

意向調査の概要（最終報告）

1. 調査主体

・東京都・豊島区

2. 調査目的

補助第81号線の整備と沿道まちづくりの推進に向けて、以下の内容を調査した。

- ①地区の将来像・建築ルールのイメージ
- ②補助第81・176号線の整備の際の意向（永住意向、整備後の居住形態）
- ③沿道まちづくり（共同建替え、残地取得等）への参画意向
- ④行政への期待

3. 調査対象

- ・補助第81号線及び沿道まちづくり区域（＝現況測量範囲）の土地・建物所有者
- ・但し、借家人（特に補81、補176に係る）については、現在、把握ができていないので、今回の調査では建物所有者に借家人の有無を確認した。

4. 調査方法

（1）地権者区分別調査

地権者のうち、計画道路内及び一部沿道街区（接道条件等から建替えが難しいと思われる建物が集中する街区）については、直接ヒアリングを行い、細かい意向を調査した。
その他の地区外地権者等については、郵送によるアンケート調査を行った。

地権者区分別調査一覧

区 分		意向調査方法	配布・回収方法
居住地権者	道路内	ヒアリング	現地で事前配布
	一部沿道街区		後日、現地ヒアリング回収
	その他	アンケート	郵送配布、郵送回収
地区外地権者		アンケート	郵送配布、郵送回収

（2）調査内容の区分

別紙「意向調査内容の構成」（3頁）のとおりに区分して実施した。

（3）周知

現況測量説明会、協議会ニュース、ポスターで行った。

5. 調査期間

- ①アンケート用紙郵送・ヒアリング用紙事前配布：11月19日（金）
- ②アンケート用紙の郵便回収：11月19日（金）～11月29日（月）
- ③現地訪問によるヒアリング用紙の回収：11月24日（水）～12月1日（水）

6. 配布・回収状況

配布数 725 票に対して、回収数は 342 票で、回収率は 47.2%。

配布・回収状況（平成 16 年 12 月末現在）

区 分		配布数	回収数	回収率
居住地権者	道路内	141 票	115 票	81.6%
	一部沿道街区	60 票	44 票	73.3%
	その他	372 票	139 票	37.4%
地区外地権者		152 票	44 票	28.9%
合 計		725 票	342 票	47.2%

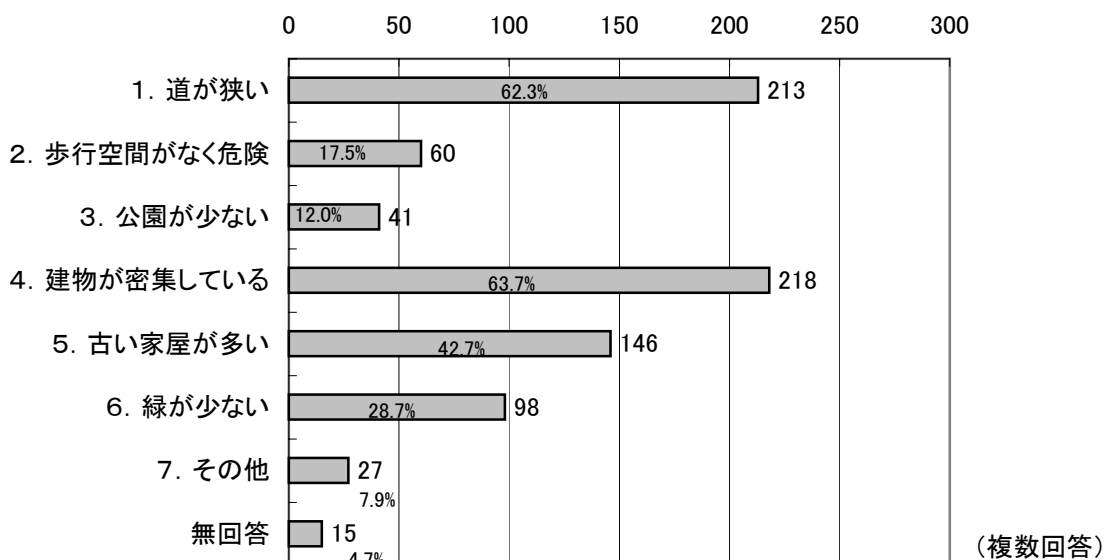
意向調査内容の構成

質 問 内 容	基礎内容、属性	地 区 計 画	永 住 希 望	道路整備後の居住形態	建 替 え 予 定	建 替 え 困 難 理 由	共 同 化 向 意 向	残 地 活 用 意 向	街 区 懇 談 会	自 由 意 見
居住地権者 道路内	○世帯主 (法人) 氏名、住所、 年 齢、世 帯 構 成、居 住 年 数 ○土地建物 計 画 道 路 と の 関 係、所 有 形 態、建 物 築 年 数、用 途、構 造、階 数	○地域の問 題 点（街 並 み・生 活 環 境） ○沿道の将 来イメージ （住宅系、商 業系、住宅・ 商業調和） ○都計道面 する、面しな い側の街並 み ○沿道のま ちづくりの 施策別の重 要度 ○まちづく りのルール	この地区に 住み続ける 意向	買収後の希 望住宅（戸建 て、集合等）			共同建替え についての 検討意向	狭い残地が 残る場合の 考え方	街区別の懇 談会への参 加意識	意見要望提案
居住地権者 一部沿道街区					建替え予定 と希望	建替え困難 な理由		隣接残地へ の考え方		
居住地権者 その他					建替え予定 と希望	建替え困難 な理由				
地区外地権者 道路内								狭い残地が 残る場合の 考え方		
地区外地権者 その他					建替え予定 と希望	建替え困難 な理由				

意向調査結果(最終報告)

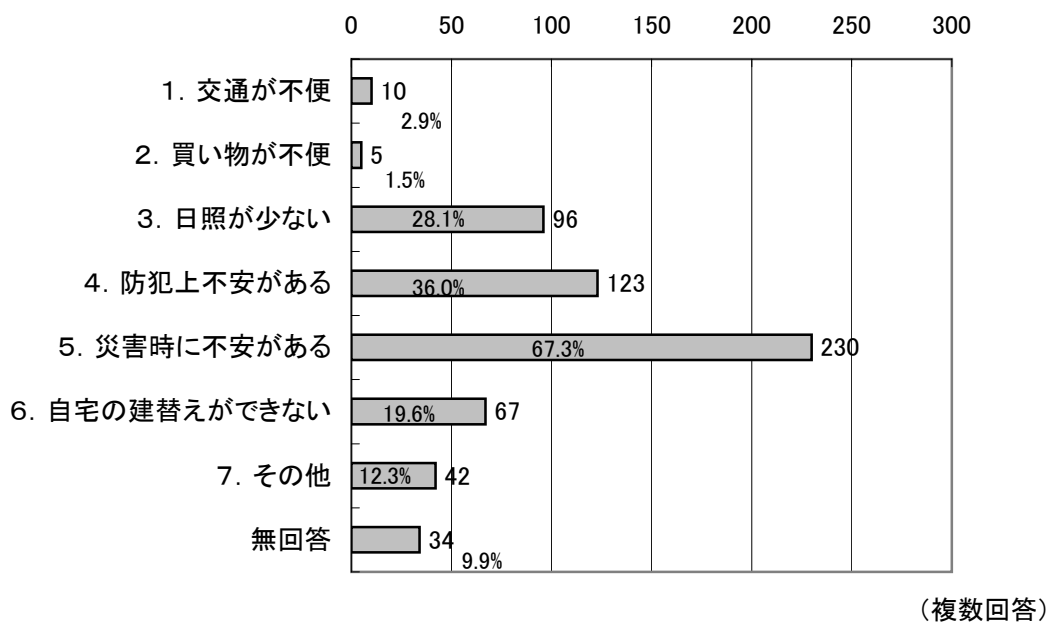
1. 権利者の属性・住まい等の状況について 一略一
2. 補助81号線沿道の街並み等について

問1 現在のこの地区の街並みの問題点についておたずねします。 回答数: 342



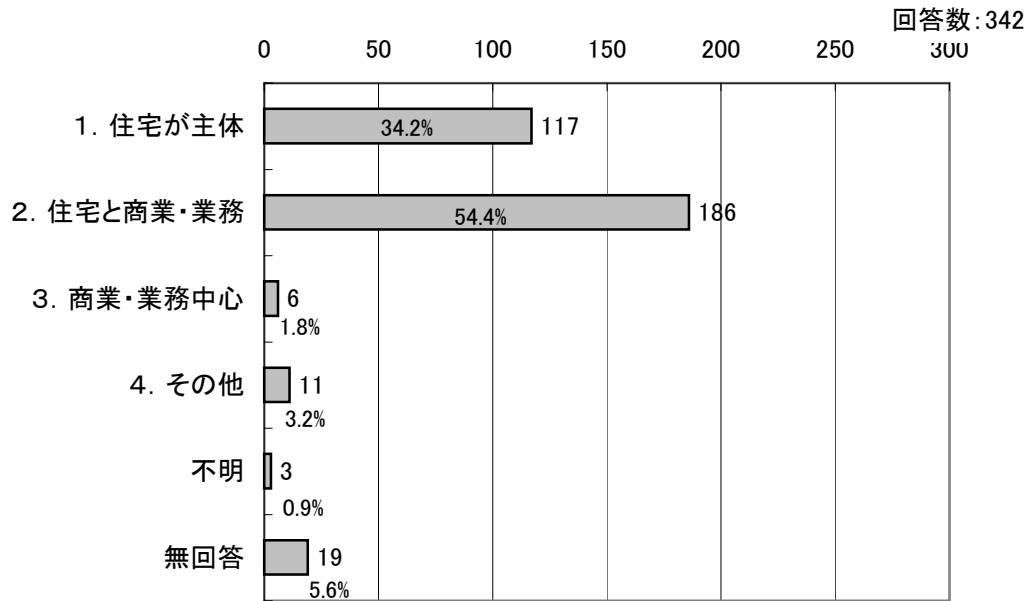
「建物が密集している」「道が狭い」を挙げる人が多くなっています。狭い道路に木造住宅が密集している状況がうかがえます。「その他」の意見の中では、「(問題点は)特にない」「現状のままでよい」との意見が目立ちました。

問2 現在の生活環境の問題点についておたずねします。 回答数: 342



「災害時に不安がある」を挙げる人が多く、前問での「建物が密集している」「道が狭い」の指摘の多さとの関連がうかがえます。また、「交通が不便」「買物が不便」を挙げる人はごく少数でした。「その他」の意見では問1と同様、「(問題点は)特にない」「現状のままでよい」との意見が目立ちました。

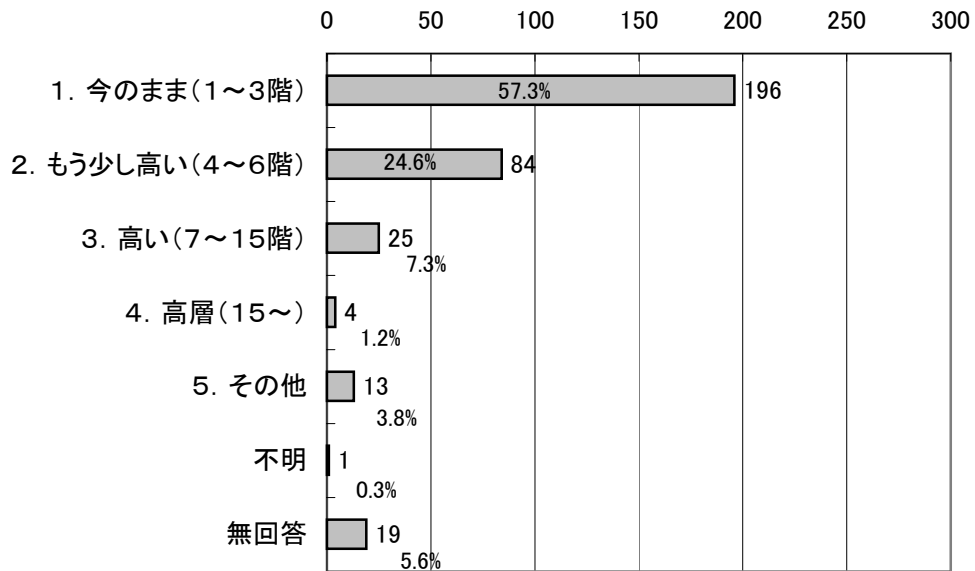
問3 当地区の将来(補助第81号線整備後)のイメージについておたずねします。



「住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまちになってほしい」と考える人が多くなっています。

問4 補助第81号線に面する街並みの将来像についておたずねします。

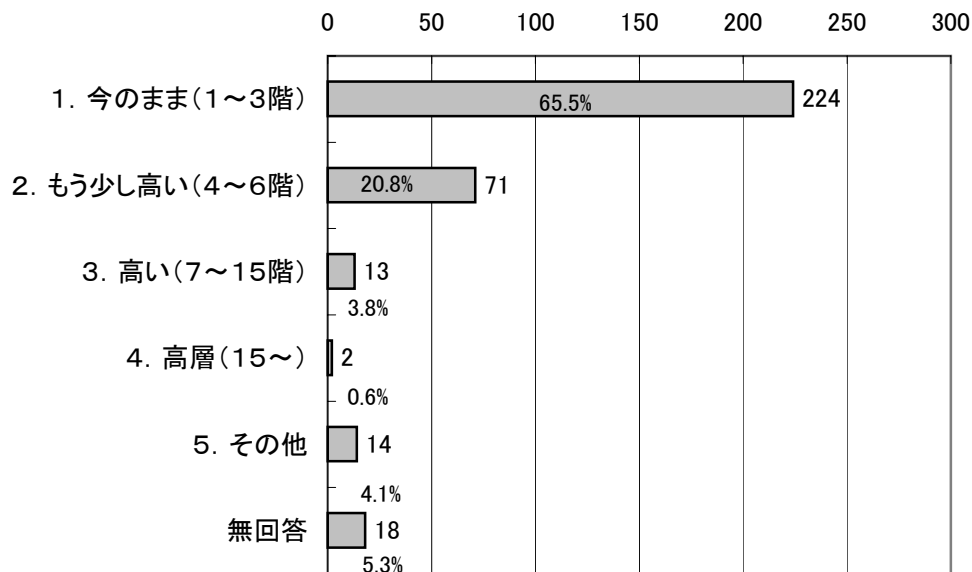
回答数: 342



「今のままの低い建物(1～3階建て)が多い方がよい」を挙げる人が最も多く、次いで「もう少し高い建物(4～6階建て)があるほうがよい」を挙げる人が多くなっています。

問5 補助第81号線に面さない奥の街並みの将来像についておたずねします。

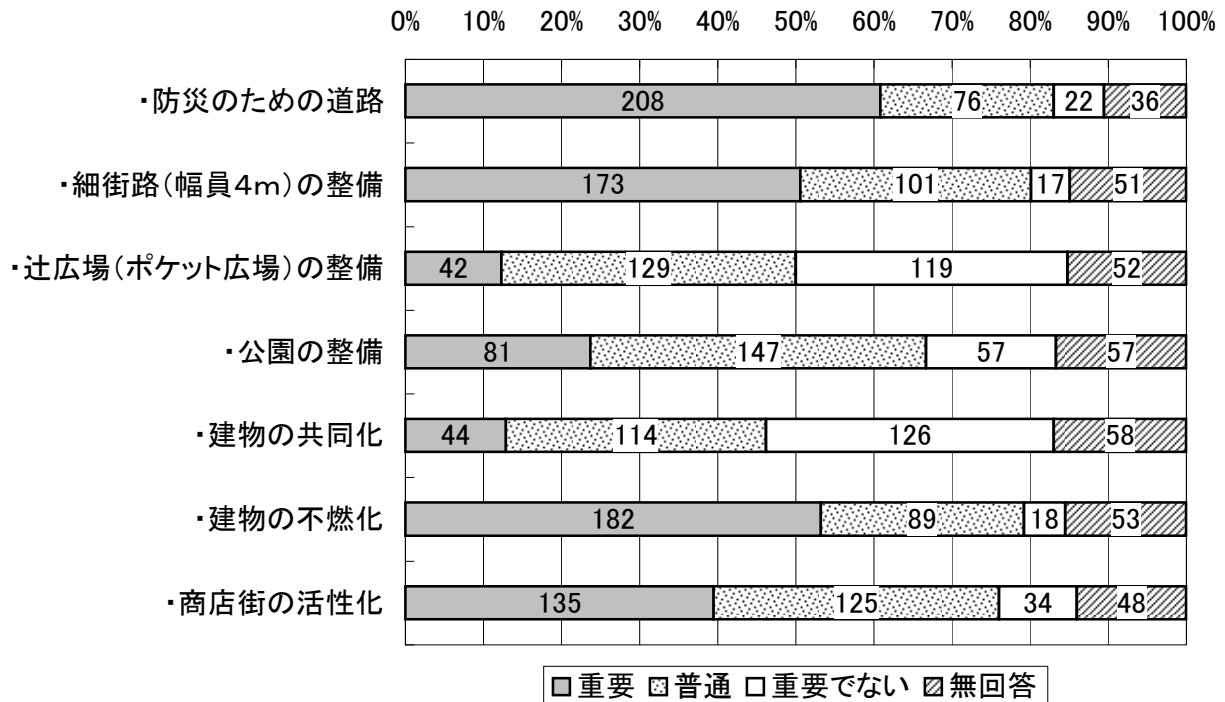
回答数：342



「今のままの低い建物(1～3階建て)が多い方がよい」と回答する人が最も多く、その数は問4(補助第81号線に面する街並みについて)よりも多くなっています。次いで「もう少し高い建物(4～6階建て)があるほうがよい」を挙げた人が多くなっています。

問6 当地区の沿道のまちづくりにおいて何が重要だとお考えですか。

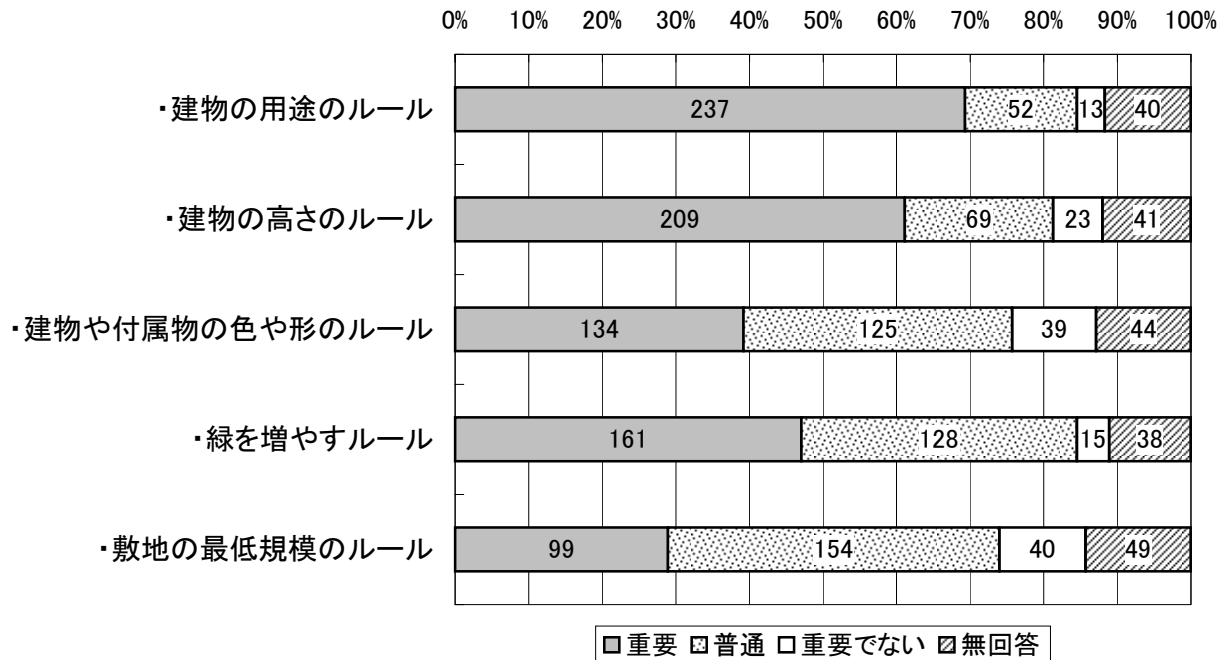
回答数：342



「防災のための道路(幅員6m程度)の整備」「細街路(幅員4m)の整備」「建物の不燃化」を「重要である」とする人が多くなっています。

問7 より良いまちにするために、建替えのルールを定めることが重要です。
当地区ではどのようなルールが必要だとお考えですか。

回答数: 342

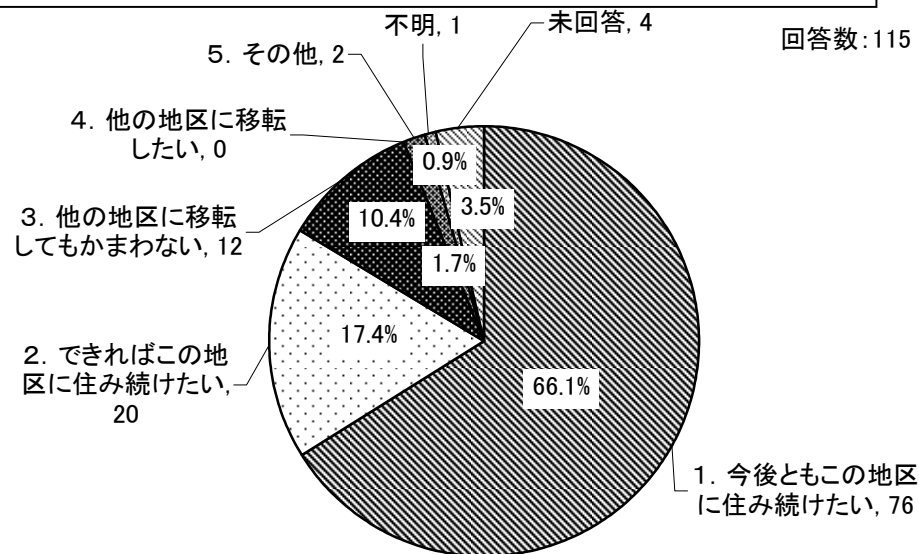


「建物の用途のルール」「建物の高さのルール」を「重要である」とする人が比較的多く、次いで「緑を増やすルール」を「重要である」とする人が多くなっています。

3. 沿道まちづくりについて

①道路内居住地権者

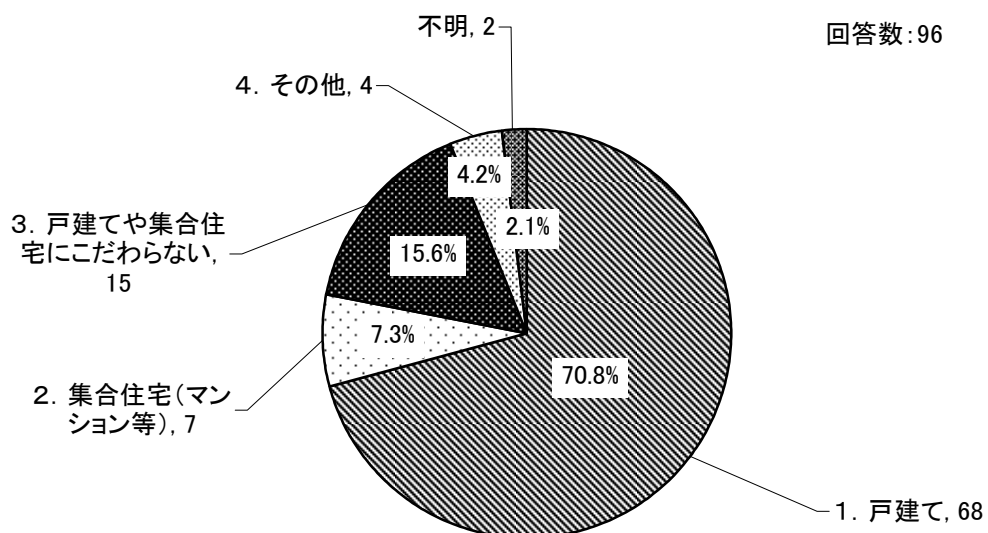
問1 道路整備が行われた後も、この地区に住み続けたいとお考えですか。



「今後ともこの地区に住み続けたい」「できればこの地区に住み続けたい」と考える人が合わせて8割以上と多くなっています。住み慣れたまちに住み続けたいとする意向がうかがえます。

(前問で1または2と答えた方に)

問1-1 道路整備が行われた後、東池袋地区に住み続けるとしたらどんな住宅に住みたいとお考えですか。

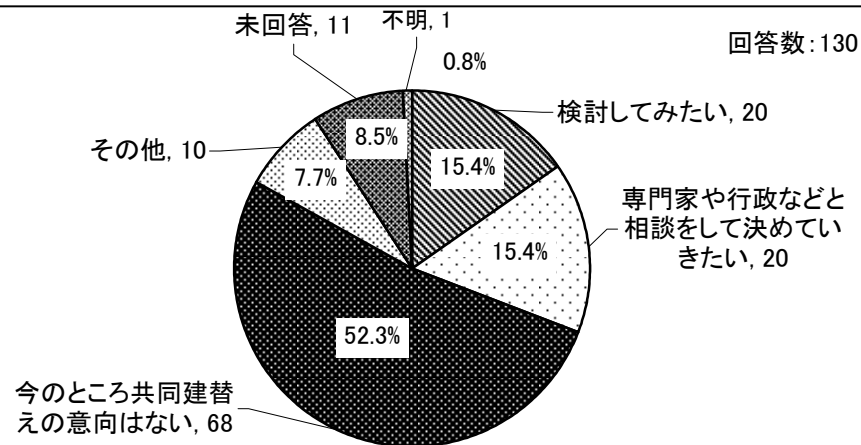


「戸建て住宅」を希望する人が約7割と多くなっています。

②道路内地権者(居住＋非居住)

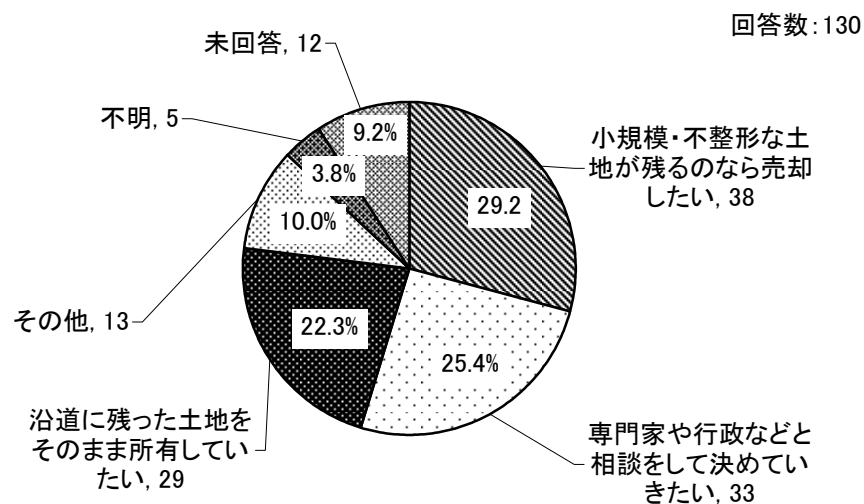
問2 建替える時に、隣同士で敷地を一体として建替えると、階段や廊下などを共有することによって自分専用の面積が増えるなどの有利な点があります。また、公的な資金助成が受けられる場合があります。

この方法を「共同建替え」と言いますが、この「共同建替え」についてどのようにお考えですか。



「今のところ共同建替えの意向はない」と回答した人が半数以上と多く、戸建て住宅に住み続けたい意向がうかがえます。一方、「検討してみたい」「行政や専門家などと相談をして決めていきたい」と回答した人が合わせて約3割おり、共同建替えに興味をお持ちの方もおられます。

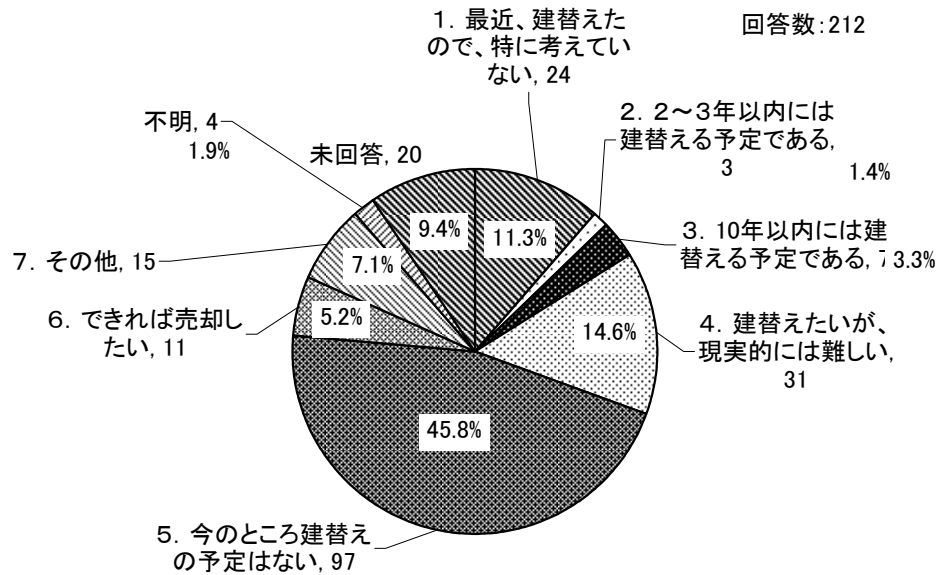
問3 沿道まちづくりでは、通常、道路整備に伴う用地買収で沿道に残る小規模・不整形な土地の売買も考えられます。このような取り組みに対してどのようにお考えですか。



「売却したい」「所有していきたい」「専門家などと相談して決めていきたい」など、回答は様々に分されました。

③道路にかからない地権者(居住＋非居住)

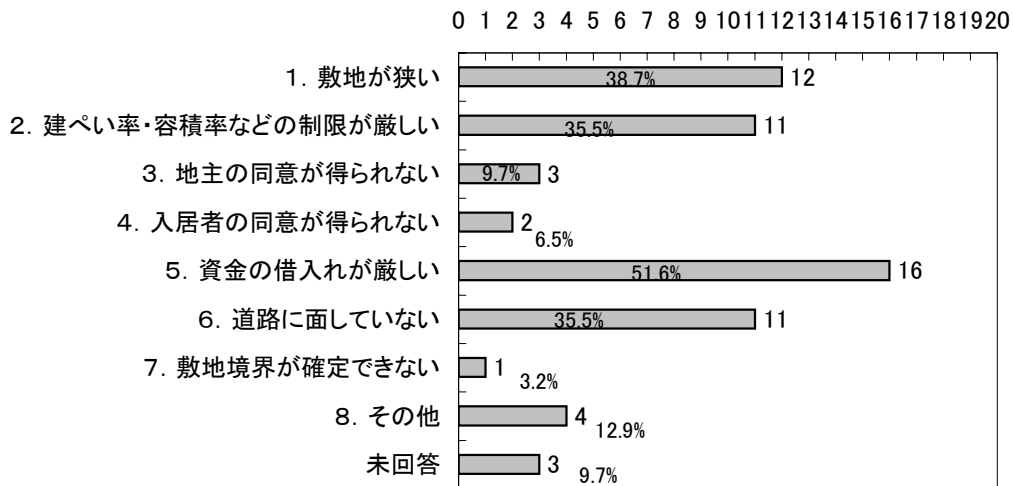
問1 お持ちの建物を今後どのようにしていくお考えですか。



「今のところ建替える予定はない」と回答した人が最も多く、次いで「建替えたいが、現実的には難しい」と回答した人が多くなっています。

(前問で4と答えた人に)
問1-1 「建替えたいが、現実的には難しい」のはどのような理由からですか。

回答数: 31



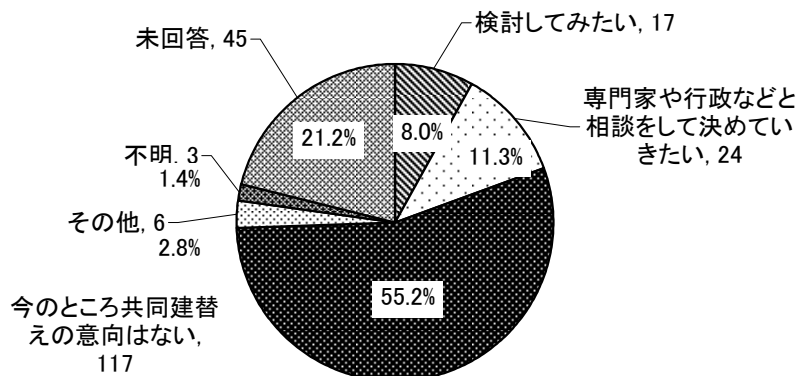
(複数回答)

「資金の借入れが厳しい」と答える人が最も多く、次いで「敷地が狭い」を挙げる人が多くなっています。

問2 建替える時に、隣同士で敷地を一体として建替えると、階段や廊下などを共有することによって自分専用の面積が増えるなどの利点があります。また、公的な資金助成が受けられる場合があります。

この方法を「共同建替え」と言いますが、この「共同建替え」についてどのようにお考えですか。

回答数: 212



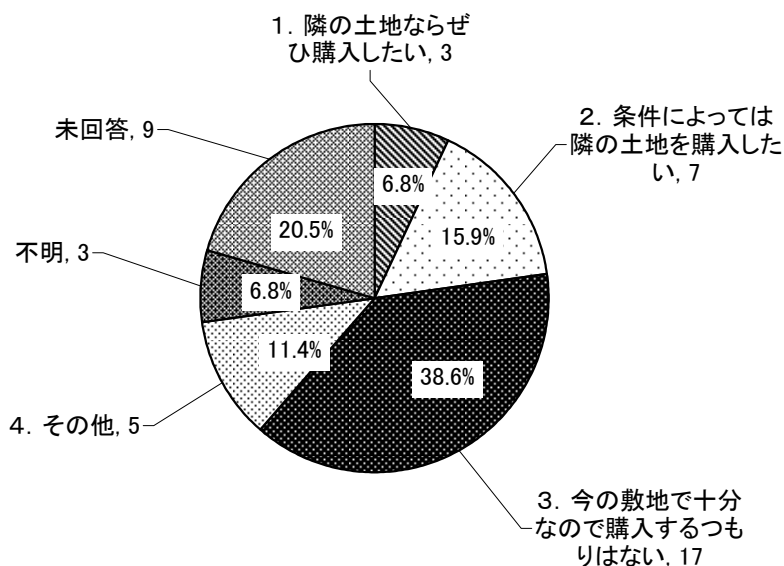
「今のところ共同建替えの意向はない」と回答した人が半数以上と多く、戸建て住宅に住み続けたい意向がうかがえます。

④一部沿道街区※の居住地権者

※一部沿道街区…接道条件等から建替えが難しいと思われる建物が集中する街区

問3 沿道まちづくりでは、通常、道路整備に伴う用地買収で沿道に残る小規模・不整形な土地の売買も考えられます。このような取組みに対してどのようにお考えですか。

回答数: 44

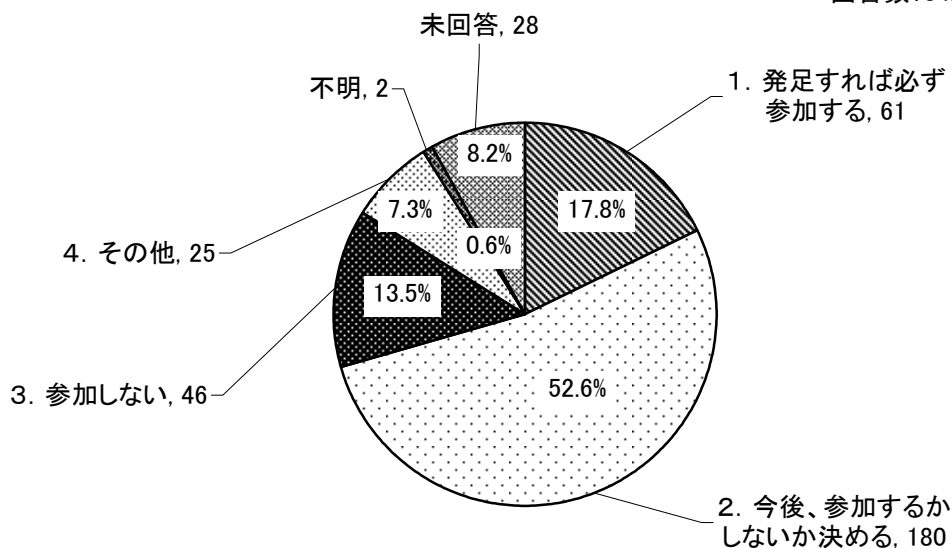


「今の敷地で十分なので購入するつもりはない」と回答した人が最も多くなっています。また、「条件によっては隣の土地を購入したい」と答える人も見受けられます。

4. 沿道まちづくりの進め方について

問1 今後、ご自身が関係する沿道の街区で道路整備により残った土地の活用や共同建替えの懇談会(勉強会)が発足したら参加しますか。

回答数: 342



約半数の人が、「今後、参加するかしないか決める」と回答しています。「発足すれば必ず参加する」と合わせると、7割以上にのびます。「その他」としては、「事業が進んでから参加する」「共同建替え以外の話であれば参加する」などの意見が見られました。

■寄せられた主な自由意見

意向調査では、都市計画道路にかかると思われる方のうち約90名、都市計画道路にかからないと思われる方のうち約20名の方から自由意見を頂きました。主なものを、ご紹介します。

- 道路整備後も、地区に住み続けたい。
- 道路事業等を早く進めてほしい。
- 道路事業では十分な補償をしてほしい。
- 代替地を近くで確保してほしい。
- 道路整備で残る狭い土地は買ってほしい。
- 今のままがよい。
- 隣近所と歩調をあわせたい。