

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第174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28年12月22日 木曜日 10時00分～11時40分	
開催場所	豊島区役所 9階 第1委員会室	
議 題	<p><u>議案1（議第53号）</u> 東京都市計画高度地区の変更について（東池袋四丁目地区）</p> <p><u>議案2（議第54号）</u> 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について （東池袋四丁目地区）</p> <p><u>諮問第111号</u> 東京都市計画用途地域の変更について（東池袋四丁目地区）</p> <p><u>報告1</u> 東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについて</p> <p><u>報告2</u> 雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて</p>	
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 3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 長倉真寿美 平賀達也 山崎眞 山口利昭 小泉明弘 長島眞 外山克己 竹下ひろみ 中島義春 高橋佳代子 渡辺くみ子 森とおる 山口菊子 藤本きんじ
	その 他	副区長 都市整備部長 地域まちづくり担当部長 土木担当部長 都市計画課長 再開発担当課長 地域まちづくり課長 公園緑地課長
	事務局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主任主事 同主事

(開会 午前10時02分)

都市計画課長 皆様、おはようございます。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。定刻となりましたので、会長より開会をお願いいたします。

会長 おはようございます。

それでは、第174回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。議事日程に従って進行してまいりたいと思いますが、まず、委員の出席状況について、事務局よりご報告をお願いいたします。

都市計画課長 欠席のご連絡をいただいておりますのは、小泉秀樹委員、委員、白井委員の3名でございます。

まだ見えられていない委員さんもいらっしゃいますけれども、遅れて見られると思います。

なお、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、条例に照らし合わせますと、規定する定足数を満たしております。以上でございます。

会長 ありがとうございます。定足数を満たしているということでございます。

それでは、本日の議事について、事務局より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、東池袋四丁目地区の用途地域等の変更についての付議が2件、諮問が1件でございます。

また、東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについて、雑司が谷第二公園の都市計画手続きについての報告が2件でございます。

早速ではございますけれども、付議及び諮問案件につきまして、宿本副区長より会長へ付議文、諮問文をお渡しいたします。

なお、委員の皆様には、付議文及び諮問文の写しを机上配付とさせていただきます。

それでは、宿本副区長、よろしくをお願いいたします。

副区長 平成28年12月22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。

議第53号。東京都市計画高度地区の変更について。

都市計画の種類および名称。東京都市計画高度地区（豊島区決定）、東池袋四丁目地区。

議第54号。東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

都市計画の種類および名称。東京都市計画防火地域及び準防火地域（豊島区決定）、東池袋四丁目地区。

諮問第111号。東京都市計画用途地域の変更について（東池袋四丁目地区）東京都決定。

以上、付議2件、諮問1件でございます。

よろしくお願いいたします。

会長 承りました。

都市計画課長 続きまして、宿本副区長よりご挨拶を申し上げます。

副区長 本日は、高野区長は別の公務が入っておりますので、私がかわりましてご挨拶をさせていただきます。

委員の皆様には、暮れも押し迫った大変お忙しい中、第174回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。開会に当たりまして、一言ご挨拶をさせていただきます。

12月になったわけでございます。最近の話題でございますが、このたび、このエコミューゼタウン、この本庁舎の建物でございますが、第15回緑化技術コンクールというコンクールにおきまして、屋上緑化の部門で環境大臣賞を、壁面特殊緑化部門で日本経済新聞社賞を受賞いたしました。大変喜ばしいことでございますので、ご報告をさせていただきます。

また、去る12月8日には、旧庁舎跡地開発について、起工式がとり行われました。平成32年春のグランドオープンに向けまして、いよいよ建築工事に入ってまいります。新たなにぎわい拠点の創出に向けて、ようやくスタート地点に立つことができたということでございます。

さらに、旧庁舎跡地エリアにつきましては、一帯のブランディング戦略の一環としまして、エリアのネーミングに着手をいたします。国際アートカルチャー都市のシンボルにふさわしく、また、区民の皆様に親しまれるようなネーミングを公募いたしまして、年明けに公募をして年度内に決定するということを目標に、手続を進めているところでございます。

また、来年3月になりますと、東京アニメアワードフェスティバル2017というものが、池袋で開催されることになりました。まんがの聖地「トキワ荘」のある豊島区は、まんが文化発祥の地としての地位を確立するとともに、春には、この東京アニメアワードフェスティバル、そして秋には

オータムカルチャーフェスティバル、こういったものを開催することにより、日本一のアニメ文化の聖地として、その魅力を国内外に向け発信してまいりたいというふうに考えております。

来年になりますと、先ほど申し上げました旧庁舎エリアの建設工事が進んでまいります。少しずつ、その姿をあらわしてまいります。アニメアワードフェスティバルの開催、それから、これは2019年でございます、東アジア文化都市への立候補準備など、ソフト面でのにぎわい戦略も展開していきたいというふうに考えております。

こういったことを通じまして、国際アートカルチャー都市構想を目指す都市像である「まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市」の実現に向けて、着々と進めていきたいと考えております。

本日の議題は、付議2件、諮問1件でございます。また、報告案件が2件となっております。委員の皆様には、活発なご議論をいただきますようお願い申し上げます、まことに簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

会長 では次に、本日の傍聴希望について、事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 本日は、傍聴希望の方が3名いらっしゃいます。会長さん、入室していただいてよろしいでしょうか。

会長 はい。傍聴希望者が3名おられるということでございますので、審議会を公開にしてよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

会長 ありがとうございます。

それでは、入室を許可いたしますので、誘導してください。

(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の説明をお願いいたします。

都市計画課長 資料でございますけれども、事前に送付をさせていただいております。もし、不足がございましたら、お知らせいただければ事務局がお届けに参ります。

資料といたしましては、本日はかなり多くなってございまして、議案1、議の第53号でございますけれども、資料第1号と参考資料第1号。クリップ留めになっています。議案の2番でございます。議の第54号でございます、これも資料第1号と参考資料第1号、クリップ留めになってい

ます。諮問の第111号でございますが、資料第1号と参考資料が1号、2号でございます。これもクリップ留めになってございます。

また、報告1でございますけれども、かなり多くなってございまして、資料1号と2号、参考資料の1号から7号までがダブルクリップでとめてあります。

後ほど、もし足りなかったらお声かけください。

また、報告2でございますけれども、資料の1号と参考資料の1号、2号でございます。

以上でございます。よろしく願いいたします。

会長     それでは、よろしいでしょうか。資料は。

それでは、まず、東池袋四丁目地区の用途地域等の変更について、議案1、議案2、諮問第111号につきまして、関連しておりますので、続けて説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長   東池袋四丁目地区の用途地域等の変更について、議案1、議案2、諮問第111号につきまして、諮問第111号の参考資料の2号を使いまして、説明をさせていただきます。

クリップ留めになっております三つ目ですね。表題が、諮問第111号、資料第1号が表になってクリップ留めになっていると思いますけれども、最後のところに、参考資料第2号ということで、A4表裏印刷のチラシのようなものが入っていると思いますが、参考資料第2号をお取り出しいただきたいと思います。

よろしいでしょうか。裏をまず見ていただきますと、対象地が東池袋四丁目の、俗に言う第1地区、第2地区の市街地再開発を行った部分でございます。こちらにおきましては、用途地域を変更する前に、それを見込んで事業を行ったものでございます。今回、それを改めて用途地域等を変更するものでございまして、こちらのチラシになっておりますのは、こちらの地域にお住まいの方にお知らせをするために作ったものでございます。これが一番わかりやすいので、これを用いて説明をさせていただきます。

まず、表面でございます。平成28年11月29日付となっております。再開発等促進区を定める地区計画区域における用途地域等の見直しについてという表題でございまして、本文を見ますと、本地区は、再開発等促進区を定める地区計画として、平成5年に都市計画決定されましたと

書いてございます。

また、その下に経緯が書いてございまして、この対象地域、約2.6ヘクタールの地区、裏面の色つきのところでございますけれども、こちらについて東京都に用途地域の変更を行っていただくということでございます。これとあわせまして、豊島区では高度地区と防火地域および準防火地域の変更を行うものでございます。

今回の変更につきましては、3段落目でございますが、全ての事業が完了したことを踏まえまして、用途地域等について見直すものでありまして、現在の建物等はそれを踏まえて計画されております。この変更による現在の建物への影響はございませんという書き込みでございます。

今後のスケジュールが記載されてございます。平成28年12月1日から12月15日まで、都市計画案の公告・縦覧、意見募集を行いました。意見は来ておりません。12月下旬には都市計画審議会、本日でございます。年が明けまして、平成29年2月上旬には、東京都の都市計画審議会が開かれる予定になってございます。平成29年3月上旬には、都市計画決定に入ることになってございます。

裏面をごらんください。色つきのところが今回の対象区域でございます。右下のほうに表がついておりまして、①の区域は何を変更するか、②のところは何を変更するかということが書いてございます。①の赤塗りのところでございますけれども、こちらにつきましては容積率が600%でございましたところ、この事業に伴いまして700%に変更するものでございます。面積といたしましては、約2.3ヘクタールでございます。

こちらの表でございますが、東京都決定と豊島区決定分に分かれてございます。東京都決定のところには、用途地域と建ぺい率、容積率と書いてございまして、こちらにつきましては、決定権が東京都にございますので、こちらの豊島区の都市計画審議会にはご意見をいただいて、その意見を東京都に上げるという手続になります。

右側の豊島区決定の高度地区と防火指定地域につきましては、豊島区に決定権がございますので、これは逆に、東京都に意見を照会して、豊島区の都市計画審議会に決議をいただくということになってございます。

したがいまして、今回の議案につきましては豊島区決定分、諮問につきましてはご意見をいただいて東京都に上げるためのものでございまして、

用途地域、建ぺい率、容積率に関する諮問でございます。

こちらの再開発の地区でございますけれども、参考までに申し上げますと、第1地区、この図面と言いますと下側の南側の地域でございます。下半分でございますけれども、平成20年1月に事業としては完了してございます。第2地区、北側の半分でございますが、平成23年の1月に完了しているものでございます。

また、資料の議案1、1号のクリップ留めの一番後ろに参考につけておりますけれども、東京都知事から意見はありませんということでございます、協議結果の通知書をつけております。

また、同じように、議案2号、一番後ろでございます。これも都知事からいただいている、都として意見はありませんという、防火地域と準防火地域の変更にかかるものについて、協議結果の通知書をいただいているところでございます。こちらにつきましては、事業としては、もう、既に完了しておりますので、後追いで都市計画の手続きを行うものでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長 はい。事務局より説明がございました。何かご意見、あるいはご質問等、ございますでしょうか。

委員 ご質問よろしいですか。この裏面の、別紙の裏面で見えてまして、すみません。前回も気になっていたのですが、①と③と④に挟まれたところというのは、特に変更する必要はないのですか。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 はい。こちらの白抜きの部分は、今回、変更する必要はございません。

委員 ということは、③、④等々で、同条件の決定になっているということなんでしょうか。そうでしょうか。そういう意味ですか。

例えば、容積率が600、300、600と変わっていますよね。これは、囲まれたところは、当初から600%だったという理解でよろしいですか。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 おっしゃるとおりでございます、この白抜きの部分につきましては、既に容積率等は商業地区に全部なっておりまして、今回、変更する予定はございません。

委員 じゃあ、防火指定も防火ということになっているわけですね。

都市計画課長 はい。さようでございます。

委員 わかりました。ありがとうございます。

会長 はい。どうぞ。

ちょっと座席表がないので、すみません。お名前がわかりませんが。

委員 すみません。1番のところなのですが、もう既に40階建てぐらいの大きなものが建っています。これは、今回600から700に容積率が変更になっていますけど、これは総合設計ですから、恐らく実際、建物の建っている容積率というのは、もう800とか900とか、1000%近いと思うのですが、一番、今現在使われている総合設計を含めた容積率って、何%かわかりますでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

再開発担当課長 すみません。東池袋四丁目第1地区、第2地区がございますが、第1地区の評価容積率でございます。第1地区が841%、第2地区が970%でございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 そうしますと、第1地区が841と970ということで、300%以上400%近く乗っかっている、総合設計で割り増しを受けているようですが、これが700に変更になると、実際、かなり100年後ぐらいでしょうか、恐らく、また建てかえとかというときには、これよりさらに総合設計の割り増しというのはふえてくるということになるのでしょうか。

また、ちょっと何十年後、法律も変わるかと思いますが、今現在の。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 はい。おっしゃるとおり、ふえていくことになります。

委員 じゃあ、現在の建物でも、容積が余っているというような、ちょっと言い方はおかしいですけど、そういう用途地域、容積率になるということですね。  
はい。わかりました。

それで、④番のところなのですが、これは、公園の一部分ということなのでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 ③番、④番のところは、ちょっと変な形になってございますけれども、こちらは、この再開発にあわせて、向かい側に、今ございます公園も一緒に整備した関係で、従前の土地の区割りと変わってございます。



したがいまして、現状とはちょっと形が違うものでございます。

委員 はい。わかりました。結構です。

会長 委員、どうぞ。

委員 一つは、大変初歩的な話なのですが、というか、よくわからなくて伺うのですが、さっき、事務局のご説明もあったとおり、第1地区が2007年で、第2地区が2011年にそれぞれ完成をしているという状況で、それが、なぜ今、用途地域の変更が行われるのか。そこら辺の経過というか、そういう動きについて、ちょっと教えていただきたいと思います。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 今、変わりますのは、これぐらいの規模ですと、東京都さんは一つ、1件1件、用途地域の見直しをしてもらえません。今回も、東京都の都市計画審議会では、東京都内で8件一緒に審議をすることになってございまして、そのうちの1件に含まれてございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 そういう場合に、今回の指定は全部容積率も多い、そういう建物ができて、それから道路ができて、公園ができてというような流れなのですけどね。例えばこの一角に空地があって、そこに何かを建てたいというときに、用途地域の変更がされていない限りは、旧来の用途地域で建てざるを得ないのだろうというふうに思うのですけど、そういう矛盾だとか、そういうのって、余り起きないのでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 今の空地に新たに建物を建てるというケースでございましょうか。

委員 例えばですけど。

都市計画課長 容積としては、一応、使い切っているという解釈でございまして、それ以上、建物は建たないということでございます。

先ほど、ちょっと申し上げました、委員の質問に答えたときに、どんどんふえていくとお答えしたのですけれども、こちらは700%に変わるということを見越して計画されておりますので、どんどんふえていくということではございません。申しわけございませんでした。

会長 はい。

再開発担当課長 すみません。補足しますが、空地に建てる、例えば再開発もそうですが、地区計画に位置を指定しておりますので、基本的に、空地は空地と

して担保されておりますので、そこに物が建つということは、地区計画を廃止しない限りはないといったところでございます。

委員 わかりました。

会長 はい。どうぞ。

委員 もう1点、ちょっとお伺いしたいのですが、たまたまきのう、造幣局の南地区の住民の方々の協議会を傍聴させていただいたのですが、そのときに、これで言うと、緑色の③のところになるのでしょうか。ここら辺が、確かに変形している道路なので、住民から見ればいろいろあると思うのですが、ここを入れた形で造幣局の南地区の開発を見るか見ないかというような、ちょっとそんな議論というか、そんな資料があったのですけれども。

例えば今回はこの用途地域の変更のところに入っていて、そこは一つの道路になっているのですけれども、新たに、新しい開発地域があって、そこに組み入れたときに、形が変更していくとか、そういうことというのは、将来的には起こり得ることなのではないでしょうか。

都市計画課長 確かにおっしゃるとおりで、造幣局の南地区で今、まちづくりの協議会が立ち上がっております。結果的に、例えば区画整理であるとか、再開発事業が立ち起こるようであれば、今回の変更を、またさらに、その計画にあわせて変更する必要が生じる場合もありますので、今回変更したからといって、これはしばらく変えてはいけません、ということではございません。

委員 わかりました。

会長 どうぞ。

委員 すみません。じゃあ、最後にします。

ただ、私は道路もあれなのですが、公園とか、こういうのがすごく大事だなと思って、あそこに日出第二公園でしたか、それがつくられて、そういう意味では、高い建物があって、道路があって、歩道空間が広くて、公園があるということで、結果的にはよかったかなというふうに思っているのですけれども。

この間の説明から言うと、基本的には変わりませんというご説明をされていたと思うのですが、そういう点で、公園とか区民にとって非常に必要な部分に関しては、変更はないと受けとめておいてよろしいのでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 それも含めまして、絶対ないとは言えません。

この地域全体で、例えば公園をもう少しきれいな形にして場所を動かす  
であるとか、そういったことも計画では出てくる可能性もありますので、  
この形が絶対ということではございません。

会長 はい。どうぞ。

委員 そうしますと、例えば、公園をやめちゃって、そこに何か建物をつくりまし  
ょうとか、こっちと連動させてつくるとかというふうになってくると、あ  
そこの一つの重要な環境がなくなっちゃうというのは、ちょっとどうなの  
かなというふうにも思うのですが、それは将来的な話だし、そういう状  
況になったときには、全体像を見ながら、きっと空地进行をどう確保するかと  
いうのは、ご検討されると思うのですが、そこら辺に対する心構えという  
か、構えとして、一応そういうふうにとめておいてよろしいでしょ  
うか。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 確におっしゃるとおり、どういう使い方をされるかは、この地区の  
話し合いにかかっているところでございますけれども、ただでさえ公園が  
少ない豊島区でございますので、なるべく残す形でやるようにはなると思  
います。

ただ、全体がどうなるか。全体を見て決めることにはなろうかと思いま  
す。

委員 はい。結構です。

会長 はい。よろしいですか。

ほかは、いかがでしょうか。

ここの地区計画では、今ご議論になったような容積率等々、あるいは用途  
地域等々についての見直しというのは、先行的に地区計画の中では担保し  
ていたのでしたっけ。

都市計画課長 はい。そのとおりでございます。

会長 もう一つは、最初に山口委員からお話があった件なのですが、この図面で  
見ると、④の南側、ずっとたどっていくと、商業地域で80、500とい  
う円が書いてある。これが載っているのですけれども、これと、④から8  
0、600の商業地域に変わると理解していいのでしょうか。

都市計画課長 はい。そのとおりでございます。

こちらの都市計画道路の隅切りのような切り込みがありますけれども、こちらで用途は変わってございます。

会長 はい。すると、先ほどの、周りと一緒にですというのは、③と④に囲まれた三角形の部分のところを言っていて、この南側のほうは、容積が100少ないという、そういうことですか。

都市計画課長 ④の南側につきましては、80の600のところでございます。

会長 600ですか。

都市計画課長 はい。

会長 すると、この別紙の80の500というのは、どこなのですか。

都電通りの角のところに、丸をして書いてあるのですが、ゾーニングの線でいうと、ずっとつながっているように、私には見えるのですが。30メートル幅で。

図面の表記が間違っていると。

都市計画課長 ちょっと確認します。

会長 じゃあ、これが間違っているのか。

地域まちづくり担当部長 今、会長からご指摘があった、商業、500の80の右側の、何も書いていない円のところに線が書いてあります。これが指しているところが500なのです。

放射26号線の沿道で、池袋に近い側は600の容積で指定されていて、補助81号線と交差するところを越えて、護国寺のほうへ行くと500に落ちるのです。

何も書いていない円が指しているところに図面下側に向かって引いてある線が容積率600と500の境界になります。

もし、お手元に地域地区図があれば、それをご覧いただければよくわかるのですが。

会長 なるほど。この右下に、小さく三角形があつて。

地域まちづくり担当部長 そこを指しています。

会長 黒丸で引っ張ってある、この二つの円が連動していると。

地域まちづくり担当部長 はい。

会長 そうすると、この商業、600、80と7mという、これが実は南側と、その反対側の路線にもかかっていると、そういう意味ですか。

地域まちづくり担当部長 ④の下は、放射 26 の表示と道路境界の文字の間に黒い線がありますがここまでが、①の左側にある商業、600、80 がつながっています。それを、81号線を越えたところで、500に落ちるとい線が入っているのです。

それが、ここでは表示を、少ししか表示されていないということですので、ご理解いただければと思います。

また、会長からご指摘のあった商業、600、80 と隣の円の最低限度高度地区 7m は、道路境界という文字の下にある黒い線の下側の沿道 30m の区域を指しています。

会長 その③の北側のところは、一住の400、80ということになっているということですね。

街路の内側のブロックですけれども。路線が。

都市計画課長 ③と書いてあるところ、ちょうど書いてある白抜きのところでございますけれども、こちらは、現状が80の300で指定されておりますので。

違う。ちょっとごめんなさい。

会長 80の300は、その南側の。

地域まちづくり担当部長 ③が書いてあるのが緑色になっています。その左側に、色が塗っていないところがありますけれども、これは600の容積です。

会長 一住の80。一住、400、80の線が入っているのが③に接していますよね。現状、細い道路があつて、その斜め。道路で切られて。これは400で、③が600になっている。④も600になっている。三角形の白抜きも600で、その南側も600になっている。

一住の300、60というのは、その内側ですよ。

地域まちづくり担当部長 会長、よろしいですか。

会長 はい。どうぞ。すみません。

地域まちづくり担当部長 今、ご指摘になった③の上側ですね。ここで、幅が20メートルと書いてある、この白抜きのところがどうなるのかということですが、再開発のエリアというのが、この黄色い、右側のラインですので、それより右側というのは、何もいじりません。今回は。

会長 ですから、それは400ですよ。

地域まちづくり担当部長 そうです。そのとおりでございます。

会長 400で、③と、その白抜きですが三角形の部分と④が、今回、600にな

って、そのさらに南側の沿道30メートルのところも、ちょっと線が引いていないですけど、600になるという理解でよろしいですね。

地域まちづくり担当部長 既に600になっています。

会長 既にというか、だから、この図面でいうと、どこの丸も引っ張られていないのだけど、本来は、ここは600であるということですね。

都市計画課長 そのとおりでございます。600でございます。

会長 わかりました。

そうすると、先ほどの山口委員のお話で、この沿道全部、同じですというの、南側について同じであると。600でそろろうと。

都市計画課長 はい。

会長 北側は、一住の400で残るということですね。

ということで、山口委員、よろしいでしょうか。

委員 逆に、会長のご質問を聞いていて、①と②、要するに②の部分というのは、ある意味、道路の反対側の部分。なぜ、ここだけ。

会長 この部分は道路なのですよ。

委員 道路ですよ。ここまで、なぜ、700にする必要があるのかなというのが、よくわからないのと。逆に、何となく道路の半分で、①を見ていますと、ほかの道路は大体半分に区切って見ているのに、この黄色の部分、②の部分だけは反対の道路の際までエリアに入れているというのは、何か理由があるのですか。

なぜか、そこだけ700になっていますよね。

会長 はい。どうぞ。

再開発担当課長 この②なんです、市街地再開発のエリアなのですね。通常は、道路の中心なのですけど、道路そのものを整備しましたので、エリアとしては道路全てが再開発のエリアですので、今回、一緒の容積にしたといったものでございます。

委員 とすると、ずっと、いわゆる③、④のあるほうまで来てしかるべきじゃないかという気がしちゃうんですけど、そうではないのですか。

なぜ、道路の途中までだけエリアに入れたのかなというのは、ちょっと不思議な気がするのですけれども。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 すみません。③番なのですから、既存の道路ですので、既存と

いか、整備をしていない道路ですので、それを、また容積はそのままと  
いったところでございます。

会長 ③を変えるのでしょうか。そのままというのは、どういう意味なのか。

いや、要は、この今回の事業区域だけが書いてあるのだけでも、この変  
更した暁には、周りを含めるとどういう用途地域と容積の配分というか、  
配置になるのかというところが、ちょっと説明していただくと、ああ、こ  
ういうふうになるのですねというのがわかるということなのです。

都市計画課長 説明が下手で、申しわけございません。

こちら、第1地区を施工したときに、この公園と、その周辺の道路も含  
めてエリアに入れて施工いたしました。今回、地区計画がかかっている範  
囲もその範囲でございますので、現状と差異が生じているということで、  
あわせるものでございます。

この③番、④番を含んだところが再開発事業エリアということでござい  
ます。

委員 すみません。そうすると、なぜ、600と700と分かれたのか、ちょっと  
気になるのですけど。

逆に言えば、①と②だけが、なぜ、700なのかと。

都市計画課長 ごめんなさい。ちょっと細かいところまで、後ほど調べてご通知申し  
上げます。申しわけございません。

委員 わかりました。

会長 はい、わかりました。ちょっと周辺との取りつきの経緯と言いましようか、  
最終的に、どういう用途地域の配置になるのかということについて、ちょ  
っとお時間が欲しいということですので、とりあえず、議案と諮問ですけ  
れども、決をとるのは、最終ちょっと保留をさせていただいて、その先に、  
次の報告をいただいた後で説明いただいで、決をとっていきたいと思いま  
すが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 内容にかかわるというよりも、若干、その経緯のことと、最終的にどうなる  
のかということ、少しまとめて説明していただくということにしたいと  
思います。

では、ちょっと保留させていただいて、先に報告のほうをお願いしたい  
と思います。

では、報告の1番、東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについて、説明をお願いいたします。

再開発担当課長 それでは、報告の1でございます。東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについてでございます。こちらにつきましては、172回、9月26日の本審議会で、都市計画法第16条に基づく原案の説明会、公告等のご報告をさせていただいておりますので、本日は第2回目のご報告ということでございます。

資料は、かなりダブっておりますので、説明のほうは省略する部分がございます。

まず、資料1でございます。地区の概要等は、省略をさせていただきます。右側の、これまでの経緯でございます。9月26日以降の経緯について、ご説明をさせていただきます。

これまでの経緯の3行目、平成28年9月30日、原案の公告をいたしました。翌月、10月3日には、原案の縦覧、意見書の募集を開始しております。10月5日には、原案の説明会を開催いたしました。こちらについては、後ほど、資料2で詳しく説明をさせていただきます。10月17日に縦覧が終了し、10月24日に意見募集を締め切りいたしました。10月14日には、都市計画法第19条3項に基づく都知事の協議、都市計画手続の際の事前協議を行っております。本日の報告でございます。

今後につきましては、3月に本審議会に付議をいたします。その前、これも予定でございますが、1月に17条の都市計画案の公告縦覧、意見募集をする予定でございます。

それでは、資料1につきましては、それ以外のものについては9月26日に説明をさせていただきましたので、割愛をさせていただきます。

資料2をお取り出しいただきたいと思います。

資料2でございます。1、都市計画原案の説明会、公告・縦覧、意見書提出の概要でございます。

(1) 原案説明会の開催でございます。先ほど申し上げました、10月5日に開催をしております。19時から20時の1時間でございます。場所は、あうるスポットの会議室でございます。参加者は74名でございます。

(2) 原案の公告・縦覧でございます。公告日、9月30日。縦覧の期



間は10月3日～10月17日までの2週間でございます。縦覧場所は、本庁舎の6階、都市計画課内でございます。この期間の縦覧者は、1名でございました。

(3) 意見書の提出でございます。提出期間、10月3日から10月24日までの3週間でございます。提出方法、郵送、直接の持参、またはファクスでという募集をさせていただきましたところ、意見書としましては4通いただいております。意見書の内容が次ページ以降でございます。

なお、本日は、市街地再開発事業に関する意見のみご紹介をさせていただきました。その他の意見については、割愛させていただきます。

それでは、意見のうち、市街地再開発事業に関する意見でございます。1件でございました。

意見書の趣旨でございます。1行目の後ろのほうからですね。「沿道のステータスとゲートとして、大変重要な位置なのに、敷地の形状から建物の位置形状が不自然である。日出通りと補助81号線の交差点部の賑わいの広場を設けて、町の人たちが集える憩の場とイベント広場としての有効に利用する事を以前から提案しています。」次の文書ブロックでございますが、「東池袋四丁目には、これから造幣局の移転に伴い、跡地利用で豊島区最大の防災公園・再開発事業・教育機関の誘致そして造幣局南街区では、現在「まちづくり協議会」が発足して現在進行形です。それらの計画と融合・発展させより良い未来に誇れる東池袋四丁目にしてこそが、私の願いです。」ということで、最後の文章でございます。「当初は大変喜ばしいとしていましたがこの計画を勇気をもって再考されることに希望します。」というご意見の要旨でございます。

それに対しまして、区の見解でございます。一段落目につきましては、上位計画をまとめさせていただきます。二段落目以降、「本事業は、こうしたまちづくりの上位計画を踏まえ、土地の健全かつ合理的な高度利用により、建築物の不燃化と共同化を行い、敷地外周部の道路拡幅に加え建物壁面の後退による歩道状空地を確保し、2か所の地区広場を設けるなどにより、密集市街地の防災性と住環境の改善に寄与する計画となっております。」とさせていただきます上で、「本事業の施設建築物の形状や配置は、東京都日影規制条例に基づき、周囲に及ぼす日影に配慮した計画となっております。また、計画地南側の地区広場については、「コミュニティスクエ

ア」として、街の顔づくり、賑わいや人々が集う空間づくりなどの計画コンセプトが示されており、地下鉄出入口からの人の流れや店舗との連携により、地域の賑わいを醸成する空間としての運用が図られることが期待しています。」ということで、見解を示させていただいております。

その他の意見につきましては、本日は割愛をさせていただきます。

それから、参考資料でございますが、参考資料1から5まで、参考資料そのものは、既にもう報告をさせていただいております。1から6までが関係資料ですね。原案も含まれます。参考資料の7ですけど、原案説明会の資料でございます。

報告は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 はい。ただいまの報告につきまして、ご質問、あるいはご意見等はございますか。

はい。どうぞ。

委員 私も地域の意見書提出の概要というところで、ここら辺もちょっと読んできたのですが、きょうの資料でも、参考資料第1号のところの、補助81号の沿道のところの部分、これは3ページですか。ここを見ても、E街区、C街区、J街区、G街区、それからA街区、今回がB-1街区というかね。本当に沿道に沿って、10階だ、13階だ、15階だとかというのが、どういうふうに連動しているかというのがよくわからないのですが、今度のA街区は二十何階建てになりますし、B街区は、それなりの高さを持つわけで、やっぱりこの意見書の概要というところで、何て言うのでしょうか。確かに長い期間をかけて4・5丁目の地区計画をつくってきて、それから、その見直しをやってというような一定の期間の中で、最終的にさまざまな形で、それぞれの地域が市街地再開発等々、共同化事業等々がやられるのですけれども、やっぱり率直に言って、言動というか、何て言うのでしょうか。将来的にどういうふうになっていくのだろうかというような思いが、私自身も持ったのですけれども、そこら辺、全体像の見直しというか、そういうのというのは、やっぱり難しいことなのでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 全体像につきましては、平成25年9月に改定いたしました補助81号線沿道まちづくりビジョンの中でお示しをしております。

このときに、まちづくりの目標といたしまして、都市計画道路の整備にあわせて、沿道建てかえ、共同化の促進と、建物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図り、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消、住み続けられる居住空間の整備など、安全で住みよく、四季の感じられるまちの実現を目指すということで目標を掲げまして、その実現に向けて、さまざまな共同化が発生しているというようなところでございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 本当に、何て言うのでしょうかね。私は素人ですから、全体的なことを見定めるというのも、なかなかできないのですけれども、ただ、今、例えば補助81号の沿道は住友不動産がやったり、野村不動産がやったり、あるいは地域でE街区みたいな形で、従前居住者対策というような形でやったりとか、それから、まち公社が共同化をやったりとか、ということで、部分ごとの街区ではやってきているわけですが、やっぱり見た感じは、全体が何となくばらばらというか、一定の空間が担保できるので、それはそれでいいのかもしれませんが、やっぱり、まち全体に対しては、この意見書にもあるように、お住みになっていらっしゃる方にとっても、そういう印象をお持ちになるのだなというのが、改めて感じました。

それで、二つ目の質問なのですが、意見書のところの3ページのところで、1階、2階は店舗または事務所、または保育所。それから3階、6階は高齢者が入るような低廉な住宅とかという書き方をされています。保育所が入るということは、この間の計画の中でも伺っているのですけれども、やはり、もう一つ高齢者に関する住宅施設を提供するとか、あるいは区は一貫してそれはしませんということを、はっきり言われてはいますけれども、公営住宅的な低廉な住宅を、どう確保していくとか、そういうようなことが、開発事業の中でも、やっぱり積極的に区も声を上げてかかわっていくことが、すごく大事なんじゃないかというふうに、今、改めて思っています。

ここの質問に対する回答では、子育て支援施設、保育所は入りますと。それから、医療モールという表現があります。この庁舎も、2階に医療モールの部分があるわけですが、結果的には、そこがずっとあいていて、今度、保育所をつくり出すということが明らかになりました。医療モールとの関係では、ここら辺の建物は、借家というのですかね。そういう

あれが大変高いとかというようなお話なんかも入っているのですけれども、やっぱり、ちょっと地域的にも総合的に、そういうようなことを見ていくということが、すごく大事なんじゃないかというふうに思うのですが、改めて伺います、いかがでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

再開発担当課長 ご指摘をいただいた医療モールでございますが、こちらの計画は、準備組合のほうでもニーズ調査をして、一定程度のニーズがあるというふうに考えております。

南池袋A地区でございますが、こちらがあいているというところは、また別の事情、ニーズがないからあいているということではなくて、別の事情であいているということですので、ここがあいていたから四丁目地区があくということではないというふうに考えております。

また、医療モールでも、高齢者向けの施設というのも考えられるかなというところで、組合のほうから考え方については伺っております。

委員 それで、最後に一つ。

会長 はい。どうぞ。

委員 あと、これでいくと4ページのところで、やっぱり地域のつながりがなくなりますというようなことで、今の質問とも関連するのですけれども、やっぱり率直な、地域にずっと住み続けてきた方々から、こういう開発計画の中で追い出される人がないようにとかという、そういう思いが、こういう表現で出されているのかなというふうに思っています。

区のほうは、無秩序な開発を抑制していくというようなお話になっていきますけれども、現実的に、今回の開発の流れの中で、やっぱり住みたいと願っていても住み続けられないとか、そういうような対象の方というのは、どのくらいいらっしゃるかというのは、わかるのでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

再開発担当課長 この再開発のエリア、四丁目のエリアで、借家人は53名というふうに伺っております。この方が、どれくらい転出するかというのは、まだわかりません。

また、ここに今、ずっと住みたいという方もいらっしゃるかもしれませんが、その方が、恐らく従前の賃料も上がっていくと思うんですが、そこを飲み込んでまで住むかというのは、まだ、そこまでのヒアリングをし

切れていないところでございます。

以上でございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 ちょっと資料要求をしたいのですが、この間の開発行為で、いわゆる地権者の方々、それから借家の方、借地の方等々を含めて、最終的にどういう形になってきたかというのは、その都度、数字的なことを出していただいています。

できれば、そこら辺の状況を、わかった段階でお示しいただきたいと思っています。

会長 はい。よろしいでしょうか。

再開発担当課長 今、手元でございますけど、資料として、提出させていただきます。

委員 はい。

会長 ほかに、いかがでしょうか。

委員 よろしいですか。

会長 はい。どうぞ。

委員 前回のときにも、私、鉄道がちょっと好きなものですからご質問させていただいたのですが、都電の、いわゆる駅等のバリアフリーとかということは考えていらっしゃらないのでしたっけ。

会長 はい。どうぞ。

再開発担当課長 都電との連携については、また、都のほうと今、調整をしております。バリアフリーというのがどこまでかというところもあります。

前は、連結が逆じゃないかと。四丁目側に駅を設けたほうがいいのではないかというようなご提案だったと思うのですが、そこは、なかなか場所的に難しいというような回答はいただいております。

ただ、連携につきましては、今後、どういったすりつきにするかについては、協議になるというふうに考えております。

委員 わかりました。

会長 ほかに、いかがでしょうか。

はい。どうぞ。

委員 きょうの、この開発案件は、補助81号線沿いのまちづくりのビジョンにのっとって議論をしていくべきだと思っているのですが、ちょっと設計をなりわいにしている私からプランを見ると、プランと申しますが、参考資料

7号の4ページ目ですね。最後の。

資料に具体的な絵が載っているのですが、意見書の、先ほど読み上げていただいたご意見の中から、このプランをちょっと読み解いてみると、コミュニティスクエアというふうに呼ばれている道路の結節点のところですね。ここを「地域の賑わいを醸成する空間」というふうに位置づけていらっしゃるのですが、恐らく、都市機能的に見ていくと、ここは、まず、地下鉄の接続点ということで位置づけられていますし、かなり歩行者の交通量も多い場所だと思います。

地区施設として、この場所を今、広場3号、北側のほうに2号というふうに位置づけられていると思うのですが、今後、造幣局跡地も防災公園に整備されていく中で、やっぱりこれは区さんのほうでちゃんと、地区施設として位置づける広場の性格を示すべきじゃないかなと思うのですね。

何を申し上げたいかということ、建築のプランを見ると、角のところに住宅のエントランスホールがあったり、地下鉄からの上下移動の施設ができてくる中で、こういったところに、憩いの広場というのは、ちょっと誘導の文言としてふさわしくないのではないかなと思うのです。それであれば、防災公園に近い北側の地区広場3号ですか。こちらのほうを、もう少し地域の方が集って、憩えて、かつこれはプランを見る限り、子育て支援施設とかクリニックという、地域の方が使いやすい場所の、アクセスがどこにあるかというのはよくわからないのですけれども、この広場2号を例えばアクセス、ここを使ってその低層部の上下移動ができるとか、区として、やはりこの北側の広場をこういう位置づけにしたいという形で、地域の方々の意見も踏まえながら、開発のほうを誘導していくようなことが必要なんじゃないかなと思っています。

ちょっといろいろ申し上げたのを、もう一回整理すると、広場3号にかかるコミュニティスクエアといっているところの広場の位置づけと、広場2号というふうに位置づけられている北側の地区広場、ここについて、もう少し、今後の81号沿いの防災に強いまちづくりをしていく中での広場の位置づけというのを明確に誘導していく必要があるのではないかなというのを、ちょっと意見として申し上げさせていただきます。

会長 はい。じゃあ、どうぞ。

再開発担当課長 ご意見、ありがとうございます。今後を見据えて、この地区だけ

ではなく、地域全体でという観点から、もう一度考えさせていただきたい  
と思います。ありがとうございました。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 今回、都市計画のほうで、建物だとか地区施設等々を決定、諮  
問させていただいているわけですが、造幣南とのにぎわい  
の連結等々につきましては、今後、そういったソフト面を含めまして、準  
備組合と協議してまいりたいというふうに思っております。

会長 はい。ほかには、よろしいでしょうか。

前回も今回もですけれども、この再開発ビルの足元周りの性格が、いま  
いちよくわからないと。ビルの正面はというと、この補助81号線側に向  
いているのですけれども、地域との連携というのは、その反対側に地域が  
あって、そちら側との連携を図るということで、今、議論になった広場3  
号というのは、その表側なんですけれども、広場2号というのは、その裏  
側というとおかしいんで、地域側にあつて、ビル側から見ると、まさにご  
み置き場があつたり、荷さばき場があつたり、つまり、ビルとの関係性が  
全くない広場というふうにも受け取れて、そこが何とも、この再開発の意  
味合いでいうと、この広場の持つ意味というのは、地域にとっては広場か  
もしれませんが、そのプロジェクトというか、新しく建つそのビルから見  
ると、全然、地区2号というものの、動線も連結線も全くないような感  
じがして、その足元周りというのを、どういうふうに周辺の地域との連携  
を図ってというのか、いざなつてにぎわいをつくるとか、サービスを提供  
するとかというところへつないでいくのか。そこが、多分ポイントになる  
と思うのですね。

ですから、この広場2号と、その東側にある緑地等々というのが、どう  
いう動線でどういうふうに人を集めたり、いざなつたりするのかというあ  
たりを、もう一度、少し検討していただいて、地域との融和が図れるよう  
な、あるいは地域にとって意味のある公開空地としての位置づけができた  
りと。多分、そういうところが、一つ大きな課題かなと思うのですが。

委員 委員長、すみません。

僕は、ひっかきまわすつもりは全くなくて、今あるプランを整理して、  
わかりやすい形で地域の人にご理解いただくということが大事だと思うの  
です。

先ほど、別の委員から、都電のバリアフリー化みたいな話も出ていましたが、すごく重要な視点で、地下鉄からの昇降口が、やっぱりこの角にあるということは、ここは、やはり、にぎわいの広場、憩いの広場というよりも、交通の結節点というか、非常に都市計画的には重要な新しい交通の結節点であるというような整理のほうが、よろしいのではないかと思うんですよね。

当然、その高度利用を図りながら、事業者さんには新しい広場をつくってもらおうということが、先ほどの都市計画変更の話じゃないですけど、今、現行の都市計画のシステムだと思うので、やっぱりその広場が、何に対してちゃんと貢献するべきかというところを、やっぱりもう一回整理されたほうがいいと思うのですよね。

その北側の広場については、会長もおっしゃっていただきましたが、プランがやっぱりちょっと、どう見ても裏側になっちゃっているんで、そのあたりについては、事業者さんにもいろいろご配慮、ご調整をいただいて、広場とセットになった低層部のありようというのをご議論いただきたいというふうに思います。

すみません。ちょっと長々と。

会長 はい。ありがとうございます。

ほかには、よろしいでしょうか。

もしよろしければ、報告がもう1件ございますので、報告2のほうに移りたいと思いますが、よろしいですか。

(なし)

会長 それでは、いろいろご意見をいただきまして、ありがとうございます。今後、事務局の検討の参考にして、よりよいものに仕上げていただければと思います。

では、続きまして、報告の2に移ります。

報告2、雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて、この件についての説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、報告の2でございます。

資料の1号と、参考資料の1号を用いて、説明させていただきます。

東京都市計画公園の変更でございます。こちら、豊島区決定となっております。



種別は、街区公園でございまして、名称は、雑司が谷第二公園と申します。面積が、0.87ヘクタールでございまして。真ん中に新旧対照表がございまして、種別は変わりません。名称も変わりません。位置といたしましては、後ほど図面で説明をいたします。面積でございまして。旧が0.13ヘクタールであったものが、新におきましては0.87ヘクタール、大幅に拡張するものでございまして。備考欄、区域及び面積の変更でございまして。

変更概要は、一番下の表でございまして。変更事項でございまして、区域の変更、計画図の表示のとおり。後ほど説明いたします。面積の変更でございまして。0.13ヘクタールから0.87ヘクタールでございまして。

1枚おめくりいただきまして、東京都市計画公園の総括図と書いてございまして。雑司が谷の地域におきまして、引き出しがありまして、豊島第2・2・18号、雑司が谷第二公園ということで、赤で囲った区域でございまして。

もう1枚おめくりいただきまして、二千五百分の1の都市計画公園の計画図でございまして。既存のものが、下の白抜きの緑の枠のところとございまして、上の赤いハッチが入っているところが、元小学校であったところとございまして。こちら、廃校になりましたところを活用いたしまして、公園の区域として活用しようというプランでございまして。

続きまして、参考資料の1をごらんください。A3判でございまして。

こちらに、今後の整備スケジュール、大まかなものが書いてございまして、造園・復旧工事は平成31年度に完了する予定となっております。左下の案内図、先ほど説明したとおりでございまして。旧高田小学校の跡地を活用するものでございまして。

右側のほうに絵が描いてございまして、大まかなプランが書いてございまして。これは、前々回ですか、説明しておりますので、割愛させていただきます。

一番下の5番でございましてけれども、都市計画手続きに関するスケジュールでございまして。平成28年12月上旬から、平成29年1月上旬にかけてまして知事協議を行います。平成28年12月22日、本日でございましてけれども、都市計画審議会にて報告でございまして。また、年が明けまして2月の前半でございましてけれども、都市計画法の17条に基づきます公

告・縦覧・意見募集を行うものでございます。3月中旬、下旬に開かせていただきます都市計画審議会におきまして、付議を行いまして議決をいただいた後に、4月上旬をめどといたしまして、都市計画決定の告示を行いたいというふうに考えてございます。

簡単ですが、説明は以上でございます。

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、この件につきまして、ご質問、ご意見。前回もありましたけれども、改めてございましたらお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員 ちょっと前回は忘れちゃったんで。よろしいですか。

会長 はい。どうぞ。

委員 ほかの区では、公園をつぶして保育所をつくるなどということ、反対住民運動が起きているということを知っているのですが、これだけの面積の公園がふえるということは、非常にいいことだと思えるんですけども、豊島区としては、そういう保育園ですとか幼稚園については、いかがなのですか。これをここで併設する必要は、今のところないということよろしいのでしょうか。

会長 いかがでしょうか。

公園緑地課長 今のところ、この公園の中に、そういった保育園だとかというふうな施設は、設ける予定はございません。

設ける場合は、特区申請をして、そういった手続を踏んでつくるというふうな形になります。ですので、それを設けるに当たっては、かなり違った手続が必要になってきますけれども、今回については、そういったものは設けません。

ただ、拠点施設というふうなもので、小さい図面で見づらいのでございますけれども、ボールひろばの横に建物を建てまして、この中に、備蓄倉庫だとか、集会施設だとか、管理棟というふうなものが、その中に入る予定にしております。

会長 よろしいでしょうか。

委員 特に近隣から、そういう保育所の要望がなければ、今のそのとおりでいいと思うのですが、仮にあれば、その拠点施設等を利用できれば、ある程度、またステップが少し延期されるのかもしれないのですが、考えてい

ただいてもいいのかなと思ったものですから、意見として述べさせていただきました。

会長 はい。ありがとうございます。

どうぞ。

委員 ここを地図で見ますと、東側になるのですかね。大分、道路との高低差がかなりあると思うんですね。

それで、特養の養浩荘の建てかえのときも、ちょっと切り土をして、道路面にあわせるような計画変更も、先日伺いましたけど、この辺は、高低差は、どのようにされるのか、ちょっとお考えをお伺いしたいと思います。

会長 はい。お願いします。

公園緑地課長 資料の写真の、8番とか7番とか9番の写真で見ると非常にわかりやすいのかなと思いますけれども、弦巻通りのほうに下がっていく地形がありまして、2メートルないし3メートルぐらいの高低差が現在あります。

これについては、今、計画は、この高低差を全部解消しまして、道路と同じレベルで持っていきます。先ほど言った拠点施設というふうなところで、高低差を解消するような形になります。

ですので、拠点施設のところの、弦巻通り側のほうから見る1階部分は、反対側から見ると地下になる。そこで、1層、2層というふうな形で分けまして、その弦巻通り側のほうに備蓄倉庫、防災拠点としての、そういった倉庫をつくろうというふうに考えてございます。

委員 そうですか。

会長 はい。どうぞ。

委員 じゃあ、あれですかね。いろんなところから入れる、東西南北、どこからでも公園に入れるような形状になるということでしょうか。

公園緑地課長 はい。今現在ある、こういった擁壁は全部解消して、公園の中で、今言った高低差を解消するというふうな計画にさせていただきます。

委員 はい、わかりました。結構です。

会長 7番、8番のような部分がなくなって……。

委員 いいですか。

会長 すみません。どうぞ。

委員 この間、ちょっと見に行っただけですけども、既にある公園のほうも、少し高くなって段差になっていますよね。そっちのほうは、いじらないのですか。

道路に面したところを。

会長 はい。どうぞ。

公園緑地課長 あそこはブロック3段ぐらい、写真で言いますと2番の写真が、既存の雑司が谷第二公園のほうとの段差でございます。あと、写真の3もそうなのですけれども、今、このところの道路は、前回のときに残るといってお話をさせていただきまして、今のこの擁壁、セットバックして当たらないのでございますけれども、できる限り斜に、今、直で擁壁になってございますけれども、斜めにカットして、切り土をして、全部高さをあわせるというのができないものですから、そのところは斜にして、ここに幾つか桜の木がございまして、この桜の木は残していきたいというところがありますので、完全に段差を解消するということはできないと思います。

委員 よろしいですか。

会長 はい。どうぞ。

委員 基本的に道路を残すということは、車が通るわけですから、そういう意味では、極端にフラットにしてしまうほうが、飛び出ていく、子供が出ていくとかということはないですから、そのためにも、ある意味では段差をある程度残したほうがいいのかというのは、そこで現地を見て感じました。

それで、どうしても道路を残さざるを得ない状況にあるわけなので、そこは安全性の面から言ったら、余りフラットで自由に出入りができるようにすると危ないかなと。

いっぱい車が通るなら、また話は別ですが、時々しか通らないから、安全の確認がおろそかになりやすいですから、そこはちょっと安全性を考えたやり方、設計していらっしゃるだろうから、これから設計に入るときには、その点は気をつけていただけたら。

逆に、あえてここは、ある程度の段差があったほうがいいのかというのは、私の個人的な、現場を見ての印象ですね。

会長 いいですか。はい。

公園緑地課長 そのところを、今、細かく検討しています。

道路は残ってしまうということなのですが、まず一つは、見通しを少しよくしたいというふうなことも考えてございます。あとは、今、委員がおっしゃったように、子供が自由に行き来できるとまずいので、その部分を、ある箇所を限定した行き来のやり方とか、あとは、前回も言い

ましたけれども、今度はドライバーのほうの死角の問題や、あとは、ハン  
プを設けてスピード抑制をするというふうなしつらえを、今、考えてござ  
います。

会長 よろしいでしょうか。

この参考資料1の折り込みのところの基本計画という4番のカラーの部分  
が、ちょっと小さい図なので、よく見ないといけないのですが、矢印  
で境界のところに黒い線が入っている。そのところに、それぞれ断面図  
が書いてあって、例えば上の左、現在は体育館の裏で、コンクリートの擁  
壁と大谷石があって、こういう直角段差になっているところを、体育館を  
撤去した後、斜めに切って、そこに木を植えて、その下が園路ということ  
で、歩道状空地にすると。街路樹というか木があって、その下にちょっと  
書いてあるので多分ガードレールかフェンスか何かで飛び出しができない  
ようにするというイメージかなと思いますし、右上の北側のほうは、グラ  
ウンドのところ、今、直角に、これもコンクリートの擁壁になっていま  
すが、それを撤去して斜めに土をカットして、そこに樹林を植えると。

こちらは、園路は設けないということできなり公園ですが、少し段差  
を残すということになって、こちらは、多分で出入口ということではな  
いのだろうと思います。

だから、どこからでも入れるというよりも、この平面図で見ると茶色い  
園路と書いてあるうちの、入り口が何か所かある。入口ひろば等々。そこ  
から入って、公園の中を巡回してというような空間の設計をされていると。

今、直角の擁壁になっているところのほとんどが斜めにのり面をカット  
して木を植えるというような造成をすると。そういうような公園のイメー  
ジだと思います。

はい。どうぞ。

委員 私も、この擁壁をどうするのかと思っていたので、基本的に全部撤去され  
るということによろしいのですか。

公園緑地課長 そうです。

委員 それは、多分すばらしいことだと思うんですよね。写真を見ていただいても  
わかるのですが、かなりこれは老朽化して古いので、震災のときに倒壊す  
るおそれがありますから、取るというのは英断だと思います。

ただ、委員のほうからもご指摘がありましたが、日常の使い勝手で、子

供の飛び出しとかの危険性を、どう担保していくかということは、やはりしっかり考えられたほうがいいかなと。

参考資料のプランを見る限り、公園の入り口が周辺街区の道路と結節しているところに、ちゃんととられているので、このあたりを重点的に、日常の安全ですかね。かなり、真っすぐな道じゃないので、飛び出しとかに対して危険な部分もあると思いますから、課長がおっしゃったようにハンブを設けるとか、そういったところでしっかりプランのほうを詰めていただければというふうに思います。

前回も申し上げましたが、やっぱり、この木密の中につくられる公園なので、有事の際に火災で逃げ込む場所というのが、一番大事な機能だと思うのですね。ですので、斜面化されたところに植えられる樹林帯というのが、やはりちゃんと防火機能をもって、地域の方が逃げ込みやすい状況を、安全・安心をどうつくっていくかというところで考えていただければということで、ちょっと改めて申し上げます。

会長 多分、周辺を、落葉ではない紅葉のほうの。

委員 そうですね。常緑照葉樹で。

会長 照葉のほうにして。檜の木か何かわかりませんが、そういう形にしたほうがいいと思いますね。

これだけ木を植えて落葉だと、落ち葉問題が発生しかねないので、そこだけは逆に、落葉じゃない木で、冬も葉っぱがあって、火を防ぐというような植生に検討されたほうがいいかなとは思いますが。

車のドライバーも、現状から見ると相当見通しがよくなると思います。斜めにカットされて、木が植わっても下は樹幹ですので。そういう意味では、車のほうからも人が見えるということで。でも、安全に配慮されることは大事だと思いますが。

よろしいでしょうか。

(な し)

会長 はい。それでは、こういう方向で、また検討を進めていただきたいということで、きょういただいた意見も、また参考にして、お願いいたします。

では、先ほど保留にいたしました件ですけれども、事務局より少し説明をよろしいでしょうか。

都市計画課長 もうちょっと時間をください。

会長　　そうですか。はい。

じゃあ、どうでしょうか。何かご意見があれば。

再開発担当課長　資料とは、またちょっと別なのですが、豊島のまちづくり2015の78ページに、再開発エリア、東池袋四丁目2地区と四丁目地区ですね。

このエリアの図がございます。実は、この図で。

会長　　ちょっと待って。

再開発担当課長　豊島のまちづくり2015でございます。

会長　　これですね。箱の中にあって、ちょっと重たくて出しにくいですけど。

再開発担当課長　これの78ページに、東池袋四丁目地区の再開発のエリアでございます。

会長　　はい。

再開発担当課長　ここで、2地区と四丁目地区と分かれておりまして、今回の、切れているところがちょうど地区ごとに分かれているところが切れ目だということでございます。

こちらもご参考に。後ほど説明は、また別途させていただきます。

会長　　この78ページの2地区と、下のほうの地区が、あわせて一つの地区計画で定める。別々でしたか。

地区計画としては、あわせて一本ですか。

再開発前の現地の状況が、この78ページの上のほうにあって、要するに、都市計画道路の補助175号を整備して抜いたんですね。その結果、残った部分が道路に沿って、少し変な形に残っているわけですが、新しい用途地域が、この補助175号ができるということを前提に、路線で用途地域とか容積を変えたりしてきていると。それが実は、最初、着手したときは、この現況で着手したということですね。

それを、今の補助175号ができた形にあわせて、改めて今回、用途地域、容積その他を全部、指定外というのか。それは実は、当初予定していたとおりの内容ということですね。

ただ、これは道路の容積率等がかかるのですけれども、それを敷地の中に転用してということではないという考えでいいのですか。

もともとは道路がなかったところなので、その容積率が、現状の再開発ビル等に上乘せされるような形という理解。

再開発担当課長　現状のものは、変更の前ですので、これの容積が変わったから現状

が変わるという話ではございませんので、現状のものでの地区計画で、今、建っております。

会長 道路ができたことを前提とした敷地での。

再開発担当課長 そうですね。それは、今は地区計画で定めているといったものです。

会長 はい。わかりました。

都市計画課長 会長、よろしいでしょうか。

会長 はい。じゃあ、よろしく願いいたします。

都市計画課長 先ほどは失礼いたしました。今、追加資料ということで配らせていただきました。

今、お配りした図面は、上の地図が、先ほど見ていただいた、この豊島区のまちづくり2015とほぼ同じなのですが、そこにちょっと書き込みをしております。

既存の地域に、どういうふうに線を入れたかということが書いてございまして、これを、下にあります図面でございます。市街地再開発を行う場合に地区計画をかけました。その際に、A地区として第1地区をかけております。また、B地区として、別の区域として公園となるべきエリアをかけてございます。C地区といたしまして第2地区をかけております。

三つの地区に分けておりまして、今回の見直しにおきましては、このA地区、C地区は、建物を建てるに当たりまして700に見直したということでございます。B地区におきましては、建物を建てる計画はありませんでしたので、もともとこの日出通り沿いの600%にあわせて、600のままいくということございまして、事業の経緯と一緒に説明すればわかりいただけたかもしれませんが、先ほどはどうも失礼いたしました。

以上でございます。

会長 はい。よろしいでしょうか。

あと、もし追加をすると、さっきのこの別紙で言うと、補助175号線ができたことに伴って、この当該地区の東側ですけれども、ここが沿道20メートル分の容積は400に上げているんですね。それは、別途、今回の地区計画外なので、もう既に別途、指定外がされていると。

地区計画の中について300として残っていたところを、今回700にするということ、なぜ700かというのはわかりませんが、そういうこ



とですね。

結果として、下の図にありますように、道路の左側、西側の再開発ビルが建っているところが全部、A地区、C地区ともに商業で、建ぺい率80、容積率700、防火、高度なしということになり、補助175号線の東側、北のほうと南側で少し変わりますが、結局、この範囲までが、南のほうで建ぺい率80の600で、放射道路の放射26の沿道と同じものになるということですね。

よろしいでしょうか。私もようやく作業がわかってまいりました。もう、12年前なんですよ。地区計画を決めたのが。そういうことで、随分時間がかかったわけですが、ようやく完成して、全て装いも整うということになるのだらうと思います。

それでは、ご了解いただいたということにさせていただきます。

恐らく、今後、私の予想なので、ちょっとあれですが、今、これから造幣局跡地の開発等が動いて、さらにその北側も将来的には、今、運動公園になっているところですが変わっていきますので、恐らく、それにあわせて、また用途の変更等々が、今後出てくるとは思います。この175号に沿って、一体的な街並み形成というようなことが図られていく、そういう変更で将来つながっていくのだらうと思います。

ちょっとお待ちください。

それでは、いろいろご議論いただきましたけれども、状況を了解していただいたということで、議案が三つと諮問が一つですが、一つずつ議決させていただきたいと思います。

それでは、この「東池袋四丁目地区の用途地域等の変更について」にかかわる付議について、採決させていただきたいと思います。

まず、議第53号から議決させていただきたいと思いますが、議第53号、東京都市計画高度地区の変更について（東池袋四丁目地区）、賛成の委員の方は、挙手をお願いいたします。

（全 会 一 致）

会長 はい。全会一致と認めましたので、議第53号は可決いたしました。

次に、議第54号、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（東池袋四丁目地区）、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

（全 会 一 致）

会長 はい。全会一致と認めましたので、議第54号は可決いたしました。

次に、諮問第111号に対する答申について、まとめたいと思います。

これは、東京都決定ということでございますが、豊島区の都市計画審議会としては、用途地域の変更について了承したいと考えておりますが、そのような方向でよろしいでしょうか。

(は い)

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、答申文案について、よろしければ参考として、事務局より配付していただきますので、しばらくお待ちください。

先ほどの議案第53号が1枚目、それから2枚目が第54号の議案に対する答申案で、3枚目が答申111号ということでございます。いずれも、付議されました表記の件につきまして、案のとおり了承いたしますということで答申させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(は い)

会長 はい。ありがとうございました。

それでは、そのように答申をさせていただきたいと思います。

それでは、本日予定しておりました議案、それから諮問、それから報告2件については以上でございますが、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。

また、不手際もございまして、おわび申し上げます。

次回の都市計画審議会でございますけれども、後ほど開催通知については郵送させていただきますが、3月29日、午前10時より、本庁舎5階の507・508会議室において開催させていただきたいと思います。

案件につきましては、本日の報告2件ありましたけれども、そちらの付議となります。年度末のお忙しい時期の開催になりまして、大変恐縮ではございますが、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長 はい。ありがとうございます。

今回は3月29日、年度末、本当にぎりぎりの状況ですけれども、午前10時より本庁舎5階、507・508会議室において開催したいということでございましたので、よろしくお願いいたします。

それでは、第174回豊島区都市計画審議会を終わりたいと思います。

年末のお忙しいところ、ありがとうございました。また委員の皆さんにおきましては、よいお年をお迎えくださって、また3月に議論させていただければと思います。どうもありがとうございました。

(閉会 午前11時36分)

<p>会議の結果</p>	<p><u>議案 1 (議第53号) 可決</u>          東京都市計画高度地区の変更について (東池袋四丁目地区)</p> <p><u>議案 2 (議第54号) 可決</u>          東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について          (東池袋四丁目地区)</p> <p><u>諮問第111号 可決・了承</u>          東京都市計画用途地域の変更について (東池袋四丁目地区)</p> <p><u>報告 1 説明</u>          東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについて</p> <p><u>報告 2 説明</u>          雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><u>議案 1 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第 1 号              都市計画図書 (計画書、変更概要、総括図、計画図、理由書)</li> <li>・参考資料第 1 号              都知事協議結果通知書</li> </ul> <p><u>議案 2 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第 1 号              都市計画図書 (計画書、変更概要、総括図、計画図、理由書)</li> <li>・参考資料第 1 号              都知事協議結果通知書</li> </ul> <p><u>諮問第 1 1 1 号に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第 1 号              都市計画図書 (計画書、新旧対照表、変更概要、総括図、計画図、理由書)</li> <li>・参考資料第 1 号              東京都市計画用途地域の変更について (照会)</li> <li>・参考資料第 2 号              地元周知資料</li> </ul> <p><u>報告 1 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第 1 号              東池袋四丁目 2 番街区地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについて</li> <li>・資料第 2 号              都市計画原案の説明会、公告・縦覧、意見書提出の概要</li> <li>・参考資料第 1 号              東池袋四丁目 2 番街区地区に関する上位計画について</li> <li>・参考資料第 2 号              第一種市街地再開発事業都市計画図書 (計画書、総括図、計画図、</li> </ul>

	<p>理由書)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参考資料第3号 地区計画都市計画図書（計画書、総括図、計画図、理由書）</li> <li>・参考資料第4号 高度利用地区都市計画図書（計画書、変更概要、総括図、計画図、理由書）</li> <li>・参考資料第5号 高度地区都市計画図書（計画書、変更概要、総括図、計画図、理由書）</li> <li>・参考資料第6号 防火地域及び準防火地域都市計画図書（計画書、変更概要、総括図、計画図、理由書）</li> <li>・参考資料第7号 都市計画原案に関する説明会資料</li> </ul> <p><b>○報告2 雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 都市計画図書（計画書、総括図、計画図、理由書）</li> <li>・参考資料第1号 雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて</li> <li>・参考資料第2号 現況写真</li> </ul>
その他	