

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第173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28年11月10日 木曜日 13時30分～15時50分
開催場所		豊島区役所 9階 第2委員会室
議 題		議案1 （諮問第110号） 特定地区の指定について（長崎四丁目地区） 報告1 木密地域改善に向けたこれまでの取り組みと今後の展開 報告2 雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて
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 3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 小泉秀樹 平賀達也 野口和俊 山崎眞 白井宏一 小泉明弘 外山克己 竹下ひろみ 中島義春 高橋佳代子 渡辺くみ子 森とおる 山口菊子 藤本きんじ
	そ の 他	副区長 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 地域まちづくり課長 沿道まちづくり担当課長 公園緑地課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主任主事 同主事

(開会 午後1時30分)

都市計画課長 皆様、お忙しい中、お集まり頂きまして、誠にありがとうございます。  
定刻となりましたので、第173回豊島区都市計画審議会を開会させて頂  
きます。

進行につきましては、中林会長にお願い致します。よろしくお願  
い致します。

会長 はい。ちょっと遅刻してしまいました。申しわけありません。

それでは、第173回豊島区都市計画審議会を開会致します。

議事日程に従いまして、進行して参りたいと思います。

最初に、委員の出欠状況について、事務局よりお願い致します。

都市計画課長 出欠につきましては、長倉委員、山口利昭委員、長島委員、池田委員  
より、ご欠席の連絡を頂いています。

また、小泉秀樹委員におかれましては、少々遅れるとの連絡を頂いてお  
ります。以上でございます。

なお、本日の審議会でございますが、委員の半数以上のご出席を頂いて  
おりますので、条例に照らし合わせますと規定する定足数を満たしており  
ます。よろしくお願  
い致します。

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、本日の議事について、事務局より説明をお願い致します。

都市計画課長 本日の議事でございますけれども、特定地区の指定について（長崎四  
丁目地区）の諮問が1件、木密地域改善に向けたこれまでの取り組みと今  
後の展開について、雑司が谷第二公園の都市計画手続きについての報告が  
2件ございます。

早速ではございますが、諮問案件につきまして、宿本副区長より中林会  
長に対しまして、諮問文をお渡し致します。

なお、委員の皆様には、諮問文の写しを机上配付とさせて頂いておりま  
す。よろしくお願  
い致します。

それでは、宿本副区長、よろしくお願  
い致します。

副区長 平成28年11月10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。諮問第110号、特定地区の指定について（長崎四丁  
目地区）、以上、諮問1件でございます。どうぞよろしくお願  
い致します。

会長 はい、承りました。

都市計画課長 ありがとうございます。

続きまして、宿本副区長より、ご挨拶を申し上げます。

副区長 豊島区副区長の宿本でございます。どうぞよろしくお願い致します。

本来であれば、区長がここでご挨拶を申し上げるところでございますが、別の公務がございますので、私のほうから一言ご挨拶をさせていただきます。

委員の皆様には、大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。本年は、昨日終わりました4年に一度のアメリカの大統領選挙があって、また、4年に一度の夏季のオリンピック・パラリンピックがあったわけでございます。こういった4年に一度のことが終わりますれば、次は日本全体、次の東京オリンピック、2020年のオリンピック・パラリンピックに向けて、さまざまな取り組み、まちづくり、施設の建設、おもてなしの準備、こういったことに力を入れていく時期でございます。

豊島区におきましても、この新しい庁舎ができました関係で、旧庁舎の跡地周辺を開発しているわけでございますが、これを2020年までに完成させるべく、努力をしているところでございます。

また、近いところではございますが、大塚駅南口に建設中の自転車駐車場、その上部の駅前広場の整備、これが進んでおりまして、来年5月にはオープンできるのではないかと見ているところでございます。

安全なまち、魅力あるまちづくりを目指して、着々と進めていきたいというふうに考えております。

本日の議題は、諮問事項が1件、報告案件が2件となっております。委員の皆様には、活発なご議論を頂くと同時に、今後の豊島区の発展にお力添えを賜りますようお願いを申し上げまして、簡単ではございますが私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

会長 ありがとうございます。

それでは次に、傍聴の希望について、事務局にお伺い致しますが、いかがでしょうか。

都市計画課長 本日は、傍聴希望の方が3名いらっしゃっております。

入室して頂いて、よろしいでしょうか。

会長 はい。傍聴希望者についてですが、審議会を公開にしてもよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、入室を許可致します。

(傍聴者入室)

会長 それでは、事務局より、本日の資料の説明をお願い致します。

都市計画課長 本日の資料でございますけれども、事前に送付させて頂いた分と、本日、机上配付をさせて頂いた分がございます。

諮問第110号の参考資料第2号を、机上配付させて頂いております。ご確認頂きたいと思えます。資料に不足がございましたら、お知らせください。

内容と致しましては、諮問第110号につきましては、資料の第1号、参考資料の第1号として、各種、地元配布致しました資料、懇談会だよりが三つ入っております。そのほかに、地元説明会に使用した資料をつけてございます。計6点がございます。

それに、本日机上配付の参考資料の第2号が追加されます。

報告1につきましては、資料の第1号と参考資料の1号、2号、3号、3点配付させて頂いております。

報告の2号につきましては、資料が第1号、参考資料が第1号と第2号、全てA3でホチキス留めになってございます。

以上でございますけれども、過不足等はございませんでしょうか。

また、途中でもよろしければ、お手を挙げて頂ければ、事務局のほうから配付させて頂きます。よろしくお願い致します。

会長 はい。それでは、諮問案件と報告第1の説明をお願いしたいと思います。

地域まちづくり課長 会長、地域まちづくり課長。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 それでは諮問案件の前に、まず報告第1号をご報告させて頂いた後に、諮問をご説明させて頂きたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

右上、報告第1号と記載された資料をお取り上げ頂けますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご説明差し上げたいと思えます。題名が、木密地域改善に向けたこれまでの取り組みと今後の展開でございます。

1として、木密地域不燃化10年プロジェクトへの取り組みでございます。この木密地域不燃化10年プロジェクトというのは、首都直下地震の切迫性や、東日本大震災の発生を踏まえまして、東京の最大の弱点と言われている木密地域の改善を一段と加速させるために、東京都が平成24年1月に実施方針を策定したものでございまして、主な取り組みと致しましては2点、不燃化特区と特定整備路線の整備でございます。

それを受けまして、豊島区を取組方針と致しましては、大きく分けまして次の2点でございます。

1点目が、不燃化まちづくりを加速させること。そして、もう1点が、特定整備路線の事業化を契機とするまちづくりを推進していくことでございます。

2と致しまして、10年プロジェクト実施以降の、これまでの主な成果でございます。これまで、不燃化特区の指定、同指定区域内の新たな防火規制の適用、それから特定整備路線沿道での地区計画等の都市計画の決定、変更や、都市防災不燃化促進事業の実施など、不燃化促進策と規制・誘導策を組み合わせ、対策の枠組みを整えて参りました。

1)と致しまして、まず、不燃化促進策でございますけれども、お手数でございます。右上、参考資料3と記載された資料と一緒にご覧ください。こちらのA3横のカラー刷りの資料でございます。こちらと一緒にご覧ください。

この地図の中で、緑の実線で囲まれた地区、これが全部で5地区ございます。合計の広さと致しましては359.7haでございまして、この緑で囲まれたところが、不燃化特区に指定した区域でございます。そして、同じく参考資料3号で、赤の実線で引かれた路線、こちらは特定整備路線でございまして、この沿道30mを対象と致しまして、都市防災不燃化促進事業を実施しております。

また、本年4月に雑司が谷・南池袋地区で、38.2haの区域で居住環境総合整備事業地区の追加指定を致しました。この参考資料でも申し上げますと、緑に塗られた地区が、居住環境整備事業を実施している地域でございます。

それでは、資料1にお戻り頂けますでしょうか。

2)と致しまして、規制・誘導策でございます。5地区、231.8h

aで地区計画・特定防災街区整備地区を決定して参りました。そして、主に特定整備路線沿道で、用途地域等の変更をして参りました。また、不燃化特区指定区域を対象として、新たな防火規制を導入致しました。

裏面をお願い致します。

3として、今後の取り組みということで、不燃化のさらなる加速と沿道まちづくりの実践を行って参りたいと考えておりました。今後は、平成32年度までの10年プロジェクトや平成37年度までの都市防災不燃化促進事業とともに、東京都が新たに創設致しました、防災生活道路沿道での不燃化施策を活用致しまして、更なる市街地の不燃化対策を進めて参りたいと思っております。

同時に、特定整備路線の整備に伴う市街地環境の変化を踏まえまして、面的な事業手法を活用した沿道まちづくりなど、個人だけでは解決のできない地区別の課題に対応して参りたいと考えております。

1) 防災生活道路沿道の不燃化促進策でございます。こちらは、後ほど参考資料1を使いましてご説明させて頂きたいと思っております。

2) 特定整備路線沿道まちづくり等の実践でございます。まず、鉄道駅周辺地区でございます。駅へのアクセスの改善や駅前にふさわしい商業・居住機能の向上を図って参りたいと考えております。具体的に申し上げますと、補助172号線沿道でございます東長崎駅北口周辺地区と、椎名町駅北口周辺地区では、駅前という利便性はございますけれども、狭い道路や狭小敷地が多く、駅前としてのポテンシャルを生かし切れていないという現状がございますので、それをまさに改善する必要があると考えております。

東長崎駅北口周辺地区につきましては、今回の諮問案件となっておりますので、改めて後ほど、ご説明をさせて頂きたいと思っております。

次に、補助82号線沿道の北池袋駅周辺地区と、補助73号線沿道の下板橋駅周辺地区においては、駅のそばに特定整備路線が整備されることになっておりますので、その整備にあわせた駅前の広場、それから駐輪場などの施設整備などによりまして、アンダーパスや側道からのアプローチを含めて、駅と地域のアクセス性の向上を図る必要があると考えております。

続きまして、都市計画道路の残地を活用した公園・広場の整備や共同化を推進していく必要があると考えております。

3) と致しまして、共同施設の整備と致しましては、地区内避難路の整備と、防災上有効な公園・広場等の整備をしていくことを考えております。

続きまして、右上、参考資料第1号と記載された資料をお取り上げ頂きますでしょうか。

続きまして、防災生活道路沿道における地区防災不燃化促進事業の概要でございます。

1として、事業概要でございます。本年3月に、東京都防災都市づくり推進計画が改定されました。主な内容と致しまして、木密地域の中で、特に改善が求められる「整備地域」において、延焼遮断帯で囲まれた市街地、つまり、まんじゅうで例えるとあんこの部分で、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動、避難を可能とする防災上重要な道路を防災生活道路として指定致しまして、その拡幅、沿道の不燃化・耐震化を加速させまして、更なる防災性の向上を図って参ると。

都が示した防災生活道路の指定基準というのと、それから、現在の豊島区の指定状況については、お手数でございます、参考資料第2をご覧頂けますでしょうか。

こちらの資料が、東京都防災都市づくり推進計画の抜粋版でございます、そこに記載してある防災生活道路網についてでございます。

まず、東京都の例示的な指定方法につきましては、防災生活道路網計画の目的と記載されたところの、(1)幅員6m以上の防災生活道路は、主に消火・救援車両の通行、円滑な消火・救援活動を考慮し、おおむね250m間隔とすることで、そして(2)4m以上6m未満の防災生活道路については、主に円滑な避難を考慮し、おおむね120m間隔と示しております。

実際には、道路は碁盤の目のようには整備されておられませんので、今年までの道路網計画につきましては、次ページ以降に載っております。このような形で、これまでは指定しておりました。4ページにわたりまして4地区が載せてあります。

これと、後ほど出てくる道路網計画が変わって参りますので、これは今年までの道路網計画とご理解頂ければと思います。

それでは、参考資料1にお戻り頂けますでしょうか。

そして、先ほどの東京都の計画の中で、改定の中で新たに設置された事

業が、この地区防災不燃化促進事業というものでございます。内容は、防災生活道路沿道での不燃化建替えを促進させる事業として、東京都の補助率は2分の1となっております。

今年までの道路網計画と指定方法を変えたということで、2と致しまして、豊島区が今回の改定で、どの道路を防災生活道路に指定するかという選定の考え方をお示しします。

基本的には上の二つ、地区道路と主要生活道路。これは、もともと、今年まで指定していた道路と、ほぼ等しいということでございまして、まず、一番上が、区の都市づくりビジョンで定める地区道路で、計画幅員は6m以上。それから2段目、木密地域のガイドラインで定める主要生活道路、6m以上でございます。

それから3段目、区の地域防災計画で定める道路でございまして、啓開道路でございます。災害時の救援活動、物資の輸送等において重要となる区道で、被害を受けた場合に速やかに復旧を行う道路でございまして、2項道路は4mで、その他のものは現況幅員で指定されております。

それと、その他と致しまして、救援センター及び公園の周辺道路と、都市計画道路又は地区道路を結ぶ道路ということで、2項道路は4mで、その他のものは現況幅員で指定をしております。

3と致しまして、豊島区における地区防災不燃化促進事業の助成概要でございます。

①助成対象者は、個人、または宅建業者以外の中小企業者、それから公益法人でございます。②と致しまして、助成の要件でございますけれども、防災生活道路に接する敷地で以下のいずれかの建て替えをされた方ということで、木造または防火造を耐火や準耐火に。準耐火の建物を耐火に建て替えて頂いた方に対して、助成をするということでございます。

③助成内容でございますけれども、新築する建築物の1階から3階の床面積に応じて助成をしていきます。米印のところですが、路線選定の考え方の中でお示ししました、地区道路と主要生活道路ということでございます。こちらは計画幅員ということで、現況道路幅員が6mに満たない路線がございまして。その防災道路に面する敷地が建て替えをする際に、現況道路中心から3m以上建物を後退して頂いた場合には、奨励金をお出しすることを予定しております。

4として、事業予定期間は、平成29年4月1日から平成33年3月31日まででございます。5としまして、今後のスケジュールは、今月中に対象者にパンフレットを送付致しまして、来年2月に説明会を開催致します。そして、平成29年4月から助成を開始することを考えております。

続きまして、次のページからは、先ほどの路線選定について、区の考え方に基づきまして、具体的にどの路線を指定したかということでございます。2ページ、3ページ、4ページ、5ページに、各木密地域の防災生活道路の指定予定状況をお示ししております。この図の見方につきましては、お手数ですが、3ページの池袋本町・上池袋地区の図を使いまして、ご説明させて頂きたいと思っております。

横にして頂いて、左下が凡例になるわけですが、そちらをご覧ください。まず、一番上、青の実線は、防災生活道路に指定した路線でございます、その路線に面している方が建て替えをして頂ければ、建物の工事費の一部を助成することになっております。

次にその下、黒の点線が引かれている路線は、道路網計画では幅員6mに指定されているものの、現状の幅員が6mに満たしていない道路でございます。ただ、道路をどのような形で拡幅していくのか。沿道の住民の皆様のご合意を得ていないことから、道路を拡幅するのではなく、現況幅員の中心から3m建物をセットバックして頂いた方に、工事の一部と奨励金をお出しすることを考えております。

最後にピンクの実線は、例えば上のほう、電車の見える公園と、旧池袋本町小学校に挟まれた路線というのは、補助73号線に接続されることや、公共施設と一体となった効果が期待できることから、優先整備路線に位置づけられておまして、後退奨励金ということではなくて、買収による拡幅整備に取り組んでいる路線でございます。

こちらの報告につきましては、以上でございます。

続きまして、諮問のほうに移りたいと思っております。

お手数でございます。右上、諮問第110号、資料第1号をお取り上げ頂けますでしょうか。

諮問第110号をご説明致します。大丈夫ですか。

会長 大丈夫、どうぞ。

地域まちづくり課長 それでは、ご説明させて頂きたいと思っております。

長崎四丁目地区の特定地区の指定についてでございます。

1と致しまして、特定地区の指定概要でございます。ま、特定地区と言われても、ちょっとピンとこないかもしれませんので、条例でご説明させていただきます。

お手数でございます。参考資料2号、本日、机上配付させていただきました資料をご覧くださいでしょうか。

まず、一番上、第6条、第1項をご覧ください。読み上げます。

区長は、重点的に街づくりを推進する必要があると認める区域を、規則で定めるところにより、特定地区として指定することができるがございます。この条文に基づき、今回、まちづくりの機運が高まっている長崎四丁目地区を指定するものがございます。

指定する期間は、その下、第2項、10年を限度とするがございますが、ただし書きにより延長することが可能となっております。

そして、そのページ下のほう、第8条、第1項でございますけれども、区長は、特定地区の街づくりの推進を図る活動を行うことを目的とする団体を、規則で定めるところにより、特定地区街づくり協議会として認定することができるがございます。後で説明致しますけれども、今後、長崎四丁目地区のまちづくり協議会が設立され、その協議会を認定する予定でございます。

続きまして裏面、2ページ目、豊島区街づくり推進条例施行規則、第4条をご覧ください。特定地区として指定する区域は、次の各号のいずれかに該当する地区でなければならないとされております。(1)と致しまして、居住環境総合整備事業の実施地区又は予定地区ということであり、今回は居住環境総合整備事業の予定地区である長崎四丁目地区を指定するために、第2項、都市計画審議会に諮問させて頂いているということでございます。

それでは、諮問の資料にお戻り頂けますでしょうか。

1)と致しまして、地区名は長崎四丁目地区。2)としまして、指定区域は全域で15.1ha、指定期間は10年と。指定要件は、居住環境総合整備事業の予定地区ということでございます。

2として、指定理由でございます。

本地区を含む補助172号線沿道長崎地区には、東京都木密地域不燃化

10年プロジェクトによりまして不燃化特区の指定を受け、また、特定整備路線として都市計画道路補助172号線の事業化が図られておりまして、木密地域の改善整備に向けて重点的・集中的な取り組みを進めております。

これまで豊島区は、不燃化特区の指定を受けてから、同指定区域内での新たな防火規制の適用、特定整備路線沿道での地区計画等の都市計画の決定・変更や都市防災不燃化促進事業の実施など、不燃化促進策と規制・誘導策を組み合わせ、対策の枠組みを整えて参りました。

その過程で、地域説明会やまちづくり懇談会を重ねまして、豊島区都市づくりビジョンを踏まえて、地区計画の下地となる地域ルールや具体的なまちづくり事業につなげていく「補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針」を、平成27年8月に策定致しました。

豊島区都市づくりビジョンでは、本地区について、補助172号線の整備に併せて、沿道における延焼遮断機能の確保とともに、沿道商店街の再生や東長崎駅北口における地域の中心としてふさわしい土地の有効利用により、密集市街地の改善と商業機能の維持・向上を図ることとしております。

また、補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針では、本地区内の東長崎駅周辺について、原則として一定の高さの制限の範囲内で、商店街の再生を核としてにぎわいのある中高層の街並みを形成すること、密集市街地の再編や共同化等によりまして、駅前にふさわしい土地利用を図り、駅へのアクセス性の改善とともに、商業機能等、生活拠点としての都市機能をさらに高めていくとしております。

こうした上位計画とともにこれまでの事業経過を踏まえ、居住環境総合整備事業を導入しまして、住民、関係権利者など多様な主体との協働によりまして、各種のまちづくり事業をさらに進めていくため、本地区を豊島区街づくり推進条例に基づく特定地区に指定するものでございます。

ページをおめくり頂きまして、2ページ目、3として、まちづくりの経緯でございます。

全体の取り組みとして、本年、平成28年4月1日からは、都市防災不燃化促進事業を開始しております。平成28年5月からは、長崎四丁目、五丁目地区で、震災復興まちづくり訓練を実施しております。その右、四丁目に限った取り組みでございますけれども、平成26年には、四丁目の

町会と十字会の商店会で懇談会を5回開催しております。平成27年5月には、長崎四丁目地区まちづくり懇談会を6回開催しております。それから、平成27年10月には、沿道周辺地区の意向調査を実施しております。平成28年6月には、長崎四丁目地区の方を対象とした、今後のまちづくりに関する説明会を開催致しました。そして、7月には四丁目地区のまちづくりの会が発足しております。平成28年9月には、東長崎駅北口周辺地区のまちづくり説明会を開催致しました。そして、11月からは、北口周辺地区の勉強会を発足させているところでございます。

4と致しまして、まちづくり方針の具体化に向けた取組みでございます。1) この長崎四丁目地区というのは、次のページ、3ページに範囲が記載されていますので、あわせてご覧頂ければと思います。長崎四丁目地区全体のまちづくりでは、参加と協働による密集市街地の改善と安心して暮らし続けられる住環境を形成して参りたいと考えております。そのために、今回の街づくり条例に基づくまちづくり協議会を設立すること。それから、都の地区防災不燃化促進事業によりまして、防災生活道路沿道の不燃化に取り組んで参りたいというふうに考えております。また、居住環境総合整備事業による主要生活道路整備や公園・広場整備も実施して参りたいと思っております。

そして、2) として、この赤のところですね。東長崎駅北口周辺地区では、駅周辺における日常生活を支える生活拠点としての機能を充実させて参りたいと考えておりまして、居住環境総合整備事業による道路整備や広場整備、そして、防災街区整備事業等の再開発事業によりまして街区再編を検討して参りたいと考えております。

3) と致しまして、このブルーのところですがけれども、補助172号線沿道地区では、都市計画道路補助172号線の不燃化・耐震化などによる地域の延焼遮断機能を向上させて参りたい。そして、都市計画道路沿道の街並みの形成、商店街の再生と連続性によるにぎわいを創出して参りたいと思っております。

そのために、補助172号線の整備に伴う狭小、それから不整形残地を活用して参りたいということと、居住環境総合整備事業による共同化等の建替え支援を行って参りたいと思います。

続きまして、5のスケジュールでございます。

先ほどご説明したとおり、現在長崎四丁目では、まちづくりの会が発足し、震災復興訓練を実施しているところでございます。また、東長崎駅北口周辺地区では、勉強会や懇談会を開催しております。また、来年度から、居住環境総合整備事業を実施するために、今年度、現況調査や整備計画を策定しているところでございます。そして、特定地区に指定を受けた後には協議会を設立し、年度末には区長に提言を行いたいと考えております。

簡単ではございますが、私からのご説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長 はい。大変ありがとうございました。

事務局よりの説明は、以上でございます。

最初に、諮問案件につきまして、何かご意見、あるいはご質問が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 諮問ということですが、この間、このまちづくり協議会というのが発足して、参考に資料もつけて頂いているのですけれども、これは、回を積み重ねることによって、どういうふうな駅前のまちづくりにというところが、頂いたところでは勉強の途中といたしますか、過程ということで、その会の中で、具体的な絞り込みといたしますか、こういう建物が建って、こういう道路ができて、その段階にはいつごろ入っていく予定なのかというところを、教えて頂きたいのですけれども。いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり課長 沿道まちづくり担当課長です。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり課長 まちづくり協議会は、正式には今後発足をしていくということで、今、新しいまちづくりの会という形で活動をしているということです。

その中で、特に今ご指摘にありました、東長崎駅の北口の駅前の整備の姿ですけれども、どのような、例えば建物を建てて、また、その中にどのような用途のお店が入るかとか、そういうことにつきましては、今後、会の皆様と一緒に検討をして決まっていくというふうに考えております。

全体のスケジュールとしましては、会の設立が今年度末あたりを目標にしておりますので、平成29年度になってから、さらにそういった個々の課題について検討を重ねますので、おおむね平成29年度中には、まだ、

どういう形の建物が建つというようなところまではいきませんけれども、おおむねの土地の利用の仕方がその権利者の方々によって選定がされてくるのだらうと、そのような目標で取り組んでおります。

会長 はい。どうぞ、委員。

委員 今のまちづくりの会が協議会に移行していくということですがけれども、今現在行われている住民の会と、協議会になったときの、そのメンバー構成は引き継がれると思うのですけれども、そのメンバー構成というのは、地権者さんだけなのか。どういう範囲をもって、会としてやっているのか。その辺をお聞かせ頂きたいのですけれども、いかがでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

沿道まちづくり課長 担当課長です。

メンバー構成につきましては、例えば土地の所有者さんなどの、権利者さんということばかりではなくて、いわゆるそこに住んでいらっしゃる区民の方々が中心にメンバーになっていく予定です。現在も、既にその新しいまちづくりの会の中では、そのような募集の仕方をしておりますので、それが正式な協議会になりましても、そのまま継続されていくというふうを考えてございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 幅広い範囲なのかなというイメージは、今つかめたのですが、具体的に何人ぐらいの構成メンバーになっているのでしょうか。

会長 はい。担当部長。

沿道まちづくり課長 会長、沿道まちづくり課長です。

会長 沿道課長。

沿道まちづくり課長 現在、町会の推薦や、商店街からの推薦のほかに、一般公募の方も入れまして、総勢、大体50人ぐらいのメンバーになっております。

会長 はい。どうぞ、委員。

委員 駅前の場所ということなので、いろんな方が、ここを利用するという事にもなるのですけれども、やっぱり大事なものは、地権者さんや、その周辺の方々のご意向、こういったものをまとめる際に、どうまとめていくのかという、そこがやっぱり区としての責任部分として重大な部分だと思います。やはり公平といいますか、平等といいますかね。みんなが、これだったらという合意、そこに至る過程というのを、ぜひ、しっかりやって頂

きたいなと思っております。

会長、これは諮問だけで、報告の木密は、後でしょうか。

会長 木密というのが、いわばこれからまちづくりをするためのメニューということで、最初に説明頂いて、これらを活用して、長崎四丁目地区でまちづくりをこれから進める。

今日の諮問というのは、豊島区の街づくり推進条例第6条、それから規則の第4条に基づく特定地区を指定することに対する諮問です。

したがいまして、報告を含めてご質問があれば、どうぞ。

委員 最初にあった、木密地域改善に向けたこれまでの取り組みのところ、防災生活道路および沿道というお話がありましたけれども、参考資料第1号で、これは、沿道で不燃化建替えを促進するために、補助率が2分の1であるとか、それから、現況道路中心から3m以上建物を後退した場合、奨励金を交付する予定であるとか、そういうご説明があったのですが、具体的にどういった部分に、どういうお金がどれだけ出るのかというところが、ちょっと分かりにくかったので、教えてください。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 建物の2分の1が補助対象ということではなくて、あくまで補助を算定する際には、建物1階から3階の床面積に応じて補助金を出すと。そのうちの2分の1は、東京都が補助してくれますよという意味です。

それから、具体的に不燃化特区内の防災生活道路沿道で建て替えた場合、例えば不燃化特区内にある、今まで木造の120㎡の建物が、耐火建築物の120㎡の建物に建て替えた場合、幾らぐらい補助金が出るかという、約569万8,000円ということでございます。

会長 どうぞ。

委員 奨励金というのは。

地域まちづくり課長 失礼致しました。今のところ、50万円を限度に、下がって頂いた面積に応じまして、奨励金の額を検討しております。

これは、先ほど申しましたとおり、地区道路、それから生活防災道路で、実際には6mないけれども、6mの計画がされている道路、そこに面するお宅で、線形が決まっていないので、将来道路を拡幅する際にご協力を頂けるように、建物を下げてください。そのかわり、奨励金をお出ししますといったような事業でございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 それから、先ほども説明があった、この木密地域は不燃化特区というのが、先に網かけとしてされていて、ここには、たしか除却費であるとか設計費であるとか、そういったものに補助が出ますよ、という説明があったのですけれども、この防災生活道路沿道での今の建替え促進ということで新たに加わってきた補助金というのは、何か重なる部分というのがあるのですか。全く別のものと考えたらいいのですか。

会長 どうぞ、担当課長。

地域まちづくり課長 はい。本当に複雑で申しわけございません。

不燃化特区内で老朽建築物を除却して頂いて、新たに準耐火なり耐火に建て替えて頂いたときには、解体費と設計管理費に対して補助金が出ます。防災生活道路の沿道であれば、今度は建物の床面積に対して補助金が出ます。その意味では、ラップはしていないということでございます。

複雑ですがもう一つ、都市防災不燃化促進事業というものがございまして、こちらは、特定整備路線沿道30mで建て替えて頂いた方に対して、同じく解体費、設計管理費、そして建物の床面積に応じた補助ができます。こちらは防火地域に指定されていますので、100㎡以上だと必ず耐火建築物にしなくてはならず、耐火建築物に建て替えて頂いた方に関しては、先ほどの地区防災不燃化促進事業よりは若干上回った補助ができます。

また特定整備路線に防災生活道路がぶつかる場合があります。そうすると、その沿道30mは、じゃあ、どっちなのだということになりますけれども、それは、あくまで都市防災不燃化促進事業のほうでお出ししたほうが、より補助金をお渡しできますので、そちらのほうのメニューで補助金をお出しするということになります。

委員 となると、どこが防災生活道路に指定されるのかというところが重要になってくると思うのですけれども。先ほど説明されたのは3ページで、本町と上池袋ですけれども、これは防災生活道路という指定がある前は、何らかに指定されていた道路だったのか。それとも、初めてこういうふうに指定されたのか。その辺の経過というのは、どういうことで決定していたのでしょうか。

会長 はい。担当、どうぞ。

地域まちづくり課長 参考資料2をご覧ください。参考資料2が、今年度まで指定して

いた防災生活道路でございまして、これを、どういう形で、どういう指定基準で指定したかと申しますと、ベースには都市づくりビジョンにございます地区道路と、あと、まちづくり協議会があるところには、そのまちづくり協議会から区長さんに提言を頂いた道路、これが指定されているのが、こちらでございまして。

来年度から実施する予定の防災生活道路は、報告の参考資料1の各ページになります。例えば、ここでは救援センター周り、それから公園周り、公園から都市計画道路又は地区道路を結ぶ道路。例えばくすのき公園をご覧頂けますか。くすのき公園から補助82号線に至る道路を、防災生活道路に指定しています。

要は、この地区防災不燃化促進事業というのは、延焼遅延帯を形成すると、震災後に一時避難施設に安全に行けるように延焼を遅延させるものから、そういった公園や防災センターの周りを不燃化させていくといったような考えでございまして。

会長  
委員

はい。どうぞ。

今、説明があった参考資料第2号は、かつての指定で、今回、参考資料第1号ということで、それを比較すると、ちょっと増えている部分というのがあるわけですが、ちょっと細かいところで指摘と、お聞かせ頂きたいのですが、この3ページの上池袋の、これは四丁目になるのですが、黄色く塗ってある池袋第一小学校というのがあります。そこに面しているところで、今回、この地区防災不燃化促進事業対象路線ということで、前から広がっている道路なのです、ここ。

ここに、さっき言ったような、建てる時に何百万円かの、設計によっては何百万円かの建てる補助金が出ますよというふうなんですけれども、狭い道路はほかにもいっぱいあるわけじゃないですか。何でここがそういうふう指定されたのかなということと。それから、この指定することによって、いや、うちは指定されていませんので、そのお金が出ませんよとか、そういう不公平感というのが生じないのかどうなのか。その辺については、どのように考えているのでしょうか。

会長

はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 委員がご指摘頂いたのは、池袋第一小学校の左の路線ですかね。上のほうがピンクで、下のほうが。

委員            そうです。

地域まちづくり課長   こちらの道路は、実は区の防災計画の啓開道路に指定されている道路でございます。

                  ですから、震災時に、まず区道の区域を回復させなければいけない道路でございますので……。

委員            広いほう。

地域まちづくり課長   失礼致しました。路線を勘違い致しました。申しわけございません。

                  そちらのほうは、防災生活道路ということで、まちづくり協議会から以前より提案頂いていた道路でございます。

                  その道路は消火活動なり、何なりに有効であると。どちらにしろ、6 mに広げるような道路でございますので、既存6 mに広がっているからといって、そこに対して助成金を出さないということにはならないということです。要は延焼を遅延させるということ。あくまで、将来的には6 mに広がって、そのの周りを不燃化させていくというのが目的ですので、そういう形でご理解頂ければと思います。

会長            はい。どうぞ。

委員            わかりました。

                  それから、後段の質問が、私は重要かなと思っているのですけれども、道路を指定するしないによって、不公平感というのが、この地域で出ないのかということについては、どう考えたらいいのか。

地域まちづくり課長   失礼致しました。

                  どの道路を選定すれば、きちんと区民に説明できるのかどうか、私どもも、それを非常に悩みました。ですから、基本的には、先ほどご説明したように、地区道路、それから啓開道路、それから木密ガイドラインの防災生活道路、そして、救援センターと、それから公園周辺と都市計画道路、それから地区道路を結ぶ道路、これだけにしたわけです。

                  本当は、都の指定基準でいくと、例えば120 m間隔だとかということがあるのですけれども、そうしますと、本当に今、委員がご指摘のとおり、何でそっちの道路なのだという話になっちゃいますから、そういうことではなく、そういう形で、道路網計画として位置づけられている。または救援センターなり公園なりを不燃化していくというような形で、区民の皆様

にご説明をして参りたいというふうに思っております。

委員 わかりました。

会長 はい。

委員 やはり、不燃化特区で、除却であるとか設計費であるとか、それはもう、幅広く全域を指定しているのですけれども、今回、そこに別の補助というので、防災生活道路ということが加わってきて、やはり区も悩んだというお話があるように、これは本当に、一本道が違えば、大きな補助が受けられるか受けられないかというところが出てきます。沿道の方は、それは、文句は言いませんよ。しかし、そこになかっただけでそういった補助が受けられないということになれば、これは豊島区だけの問題じゃないと思うのですけれども、そこをどう説明するのか。説明だけでは、この地域の皆さん、あるいはここに指定されていない豊島区全体の皆さん、どう思うのかというところがありますので、もうちょっと研究といいますか、説明の前にやるべきことが、豊島区だけではなくて東京都を交えてやらないと、ちょっと不十分なまま進めていったら、とんでもないことになるのではないかなと思いますので、それは指摘をしておきます。

会長 ただいまの件というのは、多分経緯に関わるのだと思いますが、今年の3月に東京都が定めた、防災都市づくり推進計画に掲げた地域整備計画に設定した路線から、変わっているのですよね。増えているといったらいいのか。その間の経緯というのは、住民とか地域の皆さんに、どういうお知らせ等をしてきたのかを含めて、ちょっと補足して頂けますか。

地域まちづくり課長 これは、今年の4月に東京都が改定致しまして、来年度から実施するというので、区民の皆様と、ご説明していろんな要望を受けていますと、指定基準がやっぱり定まっていかない。区のほうで、あくまで、この地区道路、それから啓開道路、これは不燃化が必要な道路だというふうに区のほうも考えていますので、その道路。それから、そのほかについては、もう、救援センター、公園と、それから、それを都市計画道路に結ぶ線ということで、機械的に選定した路線でございます。

例えば、それを区民の皆様、先ほどの都の基準が120m間隔と言ったときに、じゃあ、どこを起点にしていくだとかという形になっちゃいますと、これは決まって参りませんので、区としても、首都直下地震の切迫性を踏まえまして、そういう形で区のほうで選定させて頂いたという経緯

がございます。

会長           はい。どうぞ。

地域まちづくり部長   若干補足をさせていただきますが、先ほどの報告資料の1の最後に、カラー刷りのA3版の資料がついていたかと思えますけれども、まず、ちょっと頭の整理として、不燃化特区を始めるところから申し上げると、不燃化特区を指定したエリアについては、老朽建築物の除却や、建替えに関する支援ができる。これは、面的にできます。

                  密集市街地を改善する。そこには、地域防災力の強化というのがありますけれども、それには、特定整備路線沿道で、「あんこ」と「がわ」の関係で、「がわ」の防災力を高めて、火が燃え広がらないまちをつくる。

                  「あんこ」の部分については、面的に、一定の老朽度はあるのですけれども、家屋の除却と建て替え促進に関する支援ができるということがあります。

                  今回、そこに加えて、「あんこ」の部分から延焼遮断ではなくて、延焼遅延という言葉を使いますけれども、一定期間、逃げるための時間を稼ぐための道路沿道の不燃化を進めていくというのが、今回の防災生活道路沿道での不燃化建て替えに関する支援策ということになります。

                  その中で、防災生活道路の路線選定に当たっての考え方ですけれども、先ほど来、説明がありました地域防災計画の中に、啓開道路の指定があり、それは何をするかというと、災害が発生した後に、緊急物資の輸送などで道路を使いますので、そこにある障害物を除却していく道路ということです。

                  そういうところについては、当然、応急、復旧時に必要な道路になりますので、壊れない、燃えない建物をつくっていかうということで、防災生活道路の選定に当たっては、まず、そういうところを中心にしてやっていかうと。

                  これまで、区議会でもご指摘がありましたのは、例えば救援センター、全国的には避難所と呼ばれているところですが、その周辺の耐震化や、不燃化を進めなさいというご指摘を何度も頂いておりました。ですので、今回選定した大もとは、地域防災計画に定める啓開道路。それに加えて、救援センターの周辺について優先して、まず指定をさせて頂いて、沿道の建物の不燃化を進めていかうというものでございます。

会長 はい。どうぞ。

委員 路線選定の考え方は、防災性能を向上させるということで考えたときに、妥当なものになっているのではないかと思います。恣意的に選んでいるというものではなくて、一定の合理性がある考え方ではないかと思うのですが、ご指摘にあったような、地域の住民と定めていくということである必要はないのですが、一応、地域の皆さんにお披露目して、ここで、そういうことをやるということで、了解を取っておくことは必要な気がします。

区が主導するということはいいいとしても、ここでそういう助成をして、特に特定整備路線までの道を安全に逃げられるようにしたいということの説明は、十分にしておく必要があると思います。

その点について、ちゃんとやられているのであれば問題ないと思うのですが、そこがちょっとどうなのかということもあるのですけれども。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 まさに、この事業を始めるに当たりまして、そこが一番重要だというふうに思っております。

今回の場合、先ほど、他の委員からのご指摘もございましたけれども、制度的に非常に複雑になっておりますので、例えば、都市防災不燃化促進事業の対象の方だとか、地区防災不燃化促進事業の対象の方だとか、いろんな対象の方がいて、隣の方と、また違う助成内容になってしまいますので、私どもは、今現在、個別訪問という形で、専門の者を派遣致しまして、それで、あなたは、例えば補助金は幾らぐらいですという形で、ご説明をしてあがるというような形の周知を考えていまして、その後は、ちゃんときちんと説明会もこなしていきますし、そういう形で個別に丁寧に対応して参る所存でございます。

委員 これは予定路線ということなので、まだ、決まったものではないということですね。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 今現在、こういう形で指定して参りたいという考えでございます。

委員 考えであって、これから住民の皆さんに説明をしていって、一応。

地域まちづくり課長 そうですね。

委員 個別説明も大事ですけれども、要は、該当しない住民の方、皆さんにも

広く、まず説明されることが大事かなというのと、それからもう一つ、つけ加えさせて頂くと、まちづくりの方針みたいなものを、地区ごとにつくりましたよね。そういうところに、この路線を入れるべきじゃないかと思えます。入っているならいいですけど。

会長 それは、都市マス。

委員 都市マスではなくて、

会長 特定不燃化特区を出すに当たって。

委員 そうですね。不燃化特区のところに、方針をつくってからまちづくりを進めましょうという話で、一応、各地区でつくったとお伺いしていますが、そこに、この路線が明記されている必要があるのではないかと思います。

もし、入っていないとしたら、新しくそれをつくり直して、こうなりましたという説明をするのが、一番真っ当かなと思います。

地域まちづくり課長 はい。ご指摘のとおり、ちょっと、そういうことをやっていく方向で検討して参りたいというふうに思っております。

それから、全員への周知というお話もございましたけれども、先ほども申しましたとおり、隣と違ってきてしまいますので、かえって混乱してしまうのではないかと考えていまして、隣の人が都市防災不燃化促進事業による助成金で、こちらの人が地区防災不燃化促進事業と、隣で起きるのですね。その場合。

委員 ちょっといいですか。多分、言われていることも大事だと思います。各世帯とか、地権者とか、建物の所有者がどういう助成を受けられるのかという説明を、世帯ごととか、土地、建物ごとに違うので、それを個別に説明するということは大事だと思います。それは、やってはいけないということではないし、ぜひ、やって頂きたいと思うのですが、それとは別に、あと、もうちょっと、こういうまちづくりの方向でいいのかというような、集合的な確認が必要だということを申し上げたかったということです。

地域まちづくり課長 そういう形は必要だと思っておりますので、そういう形の説明会、ぜひ開催したいというふうに思っております。

会長 この事業開始が、来年の4月1日からということになっていますから、あと、もう半年を切っている訳ですけども、この3月までに、それを全部、不燃化特区に認定した4地区ですけども、やる予定で進めているということですか。

地域まちづくり課長 はい、参考資料の1のところの一番下の欄に、来年、大体2月ぐらいに説明会を開催したいというふうに思っております。

会長 よろしいでしょうか。

どうぞ。

委員 なかなか、ちょっと流れが理解し切れなくて申しわけないなと思うんですが、参考資料を頂いて、この間、このまちづくり懇談会だよりとかというのを、ずっと読んでいって、それから、今後のまちづくりに関する説明ということで、新たなまちづくりについてという、そういう資料をずっと読んで、要するに、地域住民の方々、直接該当する方々を含めて、地域の人たちが本当に何を望んでいるのかという、そこをどう具体化するかが、私はすごく大事だということを、まちづくりの一番の前提にしています。

それで、ちょっと改めて伺いたいのですが、最初のところの取り組みの経過の中で、アンケート活動をやって、アンケート結果の説明が平成26年にやっていますよね。これで、回収率も結構高くて、回答がないという部分は結構多いのですけれども、それでも、今後の生活の部分では結構細かな回答があったり、それから、高齢でちょっと建て替えなんかできないのではないかという、そんなようなアンケート集約が報告されています。

じゃあ、今度、新たなまちづくりの絡みのところで、自治体に災害に対する安全性とか、商店街や地域の活性化、防犯や安心のまちづくりとかというのが、将来像で重視することでは多いですよというようなアンケート結果になっているのですが、これも同じ平成25年の12月に実施されているものですか。

新たなまちづくりとの関係で、住民の人たちが特定整備路線の指定も含めて、新たな課題がおりてきている経過の中で、もう一度、まちづくりに対して、どういうふうな意識を持っているのかというようなことも含めて、住民への聞き取りとか、そういうものというのは、基本的には必要ないという感じで、今まで平成25年にやったものを活用されているというふうに受けとめていいのかどうか。

ちょっと言っていることが……。

委員 伝わっていないよ。

会長 はい。どうぞ、担当課長。

沿道まちづくり課長 今、ご指摘頂いた資料については、こちらの緑の説明会の資料の中の、この緑の説明会の資料の中の12ページのところに、「木密10年プロジェクト」の主な取組みというのがある、その下に平成25年12月に、地域のまちづくりに関するアンケート調査を実施したと。そのあたりのところからのお話だというふうに思います。

最初に、地元の方々のご意見を伺ったのが、まさにこの25年の12月に、地域の方々が、特に防災に関してどういうお考えを持っているのかというのを、このあたりで取りました。その後、アンケート調査をさらに行ったり、説明会をしたり、さまざまな地域のご意見を伺ってきたわけです。最初は防災に特化したようなお話から入っていきまされたけれども、特に長崎四丁目につきましては、それだけではなくて、駅前のまちづくりの話であるとか、商店街の再生のお話とか、まだ、さまざまな課題がありました。そういった点を踏まえて、平成25年のアンケートをベースにしつつ、最近ではこちらの懇談会だよりの平成28年2月のものですが、その中で、長崎四丁目の意向調査の実施結果というのがありますけれども、もう少し地域を限定して、皆様方がご自分の建物や将来について、どういうことをお考えになっているのかとか、まちについてどのようなイメージを持っているのかということ、調査をさせて頂きました。

なぜ、そういったことをしてきたかということ、実際に今、新しいまちづくりの会ということで活動しておりますけれども、活動するだけではなくて、実際にまちづくりの事業として実現していなければならないというふうに考えております。そのためには、今回特定地区に指定をさせて頂きますけれども、権利者の方々が、実際に協力をして、場合によっては自分の資産を、持ち出しをして動いていかなければならないということがございますので、そのご意向について確認をさせて頂いたということです。

ですから、今後、まさにこれがベースになりますけれども、まちづくりを進める中で、地域の方の、本当にそのご意見がしっかり反映できるような計画をつくっていかないと、この間、来ておりますし、これからもそのような流れで、取り組んでいきたいというふうに思っております。

会長 はい。どうぞ。

委員 構えというか、基本的な構えというのは、今のお話でよくわかりました。

ただ、この間、私自身が経験している、その道路整備とまちづくりの問題とか、それから、先ほど資料にもありましたけれども、例えば東池袋四・五丁目のところの防災道路というのは、もう、これは何十年単位で、多分やってきたのだと思うのです。

A路線は完成をして、B路線に関しては、今回一応完成というふうにはなっていますが、例えば、本当は文京区のほうにくっつけたかったのだけど、文京区さんのほうの協力が得られないからということで、市街地再開発の事業のほうに、くっつけたとかね。

それから、ただ直接私も、住んでいらっしゃる方から生活をどうしようかというようなご相談を受けて、最終的に区のほうが、まちづくり公社でいいのでしたっけ。あそこの土地を、その方にきちんと提供をして、代替地を提供して、防災道路になるところのすぐ近くに家を建てることができたとかね。やっぱり、そういう条件の中で、今回完成をB路線のところまでできたのではないかなということ、改めて実体験として感じてきました。

そういう点では、まちづくり、それから、もちろん今の緊急の課題というのは、防災に対してのきちんとした対応ということで、これは誰もが否定をするものではありませんけれども、でも、きれいごとを言っている、現実的にそういう方たち、直接該当する人たちが移動をするとかというのは、やっぱりこれは本当に並大抵ではないというかね。やっぱり、そういうところの対応との関係でいくと、私は、今回のこのまちづくりの計画が、今の時点で、反対とか賛成とかということではないのですけれども、具体的に地域の皆さんとの関係で、平成24年からこれが始まって、平成28年の終わりぐらいの段階で、今年度の終わりぐらいの段階で一定の形をつくっていくというね。そういうのって、現実的にどうなのだろうかというふうにする部分があるのですけれども。

そこら辺についての認識というか、例えば、急ぐことだから、これはある程度、半ば強制的にやる部分というか、そういうような考え方も必要なのだというようなお考えも含めて、お持ちになっていらっしゃるのかどうかというようなことも含めて、どうなのでしょうかとということをお聞きしたいです。

会長

はい。どうぞ。

沿道まちづくり課長 お配りしている懇談会だよりの6月発行のやつをちょっと、一枚目、裏を見て頂きたいのですけれども、懇談会だよりの6月発行の一番裏の下段のところに、長崎四丁目地区まちづくりの会についてということで、全体のスケジュールが載っております。それで、今年度、平成28年度の目標としましては、まちづくり提言の策定と提出ということになっておりまして、この間、この会の中でワークショップを開いて、地域の皆様方のさまざまなご意見を頂いて、今、まとめの作業をしております。

それらがまとまって、まちづくりの提言という形で区長に提案されてくるというふうに考えております。これは、まだ委員ご指摘があったような、例えば将来のまちづくりの計画を形にして、もう決定してしまったようなものではなくて、あくまでも、これからのまちづくりの計画をつくるための提言という形になります。

今後、平成29年度からは、提言の実現に向けた取組みというふうになっておりますけれども、ここからが、実際のまちづくりのスタートだというふうに考えておりまして、今はまだ、その準備段階というような状況です。ですから、区民の方々の生活、あるいは権利にかかわる部分については、平成29年度からの計画づくりや計画に基づいた事業、一つ一つの中で、しっかり合意形成をしなければいけないし、また、そういう期間を設けていく予定になっておりますので、そういうものを全くなしにして、行政主体でまちづくりの計画ができるようなことではないと考えております。また、東長崎では、ちょっと池袋と離れた住宅地ですので、より、その生活している方々のご意見を踏まえないと、いわゆるまちづくりができないというようなことがありますので、そのところは、今まで以上にしっかりと、そういう合意形成に取り組んでいきたいなと思っております。

委員 わかりました。

会長 よろしいですか。

委員 はい。わかりました。

今のご答弁で、今後の流れを含めて、構えというか、直接かかわる区の方のほうの構えというのはわかりました。

要するに、今日、区域を指定したとしても、基本的には区民の皆さんと一緒に具体的なまちづくりを進めていくのだよという、そのスタンスは揺るぎないものがあるよというふうに受けとめました。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり課長 はい。まさに、ご指摘のとおりで、今回指定を頂いて、それで、その中で、いわゆる地元の方々の合意形成の一定のルールみたいなものが、これで指定をされたことによって、左右されますので、それに基づいて、もちろん新しい会は会則を設けますし、そういったものに基づいて、今後は合意形成がしっかりとされていくというふうに考えております。

委員 結構です。よろしいです。

会長 ほかに、よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 はい、こういう特定地区の指定というのは、今まで、豊島区の前例としてあったのでしょうか。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 近々ですと、昨年度3月に雑司が谷・南池袋地区の特定地区の指定をお願いしております。諮問させて頂いております。

会長 はい。どうぞ。

委員 すみません。記憶に薄れてしまって、ごめんなさい。

それで、実際には、これから具体的にどんなまちづくりをしていくかということが決まっていくわけですね。それで、さっき小泉先生がおっしゃった、この地区以外の方たちの、この地区だけじゃなくて、もっと広いところの合意も必要だとおっしゃったのですか。

委員 さっきのは、別の話ですね。

委員 そうですか。

委員 この地区防災不燃化促進事業を対象とする路線選定の話をしていましたけれども。

委員 すみません。それで、例えば四丁目地区、このあたりというのは、それなりの商店街があったり、すぐ住宅地であるということもあって、それぞれの意見をあわせていくというのは、今まで積み上げてきたものはあるでしょうけれども、商店街としてはにぎわいと、住宅地としての改良整備みたいなところとの、これまでの懇談会の中では、それ相応の皆さんの活発な議論は、形成されてきたというふうな認識でよろしいでしょうか。

会長 はい。担当課長。

沿道まちづくり課長 この間、2年間、5回、6回となっておりますけれども、それ

プラス、その準備のために、かなりのやりとりを直接してきておりますので、まだ計画そのものはできておりませんが、一定の方向性、目標は定まってきつつあるというような状況にあります。

会長 はい。どうぞ。

委員 そういう前提のもとに、指定期間が10年間で延ばすことはできるというものの、やはり熟成されたものが、一定の到達のためには、余り引き延ばしをしないほうが、私はいいのではないかなと思うのですね。

それで、やはりそうしないと、1年ごとに、人って、そこの中で変わっていってしまうし。年代も世代も変わってきてしまうなど、いろいろ長い期間の中では変わってくるという状況も出てくると思うので、やはり、余り極端に長くやっている、せっかく積み上げたものが、また振り出しに戻るような傾向があると思うのですよね。

そういう意味では、やはり今までの積み上げたものが生かされるような期間、ここには延ばすことができますよということが書いてあって、それが説明はされましたけれども、やはり地域の皆さんの合意が得られるように、ある程度のスピード感というものも一定必要かなというふうな、私なんかは認識しておりますので、先に指定期間が延ばせるということが、条例上はできたとしても、やはり一定の期間、限られた期間というもので、やはり、育成していく、まちづくりをやっていくほうがいいのではないかなと認識しておりますので、この指定ができた後の協議会の中では、やはりある程度のスピード感を持って、皆さんの意見を集約していくということも必要じゃないかなと感じております。

意見でございます。

会長 よろしいでしょうか。

はい。どうぞ。

委員 今回、この長崎四丁目地区が居住環境指定ということで諮問されているわけですが、豊島区、ほかでも、巢鴨のほうでも、もうみんな全く一緒なのに、不燃化特区、特定整備路線が走って、巢鴨だけが以前、居住環境に入ったのだったかな。僕の記憶で。それで一旦、大分前に外されて、また、今回10年プロジェクトというか、不燃化、特定整備路線が走るみたいなの、81号が走るっていう。ここだけが、居住環境に入っていないので、何か居住環境に入る要件とか、そういうのってあるのですか。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 居住環境整備事業につきましては、国の住宅市街地総合整備事業、東京都の木造住宅密集地域整備促進事業を使いまして、行っている事業でございまして、それぞれ採択する要件がございます。

例えば東京都では、先ほどご覧頂きました、報告第一号、参考資料第3号。まず一つ目、大きな要件として青の点線、こちらが木密地域整備地域であり、この地域内であること。そのほかにもさまざま要件がございまして、現在、そうしたところと、それから国が平成27年に発表致しました、新重点整備地区というのがあるのですけれども、その地域内で木密地域をかけております。それは、地域の危険度が高い地域になっております。

それから、今回のように、例えば木密地域内で火災危険度が高いところで、補助172号線の整備をするということで、大きくまちが変わるようなところ。そういうところで、居住環境総合整備事業を実施しているところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 いろいろな専門的なことがいっぱいあるので、もう、僕ら素人にはわからない部分がいっぱいあるのだけれども、いろいろ研究されて、どうしても区としては、せっかく巣鴨方面、何とか居住環境を入れたいけれども、要件が思うようにそろわないので申請できないのだというふうに認識しているのですか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 ご指摘のとおりでございまして、巣鴨地域、五丁目以外は整備地域が入っていないような状況でございます。

ですから、居住環境のそもそもの対象にはなっていないということになります。そういう要件から外れてしまうと。

この青の点線、巣鴨地域ですと、この地図の青の点線、この中が整備地域になります。基本的に、居住環境総合整備事業は一義的には整備地域内で実施できる事業でございます。

この整備地域の青の点線の中です。

委員 この中でね。こっちは青の点線があるもんね。

地域まちづくり課長 はい。1はございません。

それで、なおかつ、防災生活圈という圏域を考慮致しまして、網をかけ

ていくというような。ちょっと難しくなって、申しわけありません。

委員 後でわかるように、入らないってことなんだよね。入れたくても。

委員 すみません。

会長 どうぞ。

委員 今の、その指定のされ方ということで、私も実際に自転車で回ったりした際の住宅構造を見て、あるいは道路の幅を見て、ここは対象になったほうがいいのではないかとか、そういう感じを持つところはあるのですが、先ほどお話の、その青の点線が決められた中が、もう、それは第一条件だというような形だと。今後、実際に災害が発生するというようなことを考えたときに、もっと違う、実態に即した場所が、もっとあるのではないかなという感じは、一般的な住民感情として持っているのですが。その辺との違いというか、それをもうちょっと明確にした上で。

たまたま、今これは長崎地区が対象になっているからというお話なのですけれども、ほかの豊島区の中で、うちもちょっと木密ではないかなという、一般的な住民感情をお持ちの方もおられるのではないかなと。そういう違いを、もうちょっと。順番にやりますよという、そういうことになれば、また違うのでしょうか、そういうわけでもないでしょうから、何かその辺を住民にも、ほかの住民ですね。対象地区ではない住民の方にもわかるような説明というのは、ちょっとあってもいいのかなと、ふと思いました。

会長 はい。どうぞ。

地域まちづくり課長 ご指摘のとおり、何でもここは木密地域に指定されていて、こちらの地域が指定されていないのだという感じは、本当に重々私どもも理解しているところでございます。

ただ、ご理解頂きたいのが、居住環境総合整備事業は、都の補助と国の補助を頂いて実施する事業で、都のほうで一律的にそういう基準がございまして、例えば、都の防災都市づくり推進計画という計画がございまして、その中で整備地域に指定されていることとか、いろいろございまして、私どもも、こちらのほうが木密地域じゃないかと思ったりもするのですが、それはちょっと補助制度でございまして、要件にございまして、そういうことでご理解お願い致します。力が及ばず申しわけございません。

会長 はい。大分時間がたったのですけれども、よろしいでしょうか。

ちょっと、私のほうでわかる範囲でまとめをさせていただきますと、今日の諮問事項というのは、長崎四丁目の地区を、これから10年間、よりきめの細かいまちづくりを住民と一緒にやるために、豊島区のまちづくり推進条例に基づいて特定地区に指定をします。その指定に当たって条例では、都市計画審議会の議を経なさいだか、承認を得なさいだか、要するに、ここでの承認が必要なのです。だから、この諮問なのです。

ただ、なぜ、長崎四丁目なのかというと、実は、長崎四丁目は今、東京都が進める密集市街地のまちづくり整備の中で、最優先に進めるといっている地域の一画なのです。じゃあ、どういう地域を最優先で整備を進めようとしているかというと、5年に一度ずつ公表しています地震に関する地域危険度、あれで、最も火災の危険度が高かったり、倒壊危険度が高かったり、あるいは総合危険度の高い地域を優先して、安全なまちづくりを進めようというのが、もう、ここ30年、東京都がやってきた市街地づくりの大きな基本になっております。

そのマスタープランというか、東京都全体でそれを束ねている計画が、今年3月に改定されて第四次計画が公表されたのですけれども、防災都市づくり推進計画、この中に、危険性が高く、あるいは居住環境が余り良好ではないので整備すべき木造密集市街地というのが、都全体で1万6,000haあるというふうに調べられています。

その中で、特に危険性が高かったり、居住環境をもう少しよくするために、整備地域というのを指定しています。先ほどの図でいうと、青い点鎖線で囲まれている地域になります。これが、現在6,900ha、23区を中心に指定されています。

その中でも特に地元の自治体も、あるいは地域の皆さんも、あるいは危険性がその他も高くて、より優先的に進める地域というのを、重点整備地域というふうに指定しています。それが、現在3,100haあったかと思えます。

その中に、その重点整備地域に対して、東京オリンピックも決まる直前だったのですけれども、木造密集市街地の大火災を防ぐために、延焼遮断帯を整備するというので、都市計画道路を整備すると同時に沿道のまちづくりも進めて、不燃建物を構築して、隣町で火災が起きても、それがどんどん燃え広がらないようにするという、そういう延焼遮断帯整備とい

うのを、特別10年間で推進しようということを、たしか4年前、東京都  
が打ち出してきました。

同時に、その地域が絡む重点整備地域については、不燃化特区という制  
度で、その区域全体を、燃えないまちづくりを目指して、10年間、特別  
の措置を講じようと。それが、不燃化特区と特定整備路線です。

したがいまして、それに手を挙げた区、挙げなかった区、いろいろあり  
ます。豊島区としては、この大きく4地域を、この10年間の不燃化特区  
と特定整備路線を使って、より安全なまちづくりをしようということで手  
を挙げたと。これが多かった、少なかった、いろいろ議論はありました。  
こんなにやる必要はないのではないかという議論も、たしか、あったかと思  
います。でも、結果として、ここに手を挙げた地域に対して、さまざま  
な支援措置を10年間に関して講じます。

さらに、今年の3月に改定した都市防災都市づくり推進計画が、この特  
定路線という大きな都市計画路線だけではなくて、地区にとって、表通り  
まで避難するためにも必要だし、あるいは小学校、中学校の防災センター  
にする地域に救援物資を届けたり、あるいはそこに避難をしたり、そうい  
うことに必要な道路を防災生活道路と位置づけて、いわば初めて、より細  
かい道路ですけれども、地区に必要な道路の整備を同時に進めようという  
取り組みをしました。

これは、実は昔、昔というか、かつて、さっき渡辺委員からお話があっ  
たように、防災道路A、Bということで、豊島区でやってきたようなこと  
を、全区でやるべきだということで取り上げられた制度です。

その拡幅に当たっては、敷地が制限される人に対しては奨励金を出す。  
それから、道路が狭いので、沿道の建物をなるべく燃えない建物にして頂  
きたいということで、その建築費用が上がりますから、それに対応する分  
だけ、都が、ある年限、限って半額補助しましょうということを言い出し  
てきていると。

それは、実は、この地域全域にかかっている話なのです。この中で、今  
回、条例で指定する長崎四丁目地区というのは、具体的には特定路線もか  
かっていますし、それから、一部防災生活道路も入ってくるかと思うので  
すけれども、それ以外に、駅前の広場をどうするか。まち全体をどう整  
備していくとかということで大きく分けると、駅前地区をどうする。それ

から、補助172号線の拡幅と、それに伴う沿道のまちづくりをどうするつもりか。さらに、その背後の住宅地域を、どういうふうにまちづくりをしていくのか。そういう課題を、これから住民の皆さんを中心に話し合っ  
て、より具体化していくために、条例に基づいて、そうした活動に対して  
支援をしましょうと。そのためには特定地区を指定する。住民、まちづく  
りを条例に基づく協議会として認定して、その活動に対して区が支援をし  
ますというような流れになっているのです。

ですから、何で、ここでやって、ここでやらないのというのはあるので  
すけれども、大きく見ると順番にやっています。よりまちづくりが必要で  
まちづくりの機運が上がっているところに、優先的にまちづくりを進めて  
いきますが、最終的には、豊島区全体にこうした動きが広がっていくとい  
うことが望まれることであり、また、そういう方向にあるのですけれども、  
一遍にできないので順番ですという流れだろうと思います。

したがいまして、今日、皆さんから頂いたご意見を踏まえて、よりよい  
まちづくりが進められることが、我々のまちもこんなまちづくりをやろう  
という機運が盛り上がることにも繋がっていけば、次々とまちがよくなっ  
ていくのではないかなと思っておりますので、今日、頂いた意見を踏まえ  
て、これから長崎四丁目を中心に、あるいは不燃化特区の地域でのまちづ  
くりも非常にきめ細かい説明をして、誤解がないように進めて頂ければな  
と思っております。

というのが、今日の私のまとめでございますが、以上のような位置づけ  
でお諮りしてよろしいでしょうか。

それでは、諮問に対する答申ということをおまとめさせて頂きたいと  
思います。

都市計画審議会として、区域指定案、つまり長崎四丁目全域を特定地区  
に指定するということについて、了承をしたいと考えておりますが、よろ  
しいでしょうか。

(異議なし)

会長 はい。ありがとうございました。

それでは、諮問に対する答申としては、異議なしということで、申し伝  
えたいと思います。

また、この審議会で出されました意見については、事務局においてしっ

かり受けとめて、議事録に残すと同時に、今後のまちづくりに活用して頂きたいと、活かして頂くと思っております。

それでは、よろしければ事務局より、答申の案文を各委員に配付してください。

(資 料 配 付)

会長 一応、コピーで案文を確認して、諮問第110号については終了とさせて頂きたいと思っております。

読ませて頂きます。

豊島区長様ということで、都市計画審議会会長。

特定地区の指定について、長崎四丁目地区答申。平成28年11月20日付、諮問第110号において諮問のありました表記の件につきまして、了承致します。ということで、答申をさせて頂きます。よろしいですね。

(異 議 な し)

会長 はい、ありがとうございました。

それでは、諮問第110号については、以上で終了させて頂きます。

それでは、続きまして、報告1、木密地域改善に向けたこれまでの取り組みと今後の展開について、先ほど、実は最初に説明した件で、あわせて今、ご意見、あるいはご質問を承ったのですが、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、続いて報告の2に移りたいと思っております。

報告2、雑司が谷第二公園の都市計画手続きについての説明をお願い致します。

公園緑地課長 公園緑地課長の小堤でございます。私のほうから、報告の2の資料1号を、私から説明させて頂きます。

参考資料1号、2号につきましては、地域まちづくり課長のほうからご説明をさせて頂きます。

まず、資料第1号でございます。こちらの資料でございます。

資料第1号、雑司が谷第二公園都市計画の変更についてでございます。既存にあります、雑司が谷第二公園の区域を拡張する手続きでございます。

資料のほう、事業箇所でございます。雑司が谷2丁目11番8号、こちらが雑司が谷第二公園の住所でございます。2丁目12番1号、こちらが

拡張する箇所の住所でございまして、平成13年に廃校になりました、旧高田小学校の跡地でございます。

事業規模、8,700㎡でございます。既存の公園が1,350㎡ございまして、拡張する面積が7,350㎡、合計で約8,700㎡になります。

計画の経緯でございます。抜粋して読ませて頂きます。

まず、第1行目でございます。本事業は、既存の都市計画公園である雑司が谷第二公園を拡張して都市計画変更を行うものであると。そのまま続けさせて頂きます。3行目でございます。雑司が谷地区は、木造住宅が密集し、狭あい道路や行き止まり道路が多く、消防活動や避難行動等の面で多くの課題を抱えています。豊島区では、これまで30年にわたって住民参加による各種の防災まちづくりを進め、一定の成果を上げてきました。とはいいまして、当該地区についてのまちづくりにつきましては、参考資料の1、2で、この後、ご説明をさせていただきます。

ちょうど真ん中あたりでございます。9行目でございます。「同小学校跡地を」というところでございます。同小学校跡地を公園として整備する方針は、平成17年度の公共施設再構築計画で定まっていますが、狭あいな周辺道路の状況によって、既存校舎の解体などを行う工事車両の進入に課題がありまして、長らく具体的な整備を進めることができませんでした。平成13年に、こちらの学校が統廃合で廃校になりまして、統合されました南池袋小学校の仮校舎として、平成15年まで使用しておりました。その後、跡地の活用ということで、平成17年には既にこの地区を公園とする、整備するということが、区の方針として定まっていたところでございますけれども、周辺の道路が狭あいな道路が多くて、工事が難航するといったこと、それによって多額な事業費もかかるということもありまして、具体的に事業が進まず、今日に至ったというわけでございます。

4行飛ばしまして、後ろから6行目。こうしたことを受けまして、豊島区では、平成24年から地域住民の参加によるワークショップを開催して、平成25年度から「旧高田小公園計画検討会」として検討し、平成26年3月に計画案を取りまとめましたと。検討会では、地区のまちづくりや将来の公園管理について、現在も引き続き検討が行われておりますということでございまして、ここに書かれております平成26年度3月の検討会で

取りまとめた計画案というのが、こちらの資料の右側のほうに書かれてある内容でございます。

こちらのほう、ちょっと簡単に説明させていただきます。基本計画（案）というふうな絵のほうの説明でございまして、上段の左側のところに書いてあります、3つの目標でございます。この公園に対する目標でございます。災害時に役立つ公園であるということの一つ。地域のコミュニティの拠点となる公園であること。雑司が谷らしさのある公園といったものを目標に掲げてございます。

この絵の右側のところ、白抜きになっている「こどもひろば」というところが、既存の雑司が谷第二公園でございまして、カラーで書いているところが、拡張致します7,350㎡の学校の跡地でございます。

周辺の道路は、狭くてほとんどが2項道路でございまして、この整備にあわせてセットバックして、園内のほうには、歩行者のための歩道上空地を設ける予定になってございます。

小さいのですけれども、左側のほうに「拠点施設」というふうな白いところがございます。現在、検討会の中でも、この施設について議論をしているところでございまして、管理室のほかに、多目的室を設けるなど、将来の管理の運営などを含めて、現在、皆さんで、検討会の中で検討している施設でございます。

真ん中の青いところ、これはテニスコートを設ける予定でございます。平成16年から学校跡地ということで暫定利用ということで、地域の方たちがテニスをやっているところでございまして、ぜひ、これを引き続いて使っていきたいという声もございまして、今現在は、2面のテニスコートを設ける予定にしております。

防災施設としましては、拠点の施設の中に、現在110㎡とちょっと大きい目の備蓄倉庫を設ける予定になってございます。そのほかに、井戸だとか、非常用のトイレ等を設ける予定にしております。

左側のスケジュールのほうでございまして、本年度、補正予算をつけて頂きまして、現在は公園の実施設設計、仮設道路の設計、建物の解体の設計と地質調査、測量等を行っております。平成29年の後半から、仮設道路の工事に入りまして、解体工事を平成30年中までの予定で、今、予定してございます。平成30年の後半になって、公園のほうの、先ほど言った拠

点施設、管理棟のほうの工事に入りまして、公園工事に入っていくというところで、平成31年の中旬中ぐらいには完成する予定で、今現在、進めております。

右側の最後のところでございます、都市計画の手続きに関するスケジュールでございます。本年12月、都知事の協議、都市計画答申を提示させて頂きまして、知事協議を行って、これを踏まえまして12月の下旬に2回目の報告をさせて頂きたいと思っております。年明け1月に都市計画法17条の公告・縦覧・意見募集を行いまして、3月に審議会のほうに付議をさせて頂きたいというふうに思っております。4月に都市計画決定をさせて頂きたいというふうなスケジュールでございます。

私の説明は、以上でございます。

会長 はい。ありがとうございます。ただいまの説明について、何かご質問は。はい、どうぞ。すみません。

地域まちづくり課長 申しわけございません、会長、地域まちづくり課長でございます。

私のほうからは、右上、参考資料第1号、2号のほうを、ご説明させて頂きたいと思っております。

それでは、参考資料第1号のほうでございますけれども、まちづくりの背景と致しまして、大きく4点掲げさせて頂いております。

雑司が谷地区というのは、昭和初期に日出通りや都電などによりまして、都心と連結することで、交通の利便性が高まると、低層部を中心に密集市街地が形成されて参りました。そして、黒ポチ二つ目、戦災による被害が少なかったことから、都市基盤整備や街並みの更新が行われなまま、ほぼ現在の街並みが形成されていきました。そして、地区には、雑司ヶ谷霊園や旧宣教師館などの歴史と文化に包まれた施設がございまして、閑静でみどり豊かな住環境が形成されております。そして、環状5の1号線沿道では、建替えが進んでいるものの、地区内部では老朽木造建築物が多く存在している地域でもございます。

それでは、下の表をご覧ください。この地区におけるまちづくり事業と致しましては、左のほうから、まず、都市防災不燃化促進事業を、昭和59年から平成15年まで実施致しました。少し下のほう、この都市防災不

燃化促進事業というのは、図の黄色で塗られた部分を範囲と致しまして、広域避難場所である雑司ヶ谷霊園の一定範囲内を対象に、不燃建築物に建替えて頂くことで、周辺の不燃化を促進する目的で実施致しました。

この事業に対応する地域のまちづくり活動と致しましては、雑司が谷墓地周辺地区不燃化促進協議会というものが、昭和57年に立ち上がりました。そして、平成9年には、雑司が谷地区まちづくり協議会に名称を変更しております。

続いての区の事業は、東通り拡幅事業でございまして、昭和62年から平成9年までに行った事業でございます。この事業は下の図、写真のとおり、広域避難場所である雑司ヶ谷霊園への避難路を確保するため、明治通りから墓地に通ずる東通りを、6m以上に拡幅する事業を実施致しました。

これに対応して、協議会が設立され、歩道の設置、美装化だけでなく、街並みについても検討した経緯がございます。

続いての区の事業は、平成10年から10年間実施致しました、南池袋地区防災生活圈促進事業でございまして、これも下の図、オレンジの区域で実施したものでございます。震災時の市街地大火を防止するために、防災広場や防災施設の整備を進め、震災時に逃げないで済む防災生活圈を形成することを目的とした事業でございます。

この事業と、先ほどの公園緑地課長から説明のございました、右隣にございます、まちづくりに関して未着手だった雑司が谷二丁目のまちづくりのあり方を検討する事業となる、まちづくり計画担い手事業に対応致しまして、地域のまちづくり活動の欄、平成12年度から池袋南地区まちづくりの会が設立されたわけでございます。

そして、その後は、ご存じのとおり、平成27年度から不燃化特区事業を、そして、今年度からは居住環境総合整備事業を実施しているわけでございます。

地域のまちづくり活動と致しましては、平成27年度より池袋南地区まちづくりの会と、雑司が谷地区まちづくり協議会が合併致しまして、雑司が谷・南池袋まちづくりの会となりまして、現在も活動中でございます。

続きまして、右上、参考資料2と記載された資料をご覧ください。

この雑司が谷地区というのは、先ほどもお話がございましたけれども、狭あい道路が多いなど、基盤整備が脆弱な地区でございますので、居住環

境総合整備事業の補助制度を活用致しまして、地区内の防災生活道路を拡幅することで、地域の防災力を高める計画がございます。

まず、居住環境総合整備事業の事業概要でございますけれども、既存の市街地の中で、十分な基盤整備がなされておらずに木造老朽住宅が密集し、改善が必要な地区であるため、道路の拡幅整備や公園・広場整備などを進めまして、併せて老朽住宅の建替えを促進することで、地域の居住環境の改善や防災性の向上に取り組む事業でございます。

所在地は記載のとおりでございます。地区面積は約38.2ha。事業予定期間というのは、今年度から10年間ということでございます。

そして、2と致しまして、地区の整備方針と致しましては、この地域の整備計画の中で、まちづくりの目標を定めておりまして、それが「歴史と文化、みどりに包まれた閑静な環境を生かした災害に強い安全・安心なまち」でございます。

そして、その計画の中には、(1)整備の基本構想。そして(2)防災性の向上に関する基本方針及び実現方策。(3)老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方針などを定めております。

その中で、右上、3と致しまして、公共施設の整備に関する事項も定めておりまして、まず、(1)道路の整備方針については、三つ掲げてございます。一つ目は、避難経路としての機能を持ち、併せて緊急車両等の通行や命を守る活動ができる、防災上有効な幅員6mの防災生活道路を整備するという。そして、二つ目は、「都市計画道路・地区内の主要な道路」と、「旧高田小学校」、また「雑司ヶ谷霊園」と「日本女子大学寮」を結ぶ避難路ネットワークを形成するとともに、快適に回遊できる歩行者空間を整備するという。そして、3点目と致しまして、その他の狭あいな道路は、個々の建替えに併せ、狭あい道路拡幅整備事業によりまして、幅員4mの道路に順次拡幅するということでございます。

米印は、下の図の赤線で引かれております路線1・2・3については、緊急性などから優先整備路線と致しまして、用地買収方式で整備を行うことを考えております。例と致しましては、先ほどもちょっとお話が出ましたけれども、左下、東池袋四・五丁目で整備した防災生活道路の写真をご覧ください。

そして、青線で引かれた路線4・5・6については、例えば地区計画を

導入するなど、沿道の建て替えに併せてゆるやかに整備をしていくことを考えております。

(2)と致しまして、みどりの整備方針も三つ掲げております。一つ目は、雑司ヶ谷霊園、旧高田小学校、日本女子大学寮をみどりのネットワークの拠点として位置づけ、それらのみどりの軸で結びつけることで、連続性のあるみどりのネットワークを形成するということ。二つ目と致しまして、そのみどりの軸は、地域住民が行う宅地内の緑化や、区が整備する「ミニひろば」等で形成するということ。そして、3点目と致しまして、「ミニひろば」は配置を含めどのような広場にするのか、地域住民と検討を行い整備するということでございます。

例と致しまして、左下、東池袋四・五丁目で整備した、辻ひろばの写真をご覧ください。

簡単ではございますが、私からのご説明は、以上でございます。よろしくお願い致します。

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、公園の説明と、それから、この雑司が谷・南池袋地区のまちづくり居住環境整備の説明でした。

質問、あるいはご意見がありましたら、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい。どうぞ。

委員 私自身も、この旧高田小学校のワークショップ等々には参加をさせて頂いて、現状というのは理解しているつもりなのですが、今の時点で、都市計画の手続きをするというのは、具体的にはどういう意味なのでしょう。

会長 はい。どうぞ。

公園緑地課長 はい、既に雑司が谷第二公園のほうは都市計画公園でございます。これを、今回は拡張するという位置づけでございます。これから事業に入っていくにあたり、これを都市計画事業として進めていくということで、このタイミングで都市計画の決定をさせて頂きたいと思っております。

委員 そうしますと、今現在、住民の方々の中での懇談というのは、当然、公園になるという前提で、都市公園の法律に基づいて、建物も何%とかという議論もされていると思うのですが、そういうことを具体的に公園として整備を始める時点で、公園という決定がされていることが必要なのだとい

うことですか。

会長 はい。どうぞ。

公園緑地課長 先ほど言った建築の条件だとかというのは、都市公園法ですね。今回は、都市計画法に基づいた手続きでございまして、都市施設にならなくても、当然、委員がおっしゃっているような建築の条件だとかというのは、都市公園法の中であれば、都市計画に位置づけていなくても、同じ条件の中で計画していくというふうなことになります。

委員 そうすると、じゃあ、私はそういう今後の事業を進める上で、都市計画公園というような形での決定が必要なのかと思ったのですが、そうではないよということであると、今の時期にこういう形で手続的に進めるというのは、どういう意味があるのか。すみません。もう一度、教えてください。

公園緑地課長 すみません。ちょっと説明があれだったのですけれども、都市計画で位置づけをすると、都市計画事業というふうなことになります。そうすると、そちらのほうの補助金も、都市計画交付金というものがつきます。それも、大きな要因でございます。

それと、やはりこの事業をやっていくに当たっては、未来永劫、公園としての位置づけをしっかりと、ここでしておくということも、意味があると思っています。

委員 はい、わかりました。

公園化をする上での、一番大きい理由というのは、お金、補助金との関係もあるなというふうに取りました。

それで、もう一つ伺いたいのは、直接的に。それで、現在、公園のこの計画の経緯の中でのご説明であったとおり、どういう公園をつくっていくのか。それから、管理はどのような形でやっていくのかというのは、現在進行形だと思うのですが、改めて確認をさせて頂きたいのですが、これに関しては、今回の都市計画公園というようなことと関係なく、住民参加型で、今のような話し合いの中で決めていくということは可能なわけですね。

会長 はい。どうぞ。

公園緑地課長 はい。将来の管理の運営、指定管理者を入れるかというふうなところで、今、委員もメンバーで参加して頂きまして、ご存じだと思うのですが、けれども、それと今回の都市計画の決定というのは別な話です。

なので、今、非常に重要なところで、検討会のほうを毎回、毎回やって

いると思うのですが、あれは、引き続き地元の方とお話しさせて頂いて、決めていくというスタンスは変わりません。

委員

わかりました。

あと、最後のところなのですが、居住環境総合整備事業絡みのところで、いわゆる優先整備路線ということで、公園を中心に3カ所の優先整備路線があって、それから、もう一つ、整備方法を検討路線という青いのがついています。

旧高田小のところというのは、本当に道路がなくて、解体したものをどう運ぶかっていうことが常に議論になっているのですが、改めて、この優先整備路線というのは、どういうイメージを持ったらいいか。

この間、心配な点が幾つかあるのですが、一つは、路線1という部分で、ここの拡幅に関しては、ある程度、地域住民の納得っていう部分も私は、もう既にあるのではないかというふうに思っているのですが、ただ、環5の1の地上道路はあくまでも生活道路だと、そういう位置づけを地元の人たちは、もう何十年という経過の中では持っています。

ところが、目白通りに面したところが拡幅されたりすると、両方向の車が行きかうわけですけども、そういう点での本当に環5の1は、あくまでも生活道路で、ここの路線1という部分のところっていうのは、基本的には地域住民の人たちが中心的に使っていく路線だという、そういう役割はきちんと守ることができるのかどうか。

それから、路線3のところなのですが、ここら辺に関しては、既に新たに家を建てかえている方々は、それなりのセットバックをしていて、一定の面積を確保しているような、そういう状況を地域の人たちから、私は伺っています。ですので、この路線3との関係でいくと、今後、具体的にどういうふうに進めていこうとされているのか。

それから、路線2との関係なのですが、ここが一番、高小の跡地のものを出すという、そういう点では、必要だというふうに言われ続けていると思うのですが、いわゆる仮道路的なイメージなのか。それとも、もう本当に道路として、拡幅をして、ここに設置をしていこうとしているのか、その点、教えてください。

会長

はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 まず、路線1のほうからご説明させて頂きたいと思います。

路線1は、防災生活道路に位置づけておりますので、あくまで生活道路の一部でございます。ですから、通過交通路線ではないと、東池四、五丁目を見て頂ければ、わかると思うのですけれども、防災道路、買収をかけていきますので、必ずしも真っすぐにならずに、クランクをしたりしますので、そんなに交通量は多くならないだろうと思っています。整備でもそのような通過交通にならないような工夫をして参りたいと思っております。

それから、路線2のほうでございますけれども、高小の搬出というお話がございましたけれども、この道路計画につきましては、高小の解体とは直接リンクはしておりません。

公園緑地課のほうで、どの車が入るのかとか、いろいろ調査をして、既にどんな大きさの車を入れるかっていうのは調査済みだと聞いておりますので、あくまで、これは6mの防災生活道路を整備する路線であるということでございます。

それから、路線3につきましては、新たな建物ができておまして、既に外壁面がセットバックしているのではないかというようなお話がございました。今後、まだ地域にきちんと入っているわけじゃございませんけれども、今後、きちんとその地域に入りまして、首都直下地震を踏まえて、どうしたら早く安全なまちにできるのか、そういうことを今後その住民さんと協議して参りたいと思っております。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうしますと、いわゆる道路をつくるとなると、特に防災っていう名前をつけると、ここは優先整備路線ということになっているわけですが、かなりの地域の住民の方々が、具体的に戸建てを建てられて住んでいるという、そのものの場所だろうと思うのですね。そこら辺が優先整備路線ですよ、防災道路ですよっていうような形で、どけどけどけっていう感じで、ばってやられるっていうのは、なかなか、正直言って難しいし、正しくないのではないかというふうにも思っているのですが、そこら辺は、やっぱり直接該当する方々とまちづくりの観点も含めて、話し合いながら、どういう形をとっていくのかっていうような感じで進めるという認識を持っていいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 ご指摘のとおり、まさに住民の理解が頂けないと、整備できな

い路線。通常の都市計画道路は法律上で決められていて、整備していくんですけれども、こちらのほうは任意の道路でございますので、あくまで、住民さんの理解の上が第一となります。

ですから、対象の住民さんに対しまして、丁寧にご説明致しまして、町全体の防災性を高めていくのだということで、また理解を得て参りたいというふうに思っております。

会長 よろしいですか、それで。

今の道路の件ですけれども、先ほどの資料1の2ページのところにこれから説明をしていく、東池袋4丁目、5丁目、雑司が谷地区の防災生活道路の予定線というのがあります。

この居住環境整備事業の方針図よりも大分路線がふえていますので、これをきちんと説明して頂いた後、先ほど、小泉委員がおっしゃったようにこういうところにきちんと書き込んで、こういう整備を進めていくのです。

それから、都市計画事業ではないので、皆さんの協力で下がって頂くことが前提になると。これでやれば、4年間のうちにもし建てかえ等が行われれば、補助金とかそういう支援も出ますということを含めて、きちんと説明をしていたことは大事かなと思います。

はい、どうぞ。

委員 今、委員長からお話があって、僕もちょっとこれが気になっていって、新しくやっぱりつけ加えたのですよね、元のこの計画よりも。だから、こちらの路線を反映して頂くっていうのは、大事かなと思います。

会長 はい。それから、既存の雑司が谷第二公園を今度小学校の部分も含めて、面積でいうと、4倍、5倍ぐらいに膨れるのですけれども、これを第二公園として、新しく都市計画決定するのですが、種別でいうと、広がっても街区公園なのですか。

公園緑地課長 はい、街区公園で取り扱います。

会長 そうなっているのですか、はい。

今回のその事業で、この絵でいうと新しい小学校の跡地のところがカラーで色塗ってあるのですけれども、実際の公園は既存の部分とあわせて一体として利用すると、だから、既存の公園の小学校側のところにトイレっていうのがあって、今度の新しくできる公園側のほうというか、既存公園側のほうにはトイレがないので、この道路、行ったり来たりして、入園者

がトイレを使うと。そんな動線計画になっているのですかね。

公園緑地課長 会長、公園緑地課長です。

会長 はい。

公園緑地課長 トイレに関しては、先ほど言った、ちょっと拠点施設、こちらの建物の中にトイレは設けようと思っています。これ、夜は閉鎖管理というふうな形になろうかと思えます。それなので、既存のトイレに関しては、まだこれ決定ではないのですけれども、地域の方たちは、こちらのほうにも残してくれという声がございます。

行ったり来たりというのが、これがまたちょっとうちのほうも、検討課題でございまして、ここにちょうど道路が1本区道、公道なのですけれども入ってまして、これは……。

会長 高低差もちょっとあるのですか。

公園緑地課長 高低差もあります。

会長 高低差もあるのですよね、はい。

公園緑地課長 はい、公園だけじゃなくて、宅地にも面している道路でございまして、なかなか、これを廃止するっていうことはできないんですね。

それなので、役割というか、右のほうの、こどもの広場のほうには、児童たちが遊ぶ遊具をこちらのほうに備えつけて。広がるほう、こちらのほうは自然だったり、あとは、ボール広場だったりっていうふうなところで、使う用途を少し分けようかなと思っています。

それでも、やっぱり行き来する可能性がございまして、先般、交通量調査をかけまして、まず車両どのくらい通っているのかっていうのを調べました。平日と日曜日と両方やったのですけれども、台数は非常に少ないです。1日12時間で6台だったりするわけなので、少ないのですけれども、やはり通ることは通りますので、仕上げというか、整備の仕方を例えばランプをつけるとか、カラー舗装つけたり、狭窄をつけて、車に対して、ドライバーに対して、注意喚起をしていこうというふうな整備を今考えてございまして。

会長 はい。そのことをちょっとお願いしたくて、結局、都市計画の決定会をやり直すのですけれども、そうすると、既存の部分と高田小学校の部分とあわせて、公園区域になるのですよね。その真ん中に道路が抜けている。多分、公園事業として、整備するっていうのは、既存の部分の再整備も若干

工夫してお金を回してやると。そうすると、あと、道路部分をどうするかというの、多分、公園事業ではできない部分があるのですけれども、そこは何とか区のほうで頑張ってもらって、どっかから予算をとって、ぜひ安全で、公園の行き来ができて一体的に使えるような、そんなような整備をするということを含めて、これを一体に都市計画決定するということが重要なんじゃないかなと思いますので、よろしくをお願いします。

委員 ちょっと、すみません。

会長 はい。

委員 ちょっと、細かい質問で恐縮なのですが、一つは、この基本計画の絵の中のみどりの計画の4番目にいのちの森という形で書いてありますが、これは、豊島区が10万本植樹する一環のいのちの森という捉え方でいいのですか。それが1点と。

もう一つ、ひろばの計画のほうで、ボールひろばということで、先ほど、テニスコートというお話だったかと思うのですが、そうすると、フェンスをつくるとか、そういう問題が一つあるのと。どうもボールひろばというと、野球をやるとか、ほかのサッカーをやるとか、いろんなことが考えられるのですけれども、テニスに限定しちゃうと地域住民のその場所の利用ということで、公平性に欠ける部分が出てこないのでしょうか。もちろん地域住民の人がそういうことでやりましょうということだったらあえて、もちろんあれなのですけれど、そうすると、じゃあ豊島区のほかの地域の人がここを利用するということも、遠いからできないという人もいるかもしれないんですけど、そういう、その辺との兼ね合いどうなるのでしょうか。

公園緑地課長 会長、よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

公園緑地課長 1点目のいのちの森でございます。委員、おっしゃっているとおり、宮脇さんのほうでやっている、いのちの森をここのちょうど拠点施設の左下ぐらいの。

委員 2カ所ありますね。

公園緑地課長 はい、このエリアに、この斜面のところを緑地にしまして、いのちの森といったことで、植樹する予定にしております。

あと、ボールひろばでございます。今現在、地域の方、土曜日、日曜日で集まって、非常に熱心にテニスをやっています。それなので、今考えて

いるのはテニスコート2面です。やって、皆さんに利用して頂こうと思っています。利用されるのは、地域は特に限定はしません。当然限定はしないです。スポーツされる方に対しては、やろうとは思っています。フェンスに関しては、今、ボールが行ってしまうというふうなことがございまして、近隣の方からもそういったちょっと心配、ご相談がございましたので、今現在は、このコートの周りを、フェンスを設けるというふうなことで、今考えてございます。

写真で小さくて本当に申しわけないのですけれども、この下のところの写真の中に防球フェンスのイメージというところもちょっと載せているのですけれども、こういったことで、対応していこうと思っております。

委員 出入りはできるのですか。自由に出入りはできるのですか。それとも、ここに建物があって管理事務所があってと、そこで使用時間の制限とか、そういうことをされるという利用方法なのか。

会長 はい、どうぞ。

公園緑地課長 今、その辺の利用方法も地域の方たちと今検討しているところでございます。地域の方たちだけでもかなりの利用がありますので、やはり予約して、場合によってはちょっと料金もとるかということも言っています。まだ、それは検討段階でございますけれども、イメージ的には来てすぐできるという感じではないのかな。平日であればそうかもしれませんけれども、土日に関しては、今もすごく時間で利用されているという現状がございまして、そんなような利用の方法になるのではないかと考えています。

会長 よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 都市計画決定に直接的に絡む話ではないと思うのですけれども、今日、長崎4丁目と雑司が谷第二公園の話が同時に出たっていうのは、非常に象徴的というかよかったなと思うのは、やっぱりどちらも木密の中で、第一義としては、やっぱり地域の方の命を守る場所をどう考えていくかっていうことかなと思うのですね。

特定地区で時間をかけて合意形成を図っていく、長崎4丁目とは、やっぱり若干この場所は違うかなと思っております。先ほど、委員の方から網かけが入っていないところはどうかのって、話がありましたが、そういった意味でやっぱり、公園のプランの改正というか、規模を大きくした

り、今のその時代に応じた役割をどう持たせていくかっていうことをここでやっぱり示していく必要があるのではないかなと思うのです。

特に、これから木密をどうしていくかって、議論の中でやっぱり公園が持っている位置づけっていうのは非常に強いものがあって、そういう点で、今日のプラン見させて頂いて思うのは、やはり、先ほどのいのちの森の話もそうなのですが、防火機能をどう持たせるかっていうことをもう少し丁寧に考えられたほうがいいのではないかなというふうに思いました。

例えば防火樹林帯をつくることで、延焼防止機能も持たせられますし、もうちょっと今の公園の三種の神器じゃないですけど、スポーツ施設があって、遊具があってっていうだけではなくて、やっぱりこの場所っていうのは、災害時、非常に火事になる危険性が非常に高い場所ですので、もうちょっと、その辺りについては、プランのほうに反映して頂いたほうがいいのではないかなというふうに思いました。

そう思った経緯は、私のほうで南池袋公園、設計を区さんとご一緒させて頂いて、あそこも実は、シラカシの高生け垣を入れていて、ミストを入れているのですね。あれは、そういう不燃化事業に対しての補助金を一部頂いて、実現できているのですが、皆さん、ここにいらっしゃる、この天井にもスプリンクラーが実はついていて、火災が起きたら、ここ水が出るのですよね。

そういった建築では当たり前のような取り組みをもう少し公園や、道路、そういったところでも実践されていってもいいのではないかなと。事例がないだけで、こういった場所でそういう取り組みをぜひ南池袋公園の事例もありますし、やって頂きたいなというふうに個人的に思いました。ちょっと本議題とは若干意見が異なる部分もあるのですが、感想めいた意見で恐縮なのですが、思うところを述べさせて頂きました。

会長

よろしいでしょうか。

はい。ここ特定地区ですよ。違いました。そうですね。

協議会もすでにありますので、そこでまちづくりに役に立つということで、日常的にも災害時にも役に立つといいなということで。今日も多くの委員のご意見として十分、議論をして進めて頂ければと思います。本日は、報告っていうことですので、以上にさせて頂きたいと思います。

それでは、本日の議題は、以上で終了ですけれども事務局より、これか

らのことで、何か連絡事項等がございますか。

都市計画課長 長時間にわたりご議論ありがとうございました。

机上に配布させて頂いておりますけれども、次回の都市計画審議会の開催通知でございます。次回の都市計画審議会でございますけれども、12月22日午前10時より豊島区本庁舎9階、ここの同じフロアですけれども第一委員会室になります。今日は、第三委員会室ですが、第一委員会室になります。開催させて頂きたいと思っております。案件につきましては、開催通知に記載のとおり付議案件が1件、諮問が1件、報告が2件でございます。

年末のお忙しい時期と思っておりますけれども、大変恐縮ではございますが、よろしくお願い致します。事務局からは以上でございます。

会長 はい、ありがとうございます。

それでは、少し時間延長してしまいましたけれども申しわけございません。第173回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。長時間にわたって、熱心にご審議、ご議論頂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3時50分)

<p>会議の結果</p>	<p>議案 1 諮問第 110 号 特定地区の指定について(長崎四丁目地区)  報告 1 木密地域改善に向けたこれまでの取り組みと今後の展開  報告 2 雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><u>議案 1 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料第 1 号 特定地区の指定について(長崎四丁目地区)</li> <li>・ 参考資料第 1 号 補助 172 号線沿道長崎地区まちづくり方針  長崎四丁目地区まちづくり懇談会だより 第 1 号  長崎四丁目地区まちづくり懇談会だより 第 2 号  長崎四丁目地区まちづくり懇談会だより 第 3 号  【長崎四丁目地区】今後のまちづくりに関する説明会資料  【東長崎駅北口周辺地区】今後のまちづくりに関する説明会資料</li> <li>・ 参考資料第 2 号 豊島区街づくり推進条例及び豊島区街づくり推進条例施行規則(抜粋)</li> </ul> <p><u>報告 1 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料第 1 号 木密地域改善に向けたこれまでの取り組みと今後の展開について</li> <li>・ 参考資料第 1 号 防災生活道路沿道における地区防災不燃化促進事業の概要</li> <li>・ 参考資料第 2 号 東京都防災都市づくり推進計画における防災生活道路網について</li> <li>・ 参考資料第 3 号 木密地域不燃化事業の概要</li> </ul> <p><u>報告 2 に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料第 1 号 雑司が谷第二公園の都市計画手続きについて</li> <li>・ 参考資料第 1 号 雑司が谷地域周辺におけるまちづくりの経緯</li> <li>・ 参考資料第 2 号 雑司が谷・南池袋地区 居住環境総合整備事業</li> </ul>
<p>その他</p>	