

「第2回南池袋二丁目C地区まちづくり協議会」が開催されました。

平成27年12月3日（木）午後7時から、豊島区役所1階としまセンタースクエアにて「第2回南池袋二丁目C地区まちづくり協議会」を開催しました。

当日は21名の方に出席いただき、高野豊島区長からの挨拶とともに、「南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（案）」及び今後のスケジュールを議事とし、今回は基本構想（案）の位置づけ、構成について説明を行いました。

- 議事
- 1) 協議会加入状況について（報告）
 - 2) 南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（案）
 - 3) 今後の予定について
 - 4) 質疑



高野豊島区長挨拶



【区長挨拶要旨】

- 豊島区は今年5月の新庁舎開業を大きなきっかけとして、連鎖的に大改造が進行中であり、東池袋周辺も賑わいができました。
- 特に今までサンシャイン止まりであった人の流れもグリーン大通りもA地区へ向き、平成31年完成予定の環状5の1号線完成も見えてきています。C地区は今後の発展が見込める地区です。
- 豊島区は東池袋駅周辺を池袋駅周辺と並び豊島区の重要な拠点として位置付けているので、豊島区庁舎と連携した副都心の核として、C地区のまちづくりについて十分に協議し、進めていきたくご協力をお願いいたします。

議事 1) まちづくり協議会加入状況について（報告）

12月3日現在、協議会へ75名の方にご加入頂いております。尚、共有者を1名、共有者のうち1名以上加入した場合1名として集計を行うと加入率は**70%**に達しています。第1回まちづくり協議会設立総会（H27.10.27）時点では45名の加入でした。

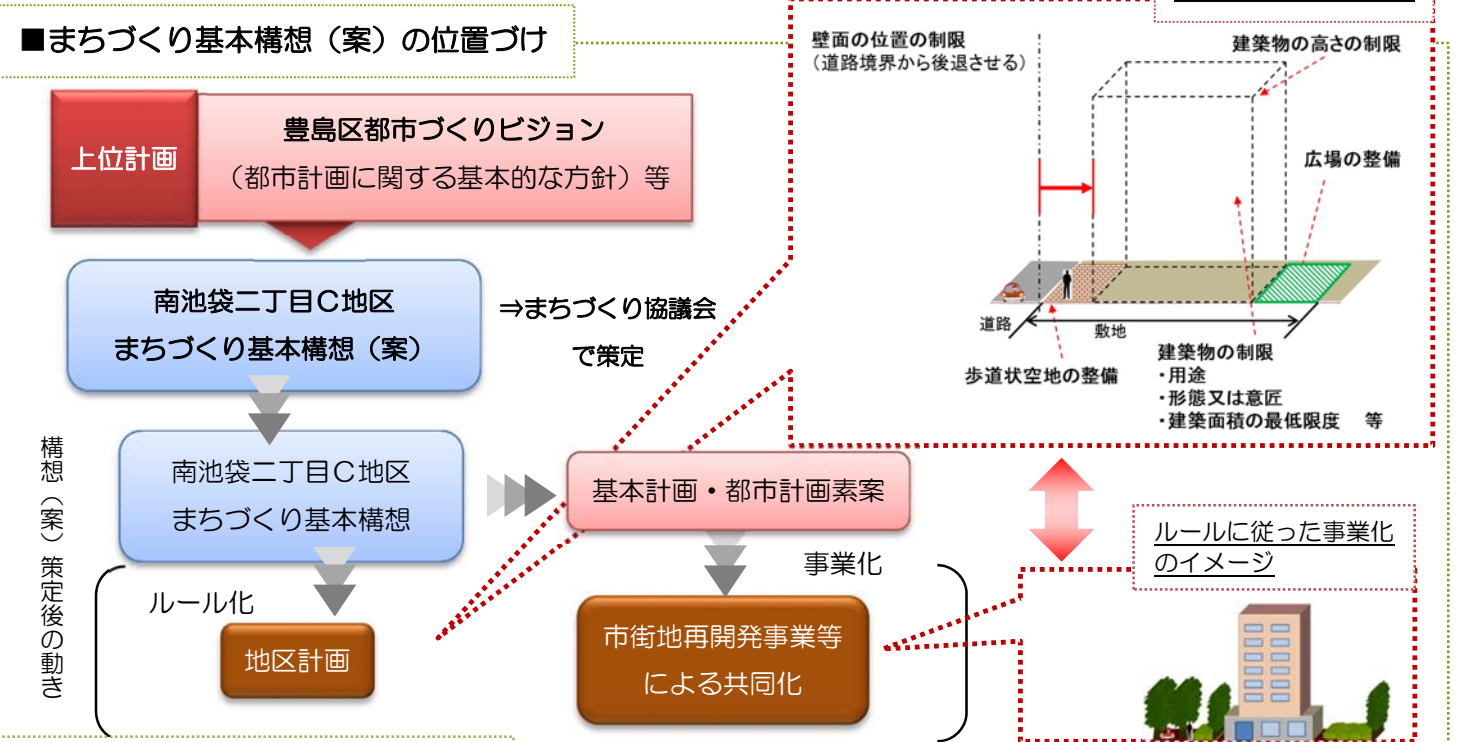
■まちづくり協議会加入率 （平成27年12月3日現在）

権利者数	127
加入者数	75
加入率	59.1%

議事 2) 南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想 (案)

今回はまちづくり基本構想 (案) の位置づけ、構成について説明を行いました。

まちづくり基本構想 (案) は豊島区と地権者等の意見交換を行いながら作成していきます。次回第3回まちづくり協議会では修正案を提示する予定です。



(例) 南池袋二丁目A地区の場合

事業化の姿

地区計画で定められた内容

- ・東池袋駅からの利便性を向上させるため、地下に歩行者道路を整備する。
- ・環5の1沿道には賑いのある街並みを形成するため、商業施設や生活支援施設を整備する。
- ・緑豊かで、にぎわいのある地区広場を整備する。

■まちづくり基本構想 (案) の構成

1) 現況・課題の整理

- 【土地・建物状況】
- ・小規模敷地が多い
 - ・地区 30 年以上の老朽化した建物が約 6 割を占める
 - ・建物が密集している街区がある
 - ・住宅系用途 (店舗・事務所等兼用住宅を含む) が約 9 割を占める
 - ・周辺開発が進む中、土地の低・未利用など、開発の遅れが目立つ
- 【都市基盤】
- ・環状5の1号線の整備が進む一方で、街区内の道路は幅員が狭く、歩道も未整備
 - ・駅等 (東池袋駅、雑司が谷電停) に隣接するなど、交通利便性が高い
- 【防災・防犯】
- ・空き家やホームレスの増加など、防災・防犯対策が課題となっている



2) まちづくり活動の経緯の整理

平成 15 年～現在、まちづくり協議会設立までの経緯を本地区内の各地区経緯とあわせて説明を行いました。

3) 上位計画の整理

- ① 特定都市再生緊急整備地域
 - ② 東京のしゃれた街並みづくり推進条例
 - ③ 豊島区都市づくりビジョン
- について、本地区の上位計画の主な位置づけについて説明を行いました。

4) ①まちづくり方針（案）

①賑わい・交流

③安心

②環境

④防災

まちづくり
の目標

副都心や区庁舎と連携した賑わいのある街並みと災害に強く、安全・安心に住み続けられる価値の高い住環境の実現

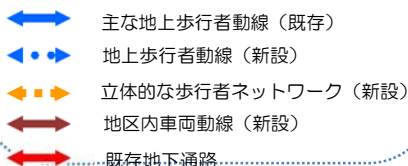
②まちづくりの将来像

■土地利用の基本的な考え方

- 立地特性を生かし、サンシャインシティやとしまエコムーゼタウン等の周辺再開発地区と連携した拠点となるよう、土地の有効高度利用を図るとともに、安全で快適なまちの実現をめざす。
- 地区内の低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、商業・業務系機能の導入等による土地利用転換を図り、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積による、にぎわいのあるまちの形成を誘導する。

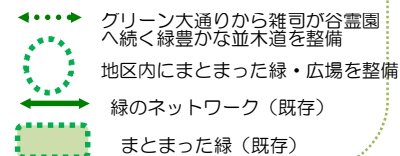
■基盤の基本的な考え方

- 地上及び地下で歩行者の回遊性を高める歩行者空間を形成し、快適な歩行者ネットワークを確立する。
- 街区の再編を伴う土地利用転換を支える地区外周及び内部の車両動線を整備



■緑のネットワークの基本的考え方

- 環状5の1号線・補助81号線沿いは、雑司が谷霊園等の既存のまとまった緑とつながるよう、連続する緑豊かな軸を形成する
- 街区の再編及び共同化により創出される空地等を活用し、まとまったみどりの空間を形成する



議事 3) 今後の予定について

- H28. 1月下旬 まちづくり基本構想（案）修正案を提示
- H28. 2月下旬 南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想（案）策定

議事 4) 質疑 [主な意見交換]

① 環5の1完成後、庁舎とC地区の連携のため信号機の設置、エレベーター付のデッキ設置を検討頂きたい。

⇒区) 環5の1は東京都所有の道路であり設置は物理的に厳しいと聞いている。地区内外の回遊性を確保するべく、周辺地区とどのように連携するか検討する余地を基本構想（案）では示しているところである。頂いた意見については検討のうえ反映していきたい。

② 現在の加入状況について、未加入者の方々へはどのような説明を行っているのか。

⇒区) 未加入者へは個別訪問等を行っている。現在、都市再開発法による議決権の考えをとれば加入率は70%を超えている。都市再開発法では2/3以上の同意が必要となっている。引き続き協議会加入について訪問し説明を行っている。またパームスの加入率を上げるため、今月（12/18）説明会を開催する予定。パームスだけでなく個別の説明も可能なため是非区まで相談頂きたい。

[前ページ 議事 4 の続き]

③ 基盤配置について、立体的なネットワーク（新設）とはどのような形を考えているのか。

⇒区）基本構想（案）は自由度を高めるため具体案を記載していない。地下やデッキでの接続、あるいは地上でも濡れずにアクセスできるような設えが考えられるが、ずっと地下で繋ぐとなると事業性にも関係してくる。頂いた意見については検討のうえ反映していきたい。

④ まちづくり基本構想（案）策定後の具体的なスケジュールを知りたい。

⇒区）事業化になると区は都市計画等の協議を受ける立場でもあり、本協議会のような関与はできなくなる。準備組合設立は今年度末くらいを想定している。その後のスケジュールについては想定レベルでしか考えていない。

アンケート結果

当日、アンケートを配布し 15 名の方よりご提出いただきました。

随時、アンケート回収を受け付けております。引き続きご意見等をお待ちしております。

◆まちづくり（方針）で掲げられたテーマについて、テーマ毎にあなたが欲しいと感じる施設や設備はありますか。

①賑わい・交流

- ・コミュニティ施設
- ・コンビニエンスストア
- ・フードコート
- ・カフェ、雑貨店
- ・スーパーマーケット
- ・美容院
- ・ホテル

②環境

- ・公園、ピオトープ等（子どもが球技など遊べる広場、経年変化を感じられるものが欲しい）
- ・季節の変化が感じられる散歩道
- ・地下水を利用した施設
- ・環 5 の 1 の交通量が心配
- ・地区内車両動線は不要
- ・ゴミ置場対策が必要

③安心

- ・介護施設と保育施設の併設
- ・医療施設
- ・バリアフリー対策
- ・生活相談センター
- ・24 時間警備システム
- ・防犯カメラ、交番
- ・教育施設（旧・日出小学校に変わる）
- ・消防署、消防団

④防災

- ・ライフライン停止時安心できる環境整備
- ・防災時の飲料水を作る設備
- ・帰宅困難者への支援
- ・雨水プール（ゲリラ豪雨対策）

◆南池袋二丁目C地区のまちづくりについて、ご意見やご希望、ご質問があれば自由にお書きください。

- ・東池袋駅に至る地下通路は是非設置して欲しい。
- ・民間と歩調を合わせこの計画を一刻も早く完成してほしい。
- ・長期的なまとまりの絵ならびに最終スケジュールを示してほしい。
- ・今後は住民の意見、希望もあろうが、より具体的な案を示して論議を深めるようにしてほしい。
- ・A, B, C地区全体としての連携、構想を提示してほしい。

権利者による事業化検討の組織づくり

本協議会とは別に権利者の有志により発起人会が設立され、H28.3月にC地区全体を対象とした再開発事業の事業化を目的とした準備組合設立準備が進められることになりました。

次回のまちづくり協議会は、詳細が決定次第、別途お知らせいたします。（1月下旬の開催予定）

まちづくり協議会は、C地区の全地権者を対象とした意見交換の場ですので、今までご参加いただけなかった地権者の方も含めて、**皆様のご参加をお待ちしています。**

～協議会に対してご意見ご質問等がある方は、下記までお気軽にお問い合わせください。個別相談も受け付けています～

【お問い合わせ】 豊島区都市整備部都市計画課拠点まちづくりグループ 小俣・長田

TEL : 03-4566-2640 FAX : 03-3980-5135

Email : A0022603@city.toshima.lg.jp