

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第181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30年5月11日 金曜日 13時00分～16時10分	
開催場所	豊島区役所9階 第一委員会室	
議 題	<u>議案1～4</u> 南池袋二丁目C地区について <u>諮問1</u> 豊島区景観計画の変更について <u>報告1</u> 補助81号線沿道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 15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 野口和俊 小泉秀樹 長倉真寿美 定行まり子 池邊このみ 駒井清二 長島眞 外山克己 竹下ひろみ 高橋佳代子 辻薫 渡辺くみ子 森とおる 山口菊子 藤本きんじ
	そ の 他	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 都市計画課長 再開発担当課長 建築課長 沿道まちづくり担当課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主査 同主事

(開会 午後1時)

都市計画課長 皆さん、こんにちは。お集まりいただきまして、本当にありがとうございます。
ございます。

定刻でございますので始めさせていただきたいと思っております。

私は、この4月より都市計画課長をしております活田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、第181回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

本日は、委員の皆様が任期が改まって初めての審議会ということになります。委員の任期でございますが、豊島区都市計画審議会条例第4条第1項に基づき、平成30年4月1日から平成32年3月31日までの2年というふうになっております。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、条例につきましては、机上配付をさせていただいておりますので、後ほどご確認いただければと思っております。

それでは、今期より委員にご就任いただく皆様をご紹介させていただきます。恐れ入りますが、お名前をお呼びしますので、大変恐縮でございますが、その場でお立ちいただきたいと思います。

なお、委員名簿につきましても、本日、机上に配付をさせていただいております。

それでは、日本女子大学家政学部教授の定行まり子様でいらっしゃいます。

委員 日本女子大の定行です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 よろしく申し上げます。

千葉大学大学院園芸学研究科教授の池邊このみ様でございます。

委員 池邊でございます。景観や公園緑地を専門としております。よろしくお願い申し上げます。

都市計画課長 よろしく申し上げます。

東京都宅地建物取引業協会豊島区支部常任幹事の楠本悦子様でございますが、本日は欠席でございます。

豊島区議会、公明党豊島区議団の辻薫様でございます。

委員 辻でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

都市計画課長 どうぞよろしくお願い申し上げます。以上の4名でございます。

その他の委員の皆様におかれましては、引き続き委員をお受けいただい

ております。どうぞよろしくお願いいたします。

委嘱状につきましては、大変恐縮でございますが、時間の都合もございますので、委員を代表しまして、中林委員に豊島区長より交付をさせていただきます。

それでは、高野区長、中林委員の前にお願いたします。

区長 委嘱状、中林一樹様。豊島区都市計画審議会委員を委嘱いたします。委嘱期間、平成30年4月1日から平成32年3月31日まで。平成30年4月1日、豊島区長、高野之夫。

どうぞよろしくお願いいたします。

委員 はい。承りました。

ありがとうございます。

区長 よろしくどうぞ。お世話になります。

以上です。

都市計画課長 中林委員、どうもありがとうございました。

また、皆様の委嘱状につきましては、大変恐縮でございますが、机上で、配付をさせていただいております。ご確認よろしくお願いいたします。

次に、委員の出欠でございます。楠本委員、渡邊裕之委員、高橋直人委員、岡谷委員よりご欠席、また野口委員より30分程度遅れる旨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ことをご報告させていただきます。

続きまして、会長の選任に移りたいと思います。

会長が選出されるまでの間、奥島都市整備部長に進行をお願いしたいと思います。

都市整備部長 それでは、失礼いたします。都市整備部長の奥島と申します。よろしくお願申し上げます。

都市計画審議会の会長につきましては、豊島区都市計画審議会条例第5条の第2項に基づきまして、学識経験者の中から選出するという事になってございます。この規定に従いまして、会長の選出をお願いしたいと思います。委員の皆様のご意見をお伺いいたしますが、いかがいたしましよ

うか。

委員 豊島区は、安全・安心のまちづくりを重要政策の第一に掲げて、これまで進めております。そうした中で、池袋駅という大きな駅を抱えております関係上、この池袋駅周辺のそういった防災機能と申しますか、その向上、また区の中の4割を木密地域ということで、木密の解消等、災害に強いまちづくり、これが本当に区の今、大きな喫緊の課題であると認識をしております。

そうした中で、多くの国や、また東京都で地震対策について、数多く携わられてこられて、また、本区の中でも防災会議の委員や、また造幣局の地区のまちづくり検討委員会の委員長もお務めいただいております中林委員に、引き続き会長をお願いできれば思っております。

都市整備部長 ご意見ありがとうございます。

委員より、中林委員にお願いしたいということのご意見がございました。皆様、よろしいでしょうか。

(異議なし)

都市整備部長 よろしければ皆様、拍手をお願いできればと思います。

(拍手)

都市整備部長 ありがとうございます。

それでは、中林委員に会長をお願いしたいと存じます。中林委員、よろしいでしょうか。

委員 はい。

都市整備部長 よろしくお願いたします。

会長 そういふことでございますので、3期目になろうかと思っておりますけれども、もう1期務めさせていただこうと思っております。皆様のご協力を得て、よりよい審議ができるように努めてまいりたいと思っております。よろしくお願いたします。

都市計画課長 中林会長、どうもありがとうございました。

続きまして、豊島区都市計画審議会条例第5条第4項に基づき、職務代理者のご指名を会長よりお願いたします。今回は2名の委員を職務代理にご指名いただきたいと思います。

会長 職務代理者でございますが、中川委員と野口委員に指名をさせていただきます。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。

都市計画課長

会長及び職務代理者が決まりましたので、今後の議事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、本日の議事について進めたいと思いますが、まず本日の議事に関して、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が、国家戦略特区案件の「南池袋二丁目C地区について」の付議が1件、「豊島区景観計画の変更について」の諮問が1件、「補助81号線沿道まちづくりについて（東池袋四・五丁目地区）」の報告が1件でございます。

早速ではございますが、付議案件と諮問案件について、高野区長より中林会長へ付議文と諮問文をお渡しいたします。

なお、委員の皆様には、付議文と諮問文の写しを机上配付させていただいております。

区長 平成30年5月11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63号、東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画第一種市街地再開発事業、南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業。

議第64号、東京都市計画地区計画の決定について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画地区計画、南池袋二丁目C地区地区計画。

議第65号、東京都市計画高度地区の変更について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画高度地区、南池袋二丁目C地区。

議第66号、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

都市計画の種類及び名称、東京都市計画防火地域及び準防火地域、南池袋二丁目C地区。

諮問第114号、豊島区景観計画の変更について。

以上、付議4件、諮問1件でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

会長 はい、承りました。

都市計画課長 高野区長、ありがとうございました。

引き続きまして、高野区長よりご挨拶を申し上げます。

区長 それでは、一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

都市計画審議会の委員の皆様には、大変お忙しい中にもかかわらず、審議会にご出席を賜りまして、心から感謝を申し上げる次第でございます。

先ほどは、中林一樹会長をご推薦いただき、さらには、職務会長代理として、中川先生、野口先生をご指名いただき、皆様方のご賛同をいただいたわけでございます。

新任の委員として、先ほどもご紹介をいただきました定行まり子委員、池邊このみ委員、楠本悦子委員、さらには辻薫委員をお迎えしたわけであります。

そのほかの委員におかれましては、引き続き委員をお受けいただきました。委員の皆様には大変お忙しい中にもかかわらず、お引き受けをいただきまして、感謝を申し上げる次第でございます。

さて、豊島区の最近の状況等について、ちょっと触れさせていただきます。

豊島区は、大変に厳しい財政状況を乗り越えまして、平成17年には文化創造都市宣言を行い、平成27年豊島区の将来像としての国際アートカルチャー都市構想へと大きく発展をさせ、今や注目の自治体に大きく変身をしてきているのではないかと考えております。

この間、思い起こせば、平成26年には日本創成会議から消滅可能性都市との指摘を受けたときには、大変なショックを受けました。まさに、これをきっかけといたしまして、新しい政策に挑戦をしているわけでございます。女性にやさしいまちづくり、地方との共生、高齢化の対策、そして、日本の推進力になるという、四つの柱を掲げまして、この間、本当に皆様方の大きな、大きなお力をいただきながら、大変大きく変革をしてきています。特に女性にやさしいまちづくりでは、待機児童対策を2年連続のゼロ達成すると同時に、また共働き、働きやすいまちづくりの中で、全国のグランプリを得るなど、大変いろんな成果があらわれてきております。

消滅どころか人口も着実にふえておりまして、あと273人で29万人に達するというような予測をしております。

また、まちづくりも徐々に姿が見えてきております。2019年、来年

には東アジア文化都市の開催、そして、さらには2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて、さまざまなまちづくりは着実に進んでいるわけであります。3年前に庁舎がこちらに移りまして、その後の旧庁舎、公会堂、区民センターを含めて、H a r e z a池袋という形で、にぎわいの拠点をつくるのが、順調に今、進んでいるわけであります。

また、池袋を中心とした四つの公園構想、中池袋公園、池袋西口公園、造幣局の跡地の防災公園、そして特に、南池袋公園は開園して2年を経過しておりますけど、すばらしい都会の中のオアシスという形で、大変、評判が高くなっているわけでございます。

このように、池袋を中心として、さまざまに変化をしてきているわけでありまして、まさに大変長い間積み上げてまいりました安全・安心のまちづくり、そして、文化によるまちづくり、これがハード・ソフト両面から、他に類を見ない都市として変革しようとしているわけでございます。

ぜひ、都市計画審議会の委員の皆様には、このような変化の激しい豊島区のまちづくりをしっかりとコントロールをしていただきたいと思います。と思っています。

きょうは、先ほど会長さんに、本日の案件、南池袋二丁目C地区、豊島区の景観計画の変更、さらには補助81号線の沿道まちづくりについての付議、諮問等々を差し上げました。皆様方のそれぞれの分野で、立場で活発なご議論をいただき、この豊島区がよりすばらしいまちづくりが進められるよう心から期待を申し上げ、また、2年間、大変長丁場になりますけど、皆様方にご協力を賜りたいと思っています。

いろいろな附属機関の中でも、一番まさに大きくまちを変えていく豊島区の都市計画審議会、最上の審議会と認識をしております。今後ともどうぞよろしく願いをいたします。

以上です。ありがとうございます。

都市計画課長 高野区長、ありがとうございました。

高野区長におかれましては、次の公務がございますので、ここで退席をさせていただきます。

区長 恐縮ですが、どうぞよろしく願いをいたします。

(区 長 退 室)

都市計画課長 今回の付議と諮問について、写しを席上配付させていただいております。

す。南池袋二丁目C地区の付議について、これは国家戦略特別区域法に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業に指定されることが予定されており、区長からの付議に加えて、国家戦略特別区域会議の事務局でもありません内閣府からも、同時に付議をされておりますので、その写しを机上に配付させていただいております。

次に、議題に入ります前に、事務局より部会の設置について、ご説明をさせていただきたいと思っております。

昨年、本審議会に「都市づくり専門部会」を設置いたしました。今回も継続という形で、「都市づくり専門部会」を設置させていただきたいと考えております。

部会の内容及び委員名簿につきましては、机上に配付をしております。席上に配付している資料、部会の設置の案をご確認いただきたいと思います。

こちらについては、昨年も同様の説明をさせていただいておりますので、説明については省略をさせていただきます。

事務局からの説明は以上でございます。

会長 事務局より、継続で「都市づくり専門部会」を設置したいという説明がございました。皆様、承認するという事によろしいでしょうか。

(は い)

会長 ありがとうございます。

それでは、議事に移りたいと思っております。議事日程に従って進行してまいりたいと思っておりますけれども、本日、傍聴希望者の方はいらっしゃいますでしょうか。

都市計画課長 審議会の公開につきましてですが、豊島区都市計画審議会運営規則第6条に基づき、原則公開となっております。

本日は、傍聴希望の方がいらっしゃいます。会長、入室いただいてよろしいでしょうか。

会長 入室してよろしいでしょうか。

(は い)

会長 では、誘導をお願いいたします。

(傍 聴 者 入 室)

会長 それでは、初めに、事務局より本日の資料の確認等をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、本日の資料の確認をお願いいたします。資料については、事前に郵送させていただいておりますが、委員名簿等一部、机上に配付をさせていただいている資料がございます。

本日、机上に配付させていただきました資料としては、豊島区都市計画審議会委員名簿、豊島区都市計画審議会条例及び運営規則、部会の設置(案)及び委員名簿の4種類の資料と、議案第1から第4の参考資料第5号、同じく参考資料第6号になります。不足がございましたら、お知らせをください。事務局が参ります。

会長 よろしいでしょうか。

(は い)

会長 資料がたくさんで申しわけないですけども、よろしくをお願いいたします。

それでは、続きまして、付議案件の議第63号から議第66号の資料説明になりますけれども、資料を説明する前に、今回新しく委員になられた方もおられます。まちづくりと都市計画手続等の経緯等を含めて、市街地再開発事業の流れ等々、少しご説明をいただいてから、資料の説明をお願いしたいと思っております。

それでは、資料等の説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、付議案件、議第63号から議第66号の「南池袋二丁目C地区について」を、私と再開発担当課長より一括して、ご説明をさせていただきます。あわせて、まちづくりと都市計画手続の経緯、今、会長のご指示のあった部分についても、ご説明をさせていただきたいと思っております。

まず初めに、私の方から資料番号、議案1から4の資料第1号についてご説明をします。資料第1号と参考資料第4号を一括して説明をさせていただきます。

まず、議案1から4の資料第1号、こちらをお取り出しさせていただきたいと思っております。

こちらについては、前回、第180回の本審議会で、委員より審議の継続のご要望を受けて、個別対応及び懇談会をした資料の概要でございます。資料第1号、A4の一枚物でございます。こちらについて、概要を説明させていただきます。

個別対応についてですが、委員よりご意見をいただいております。高齢者ひとり暮らしの人に、再開発事業等の内容がきちんと伝わっているのか

疑問である。準備組合では、どの程度状況を把握しているのか。状況を把握して、適切に対応していただきたいというご意見をいただいております。

懇談会でございます。日時、平成30年3月29日、木曜日、14時から15時30分の間、豊島区役所9階の第二委員会室で開催をさせていただきました。

都市計画審議会の委員の皆様、ごらんとおりの出席者でございます。

懇談会での主なご意見をご紹介します。

地権者からすると、自分の権利がどうなるのか、自分の生活がどうなるのか、今は何に対応すべきかわからない状況が続いている。今の段階では具体的な対応はできないが、ある段階から具体的な内容やスケジュールを示すことで、地権者の不安を和らげることができて、前に進む気がするというご意見をいただいております。

これから相談がふえていくと思うので、丁寧な対応が必要である。区としては、本当に住み続けたい人に住み続けてもらえるようなまちづくりをしていかなければならないというご意見もいただいております。

関係権利者の思いを反映できるような行政、ディベロッパー、区民とのコンタクトを密に行い、丁寧に進めていただきたいというご意見。

また、今回の反対意見のようなことは、この地区だけの問題ではなく、タワーマンション形式の再開発を今後どう考えていくかということだと思ふというご意見。

また、権利床として自分の資産が残っていくことを、戦略的にアピールできないかというご意見。

駅直結の再開発はブランド性があるが、これからは都電直結もアピールポイントになると思うというご意見。

地域全体から見てC地区がどのような役割を担うかということに加え、C地区の再開発がどのように地域に波及していくのかという観点の説明も必要というご意見。

今までの説明だと、C地区の区域内の話だけで終わってしまっている。駅周辺のつながりの中で、C地区の再開発をどう考えているのか。C地区を含む池袋駅周辺エリア全体はどう変わっていくのかということをも5月の本審議会で示した上で説明したほうがよいというご意見をいただいております。

続きまして、参考資料の第4号でございます。こちらは、都市計画原案に対する説明会及び個別相談会の概要についてでございます。

こちらの都市計画原案に対する説明会でございますが、昨年12月19日に第1回目を開催して、追加、もう一度、開催してほしいというご意見がございましたので、再度開催をしたものでございます。こちらの概要について触れさせていただきます。

日時、平成30年2月6日、火曜日、19時から20時30分。

会場は、豊島区庁舎1階のとしまセンタースクエアで開催をいたしました。

参加人数は54名。

発言の要旨として、主に5点にまとめられるかと考えております。都市計画手続の原案と案の違いについて。事業の早期実現について。事業の透明性について。タワーマンションへの不安、問題点について。都市計画審議会の開催についてでございます。

なお、個別懇談会ですが、同日の20時30分から21時まで、30分間開催しました。場所、会場は同じとしまセンタースクエアで、参加人数は3組、4名でございます。

相談の要旨としては二つございます。一つは再開発全般への不安について、もう一つは補償・権利変換についてのご相談を受けております。

次のページ以降は、説明会でのご意見でございます。こちらにつきましては長くなり、また、この資料そのものは、事前に2週間前に配付しておりますので、説明を割愛させていただきます。

私の説明は以上でございます。

再開発担当課長 再開発担当課長の太根原でございます。

引き続き、私からは、初めに中林会長からいただいたご意見のまちづくりの経緯と市街地再開発事業の流れについて、本日、机上に配付をさせていただきました議案1～4の参考資料5号と参考資料6号の資料で説明をさせていただきます。

それでは、参考資料の第5号をごらんください。A4の横のものでございます。一般的な再開発事業の流れを図示したものでございます。一番左に、まちづくり懇談会等の開催とあります。この時期は懇談会や勉強会、協議会など、名称はさまざまですが、再開発事業などについて、理解をし、

まちづくりの機運を醸成する段階であります。

次に、機運が高まり、一定の合意形成を進むと、再開発準備組合が設立され、再開発の具体化に向けて自主的なまちづくりが動き出すところでございます。

準備組合設立後は、準備組合主導で検討が進められ、都市計画に関する同意のための新たなまちづくりの合意形成を図りながら、基本構想や基本計画を策定いたします。区は、事業全体を支援、指導する立場にあります。

都市計画決定では、新たな地区計画や再開発事業を都市計画に位置づけます。都市計画決定後は、組合設立に対する同意のための事業化への合意形成を図りながら基本設計を策定いたします。そして、再開発組合の設立、事業計画の認可を経て、以降は、再開発組合が事業を進めます。

再開発組合は、権利変換計画の確定を目指し、権利変換への合意形成を図ります。並行して実施設計も行います。

権利変換計画認可後は、解体工事・新築工事着工と進み、竣工後に入居となります。これが一般的な再開発事業の大まかな流れでございます。

続いて、参考資料の第6号をごらんください。南池袋二丁目C地区のまちづくりの経緯についてでございます。

一番左が時期、真ん中が区主催の勉強会・ニュースの発行、説明会など、右側が準備組合主催の説明会・ニュース発行などということで、区と準備組合とで内容を分けております。

平成28年3月の準備組合設立までは、区が主導でまちづくり懇談会等を進めてまいりました。まちづくり懇談会8回、全体連絡会8回、ワークショップ8回、検討会12回、協議会4回、計40回開催し、いずれもニュースを発行しております。

準備組合設立後は、準備組合主導で説明会を開催したり、ニュースを発行したり、ヒアリング等も行い、合意形成と計画作成を進めてまいりました。

その後、区による都市計画決定手続きが始まりますけれども、あわせて準備組合も説明会や意見交換会、ニュースの発行などで、地域の合意形成を継続してまいりました。

ここまでが本日の机上配付の資料の説明でございます。

続いて、議案1から4の参考資料の第1号をごらんください。

以前に、委員からご指摘のありました地域全体におけるC地区の役割や、

C地区を含む池袋駅周辺がどのように変わるかなどについての補足説明資料でございます。

真ん中にありますグリーン大通りは、池袋を代表するグリーンインフラでありまして、雑司ヶ谷霊園にかけて、緑の骨格軸に位置づけられております。

この緑の骨格軸の周辺では、これまでライズシティ、アウルタワー、としまエコミューゼタウンの再開発により、緑とオープンスペースの空間形成が進んでおります。

また、造幣局跡地には、豊島区最大の防災公園ができ、都市計画道路環状5の1号線、補助81号線の街路事業でも、緑のネットワークが広がる予定であります。

今までは、池袋駅からサンシャインシティまでのサンシャイン60通りに、人の流れやにぎわいが集中しておりましたが、豊島区役所新庁舎の完成や南池袋公園の整備、グリーン大通りでのオープンカフェやマルシェの実施などにより、人の流れやにぎわいが面的に広がってきております。今後、Hariza池袋や南北区道の整備なども加わることで、緑やにぎわいの面的なつながりは、さらに広がっていきます。

このような状況の中で、南池袋二丁目C地区の市街地再開発事業は、グリーン大通りと雑司ヶ谷霊園をつなぐ位置にあることから、緑の骨格軸を形成する上で、重要な役割を担っております。

続いて、参考資料の第2号をごらんください。

こちら、懇談会の中で、都電直結もアピールポイントになるという発言があったことから、2月の審議会に続き、再度、パースをお示しするものであります。

都電荒川線の雑司ヶ谷停留所が非常に近くなり、都市計画道路の整備とあわせて、雑司ヶ谷霊園の周辺の様子が大きく変わってくるというイメージを持っていただけるかと思っております。

参考資料第3号については、恐縮ですけれども、説明は省略させていただきます。第4号については、先ほど都市計画課長の活田より説明をさせていただきました。

議案1から4の資料第2号をごらんいただけますでしょうか。

こちらですけれども、審議の時間の都合上、一部のみ抜粋してご紹介を

させていただきますが、事前に送付させていただいておりますので、ご了承ください。承いただければと存じます。

1 ページ目をごらんください。表紙でございます。南池袋二丁目C地区都市計画案の公告・縦覧、意見書の概要。

(1) 都市計画【案】の公告・縦覧。

公告日、平成30年2月21日水曜日。

縦覧期間、平成30年2月21日水曜日から3月7日水曜日までの2週間。

縦覧場所、豊島区都市整備部都市計画課（豊島区庁舎6階）。

(2) 意見書の提出。

提出期間、平成30年2月21日水曜日から平成30年3月7日水曜日まで。

提出方法、郵送、直接持参またはFAX。

意見書数、国家戦略特別区域法第21条第3項に基づく都市計画案区域内の土地所有者等からの意見書83通。内訳、賛成意見66通、反対意見17通でございます。

ちなみに、16条の際に意見を募集させていただきました。その際は、52件ありまして、地区外の方から1件。52件のうち、賛成が36通、反対が16通ございました。

中身について説明をさせていただきます。

左側が意見書の要旨でありまして、右側が区の見解でございます。幾つか抜粋して読み上げさせていただきます。

都市計画全般に関する賛成意見のうち、まちづくりに関する賛成意見が38件。

当地区を含む南池袋二丁目地区は、平成16年に東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区に指定され、平成27年には「特定都市再生緊急整備地域」に位置づけられています。また、去年は、早期の事業実現へ向けて、南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合として、国家戦略特区にもエントリーしました。

東池袋駅周辺は、都市計画道路環状5の1号線などの都市基盤整備、周辺での市街地再開発事業の推進や豊島区庁舎の新設による拠点性向上、造幣局跡地での防災公園整備及び大学の誘致が決定し、今後、ますます地域

のポテンシャルが向上することが見込まれます。

中でも当地区は、豊島区庁舎に隣接する地区として、今後、行政機能の拠点として、多種多様な人材が集まることが見込まれ、多様な来訪者・生活者によるさまざまなアクティビティ、にぎわいを創出することが必要だと考えます。

また、将来的に大規模地震等が予測される中で、当地区は狭あい道路も多く、老朽化した建物、空き家がふえています。居住者や来街者が安全・安心できるまちの実現へ向けて、市街地再開発事業の実施により、隣接する豊島区庁舎と連携した周辺地域も含めた早期の防災性向上が必要です。

権利者及び周辺地域のためにも、早期の事業実現となるよう必要な手続を早急に進めていただきたく、引き続きよろしくお願い申し上げます。

そのほか、にぎわい形成や老朽化、防災性、あるいは、バリアフリーですとか、空き家の状況といったものが具体例に挙げられまして、賛成の意見が出ております。

それについての区の見解としましては、2ページの右側でございます。

池袋駅周辺及び当地区を含む東池袋駅周辺は、都市計画道路事業や市街地再開発事業などによる都市機能の向上に加え、まちなかのサードプレイスとしてのグリーン大通りにおける道路空間を活用したオープンカフェや都市のオアシス空間としての南池袋公園の活用など、歩行者が地上レベルで回遊することによってにぎわいの形成が進んでいます。

当地区はこうしたにぎわいを誘導し、池袋副都心に隣接した当地区のポテンシャルをさらに発揮するため、高品質な都心居住機能、子育て世代や高齢者向けの生活支援機能の導入等による土地利用転換を図るとともに、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積や周辺市街地を含めた地域の回遊性向上に資する歩行者ネットワークの整備により、にぎわいのある街並みの形成に貢献する計画としております。

16ページにお進みください。お時間の都合もありますので、少し駆け足になってしまいますが、簡単にご説明を差し上げます。

再開発事業全般に関する賛成意見のうち、【合意形成】に関する賛成意見数6。最初の部分だけ読み上げます。

平成16年に東京都からしゃれまちに指定されて以降、長年にわたりまちづくりについて、熱心に検討してきました。現在では約8割の人が同意

していますので、早期の事業実現を望みます。

そのほかありますけれども、区の見解をごらんください。 本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合は、当地区及び周辺地域の住民を対象とする説明会開催のほか、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきたところです。

再開発準備組合は、関係権利者等に対して、東京都及び豊島区の適切な指導等を踏まえ、引き続き周知・協議等を行っていくものです。

それでは、反対意見についてもご紹介をいたします。19ページにお進みください。

都市計画全般に関する反対意見。【まちづくり】に関する反対意見が13件です。いくつか読み上げさせていただきます。

二段落目、現在でも十分に住みやすく便利な土地であるのに、再開発をする必要性はない。

19ページ目の一番下の段落目でございます。この土地に70年以上住んでいます。自分の土地に家を建て子供、孫、ひ孫と平和に暮らしています。交通の便もよく、買い物も便利です。また昔からお世話になっている病院や医院など心強い限りです。それなのに再開発ということで、この土地に高層マンションを建てる計画が進められているとは、住民不在です。住んでいる人の土地や家はどうになってしまうのですか。住んでいる人の生活を考えてください。具体的な話は何もなく、不安と失望のみです。マンションを建てる計画の前に住民が納得する話をしてください。生活を守ってください。無視しないでください。今までどおりの生活を続けさせてください。

そのほかご意見もあります。それに対する区の見解は、19ページの右側から書いておりますが、ごらんいただければと思います。

次に、24ページにお進みください。【区域設定】に関する反対意見でございます。

C2地区の開発は諦め、C1、C3だけで開発をしてもらいたいというようなご意見がございました。それに対する区の回答は、右のとおりでございます。

続いて、25ページにお進みください。【都市計画手続き】に関する反

の収入と、建物の建築費や道路、広場などの地域貢献施設の整備費や事業中の補償費などの支出を均衡させて、事業を進めていくものです。

また、再開発準備組合が検討する事業計画や権利変換計画については、都市再開発法に基づき東京都知事の行う認可手続の中で審査され、事業の透明性、公平性の確保とともに、権利変換や事業中の補償等により権利者の意向に応じて、住み続けることが可能な仕組みですという見解でございます。

続いて、29ページにお進みください。

【合意形成】に関する反対意見10でございます。

最初の段落、子供の誕生に合わせ自宅を建築した。子供の今後の成長も考え時間をかけて設計したので再開発に同意はできない。家族の住環境が大きく変わるため、再開発に同意はできない。

次の次の段落でございます。生まれ育った土地で家族穏やかに生活しています。年をとってからの引っ越しなど考えられません。今のままの生活を維持していきたいです。

これに対する区の見解でございますけれども、右のページの5行目からです。本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合が、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきました。関係権利者への補償や権利変換等についての具体的内容は、計画の深度化にあわせて再開発準備組合が検討を行い、東京都と豊島区による適切な指導のもと、透明性や公平性を確保しながら、協議・調整を行っていきますという見解でございます。

最後になりますが、32ページをごらんください。

【環境・防災】に関する反対意見でございます。最初の行でございます。地震、風害、火災へは具体的にどういった対策をされるのでしょうかというご意見でございますが、区の見解としては、右のとおりでございます。

資料第2号についての説明は以上でございます。

続きまして、資料第3号をごらんください。

先ほどの意見がございましたけれども、都市計画案につきましては、原案のまま、特に都市計画案を変更するような内容はないものと認識をしておりますので、案のままの計画ということで、この資料3号はできてお

ります。都市計画案を変更する意見はないものとしまして、このまま付議
させていただきますものであります。

では、簡単に資料3に基づいて、ご説明を差し上げたいと思います。

都市計画の内容でございます。

新たに決定する都市計画。①南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事
業でございます。

施行区域面積は約1.7ha。定めるものは、公共施設の配置及び規模
でございます。道路については、区道が二つ、それぞれ幅員を9mに拡幅
整備するものでございます。建築物の整備でございます。I-IとI-II
と街区が分かれておりますが、いずれも主要用途は住宅ということで、建
築物の高さの限度も記載のとおりでございます。

建築敷地の整備もI-I、I-IIと分かれております。

住宅建設の目標につきましては、戸数約1,450戸を想定しておりま
す。

続きまして②南池袋二丁目C地区地区計画でございます。

地区計画の区域、再開発等促進区の区域約2.3ha。容積率の最高限
度800%、容積率の最低限度300%。建ぺい率の最高限度は60%、
高さの最高限度は190mでございます。

主要な公共施設の配置及び規模でございます。道路につきましては、区
画道路1、2、拡幅でございます。その他の公共施設としまして、地下道
路が幅員3mということで新設ということになっております。

地区施設の配置及び規模でございます。広場につきましては、地区広場
1、2、3、地下広場、いずれも新設でございます。記載のとおりでござ
います。その他の公共空地につきましては、歩道状空地1、2、3、4
と幅員4mのものを新設しまして、敷地の真ん中あたりですが、敷地内通
路として、幅員6mのものを新設する予定となっております。

続いて、変更する都市計画でございます。

③高度地区でございます。高度地区については、ごらんとおりでござ
います。①、②、③について記載のとおりとなっております。

④防火地域及び準防火地域についてでございますが、変更前の準防火地
域を防火地域に変更するものでございます。

下の都市計画手続について記載がございます。先ほど冒頭申し上げまし

たことと重複しますので、細かな説明は省略をさせていただきますが、一つは、左側の一番下の行に準備組合から豊島区へ都市計画に対する企画提案があります。それから、右側が都市計画手続になりまして、都市計画審議会への報告が2回ありました。個別相談会と懇談会を経まして、今回、5月11日の都市計画審議会に付議という流れとなっております。

簡単ではございますが、資料3号についての説明は以上でございます。

続きまして、議案1の資料第1号をごらんください。

議案1、2、3、4とありますけれども、こちらは先ほど簡単にご説明をさせていただきましたので、議案1の最後についております理由書をごらんいただけますでしょうか。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。こちらの2の理由の2段落目から読み上げをさせていただきます。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、駅周辺においては、老朽建築物や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進とあわせて、歩行者ネットワークや緑の創出を図ることとされている。さらに、「豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）」では、街区再編制度を活用した共同建てかえ等を進め、池袋副都心に隣接した立地特性を生かした安全で快適なまちづくりの実現を目指すとしている。

これらの計画を踏まえ、面積約1.7ヘクタールの区域において、街区再編による道路等の公共施設や広場、歩道状空地の整備とともに地下鉄駅と連続するバリアフリーの地下通路等の整備により歩行者ネットワークの向上を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用と住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積により副都心と連携したにぎわいのあるまちを形成するため、第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

議案2、3、4におきましても、同趣旨の理由書となっておりますので、省略をさせていただきます。

長くなり大変恐縮ですが、私からの説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会長

事務局より議第63号から議第66号まで、その前にこれまでどのように進んできたのかという経緯、これから再開発事業としてはどういう展開

になるのか、きょうの時点がどういう時点なのかを補足する説明をしていただきました。その後に、議63号から66号までの説明をいただきました。

それでは、ご意見等を承りたいと思いますが、いかがでしょうか。全体を通してで結構です。

はい、どうぞ。

委員 全体を通してという形になろうかと思えます。私の考えを表明すると同時に、事務局の豊島区にいくつか説明をしていただきたいと思います。

都市再開発法第1条に、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用とありますが、示されている都市計画の理由においても同様だという認識を持っております。がしかし、果たして、そのようになっているのかということが、今回のこの議案を審査するに当たって、大事な論点ではなからうかと思っています。

そこで、最初に質問させていただきたいんですけども、資料第3号を見ますと、今回、建築物が示されておりますが、容積率の最高限度800%とあります。

しかし、実際には延べ面積と比較して1,200%になっております。何で1.5倍にもなっているのか、この点について説明をしていただきたいと思います。いかがでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 こちらについては、容積率に算入する敷地に対するものについては800%ということで、建築基準法上800%というものでございます。

会長 ちょっとその前に、きょうは全部で、審議を始めております議第63号から66号までが1件、それから、諮問で第114号景観計画の変更についてが1件、それから、報告で補助81号線の沿道まちづくりについてが1件ということでございます。

一応、時間としては2時間を予定しております。若干伸びる可能性がありますけれども、時間無制限ということではございません。2時40分くらいを目途に、議第63号から65号に関する審議を進めさせていただきたいと思えますので、ご協力のほどよろしく申し上げます。

はい、どうぞ。

委員 運営には協力をいたします。

今の答弁なんですけれども、どうでしょうかね。800%においても、物すごいボリュームになるわけなんですけれども、それもぎりぎりだと。しかも、実際には1.5倍になっている。何でそれほどまでにぎりぎりでやらなければならないのかということなんです。これだけの土地の面積があれば、10階建て、20階建てでも工夫をすれば、再開発準備組合の権利者の皆さんの権利変換という要望に十分応えることはできるはずです。

また、容積率の最低限度300%とありますけれども、何のためにこういう規定があるのか、必要がないじゃないですか、こういうやり方をすれば。そこにも問題があると思います。工夫をすれば50階建てにはなりませんし、これだけの土地の面積があれば、マンション部分、戸建て部分などと、土地を有効に活用することができると思います。この点についてどのように考えているのかをお答えください。

会長 どうぞ。

都市計画課長 今回ご提示している案については、基本的に、もともとは準備組合から企画提案書を受けたものを基本につくっているものでございます。準備組合は都市計画手続の際に、当然、事業採算を見て、いろんな協議をして詰めてきております。準備組合が出している答えとして、こういった高層の建物ということでございまして、当然その中には、事業採算というのを踏まえているものでございます。こちらに合理的な疑義がない場合は、区としてはこの計画を了とするという考え方でございます。

会長 どうぞ。

委員 やはり採算性という市場原理が働いているということで、これだけのボリュームになっているわけですよ。中間点、一番下の下限部分、それを目指しての計画というのも当然あるはずなんです。そこで、この計画の総事業費は幾らなのかということと、税金が補助金としていくら投入されるのかということについて、改めてお聞かせいただきたいと思います。

会長 どうぞ。

都市計画課長 総事業費については、当然、今後、詳細な建築設計計画を立てますので、そこを待たないといけないということですが、おおむねこの規模ですと、約1,000億程度の事業費になるものと見込んでおります。

補助金については、共用部分の補助金ということで、4分の1程度になるのかなと考えているところでございますが、これも想定でございます。

これで決まったというものではございません。

会長 どうぞ。

委員 そこで、その補助金、多額に投入されますけれども、それ以外にも道路などのインフラ整備などに税金が投入されると、私は思っていますけれども、これらの点については、どのように考えているのでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 当然、これから豊島区が管理するものについては、再開発事業として整備されたものについて、公共管理者の負担金というのは出てくると思います。今後協議になると思いますが、一定程度、区の支出は出てくると考えております。

委員 さらに、保健所も入れる計画があるわけです。これについても、計画する側からすれば、賃貸するにしろ、保留床を購入するにしろ、税金が投入されるということになります。ですから、そういう税金が補助金として投入される、何に使われるのかということが明確にならなければ、私はやっぱり公共事業とは言えないと思います。それらの税金投入が具体的に何に使われるのか、これをお示してください。

会長 どうぞ。

都市計画課長 保健所については、これから豊島区として協議していくものでして、当然、その用途としては保健所に使われるもの、金額についてはこれから協議をしていくものと考えております。

補助金、あるいは公共施設管理者負担金については、今後、協議をするものでございますが、当然、明らかになれば示していくものでございます。

会長 どうぞ。

委員 不明確ですよね、現時点では。そこで、この開発行為によって、防災面の向上など利益がもたらせることについて伺いたいと思うんです。

私は、金銭面の利益について疑問を感じています。その利益は権利者、保留床購入者という個人にどうもたらされるのか、これについてお聞かせいただきたいと思います。

会長 どうぞ。

都市計画課長 開発による利益が保留床として、基本的には事業費のほうにはね返ってきますので、どういうふうにそれが還元されるかというのは、説明は、なかなか難しいと思っております。開発で生じた利益の控除分については、

基本的には再開発事業の仕組みの中で、公共施設の整備や公共空間の整備にも使えるものでございます。

会長 どうぞ。

委員 そこで、採算性という市場原理の話が最初にあったわけなんですけれども、A地区、今、審査しているこの建物、庁舎が区分所有として入っている再開発ビル。個人にどのように影響が出るのかということなんです。夜、私が仕事を終えて、このビルを下から眺めると、電気がついていないところがいっぱいあるんです。生活スタイルの違いであるとか、私はそれだけじゃなく、いつオーナーが売ろうか。そのもうけるタイミングを見ながら待ち構えているという状況が、これはいわさだけではなくて、そのような状態になっているわけなんです。個人としては、やはりそういった状況だと思います。

50階建てで保留床が多ければ多いほど、利益が上がるのはディベロッパーであり、不動産会社、売り上げが多くなるわけですから、利益は当然上がるわけです。

しかしながら、税金が投入される事業であるならば、そのディベロッパー、不動産会社、建設するゼネコン、はたまた製鉄会社、コンクリート製造会社、云々かんぬんがどれだけの利益を上げ、売り上げを上げ、そういったものが明確にならなければ、税金投入というのがあってならないと私は思っているんです。

これはここだけの問題ではありませんけれども、やはり、そこが不明瞭である限り、こういった手法というのには疑問がついて回るというのは、当たり前のことじゃないですか。そういったことは明確になるんですか。明確にお答えください。

会長 どうぞ。

都市計画課長 今のお話ですと、全ての使途が明確にならないと、補助金が補助できないということになりますので、合理的ではないと考えております。

基本的に補助金の考え方は、市街地再開発事業の中で、公益公共部分について、一定割合を公が補助するといったものでございますので、開発利益の使途について、明確にならないとそれができないということであれば、全ての市街地再開発事業が成立しないと考えております。

会長 はい。

委員 やはりその辺にもおかしな要素が含まれているわけです。そこで、この建物の耐用年数にかかわる問題、これを最後にさせていただきたいと思っています。

 何十年か後には老朽化し、建てかえの問題が発生することになります。昨今、マンションの建てかえができなくて困っていることが社会問題化しています。それは区分所有者がみずからの資産や年齢などの状況で、建てかえどころか、耐震改修さえ踏みとどまらざるを得ない状況があることは言うまでもありません。

 このビルは1,450戸ということですが、建てかえに直面するときには、当初の権利者は売買により転売している、移転しているということもあるでしょうし、相続して代が変わりしているということもあるでしょう。さらには、人口減少、少子高齢社会の影響で全ての部屋が埋まっているかさえわかりません。

 しかし、そのときは必ずやってくるわけであって、権利者だけでは建てかえができないことが、今のこの現時点で容易に想像されますけれども、そのときが来て豊島区としてはどうするのか。これが今、準備されていなければ、私はならないと思います。どのように考えているのかお答えください。

会長 どうぞ。

都市計画課長 そちらの課題についても、豊島区だけが、答えを出してという話ではなく、国全体の施策の中にそういう対策は今後検討されるべきものと考えております。

 区だけではなく、いろんなところで再開発、超高層ビルが建っております。超高層マンションが建っており、将来的に、これが、空室がどうなっていくのかというのは想像される場所ですが、現段階において、それが全て解決しないと、次のステップにいけないということであれば、全ての再開発事業については進められないということになりますので、現状の法規制で、そういうことがないように工夫していくというものとどまるのかなと考えております。

会長 はい。

委員 民間がやる場合であっても、それが社会問題化している中で、この23区にタワーマンション、ビルが市街地再開発手法でどれだけ進められてい

るのか。豊島区の問題だけではないということは、私も認識はしていますよ。しかし、それでは国も、豊島区も無責任ということじゃないですか。

私は、今回、権利者から多くの反対意見が出ている中、賛否を決定するのは時期尚早だと思っています。そう確信をしています。傍聴にお見えの住民の方々もその点について、ほかの委員の皆さんが理由をきちんと述べられるものと注目し、期待をされていると思います。よろしくお願ひします。

会長 最後のは要望ということによろしいですか。

委員 はい。

会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 今の税金が補助金として投入されるところがどこかという質問ですが、これは、市街地再開発法ができたときからの問題です。その点に関しては、ここの審議会で検討する事項ではない。ここの審議会としては、現在ある市街地再開発法とか、地区計画の諸制度等に合致しているかどうかというところだと思う。

たださりながら、補助金として税金が投入されるのが、どの部分なのかについては、再開発法ができたときにおいても議論されて、そのときには道路とか、公共的空間に関して、補助金を出すということがうたわれていた。先ほど、共用部分と公共公益部分という言葉が出てきているので、少し整理されたほうがいいかなということです。

共用部分というのは、建物の中のフロアの共用部分、エレベーターも含むものなのか、当初の再開発法等の適用のときには、そこまでの話はなかったはずですが、要は、補助金として、税金はここに入れますよ。それで、都市計画決定をやっていくところの主要な公共施設、公共的ではなくて、公共施設として書かれている区画道路であるとか、そういうものに補助金は出るのか。いや、それ以外にもというところで、言葉を少し明確にされたほうがいいかなという気がしました。

共用部分以外には、公共公益部分というご説明もあったものですから、非常にそういった点からすると曖昧なところ。その額が云々かんぬんというのは、実際に事業の設計が進んでからですが、現時点で補助金として税金が投入される予定の部分は明確にされたほうがいい。

市街地再開発法ができたときに、民間事業者を利するものが、この再開発法ではないかというのが、かなり議論されて、説明がされているはずですので、そこから辺明確にされたほうが、よりわかりやすくなるかなと感じております。

会長 じゃあ、説明どうぞ。

都市計画課長 ご指摘ありがとうございます。現行では、共用部分についても補助の対象になっておりますので、申し上げます。

会長 どうぞ。

都市整備部長 若干、補足をさせていただきますけれども、冒頭にこんな資料をご説明させていただきました。今、都市計画の段階ですので、どの段階にあるのかというのは、この表の中でおわかりになるかと思っておりますけれども、これまで区が懇談会をやりながら、合意形成が出てきた上で準備組合を設置し、その結果が、今都市計画になって、事業としては、これからスタートするという段階です。

補助金については、もともと都市開発法に基づく市街地再開発事業というのは、市街地の改善整備に対するものに対して補助金を支出するということとなりますので、簡単に申し上げますと、住宅の専用部分以外、事務所の専用部分以外については補助金をお出しし、事業を側面から支援することとなります。

従いまして、基本的には地べたの部分に関して、空地进行をしっかりと確保しながら、防災性を高め、市街地の改善整備を進めていくという中で、国の制度要綱の中に明確に何に対して補助金が出るということが定まっておりますので、そういう制度の中で補助金をお出しすることになってまいります。

また、公共施設管理者負担金とありましたけれども、今回の場合は、隣接する環状5の1号線は都市計画道路事業であります。これは東京都がもう既に施行をしているということでありまして、周辺の区画道路については、市街地再開発事業の中でしっかりと整備していくというものになりますので、区としては基本的にはお金をお出ししない。事業の中で整備をしていくというものになります。

追加して申し上げますと、市街地再開発事業の中で、保留床、容積を上げて事業性を担保しながら支援をしていくということの理由の一つに、お住まいになっている権利者の方々に対して、かなり手厚い支援ということが

制度の中に仕組まれております。組合設立をされて、事業認可を受け、権利変換計画が定まったら、一旦、解体工事が入ります。解体工事が始まると、一時的に転居して、また戻ってくるという方、もしくはお出になる方もいらっしゃると思いますが、そういう方々の転居費についても、事業の中で全て見るということになりますので、権利者に対しては、かなり手厚い事業だということについては、ご理解いただければと思います。

会長

よろしいでしょうか。先ほどの共用部分ということで、法律の中では厳密に規定があるわけで、新しい何かを設計者が工夫してつくって、そうすると、これは補助の対象かどうかということ、個別にまた協議をしながら進めていくということになります。

それから、最初のご質問で、容積率最高限度800%がなぜ1,200かというお話がありましたけれども、かつて共用部分として活用される部分、例えば、エレベーターや、建物の中の住戸に至る道路については、建物の一部として容積率の算定を前提にしていました。

ところが、これは一戸建ての住宅地で言えば、区画道路とか路地と同じで、誰かのものではなくて、みんなが共有して使うわけですから、その部分を容積率から算定を除外していこうということで、マンション等を含めて、集合住宅の場合の容積率の算定の基準が変わってきました。

その結果として、見かけ上の全体の床面積に対して、容積率制限がかかる床面積が、かなり現在の仕組みでは制約されるようになりました。その部分が、オーバーラップして、補助金の対象になる共用部分であり、そこを個別建て替えすると、全部個人の資産ですので、容積率に入りますが、共用、分譲住宅等々、集合住宅の場合には、みんなを使う空間ということで、道路と同じような公共的な床であると考え、補助も入りますが、容積率の算定からも外すというのが、現在の仕組みということで、400%増えて1200%となっている訳です。。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員

今、全体の今回の計画ということでのご質疑があったと思うんですけども、今回、地域の方から、審議会委員ということで、宛にお手紙をいただいています。多分、皆さんのところにも行っているのではないかと思います。この内容とあわせてなんですけれども、この間の地域での説明会のときに、区がどういうご答弁をされているかという資料が出ていたんですけど

れども、いろいろ住民の方がご質疑をしたときに、回答が準備組合のほうにきちんと答弁をするように、対策をとるようというお話をしていることが、載っているんです。ご意見をいただいた旨は、準備組合に伝え、真摯に対応していただくことは必要だと思うので、検討するように指示する。それから、今後、準備組合や東京都と一緒にあって、円滑に事業が進むように指導する。もちろんこれだけではなくて、基本的に2月6日に行われました質疑応答の中で、準備組合に対して具体的に指導する、対応するよう指導するということが繰り返し書かれているんですけども、実際にどうのご指導を区はされているのでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 準備組合には、説明会や権利者の方から個別にご意見いただいた際、その都度来ていただいて、こういうご意見をいただいた、こういう対応をしろというような要望があったというところは伝えており、またそれに対して速やかに対応するように指導はしております。

会長 はい。

委員 その結果どうだったのでしょうか。

都市計画課長 個別の具体的にどうだという話は、ここでは表現できませんが、基本的に準備組合のほうは組合員だけでなく、開かれた説明会に対応していただいていると認識をしております。

会長 どうぞ。

委員 それで、4月5日に準備組合の会合が開かれて、このお手紙をくださった方もご参加したんですけども、理事長さんのほうから、反対者に関しては、準備組合において、関係権利者と協議されていくということもできませんということで、反対派は反対派で話してくださいと断られてしまい、準備組合において、関係権利者と協議されていく状態にはなりませんというお手紙の内容でした。た。

それから、いくつかの再開発事業の中で地権者の方々の6割近くが、再開発事業のところから出ざるを得なかったという経過に対してはどのような分析をされているのでしょうかという質問をしたけれども、これにもご回答いただいておりますという文章が出ています。

一つは、4月5日の準備組合の中で、反対派は反対派で話をしてくださいというふうに、自分たちが意見を言うことや説明を求めることが断られ

たという文章がありますが、当然準備組合の話し合いのときは、ディベロ
ッパーさんもいるでしょうし、区も参加されていると思うんです。こうい
う対応を少なくとも準備組合さんの理事者の方がされたというのは、区の
指導と全然違うんじゃないでしょうか。いかがですか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 準備組合にそのあたりを確認しましたところ、4月5日の説明会で、
理事長がそのような発言をしたと言っておりますけれども、趣旨は、4月
5日は説明会議事の内容が定まっておりますので、まずは議事の話を進め
たいという趣旨でございます。そして、議事が終わった後に意見交換会を
この日は予定しておりましたので、議事に外れるご意見については、意見
交換会のほうで申し上げてほしいという趣旨で発言した旨を聞いておりま
す。

会長 実際に意見交換会は行ったんですか。

再開発担当課長 はい、意見交換会は行っております。

会長 どれくらいやったんですか。

再開発担当課長 ちょっとお待ちください。

都市整備部長 今の再開発担当課長が申しあげましたように、当日、区は出席をして
おりません。懇談会の段階では、区が事務局としてさまざまなことを皆様
方と話し合ってきた経過があって、一定の合意形成が生まれた段階で再開
発準備組合というものを地権者の方々が一定の合意形成のもとに設置され
た。そこから基本的には自主的に動かれています。これから、指導・監督で
あったり、ご支援申し上げる立場で理事会、総会といったことには、区と
して参加していくんですけれども、自主的な活動にまで全て私ども区が参
加するものではございません。

その中で、私どもがお聞きしているのは、1月にも準備組合主催の説明
会があって、そのときも当然、当日用意されていた議事に沿ってご説明し
ようかと思ったのですけれども、一部の方からご自身のご主張をなされて、
その会の運営自体がうまく流れなかったということがありましたので、4
月の説明会に当たっては、まずは予定されている議事を進めさせていただ
き、それが終わりましたらということで、実際には20時から21時半く
らいだったと聞いておりますけれども、また別途そのための会合を開いた
と聞いております。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 補足させていただきます。当日は7時から説明会がありまして、意見交換会は8時から9時半ごろまで行われました。参加人数につきましては、未加入者が9名と組合員が1名と、それから関係者ということで行っております。

会長 はい。

委員 このお手紙をくださった方も、結局、どういう内容で、ご自身たちの財産がどうなるのか不安を感じていると思います。もちろん先ほどお読みになりました計画案に対するいろんな答え、いろいろなご意見の中では、明確に反対というようなご意見もありますけれども、今回、いただいたお手紙の中では、お互いに意見交換をし、賛成の方はどういうお立場で賛成をされているのか、反対の方はどういう立場で不安を感じているのか意見交換しながら、準備組合ですから、お互いに意見が一致するところは一致し、じゃあ、やりましようとなるのかもしれませんし、じゃあ、ここはこうしましようとなるのかしませんが、今回のような反対派は反対で話してくださいというお話で終わっている。

それからも一つ、補足質疑のところ、賛成の方がお一人と、今おっしゃいましたよね。結局、準備組合を進めて、この事業をやりたい方と、いろいろ疑問を感じていらっしゃる方が、率直に意見交換をしたいと願ってもできないわけじゃないですか。それにもかかわらず、区は準備組合にきちんとやりなさいと言っている、それから、準備組合は独立した団体だから区は入っていませんというならば、この再開発ってどういう内容なんだろうとか、どうしたらいいんだろうかって、疑問を持って、その中身というのは解決しないじゃないですか。特に住民参加で多くの住民の人たちの生の声を聞きながら、計画を具体化していくというのが基本的にまちづくりですよ。

私、すごい先ほど来のご答弁で、本当に腹立たしく感じているんですけども、あんたたちにお任せだよと、もうここで手を引くんだよという感じですが、わからないなと疑問を持っていらっしゃる方たちがいらっしゃる中で、結果的には準備組合の会合に出ても、そこから追い出されるような雰囲気になっているわけです。これじゃあ合意形成をし、意見が一致したら進めましようなんていう形はとれないと思うんです。そこら辺に対し

てはいかがお考えですか。

会長 どうぞ。

都市整備部長 今、ご発言がありましたように、ご反対をなさっている方が準備組合主催の説明会に出て、それが追い出されるという状況が、もしあるのだとすれば、私どもからきつく指導させていただきます。

また、今回いくつかそういうご意見をいただいていると聞いておりますけれども、今、都市計画審議会の場でご審議いただいているのは都市計画に関するもので、私どもは法律に基づいて都市計画の16条、17条に関する意見の募集をし、それをしっかり皆様に都市計画審議会の場でご説明し、説明会については、16条での原案に対する説明と説明会でご意見があった追加の説明ということで、そういう場を設けておりますので、ご賛成いただいている方も、ご反対いただいている方も、全ての方にご発言をする機会は、しっかり用意してきたつもりでございます。

会長 はい。

委員 私は、賛成の方のお話というのも全部読みました。それから、反対というか、疑問を持っていらっしゃる方のお話も読みました。

賛成の方は具体的に進めていくというところではいいんですけども、疑問を持っている方に関しては、きちんと対応していかないと、最終的に一致をして、共通のまちづくりなんか取り組めないと思っています。

そこで伺いたいんですけど、さっき保健所の話が出ました。昨日、施設用地の委員会がありまして、保健所に関連して、C地区に入った場合に、今の見積もりは20億とされています。これの根拠はどうなっていますか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 近隣の取引事例等勘案して、金額、単価を設定したものです。

会長 はい。

委員 私自身の財産がどうなって、私はどういう住まいを保障されるんだろうかというのが、これは地権者の一番切実な声です。まちづくり云々とありますけれども、基本的にはそこにいくんです。そのときに、いろいろ質問しても、ご答弁の中身を見ると、今の段階では具体化できませんというお答えになっています。でも、じゃあ、何で保健所の移転の関係でいくと、そういう20億という金が出てくるのかというのは、大変疑問です。

会長 どうぞ。

都市計画課長 先ほど申し上げましたが、この金額は、近隣の取引事例を勘案して区が算定したものですので、これが実際の保留床の価格ということで決まったわけではございません。

委員 はい。時間の関係もあります。もう二つだけ簡単にやらせていただきます。

それから、もう一つすごく疑問に出ているのは、超高層のマンションに入ったときの日常の管理費です。うちのマンションはすごく古いので、今、大規模改修もやっているんですけど、それでも毎月3万円くらい払っています。エアライズは今どれくらいかかっているかって知っていますか。

都市計画課長 以前、3万程度という話を聞いたことがございますが、不確かです。

会長 はい。

委員 これは、そちらがお出しになった資料の中に載っていました。私もこれを見ながらわかったんですけど。80平米、2SLDK、管理費2万9300円、修繕積立金2万1500円、駐車料金が3万3,400円。この駐車料金を引いても4万1,000円くらいはゆうに超えていますよね。

やっぱり超高層というのは、説明会のときも出ていましたけど、管理費がかかる。地域に入ると、実際どのくらいの管理費になるのか、年金で払い続けられるのか、そこら辺が率直な疑問で出ています。そういうものに対しても、調べていないということ自体、私は甘いと思わざるを得ません。

それから、もう一つ、パームス東池袋の広告に、販売広告が載っていました。これ見たことありますか。

都市計画課長 その広告は見たことございません。

委員 これはパームス東池袋とあって、南池袋二丁目C地区再開発事業エリア内、72.84平米、3LDK、6,480万円と書いてありました。そうすると、今、こんなお金ないけど、借金をしてでもここを買って入ったら、新しいところにはもっといい条件で入れるのかと一瞬思ったんです。そこら辺についてはどういうふうに思われますか。

都市計画課長 そちらについて私どもがどう思うかをコメントする立場じゃないのかなと思っております。

委員 そのとおりだと思いますけれども、ただ、いろんなことがこういう形でおこっているわけです。それを住民の直接該当する人たちは、毎日のように見ているんです。法律に則って云々とおっしゃいましたけれども、まち

づくりそのものが住民参加型で、いかに住民の人たちが住みやすい安心・安全な場所をつくるかというのが、本当の基準だと思います。

私は、会長さんが開いてくださった懇談会、出られませんでしたけれども、先ほどのご説明からいっても、最初の段階では、やはり参加者の方々のいろんな思いをきちんと丁寧に対応する、地権者の不安を和らげるようにできる、そうしないと前へ進まないとか。そのとおりで思いながら、これは読みました。

最終的に、国家戦略特区との絡みを含めて、ここの地域が緊急整備地域の中で、非常に重要だということが書かれていますけれども、住んでいる人にとっては、今やっぱり一番いい条件の中で生活をしていて、これが緊急整備地域というので、急に指定され、国家戦略特区になっちゃって、どんどん進むというのは、私が地権者だったら、やっぱり納得できない。だから私は、今回このお手紙をくださった方のお気持ちは、すごくわかって、まだまだ判断ができないから、もう少し延ばしてほしいという思いは、すごく受けとめられるなど、今思っています。

終わります。

会長

よろしいですか。事務局はいいですか。

本日用意していただき、一番最初の説明いただいた再開発の流れというやつで、これは今の日本の再開発法に基づく基本的な流れで、上のほうが、いわば合意形成に基づいたソフトな仕組みで、下の建築計画というところが、ハードな計画をどう進めていくかということです。

きょう、この左から二つ、三つ目の黄色で囲ってある都市計画についての付議がなされているわけですが、現在のところ、わかっているのは基本構想と基本計画に基づいてです。確かに、具体的にどうなのかわからない段階なんですけれども、先ほどの資料3にもありますように、これをきょう決めてほしいということなんです。この資料3には建築の形は一切入っていません。現在わかるものとして、例えば容積率800%で、先ほどの容積率に入れない機械室ですとか、あるいは共用部分等々を入れていくと、これぐらいのボリュームに最大なるかもしれないね。最大化することによって、工事費を保留床部分をどれだけで処分できるかによって、工事費の負担が決まるわけです。もし保留床ゼロであれば、共同建て替えと同じですので、工事費、全部自己負担ということになります。補助金もほん

のわずか。建て替えに関する補助金が出るかもしれませんが、共用部分等のまちづくりという概念に基づく負担は出ません。

じゃあ、具体的に建物としてどうなるのかというのをいつやるのかということですが、この表で見ていただくと、きょう、都市計画決定で、都市計画の枠組みを決めます。つまり、最大800%まで容積率をふやします。でも、ただ単に業者のためにふやすわけではないんです。この計画の中で、例えば地区計画ですと、広場や歩道状空地ということで、実質的に歩道を広げるとか、あるいは地区広場として、建物周りに広場をつくるとか、これは再開発に入る方だけではなくて、まち全体で活用でき、いろんな活動するときにも使える。そういう公共空間を整備することが、いわば補助金が入る前提でもありますし、容積率をその分上乗せするということで、建物は高くするけれども、足元回りに空間をたくさんつくって、公共あるいは地域社会に貢献してくださいと。それが前提で容積率も割り増しもするし、補助金も入る。

それを今日決めさせていただくことで何ができるかということ、この図で見ていただくと、具体的に建築計画で、基本設計というのに入ります。基本設計に入って初めて、関係する建築者の皆さんで占用部分をどう分配するのかおおよそ把握する。でも、工事費はまだ決まらないんです。今やると、べらぼうな工事費をとられます。オリンピック前の異常な状況ですから。むしろ、基本設計をして、その後、組合を設立してから実施設計をする。組合設立するということは、関係権利者が確定することになります。その段階で、本当の権利のどれぐらいに変換できるか、工事費その他がどれぐらいかかるから、どういう負担になるかが決まってくることにつながっていくわけです。

権利関係がどういうふうになるのか不安だというのはわかるわけですが、再開発事業という手続ですと、どうしても、幅のある部分が前提になって、徐々に、詰めていくという、法的な手続になります。

それから、いろんな不安を持たれている方がおられるのは事実です。一方、この事業を進めようと思っておられる方がおられるのも事実でありまして、先ほどの意見書等々では、賛成に大きく分けていますけれども、意見がたくさんあったということです。将来、先ほどのように関係権利でポンと入ると、関係権利者がまた増えるので、関係権利者確定できない。

例えば、現状で言うと、C地区の全体の関係権利者のうち、準備組合に加入されている権利者というのは、今何%ぐらいになるかわかりますか。あるいは面積と人数もわかりますか。

再開発担当課長 今58名のうち、44名が加入しております。

面積については、約8割です。

会長 面積はわかりませんか。

再開発担当課長 今、手元にごさいます。申しわけごさいます。

会長 関係権利者が8割ぐらいということで、面積を均等配分としたら、同じぐらいの面積になるかと思ひます。そういう動きの中で本日、都市計画決定が付議されているという状況だと思ひます。

だから、きょう決めたら、もうどんどん行かだけだということでは、私は全くないと思ひています。きょう決めることによって、より具体的に次の一歩が踏み出せるので、その不安をお持ちの皆さんも含めて、それにお答えする方向に一歩、二歩進んでいけるかどうかというのが、きょうの付議の最大の課題ではないかなと思ひています。

平成16年から始まっていますから、もう14年かけて、やっこの段階へ来たということだと思ひます。これは今の仕組みであって、将来この都市計画、再開発という仕組みが未来永劫この方法で行くのかどうかはわかりません。

先ほど言ひましたように、容積率の算定だけでも、建築基準法で容積率を入れてから、もう3回ぐらい変わっています。基本的には緩和方向にずっと来たんですけれども、マンションの建て替えが難しいということで、マンション建替促進法という新しい法律に基づく展開も進んできています。

ですから、将来、再開発ビル等も含めて、本当に建て替えが必要になってくると、どういふふうにするか。まさにこれは国家プロジェクトとして取り組まなければいけない課題だろうと思ひています。

ちょっと時間を過ぎしてしまいましたけれども、皆さんのご意見、それからこれまでの流れ等々を伺いながら、きょうの状況をまとめさせていただくと、以上のようになるかと思ひますが、ほかによろしいでしょうか。

どうぞ。

委員 僕自身は、この計画自体について、再開発の計画としては大きく反対するものではないんです。

ただ、今の委員のお話にあったようなことが、本当に起きているとすれば、これは大きな問題です。

なぜかという、要は再開発準備組合というのは、公的資金が活用されている組織ですよ。補助金が入っていますよね。

都市整備部長 まだ入っていません。

委員 活動費に入っているのでは。

会長 どうぞ。

都市整備部長 準備組合に対して、国の補助金なり、区の補助金が入りますのは、都市計画決定後になります。

委員 なるほど。じゃあ、まだ入っていないんですね。

ただ、いずれにしても公的性格があるところなので、準備組合の活動について、さんざん議論が行われていて、区も指導すると明確にお答えになっている。そのことについて、組合は独立した組織なので、区は一切運営について関与しませんということでは、やっぱり済まないと思います。少なくとも会議に同席して、中立的な立場で議事録をとるべきだと思います。

要は、区というのは組合のために仕事をするわけではなく、区民全体のために、あまねく平等に奉仕するのが区の立場なので、最低限そういうことはすべきだと思う。こういう状況であれば、問題なければ、そこまでやる必要はないけれども、問題があるのであれば、やはり、そこはしっかりやるべきだと思います。少なくとも、やっぱりそういうことについて、しっかり対応していただくということが、この都市計画決定を我々が認める条件だと思っています。

その辺について、やはり十分に対応していただくということを、きちんと明確に言っていただかないと。反対派の方もどういうアプローチをしているのかわからず私は一方的な情報しか持っていないですから、組合の人のことを一方的に非難するつもりはないんです。ですが、いずれにしても双方がきちんと話し合うようなテーブルを、区が、ある程度介入しないと、ちゃんとはつくれないと思うんです。

だから、その部分についてしっかり、やっぱりやっていただくことをちゃんとお約束をしていただかないと、なかなか、今日これ賛成できないなど。その辺について、ちょっとお考えを述べていただきたいと思うんですが。

会長 どうぞ。

都市整備部長 先ほど私から申し上げたのは、全てに関して区が出るものではないという事を申し上げたのであって、総会、理事会については、当然出ていくものだというふうに思っておりますし、今のご意見を踏まえると、例えば、4月5日に開催された説明会というものが今後あるのであれば、そういうところに、区が公平の立場で出ることも一つの方法だと思います。そういうことも含めて、検討させていただきたいと思います。

会長 どうぞ、手短にお願いします。

委員 すみません。あと一つだけ、今後どのように進むかという運営上のことを。都市計画決定されて、これは豊島区での再開発事業では初めてですけど、国家戦略特区の対象になっていて、東京都の都計審にはかからないというところまでは聞いたのですけれども、今後、正式な組合が設立をされ、そこから具体的には進むんだらうと思うんです。大体どういう日程の流れで行くんですか。

会長 いかがでしょうか。

都市計画課長 都市計画手続としては、今回、答申をいただいた後、国家戦略特区の枠組みの中で、区域会議を開いて、そこで都市計画決定をする。内閣総理大臣決定となります。それ以降は、通常の再開発事業の流れですので、事業計画であったり、本組の設立であったりという形になっていきます。それは先ほどの参考資料で説明したとおりでございます。

会長 どうぞ。

委員 すみません。国家戦略特区絡みで考えると、結局は国家戦略特区との関係ではこうなりますという文章は載っかっていますけれども、やっぱり国が全面的に、この計画にかかわる形になるわけですね。それが、国家戦略特区じゃないとどのようになっていくのかとか。少なくとも住民の意見はどのように今後反映できるのかとか、やっぱりそこら辺は、大変怖いなと思いがあります。

再開発事業で5 1階の2棟なんていうのは初めてですよ、今回。さすが国家戦略特区だなと思う部分もありますけれども、だからこそ、この問題に関しては、足をとめて、もう一回きちんと見直す必要があるんじゃないかと。

さっき会長は、設計そのものもこれからだよというお話はされましたけ

れども、私たちは地域説明会の中で、これは全部配られて、説明も受けています。これが全面的に変わる可能性が十分あるというなら、まだあれですけれども、そういう状況も、まだ明らかになっていない段階では、今ポンポンと足を進めていくというのは、早過ぎるんじゃないかなと、改めて今思いました。

会長 どうぞ。

都市計画課長 国家戦略特区での枠組みでの決定というのは、都市計画決定が豊島区長決定ではなくて、内閣総理大臣決定となるということです。先ほど来申し上げましたが、再開発組合だとか事業認可、あるいは権利変換の認可については、全く通常の再開発事業の流れと一緒にございますので、そこで権利者の意見のほうは、十分反映できると考えております。

会長 ほかによろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委員 私は去年から、この都計審に入らせていただいて、C地区はいろいろと伺っています。それで自分で現場も見えています。

これだけの規模のものを簡単にまとめるとなったら、確かに難しいことです。ただ、私もこの近くで、ちょっと共同建て替えの話で動いているんですけれども、人間の考え方というのは、どうしても、自分は反対じゃないんですけれども、誰も言うことを聞いてくれない。これは逆に人間のエゴかもしれないですね。そこに協力するという意識をもって、この地域に入ってほしいんです。先ほど会長からお話があったように、私も設計事務所ですから、基本計画の段階で、ある程度は決めます。ただ皆さんの意向を聞いて、初めて、その後出てくるんです。

全体の中でどう考えるか。三つの公園をつくって、広場としては、それなりのものを今考えていると思います。これが、雑司が谷からつながるグリーンに関して、今後どうなっていくのか。これは基本設計を見ないと、正直言ってわかりませんよ。今の段階で反対だ、反対だと言っていると、いつまでたっても反対が出ちゃう。そこをどうやって考えるか。

区としては、正直言ってその中には入りづらいと思います。、。私も住民の権利者という話をしてしているところがあって、区さんが入ってくれば、納得しますよという権利者の方はおっしゃるんですね。ところが、区が入ると一言言えば、区が動かなくちゃいけない。区がそこまで動けるか。正直な話ね。これは区民のためにやっています。一番大事なのは、

そこに住んでいる方がまた住めるというのをどうやって考えるかが、再開発だと思う。さっきお話がありましたけれども、お金ないけど、そこを買っちゃおうと始まって、中へ入ったけど、もっといっぱいもらえるんじゃないか、そういう考えじゃないんだ。どうやって、ここにまた戻ってこられるか。それを皆さんで、権利者の方が主張すればいいですよ。

ここをコーディネートしている人たちが、親身になって相談に乗ってあげる。その人たちに、豊島区の担当が、ある程度、意見をするとということをやっけていかないと、権利者は、なかなか「うん」と言わないんですよ。そのうちみんな疲れちゃいますよ。もう16年これやってきて、せつかくこれだけ動いてきているのに。僕は設計者として、建築家として、そう思います。

ですから、今の話を総合すると、もう一度話し合いましょうよ。ただ、この決定をしないと、今後進みませんよということでもよろしいんじゃないかなと、僕自身は今考えています。

以上です。

会長 はい、よろしいでしょうか。

(なし)

会長 それでは、付議ということでございますので、議決を諮っていきたいと思います。

まず最初に、議決を諮らせていただいた後、報告文案というものをお見せして、確認をさせていただこうと思っております。その中で、今後の事業の推進、まちづくりの推進にも活用していただくことはもちろんですが、改めて、都市計画を決定した後も、区は区民支援及びまちづくり支援の立場で、かかわられることを審議会としては要望するということを議事録にとどめさせていただいて、肝に銘じていただければなと思います。

それでは、お諮りさせていただいてよろしいでしょうか。

(はい)

会長 それでは、案件ごとに行いたいと思います。

まず、議第63号「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業」について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

会長 賛成多数と認めます。議第63号は可決いたしました。

続きまして、議第64号「南池袋二丁目C地区地区計画」について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

会長 賛成多数と認めます。議第64号は可決いたしました。

議第65号「高度地区の変更」について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

会長 賛成多数と認めます。議第65号は可決いたしました。

最後に、議第66号「防火地域及び準防火地域の変更」について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

会長 賛成多数と認めます。議第66号は可決いたしました。

どうもありがとうございました。

それでは、よろしければ、事務局より豊島区長と内閣府への報告文の案を配布していただき、委員の皆様にはご確認いただいて、特にご意見等がなければ、議第63号から議第66号までの審議を終了とさせていただきますと思います。

(報告文案配付)

会長 よろしいでしょうか。

前半の4枚が区長宛です。同じものですがけれども、後半の4枚が内閣府地方創生推進事務局事務局長宛の報告ということになります。

それでは、確認させていただいたということで、議題の1については、以上にさせていただきます。

ちょうど時間は3時になりましたけれども、あと、二つ報告事項。20分ぐらいでよろしいですか。

都市計画課長 諮問です。

会長 諮問ですね。諮問案件があります。報告があります。

では、まず諮問です。

続いて、諮問案件に移ります。「豊島区景観計画の変更について」、の説明をお願いいたします。

都市計画課長 私のほうから、諮問第114号、資料第1号の前半を説明させていただき、後半については、担当係長より説明いたします。

それでは、諮問第114号、資料第1号をお取り出しいただきたいと思
います。

豊島区景観計画についてでございます。

今回、諮問の主旨でございます。

雑司が谷の「が」が「ケ」になっておりますが、片仮名ではなくて平仮
名の「が」です。訂正のほうをお願いします。申しわけございません。

雑司が谷地域景観形成特別地区の指定。

景観重要公共施設「鬼子母神大門ケヤキ並木道」の指定。この指定に伴
い、豊島区景観計画を変更するものでございます。

景観計画と都市計画の関係でございますが、景観計画は、都市計画法第
6条の2第1項の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、これは東京
都における「区域マスタープラン」でございますが、これに適合するもの
でなければなりません。これは景観法の規定でございます。

景観行政団体、つまり豊島区は、景観計画を定めようとするときは、都
市計画審議会の意見を聴かなければならないという、これも景観法の規定
でございます。

これに基づき、景観計画の変更内容について、豊島区都市づくりビジョ
ンを初めとした都市計画との整合性について、本審議会に諮問をし、ご意
見を伺うものでございます。

次のページ、おめくりいただきたいと思います。

景観計画変更の背景でございます。

豊島区では平成28年3月に景観計画を定め、今後の景観施策の展開と
して「歴史・文化をはじめとする地域資源の活用など、重点的に景観形成
を取り組む区域を景観形成特別地区として位置付ける」とし、候補地域を
示しております。

既に神田川沿い、六義園周辺、グリーン大通り沿道の3地区の特別地域
の指定をしております。

今回、雑司が谷地域は「鬼子母神堂や参道の大門ケヤキ並木、雑司が谷
旧宣教師館など多くの歴史・文化資源がある地区」、また「日本ユネスコ
協会連盟によるプロジェクト未来遺産にも登録された地域活動が示すよう
に、地域の歴史を大切に受け継いでいる」とされております。景観形成特
別地区の候補とされており、また一昨年7月25日でございますが、雑

司が谷鬼子母神堂が国の有形重要文化財にも指定されているところでございます。

これらの背景を受けて、雑司が谷地域の景観形成特別地区の指定に向けて、一昨年度には雑司が谷まちあるき学校や雑司が谷景観まちづくりセミナーを開催いたしました。地元住民の景観啓発を行い、また景観重要建造物「雑司が谷旧宣教師館」の指定、景観重要樹木「鬼子母神の大イチョウ」の指定を行っております。

昨年度、平成29年度には雑司が谷景観まちづくりワークショップを開催し、地域の方々と雑司が谷地域における景観特性や景観形成基準の内容などについて意見を交わしております。これらを通じ景観計画の変更案を作成し、本年1月よりパブリックコメントを行い、3月に景観審議会の諮問を行っているところでございます。

私のほうは以上でございます。

都市計画課担当係長 都市計画課担当係長の山口です。

続きまして、上記計画における位置づけとして、区域マスタープランにそくして作成した豊島区都市づくりビジョンがあり、ここに抜粋しておりますのが雑司が谷地区。ビジョンの12地区に分かれている雑司が谷地区のまちづくりに当たっての立脚点、

あと、地域像を実現するためのまちづくりの方針として、個性のある美しい都市空間の形成ということで、景観に関して、4項目ほど書かれております。

豊島区景観計画においては、全く同じ12地区の一つとして、雑司が谷地区のまちづくりの視点及びまちづくりの方針として書かれております。

それに基づいて、次のページを見ていただきますと、地域に関してはビジョン及び景観計画における雑司が谷地区の特別地区の指定の概要です。

指定の目的といたしまして、特に地域の特性を生かした景観形成を推進する必要があると認める地域を景観形成特別地区に指定する。それで、文化資源、行事などを大切に受け継ぎながら、歴史が感じられる空間の中で親しみのもてるみどり豊かなまちなみの形成を図るため。

次に、景観形成の方針として、4点ほど挙げております。そして、地区内を主に四つの地域に分けて指定をしていくことと考えております。

指定による効果としまして、「景観法に基づく届出」の対象を拡大して、

きめ細かく指導をしていくということと、それに踏まえた独自の「景観形成基準」を策定することができることになっています。まず、今現在の雑司が谷地区を四つに分けた鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道、雑司が谷地域住宅地エリア、環状5の1及び補助81号線沿道エリア、幹線道路・東通り沿道エリアという四つの地域特性を応じて分けましたところの一般地区としての届け出の規模をまとめてあります。

それぞれの地区において、もう少し細かく見ていく形で、鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道に関しては、全てのもの、住宅地域エリアに関しては、高さ10m以上または延べ面積300㎡以上、環状5の1・補助81号線沿道エリアに関しては、高さ15m以上または延べ面積1,000㎡以上、幹線道路・東通り沿道エリアに関しては、高さ15m以上、延べ面積1,000㎡以上という建築物について届出の対象を広げていく。

同じような考え方で、工作物に対しても広げております。その内容に関しましては、資料2の4ページを見ていただきますと、それが出ております。

また、開発行為に関しましては、開発行為の最小面積500㎡以上ということで、全てのエリアがそうとなっておりますので、特に届出対象に関する変更はございません。

次に、景観形成基準なんですけども、資料2の11ページから記載がございます。

まず、11ページの景観形成基準において、街並みの趣という形で、それぞれのエリアについて、記載をさせていただきました。

次の12ページから、建築物の景観形成基準として配置、高さ・規模、形態・意匠・色彩、それと公開空地・外構・緑化等ということで、配慮事項を定めております。

それで、基本的には、それぞれの先ほど説明申し上げましたビジョンに基づく空間形成の環境に配慮することをその中で書いております。抜粋して読ませていただきますと、まず、配置のところの鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道に関しては、下から二つ目の丸に関して、大門ケヤキ並木道に面して住宅や駐車場などの出入り口を設置する場合は、ケヤキの保全に配慮した計画とする。これは、先ほどの並木の保全をここで具体化している形で書いております。そういう形で、それぞれの項目に関して、細

かい配慮事項を定めたのが景観形成基準です。

続きまして、資料1の5ページに戻っていただきまして、⑤として屋外広告物に関する事項という形で、特に、ここの区部の重点にある鬼子母神堂と大門ケヤキ並木道の周辺に関しては、屋外広告物の表示の規制を景観として取り入れたいという趣旨で定めております。

対象となるのは、事前協議の対象となるものとして、屋外広告物条例による設置許可の必要となる屋外広告物。

表示できる範囲としては、自家用広告物で、自社名、ビル名等の商標等の表示だけです。

表示に関する事項としては、屋上設置の禁止、光源の点滅の禁止、あと表示面積の3分の1を超えて使用できる色彩の制限をかけていきますけども、雑司が谷三丁目といたしましても、明治通り等々がございしますので、当然、明治通りに面する広告物というのは、鬼子母神堂からの識認ができない広告物になりますので、そういうものは、規制の対象からは除外するとして、表示の可能という形にしております。

続きまして、重要公共物「鬼子母神大門ケヤキ並木道」の指定でございます。

古くから地域に育まれてきた景観資源を、地域による景観まちづくりの中で保全・活用していく景観重要公共施設に指定することで、公共施設と、その周辺の建築物等との土地利用が一体となった良好な景観の形成を図るということで、先ほどの形成基準と合わせて、整備に関する方針を定めていきます。

並木の魅力を生かした道路景観を形成するのが、基本となりますので、それに基づいて、道路の整備の基準及び占用の基準を定めていきます。

整備に関する事項における、道路構造物の整備基準として、舗装の改修に当たっては、周囲と調和する雰囲気を持つ自然石の使用を基本とする。今現在もケヤキ並木道に関して、舗装は、先ほどの御影石を使用したものになっておりますので、それを基本的には継承していくものとする。

あと、附属物の整備基準として、道路交通の安全を確保した上で、将来を見据えて、ここのケヤキの雄大さ、風格、美しい樹形を維持するように、適正な管理に配慮するという形で、ケヤキの街路樹としての維持に関しての基準を定めたということと、占用許可基準の中で、景観的に影響の大き

い突出し看板と日よけ看板としてよく使われるものに関しては、ここの区道において、占用ができないような形に禁止することを新たに定めております。

駆け足になって申しわけございませんけども、以上で説明を終わらせていただきます。

会長 説明は以上ということでございます。何かご質問、あるいはご意見はございますでしょうか。

どうぞ。

委員 すみません。ケヤキ並木等の関係で言うと、保存会もでき、周辺の方々が、日々努力をされているということで、つい最近も、区の道路管理課のほうにお願いをして、葉っぱの清掃をやっていただいたとか。そのときに90カ所ぐらい落ち葉をとっていただいたということで、地域的に、皆さん、本当にいかに存続をさせるかということで頑張ってくださっているんですけども、ご高齢とか、いろんなことを考えると、なかなか継続し切れないという、そんなような声も出ています。

日常の管理も、ぜひ力を入れていただきたいと思っておりますが、どうでしょうか。

都市計画課長 ご意見ありがとうございます。

今回の景観形成基準の策定には、管理について踏み込んでおりませんし、並木道の沿道についての景観を保全するという趣旨ですので、並木道そのものの管理をどうするかという話ではないところもございます。

ただ、ご意見としては承っておきたいと思っております。

会長 どうぞ。

委員 すみません、よくわかります。

それで、もう一つ、あそこは全体的に地区計画を立ててきたと思うんですよ。環5の1の道路整備なんかと合わせてね。高さ制限を沿道も全部かけましたから、雑司が谷らしさを残したいというのが、やっぱり地元住民の方々の大きな声で、そういう点で最低10mとかという、この設定というのはどうなんでしょうか。

都市計画課長 委員のご指摘のところは、例えば説明資料の1の5ページにある指定の効果のところは、「景観法に基づく届出」の対象規模ということで、それぞれ高さについては、これ以上の建築をする場合には、届出が必要です

よというような規定を一般の地域よりも規制を強めている。対象規模を拡大しているというもので、建築そのものを規制しているというものは、景観法ではないんですね。

地区計画として、そういうご意見があることは踏まえさせていただきたいと思います。

会長 どうぞ。

委員 よくわかりました。終わります。

会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ちょっと3カ所だけ気がついたので、例の「が」が「ケ」になっている。3ページのところの四角の枠の中の2行目、霊園のところ。霊園は「ケ」でいいんですか。

都市計画課担当係長 霊園はいいんです。

会長 そうなんですか。わかりました。3カ所は、霊園のところなので結構です。

景観法の規定で、都市計画審議会の議を経なければいけないということ、きょう諮問させていただいているということになります。

それでは、諮問に対する答申として、都市計画審議会としては、豊島区景観計画の変更案について、了承することにしたいと思いますが、全員賛成でよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 それでは、了承ということにさせていただきます。

では、事務局より答申の案文を配布してください。

(答申案の配付)

会長 時間が過ぎていきますので、続きまして、報告案件に移らせていただきます。「補助81号線沿道まちづくりについて」の説明をお願いいたします。

地域まちづくり課長 地域まちづくり課長の野島でございます。

私のほうから、報告1の資料第1号から資料第3号、参考資料第1号を説明させていただきまして、資料第4号につきましては、都市計画課の担当係長より、ご説明させていただきたいと思います。

それでは、資料右上、報告資料第1号と記載された資料をごらんください。

「補助81号線沿道まちづくりについて」ということで、東池袋四・五

丁目地区でございます。

補助 8 1 号線沿道まちづくりの取組でございます。

東池袋四・五丁目地区は、老朽木造住宅が密集しておりまして、狭あい道路や行きどまり道路が多く、未接道宅地も見られ、災害時の避難や火災の延焼防止に有効な道路や公園等の都市基盤整備が不十分な状況でございます。

そこで、都市計画道路補助第 8 1 号線の道路整備と沿道のまちづくりを連携して進めまして、沿道建物の不燃化や共同化の促進、オープンスペースの確保等によりまして、木造密集地域における防災性の向上、それから居住環境の改善を目指しております。

ここで、資料第 2 号をごらんいただけますでしょうか。

補助 8 1 号線沿道まちづくりについてでございます。

まず、不燃領域率という指標でございますけれども、市街地の燃えにくさを示す指標でございます。まして、建築物の不燃化や道路、公園などの空地状況から算出したしまして、こちらの指標 70% を超えると、市街地の焼失率は、ほぼゼロとなると言われております。ですから、それを目指して、今取り組んでいるところでございます。

それを踏まえて、左上の囲みをごらんください。

この地区の平成 9 年時の不燃領域率は、商業系用途地域を除きますと、26.1% という状況になったため、区では昭和 58 年から、国の住宅市街地総合整備事業。そして平成 2 年から、東京都の木造住宅密集市街地整備事業を活用いたしまして、防災まちづくりに取り組んでまいりました。

平成 16 年の 11 月には、補助 8 1 号線沿道まちづくり協議会が発足いたしまして、平成 17 年度に事業認可を受けた、東京都が施行する補助 8 1 号線の整備とともに、沿道のまちづくりが開始されたわけでございます。

具体的には、補助 8 1 号線の沿道、図面で言いますと、黄色や赤で塗りつぶされた範囲をごらんの 11 のブロックに分けまして、まちづくりへの意向が高いブロックにおいて、勉強会を立ち上げたわけでございます。

また、平成 17 年 12 月には、沿道まちづくり協議会から、区長にまちづくり提言がなされまして、それをもとにいたしまして、平成 20 年 6 月に地区計画、10 月に高さの最高限度の認定許可の指針を策定したわけでございます。

平成24年4月には、沿道のまちづくりの方向性を示します81号線沿道まちづくりビジョンが策定されました。

そういう中で、この沿道においては、まず図面真ん中、上のほう、密集事業を活用したE街区というものが、平成22年に竣工を迎えております。次に、図面そのすぐ下、任意の共同化によるG街区が、平成28年に竣工しております。また、図面真ん中、再開発事業を活用いたしましたA街区が、今年度末に竣工を迎える予定となっております。さらに図面左側には、再開発事業を活用したB2街区におきましては、平成32年に竣工すると聞いております。そして、図面真ん中、C街区において、このたび共同化の動きが出てまいったわけでございます。

資料1に、お戻りいただけますでしょうか。

先ほどの続きとなります。街区単位の共同化コーディネート、沿道まちづくり協議会の活動支援、道路整備に合わせた地区計画や用途地域の見直しなど、さまざまな取組により沿道まちづくりを都と区が協力して行ってまいりました。

東池袋四・五丁目地区の上位計画でございますが、まず、豊島区の都市づくりビジョンの池袋東地域のところでは、地域像を実現するためのまちづくり方針として、1、高度な防災機能を備えた都市の実現、4、エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換、5、みどりの回廊に包まれた憩いの創出が掲げられております。

そして、「主要な都市整備プロジェクトの推進」では、⑨東池袋四・五丁目での居住環境総合整備事業及び不燃化特区による不燃化の促進、⑩補助81号線沿道のまちづくりの推進を掲げております。

そして、補助81号線沿道まちづくりビジョンでございますが、こちらのほうは資料第3号をごらんいただけますでしょうか。

まちづくりの目標といたしまして、黄色のところ、都市計画道路の整備とあわせて、沿道建物の建て替え・共同化の促進と建物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図り、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消、住み続けられる居住空間の整備など安全で住みよく四季を感じられるまちの実現を目指すとしております。

そして左の囲み、沿道建物の建て替え・共同化による安全で住みよい街を実現していくといたしまして、二重丸一つ目、共同化を促進し、不燃化・

耐震化による延焼遮断帯を形成していくこと。

黒ポチ一つ目、沿道には、間口率を7割以上確保いたしまして、延焼遮断帯の形成を図っていくとしております。

二重丸二つ目、地域の防災性の向上と都市環境への貢献ということで、黒ポチ三つ目、後背地等から幹線道路や主要な道路までの避難路を確保する。具体的には、狭あい道路・行きどまり道路・未接道宅地を解消していくことを掲げております。

それから、造幣局跡地利用の防災公園への避難路を確保すること。

それから、地域の防災性の向上へつながる貢献を行うことなどが列挙されております。

二重丸三つ目、沿道まちづくりの顔となるにぎわいの創出ということで、黒ポチ一つ目、防災や災害時にも有効な屋内施設や広場空間を確保することが掲げられております。

資料1のほうに、お戻りいただけますでしょうか。

2ページ目でございます。C街区における共同化の概要についてということで、このたび、補助81号線沿道のC街区、そこにおきまして共同化の動きが出てきたため、その概要について、今報告するとしております。

位置につきましては、図面のとおり、造幣局跡地に隣接する敷地でございます。

建物概要につきましては、敷地の位置は記載のとおりで、用途は86戸ある共同住宅、敷地面積は1,446.77㎡、建築面積は771.75㎡でございます。延べ面積は7,476.7㎡、階数は地上14階建てでございます。高さは45m、建築主は東京都都市づくり公社でございます。

事業者が想定するスケジュールでございます。本年度、一番左、住民説明会を4月25日に開催いたしました。このとき、配られた資料につきましては、参考資料1として、添付させていただきますので、後ほどごらんいただければと思います。

住民説明会をもう一度開催すると聞いておりまして、本日、都市計画審議会に、ご報告をさせていただいているところでございます。

今年度中に諮問をさせていただきます、着工。

そして、工期は約27カ月を想定しているということで、平成32年度に完成、引き渡しを行うと聞いております。

私からの説明は以上でございます。

都市計画課担当係長 続きまして、説明させていただきます。都市計画課都市計画担当係長の細田でございます。よろしくお願いたします。

私からは報告 1 の資料第 4 号の東池袋四・五丁目地区地区計画のあらましについて、説明させていただきます。

補助 8 1 号線の整備の進展に伴い、この地域の建物の更新が活発化する時期を捉え、地区計画を決定し、あわせて用途地域を変更いたしました。

地区計画の区域は、中ほどの地図に示しました東池袋四丁目の一部と、東池袋五丁目の全域になります。

ページをおめくりください。赤枠の部分について、ご説明いたします。

地区区分といたしましては、補助 8 1 号線沿道地区ということで、中ほどの地図の③の部分でございます。

続きまして、用途地域等の内容でございます。近隣商業地域、建ぺい率は 80%、容積率 400%、防火地域は防火地域、高度地区と日影規制はなし、道路斜線勾配は 1.5 となっております。

次に、地区計画の内容ですが、用途の制限がございます。ゲームセンター、マージャン店等の禁止。風俗営業等の規制がございます。

敷地の最低面積の限度は 65 m²、壁面の位置の制限、壁面後退部の工作物の設置等について制限がございます。

高さの最低限度は 7 m、また高さの最高限度につきましては 25 m となっております。なお、後ほど申し上げますが、この 25 m、高さの最高限度につきましては、緩和の規定がございます。

形態または意匠の制限でございますけれども、これは建築物の色彩の周辺環境への配慮、あと広告物の制限等がございます。

垣または柵の構造につきましては、生垣またはフェンス等とすることとなっております。

ここで、高さの最高限度の緩和について、ご説明いたします。右下の四角で囲われた、赤枠の部分です。

地域の安全性及び利便性の向上に資すると区長が認めた建築物の高さの最高限度は、空地率を 10% 以上とする場合は規定値の 1.5 倍まで。この場合は、規定値が 25 m ございます。空地率を 25% 以上とする場合は規制値の 2 倍までの範囲で緩和することがあります。

条件といたしまして、敷地につきましては、敷地面積は1,000㎡以上、または共同化した敷地で敷地面積500㎡以上。幅員6m以上の道路に10m以上接するということがあります。

以上が敷地です。

建物の種類につきましては五つありまして、総合設計許可建築物、市街地再開発事業による建築物、防災街区整備事業による建築物、都心共同住宅供給事業による建築物、最後に豊島区木造住宅密集地域建替促進助成金交付要綱の規定による助成対象となる建築物がございます。

空地でございますけれども、四つございまして、歩道状空地、これは前面道路との道路境界線2m、歩行者が通行可能な空地をとるというものでございます。

広場状空地につきましては、短辺が4m以上かつ面積が50㎡以上の歩行者が通行可能な空地でございます。

敷地内通路につきましては、幅員1.5m以上の敷地内を貫通する通路ということになってございます。

あと、緑地です。これは樹木の植栽等ということです。

建築物の高さの最高限度の緩和につきましては、豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の規定による区長の許可が必要となります。

以上で、報告1の資料第4号の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

会長 ただいまの説明について、ご質問等ございますでしょうか。
どうぞ。

委員 本当に時間の関係では大変申しわけないですがけれども、区のほうで、この説明会の中身をお聞きになっていらっしゃると思いますけれども、どういうふうに受けとめていらっしゃるでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 4月25日に開催されました説明会でございますが、33名の方がいらっしゃいまして、説明会では、工事の方法などについてのご心配だったり、建物の高さが高すぎるのではないかという声が、多く寄せられたと聞いております。

会長 どうぞ。

委員

私は今回の都計審で、これが報告をされるということでしたので、住民の方々や近隣の方々がどういうお考えを持っていらっしゃるか、どう受けとめられるのかという思いがありまして、傍聴をさせていただきました。

今回は再開発ではなくて、共同化ということで、この地図に書いてあるとおり、7件が共同化ですけれども、そのすぐ脇に共同化に直接かかわらない、あるいは地形的に入りたいと思っても入れないような人たちのおうちが密集しています。

ところが、その人たちに対して、こういうものができるんだよという事前説明は全くなかった。説明会の際に、皆さんから「なぜこんなの」、「なぜここに」とか、そういう発言がたくさん出たわけです。

先ほど部長さんのほうからの説明で、もう一回、説明会をというお話をされましたけれども、これも住民要求から出て、きちんと計画そのものを見直してほしいという流れから説明会をもう一回やり直すとなったんですよ。

ただし、区のほうへの、公社さんの報告のときに、私どもも午後お会いしましたけれども、計画そのものはもう変える気はありませんと。それから近隣の人たち、直近の人たちへの説明を事前にしなかったのは、本当に申しわけなかったけれども、建物の構造そのものは、そのままやりますという報告でした。7件の方が入るのに、何で14階なのかという質問も出ていました。それから、公社は儲けるのかと言ったら、公社は儲けませんと言いました。だから結局は、事業者がこれを建てることによって儲けるんだろうと、そういう発言をされていた方もいらっしゃいました。

きょうの資料の中で、ビジョンが出ていましたよね。このビジョンの中で、沿道まちづくりビジョンの中で、「沿道建物の建て替え共同化による安全で住みよい街の実現」という表現をされているんですよ。けれども、これをつくられたことによって、本当に直近の人は一日中お日様が当たらない。それから14階ですから風は相当吹く。そういう計画を、まちづくりの一環である計画を何で全部形づくられた後じゃないと、近隣の人たちは全然知らないのか。私はこういうやり方がどうなのかと思ひまして、しかも豊島区の都計審にかけるということは、やっぱり区としても、まちづくりをどう進めるかという、そういう認識に立っているんだと思うんですよ。だけど、余りにもこれはひどいんじゃないんでしょうかね。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 私のほうも公社を呼びまして、いろいろお話を聞かせていただいたところをごさいまして、公社としては、平成18年からこちらの地域に入りまして、さまざまお話をさせていただきまして、平成24年度には4回の勉強会を開催している状況にごさいます。今回お示ししたのは、あくまで個々具体的な建物のプランでごさいまして、大体のボリュームの話はしていることは聞いております。プランが固まったので、今回、また近隣の住民にご説明をさせていただいたということを知っております。

会長 どうぞ。

委員 事実は違います。こういう計画に入らないとおっしゃられた方がいらっしやいました。だけでも入らないにしても、直近にこれだけの建物が建つ場合には、こういう建物になりますよ、どうでしょうか、どうなんでしょうかといった事前説明や事前相談って当たり前だと思うんですよ。それは一切なく、こちら側から説明をしてほしいということ言って、初めて公社さんと住友さんが来て、その次は全体説明会ですよ。これはたまたま、この方のところで、そういう流れはつくられましたけれども、そのほかの参加者の方の圧倒的な部分というのは何の話も聞かれない。このビラが200世帯、300世帯まかれて、初めてここに参加をして、14階建てを知ったというのが事実です。

 こういう都市づくり公社、いわゆる東京都ですよ。東京都が、沿道のまちづくり、防災機能を発揮させるとかという意味合いで、まちづくりそのものを進めていく。これに関しては、地元の方も反対なんかしていませんでした。だけど、いざ自分の脇に、こんなものができるというふうになってくると、何なんだろうかって出るのは当たり前じゃないですか。

 そこら辺で、私はもうちょっと区がきちんとかかわっていただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 今回の説明会を行うに当たりまして、きちんと丁寧に、まず個別で回って、ご説明をなささいという指導はさせていただいたところをごさいまして、個別に回った記録自身は、区のほうにも提出を受けています。

 ただ、そういう形で皆さんがお感じになっているということが、説明会の中で明確になったわけでごさいますので、先ほどの繰り返しになります

けれども、今回、公社を呼んで、もっと丁寧に対応するよというお話をいたしました、さらに、こういったような状況の中で、公社として、何ができるのか、検討しなさいという指導もしているところでございます。

会長 どうぞ。

委員 そうしましたら、5月24日の説明会に関して、「内容の検討をするんですか」と聞いたら、「今までどおりの同じものを出します」というふうに、公社さんはおっしゃいました。

でも、今のお話からいくと、建物そのものの内容的な部分も含めて、検討する余地はあると受けとめておいてよろしいのでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 ハード面の変更なのか、いろいろな協議、協定等々のソフト面の変更なのか、そこら辺は何ができるのか、公社として検討するよということで、ハードに限ったことではないよということでございます。

会長 どうぞ。

委員 だけど、地域住民の人が、ハードもソフトも、とにかく14階建ての建物のすぐ脇に住まざるを得ないよ、こういう状況の中で、本当に住みよいまちづくりと言えるのかどうか。まず、その認識をきちんと持っていただいて、東京都に対しても、区民の声をきちんと伝えていく、ハード面に関してはとおっしゃいますけれども、ハード面そのものの見直しをしない限り、共同化だとかは進みませんよ。やっぱりそういう立場に立っていただいて、区のほうも、きちんと公社のほうに、再度話をしていただきたいと思ひますし、全然計画の変わらないものを5月24日に説明をするなんていうこと自体、私はおかしいことだと思ひます。そういう受けとめ方をきちんとして、対応してください。

会長 どうぞ。

建築課長 建築課のほうでも、紛争予防条例という条例をもっております。その中で、お互いに歩み寄れる部分があるかどうか、話し合う余地があろうかと思ひております。

会長 どうぞ。

委員 私も委員と一緒に、この説明会には参加をいたしました。

今、委員からは豊島区への要望という形だったと思ひますけれども、この資料を見ますと、今年度、都市計画審議会に諮問されると書いてある

わけですよ。それは高さの最高限度25mでは、14階建てが建てられないので、緩和するために、ここに付議されるという流れだと認識をしております。

そこで、本当に必要なのか、どうなのかということなんです。木造密集地域に、それが必要かどうかという観点なんですけれども、皆さん、図面を見ていただきたいんですが、このC街区において、入り組んだ形で、今、低層の住宅のある中に14階建てができれば、延焼遮断帯になる。こういう東京都の言い分だと思うんですけれども、その横は造幣局跡地、そして道路があるんですよ。反対側に行けば、補助81号線と都電が走るわけですよ。何でこんなところに延焼遮断帯だと言って、14階建てのビルが必要なかどうかということなんです。

さまざま、まちづくりの目標を見ますと、広場空間を確保するとありますけれども、北棟、南棟と分かれています。北棟とある場所の大部分は、東京都が持っている土地で、もう駐車場として空間になっているわけなんです。これがあるだけで、いざ火災が発生したときには、消防自動車もここに入れるし、その火災をもう既に遮断しているわけなんです。それをあえて14階建てにする必要性がどこにあるというんでしょうか。

また、そのまちづくりの目標の中には、集会施設や子育て支援施設、医療、社会福祉系の施設を導入するとありますけれども、全て住宅ですよ。住み続けられるまちづくりというのであれば、この権利者だけではなく、隣接する住民の方々も、こういう建物ができたらうれしい、これで安心して、これからしっかりと住み続けられる、そういう計画じゃなければ、私はやってはならないと思います。

これね、きょうは欠席されている方、それから、もう時間がオーバーしたんで早退されている方、委員の方々いらっしゃいますけれども、会長、ぜひ近いんですよ、ここの場所。多少のご足労にはなりますけれども、実際に目で見て、行って足を運んで見てみれば、何てひどい計画かというのは、一目瞭然、わかります。周りの方々も、やはり納得する計画でなければ、規制緩和のために都市計画審議会でも認めるという方向には、私はならないと思いますので、その点については、会長よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上、終わります。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 ます、敷地の北側の部分、今空地であると、そこに消防車、担架が乗り入れられるじゃないかということなんですが、空地につきましては、以前、東京都が第2種再開発事業、要は、東京都が全部用地買収をして再開発をしていくために買った土地でございまして、空地にするために買った土地ではございません。

平成17年ですか、東京都さんが公社さんと沿道まちづくりに関する覚書の締結を結びまして、その共同化に公社が入ってくれというような経緯がございまして。その後、公社につきましては、10年以上、ずっと地権者さんといろいろ交渉してまいりまして、賛同を得られた方のみ、今回のケースですと、7棟建物がございまして、そのうち3棟が不接道敷地で再建築ができないということでございます。

また、あと3敷地ぐらいが補助81号線の整備によりまして、非常に不整形な敷地になっているというような状況がございまして。

ですから、首都直下地震がいつ発生するかわからないような状況で、ある程度のこういう敷地形態、委員ご指摘のとおり、不整形な敷地ではございますが、今回、建築に踏み切ったということだろうなと思っているところでございます。

委員 都市づくり公社が建築主なわけですよ。B2街区においても、ここは、バス車庫ということで、東京都そして都市づくり公社が広い面積の土地を持っていたわけですよ。さまざま工夫をすれば、高い建物を建てなくても、災害に強いまちづくりはできるわけなんです。何でそこを、この地点に立ちどまって工夫しようとしめないのか。高いビルばかり建てれば、それでいいという考え方は、やはりここで改めていくべきだと、私は考えております。

やはり、全部黄色で囲われた部分、街がどんどん壊れていきますよ。これから住むという方にとっては、それを選べる権利はありますけれども、今まで低層の中で安全だと思って暮らしている方々が、やはり納得するという計画でない限りは、私はやってはならないと思います。それを進めるのが、補助していく、サポートしていくのが行政であって、国であって、東京都であって、豊島区なわけですよ。その根幹を忘れてはならないと思います。これは豊島区に、ぜひお願いしたいと思います。

ぜひ、先ほど申し上げたように、委員の皆さんには多少のご足労にはなりますけれども、この現地をぜひ見ていただければ、14階建てが本当に必要なのかどうなのか、一目瞭然、わかりますので、ぜひ委員の皆さんに、来られている方はいいですけど、アナウンスをしていただきたいと、改めて要望します。

会長 どうぞ。

都市計画課長 今回、都市計画審議会に報告した趣旨は、今後、諮問するからということでございます。諮問する趣旨は、高さの制限の判断の基準である当該計画が地域の安全性、あるいは利便性について、どうなっているのかを審議会で議論していただいて、それを区長が最終的には判断する、例外を適応するかどうか判断するというものでございますので、そのあたりは、ご審議いただきたいと考えております。

委員 終わらないですね。

審議することは、否定はしませんよ。ただ、私の考え方では8階でも高いと思います。今25mというのであれば、8階でいいじゃありませんか。14階の必要性はないと思います。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 今回8階建てでいいじゃないかというお話がございました。

今回、建ぺい率、こちらのほう50%で計画されております。建ぺい率50%で14階建て。理論上でございますけれども、理論上、建ぺい100%だったならば、7階、22、3mになるということでございます。

ただ、この地域のまちづくりの目標といたしまして、広場空間とか、道路空間、歩道状空地、そういうのを確保すること。それから、狭あい道路解消、さらには行き止まり道路の解消というものがございます。今回、C街区の中には、狭あいの行き止まり道路もございますので、そういうものを解消していくのも、この街のまちづくりの目標の一つでございます。

委員 日影図を見ていただければ、そちらが専門だから、十分おわかりになると思いますけれども、要するに、この建物の直近の人たちというのは、本当にほとんど日が当たらないですよ。

それで、今おっしゃられたように、空地を確保するとか、それから防災上の話とかって、説明会するときにも出ていました。やっぱり皆さん、ご近隣の方ですから、この共同計画にお入りになる7件の方々は早くやってほ

しいという声が出ているということも、皆さん、ご存じなんです。だったら7階でもいいんじゃないかというようなご発言をされていた方もいらっしゃいます。

要は、この狭い地域で、直近に再開発でも何でもありません、空地がどうのというものもないんですよ。本当に14階建てのマンションのすぐ脇に、いくつものお家が建つ。こういう中で、共同化に入らない人たちにとって、安心して住みよいまちづくりと言えるかどうか。やっぱり、まちづくりという以上はそういう視点をきちんと持ってほしいし、区民の皆さん、お一人お一人が作り上げてきた歴史の中で、少しでも快適な生活を皆さんと一緒につくっていきましょうというならば、そういう立場で、東京都とも協議する必要があるじゃないですか。そもそも論は要らないんですよ。本当に、ここで皆さんたちに安全な住まいをどう保障するか。それから周りにいる人たちが安心して住めるか。このことが今一番求められていると思います。そういう立場で、きちんとこの計画を見て、東京都に物を言ってほしいんです。

何でこんなにわめくかと言ったら、間に合わないんですよ。6月ぐらいから解体を始めるとおっしゃっていましたが、流れとして、9月に諮問されたら、10月から工事を始める形になるわけじゃないですか。

本当に今どういうことが必要なのかということをお区自体が、構えて、東京都と真剣に話をしてくださらない限りは、この計画はダークと走っちゃいます。ぜひとも、そういう立場でやっていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

地域まちづくり課長 今回、地区計画につきましては、先ほどご説明したように、平成17年に地元のまちづくり協議会から区長さんに提言書をいただきまして、その記載された内容をもとに地区計画をかけた。もし地区計画をかけなければ、この高さは十分建っちゃうんですね。地区計画で、最高高さをかけているから高さの突破ということで、都市計画審議会に諮問しているものでございまして、そこら辺をご理解いただければなと思います。

ただ、区といたしましても、公社に対しましては、丁寧に対応するようには、これからも指導はしてまいりたいと思っております。

会長 経緯を知りたいんですけれども、なぜ、こういう形で事業区域が決まったんですか。

地域まちづくり課長 聞いている限りでございますけれども、公社のこの街区全部で共同化を図りたかったけれども、賛同を得られなかったということで、この形になったとわけでございます。

その当時からのずっと記録をもらっていますけれども、今回の敷地に入っていない方にも、平成18年からずっとお声がけをし、50回以上訪問して、それでも理解を得られなくて、この形で、やむなく建築計画を計画したということで聞いております。

会長 「81号線沿道まちづくりについて」という資料2という番号のついているA3の折り込みの黄色が塗ってある図で言うと、北側のほうに小さいブロックを挟んで、4mあるかないかくらいの道路が1本ありますよね。南側にちょっと折れ曲がって、上がっていく道がありますよね。このブロックを当初は前提にしていたということですか。

地域まちづくり課長 ご指摘のとおりでございます。

会長 所々の理由はあったんだとは思いますが、結果的に長い時間かけて、81号線に沿った側の方々が、この建てかえに参画するというので、もともと東京都が、延焼遮断帯整備、防災都市づくり推進計画をつくった1998年度からの懸案の場所なんですよね。このときは特定街区だなんて言ってなかったんだけど、ようやくそういう形になって、延焼遮断帯整備をしてくると。

こんなところ、延焼遮断帯は要らないじゃないかというお話が先ほどありましたけれども、実は、造幣局局跡地に今つくっている防災公園も、東池袋一带の方々にとっては、避難場所という指定を現在もなっていますし、今後もするというので、避難場所の有効面積を広げるためには、東側からの延焼を阻止することで、防災公園全体が人で埋まっても、焼け死ぬことがないようにしていこうと。そういう意味合いで、延焼遮断帯整備路線というのを変えないで来ているということだと思いますし、それを前提に、まちづくりビジョン、計画方針というのをつくってきたところではあるかと思います。

ただ、地形が今のような形になってしまうと、直近のところに家が残って、方向によっては本当に厳しい条件になる方、西日しか当たらない方、あるいは西日もほとんど当たらないような方も、ひょっとしたら出てくるかもしれないというのはよくわかります。

その前提に立って、ご報告いただいたということなのですが、事業としてどう成り立つかという意味では、東京都の土地がどういうふうを活用されるかというところが、大きな鍵を握っているというのも事実だと思います。また、先ほど紛争条例といたしましょうか、調停の制度もあるということです。そちらも使っていただいて、これだけ話し合い長くやってきたということを踏まえての、さらなる話し合いというのがどういうふうに行えるのか、予想がつかないところもありますけれども、そういう努力を少し、最後の努力というよりも、現実にはこういう形が見えてきた段階での最後の話し合いの機会をぜひつくっていただければと思います。

それから、計画上14階となっていますけれども、北側の台地の上の方から見ると、実質は13階ですね。1階分というのは、81号側を建築基準法の地盤面にしていますから、南棟の1階というのは、実は倉庫とか、駐輪場、駐車場になっているのが1階で、皆さん2階以上に住まわれている。北側のほうは、2階から出入りということですので、実質北側の地盤からいうと13階。多分40mぐらいですかね。というような形状で、それを少し下げられるのかどうかは、私の立場では何とも言いようがありませんけれども、ぜひ、話し合いを続けていただければと思います。

委員

話し合いの経過なんですけれども、少なくとも、この間、都市公社とお話をしたときに、入っている方7件に関しては、とにかく入ってほしいということで、相当、話し合いを続けてきたと。

ただし、その周辺に関しては、計画がこれだけはっきりするまでは声は出ていませんでした。要するにこういうものをつくるよというのが事前にはなかったんです。全体の説明会の際に初めて聞いたという人もいらっしゃるし、ずっといらっしゃる方は平成19年に地区計画を立てた、まちづくり協議会ができた、そういうことはご存じですけれども、数年前に越された方は一切そういう経過もご存じない。突然、目の前に出てきたということが事実一つあります。

それから、もう一つ、こういう建物そのものに反対をしているということではなくて、建てるなど言っているわけではなくて、何でもっと階高を下げられないのかとか、もうちょっとこら辺、空気を広げることにはできないのかという、そういう部分の思いを皆さんはもっていらっしゃるし、やっぱり、これそのものは仕方がないんじゃないかというような、

ゴーサインを出すような雰囲気豊島区の対応だけは、やっぱりやめていただきたいというふうに思います。

終わります。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 今回、要綱におきまして、地域の安全性、利便性というものを掲げてありまして、例えば、先ほどもお話ありましたけれども、空地率25%以上であれば2倍までだとか、プラスアルファ地域の利便性、安全性に資するもの、限定列挙されておりまして、それがどうか、そういうようなものが審査の対象になるということでございます。

会長 今後の予定というのは、これは特に今のところはないんですね。

地域まちづくり課長 今、公社のほうと、協議しているところでございます。もう少しお待ちいただければと思います。

会長 いろいろ事情を含めて、ご意見を出していただき、また質問も出させていただきました。

都計審に付議されるのは、地区計画に基づく高さの緩和措置を認めて決定するということですが、それは手段でありまして、どんな街にするかについて、地元の皆さん含めた話し合いを、今まで全く知らなかったと言われてしまうと、これまでやってきた話し合いというのは何だったんだという思いが、会長の立場を離れると思ってしまうわけですが、会長としては、次回なり、あるいは次々回なりに、都市計画案件として出てくるときに、今後の進め方で何があって、どういうふうに諮問まで、たどり着いてきたかというあたりの経緯も含めて、お話を伺いながら、議論させていただければなと思いますが、よろしいでしょうか。

地域まちづくり課長 了解いたしました。

会長 予定より1時間オーバーの3時間になってしまいました。よろしいでしょうか。

(は い)

会長 どうしても、こういう実際に建物を動かしながら、街をつくるということになると、いろいろな課題が出てくると、一緒にやる人の合意の問題と同時に、その周辺の人たちと、どういう了解という合意ができるか。そこにまさにまちづくりがあるんですけれども、相互で、その立場が違っても、どんな街にしていくのかということを考えて、あれはよかったけ

ど、こっちはだめだったではなくて、あれができたことで、両方やはり譲れるところを譲りながら、よりよい街になっていかなければいけないのではないかと思っておりますので、区の立場としては、実は共同化ですので、ほとんど実は立場ないんですよ。

さはさりながら、地区計画をつくったのは区ですし、どんなまちづくりをしていくかを含めた地区計画に込めた思いというのも、区が持っているということで、その範囲内で最大限、よりよいまちづくりに向けて取り組んでいただければなというのが、会長としての思いではあります。

ということで、報告を終了させていただこうと思います。お互いに相手があるということだけはとどめてください。区でやれること、やれないことは確実にあるんだということだけは知っておいていただかなければいけないと思います。口幅ったいことを言いますが、区民参画から区民主体へというふうになると、責任結果も区民がもつというのが、これからのまちづくりになります。

そういう意味で、本当に知らなかったということと、知らせていたけれども知らなかったということは、かなり状況が違うんだということも含めて、これからのまちづくりを考えていかなければいけない。これは、実は全区民の皆さんに、そういうことを十分知っていただくという意味で、まちづくり教育ではないんですけれども、まちづくりのポリシーをきちんと示すことが、すごく大事なことかなと。きょう報告した案件、ある意味では共通して、そうした課題がある。これは豊島区だけじゃありません。日本全体だし、東京全体に同じ課題があるんですけれども、そんなことを思いました。

3時間もやらせていただいたので、口が滑って、いろんな余計なことを言い過ぎたかもしれませんが、報告事項ということで許していただいて、つぶやかせていただきました。

それでは、報告事項につきましては、以上にさせていただこうと思います。

最後に、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 長い時間、ご審議ありがとうございました。

次回ですが、日程調整をさせていただいて、別途ご通知を差し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長

いろいろと区のほうに無理なお願いをさせていただいたことがありますけれども、よりよいまちづくりを実現するということで、ぜひとも、ご努力いただければと思います。

第181回豊島区都市計画審議会、3時間にわたって熱心に審議いただきまして、ありがとうございました。

終了といたします。

(閉会 午後4時)

<p>会議の結果</p>	<p>議案 1～4（議第 63～第 66号）可決 南池袋二丁目C地区について 諮問第 114号 豊島区景観計画の変更について 報告 1 説明 補助81号線沿道まちづくりについて</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>議案 1～4に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 豊島区都市計画審議会（個別対応及び懇談会） ・資料第2号 南池袋二丁目C地区 都市計画案の公告・縦覧、意見書の概要 ・資料第3号 都市計画に関する説明資料（南池袋二丁目C地区） ・参考資料第1号 南池袋二丁目C地区周辺まちづくり動向 ・参考資料第2号 南池袋二丁目C地区 南側イメージパース ・参考資料第3号 南池袋二丁目C地区 都市計画案意見書（全文） ・参考資料第4号 都市計画原案に関する説明会及び個別相談会の概要について ・参考資料第5号 再開発事業の流れについて ・参考資料第6号 南池袋二丁目C地区のまちづくりの経緯について ・議案1 資料第1号 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業都市計画図書 ・議案2 資料第1号 南池袋二丁目C地区地区計画 都市計画図書 ・議案3 資料第1号 高度地区 都市計画図書 ・議案4 資料第1号 防火地域及び準防火地域 都市計画図書 <p>諮問第 114号に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 豊島区景観計画の変更について ・資料第2号 豊島区景観計画（一部改定） <p>報告 1に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 補助81号線沿道まちづくりについて（東池袋四・五丁目地区） ・資料第2号 補助81号線沿道まちづくりについて ・資料第3号 補助81号線沿道まちづくりビジョン（平成25年9月改定） ・資料第4号 東池袋四・五丁目地区地区計画のあらまし ・参考資料第1号 （仮称）東池袋四丁目35番街区【C街区】協働建替事業建築計画のお知らせ
<p>その他</p>	