

# 南池袋二丁目 Bゾーン まちづくり懇談会だより(8)

平成 20 年  
12 月 17 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)

📬 新たな担当部署が設置されました。よろしくお願いします。

## 複数の将来モデルについて意見交換を重ねました

— 第6回全体説明会(平成 20 年 10 月 29 日)の報告 —

平成 20 年 10 月 29 日午後 7 時より、旧日出小学校のレクルームにおいて南池袋二丁目 B ゾーンの第 6 回全体説明会が 23 名の参加者により開催されました。

冒頭、南池袋二丁目をはじめとするまちづくりについて区役所の相談窓口を充実するために、新たに都市再生プロジェクト担当課が発足したことが報告されました。今後は、さらにきめ細かい対応を心がけます。

次に、都合により説明会に参加できない方からメールなどでいただいたご意見を紹介しました。高層ビルの安全性についての懸念、年配の方には引越しの負担が大きいなどが指摘されました。今後の話し合いに反映していきます。

今回は、第 5 回全体説明会に引き続き将来イメージについて、複数の模型を用いて検討しました。前回、想定した①現況修復型、②地区計画型、③開発+街並み誘導型、④全面開発型の 4 つのパターンに対し、今回は⑤4 分割型を加え、5 つのパターンについて考えました。

続いて、豊島区から今後のまちづくりの推進について、方針の骨子の提案をいたしました。



■新たなタイプを加えて意見交換しました



■検討内容は、板書して共有しています

### ■これまでの検討経過

平成 19 年度

- 全体説明会 2 回開催
- 小規模懇談会 4 回開催
- アンケート実施(約 1/3 の方から回答がありました)
- ※主に制度の説明や皆様のご意見を丁寧にお聞きすることから始めています。

平成 20 年 4 月 19 日

- 【第 3 回全体説明会】
- ・アンケート結果の共有
- ・今後の進め方について
- ※現状のままが良い、周辺の動向をみながら共同化を進めたい、制度の理解が必要など、様々なご意見をいただきました。

平成 20 年 6 月 21 日

- 【第 4 回全体説明会】
- ・Aゾーンの動向
- ・まち歩きの結果を共有
- ・将来モデルの考え方について
- ※言葉だけではなく、モデルを使って、分かり易く話し合いを進めたい、とのご意見が出されました。

平成 20 年 8 月 21 日

- 【第 5 回全体説明会】
- ・将来モデルによるシミュレーション
- ※4つのタイプの想定モデルを見ながら、話し合いました。

■5つのパターンについて、みなさんからのご意見を紹介します。

※内容は、当日の板書記録に基づいて編集しています。なお、写真や図面のひとり歩きを防ぐためにあえて「たより」には掲載いたしませんので、ご理解をお願いします。また、説明をお聞きになりたい方は区役所へ連絡をいただければ模型をお持ちして伺います。

■全体を通じた意見

- ・Bゾーン全体で考える方が良い
- ・自己資金の負担の少ない方法で開発を進めたい
- ・風俗店がなく、快適な住み心地である
- ・現在の景気でマンションが売れるかどうか？
- ・高層化の際のデメリットも整理してほしい
- ・建替えの費用の用意がない
- ・開発には反対。現状のままで良い。
- ・この話しを自分にあてはめた場合、どうなるか分からない。まだ、具体的ではない。
- ・周辺の変化によりBゾーンの街並みがぐちゃぐちゃになるかもしれない。現状のままでは無理
- ・ビルは不安を感じる
- ・マンションも空き家があると危険感がある
- ・一律に「パターンOが良い」とはいかない

パターン1「現況修復型」

～建替えの際に道路幅4mを確保しながら、現在の法規制のまま数十年が推移した場合～

【パターンの概要】

- ・道路幅：4m確保（建替時に確保）
- ・容積率：周辺部 300～400%、中心部 160%（現在のまま）
- ・日影斜線による高さ制限がある（現在のまま）

パターン2「地区計画型」

～道路幅を広げたり建物の高さ制限を設けるなど、法律に則ったルール（地区計画）を設け個々の権利者が相談をしてある程度の共同化を進めながら数十年が推移した場合～

【パターンの概要】

- ・道路幅：4m+建物を1mセットバックし有効幅6mの道とする
- ・容積率：周辺部 300～400%、中心部セットバックに伴い緩和（例 160%⇒240%）
- ・日影斜線を外し高さの制限を設ける
- ・建物が混み入っている部分については共同化を推進

パターン3「開発+街並み誘導型」

～容積率を上げ、高さ制限や日影斜線をなくすことで超高層化する部分と、中層ビルへの共同化により落ち着いた街並みを形成する部分に分ける場合～

【パターンの概要】

- ・全体に「しゃれ街制度」を適用して高度利用を図る
- ・住民の方々の意向に応じて2つのタイプの住まいを作る
- ・一部（北側）は超高層ビルを建設（容積率 750%、約 30 階建）
- ・一部は個別、または共同建替え

パターン4「全面開発型」

～敷地をひとつにまとめ、高さ制限や日影斜線などをなくし、容積率を最大限に上げて、超高層化する場合～

【パターンの概要】

- ・全体に「しゃれ街制度」を適用して高度利用を図る
- ・中低層+超高層ビルを建設（容積率 750%、約 30 階建）

パターン5「4分割型」

～敷地を大きく4つ程度に分割し、高さ制限や日影斜線などをなくし、容積率を最大限に上げて、超高層化する場合～

【パターンの概要】

- ・全体に「しゃれ街制度」を適用して高度利用を図る
- ・道路によりブロックに分割
- ・中低層ブロックと超高層ブロックを建設（容積率 800%、約 30 階）

【パターン1について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・今のままが良い→周りは変わると環境が悪くなる
- ・超高層だとエレベーターは止まってしまう（最寄階に止まる）下階で出火した時が危険
- ・低い所に住む方が安心
- ・建替えの予定はない。建替えは大変。
- ・現在の道路は入りにくい（全部私道）
- ・接地性+コミュニティを守って住みたい
- ・防災の視点を一番危惧している
- ・一部、乱開発される恐れがある
- ・隣家が競売にかかった
- ・現在、違和感のある家もある
- ・Bゾーンには犯罪がない。セコムをかけるのはお金がかかる。今のままが良い

【パターン2について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・5割以上の同意が必要（コンサルタント※）
- ・賛成。高さ制限をかければAゾーンに隣接した部分の乱開発を防ぐことが可能となる

区）パターン1・2における補助金は、道路の舗装費に補助する程度。個別の建替えへの補助制度はない。

（※）説明会当日は7割とお話しましたが訂正いたします。

【パターン3について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・こういう機会にみなさんと話し合い、前向きに考えていきたい
- ・小規模な共同化には自己資金が必要

【パターン4について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・背の高いモデルを見ると、ワクワクする

【パターン5について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・

区）パターン3～5における法定再開発の場合は、計画設計、共用部分の建築等に対する補助制度がある。

## ■質疑応答

Q) Cゾーンで現在、新たにビルが建設中だが、どうして可能なのか？

区) 法的には現段階で区が建設を止める強制力はない。

・何のルールもないと、道路沿いだけが高層化し、中の風通しが悪くなるなどが心配である。

Q) 高松における地区計画について教えてほしい

区) 住民のほとんどの方の同意が必要である。話し合いに参加していない人も多いので、まとめるには時間がかかる。

Q) 先般、アンケートがあったように聞いているが？

区) アンケートを実施したわけではない。組織改正を伝えるチラシに「意見をお聞かせください」と書いたことに対して、電話で1本、来庁されての相談が1名あった。

Q) Aゾーンの動向については、11月3日に出席しないと内容はわからないのか？

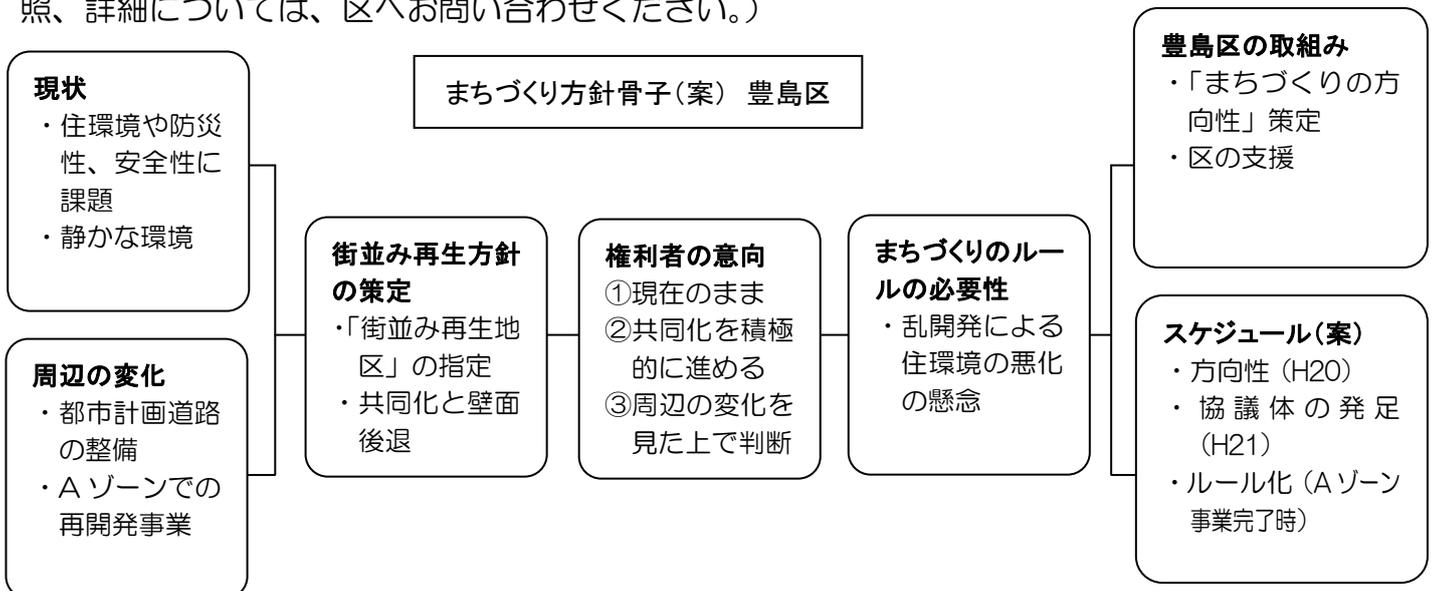
区) いつでも説明します。区にご連絡ください。庁舎が入る建物は、防災拠点となり耐震性が強化される。上の住宅はニーズがあると聞いている。

Q) 環5の1の状況は？

区) 地下道路を作る。完成まで10年かかる予定。Cゾーンの方から、『環5の1の将来イメージについて、みなさんの意見を提案したらどうか』という意見がある。

## ■今後の進め方について

説明会の終盤に、区よりまちづくりの今後の進め方について提案がありました。(同封資料参照、詳細については、区へお問い合わせください。)



Q) 21年度のまちづくりの協議体は誰が立ち上げるのか。

区) 区が働きかけて立ち上げる。今ある勉強会が大きくなることを期待している。

**「南池袋二丁目 Bゾーン」ではまちづくりの勉強会を  
来年2月に予定しています。改めてご案内します。**

初めの方でも、お気軽にご参加ください。

※なお、個別インタビューは随時行っていますので、区へ申し込んでください。

問合せ先：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)