

池袋駅西口地区 まちづくりニュース

No.

3

2009年2月

〔主なニュース〕 発行：豊島区 都市整備部 都市再生プロジェクト担当課
まちづくり協議会設立に向けて動きだしました！

- ・第6回まちづくり勉強会について～共同建替えのケース比較まちづくり活動について説明しました！～
- ・今後のまちづくり活動方針について～「(仮称)まちづくり協議会」の設立を目指します！
- ・(仮称)まちづくり協議会設立までのスケジュール(案)についてご報告します。

第6回まちづくり勉強会について～共同建替えのケース比較まちづくり活動について説明しました！

2008年12月15日(月)に第6回池袋駅西口地区まちづくり勉強会を開催し、30名の方々にご参加いただきました。勉強会では、共同建替えについて「共同ビル事業」と「法定再開発事業」のケース比較を行い、「法定再開発事業」の方が様々な点でメリットが多いという説明をしました。

●共同建替えケース比較

	共同ビル事業(建築基準法)	法定再開発事業(都市再開発法)
		<p>※容積率はあくまで参考の数値です。 ※勉強会ではさらにブロックを再編して共同化したケースも提示しました。</p>
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の街並みと変化のない都市景観となる。 ・街区単位のまちづくりのため、広がりのある魅力的な空間形成が行いにくい。 ・共用部を各ビル単位で確保するため、床の確保が非効率である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前の新たな都市景観が創出される。 ・ブロック単位でのまちづくりのため、既存地下街、オープンスペースの創出といった魅力的な空間形成が可能である。 ・共用部を集約することが可能ため、床の確保が効率的である。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金若しくは借入金で資金調達を行わなければならない。 ・補助金交付を受けられる可能性が低くなる。 ・税制上の特例が受けられない。 ・関係する権利者や借家人全員の合意が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の仕組みの中で資金調達が可能である。 ・補助金の交付を受けられることが可能である。 ・税制上の特例が受けられる。 ・法的要件を満たせば、必ずしもブロック内の権利者全員の合意を必要としない。

第6回池袋駅西口地区まちづくり勉強会では、今後のまちづくり活動についての方針(案)を説明するとともに、協議会等の組織化の必要性を説明しました。

1. 池袋駅「西口らしい」まちづくりの検討(主としてソフト面の検討)

- ①池袋らしさの追求…文化・芸術創造、人と人のつながりなど西口の良さを活かしたまちづくり
- ②地元・商店街・NPO・大学等との連携
- ③地下街の活性化と地上との連携…地下から地上へと人を導くまちづくり
- ④池袋西口公園、西口駅前広場との連携…広場と開発ビル周辺空地との一体感、豊かな緑の配置
- ⑤バス・タクシー乗降場の配置等の検討…「西口広場整備後」の中・長期的な駅前交通問題の検討

2. 権利者に負担のない事業手法の検討(主としてハード面の検討)

- ①建築物の床面積の増大(売却床創出のための容積率緩和=事業採算性の向上)
- ②3街区の共同化のあり方(法定再開発の要件を満たすためのエリア取りの仕方など)
- ③段階的な共同化等による権利者負担軽減と補償費等の圧縮
- ④できるだけ事業スケジュールが短縮できるプランの検討(=③とは相反する可能性も)

今後のまちづくり活動方針について ～「(仮称)まちづくり協議会」の設立を目指します！

●まちづくり検討組織の設立

池袋駅西口地区では、「池袋駅西口地区らしいまちづくり」「権利者に負担のない事業フレーム」を検討していく「(仮称)まちづくり協議会」の設立を目標としています。まちづくり協議会は、土地・建物所有者を対象とすることを想定しています。

●豊島区が事務局としてバックアップします！

「まちづくり協議会事務局」は、これまでの勉強会活動と同様に豊島区が行います。皆様が行うまちづくり活動を豊島区としても全面的にバックアップします。

●地権者の皆さんが主体となるまちづくり検討

「(仮称)まちづくり協議会」の活動の中で、池袋駅西口地区らしいまちづくり検討や権利者に負担のない事業フレームの検討を行い、池袋駅西口地区のまちづくりについてのご理解を深めていただきたいと思います。



各ブロックの位置図

(仮称)まちづくり協議会設立までのスケジュール(案)について

昨年末より、池袋駅西口地区の権利者の方々を対象にまちづくりに関するご意見をいただくために、個別面談を実施しています。皆様のご意見などを踏まえながら、豊島区では今年度末の「(仮称)まちづくり協議会」設立に向けて、下記に示すスケジュール(案)で活動を行っていきます。

●今後のスケジュール(案)

1月	2月	3月	4月～
個別面談			
		設立に向けての手続き等	
第7回勉強会 (2/26)		協議会設立(予定)	

●お問い合わせ(池袋駅西口地区まちづくり事務局)

豊島区 都市整備部 都市再生プロジェクト担当課
 電話：03-3981-3449 FAX：03-5950-0803
 E-mail：A0022809@city.toshima.lg.jp