

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第187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	令和2年1月14日 火曜日 10時00分～12時00分	
開催場所	豊島区役所9階 第一委員会室	
議 題	<p><b>議案1.2</b> 池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて</p> <p><b>諮問115</b> 都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の都市計画変更について</p> <p><b>報告1</b> 東長崎駅北口周辺地区のまちづくりビジョンについて</p> <p><b>報告2</b> 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直しについて</p> <p><b>報告3</b> 地域冷暖房施設（東池袋地区地域冷暖房施設）の都市計画変更について</p>	
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開   傍聴人数 2人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	中林一樹 中川義英 長倉真寿美 野口和俊 定行まり子 小山清弘 楠本悦子 服部洋司 竹下ひろみ 藤澤愛子 高橋佳代子 辻薫 細川正博 渡辺くみ子
	そ の 他	都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築担当部長 都市計画課長 再開発担当課長 沿道まちづくり担当課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当主査 同主事

(開会 午前10時00分)

都市計画課長 皆様、おはようございます。新年のお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。定刻でございますので、第187回豊島区都市計画審議会を開会させていただきます。

進行につきましては、会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

会長 おはようございます。それでは、第187回豊島区都市計画審議会を開会いたします。議事日程に従って進めてまいりたいと思います。

では、まず委員の出欠状況について、事務局よりお願ひいたします。

都市計画課長 委員の出欠状況でございます。小泉委員、早坂委員、刃持委員、外山委員、里中委員よりご欠席のご連絡をいただいております。

本日の審議会でございますが、委員の過半数以上の出席を既に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いることについて、ご報告を申し上げます。

会長 ありがとうございます。定足数を満たしているということです。

では、続きまして、本日の議事について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございます。お手元に議事日程を配付しております。こちらに記載のとおりでございますが、「池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等について」の付議案件が2件、「都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の都市計画変更について」の諮問が1件、「東長崎駅北口周辺地区のまちづくりビジョンについて」、「池袋駅周辺・主要街路沿道工リア地区計画の見直しについて」、「東池袋地区地域冷暖房施設の都市計画変更について」の報告が3件でございます。

早速ではございますが、付議案件、諮問案件につきまして、副区長より会長へ付議文と諮問文をお渡しします。

なお、委員の皆様につきましては、付議文と諮問文の写しを机上に配付させていただいております。それでは、よろしくお願ひいたします。

副区長 では、読み上げさせていただきます。

令和2年1月14日、豊島区都市計画審議会会長、中林一樹様。豊島区長、高野之夫。

議第67号、東京都市計画防災街区整備事業の決定について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画防災街区整備事業。

池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業。

続きまして、議第68号、東京都市計画特定防災街区整備地区の変更について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画特定防災街区整備地区。

池袋本町三丁目20・21番南地区。

続きまして、諮問第115号、東京都市計画都市高速鉄道の変更について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画都市高速鉄道。

西武鉄道新宿線

以上、付議2件、諮問1件でございます。

よろしく申し上げます。

会長 承りました。

副区長 続きまして、諮問文でございます。

会長 承りました。

都市計画課長 それでは、引き続きまして、呉副区長よりご挨拶申し上げます。

副区長 本日は、朝から豊島区都市計画審議会にお集まりいただきまして、また、いつもご指導いただいておりますことに感謝を申し上げます。

年が改まりまして、2020年を迎えました。少し最近の豊島区の都市整備の状況について、改めてご紹介をさせていただきます。

本区は、6年前の2014年、消滅可能性都市に、23区で唯一指摘をされました。そこからの脱却、さらには持続的に発展できる都市を目指して都市整備を進めてまいりました。

都市整備に関しましては、本区が掲げる国際アート・カルチャー都市構想を目指して、選ばれるまちになるように取り組んでまいりました。特に昨年は、東アジア文化都市という、日中韓の国家間の国際文化交流都市事業を1年間展開させていただきました。そして、今年、東京オリンピック・パラリンピック大会の年になります。多くの国内外の方が豊島区を訪れることになります。

これに合わせまして、海外を含めた文化交流を推し進める23の記念事業を本区では展開をし、この夏までにお披露目ができるよう取り組んでおります。国際文化交流都市として都市の特徴となるソフトと、その舞台としての都市整備のハード、両方を連携させて、まちづくりを進めているところでございます。

池袋駅周辺では、4つの公園を核にしたまちづくりを推し進めております。駅から少し外に出たところに、魅力のある公園を拠点として整備します。そこを核にして、まちのにぎわい、魅力を上げていくものでございます。4つのうち、3つの公園は昨年までにオープンいたしました。南池袋公園、そしてH a r e z a池袋と一体になった中池袋公園、そして池袋西口公園でございます。そして、今年の夏前には、4つ目の新しい公園として、旧造幣局跡地の防災公園ができてまいります。

さらに、それを先に推し進めるものとしまして、本日、ご報告の事項でもあります、池袋駅周辺の地区計画を見直しまして、より広がりを持ったまちづくりをしていきます。さらには、新しい拠点として、東池袋一丁目地区の再開発事業がございます。これは、豊島区で最初の都市再生特区事業となる見込みで、手続を進める準備が整ってまいりました。また、池袋駅西口では、駅前に大きな再開発事業計画を地元の方々と一緒になって取り組んでいるところでございます。

また一方、都市整備を進める上では、安全・安心は、大前提だと思っております。都市防災という観点から、本区では、かねてから課題の木密地域の対策に取り組んでまいりました。それに加えまして、池袋駅というターミナルを抱える本区ならではの帰宅困難者の課題解決、また、去年は非常に全国的に台風の被害が多い年になりましたが、災害への備えも必要になってまいります。

木密対策につきましては、これまで長い間取り組んでまいりました。ハードとしましては、建物の不燃化促進や、共同化の促進、あるいは延焼遮断帯となる都市計画道路の整備や、身近なポケットパークの整備、そして防災拠点となる防災公園の整備を進めております。ソフトとしましても、防災訓練の各地区での充実ですとか、事前復興も念頭に置きました地域の

防災体制の強化に取り組んでまいっております。

帰宅困難者受け入れについても、民間との基本協定を順次進め、受け入れの体制を整えるとともに、訓練を実施しております。避難所、救援センターにつきましては、昨年の台風の教訓も踏まえて、より改善をしながら避難者の受け入れの体制を整えていきたいと思っております。

このようなこれまで取り組みを進める中で、昨今、各方面から注目や評価をされるようになってまいりました。まず、人口動向、居住地選択という意味でも、消滅可能性都市の指摘後も、特に共働き世帯からの評価は高く、住みたいまちランキングでも調査1位を受賞しております。先週の金曜日、10日の金曜日には、NHKでこういった都市整備の取り組みが、「東京大変革」というタイトルの番組でも取り上げられました。昨年は、40年ぶりの人口が29万人を回復しております。若い方、納税義務者が増えたことから、区民税も現在3年連続で最高額を更新するという状況になっております。

また、国や東京都との関係におきましても、国交省が昨年から打ち出している「まちなかウォークアブル推進プログラム」や、間もなく開催されます通常国会にて提出予定の都市再生特別措置法の改正により進めていく、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」と称している政策を打ち出しております。これは、まさに池袋、豊島区を手本にした政策でございます。

また東京都が、昨年末に公表しました、2040年を目指した未来の東京戦略ビジョンの中で、区部中心部の主な拠点の将来像におきまして、池袋は世界中から人を引きつける国際アート・カルチャー都市が形成される拠点と位置づけをされました。

また、防災面でも、昨年10月の防災の日に関連したNHKの番組で、本区の取り組みや訓練が紹介されるなど、各方面で評価をされております。これらにつきましても、会長を初め、この都市計画審議会の委員の皆様のご指導のたまものだと思っております。

今後も本区としましては、安全・安心をベースに、魅力とにぎわいを高め、住みたいまち、訪れたいまちとしての評価を高めまして、選ばれるまちとなるように都市整備に全力で取り組んでいく所存でございます。引き

続きのご指導をどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

都市計画課長 ありがとうございます。それでは、会長、進行をよろしく願います。

会長 本日の審議会への傍聴希望について、事務局よりご説明をお願いします。

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

会長 よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 では、入室をお願いします。

(傍聴者入室)

会長 それでは、事務局より本日の資料の確認をお願いいたします。

都市計画課長 本日の資料でございます。事前にご送付させていただいているものと机上に配付しているものがございます。

資料一覧をご覧いただきたいと思ひます。下線部があるものが机上配付のものでございます。報告2の参考資料第2号から参考資料第9号と、報告3の参考資料第1号、事務局報告資料を机上配付させていただいております。ご確認いただきまして、資料に不足がございましたら、お知らせください。事務局が参ります。

会長 ありがとうございます。

それでは、次第に従って進めていきたいと思ひます。

まず、付議案件でございます。池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等についてです。この説明をお願いいたします。

地域まちづくり課長 それでは、池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて、ご説明をさせていただきます。

議案1につきましては、事業に対する付議でございます。議案2につきましては、地域地区の変更についての付議でございます。

それでは、議案1,2資料第1号をお出しくささい。

1番の地区の概要でございます。こちらはこれまでもご説明しておりますので、簡単に説明させていただきます。

地区といたしましては、現在事業中の都市計画道路補助第82号線に接

する部分で、赤く塗っている部分でございます。その下に建築物の状況を拡大図で示してございます。黄色く塗ってあるのが木造の建物でございます。赤の点線で囲っているところが、今回の施行区域でございます。その右、地域地区でございますけれども、第1種住居地域でございます。400%の80%、防火三種高度と、第1種中高層住居専用地域、300の60%が一部でございます。

2番の今後のスケジュールでございます。左側からご説明申し上げますと、左から2番目でございます。11月の都市計画審議会でも、この案件について報告をさせていただいております。その後、都知事協議を10月28日から12月3日にかけて行ってございます。都の協議結果通知が12月4日に参りました。内容については、後ほどご説明いたします。その右でございます。公告・縦覧・意見募集、17条の手続を行いまして、これを12月6日から19日まで行いました。この結果につきましても、後ほどご説明いたします。そして、その右側でございます。本日、付議でございます。本日、もしご承認いただければ、この後、1月中に都市計画決定・告示に移行したいと考えてございます。

裏面をお願いいたします。3番でございます。池袋本町三丁目20・21番南地区の概要でございます。

都市計画案の概要でございます。新たに決定する都市計画といたしましては、防災街区整備事業でございます。変更する都市計画につきましては、議案の2番でございますが、特定防災街区整備地区でございます。

その下、16条の主なご意見でございます。これは特にございませんでした。これは前回も報告済みでございます。

その下、東京都知事協議でございます。こちらは意見なしということで、令和元年12月4日に通知書が届いてございます。議案1・2参考資料第1号が通知書でございます。

資料にお戻りいただきまして、その下でございます。17条の主なご意見でございます。12月6日から12月19日の2週間、意見募集を行いましたが、特に意見はございませんでした。

都知事協議、17条につきましても意見がなかったことから、これまで

ご説明してまいりました内容におきまして、都市計画決定をいただければと思っております。

その下の整備方針、想定される施設計画の概要につきましては、これまでに報告させていただいておりますので、簡単に説明させていただきます。

整備方針でございます。地域の課題や地区課題への対応ということで、その右側の当地区の整備方針、建物の不燃化・耐震化、延焼遮断帯の形成、住宅整備、道路事業に伴う受け皿づくりということで、今回の事業を進めさせていただきたいと考えてございます。

また、一番下の想定される施設計画の概要でございますが、左側に、表にまとめてございます。敷地面積が1,300平米ほどでございます。延べ床は5,000平米弱で計画してございます。建築面積は958平米、構造につきましては鉄筋コンクリート、階数は地上7階建て、高さは、限度が22メートルに対しまして、21.5メートルで計画してございます。施設の用途といたしましては、住宅、地域サービス施設、駐車場等でございます。住戸数は80戸を予定してございまして、計画容積率は336%でございます。

その右側に施設の整備方針図を載せてございます。こちらに、ピンクの四角い囲みがございます。補助82号線と一体となった延焼遮断帯の形成でございます、防災施設建築物の整備、これは本体のことを指してございます。また、その下、水色の点線の部分でございますけれども、壁面後退による歩行者空間の整備を地域貢献という形で行っていただきます。また、その右側でございます。緑の点線で囲った部分には、約50平米の広場を整備していただきまして、地域の方にご利用いただければと考えてございます。

続きまして、議案1参考資料第2号をお願いいたします。

こちら、一覧表にまとめてございます。公共施設の配置及び規模でございますけれども、区画道路、広場、その他の公共施設と分けてございます。広場につきましては、約50平米を新設していただきます。また、その他の公共施設といたしましては、歩道状空地第1号といたしまして、幅員2メートルで延長が約80メートルにわたって新設をしていただきます。



その下につきましては、先ほど、ご説明したとおりでございます。

位置図等の図面を添付してございますので、後ほどごらんください。

また、議案の2の参考資料第2号をお取り出してください。こちらは、特定防災街区整備地区の変更を一覧表にまとめているものでございます。面積につきましては、約0.2ヘクタールでございます。建築物の敷地面積の最低限度を100平米と定めているものでございます。また、壁面の位置の制限を設けてございまして、高さ2.5メートル、水平距離0.6メートルを歩道状空地として整備、壁面を引っ込めることによって歩行者が歩ける部分をつくるということでございます。

また、その右でございます。建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する長さに対する割合の最低限度でございまして、こちらは10分の7と定めるものでございます。

また、その右側、建築物の高さの最低限度でございます。これは、防災性を担保する上で重要でございまして、延焼遮断帯の機能として、最低限度を7メートルに定めるものでございます。

その後ろにつけておりますのが、これらを図面にしたものでございまして、後ほど、ご確認いただきたいと思います。

また、今回新たにおつけした資料といたしまして、議案の1番と2番の参考資料第3号になります。パースを2枚印刷したものが入っていると申します。お手元にお出しいただきたいと思います。

これまで、上の絵にありますように、南側から見たパースをお見せしてございました。会長さんからご要望がございまして、都市計画道路側が顔になるということで、北側から見たパースを今回新たにおつけしてございます。下のパースが北側から見たものでございまして、その手前にある道路が補助82号線でございます。まだ街路樹とかはどうなるかわかりませんが、想定で書いてございます。道路側から見ると、このようなイメージになると考えてございます。

説明については以上でございます。よろしく願いいたします。

会長 事務局より議案1と議案2について、説明をいただきました。何かご質問あるいはご意見はございますでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 日常的に歩いているわけでもなくて、全体の状況が十分わからないのですが、改めて現地をこの周辺だけ見させていただきました。今、全体的に補助82号線の進捗率は、今どの程度なのでしょう。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 昨年度末の数字では、用地買収率が約40%ということで聞いてございます。

委員 はい。雰囲気的にはあいているおうちもあれば、まだ生活をされているおうちもあるという状況です。補助82号線とは、それなりの距離感がある状況からすると、今回のこの地区計画との関係は、ごく一部という印象を持ちました。そこら辺はまちづくり全体、それから地域住民の方々の認識状況からすると、どういうふうに見ればよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 確かに、今回は部分的なものでございますが、全体としては、もう既に地区計画がかかっておりますので、今回は、この事業を行うために必要な都市計画の変更と、事業の決定をお願いするものでございます。

委員 もう一つ、地域を担当している議員のほうから、公告・縦覧されていることを知らなかったという声がありました。一般的に言うと、地域の周辺地域の方、あるいは直接該当する方にとって、一番切実な課題であると思います。木密の進捗状況とか、豊島区全体がどういうふうに変っていくのかという経過を見る上では、区民にとっても非常に重要な中身だと思えます。公告・縦覧に関しては、広報には載らなかったと言われていますが、どうなのでしょう。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 今回の公告・縦覧は、都市計画法に基づき、ホームページ等の公告掲載もしてございますので、適切に手続はされたと認識しております。

委員 ホームページとよく言われますけれども、全ての人がホームページを見られる状況でもないです。広報もなかなか新聞に折り込みのときには、全部入るといってもありませんけれども。少なくとも、地域でまちづくりが進もうとしていることは、区民の一人としては、事前にきちんと知っ

ておきたいという声が出ました。今後、周知の仕方そのものに対して、ご検討いただきたいと思うのですが、その点はいかがでしょう。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 都市計画法に定める手続の周知の方法ですが、いろんなやり方があると思います。現状ですと、ホームページ等での周知でございます。それ以上、どういうふうに形がいいか検討させていただきたいと思います。

委員 ちょっと話がずれますけれども、南池袋二丁目C地区は保健所を将来的に移転するというので、私は区民の一人としてどうかという思いがありましたので、意見書を提出し、東京都にも意見書を提出し、意見陳述もしてきました。私のほかに意見陳述をされた方もいらっしゃいます。豊島区のまちづくりがどう動こうとしているのかとか、どういうふうになっていくのかは、関心度の高い区民は意識していると思っています。ぜひそういう状況も含めて、今後対応していただきたいとお願いしておきます。

具体的な内容についてもお伺いします。前回の報告では、住戸数が大体20戸ぐらいのところ、80戸ぐらいの建物になるということでした。周辺の雰囲気からすると7階建ては、非常に目立つ印象を感じましたが、まちづくり全体的には、今後どうなっていくのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 現状では都市計画道路もできておりませんので、7階建ては大きなイメージになると思います。都市計画道路に面して建てることによって、延焼遮断帯にもなります。また、都市計画道路の整備に伴って、建物もかなり変わってくると思います。区としても、木造住宅が多い地区ですので、同じように共同建てかえを推進して、鉄筋コンクリート等の燃えにくい建物にすることによって、安全・安心な住み続けられるまちづくりを進めていきたいと考えています。現状では、委員がおっしゃるとおり、周りには3階建て、4階建てぐらいがせいぜいでございます。7階建てが現状で建つと、かなり目立つものになると思います。ただ、今後はこのように建てかえがどんどん進んでいくものと考えてございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 そういうまちづくりがいいかどうかというのは、ちょっと私なんかは疑

間を持っています。ここは、地域の住民の皆さん方が具体的に決めていかれることだろうと認識しています。

また、前回、国や東京都からの補助金が、建物を建てる上で約9割というご説明をしていただきました。先日ありました造幣局の南地区のまちづくりでは、再開発の経過の中で、管理費が払えないとか、いろんな状況でそこに住み続けられないというご発言もありました。

まちづくりをすることによって、住み続けたいと願う方たちが住み続けられなくなるのは、よくないだろうと思います。それだけの補助金が入れば、そういった問題が解決されるのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 確かに、木造のアパートにお住みの方が、鉄筋コンクリートの部屋にお住みになった場合に、家賃も上がりますし、管理費も上がると想定されます。ただ、今回、より安全なまちにするための事業でございます。

従前居住者対策として、行き場を失った方々に対して、住居を用意してございます。補助金を入れて、より手厚くサービスするシステムを持っておりますので、検討させていただきたいと考えてございます。

委員 よかったなと思います。今、東池五丁目のほうに、URさんが従前居住者対策で建物をつくるという計画がありますが、ここの地域でもそういう計画はあるわけですか。

地域まちづくり課長 まだ、具体的な計画はありませんけれども、東池袋に建てる従前居住者対策物件に関して、こちらから移り住んでいただくことも可能でございます。また、今後、適当な用地が見つかりましたら、池袋本町でも建設していきたいと考えてございます。今のところ、豊島区全体で、96戸を予定してございます。URさんと協定を結んで、着実に進んでいるところでございます。

委員 96戸ということですが、具体的には、ここの地域の中には具体化に計画されていないことはわかりました。

こういう集合住宅的なものを建て、防災に強めていく中で、今まで住み続けた人がここの地域に住みたいという声がある場合には、それに対応するためには、地元の中で従前居住者対策もあわせて、つくっていくことが

必要だと思えます。それが本来のまちづくりの姿ではないかなと思えますので、できれば、なるべく早い時期に具体化をしていただきたいと思います。

会長 はい。ご意見を含めて伺いました。

ほかにはいかがでしょうか。

委員 1点、確認させてください。新しい道路敷地の東方にあった従前の道路は区道なのでしょうか。それとも私道なのでしょうか。

地域まちづくり課長 この広場と本体の間の道路のことだと思いますけれども、これは私道でございます。今回事業を行うことによって、道路としての機能は失います。ただ、通路の機能としては、残す予定でございます。この事業に参加していただけない宅地が一つございますので、そちらの出入りができるように確保する予定でございます。

委員 私道ということで理解しました。位置図を見ると、もっと北のほうから、ここまでずっと通じている道ですが、ここの区間は私道という理解でいいのでしょうか。

地域まちづくり課長 こちらの道路でございますけれども、抜けている道路から道路まで全体が私道でございます。

委員 わかりました。これが公道の場合、振りかえをどうするのかお伺いしようと思っていたのですが、私道ということで理解しました。ありがとうございます。

会長 はい。今の件は、この事業が終わると、私道が敷地内通路みたいな形で、第三者が通行することは許容すると。現状、この建物の建築基準法の前面道路は南側の道路であるが、今回、北側に大きい都市計画道路ができて、両方が前面道路扱いになる敷地と理解をしておけばいいのでしょうか。

地域まちづくり課長 そのとおりでございます。今回、この白抜きの敷地は補助82号線にも面するように、土地の入れかえを行ってございます。補助82号線と南側の道路に接する敷地でございます。

会長 はい。

ほか、よろしいでしょうか。

先ほど委員からのご質問等の中に、従前居住者の居住支援の話がありま

した。URと連携して、全区で96戸を準備しているというのは、今回の案件である防災街区整備の受け皿なのか、その街路事業に対する受け皿なのか、両方なのか。それから、もともと地元にいた方20戸として、60戸程度、新しい住戸がふえるわけですけれども、そこを街路整備で全部土地を手放される方が買い取って入るという意味での優先分譲的な受け皿対策も考えておられると理解していいのでしょうか。

地域まちづくり課長 今回の事業におきましては、プラスアルファでつくります住居につきまして、この地域をメインとして、この道路事業によって住居をなくす方をなるべく優先的に受け入れよう考えております。

また、賃貸住宅にお住みの方でございますが、先ほど申しあげました従前居住者用住宅は、基本的には我々の木密事業にご協力いただいた65歳以上の方を対象にしておりますけれども、優先的にお入りいただけるように考えてございまして、これは全区的に有効でございます。

事業におきましては、この地区をなるべく出ないで済むように、優先的な住居のあっせんを考えているところでございます。

会長 木密事業ということですから、道路事業ではないと考えていいということですね。

地域まちづくり課長 基本的にはそうでございます。

会長 はい。そういうことが進んでいくと、今の用地買収率40%というのは、もう少し上がるのか。道路の整備と今回の事業の供用開始が同時にならないと、建築基準法上はいいのだけど、居住する方が玄関出たら道路がありませんでしたというのは困ると思います。そういう意味では、道路と同時に供用開始されないと住めないかなと思います。その辺も都和連携して進めていただければなと思います。

地域まちづくり課長 おっしゃるとおり、新しくつくりました北側から見た図面をごらんいただきますと、メインエントランスは、やはり北側になってございます。補助82号線に面するようにメインのエントランスを設けるわけですが、スケジュールとしては82号線よりも早くこちらの建物が建つことが想定されます。その場合は、仮通路のようなものを東京都さんをお願いして整備していただいて、こちらの建物に支障なく出入りできる

ように、東京都とも相談しながらやっていきたいと考えてございます。

会長 はい。あと同じ図面で南側と西側に2メートルの壁面後退線を設定されていて、こちらは玄関通路がない部分ですので、1階部分ではなくて、建物全体が後ろへ下がると理解していいのでしょうか。上のパースの南側寄りのグレーに塗っているのが道路だとすると、実際には、もうちょっと差があるというイメージなのではないでしょうか。

地域まちづくり課長 おっしゃるとおりです。このパースではわかりづらいのですが、壁面が下がりますと、2メートルの幅の歩道状空気を、南側にも西側にも整備する予定になってございます。

会長 はい。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、大体皆さんからのご意見、ご質問等、おおむね出されたというところでよろしいでしょうか。

それでは、よろしければ議案の1及び議案の2についての議決に移りたいと思います。

議第67号「東京都市計画防災街区整備事業の決定について（池袋本町三丁目20・21番南地区）」に賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

（ 挙 手 全 員 ）

会長 全会一致で賛成と認めます。したがって、議第67号は可決いたしました。

次に、議第68号「東京都市計画特定防災街区整備地区の変更について（池袋本町三丁目20・21番南地区）」に賛成の委員は挙手をお願いいたします。

（ 挙 手 全 員 ）

会長 全員賛成と認めます。議第68号は可決いたしました。

それでは、よろしければ、参考として、事務局より報告文案がありましたら各委員に配付していただけますでしょうか。

（ 報 告 文 案 配 付 ）

会長 それから、本日を含めて、これまで、この件について、多くのご意見等を出していただきましたし、その中には、様々なまちづくりのアイデアも

含まれていたかと思えます。今後、実現に向けて、そうした意見、アイデア等も十分参考にさせていただきながら、よりよいまちづくりを実現していただければなと思っております。よろしく願いいたします。

それでは、2番目に入りたいと思えます。諮問第115号でございます。諮問案件ですが、「都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の都市計画変更について」でございます。この説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、諮問第115号について、私のほうから説明をさせていただきます。

用います資料でございますが、諮問第115号資料第1号、それから参考資料第1号でございます。お取り出しいただきたいと思えます。

まず、参考資料でございますが、先月、12月19日に、豊島区長宛てに小池都知事のほうから、この都市計画変更についての意見照会が来ておりますので、その写しでございます。

本題の資料は、第1号の資料でございます。A3の資料でございます。こちらの資料でございますが、昨年、東京都と西武鉄道が地元の説明したパンフレットでございます。こちらを用いて、本計画の概要について説明をさせていただきたいと思えます。

開いていただきまして、見開きでA3判になってございます。

あらまし、一番上のところをごらんいただきたいと思えます。今回の都市計画変更に至る経緯でございます。

1段落目、西武鉄道株式会社では、西武新宿駅から上石神井駅までの約12.8キロメートルを複々線化することを計画し、平成5年に東京都において都市計画決定をしました。

2段落目、しかし、西武鉄道株式会社では、平成7年に、輸送人員の減少及び事業費の高騰等を理由に、複々線化の延期をすることを表明しております。

右上、第3段落目でございます。その後、輸送人員の減少、運行形態の改善、車両の長編成化等の施策の効果等により、計画当時の190%を上回っていた混雑率が160%まで減少している。

最後の段落でございます。今回、都市計画変更する区間では、引き続き、



連続立体交差事業の推進や鉄道施設の改良などを講じることになります。これらにより、当初の目的である都市交通の利便性の向上、円滑化が一定程度図られるところから、都市計画を廃止するというものでございます。

変更点は2つでございます。

まず1点目、複々線化の廃止です。新宿区新宿三丁目から練馬区上石神井一丁目まで12.84キロメートルの区間、西武新宿駅から上石神井駅までの区間でございます。これの複々線化の廃止でございます。

2点目、西武新宿駅の地下及び高田馬場の地下の駅の施設の計画の廃止でございます。

平面図を見ていただきますと、右下から西武新宿駅から黄色い点線で、ずっとなぞっております、上石神井駅までの12.8キロメートルでございます。縦断図を見ていただきます。複々線の廃止に伴う駅施設の地下化の計画を廃止するものでございます。

豊島区との関係でございますが、右上に四角で囲んでいます豊島区でございます。一点鎖線のところ、高田馬場駅の北東側を少しかすっているところでございます。したがって、ほとんど関係ありませんけれども、鉄道敷地が一部かかっているものでございますので、今回、意見照会が来たものでございます。

都市計画変更の手の流れでございます。最後のページを見ていただきたいと思っております。

既に都市計画素案の説明会案の作成、公告・縦覧は終わりました、住民等の意見書あるいは地元区の意見が現時点でございます。今後、東京都の都市計画審議会を経て、都市計画決定をするものでございます。

説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

会長 ただいまの諮問案件について、ご説明について、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

これは、最終的な都市計画変更の決定というのは、どこがやるのですか。

都市計画課長 東京都でございます。

会長 東京都ですね。意見照会という形での諮問となります。

線路敷きが少しひっかかっているおり、地下化が廃止になるということ

です。神田川の下をくぐるような地下化は、お金のことや地上へ出たときの取りつきを含め、かなり膨大な工事になることもあって、今回の変更になったのかなと理解しています。

はい、どうぞ。

委員 私ごとですけれども、どちらかというが高田馬場駅が近いわけですが、西武新宿線を日常的に使うことがないので教えて下さい。出勤時間帯の関係で、JRからおりてきて、そのまま西武新宿線の改札に行かれるような状況になっていて、それなりの利便性が担保されていると思います。それから、豊島区民でも、高田馬場の駅が近いということで利用されている方もいると思います。そこら辺で、区民の皆さんの声とかは、区は把握されるのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 先ほど少し申し上げましたが、説明会を東京都と西武鉄道で行っている中で、一部、エリアがかかっておりますので、住民の方にも、ご案内申し上げます。全部で4回説明会を開催しております、延べ895名の方が参加しています。そこに記帳している住所で、豊島区が1件もなかったところがございます。

区のほうも、ホームページの周知以外は積極的にこの件については説明をしていない、説明をする状況ではないという認識でございます。

委員 わかりました。場所的にもそうなのかなと思いますので、終わります。

会長 わかりました。それでは、諮問第115号、都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の都市計画変更についてでございますが、了承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 全員賛成ということで、では、意見なしということで了承したいと思います。

もし答申の案文があるようでしたら、各委員に配付していただければと思います。そのように答申をさせていただこうと思っております。

（答申案配付）

会長 了承いたしますということで答申させていただくことにしたいと思います。

す。

では、ありがとうございました。諮問第115号の審議につきましては、以上とさせていただきたいと思います。

それでは、3番、報告事項です。3件ございますけれども、まず報告の1に移りたいと思います。

「東長崎駅北口周辺地区のまちづくりビジョンについて」です。この説明を事務局をお願いいたします。

沿道まちづくり担当課長 沿道まちづくり担当課長の小澤でございます。報告1につきまして、私からご説明させていただきます。よろしくお願ひします。

資料は、資料第1号、参考資料第1号、参考資料第2号の3点でございます。

最初に、これまでの経緯でございます。3月25日と7月11日の都市計画審議会において、既に報告もさせていただいておりますので、今回は簡単な説明とさせていただきたいと思います。

区は、平成24年1月の東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトの公表以降、沿道まちづくり方針や地区計画を策定してまいりました。そして現在、長崎地区では、3つのまちづくり協議会と東長崎駅、椎名町駅北口の共同化事業協議会が設立されておまして、まちづくり機運が非常に高まっている状況でございます。

こうした状況におきまして、東京都は、都市づくりのグランドデザイン、土地利用に関する基本方針を定めまして、従来の土地利用の考え方の見直しを行いました。

そこで、区は、東京都の上位計画を受けまして、長崎地区のまちづくり環境の変化に合わせて、本年7月に補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針の一部を改定いたしました。そして、まちづくり方針で定めた東長崎駅北口周辺地区の市街地像を効果的に実現していくために、最低限の整備方針としまして、今回、まちづくりビジョンの策定を行うことにいたしました。

次に、東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンの内容をご説明させていただきます。

(1) まちづくりビジョンの概要でございます。参考資料第1号をご覧ください。内容が非常にボリュームございますので、重要なポイントに絞って、ご説明させていただきます。

まず、構成としまして、これまでの長崎地域のアンケートやまちづくり協議会のご意見等を踏まえ、3つのまちづくりの視点、4つの整備方針、土地利用等の方針の3本柱として、構成させていただきました。

特に重要だと考えています整備方針は4点でございます。まず1番目「防災まちづくりの拠点の整備」、2番目「商店街再生に貢献するにぎわい空間の整備」、3番目「文化芸術の交流・育成拠点の整備」、4番目「地域の生活と活力を支える駅前整備」の4点でございます。

今回のビジョンにおきましては、具体的な地域貢献例を示しまして、今後の個別の共同化計画を適切に誘導してまいりたいと考えております。

次に(2)です。まちづくりビジョンの策定に当たりましては、区が作成しましたまちづくりビジョン案を地域の皆様にご説明し、ご意見を伺っておりますので、ご紹介いたします。

まず周知の方法です。広報としま、区ホームページ等に掲載させていただきまして、それと同時に、長崎三丁目の一部、四丁目・五丁目の全戸に、まちづくりビジョン案を全戸配布いたしました。また、地区外権利者の皆様には、郵送しております。

9月17日に概要を公表しまして、9月17日から10月16日までの1カ月間でご意見を募集しております。62名、合計で141件のご意見をいただいております。

ご意見の概要につきましては、別紙の参考資料2にまとめてございます。別紙参考資料の2をご覧ください。

今回141件のご意見を頂戴しましたが、まちづくりビジョン案に関するものが79件、それ以外の62件は長崎地区のまちづくり全般に関するものでございました。

意見の主な内容は、4つの整備方針についてのご意見、交通結節機能の強化、駅前の拠点機能拡充等、土地の健全な高度利用、また全体等となっております。一つ一つのご意見につきましては、資料のとおりでございます。

して、様々なご意見を頂戴しているところでございます。

参考資料第1号2ページ目をご覧ください。

次に、住民説明会の状況について、ご説明いたします。

住民説明会は9月20日・22日の2回、同じ内容で開催しております。それぞれ27名、17名の方にご参加をいただきました。このうち、ご質問やご意見として9名、25件いただいております。内容は大きく6点に分別させていただきまして、1番目は高層化、2番目は事業主体、資金、スケジュール、3番目は事業の進め方、4番目は計画内容、5番目は東長崎駅南口との関係、6番目はその他、長崎全体のまちづくりに関することになっております。概略については記載のとおりでございます。

続いて、3ページ目になります。

住民説明会のほかに、展示型の説明会も開催しております。展示型の説明会は、説明パネルの展示とあわせまして、職員が個々に参加者の方に付き添いまして、直接ご質問やご意見を伺いながらご説明するものでございます。

開催日は9月20日、22日、23日の合計3日間、3回開催しております。参加者数がそれぞれ8名、3名、8名の計19名で、直接質問、ご意見等があったのが17名でございます。

また、内容は大きく5点ございます。1つ目が計画内容、2つ目が期待するイメージ、欲しい施設、3番目が交通機能、4番目が東長崎駅南口との関係、5番目がその他長崎全体のまちづくりに関することになっております。

今回のまちづくりビジョンにつきましては、本日の都市計画審議会への報告後、副都心委員会への報告をして、今月中に策定したいと考えております。

私からの報告は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長

報告は以上ということでございます。ただいまの報告につきまして、ご質問あるいはご意見等あれば承りたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

報告1として、東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンの案が提案されているのですが、手続的に、まちづくりビジョンとして決定するのはど

ういう時期になるのでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 地域の方への住民説明会や展示型のパネル展示会、そして地域のまちづくり協議会等を通していただいたご意見等を見ますと、ビジョン案に概ね賛成をいただいていることがわかりましたので、副都心委員会での報告が終わり次第、今月中に決定する予定でございます。

会長 ということは、本日の都市計画審議会での報告が最終段階で、この後決定し、行政計画として区が決定するという進み方になると理解してよろしいですか。

沿道まちづくり担当課長 おっしゃるとおりでございます。決定の時期は今月中を予定しております。

会長 何かご意見があればと思いますが、よろしいでしょうか。

委員 いいとか悪いとかということじゃないのですが、補助172号線が整備されることで、お店ができなくなるという声を聴いています。最終的なイメージが持ち切れないのですけれども、東長崎駅前にそれなりの高層の建物をつくって、入りたいという店舗をマーケット方式的に入るとか、入ったらどうかとかという話を小耳に挟みました。東長崎駅前とか椎名町駅前のあの雰囲気が、具体的にどういうふうに変わっていくのかつかみ切れません。そこら辺はいかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 現在、東長崎駅北口には、長崎十字会商店街という古くから続く商店街がございます。補助172号線の道路計画の区域と重なりますので、転出等が増えて、商店街らしい雰囲気は失われつつあります。昔からあった商店街は、形は変わっても、再生していくために、まちづくりビジョン案の整備方針2にあるように、「商店街再生に貢献するにぎわい空間の整備」として目標を掲げております。

受け皿住宅、受け皿商店、いろいろ考え方はありますが、今後の個々の計画に必ず入れて整備していくことを決めましたので、しっかりと商店街も今後継続できるように努力してまいりたいと考えております。

委員 当然、そういう方向づけは出てこなきゃいけないと思いますが、ただ、イメージが持ち切れない。今まで個々の商店が生活し、お店をやりながら、

地域住民との関連をつくってきている。そういう状況が継続というのは、なかなか難しいという客観的な状況があるのは認識しています。ただ、いわゆる中高層的な建物ができたときに、希望される方が本当にそこで商売が継続できるのかどうか。それから、住み続けながら、そういう商売がやっっていけるのかどうか。

例えば雑司が谷二丁目には雑二商店街というのがあって、マーケット方式ですずっとやってきましたが、やっぱり、継続するには一定の限界があるのは出てきています。どういう商店かといったら、大手のところの一つのビルの1階にぼんと入って、そこで商売をやるという感じがすごく進んできていると思うのです。そういう中でマーケット方式を継続させるのだったら、それなりのイメージを検討していないと厳しいという気がします。その具体的な部分というのは、いかがでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 ご質問ありがとうございます。その辺の具体的なイメージ、計画等については、今後の個々の開発計画において定められるものでございます。これについては、現在、共同化権利者協議会の皆様、長崎四丁目まちづくり協議会の皆様とワークショップ等を通じながら、今議論しているところでございます。今回はあくまで最低限の整備方針ということで、行政計画として定めたものでございます。まだ、そこまでの深い議論がまとまっていない状況でございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 豊島区の中で、椎名町駅近辺とか、東長崎駅近辺とか、西武池袋線の沿道というのは、低層の住宅街があって、昔ながらの商店街があってというイメージをずっと持っていました。もちろん、一定の変化が出てきているのは事実だし、それから住民の方々がどういうことを要望しているか、その要望をどう具体化するのが一番大事だろうと思います。であれば、私はまちづくりビジョンを早急につくるよりも、十分討議をして、一定のイメージ化ができることが、今大事ではないかと思います。そこら辺に関してはいかがでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 そうですね。具体的なイメージ化がもう少しできればよかったかとは思いますが、これにつきましては、やはり地域の今まちづくりの

機運が非常に高まっておりますので、引き続き共同化権利者協議会、長崎四丁目まちづくり協議会と継続的に議論を進めて、イメージ化をより早く具体化できるよう努力してまいりたいと考えております。

会長

まちづくりビジョン案3ページ目にある、北口周辺地区の建物用途現況ですが、新しい街路整備として、特定整備路線の補助172号線ができ、その北側の商店街も含めて、今ある商店街の東西のところは全部ひっかかってしまう。意見の中にも、なじみの店がだんだん減って行って寂しいとか、現状でもある意味では買い物の用を足しているとか、酒屋とパン屋が欲しいといった話があったりします。ただ、この道路整備に伴って、その後のまちづくりに残られるのか含めて、どういう新しい商店街として再生していくのか。そのときに、現在の商店の皆さんに、どういうケアをするのか。先ほど池袋本町のほうでも賃貸層の方への受け皿問題と、その持ち家の方の支援という話がありましたが、ここは住宅とともに商店街の受け皿的な点も含めて、プロセスがすごく大事だと思います。

そういう意味では、住宅ですと、1年ぐらいどこかアパートにということで済むのですが、お店はどこかでは多分営業できない。そういう意味では、非常に地元性を前提にしてということでしょうし、頑張っているお店の方というのは、ほとんどが賃貸だと思います。そうすると、商店街の継続をしながら最終的に新しいまちにシフトしていく、そういうプログラムの発想は、非常に大事だと思います。ぜひ、このビジョンを前提にまちづくりの目標を掲げて、行政としては、それをうまく実現して、継続的なまちづくりになっていくように、プロセスをどう進めるかについて、十分に配慮いただけるといいと思います。

それから、この図でいうと、東急スーパーがあるところの建物の左側が、現道のないところへ道路を入れていくので、ここが、かなりぐちゃぐちゃになってしまう可能性がある。先ほどの池袋本町のような防災街区整備事業等の取り組みも、想定しながら進める必要が出てくる気もします。これから、どういう事業をどう進めていくか検討していくわけですが、その辺の方策について、ぜひ今後も検討を続けていただきたいことと、地元の方と密に連携をして、それぞれの方の思いが実現できるようにケアをし



ていただけるといいかなと思います。

委員

いろいろと地元とやられているところは良いと思いますが、全体のボリューム感がわかりません。商業施設と言っていますが、今ある商業施設と歩道状空地等を入れるところをあんことすると、補助172号線沿道あたりの商業施設や、南北の商業施設を全部このあんこの中に入れるのか。それとも、補助172号線沿道と南北のところに入れるのか。この絵をそのまま実現しようとする、今の商業系の床面積の3倍以上が必要になるのでしょうか。果たして、そこまで誘導をするのか。

ボリューム感の問題と、それから補助172号線沿道、それから南北のところの商業的なイメージと、スペースの使い方等も少し地元で議論する必要があります。非常にお手本にもなるんだけど、少しオーバーボリュームのようにも見えるので、そこら辺をどう調整していくのかを実際の行政計画になった後でも注意していかないといけない。何か箱と道路だけできたけど、閑散としないようにしていただければと思います。

会長

よろしいでしょうか。ビジョンとしては、先ほど、ご説明いただいたとおり、今日の意見等々を踏まえて、特にどこを修正ということはないのですが、まだまだ、山あり谷ありだと思います。その進め方、ぜひ努力していただきたい。また、事業ありきではなくて、人口が減っていく時代ですので、ここで頑張っている事業者も離さないぞというぐらいの覚悟を持って、継続性を持ったまちづくりにするため、このビジョンの実現を進めていただきたいなと思います。事業ありきだと何かどんどんボリュームが大きくなる可能性があるのですが、委員からお話あったように、余り無理にボリュームを考えないほうがいいというのが大事なポイントになってくるかもしれません。ぜひとも特定整備路線と防災不燃化特区の一部であることを踏まえて進めていただければと思います。

一応、ビジョンの範囲が一点鎖線でとってあるのですが、まちづくりを実際にやると、もう少し広い範囲を視野に入れて取り組んでいただくといいかなと思います。先ほども周知の問題が何度も出てきましたけども、現在ここへ住まわれている方、営業されている方、土地その他をお持ちの方には、これからも緊密に連絡をする。それから、集会とか、ワークショップ

ップとかをやっても、お店をやっている方は多分出てこないことが多いですよね。お店の方だけでなくお店を借りてテナントととしてやっておられる方についても、きちんと、その情報は提供して進めていただければなと思います。

ということで、報告ですので、特に議決はしませんけれども、よろしいでしょうか。

会長 はい、ありがとうございます。それでは、報告の1については以上にさせていただきますと思います。

報告の2に移りたいと思います。報告2「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直しについて」です。この事項の説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、私のほうから、報告2の資料の説明をさせていただきます。

用います資料ですが、報告2資料第1号、それから参考資料1号から9号までございますが、参考資料2号から9号までは、各エリアの都市計画案でございますので、今回、割愛させていただきます。

それでは、資料第1号をご覧ください。

本地区計画の変更につきましては、当審議会でも、複数回ご説明申し上げているところでございます。今回は、都市計画法16条に定める説明会、それから公告・縦覧、意見行いましたので、概要について、説明をさせていただきます。

(1)、原案説明会の開催ということで、昨年11月に2回にわたり説明会を開催しております。延べ115名の方の出席をいただいております。

(2)、公告・縦覧でございます。公告日は昨年11月25日、縦覧期間はその翌日から2週間でございます。縦覧者数は3名です。縦覧場所としては、豊島区の都市計画課になってございますが、ホームページでも同じものを公開しております。

(3)、意見の提出でございます。提出期間は11月26日から12月16日まででございます。最終的に5通の意見をいただいております。

次のページ以降、その意見の概要でございます。資料の構成は左側が意

見の要旨、右側が区の見解ということで、説明させていただきます。

まず、都市計画全般に関する意見ということで、2点、「高いビルばかり建てるのではなく、一定の高さに制限をもうけて頂きたい」、それから、「建物高さを抑制し、アゼリア通り、劇場通り、みずき通りに面した場所を銀座や表参道の様な綺麗な商店街にしてほしい」というご意見でございます。

こちらについては、来年度以降に行う、各地区でのまちづくりの検討、規制と緩和のルールづくりの中で参考にさせていただきますという区の見解でございます。

次に、その他の意見でございます。

まちづくりに関連について、大きく2項目いただいております。(1)、「アゼリア通り、劇場通りを拡幅しオープンカフェが出来る幅の広い歩道を設けてほしい」、以下複数点、個別のまちづくりについてのご意見をいただいております。

これをくくりまして、(1)右側でございます。来年度以降に行う、各地区の規制と緩和、この中で検討してまいりますという区の見解を示させていただきます。

3 ページ目でございます。

(2) まちづくり関連の意見の大きい項目として、「地下道の整備を今後どのように位置づけ、考えているのか教えてください」、「是非、地下歩行者ネットワークの整備の一環として、前向きに検討していただきたい」というご意見でございます。

それに対して、その右側、(2)の区の見解でございます。地下道等の地下歩行者ネットワークについては、まちづくりにおいても重要であると認識しております。今後、駅関連施設の更新及び周辺市街地の再編に合わせ、東西連絡通路と駅前広場及び地上部との連続性・一体性に配慮した安全安心で快適な歩行者空間の創出により、歩行者ネットワークの形成を図ってまいりますという見解でございます。

その他の事項についても大きく4項目ほどご意見をいただいております。

まず、(1)、「まちづくり構想に造幣局跡地の具体的な利用が無い」、

「都電荒川線の利用価値への言及が無い」といったご意見でございます。

それに対する区の見解、でございます。本地区の地区計画の範囲外ということですので、本地区計画で言及するものではないという考え方でございます。また、池袋駅周辺地域基盤整備方針2018で示すように、造幣局跡地周辺の道路を歩行者ネットワークの重要路線と位置づけており、池袋駅周辺と東池袋駅周辺全体で歩行者ネットワークを考えていく必要があると認識しておりますという区の見解でございます。

4ページ目でございます。(2)開発後のイメージを写真とか映像を示していただければわかりやすいといったご意見でございます。

こちらについて、(2)区の見解でございます。写真や映像を提示すると、そのイメージが残ってしまうことを避けるため、今後はイラストやパースを活用して資料をつくっていきたいと考えているところでございます。

(3)、「7つに分割した後、どういった形で進行されるか分かりません。仮に、地区ごとの説明会が実施された場合、池袋の全体像を知るためにも、他の地区で出た意見や案、構想も知らせていただきたい」という意見でございます。

区の見解、でございます。来年度以降、各地区のまちづくりの進捗状況にあわせて、規制と緩和のルールについて、検討を行う予定でございます。ルールの検討の際には、他の地区で出た意見や構想等についても、ホームページ等を活用し、できる限り全体で共有できるよう配慮していきたいと考えているところでございます。

(4)、2点ございます。東武百貨店を建て替えです。個別のご指摘でございます。ポツの2つ目も個別のご指摘でございます。

それに対する区の見解でございます。ご指摘は、本地区計画やまちづくりに関係する直接的なご意見ではないため、参考意見としまして、鉄道事業者等に情報共有したいと考えているといった見解を示しております。

今後のスケジュールでございます。

参考資料第1号です。A3資料の6ページ目をご覧ください。左下が今後のスケジュールとなります。

本地区計画は、都市計画手続に既に入っております。今後、今月から来

月にかけて、地区計画の原案から案になりまして、案の公告・縦覧・意見募集・説明会を行う予定でございます。3月には都市計画決定に向けて付議をしたいと考えております。4月以降は、各地区のまちづくりのルールを詳細に検討していきたいと思っております。

右側でございます。都市計画案の縦覧及び案に対する意見書の提出先ということで、記載のとおりでございます。

報告は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 ただいまの報告に対してご質問、あるいはご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 今回の報告資料の3号の都市計画の案の理由書というところで、国際アート・カルチャー都市の形成を目指すという表現が、どのようなイメージになってくるのかよくわからないのです。区民だけではなくて、池袋駅周辺ですから、来街者の人たちも安心して訪れられる、そういう場所にしていくとか等々の部分はわかりますけれども、ここの国際アート・カルチャー都市との関係で、何がどう変わっていくのか、イメージができるようなことを教えてほしいと思います。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 ご意見ありがとうございます。前回の都市計画審議会でも、たしか同様なご意見、わかりづらいのでイラスト等を示してほしいというご意見をいただいたかと認識しております。

国際アート・カルチャー都市を一言で多分言うのは難しいと思います。それぞれのエリアについて、その受けとめ方も違うと考えております。今後、7つに分割した後のまちづくりの中で、国際アート・カルチャー都市にどういうふうに寄与していくか詳細については詰めていく必要があると考えています。

ただ、区としては、国際アート・カルチャー都市を推進していくことをうたっておりますので、安全・安心を基軸に、文化を中心にしたまちづくりというのは、全てのエリアについては共通していると認識してあるところでございます。

委員 さっきのご説明の中でも、写真やイラストとかというご説明もありました。まちづくりは、地元の自分のところでどういうふうに自分の生活が変わるのかを、いいとか悪いとかは別にして、イメージ化できると思います。だけど、池袋駅周辺で、私にとってはどうかとか、営業してらっしゃる方々にとってはどうなのかとか、そういう部分が見えてこない。一般論的に、ゴーサインを出しちゃったら、こんなはずじゃなかったということが起きる場合もあると思います。そういった点では、3月に都市計画決定することなので、どういうふうに学んだらいいかをこれから考えたいと思います。

やっぱり池袋駅を利用される、区民にとって、どういうふうに利用勝手がよくなっていくのかも大事だと思います。区民の一人としては、そういう部分はすごく感じます。

都市計画課長 ご意見ありがとうございます。そもそも、この地区計画ですけど、個別の事業を進めていくといったものではなく、まち全体のイメージということで、ある意味、抽象的にイメージ化したものをお示しするしかないと思っております。そういった工夫は、今後試してみたいと思いますが、この時点で、この建物がこう変わるだとか、このまちが何階建てになるということではありませんので、今後の検討ということもあわせて理解していただきたいと考えております。

会長 ほか、よろしいでしょうか。

委員 これも、今いろいろと進んでいるところだと思うのですが、この地区計画は、令和2年4月以降、それぞれの地区のまちづくりの進捗状況に応じて、規制や緩和のルールが変わっていくという位置づけで、それぞれの地域での話によって変わってくるということだと思います。そういう中において、駐車場の地域ルールの話というのは、何か進展しているのでしょうか。例えば池袋駅東口B地区あたりでいうと、グリーン大通りから建物に駐車場に入れる記載になっているが、駐車場の占有はだめよと言っている。地域ルールいかんによっては、グリーン大通りのところは、そのアクセスはだめになることも考えられなくはない。そういうような変化が今後も起きてくるのかなと思っております。そういった点で、駐車場の地域ル

ールはかなり今進んでいるのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 今、地域ルールの検討を進めておりました、豊島区の場合には、池袋の東口のエリアと西口のエリアで検討しています。地域ルールの要綱という骨格の部分と、それから運用マニュアルという細かい細則の部分、2つに分けて策定しようと考えております。

要綱につきましては、すでにできおられます。今、運用マニュアルの策定に向けて作業中でございます。計画としましては、今年度中に運用マニュアルを策定しまして、来年度の途中ぐらいから運用開始したいと思っております。

今、お話にありました池袋駅東口の駅前関係等になりますけれども、どのように細かいルールを適用するかは、建物等の計画とのセットの部分もあります。具体的に今どうということではないのですが、将来的に、池袋駅前の明治通り、それからグリーン大通り、この空間を歩行者専用の空間になった場合には、こちらに駐車場の出入り口は、設けられなくなります。従いまして、当然、駐車場は隔地をすとか、このエリアで大きな開発があった場合には、車道と隣接する部分に駐車場の出入り口を設けて、地下に駐車場のネットワークをつくるとか、そういう流れになるかと思えます。

三越裏通りに駐車場の出入り口を設けることになることを想定しておりますが、現時点では、まだそこまで具体的に考えているわけではございません。ただ、この池袋駅東口のエリアに関していいますと、やはり駐車場をぼんぼん建物ごとにつくることが、まちのにぎわいを阻害する要因になるかと考えておりますので、駐車場の隔地については柔軟に対応できる地域ルールを検討しているところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 もう何十年も前ですけど、地下に駐車場をつくるという案が議会の中でも議論されて、結果的には、バブルの崩壊等々の流れの中で全部なくなりましたけれども、経済状況とか、いろんな動きがまちづくりには、影響してくると思います。今、明治通りの駅前歩道化に関しては、一貫して言っ

ているとおり、環5の1号線絡みのところはきちんと見てほしいという部分があります。経済状況等の影響が大きいまちづくりを検討する側としては、どういうふうにお考えになっているのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 まさしく、開発の動きは、社会経済の状況と大きく関連してくるものだと考えております。ただ、建物の老朽化が進み、かなり古い建物が多くなっています。いつ地震が起こっても危険な状況というのは変わりませんので、必要性を行政としては認識しているところです。特定都市再生緊急整備地域の指定も踏まえて、民間の都市再生が進むような仕組みづくりは続けているところでございます。社会状況に変化されると言いながらも、行政としては民間の開発を誘導していく、その仕組みづくりを前もって進めていく必要があると考えております。その中で地域ルールや地区計画を整えているところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 都計審をいろんな区民の代表の方、あるいは専門家の方も含めてやるということは、民間さんがどんどんやるということではなくて、長期的にまちづくりをどういうふうに進めるかという役割が都計審にもあると思っています。それから、提案する行政の側としても、長期的な立場に立って、どういう豊島区をつくっていきたいのか展望の上にするべきだろうと思います。

さっき、西武線の地下化が、20年ぐらいのスパンで、変化をせざるを得ないとか、いろんな流れがあります。民間というだけではなくて、行政側として、どういうまちづくりを本当に何十年も先も含めて考えていくのかを、起点に据えていただきたいなと思います。

会長 はい、どうぞ。

都市整備部長 先ほど、ご指摘のあった、経済情勢をしっかりと見きわめてというお話がありました。確かに、平成の初めぐらいに、グリーン大通りの地下に大きな駐車場をつくろうという計画がありました。駐車場については、建築のご専門家の方々のご存じかと思いますが、当時、附置義務という制度がなくて、建物と連帯して駐車場をつくるという制度がありませんで



した。そこに伴って駐車場法ができ、各自治体の条例に基づいて、建物と一体として、駐車場をつくっていくことになりました。その効果もあり、最近では、自動車の保有台数も減少しているということもあって、特に駅前、東京においては、交通の利便性が高いところで、駐車場をこれ以上つくらなくていいだろうという流れがあります。特別区においても、東京都においても、駐車場整備基金がありましたが、平成2年頃に廃止をして、もう公的な駐車場はつくらないとなりました。

ですから、池袋駅周辺においても、駐車場をつくるということは、1階のファサードを使えなくなってしまうことがありますので、まちのにぎわいも減退する効果があることから、地域ルールをつくって、駐車場については集約し、小さな店舗のところについては、まちの活性化に資するような店舗を入れていく方向で、今地域ルールを進めています。

2点目のまちづくりの方向性については、この都市計画審議会の役割として、区としては、都市計画マスタープランがまちづくりの最上位計画であって、それについては、当然、都市計画審議会のご意見を賜りながらつくっていく。ここに基いて、各社の計画がつけられていくということがあります。

区が投資する事業は、全てがまちづくりではありませんので、民間をどういうふうに誘導していくのかというのが、都市計画マスタープランにあります。都市計画をコントロールしながら、まちをつくり上げていくというのが、まさしく地区計画でありますので、こういうところをご審議いただきながら、まちの方向性について、皆様方と一緒に作り上げていきたいと考えております。

会長  
委員

はい、どうぞ。

平成3年のことは具体的にご指摘いただいて思い出しました。それで、ただ、2点目のまちづくり絡みに関しては、民間さんは営利を目的とした団体ですので、そういうことではなくて、区民を主人公にしたときに、まちづくりが何かが必要か、20年、30年、50年後ぐらいに、どういうまちづくりのイメージを持つかというのが、私は基本的にやっぱりまちづくりの中では考えるべきだろうというふうに思います。マスタープラン

等々の中でも、民間を活用するという前提はあるにしても、民間主導というのは、また違うと思っています。そういった点では、本当に、区民の皆さんにどう還元できるのかというところを主に、まちづくりは考えるべきではないかと感じています。

会長

はい。ご意見として承りたいと思います。車もどんどん変わっていくので、どういう状況になるのかわからないところもありますし、交通体系が変わると、当然変わってしまうので、そういう意味では、このビジョンを早く示して、建てかえ等が起きる場合に、こういう変化がありますよというのを十分了解した上で設計することにつなげていかないといけないと思います。周知と同時に、そういう相談があったときの体制等も含めて進めていく時期に入ってきたのかなと思います。

説明は、このA3資料と意見書で説明していただきましたけども、実際に、この後、公告・縦覧に入るのは、この図書です。図書の大部分が、共通することで同じです。1ページ目の目標というところからいうと、一番下の段落、何々地区はというところから以下の中身が、A地区、B地区というところの内容に一致しているものが並んでいます。それ以外の部分については、目標は同じです。

それから、建物の建築等の規制についても、基本的には同じものをベースにして書かれています。全地区同じ内容です。ただ、敷地面積の最低限度について、100平方メートルを限度にするところと200平方メートルを限度にするところに違いがあります。主要街路というのが3つありますけれども、C地区では、1のところは100平方メートル以下にはできない。それから、2と3については200平方メートル以下にはできないと、そういう違いを出しているわけです。表通りの幹線道路の部分と、そうじゃないところで、敷地面積の最低限度は変えています。その2カ所だけが違います。

それはそれで了解するのですが、資料5の東口D地区ですが、幹線道路を挟んでC地区と向かい合わせており、C地区側は200平米の制限ですが、このD地区側は、100平方メートルの建築制限ということによろしいのですか。

都市計画課長 そのとおりです。現行の地区計画も、グリーン大通りに面している敷地については200平米という縛りがありますので、基本的に踏襲している形でございます、

会長 グリーン大通りの右と左で、ちょっと敷地、制限が違いますと理解していいということですね。

都市計画課長 このグリーン大通りが主要街路1ですけど、こちらに面する敷地については、従前もかかっていた200平米未満の敷地分割は認めない。それ以外の敷地については100平米ということで、これも既存の地区計画とは変わらない認識でございます。

会長 わかりました。私が気になったのは、資料5のD地区の主要街路1の凡例が横線ですが、主要街路は1と2と3に区分されているので、3番目の区分の絵になっていた方が、合成してエリアを見たときに、見やすいのではないかと思います。そこだけ、じゃあ調整をしておいていただけますか。

都市計画課長 わかりました。済みません、ちょっとわかりづらくなっていますので、統一してわかりやすいように修正したいと思います。ありがとうございます。

会長 はい。

都市計画課長 地区計画、今回から7つばらばらになりますので、7つそれぞれが独立した地区計画ですので、基本的には、整合する必要はありませんが、わかりづらいところもありますので、今後工夫したいと思います。

会長 はい。この7つを並べて縦覧するわけですね、はい。じゃあよろしく願いいたします。

これも地区計画という大きな枠組みですので、今後具体的にまちづくりをしていく上で、実は規制の内容はほとんど同じですが、それぞれ特色ある通りをつくっていくとか、それから車の出入りの問題ですとか、全体が連携しないと、うまくまちづくりがいかない。計画は大きな街区ごとに7つにするけども、まちづくりとしては、やはり、全体通して考えていくと、全体としてのバランスをとりながら考えていくことが大事だと思います。先ほどの駐車の問題も含めて、街区の向こうとこっちでという問題も、当然出てきますから、連携したまちづくりとして、お互い隣接同士というよ

り、このエリアの全体の地区計画7つというのは、もうワンファミリーじゃないか、ラグビーでいうとワンチームなんですということで、まちづくりをしていただければなと思います。

それでは、報告2については以上で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、「報告事項3、東池袋地区の地域冷暖房施設の都市計画変更について」の説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、報告3、資料第1号をお取り出しいただきたいと思います。地域冷暖房の都市計画変更でございます。

変更の経緯でございますが、今後建築をされる東京国際大学に地域冷暖房施設が入りますので、そこに連結をさせるため、都市計画変更するものでございます。

2番目、変更の概要でございます。エネルギープラント、これはサンシャインの中にあります。赤い線が引いてあると思いますが、今回、この赤い線、東池袋7号線を新たに敷設する、そういった都市計画変更を予定しております。理由は、東京国際大学が新たに地冷の熱を供給するためということでございます。

今後のスケジュール等についてでございます。来月、都市計画案の公告・縦覧、意見募集を予定しております。3月には、本審議会に付議をして、都市計画決定をしたいと思っております。実際の工事につきましては、本年6月以降の着工でございます。

説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

会長 報告3につきまして、ご質問等ありますでしょうか。

緑を伸ばすのは容量の関係で難しいので、新しくもう一本敷設しますということと、エネルギープラント全体の能力の問題もあって、今後、都市づくりが池袋駅周辺地区で展開したときに、このエネルギーの共同化をどういうふうに進めていくかは、また別途課題があるのかもしれませんが、そうしたことも踏まえた上での今回の対応であるのかなと思います。

もしよろしければ、報告3については承ったということにさせていただきます。

きたいと思います。

本日予定しておりました案件は以上でございます。2件の議決と、1件の諮問、それから3件の報告ということでした。

そのほかに何か事務局より連絡事項等ありましたらお願いいたします。

都市計画課長 ご熱心な議論、どうもありがとうございました。

事務局から、まず、第3回都市づくり専門部会の報告を申し上げたいと思います。

事務局報告資料でございます。簡単に説明をさせていただきます。

都市づくりビジョンの改定に向けて、専門部会を設けて審議をしていただいております。昨年、12月12日に第1回を開催しております。

議事としましては、都市づくりビジョンの改定の目的と方向性、スケジュールについてご議論いただきました。

主な意見として、4点いただいております。今回は、全面改定までの5年間を見据えた必要最低限の部分改定でいいのではないかとといったご意見。2点目でございます。拠点に位置づけについては、東京都の名称に合わせなくても、現状の拠点の種類を変えずに各拠点の記述を工夫することで対応できるのではないかとといったご意見。丸の3つ目でございます。今回の部分改定では、「副都心」という名称はそのまま使用し、5年後の全面改定のときに時間をかけて議論したほうが良いといったご意見。前回、都市計画審議会でもお話がございましたが、こういったご意見もいただいております。丸の4つ目、拠点というのは、駅周辺だけではないということで、地域コミュニティという点から見た拠点もあると思うので、その頭出しを今回の部分改定の中で記載し、全面改定のときに、さらに議論・検討したいといったご意見をいただいております。

今回の専門部会でございますが、欠席された委員がいらっしゃいますので、個別対応、個別にご意見を伺って、それを踏まえた形で正式に第3回の専門部会ということで、次回の審議会のときに報告したいというふうに考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 はい。

ということで、やりましたという報告です。よろしいでしょうか。

それでは、はい。

都市計画課長 次回の審議会でございますが、3月の下旬を予定しております。お忙しい中、大変恐縮でございますが、別途日程調整をさせていただいて、開催通知をお送りしたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

会長 3月下旬ということで、年度末ですけれども、もう一回、審議会をやりたいということで、じゃあ日程調整、早目をお願いしたいと思っております。

それでは、第187回豊島区都市計画審議会を以上で閉会したいと思います。長時間、熱心にご審議いただきありがとうございました。お疲れさまでした。

(閉会 午後0時00分)

<p>会議の結果</p>	<p><b><u>議案 1,2</u></b> 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて</p> <p><b><u>諮問 115</u></b> 都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の都市計画変更について</p> <p><b><u>報告 1</u></b> 東長崎駅北口周辺地区のまちづくりビジョンについて</p> <p><b><u>報告 2</u></b> 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直しについて</p> <p><b><u>報告 3</u></b> 地域冷暖房施設（東池袋地区地域冷暖房施設）の都市計画変更について</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><b><u>議案 1, 2 に関する資料</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて</li> <li>・参考資料第1号 都知事協議結果通知書</li> <li>・議案1 参考資料第2号 東京都市計画防災街区整備事業（都市計画案図書一式）</li> <li>・議案2 参考資料第2号 東京都市計画特定防災街区整備地区（都市計画案図書一式）</li> <li>・参考資料第3号 イメージパース</li> </ul> <p><b><u>諮問 115 に関する資料</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 都市計画変更のあらまし</li> <li>・参考資料第1号 東京都市計画都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の変更について（照会）</li> </ul> <p><b><u>報告 1 に関する資料</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて</li> <li>・参考資料第1号 東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョン案</li> <li>・参考資料第2号 まちづくりビジョン案に関する意見書の概要</li> </ul> <p><b><u>報告 2 に関する資料</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画 都市計画変更原案の説明会、公告・縦覧、意見書提出の概要</li> <li>・参考資料第1号 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画 見直し都市計画案</li> <li>・参考資料第2号 池袋駅東口A地区地区計画都市計画変更案図書一式</li> <li>・参考資料第3号 池袋駅東口B地区地区計画都市計画図書変更案一式</li> <li>・参考資料第4号 池袋駅東口C地区地区計画都市計画図書変更案一式</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参考資料第5号 池袋駅東口D地区地区計画都市計画図書変更案一式</li> <li>・参考資料第6号 池袋駅西口A地区地区計画都市計画図書変更案一式</li> <li>・参考資料第7号 池袋駅西口B地区地区計画都市計画図書変更案一式</li> <li>・参考資料第8号 池袋駅西口C地区地区計画都市計画図書変更案一式</li> <li>・参考資料第9号 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画都市計画変更案図書一式</li> </ul> <p><b>報告3に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 東池袋地区地域冷暖房施設の都市計画変更について</li> <li>・参考資料第1号 東池袋地区地域冷暖房施設の都市計画変更図書</li> </ul>
その他	