

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第185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		令和元年9月13日 金曜日 17時00分～19時00分
開催場所		豊島区役所9階 第一委員会室
議 題		報告1 池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて 報告2 東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて 報告3 東池袋一丁目地区市街地再開発事業について 報告4 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
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 0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 長倉真寿美 野口和俊 定行まり子 池邊このみ 小山清弘 楠本悦子 服部洋司 外山克己 竹下ひろみ 藤澤愛子 高橋佳代子 辻薫 里中郁男 細川正博 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 都市計画課長 再開発担当課長 沿道まちづくり担当課長
	事務局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主査 同主事

(開会 午後5時00分)

都市計画課長 皆さん、改めまして、こんばんは。お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、第185回豊島区都市計画審議会を開催させていただきます。

まず初めに、役員の変更による委員の交代について、ご報告をさせていただきます。東京都建築士事務所協会豊島支部支部長の小山清弘様でございます。

委員 小山です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 どうぞよろしくお願いいたします。

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、前任者の残任期でございます、令和2年3月31日までとなります。

委嘱状につきましては、大変恐縮ではございますが、机上に配付をさせていただきます。

事務局からは、以上でございます。

以降の進行につきましては、中林会長、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、第185回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。議事日程に従って、進行してまいりたいと思います。

まず本日、委員の出欠状況について、事務局より報告をお願いします。

都市計画課長 事務局でございます。委員の出欠でございます。高橋直人委員、剣持委員より、欠席の連絡をいただいております。

なお、本日の審議会でございますが、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、豊島区都市計画審議会条例第7条第1項に規定する定足数を満たしていることをご報告申し上げます。

会長 定足数を満たしているということで、このまま開会したいと思います。

じゃあ、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いたします。

都市計画課長 本日の議事でございます。議事日程に記載しておりますとおり報告4件でございます。「池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて」、「東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて」、「東池袋一丁目地区市街地再開発事業について」、「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」以上、報告4件でございます。

会長 それでは、本日の傍聴希望の状況について、説明をお願いします。

都市計画課長 審議会の公開でございますが、豊島区都市計画審議会運営規則第6条に基づき、原則公開となっております。

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

会長 傍聴希望の方がおられますということでした。皆さん、審議会は公開を原則としておりますので、入室してよろしいでしょうか。

 (異議なし)

会長 それでは、傍聴希望者の方に入室を許可します。

 (傍聴者入室)

会長 では、初めに、事務局より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。事前に送付させていただいているもの、また机上配付をさせていただいているものがございます。報告1の参考資料第1号から参考資料第5号、報告2の参考資料第1号、報告4の資料第1号と参考資料第1号を机上配付させていただきました。

 また、報告3の資料について、大変恐縮ではございますが、全ての資料を差しかえということをお願いしたいと思っております。資料に不足がございましたら、挙手にてお知らせください。事務局が参ります。

会長 よろしいでしょうか。もし、途中で資料の不都合等ありましたら、その都度、手を挙げて事務局にお知らせください。

 それでは、次第に従って進めていきたいと思っております。

 本日は、報告事項4件ということでございます。

 まず、報告の1、「池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて」の説明をお願いいたします。

地域まちづくり担当部長 それでは、報告の1でございます。資料の第1号をお取り出しください。池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて、ご報告申し上げるものでございます。

 まず、1番の地区の概要でございます。計画地の位置等は記載のとおりでございます。右の区域図をごらんいただきますと、池袋本町の三丁目の赤く塗ってあるところが現地でございます。地図の右上でございますけれども、下板橋の駅がありまして、駅の南西約300mの地点でございます。中段におりていただきまして、建築物の状況でございます。こちら、この

現地を拡大したものでございまして、鉄骨造がブルーに塗ってございます。また、木造が黄色に塗ってございまして、大半が木造住宅になってございます。補助82号線の計画線にかかっている建物が幾つかあるという状況でございます。地域地区につきましては、その右側の地図のとおりになってございまして、第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域にまたがっている地域でございます。

2番の経緯でございます。平成27年の1月に都市計画道路の補助73号線、82号線が事業認可を受けました。また、この地区におきまして、平成29年の6月から8月にかけて、共同化の意向調査を行いまして、意向が高いということで、まちづくり勉強会に進みまして、9月から4回ほど、まちづくりの勉強会を実施したところでございます。平成30年に入りまして、5月には協議会を設立、同じく30年の11月には、準備組合を設立したところでございます。

2ページでございます。3番の上位計画の位置づけには、東京都の計画として東京都市計画防災街区整備方針、区の計画として豊島区都市づくりビジョンと、池袋本町・上池袋地区まちづくり方針を掲げてございます。こちらの上位計画に従って進めているものでございます。詳細は割愛させていただきます。

4番に進んでいただきまして、防災街区整備事業による地域への貢献でございます。（1）池袋本町地区・本地区の課題でございます。2点掲げてございます。池袋本町地区は、ほぼ全域が木造住宅の密集地域でありまして、防災面で課題を抱えている地区でございます。2点目、その中で本地区におきましては、2行目に飛びますけれども、未接道で建て替えができない宅地や補助第82号線区域にかかるため、移転先確保の問題、また狭小・不整形の残地が発生するなどの課題を有する地区でございます。狭小・不整形の残地が残る要因といたしまして、前のページにもあります、この地図をごらんいただきますと、都市計画道路が斜めに走っておりまして、地区を左上から右下に向かって伸びていることによって、三角形の残地が発生するところが結構多くなってございます。

また、（2）でございます。防災街区整備事業による効果でございます。1点目でございます。1行目の後半でございますけれども、宅地を集約し耐火建築物を整備することで、延焼遮断帯の早期形成に貢献すること

ができると考えてございます。また、二つ目でございます。これも1行目の後半でございますけれども、道路事業に伴う移転の受け皿機能を備える。この地区でも、かなりの方が都市計画道路によって移転を余儀なくされます。そういった方たちを受け入れる機能を備えようということでございます。3点目としまして、本地区の事業が73号線・82号線沿道のまちづくりの先導的な役割を担うという使命を帯びていると考えてございます。

5番でございます。都市計画決定等の理由でございますけれども、特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図りながら、都市計画道路の82号線と一体的に整備を行うことで、延焼遮断帯を形成するものでございます。

3ページに行ってくださいまして、6番でございます。都市計画決定する事項及び都市計画決定（原案）の概要でございます。1番といたしまして、新たに決定する都市計画といたしまして、池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業を定めるものでございます。2点目といたしまして、変更する都市計画といたしまして、特定防災街区整備地区を都市計画上で変更するものでございます。

7番の、今後のスケジュールでございます。左が古い時系列になってございますけれども、本日が左から3番目の都市計画審議会でございます。この後、公告・縦覧・意見募集を経まして、11月には、もう一度、都市計画審議会に報告をいたします。その後、公告・縦覧を経まして、12月には都市計画審議会に付議をしたいと考えてございます。その後、都市計画決定・告示に進みたいと考えてございます。

次のページをお願いいたします。8番でございます。都市計画図書の概要でございます。本物は、本日、机上配付させていただいております参考資料に詳細に書いてございますけれども、こちらの資料では概要をまとめてございます。（1）新たに決定する都市計画原案でございます。こちらにおきましては、決定内容の表でございますけれども、名称が先ほど述べたとおりでございます。面積が約0.2haでございます。また、公共施設の配置及び規模でございますけれども、区画道路のA号と区画道路のB号でございます。これはどこかと申しますと、次のページ、5ページになりますが、5ページの上の図面を見ていただきますと、公共施設配置図がございまして、今回のこの区域を点線で囲ってございます。一点鎖線で囲

ってございますけれども、西側の道路が区画道路のA号、南側の道路が区画道路のB号でございます。また、右端に広場1号として、約50㎡のところを図示してございます。

前のページの表にお戻りいただきまして、広場1号が約50㎡でございます。その下でございます。防災施設建築物の整備に関する計画でございますけれども、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とするという取り決めでございます。また、高さといましては、7m以上、22m以下と定めるものでございます。また、配列でございますけれども、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から区画道路A号及び区画道路B号の道路境界までの水平距離は2m以上とするということで、道路から壁を下げることによりまして、空間を確保するものでございます。施行区域図は、そのページの下に書いてございまして、この一点鎖線で囲った区域が施行区域でございます。

次のページをお願いいたします。公共施設配置図は先ほど説明したとおりでございます。その下の図面でございます。壁面の位置の制限でございますけれども、区画道路のA号沿いとB号沿いにおきまして、道路の端から2mは壁をつくってはいけない制限を設けるものでございます。

次のページをお願いいたします。6ページでございます。(2)番といたしまして、変更する都市計画原案でございます。特定防災街区整備地区といたしまして、池袋本町三丁目のこの地区、この事業の決定に合わせまして、特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図るため特定防災街区整備地区を変更(追加)するものでございまして、追加するものといまして、下の表でございます。種類、位置は記載のとおりでございます。面積も先ほど申し上げました0.2haでございます。その隣でございます。建築物の敷地面積の最低限度は100㎡と定めるものといまして。こちらは、もしこの区域の中で、個別に建てかえをしたいという方がいらっしゃいましたら、最低敷地面積を100㎡に定めまして、その中で建てていただくものでございます。壁面の位置の制限につきましては、先ほど説明したとおりでございます。その隣は間口率に関するものでございまして、建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する長さに対する割合の最低限度。これは何を申し上げているかというと、補助82号線に面するところに、延焼遮断機能を

設けるため、例えば30m面しているとすれば、そのうちの7割を建物でふさいでくださいと、そうすることによって道路の反対側に延焼することを防げるという機能でございます。これを担保するために定めるものでございます。また、建築物の高さの最低限度は7mでございます。

次のページをお願いいたします。9番、池袋本町三丁目のこの地区の事業の概要でございます。整備方針といたしまして、この四角に囲ったところでございまして、地区の現況・課題を記載してございます。池袋本町地区全体の課題として、木造密集地域や、高齢者世帯が多いといったことなどが掲げられます。

また、今回の事業地区の課題といたしまして、老朽木造建物が多く、災害時に危険であると。未接道で建てかえができない方がいらっしゃる。権利関係が複雑で建物の更新が進まない、などなど課題がございます。これを受けて、真ん中でございますけれども、木密改善に向けた取り組みといたしまして、東京都は「木密地域不燃化10年プロジェクト」を推進してございます。豊島区におきましても、不燃化特区を活用いたしまして、整備を推進してございます。延焼遮断帯を形成することによって、地区全体が安全な地域になるように取り組んでいるところでございます。

一番右でございます。当地区の整備方針でございますけれども、ピンクの網かけのところ、地域の防災性の強化と、住み続けることができるまちづくりということを大きな目標に掲げてございまして、より具体的な方策として、真ん中の緑のところでございますけれども、建物の不燃化・耐震化、延焼遮断帯の形成、住宅整備、道路事業に伴う受け皿づくりを掲げているところでございます。

真ん中でございます。都市計画の概要でございますが、新たに決定する都市計画、変更する都市計画は、先ほど申し述べたとおりでございます。

その下でございます。想定される施設計画の概要でございます。敷地面積は、約1,300㎡でございます。今、考えてございますのが、右のほうに書いてありますイメージパースのような建物を今のところ考えてございまして、これでもし建てることといたしますと、延床面積は約4,940㎡、容積の対象面積は4,358㎡、建築面積は約958㎡でございます。構造は鉄筋コンクリート造でございまして、階数は7階建て、高さが限度の22m以内でございます21.5mを計画してございます。

また、施設の用途といたしましては住宅がほとんどですけれども、中に地域サービス施設のようなものを取り込むことを今、検討してございます。また、駐車場なども入れることになってございます。計画している住戸数でございますけれども、約80戸でございます。計画している容積率は336%、限度は392%でございます。一番下の絵でございますけれども、断面構成といたしまして、西側・北側ゾーンから見ますと、こういった形になります。また、南側ゾーンから見ますと、7階建ての真四角の建物になってございまして、1階部分、2階部分にもなるかもしれませんが、地域サービス施設を低層部に計画しているというところでございます。

説明は以上でございます。また、細かくは参考資料をごらんいただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

会長 説明は以上ということでございます。ただいまの説明について、ご質問あるいはご意見があれば承りたいと思っております、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 今回の計画というのは、木造密集地域の改善をさせるということでの、一つの法定事業という受けとめ方でよろしいんですね。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 そのとおりでございます。今回は、地域全体の安全性を向上させるためには、個別に建て替えていただいても結構なのですけれども、それでは未接道の住宅は建て替えができません。また、道路に土地をとられまして移転しなければならない方も出ていらっしゃると思います。そういった方も取り込むための住居も用意するというところで、一石二鳥といえますか、一石三鳥ぐらいの価値のある建てかえだと考えてございます。

委員 一つは、木密道路の関係では区内のいろんなところでやっけていて、買収率はかなり低いところもあれば、それなりのところ、あるいは半分ということ。ここは大体、この間の説明でいくと40%ぐらいという認識でよろしいでしょうか。

地域まちづくり担当部長 おおむね平成30年度末で、40%でございます。

委員 それで、今後の見通しとしては、木密道路反対とか困るよということではなくて、順番にやられているというように、だから今後は、この補助73・82号のところが進んでいくと受けとめてよろしいですか。

地域まちづくり担当部長 区内5路線、7区間の都市計画道路もありますけれども、こちらの区域におきましても鋭意、東京都が用地買収を進めておりまして、73号線・82号線とも早期の完成を目指して努力しているところでございます。

委員 ちょっと幾つか伺いたいのは、一つは、ここの予定地のところでの、いわゆる地権者というのは何人ぐらいいらっしゃるって、そのうち何人ぐらいの方が、あるいは借地人の方もいらっしゃるかもしれませんが、新しいこの計画の中に入る方向を示しているとかという、そこら辺の客観的な状況というのはどうでしょうか。

地域まちづくり担当部長 権利者の方が23名いらっしゃいまして、23名全員の方が、この事業に対して賛成の意を示してございます。

委員 わかりました。それで、私も東池四丁目のところでも経験して、今まさに同じような状況ですが、いわゆる接道していないから建て替えられないという家屋というのは何軒ぐらいあるのですか。

地域まちづくり担当部長 今、正確に何軒という数字を持っていないのですが、この地図で判断する限り、5棟ぐらいが、建て替えができない土地だと考えてございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうすると、23軒の中で5棟というのは、それなりの重さというか、結構いらっしゃるのだなという感じですが、やっぱりここら辺に関しては、戦前戦後の建物の流れがずっとあって、接道しなくてもずっと頑張ってきた方々が今回、木密の対策というようなことも含めて共同化に取り組もうとなっているという認識を持ってよろしいですね。

地域まちづくり担当部長 はい。そのとおりでございまして、大きなきっかけは、やはり、この都市計画道路を整備して安全性を向上させようということが大きなきっかけになってございます。今回も、とられる用地が大幅に大きくて、小さな敷地が残ってしまうという方もかなりいらっしゃいますので、そういった方々の居住先を探すという意味も含めまして、それが一つの大きなきっかけになって、今回の事業が進みそうになっているところでございます。

委員 それで、もう一つは、先ほど建物的には、23人の方でイコール23戸となるのかどうかわからないんですけれども、住戸数が、新たに建てる施

設計書の概要でいくと80戸ということで、一つは、高さそのものが7階建てというのは、これは地区計画に基づいているという認識を持ってよろしいですか。

地域まちづくり担当部長 はい。そのとおりでございまして、地区計画の範囲内で計画をしているものでございます。

委員 そうすると、80戸というと、それなりにあるのですが、住んでいる方々にとっては等価交換的にきちんとおうちが提供をされる、それ以外のところは売却をして、事業者が事業を進めていくというイメージでよろしいのでしょうか。

地域まちづくり担当部長 最終的に、こちらに残られるかどうかは別といたしまして、今お持ちの資産を、この建物の床にかえていただきます。もし、今お持ちの資産で床が狭くて、もうちょっと欲しいよということであれば、買い足していただくとか、そのまま財産を処分して出ていかれる方も結果的には出てくるかもしれませんが、それぞれの現在のお持ちの資産に応じて、床を取得していただくということでございまして、必ずしもここに全員残るかどうかは、まだわからないところでございます。

委員 すみません。あと二つだけ教えてほしいんですが、一つは、再開発事業でいうと、いわゆる権利書の部分と、権利書であれだと保留床を買うとかという流れがあると思うのですが、そこら辺の手法というのは基本的には変わらないのでしょうか。

地域まちづくり担当部長 システムといたしましては再開発と変わりません。ただ、防災街区整備事業を木密地区でやる場合には、共同施設整備費と土地整備費におきまして、補助金が再開発よりも多少高く出せることになってございますので、容積を割増や床を多くにつくらなきゃいけないとかいうことは、再開発に比べれば少ないやり方でございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうすると、最終的には、いわゆる権利書を確保といっても、いろんな複雑なのがあって、実際にそれだけ確保できるかどうかという話なんかも結構耳にするんですけれども、そこら辺は、木密に協力をきちんとしてくださる方が不利益を被らないような対応はできると受けとめてよろしいでしょうか。

地域まちづくり担当部長 なるべくなら、皆様のご要望にお応えしたいんですけれ

ども、お持ちの資産によって変わってきます。どうしても、小さな土地で、かつ建てかえのきかないような土地ですと、若干評価が低くなってしまいます。例えば、今建っている建物が、床が60㎡ありますと。そのまま60㎡の土地に換算できるわけではございません。

委員 最後になります。すみません。ここの断面構成のところ、地域サービス施設になっているんですけども、いわゆる再開発事業と違って、地域サービスを地域に提供するようなものが絶対必要だということは多分ないと思うんですけども、ここで、あえてこういうのが入るとするのは、これは具体的には何なんでしょうか。

それと、今回この計画がされたのは、どういう背景なのでしょう。

地域まちづくり担当部長 地域貢献の一環として、地域サービス施設などが書いてあるんですけども、今考えているのは、福祉系の地域サービス施設をこちらに入れたらどうかという案が出ております。

委員 どういう内容なのですか。

地域まちづくり担当部長 まだ、具体的にはそこまでは詰めてございません。

委員 わかりました。結構です。

会長 ほか、いかがでしょうか。

この7ページの資料を見ていると、イメージパースも含めてですが、補助第82号線ができることが前提なんですよね。にもかかわらず、イメージパースは裏側というか、既存の道路側の絵が描かれているんですけども、建物の正面というのは、補助82号線側ではなくて、この既存道路側をイメージされているのでしょうか。今、委員からご説明があった地域サービス施設というのは、どっち向きを想定しているのかというのが読めない。説明ができれば補足してください。

地域まちづくり担当部長 わかりづらくて申しわけございませんでした。会長がおっしゃるように、イメージパースはこの上の地図、地区整備方針図の南側ですね、南側から見た図面を入れております。ただ、補助82号線側にメインのエンタランスを持ってくるような考えでございますので、補助82号線が完成していなくても、今、法的に道路があるものとみなせることになっておりますので、建てることは可能でございます。

会長 そうですね。それで、補助82号線側をメインのフロントにするんだとなると、随分、壁がざくざくして、非常階段が二つ出っ張っていて、なん

かパース的に見るとどんな形の街並みが補助82号に沿ってできるのかなというのが。どっちかというとは平面から見ちゃうと、これは裏側と見えてしまうのですけど。

地域まちづくり担当部長 この地区整備方針図を見ていただきますと、補助82号線と一体となった延焼遮断帯の形成というオレンジ色の点線があります。この点線の左上のほうに、先ほど少し申し上げました地域サービス施設が入る予定になってございまして。

会長 この出っ張っている部分。

地域まちづくり担当部長 はい。住宅部分のメインのエントランスはこの延焼遮断帯の形成という丸ぼちがついているところに、メインのエントランスにする予定にしているものでございます。

会長 真ん中のところですか。

地域まちづくり担当部長 はい。

会長 なるほど。そうすると、このイメージパースというのは、むしろ出入口というよりも、各住戸のバルコニーと個室の窓がこんな感じになって、その下に緑になっているところが、歩道上空地でセットバックした場所ですけど、これはマンションの方が使うというよりも、実は周辺の方が歩くときのアプローチが、こんなイメージの街並みになりますよと、そういう理解ということですね。わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

じゃあ、私のほうからもう一つだけ。先ほど説明の中で、受け皿住宅機能を持つというお話がありまして、その受け皿機能というのをどう捉えるかですけども、ここは補助82号線を特定整備路線として整備していく中で、多数の方が敷地を道路に提供することになって、この地区防災街区整備事業区域外の方に対して、先ほどの数でいうと23戸に対して約80戸ですから、約五十六、七戸ぐらいが、それ以外のものになると。その販売に57戸分ぐらいの地権者以外の住戸分に対して、受け皿住宅として、この事業にかかわる人に対する特別の措置というのを考えておられるという意味なのか、どういうことなんでしょうか。

地域まちづくり担当部長 おおむね会長さんがおっしゃっているとおりでございまして、50数戸におきましては、なるべくならこの池袋本町地区の中で、道路事業によって移転を余儀なくされそうな方に対して、優先的に分譲した

いと考えてございまして、池袋本町地区は長く住んでいる方もいらっしゃる、なかなかほかの地区に出たくないという方もかなりいらっしゃいます。なるべくならこの地区内で収められるように、優先的に分譲したいと考えてございます。

会長 区として、それに対する何か特別な措置みたいなのは今、優先ということで、一般販売が地域の方で埋まり切らなかったときに一般販売しますみたい聞こえるのですが。そういう手続上の配慮なのか、さらに何か区として支援、地元の人が地元で継続居住をするために、何か支援というのがさらに考えられるのか、その辺は何かイメージがあるのでしょうか。

地域まちづくり担当部長 まだ、細かいところまでは詰めていませんけれども、今のところできそうなのは、やはり会長さんがおっしゃったように、まずは優先的にご案内するという事で、住居を見つけていただきまして、それで埋まらなければさらに門戸を広げて、地区外の方も受け入れるというふうと考えてございます。

また、それ以上の、例えば床の価格を地区の方だけ下げるとか、そういうことができればいいのですけれども、なかなか事業としてそういうことが難しいので、何ができるか、今後、検討いたしまして、なるべくこの事業がスムーズに進むように努めてまいります。

会長 はい。わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

きょうは報告ですので以上にとどめさせていただきますが、前回は報告いただいたときに、この防災街区整備事業というのは普通の再開発と実は違って、同じ区域の中に、戸建ての部分と共同で建てる部分とが両方できる仕組みがあります。もちろん構造的には燃えない、壊れない、丈夫なものにするのですけれども。今回は共同建て以外にするということがなかったので、外見上を見ちゃうと再開発との違いが無いのですが、そういう意味では、再開発とは違う、地域の特性とか事業者の特性に配慮した方法ですので、まだ東京でも例が少なく、豊島区ではもちろん初めての事例ということになります。これを今後、特定整備路線の沿道整備も含めて、従来とは違う事業手法ということで、今後どう出てくるかわかりませんが、モデル的な意味合いを持った事業かなと、私としては思っております。ぜひとも、成功させていただけるといいなと思います。南側というか、道路が

北側なのですけれども、これは斜線制限がかかるのですかね。

地域まちづくり担当部長 斜線制限のある区域でございます。

会長 ですね。何かその辺が、表といいながら、表側がでこぼことなるんだけど、逆に言うと、それをうまく使う。つまり、テラス部分みたいにして、緑化を図ると。この区役所もそうですが、そのようなことも含めて、頑張っていたらなどと、形を見せていただき、そう思いました。ありがとうございます。

じゃあ、報告1は以上にさせていただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 ありがとうございます。

それでは、続きまして、報告2に移りたいと思います。報告2「東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて」の説明をお願いいたします。

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。

私のほうから、報告の2について、ご説明させていただきます。よろしくをお願いいたします。

使う資料としましては、2種類ございます。A4の両面刷りの資料第1号、それと別添で参考資料第1号、パンフレットのものでございます。この2点を用いて、ご説明させていただきます。よろしくをお願いいたします。

それでは、資料の第1号のほうをごらんください。東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンの策定について、ご報告いたします。

まず、策定の目的でございますが、このまちづくりビジョンは、本年の7月に改定させていただきました補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針におきまして、東長崎駅周辺地区の目標に定めました市街地像、これの実現に向けまして、この地区に必要な道路ですとか広場などの公共施設、民間の建物施設の機能などについて、具体的なイメージを整備方針としてまとめまして、今後の個別の開発計画が地域貢献度の高いまちづくりとなるように、適切に誘導していくことを目的に策定するものでございます。

2番目の経緯でございますけれども、長崎四丁目地区、長崎五丁目地区におきましては、まちづくり協議会が平成29年度から随時設立されておりまして、地域との協働による地区環境の改善に取り組んでまいりました。そして、東長崎駅北口の駅前におきましては、平成29年の8月に、共同

化による駅前整備を目指して東長崎駅北口周辺地区共同化事業協議会を設立させていただきまして、現在は丁寧に関係の権利者の皆様と合意形成を図っているところでございます。

こうした状況の中におきまして、東京都のほうで都市計画のマスタープランであります都市づくりのグランドデザインが策定されまして、都市構造の見直しが行われました。この中で、長崎地区の位置づけが変わり、今まで以上に地域の個性やポテンシャルを生かしたまちづくりを展開することが可能となったわけでございます。

これを受けまして、本年の7月に、地域住民の皆様への住民説明会や意見募集等の手続を経まして、補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針を改定いたしました。そして、東長崎駅北口周辺地区では、駅前にふさわしい拠点の形成を新たな市街地像として設定しているところでございます。

次にいきます。3番目でございます。位置づけでございます。少し経緯と重複するところもございますが、ご了承いただきたいと思います。

まず、平成27年の8月に補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針を策定いたしまして、さらに平成28年の3月には地区計画を決定し、施行しているところでございます。これ以降、地域・区の取り組みとしましては、まちづくり協議会が長崎一・二・三丁目地区、長崎四丁目地区、長崎五丁目地区の3分割、三つに分かれてまちづくり協議会が設立されまして、各地区においては年4回ほど会合を開きまして、活発なまちづくり活動を行っているところでございます。中には、まちづくり提言なども行っておりまして、かなり前向きに、具体的に、いろいろと活動をして動いているというような状況です。そうした地域のまちづくりの協議会の中で、共同化に向けた機運も高まってまいりまして、長崎地域の拠点であります東長崎駅や椎名町駅の北口の周辺地区においては、それぞれ共同化事業の協議会が立ち上がりました。それと同時に、東京都の取り組みとして、都市づくりのグランドデザインができまして、さらには東京における土地利用に関する基本方針が答申されているところでございます。こうした地域・区の取り組みと、東京都の取り組みの状況を受けまして、区といたしましては、補助172号線の沿道長崎地区まちづくり方針を状況に見合うように改定させていただいた状況でございます。そして、この方針の改定を受けまして、より方針で定められた市街地像の実現に向けて、まちづく

りビジョンを今回策定するものでございます。

ページをおめくりください。4番目です。今回のまちづくりビジョンの対象の区域について、ご説明いたします。右側の地図が長崎一丁目から五丁目までの地図でございまして、オレンジのラインが補助172号線でございます。そして、東側に椎名町の駅がございまして、西側に東長崎の駅がございすけれども、今回は青く塗ったところ、こちらが今回のビジョンの対象地域ということになります。

それでは5番目でございます。まちづくりビジョンの構成と概要について、ご説明いたします。

まず、今回のまちづくりビジョンを作成する契機となったのが、7月に改定しましたまちづくり方針に基づく市街地像が設定されたことを受けまして、より具体的に地域にお示ししていこうということをつくったものでございます。今回、本ビジョンの作成に当たりまして、②、③、④、この3段階の構成でまとめておりまして、まず②番目として、意見募集等を考慮したまちづくりの視点を設定いたしました。さらには、③として整備のための土地利用の方針の設定をいたしました。そして、最後に④番目になりますけれども、整備の方針として地域貢献の例を具体的に例示いたしました。細かい内容につきましては、別添の参考資料1にいろいろと書かせていただいております。

まず①番としましては、まちづくり方針の市街地像がございまして、2番目として、まちづくりの視点として3点ピックアップしております。1番目としましては、安心・暮らしやすさの配慮。2番目としては、大地震など地域の防災対策。3番目としましては、まちの個性、地域の活性化でございます。このまちづくりの視点につきましては、豊島区が長崎地区でまちづくりを始めようとした平成25年ごろに、地域の方に対していろいろとアンケートなどをさせていただきまして、地域の方のご意見などを伺っております。さらに、本年の7月にまちづくり方針の改定を行う際も、住民説明会や意見募集等をしまして、この地域特有のまちづくりの視点ということで、この三つを設定しているところでございます。

3番目としまして、土地利用の方針としまして4点ございます。1番目としましては、交通結節機能の強化とともに、生活道路や広場など公共空間をバランスよく配置し、駅前の拠点機能を地区全体に拡充していこうと

いうものが1番目です。2番目が、土地の健全な高度利用により、地域貢献となる商業ですとか生活支援施設など複合的な施設・機能を導入していく。3番目としましては、長崎地域には長崎十字会という古くから続く商店街がございますけれども、そういった商店街との連携の強化といった、地域の生活の潤いを創出する「にぎわい・生活軸」を整備するというものが3番目です。最後の4番目でございますが、人々の交流を育み、地域の魅力を発信する景観をつくっていくものでございます。

これを受けまして、4番目でございますけれども、整備方針として四つ挙げました。1番目としましては、防災まちづくり拠点の整備。2番目としましては、商店街再生に貢献するにぎわい空間の整備。3番目としましては、文化芸術の交流・育成拠点の整備。最後の4番目としましては、地域の生活と活力を支える駅前整備でございます。

次にいきます。策定の手続きでございますけれども、7月に改定させていただきました補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針の改定の際に寄せられたご意見などをもとに、このまちづくりビジョンの案を作成いたしました。今後、この案を豊島区のまちづくり推進条例第11条に準じまして、住民説明会ですとか、ホームページによる案の公表ですとか、意見の募集などを行いまして、しっかりと地域にご説明させていただきたいと思っております。現在決まっている具体的な説明としましては、下のほうの表のとおり、まず住民説明会の開催としましては9月20日と22日、さらに展示型の説明会であるオープンハウスを、9月20日、22日、23日の三日間行います。さらに、意見募集のほうは9月17日から10月16日までの間で募集いたします。

私からの報告は以上でございます。

会長

ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に関して、ご質問とかあるいはご意見とか、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員

よろしいですか。

会長

はい、どうぞ。

委員

ご説明ありがとうございます。一つだけ教えていただきたいんですが、長崎十字会という商店街が、古くからの商店街ということで、これは例えば建物用途現況図でいうと、どこに当たるのでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 場所は、わかりにくいかもしれないんですけども、7ページ目の土地利用等の方針のところ、ちょうど補助172号線のライン長崎十字会が今、張りついているような状況です。

3ページ目をごらんください。長崎十字会は十字の形で形成しております、一つが東長崎駅の北口の補助172号線の予定地の東西のライン。それと、あと南北のラインが東長崎駅の線路をずっと池袋のほうに行くと、最初の交差するところ、ここに南北の十字会の商店街が張りついている状況でございます。

委員 南北は、例えば7ページの方針図でいうと、一番東側にある南北の動線になっているところと理解すればいいのですか。

沿道まちづくり担当課長 そうです。7ページでいいますと、ちょうど保育園の絵柄があるところの東側のラインでございます。

委員 わかりました。

会長 わかりました。

はい、どうぞ。

委員 すみません。やっぱりここもそんなに知っているところではなくて、ちょっと住んでいる人に、地図でどこかということも含めて聞いてきました。私も、この十字会商店街なんかも結構歩いたし、それからすぐ近くの東急ストアに入ったのを思い出しながら、場所的には広域だなと思いました。一つは、さっきと同じような、客観的な状況を把握したということも含めて、ここの対象は結構いろんな人がいっぱい、対象になる区民の方が多いと思うのですが、そこら辺は何人ぐらいでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 今回、今のところ計画している対象エリアの中で見ますと、権利者の総数はおおむね100名程度いらっしゃいます。共同化の協議会の参加者としては63名いらっしゃいまして、現段階においては、賛同してくださる方がおおむね80%ぐらいいる状況でございます。

委員 私が住民から伺ったのは、イメージが湧かないということ。それから、突然、道路ができるという受けとめ方は、ずっと木密の関係でやっていたけれども、共同化とかの話が非常に急速に進んできているみたいな感じで、よくわからないというお話でした。そこら辺で、さっきの池袋本町との関係でいうと、比較的对象人数も少ないこともあるのかもしれませんが、ある程度皆さんが理解されていると受けとめました。今回、東京都の新た

な方針に基づいて、こういうご説明を聞いている限りは、住民の方がこうしたいというよりも、上位計画に基づいて変えていくという印象を受けたのですけれども、地域との関係、住民の皆さんとの関係ではどうなのでしょう。

沿道まちづくり担当課長 まず、住民の皆様との関係で言いますと、今回の区域は長崎四丁目の地区になりまして、長崎四丁目地区まちづくり協議会がございます。こちらの協議会が昨年5月21日に、まちづくり提言を行っております。この中で、提言の5として、東長崎駅の北口駅前地区の再生ということでご意見等をいただいております。さらには、これと同時に動いている共同化の協議会においてもワークショップなどを行っておりまして、その中で東長崎駅の再生に向けたイメージの検討などを行っておりますので、今回のビジョンの策定は、東京都の上位計画の見直しを受けてつくったという一面もございますけれども、区としては、地域の方の意見なども可能な範囲で反映させて、合意形成を図っていくという意図でつくっているものでございますので、我々のほうが一方的につくって地域の方にお示しするというよりも、これまでのまちづくり活動の中の一つの集大成としてまとめたものでございますので、そんなに住民の方との意見の相違はないと考えております。

委員 あそこの十字会商店街というのは、豊島区の中でもやっぱりとてもいい感じというか、こういう商店が残っているんだというような印象がずっとあったのですけれども、いわゆる共同化に対するイメージというのは、ビルを建てて、そこにいろんな商店が入るとかって、そんなふうにとめていて、そうすると今までの十字会商店街的な雰囲気というのはなくなっちゃうのかなと思ってみたりもするのですが、そのイメージというのはどういう感じなのでしょう。

沿道まちづくり担当課長 まず、長崎十字会につきましては、今、委員のご指摘のとおり、古くから続く古きよき商店街でございますが、十字のうちの東西のほうの横のラインが補助172号線のラインと重複するということもありまして、用地買収に伴って南北に分断してしまうという問題がございました。その商店街で南北に張りついているお店が用地買収によって転居等をする事については、もうどうすることもできないというところがございますけれども、やはり長崎ですべて商売をされていた方が多いので、地域

に継続して商売を継続したいというご意向もあります。そういった方々の意見も最大限反映していかなければいけないということで、委員がおっしゃったとおり、共同化ビルの低層部に商業施設等を入れて、商店の再生に向けて考えていくというのが一つと、あとは補助172号線の用地買収にかからない十字会の南北の縦のラインが残りますから、ここのラインと新しくつくる共同化施設の商業施設の回遊性をしっかりとつけて、ばらばらにならないようにまとめてまいりたいと認識しております。

委員 今のお話を伺うと、率直に言えば、古くからやっていた方なんか、ご高齢でお辞めになった方もいらしたのかもしれないのですけれども、昔の十字商店街から見れば全然違うという感じ。それで、一つは共同化の中に入って、縦のところの商店街は道路と関係ないから一応残すというふうにされたにしても、そこの商店街が本当に発展するのかどうかという点では、ちょっと自信がないような声が地域の中から出ている感じもあったので、ここの関係でいうと、共同化によって、今までみたいに1階での商店の経営というのは、なかなかできなくなるし、まちそのものが本当に大きく変わるかなという印象を持っているのですけれども、そこら辺に対するイメージというのは、どういふのを持てばいいんでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 委員のご指摘のとおり、地域の商店の方の中には、やはり今後の見通しについて不安に思っている方がいることは、まちづくり協議会でも意見が出ていますし、共同化事業協議会のほうにおいてもご意見が出ています。区としても重々、承知しているところでございます。まだ具体的な計画が、まだできていないところもございますので、時間をかけて丁寧に、個別訪問等も含めて、しっかりとケアをして、ご理解いただけるように努めてまいりたいと考えております。

委員 ぜひお願いします。では、最後にします。

全体的にはこれから始まるということですが、結構、不安感が強い声が寄せられているので、そこら辺の対応は、丁寧というよりも、やっぱり直接どういふお気をお持ちになっているか、受けとめていただきたいと思うのですが。

もう一つ、あそこは、なんか地域的には、借地人の方とか借家人の方が大変多い。そこら辺では、さっき共同化の関係で地権者は100人とおっしゃいましたけれども、この内訳的にはどういふふうになりますか。

沿道まちづくり担当課長 内訳ですけれども、今、把握しているのが、約4割が借家人です。先ほど申し上げた100名程度というのは権利者の方でございます。借家人の方は含まれておりませんが、このうちの約6割が所有権をお持ちの方です。残りの4割が、借地権を持っている方になります。それ以外に借家人の方が多数いるという状況でございます。

委員 借家人の方が多数というのは、何人いるのでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 おおむね100人ですね。

委員 そうすると、今、東池四丁目の今後のまちづくりとかいろんな経過の中では、従前居住者対策的なこともやるわけですが、そういうようなことも含めて、ここに住み続けたいという人たちに関しての対策は検討していくことも、検討の対象になりますかね。

沿道まちづくり担当課長 はい。受け皿住宅の検討もしております。従前居住者対策も検討の対象となっております。そういう声も非常に多いものですから、しっかりと対応してまいりたいと考えております。

委員 はい。わかりました。ありがとうございます。

会長 ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 このビジョン自体については、特に何かをしてほしいということはなく、よく踏み込んだ今までにない計画になっていて、素晴らしいと思いました。

それで、2点だけ。これからさらに検討していただけるといいなと思った点があったので、意見として述べさせていただきます。

1点目は、さっきの商店街の再生のところにも関係するのですが、都市計画道路補助172号線の幅員は何mなんですかね。

沿道まちづくり担当課長 計画幅員は、16mになります。

委員 16mですか。そうすると、今まで商店街というのは、6mとか、4mとかぐらいの道路で機能を果たしていたのだと思います。そうすると、やっぱりここは相当さま変わりする。もちろん事業も入るので、経営者も入れかわってしまうことも含めていろいろあると思います。ただ、せっかく新しく道路を整備するのであれば、もともと商店街であったような雰囲気を残すようなストリートデザインの整備が必要で、やっぱり両側の土地利用とか建物利用だけではなくて、都市計画道路の断面も含めたデザインが

多分とても大事だと思います。そういう意味では、断面をうまくつくれば、それなりににぎわいのある商業地が路線上にできるということもあり得る。だから、そこをちゃんと、都とうまく協議をして、ここを魅力的なところにしてあげるは、商業を続けたいという方だとか新しく入りたいという方にとってはとても大事なので、その点をぜひ検討いただきたいなと思いました。

それから、もう1点だけいいですか。整備方針の3のところも、すごくいいアイデアだなと思っていて、ぜひこれは実現していただきたいなと思ったのですが、多分これはハードの施策だけではうまくいかないのも、もちろん商店街の皆さんが、若者を引きつけるような、いろいろなイベントを自主的にやられるということもあるのでしょうけれども、区としても、豊島区の一つの強みである文化芸術をどう育むことができるのかということ。せっかくハードの事業を入れるのであれば、ソフトの事業と組み合わせた展開というのを、合わせて検討いただくのがいいのかなと思いましたので、この点についても、ぜひご検討いただければと思います。

会長

この地域はいろいろと、漫画を初めとする文化ゾーンでして、現在でも古い商店のイノベーションで、いろいろ若いグループが活動していますよね。だから、そういうのを生かしていけるような事業にされるが、~~小泉~~委員からのお話だと思います。それをうまくやるためには、なんか従来だと、もうどでかい再開発ビルみたいなイメージになっちゃうのだけれども、どっちかという、防災街区整備事業的な発想で、一つのビルに収めるというよりも、少し街区ごとに分散して、特徴あるものを出していくということ。先ほどの、このパンフレット3ページの土地利用現況図で見ると、補助172号線というのが東西道路の特に北側を大きく切るのですが、南側の土地はかなり残りますよね。道路だけをつくってしまうと。ただそのときに、後ろの宅地で住居として住んでいる人は、うるさいから裏に入りた一方、お店をやりたい人は表に出たいということになるので、いわば、何か道路の北側の細い帯状に、どういう整理ができるのかなということが非常に重要であると思います。

最近、結構おもしろいなと思ったのは、熊本地震で一番被災をした益城町の木山地区というところに、県道を拡幅するのですが、その沿道は区画整理区域外なのです。やっぱり道路に面したくないという人がいる。

それから、もうそれなら土地を売ると言っ、買ってくれよという話も出てきて、そういうのをうまく塩梅して、いわゆる表に出て商業をやりたい人と、表に出たくない裏の静かなところがいい人の土地を交換しながら、道路と沿道整備をしている。沿道区画整理をしているわけではないのだけど、そういう街並み形成を図って行って、先行取得をした土地をうまく配分することで、なるべく三角形とか変な交差点をつくらない配慮だとかをやっています。そんなこともちょっと参考にしながら、従来の再開発ではない形で検討できると、~~小泉~~委員からのお話も含めてやれるかなと。そういう中に、従来とは違うソフトで、いろんな活動のスペースも生みながら、多様な街並みをつくっていけるかなと思います。もう、ビル一つになっちゃったら、やっぱり街並みじゃないですよ。それから、道路を挟んで北側も入れていますから、どう頑張ってもビル一つでは収まりようがないので、広く東長崎駅周辺北口地区をとっているというのは、そういう少し広域的なデザインを考えながら、多様な空間配置等、考えていけるといいかなと思います。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員

椎名町もしかりですけど、東長崎に縁がありまして、先ほどの昔懐かしい商店街というのがありました。今、私の見識では、もうほとんどなくなっている。私の子供のころなんかは本当いい商店街でしたけど、今はもう、1軒が潰れるとみんなマンションになっちゃいます。じゃあ、マンションが建ったからといって、家賃も決して高くない。椎名町ですと、駅前に長崎神社があつたり、金剛院があつたり、漫画の殿堂があつたりとありますけど、東長崎は本当にこれぞというものがなくて、じり貧状態で、本当に潤っている商店はほとんどなくて、どうやめようかと考えている方がすごく多いです。この都市計画は非常にそれに適するとは思いますが、相当いろんなことを考えていかないと、何もいいものが生まれないと思う。本当にこれは簡単な話ではないぐらいに難しい地区だと思っております。商店をやっている方、住んでいる方、困っている方はたくさんいるので、本当に普通ではいかないと思います。その辺を慎重にやっていただきたいというお願いがございます。

会長

よろしいでしょうか。ほか。

(なし)

会長

それでは、きょうはまちづくりビジョンの案ということで、報告いただきました。まちづくりビジョンの案としては、なかなかいろいろなことが多様に盛られていて、非常に、まさにビジョンとして夢のあるものになっています。これをどういうふう to 実際のまちづくりに展開していくかということで、まだまだこれからだと思いますけれども、ぜひビジョンを実現する方向で検討を進めていっていただきたいと思います。よろしくお願ひしたいと思います。ありがとうございました。

それでは、報告 2 は以上にさせていただこうというふうに思います。

では、続きまして、報告 3 「東池袋一丁目地区市街地再開発事業について」の説明をお願いいたします。

はい、どうぞ。

再開発担当課長 再開発担当課長の大根原でございます。私のほうから、報告 3 についてご説明をさせていただきます。

資料につきましては、報告 3 の資料第 1 号、それから報告 3 の参考資料第 1 号、第 2 号を用いて、ご説明を差し上げたいと思います。

それでは、資料第 1 号をごらんください。東池袋一丁目地区市街地再開発事業でございます。本地区の再開発事業につきましては、都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区という都市計画を想定しております。この間、準備組合が区や都、関係機関と協議しているところでございます。原案につきましては、まだ協議中ということで固まっておりませんが、本日は地区の概要、上位計画の位置づけ、まちづくりの経緯、地権者の状況、地区の現況と課題、今後の想定スケジュールについて、ご説明をいたします。

それでは、資料に基づいてご説明いたします。地区の概要でございます。下に位置図がございますけれども、この地区、東池袋一丁目 4 5 番から 4 8 番の 4 街区となっております。事業区域につきましては約 1.5 h a、敷地面積としては約 1.0 h a となっております。都市計画といたしましては、現在、都市再生特別地区を想定しております。また、市街地再開発事業、地区計画を予定しております。

用途地域・容積率の指定状況でございます。用途地域につきましては、商業地域、指定建蔽率は 80%、指定容積率は 700%と 800%で加重平均して 706%となっております。そのほかの指定状況は、記載のとおり

りでございます。

続いて、上位計画の位置づけでございます。国において平成27年7月、池袋駅周辺地域を特定都市再生緊急整備地域に指定されました。また、東京都の都市づくりのグランドデザインと、区としましては、平成27年の3月に国際アート・カルチャー都市構想、同じく都市づくりビジョン、それから平成28年7月に池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン、今年の5月、池袋駅周辺地域基盤整備方針2018というものを策定しております。現在、並行して、池袋駅コア・ゾーンガイドラインというものを検討しております。今年秋にパブリックコメントを実施する予定となっております。後ほど参考資料2でご説明をいたします。

まちづくりの経緯でございます。平成28年の9月、第1回地元勉強会を開催しまして、11月には第2回の勉強会を開催いたしました。翌年3月に市街地再開発準備組合が設立され、住友不動産が事業協力者として選定されたというものでございます。今年の5月、東京圏国家戦略特別区域の東京都都市再生プロジェクトに追加をされました。これも後ほど参考資料1に基づいて、簡単に触れさせていただきます。

市街地再開発準備組合の状況でございます。この地域、権利者数は27人となっております。内訳としましては土地所有者が26人、借地権者が1名と。準備組合の加入者は、そのうち22人で、加入率は約81%でございます。事業協力者は住友不動産、コンサルタントは株式会社オール・アイ・エーでございます。

ページをおめくりいただきまして、地区の現況でございます。写真が2枚ございまして、東側と西側に大きく元東京ガスの跡地ということで、現在駐車場となっている未利用地がございます。建物の現況ということで、右側に図画がございますが、築年数別に色分けしております。築11年から20年のものもございすけれども、おおむね築31年、30年以上の物件がふえているということでございます。

地区の課題でございます。重複するところはございますけれども、土地・建物の状況につきましては、細分化された土地が多い。また、築30年以上を経過した建物が全体の4分の3を占めており、今後の建物の更新が課題となっている。大規模低未利用地が存在している。それから、都市基盤の状況としましては、街区内や街区周辺の道路が歩車分離されていないな

ど、安全快適な歩行者空間が未整備となっております。また、この区域内に広場や公園など、公共空間が存在しない。また、防災・防犯上も、老朽化した建物の増加などによって、課題を抱えているというところでございます。

今後のスケジュールでございます。あくまで都市計画手法は、現時点での想定でありまして、今後、変更となる可能性がありますので、ご了承ください。本日、先ほど副都心委員会でご報告を差し上げ、現在、都市計画審議会でご報告をしているものでございます。この後、この計画の素案が固まり次第、また都市計画提案ということで、都市再生特別地区の提案がなされる予定となっております。その後、東京都都市再生分科会を経て、原案の公告・縦覧・意見書募集という手続になります。それを踏まえまして、案の作成に入ります。その後、豊島区の都市計画審議会でご報告をし、案の公告・縦覧・意見書募集という手続となっております。予定では、年度が明けまして、地区計画・市街地再開発事業について、豊島区都市計画審議会に付議をする予定となっております。都市再生特別地区につきましては、東京都の都市計画審議会に付議される予定となっております。その後、国家戦略特別区域会議、国家戦略特別区域諮問会議を経まして、都市計画決定・告示という流れとなっております。

続いて、参考資料の1をごらんください。こちら、国家戦略特区による都市再生プロジェクトについて、この東池袋一丁目地区が指定されたという記事でございます。第26回東京圏国家戦略特別区域会議が令和元年5月31日に開催され、東池袋一丁目地区が東京圏国家戦略特別区域の東京都都市再生プロジェクトに追加されたという内容でございます。③⑤ということで東池袋一丁目地区が記載されております。

事業の概要でございますが、国際アート・カルチャー都市として、池袋の魅力をも高める芸術・文化の情報発信機能や、地域の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークの整備などを、事業の概要としております。

では、参考資料の2号をごらんください。仮称池袋駅コア・ゾーンガイドラインの検討をしておりますので、触れさせていただきます。検討概要でございます。背景と目的で、区も参画する池袋駅周辺地域再生委員会において、池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン及び基盤整備方針2018を取りまとめ、公民の関係者間で地域の将来像を共有してきたところで

ございます。今後、民間都市再生事業に関する関係機関との協議を進めるに当たり、上記内容を盛り込んだ都市機能更新等の考えを、行政計画として事前明示していくために、この検討を始めたものでございます。対象範囲といたしましては、特定都市再生緊急整備地域の池袋駅周辺地域内のうち、基盤整備方針2018で定める「池袋駅コア・ゾーン」を含む池袋副都心商業業務地、環状5の1号線の西側の部分を対象としております。

経緯についてでございます。平成27年に特定都市再生緊急整備地域に指定をされまして、28年6月まちづくりガイドラインを策定、昨年5月に基盤整備方針を策定したところでございます。

では、この池袋駅コア・ゾーンガイドラインの位置づけでございますが、そういった国、都、区の上位計画、それから池袋駅周辺再生委員会で定めたガイドライン、それから基盤整備方針に基づいて行政計画として区が策定するものでございます。

本ガイドラインで定める内容は、あくまで案ということでございます。国際アート・カルチャー都市構想の実現戦略の具現化、それから基盤整備方針の実現をするという内容になっております。具体的に言いますと都市機能の誘導方針を示すものでございます。導入機能や育成機能について整理をいたします。また、公共空間の利活用方針を示します。道路空間の活用や公園の活用です。また、街区再編の基本方針も明示します。街区再編の目的や、再編するに当たっての留意項目についても整理をいたします。自動車・歩行者ネットワーク方針についても整理をさせていただきまして、駅の機能やネットワーク、駐車場配置について整理させていただきます。都市景観・環境・防災についても、触れさせていただきたいと考えております。

ページをおめくりいただきまして、スケジュールでございます。本日、副都心委員会での報告と、都市計画審議会での報告をさせていただきました。今後、案を固めていくわけでございますが、10月の末、または11月の頭になるかもしれませんが、パブリックコメントを実施したいと考えております。また、そのパブリックコメント実施期間中ではございますけれども、この都市計画審議会に報告をさせていただいて、副都心委員会にも報告をします。その後、パブコメも含めて意見を集約しまして、今年度末に池袋駅コア・ゾーンガイドラインを策定したいと考えておりま

す。ガイドライン策定後については、本ガイドラインを踏まえた民間都市再生事業を推進していくものでございます。なお、社会状況の変化や、まちづくり動向に応じて、本ガイドラインは更新をしていくものでございます。また、現在、改定を予定しております都市づくりビジョン等の区の関連計画の更新時には、本ガイドラインの内容を反映したいと考えております。

検討対象エリアでございますが、図にあるとおり、基盤整備方針で定める池袋駅のコア・ゾーンよりも少々広げまして、この計画においては環5の1の西側の部分、ハレザ池袋なども含めた計画となっております。

私からの説明は以上でございます。

会長 説明は以上ということでございます。質問あるいはご意見がございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

この事業は、国家戦略から始まって、都市再生緊急整備地域の区域内での事業なるので、国と東京とのスケジュールを調整して動かざるを得なくなる事業ということです。前倒し、前倒しである意味では検討していかないと、十分な区としてのやりたい検討ということにならない可能性があります。ぜひ前倒しでしっかりと、限られた時間を十分使って、地域の関係者の皆さんとで協議を進めていただければと思います。

再開発担当課長 承知しました。

会長 はい、どうぞ。

委員 全体的には、先ほどの副都心でお話は伺いました。率直に言えば、国際アート・カルチャー都市としての池袋の魅力を高めるという部分が、何でこれがいわゆる再開発的なものとしてやるのかという点では、いま一つわからないという気持ちです。国家戦略特区との関係でいうと、南池袋二丁目C地区に次いで2番目ということで、何でこれが国家戦略特区になったのかについて、もう一度、説明いただけないでしょうか。

再開発担当課長 国家戦略特区に指定されたのが5月でございます。こちらのまちづくりの検討は先ほども申し上げましたが、ちょっと前から進めていたところではございますが、豊島区といたしましては、国際アート・カルチャー都市に資するまちづくりを進めているところでございます。特に池袋駅周辺地域は、特定都市再生緊急整備地域に指定され、国際競争力強化という視点での開発を、誘導していくエリアでございます。今回、この開発の話

があった際には、ハレザ池袋と近接する地域ということもございますので、ぜひこの国際アート・カルチャー都市に資する内容を踏まえた上で、特定都市緊急整備地域でしか使えない都市計画である都市再生特別地区を前提の上で、まちづくりを進めてほしいという話を進めてきたところでございます。その動きを東京都も当然知っておりますので、国家戦略特区についても、東京都と国のほうで認めていただいた流れでございます。

委員 いわゆる、国際アート・カルチャー都市というような流れで、芸術・文化にかかわるようなものも建物の中には入れるというご説明も受けました。建物全体のイメージが持ち切れてないのですけれども、大体、どのくらいの高さで、どのくらいのものとかは、今イメージはあるのでしょうか。

再開発担当課長 現在まさしく東京都と協議しているところでございますので、詳細のところは申し上げられませんが、もともとこの地域、先ほども申し上げたとおり容積でいいますと、加重平均で709%ぐらいですので、それ以上の高さを想定はしております。

また、この開発の中身につきましては、国際アート・カルチャー都市に資する内容を低層部に入れていくものもありますけれども、上の部分はオフィスを想定しております。このエリアはまとまった敷地が確保できるものですから、オフィスとしてはかなり大規模なものができるということを想定しております。

委員 C地区は51階とかというあれで、豊島区内の中でも大変高い建物になりますけれども、やっぱりここもそのくらいのイメージは持てるのでしょうか。

再開発担当課長 高さについてはまさしく今、協議中ということで、申し上げにくいところではございます。ただ、一定程度の、敷地も広いこともありますので、ある程度の高さについては検討できるのかなと考えております。ただ、余り高くなりすぎても、周辺地域への日陰の関係もございます。著しく高いということではないかとは思っております。

委員 わかりました。そうすると、まあ大体、何となくイメージが持てたのと、それから、あそこの地域というのは東京ガスの跡というので、全体的には駐車場やオフィスビルがあるところですので、何となくイメージは持てます。

それで、最後に伺いたいのですが、先ほど説明していただいた都市再生

プロジェクトのことで、この4カ所で東京都の合計38プロジェクト全体で約15兆円の経済波及効果を見込むということが書いてありますけど、これは東池一丁目との関係でいうと、どういうふうに受けとめたいのでしょうか。

再開発担当課長　こちらに書いてあるとおりでございまして、38プロジェクト全体となっていて、東京都のほうで試算したものなので、情報はこちらのほうにはおりにきていませんけれども、あくまで全体での金額ということで書いてございます。

委員　　そうは言ったって、やっぱり15兆円という相当額の金額をわざわざ、経済波及効果を見込むという、都市再生プロジェクトをやることによって経済効果が相当額ありますよというのをわざわざ示しているのだろうと思いますよ。だから、そういう点で、38分の1かもしれませんけれども、やっぱりこの再開発が経済波及効果を生むと記されている以上は、どうしてそうなるのかは、できればお考えをお聞きしたいなと思います。

再開発担当課長　こちらの表にもあるとおりに、総務省による産業連関表を活用していますので、こちらの想定規模等から形式的に計算しているものだと思います。何らかの基準で仮に試算しているものでございますので、それはそういうものだと思ってご理解いただければと思います。

委員　　質問を終わります。

会長　　この15兆円の中身は多分、誰もわかっていないと思います。つまり再開発ビルが建って、その中身がどうなるかを、ある想定のもとに、例えば文化機能が入ったらこれぐらいの波及効果、オフィスだったらこれぐらいの波及効果、住宅だったらこれぐらいの波及効果、それらがどれぐらいの割合にしたらどうなるかを計算して、一番波及効果が大きそうなものを拾っていると思います。既にもう終わっている事業は、その形が決まっていますから算出できますが、これからのものは、どうなるかわからないものを想定していますので、そういう数字ということだと思います。

そういう波及効果を持つということは、固定資産としては評価が上がるわけですから、区としては固定資産税が上がるというのは間違いないところですよ。まず、そういう形で、いろいろ経済が回るという中の1コマだと思いますが、池袋自体が豊島区のものであって豊島区のものではないような性格があります。東京を代表する拠点ですし、とはいえ区民と関係ない

わけではないので、区民にもいい池袋であり、日本とか東京全体にとってもいい池袋ができていく一環になるようにとは思っています。先ほどのビジョンから実態を描くというよりも、逆のプロセスで、事業手法が先にどんどん行って、そこにどういうふうに行くかという形。その事業のタイムスケジュールがある意味で決められているものですから、それを本当にいいものにしていくためには、随分先回りで準備をしておかないと、地元の夢が置きざりになってしまうかもしれない。そういう意味で、こちらのビジョンをどこまで受け入れるかは別にしても、やはりそういうコミュニケーションをとりながら、まちづくりを豊島区全体として誘導することが大事かなと思います。

ほか、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委員

今のお話で、資料第1号のところに今回の計画地がオレンジ色で塗ってありますけれども、明治通りと線路に囲まれた部分が、東池袋一丁目中央町会と東池袋ウィロード商店会に挟まっています。それで、再開発の手法として、権利者に個々でいろいろやっていくというのはわかります。この再開発に対しては本当に、正直言いましてビジョンがないような地域だったので、いいことだとは思うのですが、ただ困ったことに、町会だったり商店会だったりの集まりに、ここはもうどうせ売るのでからという形で非常に集まりが悪くなってきている現状があります。町会、商店街としては、この話の情報が、当事者じゃないとほとんど回ってこないのも、非常に不満に思っています。ですから、今回の区域にうちの役員がたくさん入っているけども、もう、そのうちもうこっちはいなくなるからということで役員をやめている人間も出てきて、商店街と町会としては非常に、思いのほか困ったことになっています。やっぱり、この範囲に関して、当事者以外に関しても、こういうことになって、基本的にこれだけ活性化されるということを、きちっと広い範囲で説明していただきたい。個々でお金のお話をするのはいいけれども、そうではなくてビジョン的な話は、この当事者だけじゃなくても相当かかわってくる話なので、範囲を広げてやっていただきたいという、お願いがございます。よろしくお願ひします。

再開発担当課長 承知いたしました。

会長

やっぱり池袋はどれだけ区民が愛着を持つかが将来的にはすごく重要なのではないかなと思いますよ。そういうあたりも含め、もう土地を売って

出ていきますと決めている人をとどめるのは難しいかもしれないけど、まちづくりとはそういうものなのだろうと思ってます。

ありがとうございます。それじゃあ、もう一件報告がありますので、次へ移らせていただいていたいいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、報告4、お願いいたします。

都市計画課担当係長 私のほうから報告4を、資料1号と参考資料1号を主に使って説明させていただきます。

まず、資料の1号の1ページ目、これは前回ご説明しましたアンケート内容を簡略化して書いております。前回指摘がありましたように、100%の率での棒グラフに変更してあります。これのアンケートの詳細の集計結果は参考資料の3号で机の上に配付させていただいておりますので、細かい説明は割愛させていただきます。

ページをめくっていただいて、2ページ目です。まちづくりの上位計画の関係を整理したものでございます。これについても、前回基本的に説明しておりますので、今回は割愛させていただきます。

次に、地区計画の範囲の考え方で、たたき台をまずつくりました。「見直し等に関する説明会」や、2月に実施したアンケートの中で、住民の皆様や関係権利者の皆様からいただいた、「地域が広く一律な制限内容ではなく、地域の特性に合わせた内容にしてほしい」、「時間をかけて内容を検討してほしい」などのご意見をいただきましたので、豊島区が目指す池袋周辺のまちづくりの将来像を踏まえ、現行の地区計画区域を拡大した上で、地域特性に合わせて一つの地区計画を七つの地区計画に分割したいと考えております。今回七つに分割することで、まちづくりの進捗を踏まえた上で、今後の地域特性に応じたまちづくりのルールを地域の皆様と一緒に考えていくことができると考えております。現行の地区計画では、明治通り・グリーン大通り・劇場通りなどの主要街路沿道に面する建物・敷地に対しての制限をかけていますが、見直しのたたき案では主要街路沿道以外の地域で新たな「敷地面積の最低限度」と「形態・色彩・意匠の制限」をかけたいと考えています。また、「建築物等の形態・色彩・意匠の制限」については、豊島区景観計画との整合を図るため、今回は内容の見直しを考えております。七つに分割したそれぞれの地域においては、来年度以降、

各地域のまちづくりの進捗を踏まえて、規制と緩和のルールを順次検討していきたいと考えております。

まず、エリアの考え方をアンケートのときと変えております。市街地再開発事業の進捗や南池袋公園周辺の区道の整備等の状況を踏まえ、区域の見直しを行いました。右の図、見直しをしたたたき案の区域ですけれども、先ほどの東池袋一丁目の特区の部分を抜いてございます。それと右下の方ですけれども、区道の整備を考えまして、南池袋公園の周辺を加えております。基本的に、このエリアでいきたいと考えております。そして東口で4分割、西口で3分割とし、歩行者優先の将来像を推進するために地区計画を分解、分割していきたいと思っております。

ページをおめくりいただきたいと思えます。まず一番上の、まちづくりのルールについてでございます。左側が現行で、右側が見直しのたたき案になっております。用途の制限に関しては、基本的には変わらないですけれども、地区を拡大したことによって、今の地区計画よりも、西武百貨店の別館あたりの前の明治通りが新たにこれの主要街路沿道という形になります。最低敷地面積ですが、今までグリーン大通りに面する場合は200㎡、それ以外の主要街路に面する場合は100㎡未満に分割することはできませんが、今回これを、グリーン大通りに関しては変えませんが、主要街路以外の敷地に関しても100㎡未満に分割して建築することはできないという、対象の区域を広げていきたいと考えております。ただ、最低敷地というのはこれからの分割ですので、今現在100㎡未満になっている敷地に関しては、制限するものではございません。

次に、建築物等の形態・色彩・意匠に関してでございます。主要街路に面する建築物等とはということで、1)として、再度の制限がかけられております。これについて、それと2)以降に関しては、主要街路に関してですけれども、風俗営業等とか、出入り口を設けないとか形態・意匠がかかわっております。これに関しては、今までどおりという考え方を基本的に思っております。

それで、参考資料の1をご覧ください。A4の1枚ものの紙でございます。ここで、地区計画の色彩の制限内容が書かれております。彩度8を超える部分が当該建築物の各壁面の面積の10%以下、表面に着色を施さない石材、金属材及びガラス材などの素材色を使用する場合については、こ

の限りではない。それと、逆に、景観計画の中での色彩制限です。これはグリーン大通り沿道についての敷地に関しての色彩です。基本的には非常に細かい規定がされております。この規定がわかりやすすくないので、それの中段以降の色の着色したパースを見ていただきたいのですが、黒線の右側が、今10%以下ということでの都市計画での色彩の制限です。逆に言いますと、青枠で囲んだのが景観計画でいう基本色で、緑線で囲ってあるのが強調色になります。それ以外はアクセント色になります。それぞれについて、都市計画よりも範囲が狭くなっております。当然、主要の割合についても、アクセント色を5分の1、強調色として、アクセント色も含めて20分の1という制限がかかっておりますので、全体的には規制が強まると考えていただければ結構だと思っております。

それではもう一度、資料1に戻っていただき、今後の予定です。今回、たたき案の説明を9月から10月に行いまして、また皆様の意見を聞いていきたいと思っております。そして、11月の審議会においてご報告をさせていただいた後、地区計画の公告・縦覧・意見募集・説明会をしていきたいと思っております。その後、12月もしくは1月の都計審での報告を踏まえて、地区計画案の公告・縦覧・意見募集を行います。丁寧に進めたいと思っておりますので、このときも説明会を開催できればと思っております。それで、来年の3月に都市計画審議会に付議をさせていただいて、都市計画決定という形をとりたいと思います。それで、来年度以降に書いてありますけども、今回の皆様の希望が強く出ていました容積率の緩和とか斜線制限の緩和等を踏まえ、地区計画を分割したところ別に、まちづくりの進捗に合わせて規制と緩和のルール検討を始めたいと思っております。説明は以上です。

会長
委員

ご質問、あるいはご意見いかがでしょうか。はい、どうぞ。

今日初めてこの机上でたたき台案というのをいただいたので、その前にアンケート調査だけでいろいろと見ていて、ご意見が分かれています、これはなかなか難しいなと思っていました。アンケートをやったエリア別で見ても、例えば、グリーン大通りのCエリアとか、お隣のエリアDでも随分意見が違っていたので、これをまとめるのは大変だと思っていました。今日、この見直しのたたき案で、全体的な案はこれでスタートし、来年の4月以降に、さらに各エリアで、細かくまたルールを決められるということ

での理解でよろしいのでしょうか。

都市計画課長 委員のご指摘のとおりでございます。見直しの都市計画の案そのものはそんなに変わっていません。エリアは少し広がりしましたが、特に特筆すべきはやはり、丁寧に個別にやるということで、7分割することが特徴でございます。

委員 わかりました。もうそれぞれのこの地域であり、全然西も東も違う部分もありますし、また沿道でない部分もあったりして、さまざまあると思いますので、そういった意味では、今後とも丁寧にということで安心したところです。

以上でございます。

会長 ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 今アンケートお話が出ましたので、私もこのいただいたアンケートのほうを見ていて気になった点なのですが、例えばアンケート結果で、敷地面積の最低限度で棒グラフが書いてありまして、最後集計すると151件。ほかのところも大体、おおむね151件の合計になるのですが、中には、最後の数字が合わないところもある。これは未回答という理解でよろしいのでしょうか。未回答そのものも、ある意味では、意見の捉え方にしなくても、100%の表現がおかしいような気もしましたので。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 棒グラフがわかりづらくて申しわけないです。例えば、アンケートの水色のところに実数が書いています。これは実数です。それで、棒グラフのところは実数で、下が%ですので、下と適宜参照していただくということです。数はそれぞれ、合っていないところも当然でございます。質問を全て答えていない方もいらっしゃいますので、そういったところから実数の差はございます。

委員 私が気になったのは、その未回答も、ある意味では今のところ、どちらにもという意見につながるのか。これをベースに最終的にはやるのでしょうか、未回答の人の意見も、ある意味では聴取する必要が出てくるのかどうか、その辺がわからなかったので質問しました。

都市計画課長 ご指摘ありがとうございます。今回は、質問項目に「どちらともいえない」という項目がありましたので、未回答についてはあえて項目から外しております。チェックをした方だけを集計しております。ご指摘のと

おり、未回答の方、興味がないということでわざわざ出していたことについては何らかの意味合いがあると思いますので、先ほど担当係長が説明しましたように、説明会は、まだ6回やる予定でございます。その中で、そういったところも意見を丁寧に聞いていきたいと考えております。

会長

全部の棒グラフへ入れるというよりも、白紙で戻してきたものが幾つかあるのかもしれませんが、本当に無関心だと返さないですね。つまり、ポスティングしても戻ってこない。だから、配付数に対して回収数というのはどれぐらいあって、そのうちところどころ無記入のものもあるけど、帰ってきましたと。つまり、例えば、この一番の参考資料3の頭に、A、B、C、D、E、F、Gまでの文があるのですが、それぞれのエリアごとに何部配布して何部回収できました。それで、そのうちの回収で回答があったものをそれぞれ設問ごとに拾っているのだと思います。その最初のものがあると、どれぐらい、これは関心事として回答が出ているのかと。ただ、地区計画を決めると関心があるなしにかかわらず、その地区計画の規制その他はかかってくる。ただ今回は、地権者に限らず営業されている方、テナントの方にもポスティングしているのですから、その辺も含めると、関心を示している方はビルを持っている方とか関係権利を持たれている方が中心なのではないかなと予想はされます。その辺少し、今後このアンケートの結果をどう使うかということの意味づけも含めて、少し調査の概要を精査して説明していけるように、整理しておいていただければと思います。

都市計画課長 ご指摘ありがとうございます。意見募集についてはあと2回やる予定です。11月と来年の1月です。そのアンケート、意見募集の整理については、会長がおっしゃったような形で区別ごとに、どこまでできるかもございますが、整理していきたいと考えております。

会長

ほか、いかがでしょうか。今更と言うとあれですが、この資料1の①、②で、2ページのところです。池袋駅周辺の目指すまちづくりについてで、右側のほうの現状というところに、駅周辺に人々の交流空間として公園広場オープンスペースというのがありますね。それで、にぎわいとかも非常に重要なスペースになっていると。それで、まちづくり方針の中に、3番目にオープンスペースを確保するということがあって、公園とかそういうオープンスペースだけではなくて、このアンケートで聞いている中身の中

の建築の形態とか意匠とかいうところに、要するに、地域貢献をすると容積率を割り増しますみたいなものは結構賛同を受けますよね。つまり、総合設計制度で、ビルを建てたり、大規模な再開発等が行われたときに、最大の地域貢献は、人々が自由に交流したり文化活動ができたりするような公開空地、オープンスペースをいかに提供するかが、この都市づくり池袋にとっては最大の貢献なんじゃないかなと思います。このアンケートの中で地域貢献による容積の割り増しの中に、東京都がつくっている総合設計制度で、オープンスペースだと何%出しますよとか、いろいろ細かい規則はありますが、この池袋の駅周辺地区の地区計画の改定を今回しようとしているわけですが、そこでもう少し開発に伴って公開空地とかオープンスペースを地域貢献として提供するような、何か建築活動なり、その建築計画を誘導するようなことがつくれるといいのかなと。先ほどの報告3も、表通りに面していなく、裏は鉄道で、線路をまたぐためにあそこは交差点からぐっと上がってしまいますよね。再開発ビルが建つにしても、その周りが、今はもう場末みたいな状況に感じます。そういうところで、どういうふうに空地を取り出してくれると、そこが新しく広場になり、人が集まってイベントとか活動が行われるようなことに結びつけていけるような形で、この地区計画の中でも誘導すると、今後のまちづくり繋がると思います。敷地の中にどういうオープンスペースをつくってもらって、それがつながって、歩いて楽しい、人々が交流して楽しいまちの空間を形成していくか。これからいろんな事業が起きるとしたら手おくれになってしまうかもしれない感じがします。ぜひ、地区計画でそういうことを書いてあると、開発が出てきたときに必ず話し合いができるきっかけになりますから、今回の見直しでは、きちんと書いておく、そういう戦略をとったらいいいのかなと思いました。

都市計画課長　ご指摘、ご意見ありがとうございました。今回は小幅の見直しで、詳細は来年度以降、エリアごとに考えておりますが、大前提として空地ということは全てのエリアについて当てはまると思いますので、記載については今後記載できるかどうか考えていきたいと思っております。

会長　そうですね。スケジュールが合うかどうかわかりませんが、先ほどの報告3の状況にも、今だと区として何も言いようがなくなってしまうのではないかという気がして。今回そこも地区計画に入れるぞということな

ので、何か先取的に少し考えておいていただいて、少し話し合うきっかけをつくるようなことも必要になるような気がします。ぜひ頑張っていたらと思えますけど。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日、報告4件ということでございまして、4件の報告、議事については終わりました。

では、最後に、事務局より連絡事項等がありましたら、お願いいたします。はい、どうぞ。

都市計画課長 ご熱心な議論をありがとうございました。次回の都市計画審議会でございますが、11月上旬の開催予定をしております。また、それ以降、今回の4件が都市計画手続に入りますので、ほぼ毎月、開催をさせていただく形になろうかと思えますので、まとめて日程調整をさせていただきたいと思えます。大変恐縮でございます。

最後になりますが、11月に開催を予定しております景観まちづくり講演会のチラシがございます。こちらは東京大学の羽藤教授に講演をさせていただきますが、豊島区民ということで、豊島区には非常に愛着があるということで、お時間がありましたらぜひご参画いただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。それでは、次回は11月ということで、ただ、先ほど来の個別のスケジュールで見ても年度内に付議するというようなのがずらずらと並びそうということで、毎月やらないといけないんじゃないかというようなことらしいので、早目に日程をもう決めておいた方がいいだろうと、年度末ですからね。そういう意味で、多分11月の日程を決めるときに、もう3月までの日程を聞かせてくださいということですよ。ということらしいので、よろしくお願ひします。早目に決めていただいたほうが個人的には調整しやすくなるので、何か決まらないでずるずる引張られるのは一番つらいので、ぜひ決めていただければと思えます。

それでは、第185回豊島区都市計画審議会は以上で終了にしたいと思います。本当に、きょうも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す。お疲れさまでした。

(閉会 午後7時00分)

<p>会議の結果</p>	<p>報告1 池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて</p> <p>報告2 東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて</p> <p>報告3 東池袋一丁目地区市街地再開発事業について</p> <p>報告4 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>提出された資料等</p>	<p>報告1に関する資料 <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて ・参考資料第1号 東京都市計画防災街区整備事業(原案) ・参考資料第2号 東京都市計画特定防災街区整備地区(原案) ・参考資料第3号 豊島区防災街区整備事業補助金要綱 ・参考資料第4号 豊島区防災街区整備事業実施要領 ・参考資料第5号 防災街区整備事業の補助要綱及び実施要領の運用について </p> <p>報告2に関する資料 <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョンについて ・参考資料第1号 東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョン案 </p> <p>報告3に関する資料 <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 東池袋一丁目地区市街地再開発事業について ・参考資料第1号 国家戦略特区による都市再生プロジェクトについて(東池袋一丁目地区) ・参考資料第2号 (仮称)池袋駅コア・ゾーンガイドラインの検討について </p> <p>報告4に関する資料 <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 見直したたき案について ・参考資料第1号 地区計画による制限と景観計画による制限の整理 ・参考資料第2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 ・参考資料第3号 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直しアンケート結果について(詳細版) </p>
<p>その他</p>	