

南池袋二丁目Bゾーン まちづくり懇談会だより(1)

平成20年
1月28日

発行 豊島区都市整備部都市開発課 担当 活田 03-3981-1341 (直通)

このたよりは、懇談会で配布したものです。

去る1月17日、午後7時から約1時間半にわたって、南池袋小学校の多目的室において、「南池袋二丁目Bゾーン・全体説明会」が開催されました。Bゾーンに土地・建物をお持ちの方、お住まいの方を中心に、周辺地区にお住まいの方で関心のある方が40数名参加しました。

周辺の動向

まず、区の都市開発課長より周辺地区の動向について説明があり、Aゾーンでは、既に再開発準備組合の活動が進んでおり、区庁舎の移転候補地としての検討がなされていること、環状5の1号線をはさんだCゾーンでは、従前は環状維持の街並みを求める声が強かった一部の地域で再開発準備組合が発足したこと、環状5の1号線では暫定整備が進められており、6月には地下鉄「副都心線」が開通する予定であることなどが説明されました。

～全体説明会のプログラム～

1. 周辺の動向について
2. 「街区再編まちづくり制度」について
3. 「懇談会」の進め方
4. 皆様のご意見



■当日の説明会の様子

■会場は南池袋小2階の多目的室

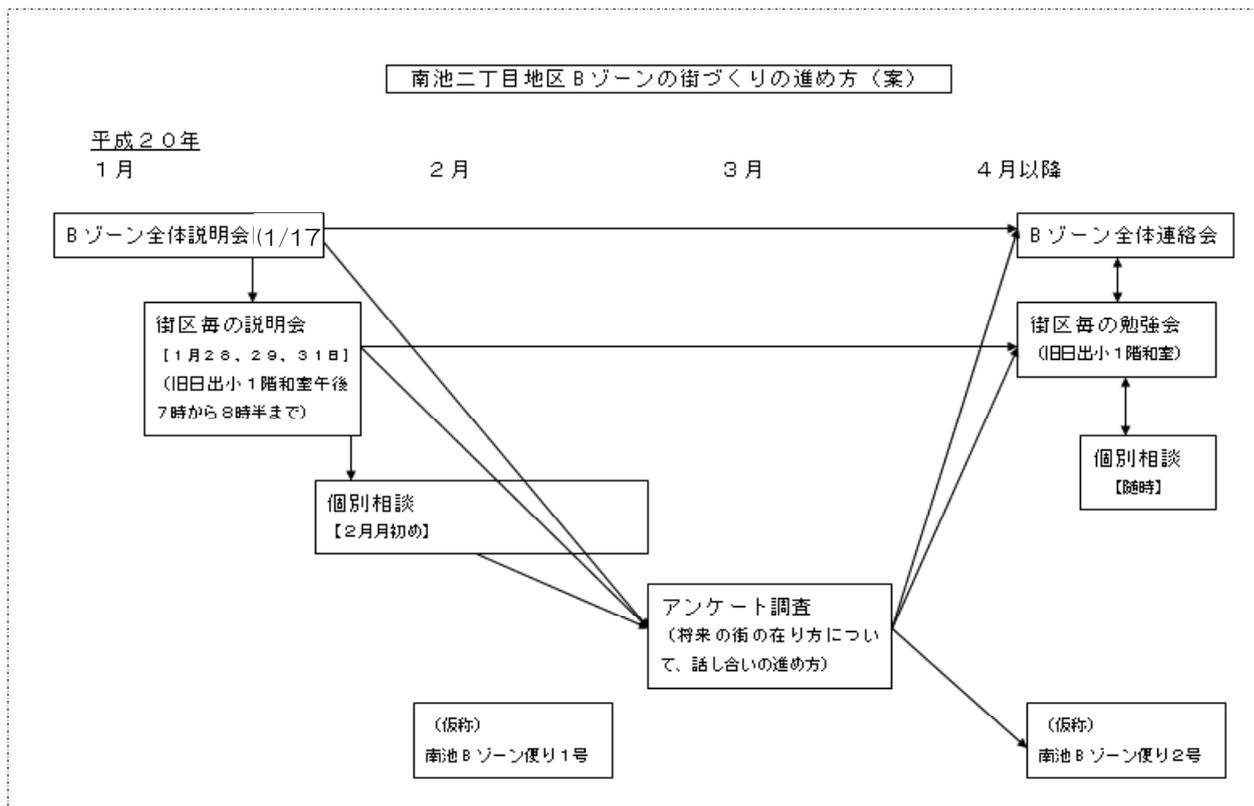
＊「街区再編まちづくり制度」について＊

次に、都市開発課課長補佐より南池袋二丁目地区に設定されている「街区再編まちづくり制度」について説明がありました。平成16年12月にA・B・Cゾーン全体が「街並み再生地区」に指定されていること、地区の将来像として「都心隣接地にふさわしい土地の有効利用」が目指されているエリアであること、現在は、「街並み再生方針」が策定された第1ステップにあり、第2ステップに進み「基本的事項」を決定した段階までは、建設に際しては現行制度以上の具体的な制約が生じない段階であること、しかし、「地区整備計画の提案」に至ると都市計画の決定内容に基づいた制限がかかってくること、さらに、地区整備計画の決定後、5年を経過しても第3ステップの事業にいたらなかった場合には、決定に関与した関係者の1/2を超える同意で地区整備計画の廃止の申し入れができる制度であること、仮に制度が導入された場合の具体的な制限の緩和について説明されました。

＊「懇談会」の進め方＊

ここからは、デザインステージによる進行にバトンタッチしました。まず、「懇談会」の進め方についておおよその流れが提案されました。全体説明会に続き小規模な懇談会を持ち、その後Bゾーンの住民の方々の意向をアンケートなどを通じて明らかにすると共に、個別の相談にもきめ細かく対応しながらBゾーン全体の合意に結びつけていきたいこと、話し合いの心構えとして、より多くの住民の皆さんの意見に基づいて話し合いを進めること、話し合いの記録や成果は公開すること、できるだけ多数決に頼らず話し合いによって合意に結びつけること、現在のまちの魅力や問題点を明らかにしながら経済的な視点、環境の視点、福祉の視点、交通の視点など多様な観点から暮らしのイメージを大切にしながら考えること、結論ありきで話し合いを進めず、複数の選択肢を検討すること、これまでの話し合いの成果から学ぶこと、などが提案されました。

後半は、参加者のみなさんから、時間の許す限りご意見をいただきました。(次ページ参照)



■「Bゾーンまちづくり懇談会」の進め方のイメージ

参加者の皆様のご意見

ご意見

- 将来を見据えて、良い導きをしてもらえればと考えている。
- 自分の家は建て直したばかりなので、またかよ、という感じはある。
- 50年後、100年後を考え、じっくりとした進め方でお願いしたい。
- みなさんの意見を聞きながら進めてほしい。
- このまま放って置いてほしい。現在の閑静なまちが好きである。
- 防災のことを考えるのであれば、狭あい道路を広げて、電線を地中化するだけで良いと思う。これから先人口が減るのにも関わらず、大きいものを作るのは採算がとれるとは思えない。
- こういう話し合いはしたくない。忘れてほしい。
- 懇談会の開催時間が平日の19時～というのはサラリーマンにとっては無理がある。休日にも開催してほしい。
- 準備組合から最初に話があったときに、いきなり建物の話が出たことに不信感がある。
- 憲法29条の財産権をちゃんと認識してほしい。
- このままで良いという意見、開発をするという話も両方ある。今後の開発を見守っていきたい。
- これまでは、建ぺい率のことなど、おいしい話ばかりをしている気がする。
- 年をとり、将来が分からないという方もいればひとり住まいの方もいる。仮に再開発に賛成したとしても、その先が見えない気がする。
- 「どうなるんだろう??」
- 今日は情報収集のために来た
- 現在のままでは震災があったときのことを考えると、大変なことになると思う。何らかの方法を考えた方が良いと思う。
- 「東京大震災」があったらどうなるのか心配。
- 環5の1はアスファルトがむき出しであり、夏になると暑い。対策が必要である。
- バブル期にやっとの思いでここへ移ってきた。ようやく良い住まいが見つかった。今回の建て替えの話を聞いただけでうんざりしている。
- 50年以上住んでおり、これ以上街並みを変えて欲しくない!
- OBゾーンには地権者が120人程度いるが、反対する人たちはいくら促しても会議には出て来ないだろう。
- お金を出さずに建て替えができるという勧誘内容だったが、高層ビルができるというように話がまとめられてしまう。変化がなくても良いので静かな暮らしを望んでいる。区は、何が区民にとって大切なことかを考えてほしい。



＊ご質問と区の回答＊

Q. もし、合意がとれなかった場合はどうなるのか？

A. 現在は東京都の「しゃれまち制度」の指定がかかっている状態である。大枠の都市計画決定のあと、地域整備計画の提案の段階で住民のみなさんからの提案を受けて地区整備計画に対して都市計画決定を行う。これらは区が強制的に行うものではない。合意はエリア単位で進めることが予想されるので、個別の建て替えも可能である。今後は区と地域の皆さんで丁寧に話し合っていきたい。制度の内容をよく知っていただくことや、意見交換を重ねることが重要だ。

Q. 神戸市主導の再開発事業において再びまちに戻ってきた人は1/2しかいなかった。高層ビルに入ってきた人は新しい住民で、コミュニティが潰れ在来からの人たちは寂しい思いをしている。Bゾーンについて区はどのように取り組んでいくのか？

A. 地域の特性を考えると、池袋副都心がすぐそばまで来ており、そのなかに環5の1が出来てきている。南側のほうでは地区計画を定めている。Bゾーンについて都市計画的な視点から考えると、何らかのルールが必要ではないかと考えている。確かに元々住んでいた方々が出ていってしまうというケースはどのような再開発事業にもみられる。ただし、今回のケースは住民の方々がどのような方法を選択するのかということであって、区が強制することではない。まちづくり事業の一つの手法として、みなさんと一緒に考えていく。その際、地域の特性もふまえながら、50年後、100年後を見据えて考える必要はあるだろう。

Q. 準備組合とデザインステージの関係は？

A. ありません。

Q. 環5の1が開通するのは10年後というのは初めて聞いたが。

A. 暫定整備は今年完成すると聞いている。現在の都市計画道路の現状は「静かな環境を守って欲しい」という要望で生まれている。しかし、幹線機能は必要なので地下道路を作る計画となっている。その結果、地下道路が完成するまで10年程度はかかりそうだ。

Q. 区とデザインステージとは別に準備組合があり、どれがどれだか分からない。

A. 本日の説明会は3年ぶりに区が開催するものであり、区が主催する会議は本日が最初だと考えてもらえれば良い。

Q. 個別相談はどのようなかたちで来てくれるのか？

A. まずは区に連絡をしてもらい、都合を伺ってお話をお聞きしたい。個別にお聞きした内容は守秘義務に則り、みなさんの個人情報を口外することはない。

Q. 仮に再開発を行い借金まみれになった人が出てきた場合、行政は責任を取らないだろう。総指揮をとる人がいないことが疑問である。

A. まちづくりの専門家と一緒に動いていくことについて、ご理解をいただきたい。

Q. アンケートによると6割の人が現状のままで良いと回答している。5年経過すれば「しゃれまち制度」は廃止になるのか？

A. 現在は第1ステップ、方針の段階であり、廃止ということにはならない。仮に第2ステップに進み、「地区整備計画」が決定した後、5年以上事業が動かなかつた場合に、地区整備計画の範囲内の権利者の1/2を超える申し出に基づいて都市計画決定の廃止が出来る。しかしこの場合でも制度がかかったまま進むことになる。

Q. 静かにくらししていきたい人たちにとっては何もメリットはない。反対する人はずっと反対するだろう。その中でどのようにして合意形成を図るのか？

A. 大きな建物を建てる所もあるだろうが、どうやったら現状のままで様々な課題をクリアできるかということについても考えることは可能である。