

# 南池袋二丁目Cゾーン まちづくり懇談会だより(2)

平成 20 年  
12 月 17 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)

## 第 2 回全体説明会の報告

平成 20 年 10 月 30 日午後 7 時より、旧日出小学校レクームにおいて「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 40 名の方々が参加しました。

まず、8 月 22 日に開催された第 1 回全体説明会及び 9 月 8 日～10 日、27 日の 4 回にわたり開催された小規模懇談会において出された意見を振り返りました。(まちづくり懇談会だより(1)参照)その後、区から「まちづくり方針骨子(案)」(同封資料)が説明され、全員で意見交換を行いました。



■今後の進め方を提案

### ■全体説明会に対する意見

- ・来年いっぱい程度で方針を決めないと進まないと思う。
- ・このエリアは池袋駅から 10 分程度の場所にあり、街の中心にはなり得ないだろう。大きいものを作るのではなく、緑の多い住宅地にするべきである。

### ■まちづくり方針骨子(案)に対する質疑応答

Q) ルールの内容はどのようなものか?

区) Cゾーン全体、或いは A・B・Cゾーンを含めたエリア全体を総合的に考えられるようなルール

Q) 現在、Cゾーン内で建物を新築している場所もある。新築を抑えるようなルールも必要なのでは?

区) 現段階では抑えることはできない。抑えることもルールに盛り込んで行くことは可能である。

(※以下、裏面へつづく)

### まちづくり方針骨子(案) 豊島区

#### 現状

- ・住環境や防災性、安全性に課題
- ・静かな環境

#### 周辺の変化

- ・都市計画道路の整備
- ・Aゾーンでの再開発事業

#### 街並み再生方針の策定

- ・「街並み再生地区」の指定
- ・共同化と壁面後退

#### 権利者の意向

- ①現在のまま
- ②共同化を積極的に進める
- ③周辺の変化を見た上で判断

#### まちづくりのルールの必要性

- ・乱開発による住環境の悪化の懸念

#### 豊島区の実施

- ・「まちづくりの方向性」策定
- ・区の支援

#### スケジュール(案)

- ・方向性 (H20)
- ・協議体の発足 (H21)
- ・ルール化 (Aゾーン事業完了時)

(※表面より)

・Aゾーンの庁舎のみが突出しているのはみっともない。

区) A・B・Cゾーンを合わせたエリア全体を考える必要がある。

・4年前から、協議会・準備組合として街づくり活動している。今後は区の協力が必要となる。

Q) 準備組合や協議会とはどのような組織か？

区) 準備組合とは住民の方々が自主的に立ち上げた任意組織である。最初はまちづくりを考える「協議会」が発足し、協議の進捗により再開発を目標とする「任意の準備組合」となる。権利者の2/3の同意があれば東京都に届出を出し、「届出をした準備組合(※)」となる。再開発事業の都市計画を経て、再開発組合となる。

現段階ではCゾーン全体の「協議会」を発足させることを目指したい。

※全体説明会では、「認可を得た準備組合」と説明しましたが、「届出をした準備組合」です。訂正します。

Q) 東池袋四丁目市街地再開発事業とはCゾーンとどのように関係するのか？

区) 東池袋四丁目には2つの再開発事業がある。1つはライスタワーのことであり、既に竣工している。もう1つはライスタワー北側の場所であり、現在施行中である。Cゾーンとは直接関係あるわけではない。

Q) 南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合から11月3日の説明会の案内があった。また、B・Cゾーンにも準備組合と名乗る組織があるが、それらの組織は何か？また、区とはどのような関係にあるのか？

区) 南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合は、Aゾーンの準備組合のことである。Aゾーンの準備組合は、東京都に届出を出している。一方で、Bゾーンには任意の準備組合、CゾーンにはC2(Cの中央部の街区)に任意の準備組合がそれぞれある。区は準備組合等を助言、指導する立場である。

Q) ライスタワーの超高層部分の建設に区は関与しているのか？

区) 再開発事業には補助金が出ているが、直接建設に関与しているのではない。

Q) 「しゃれ街制度」の話が出たとき、区は開発には関与しない。民間ベースの開発だという話だった。

区) 「しゃれ街制度」は都市計画の提案制度。すべてが民間まかせというわけではなく、住民の方々の提案を都市計画で決めていくものである。住民の方々へ「しゃれ街制度」の説明に回るなど、区も積極的に関わっていききたい。

Q) 数年前までの雑司ヶ谷の不燃化事業に区は補助金を出してきた。南池袋には補助金を出さないのか？

区) 雑司ヶ谷は避難場所であったために補助金が出た。南池袋の場合は避難場所というわけではないので、個人の建替えのためには補助金はない。共同化の場合には、補助金が出る場合がある。

Q) 支援方策としてまちづくり相談窓口を常設するとあるがどのようなものか？支援とはどのような支援か？

区) 住民の方々の相談に迅速に応じるために、地元へ街づくり相談室を開設した。現段階で財政的な支援をするというわけではない。

・早く開発してほしい。区が具体的に案を示して、それに住民が意見を述べる方がわかりやすいし、早く進むだろう。模型でなくても示せるのではないか。

コンサルタント) 今までの話を参考に、次回の全体説明会で、複数のパターンの具体的なプランを示したい。

アンケートも考えていきたい。また、まちの基礎情報も整理する。

## 「南池袋二丁目Cゾーン第3回全体説明会」は

来年1月21日(水)に開催します。

初めての方でも、お気軽にご参加ください。

※なお、個別インタビューは随時行っていますので、区へ申し込んでください

問合せ先：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)