

会 議 録

| | | |
|------------------|--|--|
| 附属機関又は 会議体の名称 | 第183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31年3月25日 月曜日 18時00分～19時35分 | |
| 開催場所 | 豊島区役所9階 第二委員会室 | |
| 議 題 | 報告1 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 報告2 区域マスタープラン及び豊島区都市づくりビジョンの改定について 報告3 東長崎駅北口周辺地区まちづくりについて | |
| 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 池邊このみ 駒井清二 楠本悦子 渡邊裕之 服部洋司 外山克己 竹下ひろみ 高橋佳代子 辻薫 渡辺くみ子 森とおる 山口菊子 藤本きんじ |
| | 出席者 | 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 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6時00分)

都市計画課長 皆さんおそろいですので、始めさせていただきますと思います。

本日は、年度末の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。

人事異動について、ご報告をさせていただきますと思います。新たに池袋警察署長に就任されました劔持一弘様でございますが、本日は欠席となっております。どうぞよろしくお願いいたします。

豊島区のほうで、ご紹介がまだおくれていましたが、呉副区長が今年の7月に就任をされておりますので、本日はご挨拶を申し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。

副区長 副区長の呉でございます。今、紹介がありましたように、私は今年の7月に着任をさせていただきました。その後、この都市計画審議会を開催していただいておりますけども、予定がどうしても合わずに、ご挨拶もできず大変申しわけございません。また、この遅い時間に、お忙しいところお集まりいただきまして、どうもありがとうございます。

着任しましてから、都市計画を含め、まちづくりを担当しております。豊島区の最近の近況なども含めて、少しだけお話をさせていただきますと思います。

豊島区は、5年前に消滅可能性都市に挙げられたことをきっかけに、いろいろとまちづくりの政策を立て直しまして、特に、文化を基軸にしたまちづくりや、女性や子供たちに優しいまちづくりということに力を入れております。特に今年は、いろんな面で多くの行事や事業が重なるような年になっておりまして、まさに豊島区の新しい時代を迎える年になっていると感じております。

文化におきましては、東アジア文化都市2019という、日中韓の、国際間の国家的な文化交流事業の日本の代表都市に豊島区が選出されまして、今年の2月1日に参加国の関係者が集まりまして開催式典を開催させていただきました。今年の11月まで、1年間にわたりまして、100を超える多彩な文化交流イベントを区内の各地で開催して、国内外からのお客様に来ていただいて楽しんでいただく取り組みをしております。ハードの整備につきましても、これまでいろいろと準備をしてきた事業がちょうど完成する時期に重なりまして、この庁舎は4年前に完成いたしました。

の後の跡地の開発が今進みまして、複合ホールとオフィスを中心にした開発でございますが、跡地の前にある中池袋公園の再整備も含めて、ことしの11月にプレオープンをします。今、建物のほうも大分建ち上がってきてまして、外観は見ていただけるようになりました。

それから、池袋西口のほうにつきましても、西口公園、これは東京都の芸術劇場の隣にある公園でございますが、これが屋外で演劇やコンサートができるようなしつらえを持った文化の発信拠点となるような、これまでにない公園として今リニューアルの整備をしております。これも11月にオープンをする予定で、屋外で、区内外の皆様にも、身近に、気軽に、文化にふれあっていただけるような場所として整備いたします。

それから、造幣局の跡地、ここも、これから防災公園の整備に着手いたします。来年の春ごろには完成する予定で整備いたしまして、もちろん災害時には防災の拠点となるような設備の整備もいたしますし、平時には、多くの方々に楽しんでいただけるような公園として整備いたします。また、これら公園を中心に、池袋のまちを広げたいと思っております。公園をつなぐように、電気バスの運行もことしの11月からスタートするというので、さまざまな事業に取り組んでいるところでございます。

一方、区内の各地に広がっております木造住宅密集地域、いわゆる木密地域につきましても、これまでも、かねてから区としましては、中央公園の整備であるとか生活道路の整備、あるいは不燃化のための老朽住宅の除却とか建物への助成、あるいは共同化の支援をしてまいりましたし、これからも一層取り組んでいきたいと思っておりますが、いずれにしても、こういった個々の事業を進める上では、それぞれのマスタープランをしっかりとつくり、それに沿って進めていくということが大変重要でございます。本日、報告事項は3点でございますが、池袋駅周辺の地区計画の見直しや、豊島区の都市づくりビジョンの改定、これは大変重要な計画だと思っております。また、密集市街地の関係でも、今、東長崎駅北口では、地権者の方々が共同化の勉強会、計画づくりに取り組んでおりますので、そういった報告をさせていただきます。

いずれにしても、忌憚のないご意見をいただきまして、今後の豊島区を一層安全安心で、また賑わいのあるまちづくりにしていきたいと思っておりますので、ご指導いただきたいというふうに思います。

大変遅い時間になりまして恐縮でございますが、よろしくお願いいたします
ます。

都市計画課長　ここで、呉副区长におかれましては、次の公務がございますので、退
席をさせていただきます。

副区长　どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長　事務局からは以上になります。

次からの進行を、中林会長、よろしくお願いいたします。

会長　それでは、第183回豊島区都市計画審議会を開会します。議事日程に従っ
て進行してまいりたいと思います。まず、委員の出席状況について、事務
局より報告をお願いします。

都市計画課長　本日の欠席でございます。定行委員、小泉委員、高橋直人委員、剣持
委員より、事前に欠席の旨、ご連絡をいただいております。また、長倉委
員より、遅れて見えるということで、ご連絡をいただいております。

したがいまして、本日の審議会でございますが、委員の半数以上の出席
をいただいているということでございます。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ということをご報告させて
いただきます。

以上でございます。

会長　ありがとうございます。本日、定足数は足りているということで、審議会は
成立でございます。

それでは、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　先ほど、呉副区长の話もございましたが、本日の議事でございます。

報告案件、3件を予定しております。

1点目「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」、
2点目「区域マスタープラン及び豊島区都市づくりビジョンの改定につい
て」、3点目「東長崎駅北口周辺地区まちづくりについて」の3件でござ
います。よろしくお願いいたします。

会長　それでは、本日、都市計画審議会への傍聴希望はございますでしょうか。お
知らせください。

都市計画課長　審議会の公開でございます。本日は、傍聴はございません。

会長　原則公開ということでございますけれども、本日は傍聴の方がおられないと

いうことで、このまま進めさせていただきたいと思います。

それでは、初めに報告1です。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の説明をお願いいたします。

都市計画担当係長 都市計画担当係長の山口でございます。私のほうから、報告1、資料第1号についてご説明させていただきます。

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説明会を1月15日、IKE・BIZで、1月16日、センタースクエアで、それぞれ夜間に開催させていただきました。初日は約260名、2日目が約170名の参加を得ております。主なご意見ですけれども、地域で一律に制限するのか、地域の特性に合わせて区域を分けるのか、風俗等に対する規制の強化について、西口再開発との関係性について、現状の建物についても規制がかかるのか、この地区計画による収用はあるのか、対象範囲が広いいため、住民の意見を十分に聞き丁寧に進めてほしい、形態・色彩・意匠について、サインや色彩等を全て統一しなければいけないのか、木密地域の課題解決が優先ではないか、壁面後退した敷地の扱いについて、敷地が小さい場合でも壁面後退は適用されるのか等のご意見をいただきました。その後、2月5日から2月20日にかけてアンケート調査を行いました。アンケートの配布に関しては、地区計画の新たな区域全体を対象にポスティングと、登記簿謄本から洗い出した地権者について郵送と、二つの方法で行っております。対象範囲は右の図のアンケート配布対象範囲でございます。配布の枚数ですけれども、居住されている方または営業されている方へのポスティングは約8,000通。土地または建物を所有されている方への郵送は、約4,000通でございます。回答状況は、約1,000通の回答があり、現在、結果の取りまとめ等を行っております。今後のスケジュール等ですけれども、本日の審議会に報告をさせていただいた後、今年の7月に都市計画審議会へ報告と地区計画のたたき案に関する説明会の開催、9月に都市計画審議会へ報告、都市計画原案の説明会、公告・縦覧、意見募集を行い、11月に都市計画審議会へ報告をして、都市計画案の公告・縦覧、意見募集をいたします。そして、来年の1月に審議会で付議をさせていただきます。都市計画決定をしたいと考えております。

以上です。

都市計画課長 補足をさせていただきます。今回の見直しの報告は、昨年の12月の

第182回都市計画審議会では報告をいたしましたものの追加の報告という趣旨でございます。

また、事務局の不手際で大変恐縮でございますが、事前の資料の確認のほうをさせていただいておりませんでしたので、資料の確認を今、できればさせていただきたいと思っております。

事前に配付している資料と席上に配付している資料がございます。席上配付については、報告2の資料第1号「都市計画区域マスタープランの改定について」、それから報告3の資料第1号「東長崎北口周辺地区まちづくりに関わる今後の取組み」についてでございます。こちら、ご確認いただきたいと思います。また、事前配付資料をお持ちでない方も、お申し出いただければと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

会長 それでは、報告1について資料1の説明がございました。あと、参考資料1号、2号、3号がありますが、これは、まず資料1について皆様からご質問等を伺ってからということでしょうか。それとも今から説明でしょうか。

都市計画課長 参考資料については、参考ということで見てくださいと思います。あえて説明はしない予定ではございます。

会長 はい。わかりました。

それでは、参考資料は特段、今、説明はしないということですので、それも含めまして、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。どうぞ。

委員 地元の方から、この地区計画についてご意見を伺っています。それで、これだけ、今回もアンケートで約1,000通の回答があったということなんですけれども、やはり、この手の説明会にしてはすごく参加者も多くて、やっぱり直接利害にかかわるといえるのか、ご自分のところの建物をどうやることができるのか、今、自分が計画している建物が建てられるか建てられないかの瀬戸際みたいな形でご相談を受けたりもしているんですけれども、そういう意味では、きちんと地区計画の位置づけとかを含めて伝わっているのかどうかというと、私、お話を伺えば伺うほど、ちょっと違うんじゃないかなと思うようなところもいっぱいあるんですけれども、その辺で十分な説明ができていないのかどうかというところを、ちょっと確認した

いんですけど。

都市計画課長 今回の説明会、それからアンケートについて、我々の想像以上な反響だったというふうに認識をしております。新たにかける地区計画というよりは、変更ということではございますが、それにしてもわかりづらかったというところ、あるいは、近隣で、特に西口なんかは再開発のお話が出ておまして、再開発をやるんじゃないかという認識でいらっしゃった方もたくさんおりました。先ほどスケジュールについて説明をさせていただきましたが、当初は、今年中に付議ということを目的としておりましたが、もう一度説明会を開いて、もう一度皆さんのご意見を踏まえて、それから都市計画手続に入っていきたいと思っております。反響が想像以上だったこと、それから、理解が十分にされていないということは、私ども認識しておりますので、手続を少し慎重に、丁寧にやるように変更したところでございます。

委員 区域も、再生緊急整備地域をそっくりそのままというふうに言われていますけれども、例えば、補助172号線西池袋道路で既に開通をしているところだから、かなりセットバックをされたりして、道路に土地を提供した方なんかもこの区域に入っちゃっているものですから、従来とどうなのかということも含めて、そもそもの、なぜこの地区計画かという、やっぱりその辺のところ、余りにもご自分の利害とかかわってくるから、ご自分の土地の建築制限がかかるということで非常に不安に思っている。それから、その地域の地区計画は、緊急整備地域というふうに初めから決まっているわけなんですね。

都市計画課長 地区計画の範囲と緊急整備地域の範囲は初めから決まっているという話ではないんですね。今回、一部地区計画のラインと緊急整備地域のラインを合わせたところがあるというところですので、全く一緒というわけではございません。

それから、地区計画の趣旨ですが、行政が一方的に決めるという話ではなくて、皆さんのご意見を聞いて、共通の認識のもとで決めていくまちづくりのルールですので、丁寧にこれからもやっていきたいと思っております。

委員 ぜひ丁寧なご説明と、やっぱり、地区計画が一体何のためにあるのか、どういうものなのか、それから今までのさまざまな都市計画道路だとか、再開発もそうですけれども、そういうものとの関連も含めて、やはり丁寧な説

明をしていただかないと、本当に、かなり驚いているというか、皆さん、そういう、どうなっちゃうんだろうという、緊急整備地域ということは、つまり重なるところが多いところ、それなりの土地の評価もあるところですから、それなりの収益性のある建物が建てられる場所というのもありますから、余り、緩和と制限と両方、地区計画ってあるんだけど、制限が余り強くなると、地権者としてはなかなか理解できないというところもあるし、その辺のところの基本的な説明は、やっぱり物すごく丁寧にさせていただかないと、みんなで決めていくって、ある程度、説明会をやって積み重ねていけば、その方向で大体決まっていくことになりますから、全く根本から覆るということはないですから、やはり丁寧な説明をぜひ、きちんとやっていただきたいということだけは要望させていただきます。

会長 よろしいでしょうか。どうぞ。

委員 私、2日間、傍聴をさせていただいたのですが、やはりすごい人数で、圧倒されたというのが率直な感想です。それで、やっぱりご発言の方々にとっては、この地区計画がどういうイメージになっていくのかとか、みずからの財産、これから建てるんだけど、ここはどういうふうになるんだろうかとかという、そういうような、本当に具体的なお話が出たりとか、あるいは、商店街という街を形成している中で、まちづくりというのは、特に商店街なんかは、画一化されるんじゃないかと、いろいろなものがあるいいんじゃないかと、そういうようなご発言なんかもあって、印象的な部分もあったんですけども。一つ伺いたいのは、イメージとした参加者が圧倒的に西池袋の方が多かったように思うのですが、ここら辺はどうなんでしょうか。東池袋地域の方なんかのご参加というのもあったんでしょうか。

都市計画課長 説明会は2回に分けて開いております。1回目がIKE・BIZですので西口のエリア、当初100名ぐらいを想定していたのですが、260名もの方に来ていただき、資料もなくなった状態でした。それで、2日目が庁舎1階のセンタースクエアで、170名、やっぱり多かったのかなと思っております。西口のほうが圧倒的に多かったというのは、やっぱり西口の開発が余りにもアナウンスされている、周知されているところがあり、次は自分のところに開発が来るんじゃないかという印象をお持ちの方が多く参加されたのかなと思っております。

委員 そうは言っても、東側にとっても、何というんでしょうか、今、まちづくり懇談会が池袋駅のすぐ前当たりのところ、グリーン大通りのところ近辺でもやられているわけですから、東口にとってもやっぱり地区計画がどういう形になっていくのかというのは、それなりに興味というか、あってもいいのかなというふうに思ったのですが、ただもう一つ、東池はもういろんなことをされてますから、何が来ても驚かないとという、そういう印象があるんじゃないかというような感じも正直言ってしたのですが、そこら辺はいかがでしょうか。

都市計画課長 皆さんの声を聞く範囲では、東口の方も当然いらして、東口の方も、地区計画というよりも再開発を区がしかけているんじゃないかという認識をお持ちの方が大半だったような気がします。

それで、私どものほうは、地区計画ですので、今後、建て替えの際のルール化だとか、長期的なまちづくりの方針なんですよということを、丁寧にお話をさせていただいた次第でございます。

委員 確かに、丁寧というか、建てかえのときに影響してくるんですとか、それから、まちなみの、ある程度、高さ制限とか、それから、奇抜な色は出さないとか、そういうふうなご説明というのはあったと思うんですけども、何というんでしょうか、ずっと傍聴しての感想というのは、やっぱり、みんなでどういうまちをつくっていくかという、そういうような話よりも、そうじゃなくて、区の決定していることに対して、いや、こうじゃないかとかという印象がすごくありまして、さっき委員さんのお話もありましたけれども、やっぱり、もっともっと、皆さんはどういうまちづくりを望んでいるのか、どういう地区計画というか、それで規制をかけていったほうがいいのか、あるいはほしくないほうがいいのかという、そういうようなことも含めて、ちょっときちんと話し合った上で進めるべきなのかなという思いを感じました。

それで、そういう点で、もう一つ伺いたいのは、例えばどういう意見が出たかという議事録の関係で言うと、都市計画道路172号線の歩道拡幅についてというような質問に関しては、貴重なご意見として頂戴するというご答弁をされているんですけども、これは、具体的にはどういう意味合いで、こういうご答弁をされているんでしょうか。こういう中で、こういうご意見が出たときに、これを具体的にどういうふうに反映させていこ

うとしているのか、そこら辺に関してはいかがでしょうか。

都市計画課長 その172号線のお話は、地区計画のエリア外で、172号線の買収のときの話をされていまして、その話はその話として、今回の地区計画には参考にさせていただくというような回答を申し上げた次第でございます。したがって、今回の地区計画の内容について、直接的にお話していることではないということでございます。

委員 区民の方が、やっぱりああいうところにおいでになられて、具体的に、日常的に感じている部分のご質問をされたんだと思うんです。それで、確かに今回の、いわゆる駅周辺の地区計画をかけるところとの関係では、地域的には違いますけれども、やっぱり区民の皆さんの意見との関係で言うと、関連のところね、今172号線はまさに木密の絡みで、今回これからご報告があるんだろうと思うんですけれども、そういうところにも影響を及ぼす話だろうと思うんです。それは、担当側としては、そこを担当しているところに、こういう意見が出てきたとかというような情報を共有化するかというような働きかけはされているんでしょうか。

都市計画課長 当然、区の内部の話ですので、情報共有は当然してございます。また、地区計画、この話をどれぐらい丁寧にやるかという話だと最終的には思っております。この地区計画そのものが、既にもう施行されている、今回変更であるということ踏まえると、2年も3年もこう「まちづくりとは」という話をして決めるというのは、なかなか難しいのかなというふうに考えております。

委員 確かに、資料を見ますと、29年の段階でも、29年も何回かご説明がありますし、それからこの間、いわゆる駐車場がどうなのかとかという調査をするとか、私たちはさまざまな機会にそういう話というのは伺わせていただいています。でも、この間の説明会の際の意見に関しては、やっぱり率直に、さっきもおっしゃられていましたけれども、再開発と絡めて今回の地区計画の中身を受けとめるとか、やっぱり日常的に住んでいる人が、「既にもう何回もやっているんですよ」という、そういう説明というのは多分、受けとめられない部分というのはたくさんあるんだろうと思うんです。特に印象的だったのは、さっきも言いましたけれども、これから新たに家を建てるんだと、改修をしていくんだとかという方にとって、今回のこういう説明というか地区計画はどういうふうに影響するのかという、そうい

う切実な声も質問としては出されていたようにも思うんです。今回の対象が8,000軒ですか。お手紙を出したのが4,000通とかというようなことでは、相当エリアとしては広いわけで、対象者も広くて、その人たちの個々の認識というのはいろいろだろうというふうに思うんです。そういう点では、何回目かのという感覚というのは、私は、直接携わっている区の方はそうかもしれませんが、やっぱり住んでいる人たちにとっては、そういう感じだけに全部受けとめるわけにもいかないだろうというふうにも思いますので、やっぱり十分な説明、それから十分な意見聴取、その上で、こういうような形になるとこうなりますという、本当に納得していただけるような働きかけは必要なんじゃないかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

都市計画課長 おっしゃるとおり、ごもっともだと思います。それで、説明会の場で、個別具体的な建てかえ計画で自分ちがどうなるのかという話はなかなかしづらいところもございます。前は素案も提示できない状況でしたので、それ以上の話ができなかったのは事実でございます。次回の説明会では、個別具体的な話を個別に相談できるような場もつくりたいと考えております。

委員 結構です。

会長 よろしいでしょうか。いずれにしても、今回、地区計画の変更と言っていますけれども、要は区域拡大なんですよ。だから、このエリアの方たちに、より十分に説明をしていただけるように努力していただきたいことと、地区外も含めて関係権利者がおられると思うのですが、その方に4,000軒で郵送されて、アンケートがそのうちどれぐらい返ってきたのかは、集計して、後日、説明をされるんだろうと思うんですけど、次回かな、その方たちにもしっかりと説明をしていただくということが大事だと思うんです。特に、今後、このまちづくりに関連して建物を建てかえるとか、いろいろなまちづくりのハード面での動きというところには、関係権利者の皆さんの意向というのは非常に重要なかわりを持ってきますので、そこには、今回のアンケートでどれぐらい応えられるかわかりませんが、その後、そうしたアンケートをベースにして、変更する地区計画区域だけではなく、その中身ですよ、それについては今、ご質問等、ご要望等がありましたように、よりしっかりと伝えていくというようなことをやっていた

できればと思います。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員 中川です。今の、前の平成18年の地区計画の計画当初のほうを見て、やっ
とわかってきたのですが、要は、18年と、それから今回のところで、何
がこう違ってきているのか。例えば、前のやつで言うと、高さの最高限度
というあたりは必ずしも入っていなかったですね。それから、斜線制限
を緩和しますというのも、今度の地区計画で提案されようとしている。そ
れから、地域貢献による容積率の緩和というのも今回新しく入れられよう
としている。要は継続しているもの、継続している中で言うと、最低敷地
面積100㎡の話だけがあるのですが、前の地区計画では200㎡の話も
あった。200㎡がなくなったのか、要は、その違いみたいなものをちゃ
んと明示されて説明されないと、私なんかはちょっとわかりづらいと。前
もあるから、今度はこうですよというだけではなくて、ここら辺をこうい
う趣旨のもとで変えていきましたというようなご説明も、具体的な内容に
入っていったときにはされたほうがよろしいのではないのかなというふう
に感じました。

以上です。

会長 今回の点はよろしいでしょうか。

都市計画課長 ご意見ありがとうございます。最低敷地面積については、変更しよう
というような趣旨は今回はなかったのですが、例えばグリーン大通りに面
するところは今も200㎡ですし、それを100㎡に最低敷地を変えると
というような考えは、今のところございません。それ以外のところで、主要
街路に接するところは100㎡という最低敷地の面積の制限があるのです
が、そこを、それをどれぐらいまで、どこまでそのエリアを拡大するのか、
あるいは拡大しないのか、それは今後の議論ということになるかと思いま
す。おっしゃるとおり、今回、主に検討を進めたいのは規制緩和、公共貢
献をきっかけにした規制緩和についてどれだけ認めていくのか、あるいは
認めていかないのか、こういったところはじっくり議論をさせていただい
て、方向性を示していきたいというふうに考えています。

会長 よろしいでしょうか。次回アンケートの結果を踏まえて、今、最後に中川職
務代理から、ご要望とかご意見がありましたように、既にあった地区
計画区域についてはどういう変更になるのか。新しい地域についてはどう

いうふうに入るのか。また、地区ごとに若干規制が変わることもあり得るので、そういう地区計画の素案というのでしょうか、そうした形できちんと示していただくことで、議論をしていければというふうに思っています。よろしいでしょうか。

(な し)

会長 それでは、報告1につきましては、ただいまいただいた意見を参考にして、今後、進めていただければと思います。

それでは、次に報告2です。区域マスタープラン及び豊島区都市づくりビジョンの改定について、この説明をお願いいたします。

都市計画担当係長 報告2について、私のほうから説明させていただきます。まず、資料第1号、都市計画区域マスタープランの改定についてをご覧ください。2年前の9月に東京都が策定した都市づくりグランドデザインを受けて、昨年2月に、東京都都市計画審議会で、東京における土地利用に関する基本方針について諮問され、土地利用調査特別委員会が設置されました。そして、9月5日に、東京における土地利用に関する基本方針の中間報告が出され、9月6日から10月5日にかけてパブリックコメントが実施されました。9月14日、土地利用に関する基本方針、区域マスの改定等について、第1回目の区市町村説明会が開催されました。10月30日に開催された第2回区市町村説明会では、区域マスにおける各拠点の位置づけ、都市開発諸制度活用方針の改定について説明がありました。12月12日、第3回区市町村説明会では、区域マスにおける地域の将来像と、同じく都市開発諸制度活用方針の改定について説明がありました。その後、2月6日、東京都都市計画審議会にて「東京における土地利用に関する基本方針について」が答申されました。そして、先だってですけれども、3月20日、第4回区市町村説明会がございまして、区域マスの改定に向けた進め方についてと、都市開発諸制度活用方針の改定についての説明があり、本年の7月ごろ、区市町村説明会で区域マスの改定のたたき案が出される予定です。そして、12月頃、区市町村説明会で区域マスの改定案が出され、来年の3月頃に、区域マス都市計画素案が取りまとめられ、2020年度に都市計画原案及び案の公告・縦覧、意見募集、そして、東京都の都市計画審議会へ付議、都市計画決定・告示という、都市計画の手続が行われる予定になっております。

資料2をご覧ください。それを受けまして、区としては、豊島区都市づくりビジョンの改定を考えております。豊島区都市づくりビジョンの改定の経緯ですが、先ほど申し上げましたように、東京都の都市計画の上位計画であります「都市づくりのグランドデザイン」を受けて、「東京における土地利用に関する基本方針について」が策定される中で、これらを踏まえて、東京都では、都市計画区域マスタープランや都市再開発の方針などの3方針を初め、都市づくりに関する各方針や運用基準等の上位計画の改定を予定しております。

豊島区においても、東京都の各上位計画の見直しと整合を図り、各地域で進められているまちづくりを推進し、目標とする都市像を実現するため、来年度から2年間かけて、「豊島区都市づくりビジョン」の部分改定を行いたいと考えております。

2としましては、改定の検討体制でございます。豊島区都市づくりビジョンは、策定から10年後の2025年に見直しを行う予定となっておりますが、今回、東京都の各上位計画の見直しに合わせ、おおむね5年後の2020年に部分改定を行うという考え方でございます。

豊島区都市づくりビジョンの改定は、東京都の各上位計画の見直しとの連携・整合が必要不可欠であることから、豊島区都市計画審議会の都市づくり専門部会を活用して検討を進め、適宜、都市計画審議会に報告を行うということを考えております。

今後のスケジュールでございますが、2019年度、庁内関係各課へ意見照会及びヒアリング、都市づくり専門部会の開催、そして都市づくりビジョンの改定（素案）の作成を予定しております。

2020年度は、庁内関係各課への意見照会及びヒアリング、都市づくり専門部会の開催、豊島区都市づくりビジョン（案）作成及びパブリックコメントの実施、そして都市計画審議会に諮問を行った後、都市づくりビジョンを改定したいと思っております。

次に参考資料第1の3ページをご覧ください、調査・検討内容として今までの中で載せていたものに追加として、東京都の区域マスタープランに関することに、東京における土地利用に関する基本方針を含むということを追記させていただきました。また、豊島区都市づくりビジョンに関する内容を新規に追加して、専門部会で対応させていただければと考えており

ます。

説明は以上で終わります。

会長 説明は以上ということでございます。

ただいまの説明に関連して、ご質問、あるいはご意見等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。

よろしいでしょうか。

委員 では、すみません。本当に、ちょっとこここのところの勉強は全くしないまま参加をしました。それで、今のご説明を受けて、何が具体的にどういうふうになっているか、上位計画との関係とか、そういうのは、流れの中ではよくわかるんですけども、率直に言えば何を質問していいかもわからないんですけど、全体像がつかみ切れないというのが率直な思いです。もうちょっとこう、何がどういうふうに、どうなるんですよというのを教えていただけるとありがたいなと思います。

都市計画課長 大変申しわけございません。都市づくりビジョンは2015年に策定いたしました。豊島区の都市計画マスタープランです。本来ですと、10年に1回、2025年の更新でございます。ただ、今回は2015年以降に、例えば池袋の駅周辺が特定都市再生緊急整備地域に指定されたことや、先ほど説明しましたが、東京都の上位計画の変更、また後ほどご説明しますが、東長崎でのまちづくりの動き、こういった動きを的確に捉えて、部分的に都市づくりビジョンを改定して対応していこうという趣旨でございます。

委員 そうすると、基本的な流れというか方向づけというのはよくわかるんですけども、こういう形のこと具体的に進む中で、それこそ東京都の上位計画に基づいて、区が具体的に、それぞれの地域との関係では改定をしていくと。それで、そういう改定が、住民さんとの関係でどういうふうになっていくのかという、そこら辺の部分が一番大事なんじゃないかと思うんですけども、少なくとも、この報告に関しては実務的な流れ、それから専門家の方が入って、まちづくりをどういうふうにしていこうかという、そういうようなことを検討されるというのはよくわかるんですけども、じゃあ、対住民との関係を含めて、どういうふうに今後運営をしていく、進めていこうと考えているのか。それから、地域の人たちのいろんな声をどういうふうに吸い上げようと考えているのか、そこら辺との関係というの

はあるんですか。

都市計画課長 資料2号に今後のスケジュールをお示しして説明させていただいておりますが、今年度については、都市づくり専門部会で議論をさせていただきたいと思っております。そこでの議論については、公にできるものについてははしていきたいと思っております。それで、2020年度、再来年度に、案ができた段階で、パブリックコメントを実施し、区民の皆さんのご意見を聞いていきたいと思っております。

全面改定ということであれば、例えばワークショップだとか、そういったことも考えられると思っておりますが、部分改定でございますので、パブリックコメントでの意見聴取をメインに考えていきたいと思っております。

委員 私はやっぱり部分的だろうが何だろうが、この間、再開発の問題とか、それから東池袋四・五丁目地域のさまざまな工事というか、いろいろなものを変えていく、整備をしていくという経過の中で、その都度、住民の地方々が混乱せざるを得ないという、そういう状況を考えたときに、やっぱり、ある程度ここで固めて、それを住民の方に示すというだけではなくて、今住んでいらっしゃる方々とか、そこで仕事をされている方々が、どのようなまちづくりを必要と考えているのか、どういうふうなことを日常的に感じているのかというのを、やっぱり常時、情報としてきちんと受けとめながら、総合的にこちら側の考えを示し、住民側のお考えを聞きながら具体的にやっていくというのが基本的な姿だろうというふうに私自身は思っています。具体的に言えば、ここのC地区なんかは、直接は自分たちには再開発が関係ないだろうと思っていたという方が、ある程度、かなり進んだ段階で、え、これは他人事ではないと気がつくとかという、そういうような状況というのは現実にありますので、やっぱりそういうところでは、本当に慎重にやっていただきたいというふうに私自身は思っています。これはもう要望ということで結構ですから。すみません。

都市計画課長 では、ご要望を受けとめまして、何ができるかを検討してまいりたいと思っております。

会長 先ほどの池袋駅周辺の地区計画変更では、ポスティングによる全戸配布でのアンケートをして、回収は1,000票、多いか少ないか、それは判断次第ですけども、今の報告2のほうの都市計画マスタープランである、豊島

区都市づくりビジョンの改定については、特に区民の意見を伺うというような、区政、区民世論調査とか、そういう類のことを個別に質問するというような形での意向調査はしないと。公聴会、要するに、パブコメ的な意見は聴取すると、そういう理解でよろしいということでしょうか。

都市計画課長 現段階では、パブリックコメントを中心に意見は聴取していきたいと思っております。何分、東京都の上位計画との整合性ということで、テクニカルな部分が多いところもございます。抜本改定であれば、今の動きを緻密に吸い上げていく部分があると思いますが、それは10年に1度ということ、次回の改定のときと思っております。

会長 それから、全体の豊島区の都市づくりの方針というのが、このビジョンの前半で、後半には地域別まちづくり方針ということで、全区を12地域に分けてそれぞれのまちづくり方針を描いている。この中で、先ほどのお話ですと、不燃化特区、あるいはそれをきっかけにして、まちづくりをいろいろ進めている地域もあれば、余りこの5年間、そういうまちづくりの動きはしてこなかった地域もあると。だから、結果的には、まちづくりをいろいろ進めてきた地域では、その5年間の動きを反映して中身が改定される。余りそういう動きがなかった地域については、余り内容が変わらないかもしれないということも含めて、パブコメベースで考えたいと、そういうふうに理解してよろしいということでしょうか。

都市計画課長 そのとおりでございます。例えば、まちづくりが進んでいるエリアについては、当然これまでの動きを反映させながら、この都市づくりビジョンを変えていくこととなりますが、それ以外の地域については一般論というところもございますので、パブコメベースということで考えております。

会長 よろしいでしょうか。不燃化特区10年の切れ目みたいなどの、その先、10年終わった後、都はどうするつもりかとか、微妙な時期ではあるので、その辺は少し、うまくサーチしながら、都はどのような方向で行こうとしているのかというのを、3方針も含めて、いろいろ出てくると思っていますので、おくれず、慌てずというようなタイミングでやらなきゃいけないかなと思っていますので、その辺のスケジュールのやりくりは、ぜひとも一考しながらやっていただければと思います。よろしいでしょうか。

(なし)

会長 それでは、報告2については以上にさせていただきたいと思っております。

それでは、報告3、東長崎駅北口周辺地区まちづくりについて、こ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3の資料第1号及び参考資料第1号から第5号について、ご説明させていただきます。資料が大変多くて恐縮ではございますが、よろしく申し上げます。簡潔にご説明申し上げます。

それではまず、参考資料の第1号をご覧ください。豊島区防災まちづくり概要図でございます。豊島区では、面積の約4割が木密地域と呼ばれておりまして、各地域でまちづくり活動を行っているところでございます。今回ご報告申し上げます東長崎駅北口周辺地区は、豊島区の西部に位置します長崎四丁目のエリアになります。

次に参考資料第5号をごらんください。東長崎駅北口周辺地区共同化事業の協議会だよりでございます。両面刷りになっておりまして、まず右側のほうをご覧ください。共同化事業の検討対象区域でございます。東長崎駅北口周辺地区のエリアでございますが、豊島区の長崎四丁目、8番・9番・10番・11番の一部と、12番街区になります。この4街区のエリアを対象エリアとしておりまして、面積は約1ヘクタールでございます。

つづいて、裏面のほうをご覧ください。裏面の右側でございます。共同化によるまちづくりの活動経緯でございます。概略をご説明申し上げますと、平成28年6月1日から平成29年6月29日まで、約1年間、区のまちづくりに関する説明会ですとか地元の勉強会を通じて、共同化に対するまちづくり機運を高めてまいりました。また、平成29年8月31日には、非常にまちづくりの機運が醸成されていたということもございまして、共同化に向けた協議会が設立されております。そして、平成29年度、平成30年度ともに、年間約4回の協議会活動を行いまして、防災まちづくりに対する機運の醸成を行ってまいりました。

資料第1号をごらんください。A3の縦型になっている、本日机上配付させていただいた資料でございます。「東長崎駅北口周辺地区まちづくりに関わる今後の取組み」でございます。

まず2012年、平成24年度に、東京都のほうで「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」を公表いたしました。これに伴いまして、不燃化特区ですとか特定整備路線の整備等が始まったわけでございます。ま

た、豊島区においては2015年の3月に都市づくりビジョンを策定いたしました。そして、2015年8月には、補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針を定めました。さらには2016年の3月に、補助172号線沿道長崎地区の地区計画を定めました。こういう土壌の中で、長崎地域のまちづくりについては、区の取り組みでございますが、長崎地域全体として、まちづくり協議会が三つでき上がりました。一つ目は長崎四丁目地区まちづくり協議会でございます、こちらについては2014年の7月、そして昨年5月には「まちづくり提言」を区長に行っております。さらに、長崎123丁目地区まちづくり協議会が立ち上がり、昨年の11月には長崎五丁目地区のまちづくり協議会が立ち上がっております。

また、長崎地域の拠点であります東長崎駅、椎名町駅においても、北口のエリアにおいて、東長崎駅については協議会、椎名町駅については現在勉強会という形でまちづくり活動を行っております。椎名町駅については来年度、協議会化する予定でございます。このような状況の中、長崎地域のまちづくりは、これまでにないぐらい活発になっているというのが現状でございます。

一方で、東京都の取り組みも大きく変化してきてございます。先ほどもご報告がありましたけれども、土地利用の考え方、地区の位置づけが変化してまいりました。2017年の9月に都市づくりのグランドデザインが策定され、先月に、東京における土地利用に関する基本方針が東京都都市計画審議会のほうに答申され、2019年度には都市開発諸制度の運用方針・要綱等の改定が予定されております。このような動きが、長崎地域にどう影響がするかと申し上げますと、長崎地区というのは、環状7号線の内側のゾーンに位置しております。これまでは、東京都は環状6号線の内側についてセンター・コアエリアとして位置づけていましたけれども、環状7号線の内側まで中枢広域拠点域として広げまして、木密地域の解消に向けて、地域のポテンシャルを生かした都市開発諸制度の活用の幅が広がったことが大きなポイントでございます。

こういう地域の動きと東京都の取り組みが変化する中で、今後のまちづくりを進める上に当たり、既存の補助172号線沿道長崎地区のまちづくり方針では、この状況にしっかりと的確な対応ができないということを考えまして、来年度、この方針の改定を行うことにいたしました。また、そ

の後になります。東長崎駅、椎名町駅の北口の周辺地区について、整備方針として、まちづくりビジョンを来年度に策定してまいりたいと考えております。長崎地域においては、これまでにないぐらい、地域の声やまちづくりに対する機運が非常に高まっております。木密地域でもありますので、このタイミングをチャンスとして捉えまして、区としても積極的に、地域と一緒に取り組んでまいりたいと思っております。簡単ではございますが、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、ただいまの報告3、東長崎駅北口周辺地区まちづくりについて、ご質問あるいはご意見等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。

最後のほうに説明があった環状6号線、山手通りから環状7号線にシフトしたというのが先ほどの区域マスとも大きく関連して、東京都の都市づくりグランドデザインの中で最も大きく変わったところです。ですから、豊島区はこれまで山手通りの東と西で、いわば都心エリアとその周辺エリアに分けられていたんですけれども、豊島区の木造密集市街地は全部、都心エリアの中の木造密集市街地という位置づけになったということで、そうしたことが、この長崎地区でのまちづくりの大きな背景になっているということであろうかと思えます。

どうぞ。

委員 最初の説明で、参考資料第5号についてあったんですけれども、これはいつつくられたものなのか、中を開いてみますと、右側の活動経緯というところで、これはもう、1年前に第4回協議会が開かれていて、その後の動きというのがちょっとよくわからないので、そのあたりの説明をいただきたいんですけれども、いかがでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 ご質問ありがとうございます。すみません、この参考資料第5号については昨年の3月に発行したものでございまして、1年前ということで、古いのですが、内容としては一番これがしっかりとしております。

平成30年度は何をやっていたかと言いますと、基本的には、ここに書いてある内容を、おさらいの意味も含めて、何回も何回も協議会の会員の皆様にご説明申し上げているような状況でございます。

委員 それから172号線、これの計画というのは、東京都の計画なわけですけ

れども、この東長崎駅北口周辺地区ということについては、東京都は何らかのかかわりというのはあるのでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 東京都は直接かかわりはございませんけども、今回の東長崎の共同化の対象エリアに接道する形で補助172号線がございます。今、補助172号線の用地買収が進んでおりますけども、権利者の転居先がなかなか見つからないという状況もございますので、できるかできないかというのは、今後検討していかなければいけませんけども、今回の共同化の計画の中で、受け皿住宅の検討や、地元の長崎十字会商店街という古くから地域に根づいている商店街の店舗を入れるといった形で進めていきたいと考えております。東京都の道路事業とは直接関係ございません。

委員 それから、協議会が設立したのが一昨年8月ということで、1年半強は経過していると思うのですが、権利者の方というのはどれぐらい入っているんですか。もう皆さんここに、会に入っていらっしゃるといことなんでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 権利者の方はおおむね100名ほどいらっしゃいます。権利者は所有権者と借地権者になりまして、借家の方はまた別にいらっしゃいますけども、おおむね7割程度が参加しております。参加されていない方もいますけど、区としては全戸、権利者全員の方と個別面談を行っております。今、区が取り組んでいるまちづくりの内容について順次報告している状況です。コミュニケーションはしっかりとっております。

委員 今は7割ということで、今後はやはり全てに近い形で進めていくというのが理想だと思うんですけども、現段階で何か問題、こういうところに懸念があるとか、そういった問題点というのがあれば教えていただきたいんですけども、いかがでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 今、権利者の方やまちづくり協議会とも議論を重ねていますが、この事業に対する直接的な反対者は、今のところお一人もいない状況です。ただ、具体的な建物の計画ですとか地域の公共施設、道路の拡幅ですとか広場の整備なども今後検討してまいりますけども、まだ具体化されていない中で、大きな目立った反対はないという状況でございます。

問題点というわけではないのですが、地元からは、早く進めてくれという意見が結構出ております。区としては、先ほどご説明申し上げました土地利用の方針の改定がある中で、慎重に、間違いがないように、丁寧に取り

り組んでいるつもりではございます。地域からは早く事業化に向けて進めてほしいという要望もいただいておりますので、来年度、準備組合が設立できるように努力してまいりたいと考えております。

委員 それから、駅前という立地で、ここは1ヘクタールというお話でしたでしょうか。それで、当然、駅を利用される方もいれば、ここの近接するところでご商売をされている方であるとか、お住まいである方であるとか、そういった方々のご意見というのも当然必要になってくるんじゃないかなと思うんですけども、その辺はどのように組み込んでいるというか、取り入れているというか、豊島区で工夫していると思うのですが、いかがでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 基本的に、共同化の事業協議会を年4回開催しております。それとは別に協議会のニュースなども発行しておりますので、情報提供は随時行っているところでございます。その中で、地域の権利者ですとか店舗の経営をされている方などから、ご意見等があれば、その都度個別に、丁寧に対応させていただいていると状況でございます。

委員 その協議会、会議が開かれると思うんですけども、その会に入っていない近隣の方であるとか区民の方が、自由に傍聴というか、オブザーバーとして参加はできるものなんですか。

沿道まちづくり担当課長 はい。細かなルールはあるんですけども、基本的には傍聴等は可能でございます。

委員 それから、東長崎駅北口周辺ということの報告なんですけども、いろいろ参考資料があります。そこで、こちらの172号のことについてもお聞きしたいんですけども、参考資料第1号ということで、特定整備路線7路線全てが網羅されているんですけども、これは木密地域不燃化10年プロジェクトということで、最終が2020年度という形になっていると思うんですけども、こういう質問をしてもいいんですか。なかなか、この用地取得状況というのが、あと2年で、まず、できないんじゃないかという状況だと思うんですけども、この辺は豊島区ではどう考えているんでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 委員のご指摘のとおりだと私も思っておりますので、東京都のほうには随時、顔を合わせて打ち合わせをする機会がありますので、その都度、率直な、この10年プロジェクトの今後の行方、進捗については確認させていただいているところでございますが、東京都として、まだ対

外的にアナウンスできないということで、今のところ、平成32年までに完成させるという旗は下げていない状況です。非常に煮え切らない回答で大変恐縮ではございますが、特定整備路線も用地買収も進めて事業化しておりますので、今後も引き続き、計画が立てられて進んでいくものだと認識しております。

委員 用地取得ということで、なかなか半分も進んでいないわけなんですけども、やはりその道路に面している方々が、どうやったら長年住み続けてきたこの場所に引き続き住み続けられるか、そこが見えないから、皆さん本当にお困りだと思うんですよ。2020年という旗を掲げて、10年もたたないうちにこんな7路線もできるのかなと、当初からそういう懸念がありましたけれども、もうあと2年というところで、半分も進んでいない状況、ここからまた10年、20年かかるんじゃないか、そのうちに、自分の土地、建物がどうなっていくんだろう、どうしようもないという方々が、残りにいらっしゃると思うんですよ。その、もう毎日毎日ですよ、もやもやしている方々、本当に深刻な状況に今なっていると思うんですが、道路を提供した方もそうだと思うんですけども、ここをやはりきちんと、豊島区だけではなくて東京都がどういうふうに接するか、対応するかということが、今ほど求められていることはないんじゃないかと思うんですけども、どうなんですかね。本当に深刻に東京都は思っているのか、豊島区は頑張っていると思うんですけども、やはり東京都が主体的に動かないと、どうにもならないと思うんですけども、そこは豊島区としてはどう考えていますか。

沿道まちづくり担当課長 東京都もやっているんですけど、なかなか結果がついてこないという現状もある中で、我々も東京都と定期的に顔を合わせて意見交換を行っています。その場でも、平成32年までに終わらせるという目標を掲げているわけですから、しっかりと行うように申し上げている状況ではございます。権利者あつての道路事業ということもありますので、しっかりと丁寧に、区と都が連携して取り組んでまいりたいと考えております。

委員 私は、やっぱり一番の根本的な問題は、土地の買い取りの費用であるとか、転宅するにしても幾ら費用が出るのか、そこが不十分だから進まないんだと思うんです。その点について豊島区はどう思っているのかを、改めてお聞かせいただきたいんですけども。

沿道まちづくり担当課長 まず、これはやはり東京都の事業でございますので、東京都が責任を持ってやるということが大前提ではありますが、区は特定整備路線の沿道まちづくりを行っている立場でございますので、しっかりと権利者と東京都の間をつなぐ役割としてやってまいりたいと考えてございます。

委員 大変、本当に難しい問題だと思います。頑張っているとさっきは言いましたけれども、もっと頑張らないと、豊島区民がですね、ここの172号だけではなくて、もう81号線の巣鴨なんか12%じゃないですか。これは本当に混乱が生じていると思いますので、東京都に、本当に厳しい対応で迫っていただきたいと思いますので、最後にしますので、その部分のお答えを下さい。

沿道まちづくり担当課長 委員のご指摘のとおりで、権利者の方、周辺の方にとっては本当に切実な問題、人生が大きく変わってしまう大きな問題だと理解しております。今後も機会があるたびにしっかりと、東京都に対して区の考え方、地域の声をつないでまいりたいと考えております。

委員 私、この間、予算特別委員会の際に、補助73号と82号のところで質問をしたら、事業認可は平成27年に出ている、今回のこの172号も平成27年1月に事業認可なわけですね。だから、その事業認可から数えたら、そんなにまだまだ10年プロジェクトといっても、スタートしたところの、東京都が立ち上げた10年とは違うんだという答弁をいただいたのよね。だから、27年からスタートしているんだというような答弁を私はたしか予算特別委員会の中でいただいているのよね。ちょっと今の32年完成は、だから、事業認可からしたら無理なんだという答弁をいただいているんだけど、その答弁との整合性はどうなっているんですか。

地域まちづくり担当課長 私のほうで、予算特別委員会で答弁を差上げたので、お答えさせていただきたいと思います。

確かに、172号線につきましては平成27年1月に事業認可を受けまして、それから事業を開始しているということでございます。ただ、そうは申しましても、東京都自身、平成32年度までに特定整備路線につきましては100%整備を行うというのは当初から言っていることでございますので、3年とはいえども、東京都はそういう形で旗を振っている状況にあるということでございます。

委員 今の172号のこととも連携するんですけど、私は南長崎一丁目で建設業を90年もやっておりますので、地元の方々がいっぱいいらっしゃるんですけど、先ほどの172号線もそうなんですけど、これはお金の問題もあるんですけど、基本的に、ほとんどまちが高齢化しているんですね。それで、結局お金の問題ではなくて、動きたくないわけですよ。ですから、先ほどのお話も出ていましたけれども、長崎四丁目から東長崎、椎名町、行かれた方は皆さん思うと思うんですけど、もう過疎ですよ、正直なところ。私は生まれ育ってずっといますから、だから今回、東長崎の駅前、駅周辺、椎名町もそうですけれども、開発がかかるということは、住民にとっては非常に待望の部分だと思うんですけど、ただ、やはり先ほど区からお話がありましたように、代替の場所というものをまず確保してということと、今の森委員のお話のように、やっぱりもう高齢化しているので時間がないんですよ。我々も、いっぱい来るのは、とにかく、代替といっても、じゃあ近くに代替が得られるわけではない。高齢者、何十年も住んだところから埼玉県のどこどこに行かなきゃならないとかどうとかって、それ自体がもう結局無理なんですよね。ですから、東京都さんも、先ほどのスピードの問題もありますけれども、これは、東京都さんは東京都さんで頑張っていたきたいと思いますし、東長崎、椎名町の駅周辺については、丁寧にももちろん進めていくことが前提ですが、やっぱり時間軸の目標というものを上げないと、結局どうなるのかという、いつになるのかという、そのゴールも見えないでやっているということが、住民にとっては一番不安な部分というのがあって、そういう意味でのご相談というのが私たちもいっぱい来ますし、現実には言うと、先ほどの172もそうですけど、用地買収で用地の欲しいところだけは買ってもらえるけれども、例えば残りに住宅が建つところだったら、それはそのお金をいただいて建てかえということもできるんでしょうけれども、残地では住宅もできないというような状況もありますので、やはり今一番耳にするのは、そこから、その場所は無理ですけども、例えば区が用意をしていただいて、なるべく自分たちの環境が変わらない、豊島区の中なら豊島区の中で、やっぱり代替で住んでというような、例えば新しいものができて、そこに戻るのかどうなのかわかりませんが、商業の店舗にしてもそうですけれども、そこで本当に古くから商いをやって成り立っている店舗って、そんなにありません、数は。ほと

んどはもう、椎名町、東長崎はチェーン店も成り立たないような場所なんですね。ですから、そんなようなことも含めて、時間軸を目標に上げて、住民説明なり例えば計画なりというものを、地域で商いをしている者としては、ぜひご提示していただいて、まちづくりを進めていただきたいというようなことを、お願いをしておきます。

会長 ご意見ということでしょうか。

委員 はい。

会長 この不燃化特区等特定整備路線の問題というのは、まさに本質的な議論が今なされたと思いますが、都道なので、道路は都の建設部がやられているんですよね。ところが、沿道のまちづくりは、区がまちづくりとして頑張らないといけないと。だから、その連携がいかにとれるかということが最大の課題で、先ほど、東池袋北口周辺の共同事業のところで受け皿住宅という話が出ましたけれども、例えば、そこに残った土地では家が建たないから、その土地もある意味では売って、新しい集合住宅になりますけど、そこへ入って生活すると。そういう沿道まちづくりと道路建設に伴う区民の皆さんの住まいの移りかえというようなことが、もっともっと有機的に連携していくと動き出すと思います。だから、時間軸を切るという話もありますが、もっと大事なのは、さっきの共同化の事業と道路建設がいかに関係するかで、都は道路をつくるだけではなくて、いかに連携するかが大事だろうと思います。ですから、きょうの、この報告2であらわしているものはまさに、道路の特定整備路線とかかわって重要な取り組みだと思しますので、そのタイミングがずれないようにしていかないといけない。それで、道路を買う側から言うと、あんまり延長というのを早く言ってしまうと、いろいろな思惑というのか、テクニカルな面も含めてあるんだと思うんですけれども、その辺は都と区がいかに連携することになるかと思えます。

参考資料4を見ていただくと、その状況、意味がよくわかると思いますけれども、東長崎駅北口周辺のまちづくりという青い点線の部分というのは、実は駅前じゃないんです。むしろ172号線の沿道整備のまちづくりの中での共同化です。駅前の整備というのは、もう一つ別に、これから東長崎の駅前も、駅広をどう整備するか、やっぱり駅前からタクシーに乗りたい高齢社会ではありますから、そういう意味では、172号に出る道路、

それから広場、そして道路沿道の共同化に伴う変な三角形の狭い残地も、こういう事業がやられると有効利用ができていく。そういうような一つのモデルになって、172号沿道の新しいまちづくりにつながっていくのかなと思いますので、ぜひ都と区、これまでも連携されていると思いますが、これまで以上に、ある意味では連携をとって、タイミングを合わせて進めていただければいいのかなと思います。

よろしいでしょうか。どうぞ。

委員 この区役所のあちら側の環状5の1の道路が今つくられていますけれども、これはもう昭和21年に線引きをされて、具体的に事業認可が2000年だったかどうかという、でも具体的に工事を始めたというのはそんな前ではなくて、結局私は改めてそのとき感じたのですが、道路をつくるということは、そんなに簡単なことではないと。

それから、この道路、環状5の1に関しては、もう本当に、いわゆる2代目の、最初にかかわっていた方々がもう亡くなられて、次の息子さんたちとか娘さんたちが、この道路をどういう形にしたらいいんだろうかということ相当論議して、で、やっと工事が始まったと。それでも部分的になかなか納得できないというようなところもあって、そう簡単には進んでいないというのが今の現状だろうというふうに思うんです。そういう立場で、私はだから、道路というのは本当に大変なんだということを、何十年とかかわってきた経過の中では肌で感じています。

それから、道路になるからということで土地を買収された方々、それで、地域の中でも、もう既に話題になっていますけれども、いろんな関係で亡くなられた方は10本の指を減らないというようなことも、まちの中では話題になっています。それだけ道路づくりというのは、住んでいる方々にとっては大変大きな問題だろうというふうに思っているんですけれども、そういう点では、この豊島区の中で木密の7道路、しかもそれが10年というような、そういうようなスパンで道路の建設を考えること自体、私は、本当に無謀だなという思いを改めて今持っているんですけれども、そこら辺に関しては、区のほうは、どういうふうにお考えなんでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 道路事業、本当にご指摘いただいたとおり、なかなか計画を策定しても計画どおりいかないものでございますし、権利者の方の生活も、人生をも変えてしまうような、大きな公共事業であると思っております。

す。ただ、区としましては、木密地域の改善のためには延焼遮断帯の形成はとても大事でございまして、特定整備路線は、延焼遮断を防止するための都市機能を十分有しておりますので、進め方の課題というのは多くあるかと思えますけども、区としましては、東京都と密に連携をとりながらまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

委員　いわゆる延焼遮断帯とか木造密集地域を改善していくという基本的な対応というのはわかるんですけども、ただ、個々の区民の方々の、財産そのものを変えていくというか、そういうところに直接関係してくるわけなので、私は、そもそも論だけではなくて、具体的にどうするか、昨日も環状5の1等の関係では、きちんと提供された代替地に転居ができてよかったというので、もともと防災公園をつくる予定のところにも今3軒のおうちの方が代替地として提供されて住んでいらっしゃいますけれども、こういう代替地が近場に提供されたから自分たちもやれたというような生の声を、たまに聞いてきました。そういう点では、まだ環状5の1をやるときには、代替地の問題というのは結構大きな課題として東京都も対応してくれていたんですけども、これだけ特定整備路線をつくっていくんだというふうになっていくと、代替地の提供自体も本当に難しくなってくるんじゃないかなという思いも正直言っております。そういう点では、早くしなければという部分というのはあるかもしれませんが、やっぱり住んでいる人たちがどういうふうに補償されるのかという視点を、やっぱり区は、私は、絶対忘れてはならないし、それから、道路になって、直接道路にかかわらなかつた人たちも生活形態がすごい変わってくるので、お店をやっている、そのお店を今度は向こうの場所に移さざるを得なくなってくるとか、いろんなことが、やっぱりこの間の経験の中でも出されているのも事実です。やっぱりそういう経験の中でも、区の担当の方々は学んでいただきたいというふうに思っています。

それで、もう一点だけ伺いたいんです。もう一つ伺いたいことは、共同化による事業手法の種類というのがこの参考資料第5号の中に入っています。この中で、いわゆる市街地生活の共同化なのか、それから再開発なのかを法定事業でやるのかというようなこと、これから選択をするというふうになっていきますけれども、ここら辺に関しては、今、どの程度の進捗状況なんでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 参考資料第5号の左上に書かれております共同化の事業手法でございますが、防災街区整備事業を進めることを想定しています。事業手法としては、市街地再開発事業、防災街区整備事業の2種類が考えられますけれども、この東長崎のエリアについては木密地域ということもございまして、この地域で防災街区整備事業を適応することで、国の補償金はかなり厚くつくということもありますし、市街地再開発事業ほど、規模が余り大きくなくても、密集市街地の改善のために進めるということであれば進められるということもございますので、防災街区整備事業の予定で、動いております。

委員 これもご存じだと思いますが、今、東池袋四丁目のC街区のところでは、木密対策ということで共同化事業が突然提案をされて、区民の人たちが住んでいるところの直近のところには14階建てが建つと。木密対策は重要だし、それから家を建て直しができないというような人たちのためには共同化も必要だということは理解できても、なんで14階建てが必要なのかという、そういう声がすごく大きくなって、この間、区長に対する申し入れも住民の方々はなさいました。

それで、現在、もう一度見直しをする、それから、ことしの5月には新たに、その共同化による、どういうものをつくっていくのかという提案がされるというふうには聞いているんですけども、やっぱり共同化でやる方向だというお話ですけども、その共同化で具体的にどういうイメージになっていくのかというようなことを含めて、やっぱり地元の方にはきちんとお示しをして、それで了解できるのかどうかということをも十分論議した上で取り組んでいただきたいというふうに私は思いますので、これは要望です。

ぜひよろしくをお願いします。

会長 よろしいでしょうか。これまで豊島区で進めてきたまちづくりの中で、一番動きがあり、また地元の皆さんも熱心に取り組まれてきたのが、この長崎地区だと思います。5年間でここまで動いてきたということを見ると、恐らく過去の事例から言うと随分動いているなというのが実感です。ただ、先ほどお話がありましたように、高齢化が進んでいることも含めれば、なるべく早く、もっと早くという話もあろうかと思えます。それらも含めて、きょう出てきた2番目の報告で言うと、こうした動きを踏まえてきちっと

都市マスの中に位置づけて、かつ都と連携して、道路づくりとまちづくりが、補助を合わせて進んでいけるようにするということを含めて、ほかの地域でもたくさん豊島区は特定整備路線の整備もしておりますし、不燃化特区の取り組みも、網がかかっている地区があるわけですから、そういう地区のモデルになるような歩みが今後できていけばいいなと思っておりますので、きょういただいた意見を十分参考にさせていただきながら、一層の努力をお願いしておきたいというふうに私も思います。

本日予定しておりました議事は全て終わりました。熱心に議論いただいて、貴重なご意見もいただきまして、ありがとうございました。

最後に、事務局より連絡事項がありましたら、お願いしたいと思えます。

都市計画課長　ご熱心な議論、どうも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、年度が変わりまして、7月の上旬を予定しております。今回、委員の皆様、任期は2年でございますので、来年度も引き続きよろしく申し上げます。7月の上旬、日程、場所、詳細が決まりましたら、別途ご連絡をさせていただきたいと思えます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

会長　7月上旬ということで、すごく暑くなる季節かなと思えますが、あつという間に来そうな気がしますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

それでは、事務局からのお知らせは以上ということでございます。

それでは、第183回豊島区都市計画審議会を以上で終了させていただきたいと思えます。皆さんから、長時間にわたり熱心にご審議いただき、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。お疲れさまでした。

(閉会　午後7時35分)

| | |
|----------|---|
| 会議の結果 | <p><u>報告1</u> 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><u>報告2</u> 区域マスタープラン及び豊島区都市づくりビジョンの改定について</p> <p><u>報告3</u> 東長崎駅北口周辺地区まちづくりについて</p> |
| 提出された資料等 | <p><u>報告1に関する資料</u></p> <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の見直しについて ・参考資料第1号 池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画の見直し説明会資料 ・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の見直しアンケート ・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パンフレット <p><u>報告2に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 都市計画区域マスタープランの改定について ・資料第2号 豊島区都市づくりビジョンの改定について ・参考資料第1号 都市づくり専門部会について <p><u>報告3に関する資料</u></p> <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に関わる今後の取組み ・参考資料第1号 豊島区防災まちづくりの概要図 ・参考資料第2号 補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針 ・参考資料第3号 補助172号線沿道長崎地区地区計画パンフレット ・参考資料第4号 長崎地区のまちづくり状況図 ・参考資料第5号 東長崎駅北口周辺地区共同化事業協議会だより |
| その他 | |