

南池袋二丁目B地区まちづくり 全体連絡会だより No.1

平成22年
6月30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)

平成22年6月24日(木) 午後7時～8時

B地区第1回全体連絡会

を開催しました

B地区では、昨年度8割を超える地権者の皆さんの意向調査を丁寧に行いました。その結果、このままの静かなまちがいい、再建築できないので共同化を検討したいなど、地区内で様々なご意見があることがわかりました。

そこで、今年度は、自由な意見交換の場として「ゾーン別小規模懇談会」と、情報共有の場として「全体連絡会」を設け、皆さんとまちづくりを考えていきたいと思えます。

今回は、B地区の第1回全体連絡会を開催しましたので、その概要をお知らせします。



■場所：旧日出小学校1階 レクルーム1

■参加者数：14名

■内容：

1. 周辺まちづくりの状況・ワークショップ型ゾーン別まちづくり懇談会の説明（区から）

- (1) A地区の状況：今年4月、東京都に事業計画認可申請をしました。現在、東京都で寄せられたご意見を審査中です。東京都から認可が下りしだい、区内全域で、新庁舎説明会を実施する予定です。時期は追ってお知らせします。
- (2) 6月27・28日に、東京都が、「環状5の1号線」に関する都市計画変更素案の説明会を行いました。24日のB地区全体連絡会でも事前に説明会チラシをお配りしました。
- (3) 今年度は、ワークショップ型「小規模懇談会」と、ゾーン間の情報共有の場としての「全体連絡会」で活動を進めていきます。小規模懇談会は3つのゾーンに分けて開催しますが、そのゾーン分けについては便宜上のもので、どの会に出席されても構いません。

2. 今年度のまちづくり活動スケジュールとワークショップの説明（デザインステージから）

今年度は、住民の皆さんが、自ら手を動かし、議論し、考えを共有できる井戸端会議のようなワークショップ形式で、まちづくりの活動を進めていきたいと思えます。

進行方法については、必ずしもスケジュール通りでなくともかまいません。皆さんが納得しながら進めてもらえるよう柔軟に対応します。また、今年度のワークショップでは住民の皆さんが主体となって話し合ってもらうため、区はほとんど口を出さないでいるつもりです。（区）



3. 質疑応答

Q：環状5の1号線ができるなど、周りが変化してきて安心して住んでいられません。エアライズタワーでは、維持管理費などが高く、年金では暮らしていけないなど不安や苦情が多いと聞いています。また、将来の建て替えの際、賃貸マンションなら他へ移れるが、再開発による等価交換でマンションの所有権を持って入居している人は、簡単には出ていきません。建て替え時に多額の自己負担が出るなど経済的な問題になると聞きました。実際に再開発でマンションに入った人の話を聞かせてほしいと思えます。

A：昨年の意向調査でも、マンションになった場合の管理費や駐車場代など、経済的な問題に関する意見が多いようでした。今回はワークショップを通じて、共同化のメリット・デメリットも議論していきたいと思えます。出された疑問や不安などに対しては、可能な限り回答していくつもりです。（区）

Q：新聞で中央区月島の木造密集住宅地での再開発高層マンションについての記事を見つけました。我々にとって参考になると思うのですが、まちづくり協議のきっかけから建物の完成に至るまでに、どのような過程を経てきたのかを知りたいと思えます。

A：そのようなこともワークショップの議題としていきたいですし、調べていきたいと思えます。例としては、西早稲田の青空駐車場の多いある地域では、地区の住民の皆さんが自発的に問題意識を持ち、専門家に

相談したことでまちづくりが始まった例もあるようです。ワークショップでは、多くのご意見を出していただき、議論していきたいと思います。区の都合により、ワークショップの開催時期が8月となっており、少し時間があります。それまでの期間を活用し、ワークショップのテーマ・疑問・質問・不安な点をどんどんお寄せいただきたいと思います。あらかじめ疑問点をいただければ、区もアドバイザーも調べることができます。後日、たよりとともに、ワークショップテーマ募集用紙を配布します。(区)

Q：A地区の区役所が完成すると、B地区の方も土地の価値が高くなるので、Aが完成してから土地を売るかどうかを含め、考えた方が良いのではないかという意見があるようですが。

A：土地の価格については、なんとも言えないところです。そういうことに関してもワークショップの中で話し合えればと思います。(区)

Q：3つにゾーン分けされていますが、それぞれで意見を集約しB地区全体でまちづくりを進めるのでしょうか、それともゾーンごとに独立して進めていくのでしょうか？区はどのように考えていますか？

A：ゾーンごとの意向の特性や地区の特性はあると思います。しかし、ゾーンごとに建物を建てる計画をしているということは全くありません。今回、小規模懇談会をするにあたって、便宜上3つにゾーン分けしました。どの地区にご参加いただいても結構です。(区)

Q：話を聞いていると、答えありきで、区がつくった計画に住民が合わせなければいけないのかと思えるところがあります。同じ権利者の中でも、地区外の方と地区内住民とでは再開発に対する考え方が違うと思います。

A：答えありきということは全くありません。A地区については、区民の皆さんにご負担をおかけしないように、区有地を有効活用し、再開発方式で区が関与して進めていますが、B地区については区が土地を持っている訳ではありませんので、地域の皆さんがどのような方向性でまちづくりをしていったら良いかということと一緒に考えていきたいです。

Q：新庁舎の上が分譲マンションということですが、区は住民が増えさえすれば良いという感覚になっている気がします。新しい人が増えても、必ずしも町内会に入ることはないので、意見の統一が難しいのではないのでしょうか。

A：豊島区では新たにマンションができる場合、条例で町会への加入協議を義務づけています。マンション住民と地元住民が良好なまちづくりを進められるよう、区が仲介役となっていきたいと思います。(区)

Q：外国では石造りのためか、古い建物を何百年も使っていて、細い路地もあたりもするのに対し、日本の場合は新しい建物をすぐに造り直します。お金をかければ良いということだけでなく、住まいのことを本当によく考えているのでしょうか。木造でも良いものを造れば長持ちするのではないのでしょうか。

A：ヨーロッパの場合は地震も少なく、石造りということもあって古い建物が残っています。日本の場合、「紙と木の文化」で、これまでの家はあまりもたない造りになっており、非常に地震や火事も多い国です。そのため日本の建物は、解体されるまでの平均年数は木造で二十数年です。コンクリートの建物でも設備がもたないため、四十数年程度です。しかし、最近では超長期のメンテナンスしやすいコンクリート建築物もでてきていますし、木造でも長期間維持できる建築物を国も推進しています。そのようなまちづくりの議論もしていきたいと思います。(区)

Q：私はB地区に80年近く住んでいますが、その間火事や空き巣など大きな事件はありません。マンションになると、空き部屋や素性の良くない賃借人の問題などがあるそうです。今のままだと安全だと思います。

A：区内の他地区では空き巣やひったくりも多いと聞いています。それに比べ、確かにこの地区ではあまりそういう話を聞きません。それは、この地域の皆さんのコミュニケーションがとれている証拠だと思います。ぜひそれを活かしたまちづくりをしていただきたいと思います。(区)

第1回ワークショップの詳細は、同封のご案内チラシをご覧ください！
また、別紙「まちづくり井戸端会議テーマ募集用紙」についても、ぜひご覧ください。