

南池袋二丁目 B ゾーン まちづくり懇談会だより(7)

平成 20 年
10 月 16 日

発行 豊島区都市整備部 03-3981-3449 (直通)

第 5 回全体説明会のご報告 ～シミュレーションをしてみました～

平成 20 年 8 月 21 日午後 7 時より、旧日出小学校のレクルームにおいて南池袋二丁目 B ゾーンの第 5 回全体説明会が 17 名の参加者により開催されました。

今回は、B ゾーンがどのようなまちへと変化していく可能性があるのかを、条件を変えながら 4 つのパターンについて模型を用いて検討しました。4 つのパターンは第 4 回全体説明会に参加されたみなさんと考えたもので、①現況修復型、②地区計画型、③開発+街並み誘導型、④全面開発型の 4 つです。



■比較検討の模型に見入る参加者のみなさん

■比較検討に視点について

検討の視点として次の 7 つを考えました。(意見は次ページ以降に掲載)

- ・ 防災の視点 緊急自動車の進入しやすさや、建物の耐火性など
 - ・ 防犯の視点 地区外の人々が多数地区内外を通る可能性など
 - ・ 接地性の視点 屋外への出やすさや庭木などを育てる土とのふれあい
 - ・ 近所付き合いの視点 挨拶や世間話をしたり、和気あいあいと一緒に活動をする仲間
 - ・ 計画的な将来予測の視点 突然、予想もしなかった規模の建物が建つような傾向
 - ・ 自己資金の視点 自己資金の必要性、なくても住居が確保できるのか
 - ・ 通過交通の視点 道路の整備により外部からの通過交通が増える可能性
- ※これまでの話し合いにおいて何回も「住み続けられる視点」が提案されました。それは、「慣れ親しんだ近所づきあい」や「将来の予測性」、「自己資金の必要性」などを総合的に考えて判断されることがらとして考えました。

「南池袋二丁目 B ゾーン第 6 回全体説明会」開催のご案内
区から、B ゾーンの「まちづくり方針」(骨子案)を提案いたします。

初めての方もふるってご参加ください。

■日時：平成 20 年 10 月 29 日(水) 19 時～20 時 30 分

■場所：旧日出小学校レクルーム

■内容：B ゾーンの「まちづくり方針」(骨子案)について

■4つのパターンについて、みなさんからいただいたご意見を紹介します。

※内容は、当日の板書記録に基づいて編集しています。尚、写真や図面のひとり歩きを防ぐためにあえて掲載をいたしませんので、ご理解をお願いします。また、説明をお聞きになりたい方は区へ連絡をいただければ模型をお持ちして伺います。

パターン1「現況修復型」

～建替えの際に道路幅4mを確保しながら、現在の法規制のまま数十年が推移した場合～

【パターンの概要】

- ・道路幅：4m確保（建替えの際に確保）
- ・容積率：周辺部300～400%、中心部160%（現在のまま）
- ・日影斜線による高さ制限がある（現在のまま）

【パターン1について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・区の説明）区が取り組んでいる「狭あい道路事業」による事業となり、50～60年かけて取り組むことになる。
- ・道路が広くなるということは、その分敷地は小さくなるので、利害の対立が生じると思う。
- ・現在は私道であり、防災の視点だけを考えれば区画整理をするのが良い。
- ・地権者の承諾により下水道を入れられることが重要である。
- ・建築不可能な敷地がある。これを解消するには、今後、地権者同士の個別の話し合いを通じて共同化する必要がある。
- ・Aゾーンの開発が進むと北側に大きい建物が急に建つ可能性がある。乱開発となってしまうのが怖い。
- ・自己資金での建て替えとなる。（※70歳を過ぎたら無理）
- ・被災時に対処しきれんかどうかが心配。地震の怖さは絶大であり、再開発の必要がある。
- ・今の緑を残して建て替えをして欲しい。
- ・中に公園ができて、防災用水でも作れるとよい。現在は公共空間が全くない。
- ・ビル化すると緑がなくなる。
- ・現在の延長線上のイメージを新たに作ってほしい。変化の方向は理解できるが、開発案は少し行き過ぎだと思う。昔の町並や、緑、土を残したい。
- ・地面の上に住みたい！
- ・太陽光発電などを用いて自分でエネルギーをまかないたい。ビルでも可能ではないか。
- ・日影のしばりを残し、低層を保ちたい。

パターン2「地区計画型」

～道路幅を広げたり建物の高さ制限を設けるなど、法律に則ったルールを設け、個々の権利者が相談をしてある程度の共同化を進めながら数十年が推移した場合～

【パターンの概要】

- ・道路幅：4m+建物を1mセットバックし有効幅6mの道とする
- ・容積率：セットバックに伴い緩和（例160%⇒240%）
- ・高さの制限を設ける
- ・建物が混み入っている部分については共同化を推進

【パターン2について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・ コンサルタントの説明) 建物を1mセットバックすることにより、道路の有効幅6mとなる。容積が大きくとれるというメリットがあるので建替えのスピードはアップするかもしれない。ルールの作り方によっては日影をはずすことが可能となる。東通り側も日影斜線の緩和が可能。将来、道路の管理は区へ移管する可能性もある。
- ・ 自己資金での建て替えとなる。(※70歳を過ぎたら無理。)
- ・ コンサルタントの説明) 現在より住民は多くなり、2倍くらいになると予想される。一方で、マンションなどを経営をするには現在の4倍くらいの人口が望ましいと考える。
- ・ 将来はBゾーンを4分割し、それぞれに大きな建物を建てるような街並みも考えられる。そうすれば、オープンスペースができる。しかし、ビル風が強くなるという問題点もある。

パターン3「開発＋街並み誘導型」

～容積率を上げ、高さ制限や日陰斜線をなくすことで超高層化する部分と、中層ビルへの共同化により落ち着いた街並みを形成する部分とに分ける場合～

【パターンの概要】

- ・ 全体に「しゃれ街制度」を適用して高度利用を図る
- ・ 住民の方々の意向に応じて2つのタイプの住まいを作る
- ・ 一部は超高層ビルを建設(容積率750%、約30階建)
- ・ 一部は個別、または共同建替え

【パターン3について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・ ほぼ全員の合意が必要となる。
 - ・ 400%分くらいを販売して、資金を出すことも可能。
 - ・ ブロック分けについてはいくつかのパターンが考えられる。
 - ・ ほぼ全員が移転することになる。
 - ・ 耐震性は高くなる。
 - ・ CO2的には負荷が大きい。
 - ・ 開発することによるメリットもある。特に資金面、防災面においてメリットが大きい。今後、それらのシミュレーションをすることも可能ではないか。
- ⇒メリットが明確になれば推進したい。同時に不安も取り除いてもらいたい。
- ・ 自己資金がなくても実現できる可能性がある。

パターン4「前面開発型」

～敷地をひとつにまとめ、高さ制限や日影斜線などをなくし、容積率を最大限に上げて、超高層化する場合～

【パターンの概要】

- ・ 全体に「しゃれ街制度」を適用して高度利用を図る
- ・ 中層＋超高層ビルを建設(容積率750%、約30階建)

【パターン4について、参加者のみなさんから出された意見】

- ・全面開発事例①：六本木の場合は、そのまま住み続けられた人は3割程度。
- ・全面開発事例②：エアライズタワーの場合は、所有権の5割、借地権者の3割、借家権者の1割が住み続けている。
- ・一度に全ての開発を行なうより、2次計画、3次計画というような方法が現実的である。
- ・地権者は販売価格より安く買うこともできる。
- ・住居系、商業系ともにだんだん大きな計画になりがちである。
- ・一度地区外に引っ越して戻る必要がある。
- ・耐震性は高い。（+免震も可能。）
- ・災害時にEVが止まる可能性がある。ガスは半年程度止まる可能性も考えられる。
- ・CO2的には負荷が大きい。
- ・必ずしも全面開発をしなければならないわけでもない。

■全体を通じた意見

- ・各プランの長所、短所がもう少し明確になるとよい。
- ・それぞれの住民の判断基準が異なると思う。
- ・都市計画道路補助172号線の開通により東通りの交通量の増加が懸念される。通過交通の入らないパターンが良いのではないか。
- ・高齢者の方々がこのまま住めるようにするべきである。
- ・まだ区役所の移転は決定したわけではない。

■今後の進め方

引き続き丁寧にみなさんのご意見をお聞きしながら、話し合いを進めていきます。年内を目標として、Bゾーンの大まかな「まちづくりの方針」をお示ししたいと思います。これは、これまでの話し合いの中で多くの方々から出された意見を踏まえながら作るもので、具体的な形を表現するものではありません。さしあたって、次回の10月に開催を予定している全体説明会において、区役所からの骨子案をお示ししたいと思いますので、どうぞふるってご参加ください。

■インタビューのご案内

まちの様子や移り変わりについて、みなさんのお話をお待ちしています！また、会議には出られないけれどご意見のある方、お話を伺います。下記までご連絡をください。
※個人でもグループでも結構です。気軽にお電話をください。

（個別インタビュー受付：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）担当 活田・古田）

【トピック】

去る8月22日（木）、南池袋二丁目Cゾーンで第1回全体説明会を開催しました。60名近くの方が参加されました。引き続き9月8日（月）・9日（火）・10日（水）・27日（土）には小規模懇談会を開催し、活発な意見交換がなされました。