南池袋二丁目Ｃ地区まちづくり
全体連絡会だより №１

平成２２年
６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)

平成２２年６月２１日（月）

Ｃ地区第１回全体連絡会
を開催！

昨年度、ゾーン別に小規模な懇談会を実施したところ、まちづくりに対して活発な意見交換をすることができました。そこで、今年度も、自由な意見交換の場として「ゾーン別小規模懇談会」と、情報共有の場として「全体連絡会」を設け、皆さんと活発にまちづくりのあり方を考えていきたいと思います。

今回は、Ｃ地区の第１回全体連絡会を開催しましたので、その概要をお知らせします。

■場所：旧日出小学校１階　レクルーム１
■参加者数：３１名
■内容：

１．周辺まちづくりの状況・ワークショップ型ゾーン別まちづくり懇談会の説明（区から）

（１）Ａ地区の状況：今年４月、東京都に「事業計画」の認可申請をしました。現在、東京都で皆さんから寄せられたご意見を審査中です。東京都から認可が下りしだい、区内全域で、新庁舎説明会を実施する予定です。時期は追ってお知らせします。

（２）６月２７・２８日に、東京都が、「環状５の１号線」に関する都市計画変更素案の説明会を行いましたが、２１日のＣ地区全体連絡会でも事前に説明会チラシをお配りしました。

（３）今年度は、ワークショップ型「小規模懇談会」と、ゾーン間の情報共有の場としての「全体連絡会」で活動を進めていきます。また、デザインステージ（コンサルタント）に加え、ＵＲ都市機構も、まちづくりアドバイザーとして協力してもらいながら、まちづくりを進めます。

２．今年度のまちづくり活動スケジュールとワークショップの説明

（デザインステージから）

今年度は、住民の皆さんが、自ら手を動かし、議論し、考えを共有できる井戸端会議のようなワークショップ形式で、まちづくりの活動を進めていきたいと思います。

進行方法については、必ずしもスケジュール通りでなくともかまいません。皆さんが納得しながら進めてもらえるよう柔軟に対応します。また、今年度のワークショップでは住民の方々が主体となって話し合ってもらうため、区はほとんど口を出さないでいるつもりです。（区）

３．　ＵＲ都市機構から

駐車場の敷地は、昨年取得し、今年１１月頃に引き渡される予定です。それ以外の土地は取得しておりません。

この土地は、当面、開発には着手せず、駐車場として暫定利用します。それまでの間、一地権者として皆さんとともに、より良いまちづくりを検討していきたいと思っています。

４．　質疑応答

Ｑ：ＵＲが土地を取得しましたが、今後ＵＲ主体でまちづくりをすすめるのですか？

Ａ：あくまで地域の方々が主体です。ＵＲは一地権者にすぎません。今年度は、小規模懇談会でワークショップを開催し、丁寧に皆さんのご意見を伺い、全体連絡会で情報を共有します。

全体で開発した場合、個別で建て替えた場合など、それぞれのメリット・デメリットを考え、まちづくりの考えを深めていきたいと思います。（区）

Ｑ：まちづくりのメリット・デメリットとはどういう意味ですか？

Ａ：例えば再開発をするとした場合、メリットとしては、自己負担があまりかからないで建て替えできますが、デメリットとしては、マンション住まいになると管理費や駐車場代がかかってしまうということもあります。また、個人的なメリット・デメリットだけでなく、「まち」としての課題をどうするかという問題もあります。私たちの子どもや孫の世代のため、緑や広場のある、燃えない安全・安心なまちにすることが、長い目でみればメリットになります。いろいろな考え方があると思いますので、ぜひ、ワークショップで議論したいと思います。（区）

Ｑ：ＵＲがまちづくりに参加するそうですが、その姿勢が明確でないと思います。ＵＲは国の税金を使う団体で「事業仕分対象団体」にもなっています。小さい規模の敷地なのに、なぜＵＲが関わるのですか？

Ａ：国の事業仕分けの中では、ＵＲが行う都市再生については「必要」と判断されました。都市再生とは、例えば、東京の中で副都心と位置づけられている池袋において防災や環境面などで整備が立ち遅れている部分のまちづくりのお手伝いをすることです。現在、東池袋四丁目第２地区の再開発も担当しています。このようなことから、ＵＲは池袋副都心をまちづくり重点エリアと考えています。また、皆さんの生活再建も非常に重要と考えています。皆さんのご意見や行政の意見、全体の流れでどのようなものが一番良いかを時間をかけて議論していくなかで、ＵＲとしても、より良い提案をしていきたいと思っています。（ＵＲ）

Ｑ：区は「池袋副都心グランドビジョン」など、区民にほとんど説明もせずに勝手にイメージを膨らませ、良いところだけを強調しています。そして、国の補助金などをあてにして事業を進め、お金のない住民を追い出そうとしています。また、区は区民の財産である区有地をどんどん売却しています。この日出小学校跡地のような大きな土地は、もう簡単には確保できませんから、将来を見越して残しておくべきです。それに、「ワークショップ」とは何なのかよくわかりません。住民どうしの井戸端会議のような話し合いが必要であって、区と住民がいくら話し合っても住民は本音を言えないのではないでしょうか。

Ａ：豊島区は日本一人口密度が高く、緑や空地も少ない地区です。そのような中で、人と環境に優しい副都心をつくろうと将来像をお示ししたのが「池袋副都心グランドビジョン」です。

本区は戦災でほとんど焼けてしまいましたが、駅前を除き、区画整理

がされないまま今のような街ができてしまった経緯があります。そのため、狭い道路が残り、防災上課題のある地域になっています。また、このような地区で空地を生み出し、道路を拡幅し、まちの不燃化や緑化を進めるためには、共同化もやむを得ないのではないでしょうか。国や都が政策として、ある程度共同化した良好なまちづくりに対し、補助金を出しているのはそのような理由からです。

ご指摘のように学校跡地は貴重な財産です。この日出小跡地も、再開発により区民の皆さんにご負担をかけずに新庁舎の床に変換するもので、売却するものではありません。区財政が危機的状況にあったときに、一部区有地を売却した経緯もありましたが、区有地は区民の皆さんのために有効活用しています。たとえば、千川小跡地では特養ホーム整備を、平和小跡地では区民のための複合施設の整備を予定しています。

井戸端会議が一番良いというのは、区としても全く同意見です。ワークショップでは、区やＵＲは積極的に発言しません。井戸端会議的にワークショップを進めていき、皆さんのご意見を伺っていきたいと思っています。（区）

Ｑ：会への参加者が限られていて、意向を示してくれない権利者がいます。その方たちの意向が反映されていないのは良くないと思います。また、このまま街づくりが進まないと、取り残されたまちにならないかと不安です。

Ａ：今後も個別訪問などにより、まちづくりへの参加をお願いしていきます。どうしても参加したくないという人に対し無理は言えませんが、今年度は「たより」を、こまめに出していきたいと思います。皆さんの様々なご意見を丁寧にまとめ、参加できない方々にもお渡しします。また、今年度から、区のホームページでも、南池袋Ｂ・Ｃ地区のまちづくり活動状況の報告をしたいと思っています。（区）

第１回ワークショップの詳細は、同封のご案内チラシをご覧ください！
また、別紙「まちづくり井戸端会議テーマ募集用紙」についても、ぜひご覧ください。

南池袋二丁目Ｃ地区まちづくり
全体連絡会だより No.２

平成２２年
１０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)

Ｃ地区「第２回全体連絡会」を開催！

平成２２年１０月２０日（水）午後７時から、「区民ひろば南池袋」でＣ地区「第２回全体連絡会」を開催しました。

現在Ｃ地区では、地区を複数のゾーンに分け、井戸端会議的なワークショップ方式で皆様と一緒にまちづくりの議論を進めていますが、今後も定期的に全体連絡会を開催し、各ゾーンで進められている議論の内容を地区全体で情報共有していきます。

今回の全体連絡会では、これまでのワークショップの結果報告と、今後のＣ地区のまちづくり活動の進め方について説明しました。

区民ひろば南池袋２階集会室で行われた「第２回全体会」。１７名の地権者が参加しました。

１．これまでのワークショップの結果報告等

・「Ｃ地区ワークショップだより No.2」をご覧ください。
・その後、１０月１４日に「Ｃ１地区市街地再開発協議会」が発足しました。

２．Ｃ地区の今後のまちづくりの進め方について

別紙をご覧ください。

３．質疑応答

Ｑ：区はいろいろとまちづくりについて説明しているが、お年寄りには内容がわかりにくい。そういう方々に対しても、きちんと対応してほしい。（中ゾーン地権者）

区：ワークショップは参加できる方も限られていますので、参加できない高齢者の方などに対しては、個別訪問により一軒一軒丁寧に正確な情報を提供します。

Ｑ：必要なのは「医食住」（現在、衣は足り、必要なのは医療の医）。ワークショップでは「医」「食」の話題も出ましたが、「住」の部分については、Ａ地区の再開発が進み、足元に火がつかないと、まちづくりが進まないのでしょうか。墨田区のスカイツリー周辺のように、超高層建築物のすぐ足元が木造住宅密集地でいいのでしょうか。（南ゾーン地権者）

区：墨田区のスカイツリー事業では区画整理事業で周辺道路等の基盤整備が行われていますが、南側の住宅街では特にまちづくり計画があるという話は聞いていません。ご指摘のとおり、大きな開発が起きる場合は、周辺地区についても同時にまちづくりを考えなければなりません。この南池袋二丁目地区についても、Ａ、Ｂ、Ｃ地区全体が計画的に良好なまちづくりが進むよう、皆様のまちづくりを支援していきたいと思います。

別紙（10月20日当日配布資料）

C地区の今後のまちづくりの進め方

今年度からはワークショップにより、このまちの
良い点・悪い点、将来のまちのイメージ等について、
皆様のご意見をいただいています。

このご意見を、皆様のまちづくりに反映させるため、
「計画的なまちづくり」を提案します。

地区全体による計画的なまちづくり

地区全体で情報共有し、共通のイメージを持ったうえで計画的なまちづくりを進め、まちの良いところを活かしながら、地区全体で課題の解消を行います。

- 安心して歩ける歩道
- まとまった広場・空地
- 魅力ある施設
- 街の賑わい

防災性・住環境・利便性が向上

まち全体の価値が上昇

個別ブロックごとに
個々のまちづくりを
進めてしまうと・・・

まちの良いところを
十分に活かしきれない

地区全体で連携した
計画が立てられない

まち全体の価値の
上昇には
つながらない・・・

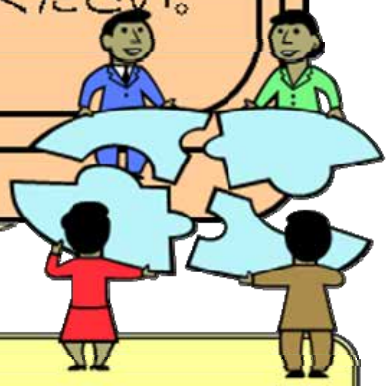
平成22年10月20日

皆様からいただいた
このまちの良い点・悪い点、将来のまちのイメージ等の
まとめを報告しました。

平成22年11月頃～平成23年2月頃

・計画的なまちづくりの先行事例や具体的な手法をご説明します。
・引き続き、ワークショップによりまちづくりのイメージを深めていきます。

手法に対するご質問・ご意見や、計画的なまちづくりに関する皆様のお考えをお聞かせください。



平成23年春頃

皆様のご意見をもとに
「計画的なまちづくり」の複数のイメージ案をつくります。

来年度以降

- 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

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　今回

複数のまちづくり構想素案のご提案

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

交流を生みだ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さん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。

魅力
- 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

課題
- 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版があるといい
- 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、雑司ケ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」をつくってほしい。（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います。

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号線沿いです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を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。（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ことで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います。

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ため、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ば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います。

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、という区の考えを説明しています。これをたたき台にして皆さんで話し合いましょうということです。

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

南池袋二丁目Ｃ地区まちづくり
全体連絡会だより №4

平成 23 年
10 月

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

まちづくり構想素案をもとに意見交換を行いました！

平成 23 年９月２８日（水）午後７時から、南池袋小学校で第４回全体連絡会を開催、２１名の方々にご参加いただきました。

昨年度は、井戸端会議的なワークショップを実施し、「南池袋二丁目Ｃ地区全体まちづくり構想素案」としてまちづくりの将来像のイメージをまとめました。

今回の全体連絡会では、まちづくり構想素案について、３月から８月に実施した個別説明でいただいたご意見のご紹介、また、まちづくり構想素案の作成における考え方についてご説明し、意見交換を行いました。

また、平成 23 年６月に南ゾーンの地権者様による、「南池袋二丁目Ｃ地区南ゾーンまちづくり協議会」が発足したことについてご報告がありました。

１．まちづくり構想素案へのご意見

３月から８月の個別訪問でいただいた構想素案へのご意見（主なもの）

＜まちづくりに関するご意見＞
- 今後も住民主体でまちづくりは進めたい。
- はじめはまちづくりが進むかどうかはどちらでもいいと思っていたが、地震があって将来の暮らしを考える中で、消極的賛成から積極的賛成に気持ちが変わってきた。
- Ｃ地区全体でまちづくりを考えたほうが良い。　等

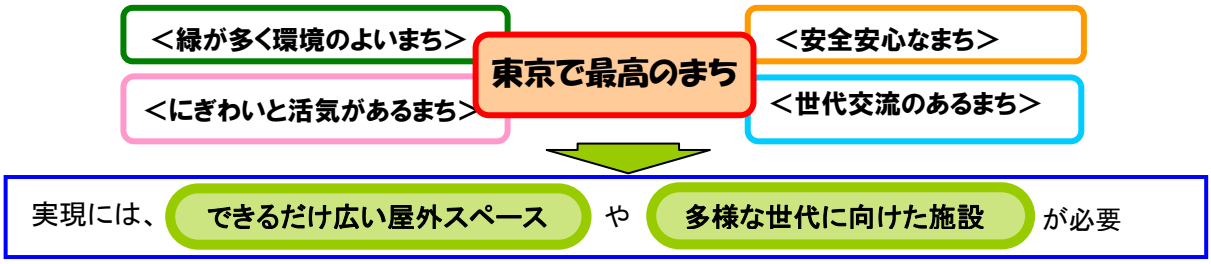
＜構想素案の内容に対するご意見＞
- 環状 5-1 号線の上部に空中広場を実現してほしい。
- まちが良くなるのは非常に良い。北側が交流、南側が静かな住宅地というのは、今の住環境のイメージを引継ぐものですごく良い。
- 屋上緑化、風が抜けるような計画をしてほしい。　等

＜その他のご意見＞
- 住んでいる皆さんで決めてもらえれば良い（地区外地権者）。
- 今のところ、生活において何の不自由もないのでそれを変えるというのはなかなか難しいが、一人だけ突っぱねていてもいけないと思っている。
- 便利になるのはいいが、管理費等の月々の支出が心配です。　等

2．まちづくり構想素案作成における考え方について

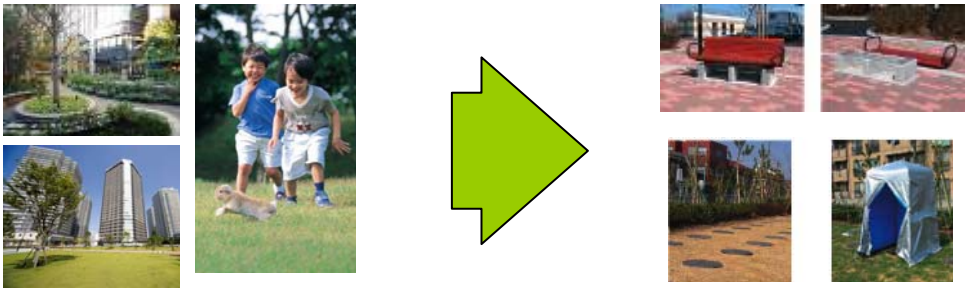
豊島区より構想素案作成における考え方を説明しました。

皆様がお住まいになるまちをより良いまちにするためには、地区全体の計画的なまちづくりが必要です。



＜災害に強いまち＞

平時　　有事



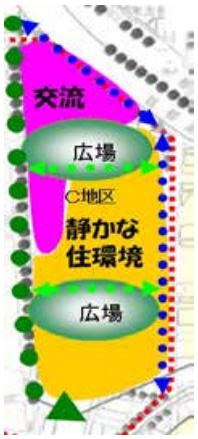
計画的に作られた広い屋外スペースは、平時は賑わいや憩いを生むスペースとして、有事には災害対応が可能な避難場所として有効に活用できます。

＜計画的な生活支援施設の導入＞

小さな単位のまちづくりではスペースが限られていて、導入できる施設にも限りがあります。

地区全体で計画的なまちづくりを行えば、多様な施設を計画的に導入・配置することができます。

地区のゾーニング



（イメージ図案）

＜街並み再生方針の実現＞

計画的なまちづくりを行い、街並み再生方針の実現に貢献すると、容積率の規制緩和を受けることができます。

C地区全体の計画的なまちづくりが必要

３．主な質疑応答

Ｑ：Ｃ-２地区再開発準備組合にはこれまでの経緯がある。できるだけ既存の組織ごとにまとめてまちづくりを考えていってもらいたい。

区：　区としては個別の協議やまちづくりの条件が整うのであれば、段階的にまちづくりが行われることについては否定していません。それぞれのゾーンごとの協議には引続き応じていきたいと思います。一方で、安全・安心・環境を考えると、やはり全体でまちづくりを考えたほうがいいと考えています。

Ｑ:諸先輩方がやられている会があるなか、一番新参者として南ゾーン協議会を発足した。出来るだけ皆さんに追いつけるように頑張っていきたい。
豊島区のまちづくり連絡会は日曜日のほうが奥様方の出席率が高くなると思う。

区：開催日については、いろいろご意見があるところですが、そういったご意見が多いようであれば、日曜日に開催する方向で検討します。

Ｑ：北側のＣ１からまちづくりを進めるべきと心に銘じてなるべく早く実現できるようにやっていきたい。防災への観点が東日本大震災以降変わってきた。今年度に予定のアンケートでは、東日本大震災での建物の損害状況等にも触れていただければと思う。

区：アンケートについてはまだ作成していません。東日本大震災を踏まえてまちづくりをどう考えるか等、質問項目について丁寧に考えていきたいと思います。

Ｑ：まちづくり構想素案にある高齢者施設については、公共で整備するイメージか、民間で整備するイメージか。

区：基本的には民間事業者が誘致するものだと考えています。このような施設があったほうが、住宅の付加価値も高まると思われます。

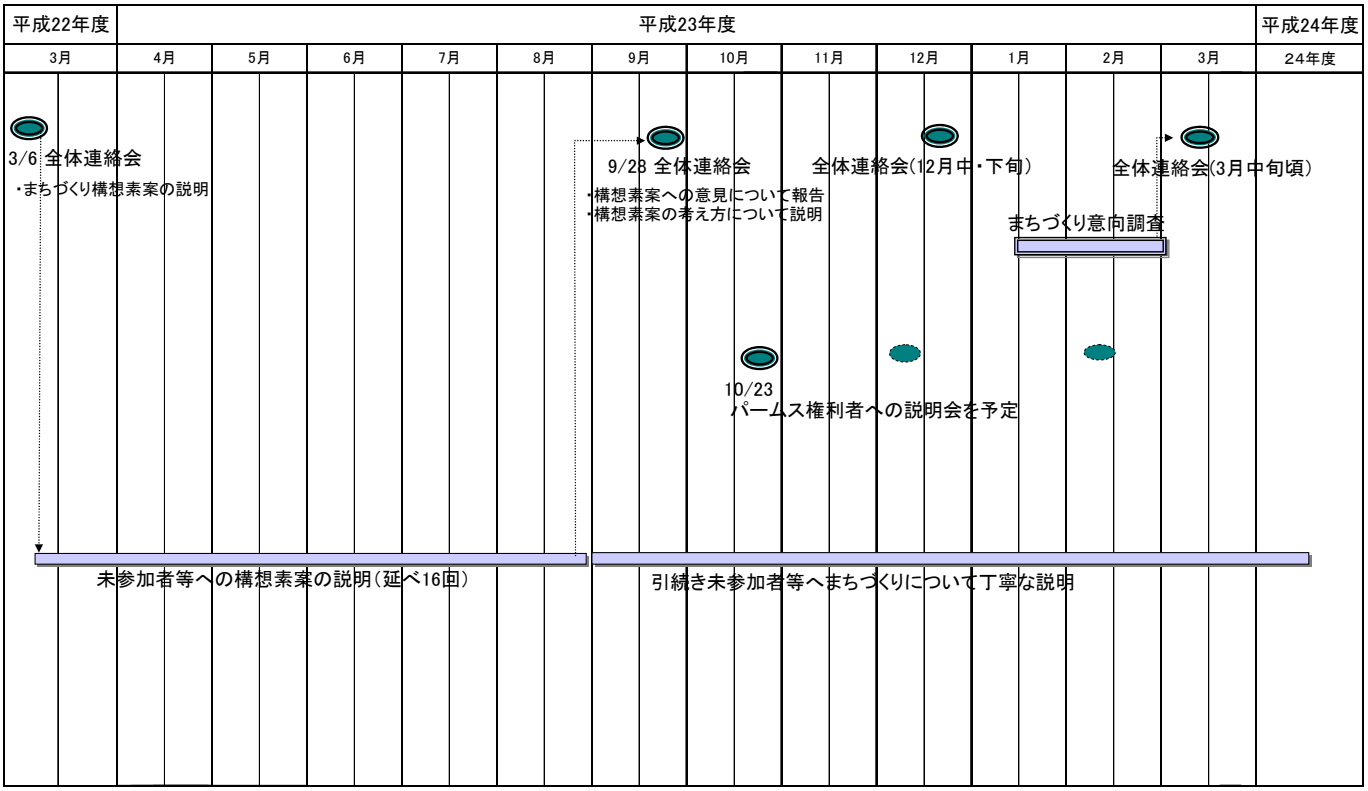
Ｑ：まちづくり構想素案の容積率の考え方をもう一度教えて欲しい。

区：この構想素案について、５００％の容積率をベースに、有効空地率４０％以上の確保で１００％、ファミリー向けの住宅（７５㎡以上）を延べ床面積の１/３以上の確保で１５０％、合計で７５０％を想定しています。住宅については、小さいワンルームだけでは良くないというのが区の考えですので、バランスよく考えていただければと思います。

４. 南池袋二丁目Ｃ地区まちづくりに関する活動スケジュール（予定）

今年度のまちづくりの活動のスケジュール（予定）について説明しました。

平成23年度 南池袋二丁目C地区まちづくりに関する活動スケジュール（予定）



次回全体連絡会

次回の全体連絡会は１２月中・下旬に予定しています。
日時・場所等の詳細が決まりましたら別途ご案内いたします。
皆様のご参加をお待ちしています。

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・柿澤・上野
TEL: ０３−３９８１−３４４９　　FAX: ０３−５９５０−０８０３
E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp

南池袋二丁目C地区まちづくり
全体連絡会だより No.5

平成24年
1月

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

まちづくりや地区計画についての意見交換を行いました

平成23年１２月１８日(日)午後２時から、南池袋小学校で第５回全体連絡会を開催、２６名の方々にご参加いただきました。

今回の全体連絡会では、まちづくりを計画的に進めるための手法である地区計画制度についてご説明し、まちづくりについての意見交換を行いました。

また、平成 24 年２月から３月に予定される、まちづくりに関する意向調査の案内がありました。

１．地区計画制度について

地区計画とは？

〇住民の合意に基づいて、地区の特性にふさわしいまちづくりを実現するための手法
〇地区計画により、まちの将来像、最低限のルールが都市計画に位置づけられる
〇地区計画が都市計画決定されると、地区内で建物を建てる場合は、定められた計画に適合した建築物等でなければ建築できなくなる

区の考え

〇地域の地権者の方々の声や「街並み再生方針」に位置付けられた緑の並木道、防災性の高い広場等を実現したい
〇そのためには、地区全体の計画的なまちづくりが必要
〇地域のまちづくりの取組み状況から、地区内の道路や広場など、まちづくりのルール等が計画的に担保されるのであれば、段階的にまちづくりを進めることも可能

C 地区全体で地区計画を定めることで計画的なまちづくりを実現

地区計画の種類

地区計画の種類は以下の２種類に大別されます。

〇良好なまちなみを守るために策定される**規制型の地区計画**

〇課題のあるまちについて課題を解消し良好なまちづくりを誘導する**誘導型の地区計画**

南池袋二丁目C地区は誘導型の地区計画で計画的なまちづくりを実現

地区計画の手続き

地区計画素案を作成

↓

地区計画素案に係る権利者への縦覧・意見書
（都市計画法第16条）

［第１回］
区域内の権利者が地区計画の素案を見て、意見を申し出る機会

↓

地区計画案を作成

↓

地区計画案に係る区民等への縦覧・意見書
（都市計画法第17条）

［第２回］
区域内の権利者を含め、区民が地区計画案を見て、意見を申し出る機会

↓

都市計画審議会

住民や学識経験者、議会の議員、関係する行政職員などから構成される審議会で、都市計画の決定にあたり内容を審議する

↓

都市計画決定・告示

権利者・地域住民の意見を聞く機会が２回
それぞれ大多数の合意が必要

まちづくりを円滑に進めるためには各ゾーンで協力しながら、まちの将来像を共有する必要がある

2．参加者の主なご意見

良好なまちづくりを地区計画により誘導

Q. 平成２４年２月ごろに予定されているまちづくりに関する意向調査は、これまで全体連絡会に出席されていない方々にも丁寧に意向を聞いてほしい。

A. 丁寧に説明し意向を確認したい。今回の意向調査の主旨は、平成２３年３月に区より提示した構想素案の説明。共同化に賛成、反対ということではなく、構想素案についてどう考えるか、震災後地域の皆さんの、まちづくりに関する意識がどう変わったかを把握したい。

○ 地区計画が決定されると、自分の家に建築制限がかかってしまうことがわかった。ただし、Ｃ地区全体として共同化を目指していく前提であれば理解できる。

○ 構想素案のＡ案・Ｂ案のようなまちづくりの実現のために、ゾーンごとの意見交換の場があってもよいと思う。今後もこのような全体連絡会をお願いしたい。

○ Ｃ1、Ｃ2、Ｃ3各ゾーンごとに事業をやると負担や無駄が大きい。Ｃ地区全体でまとまってやるか、まとまらずにやるかは今後検討していく必要がある。区に音頭を取ってもらいたい。

○ ゾーンごとに開発をする場合は、８ｍの道路の整備が課題だとは思っている。引き続き地区の意向を見ながら進めたい。

○ とにかく早くまちづくりを進めてもらいたい。

○ 地区計画の大多数の同意のためには区の協力が必要。これに 10 年も 20 年もかかるようであれば、まちづくりは現実的ではない。

○ C1 ゾーンでは、権利者も少なく友好的に進めている。また、再開発実現への思いも強い。空き家も多く、早く進めたいと思っている。

○ 最近まで開発の状況は知らなかった。無関心でいると周りから置いていかれると言われ、不安になって参加した。マンションは交流の場が少ないので情報が入ってこない。

○ まちづくりは時間軸や方向性を誤らないことが重要なので、慎重に判断したい。

3．まちづくりに関する意向調査のご案内

意向調査にご協力お願いします

1）時期（予定）：平成 24 年２月～３月
2）方法（予定）：個別訪問等によるアンケート方式
3）項目（予定）：まちづくりに関すること
防災に関すること
まちづくり構想素案に関すること等

お知らせ

南池袋二丁目C地区のまちづくりや、構想素案等について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・柿澤・上野
TEL: ０３−３９８１−３４４９　　FAX: ０３−５９５０−０８０３
E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp

南池袋二丁目C地区まちづくり
全体連絡会だより No.6

平成 24 年
5 月

発行：豊島区 拠点まちづくり課　電話０３−３９８１−３４４９(直通)

まちづくりアンケートの中間報告を行いました！

平成 24 年 5 月 13 日（日）午後 2 時から、南池袋小学校で第 6 回全体連絡会を開催、２１名の方々にご参加いただきました。

今回の全体連絡会では、平成 24 年 2 月から 3 月に実施したまちづくりアンケートの中間報告を行い、今年度のまちづくり活動の進め方等について意見交換を行いました。

1．まちづくりアンケートの中間報告について

南池袋二丁目C地区まちづくりアンケート（意向調査）の概要

（1）目的

権利者の皆様のまちに対する将来像やご意見を伺い、今後のまちづくりの方向の基礎資料とする。

（2）対象者

南池袋二丁目街並み再生地区（C地区）の土地・建物所有者　123 件

（3）実施期間

平成 24 年 2 月から

（4）実施方法

権利者への配布および郵送によるアンケート、必要に応じて訪問による聞き取り

（5）アンケート項目

①東日本大震災における建物被害状況について
②現在お持ちの土地・建物について
③将来のまちづくりのあり方について
④区のまちづくり提案について
⑤その他

2．南池袋二丁目C地区まちづくりアンケート（意向調査）中間集計結果＜要約版＞

（ 配布件数：１２３件　回答件数：５３件、回答率：43.1%　中間報告時点）

1．東日本大震災における建物被害状況について（回答件数：45）

所有建物に被害があった（11）	所有建物に被害はなかった（34）
２４%	７６%

2．現在お持ちの土地・建物について

（回答件数：平成２１年度６５件・平成２３年度５２件）

実施年度	現在のままの利用を続けたい	共同化による建物を検討	今後のまちづくりの動向による
平成 21 年度	３２%（21）	３４%（22）	３４%（22）
平成 23 年度	１７%（9）	４６%（24）	３７%（19）

・前回（平成 21 年度）調査に比べ、「共同化による建物を検討する」と回答した方の割合が大幅に増加し5割弱となり、「今後のまちづくりの動向による」と回答した方と合わせて8割以上の方が共同化を含めて今後のまちづくりの動向により活用を検討したいとお考えのようです。

・あまり変化を好まないとの意見がある一方で防災の観点から共同化による建物を検討したいという意見が多数ありました。

3．将来のまちづくりのあり方について（回答件数：51）

現在のまま街並みを変えない方が良い（5）	計画的にまちづくりを進めた方が良い（36）	今後のまちづくりの動向による（10）
１０%	７０%	２０%

・７割の方が「計画的にまちづくりを進めた方が良い」と回答しており、将来の計画的なまちづくりへの期待が高いことがうかがえます。

・防災性や居住環境、まちの価値等の向上を目的として、計画的にまちづくりを進めた方がよいとの意見が多数ありました。

4．区のまちづくり提案について

	良い	どちらかといえば良い	どちらともいえない	どちらかといえば悪い	悪い
緑が多く環境の良いまち（回答件数：49）	６３%（31）	２９%（14）	6%（3）	0%（0）	2%（1）
安全・安心なまち（回答件数：49）	７６%（37）	１４%（7）	8%（4）	0%（0）	2%（1）
にぎわいと活気のあるまち（回答件数：47）	６６%（31）	１９%（9）	9%（4）	4%（2）	2%（1）
世代交流のあるまち（回答件数：47）	６１%（29）	２８%（13）	9%（4）	0%（0）	2%（1）
まちづくりイメージ案（回答件数：45）	５４%（24）	２４%（11）	１１%（5）	9%（4）	2%（1）

・すべての項目について約８割以上の方が「良い」または「どちらかといえば良い」と回答しており、多数の方から支持されていると考えます。

・まちづくりに対しては、「Ｃ地区全体でのまちづくりが望ましい」という意見と、「ゾーンごとでのまちづくりが望ましい」という２つの意見が出されています。

・施設配置案に対しては、「Ａ案が望ましい」、「Ｂ案が望ましい」等の意見が多数あり、計画的なまちづくりを望む意見が大多数でした。

５．Ｃ地区のまちづくりに対するご意見・ご質問

・まちづくりを推進したい方からは、主に「まちづくりのスピードを上げるべき」、「Ｃ地区全体でのまちづくりが望ましい」、「ゾーンごとでのまちづくりが望ましい」といった意見がありました。

・一方で少数ではありますが、現状維持を望む意見もありました。

３．全体連絡会での主なご意見

・まちづくりは地元の意向に沿って進めることが重要。

・区には、空地や道路の計画がバラバラにならないように調整をお願いしたい。

・コミュニケーションを重視し、住んでいる人の感情を考えるべき。

・高齢者や低所得者も住み続けられるまちにすべき。

・どうせやるなら良いまちづくりをしたい。

・住民同士で話し合うこともよいのではないか。

・多くの反対者は意見を言わないが、そういう方々の意見も吸い上げなければならない。

・住民間のコミュニケーションを取りながら実質的な意見交換をしていくことが重要。

・全体でのまちづくりがよい、ゾーンごとのまちづくりがよいと意見が分かれるが、まちづくりのスピードを上げるべきだ。

・アンケートの回収率をあげてもらいたい。

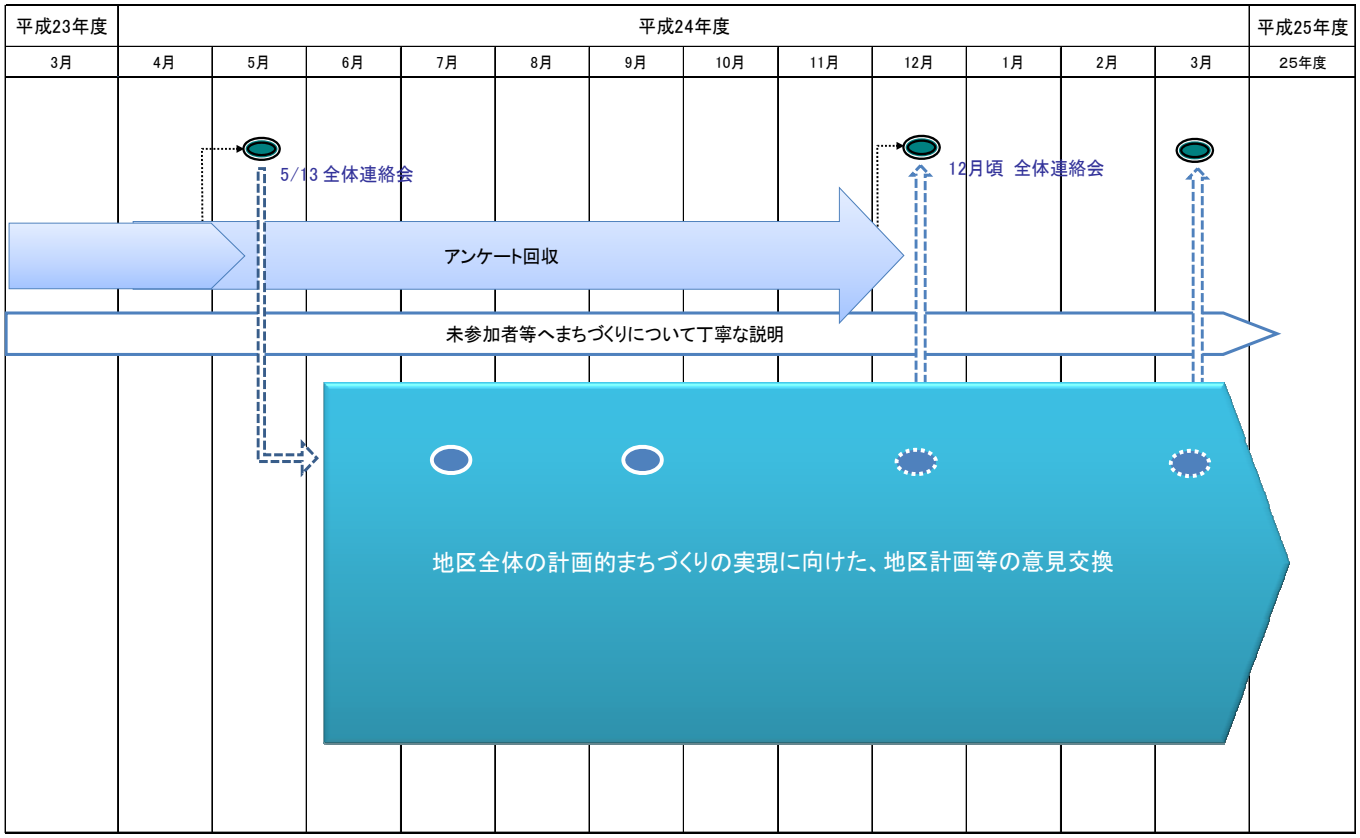
・アンケートの最終集計結果を早めに報告できるようにしてほしい。

4．平成 24 年度のまちづくりに関する活動スケジュール（予定）

地区計画等に係る地権者間の意見交換を進めていきます！

・今年度は、地区全体の計画的なまちづくりの実現に向けた地区計画等の意見交換を実施することで、まちづくりの検討を深めていきます。
・全体連絡会当日の会場でも、複数の方から『地権者間のコミュニケーションを取りながら実質的な意見交換をしていくことが重要』という貴重なご意見をいただきました。

平成24年度 南池袋二丁目C地区まちづくりに関する活動スケジュール（予定）



次回

・今後は具体的な地区計画等に係る住民間の意見交換を進めていきます。
・日時・場所等の詳細が決まりましたら別途ご案内いたします。
・皆様のご参加をお待ちしています。

【お問い合わせ】　豊島区都市整備部　拠点まちづくり課　小黒・柿澤
TEL: ０３−３９８１−３４４９　FAX: ０３−５９５０−０８０３
E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp
当地区の担当は、都市再生プロジェクト担当課から、拠点まちづくり課になりました。

南池袋二丁目C地区まちづくり
全体連絡会だより No.7

平成 24 年
8月

発行：豊島区 拠点まちづくり課　電話０３−３９８１−３４４９(直通)

C地区全体まちづくり検討会を提案しました！

平成 24 年 7 月 27 日（金）午後 7 時から、南池袋小学校で第 7 回全体連絡会を開催、23 名の方々にご参加いただきました。

今回の全体連絡会では、これまでの地権者及び豊島区によるまちづくりの議論を踏まえ、今後、具体的なまちづくりの検討を進めるために、「C地区全体まちづくり検討会」を提案し、参加者の了承を得ました。

1．C地区全体まちづくり検討会について

C地区全体まちづくり検討会

これまでのC地区まちづくり全体連絡会では、豊島区からまちづくりに関する説明やアンケートの報告等を行ってきました。

C地区全体まちづくり検討会は、地権者の発意により、具体的なまちづくりの検討を進めるために、C地区の全地権者間の自由な意見交換を行い、計画的なまちづくりに向けた地区計画等の調整を行う場にしたいと考えています。

対　　象：　C地区全地権者
目　　的：　計画的なまちづくりに向けた地区計画等の調整
検討方法：　地権者間の自由な意見交換

今後は、参加者にご了承いただいた「C地区全体まちづくり検討会」の場で、まちづくりについての具体の検討を進めていきます。

これまでの全体連絡会との違い

〈前回まで〉

C地区まちづくり全体連絡会

主旨：豊島区によるアンケート調査やワークショップ等のまちづくり活動の報告・地域の皆様との意見交換の場

〈次回から〉

C地区全体まちづくり検討会

主旨：地権者間の自由な意見交換により具体的なまちづくりを検討する場

2．地権者のまちづくり活動に関する報告

それぞれのゾーンの地権者から以下のとおり報告をいただきました。

◆北ゾーン

- 平成 22 年に協議会を発足した。
- 当協議会ではこれまで再開発に関する勉強を行ってきた。
- 今回の検討会の提案は、まちづくりが一歩前進したと思われる。
- C地区全体のまちづくりの中で、どのように進めていくかを話し合うことは重要。

◆中ゾーン

- 平成 17 年頃から検討を進め、平成 19 年に準備組合を発足した。
- 今後の検討会で、各組織体のプランをベースに話し合うことは必要。
- 区が検討会のまとめ役になることで、まちづくりも早く進むと考える。

◆南ゾーン

- まちづくりに取り残されることに危機感を持ち、平成 23 年に協議会を発足した。
- 当協議会は、C地区全体のまちづくりによって、より良いまちを検討したいという意見でまとまっている。
- 今後の検討会を通して、他のゾーンと協調して検討を進めていきたい。

３．参加者の主なご意見

○東京のしゃれた街並みづくり推進条例には有効期限があるのか？

（豊島区）

当条例に基づく南池袋二丁目の街並み再生方針では、環状５－１号線で大きく変わる南池袋二丁目のまちについて、事前にまちづくりのイメージを明示している。これには、特に建築制限等がかかるものではなく、期限もない。

○期間を決めてまちづくりを進めてもらいたいが、豊島区はまちづくりの期間をどう考えているのか？

（豊島区）

まちづくりは地域の皆様が進めるものであり、豊島区が一方的に期間を切る権限はない。地域の皆様の意向がまとまれば、まちづくりも早く進むことになるが、Ａ地区や環状５の１号線の完成がひとつの節目になるだろう。まちに大きな変化が起こった際に、Ｃ地区のまちづくりをどうしたいかを決められるように、今後も意見交換を続けていきたい。

○事業は民間にまかせればいいのではないか。

（豊島区）

例えば、市街地再開発事業の場合、豊島区が事業を施行することは考えていない。Ａ地区も地権者組織である再開発組合が事業を施行しており、東池袋四丁目の事業も豊島区の施行ではない。豊島区は、街並み再生方針に合致し、住民の合意が得られたまちづくりについて、民間による事業を支援する立場。

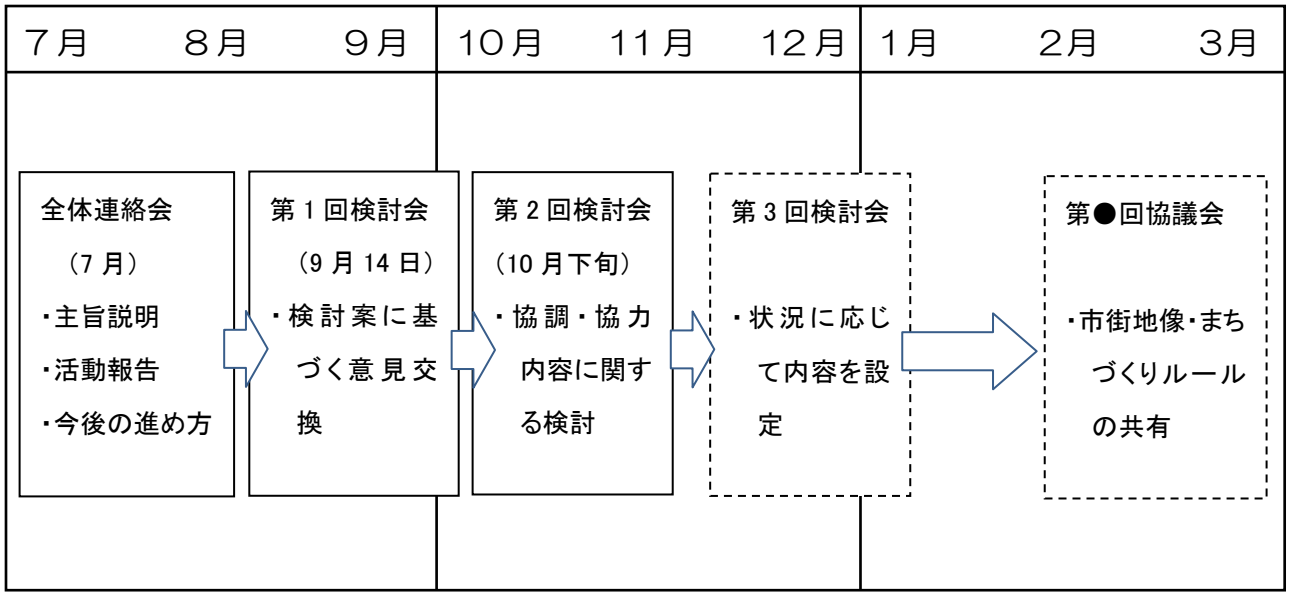
○どういう話し合いをしたのか覚えてられないので記録を配ってほしい。

（豊島区）

これまで、豊島区が開催したまちづくり全体連絡会では、その会で話合った内容をまとめ、「たより」として後日、地権者の皆様のご自宅に全戸配布している。今後もこのようにお知らせしていくが、ご希望があれば、次回の検討会の場に記録を用意しておく。

4．今後の進め方について

平成 24 年度



今年度は、南池袋二丁目Ｃ地区の市街地像やまちづくりのルール等について共有することを目標に、「Ｃ地区全体まちづくり検討会」を進めていきます。次回は、地域で検討されている検討案を持ち寄って、意見交換を行います。

次回

・次回は、９月 14 日に「第１回Ｃ地区全体まちづくり検討会」を予定しています。時間・場所等の詳細は別途ご案内いたします。

まちづくり検討会は、Ｃ地区の全地権者を対象とした自由な意見交換の場ですので、皆様のご参加をお待ちしています。

【お問い合わせ】　豊島区都市整備部　拠点まちづくり課　小黒・柿澤
TEL: ０３−３９８１−３４４９　　FAX: ０３−５９５０−０８０３
E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp

南池袋二丁目C地区まちづくり
全体連絡会だより No.8

平成 24 年
12 月

発行：豊島区 拠点まちづくり課　電話０３−３９８１−３４４９(直通)

まちづくりアンケートの最終報告を行いました！
豊島区の考えるまちづくりについて意見交換しました！

平成 24 年 12 月 11 日（火）午後７時から、南池袋小学校で第８回全体連絡会を開催、24 名の方々にご参加いただきました。

今回の全体連絡会では、平成 24 年２月から１２月に実施したまちづくりアンケートの最終報告を行いました。

また、豊島区の考えるまちづくりについてご説明し、参加者で意見交換を行いました。

１．まちづくりアンケートの最終報告について

南池袋二丁目C地区まちづくりアンケート（意向調査）の概要

（１）目的

権利者の皆様のまちに対する将来像やご意見を伺い、今後のまちづくりの方向の基礎資料とする。

（２）対象者

南池袋二丁目街並み再生地区（C地区）の土地・建物所有者　123 件

（３）実施期間

平成 24 年２月から 12 月まで

（４）実施方法

権利者への配布および郵送によるアンケート、必要に応じて訪問による聞き取り

（５）アンケート項目

①東日本大震災における建物被害状況について
②現在お持ちの土地・建物について
③将来のまちづくりのあり方について
④区のまちづくり提案について
⑤その他

2．南池袋二丁目C地区まちづくりアンケート（意向調査）最終集計結果＜要約版＞

（ 配布件数：123 件　回答件数：65 件、回答率：52.8%）

1．東日本大震災における建物被害状況について（回答件数：56）

所有建物に被害があった（12）	所有建物に被害はなかった（44）
21%	79%

2．現在お持ちの土地・建物について

（回答件数：平成２１年度 65 件・平成２３年度 64 件）

実施年度	現在のままの利用を続けたい	共同化による建物を検討	今後のまちづくりの動向による	その他
平成 21 年度	32%（21）	34%（22）	34%（22）	0%（0）
平成 23 年度	17%（11）	41%（26）	41%（26）	1%（1）

・前回（平成 21 年度）調査に比べ、「共同化による建物を検討する」と回答した方の割合が増加し約４割となり、「今後のまちづくりの動向による」と回答した方と合わせて８割以上の方が共同化を含めて今後のまちづくりの動向により検討したいと考えています。

・あまり変化を好まないとの意見がある一方で防災の観点から共同化による建物を検討したいという意見が多数ありました。

3．将来のまちづくりのあり方について（回答件数：62）

現在のまま街並みを変えない方が良い（8）	計画的にまちづくりを進めた方が良い（39）	今後のまちづくりの動向による（15）
13%	63%	24%

・６割以上の方が「計画的にまちづくりを進めた方が良い」と回答しており、「今後のまちづくりの動向による」と回答した方と合わせて、約９割の方がまちづくりを進めることを含めて今後のまちづくりの動向をみながら検討していきたいと考えています。また、「現在のまま街並みを変えない方がよい」と回答した方は約１割でした。

・防災性や居住環境、まちの価値等の向上を目的として、計画的にまちづくりを進めた方がよいとの意見が多数ありました。

4．区のまちづくり提案について

	良い	どちらかといえば良い	どちらともいえない	どちらかといえば悪い	悪い
緑が多く環境の良いまち（回答件数：59）	63%（37）	25%（15）	10%（6）	0%（0）	2%（1）
安全・安心なまち（回答件数：58）	76%（44）	14%（8）	8%（5）	0%（0）	2%（1）
にぎわいと活気のあるまち（回答件数：57）	60%（34）	21%（12）	14%（8）	3%（2）	2%（1）
世代交流のあるまち（回答件数：57）	60%（34）	26%（15）	12%（7）	0%（0）	2%（1）
まちづくりイメージ案（回答件数：54）	54%（29）	24%（13）	11%（6）	7%（4）	4%（2）

・すべての項目について約８割以上の方が「良い」または「どちらかといえば良い」と回答しており、大多数の方から支持されていると考えます。

・施設配置案に対しては、「Ａ案が望ましい」、「Ｂ案が望ましい」等の意見が多数ありましたが、計画的なまちづくりを望む意見が大多数でした。

５．Ｃ地区のまちづくりに対するご意見・ご質問

・まちづくりを推進したい方からは、主に「まちづくりのスピードを上げるべき」、「Ｃ地区全体でのまちづくりが望ましい」、「ゾーン毎でのまちづくりが望ましい」といった意見がありました。

・一方で少数ではありますが、現状維持を望む意見もありました。

・９月に全体まちづくり検討会を開始してからは、「全体まちづくり検討会も始まり、まちづくりが具体に動き始めたと感じている」、「検討会を通じて、Ｃ地区全体でのまちづくりが望ましいという思いが強まった」といった意見がありました。

３．豊島区の考えるまちづくりについて

※当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。

豊島区まちづくり

構想素案A　構想素案B

良好な市街地の形成

●広場・オープンスペースの創出
●調和のとれた街並み景観の形成

快適で利便性の高い住環境整備

●計画的な施設配置
●集約することで規模・機能が充実した共用ｽﾍﾟｰｽ
●安全で快適なアクセスルート

想定される地権者意向の反映

●住宅に関する意向（日照、眺望、超高層住棟、低層住棟、直接移転　等）
●業務・商業に関する意向（生活支援施設の整備等バランスのとれたまち）

まちづくりに向けた合意形成の促進

●計画の自由度が高まり、地権者要望に細やかな対応が可能

計画的なまちづくり、一体的なまちづくりにより、良質な市街地を整備

4．参加者による主な意見

今後のまちづくりの進め方について

・各ゾーンのこれまでのまちづくりの経緯を大事にしたい。

・それぞれ課題があるなかで、もう一度立ち返って地区全体の理想のまちづくりを考えたい。

・検討会に出席していない方の意見やアンケート結果に表れている意見も重視して、今後の検討会を進めていくべき。

まちづくりの検討区域について

・パームス東池袋の意向把握が難しいので、現在は区域から外して検討案を考えている。

・理想のまちづくりはC地区全体のまちづくりなので、パームス東池袋も含めた議論をすべき。

・パームス東池袋の意向を大事にするために、豊島区だけでなく住民からもパームス東池袋にまちづくりの説明をしてみるべき。

まちづくりの時間について

・まちづくりの区域が広くなると整備計画に自由度が出るため、合意形成が進めやすくなるという説明について、まちづくりの検討は時間軸を考えながら進めることが大事である。

次回

・日時・場所等の詳細が決まりましたら別途ご案内いたします。
・皆様のご参加をお待ちしています。

【お問い合わせ】　豊島区都市整備部　拠点まちづくり課　小黒・柿澤
TEL：０３−３９８１−３４４９　　FAX：０３−５９５０−０８０３
E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp