

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第179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29年12月7日 木曜日 13時30分～15時30分	
開催場所	豊島区役所9階 第一委員会室	
議 題	<p>諮問第112号、113号          特定地区の指定（長崎地区、巣鴨・駒込地区）  <u>報告1</u>          南池袋二丁目C地区のまちづくりについて  <u>報告2</u>          池袋駐車場整備地区変更案及び駐車場整備計画案の一部変更について</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 1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 平賀達也 野口和俊 駒井清二 山口利昭 長島眞 外山克己 高橋直人 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	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 交通・基盤担当課長 沿道まちづくり担当課長
	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 午後1時30分)

都市計画課長 皆様には年末の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、第179回豊島区都市計画審議会を開会いたします。

進行につきましては、会長にお願いいたします。

会長 それでは、第179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、進行していきたいと思います。

まず、委員の出欠状況について、事務局よりご説明をお願いいたします。どうぞ。

都市計画課長 出欠につきましては、白井委員、渡邊裕之委員、岡谷委員よりご欠席のご連絡をいただいております。なお、本日の審議会でございますけれども、委員の過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。

会長 定足数を満たしておるということでございます。

続きまして、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。どうぞ。

都市計画課長 本日の議事でございますけれども、「特定地区の指定について（長崎地区）、（巣鴨・駒込地区）」の諮問が2件、それから、「南池袋二丁目C地区のまちづくりについて」、「池袋駐車場整備地区変更案及び駐車場整備計画案一部変更について」の報告が2件ございます。

早速ではございますが、諮問案件につきまして、区長より会長へ諮問文をお渡しします。なお、委員の皆様には、諮問文の写しを机上配付させていただきます。それでは、区長、よろしくをお願いいたします。

区長 平成29年12月7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。

諮問第112号、特定地区の指定について（長崎地区）。

諮問第113号、特定地区の指定について（巣鴨・駒込地区）。

以上、諮問2件でございます。

どうぞよろしくお願いをいたします。

会長 承りました。

都市計画課長 引き続きまして、区長よりご挨拶申し上げます。

区長 きょうは、大変お忙しい中、師走のお忙しい中、都市計画審議会委員の皆様

にはご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

先日、一般社団法人日本建設業連合会から第58回のBCS賞受賞作品の発表がございました。としまエコミューゼタウン、この建物が受賞を決定いたしまして、帝国ホテルで私が代表して受賞をしまりました。この賞の特徴は、ご存じのとおり、事業企画、施工のみならず、竣工後の運用、維持管理等に至るまで、建築に関するあらゆる視点から審査がなされる点でございます。

さきに日本都市計画学会賞を受賞いたしましたが、まちづくりの観点から評価される都市計画学会賞と建築作品の観点から評価をされますBCS賞のダブル受賞というのは、今回の受賞作品の中でエコミューゼタウンだけという大変すばらしい快挙ではないかと思っております。

また、10月20日、UR機構より造幣局跡地の約1ヘクタールを活用した大学誘致に関しまして、東京国際大学に決定したとの連絡をいただきました。その後、東京国際大学の倉田信靖総長さんと懇談をする機会がございまして、そのときに、大学側からは、大学の国際性を生かして、豊島区のまちづくりに協力をしていきたい。約100カ国、2,000名の留学生と200名の教授陣をそろえていくとのお話を頂戴いたしました。まさに、国際アートカルチャー都市構想でまちづくりを進めている本区と方向性が一致していることが確認をすることができました。

また、最近のいろいろな状況について、お話をさせていただきますけど、本年最後の大変なビッグニュースであります。先日、12月1日、日本経済新聞と日経DUALより発表されました、「共稼ぎ子育てしやすい街グランプリ」で、全国162の区市の中で、豊島区が全国編、東京編両方でグランプリの1位となりました。表彰を受けに参りましたが、その折に、審査の過程について、いろいろ発表もございましたが、当区は、本年4月に1年前倒しで待機児童ゼロを達成したこと、あるいは、放課後対策が充実していること等々が大変高く評価されたものであるとおっしゃっております。

また、これは、ことしの初めのほうでありますけど、2月には、民間調査でありますけど、住宅情報誌のスーモ、ホームズで池袋が借りて住みたいまちナンバーワンにも選ばれたわけでありまして、このように豊島区が住みたいまちとして大変高い評価を受けていることに、まさに豊島区の進

むべき方向性が間違っていないなという確信もいたしたわけであります。

さて、本日は、特定地区の指定について（長崎地区、巢鴨・駒込地区）、先ほど委員長さんに諮問をさせていただきました。さらに、南池袋二丁目C地区のまちづくりについての報告をさせていただきます。さらには、池袋駐車場整備地区変更案及び駐車場整備地区の一部変更についても、あわせて報告をさせていただきたいと思います。

以上3件でございますが、活発な議論をお願い申し上げたいと思います。

以上でございます。どうぞよろしく願いをいたします。

都市計画課長 区長におかれましては、この後、公務のため、退出させていただきます。

区長 どうぞよろしくお願い申し上げます。

（区 長 退 出）

会長 それでは、次に、傍聴希望について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 事務局でございます。本日、傍聴希望の方がいらっしゃいます。会長、入室していただいで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ございます。審議会を公開してよろしいでしょうか。

（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。

（傍 聴 者 入 室）

会長 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 事務局でございます。本日の資料でございますけれども、事前にご送付させていただいておりますけれども、報告資料1の参考資料第1号と差し替え用の資料一覧を机上配付させていただいております。その資料一覧をご確認いただきまして、資料に不足等がございましたらば、お知らせください。事務局が参ります。

よろしいでしょうか。

（は い）

会長 ありがとうございます。

それでは、次第に従って、審議事項に、議事に入りたいと思います。

それでは、諮問案件でございます特定地区の指定について、資料説明をお願いいたします。

よろしく申し上げます。

沿道まちづくり担当課長 それでは、資料1の特定地区の指定についてというものを  
お取り上げいただきたいというふうに思います。よろしいでしょうか。

これについて、ご説明いたします。

まず1番目、特定地区の指定の目的でございますけれども、豊島区街づくり推進条例では「重点的にまちづくりを推進する必要があると認められる区域を特定地区に指定することができる」というふうになってございます。長崎や巣鴨・駒込地域では、平成26年の4月より不燃化特区の指定を受けて以来、地元の各種団体と懇談を重ねておりまして、その施行規則の要件でございます「居住環境総合整備事業」をこのたび導入する運びとなっております。まちづくりの推進を図ることを目的とした協議会が設立されており、今後、豊島区では、地域の協議会との連携を図りながら、事業を進めていくために「特定地区」をこのたび指定するものでございます。

大きい2番目、特定地区の指定概要でございますけれども、二つの地区を指定してございます。まず一つ目が、地区名、長崎地区、長崎四丁目地区は既に指定されてございますので、その区域拡大ということでございます。指定区域が長崎一丁目から五丁目までになってございまして、指定期間は10年間でございます。指定要件といたしましては、居住環境総合整備事業を予定しているということでございます。それから、二つ目の地区でございますけれども、補助81号線沿道の巣鴨・駒込地区でございまして、こちらにつきましては、巣鴨五丁目と駒込六丁目・七丁目でございます。指定期間や要件につきましては、同様でございます。

大きい三つ目、地区の状況でございますけれども、この地区につきましては、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトによりまして、木密地域の改善に向けて、重点的・集中的な取り組みを進めているところでございます。この間、新たな防火規制の適用や特定整備路線沿道での地区計画の決定など、都市防災不燃化促進事業の実施など、不燃化促進策と規制・誘導策を組み合わせられてきております。その過程で、地域の説明会などを重ねてございまして、地域ルールの方角性を示します「まちづくり方針」を27年8月に策定してございます。今後でございますけれども、平成30年の4月から居住環境総合整備事業の導入を予定してございまして、

地元の方々と協働によるまちづくりを進めるものとなっております。

次のページをお開きください。大きい4番は、まちづくりの経緯でございまして、左側が地区全体の取り組みになっておりまして、それから、あと、右側が長崎地区と巢鴨・駒込地区になってございます。全体の取り組みといたしましては、23年の1月に木密不燃化10年プロジェクトが東京都で策定されてございまして、26年度の4月に不燃化特区の指定、平成27年度にまちづくり方針を決定。3月には、用途地域の変更と地区計画を決定しています。また、26年度からは、都市防災不燃化促進事業を開始しております。それから、29年度では、地区防災不燃化促進事業の助成も開始してございます。

こういった動きとあわせまして、長崎地区では、26年度の5月には、地元の町会、それから商店街の方々と懇談会を開始してございます。そういった懇談会を重ねてきておりまして、平成29年度の7月には、長崎四丁目地区まちづくり協議会が発足してございます。また、同じく7月に長崎五丁目地区まちづくり懇談会を開始してございます。それと、8月には、東長崎駅北口周辺地区共同化事業協議会を発足してございます。それから、9月には、長崎一・二・三丁目地区まちづくり協議会も発足してございます。

また、巢鴨・駒込地区におきましては、同様に、平成25年度から地元の方々と勉強会を開催してございまして、今年度、平成29年度には、駒込の六・七丁目地区で懇談会を開始。それから、8月に、巢鴨五丁目まちづくり協議会の設立の準備を発足してございます。

3ページをごらんいただきたいというふうに思います。二つの地図が記載してございますけれども、これにつきましては、国の住宅支援総合整備事業をするに当たりまして、国と整備計画の協議をすることになってございまして、その概要を記載してございます。中身につきましては、今後、地元の方々と検討を重ねて、さらにブラッシュアップすることになってございまして、区域のところだけをご確認いただきたいというふうに思います。

次、4ページにお進みください。今後のスケジュールについてでございます。まず、長崎地区でございまして、長崎一・二・三丁目地区、それから、長崎四丁目地区、長崎五丁目地区、それと地区全体になってご

ざいまして、まず、長崎一丁目、二丁目、三丁目地区では、まちづくり協議会が発足してございますので、それぞれの支援をしております。また、あわせまして、椎名町駅北口周辺地区におきましては、共同事業の勉強会を開始することになってございまして、年が明けました1月から、これらの勉強会を地元の方々とスタートさせる予定になってございます。

それから、長崎四丁目地区につきましても、協議会が発足してございますので、それらの支援を行うとともに、東長崎駅北口周辺地区におきまして、共同化事業のための協議会が既に設立されてございます。したがって、今後は、東長崎駅北口周辺地区まちづくり整備方針の検討を地元の権利者の方々と行っていく予定をしております。

それから、長崎五丁目地区ですけれども、こちらはまだ協議会になっておりませんが、懇談会を発足させておりますので、それらの支援を行っていきたいというふうに考えてございます。

こうした地元の動きとあわせまして、地区全体といたしましては、居住環境総合整備事業によりまして、主要生活道路の整備あるいは公園・広場の整備、それから建物の共同化などを地元の方々と検討を重ねて、一つずつ進めていく予定になってございます。

その下、巢鴨・駒込地区でございますけれども、上の長崎地区と同様の動きを今後はしていく予定をしております。

資料1は以上でございますけれども、あと、参考資料1と2と3をつけてございまして、参考資料1をごらんいただきたいと思っております。こちらにつきましても、豊島区全体の中の取り組みについてお示ししてございますけれども、このたび、新たに特定地区を指定する区域につきましても、青い色で塗ってございまして、長崎一丁目から五丁目、それから巢鴨五丁目と七丁目になってございます。

参考資料2をごらんいただきたいと思っております。こちらにつきましても、平成27年の8月に決定をいたしました長崎地区のまちづくり方針でございまして、まちづくりルールを検討する際に、地元の方々と意見交換を行ってまいりましたけれども、これらに基づきまして、この方針を策定したものでございます。

参考資料3をごらんいただきたいと思っております。こちらにつきましても、巢鴨・駒込地区でございますけれども、長崎地区と同様のまちづくり方針

でございます。

私からのご説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 事務局よりの説明は以上でございます。諮問案件でございますので、ご意見、ご質問等を承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

ちょっと確認をさせていただくんですけれども、今回の条例、豊島区街づくり推進条例に基づく特定地区の指定ということで、期間を10年というふうに伺いましたけれども、これは10年限りなのか、今後の進捗状況にもよるんですけれども、10年目でもう少しというようなことで、地区指定の期間を延長するとか、あるいは、再指定をするというようなことは可能なんでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 街づくり推進条例の中では、10年間という規定になってございますけれども、10年間で事業が終わるような状況ではないというふうに考えておりますので、延長をしていきたいなというふうに考えてございます。

会長 わかりました。長崎地区のほうと巣鴨・駒込地区のほうで、ちょっと今の段階ですと、出足が一步おくられているという、おくられているという言い方はおかしいんですけれども、まちづくりの懇談の高まり状況がちょっと違うかなというふうに思ったものですから、お伺いしました。確認しました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 いわゆる木造、木造じゃない、何だっけ。総合——忘れちゃった。

会長 居住環境整備総合事業。総合整備事業。

委員 すみません。これは、実際に今、やっているところというのが、この地図からいきますと、例えば、雑司が谷南地区とかとあって、それで、池袋本町とかあって、この間、地域での説明会等々も何年か前にも行われていますし、実際に今の進捗状況というか、こういういろんな制度を活用して建てかえをしたとか、そういうような実績とかというのはあるんでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 ほかの地域でもかなり成果が出ておまして、例えばですけれども、今、お話にありました池袋本町地区などは、まちづくり協議会なども頻繁に開催させていただいております。また、事業を活用いたしま

して、道路の拡幅用地の取得ですとか、あと、公園用地の取得なども行ってございます。あと、雑司が谷の地区でございますけれども、こちらはまだ始めたばかりでございますして、まだ具体的に土地を買ったというところはありませぬけれども、近々、道路の拡幅の事業の説明会を地域で行う予定になってございます。

会長 どうぞ。

委員 雑司が谷のほうは今度、12月の半ば、2回にわたって道路の何というのかな、拡幅というか、あとは電信柱の撤去とか、説明会があると思うんですけども。ここら辺というのは、よく区の方がおっしゃる機運があるとか、道路の拡幅に関しても、高小の跡地の公園整備と絡まったりとか、いろんな感じで、かなり長い年月をかけながら、まちづくりを地域全体で考えてきてという経過があって、道路の問題にも今回、具体化をしてきたんだなというふうに受けとめているんですが。一応、進め方とか流れとかというのは、そういうテンポで、地域との関係、住民の皆さんとの関係では、そういう形で受けとめてよろしいのでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 おっしゃるとおりでございますして、地域の皆様のご意見を伺いながら、こういった道路を広げていきますとか、こちらに公園をつくりたいと思っておりますという考えをこちらからお示ししまして、皆さんのご意見を伺いながら、その中身につきましても伺いながら行うようにしております。

会長 どうぞ、委員。

委員 それで、さっき会長のほうからのお話もありましたけど、地域的に今回、長崎地域と、それから巣鴨地域というのは、ちょっと差があるというか、特に巣鴨のほうは道路整備というのはそんなに進んでいないのかなと、木密道路。そこら辺は、何でそういう状況なのかというようなところは、どうなんでしょうか。

会長 どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 巣鴨というか81号線のほうですけども、これにつきましては、現在、東京都からの公表では、用地が約5%というような状況ですけども、各地によってかなり状況が違うんですけども、81に関しては、一番最初に測量に入る、そういった手続がややおくれているという

ことで、結果的にそのような差が出ているということでございます。

会長 どうぞ。

委員 それで、北区だったかなと思うんですけども、いわゆる木密道路の建設そのものに対しても、やっぱり地元から結構反対の声が出ていて、見直しをすとか、動きがあると思うんですけども、今回のこの総合事業と、それから木密道路の整備というのは、一体になっているものなんでしょうか。

会長 どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 連携しているということでございますけども、もともと住宅密集地区の改善に向けては、何かしらのまちづくりの機運というか、きっかけがないと、なかなか進められないということがございまして、このたび、この172号線も、それから81号線についても、特定整備路線の整備があることによって、地域の方々のこういったまちづくりに対する関心もやや向上したということとあわせまして、やはりこの先、地域の環境が変わってくるということがございますので、そういったことに対して、道路整備以外のところで、区はさまざまな課題の対応をしなきゃいけないということがございますので、今回、こういった事業を導入したということでございます。

会長 委員。

委員 私は、やっぱり木造密集地域とか、それから、いろんな自然災害絡みを含めて、より安全な場所をきちんと確保するというまちづくりは大事だろうと思っておりますし、それから、不燃化を促進させるという意味での助成制度も非常に貴重だという認識は持っています。ただ、この間、172号道路絡みでも、やっぱり本当は商売をやりたいんだけども、今回でやめざるを得ないとかというような区民の方のお声を生の声を聞いたりとか、それから、巢鴨のところでは、もうなかなかちょっとどうなんだろうかというようなお声が多いとかというお話を聞いていると、安全のために道路は絶対つくらなきゃいけないとかいうところが優先的にそこだけに進められるようなことをされちゃうと、結果的には住み続けたいと願っている人が住めなくなってくるとか、いろんな問題が起きてくるんだろうというふうに思うんですよ。

だから、この施策そのものをいけないと言うつもりはありませんけれども、やっぱり相当住民の皆さんの自治体の要望、それから、どういうふう

に何ができるのかとか、それから、これをやったことによってどうなるのかとか、そういうようなことは本当に丁寧に、それから強制的でなく、かかわっていただきたいというのが今、すごく思いが強いんですが、そこら辺はいかがでしょうか。

会長 どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 この豊島区がつけている名前が居住環境総合整備事業という名前になっているわけですがけれども、これの特徴は都市計画道路とまたちょっと違いまして、強制力を持たない事業というふうに考えてございます。ですから、まちづくり協議会を全地区で立ち上げているという理由も、地元の方々と話し合いをして、その中でまちづくり計画を策定し、その計画に基づいて、合意のとれたところから共同化事業とか、あと、生活道路を拡幅するとか、そんなことを進めていく事業でございますので、そういった地元の方々のご意見を十分配慮できるような進め方ができるというふうに考えてございます。

委員 最後にしますが、本当にそういう立場でかかわっていただきたいということ強く望みます。ただ、やっぱり道路をつくるということが一つの前提になっているということ、さっき東京都の道路整備があるというようなことが前提だというお話もありました。そういう点では、区としては、この総合整備事業をきちんとかかわっていくというところを、やっぱり重点的にということ改めて要望して、発言を終わります。

会長 ありがとうございます。

それじゃあ、委員、どうぞ。

委員 今、もう幾つかお答えいただいたんですが、一つは、居住環境総合整備事業というのは、この街づくり推進条例の中のターミロジーというか、定義された言葉で、具体的な事業については、制度要綱の住宅局系の事業を想定しているんじゃないかと思うんですが、具体的にはどの事業を用いるご予定なのかということをお教えいただきたいというのが、まず1点目です。

続けていいですか。

会長 はい。

委員 それから、2点目としては、特定地区の指定の目的というのが、ここでは地域協議会と連携を図りながら事業を進めていくというふうには書いてあるんですが、今、前のご質問に関するお答えの中にもあったんですが、特定地

区に指定されると、まちづくり計画というのを策定することができるようになって、本来、まちづくり計画をベースにしながら、いわゆる密集事業等の事業を実施していくというスキームで想定していたかと思うんですよ。この条例の制定に僕もちょっとかかわっていたので。そういうスキームで進むというふうに理解をしてよろしいのでしょうかということです。

会長 じゃあ、2点お願いします。どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 まず1点目のどういう事業かということですが、これは国の住宅市街地総合整備事業を念頭に置いて進める予定になってございます。それで、来年の春から国の事業をスタートさせる予定で、今、整備計画を国と協議を進めてございますけれども。整備計画をつくって、それで、事業をスタートさせますけれども、その後、地元の方々と改めて特定地区のまちづくり計画ですか、これを協議の上で策定をし、それで、国との協議のもとでつくられた計画につきましても、変更をかけていきたいというふうに思っております。まだスタート時点では、地元の方々の意見が十分に反映されていないというふうに認識がございまして、その辺の対応をしっかりとやっていきたいというふうに考えてございます。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長 ほかにいかがでしょうか。

特にご質問、ご意見等がないということでありましたら、諮問ということでございますので、答申についてまとめたいというふうに思っております。都市計画審議会といたしましては、諮問第112号の長崎地区と諮問第113号の巢鴨・駒込地区の特定地区の区域指定案について、了承したいと考えております。皆様、よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 それでは、事務局より答申の案文を各委員に配付してください。

(答申案の配付)

会長 今、案文を配らせていただきましたけれども、このような案文でよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 それでは、全員一致ということで、了承させていただいたことにしたいと思います。ありがとうございました。

それでは、続きまして、報告事項に移りたいと思います。

まず、報告の1です。「南池袋二丁目地区C地区のまちづくりについて」の説明をお願いいたします。

どうぞ。

再開発担当課長 再開発担当課長の活田でございます。

それでは、C地区のまちづくりについての説明をさせていただきます。

まず最初に、当日配付に参考資料がなくなってしまいました。大変申しわけございませんでした。

それでは、資料の報告の1の第1号をお取り出しいただきたいと思えます。

こちらのC地区のまちづくりにつきましては、本審議会の3回前、176回の本審議会で南池袋二丁目地区の街並み再生地区の変更についてのご報告の際に、C地区の状況については、報告をさせていただいております。今回は、重複したところは省いて説明をさせていただきたいと思えます。

こちらは、再開発準備組合から企画提案書を受けて、都市計画手続に進むといったものでございます。まず地区の概要については省略をさせていただきます。

1枚目の2番目、右側です。地区の現状と課題、10月時点の現況図ですね。建物の現況図も載せております。見ていただきたいのは中段のところ、地区の課題です。主に都市整備の状況を、この表の中段のところ、都市基盤の状況でございます。都市計画道路環状5の1号線の整備が進む一方で、地区内の道路は幅員が狭く、歩道も未整備であるという課題でございます。また、広場や公園といった公共空間が未整備に加えて、駅に隣接するなど、交通利便性が高い、これは課題というよりも特徴といったものでございます。3段目でございます。防災・防犯については、老朽化した建物が増加しており、防災・防犯に課題があるという認識でございます。

まちづくりの経緯でございます。こちらは、平成16年に南池袋二丁目街並み再生地区、これはC地区だけではございませんが、南池袋二丁目地区が指定をされております。その後、それぞれの三つのエリア、後ほど説明いたしますが、三つのエリアでそれぞれのまちづくりの協議会あるいは懇談会、準備組合が発足しております。

この表の下から4行目ですね、平成28年3月に南池袋二丁目C地区ま

ちづくり、これは全体のまちづくりの基本構想を策定しております。その後、3月に協議会、これは全体の協議会でございますが、こちらが開催をして、C地区の再開発準備組合が昨年3月に設立をされたものでございます。ことしの9月には、この準備組合による近隣説明会が開催をされております。10月には、南池袋二丁目街並み再生地区の方針が変更しております。後ほど少し触れます。

それでは、2ページ目をおめくりいただきたいと思っております。上位計画の位置づけ、こちらにも説明をさせていただきます。

まず、(1)国の上位計画における位置づけでございます。都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域のエリア内に位置してございます。2)国家戦略特区でございます。こちらにも以前、報告をさせていただきましたが、本年2月、東京圏国家戦略特別地区内に位置というふうに書いてございますが、国家戦略都市再生プロジェクトにこの事業が選定をされております。

(2)東京都の上位計画による位置づけでございます。1)都市づくりグランドデザイン、2)が都市計画ですね。都市計画では「センター・コア再生ゾーン」に位置するものでございます。3)都市再開発の方針では2号地区に位置しております。4)しゃれ街の条例の件でございます。街並み再生地区の指定を平成16年に受け、ことし10月に再生方針の変更、10月12日でございますが、東京都のほうで変更をしております。変更の概要でございますが、これは変更の理由としては、今までC地区は、三つのエリアでまちづくりを検討しておりましたが、一体的にまちづくりをするということで、あわせて方針のほうも変えたものでございます。

赤字で書いております街並み再生の貢献に基づく容積の割り増しのところでございます。③Cゾーンの場合ということで、Cゾーンだけ特別にエリアを指定して、こういう記載をしております。下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定める場合は、容積率の最高限度を500%とするものでございます。一つ目のポチは、壁面後退道路を6メートルとする。それから、その次の行でございますが、Cゾーン全体で一体的にまちづくりをする場合は、800%とするということで、以下、四つのポツがございます。

まず一つ目でございますが、地下鉄連絡広場を連絡する地下通路の整備、

それから、有効空地率が40%以上、1階部分に商業、生活支援、または文化・交流施設を敷地の面積の4分の1以上設置すること。ファミリー向け住宅（専有面積75平米以上）、これを延べ床面積の3分の1以上を設置すること。四つを満たすと、最大容積800%まで上乘せができるといったものでございます。

街並み再生方針図を見ていただきますと、2ページ目の右上でございしますが、今まで三つに分かれていたものを一つのエリアとしているものでございます。

(3) 豊島区の上位計画による位置づけでございします。都市づくりビジョン、平成27年3月に策定しております。こちらでは、二つの位置づけを得ております。

それでは、3ページ目をおめぐりいただきたいと思います。今回、準備組合のほうから提案いただいた中で、まちづくりのコンセプトということで、4点ございします。

1点目でございます。立地特性を生かし、サンシャインシティやライズシティ、それから本地区エコムーゼタウンと連携した東池袋の駅周辺の拠点となるように、土地の高度利用を図るとともに、多様な用途によるにぎわいと安全で快適なまちの実現を目指す、大まかな目標でございします。

以下、3点でございします。地上及び地下で回遊性を高める歩行者空間を整備し、歩行者ネットワークを形成。幹線道路の沿道としてふさわしい緑豊かな潤いのある景観の形成を目指すもの。ポチの三つ目でございます。地区内の低未利用地の活用や敷地の共同化を進め、高質な都市居住機能や子育て・高齢者向けの生活支援機能の導入による土地利用転換を図り、多様な都市機能の集積による副都心と連携したにぎわいのある街並みの形成を誘導する。最後のポツでございします。池袋駅から連続する緑の軸や雑司ヶ谷霊園等の地域の緑をつなぎ、緑化空間の確保や街路樹等の充実を図るとともに、災害に強いまちの実現に向けて、豊島区役所等と連携し、防災機能の導入を図るといったものでございします。

この四つのコンセプトを再開発で具体化したものが、次の6番でございします。再開発による地域の貢献でございします。右上の囲みから見ていただきたいと思います。

まず、地下通路、これは東池袋と接続する地下通路、幅員3メートルを

整備するものでございます。

その下、地区広場1、約530平米でございますが、北側の玄関口、まちの顔となる広場を整備するものでございます。

三つ目の四角でございます。これは環5の1側に商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設等の生活支援施設等の整備によるにぎわいの創出をしていくものでございます。

四つ目、地区広場300平米、こちらも整備の予定でございます。

五つ目ですけど、歩道状空地、こちらは道路状、歩道と一体となった安全・安心な歩道状の空間、幅員4メートルを整備するものです。

一番最後の列でございます。これは地域全体ということですが、防災性の向上ということで、「一時滞在施設（地下広場）」や「備蓄倉庫」、「マンホールトイレ」、あとは、主に番神通りですが、無電柱化の整備を予定しております。

その下の中段、地区広場3、これは690平米でございます。南側の玄関口としての広場の整備を予定しております。

右側の一番下、地区広場3の右上でございます。番神通り、今、これは幅員3メートル程度でございますが、こちらと日の出通り、こちらは今、幅員6メートルでございますが、これをそれぞれ9メートルに拡幅します。その上、敷地内通路、6メートル、地区内の回遊性の向上のための通路の整備を予定しております。

建築物では、高質な都心居住の場ということで、ファミリー向けの住戸を中心とした住宅の供給を予定しております。

その上でございます。これもエリア全体ということでございますが、緑豊かな街並み、敷地内の空地や建物の壁面、屋上の緑化で緑のネットワークを形成するものでございます。

真ん中の一番上でございます。地下広場、約450平米でございます。これは地区広場、地上の広場と一体となった交通結節広場を整備するものでございます。

これらの貢献図を右に見ていただきますと、これは都市計画の図書レベルに落としたものがこういった図でございます。右下の図でございます。計画図2でございます。今回、都市計画では、二つの都市計画の決定、二つの変更を予定しております。（1）でございます。二丁目C地区の地区

計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画の新たに決定する2項でございます。変更する都市計画は、高度地区と防火地域及び準防火地域の変更を予定しております。

最後のページでございます。4ページ目でございます。施設計画の概要でございます。まずは、断面イメージを見ていただきたいと思います。左側が北棟、右側が南棟でございます。それぞれ住宅がメインということになっております。なお、北棟の左端に紫色で囲っているところでございます。事務所等と書いてございますが、現在、豊島区のほうで、池袋保健所の移転を想定して、準備組合と協議をしているところでございます。あと、1階から3階は商業施設、生活支援施設を予定しております。

概要の図を見ていただきたいと思います。今回は、2敷地で2建物を予定しております。階数は、それぞれ51階、地下2階を予定しております。高さは、北棟については190メートル、高さの上限でございます。南棟については、185メートルを予定しております。住戸数、北棟は約850、南は約600、合わせて1,450戸の供給を予定しております。容積率は、最高限度800%を想定しております。

右上が施設のイメージパースでございます。それぞれごらんいただきたいと思います。

今後のスケジュール、最後、9番でございます。本審議会の報告後、今月の14日に今、予定されておりますが、国家戦略特区の東京都都市再生の分科会が予定されております。こちらを経て、原案の公告・縦覧・意見募集を予定しております。意見募集には、説明会の開催を予定しております。12月19日の説明会を予定しております。その後、原案から案を作成しまして、本審議会に報告後、原案から案の公告・縦覧・意見募集を経て、付議というふうを考えております。ここままで平成29年度が終わるかなと思っております。平成30年度になって、国家戦略特区の手續上、区域会議、諮問会議、それから内閣総理大臣の都市計画決定になりますので、こういった手續を経ることになります。恐らくは、平成30年度の早い段階での都市計画の決定というふうになるかというふうを考えております。

それから、参考資料のほうを見ていただきたいと思います。席上配付させていただいたものでございます。こちらの3ページ目と4ページ目が都

市計画、新しくつくられる都市計画ですね。こちらと変更する都市計画の概要でございます。これは、実は、国家戦略特区の会議の関係で、実際は14日に予定されているんですが、14日まで本来、公表しないでほしいという内閣府の要請があったため、ぎりぎりになってしまいました。本審議会では、こちらは参考資料というふうに位置づけて、ご議論いただきたいと思います。

私からの報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 ありがとうございます。報告事項ということでございますが、ご意見あるいはご質問について、承りたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

委員 事務局である豊島区に幾つか伺いたいと思います。

今の説明の中で、資料の4ページ、8番のところで、施設断面イメージというところがあります。北棟の左に紫で囲ってあるところが池袋保健所の移転予定地で、今、協議を進めているというお話でしたけれども、池袋保健所の移転の発表がある前から、この紫の事務所等というものは示されておりました。これは、この事業が成り立つに当たっては、保留床、これを売らなければならない。買ってもらわなければならない、成り立たない事業であって、そこに豊島区が場所を確保するという事は、事業を応援するという、そういうことにもなると思うんですけれども、どうも先に発表の前に決まっていたのではないかと疑わざるを得ないんですけれども、その辺を時系列で明確にお答えいただきたいんですが、いかがでしょうか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 池袋保健所事務所等でございます。こちらは、ことしの4月に準備組合のほうから依頼がありました。保健所というか公共施設の誘致ということで、何か公共施設として、庁舎も近いですから、そういったところの機能を導入することを検討していただけないかという依頼がありました。保健所の移転については、現保健所の位置が適切でないという判断をしておりますので、ずっと移転場所を探しておりました。その思惑が一致したということで、9月に発表したものでございまして、保健所の移転がありきで、この建物の計画が進んだものではございません。

会長 どうぞ。

委員 同じ資料の3ページの左に、6番のところに再開発による地域の貢献とい

うことで幾つか列挙されて、今、説明がありましたけれども。今のお話だと、もう公表する前にこの準備組合と池袋保健所をここに設けるということが決まっていたというような、そういう解釈しているんですけれども。私は、それだと大問題だと思うんですよね。豊島区が水面下で事前にそういうことを決めていた。おかしいんじゃないでしょうか。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   先ほど申し上げましたが、4月に準備組合のほうから公共施設について検討してほしいという話がありました。それから、9月になって、保健所という選択肢をこちらからお示ししておりますので、公表前に準備組合と合意を得たものではございません。

会長      どうぞ。

委員      公表の前にこの紫色がなければ、まだしもね。もう既に保健所の位置というのが組合のほうでは決まっていたということじゃないですか。これは、つじつまが合わないですよ。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   もともとこの事務所等は、権利者で事務所を所有している企業がございまして、そちらが入るということで想定しているという話は伺っておりました。したがって、当初から保健所だとか公共施設が入るところで、この建物の形状になったものではございません。

会長      どうぞ。

委員      最初からそう言っていただければまだいいんですけれども。ただ、やはりこの紫色の部分がさっきも言ったこの6番のところに何らかの計画があって、それが計画変更になったという、そういう段階じゃないと、これはおかしいですよ。きょうは、この点についてはとどめておきますけれども、私はやはり何かおかしいものが水面下で行政と民間との間で行われていた、そう疑われても仕方がないですよ。今、国でもそれが大問題になっているじゃないですか。そこはきちんと説明できるようにしておいたほうがいいですよ。

じゃあ、次に、この再開発事業ですけれども、補助金として、税金が莫大に投入されることだと思いますが、周りの道路整備であるとかインフラ整備、その辺も含めて、どれぐらいの金額を予想しているのかというのをお聞かせください。

会長       どうぞ。

再開発担当課長   この再開発事業については、いつも申し上げていますが、都市計画の段階で事業費がきっちり出るものではございません。おおむね想定することはできますが、この場では、その想定金額については差し控えたいと思います。

委員       そうですか。

会長       どうぞ。

委員       次に、これからの社会情勢に当たって、幾つかお聞きしたいと思います。

やはり人口減少局面、高齢化率が約3割、少子高齢・人口減少社会が進む中、これまでの開発優先の都市づくりやまちづくりを方向転換することこそが重要だと私は考えます。この点について、どのように考えているんですか。

会長       どうぞ。

再開発担当課長   ご指摘はごもっともだと思います。特に人口減少社会でこれ以上住宅をつくっていいのか、という話はあると思います。一方で、爆発的に減るのかというと、徐々に減るところで、一定のニーズはあると思っています。先ほど区長の高野が申し上げましたが、豊島区はつくるだけではなく、ソフト、例えば待機児童対策を、ほかの自治体と比べて、積極的にやっております。そういったところを踏まえて、箱のほうも誘致をしているものでございます。東京都全体で見ても、人口減少の対応は当然していかなきゃいけないんですが、そういったところは調整をしていきたいと思っています。本計画については、こちらの戸数については妥当だというふうに判断しております。

会長       どうぞ。

委員       これから向かう人口減少社会における都市づくり、このお話をしましたが、その中で欠かせない大事なことの一つに、私は前回、前々回もお話ししましたように、環境問題も挙げられると思っています。地球温暖化や東京都市部におけるヒートアイランド問題解消策は絶対になくてはならない課題です。緑や水をどうふやしていくのか、人口の密集をどう分散していくのか、高層ビルをいかにふやさないようにするのか、あるいは減らしていくのかなどなどが大事な観点だと思っています。これは、まさに逆行している計画ではありませんか。どう考えているんですか。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   人口減少と、環境問題については、当然、考えていかなきゃいけないところがございます。本計画についても、カーボンマイナスについては意識した計画になっております。ただ、高層ビルが原因だという話には直接結びつかないかなというふうに思っております。それは、都市機能を集約することで、住みよいまちづくりにつながる部分もあると思います。ただ、どんどんふやせという話ではないんですが、メリハリをつけて、質も考えて、施策を打っていく必要がございます。

会長      はい。

委員      高層ビルは違うんだと、そういうお話でしたけれども、国土交通省のホームページなどにも建築物の密集・高層化によるなどなどのヒートアイランドの原因の指摘が掲載されています。まさにこの計画そのものだと私は思っています。改めてお答えください。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   この建物そのものをもってヒートアイランドだとは言えないと思います。密集ということですので、今後の計画にそういった視点を入れていくことはございますが、この二つの建物が建つことで、それがヒートアイランドになるということではないと考えております。

会長      はい。

委員      私は気温の上昇だけではなく、台風が数多く発生していること、竜巻の発生、ことしは豊島区で大量のひょうが降りました。とても考えられないことが現実には起こっているんですよ。私は自然界からの警鐘だと考えています。行政がそこに目を向けることこそが今、重要なではありませんか。どう考えているんですか。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   自然現象に対応していく、ごもっともでございます。大きな視点として、そういったところも建物を更新していくことで防げる、最新鋭の設備を導入することで、自然現象もある程度緩和できると考えております。

それと、あと大きな視点は、地震ですね。震災が起こるときに、木造密集であるとか老朽化建物については、地震に弱いところがございますので、こういった再開発により強靱化していくという部分は必要だというふうに考えております。

会長 はい。

委員 今のお話で、いろんな対策をするから大丈夫じゃないかというお話だと思いますけれども、私はやはり根本的な解決策にはならないと思いますよ。今、地震の話もありました。超高層ビル、長周期パルスという問題が今、社会問題になってきています。本当にこういう超高層ビルが地震に強いのかどうなのか、これは起こってみなければわからないということでは、私はまずいと思いますので、その辺の考え方は、ぜひ改めていただきたいと思います。

それから、次に、C地区のお住まいの方の声を豊島区がどう受けとめて、どう対応してきたかを確認させていただきたいと思います。組合に参加している方、もしくは賛成者、これはどれくらいいるのでしょうか。

再開発担当課長 現段階で、準備組合に加入している方の率は76%でございます。

委員 会長。

会長 どうぞ。

委員 これまでの生活が一変する計画で、不安を抱えている住民の方々からどのような意見が寄せられているのでしょうか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 再開発事業そのものが専門的というか、難解な制度でございますので、まず自分たちの資産がどうなるんだという不安を訴える方はいらっしゃいます。そういう方には、私どものほうで、準備組合というよりも区のほうで一旦お受けをしてご説明するようにいたしております。

会長 はい。

委員 この間、私はC地区にお住まいの何名かの方々からお話を伺う機会を持ちました。そのいずれも憔悴した不安の様子で、今のままでいい、今までどおり住み続けたい、こういうものでした。きょう、傍聴に来られている方何名かはその不安を抱えて来られています。お顔が見えます。なぜ、憔悴して不安なのかは、組合、豊島区に何度も話を訴えかけたが、まともに取り合ってくれないからということでした。これも私は大問題だと思います。何でそんな対応をしているのでしょうか。お答えいただきたいと思います。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 まともに取り合ってくれないというのは、その方の主観だと思いますが、私どもは相談を受けた場合には、誠心誠意対応させていただいてお

ります。このままでいいという方でございますけど、今後、何年間、このままでいいんだ、環5の1ができ、81号線ができ、建物が老朽化して危険な状態のままでずっといいのかというところをじっくりと丁寧に説明しながら、ご意見を伺っていらっしゃるところでございます。

会長 はい。

委員 私は、やはり行政の一番の役割というのは、困っている方々にどれだけ寄り添えるかということだと思っておりますよ。今の豊島区の姿勢というのは、この計画をなし遂げるために、強硬手段をとっているととられても仕方ないと思います。そこで、時間もあれですので、原案の公告・縦覧・意見書募集と手続が進もうとしていますけれども、これは何を公告するんですか。その中身の説明がないんですけれども。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 参考資料のところ、都市計画を新しくつくりますということで、3ページと4ページ、こちらが公告の概要でございます。このような都市計画をつくります。あるいは、こういう都市計画に改めますということで、今、説明したものが一覧に載っておりますので、公告・縦覧、意見を伺うということになってございます。

会長 はい。

委員 そこで、私は委員の皆さんにちょっと提案をしたいんですけれども、C地区にお住まいの方々からこの原案の公告・縦覧・意見書募集の手続を少し待ってもらえないかという声が上がっているんですよ。私は、こうした住民の声は受けとめるべきだと考えます。慌てる必要はないと思っています。ぜひ、この点について、委員の皆さんのご意見を伺いたいと思います。よろしくをお願いします。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 今回、公告・縦覧は16条にして、17条も公告・縦覧をします。したがって、2回ほど意見を聞くという、言っていただく場がございますので、担当としては、これを逃すというような判断はしておりません。

会長 はい。

委員 ちょっと終わろうと思ったんですけれどもね。それは困るというような話で、委員の意見は聞かないというような、そういうお話だと思っておりますけれども。今、都市計画法の16条のお話が出ましたね。そうであるならば、

これに基づいて、私は公聴会を開くべきだと思います。公告だけではなくて、説明会だけではなくて、この法律に基づいて、公聴会を、そういう態度であるのであれば、ぜひ開くべきだと思います。住民の声を受けとめなければならない、法律にのっとなって、ぜひお願いしたいと思います。いかがですか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 12月19日に説明会の開催を予定しておりますので、殊さら公聴会、同じようなものを2回開くということは考えてございません。

会長 はい。

委員 説明会と公聴会は、私は全く違うと思います。9月9日に私は説明会に参加いたしました。そのとき、日照・日影の説明がありましたけれども、配付資料がありませんでした。その後もホームページにも掲載がないし、その資料を配付されたということもありません。私にも届いていません。そういう説明会で、豊島区はそれをやるからいいんだと。とんでもない話じゃないですか。説明会の体をなしていませんよ。公聴会をやるべきです、法律に基づいて。ぜひお願いします。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 ご指摘の準備組合が9月に説明会を開いた後に、配付資料ではなくて、説明資料について配付がなかったという話ですが、準備組合はその後、ホームページを立ち上げて、公開をしております。今まで再開発、区は何度か経験してございますけど、そういった丁寧な対応をしている準備組合はございません。そういった意味でも、適切に準備組合の説明会は開催されていると考えております。

委員 会長、長くなってすみませんけれども、私があるとき出たときに、日影図、ただスライドで示されただけなので、配付はしないとまずいだらうと思っていましたけれども。先ほどホームページを見てきましたが、私の見落としなのかもしれませんけれども、そういったものはありませんでした。

それから、その説明会の中で、そのC地区単体ではなくて、近隣の超高層ビル群、複合的な日影図を出してほしいという、そういう声がありました。それについては、組合の説明では、豊島区と相談するという回答でした。何らその回答は、私は聞いたことがない。それでも十分な説明だと言えるんですか。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   まず、前段のホームページに掲載されていないということがございまして、先ほども見ましたので、きちっと日影図についてはホームページから見られるようになっております。

あと、組合のほうからも日影図、エリア全体の日影図というふうに伺っていますけど、なかなかほかのエリアと合体をさせているものを準備組合のほうがつくるというのは難しいかなというふうに考えております。

会長      はい。

委員      私は、準備組合の話をしているのではなくて、豊島区もそのときいるということは、並んでいないのでわかりませんでしたけれども、何名かいたという話じゃないですか。豊島区と相談するという説明会だったんですよ。豊島区が怠慢じゃないですか、じゃあ。いや、できませんという報告があればまだしも、何の報告もないんですよ。説明会をやるから公聴会は開かなくていいということの理屈にはならない。法律に基づいて、私はやるべきだと思います。慎重にやっていただきたい。困っていらっしゃる方々が大勢いるんです。きちんと公聴会を開くと明言すればいいじゃないですか。お答えください。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   繰り返しになりますが、説明会はまだありますので、16条の説明会はございますので、公聴会を現段階では開くということは考えておりません。

会長      はい。

委員      おかしなことを言いますね。都市計画運用指針にもきちんと案を作成しようとする場合において、住民の意見を反映させるために必要な措置を講じることとされているとなっているじゃないですか。住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨であると書いてあるじゃないですか。都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会をさらに拡大していく観点から、説明会とは別に公聴会を開催すべきであると明確に出ていますよ。

会長      どうぞ。

委員      今のご指摘の条文なんですけど、委員がお読みにならなかった部分がありますよね。必要があると認めるときはと。その議論じゃないでしょうかね。

念のため、私のほうから読み上げますと、都市計画法の16条1項、「都道府県または市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」と。したがって、ここで、必要があると認めるときと、この問題ではないかと思えますけれども。

以上です。

会長 はい。

委員 まさに、今、必要だと私は解釈をしておりますので、やはりこの法律、都市計画法の第16条に基づいて、やらないという理由はどこにもないと思いますので、ぜひ開催をしていただきたいと思います。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 先ほど申し上げましたが、準備組合の丁寧な対応、そして、16条説明会の開催、私どもはできる限りのことをやっております。現段階で、公聴会を開くという判断は、したがってしておりません。

会長 きょう、報告案件ということで、この論点については、今後まだ説明会等の機会、それから16条、17条と順次やっていくわけですがけれども、その中で、きょうの議論をしっかり踏まえて、検討していただければというふうに思います。

会長 はい。

委員 時間もあれなので、要点だけちょっと意見を申し上げたいと思えますけれども、私のほうにも住民の皆さんから声をいただいておりますけれども、若干、森議員さんのお話するニュアンスとはまた別な方だとは思いますが、先ほど組合の加入率が76%ということですがけれども、それは賛成の方たちばかりが入っている加入率という判断ではないということでしょうか。

再開発担当課長 全ての地権者、土地建物所有者のうちの76%です。

会長 どうぞ。

委員 その76%の中にも賛成する方と賛成ではない方というふうにいると思いますけれども、その中で、賛成する皆さんがどのくらいいるというような判断をされているのでしょうか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 基本的には、再開発を進めていこうという方が準備組合に入るといふふうに認識をしております。ただ、この都市計画を進めるためには同意書をいただいております、同意率というのが74%程度です。ですから、76%の方が準備組合に加入していて、1名の方がまだ同意書を、この計画を進めるということに対しての同意書をもっていない。ただ、その方が計画に反対しているということではなくて、物理的な問題というか、会えないという状況でもらえていないということです、おおむね76%の方が同じ方向、この計画を進めるということについて異議がないといふふうに捉えております。

会長 どうぞ。

委員 私は、その賛成の中にも100%全てお任せして一緒にやっていきたいという地権者の方もいれば、やはりもう少し自分たちの要望、希望をこんなようなものにしたいというような意見をお持ちの方も確かにいらっしゃる、それを区が事務局として事業者さんとの間に入っているならば、もう少し丁寧に住民の方の要望を聞く、そして、それに応えていくという機会をもう少し設けていくべきじゃないかなといふふうに、その必要性という意味においては、個別であり、14日の説明会でもいいと思うんですけども、なかなか説明会で自分の意見を申し上げることがはばかれるという方も確かにいらっしゃるといふふうに聞いておりますので。

その辺の何といふんでしょう、容積率を上げていくことによって、高い建物になっていく。高い建物になることについての不安であるとか、例えば、庁舎を目の前にしている地区なので、この庁舎を見ていると、いろいろ想像する中で、もっと風が強くなるんじゃないかとか、どういうまちなっていきのかといふ不安を抱えている方たちは確かにいらっしゃるといふふうに私も認識しておりますので、区が事業者さんだけにお任せするのではなくて、丁寧な意見を吸い上げて、それを事業者さんに向けていく。事業者さんもただ説明に上がって、これでいいだろうということではなくて、一人一人の対応にもう少し時間と、それから先ほどの言葉をかりるならば、お互いに寄り添いながら、このC地区のまちづくりをいいものしていくといふふうにしていかないと、なかなか今、あちらこちらで再開発が進んでいますけれども、スムーズに進んでいるところとそうでもないところと今までであったといふふうに思いますので、区はその経験を生かして、リーダ

ーシップを事業者さん、民間だけに任せるのではなくて、住民サイドにしっかりと吸い上げる役割を私はもう少し認識を持っていただきたいなという事を申し上げたいと思います。

それで、もしも、その必要性があるならば、説明会をふやすなり、そういう機会を設けるなりの措置をとっていただければというふうに思いますので、よろしくお願いをしたいと思います。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 丁寧な対応については、今後も進めていきたいと思います。ご意見もいただきましたので、より一層、住民、権利者に寄り添った形で計画のほうを進めていきたいというふうに考えております。

会長 どうぞ。

委員 その組合による説明会というのは、別に法定のもの。地権者への説明会ですか、おっしゃったのは。

再開発担当課長 近隣。

委員 近隣の説明会ですね。それは法定に定められているものではないですよ。なので、都市計画の法律に基づいた、説明会というのも法定用語ではないと思うんですが、公聴会に準じるものを開催する予定があるというご説明だと理解してよろしいのでしょうか。先ほどの説明会を開催されるという話。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 16条の説明会を公聴会に準ずるというよりも、説明会を開催したほうがより丁寧だということでの対応でございますので、これを代替するとか、そういったところではございません。

都市整備部長 さっき説明会の話があったのは、企画提案を出す中での準備組合の説明会。今回、お話になっているのは、16条の公聴会等で読む等の説明会ということですか。

委員 等の説明会ですよ。等の説明会ですよ。等に該当するもの、つまり、公聴会に準ずるものですよ、要は。等に含まれるものとして、これは、だから、再開発の決定と地区計画、この決定について、説明会を開催していただけないということになっているということですよ。

それで、今、公聴会がいいのか、説明会がいいのかというのは、ちょっとどちらがいいのかというのはご意見があって、議論があるところなんで

すが、法定の手続をしっかりとやっていただきたいということが一つと、それがこのプロセスの中のどこに入るのかというのは、ちょっとどこかにあるんですけど。僕が見落としているのかもしれないんですけども。

再開発担当課長 参考資料の4ページでございます。事前配付資料にも載ってございますけど、12月には説明会とあわせて、公告・縦覧・意見募集という形になっております。

委員 そうすると、案の作成の後の説明会はやらなくていいのかということが一つあると思うんですね、論点としては。少し丁寧にとのご意見が2名の委員から出ているので、もし、このプロセスを見直すとすれば、案が形成された後にもう一度説明会をやるだろうかということは、少し検討の余地があるのかなと思うので、そこはご検討いただければなと思いましたというのが1点ですね。

それから、国家戦力特区のほうでの審議というのが、実は何だろう、制度上は、国家戦略特区の中だけで都市計画決定ができるというような制度にたしかになっていたかと思うんですが、それに重ねて、自治体としては、こういう手続を踏まれるのは当然必要だと思うし、していただいているのはすばらしいことだと思うんですが、スケジュール的に何かそれとの絡みで制約があるとか、そういうことはあるんでしょうか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 今回の国家戦略になったことでの違いというのは、都市計画決定が、豊島区長決定が政府の内閣総理大臣決定になった、そこで会議が実はふえたといった認識でございます。

委員 それが特にスケジュール的なことで大きな制約になっているということはないと理解してよろしいでしょうか。

会長 はい。

再開発担当課長 はい。豊島区の都市計画審議会については、そこで狭められたりとか、期間が長くなったりということはございません。ただ、本来ですと、諮問をして答申を本審議会で得た後にすぐ決定ができるんですが、決定が国の決定になりますので、ここに書いてございますように、国家戦略特別区域会議だとか諮問会議を経なきゃいけないといったところで、会議が二つ余分にふえているといった状況でございます。

委員 だから、説明会に出られるかどうかというのは、時間的な制約がどうかかわ

っているかということによっているのかと思うんですよね。それが、例えば、組合の事業を進める上でのスケジュールによるところなのか、いわゆる都市計画決定を要は過重に手続をしなきゃいけないというようなところで、時間がかかるということが懸念されているとかがあるのかなと思ったんですが、もし、時間的な制約に大きな影響を及ぼさないようであれば、私としては、ぜひ、説明会的なものはしっかりやっていただいたほうがよろしいのではないかというふうには思います。

会長      どうぞ。

都市整備部長   先ほどありました法律の16条、17条の手続はしっかり踏まえて対応してまいります。その中で、当然、皆さんもご案内のことかと思えますけれども、説明会は、図書等の説明をし、それを周知するためのものございまして、意見をいただくものは、意見書という形で正式に文書でいただくことができますので、まずは16条で区域内の方々の意見を吸い上げて、その状況を見ながら、次のステップをどうするのかということについては考えていきたいなと思います。

会長      どうぞ。

委員      ちょっと細かいことをしゃべりづらい雰囲気ではあるんですけど、丁寧な説明とか地権者さんに寄り添うというのは、今回の開発の中身だけではなくて、結局、これは地区計画の内容を定めるというのが一つの目標になってしまうので、きょうお示しいただいた地区広場の位置とか規模とか敷地内の通路が将来的にもともとここにお住まいの方々が再開発に賛同していただいて、どれぐらいこのエリアの価値といいましょうか、まちがよくなっていくんだということは、この地区内の開発だけではなくて、今回、地区計画でつくられる道路とか広場がどういうふうに将来のまちづくりに発展していくのか、よりよくなっていくのかということのをいま一度ちゃんと説明会の中で説明するというのも、地域の方々への寄り添うというんでしょうかね、考えをちゃんと説明するということにつながるんじゃないかなと私は考えて聞いておりました。

そういった観点から、豊島区さんのほうにご質問があるんですけども。今、この環5の1は庁舎の北側のほうでちょうど上がってくるという状況だと思うんですね。地区広場の1については、今回、この全体が北側のエントランスゾーンというんでしょうか、その説明で何となく理解はできる

んですけど、地区広場の2ですとか敷地内貫通通路というものが環5の1の道路がサンクンというか掘り下がっている状況の中で、実際に、その敷地内通路ですとか地区広場としての周辺地域との連続性をどういうふうに補完していくのかということをお聞きしたい。それが1点です。

もう一つありまして、もう一つは、この地区広場3号、南側の。ここについては、比較的、この地区内の車の動線が東側にある中で、本来であれば、環5の1側の南側に広場を設けたほうが素直じゃないかなというふうに私は見ているんですけども、一方で、補助81ですかね、それがこれから再開発で控えている東池袋4・5地区のあたりと、例えば、緑のネットワークとして連動して行って、これから控えている造幣局の跡地の公園と一体的な緑のネットワークをつくっていくから、この場所にあるんだとか。結局、きょうお配りいただいた資料の1号の3ページの頭にあるこのまちづくりのコンセプトというところを具体的な豊島区さんが掲げているビジョンと合わせて説明するということが非常に大事なんじゃないかなと思うんですよね。

ですので、ご質問が長くなっちゃうんですが、地区広場の2と貫通通路の関係、それと地区広場3についてのこの場所に広場を位置づけた理由というのをご説明いただきたいなというところでございます。

会長      どうぞ。

再開発担当課長   2点ございます。1点目ですね、この計画を区として、どういうふうに補完していくかといったようなご質問だというふうに認識しておりますけど、今後、Aが今終わって、このエリアの整備が終わりまして、C地区あるいは南池袋ですと二丁目がございます。そのほかに81の沿道開発整備が進んでいきます。そういった開発の機運が上がってくる現状を踏まえて、一体的な緑のネットワーク、こういったものをビジョンとして立ち上げていきたいというふうに考えております。

2点目でございます。地区内の広場でございます。こちらは、建物の形状上、この位置に置くような形になっている部分もございます。私どもとしては、準備組合のほうがツインタワーにして、風だとか日照だとか、そういうところをよけながら建物を建て、そこにあいたところが広場になっているというところもございますので、再開発事業という性格上、これでいいのかなというふうに考えております。

ただ、先ほども委員がおっしゃいましたように、雑司ヶ谷あるいは造幣局、そういったところの緑のネットワークとしての整理はきちんと持っていきたいというふうに考えております。

会長      どうぞ。

都市計画課長    地区広場3のほうでございますけれども、区では、これは81号に面しているわけでございますけれども、81沿道まちづくりビジョンというものを策定いたしまして、開発の緑について誘導してきたわけでございます、同じ81号線沿いということでございますので、その緑の連続の一つというふうに捉えているところでございます。

委員      すみません、それはあり得ないですよ。区がやっぱり地区広場を誘導せずして、誰が誘導するんですか。そこはお気をつけになられたほうがいいですよ。

私が言いたいのは、別にこの位置を否定しているわけではなくて、広場をつくるということが将来のまちづくりにとってどういう価値があるかということを中心に語るべきだと思うんですよ。そこがしっかり語られれば、今、ご不安に思われている地域の方々も耳は傾けていただけたと思うんですよ。そこをしっかりと豊島区さんとしてお願いしたいということ、最後申し伝えさせていただきたいなと思います。

会長      じゃあ部長、どうぞ。

都市整備部長    ここの地区広場なんですけれども、全体的な緑の流れとしては、もともと豊島区の構想としてございますのは、池袋駅からグリーン大通りからつながってきて、その雑司ヶ谷霊園につながっていくという大きな太い緑の軸ということで考えております。その流れの中で、緑のネットワークをつくっていきたいというのが一つ。この南北に細長い敷地を、当初考えておりましたのが、広場空間としては池袋駅からのエントランスのが一つ、中間のところの一つ、あとは、雑司ヶ谷霊園、南側に向けての入り口としての一つ。こういう大きなゾーニングの中で検討してきたと。それを具体の計画の中でどこに配置していくのかというのが、これは都市計画の中、もしくは事業との関係で整理をしてきたということでございます。

大きな考えとしては三つ。先ほど申し上げたエントランスと雑司ヶ谷霊園、南口に向けての空間と、その中間にある空間づくりということの中での結果ということでございます。

会長       どうぞ。

委員       すみません、何というんでしょうかね、私自身、この間、再開発のこういう関連ってたくさん経験をしてきて、こういう中で、さっき区長さんが豊島区は住みたい、行きたいまちだというお話をされましたけれども、要するに、今、住んでいる人たちが住み続けるまちをどうつくるかというのが、私は区が絡む基本的なまちづくりだと思うんですよ。

          それで、住んでいる方のご意見というのは、先ほど委員が言いました。あとは、あそこのエアライズの方が結構、9月の8日、9日の説明会のときに質問されていました。東側に面して住んでいる人は、自分たちが得られた景観がなくなってしまうんじゃないかと。最初は、正直言って、何であなたたちも高いところに住んでいるじゃないと一瞬思ったこともありました。でも、そうじゃなくて、やっぱりエアライズというのは平成19年にたしか完成したと思うんですが、いろんな経過があって、七十何億円豊島区も投入をしてつくったんですよ。そこにどうぞ、皆さんおいでくださいというふうにやって、一つのまちづくりの第一の超高層のマンションでした。

          そういう関係で、全体の今、東池ではA街区もやっていますし、それから、今後、その他のところも、B街区も決まりましたし、次々この周辺って、超高層のビルがいっぱいできるんですよ。だけど、それぞれに住む方にとって、本当にまちづくりになるのかどうかという、特に現在、長く住んでいらっしゃる方にとってはどうなのかとかという、そういう問題だって、私はきちんと考えていただきたいと。

          今回の計画というのは、当初、31階とか23階とかというのが改めて私は資料を見ましたけれども、これは豊島区がとりあえずこういうイメージで出したものですと。これに決定されているものではありませんという文書がついていましたけれども、一応、そういうまちづくりの表というか絵が、カラーの絵が出ていたわけですよ。やっぱりそういうものを見ながら、全体像のまちづくりって、豊島区のこの近辺ってこうなるんだなと思っている区民の方だって、私は多くいらっしゃるんだろうというふうにも思いました。

          そういう点で、さっきの緑の問題もあります。でも、高さ問題なんていうのは、それこそ一般のマンションを自分のうちの前につくられたときに、

やっぱり交渉しますよ。それと同じようなぐらい住環境をきちんと整備するというのは大事なことで、そこの絡みでいくと、この地区計画そのもの、しゃれ街条例の網かけそのものも、豊島区が率先してやってきたことです。そういう中で、こういう結果になってきて、追い出される人が出てきたりとか、それから、近隣の人たちにとっては非常に住環境が悪くなるか、やっぱりこれはきちんと考えるべきだというふうに改めて今、思っています。

すみません、もう一つだけ。今、造幣局の南地区、かかわっていて、私も傍聴しています。その中で一番出てくるのは、自分たちの財産が、自分たちがどういう生活が保障されるのかというのが地権者の方にとっては一番重要な話だし、深刻な話です。エアライズで経験をした人たちは、絶対に反対だとおっしゃる方もいらっしゃいます。あそこから追い出されたという方もいらっしゃいます。そういうような直接の区民の皆さんのお声をどういうふうにして、こういうまちづくりに反映するかというのも、私はきちんと区が税金を使って、こういう準備を進める以上は、考えるべきだというふうに、今、強く思っています。

そういう点で、今回の説明会あるいは公聴会という形になるのかどうか、私は非常に期間が、原案の次が案が出て、それから、そのまま決まっちゃって、来年度の早い時期に進めますなんていう、半年もないじゃないですか。こういう中で、どういうふうにやっていくのかという、それを考えたときに、やっぱり今回の原案の提示というのもおくらせていただきたいと思うし、それから、先ほど来、課長さんは丁寧に説明を地権者の方に行っているとおっしゃっていますが、私が聞く地権者の声というのは全然丁寧じゃないという声をいっぱい聞いています。準備組合の方も一方的に言われちゃったと。やっぱり受ける側は、そういう思いで受けとめていないんですよ。だから、そういう実態をきちんと、それこそ区のほうで受けとめていただいて、本当に期間的にはもっと延ばして、直接かかわる区民の皆さんの声あるいは近隣の人たちの声も聞いて考えるという時期を、期間をぜひつくっていただきたいと改めて強くお願いをいたします。

会長 要望ということでよろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 事務局、何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

都市整備部長 簡潔に申し上げますと、この環状5の1号線が事業化されたときに、区はかなり丁寧に意向調査、地元に入ってやってまいりました。その中でできてきたしゃれ街条例に基づく街並み再生地区もそうなんですけれども、まずは、環状5の1号線の雑司が谷地区、これは一般型の地区計画をかけて、基本的には保全型の地区計画をかけてきた。そのときの意向調査で、東通りより北側で、今回案件に上がっているところなんですけれども、ここはどちらかという、開発志向が強かったということがございました。それで、この東側に連なる雑司ヶ谷霊園の北側の地区、ここも意向調査が入ったんですけれども、こちらはどちらかという保全型のまちの意向だということで、こちら一般型の地区計画をもう既にかけているということがありますので、この今のまちづくりのベースになっている動きというのは、環状5の1号線の事業化に伴って、意向調査をかけ、地域の皆様と大きな方向性を話し合った、その結果がこういう形になっているということだけはご理解いただければと思います。

会長 どうぞ。

委員 すみません、いろいろとご不満、ご不安な方のご意見がすごく委員さんから出てくるんですけど、逆に、課長さんにちょっとお聞きしたいのは、賛成の方がどういうことで賛成しているのかということもぜひ開示していただかないと、我々は一般に否定されている意見ばかり聞いてくるので、できれば賛成の方がどういうことを言っているかということも教えていただきたいということを要望します。

再開発担当課長 経緯のところでは申し上げましたが、このエリアは平成16年からずっとまちづくりについて検討をしております。まちの課題、これを負担ないような形で、どういうふうに解消できるのか。そういったところを真面目に真剣に考えてきております。個別の話をする時間がございませんので、皆さん本当に時間をかけて、この計画に至っていたという思いを私は背負っておりますので、ぜひともこの計画は進めたいというのが担当としての思いでございます。

会長 先ほど来、ご説明をいただいたり、議論をご質問があったり、あるいはご意見もあったかと思えます。今、地権者全体のうちの76%の方が準備組合に参加をされているということで、25%、24%ぐらいの方が現在のと

ころは参加されていないということですが、多分、この数字はどんどん順々上がってきた数字で、現状76%ということだと思っております。ただ、いろいろ今、委員からもご意見がありましたように、個別にやはり一人一人の家庭の事情等を含めて、一人一人の心配事というのは、計画が煮詰まっていけばいくほど、個別の課題も浮き彫りになってきますので、今後、組合にし、都市計画決定をするという段階で、これまで以上にきめ細かく個別の関係権利者の方あるいは周辺住民の方へのご説明、それから、お困り事に対する相談をきめ細かく伺いながら対応をしていくと。それが多分、寄り添うということにつながっていくんだらうと思います。

それらを個別にやると同時に、全体の皆さんに情報を共有していただくという意味で、やはり説明会等を適時に開くということは大事なことではあろうというふうに思っております。手続的には、先ほど参考資料の一番裏面に今後のスケジュールということで、平成29年度、30年、32年、36年竣工で、32年着工でというようなスケジュールで進めていると。平成30年度の頭のほうに国家戦略特区の会議が二つ入ったということで、若干、これに頭を押さえられているというところはあるんだらうと思えますけれども。

きょうが12月7日、左から二つ目です。本日は報告ということで、原案の報告を受けているわけですが、今までのお話ですと、このことについて、ここには書いていないですけれども、地元の皆さんへの説明会もやっている。12月19日に再びきょうの原案に基づく説明会を開いて、12月その後に原案の公告・縦覧・意見書が出てくると。その意見書等を勘案し、案の作成というのが多分1月に行われるということだと思っております。

先ほど来のきめ細かい説明等をとということでいきますと、やはり案ができた段階で、ですから、実は次回の都市計画審議会、後で報告があると思うんですが、2月1日で予定をしていると思うんですが、その前あるいはその後、案の公告・縦覧の前に1回その説明会等の機会を準備組合の皆さんとも相談をされながら検討していただくということが、きょうの意見を踏まえると、必要かなというふうにも思います。スケジュール、それから案の作成の時間等々を含めて、ぎりぎりの設定になるのかもしれませんが、きめ細かい説明会をするということと、今後、ますます個

別の皆さんのわからない、わからないから質問もできない、だけど不安は募るという状況をどこかで打破していただくような進め方が必要ではないかなと思います。

最終的には、3月の下旬ぐらいになるかと思うんですが、年度内、次の都市計画審議会でのこの案件が付議されます。付議される前に、そうした関係権利者の皆さん、17条になると関係権利者の皆さんですけれども、きちんと説明をしていただいて、ご了解をいただくというようなことをより詰めていただく必要がありますので、ぜひとも事務局、年度末でございますけれども、お願いをしたいというふうに思います。スケジュール、手続的にいま一步、一人一人の方への疑問に答えることを含めたきめ細かい対応をご尽力いただければなと思います。

それから、もう一点、計画の内容ということに関して、多分、よく理解できていないとか、質問もなかなかしにくくてしていないというようなこともあろうかと思うんです。委員から少し計画の内容にかかわるお話がありましたけれども、この先ほどの資料1号の3ページの5、まちづくりのコンセプトというところの絵が多分、一番現状で計画の内容を示しているのかなと思うんですが、現在、補助81号の拡幅整備が延伸してきていると思うんですが、従来、市街地だったところを含めて、道路になってきます。

3ページの右側の図を見ると、一点鎖線が都市計画の区域ですけれども、基本的には環状5号と81号については、道路中心線でとっているんだと思うんですね。環5と81の交差のところが非常に大きな空間になるんですね。ここをどういうふうに回していくのか、ロータリーを入れてもいいぐらいの大きさに見えてしまうんですが、実は、先ほどの敷地内だけで見ると、この南東方向に、つまり雑司ヶ谷霊園の真正面に位置するところ、今は家があるんですけど、これがなくなれば、本当に道路を挟んで真正面のところに3号地区広場ができると思うんですが、これが突然、ぽこっとあるのか、あるいは、この道路整備をどういうふうにして、この三角形の空間をどう活用するかによって、まさに緑のつながりというようなことを含めたことも考えられていくのではないかと思います。

これは都道だと思いますので、東京都との協議をできるのは、多分、区だと思いますので、そういうところを含めて、この街区で、しかも新しく

区道を入れて、無電柱化をして、そこに歩道状空地を入れて、今までには全くない広い空間の歩道ができ上がってくると。しかも、霊園前の都電の駅があり、ずっと曲がっていくと、日の出通りにぶつかるところに地下鉄の駅と都電の駅もありということで、非常にこの事業が完成したときの市街地の空間というのは、全く今までとは違うものができ上がっていくのではないかと。

多分、そのことがなかなか理解をしてもらえていないのかなというふうにも思いますので、時間がないからあれですけど、本当は模型か何かで、実はこういうことがこの計画のイメージですというようなことを示していただくような説明と、それから、それに応じた質問への対応、そうしたこともここまで来ますと、やっていただくことがいいかなというふうに思います。

結局、そうすると、非常に幅員の広い都道に囲まれた三角形の地帯の底辺部分というか、半分ぐらいの再開発事業なんですけど、残りの三角形のところを今後どういうまちづくりをしていくのかということとも絡んで、この交通量の多い環状5号と日の出通りと、多分、今後も交通量がふえる81号、これをどういうふうに人がまたいで越して、連担とつながりというのをつくっていくのかと。しかも、5号はアンダーパスで下がっていくということですので、どこでも横断歩道をつけるというわけにもいかずということになると思いますので、まちづくりコンセプトの1行目にあるサンシャイン、ライズシティ池袋、それから、としまエコミューゼタウン、ここですかね、とこれとをどういうふうに連携させようとしているのかということが、多分、この説明では十分伝わらないと。

委員もその点を踏まえて、どういう歩行者のルートなり、あるいは緑のルートなり、そういうにぎわいをつくるなりというようなことを計画として提案されているのか、もう少しわかりやすい説明が必要ではないかと。2行目に地上及び地下とあるんですが、地上というのはグラウンドレベルなのか、もう一つの上のデッキといいましょうか、そういう形を含めての地上なのか、恐らくこの歩道空間、これは再開発事業の事業区域の中だけではなくて、都道の上をいずれまたがなきゃいけないので、東京都との調整あるいは連携というのはもう不可欠だと思います。

そういうような点を、案をつくるに当たって、時間がないところ恐縮で

すけれども、ぜひ詰めていただいて、こういう形の街並み、あるいはまちを展開していくんだよという形で、我々にも、また地域の皆さんにもお示ししていただけるように、少しご尽力いただければなというふうに思います。

本日、報告ということですので、以上にさせていただこうと思いますが、本日出ました委員の皆様からの意見を今後の展開に十分しんしゃくしていただいて、今後の展開を配慮いただければなというふうに思います。

時間があと七、八分になってしまいましたけれども、実はもう一件報告がありますので、そちらに移らせていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、報告の2でございます。「池袋駐車場整備地区変更案及び駐車場整備計画案の一部変更について」の説明をお願いいたします。

よろしく申し上げます。

交通・基盤担当課長 それでは、池袋駅駐車場整備地区の変更でございますけれども、今年の9月22日の審議会におきまして、この図面であります上の部分の図でご説明、報告をさせていただいたところでございます。その後、関係機関との協議によって、区域の一部を下の図のように変更をした上で、都市計画手続に入りましたので、ご報告をさせていただくものでございます。

具体的には、この下の図の円になっている部分、これが住居系用途地域、ここにつきましては、今回、整備地区から追加をする部分から外すということで、追加をしない形で進めていこうというものでございます。

裏面をおめくりいただきたいと思います。変更の考え方でございます。当初につきましては、特定都市再生緊急整備地域に含まれているエリアのうち、用途地域の指定、それから土地利用の状況、駐車実態、これらを勘案して定めてまいりました。特に81号線沿道や175号線、81号線に挟まれた第一種住居地域及び区庁舎周辺の地域につきましては、都市づくりビジョンで副都心連携エリアとして位置づけておりましたので、一体的なまちづくりを進めるということで、当初は入れていたものでございます。

今回、副都心連携エリアでございますけれども、用途地域が第一種住居地域であることから、駐車場整備地区の指定をすることによって、特に床面積が1万平米以下の建物を建設した場合に、附置義務台数が大きく変わ

る、ふえることになるということでございます。連携エリアということで、再開発等のまちづくりを進めていくという観点から入れてきた経緯がありますけれども、なかなか進んでいない地区もございますので、これらについて、1万平米以下の建物については、大きな差が生じるということで、今回は住居地域の部分につきましては、駐車場整備地区に含まない形で進めていくことといたしました。

今後でございますけれども、開発動向ですとか用途地域の見直し、これらがあった場合には、改めて区域の変更ということを考えていくといったことでございます。

公告・縦覧でございますけれども、10月27日から11月10日まで終わっております。意見書につきましては、今回、地区の変更の都市計画の意見書についてはゼロ件でございました。説明会は10月31日、11月3日、11月6日と3回行いまして、参加人数は、名簿記載人数が47名、家族で来て、名簿記載をしなかった方もおりますので、人数とすれば50名の方に参加をいただいたといったところでございます。

説明会での主な意見でございますけれども、区域を当初案から変更している理由、これについては、先ほど変更の考え方でお示しした内容をご説明させていただきました。駐車場整備地区案で対象となる駐車場、これにつきましては、附置等を含めまして、この区域にある駐車場全てを対象として計画としてまとめているものです。また、見直し案で除外した地域について、今後、整備地区を見送ったことだが、今後の見直しは、これについても先ほどご説明したとおり、用途地域の見直しですとか、まちづくりの開発動向を見て、改めて検討するというお答えをしております。

今後のスケジュールでございますけれども、先ほど2月1日というふうには会長のほうからありましたけれども、この審議会におきまして、付議を予定しております。また、計画案でございますけれども、これについての内容の報告等もさせていただいた上です。駐車場整備計画につきましては、池袋副都心交通戦略委員会におきまして、報告をしていただいて、決定をしていくというような手続になろうかなと思います。

本日は、9月22日にご説明をさせていただきました区域と変更したといったところについての説明でございます。

以上でございます。

会長 ご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(な し)

会長 それでは、以上に報告の2はさせていただこうと思います。

それでは、最後に、事務局より今後の連絡事項等ございましたらお願いいたします。

都市計画課長 次回の都市計画審議会でございますけれども、机上に開催通知を配付させていただいたとおり、来年の2月1日(木)、午前10時より豊島区の本庁舎5階の509・510会議室におきまして、開催をさせていただきたいというふうに思っております。案件につきましては、その開催通知に記載のとおり、付議案件が1件、報告案件が2件でございます。

事務局からは以上でございます。

会長 ただいま説明がありましたように、2月1日(木)、午前10時よりということでございますので、日程の確保をお願いしたいと思います。

ほかに何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(な し)

会長 それでは、どうも熱心なご議論ありがとうございました。

これで、第179回豊島区都市計画審議会を終了させていただきます。  
お疲れさまでした。ありがとうございました。

(閉会 午後3時28分)

<p>会議の結果</p>	<p><b>諮問第112号、113号</b>          特定地区の指定(長崎地区、巢鴨・駒込地区)</p> <p><b>報告1 説明</b>          南池袋二丁目C地区のまちづくりについて</p> <p><b>報告2 説明</b>          池袋駐車場整備地区変更案及び駐車場整備計画案の一部変更について</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><b>諮問第112号、第113号に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 特定地区の指定について(長崎地区、巢鴨・駒込地区)</li> <li>・参考資料第1号 防災まちづくり概要図</li> <li>・参考資料第2号 補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針</li> <li>・参考資料第3号 補助81号線沿道巢鴨・駒込地区まちづくり方針</li> </ul> <p><b>報告1に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合企画提案書概要</li> <li>・参考資料第1号 都市計画原案に関する説明資料(南池袋二丁目C地区)</li> </ul> <p><b>報告2に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 池袋駐車場整備地区変更案及び駐車場整備計画案の一部変更について</li> </ul>
<p>その他</p>	