

■「第3回南池袋二丁目C地区まちづくり協議会」が開催されました。

平成28年1月25日（月）午後7時から、豊島区役所1階としまセンタースクエアにて「第3回南池袋二丁目C地区まちづくり協議会」を開催しました。

当日は25名の方に出席いただき、ご協力頂いたアンケート集計結果とあわせて、「南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（修正案）」を議事とし、基本構想（案）修正箇所について説明を行いました。その後まちづくり基本構想（修正案）について意見交換が行われました。



- 議事
- 1) 協議会加入状況について（報告）
 - 2) アンケート集計結果
 - 3) 南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（修正案）
 - 4) 今後のスケジュール（事例：A地区）
 - 5) 質疑

議事 1) 協議会加入状況について（報告）

1月25日時点、本地区権利者64名（※1）のうち協議会へ47名（※2）の方にご加入いただき、加入率は **73%** に達しました。未加入の権利者の皆さまには本地区のまちづくりにご理解いただき、是非ご加入いただきますようお願いいたします。

※1 共有者は1名として集計

※2 共有者のうち1名以上加入した場合1名として集計

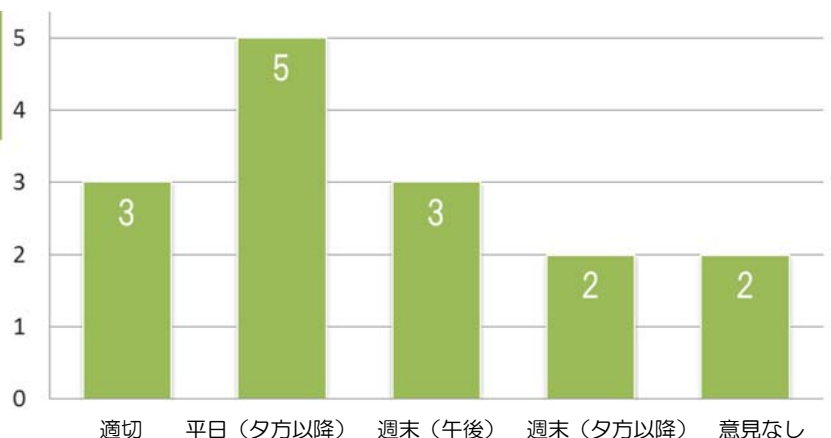
■まちづくり協議会加入率 （平成28年1月25日時点）

権利者数※1	64
加入者数※2	47
加入率	73.4%

議事 2) アンケート集計結果

第2回協議会にてアンケート調査を実施しました。問1、問2、問3は第2回まちづくり協議会開催後ご提出頂いた15名の方のご意見です。問4以降は協議会開催後から1月8日までにご提出頂いた22名の方のご意見を集計した結果です。たくさんのご意見ご質問等ありがとうございました。

問1. 本日の協議会の開催日時について
どのようにお考えですか
（複数回答可）



議事 2) アンケート集計結果

問 2.本日の協議会の感想を教えてください
(※改善点についてご希望があればご記載ください)

- 有意義であったが、概略構想レベルとして受け止めた。今後は住民の意見、希望もあろうが、より具体的な案を示して論議を深めるようにしてほしい。
- 参加者の大量増加を期待していた。
- 特に目新しいものが無かった。建物イメージ図に高さや階数が表示されるとさらに理解しやすい。
- 説明会の参加者をさらに増加させる工夫が必要と思われる。

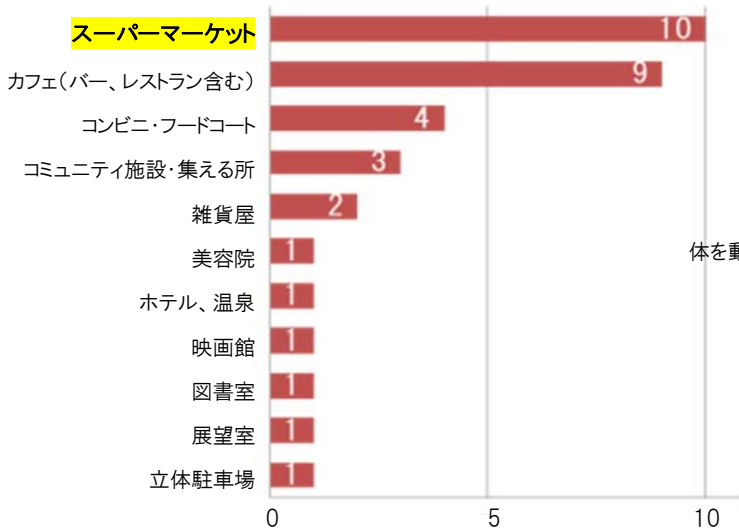
問 3.本日の協議会の資料説明はいかがでしたか
(※改善点についてご希望があればご記載ください)

- 手元資料だけだと、どこを説明しているのかわかりづらい。手元の資料とスライドをあわせて確認しながら聞いた方が理解しやすいと思う。レーザーポインタ等で示しながら説明してほしい。
- 資料が細かく難しい部分があり、いきなりこれを見て理解するのは難しい。事前に目を通す機会(時間)があれば理解度も増すのでは？
- 本日の参加者の多くは経緯から現に理解している内容であった更に内容をつめた資料がほしい。

問 4.基本構想(案)・方針(案)についてまちづくり方針で掲げられたテーマについてほしいと感じる施設や設備があればご自由にご記載ください

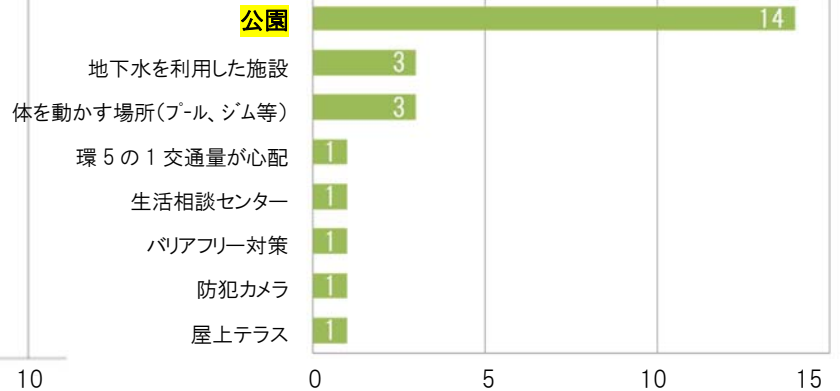
① 賑わい ・交流

- 若い世代も魅力を感じる場所にしたい
- café & meal MUJI カフェは池袋に無いのでほしい



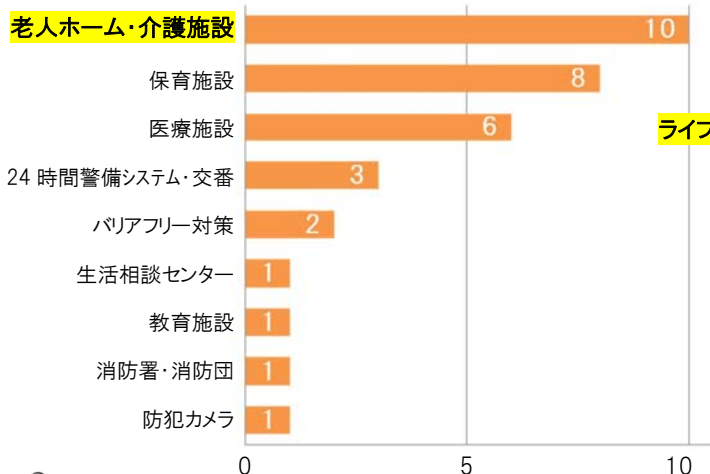
② 環境

- 子どもたちが遊べる広場
- タバコ、飲酒禁止(区が管理する)
- 散歩コース(季節が感じられる)
- 経年変化の感じれる何かが欲しい
- マルシェ等の開催できる広場
- 維持費、管理費がかからないものがよい



③ 安心

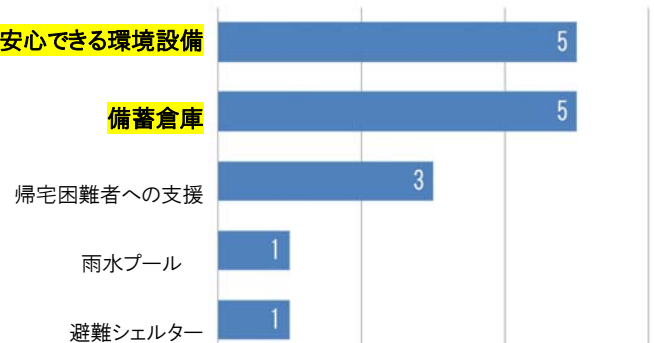
- 保育所と介護施設が同じ場所にあると理想的
- 池袋には大きな病院が無く24時間対応の病院があると助かる
- 高齢社会の進展により対策が必要だ



④ 防災

- 防災用の貯水槽とそれを飲用水に変える設備
- 他地域からの来訪者支援
- 震災時のエレベーター対策。各階に防災の工夫がほしい

ライフライン停止時安心できる環境設備



議事 3) 南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（修正案）について

アンケート集計結果をもとに基本構想（案）を修正し、修正箇所について説明を行いました。本構想（案）をふまえて、権利者の事業化検討組織において建物計画等を具体化していきます。 **基本構想(案)**は次回の協議会で議決を予定しています。

●現況と課題

土地・建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> 小規模敷地が多い 地区 30 年以上の老朽化した建物が約 6 割を占める 建物が密集している街区がある 住宅系用途(店舗・事務所等兼用住宅を含む)が約 9 割を占める 周辺開発が進む中、土地の低・未利用など、開発の遅れが目立つ
都市基盤の状況	<ul style="list-style-type: none"> 環状5の1号線の整備が進む一方で、街区内の道路は幅員が狭く、歩道も未整備 広場や公園といった公共空間が未整備 駅等(東京メトロ東池袋駅、都電雑司が谷停留場)に隣接するなど、交通利便性が高い
防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> 空き家やホームレスの増加など、防災・防犯対策が課題となっている

「庁舎前広場で遊んでいたなら注意された」「遊べる広場がほしい」という意見を反映



●まちづくり方針(案)

① 賑わい・交流

意見要望等が多かった施設や設備を導入例及び方針として記載しました

・広場や通りに面して店舗や施設を配し、副都心や豊島区庁舎を含むとしまエコミューズタウン等と連携した賑わい・交流機能を配置します。

(導入する店舗・施設の例) スーパーマーケット・コンビニ、飲食店、集会施設等

② 環境

・グリーン大通りや新庁舎、雑司が谷霊園へと連続する緑のネットワークを形成し、住み良い住環境を創出します。

③ 安心

・子育て施設や高齢者施設の導入を検討し、3世代が安心して暮らせる住環境を整備します。

(導入する施設の例) 保育施設、介護施設、医療施設等

④ 防災

・“逃げずに住み続けられる街”を実現するための**備蓄倉庫等の災害対応設備**や情報発信設備などの設置を考慮した屋外空間を整備し、**ライフライン停止時にも安心できる環境を構築**します。



上記のまちづくりの方針に基づき、将来像を設定します。

●実現に向けて

各項目について説明を見やすくするため見出しを追加

① 将来像を実現する手法について

- ・街区の再編を実現する手法
- ・地区全体のまちづくりのルール
- ・街並み再生方針と将来像の整合について

② 公民の連携と適切な役割分

- ・民間活力の活用と公民の連携
- 権利者等による事業化検討の組織づくり

③ 権利者等の意向把握と合意形成に基づく事業化の推進

本構想(案)の位置付けを記載。本構想(案)を基に土地利用方針を定めていきます

本構想(案)をふまえて、権利者の事業化検討組織において建物計画等を具体化していきます。

議事 4) 今後のスケジュール



A地区を事例に今後のステップ、要した期間について説明を行いました。

次回第4回協議会は最終となります。今回提示した修正案へ皆さまの意見をさらに反映し修正したものを基本構想(案)として提示の上、**基本構想(案)策定の決議を行います。**

基本構想(案)をふまえて準備組合設立以降、権利者の皆さまで建物計画等を具体化していきます。

基本構想(案)は今後の本地区まちづくりの方向性となります。会員の皆さまにおかれましては是非積極的なご参加をお願いいたします。

議事 5) 質疑

- C地区一体化の話よりより良いまちになると信じ協議会へ参加している。都市計画決定に向け区として何%の合意率を想定しているのか伺いたい。
⇒区) 一般的8割の合意形成と言われている。本地区は国・都・区がまちづくりを推進している。まちづくりの機運があがれば合意率にかかわらず計画を進めていく方針だ。
- 基本構想(案)の策定について何%の同意率を想定しているのか。昨年秋から協議会が開催され合意形成も進んでいるようで道が開けたと非常に感謝している。準備組合設立後も区として関わって頂きたい。
⇒区) 現在の加入率は73%。会則では出席者過半数の同意と定めているが、73%の加入者全員の同意率を求めていくことが後の協議に関わり早期事業につながる。準備組合設立後も適切に区も関わっていききたい。
- まちづくり方針(案)の②環境について、他項目より方向性が薄い。「住み良い環境」「利便性を重視した」という文言の追加を要望。
⇒区) 導入例を記載、わかりやすい表現としたい。
- 10年程前に再開発の話が立ち上がり噂では引越まで5年、仮住まいまで3年と聞いた。当方は高齢者の為気持ちが複雑だ。大地震が発生する前に本地区の新しい建物に住みたい。早期の事業化を願いたい。
⇒区) 忙しい中参加いただき感謝している。早期に

進めるべく努力したい。

- 2020年東京オリンピックが開催される。本地区の工事開始はA地区事例でいうと2022年頃と思うが、オリンピック開催の影響はあるのか

⇒区) A地区は庁舎が入ることより建築が特殊であり時間を要した。本地区はA地区の約2倍の敷地だ。もし2棟建築するとなると期間はA地区よりかかるだろう。また建築・人件費の高騰も考えられ事業採算性がなっていないところもあると聞く。本地区はそれを越えた計画と考えているため、バランスは良いと考える。

住友) C1地区で進めてきたが、本地区がよりよくなるための一体化と信じ協議会へ参画している。期間の短縮は難しい課題だが事業協力者として努力すべきことが使命であり早期事業化につなぐべく推進していきたい。

野村) C2地区に関わり6年以上。合意形成が進まなかったが区が関与する協議会が設立され合意形成も進んでいる。引き続き早期事業化を目指し推進していきたい。

UR) C南地区地権者でもあり区の支援も行っている。一体化により大きな方向で進むことを歓迎している。早期に進めるべく三社一体となり推進していきたい。

区) 権利者の皆さまと一体となりまちづくりの必要性について声をあげることを引き続き行っていきたい。

次回のまちづくり協議会は最終(構想案の策定)です。詳細が決定次第別途お知らせいたします。

まちづくり協議会は、C地区の全地権者を対象とした意見交換の場です。次回協議会では今回お示した基本構想を修正し策定の決議を行います。今までご参加いただけなかった地権者の方も含めて、**皆様のご参加をお待ちしています。**

～協議会に対してご意見ご質問等がある方は、下記までお気軽にお問い合わせください。個別相談も受け付けています～

【お問い合わせ】 豊島区都市整備部都市計画課拠点まちづくりグループ 小俣・長田

TEL : 03-4566-2640 FAX : 03-3980-5135

Email : A0022603@city.toshima.lg.jp