

都市計画原案の公告・縦覧、意見書提出の概要（原案に対するご意見と区の見解）

◇ 原案説明会の開催

開催日時： 平成21年2月25日（水）19時～21時
開催場所： 区民センター4階 第3・4・5会議室
参加者数： 70名

◇ 都市計画（原案）の公告・縦覧

公告日： 平成21年2月25日（水）
縦覧期間： 平成21年2月25日（水）～3月11日（水）までの2週間
縦覧場所： （都市計画課）地区計画、高度地区、防火地域および準防火地域、地域冷暖房施設
（都市開発課）第一種市街地再開発事業
縦覧者数： 5名

◇ 意見書の提出

提出期間： 平成21年2月25日（水）～3月18日（水）までの3週間
意見書数： 都市計画法第16条第2項に基づく都市計画原案区域内の土地所有者等からの意見書 19通

（内訳）地区計画	19通	第一種市街地再開発事業	19通
上記以外からの意見書			<u>13通</u>
（内訳）地区計画	11通	第一種市街地再開発事業	13通
高度地区	2通	防火地域および準防火地域	0通
地域冷暖房施設	1通	※内訳は意見書の内容を踏まえて分類	

◇ 原案に対するご意見と区の見解

2～5ページを参照

都市計画法第16条第2項に基づく都市計画原案区域内の土地所有者等からの意見（19通）

意見書の要旨	区の見解
<ul style="list-style-type: none"> ○ 私たち地元の権利者は平成15年に勉強会を行い、まちづくりの検討を重ねてきた。豊島区や関係者のご尽力のおかげで、地元の権利者の同意もほぼ取れている。権利者も高齢化が進んでいるので、一日も早く都市計画決定が行われるように手続きをお願いしたい。（同様8通） ○ このままだと、この先の生活のメドもたたないので、とにかく早く先に進めて欲しい。（同様4通） ○ 相続などで事業が進まなくなる可能性があるので早く事業を進めてほしい。 ○ 当初、再開発事業により工事中は仮事務所に移転、完成後に複合ビルに戻るなどためらいもあったが、勉強会を重ねるうちにこの街を本当の意味でにぎわいのある魅力的な街にしたいという思いが強くなった。一日も早い事業の完成を望んでいる。 ○ この街の将来のあり方、街づくりのあり方、どうしたら安全で活気のある街になるかなどについて、「街並み再生方針」に基づき準備組合で長期にわたり検討を重ね、このような市街地再開発事業を実現させたいと考えている。 ○ ヨーロッパの街並みのような街づくりが、この地区全体に広がってくれる事を期待している。 	<p>今後のスケジュールとしては、6月頃に都市計画案の公告・縦覧及び意見書募集を行い、7月頃に都市計画審議会での審議を予定しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 当初より、この地区の再開発は民間－民間の開発と云いながら豊島区主導の再開発とも受け取れる経過があり、当方の土地について完全に所有権を無視したところがある。 一方的に設計を変更し、当方の了解を取らず話し合いも不十分なまま今回の都市計画原案を出した。これでは一組合員のはずの豊島区が自己に都合の良い状態で牽引しているものと考えられ、当方としてはこの案に賛成し参加することは無理である。 また、豊島区は組合員の一員といいながら、最初から自分に都合のいい場所を選択して残りを他に分配しているとも受け取れる。当方との話し合いをして、円満に解決してから計画を進めていただきたい。 ○ 我々の所有地を公然と何事もなかったかのように区域に組み入れたこの都市計画原案は、到底承認できるものではない。もう一度初めから我々地権者との協議を持つと共に、我々がその所有地を区域に組み入れられることを強く拒否している以上、速やかにこの都市計画原案を撤回するか、もしくは我々の所有地を区域外にした新たな都市計画原案を作成するよう強く要望する。 ○ 以前は2棟であったが、隣接者が計画に賛成したことにより1棟の計画に変更されたことが納得できない。私共の土地を残せない場合は、現在と同等の利便性のある豊島区役所移転後の土地と交換してほしい。 	<p>本地区では、権利者による街づくりに関する勉強会が平成15年7月に始まりました。権利者との協議は継続的に行われ、平成18年3月には3分の2を超える権利者が加入する市街地再開発準備組合が設立されました。準備組合は、東京都などの関係機関との都市計画に関する事前協議や事業概要の地元説明会を経て、平成21年1月に豊島区に対し、市街地再開発事業等の都市計画の企画提案を行いました。 この企画提案について、豊島区が豊島区都市計画マスタープランや東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）により当地区に指定されている街並み再生方針など上位計画等と照らし、地区計画及び市街地再開発事業等の都市計画原案としてまとめました。 市街地再開発事業は、都市計画決定の後、市街地再開発組合が設立されますので、この組合が事業主体となり、都市再開発法で定められた権利変換計画の手続きを進める中で、具体的に権利者との調整を図っていくこととなります。</p>

都市計画法第16条第2項に基づく都市計画原案区域内の土地所有者等以外からの意見（13通）

意見書の要旨	区の見解
<p>○ 今後の豊島区や池袋全体及び地域住民にとって、非常に良い計画案だと思う。当該計画案が早期に実現する事を期待している。（同様3通）</p> <p>○ 再開発には基本的に賛成です。</p>	<p>今後のスケジュールとしては、6月頃に都市計画案の公告・縦覧及び意見書募集を行い、7月頃に都市計画審議会での審議を予定しています。</p>
<p>○ 閑静な住宅地にこのような超高層建築物をつくることは、周辺の住民の迷惑を全く考えない暴挙であり全面的に反対。 「土地利用の転換によりにぎわいのあるまちを形成する」と謳っているが、閑静な住宅地ににぎわいなどは不用なばかりか単なる迷惑であり、全く身勝手な計画である。</p> <p>○ これ以上高層ビルはいらない。</p> <p>○ 都心のマンションをこれ以上増やす必要はあるのか、景観としてデザインが悪い、高層ビルは周辺に影響を及ぼす周辺環境を考慮すべき、以上の点から建物全体を公共施設に利用せず区庁舎の上にマンションを作ることには納得がいかない。なお、経費捻出のための高層化ならば、経費は他の方法で検討されたい。</p>	<p>当地区は、豊島区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務機能の導入と住居機能の充実により有効な土地の高度利用を推進して、優れた都市環境の形成と防災性の強化」を重点的にすすめる地域とされています。また、東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）により当地区に指定されている街並み再生方針では「池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、サンシャインシティや東池袋の再開発街区と連携した地域の拠点的なまちとなるよう土地の高度利用を図る」とともに「ファミリー世帯を中心とした居住機能、商業業務機能が一体となったにぎわいある街並みを誘導していく」こととされています。これらの上位計画等を踏まえ、都市計画原案としてまとめています。</p>
<p>○ 超高層化は、ビル風や日照障害、照り返しによって周辺環境に多大な悪影響を及ぼすものであり絶対にやめてほしい。（同様4通）</p>	<p>企画提案で想定される建築計画による風環境の変化については、シミュレーションによる対策の評価を行っています。評価には「風工学研究所」の評価尺度を用いており、評価地点のすべてで低中層の市街地における一般的な風環境が確保される結果となっています。この結果を踏まえ、都市計画原案としてまとめています。</p> <p>敷地北側は副都心整備エリアに位置する商業地域であり日影規制の対象外となっています。敷地東側の第一種住居地域に対しては日影規制を遵守した計画となっています。</p> <p>また、敷地外周部に歩道状空地の確保や建築物の壁面位置の制限、壁面緑化、建築物低層部での周辺市街地との調和など、周辺環境への配慮を図る計画としています。</p>
<p>○ A地区に隣接する南池袋2丁目B地区は「静かなまちを守る会」を結成し、05年より約20世帯が区長宛再開発反対を申し入れている事を認識していただきたい。（同様2通）</p> <p>○ 進行中のA地区の市街地再開発事業を総見しても多くの矛盾や問題がある。これから取り組もうとしているB地区についてみても、住民置き去りの計画としか思えない。従って自分の生活と環境を守る上からも現時点では賛成することは出来ない。</p>	<p>今回の都市計画原案は、準備組合からの企画提案を受けたA地区について、豊島区都市計画マスタープランや東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）により当地区に指定されている街並み再生方針などの上位計画等と照らし、まとめたものです。</p> <p>B地区及びC地区についても、地元の意見を聞きながらまちづくりを進めていきます。</p>

意見書の要旨	区の見解
<p>○ 超高層化した余剰分で区役所の移転資金とする計画だが、周囲の民間建物からの移転促進となり結局区民の生活を圧迫することとなる。そもそもこの不景気及び人口の減少で売れる見込みなど無いはず。</p>	<p>新庁舎の整備については、平成20年9月に策定された「新庁舎整備方針」により、地区内に区が所有する旧日の出小学校及び旧南池袋児童館の土地と建物の権利を、その価格に応じて新しい建物の敷地と床の一部に変換することとしています。新庁舎の整備で不足する床は、現庁舎敷地等を民間貸付した貸付料で購入することとしています。したがって、超高層化した余剰分で区役所の移転資金とする計画ではありません。</p> <p>また、この市街地再開発事業は、周辺の民間建物からの移転促進を図ろうとするものではありません。</p> <p>一般的に市街地再開発事業は、従前の資産を建築後の建物の床に置き換え（権利変換）、土地の高度利用で生み出される床（保留床）の売却資金や補助金などで事業資金をまかないます。この保留床を一括購入する参加組合員があり、市街地再開発事業は実現することになります。</p>
<p>○ 区画道路の拡幅による歩道や信号機設置等を、関係機関と調整し方針案に盛り込んで欲しい。</p> <p>○ 地区外である47番と48番街区間の道路が庁舎への歩行者動線となっているが、歩道もなく危険である。車両通行不可など対策を講じられたい。</p>	<p>今後、交通管理者である警視庁及び道路管理者と協議し調整していきます。</p>
<p>○ 48、49番街区が新たに（地域冷暖房施設の）供給地域に加わることによる既存の建築物へのメリットはあるのか。</p>	<p>地域冷暖房は、冷暖房用の熱源機器を一箇所に集約した施設から蒸気や冷水など配管を通じて一定の地区内の建物に熱を供給する方式のことをいいます。導入のメリットとしては、一箇所で集中管理制御による運転をするためエネルギー資源を有効に活用できることや、CO₂やNO_xなどの排出を抑制し地球温暖化防止や大気汚染防止に大きな効果があります。また建物ごとの危険物の貯蔵・取扱いをなくすことで火災の発生を少なくし、騒音・振動の防止を含めて都市環境・美観の向上が図れます。</p> <p>今回の地域冷暖房に関する都市計画の変更は、南池袋二丁目地区への熱供給に必要な配管等の施設を地域冷暖房施設として都市計画に位置づけるものです。供給区域については、決定された地域冷暖房施設により熱供給が可能となる範囲を参考として示したものです。</p>

意見書の要旨	区の見解
<p>○ A地区への（区庁舎）移転計画は環状5-1号線の街路計画と関連しているが、当街路整備の明治通りバイパスとして機能する中央2車線の整備方針は未定である。これは用地買収、都電移設、千登世橋の架替えと関連してくるからと思われる。したがって、庁舎は1車線の地域サービス道路に面するのみとなる。具体的には、都建設局と協議していただきたい。（同様2通）</p>	<p>東京都は、環状5の1号線について東池袋交差点の南側と千登世橋付近の明治通りを結ぶ2車線の地下道路の整備案を基本に関係機関との調整を行っています。具体的内容については、今後東京都と協議してまいります。</p>
<p>○ 阪神大震災での緊急災害対応の実績を勘案し、区役所は独立建築物とすべきではないか。豊島区民全体の利便性から現庁舎位置での改築を希望する。</p> <p>○ 区役所は、区民の利便性を最大限に考えて池袋駅近隣に所在すべきである。現位置において、既存の建築物を最大限無駄なく利用し続けてほしい。旧日の出小学校は、区民の集会場や子供達の遊び場、運動場として有効に機能しており、現在の用途を継続して芝生のグラウンドとするなど、地に脚のついた整備を行ってほしい。</p> <p>○ 高齢者が増加する中、アクセスの悪い計画地に庁舎を移転すること自体区民の利益を損なうことと考えられる。また、高層ビルの中に区役所が全面的に移転すると、現在より更に利用しにくくなることは確実である。</p> <p>○ 庁舎と住居が同一棟になるというリスクへの対応策を検討して欲しい。管理規約ではなく条例等実効性の高い制約を設けて欲しい。</p> <p>○ 庁舎以外の部分も公共性があり、区で管理できることが必要ではないか。</p>	<p>当地区に豊島区庁舎を整備することで、サンシャインシティや東池袋の再開発地区と連携した地域の拠点的なまちを形成するとともに、現庁舎地の民間活用との連携による新たな歩行者回遊性の創出が可能となります。多様な回遊性がにぎわいを生み出し、池袋副都心の再生に貢献するものと考えています。</p> <p>新庁舎整備については、平成20年6月にパブリックコメントを行い9月に「新庁舎整備方針」を策定し、当地区を庁舎移転の優先候補地として絞り込み、事業の実現に向けて取り組んでいくこととしています。計画建物の管理については、パブリックコメントに対する区の見解として、事前に維持管理や建物の利用についての詳細な管理規約を定めることで対応していくこととしています。</p>

※質問や都市計画原案に直接関係しない意見は省略しています。