

令和7年3月発行



東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会 第6回 協議会ニュース



令和7年3月8日、第3回総会及び第5回検討会の開催

令和7年3月8日に東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会の第3回総会及び第5回検討会開催しました。

会場出席40名、オンライン出席8名、委任状54名の計102名の方及び豊島区にご参加いただきました。

〈当日の様子〉



○【総会】 施行予定者について



検討を行っている防災街区整備事業が実施となった場合の施行予定者を「独立行政法人都市再生機構」に決定する旨、決議を行いました。結果、賛成多数により可決されました。決議内容は次ページの通りです。

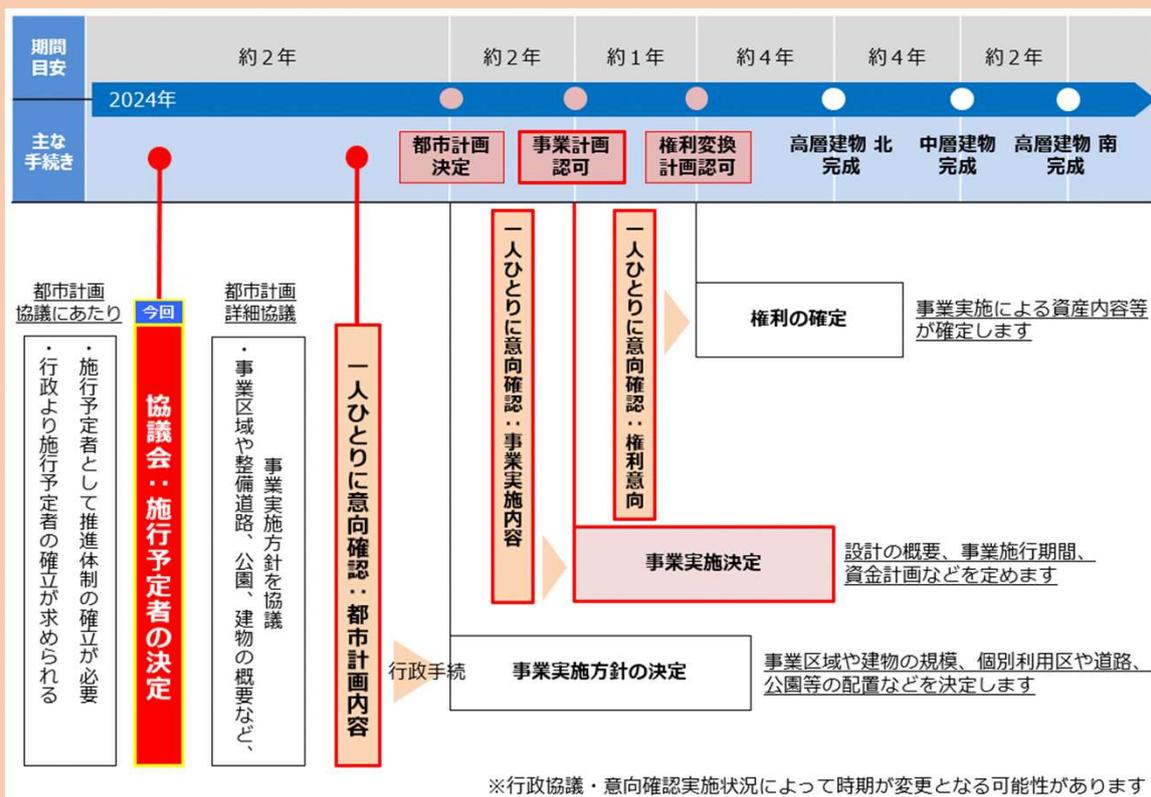
東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会にて検討を行っている防災街区整備事業が実施となった場合の施行予定者を「独立行政法人都市再生機構」に決定する。

【 施行予定者選定ポイント 】

- ・ 現協議の前身である造幣局南地区まちづくり協議会より事務局支援を担っており、当地区の検討経緯、事業内容に理解がある。
- ・ 近隣において不動産を複数保有しており、事業実施時に代替地等の提案が可能。
- ・ これまで施行者としての実績や経験・ノウハウ等を持っており、独立行政法人として、公平・中立な立場で事業検討を行える。

- 施行予定者の主な役割は以下の通りです。
 - ①防災街区整備事業全体の企画立案及び執行管理
 - ②事業費（設計費、補償費、工事費等）の資金の用立てや補助金導入の協議
 - ③権利者への事業に関する説明や話し合いなど
 - ④事業を進めるために必要な法的手続きや行政等関係機関との協議等
 - ⑤設計・工事発注、保留床の取得・売却等
- 施行予定者は事業計画認可を受けて正式に施行者に決まります。
- 施行予定者となるにあたり、協議会から独立行政法人都市再生機構及び豊島区に対して施行要請関連文書を発出。（次ページご参照）
 ※協議会から豊島区への施行要請依頼を踏まえ、豊島区から都市機構に別途施行要請文書を発出予定。

○ 【総会】 ご参考：今後のスケジュールについて



○【検討会】他地区見学会のポイント

- 現在当地区で検討中の中低層建物エリア、高層建物エリアのイメージをもつていただくため、類似イメージをもつ二地区について見学会を開催しました。
- 併せて、当地区では戸建てにお住まいの方が多く、マンションに居住するイメージを持ちたいとのご要望もあり、マンションギャラリーをご案内しました。

①【中延二丁目地区】ポイント

見学会御協力企業：旭化成不動産レジデンス株式会社

- 中層建物、街並み景観
- 歩行者通路（避難路）
- 防災井戸やかまどベンチ、災害時に使われる集会場といった設備
- 事業経緯（密集市街地の解消）

②【目黒駅前地区】ポイント

見学会御協力企業：東京建物株式会社

- 二棟の高層建物、街並み景観、風の影響
- 足元の緑の広場空間、段差のある地形の利用
- 商業施設との融合
- 事業経緯（土地の合理的かつ健全な高度利用）

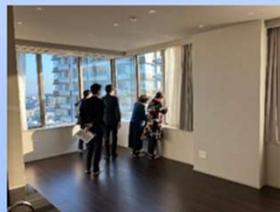
○【検討会】他地区見学会の様子

日程・参加人数：〔10月26日・13名〕〔11月13日・13名〕〔11月16日・18名〕

【中延二丁目地区】



【目黒駅前地区】



【マンション見学】



○【検討会】他地区見学会でのご意見・ご質問等

ご意見・ご質問	回答等
【共通】 権利変換を選択した比率	・目黒：90%以上 ・中延：70%程度、戸建ての志向で転出した人もいる
【共通】 事業への賛同はどの程度だったのか	ご理解まで時間を要した方もいる。最終的には全員権利変換か転出を選択していただいた。
【共通】 施設の構造は権利者の意向通りなのか	全体の施設案を提示し、権利者意向に沿い微修正していく。構造の細かい部分まで意向が反映しているわけではない。
【共通】 権利変換で取得した住宅の用途は	自己居住が多いが、自身がオーナーとして賃貸することもある。
【共通】 マンションの部屋の自由度、何パターンかあるのか	マンションは間取り・広さ含め、何パターンかあるなかから選択することになる。内装はオプションなどによるため人それぞれ。
【共通】 駐車場の個数は足りるのか	・足りる想定で設計する。 ・機械式駐車場の場合、車のサイズで取り合いなどはあり得る。
【共通】 マンションの㎡数のイメージできたが、思ったより狭い	ウォークインクローゼットなど込みでの㎡数のため、狭く感じることもある。
【中延】 中延の集会場の利用用途	・普段は住民が各種イベントで都度利用。 ・緊急時は品川区との協定により帰宅困難者受け入れ場所に。
【中延】 防災倉庫の管理	防災倉庫は品川区にて管理。防災井戸やかまどベンチ設置したことで補助金が出ているが、管理は管理組合にて対応。
【中延】 中層マンションは圧迫感がなく思っていたより良い	中層マンションを希望する場合、仮移転が必要となるためその点留意が必要。
【目黒】 高層エレベーターの混雑状況	出勤時間等は混雑もある。高層マンションは低層、高層などでエレベーターを分けており混雑緩和策を講じている
【目黒】 高層マンションの廊下は暗いと感じる	高層マンションは内廊下(外に面さない廊下)になることが多く、ホテルのような構造となる。外に面さない分、暗く感じることもある。
【目黒】 ビル風が思ったより少ない。場所によって違うのか	植栽や建物の構造など緩和策もあるが、周辺に高い建物が多いとビル風も分散される。



今後の協議会予定

次回は令和7年5月以降に協議会開催予定です。協議会会員の方には別途ご案内を発送いたします。

また、協議会への加入は随時受け付けております。未加入の方はぜひ加入いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会

事務局 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 事業推進部
岡庭・飯塚 (03-6866-1711)