

# 南池袋二丁目Bゾーン まちづくり懇談会だより(4)

平成20年  
4月14日

発行 豊島区都市整備部都市開発課 03-3981-1341 (直通)

南池袋二丁目Bゾーンでは、これまで2回の全体説明会と4回の懇談会を開催し、まちづくりについて話し合いを続けてきました。会に参加された方々から、「このまちに住み続けたいと願っていること」、「超高層ビル化が前提で話が進んでいる」と誤解している方が多いこと、「Bゾーンにおいて何らかのまちづくりルールが設定されないままだと今後無秩序な開発が行われる危険があること」など、様々なご意見が出されました。

そこで、Bゾーンの将来のあり方についてはさらに多くの方々のご意見を伺うことが重要であると考え、アンケート調査を行いました。街の魅力や解決したい問題点、現在の「しゃれ街制度」、これからの話し合いの進め方などについて、たくさんのご意見が寄せられました。

第3回全体説明会では、アンケートの集計結果をご報告し、皆さんと今後の話し合いの進め方についての方向づけをしていく予定です。

今後も適切な情報提供を行いながら、皆さんとまちの将来像を考えていきたいと考えています。ふるってご参加くださいますようお願いいたします。

## ■これまでの全体説明会、懇談会の経緯

これまでに計7回にわたり全体説明会、懇談会が開催されました。

1月17日(木)に第1回全体説明会を皮切りに、1月末から2月初旬にかけて、計4回の懇談会で皆様のご意見を伺いました。(詳しくはこれまでに発行した「たより1~2号」に記載しています。)

その後、3月5日(水)、8日(土)の第2回全体説明会では、これまでに出示されたご意見を紹介し、アンケート調査の内容についての検討を行いました。(詳しくは「たより3号」に記載しています。)アンケートは、123名の権利者の方々に3月12日に配布し、4月14日現在、41通の回答(回収率33%)をいただいています。アンケート回答内容は次ページ以降です。

## ■個別インタビューの受付

個別インタビューも随時受付けていますので、お話がある方は下記までご連絡ください。

個別インタビュー受付：豊島区都市整備部都市開発課  
03-3981-1341 (直通) 担当 活田・鷹野・横田

## 「南池袋二丁目Bゾーン第3回全体説明会」開催のご案内

- 内容：アンケートの集計結果と今後の話し合いの進め方について
- 日時：平成20年4月19日(土) 19時~20時30分
- 場所：旧日出小学校レクルーム

**問1** 現在のまちづくりや制度の関する質問がありましたらお書きください。  
(「たより」にも質問と回答があります。それ以外についてお書きください。)

### 【しゃれ街制度について】

#### よくわからない

- どういう街づくりを目指しているのか不明。コンクリートの街並に変えたいからか、古くても趣がある街を目指しても良いのでは。
- この制度が導入されたからと言って、何故まちづくりを考えなくてはいけないのか判りません。現在の道路沿いに花や、木を植樹することで十分しゃれ街になるのではないか。
- しゃれ街制度を外すことが可能なのですか。

#### 反対

- 反対(役所の勝手な制度に振り回され迷惑している)。
- 環5の1等が出来てもこの地域が大きく変わるイメージがない。地域のイメージとは違っている感じがする。
- 「しゃれ街」という言葉は、バラエティテレビ番組のタイトルの様で、「薄っぺらな街」を目指すイメージがあり、それだけでそっぽを向きたい。
- 撤回してほしい。(同趣旨1件)
- 現状のままで良い。開発には疑問！！
- 本制度から当B地区は外して欲しい。環5の1の完成見通し、区役所の移転、全く不明確のため。特に環5の1の中央2車線の整備は不可解。

#### 賛成

- この制度の最大容積を使い市街地再開発を一街区でB地区はやってほしい。

#### そのほかの意見

- 主旨は理解しています。(同趣旨1件)
- 環5の1を整備するために私共の現在地は半分になり、まだ落ちつかない中、しゃれ街制度とか、どうして都、区は始める時点で計画をすることが出来ないのか。住民の生活のことはちっとも考えていないと思う。
- こんな制度がいつ決まったのかも全然知らなかったし、住民に周知徹底もはからないのに一方的に「都民の協力義務」をうたっているのはおかしいと思います。
- 池袋の駅周辺の商圈と連携し、地域住民の為の快適な居住生活、歩行者に安全な街づくりの制度であって頂きたい。

### 【現在の都市計画について】

#### よくわからない

- 現時点では予測ができないので、何ともいえない。
- 環状5の1号線等が出来てもこの地域が大きく変わるイメージがない。地域のイメージとは違っている感じがする。
- 環状5の1号や地下鉄13号線の開通により、その立地特性を活かした都市計画とすべきと思いますが、未だ全体像が見えません。
- 具体的な情報案内がなく判りません。(環5の1も道路予定地の状況で雑然としており、いつ、どのように、どこへつながるのか、案内板もない。区役所の移転も、判りませんとの回答。ただ単に噂話だけで街づくりを進めているようですが。
- 区が近くに移転するのかわからないのかはっきりせずに住居を今のままに動かたくないものをアンケートなどで動揺させるのかと思います。
- 区の方針がはっきりしないので落ちつかない。

#### 反対

- マスタープランを戻してほしい。住専のまま維持したい。
- 都市計画決定された、伊東駅前商店街の拡幅、国立の並木通りの建築等、行政側が敗訴していることを認識してほしい。
- 反対(現在のままで良い)。

#### そのほかの意見

- やたらに高層ビルを作ることが都市再生だと考えているのでは？コンクリートは古くなると汚くなるけど、木造の家は、それなりの美しさがある。住むことで喜びを与えられる建物に住むことができれば、高層ビルがかっこ良いと考える人とは、建設業界だけではないだろうか。
- 容積率のアップはメリット、デメリットがあると思う。
- 区の説明をうけているか。住民優先を考えてほしい。
- 具体的にどんな都市計画があるのか知らないのでも何とも言えませんが、住民を圧迫するような施策はやめて下さい。
- 住民の中からの声が出ないうちに、上(行政)からの押しつけという感が強い。
- Bゾーンは一街区で進めないと開発はできない。

## 【その他】

### よくわからない

- 都市計画等により自分の土地にどのような影響があるのかわからない。
- 会合に出席しない地権者も多いですから、今この「まちづくり」ということで区がやろうとしていることを、一軒一軒よく説明して、理解を得たうえで、進めてください。現状では、区と地権者との間に乖離がありすぎます。「まちづくり」の件で、個人で他のお宅へ伺ってみても、用件も聞かないうちから、「うちはそういうのは関係ないから帰ってくれ」というお宅があります。民間の人間ではなく、区の職員の方だったら、そんなことを言わないで皆さん少しは話をお聞きになるだろうと思います。このたび区がなりたいことの主旨をはっきりさせて、一軒一軒、良くご説明ください。今までも、あれやこれやとあちこちから聞かされて、何が本当のことなのかわからないのです。
- しゃれ街も都市計画もそこに住む人々の利便より都なり区の美観のために行われているにすぎないと思う。私など高齢者は環5の1だけで疲れ果ててしまいましたので、この上何とせずついに終わりたいし、経済的にも動くことはできません。公道の前に出ただけで税金も高くなるし何も好い方向に行っていると思えません。

### 反対

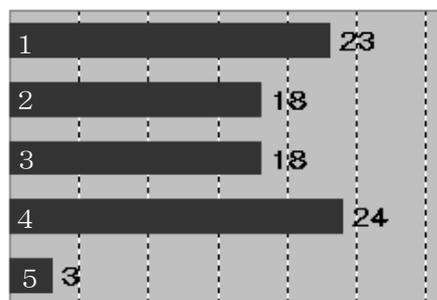
- 区が進めようとしていることに対し、多くの住民が反対していることを認識してほしい
- 「しゃれ街を撤回できない」としているのは単に豊島区の都に対する面子の問題であり、できないはずがない。法律家・弁護士に相談し、「しゃれ街撤回」の方向を見いだしていこうと思っている。

### そのほかの意見

- なんでも良いから早く実行すべき、何もしないよりは現在よりは良くなるだろう
- 池袋副都心の整備という観点からは、散在するかなりの面積の墓地を整備すべきでは？名古屋は整理統合して郊外に移転している。パリは地下墓地へ。積極的に研究してほしい。
- たしかに周辺部の裏の方には注意が行き届かないような汚れた地区が、ないでもないが、古くても清潔な住いを維持している人たちも多い。住みやすさは、生活しやすさと同じで、ノビリと楽しく住める場所、騒音もないホコリもない、緑の多い場所があれば、人は幸せになるのだと思う。全員が、広い快適な住いを持てれば良いけど。それに芝生の広い庭。これは、郊外の農地が多いところではないと。

## 問2 あなたが現在の街の良いところだと思う項目に○をつけてください。(複数回答可)

1. 静かで落ち着いたまちである。
2. 病院や役所、商店等が歩いていける距離にあり、便利である。
3. 低層住宅が多く、接地性が高い。
4. 長年住んでいる街なので愛着がある。
5. その他(交通の便が良い。古くからの知人が多く住んでいる。この街の歴史が好き。住んでないのでわからない。)



## 【選んだ理由やご意見】

### 2. について

- 全てに徒歩で、事が足りる。すべてが(区役所、法務局、税務署、銀行、郵便局 etc に加え、買い物)徒歩圏内で、手続き、処理が済み便利さを、実感しております。

### 上記以外の街の良いところに関するご意見

- 交通の便が良い。
- 暮らし良いところである(現在は)。低層住宅が多いので、人の暮らしている息遣いが感じられる。
- 昔ながらの地区コミュニティが築かれており、安心して住める。道が狭いので通過交通がなく、安全。居住者以外があまり出入りしないので、安全。
- 今の住まいは特に高齢者、小さい子供達にどこでも声かけ、あいさつ、気遣い他安心して住めるとても良い街である。静かな落ちついたまちを、しゃれ街や都市計画などによってこわされなきゃいけないのか。

### 上記の設問に関してのご意見

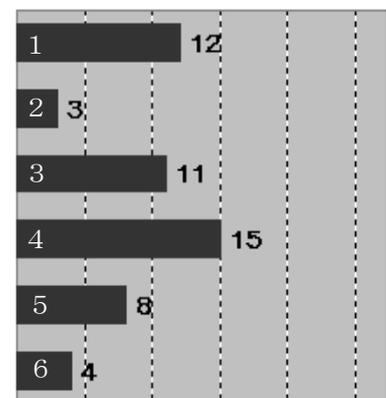
- 全部に該当している。

### そのほかのご意見

- 高齢世帯なので、現状のまま住み続けることが、ベター 他に要望などはない
- 住んでいないので解らない。しかしごちゃごちゃした感じで道路もせまい。
- 駅に近く、その他の施設に徒歩で行ける範囲にあり、住むには大変便利だと思いますが、新しい道路が出来て、そのため、多くの仲間が離散して、横の連絡にとぼしい街になってしまっています。やがて、ビルの街となって個立した町になってしまうことは必然的で、愛着のあることは当然としても、住居地域としてはもう通用しなくなってしまうということは目に見えて明らかなことだと思います。それにしても便利性と愛着とかいっても老人にとっては過去のことで現在をどうするかが現実の問題である。
- 永住するつもりで、道路もセットバックして建て替えたばかりです。もう一度どこかに仮住まいして…という気力も体力もありません。
- 東通りはスーパー、コンビニに客を取られて衰退の一途。南池マンションが出来てもなんら影響がない。活気づかせる方法は無いものか。
- Bゾーンのまちづくりの話が出て困ったことになったと思っています。現在、所有の土地を使い会社をやっております。設立から約50年になります。得意先は、千代田区や新宿区に集中しており地の利は最高でスピードを求められる仕事はスムーズに進めることができます。また、池袋駅から約15分のこの地の利も社員を募集する時一番の強みです。社員の多くは西武、東上線沿線に住宅を取得して通勤しております。この地での経営は私どもの企業の強みでもあります。「しゃれ街」の計画では製造業の存続は認められないと認識しており、計画には反対です。
- 私共は戦前から住んで居り、いろいろあり、現在に至っておりますので、この上高層住宅など落ち着いて住んでいられませんので、このままにしてください。息子の勤務の都合上、土曜でも出席できませんのでよろしくお願いいたします。
- 街に愛着があるのでこのままでは良くない。市街地開発を望む。
- 市街地開発を推進してほしい。できるだけ速やかにしてください。(同趣旨1件)

### 問3 あなたが現在の街の問題点や課題だと思う項目に○をつけてください。(複数回答可)

1. 街区内の道路が狭い。
2. 下水や上水、都市ガス等の都市基盤に問題がある。
3. 敷地や接道の関係で、建物の建て替えが難しい。
4. 木造建物が多く、老朽化している建物もあり、火災や地震に対する心配がある。
5. 夜が暗い、人通りが少ない等、防犯上の問題がある。
6. その他(電柱、電線が煩雑で街の景観を損ねている。地中化したい。次世代生活者が減っていること。問題点や課題は見当らない。)



### 【選んだ理由やご意見】

#### 2. について

- 私道であっても借地等をして貸している以上、地主側として生活に必要な上、下水道等の整備は絶対に必要だと思う。古い水道管等は取り替えてほしいです。

### 3. について

- 私道が狭くて無理

### 4. について

- 私の家は4に該当しておりますが、勿論建替えるか修理をすれば良いことはわかっておりますが借地の問題やら年齢を考え併せて、経済的に不可能ですので二(次)世代にゆだねることしか考えられません。出来ることなら方向性を早く出して欲しいと思います。

### 5. について

- 環5の1のおかげで街灯は付けられて明るいのですが人通りは少ないので防犯上は心配です。

### 1. と4. について

- 道路幅が狭く、歩行者にとって危険なところが多い。地震、火災などの災害に脆弱な木造住宅が密集しているので、この機会に耐火性の建物または敷地、道路幅にゆとりを持った建築物が望ましいと思います。(防災上)
- 外見上は、上記質問に該当するケースもあるが4については、耐震も施工費、防犯上も現実として何の問題もない(何十年の間) 居住者以外(区も入る)の人が思っているほどではない。支障なし。

### 上記以外の街の問題点や課題に関するご意見

- 少子高齢化による子育て環境の悪化。オフィス系ビルの増加、拡大による地域コミュニティの衰退化
- 新しい住宅や人の流れが現状では全く期待できない。この街道周辺のスラム化が心配です。
- 人が住んでいるのか分からないアパートがある。防犯、防災上問題がないのか、区が対応すべき
- 今は家があるが部屋の灯が消えているところが多く夜は暗く感じる

### 上記の設問に関してのご意見

- 1, 2, 3の項目は、個々のお宅の問題で、街全体の問題とは別ではないですか？

### 問題はない

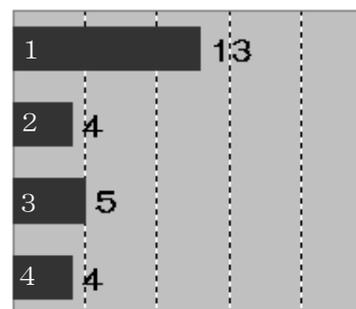
- 何もなく満足しています。(同趣旨1件)

### そのほかのご意見

- 南池袋の地区は、東通りの拡幅事業(緊急時、車両の通過に支障がある。)により、道路幅を広げ、両側の建物は耐火建築に。この結果、通過車両が増え、夜間も増えた。これは環5の1に道路をつなぐための計画だった。この時、鉄筋コンクリートの耐火建物に建て終えたばかりの我家に、50cmのセットバックの要求が。壁面を削っても良いなどの申し入れが。建てる前に指導せずに、後から拡幅に必要ななどの話が出るなど、行政の話は、あてにならないと思った。

## 問4 今後の話し合いの進め方について、良いと思う進め方に○をつけてください。(1つ)

1. 少人数できめ細かく話し合いを進める。あわせて全体の懇談会も行う。
2. 常に全体の懇談会のみとし、地権者全員で話し合う。
3. 話し合いの必要はない。
4. その他(A, C地区の実施状況を見た後に話し合いを始める。市街地再開発を推進すべき地域である。)



### 【選んだ理由やご意見】

#### 1. について

- 地権者が多く全員では話がかみ合わないのではないかと思います。
- この地区は、立て直しを必要とする事情はない場所。夜は静か。防犯上の問題もない。生活するのに便利な場所。近くに20階の高層マンションが建ったけれど、建築前の地元住民は、ほとんど移動してしまい、新しい住人に替ってしまったが、町内会に加わることもないし、顔もわからない人々が住んでいるなど、何のために、

高層ビルに建て直したのか。再開発でも同じことが起るはず。

- 1を選んでも高層にということではありません。このままでいいと思っている人は話し合いの必要はないと思っています。ゆえに会にも出席しないことが反対の理由、態度だと思っているようですが、乱開発のことは気になります。
- 理事会等の参加者を増やすよう、個別に話を進めていかないと、話が前進しないように思われます。

## 2. について

- 区から具体的な提案をしていただくことが対策を出していくことになると思いますので、たたき台として2~3の案を出して頂き、当面全体の懇談会で意見を集約していく方が良いのではないのでしょうか(2~3の案は、現状を考えていくものとともに現状のままとする案があつて良いのではと思います。)
- 少人数で話し合いをしても進行しないと思う。

## 3. について

- しゃれ街を撤回し、マスタープランも戻せば、静かな住宅地を維持できるはず。再開発反対者が大多数であるB地区において、これ以上話し合う必要性が有るのか、疑問。
- ①区としての政策意図が不明確。  
②住民の意思によるとしたら、静かなまちを守る会と準備組合と称する少数との見解が全く離れている。  
③話し合いに欠席するのは、お任せするという意識ではないということを確認して欲しい。  
④環5の1整備完了時点から話し合いを進めたらいかが？
- 正確な情報(周辺地も含めて)を区民に知らせてくれるだけでよい。
- 今のままで良い。
- 接道条件、狭い敷地のエリアで立て替えを希望するエリアだけで話し合えば良いのではないのでしょうか。居住していない駐車場等に利用している地主たちの協力を得て考えれば、小規模の開発で、町を大きく変えることはないと考えます。環5の1が開通し、豊島区役所の移転が決定したら再考します。

## 上記以外の今後の進め方に関するご意見

- 何のための会合なのか、その意味がよくわからないのです。「街の問題を解決する」ためなのか、「開発をしたいから」なのか、「住民の多数が望む、”現状を維持する”ための、開発の阻止」のためなのか。今後のやり方うんぬんより、まず、会合の目的をはっきりさせて周知させて下さい。
- 全員で話し合っても、少人数で話し合ってもなかなか結論は出ないと思います。役所のほうで具体案をいくつか例をあげて賛否を決めることはどうかと思います。
- 今の進め方は前に進まない。ただ意見を聞くだけで終わってしまう
- 南池開発準備組合の意向を反映した施策を講じて欲しい！

## その他のご意見

- 夜でなく昼間なら私が出席できますが夜間は出かけるのがおっくうなので時間などもお考えください。
- 現状維持が希望なので、上記の設問には回答する必要性は感じていない。
- 急激な変化は望まない。街は緩やかに発展することを望む。地域の大地主の考えかたがわからない。
- 多数の方が市街地再開発を望んでいると認識している。

問5 今後の話し合いにおいて、優先して考えていきたいテーマに○をつけてください。(1つ)

1. まちの状況を丁寧に把握する。(これまでのまちの歴史やまちの魅力や問題点を理解していく。)
2. 様々な事例を見学する。(他地域のまちづくり事例を見学したり、まちづくりに関わった人の話をきく。)
3. 様々な視点から学習会を開催する。(具体的な制度やまちづくりの仕組みについて学習する。)
4. (複数の)具体的な将来イメージを比較する。(模型などを使っていくつかの将来像をシュミレーションし、様々な視点で比較検討する。)
5. その他(無用。市街地再開発で容積を最大に権利者が得られる説明をすべき。)

1	6
2	3
3	5
4	9
5	2

## 【選んだ理由やご意見】

### 1. について

- 1 以外は、再開発することを前提とされている。この地区に問題があるなら、再開発なしで、問題解決すれば良いのでは。ビルにタダで入れるという話は、今も出ているし、高層、中層、低層などの組合せによる計算もされているとのこと。ここを、終の棲家として住むための方法は何かを提案、提示してくれるならまだしも。

### 3. について

- 開発に反対の地権者が圧倒的に多数なので、「いかにして開発を防ぐか」「開発を阻止し、現状を維持するための、地区内での建て替えに関する規則作り」のための学習会をするなら、意味がある。
- 見学や学習会は建て替えに賛成する人のみで行われるような気がします。

### 4. について

- 大変失礼とは思いますが、私を含めて素人ですので、具体的な説明会に参加してものみこみが遅い気がしますので、4の例に賛成致します。
- シミュレーションソフトを使用した3Dのイメージを作り、目に見える将来像を地権者に配信するなどの方法を検討してほしい！
- 現実的に見ることのほうが分かりやすいと思う。
- 1,3については殆どの方が理解されていると思います。4のように基本的な型としなくては、イメージがつかめなと思います。

### 上記以外の考えていきたいテーマに関するご意見

- 再開発を目標にしている人達と今のまま静かに暮らしたい人達では話し合いの意味が全く違う。今のまま、乱開発などを防ぐプラン作りの話し合いをしていただきたい。

### そのほかのご意見

- しゃれ街を撤回し、マスタープランも戻せば、静かな住宅地を維持できるはず。再開発反対者が大多数であるB地区において、これ以上話し合う必要性が有るのか、疑問。
- (問4と重複しますが)当面は区として何がしたいかを明確にすることが必要かと思います。それがないと方向性が見えてこないのでは？
- 今回の都条例制度を活用し再開発の方向へ推進すべきです。権利者は賛同することと思います。
- 現状維持が希望なので、上記の設問には回答する必要性は感じていない。
- 今のままで良いのでテーマなど考えていない。

## 問6 今後のまちづくりについてのご意見、ご要望、提案等がございましたら、自由にお書きください。

### 現状のままで良い

- 現状のままで、外部的な「圧力」はいらない。
- 私は今のままでいたいと思っておりますが、代が変わって息子達はどうなのか、わかりません。(本音を聞いておりません。)

### よくわからない

- 年金生活だけなので不安です
- 方向性を早く出して欲しいと思います。
- 今後の具体的スケジュールを示してほしい。
- 都や区がどうもっていききたいのかの本音がよくわからない。
- 交通至便で、環境も悪くなく、盛り場でもないから、防犯上もさほど気にならない場所なのに、なぜ、再開発なのかも教えてほしい。この界限を路面電車を走らせる観光場所にして、何のメリットがあるのだろうか。事業者は関心があるだろうけど、住民には、何のメリットもないし、意味もない。10年、20年後も、良い計画、やってよかったネ、と云われるプランなら、まだしも、目的がはっきりしないこの話は、どう進めれば良いのか。

### まちづくり懇談会について

- 今の状態だと会に出席する人数も少なく、出席するのは同じメンバーのようにも思えます。このアンケートで出席できない人たちの気持ちやどの程度まとまるのでしょうか。白紙にといっても前のグループの人たちの進めていることとの関連？続きだと思っている人もいると思うので、全員に伝わらないと思います。

### まちづくりについて

- 都市開発について反対するわけではありませんが高層住宅になると近所との意思疎通が欠けるような気がし

てさびしくなります。地に足がついた建物がよいですね。

- 最近、マンションもオフィスも供給過剰です。環5の1を作るためにどかせられたお年寄りの皆さんは、ぼけてしまったり、すぐ亡くなったりした方が多いと聞きました。住民にやさしい街であって、入居者の少ないビルばかりが乱立するゴースタウン化させない方向での、「まちづくり」というより「まちの維持」を図るべきです。
- 当方は建築物を建築して間もないため、たとえば再開発のような話が出てきても参画する意思はありません。多くの人は、すでに準備組合ができている一方で区がまちづくり懇談会を実施していることに両者の関係が不明確に思われ、区も再開発ありきなのではと感じているのではと思います。私としては、巨大な高層ビルが建つことは反対で、防災上の問題は不燃化対策と、景観に関しては地区計画と、狭小道路の整備については2項道路など既存の市街地開発事業によらない「静的」な都市整備で進めていくことが良いのではと思います。
- 1.まちづくりは公共事業の一環と位置づけて欲しい。  
2.大手不動産業者、建築会社はあくまでも私企業としての働きに他ならない。  
3.どうしても新しいまちづくりをするとしたら、公共事業で投資し、低利で、高齢者も安心して住み続けていける環境整備をお願いしたい。
- 地上げ、乱開発を防ぐため、高さ制限など出来る範囲で合意し、実施する。
- 居住していない権利者の協力を得て道路整備(私道が多い)を望みます。しかし、全に於いて、豊島区役所が、移転するのか、どうかで決まるのではないかと。移転がなければ、現在の状況で十分であり、新たな街づくりは必要ないと考えます。また、旧日の出小学校跡地について区役所移転がない場合の利用、開発について、なにも示されておらず、移転ありきで進められているようですが、移転なしの場合のプランはないのでしょうか。

#### 区に対して

- 豊島区には再開発を早くあきらめてほしい。ただし、「しゃれ街」をかけてしまったせいで乱開発の可能性が残ってしまっている。区には責任をもって元に戻してほしい。

#### 地主の意見は重要

- 地域内の道路は地主が持っているものが多くあると思います。地主の考えが知りたい。
- 我が家は借地にたっております。先月家主と話しました。Aゾーン、Bゾーン一体で計画が進められたら良いと聞いております。そこで家主にまかせております。

#### 再開発事業について

- 市街地再開発事業方式で早く都計をかけて欲しい。
- 短期間で街づくりを推進しないと東池袋4丁目のようになりかねないことになる。市街地再開発で進めてください。現状のB地区の準備組合の方向で整備方針を進めてください。
- 再開発経験者の説明を行政は良く学習したほうが良いと思います。
- 最大限の容積を利用して市街地再開発を早く推進してほしい。
- 都市開発法に基づく市街地再開発手法による開発を進めてください。(同趣旨5件)

※ご紹介したご意見は、個人が特定されるものを除き、基本的にはアンケートにご回答いただいた表現をそのまま記載しています。