

# 南池袋二丁目B地区

## ワークショップだより No.2

平成23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)

### 12月15日 第4回まちづくりワークショップ開催！ ～具体的なまちのイメージについて議論しました～

平成22年12月15日、南池袋小学校多目的ルームで第4回まちづくりワークショップが開催され、9名の地権者の方々が参加しました。

今年度は井戸端会議的なワークショップ方式でまちづくりの議論をしています。8月のワークショップでは、現在のまちの魅力や課題、これからのまちのあり方などについて議論しました。「緑が多く環境の良いまち」「災害に強い安全なまち」にしたいなど、総論部分では、皆さんのご意見があまり異なっていませんが、各論部分では、様々なご意見をいただいています。

今回のワークショップでは、最初にワークショップのヒントとなるようなまちづくり事例のご紹介を行い、後半に将来のまちのイメージを具体的に話し合い、まちづくりの提案をいただきました。



▲第4回まちづくりワークショップ

### 平成22年度のB地区ワークショップの流れ

第1～  
3回

8月 『安心して住み続けられるまちとは？』

「住み続けるための問題点」と「残したいまちの魅力」の整理と「課題」の抽出をして共有します。(8/24,26,31開催)

第4回

★今回 12月15日 『将来の私たちのまちをイメージしてみよう』

第1～3回での意見をもとに、より具体的なまちづくりのイメージを議論しました。「災害に強く安全なまち」「緑が多く環境のよいまち」について。

第5回

平成23年3月頃(予定) 『将来の私たちのまちをイメージしてみよう』その2

第1～3回での意見をもとに、より具体的なまちづくりのイメージを議論します。「お年寄りと障害者にやさしいまち」「世代間交流のあるまち」について。

第6回

平成23年春頃(予定) 『まちのイメージをスケッチしてみよう』

言葉やスケッチで、まちづくりのイメージをいくつか出していきます。

※ワークショップの進捗状況により内容を変更することがあります。

## 1. まちづくり事例のご紹介 (P6~8参照)

ワークショップでまちの将来イメージを考える際のヒントにするため、緑豊かなまちづくりと防災まちづくりの事例について、ご紹介しました。



▲まちづくり事例紹介

### ◎緑豊かなまちづくりの事例

- ・東池袋～南池袋 グリーン大通り
- ・神宮前二丁目 再開発事業
- ・染井 「私の庭 みんなの庭」
- ・溶岩パネル（壁面緑化の事例）

### ◎防災まちづくりの事例

- ・板橋三丁目 防災街区整備事業

## 2. ワークショップ『将来の私たちのまちをイメージしてみよう』

今回のワークショップでは第1回ワークショップでのご意見をもとに、まちの将来イメージの具体化をしてもらいました。

あらかじめ前回のワークショップでご意見が多かったまちづくりのテーマについて関係するまちの魅力や課題、要素をそれぞれまとめたシートを4枚用意しました。

① 災害に強く安全なまち

② 緑が多く環境のよいまち

●お年寄りや障害者にもやさしいまち

●世代間交流のあるまち

今回はこの2つのテーマを中心に話し合いました。残りの2つのテーマについては次回話し合う予定です。

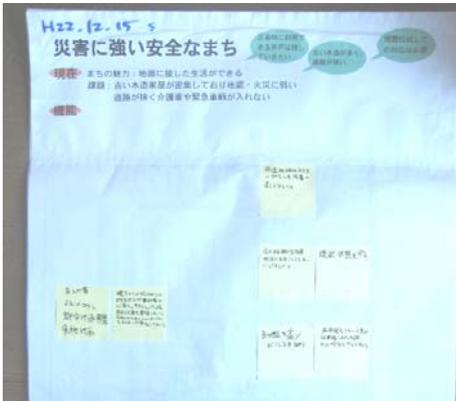
2つのグループでそれぞれのテーマについて、「気になる点は何か + 解決方法」について意見を出し合いました。次頁以降がそれぞれのテーマについてのまとめです。



▲ワークショップの様子

## ○グループAで出された意見

### ① 災害に強い安全なまち



#### 水害：

- ・B地区内は水たまりがしやすい。
- ・以前下水道が噴き出したことがある。
- ・下水道などを整備するにも借地部分は手をつけられない。

#### 高層ビルの耐震性：

- ・老朽化した建物を壊し高い建物ができても安心というわけではない。地震が起きた場合にA地区の新庁舎が倒れないか不安。
- ⇒新庁舎など新しい高層ビルは耐震性能が高いので倒壊することはありません。(コンサルタント)

### ② 緑が多く環境のよいまち (主に環状5の1号線に関して)



- ・トンネル内の排気ガスがまとまって出てくるので非常に心配している。技術的な対策を都に要望したい。
- 掘削部分全てにシェルターをかけ、ジェットファンを内向きに設置し、東通り南側のオープンスペースに(二酸化窒素や煤煙を除去する装置のついた)排気塔を設置する。騒音の問題もカバーでき、シェルター部分に緑化することもできる。お金はかかるが地域にとっては重要。

### ③ その他

#### 今後の進め方など：

- ・高層マンションに住むのは管理費も必要になるし、嫌だ。このままにしておいてほしい。ただ、中には共同化が必要という方もいるので、高層マンションと中低層のエリアを分けて移転費や整備費はすべて事業費から出すのであればよいと思う。C地区との間での入れ替えもあるのではないかな。
- ⇒たたき台を検討してみます。土地を入れ替えての再開発はほとんどの権利者の方の同意が必要になります。(コンサルタント)
- ⇒まちを1つにまとめるのだから長い年月がかかるのは当たり前。(権利者)

- ・ケア付き高齢者向け賃貸住宅があるとよい。
  - ・ずっと住み続けられるようにしてほしい。
  - ・しゃれ街制度をはずして建物の高さ制限をかけてほしいと言っているのに、区はしゃれ街をはずせないと言う。
  - ・この辺の避難場所はどこか？
- ⇒南池袋小学校が救援センター、雑司ヶ谷霊園が広域避難場所です。霊園には寝泊まりできないので区の施設を総動員して避難場所を確保します。区庁舎は防災本部のため、庁舎本来の機能が停止する恐れもあり避難場所にはなりません。(豊島区)

## ○グループBで出された意見

### ① 災害に強い安全なまち



#### 水害：

・舗装整備されていないところが多く、雨の時に歩きづらい。近辺で下水道工事を行っているが、B地区内はとても水はけが悪い。ゲリラ豪雨も多く心配。

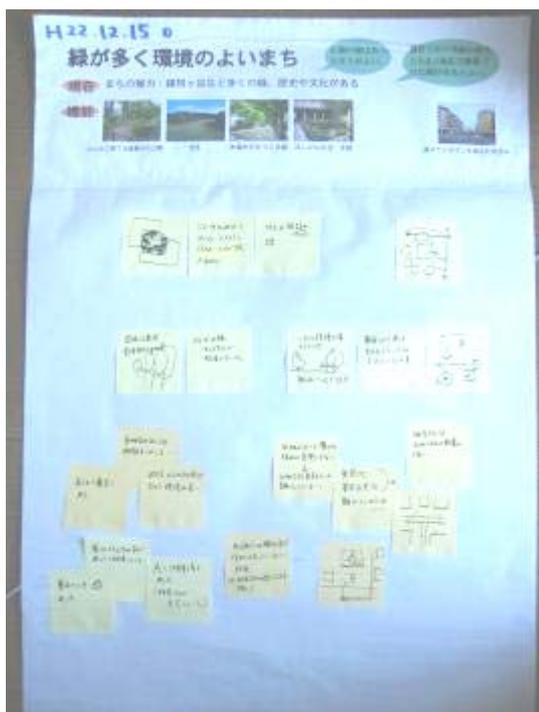
#### 道路：

・道路が狭いことが心配。夏の木陰をつくる街路樹のある、歩車分離・バリアフリーの安心して歩ける歩道を設置することが大事。

#### 老朽化建物：

・老朽化した建物が多く、お金をかけずに不燃化していきたい。二つ方法が考えられる。一つは大小含めた共同化でより大きくなれば負担が少なくてすむ。もう一つは戸建てがよい人と共同化がよい人がそれぞれ集まって土地を交換し区画整理の手法を使いながら保留地を生みだし、資金をつくりながら住み分けができるまちというのもあるのではないかな。

### ② 緑が多く環境のよいまち



#### 共同住宅の施設としての緑：

・もし大きく共同化するのならば、住戸が周りを取り囲むような豊かな緑があって、住んでいる人たちのみが見えるプール、人工の川やレストランなどがあると良い。リゾートのような、緑がまとまって確保されているまち。

#### 古いまち・環境の良さを活かしたまち：

・B地区の特徴を活かしたまち、古いまちの良さを継承することが大事。銭湯、大きな銀杏の木、小学校の桜の木など地区の歴史や緑を継承していきたい。排気ガスの抑制を含めて環境の良さを守ることが大事。

### 並木道：

- ・色々な種類の緑があり、東通りをはさみ南側のお寺も通る、朝の挨拶もしたくなるような楽しいランニングコースがあると良い。
- ・常緑樹だと落ち葉の掃除など管理がしやすい。

### 緑化の進め方：

- ・緑地をつくりだしていくには共同化する必要があるが、共同化は簡単ではなさそう。何軒かで集まって共同化して少しずつ緑をつくっていく方法もあると思う。

### ③その他

- ・住民は断片的に意見は述べられるが、区から選択肢のようなまちづくりイメージのたたき台を出してもらえれば議論が進みやすいのではないか。

### -質疑応答-

Q：B地区は大規模な地権者の意向がわかりません。その方の同意もなしに我々が勝手にまちづくりを進めても仕方ないのではないのでしょうか。

A：大規模な地権者の方がB地区の約4割の土地をお持ちですので、まちづくりの動向をきちんとご報告していきます。（豊島区）

いつ大地震が起きるかわかりませんし、普段からまちづくりの方向性を考えておくのは大事なことです。（コンサルタント）

Q：街並み再生地区指定がかかっているにもかかわらず建築できるのですか？高さはどれくらいのもので建てられるのですか？

A：街並み再生地区指定だけでは建築制限はかかりません。（地区整備計画の都市計画決定が必要。）この地区は第一種住居地域で容積率は300%ですが、道路幅員が4mの場合160%までの容積（大体3階建て位まで）の建物が建てられます。（豊島区）

Q：前回のワークショップだよりに、「環状5の1号線に排気ガスの換気塔設置の提案をしたい。」という意見に対して、「東京都は環境基準上、換気塔を設置しなくても問題がない。」と説明している」と書かれたのは心外です。換気塔がいらないという東京都の見解は資料を見せてもらいましたが、検討もせず根拠がないものと思います。環境対策をきちんと要求していきたいと考えています。

A：このワークショップの内容を正確に記録した議事録を作成し、皆様のご意向を東京都にお伝えしていきます。（豊島区）

## 緑豊かな街づくりの事例 (ワークショップで紹介)

### 東池袋 『グリーン大通り』 都市のシンボルとしての緑

池袋駅の玄関口グリーン大通り、楠、欅、樫などの高木が茂り、都市のオアシスとなっている。豊島区では「風とみどりの道づくり」として環状5の1号線まで緑の都市軸を形成する計画をしている。

規模	延長約500m 幅員40～50m
特色	混植の高木

#### ■ 全景



#### ■ ベンチ、花壇、照明



### 神宮前の再開発 『パークコート神宮前』 高層住宅と緑地の保全

明治通り沿道の再開発。PFI事業（民間の資本による事業）により、警察署、商業施設、住宅を建設。既存の緑を残して、その緑地が住宅のアプローチになっている。レストラン等もこの緑地に面している。

所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目	
敷地面積	1.3ha	全体1.9ha
延べ床面積	4.7ha	
階数	16階	
主要用途	住居(385戸)、店舗3区画	
緑地、広場等	0.7haの緑地	
特色	高層、中層で緑地を35%確保	

#### ■ 高層住宅と緑地



「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」完成予想パース

#### ■ 森のような緑地が保存された



## 染井 『私の庭 みんなの庭』 住民がつくり、管理する公園 (居住環境総合整備事業)

染井霊園に向かう染井通り沿道の敷地を区が購入し、住民が管理している。名付けて『私の庭 みんなの庭』。目の前の分譲マンションにも開放された緑地がある。このほかにも染井には自主管理の緑地がある。

所在地	豊島区 駒込 3-8
公園	約300㎡
特色	土地は区所有、住民による自主管理

### 《現地の看板の記載》

ここは私たちの町、染井の広場です。おおやさんは豊島区、運営は住民の運営委員会による自主管理。掃除、草むしり、作物の手入れ、門の開け閉めはみんなで行います。多くの草花、野菜、田の稲、池のメダカは皆で一緒に、または誰となく植えたり放したりしたもの。そんなに難しいルールを決めているわけではありません。庭の様子は何年かけて皆で作ってきた成果です。どうぞおくつろぎください。 お庭クラブ運営委員会

### ■染井通りに面する緑地



### ■あずまやで遊ぶ家族。池、田んぼ、畑がある。



## 1月15日(土) まちづくり見学会を開催しました

UR都市機構にご協力いただき、周辺のまちづくりの事例として、平成23年1月に竣工する「アウルタワー」の見学会を開催しました。B・C地区からたくさんの地権者の方々にご参加くださいました。

ロビー、ゲストルーム、シアタールーム、フィットネスルーム、キッズルームなど共用部や地下通路などの見学をしました。

○見学会対象者：(参加者数 約50名)

南池袋二丁目B・C地区権利者等

○見学先：

東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業「アウルタワー」<UR都市機構による市街地再開発事業>

○日時：

平成23年1月15日 土曜日  
午後3時～4時20分



▲アウルタワーからサンシャインや東池袋駅に直結する地下通路の見学もしました。

## 防災まちづくりの事例（ワークショップで紹介）

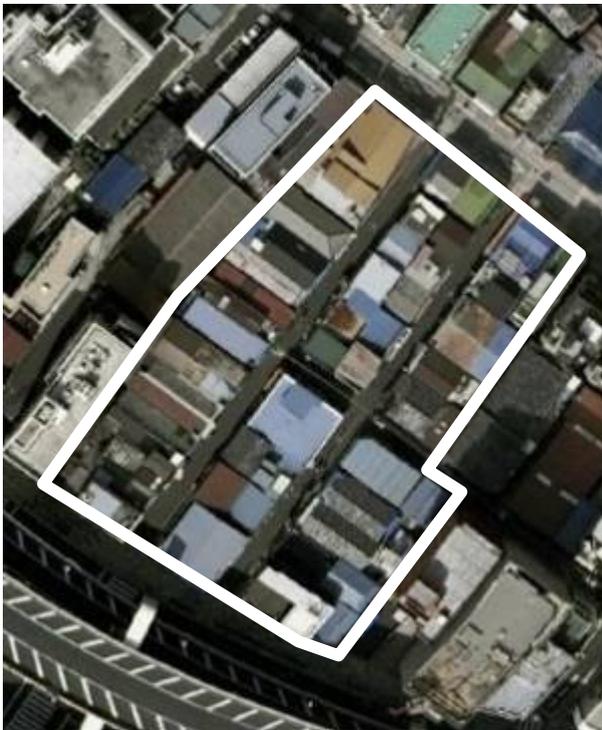
### 板橋三丁目 『防災街区整備事業』

老朽化した建築物及びその敷地を共同化して防災性能のある建物と道路、公園などを整備した事例。

所在地	板橋区板橋3丁目	
面積	約0.2ha	延べ床面積 約1.5ha
規模	地上23階、地下1階	容積率518%

#### 「防災街区整備事業」とは

密集市街地防災街区整備促進法に基づき、密集市街地における防災機能を確保するため、市街地再開発事業と同様の仕組み（権利変換による土地・建物の共同化）により、老朽化した建物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業。



#### ■防火施設建築物（リビオタワー板橋）概要

建物用途	共同住宅・店舗	敷地面積	2,064.87 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造 ※一部鉄骨造（駐車場・倉庫等）	建築面積	1,021.29 m <sup>2</sup>
規模	地上23階 地下1階・塔屋1階	延べ率	49.46%
住戸数	139戸	延床面積	15,450.12 m <sup>2</sup>
駐車台数	77台（機械76台・平置1台）	容積対象面積	10,712.23 m <sup>2</sup>
駐輪台数	203台 ※別途バイク用12区画	容積率	518.78%
		建物高さ	軒高 78.79 m
			最高高さ 82.39 m

#### 次回 B地区 第5回ワークショップ

【日時】平成23年3月予定

【場所】未定

【テーマ】将来の私たちのまちをイメージしてみよう

\*詳細につきましては、これから配布予定のご案内をご覧ください。

#### 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・古田・上野

TEL:03-3981-3449

FAX:03-5950-0803

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