

# 南池袋二丁目C地区 まちづくり懇談会だより(4)

平成21年  
6月19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4回全体説明会開催。今年度の活動予定等を説明しました。

平成21年5月13日(水)午後7時より、旧日出小学校レクルームにおいて「南池袋二丁目C地区第4回全体説明会」を開催しました。24名の方が出席しました。

### 1 今年度の活動予定

区では、今年度のC地区まちづくり活動予定として、下記の5つの活動を予定しています。

- ① 全体説明会を定期的開催 ② まちの将来イメージについてアンケート調査の実施
- ③ 小グループごとの懇談会の開催 ④ 個別ヒアリングの実施 ⑤ まちづくりの協議体の発足

その他に環状5の1号線の緑化等を検討していく予定です。

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
①説明会	○		○		○		○		○			
②アンケート			アンケート									
③懇談会			-----									
④ヒアリング			-----									
⑤協議体		協議事項等の検討				幹事等の人選					○	協議体 設立 (予定)

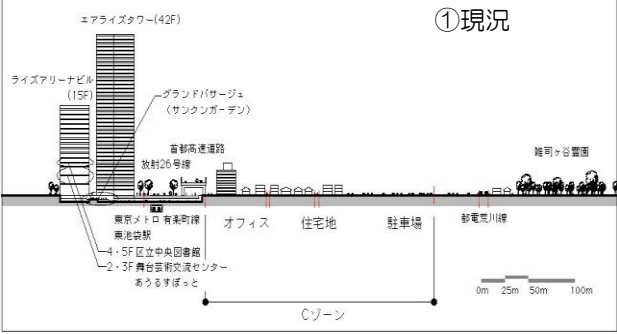
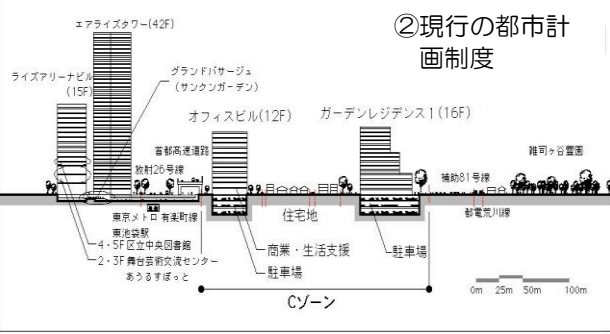
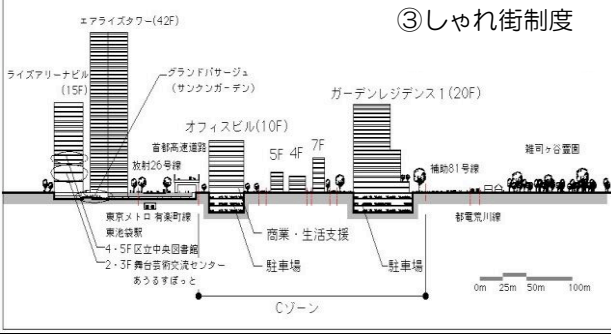
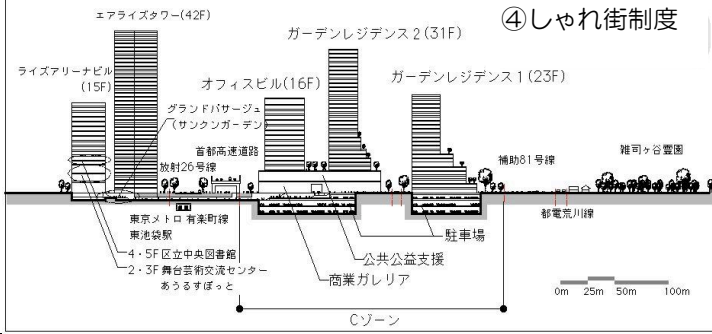
### 2 勉強会の報告

2月末に2回連続で開催した勉強会について「たより臨時号」を読みながら振り返りました。制度についてきちんと知った上でまちづくりについて考えたい、というご要望に応じて開催したものです。

### 3 将来イメージ案 (※イメージ案については、裏紙をご覧ください)

続いて、C地区の将来イメージを断面図で比較検討をしてみました。将来イメージというのは、今後、導入する制度に応じてどのようなまちへと変化していく可能性があるかをスケッチしたものです。前回比較した3つのタイプに対して、東西のイメージ断面図を作成したものが紹介されました。これにより、幅員30mの「環状5の1」をはさむ南池袋二丁目全体の様子が分かります。「環状5の1」を緑豊かなオープンスペースとして整えることで、雑司ヶ谷霊園へと連続する“みどりのまちづくり”への可能性が紹介されました。前回の断面イメージの比較の際にご要望があった“低層住宅地を確保したタイプ”を加えた4つのタイプについて紹介があり、意見交換をしました。裏面のイメージは前回検討した3つのイメージのものです。

南池袋二丁目C地区将来イメージ比較検討1

	1 現況	2 現行の都市計画制度にもとづく将来イメージ	3 しゃれ街制度(個別建替え、一部共同化)による将来イメージ	4 しゃれ街制度(最大整備)による将来イメージ
<p><b>概要</b></p>	<p>・Cゾーンの放射26号線を挟んで北側はエアライズタワーなど高層建築が近年建設されました。</p> <p>・ゾーン内の北側は比較的大きなオフィス、近年できたマンションがあります。</p> <p>・中央部は戸建住宅や小規模なアパートマンションが立地しています。</p> <p>・南側には環状5の1号線に面して大規模な駐車場があります。</p> 	<p>・現行の都市計画制度に何も手を加えない場合の将来イメージです。</p> <p>・北側は用途地域が商業のため大きなビルが建設できます。</p> <p>・中央部は道路が狭いため斜線制限等があり2〜3階建てのままです。</p> <p>・南側の大きな敷地は幹線道路にも面しているため総合設計制度等により比較的大きな建物が建つ可能性があります。</p> 	<p>・しゃれ街制度を使って個別建替え、一部共同化した場合の将来イメージです。</p> <p>・基本的には自己資金で建替えます。</p> <p>・北側は「2」に近い建物です。</p> <p>・中央部は道路斜線や日影規制がなくなり4〜7階程度建物が建設できます。</p> <p>・南側は容積の割増を受けた建物が可能です。</p> 	<p>・しゃれ街制度を使ってC地区全体で共同化した場合の将来イメージです。</p> <p>・法定再開発事業により整備するため、基本的には自己資金は不要です。</p> <p>・容積の割増が最大限利用できます。</p> <p>・C地区全体で計画し、地区全体の可能な容積をまちのイメージに合わせて計画します。</p> 
<p>環状5号の1 補助81号線</p>	<p>仮整備完成 事業計画中</p>	<p>沿道緑化の可能性あり</p>	<p>都市デザインの対応</p>	
<p>街並み</p>		<p>環状5の1号線沿道のみ高い建物が建つなどの乱開発が進行する恐れがある。</p>	<p>都市計画により街並みを誘導していく。</p>	<p>空地、道路拡幅、緑化等の都市デザインの対応を行う。</p>
<p>みどりと広場</p>	<p>敷地内のみどり</p>	<p>敷地内のみどり</p>	<p>個別の広場とみどり</p>	<p>連続するみどりと広場を計画的に整備する。</p>
<p>建替え</p>		<p>自己負担・建替えが必要な方だけが建替えを行う。</p>	<p>自己負担・合意が整った区画から順次建替えを行う。</p>	<p>自己負担なし。権利者のほとんどの方が合意し、事業を進める。</p>
<p>住み方</p>		<p>現状のまま</p>	<p>個別建替え、アパート、マンション</p>	<p>マンション+（個別建替えを検討）</p>
<p>権利者の合意/課題等</p>		<p>権利者の合意は不要 乱開発により住みくくなる恐れがある。</p>	<p>建替えする権利者の合意は必要 まちづくりに時間がかかる。</p>	<p>再開発エリア内のほとんどの権利者の合意が必要 合意が得られれば比較的早くまちづくりが進む。</p>

## ■将来イメージについての質疑応答

Q) イメージ図の中で、「4. しゃれ街条例（最大整備）」によるまちづくり、A、B、C 地区全体で決めないで緑化などは進まないのではないのか？

A) さまざまな意見があるのでとりまとめて区へ提案することが大切である。

Q) 屋上緑化は高層住宅ではあまり意味がないのではないのか？

A) 計画中の区庁舎は、壁面緑化も導入して、段々の緑化を構想している。

Q) 開発の内容については理解できるが、住んでいる人は幸せになれるのか？

①社会的弱者をないがしろにする、追い出されるような開発は反対。

②自己負担なしというが、例えば、戦後建てられた同潤会の住民は老人でも負担なしで可能であった。

③将来、人口が減るというのに、売れない状況が来るであろう。維持管理費は高くつく。

④低炭素社会が求められているのに、高層建築は反対である。

⑤小さい土地を持っている人は出て行かざるを得ない、というのは良くない。

A) まちづくりには、現状の街並みを保存することや大きく再開発をすることなど色々な方法がある。権利者にとって何がベストかを個別にヒアリングをしていく予定である。

Q) 説明会の参加者が少ないまま、進めてよいのか？

A) 個別ヒアリング等により、説明会に参加できない方の意見も聞きながら進めていきたい。

Q) まず、住んでいる人の意見を尊重してほしい。出席すると“開発賛成”と受け取られるので、出席が少ないのである。

A) 説明会に参加できない方、1人では話しにくいけれど、グループだったら話したいという方には個別ヒアリングを行う。

Q) いろいろな意見を聞くことができるのは、勉強になる。



## 4 まちづくりアンケート（案）

権利者のみなさんの意向確認のためのアンケート調査を実施します。質問項目（案）は下記のとおりです。

（質問1） 現在の都市計画の制度（「しゃれ街」制度、地区計画）について、疑問や質問がありましたらお聞かせください。

（質問2） 将来イメージ第1案～第4案について質問やご意見をお聞かせください。

（質問3） 3月末をめどに、権利者のみなさんが主体の「まちづくりを考える組織」を設立したいが、どのような会にしたいですか？

（質問4） 自由にご意見をお聞かせください。

## ■アンケート（案）に対する質疑応答

Q) 例えば、「再開発に反対ならば、その理由をお聞かせください。」というのはいかがでしょうか。

A) 個別ヒアリングで聞きたい。“再開発を前提”と受け取られない配慮が必要である。

Q) 住んでいるけれど、権利はないという人の意見はどうするのか？

A) 説明会は、当初から権利者の方を対象としている。権利者主体の組織で決定すれば、住んでいる人にも聞くこともあるかもしれない。決めるのは権利者だが、周りの人々、住んでいる人々の意見も聞く必要はあると思う。

Q) 権利者で投票して再開発をするか決めるのはどうか？ A) もう少し話し合う必要はある。