

# 南池袋二丁目C地区

## ワークショップだより No.4

平成23年  
2月

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)

### 1月30日(日) 第3回ワークショップを開催！

～具体的なまちづくりのイメージについての議論をしました～

1月30日、南池袋小学校多目的ルームで、第3回まちづくりワークショップが開催され、北・中・南ゾーン・パームス東池袋の地権者の方々15名が参加されました。

今年度C地区では、井戸端会議的なワークショップ方式で、まちづくりの議論をしてきましたが、今回が今年度最後のワークショップとなりました。

今回のワークショップも、第2回ワークショップと同様に、前半にまちづくり手法のお話、後半はワークショップで「世代交流のあるまち」、「にぎわいと活気があるまち」についての議論を行いました。

次回3月6日に開催予定の説明会では、これまでのワークショップで出された皆さんのご意見を参考に作成した「まちづくり構想素案」をご提案します。



### 平成22年度のC地区 まちづくりの流れ

#### 第1回 ワークショップ



『現在のまちとこれからのまちを考える』(9/16、9/26、10/2)

C地区の「良いところ・魅力的なところ」と「課題・問題点」、「まちづくりのテーマ」、「将来のまちのイメージ」、「あったら良いと思うまちの機能」について話し合いました

#### 第2、3回 ワークショップ

『具体的なまちづくりのイメージについて』(11/14、平成23/1/30)

第1回ワークショップで出されたご意見をもとに、より具体的なまちづくりのイメージを議論しました。



#### まちづくり構想素案 説明会

「まちづくり構想素案」のご提案(平成23年3月6日)

これまでのワークショップの結果を参考にしたまちづくりイメージのたたき台をご提案します。

※ワークショップの進捗状況により時期や内容を変更することがあります。

## 1. 計画的なまちづくりを進めるために

前回に引き続き、UR都市機構から計画的なまちづくり手法として、市街地再開発事業について説明しました。

(別紙「計画的なまちづくりを進めるために その2」参照)



▲計画的なまちづくり手法のご説明

### -質疑応答-

Q：国や都などは財政難と言われていますが、補助金はどのように出るのですか？

A：一般的には再開発事業では土地整備や共用部分の整備などが補助金の対象になります。補助金は国、区、施行者がそれぞれ1/3負担します。豊島区の東池袋や南池袋は木造密集地域として東京都の重点対策地域になっているため、要件を満たせば、補助金が付かないということはないと思います。(豊島区)

Q：A地区は補助金が110億円位と、全体の事業費の約20～25%出ると聞いています。どの事業についても同じくらいの割合で補助金が出るのですか？

A：建物が住宅系か業務系かによって違いますが、住宅系であれば同じような割合になると思われます。(豊島区)

主に共用部分が補助対象になるのですが、補助対象部分の大小によって、多少ですが個別に補償の割合は変わってきます。(UR都市機構)

Q：あまり緑を重視しすぎて、事業費が高くなって事業ができなくなることはないのですか？

A：そのようなことはありません。国や都は、空地や緑の多い環境面に配慮したプランを重視しています。再開発事業は、オープンスペース確保や緑化が条件になっています。(豊島区)

## 2. ワークショップ『具体的なまちづくりのイメージについて』

今回のワークショップでも、前回に引き続き、第1回ワークショップでのご意見をもとに、まちの将来イメージの具体化をしてもらいました。

あらかじめ前回のワークショップでご意見が多かったまちづくりのテーマについて関係するまちの魅力や課題、要素をそれぞれまとめたシートを4枚用意しました。

- 緑が多く環境のよいまち
- 安全安心なまち
- ① 世代交流のあるまち
- ② にぎわいと活気があるまち

今回は残りのこの2つのテーマを中心に話し合いました。

2つのグループでそれぞれのテーマについて、意見を出し合いました。以下がそれぞれのテーマについてのまとめです。

### ○グループAで出された意見

#### ① 世代交流のあるまち



#### 子どもやお年寄りの為の施設：

- ・ 住民たちが集えるスペース。一時的なものではなく永らく使用できるもの。きちんとした管理が重要。
- ・ 老人ホーム、保育園、集会所などの施設を分断してつくるのではなく、柔らかく配置することで交流も生まれやすく場所の活用もできる。

#### こんな施設があるとよい：

- ・ 保育園、こども園、介護施設、老人ホーム、グループホーム、老健施設、デイサービス、多目的ホールなど交流のある場所。
- ・ 地下にスーパーがほしい。
- ・ 若い方から高齢者まで住める施設を設置する。
- ・ 屋内・外に子どもが遊べる場所がほしい。⇒屋外に確保するのは難しいので、環状5の1に空中ひろばが必要。

## 交流の工夫：

- ・ インテリジェント掲示板。Ex. 高齢者との交流を中心に、地域の情報提供や世代交流の情報が表示できるもの。
- ・ 高齢者とのふれあいの機会をもつ。ケアハウス。ケアホーム。
- ・ 元気な老人の活用、女性の活用
- ・ 催し物

### 《まとめ》

保育施設や高齢者のための施設、集会所など交流のある施設が多くあげられました。その配置についても、それぞれ分断するのではなく、柔らかく区切って配置することで交流が生まれやすく、集会室やホールなど空間の効率的な活用もできるという意見がありました。また、交流のきっかけづくりや情報提供ができるインテリジェント掲示板というアイデアもでました。

## ② にぎわいと活気があるまち



### 複合施設：

- ・ 一体型複合ビル。住居・オフィス・病院・商業。次世代に渡せる、引越する必要のない一生住めるまちづくり。

### 管理費について：

- ・ 管理費を安くする工夫は必要。
- ・ そのことは保留床取得者を呼ぶポイントにもなる。

### イベント：

- ・ 閉鎖的ではなく、オープンな集会所があるとよい。
- ・ 豊島区主催の行事等を案内してもらう。
- ・ クリスマス会、カラオケ大会、盆踊り大会などを行う。
- ・ AKB48のような地元アイドル(1KB48?)発掘とイベント開催

## まち/並ぶお店の雰囲気：

- ・ 東京都で最高のまちであってほしい。安全、便利で緑が多ければ自然と人が集まるはず。
- ・ お店が建物の内部にあるのではなく、カフェのように外から入りやすい方が歩いていても楽しい。
- ・ 地元住民の日常的生活、地元の商店街も大切。外部の高齢者の方も多く来られる街。小さい映画館やコンサートホールなどがあるとよい。
- ・ サンシャイン通りのようなにぎわいは人が多すぎ。それとは違うにぎわいが良い。
- ・ 広尾ガーデンのように1階が店舗で平日でも人が集まるけれど落ち着いた雰囲気の良いまちが良い。神宮外苑も歴史、文化やスポーツもできて子どもがたくさんいる。コストが安く楽しめる施設は良いと思う。



### 歴史のあるものの活用：

- この辺は池袋ではなく昔は雑司ヶ谷という地名だった。雑司ヶ谷というイメージ建物名などにも活用したい。
- LRT、路面電車をひく。池袋しかないものとして活用する。

### 《まとめ》

サンシャイン通りのように人が多すぎるにぎやかさとは違う、落ち着いたにぎやかさがほしいというご意見がありました。屋外とのつながりのある入りやすい雰囲気をつくり、雑司ヶ谷という地名や歴史的なものを活用して、品の良いにぎやかさが良いのではないかとご意見がありました。

## ○グループBで出された意見

### ① 世代交流のあるまち



### 子どもやお年寄りの為の施設：

- 子育て施設と高齢者施設がそれぞれ区切られているのではなく一体化した施設。
- お年寄りが子どもの遊ぶ雰囲気を感じられる空間

### 地域のためのリラックスできる施設：

- 温泉、入浴施設⇒裸のつきあい、コミュニティ銭湯
- フィットネスクラブがほしい。
- ミニシアター、バー、住民映画鑑賞会⇒映画の後にお酒を飲みつつ話しができる。

### 趣味や教室をきっかけとした交流：

- 居住者専用の屋上農地、屋内菜園
- ドッグラン
- 趣味の教室（料理、囲碁、スポーツなど）
- 台湾では地下通路の一角で将棋をする場所、ステージや古本屋街がある。



### イベント：

- ・ 地域に根付いた伝統のある行事の復活
- ・ 若者を集めるイベント、音楽祭など
- ・ 建物ごとのイベント
- ・ フリーマーケットができる広場

### 《まとめ》

子育て施設と高齢者のための施設の一体化がいいのではないかという意見。共同住宅を建てた場合、入居者専用の銭湯、バー、映画鑑賞会などリラックスしつつ交流をはかる場所がほしい。趣味の教室やイベントを開催するという意見が出されました。

## ② にぎわいと活気があるまち



### 交通上の便利さを活かす：

- ・ 交通アクセス（電車、バス、車、自転車）の拠点づくり。高速道路のパーキングエリア、サービスエリアをつくって来訪者に車を停めてまちを歩いてもらう。

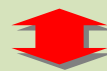
### 地下通路の拡充：

- ・ C地区－新庁舎－池袋駅と地下通路で直結させる。
- ・ 楽しいつなぎ方や人を呼び込む工夫が必要。



### エリア分けでメリハリをつける：

- ・ 環状5の1沿道やC地区北側：  
商業施設などもあって、多くの人があるA地区とも人の往来が活発なにぎやかさイメージ。



- ・ C地区内や南側：  
雑司ヶ谷のような落ち着いたにぎわい、住宅にふさわしい閑静さも必要。
- ・ 安心して子どもを遊ばせられる空間。にぎわいと落ち着き。パブリックとプライベート

## どのような雰囲気/お店：

- ・ 若者向けの原宿の上品版。街路樹のある街並。
- ・ 高級ブランドではなく、若者向け低価格ブランドのようなお店。
- ・ 池袋駅前とは違うにぎわい。
- ・ コーヒーショップのある図書館、住民も来訪者もつかえるお店。



## 文化施設：

- ・ A地区の中には文化ホールがない。区直営で小さくてもおしゃれなホールがあると良い。
- ・ 音大生のミニコンサートができる広場がほしい。
- ・ 品のある、人が溜まれる地下広場、スペースがほしい。
- ・ 若い芸術家が絵などの作品を発表できる場、美術館、ギャラリーがあればいい。

### 《まとめ》

エリアを分けて、にぎやかさと閑静さのメリハリをつけたらいいのではないかという意見や、文化や芸術に親しめるような交流スペースが必要なのではないかという意見が多く出されました。

## 1月15日（土）まちづくり見学会を開催しました

UR都市機構にご協力いただき、周辺のまちづくりの事例として、平成23年1月に竣工する「アウルタワー」の見学会を開催しました。B・C地区からたくさんの地権者の方々にご参加くださいました。

ロビー、ゲストルーム、シアタールーム、フィットネスルーム、キッズルームなど共用部や地下通路などの見学をしました。

○見学会対象者：(参加者数 約50名)

南池袋二丁目B・C地区権利者等

○見学先：

東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業「アウルタワー」<UR都市機構による市街地再開発事業>

○日時：

平成23年1月15日 土曜日  
午後3時～4時20分



▲アウルタワーからサンシャインや東池袋駅に直結する地下通路の見学もしました。

## C地区の今後のまちづくりの進め方

(平成21年度)  
アンケート調査  
回収率：53.7%  
築浅分譲マンションを除き  
91.2%



ワークショップ3回(平成22年度)  
のべ69名参加  
このまちの良い点、悪い点  
将来のまちのイメージ



平成23年3月6日 複数のまちづくり構想素案のご提案



平成23年度～ 複数のまちづくり構想素案をたたき台に  
・まちづくりイメージ案についての意見交換  
・具体的なまちづくりに向けた取り組み

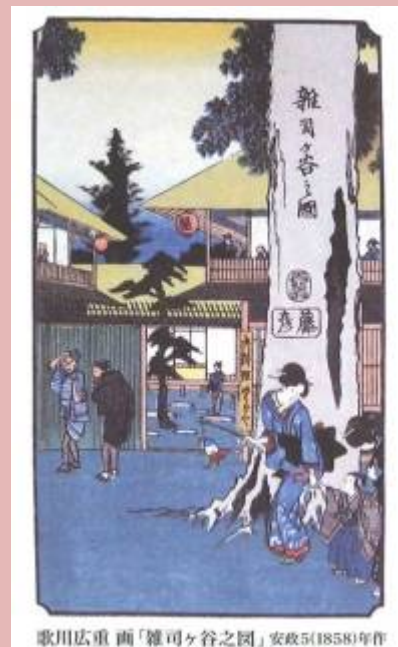
## まちづくりコラム「雑司ヶ谷の地名の由来」

雑司ヶ谷の地名の起源については、①法明寺の雑司料であったため②小日向金剛寺の雑司料であったため③元弘・建武期に京都の朝廷で雑式の職をつとめた柳下氏・長島氏・戸張氏がこの地に土着し、その子孫も村民として残ったから④郡領等身分の高い人の子息の子を指す曹司等のはじめた土地だから等諸説あります。

いずれにしても鎌倉時代以後に起こった地名であり、「雑司ヶ谷」に統一されたのは、八代將軍徳川吉宗が放鷹のため立寄った折、「雑司ヶ谷村」と書くべしとしたからと伝えられています。昭和41年の住居表示実施により、現在の「雑司ヶ谷」に町名が変更されました。

\*参照：「まち歩きガイドマップ」2010年12月  
豊島区政策経営部区長室発行

\*南池袋一帯も、元々は雑司ヶ谷村という地名だったようです。



歌川広重画「雑司ヶ谷之園」安政5(1858)年作

### 【お問い合わせ】

豊島区都市整備部 都市再生プロジェクト担当課 小黒・古田・上野  
TEL:03-3981-3449 FAX:03-5950-0803  
E-mail: A0029233@city.toshima.lg.jp