

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第165回豊島区都市計画審議会
事務局（担当課）		都市整備部都市計画課
開催日時		平成27年3月27日 金曜日 16時～17時30分
開催場所		豊島区役所 議員協議会室
議 題		報告1 特定防災街区整備地区の案について （都市計画法第17条） 報告2 不燃化特区のまちづくりについて
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 6人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	中林一樹 中川義英 小泉秀樹 長倉真寿美 野口和利 山崎眞 岡本重史 渡邊裕之 吉村辰明 竹下ひろみ 中島義春 高橋佳代子 山口菊子 河野たえ子 渡辺くみ子 小泉明弘 長島眞
	そ の 他	副区長 都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築住宅担当部長（建築課長事務取扱） 土木担当部長（公園緑地課長事務取扱） 都市計画課長 地域まちづくり課長 都市整備部副参事
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主事 地域まちづくり課地域まちづくり担当係長（沿道まちづくり） 同主任主事

(開会 午後4時00分)

都市計画課長 皆様、こんにちは。年度末のお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

定刻となりましたので、第165回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

進行につきましては、中林会長、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、議事の日程に従って進行してまいりたいと思います。

本日の委員の出欠状況について、事務局よりご報告をお願いします。

都市計画課長 本日は、秋田委員、白井委員、村元委員、中村委員より欠席とご連絡をいただいております。また、長島委員と小泉委員につきましては少し遅れるとご連絡をいただいております。

本日の審議会でございますけれども、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、豊島区都市計画審議会条例第7条第1項に規定する定足数を満たしております。よろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

それでは、続きまして、議事について説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございますけれども、まず特定防災街区整備地区の案について、都市計画法第17条及び不燃化特区のまちづくりについての報告2件を予定しております。

議事に当たりまして、渡邊副区長よりまずご挨拶を申し上げさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

副区長 副区長の渡邊でございます。本日は、委員の皆様方、年度末の大変お忙しい中、第165回の豊島区都市計画審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。本来でございましたら、高野区長が参りましてご挨拶申し上げるべきところでございますけれども、本日公務のため出席することが叶いませんので、かわりまして私からご挨拶をさせていただきたいと存じます。

本日の案件でございますけれども、特定防災街区整備地区の案について、それから不燃化特区のまちづくりということで、2件ご報告をさせていただきます。

まず、特定防災街区整備地区につきましては、補助26号線が特定整備路線に指定されて以降、道路事業を行う東京都とも連携いたしまして、説

明会やアンケートなどを積み重ねまして、地域の皆様と沿道まちづくりの方向を共有しながら指定に向け取り組んできたところでございます。

他の地区よりも一歩先んじて防災まちづくりが進んでいると考えております。次回の都市計画審議会には、特定防災街区整備地区につきまして、付議をさせていただき予定でございます。

また、補助26号線沿道以外の不燃化特区のまちづくりにつきましては、報告案件2の中でご説明をさせていただきたいと思っております。

豊島区はこの23日に新しいシンボルとなる新庁舎の落成式を無事に終えることができました。ご出席いただきました委員の皆様方には、この場をおかりしまして改めて御礼を申し上げたいと思っております。

今回の都市計画審議会は、この現庁舎での最後の審議会となります。年度が改まりまして最初の審議会では、完成したばかりの新庁舎での開催ということになるかと思っております。豊島区といたしましても、新しい庁舎が完成いたしまして、新しい時代を迎えたということになるかと思っておりますけれども、やはり災害に強い、安全・安心のまちづくりが豊島区にとっての都市づくりの最重要課題であるというふうに考えております。豊島区の最大の弱点でもございます木密地域の解消、これの改善を加速させるために、本日、この特定防災街区整備地区、それから不燃化特区のまちづくり、これにつきまして、ぜひ貴重なご意見を賜ればと思っておりますので、どうぞよろしく願い申し上げます。

会 長 ありがとうございます。

それでは次に、本日の傍聴希望についてお伺いしたいと思います。本日傍聴希望者はおられますか。

都市計画課長 はい、本日傍聴希望の方はおりますので、委員長、入室させていただいてよろしいでしょうか。

会 長 傍聴希望者がおられるということですが、入室よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 では、入室を許可したいと思います。

それでは、事務局より本日の資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 資料の説明でございますけれども、本日、報告案件1につきましては事前にお送りさせていただいております。また、報告案件2につきましては、本日机上天にて配付をさせていただいております。不足等ありましたら

お知らせいただきたいと思いますが、大丈夫でしょうか。事前にお送りしたものはお持ちになっておりますでしょうか。

それでは、報告案件1及び2につきましては、地域まちづくり課長よりご説明をさせていただきます。

会 長 では、説明をお願いいたします。

地域まちづくり課長 それではご説明いたします。

まず報告の1点目、特定防災街区整備地区の案についてでございます。

これは以前お送りした資料でございますが、資料といたしましては資料第1号ということで、特定整備路線補助26号線沿道のまちづくりについてという、このA4表裏のものでご説明をいたします。

それではご説明いたします。

既にこの案件につきましては、昨年の11月、12月の審議会でも二度ご報告をしております。今回が三度目のご報告になりますが、今回は特定防災街区整備地区、この補助26号線の沿道地区の都市計画案のご報告になります。案の報告ですが、1月に開催いたしました原案の説明会、また原案の公告・縦覧、意見書が提出されております。区が回答しておりますが、それらを踏まえての案ということになりますので、本日もご報告をいたします。

まずこのA4の資料でございます。リード文のところを読ませていただきます。

都市計画道路補助26号線（特定整備路線）の豊島区内の区間は、東京都防災都市づくり推進計画において、防災上の重要度が高い主要延焼遮断帯に位置づけられている。既に事業化（H25.10・H26.3認可）され、木密地域10年プロジェクトの整備目標である平成32年度の完成に向け、現在、東京都が道路事業を進めております。区は、この都市計画道路の整備とあわせ、地区の防災性と住環境の向上を図るため、沿道30メートルの区域において特定防災街区整備地区によるまちづくりのルール化を行うというものでございます。

1. これまでの経緯。

こちらに記載のとおりでございますが、24年の6月28日に、都より特定整備路線に選定を受けております。25年4月に指定ということでございます。

そして、こちらの地区につきましては、25年10月28日に事業認可いたしました。それからその後、区でアンケートの実施、また都で用地説明会、それから区でも説明会、アンケートといったものを繰り返し行いましてきているものでございます。そして、本年27年1月29日に区から特定防災街区整備地区指定に係るアンケート結果の報告、原案の資料説明会を開催しております。後ほどそちらでの資料、また意見等につきましてもご説明をいたします。

そして2. 特定防災街区整備地区でございます。

こちらもお読みいたしますが、特定防災街区整備地区は、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集市街地整備法）」第31条に規定され、「都市計画法」第8条に規定する地域地区であります。

これは区決定の都市計画でございます。

そして、第1項、第2項、第3項というふうでございます。

第1項、密集市街地における特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図るため、都市計画に定めることができるとされています。

第2項、防火地域又は準防火地域が定められている土地の区域のうち、防災都市計画施設と一体となって特定防災機能を確認するための防災街区として整備すべき区域、この防災措置計画施設というのは、今お話ししている補助26号線でございます。その他当該密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域に定めるというものでございます。

そして裏面でございます。

第3項、特定防災街区整備地区に定める事項というものでございます。この第3項の規定内容を表で表してございます。

①建築物の敷地面積の最低限度、これは必須でございます。敷地の細分化によります防災面の悪化を防止するために、こういった建築物の敷地面積の最低限度、この補助26号線沿道地区につきましては65平米ということで制限をかけていきたいと思っております。米印のところでございますが、都市計画決定時点で既に65平米未満の敷地や、都市計画道路などの整備により65平米未満となる敷地等については適用外というものでございます。

②壁面線の位置の制限、これは任意でございますが、歩行者の安全や防

災活動の空間を確保するために、こういった壁面線の位置の制限を設けるものでございます。建築物の高さ2.5メートル以下の部分を60センチメートル以上後退するというものでございます。米印でございますが、補助26号線に面する敷地のうち、100平米を超える面積の敷地の建築物の1階部分が、店舗、飲食店、事務所、工場・倉庫等に利用される建築物を対象とするというものでございます。

③につきましては、今回のところでは定めないのでございます。

④建築物の高さの最低限度（任意）、これは補助26号線を延焼遮断帯、また避難路とするために、建築物の高さの最低限度を設けるものでございます。7メートル、おおむね高さ3階建て以上のものでございますが、こちらは米印、補助26号線の道路境界から20メートル以内と。一部30メートル以内のところがございますが、こちらにつきましては7メートルと。それからもう1点、5メートル、こちらについては、補助26号線の道路境界から20メートル以上30メートル以内。こちらについては、高さで言えばおおむね高さ2階建て以上というものでございます。

そして、こちらにつきまして、今回、案という形でお出ししてございます。今度はホチキスとめしてある別紙2でございます。こちらをお取り出しください。

別紙2に、東京都市計画特定防災街区整備地区の決定（豊島区決定）（案）というものを表題で記してございますが、この補助26号線、これは既にご案内しておりますが、もう一度確認の意味で、この次の2枚目の総括図というところを、カラーで示してございますが、こちらの赤く囲んであるところが特定整備街区の区域というものでございます。補助26号線から沿道30メートルというものでございます。

それでは申しわけございませんが、1枚目のところにお戻りいただきまして、まずこの種類、位置、面積等でございます。種類は特定防災街区整備地区と、補助26号線沿道地区。

位置につきましてはこちらに記載のとおりでございます。A区域、B区域というふうに分けてございますが、A区域というのは補助26号線の道路境界から20メートルの部分、B区域というのが20メートルから30メートルの区域というものでございます。面積はこちらに記載のとおりでございます。そして、先ほど1枚目の資料でお話をいたしました建築物の

敷地面積の最低限度、また壁面の位置の制限、それから建築物の高さの最低限度につきましては、こちらに記載のとおりでございます。

それでは、このホチキスでとめているものの、4枚目をお開きください。

こちらは計画図1、区域図となっております。建築物の敷地面積の最低限度の65平米に該当する部分でございます。

それから、恐れ入ります、今度は5枚目、その次になります。こちらは計画図2、壁面の位置の制限というものでございます。これもちょっと白黒ですけれども、点線部分が計画の部分でございます。壁面の位置の制限の部分でございます。

それから次の6枚目、計画図3、建築物の高さの最低限度でございます。凡例のところに、四角囲みの斜線の部分、これが最低限度7メートル、補助26号線の道路境界から20メートル、これが7メートル。それから網かけの囲みの部分、これが建築物の高さの最低限度5メートル、20メートルから30メートルの部分でございます。

この部分で変更点がございます。計画図3をお出しいただいたまま、恐れ入りますが、お配りしております報告1の参考資料という中に、補助26号線沿道地区特定防災街区整備地区の都市計画原案にかかわる公告・縦覧、意見書の募集についてのお知らせというものがございます。

これは1月に地域の方々にお配りしたものでございますが、この図を、先ほどの計画図3の白黒のものと見比べていただけますでしょうか。この中で、このカラーの凡例で、水色が建築物の高さの最低限度7メートルと。そして緑色、これが建築物の高さの最低限度5メートルと記してございます。これが先ほど説明いたしました計画図3になりますと172号線、これも今後整備されるものでございますが、この補助26号線と172号線が交差する部分の南側の部分が、高さの最低限度を一部5メートルから7メートルに広げております。こちらの原案でお出ししたときには、7メートルの部分と5メートルの部分になってございますが、こちらの白黒のほうになりますと、一部こちらの26号線と172号線の交差の部分の南側のところが一部5メートルから7メートルに広げております。この点が原案から今回の案としてお示しする際の変更点でございます。

この理由でございますが、172号線の事業認可が今年の1月6日にございました。そして、用地説明会を3月に開催しております。その説明会

等で、既にこれは都の事業でございますが、土地価格の評価だとか補償額、契約時期だとか今後のスケジュールだとかのご質問等がありまして、これらの動向を踏まえると、予想より早くこの地区の建て替えが進むというふうに思われます。現在、172号線沿道のルール化を区で検討しておりますけれども、こちらについてもあわせて考えまして変更を行ったものでございます。172号線沿道地区は、沿道30メートルの高さの最低限度を7メートルにしたいと考えてございますので、こういったこれらの状況を見まして、変更したものを今回案としてお示ししたものでございます。

もう1点だけ、修正点がございます。

白黒の計画図3で説明をいたしました、計画図2で、壁面の位置の制限というところで、こちらも今のようなお話しのとおり修正してございます。今後の意見募集の際にはちゃんと修正したものでお出しいたします。

壁面線の位置についてですが、26号線と172号線の交差部のところで、一部172号線の南側に通る部分ですけれども、南側に通る部分で、制限を掛ける部分の点線が抜けております。こちらにつきましましては、4月上旬に行う17条意見の募集の際には、今回の変更点、また修正点をわかりやすく明示いたしまして、ご意見を頂戴してまいりたいと考えております。この点が、原案から案になります際の変更、また修正点でございます。

それでは、こちらの資料の説明は以上でございます、あと区民の皆様から頂戴しておりますご意見は、別紙1というものでございます。都市計画原案（特定防災街区整備地区）の説明会、公告・縦覧、意見書提出の概要ということで、別紙1でございます。

こちらに原案説明会の開催の日時、場所をまず記載してございます。これは27年1月29日19時から20時半、長崎第四区民集会室で開催いたしまして、約50名の方に参加をしていただいております。その後、都市計画原案の公告・縦覧ということで、告示日、27年1月26日、縦覧期間はこちらにあるとおりでございます。

そして意見書の提出ということで、提出期間が本年の1月27日から2月17日までの3週間、意見書の提出の期間を設けました。そして意見書数といたしましては、都市計画原案区域内の土地所有者等の皆様から14通いただいております。

これについて、少しご紹介いたします。1枚お開きいただきまして、全

ではご紹介いたしません、この14通のうちの1点目、意見書の要旨ということでございます。アンケート回収率が10.6%と低いのにこの結果で都市計画決定を行うのは問題。また6月の都市計画決定は、余りにも時期尚早である。戸別訪問で一人ひとりの意見を聞くか住民投票を行うなどで都市計画の是非を問うべきであり都市計画決定には断固反対。また、道路にかかるケースについては、東京都と連携を取って説明すべきというものでございます。

これに関しまして、区の見解が右側にありますが、アンケートの回収率については決して高いものではありませんが、過去に実施した地区計画等の意向調査でも10%から20%程度の回収率になっています。ご意向の傾向として把握できるものと考えています。区では平成26年11月に沿道まちづくり説明会を行い、アンケート調査を行った上で、今回の都市計画原案をお示ししたものです。今後、本年4月ごろには、今回の意見書や説明会でのご意見を踏まえて都市計画案として公告・縦覧し、意見書の募集を行います。また、道路事業の施行者は東京都、沿道のまちづくりは区が行っておりますが、区の説明会等には東京都がオブザーバーとして参加するなど、既に連携を図っており、今後ともさらに密接な連携をとってまいりますというものでございます。

次に2点目のご意見ですが、この都市計画が決定されると耐火建築物を建てなければならなくなることをきちんと説明すべきということで、区の見解、今回お示しした都市計画原案では、本地区の防火規制に変更はありませんと、もう既に防火地域の指定は受けている区域でございますので、こういったことがございます。

また、3点目、都の道路事業に伴い建て替える必要があるが、耐火建築物にグレードアップするために必要な差額を行政で負担するか防火建築物の対象外にするなどの特別な措置が必要。これにつきましては、今回お示しした都市計画原案では、本地区の防火規制に変更はありません。2点目の回答と同じですが。また、平成26年4月から不燃化特区制度による建替促進助成等を既に実施しており、さらに、今回お示しした都市計画の決定後には、本年6月ごろを目途に、都市防災不燃化促進事業により、補助26号線沿道30メートルの区域について耐火建築物の建築助成等を実施する予定ですというもので、こちらについて、こういった準備を進めてい

るというものでございます。

こちらにつきましては以上でございます。

それでは、資料第1号の3、今後の取り組みというところでございます。

こちらの文を少し読みますが、本地区では、特定防災街区整備地区の都市計画決定にあわせて、都市防災不燃化促進事業による耐火建築物への建て替え等の助成制度を実施し、沿道の不燃化を促進することで、防災性を早期に高めていく。本事業の実施に必要な不燃化促進区域の指定要件の概要を以下に示すということで、こちらに不燃化促進区域の指定要件については記してございます。こちらに記載のとおりでございます。

4. 今後の予定ということで、27年4月、新年度の月上旬に都市計画案の公告・縦覧、意見募集（17条）、都市計画法の17条によるものをいたしまして、そして27年6月4日、豊島区の都市計画審議会に付議をいたして、決定をしていただく。そして27年6月中旬ごろ、都市計画決定（区）、今お話のありました不燃化促進区域の指定を区でいたしまして、都市防災不燃化促進事業を実施してまいりたいと考えております。

次に5番の資料といたしまして、先ほど別紙1について、また別紙2につきましてはご説明をいたしました。報告1参考資料のお知らせにつきましてはご説明をいたしました。残りは1月に発行いたしましたまちづくりニュース、これは地元にごこういったニュースを全戸配布してございます。それから意見書の募集につきまして記載したもの、また説明会での資料につきましてこちらに添付してございます。

こうした説明会、アンケート等を実施しながらご意見を頂戴しながら、今回そういったものを踏まえまして案ということで示してございます。

大変長くなりましたが、報告の1につきましては以上でございます。よろしく願いいたします。

会 長 ありがとうございます。報告の1につきまして、資料説明が以上であります。ご意見あるいはご質問等含めてお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。ではどうぞ。

委 員 今日は資料で、追加の資料として、これまでの説明会等の経緯についてもまとめていただいて、非常にわかりやすくてよろしいかと思うのですが、まず1点目は、アンケートが、確かにこういう調査をやる時にはなかなかアンケートの回収率が上がらないものなのですが、10%というのはや

っぱり低いのではないかと思うのです。ただトータルに見たときに、さまざまなニューズレターの発行だとか、説明会等で補っているというふうにも考えることができるので、これまでの経緯が不十分だったとは思わないのですが、ただ、やはり住民の方からも指摘があるので、これからの都市計画決定に向けた手続の中でなるべく丁寧な周知をしていただいたほうがよろしいのではないかというのが1点目です。

それからもう1点目は、今の計画の手続面ですね。もう一つは内容面、実体面についてのコメントですが、壁面位置の制限が60センチというふうになっていて、敷地の形状を見ると、もともとの地型が余りよくないところがあって、相当薄っぺらい敷地があって、100平米以下だと適用除外になるという緩和要件はあるのですが、場合によっては細長い敷地で100平米は超えるけれども、65センチのセットバックが難しいというような場合があるかもしれないと思うんですが、そういうような場合の緩和措置というもの、もしくはそういう敷地があるかどうかという確認をされているのかどうかということと、仮にあるとした場合の緩和措置はあってもいいのではないかと思うのですが、その点についてお考えをお聞きしたいと思います。

会 長 2点ありました。よろしくどうぞ。

地域まちづくり課長 1件目につきまして、なるべく丁寧な周知ということで、これまでも実施してきております。また1点追加で、今日机上で参考資料4ということで、これも補助26号線沿道地区説明会及びアンケート調査等の実施概要ということで、こちらを添付しております。

委 員 これは非常にわかりやすいので、素晴らしいものを作っていただいたと思います。こういうものが計画決定のときのために必要になるので、これからの公告・縦覧の結果もあわせて追記して、ぜひ次回、追加で出していきたいと思います。

地域まちづくり課長 本当にこういった周知につきましては、やはりこれからも機会あるごとにそういったことをして、周知をできるだけ図りまして、ご意見を頂戴するように、そしてそのご意見に対しては真摯に対応するようにしていきたいと考えてございます。

5月には、先ほどお話ししました都市防災不燃化促進事業というものの実施の前に、そういった説明会もまた開催する予定となっておりますので、

これらの周知については丁寧に対応していきたいと思っています。

委員 説明会を少し小分けにやるとかというのかもしれないね。目標に  
していただければと思います。

地域まちづくり課長 やはり地域によっては、大勢のところではなかなか質問だとか  
ご意見を出しにくいので、少ない人数で集まっていただいたところに役所  
が出向くような形というもの考えていきたいに思っております。

都市整備部副参事 2点目の60センチの壁面線の後退についてご説明いたします。

まず適用除外については、ないということになっております。現状、新  
たに都市計画道路で下がるというか、土地が削られますので、現実問題と  
して現場をずっと確認すると、少し狭くなる、そういったなかなか難しい  
のかなという土地が存在しているのは確認しております。

東京都がこの補助26号線については現地相談窓口を設置して、権利者  
の方々がどのような再建をされるかという相談に、きめ細かく乗っており  
まして、その中で、実は豊島区も東京都に任せるばかりではなくて、例え  
ば共同化はなかなか難しいのですけれども、共同化であるとか、あともう  
一つは周辺の方になるべく残地を、小さくなった場合は買っていただくよ  
うな努力を東京都と豊島区のほうも、情報を共有化しながらやろうと思っ  
ておりまして、実際にそのように進めておりますので、本当にぎりぎり  
で60センチをセットバックするのが不可能だということが起こらないよ  
うな努力をしていきたいということも踏まえて、今回そのような提案を6月  
の決定に向けて説明していきたいと思っております。

委員 1点確認ですが、適用除外がないというのは100平米未満の敷地につ  
いては適用除外がないのですか。あるんですか。

都市整備部副参事 100平米未満のものについては適用しないと、これはちゃんと  
あります。

委員 あと、今の残地の話でもあるんですけれども、図を見てみると、要は計  
画道路、拡幅が片側に寄っているところで、反対側に拡幅しないところが、  
北側の東側にあって、都市計画道路とそれ以外の道路に2本に挟まれてい  
る敷地があって、そこが結構、要は事業としては土地の買収は起こらない  
ので、当面は動かないと思うのだけれども、だからこそ逆に言うとお金も  
入らないし、非常に建て替えにくい状況になって、65センチのセットバ  
ックを加味すると、非常に建てづらいものになってしまうという敷地があ

るかもしれないなと思って今見ていたのです。だから、要は用地の買収が入らない部分のところも少しケアしていただくといいのかなと思いました。

都市整備部副参事 住所でいくと要町の三丁目ですけれども、確かに現状はセットバックが必要なくて、狭いところがあります。そういったところについても、道路のセットバックは全く必要ないんですけれども、建て替えに際して、今回、土地防災不燃化促進事業という助成制度を設けます。建て替えする場合には少しでも建て替えがしやすい助成制度として考えておりますので、それらをご利用していただきたいと住民の方にはご説明してまいります。

会 長 よろしいでしょうか。

1 点目のご質問に関連するのですが、今日机上配付されているパワーポイントの配付資料ありますよね。番号が振られていませんが、これのアンケート結果の報告という一番最初のところに、配布数 2, 216 票で、回収が 237 票で 10.6% というのですが、この 2, 216 票というのは、上のほうを見ると対象者として土地建物所有者、それから居住者で借家人、それから営業者となっていますが、いわゆる関係権利を持っている方、借家人でも法定登記をしている借家権を登記している借家人の方等を含めると、おおよそどれぐらいになるのでしょうか。2, 216 人のうちの半分くらいですか。わからないですか。

地域まちづくり課長 この都市防災、今のお話は、今日お配りした机上配付しております 26 号線沿道地区説明会及びアンケート調査等の実施概要の中で、(2) に都市防災不燃化促進事業のまちづくりルールに関するアンケート調査ということで、配布数が 2, 216 票で 10.6% の回収というふうになっております。こちらにあります、地区内の方と地区外の方との割合についてでしょうか。

会 長 地区内でも、いわゆる関係権利を持たれている方。つまりこれは土地利用の規制をかけるということがありますので、その規制が直接かかるのは、とりあえず現在の情報、アンケートをした中では、関係権利を持っておられる方ですよね。その方はどれぐらいおられるのでしょうかということですね。

都市整備部副参事 ここの数字ですけれども、当然、登記簿を取って権利を持っている方について、豊島区の地区外に住んでいる方については直接郵送をしています。地区内については、全てにポスティングをしていますので、今、

ご指摘の件については明確に幾つというのがわからないんです、ポスティングは全部にしていますので。ただ、結果として回収率が低くなっておりますけれども、今申し上げた理屈から言えば、地区内については全部ポスティングしていることに加えて、地区外の郵送を権利者の方にしておりますので、そういった意味ではダブルで入っている方も当然いらっしゃるということでご認識いただければと思います。

会 長 関係権利を持っていない人がアンケートに答えられるケースもあると思いますけれども、持たれてない人のほうが、そういう意味では制限に関する意識は、そう反応がなくてもいいわけですよ。そういう意味で、単に高い低いだけではなく、分母が、必要な人から必要な回答が得られているのかということを確認することが大事なのではないかということですので、今回はポスティングですとわからないと思いますけれども、登記上に登記されている関係権利者は登記を調べればわかるわけですので、いずれ事業にかかるときに、登記されている方が最終的に交渉する対象になるわけですから、そこはいつかの時点ではっきりと見きわめていただければと思います。

都市整備部副参事 アンケート調査をしたときに、記述をしていただく際に、借家人の方も必ず入れていただいておりますので、その辺のところのクロス集計をもう一回きちんと整理した上で確認をいたします。

会 長 わかりました。  
ほかにはいかがでしょうか。

委 員 大変初歩的なことで一つだけ伺いたいのですが、今回のこの都市計画原案との関係でいうと、いわゆる建物の高さ制限というのは、基本的には計画に入れたいのですか。最低限の部分というのは5メートルから7メートルというのはわかったのですが、高さというのではないような気がしたのですけれども。

都市整備部副参事 今回考えている都市計画が、地区計画とは違う都市計画で、地区計画の場合は高さの最高限度を定めることができますのですけれども、この特防地区とっておりますけれども、これは建築物の高さの最高限度をここまでという制限を定めるという規定がございませんので、今回はこの地区についてはそういう制限は設けないという予定でございます。

委 員 都との関係とか地区計画との関係とかいろいろあるんだと思うのですけ

れども、基本はどのようなまちづくりをするかということだと思っております。

それで、本当に私も恥ずかしいんですけども、地図を見ただけだと、どこら辺を指しているかというのがストンと頭の中に入っているわけではなくて、ただ、風かおるの特養の周辺だなという認識なんですけれども、そうすると結構今の段階でも、木密対象で進めるというわけですから、比較的low層の住宅街だというようなイメージを持っているのです。

そういうところで、さっき共同化というようなお話がちらっと出ましたので、そうすると高さとの関係は相当上がっていくんじゃないかなというふうに予測はつくのですけれども、まちづくりとの関係で、上限の部分をつくらないというのは、そういうまちづくりを今後していきたいという発想でいると受けとめていいのかどうか。それから、なぜそういう発想になっているのかという部分をお聞きしたいです。

都市整備部副参事 今ご指摘のあったような、このいわゆる千川通りの沿道を、いわゆる高い建物を建てられるような地域に将来していこうという考え方は、実はございません。そうではなくて、逆にあくまでもこれは千川通り、都市計画道路と一体になって防火性能を上げていこうという考え方なので、あくまでも最低限度7メートルあるいは5メートルという建物の制限と、あと耐火の建物を建てていただくという、そのところに主眼を置いておりました、どちらかというともともとあった、近隣商業地域に、今もございます第一種低層住居専用地域が隣接しておりますので、そういったところに配慮して、高さに関する高度地区という制限が現在かかっておりますので、そういったものを全てそのまま継続する形で、今後も都市計画の中に入れ込むということですので、区の方としては高い建物を容認していくというのではなく、今回ご提案しているものは、ご認識とは少し違います。

委員 そうすると、イメージとしては、例えば雑司が谷のところは最初から第二種の住宅地域でしたっけ、あの用途地域。だから高いものは建たないという中での今回の木密にそれぞれ取り組むふうになっているわけですけれども、南池の二丁目・四丁目地区が20メートル、21メートルとかということで、ある程度そこら辺で限定されるというイメージが持てるのですが、ここの関係だと、もともと一定の高さ制限があるのだと。だから高度地区との関係では制限がありますよというご答弁だったと思います。

そうすると、イメージとしては、大体最高でもどのくらいのものが建つか、建てられるのか、そこら辺はどうなのでしょう。

都市整備部副参事 今現在、一番高い建物が、たしか、ちょっと変形したというか、建物の高度地区で制限をされていて、かなり道路側に寄った形で、たしか7階建てが一つあって、あとは大体2階から3階、4階程度までというようなまちなみになっています。

それで、千川通りはもう既に暫定ながら供用開始をしておりましたので、それと大きく今後も恐らく変わらないだろうというようなことも考えておりました、またもともと高い容積も持っていましたので、それでもそういうような高度地区によって制限をされていたという事情がありますので、今後も大体同じようなまちなみだろうと想定しております。

委員 最後にします。そうすると、そういうようなまちづくりで道路整備をしていくんですよということに関連して、住民の皆様のアンケートというのは、やっぱり私も回収率低いなと思うんですが、大いに促進してほしい、進めてほしいという意見も幾つかあって、ここら辺はそういうようなまちづくり、沿道もそういう感じですよということを認識した上でこのように反応だというふうに受けとめていらっしゃるわけですか。

都市整備部副参事 今回、ご意見をいただいている中に、実は補助26号線の道路整備が既に事業化しておりますので、それとの関連でご意見が実は出てきております。それで、いわゆる道路で土地が少し取られて、残地で建て替えない方が、例えばもともと防火地域に指定をされていたのですけれども、防火の建物に変えなきゃいけないとか、あと高さの最低限度の制限を受けると、やはり再建がしにくくなるのではないかという、そういうご不安がありまして、そういったことでこういうご意見が出ているということがございます。

これについては東京都と区で、実はもう既にいろいろとお話をして、何とか再建がうまくいくように、区は区で助成制度を設けますので、そういったもので応援をさせていただきながら、新しいものになっていくようにしていこうと、今はそんなことで調整をさせていただきます。

委員 申しわけないですが、最終的によくわからない部分もあります。一応ご説明は聞いたということで終わります。

会長 ほかにいかがでしょうか。

最高の高さ7メートルというのは、実際の建物の高さでいうと3階建てぐらいにならないと難しいのでしょうか。

都市整備部副参事 真四角の耐火構造のような、例えば鉄筋コンクリートの屋上フラットの建物を想定した場合は、3階でないと最低の7メートルには到達しません。ただ、建築計画によっては、全部が7メートルを出るのではなくて、2階でも少し階高を高くしていただければできるというような、その2階と3階の間くらいに想定されるのかなというふうに考えております。

会長 というような高さ以上にしてくださいと。なぜかという、これは裏のほうの密集した市街地でもし火災が発生して燃え広がったときに、そこで食いとめるために高さのある程度高くしてください、それから燃えない建物にしてくださいと。燃えない建物というのは、もともとここは400%の容積ですので、耐火規制がかかっているんです。だから今回改めてではないんです。既にかかっているんです。今回改めてというのは、高さ7メートルをクリアしてくださいというのが、今回の提案の最も重要な中身の一つで、それは背後で大火災に広がったときにそこで食いとめられるように、余りいい言い方じゃないんですけども、火を食いとめる壁のように建物を並べたいということです。

ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、本日はご報告ということですので、今の質疑を含めまして、今後の事業の進め方について参考にしていただきたいと思います。特にアンケートの回収率が低いということもありまして、きめの細かい地域の、特に関係権利を持たれている方への説明をお願いしたいと思います。

それでは、以上にさせていただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 では、報告案件の2に移りたいと思います。報告の2、不燃化特区のまちづくりについて、これの説明をお願いいたします。

地域まちづくり課長 それでは、こちらにつきましては、本日机上に配付させていただいております木密地域不燃化10年プロジェクトについてという資料でございます。たくさん、各地区でこれまでやってまいりました説明会の資料、またその地区での配付いたしましたニュースだとか、そういったものを添付してございます。主に今日はこの資料で、木密地域不燃化10年プロジェクトについての資料第1号でご説明をいたします。

これも昨年の12月にも一度ご報告しています。木密地域不燃化10年プロジェクトについて。

1. 概要でございます。こちらに記載のとおりでございますが、首都直下地震の切迫性、東日本大震災の発生を踏まえまして、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速するため、このプロジェクトの実施方針を、平成24年1月に東京都が策定しております。平成32年度までの重点的・集中的な取り組みで、この木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにしていくことを目指すものでございます。

取り組みの内容として4点、(1) 不燃化特区の取り組み、(2) 特定整備路線の整備、それから(3) 地域における防災まちづくりの機運醸成、また(4) 不燃化特区内における都税の減免措置などがございます。

そして2番の経緯ということで、これもずっとこれまでの流れを記載してございますが、まず今お話しした平成24年1月、この木密地域不燃化10年プロジェクトの実施方針が東京都より公表されたと。それから少し行きまして、24年の8月、豊島区が選定され、25年4月より、豊島区の東池袋四・五丁目地区がスタートというものでございます。

そしてまた24年、25年のこういった流れがありまして、25年の12月に池袋本町・上池袋地区「アンケート結果の説明会」ということで、これを皮切りに26年1月、補助26・172号線沿道地区「アンケート結果の説明会」、また26年3月には補助81号線沿道地区、これは巣鴨・駒込になりますが、こういった地区での「アンケート結果の説明会」と、こういったことをこれまで実施しておるところでございます。

そして2枚目でございますが、これも26年の動きになります。26年の4月には、豊島区の池袋本町・上池袋地区、また補助26・172号線沿道地区、補助81号線沿道地区が不燃化特区ということで、26年4月よりスタートしております。先ほどの東池四・五丁目地区を合わせて、4地区で不燃化特区の指定を受けて実施をしているというものでございます。

26年には、こういった説明会等を実施してまいりまして、本年の27年1月、これは東京都でございますが、補助73・82・172号線の事業認可と。そして27年1月には、今度は雑司が谷・南池袋地区で、ことしの4月を目指しておりますが、「不燃化特区の導入に向けた説明会」を開催しております。それから2月には、南長崎地区で、これも長崎地区の

拡大というような形で、南長崎地区「不燃化特区の導入に向けた説明会」を開催しております。

そして2月に入りまして、補助81号線、巣鴨・駒込のほうになりますが、これも東京都より事業認可がされ、これで豊島区内の区内5路線7区間につきまして事業認可が全てされ、着手というものでございます。

そして都の用地説明会等がありまして、そして今年の3月、27年の3月、豊島区建築物不燃化促進助成条例の改正ということで、これは今回の議会定例会でご審議いただき議決をいただきましたが、こういった都市防災不燃化促進事業を進めるに当たる根拠となるようなものでございます。

そして本年3月、新たな防火規制、これは前回の審議会でもいただきましたが、新たな防火規制の区域指定ということで、池袋本町・上池袋地区、長崎地区、巣鴨五丁目・駒込六・七丁目地区につきまして、区域指定ということで、10月から実施をしてまいるというものでございます。

そして3. まちづくりルール（地区計画等）の検討案に関する説明会と。これはこの後説明いたしますけれども、たたき台というような意味合いで、この（1）説明の内容といたしましては、これまでもこういった今までしてきましたアンケート結果や地区の関係権利者のご意見、また、まちづくりに関する上位計画を踏まえまして、「地区計画等のたたき台」について説明を行ってまいりました。

なお、毎回この説明会には東京都の特定整備路線のお話がありますので、必ずオブザーバーとして出席をしていただいて、説明会終了後に個別のご相談に対応したというものでございます。

そして3ページ目でございます。

3ページ（2）、今回3月に開催いたしました、開催日時及び参加人数、開催場所等も記載してございますが、3月12日から3月26日、昨日まで開催いたしまして、参加者数としては合計概数で260名とのご参加をいただきました。

そして（3）主な意見でございます。

【172沿道／長崎地区】というものでございます。

こちら、全部はご紹介いたしません、まず1点目、補助172号線の道路整備に伴い建て替える必要があるが、新たなルールに沿った建て替えをすると費用が心配といったご意見。また2点目、安全なまちづくりには

賛成だが、安全な避難路の確保、後背地を延焼させないために理想的な建物ができるのか高さの規制に不安がある。また3点目として、用途地域の見方など変更について詳しく教えてほしいと。

それから次に、【池袋本町・上池袋地区】。

これも1点目、都市計画道路沿道30メートルの線がはっきりわかるものを提供してほしい。また2点目としては、木密対策を加速させていくためには、高齢者向けに助成よりも何か融資制度のような支援をすることが重要だと考えるがいかがかとといったようなご質問。また、3点目、敷地が二つの用途地域にまたがっている場合、また、容積率や建蔽率がどのように適用されるのかといったご質問がございました。

それから、【81沿道／巣鴨・駒込地区】でございます。

これも先ほどありましたが、アンケートはどこまで配布しているかといったご質問。また2点目として、こちらは北区がすぐ隣接しておりますので、豊島区だけではなく隣接する北区や東京都も含めてまちづくりを進めることが必要だと。それから3点目には空き家が多い。早急に撤去し、計画的に対策を行ってほしいといったご意見。また電柱の地中化だとか、また4点目には、今回ご提案しておりますけれども、敷地の細分防止についてはぜひ進めてほしいといったご意見などがございました。

それから4ページ目になります。4. 今後の予定でございます。

今年の4月1日に、先ほどお話しいたしました不燃化特区の助成開始ということで、新たに南長崎地区、また雑司が谷・南池袋地区が加わるというものでございます。それから、本年6月ごろには地区計画等の素案の説明会、これはこの記載の地区で、長崎地区、池袋本町・上池袋地区、巣鴨・駒込地区で開催をいたします。それから10月ごろには新たな防火規制の施行ということでこちらに記載の地区。それから、4月より実施いたします南長崎地区、雑司が谷・南池袋地区につきましては、新たな防火規定の公告というものでございます。それからその後、地区計画等の原案説明会、原案の公告・縦覧、意見募集（16条）はこちらに記載の地区。それから、27年12月ごろには地区計画等の案の公告・縦覧、意見募集、都市計画法の17条に基づくものはこの記載の地区。そして都市計画審議会に諮問・付議というものでございます。そして来年の3月ごろには、地区計画等の都市計画決定、こちらに記載の地区について都市計画決定をし、

不燃化促進区域の指定ということで、こちらの補助172・73・82・81号線沿道地区。また、新たな防火規制の施行ということで、南長崎地区、雑司が谷・南池袋地区と。そして28年の4月以降、今度は建築物不燃化促進助成につきましては、この下にあります補助172・73・82・81号線沿道地区で実施をしております。また、来年の4月には建築条例の改正ということで、こちらの地区を予定しております。

資料の1につきましては以上でございます、本日お配りしているこの報告2の参考資料ということで、これだけやっております。全てのご説明はできませんけれども、今回、先ほどの補助26号線のお話がありました千川通りでございます。それに関連しておりますので、長崎地区のまちづくりニュースをご説明させていただきます。

長崎地区の不燃化特区まちづくりニュースというもの、27年の2月に発行しております。区域内に全戸配布、また区域外の権利者の方には郵送というもので、これを皆様にご周知を図っているものでございます。

これで1枚目にはまちづくりルール、地区計画等の検討案に関する説明会を開催しますということで、こういったご案内を差し上げているところでございます。

そして、開いていただきまして2ページ目、まちづくりルールの導入に向けた説明会を開催しましたと。昨年12月に開催した内容について、質問と区の回答ということで、参加者からのご意見書、ご質問、それに対しての区の回答といったものをこちらに示しております。まちづくりルールについて、またその他ということで、こちらにお示しをしております。

それから3ページ目にはアンケート調査へのご協力ありがとうございましたということで、またこのアンケートの回収率につきましては、先ほどが10%ちょっと、こちらは今回、これについては11.7%というものでございますが、こういった結果について、こちらに記載しております。

そして結果の概要ということで、これも全ては申し上げませんが、この補助172号線沿道地区のまちづくりのルールについてということでご質問をしております。延焼遮断帯、避難路としての機能を高めるため、補助174号線の沿道30メートルの区域に防火地域を指定したいと考えるが、あなたの考えはいかがかということで、防火地域の指定を望む声が回答者の8割、とてもよい、またはよいという方8割弱ということでござい

ました。また、次には高さの最低限度についてのご質問、これについても指定を望む声が回答者の6割以上がとてもよい、またはよいと回答したと。それから、最初が高さの最低限度の指定、それから高さの最高限度の指定についても、これも回答者の8割以上がとてもよい、またはよいと回答したというものでございます。

そして4ページ目、これもずっといきまして、先ほどが補助172号線沿道のまちづくりのルールについて、それから今度は真ん中ほどに地区全体で取り組むまちづくりルールについてということでご質問をさせていただきます。敷地面積の最低限度の指定について、やはり回答者の7割弱、とてもよい、またはよいと回答があったというようなものでございます。

それから5ページ目に入りますと、今度は駅周辺地区等の商業地区のまちづくりについてどうかということでご質問。これは質問としては、商業地域では身近な商店街の買い物環境と隣接する住宅地の住環境を守るために、風俗店等の立地の制限を考えていると。あなたのお考えはということで、もうこれは性風俗店等の立地制限を望む声が、もう回答者の9割弱が、とてもよい、またはよいと回答されているというものでございます。

それから、この172号線沿道、こちらの地区は、東長崎駅周辺のまちづくりについてもこういった質問をさせていただきます。東長崎駅周辺の土地の高度利用についての考えや、駅周辺の防火地域の指定といったことについてご質問し、お答えをいただいております。

そして、続きまして6ページ、7ページでございます。

この地区のまちづくりの基本方針ということで、考えを述べさせていただいております。まちづくりの目標というところで、真ん中のあたりにあります。3点ございます。都市計画道路補助172号・26号線沿道の耐震化、不燃化等による延焼遮断帯の形成と、住宅地区の防災性の向上。2点目、都市計画道路沿道のまちなみ形成、商店街の再生と連続性によるぎわいの創出、3点目、駅周辺における日常生活を支える施設の充実といった目標を掲げてございます。そしてその後、まちづくりの基本方針案、先ほどアンケートでもご質問して、回答いただいておりますが、補助172号線の沿道地区、また東長崎駅、椎名町駅の周辺地区、それから幹線道路沿道地区、住宅地区、それとこの補助26号線の沿道ということで、こういった基本の方針案をご提示し、また下にはまちづくり構想図（案）と

いうことをご提示をしてございます。

そして続きまして、8ページ、9ページ目でございます。

用途地域の変更案ということで、こちらもこの用途地域ということのご説明から、この地区の現行の用途地域がどうかというようなことを、この8ページのところにお示しし、そして9ページ目には今後の用途地域の変更案ということで、こちらに4点ほどお示ししてございます。

1点目、都市計画道路172号線整備に伴い、沿道20メートル帯を近隣商業地域に変更したいと考えています。補助172号線の沿道30メートルの範囲では、容積率300%、高度地区を三種とし、日影規制を見直したいと考えています。3点目、補助172号線沿道30メートルの区域と東長崎駅前の区域に防火地域を、地区全域には新たな防火規制を導入し防火規制を強化します。4点目、まちづくりの進捗に応じて、東長崎駅周辺の近隣商業地域のうち、一部区域の容積率を400%とすることを検討していきますといった変更案をお示ししております。

10ページ、11ページ目で、今回、この地区計画の検討案についてたたき台ということで、こちらにお示ししてございます。

これもそれぞれ地域にふさわしい地区計画のご説明だとか、長崎一丁目・五丁目の全域を対象とした地区の特性を踏まえたルールを定めますということで、ここに1番から地区計画で定めるルールということで、(1)から(8)までお示ししてございます。

(1)には、これまでもアンケートでもご意見を頂戴していますが、(1)建築物の高さの最低限度について、また(2)は建築物の高さの最高限度、それから(3)として壁面、位置の制限だとか、こういったことをこちらにも、地区計画の検討案たたき台ということでお示ししております。

すみません、最後でございます。12ページ、防火規制と都市防災不燃化促進事業につきましても、区ではこういった地域の不燃化を図るために、以下の防火規制の強化を検討しますということで、長崎一丁目から五丁目の全域において、新たな防火規制が今年10月ごろに施行される予定です。また補助172号線沿道は、沿道30メートルの範囲や駅周辺の近隣商業地域では延焼遮断帯機能を持たせるため防火地域の指定を検討していますといったもの、そしてその沿道につきましては都市防災不燃化促進事業を

この30メートルの範囲で助成の制度を実施していきますということをご案内しております。そして今後のスケジュールということで、26年度3月12日に説明会を開催し、そして27年度以降につきましては、こちらに記したとおり、先ほどご説明したものをこちらの地域に入れております。

また、アンケート結果、地域での説明会の資料、東京都がそれぞれ特定整備路線の整備事業のお知らせというものを周知しておりますので、それも添付してございます。

私のほうからは以上でございます。

会長 ありがとうございます。説明は以上で、木密地域不燃化10年プロジェクトの地区についてのご説明、特に代表して、先ほどと関連のある長崎の説明が詳しくあったかと思えます。報告は以上ですが、ご質問あるいはご意見はございますか。

委員 ありがとうございます。一つ私が気になっているのは、池袋本町、上池袋地区のほうのまちづくりでして、ほかの地域にはない、電車の駅二つを通過するというのが池袋本町地区の特定整備路線であり、その周辺のまちづくりというのが来るんですけども、今まで豊島区でいろいろな都市計画道路、私も環5の1だとか現在整備中の173、それから補助172の今回整備する、山手通りを池袋駅方向のは完成しておりますけれども、そういうところはやってきましたけれども、本当に鉄道の駅を通過する道路、その周辺が変わっていくというのが、私が経験した中でも初めてのことであるわけで、そういう意味では、従来型のこの地区計画、どれだけの高さを制限するとか、あるいは最低どれぐらいにするかとか、それからあるいは、ここにお示しいただいたような幾つかの事例がありますけれども、こういうことは従来型の都市計画道路では比較的やられてきたことで、従来型のまちづくりの基本ルールみたいなものをつくっていこうということですが、そういう意味では池袋本町地区なんかの場合は全く違って、駅というものがあって、商店街、昔ほど元気ではありませんけれども、でもそれなりの商店街があるところがあって、そこに対するまちづくりに対する豊島区の姿勢というものが問われると思うのです。

東京都は道路をつくりますし、木密についても一定のことはして下さるかもしれませんが、いわゆるまちづくりというものはやっぱり豊島区がやらねばいけないということでその辺のところでは、非常に従来型

のやり方とはまた違うのではないかなと思うのですけれども、その辺についてはいかがでしょうか。

都市整備部副参事 まさにご指摘のとおりだというふうに思っております、今回、地区計画とあわせて用途地域の見直しについては、これは全体の都市計画上の整理をしているというふうに考えておりました、下板橋と北池袋の駅の周辺の課題というのは、都市計画の整理だけではとても解決が見つかる問題ではないと思っております。

それで、なるべく早く、どのようなアンダーパスになっていくかということ、地域の方々にお示しできるようにしていかなければと思っております。具体的にどんなようなアンダーパスの構造になって、またそれが駅とどのように接続するかというのが大きな課題になっていきますので、これは一言で言うと、画一的に東京都に設計をされてしまうと、なかなか問題が解決できないことがありますので、設計が進んでいく過程で、区のほうもかかわらせてもらうと同時に、できれば地元の方々にもある一定の方向が出始めたら情報を周知しながら、様々な意見を聞いて最終的な形状にしていきたいと思っております。

いずれにしても、豊島区内ではそういうアンダーパスはビックリガードぐらいしかありませんので、なかなか解決するのは難しい問題だというふうに捉えておりますので、これについては、本当に個別課題という形で対応していきたいと思っております。

委員 32年までにやるでしょう。それで、さっきの26号というのはもう既に半分くらいは使って供用されているところだったから、比較的皆さんも受けとめやすいと思うんです。それと、道路の形態が南北に走る、東西に走るの、例えば前面に高いものが建っても裏は日照がある程度確保されるとか、そういうあれがあるんだけど、残りの今の出た81、73とかいう本町、それから巢鴨、駒込、これを7年間で全て、全部、正味7年間でしよう。できると思ってるのかしら。

事実上、西池袋の172号をつくるのに、区長はよく17年かかったと言うけど、17年かかったら17年かかったなりのいきさつがあるわけです。住民の人たちでどういうふうにしようとか、ああでもない、こうでもないとか。それ自体はやっぱりまちづくりの一つの形態だと思っておりますので、余り時間で区切っちゃって、そして前に聞いたときに、強制収用も

最後はあるかと聞いたわけです。

そういうようなことで、本当にこれはできるのか、できなかったときに一体どうするのかという、その辺の考え方がよくわからないで、今の本町の駅二つ通す話もそうだし、いまだにまだわからないじゃないですか。

そういう状況のもとで、これを全面的に、豊島区の3分の1以上の面積のところですよ、人の財産を使ってやるわけですから、万が一これが7年間でできなかったら一体どうするのかというあたりの考え方を聞かせてください。

都市整備部副参事 今のところ、32年を目標にこの特定整備路線の事業に東京都が着手しましたので、そこまでで完成に向けて東京都は用地の取得に全力を挙げるということで、区もそういう認識をしておりますし、実際、具体的に用地取得する東京都の職員も増員をかけて、倍以上になっているという状況がありますので、進んでいくというふうに想定しております。

それと、この間、事業着手の説明会を東京都主催でしてきましたけれども、その中でも、権利者の方々の反応といいますか、具体的に転出をどのようにしていったらいいのかという、そういうような状況になっておりますので、区では今回の都市計画の手続についてもそうですし、あと残地の処理についても、かなり急いで対応していかないと、場合によっては転出者がどんどん出てしまって、その後のまちづくりが遅れてしまうということがありますので、まず頑張る必要があると思っています。

それとあわせて、先ほど来の駅周辺の課題については、これはなかなか解決できるような問題ではございませんので、これについては、目標としましてはもちろん32年度を目標に課題整理をしていかなきゃならないと思っておりますけれども、東京都と綿密にスケジュール調整もしながら、今後、これについては本当に個別の対応ということで取り組みをさせていただきたいと思っております。

委員 今日意見というか質問だけお聞きする報告なので、お聞きします。ただ、今のような、何とかやりたいという意気込みは別にけしからんとか私も思いませんし、ただ、事実上これだけの面積でこれだけの人間を、土地と家を持っている人たちだけじゃなくて、借りている人、そういう人も含めて住んでいる区民がいるわけですから、その人たちに、手をつけたまま虫食い状態になっちゃうというのが一番困るわけです。それで最後は強制

収用も辞さずというふうな話になったら、結局本当に住民の人たちと一緒にまちづくりを本当にやる気だったらば、やっぱりいろんな意見があるんです、はっきり言って。

さっきアンケートが低いと言ったけど、自分が関係ないと思っている人はアンケートに答えないの。前もありましたよ、うちは80過ぎてどうせいつ死ぬかわからないから、いろいろあるけど出さなかったという人もいたんだから。だから、そういうことも含めて区民の考え方だとかそういうものをやるときに、なぜこの問題なのかといたら、余りにも面積と、それから対象人口が多いということなんです。それで道路を通すために一定の期限を切って、何が何でもやるんだというふうなやり方ではなくて、やっぱりまちづくりというのは時間がかかるんじゃないかと思うんです。だからそれでできなかったということにならないように、反対も賛成もうまくいかないこともいろいろあるの。それが十分に吸収されないような都市計画というのは、私は間違っていると思ってるんです。

いずれにしても、いずれ諮問されるでしょうから、そのときにご意見を言います。東京都がこれだけの日にちでということだって、172だって買収全て終わって、道路の構造物を、まだ立ち退きが全部済まないうちに構造物をやる工事を始めてですよ、それだって最終的に2年近くかかったんです。だからそういうことをやって、環5の1だってそうでしょう、まだできないじゃないですか。それと同じなんです。

だから、余りにも形式的に、それから、失礼な言い方かもしれませんが、役人的な発想でやってもらいたくないと。本当にまちづくりをする気なら、十分住民の意見が、賛成反対も含めて反映できるようにして、納得いくようにして進めてもらいたい。今日はこれだけ言っておきます。

会 長 いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

都市計画道路の都市計画決定というのはもう随分前にされていて、計画はあったんだけども実現してこなかった。道路の整備は東京都が都の事業として進めています、今回の特定整備路線の多くが、現道のないところに道路をつくるということで、今いろいろご意見がありましたように、沿道のまちづくりと一緒に考えないと、道路とまちが分離してしまう、道路が通っているんだけどまちはそれと関係ない方向を向いてしまうと非常にまずいと思いますので、災害に強い都市づくり、まちづくりにつなげる

意味でも、沿道でどういったまちづくりとして整備していくか、これは豊島区の業務としてやらねばなりません。都としっかりと連携をして、道路整備と沿道のまちづくりをいかに一体化して進めていくか。都に対しても要求や考えを十分示されながら、まさに連携して進めていただくことが肝要かと思えます。本日の各委員からのご意見も大いに参考にさせていただいて、ぜひご尽力いただければと思います。

それでは、本日は報告案件2件ということでございましたので、以上で報告案件については終了させていただきたいと思えます。どうも貴重なご意見ありがとうございました。

それでは、最後に事務局より連絡事項等ありましたらお願いいたします。

都市計画課長 本日はありがとうございました。次回の都市計画審議会でございますけれども、現時点で6月4日、木曜日、午後5時からということで予定しております。5月7日より新庁舎が開庁いたします。新庁舎において開催をしたいと考えております。

案件につきましては、特定防災街区整備地区についての付議、それと不燃化特区まちづくりについて、及び造幣局地区まちづくりについての報告等を予定してございます。後日正式なご案内をお送りさせていただきたいと思えますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

会 長 先ほどご挨拶ありましたように旧庁舎で今日が最後だということで、次回は新庁舎でということですが、今、午後5時、17時でよろしいですね。15時ではなくて。

都市計画課長 はい、17時でよろしくお願いいたします。

会 長 午後5時だそうでございますので、よろしくお願いいたします。

それでは、第165回豊島区都市計画審議会、旧庁舎での最後の審議会ということでございますが、まちづくりの大きな曲がり角の一つの審議会になったのかなと改めて思います。長時間にわたり、熱心にご議論いただきましてありがとうございました。これで閉会したいと思います。

(閉会 午後5時30分)

<p>会議の結果</p>	<p>報告1 特定防災街区整備地区の案について (都市計画法第17条) 説明</p> <p>報告2 不燃化特区のまちづくりについて 説明</p>
<p>提出された 資料等</p>	<p><b>報告1に関する資料</b></p> <p>資料第1号 特定整備路線補助26号線沿道のまちづくりについて 別紙-1 都市計画原案の説明会、公告・縦覧、意見書提出の概要 別紙-2 都市計画(特定防災街区整備地区)の案 参考資料第1号 原案等の説明会資料、まちづくりニュース(No.2) 原案公告・縦覧、意見書募集のお知らせ</p> <p><b>報告2に関する資料</b></p> <p>資料第1号 木密地域不燃化10年プロジェクトについて 参考資料第1号 まちづくりニュース、まちづくりルール (地区計画等)の検討案に関する説明会資料 今後のスケジュール、 特定整備路線のお知らせ(東京都配布資料)</p>
<p>その他</p>	