

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第172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9月26日 月曜日 17時～18時50分	
開催場所	豊島区役所 5階 507・508会議室	
議 題	議案1 （議第52号） 東京都市計画道路の変更について（幹 線街路補助線街路第174号線） 報告1 東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等 について 報告2 東池袋四丁目地区用途地域等の見直しについて	
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 5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 山崎眞 山口利昭 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 交通政策担当課長 再開発担当課長 地域まちづくり課長 建築審査担当課長 道路管理課長 道路整備課長
	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5時00分)

交通基盤担当課長 皆さん、こんにちは。皆様におかれましては、大変お忙しい中、また5時という時間ではございますけれども、お集まり頂きましてありがとうございます。

これより、第172回豊島区都市計画審議会、開会に当たりまして、会長、今後の進行のほうをよろしくお願い致します。

会長 それでは、議事日程にしたがって進行させて頂きたいと思います。

まず、最初に委員の出欠について、事務局よりお願い致します。

交通基盤担当課長 すみません、申し遅れましたが、本来であれば都市計画課長が進行をさせて頂くところでございますが、本日、体調不良ということで、私、交通基盤担当課長が進行をさせて頂きたいと思います。よろしくお願い致します。

出欠でございますが、本日、白井委員、それから渡邊浩之委員、小泉明弘委員、池田委員よりご欠席の連絡を頂いております。

なお、本日の審議会でございますが、委員の半数以上の出席を頂いておりますので、豊島区都市計画審議会条例第7条1項に規定する定足数を満たしております。よろしくお願い致します。

会長 はい、ありがとうございました。4人欠席でございますけれども、定足数を満たしているということで、これより審議会を開催したいと思います。

では、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致します。

交通基盤担当課長 本日の議事でございますが、東京都市計画道路補助174号線の都市計画変更についての付議、それから、東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業等について、東池袋四丁目地区用途地域等の見直しについての報告2件でございます。

早速でございますが、付議につきましては、宿本副区長より中林会長へ付議文をお渡ししたいと思います。

なお、委員の皆様には付議文の写しを机上配付させて頂いております。それでは、副区長よろしくお願い致します。

副区長 平成28年9月26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52号。東京都市計画道路補助174号線の都市計画変更について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画道路幹線街路、補助線街路第174号線の都市計画変更豊島区決定。

以上、付議1件でございます。

会長 はい、どうも承りました。

交通基盤担当課長 それでは、引き続きまして、宿本副区長より一言ご挨拶をさせて頂きたいと思います。

副区長 皆様、こんにちは。豊島区の副区長の宿本と申します。どうぞよろしくお願い致します。

平成28年度第2回目となります審議会の開催に当たりまして、ご挨拶をさせていただきます。

委員の皆様方には、第172回になります豊島区都市計画審議会にご出席を賜り感謝申し上げます。

本日の付議につきましては、先ほど司会のほうからお話ありましたように、都市計画道路補助第174号線にある老朽化した西巢鴨橋の架け替えに伴いまして、バリアフリー化のために橋梁前後区間を含めて、歩道を一体的に整備するという事で、都市計画道路の区域の一部変更、これは拡幅をするわけでございますが、それに関する案件でございます。

次に、報告事項と致しまして、平成24年10月に再開発の準備組合の設立を経まして、地権者の合意が整いました東池袋四丁目2番街区地区の第一種市街地再開発事業の都市計画手続きについての報告をさせていただきます。今後、この案件につきましては、来年の3月の都市計画審議会に付議を予定しております。

次に、東池袋四丁目地区、これはもう既に再開発を行った地区でございます。エアライズタワー、アウルタワーの再開発等促進区を定める地区計画におきまして、市街地再開発事業を完了致しましたので、これに伴います用途地区の見直しに関する都市計画手続きについてのご報告をさせていただきます。これは、12月の都市計画審議会に付議、諮問を予定しております。

以上、報告案件は2件でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

会長 はい、ありがとうございます。それでは、次に、本日の傍聴希望者について、事務局より説明をお願い致します。

交通基盤担当課長 はい、本日は傍聴の方がいらっしゃっておりますので、委員長、入室させて頂いてよろしいでしょうか。

会長 はい。傍聴希望者が来られているということです。皆さん、審議会は公開というのを原則にしていますが、公開でよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 はい、ありがとうございます。

それでは、賛成を頂きましたので、入室を許可致します。

(傍聴者入室)

会長 はい、それでは、事務局より本日の資料について、説明をお願い致します。

交通基盤担当課長 はい、本日の資料でございますが、事前に送付をさせて頂いたものと机上配付させて頂いた分がございます。議案1の参考資料第3号を机上に配付させて頂きました。その他は事前に配付をしたものでございます。今日、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、お手を挙げて頂きますようお願い致します。その他の方はよろしいでしょうか。それでは、よろしくお願い致します。

会長 はい、それでは、付議案件につきまして、説明をお願いしたいと思えます。付議案件は、東京都市計画道路補助174号線の都市計画変更についてでございます。では、よろしくお願い致します。

道路整備課長 それでは、工事の所管部署であります豊島区の道路整備課より、この議案の内容についてご説明させていただきます。

お手元の資料のうち、右肩に豊都計審議案1、資料第1号という、このA4の冊子をお取り出してください。そこ、題名が西巢鴨橋の架け替えに伴う都市計画道路の一部区域の変更についてとございます。こちらの資料を簡単にご説明してまいります。

都市計画手続きのスケジュールとしまして、平成28年6月2日、豊島区のこの都市計画審議会にて報告をさせて頂きました。それから、28年8月に都市計画案の公告・縦覧・意見募集を行いまして、本日、9月26日に審議会にて付議しているところでございます。この先、9月から10月の間に都市計画決定のほうを予定してございます。

続きまして、都市計画案の公告・縦覧・意見募集につきまして、縦覧期間・意見募集ともに28年8月17日から8月31日まで2週間行いまし

て、意見は0件でございました。

これまでの事業経緯につきましては、平成25年から27年度まで、基本設計を行いまして実施設計を行う中で、住民のほうに町会長への説明や住民の方々へのご説明繰り返して、その意見をもとにしながら、今現在は28年度修正実施設計ということで、最後の橋の設計をしているところでございます。

また、都市計画決定後の事業スケジュールとしましては、平成29年3月、事業認可取得しましたら、橋梁架け替え工事につきまして、JR東日本と協定の締結を予定してございます。

工事期間は4～5年ということで、具体的に現地で工事が始まる予定としましては、来年度の夏ごろに工事説明会を実施し、実際には秋口ぐらいから始まるのではないかとということで予定してございます。

また、あわせまして、平成33年の冬ごろから無電柱化の工事のほうを着手する予定にしてございます。

続きまして、こちらのお手元の資料のうち、右肩に参考資料の第3号と書いてある、景観事前協議資料がございます。こちらもA4の冊子になってございます。こちらにつきましては、主に平成28年7月6日開催されました景観審議部会にて、橋の色であるとか形状、また材質等につきまして、各委員から貴重なご意見頂いた次第でございます。こちら、現在、修正実施設計を行っており、まだ、橋の設計がまとまりきっていないところはありません。こちらがまとまり次第、頂いたご意見をもとにしまして、この色であるとか材質であるとか、また形状につきまして、さらなる具体的な資料を作成しまして、こちらの景観審議部会に再度諮問した上で、こちらの景観的な内容についての決定を行いたいと、こういうふうに思っております。

こちらの資料に、簡単にご説明しますと、前の1ページ表裏にありますのが審議部会、またアドバイザー会議等々で出たご意見を並べております。それ以降の資料につきましては、委員の方々に少しこの橋の景観的なものをご判断頂くための参考資料ということでつけさせて頂いております。

それから、続きまして、この事業の報告を6月2日に行った際に、委員の皆様から幾つかご質問なり、こうしたほうがいいのではないかとというようなアドバイスを頂いて、検討をしますということでご回答をしたものの

うち、どのような回答に至ったかを、少しこちらのほうでピックアップしてお伝えしたいと思います。

一つは、この橋つくるのはいいのだけれど、今、横断防止柵のようなものが全くないと、柵がない状態じゃないかと。これは車道と歩道に柵がないというご意見でございます。横断防止柵、または車両用防護柵を設置する際は、横断歩道まで動線としてきちんと導く必要があります。つまり橋の上だけ柵をしても、結局、橋の途中から横断をしてしまうようでは効果が薄いと考えられます。柵の設置を行うのであれば、どうしても横断歩道がある橋のたもとからたもとまで、つまりアプローチ部も含め横断防止柵を設置しないと本来の効果が得られません。しかし、そのアプローチに関しましては、今現状の柵のない状態で2 mとるのがぎりぎりというような状態です。そこに横断防止柵を設置すると、アプローチ部の有効幅員が1.75といったところで、2 mを切ってしまいます。

それで、結論から申しますと、横断防止柵は今回設置しません。しかし、例えば目の不自由な方が、そこを歩いて車道側に転落したらどうするのかといったような懸念材料もございます。そこで今回、ここには点字ブロックをずっと直線で敷きまして、目の不自由な方でもきちんと杖なり足なりで感触を確かめながら車道に転落することがないように措置をとっていきたいというふうに思います。

また車両等が、今現在20 cmの段差の歩車道境界ブロックを設けることにしており、一般的な小型車や大型車が乗り上げることはないと認識しているところでございます。しかし柵がない状態では、もし来たらどうするのだ、というようなご不安もあるということは思いますので、外側線に白いラインで少しリブつきのものを入れるなどして、車が少しよれて歩道側に寄った際に、外側線に車の車輪が乗った際にガガガというように音が出て、注意喚起を促すような対応で今回は行っていきたいと思っております。

続きまして、無電柱化の計画範囲、これを宮仲公園通りまで延ばしてはいかかかというようなご意見も出ました。こちらは、豊成小学校が災害時の救援センターになっており、またこの174号線そのものが区で指定しております警戒道路、有事の際に物資等々を運ぶために、まず第一に倒れた石垣であるとか電柱であるとかを優先的によける道路に設定されているわけでございます。そういったことも勘案すると、このご提案は非常に的

を射ていまして、この救援センターの豊成小のほうは何とか周辺も無電柱化にしたいというふうには思っているところでございます。

しかしながら、実は、我々区が主体となって行っている無電柱化事業というのは、まだ始まったばかりで巢鴨の地藏通りと造幣局跡地、それからこの西巢鴨の一部、区道が狭くなったところで無電柱化を実施するということです。当初、予定しておりました立教通りや、学習院の椿の坂であるといった、こういった大学というのは広域避難場所に認定されております。その周辺の無電柱化もまだ具体的な工事のめどを少し先延ばしにしている状況でもあります。そういったことを勘案しますと、いずれこの豊成小前の通りというのは、やるに値する路線であるということは重々認識しておりますが、この橋の工事にあわせて、そこまで延ばすというのが難しいというのがご回答でございます。

それから、地元の方々に階段がはす向かいに設置され、少し遠回りになるが走行ルートを守って頂くよう再周知すべきだというご指摘を頂きました。これは用地の関係で設置個所が限られたため、階段が今のような4カ所ではなくて、はす向かいの2カ所になるということでルートをきちんと明示してくださいよというようなご意見ございました。

こちらにつきましては、この先の工事説明会だとか広報、それから町会掲示板、または現地にもきちんと表示して周知のほうを行って、こういうような使い勝手の橋に生まれ変わりますよということを幅広くお伝えしていこうというふうに思っております。

最後になりますが、勾配が緩やかになるので車が速度を出す可能性があるのと、速度を抑制するような方策を最後まで検討頂きたいというようなご意見も頂きました。こちら路面標示や、標識等々によりまして、橋がフラットになって速度がビュンと出ないような抑制策というものは、きちんとソフトのほうで管理してこの橋はきちんと安全が担保されたものになるように、引き続き努力してまいります。

私のほうからの説明は以上でございます。よろしくお願い致します。

会長 はい。今、机上配付された参考資料3の説明ですか。

道路整備課長 申しわけありません。こちら参考資料3は、景観審議会の資料になっております。今ご説明させて頂いたのは唐突で申しわけありませんが、前回の6月2日に報告を行ったときに、皆様方から意見を出されまして、そ

れに対する検討しますといったこともありまして、そのご回答をさせて頂きました。

会長 皆様というのは、地元の説明会。

道路整備課長 ではなく、今、その景観審議会の皆様。都計審の委員の皆様から頂いたご質問につきまして、検討しますとは言ったものの回答を少し延ばしていたこともございますので。

会長 そのペーパーはないということですね。

道路整備課長 申しわけありません。それについては、資料はございません。

会長 そうですか、はい、わかりました。大体、我々の議論は特に階段の問題とスピードを出し過ぎるということと、中央、段差じゃなくて、要するに対角線にしか階段がないのでこっちから上がった人が向こう側へ行こうと思うと、多分、渡ってしまう、だからこそ渡れないようにすべきだという議論だったのではないかなと思うのですが。周知で済むものかどうか、よくわかりませんが。皆様のご意見を伺いたいと思いましたが、ただいまの説明含めて、景観審議会での意見、それから前回の、この都計審での意見を踏まえての報告でした。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

何か安全性の問題で言うと、何かちょっと不安は残るのですけどね。20cmの段差というのは、多分、障害のある方にとっては大きなバリアですけども、多くの利用者というか健常者にとっては、多分、両側見て車がないと思って、向こうへ渡ろうと思うかと。下までおりて戻ってくる人というのは、多分、よほどの方じゃないといないのではないかな、思ってしまうのですがそれは大丈夫ですかね。だから、歩道に柵をつけるか、車の真ん中の中央、2車線の真ん中に少しバリアをつくるかという話で、その橋の上だけで構わないのだと思うのですけれども。そんなような議論がこの都計審ではあったのではないかなというふうに思うのですが。その点、もう一度確認ですけども、よろしいでしょうか。

道路整備課長 はい、ちょっとわかりづらい言葉での説明になって大変申しわけないのですけれども。橋の上だけに防止柵を設置すると、その防止柵が終わったところで、どちらにしても横断をしてしまうというような問題がございます。横断歩道が、じゃあどこまであるのかということ、それぞれの橋のたもとのところに両端ですね、東池袋側と大塚側とに横断歩道、正規に車道を渡れる横断歩道というのは、随分離れたところがございます。横断防止

柵というのは、この車道に歩行者等が出ないようにするのを抑制するために設けるものであるとすれば、途中で橋の上だけつけばいいというものではなくて、横断歩道まできちんと誘導しないと、結局はその横断防止柵が切れたところで渡ってしまうというのが問題でございます。本来、有効幅員きちんと歩道がとれるようなところであれば、ずっとそこに横断防止柵を設けるというようなこともできます。しかし今回の橋の設計につきましては、橋の上については十分有効幅員があるのですが、アプローチ部につきましてはぎりぎりの幅員でございますので、この柵をつけることで、もともとあった有効幅員2 mが1, 75になり、どうしても狭まってしまう。基本的にはマナーの問題であるものを、じゃあ大勢の方がすれ違うのにそこ25 cmなり減らしてまでも柵を設けることが有効かどうかというところで、今回はつけずに一度は解放してみて。その中で、どうしても横断をする人が多いということになれば、当然、何らかの処置は必要かと思えます。現時点、今、もう橋かかって50年ぐらい、ずっとそこには柵がない状態で現状運用していることもございます。特にそこで横断防止のことが問題となってピックアップされているということもございませんので。一度は、まずは有効幅員きちんと2 m確保すると、そちらのほうに重きを置いて。ただ、先ほど申しましたように、少し点字ブロックの敷設等で目の不自由な方への配慮はしていきたいというのが主管課の考えでございます。

会長

よろしいでしょうか。

ちょっと舗装が、傾斜が急になって車はスピードを出しやすくなるから、マナーを守るといふか、スピードを落とすように指導するという話だったのですけども。区内で誰が通るかわからないですよね。多分、私が心配しているのは、太鼓橋にどうしてもなるので車から見ると向こう側が見えないのです。そこを横断していると、本当に、あつて気がついたときにはもう直前ということもあり得るので。そういう意味では、例えば車道の舗装を少しでこぼこしているような、つまり車が来たぞと音が聞こえるようなですね。コミュニティ道路をつくるときに車を落とすためにいろんな仕掛けしますよね。段差をつけるのをやめにしても、少しそういう舗装で工夫して。余り大きな音は近隣の方に夜、迷惑かけるけれども、何かもうちょっと考えて頂いてというふうに思います。もし、ここで死亡事故が起きた

らどうするという話で信号の問題も含めて、大体、町会から信号つけてくださいと言って、なかなかつけてくれなくて、死亡事故が起きるとすぐ付くのですよね。そういうことにならないように是非とも。せっかくいい橋を架けるのだから、安全な橋になるようお願いしたいなと思います。

他にはよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 都市計画のちょっと説明をよく聞いてなかったからかもしれないのですが、橋のデザインであるとかできた後の交通の制御の話というのは、また継続して議論するということはできるかと思うのですが。今日、実施決定しなければいけない都市計画の内容とか、今までこうであった都市計画をこういうふうに変更して、それが例えば橋のデザインとか設計でこういう関係があって、この部分はもうこれで決まってしまうというようなそういう説明がないと。例えば塗装のことであると、そういうことは後からでも調整できるかもしれないけれども。今日は審議して決定することが具体的にどういうことで何を我々決めなきゃいけないのかというの、ちょっとわからなかったので説明頂けますか。

道路整備課長 申しわけありません。今回、ご審議頂いて付議して決定して頂きますのは、このJRにまたがっている橋の部分で現状幅員11mのものを12mに拡幅したいということでございます。

会長 この資料1の3枚目、4枚目に折り込みのA3の図面があるわけですが、これは現状図ですか。これを決定する計画図なのですか。この線路のところで、この図で言うと、側道部分が多分、下に見えているのだと思いますが。道路幅図面でない、微妙に線が点線みたいに内側に線路の上入り込んでいるこのわずかな部分、1mちょっと、この部分を広げて橋はたもとからたもとまで同じ幅で全部つくります。従来は線路の上がちょっと狭まっていたのです、そういう意味ですね。

道路整備課長 そういうことでございます。

会長 この線路の上から鉄道が見られるように、ちょっと張り出しをつくっているのですけども、あの部分もこの線路の中に入っていると思えばいいのですか。数十cmですけど。

道路整備課長 張り出している部分については別にございます。

中林会長 別なのですか。あれは道路外に。

道路整備課長　　そういうことです。

会長　　デッキとして張り出しているというような。わかりました。ということだそうです。

ご意見あるいはご質問なければ、以上の説明でお諮りしてもよろしいでしょうか。

(な し)

会長　　それでは、前回の質問等を含めて、ご意見等を踏まえてご説明頂きました。安全を期するということで利用者である地域の皆さんが対角線にしか階段がないのだけでも、それをどう使うかについて、道路を横断しないようにルールをしっかりと守ってもらうということと、歩道に段差をつけるということと、それから点字ブロックで障害のある方に、段差に近づいているよということがわかるように整備をする。その他の景観審議会のほうでも幾つかご意見があったということでございます。そんなようなことを含めて、今回、橋梁の幅を従来線路の上の部分の部分が狭かった部分を同じ幅にすることで、たもとからたもとまで同じ幅の歩道を設置することができる、ということでの都市計画の変更ということでございました。

さて、この案件につきまして、議決に移りたいと思いますがよろしいですか。

(は い)

会長　　それでは、議第52号、東京都市計画道路補助174号線の都市計画変更について、賛成の委員の方は挙手をお願い致します。

(賛 成 者 挙 手)

会長　　全員と認めます。

委員　　会長、ちょっと、賛成なのですけども、一つちょっと気になることが出てきまして。質問していいですか。

会長　　それは、もう一度議決をする必要があると。

委員　　いえ、ないです。

中林会長　　そうですか、それじゃあ、ちょっとすみません。

それでは、この案件につきまして、全員一致、全会一致と認めましたので、議52号については可決致します。

では、その上でご意見どうぞ。

委員　　歩道上に視覚障害者用の点字ブロックを車道に近いところに危険だから

ということで敷くという、そういう意味だったのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

道路整備課長 点字ブロックの有効幅員 2 mありますけども、その位置につきましては車道側じゃないほうがいいとは思いますが、むしろ外の高欄側と言いますか、そちらの中で余り、万が一踏み外してもすぐ行かないようなところ。その辺は、設置箇所については一番いい位置検討して設置するように致しますので。

委員 安心を致しました。ただ、視覚障害者の団体とか、豊島区とつながりがあるところがあると思いますので、そこに念のため確認した上で最終的に場所は決めて頂きたいと思いますので、よろしくお願い致します。

会長 はい、それでは景観審議会の意見もさることながら、この都市計画審議会ですべて出た意見も十分斟酌して頂いて、よりよい橋梁ができ上がって、皆さんが安全に使えるようにして頂ければと思います。

はい、それでは、参考として事務局より、本件の報告の文案について、各委員に配付させていただきます。それをもって、議第 5 2 号の審議は終了とさせていただきます。

はい、どうぞ。

委員 ちょっと、今の安全性のことについて、具体的にどういう対応をされるのかということ、言葉では説明して頂いたのですが、これもこの後、事業基本設計だとか、具体的な設計に移っていくと思います。その状況を経過報告ということで、一応、報告をして頂いたほうがよろしいのではないかと思います。なかなか言葉だけでは本当に安全性確保できているかということも確認できませんので、ぜひ、そういうことをして頂けるのかなと思います。

会長 ありがとうございます。ぜひ、タイミングが合うかどうかわかりませんが、なるべく前倒しで報告をして頂ければ間に合うこともあると思いますので、よろしくお願い致します。

それでは、続きまして、報告案件に移りたいと思います。

まず、最初に報告 1、東池袋四丁目 2 番街区地区市街地再開発事業等についてから説明をお願いします。

地域まちづくり課長 会長、地域まちづくり課長。

会長 はい、お願いします。

地域まちづくり課長 それでは、報告案件1につきまして、私、地域まちづくり課長より資料第1号をご説明させて頂きたいと思っております。

説明する資料でございますけれども、A3横の右上、資料1と記載された補助第81号線沿道まちづくりと東池袋4・5丁目地区の状況という資料をおとり頂けますでしょうか。

それでは、ご説明させて頂きます。左上の囲みの中をごらんください。

東池袋4・5丁目地区では、木造住宅密集市街地の住環境の改善を目指しまして、昭和58年から国の制度である住宅市街地総合整備事業を、平成2年からは東京都木造住宅密集地域整備事業を活用しまして、居住環境整備事業を実施してまいったわけでございます。

主な成果と致しましては、右の下にあるように辻広場11か所や従前居住者住宅アゼリアを整備したり、3本の防災道路を整備してまいりました。

囲みにお戻りください。平成16年11月には、補助81号線の事業化の動きを踏まえまして、補助81号線沿道まちづくり協議会が設立されました。その後、東京都と区では街路事業と一体的に防災まちづくりを展開するため、補助81号線沿道の街区ごとに共同化に関する意向調査を実施致しまして、また外部懇談会や勉強会などを実施してまいりました。

また、平成17年12月のまちづくり協議会からのまちづくり提言を受けまして、平成20年6月には地区計画等の都市計画を定めるとともに新たな防火規制を指定してまいりました。この地区計画では、補助81号線沿道地区の土地利用方針を定めまして、そのまちづくりを進めるために建築物の高さの最高限度を25mとしながらも、空地や緑地の確保とともに防災性や地域の利便性の向上に資する貢献など、一定の条件に該当する場合には高さの最高限度に例外を設けまして、さらに高度利用地区内の建築物については適用除外と致しております。

そして、平成22年には、図面中ほどにございますE街区におきまして、地域と共働による街区ごとの沿道まちづくりの一つの成果と致しまして、密集事業による共同化の施設が竣工したわけでございます。

お戻り頂きまして、この共同化を先例と致しまして、区の沿道まちづくりの方向性をより明確に示す81号線沿道まちづくりビジョンを平成24年4月に策定致しました。このビジョンを踏まえまして、同じく図面中ほどG街区で民間事業者による共同化施設が今年の3月に竣工を迎えたわけ

でございます。

お戻り頂きまして、平成25年9月には、81号線沿道まちづくりビジョンを改定致しまして、補助81号線沿道で高度利用地区を適用した場合の建築物の高さの最高限度に対する考え方をお示しさせて頂きました。

次に、このビジョンの改定の翌月には豊島区高度利用地区指定方針及び指定基準を制定し、さらに東池袋四・五丁目地区地区計画内における高度利用地区内の高さに関する運用基準・容積率の緩和基準を制定致しまして、高度利用地区を適用するに当たっての地域の安全性、利便性に加えて防災性及び居住環境の向上に資する地域貢献の内容を強化したわけでございます。

続きまして、まちづくりビジョンにおきまして、どのように高さに関する方針が示されているのかをご説明させて頂きます。お手数でございますが、右上、参考資料1と記載された資料をご覧ください。まちづくりビジョンでございます。左側でございます、二重丸の四つ目、米印二つ目をご覧ください。

1,000m²以上の敷地において高度利用地区を適用し、地域の安全性、利便性に加えて防災性及び居住環境の向上に資すると認めた場合、周囲の街並みと調和した高さの限度を75mとした高度利用を図るとしております。これに該当致しましたのが、平成26年度に都市計画決定を頂戴致しました、資料1の図面の中ほどでございますA街区でございます。

そして、また参考資料1のほうにお戻り頂きまして、次の米印を読ませて頂きますが、日出通り又は春日通りに接して幹線道路沿道地区の敷地と一体利用する街区については、幹線道路の交差点としてふさわしい高度利用を図るとなっておりまして、具体的な高さの基準はございません。今年、付議を予定しております東池袋四丁目2番街区、いわゆるB街区がこれに該当してくるわけでございます。

簡単ではございますが、私からの説明、以上でございます。

再開発担当課長 会長、再開発担当課長。

会長 はい、よろしくどうぞ。

再開発担当課長 それでは、再開発担当課長のほうからは、次のご説明をさせて頂きます。お手数ですが、事前配付資料の報告1、資料第2号、それと大変恐縮でございます、一部誤字がございました、席上配付で同じ資料の2ペー

ジ目を配付させて頂いておりますので、この2部を使って説明をさせて頂きたいと思っております。配付資料は2ページでございます。

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の、本日は原案のご報告でございます。

まず、地区の概要、1枚目でございます。計画地の位置でございます、東池袋四丁目2番。案内図、右図を見て頂きたいと思っております。JR、東池袋から真っすぐグリーン大通りの延長の日出通りですね、それと今整備をしております補助81号線が交差する東池袋駅に近接した地域が計画地でございます。区域面積は約0.3ha、敷地面積は0.2haでございます。用途地域以降はご覧のとおりでございます。割愛をさせていただきます。

地区の現況、真ん中の図を見て頂きたいと思っております。建物の図でございます。地区には地下鉄の出入り口を含めて10棟の建物がございます。このうち、昭和57年以降に建てたものは3件、新耐震基準のない昭和56年以前に建てたものが7件でございます。

なお、この現況の図の真ん中のところ、ここは青空駐車場になっております。敷地の約3分の1、区域面積の約3分の1が青空駐車場でございます。こちら、以前は東京都交通局の都バスの車庫でございました。現在は、都の外郭団体である東京都都市づくり公社が所有している土地でございます。現在は青空駐車場ということでございます。

右の図、地域地区図でございます。計画地は三つのエリアでございます。日出町に面するエリアの商業地域、それから補助81号線に面するエリアの商業地域、その南側の近隣商業地域の三つのエリアに区分されております。地区は三つということでございます。

2番、経緯でございます。平成17年11月、先ほどの説明にもありましたが81号線の事業認可、平成20年6月には近隣エリア、この東池四・五丁目の地区計画の都市計画決定がなされているものでございます。21年1月には、共同建替えの検討会の設立がされたものでございます。24年10月には、市街地再開発準備組合の設立がなされているものでございます。

1ページ目の右側でございます。このエリアの上位計画の位置づけでございます。

まず、国の計画(1)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でございます。下図をご覧頂きますと、この緑色とオレンジ色で囲まれた線ですね、134haでございます。昨年の7月に指定をされたものでございます。計画地を含む東池袋四丁目・五丁目の木密地域も、この緊急整備地域のエリアに指定されているものでございます。こちらについては、整備の目標以下四つ視点がございまして、本件地、計画地区の関連でいきますと、丸の四つ目、緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関する事項のうち、木造密集地域においては、従前居住者の機能の確保及び周辺市街地の都市環境や街並みとの調和、建物の形態・色彩など、良好な都市景観の形成等に十分配慮し、都市開発事業や既存ストックを活用したリノベーションを促進するものというふうにされているものでございます。

2ページ目、差し替え分をご覧頂きたいと思っております。

東京都の計画でございます。こちらは、若干古いものがございまして、項目だけの説明にかえさせて頂きたいと思っております。

(1)本件地を含むところでございまして、東京の都市づくりビジョン。こちら、計画地はセンター・コア再生ゾーン、北部エリアに指定されているものでございます。

(2)東京都都市計画区域の整備、開発および保全の方針でございます。計画地は中核拠点などの形成・育成の方針、職住近接ゾーン、それから都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針、木造密集地域の改善、こういったところが規定されているものでございます。

(3)東京都都市計画都市開発の方針でございます。東池袋四丁目・五丁目につきましては、「再開発促進地区」(2号地区)に指定されているものでございます。

(5)木造不燃化10年プロジェクト、先ほどの説明のとおりでございます。

右側でございます。豊島区の計画でございます。昨年の3月に策定しました、豊島区都市づくりビジョンでございます。右の図を見て頂きますと、右図の緑の部分ですね。計画地を含む東池袋四丁目地区について、池袋副都心連携エリアとして池袋副都心として一体的な都市づくりを取り組むということで、大枠を規定しております。再生方針、このエリアを含む副都心の再生方針は八つございます。

②でございます。計画地を含む池袋東地域の主要プロジェクトの推進ということで、関連は2点。プロジェクト⑨とプロジェクト⑩でございます。

まず、プロジェクト⑨でございます。東池袋4・5丁目での居住環境総合整備事業及び不燃化特区による不燃化の促進ということで3点挙げてございます。

プロジェクト⑩でございます。補助81号線沿道まちづくりの推進ということで2点挙げてございます。

それでは、3ページ目をおめくり頂きたいと思えます。

東池袋四・五丁目地区の地区計画でございます。こちらは本審議会でも幾度となく説明をさせて頂いておりますので、省略をさせていただきます。

(3) 補助81号線沿道まちづくりビジョン、先ほどの地域まちづくり課長のご案内がありましたので、こちらも省略をさせていただきます。

続きまして、4ページ目でございます。4番目でございます。計画地の再開発による地域の貢献ということで、計画地を市街地再開発することのメリットですね、貢献度7点を挙げさせて頂いております。

1点目、木造地域の安全・安心でございます。主に3点が指摘できると考えております。

まず、1点目でございます。施設建築物を高度利用化することにより、狭隘道路の拡幅と広場空間を確保すること。狭隘道路の拡幅により、災害時に木造密集市街地から、幹線道路への避難経路を確保する。日常においては、緊急車両の進入を容易にし「安心」な暮らしをサポートすることが指摘できるかなというふうに考えております。3点目でございます。耐震化された施設建築物により、幹線道路と一体の延焼遮断帯の形成が期待できるというふうに考えております。

貢献の2番目でございます。交通結節点の安全・安心でございます。域内にある東京メトロ有楽町線東池袋駅の4番出入口を再開発ビルの施設建築物内に取り込み、地下道で結ぶとともに新たに2基のエレベーターを設置しバリアフリーを確保する。従前、こちら階段だけだったところをバリアフリー、再開発においてエレベーターを設置するものでございます。

貢献の3番目、賑わいの創出、こちら2点でございます。高度利用により創出された広場空間を交差点部に設け、日出通りから81号線沿道に人の流れを誘導する。2点目でございます。施設建築物の日出通りに面した

1階部分に、カフェなどの店舗を設置することにより日出通りから81号線沿道に賑わいを演出することが期待できるというふうに考えております。

地域貢献の4点目でございます。既存商店街の活性化、2点でございます。1点目でございますが、広場空間の整備と拡幅された道路により、創出した賑わいと人の流れを81号線から既存の日出の商店街でございますが、既存の商店街に呼び込むことが期待できる。2点目でございます。施設建築物に設置される共同住宅の構成をファミリータイプの住戸を中心とすることで、新たな購買層を生み出し、既存商店街の活性化を目指すことが期待できるといったところでございます。

5番目、エネルギー効率の向上でございます。施設建築物のエネルギー効率の高い省エネ住宅の供給が期待できるというふうに考えているところでございます。

地域貢献の6点目でございます。みどりの確保と広場の整備でございます。計画地には広場はございませんが、まとまった緑もございません。再開発により、創出された空間に賑わいの広場と憩いの広場を整備し、高木・中木により構成された「みどり」を整備することが期待できるといったものでございます。

地域貢献の7番目、生活支援施設の充実でございます。施設建築物の2階に保育所、3階に医療モールを設置し、地域の施設不足の解消に寄与するというふうに考えているところでございます。

右側でございます。都市計画決定等の理由、5番目でございます。

沿道建物の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災性の高い市街地の形成を図るため、次項の通り市街地再開発事業の都市計画決定、及び東池袋四・五丁目地区地区計画等の関係する都市計画を変更するものでございます。

本審議会でご審議頂く6番目です。都市計画で決定する事項及び原案の概要でございます。

(1) 新たに決定する都市計画でございます。東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業。

(2) 変更する都市計画、4点でございます。東池袋四・五丁目地区地区計画。高度利用地区。高度地区。防火地域及び準防火地域でございます。

7番目、今後の都市計画決定までのスケジュール案でございます。本日、

本審議会の報告後、来月の5日に原案の説明会を地元で行う予定でございます。公告・縦覧・意見募集を経て、原案から案の作成をしまして、議会報告を経て、本審議会に12月に再度、ご報告をさせて頂く予定でございます。その後、さらに案のほうですね、今回、原案ですが、案の公告・縦覧・意見募集を1月に行いまして、議会報告を経て、本審議会に3月に付議をする予定で考えてございます。決定・告示は3月を予定しているものでございます。

それでは、5ページ目でございます。本審議会でご審議頂く事項でございます都市計画図書の概要でございます。

(1) 新たに決定する都市計画でございます。

①新たに決定するのは一つでございます。東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業でございます。

土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図ることによりオープンスペースを創出し、都市計画道路補助81号線沿道まちづくりと地域の防災向上に寄与する複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定するものでございます。

決定する都市計画の内容は、図のとおりでございます。公共施設の配置、表側を見て頂きたいと思えます。施工区域は先ほどの説明を申し上げましたが0.3ha。公共施設の配置及び規模でございます、道路が3本でございます。それぞれ6mに拡幅をし、延長が50m、60m、40mでございます。建築物の整備につきましては、建築面積は1,360㎡でございます。延べ面積は28,910㎡を予定しております。主要用途でございます。住宅、店舗、事務所のほか、子育て支援施設、駐車場を予定しているところでございます。建築物の高さは12.5m、地表面から12.5m、地盤面から12.5mを予定しているものでございます。建築敷地の整備でございます。建築敷地の面積、約2,660㎡でございます。整備計画としましては、道路から壁面の位置を4m後退し、歩道状空を整備する計画でございます。住宅建設の目標でございます。約230戸を予定しております。面積24,500㎡でございます。

これらを図示したものが、5ページ目の右手にございます、公共施設の配置及び街区の配置及び建築物の高さの限度図でございます。

6ページ目をお開き頂きたいと思えます。変更する都市計画4本のうち、

まず1本目でございます。東池袋四・五丁目の地区計画でございます。

市街地再開発事業の施工に伴い、地区施設の配置と規模を示すとともに、地下鉄有楽町線東池袋駅と接続する地下通路を整備するため、次の通り地区計画を変更するものでございます。

現在の都市計画は、整備の方針四つでございます。右を見て頂きますと、素案、原案では五つ。一つ付しております。5番目を見て頂きたいと思っております。

地下鉄有楽町線東池袋駅と周辺を歩行者ネットワークでつなぎ、地下と地上の円滑な通行を実現するため、地下通路を整備する。地下通路の規定でございます。

また、左に戻って頂きまして、地区施設の配置および規模でございます。現在の都市計画では区画道路1号のみの規定でございますが、こちらの他に四つの公共空地を設けております。地区広場2号、約160m²の新設。地区広場3号、約90m²の新設。地下通路、これは幅員3m、約20mの新設を予定しております。

また、歩道状空地2号としまして、幅が4m、延長で180mの新設の予定をしております。

これらを踏まえた図が、右下の図です。変更後の地区計画の都市計画図でございます。

7ページ目をお開き頂きたいと思っております。変更の2番目、高度利用地区でございます。

再開発事業の決定にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を追加するものでございます。追加の図がその下でございます。ゾーンがⅠ、Ⅱ、Ⅲというふうに分かれて載っております。先ほど申し上げました、用途地区の地域ごとにゾーンを分けて、それぞれ最高限度、容積地の最高限度、最低限度を、あと建ぺい率等を設けているものでございます。

これらを図に落としたものが区域図（計画図1）と書いております。あと、壁面の位置の制限図（計画図2）でございます。

変更の三つ目と四つ目でございます。右でございます。高度利用地区、防火地域及び準防火地域でございます。

高度利用地区内のゾーンⅢ、ゾーンⅢというのは計画地の南側のエリア

でございます。ゾーンⅢの区域において、高度地区、今まで指定があったところを指定なしに変更し、今まで準防火地域であったものを防火地域に変更するものでございます。これを図示したものがこの下にある図でございます。

それでは、8ページ目、市街地再開発事業の概要でございます。今まで説明をしました地区施設等のものをプロットしているところでございます。

1番目の都市計画で定める主な事項については割愛をさせていただきます。整備方針図でございます。左の上を見て頂きたいと思っております。

まず地区広場2号、この整備でございます。ここにつきましては、防災トイレを配置する、非常用として配置する予定でございます。

その下ですね、防災倉庫（1F）に約20m²の防災倉庫を整備する予定でございます。

また、1階にはラウンジ、これは約40m²、これを設置する予定でございます。地下鉄の出入口のバリアフリー化ということで、エレベーター2台の設置でございます。

左の一番下でございますが、地区広場3号の整備も予定をしております。

右の上のほうを見て頂きますと道路の拡幅、4mの歩道状空地と6mに区道を拡幅する計画でございます。道路の形状としましては6mですが、空間としましては幅員10mの広さが確保できるといったものでございます。

そのほか、敷地内緑化、それから低層部の緑化と高層部屋上の太陽光発電の整備も予定をしております。

屋上にはヘリコプターホバリングスペースを設置する予定でございます。

また、都市型住宅の設定ということでファミリー世帯の定住促進も計画をしているところでございます。

また、医療・社会福祉施設の誘致ということで、保育所、クリニックモールの誘致を計画しているところでございます。

補助81号線沿道には、店舗で賑わいの創出、既存商店街との連携を図っていこうというものでございます。

81号線沿道につながる歩行者の空間の設置ということで、人の流れを誘導していきたいというふうに考えているものでございます。

右に移りまして、想定される施設計画の概要でございます。想定する概

要ということです。これは、今まで説明してきておりますので、表の中ほどから説明を申し上げます。

まず、階数でございます。地下2階、地上35階、搭屋建てでございます。建物の高さ125mでございます。構造は鉄筋コンクリート造。住戸数は約230戸を予定しております。平均住戸面積としましては69m²を平均として予定をしております。駐車場は約90台。駐輪場は約490台を計画しております。計画の建ぺい率約52%、つまり48%は空地というものでございます。計画容積率約748%でございます。

これらを説明したものが断面構成でございます。イメージパースについては3点。補助81号線、それから広場2号、広場3号のイメージをそれぞれお示しさせて頂いております。

長くなりましたが、説明は以上でございます。どうぞよろしくお願い致します。

会長 はい、説明は以上ということでございます。皆さんのほうから、ご意見あるいはご質問等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 こういうB街区のところも、かなり前から開発問題等々は地域的にも言われていましたので、いつかこういう状況が来るのかなというふうに思ったのですけれども。

改めて、この間、沿道のこの幾つもの街区との関係で東京都の土地を使ってという部分がC街区あるいはE街区から、そのほかにもあるのかどうかあれですけれども、行われているわけですけれども。今回のこのB2街区で東京都の土地はどういう形で東京都から提供されているのかどうか、そこら辺教えてください。

地域まちづくり課長 委員長、地域まちづくり課長。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 東京都の土地でございますけれども、平成21年3月に都市づくり公社が東京都から買収しているという経緯がございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 こういう形で東京都の土地が何て言うのでしょうかね。私たちは、やっぱり公の土地を区民の皆さんにとって身近なものとして活用できるようにという思いがすごくあったのですけれども。結局、平成24年に沿道のま

ちづくりビジョンが策定をされているわけですがけれども。この土地が今のお話で言うと21年ですか、に土地開発公社のほうが買っていると。そのほかにE街区もそう、C街区もそう、結構早い時期に東京都から公社が土地を買っているという経過があるのですけれども。公社と豊島区あるいは豊島区と東京都、そこら辺に関するその協定とか契約をする中身とか、そういうものというのは基本的に必要ないものなのではないでしょうか。

地域まちづくり課長 会長、地域まちづくり課長。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 東京都と公社さんのほうにつきましては、きちんと協定を結んでいるわけでございます。それで、公社のほうが今回、掘り起こし作業を行ってきたというような経緯でございます。区と東京都または公社につきましては、何か協定を結んでやっていくというものはございませんので、結んではおりません。

委員 はい。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうすると、今回のB街区に関しても公社さんが東京都から土地を購入したと。この土地をどう活用するかというのは公社さんが考えて、前田建設さんとか野村不動産さんとか、そういうところと一緒に再開発事業をやるという流れができて、今回の報告という受けとめ方でよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 そのとおりでございます。都バス敷地につきましては、種地として、今回の再開発で活用していくということでございます。

会長 はい。

委員 何でこういう経過を伺うかという、この間の共同化の中では、本当に近隣の方が全然認識しない中で事業が行われていくとかというようなこともご相談も受けたりもしました。

それから、今回の、もちろん平成24年にまちづくり協議会がつくられてとかという経緯はあるのですけれども。自治体に東京都の土地を区民に提供するというか、公社さんが東京都からそれを買って、いわゆる再開発というところだけがここの土地活用というか公の東京都の土地の活用には正直言って流れているというように私は思っているのですけれども。やっぱ

り、こういう開発事業との関係で豊島区がどういう役割を果たすのか。それから、豊島区民がどのような形でかかわっていかれるのかね、そこから辺に関しては区のほうはどういうふうを考えて進めてきているのでしょうか。

会長 はい、よろしくどうぞ。

地域まちづくり課長 東京都が持っていた土地、今回の約3,000m²のうちの1,000m²を東京都さんがお持ちになっていたというような経緯がございます。再開発をやりまして建物が完成後はどうなっていくのかということなのですけれども。私ども、今、委員がご指摘になった点でございますけれども、私どももそういう点について、非常に重要であるというふうに考えておまして。今回は、公社さんは完成後に住宅、それから保留床は取得しないと。じゃあ、どうするのだという話を聞いたときには保育園、それから医療センター、それから1階のカフェ、そういうものに床を変えていって賑わいを創出していくと、賑わいを継続していくというようなことで、そういったようなお話を頂戴致しまして、区としてもそれだったらいいだろうということで、今回、こういう形でお出ししているものでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 いいだろうという判断というのは、どこでしたのですか。

会長 はい。

地域まちづくり課長 当然、権利をお持ちですので、公社が保留床に権利を変えて決定して、それで売却すると。都と公社が基本的には土地を買収したわけでございますので、その代金を回収するという方法もあるわけでございます。ただ、それを選択せずに、この地域のにぎわいを継続的に生み出していくのだということで、そちらのほうの床を取得するというので、そういう判断になったわけでございます。

会長 はい。

委員 要するに、こういう計画があるというのは、一定の経過の中で全くわかんないわけではありませんでした。これは先ほども言ったとおりです。だけれども、まちづくり協議会とか、それからここにかかわる部分の人たちがどういうご判断をされたのか。

それから、町全体、81号の沿道、それからグリーン大通りに面してい

るところ、そういうところでどういうものが区民にきちんと還元ができる、あるいは景観との関係なんかも含めて、どういうものが必要なのかというのは、やっぱり一定程度、区民の皆さん全体に明らかにしながら、まちづくりを詰めていくというのが私は非常に重要な部分だろうというふうに一貫して思っているのです。

ここに関しては、そのグリーン大通りとか幹線道路に面しているとか、いろんな条件がまた一つありますけれども。やっぱり沿道のまちづくりのところでは、この間、再開発という手法を使う、あるいは共同化事業という手法を使うから、今後、また幾つかのところでは、またいろんな形で開発事業を行われる可能性はあるのですけれどもね。今回のこのB街区に関しても、本当にそこに住んでいる人たちの生活全般がどういうふうに守られてこういう形になっていくのだよというような、そういう状況というのが全然見られない中で、ポンとこういう計画が示されて。もちろん、公共貢献ということで保育園の話も聞きました。医療関係、どういうものができるのかという思いが正直言ってありますけれども。新たにそういう施設も敷設をするというのも伺いました。だけど、豊島区全体として、ここの開発がどうなのか、東京都のこれだけの土地をどういうふうに区民に還元していくのかとかね。そういうような問題が十分論議されることなく、いわゆる、こういう再開発事業というような形だけで報告されるというのは、私はどうもそのまちづくりという観点からいくと、大変疑問に感じております。

意見という形にしかならないのかもしれませんが、少なくともこの間、現在、土地公社と言われてはいますけれども、そこ東京都市が平成16年ぐらいから土地を購入して、公社さんが東京都から土地を買って、あの沿道を開発していくんだというような、そういう計画をつくり、それが平成19年に東池四・五丁目の地区計画決定をし、あるいは高さ制限をとっばらい、それから平成24年には沿道の何とかビジョンというのをつくって。でも、その前に平成16年ぐらいからそういう話って東京都はやってきていたわけですよ。そういう話が全然議会の中にもそれから直近に住んでいる側にとっても知らされてこなかったという感じを率直に言って私は持っています。そこら辺の経過に関してはいかがですか。

会長

はい。

地域まちづくり課長 地域まちづくり課長でございます。今回の例えばB街区に限って申し上げれば、B街区、最初に共同建替えの勉強会が設立されたのは、平成18年ということで今から10年前となっております。そのときからこういう形で勉強会などを重ねてきて、でき上った形でございます。先日、地域の方々に対しましては組合のほうから説明会を開催させて頂いたような状況でございます。

委員 はい。

会長 はい、どうぞ。

委員 時間の関係もあります。長く言うのはどうかと思っておりますけど。平成16年4月1日に豊島区東池袋地区において採択を受けた一体開発誘発型街路事業というのが沿道まちづくり事業ということで、平成16年というあれが出ています。それから、補助第81号街路事業、平成17年11月16日事業認可告示とかという形でね。既にその時点で平成16年、17年ぐらいに東京都と公社さんとの関係とか、東京都がそういう動きを示していく、また豊島区もそういうような方向性を打ち出しているとかという事実はこの間、資料なかなか手に入らなくて、あれをとりました。情報公開で資料もとったりしたんですけれども。こういう状況があるわけですよ。

それにもかかわらず、区民との関係で言うと、もちろん16年ぐらいからまちづくりの問題というのは東池四・五丁目地区でずっとやってきました。で、19年に正式に決定し20年から進むという流れなんかももちろん知っていますけれども。ここら辺の経過を含めて、やっぱりどういうまちづくりが本当に必要だったのか、とかというようなことを全体にきちんと論議をしながら各街区のところをどういうふうに行っていくのかとか、それから東京都の土地をどういうふうを活用していくのかというのはね。東京都と公社が決めるだけの話じゃなくて、豊島区もきちんと絡んでやるべきだっただろうと思いますし。それから、そういう経過に関してはきちんと議会にも区民にも示して頂きたかったと思うのですよ。でも、多分、そういうことはされてないはずなのですけど。

地域まちづくり課長 会長、地域まちづくり課長。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 今回の区の役割ということでございますけれども、まず、区と致しましては、先ほど申し上げたとおりに地区計画をこの地域にかけた。

土地の利用方針はきちんと示したと。それから、81沿道まちづくりビジョンということでまちのあり方の方向性を示したと。そういう大まかなまちづくりの流れを区民の皆様にお示ししてきたということでございます。

会長 はい。

委員 はい、もう、やめますが。繰り返しても同じことの繰り返しですからやめますけれども。現実にも、共同化という事業の中でいろいろ悩みを持たれている方もいらっしゃいます。

それから、例えば共同化になったときにその全体の流れの中で、お隣の方が反対をしていると自分は賛成だけど結果的には自分のところに回ってこないから、目の前に高い建物がポンと建っちゃって、でも自分のところはそのままとかね。そういうような矛盾がやっぱり起きてきていますし。

それから、今後、まだまだ街区はたくさんありますんで、やり方一つとってもさまざまな形で地域に現実に住んでいる人たちが追い出さざるを得ないとかというふうな、そんな状況も多分起きてくるんだろうというふうに思うんです。

今回のこの計画をどう受けとめるかというのは、これから十分私も考えたいと思いますし。だけど、あわせて他の街区のところ、今、手をつけていない他の街区のところに関しては説明をしましたとか、ああだとかと言うんじゃないで、現実に住んでいる人たちの生の声を聞きながら、何が今必要なのか、どうしたらいいのかというふうな、そういう立場で私は豊島区はきちんとかかわって頂きたいというふうに思います。そのことについてのご答弁だけ頂ければ終わります。

会長 はい。

地域まちづくり課長 冒頭のほうに申し上げたとおり、この計画通りにつきましては、沿道まちづくり一体事業ということで14のブロックに分けて、おのおの勉強会等々を開催してまいりました。その中で、十分住民の皆様のご意向をお聞きしまして、共同化を断念したブロックもございます。そういう形できちんと住民さんの全て修復型のまちづくりを進めてもらうと、そういうところにつきましてはそういう形で進めてきているわけでございます。今後も真摯に住民さんのご意見をお聞き致しまして、まちづくりを進めてまいりたいというふうに思っております。

会長 はい、どうぞ。

委員

すみません、時間もない中で一言申し上げたいと思うんですけども、このB2街区の件なんですけれども。先ほど、18年からいろいろ準備を始めていて、準備組合も24年に設立されたということで、私はこの公共性ということについて、大変ここは期待をしています。全体的なまちづくりの中でもここは面積も大変大きく、そして日出通りに面しているということでかなり大々的な再開発が行われるかなという中で、やはりご地元の皆さんはここに建物が建つのでしたら、ぜひ、地下鉄に通ずるエレベーターをつくって頂きたいというのがすごく声が大きくてですね。いろいろお願いをする中でも、やはりここが再開発できてこないと駅に直結するエレベーターをつけられないというようなお返事の中で庁舎ができるときに反対側のところの駅からは地上に上がる、つくっては頂きました。でも向こう側から都電からおりてきた方、または学生さんが地下におりて有楽町線に乗るといような形の中でご地元の皆様からは、障害者の皆様や高齢者の皆様からは、ぜひ、向こう側にも東池袋の電停の近くにも地下鉄に入るエレベーターの設置というものをものすごく望まれている声が多かったです。

そうした中で、今回、保育園とかいろいろな商業施設もさることながら、足となるこれをつくって頂いたということについては、公共性に十分配慮した事業者さんのお計らいということに、私、大感謝をしていて、ぜひ、これは大きく進めて頂きたいなというふうに思っていますし。

全くその住民の声が活かされていないということではなくて、少しずつ少しずつできるところからやっっていこうということで、これはたしか東京メトロさんもなかなかメトロさんがつくりたいけれども、いろいろな絡みでつukれない中、民間の事業者さんに頼るしかないというようなお話も伺ったこともありますので、ぜひ、このことは一言申し上げておきたいなというふうに思っています。

ちょっとお聞きしますけれども、このエレベーターはずっと使えるんでしょうか、24時間体制なのんでしょうか、それとも建物の中ですから、始発から終電までというような感じで受けてとめてよろしいんでしょうか、その点だけお聞かせくださいますか。

再開発担当課長 再開発担当課長。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 エレベーターでございますが、始終電、電車が通っている時間の開

錠ということでございます。なおエレベーターは2基予定をしているものでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 ここばかりではなくて、やはり今、少しずつまちができてくる中で、最初はやはり反対する方も大勢いらっしゃいました。しかしながら、まちづくりが少しずつ少しずつ進むことによって、住民の皆さんの生活のあり方も変わってきましたし、商店街の方たちも、やはり先ほど説明があったように日出通り商店街だけではなく、反対側にできる81の沿道のところにももう一つまちづくりができる、商店街というか賑わいを出す空間ができるということは、私は大変にこれまでやってきた再開発の中でもちょっと違うタイプのまちづくりになるのかなというふうにも思っていますので。

やはり、今度、今できるものについての中・長期的なビジョンの中で、どういうふうに住民がそこで暮らして、なりわいをきちんとそこで生活ができていくかということを考えていく時代に来ているのではないかなというふうに思っていますので。このB2だけではなくて、やはり今できている準備組合が住民の皆さんの声を聞きながら、しっかりと東京都と連携をとって民間事業者が事業を進めていくことを切に願っている一人ですので、これからもよろしくお願ひしたいと存じます。

以上です。

会長 はい、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 この住宅がファミリー世帯による定住促進、都市型住宅の建設ということなので、この社会福祉系施設の誘致というのが保育所というふうになっているんだろうと思います。待機児童の問題なども非常に今大きな問題ですし、豊島区としても若いファミリー層を取り入れるということがすごく大事になってきているということは理解をしているんですけども。やっぱり、その今回のこの再開発事業というような大きなことがなければできないようなこと。特に私、高齢者のことが専門ですので。高齢者の周りにお住まいの方たちができるだけ長くこの地域にお住まいになれるためには、施設を建てるというだけではなくて、ここを拠点に周りの方たちにもサービスを提供できる、例えば通いを中心にして訪問とか、あとお体の状態とか、ご家族の状態によっては泊まりができるというような小規模多機能型居宅介護という介護保険の事業の中に位置づけられているサービスな

どの導入とか、本当にニーズの高いところをぜひ、区民の方のご意見なども聞いて頂きながら入れて頂けるような開発をして頂きたいなというふうに思います。どうぞよろしくお願い致します。

会長 はい、ありがとうございます。何かございますか。事務局よろしいですか。

再開発担当課長 再開発担当課長。

会長 はい。

再開発担当課長 今回の計画では、高齢者施設は計画にはされておられません。今後、そういうニーズがあるのであれば、別のエリアの開発での検討ということにはなると思います。高齢者施設となると採算性とか近隣の問題とかいろいろございますので、慎重にかつ必要があるのであれば推進をしていきたいというふうに考えているところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 ちょっと視点が違うので、この場でご質問していいのかわからないんですけども。都電が今、この日出通りの大塚方面へ渡ったところにホームがあると思うんですけども、これ都電の乗りおりを考えるとこういった大きな建物ができるのであれば、こちらのB2街区のほうに大塚方面のホーム等も持ってきたほうが、利便性が上がるんじゃないかなという気がするんですけど、その辺は都電との乗りおりについてはどのようにお考えなのですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 現段階で都電との調整がされておられませんので、今後、どういうことになるかと、ちょっと都電担当のセクションと協議してまいりたいと思います。

会長 はい。

委員 わかりました。そうすると、実はこの資料1の下の左下にちょっと図面が書いてあるんですけども。これがこの日出通りの面したところとは思っていませんが、ホームができるとなれば若干車道のほうが削られるのか、あるいは歩道が削られるのかわかりませんが。多少、その辺も考えなきゃいけないのかなと思っています。

それと、一つ気になっているのは、補助81号線とH街区の間に小さな三角形の土地があるんですけど、これはもう全く今回のこの四・五丁目地

区には抜かれていると、範囲外だというふうな理解でよろしいのですか。

会長 はい。

地域まちづくり課長 今、こちらでH街区と補助81号線が挟まれているところをございましょうか。こちらのほうは現在隅切りになっていまして、共同化で建物が建つということではなく、隅切りになっているというようなことをご理解を頂いて。

委員 わかりました。

会長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 都市計画変更をかけられて、今回、地区広場ですとか地下通路、歩道状空地、しっかり位置づけて頂いたことは非常にいいことかなと思ってお話を聞いておりました。それで事前にご説明頂いた際にもお話をしたんですが、この地域、長い時間かけて辻広場をつくってこられた歴史があるというふうに聞いています。多分、恐らく皆さんの諸先輩方も含めて、地域の方々と一緒に辻広場、面積は非常に小さいというふうに聞いておりますが、箇所数も非常にいい感じで点在しておりますし、こういった先人がつくられて、地元の人も含めてつくられてきた考え方とか、位置づけのようなものを、ぜひ、今回の地区広場にも適用して、規模等だけではなくてこの場所で命を守っていくというのが今回の大きな趣旨だと思いますので。新しくできる造幣局跡地の公園とも含めてですね。もう少しこの場所らしい広場のありようみたいなのを、ぜひ豊島区さんの中でもご議論頂いて、もう少しこの場所らしいと言うのですかね、繰り返しになりますが。

今、頂いた資料を読むと、一般的な語彙にしかになっておりませんので、これから検討を進めて頂く中でこの沿道まちづくりの中での連携ですとか、今までおつくりになられている辻広場との連携ですとか、それぞれの街区が担うべき広場の役割等々もあると思いますので、そのあたりを、ぜひ議論進めて頂ければ、よりよい計画になっていくんじゃないかなと、そのように考えました。

以上です。

会長 はい、ほかはいかがでしょう。

今日は最初の報告ということで、12月にまた報告があつて、3月付議をしたいということでありました。今日ご意見頂き、また次回ご意見頂くことがあると思うんですが。最初の渡辺委員のお話や長倉委員のお話、委

員のお話含めて、このプロジェクトというのは、結局、周辺市街地とどうかかわりを持って計画されたのかということが多分、まだ十分説明、我々に対しては説明が受けとめきれてないと。

裏側の商店街に誘導するというお話ですけども、であれば、都電から誘導、それから東池の地下鉄できた人の誘導、さらにそれが今後、奥の造幣局跡に公園ができたり、いろんな施設ができたときの導線として、そういう人々を誘導することで既存の商店街も少しにぎやかになってくるとか。そういうことを前提に考えると、この北側の地域ブロックですね、このブロックとのかかわりをもう少し考えた、その建物周りの空間の配置ですとか、6 mに4 mの歩道状空地をつけるということの配置ですとか。あるいは先ほども施設計画的には今さら余地はありませんとは言わなかったけれども、ややそういうような発言があったんですが、これまで地元の方にそういう、ここの再開発に関連してどういう施設利用とか希望されているのかみたいなことを、これまで説明会に賛同してきたのかどうか、そういうことも全然、ちょっと今の説明にはなかったもので、やや唐突にプロジェクトの話として受け取った委員が多かったのかなというふうに思います。

地域とのかかわりということで、今日の資料2号の最初のところの国の計画という土地再生緊急整備地域の5番目の丸ということで、緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関して必要な事項というところに、周辺市街地の問題、街並みの問題だけではなくて、恐らく周辺市街地に貢献するということも含めての事柄が書かれていると思いますので、その辺が、今日、3人の委員から少しご意見として出された点かなと思いますので、次回までに少しその辺も詰めて頂ければというふうに思います。

それから、これは私のほうの質問というかで、ちょっと時間もないので急ぎたいんですけども。5ページですね、資料の。面積のことで建物全体の面積は2万8,900 m²というのが延べ床面積。下のほうの住宅建設の目標で見ると230戸で2万4,500 m²と、差し引きすると4,400 m²残って、そこに店舗、事務所、子育て支援施設、駐車場まで入れるとなると、何かほとんどが住宅でそういう施設系の部分というのが、かなり狭いようなイメージを持つんですけども。その辺のとらえ方というようなことも含めて、次回、もう少し説明を頂けるといいかなと思います。

再開発担当課長 すみません。住宅230戸で2万4,500というのは容積にカウントとされない共用部分も含んでおります。一方で延べ面積の2万8,910というのは、容積対象ですのでその辺のちょっと説明が不足していた部分ございますので、次回までに整理をさせて頂いてご報告申し上げたいと思います。

職務代理 すみません、これも持ち帰りで構わないんですが、そうなった場合の平均床面積、記載上では69m²となっている。それでファミリー層としての69m²というのがいいのかどうか。今、ご存じのように都心のところの床面積が次第に小さくなってきているんですね。ファミリーであれば、都市型誘導居住水準云々かんぬんあたりでいくと90m²であるとか、一時期が100何平米というのが、もうそれが69で果たしていいのか。これはここに入る住宅等のほうのあれかと思うんですが。要は、この面積的などころが果たして適切か。適切かというよりも69m²のファミリー層というところあたりが、ほぼ妥当かどうかということと。

それから、先ほど、公社の話があったんですが、低層階のところは基本的に公社の床として入ってくると。それで、そのことに伴って低層階のエレベーターの管理は公社が行うから。いや例えばの話ですよ。地下鉄からエレベーター、地上に行くエレベーターというのは24時間開放ができる。要は公社側の管理、管理主体がどこかというのがちょっとあれで。それとは別個に当然、高層棟のほうはエレベーターがあって、それはそちらのほうの管理になるんだと思うんですが。この低層階の部分、屋上緑化しますよと書いてあるんだけど、そこの部分。そこに先ほど会長のほうもおっしゃった駐輪場、それから機械室、駐車場、店舗、それから医療、社会福祉系施設等が入るという理解であっていいのか。高層棟の2・3階分までも店舗になっているのか、そこら辺は恐らくちょっと違うと思うんで、そこら辺、もう少しわかるようなものがあれば。今、わかれば、あれですけども。

会長 はい。いかがでしょう。

再開発担当課長 すみません、不十分な説明でございました。2・3階については、全て店舗あるいは施設の予定でございまして、住宅は予定しておりません。

会長 8ページの断面図のイメージでよろしいんですね。

再開発担当課長 はい、そのとおりです。

会長 はい、そろそろ時間的には、次にもう1件報告がありますので移りたいんですけども特に、今日、よろしければ以上にさせて頂いてと思います。よろしいでしょうか。

(はい)

会長 それでは、何点か出てきたと思いますけれども、特に周辺とのかかわり等についてのこれまでの話し合い、それから次回までの間に多分、この原案の説明会、その他で、また地元との説明会というか話し合う場があると思うんですが、そこでどういうご意見が今から出るか。それらも含めて次回、報告を頂ければと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、2番目の報告に移りたいと思います。報告の2につきまして、そうですね、はい、ごめんなさい。

報告の2、東池袋四丁目地区用途地域等の見直しについての説明をお願いしたいと思います。よろしくどうぞ。

交通基盤担当課長 それでは、東池袋四丁目地区の用途地域等の見直しについてという資料1でございます。申しわけございません、図面がついてございませんので、図面につきましては、この後ろにあります参考資料第1の後ろから2枚目の図面をご覧ください。

図面を見て頂ければわかりますとおり、ここにつきましては、東池袋四丁目の再開発事業の1地区、2地区、エアライズタワーとあうるすぽっとの範囲に色がついていると思います。この用途地域の見直しでございますけれども、当時、再開発事業の都市計画決定をする際に、再開発等促進区を定める地区計画ということでベースの用途、容積とは別の見直しということで都市計画の決定がされたものでございます。

今般、これが完成を致しまして、東京都のほうは用途、容積を変えるわけでございますけれども。再開発等促進区を定める地区計画の完成した箇所については、その地区計画の見直し相当に変更するという作業を東京都がするといったことに伴います見直しということになります。

この事業につきましては、あうるすぽっとは平成22年に完成をしておりますので、それからちょっと数年がたっておりますけれども、東京都のほうはこの1カ所だけではなくて、今回、都内の完成した箇所を一括で見直しをするという作業に入った。その中に、この東池袋四丁目も入ってきたといったところでございます。

それでは、変更する内容でございます。中段、カラーになってございますけど、1番、これが1地区、2地区、それから道路の半断面と日出公園でございます。もともと容積が600だったものを見直し700に上げてあるといったことで、その再開発等促進区を定める地区計画に合わせる形でベースを変えるといたものでございます。

それから、2番目でございます。これにつきましては、175号線の道路内でございます。道路内、もともと一種住居だったものを商業に変更し、300だったものを700。それから、ここについてはもともと一種住居の3種高度、高度地区、それから準防火だったもの、これが3種高度を消して防火地区に変更するといったところでございます。

3番でございます。これも道路内でございます。これにつきましては、一種住居だったものを商業に、それから300を600に、それから3高、高度地区の3高をなくして準防火を防火に変更しようといったところでございます。

4番、これについては、175号線と広場の部分でございます。ここにつきましては近隣商業を商業に、300を600に。3種高度を外して準防火だったものを防火に変えていくといったところでございます。

1番については宅地がありますけれども、2番、3番、4番、ここにつきましては道路もしくは広場の部分でございます。今後、ここで建築をするというものではございません。あくまでも再開発等促進区を定める地区計画、都市計画決定をした際に定めたものにベースを合わせていくというような見直しといったところでございます。

そういった中で、今後でございますけれども12月の都市計画審議会につきましては、高度地区と防火地域、準防火地域、これについては付議、これは豊島区決定の部分でございます。それから、諮問、用途地域、容積率の変更、これにつきましては東京都の決定でございますので、諮問という形で12月の下旬の都市計画審議会においてご審議をして頂くといったところになります。

また、東京都の都市計画審議会につきましては、来年の2月を予定しておりますので、用途地域、容積率については、東京都の都市計画審議会に2月に付議を予定しております。全体的な決定については来年の3月に都市計画決定ということで予定をしているものでございます。

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。ただいまの説明について、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

職務代理 先ほどちょっと聞き漏らしたのだと思うのですが、防火地域への指定の問題ですけれども。この四丁目のところに関してはこの都計審に12月下旬に付議をします。それと同じく2番街区のところの防火に関しても12月。それとも2番街区のほうは別のときなのか、その確認だけさせていただきます。

交通基盤担当課長 私のほうで説明をさせていただきました東池袋四丁目の完了した部分、これについては12月でございます。またその前にご説明、ご報告をさせていただきました東池袋四丁目のB街区ですか、そちらについては3月ということで予定をしているところでございます。

職務代理 3月、わかりました。

会長 はい、ほかによろしいでしょうか。

先ほどの2番街区のほうは用途地域に関しては変更の予定というのはいのですか。逆に言えば、事業計画の中で予定して用途地域が変更とか容積率の問題というのは、議論されていないということによろしいのでしょうか。

再開発担当課長 用途の見直しは現段階では想定をしておりません。高度利用地区になりますので、容積についてはその事業に沿った容積を定めていく。都市計画で定めていくということになるかというふうに考えております。

会長 この用途地域の変更を確定するという場合の、こちらの場合は再開発事業を決定して動かしていく、事業決定していく段階で将来の用途変更というのが前提になっていて、事業が完了したので、その予定どおり決定致しますという経緯だと理解したんですが、そういう理解でよろしいのですね。

交通基盤担当課長 はい、そうでございます。

会長 ということは、先ほどの2番街区のほうは用途地域の変更はないという前提で考えておいていいと。今回のように完了したので用途地域変えるという形はないと考えてよろしいのですね。

交通基盤担当課長 はい、そのとおりでございます。

会長 ということのようです。よろしいでしょうか。

それでは、今日説明ということで伺って、報告ですね。次回、12月に

こちらの案件については付議して決定して、実際の最終決定は東京都の用途地域ですので東京都の都計審でということになるかと思いますが、そのように進めさせて頂きたいと思います。

ほかに何か、よろしいでしょうか。

(な し)

会長 はい、それでは、夜間の時間にも関わらず、熱心にご議論頂きましてありがとうございました。

それでは、本日の付議事項1件、報告事項2件については、以上にさせて頂こうと思います。ありがとうございました。

では、最後に事務局より今後について、連絡事項等ありましたらお願い致します。

交通基盤担当課長 皆さん、お疲れさまでございました。次回の都市計画審議会でございますけれども、11月10日木曜日13時30分、午後1時半からこの本庁舎において開催を予定しております。案件でございますけれども、特定整備路線沿道まちづくりの進捗について、報告。それから、長崎地区の特定地区の指定について、諮問。雑司が谷公園について報告を予定をしています。後日、正式なご案内をお送りさせて頂きたいと思います。よろしくお願い致します。

会長 先ほどの資料で12月となっていたのですけれども、これは11月の10日ということでしょうか。それとも12月の前に11月10日がもう一回入ったということですか。

交通基盤担当課長 11月と12月、まだ日程決まっていませんけど2回予定しております。

会長 わかりました。じゃあ、先ほどの2番街区の件は11月には出さなくて、12月のほうで出すということですね。はい、わかりました。

それでは、次回11月10日13時30分からということで、予定の案件は3件ということでした。ありがとうございました。

それでは、これで第172回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。長時間熱心にご議論頂きましてありがとうございました。では、散開します。

(閉会 午後6時50分)

<p>会議の結果</p>	<p>議案 1 (議第 5 2 号) 東京都市計画道路の変更について (幹線街路補助線街路第 1 7 4 号線) 報告 1 東池袋四丁目 2 番街区地区第一種市街地再開発事業等について 報告 2 東池袋四丁目地区用途地域等の見直しについて</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"> ・ 資料第 1 号 西巣鴨橋の架け替えに伴う都市計画道路の一部区域の変更について ・ 参考資料 1 号 都市計画図書 ・ 参考資料 2 号 都知事協議結果通知書 ・ 参考資料 3 号 景観事前協議資料 <p><u>報告 1 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資料第 1 号 補助 81 号線沿道まちづくりと東池袋 4・5 丁目地区の状況 ・ 資料第 2 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 ・ 参考資料 1 号 補助 81 号線沿道まちづくりビジョン ・ 参考資料 2 号 第一種市街地再開発事業都市計画図書 ・ 参考資料 3 号 地区計画都市計画図書 ・ 参考資料 4 号 高度利用地区都市計画図書 ・ 参考資料 5 号 高度地区都市計画図書 ・ 参考資料 6 号 防火地域及び準防火地域都市計画図書 <p><u>報告 2 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資料第 1 号 東池袋四丁目地区用途地域等の見直しについての概要 ・ 参考資料 1 号 用途地域都市計画図書 ・ 参考資料 2 号 高度地区都市計画図書 ・ 参考資料 3 号 防火地域及び準防火地域都市計画図書
<p>その他</p>	