

南池袋二丁目Bゾーン まちづくり懇談会だより(2)

平成20年
2月22日

発行 豊島区都市整備部都市開発課 担当 活田 03-3981-1341 (直通)

1月17日の全体説明会に続き、1月末から2月初旬にかけて、懇談会を4回連続して開催しました。4日間の延べ参加者数は27人に上り、全体説明会を合わせて約70名の方々にご参加いただきました。4日間共通のプログラムは次のとおりです。

- 趣旨説明・・・少人数で集まることでできるだけきめ細かく意見を出していただく機会とすること
- 説明会・懇談会の意見・・・全体説明会の様子を報告し、今回の懇談会において出された意見を紹介
- 現在の都市計画の制度の解説・・・周辺道路による建ぺい率、容積率による規制について詳細に解説
- 参加者全員の意見・・・参加者のみなさん全員から自由な発言

皆さんからは、「大きな建物に建替える義務が生じるのかどうか」という疑問をはじめ、「現在のルールのまま進んだ場合の将来への不安」、「どのように判断をしたらよいか適切な情報提供をしてほしい」という要望など、多くのご意見をいただきました。

今後、再び全体説明会を開催して、これまでに出了れた多様なご意見を紹介するとともに、3月中に実施を予定しているアンケート調査について、みなさんに提案したいと考えています。



南池袋二丁目Bゾーン 懇談会の参加者数

- ① 1月28日 8名
- ② 1月29日 4名
- ③ 1月31日 9名
- ④ 2月 2日 7名

延べ人数27名

「南池袋二丁目Bゾーン第2回全体説明会」

開催のご案内

懇談会で出された皆さんのご意見をご紹介します。

- 日時：平成20年3月5日(水)、8日(土) 19時～20時30分
両日のうち、ご都合のつく日時にご参加ください。説明会の内容は同じです。
- 場所：旧日出小学校レクルーム

【周辺道路による建ぺい率、容積率等の規制について】

懇談会の当日に参加者のみなさんにご説明した「現在の都市計画におけるルール」です。

■環状5号線（幅員 30m）沿道

一般的には 5~6 階建の建築を建てるのが可能。日影規制・第3種高度地区がかかっているため、容積を使い切れないことがあり、北側屋根が三角に削られた建物が連続し、ギザギザのスカイラインになる可能性が高い。

■東通り（幅員）沿道

10 年程前の道路拡幅によって 5~6 階建の建築を建てるのが可能になっている。北側の黄色の部分側には日影規制がかかっているため、容積を使い切れないことがある。第3種高度地区があるので、北側屋根が三角に削られている。

■北側道路（幅員 8m）沿道

※A ゾーンが整備され、北側道路が 8 m に拡幅された場合

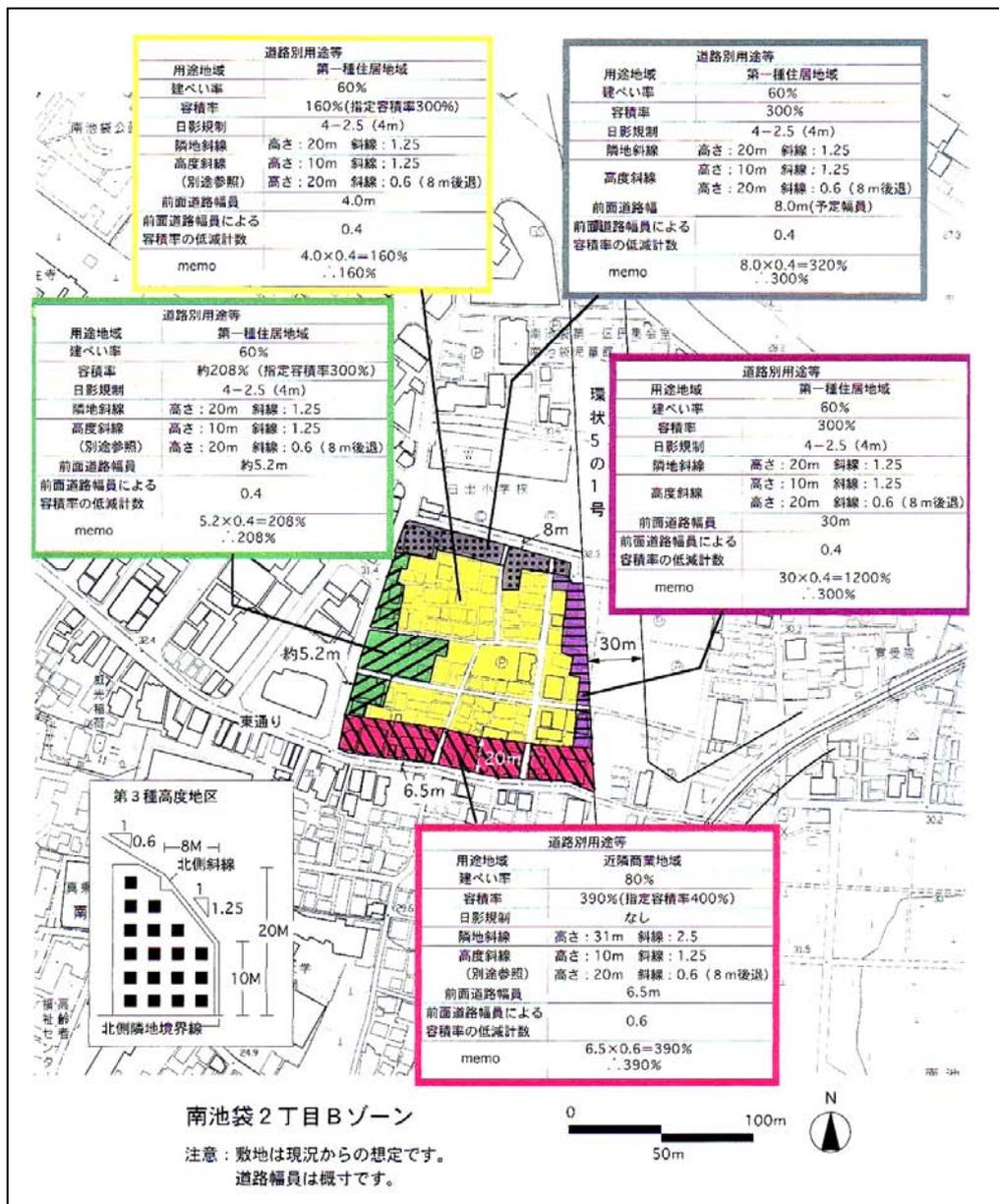
一般的には 5~6 階建の建築を建てるのが可能。A ゾーンの再開発を通じて日影規制、第3種高度地区がかからない可能性が高い。

■西側道路（幅員 5. 3m）沿道

一般的には 3~4 階建の建築を建てるのが可能。日影規制がかかっているため、容積を使い切れないことがあり、北側屋根が三角に削られた建物が連続し、ギザギザのスカイラインになる可能性が高い。

■内側の部分

一般的には 3~4 階建の建築を建てるのが可能。ただし、日影規制、第3種高度地区があるので、敷地が狭い場合は 2 階建てまでとなる可能性が高い。



懇談会で皆さんからたくさんのご意見を頂きました。参加していただいたほとんどの方から、「今後もまちづくりについて話し合いをしていく必要がある」とのお声をいただきました。

以下は4日間の懇談会の記録に基づいてまとめたものです。これらを基に、今後みなさんで話し合いを重ね、まちの方向を考えていきたいと思えます。

【みなさんから出された質問と区の回答】

■区役所が関わる意図

Q. 区は「しゃれ街制度」を住民に紹介して、どうするつもりなのですか？

A. 皆さんの合意を通じて新たなルールを作りたいと考えています。それに向けて区も協力します。

Q. 区は開発をしたいんでしょう！？

A. 今度建て替える際にはルールに沿って建て替えることで、より良いまちをつくっていきませんか？という提案です。平成16年の説明会において大きく2つのルールを提案しました。(新たなルールというのは、)例えば、日影の制限をはずしたり、高さの上限を決めたり、ということが可能です。(もちろん、今のまま)一軒一軒で考える方法も選択肢の一つです。

Q. なんで開発しないとイケないのですか？板橋区役所のように周囲は住宅地でも良いのでは？

A. 南池袋では住民の方の意思でルールづくりを進めていきます。

Q. なぜここだけワーワーやらなくてはイケないのですか？

A. 豊島区では172号線、173号線、環4、環5など、都市計画道路が整備されることによって大きな影響が考えられるまちについて、全て住民と共にまちづくりを考えながら進めています。

■周辺地区の動向

Q. 周辺の動向を教えてください。

A.

[Aゾーン]市街地再開事業実施に向けて平成18年3月に再開準備組合が発足しました。今後は平成20年度内には都市計画決定を予定しています。区庁舎の移転については、最終的には位置条例の変更議決で決まります＝出席者の2/3の議決が必要です。

【再開事業について】

・事業化するには:法律上は2/3(権利者数2/3、敷地面積2/3の両方)の賛同で進められます。
→実際は8~9割の賛成を得ながら都市計画決定へと進めています。

[Cゾーン]C1は大規模地権者が多いので共同化されることが予想されます。

C2ゾーンでは準備組合が発足しました。

Q. 新区庁舎の移転に関して公会堂はどうなるのですか？

A. 公会堂は庁舎と切りはなして考えています。

Q. 現状を全く知らないので説明してください。新区庁舎がくるのですか？

A. 新区庁舎の整備は現在、2つの候補地(現庁舎の場所とAゾーン)に絞って検討しています。

Q. Aゾーンでは、8m道路は誰が土地を提供するのですか？どこにつなぐのですか？必要性はあるのですか？

A. 大規模な建物を作る場合は環境を整備するため周囲に一定幅員以上の道路が必要になります。Aゾーンでは敷地内で道路幅を確保します。現在のところBゾーンに道路計画はありません。

Q. 準備組合を設立するには届出がいるの？

A. 基本的に任意団体ですが、東京都へ届出する制度があります。届出には準備組合に参加する権利者の同意状況などの要件があります。Aゾーンでは権利者の15/18人で準備組合を設立し、届出をしています。

【環5の1号線について】

Q. 環5の1により、どのようにまちが変わっていくのですか？

A. 現在の駅前の明治通りは駅街路で、幹線ではありません。幹線道路は環5の1で基本的に4車線必要ですが、都電があり、物理的に無理ですので、地下で環状機能を担うことを検討しています。地下は通過交通、地上は生活道路としての機能を担います。環状5の1の地下化は環境アセスメント、都市計画変更、工事です。今後10年程度かかると予想されます。

Q. 用途地域の「一種住居地域」は環状5の1の開通により変わるのですか？

A. 現在の用途変更等の考え方は、地区計画とセットであり、道路が出来ただけで用途容積が自動的に変わることはありません。

Q. 環状5の1の地下道路の入口の位置はどこですか？

A. 東京都は暫定整備の説明会で、東通りと日出小との間になる、と説明しています。

Q. LRTの話は消えましたか？ナンセンスでしょう！！

A. 消えてはいません。池袋駅起点で3ルート of 構想があります。

■これまでの経緯

Q. マスタープランを変えちゃいましたよね！→不信感を持っています。

A. 平成12年の時点で本地区の街の将来像は「一般住宅地」と「併用住宅地」でした。環状5の1の整備が進んでいることから、変化に対応した土地利用と都市機能の増進を図るため、平成16年には「商業業務系混在地」に見直しました。

Q. ある区議がこのゾーンは商業的な利用がふさわしい、と言っていると聞いたことがあるのですが・・・？

A. 区としてはそのようなことは聞いていません。

■Bゾーンの活動

Q. Bゾーンでの再開発に向けた準備組合と区との関係は？

A. 地域での街づくりの活動を積極的に進める任意団体で、区は活動の報告を受けていますが、直接的には関係はありません。

Q. 準備組合からのチラシは区の封筒に入っているようですが・・・。今まで3、4枚あります。

A. 平成16年の説明会と今回の案内は区主催で区の封筒で出しています。それ以外で区の封筒は使っていません。

■制度について

Q. 整備計画の提案について、2/3以上の合意とありますが、人数？それとも面積？

A. 両方を満足している必要があります。

Q. 今の家を建て替えるときは、必ず大きな建物にしないとイケないのですか？

A. 数値はあくまでボリュームの上限です。平屋でも可能です。今すぐに建て替えが必要になるということではありません。

参考) 立教大学南の172号線沿道地区が参考になります。

Q. ステップ2に進むと現実には何がおこるのか、全くわからない。どういう影響が出るのでしょうか？様々な情報(組織)が錯綜していて、どう判断していいのかわからない。判断の元ネタを提供してほしい。

A. ステップ1の段階では整備の方法を2つ提案しました。

ステップ2の段階はさらに2つに分かれています。

①「基本的事項の決定」は文言レベルの都市計画決定です。

※この時点で現在の建物計画が制限されることはありません。

②「整備計画の都市計画決定」がされると、建物計画に制限が生じます。

※②は全体の合意だけではなく、関係権利者の合意された部分のみの部分的な決定もあります。

Q. 今、建築の制限はないらしいが、(設計段階で)ストップしている建物があると聞いたのだが・・・。

A. 現時点では現ルールに合った建物を建てるができます。

■現在のままでいった場合

Q. このままでいくと私道はどうなるのですか？

A. ルールを変更しない場合は今のままになると思います。

Q. 2項道路をセットバックした場合の整備費は誰が負担するのですか？

A. 狭あい道路整備事業で、L型側溝などの整備には区が補助しています。

Q. 今後ディベロッパーが入ってくる場合、どこまで買い取ることができるのですか？

A. Bゾーン内には公道がないので、最大でBゾーン全体を買い取ることも可能です。

- Q. 今回の検討は、何もしなければ外側に大きい建物を建てることができるようになる、それに対応して内側も変えていこうということなのでしょうか？神田川沿いの早稲田地区では、街づくりでもめていると聞きます。結局日影をはずすために、どんどん連鎖的に範囲が広がっていくことが考えられます。事例を用意してほしい。
- A. 今後の懇談会でお示します。

【会議の進め方で大事にしたいこと(懇談会に参加した皆様のご意見)】

※アンダーライン文字はコンサルタントの発言です。

まず誤解を解きたいこと

- ・多くの住民が、超高層建築に建替えることが決まっているのだと勘違いをしている。まず、区は白紙の状態から話し合いをはじめめることを周知することが大切である。

白紙からスタート

- ・会の趣旨で誤解しているのかもしれない。一つの大きな建物を建てようという話が進んでいるように感じる。今日の今日までそう思っていた！（働きかけが強い→）住民に選択権がある！やり方に問題がある。
- ・「選択肢が2つしかない」と思った！→様々な選択肢を考えていく！
- ・皆さんのご意見を出し合いながら、話し合いを進めるので、どしどし出席してもらいたいです。

情報

- ・この先、周辺のまちづくりがどうなっていくのか、具体的な情報が欲しい。
→周辺は高層化が進むだろう！→道路条件が緩和されたので建て替えさせたいのか？？？
- ・Cゾーンはすぐにでも進む話があった。Bゾーンはまだ漠然としているのでは。
- ・Bゾーンは「800%がすぐに始まる」と話を聞いていたが。
- ・具体的なまちづくりのイメージがないと判断できない。

決断しにくい(スケジュール)

- ・来年ここで生まれて50年になる。計画がどうなるのか分からない。
- ・借地なので、引っぱられれば引っぱられるだけ結論を出せない。

安心して住み続けられること

- ・将来的に住めなくなるのは困る。
- ・年寄りがたくさん住んでいるので、追い出さないください。
- ・50～100年後の将来を見通して、少しずつ進める方法も考えたい。
- ・高度化と住みやすいまちは相容れない。
- ・今の若い人はワンストップショッピング・・・商店街は流行らない。
- ・“副都心”と言われると(開発のイメージからあるので)ダメ(だと思ふ)。
- ・若い人は「古いの」をイヤがる。築5、10年でも古くてイヤがる
- ・区がまず区画整理をガンとやってからコンサルが入ればいい。→今はそういうやり方はしません。
- ・メリット/デメリットを分かりやすく説明してほしい。

防火対策 OK?

- ・周りが高層化すれば、防音壁になって良い。
- ・建替えの際に防火対策をすれば良いのでは・・・？
- ・消防車は入れなくても対策はある・・・。
- ・道路ができたことでまちが悪くならないように何かしらのルールをつくっていった方が良いと考える。
- ・周辺にも目を配りながら考えたい。

費用

- ・我々の代で借金したくない。今さら借金したくない！！
- ・借地だがこの年で建替えをするのも思案中。対地主関係の費用もかかる。

- ・老朽化しているので計画が進むならそれに乗りたい。進まないなら自力で考える。(50年住んでいる)

負担なく建替えるという条件

- ・協議会を立ち上げたときは、“個人のお金を出さなくていい”という大きな条件を考えていた。その条件なら参加できるかな、と思った。
- ・50年というスタンスがいいのかどうか・・・東通りの拡幅は民民で進めた
- ・東通りは390%の容積だが、使いきれしていない。
- ・このままでは内側の人達の負担が大きくなるようだったら、容積を大きくして計画するのが価値があると思う。

Bゾーンで見られる活動

- ・協議会では、借地者が(お金を出さずに)住み続けられる条件を研究してきた。
- ・そもそも区から投げかけられて協議会が発足した。当初のアンケートでは再開発への賛成は低かった。
- ・120戸の40%は準備組合に入っている。準備組合からニュースを出している。
- ・準備組合では、改めて勧誘はしていない。(別グループがそういう動きをしていたことはあるらしいが、反発はない)
- ・準備組合に区は現時点で直接的な関係を持ってない。
- ・準備組合への委任状まで回ってきた。

みんな力で進めてきたこれまでのまちづくり

- ・環状5の1ではオープンカフェも実施したりしてきたし、地下道化に向けて署名もしてきた。旧日出小敷地には区庁舎が来るように署名もした。みんなでまちづくりを進めてきたので、これからもそうしたい。
- ・区がこのような形で入ってくれるのを待っていた！
- ・賃貸住宅を経営する際、戸建てで貸す場合は入居してくれないと困る。しかし、20戸くらいまとまると効率が良いと思う。
- ・あちこちに墓地が多く、商店街がブツブツ切れてしまっている。

再開発にはメリットがない

- ・再開発には何のメリットもない。管理費等、固定費も必要。
- ・再開発をするとまちは2つに分かれてしまう。
- ・推進派の中にはここに住んでいない人もいる。
- ・不在地主が大地主。
- ・「防災」という視点からはいつてくるなら別の議論になるだろう
- ・住んでいる人の多くは再開発に反対しているので事業実施は無理
- ・区の説明のあと、(3年前)某設計事務所の説明会で森ビルのスライドを見せられた。ここはそうはしたくない。→区が決めたことだとみんな誤解してしまった。
- ・区のペーパーも似たような・・・。規模は違っても再開発のことを示している。
- ・準備組合は、当初“850~900%になるとこういうまち(品川・有楽町のような40Fぐらい)になる”と、良い面だけを宣伝してきたが、次第に「等価交換」にトーンダウンしてきた。だから組合を抜けた！
- ・TVのドキュメンタリーでは再開発は何のメリットもないと放送していた。

財産を失うことになる

- ・ライズタワーでは戻ってきた人が管理費等でとても苦しんでいると聞いている。
部屋を貸して、ずっと借りてくれればいいが、出て行ってしまうと穴があく。空いてしまい、収入がなくてもリフォーム・管理費がかかる。→にっちもさっちもいなくて、出て行く人がいる、という現実がある。
- ・この付近は建替えてもガラ空きです。
- ・「マイナスの要素」もきちんと説明すべきだ。おいしい話ばかりしないこと！！(家は二束三文で土地が資産である)
- ・うまく資金運用していくには空きをつくらないこと。

建設業者を誘い出さないように進めたい

- ・東通りでは建て替えて出て行った人がたくさんいる。
- ・開発のシミュレーションをすると業者が入ってくる→これをコントロールするのは難しい。→だから何もしない方がよい。
- ・ディベロッパーが入ってきたらそのとき反対すれば良い。
- ・何も無い状態で絵が出されるとその方向に進むのだと皆が思い込んでしまう。

全く別な方法もある

- ・道からまちづくりを考える方法もある。(条件に個人差が出てしまうけど・・・)
そのあとまた考えればいい。
- ・区画整理は換地により、減歩が発生する・・・。一長一短である。

今のままでOKか？

- ・ルール:建替えの際、今のままでOKというルールでいい。合意がなければ、今のままで時間が流れるだけ
- ・ライズタワーはまだ埋まっていない。2戸もらって『1戸貸して管理費等の収入を得る』と誘われて、乗った人は今困っている。
- ・8~9年前、永住するつもりでセットバックして建替えた。今のことを知っていたらお金をかけなかった！家の前の道については、地主の許可が下りないのでジャリ道のまま。下水も昔のまま。
- ・今もルールはある。「一住」のままなら今の環境を守れる。
- ・明治通り沿いで88年のバブル期に、大地主が出るのを機に地上げ屋が入ってきた。いつの間にか周りが全部出て行ってしまった。真ん中に住んでいたから買ってもらえたけど、端っこの家はポツンと残されてしまった。→いつの間にかディベロッパーが入って買い進められるのは怖い
- ・いろいろな人がいるので実例を見に行くなどして勉強しましょう。
- ・周辺の開発が進んだとき、開発の波がどこまで広がるのか不安
- ・区から倒壊の危険があるという指摘を受け、ブロック塀を作り直した。2年後に建築しようとしたら、二項道路で20cm下がることになり、結局壊すことになった！200万円もかかった！

しゃれ街制度について

- ・小さなゾーンで2/3の合意で整備計画ができてしまえば、受けざるを得ない(行政)→「しゃれ街」制度が入ったために可能になった！「しゃれ街」をはずしてほしい！
- ・「しゃれ街」は入っているが、2/3の合意で低く抑えるルールにすれば、ディベロッパーが入ってこなくなる。→2/3の合意がなければいつでもディベロッパーが入りえることになる。
- ・経済的な視点から考えると大きく変わることもありえる⇔環境を大事にしたいという人たちの考えもある→五分五分だと思う
- ・「しゃれ街」の撤回は？環状5の1ができることで何らかのルールが必要になる→合意が取れないまま、リスク(ディベロッパーが入ってくるかもしれない危険)だけを抱えることになった。(Bゾーンは反対の方が多かったはず)
- ・東京都のイメージに合わせる必要はない！

ルールなしで残されるのは困る

- ・グリーン大通りに面した1戸のように残ってもいいと思っていたが、周りがビルばかりになったら、売りたいでも買ってもらえない。条件が整ったところから建替えが始まり、残されたら大変なことになる。→なるべく多くの方に情報を伝え、学んでいく必要がある。
- ・みんな制度を誤解しているようだ。

選択する

- ・塀に囲まれたまちになるのだったら、もう少しルールを作った方が快適になると思われる。
- ・「あまり堅い建物を建てるのは控えてほしい」という働きかけがずいぶんあった！！
- ・全部を同じルールにする必要はないかもしれない。
- ・緑地をつくったり、良いまちになることで資産価値も高くなる。

- ・どういうまちがいいのか・・・ということを考えて、絵にも描いて説明してもらいたい。
- ・一部だけ高層化になるのが怖い！！

【まちの魅力と問題点(懇談会に参加した皆様のご意見)】

魅力

- ・今この地区は夜とても静かだ！
- ・便利で静か。
- ・区役所、スーパーなど、全て自分の足で歩いていける。
- ・今でも静かなまち、住環境がある。
- ・高齢者は歩いて住み良い。病院も近くにある。→いろいろな人が住めるまちにしていくことも考えられる。
- ・買い物はcoopの配達を使っているの、不自由を感じていない。
- ・新宿の明治通沿いから越してきた。それに比べると静か。お寺がたくさんあって変化が少なくてよかった！
- ・山手線の中でこんな良い環境はない。
- ・知っている人ばかり
- ・60年住んでいる。愛着がある。
- ・今さら違うところには住めない。
- ・井戸も非常用に便利。風情がある。
- ・火事の記憶はない。
- ・マンションには入りたくない。戸建てで感覚・・・土のある安らぎ
- ・すぐ地面に出られる安心感
- ・路地があると植木鉢もあり、涼しい！・・・地面のある道路
- ・雑司ヶ谷の近くで、のんびり散歩できるまちを残せないだろうか？
- ・古いものをどんどん壊すのが流行っているけれど、ヨーロッパのように大事に残していくのもよい。

問題点

- ・「東通り」の拡幅は通過交通を増やしただけでは？
- ・拡幅のとき、(借金で?)半分ぐらいの人が引っ越してしまった。
- ・東通りは「金スリ横丁」と呼ばれていた。商人がいっぱっている
- ・東通りはさえない(昔は東通り以外は暗く、女性は東通りを通っていた)
- ・東通りは個々で建替えたために、スペースが狭くてテナントが入ってもすぐ出て行く！
→日本人は自己意識が強くあるので、力を合わせて共同化することに抵抗がある・・・
- ・こども／若い人は少ない。
- ・この辺は住民が減ってしまっている。若い人がいない・・・学生が住まない・・・
→こどもたちが住みたくなるようなまちにしないと・・・(ニュータウンとは違う方法で)
- ・隣の23階のマンションは住んでいるの？ 暗い！
- ・夜は暗い。女性は怖いのではないか。
- ・火事があれば大変なことになるかもしれない。中から燃えると延焼するのが心配。
- ・中に入ると道が狭い。
- ・高層難民になりたくない・・・トイレ用の砂を用意するなんて！
- ・スーパーが近くにないイメージ。一般にいう商店街がない。(西武・西友ぐらい)
- ・商店街が少し欲しい！(浅草のような・・・)UCHOUTENはいい。
- ・昔はもう少し人口があり、商店街もあった。今はビルばかり。
- ・私道で下水(水道?)があふれたことがある。
- ・環5の1の真ん中を緑化してほしい・・・暑い！草でもOK