

# 南池袋二丁目 B 地区 まちづくり懇談会だより(9)

平成 21 年  
6 月 1 2 日

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)

## 今までのまとめと今年度の予定

この約1年間の B 地区で行った懇談会およびアンケートから主要な意見を4面にまとめました。また、懇談会等で話し合ったまちの将来イメージとその考え方を2、3面に掲載しました。

今年度は地権者の個別訪問を行い、みなさんの意向をさらに丁寧に把握するとともに、B地区の権利者が参加する「まちづくりの協議体」の立ち上げを検討していきます。

### ■平成21年度のスケジュール

今年度は、6月24日に本年度の目標と進め方を説明する全体説明会を開催し、7～9月で地権者を個別訪問して意向を調査します。11月に個別訪問の結果をご説明する会議を持ち、まちづくりの進め方についてご意見をいただく予定です。

区では、B 地区の権利者の方々全員が参加し、まちづくりの協議を進めていく「まちづくり協議組織(名称未定)」の立ち上げを、年度内を目安に考えています。

6月24日 第7回全体説明会  
～本年度の目標と進め方について～



7・8・9月 全権利者個別訪問



11月 第8回全体説明会  
～個別訪問の報告、今後の進め方について～



B 地区まちづくり協議組織の立ち上げ

### ■地権者個別訪問について

これまで約1年半にわたり、B地区のみなさんと一緒に現地を点検し、アンケートを用いた意向調査や模型を使って将来イメージのシミュレーションを比較しながら意見交換を重ねてきました。それらの経緯を踏まえて、現段階におけるみなさんのこの街に対する将来像や要望を確認するため、地権者に個別にお会いして意向を伺っていく予定です。

#### ■想定している質問事項等

- ・現在、お持ちの土地や建物の将来利用について
- ・将来のまちのあり方について
- ・まちづくりを検討し進めるための組織体のあり方について
- ・その他

#### ■訪問場所等

- ・区の担当者とコンサルタントが指定された日時にお宅に伺い、直接お話を伺います。
- ・面談場所は、南池袋二丁目の旧児童館内に設けられた「南池袋二丁目まちづくり相談室」、または、区役所の担当課を指定していただいても結構です。

# みなさんの意向とイメージ案 (平成20年1月17日~21年2月28日)

これまでの懇談会で出されたB地区のみなさんのご意見は、おおよそ下の3つの考え方に分けられます。他に「判断するには、もっと様々な視点で情報提供が必要」という意見もあります。



■全体模型



■懇談会の様子



■全体説明会

## ① このままの(都市計画)で変わらなくとも良い

- 昔からここに住んできた。これ以上街並みを変えたくない。
- この地区は便利でとても静か。現在の閑静なまちが好きなので、このまま放っておいてほしい。
- 高層化と住みやすさは相容れない。マンションには入りたくない。戸建の土のある安らぎが大切。



①現在の都市計画での将来形のイメージ模型

## ② まちづくりのルール(地区計画等)をつくりたい

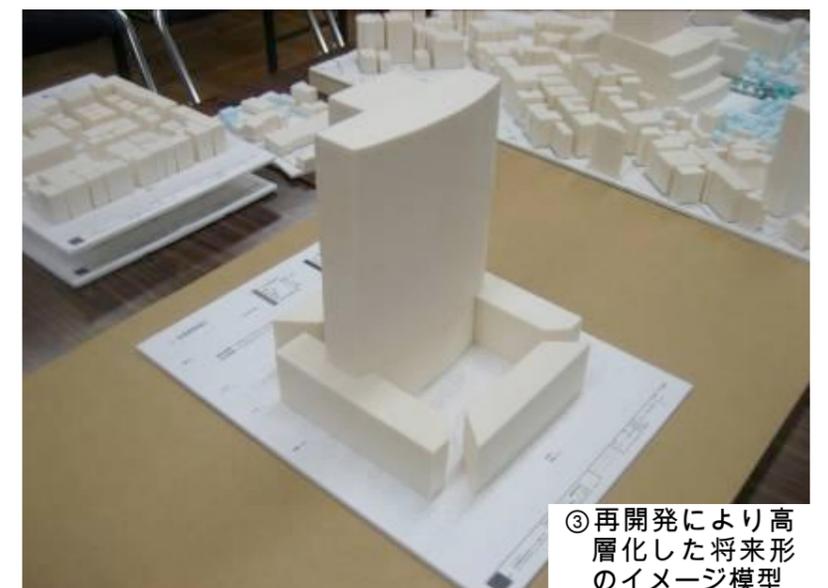
- 道路ができ、再開発が進むことによる沿道の乱開発を防止するためには、建物の高さ制限等の地区計画をかけるべきである。
- 防災のことを考えるのなら、狭い道路を広げて電柱を地中化すれば良い。50~60年かけて取り組む。
- ルールなしで取り残されるのは困る。



②地区計画により高さを規制した将来形のイメージ模型

## ③ 開発により高度利用を進めたい

- 自己資金なく建替えを進めるためには、共同化・高層化が有効な手法である。
- 池袋副都心にふさわしい市街地再開発事業方式で早く都市計画をかけてほしい。
- 短期間で街づくりを推進しないと、東池袋の再開発のように20年もかかってしまうことになりかねない。



③再開発により高層化した将来形のイメージ模型

豊島区では、南池袋 2 丁目地区において平成 20 年 1 月より、懇談会を開催してきました。本地区は、①池袋副都心がすぐそばまで来ていること ②環 5 の 1 の整備が進んでいること ③区庁舎の移設が検討されていること等の理由により、今の都市計画のままでは環 5 の 1 や A 地区に接するところだけ個別に共同化、高層化が進むことが懸念されています。安心して住み続けるためには、本地区に“何らかのまちづくりのルール”が必要です。 みなさんからいただいた主な意見は以下の通りです。

## 現在の B 地区の魅力

- 副都心に隣接しているため、交通至便、買い物や公共施設利用も極めて便利。
- 交通量の多い幹線道路から離れており、地区内の道路の通過交通も少なく、閑静な住宅地である。
- 昔からの住民が多く、安心感がある。
- 近接する雑司ヶ谷霊園の豊かなみどりと地区内の身近なみどりに恵まれている
- アンケートより  
「長く住んでいるので愛着がある」  
「静かで落ち着いたまち」  
「接地性が高いまち」「便利なまち」

## 現在の B 地区の問題点

- 利便性が高いことに加え、低利用なため、開発圧力が高く、地上げや乱開発の可能性が高い。
- 地区内の道路は全て私道のため、舗装や上下水道、ガス等の整備に地権者の了解が必要である。このため、雨が降るとぬかるむ場所も見られる。
- 接道していない等の理由のため、建替えが困難な敷地がある。
- 夜は暗くて女性は怖い。
- 細くて行き止まりの道があり、防災上の問題がある。

## 大切にしたいこと

- 50 年 100 年後を考えじっくりと進めたい。
- これまでもみんなでまちづくりを進めてきたので、これからもそうしたい。
- 震災があったときに備えて対策が必要
- 安心して住み続けられること
- 多様な視点で考えていきたい（防災・防犯の視点／接地性の視点／近所付き合いの視点／計画的な将来予測の視点／自己資金の視点／通過交通の始点／風をはじめとする環境／地区の歴史）

## 気になること

- 将来が見えない。現在のように不況で地価の下落が大きい中、再開発は採算が取れるのだろうか。
- いまさら借金をしたくない。経済的な負担なく建て替える、という条件なら参加できるかもしれない。
- 神戸では高層化した後まちへ戻ってきた人は 1/2 しかいなかった。
- 3 年前、区が「しゃれ街」制度についての説明会を開いた後、民間設計事務所による説明会があり森ビルのスライドが紹介された。多くの住民は区が決めたことだと誤解したと思われる。