

南池袋二丁目C地区まちづくり 全体連絡会だより No.3

平成23年
3月

発行：豊島区 都市再生プロジェクト担当課（担当：小黒・古田・上野） 電話03-3981-3449(直通)

南池袋二丁目C地区全体まちづくり構想素案を説明しました！

平成23年3月6日（日）午後2時から、南池袋小学校で第3回全体連絡会を開催。20名の方々にご参加いただきました。

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皆さんと一緒にまちづくりの議論を進めてきました。

今回の全体連絡会では、これまでの議論をもとにした「南池袋二丁目C地区全体まちづくり構想素案」をご説明し、質疑応答を行いました。平成23年度はこの構想素案をたたき台に意見交換を行っていきます。

この構想素案は豊島区が地権者の方々との意見交換用に作成したもので、内容が決定しているものではありません。



C地区のこれまでの経緯と今後のまちづくり活動について

平成20年度 まちづくり懇談会・勉強会等(9回)
平成21年度 アンケート・個別意向調査・懇談会等(14回)
平成22年度 ワークショップ・懇談会等(11回)



これら懇談会やワークショップを通じて、まちづくりの必要性を話し合い、将来のまちのイメージを話し合いました。

平成23年3月6日

複数のまちづくり構想素案のご提案

今回

豊島区から、地域の皆さんのまちづくりに関する今後の話し合いの材料として、まちづくり構想素案を提案しました。

平成23年度～

懇談会

勉強会

個別相談(意向確認)

今後はこのまちづくり構想素案を「たたき台」として、皆さんと議論を重ね、まちづくり計画案を作り上げていきます。また、並行して勉強会や専門家との個別相談を通じて、まちづくりへの理解を深めていきます。

こんな広場がいいな！

まちづくり計画案

交流を生み出す仕組みはほかにない？

南池袋二丁目 C 地区全体まちづくり構想素案の説明(豊島区から)

ワークショップで出された皆様のご意見と東京都や豊島区のまちづくり関連計画に基づき、地区全体で共同化による計画的なまちづくりをすることで、C地区の課題を解決し、魅力を引き出すようなまちを実現することを提案します。

ワークショップ

第1回(H22年 9/16、9/26、10/2)

「まちの魅力や課題、今後のまちづくりの方針やイメージ」の議論をしました。

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通や買い物が便利 ・ 静かな住環境 ・ 雑司ヶ谷霊園など緑が多い ・ 路面電車などまちの風情がある など | <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家が増えホームレスなどもいて住環境が悪化 ・ 開発に取り残される不安 ・ 老朽化した建物が多く、防災上不安がある ・ 高齢化が進んでいる など |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

第2回(11/14)・第3回(H23年 1/30)

「より具体的なまちづくりのイメージ」について議論をしました。

緑が多く環境のよいまち

- ・ グリーン大通りからの緑の連続性がほしい
- ・ 温暖化対策として屋上緑地がいいのでは

安全・安心なまち

- ・ 地震対策のしっかりした建物にしたい
- ・ 避難できる広場が必要
- ・ ユニバーサルデザインのまちにしたい

にぎわいと活気があるまち

- ・ イベント広場・子供が遊べる広場がほしい
- ・ 駅前とは違う、落ち着いたにぎわいがほしい

世代交流のあるまち

- ・ 住民たちが集えるスペースが必要
- ・ インテリジェント掲示板があるといい
- ・ 子育て施設と高齢者施設の連携が必要



都区のまちづくり関連計画

- 豊島区都市計画マスタープラン(H22年 6月)
- 池袋副都心整備ガイドプラン(H16年 12月変更)
- 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区指定(H16年 12月)



南池袋二丁目地区の位置づけ…低未利用地の有効活用と建物の不燃化・共同化を図り、商業・業務・住居が一体となった、副都心隣接の立地にふさわしい賑わいのある街並みを誘導する地区

まちづくり構想素案

副都心や新庁舎と連携した賑わいのある街並みと安心して住み続けられる価値の高い住環境の実現

環 境

グリーン大通りや新庁舎、雑司ヶ谷霊園へと連続する緑のネットワークを形成し、住み良い住環境を計画



安 心

子育て施設や高齢者施設の導入を検討し、3世代が安心して暮らせる住環境を計画



交 流

広場や通りに面して店舗や施設を配し、副都心や新庁舎と連携した賑わい・交流を計画



まちづくり構想素案の考え方(豊島区提案) 土地利用等のイメージ図

～土地利用～

- ・新庁舎前、グリーン大通りからの顔となる北側を「交流ゾーン」として計画
- ・雑司ヶ谷霊園に続く南側を「静かな住環境ゾーン」として計画

～緑のネットワーク～

- ・グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園へ続く緑豊かな並木道を整備
- ・地区内にまとまった緑の広場を整備

～歩行者ネットワーク～

- ・番神通りと北側区道を幅員8mに拡幅し歩道を整備
- ・環状5の1号線と番神通りを結ぶ歩行者用通路を整備
- ・副都心の回遊性を高める地下通路ネットワークを拡充

《施設配置案》

A案（3棟案）

- ・北ゾーンにオフィス・店舗棟1棟
- ・中・南ゾーンに高層住宅2棟
(低層部に子育て・高齢者支援・交流施設等)

B案（2棟案）

- ・北ゾーンに住宅・オフィス・店舗棟1棟
- ・中・南ゾーンに高層住宅棟1棟
(低層部に子育て・高齢者支援・交流施設等。中層住宅も配置)



3. 質疑応答

Q：平成19年にC-2地区再開発準備組合を始めた。私たちの提案と区の提案は若干違うようだが、私たちは区の支援をいただきながら住民主体のまちづくりを今後も十分検討していきたい。また、早期の再開発実現に向けて進めていきたい。環状5の1号線上空のスペースを有効活用するため「空中広場」をつかってほしい。(中ゾーン地権者)

区：区としてはこれまでの意向調査やワークショップにより、皆さんの意向を十分承知しているつもりです。今日、来られなかった皆さんも多いので、23年度は地域の皆さんに対して個別に構想素案の説明もしていきます。空中広場については地域の皆さんの意向を都に伝えていきたいと思えます。

Q：構想素案の考え方の図に、交流というマークが環状5の1号線沿いでずいぶん南側に下がっているが、どのように考えているのか。(中ゾーン地権者)

UR都市機構：この案はたたき台の考え方ですが、1階や低層部分に店舗や事務所などの交流的な要素を入れて、環状5の1号線沿いにある程度賑わいと呼ぶものを設けたらどうでしょうか。

Q：①北側は商業地域だからオフィス棟ということで決定しているのか。

②B 案の方がすっきりした感じがする。A 地区では準備組合に区が入ったことで進んだようだ。中と南ゾーンが一体になった計画になっているが、南ゾーンの地権者でもある UR 都市機構は C-2 地区再開発準備組合に入って活動する方がスムーズに進み、より良い理想に近いまちができるのではないかと。(中ゾーン地権者)

UR 都市機構：①駅前なのでオフィスでも十分成立するというので A 案では北側にオフィス棟を配置してみました。

②まちづくりに貢献していくつもりです。区の方針として C 地区全体の計画が望ましいと聞いています。北、中で地権者発意の会がある中、たたき台を元に方向性など相談させていただき、より良いまちづくりを進めていきたいと思っております。

区：C 地区全体での計画が望ましい理由は以下の通りです。①C 地区の形状が南北に長いので、北側から再開発を進めなければ日影規制が消せないこと。②しかし、個々に開発を進めると、都の指導により先に進めたゾーンで 8m 道路を確保する必要があり、大幅に土地を取られてしまうこと。③大きな広場、豊かな緑、歩行者通路、子育て・高齢者施設等を設けるには全体で進める必要があること、などの理由からです。

Q：区は再開発を進めたいのかどうかははっきりしない。早く進めるべきではないのか。(中ゾーン地権者)

区：まちづくりをするのなら本日提案したような計画が「望ましい」ということです。平成 23 年度は全体を調整する場をつくって進めていきたいと思っております。

Q：UR 都市機構はどれくらい再開発事業にかかわった経験があるのか。また C 地区の施行者は UR なのか。(中ゾーン地権者)

UR 都市機構：UR は住宅都市整備公団を引き継ぐ組織。ただ、単なる住宅開発だけではなく都市開発も重点的に行っています。数多くの施行も手掛けているので、その実績を元に協力できます。C 地区での施行者はまだ決まっていません。東池袋四丁目では、第 1 地区は組合、第 2 地区は UR 都市機構の施行で再開発をしました。UR 都市機構はまちづくりのお手伝いをする立場ですが、C 地区では地権者という立場もあります。

区：区は UR 都市機構とまちづくり支援業務の委託契約をしています。今回の構想素案は UR 都市機構がこうしたいというものではなく、C 地区全体で進めた場合にどうなるか、こういう考え方が良いのではないかと、という区のことを説明しています。これをたたき台にして皆さんで話し合いたいということなんです。

お知らせ

構想素案の個別説明に伺います！ぜひ気軽にお問い合わせください。

【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