

南池袋二丁目C地区

ワークショップだより No.3

平成22年
12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)

11月14日、第2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～

11月14日、南池袋小学校多目的ルームで、第2回まちづくりワークショップが開催され、北・中・南ゾーンの地権者の方々14名が参加しました。

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います。9月から10月にかけて、現在のまちの魅力や課題、これからのまちのあり方などについて議論してきましたが、「緑が多く環境の良いまち」「安全安心なまち」にしたいという総論部分では、皆さまのご意見があまり異なっていませんが、各論部分では、様々のご意見をいただいています。ワークショップの中でまちづくりの仕組みについて質問をいただいていることもあるため、前半にまちづくり手法のお話、後半にワークショップを行い、将来のまちのイメージ・これらからの方針についての議論をしました。



▲北・中・南ゾーンのワークショップ

平成22年度のC地区ワークショップの流れ

第1回

『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回

『具体的なまちづくりのイメージについて』(11/14)

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。



第3回

まちづくりのイメージをさらに深めていきます。(平成23年1月20日開催)

※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

これまでのワークショップの中でまちづくり手法についてのご質問もいただいているため、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」参照)

【計画的なまちづくりの事例】

東池袋四丁目第2地区、曳舟駅前地区、上目黒一丁目地区の三つの地区について、UR都市機構から説明しました。



▲計画的なまちづくり手法のご説明

-質疑応答-

Q：なぜ「街並み再生方針」をかけたのですか？

A：豊島区では戦後、区画整理が主要な駅前一帯しか行われませんでした。そのため特に山手線内側に老朽化した密集住宅地が多く残されています。ほかにも早急な整備の必要な地域はあると思いますが、この地域は副都心に隣接しており、環状5の1号線が通るといこと、広幅員の街路に囲まれた比較的大規模なエリアであることから、市街地再開発事業に適しているという判断で東京都が街並み再生方針をかけました。(豊島区)

Q：日の出通りの北側の東池袋四・五丁目も「しゃれ街制度」で再開発を進めるべきではないのですか。

A：東池袋四・五丁目は、都と区が「補助81号線沿道まちづくり」を進めています。東京都新都市建設公社（東京都の外郭団体）が入り共同化を進めている地区もあります。81号線の沿道の不燃化を進めるため、共同化をして空地をとり、良好な建物を建てる場合には高さ制限を緩和するという地区計画をかけました。この地区は密集の度合いが著しく高いため、81号線沿線の比較的小規模なエリアで共同化する方針で、しゃれ街制度にはなじまないと考えています。(豊島区)

Q：早く進めるためには、そのようにこの地区に「しゃれ街制度」がかかった経緯やまちづくりの必要性を1軒1軒説明した上で意向を聞いていくべきです。

A：1軒1軒丁寧に説明していきます。(豊島区)

Q：3つの事例(東池袋、曳舟、上目黒)はすべて地元区とタイアップしてUR都市機構が行ったものですか？

A：3つとも地元区と協力して行いました。東池袋と曳舟の事例は地元の地権者と区からの要請を受けて、UR都市機構が事業施行者となって行ったものです。上目黒の事例はA地区と同じように、地権者が市街地再開発組合をつくり施行者として行ったものです。UR都市機構は事業でできる保留床の一部を取得しながら組合の支援をしました(UR都市機構)

Q：それらの事例はどのような流れでUR都市機構が関与することになったのですか？

A：まちづくりには、まちの課題を解消するために地元が主導してまちづくりを始める場合と、問題意識を持った行政が主導してまちづくりが始まる場合の2パターンがあります。それぞれ住民と行政が相談しつつ、ある段階でまちづくりの方向性を判断して、UR都市機構に相談をすることが多いようです。(UR都市機構)

Q：「番神通り」をはさんだ向こう側の地区(南池袋二・四丁目地区)も再開発していく可能性はあるのですか？

A：南池袋二・四丁目地区は、H16年にしゃれ街を適用するかどうかのアンケート調査で、共同化意向は少数でした。また、この地区には東京都から20年ほど不燃化促進の補助金が出されていましたが、補助期間が終了しました。現在2回目のアンケート調査を実施中ですが、面的に大規模な再開発が難しい地域であると思います。(豊島区)

Q：どの位の年数がかかるのか具体的に示してほしいと思います。今の住居の改修を高い費用を出して行っていいのかわかりません。

A：今年度末から来年度初めにかけて、ワークショップでの皆さんのご意見をもとに、複数のまちのイメージを皆さんとつくっていきたいと思います。そのまちのイメージについて、どれだけ賛同が得られるかによってスケジュールが異なってきます。(豊島区)

改修については、市街地再開発事業の場合、物件を詳細に調査して建物補償が行われるため、全てが無駄になることはありません。(UR都市機構)

Q：中と南ゾーンで一緒にワークショップをすることが多くなってきたみたいですが、何か意図があるのでしょうか？それぞれ環境や事情が違うので、別々に行った方がいいのではないのでしょうか。

A：意図はありません。中・南ゾーン別々の開催では、参加者が少なかったため、合同で開催しました。(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は第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。

① 緑が多く環境のよいまち

② 安全安心なまち

● にぎわいと活気があるまち

● 世代交流のあるまち

今回はこの2つのテーマを中心に話し合いました。残りの2つのテーマについては次回話し合います。

2つのグループでそれぞれのテーマについて、「どのような過ごし方をしたいか」「気になる点は何か + 解決方法」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 緑が多く環境のよいまち



並木：

- ・環5の1をグリーン大通りのような並木道にする
- ・グリーン大通りと雑司ヶ谷霊園をつなぐような緑のネットワークが必要
- ・原宿の表参道のようなイルミネーションが飾れる並木

緑化：

- ・環5の1の掘削部分上空も緑化する
- ・緑道に小さな水辺をつくる
- ・温暖化対応として屋上緑化が必要
- ・公園に緑と水路を多く
- ・道路に緑
- ・落ち葉のない木（常緑樹）がいい
- ・外から見た時に木で囲われている様なイメージがいい
- ・緑は丁寧な管理が必要

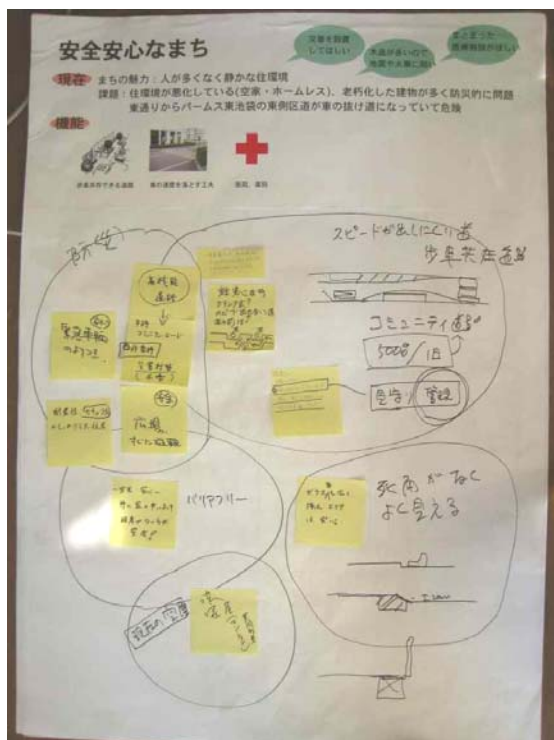
水・遊び：

- ・ビルの3階等に子どもが遊べる水辺があるといい
- ・子どもが遊べる場所がほしい。(芝生など)

《まとめ》

並木道などについてのご意見が多く、グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園に続く緑はとても重視されている様に思われます。

② 安心安全なまち



防災：

- ・緊急車両の駐車できるスペースが必要
- ・耐震性のしっかりした住居
- ・すぐに避難できる広場が必要
- ・平時はコミュニティロード、非常時は吹き出しなど災害対策できる広場（高機能道路）

交通：

- ・生活道路ではクラックをつけ、スピードが出せないようにする
- ・歩道、車道を明確に分ける
- ・路上駐車を減らす

治安：

- ・空き家を無くす
- ・セキュリティのしっかりした住居
- ・マンションの入り口などは、死角がない方がよく見えて安心

子どもの安全：

- ・子どもが登れるような危険な場所を減らす

バリアフリー：

- ・地域全体をバリアフリーにする
- ・特に家の中において段差がない方が安全

《まとめ》

クランク式道路など歩行者と車が共存できる道路という意見が多かったものの、反対に歩道と車道を明確に分けるべきという意見もありました。避難場所となる広場、まちや家の中の段差をなくしバリアフリー化が必要という意見などがありました。

○グループBで出された意見

① 緑が多く環境のよいまち



並木：

- ・グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園まで連続するような緑をつくる（並木）
- ・環5の1もグリーン大通りの様になるとよい
- ・緑は多いほど良いが、メリハリのある（高、中、低木）形がいい
- ・緑が多いほど暗くなるデメリットもあるので注意してほしい

広場：

- ・子どもが遊ぶ広い広場、高木の連続
- ・芝生のはらっぱ、まわりは樹木（区営グラウンドのような）
- ・住人が集える、イベントができる広場
- ・交流の場
- ・避難場所
- ・天空の森、50階の屋上に高木の森、途中の階に緑のフロアを作る

その他：

- ・空中ひろばをつくるべき（環5の1の上）
- ・国土交通省が道路上の有効利用の方針を出している
- ・オープンカフェは池袋に合わない

《まとめ》

環5の1がグリーン大通りと同じような緑豊かな並木道になって雑司ヶ谷霊園へつなぐと良いという意見や、緑の多い子どもたちが遊べる広場、交流できる広場がほしいという意見も多いです。

② 安全安心なまち



防災：

- ・ 飲める井戸水があると良い
- ・ 地区内の広場が避難場所的に使えると良い
- ・ (広域避難場所に行く前の) 一時避難場所があるとよい
- ・ 高い建物であれば地震に対する備えが必要でそうならざるをえないと思う
- ・ 全部の建物に地震対策するべき
- ・ 免震構造、安全な建物

交通：

- ・ 歩行者と車の分離、歩行者用通路
- ・ 50年前には馬車が通っていた

安心：

- ・ ユニバーサルデザインの介護施設
- ・ A・B・C地区で公共施設、利便施設の計画的な配置が必要
- ・ 建物どうして機能連携する。スーパーもどこかの建物が分担
- ・ 保育施設

高層ビルの100年後：

- ・ 高層ビルが良いとは言い切れない。有効利用はできるけれど…
- ・ ガスカオール電化か？
- ・ リノベーションが必要 (既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること)
- ・ 今の高層ビルは100年もつ？ 設備は取替が必要？
- ・ 地権者が増えると建て替えの際に合意形成できるのか？
- ・ スケルトン・イン・フィルに (建物の躯体と設備を別に) して将来融通の利く建物にするのか？

コミュニティ・防犯：

- ・高層ビルの場合コミュニティが希薄になってしまう
- ・屋上に住民のための全員集まれる飲み屋があると良い（飲みニケーション）
- ・隣の人の顔が分かる街
- ・建物単位でイベントができると良い
- ・子どもの交流ができるような場所が必要
- ・将棋など趣味ができるたまり場、スポーツジム、キッズルーム、ゲストルームなど
- ・中庭を囲むような住居プラン
- ・マンションのドアは冷たい感じ。木の引き戸が良い



その他：

「権利変換が10年後になり、価値が下がるのが心配。早くしてほしい」
「画期的な事をやってもらいたい」

《まとめ》

共同で高層ビルに建て替えた場合の耐震性やメンテナンス、次の建て替えでの合意形成などが心配という意見や、防犯に関してコミュニティを深めることで安心して住めるまちにしたいという意見が多く出されました。

環状5の1号線の計画について参加者のご意見をまとめてみました

- ✓ グリーン大通りと雑司ヶ谷霊園を繋ぐような緑豊かな並木道にするべきというご意見：
 - ・グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園まで連続するような緑、並木に
 - ・環5の1をグリーン大通りのような並木道に
- ✓ 掘割部分にも緑化するなど有効活用するべきというご意見：
 - ・環5の1の掘割部分も緑化
 - ・国土交通省が道路上の有効利用の方針を出している
 - ・空中ひろばをつくるべき（環5の1の上）

など、環状5の1号線の計画についてのご意見も多くいただきました。

【次回 C地区第3回ワークショップ】

日時： 1月20日 19:00~20:30
会場： 南池袋小学校 2階 多目的ルーム

今まで出られなかった方もぜひご参加ください。

※詳細については、これから配布予定のご案内をご覧ください。

【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