

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第182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12月21日 金曜日 17時35分～19時25分
開催場所		豊島区役所9階 第一委員会室
議 題		報告1 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 報告2 補助81号線沿道まちづくりについて【東池袋四・五丁目】 報告3 東京における土地利用に関する基本方針について 報告4 東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針について
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 野口和俊 長倉真寿美 定行まり子 池邊このみ 駒井清二 楠本悦子 服部洋司 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	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
	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5時35分)

都市計画課長 皆さんこんばんは。改めまして、お時間を過ぎました。まずは、私のほうから進行させていただきたいと思います。都市計画課長の活田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

皆様には、この年末のお忙しい時間、また夜間という時間にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

まず初めに、新しい委員のご紹介をさせていただきたいと思います。豊島区商店街連合会副会長の服部洋司様でございます。後でご挨拶をさせていただきたいと思います。

任期でございますが、前委員の任期を引き継ぐということでございます。2020年3月31日まででございます。恐縮でございますが、委任状につきましては、机上に配付をさせていただいております。

それでは、服部委員、ご挨拶をお願いいたします。

委員 区商連から参りました服部でございます。住んでいるところは池袋の東口ですけど、豊島区に長く住んでいるということで、この観点からいろいろ検討させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございます。

都市計画課長 服部委員、どうもありがとうございました。

以降の進行につきましては、中林会長、よろしくをお願いいたします。

会長 それでは、第182回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。

議事日程につきましては配付されているとおりで、日程に従って進行してまいりたいと思いますが、まず委員の出欠について、事務局より報告をお願いします。

都市計画課長 委員の出欠でございます。渡邊裕之委員、外山委員、高橋直人委員、岡谷委員よりご欠席のご連絡をいただいております。また小泉委員、長倉委員様におかれましては、遅れて見えられる旨、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。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をご報告申し上げます。

以上でございます。

会長 はい。それでは続きまして、本日の議事について、事務局より説明をお

願います。

都市計画課長 本日の議事でございます。報告が4件でございます。1件目が「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」。2件目が「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】」。3件目でございます。「東京における土地利用に関する基本方針について」。4件目でございます。「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針について」。以上、4件でございます。

会長 本日は、審議事項はございません。報告事項が4件ということでございます。

それでは、本日傍聴希望者について、お伺いしたいと思います。おられますか。

都市計画課長 本日は傍聴者の希望はあります。入室していただいてよろしいでしょうか。

会長 はい。よろしいでしょうか。

(は い)

会長 どうぞ。

(傍 聴 者 入 室)

会長 傍聴者の皆様に一言お願い申し上げます。議事の妨害にならないように、静かに傍聴してください。よろしく願いいたします。

それでは初めに、事務局より本日の資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 事務局でございます。

資料一覧のペーパーを見ていただきたいと思います。事前に配付させていただいた資料以外に、机上の配付資料もございます。報告1、報告2の参考資料が1種類でございます。報告1は、資料第1号、それから参考資料第1号の2つの報告資料でございます。報告2は、資料第1号、それから参考資料第1号、こちらも2種類でございます。報告3でございます。資料第1号、それから参考資料は1から4まででございます。報告4でございます。席上配付をさせていただいた報告4の資料第1号、それから事前に配付させていただいた参考資料第1号、2つの報告資料でございます。本日は報告案件で、席上配付の資料が2種類でございます。報告1、報告2の参考資料、それから報告4の資料第1号でございます。再度確認のほど、よろしく願いいたします。

会長 よろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、報告に移りたいと思います。

最初に報告1の池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直しについて、この説明をお願いいたします。

都市計画課長 まず、席上配付をさせていただいております、報告資料1、報告資料2の参考資料、池袋駅周辺まちづくりの動向というA3の資料を簡単に説明させていただきたいと思います。報告1、報告2に関係するということでございます。

見ていただきまして、まずこの資料でございますが、2015年7月に池袋駅周辺地域が、特定都市再生緊急整備地域に指定され、そこからまちづくりが加速したということをお知らせしております。

青いラインで囲んだところ、こちらが2015年7月に特定都市再生緊急整備地域に指定されたエリアでございます。真ん中の下のほうに17番という番号を振っております。これは本庁舎のパース写真でございます。この本庁舎の移転をきっかけにまちづくりが急速に進んできたと思っております。

その左斜め上に、20番、南池袋公園、これは2016年、2年前にできましたが、こちらがまちづくりを象徴する公園になっていると思っております。

それでは右上を見ていただきたいと思います。6番、H a r e z a 池袋でございます。2019年には芸術文化劇場、それから新区民センターが竣工する予定でございます。2020年にグランドオープンを予定しております。

このH a r e z a 池袋と一緒に、その左下を見ていただきますと、22番、中池袋公園、これも同時にオープンする予定でございます。2019年、H a r e z a 池袋のプレオープンと同時にオープンする予定でございます。

右のほうを見ていただきますと、9番、東京国際大学、これは2023年9月に竣工し、開学をする予定でございます。旧造幣局の跡地の一角に、東京国際大学が2023年に竣工し、移転するというものでございます。

その下を見ていただきたいと思います。補助81号線沿線に二つの再開

発が今進んでおります。

それからその左でございます。（仮称）造幣局地区防災公園でございます。1.7ヘクタールの敷地に防災公園、これも2020年に完成の予定でございます。

右下を見ていただきますと、18番、南池袋二丁目C地区、本審議会でもご答申をいただきましたが、南池袋二丁目の再開発事業でございます。国家戦略都市再生プロジェクトにも認定されております。

それから左のほう、一番左の下を見ていただきたいと思います。14番でございます。池袋駅サイン案内板、Wi-Fiの整備でございます。2019年に駅のサイン、これは鉄道事業者がそれぞれのサインをばらばらで表示していたのを来年統一いたします。これをまちに広げていこうという計画で2019年、20年に整備をする予定でございます。サインの統一ということでございます。

それから、その上のほうを見ていただきますと、19番でございます。池袋西口公園、これは劇場化をして再オープン、今ちょうど工事をしております。2019年にオープンする予定でございます。

四つの公園が2016年、2019年、2020年とそれぞれオープンをしていく、この四つの公園を、右下にデザインがありますが、電気バスで回遊していく、こういうプロジェクトも進んでおります。豊島区は国際アートカルチャー都市のメインステージとして池袋を位置づけております。「まち全体が舞台の誰もが主役になる劇場都市」ということで、特に2019年、2020年にまちづくりが形になっていくとなってございます。このまちづくりの機運が上がっているときに、さらにこれを加速するために、報告第1でご案内しますが、地区計画の変更をしたいと考えております。

私の説明は以上でございます。

会長 じゃあ続いてどうぞ。

都市計画課担当係長 都市計画担当係長をしています山口です。

私のほうからは、報告1の資料第1号と参考資料第1号で説明させていただきます。

まず参考資料第1号をご覧ください。これは、今、都市計画課の窓口で地区計画の説明用に使っているパンフレットです。開いていただきますと、地区計画としての制限内容等が書かれております。主に用途の制限、敷地

面積の最低限度及び、建築物等の形態・色彩・意匠に関する制限事項を定めております。現在の地区計画を平成18年4月に定め、グリーン大通り等の幹線道路に面する敷地や建物に制限をかけていますが、実際に地区計画の効果がいまいち上がっていない部分もあると思っております。資料1の地区計画の区域図を見ていただき、緑色が既存の範囲でございます。既存の範囲にピンク色の部分の追加を今回検討し、今までの制限だけでなく、もう少しいろんな制限を加え、なおかつ、町並み誘導等の緩和をかけることで、地区内の建物の更新等を加速させていきたく、今回の見直しを考えております。

スケジュールとしては、説明会を年明け1月15日と16日の夜間に開催する予定です。その後、アンケート調査を行います。アンケートに関してはエリア内にお住まいの方や営業している事務所等へのポスティング及び土地や建物の所有者の方に郵送でご案内したいと思っております。説明会での意見交換やアンケート調査の結果をもとに、年度内に素案の作成をできればと思っております。来年度、東京都協議、都市計画法16条等による説明会等の都市計画手続を経て、2019年内に都市計画決定ができればと思っております。

以上です。

会長 事務局よりの説明は以上とのことですか。この件につきまして、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。

はい、どうぞ。

委員 先ほどのご説明の中で、効果が余り上がっていないと。そこの部分を拡大というか拡充をするためというようなご説明があったんですけど、具体的に効果というのは何なのかということと。上がっていないというのはどういうところを見て、そういう評価をされているのか、お願いします。

会長 どうぞ。

都市計画課長 ご質問ありがとうございます。効果が上がっていないのは、にぎわいの誘導についてでございます。にぎわいの誘導を地区計画でしております。具体的には、大きい通りに面するところについてはにぎわいの機能を入れてくださいと誘導しています。しかしながら、実際はこの誘導の中に事務所ということも規定されておりますので、建て替えが終わった際にも、また事務所になってしまい、にぎわいの機能にあまり資することがないよう

な状況が見られます。グリーン大通りについては、特にそれが顕著で、今回の見直しによって、例えば事務所ではなくて、にぎわい機能を新たに何か位置づけをして誘導していくことが考えられると思っています。また、誘導だけですと、なかなか進まないところもございますので、規制緩和等のボーナスを考えていきたいと思っております。

会長 どうぞ。

委員 率直に言って、にぎわいというものに対する評価というか見方は、ちょっと私なんかとは違うかなというふうに思って、伺ってはいたんですけど、規制緩和、ボーナス、これは具体的にはどういう内容になりますか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 まだ、これからの話でございます。今後ヒアリング、あるいはアンケートの結果にもよると思いますが、例えば斜線制限の緩和や、容積率の緩和が考えられると思っております。

会長 どうぞ。

委員 もう一つ伺いたいんですが、地区計画の変更について補正とかはありましたか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 今回、この手続に入る際に委託をする必要がございますので、事業費は約500万円の補正を組んで、議会のほうでは認めていただいております。

会長 どうぞ。

委員 前回の委員会、前の前の委員会ぐらいだったかなと思うんですけど、直接きちんとそこを細かいことを調べ切れていなかったものですから、何をどういうふうに委託をして進めていくのかというイメージがちょっと持ち切れないんです。

会長 どうぞ。

都市計画課長 委託の内容について、例えば地区計画の素案の作成、これは図表を用いたり、技術的なものがございますので、区の職員だけではできません。アウトソーシング、委託をする予定です。それから、今日よりポスティングをしております。これも区の職員が高いコストでやるというのではなくて、委託でお願いしております。そういった事務手続、それから素案の作成、そういったものが委託の内容でございます。

会長 どうぞ。

委員 最後にします。きょうは報告ということで、今後、具体的にどうなるかという部分があるかなと思うんですが、やはりにぎわいだけを中心的に求めていくことが、まちづくり絡み、もちろん池袋の駅の周辺ですから来街者の方にたくさん来ていただいて、豊島区全体をにぎわっていく、その一番中心的なという場所というお考えがあるかもしれないんですが、本当に住んでいる区民にとってどういうふうに影響してくるのかとか、そういう部分も含めて、できれば私なんかは十分検討してみたいと思っています。

都市計画課長 ご意見ありがとうございます。今回、にぎわいの機能誘導だけでなく、そもそも、この地区計画は、例えば1階の部分にゲームセンターだとか、そういったところを排除する機能の規制もしております。エリアを拡大することで、その規制をどう考えていくか、規制を拡大するのか、そういったことも議論させていただきたいと思っています。

 また、当審議会には、3月の末あたりに素案の段階でもご審議をいただき、それから都市計画の手続に入る際に適宜ご報告とご審議をいただきたいと考えております。

会長 よろしいでしょうか。ほかにはいかがでしょうか。

 はい、どうぞ。

委員 すみません、このピンクのエリアを見ますと、例えば東池袋一丁目の元東京ガスの跡地なども、それぞれの民間が計画を立てていて、進捗はどんどん進んでいるという感じもしなくはないのですが、先ほどエリアを拡大することによって、もう進めてきている事業について、影響はあるのでしょうか。いい影響があればいいですけども、計画を変えなければいけないとか、緩和することによって、最初からそうだったらこういう計画ができたのということもあると思うのですが、その辺はいかがでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 今進んでいる計画については、私どもは逐一情報を得ておりまして、情報交換をしております。今の計画がとまるようなことがないようにしたいとは考えています。また、例えば東池袋一丁目の開発が進むことによって、その間のエリアのまちづくりの機運も上がってくると思います。そこをこの地区計画で事前に誘導していくことによって、良好な開発に向けた誘導もあわせてできるかなと考えております。

会長 よろしいですか。

エリアの拡大ということですがけれども、最初にご説明いただいたこのカラーの池袋駅周辺のまちづくり動向の地図の中の特定都市再生緊急整備地域と、今回提案されている地区計画の区域が、少しずれているわけですがけれども、その関係について、補足いただけますか。

都市計画課長 おっしゃるとおり、特定都市再生緊急整備地域のエリアとずれております。それよりも範囲としては狭まっております。これは具体的にまちづくりの機運について、余り動きがないところまで地区計画を拡大するというのはいかがかというところもございまして、情報をもとに、このあたりが一番今動きそうだというところをエリアで確定しているところとございまして。

会長 はい。ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。これからアンケート調査その他を含めて、新しく特に加わる方の意向ですとか、あるいは規制等の内容が変更になる、それについては、これまでのエリアの中の方にも意向等を伺いながら進めるということだと思っておりますので、また次回、次々回、報告いただいて、まちづくりとしての議論ができればなと思っております。

それでは、ご質問ないようでしたら、報告の1については以上にさせていただきます。

次に報告の2です。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】の説明について、事務局よりお願いいたします。

地域まちづくり担当部長 地域まちづくり担当部長の野島でございます。私のほうから、報告2の資料第1号について、ご説明させていただきたいと思っております。

表題といたしまして、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】でございます。

平成30年5月11日開催の都市計画審議会においてご報告しましたC街区の位置、施設概要及びスケジュールでございます。

まず計画地は、補助81号線と造幣跡地に挟まれた、位置図の赤で塗られた部分でございます。施設概要といたしまして、主なもの、用途は86戸の共同住宅、階数は地上14階建て、高さは45メートル、建築主は公益財団法人東京都都市づくり公社でございます。

続きまして、先日の都市計画審議会では事業者が想定していたスケジュール

ルでございます。本年度、まず住民説明会、そして都市計画審議会にご報告をさせていただきました。さらに都計審に諮問いたしまして、着工までを予定していたのですが、それを延期したと聞いてございます。理由につきまして、公社が近隣住民の意見や要望を参考に計画を再検討するためだと聞いてございます。

次に、これまでの経緯と経過でございます。平成19年1月、意向調査を実施いたしました。そして、誤記がございまして、申しわけございません。地元勉強会を平成24年2月から平成25年2月まで、計4回開催してございます。そして、平成26年4月、共同化区域の検討の意向確認を実施いたしまして、平成26年5月からそれを受けて事業化を検討しております。そして、平成30年4月25日には、紛争予防条例に基づく近隣住民への説明会を開催し、33名が出席したような状況でございます。

裏面をお願いいたします。

5月11日、都市計画審議会にて、C街区において共同化の動きが出てきたことをご報告させていただいております。そして6月29日、7月24日、一つ飛びまして9月19日、公社と近隣住民による意見交換会が開催されました。そして、8月2日はその意見交換会で表明いたしました公社が、C街区に関する相談窓口を毎週木曜日に開設してございます。それから10月11月と、近隣住民への項別対応を実施してございます。そして今月、街区内権利者を対象とした戸別訪問により意向調査を実施してございます。

最後に、公社と近隣住民による意見交換会における近隣住民の主な意見でございますけれども、4点ほど挙げさせていただいております。住民と話し合いながら計画を進めるべきというご意見。白紙撤回してほしい、今のままでよいというご意見。それから、14階建てが建つことにより、年中日陰になるというご意見。2階や3階建てならいいというご意見でございました。

私からは以上でございます。よろしくをお願いいたします。

会長 ありがとうございます。それでは本件につきまして、ご意見あるいはご質問等あれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 今日、これが報告事項として取り上げられた理由について、改めて教え

ていただきたいと思います。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 先ほどご説明したように、本年度諮問をさせていただくということで、5月の都市計画審議会でご報告しましたが、今年度は断念したということで、ご報告を兼ねて本日ご説明したわけでございます。

会長 どうぞ。

委員 一番大事なものは、何で断念をしたのかということと、それから、これから具体的にこういうまちづくりがどのように進んでいくかということが、私は審議会の中にも基本的にきちんと情報提供をする流れが求められると思うんです。それで、先ほどの経過だけの報告ではよくわからない部分もありますので、なぜ断念したのか、それから、この間の近隣住民との意見交換等の中で、4項目の意見が出ていますけど、都市づくり公社さんとしてはどういう姿勢を示しているのか、もう少し詳しくご説明をお願いします。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 何で延期するかという理由につきましては、今回、近隣住民の方々につきましては、いきなり近隣に14階の建物が建つことをお知りになり、非常に不安に陥っていたところがございます、なかなか、それが解ける様相が見えなく、丁寧に進めていかなければならないということで延期をしたものでございます。

委員 要するに、断念をしたという経過はわかりましたけれども、今後、そういう経過の中で、具体的に都市づくり公社さんがどういう対応してきているのかとか、それから、もう一つちょっとあわせて聞きたかったのは、区がこういう経過をどう受けとめているのか、そこら辺に対してお願いします。

地域まちづくり担当部長 はい。都市づくり公社のほうでございますけれども、最後の懇談会の意見交換会のところで、住民の総意は、再検討した計画案を複数提示してほしいというようなご要望がございましたので、12月に、意向調査を行っているところでございまして、その意向調査で得た結果に基づきまして、施設計画案を作成して、今後提案していくという流れになってございます。

 区といたしましても、逐一いろいろ報告を受けまして、近隣住民と丁寧に対応するようにと指導をしているところでございます。

会長 どうぞ。

委員 わかりました。それで、もう一つ資料に基づいてご質問させていただきたいんですが、平成19年1月に実施した意向調査について、改めてちょっとこれを調べてみたんですけれども、平成19年の意向調査というのがうまく日程的にぴったり出てこなくて、出てきた資料が平成18年の意向調査というものが出てきているんですけど、これは、平成18年10月に実施をしているんですけれども、19年の1月にもやっぱりやっているのでしょうか。

地域まちづくり担当部長 公社のほうからそういう形で報告を受けてございます。

委員 わかりました。公社さんとの関係ですね。

 そうすると、この平成18年のときに豊島区でも、当然、まちづくりの観点で意向調査をしているんですが、この意向調査の内容とあわせて、今回の計画に対して、区はどういうお考えになっているのかを知りたいんです。

 要は、まちづくりというのは、豊島区と、それから当然、住民が主体となって、一緒になって考えていくものだと思いますし、それから意向調査そのものもそういう立場で、住民の方々が何を希望されているのかというので、豊島区は意向調査をやっているんだと思うんですね。そういう点から見て、区民の皆さんの基本的な考え方、それから、それを知った豊島区はどういう立場をとって、今までやってきたのか、それから今後もやろうとしているのか、その点についてお願いします。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 平成17年だったと思いますけれども、81号線沿道の大体30メートルの範囲内でブロック分けにいたしまして、東京都と豊島区がその地域に入りまして、意向調査をいたしております。この地区内には、敷地が狭小でセットバックをしたら、もう建築ができないような建物がたくさんございます。また無接道地区もございます。そういった中で、安心・安全なまちづくりができないかどうか、そういう形での意向調査をしたわけでございます。

委員 それに関してはまちづくり、豊島区からのお知らせというニュースの中にも載っていました。

 それで、その当時の調査結果を見ても、例えば今のところ共同建てかえ

の意向はないというのが54%あったり、それから高さに関しては、一番最初に地区計画決定をされた25メートルより下という、2階から3階とか3階から6階という部分が圧倒的に多くて、14階、45メートルという部分に対しては、本当に数%がそういうような高さが必要かという意見を出していました。

こういう流れに対して、都市づくり公社さんはほんと45メートル、14階建てを出してきたんですけれども、区として、意向調査等も踏まえた上で、どういうふうに今受けとめていらっしゃるのか。その点をお知らせください。

地域まちづくり担当部長 この81沿道は、25メートルの幹線道路である81号線が整備されることに伴いまして、高い建物が乱立してしまうというような懸念がございまして、高さ25メートルという地区計画上の制限をかけたわけでございます。ただ、この地区につきましては、実は先ほども申しましたけれども、個人だけでは建てかえられない方がたくさんいらっしゃいます。そういったような方々に対しましては、やはり共同化をしないと再建築ができないような状況がございましたので、一定の地域貢献を行う計画につきましては、高さの1.5倍、2倍までは認めるという、地区計画上、そういう制度をつくったわけでございます。

委員 そうしましたら、今回の地域の中で共同化をしないと建てかえができないというおうちは何軒ですか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 今回は3軒の方が建てかえ、未接道宅地がございまして。

委員 私たちは、住民の方とご一緒に伺ったのは7軒の方と、この間の懇談会にも出席をさせ、傍聴をさせていただいていますけれども、聞いています。たとえ7軒の方としても、住民の方々は、ここに書いてあるとおり、2階から3階で十分なんじゃないかと、何で14階建てが必要なのかという疑問は、ずっとお持ちになって、そういう質問を繰り返し行っていました。そこら辺に対しては、建て替えができないということを理由に、高さをもっと高くすることは可能だというご答弁をいただいているんですけれども、これらの戸数との関係でいうと、やっぱり地元の住民の方々が2階や3階で十分なんじゃないかというお話は、私なんかは、とても納得できたんですけれども、区のほうはいかががでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 区のほうといたしましては、まず、そういったようなご意見が懇談会で多数寄せられたことは存じております。事業性等の問題から考えますと、事業の話になりますが、公社が地域の住民に何で14階というのを丁寧に説明するように、指導してまいりたいと思っております。

会長 どうぞ。

委員 今ずっと都市づくり公社さんは戸別訪問されていますよね。ここにも書いてあります。戸別訪問というか、個別にお話をされた方々、複数なんですけれども、やっぱり都市づくり公社さんは絶対に建てると、その意向は大変強いことを率直に言って感じましたというお話もしていただきました。

その意向というのは、7月24日に行われた意見交換会の中でも、かなり強く出ている印象を私は持ちまして、公社さんは、建築規模については、共同化に関する説明をやったと。それで事業費を賄うためには一定量の販売住戸がなければ成立しない、そういう立場から14階は必要だと。それで、14階にするかどうかというところは、検討の余地はあるのかもしれませんが、要するに公社は、公益財団法人という東京都から独立している団体で、東京都から土地を買うにもお金を払っていると。そのお金を取り返さないといけないという実情もありますからということで、14階建て、それなりに販売戸数を確保した上で住宅をつくらなければいけないというご説明を地域の中にされています。

私は、14階建ての計画がぼんと出たときに、私もびっくりしましたけれども、住民の皆さんの反応というのは物すごい「えっ」という反応でした。それ以降、自分の住まいに、直近で、何でこんな高い建物が建つのかというお話をずっと都市づくり公社さんとも懇談をしているという状況が続いているわけですが、でも基本的に、都市づくり公社さんは、販売をしなければだめだと。お金をある程度きちんと稼がなきゃだめなんだという立場を明確に地域懇談会の中でも示しているんですよ。

そうすると、今の状況でのこの都市づくり公社さんがやろうとしている計画は、多少の変更はあっても基本的には変更がないんじゃないかと、私は大変懸念をしているんですが、丁寧に説明をするという立場だけで区のかかわりはいいのかどうか。まちづくりはどうしたらいいのかという立場で、当然かかわるべきだと、改めて今思っているんですが、そこら辺に対

してはいかがでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 区のほうも、今後、都市づくり公社ほうが複数案を示す中で、どのようなまちづくりがいいのか、一緒に協議をして、住民の方にご提示していきたいと思っております。

委員 終わりますけれども、やっぱり都市づくり公社さんは、東京都の外郭団体ということで、ディベロッパーさんとは、また違うというような意識を最初、私は持っていたんですけれども、地域懇談会の中でこういう形でストレートに出されるということは、結果的には都市づくり公社さんもそれなりの高い建物をつくって、住友さんが事業協力者となっていますので、やっぱりかなりの部分を販売して、利益を得なければだめなんだという立場を、改めてこの間の懇談会の中でも、私は知りました。

そういう立場でかかわってもらい以上は、やはり高層化をすとか、いろんなことが出てきちゃうんだと思うんです。そういう点では、やっぱり木造密集地域をどう解決をしていくのかを含めて、もっともっと区が、中心的に住み続けたいと願っている人が住み続けられるような条件づくりをしていくことは、私は区の責任なんだろうと思っておりますので、ぜひ、そういう立場で対応していただきたいということを重ねてお願いをして、終わります。

会長 はい。じゃあ、どうぞ。

委員 この資料第1号を見せていただいて、これまでの経緯と経過を見てまいりますと、先ほど平成18年の10月という委員さんからの発言もございましたが、平成19年1月に意向調査を実施して、地元の勉強会を開催し、平成26年4月には共同化区域の検討の意向確認を実施という、意向を確認して事業化に進んできたのかなという捉え方でやりますと、意向を確認して、そして事業化になってきたということは、改めてお聞かせいただきたいんですが、ここは間違いはないということですよ。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 はい、間違いはございません。この間、都市づくり公社が地域に入りまして、まちづくりについてご説明し、賛同を得られて、区域が決定して事業化に向かって進めてきたということでございます。

会長 どうぞ。

委員 そういう中で、今回、いよいよ、この都市計画審議会の中で付議をされて、計画決定をしていく、その手前で、もう一回、意向調査をしなければならぬ状況になったというのは、私は大変に公社さんの意向調査がこれまでどうだったのかなというのを、改めて、不信というか、納得がいかないなと思うんですね。

 しかしながら、ここに賛同している方もいらっしゃるということで、特に、このC街区の地図を落としましたところを見ますと、大変不形成ではありますので、不燃化を目的としてまちづくりをしていくという意味では、もう少し不形成を成形なものにしていく努力は必要だったのかもしれませんが、この間、こういう不形成でもありながら、このC街区をやっていくという意向調査の確認をして、そして、いざ進んできたなら、やはり延期をせざるを得ないという決断をしたということですが、その辺の地元の方々とのボタンのかけ違いについて、区はどういう認識を持っているんでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 区といたしましても、これまで都市づくり公社につきましては、地域に丁寧に説明するように指導をしてきたわけでございます。こちらの事業参加されている方々につきましても、今どんな感じなのかということをしていろいろ調査したところ、先ほど7棟あるとお話ししましたが、権利者さんは10名いらっしゃいます。その方々は、やはり早期に事業開始を望んでいる。ある方なんかは、今の住宅では、災害が起こったときに倒壊する可能性が高いので怖いという方もいらっしゃる中で、区といたしましては、なるべく早期に事業を開始できればなと思っております。

会長 どうぞ。

委員 この方たちの、事業化を進めてほしい方々の中には、もう既におうちを1回離れて、事業化を待っている方たちも確かにいらっしゃるのですが、そういう人たちに寄り添うことも大変重要なのではないかなと思ってますし、一緒にやらないという意向を示している方たちの反対をどうおさめていくのかなということも、すごく難しいところだと思っておりますけれども、戸別訪問もしていただいていると私も聞いておりますが、なかなか戸別訪問も会ってくださる方もいるようですけれども、ピンポンを鳴らしても、どなたの反応もなかったり、あとは不動産屋さんが間に入らない限り、公社

さんとのお話はできませんという方たちもいらっしやって、なかなか、このボタンのかけ違いというんでしょうか、意向調査を再度かける中で、どういう方向性をしていきたいのかということが、私は公社さんからも伺えないかなというところもあるんですけれども、とにかく、ここまで長い年月をかけて事業化を進めてほしいという権利者さんが10名いることをしっかりと念頭に置いて、この事業を進めていかなければならない。そこで落とすところはどのようにするか考えていかないと、ただ14階のこういうものを建てるんだということを理解してもらっただけでは、なかなか前に進んでいかないのかなと思っています。

意向調査、その平成18年、19年から始まった当時と比べますと、もう既にオリンピック・パラリンピックのころには、防災公園がしっかりとでき上がってまいります。そういった中の初めて東側の広いエリアの中でのC街区ですから、周辺のまちの状況も考えていかなければなりませんし、反対側を見ますと補助81号線の沿道のまちづくりも進捗があると聞いていますので、盤下げの工事であるとか、都電の線路の整備も徐々に進んできている中では、このC街区を進めていくのか、意向調査をどうしていくのかは、すごく難しいところではあると思いますけれども、ぜひ区はその公社さんと連携をとりながら、反対されている方、また賛成して進めてほしい方たちの間に入っていただいて、公社さんもそこに入って、区もしっかりと区民と両方の皆さんに寄り添う姿勢を、私はとって行っていただきたいと思っています。要望もするところですけども、いま一度、そのことに対して、区はどのような姿勢で臨んでいくのかお聞かせいただきたいと思っています。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 近隣にいきなり14階建ての建物が建つということを聞いた周辺住民の不安も、区として十分理解できるところでございます。また、再建築ができない方を含めた地権者、早期に事業を進めてほしいという要望を受ける公社さんの立場も重々理解しているところでございます。区といたしましては、そういった中で、どのような形で折り合いをつけていくのか、丁寧に都市づくり公社とともに、地域住民と協議してまいりたいと思っています。

委員 よろしくお願ひいたします。

会長 はい。ほかにはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 私、住民の方と本当にいろんなこと、お話を伺っていますから、住民の方の姿勢というか、そこら辺に関しては誤解をされないようにしたほうが良いと思って、改めて発言をしますが、木造密集地域を直していく、そういう立場に関しては、皆さん賛成です。ただ、今回に関しては、陳情書を集めて、区長さんへの懇談もされましたけれども、そのときに、一番強調されていたのは、近隣住民にどういうものをどういうふうにつくっていくことを都市づくり公社さんが考えているのか、そういう説明は一度も行わず、突然4月25日に建築説明があって、6月に建物を解体するという報告をされた、そういうやり方に対して、大変強い憤りをお持ちになっているということが一つ。

それから賛成をされている方、あるいは建てかえができない、そういう方に対しては、やっぱり一番大事にしなければいけないという立場でのご発言も皆さんされています。要は、基本的なことは、やっぱりまちづくりをどうするかということ、私は区の責任は大変大きいと思いますけれども、住民の皆さんと十分議論をしながら、どういうものをつくっていったらいいのか、どうやって安全を確保していくのか、そういう視点でやっぱりかかわってこなかったという部分があるのではないかと、私は今改めて思っていますので、ここから先はさっきと同じになりますけれども、ぜひそういう立場で、かかわり方をきちんとしてほしいということを改めて要望します。終わります。

会長 ありがとうございます。ほかによろしいでしょうか。

当初の予定を延期するというところで、きょうご報告いただいたわけですが、今後の予定というのは、特に今日の資料には入っていないんですけれども、未定であるという理解していてよろしいのでしょうか。

地域まちづくり担当部長 今後の予定でございますけれども、今、意向調査を実施しており、その意向に基づいて、複数案作成した後、地域住民に意見交換会を行いまして、ご要望を頂戴し、案をまとめていくという方向性でございます。

会長 わかりました。この資料の中には、街区内権利者という7棟10名という方と、それから近隣住民による意見交換会で近隣住民の皆さんの主な意

見というのが両方載っているわけですがけれども、両方とも豊島区民ということでもありますし、今後、まちづくりとして考えるならば、どういう街区内権利の方も、あるいは近隣の方もともに進んでいけるまちづくりにつなげていっていただきたいと思いますので、ぜひとも区と公社で連絡をとり合いながら進めていただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは、本件は報告の1と、ある意味では隣接する地域で防災公園が工事に入ろうとしている状況の中での取組になります。先ほど委員からお話があったとおりですので、広い意味では池袋周辺のまちづくりの一翼でもあるという、非常に場所としては、住居系の地域ではあるんですけども、都心に隣接していると、池袋周辺の商業業務地域に隣接しているということでもありますので、そうしたことも含めて、よりよいまちづくりにつながればと思います。それでは、報告2は以上とさせていただきます。

それでは、報告の3ということに移りたいと思います。報告の3は東京における土地利用に関する基本方針についてということでございます。この説明を事務局、お願いいたします。

都市計画課担当係長 報告3については、資料第1号及び参考資料第1号から第4号を使って説明させていただきます。

まず、報告3の資料1を開いていただきまして、まず1ページを見ていただきたいんですけども、二つ開いたところがございます。都市づくりのグランドデザインの実現に向けてと題してありまして、昨年の9月に東京都が2040年代の目指すべき都市の姿に向けて、都市づくりの基本的な方針、具体的な方策を示す都市づくりのグランドデザインを策定いたしました。

1ページの一番下の段落になりますが、都市づくりについて、都民、民間事業者、NPO、区市町村等の取組を適切に導く土地利用の方針が必要不可欠であり、都市づくりグランドデザインの具体化に向けて、どのように今後の土地利用制度を適用していくべきかを示す必要があるということから、2018年2月に、東京都都市計画審議会にて諮問を行い土地利用調査特別委員会を設置し、今回、この案が出てきております。

内容を説明させていただきます5ページを見ていただけますでしょうか。都市づくりのグランドデザインにおけるセンター・コア・エリア、これ

が環七の内側の中枢広域拠点域という形で変わっております。今回、豊島区全域がこの中枢広域拠点域に入ったという形になります。中枢広域拠点域内の拠点の考え方で、前回の都市づくりのグランドデザインでは中核拠点と呼んでいた中核的な拠点に、池袋が入っております。中核的な拠点には、新たに六本木、虎ノ門が入っております。

また、新しく、活力とにぎわいの拠点（仮称）が設定されております。中枢広域拠点域において、中野など従来の生活拠点に加えて、都市機能の集積状況を踏まえ、これまでの位置づけのなかった飯田橋など鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに活力とにぎわいの拠点（仮称）として位置づけ、これらの拠点では、商業や文化、交流などの地域の活力・にぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図るとなっております。豊島区においては、大塚、巣鴨、駒込がこの拠点として挙げられております。下の図の中でオレンジ色の丸印で示されております。ただ、これ以外に関しても際だった個性やポテンシャルを有する拠点や地域があると述べられております。これが私鉄の駅であると理解しております。

それで、続きまして、11ページをご覧ください。国際ビジネス交流ゾーンの外側ということで、池袋に関して記載がされております。中核的な拠点の形成の推進やにぎわいの維持・増進や防災性の向上を図る必要があると書いていただいております。

続きまして、21ページを開いていただきたい。

今までの都市開発諸制度の活用等では、自分のところの周辺の公共貢献を容積率の上乗せ対象とするという、域外としても連続するような区域を想定していますが、この基本方針ではある程度離れた地域に関しても、公共貢献の対象とする保全・創出の取組を新しく設けております。

続きまして、23ページです。少しでも緑地を確保していくため、新たに市民緑地認定制度を活用する取り組みになります。昨年6月に施行されておりますけれども、500平米以上の対象地に対する国からの支援だけでなく、300平米以上の対象地についても東京都から整備費を補助する制度が新設されております。

続きまして、25ページをご覧ください。中枢広域拠点域の土地利用の考え方や集約型の地域構造への再編の考え方などを踏まえて、都市開発諸制度の適用エリアを見直す取り組みになります。適用エリアは、中核的な

拠点である池袋、活力とにぎわいの拠点として大塚・巣鴨・駒込、そのほか、木造住宅密集地域等が挙げられております。

続きまして、33ページをご覧ください。ここの一番下のところで、民間の活力を生かした木造住宅密集地域の整備促進として、街区再編のまちづくり制度の活用、都市再開発制度の活用、都市再生特別地区の活用と述べられております。

続きまして、参考資料の1をご覧ください。今回、基本方針の中間のまとめについて、9月14日の区市町村説明会で報告を受けて、10月5日締切という3週間もないような短い期間での意見を求められたという状況でした。当初、このような場合も想定し、部会の設置をしていただきましたが、期間が短く部会を開催できなかった状況のため、とり急ぎ区の意見をまとめて提出しております。今後、東京都のヒアリング説明会の開催等が想定されますので、会長と相談した上で、意見を提出した後ですが、10月24日に専門部会を開きまして、意見をいただきました。これは、後ほど説明させていただきます。

そして、今後のスケジュールですけれども、2019年2月に、東京都は都市計画審議会で答申を出すと言っております。そして、この基本方針を踏まえて区域マスタープランの素案のとりまとめを行い、2019年度以降、都市計画手続に入りまして、2020年度の改定を目指していくことになっております。

続きまして、参考資料2をご覧ください。

まず全般について、都市づくりのグランドデザインのときも同様でしたが、余りにも性急に動いており、都市計画審議会等のご意見も反映するなど、熟考して意見を出せるように説明会の開催時期や意見募集期間について配慮をお願いする意見を提出しております。

次に、土地利用の基本方針の11ページ国際ビジネス交流ゾーンの外側での池袋に関する記述について、東池袋を池袋と同じ中核的な拠点に位置づけていただきたいということで、池袋だけでなく、池袋・東池袋と変えていただきたいという意見を出しております。

また、土地利用の基本方針の21ページ、都市開発諸制度等の活用によるみどりの保全・創出の取組に関しては、賛成という形で出していますが、豊島区外の域外公共貢献をどういうふうに担保するのか。つまり足元じゃ

ない公共貢献をどう評価するのかについても、加味するべきという意見を出させていただいております。

次に、土地利用の基本方針のP33、木造住宅密集地域における更なる不燃化の促進について、考え方としては賛成とする意見として出させていただいております。

意見については、主なところを説明させていただきました。

次に、参考資料の3をご覧ください。都市づくりの専門部会からいただいた意見です。まず東池袋の位置づけについて、中核拠点と木密地域の二つの顔を持っているが、中核拠点のほうで頑張るべきであるというご意見をいただいております。

それと、木密地域の不燃化の促進について、沿道のまちづくりに関する方針もあるとよいということと、また基盤整備が整った上で建ぺい率80%はわかるが、建ぺい率80%ありきの誘導策は考え方が違うのではないかとご意見をいただきました。

次に、高さ制限についてですけれども、基本方針は「高さ制限」については述べていない。東京都として容積率を緩和することだけを考え、「高さ制限」は各区で考えればよいということなのかというご意見をいただきました。

住宅については、「賑わい」という記述が多いが、その中で住宅のあり方はどうなっていくのか。今後、タワーマンションのあり方はどうなっていくのかについてもっと述べられるべきだろうというご意見をいただきました。

裏面をご覧ください。基本方針の視点については、住んでいる人の視点で記述がないというご意見をいただいておりますので、これは特に重要だと考えております。

「賑わい」については、飲食店等を誘導して「賑わい」と位置づけたとき、飲食店のようなサービス業は過剰なサービスの要求に対して低下していくと思うので、「賑わい」のあり方は今後しっかりと検討したほうが良いというご意見をいただきました。

次に参考資料の4です。

区域マスタープランの改定に向けた拠点の位置づけに関する意見について区の意見として意見を提出しています。私鉄の駅周辺で再開発等のまち

づくりの機運のある地域に関して、活力とにぎわいの拠点に位置づけていた
ただきたいということで、下板橋、北池袋、東長崎、椎名町を挙げており
ます。

自由意見として、東池袋については、もう一度、念押しのような形で中
核拠点への位置づけたいという意見を出しております。

説明は以上です。

会長 ありがとうございます。資料が煩雑になっていますけれども、報告3の
資料1、「東京における土地利用に関する基本方針について」を東京都が
決めるということで、中間報告が出て、これに対する意見を求められまし
たが、時間がないものですから、都計審を含めて合十分な議論をすること
もなく、回答せざるを得なかったということ。そういう中で部会をつくっ
ていただいていたので、回答後にはなりましたが、部会にて議論したとい
うことになります。ぜひとも、本日の都市計画審議会にて、回答を出した
ことを報告していただきたいということで、取り上げていただいたわけで
す。この件について、ご質問あるいはご意見等を含めてあれば、お伺いし
たいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 東京都のほうで、上位計画という捉え方でよろしいのかなと思うので
すけど、こういう基本方針というのは、大体年月が区切った10年計画とか
5年計画、書いてあるところを見ると、かなり実現が難しいような内容の
ことも、いろいろあると思うんですけれども、これは大体スケジュールと
しては、どのぐらいの期間を考えていらっしゃるのでしょうか。

都市計画課長 ご質問ありがとうございます。まず、この土地利用に関する基本方針
についてなんですが、これは都市計画できっちり位置づけているという話
ではなく、法令上の位置づけはないものになります。むしろ、2017年
の9月に東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン、これが都市計
画区域マスタープランに当たるものでございます。これは2040年とい
うことで、おおむね20年の期間を目標にまちづくりの全体像を描いてい
るものでございます。

会長 どうぞ。

委員 その中で、先ほどいろいろご説明があった、東池袋とか椎名町とか、具
体的な地域名が出ていますけど、そういう、例えば豊島区として、その東

京都の基本方針に載せてもらう、豊島区としてのスケジュール感というのは、大体どのぐらいのことを考えていらっしゃるのでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 私ども豊島区は、今後、都市づくりビジョンの改定を行う予定でございます。都市づくりビジョンは、基本的に今後20年ということで、平成27年に策定しておりますが、微修正ということになります。したがって、あと17年とか、そんなスパンでのまちづくりの基本方針ということでございます。

会長 よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 今説明いただいて、わかりにくかった部分があるのでお聞かせいただきたいんですけども、この参考資料第2号、3号、4号ということでご説明があったんですが、参考資料第1号にスケジュールというのが載って、それぞれどこでやられたものなのかがよくわからなかったんですけども、教えていただけないでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 まず参考資料第1号の今後のスケジュールは、これは東京都が出したものです。東京都の今後のスケジュールでございます。そして参考資料第2号ですが、東京における土地利用の基本方針についてのパブリックコメントに対する区の意見ということで、区が出したものでございます。

委員 いつ。

都市計画課長 パブリックコメントが平成30年10月5日でしたので、10月5日に出したものでございます。区から東京都に出したパブリックコメントに対する意見でございます。

資料3は、その後、専門部会を行ったということで、区で行ったものでございます。

参考資料4については、その後、区域マスタープラン改定に向けた拠点の位置づけに関して意見照会が来ましたので、意見を出したといったものでございます。

以上でございます。

委員 いつ出したのか。

会長 よろしいですか。

都市計画課長 10月5日です。参考資料第4とパブリックコメントの回答は同時でございました。

会長 どうぞ。

委員 それで、2040年ということで、まだ先の話ですけれども、豊島区も感じているようですけれども、非常に走り過ぎている。拙速に物事を決めていこうという東京都の姿勢は、やっぱり改めるべきだと思うんですよね。

そこで、この東京都が出している都市づくりのグランドデザインについては、昨年、報告がこの都計審でありましたので、環境破壊が進んでいる中で、保全をいかにしていくかという視点が不足しているのではないかとあるとか、それから人口が減少している社会の中であって、高層建築物に頼ったまちづくりというのは、今まさに転換期を迎えているんじゃないかとあるとか、そういった意見は、私申し述べたところなんですけれども、この一番説明いただいて思ったのが、この冊子の資料1の21ページのところですよ。これは、きょうも説明がありましたけれども、容積率を緩和するに当たって、かなり離れたところの容積を持ってきて緩和しようなんていう、こういう発想自体が、本当に今までと同じようなまちづくりの発想で言っているというのが、もうありありとしていますし、さらに加速して、何でもありのような計画を東京都が出して、これはやっぱり豊島区として認められるのかという部分に、私はつながるんじゃないかなと思うんですよ。

そこで意見として、また述べさせていただきますけれども、先ほど、補助81号線沿道まちづくりということで、C街区の問題がありましたけれども、今この補助81号線沿道は、造幣局の跡地の問題で解体工事、それから都電をつくり直して、そこでのまた工事、それからA街区というのもどんどん進んでいる中で、今まで本当に長く長く住んできた住民の方々が、当初は行政がいる話なので間違いないだろう、いいまちになるんだろうということで疑っていなかった、本当によくなるんだろうと思っていた、そういうご意見がある中で、悪くなっているじゃないかとおっしゃるんですよ。当然、新しく入ってくる方からすれば、そこを選択して、ここが自分にとっては住みやすいまちだからということで来られるのかもしれないんですけれども、ずっと住んでこられた方はこれからもずっと住んでいきたいという思いを持っていらっしゃる。そういった中で、また、この都市づ

くりのグランドデザインができて、今度は土地利用に関する基本方針というのが出てきて、やっぱりこれを見ると、超高層建築物に頼らなければ、まちを変えられないなんていう、こういう発想が、私はおかしいと思うんですよ。

そこで、本都計審の委員の皆さん、10月24日に専門部会ということで、いろいろな意見を出していただいているんですけども、本当にそのとおりだなと思うような意見というのが出ているわけですよ。こういったものこそ、東京都に対して、私はやっぱり発信というか、豊島区は都計審としても、こう考えている。地域の住民の意見というのはこういう意見があるということでぶつけていかなければ、よりよいものにならないですよ。そこをやっぱり豊島区としては受けとめていただきたいと思うんです。この立場に立って、東京都に意見を述べてほしいと思うんです。そこをきちんとお答え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 ご意見ありがとうございました。豊島区の都市計画審議会が出た意見を全てそのまま東京都に伝えることは、なかなか難しいかなと思っております。例えば審議会の総意として決めるということであれば、私どもは東京都には伝えますが、一人一人の意見そのものを伝えることは、なかなか、現段階だと難しいかなと考えています。

会長 どうぞ。

委員 やっぱり住民に寄り添ったというところを、たびたび豊島区からは聞くんですけども、もう東京都寄りですよ、その考え自体が、発想自体が。都計審の都市づくり専門部会というのがきちんとできて、先生方もここに参加して、こういう意見が出てきているわけです。それから今、実際に住んでいる方の声というのを東京都は聞いてないわけですよ。聞こうとしていないわけですよ。そこをやはり豊島区が東京都に、いやいや、東京都はそういうのを大所高所から言っているような感じがするけれども、やっぱり地域の住み続けている、ずっと住んできた方の意見というのはこうだというのを示さなければいけないんですよ。そこは先ほどのC街区の話にもあった、宙ぶらりんじゃないですか、豊島区は。どっちの立場に立って、行政を進めていくかという視点が、私はやっぱりおかしいと思います。やっぱりまちづくりというのは、これから大きく転換期を迎えている中で、

豊島区としてはどうしていくんだという、その視点は、やっぱりそれぞれ地域の住民が握っているわけです。考えているわけです。そこをもっと掘り起こしていくという姿勢がなければ、よりよいまちにならないですよ。本当におかしくなっていくという声がますます出てきますよ。そこは、やっぱりきちんと踏まえていただきたいと思います。改めてお答えいただきたいと思います。

会長 どうぞ。

都市計画課長 先ほど個別の意見ということで、公式には東京都にはお伝えしていないのですが、当然、この基本方針を策定する際には、事務レベルでの打ち合わせはございます。その際には、10月24日に行われた都市づくり専門部会の意見も、情報共有しておりますし、今回、この都計審で交わされたご意見についても、東京都には、情報共有はしております。そういったところは確実にやっていくのと、当然、地元住民を背負った基礎自治体の豊島区ですので、住民目線でまちづくりを行っていくことは当然ですし、それは東京都に伝えております。

会長 どうぞ。

委員 やっぱり豊島区に長く長く住んできた方々が、行政が進めていることに対して、よくなったなど言っていただけのような、そういう豊島区になってほしいです。よろしくをお願いします。

会長 ご要望ということで承っておきます。ほかにはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 何か、毎回すみません。私も専門部会の先生方のご意見を見せていただいて、具体的でわかりやすいなと思えました。それで、その関連になるんですけども、31ページのところについて、先生方のご意見の中に住宅について、今後タワーマンションのあり方はどうなっていくのかという記述がありましたが、いわゆる連鎖的マンション再生の推進という形で記されています。今後、2040年までの期間ということなので、いろんなことが変わる可能性はあるんですけども、今の豊島区の現状と照らし合わせて、どういうふうに見たらいいのかということが、一番疑問に思ったんですが、いかがでしょうか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 こちら、31ページにも書いてありますが、建て替えしたときの事業

費をどう担保していくかという話です。それを全て税金でやるというような結論に至らない場合は、やはり民間ベースで事業採算がとれるような仕組みが必要になってくる、これは現状では仕方がないところとっております。本区としましても、こういった新たな取組ということで、また容積に頼っているという批判はあるかと思いますが、現実的に建て替えができなくて困っている区民の皆様もいらっしゃいますので、そういったところとバランスをとりながら進めていきたいと思っております。

会長 どうぞ。

委員 現実的におっしゃられるとおり、豊島区では建て替えが、いわゆる超高層でない部分も含めて、できていないというのが現状だと思うんです。そういう実態をどういうふうに見るのか。税金を全て投入しろとか、そんなようなことを思っているわけじゃありませんけれども、容積率の緩和の対象として、新たに追加をすとかという表現が出ていますけれども、この絵から言うと幾つかのマンションを合体させて、一つの超高層のマンションに持っていくというような絵かなと思っておりますけど、これだつて多分そう簡単にはできることじゃないだろうと思っております。現実的に、今例えば10階とか十数階のマンションの建てかえができない理由というのは、そこに住んでいらっしゃる方で合意形成がとれないとか、建て替えてほしいんだけど、私はお金がないから一時的にどこかに住んだりということとはできませんとか、いろいろなお声は出ています。

それで、例えば単体で建て替える場合に、もうちょっと土地を多く買って、高層化をして、上の部分を売って建築費を捻出しようとか、いろんな発想を皆さんお持ちになられるんですけど、でも結果的にはうまくいっていないという現状があります。

そういう中で、例えば緑化などの貢献を容積率緩和の対象としてというふうになっていきますけれども、今の段階でもそう簡単なことではない。今後タワーマンションなんか次々と豊島区なんかでもできますけど、それが50年後なんか、一体どうなるんだろうとかという、そういうような部分で、皆さんお持ちでいらっしゃいますよ。やっぱりそんなところが2040年までの計画というのであれば、ある程度イメージできるものが、私なんかは欲しいなと思うんですが、お考えはいかがでしょう。

都市計画課長 なかなか難しい課題ではありますが、タワーマンションの50年後、

あるいは100年後ということで、基本的に、今後の維持管理の問題とっております。例えば、積立金をずっと積み立てをしていくことで建て替えの費用を捻出する手法も、将来的にはあろうかと思えますし、それに対する税制も、今後検討されると考えております。現状では、それに明確な答えが出ていない。人口減少が進む中、タワーマンションばかりふえて、それをどういうふうに合理的に解決するのか、明確な答えが出ていない中ですが、今、直面した課題を解決するには、当面、この手法をやりながら、新しい仕組みを考えていかざるを得ないかなと思っております。

会長
委員

どうぞ。

私は現状のマンションの建て替え、本当はこんなところで言っちゃいけないんですけど、私なんか住んでいるところは旧耐震のマンションです。つい最近、大規模改修もやりまして、ただ一番根底にある耐震化をするというところは、率直に言えば、何億かけても絶対ゴーサインが出るような部分にはならないからということで、もう、そういうこともみんな受けとめた上で外壁の塗装とか、いろいろ建物の老朽化したところを直すとかという、そういう大規模改修をやりました。それは住民合意のもとで、住んでいる人たちが納得してやっていることなので、それ自体どうのということではないんですけども。ただ、豊島区はやっぱり今のマンションの建て替えは、基本的にはどこもできていないという現実。それから、そういう状況にもかかわらず、どんどんタワーマンションをつくって、じゃあそういうタワーマンションを今後どうするのかといえば、それに対しても具体的な策は考えられていませんという、こういう状況の中で、私はやっぱり住民の区民の人たちの安心・安全とか、それから将来的なまちづくりの問題も含めて、やっぱりこの問題というのはそれなりにきちんと受けとめていかなきゃいけないんじゃないかなと考えていますので、ぜひ、そこら辺は引き続きご検討いただきたいと思えます。お願いいたします。

終わります。

会長

はい、よろしいでしょうか。東京都がえらく拙速で動いているなというのは、私どもも感じているところでございまして、図らずも、都に提出した中間報告に対する意見の一番最初に全般にと書いてあるのは、時間がなくて意見を求めるほうがまずいということですね。豊島区としては、勇気を持って書かれたかなと思っております。

さはさりながら、我々が都をとめるわけにもできないことでありまして、このスケジュールで見ると非常に拙速に動いているんですけれども、この方針、それから、その前提になっている都市づくりのグランドデザインというのは、法定計画とは言えないものなんですけれども、それに基づいて、もう既に説明会があったのかと思いますけれども、東京都が都市計画区域の基本方針と、整開保と昔言っていたやつですけれども、その区域マスというのを見直してくるということになっていまして、3月には区域マスの素案が出てくるということで、年明け早々、非常に忙しい動きが東京都のほうであると。改定が2020年度ということですよ。2020年というのは、この豊島区の都市づくりビジョン、都市マスをつくったのが2015年ですので、実は、ここでもう5年ずれているというか、2020年というのは都市マスの5年後ということですよ。大体目標は20年ですけれども、10年ごとに状況に合わせて見直しをしてきたかと思しますので、そういう意味では、新しい東京都の区域マスにどういう位置づけがなされていくかということは、次の豊島区の見直しについても大きな関係があるところだと思いますので。それまでに、区域マスに全て従う必要はないわけですし、それに逆らうというのは、なかなか難しいですけれども、豊島区独自の都市づくり、まちづくりをしっかりと議論して、方針として書き込んでおくということではできるわけですし、それこそが豊島区らしいまちづくりを進めることにもつながっていくんだらうと思います。

いずれにしても、今回、都心という区域に豊島区全域が入ったということで、豊島区に居住している皆さんの住宅といいますけど、住宅って住む家ということなんですから、どういうふうに住むのか、どういうふうに住むのか、それは郊外と同じ生活をしたと言われても、それは無理なんですけれども、人間として、きちっと住むための家があり、住む場があって、生活ができる。そういうまちを、豊島区もどこかで確保していかないと、いわゆる居住人口がひょっとして、どんどん減っていくかもしれない。昼間人口はふえるけれども居住人口は減っていくかもしれない。

そんなことも含めて、今後、議論をしていかないと行けない問題であると同時に、そういう問題をなるべく前倒して、都の動きに対しても一石、二石、意見を投げっておかないといけないということであろうかと思えます。タイミングが合えば、こういうふうには都市計画審議会にも意見を伺う機会

をつくっていただきたいと思いますし、こういうことが予想されていたので、専門部会をつくっていただいたわけですから、その部会も活用していただきながら、なるべく豊島区の思いというのを届けていけるように進めていければなと思っていますところでは。

もう一つ、報告事項というのがございますので、そちらに進みたいと思いますがよろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは報告事項の4であります、東京都における都市計画道路のあり方に関する基本方針について、この説明をお願いいたします。

都市計画課担当係長 事務局です。報告4の資料第1号について、ご説明させていただきます。

都市計画道路、都内には現在1,407路線、3,210キロの都市計画決定がされております。おおむね10年ごとに、その中で優先的に整備をする路線の事業化計画をつくっております。都市計画道路の必要性も含めて、適宜、検証等を行ってきたという経過がございます。現行の第四次事業化計画において、道路のネットワークの検証を全部行っております。ネットワーク論的に必要な動線は何なのか、不要な動線はあるのかということを検証し、都市計画的に変更したものもございます。

今後、都市計画決定をされて、まだ第四次事業化計画にも乗っていない路線が、まだ相当数残っております。2割以上ありますけれども、まだ建築制限がさらに続いていくことも含めまして、整備するものと見直すべきものという考え方に基づいて、優先整備路線等を除く、未着手の都市計画道路のあり方について、現在、東京都と区市町村で検討を進めております。そして今回の検討の内容については、概成道路の区画整備の有効性、立体交差計画などの必要性の検証についての視点で行っております。未着手、全く現道のない道路に関しては、今回の検討要件ではございません。下にありますように、検討体制として、東京都と課長級、部長級、及び東京都の中での専門委員のアドバイザーを含めた会議という形で、複数の合議体の中で会議を進めさせていただいております。

次に、検討対象です。ネットワークの必要性が確認された路線、優先整備路線の選定と落ちてきまして、今回、必要となった路線であっても、優先整備路線に該当しなかった路線を検討対象としています。検証項目は、

概成道路における拡幅整備の有効性や、交差部の交差方式の整備の必要性、都市計画道路以外の都市計画施設の重複、地域における道路、既存道路による代替性の可能性等となっております。

そして、豊島区内でこの対象になるのが、南大塚一丁目と二丁目の間に通っております都市計画道路補助79号線で、計画幅員20メートル、現道幅員が約18メートルから19メートルを有しております。この路線について拡幅を今後やっていくかどうかの検証が対象になっております。そのほかのものに関しては、豊島区では検証対象路線はございません。

7月9日に中間のまとめを公表してパブリックコメントを実施し、270通の意見が寄せられております。主な意見としては、検討対象、具体的な検討項目など。現在、意見への対応について、まだ、東京都が取りまとめを行っております。

今後、パブリックコメントに寄せられた意見を踏まえ、検証手法を整理して、個々の路線を対象とした検証を実施して、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策定予定になっております。

説明は以上です。

会長 ありがとうございます。この件についてご質問等ございますでしょうか。
はい、どうぞ。

委員 都市計画道路が塩漬けになっているものについては、やっぱり、そこに該当する住民の方たちにとってみれば、建築規制もかかったりとかしていて、大変、蛇の生殺しというか、そういう状況にあって、そういう悩みとか、ご相談を受けることが多いんですけども、今回、対象は、豊島区内では、この道路だけということで、それ以外のところは、結局塩漬けのままということになるわけですよ。そうすると、やっぱり今後の生活設計も含めて、非常に課題は大きいかなというふうに思っていて。やらないならやらないで、やらないと決めてくだされば、それはそれで新たな生活設計ができるんですけども、でも、やっぱり決定されている以上は簡単に家の建て直し的时候も自由にできない状況にありますので、これは、その生殺し状況というのは一体どれぐらい続くのかなと言うのが、今回、最初検証というから、これはよかった、ここはどうなんだろうというのを、ちょっとわくわくするような、わくわくという言い方もおかしいんですけども、将来設計の見えるという方が多いんじゃないかなと思ったんですけど

も、豊島区内ではここだけということなんですけれども、その辺については、今後どうなるというふうに受けとめていらっしゃいますか。

会長 どうぞ。

都市計画課長 ご意見ありがとうございました。今回、資料第1号の2ページを見ていただきたいと思います。検討対象というふうに書いてございます。この赤いところを順に前のほうに行くと、まずは都市計画道路のうち、ネットワークの検証をしております。これは以前しております。ネットワーク上必要とされて、都市計画道路として維持するという原則の道路でございます。それ以外の必要性が確認されなかった路線には、豊島区の都市計画道路は入っておりません。したがって、今回の補助79号線以外の路線については今後やっていくという方向になります。ただ、第四次の優先整備路線に入らなかった路線については、相当時間がかかってくると思っております。

会長 よろしいでしょうか。

 はい、どうぞ。

委員 結局もうやめましょうということには、簡単にはならないということですよ。やっぱりやるということ的前提にして、それがいつになるかわからないけれどもという状況ということですね。なかなか悩ましいですね。

会長 どうぞ。

都市計画課長 豊島区の中で、例えば、劇場通りの西池袋から目白に行く73号線は、今回、第四次の優先整備路線から外れております。外れていてもネットワーク上は必要だということと、それを期待して、いろいろな活動、生活をされている方もおりますので、それではやめるという話には、なかなかならないのが現状です。もし、そういうふうになるのであれば、ほかの都市計画道路で担保できるとか、そもそもの交通形態が、今みたいに自動車は使わないとか、抜本的な基盤が変わらないと、今みたいな自動車中心で、自動車交通量がある中では、やめるという判断は難しいと考えております。

委員 私の地元ですから、補助73号線は、やってほしいと言っていらっしゃる方は結構いらっしゃるんですよ。だから、自分の生きているうちにできるかしらというふうに思っている方がたくさんいる。でも、当分はできないだろうという結論ですよ。わかりました。

会長 よろしいでしょうか。今回の大塚の駅前の当該の対象路線は、1本だけ

なのですが、補助79号ですね。これは今後どうなるのかということが、その下にスケジュールということで書いてあるんですけども、この本編の中間まとめの27ページに、都が書いている今後の進め方では、来年3月に、区域マスの素案をとりまとめ、20年に区域マスを改定したのを公表するとなると、一番下の最後の「これらにより」というパラグラフのところを見ると、その一番下、都市計画区域マスタープラン等の改定以降に、その必要性を検討して検証しますということが書いてあるので、具体的に動き出すのは、2020年のオリンピック後にはなると思いますが、そういう動きの中で、補助79号については位置づけられたという状況ですね。

そのほかの路線については、図1の検証対象フローがあって、補助79号が、この赤枠で囲った左から2番目に優先される道路ということ。一番が優先整備路線で、これは今、豊島区では特定整備路線として、かなりの道路をつくっている状況の中で、それに次ぐものという形の位置づけになっていると。そういう序列で位置づけられていることをご認識いただければと思います。

ほかによろしいでしょうか。

委員 よろしいですか。

会長 どうぞ。

委員 先ほどの報告事項のC街区の件でご質問があるんですが、高さ45メートルの階数14階、これは決定事項なんですか。それとも、これから審議を重ねることなんですか。もしこれが決定だとすれば、私は丁寧な説明ではなく、丁寧な説得だと思います。ですから、本当のところは、ちゃんとお説明をして、住民の方、10人が10人、全部納得されるとは限らないと思います。でも、やはり説得ではなく、本当に最後まで説明でご納得いただけるような方法にしていきたいと思います。

以上です。

会長 きょうの報告2の資料1に書いてあるものですか、はい。この高さ45メートルということについて。

はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 それは決定ではございません。もう一回、ご説明させていただきますと、この地域には地区計画で25メートル、最高高さは25メ

一トル以下という基準がございます。それを、先ほど申しましたように、ある程度の空地を確保したり、さまざまな地域貢献を行うことで、その25メートルの1.5倍、37.5メートル、2倍の50メートルまで許容するという基準がございまして、それを決定するのは、こちらの都市計画審議会で諮問をすることになってございます。その諮問を先送りにしたということでございますので、まだまだ決定ではございません。

会長 どういうふうに、これから話し合いをして、説明をして、おっしゃるとおり納得というのが、一番大事で、ご理解くださいじゃないんですよね。納得ができるかどうかは本当に大事なことで、納得いただいたものがどういう高さで出るかというのは、これから出てくると。それを決定するのが、この審議会ということになります、法的には。そういう状況で予定が少し延びますという報告だったということです。

よろしいでしょうか。高さを緩和するには、それなりの設計がきちっとあって、周辺地域への貢献もあるというのが前提ですので、そうしたことも含めて、今後、計画を再度詰めていき、関係権利者の皆さんはもちろんですけれども、周辺の皆さんとも十分理解ができるような話し合いをしていただければと思っております。

それでは、本日予定しておりました審議事項は以上でございますので、本日の審議としては終わりました。

事務局より何か連絡事項がありましたら、お願いいたします。

都市計画課長 熱心なご議論、どうもありがとうございました。

次回の都市計画審議会ですが、3月を予定しております。区議会議員の先生、なかなか難しい時期かもしれませんが、なるべく、それに影響のないスケジュールで調整させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。本日はありがとうございました。

会長 議員の先生が誰も来ないと成立しない可能性もないわけではないので、とにかく過半数の参加がないと成立しませんので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、以上をもちまして、第182回豊島区都市計画審議会を終わります。長時間にわたり熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。お疲れさまでした。

(閉会 午後7時25分)

<p>会議の結果</p>	<p>報告 1 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>報告 2 補助81号線沿道まちづくりについて【東池袋四・五丁目】</p> <p>報告 3 東京における土地利用に関する基本方針について</p> <p>報告 4 東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針について</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>報告 1、報告 2 に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参考資料 池袋駅周辺のまちづくり動向について <p>報告 1 に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 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 ・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パンフレット <p>報告 2 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) ・参考資料第1号 補助81号線沿道まちづくりについて <p>報告 3 に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 東京における土地利用に関する基本方針について(中間報告) ・参考資料第1号 都市計画区域マスタープラン等の改定に関する今後のスケジュール ・参考資料第2号 東京における土地利用の基本方針について 中間報告に対する意見 ・参考資料第3号 都市づくり専門部会 意見概要 ・参考資料第4号 都市計画区域マスタープランの改定に向けた「拠点等の位置付け」に関する意見 <p>報告 4 に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」 策定について ・参考資料第1号 「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」 中間のまとめ
<p>その他</p>	