

南池袋二丁目C地区 都市計画案の公告・縦覧、意見書の概要

(1) 都市計画【案】の公告・縦覧

公告日： 平成30年2月21日（水）

縦覧期間： 平成30年2月21日（水）～3月7日（水）までの2週間

縦覧場所： 豊島区都市整備部都市計画課（豊島区庁舎6階）

(2) 意見書の提出

提出期間： 平成30年2月21日（水）～平成30年3月7日（水）まで

提出方法： 郵送、直接持参またはFAX

意見書数： 国家戦略特別区域法第21条第3項に基づく都市計画案区域内の土地所有者等からの意見書 83通

（ 内訳：賛成意見 66通 反対意見 17通 ）

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<div data-bbox="235 231 1153 295" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">都市計画全般に関する賛成意見</div> <p data-bbox="219 319 689 359">【まちづくり】に関する賛成意見 38</p> <p data-bbox="257 391 1209 566">当地区を含む南池袋二丁目地区は、平成16年に東京のしゃれた街並み推進条例に基づく街並み再生地区に指定され、平成27年には「特定都市再生緊急整備地域」に位置付けられています。また、昨年は、早期の事業実現へ向けて、南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合として国家戦略特区にもエントリーしました。</p> <p data-bbox="257 574 1209 718">東池袋駅周辺は、都市計画道路環状5の1号線などの都市基盤整備、周辺での市街地再開発事業の推進や豊島区庁舎の新設による拠点性向上、造幣局跡地での防災公園整備及び大学の誘致が決定し、今後ますます地域のポテンシャルが向上することが見込まれます。</p> <p data-bbox="257 726 1209 869">なかでも当地区は、豊島区庁舎に隣接する地区として、今後、行政機能の拠点として多種多様な人材が集まることが見込まれ、多様な来訪者・生活者による様々なアクティビティ、賑わいを創出することが必要だと考えます。</p> <p data-bbox="257 877 1209 1013">また、将来的に大規模地震等が予測されるなかで、当地区は狭隘な道路も多く、老朽化した建物、空き家が増えています。居住者や来街者が安全・安心できるまちの実現へ向けて、市街地再開発事業の実施により、隣接する豊島区庁舎と連携した周辺地域も含めた早期の防災性向上が必要です。</p> <p data-bbox="257 1021 1209 1085">権利者及び周辺地域のためにも、早期の事業実現となるよう、必要な手続きを早急に進めて頂きたい、引き続き宜しくお願ひ申し上げます。</p> <p data-bbox="257 1125 1209 1268">再開発事業実施の際には公的機関から相当額の補助金を受取れるという説明を受けた事がある。公的資金、つまり我々が納めた税金が投入されるという事は、それだけ公共性が高いという証拠であろう。公共福祉の実現に貢献するという事も我々市民の務めではないだろうか。</p> <p data-bbox="257 1276 1209 1420">都心近辺で電車の車窓から、スカイツリーの展望デッキから、池袋方面を見た時に完成した当地区の建物が見えたら、嬉しくなるだろう。微力ながらもそこに携われた事を誇らしく思うだろう。子や孫に話題を与えられるだろう。以上の理由から、当地区の再開発に賛成します。</p>	<p data-bbox="1249 319 1429 359">【まちづくり】</p> <p data-bbox="1288 391 2072 614">池袋駅周辺及び当地区を含む東池袋駅周辺は、都市計画道路事業や市街地再開発事業などによる都市機能の向上に加え、街なかのサードプレイスとしてのグリーン大通りにおける道路空間を活用したオープンカフェや、都市のオアシス空間としての南池袋公園の活用など、歩行者が地上レベルで回遊することによって賑わいの形成が進んでいます。</p> <p data-bbox="1288 622 2072 869">当地区はこうした賑わいを誘導し、池袋副都心に隣接した当地区のポテンシャルを更に発揮するため、高質な都心居住機能、子育て世代や高齢者向けの生活支援機能の導入等による土地利用転換を図るとともに、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積や、周辺市街地を含めた地域の回遊性向上に資する歩行者ネットワークの整備により、賑わいのあるまちなみの形成に貢献する計画としています。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>当地区の再開発で、高質な都心居住機能、子育て世代や高齢者向けの生活支援機能の導入等を図るとともに、住宅・商業・業務等の多様な都市機能等の集積により、池袋駅周辺および東池袋駅周辺の賑わいの形成に貢献する計画となると考えます。</p> <p>当地区は、築年数が30年以上の建物が全体の6割を超えており、個別に建替えを行うにしても限界があります。よって、共同で建て替えを行う再開発事業を進めることに賛成です。</p> <p>防犯上の不安があるため、子供を安心して遊ばせることができないほか、女性の一人歩きも不安があります。再開発を進めることに賛成です。</p> <p>当地区の再開発が進むことで、周辺地域との歩行者ネットワークが整備され、造幣局跡地に計画されている防災公園との周辺地域の連携を図ることが可能になり、地域全体の防災対応力の強化になると考えますので、再開発に賛成です。</p> <p>当計画により、賑わい形成、緑豊かな街並み形成、安全で快適な歩行者ネットワークの確立、高質な都心居住の場の創出、地域の防災性向上、道路基盤の整備により、当地区のポテンシャルの向上を図ることができるため、当地区を一体の区域で再開発することが必要と考えます。</p> <p>一軒家では冬が底冷えするほど寒いので、暖房費がかかりすぎます。高齢になって膝が痛くなり、2階への上り下りが困難になったり、外回りの枯れ葉の掃除がつらくなってきました。ですからバリアフリーの部屋に早く住みたいと思いますので再開発事業に大賛成です。又将来にむけて高齢者施設、子育て支援施設ができる事で子供や高齢者が安心して暮らせる街づくりに早期実現をお願い致します。又空き家、空き地が増えて来て、防犯上の不安があるので、再開発事業を早く進めてほしい。</p> <p>当地区の再開発で、高質な都心居住機能、子育て世代や高齢者向けの生活支援機能の導入等を図るとともに、住宅、商業、業務等の多様な都市機能等の集積により、池袋駅周辺及び東池袋駅周辺の賑わいの形成に貢献す</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>る計画となると信じます。早期実現をお願いします。</p> <p>この地区には、高齢者が多く住んでおり、足、腰が弱っている人が多い。私も高齢で、足が不自由なので、バリアフリーの住環境で早く住みたいのでこの再開発事業を早期実現して欲しい。当地区は、築年数が30年以上の建物が全体の6割を超えており、個別に建て替えを行うにしても限界がありますので、共同で建て替えを行う再開発事業を進める事に賛成です。</p> <p>当計画は、地下通路、地下広場で地下鉄東池袋駅と連絡することになり、安全な歩行者ネットワークを提供し、バリアフリーの建物を作ることで人にやさしいまちづくりになるとおもいますので、早く事業実現を願う。</p> <p>この地区の再開発に下記理由から賛成し、早期に実現することを強く希望します。 (理由)</p> <p>東日本大震災以後、より一層、巨大地震への不安を感じています。 免震性、制振性のある建物ができれば、将来にわたり安心した生活が送れると思います。 広場や空地によって、火災の延焼を防げると思います。 空き家、空き地が増え、女性や高齢者にとっては、防犯上とても不安があるため、早く再開発を進め、セキュリティ対策の整った建物にして欲しいと思います。 高齢者になるほど、エレベータは必須になると思います。戸建ではエレベータの設置が難しいと思います。将来、車いす等を使って生活する場合でも、再開発の建物であれば、エレベータで移動しバリアフリーの廊下から玄関、部屋への移動ができると思います。 “まちづくり懇談会等”は、個々の権利者に対し呼び掛けがされ、時間をかけて様々な意見交換がなされたと思いますし、その結果、多数の方が再開発を進めることに賛成されたのだから進めるべきだと思います。 区には、この様なまちづくり活動の経緯を考えていただき、早期に都市計画手続を進めて欲しいです。高齢になるにつれて、再開発の完成を見届けられなくなる可能性も高くなる為、早く進めることを強く願っています。</p> <p>隣接地には豊島区役所が出来、掘割の道路が作られている現状を考える</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>と、ここも変わっていく地域だと思えます。再開発は、地域の防災性向上などの欠点を解消するばかりではなく、地域的なバリアフリー化が図られ、憩える広場や高齢者施設・子育て支援施設・スーパーマーケットなどの生活に便利な施設も出来ます。これからも住み続けられる地域にするため、再開発事業の実現を望みます。</p> <p>私は、南池袋二丁目C地区の都市計画に賛成です。</p> <p>豊島区役所に隣接するこの地域が、高齢者も、子育て世代も、便利に、豊かに、安心して住み続けられる地域になって欲しいと思うからです。</p> <p>現在、地区内の狭い道路が抜け道に使われ、交通事故がいつおきてもおかしくない状況です。</p> <p>このままでは、だんだん住みにくい地域、住み続けられない地域になってしまうのではないかと不安です。</p> <p>再開発により、道路や広場が整備されて、耐震性の高い建物に建替えられれば、安心して暮らし続けられるまちになりますし、高齢者施設、子育て支援施設、スーパーマーケットなどが出来れば、便利で暮らしやすいまちになると思えます。</p> <p>早期の再開発事業の実現を望みます。</p> <p>平成13年に、卒業まで1年を残し、長女の通う小学校が閉校となり、30分かけて仮校舎へ通うこととなった。理由は明白、児童減少であった。当時全校で100人を下回っていた。入学した学校を卒業させてあげられなかったことは、子供に対して今でも申し訳なかったという気持ちで一杯になる。</p> <p>今現在、空家の目立つこの地域では、南池小に同じことが起こらないとは云えない。地域の大人として、この切ない思いを繰り返して欲しくはない。ファミリー世帯誘致にどうか迅速に取り組んでいただきたい。</p> <p>豊島区役所の移転に伴い、私の暮らしは便利なものになった。コンビニや医療機関が、徒歩3分圏内にあることが理由である。もし、私の住む家も再開発によって、より便利なものになるのであれば、それはとても素晴らしいことである。もし生活が豊かになるのであれば、人々はその場所に住みたいと思う。そうすれば、人々がよそに移り住むことはないだろう。池袋＝遊ぶ場所から、住む場所というイメージになるキッカケになってほ</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>しい。</p> <p>元々、再開発予定であることを承知の上で、マンションを購入し、東日本大震災で壁の一部にひびが入っていますが、再開発が進むだろうと思ってリフォームをしないままになっています。大きい地震に耐えうる最新のマンションに再開発で住めることを希望しています。よろしくお願いします。</p> <p>若い人達が出席していただいて良い方向に行きます様お願いします。C地区の皆様と一緒に行動を共にする事です。でも皆様それぞれですが私は一人高齢に成ります。心配です。でも皆様と行動を共にしなければ行く所が有りません。でも男性、女性もマンションが出来れば入所する事に成ります。この場所は生活にも通勤にも便利な所、私はそう考えております。</p> <p>この地区の再開発に以下の理由から賛同し、確実かつ早急に進むことを強く望みます。</p> <p>世界最大規模のターミナル駅である池袋駅に近く、商業施設やオフィス施設に隣接している。南池袋二丁目C地区の潜在能力を発揮し、豊島区および副都心を活性化するのに貢献をすべきである。</p> <p>周辺地域の活性化と周辺住民の生活の質向上のためにも、当地区のまちづくりは有益である。高齢化が進んだ社会では、人々の移動が困難となり、それをサポートする人々の負担が大きくなる。生活基盤、交流拠点、文化活動の地域のコアとなるインフラ整備は必要である。</p> <p>下記の理由より、今回の都市計画案に賛成し、再開発事業の早期実現を要望致します。</p> <p>少子高齢化社会が予測されるなかで、東池袋駅への地下連絡通路ができることや、高齢者支援施設、子育て支援施設ができることで子供や高齢者が安心して暮らし続けられる街づくりには賛成です。</p> <p>環状5の1号線、補助81号線が整備されると、日ノ出通りとそれらの道路によって地区が囲まれ、住宅地としてのにぎわいがなくなる恐れがあります。当地区の再開発で、高質な都心居住機能、子育て世代や高齢者向けの生活支援機能の導入等を図るとともに、住宅・商業・業務等の多様な都市機能等を集積させることで、新たな人口の増加、賑わいの再生に寄与</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>する計画になると考えられます。</p> <p>現在地区内に自動車が抜け道として侵入してくることがあるので、子供や高齢者の歩行が安全だとは言えないので、安全な歩行者の空間ができる再開発には賛成します。</p> <p>急速に進む、少子高齢化社会に向けて有楽町線の東池袋地下連絡通路ができることや高齢者支援・子育て支援の施設ができることで、みんなが安心して暮らせる街づくりには賛成します。</p> <p>私は、今回の都市計画案に賛成します。</p> <p>大鳥神社の祭礼には、はじめて、区役所センタースクエア前の広場を「みこし」の出発拠点にしました。まさに、この広場が「にぎわい」の出発拠点になりました。それに対して、C地区は、環状5の1号線、補助81号線とすでにある日の出通りに囲まれ、孤立した地区になる恐れがあります。ぜひ当計画の住宅供給により、若い世代の新たな人口を創出し、魅力ある大型商業施設等を誘致すべきです。</p> <p>子供や高齢者が安心して暮らし続けられる街づくりの実現のためにも再開発事業の手続を早期に着実に推進していただくことを強く要望いたします。</p> <p>南池袋に引っ越して16年になります。</p> <p>これまでも居住環境の変化には驚かされていますが、豊島区の拠点を目指した当地区の再開発事業には、賛成いたします。</p> <p>下記の理由より、今回の都市計画案に賛成し、再開発事業の早期実現を強く要望致します。</p> <p>当地区の再開発ができることによって、新区庁舎と合わせて、南池袋二丁目のにぎわいが更に増すことになると考えます。また、住宅が多く供給され、子育て世代や高齢者向けの施設、住宅・商業・業務等の多様な機能が集まることで、池袋駅周辺および東池袋駅周辺の賑わいの形成に貢献する計画となり、よりよいまちになっていくと考えます。</p> <p>当地区は老朽化した建物が多いことや、狭い道路により、災害に弱い状</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>態となっております。早急に再開発を進めることで、防災に強い建物や災害に対応できる街となり、資産性も向上すると考えます。</p> <p>今のまま、掘割の環状5の1号線や補助81号線が整備されると、道路によって囲まれ、取り残された地区になってしまい、利便性や賑わいが損なわれる恐れがあります。新区庁舎と合わせて、当地区にも、子育て支援施設、高齢者施設などの公益施設や生活利便施設などが整備され、利便性や賑わいが創出される再開発事業に賛成します。</p> <p>この地区は、子どもを遊ばせる広場等がなく、道路は通り抜けの車が増えております。再開発の中で、湧水の利用など、地区の特性を活かした広場をつくり、歩行者の安全を確保することで、子どもを育てる環境として、居住者だけでなく地域住民にとっても、環境のよい住み続けられる再開発事業の早期実現を望みます。</p> <p>当地区の再開発ができることによって、新区庁舎と合わせて、南池袋二丁目のにぎわいが更に増すことになると考えます。また、住宅が多く供給され、子育て世代や高齢者向けの施設、住宅・商業・業務等の多様な機能が集まることで、池袋駅周辺および東池袋駅周辺の賑わいの形成に貢献する計画となると考えます。</p> <p>当地区は、老朽化した建物が増え、道路も狭いうえ通過車両も多く、避難できるような空地もなく、住民が安心して住みやすい環境とはなっておりません。池袋駅周辺および東池袋駅周辺という立地でありながらその利便性を活かした街になっておりません。</p> <p>これらの課題を解決するための再開発事業に賛成です。</p> <p>私は南池袋二丁目C地区のまちづくりに賛成しています。</p> <p>理由</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 歩行や自転車でも危険を感じる人が多い 2. 豊島区の中心地域となるエリアにおいて、商業施設、保育、医療等現在の状況より向上が明らかなため 3. 人口流入を見込める居住区を作れること。区全体の活性化にもつながるため <p>現状維持は楽な選択、どんな世帯の方にもメリットが多くあるこの計画</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>に理解、関心を寄せ、より良い提案をしていただき、夢のある豊島区になればいいと思います。</p> <p>地権者の多くは再開発時期や期間の移転先場所等、不安があると思います。明確な提示は出来ないにせよ、不参加の方も含め、より一層の理解を求めます。</p> <p>地域的特性から見た再開発の重要性 古地図等を見ますと、元々の南池袋二丁目周辺は、池袋駅が出来る以前は住宅も何も無い地域であったようです。</p> <p>この地域に人が生活するようになってからの歴史は短く、明治末期以降からと想定しても100年足らずとなります。</p> <p>この地域は遺跡や太古の居住区跡、神社仏閣跡等で無い為、現状に留まる必要が無いと考えます。地域再開発の大きな流れを止めることよりも、これから未来に向け如何なる変遷を目指すかが、この地域で生活している私たちの責務であると考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発後の目指すべき役割 豊島区役所の前面という立地を踏まえ、一緒になり、より良い地域とすべき、ご検討、アドバイス、ご協力をお願いします。 ・交通の要所である利点を活かす 池袋駅は1日平均の利用者数が約262万人であり、新宿駅に次ぐ乗客数があります。東京都西部及び埼玉県南西部からの利用者が多く、この方々が働く職場、娯楽、趣味、ショッピング等で立ち寄れる地域を目指すべきと考えます。また、交通の要所としての利便性の良さ（地の利）を活かし、国内の方だけの住居に留まらず、海外からの長期出張者への住居等も考慮する必要があると思います。 ・近隣施設との重複を避け、新たな切り口での集客性のある施設を創る この地域に不足している機能として、病院（大学附属の出先診療所等）、保育所、学童保育施設と併設した老人ホーム、外資系企業（優秀な海外企業の日本支店の誘致）等。これらは、丁度、豊島区の重点施策と合致しますので、これらの中から誘致の実現可能性があるプランを検討して頂きたいと思います。 <p>私は、南池袋二丁目C地区都市計画（原案）に賛成します。理由は以下のとおりです。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>・建物老朽化・防災 当地区は老朽化した建物が多く、道も狭いため防災面に不安がある。今後予想される大地震等による災害に対応できる街を形成するのが急務と考える。</p> <p>・少子高齢化 東池袋駅への地下連絡通路ができることや、高齢者支援施設・子育て支援施設が計画されていることで、子供や高齢者が安心して暮らしていける街づくりとなる。また、豊島区は23区で唯一の消滅可能性都市であり、この解消のためにも人口が増加に大きく寄与できる街づくりとなること。</p> <p>地区内の住民の高齢化が進むにつれ、私の家の周辺には空き家が増え、防犯上の不安が日に日に増しております。また、建物の老朽化も進んでおります。</p> <p>最近では、環状5の1号線の整備が進み、現在の歩道だけでは狭く、自転車と歩行者の接触事故などが起きないか心配に思っております。</p> <p>再開発を行うことで、歩道上空地を設け、歩道を広くし、高齢者や子供が安心して歩けるようなまちを作っていきたいと思っております。</p> <p>また、行政の方にもご尽力いただき、歩行者と自転車の事故を起こさないためにも、歩道と自転車レーンをつくり、間には段差を設けるなど、しっかりと分離していただくようご提案させていただきます。</p> <p>当地区は、平成16年に東京のしゃれた街並み推進条例に基づく街並み再生地区に指定されて以来、今日まで街づくりの検討を10年以上に渡って行ってきました。</p> <p>長期に渡る検討の中で、個別の建替えをせずに再開発の実現を待っている仲間も多数おります。元々建物の老朽化や、街の空地が目立つなど防犯・防災の点からも不安が募るばかりです。一日も早い再開発実現を求めています。</p> <p>私たちの住む地区には、身近に子供が遊べる広場や公園がないので、緑豊かで、子供からお年寄りまでが、安心して憩える広場が計画されている再開発事業には賛成です。</p> <p>また、地区内の道路は自動車の抜け道として使われており、いつ事故がおきてもおかしくない状況です。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 まちづくり	<p>一日も早く安全な歩行者の空間ができる再開発事業の実現を望むとともに、再開発が完成するまでの間も、通り抜け車両の抑制などの対策を望みます。</p> <p>東池袋駅への地下連絡通路ができることや、高齢者支援施設、子育て支援施設ができることで、子供や高齢者が安心して暮らし続けられる街づくりが行われることに賛成です。</p> <p>少子高齢化社会が予測されるなかで、東池袋駅への地下連絡通路ができることや、高齢者支援施設、子育て支援施設ができることで子供や高齢者が将来にわたって安心して暮らし続けられる街づくりには賛成です。</p> <p>①周辺道路整備について 地区周辺は狭隘道路が多く危険です。再開発事業とあわせて道路整備を早急に進めていただきたくお願いいたします。</p> <p>②再開発事業による賑わいへの期待 池袋駅周辺及び当地区を含む東池袋駅周辺は、賑わいの形成が進んでいます。 雑司ヶ谷エリアは、鬼子母神を中心に手づくり市や節分等の行事、イベントが盛んなエリアです。ただし、その賑わいは庁舎周辺に近づくにつれ、薄れているように感じております。 庁舎、グリーン大通りと回遊するような賑わいを作ることが理想です。その実現には、庁舎に隣接するC地区との連携が不可欠と思われまます。 また、雑司ヶ谷エリアはイベントが盛んですが、イベントに参加した時の休憩する場所、カフェやレストラン、公園が少なく、人が溢れています。イベントのため訪問される人々身近に子供が遊べる広場や公園がないので、緑豊かな広場ができる再開発事業に賛成します。</p> <p>③環状5の1号線完成後の分断 今のまま、掘割の環状5の1号線や補助81号線が整備されると、C地区は道路によって囲まれた地区になってしまい、利便性や賑わいが損なわれる恐れがあります。②で記述したとおり、利便性や賑わいを損なうことのない再開発事業の早期実現を望みます。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 環境 防災	<p>【環境・防災】に関する賛成意見数 16</p> <p>将来的に大規模地震等が予測されるなかで、当地区は狭隘な道路も多く、老朽化した建物、空き家が増えています。居住者や来街者が安全・安心できるまちの実現へ向けて、市街地再開発事業の実施により、隣接する豊島区庁舎と連携した周辺地域も含めた早期の防災性向上が必要です。</p> <p>権利者及び周辺地域のためにも、早期の事業実現となるよう、必要な手続きを早急に進めて頂きたい、引き続き宜しくお願い申し上げます。</p> <p>私はC地区都市計画案に賛成します。何時起きるか分からない直下型地震、又防災、防犯等整備して戴きたい所が沢山あると思います。将来子供達が安心して生活が出来る様な町が出来るのではないかと期待しています。是非、早急に進めて戴きたいと思います。</p> <p>1. 木造建物密集地区の解消</p> <p>当地区は、東池袋駅や豊島区役所に隣接する地区ではあるにも拘らず、木造建物が密集している地区が見受けられる。失火事故が起きると瞬く間に延焼し、大惨事になる事が予想される。道路幅も十分ではないので、消火・救援活動も困難な状況である。有楽町線や豊島区役所の業務にも支障が出かねない。これらの理由から、耐火建物への早期の更新が望まれる。</p> <p>日本は自然災害が多い国であるので、地域防災の観点からも緊急性と必要性が高い。この地域は、地元住民に加え、働いている人々や経由する人々も多い。これらの人々の安全・安心のためにも、災害に強いまちづくりインフラと帰宅困難者のための支援体制の充実は必要不可欠である。(ソフトの充実も合わせて必要)。</p> <p>下記の理由より、今回の都市計画案に賛成し、再開発事業の早期実現を要望致します。</p> <p>当地区は老朽化した建物や空き家が多く、防災上不安があります。防災に強いまちづくりを行うことでこのまちの価値も高まり、魅力的なまちになると確信しております。</p> <p>老朽化した建物が多く、道路も狭いため大型地震等災害に不安を強く覚</p>	<p>【環境・防災】</p> <p>当地区においては、都市計画道路環状5の1号線、補助81号線の整備が進む一方で、狭隘な道路に面した小規模敷地が多く見られ、築年数が30年以上の建物が全体の6割を超えています。また、広場や公園などの空地が未整備である等、防災性、安全性に課題を抱えています。</p> <p>このような現況の下、本計画地は特定都市再生緊急整備地域として位置付けられており、その地域整備方針では、駅周辺において老朽建築物の更新や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進と併せて歩行者ネットワークや緑の創出を図るとしています。また、造幣局跡地を活用した防災公園の整備と併せた連鎖的な開発により、木造密集市街地の改善を図るなど、駅周辺の安全性を高め、地域全体の防災対応力を強化することとしています。</p> <p>さらに、豊島区が定める豊島区都市づくりビジョンでは、都市計画道路補助81号線の整備に併せて、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断帯を形成するとともに、災害時の避難に有効な道路や広場などの地区公共施設を整備する等、沿道の不燃化・耐震化を進めることとしています。</p> <p>上記の方針等を踏まえ、本事業では、土地の高度利用による建物の不燃化とともに、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能や、帰宅困難者の一時滞在が可能な地下広場及び地上に3つの広場の導入を図り、街区周辺の道路拡幅とあわせて無電柱化等を推進することにより、周辺地域を含めた当地区の課題解決に寄与する計画としています。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 環境 防災	<p>えます。再開発を進め防災に強い街となることを希望します。</p> <p>今回の都市計画案に私は賛成します。 近い将来予測される首都圏直下大型地震による災害に強い不安を感じております。 早急に再開発を進め、防災に強い建物をたて一時退避ができる広場や空地を確保すべきです。 現在C地区では、一時退避できる場所は、区役所センタースクエア前だけです。 環五の一の道路は、完成が予定より遅れ、工事現場は危険であり、退避場所にはなりません。 ぜひ、豊島区役所を防災拠点として、災害に強いまちづくりを進めて下さい。</p> <p>当地区は、老朽化した建物が多くなってきています。また、空き家、空き地が増えてきており、防災面、防犯の面でも大変不安があります。 ぜひ、再開発事業により、防災に強い建物に建て替えを進めてください。また、子供が自由に遊べる広場や公園がありません。緑豊かな広場空間をぜひ整備してください。事業の早期実現を願っております。</p> <p>再開発事業の早期実現を強く望みます。 当地区は老朽化した建物が多く、狭い道路も密集していて、防災性に課題があると考えます。空き家も多く、火災等も心配しています。再開発事業で防災に強いまちづくりを進めることで、安心して住める街を整備してほしいと思います。</p> <p>高齢のため、引越に躊躇している方も多数お有りかと思いますが、老朽化した建物が多いこの地区で、高齢者の為の住みやすい住居に住み替えるのも一考かと思えます。また、災害が発生した場合の避難場所が南池袋小学校となっておりますが、避難生活を考えると、震災に強いマンションを建築していただき、そこにとどまることも考えていかないといけないと思います。</p> <p>以上の点を考慮して速やかに再開発計画を進めていただけることを切に望みます。よろしく願いいたします。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 環境 防災	<p>近隣では空家となっているところも増えており、防災・防犯上の観点に於きましても、また、バイク・タクシー等の通過車両が増加しており、交通事故の危険性もありますので、この計画を進めていただきたいと思っております。</p> <p>近年、地区内住民の高齢化、建物の老朽化、それに伴い空き家が目立ってきたように感じております。 防犯・災害の面での不安を感じております。 私は、この場所にずっと住みたいと考えていますが、この状態のままでは不安が多いため、再開発を望んでいます。</p> <p>C地区に空き家、空き地が増えており、防犯上の不安があるので、再開発を早く進めてほしいし又老朽化した建物が多い事や、狭い道路により、将来予測される大型地震による災害に不安を覚えます。 早急に再開発を進め、防災に強い建物や災害に対応できる街になるように望みます。</p> <p>この開発が実現すれば、若い世帯の新たな人口を呼び込むほか、高齢者、子育て支援設備を作ることで、多世代の人口が将来にわたって住み続けられる都心の住環境が図られると考えます。</p> <p>地区には空き家が増えてきており、夜は怖くて女性の独り歩きが出来ませんし、道路が狭く老朽化した木造建物が密集する地区での火災も心配です。</p> <p>豊島区の計画では、道路の整備と併せて、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断帯の形成や災害時の避難に有効な道路・広場などの整備が重要視されており、当地区の再開発事業も、地域の住民が将来に向けて安心して暮らし続けるためのものと考えております。 犯罪や災害の不安がない暮らしを実現するため、再開発事業を早く進めて下さい。</p> <p>当地区は、老朽化した建物が多く、築年数が30年以上の建物が全体の6割を超えており、個別に建替えを行うにしても限界があります。併せて、防災面でも不安があるので、再開発事業により、防災に強い建物に建て替</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する賛成意見 環境 防災	<p>えることには賛成です。</p> <p>当地区は以下の問題点を抱えており、再開発を早急に進め解決すべきと考えます。</p> <p>① 建物の老朽化 建築年数が30年以上の古い建物が多く、また住人の高齢化が進んでいます。</p> <p>高齢者が多いことから、個人による建て替えが困難な状況にあります。再開発を早急に進めることにより老朽建築物を除去すべきと考えます。</p> <p>②防犯・防災 現状は空き家・空き地等の増加・人の往来の減少等による防犯・防災上の問題が多々あります。</p> <p>当地区の再開発が進めば、道路・公園とが整備され人々の往来も増え、町のにぎわいが回復すると同時に防犯・防災上の問題が解決します。</p> <p>特に、警察・消防等車両の交通の便が向上し、住民の安全性が向上します。</p> <p>③住民の減少・高齢化 若年層の減少により、まちに活気が見られない。</p> <p>当計画の推進により、まちの魅力度は向上し、若年層人口の増加が期待できる。</p> <p>また、高齢者支援施設や子育て支援施設の整備により、多くの世代が住み続けられるまちとなる。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する賛成意見 合意形成	<div data-bbox="212 225 1205 304" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">再開発事業全般に関する賛成意見</div> <p data-bbox="212 320 660 352">【合意形成】に関する賛成意見数6</p> <p data-bbox="257 392 1205 496">平成16年に東京都からしゅれまちに指定されて以降、長年にわたりまちづくりについて熱心に検討してきました。現在では約8割の人が同意していますので、早期の事業実現を望みます。</p> <p data-bbox="257 504 1216 679">市街地再開発事業の事業計画や権利変換計画は、都市開発法に基づく東京都知事の認可手続きのなかで、透明性、公平を確保して事業が進められます。組合施工の再開発は地権者が主体となって事業を進めていくものであり、法の手続きに加え、地権者間の理解を得る為にも今後できる限り情報を提供し、公平感のある事業として進めていきます。</p> <p data-bbox="257 687 1216 791">また、子供たちが、広場で遊ぶことができ、部屋で騒いでも迷惑か掛からない住環境、高齢者にとっても、バリアフリーで快適に生活できるし、安全・安心で、長く住み続けられるこの事業の実現を切望します。</p> <p data-bbox="257 831 1216 1046">この地域のまちづくりには全体的にはプラスの面が遥かに大きいのですが、日照や風害などの生活の質の面でマイナスの影響を受ける人々に対しては、その悪影響を適正範囲内にまで取り除く配慮と代替策を講じることが必要です。それでも、この地域のまちづくりは、周辺住民の生活の質を飛躍的に向上させ、副都心としての機能向上に多大な貢献をすることとなりますので、着実に計画通り進めるべきです。</p> <p data-bbox="257 1086 1216 1190">10年以上にわたりまちづくりについて検討してきたなかで、現在約8割の方の同意を得てきました。多くの方が待ち望んでいる事業であり、早期の実現を望みます。</p> <p data-bbox="257 1230 1216 1302">現在8割の方々が賛同しており、地域として計画の一刻も早い実現を望む空気が強く感じられます。</p> <p data-bbox="257 1310 1216 1382">行政の方々には、長い間の私達の熟慮の経緯を尊重して頂き、さらなる支援を期待しております。</p> <p data-bbox="257 1422 1216 1445">地区内の約8割の人が都市計画の同意をしていると聞いています。再開</p>	<p data-bbox="1249 320 1395 352">【合意形成】</p> <p data-bbox="1294 392 2067 568">本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合は、当地区及び周辺地域の住民を対象とする説明会開催のほか、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきたところです。</p> <p data-bbox="1294 576 2067 679">再開発準備組合は、関係権利者等に対して、東京都及び豊島区の適切な指導等を踏まえ、引き続き周知・協議等を行っていくものです。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する賛成意見 合意形成 都市計画手続き	<p>発事業の手続きを早期に着実に推進していただくことを強く要望いたします。</p> <p>高齢化していると共に老朽化している建物を考えますと、一日も早い着工を切に望みます。それには先づ具体案が地域、地権者にとって、どれ程の相乗効果があり如何に住み良い環境が整うか、直接、地権者に分かり易く、丁寧な説明をし、一日も早い賛同を得たいものです。</p> <p>【都市計画手続き】に関する賛意見数5</p> <p>しゃれまちに指定されて以降、10年以上にわたりまちづくりについて検討してきたので、早期の事業実現を望みます。</p> <p>都市計画原案の意見書の時に区が出された見解にもありますように、関係法令に則り速やかに事業を推進して下さい。</p> <p>早急に進めていただきます様お願い申し上げます。</p> <p>再開発計画が示されてから、10年以上になります。速やかに計画を進めていただけることを切に望みます。よろしくお願いいたします。</p> <p>都市計画原案時の区の見解のとおり、再開発事業の手続きを早期に着実に推進していただくことを強く要望いたします。</p> <p>南池袋二丁目の再開発の検討を開始し、早くも15年以上が経ちます。元々、ゾーンが三カ所に分かれていたのをCゾーン全体での再開発へスケールアップしたことにより大幅な遅れが発生しています。私は全体での再開発は、ゾーンが分かれた再開発よりも、地域に大きく貢献することが出来ますので大賛成です。しかしながら、ズルズルと月日が過ぎますと、当初から再開発に賛成していた諸先輩方が、完成を見届けることが出来ない可能性もあります。現在のスケジュールの着実な推進を全員一丸になり、進めてゆきたいと願っております。</p>	<p>【都市計画手続き】</p> <p>都市計画手続については、関係法令に則り適切に行い、着実に市街地再開発事業を推進していく考えです。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
その他の賛成意見	<div data-bbox="212 225 1196 288" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">その他の賛成意見</div> <p data-bbox="212 320 517 352">【その他】の賛成意見 2</p> <p data-bbox="257 432 1216 571"> 周辺高層マンションの居住者が眺望権を理由に異議を唱える声には疑問を感じます。契約時点の重要事項説明書においてこの地区の再開発計画を理解しており、自らの建物も周辺の低層住宅からの眺望を阻害していません。 </p> <p data-bbox="257 579 1216 683"> さらに、眺望権に関しては、商業上の理由や極端な場合を除いて、裁判でも認められておりません。周辺高層マンションとの距離や見合い状況など適切に考えられて進められており、批判には値しないと考えます。 </p> <p data-bbox="257 722 1216 826"> 高層マンションが急増した地域では動線上で様々な影響が出ています。動線強化のため副都心線の東池袋駅を開設し、分散化を図る必要があります。また、有楽町線の改札が2つだけでは不足しています。 </p>	<p data-bbox="1294 432 2072 571"> 本建物計画は、関係法令に基づく基準を満たしており、また、周辺の住宅地にも配慮した建物配置、圧迫感を与えない外観など総合的に一定の配慮がなされた計画とされています。 </p> <p data-bbox="1294 691 2072 794"> 本計画で整備する地下通路、地下広場については、鉄道の利用状況も勘案しながら、再開発準備組合において鉄道事業者と協議が行われています。 </p> <p data-bbox="1294 802 2072 858"> なお、駅施設の拡充については、今後、豊島区が鉄道事業者などと協議をしていきます。 </p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 まちづくり	<p data-bbox="203 225 1214 304" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">都市計画全般に関する反対意見</p> <p data-bbox="203 320 1214 352">【まちづくり】に関する反対意見 1 3</p> <p data-bbox="248 392 1214 464">平成 2 1 年豊島区作成プラン（1 6 階、3 1 階、2 3 階 3 棟構成）の方が、周辺住民への影響も考慮され、優れたプランに思えます。</p> <p data-bbox="248 472 1214 544">周辺環境に多大なる影響を与える 5 1 階計画案にくらべ明らかに優れた案にみえます。5 1 階計画案になる必然性の説明を改めて要望します。</p> <p data-bbox="248 576 1214 647">現在でも十分に住みやすく便利な土地であるのに、再開発をする必要性は無い。</p> <p data-bbox="248 655 1214 727">再開発による環境の変化、住民・交通量の増加による事故や犯罪への不安等、従来の住民が抱えるであろう問題に対する回答がない。</p> <p data-bbox="248 735 1214 807">保育園の空きがない状態で、住民を増やし、どのように待機児童対策が出来るのか考えられない。</p> <p data-bbox="248 815 1214 887">子供がいて大規模集合住宅での生活は考えられない。広場等も子供が声を出して自由に遊べる場所には決してならない。</p> <p data-bbox="248 895 1214 927">東日本大震災の際、大規模マンションに住んでいて大変不便に感じた。</p> <p data-bbox="248 959 1214 1031">現在でも十分に住みやすく便利な土地であるのに、再開発をする必要性は無い。</p> <p data-bbox="248 1038 1214 1110">再開発により高齢者や子供の住みやすい環境でなくなる事をデベロッパーも認めている。</p> <p data-bbox="248 1118 1214 1190">再開発により従来の住環境から失われるものが多くある事をデベロッパーも認めている。</p> <p data-bbox="248 1198 1214 1270">C 2 地区には老朽化した建物も少なく、私道もあり、地域住民の防災防犯意識もある。</p> <p data-bbox="248 1278 1214 1350">C 2 地区の開発に住民はメリットを見出すことは出来ない。それ故に反対派が多い。</p> <p data-bbox="248 1374 1214 1445">この土地に 7 0 年以上住んでいます。自分の土地に家を建てて子供、孫、ひまごと平和に暮しています。 交通の便もよく、買物も便利です。又昔からお世話になっている病院や</p>	<p data-bbox="1240 320 2089 352">【まちづくり】</p> <p data-bbox="1285 392 2089 679">当地区においては、駐車場などの低未利用地や、狭隘な道路に面した小規模で不整形な敷地、また、密集した戸建て住宅が数多く見られるとともに、築年数が 3 0 年以上の建物が全体の 6 割を超えており、防災性や安全性に課題を抱えています。一方で、現在進められている都市計画道路環状 5 の 1 号線などの都市基盤の整備や隣接地域の市街地再開発事業等により、地域のポテンシャルが向上することが見込まれる地区です。</p> <p data-bbox="1285 687 2089 871">また、豊島区都市づくりビジョンでは、鉄道駅や商業、業務、文化施設などとの近接性を生かして、利便性の高い魅力ある都心居住を推進するとともに、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て支援などの機能が充実した安心して暮らせるまちを目指すとしています。</p> <p data-bbox="1285 879 2089 1046">このような地区の課題を解決し、地域のポテンシャルの向上を図るため、平成 1 7 年度から地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われ、今般、再開発準備組合から豊島区に市街地再開発事業を前提にしたまちづくりの提案が行われました。</p> <p data-bbox="1285 1054 2089 1342">この提案では、周辺の再開発街区と連携したまちづくりを進めるため、街区再編による大街区化及び土地の合理的かつ健全な高度利用により、地域の回遊性に寄与する駅前顔づくりや、快適な歩行者ネットワークの整備による幹線道路の沿道にふさわしい街並みの形成を図り、ファミリー世帯を中心とした高質な居住環境の整備と、多様な世代が集い賑わう交流空間の創出により、良好な都心居住環境を実現する公共性の高い内容となっています。</p> <p data-bbox="1285 1350 2089 1445">また、再開発準備組合は、個別権利者や権利者全体を対象とした説明会などを実施し、事業理解を深めるとともに、合意形成を図ってきました。今後も、再開発準備組合において</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 まちづくり	<p>医院など心強いかぎりです。 それなのに再開発ということで、この土地に高層マンションを建てる計画が進められているとは住民不在です。 住んでいる人の土地や家はどうになってしまうのですか。住んでいる人の生活を考えて下さい。 具体的な話は何もなく、不安と失望のみです。 マンションを建てる計画の前に住民が納得する話をして下さい。生活を守って下さい。無視しないで下さい。 今までどおりの生活を続けさせて下さい。</p> <p>戦前から手を入れて建て増してきた我が家を勝手に開発するなどという計画は到底受け入れがたい。また私の土地に50階建て二棟という無認可の民泊に利用されそうな、住人の顔の見えない、将来スラム化することが避けられない建造物を建てるなど言語道断である。私は現在高齢であり、強制的な転居に自主的に対応することも出来ず、環境の変化により命を落とす可能性も非常に高い。よって、この計画に反対する。</p> <p>原案意見書を見るに住民地権者は、賛成意見は殆どが抽象表現に留まっており、自分の住まい・暮らし・経費の変化が具体的にイメージされているものは僅かである。またゾーンに反対の住民は、計画以前の真っさらな関係で意見を交換する場を全然持たず、十年間ポストに投げ込まれる関係書類を右から左に投げ捨てて来た状態である。確かに区側はこの区役所に隣接する地区を区分所有から切り替え、息のかけやすいものに変えたいであろうし、ディベロッパーはとりあえず大きなコンクリートを建てて採算を得たいであろう。また区側としても即席の経済効果は見込めるであろう。ただし一步止まって考えて見て欲しい。この計画は対外的に誇れるか？消滅の危機にさらされている豊島区を魅力のあるものに変える意味をもつか？50階建てに歩行者の回遊性が生まれているか？これからの人口減で過疎化し維持管理に大きな負担の生じる超高層ビルをそれでもなおかつ建てるのか？</p> <p>区の返答は関係法に基づく基準を満たした計画との一点張りである。規制緩和を振りかざして、事を急ぐのではなく、もう少し住民の気持ちによく寄り添い、十分な時間をかけて、負の遺産とならない、審議会としても外に向かって誇れる、そういう内容を構想していくような働きかけをすべ</p>	<p>関係権利者と引き続き協議されていくものです。 市街地再開発事業の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら適切に取り組み、計画検討の深度化に合わせて、関係権利者への補償や権利変換等についての具体的な提案、協議等を行っていく予定です。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 まちづくり	<p>きである。</p> <p>この都市計画案は住民の血を吸う吸血鬼のような計画に思います。 案では、緑豊かな街並みと言いますが、緑地一人当たり僅か0.4平米、東京23区の緑地平均2.9平米の1/7以下です。その再開発案は本当に緑豊かな街と言えるでしょうか？子供の遊べる場所があるでしょうか？</p> <p>また、C地区は僅か2.3Haの面積に、3625人も住む、人口密度は157,608人/k㎡だが、東京の人口密度の約6,263人/k㎡に対して25倍も高い、豊島区人口密度の21,881.5人/k㎡に対して7.2倍も高い。こんなに高い人口密度の中で我々は安心生活できるでしょうか。</p> <p>以上、私は都市開発案に対して疑問があり、不安で、賛成できません。</p> <p>私はC地区に住む年寄りです。今では何よりも私にとってかけがえのない、思い出のある終の棲家です。 豊島区や開発業者の皆様、どうか私達からこの家や土地を取り上げないでください。身を断ち切られるおもいです。 この再開発には絶対反対です。 この場所に高いビルが出来る事に反対です。 税金が高くなりみなさんこぼしています。 自分家土地に住んでいるから生活して居られますけど高いビルの中に入れません。 私達の家土地まで取上げて、よその所に行ってもその場で死んでしまいます。 高いビルは、風がすごく、高齢者は外に出かけられません。 少しは私達の事もかんがえて下さい。</p> <p>立派な計画が書かれているが該当地区に居住している者はどうなるのが全く書かれていない。 当然住民は立ち退かなければならなくなるが何の話もない。 反対住民の意思に関係なく計画だけが進展している。 住民不在の計画は絵に描いた餅である。 住民不在の計画は必ず頓挫する。 私たち家族は長年この地に何の問題もなく居住し生活してきた。様々な</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 まちづくり	<p>施設へも近く、交通の利便性も良く、立ち退くつもりはない。</p> <p>株式会社ネクストが行った2017年「住みたい街ランキング」で第1位になっている。従って「東京のしゃれた街並みづくりの推進」は全く必要ないのである。1位の上はないのだから。</p> <p>「広場や公園といった公共空間が未整備」との記載があるが徒歩圏内には整備中も含めて公園が存在しており間違いである。そのうえで必要となれば、新庁舎建設時に何故整備しなかったのかに問題がある。</p> <p>日本国憲法第22条によれば、居住の自由を有するとして権利を保障している。</p> <p>憲法は法律に優先する。即ち憲法は法律より上であるということである。</p> <p>従って区は強制的に反対住民を意思に反して移転させることは出来ない。もちろん国も区も憲法違反は出来ない。</p> <p>再開発の話が以前から出ていて、リフォームはしなかった。そのせいで老朽化した家を建て替え、新居に入居し快適に暮らしている。</p> <p>家族全員が一生ここに住み続けると固く決めている。</p> <p>引っ越しや仮住まいはもうやりたくない。</p> <p>以上によりこの地を立ち退くことは絶対でない。</p> <p>今最も大切な少子化、高齢化の問題が抜けている。保育園がない。あるのは子育て支援施設が1階の店舗の中に申し訳程度の1室があるだけである。</p> <p>高齢者のための施設も造るべきである。</p> <p>その他、区民ひろばの様な教室、レッスン、貸室等で活動する各種のサークルの施設を造る。</p> <p>学童クラブが活動する施設。トレーニング施設等。</p> <p>「緑豊かな街並みの形成」より現実的で区民が求めている事であると考えている。</p> <p>民間ではできない運動施設。具体的にはカーリングのリンク、スケート場、スケボー場、トレーニングジム、卓球、体操、テニス、バレーボール、バスケットボール、プール等を造り、専門のコーチをつけて基礎から教え、オリンピック選手として育てる。</p> <p>もちろん単純にスポーツを手軽に楽しむだけの区民も使用できる。</p> <p>学童クラブの生徒も楽しめると同時にオリンピックに出場できるレベルに到達する可能性もある。</p> <p>区は区民に喜ばれる施策を行うべきである。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 まちづくり	<p>福祉関係の施設が何よりも優先だ。 豊島区はNHKのスペシャル取材班によれば23区中一番早く消滅すると発表している。 理由は人口減少、高齢化、財政難によるとしている。 このような財政で何千億円もかかるとされる再開発は即刻中止すべきである。 区はどうして福祉施設を造らないのかが分からない。 儲からないことは必要であっても無視していくという方針か。 豊島区が消滅しないことだけを考えているのだろうか。 地主の承諾なしに計画を決定することは即刻中止せよ。 再開発事業は即刻白紙撤回せよ。</p> <p>C地区は小規模敷地が少なく、7年前の東日本大震災でも倒壊や火災などはありませんでした。むしろ、災害の危険性があるB地区を先に再開発をすべきだと思います。</p> <p>本件都市再開発事業の都市計画案には反対します。 申立人は学校法人として土地を保有し、校舎建物を建てて、専門学校を運営している地権者です。 C地区開発計画に加わると運営する学校施設も高層ビルに入ることとなります。 専門学校の運営が不可能になると考えざるを得ません。 学校施設の設置に必要な床面積をC地区開発による権利変換で確保することは困難と考えられます。 また、学校という施設の性質上、施設内で学生の頻繁な移動を行われることとなるが、計画されている複合施設内で効率的、合理的な動線を設定することも期待できません。 今後学校施設を統合して集約することで緑地空間を設け、防災性が高い文教施設を建設することでC地区内に落ち着いた文化的な環境を創出することが期待できます。さらに、学校施設を生涯学習に開放することで、世代間の交流の場を提供することもできますから、独自の開発を行うことはむしろ、C地区開発の目的に沿うことと言えます。 開発計画はこのような独自の開発を妨げ土地の有効利用としても上策とは言い難いと考えます。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 まちづくり 区域設定	<p>本件都市再開発事業の都市計画案には反対します。 申立人は土地を保有している地権者です。 生活支援事業を行っている者ですが、学生を対象としている関係からC地区内で専門学校を運営している学校法人と協力関係があります。 当社がC地区内に保有している土地を学校法人と共同で開発計画を行う計画があります。 同学校法人と当社の土地の共同利用することで、当社の保有地は学校施設に集約され空いた土地で緑地空間を設け、防災性が高い文教施設を建設することでC地区内に落ち着いた文化的な環境を創出することが期待できます。このように、同学校法人の開発計画に当社の土地の共同利用することが、C地区での合理的で有効な土地の利用になると考えられます。 C地区開発計画はこのような学校法人が予定するC地区内での独自の開発を妨げ土地の有効利用としても上策とは言い難いと考えます。</p> <p>子供がいて大規模集合住宅での生活は考えられない。広場等も子供が声を出して自由に遊べる場所には決してならない。 東日本大震災の際、大規模マンションに住んでいて大変不便に感じた。</p> <p>【区域設定】に関する反対意見2</p> <p>C2地区の開発は諦め、C1、C3だけで開発してもらいたい。</p> <p>都内の再開発で、移転できない地権者を残して再開発マンションを建てた事例もありますので、移転を考えて頂けない状況で、もしどうしても再開発するのであれば、同様の方式でお願いしたいと思います。</p>	<p>【区域設定】</p> <p>当地区では、平成17年度から地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われており、平成28年3月に再開発準備組合が設立され、関係権利者の合意形成を図りながら池袋副都心に隣接する立地特性を活かすとともに、周辺再開発と連携した地域の拠点となるまちづくりを目指して、地区計画が検討されてきました。</p> <p>本計画はこのような経緯を踏まえ、当地区のまちづくりの目標や方針、また、公共施設や建築物の一体的整備の必要性を検討したうえで、地権者の意向や合意形成の状況を総合的に勘案し、地区計画や市街地再開発事業の区域が設定されています。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 都市計画手続き	<p>【都市計画手続き】に関する反対意見5</p> <p>今回の都市計画案は、前回の原案と何か変わったところはあるのでしょうか？私には全く変更がないように見えます。</p> <p>もし、そうだとすると、区は一体何のために意見集約を行ったのでしょうか？2／3以上の同意があれば、残りの1／3の反対住民の意見には、全く耳をかす気もない、ということでしょうか？</p> <p>そもそも都市計画原案の反対意見書に対しても、区は全く回答していません。</p> <p>前回、原案について、たくさんの住民の反対意見があるにもかかわらず、区は反対意見に対して、住民を納得せず、原案の改善策も出さず、そのまま都市計画案にして、強行していくしか見えません。住民の意見を本当に尊重するのが疑問です。</p> <p>前回多くの意見書が寄せられたのにも関わらず何一つとして反映されないのはなぜなのでしょう？</p> <p>何故住民へ意見書の提出を求めたのでしょうか？</p> <p>「意見書への区からの回答」は回答になっていませんでしたが、その時に区は「これから区は住民へ理解を求める行動を起こす」とのお話であったと思いますが、その「行動」は今現在も私には全く感じられません、現在までに「区が住民への理解を求める行動」を行った、又は行っているのでしょうか？</p> <p>もし今までに何ら行動を起こしていないのならば、何故何の行動も起こしていないのでしょうか？そしてこれからどのような行動を起こす予定があるのでしょうか？</p> <p>スケジュールありきの再開発であると感じずにはられません。</p> <p>再開発計画説明会は、時間不足もあったと思いますが、出席者からの質疑への十分な回答がされなく、再開発計画の理解どころか不信の募るものでした。またWeb上にQ/Aが載せられましたが、一方通行の説明になっており、その文書だけでは理解できるものではありません。再開発準備組合に直接訪問し、計画案への質問・意見をのべさせていただきましたが、</p>	<p>【都市計画手続き】</p> <p>都市計画案については、意見書の内容を踏まえ十分に検討した上で原案どおりとしたものです。今後も引き続き、関係法令に則り都市計画手続を適切に進めるとともに、豊島区や再開発準備組合において、市街地再開発事業への理解が得られるよう関係権利者に対する情報提供等の取組を継続していくものです。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
都市計画全般に関する反対意見 住宅供給・人口増加	<p>「意見として頂戴します。内部で検討します。」の返事で、理解ができるものではありませんでした。再開発計画への理解を深めるためにも、再度説明会の実施を要望します。</p> <p>【住宅供給・人口増加】に関する反対意見1</p> <p>人口増加を見込み具体的にどういった対策をいつまでに行うのでしょうか？</p> <p>対策が行われない場合、何故対策が不要であるとの判断となったのでしょうか？</p>	<p>【住宅供給・人口増加】</p> <p>平成28年3月に策定された豊島区人口ビジョンでは、2060年に豊島区が目指す将来人口が約30万人に設定されており、この目標に向け、居住環境の整備や住み続けることができるまちづくり、また、子供や女性に優しいまちづくりなどの諸施策を進めることとされています。</p> <p>また、東京都住宅マスタープランにおいて当地区は、特定促進地区として、安全で快適な住環境の創出、維持向上、住宅の建替え、供給等に関する事業を実施する見込みが高いエリアに指定されています。</p> <p>上記を踏まえ、当地区においては、ファミリー世帯を中心とした良質な都心居住環境を充実させ、子育て世代や高齢者向けの快適な生活を支える生活支援施設を導入することにより、良好な都心居住環境を整備していく計画です。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する反対意見 事業の透明性・仕組み	<p style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">再開発事業全般に関する反対意見</p> <p>【事業の透明性・仕組み】に関する反対意見7</p> <p>前回に引き続き南池袋二丁目C地区都市計画案に断固反対いたします。 土地建物などの権利変換が不利益を生じることなく行使されるとは、到底思えません。</p> <p>明け渡しに要する諸費用のみならず、ランニングコストも年内増え続けるというごく当たり前の理屈が何故分からないのでしょうか。どんな理屈を述べても人口減少、高齢化社会になっていくことは、自明の理でどんな綺麗ごとを並べても箱物開発・ビジネスが限界を迎えることはいずれもないと思います。</p> <p>大地権者にとっては痛くも痒くもないことかもしれませんが、ささやかに生きている者にとっては、将来的な生存をも脅かされる生き死にの問題です。</p> <p>再開発の名の下に住人に立ち退きを迫ろうとする行政機関は本来は等しく生活を保障する立場にあるべきです。 しかしながらどうしてもそうは思えません。 今一度声を大にして申し上げます、断固反対だと。</p> <p>世帯収入の補償が得られる確証がない。 引っ越しにかかる手続きの煩わしさをもう一度する気にはならない。</p> <p>デベロッパーの言う再開発の大義名分は利益の為のもので、住民の為のものではない。 現状と再開発後で住民の支出が増える事を住民が理解出来ていないか知らされていない。 住民が再開発後の様々なデメリットに気付いていないか、知らされていない。 自身で住環境の改善が出来ない方々が賛成派に多いとデベロッパーが認めている。 賛成派からも投資マンション化しないよう言われているが、その対策は無い。</p>	<p>【事業の透明性・仕組み】</p> <p>本計画は、周辺再開発と連携し、池袋副都心に隣接する立地特性を活かして、市街地再開発事業により居住環境や防災性の向上を目指したまちづくりを実現するとしています。</p> <p>市街地再開発事業は、事業の進め方などが法律で定められており、そのうえで、保留床処分金などの収入と、建物の建築費や、道路、広場などの地域貢献施設の整備費や事業中の補償費などの支出を均衡させて事業を進めていくものです。</p> <p>また、再開発準備組合が検討する事業計画や権利変換計画については、都市再開発法に基づき東京都知事の行う認可手続の中で審査され、事業の透明性、公平性の確保とともに、権利変換や事業中の補償等により権利者の意向に応じて住み続けることが可能な仕組みです。</p> <p>関係権利者への補償や権利変換等についての具体的内容は、計画の深度化にあわせて今後検討されていくものであり、引き続き、再開発準備組合は権利者と協議を行ってまいります。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する反対意見 事業の透明性・仕組み	<p>豊島区で最近行われた再開発では、地権者の半数以上が転出している事実があり、住民追い出し事業と化しています。区は転出率の高い本当の理由を調査しようともせず、次から次へと再開発ばかり繰り返しています。</p> <p>この土地に住めなくなった人たちにどういった対応をして、どのような補償をしてくれるのでしょうか？</p> <p>この都市計画案はこの地区に住む住民全体の将来に関する問題です。区はもっと丁寧に慎重に住民への理解を深め、この再開発がどういったものであるか、現在の住民が将来どのような形で生活を送る事になるのか、などをきちんと説明して計画を進めなければいけないと思います。</p> <p>再開発組合による再開発は不透明であり、反対いたします。豊島区の職員や再開発組合の方からは、他地区での成功事例を聞きましたが、現状評価の補償金と高齢である理由により融資が受けられず営業を断念した方もいる事も聞きます。</p> <p>不公平なのに再開発ができていて、再開発組合の方々やデベロッパーだけが優遇される再開発組合による再開発に反対いたします。</p> <p>最近、再開発組合の理事及びその関係者と反対の方たちがいがみ合い、子供たちの中でも親の影響でいがみ合いが起きています。もう少し時間をかけて丁寧に地権者のコンセンサスをとるべきだと思います。デベロッパーの説明では、国家戦略特区になるので有無を言わせないと脅かしているそうなので指導していただきたいと思います。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する反対意見 合意形成	<p>【合意形成】に関する反対意見 10</p> <p>子供の誕生に合わせ自宅を建築した。子供の今後の成長も考え時間をかけて設計したので再開発に同意はできない。 家族の住環境が大きく変わる為、再開発に同意はできない。</p> <p>同居の高齢者、子供の事を考え今の土地に住んでいる為、再開発に同意はできない。 現在の場所での収入に基づき、金融機関から借入れがある為、再開発に同意はできない。 所有の車の台数やガレージ等、自身の住環境が大きく変わる為、再開発に同意はできない。</p> <p>生れ育った土地で家族穏やかに生活しています。 年をとってからの引越など考えられません。 今のままの生活を維持していきたいのです。 自分たち家族の財産（土地・建物）がどうになってしまうのか、何の説明もないまま計画が進められているのは納得できません。住民を無視し苦しめるだけです。 新築マンション変換では固定資産税、都市計画税はどれ位になるのか。 毎月の管理費、修繕積立金、駐車場代等々（現在の生活では必要ないお金がかかります）。 これらに関しても具体的な説明は何もありません。 都市計画案に反対します。 住めなくなる人をつくらないで下さい。</p> <p>住民が再開発後の生活について、モデル権利変換すら行わずに正しいイメージを待たぬまま突き進めば、エアライズ地区同様、権利変換の際に多くの住民がこの地を去らねばならなくなるはずで。もしくは今より狭くても何とかマンションに部屋がもらえたとしても、毎月発生する高額なマンション管理費／修繕積立費や大幅に増える固定資産税／都市計画税を、年金暮らしのご高齢の方が払い続けることが出来るとは思えません。</p> <p>反対住民はこの家を離れたらもう死ぬしかないという意見があったの</p>	<p>【合意形成】</p> <p>当地区では、平成17年度から地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われ、今般、再開発準備組合から豊島区に市街地再開発事業を前提にしたまちづくりの提案が行われました。</p> <p>本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合が、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきました。</p> <p>関係権利者への補償や権利変換等についての具体的内容は、計画の深度化にあわせて再開発準備組合が検討を行い、東京都と豊島区による適切な指導のもと、透明性や公平性を確保しながら、協議・調整を行っていきます。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する反対意見 ・合意形成	<p>に、区の見解にないようですが、この都市計画は住民の生きる場所を奪うことしか見えないです。</p> <p>デベロッパーが主導している再開発は本当に住民のために再開発してくれるかどうか疑問です！</p> <p>この高級マンションで安心生活できるのでしょうか？一般のマンションも管理費と修繕積立金があるにもかかわらず、高級マンションはいくらも掛かるのが想像できます。固定資産税も今の一戸建ての家より倍近くに上がります。</p> <p>立ち退き反対の理由の1つはマンション住まいが嫌いであることもある。</p> <p>管理費や駐車場費の高さ、ペット禁止等の管理規約による不自由さ、地震や火災など災害時の心配や騒音問題等の近隣トラブルなど理由を挙げればきりが無い。</p> <p>上記のような懸念事項について住民に十分な説明をしたうえで、意思決定をさせるのが当然である。</p> <p>説明を受けたうえで、マンションに住みたいと思う住民はいないはずだ。善良な住民をだまして無理矢理賛成に誘導してはならない。</p> <p>マンションの管理費、修繕積立費、共有部分の電気代や清掃業者などの人件費その他の費用も住民の負担と聞きますがいったいいくらかかるのか、これも公開する義務があると思います。</p> <p>この再開発に賛成していらっしゃる方々が、そのような目に遭わぬように豊島区役所の再開発担当の方々は具体的な数字を開示すべきである。この事は「組合設立同意」の前に行って頂きたい。賛成者、反対者を問わずお願い致します。</p> <p>私共の考えは間違っているのでしょうか？</p> <p>いずれにしてもこのC地区の「住民を無視した再開発」には絶対反対です！！</p> <p>再開発の夢ばかり見せて再開発を進めても、結局最後は不幸になる住民がたくさん出るだけだと思います。都市計画を決定する前にもっと反対住民の意見にも耳をかし、高層ビル2本のプランだけではなく、もっと他のいろいろな選択肢も検討し、より多くの住民が納得できる案に見直すべき</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する反対意見 合意形成	<p>だと思えます。 以上の理由から、私は都市計画案に反対します。</p> <p>いつの時代にもどこの地にも開発に対して賛成派と反対派はいる。 今回の組合のやり方は間違っている。私達には反対の意思を表す調査票が来なかったように、データを捏造し賛成率を高くしている疑いがある。明らかに反対と分かっている住民は数に入れたい。賛成派の率が上がるようにしている。</p> <p>区の動きとしても、企画提案を受けてから都市計画原案の作成までわずか2か月であるが、なぜそんなに急ぐ必要があるのか？賛成派の味方のような気がしてならない。</p> <p>組合ではなく、区主体とばかりに勝手に計画を決めているように感じる。住民の意思を決して無視してはならない。</p> <p>区は賛成・反対について個別訪問の上調査・再確認をし、正しい住民の意志を公表すべきである。 今回区は賛成率を公開しなかった。 約半数は反対派であると推測している。 私と家族の反対票は入っていないし、調査票への署名・捺印の機会すら与えられなかったからである。</p> <p>区は賛成・反対について個別訪問の上調査・再確認をし、正しい住民の意志を公表すべきである。 真実を十分に説明し明らかにすれば反対派住民がさらに増えることは間違いない。 そして一日も早い計画の白紙撤回をするべきである。</p> <p>反対者がほとんどです。 主役は税金を払っている住民であって、区ではないことを知るべきである。 従って即時開発計画の白紙撤回を求める。 だれも立ち退かないよ。 憲法第22条で守られているからね。</p> <p>デベロッパーは再開発による地域住民の個別なデメリットを理解する気が無い。</p>	

分類	意見書の要旨	区の見解
再開発事業全般に関する反対意見 環境・防災	<p>デベロッパーはあくまで開発までで、開発後に発生するトラブルの責任を負わない。 デベロッパーはまだ準備段階として具体的な話(権利等)には一切乗らない。</p> <p>【環境・防災】に関する反対意見2</p> <p>地震、風害、火災へは具体的にどういった対策をされるのでしょうか？</p> <p>私はC地区の再開発には反対です！ なぜならこれは住民の為を思っただけの再開発ではないからです。タワーマンションが災害に強く子供からお年寄りまで本当に安心して暮らせるものなのでしょうか？火災がおきれば、梯子車がとどく高さを超えている。又、ビルを中心では火災旋風が起こることも考えられます。それに地震のときの揺れはどうなるのでしょうか？ 耐震装置などがどのようなものを使うのか公開する義務が区や開発業者の方々にはあると思います。</p>	<p>【環境・防災】</p> <p>再開発準備組合が作成した風環境の変化予測によると、本計画により、建設前に比べ一部の地点では平均風速が上がるが、植栽等による防風対策を講じることにより、計画地周辺の土地利用状況に対応する低中層市街地相当の風環境が維持されるとしています。</p> <p>周辺への環境影響については、今後も再開発準備組合において、必要に応じ適切に対応していきます。</p> <p>なお、地震対策については、再開発準備組合が、本計画の住宅棟が超高層建築物であることも踏まえ、免震構造又は制振構造の導入により耐震性を確保するとともに、自家発電設備と居住者用の防災備蓄倉庫を設置することにより、避難せずに住み続けることができる計画としています。</p>

分類	意見書の要旨	区の見解
その他の反対意見	<div data-bbox="212 225 1200 301" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">その他の反対意見</div> <p data-bbox="212 359 515 391">【その他】の反対意見1</p> <p data-bbox="257 430 1198 502">豊島区が豊島保健所を再開発マンションに移転してくる計画であれば、豊島区が再開発することが望ましいと思います。</p>	<p data-bbox="1288 391 2072 502">当地区では平成17年度から地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われ、組合施行による事業実施が計画されています。</p>