

会 議 録

| | | |
|------------------|-------|---|
| 附属機関又は 会議体の名称 | | 第199回豊島区都市計画審議会 |
| 事務局（担当課） | | 都市整備部都市計画課 |
| 開催日時 | | 令和4年11月4日 月曜日 午後2時00分～午後3時25分 |
| 開催場所 | | 豊島区役所8階 議員協議会室 |
| 議 題 | | <u>報告1</u> 長崎地区の沿道まちづくりについて <u>報告2</u> 用途地域等の一括変更について |
| 公開の 可否 | 会 議 | ■公開 □非公開 □一部非公開 傍聴人数 3人 |
| | | 非公開・一部非公開の場合は、その理由 |
| | 会 議 録 | ■公開 □非公開 □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 高野良子 小山清弘 前田純子 上門周二 青木正典 高橋佳代子 辻薫 里中郁男 細川正博 磯一昭 藤澤愛子 渡辺くみ子 |
| | そ の 他 | 都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築担当部長 土木担当部長 都市計画課長 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 同主査 同主任 |

(開会 午後2時00分)

都市計画課長 皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。
ございます。

定刻となりましたので、ただいまより第199回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会におきましても、引き続き新型コロナウイルス感染拡大対策を講じたうえで開催させていただきます。また、大変恐縮ではございますが、省略できる部分はなるべく省略して簡潔に進めさせていただきますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

委員の交代について、ご報告をさせていただきます。

野口委員に代わりまして、新たに委員にご就任いただく、弁護士の高野良子様でございます。任期につきましては、豊島区都市計画審議会条例第4条第1項に基づき、前任者の任期と同じ令和6年3月31日までとなります。委嘱状等につきましては、高野様の机上に配付しております。どうぞよろしくをお願いいたします。

事務局からは以上になります。

これからの進行につきましては、中林会長をお願いいたします。

中林会長 それでは、第199回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。
お忙しいところ、ご参集いただきまして、ありがとうございます。

議事日程に従いまして進行してまいります。まず、本日の委員の出欠について事務局より報告をお願いいたします。

都市計画課長 委員の出欠について、ご報告いたします。

本日は、長倉委員、定行委員、池邊委員、中井委員、内田委員、西川委員、外山委員から欠席のご連絡をいただいております。

なお、委員の半数以上の出席がありますので、豊島区都市計画審議会条例第7条第1項に規定する定足数を満たしていることをご報告いたします。

中林会長 ありがとうございます。定足数を満たしているということですので、このまま進めさせていただきます。

続きまして、本日の議事について、事務局よりご説明をお願いします。

都市計画課長 本日の議事でございますが、「長崎地区の沿道まちづくりについて」、「用途地域等の一括変更について」の報告案件が2件でございます。

中林会長 本日、報告案件2件でございます。

次に、本日の審議会への傍聴希望について、事務局に伺います。

都市計画課長 審議会の公開について、豊島区都市計画審議会運営規則第6条に基づきまして、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、入室いただいでよろしいでしょうか。

中林会長 本日、傍聴希望者がおられます。委員の皆様にお諮りしたいと思います。審議会は公開にしてよろしいでしょうか。

(異議なし)

中林会長 ありがとうございます。

それでは、入室を許可いたします。誘導してください。

(傍聴者入室)

中林会長 それでは、まず、事務局より本日の報告に関する資料の確認をお願いいたします。

都市計画課長 本日の資料でございますが、事前に委員の皆様へ送付したものと、本日、机上配付したものがございます。報告1の参考資料第3号と、令和4年6月に開催した第198回の議事録の完成版を机上に配付しております。不足等がございましたら、挙手にてお知らせいただければ事務局が参ります。資料はよろしいでしょうか。

(はい)

中林会長 それでは、次第に従って進めます。

報告の1、「長崎地区の沿道まちづくりについて」、この説明を事務局お願いいたします。

沿道まちづくり担当課長 沿道まちづくり担当課長の小澤でございます。私から報告1について、ご説明させていただきます。

まず資料が6種類ございまして、説明の本編として資料第1号、A4の片面の1枚物がございます。そのほかに、参考資料第1号「豊島区のまちづくりの概要」というA3横に豊島区の地図が書かれている資料が1枚。そのほかに、参考資料第2号「東長崎駅北口周辺のまちづくり」で、A4両面のものが1枚。さらに、参考資料第3号「椎名町駅北口周辺のまちづくり」と称しまして、A4の両面のものが1枚。さらに、参考資料第4号として主な意見の概要というA4の片面1枚のもの。最後になりますが、参考資料第5号「椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン」、冊子にな

っているA4型の両面刷りが今回使う資料でございます。

それでは、まず、資料第1号をご覧ください。1番目の豊島区のまちづくりの概要について、ご説明申し上げます。

別紙の参考資料第1号をご覧ください。A3の豊島区の地図が書かれているものでございます。これまで何度か本審議会では豊島区のまちづくりの概要についてご説明しておりますので、今回は要点を中心に簡単に触れさせていただきます。

豊島区は全体の約4割が木密地域でございます。現在懸念されております首都直下地震から区民の生命と財産を守るために、黄色く着色したエリアで、居住環境総合整備事業を展開しております。この居住環境総合整備事業というのは、区が各木密地域においてまちづくり協議会を設立して、地域のまちづくり機運の醸成、道路拡幅、空地整備などの検討を地域と一緒に進めているという事業でございます。

また、緑色の線を引いたところが、現在、東京都が施行しております特定整備路線、都市計画道路でございます。長崎地区は、豊島区の西部に位置しております。特定整備路線としては補助26号線と補助172号線の2路線がございます。また、東長崎駅北口周辺と椎名町駅北口周辺では共同化のまちづくりの話合いが行われておりましたが、先月、共同化事業の協議会は解散いたしまして、準備組合が設立されました。

それでは、資料第1号にお戻りください。

次に、2番目でございます。東長崎駅北口周辺まちづくりについてご説明いたします。

大変恐れ入りますが、参考資料第2号をご覧ください。

長崎四丁目8番～12番地区でございます。この地区は、位置図の赤枠で囲ったエリアでございます。地区内に丸Aから丸Dと記号を付けていますが、その位置の現況写真をつけております。詳細については、また、これからご説明申し上げます。

次に、(3)概要でございます。少し読み上げます。

本地区は、補助172号線の沿道及び東長崎駅北口前の立地にあります。狭い道路や老朽建物の密集、コインパーキングなどで形成されておりましたが、防災上の課題を抱えております。区は、平成19年度、駅前歩行者広場と南北自由通路を整備いたしまして、駅前の利用環境を改善いた

しましたが、依然として土地の有効利用ですとか、乗換え機能等の駅前にふさわしい都市基盤は不十分であると考えております。このため、区は、平成29年度から長崎四丁目地区まちづくり協議会及び東長崎駅北口周辺地区共同化事業協議会を支援いたしまして、地域と一体となって共同化まちづくりの機運醸成を図ってまいりました。そして、令和4年10月7日に東長崎駅北口周辺地区共同化事業協議会は、共同化の事業化に向けた本格的な検討に入るため解散いたしまして、新たに「長崎四丁目8番～12番地区防災街区整備事業準備組合」を設立したところでございます。

地区の面積は、約1万平米、1ヘクタールですね。権利者のほうは、土地・建物所有者、借地権者で構成されまして、延べ約100名となっております。

(4) 番、これまでの活動でございますが、記載のとおり、平成28年の11月から平成29年の8月まで、最初の初動期の勉強会ということで、約5回開催いたしました。そこで一定の機運がありましたので、平成29年の8月に共同化事業の協議会を設立いたしまして、コロナ禍でちょっといろいろとありましたが、結果として令和4年の9月まで延べ12回、協議会活動を行いました。その間、令和2年の1月には東長崎駅北口周辺地区のまちづくりビジョンも作成しております。令和3年の3月から令和4年の9月まで権利者の方全員に対する個別面談を行ってまいりました。

(5) 今後の予定でございます。令和4年の11月以降、準備組合の活動が行われていく予定でございます。おおむね毎月1回行われる理事会と、年1回ないし2回行われる総会で活動していくと聞いております。

また、参考までに、東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンの土地利用等の方針図を資料につけさせていただきます。こちらのまちづくりビジョンは、令和2年1月に本審議会でご報告させていただいておりますので、細かな説明は割愛させていただきたいと思っております。

それでは、恐れ入りますが、資料第1号にお戻りください。

恐れ入ります。次に、3番目でございます。椎名町駅北口周辺まちづくりについて、ご説明いたします。

参考資料の第3号をご覧ください。

長崎一丁目1番～5番地区でございます。この地区も先ほどの東長崎と同様、位置図の赤枠で囲ったエリアが今回の対象エリアとなりまして、地

区内に丸Aから丸Dまでの位置の現況の写真をつけております。

恐れ入ります、ページをおめくりください。

次に、(3) 概要でございます。本地区は、椎名町駅北口前の立地にあります。老朽建物の密集や狭い道路、老朽したアーケード、コインパーキングなどで形成されておりました。防災上の課題を抱えております。区は、平成23年度に駅前歩行者広場、南北自由通路及び椎名橋下広場を整備しまして駅前の利用環境を改善してまいりましたが、依然として土地の有効利用や乗換え機能など、駅前にふさわしい都市基盤は不十分であると考えております。このため、区は、平成29年度から長崎1・2・3丁目地区まちづくり協議会及び椎名町駅北口周辺地区共同化事業協議会を支援しまして、地域と一体となって共同化まちづくりの機運醸成を図ってまいりました。そして、令和4年の10月25日に椎名町駅北口周辺地区共同化事業協議会は、共同化の事業化に向けた本格的な検討に入るため解散いたしまして、新たに「長崎一丁目1番～5番地区防災街区整備事業準備組合」を設立したところでございます。

対象面積、地区面積でございますが、約6,000平米でございます。権利者は、土地・建物所有者、借地権者で構成されておりました。延べ約60名でございます。

(4) これまでの活動でございますが、平成30年の2月から令和元年の7月まで共同化の初動期の勉強会を13回行いました。また、そこで機運が非常に高かったというところもございまして、令和元年の7月には共同化事業の協議会を設立しまして、令和4年の9月まで、延べで13回、協議会活動を行いました。令和4年の9月には、まちづくりビジョンを策定したところでございます。まちづくりビジョンについては、また後ほどご報告させていただきます。

(5) 今後の予定でございますが、令和4年の11月から準備組合の活動を行う予定となっております。

それでは、恐れ入りますが、資料第1号にお戻りください。

次に、4番目でございます。椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて、ご説明いたします。令和3年12月に一度、こちらの審議会で椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案のご報告をしておりますので詳細な説明は割愛させていただきますけれども、改めて椎名町のまちづくり

ビジョン策定の趣旨と目的を簡単にご説明申し上げますと、区は平成29年度から、まちづくり協議会、共同化事業協議会の設立や運営支援を行ってまいりましたが、これまでかなり濃厚に地域の方と議論を交わしてまいりました。その中で、椎名町駅北口の木密地域を何とかして改善できないかと、そういった様々なお意見を多数いただいておりますが、区といたしましても、地域のご意見を踏まえて、まちづくりの方向性を定めて地域と共有していくことが重要で、必要であると考えたところでございます。そこで、まちづくりビジョンは、地域ルールとして、土地利用の方針と取組方針の構成でまとめて策定したものでございます。

それで、(1)番、これまでの経緯でございますけれども、令和3年の12月に区でまちづくりビジョン案を作成しまして、これについては本審議会でもご報告させていただいておりますが、区で策定した案に対して地域の方のご意見を聞こうということで、令和4年の1月に意見募集を行いました。そして、住民説明会も当初行う予定でございましたが、コロナ禍ということもありまして、なかなか難しいだろうということで、対面での説明会を取りやめてYouTubeによる説明に切り替えたところでございました。令和4年の3月に、椎名町の椎名町駅北口周辺地区の共同化事業協議会を開きまして、そこで経過をご報告し、さらに令和4年の6月には長崎1・2・3丁目地区のまちづくり協議会でも経過をご報告し、了承をいただいたところでございました。こうした経緯を経て、令和4年の9月にまちづくりビジョンを策定させていただきました。

次に、2番目の意見募集結果でございますが、まず1番目として、意見募集の方法でございますが、記載のとおりで、募集期間が1月25日から2月24日の1か月間、地域への周知については「広報としま」等で周知させていただきまして、ビジョン案の説明については住民説明会を予定しておりましたが、コロナの影響もございましたので、YouTubeの動画配信に切り替えさせていただきました。同時に、ビジョン案の閲覧等についても1月25日から2月24日の1か月間行ったところでございます。

2番、まちづくりビジョン案のご意見でございますが、総数として、93件いただきました。3番、主な意見の概要でございますが、参考資料第4号にまとめさせていただきました。

いろいろと意見は多数いただいておりますが、時間の関係もありますの

で一つ一つ取り上げることはいたしません、全体的にこのまちづくりビジョンに対しては肯定的なご意見は多くいただいたと考えているところでございます。

4番、修正点でございます。いただいたご意見や、私どもの考察によって取組方針1の(5)の記載を若干修正いたしました。修正前後の対照表をつけておりますが、椎名町の価値やブランドを高め、魅力ある住宅地として共同化などによる多世代向け都市型住宅の整備を誘導していきます、ということで、区のほうで案文を作成しましたが、様々な意見がありまして、また我々も改めていろいろと考えたところ、すこし言葉が足りないのではないかとということになりまして、赤字で記載させていただいた「個別建替えや」という文字を追加いたしました。当初のまちづくりビジョン案の記載だけを読みますと、捉え方もあるかとは思いますが、共同化を積極的に進めていくというような形で捉えられてしまう可能性もありまして、共同化もできるところはやるのですが、当然その個別建て替えもこれまでと同様、積極的に行って、防災性を高めていきたいと考えているところでございます。

最後になりますが、(3)、策定いたしました椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョンが、参考資料第5号のとおりでございます。

こちらについても一つ一つ説明しますと時間の関係もございまして割愛させていただきますが、地域のこれまでのまちづくりの活動でいただいた意見などを多分に入れて、地域に寄り添った行政計画であると考えているところでございます。

雑駁ではございますが、私からの報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

中林会長 報告は以上ということでございます。

ただいまの報告につきまして、ご意見、あるいはご質問等含めて承りたいと思います。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

青木委員 豊島区商店街連合会の青木と申します。

この椎名町地区、東長崎地区、それぞれ私も商店街を回らせて頂いていますが、椎名町駅前是非常に通路が狭くて、やはりここで火災が起きた案件もありましたし、こういうところは、木密で長屋形式みたいな感じで非

常にくっついてます。ですから、糸魚川の例ではないですけども延焼する可能性が非常に高い地域なので、できるだけ防災の面からも再開発していただきたいです。

やはり商店街の今現状というのをコンサルの方とか区のまちづくり課の方とか来られて、お話は聞いていただけるのですが、非常に、もう高齢化が進んでいまして、商店もやはり自分の代でもう店閉めようとか、そう考えている方もかなりおります。池袋本町でもそうですが、道路が一旦できると、そこはもう商店が戻らないのです。やはり家賃の問題とかいろいろあると思いますが、そうするとやはり地域に住んでいる高齢者の方は買物に行くときに、なじみのお店がなくなっていってしまいますので、もう買物カートを押しながらスーパーとか、遠く離れたところまで行かなければいけない、そこで買った重たいものをまた持って帰るなど、そういった不便が非常に生じてきます。

やはり、この後にどういった商店街づくり、まちづくりをやるかというソフトの部分が非常に欠けていまして、今まで地域のまちづくり、にぎわいづくり、そういったボランティアとして活動していたのが商店主なのです。商店街の方たちなのです。そこに町会、青少年育成、消防団など、いろいろな方たちが関わりながら地域のコミュニティーなり安心安全をつくってきたという歴史がありますので、ここを再開発するにあたっては、やはり地権者だけ集めてもその方たちは実際に動いてはくれないですね、地域のために。

そこでどういう組織が中心になるかはありますが、その後、この地域で抱えるいろいろな問題、高齢者の福祉、介護の問題などを、そういう方たちが集まって、地権者とは関係なくやるグループを幾つも作っていかないといけないんですね。今まではみんな顔見知りの人をお願いして、どこどこ町会の会長さん、副会長さん、育成委員会の会長さんとか、PTAの会長経験者の方とか、そういう方に声をかけて地域でいろんなイベントしたりお祭りしたり催しをやって、にぎわいをつくってききましたけれど、もうそういう方々がみんな引っ越していなくなるわけです。補償で頂いたお金でその近くにまた同じような店を構えられるかといったら、到底買えない金額しか頂けないということで。もう子供のとこ行くよという感じで非常に寂しそうに町を出てしまうというのが今の現状です。いろいろ大変な部

分は分かりますけど、今の部分を丁寧に相談に乗ってあげていただければと思います。以上です。

中林会長 ありがとうございました。

非常にまちづくりの根幹に関わるお話をいただいたかと思えますけれども、事務局として、何かございますでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 ご質問、ご意見ありがとうございました。今、委員からお話しいただいた話というのは、まさに我々、現場でまちづくりを行っている側の行政の人間として肌感覚として、そういう声を受けております。

椎名町については、ご承知のとおり、駅前に数多くの商店街がございまして、商店街の加入されてる個人商店の方も権利者以外の方も当然いらっしゃいまして、こういう事業が今後進んでいくにつれて、今お住まいの方々の生活再建が非常に不安だという声は実は出ていまして、将来の法定事業を行うというところから準備組合という組織はつくりますが、それと同時並行して、地権者以外の方、特に個別の商店の方が結構いろいろご意見いただいていますから、そういった方々を集めた懇談会というのを準備組合と並行して行いまして、いろいろと意見が、準備組合側の意見と、準備組合に入れない権利者外の地元の借家等の商店の方のご意見とか、なかなか意見が、調整が難しいところもあるかもしれませんが、でもそこはお互い立場は違っても町をよくしたいという思いの中から区のほうも、調整させていただいて進めていこうということで、地域の方にはそういったお話はさせていただいておりますけども、具体的にどういう形で話し合っていくのかということについては、現在、準備組合の事務局とも区のほうで調整させていただいておりますので、今後、齟齬は生じないような形で、区のほうも慎重に丁寧に準備組合と地域の権利者外の方の意見を酌み取って調整してまいりたいというふうに考えているところでございます。ありがとうございます。

中林会長 ありがとうございます。

この参考資料3と参考資料5とを重ねると、この赤線が入っている、いわゆる防災街区整備の準備組合をした範囲と、この図のピンク色から少しはみ出していますよね。だから、これでいうとピンク色の駅前商業ゾーンと少し北側の住宅・店舗ゾーンというところが関わっているのと、商店街の大部分が入っているのが2か所、そうじゃないところはその一部がかか

っている。恐らく今後事業化していくと、この赤い線の範囲内だけにとらわれてしまう可能性があると思いますが、そうではなくて、これ全体が椎名町を支えるまちづくりですので、この範囲の中でいろんなやりくりも考えなければいけないのではないかなと。

特に、地権者で自分のお店を自分で所有している方ではなく、借りて入っている、いわゆるテナント型で商業を頑張っている方、その人が1年間工事でお店なくなったらもう事業できないわけですから、この商店街に、今空き店舗になっているところも相当あるのかなと思います。事業範囲外だけれども、その空き店舗を仮店舗として工事が終わるまで使い、ここで頑張って、できたらまた戻るとか、あるいは仮店舗のまま、そのままもう少しやりますという方も出てくるかもしれませんが、そういうことで、この事業が全体のまちづくりの中で仮店舗を含めて活用して展開していく。なるべくその事業によって、結局、地域から出る人ではなく、この地域にとどまって頑張れるような取組をしていくことが大事なのかなと。今、委員のお話聞きながら非常にそういう思いを強くしましたので、テナントの方にも声をかけているということはずごく大事なことで、にぎわっている商店街って、最近テナントが頑張っている商店街なんですよ。ですから、そういう方を逃がさないように、しっかりと町ぐるみで対応していくというような発想での取組を、区とその地域とが連携して、5つある商店街がうまく連携する形で展開していけるといいと思います。よろしく願います。

ほかにはいかがでしょうか。

渡辺委員　この間、いろんな再開発を、すぐそこをね、新宿もそうですし、いろんな再開発の経過を見てきたんですけども、結果的に、さっきもお話がありましたけど、地権者に関連してはそれなりの対応はされますけれども、この間の転居率から見れば、借家人というのは100%に近く転居してると。こういう状況の中で、ここの地域というのは本当にお家を借りたり、あるいは土地を借りてお店をつくったりとかというような方が多いというふうに伺ってるんですけども。そこら辺の、一つは数字的に、いわゆる地権者と言われる人たち、それから現実に借りてご商売をやっている人たち等含めて、人数的にきちんと教えていただきたいというふうに思うんです。それは後でも構わないんですけども。要は、そういう人たちに対して

再開発という、こういうやり方を取る中で、きちんと補償はできるのかどうか、そこら辺について、ちょっとまず伺いたいんですが。

中林会長　　お願いします。

沿道まちづくり担当課長　借家人の方に対する補償と申しますか、生活再建については、今、委員がご指摘いただいたとおり、どこの再開発でも共通する課題であるというふうに捉えております。特にこの椎名町、東長崎というのは駅前に古きよき商店街があるようなところで、本当に地域の高齢者の方がなじみのある店として毎日足を通わせるようなそういうお店が非常に多いということもございます。区は、その辺については十分承知しておりますので、できること、できないことというのは当然あるんですけども、借家人の方も生活再建できるように最大限の工夫は行いますし、先ほどもちょっと椎名町の例で挙げましたけども、準備組合の活動と同時並行で、権利者外の借家人の方を中心とした懇談会と申しますか、話し合いを行って、生活再建というのはこの事業にとっては欠かせない課題であって、しっかりと解決していかなければいけないんだということは地域の課題として取り上げて、区のほうも調整して、何とか地域の皆さんが全体としてこの事業ができてよかったなというふうに思われるような形で進めていきたいと思えます。

個々の補償については、防災街区整備事業の場合、密集市街地整備法の中でちょっと細かい補償の方法なども実は定められております。ただ、この事業自体が割と最近、制度化されたものでありまして、都内でも現在、東京都全体で10件ぐらいしかまだやったことがない事業というところもあるので、なかなか手探りで進めていくところもありますけども、やはり密集の改善を目的として行いますので、通常の、やっぱり再開発とは趣旨と目的が異なるというところもありますので、そこはそういう事業の趣旨と目的と、あと区の立場、使命に基づいて、地域ぐるみでまちづくりとして取り組んで、しっかりとできることをやっていきたいというふうに思っております。

中林会長　　はい、どうぞ。

渡辺委員　　基本的な方向性というか、そういうのは今のご説明で分かったんですが、ただ、この間のやっぱり何十年という再開発の経験からすれば、やりたいと思えますとか、検討していきますとかというだけでは正直言って、ここ

まで準備組合という、準備組合が過ぎれば再開発組合になっていくわけですよ。こういう状況の中で、具体的にどうまちづくりを進めていくのかとか、それから借家権者の人を補償していくのかというのが、これから検討するというのは、私は率直に言えば厳しいなというふうに思うんです。だから、何をいつ頃、どういうふうに検討していくのか、これがまだ協議会の段階だったらともかくとして、準備組合という組合になる前段の部分までつくってるわけですよ。こういう状況の中で、本当に今まで何十年と戦後、戦前も入れれば、それこそ100年近く、90年か、90周年でいけば、近く豊島区を盛り立ててくださってた人たちがどういうふうに補償されていくのかという、新たなまちづくりを区としては具体的にどういうふうに考えてるのかというのがやっぱりちょっとイメージ持ち切れないんですよ。もうちょっと丁寧なご説明をお願いしたいんですが。

中林会長　はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長　すみません、ちょっと説明がピンポイントでなくて大変恐縮でございました。

まず、借家の数とか、その辺については後ほどの報告でいいというふうにおっしゃっていただきましたけど、借家の方にはいるにはいるんですけども、基本的には権利者の方とつながってる借家の方が多くて、本当に借家の方が単独でといいますか、借家の方だけで生活してる方というのは、実は、この地区には我々の調べによるといらっしゃらないという現状があります。

今回、椎名町のエリアと東長崎のエリア、共同化のエリアをご覧いただければ分かるかと思うんですけども、赤枠で囲ったエリアが準備組合の活動のエリアでございますけども、地域の方お一人お一人と個別面談を行っております、どうしても、いい悪いは別として、賛成、反対という声は現実的にあります。私どもとしては、事情があって反対せざるを得ないような方を、言葉悪いんですけど、無理やり入れるだとか、そういったことをしても後々大きな問題を残すというところもありますので、今回は基本的に賛同いただいた方のエリアを準備組合のエリアと設定させていただきました。そういったちょっと再開発とは違う木密特有の事情ですとか、制度の違いなどもあって、こういうちょっといびつな形でやっておりますので、基本的には古くから単独で借家されてる方というのは、このエリアに

については基本的にはないというふうに認識しております。だからといって借家のことを考えないだとかそういうことではなくて、やはり権利者となつながら借家人の方はいらっしゃると思いますので、やっぱりそういった方々の生活再建というのは、そのオーナーとなる親族の地権者の方ともよく話し合いをして、全員が納得できるような形にできるかというのはちょっと分からないところもありますけども、ある程度は腑に落ちるといえるか、ご納得いただけるような形で調整してまいりたいというふうに考えております。

中林会長 はい、どうぞ。

渡辺委員 そういう意味で、現実的な対応を具体的に今後されていくという点で、かなり丁寧にやっていただきたいというふうに思うんですけども。同時に、椎名町の北口周辺のまちづくりの赤い枠組みを見ると、本当に狭められてるといえるか、何ていうんでしょうかね、どういうふうに言ったらいいのか、いわゆる大きい建物をどんと建てることはできないじゃないかと、いわゆる低層の住宅の中で、改めてこういうこの部分のところだけが賛同を得られたからまちづくりをやるというような感じなんだろうと思うんですけども、率直に言って、この間の再開発をいろいろ見てると、周辺の直近の人たちにとっては、まちづくりをやられることによって、住宅環境といえるか、生活空間が悪くなるというか、そんな状況なんかも生まれる可能性があるのかなと思ってみたりすると、一概に、本当に今、何が必要なのかという点では、今までの再開発の事業以上にいろいろ分かんないところが多いというのが率直な感想です。

そういう意味では、どういうイメージをまちづくり、再開発でお考えになっているのか、ちょっとイメージを持てるぐらいのお話をしていただくとありがたいんですが。

中林会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 なかなかちょっと今回お出しした資料だけではイメージが湧きにくいというふうなご指摘でございますけど、ごもっともだと思います。具体的なプランについては、準備組合の中で、地権者の方が中心とした準備組合と、あと、それと同時並行して進む地権者外の懇談会の皆様のご意見などをうまく調整しながら具体化していくというような形になりますので、現在、私どもが考えているようなイメージというのは、ちょっとお話し申し上げられませんが、ただ、これ防災街区整備事業という

事業でございますので、今、委員からお話ありましたけども、ある程度大きいというところとちょっと語弊があるかもしれませんが、マンションのような住居スペースと商業スペースが入った防災に強い堅固な建物が建って、それと同時に道路を広げるですとか、あるいはできるのであれば広場空間をつくるだとか、そんなような形で進めていくような形だというふうに考えております。

ちょっと具体的なものについては、今後、準備組合の活動が進んでいく中で、ある程度の絵が出てきた段階で、当然地域の方との懇談も進めていっていろんな意見が出てくると思っていますので、随時ご報告のほうはさせていただきたいというふうに思っております。

中林会長 はい、どうぞ。

渡辺委員 この間、東池4丁目のC街区なんかは、低層の住宅地域に14階建てを建てるという東京都の計画で、それに対して、いわゆる低層の直近の人たちからいろんな声が出て、14階が12階にはなりましたけれども、それでも、やっぱり高過ぎるという声は今も出続けています。やっぱりまちづくりとの関係でいうと、全て100%というのは難しいのかもしれませんが、少なくともこのところみたいに、低層の住宅で本当に身近な商店が並んでるような、こういうようなところであえて防災上強い町というふうにする以上は、相当内容的に検討をして、区民の皆さんが納得できるようなものをつくらなきゃいけないんだろうなというふうに、今、改めて思っています。そういう点では、急いでどうのということではなくて、本当に慎重に住民の周辺の人たちの声も聞きながらご検討いただければというふうに思います。

それで、率直に言って172号でしたっけ、あれ道路、あの周辺道路の計画はこうなって、買収がどんどん進んでいるところを見たんですけど、お店が本当になくなりましたよね。だから、道路を造られることによって、ああいうふうに町並みが大きく変わるんだというような状況もすごい強く感じてきましたので、今回そういう流れの中でこういう開発行為がどういうふうになっていくのか、とにかく地元の方々の意見を十分踏まえて、ご検討いただいて、できれば都計審にも細かくご報告させていただきたいというふうに思います。よろしく申し上げます。終わります。

中林会長 じゃあ、どうぞ。

上門委員 上門です。

渡辺委員のお話は理解していますが、この場所に行ってみると、本当にいいところですよ。6ページに共同化のイメージが出ていますが、どこにでもあるような街並みになると思います。もちろん安全性、防災の面は理解できますが、この地域の個性とか歴史的な価値を何とか生かしながらできないか切望します。池袋、ターミナル駅周辺の話なら分かりますが、住んでいる人たちが生き生きと暮らせるようなまちとして、豊島モデルみたいなものが必要であり、椎名町も長崎も本当にこの都会の中であって心休まる、雑司が谷もそうですが、温かい雰囲気のある町です。それを、ただきれいきれいにするのではなく、古いものもうまく生かしながら、どうやって行こうかがすごく大事だと思うのです。

ですから、私は豊島モデルと言いましたが、例えば、葛飾柴又の帝釈天周辺は国の文化的景観に指定されており、あの辺も防災上は問題があるのですが、文化景観として、どうやって価値を生かしていくかを思考錯誤しています。そういう意味でこの地域は、本当にいい場所であり、いい雰囲気を持っているので、私は本当に面白いと思います。よって、先ほど時間的なスパンもありますが、豊島スタイルのような形で、共同化が検討できればいいという要望です。

中林会長 ありがとうございます。

ご要望ということで、承らせていただきたいと思います。

先ほどのお話のように、今やられている方がどれくらい継続できるかということが、残念ながら人間の歳だけは若返りできませんので、ある意味では、これをきっかけに後継者が生まれるようなこともできると一番望ましいことではあると思います。後継者というのは、今の方はやめようとしているところに、息子の俺がやるよみたいな形で出てきていただくとか、そういうことが、今、全国で求められていて、農業なんかも今のままでは、ほとんど就労者がいなくなるということで、割とこの後継者が出てくるんですが、商業の場合には、簡単にはいかないと思います。今いる方がどううまくつないでいけるか、それにはとにかく毎日の糧が必要ですから、仕事は休めないということで、仮店舗でつないで、最後新しく出来上がる町に収まるのが、プログラムとしてはシームレスに、現状からプロジェクト後までつながっていくプログラムをきちんと整備して支えて、みんなでま

ちづくりを継続する、つないでいくということをぜひとも考えていただきたいと思います。

それには、赤枠の中だけではできないので、周りを含めて考えないといけない。ですから、そのためのまちづくりビジョンであるとも言えますよね、事業のためというよりも。それをきっかけに、今回の事業区域以外も含めて元気が出てくるようなまちづくりを目指して進めていく、それには計画論もさることながら、この商業をされている方の事業継続性をいかに担保して支援していくかが、とても大事ではないかと思いますので、最初に私が少し長くお願いした件と重なりますが、ぜひそこは頑張ってくださいと思います。

中林会長 はい、どうぞお願いします。

中川委員 曖昧というか、少し分かりにくいのが、共同化って何ですかという話です。地元で、もう既に共同建て替えをしたいという動きがあって、両隣と一つの建物を造りましょうという形での共同化なのか、非常に丁寧に書かれているから、この中では市街地再開発事業の再開発という3文字が出てこずに、書いてあるのは共同化事業という言葉。この共同化は地元が本当に主体になって共同で建て替えて、あるところは個別で建て替えもいいですよという意味での共同化なのか、そこら辺が非常に曖昧で、この細長い敷地でも隣と共同で建て替えて防災性を高めることは可能で、そういう意見がまとまったのがこの赤線の中の範囲なのか。この中の方々は、ある程度土地は共有化する形で建て替えをやっていくという意味での共同化なのか、そこら辺は地元の感じはどうなのでしょう。その点が少し不明確だったので、教えてください。

中林会長 はい、どうぞ。

先ほど修正した方針の部分とも関わる話だと思いますので、よろしくお願いします。

沿道まちづくり担当課長 ご指摘のとおり、共同化という言葉を使いますと、今、委員がおっしゃられたとおり、隣近所の方で合意して共同建て替えするのも共同化ですし、今回我々が考えているのは、防災街区整備事業ですので、少し色合いは異なりますが、基本的には広い意味での共同化という捉え方をしております。というのは、推名町も東長崎ももともと私どもが入る前は、今、委員からご指摘いただいたとおり、地域で隣近所の共同建て替え

をしようというのが最初のきっかけでありました。

しかしながら、区でも建て替え促進事業をやっていますが、なかなか個人の方の資産で、共同建て替えをするというのは、事業的には苦しいというところもあり、そういう声が幅広く広がった中で、このような防災の法定事業をやっていないかという、区というよりも地元発意で動いてきたというところが計画の経緯としてございます。

ですから、この推名町のまちづくりビジョンは、私どもとしては、事業ありきのものではなく、やはり5年も6年も前に法定事業の防災街区整備事業をやろうという話が出る前の初期の段階から、地域の特色を生かして何とかできないかという声を多分に盛り込んでまとめたものでございます。そうはいっても、こうします、ああしますというのは、まだ課題が山積みでございますので、断言することも非常に難しく、少し曖昧な表現になっておりますけれども、そういう経緯がありますので、地域の方の総意として、今回の準備組合が設立されたエリアについては防災街区整備事業ですが、これにとらわれず、共同建て替えなども、今後そういう機運があれば、区でも建て替え促進の中で支援していきたいと考えております。

中林会長 どうぞ。

上門委員 防災街区事業というのは、ソフト面はどうなっていますか。いわゆる既存で残さざるを得ないものも、様々あると思いますし、建て替えできないところもあったりします。防災上のまちづかいというか、ソフトのほうの考え方はどうなっていますか。ハードの話じゃなくて。

中林会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 まず、この防災街区整備事業というのは、ソフトというよりも、制度的にもハードな整備で防災性を高めていこうというところでございますけれども、確かに法令上はそうなのですが、そういう区の共同化のまちづくりの中では、それだけでは今のまちの、例えば東長崎、推名町は、商店街があつてにぎわいがあふれるまちでございますので、そういった地域の活力とか個性を壊すことがないように、法定事業でハード面だけで考えて進めてしまうとやはり壊れてしまいますので、そういったことがないようにこのまちづくりビジョンというのを定めて、商店の今ある、活気あるにぎわいを法定事業が行われたとしても残していくのだと、そういう街の方針といいますか、そういったルールを区のほうで敷かせていただいて、

このルールに基づいて法定事業の具体的な検討をしていただきたいという、そういう思いでございます。

中林会長 はい、どうぞ。

里中委員 この豊島区でもかつて既に完成したというか、終了した防災街区まちづくりの地域もあるのではないかと、頭の中に少しあるのですが。今、これから進めようとしている防災街区のまちづくりについて、やはりその現場に直面している方々が考えていることというのは、本当に大丈夫なのかなとか、不安みたいな気持ちもたくさんあるだろうと思うのです。

だけど、過去、豊島区内で行った歴史はこういうものがありますということをご皆さんへ明示することによって、こうなりますから、皆さんやりませんかという形をとったほうがより具体的で分かりやすい、見えやすいのではないかと私は思うのです。周りの方々、住んでいる方々は、やはりそれが見えてないから、いくら区から説得して、こういう事業を東京都と区がいま推進していますという話をして、頭に入らないことがあるのではないかなと。だったら思い切って、過去に豊島区では皆さんのためにこういうこともやってきましたと。防災街区として、消防自動車も入れるようになりました、地震のときに逃げられるものもつくりました、そういうことをもっと具体的に皆さんへ説明したら、もう少し理解が進むのではないかなと、私はそう思うのですが、いかがでしょう。

中林会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 今、委員がご指摘いただいたとおり、確かに少し具体性がないものですから、区のほうで声を大にしても、なかなか説得力に欠けてしまうというのも事実としてあります。今いただいたご意見は、共同化の協議会時代も言われておりましたし、今もまちづくり協議会でご指摘いただいておりますので、まずは地域の方でいろんなアイデア出しをしていただいて、ワークショップなども数多くやってまいりました。ただ、どうしても事業性ということも少し考えなければ具体的に前に進めないところもございますので、具体性の検討については、事業性抜きで地域の方と話し合ったことはございますけど、もうそういう場面ではなくて、まずは少し事業性を考えて、それから、これまで培ってきたワークショップの結果などを反映させていくというような段階に来ておりますので、具体的なものを出したいのですけどなかなか出せないというか、そのようなところも

実はございます。でも、街場の方とお話をしますと、皆さん、やはり具体的にどうなるのかとか、いつその建物はできて、私はいつになったらこの部屋に入るのかというような話になってしまいますので、そういう地域の意識については重々我々も承知しておりますので、今後区は準備組合を指導監督する側になりますけれども、しっかりと支えて、一刻も早く具体的なものが出来上がるように注力をしていきたいと考えております。

里中委員　　今話を聞くと、私は何かもうほとんど、今のこの事業をやるのにあたり、非常に詰まったような状況になってしまっていて、迷路に迷い込んだような、話を聞いていると何かそういう答弁に、私には聞こえたものですか、だったらこういうのがあるのではないかと今お話ししたけれど、進捗状況はどのぐらいなのか、少し聞かせてください。

沿道まちづくり担当課長　進捗状況としては、まず、共同化のまちづくりで、共同化の事業を前に進めていくかどうかという最初の話があって、それは協議会の中で地権者の皆さん、地域の皆さんと合意がうまくいって、では一歩先に行きましょうということで、準備組合の設立に至ったというところがございます。

ですから、今後は準備組合の中で何をするのかと言いますと、まずは事業として成立するのかどうかという事業性の検証を具体的にやります。それは区ですとか、地元の地権者、地域の方々ではちょっとあまりにも専門的過ぎますから、やはりある程度の事業協力者ですとか、まだ具体的にどこかというのは決まっていますが、開発の事業者さんとのヒアリングなどを通じて、具体的なものを取りあえずつくってみて、絵をつくってみて、その絵を見ながら皆様方、まずは地権者の皆さんで話し合い、同時に権利者外の方とも意見交換をしながら形をつくっていくという状況でございますので、今すぐ具体的なものが出せるかという、まだ少し時間はかかるのですが、現在が本当に事業に向けて進むスタート地点というように区は捉えております。

今後、区の役割は、これまではまちづくりの掘り起こしということで、協議会活動の支援を行ってまいりましたが、今度、準備組合になりますと、すぐではありませんが、国や東京都で定められた補助金の支出ですとか執行などもやっていきますので、具体的なものが見えてくれば、そういう区の関わり方もしてまいります。そのような形でございます。

里中委員 昔、豊島区も池袋を中心に3Kと言われて、非常に池袋近辺、あるいは豊島区全体のレベルが非常に低い状況にあった中で、平成11年から高野区長さんに替わられて、この豊島区がより発展的に希望を持てる、そういう区になってきた、発展してきたという意識は皆さん持っているはずですよ。そのところを全面的に出しながら、ぜひともこの事業がうまくいくように努力をしていただきたいと思います。以上です。

中林会長 はい、どうぞ。

小山委員 反対的な意見を言うわけではないですが、皆さん、この町を、例えば推名町のこの赤く記したところを歩いたことがある方は分かると思いますけども、このAのところのアーケードのすずらん通りも非常に道路が狭くって間口が狭いのです。それから、Dという商店街も全く同じで、間口が狭くて奥行きが長い、もう何軒もの方から私は正直言って相談を受けてます。建て替えしたくても境界も全然分からないのですよ、みんな長屋になっていて。

だから、ここに関しましては、いろんな町の事情がありますが、個々に関して、私は、行政が入って手助けしてあげないことにはどうしようもない地区だと思います。だから、これは町の風情どうのこうのというのは当然あるかと思いますが、本当にもう皆さん、建て替えたくても境界も分からないし、隣の建物が出ているという形で困っている方がたくさんいる地区なのです。ここ歩いていただければ分かるのですが、その方のほうが多いので、それに防災的にも非常に危険であり、これは手助けを、ぜひ私はしてほしいと思っています。

以上です。

中川委員 どういう形になるのか未定ですが、共同化って、こういう（紙を縦長に見せる）共同化もあれば、こう（紙を横長に見せる）もあるわけですよ。要は何でもかんでもこう（縦長）するのではなく、長屋的なこういう（横長）共同化ということもないと、まさに再開発の話が入ると、少しこの町は違うというふうに思いますので、よろしくお願いします。

中林会長 はい、どうぞ。

上門委員 今の先生のお話で、まさに私もその話なのです。事業採算でいえば、高層化すれば成り立ちます。そうではないはずだということが、ずっと言いたいことです。

中林会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 今、お二人の委員からお話しいただいた建物の高さなどですが、やはりそれについては、推名町の駅前には低層な住宅地というところもありますので、地域にお住まいの方からもそういった声は、実はいただいております。具体的な名前は出せませんが、推名町の駅前に、今、十二、三階建ての少し大きい建物もございまして、それに対する地域の意見というのも非常に多くありますので、やはり、それを踏まえた形で事業推進していくべきだということは、準備組合のほうも認識していると区としては承知しておりますので、今いろいろとご懸念が、当然あるかと思いますが、区は準備組合を指導監督する立場として、地域の声を受け入れながら100点満点は難しいにせよ、何とかうまく60点ぐらいは取れるよう、皆さんがやはり事業をやってよかったねと思えるような形で進めてまいりたいと思います。ありがとうございます。

中林会長 よろしいでしょうか。

先ほど、再開発ではなくて防災街区整備事業という新しい手法でやりますというお話がありましたが、何が新しいかということ、今までの再開発事業ですと、赤線で囲った範囲を全部壊して、全部再開発するという再開発事業でしかやらないという取り組みでしたが、今回の防災街区整備事業というのは、まだ新しくこの事例を見ると分かるというのがまだないので、言いにくいですが、推名町も東長崎もこの赤線の中の人々がそれに参加することで、今は個別ばらばら、あるいは長屋ですが、それを共同化で少し立体化してもいいと、そこで少し余分に住宅なりの床ができて、それを新しい方に売ることができると自己負担が減るわけです。

それなら乗れるという方もおられれば、いや、やはり土地、建物は自分の所有だけにしたい、共同化したくないという方もおられるのは現実ですので、では申し訳ないけれど、ここに共同化のビルを建てるので、赤線の中で少し動いてもらえませんか。そういう人を集めた個別建て替えブロックという街区をつくり、どうしても個別で建てたい方はそちらへ移動してもらい、ただし、建築構造的には燃えない建物にしてくださいという制限がかかりますが、そういうやりくりをしながら、従来のような一つの事業で一つしか選択肢がないのではなく、少しいろいろな選択肢が取れる取り組みをしようと、そういう目的でつくられた制度なので、今、絵を出せと言

われても絵が出せないのは、実はそういう事業のためで、全員が共同化でやりましようとなると、従来の再開発と変わらなくなりますし、そういう方をベースにしながら、やはり個別にしかできないという方、例えば銭湯がもしあり、かつ銭湯をまだやりたいという方がいれば、なかなか、それは共同化に入れないので、では個別でやって下さいということや、共同化になじまない人が地域に残っていける選択肢も含めて防災街区整備をしていこうというものです。

だから、ハードでは個別でも防災性を上げるし、もちろん共同化でも防災性を上げていく。ソフト的には、そういう事情で共同化になじまない方にも一緒に地域を離れることなく継続して営業していただける、そういう選択肢を幅広く取った形で整備をしていこうという事業なのです。

ですから、東長崎のようにまとまったところのほうが実は融通がしやすいのですけれども、こちらの推名町ですと今日は報告会ですので正直なところ申しますと、この真ん中のところ、くびれたところがワンプロック入っていただけるとかなりいろいろと融通が利くけどなという。だから、これからも一応準備組合が赤いところでできたものの、先ほど来、この赤い線にあまりこだわらないでくださいと言っているのは、今後そういう話が具体化して行って、里中委員のお話のように、ああ、何だ、そういうことかという方が出て、もし一緒にやろうということになれば、もういつでもウェルカムで区域を広げて事業化していく、そんなことに区がやはり間に入って関わっていかないと、うまく展開できないのではないかと思います。事業をやる方と、それから関係権利者とそこを使う人、その人たちが一体になって、まちづくりとしてやっていけるように、ぜひ赤線だけにこだわらないで、準備組合ができると、再開発だと、もうその赤線の中の話だけになってしまいますけど、決して、この防災街区整備事業はそれにこだわることなく、最終的には広がって、もう一度線を引き直せばいいわけですから、そういう発想でまちづくりとして、ぜひ取り組んでいただきたいなと思います。

そういう新しい取組みということで、ぜひともモデルになるように、豊島モデルというよりも他区から見学に来るようなモデルになっていただけるといいなと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

よろしいでしょうか。

(は い)

中林会長 ありがとうございます。

それでは、報告の1、「長崎地区の沿道まちづくりについて」は以上にさせていただきます。

それでは、報告の2、「用途地域の一括変更について」ということに移りたいと思います。

それでは、事務局、資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 都市計画課長の松田でございます。

報告2の用途地域等の一括変更についてご説明をさせていただきます。

A4の表裏、都計審報告2の資料、第1号をお取り出し下さい。

この用途地域等の一括変更につきましては、昨年3月30日開催の都市計画審議会でご報告をいたしまして、また、区議会については、第1回定例議会の都市整備委員会にて報告をした内容です。

今回、10月に東京都から意見照会ございましたので、都市計画手続に入る前に、本都市計画審議会にご報告をするものです。従前ご説明をしているので、重なる部分もあるかと思いますが、できるだけ簡潔にご説明させていただきます。

1番、用途地域等の一括変更の背景・目的ですが、東京都では、平成16年の用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせ、地区計画定めて、迅速かつ効果的に用途地域を変更してまいりました。

一方で、前回の見直しから約16年余りが経過している中で、道路の整備による地形地物の変化などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが見られることから、今回これに伴う用途地域等の変更を一括して行うものでございます。

この用途地域等の変更箇所は、2か所ありまして、1か所目の目白1丁目1番付近につきましては、学習院大学や千登世橋中学校の東側、環状5の1号線の整備に併せ、平成23年4月に都市計画道路の線形変更を行いましたので、この千登世橋中や学習院大学の方向に沿道30メートルのエリアが広がったというものでございます。

変更内容としましては、用途地域では、従来の第一種中高層住居専用地域が第一種住居地域へ、また、容積率が300%から400%へ、それから、日陰規制があったものが、無くなったというものでございます。おお

むね0. 1ヘクタールのエリアにこの第一種住居地域がかかります。

変更箇所の2か所目につきましては、目白3丁目17番付近、こちらは、JR山手線とそれから西武池袋線が交差する「花のはし」と呼ばれる区のエレベーターを設置している箇所のすぐそばにあり、これは私道でございます。もともとこの私道の中心線を用途の境界としていましたが、現地へ行きますと、位置付けの無い通路の中心線を現地で示すことが困難であったため、今回、敷地境に境界を変更するものでございます。変更前の第一種住居地域が第一種中高層住居専用地域へ変わるもので、容積率等々に変更はございません。

主な変更箇所がこの2か所であり、これら二つの用途地域の変更につきまして、利害関係者への周知・意見募集を行っております。周知方法としては郵送で、令和4年2月14日にお送りしています。対象者は、変更箇所に隣接する土地・建物所有者の24名に対して、2月14日から2月25日までの2週間、提出された意見数はゼロでございました。

今後のスケジュールについてご説明します。令和4年10月に東京都から区に対して、都市計画案に対する意見照会ございましたので、11月、本日の豊島区都市計画審議会へ報告したものでございます。

また、この報告後の12月に都市計画案の公告・縦覧・意見募集という手続に入らせていただき、12月22日に予定している次回の豊島区都市計画審議会で付議、諮問させていただければと思います。

年明けまして1月、区から東京都に都市計画案に対する回答を行い、2月の東京都都市計画審議会に付議された後に、4月に都市計画決定・告示と、区議会への報告も含めて行う予定にしております。

参考図書が大量にありますけれども、基本的には変更手続に必要な都市計画図書であり、例えば区域区分、用途地域、高度地区、防火、準防火の地域、あるいは特別用途地区というのは工業地区や文教地区を記載したものでございます。このような形で、今後、都市計画図書として定まるというものを参考としておつけしたものでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

中林会長 用途地域の一括変更ということで、様々な都市計画事業の進捗に伴って境目を変更し、それに伴って地区計画その他の設定区域も変わるというようなことを全特別区で整理するというか、現況に合わせて形にする取組で

す。主なところというのは、地図上にはっきり変更が表れるものが2か所
ということですが、全部でどれくらいあるのですか、細かいのを入れると。

都市計画課長 細かいものを入れると277か所です。

中林会長 277か所。

実は、少し交差点ができたなら、その中心線が動くものですから。では、
民地には全然関係ないけど少し整理したりというようなものが、今、お話
の277か所あって、その中の先ほど説明があった2か所は用途地域、民
地の中で用途地域などの変更が出るということで、主な変更ということ
でのご説明でした。何かご質問等ありますでしょうか。

はい、どうぞ。

渡辺委員 すみません。千登世橋中学のところですけど、全然、事前に調査をして
こなかったもんですから、初歩的な質問をさせていただきます。

環5の1が今、夜間工事が具体的に始まりまして、都電が移動するとか
いろんなこと、今行われてるんですけども、結局、住民の方々の地下化
という、そういう経過の中でこの明治通りを使わざるを得ないという認識
は持っているんですが、最近、千登世橋中学の校庭がちょっと狭くなったの
かななんて勝手に思ってるんですけど、この図からいうと、そんなことは
全然ないかなと思うんですけど、実際どうなんでしょうか。

中林会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今回は、この部分は高低差がありますので、擁壁などもあり物理的に
校庭との関係はございません。千登世橋中学の校庭が狭くなったかどうか
というのは、学校関係にも確認はしてまいります、少なくともこれによ
る変更や形を変えたということはございません。

中林会長 よろしいでしょうか。

周りに高いものが建ったりはしていませんか。周りに高いものが建つと、
狭く見えてしまうのですよね。空が狭くなった分、錯覚で土地も狭くなっ
たのではないかと思えたりします。ご確認ください。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(はい)

中林会長 23区の場合、用途地域は東京都の決定ですので、スケジュールでお話
があったように、東京都の都市計画審議会ですべて決定して施行する日
と、高度地区等の区決定ですので、豊島区が本審議会ですべて決定する

日と、都と区が同時に公表、施行するというスケジュールになっています。調整が必要なので、すぐにできそうでも、少し時間がかかるので変更は来年の半ば過ぎぐらいです。

東京都自体で今いろいろな都市計画が動いており、施行した途端、新しい事業があると実はまたずれが出てくるので、また10年後に同じような手続きが必要となる可能性はありますが、所管課としては、細かい作業を277か所確認して、とても細かい面倒な事業をやられたということだけご認識いただければと思います。

ほかに、ご意見、ご質問なければ、本件につきましては報告、以上にさせていただきます。よろしいでしょうか。

(は い)

中林会長 それでは、本日予定していた議案は報告2件で、全て終わりました。

最後に、事務局から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 先ほども申し上げましたが、次回の都市計画審議会について、12月22日17時からの開催を予定しています。本日、机上に次回の開催通知を配付したので、ご確認いただければと思います。

なお1点、お知らせさせていただきますが、本日、この後16時からグリーン大通りエリアマネジメント協議会主催で、「IKEBUKURO LIVING LOOP」スペシャルマーケット、これを本日16時から20時まで、また、土日にも開催します。地元の方が主体となって雑貨、飲食等、多数の仮設店舗も出店されますので、もし可能であれば、この後いいタイミングかなというのもありますので、お帰りの際にでもぜひご覧いただければと思います。

事務局からの報告は以上でございます。

中林会長 はい。というイベントがあるそうで、私、今日は大学から来ていて、時間があつたので丸ノ内線の新大塚で降りて、ずっとイケ・サンパークを抜けて歩いてきたのですが、イケ・サンパークも日曜まで何かイベントをやっていますね、交流都市という。だから、随分たくさん人がいて、こんなに賑わっているのかと、天気がいいからだと思いますけども、子連れのお母さん方がもうたくさんいましたね。よかったです。

それでは、第199回豊島区都市計画審議会を以上で終了したいと思います。熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。

では、散会します。

(閉会 午後 3 時 2 5 分)

| | |
|----------------------|---|
| <p>会議の結果</p> | <p><u>報告1</u> 長崎地区の沿道まちづくりについて <u>報告2</u> 用途地域等の一括変更について</p> |
| <p>提出された 資料等</p> | <p><u>報告1に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 長崎地区の沿道まちづくりについて ・参考資料第1号 豊島区のみちづくりの概要 ・参考資料第2号 東長崎駅北口周辺のまちづくり ・参考資料第3号 椎名町駅北口周辺のまちづくり ・参考資料第4号 椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案に対する主な意見の概要 ・参考資料第5号 椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン <p><u>報告2に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 用途地域等の一括変更について ・参考資料第1号 区域区分 都市計画図書一式 ・参考資料第2号 用途地域 都市計画図書一式 ・参考資料第3号 高度地区 都市計画図書一式 ・参考資料第4号 防火地域及び準防火地域 都市計画図書一式 ・参考資料第5号 特別用途地区 都市計画図書一式 |
| <p>その他</p> | |