

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第163回豊島区都市計画審議会
事務局（担当課）		都市整備部都市計画課
開催日時		平成26年11月7日 金曜日 10時01分～12時14分
開催場所		豊島区役所 議員協議会室
議 題		諮問第103号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について 諮問第104号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の 変更について 報告1 都市づくりビジョンについて 報告2 造幣局街づくり計画について 報告3 不燃化特区のまちづくりについて
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 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 山崎眞 岡本重史 渡邊裕之 吉村辰明 竹下ひろみ 中島義春 高橋佳代子 山口菊子 河野たえ子 小泉明弘 長島眞 中村丈一
	そ の 他	副区長 都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築住宅担当部長（建築課長事務取扱） 都市計画課長 拠点まちづくり担当課長 地域まちづくり課長 都市整備部副参事 建築審査担当課長 住宅課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主査 同主任主事 同主事 地域まちづくり担当係長（沿道まちづくり） 住宅課住宅担当係長（住宅施策推進）

(開会 午前10時01分)

都市計画課長 皆さんおはようございます。大変お忙しい中、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。定刻となりましたので、第163回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

進行につきましては、会長、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、改めておはようございます。12時までの予定で進めたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、議事日程に従って進行をしてみますが、まず、委員の出欠及び議事について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 はい。出欠でございますが、秋田委員、野口委員、白井委員より事前に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が、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、豊島区都市計画審議会条例第7条第1項に規定する定足数を満たしております。よろしくお願いいたします。

会長 定足数を満たしておりますので、これより豊島区第163回豊島区都市計画審議会を開催します。

では、続きまして、議題について説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、本日の議事でございますが、「東京都市計画 都市再開発の方針の変更について」及び「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」の諮問2件、「都市づくりビジョンの策定について」、「造幣局街づくり計画について」及び「特定整備路線沿道のまちづくりと地区計画等について」の報告3件でございます。

それでは、早速ではございますが、諮問案件につきまして、副区長より会長へ諮問文をお渡しさせていただきたいと思っております。

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いております。

それでは、副区長、よろしくお願いいたします。

副区長 平成26年11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103号「東京都市計画 都市再開発の方針」の変更について。添付書類、(1)東京都市計画 都市再開発の方針の変更について(照会)。

諮問第104号「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」の変更について。

添付書類（1）東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について（照会）。

以上、諮問2件でございます。どうぞよろしく願いいたします。

都市計画課長 それでは、引き続きまして、副区長よりご挨拶を申し上げたいと思います。

副区長 副区長の渡邊でございます。おはようございます。

本日は、委員の皆様、大変お忙しい中、第163回豊島区都市計画審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

本来でございましたら、高野区長より本日の案件につきまして諮問をいたしまして、ご挨拶申し上げるべきところではございますけれども、他の公務がございまして、出席することができないということで、私より「東京都市計画 都市再開発の方針の変更について」及び「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」の2件につきまして、諮問をさせていただいたところでございます。

都市再開発の方針、それから住宅市街地の開発整備の方針、これは前回の審議会で諮問させていただきました防災街区整備の方針とあわせて「三方針」ということで、東京都が都市計画決定をする方針として、同じく改定中の都市計画区域マスタープラン、これを実効性あるものとする、そういう役割を担っているものでございます。

変更にあたりましては、現在、策定中の都市づくりビジョンとも整合を図りながら、これまで東京都と調整を重ねてまいりました。今回の改定では「木密地域不燃化10年プロジェクト」による特定整備路線沿道のまちづくり、不燃化特区制度を活用したまちづくり、池袋副都心の再生の方向性、こういったものを反映した内容になっております。

また、本日、報告案件といたしまして、「都市づくりビジョンについて」、「造幣局地区街づくり計画について」、そして「不燃化特区のまちづくりについて」、以上3件です。今後、進捗状況のご報告、あるいは諮問をさせていただく予定でございます。

これから、豊島区の都市づくりの基本的な方針を示す都市づくりビジョンの策定、あるいは木密不燃化10年プロジェクトによる施策を加速して

という中で、その上位計画に当たります「都市再開発の方針」、そして「住宅市街地の開発整備の保全の方針」、これにつきまして、委員の皆様にご審議を賜りたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

また、直接、審議内容とは関係ありませんが、現在、国家戦略特区につきましては、東京都内9区だけが指定されておりましたけれども、10月1日に東京圏の特区外がございまして、東京都知事から、従来の9区に加えて、豊島区を含む9区を追加したいという要望説明があったところでございます。

今後、国のほうの判断ということになるわけでございますけれども、豊島区といたしましては、豊島区としての構想といたしまして、国際アートカルチャー都市構想ということで、従来から進めておりました文化のまちづくり、あるいは安全・安心のまちづくり、これをさらに発展させた形で、世界から人や企業が集まるような、そういうアートやカルチャーを表現できるようなまちづくりをしていきたいということで、提案をしているところでございます。

現在、その事前といいますか、プレイベント的ではございますけれども、将来の規制緩和を見据えて、東口のグリーン大通りでオープンカフェの社会実験を行っているところでございます。11月11日までの3週間ということで、もう後半戦でございますけれども、もし、お時間がございましたら、お立ち寄りをいただければと思っています。

ちょっと補足的なお話になりましたけれども、本日ご審議のほうを、どうぞよろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

それでは、議事を進行してまいります。諮問書につきましては、コピーが配付されているということですので、改めて朗読は行いません。

それでは、最初に、傍聴希望者についてお伺いいたしますが、本日は、傍聴希望者はいらっしゃいますか。

都市計画課長 本日、傍聴希望者は5名いらっしゃいます。入室していただいでよろしいでしょうか。

会長 傍聴希望の方が5名おられるということですので。本審議会は、公開ということで原則としております。特にご意見がなければ公開したいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 それでは、入室を許可します。

(傍聴者入室)

会長 それでは、事務局より改めまして諮問案件の説明をお願いしたいと思います。本日の諮問第103号と第104号は関連がありますので、続けて説明をお願いしたいと思います。

また、先ほど副区長よりご説明があったとおりで、前回の都市計画審議会でご審議いただきました東京都の都市計画区域のマスタープラン、それから、防災街区の方針と合わせて三方針と言われている残りの二つが、本日の審議です。決定は東京都の都市計画審議会ですので、本日の位置づけは区に対しての意見照会ということになっております。

それでは、説明をよろしく願いいたします。

都市計画課長 まず、説明の前に、本日の資料の確認をお願いできればと思います。

事前に配付してあるものは、本日ご持参いただいておりますでしょうか。本日、机上配付で、報告1の都市づくりビジョンにつきましてのパブリックコメント及び説明会の実施結果、それから、パブリックコメントの意見、これにつきましては先月末に締め切りをしておりまして、消印有効ということで、おとといまで届いていたということで、それを羅列したものでございまして、現在、精査中というものでございます。

それと、あと、参考資料の4といたしまして、「東京都の防災都市づくり 震災に強い都市の実現に向けて」というパンフを机上に配付をしております。資料はよろしいでしょうか。

それでは、諮問の103号「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」につきましては、私からご説明をさせていただきます。諮問の104号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」につきましては、続きまして住宅課長のほうよりご説明をさせていただきたいと思います。

それでは諮問の103号の資料をお出しいただきたいと思います。

都市再開発方針の改定についてということで、この原案につきましては、ことしの3月28日の本審議会におきましてご説明をさせていただいたところでございます。最初に、経緯とスケジュール、右側の下側になりますけれども、3月28日に報告をいたしまして、今年度に入りましてから7

月1日から7月15日まで、都市計画法16条に基づく縦覧を東京都がいたしました。それによりまして、その内容を含めまして、10月10日付で都市計画法18条に基づく意見照会が、都知事から区長に来ているといった状況でございます。その意見照会に基づきまして、本日も説明をいただきまして、その意見照会に対する回答についてご審議をいただくということでございます。

それでは、内容につきましては、左側に戻っていただければと思います。

まず、「都市再開発の方針とは」ということで、市街地における再開発の各種の施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランと位置づけてございます。

それから、この再開発法に基づき決める内容につきましては、1号市街地、それから2号地区、それから誘導地区、これは1.5号地区とも言っておりますけれども、こういったことで三つの地区に色分けをしているといったこととなります。

他の方針と都市計画との関係でございますが、体系図として、先ほど会長のほうからもありましたとおり、前回の防災街区整備方針とともに、本日も説明する二方針につきましては、合わせて三方針と言われているものでございまして、これと都市計画区域の整備、開発及び保全の方針ということで、区域マスと言われている東京都の都市計画マスタープランでございまして、これが相互に連携をしております。そこから青い矢印で、区市町村のマスタープラン、これが現在、豊島区では改定中の都市づくりビジョンでございまして、これに即し互いに連携をした形で、現在、策定の作業が進んでいるといったところでございます。

変更のポイントでございますけれども、平成22年に「池袋副都心整備ガイドプラン」というのを策定しておりまして、それらを踏まえたもの、それと木密地域不燃化10年プロジェクト、この10年プロジェクトの区域に入ったところについて、大きく今回の変更のポイントとしているものでございます。

主な変更点、今のポイントに合わせまして、池袋駅周辺、それから特定整備路線沿道不燃化の推進といったところの2点。それから、東池袋四丁目の再開発事業地につきましては、事業を完了していますので、廃止をしているといったところが変更の点でございます。

それでは、先に、三つ目の図面をごらんいただきたいと思います。位置の関係をお示ししてございますけれども。都市再開発方針の附図でございます。変更したところにつきましては、位置でまずご説明しますけれども、左側になりますけど、豊9、これが環6より西側になりますけれども、ここにつきましては、ピンク色になっておりますけれども、再開発の促進地区、俗に言う2号地区にしたところがピンクになっております。

それから、池袋駅の東口の周辺、これにつきましても、西口が既存で青い部分、もう2号地区になっておりますけれども、東口についても2号地区にしたところでございます。

それと、雑司が谷地区につきましても、新規に2号地区にしました。それから東池袋四丁目の再開発事業、ここは完了に伴いまして、再開発等促進区を廃止したと。位置関係については、こういったところを主に変更したといったところでございます。

それでは、各変箇所の内容の書き込みでございますけれども、この資料3、A4の横、手前に戻ってまいりまして、文章のものをお出しいただきたいと思っております。

主要な部分についてご説明をさせていただきます。まず、1枚目の池袋駅周辺地区でございますけれども、ここについては、先ほどご説明しました東口の区画整理をした部分につきましては、2号地区にしております。その書き込みにつきまして、まず主たる目標の真ん中辺、環状5の1号線の整備に伴う駅周辺の交通関係の変化、歩行者優先をした道路空間を創出して、駅と周辺の街区が一体となった防災機能の評価と区域内の回遊性の向上を図ることで、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成するといったところでございます。

それから、土地利用の計画の概要では、最後になりますけれども、交通結節機能及び帰宅困難者対策等の防災機能の強化を図るといったところをつけ加えております。

また、dの整備の方針といたしましては、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な駅空間の形成、それから立体的な歩行者ネットワークの形成というところを記述しております。

次に、2ページ目になりますけれども、区域は変わっておりませんが、豊3、東池袋四、五丁目でございますけれども、ここについては住宅、商

業・業務機能が調和した街並みの形成を図るところをつけ加えてご
ざいます。

また、新規に入りました雑司が谷でございますけれども、この辺につき
ましては、dの都市施設及び地区施設の整備の方針の中で狭あい道路の整
備、それから広場、公園の整備を図るといったことでございます。

また、一番下に、東京都安全条例に基づく新たな防火規制も予定をして
いるといったところでございます。

また、3ページ目、染井地区でございますけれども、地区の変更はござ
いませんが、内容につきましては補助81号線の整備が予定をされてお
りまして、延焼遮断帯を形成する都市計画道路補助81号線の整備に伴い、
地区計画等の活用を図るといったことを文言として入れてございます。

また、池袋本町・上池袋地区、ここにつきましても、補助82号線、そ
れから補助73号線の特定整備路線に合わせまして、同じような記載を追
加しているといったところでございます。

また、4ページ、豊9、長崎・南長崎地区でございますが、こちらに
つきましても、172号線の整備が予定をされておりました、それに伴
いまして地区計画等の活用ですとか、例えば土地利用でございますと、都市
計画道路補助172号線の整備に伴って、西武池袋線の椎名町、それから
東長崎駅の交通結節点機能の強化を図るといような文言を入れてござ
います。そういった中で、都市再開発方針につきましては、特定整備路線
及び池袋駅の周辺のまちづくりに合わせた形で、再開発促進地区を先ほどの
図面のピンクの部分について追加をした形で、案が示されているといった
内容でございます。

私からの説明は以上でございます。

続きまして、住宅に関することにつきましては、住宅課長のほうからご
説明をさせていただきます。

住宅課長 住宅課長の島貫でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず、資料でございますが、お手元に第104号ということ
でA3判1枚、これが資料1でございます。で、2枚目が、資料2といた
しまして図面になったA3判の横判でございます。それから、資料の3と
いうことで、A4判横の細かく文字がたくさん書いてある概要版でござ
います。

それでは、1枚目の資料1に沿ってご説明を申し上げたいと思います。まず、住宅市街地の開発整備の方針とはということでございますが、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的な総合的マスタープランであるということでございます。

で、住宅市街地にかかる土地利用、それから、市街地の開発事業並びに都市施設等の計画、こういったものを一体的に行っていくということで、個々の関連事業、効果的な実施、それから民間の建築活動、こういったものを誘導していくということをも目的とした都市計画で、都市計画法に定めているということでございます。

そのほか、大都市法4条の中にも、それぞれ定めるということになってございまして、一つが、住宅市街地の開発整備の目標。それから、二つ目が、良好な住宅市街地の整備又は開発方針。三つ目が、重点地区の整備又は開発の計画の概要と。これらが定められているということでございます。

ほかの方針、計画との関係につきましては、先ほどの再開発のほうと同様でございますので、割愛させていただければと思っております。

なお、4番の右側のほうに、経過と今後のスケジュール、こちらにつきましても、再開発の方針と同様でございますので、割愛させていただければと思います。

それでは、2番目の変更のポイントでございます。こちらは、木密地域不燃化10年プロジェクト、こちらとの整合ということでございまして、特定整備路線、それから不燃化特区の指定を踏まえた変更ということでございます。

右側の3番目の主な変更点でございますが、特定整備路線の沿道まちづくり、それによります延焼遮断帯の形成ということが一つ。それから、不燃化特区を活用した災害に強い安全で快適なまちづくりの推進というもの。それから、不燃化特区地区を包含するためのエリアの統合拡大。また、市街地再開発事業の終了に伴います地区の廃止ということで、大きく四つの変更点がございます。

それでは、恐れ入ります、資料の2をごらんいただけますでしょうか。こちらにつきましては、それぞれ変更等について図示したものでございます。それから、資料の3と一緒にごらんいただければと思います。

主な変更点ですが、まず、資料3の左側でございますけども、豊4、染

井霊園周辺地区、豊11、池袋本町・上池袋地区。こちらにつきましては、一つそれぞれ変更しているところは、整備ゾーンというところがございしますが、こちらは、今までセンターコア再生ゾーンということになってございましたが、ちょうど、この重なっている部分があるということで、ここに都市環境再生ゾーンというところがつけ加わっているところでございます。

それから、図面でいきますと、新規で今回追加したというところがございますが、色が赤になっているところでございます。左側に豊14、長崎南地区、こちらは不燃化特区、それから沿道まちづくりというようなことで、新たに追加されてございます。

そして、下のほうでございますが、豊15、こちら雑司が谷・南池袋地区。こちらにつきましても、新たに木密地域の事業が入ったということで追加という、新規での追加ということになってございます。

そのほか、上段のほうに、豊11、池袋本町・上池袋地区。こちらにつきましては、それぞれ従前は分かれてございましたが、今後、一体的に整備するということが統合したという形になってございます。

それから、廃止につきましては、中段、中央にございますが、豊6、東池袋四丁目地区。こちらにつきましては、従前、事業を行ってございましたが、そちらのほうで完了したということでございまして、今回から廃止というようなことになってございます。

以上、簡単でございますが、変更点についての説明は以上でございまして、よろしくお願いたします。

会長 はい。ありがとうございます。それでは、二つについて関連はありますが、まず、最初に、諮問の103号、再開発方針のほうについてご意見、ご質問等を承りたいと思います。何かご質問、ご意見はございますか。

 はい。どうぞ。

委員 この新たに加わった雑司が谷の地域ですけれども、もちろん大きい道路に面したところと、環5の1も入っているし、それから音羽のほうの通りに面したところとかありますけれども、基本的には、比較的住宅地、密集はしているけど閑静な住宅地というところですので、都市開発という、何かイメージが住宅地じゃなくなってしまうんじゃないかというような不安が、地域の方にあつたら困るんですけれども、その辺のところを少し説

明していただけますか。

都市計画課長 雑司が谷地区でございますけれども、確かに新たな都市計画道路ができるという地区ではございません。どちらかという、環5の1、それから明治通りに面しているという、広幅員道路に面している地域はありますけれども、あとは狭小な道路が中にあるといった状況でございます。

そういった中で、2ページの豊4では、そういった沿道につきましても、当然、延焼遮断帯の形成ですとかがうたわれております。また、dの都市施設及び地区施設等の整備方針の中では、やはり中にある4メートル未満の道路、狭あい道路の整備ですとか、あとは、この中に、防災上の活動拠点となるような広場、公園ということで、ここの地域を2号地区にして、そういった整備を促進していこうといったことで入れてございます。具体的には、高田小ですか、その辺の学校跡地も含めて、この地域の防災性の強化を図るという意味でのまちづくりを進めていこうといったことで入れたという趣旨でございます。

委員 旧高田小学校が統合されてからすごい年月がたって、地域の中でも何とかしなくてはという声が随分上がっていて、財政的に大変厳しいし、狭あい道路だということで、重機がなかなか入らないとかいろんな状況があるわけですが、やはり、この方針の改定で明確になっていくことによって、旧高田小の跡地の、公園というふうには言われておりますけれども、その辺のところの整備が、やっぱり一歩進んでいくというふうに認識してよろしいでしょうか。

地域まちづくり担当部長 ご指摘のように、雑司が谷地区については、来年度から密集事業で、不燃化特区もその地区にかけていきたいというふうに思っております。ただ、雑司が谷のよさというのが、地元の方々もおっしゃっていますように、私どももそういうふう感じておりますので、以前に都市復興ということをやっておりましたけれども、いざ壊れたときに区画整理をやるのかと。碁盤の目にするのかというまちではないと思っています。高田小学校跡地の公園化も含めて、これから具体的に、現状の街並みを生かしながら防災、災害時に強いまちづくりを進めていくというのが、基本的な考え方でございます。

委員 それぞれの、新たになった南長崎とか、長崎のほうのところは、特定整備路線が明確に172号を抜けるということが明確にはなっていて、その

周辺を含めた整備がされていくということだという、先般の都市計画審議会の中でご意見もありましたけれども、大変厳しい状況もいろいろあるかというふうに思います。ただ、やっぱり雑司が谷、今度新しくなったということであれば、やっぱり、かなり閑静な住宅地、狭あい道路も間違いなくあって、ちょっと、くねくね迷路のような道路がないことはないというか、結構たくさんあるところですよ。

そういう意味では、まちの安全性という部分では非常に有効だというふうには思いますが、やはり、雑司が谷のよさというか、住宅地のよさみたいなものが、やはりきちんと担保されていくようなことが必要かなというふうに思っておりましたので、狭あい道路の整備、あるいは防災活動拠点とか、広場、公園等の整備を図るという意味では、旧高田小の整備も含めて、一步進んでいくことが必要かなというふうに思います。ありがとうございます。

会長
委員

ほかにはいかがでしょうか。はい。どうぞ。

今、委員からのお話もありましたけど、雑司が谷地域で、この間、こういう動きと連動しているのかどうかというのはわからないんですけども、こういう流れができる前から、戸建てのかなりの一定の面積のあるようなところのお家がどんどんなくなって、建て売りの戸建て住宅が物すごい勢いでできているんですよ。で、4メートル道路、入り口は4メートル道路を確保するというような感じで進んでいて、あそこの地区計画の流れから言えば、高い建物は基本的には建たないという状況ですから、そういう状況でいくのかなとは思っているんですけどね。

一つ起きているのは、建て売りが表側に面して、道路に面して建て売りができて、今度はその後ろとの関係で言うと、塀一つで次のお家があるわけですよ。で、建て売りが2階、3階ぐらいになっていると、声が本当に、今までこんなことはなかったんですけども、一応、下のほうは塀で遮断されますけれども、上のほうとの関係では、全くそういう状況じゃなくなっているというのが、そんなことが今、新しい動きとして出ているんですけども、全体的には低層の住宅街ということで、それ自体、否定する話ではないんです。ただ、最近、ちょっと起こってきていることは、昔からの建物があつたところが、持ち主さんが変わって、不動産屋さんなんか持ち主さんになって、そこに住んでいる

人たちに対して家賃を倍にするからというような話がぼんと入ったりとかというのが、ここ立て続けに2件ぐらいあるんです。

それから、昔からのつながりの中で、近隣の人に土地を譲るというか、買ってもらって、そこの方がご高齢になられて、今度、はっと気がついたら、やっぱり不動産業者が買って、新たにそこに住宅をつくるというような感じで、今、何というのかな、ずっと住み続けてきた人たちが、突然、出ざるを得ない雰囲気になってきたりとかという、そういうのが今まで全くそういうことって、全くというか、ほとんどなかったんですけれども、そんな動きが結構ありまして、そういう状況は、区のほうはつかんでいらっしゃるんですか。

会長 いかがですか。

地域まちづくり担当部長 雑司が谷地区で敷地の細分化が進んでいるという話は、地元の方から何度もお聞かせをいただいております。私ども、非常に危惧をしております。ただ、その雑司が谷の中で、現状の街並みを保全しながら密集事業を進めていくというのが基本的なスタンスですが、部分的には、やはり4メートル道路というのは危険な部分がありますので、6メートルに広げていくということも必要になってまいります。そういうことをしながら、現状の街並みを生かして、災害に強いまちづくりを進めていくという中で、その細分化については、地区計画についても環状5の1号線の周辺しか、かかっておりませんので、例えば、それを広げていくということも含めて検討していきたいというふうに思っております。

委員 それでね、この、ちょっと住宅のことを絡めちゃっていいでしょうか。住宅のほうとの関係で言うと、雑司が谷・南池袋地区という囲みの中で、再開発促進地区という文言がありますよね。で、もちろん雑司が谷と南池との関係で言うと、南池三丁目が新たに加わるというような形になっているんですけれども、今、部長のお話にもありましたけれども、いわゆる環5の1の沿道をどう整備するかというところでは、雑司が谷の二丁目、三丁目というのは、それなりの縛りをかけてきたと思うんです。ただ、南池三丁目のほうというのは、具体的なあれはないんじゃないかと思ってるんですけど、そういう点で、この促進地区という整備というか文言というのは、どういう内容のことをイメージ化すればよろしい

んでしょうか。

地域まちづくり担当部長 再開発促進地区の図面を見ていただきますと、従来から南池袋三丁目もしくは南池袋四丁目は、かかっていたんですね。今回、新たに雑司が谷二、三丁目を追加をさせていただいたと。当然、密集事業展開をしていくためにも、上位計画上の整理というものも必要になりますので、再開発方針の中に雑司が谷二丁目、三丁目を入れることによって、木密事業を展開していくという素地をつくったというものでございます。

会長 委員の質問の促進地区って何ですかということについて、ちょっと説明していただけますか。

都市計画課長 それでは、促進地区でございますけれども、基本的に、諮問第103号の資料第1号に書いてある内容ですけれども、その左側になります。左側の(2)になりますけれども、促進地区というのは、これで言う②の2号地区でございます。1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当の規模の地区というような名称になっています。ただ、これをそのまま読みますと、共同化をして市街地再開発事業を起こしていくような地区というようにも見えるわけでございますけれども、そういったことよりも、どういったまちをつくっていくかと。現在のまちの問題点を解決するために、安全性の向上などを、やっていかななくてはならない地区として1号、そして誘導地区の1.5号地区とは差をつけた形でのまちづくりを展開していく地区というような認識をしているところでございます。

地域まちづくり担当部長 委員長、よろしいでしょうか。補足をさせていただきますけれども、住宅市街地の整備の方針、その中に備考欄に最後のその他特記すべき事項の中に、防災再開発促進地区というものが入っております。そのことも含めてということなんですが、前回諮問をさせていただきました防災街区整備方針で防災再開発促進地区を定めておりますので、その点、つけ加えさせていただきます。

会長 はい。では、委員、どうぞ。

委員 いろいろ頭が整理し切れないんですよ。ただ、さっき委員のお話もありましたけれども、少なくとも雑司が谷の二丁目、三丁目、一、二丁目地区というのは低層の住宅街ということで、豊島区にとっても緑豊かな、

雑司ヶ谷霊園のすぐ脇にあるというようなところが、豊島区の一つの、特徴的なところだというようなことを、この間ずっと言っていたらっしゃると思うんですよ。

それで、例えば南池袋三丁目との関係で言うと、明治通りに面しているところというのは、もうかなりの高層化になっています。でも、その中をちょっと入れば、やっぱり低層の住宅街があります。で、吾妻通りに面しているところも、そんなに高い建物は建っていないですよ。こういうところが、本当に赤にぼんと塗られちゃって、さっきお聞きしたように、促進地区というような位置づけをとりあえず、すぐやるかどうかはともかくとしても、そういうことが可能な地域にするというのは、豊島区がこの間ずっと持ってきた土地の方針というか、地域的な一つのシンボリックな役割とか、そういうこと自体を否定してしまうことになるんじゃないかというようにも思うし、非常に懸念材料なんですけど、そういう考え方はどうですか。

地域まちづくり担当部長 全くそういうご懸念はないのかなというふうに思っております。まちづくりに対する基本的な考え方は、全く変わってございませんので。ただ、雑司が谷二丁目だったでしょうか、国で定める重点密集市街地に位置づけられています。それほど危険な地域であるということはどういうふう改善していくのかということは、上位計画をしっかりと定めて、事業展開していかなきゃいけないと、そういう意思表示だというふうに思っただけであれば結構だと思います。

委員 しつこいようなんですけど、だったら再開発促進地区なんていうのを表現でわざわざくっつけることないんじゃないかと思うんですよ。この、いわゆる住宅のところではなくて、木密関連の最初のところの開発の方針絡みのところでは、こういうような感じというのは、そんなに出ているわけじゃないですよ。しかも、雑司が谷一、二丁目と南池袋四丁目地区、ここは新たに不燃化特区に入れて、低層の住宅街の可燃的な傾向を不燃化に持っていきましょと。これ自体、そういう動きと連動して、さっき言ったように、いろいろ地域の中が変化しているという。これは一つの事実としてあるんですけれども、だけど、再開発促進というような表現を、私は今まではあんまり受けとめてこなかったんです。これだけ明確に住宅との関係で出てくると、本当、どうなるのかという感じですよ。

だから、こういうような指定に関しては、私は、ちょっと、やめていただきたいというふうに思っています。

もう1点だけ、すみません、お聞きします。目白二丁目地区って、どこら辺でしょうか。

住宅課長 こちらはURの目白団地になります。

委員 ここは現在、住む方がいて、新規に入れていないんだと思うんですけど、住む方も出ていかれるような状況の中で、それでも何人かの方がご生活されていますから、一つは、基本的には完全にあいたという、そういう状況の中で次に取り組むというふうな計画になるのでしょうか。

住宅課長 今現在もお住みであるということですので、その後のことについては、改めて検討していきたいというふうに思っております。

委員 ここの地域では、線路があり、それこそ低層の住宅街に隣接している部分があって、それから、この現在の、いわゆる住宅団地、住都公団と昔、言っていたと思うんですけど、あそこの周辺というのは、非常緑豊かな形で、ずっと建物が維持されてきたという経過があると思うんです。非常に重要な半公共的な施設というか、住宅というような位置づけが多いわけですから、そこら辺は、やっぱり区としてもきちんと構えた形で、これに対しては取り組んでいただきたいというふうに思っています。

会長 よろしいですか。

防災再開発促進地区を外してほしいというご意見なんですけども、外したらどうなるのかという点について。つまり白地にするということは、もし、さまざまな事業をやるとすると、全部、補助金なしでやりますということになるんだと思うんですが。補助金なしというのは、ちょっと言い過ぎかもしれませんが。

委員 ごめんなさい。関連した質問。多分、2号地区と1.5号地区、違いもあわせて、多分、説明していただけると、非常にわかりやすいと。

都市計画課長 それでは、ちょっと今、1.5号地区と2号地区ということになります。先ほど会長のほうから補助金の話も出たんですけども、現実的に事務の中では、事業を始めるときに、どういった補助金が取れるかというところでは、採択基準の中に、ここが1なのか、1.5なのか、2なのかというのは、非常に採択に差が出るというふうに認識をしているわけですので。

そういった中で、本当に法定再開発事業をやるところだけが2というふうには認識をしておりませんというのが、先ほど申し上げましたとおりで、種々の事業、安全性の向上ですとか、不燃化も含めまして、そういった事業を入れていくためには、ここはまちづくりを進めていくべき地区なんだよという意思表示のためにも、やはり、誘導というよりも促進という地区にしていくというのが大原則であるというふうに認識をしているところでございます。

やはり2号地区の中でも、この資料3で書き込みが地区ごとに違っているというの、見比べていただくと一目瞭然なのかなと思っております。池袋駅、豊1の池袋駅周辺地区につきましては、当然、交通結節点も含めて複合市街地ですとか、高度利用というような文言が入ってきております。それで、豊3の東池四、五丁目につきましても、相当な密集の中で、土地の健全かつ合理的な高度利用というような形で、ある意味、共同化を進めて、まちを更新していくような書き込みがあります。

それに比べまして、豊4につきましては、地域特性ということを中心に置いておまして、また、狭あい道路の整備ですとか、広場、公園ということで、決して共同化を誘導しているような文言にはなっていないといったところで、まちの安全性の向上をしていくというようなまちづくりを展開していくためには、東京都、それから国へのご理解をいただくためにも、誘導地区ではなくて促進地区にしていたほうが、何かと事業を進める、事業採択においてもプラスになるというような認識を持っているということでございます。決して再開発事業、共同化を進めているということ、2号地区になったからそういうふうに進めるんだというのではなくて、種々のいろんなまちづくりを進めるに当たって、2号地区にしていくといったことでございます。

また、雑司が谷のこの地区でございますけれども、現在、豊島区で策定を予定しています都市づくりビジョンの中でも、高度利用というような名称ではなくて、一般住宅地としての街並みを保存しながら、安全性の向上を図っていくというような方向性を示しているといったところでございます。

地域まちづくり担当部長 若干、補足をさせていただきますけれども、今、都市再開発の方針を中心にご説明を、都市計画課長から差し上げましたけれども、

防災街区整備方針というのを先ほど申し上げました。住宅市街地の整備方針の一番下にも書いてありますけれども、防災再開発促進地区、これが、いわゆる再開発というと、もう高い建物をどんと建てるというイメージをお持ちになるかもしれませんが、密集型の再開発として市街地再開発の変形型の防災街区整備事業というものがありまして、個別利用区も可能となっております。そういうものについても、この防災再開発促進地区というのが前提になっておりますので、そういう密集型の事業を進めるに当たって、補助金も含めて、制度上、これも位置づけがないと、我々が実行できないということであるというふうに考えております。

委員

狭あい道路のところについては、大体理解しているつもりなんですけれども、一つは、再開発の方針のところ、豊4の、いわゆる雑司が谷、南池のところ、それから豊7の池袋本町・上池地区のところ、それぞれ都市施設及び地区施設の整備方針ということで、狭あい道路ということを書き加えていったという、一つの再開発の方針というところでは、理解しているところなんです、もう一方の住宅市街地の開発整備方針のほうなんですけれども、住宅のほうで言うと、豊15の雑司が谷、南池袋地区のCの欄に、今度は変わりますけれども、都市施設及び地区施設の整備の方針で、区画道路で狭あい道路が入っていないんですね。現在の案といいますか。

それから、同様に住宅の豊11の池袋本町、上池のところでも、区画道路の後に狭あい道路が入っていないと。これは何か特にあるのかどうかという、ちょっと重箱の隅をつつくような話で大変申しわけないんですけれども。それぞれ、これは都の住宅があって、そこをどうしていくのというところの話として狭あい道路の整備が入っていますというところがあるんですが、住宅のところでは、そこら辺、いかがなものでしょうかねと。ちょっと文言が、この再開発のところと、それから住宅のところ、少しく、これまでの流れのところ、使われて、表現が違うというところはあってもいいんですけれども、狭あい道路という言葉が、どう解釈しますか。ないしは、できれば入れていったほうがいいのではなからうかというふうに考えるんですけれども、その点、すみません。お願いします。

会長 方針で描く制度事業等の枠組みの中に、両方ともに狭あい道路の整備。つまり、狭あい道路の整備というのは、4メートルに満たない道路を建築基準法上、確認がとれるように4メートルまで拡幅します。それに対して、これは実は4メートルまでというのは、それぞれの国の補助とかは全くなくて、独自に土地を提供していただき、豊島区ですと、豊島区が側溝を入れて、道路はここまでですというのを示すということ、これは区独自の事業としてやられているはずなんです。で、そのメニューが両方にかかるなら、両方書いておいていただくほうがいいのではないかとということだし、結果的に同じエリアに二つの方針の地域がかかっていますので、どっちかに書いてあげればできるというふうにも考えられますので、ちょっと今、急には精査できないと思うんですが、そうした点ということによろしいですね。

住宅課長 はい。

会長 ちょっと、整理してください。

委員 15条の改定の際に、こちらのほうでも気づけばよかったんですけども、今回は18条の改定に向けての話ですので、すぐどうこうということは、あるのかもしれないんですが、ぜひこの点について、今後、具体的に進められていくときに、恐らく狭あい道路というのを入れた形でのいろいろな方針を考えていくということだと思いますので、よろしくお願いいたします。ほかのその言葉のところは、かなり、これまでの流れがありますのでいいかと思います。

会長 再開発方針、それから住宅整備の――住宅市街地の整備に関しての方針、今、話が両方かわりますので、両方からのご意見を伺っているんですが、時間の都合もありますので、両方合わせてご質問、あるいはご意見。では、順番にお願いします。

委員 この諮問事項の中に入れていただくのか、それから、もっと個別の事項に入れていただくのかは、ちょっと不明であります。我々、消防の立場として感じていることを一言述べさせていただきますと、豊島区におかれましては、巨大水利だとか無限水利と言われているものがないんです。神田川が若干、区境に流れておりますけども、それを吸い上げる手段がないということで、防火水槽は東京消防庁が定めている250メートル、250メートルのメッシュの中で、ほとんど具備されているんで

すが、これを使い切ってしまうと、もうそれ以上、水がふえないという懸念があります。そういった中で、特に長崎・南長崎地区、それから、池袋本町・上池袋地区、また、雑司が谷・南池袋地区など、特にこういったエリアには、街道を初めとした、巨大水利、無限水利が整備できないと。この中の文言に出るのか、あるいは、区の整備方針の中に入れていただくのかはありますけれども、ぜひ、入れていただきたいと思う次第でございます。

また、この諮問事項とはちょっと違うかもしれませんが、広場、公園等の整備ということが記述されておりますけれども、現在、区内にある広場や小学校の校庭というのは非常に制限が多くて、区民の皆様を集めた防災訓練を行うときに、車両や重機の乗り入れが制限されております。したがって、かなり制限をされた訓練にならざるを得ないという状況です。今後、いろいろな防災行動力を高める中では、訓練が可能な公園も整備していただければと考える次第でございます。

会長 はい。どうぞ。

都市計画課長 まず、今回のこの方針、再開発の方針につきましては、まちづくりの方向性ということで、個別具体的なことがなかなか入れられません。また、内容については、東京都で定めるものだというふうに認識をしています。

現在、改定を予定しています豊島区の都市づくりビジョンの中では、災害時の活動に備え、水利の強化等がという文言が入っております。個別具体的な内容を、もう少し書き込むかどうかにつきましては、検討をさせていただきたいと思っておりますが、今回の再開発の方針の中には、そういった内容は難しいと思っております。都市づくりビジョンの中で、再度、検討をさせていただきたいと思えます。

また、学校等、車両の制限などについては、各管理者へご意見があったとお伝えさせていただければと思えます。よろしく願いいたします。

委員 はい。ありがとうございました。

会長 はい。ポンプの大型車両が使えるように水槽を配置する。逆に言うと、水槽を配置したら、そこまでのアプローチを必ず整備するということを連動して考えていただかないといけないと思えます。

では、どうぞ。

委員 すみません。103号の資料2ですが、要町駅の北西部に要町と高松の

一部を含んで、非常に道路の連絡性が悪くて、行き止まりや三差路が山ほどある地域です。そこへ入られたことがあるのかどうかわかりませんが、どうしても、どうしてここが、例えば黄色に塗られないのでしょうか。何か理由があるのか教えていただきたいのですが。

会長 いかがですか。

地域まちづくり担当部長 委員からは、以前からご意見を頂いておりまして、何回かあったと思いますけれども、高松地区は非常に行き止まり道路が多いというお話は承ったというふうに記憶をしております。

実際に、車ですと本当に抜けられないような地区だというふうに私も認識をしておるわけでございます。今回、どういう形でここは入らなかったのかということについては、この場ですぐにこういう理由ですというのは申し上げられませんが、現在、1号地区であるといった状況だということでございます。

今後、この地区、一部、地区計画をかけた区域もございまして、そういったまちづくりを進めていく地元の機運とともに、考えていきたいと思っておりますけれども、現時点では、1号地区のままでの案という形になっております。ここをなぜ入れなかったのかということにつきましては、持ち帰らせていただいて、再度、確認させていただきたいと思っております。

委員 すみません。山手通りを走っていると、中野坂上があり、初台があり、結局、そのターミナル駅と山手通りって結構連動しているんですね。豊島区の都市計画のプランを考えると、池袋の副都心をにぎやかにすると言いながら、大塚ともつながらないわ、目白ともつながらない。で、西口の再開発がおくれていると言いながら、山手通りの一番結節点である要町駅。要町駅というのは、有楽町線の中で飛躍的に乗降客がふえている駅なんですね。どうして要町駅周辺をもっと豊島区のために再開発する動きにならないのか不思議ではないんですけども。

会長 はい。都市づくりビジョン等の位置づけ等で、少しご説明いただけますか。

地域まちづくり担当部長 まず、私のほうからお話をさせていただきますけれども。豊島区の市街地の成り立ちで幾つかパターンがございます。昔からあった耕地整理ですとか、建築線が集团的に指定された地域。環6より西側というのが結構、耕地整理されているんですね。ただ、畑を耕地整理し

たものですから、ブロックが大きいんです。ましてや、大きな道路が入っていないという欠点はございます。また、建築線も要町、千川あたり、集団的に指定された部分があります。

諮問の103号の資料2、図面を見ていただくとおわかりのように、要町三丁目、二丁目あたりも、かなり碁盤の目のように整理をされているんですね。また、その環状6号線の近辺、千川、要町一丁目のほうですかね。ここも部分的には碁盤の目のようになっているんですが、真ん中は耕地整理も建築線も指定されていなかったところですよ。ご指摘のように、こういうところが非常に危険な地域になるというふうに考えております。ただ、その再開発方針の中に位置づける、位置づけないという話は別にして、区としてもそういう認識を持っていますので、これからそのまちの改善をどういうふうに進めていくのかというのは、特に危険な地域が木密地域というふうに指定されているところですので、まずそこから始めていると。復興まちづくり訓練も含めて、その地域の方々の意識啓発も含めて、対策を講じていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

都市計画課長 すみません。今、改定を予定しています都市づくりビジョンの中では、高松・要町・千川地区ということで、12地区に分かれている中でこの地区に該当しているということになります。特に、この地区の中には要町駅、それから千川駅が位置をしております、そこを中心とした生活拠点の形成といったところで、明記をさせていただきます。

そういった中で、なかなかこういう事業を進めますよというような書き方はされていないんですけれども、地域の人々が活発に交流し、にぎわう生活拠点として、日常の生活を支える商業・医療・福祉・教育など都市機能の集積を図るとともに、駅施設のバリアフリー化、これが駅の生活拠点でございます。

また、その先に、ご指摘をされました高松地区につきましては、一般住居地ということでもあります。現在も、ほとんどが住居の形でございますので、一般住居地という形でお示しをしております、方針では、防災や人にやさしいまちづくりを進めるという記載となっております。この地区を具体的にどういったことを進めていくということにつきましては、あまり明確に書かれてないといった状況になっております。

地域まちづくり担当部長 ちょっと補足させていただきます。今の都市づくりビジョンの中では、池袋副都心という大きな核があります。あと鉄道駅周辺にまた核があるのですけれども、その核を2種類に分けています。交流拠点と生活拠点というふうに分けています。基本的にはJR駅周辺というのはかなり乗降客が大きいものですから交流拠点。それは地域の方々だけではなくて来街者も入ってくる拠点だと。要町ですとか、千川ですとかというのは、生活拠点として位置づけています。何をしたいこうかというのは、今、集約型、駅周辺に地域の方々が利用する医療ですとか、そういう生活支援施設を集約していくということを考えています。地域の方々の生活の拠点だという位置づけがありますので、今、ご指摘がありましたように、市街地再開発事業という手段という話ではなくて、そういう集約するためのまちづくりの方向性というのは打ち出していかなければいけないのかなというふうに考えております。

委員 まず一つ確認というか、この住宅のほうと両方あるのですけれども、老朽家屋が多いから、老朽家屋について老朽木造建築物の建てかえというのがみんな入っているわけなのですね。この木造老朽建築物といった場合には、どの程度の、例えば建物老朽というのかとか、その概念というか、起点みたいなものはあるのですか。

それからもう一つは、今回、長崎、南長崎の面積を広げたでしょう。それから池袋本町とか、それは木密の関係もあるのですけれども、こういうふうに広げて新規に指定するわけですけれども、この中は特別に木造老朽家屋が多いのですか。

地域まちづくり担当部長 ちょっと細かな数字を持ってないのですけれども、いわゆる耐用年数というものがあります。硬い建物ですと四十何年ですとかありますけれども、その3分の2以上経過したものを老朽というふうに一般的には、補助制度なんかでは呼んでいることがあります。

南長崎地域については、地域危険度の表がきょうはありませんけれども、特に南長崎二丁目、三丁目、過年度、密集事業を展開していたところですが、危険度が4、5というふうに非常に高い地域であります。今回、拡大した理由の一つはそこにあります。基本的には地域危険度が4、もしくは5のエリアについて対策を講じる不燃化特区もしくは密集事業を全部入れていきます。今回、拡大することで、非常に危険なところは全て対策

区域に入ってきますので、そういった意味で、今回南長崎地域について拡大をしているということでございます。

委員

木密は10年の規定ですよ。ほぼもう10年ないわけですがけれども、面的に大きく広げて果たして、私が心配するのは、まだら模様になってしまうというか、それで老朽といっても人が住んでいるうちというのは、それなりにちゃんと生きているわけですよ。それで、人が住まなくなった途端に木造家屋というのはだめになってしまうのですけれども、そういういろいろもろもろの条件を含めて、何か木造家屋というのが全部何か悪いみたいな、結構地域に入ると、木造でも建てかえをそれなりに進んでいるところもあるし、それは今の社会情勢ですからばんばん新築が建っているというわけではないですけれども、結構更新されているわけですね。だからこういう大きい図面でこういうふうにしたときに、そういう否定をしてしまうということが、特に面的にすごく大きいわけですよ、この長崎、南長崎、二、三丁目多いと言ったけど、前は二、三丁目だけが否定されていたのに、今回広げたのではないですか。この辺の位置づけが私はちょっと根拠が弱いのではないかと。木密がもし事業が終了してしまった場合、一体じゃあそこはどうなるのかとか、そういうのがはっきり見えない。

それからもう一つは、やっぱり見ていると、こういうふうなことがやられたら、実際にこのまちはどういうまちになるのかというイメージが全然わからないのです。住宅街は住宅街なりにそれぞれ特性があって、そこは何十年もかけて住民の皆さんがつくり上げてきた顔みたいなもの、味みたいなものがあるわけですね。だけど、新たにこういうふうの開発整備の方針ということで面にかけてしまったときに、本当にそれが付加されてできていくのかというあたりが、正直言うと開発方針の駅前なんかを中心にしては、それぞれ商業的な活動をやってますからあれですけれども、住宅街の場合は、余りそういうテンポではいかないと思うの。その辺はどういうふうに考えてらっしゃるのですか。

地域まちづくり担当部長 まず一つが、今回、南長崎全域にかけた理由でございますけれども、二、三丁目、三丁目は特にそうですけれども、個別にこの地区をかけて、過年度事業展開してまいりました。ただ、ご案内のとおり災害時の火災というのは、まちが連担しているところでどこでも起きる話でございますので、今回、不燃化特区制度を導入して、平成32年までに、な

るべく老朽家屋を建てかえていただく。もしくはどうしても建てかえできない状況のものを除却して、その後、5年間ぐらいは税の減免をすることで火種をなくしていくという、支援をしていくためのものですので、ひとつその点をご理解をいただければなというふうに思っております。

委員

もちろん木密の場合、そういう補助金だとかをやっていくというのはわかるのです。しかし、この面積の広さというのは、事業の年度、期間との関係で難しい問題というか、完成できない部分が出てくると。そうした場合、一体そのまちがまだら模様になってしまう、表現が難しいですが、なるかどうかという懸念があります。

それで、木密事業そのものについて、やっぱりまだ十分住民が理解していない部分があるし、今の補助制度では不十分だというのは、私たちの意見ですから、それだけで開発整備の方針ということで、住宅街に広げてかけるというやり方は、少し乱暴だというふうに思っています。

それから木造住宅を敵みたいにみんな言うのですよね。災害の問題からいったら確かにそうかもしれません、しかし人間として、住んでいくには木造のほうがやわらかくて住みやすいという側面もあるわけ。だから、わざわざ木造を建てる人だっているぐらいなのですね。それを何か木造が全て敵みたいになってしまっていて、先日も外国の人が日本のどこに引かれるかというのをやっていて見ていましたけど、例えば谷中のほうへ行くと確かに道が細い。しかし、路地がいっぱいあって抜けていったらそこに例えば意外性というか、お稲荷さんがあったり、大きな木があったり、小さな職人さんのうちがあったり、そういうものがすごく味があって、そういうところに引かれるのだというようなことをしゃべっていて、私すごく感動してしまっただけです。やっぱり今の豊島区だけではなくて、これは東京都がかけるこういう方針なんだけど、この方針に従って、やたらに書いてあることは、開発計画の概要を見て、地区ごとにいろいろ書いてあるけれども、基本的にはみんな同じことが書いてあるのです。全然豊島区らしさというか、そういうぬくもりがあって、ふれあいがあって、路地があって、そういう庶民の生活というのが全然見えてこないような、こういう計画というのは、私はやっぱり問題があるのではないかというふうに思っています。

やはりそういう点から言うと、特に今回の開発整備の方針、住宅のほう

の関係です。こういうやり方は納得できません。正直言って問題があるというふうに思っています。意見だけ言ってもしょうがないですから。

会長 しょうがなくはないですけども、全てをこの審議会では受けとめられませんので。

地域まちづくり担当部長 簡潔にお答えをいたします。今、ご指摘のあったまちの姿、豊島区らしさというのを示すのは、今検討している都市づくりビジョンの役割でありますので、今回お示ししている住宅市街地整備方針ですとか、再開発方針については、都市計画のその分野の課題を解決していくための推進方策を書いております。ですので、役割が違うということが1点。

あと、木造を全部否定しているわけではありません。火が出ない、もらわれないような耐火被覆をしていただくような形で、準耐火以上にしていただくことを推奨しておりますので、木造を全て否定しているわけではないということでございます。

会長 そろそろ予定の時間を10分オーバーしているのですけれども、ほかにまだありますでしょうか。

委員 一つ確認なんですけれども、諮問第104号の資料第3号のところ、dのところですね。公共及び民間の役割のところ、情報提供などを行い、または一番下のパラグラフの下のところで、必要な指導、助成等を行うというふうに書いてあるのですが、例えば老朽木造住宅にお住まいの方たちというのはご高齢の方が多いのですけれども、情報提供だけではやはり判断をしたり、具体的なアクションに結びつけるということがなかなか難しい方がいらっしゃるのです、そこについては、例えば相談を受けて必要な助言とか、サービスが受けられるようにするというようなことも含まれているというふうに捉えてよろしいでしょうか。

住宅課長 ご指摘のとおりでございます、まさにご高齢の方等については、そういう相談ということが重要であるというふうに考えてございますので、そういった部分についても、この中に含まれているというふうに考えてございます。

会長 よろしいでしょうか。さまざまにご意見をいただきましてありがとうございました。こうした都市計画の道具なのですけれども、特に今回の再開発整備の方針、あるいは住宅市街地整備の方針というのは、いわば規制を強化するというよりも、さまざまなまちづくりをするときに、道具といい

ましようか、まちづくりをするためのさまざまな支援策をどこに講じるかと。全ての地域に平等に投じることができればいいのですが、財政上の制約もありますので、より必要な地区にそうした支援その他を投じてまちづくりを進める、そういう援助をどこに集中して行うかということで、順次拡大をしてきている。今回も拡大をしているのですけれども、必要なところから順次拡大をしていくということになります。

基本的にはこの整備促進とか、推進とかいう地区というのを指定することによって、さまざまな国の制度、あるいはそれに対して東京都の補助等も得ながらまちづくりを進める。じゃあ誰がまちづくりを進めるのかというと、実は地域の方々、特にその地域で土地、建物を所有されている方々が思い立って、じゃあうちでこういう建てかえをしたいんだけど、そのとき何か支援がありますかと区役所へ相談されると、この地区はこういうことになっていますので、こういう事業も使えます、こういう補助金も使えますという、メニューがふえていくというのが、本日の方針に基づく地区を指定していくということの前提です。

用途地域その他の規制が強化されることによって誘導するという方向もあるのですが、本日の3方針というのは、どちらかというと、より支援をしてまちづくりを誘導するということを前提に行っているものだと考えています。

そういうことで、今回、事業が終わったところは廃止です。つまり、もうそこに支援は要らないだろうと。事業が必要なところに支援ができるように道具を準備しますということで、地区の拡大を提案しているということになります。

それから10年プロジェクトと言っているのは、東京都の話でして、この地区指定が10年で消えるということではございません、これは法律に基づく指定ですので、事業が基本的には完了して、そうした支援の必要がなくなったまちが変わったときに、今回のように廃止というようなことでのぞかれていく。そういうものです。10年プロジェクトというのは、特に先着順という言い方はよろしくないのですけれども、特に10年間に皆さんが思い立って、ある事業を建てかえるとかを始めると、通常よりも少し手厚く支援をしますよと。そうした枠組みが基本になって、年限を切って支援をする。それが期限付きの施策ということになるかと思えます。

それから、これは都市計画ではどうしようもないのですが、先ほど最初のほうでお話あった、雑司が谷等で少し大きい敷地が小さな敷地に細分化されていくと。恐らくその大きな敷地が細分化される前提に、所有者がお亡くなりになって、相続をされる段階で、子供さんがその敷地に戻ってきて、そのまま住み続けるということではなく、財産分与をすると、土地を処分しないといけない。その土地を処分するとき不動産屋さんが買って、現金で多分相続の処分をされる。そういうケースがかなり多いのだろうと思います。ですから、欧米のように創始相続で、そうした相続のたびに財産が分散していかないようにというような仕組みが今戦後の日本にはございませんので、そういう意味ではどこでもこれは大きな課題です。

ちょっと郊外に行くと生産緑地というのは常にそういう形でなくなっていくということでもありますが、これはむしろ法律問題そのもので、今は都市計画としてやれるのは最低限の敷地面積をこの地区では75平米とか、この地区では100平米と、そういうことを地区計画という制度で都市計画として決定するというのが我々の持っている最大の道具です。先ほど事務局からお話ありましたが、そういうことを広げていくことで一定のミニミニ再開発をというか、ミニミニ細分化を食いとめることができるかと思いますが、それも地域の皆さんが合意をさせていただいて初めてできることです。公から押しつけるような制度は今ありませんのでできません。

そういう意味では、本当にこのまち、どんなまちづくりをするのかということ、ぜひ地域の皆さんに考えていただきたいと。そのいわば一つの方法として都市づくりビジョンという新しいまちづくりの方針をつくっていただいた。我々がその都市計画を決定するときには、まだ最終確定ではないのですけれども、都市づくりのビジョンと豊島区の都市計画の基本方針に従って、そこに住民の地域の皆さんの思いも込められているということなのですけれども、それに反した決定をしないように、その都市づくりビジョンに即した都市計画決定ができるように審議し、決定していかなければいけないのだろうということで、本日、何度か都市づくりビジョンではどうなってますかとお話をしたところです。

ちょっと演説が長くなってしまいましたけれども、それではお諮りしたいと思うのですが、議論はそれぞれ一緒にさせていただきましたけれども、別々に採択をさせていただくということでもよろしいでしょうか。あるいは

は一括でもよろしいでしょうか。たくさんいただいた意見は、当然、都市計画審議会の議事録にとどめて、今後のまちづくり推進の糧にさせていただきたいということでございます。答申の案文をつくってありますので、読ませていただきます。

豊島区区長あてで、東京都市計画都市再開発方針の変更について（答申）平成26年11月7日付、諮問第103号で諮問のありました表記の件につきまして了承いたします。同じく諮問第104号で諮問のありました表記の件につきまして了承いたします。というのが答申の原案です。先ほども言いましたが、さまざまにいただきましたご意見については、審議会の議事録にとどめて、今後、まちづくりを実践していく上で、そうした意見を踏まえたまちづくりの展開をしていただくというふうに位置づけをしたいと思います。

今、読み上げましたので、その二つの答申文でよろしいという方は、申しわけありませんが、挙手をいただきたいと思います。

（挙 手 多 数）

会長 賛成多数ということで、先ほどの原文のままに答申をさせていただきます。

それでは、答申の原文のコピーを各委員にお配りください。

（答 申 文 配 付）

会長 それでは、ちょっと時間が予定よりも短くなってしまいましたけれども、あと30分で報告案件が3件ございます。10分ぐらいずつになってしまったかもしれませんが、順次ご報告お願いします。

都市計画課長 それでは、ご審議ありがとうございました。

続きまして、報告案件ということで、「豊島区都市づくりビジョン（原案）」パブリックコメント及び区民説明会の実施結果についてという資料、報告1資料第1号をお取り出しいただきたいと思います。

今までのご審議の中でも出てきました都市づくりビジョンでございますけれども、前回、10月1日から10月31日までパブリックコメントを実施しますというご報告をさせていただき、内容についてもご説明をさせていただいたところでございます。それに基づきまして10月31日、まだ1週間しかたっておりませんが、パブリックコメントと区民説明会が終了いたしましたので、その内容についてご報告をさせていただくも

のでございます。

なお、パブリックコメントの意見につきましては、31日を消印有効としていた例もありまして、一昨日までできていたという状況でございまして、精査ができておりません。いただいたものをちょっと並べたという状況でございまして、その辺についてご了承いただきたいと思います。なお、この都市づくりビジョンにつきましては、この内容、それから区の考え方をお示しいたしまして、来月12月に開催を予定しています本都市計画審議会において諮問をし、ご意見をいただくことを予定しております。その前提ということで、今回提出をさせていただきました。

それでは、1ページ目でございますけれども、パブリックコメントにつきましては、意見提出者25名の方にご意見をいただきました。意見数とすれば89件でございます。記載のとおりの内容になってございます。その他区民説明会、これは地区を4地区に分けて、4回。それから全体ということで、計5回の開催をさせていただいたところでございます。この説明会につきましては、区のご説明をした後、来られた方々とワークショップという形で、全員からご意見をいただいたものでございます。延べ59名の方にご出席をいただいたといったところでございます。

それでは、資料2の1ページをごらんいただきたいと思います。先ほどは大きくくりだったわけでございますけれども、89件についてのご意見の分け、これの分けについても本当に二、三日で分けたものですから、来月また区の考え方をお示ししたときには多少変わる可能性もあるというふうにご考えておりますので、ご了解をいただければと思います。

それでは、主な意見についてちょっとご紹介をさせていただきたいと思っております。2ページにおめぐりいただきたいと思っております。2ページの上でございましてけれども、都市計画マスタープランと都市ビジョンの関係を教えていただきたいといったことで、12年に作成した現在のマスタープランについて、実行できたもの、さまざまな理由で実行できなかったものなどの経過報告というのも見たいといったところでございます。

それから少子高齢化をピンチとせずチャンスとするようなよい構想にしてもらいたいといったところでございます。

3ページ目につきましては、目標を八つの戦略といったことで立てておりますけれども、ポイントを十分つかんでいるというふうに思ったといっ

たような内容でございます。

4 ページ目になりますと、防災のために今後、小中学校の跡地を空地として利用していただきたいというようなご意見でございます。

また6 ページでございますけれども、高齢化が進んでいくと高齢者や弱者は取り残されてしまいますと、このような事態を想定して、例えば地区が既に導入しているコミュニティバスなどの意見もいただいております。

また7 ページにつきましては、民間の建物では雨水、太陽熱など、それ以外ではコージェネですとか、そういったものの導入促進というようなご意見もございます。

また8 ページでございますと、各分野の芸術家やその卵たちが文化を発信できる場の確保というようなご意見がございました。

それから9 ページの最後になりますけれども、地域の特性にあった区民生活の拠点が必要だと。その上で、ウェルネスロードというのは考えていくべきではないかというようなことでございます。

また10 ページになりますと、現庁舎地に当たってのエネルギーですとか、エネルギーの関係、それから11 ページには12 区分にとらわれないでまちづくりを運用していくべきではないかといったところでございます。

それから11 ページの下の駒込地区の5 番などでは、若者がフリートーキングの形で自由奔放な意見をまとめ、住民との意見交換会や検討会を設けるべきではないかというようなところでございます。

主な意見ということでございますけれども、これだけのご意見をいただいたといったところでございます。

これに対する区の考え方等につきましては、先ほども言いましたとおり、来月の都市計画審議会においてご説明をさせていただきますして、都市づくりビジョンの諮問という形で進めていければと思っております。本日はまだ精査中ということで、まだ精査をしてない状態でお示しをしたことをおわび申し上げますとともに、現在の状況をご報告させていただきました。以上でございます。

会長

きょうは意見の整理ということで、この後、区のほうでどういうふうに対応されるかと、されたかということを含めた回答をつくることになると思います。次回、審議事項として決定するということであると、それまでに少し審議会としての意見の場というのは若干制約されてしまいますので、

きょうお配りいただいたさまざまな区民の皆さんからの意見、それを少しお読みいただいて、ここはぜひとも気になるというところは、ちょっと事務局に早目にお知らせいただいて、当日までにしっかりそこは対応していただく。ご回答いただくというようなことの準備もできるかと思いますので、この件は先ほど言いましたように、私としては、この先豊島区がどういう都市計画をつくるかの大方針を決めるということになりますので、ぜひご意見があれば事前に提供していただければというふうに思います。

他に何かご質問ありますでしょうか。区民説明会というのはどういう周知をされたんですか。随分少ないというふうにも言えるのですが。

都市計画課長 この都市ビジョンにつきましては、昨年、ワークショップを行ってありまして、そのときにお申し込みいただいた方については、個別にお願いをしたところでございます。あとは広報としま、それとホームページ等々で多くの方にご案内をしたわけでございますけれども、結果的にはやはり1地区10名前後というような方々でございました。ただ、延べ人数で59名でございますので、59名の方全員にご意見を伺うことができ、いろいろディスカッションができたといった面では、一堂に集まって、五、六人の方が質問するというような一般的な説明会とは違って、いろいろなご意見が聞けたというふうに認識をしているところでございます。

会長 よろしいでしょうか。それではちょっと時間が制約されてきましたので、報告を2に進めたいと思います。

では報告の2、造幣局地区まちづくり計画についてということで、資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、造幣局地区まちづくりということで、報告2の資料をお出しいただきたいと思えます。造幣局地区のまちづくりにつきましては、先般8月1日の都市計画審議会におきまして、7月25日から8月21日までパブコメを実施しているということで、内容をご報告させていただいたところでございます。本日は、パブコメの結果、それと説明会も実施をしておりますので、その内容についてご報告をさせていただくとともに、このまちづくり計画につきましては、10月15日に策定ということで決定をいたしましたので、ご報告をさせていただきます。

なお、計画の内容につきましては時間の関係もありますので、割愛をさせていただきます。本日は、資料4、A3の横、まちづくり計画と公園

の基本計画に関するパブリックコメントについてという資料をお出しただきたいと思えます。A3の横の資料4でございます。

説明会につきましては、7月の23日に実施をいたしまして、8月の1日の段階でもご報告をさせていただいたところでございます。パブリックコメントにつきましては、7月の25日から8月の21日まで実施をいたしまして、総数で23件のパブリックコメントをいただいたところでございます。意見数につきましては、以下に示しているとおおり、多岐にわたっているいろいろなご意見をいただいたといったところでございます。

それでは、おめくりいただきまして1ページをお出しただきたいと思えます。1ページの2、まちづくり計画の理念でございますけれども、防災の中心地としてのまちづくり計画案を策定した事項に賛同いたします。今後は防災性と文化交流、賑わいが両立するまちづくりを実現していただきたいというご意見でございます。この計画につきましては、交流、賑わいを両立するまちづくりを推進していくといったところでございます。

それから防災公園についてでございますけれども、総合体育場や朋有小学校との連携、それと全域を公園としていただきたいというようなご意見がございました。これにつきましては、中林会長を委員長といたします計画検討委員会において、やはりこの地区につきましては、副都心エリアと木造密集地域との接点にある地区といったことで、防災性の向上、それと副都心の活力の向上という両面が必要だといったことで、そういった検討を積み重ねていきまして、やはり東池袋の四、五丁目に面したほうについては、防災公園として、それからサンシャイン側、副都心側については、副都心エリアとの活力の向上のための敷地ということで、公園については防災上必要な面積として約1.7ヘクタールという計画をしております。

続きまして2ページになりますけれども、2ページについては土地利用、市街地整備部分についてでございます。多くのご意見をいただいたところでございます。待機児童解消のための認可保育所ですとか、図書館、美術館というような、それから医療機関というようなご要望をいただいたところでございます。今回の計画では、文化交流機能として教育研究機関、それから賑わい機能として、飲食店、住宅、生活支援などを誘導するといった内容でございます。なお、生活支援施設の一つとして、住宅が入ることから保育施設等の検討は進めていくというような考えでございます。

次に4ページをお開きいただきたいと思います。4ページにつきましては、周辺道路についてのご意見をいただいております。周辺道路の3番でございますけれども、周辺の道路の電線類の地中化をしてもらいたいと。それからサンシャイン側の歩道が狭いので、歩行者数が多くなるので、歩道を広げるようにというようなことが主なご意見としていただいております。無電中化につきましては、地域周辺の道路の再整備を行うこととしておりまして、それらの検討もしていきますということでございます。また、歩行者の歩道拡幅につきましては、175号線の幅員の構成、これについても検討するとともに、何よりも敷地内には歩道状空地、2メートル以上の歩道状空地を設ける予定をしておりますので、そういった意味では、こちらの歩行者の安全の確保ができるようなまちづくりの形態をつくっていくといったところでございます。

また、環境都市づくりでございますけれども、当然ながら環境に配慮した、隣接していますサンシャインには地域冷暖房がございまして、あとコージェネ、再生可能エネルギーの配慮というような内容でございます。これらにつきましては、再生エネルギーの活用については関係事業者との連携、協議しながら積極的に検討してまいります。そういったところでございます。

5ページでございます。公園機能・施設でございます。公園につきましては、この後ちょっとご説明をさせていただきますけれども、今後ワークショップという形で、公園の中のつくり込みを多くの方々と議論をしていただくというような場を設けております。そういった中への参考といったことにさせていただきたいというように思っております。

一例でございますけれども、大災害のための機能を重視したために、ふだん使いの悪い公共施設にすべきでないとか、防災と同時に、区民の憩いの場となるような公園にしてもらいたいというようなご意見をいただいております。これら、公園機能の施設等につきましては、今後、こういった意見とともに、ワークショップに参加していただいた方にご議論をいただくというような形を考えてございます。

また6ページにつきましては、ヘリポート機能についてということで、ヘリポートをつくるに至った経緯、プロセスを開示してもらいたいというようなご意見があります。豊島区につきましては、23区で唯一東京都の

地域防災計画に位置づけられたヘリコプターの緊急離発着所がないという状況でございます。防災機能を高める上でも、やはり最低一つは必要な施設だという認識をしております。今回、これらを精査した上で、ここの1.7ヘクタールの公園の整備によりまして、地域防災計画に位置づけられるような基準を満たしたヘリポートの設置ができるという、その基準の確認、それから関係機関との協議を行った上で、現計画に位置づけたといったところでございます。

以上、簡単でございますけれども、こういった形でご意見をいただきました。計画の案につきましては、基本的には前回お示しいたしました案を訂正することなく、計画として策定をしたところでございます。

次に資料の5でございます。時間の関係もありますので、簡単にご説明をさせていただきたいと思っております。今まで資料の5のスケジュールをお出しさせていただきたいと思っております。上の段でございますけれども、6月まで検討委員会、それから専門部会を開催してきたわけでございます。下の段になりますと、26年の真ん中に策定というふうに書いておりますけれども、これが10月に策定をしたものでございます。

今後、まちづくり計画に基づきまして、種々の条件、壁面ですとか、そういったまちづくりの条件について、都市計画決定に進めようというものでございます。また、防災公園については区民のワークショップを進めると同時に、都市計画公園としての都市計画決定も来年度予定をしているものでございます。来年27年度の後半には、造幣局とURの防災街区公園事業としての土地の売買契約と。そして28年10月には造幣局の東京支局がさいたま市のほうに移転を予定しています。そして、解体、土壌改良等をいたしまして、29年度中には公園の整備に入れればという計画でございます。公園の整備には1年強かかるということが想定をされまして、30年ないし31年当初には公園が開設できると想定しております。

なお、市街地整備部分につきましては、やはり同じ時期に着工したとそうしても、2年ないし3年、その建物ボリュームによって変わるかと思っておりますけれども、そういったことで32年以降の完成ということが想定されるといったところでございます。

次に最後になりますけれども、参考資料といたしまして、造幣局地区防災公園整備区民ワークショップについてのご案内についてご説明をさせて

いただきます。ワークショップにつきましては、今月の15日を第1回として開催を予定しております。概要につきましては、テーマといたしまして基本設計のベースとなる施設の配置ですとか、基本的なゾーニング、平常時に望まれる機能、非常時に防災公園として有効に利用するために必要な日常からの取組みですとか、管理運営といったところをテーマとして、ワークショップを予定しております。

ワークショップのメンバーにつきましては、20名から30名ということで、現在のところ、26名の方にご参加をいただく予定になっております。そういったことで、来年の3月、今年度いっぱいまで5回程度の開催を予定し、公園の中のつくり込み等々についてご意見をいただきながら、設計に反映していくというような作業を進めていきたいというふうに考えております。

説明は以上でございます。

会長
委員

ありがとうございました。何かご質問ございますか。

パブコメがどういうふうの一つ一つ反映していくかということでは、この間の東池の五丁目のA街区の問題なんかも考えたときに、果たしてこういう対応でいいのかという疑問もあります。時間の関係もありますので、一つだけ伺います。

25番目、東池四、五丁目地区の事業に関連する区民が優先して入れる公営住宅の建設をしてほしいという文言に関して、事業を推進しますというような文章なんですけど、基本的に質問に答えてはないのではないかと。26番目と連動させてみると、区の基本的な今回の市街地再開発整備地区のところの姿勢はわかるんですけど。25番目の回答だけだと、どういうふうに受けとめていいのかというように思うんですけど、その辺はいかがでしょう。

都市整備部長 市街地整備部分については、国が新たに打ち出しました木造密集地域の広域的解消という事業スキームを導入するというところでございまして、周辺で展開をしております木密地域の改善の事業とのかかわりを重要な課題とし、新たな事業を展開するということになっておりますが、具体的にまだ事業のスキームがはっきり出ていないという現状でございます。

したがって、このような回答にさせていただいたということでございます。いずれにしても木密地域の広域的解消が図れるような事業スキームを

私どもも国と一緒にあってつくり上げていくと方向で取り組んでいきたいと考えております。

委員 私の認識というのは、いわゆる公営住宅というのは、都営住宅とか、その下に書いてある区営住宅かなという認識を持ったんですけれども、今のご答弁からいうとちょっと違うなど。いわゆるここに移転先の住宅を確保するという表現はされているのですけれども、これは下の関係でいくと、民間活用により誘導しますという表現になっていて、結果的には東池四、五丁目の木密対策で転居する人に関しての優先度を図るけれども、入ることに関しては基本的に自分たちのお金で入りなさいという流れなんだろうなと思っているんですけど、そこら辺はどうなんでしょうか。

都市整備部長 今お答え申し上げたとおりでございます。今、スキームづくりをやっているということで、目的は広域的な木密地域の解消に資するような事業手法をとっていきたいというふうなことでございます。

委員 やっぱり転居するにしたって、誰でもがこういう民間主導型の住宅地に転居できるかどうかなんていう保障はどこにもありませんし、そこら辺をどう保障するか、住み続けたいという人たちをどう保障をするかということ考えたときに、私はかつての東池五丁目、従前居住者対策のような、一般的な公営住宅を本来はほしいですけれども、それが無理ということであれば、従前居住者対策のようなものを、本来はやるべきではないかなというふうに思います。終わります。

委員 このパブリックコメントの7番、公園機能、施設についての12番でありますけれども、5ページ。防災公園の水槽についての質問があります。これについての区の回答を見ますと、今後、区民ワークショップの意見を参考にしながら基本設計をいたしますということになっておりますが、造幣局の水槽が維持されるという理解してよろしいのでしょうか。

また、造幣局地区まちづくり計画、こちら側の9ページ、水害対策ということが右側に⑤にふれられておりますが、雨水流出の抑制ということで、このあたりは非常に地形的にも雨水がたまりやすい。木密エリアへこういった水が流入しないような対策を講じるということなので、恐らく区民の公園のほうにある調整池のようなものを新たにつくられるともとれるんですが、この辺はどう考えるのでしょうか。

都市計画課長 計画の9ページの⑤の雨水流出については、一時貯留槽が総合体育場

の地下にあります。現在もあれをつくったことによって、水害がなくなったということですが、この一時貯留槽で足りるかどうかなということだと思います。足りなければこの防災公園の中につくる必要性について検討ということはあるのかなと思います。

委員からご指摘の、今現在ある造幣局に巨大な水槽があるというのは認識をしております。あの機能をこの1.7の防災公園の中に整備できるかどうかといったことについては、まだ検証がされてないといったところでございます。今後、3.2ha全体の市街地整備部分も含めまして、防火のための水がどれだけ必要かということにつきましては、消防ともお話し合いをしながら、物理的につくれるもの、必要性の量というものについては調整させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

委員 ありがとうございます。それとあと1点、ワークショップで決められていくということなので、個別の要綱等のお話をまたしていただけると、そのワークショップは別にしていただけるといってございしますが、一つ頭にとめていただきたいのは、これは先ほどの四、五丁目ともちょっとかわると思うのですが、消防団施設、特に分団倉庫は豊島区さんの場合、若干脆弱なのかなというふうに感じております。特に池袋消防団につきましては、ポンプ、B級ポンプを搬送する自動車を格納する倉庫が一つもございません。ぜひこういったものを公園の中、公園法があるので非常に縛りが強いのですが、東京都と粘り強く折衝すればできないわけではないという事例も確認しておりますので、ぜひこういった公園をつくる際、あるいは空地が生じた際には、そういった消防団の分団倉庫についてのご配慮をお願いできればというふうに思います。

都市整備部長 防災機能については、防災の関係機関と十分に別途協議させていただく必要があるというふうに認識をしておりますので、ただいまのご指摘の問題も含めて、関係機関と十分に協議をしてまいりたいというふうに考えております。

会長 よろしいでしょうか。ちょっと今12時になってしまったので、10分ほど延長させていただきます。

委員 時間が押しているので手短にお話させていただきたいと思っております。公園整備、区民ワークショップをやられるということで、この中に専門家も入

っていただくというふうに書かれています。それから、この造幣局地区まちづくり計画の中身を見せていただいたのですが、これは防災の専門家が入ってらっしゃるようですねけれども、ランドスケープアーキテクトというような専門家が入ってないように感じましたので、そういうような専門家もぜひ入れて検討いただくようお願いしたいと思います。

都市計画課長 このまちづくり計画をつくるに当たって、防災の専門家として中林先生、それからランドスケープの専門家として、南池袋二丁目A地区の市街地再開発事業のランドスケープを担当いたしました平賀先生もこのメンバーに入ってくださいまして、このまちづくり計画はつくられたという経緯がございます。

また、ワークショップにつきましても、学経の先生として、公園の専門家に入ってもらおう予定をしております。また委員会等々の流れの中で、中林先生、それから平賀先生のご意見もいただきながら、設計に反映していきたいと考えております。

会長 よろしいでしょうか。それでは、今後まだ続けなければいけませんし、防災公園については基本計画がつくられただけで、具体性的なことはこれからですので、関係機関含めて、ぜひいいものにしていきたいと思っております。

それから、もう1点、最後の報告ですねけれども、不燃化特区のまちづくりにつきまして、10年プロジェクトですねけれども、ご説明をお願いいたします。

都市整備部副参事 資料3のご説明、地域まちづくり課長から申し上げますけれども、その前に、こちらお配りしたパンフレットで、豊島区に限らず木密地域の解消に向けて現在取り組んでいる、各区の共通の取組みの内容がうまくまとめられておりますので、こちらご紹介させていただきたいと思っております。

まずこのパンフレットを真ん中からあけていただいて、右側になります。防災都市づくり推進計画の(1)というように書いておりまして、これは阪神・淡路大震災を契機に、こういった推進計画が東京都で策定されておりますけれども、23区はこの計画に沿って取り組んでいると。三つの大きな柱がございます、まず1番目に延焼遮断帯の形成、2番目に安全な市街地の形成、3番目に避難場所等の確保ということで、これらの三つの要素を組み合わせ、その下にあります、これはあくまでもモデル的な街区ですねけれども、このような安全なまちをつくっていくと。そんなように

なっております。

さらにもう一度と開けていただくと、右側に木密地域不燃化10年プロジェクトというのがございます。これまで阪神・淡路以降取り組んでまいりましたけれども、東日本大震災から、東京都ではこういった10年プロジェクトを新たにつくりました。現在、豊島区はこの10年プロジェクトを中心に木密の解消に向かっているということで、その柱は二つあります。まず一つが、市街地の不燃化ということで、不燃化特区。もう一つが、延焼遮断帯の形成ということで、特定整備路線。特にこの不燃化特区については豊島区の役割というふうになっておりますので、ここを重点的に行っているということと、その中に建てかえに当たって助成制度がございます。これまで個別の建てかえについては助成する制度がございませんでしたが、この不燃化特区によって個別の建てかえにも助成ができるようになったというものでございます。

こういった助成制度のほかに、今度そのページの左側、真ん中になりますけれども、規制誘導策というのがございまして、一つが東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制というものがございます。さらにその下には地区計画というのがございますけれども、特にこの二つについては、この審議会の中で今後ご報告と、さらにご審議をいただきながら、各地区の地区計画などについて決定をしていきたいと考えてございます。

さらにその左側でございまして、都市防災不燃化促進事業という助成制度がございまして、こういった助成制度とさらに不燃化特区の助成制度を組み合わせながら、規制誘導とあわせて木密の解消に今向かっていると。そのような状況でありますし、また他の区も同じような取り組みをやっているというものが、このパンフレットのご紹介でございます。

私は以上でございます。

地域まちづくり課長 今のこのようなパンフレットのご紹介をさせていただきましたが、そのような方針の下に豊島区といたしましても、この不燃化特区のまちづくりについて進めているところでございます。

本日は、資料といたしまして報告3の資料第1号で、こちらでご説明をいたします。申しわけございません。お時間ありませんが、ご説明させていただきます。

まず概要でございます。概要は今お話ししたことを踏まえまして、不燃

化特区に指定されております池袋本町、上池袋地区、また補助26、172号線沿道地区、それから補助81号線沿道地区では、燃え広がらない、燃えないまちの実現に向けて、さまざまこういった事業を展開しておると。そしてこの2番の経緯のところでございますけれども、これまで先ほどお話しした24年の1月に木密地域不燃化10年プロジェクト、都が実施方針を策定いたしております。その後の動きでございます、池袋本町、上池袋地区、補助26、172号線沿道地区、また補助81号線沿道地区につきましても、豊島区でも25年26年とアンケート調査を実施したり、また不燃化特区のニュースを配付して周知したり、それから説明会を開催したりということで、これだけの説明会等を実施し、この不燃化特区のまちづくりについてご説明をまいっております。

今後ともこれまで実施してきた説明会等を踏まえまして、具体的なルールづくりに向けた意向調査や説明会を開催し、各地区の特性にあわせた地区計画等のまちづくりのルール化を図ってまいりたいというふうに思っております。

続きまして、裏面になります。ページ振っておりませんので申しわけございませんが、3番から、3、4、5とまちづくりの方針、目指す方向性、そして4のまちづくりの基本的な考え方、また5のまちづくりの進め方と、それから今後の予定というところがございます。まちづくりの方針に関して3点ございます。地区全体の防災性、住環境の向上と。防災性のみならず、木密地域を解消して道路の拡幅、また住居の更新、景観に配慮いたした街並みなどの住環境の向上を目指してまいります。それから(2)として、特定整備路線沿道の延焼遮断帯機能を早期に形成する。それから3として、地区全体の建てかえ、不燃化を促進する。まさにこの中に先ほどお話しがあったものでございます。

4番、まちづくりの基本的な考え方ということで、3点ございますが、1番としては、都市計画等の見直しによる建築物への規制緩和。この中でちょっと先ほど会長からもお話ございました、都市計画との見直しの検討項目といたしまして、敷地面積の最低限度といったもの、また容積率、建ぺい率についても見直しということで検討していきたいというふうに考えてございます。(2)の不燃化特定整備事業による権利者の支援、これは既に実施中でございます。①の相談専門家派遣、これにつきましてははまだ

わずかながらの実施でございますが、現在、今日お越しの建築士事務所協会の会長もいらっしゃいますけれども、そういった専門家との協定を結びまして、建てかえの相談、また相続の相談、相続で建てかえができないとか、個別のいろいろな問題がございます。そういった方々に対しての相談専門家派遣を強力に実施していきたいというふうに考えてございます。

それから2番としては、個別建てかえの助成、また老朽建築物除却助成等による支援、これも既に実施済みでございます。また、(3)といたしましては、都市防災不燃化促進事業による権利者への支援と。これはこれからこの事業を実施して、また同様に専門家派遣、相談専門家派遣、補助事業の実施等を検討していきたいというふうに考えてございます。

それから5番のまちづくりの進め方ということで、こちら3点ございますが、1番、都市計画等による市街地の形成の誘導ということで4点、こちらにあります、①が不燃化特区内の区域について新たな防火規制を導入する。②としては、特定防災街区整備地区、また地区計画とあわせて沿道の地域地区等の見直しを図る。3点目としては、沿道の30メートル防火地域に指定する。4点目として、沿道30メートルに最低限度の高度地区、5メートル、7メートルを指定する。あと(2)といたしましては、今お話ししました基本的な考え方にのっとりまして、不燃化建てかえやまちづくりへの支援をしてみたいです。また3として、地区内避難路、広場の確保についても図ってまいります。

6番、今後の予定でございます。26年11月下旬から12月下旬にかけてまして、都市防災不燃化促進事業、またまちづくりルールの案、アンケート調査等の内容につきまして説明会を開催してまいります。本日細かくは説明できませんが、参考資料の第2号ということで、特定整備路線補助26号線沿道のまちづくりについてという資料でございますが、本日11月7日午後7時から8時半、こちら26号線沿道のまちづくりについて、こちらを皮切りに11月下旬、また12月上旬にかけてまして、ほかの地区でも同様に説明会を開催してまいります。

申しわけございません。またこちらの先ほどの資料1のほうにお戻りいただきまして、今後の予定の先ほどの続きでございますが、26年の12月にはアンケート調査、それから27年の3月には地区計画等のたたき台の説明会、それから次のページにいきまして、27年度でございますが、

27年の6月、地区計画等の素案説明会、意見募集。また27年9月、地区計画等の原案説明会、公告縦覧、意見募集。それから27年の11月、地区計画等の案の公告縦覧、意見募集と進めてまいりまして、28年の2月、東京都の都計審に諮問、付議。そして28年の3月には都市計画決定ということで進めてまいります。

以前、いろいろとご審議の中でご意見を頂戴いたしまして、説明会をもう少し丁寧にしたらどうかということ踏まえまして、説明会の数を1回ですけれどもふやしてございます。そういったことで丁寧に対応してまいりたいというふうに思っております。

こちらの資料につきましては以上でございまして、参考資料1といたしまして、この不燃化特区の実施区域図、また先ほどお話いたしました参考資料2で補助26号線の沿道のまちづくりの説明会のご案内、また事業の内容、それから、参考資料3といたしまして、都市防災不燃化促進事業につきましておつけしてございます。後で申しわけございませんが、ご確認いただければというふうに思います。よろしく願いいたします。

会長 ありがとうございます。ご質問等ありますか。

この説明会等というのは、一応この指定されている地区の皆さんにお知らせをします。地区外から来ても門戸を閉ざすものではないということですね。

地域まちづくり課長 はい。会長のおっしゃるとおりでございまして、もちろん地区内の方、それから地区外の方にも郵送のご案内をお送りしております。

会長 それは、地主さんなんかで地区外に住んでいる方ということですか。

私が言いたったのは、このメンバーの委員の方がどこかに説明会に伺って、どんな様子かを拝見させていただいてもいいですね。

地域まちづくり課長 構いません。ぜひ来ていただきたいと思っております。

委員 不燃化を進めるに当たって、この地域で一番問題になっているのは、未接道の敷地の問題なんです。この未接道を解消するには、区の方が関与していただくこと、また資金的な面も必要になると思っております。その辺のところをよろしく願いしたいと思っております。

会長 先ほどの狭あい道路整備というのは、まさにそこに関わってくる課題になろうかと思っておりますが。

地域まちづくり課長 当然、区の関与はございまして、民間の方のそういった個別の

相談につきましても、先ほどのお話しのとおり、専門家の方の派遣や活用も図りながら頑張ったいと思います。

会長 よろしいでしょうか。時間が15分ほど延長になってしまいまして、申しわけありません。もう少し時間内に収められるに司会進行をすればよかったですのですが、熱心にご報告いただきまして、ちょっと15分オーバーしてしまいました。

それでは最後に、今後のことで事務局より連絡事項ありましたら、お願いいたします。

都市計画課長 それでは、次回の都市計画審議会でございますけれども、12月の24日午後3時から、この4階議員協議会、この部屋で予定をしております。案件につきましては、都市づくりビジョン、及び新たな防火規制の諮問を予定しております。後日、正式なご案内をお送りさせていただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

会長 はい、ありがとうございます。

それでは、第163回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。長い時間にわたって熱心にご審議をいただきまして、ありがとうございます。

(閉会 午後12時14分)

<p>会議の結果</p>	<p>諮問第103号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について 説明 可決・了承</p> <p>諮問第104号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について 説明 可決・了承</p> <p>報告1 都市づくりビジョンについて 説明</p> <p>報告2 造幣局街づくり計画について 説明</p> <p>報告3 不燃化特区のまちづくりについて 説明</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>諮問第103号に関する資料 資料第1号 都市再開発の方針の変更について 資料第2号 都市再開発の方針附図（新旧対照総括図） 資料第3号 2号地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要 参考資料第1号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について（照会） 参考資料第2号 現在の三方針と15条の2に基づく作成依頼のあった資料について</p> <p>諮問第104号に関する資料 資料第1号 住宅市街地の開発整備の方針の改定について 資料第2号 住宅市街地の開発整備の方針総括図 資料第3号 重点地区の整備又は開発の計画の概要 参考資料第1号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（照会）</p> <p>報告1に関する資料 資料第1号 豊島区都市づくりビジョン（原案）のパブリックコメント及び区民説明会の実施結果について 資料第2号 豊島区都市づくりビジョン（原案）パブリックコメントの意見（精査中）</p> <p>報告2に関する資料 資料第1号 造幣局地区街づくり計画 資料第2号 （仮称）造幣局地区防災公園基本計画 資料第3号 造幣局地区街づくり計画【概要】 資料第4号 造幣局地区街づくり計画（案）及び（仮称）造幣局地区防災公園基本計画（案）に関するパブリックコメントについて 資料第5号 造幣局地区街づくり計画の検討と今後の進め方 参考資料第1号 造幣局地区防災公園整備区民ワークショップについて</p>

<p>提出された 資料等</p>	<p>報告3に関する資料 資料第1号 不燃化特区のまちづくりについて 参考資料第1号 不燃化特区実施地区位置図 参考資料第2号 特定整備路線補助26号線沿道の まちづくりについて 参考資料第3号 都市防災不燃化促進事業について 参考資料第4号 東京都の防災都市づくり ～震災に強い都市の実現に向けて～</p>
<p>その他</p>	