

南池袋二丁目B地区 まちづくり懇談会だより(12)

平成22年
2月26日

発行 豊島区都市整備部都市再生プロジェクト担当課 03-3981-3449 (直通)

今後のまちづくりの進め方

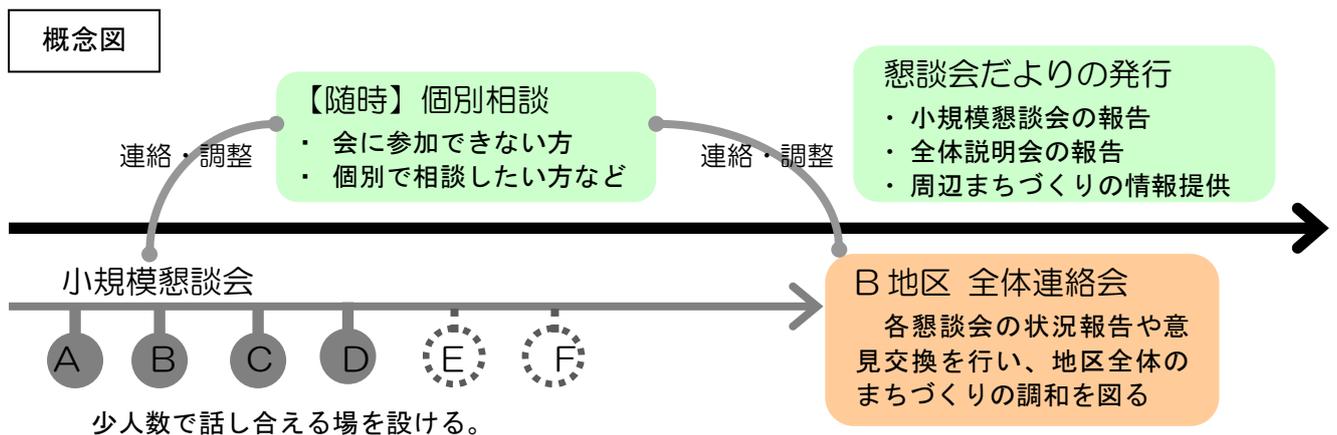
豊島区が行った「まちづくり個別訪問（意向調査）＜平成21年7月～平成22年2月実施＞」では、8割を超える方からご意見を伺うことができました。個別訪問では、今後のまちの将来イメージについてお聞きしたところ、「共同化（大規模共同化・中小規模共同化）によるまちづくり」を希望する方が約5割（47%）いました。環状5-1号線の整備、A地区や近隣街区の再開発が進んできているなどの環境の変化が主な要因であると考えられます。一方で、「このままの街並み（現行の都市計画・地区計画）を保全するまちづくり」を希望する方も3割（30%）いました。（別紙「まちづくり個別訪問（意向調査）集計結果について」参照）

「共同化」と「このままの街並み」は、一見対立しているように思われますが、根底にある権利者の皆様の願いは、「このまちに住み続けること」ではないでしょうか。今回、たくさんの権利者の方にお会いして、皆様の「まちづくり」に対する真摯な思いを感じ取ることができました。

今後のまちづくりの進め方につきましては、「ざっくばらんに話のできる場を区が設定して欲しい」「ブロック毎の協議会を設けてその連絡会とで合わせて運営してはどうか」という意見がありました。そこで今後は、第8回全体説明会（平成22年2月16日開催）でご提案させていただいた【小規模懇談会】を基本とした話し合いを行っていきます。また、各ゾーンの状況報告や意見交換を行う【全体連絡会】を開催し、B地区全体でのまちづくりの調和を図っていきます。イメージは下記「概念図」の通りです。

まちづくりの主役は、権利者の皆様です。豊島区としましては、皆様お一人ひとりと向き合い、結論ありきでない話し合いを続けてまいりたいと考えています。今まで参加できなかった方も是非、参加してください。個別のご意見も伺ってまいります。

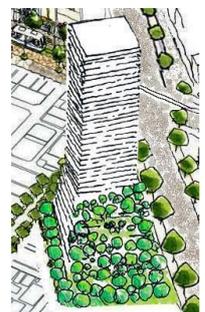
この地区のより良いまちづくりのために、引き続き皆様のご協力をお願いいたします。



A地区の状況について

A地区市街地再開発事業の組合設立が1月26日に認可されました。

- ・ 認可組合の名称 : 南池袋二丁目A地区市街地再開発組合
- ・ 事業の名称 : 南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業
- ・ 地区面積 : 約1.0ha
- ・ 計画概要 : 延べ面積 約93,700㎡、高さの限度 190m



整備イメージ図

第8回全体説明会を開催しました。

<主な内容>

(平成22年2月16日開催：出席者26名)

- ・まちづくり個別訪問（意向調査）の集計結果について
- ・今後のまちづくりの進め方について

<個別訪問（意向調査）の結果報告について>

- ・ヒアリング対象者90件とあるが、どのように数えているのか？
→同一世帯であれば、複数人もまとめて1件と数えている。また、1人が複数の土地・建物を持っていても1件と数えている。(区)
- ・借地権者はどのくらいいるのか？
→90件中、23件が借地権者。(区)(その後の調査で、権利者91件のうち24件が借地権者であることがわかりました。)
- ・B地区以外に住所がある権利者はどのくらいいるのか？
→本日は資料を持っていないため、後日「まちづくり懇談会だより」で報告したい。
※B地区以外に住所がある権利者は、17件
- ・中小規模共同化・大規模共同化というのは、どの程度の規模をイメージしているのか？
→中小規模とは数件での共同化から街区ごとの共同化、大規模とはB地区全体での共同化というイメージ。その説明でヒアリングを行い、回答をもらっている。(区)

<今後のまちづくりの進め方について>

- ・言葉で言われてもわからないし、意見がだせない。イメージがわくような絵を示してほしい。
- ・平成16年度から全然話が進んでいないのでは。小さい規模で話し合いしたとしても、進展するのか。
- 今回、個別訪問をして8割以上の方と会うことができ、みなさんの顔が見えるようになった。これはひとつの進歩と考えている。ひとりひとりの意見を大切に、まちづくりを進めていきたい。(区)

<その他>

- ・自分たちの生まれ育った場所、汚いとかきれいとかではない。忙しい中説明会に出席したり、どうして巻き込まれなければならないのか。まちづくりは進めなくていい。乱開発されないようにしてほしいだけ。
- ・そもそも区は、毎年お金をかけてどういう趣旨で、なぜまちづくりをやっているのか？
→環状5の1号線の事業が進み、新庁舎移転を伴うA地区の再開発が具体化し、まちが大きく変わつつある。無秩序な開発を防止し、良好なまちづくりをするためにやっている。また、この地区は、防災上も課題があり、まちづくりは必要である。(区)
- ・大規模共同化などとするとしても、長い期間がかかる。私道の道路整備を優先して進める方法もあるのではないか。そのためには、大地主さんにも協議に入ってもらわないといけない。
→大地主さんとは連絡がとれない状態にあるが、今後もアプローチを続けていく。(区)