

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第168回豊島区都市計画審議会	
事務局（担当課）	都市整備部都市計画課	
開催日時	平成27年11月18日 水曜日 17時01分～19時40分	
開催場所	豊島区役所 9階 第一委員会室	
議 題	報告1 特定整備路線沿道まちづくり方針について 報告2 東京都市計画 地区計画等の原案について （補助81号線沿道巣鴨・駒込地区） 報告3 東京都市計画 地区計画等の原案について （上池袋二・三・四丁目地区） 報告4 東京都市計画 地区計画等の原案について （池袋本町地区） 報告5 東京都市計画 地区計画等の原案について （補助172号線沿道長崎地区） 報告6 東京都市計画 地区計画等の案について（造幣局地区）	
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 4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
	委 員	中林一樹 中川義英 小泉秀樹 野口和俊 山崎眞 岡本重史 吉村辰明 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 小泉明弘
	出席者	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（公園緑地課長事務取扱） 建築住宅担当部長（建築課長 事務取扱） 都市計画課長 地域まちづくり課長 沿道まちづくり課長 学習・スポーツ課長 施設計画課長 防災危機管理課長
	事務局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主任 同主事

(開会 午5時01分)

都市計画課長 皆様、こんにちは。定刻となりましたので、始めたいと思います。

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、会長、進行をよろしくお願いいたします。

会 長 それでは、168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めてまいりたいと思いますけれども、まず、委員の本日の出欠状況について、事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 出欠につきましては、秋田委員、白井委員、渡邊裕之委員、池田委員、長島委員、中村委員より、欠席のご連絡をいただいているところでございます。

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、豊島区都市計画審議会条例第7条第1項の規定による定足数を満たしております。よろしくお願いいたします。

会 長 ありがとうございます。ただいま報告いただきましたように、若干、欠席の委員が多いのですが、条例第7条1項の定足数を満たしておりますので、このまま都市計画審議会として開会したいと思います。続きまして、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、特定整備路線沿道まちづくり方針について東京都都市計画・地区計画等の原案についてでございます。具体的には、補助81号線沿道巣鴨・駒込地区、上池袋二・三・四丁目地区、池袋本町地区、補助172号線沿道長崎地区及び東京都都市計画・地区計画等の案について、造幣局地区の報告6件でございます。

会 長 はい、ありがとうございます。

それでは、本日の傍聴希望についてお伺いいたします。いかがでしょうか。

都市計画課長 本日傍聴の希望の方いらっしゃいます。入室いただいてよろしいでしょうか。

会 長 はい、それでは、入室をお願いいたします。

(傍 聴 者 入 室)

会 長 お諮りしなきゃいけなかったんですけど、よろしいですね。

(異 議 な し)

会 長 それでは、事務局より資料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、事前に送付させていただいておりますが、一部、本日の机上配付ということを見せていただいております。机上配付につきましては、報告1の資料1～5まで、及び報告2、3、4、5、6ともに意見書の提出の概要という資料になってございます。過不足等よろしいでしょうか。

会 長 よろしいですね。

それでは、また資料がたくさんですので、説明のときに一応資料を確認しながら説明させていただきたいと思います。

では最初に、報告1、特定整備路線沿道まちづくり方針について説明をお願いします。

地域まちづくり課長 それでは、私から資料についてご説明をいたします。

資料は、本日机上配付の物でございます。報告1の案件につきまして、資料第1号～資料第5号まで、本日の机上配付の物でご説明をいたしますので、よろしくをお願いいたします。クリップどめでしております。こちらのほうでご説明をいたします。

特定整備路線沿道のまちづくり方針についてでございます。これまでも前回の都市計画審議会でもご説明しておりますが、また改めまして、本日もご説明をいたします。

初めに、特定整備路線沿道地区計画・用途地域変更等に関する基本的な考え方という資料第1号でご説明いたしますので、お取り上げください。

これまでも本課のミッションであります防災まちづくりに関しましては、木密地域不燃化10年プロジェクトの取り組みなどを説明しておりますが、改めておさらいの意味も含めまして、また、本日のメインテーマでございます地区計画原案に至るまでの経緯、沿道まちづくり方針の位置づけ等について、全体的なお話をし、その後、各地区の沿道まちづくり方針についてご説明をさせていただきます。

1番、木密地域不燃化10年プロジェクトへの取り組みというところでございます。木密地域の改善を一段と加速させるため、都が24年1月に実施方針を定め、スタートをしております。

主な取組内容は2点ございます。市街地の不燃化ということで、不燃化特区の活用、また、延焼遮断帯、避難・救援路の整備とする特定整備路線

でございます。

これらの方針を受けまして、豊島区を取組方針でございますけど、不燃化まちづくりの加速ということ、また、特定整備路線の事業化を契機とするまちづくりの推進ということで、こちらに記載のとおりでございますが、豊島区内には約4割の木密地域ということで、この中で本区は5地区、363ヘクタールを特区にしまして、木密地域の約6割をカバーするというようなことで、特区制度の活用でこちらを推進してまいりたいというふうに考えてございます。

2番、これまでの主な経緯でございます。これも全ては申し上げませんが、こちらにあるとおりでございますが、この赤い字でしておりますが、H25年の12月～3月、各地区「アンケート結果の説明会等」ということで①番としておりますが、これから5回ですね、27年の6月～7月の各地区の「まちづくりルール（地区計画等）の素案に関する説明会」までの5回、都合5回開催しております。この後、説明いたしますが、27年の8月には、特定整備路線沿道のまちづくり方針の決定をしております。

この27年8月のところでございますが、四角のこの囲みの中でございます。

地区の課題やアンケート調査の結果、また、説明会での意見交換を踏まえ、豊島区の都市づくりビジョンに基づくまちづくり方針を定めたものでございます。

次でございますが、この方針を基に、まず、道路事業の初期段階を捉えて、地区計画、用途地域の変更等により都市計画を整理し、順次、具体のまちづくり事業や各種支援等を展開するといったものでございます。

27年の9月、10月にかけては、本日、この後、お話がございませうけれども、各地区で地区計画等の原案に関する説明会、また、原案の公告・縦覧、意見募集を行っておるところでございます。

そして、3に入る前に、本日お配りしてございます資料第2号というA3の、こちら白黒でございますが、こちらでご説明をいたします。

こちら特定整備路線沿道まちづくり方針概要一覧ということでございます。

この後、資料第3号～第5号までで3地区について説明をいたしますけれども、本日、まず、この概要をおつけしておりますので、こちらをご説

明いたします。こちら各地区の一覧で横並びにして、それぞれの地区でこういったまちづくりの目標、また各地区の市街地像といったことでお示しをいたしましたものでございます。

まず、このまちづくりの目標でございますが、補助 8 1 号線沿道巢鴨・駒込地区から池袋本町・上池袋地区、そして、補助 1 7 2 号線沿道長崎地区と 3 地区並べてございますけども、まず、補助 8 1 号線沿道巢鴨・駒込地区は、まちづくりの目標といたしまして 3 点こちらに記してございます。

都市計画道路沿道の不燃化・耐震化を進めるとともに、住環境の維持・向上など、地域特性に応じたまちづくりと取り組みを目標として定めております。

このように都市計画道路の整備にあわせて地区の課題を解決していく考え方は、他の地区のまちづくり方針にも共通する考え方となっております。

次に、この各地区の市街地像というところでございます。目標となる将来の姿をあらわすものでございます。地区で区分して、それぞれに市街地像を示してございます。

こちら特定整備路線沿道地区、また、駅周辺地区、住宅地区、既存商店街地区、それから、幹線道路沿道地区といった形で、それぞれの沿道の地区につきまして、こちらのように記してございます。

全ては申し上げませんが、特定整備路線沿道地区の補助 8 1 号線沿道地区につきましては、こちらに記載のとおりでございますが、災害時の延焼を防止し、居住機能を主体に日常生活を支える店舗、サービス、事務所などの落ち着いたある住環境を形成する複合的な中層建築物の街並み。

それから、池袋本町・上池袋地区は、補助 7 3 号線沿道地区が、にぎわいと居住機能が調和した中高層の複合的な街並み。また、補助 8 2 号線沿道地区は、周辺住宅地と調和した、居住機能が主体になる中層建築物の街並み。

それから、補助 1 7 2 号線沿道地区は、災害時の延焼を防止し、周辺住宅地の居住環境に配慮した既存商店街のにぎわいを引き継ぐ中層建築物の街並みといった市街地像を示してございます。

また、駅周辺地区ということで、補助 8 1 号線沿道巢鴨・駒込地区は駅がございませんので、池袋本町・上池袋地区のところを下に見ていただきますと、駅周辺地区の北池袋駅・下板橋駅周辺地区ということで、地域の

生活拠点として、日常生活を支える店舗や施設が充実し、駅と良好なアクセス空間を備えた中高層建築物の街並み。

それから、補助172号線沿道長崎地区については、東長崎駅・椎名町駅周辺地区ということで、地域の生活拠点として、日常生活を支える店舗や施設が充実し、駅との良好なアクセス空間を備えた中高層建築物の街並みといったような市街地像を示してございます。

あと、住宅地区、既存商店街地区、幹線道路沿道地区につきましては、こちらに記載のとおりでございます。

これらを踏まえまして、この下の大きな矢印でございますけども、これらの方針をもとに、都市計画等への反映をさせていくわけでございます。

方針の視点ということで、基本的な方向性ということでございますが、特定整備路線沿道まちづくり方針の視点①、また②というふうに二つに大きく分けてございますが、まず1点目、①のほうでございます。

一つ目は、これを都市計画へこれから反映させていくものということで、ローマ数字でⅠ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳということで記してございます。

Ⅰが、特定整備路線沿道に延焼遮断機能を形成する、Ⅱが、特定整備路線沿道にふさわしい賑わいある街並みを形成する、Ⅲが、特定整備路線沿道の住環境を維持・向上する、Ⅳが、道路北側の住環境に配慮するというところで、こちらに地区計画等に反映させる、都市計画に反映させるものということで、この波線の点線でおるところ、地区計画、防火地域・準防火地域、また、高度地区、用途地域などの決定・変更をしていくというものでございます。

それから、2点目、特定整備路線沿道まちづくり方針の視点②ということで、具体的なまちづくり事業の展開というところでございます。こちらがこのⅤ、ローマ数字のⅤの商店街・駅周辺等の個別課題に配慮するというものでございます。

こちらもその下のところでございますが、下板橋駅、また北池袋駅付近のアンダーパス区間での駅と地域との安全で快適なアクセス性の確保。また、東長崎駅周辺での密集街区の再編や共同化等による駅前にふさわしい土地利用の促進。

また、次でございますが、駅至近の道路整備を契機とした街区再編や行動化による駅前にふさわしい土地利用の促進。

それから、4点目として、道路整備に伴う商店街のアクセス性の向上を生かした店舗などの機能の充実といったものでございます。

資料2は以上でございまして、先ほどのまた資料の第1号にお戻りいただきまして、先ほどの続きでございしますが、3の各地区の地区計画等都市計画原案の主な内容等というところでございます。

これら今お話いたしました都市計画原案の概要については、今説明をいたしました沿道まちづくり方針の視点を踏まえて、それぞれ原案についても、方針のⅠ～方針のⅣまで、こういった形で示してございます。

詳細は、この後、都市計画原案のところで都市計画課長が説明いたしますので、ここではタイトルだけでございしますが、方針のⅠが防火地域等の指定と。また、方針のⅡが用途地域・容積率の変更等。それから、方針のⅢが建築物の高さの最高限度。また、その他の建築物のルールと。それから、方針のⅣが高度地区といったものでございます。

それから、個別のまちづくり事業の展開ということで、こちらも沿道まちづくり方針の視点をもとに踏まえて、この具体的なまちづくり事業の展開といったことでやってまいるということでございます。

資料の第1号、第2号については以上でございまして、また前回もご説明をさせていただきますけれども、沿道まちづくり方針の資料第3号、第4号、第5号ということで、資料についてご説明をいたします。

まず、資料第3号をお取り出してください。こちらももう一度、これちょっと繰り返しになりますけれども、特性整備路線沿道のまちづくり方針というのは、まちづくりの目標を実現していくため、各地区の地域特性に応じて、都市計画制限による規制、誘導施策や、不燃化特区による助成制度など建て替え支援策、さらには、駅周辺の強度化など、地域と取り組む課題の対策など、具体の方向性を示すものでございます。

補助81号線沿道巢鴨・駒込地区のまちづくり方針でございます。

まず、このリード文といたしますか、こちらに、本地区はから始まります幅員4m未満のいったところ、こちらに現状が密集住宅市街地であるといった状況の中で、新たに都市計画道路の整備に伴う街並みの再生などが課題だといったことを記してございまして、その取り組むための目標として、この下にまちづくりの目標ということで示してございます。

こちらに3点ございます。先ほどもお話いたしましたですが、このまちづく

りの目標のところでは、都市計画道路沿道の不燃化・耐震化を進めるとともに、住環境の維持向上など、地域特性に応じたまちづくりに取り組む目標として定めております。

また、都市計画道路の整備にあわせて、地区の課題を解決していく考え方、他の地区のまちづくり方針を共通するという事で、先ほどもお話をいたしました、そういった形になってございます。

さらに、その下に、この区域全体を地区に区分して、補助81号線の沿道地区、または住宅地区、既存商店街地区、幹線道路沿道地区といった形で示してございまして、それぞれに市街地像というような形で示してございます。

まず、まちづくりの目標については、こちらに記載のとおりでございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

そして、この目標につきまして、これらのこうした課題を解決するために、今後の取り組みを記してございます。

まず、市街地像のところ、補助81号線沿道地区でございます。こちらは市街地像、災害時の延焼を防止し、居住機能を主体に日常生活を支える店舗、サービス、事務所などの落ち着いたある住環境を形成する複合的な中層建築物の街並みというところで、この具体策としては、この次の黒ポチの1点目でございます。

居住機能を主体に日常生活を支える機能を誘導するとともに、過度な高さの建築物を抑制するなど周辺住宅地と調和した街並みを形成するとしております。

この点についての都市計画での対応としましては、用途地域を現状の第一種中高層住居専用地域から、同じ住居系用途である第一種住居地域に変更し、住宅のほかに日常生活を支える中小規模の店舗なども誘導したいというふうに考えてございます。

また、周辺住宅地との調和を図るため、現状の容積率と第三種高度地区は現状のまま変更しないことを考えております。

さらに、地区計画による建築物の高さの最高限度額を定め、過度な高さの建築物を抑制したいと考えてございます。

具体策の2点目、ポチの2点目でございます。黒丸ポチの2点目でございますが、防火規制の強化や建築物の高さの最低限度の指定にあわせて、



不燃化建替えの支援策を導入し、大規模火災を防ぐ延焼遮断機能を着実に高めるとしております。

この点についての都市計画での対応としては、都市計画道路の両側30メートルの沿道区域に、防火地域と建築物の高さの最低限度の指定を検討しております。

それから、黒ポチの3点目は、安全・快適で地域に親しまれる歩行者空間と沿道建築物が調和した街並みを形成するとして、これに対しての地区計画による取り組みとしては、建築物の用途の制限や形態、色彩の制限などの導入を検討しております。

以上が、補助81号線の沿道巢鴨・駒込地区のまちづくり方針ということになります。

他の地区のまちづくり方針につきましては、特に地域特性に応じた取り組みとなっている部分のみご説明をさせていただきます。

続きまして、資料の第4号ということで、池袋本町・上池袋地区のまちづくり方針の資料をお取り出してください。

こちらと同じような形で課題をリード文のところに、地域の現状、課題を捉えた上で、そして、このまちづくりの目標ということで3点示してございます。

一番上には、都市計画道路沿道の不燃化・耐震化などによる延焼遮断機能の向上という、これは3地区とも同様でございますが、共通の目標を掲げております。

また、この地区の地域特性を考慮しまして、補助73号線沿道地区では、池袋副都心のにぎわいの連続性と既存商店街との連携。それから、補助82号線沿道地区では、周辺の住環境の保全と併せて駅前商店街と連携した店舗等の立地の誘導を掲げております。

二つの都市計画道路沿道で異なる都市像を目標として掲げておりますが、池袋との連続性を考慮する補助73号線沿道のほうが、より複合的な街並みを目標としております。

具体的には、その下の補助73号線沿道地区というところでございますが、ここで市街地像として、にぎわいと居在機能が調和した中高層の複合的な街並みとしております。

また、その下に具体の取り組みでございますが、丸ポチの3点目をござ

んいただくと、都市計画道路の交差部など地域の状況を踏まえながら、道路整備による残地や未接道敷地の統合と共同化などによって、沿道にふさわしい土地利用を図るとしております。

一方、補助 8 2 号線沿道地区というところでございますが、では、市街地像として、周辺住宅地と調和した居住機能が主体になる中層建築物が街並みとしまして、周辺住宅地との調和に重点を置いた街並みとしております。

またその下を、北池袋駅・下板橋駅周辺地区では、市街地像を、地域の生活拠点として日常生活を支える店舗や施設が充実し、駅と良好なアクセス空間を備えた中高層建築物の街並みとしております。

そのための具体策としては、その黒丸ポチの 2 点目をごらんいただいて、駅周辺の密集街区などでは、駅至近の都市計画道路整備を契機として、街区再編や共同化等により駅前にふさわしい土地利用を図り、生活拠点としての都市機能をさらに高めていくとして、住民の合意のもとで、協働化などの取り組みを誘導したいというふうに考えてございます。

池袋本町・上池袋地区のまちづくり方針につきましては、以上でございます。

私のほうから最後の資料第 5 号、今度は補助 1 7 2 号線沿道長崎地区のまちづくり方針の資料をお取り出してください。資料第 5 号でございます。

こちらもこれまでと同様に、地域の現状と課題を捉えた上でのこのまちづくりの目標ということで、4 点示してございます。

1 番目は、もう他の地区同様でございますが、都市計画道路の沿道の不燃化・耐震化などによる延焼遮断機能の向上という共通の目標。

それから、またこの地区の特性として 2 点目に、補助 1 7 2 号線沿道に沿って、道路事業に影響を受ける商店街もありますので、商店街の再生と連続性によるにぎわいの創出を挙げております。

そのための具体策というところで、この補助 1 7 2 号線沿道地区というところをごらんいただいて、こちらにも市街地像として、災害時の延焼を防止し、周辺住宅地の居住環境に配慮した既存商店街のにぎわいを引き継ぐ中層建築物の街並みというふうにしてございまして、その取り組みとして、この黒丸ポチ 1 点目でございますが、日常生活を支える機能を沿道建物に誘導しということで、近隣商業地域の拡大を検討しております。

また、その下のところ、東長崎駅・椎名町駅周辺地区のところでございます。市街地像はこちらにあるとおりでございまして、この取り組みとしてポチの3点目でございますが、東長崎駅周辺では、密集街区の再編や共同化等により、駅前にふさわしい土地利用を図り、駅へのアクセス性の改善とともに、商業機能など生活拠点としての都市機能をさらに高めていくとしまして、先ほどの北池袋駅や下板橋駅と同様に、住民の合意のもとで協働化などの取り組みを誘導したいというふうに考えてございます。

以上で、3地区のまちづくり方針の説明を終わります。以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長 3地区のまちづくり方針の説明について以上でございます。ご質問、あるいは、ご意見等ございましたら、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 3地区について、このように3種類に分けて方針という形で出ているんですけれども、余りそう違いがないのかなという印象を受けるんですね。延焼遮断帯であるとか、災害時にどうするであるとか、にぎわいをどう創出するか、そして商店街ということで、それぞれ同じように盛り込まれていて、こういう形で3パターンに分けるとするのは、苦労されているのかもしれないんですけれども、やはりそれぞれの地域によって、どういうまちづくりにしていくのかというところが、どの部分を見たらいいのかなんていうことで、ちょっと見させていただきました。

ちょっと感想めいたことにもなるかもしれませんが、例えば、この補助81号線であれば、資料第3号にありますけれども、このずっと点線で81号線が、白山通りから補助181号の谷田川通りに向けてできようとしているわけですが、そこから先の北区については、特定整備路線ということはありませんでしたね、住民の反対で。その辺をどう捉えるのかということであるとか。

それから、この資料第4号の池袋本町・上池袋地区であれば、記載はあるんですけれども、ここはやはり板橋駅、そして、もう一つは北池袋駅、どちらの道路もこの鉄道の下を通るアンダーパスになるということで、この特定整備路線はアンダーパスになるわけですね。そうなってくると、地域の分断化をどう解消していくのかであるとか、あと、駅へ

のアクセスなんていうことはあるんですけども、それがどうなっていくのかということが、いまだに示されていないななんて思うんですよ。

それから、172号線、これ資料第5号にありますけれども、これは今、一方通行でしたよね。補助26号線から山手通りへの一方通行でしたかね。これが相互通行になるということで、山手通りから千川通りに突き当たると左折することができますよ。そうすると、この西武池袋線の線路にぶつかってしまって、なかなか開かずの踏切だということで、この補助172号線自体も渋滞になるんじゃないかなんていうこともよく聞くんですけども、これはこの地域のまちづくりをどうするかということで、この道路がどういう形になるかというのは、東京都の計画ということで、なかなか見えてこない部分があるんですけども、やはりこの計画全体というのが、道路ができるということで始まっているわけですよ。そういったところが、どうも見えにくいななんて感想を持っています。もし何か答弁などがあれば、お願いしたいなと思うんですけど。

会 長 はい、どうぞ。

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、委員のほうから、3地区ともに、東京都の進める道路整備と連携しながらのまちづくりではないかというようなことでございますが、当然、そういったことで考えてございます。

まだ、その道路の具体のその設計などは、東京都が進めていくわけでございますけれども、当然その前段として、この地区のまちづくりといったことは、区がしっかり方針を決めて、そして考えていくと。きょう、地区計画のこの原案のお話がこの後ありますけれども、そういったものを整えるという段階でございますので、方針を具体的に決めて、それから、そのまちづくりを具体的に進めていくといったものというふうにご理解いただければと思います。

その道路の整備につきましては、東京都にしっかりと伝えまして、連携をとって、また、状況が出てくれば、これは地元のほうにもしっかりと説明をして、進めてまいりたいというふうに思っております。

会 長 よろしいでしょうか。ほかにはいかがですか。

一つだけ確認なんですけれども、資料の第2号というもので3地区横

並びの中で、特定路線沿道地区、特定整備路線沿道地区というのは、いずれも補助幹線道路の位置づけなんですけども、これ幅員は少し違うんですよね、道路によって。とりあえず現状で想定されている道路幅員。そのアンダーパス部分というのは、ちょっとまだ不確定な要素はあるんだと思うんですが。

それが例えば沿道の土地利用等にも若干、考え方に反映されているものなのかどうかということなんです。これは後で計画のほうで見たほうがよろしいですか。

地域まちづくり課長 これ当然、道路の幅員はそれぞれ違っておまして、それらもちろん踏まえた上での計画というものでございます。

会 長 その基本的には方針ですから、幅員がより広い補助幹線道路のほうが、ある意味では、沿道のにぎわいの利用等も図っていかうというような、方針の位置づけというのはあると理解しておいてよろしいのでしょうか。

都市計画課長 都市計画課長でございます。

それでは、幅員なんですけれども、端から81号線については20m、それから、池袋本町の73号線については20m、82号線沿道については15m、そして、172号線については16mでございます。

やはり、20mの幅員を有する都市計画道路と、15mないし16mというのでは、基本的には沿道の街並みの将来像というのは、基本的には多少違うものがあるというふうに認識をしているところでございます。

会 長 73は20ですか。26じゃない。26。補助73号。

都市計画課長 73につきましては、基本断面は20でございまして、立体のところはラップになっている、その部分が26になろうといったところで、基本的な幅員は20でございます。

会 長 そのアンダーパスの部分ということですか。道路同士の立体ですか。

都市計画課長 アンダーパスというのは鉄道との立体。73号線については、下板橋駅のところが26、それから、82号線については、北池袋のところが24という数字になっておりますけど、基本断面は73号線は20、それから、82号線は15という基本断面になってございます。

会 長 ありがとうございます。

ほかにはよろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委 員 まちづくり方針でいろいろご苦労さまです。このまちづくり方針と、

今、豊島区では中林先生もリーダーになってやっていただいている、震災復興訓練というのがやられていると思います。震災復興訓練の中で住民の方がいろいろ意見を出されていると思うんですが、例えば、長崎のほうでは、長崎らしさをどうやって出すかというような意見が結構出たりしていました。その辺のところは、どういうふうに盛り込んでいただいているのかを、教えていただきたいと思います。

地域まちづくり課長 地域まちづくり課長です。

復興訓練は今年度6月から、震災後の復興という観点から一つの訓練という形で示させていただいております、ただ、こちらに示しておりますこのまちづくり方針とは、当然、これ今回のその復興訓練とは異なりますけれども、この防災のまちづくりという観点では、全てこれ網羅しているというふうに考えてございます。

会 長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 ちょっと補足をさせていただきますけれども、復興訓練については、都市復興マニュアルを策定する過程から、上池袋地区・池袋本町地区、雑司が谷、で今回、今年度に長崎一～三丁目というふうに今は4地区やっております。

復興訓練の一番重要なところは、実際に被害が起きて立ち直る、復興を進めるときに、復興まちづくりビジョンをつくって、皆さんと共有しながらまちづくりを進めなきゃいけないんですけど、それを事前に皆さんとの訓練をもとにつくって、いざとなったときに、そういう復興をなし遂げていくんだというところの訓練でございます。

また、もう1点重要なのが、そういう被災後のことを考えながら、現時点で何ができるかということをご一緒に考えていくということでございます。そういう視点では、ご指摘のように、今のまちづくりの中でどういうことを生かしていくかというご意見も確かに出ております。

大体といいますか、そういうことも踏まえて当然つくっているわけですが、作成時点がことしの8月でございます、これはこれで別途皆様にご説明し、また、その意向調査も踏まえてつくっておりますので、そういう訓練でいただいたご意見も踏まえ、また、その直接的な意向調査、また説明会を踏まえた内容というふうになってございます。

会 長 ちょっと私もかかわったことを経緯も含めてですと、いわゆる、都市

計画路線というのが、もう都市計画決定されているんですということは十分説明した上で、被災想定をして、燃えちゃった場所とかも決めて、こんな被害が出たらどんなまちに復興しましょうかということ、若干架空と言いましょうか、先の話かもしれない、先の話じゃなくて、あっちゃいけないことなんだけど、そういう事態になったときに、どんなまちがいいでしょうかねということ議論しながら、遠い将来の目標に通ずるところを語り合って、そういうものを残していくことで、復興まちづくりの合意形成が一步、二歩早くなれば、マニュアルがより生きてくるといって、訓練をしているといっています。

ほかにはいかがでしょうか。

委員 こうした方針を策定するのは、ややおくれぎみなんですが、本当は事業が始まる前につくるべきなんですが、必要なことだし、いいことだと思うんですけども、ほかの委員からの説明にあったように、やっぱり、一番大事な目標として掲げているところが、余りにも同じような内容になり過ぎていて、普通だともう少し工夫するんじゃないかなというような話があって、例えば、この地区の特性が明らかに3地区とも違って、それはもちろんほとんどの方はご存じだと思うんですが、例えば巣鴨とか駒込地区だと、やっぱり非常に都心近郊の立地的にも場所にあるような都市住宅供給適地であるようなところですね、そこに基盤がないので、なかなかこれ進まないような地域であるというようなことがあるし、それから、例えば長崎地区ってちょっと大分雰囲気違って、私鉄沿線の密集市街地で、典型的な密集市街ですね、こちらはというのはむしろ。なので、ここはやっぱり東長崎とか椎名町というローカルな駅を中心とした地域づくりが必要な場所で、そこでどうやって防災性の向上と、そういう地域の特性を生かしたまちづくりができるのかというような話だと思うんですよ、例えばの例を挙げれば。

そういう文面が、よく読めば駅の周辺ではどうだとか、東長崎とか椎名町周辺地区ではどうだという話は出てくるんだけど、もう少し、例えば、まちづくりの目標のところであるとか、もしくは、その上の全文みたいなところに、その地区の特性というのをもうちょっと明確にして、それを生かしたようなまちづくりをするんだということ、入れていただいたほうがいいのかなという感じがちょっとします。

下のほうの内容に具体的に踏み込んでいくと、例えば、多少そのところは違いが地区ごとに出てはいるんだと思うんですね。前半の目標のところとかの文言のところに、ちょっと、そういう部分は弱いというような印象としてあります。

もし、きょう、これもう決めるんですけどっけ。

会 長 いや、きょうはまだです。

委 員 決めないんですね、報告ですよね。なので、まだ修正の余地があるんであれば、そういう地域の歴史性とか、文化性とか、立地の違いとかを少し加味したような文言を、多少でも入れておいたほうが、この後の防災以外のまちづくりにつなぐときに、手がかりになったりするので、そういうところについて考慮していただけるといいのかなというのは、大きな話として1点目です。

2点目については、ちょっと気になるのが、後の地区計画の話とも関係するんですが、池袋本町と上池袋地区は、よく見てみると、随分、学校施設がアンコのあるんですね。小中学校があって、その近傍、例えば長崎地区ではもちろん小学校があって、小学校の端のところの道路も関係しているので、その影響がちょっと気になるんですが、池袋本町と上池袋のところは結構、アンコにあって、そのところを縦横無尽に十字に道路を切るので、大分、市街地の特性が変わる可能性があるんですね、ここね。

学校なので、やっぱり子どもが、統廃合の予定がどうなっているかというのはちょっとわかりませんが、基本的に小学校と中学校あるとしたら、そこはやはり相当、子どもが日中生活するということを前提にした地域づくりをせざるを得ないと思うんですね。そういう視点がちょっと足りないんじゃないかと思うんです、記述上ね、ちょっと弱いような気がします。

例えば、沿道利用をするに当たっても、やっぱり小中学校が近くにあるということを十分に配慮した用途制限が必要だとか、そういうことが盛り込まれてしかるべきじゃないかなという感じがちょっといたしました。

以上です。

会 長 はい。事務局のほうから何かございますか。よろしいですか。



地域まちづくり担当部長 1点目のまちづくり方針に地域特性が余り書き込まれていないというご指摘でございます。確かにそういう部分、ご指摘のようにあるんですけれども、先ほど冒頭いご説明いたしましたように、このまちづくり方針については、今年の8月に既に区の内部としては決定をしています。それはなぜかという、これまでの説明会とか意向調査を踏まえて、今回の課題に対してどう取り組んでいくのか、それは都市計画だけじゃない、今後のまちづくりの展開も含めてどうしていくのかというところでご意見を聞いて、まず定めて、その上で、このまちづくり方針に基づいて今回、都市計画原案としてお示ししておりますけれども、都市計画として対応できるものを、今回、地区計画、その他の都市計画として進めているという流れになっております。

このまちづくり方針の位置づけですけれども、先ほどもご説明ありましたけれども、今年の3月に策定をいたしました都市づくりビジョン、都市マスですけれども、ここの中の重点プロジェクトの一つとして、まだその地点では、特定整備路線沿道のまちづくりの具体的な流れというのが決まっておりましたものですから、ここについては都市づくりビジョンの地域別の考え方を踏まえて、沿道まちづくりについてはこちらの方針に振っていくという仕組みを都市づくりビジョンの中に仕組んでおります。それで内容を具体的に示したものが、このまちづくり方針という位置づけになっているものでございます。

2点目の、確かにその池袋本町・上池袋については学校施設が多く、また、その統合予定地もございまして、そうしたところについては、これから具体的な都市計画の次に、地元に入って具体的なまちづくりを進めていきますけれども、そういうことも踏まえて、順次、このまちづくり方針についても、ブラッシュアップしていきたいというふうに考えております。

会 長 はい。ほかはよろしいですか。

はい、どうぞ。

委 員 全体の地域を一つ一つわかっているわけじゃないんですが、すごく気になるのは、今、私は地元との関係でいうと、環状5の1号線の道路建設が具体的にされていますけれども、相当時間をかけてまちづくりの問題、それから、どういうようなイメージになっていくのかというような

ことを含めて、住民の方々が検討をしながらやってきたという経緯があったなというふうに思うんです。

特に、まちづくりに関しては、住民の人たちが、どういうふうな道路との関係で、どういうまちをつかっていきたいかというようなところでは、きちんと提言書を出したりとか、その提言書に基づいて沿道周辺が具体化をしたりとかという、そういう経緯が何年もかけてやってきたという感じを持っているんです。

私は、今後の具体的な地区計画との関係も出てくると思うんですけれども、まちづくり方針って事業認可をされてすぐにつくられて、しかも、ことしの8月の段階でつくって、こういう中身ですと、もっと早いのでしたっけ、つくったの、という感じでね、やること自体、非常に疑問を感じています。

特に、全体的には全て基本的なところは同じです。防災の延焼遮断帯、それから、あとは商店街の活性化みたいな部分とかね、というような文言だけは並んでいるんですけれども、さっき先生のほうからの地区の特性のあれがないというようなご指摘はありましたけれども、私はもうちょっと進んだ意味でね、例えば172号線のところ、長崎地区なんかは、商店街そのもののところに相当大きく今回の道路建設が影響します。それから、一方通行だったのが相互通行になるとかってなってくると、今まで気楽に買い物ができていたのが、できなくなるんじゃないかという思いと、幹線道路に面したところに商店街が本当に街として、ある程度の広さの商店街で道路に面したときに、商店街が形成されるのかどうかというのも、この間のいろんな幹線道路を見たときに感じる部分はあります。

やっぱり、そういうようなことは基本的に全然触れられていなくて、既存商店街地区では、連続性を生かして日常生活を支える店舗など、機能を充実するとかね、商店街の活性化をしていく良好な住環境を形成するとかね、申しわけないですけど、まちづくりのときには必ず使われる言葉です。だけど、それがそれぞれの地区の、こういうような道路をつかってまちづくりをしたときに、本当にこういうふうになっていくのか、どういう店舗でこういうまちづくりを考えているのか、それから、今回の道路づくりで、例えば商店のお家がどのぐらいなくなっていくのかと

かね、やっぱり、そういうような流れが出ていない中で、私は何なんだろうって正直言って思います。

特に一番感じるのは、最初に言いましたけれども、やっぱりまちづくりをつくるのは、意見を募集したとか、いろんなことをおっしゃいますけれども、やっぱり、それなりの時間をかけながら、直接該当する住民の人たちが、どういうまちをつかっていきたいかというね、そういうものを本当にきちんと検討をして、区にも提案しながら具体化をしていくというのが、私はまちづくりの基本的な姿だろうというふうに思っていますので、そういう点では、そういう地域の人たちの具体的な声というのは、基本的にはなかなか反映されていないんじゃないかというふうに思わざるを得ないという感想を持ちました。

以上です。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 これ決定事項の報告だということですね。もしそうだとすると、今の方のご意見もそうなんですけれども、これ行政決定をしちゃったということだよ。内部決裁で済ましちゃっているということでしょう。それで審議会の報告は最低限やるべきことだと思うんですね。そうじゃないと公表されないのですね。

だけど、手続的にはそれでいいんですか。そうじゃないんですって。

会 長 お願いします。

都市計画課長 先ほど申し上げた決定というのは内部手続です。

地域の皆様にこういうプランをお示ししながら、意見交換をしてつくってきたものであります。当然、ホームページにも公開をしておりますし、さまざまな説明会の中でも、こういうご説明をしているというものでございます。

先ほど、重ねて申し上げますけれども、都市づくりビジョンの中で地域の特性を踏まえたいろんなことが書かれています。それを補完する内容として、今回、特定整備路線の沿道でまちづくりをどういうふうに進めるのかと。確かに、言葉が同じようなことを連なっておりますけれども、地域特性も当然踏まえていながら、大きな課題である特定整備路線の事業に伴って、地域がどう変化するのかということ、どう取り組むのかという方向性で記載をしたものということでございます。

委員 であるとする、性格的には都市マスの一部的な性格を持つようなものだと思うんですよね。なので、本来であれば、例えば審議会で諮ったんでしたっけ、これ案みたいなのを、事前に。

地域まちづくり課長 よろしいでしょうか。これはもうきょうで3回目ですかね。

委員 3回目ですよね。なので、いずれは、そのときの段階のものでちょっとご意見を差し上げておけばよかったと思うんですけれども、手続的には一応、行政決定というよりは、審議会での……、都市マスはどうしているんですかね。都市マスはここでは答申、諮問していないんですか。しているんでしたっけ。諮問して答申にしているんでしたっけ、都市マスは。

都市計画課長 今、3月に策定した都市づくりビジョンについては、委員会を設定をいたしまして、諮問をして答申をいただいて策定をしたといったことで、委員に意見……

委員 それ委員会ですよね。審議会は。

都市計画課長 審議会のほうには、諮問しております。

委員 じゃあ、手続的には、審議会にもこの方針もかけていただいて、今までも議論もしてきたということで、決定の報告でいいと思うんですが、本来的には諮問事項にさせていただくのが本当はいいんじゃないかと思えます。そのほうが審議会でもオーソライズしたというものに最終的になるので、これから手続として、今回のことについて文句をつけるわけではなくて、これからの手続としては、そのほうがより好ましいのかなというふうに思いました。

会長 ありがとうございます。

先ほど事務局のほうの説明の中で、とりあえず、この話し合いをしていく中で、あんまり方針という意味では、ぶれないで少し議論をしたいということが多分正直なところはあって、ただ、これは都市づくりビジョン、いわゆる、都市計画の基本方針に従って議論をしてきたらということがもう一つの背景にあって、決定事項といいましょうか、これでまちづくりをしますという方針のもとに、具体の都市計画の決定に向けて作業を詰めてきているというご説明で、その後、その方針についても、ブラッシュアップをというお話がちょっとあったんですけれども、それはどういう時点でのブラッシュアップということになるのでしょうか。

計画決定後に具体的に事業を進めるというのは、道路事業でいえば東京都が進めるわけですがけれども、地区計画とか用途地域というのは、決定イコール実施なので、その次のプロジェクトというか、事業を進めるというステップが直接的には出てこないわけですが、このブラッシュアップの機会というのが、どういうタイミングでどういうふうにあるのか。これから例えば沿道まちづくり委員会みたいなものを立ち上げて、もう少しきめ細かく、その具体のまちづくりについて事業と並行して進めていくんですというような思惑みたいなのが、思惑というか、思いがえられるのか、ちょっとそのあたり、もうちょっと補足していただけますか。

地域まちづくり担当部長 本日の資料の中では、資料の第2のところでは幾つかご説明をしておりますけれども、資料の第2、白黒版のA3の資料でございますが、まちづくり方針を受けてという形で、まちづくり方針の視点の②に書いておりますけど、具体的なまちづくり事業の展開というふうに記載をしております。

ここにも書いてありますけど、代表的には、先ほど私、ブラッシュアップという言葉を使いましたけれども、例えば補助73号線、82号線については、現在その平面での事業認可を受けている。ただ、都市計画については鉄道立体になっているということがあります。

当然、立体交差で今後事業は進んでまいりますけれども、そのときに駅と駅の間ではなくて、駅至近にアンダーパスが入るものですから、当然、駅前空間の整備も含めたことを、まちづくり側としてはやっていかなきゃいけないというふうに思っています。そういうところについては、まだ明確になっていない部分がありますので、それは今後加えていく。

もう一つ、東長崎駅前のごとも申し上げておまして、あちらの商店街については、172号線が北側に主に拡幅するものでございまして、商店街を縦断に切っていくという形になります。こちらについても今、担当のほうで地元に入って、いろいろ話し合いを進めておりますけれども、あそこのあり方もかなりドラスチックに変わってくるんだろうというふうに思いますので、今から明確に書き込むことができない部分があります。

例えば、東長崎駅前、北口の駅前には若干密集した街区があって、少

し大きな地権者もいらっしゃるので、そういうところの例えば共同化、敷地整序も含めたものと、その商店街のあり方というものも考えていかなきゃいけないとも思っていますので、基本的なあり方のみここで言って、具体的なまちづくりについては今は入っておりますし、またこれからもさらに入っていくんですが、その中で明確になったものについては、また、ここに加えていくという作業もしていかなきゃいけないだろうというふうに考えております。

会長 はい。そうすると、例えばもうちょっと特徴的な意味で言うと、この池袋本町・上池袋地区の補助73号についても、ここは既存の商店街と微妙につかず離れずで路線が入ってきて、どういうふうにするのかというのを含めて考えると、もう一回、地元ときちんと話し合って、車のさばき、人のさばき含めてですね、多分、人のさばきをどうするかが商店にとっては一番大きな課題ですので、どっちを通すのという話も含めて、もうちょっときめの細かい話し合いをしていかないと、愛着のあるまちに繋がらないかななんて思いますから、そうしたことも今後少し継続的に、事業にあわせてまちづくりの具体化について話し合っていく、そういう方向性があるな。そういうブラッシュアップといいたいまいしょうか、あるいは、もう少し充実していくような方向を含めた取り組みの、今の段階での方針ですというふうに理解してよらしいということではないでしょうか。

地域まちづくり担当部長 ご指摘のとおりでございます。今、例示にありました補助73号線沿道については、補助73号線に沿って既存の商店街というのがちょうど張りついているような形になります。

地元の方と話していると、今までの商店街というのは生活道路に面しているところでありますので、また住宅地に密接に関連しているところでありますので、なるべくその裏道の商店街みたいな生かし方ができないのかといったこともありますし、道路で少し若干切られたところもありますので、そういったところは、どこか少し大きなところに共同的なものがないかといった話も出てきております。

そういうことも含めて、これから具体的な話し合いが進むんだらうというふうに思っておりますので、その中でのブラッシュアップということも考えていきたいと思っております。

会長 はい。ちょっと時間を予定より過ごしているんですけども、きょうは報告なんですけれども、だんだんある意味では決めなければいけない時期にも近づいていると。それはなぜかという、これ不燃化10年プロジェクトで、東京都が10年でやる事業をしておりますので、8年間議論してましたけどでは、恐らく何もできないですね。ですから、そういう意味では走りながら考えて、よりよいものをつくっていくというような特別措置で10年間という形になると、どうしてもそうになってしまうんですが、都市計画審議会の場合には、なるべく諮問決定の前に、こういう報告を受けて議論をするということが大事かなと、私自身は思っておりますので、一応、今の段階でこの方針ということで、区のほうで整理され説明された数字というのは、それなりにあるかなと。

ただ、地域に則した具体的なまちづくりのイメージで言うと、もう少し攻めないといけないこととか、これだと失ってしまうものもあるかもしれないというような点が議論されているのかなと思いますので、今後またそうした詰めを進めていただくということにしていければなと思っております。

きょうは報告ですので、決定とか、そういうことではありませんが、そうしたことをお願いしておきたいというふうに思いますが、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、ちょっと、まだ最初の資料でこんなに時間がかかってしまいましたけれども、それでは、報告の2について説明をしていきたいと思いますが、報告の2、東京都市計画、地区計画等の原案について、まず、補助81号線沿道巢鴨・駒込地区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2の資料1をお出しいただきたいと思います。事前にお配りしているもののA3の横でございます。今、画面に出ている資料でございます。81号線沿道巢鴨・駒込地区。報告2、資料第1という部分でございます。よろしいでしょうか。

基本的に81号線の沿道について、用途・容積を含めて、地区計画でどういう形を定めていくかというのが、ここに一覧表で出ているもので

ございます。変わる部分のみを簡単にご説明をさせていただきたいと思  
います。

一番上の地区区分の補助 8 1 号線沿道地区、真ん中でございますけれ  
ども、ここについては一部用途を変えてございます。一種住居のところ  
が近隣商業、一種中高層のところが一層住居に変更していると、近隣商  
業のところはそのままというところがございます。

また、防火地域、これについては全体的に、準防火のところ沿道地  
区については防火、そして、その他住宅、それから、既存商店街、この  
部分については新防火に変えているといったところがございます。

以下、この変更案の内容につきましては、8 1 号線沿道部分という  
ことで、一種住居ですとか、近隣商業に伴いまして、日影の規制が変わ  
ったり、容積率の低減係数が変わったり、道路車線の勾配が変わったり  
というようなところが一部変更になっているという状況でございます。  
変更の提案をしています。

それから、用途の制限でございますけれども、記載の勝馬投票券販売  
所からゲームセンター、カラオケボックス等々まで、基本的には要は建  
築してはならないということで指定をしておりますけれども、指定容積  
率が 5 0 0 % 以上のものについては、一部除外をしている部分ござい  
ます。

それから、敷地の最低限については 6 5 m<sup>2</sup> ということで、要は 1 3 0  
m<sup>2</sup> 以上ないと二つに分割できないというような規制。これもただし書き  
がありまして、指定日、告示日、決定日におきまして、6 5 m<sup>2</sup> 以下であ  
れば、それについても除外と。

壁面でございますけれども、住宅地以外においては、1 階が店舗、そ  
れから、飲食店等で 1 0 0 m<sup>2</sup> 以上であれば、高さが 2 . 5 m 以下の部分  
については道路から 6 0 c m 後退をするという、おおむね 1 階部分のみ  
が 6 0 c m を後退するというような指定でございます。

また、建築物の高さの最低限度でございますけれども、8 1 号線沿道  
地区については 1 9 m ということで、ただし書きが記載をされておると。

それから、高さの最低限度でございますけれども、これは幹線沿道か  
ら 8 1 号線、これについては最低 7 m ということで定めているところで  
ございます。



また、景観については都市景観に配慮とか、垣・さくにつきましては、フェンス、そして、コンクリート、ブロック塀については40cmという記載となっております。

それでは、本日、机上配付をいたしました報告2の資料3をお出しただきたいと思えます。これが公告・縦覧をいたしまして、意見として出されたものでございます。81号線沿道地区でございます。

配布数が4,809でございまして、意見書の総数が208返ってきてございます。日にちについては記載のとおりでございます。

意見があったものが102件ということでございます。主なものを1ページ、次のページ以降、ご説明をさせていただきます。

なお、画面のほうにつきましては、これから大分類をした件数、各地区の件数を入れてございますので、その都度、比較ということでごらんいただければと思えますので、よろしく願いいたします。

まず、1ページでございますけれども、賛成意見とすれば24いただいているところでございます。特になしから推進頑張ってくださいと、延焼遮断帯を設けることはよいことでございます。早急な感性を望みますということで、賛成意見が24いただいたところでございます。

次に、2ページでございます。反対意見7でございます。それにつきましては、やはり区の見解といたしましては、快適に住み続ける良好な市街地の形成を図るため、地区計画等の決定などによる建て替えを行う際のルールをつくっていきたいというふうを考えているといったところでございます。

地区計画に関する意見でございます。3ページでございます。7件いただいております。

まず、建築物の用途でございますけれども、ゲームセンター、パチンコ等の建築可能については反対ですというようなご意見もございます。これは都市計画道路と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用、住宅の商業・業務、生活機能が調和した街並みの形成など、安全・安心で快適に住み続けられる良好な市街地を目指すとしている地区計画の目標を実現するために、一定のものを定めたいというふう考えております。

次に、最低限度でございますけれども、65㎡の考え方に意見は特に

ございませんということで、65㎡に定めたいというふうに考えております。

次に、4ページの下、説明会等についての意見で8件いただいているところでございます。

なかなか資料が細か過ぎて読めませんかですね、自分の家がわからないというようなことで、ご意見をいただいているところでございます。今後、わかりやすい資料になるよう心がけたいというところでございます。

続きまして、6ページでございます。都市計画道路、これは道路事業に関してのご意見が22件いただいているところでございます。

この内容につきましては、事業者であります東京都のほうにお伝えをさせていただきたいと思っております。

8ページでございます。8ページの中段、その他まちづくりに関する意見。意見数29件いただいているものでございます。

古い建物がとても多いので耐震面で不安がありますとか、9ページの2段目でございますけれども、ショッピングモール、少し大き目ののが欲しいとか、商業施設を求める声、それから真ん中でございますけど、空き家住宅の対応等々の不安のご意見もいただいているところでございます。

空き家対策につきましては、豊島区の建築物等の適正な維持管理を推進する条例や、昨年度成立した空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、関係機関部署と連携して必要な対策をとっていきたいというような考えでございます。

それから、11ページでございます。11ページの下になりますけれども、助成制度についてのご意見が6件いただいております。これにつきましては32年度まで不燃化特区の助成を行っていくという点と、沿道30mには都市防災不燃化促進事業の助成を開始したいということでございます。

それから、12ページでございます。その他の意見、直接、地区計画事業に関係ないような意見も多数いただいております。30件いただいておりますけれども、関係部署等にご案内するとともに、本日の個別の内容は割愛をさせていただきたいと思っております。

まず、補助81号線沿道についての内容、それと、意見書の状況については以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長 最初にご説明いただいた都市計画案の内容については、前回と変わっていないんですね。今回、きょう改めて出てきているのが、この意見書の整理、対応ということですね。

都市計画課長 はい、そうでございます。

会 長 何かご質問等ございますでしょうか。

はい、どうぞ。

委 員 意見書で全体的に賛成とか反対とか、それぞれ、それぞれの状況の中でのご意見があることなので、当然のことなんだろうというふうに思っています。

それで、私が一番気になったのは、やっぱりご自分のところがどういうふうになるかわからないとかね。それから、さっき5ページの近辺だったかな、細か過ぎて読めません。それから、はっきりと町名とかを書いてくださいとか、反対とか賛成ではなくて、具体的にどういうふうになっていくのか。自分のところのはっきり言えば個人の資産、それから、生活圈・居住権、そこら辺がどうなっていくかというのは、私は道路計画だとか、それから、まちづくりの動きの中で、一番住民の方が気にされる部分だと思っているんですよ。

今回、そういう点では、これをやることによって自分がどういうふうになっていくのかというね、将来、本当はここに住みたいんだけど、それがかなうのかどうかとかって、これはここの地域だけじゃありません。この間、全部他の地域も読ませていただきましたけれども、やっぱりそういうご意見というのが、どうなっていくかわからないというご意見が多いんです。

それに対して、私は先ほどの課長さんの説明が、説明がというよりも、区の見解が、皆さんにご理解いただけるよう資料の作成に努めていきますというね、こういうお話になっているんですよ。

私はそうじゃなくて、それこそ個別に、あなたのところはここだけでも、もしこういう状況になったときには、このぐらいの土地が削られるんですよとかね、そういうような総合的なところを判断して、この道路計画、あるいは地区計画に自分がどうかかわっていく、賛成できるの

か、やっぱり困るという声を上げざるを得ないのかとかねという判断材料になってくると思うんです。それが、そういう判断材料自体がない、どうしていいかわからないという、そういうご意見が結構あるというのが私の印象です。

果たして、こういうような意見の多い中で、丁寧に説明していきますとか、あるいは、道路等の関係だと、また東京都にこれに関しては言ってきますとかという、そういうような対応で、果たしていいんだろうかという思いを今は強く持っています。だから、そこら辺をどういうふうにお考えになっているのかというのが1点あります。

それと、あと、ここはこうしてほしいとかというのを、やっぱり活字化していらっしゃる方もいらっしゃいますよね。そういうのが今回の道路計画、あるいは地区計画のところに、どういうふうに反映されていくのか、あるいは反映されないのか。そういうことに対しては、そういう意見を持っていらっしゃる方に対して、どういうふうに返していくのかとか、そこら辺に対して、ぜひご答弁いただきたいというふうに思います。

都市計画課長 まず今回、この地区で言いますと、4ページからでございますけれども、説明会等に関する意見ということで8件いただいているところでございます。

そういった中では、やはり資料が非常に難しいといえますか、そういった部分でのご意見が多かったのかなという印象を持っているところでございます。

なかなか専門用語も多くて、都市計画に関する内容というのは難しい部分もあるのかなというふうに認識をしているところでございますけれども、要は個別の方々、説明会ですとか、そうなりますと大勢の方々ということで、個別の対応というのはなかなか難しいかなと思いますけれども、説明会以外の中では、個別の対応をさせていただくという部分もあろうかなと思います。

多くがやはり道路に関すること。何㎡ぐらい道路にかかるのかとか、補償がというようなご意見が非常に多いというふうに認識をしておりますけれども、その辺につきましては、東京都と区が連携をして、そういった中で個別の対応、もしくは、それなりの人数が集まっていただけ

ば、出前講座とか、そういう制度もございますので、そういった中で一個一個不安を解消していくという努力をしていくといったところになるのかなと思います。

会 長 今のご答弁の中のいわゆる都道の道路事業にかかわる部分、境界にひっかかっているのか、ひっかかっていないのかというようなことについては、区のほうで対応するということなのか、さっきのお話だと、都のほうにお伝えしますというのは、都のほうに対応を求める。そうすると、都はどのような対応をされるのかということ、少し説明していただかないと、何か問題投げっ放しかよというふうにとられてしまうと少しまずいと。

東京都としても、それなりに特定路線を決めて10年でやろうということなので、通常とは違う体制を組んでいるはずなんですけれども、その辺をちょっと補足していただけますか。

地域まちづくり課長 これも今までも議会等ではご説明してまいりましたけれども、実際にはもう道路に当たっている方というのは、もう物件調査といった形で、もう東京都が個別にその土地、当たっている方に対しては、もうやっておりますので、ですから、そういう意味では、当たっているか、当たっていないかということが、まだ理解されていないということはないのではないかなというふうに思いますが、ただ、もしそういったご意見があれば、当然、これはもし区のほうに言っていただければ、区のほうから都のほうにもお伝えしますし、また、現地にこれは特別な支援策ということで、現地に相談窓口を各路線置いておりますので、こちらもそういったご案内を、その道路に当たっている方を対象に、そういったチラシも送っておりますので、そちらにご相談いただければというふうに思います。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 私も池袋本町だけですけれども、説明会に行くと、地区計画と具体的な道路の説明との区別のつかない区民の方がたくさんいらっしゃって、地区計画の説明をしているんだけど、自分の土地の道路に当たるか当たらないとか、そういうことを心配なさったりとか、そういうことに限定される質問が結構多いかなというふうに思って、これはその道路に直接当たる方、当たらない方にかかわらず、地区計画というのは、そ

の地域全体のまちづくりを決めていくんだということを、やっぱり理解していただくのは大変難しいんだなというのを、私も今までも長きにやっているものですから、補助172号とか173とか、そういうまちづくりのずっと傍聴に、地域の皆さんがやっていらっしゃるのを傍聴に伺っていても、やっぱりなかなかご理解いただけなくて、やっぱり直接、とにかく今回は特に10年プロジェクトというものだから、その期間も短いということがあるので、ご自身の以外の問題とか、生活の問題ということに、すぐ頭が回ってしまう方が多いものだから、そこは……、それは別の話。

だから、地区計画の説明会では、この後引き続いて……も来ておりますので個別のご相談を承りますとかって必ず説明をしているんだけど、やっぱり、そこは混乱される方が多いかな。

だから、地域全体でまちづくりをどう考えていくのかということについて、ご理解いただくのには、やっぱりこういう問題に詳しい方じゃないと難しいのかなというのを、実感としては感じております。

だから、こういうご質問がいろいろ出るのは当然だと思うし、それに答えていっても、やっぱりなかなか、その建て替えも、そのまちづくりのこういう地区計画ができて、当面その建て直しのご計画のない方は直接はない。建て直しをするときに、この地区計画に沿って建て直しをしていただきますよということを説明しても、やっぱりすぐには理解できない方もいらっしゃるかなというのを感じて、やっぱり地域の皆さんにとって、その地区計画の持つ意味ということをご理解いただくのには、なかなか難しいのかなというのには実感として感じております。

会 長 住民説明会等々含めて蓄積があるとは思いますが、たくさんの説明を同時にやっていくということも含めて、今のご意見等、確かにそういう側面はあるんですね。文章を読み上げるような説明をすると、大概の人はこう抜けていっちゃうわけですね。語りかけるような説明をしないといけないと思いますが、そういう工夫なんかも、少しこれから完成まで時間もあるわけですが、説明、まだ最終段階ではありませんし、もう一回ぐらいあるんですかね、地元の方の。

それから、もう一つは、やはり多く場で発言できない人もおられるので、出向くほど職員の皆さんも時間と人手は足りないと思うのですが、

やはり来ていただくなり、何かそういう機会も、個別に相談するような機会も少し工夫されていくことで、不安が解消されるということが何よりも大事なんだと思いますよね。

ですから、そういうような少しきめの細かい取り組みも、今後少し進めて工夫していただけるといいのかなということが、今のご意見含めてあろうかと思いますが。

委員 今のご発言の中にあっただと思うんですが、地区計画の案でも、やっぱり都市計画道路事業のことだとものごく地域にとって影響が大きいので、そこに質問が行ってしまうのはもう当然な面があって、そのときに、先ほどの話だと、東京都の事務所の方も来ていて、説明会の後に個別に相談に乗っていただけるような体制をとっていただいているということなんですよね。そういうことはちゃんとしていただいているのと、あと、現地にも事務所があって、そこでも日常的にいろいろ話を聞く機会があるということですので、それは東京都の事務所なんですか。ですよね。

ということと、あとは区の窓口でいろいろ相談しに来た方で、都市計画道路事業関係の方にいろいろ質問が来た場合には、都のほうにつなぐような窓口対応もしっかりしていただいているというような話なんですよね。だから、やれる範囲のことはそれなりにやっていた中에서도、こういうことになってしまうというのは、やむを得ない部分が相当あるのかなとは思いますが。

ただ、ちょっと気になるのが、やっぱり同時並行にいろんなことをやっているんで、先ほど、まちづくりの方針のところと同じで、結局、じゃあ、これからのまちをどうしたらいいんだというところの議論が、なかなか結局はできていない状況で、いろんなことが動いているという状況があるので、それはやむを得ないんですよね、そういう状況の中で事業ががっとう動いているので、余計そっちの集中しちゃうので、だからこそ、逆に行政側のほうでも、そこをちょっと丁寧に、地域の文化とか、資源とか、文脈とかを読み取っていただいてフォローアップしていただくのが、やっぱりなおさら重要だという感じがちょっとするし、地区計画も一応決めたものであっても、やっぱり過不足があったら少し柔軟に見直すようなことを含めて、あらかじめ考えておいたほうがいいような気がいたしました。

会 長 よろしいでしょうか。あと引き続き同じパターンで、概要は変更がないとすると。

委 員 この事業のちょっと特殊なところとして、北区との境界のところがありますよね。今回の用途地域の多分変更になるんじゃないかと思うんですが、この図で言うと、④のAというところの用途地域が変更になるんですかね。ここのところですか。ここの用途地域は変更になるんですか。変更になるんですよね。

容積もちょっと上がるんですかね。これ④のAは変わらないんですか。

都市計画課長 表で行きますと④のAの部分になろうかなと思います。一中高から一種住居に変わりました、それで、容積については300のままということになります。そちらは。

委 員 こっちはどうですか。ここも変わらないのかな。

地域まちづくり課長 そこについては④Aですよね。④Aですから、一中高から一住で300は変わらないです。

委 員 わかりました。じゃあ、容積が変わらないので、まだいいのかと思うんですが、道路ができることで、でも、いずれにしても高度利用しやすくなったりして、周辺に一つ影響が出る可能性がある。そのときには北側の北区の敷地の人に影響が出るということについて、少し配慮しておいたほうがいいんじゃないかということが1点と、あと、用途を変えるので、用途を変えて一種住居にしているので、ただ用途制限を地区計画で変わって何も問題ないんですかね。要は、豊島区民だけではなくて、北区の住民の方に直接影響がむしろ出るところなので、そこへの配慮をどうされているのかということは、ちょっと確認をしておきたいと思います。

都市計画課長 基本的に容積についてはそのままということです。住居系も変えていないといったところでございます。

それと、あとは、三種高度をかけたままにしてありますので、その辺では一定の高さですとか、そういったところについての制限を外していないといった状況で、そのまま。

委 員 北区の方への説明はしないんですかね。北区との調整とかはどうしているんですか。しているのかな。

会 長 はい、どうぞ。



都市計画課長 行政間では調整をしております、北区のほうの用途・容積については今現在では変えないという形でやっております。

委員 これから告示・縦覧されますので、そのときに北区側にもちゃんと情報が届くようにはしていただくことにはなっているんですかね、こちらの。それは大丈夫ですかね。

都市計画課長 ホームページ等はアップをしておりますけれども、個別にまく部分については区域内ということで、豊島区部分のみしかまいていない状況といった状況でございます。

委員 一応、一皮ぐらいの方はお知らせしたほうがいいんじゃないかと思いますがね、念のためにね、区域内だけではなくて。これ用途が変わるということは、外部性といって周辺への影響があるので、一応そのことに影響はないんですということ、大きな変化はないんですということをお伝えしておいたほうがいいような気がしますけれどもね。

都市計画課長 その辺についてはちょっと工夫をさせていただきたいと思います。

会長 そうですね。北区との了解をきちっととっておくということと、それから、用途地域の変更は現在まだ東京都の決定ですので、東京都にも十分理解をしていただかないといけないので、独断で変なピラをまかれたみたいに逆にとられてしまうこともないとは言えませんので、そこは十分に注意して、問題としては、北側がその北区であるということで、確かに、日照問題その他、規定の用途地域に絡む制限はあるんですけれども、事態が起こるそのときには、北区の人が豊島区に押しかけてくるという話になりかねないわけですから、そうしたあたりを含めてのアドバイスだと思いますので、ぜひ進めていただければと思います。

ちょっと時間スピードアップさせていただきたいと思うんですが、今が81号巣鴨・駒込地区です。あと四つ報告があると思うんですけれども、個別にやりますけれども、都市計画案というのはちょっと変更がないということで、これまでも見ていますから簡単にして、その意見の状況についての説明を中心にお願ひできますか。

都市計画課長 それでは、資料の報告3の資料1を事前にお配りしているA3の横でございます。簡単に概要だけご説明をさせていただきたいと思います。

基本的に、この用途地域変更の内容の上の部分につきましては、補助82号線沿道地区、ここのみの変更ということで、それ以外のところに

つについては、住宅地が準防火が新防火になったといったところでございます。

82号線沿道については、近隣商業に変更しているといったところでございます。

また、地区計画案の下側でございますけれども、基本的に先ほどの補助81号線と、基本的には変わっておりません。同じような状況になってございます。一部、その他ただし書きで変更がある部分はあります。

それと、建物の高さについては22mということで、82号線については高さを22mで定めていると。それ以外については、ほぼ同じ内容ということでご理解いただければと思います。

それでは、本日、机上配付させていただきました、報告3、資料3をお出しいただきたいと思っております。上池袋二、三、四丁目地区の公告・縦覧、意見書の提出概要でございます。

8,465部を配付をいたしまして、183件のご意見をいただいていると。意見があったものが82件という形になってございます。

それでは、1ページ目をおめくりいただきたいと思っております。

賛成意見でございます。これについては32件の賛成意見をいただいたところでございます。区の見解については先ほどと同じでございます。

反対意見、これはなしでございます。ゼロでございます。

地区計画に関する意見を8件いただいておりますけれども、やはり全域が住宅地というふうに認識をしておるということで、それにふさわしい規制を望みますというようなご意見をいただいているところでございます。これについても、基本的な考え方は先ほどと同じでございます。

次に、2ページでございます。2ページの一番下でございますして、防火、準防火、ご意見3件いただいているところでございます。賛成意見ということでいただいているところでございます。

この防火規制の強化については考えているといったことで、新防火、防火をかけていくという考え方でございます。

説明会でございます。これについても2件のご意見をいただいているところであります。不燃化特区のまちづくりはよいと思っておりますが、自分の地区で及び自分の場所の変更がわからないというような、先ほどと同じようなご意見が、やはりいただいているといったところでございます。

それから、都市計画道路事業については14件いただいております。この道路については、事業者であります東京都のほうにご報告をさせていただきたいと思っております。

次に、4ページでございます。まちづくりに関する意見、27件いただいているところでございます。

ここについては、建物が密集して建てられている状況ですと。また、区は都で指導して、防火上安全なまちづくりが推進できれば望ましいと思っておりますといったところでございます。

また、ここについては、5ページの一番上ですね、北池袋駅は東上線の中でも栄えておらず何もないと、それが利点でもあるが、せつかなので明るいまちにしてもらいたいというようなご意見でございます。この辺につきましては、やはり市街地の防災上の向上と住環境の改善を図るためのルールをつくっていくといったところでございます。

また、5ページの真ん中、スーパーがないため、スーパーマーケットの誘致を行ってほしいといったことで、これにつきましても、そういったまちづくりを誘導していくというようなことで考えております。

また、まちの電信柱の地下埋め込み、電線類の地中化でございますけれども、都市計画道路については基本的にしていくという考えでございます。その他の路線については、路線を抽出した上で、できるところからといったところでございます。

次に、7ページでございます。助成に関する意見も5件いただいております。これについても先ほどと同様、不燃化特区、それから、都市防災不燃化事業についての助成をしていくといったところでございます。

また、その他の意見、7ページの下、その他の意見が21件いただいているところでございますけれども、これにつきましては地区計画と直接関連しないご意見ということで、さまざまな関連部署がございますけれども、関連部署へこういうご意見があったということで、ご報告をさせていただきたいと思っております。

簡単ではございますが、以上でございます。

会長 ありがとうございます。上池袋二、三、四丁目地区の意見書等についてですが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 これは資料第2号の地図を見ますと、現地も私もよくわかっているところなのですが、もう道路は既にある場所ですよ。これは道路としては、北池袋駅のところは拡幅アンダーパスというところが入りますけれども、以前からあった道路だと。

それについて、この地区計画、用途地域の変更が今回なされるわけですが、タイミングがなぜ今この場になっているのか、できたときにやってもよかったのか、その辺がちょっとよくわからないんですけれども、今回このタイミングになっているというのは、なぜなのでしょう。

都市計画課長 用途地域を変える部分につきましては、③のC、Dということで、おおむね、まだ未整備の部分が大方かというふうに認識をしております。

3のA、81号線の3のAの部分は完成している部分、15mで完成している部分については、もう既に近隣商業地域に路線が指定をされておりますので、細かい話になりますと、この明治通りからの交差点から行きますと、ちょうど交番のあたり、その先の未整備のところですね。その辺から先が3のB、C、Dという部分で、完成しているAの部分については、現在も近隣商業、将来的にも用途変更はないといったところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 それから、この場所だけではないんですけれども、全体についてなんですが、今回資料を配付しているのが、それぞれ数千部という形になっているんですけれども、それはどの範囲ということなんでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今回の地区計画をかける全域に全戸配布をするとともに、土地所有者、建物所有者、地区外のもので、については郵送という形で、それを足した件数ということになっております。

委員 ということであれば、この資料第2号でいくと、この点線というんですか、上池袋であれば……

会長 1点斜線の中ですね。

委員 はい。三丁目、四丁目と、こういったところということでもいいんですかね。

それで、返ってきている件数が、意見ありということで、ここは道路

も既にできていて、アンダーパスになるところが非常に少ないということで、意見は少ないんだろうと思うんですけども、先ほどの補助 8 1 号にしても非常に少ないなと思っっているんですね。

ほかの方が理解しているのかどうなのかというところも、ちょっとこの状態ではわかりにくいのと、それから意見があまり少ないであろうといったこの地区においても、この意見書の要旨というところを見ますと、反対意見こそゼロではありませんけれども、この 3 ページ辺りを見ますと、一番上は 2 行ありますけれども、「具体的な説明がほしい」。これはもう 3 年ぐらいやっているわけですよ。説明をずっと。

その他というところにまた入っていきますけれども、お二方ですか。上のほうは 1 行目の後半部分で、先ほどもあったんですけど、「説明資料で自分の地区及び自分の場所の変更内容がわからない」。

お二人目ですと、また 1 行目の後半部分に、「自分にどう反映されるのかわかりにくいと感じている」。

また、下のその他。都市計画道路事業に関する意見ということで、このページには 4 名ありますけれども、3 番目の方ですよ。「本当に必要な都市整備が何かを再考ください。今の街を破壊してまでつくる道路など必要とは思えない。本末転倒な開発には反対」。

その下の 4 人目の方も、1 行目の後段の部分で、「道路を広げる必要がないと思います」とか、そういったことが 4 ページにも続いていますし、5 ページ、6 ページの下からお二人目は、先ほども意見が出ましたけれども、「小・中学校などの生活道の安全性の確保」。これが必要だと、この地域には。

決定しようとしているこの直前において、この地域だけでも反対とともとられるような意見がこれだけあるということは、ちょっとあまり正常じゃないのかなと、私は思います。これを見て。

それから、木密地域不燃化 10 年プロジェクトということで、8 年間で東京都は道路をつくらうとしているのですけれども、ほかの道路整備だと 172 号の既にできている立教大学の南側ですか。あそこは 20 年ぐらいかけてつくったというふうに聞いているのですけれども、あの道路でこの用途地域を変更した決定というのは、どの辺のタイミングでやられたのかなというのがわかれば教えていただきたいのですけれども。わかりますか。

会 長 どうやるとアンケートの回答がよくなるかとか、質問票の回答がよくなるかとか、そういう何かアイデアはありますか。

都市計画課長 都市計画道路の事業認可については、1期2期ありまして、1期は平成6年だったというふうに記憶をしております。

それで、2期が12年ということで、地区計画につきましては、平成15年に決定をしているといった状況でございます。

地域まちづくり担当部長 全体的に補足をさせていただきますと、今回進めている地区計画のタイミングと、これまで進めてきた道路事業地区計画の関係と大きく違っています。これまでの地区計画は、道路事業が測量に入り、事業認可をとり、用地買収が概ね40%、50%にいったところで、建築基準法第42条1項4号の指定をとりますといった段階で、ほぼ決定をしているのです。ですので、用地買収がある程度進んで、道路事業に対する賛成、反対の大きな意見がある程度静まった段階で、まちづくりについてじっくり考えてやってきたということです。今回は事業認可は今年の1月ですので、まだ道路事業とまちづくりの関係性がご指摘のようによくわからずに、道路事業に対する反対という意見もありますし、資料についてそういう意見もあって、今回、特殊なんですね。資料についてこれだけ意見が出るというのは。過去にはこういう例があまりございません。ですので、我々が今、地区計画、まちづくりに動こうとしているタイミングは、木密地域10年プロジェクトは平成32年までの期間限定の事業でありますので、その間にどう進めていくのかということで対応しているということで、ご理解いただければと思います。

会 長 どうぞ。

委 員 やはり20年かけてじっくりやらなければならないということは、この8年間でやろうというところに、私はどだい無理があると思うのですよ。これをやはり完遂するというのであれば、もっと東京都も出てこななければならないし、豊島区としても、もっとこの何倍もの労力をかけてやらないと、住民に行き渡らないわけですよ。

決定してしまうというこの直前で、これだけしか回答が来ない。そして、少ない回答の中でも、反対意見であるとか、不安であるとか、どうなるんだろうというそういう状況で本当にいいのかというところは、私はやはり疑問に残ると思います。

この意見が出て、それにどう回答するかという部分も大事だろうとは思いますが、その以前にスケジュールというところで、私はやはりこのままいったら何らかのトラブル、支障、特にこの道路に面している方、そこの近隣の方、やはり財産を持っていらっしゃるわけですから、私はこういった進め方というのは見直さなければならぬんじゃないかなというところを強く感じます。

会 長 事務局、何かありますか。

委 員 ちょっとあわせて関連なんです。

今の委員さんのご発言で、基本的に本当に私も実はずっと思っています。

先ほど、部長さんのご答弁がありました。特殊事情だと。だけど、特殊事情だと言われても、道路を初めて経験する人ばかりなわけですよ。だから何が特殊で、何が突然こうなっているかというのは、行政側はわかっているかもしれませんが、受ける側にとっては、自分の財産が今後どうなるのか、自分の生活はどうなるのかという、そういう不安の問題というのは、私は変わらないんだと思うんです。そういう状況の中で、本当にまちづくりをたったの8年でばたばたとやる。道路づくりも含めて8年とかというスパンでやるという。

私は、今回改めてこの意見書を、全部の地域の方の意見書を見ることによって、改めて本当にこれでいいのだろうか。もちろん3.11の震災を受けて、東京都はとにかくこの30年以内に大地震が来るといことは言われていますから、防災をどう確立をさせていくかということは、もうこれは本当に喫緊の課題だろうというふうに思うんです。

でも、だからといって、本当に短期間でまちづくりはそう簡単にできるものではないだろうと思いますし、それに、さっき労力をもっとというお話がありましたけれども、私は、普通一つの区で、道路を1本関わるだけでも大変なことだと思うんですよ。それが一遍に7本ですよ。だったら、区の職員の方々も、専門家をもっと入れるとか、具体的に区民に直接対応できる人たちをもっと入れるとか、地区計画絡みのところでそれぐらいのことをやらない限りは、そんなに簡単にできるものじゃないだろうと思うんです。

特殊事情です。でも、特殊事情というのは行政側が決めた特殊事情であって、これは受ける側にとっては特殊も何もありません。やっぱりそれな

りにきちんと理解を得ながらどういうふうにやっていくかという、そういうことを考えるのが筋だろうというふうに私は改めて今思っています。終わります。

地域まちづくり担当部長 私のほうから、特殊事情という言葉はたしか使っていないというふうに思っております。これまで進めてきた流れと、今回の対応というのは違うというふうに申し上げたまででございます。

その中で、最近つくづく感じるんですけども、以前に対応したのが、事業が始まってしばらくたってから動いてきた。今回のように、道路事業がスタートすると同時にまちづくりについてもスタートするメリットも多ございます。道路事業によって更地が残ってきたり、不整形が残ってきたりするわけですがけれども、そういうところも一緒になって考えることができるということが、非常にメリットになっているのかなというふうに思っております。

先ほど会長からもお話がありましたように、走りながら考えている部分も当然ございます。その中で皆様方のいろんなご意見を聞きながら、地区計画、都市計画だけではなくて、これから具体的なまちづくりを進めていくんだ、そのために地元に入っていく用意も区としては持っております。そういう進め方は過去したことがありませんので、今回初めてのやり方です。ですので、その中で、できるだけのことを解決していきたいというふうに思っているところです。

また、先ほど委員からもご指摘がありましたけれども、区の中では、区が説明会を開催するときには、東京都四建の道路事業、また用地部隊の方もいらっしゃっていただいて、また東京都が進める中に私どもも行って、同時に説明会が終わった後に個別に相談にお答えするという体制もっておりますので、その中で十分にご説明できないことがあれば、個別にご対応することもございますので、そういった対応についても、また今後継続してまいりたいと思っております。

会長 予定の時間ですと、あと10分なんですけれども、今日、ご説明だけ伺っておかないとということで、ちょっと時間を延長させていただきます。

ご提案なんですけれども、残り3地区あるんですが、3地区の説明をまとめていただいた後、残りの時間を少しディスカッションといいたいでしょうか、討論するというところでよろしいでしょうか。



(異議なし)

会長 それでは、残りの3件につきまして、報告の4と5ですね。造幣局がありますけど、これはちょっと別件ですので、一連のものとして延焼遮断帯整備に関わる不燃化10年プロジェクトに関わる説明として、あと2地区の説明を同時にしていただけますでしょうか。

都市計画課長 それでは、池袋本町と172号線、2件続けてご説明をさせていただきますと思います。

それでは、報告の4。資料1、これは事前にお配りしているA3の横のものでございます。こちらをお出しいただきたいと思います。

基本的にかいつまんで、こちらについては簡単にご説明させていただきますと思います。

まず、用途でございますけれども、補助73号線、それから82号線、下板橋駅、そして北池袋駅、それと既存商店街の一部等々について、一住居だったところが近隣商業ですとか、中高層だったところが住居というような、また準工業が近隣商業というような内容で一部変更をしているところとあります。住居地域については変更がない。

防火地域につきましては、全てのところにつきまして、防火ないし新防火をかけてあるという状況でございます。

また、容積でございますけれども、82号線については300から400、下板橋、北池袋までということになります。それで、北池袋から住宅地は300のままといったところがございます。

日影でございますけれども、概ね73号線から北池袋駅まで日影についてはなしといった状況でございます。

ただ、3種高度については、そのまま全ての地区で残してあるといった状況でございます。

容積率の低減係数、それから勾配については、その用途、容積等に合わせて、係数が変わっているといったところがございます。

次に地区計画案の下の部分でございますけれども、用途の制限等々、ただし書きがありますけれども、基本的には今までの説明と変わっていない。それから、壁面の位置も同じでございます。

建物の高さにつきましては、73号線については25メートル。82号線については22。下板橋は25。北池袋は22という状況でございます。

て、これもただし書きが書いてございます。

その他、最低高さにつきましては、幹線道路から北池袋駅まで7メートルといったところでございます。

また、それ以外の下の意匠、それから垣柵等々については、先ほどの説明と同じでございます。

それでは、本日お配りいたしました報告4の資料3、意見書の内容についてお出しいただきたいと思えます。

池袋本町地区でございますけれども、1万128部を配布してございまして、320件のご回答をいただいたと。意見があったのが163件といったところでございます。

公告・縦覧の日付は先ほどと一緒ということになります。

それでは、1ページをおめくりいただきたいと思えます。

賛成意見が51件でございまして、「不燃化都市計画の促進を切に期待いたします」というような内容のご意見をいただいているところでございます。

また、2ページにいきますと、2ページの下段でございましてけれども、反対意見は2件でございまして。これについては「絶対反対です」というご意見であったというところでございます。

次に3ページでございましてけれども、地区計画に関する意見ということで13件いただいております。

用途でございましてけれども、「ゲームセンター、カラオケボックス等不要」というような意見から、「そういった内容については池袋には必要ない」というようなご意見を何件かいただいているところでございます。

これにつきましては、今回の目標実現に向けて、まずは全地区において場外馬券・車券場売り場、それからキャバレー、ナイトクラブ等の風俗営業店や、性風俗関係の施設の建築を禁止したいと考えております。

さらに、82号線沿道、それから商店街沿道地区及び住宅地区においては、周辺の住環境に配慮して、パチンコ、ゲームセンターなどの遊戯施設の建築を禁止したいというふうに考えているといったところでございます。

次に4ページでございまして。

最低限度でございましてけれども、ここの一番上の枠の2段目、「小さい区画ばかりでペンシルビルの乱立では地域の発展が望めない」ということ

でございます。これにつきましては、65平米という制限をかけようとしているものでございます。

次に、高さでございますけれども、25mを16mに見直してもらいたいといったところでございます。

これについては、斜線制限などのほかに規制との兼ね合いを十分に踏まえて、極端な制限にならないよう設定したもので、さらに厳しいルールの設定は難しいというふうに考えているところでございます。

また、5ページでございます。

用途地域に関する意見を三ついただいております。

また、防火、新防火等々の防火に関する意見も5件いただいております。「不燃化は必須である」といったことのご意見をいただいております。

これについては、都市防災不燃化促進事業による耐火建築物への建替えの支援をしていくといったところでございます。

日影規制については、意見を1件いただいております。

これについては、3種高度の規制は残しておりますので、一定の後背地への配慮はしているというふうに考えているところでございます。

次に6ページでございます。

説明会、それから原案資料等に関する意見ということで、こちらにつきましても19件いただいているところでございます。

これについても、今までと同じようなご意見をいただいているところでございますけれども、「このような意見書は、メールで実現して欲しい」というようなこともいただいております。これについては、今後検討させていただきたいといったところでございます。

次に8ページに移ります。

道路事業に関するご意見を38件いただいているところでございます。

これについては、道路に関することが主な内容となっておりますので、事業者である東京都へお話をさせていただきたいと思っております。

12ページになりますけれども、まちづくりに関する意見ということで48件いただいております。

これにつきましては、2個目になりますのが、「レストラン、スーパー等の誘致をしてほしい」と、「1日でも早い事業完了とまちづくりを期待しています」というような内容を数件いただいているところでございます。

それにつきましては、特に駅周辺地区では店舗の充実、地域の生活拠点としての都市機能の向上を目指して、そういった形でのルールを考えているところでございます。

また、13ページの三つ目でございますけれども、空き家対策についてでございます。

これにつきましても、先ほど来からの意見でもありましたとおり、条例、それから特別措置法によって、必要な措置を考えているといったところでございます。

14ページでございます。

2個目でございますけれども、駅前のお話で、「にぎわいがもっとあってもいいんじゃないか」と。あとは、「歩道等で子供が安全に行き来できることが前提になりますけれども」といったところでございます。

次に、17ページまで飛んでいただきたいと思えます。

助成制度。これについても、意見数4件いただいているところでございます。先ほど来の助成を行っていくといったところでございます。

その他意見につきましては、意見数30件いただいております。

ここにつきましては、関係部署が多数にわたりますので、各担当部署のほうへこういう意見があったということでお伝えをしたいと思えます。

まず、本町についての説明は以上でございます。

続きまして、報告5の172号線の資料をお出しいただきたいと思えます。事前にお送りしておりますA3の対比表でございます。

172号線。これについては、2枚にわたっております。

基本的に、1枚目でございますけれども、東長崎駅のところにつきましては、第一種中高層のところ、B2というところでございますけれども、近隣商業。第一種中高層のところを近隣商業に変えているといったところがございます。

また、第一種中高層から近隣商業に変えたところにつきましては、容積につきましても、200を300に。

それから、高度地区についても、2高から3高に。それから、日影についても、3-2から5-3に変更している。

低減係数につきましても、商業地域でございますので、それに合わせて低減係数、勾配等々も変更しているということでございます。

また、全地域につきまして、準防火のところは防火ないし新防火に変更しようといったところでございます。

2枚目でございますけれども、一番左から172号線の沿道でございます。

沿道につきましては、現在はもう多くのところで近隣商業になってございますけれども、一部沿道で中高層になっているところは商業、一種低層になっているところは中高層への変更ということでございます。

ここにつきましても、その変更に伴いまして、容積200だったところが300。150だったところが300といったところでございます。

高度地区についても、3高に変更し、日影についても、5-3、一部中高層のところは4-2.5へ変更。

係数についても変更といったところでございます。

また、補助26の部分につきましても、基本的には新防火をかけているといったところでございます。

また、地区計画案の内容でございますけれども、基本的に今までのご説明と同じでございますけれども、東長崎駅の一部、C地区につきましては、高さを22m、それから最低が7mでございます。

172号線沿道につきましては、最高高さ19m、最低が7mという設定をしていると。

26号線の一部につきましても、最低が7mといったことで指定をしている部分があるといったところでございます。

また、最高高さでございますけれども、東長崎駅周辺のC、Dにつきましては、都市開発諸制度を利用した場合については、最高限度を適用しないということで、この最高限度の高さを突破するような建物、これについては開発諸制度を使った場合に限られますので、それなりの大規模な敷地での建設の場合といったことで、別途その手法の中で、高さについてはご議論いただくといったことになろうかなと思います。

それでは、本日もご配付させていただきました資料3をお出しいただきたいと思っております。報告後の資料3でございます。

172号線沿道地区、配布数が1万1,875でございます。地区内9,730でございます。

意見でございますけれども、総数230で、意見があったのが108件

でございます。

それでは、1ページをおめくりいただきたいと思います。

賛成意見でございます。意見数は26でございます。

これについては、今までと同様、「早くやってもらいたい」と。「計画については進めてもらいたい」というようなご意見でございます。

区の見解については、先ほど来からと同じ考えでございます。

反対が2でございます。「将来像を語ることなくルールを決めるのは間違っています」というようなご意見もいただいておりますけれども、目標や市街地像などについては、まちづくりニュースや説明会などでお知らせをしてきたというふうに考えているところでございます。

また、2ページでございます。

2ページの最高高さでございますけれども、「19～22は12～15にして下さい」というご意見がありますけれども、その下、「22を35に引き上げて下さい」というようなご意見もいただいているところでございます。

この高さにつきましては、やはり容積や建蔽率、斜線制限などほかの規制との兼ね合いを十分に踏まえて、極端な制限にならないような考え方で設定をした高さだということでございます。

また、3ページでございますけれども、用途地域でございます。

意見は11件いただいているところでございます。

「200のままのところを300に希望します」とか、「東長崎周辺は500まで上げてもらいたい」というようなご意見をいただいているところでございます。

これにつきましても、先ほど来と同様、周辺との状況を勘案して、容積、用途等を決めてきているという経緯があるというところでございます。

4ページでございます。

4ページの真ん中でございます。防火地域等々について、意見を2件いただいているところでございます。

「早く指定していただきたい」というようなご意見が多かったといったところでございまして、区の考え方については、先ほど来と同じでございます。

日影規制についても、3件いただいているところでございます。

「将来どうなるのか心配」というようなご意見がありますけれども、この地区につきましては、3種高度は残してございますので、その中で高さ、後背地への配慮はしているというふうに考えているところでございます。

5ページでございます。

説明会、原案資料に関するご意見ということで、17件いただいております。

先ほど来からのご議論と同じようなご意見を、やはりこの地区においてもいただいているといったところで、区の見解も同様といったところでございます。

6ページでございます。

都市計画道路事業に関するご意見が34件でございます。

ここにつきましても、東京都のほうにお伝えをしたいというふうに考えているところでございます。

9ページでございます。

まちづくり等に関する意見を19件いただいているところでございます。

2段目「公園を広くする等整備をお願いします」とか、「私道のセットバックを早急に」とか、そういったご意見をいただいているところでございます。

それにつきましても、いただいた意見については、関係部署等々へを予定しております。

また、11ページの助成制度。

これも2件いただいております。先ほど来からの見解といったところになります。

また、その他の意見といったことで、17件いただいているわけでございます。

こちらにつきましても、空き家のこと等々についても、いろいろと意見をいただいているといったところでございます。

2地区の説明については、以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 では、あまり時間をとれませんけれども、今の2件、何かございますでしょうか。

委員 時間がない中なので、端的にお伺いしますが、池袋本町地区について伺いたいと思っています。

今回、本町地区は大きな道路が2本、補助73と82が通るわけですが、その中で、補助73号線沿道は、近隣商業地域に変更するという案がございました。

また、既存の商店街は、既に近隣商業の地域の指定になっているわけですが、あえてその既存の商店街にはゲームセンターやパチンコ店の制限をかけて、補助73号線の沿道地区については規制しないということになっていますが、その理由を端的にお答えしていただきたいなと思います。

都市計画課長 まず、先ほど来からありましたとおり、幅員ということで、沿道の街並みの考え方というのは違う部分があるのかなと思っております。

既存の商店街につきましては、やはり幅員的には6メートルないし7メートルといったところに、昔ながらの商店街の街並みといったところになっているわけですが、その既存商店街につきましては、今までも近隣商業になってございますけれども、そういった近隣商業の地域と、今後新たにできる73号線であれば20メートルの道路、新しい道路になるのかなと思いますけれども、その道路とは既存の商店街との性格というのは違うというふうに認識をしております、この用途の制限等々についても、差を持たせているといったところでございます。

委員 この本町地区というのは、皆さんもうご承知のとおり、今、小中連携校をつくっていますし、住宅地域としてすごく昔から本当に人情あふれる親しみがあるというまちに新しく道路が2本通るということで、それを楽しみにしているという声も多く聞かれますが、以前はパチンコ店がこの本町地域には2店あったというふうに聞いていまして、それぞれいろいろな状況で今は2店舗とも撤退をしているという中で、あえて既存の商店街には今までどおり規制をかけていて、新しくできるところにあえて規制をかけないという、その理由がちょっと私は今の課長のお話だと納得というか、すんとここに落ちてこないかなというような気持ちもしますが、先ほど来お話が出ているように、道路に見合った街並みをつくっていくということはすごく大事なことであるなというふうに私は思っています、私の住んでいる地域は、本当にビルばかりで、大きな道路ばかりなので、本町が



どういふふうなまちに変わっていくのかというのは、少し離れたところではありますが、すごく楽しみにしているところでもあるので、いろいろな形の街並みを形成していく意味では、その規制をあえて外さないという規制のやり方というのもあるのかなというふうには理解をしていかなければいけないかなというふうには思いますが、多分、区の考え方では、パチンコ店やゲームセンターに来てくださいというふうには思っていないと思います。でも、外さないという理由は、その街並みに合った道路の幅員に合ったまちをつくっていくためには、いろいろな条件がついていたほうが、まちを更新しやすいという意味もあるのかなというふうには思うのですけれども、その辺、反対意見も13件、ここは特に73号線というふうには指定をしていない意見もありますけれども、その辺の意見というのもしっかりと胸に、行政もわかっていると思いますけれども、その辺は忘れないでほしいなというふうには思っていますし、いろいろな先般の副都心委員会でも意見があったように、やはり急いでほしいという住民の方の意見も確かにあるというふうには思っています。時間がないので売りたいんだ、ここを建て替えたいたいんだという人の相談もしっかりと乗りながら、8年でこれを進めなければいけない。

先ほど8年間でできるわけがないので、これをやってはいけないという意見もありましたが、私は8年間しかなくて、そして燃えないまちをつくっていく、防災面をしっかりと燃えないまちにしていくんだという、そこを8年間でどういふふうにやり遂げるのかというのが、一番の課題かなというふうにも思うので、それをうまくやっていくには、先ほど来お話があったように、職員の方が「何かあれば行きますよ」と、また、現地でも説明員が常に常駐していますという状況もあるということなので、道路ができれば終わりというわけではありませんので、よくよくこのまちのここだけではなくて、池袋本町地区だけじゃなくて、いろんな路線の地区に、本当にいろいろ入って行っていただいて、そして進めながら、立ち止まりながら、振り返りながら、そしてまた急いでいくというような、ちょっと言葉が適切じゃないかもしれませんが、私はそんなふうにして、木密地域不燃化10年プロジェクトの中の道路づくりというのを大変期待しているので、時間がないところではありますけれども、丁寧に説明しながら、また住民の方たちの意見を間に合わないということで切り捨てていく

ということじゃなくて、しっかりと胸に留めながら、これからのまちづくりを進めていただければなというふうに思いますけど、その辺を一言お話を伺って、私の質問を終わりにしたいと思います。

地域まちづくり担当部長 確かに新しい道路ができることによって、その沿道の地域の発展のためのまちづくりの方向性というものもございますし、いわゆるアノコの部分の従来の住宅地、これをどうやって維持保全していくのかという、この二つをどういうふうにミックスしてうまく進めていくのかというところは、非常に難しいところだというふうに思っております。

先ほどまちづくり方針の中でもご議論いただきましたし、地区計画のあり方についてもお話がありましたけれども、将来ともずっと変えないということでは当然ございませんので、具体のまちづくりを進める中で、また細かいご意見をいただきながら、その変えていくという方向も一つの方向性としてあるものだというふうに思っております。現時点での方向性ということとは意見をまとめて、この方向で手続を進めておりますので、私どもとしては進めさせていただきたいというふうに思っておりますけれども、具体のまちづくりを進める中で、また十分変えていく要素も踏まえて、じっくり皆様と話していきたいというふうに思っております。

委員 今の本町地区の話が、やっぱりちょっと私も気になっていて、先ほどのまちづくり方針のときに出たように、私の意見でいったら学校施設が多い。本町小学校は統廃合になるんですか。残るんですか。

委員 小中連携です。

委員 連携校でこの真ん中のほうに来るんですね。ということは、小学校はまだ残るということですね。

あと、高校もあったり、しかも新しくできる道路、要はほかの地区は既存の道路があって、そこの拡幅とかで用途地域は大きく変わらないようなところなんですね。小学校とかあってもね。

ここは、真ん中にどんと通すので、その地域の環境がそれほど大きく変わるの、そういう意味では小中学校とか高校があるということで考えると、用途制限は、街並みとしてはもちろん高いマンションが建ってもいいと思うんですよ。道路が広がれば。ただし、用途制限のほうは少し現状を維持したほうがいいんじゃないかなというのがあります。

それから、もう一つは、商店街の役割分担で、幹線道路の沿道と既存の

商店街の役割はどうするのかという話があったときに、これはまちづくりにどう分担していくかというのははっきり決まっていけないわけですね。とすれば、やっぱりそういう観点から見ても、やっぱり用途制限については現状のものを踏襲しておいて、まちづくりの方向が決まった段階でもう一度見直して緩和をすとか、規制をすという方向に持っていったほうがいいんじゃないかという感じがちょっとするんですね。

安全めに考えれば、現存の用途と同じ制限にしておいて、ただ形態は少しもちろんボリュームアップするということは許すような方向で考えておいて、どういう街並みにするのかとか、どういう商店街にしていくのかとか、どういう沿道にするのかということがはっきりした段階で、もう一度用途制限の緩和強化について、地区計画を打ち直せばいいというふうに考えるんですけど、どうですか。そっちのほうがスマートなような気がするんですが。

地域まちづくり担当部長 当然、物事はいろんな考え方があるというふうに思っております。

多分一番わかりやすいのが、都市計画図書の後ろのほうに方針付図というのがついているんですけど、そこの中に学校の配置だとか、都市計画道路の位置だとか、また防災上重要な路線の位置だとかというのが、都市計画図書の方針の付図として載っております。計画図の1、2、3の次に参考図として載っています。

これを見ていただくと、既存の商店街の位置関係というのも非常によくわかるでしょうし、今後進めていかなきゃいけない点線で描いてあるのが防災道路で事業化を進めているところもあれば、これから進めようと思っているところもあります。

その中で、今、委員が言われたことも当然一つの要素として考えておりますし、また都市計画課長のほうからご説明した既存の生活道路に密着した既存の商店街、しかも都市計画道路で囲まれたあんこの部分に入っていく昔ながらの商店街と、新しく用途地域で近隣商業地域に変えるところというところについては、基本的な差があるというふうに思っているのは私たちとしても事実でございます。

その中で、今後の話でございますけれども、確かに具体的に、イメージ的にここをどうしていきたいというところは、まだ地元の皆さんともお話

をしているものが不足しておりますし、既存の商店街の方は、一部の方は自分たちの商店街を活性化したいわけで、新しい道路のところには大きな店舗が来たら困るといった方も当然いらっしゃるので、そういったことは具体のまちづくりを進める中で、調整していきたいなというふうに思っております。

委員 今、委員が言われた、今、現につくれるわけだから、パチンコ店とかゲームセンター等を制限しないという、第4、第5号を適用しないということは、今、答弁を聞いていて思ったのだけれども、やっぱり地元の方たちの意見というのがどれくらい反映されるかというので、現に今ないわけですし、先ほど先生が言われたように、あそこは学校がいっぱいあるところだし、結構狭いところですから、そこに道路がばんとできて、池袋中学校のグラウンドは82号に面するわけですし、すぐ73号が出てくるわけですから、やはり地区計画の説明会のときのご意見の中でもそんな発言はなかったんですけど、でもやっぱりこの意見聴取の意見書の中には「やっぱりやめてほしい」というのが出ているわけですので、そこら辺の用途の制限というのを、将来的に緩和することがあるかもしれないけれども、とりあえず制限しておいたほうがいいんじゃないかなと私なんかも思いますけどね。地元で現にすごく近いところに住んでおりますから、私の家族もこの本町地域に住んでおりますので、それを考えるとそのように思います。

地域まちづくり担当部長 確かに、今回6件のご意見をいただいている中で、明確に73号線沿道とわかる表記というのは2件ございます。

全体としては82号線沿道地区と住宅地区と既存商店街地区については規制をかけているんですね。当然、今の地区計画がかかっていない状況の近隣商業地域では性風俗も入ってきますし。

そんな状況の中で、さっきお話にありましたけれども、2件ほどのパチンコ屋があったんですけども、潰れてしまったという現状があります。という中で、より強い規制をどこまでかけるのかという判断だというふうに思っております。

先ほど私どもで申し上げたのは、新しく20メートル幅員、もしくは15メートル幅員ができる沿道では、市街地更新が起きる中で、残る4ブロックに分かれた市街地の内部については、そこにある近隣商業地域については、より住宅地に密接に関係する商店街ですので、少し強い規制をかけ

させていただいているという今の案でございます。

その中で、73号線、20メートルの道路が新しくできるわけですが、そこで近隣商業地域に今回変えます。それは冒頭にお話がありましたが、既存の商店街に沿った形で73号線がありますので、用途地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変えるということも、それほど違和感もなく地元の皆様には伝わっているのかなというふうに思っています。

そこで、どこまで用途制限をかけるのかという最終判断だと思いますけれども、区としては、先ほど申し上げた市街地内部の話と、大きな道路ができる沿道の話というのは、一定の差異を設けて今回の原案をご提示しているということでございます。

委員　　そうやってしまうと意見がないので、これはやっぱり再検討したほうがいいですよ、これは。強くお願いします。

ここまで審議会の委員が、まとまって一致することはなかなかないので、そういう状況で同じ答弁しちゃうのはやっぱりおかしいですよ。少なくとも再検討した上で、考えていただかないとこれは困る。僕はそう思います。

会長　　ほかにはいかがでしょうか。

先ほど言いましたプロジェクト全体の期限が限られている中で、これまでかなり時間をかけて議論をしてきて、最終段階ではないんですけれども、その一つ前の段階が今日ということで、明らかになってきた課題というのが一つ、ここに典型的にあるのかもしれない。

ただ、しかるべきときにやるということと、1回決めたことは絶対決定が覆らないということと、どういうふうにバランスをとって実現していくかという問題もあろうかと思えます。

都市計画で、もう50年、60年塩漬けのままで何も進んでいないということも東京には多々あるわけですが、いわばそれを動かそうということで動いてきているということも事実です。だから、いろんなところで無理が発生しているということもあろうかと思うんですね。

ただ、今日は少なくとも報告ということですし、手続の進め方の具合によって、どういう進め方があるのか。これはちょっと事務局にお諮りしないといけないわけですが、今日、そういう意見があったということは、これは事実ですので、議事録に残りますから、そういう意見があった

ということを前提に、今後の進め方等を再検討していただくと。変更も含め。あるいは、その先の進め方も含め。ということで、お願いしておきたいと思うんですが、そういうことでよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 あと、1件。よろしければ、この不燃化10年プロジェクトに関してはそういうことにさせていただきたいと思います。

あと、もう1件、造幣局の都市計画についてですけれども、これも地区計画ということになります。もう時間があれですけど、説明してください。

都市計画課長 それでは、報告6、資料1をお出しいただきたいと思います。

これについては、前回も含めまして、この造幣局地区の地区計画、それから防災公園、都市計画公園としての土地計画決定の内容について、ご説明をしておるものでございます。

基本的には、この3.2ha。ここには面積3.7、道路中心から3.7ですけれども、敷地では3.2ha。この敷地の1.7haが公園。そして、残りが市街地ということで、周辺の壁面、それから公園と市街地の間の壁面、それから市街地を二つに割ったところの壁面を定めるというような地区計画を定めている。

それと、1.7haの都市計画公園につきましては、昭和13年から都市計画決定されて、供用されていない総合体育場の1.54万平米、これを廃止、変更をして、こちらにつけ替えるという形での都市計画を提案しているといったところでございます。

それでは、資料2をお出しいただきたいと思います。

配布でございますけれども、1,035。ポスティングにより、説明会の案内の配布をいたしまして、説明会を実施いたしました。

説明会の概要につきましては、後ろから2番目でございますけれども、それと公告・縦覧という形で、記載の日付について、意見書の提出を求めたわけでございますけれども、意見書については、両都市計画について0件ということで、意見はなかったといったところでございます。

それでは、説明会についての概要につきましては、後ろから2枚目をお出しいただきたいと思います。

10月9日に造幣局地区のまちづくりについての説明会をやったわけで

ございます。これについて出た意見について、主なものをご説明させていただきたいと思います。

まず、主な意見。

公園でございますけれども、これはつくり方でございます。ワークショップ等を行いましたけれども、地区の皆さんが少なかったと。それをまとめたという話は納得できないというご意見もいただきました。

これにつきましては、町会、それから朋有小学校のPTA、地元以外の公募も含めて約30名で5回のワークショップをやって、一つのたたき台をつくってきたわけでございます。

すみません。本日机上配付の一番最後になろうかと思います。申し訳ございません。

2番目でございます。朋有小学校と防災公園と一緒に整備すべきではないかといったこともあります。

これにつきましては、先ほど都市計画の変更でご説明させていただきましたけれども、総合体育場については、都市計画道路の網を外すという手続を考えておりますので、朋有小、それから総合体育場、あの地域、あの地区についてのまちづくりについては、いろいろな選択肢が増えてきたというふうに考えております。

また、温泉を掘ってほしいというような意見。

それから、ヘリポートについては、別のところでできないのかと。ヘリポートにつきましては、やっぱり一定の面積、それから入射、条件がございますので、豊島区内では今、ヘリポートがつかれる敷地がない状況でございますので、ここでぜひとも必要だといったところでございます。

また、裏面にいきますと、まちづくり計画の中での市街地整備区域、これの概要を教えてくださいといったことでもございまして、文化交流施設の教育研究機関については、大学、大学院、研究機関を想定している。

残りのにぎわい機能につきましては、東池袋4、5丁目のまちづくりに資するということで、基本は住宅になろうかなと思いますけれども、これからの周辺のまちづくりとともに、この辺は考えていきたいといったところでございます。

それから、9番では、今までの造幣局の歩み等々を何かしらの形で残してもらいたいといったこと。

それから、公園が少ない中で、市街地部分も全て公園にしたほうがいいのかというようなご意見でございます。

これにつきましては、やはり事業のお話もありますけれども、サンシャインに面している部分と木密に面している2面性を持っている敷地でございますので、サンシャイン側については一定の市街地整備、木密の4、5丁目に面している部分には公園というようなゾーン分けをした整備をしていくといったところでございます。

簡単でございますけれども、説明は以上でございます。

会長 意見書としては出ていないということですが、説明会での意見、それから説明会概要というのを、今、報告していただきました。

先ほどの議論と、私が見る範囲ではよく似ていて、都市計画で決める枠組みよりも、その中身をもう少し具体的に考えたいとか、考えてほしいとかというご意見が大きかったのかなと思います。

今後の具体的な進め方の中で、これも反映するでしょうし、具体的な設計もこれからであるということで、いろんな形で地域と密接につながりながら、公園というのをつくっていきなるといいかなというふうに思っておりますが、委員のほかの方からのご意見は何かございますか。

(なし)

会長 それでは、今日報告ということで少し時間を延長してしまいましたけれども、だんだんある意味で都計審としてのスケジュールが詰まっておりますので、ちょっと時間をかけてでも今日ご意見を伺おうということで進めてまいりました。

今後の大よその予定等がありましたら、お願いできますか。

都市計画課長 特定整備路線沿道の地区計画等の原案につきましては、本日の都市計画審議会のご意見を踏まえまして、再度検討させていただきます。

次回の都市計画審議会でございますけれども、12月28日、月曜日、朝の9時半からということでお願いできればと思います。

案件につきましては、本日ご報告いたしました特定整備路線の4地区と造幣局、本日の報告案件の付議、諮問、それと豊島区では景観計画を策定しておりまして、その計画案についての報告を予定しております。

ちなみに、景観行政団体につきましては、12月1日付で豊島区がなる予定をしております。後日、正式なご案内をお送りさせていただきたいと



思います。

あわせて、次回は付議ということで、この後、予定では17条の手続に入る予定でございます。

ちなみに、17条については、公告・縦覧ということで、説明会等々については、今回は予定をしていないといった状況でございますので、公告・縦覧によりまして、また意見をいただくといったことで、その内容について、また資料としてお出しをさせていただいて、ご審議をいただくというような流れになろうかなと思います。よろしくお願ひいたします。

会 長 1点だけ補足をしておいていただきたいんですけれども、次回、付議で議決というふうにおっしゃいましたか。それは、豊島区決定の地区計画の部分と用途地域については、変更のあるところは東京都の決定ですよ。その東京都の決定はその後に。

都市計画課長 東京都の都市計画審議会につきましては、来年の年が明けてから2月を予定しておりますので、最終的な全体的な都市計画決定ということにつきましては、3月になろうかなと思います。

会 長 その地区計画も含めて。

都市計画課長 地区計画も同時ということで考えています。

会 長 いわゆる原案を決定するという、そういう意味でとってよろしいんですか。決定案を決定するというのはおかしいのだけれども。

都市計画課長 こちらの豊島区の都市計画審議会におきましては、豊島区の決定事項について決定していただくと。そちらで決めていただくという流れになっております。

会 長 今日、議論があった点を含めて、今後のまちづくりの展開の仕方も含めて、少し検討していただけますか。今日は、もう少し時間をかけてという意見もあって、ただ、それができるのかどうかも含めて、都のスケジュール等々も含めて、それから、もともと10年プロジェクトということで動き出した事業に対するチャレンジを区としてもされているわけですが、その反対があるのも事実ですが、賛成もある。

それから、ほとんどの人が意見を言わないということ、これは反対だから意見を言わないのか、賛成だから意見を言わないのか。サイレント・マジョリティという言葉が常につきまってくるのですけれども、それを言い出すと、多分、議論が尽きないのですが、多くの場合には、特に言い

たいことがなくて言わなかったというような方も少なからずいるのかなど。全くそういうことに気を配らずに、配られたものを見もしないで捨ててしまった方も多数おられるかもしれません。

もう一つは、1万とか2万とか全世帯に配っているんですけども、いわゆる土地建物の関係権利を持っている方がどれぐらいいて、いわゆる賃貸で住まわれている方がどれぐらいいるのかということも含めて考えておかなければいけないことでもあって、特に都市計画のこういう制限に関わることは、関係権利を持っておられる方の権利に関わる事態ですので、そういう方の意見を最大限に賛成、反対、その他を含めてきちんと聞いておくということは重要なことだと思います。

それで、これまでの進め方を含めて、どういうふうに次を展開し、決めるところで決めなきゃいけないわけですけども、まちができるのは10年後かもしれません。そのときまでに、どういうまちづくりをするのかということも含めてご説明いただかないと、「その先はこれから考えます」と言われてしまうと、今日の議論というのは空中分解してしまうかと思えますので、そこも含めて少し区のほうで準備を進めていただければなと思いますが、よろしいでしょうか。

審議会を預かっている者として、今日は本当に熱心に議論していただきまして、これを生かして、よりよい豊島区をつくるために、何か最後の正念場にかかっているのかなというような気がしておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、大分時間を過ぎてしまいましたけれども、よろしければこれで本日の審議につきましては終了ということにさせていただきたいと思ひます。どうもありがとうございました。

(閉会 午後7時40分)

<p>会議の結果</p>	<p>報告 1 特定整備路線沿道まちづくり方針について 説明</p> <p>報告 2 東京都市計画 地区計画等の原案について（補助81号線沿道巢鴨・駒込地区） 説明</p> <p>報告 3 東京都市計画 地区計画等の原案について（上池袋二・三・四丁目地区） 説明</p> <p>報告 4 東京都市計画 地区計画等の原案について（池袋本町地区） 説明</p> <p>報告 5 東京都市計画 地区計画等の原案について（補助172号線沿道長崎地区） 説明</p> <p>報告 6 東京都市計画 地区計画等の案について（造幣局地区） 説明</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><b>報告 1 に関する資料</b> 資料第 1 号 特定整備路線沿道地区計画・用途地域変更等に関する基本的な考え方 資料第 2 号 特定整備路線沿道まちづくり方針概要一覧 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 資料第 4 号 池袋本町・上池袋地区まちづくり方針 資料第 5 号 補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針</p> <p><b>報告 2 に関する資料</b> 資料第 1 号 現況の制限と案との対比表（補助81号線沿道巢鴨・駒込地区） 資料第 2 号 地区計画の区分図（補助81号線沿道巢鴨・駒込地区） 資料第 3 号 意見書提出の概要 参考資料第 1 号 地区計画・防火地域及び準防火地域の計画書及び計画図 参考資料第 2 号 原案説明会資料（概要、スライド資料、まちづくりニュース、説明会資料、意見書様式）</p> <p><b>報告 3 に関する資料</b> 資料第 1 号 現況の制限と案との対比表（上池袋二・三・四丁目地区） 資料第 2 号 地区計画の区分図（上池袋二・三・四丁目地区） 資料第 3 号 意見書提出の概要 参考資料第 1 号 地区計画・防火地域及び準防火地域・特別用途地区の計画書及び計画図 参考資料第 2 号 原案説明会資料（概要、スライド資料、まちづくりニュース、説明会資料）</p> <p><b>報告 4 に関する資料</b> 資料第 1 号 現況の制限と案との対比表（池袋本町地区） 資料第 2 号 地区計画の区分図（池袋本町地区） 資料第 3 号 意見書提出の概要 参考資料第 1 号 地区計画・防火地域及び準防火地域の計画書及び計画図 参考資料第 2 号 原案説明会資料（概要、スライド資料、まちづくりニュース、説明会資料）</p> <p><b>報告 5 に関する資料</b> 資料第 1 号 現況の制限と案との対比表（補助172号線沿道長崎地区） 資料第 2 号 地区計画の区分図（補助172号線沿道長崎地区） 資料第 3 号 意見書提出の概要 参考資料第 1 号 地区計画・防火地域及び準防火地域・高度地区の計画書及び計画図 参考資料第 2 号 原案説明会資料（概要、スライド資料、まちづくりニュース、説明会資料）</p>

	<p><b>報告 6 に関する資料</b></p> <p>資料第 1 号 造幣局地区地区計画等の概要について</p> <p>資料第 2 号 意見書提出の概要</p> <p>参考資料第 1 号 地区計画・公園の変更の計画書及び計画図</p> <p>参考資料第 2 号 説明会について</p> <p>参考資料第 3 号 協議結果通知書</p>
<p>その他</p>	