

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第189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2年5月26日 火曜日 10時00分～12時00分
開催場所		豊島区役所本庁舎8階 議員協議会室
議 題		<u>諮問116</u> 豊島区景観計画の改定について <u>報告1</u> 東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等について
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
	委 員	中林一樹 中川義英 野口和俊 定行まり子 中井検裕 小山清弘 前田純子 上門周二 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
	出席者	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 事務局 都市計画課都市計画担当係長 同主査 同主事

(開会 午前10時00分)

都市計画課長 皆様おはようございます。どうぞ本日はよろしくお願ひいたします。

定刻となりましたので、ただいまより第189回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会ですが、新型コロナウイルス感染拡大防止対策のため、座席の間隔を空けまして、また、省略できることはなるべく省略して、簡潔に進めさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、まず、委嘱状の交付でございます。本日の審議会より委員の皆様が改まり、初めての審議会となります。委員の任期でございますが、豊島区都市計画審議会条例第4条第1項に基づきまして、令和2年4月1日から令和4年3月31日までの2年間となっております。

なお、豊島区都市計画審議会条例につきましては、机上配付させていただいておりますので、後ほど、ご確認いただければと思います。

それでは、今期より初めて委員にご就任いただく皆様をご紹介させていただきたいと思っております。お名前をお呼びしましたら、大変恐縮ではございますが、その場でお立ちいただきたいと存じます。なお、委員名簿につきましては、本日、机上に配付をさせていただいております。

まず、東京工業大学環境・社会理工学院教授の中井検裕様でございます。

委員 中井でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

都市計画課長 続きまして、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部常任幹事の前田純子様でございます。

委員 前田でございます。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 よろしくお願ひします。

続きまして、東京商工会議所豊島支部建設副分科会会長の上門周二様でございます。

委員 上門と申します。よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、豊島区商店街連合会会長の足立勲様。足立様におかれましては、本日ご欠席でございます。

以上、4名の委員が新たにご就任をされました。その他の委員におかれましては、引き続き、委員をお受けいただいております。よろしくお願ひいたします。

続きまして、委嘱状の交付でございます。委嘱状につきましては、本来であれば区長の高野より委員の皆様へ交付させていただくところですが、本日は、このような状況でございますので、大変恐縮ではございますが、皆様の机の上に配付をさせていただいております。

続きまして、委員の出欠のご報告です。足立委員、池邊委員、早坂委員よりご欠席のご連絡をいただいております。また、中川委員が交通機関の遅延により少々遅れて到着されるというご連絡をいただいております。

なお、本日の審議会でございますが、委員の過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させていただきます。

続きまして、会長の選任に移りたいと存じます。会長が選出されるまでの間、引き続き、私のほうで進行を務めさせていただきます。

都市計画審議会の会長につきましては、豊島区都市計画審議会条例第5条第2項に基づき、学識経験者の中から選出することとなっております。この規定に従いまして、会長の選出をお願いいたします。委員の皆様のご意見をお伺いしたいと思っております。

お願いします。

委員 すみません。僭越ですが、私から発言をさせていただきたいと思っております。

本審議会では、昨年度から継続して審議している案件も多く含まれています。また、現在新型コロナウイルス感染症も拡大しているわけですが、今後はそこを含めた複合的な防災まちづくりをそういう観点からこの審議会も進行していかなければいけないと考えています。そういうことも含めて、熟知されている中林先生に、引き続き、審議会の会長をお務めいただいて、豊島区の本場に強い防災まちづくりにお導きをいただければと思っていますので、お計らいをよろしくをお願いをしたいと思います。

以上です。

都市計画課長 ありがとうございます。

今、委員より中林委員をお願いしたいというご意見がございましたが、皆様、よろしいでしょうか。

(異議なし)

都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、中林委員に会長をお願いしたいと存じます。中林委員、よろ

しいでしょうか。

委員 はい。承りました。

都市計画課長 よろしくお願ひします。

それでは、会長よりご挨拶をお願いしたいと思います。

会長 座ったままで失礼いたします。

まさに、こういう状況で、一応、緊急事態宣言は解除されたものの、状況は全く変わっていないわけです。今回も開催するかどうかについて、かなりぎりぎりまで事務局とお話し合いをしまして、諮問事項等を含めて簡潔に実施しようということになりました。

今、委員から防災の話が出ました。豊島区は、いち早く避難所という言葉をやめて、元の小学校、中学校、避難所だったところを地域救援センターという名前にしました。私は、すばらしいネーミングじゃないかと思っています。皆さん頭の中に、何かあったら避難所に行くという刷り込みがあって、こういう状況でそういう事態に至ると、避難所が最大の3密拠点になってしまい、どういう事態に展開するか分からない。むしろ、在宅で避難されている方も含めて、救援センターを拠点として地域に支援の手を伸ばしていく。地域の皆さんと一緒に支援も展開しながら、みんなで守っていく。そういう発想につながるネーミングであり、全国的にも、もう避難所という名前やめてくださいということをお個人的には申し述べています。

法律改正その他もあるので、簡単には行かないのですが、今のままですと在宅で避難せざるを得ない高齢者や障害のある方など、ほったらかしになってしまう。それはいけないということで、その先駆的な取組を豊島区でやられている。今回のこういう状況の中で、そういうことを含め本当に安心・安全して暮らしていけるまちづくりにつながっていけばと思っています。

甚だ私も高齢者ですので、頑張っているうちは頑張っていますけれども、もう1期ということですので、お引き受けさせていただいて、2年間皆さんと一緒によりよい豊島区づくりのために微力ながら努力したいと思っています。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 会長、ありがとうございました。

続きまして、豊島区都市計画審議会条例第5条第4項に基づきまして、

職務代理者のご指名を会長よりお願いしたいと思います。職務代理を1名ご指名いただきたいと思います。

じゃあ、お願いいたします。

会長 はい。それでは、職務代理者でございますけれども、これまでもいろいろと助けていただいてまいりました中川委員に、引き続き職務代理者をお願いしたいと思っております。

中川委員、よろしいでしょうか。

委員 よろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

都市計画課長 それでは、中川委員、どうぞよろしくお願いいたします。

会長及び職務代理者が決まりましたので、今後の議事進行につきましては、会長にお願いをいたします。よろしくお願いいたします。

会長 それでは、本日の議事に入りたいと思います。事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございますが、「豊島区景観計画の改定について」の諮問が1件、それと、「東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等について」の報告が1件でございます。

諮問案件につきまして、本来であれば、高野区長より会長への諮問文をお渡しするところですが、本日は、会長の机上に諮問文を、委員の皆様のところには諮問文の写しを事務局より配付させていただきたいというふうに思います。

(諮問文配付)

会長 はい、よろしいでしょうか。

それでは、諮問案件でございます豊島区景観計画の改定について、資料の説明をまずお願いしたいと思います。

都市計画課長 その前に、資料の確認をさせていただきたいと思います。

まず、資料につきましては、事前に郵送させていただいております資料と差し替えをお願いする資料、委員名簿等、一部机上に配付させていただきました資料がございます。

本日、机上に配付させていただきました資料といたしましては、豊島区都市計画審議会委員名簿、豊島区都市計画審議会条例及び運営規則、部会の設置（案）及び委員名簿の4種類の資料になります。

また、諮問第116号資料第1号と報告1参考資料第3号と参考資料第4号の差し替えをお願いいたします。資料の不足がございましたら、お知らせください。事務局が参ります。

いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

以上でございます。

会長

はい。失礼しました。

それでは、諮問事項に入りたいと思います。豊島区景観計画の改定についてでございます。この資料の説明をまずお願いいたします。

都市計画担当係長 私の方から諮問第116号について、ご説明いたします。

まず、この案件を都市計画審議会で諮問する理由ですが、景観法第9条2項に基づき、景観計画を定める際、都市計画区域または準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないという法令上の定めに基づくものでございます。

それでは、諮問資料第1号を使って、ご説明いたします。

まず、改定の内容の概略です。①、池袋駅東口駅前広場・グリーン大通り沿道の景観形成特別地区の変更です。従前の景観形成特別地区を拡大し、全域で共通の景観形成基準を新たに定めます。さらに景観的に特色のある通りや拠点を定め、個別の景観形成基準を定めます。

次に、②、豊島区景観計画色彩基準の変更です。外壁の色と同一の色彩基準としていた屋根色について、特に低層建築物の適切な景観誘導を図るために、新たに屋根色独自の色彩基準を設定します。

さらに、③、景観重要公共施設「グリーン大通り」の指定内容の変更です。グリーン大通り再生ビジョンで示された整備の方向性を景観計画で明確に示し、相互に整合性の取れた計画とするため、景観重要公共施設の指定内容をより具体的な内容に変更します。

最後に、④、南池袋公園の景観重要公共施設への指定です。区内外を問わず多くの人々の憩いの場となっていることから、地域特性を生かした景観まちづくりの推進にあたって特に重要な公共施設と認め、景観重要公共施設として指定します。

次に、景観法第8条8項に、市町村である景観行政団体が定める景観計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に

即するとともに、都市計画区域または準都市計画区域について定めるもの  
にあつては、都市計画法第18条の2第1項の市町村の都市計画に関する  
基本的な方針に適合するものでなければならないという規定がございます。

これに基づき、豊島区の都市計画の基本的な方針である豊島区都市づく  
りビジョンについて、整理をさせていただきます。

まず、池袋駅東口景観形成特別地区、南池袋公園、グリーン大通りにつ  
いてです。以下、豊島区都市づくりビジョンの要約になります。一つ目、  
補助77号線（グリーン大通り）の沿道では、にぎわいを高めるとともに、  
四季の彩りが感じられる潤いに包まれた景観を形成する。二つ目、池袋副  
都心を構成する地区の特性を生かした景観づくりを進める。三つ目、南池  
袋公園周辺では、多くの寺院が立地する落ち着いた雰囲気を生かした景観  
形成に取り組む。四つ目、歩行者ネットワークが形成されている道路の沿  
道では、建築物や工作物、屋外広告物の色彩、デザインの配慮などを通じ  
て歩行者空間の魅力を高めるという記述がされています。

次に、色彩基準の変更に関して、戸建住宅及び低層集合住宅を中心とし  
て、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いを感じら  
れる良好な住宅地の街並みを保全しますという記述がされています。

それでは、改定内容について、参考資料第1号を使って、ご説明したい  
と思います。こちらですね。

最初に、3ページを見ていただきたいと思います。3ページ上段の景観  
形成特別地区の中で、池袋東口周辺として新たに定めております。指定理  
由として、池袋東口の様々な景観の特徴やまとまりを顕在化し、これらの  
個性ある界隈を人々が回遊することで、新たな文化とにぎわいが生み出さ  
れる池袋副都心の景観形成をします。としております。

次に、8ページをご覧ください。新たに追加した池袋東口周辺景観形成  
特別地区の区域でございます。

まず、池袋駅東口周辺景観形成特別地区は、池袋駅東口駅前から環状5  
の1号線までの区域を基本としております。

今回、景観形成特別地区の変更に関して、もともと地区計画と景観計画  
でそれぞれ色彩基準が重複してかかっていたので、地区計画から色彩  
基準を除き、景観計画でまとめる形にしております。そのため、池袋駅周  
辺の地区計画の区域だけでなく東池袋一丁目市街地再開発事業の区域も含

まれております。

この区域の中で、さらに特徴のある街並みが形成されている五つの沿道エリアと、境界の中心となる三つの拠点ゾーンを設定しております。沿道エリアでは、既に形成されている特徴を活かしつつ、国際アート・カルチャー都市の実現に向け、新たな文化とにぎわいが生み出される池袋らしい景観を形成します。拠点ゾーンでは、新たなにぎわいの拠点や個性ある境界を中心に、これらと周辺が連携して周辺のにぎわいを創出していくよう、景観誘導を図っていきます。

さらに、沿道エリアの中で、グリーン大通り、明治通り・池袋駅東口駅前、サンシャイン60通り、サンシャイン通り、南北区道の五つに指定しています。拠点ゾーンの中で、新たなにぎわいの拠点として、南池袋公園境界とハレザ池袋境界、また、個性のある境界として、小路境界を新たな拠点として指定します。

それぞれの沿道エリア、拠点ゾーンの位置や区域等を9ページの図で示してございます。景観形成特別地区の全域に景観形成基準が共通の適用をされることに加え、沿道エリアや拠点ゾーンについては、新たな景観形成基準等を適用してまいります。

続きまして、10ページでございます。景観形成の目標として、各沿道エリア、拠点ゾーンの特徴やまとまりを顕在化し、これらの個性のある境界を人々が回遊することで、新たな文化とにぎわいが生み出される池袋副都心の景観を形成しますということを定めております。

その次に、エリアの拡大や沿道エリア・拠点ゾーンの指定を踏まえて景観形成の方針に追記しております。グリーン大通り、明治通り・池袋駅東口駅前、サンシャイン60通り、サンシャイン通り及び南北区道の沿道では、敷地や建築物の連続性に配慮し、歩行者が快適に回遊できるヒューマンスケールの街並みも形成します。南池袋公園の周辺では、グリーン大通りからの連続したみどりや設えで空間をつなぎ、誰もが集いにぎわい、四季を彩る公園のように憩える、美しい都市景観を形成します。またハレザ池袋周辺では、中池袋公園を中心とするオープンスペースを拠点に、新たな文化・交流の場を波及させ、人々が集うにぎわいの連続性を創出します。さらに、美久仁小路や栄町通りを中心とする小路では、個性のある境界を活用し、多様性のある都市の魅力を形成します。



そのほか、地域が主体となる街並みの形成の中では、各エリアマネジメント団体が取り組む、点から面へ広げ、良好な景観を形成するとともに、地区全体の価値を向上させていきます。

また東京都景観計画で夜間景観に関する記述が追加されたことを受け、国際アート・カルチャーの街を演出する夜間景観の方向性に関する記述を追加しております。駅前から周辺部へ、足元から高層階へとつながる明るさや密度のグラデーションで都市を演出する大きな光の構造を形成する。夜間におけるアート・カルチャーの表現として、洗練された照明計画を誘導します。通りに沿った光の連続性により、街のにぎわいをつなぎ、人々が安心して回遊できる夜間景観を形成するとしております。

街並みの趣として、サンシャイン60、サンシャイン通り、南北区道の追加。また、新たな拠点ゾーンとして、南池袋公園界限、ハレザ池袋界限、小路界限の街並みを整理しております。

続きまして、12ページです。建築物等に関する景観形成基準を沿道エリアごとに定めております。これは、定性的な景観の誘導の基準でございます。時間の関係上割愛をさせていただきます。

続きまして、13ページです。沿道エリアの続きと池袋駅東口周辺エリア共通で定める景観形成基準でございます。

続きまして、16ページです。拠点ゾーンに関する景観形成基準を載せております。なお、拠点ゾーンの届出規模に関しては、全てになります。沿道エリア及び拠点ゾーン以外のエリアについては、一般地域の届出規模が適用される形で設定しております。

続きまして、17ページです。こちらは工作物及び開発行為に関する基準です。これは全エリア共通の内容となっています。

続きまして、18ページ、色彩の定性的基準を定めております。

そのほか、(2)として、定量的な基準として、色彩の明度、彩度等について定めております。この中で、基本色、強調色および屋根色のそれぞれの範囲および利用可能な割合を定めております。

続きまして、次に21ページです。屋外広告物の表示に対する配慮事項でございます。屋外広告物の規制に関しては、屋外広告物法で定めておりますので、配慮事項でとどめております。

次に、7ページをご覧ください。一般地域の色彩形成の考え方として、

勾配屋根の色彩基準を新たに設けております。これは、低層住宅等についても色彩基準が及ぶため、一般的に利用される暗い色の瓦屋根等が基本色ではなくて強調色になってしまう部分がありました。その部分を今回新たに屋根色として設定致しました。それが、黄色い枠で示した部分になります。屋根色については、外壁の基本色や強調色とは別の枠組みとして、屋根の色として選択すべき範囲として基準に位置づけをしたものです。

続きまして、23ページです。景観重要公共施設の指定でございます。今回、南池袋公園を新たに指定します。南池袋公園は、開放感を生み出す公園中央の芝生広場や、にぎわいの核としてのカフェレストランなどにより、多様な人々にとって居心地の良い空間を形成しています。また、グリーン大通りと一体となった空間は新しい文化や交流、にぎわいを生み出す地域の核となり、地域の新たな価値を生み出しています。こうしたことから、南池公園を良好な景観形成に重要なものと認め、景観重要公共施設に指定するという旨で、新たに追加しております。

続きまして、24ページをご覧ください。グリーン大通りの整備に関する事項に関して、新たに追加した記載がございます。ケヤキ、クスノキに代表される、みどり豊かで美しい並木は人々の憩いの場であるとともに、池袋副都心の風格とにぎわいのランドマークとして、街路樹本来の樹形を生かしつつみどりの潤いを感じられる街路空間を形成します等の内容にしております。

次に、25ページに、南池袋公園の整備に関する事項です。冬でも枯れることなく一年中緑が広がる芝生広場は、多様な人々が憩い・滞留することのできる公園の象徴的な場として良好な管理及び養生に努めるとともに、公園全体としても、このゆとりを活かした空間創出に配慮します等の整備基準の考え方を記載しております。

最後に26ページですけれども、南池袋公園に関しての占用許可の基準は、新たに定めておりません。

それでは、資料1の裏面を御覧ください。

検討経過です。昨年の7月23日に景観審議会に報告をし、8月20日、9月19日、11月6日と、景観審議会デザイン検討部会で報告をしております。令和元年11月12日から12月12日の間で東京都協議を行い、令和元年11月26日と28日の2日で住民説明会を行っております。こ

の説明会は、地区計画の変更と合同開催でございます。意見募集期間を1月26日から12月16日で行いました。そして、12月20日に景観審議会に報告をして、1月11日から2月10日の約一か月間でパブリックコメントを行っております。住民説明会を1月29日と31日の2日、地区計画の変更と合同で開催しております。その後、令和2年3月12日に景観審議会に諮問をしております。

次に、説明会・パブリックコメントの実施の概要でございます。説明会については、第1回が1月29日、IKE・Bizとしま産業振興プラザ多目的ホールで行っております。第2回は、1月31日、庁舎1階のセンタースクエアで行いました。それぞれ50名と34名の参加をしていただいております。

パブリックコメントの期間ですが、1月11日から2月10日までの約一か月となっております。閲覧場所ですが、都市計画課、行政情報コーナー、各区民ひろば等及び豊島区ホームページ等で閲覧をしていただいております。意見提出の方法は、窓口持参、メール、ファックスもしくは郵送でございます。意見に関しては2通頂きました。意見の内容については、参考資料2のとおりでございます。

次に、今後のスケジュールでございます。本日、都市計画審議会へ諮問をさせていただいた後、景観計画の変更及び景観条例施行規則の改正は、令和2年6月を予定しております。

また、今回、池袋駅西口に関しては、地区計画は変更されておりますけれども、景観形成特別地区の指定をしておりません。今年度、池袋西口については検討する予定でございます。

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。説明は以上ということでございます。何かご質問、あるいはご意見等ございますでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 内容的には十分納得できるなという感じで受け止めています。が、言葉との関係を含めて教えて下さい。パブコメの意見の中で、良好な歩行者空間の確保は重要であるという指摘がございます。これに対して、区の考え方として、一定の基準を設けるべきだとされていきます。この一定の基準は、どういうイメージなのでしょう。

都市計画課長 会長、よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 一定の基準がないと、まちづくりの視点から障害があるだろうということ考えております。その下のほうにも、景観形成基準ではというところで記載がございますが、例えば「壁面の位置の工夫によって、敷地内の店舗のあふれ出し空間を確保する」。要は、壁面を一定程度下げて、道路上に人があふれ出ないようにすることや、グリーン大通りに面して、歩道と一体となったオープンスペースを確保するなど、それぞれ沿道エリア等の景観形成基準に記述があります。それらを指導に基づいて実効性のあるものにしていくという形で、現在のところ、考えているところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 今回の段階では、具体的にどういう基準を設けるかということまでは、これから検討をするということですね。一定の基準を設けて、良好な歩行者空間の確保をやっていくという基本的な姿勢を示しているという認識でよろしいですね。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今、委員おっしゃるとおり、今の段階では、定性的な基準という形では、定められておりません。今後、地区計画の検討の中で、定量的な基準等の定めができないかどうか検討してまいりたいと思います。

委員 分かりました。

会長 よろしい。はい、どうぞ。

委員 分かりました。それに関しては、今後、また検討されるということだと思います。

あと、参考資料の11ページの(5)国際アート・カルチャーの街を演出する夜間景観の形成ということで、ここら辺もイメージ化し切れない。ここはどういう意味合いでこういう表現をされているのでしょうか。特に、足元から高層階へとつながる明るさや密度のグラデーションで都市を演出する大きな光の構造を形成しますとなっています。絵などが載っているとイメージを持てるのですが。

都市計画課長 今現在は、この夜間景観についてのものは、ここに記載があるものでしかありません。具体的な絵については、実際の計画が進む際に、作っ

ていくものと考えております。

会長 はい、どうぞ。

委員 こういう明るさを作っていくとすると、当然、様々な建物や道路の絡みなど、いろんなことが出てくると思います。

そもそも論で書くのは簡単かもしれませんが、具体化するということで、力を入れていかないと難しいのではないかなと思います。要は、どういうイメージを区が持っていつているのか。こういう景観審議会の中でも論議をされていて、それにどういう働きかけをしなきゃいけないのか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 具体的なものはありませんと申し上げましたけども、やはり池袋駅から広がる街の中で、例えば高層なビルがある中で、そこを人々が歩くところに、照明を使った演出などで街のにぎわいにつなげていく。そういう大きな効果もあると思いますので、照明計画も上手に使いながら街の魅力を高めていくことを考えているところでございます。

会長 よろしいですか。

委員 はい、ありがとうございます。

会長 資料第1号の11ページの文言の中に、「照明計画を誘導します」と書いてあります。これの主語は、豊島区でいいのでしょうか。それとも、エリアマネジメントとして、むしろ地域主体で作っていきますということで書かれているのでしょうか。

都市計画課長 基本的には、まずは区が誘導をすることになると思っています。その後、地域がどんどん主体的に計画を広げていつていただけるのが望ましいのと考えています。

会長 はい、分かりました。いずれにしても、照明は私有物件を照らすので、区が勝手にやるわけにはならない。いずれにしても地域との密接な関係を持ってください。それから、夜間というのは、建物の中の照明を外に見せるのと、外からライトアップで壁面その他を見せるのとがありますが、その両方の相乗効果だと思います。そういう意味では、区が最初の一步は踏み出すにしても、地域と連携して進めていただければなと思いました。

ほかいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 特に夜間景観のところまで踏み込んでいるこの景観形成の方針というの

は、かなり先駆的だと思います。夜間というのはにぎやかさも必要ですし、防犯上の問題、両方あります。いわゆる道路空間と沿道景観との一体となった公共空間と民間空間が共生して、防犯の問題、そして、にぎやかさを演出するというところで、非常に画期的だと思います。

あと、もう一つは、維持管理のことが、かなり突っ込んで書いていて、これも非常に画期的だと思います。普通、景観形成の場合は作ることにしか言っていないのですが、作ってからどうやって維持管理し、そのきれいな都市景観を維持するかがすごく重要です。この維持管理が重要であるということが、何カ所かに述べているというのも非常によろしいかと思えます。

それについては、今後、エリマネということを書いていますけど、これが東口全体の特別地区、区域全体、地区ごとに方針が述べています。それとの連携を取った総合的なエリアマネジメントをするためには、公共と民間との協力による体制が必要だと思います。

それで、質問ですけど、景観重要公共施設の中で、今回は南池袋公園が指定されています。それも結構だと思うのですが、東口の南北軸、いわゆる明治通りのびっくりガードから六ツ又の間は、豊島区の東口の顔です。交通量も歩行者滞留も一番多いところです。この区域が景観重要公共施設の中に入っていないのがどうしてなのか。おそらく、道路管理者が東京都ということもあるかと思いますが、やっぱり使う側にとっては公共空間です。そういう意味では、やっぱり南北のこの空間も、景観重要公共施設として重要だと思います。

都市計画課長 明治通りから六ツ又までの間が重要公共施設になっていないとのご指摘でございますが、ここにつきましては、環5の1号線があと5年ほどでできる予定です。それができた暁には、駅前から歩行者優先のまちづくりがぐっと進むと思います。その状況が変わった際には、重要公共施設への指定もにらんだ形で、今後検討していきたいと考えております。

委員 了解しました。

会長 自動車の流れが大きく変わると、街並みも、それから景観づくりの手法も大きく変わってくると思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。ほかはよろしいですか。

はい、どうぞ。

委員 今回のパブリックコメントが、それぞれ都市計画課含め行政情報コーナー、

区民事務所、図書館、区民ひろば、区のホームページということで、本当に様々なところにこの計画が提示されています。パブコメですから、置いてあった割には、2通、6件ということで、これしか反応がなかったと、私はそういう理解をしました。これについて、どう行政側は受け止めているのか。お聞きしたいなと思ったのですが。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 委員おっしゃるとおり、池袋駅東口という景観上重要な地域における景観計画の変更について、約1カ月パブリックコメントを実施した中で、2通のご意見しかなかったという点は、もっと意見をいただけるような働きかけや工夫があってもよかったかなと考えております。

会長 はい、どうぞ。

委員 ある意味、今東口からグリーン大通りに向かって、これ近所にお住まいの方、あるいはこの辺を通ってくる豊島区民にとっては、この今の状況でいわゆる満足をされているのか、あるいはそういったようなことで、いわゆる2通、6件ということで、非常に少なかったのではないかなというようにあるのですが、その辺はどうでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 そうですね。今回、こちらの変更ということでいいますと、やはり地区計画の変更とともに、やはり景観計画の変更もセットでやらざるを得ないという部分がありました。特に東口は、街が今大きく変わっており、にぎわいも以前と比べて大きく変わっているという部分がありますので、そういった中で、地区計画の変更や、景観計画の変更をお諮りさせていただいたわけがございます。

今、委員おっしゃられたとおり、満足されている区民の方も多いのかとは思いますが、やはり、こういった大きな変化のときでございますので、より多くの区民の方、住民の方に関心を持っていただき、意見をいただくことがやはり望ましいのかなというふうには考えております。

委員 じゃあ、これを最後にいたします。私、区議会議員になってから、かなり日数もたってしまったのですが、前からよく私が聞いているのは、グリーン大通りに面して、やはりビルが当然建っていますけれども、何となく路面店といいますか、1階で道路に面している店舗が少なく、事務所や銀行・生命保険会社といったところが多いです。金融機関を2階、あるいは

3階に上がってもらい、道路に面する低層部はそういった商売をやっていただけのような形になっていけば、さらにこの池袋がにぎやかな、非常に人通りの多い街になるのではないかと。私はよく若い頃に先輩から聞かされていたものですから。そのところの感覚というのは、今の行政にどうなのかという、ちょっと思いがあるのですが、いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今、委員おっしゃるとおりでして、以前も地区計画の中で、主要街路につきましては、そういった低層階も商業的用途にさせていただくというルールの中でやっていただいておりますけども、今後さらに建て替え等が進めば、そういった商業的用途に転換していただろうというふうには予測しておりますので、にぎわいを連続させるということを考えても、やはり、そういった街並みを誘導していくことが非常に大事な、大切なことだというふう考えております。

委員 じゃあ、結構です。ありがとうございました。

会長 どうぞ。

委員 景観計画そのものについては、とてもいいかなというふうに思っているのですが、その上で、解釈について、ちょっと教えてください。

この景観計画、参考資料の9ページに区域図があって、この中のグリーン大通り五差路交差点詳細図というのがあります。それで、これで、いわゆる東エリアと中央エリアの境界部分にグリーンの線が入っているかと思いますが、この線は、道路の中心線では必ずしもないと。グリーン大通り、サンシャイン60の通りのほう。これ、この図で言うと、北方に偏っていますよね。この図が正しいとすれば。これ、拡幅の計画もありませんから、道路中心線ではないと、うん。ここの部分がどう理解していいのか。

それから、パブコメのところで、たしかタカセという名称が出てきた。これは、この突起の角のところなのかと。それとは、別の問題なのかと。別の言い方からすると、パブコメのところで言うと、このタカセの話があったから、それを特定して、ここまでエリアに入れたのではないかという変な解釈、あえて変な解釈と言いますが、なるのですが、この緑の線は。どういう線なのかという、その解釈を教えてくださいということです。

グリーン大通り側でここの一画だけが中央エリアという分類に入ってい



ると。中央エリアと東エリアの違いというのは、先ほどもご説明ありましたけれども、あふれ出し空間を確保するように努めるというのが中央エリアのほうでしたよね、たしか。ですから、あ、中央エリアですね。ですから、サンシャイン大通りを入れて、左方と右側で規制が違ってくると。その分割するところは道路中心線ではなくて、北のほうに近いところということになっているので、これは何か意図があるのでしょうかというような質問が出たときにどうされますかということです。

都市計画課長 これは、変更なしの部分だということなので、特にそういう意図をもっているわけではないということです。建物に対する規制と言いますか、特に道路中心線というところを意識して定めているものではないということとでございます。

委員 そうすると、この緑の線は何ですか。これ、都市計画図書だったらば、この線が路側にあるのか、中央線にあるのか、反対側にあるのか、非常に大きな問題になりますので、少しこうずれているということは、3分の1だったら3分の1のところに出た理由というのがあるので、単に本当は真ん中でよいけれども、線がちょっとずれたというようなことだけだったらば、特に問題はないのですけども。そういう意味で、どう解釈すればいいのでしょうかという質問です。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 ちょっと確認しましたが、本来、真ん中でいいところをちょっと、まあずれているという、そういうところとございます。

会長 意向というか、考え方としては、道路中央であると。図面を少し修正しておいたほうがいいのかということでしょうか。

都市計画課長 はい。そういった形で、お願いしたいと思えます。

会長 今回の図の凡例にないグレーの部分という中央エリアと明治通りの間がグレーになっていますけれども、グレーの車線というのは、中央エリアではなく、この景観計画でいうと、どういう位置づけになっているのでしょうか。

はい、どうぞ。

都市計画課長 今回のグレーの部分は、中央エリアと駅前のところとダブルでかかっている部分ということです。

会長 明治通り。ダブルでかかっているという意味ですか。

都市計画課長 はい。そうですね。

会長 分かりました。こんな色になるのですか。了解しました。

ほかにもダブルでかかっているところがあるのですが、どちらの道路側をどちらのゾーンで見るかというふうに見なきゃいけないので、これ幅広いワンブロック分重なっているのです、両方の規制がかかるということになります。、例えばハレザのところは、区道側に面した通りについては、区道沿道の方針、それから明治通りに面しているところは、そちらの方針と、角にあるビルは両方配慮しないといけないという形になると思うのですが、この両方ダブっていて、グレーの色に変色しちゃったというところは、どちらが優先するかというの、あるのかないのか、というのはあるのでしょうか。

都市計画課長 どちらが優先というわけではなく、やはり両方尊重していただくというような形になります。

会長 ちょっと比較してみないと何が違うのか分からないのだけれども、分かりました。両方のいわば総和ですね、最大公約数的に方針を適用すると。はい、分かりました。ほかよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 一点だけ確認したいと思っています。屋外広告物の表示についてなんですけれども、21ページになります。

現在、特に、このグリーン大通り、今話がありました東エリアと中央エリアですけれども、現在、この突出広告とか、並木の高さを超える部分の突出広告、こういったことを控えていくという配慮事項がありますけれども、現状は、どのように区としては把握されているのでしょうか。こういう広告物、余り目立たないような気もするのですが、この辺は、どのように現状を把握されているかどうかですね。

都市計画課長 一定程度、広告がもちろんございまして、超えているこちらの物もあるというふうな認識はございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうしますと、今、屋外広告物法にある程度遵守しなきゃいけないという、先ほどの説明もございましたので、どの程度、この景観形成の中で推進していけるのかなと思ひまして、その法との関係もあります、どのように既存のそういった広告物に対して取り組んでいかれるのか、その点、

ちょっと確認したいと思います。

都市計画課長 基本的には、屋外広告物条例がございますので、その規定の範囲内でのもちろん掲出をしていただくというところが基本になってくるとは思います。そんな中で、こちらに書かれているような配慮事項について、協力を要請していくような、まあ、そんなことになっていくのかなというふうにはイメージしております。

会長 はい、どうぞ。

委員 その上で、今後、上に書いてありますけど、屋外の広告の看板については、集約の工夫をしていくとか、また、窓面の内側からの掲出というの、これも、ちょっと一部、私も見受けられるところがあるのですが、こういったことも調和に配慮していくということですけども、この辺をこうまたどのように具体的にはどんな感じでやっていくのか、ちょっと最後にお聞きしたいと思います。

会長 はい。

都市計画課長 例えば、窓の内側から貼るものにつきましては、通常規制にならないわけですけども、そういったものも掲出するものによっては、景観を阻害するような状況もあると思いますので、そういったのは、やはり、そういった景観に配慮した形での指導といいますか、そういうのも必要になってくるのかなというふうには考えています。

会長 よろしいでしょうか。

委員 了解です。

会長 じゃあ、どうぞ。

委員 すみません。小路界限について伺いたいののですが、美久仁小路と、この栄町通り、昭和から平成、令和と少しずつ変わってきていて、ここら辺の再開発に併せて、唯一残ってきた商店街、夜のお店が連なるところですけど、ここをどういうふうに区が誘導して、風情を残す横丁にしていきたいのかというのが、いまいち伝わってこないかなというのがあるのですけれども。ここを小路という認識というのは、どういう中で指定してきたのか、その辺のことも含めてお聞かせいただければと思うのですけれども。

都市計画課長 小路界限については、区のほうでいろいろ見させていただいた上で、やはりああいった昭和の風情とかを残すというところでしていくべきだというところで、今回指定をしているところでございます。

今後につきましては、道路が狭く、建築等についての制限等もある地域だとは思いますが、こういった風情が残るような形での誘導をしたいというふうに考えているものでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 この小路は、小路ということは理解できるのですが、商店街というエリアで考えると、この小路だけではなくて、表裏があるわけで、その辺の方針というか、そういうものを区がしっかりと持たないと、ここだけのエリアの人たちに何かを求めていくとか、こうしたほうがいいのかというの、なかなか伝えづらいし、商店街としたら、ちょっとやりづらいのかなというの、ちょっと考えました。

なので、今後、小路という小路界限という、界限なので、そこら辺の界限なので、ほかのところにもいろんな、例えば規制がかかってくるとすると、ちょうど南北のところにもかかってくるので、景観という意味では、ここ、注意深く整合性を取っていったほうが町会の人にも、お店の方々にも工夫を、どういうふうに工夫をしていけばいいのかというのを分かりやすく説明して、誘導していただければなというふうに思います。

都市計画課長 委員がおっしゃるとおりだと思います。本当に、ここ以外にこういう特徴的な、やはり地域というのは、なかなかないと考えております。どのように景観上保全していくのかも、地域の方々としっかり協議しながらやっていきたいに思います。

会長 よろしいでしょうか。

委員 すみません。いろいろ伺っていて、ちょっと思ったのですが、今回の計画の改定の問題で、一番大きいのは、やはり池袋駅東口駅前広場グリーン大通り沿道というところを池袋駅東口周辺景観形成特別地区というふうにした部分だろうというふうに、私は認識をしているのですが、これに対する背景というのは、池袋駅の東口、今どういうまちづくりをするか、タカセさんなんかみんな入って、あそこら辺のお店が今後のまちづくりの問題のところで、多分お話し合いをされているのだろうというふうに思うのですがけれども、併せて、グリーン大通り自体は国家戦略特区で、歩道空間でコーヒーを飲むとか、そういうようなものを設置が可能な状況を作ってきたと。で、その流れから南池袋公園にというので、あそこら辺、一体化した区の一つの方向性に対する姿勢があるのだろうというふうに思ってい

るのですけれども、そういう関係で受け止めていいのかどうか、ちょっとそこら辺に対してはいかがでしょうか。

都市計画課長 今おっしゃるとおり、これまで緊急整備地域の指定等もあり、ハレザ池袋の整備等々、豊島区として、国際アート・カルチャー都市を目指して、まちづくりを行ってきております。その中で、非常に地域の開発等々も、非常に活発化しているという中で、そういう町が変わるのを契機に地区計画の変更の見直し等を行ってきたという流れがございます。

その中で、やはり池袋東口、様々景観計画との整合が取れていない部分があったりしておりますので、そういうのも整合を図りつつ、さらにより良いまちづくりにつなげていくという観点で、今回、この改定を行っているという状況でございます。

委員 私、今回の景観計画の具体的な項目に関しては、本当に了解なのですが、けれども、例えばグリーン大通りのところ、あそこ、この何年間、ああいふ国家戦略特区の下に進めてきていると思うのですが、現実には、そう簡単にはいっていない。そんなにぎわいをあそこの歩道空間のところではないですよ、今のところ。そういう状況に対して、そうでない方向に、今回のこの改定は進めていこうという流れがあるわけですが、今のご答弁のようにね。

だけど、正直言って。私は、グリーン大通りのところは、やっぱり通過交通が非常に多いところだし、どちらかというと、やっぱり車道が中心になっている認識を持っています。そういう状況の中で脇に車がどんどん通っていて、そこで、歩道でコーヒーというのは、いまいちイメージが持ち切れなくて、やっぱりそういう感覚というのが、利用者の方もそうだし、それから住民の皆さんにとってもあるのではないかと思います。そういうようなところ、どういうふうにか変えていこうとしているのか。ちょっと、やっぱりそこら辺が今回の景観計画の変更とピタッとしな部分があるのですけれども、全体像を見たときに対してのお考えはいかがですか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 グリーン大通りの今お話ですけども、グリーン大通り、今、駅から出て来る人々、どういうふうにか街へ出ていってもらおうかというところを考えたときに、今まで南池袋公園や中池袋公園、ハレザ池袋などは、もう整備が終わっているわけですが、今後またイケサンパークが、防災公

園ができてくるというところになると、また、さらなる人に街を歩いてもらう広がりが生まれてきます。そんな中で、グリーン大通りというのは、一つの軸になってくると、中心になってくるという考えが区としてもございます。今歩道がという話もございました。区道の中でも、非常に歩道の広い通りということで、まさに池袋東口の顔ということでございますので、そういった道路をうまく整備して活用して、にぎわいを広げていきたいと考えております。

委員

最後にします。私、そういう方向が本当にいいのかどうかという点では、正直言って分からない部分がたくさんあります。今後、かなりの期間をかけながら、きっとお進めになるのかなという思いもありますので、その部分に関しては、それなりの慎重さと、それから現状との関係、それから池袋の駅の東口を出て、グリーン大通り、あるいは日の出通りにつながるようなところが、実際、地域住民との関係でどういうふうに活用されていくのかとか、活用しているのかとか、そういうことも含めて、ご検討いただきたいというふうに思います。

終わります。

会長

もう一件、報告事項があるので、そろそろ次の案件に移りたいのですが、よろしいでしょうか。

たくさん意見をいただきましたけれども、今日の諮問されている景観計画の変更で見ると、地区ゾーニングというか、区域割を変えて、それに対して定性的な基準というのがずっと書いてあるのですね。定量的なのは、色彩のところだけで、あとは、ほとんど定性的な、こういう方向でまちづくりをしたいというものです。例えば、強い規制をもってという話は、そもそもないわけですから。地域の皆さん、それから、ここ、テナントが多いという意味ではビルのオーナーさん、建物を持たれている方、そういう方の協力というか、連携してやる以外には、景観形成というのは成り立たないと思いますので、エリアマネジメントの一環というような言葉が時々出てきますけれども、まさにエリアマネジメント的な地域の展開の中に行政が一緒になって指導し、あるいは実現させていくということがもう基本だと思います。ぜひ、頑張ってください。この景観計画は実現するかどうかというのは、行政半分、地域半分という責任の分担になるかと思っています。

もう一つ、今回の基準に対して、地区計画と景観計画の整合性を図るといふことで、地区計画のほうにも場合によると、この改正した景観計画から入れなきゃいけないことが出てくるかも知れませんが、その辺りは、きちんと整合を取って、地区計画のほうも必要があれば整えていくということをお願いしたいなと思っています。

先ほど、壁面を少し後退して、歩道空間を広げるというような話もありましたが、それですと地区計画の中にどう盛り込むかという話になると思いますので、そこも整合を取っていただけるといいかなと思いました。

この計画としては、これで十分だと思うのですが、十分というか、これ以上書く必要はないと思うのですが、7ページのところに、屋根色というのが出てきて、勾配屋根という言葉が出てきます。これをちゃんと運用上、定義を定量的にしておかないと混乱するかなと思います。壁なのか、屋根なのかという区分は傾斜次第であれば、何度以上は屋根ですと、何度までは壁ですというようなことを少し基準化しておかないと、今後、この色彩を適用するときに難しい状況が出てくるかなという気がしました。今お答えがあるのかなのか分かりませんが、そこはきちんとしておいたほうが何か無用の混乱を招かないで済むのかなと思いました。それは今後の運用のルールとして作っておいていただいて、それが公示されていればいいのだらうと思います。

おおむね期待大にして、今後どうするのだというご意見が多かったかと思いますが、諮問ですので、お諮りしたいと思いますが、この景観計画の変更については、都市計画審議会としては了承する。今後しっかりと運営をしていただきたいという思いを込めて、了承するということ、よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 全員一致と思いますので、全員賛成で了承したということにとどめさせていただきます。よろしいでしょうか。

(はい)

会長 ありがとうございます。

答申案文というのはあるんですか。じゃあ、答申案文を配っていただきますので、それで確認をしていただいて、全員賛成で了承したという記録を残したいと思います。

(答 申 案 文 配 付)

会長            それでは、時間もあと少し、予定の時間 1 1 時半までということでしたので、急ぎますが、報告事項に移らせていただいでよろしいでしょうか。

                  それでは、答申案文配られましたら、そういうことでよろしくお願いたします。

                  それでは、報告案件ですが、「東池袋一丁目地区第一種市街地再開発等について」ということでございます。報告説明をお願いいたします。

再開発担当課長    再開発担当課長でございます。私のほうから、報告 1 についてご説明させていただきます。

                  資料につきましては、報告 1 資料第 1 号と参考資料第 1 号から第 4 号を用いてご説明させていただきます。

                  本地区の再開発事業につきましては、昨年 9 月 1 3 日の本審議会でも報告をいたしました。また、前回 3 月 2 6 日の本審議会では、書面配付でのご報告となりましたので、本日は資料に基づいて、本地区の都市計画の内容と、それから 3 月から 4 月に行った都市計画原案の公告・縦覧・提出された意見について、ご報告いたします。

                  初めに、報告 1、資料第 1 号を御覧ください。東池袋一丁目地区第一種市街地再開発等の都市計画決定についてでございます。

                  初めのところで、国家戦略特区第 1 7 回東京都都市再生分科会が開催されました。3 月 2 3 日、こちらは書面による持ち回り開催ということになっております。議題は、国家戦略都市計画建築物等整備事業（東池袋一丁目地区）でございます。

                  その後、都市計画原案の縦覧・原案に対する意見書の募集を行いました。こちらの公告が令和 2 年 3 月 3 0 日に国と区で行われまして、縦覧期間としては 3 月 3 1 日から 4 月 1 3 日、縦覧者数は 1 名になっております。

                  こちらの都市計画原案の区域内の土地所有者等に対しては、縦覧図書を全て郵送しております。

                  意見書の募集期間は、3 月 3 1 日から 4 月 2 0 日までの 3 週間でございます。いただいた意見書数は 1 3 通でございます。都市計画原案区域外からの意見書も 3 通来ております。後ほど、意見書の内容と区の見解について、ご説明させていただきます。

                  都市計画決定までのスケジュールでございます。本日 5 月 2 6 日の都市



計画審議会における報告を経まして、都市計画法第17条の公告・縦覧・意見書募集について6月上旬、6月2日から16日までを予定しております。

7月から8月に都市計画審議会において付議をさせていただいて、9月の東京圏国家戦略特別区域会議、それから国家戦略特別区域諮問会議を経て、都市計画決定の告示という流れを考えております。

なお、東京都の都市計画であります都市再生特別地区の都市計画変更については、9月に東京都都市計画審議会に付議されると聞いております。

それでは、都市計画の内容についてご説明したいと思います。都市計画の内容については、参考資料第1号、2号、3号をご用意しておりますが、第1号、2号は都市計画図でございます。お時間の都合もありますので、参考資料第3号に基づいて、ご説明をしたいと思います。

参考資料第3号をお取り出してください。東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画案の概要でございます。

1、地区の概要。2、まちづくりの経緯。3、地区の上位計画については、昨年9月に、簡単にご説明させていただきましたので、省略して説明させていただきます。

地区につきましては、位置図を御覧いただければと思います。池袋の東口の北側、明治通りの北側です。ハレザ池袋の北側のエリアとなっております。用途地域・容積率等の指定状況は、記載のとおりでございます。

地区の課題を御覧ください。土地・建物の状況、築30年以上を経過した建物が建物の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おります。また、大規模低未利用地が存在しているなどなど、老朽化した建物が増加しているという状況でございます。

2、まちづくりの経緯でございます。平成28年9月に第1回の勉強会が開催されまして、平成29年3月に準備組合が設立されました。本年の3月4日でございますが、東京都へ都市再生特別地区の都市計画提案がされております。

3、地区の上位計画については、記載のとおりでございます。後ほど、ご確認いただければと思います。

では、ページをおめくりいただきまして、計画の概要でございます。

まちづくりのコンセプト、4番を御覧ください。当地区の整備目標で

ざいますが、文化・芸術発信機能やフリンジ駐車場・バス運行拠点等の交通機能を備えた、文化・交流拠点を形成するという整備目標でございます。

それに基づきまして、開発整備の基本方針を三つ掲げております。国際アート・カルチャー都市池袋の魅力向上に資する文化・交流拠点の形成。2番目に、池袋のまちの広がりを生む歩行者優先の都市空間の形成に向けた基盤整備。三つ目が環境負荷低減への取組と防災機能の強化でございます。この整備目標と基本方針を踏まえた都市再生への貢献を定めております。色に応じて分けておりますので、上と対比させて御覧いただければと思います。

まず、ピンク色の四角が右側にはございますが、1、池袋の多様な文化を発展させ、世界に発信する文化体験施設とイベントホールの整備を行います。左上にいて、II-1、池袋駅からの連続的な「みどりのプロムナード」の創出。その下にいきまして、II-2、回遊を促すゲート広場・周辺道路の整備。それから、その右にいきまして、II-3で、公共的駐車場の整備。II-4で、まちを回遊するIKEBUSの運行拠点の整備。その下にいきまして、III-1、環境負荷低減に向けた取組と、III-2で、地域の防災力強化への取組を行っております。

右にいきまして、開発計画案の概要でございます。施設計画の概要、敷地面積としては約9,900平米、構造は鉄骨造の鉄筋コンクリート造です。階数は地上30階、地下3階。用途は事務所、文化体験施設、イベントホール、駐車場ほかでございます。建築面積は約8,000平米、建蔽率は80%、延べ面積は約14万5,000平米でございます。高さの限度は約180メートルとなっております。公共施設としては、区画道路、広場、歩道状空気を整備するものでございます。容積率の最高限度は約1,200%でございます。施設断面図のイメージと施設イメージパースは御覧のとおりでございます。

それでは、次の都市計画の内容に入っていきたいと思っております。3ページです。都市計画案の概要で、地区計画、それから次のページには、都市計画の概要の市街地再開発事業ということになります。この地区の都市計画につきましましては、先ほど申し上げました東京都の都市計画である都市再生特別地区と、豊島区で決めるこの地区計画市街地再開発事業の3本となっております。今日は、この地区計画と市街地再開発事業についてのご説明

となります。

新たに決定する都市計画としまして、東池袋一丁目地区地区計画でございます。地区計画の区域は約1.5ヘクタール、建築物の敷地面積の最低限度は2,000平方メートルです。

主要な公共施設の配置及び規模でございますが、下の計画図も一緒に御覧になっていただければと思います。

まず、道路でございます。区画道路1号というのが北側でございます。それから、区画道路2号、これは西側、区画道路3号が南側となっております。それぞれ拡幅するものでございます。

地区施設の配置及び規模です。広場としましては、西側の広場1号、南側の広場2号、それから、計画図でいう右側になりますけれども、2階、3階レベルのほうになります。広場3号ということで北東の部分に広場を整備、それぞれ新設するものでございます。

その他の公共空地としましては、北側と東側にそれぞれ歩道状空地1号、2号を申請するものでございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、市街地再開発事業の都市計画でございます。施行区域は約1.5ヘクタールでございます。公共施設の配置及び規模ですが、道路については、先ほどの道路と対応しております。幹線道路のほかに区画街路として、先ほどの3本の道路の拡幅整備。建築物の整備としましては、先ほど申しあげました建築面積8,000平米、延べ面積が約14万5,000平米で、主要用途が、事務所、文化施設、駐車場。建物の高さの限度は180メートルとなっております。

右側の計画図3というのを御覧いただければと思います。建物の配置が書いてあります。高層部180メートルという部分と、北側の低層部Aが30メートル、西側と南側が低層部Bで10メートルの高さの限度となっております。

それから左に戻っていただきまして、建築敷地の整備ですが、約9,900平米で、敷地内に2,000平米と900平米の地区広場をそれぞれ設置するものでございます。

それからハレザ池袋、池袋駅からの歩行者や緑のネットワークを形成する。道路境界からの壁面後退が記載されております。

9番に、今後のスケジュールでございます。先ほどご説明したとおりで

ございますので、後ほど、御覧いただければと思います。

また、その右側には、都市計画案の縦覧及び案に対する意見書の提出ということが記載されております。先ほど、申し上げたとおり6月2日から16日の間に行う予定となっております。

計画についての説明は、以上でございます。

続きまして、参考資料第4号をお取り出してください。東池袋一丁目地区都市計画原案の公告・縦覧・意見書提出の概要でございます。都市計画の原案の公告・縦覧の概要については、記載のとおりでございます。意見書の提出ということで、(2)で書いてございます。3週間行いまして、意見が13通、その内訳としましては、賛成意見が11通、反対意見が2通、区域外からの意見が3通となっております。

では、お時間の関係もあるので、主要なところをご紹介しますと思います。ページをおめくりください。3ページでございます。都市計画全般に関する賛成意見でございます。

まず、まちづくりに関する賛成意見数が11件来てございます。左側の下から4行目を御覧ください。池袋駅周辺はハレザ池袋の開業などで活性化しているので、当地区も乗り遅れないように、早急に再開発を進めて機能の更新を図るべきだと思います。地区内だけでなく周辺がにぎわう貢献も合わせて計画しているので、ぜひ行政としても後押ししてもらいたい。

その次が、広場の整備や周辺道路の拡幅なども計画されており、歩行者に優しいまちづくりにもつながるのではないかと思います。池袋が魅力ある都市であり続けるために、池袋らしさを維持しつつ、再開発で新しいまちづくりを推進してもらいたいというものでございます。

5ページに進んでいきまして、同じく賛成意見でございます。二つ目のブロックです。池袋駅前公園の再整備によって、周辺にも良い影響が出ると思うので、ぜひスピード感を持って進めるべきだ。防災備蓄倉庫の整備など、地域の防災力を高める施設が計画されているので、早期に実現してもらいたい。広場やイベントホールの整備によってにぎわいが生まれ、新しい人の集まる場所として、街の魅力向上につながると思うので、実現に向けて進めてほしいという意見でございます。

では、3ページにお戻りください。区の見解でございます。前半部分は、上位計画について記載しているので割愛しまして、3ページの右下の下か

ら3行目、これを踏まえてということで、上位計画を踏まえ、本地区では、周辺道路の美装化や池袋駅前公園の再整備を行うとともに、本地区におけるエリアマネジメント組織のにぎわいづくりの活動などを行うことで、池袋駅周辺における歩行者ネットワークの強化を図るとしています。これに合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共的駐車場・駐輪場や電気バス運行拠点等を整備することで、歩行者中心のまちづくりを推進していきます。

また、池袋駅やハレザ池袋などの近接する立地特性を生かし、業務・文化・芸術・交流等の多様な機能を集積するとともに帰宅困難者対策など、防災対応力の強化を図り、東京の国際競争力の強化に資する国際性豊かにぎわいのある拠点の形成に貢献する計画としております。

続いて、5ページにお進みください。左側に意見、環境・防災に関する賛成意見が7件ございます。三つ目の段落です。当地域は老朽化したビルが多いので、再開発によって建物を更新し、防災力を高めていくべきだと思います。特に災害時には、池袋駅周辺に大量の帰宅困難者があふれることが予想されますので、避難場所などを備える本計画は、なるべく早期に実現することが重要だと思います。

ということで、かなり土地の未利用ですとか、建物の老朽化についてのご意見が多くあったと思います。

それに対する区の見解でございます、5ページの下2段落目でございます。本計画では防災対応力強化に向けた取組として、一時滞在施設や池袋駅周辺の帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を整備するなど、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能の強化に寄与する計画としていますという回答でございます。

続いて、6ページにお進みください。左側の真ん中辺りです。都市計画手続に関する賛成意見が3件ございました。一番下、今般新型コロナの流行で今後、困難な状況下におかれるかもしれませんが、我々の思いを完遂させていただけるよう望みますということでございます。

これに対する区の見解でございますが、右側を御覧ください。一段落目です。都市計画の手続については、関係法令にのっとり適切に行い、着実に市街地再開発事業を推進していく考えですということでございます。

続いて、7ページにお進みください。都市計画全般に関する反対意見で

ございます。最初にまちづくりに関する反対意見が3通来ております。ちょっとかなり長い文章ですので、ご紹介がなかなか難しいんですが、最初の意見の5行目辺りですか、またという文章がございます。また、池袋駅前公園の整備について、池袋駅前公園の周辺環境は連携のための歩行者地域にふさわしいとは言えず、当該地への直接接続もない池袋駅前公園を整備することは疑問に思いますというご意見。

それから、下のほうには、IKEBUSの運行拠点についてのご意見です。一番下の下から2行目です。運行拠点ありきの建物の建築計画を承認することは、行政にとってもリスクがあると考えますというご意見でございました。

区の見解としましては、右側を御覧いただきまして、上位計画について二つ段落があって、その真ん中より下辺りですか、これらの上位計画を踏まえということですので。本地区では、計画地内のみどりの丘と池袋駅前公園の再整備により、計画地までの連続した緑豊かな潤いのあるみどりのプロムナードを創出していきますということで、駅からの緑の件を記載しております。

また、その下から6行目でしょうか、これに合わせということですので。土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共的駐車場・駐輪場や電気バス運行拠点等を整備することで、歩行者中心のまちづくりを推進しますということをご意見を区の見解として記載してございます。

続きまして、8ページでございます。左側に都市計画手続に関する反対意見が2件来ております。この時期、コロナの関係で、ちょうど縦覧期間が重なってしまったということ、時期的にどうなのかということを書いてございます。

区の見解としましては、8ページの右側の真ん中を御覧ください。本地区では、地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われ、今般、再開発準備組合から東京都及び豊島区に市街地再開発事業を前提にした都市計画の提案が行われました。一つの段落を飛ばしまして、ご意見のあった都市計画原案の縦覧期間及び意見書提出期間は、国家戦略特別区域法第21条第6項などですね。あと、豊島区まちづくり推進条例等で記載されております、都市計画原案の縦覧期間は公告の翌日から2週間、意見書提出期間は公告の翌日から3週間と定められております。これらの関係法令にのっ

とり適切に行ってきたというものでございます。

また、都市計画原案の手続については、新型コロナウイルスの問題にも配慮しまして、区域内の権利者に都市計画原案の図書及び説明資料を郵送しました。また、ホームページのご案内等も行って、通常よりも丁寧な対応を講じているところでございます。

続いて、9ページの左側の真ん中より下です。準備組合対応等に関する反対意見数が3件来ております。内容につきましては、権利変換ですとか、補償、代替地の話でございます。

したがって、区の見解としましては、9ページの右側の一番下、また以降でございます。本計画の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令にのっとり、透明性や事業性を確保しながら適切に取り組み、計画検討の深度化に合わせて、関係権利者への補償や権利変換等についての具体的な提案、協議等を行っていく予定です。豊島区としては、引き続き、再開発準備組合が権利者と協議を行うよう指導を行っていく考えですということを記載しております。

続いて、10ページの左下、区域設定に関する反対意見でございます。こちらは個別利用区の設定ですとか、代替地の話が書いてございます。

こちらについての区の見解でございます。10ページの右下でございます。当地区では、平成29年3月に再開発準備組合が設立され、関係権利者の合意形成を図りながら、まちづくりの検討を重ねてまいりました。本計画は、このような経緯を踏まえ、当地区のまちづくりの目標や方針、公共施設や建築物の一体的整備の必要性を検討した上で、地権者の意向や合意形成の状況を総合的に勘案して、今回の地区計画や市街地再開発事業の区域が設定されていますということで、ご説明をさせていただいております。

続いて12ページを御覧ください。こちらは都市計画原案区域外からの意見書ということでご紹介をしております。後ほど、ご確認いただければと思います。

雑駁ではございますが、私からの説明は以上でございます。

会長

時間が少し押していますけれども、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見があれば承りたいと思います。なるべく簡潔にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか、はい。

委員 本当に時間の関係があるので、一部だけ伺いたいと思います。

一番気になったのが公告・縦覧・意見書提出に対して、区の見解です。今日初めてここで見たものですから、中身的には、今後また読ませて頂きながらと思っているのですけれども、オフィスビルだけでどうなのかと、自分たちの住まいとの関係とか、やっぱり地権者の方はそういう思いってすごくあると思います。区がどういうふうにお考えになっているのかをお尋ねしたいのですが、今もう完成するハレザ池袋はオフィスビルという認識を持っているのですが、どのくらいの規模なのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 こちらの建物の規模は、延床で14万㎡以上面積がございます。オフィスとしましては、約10万㎡以上ということになります。この建物自体が基本オフィスビルでございまして、低層部には文化体験施設や、イベントホール等が入るものでございますので、ほぼオフィスということでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 要するに、ハレザ池袋と連動させてというのが、今回の計画の一つの核になっていると思います。ハレザ池袋でのオフィスビルがある中で、今度の計画でもオフィスビルにする。そこら辺の需要というのは、区としてはどういうふうに見ていらっしゃるのですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 最近、ダイヤゲート池袋ですとか、ハレザタワーですとか、オフィスができているところでございます。ハレザタワーも直近の状況でいいますと、入居率かなり高いということで確認しております。このエリアについては、もともとオフィス街でありました。現状、低未利用な土地にはなっていますが、もともとオフィスが多いエリアだとは思っております。

今後の需要の予測は、なかなか難しいところはございますが、このビルのオフィスが、ワンプレートが1,000坪を超えるような非常に国際競争力に資するような規模のオフィスということですので、一定のニーズはあると考えております。また、地上30階ということでございますので、超高層とも違うと思います。池袋駅からの距離も考えましても、相当程度のニーズはあるのではないかと考えております。

会長 はい、どうぞ。



委員 分かりました。今、区はそういう見通しを持っていることの認識をしました。

それと、意見書の中で、今再開発をやっているC地区との関係も含めて、やっぱり地域的には、大変利便性が担保されていて、生活をする上でもいい状況がありますよね。今回の再開発との関係になってくると動かさざるを得ない。そこら辺の要求が意見書の中には結構入っていたなと思います。C地区なんかでも代替地を提供してほしいとか、ここで商売をしていきたいという切実な声が出ていますけれども、なかなか、それに対する対応は難しいなと、傍で見ていると思います。今回の意見書でこういうような要望が出されている部分に関して、誠心誠意やりますという姿勢はあるにしても、現実的にどういう見通しを持っていらっしゃるのか。いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 委員ご指摘のとおり、例えば、代替地を求めるような場合ですと、出物なので、確かに条件が折り合わない、ずっと折り合わないわけです。地権者さんが権利変換ではなくて、代替地をお求めということであれば、それは丁寧にお話を聞きニーズを伺って、立地ですとか、建物の規模ですとかをよく聞いた上で、代替地のあっせんなどをするように準備組合には指導しているところでございます。

委員 準備組合がというか、最終的に組合が設立されれば組合だし、ここは、住友さんが核になるわけですから、住友さんのところでの対応が出てくるのでしょうけれども、やっぱりある見方をすれば、区のこういう大きな方針に基づいて、ずっと豊島区に住んで歴史を作ってきた人たちが出ざるを得ないという、そういう状況が見られるのも再開発の一つの特徴だろうと思います。

それで、やっぱり計画、特に今回東京都の土地再生だとか、それから、国家戦略特区絡みの部分がばさっとあるわけで、こういう状況の中でこそ、私は、その地権者さんたちの切実な声に対しては、区ももっと構えて対応することが必要なんじゃないかと思っていますが、改めてお聞きします。いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 もちろん、地権者さんのいる第一種の市街地再開発事業でございま

すので、地権者がいる事業でございます。区としましても、地権者さんが納得して事業は進めていくように支援していきたいと考えております。

会長 ありがとうございます。ほかよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 一点、お聞きしたい。先ほど、景観の話もあったのですが、ここは、景観特別区域に入るわけですね。清掃局の煙突とか、サンシャイン60、ハレザ池袋、そして、新庁舎も含めて、かなりランドマークとなる建築が増えているわけですね。そういったところ、先ほどの景観の特別区域ということで、個別の基準はやっていくのだけど、全体としての顔になるわけです。駅前周辺のランドマークとしての景観シミュレーションというのをどう考えているのでしょうか。私はずっと池袋にいて、清掃局の煙突がやっぱり気になります。庁舎の建物はグリーンで覆って、すごくランドマークとしても象徴的でいいのかなと思いますけど、全体のランドマークとしての捉え方、そういうものを全体でどういうふうに、この再開発が考えているのかをお聞きしたいと思います。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 池袋も数十年前に比べると、かなり高層ビルが増えてきています。マンションも含めて、高層ビルが増えているということで、スカイラインの形成については、かなり配慮しております。現状、東池袋駅周辺に、高層マンションだとか、ビルが集中しているわけです。このエリアを少し離れますけれども、将来的に池袋の東西で再開発が起こるようになれば、また新たなスカイラインの形成ということになります。このエリアにつきましては、ハレザタワーですとか、清掃工場の煙突ですとか、そういったものがありますけれども、この周辺に配慮した景観という点では、ガラス張りを基準として、格子状の景観にしておるわけです。周辺の開発もそうですし、周辺への圧迫感を与えないような景観に配慮した計画となっています。

委員 それ全体のシミュレーションはやられたのですか。

再開発担当課長 全体のシミュレーションというのは、今あるものの中でバランスが取れるような建物ということで、シミュレーションはしているということでございます。

会長 よろしいでしょうか。

委員            せっかくのランドマークになるのであれば、やっぱり調和とアートですね。シンボルとしての、ランドマークとしてのデザインを少し考えていただきたいと思います。

会長            ほかよろしいでしょうか。

今日、報告をいただいて、意見書の話が中心になったかと思います。聞き逃したのかもしれませんが、今後のスケジュールを報告していただけますか。

再開発担当課長    報告1の資料第1号を御覧いただけますでしょうか。こちらの下の部分に、都市計画決定までのスケジュールがございます。今後、今日の審議会での報告を踏まえて、6月上旬から都市計画法17条の公告・縦覧・意見書募集ということでございます。7月から8月ぐらいに改めて都市計画審議会で付議させていただいて、その後の都市計画の国家戦略特区の流れに乗って、都市計画決定という流れで考えております。

会長            よろしいでしょうか、はい。

委員            実務的な話なのですが、都市再生法との関係で、東京都のほうでも、公告・縦覧、公告縦覧があるかなと。9月ぐらいに都市計画決定という。豊島区の6月上旬の公告縦覧というのは、これは何についてなのか。地区計画と地区市街地再開発事業についてですか。

会長            はい、どうぞ。

再開発担当課長    はい。委員ご指摘のとおりです。

委員            分かりました。すみません。そういう場合、基本的に法的な根拠からすると、都に意見をするのであれば都、それから、事業に対しては区に、両方それぞれ独立したものだということですね。

会長            こちら側から意見を出すという意味では独立していると思いますが、内容的には連携していないといけないのですよね。

再開発担当課長    今回の都市計画が国家戦略特別区域の手続なので、形式的には国家戦略特別区域会議が決定するようなものなので、窓口は東京都であったり、区であったりしますが、結果的には一つに合算して、整合の取れた内容の都市計画となります。

なので、掲出も窓口としては東京都に出したり、国に出したりということもありますけれども、結局は一つに重なっての都市計画ということになります。

会長 よろしいでしょうか。

委員 そうすると、国家戦略特区に関する理由書というのが、東京都の関係で都市再生が出ていますよね。それから、市街地再開発事業と地区計画。これ一つ一つが国家戦略特区ということで、やっていることは一つですから中身は同じかもしれませんが、形式的には独立しているものかなという認識を持っているのですが、そんな感じでいいのでしょうか。

再開発担当課長 それぞれ都市計画審議会、都は都で再生特区はやりますし、区は区で地区計画と再開発事業をやりますので、それは、それぞれの別と考えていただいても結構です。

会長 国家戦略特別区はその会議で決めるけど、この計画の中身は向こうが決めるわけではないので、手続的に国家戦略特区に足り得るかということを決めるわけですから、むしろ、区が中心になってやって、リードしていただかないといけないのだと思います。先ほどの景観計画もあり、それから東池袋東区域、あるいは池袋駅周辺エリア、そのまちづくりをいろいろと区のほうで考えて、いろんなプランも出ているわけですので、その中にどういうふうに位置づけて回遊性を高めるのか。あるいは、業務というある意味では池袋の新しい側面を創り出すというようなことも含めて、まさに豊島区としての戦略的な思い入れがあるのであれば、それを出していくことも大事かなと思います。付議となってしまうと余り意見が出せないかもしれませんが、なるべく機会は得てやってください。

よろしいでしょうか。

(は い)

会長 はい。

それでは、以上報告ということですので、もし何かご質問等あれば、個別に、また事務局のほうにお伺いしていただければと思います。

それでは最後に、事務局より連絡事項がありましたらお願いしたいと思います。

都市計画課長 お疲れのところ、申し訳ございません。少しだけ最後、事務連絡でございます。

事務局より、部会の設置についてご説明をさせていただきたいと思っております。今年度は、都市づくりビジョンの部分改定も予定されておりまして、今回も継続という形で都市づくり専門部会を設置させていただきたいと思

います。部会の内容及び委員名簿につきましては、机上に配付させていただきました部会の設置案の資料をご確認いただければと思います。

最後に、次回の都市計画審議会でございますが、8月頃の開催を予定しております。別途日程調整をさせていただきますして、開催通知をお送りいたしますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長 それでは、連絡事項ということで、よろしいでしょうか。

中井委員は、こちらの部会のほうもよろしくお願いいたします。

それでは、以上で終わりにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、第189回豊島区都市計画審議会を終了とさせていただきます。非常に熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。今後のまちづくりにたくさん意見をいただきましたので、参照して、区のほうで頑張って取り組んでいただければと思います。

では、どうもありがとうございました。

(閉会 午後0時00分)

<p>会議の結果</p>	<p><u>諮問116</u>  豊島区景観計画の改定について  <u>報告1</u>  東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等について</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><u>諮問116に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 豊島区景観計画の一部改定について</li> <li>・参考資料第1号 豊島区景観計画一部改定（案）</li> <li>・参考資料第2号 豊島区景観計画の一部変更に関するパブリックコメントの実施 結果について</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 東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画決定について</li> <li>・参考資料第1号 東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業 都市計画図書一式</li> <li>・参考資料第2号 東池袋一丁目地区地区計画 都市計画図書一式</li> <li>・参考資料第3号 東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画案の概要</li> <li>・参考資料第4号 東池袋一丁目地区都市計画原案の公告・縦覧、意見書提出の概要</li> </ul>
<p>その他</p>	