

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第164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26年12月24日 水曜日 15時3分～17時36分
開催場所		豊島区役所 議員協議会室
議 題		諮問第105号 都市づくりビジョンについて 諮問第106号 不燃化特区区域の新たな防火規制について 報告1 補助26号線沿道のまちづくりについて 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 秋田典子 野口和利 山崎眞 白井宏一 岡本重史 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 政策経営部長 文化商工部長 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) 政策経営部参事(企画課長事務取扱) 保健福祉部参事(福祉総務課長 事務取扱) 都市整備部参事(道路管理課長事務取扱) 施設計画課長 生活産業課長 文化デザイン課長 環境政策課長 都市計画課長 地域まちづくり課長 都市整備部副参事 建築審査担当課長 住宅課長 道路整備課長 交通対策課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長(都市計画) 同主査 同主任主事 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 3 時 0 3 分)

都市計画課長 それでは、定刻となりましたので、これより第 1 6 4 回豊島区都市計画審議会を開催したいと思います。

皆様には、年末の大変お忙しい中、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、進行につきまして、会長よろしく願いをいたします。

会 長 改めまして、お忙しいところ、ありがとうございます。

それでは、議事日程に従って進行をしてまいりたいと思います。まず、本日の委員の出欠について、お願いいたします。

都市計画課長 渡邊委員、村元委員、中村委員の 3 名については、ご欠席というご連絡をいただいております。また、副委員長であります中川職務代理につきましても、少し遅れるというご連絡をいただいております。

以上でございます。

会 長 それでは、ただいまお話しがありましたとおり、3 人ご欠席で、中川職務代理については少し遅れるということです。

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、成立するというところで進めさせていただきます。

では、続きまして、本日の議事につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、本日の議事でございますが、「豊島区都市づくりビジョン」及び「不燃化特区区域の新たな防火規制について」の諮問 2 件、それから、「補助 2 6 号線沿道のまちづくりについて」及び「不燃化特区のまちづくりについて」の報告 2 件でございます。

早速ではございますが、諮問の案件につきまして、区長より会長へ諮問文をお渡しいたします。

なお、委員の皆様には諮問文の写しを机上に配付させていただいております。

それでは、区長、よろしく願いいたします。

区 長 よろしく願いいたします。

諮問第 1 0 6 号。平成 2 6 年 1 2 月 2 4 日。豊島区都市計画審議会会長、中林一樹様。豊島区長、高野之夫。

都市計画法第77条の2第1項の規定によりまして、下記の事項について諮問いたします。

記として、不燃化特区区域の新たな防火規制について。

添付資料。東京都建築安全条例の第7条の3の第1項の規定により、区指定にかかわる意見照会について。

続きまして、同じく第77条の2の第1項により、下記の事項について諮問いたします。

豊島区都市づくりビジョンについて。

以上、2件でございます。どうぞよろしく願いいたします。

都市計画課長 それでは、引き続きまして、区長よりご挨拶を申し上げたいと思えます。よろしく願いいたします。

区 長 豊島区長の高野之夫でございます。

委員の皆様には、年末大変お忙しい中、あと1週間で今年も終わろうとしておりますが、大変ご多忙の中、第164回の豊島区都市計画審議会にご出席賜りまして、心より感謝を申し上げる次第でございます。

既に御存じの方もいらっしゃると思いますが、12月18日に日本ユネスコ協会連盟による「プロジェクト未来遺産」で雑司が谷が登録をされました。都内では新宿区の神楽坂に続いての登録でございます。今回は全国で三つの箇所が選ばれたということで、大変名誉なことであり、大変大きな認定をいただいたのではないかと考えております。これまで地域の皆さんが大切に受け継いできた歴史と文化が非常に高く評価をされたのではないかと考えております。

このように、豊島区には江戸時代から続く歴史や、池袋モンパルナスで磨かれた芸術、漫画の創世期を支えた人材等々、育んだ土地、土壌など、多様で個性ある文化資源が豊島区にはたくさんあるわけございまして、この資源を生かしながら、アニメを初めとする新たな文化創造をすると同時に、世界に発信する舞台づくりを進めていかなければならないと改めて感じたところでございます。

現在、その基本戦略となります「国際アート・カルチャー都市構想」の策定に向けまして、構想案のパブリックコメントを実施いたしまして、区民の皆様からご意見を頂戴いたしまして、今年度末には公表できるものと考えております。

本日の、先ほど会長にお願いをいたしましたけど、諮問案件の1点目は、都市計画に関する基本的な方針である「豊島区都市づくりビジョン」は、国際アート・カルチャー都市にふさわしい器づくりを進めていくための都市整備と、それに密接にかかわるソフト施策を盛り込んだ総合的な都市づくりの指針となるわけでございます。

あわせて、都市づくりビジョンでは、あらゆる都市活動を支える「安全・安心」の視点を強化いたしまして、まさに国際アート・カルチャー都市は、盤石の安全・安心の上に構築されるものにほかならないわけであります。

そして、2件目の諮問案件でございます「不燃化特区区域での新たな防火規制」は、区内面積の4割にも及ぶ木造住宅密集地の改善を加速させるものでございまして、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」を活用した施策の一つでございます。

都市づくりビジョンの目標年次でございますけど、平成47年、2035年に向け、都市づくりの基本理念として掲げた「次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の構造」を実現するために、新たな文化の創造と安全・安心の確保は車の両輪ではないかと思えます。

委員の皆様には、こうした区の都市づくりの方向性をご理解いただきまして、ご審議を賜りますよう、お願いを申し上げます。

以上でございます。

都市計画課長 それでは、区長におかれましては、次の公務がございますので、こちらで退席とさせていただきたいと思えます。申しわけありませんが、よろしくお願いたします。

区 長 どうぞ委員の皆様、よろしくお願いたします。

では、退席させていただきます。

(区 長 退 席)

会 長 それでは、次に、本日の傍聴希望について、事務局にお伺いたします。

都市計画課長 傍聴の希望の方がいらっしゃいます。会長、入室してよろしいでしょうか。

会 長 よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 では、入室してください。

(傍 聴 者 入 室)

会 長 それでは、事務局より、本日の資料について、説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、事前に資料をお送りさせていただいておりますが、本日お持ちでしょうか。

本日、諮問第105号の資料第3号、事前にお送りしておりますが、これにつきましては、申しわけありませんが、差しかえということで、机上に配付をさせていただいております。具体的には、誤字がございまして、差しかえの場所につきましては、後程ご報告をさせていただきます。

また、報告1の資料第1号及び参考資料第2号を机上に配付させていただいております。不足がありましたらお知らせいただきたいと思います。

よろしいでしょうか。

会 長 よろしいでしょうか。

それでは、事務局より、本日は諮問が2件、報告が2件ということですが、けれども、諮問の第105号「豊島区都市づくりビジョンについて」について、説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、諮問第105号の資料1をお出しいただきたいと思います。A3の横、「都市計画マスタープランの改定について」というA3の資料でございます。

現在のマスタープランは平成12年に策定し、14年を経過しております。今回の都市計画マスタープラン策定につきましては、平成24年より、検討委員会でご議論をしていただき、平成26年9月5日に第10回で原案の検討をしていただきました。そういった中で、前回、前々回の審議会でもご報告をさせていただきましたけれども、パブリックコメントを経まして、今回、諮問という形になったわけでございます。

それでは、資料2をお出しいただきたいと思います。

現在までの状況と今後のスケジュールでございますが、本日12月24日、その前に12月4日に改定調整委員会にてご意見をいただき、また、東京都の意見に対する回答もいただいた上で、12月15日には副都心開発調査特別委員会へご報告をさせていただいたところでございます。

本日、諮問をさせていただき、来年には、パブリックコメントの回答を一般に公表をいたしまして、改定調整委員会を2月に開催、審議会の意見、本日の意見等を踏まえた形で最終案とし、3月には都市づくりビジョンの

決定をさせていただきたいと思います。また、3月の都市計画審議会にはその内容についてご報告をさせていただくという流れになっております。

それでは、資料3をお出しいただきたいと思います。

具体的には、8ページの11番でございますけれども、事前に配付したものについては意見内容のところに回答が入っております。本日机上に配付したものについては、11番、意見内容と回答という形で、ここについて訂正をさせていただきます。申しわけありません。本日は机上配付のものをご覧いただきたいと思います。

それでは、1ページをおめくり下さい。

パブリックコメントでございますけれども、10月1日から10月31日まで、区のホームページ等々により周知やワークショップ等への参加者への通知をさせていただきまして、意見提出が25名、意見数が88件とあったところでございます。前回の審議会におきまして、意見の状況について整理はされておりましたが、ご報告させていただいたところでございます。

それでは、2ページをおめくりいただきたいと思います。

ここからが意見の内容と、右側が回答という形になってございます。主なものを幾つかご紹介をさせていただきたいと思います。

まず、2ページの一番左側、2番でございます。都市計画マスタープランと都市づくりビジョンの関係を教えてもらいたい。もともと都市計画マスタープランの検討ということになっておりますけれども、今回、この名称を「都市づくりビジョン」という名称で策定をしようとしているものでございます。右側の回答でございますが、都市計画法に基づき区が策定する「都市計画に関する基本的な方針」には変わりありません。平成12年に策定した都市計画マスタープランでは、都市整備分野の計画、今回の改定では、複層化する都市づくりの課題に対して、効果的な施策を展開するため、都市整備と密接にかかわるソフト施策を含めた総合的な都市づくりの指針として、名称を「豊島区都市づくりビジョン」といたしました。

また、3番でございます。これまでの14年間、今のマスタープランで実行できたもの、また、さまざまな理由で実行できなかったものなどの経過報告を知りたいといったところでございます。この経過報告につきまして

て、第1回の豊島区都市計画マスタープラン策定委員会においてご報告をさせていただき、現在、ホームページにも掲載をしております。そちらをご覧くださいと思います。

それでは、4ページをおめくりいただきたいと思います。

7番でございます。「『木密地域不燃化10年プロジェクト』による特定整備路線の整備と不燃化特区制度を最大限にまちづくりに活用する」と記述していますが、この考え方と政策が正しいか甚だ疑問です、というご意見でございます。豊島区の基本構想では、「未来へひびきあう、人まち・としま」を将来像として掲げております。豊島区の姿としては、「文化と品格を誇れる価値あるまち」、「安全・安心を創造し続けるまち」を挙げております。「文化と品格を誇れる価値あるまち」は、魅力と活力にあふれた、住みたいまち、訪れたいまちの姿、「安全・安心を創造し続けるまち」は、安心を肌で感じることができ、住んでいてよかった、住み続けたいまちの姿をお示ししています。また、震災に対しては、強靱な都市へと生まれ変わらせていく手段として、木密不燃化10年プロジェクトを掲げていることは、豊島区の基本構想で示す将来像との矛盾はないと考えております。

次に、10ページまでお進みいただきたいと思います。

18番でございます。池袋は怖く、治安が悪いイメージ。若い人が住みたいと思わない。住みたくないというイメージを払拭して、治安がよく、子育て世代が住み続けたいと思うまちづくりを進めていくべき。また、公園があっても、癒やされる場所が少ない、というご意見があります。ライフステージに応じた住環境の整備を進める中で、安心して暮らせる防犯のまちづくりや、若年単身者・子育て世代を支える機能の誘導などに取り組み、住みたいと思っただけのまちづくりに取り組んでまいります。

次に、14ページまでお進みいただきたいと思います。

28番、29番でございます。犯罪の多い都市では、街をきれいにすることで犯罪が減っている。きれいでないイメージを払拭することで、住みたいまちになると思う。また、池袋は好きではないというご意見もありますけれども、用事や目的がなくても行きたくなるまち、池袋もタイル張りの道をつくるなど、きれいなまちになるといいというご意見。こちらにつきましては、景観計画も同時に進行中でございますけれども、都市づくり

ビジョンを踏まえ、池袋副都心にふさわしい景観作りに向けて、多くの人が訪れてみたいと思っただけの都市づくりに取り組んでまいります。

次に、18ページまでお進みいただきたいと思います。

一番下、37番でございます。他の副都心との差別化をいかに図るのか、明確にさせていただきたいというご意見です。歴史ある池袋モンパルナスやマンガ文化に加え、新たな文化芸術の核となる映像や音楽、娯楽など創造的な産業を、池袋副都心の再生を牽引する産業の一つに位置づけ、国際アート・カルチャー都市を実現する舞台づくりを進めていきます。

28ページまでお進みいただきたいと思います。

54番でございます。緑化については数値にこだわらなくてもよいが、生活の身近なところにプチ緑化があって利用しやすければよいというご意見です。小規模な公園の設置数は充足していることから、地域間の不均衡を是正しつつ計画的に公園を拡大していくため、「公園の数から、広がりのある公園づくりへ」の方針を継続し、小規模な公園と地域の拠点となる公園をバランスよく配置しながら、相互の機能連携により地域に愛される公園づくりを進めてまいります。

また、32ページの66番までお進みいただきたいと思います。かつてのトキワ荘や池袋モンパルナスの文化だけに頼るのではなく、新しい平成版のトキワ荘やモンパルナスを生み出していくことが必要というご意見です。現在、進めております「新池袋モンパルナス西口まちかど回遊美術館」や「トキワ荘通り協働プロジェクト」などの取り組みと連携して、新たな文化を感じることができるまちづくりを進めてまいります。

次に、34ページをお開きいただきたいと思います。

72番でございますけれども、学生と多くの世代がかかわりながら、まちづくりに取り組んでいくことが必要というご意見です。学生だけでなく、子供から高齢者、障害者や外国人などさまざまな多世代や人々の視点に立った都市づくりを進めてまいります。また、個別のまちづくりなどの機会を通じて、多くの学生の皆様とともに意見交換ができる場づくりを検討してまいります。

また、次の73番で、小学校や中学校、高校などの学校の授業で取り上げて、授業参観で発表することで親世代にも内容を知ってもらうなどの周知、工夫を考えるべきというご意見です。これにつきましては、「子ども

たちの豊島区都市づくりビジョン（仮称）」を作成し、生まれ、育っていく地域の歴史や文化、防災まちづくりなどを学ぶきっかけづくりに取り組んでいきたいと考えているところでございます。

意見につきましてはこのような内容でございました。

次に、資料4につきましては、パブリックコメント期間中に、東京都へ照会し、いただいた意見を集約したものでございます。

内容につきましては、文言の訂正や表現の変更といった内容がほとんどで、ご指摘のとおり修正をしたというものでございます。これとって状況、内容に変化を及ぼすようなご意見はないため、こちらについての説明は、時間の都合もありますので割愛をさせていただきたいと思っております。

それでは、都市づくりビジョンでございます。資料5が本文でございますが、概要版にて主要なところをご報告させていただきたいと思っております。

資料6、概要版をお出しいただきたいと思います。

まず、1ページ目の左側に目次がございます。今までの策定に向けての第1章、第2章、第3章というのは基本的な流れでございまして、今回は、第4章で大きく8個の方針を出しており、「都市づくりビジョン」の基となります、いわゆるソフト面では、主に方針7、文化、それから、方針8、健康、を入れたということで、「都市計画マスタープラン」から、「都市づくりビジョン」という名称にしております。また、第5章では、池袋副都心をそのまま特出しをしています。そして、第6章では、12の地区におきまして、各方針について記載してあるという体系でございます。

それでは、1ページ目でございますけれども、一番下の図でございます。当然ながら、東京都の都市づくりビジョンや、区域マスタープラン、これが左側にありまして、それを即する形でこの都市づくりビジョンを策定しております。また、豊島区の基本構想、それから、分野別の各計画がございます。それらとの連携、そして、このビジョンから具体化していくものが分野計画ということで、種々の計画に進んでいくといった内容でございます。

また、3ページをおめくりいただきたいと思います。

年次でございますけれども、来年度から、おおむね20年間の計画でございます。また、10年を過ぎた時点で見直しを予定しているということで、まず前期10年、後期10年、20年の計画でございます。

それでは、4ページをお出しいただきたいと思います。

豊島区の基本構想が「未来へ ひびきあう、人 まち・としま」でございます。それを受けまして、「次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の創造」というのを掲げております。

また、5ページ、都市の骨格の考え方でございますが、大きく拠点を示し、それと軸、面的な広がりという、大きな三つの骨格を示しております。拠点はまさしく池袋副都心、それから、交流拠点としての人が集まる、駅周辺になろうかなと思います。また、生活拠点ということで、生活を支える拠点というのがあります。軸としては、都市の骨格軸ということで、大きな道路ネットワークの中で拠点を結ぶようなネットワーク、それを形成している軸。それから、面的な広がりを持つ都市の構造というものを、大きく三つに分類をしているといったところでございます。

それでは、8ページまでお進みいただきたいと思います。ここからが8個の方針を一つずつお示ししたものでございます。

まず、方針1でございますけれども、重要な課題として、防災の方針を掲げております。防災の中には、重点整備地域及び整備区域における防災まちづくりの推進ですとか、帰宅困難者対策の強化ですとか、地域の強靱化の推進などを記載しております。

また、方針2は交通環境という視点での方針でございます。この中には、都市の価値を高める道路整備、歩行者空間、自転車対策、それから、都市空間の質を高める道路整備という、公共交通機能の利便性、安全性の向上ということでございます。また、橋梁、それから、道路の計画的な維持管理という、管理をしていくという視点も入れて方針を策定しております。

また、10ページをおめぐりいただきたいと思います。

方針3、ライフステージに応じた良好な住環境。安全・安心で快適に暮らせる住環境、それから、都市の暮らしを楽しむ都心居住の推進、それから、良質な住宅ストックの形成という方針を掲げております。

次に、11ページでございますけど、方針4はエネルギー効率の高い低炭素型都市への転換といったところでございます。ヒートアイランド現象の緩和や、環境配慮の取り組みの普及促進といったところでございます。

12ページでございます。

方針5は緑でございます。みどりの回廊に包まれた憩いの創出といった

ところで、都市の資産となるみどりの保全、創出。雑司ヶ谷霊園、染井霊園などの拠点、グリーン大通りやアゼリア通りなどの形成でございます。また、生物が生息できるみどりの形成、個性ある公園の整備と多様な主体によるみどりの創出と保全といったところでございます。

13 ページでございます。

方針6は、個性ある美しい都市空間ということで、景観の方針でございます。骨格となる景観形成として、やはりグリーン大通り、アゼリア通りを挙げてございます。また、魅力ある資源として、学習院の緑や神田川、それから、染井霊園や雑司ヶ谷霊園などを入れてございます。

また、14 ページでございます。

方針7でございます。文化を軸としたにぎわいと活力の強化ということで、国際アート・カルチャー都市を実現する舞台づくりを推進していくと。それから、文化を基盤とした産業の活性化、それから、観光創造都市づくりの推進ということも挙げてございます。

また、方針8は、健康を支える快適な都市づくりの展開ということで、ユニバーサルデザインによる都市づくり、それから、気楽に体を動かせるということで、楽しみながら歩くための散策ルート、それから、フットパスマップの作成などを入れてございます。

大きく方針が8個でございます。

次に、16 ページからは、副都心、池袋副都心を特に、特出しをしております。魅力を担う池袋副都心の再生方針といったところでございます。これの赤い部分が池袋副都心区域でございまして、東池袋駅周辺は、その周辺で、池袋副都心の連携エリアということで位置づけをしております。方針については、先ほどと同じ表題の方針を8個挙げてございます。具体的に、17 ページになりますと、この副都心内で動いている事業、構想等を13項目記載してございます。

また、18 ページでございますけれども、18 ページからは地域別ということで、現在の都市計画マスタープランの12区域を受け継ぎ、地域別で記載してございます。時間の関係もございますので、本日は地域別については割愛をさせていただきます。

最後に、44 ページまでお進みいただきたいと思います。都市づくりビジョンの実現に向けてといったところでございます。都市づくりビジョン

の8つの戦略、防災、交通、住環境、低炭素、みどり、文化、景観、健康の展開に当たっては、政策間連携によって複層化する課題に即応した都市づくりを推進していく必要があると。「都市づくりビジョンの8つの都市づくり方針を具体化する基本計画」を策定して、テーマ別などに応じた計画を作成、それぞれの役割を明確にしていかななくてはならないというふうに考えていると。今後実現するためには、体制・役割を整備していくといったところでございます。

都市経営の視点に立った持続可能な都市づくりの推進ということで、必要な財源の確保ですとか、また、特区制度と都市づくりを組み合わせ、将来の枠組みでは実現できなかった計画・事業を国や東京都へ積極的に提案し、都市づくりの目標を実現していくと。また、公園や道路、橋梁などのインフラを含めた公共施設等の維持管理や活用などの方向を示していく必要があると考えております。また、区のみならず、住民、民間事業者、大学、NPOなどの多様な主体が協働して、快適な環境の創出や美しい街並みの形成、安全・安心なまちづくりということで、自主的なエリアマネジメントの取り組みを促進していくといったところでございます。

45ページになりますけれども、高齢者や障害者などのノーマライゼーション、多様化する就業形態・働き方への対応、女性の活躍を支える社会システムの構築などを行っていくと。それから、「子どもたちの豊島区都市づくりビジョン（仮称）」を作成して、教育の中で都市づくりというものを学ぶきっかけになっていただければといったところでございます。

説明は多岐にわたっておりますけれども、以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

たくさん資料がありますが、最初に、これまでの経緯、そして、パブコメを行いましたので、パブコメに関する意見とそれに対する区としての回答、それから、東京都と意見調整をしたその結果、そして、本文は非常に厚いものですが、その概要版として資料第6号で説明をいただきました。

それでは、審議に移りたいと思いますが、ご意見、あるいはご質問も含めて、いかがでしょうか。どうぞ。

委 員 いわゆる再開発に向けての三方針がありましたよね。あれと、それから、この都市づくりビジョンとの連動性というか、関連というのはどういうふうに受けとめればいいのでしょうか。

都市計画課長 それでは、概要版の1ページの図をもう少し詳しくご説明をさせていただきます。本日の資料6の1ページでございます。

今、委員からお話がありました三方針、これにつきましては、東京都の都市づくりビジョンの一番下にあります、都市再開発の方針、住宅市街地整備の方針、それから、防災街区整備方針という、この三つを称して三方針と言っております。これと東京都の、23区の区域マスタープランが連動していると。その上に、東京都の都市づくりビジョンというのがあるといったところでございます。今回ご説明をさせていただきました豊島区都市づくりビジョン、これは東京都の区域マスタープランに即するという形で連携をしているといったところでございます。東京都の区域マスタープランは、今年度改定作業をしております、それとの調整をしながら今回の都市づくりビジョンができ上がってきたところでございます。そういった中で、東京都への照会、それから、意見徴集をさせていただきました、東京都は区域マスタープラン、三方針との整合をとりながらチェックをしていただいて、今回の案というものができたというふうに考えておりますので、連動していると考えてよろしいのかなと思っております。

委員 わかりました。そうすると、いわゆる都市づくりビジョンの具体的なところがこの三方針で、一つ一つ新たに認定されたりとか、旧が新になったりとか、それから、なくなったりとかっていうのは、かなり具体的な部分として乗っかっているよというふうに認識をしているんですが、それによろしいわけですね。

都市計画課長 基本的にはこの三方針と区域マスタープランともに、偶然ですけども、同じ時期の改定でございますので、お互いに調整を図りながら、東京都と調整をしてきたといったことで、調整済みのものが出てきているというふうに考えております。

委員 それで、いわゆる上位計画というか、東京都の関係、もちろん、その上の国の法律との関係も出てくると思うんですけども、いわゆる上位計画があって、それに基づいて豊島区が具体的に中身をつくっていく。その具体的な中身のところも、より一層三方針との関係でいけばもっと具体的な部分ができたとするんですけども、一つには、都市づくりビジョンの大枠というか、一つの枠組みというのは、防災街区整備方針と兼ねて特区があって、特区の10年計画があって、そこら辺が全部連動しながら一つの

ビジョンができていると思っているんですけど、基本的には大体そんな感じで受けとめておいてよろしいですね。

都市計画課長 基本的には連動した形で、地域につきましても、三方針で定めた地域に連動した形での書き込みをしていると考えております。

委員 それで、私が一貫して思っているのは、まちづくりっていうのは、もちろん上位計画あるいは区が先導して、まちのあり方を検討していくというのは一つの手段だと思います。でも同時に、そういう全体の方針が、住民にとってどうなのか。住民が受け入れられるというか、住民の側からいろいろな意見を出しながら、それを具体化していくのがまちづくりの本来の姿じゃないかと認識していきまして、基本的にはそういう立場で、いろいろなところの疑問を出させていただいているんですけども。

例えば、東池の4、5丁目近辺。これはビジョンの本文の152から153あたり、プロジェクトの8からプロジェクトの13ですずっと載っかってるんですけどもね。前々回だったか、沿道の、補助81号の沿道のA街区の都市計画決定をここで行ったと思います。そのときは、パブコメも含めてもうちょっと住民の声を聞いてほしいという意見がいっぱい出てきました。今、もうこれから具体的に進んでいくという状態だと思うんですけども、この補助81号の沿道との関係で言うと、E街区ができ上がって、G街区が今工事中で、それから、B街区、Bの2街区がこれからやりますよという流れは大体この間の説明で受けているんですけど、もう一つ、C街区のところっていうのは、これは今、動きはどうなってるんですか。

都市整備部副参事 ちょうどE街区ができた裏側だと思いますが、今のところ、地元からの大きなまちづくりの動きというのはありませんが、何かしらの不燃化に向けた取り組みをしなければいけないと問題意識を持っております。

豊島区と都市づくり公社と連携しながら、地域の方へアンケートに入る段階になっております。

委員 私もつい最近知ったんですけども、あの地域が共同化検討街区だというように表現で印をつけられていて、近隣に住んでいらっしゃる方が、大手の不動産業者から売りませんかという声がかかったとかね。それから、その方は数年前に自分で戸建ての住宅を建てて、ここで一生涯住み続けようと思って越して来たら、目の前に大きなものが建つ。それから、今回はそういう働きかけを受けているということで。実際、どうしたらいいのか。

ずっと住みたいと思うんだけど、このような街区になっているとは全然知らなかったというようなお話をされました。それで、補助81号線の沿道のまちづくりの状況というのは、A街区からずっと細かくJ街区ぐらいまで、つくられていると思うんですけども、少なくとも平成17年から、17年、18年、19年ぐらいのまちづくり協議会でずっとまとめてきたものによると、建物の高さっていうのは大体7階ぐらいがいいと。ただし、高さに関してはなかなか意見が一致はしなかったんですけども、大方そのくらいだろうというのが、提出されたまちづくり協議会での一つの提案事項だったと思うんです。ところが、今回、このプロジェクトの10のところでも、連続する土地の高度利用による市街地開発事業、もちろん、これは放射26号線との絡みがありますけれども。沿道のまちづくりが、こういう形でどんどんと高層化、しかも豊島区がこれを先導して部分があると、ここで戸建てでずっと生活はしていきたい、それから、防災との関係で言うと、不燃化の戸建てを建てている、そういう人たちにとっては、本当に、前後左右全部高層の建物だけに囲まれてしまうという状況が起きてくるわけですけども、こういうような状況をつくっていくことに、何で豊島区が先頭切ってやるのかっていう点で、直接住んでらっしゃる方のお話を聞いたりして、一体何をどうするんだろうと思っているんですが、そこら辺はいかがでしょうか。

都市整備部副参事 今ご指摘の部分につきましては、昭和50年の終わりぐらいから木密事業に入って、繰り返し地元の方々とお話し合いをしてきて、平成17年に補助81号線沿道まちづくり協議会からまちづくり提言があり、共同化を含めて沿道のまちづくりをやっていこうという、一つの節目があったということです。そこにたどり着くまでに、地元の方々も随分、それこそ100回以上の話し合いがあり、そこにやっとたどり着いて、さらに協議会の中での話し合いがありますので、区が先導して高度利用をやっていくということではなくて、その節目ごとに、地元の方々の話し合いがあり、一定のオーソライズがされてきたと捉えております。

また、19.2ヘクタールあるエリアですので、全員の方が全て同じ情報とはいきませんが、ほかの地区のまちづくりから比べれば、まさに住民主体のまちづくりを進めてきた、いわゆるモデル的な地区です。そういった中で相当な話し合いが続けられてきておりますし、高度利用につ

いては、一定のルールの中で高度利用を図るということになっておりますので、その辺をご理解いただきたいのと、今ご指摘のC地区については、高度利用を前提としたようなアンケートしているわけではなく、あくまでも地元の方々が、どうお考えになるだろうかという、まさに掘り起こしとか、合意形成の第一歩にまず踏み込んでいると、そういう状況だということをご理解いただきたいと思います。

委員 繰り返しててもしょうがないと思います。それから、ご答弁はいつも同じようなご答弁です。ですけれども、私は数年前に越されて来た方は、全然そういうような土地の利用になることは知らなかったと。もちろん、目の前で道路形成をやっているの、それ自体は納得してたし、それから、今現在も道路整備をやっているの、これは仕方のないことだと思う。後ろに造幣局があり、一部が公園化をするということは、最高にいいところに住むことができたということで、大変喜んでいて。ところが、突然目の前に高い建物が、道路を隔てて建てられる。それから、直近のところでは動きがあるらしいと。でもどういう動きがあるかは全く知らなかったと。今お話しを伺ったんで、またお知らせしようとは思ってますけれども、そういうような話しとのかかわりになってくると、直接は何の説明もなく、一つの方向づけが決定されてから説明をされてしまう。とって、事前に説明されたからって、それじゃ困ると言ったときに、自分たちの意見がどこまで反映できるのだろうかという点では非常に疑問を持ってらっしゃいます。

ここ数年の経過の中でも越されて来ていらっしゃる方がいて、それから、ずっとまちづくりにもかかわってきた人たちのところにお話しを伺うと、もう何十回も説明も受けているし、自分も意見も言ってきたし、納得してるよという方も確かにいらっしゃいます。でもそういう温度差はありますけれども、現実にきちんと住民票をそこに置いて、ここで新たな生活を始めようというような形で来てくださっている人たちにとっては、このまちづくりそのものは、十分事前に知らされてなかったということがやっぱり起きているわけです。そういうことに関しては、昭和50年代からとか、平成十何年からというような過去にしたって、そういう経過も全然わからずに、突然開発のうねりがぼっときて、まさにビルの谷間のところに自分が住まざるを得なくなってくることを含めて、私はまちづくりというのは、

今現在住んでいる人たちがどういうことを望んでいるのかを、常に把握をしながらやっていかなきゃいけないのではないかと、今改めて思っているんです。そういう点では、池袋東地域のところにいろいろなことは書いてありますけれども、やっぱり町全体がどういうふうになっていくかっていうこと、それから、地権者の人たちがどこまできちんと保障されているのかっていうことを考えたときに、何か大変乱暴なやり方ではないかと、具体的になって、改めて今感じているところです。

一応、終わります。

会長 ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

委員 たくさん、こんな厚いを見て、この間も説明を受けたのであれですけども、全て読むのはなかなか大変だということなんですが、このビジョンがあって、全体的に読んでると、なるほどということにはなるんですが、幾つか、全体方針があるでしょう。その方針の中で、例えば、方針2、人にやさしい交通環境の構築というのがありますね。これで、実は私自分が膝を痛めて、障害者の状態に今あるんですけど、歩道だとか幹線道路、区道だとかを歩いていると、なかなか歩きにくいところがたくさんあるのね。それは例えば、立教通りも歩道を広げようと、歩道を広げるのは結構だけど、じゃあその奥の区道、生活道は、例えば、50か60センチぐらいの白線だけで、私たちはそこを歩いて生活をしているわけですね。そこをじゃあ一体どうするのかとかね、いうふうな問題が生じてくるわけ。

それから、交通環境の構築の中に、公共交通の整備でコミュニティーバスが入っているんですか。ちょっとそれをまずお聞きしたいんですが。

都市計画課長 コミュニティーバスを含めた考え方が入っています。本文の54ページです。

委員 それは全文で概要版にないと、私たち多くの区民の人は、この厚いのは見ないと思うんですよ。これだけ議会でもすったもんだやって、コミュニティーバスについては、この間区長のご答弁もありましたから、やはり概要版にもそういう区民要望を、ちゃんとやるということであれば、ぜひ書き込んでいただきたいと思います。

それともう一つあるんですけどいいですか、引き続いて。もう一つは、方針5、みどりの回廊に包まれた憩いの創出というところです。例えば、公園の創出と書いてあるの、創出というのはふやすということですか。具

体的に豊島区のみどりの計画があるでしょう。あれとの関連もあるんですけども、実際にこれから20年先の計画なわけですよ。そうすると20年間たって、創出という言葉はきれいだけど、やっぱり豊島区で公園をふやすと、ぜひ書いてもらいたいです。その辺はどうなんですかね。

公園緑地課長 みどりの基本計画のところは、これとリンクしておりますので、当然、今、造幣局跡地などといった、当面見込まれるものについて計上してございます。その後のところにつきましても、いろいろと公有地などの活用を図りながら、少しでもふやしていくというようなことを考えております。

都市整備部長 前段のコミュニティーバスのご指摘につきまして、コミュニティーバスも候補の一つとして、区内の交通については総合的に検討をしたいと、議会の先生方にはご説明を既に申し上げてございますが、考え方といたしまして、ここに記載をしてございます本文の54ページの3の(1)ですとか、あるいは(2)にその考え方を記載させていただいてございます。コミュニティーバスという特定の名称をここに盛り込むかどうかについては、検討をさせていただきたいと思いますが、今回の方針は、特にコミュニティーバスと、その導入ということだけを検討するという事ではないということでございます。

委員 ちょっと今の表現は微妙だね。それで私はやっぱり、高齢者がふえてきて、それで議会だってさんざんすったもんだやって、こちらにいらっしゃる皆さんは十分わかってらっしゃるかどうかわかりませんが、やっぱりそういう乗り物を、不便なところほど欲しいと。特に坂があるところだとか、西部地域のところだとか、そういう実際の生活の中で必要としているわけですよ。それで、私は今、コミュニティーバスというのは、別に特定の名前ではなくて、普遍的な名前だと思ってます。それから、この前も区長がやってた女子会ね、女子会でもやっぱり100円で豊島区を乗り回れるような、子どもを連れて乗れるような、そういうバスが欲しいよっていうご意見もありましたよ。だから私は、そういう特定の話ではない。やっぱりコミュニティーバスって言ったって、どこにするかっていうのはこれからの問題ですよ、具体的には、これはビジョンだからね。だけど、やはりそういうものをぜひ書き込んで、本文にあるんだしたら、こちらの概要版にも入れていただきたいというふうに思ってます。

それから、さっきの公園も、創出なんていう抽象的な話じゃなくて、や

やっぱり豊島区は公園が少ない。それで、圧倒的にきれいにしてくれという声が多いの。理事者の皆さんは百も二百もご承知です。しかし、公園のごみ収集の費用がかかるっていうんで、ごみ箱をなくしちゃったり、それから、子どもたちが走り回る、狭い、サッカーやれるようなところの水道の栓をとっちゃったりとか、いろいろとそういうのがあるのね。やっぱり公園っていうのは、確かに不届きな人もいますよ。だけど、基本的なものはつくって、そして、今ある公園は、区民がきれいでいつでも十分使えるということが基本だと思うので、この保全はいいんですけど、創出というところでは、やっぱり拡大するとかふやすとか、そういうものを書いていただきたいし、そういう答えをすばっといただきたいと、私は思うわけ。

都市整備部長 全体の、概要版への交通のあり方についての書き込みについては、工夫をさせていただきたいと思います。それから、今、公園についての、特に管理、使われ方のご指摘がございました。これは、さまざま、若い年代の方の会議でも意見を頂戴しておりますので、その点は、もう一度検討させていただきたいと思います。

委員 もう一つあるんです。これも具体的な話なんですけど、要するに健康を支える快適な都市づくりでしょう。これは道路を中心に行っている。道路を中心というのがいま一つ、私はよくわからないところがありまして、これは、とりあえずそういう視点を持ったということは、今までなかったんで、よかったかなとは思ってるんですよ。実はもっと問題があるのは、低炭素にしていくという、エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換。これも表題は大いに結構です。しかし、豊島区には地球温暖化ガスを減らす目標値があるわけですよ。これをやると、その目標値に達成するの。

都市整備部長 数量的なマッチングといいますか、整合性はこの中では明確にはしておりません。

委員 やっぱり整合性をぜひ、豊島区にはいろいろな基本計画もあって、さっきいろいろと説明していたけど、そのほかに実際に実施する計画があるわけですよ。問題があるとは思っているけれども、いい部分も確かにあるのよ。今あるいろいろな計画との関係で、実現性が本当にあるかどうかということに整合性を持たなければ、単なる絵に描いて、こうなるよと宣伝するだけではなくて、そういうふうに行っていきたいという、区民も含めてやっていきたいというふうに行っているわけですから、やはり今持っている目標

値、計画ですけれども、これとの関係でどうかということをしていく必要があるんじゃないかと思うんです。

それで、これを諮問されているでしょう。幾つかの問題もあるし、池袋東口を含めて再開発のデッキの問題だとか、ここの現庁舎地の再開発だとか、公会堂をめぐるの開発とか、そういうのも全部入っているわけね。私は、全体の方針を幾つか今言ったように具体的に直していただくようなことをやっていただければいいかなと思っていたんだけど、やっぱりちょっと東口のデッキの話とかここの活用の話とか公会堂の活用とか、こういうあたりが入ってきちゃうと、はっきり言うと賛成できないんですよ。

まことに申しわけないんですが、一応、とりあえず私が疑問に思っていること、一つは直していただきたいこと、それから、いいところもあるんだけど、根本的に問題があると。特に再開発問題について、時間があれば、もっとしゃべりますけれども、皆さんもあると思うので、私の立場としては、そういう意見だけを言っておきます。

都市整備部長 1点だけ。低炭素についてでございますが、本文の214ページを開きいただきたいと思います。

今、数値的な整合等のご指摘がございました。私どもも、環境政策とまちづくりのリンクは非常に大事だと考えており、現在、ご審議いただいております、この都市づくりビジョンはまちづくりの基本方針でございます。必要に応じて、これらを具体化する計画ということで、214ページの中ほどに低炭素都市づくり計画（仮称）と、こうした計画づくりを進めることによりまして、現行の環境基本計画との整合などを図りながら、まちづくりを進めていく計画づくりに取り組んでまいりたいと。こうした中で、先ほどの数値的な問題も含めて、整合が図ればというふうに考えてございます。これは今後の課題ということで位置づけてございます。

以上でございます。

会長 ほかにはいかがでしょうか。

委員 この基本構想やビジョンという観点から見る限りは、ここに書かれていることは、目標としてはすごくよろしいと思うんですけれども、これを実現するに当たっては、豊島区の現状というか特質をきちんと把握しておくべきではと思っております。

その最も大きな特徴は、私は固定資産税だとか税務署の国税、それから、

国交省の地価公示、東京都の地価調査というような土地の評価を豊島区を中心に30年近くやってきて、一番強く感じることは、豊島区の土地の値動きというのは、ちょうど日本の国でいう地方の有力都市と同じような動きを示すんですね。

23区の中では、都心でもなく副都心でもない、独立したような形のものだと思っております。それは何かというと、非常に利便性が高いんだけど、都心からは離れていて、間に大学だの墓地だのいろいろとあって、都心とは直結していなく、都心から比べると、非常に土地の値段も家賃も安い。だからこそ、トキワ荘が芽生えたし、アトリエ村もできた。これは文化が醸し出したのではなくて、多分、家賃が安いから、ここからスタートした。ほかに言えば、日産の前身、それから、大京観光、それから、第一不動産、多くの企業が豊島区発祥です。でも、力をつけて、大きな企業になると、大体、都心へ出ていく。それが豊島区の性格だと思うんですね。

だから、昔から豊島区というのは、インキュベーションというか、物事を育てて、大きくなったら、好きなところへ行かせてあげると、そういう形の街であったという気がしているんですね。だからこそ、ここで文化を目指したり、品格を目指すということはもちろん必要なことなんですけれども、豊島区に品格ができるのは、多分、50年、100年先の話で、すぐには豊島区の品格が高くなることはあり得ないと思うんですね。だから、目標や指標として掲げることは非常にいいんだけど、豊島区の実情とこののをやっぱり十分に分析しないと。

例えば、豊島区で賃貸のマンションの平均坪数は30平米なんですよね。30平米って9坪。9坪というと、18畳ですから、6畳が三つということですよ。6畳の和室に6畳のダイニングキッチンに、風呂・トイレ、これが豊島区で最も多く取引されているマンションの大きさです。時には2DKや3LDKが欲しいとかという要望も聞きますが、そういった貸し家やマンションが豊島区にはほんの限られたものしかありません。

だから、豊島区をほかと比べて、ほか以上にしようとする望みはいいと思いますが、そこへ行き着くためには、豊島区の現状を十分に把握してやっていかなければいけないということを強く感じております。

以上です。

会長 ありがとうございます。

進行管理についてお話ししますが、本日は諮問2件と報告2件がありますが、既に1時間10分たっております。できれば、後10分でこの諮問105号についてはお諮りしてみたいと思っております。この諮問105に関してご意見等がある方は、挙手をいただけますか。

(挙手)

会長 よろしいでしょうか。それでは、お願いします。

委員 私が気になっているのは、地域別の方針のところ、この後でも審議する防災関係のまちづくりの記載内容とか記載の仕方が少しわかりづらいのかなと思っております。

それで、幾つか挙げると、東池袋が載っているのが池袋東地域ですよね。ここでは、先ほどお話しがあったような再開発のプロジェクトが幾つか実際には動いていて、その街区単位でまちづくりを進めるというようなイメージがあるんですが、それが載っていないんですよね。概要版には仕方ないのかもしれないけれども、本編にはそういう絵柄を、今、こういうことを考えていると、載せたほうがいいのかと思います。

それは、これから実際に防災のまちづくりを進めていく上でも、都市マスに載せておくということが非常に重要な意味を持つてくるので、載せられるものは載せたほうがいいのかと思います。熟度が低いので、載せられないということであれば、そういう判断もあるのかと思いますが。

それから、特に概要版の29ページの凡例を見てみると、ほかのところは、基本的に防災の不燃化特区の話と特定整備路線の話が中心なので、その凡例になっているんですよね。このページも同じ凡例になっていて、区域分けがしてあり、その色分けが大きく文字で書いてあるというような形で、こういうのはどうなのかなと思って。

つまり、色分けしたのは色の凡例があるべきで、例えば、グリーンとか赤とか、色が塗ってありますよね。この図はその意味がわからないんです。上の土地利用図との整合性もうまくとれていないので、ちょっとこの表記は考えたほうがいいのかと思います。上のゾーン分けと下のゾーン分けが一致していません。多分、プロジェクトの単位なので、そうしていると思うんですが、プロジェクトの①であるとすれば、プロジェクト①がわかるような、色分けでなくてもいいのかなと思いますし、それを凡例にも加えておく必要があるのではないかと思いますよ。

それから、質問ですが、43ページの南長崎地域なんですけど、これは私の理解不足なのかもしれないんですが、ここが不燃化特区になっているんですが、これは不燃化特区なんですか。

都市整備部副参事 南長崎地域は不燃化特区に現在入っておりませんが、今後、不燃化特区のエリアとして、変更していきたいというふうに考えております。今は入っておりません。これから平成27年4月1日以降は、特区の指定を受ける予定をしております。

委員 平成27年4月1日以降。来年。まだこの審議会で出ていないんですよね。資料は出ていましたか。

地域まちづくり課長 この審議会で私が説明しておりますので、区域拡大ということでは。

委員 そうですか。絵柄は出ていましたっけ。

地域まちづくり課長 資料といたしましては、不燃化特区の区域拡大ということで、南長崎地区が平成27年度よりとご説明はしております。絵柄というのは、その図ですね。

委員 そうです。新たな防火規制も不燃化特区の要件なんですから、入るんですよ。

地域まちづくり課長 不燃化特区の区域指定が要件でございますので、新たな防火規制も入るというものでございます。

委員 そうなんですか。であるとすれば、この後で検討する資料とかに、指定の予定区域として入っていないですよ。それで、4月1日からやるということは、相当難しさというか、説明は入っていましたっけ。

地域まちづくり担当部長 この後、諮問をさせていただきます新防火規制につきましては、不燃化特区、今年の4月から既に指定しているところについて、新防火規制について諮問するということになります。南長崎と雑司が谷、既にこの地域についても不燃化特区を入れていくというご報告はしておりますけれども、これは来年の4月1日に不燃化特区指定を受けて、新防火規制はそれ以降になります。新防火規制が既にかかっていることが不燃化特区の指定要件ではありませんで、かかることが確実な地域ということが指定要件になっており、地域の皆様方のご意見を聞きながら、特区指定以降、かけていくための手続をするということになります。

委員 確認ですが、雑司が谷は検討していた記憶があるんですが、この南長崎

についても、この審議会で検討していたんでしたっけ。私はその記憶がないので、今、初めて出てきたというか、この地域別指針を見て初めて気がついたというふうなことのよう、それは誤解であればいいんですが。

地域まちづくり課長 以前の都計審で、防災街区整備方針の諮問をさせていただきましたけれども、その際に、南長崎地区についてもということで、お話しをさせていただいております。

委員 図化されたものがあるのかということを知りたいんですが。

地域まちづくり課長 お出ししております。

委員 なるほど。了解です。であれば、私の見落としだったということで。

都市計画課長 先ほどの29ページの図と色と、あとは絵柄等々につきましては、工夫をさせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長 確かにご指摘のとおり、凡例ではわからない記載がありますので、これは凡例はつけてください。

それから、最初の件は、第4章か第5章ですか、池袋地区というのをつくったんですね。地区別構想とは別に、副都心の整備というのをつくって、そこと地域別の構想とをどのようにオーバーラップするかと。どちらかという、池袋副都心関連のプロジェクトというのは、前の章にまとめて載せているという構成にしたと思うんですけども。

委員の最初の質問ですけども、それについてはどうですか。

都市計画課長 基本的には、副都心だけ特出しをしておりますので、そこに記載をし、12の区分についても、それが入るような形で整理をしましたが、再度確認をさせていただいて、整合がとれるようにいたします。それと、副都心の特出しした部分はそちらで記入するようなことで整理をさせていただきたいと思います。補助81号線だけは、副都心から除いてありまして、地域別に記入をしてあるという形で整理しております。

会長 これからの大きなプロジェクトでもあり、また、動くプロジェクトについては、抜け落ちがないように、再度精査していただければというふうに思います。

では、諮問ということでございますので、どのようにこれを答申するかということでお諮りするんですが、特にご意見はよろしいですか。

(はい)

会長 それでは、諮問ということに対する答申ということでございます。今回

の都市づくりビジョンの検討に当たって、都市計画審議会と連携を図りつつ、中川委員を代表にして、策定検討委員会を平成24年に立ち上げ、平成24年の7月から平成26年の9月まで2年3カ月にわたり、検討してまいりました。パブリックコメントも何度か行いましたし、また、区民説明会、そして、区民の皆様に参加していただいて、地区ごとにワークショップ等の形で、さまざまなご意見を伺いながら、取りまとめてきたということでございます。

上位計画となる東京都の区域マスタープラン、あるいは三方針との整合ということですが、先ほど事務局よりお話しがありましたとおり、ちょうど向こうも今見直しをしている最中でして、整合調整をしながら進めてきたということになるかと思えます。

それから、もう一つ、例えば、先ほどの意見で環境都市づくりというようなお話もありましたけれども、この概要版の1ページの下の方、この左側が東京都が進めるビジョンに対して、区のビジョンがどうなっているかと。その区の豊島区都市づくりビジョンの右側に連携という形で、分野別計画というのがございます。

これは何を言っているかということ、都市づくりビジョンというのは、都市計画マスタープランが、法律的に言うと、正式な名称です。今回、いろいろな議論があって、都市づくりビジョンという俗称といたしまししょうか、ニックネームで呼ぶようにしまししょうということになりました。したがって、都市づくりビジョンが全てを受けるという計画になったわけではなく、さまざまな環境問題を初めとする豊島区の都市づくり・地域づくりの中で、都市計画として、何を分担し受け持つのかということの方針であると。

したがって、それぞれの街は一つしかないわけですから、いろいろな部局や分野での扱い、あるいは、いろいろな方がいろいろな意見をお持ちですが、それをまとめていかないと、まちづくりになりません。そんな手続を2年半かけ、また、行政的にはさまざまな分野を連携する形でまちづくりを進めていかなければいけない。そういう意味では、都市計画の分野として何をやるかと。

ですから、健康についても、都市計画の分野でまずやれることって、公園と道路。歩きやすい道路でいろいろな方が街へ出て歩いていただけないのが、体力・健康の基礎づくりになるのではないかと。閉じこもりでは

なく、街へ出て歩こうと、そんな街がつかれるといいのではないかということが、この分野からの健康であり、あるいは、緑をふやすということで、環境にも寄与するということにつながっていくと、そのような位置づけであるということの一つご理解いただきたいと思います。また、この方針に従って、今後、どのように実践していくか、これが最後の第7章というところに関係してくると思います。

せっかくの機会ですので、213ページからですが、そうした個別さまざまな分野の連携が必要だということで、都市づくりビジョンを一つの柱にして、それぞれの分野と連携しながら、実践していこうと。その連携の一つとして、低炭素都市づくりの計画というようなものも、今後、必要があれば策定していこうということになります。

また、都市づくりは公共事業計画ではありませんで、公共事業だけで都市づくりをするわけではありませんから、区民、民間事業者と一緒に進めていく必要があります。この都市づくりビジョンを実現していくために、街づくり推進条例の検討をしますと、条例は既にありますが、これを改めて役割をそれぞれ認識しながら、実際にまちづくりを実践していくための手続を含めた、参加の確保も含めた条例として、いま一度、見直していく必要があるのではないかと。

ぜひ、議論をいただいて、それぞれの意見が通るというよりも、それぞれの意見を闘わせて、一つしかない街をどんな街にするのかをみんなで議論していただくことが何よりも大事だろうと。そういう実践に向けての条例として、もう一度、見直してみようということが書いてあります。

それから、もう一点、大きな課題は、諮問をいただいて、最終的には区がまとめます。それを「できました」で、書架に入れて終わりではなく、ずっと広報し続ける。豊島としては、こういう都市づくりをするんだということを常に広報しておくということが、この人口の流動性の高い豊島区としては、非常に大事なことだと思うんです。「5年前つくりました」で、5年後、みんなが知っている、覚えているということではないのではないかと、先ほどの意見もありましたので、広報といいましょうか、継承し続ける。

そういう意味では、かなりチャレンジャーなことが一つ書いてあって、217ページです。人材の育成というところで、1の(3)というところ

に、これは大人のつくった都市づくりビジョンなんです。（3）に書いてあるのは、子どもたちの豊島区都市づくりビジョンというのをつくって、子どもたちがこのまま住み続けて大人になって、こんな街にしたいんだということも考えていこうと書き込んでありますので、これをこのまま答申させていただくわけですけれども、ぜひ実践していくと。

こういう形で、学校教育の中でも、まちづくりについて、しっかりとみんな学んでいただくことがみんなの意見が反映された街のまちづくりにつながっていくんだらうと思っておりますので、これも条例と合わせて、今後の大きな課題だと思います。

それから、最後、もう一点、今後の課題があるとすれば、やはり進捗管理といいたいでしょうか、結局、ビジョンは5年後あるいは10年後に、何ができて、何ができなかったのということが課題になると思います。

この答申案では、215ページに、PDCAということで、今回、計画をつくり直しました。これに基づく都市づくりを進めて、再評価をして、そして、見直しをすると。PLAN、DO、5年間やって何ができたかというチェックをして、そして、必要があれば見直しをする。そのときに、5年間で何をやるのというふうには、実はこの方針に書かれていないんですね。ですから、5年後の見直しあるいは10年後の見直しに向けて、どんなふうに見直したらいいのかということ、事務局で、これを受けて、今後に向けての宿題として取り組んでいただけるとありがたいなと思いつつ、これまでのご意見も含めて、お諮りしたいと思います。

私がお願いした三つというのは、特に書いてあることを少し付言したということで、それは私の意見として議事録上は位置づけていただいて構わないと思います。それでは、お諮りをさせていただきたいと思います。都市計画審議会といたしまして、本日、諮問され、説明があり、ご議論いただいたこの都市づくりビジョン案についてですが、了承ということで進めていきたいと思いますが、挙手で確認したほうがよろしいでしょうか。

（は い）

会 長 それでは、了承するという方に挙手をお願いしたいと思います。

（挙 手 多 数）

会 長 賛成多数ということでございます。それでは、豊島区都市づくりビジョン案につきまして、賛成多数と認め、諮問第105号について了承したい

と思います。事務局で答申案文というのが準備されておりますか。では配ってください。

(答 申 文 配 付)

会 長 それでは、ただいま賛成多数で了承していただきましたけれども、お手元に今配られております案文、答申文でよろしいでしょうか。本文だけ読ませていただきますが、平成26年12月24日付諮問第105号である諮問のありました表記の件につきまして、了承いたしますということでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 ありがとうございます。それでは、そのように区長に対して答申をさせていただきますと思います。

副 区 長 答申をいただきまして、まことにありがとうございます。委員長のご指摘を踏まえ、これからマスタープランの実現に向けて、さまざまな制度、体制等を整えながら、取り組んでいきたいというふうに考えております。どうぞよろしく願いいたします。本当にありがとうございます。

会 長 よろしく願いいたします。

それでは、続きまして、諮問の第106号、不燃化特区区域の新たな防火規制についてに入りたいと思います。

それでは、事務局より、諮問第106号について、説明をお願いいたします。

建築課長 では、私から諮問第106号、不燃化特区区域の新たな防火規制についてと、A3版の資料をお取り上げいただきたいと思います。

私からは新たな防火規制の手續関係をご説明し、その後に、地域まちづくり課長より今後のスケジュール等をご説明させていただきたいと思えます。

まず、左側の3番目のカッコ、新たな防火規制について、ご説明をしたいと思います。

新たな防火規制は、災害時の火災による危険性が高い地域などで建築物の耐火性能を強化するため、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、東京都が指定するものでございます。区域指定となった準防火地域内では、建築物は原則として新築・増築する際には耐火性能の高い準耐火建築物か耐火建築物にすることが義務づけられることとなります。延べ面積が50

0 平米を超えますと、耐火建築物が要求されるものでございます。また、新たな防火規制の区域指定は、不燃化特区の地区指定の要件となっておりますが、区域指定時期に決まりはありませんので、これまで東京都と区域指定に向けた調整を行ってきてございます。

では、一番上の新たな防火規制の指定区域についてでございます。既に指定済みである東池袋四・五丁目地区を除く全ての3地区、こちらに記載の池袋本町、上池袋地区、この記載の地区に指定をするものでございます。

指定理由でございます。こちらの資料第2号をご覧いただきたいと思っております。9月3日付で東京都から区域指定に係る意見照会が来ております。中身でございますけれども、区域指定案を別紙1のとおり作成したので、貴職の意見を賜りたく、下記の要領で回答をお願いするという内容でございます。また、当該区域指定案を、住民に周知するとともに、都市計画審議会等に報告をお願いしますという内容でございます。具体の位置でございますけれども、別紙1の区域指定図、別添1と書かれている図面でございますけれども、黄色で表示している3カ所が区域となっております。

次に、指定基準でございます。こちらに(1)から(6)まで、いずれの地域に該当するかということでございますが、今回の3地区につきましては、東京都防災都市づくり推進計画に定める整備地域にかかっておりますので、いずれも指定基準に適合してございます。

私からのご説明は以上でございます。

地域まちづくり課長 続きます。私からは、こちらのA3の用紙の右側の部分でございます。これまでの経緯と今後のスケジュールというところでございます。平成26年4月1日のところをご覧ください。この日をもって不燃化特区の指定を受け、助成事業を開始しております。また、新たな防火規制の指定に当たりましては、区域指定案を住民に周知することが条件となっておりますので、不燃化特区の指定を受ける以前から、地区の住民に対して、ご説明を行い、合意形成を図ってきております。

地区別説明会等をご覧ください。各地区とも、池袋本町、上池袋地区、補助26、172号線沿道地区、また、補助81号線沿道地区、各地区とも平成25年末ごろからアンケート調査、ニュースの配付、また、アンケート結果等の説明会などを重ねまして、今年の11月末から12月にかけても地区別の説明会で新たな防火規制の説明を行っております。

こうした状況をもとに、今後のスケジュールでございますけれども、平成26年12月26日をご覧ください。本日、この豊島区の計画審議会で諮問いたしまして、東京都に意見照会の回答を12月26日に行います。また、東京都から新たな防火規制の区域指定が告示される時期と、実際に制限が働き出す適用開始でございます。つまり指定の時期でございますが、現在はこのスケジュール、平成27年2月中旬の告示の予定としてございますが、直近の東京都との調整状況では、平成27年3月中に区域指定の告示の予定となっております。2月中旬が3月中に区域指定の告示ということで調整しております。

そして、その後、告示の後の指定、つまり適用開始の時期ですけれども、平成27年3月ごろの予定を平成27年4月以降で、現在、東京都と調整をしております。この理由でございます。豊島区では、事前周知と同じように、告示後も住民の皆様や、関係機関への周知を可能な限り行ってから、この新たな防火規制の適用を開始したいと考えておまして、必要な期間を東京都と協議しております。ただ、この3月中の告示の際には、区域指定とあわせまして、適用開始の時期についてもしっかりと告示される予定でございます。

A3版の資料、第1号につきましては、以上でございます。

本日、この後に資料といたしまして、参考資料の第1号、また、参考資料第2号、第3号とおつけしてございますが、参考資料の第1号でございます。お取り出してください。A3版でございます。

参考資料第1号、木密地域不燃化10年プロジェクトとまちづくりの取組みということで、こちら、今、この中、不燃化特区事業、②とあって、その下のところに各地区のまちづくりルール・課題別まちづくりというふうにあります。そして、(1)新たな防火規制と、本日、諮問でございますが、これが平成26年の表を見ていただきますと、都市計画審議会諮問と、12月の本日でございます。そして、その後、ご説明しました新防火の区域の告示が3月中と、そして、南長崎、雑司が谷、南池袋についても、平成27年度中の指定手続の予定ということで、この件に関しましては、来年の早いうちに区民の皆様にご説明をしたいと思います。

それから、参考資料2と3でございます。参考資料の2が各地区の建築状況及び住民等の意向ということで、こういったアンケートをとってござ

います。こちらの中にありますけれども、地区内の建築動向ということで、池袋本町、上池袋地区、また長崎地区、それから、補助81号線の沿道地区でおつけしてございます。

そして、参考資料3といたしまして、説明会でお配りした資料の抜粋でございますが、これは他地区も同様でございますけれども、本日は池袋本町・上池袋地区の説明会での資料を抜粋したものをおつけしてございます。この中をご確認いただきまして、この新たな防火規制、また不燃化特区の助成制度説明ということで、新たな防火規制についても、ここに、1枚目が平成26年6月のもの、そして、その後のものが平成26年11月28日、12月1日に開催した資料でございます。

私からは、以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明について、ご質問あるいはご意見等いかがでしょうか。

委 員 ご説明ありがとうございました。1点お聞きしたいのは、先ほど、これまでの経緯と今後のスケジュールの中で、平成27年2月中旬に告示をするという予定が3月にずれ込んでいる、それは東京都との調整ということですが、その後、指定をするのにもう少し事前の周知を図りたいということで、4月以降というお話しがございましたが、その変更に至るまでの経緯をもう少し詳しく教えていただければと思います。

地域まちづくり課長 やはり告示後の周知は、一般の区民の皆様はもとより、特に建築の設計業務を請け負う専門家の皆様に対する周知期間だというふうに考えてございます。設計の最初の段階で、都市計画条件などの法規チェックを行いますけれども、設計業務の途中で変更を余儀なくされることが起こらないよう、適用開始までの周知期間をとりたいと考えまして、こういったことになってございます。

委 員 昨今は資材の高騰とか、人材不足ということで、以前、何年か前から計画はしていて、設計段階にも入ってきているけれども、なかなか工事に着手できないという事情もあると聞いています。そういった中で、既に建築確認がおりているにもかかわらず、まだ着工に至っていないというような場合、例えば、4月以降に着工になる、または、ぎりぎりのところというところ、やはり設計変更等は必要になってくるのでしょうか。

建築課長 新たなルール、今回の新防火の規定がかかってきますので、これは工事に着手しているか否か、ここで判断されます。ですので、新防火の指定がされまして、施行月日に工事に着手しておりませんと、建築確認の取り直しということになります。

委員 今のお話しですと、やはり建築確認がおりているにもかかわらず、この防火規制にかかってしまうという、かなり金額的にも設計変更するということは、期間もかかりますし、費用もまた別途かかってくるということで、先ほど課長がおっしゃったように、地域の特に専門家の方たちへの周知というのは、すごく重要なことだなどというふうに、私も素人ですけれども、そのように感じる次第です。

特に、例えば、建築主さんがどうしても建てかえをしたいという思いの中で、頼るのはやはり建築の専門家の方で、どういうふうに提言して下さるのか、どのように助言して下さるのかというのが一番ネックになってくると思います。今回のような周知徹底を専門家にとというのは、大変重要な視点かなと思いますので、ぜひ、その点も含めて、施行年月日というのをしっかりと皆さんの中で、東京都とも議論を重ねた中で、周知徹底を図った中で、指定をしていくようお願いをしたいと思います。

結局、そういうことで、周知を、例えば、どのぐらい延ばしていいのかという規定や約束事はありますか。

地域まちづくり課長 周知期間については、現在、東京都と調整中でございます。今お話しがございました、一般住宅の設計期間が約半年ぐらいというふうに聞いておりますので、これらを参考にしながら、最長で6カ月、半年ぐらいで、東京都とは調整中でございます。また、告示の際には、その期間も表示されるというふうになるかというふうに思っております。

委員 最後にしますが、周知期間、この当初の予定だと、たった1カ月ということで、大変短く感じていましたので、事前周知を徹底したいということで、少し先延ばしするという方針は大変賛成できることであります。

結局、周知期間を延ばすことによって、不燃化とか、また耐震化をスムーズに進めていくというまちづくりの住民と一緒に進めていくという中では、少し立ちどまって、周知する期間を持っても、スムーズにいくというほうが私は得策かなというふうに、少し遠回りになるかもしれませんが、そういうことも感じます。ただチラシを見ただけではわからないと

いう方たちもいますので、その辺の周知徹底、専門家も含めて、各区民の人たちに一人一人納得いくように周知徹底を図ることを改めてお願いして、私の質問は終わらせていただきます。よろしく申し上げます。

会 長 ありがとうございます。

地域まちづくり課長 委員のご質問のとおり、本当に具体的な周知方法につきましては、区の建築などの窓口、また情報提供の周知徹底を図るということと民間の確認検査機関等への情報提供を行ってまいります。そして、本日おいでいただいておりますけど、木密不燃化プロジェクトについては、東京都の商工会議所豊島支部と総合連携に関して、また、豊島区の士業団体とは個別連携という形で、協定締結の手続を今進めております。こういったところでも、団体さんを通じて、関係業者へも、この点につきましては周知を図っていきたいというふうに考えております。

委 員 いろいろな施策というか計画の連動性ですけれども、本日お出しいただいたところが特定整備路線との関連が出てきていて、それで、特定整備路線に指定したときに、特区との関係や地区計画の関係が出てくると、その関連性はどういうふうに見たらいいのでしょうか。

地域まちづくり担当部長 まず一つが、不燃化10年プロジェクトが出てきたときに、特定整備路線と不燃化特区と、あとは地域のまちづくりの意識に関する施策、これが三つの柱だったわけです。地区計画と特定整備路線の関係というのはもう直接的で、都市計画道路事業をやるときは、必然的に今指定されている用途容積等の基準がまるっきり道路付近によって変わってくるという状況がありますので、新たな道路事業に伴って、都市計画上の整理をするために、地区計画をかけ、沿道の用途容積関係も見直していくという流れがございます。

また、特定整備路線と不燃化特区については、それぞれ単独で行うことも可能ですが、特定整備路線の実施している地域に不燃化特区をかけることで、その市街地の変化に対する対策を区がとりやすくなりますので、豊島区としては、それを同時に進めているという内容でございます。

委 員 とすると、例えば、この間、南池袋二丁目、四丁目地区が特定整備路線というか、もう平成17年に事業認可されていますから、補助81号は。その周辺の高さ制限とか全体の建物の建て方とかというのが地区計画決定をされてきたと思います。その地区計画決定に基づいて、今後、まちづく

り、建物を建てかえるときはそれに連動して、きちんと遵守していくという流れになっていくと思うんです。今回、新たに指定をされて、それで、建てかえの動きというのは一定程度早くしながらやれば、やれる条件があれば、やったほうがいいたらと思うんですが、そこと地区計画の速度との関係でいうと、どういうふうに見ればいいんでしょうか。

都市整備部副参事 地区計画につきましては、先ほどのスケジュール表で、大体、平成27年度末ぐらいを目標にしておりますが、地元の方々にしっかり周知して、ご要望をお伺いしますので、こういった期間を設けているということです。ただし、不燃化特区の助成制度は、4月1日から先にスタートをして、ルールは後ですけども、まずはそういう助成制度の中で、建てかえの計画をされる方にはなるべく早くというようなことで、先行して事業に入っていると、そういった連携になっております。

委員 きちんと理解し切れていないんですけど、ルールづくりがあって、そのルールに基づいて、まちづくりをする、建物の建てかえもするというのが、素直な受けとめ方かなというふうに思っているんです。そうではなくて、とにかく不燃化促進と、これは大事なことですから当然進めなきゃいけないというふうに思うんですけど、例えば、高い建物かどうかはともかくとしても、一定程度のものを建てちゃいましたと、でも、その後、つくった地区計画との関係でいうと、整合性がとれないということが起きないとは言えないと思うんですが、そういう懸念というのはないんでしょうか。

都市整備部副参事 実は、そのところは余り心配はしていません。なぜかという、今回、地区計画にかかわるところで大きく将来問題になるのが、特定整備路線の沿道の方々が建てかえる部分のルールだと思います。そこについては、まだ事業認可が行われていなくて、認可後、恐らく1年ぐらいから建てかえが始まるだろうということです。それにあわせて、まず地区計画のルールを定めたいという目標を設定しております。ですから、そのところは、実は問題が余りなくて、あと、一般の住宅地の中にも、もちろん、ルールを定めますけど、そこについては、都市計画道路沿道のルールから比べると、大きな制限となるようなルールではありませんので、現在、不整合が起きるような建てかえは起こらないと考えてございます。

委員 だけど、道路をつくること自体、私は相当時間がかかるものだろうというふうに思っていますし、この間の話だと、補助73、82号線を、東京

都で事業認可の申請を出し始めたとか、11月ごろに出していくんだというようなお話もありましたけれども。道路をつくるのは時間がかかるし、それから、測量自体にも時間がかかるし、ましてや立ち退きだとか、いろいろなことに関しても時間がかかるでしょうし、いわゆる道路に面する人たちにとって、一つのルールづくりをして、そういう中での建てかえというのが、今までの道路づくりと、それに連動するまちづくりの流れだというふうに思っていたんですけれども、そこら辺は、じゃあ、大きく変わる。

都市整備部副参事 全く変わってなくて、先ほどもご説明しましたけれども、道路の事業認可があって、転出あるいは残地の中で建てかえをされるという方々が今後出てまいりますので、そういった方々にどのような高さの建物までというような、そういったルールをまず定めていきたいということです。このやり方はこれまでの都市計画道路沿道のまちづくりの進め方と全く同じ進め方をしておりますので、そういう同じやり方の中で、今回も進めているというものでございます。

委員 私は、やっぱり一定程度、もともと特区のこの期間が平成33年、32年とかという、このスパン自体が非常に短いと思っていますので、道路づくりとの関係でどうかという疑問は一つあります。

それで、もう一つ伺いたいんですが、この特区における助成制度というような形で、参考資料第1号の一番後ろなんかにも助成をしますよというふうに記されています。これは長崎ですけれども、こういう説明会があるし、皆さんどうお考えですかみたいなお声がけをやったときに、基本的には、こういう特区で、それで燃えない建物を建てるということはすごくいいこととか積極的にかかわっていきたいんだけど、要は金の問題だというふうに言われまして。特にそこは高齢者世帯で、年金でローンなんかも成立はしないということで、現実的にはできないのかなとお話しがあったんです。それで、いや、助成制度があるはずですよというお話しはしたんですが、今の段階で、助成制度というのは、どの程度具体化で考えていらっしゃるのでしょうか。

地域まちづくり課長 不燃化特区で既に助成制度は実施しており、平成26年の4月から行っております。不燃化特区の区域から申請があれば、区の審査はございますが、それに伴って、老朽建物の除却、また戸建ての建物の建てかえ促進ということで、この二つの助成を行っております。ご相談いただけ

れば、審査はございますけど、助成をするというものでございます。

委員 不燃化特区との関係での助成のお話しをちょっと聞かせてください。

やっぱりこういう流れを推進するということは、先立つものは金だと思うんですよ。特にマンション自体も今建てかえが基本的には全然できていないと。これも中に住んでいる人たちの経済状況なんかのばらつきだとか、いろいろなことが露呈してくるんですけど。今回、この不燃化特区との関係でいうと、助成の件数が何件とかって、結構いろいろな資料の中にも出されているんですけど、そう多くない。これは、そんな簡単におうちを建て直すことなんかできないと思うんですけど、もともと住んでいる木造の家屋をそのまま木造でつくるとかという場合と、それから、不燃化のいわゆる耐火物をつくるという場合とでは、建築費とかというのは、結構差があるんでしょうか。そこら辺のことが全然わからないんですけど。

都市整備部副参事 実は、民間会社によってさまざまですが、いわゆる防火構造の木造建物から準耐火建築物という燃えにくい建物に変えたらという比較になりますけれども、一般的には、数値でいうと、10%前後ぐらいの割高というか、コストになると言われています。今は名前が変わりましたが、住宅金融公庫の調べでは、工場生産のものは、逆に値段的にはほとんど遜色がないというような報告が出ております。

委員 要は、こういう新たに防火区域だというふうに指定をされて、そこを重点的に建てかえだとか、そういうものを進めていくとか、いろいろな形のことを今後出てくるんだろうというふうに思うんです。

特区との関係でも、当然、そういうことが出てくると思うんですが、問題は先立つものというようなことで、だからこそ、助成制度があって。だけど、テレビだと思うんですけど、品川だったか、かなりの金額を助成しているという報道がされて、こういう形だと、やっぱり建てかえが進むのかなんて思いながら見ていたんですけども。やっぱり豊島区で身近な人だと、金のことが問題なので、足が出せないとかというふうになってきているので、助成制度そのものの拡充とか、そんなことが今後検討されるのか、促進に対して。そこら辺に関しては、いかがなんでしょうか。そういうことが検討されているんでしょうか。

会長 都と区を含めて、説明していただけますか。

都市整備部副参事 不燃化特区制度そのものが東京都の制度になっておりますので、

拡充については、まず不燃化特区制度に沿っていく場合には、東京都の要綱に従うということになります。ですから、それプラス、もし上乘せするのであれば、区単独ということですが、それについては、現在、検討はしておりませんので、あくまでも東京都の要綱に従って、そのかわり、要綱に従う補助については100%支出をすると、そのような形でやっております。

委員 わかりました。

会長 よろしいですか。品川区はわかりませんが、もし何かやられているんだとすると、都の助成は一律ですので、それに区として独自の財源を積んでやられるかどうかということです。それはまさに議会で議論していただく課題かもしれません。

それから、10年プロジェクトの10年というのはどういう意味かというと、基本的には10年間は助成しますから、そのうちに建てかえをしてくださいというお願いをするということです。しかし、規制とかルールというのは、基本的には変更するまでずっとつながりますので、促進をして、なぜ促進するかと、要するに、地震が発生して、火災の危険性が最も高いと言われた都内でも最も高い一つの地域をより安全にして、住んでいる方の命を守るために、お互いに壊れにくい、燃えにくい家にしていこうと。それを地震がいつ起きるかわかりませんから、10年以内にあるところまで進めようというのが、その10年プロジェクトの特区の仕組みというふうにお考えいただければいいと思います。

都市計画で決定するきょうの諮問案件は、今後、建物を建てるときには、準耐火構造で建ててください。準耐火構造というのは、木造だめという意味ではありません。木造でも準耐火構造で建てれば、建てられるわけです。ただ、そのときに、粗っぽい話ですけど、10年以内に出すと、少し都から助成がありますよという仕組みになっているということです。

ほかによろしいでしょうか。

委員 基本的には、指定について異論があるわけではないんですが、留意事項として、少しお願いしたいことがあって。今回のいただいたフロー図がありますよね、まちづくりの取り組み、参考資料の第1号というやつですかね。まちづくりのルールとかをいろいろな地区を同時並行的に進めていくということで、非常に大変な労力が担当の皆様にかかっているということ

だと思っうんです。

そういう中で、なかなか難い問題だと思っうんですが、例えば、今回指定する区域の西ヶ原と巢鴨地域というの、例えば、都市計画マスタープランというか、さっきの都市づくりビジョンの地域別指針では、うちの大学でもよくここを街歩きに学生を連れていくので、よくわかっているんですけども、線路があったりして、歴史的な雰囲気があったり、お屋敷町があって、あとはお寺が多かったりするんですよ。それで、そういうところって、今、基本的に木造のさまざまな歴史的資源が非常に多い。木造といっても、準耐火になるようなものではなくて、裸ですよ、むき出しのものだと思っうので。

それが、例えば、建てかえたりするといっうことがあると思っうんですね、お寺の建てかえもあるかもしれないし、歴史的な資源を持っているオーナーさんが建てかえるとかといっうこともあるかもしれないとか、手を入れたりとかね。そういうときに、例えば、ほかの地域だと、木造でないにしても、少し歴史的な雰囲気が残るような形で意匠を工夫してもらおうであるとか、こっういっう形での木の使い方があれば、ぎりぎり大丈夫じゃないかといっうような検討を行って、歴史的な雰囲気を守ろうといっう思っうんですよ。

例えば、それは、雑司が谷でも似たような話があるのかもしれないと思っうていて、当面の間、防火指定だとか特定整備路線沿いの沿道の地区計画づくりだとか、それに向けての合意形成といっうことで、まちづくりのルールとしては、そういうところが中心なのはやむを得ないと思っうんですが、その後、実際に建てかえが起きてくる段階は、10年だけではなく、長期にわたる話なので、そこに向けて、特に歴史的な資源があるような地域では、その地域をいかに災害に強いまちづくりと両立させるのかといっうことを少し検討の課題として残しておいていただいて、一つ一つの作業が終わって、全体としてゆとりが出てきた段階で、少し地域の方と時間をかけて、そのあたりのそういう意味でのルールづくりも始めていっうてほしいなといっうふうに思っうんですよ。そういうことをぜひ検討していただくといっうことで、課題として認識いただきたいなと思っいます。

会 長 ありがとうございます。

もう一番今のお話しが難しいところですが、長期的に豊島の街並みの魅力を高めていくといっう意味では、全てではなく、しかるべきところをきち

んと守り、あるいは、そういうつくりが必要で、先ほどご了承いただいたこの都市づくりビジョンでいいますと、72ページというところに、個性ある景観形成に向けた仕組みづくりというのがあります。景観条例等々取り組みがあるわけですが、それは本当にルール化するなり、あるいは、仕組みとしてお金を出すと。そこは先ほどの話しでいうと、都の不燃化特区は一般の不燃化特区で進めていますので、そういう上乘せというのはいんです。ですから、区として、そういうデザインなり街並みに貢献する者に対して、一定の助成をしながら街並みを形成すると。そんなような仕組みも含めて、ぜひ検討を進めていただきたいと。

それから、何よりも不燃化特区の指定で、こんなに豊島区は東京都から愛されたのかと思うぐらいどっと来たんですね。半分ぐらいがここにあるといってもいいんです。ですから、これをうまく活用していくということは、非常にまちづくりを進める上で、ある意味ではチャンスですが、燃えない街にはなったけど、無味乾燥な街になっちゃったねということにならないように、ぜひともしていければなということだと思います。また、私から余計な注文かもしれませんが、ぜひ、そういう街並み形成というようなことにも配慮した豊島らしい不燃化プロジェクトが動いていけるといいなと。そういう意見があったということを議事録にとどめさせていただいて、ぜひ、お願いしたいと思います。

少し予定の時間が過ぎていますが、よろしければ、諮問ですので、お諮りしたいと思うんですが。

委員 一言だけです。先ほど会長から助成の問題は議会との関連だというお話しもありました。私は、やっぱり区単独の助成制度というのは、歴史を残す部分もそうですし、それから、本当は建てかえたいんだけど、できないというようにいろいろな条件が出てきたりしたときに、臨機応変に対応できるように、区独自の対応というのは必要だろうというふうに思うんです。これも簡単に区で議会の中ですっとできるものでもなくて、できれば、基本的に私たちはこの問題に関しては賛成をしておりますので、ただ、そういう具体的な援助の部分を含めて少しくっつけて。附帯意見でつけていただくと、ありがたいというふうに思います。

会長 そうですか。では、附帯意見を入れるかどうかということについても、お諮りしたいと思うんですが。その前に、先ほどのそれは区議会で

議論していただかなきゃいけない課題だと言いましたのは、基本的に、私有財産の建てかえ、財産形成ですので、そこに公金である税金をどこまで入れるかというのは、税金全体の使い方の議論になりますので、一都市計画審議会では決まらないという意味で、議会でまさに公金財政をどう使うかという課題そのものである。そういう意味で言わせていただきました。もし、そちら、都市計画に意見を求められれば、そういう形での意見も審議というか意見交換はできると思います。

それで、お諮りしたいんですけども、まずは、この諮問第106号につきまして、都市計画審議会として、区域の指定案を了承したいと考えておりますが、全員賛成でよろしいでしょうか。

(は い)

会 長 ありがとうございます。

諮問の答申文案文なんですけれども、ただいま附帯意見をつけてということが提案されたわけなんですけれども、この件については、いかが取り計らいましょうか。もし附帯意見をつけるとすると、例えば、どういう案文になるでしょうか。附帯意見として、豊島区らしい街並み形成に対する配慮を十分にされたいと。

委 員 街並み形成というよりも、不燃化のまちづくりが地域のほかの課題にも役立つような方策について、あわせて検討するとか、そういうほうがいいんじゃないかと。地域によって課題が違っていたりすると思うので、商店街の問題が大事だったり、低所得者の問題が重要だったりするというのがあるので、防災まちづくりが本当の意味で地域の新しいまちづくりになるような形に、区として検討していただくというような。

地域まちづくり担当部長 今ご指摘いただいた内容ですけれども、私どもは今、特定整備路線を含めた防災まちづくり、不燃化まちづくりに動いておりますけれども、それは単なるきっかけだというふうに思っております。地域の中で、どういうふうに施策を統合していくかということが、まちづくりとして大きくなってくると思っておりますので、それは先にご説明、諮問いたしました都市づくりビジョンの中でも政策連携ということを掲げておりますので、それと、今回のご諮問させていただいている内容とは少し違うのかなというふうに、区としては考えているものでございます。

現実の動きとしては、委員がおっしゃったように、地域に入っていると

ということに対しては、不燃化単独で動いているだけではなくて、地域の商店街の活性化についてもやっておりますし、そういうところで政策連携をしていきたいというふうに考えております。

会 長 今の意見は議事録にとどめ、要するに連携で、全庁的にまちづくりを進めるというところに含み込むということで、今回は区域の指定ということですので、附帯意見をつけないで答申ということで、区としては受けとめますという、その議論の内容ですね、まちづくりをこれから始めるんだということについては受けとめますという回答であると受け取っていいんですか。

地域まちづくり担当部長 ご指摘のとおりでございます。今、私どもが街に入っている動きというものは、まさしくそのとおりだと考えております。

会 長 そういう事務局からの提案といいたいでしょうか、お話しもあったわけですが、附帯意見をつけるかどうかについては、ほかに何かご意見はございますか。

もし、私にお任せいただけるのであれば、私としても、やはりむしろいろいろな街でいろいろな取り組みがあるんだとすると、附帯意見で余り縛ってしまうよりは、きちんときょうの議論を受けとめていただいて、事務局の中でつないでいっていただくことのほうが大事かなというふうに思いますので。そうした議事録を残すということ的前提に、区域の指定を了承するというので、答申としては附帯意見なしでいいのかなというふうに、私自身は思っているんですけれども。それはいかがでしょうか。

それでは、附帯意見なしでよかろうという方がおられたら、申しわけないんですが、ちょっと挙手をお願いできますか。

(挙 手 多 数)

会 長 申しわけないですが、挙手多数ということで、この諮問106号に関しては、附帯意見はつけないで答申をさせていただきます。

案文はありますか。ただし、先ほどの議論というのは、諮問の105号と106号というのは一連のものでして、街は一つしかないの、あるときはこんなまちづくり、あるときはこんなまちづくりと、そんな都合よくいきませんので、それらを総合的にかみ合わせて、その街が最もふさわしいまちづくりの方向へ向かっていくように運用していかなければいけないということだと思っておりますので。今回の議論を議事録にとどめて、それに立

脚して、まちづくりを進めていっていただければというふうに思います。

委員 附帯意見については、皆様方のご賛同はないということで、それはつけないということで、基本的に、この諮問された内容に関しては、賛成をいたしますのでということなんです。

会長 わかりました。ですから、この106号の諮問に対する答申は、全員賛成ということで議事録に残してください。附帯意見に関しては、今回はつけませんが、この議論はしっかりと議事録に残して、今後のまちづくりのベースにさせていただくということをお約束したいと。私が約束しちゃいけないんだな。事務局が約束して、後で副区長からお話しがあると思いますが、よろしくお願ひしたいと思います。

とりあえず案文確認ですが、本文ですけど、平成26年12月24日付諮問第106号で諮問のありました表記の件につきまして、了承いたしますということで、了承を全一致でさせていただくことにいたします。

よろしくお願ひします。

副区長 ただいま答申をいただきました。ありがとうございます。ご指摘にもございましたように、まさに防災の取り組みもこの豊島区のまちづくりの中の一つの方法でございまして、あくまで地域の特性を生かしながら、しっかりと地域のまちづくりができるように、ハード、ソフトを組み合わせ、どういうやり方がいいのかということも含めて、これからしっかりと検討して、実施に移してまいりたいというふうに考えております。どうぞよろしくお願ひいたします。どうもありがとうございます。

会長 ありがとうございます。

申しわけありませんが、あと報告が2件あります。年末でお忙しいところと思いますが、あと10分ぐらい時間をいただいて、半ぐらいには終わることで進めさせていただきたいんですが、よろしいでしょうか。

(は い)

会長 すみません、では、報告をお願いいたします。

地域まちづくり課長 それでは、報告2件ございます。

まず、報告の1件目でございます。資料といたしましては、本日、机上配付してございます報告1の資料第1号、それから、あと参考資料の第2号がございまして、この資料第1号はちょっと図面がわかりにくいので、資料第2号でご説明をいたします。

資料第2号でございます。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ものでございます。

これは、11月7日の都計審でも既にご報告しております。ただ、その後、ちょうどその日の夜、26号線沿道の説明会を開催いたしました。また、その際の今回アンケートの結果をお示ししているのと同時に、今後の予定でお話しいたしますけれども、原案の説明会などがございますので、今回、報告ということでおつけしてございます。

まず、資料第2号の1番の地域地区の指定（特定防災街区整備地区等）と都市防災不燃化促進事業についてというところは、これは前回も簡単にご説明しておりますけれども、地域地区の指定とこの都市防災不燃化促進事業を実施していきたいというものでございまして、2番の特定防災街区整備地区とは何かというものでございます。特定防災街区整備地区は、密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため定めるものでございまして、この指定内容というところで、建築物の敷地面積の最低限度、これは必須だと。あと、壁面線の位置の制限、建築物の防災都市施設に面する部分の長さの敷地の防災施設に面する長さに対する割合の最低限度、これは任意と。あと、建築物の高さの最低限度、これは必須だと。こういったものでございます。

恐れ入ります。次の裏面でございます。

この地域地区指定の考え方というところで、これは（1）、（2）でございしますが、これは本日おつけしました参考資料第1号、このカラー刷りの、これは説明会で説明した資料でございますけれども、この中に、14、スライド番号が右肩についております。右肩に資料番号がついておりまして、スライド番号の14から、このまちづくりルールというようなことで説明をしてございますけれども、この防火地域の指定だとか、あと、まちづくりルールということで、この建物の高さの最低限度を定めるといったこと、それから、その後、スライド番号で16、17というふうに行きますけれども、まちづくりルールの範囲、また、敷地面積の最低限度について、それから、スライド番号18には壁面後退による歩行者の安全確保といった、こういったことを、今後、まちづくりルールということで示していきたいというふうに考えてございます。

そして、恐れ入ります。また先ほどの資料の第2号の4番のところでご

ございます。

都市防災不燃化促進事業の範囲というところでございます。避難路・延焼遮断帯の形成を図るために、都市防災不燃化促進事業を導入します。その要件として、現在、沿道20メートルの区域が防火地域に指定されておりますが、これを30メートルの範囲に拡大するかどうかについては、現在、先ほど申しましたアンケート結果、これらや、あと、東京都との協議を踏まえながら検討してまいりたいというふうに考えております。また、最低限度の高さについては指定を行うというものでございます。

それから、5番、これまでの経緯、また、6番、今後の予定でございますが、これまでの経緯はこちらに記載のとおりでございます。平成26年3月24日に、この補助26号線は他の地区に先駆けてといたしますか、事業認可は既にしております。それで、先行してこちらをスタートというようなことで、11月7日にこの説明会を開催してございます。11月7日に説明会を開催し、その後、アンケート調査を実施いたしまして、本日、参考資料の第2号ということでおつけしてございます。

6番、今後の予定といたしましては、27年1月下旬に原案説明会、公告縦覧・意見募集、それから、27年の4月上旬には案の公告縦覧・意見募集、そして、27年6月ごろには都市計画決定というような形で進めてまいりたいと思っております。

先ほど、諮問106号でおつけした参考資料の第1号、この取り組みの中にも、今回の補助26号線の関連のまちづくりルール、また、特定防災街区整備地区、防火地域というようなことでおつけしてございますので、本当に申しわけございませんが、報告1につきましては以上でございます。

そして、報告2でございます。木密地域不燃化10年プロジェクトについてという資料第1号でございます。あと、参考資料として、本日は、各地区で実施をしております説明会での資料、また、まちづくりニュースを全部つけてございますので。

それで、こちらも少し簡単に資料第1号の木密地域不燃化10年プロジェクトでございます。この概要、また、2番の経緯につきましては、これまでも前回の都市計画審議会でも簡単にご説明しておりますので、本日は省略させていただきまして、次のページ、2ページ目、3番、まちづくりルールの導入に向けた区民説明会というものでございます。先ほど、補助

26号線では既に説明会を実施して、アンケートもとりましたということでお話しをいたしました。

そして、同様に、(1)の説明内容でございますけど、都市防災不燃化促進事業、また、まちづくりルール、アンケートの実施をしますよと。それから、今後の進め方といったものを説明してございます。

(2)の開催日時及び参加人数でございますが、このように11月28日から12月4日まで各地区で開催をし、合計ですけれども、260名の参加があったというものでございます。

(3)の主な意見と回答というところです。お時間の関係で全ては申し上げられませんが、まず、池袋本町、上池袋地区では丸の1点目、都市防災不燃化促進事業の助成制度の実施時期はいつごろ予定しているかというご質問で、この矢印のところが回答でございますが、助成制度は条例で定めた後、制度の周知を図って、27年度中には実施したいというものでございます。この都市防災不燃化促進事業は、前回もご説明いたしました、都市計画道路の沿道30メートルの範囲で実施をするものでございます。これはまだ実施しておりませんので、今後、こういった形で周知を図って、実施したいというものでございます。

次に、3ページ目、駒込、巢鴨地区、長崎地区でも、こちらにあるようなご質問がございました。長崎地区の1点目、最高限度はどの程度なのかという、適用されたらすぐに建てかえなければいけないのかという質問には、区内他地区の例では最高限度は7メートル程度と約20メートルぐらい、また、最高限度は既存の建物に適用しない、建てかえを強制するものではありませんよということでご説明をしております。

次に、4番、今後の予定ということで、これも26年の12月にこのアンケートを不燃化特区3地区ではもう実施をしております。新たな防火規制の指定について、きょうの都市計画審議会、これは諮問と。そして、27年1月ごろ、26号線については、まちづくりについての原案説明会を実施。そして、3月には、新たな防火規制の指定、東京都告示。これは先ほど、冒頭にお話しをさせていただいたもの。そして、まちづくりルール導入に向けたたたき台の説明会をまた3月に実施をし、そして、都市防災不燃化促進事業に関しての条例の改正といったことで、今後、進めてまいりたいというふうに思っております。

駆け足ですみませんでした、以上でございます。

会長 若干、アライヴづくりみたいな報告会になっちゃったかもしれません。もし何かご質問があれば。

またそういう進捗を機会ごとに報告いただくのと、必要があるとまた諮問という形で出てくると思うんですが、着々と進んでいるということと、それから、今後、少しいろいろと地元での説明会等もありますので、ぜひ、委員の先生方もお声かけいただいて、ご指導をいただければと思います。

また、アンケートを見ると、よくわからないという人が結構おられるんですね。ですから、やはりこういう説明会というのは、きめ細かくやっていただくことが大事だと思いますし、同時に、指定されたエリアで家を建てようとする人全員がかかわるので、エリア外の人もしここに来て、何か家を建てたり、ビルを建てたりすると適用になりますから、そういう意味では、より広範に広報していくということも大事なんでしょうと思いますので、ぜひとも、広報について展開していただければというふうに思います。

委員 1点お願いがあるんです。普通の自治体の審議会だと、ここまで同時期に並行的にさまざまな事業が動くということは余りないんですね。私も経験していて初めてなんです。それで、ここの審議会の議論の場で、どうしてもこの各地域の中でどういう段取りで、どんな形でまちづくりが進められているのかということが、一々思い出さないとわからないわけですね。

それで、大変申しわけないんですが、もし可能であれば、本日の資料でまちづくりの取り組みのフロー図がありますよね。これはすごくわかりやすいものなので、これの地区バージョンをちょっとつくっていただくといのかなと思って、簡単なものでいいと思います。そうすると、最後のところの課題別のまちづくりの推進というところも、各地区に恐らくこういうことが課題になるだろうというところも整理をしていただけるので、そういうことも含めながら、議論ができるような基本的な資料を、申しわけないんですが用意していただけると助かるなど。

都市整備部長 木密に限らず、他のプロジェクトもございますので、少し工夫をさせていただきます。

会長 そうですね。各地区がほとんど横並びでいくんですが、地区によって、差が出てくる可能性もあるんですけど、いわゆる工程表みたいな形で、こうやっていくんだよという形がわかれば、進捗管理につながっていくと思

いますし、議論もできると思いますので、ちょっと工夫してみてください。
区民の方もいつどうなって、こうなるのというのは、そういうふうに示さないと、単発で出てくると、判断がつかないというところもあろうかと思っていますので、ぜひ、よろしくお願ひしたいと思っています。

大幅に時間を過ぎてしまいました。とても熱心にご議論いただきまして、ありがとうございます。事務局で何かございますか。

都市計画課長　ご議論ありがとうございます。次回の都市計画審議会でございますけれども、来年の3月27日（金）、当初、5時から調整をさせていただきましたけれども、できれば、午後4時から開催をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

会　　長　　予定案件は、どういうものですか。

都市計画課長　案件につきましては、補助26号線沿道のまちづくりについてと不燃化特区まちづくりについての報告2件を、諮問はない予定でございますので、よろしくお願ひをいたします。場所については、この議員協議会室で予定をしておりますので、後日、正式なご案内を送らせていただきたいと思います。よろしくお願ひをいたします。

以上でございます。

会　　長　　今回は、本当の年度末ぎりぎりになって、しかも、4時からということですので、よろしくお願ひしたいと思っています。

では、本日はどうもありがとうございました。

（閉会　午後5時36分）

<p>会議の結果</p>	<p>諮問第105号 都市づくりビジョンについて 説明 可決・了承</p> <p>諮問第106号 不燃化特区区域の新たな防火規制について 説明 可決・了承</p> <p>報告1 補助26号線沿道のまちづくりについて 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>諮問第105号に関する資料 資料第1号 都市計画マスタープランの改定について 資料第2号 今後のスケジュールについて 資料第3号 豊島区都市づくりビジョン（原案）パブリックコメントの意見及び回答案 資料第4号 豊島区都市計画マスタープランの改定に係る意見書（総括表）東京都 資料第5号 豊島区都市づくりビジョン（案） 資料第6号 豊島区都市づくりビジョン（案）概要版</p> <p>諮問第106号に関する資料 資料第1号 不燃化特区区域の新たな防火規制について 資料第2号 東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定に係る意見照会について 参考資料第1号 木密地域不燃化10年プロジェクトとまちづくりの取組み 参考資料第2号 各地区の建築状況及び住民等の意向 参考資料第3号 説明会資料（抜粋）</p> <p>報告1に関する資料 資料第1号 補助26号線沿道の地域地区変更（案） 資料第2号 補助26号線沿道のまちづくりについて 参考資料第1号 都市防災不燃化事業・まちづくりルール説明会資料、アンケート調査のお願い、アンケート調査票 参考資料第2号 アンケート調査結果</p>

<p>提出された 資料等</p>	<p>報告 2 に関する資料</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</p> <p>参考資料第 1 号 池袋本町・上池袋地区説明会資料、 不燃化特区ニュース（4・5号）、 アンケート調査票</p> <p>参考資料第 2 号 補助 26・172 号線沿道 長崎地区 説明会資料、 不燃化特区ニュース（3・4号）、 アンケート調査票</p> <p>参考資料第 3 号 補助 81 号線沿道 巣鴨・駒込地区 説明会資料、 不燃化特区ニュース（3・4号）、 アンケート調査票</p> <p>参考資料第 4 号 特定整備路線沿道におけるアンケート 調査票のお願い、アンケート調査票 （補助 73 号線沿道地区）</p>
<p>そ の 他</p>	