

# 南池袋二丁目B地区

## ワークショップだより No.5

平成24年  
1月

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)

### 第7回まちづくりワークショップを開催しました！

今回のワークショップでは、平成22年8月から行われているワークショップで皆さんからいただいたご意見をもとに、区から「まちづくりコンセプト（案）」と「まちづくりイメージ（案）」のたたき台を作成し、ご説明しました。また、このまちづくりイメージ（案）をもとに作成した、複数のまちづくりプランの建物配置図や模型を使い、皆さんと議論をしました。



日時：平成23年11月9日(水)午後7時から

場所：南池袋小学校多目的ルーム

参加者：11名

テーマ：

#### 1. ワークショップ

『私たちのまちの将来をイメージしてみよう』

- ① まちづくりコンセプト（案）について
- ② まちづくりイメージ（案）について
- ③ まちづくりプランを考えてみよう

### 1. まちづくりコンセプト（案）・まちづくりイメージ（案）について

まず、平成22年8月から皆さんと行ってきたワークショップを振り返り、当時皆さんからいただいたご意見等を再確認しました。次に、これまでに皆様からいただいたご意見をもとに作成した「まちづくりのコンセプト（案）」(P2.P3 参照)を区から提示しました。また、この「まちづくりコンセプト（案）」をB地区の地図上にあてはめた「まちづくりイメージ（案）」(P4 参照)をご説明しました。



## (1) B地区まちづくりコンセプト (案)

**\*この「まちづくりコンセプト (案)」は、これまでのワークショップ結果をもとに地権者の方々との意見交換用に作成したもので、内容が決定したものではありません。**

これまでのワークショップの中で皆さんからいただいたご意見をもとに、これからのまちづくりのためのコンセプト (案) としてまとめました。

### ずっと住み続けることができる魅力あるまち

- ①現在住んでいる人も新たに住民になる人も、このまちに一生住み続けたいくなるまち。
- ②副都心に隣接し、便利で、住環境も極めて良好なまち。
- ③50年100年後になって、社会的経済的な条件の変化に対応できるまち。
- ④日常の買い物に便利な商業施設の誘致検討。  
a.環状5の1号線沿い：商業施設  
b.東通り沿い：商店街
- ⑤中低層街区の検討。



共同化されたにぎわいある商店街 (赤坂サカス)

### 災害に強い安全なまち

- ①地区内に安全なオープンスペースを確保し、災害時にも逃げないで済むまち。
- ②地区内に地区住民のための防災倉庫を設ける。
- ③高層棟は免震、制震構造を組み合わせた首都直下型大震災、長周期振動にも対応した地震に強い計画。
- ④自家発電施設を持ち、災害時にも最小限の電力供給 (給水設備、エレベーター最低1機稼働) を確保。



緑豊かなオープンスペース (東京ミッドタウン)

## 緑が多く環境の良いまち

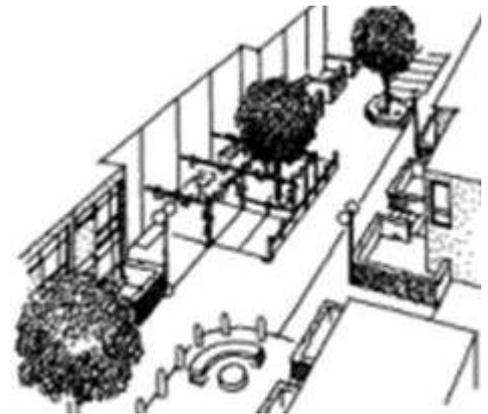
- ① 環状5の1号線と沿道を、グリーン大通りからつながる緑の軸として整備。
- ② 緑の広場空間の創出。
- ③ 屋上緑化、壁面緑化、宅地内緑化を進める。
- ④ 静かな住環境を確保。



緑あふれるグリーン大通り

## お年寄りや障害者にもやさしいまち

- ① なるべく多くの独立性の高い低層集合住宅を計画。事業性を確保するために1棟の高層住宅、または数棟の中層住宅を確保。
- ② 共同化にとめない、まちなかに段差がない等、ユニバーサルデザインによる整備。
- ③ 地区内は歩行者優先とする。そのために通過交通を排除。
- ④ 高齢者が昔ながらのコミュニティを形成し住み続けることができる、介護付きマンション等の検討。



人に優しい歩車共存道路

## 世代間交流のあるまち

- ① 若い世代も住みたくなる子育て環境整備。(保育園の誘致検討、安心して子供を遊ばせられる広場)。
- ② 高齢者も暮らしやすい環境。(デイサービスセンター、老人ホーム等の誘致検討)。
- ③ 交流施設の計画：多目的集会所設置。
- ④ 交流の場づくり：みんなで育てる緑豊かな公園、中低層街区に小さな広場、活気ある商店街。



お年寄りと子どもの交流ある施設

## (2) B地区まちづくりイメージ (案)

★この「まちづくりイメージ (案)」は、「まちづくりコンセプト (案)」をもとに、地権者の方々との意見交換用に作成したもので、内容が決定したものではありません。



## まちづくりコンセプト(案)やまちづくりイメージ(案)に対する参加者のご意見・ご質問等

### ◆こんな雰囲気の良い街が良い

- サンシャインビル周囲の道路は狭くて自転車も通るので歩きづらい。建物と周りの環境を両方考えるべき。たとえば、丸の内は高層ビル街だが、ちょっとしたところに緑があって休めるベンチがある。小路（こみち）のような雰囲気もあり、B地区もそのような感じになったらいいと思う。

### ◆B地区のまちづくりについて

- 高齢となった自分は引越しは無理。しかし、息子の代や将来のことを考えたりすると、開発も検討しないといけないのか、とも思う。
- このままでいい。再開発と言われてもピンとこない。
- 戸建ても可能なら考えても良い。中低層であったとしても、共同化は戸建てのように個人の自由にならないという意味では高層と同じではないか。共同化はどうしても避けたい。

### ◆まちづくりの進め方について

- 家族も高齢なので引越しは負担が大きいですが、1回の引越しなら大丈夫かもしれない。また、再開発に対しても個別の事情もあるが、東日本大震災によって地域の皆さんの考えも変わったかもしれない。
- 人により事情があり、意見は様々なので、それをまとめるのは難しい。まちづくりイメージを少し具体的に皆さんに示していくと、それぞれの方も具体的に動くのではないか。

Q：今日のように具体的な案がでてでも反対という人はいる。今回区が示したイメージ案に対する皆さんの考えを、個別にしっかりとアンケートでとってみたらどうか。

A：以前実施したアンケートでは、「ある程度の具体的な案がないと良くわからない」という意見が少なくない。次回（来年予定）のアンケートでは、本日のまちづくり案を持って皆さんにご意見を伺いたいと考えている。

### ●周辺のまちづくりに関して

Q：補助81号線のスケジュールは。

A：用地取得は半分位進んでいると東京都（第4建設事務所）から聞いている。開通時期は未定。

Q：C地区の街づくりはどのように進んでいるのか。また、B・C地区は並行して進めていくのか？

A：C地区では三つのまちづくり協議会ができ、話し合っている状態。区は、C地区全体で計画することを勧めている。C地区とB地区のまちづくりの進捗は連動していないが、環状5の1号線沿いの街並みを緑豊かにして揃えるなど、計画内容を関連付けると良いと考えている。

## 2. B地区のまちづくりプランを考えてみよう

まちづくりのイメージ(案)をさらに具体的に議論するため、二つのまちづくりプラン(たたき台)を作成してみました。建物配置図や模型を使いながらこのプランをご説明し、皆様のご意見を伺いました。

### 《提案した二つのまちづくりプラン(たたき台)》

#### ①案 オープンスペース重視の案

住宅の高層棟の高さを高くして、より多くのオープンスペースを生み出すプラン。

#### ②案 中低層住宅重視の案

全体的な建物の高さを抑えるプラン



### 《①案(オープンスペース重視の案)について》

- ・超高層は1棟にして、他の建物は戸建てにしてほしい。
- ・①案の一部高層案は、オープンスペースが広く、中低層もあり、両方の希望を少しずつ反映していて良いと思う。

### 《②案(中低層住宅重視の案)について》

- ・中低層棟を増やすと、逆に閉塞感がある。建物と建物の間隔が近く、ビル風が心配。これでは夏は風が通らない。必ず風が通るようにしてほしい。
- ・住宅棟を東通り側の建物の高さ(6、7階を想定)に合わせればちょうど良いと思う。

## 《商業施設・生活支援施設の必要性等》

Q：東通りの商店は減ってきている。広い面積を商業施設の為に確保する必要があるかどうか疑問。

A：ワークショップ等で、「高齢者の方々が日常的な買い物をするための商店があると良い。」という意見があった。

Q：環状5の1号線沿いの歩道は人通りが少ないので、商業施設を設けるのは難しいと思う。

A：セットバックすることで広くて緑の多い歩きやすい道路になるため、商業施設のニーズもあるのではないかと。

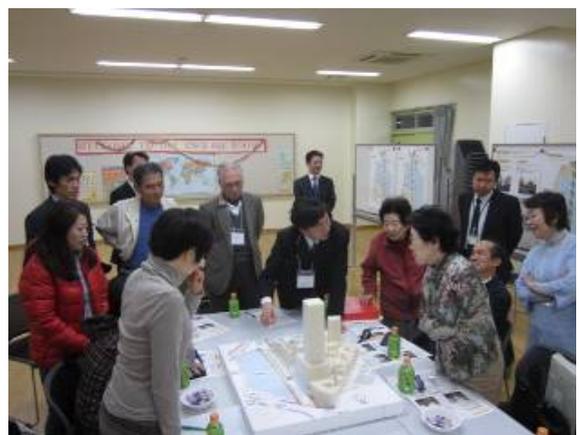
Q：そもそも、なぜ共同化しなければならないのか。またコンセプト（案）では商店や保育園など様々なものを入れているが、何でもかんでもB地区に入れなくても住宅中心でよいと思う。B地区は狭いので、A・C地区と一緒にまち全体の機能を考えるべき。

A：東通りは昔から商売を営んでいる人もいるので、東通りや環状5の1号線沿いの低層階に商業・業務も検討すべきではないか。集会室や保育園もこの地域に必要という話がワークショップで出ている。また、これはあくまでたたき台なので、これから皆さんと議論していきたい。

## 《事業採算性について》

Q：事業採算性はどうか。採算が合わなければ仕方がない。

A：超高層棟はほとんど保留床として販売し、それを事業費に充てれば採算が合うのではないかと。



## 《共同化について》

・「戸建てが良い」という人に共同住宅を勧めるのはいかがなものか。環状5の1号線側に壁になるような建物を計画し、静かな環境を守るべきではないか。

Q：戸建て希望の人のために、戸建てエリアを確保すべき。しかし周囲が全部マンションになってしまうと、高層の建物に囲まれて、ものすごく閉塞感がある。見下ろされているような感じになる。

A：まちの将来像を検討せず、このままでいると、いつのまにか高い建物に囲まれてしまうおそれがある。今から計画的にまちづくりを進めることで、良好な環境を造る方がいいのではないか。

Q：私がマンションに反対しているのは、親戚がマンションに住んでおり、部屋の中で子どもが走ると下階の人から苦情を言われる、と聞いているからである。

A：マンションの造り方によって解決できる。

#### 《東通りについて》

Q：東通りは歩道が狭い。再開発して車の通行量が多くなったら、危なくて歩けなくなる。どのように考えているのか。

A：もし、再開発するとすれば、B地区の東通り沿いは建物をセットバックして歩道を造ることが考えられる。安全に歩けるまちづくりは可能。

#### 《B地区のまちづくりの進め方について》

Q：区がつくったまちづくりイメージ（案）などをきょうの参加者だけしか知らないというのはよくない。もっと多くの方に見てもらった方がよい。また、より多くの人数で話し合う機会がつかれないかと思っている。

A：皆さんとともにまちづくりを考えていく。そのためにはもっと多くの方に参加してもらいたい。



#### 次回 B地区 第8回ワークショップ

【日時】平成24年1月18日（水）  
午後7時～8時30分

【場所】南池袋小学校2階 多目的ルーム

お問い合わせ

豊島区都市整備部

都市再生プロジェクト担当課 小黒・柿澤・上野

TEL:03-3981-3449

FAX:03-5950-0803

E-mail: A0029233@city.toshima.lg.jp