

南池袋二丁目Cゾーン まちづくり懇談会だより(1)

平成 20 年
10 月 16 日

発行 豊島区都市整備部 03-3981-3449 (直通)

Cゾーンまちづくり全体説明会・懇談会の報告

去る8月22日、午後7時から約1時間半にわたって、南池袋小学校の多目的室において、「南池袋二丁目Cゾーン・全体説明会」が開催されました。Cゾーンに土地・建物をお持ちの方、お住まいの方を中心に約60名の方々が参加しました。

～全体説明会のプログラム～

1. 周辺の動向について
2. 「街区再編まちづくり制度」について
3. 「懇談会」の進め方
4. 皆様のご意見

■周辺地区の動向の説明

まず、区の都市開発課長より周辺地区の動向について説明がありました。Aゾーンでは、既に再開発準備組合が結成され、区庁舎の優先候補地としての検討が進められていること、Bゾーンにおいては、全体説明会や小規模懇談会、まち歩きなどを実施し、将来イメージを複数の模型を用いてシミュレーションしてみたこと、6月には地下鉄「副都心線」が開通する一方、環状5の1号線では暫定整備が進められており10年後には開通が予定されていることなどが説明されました。

■「街区再編まちづくり制度」についての説明

次に、都市開発課係長より、南池袋二丁目地区に設定されている「街区再編まちづくり制度」について説明がありました。

- ・平成16年12月にA・B・Cゾーン全体が「街並み再生地区」に指定されていること
- ・地区の将来像として「都心隣接地にふさわしい土地の有効利用」が目指されているエリアであること
- ・現在は、「街並み再生方針」が策定された第1ステップにあり、第2ステップに進み「基本的事項」を決定する段階までは、建設に際しては現行制度以上の具体的な制約が生じない段階であること
- ・次の「地区整備計画の提案」の段階に至ると都市計画の決定内容に基づいた制限がかかること
- ・さらに、地区整備計画の決定後、5年を経過しても第3ステップの事業に至らなかった場合には、決定に関与した関係者の1/2を超える同意で地区整備計画の廃止の申し入れができる制度であること
- ・最後に、仮に制度が導入された場合の具体的な制限の緩和について説明されました。



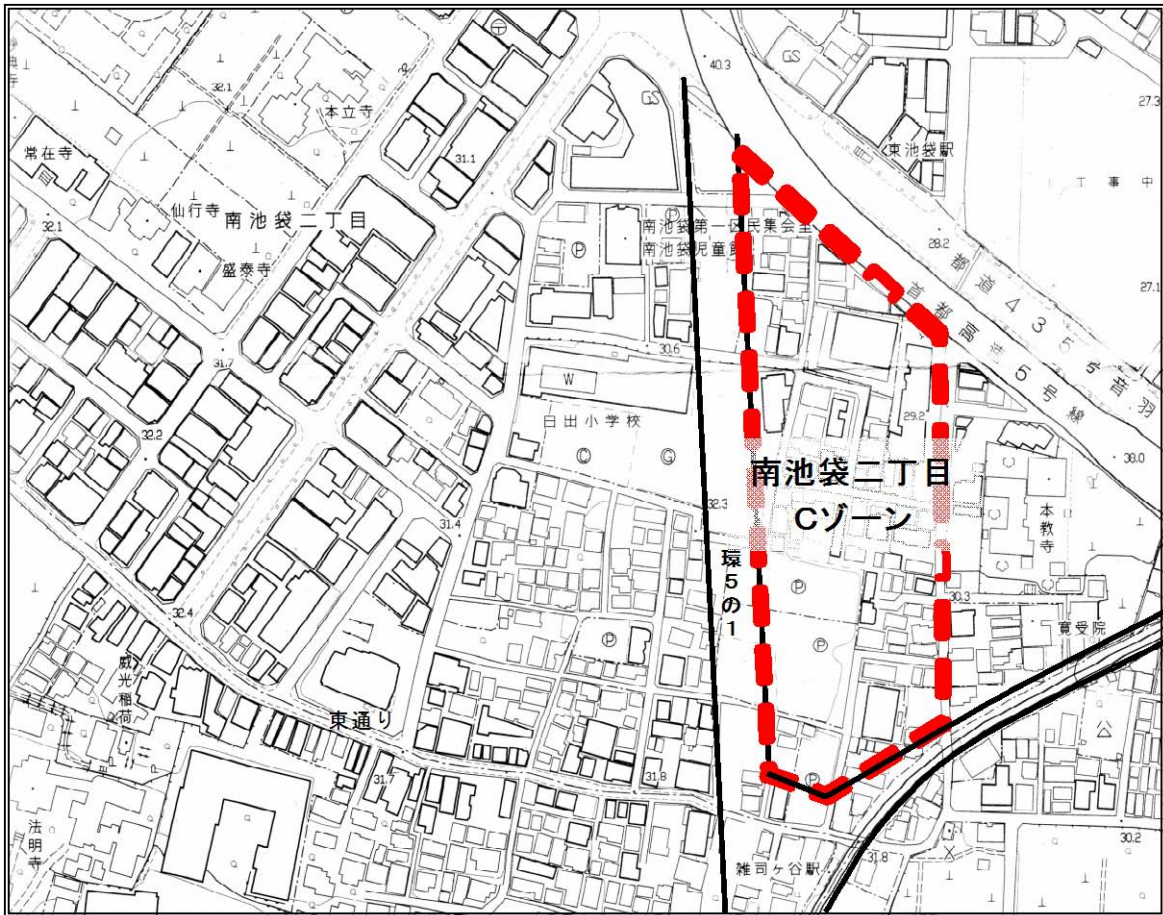
■説明会当日の様子

「南池袋二丁目Cゾーン第2回全体説明会」開催のご案内

懇談会でのみなさんのご意見と区のみちづくり方針の策定についてご紹介いたします。ふるってご参加ください。

■日時：平成20年10月30日(木) 19時～20時30分

■場所：旧日出小学校レクルーム

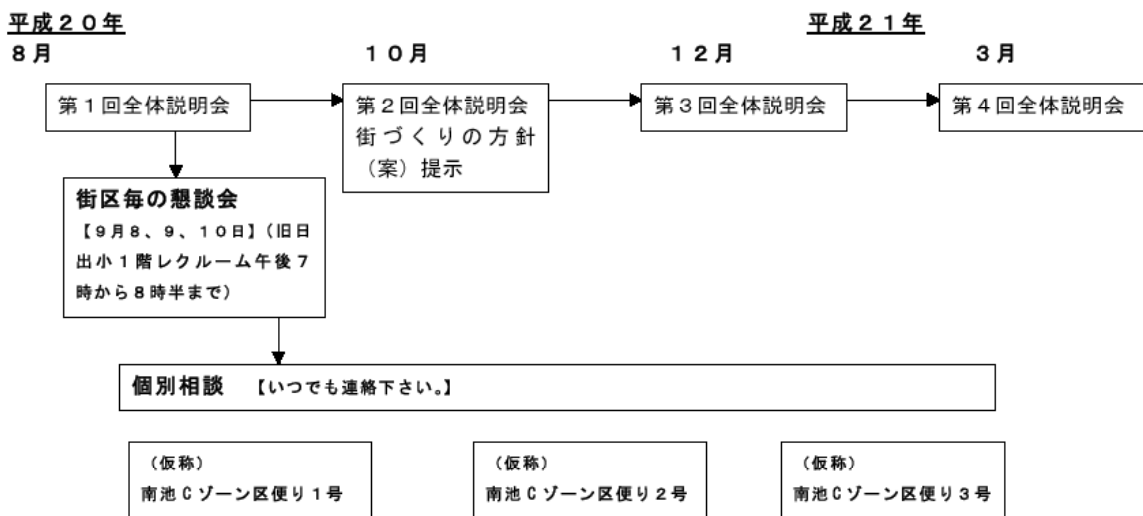


■ Cゾーンの位置

■ 「懇談会」の進め方についての提案

ここからは、まちづくりコンサルタントのデザインステージによる進行にバトンタッチしました。まず、「懇談会」の進め方についておおよその流れが提案されました。全体説明会に続き小規模な懇談会を持ち、その後、個別の相談にもきめ細かく対応しながらCゾーン全体の合意に結びつけていきたいこと、などです。話し合いの心構えとしては、より多くの住民の皆さんの意見に基づいて話し合いを進めること、話し合いの記録や成果は公開すること、できるだけ多数決に頼らず話し合いによって合意に結びつけること、現在のまちの魅力や問題点を明らかにしながら経済的な視点、環境の視点、福祉の視点、交通の視点など多様な観点から暮らしのイメージを大切にしながら考えること、結論ありきで話し合いを進めず複数の選択肢を検討すること、これまでの話し合いの成果から学ぶこと、などが提案されました。

後半は、参加者のみなさんから、時間の許す限りご意見をいただきました。



■ 今後のスケジュールフロー図

■参加者のみなさんの主なご意見 (※参:参加者、Q:参加者の質問、区:豊島区、コ:デザインステージ)

- 参) Cゾーンの今の生活に満足しているので基本的には計画に反対です。なぜ大規模開発を豊島区がやるのか疑問に思っている。しいて言えば道路は狭いということだけだが、他の地域と比べて狭いことはない。
- 参) 再開発には反対。高層マンションは災害時などに電気が停まったらエレベーターが動かなくなり危険です。まず緊急・災害時の対策をしっかりと、住民が安心できるようにしてからにしてほしい。例えば、新しく区庁舎ができるが、その施設に予備電源を用意し、災害時には地域に供給できるような仕組みなど。
- 参) Aゾーンに区役所を移転すると言っているが、区役所は区民のことを考えて、便利に使える場所に造るべき。このような会合が今後継続的に行われること自体が迷惑です。区役所として、豊島区をよくしたいと思うのならば、100年計画で墓地を郊外に移転するとか、造幣局を再開発で利用することを考えるべきだ。
- Q) デザインステージは区からのプロポーザルを受けてということだが、それは何社かの設計事務所との競合でということなのか。
- コ) そうです。
- Q) 区のパブリックコメントは、どれほどの人数、範囲の中から何%の方が受けたのか。データがあれば提示してほしい。
- 区) いただいた数は200前後。範囲は区民全員で、エリアを限定していない。説明は各地区を回り丁寧に行っている。集計結果は広報、ホームページで報告する。
- 参) 現在の生活に満足している。どこかに移動するとなると生活ができなくなるから、開発に関しては基本的には反対。住民たちは生活に対し安定性を持っている。それを壊されるのは困る。
- Q) 基本的なことからについて聞きたく参加した。Aゾーンの新区庁舎を建設する計画、B・Cゾーンはどのような理由で区割りをされたのか、特に、Cゾーンの区割りをどういう根拠でされたのかを聞かせてほしい。
- 区) A・Bゾーンの間は区道の線形を活かした。Bゾーンには区道がないため現在の道に沿って区分した。Aゾーンの中央にも区道はあるが、そこで分けると小さくなるため現在のAゾーンの範囲にまとめた。Cゾーンに関しては現在の道に沿って分けたが、今後の計画においては柔軟に考えている。
- Q) Cゾーンの周辺道路が広がるという意味なのか。
- 区) 8mに拡幅した方が容積を上乗せできるので仮に設定したが、絶対的なものではない。行政が用地買収をして道路拡幅するというわけではない。
- 参) 父の代からいれると36年間、南池袋で事務所をやっている。現状には何の不満も感じていない。まちづくりをどのように進めていくかということについて、行政がこれだけお金や手間をかけてやっていることに非常に興味を持っている。これからも会議に積極的に参加して、自分の意見も話したい。いろんな人がいるので大変かと思うが、将来を楽しみにしているので頑張ってもらいたい。
- Q) 商売を営んでいる、反対とか賛成とかいう前にまちづくりの可能性を話し合いたいと思う。このような集まりができたのも、Aゾーンに新しい区役所の計画が動いているからだと考えている。Cゾーンにどのような動きがあるのか知りたい。区役所が完成した後にCゾーンの道路の整備がおこなわれるのか。それとも、同時におこなわれるのかどうか聞きたい。
- 区) 現在Aゾーンに区役所建設の計画を進めている。Cゾーンの周辺道路を8mに拡幅するところに関しては区が整備するのではない。道路を拡幅すると建物の容積率を上乗せできるので、より有利な制度を使うために仮に設定した。実際は皆さんが協議して決め、都市計画のなかで位置づけをしていく。Aゾーンでは大きい建物を計画しているが、8mの道路が必要になる。各ゾーンの計画は同時に進めてもかまわない。住民の方々の意見がまとまり都市計画の手続きを進めていくのはゾーンごとに可能。
- Q) 容積率の割増しを実現させるためには、土地を持っている地権者は自分の土地の面積に応じて1割とか2割、自分の土地を提供し負担を負わなくてはならないのか。
- 区) メニューとしては大きく2種類ある。1つは、みなさんでまとめて大きい建物を建てる。そちらについてはそれぞれの地権者の権利に応じて道路用地を提供するという。2つめは、個別に建て替える場合に個々にセットバックをするということ。道路に接する延長に応じて道路用地を提供することになる。
- Q) だいぶ広い道路ができた(環状5の1)。火災があった場合はこの道路を十分使えるはず。火災時には長いホースなどで簡単に対応できるので、ゾーン内の道路を広げる必要はないと思う。
- コ) 防災面だけではなく様々な視点で考えたい。
- 参) 人間は建物が低い街に住んでいるうちは人情が深い。高い建物になると、近くにだれが住んでいるかもわからない。だんだん若い人が少なくなり、私たちの時代で築いてきたものが失われるのが個人的に心配だ。
- Q) 他のエリアと違い、突然Cゾーンだけ様々な話をまとめて区のほうから説明されたのはなぜか。
- 区) Aゾーンでは区庁舎の計画が現在具体的に動いている。Bゾーンは今年の1月から地元の皆さんと話し合いをしている。AゾーンとBゾーンの計画が動いている中、Cゾーンについても皆さんとどういうまちづくりが良いのか話し合いをしたい。

小規模懇談会の概要

8月22日の全体説明会に続き、9月8日（月）～10日（水）、27日（土）と4回にわたって懇談会を開催しました。4日間の延べ参加者数は70人に上り、全体説明会を合わせて約130人の方々が参加しました。4日間共通のプログラムは次の通りです。

- ①趣旨説明・・・少人数で集まることでできるだけきめ細かく意見を出していただく機会とすること
- ②説明会・懇談会の意見・・・全体説明会の様子を報告し、主な意見を紹介
- ③現在の都市計画の制度の解説・・・周辺道路による建ぺい率、容積率による規制について解説
- ④参加者全員の意見・・・参加者のみなさん全員からの自由な発言

みなさんからは、「しゃれ街制度とは、どのような制度なのか」「スケジュールは決まっているのか」「高齢者や現在、住んでいる人達の声を大切に聞きながら進めてほしい」「情報にレベル差が出ないように丁寧に広報してほしい」「池袋という大都市にあって現状のままではいけない」と考えられない。」など、多様な意見が出されました。次ページ以降、当日の板書に基づきみなさんの発言を整理しました。

■Cゾーンで区が動き始めたことについて

参) 昔から環5の1ができるという話があったが、ようやく動き始めた。

参) Aゾーンの人に話を聞いてみたら凶面も権利の配分も決まっているということだ。それに比べてCゾーンは眠っている。Aゾーンのように決めれば安心できる。

Q) Cゾーンではこれまでも動いていた。なぜ今始めるの？

区) Bゾーンは権利者も多く、多様な意見が寄せられていた。権利者の総意はどこにあるのかを知っておく必要があり、1月から関わった。Cゾーンには準備組合と大きな地権者がいたので事前に話を持つことから始めた。

Q) 2年前、区の説明後C2で協議会を立ち上げた。Aゾーンに遅れまいと24世帯で準備組合を昨年11月に設立した。それに対する区の意向はどうなのか？今のままでいられれば、と思うが今のようならばのまちではいけないと思う。

区) 4年前「しゃれ街」に沿った街づくりを進めるとメリットもあるのでいかがですか、と投げかけた。これからは、制度そのものへの理解を深めていただくことにより、住民のみなさんと区が協力して進めていきたい。道の設け方も含めて、Cゾーン全体で考えていきたい。



■懇談会当日の様子

■区は予めプランを持っていない

Q) 区は何かを作る予定はあるのか？地区は決まっているけれど中身は決まっていないという状態なのか？

区) その通り。まだプランはない。デザインステージは皆さんの意見を聞くために選ばれている。「環5の1」＋「81号線」により街並みが変わってくることが予想される。通り沿いは高層ビル、一皮裏は今のままで良いのだろうか？容積アップなどのメニューも考慮してみなさんと考えたい。

Q) Aゾーンのタワーは居住スペースが大半を占めているようだが、Cゾーンではどのような施設を考えているのか。Aゾーンには児童館や老人施設が入ると聞いたが・・・。

区) Aゾーンにはこれらの施設は予定されていない。

Q) 「しゃれ街」制度の導入は誰が決めたのか。A、B、Cのそれぞれの方向は？

A) 都と区で決めた。建物の具体的なイメージはない。

■制度とそのいきさつについて・・・できるところから進めていくという「しゃれ街」制度

Q) マスタープラン、まちづくりの方向について行政なりのプランはあるのか。

区) 都市計画マスタープランの中に基本方針があり、その上で街並み再生地区があるが、選択肢は広く地権者の意向が重要。

Q) ここが「しゃれ街」制度の対象になる理由は？

区) 環5の1がキッカケ。例えば、東通りよりも南側の地区は独自の地区計画をかけている。環5の1は広幅員道路なので沿道の容積率が上がる。近隣には商業地区があるので単純な地区計画では問題があるため、アンケート調査を実施しその結果も踏まえた。「しゃれ街」制度は皆さんの提案でまちづくりが可能な制度。

Q) ここに住んで7年目。ドーンと大きな道ができた。また何かするにはお金の負担はかからないにしても気力や精神的な苦勞も大きい。都市計画の決定は誰がするのか。

区) 環境が変わることには誰しも抵抗がある。一方で10年後のまちの様子について気になっている人もいる。

都市計画の決定は区で行う。まだ何をするかも決まっておらずスケジュールも未定。

Q) この話は都市計画になるのか。地区計画になるのか。地区計画は早く進むので知っておきたい。

区) 「しゃれ街」制度を活用するのであれば地区計画になる。

Q) 「しゃれ街」制度というわかりにくい制度でまちづくりを進めるのは反対。不信感を持っている。

区) 区が一方向的に押しつけることはない。まず皆さんのご意見をうかがいたい。

Q) 「しゃれ街」制度はA、B、Cすべて一緒に掛けるものなのか。

区) 各々で進めることも可能。

Q) できるところからやっていくという方法はないのか。

区) 部分的に話がまとまれば、権利者の方々の思いと区による都市計画決定で可能。Aゾーンが再開発したからといって、B、Cゾーンも開発をしなければならないということはない。

Q) 決まったところからどんどんやる、ということは、A、B、C全体の街並みはどうなるのか。

区) 街並再生方針で全体の大まかなルールは決まっている。

Q) 「整備計画」とは何か？

区) 地区計画は基本的事項と整備計画の2段階で構成されている。基本的事項は言葉でつづった方針、整備計画とは建物の建築条件まで具体的に示すものである。

■ゾーン分けの方法について

Q) Cゾーンの分け方は？

区) 現在の道路を手がかりとしているが、絶対的なものではない。

Q) 北側の開発意向が強いから区分したのではないか？

区) あくまで道路で分けた。

Q) 例えば「パームス東池袋」が「しゃれ街」に加わる加わらないに関わらず、資料にあるピンクの主要道路はできるのか？今でさえうるさいのに更にうるさくなるのかと思い、確認した。

区) 一棟なら道路は不要になる。現在の図はあくまで暫定である。

Q) 暫定の道路の表示方法が良くない。「作ります！」というように見える。

区) 道も空地もまったくないとイメージできないのではないかと思い、概略を入れた。

■権利者の意見の集め方／情報の周知について

参) 説明会、懇談会等への参加・不参加で認識のレベルに差が出るのは困る。

参) 様々な意見があるだろうが、小規模な会議だけは意思の疎通を図れない。くれぐれも誤解を生まないように。

区) 個別のお話はインタビューに伺う。「たより」を発行し、全地権者に知らせていく。

Q) Bゾーン、Cゾーンはまだ具体的な計画がない。この場に来られない方の声はどうするのか？最初の段階なので大切にしてほしい。

区) 個別に訪問しているが、なかなかお会いできない方もいらっしゃる。何回も訪問し参加をお願いしていく。

Q) 10月の説明会には、パームスの意向も反映するのか？

区) そうです。9/27のパームスでの説明を予定している。

参) 3つお願いがある。①本日の会議の内容は広報で周知してほしい。②しばらくは周りの動きに関心があるので、このような場を定期的に持ってほしい。③個別相談は、区役所の担当者に連絡をすること。

参) 横文字をなるべく使わないでほしい。

■今後の進め方：意見のまとめ方について

区) 様々な意見がある一方で、制度の中身が分からない人もいる。いくつかの選択肢を用意し、丁寧なインタビューを重ねたい。大半の方々の意見がまとまれば、区はバックアップする。

Q) 区長は開発したいという意向があると思うので、大きな方針を打ち出した方がやりやすいのではないか。

区) ボトムアップと両方大切である。

Q) B、Cゾーンはどのように進めるのか？やるのかやらないのか、明確にした方がよい。

区) 住民の方々の話を聞きながらまちづくりを進める。

参) CゾーンはCゾーンとして意見をまとめる機会を持つべきである。住民の組織化が必要だ。

■今後の進め方：スケジュールについて

Q) 期限はあるのか？

A) 特にない。

Q) 賃貸で貸しているの今後の対応を考える上で、完成までのスケジュールは？

区) 「しゃれ街」制度は4年前にかけたが、本格的に区が動くのはこれからである。全体スケジュールは未定。
ただし、懇談会を反映して10月にはまちづくりの方針の骨子案を出したい。どういうまちづくりを進めるかは未定だが、早い時期に方向性を出したい。

Q) 方向性が決まった後は？

区) 皆さんのご意見を伺いながら、具体的な検討をしていきたい。

区) 事業は費用対効果で考えることも重要。それ以外の要素について様々な意見が出されたので、それを取り入れて進める。

参) いくつかのタイプを描いてみるのが良いと思う。

参) Aゾーンのペースに追い付け追い越せではなくじっくりと。

参) できればスピーディに進めてほしい。

参) 建てるなら早くしてもらいたい。(年だから・・・)

Q) どのくらい先に建設が始まるのか？これからの生活設計をする上で、急に言われても困る。現在建設中のマンションがあるが、どうして可能なのか？

区) 現段階で、具体的な建設の時期はわからない。特別な制限は何もかかっておらず、個別の建設は可能。

Q) 区の家がいくつかあるのなら、形をいくつか示してアンケートをかけるのはどうか？

区) Bゾーンでも模型を作って検討しているが、慎重に考えたい。より多くの人々に理解していただいて、進めたい。

参) だいたい6年後に区庁舎ができる。その後にCゾーンが動くとなると、10年先まで関心を維持できないのではないかと。パームス東池袋は新しいし、関心を継続できるような話し合いを持ってほしい。

参) どういう協力をすれば良いのか。待つ方の身にもなってほしい。

■費用負担を軽減するために共同化のチャンスを生かしたい

参) 家を建て直すには費用負担が大きいので→共同化のチャンスを活かしたい。

Q) 引っ越し等の費用は組合で面倒を見てくれるらしい。Cゾーンでもそうか。個人負担が大きいと難しい。

区) 個人で建て替える場合は個人負担となる。再開発事業の場合だと、引っ越し等の費用は事業費の中で捻出していくことになる。

■高齢者の方に負担をかけない方法を

参) 高齢の方(特に単身者の方)に2回の引っ越しは大変だと思う。

参) 老人世帯が再開発によって生活苦に陥ることは避けたい。お年寄りが困らないように。

Q) 反対されたご老人に対して、どのように対応していくのか。

区) 丁寧にお話をお聞きしながらまちづくりを続けるつもりである。

参) 一人暮らしの老人の生活を大切に、という意見が出された。

参) 今、母一人で住んでいる。引っ越しする体力がない。今引っ越すとしたら、費用は当人持ちと区に言われた。老人には居場所がない。亡くなるまで今の家で住み続けたい。

区) ひとり暮らしの老人への配慮は大切である。

・お年寄りが3~4年の借住まいをいかに対応するかが課題。引っ越しは面倒だし。

■住んでいる人の気持ちを大切に

区) 地区内に住んでいらっしゃる方の思いも大切にしていきたい。

参) 指定から4年、しかしわかり難い制度。人々の考えを集約することが大切。

参) 長年住んでいる人が住み続けたいと思う。上から押しつけることのないように、条件を聞いて丁寧に。

参) 1軒1軒親切に回ってもらうことが大切。開発反対者に理解してもらう必要がある。何が反対理由なのか

区) 専属のセクションができる予定なので、インタビューを一層進める。旧児童館に専用の部屋を設け、来訪しやすい工夫をする。賛成、反対両方の意見を尊重していく。

参) 心配なことが多い。

区) 個別に伺う。住んでいる方のことを大切にすまちづくりを進めたい。

参) 長くお住まいの方々、商売をしているの方々のご意見がまとまれば協力したい。(新参者なもんで・・・)

■この環境を残したい

参) ドカンというマンションではなく、緑の多い住宅地が良い。

参) とても便利、かつ静かな地域(振動もない)→この環境を残して住み易い街に。

参)はたしてこの開発が住人にとって良いことなの?区にとって良いことなの?区だけが良い思いをしているのではダメ。

参) パームス東池袋の68戸は丁度良い規模である。エレベーターもそんなに待たないで済むし。

Q) 大規模な建築ができるのと接している道路を利用するのは生活者だけではないだろう。区役所へ行く人が激増する。うるさくなるのが心配。

区) 環5の1は、通過交通を排除する計画で進んでいる。Aゾーンの再開発によってエリア内の交通量が激増するとまでは言えないと考える。

■将来展望

参) 築40年のビルを住宅地内に所有している。今後は、住み分けできればまちづくりに参加したい。

参) いい街になりみんなが幸せになり繁華性が出たりするとよい。区に進めていただきできる範囲で協力したい。今のところは住み続ける予定だが形が見えないと判断できない。大前提は皆さんの合意。

Q) Cゾーンを良質な住宅(マンション+戸建)にしてほしい。

区) 「しゃれ街」制度では、75㎡以上の住宅を組み込むことで容積のアップもあり得る。

参) C1は大きい道路に囲まれているので沿道には高層ビルが建つだろう。中が陽の当たらない地区になる。だから、全部高層化して日が当る所に住みたい。

参) 業務人口も増え、商売もできるようになると良い。

参) どういう方向に行こうとしているのが分からない。埋立地みたいにビルが林立するのはどうかと思うが、福祉施設、生活に便利になるのなら、それは良いと思う。

Q) 個人住宅を残すことはできるのか。

区) みんなでルールを作れば可能である。

参) 雑司ヶ谷霊園に芝庭付き児童館があった。そういうものを残せるのか。高層化した方が税収も上がるので、マンションの中、あるいは近隣に児童館、図書館などをまとめるのは良いと思う。

参) 今の気持ちとしては、現状のままが良いが、何十年か先の将来、周囲に建ち始めた頃のために「しゃれ街」制度には入っておいた方が良いと思う。

参) 超高層マンションが嫌でここに来た。周りの動きによって判断も変わると思う。

Q) C1ゾーンがまとまれば、超高層になるのか?

区) C1ゾーンだけだと敷地規模が大きくない。超高層となるかは不明。

Q) C1ゾーンの意見はまとまっているの?

区) 9月8日の懇談会では、開発したいという意見が多かったと認識している。

Q) Cゾーン全体に高層ビルが建つとパームスの眺望はどうなるのか?

区) 眺望がさえぎられる可能性はある。

参) 池袋という大都市にあって、このような街並みが残っているのは奇跡的。将来は、このまま現状できるとは考えられない。「しゃれ街」制度に参加したほうが良いと思う。

■Aゾーンの動向

Q) Aゾーンのことも説明してほしい。

区) 地権者の方々のほとんどが合意されている。区も権利者。庁舎の建設は平成26年度に竣工する予定。

区) 都市計画の手続きについては区が決定し、庁舎の移転は議会の議決による。現在Aゾーンが優先候補地という段階で、区による都市計画決定に向けて協議を行っている。その後、議会の議決が必要となる。

Q) 区庁舎移転は区民全員に語るべきではないか。Aゾーンだけをを進めるのは区庁舎移転の欺瞞。

区) 2年前に全区民を対象にアンケート調査を実施した。今回も全区民を対象にパブリックコメントを実施した。

参) 今までの議論は“たら、れば”論。区庁舎の建設には議会決定が必要になる。それを経て、具体的な話になるのだと思うが・・・。

Q) 2年前の説明会では、現在ほど高い区庁舎になるという説明はなかった。周辺の反対があれば覆せるのか?

区) 法に則って手続きは踏んできている。計画の修正には合理的な理由が必要となる。

Q) 区庁舎には区の職員が住むのか?

区) 職員住宅の予定はない。

Q) 区庁舎の建設費はどうやって捻出するのか?

区) 新しく作るマンションを販売し、それを建設費に充てるので、新たな財政負担がない計画を考えている。

Q) 区庁舎の所有期限は?

A) 所有権なので、期限はない。

■南池袋二丁目全体のまちづくりを考えたい

参) A, B, Cを別々に考えるのは違う。各地区から委員を出して協議すべき。

参) 個人、法人でそれぞれ考え方が違う。各ゾーンで高層化する部分がモザイク状になることも考えられる。
将来イメージのメニューの提示が大切。

参) Bゾーンは東通りの商店を元気にする方策を入れてもらいたい。

参) 組織ができないと・・・組織をキチンとつくりCゾーンの中での連絡会が必要！

■正確な広報を

Q) 記事が発言と違う！広報記事は詐欺である。

区) 記事の内容は発言と同じ。表現が分かりづらかったかも・・・。

参) 広報6月10日号、6月25日号、8月25日号の資料について。とても分かり難い。ここに区庁舎を移転するためには、A、B、C全ての再開発が条件と読み取れる。権利変換の約束がないと許可が下りないし、マンションが嫌な人は他所へ行かなくてはならない。立ち退くことは老人にとっては問題。戸建て住宅の人がマンションに住むと共益費（ゴミ回収、駐車場）が生じる。慎重に考えないと生活に困る。「しゃれ街」制度でまちづくりを進めるのは反対。よく考えないと大損する。

Q) 権利変換とは？いくつかの基礎知識を情報提供すべきである。

区) 権利変換とは、再開発でできたマンションの部屋を持っていた土地や家屋と交換すること。

■環5の1について

Q) 環5の1が完成するまでの10年位はずっとこのままか？このままでは暴走族が集まるような場になる。

区) 用地買収が進めば、整備が進む。

区) 住民の要望を取り入れ、地下道路を整備することとなった。

コ) 環5の1ができて側道なので、通過交通は少ない。

■地域の関連事業について

Q) 副都心線に新駅ができる予定ではなかったのか？

区) 東京メトロは利用ニーズが高まれば作ることを検討している。

参) LRTは十分な効果が期待できない。

Q) LRT構想はどうなったのか？

区) ルート、採算性など、まだ結論は出ていない。しかし、池袋駅周辺に車両を入れないような方策は考えていきたい。昔は環5の1がLRTのルートだったが、地下道路の整備により構造的に難しい。

参) 地下鉄により池袋は通過駅になるだろう。グリーン大通りの銀行は既に撤退しつつある。

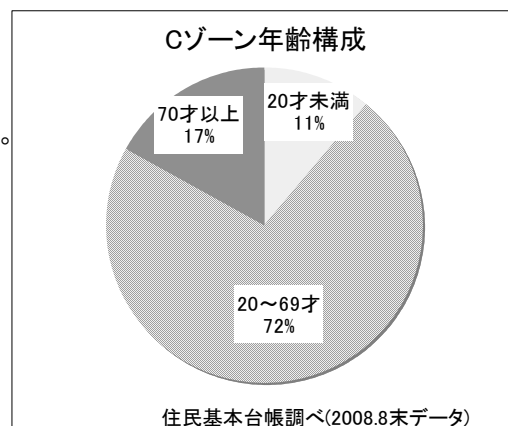
■区役所に調べてほしいこと

参) この地区の年齢別人口構成は？

参) 「エアライズ・タワー」の実験を調べてもらいたい。転出者の調査。

区) エアライズ・タワーは、地権者の5割、借地権者の3割、借家人の1割が戻ってきている。

参) 最近、東通りから墓地を抜けていく車が目につく。危険である。
実態調査をしてはどうか。



【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・ご質問のある方、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）