

# 南池袋二丁目Bゾーン まちづくり懇談会だより(3)

平成 20 年  
3 月 12 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)

## ◆第2回全体説明会開催、今後の進め方に注目！

3月5日(水)、8日(土)の2日間、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 第2回全体説明会」が開催されました。参加者は延べ17人とやや少なめでしたが、活発な意見交換がなされました。当日の流れを報告します。

### 1. 全体説明会の趣旨説明

全体説明会の冒頭に、豊島区の都市開発課から第2回全体説明会の開催趣旨が説明されました。今回の目的は大きく二つあり、第1回全体説明会とそれに続く4回の小規模懇談会において参加された方々から出されたご意見の全体を共有することと、3月中旬に実施するアンケート調査の内容について検討することです。アンケート調査は、今後のBゾーンのまちづくり懇談会の話し合いの進め方(プロセス、手順)について権利をお持ちの方々全員にご意見をお尋ねするものであり、現在の段階で将来イメージを絞り込むためのものではないという説明がありました。

### 2. これまでの意見の紹介

第1回全体説明会、4回の小規模懇談会で出された意見を「まちづくり懇談会だより(1)」「同(2)」を基に紹介しました。

・多くの方々がこのまちに住み続けたいと願っていること ・現在の都市計画制度について、まだ十分な理解がされていないこと ・『高層ビルが前提で話が進んでいる』と誤解している人が多いこと ・現在のままでいくとどうなるのか、不安に感じている人が多いこと ・区は、現在のまちづくりの動向やこれからのまちづくりに対して判断材料となる情報を十分に提供してほしいこと、などが出されました。(詳細はたよりをご参照ください)

### 3. アンケート調査の位置づけについて

アンケート調査は、より多くの方々のご意見を集めながら検討を進めるために、まちづくり懇談会をの節目で実施することを考えています。これまでの経過を簡単に整理すると、まず計7回の全体説明会・小規模懇談会や個別インタビューを通じてBゾーンに権利をお持ちの方々から様々なご意見をいただきました。次に、豊島区から現在の周辺地区のまちづくりの動向や制度について説明をしてきました。そこで、今回のアンケート調査は、Bゾーンのまちづくりを考える上で、より多くの方々が納得できるプロセスを組み立てるためにみなさんのご意見を伺いたいと考えています。

### 4. 今回のアンケートの趣旨・内容について

その後、今回のアンケート調査の内容についての説明がありました。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ていきたいので、アンケート調査では現在のまちの魅力や問題点・課題について伺い、今後の話し合いの進め方、話し合いのテーマについて皆さんの関心を伺うものにしたいということが提案されました。そしてこれは今後のまちづくりの進め方を聞くもので、まちの将来イメージを聞くアンケートではない、という説明がされました。

また今後、まちづくり懇談会は、段階を踏んで皆さんのご意見を踏まえてまちづくりを進めていくが、より多くの方の声を反映するために、必要に応じてアンケート調査を行っていく予定であることが説明されました。

### 5. 参加者全員の意見

参加者の方からの自由な意見を頂きました。(P3P4参照)

これまでの話し合いに関するご意見やアンケート案に対するご提案、また今後のまちづくりに対するご要望やご質問など、多様な意見を頂きました。

今後は、再び全体会を開催し、アンケート調査の集計結果の報告を行い、それに基づいてみなさんに今後の話し合いの進め方についての提案をしたいと考えています。

## 参加者の皆様のご意見・ご質問の紹介

2日間に渡り、参加していただいた方からさまざまなお声をいただきました。2日間の記録に基づいてまとめたものをご紹介します。

※アンダーライン文字は区・コンサルタントの発言です。

※(カッコ)は補足です。

### ■懇談会について なぜ門戸を開いてもらえないのか？ 前の続きだと思っている人が多い。

- 現状や今後の進め方のアウトラインは理解できた。
- 周辺の状態について勉強になった。
- まだ誤解が残っている→「白紙から始める」ということを知りたい。
- 前のイヤなムードを引きずっているのではないか。
- 行かないことが意思表示！という人もいる。⇔(行かないことが意思表示というが)会議に出ないとニュアンスが伝わらない！
- 出席しないと内容が分からないので参加してほしい→定期的に集まると出席しやすい。情報交換になる。  
→個別にお話を聞きにいくので呼んでほしい。
- 会合の内容を予め知らせしてほしい！ 考えてから参加したい！！

### ■「白紙の状態」とは？

- (「白紙の状態」とは、)現行制度、[しゃれ街制度]はかかっている、という状態。  
そのうえでこれから皆さんと一緒にまちづくりを始めていくという状態。
- Bゾーン全体を40階にするという案は決まったものではなく、「白紙」という意味。

### 「環5の1の沿道を考える会」

- 住民主体で話を進め、コンサルタントは時々助言をしていたが、ここではチョット違う。  
→様々な意見があるので、中立的な立場で聞いている。ゆくゆくはみんな話し合っ決めていきたい。

### ■アンケートについて

- [アンケート対象]は、権利者 約120名。不在地主の方々もいらっしゃいます。  
→ほとんどの方は『このまちに住み続けたい』と思っている。  
制度のことはまだ十分に理解していないケースもある。
- 自由記述欄を増やすこと。
- (区のリーフレットにある)A案B案の選択肢ではない！と明記すべき。
- 「[しゃれ街制度]についての質問」は、「[しゃれ街制度]について知っているか？」の2択(yes/no)や3択(よく知っている／概要は知っている／ほとんど知らない)にしたらどうか？
- 「建物の建て替えが難しい」とは、内側の方が(接道条件、または敷地が狭くて容積を使い切れないので、)建て替えが難しいということ。
- 「問3 問題点や課題」・・・どこかに○をつけると、『だから再開発が必要』と結論づけられる危険がある！
- 権利者の方々が『そのままOK』ということになれば、今後検討しなくても良いのではないかと  
→問題を改善していくことも大切だと思う。
- H16年のアンケートと比べて今回の目的は？  
→まだ話し合いの主旨が良く理解されていないので、理解してもらいたい。  
進め方に関するアンケートをしたい。  
まだ街づくりの形の話をするのは時期が早いと考えている。  
多様な制度を研究してから将来イメージを描くことが必要である。

### ■[しゃれ街制度]について

- (リーフレットにある)A案B案の選択だけではない。いろいろな選択肢がある。  
→区はまちづくりの制度を知っている。コンサルタントは様々な事例を知っている。こうした情報を皆さんと共有しながら街のルールを考えていきましょうというのが区の趣旨です。
- 「しゃれまち」をはずす方法も考えてもらいたい。  
→A、B、Cゾーンの都市計画制限は現時点で何も変わってない。東通りの南側では既に地区計画を定めており、環5の1沿道の用途地域はそのまま容積率がアップした。

## ■[しゃれ街制度]を通じて区はどう考えているのか？

- 環5の1の地下化などBゾーン周辺の情報提供やこの地区に対する区への考え方はどうなのか？  
→環5の1の整備により街並みの大きな変化が予測されることから、皆さんと話し合って街づくりのルールを決めていきたい。その過程で環5の1の地下化やA・Cゾーンの状況なども分かり次第伝えていきたい。
- デザインステージはどうしたらいいと考えているのか？  
→条件が煮つまってきたら、選択肢を出していきたい。

## ■周辺の動向

- Aゾーンの動きは大きな影響がある。予定は？  
→区庁舎の移転の予定は、結論が出るのがいつかはまだ決まってない。
- 区庁舎が来るか来ないかはBゾーンの住民にとっても大きな判断材料になる。
- Aゾーンの(準備組合に参加していない)3人は事業に反対なの？  
→反対ということではない。
- Aゾーンの開発と連動してBゾーンのあり方を考えていこうというのが手順なのでは？！
- 副都心線の池袋駅は？  
→東池袋駅利用者は前年度比で10%以上増加している。  
東池袋駅の利用者増が見込める場合は、新駅の設置を検討することになっている。  
副都心線は駅をつくることのできるような構造になっている。

## ■誰が、何のためにこんなことを始めたのか？ 住民にとって何か良いことがあるのか

- (誰が何のためにこんなことを始めたのか?)それがわからないからみんな誤解している  
なぜ参加するかは不安だから(情報がほしいからじゃない。)  
→街並みの大きな変化が予測される中で、街のルールを皆さんと話し合って決めていくことが重要であり、そのために今年の1月17日の説明会から区が主催している。しゃれ街制度では、いくつかの選択肢があり、まちづくりの手法も様々ある。色々な情報を皆さんと共有してまちづくりを考えていきたい。
- 少人数でまとまると部分的にドンと進むのではないか？
- ルールは変えなければいけないの？
- 「乱開発の可能性があるので、みなさん一緒に考えましょう」とはつきり言ってもらえれば懇談会に出てくる気になる。

## ■まちづくりのルールづくり??

- ディベロッパーが入ってくことに不安がある。
- 静かでこのままでいたい。
- 土地も建物も個人のものだから、周りからいろいろ言われるのは好ましくない。迷惑である。  
→これからある種のルールを提案するのも迷惑だと思う人もいる。
- 反対している人は・・・ずっと反対するだろう。再開発したい人は・・・中高層をイメージしているだろう。  
→まとまるのかねえ！?  
→乱開発にならないようにそれぞれがエリア単位で方向(ルール)を決める方法もあり得る。
- 最初の説明会で、街区の区割り/ルールが提示された。その通りになるのではないかという誤解がまだある。  
→区割りは一例である。→しかしまちづくりのルールなしで放っておくとどのようになるかは考える必要がある。
- [しゃれ街制度]がなければ、「一住」「高度地区」に守られて、静かなまちのまま維持できる。
- 開発に反対の人の意見は「乱開発されてないルール作りを進めたい」となり、賛成の人は「まちの問題点を再開発に結び付けたい」となるのではないか。
- 高層になると人口が増える。仮にBゾーンが高層化すると人が集まるの？(ライズタワーも途中で中断した。)  
→周囲の動きを判断しながら参考にすることが大切。



■ 3月5日の全体説明会のようす



■ 3月8日の全体説明会のようす

.....  
南池袋二丁目Bゾーン  
第2回全体説明会  
の参加者数

- ① 3月 5日 11名
  - ② 3月 8日 6名
- 延べ人数17名

.....

## 「南池袋二丁目Bゾーン第3回全体説明会」

開催のご案内  
アンケートの集計結果と今後の話し合いの進め方について

- 日時：平成20年4月19日（土）19時～20時30分
- 場所：旧日出小学校レクルーム