

# 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第193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3年3月25日 木曜日 17時00分～19時05分	
開催場所	豊島区役所8階 議員協議会室	
議 題	<u>諮問120</u> 豊島区景観計画の一部変更について <u>諮問121</u> 豊島区都市づくりビジョンの改定について <u>報告1</u> 上池袋一丁目地区の防災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 定行まり子 小山清弘 前田純子 上門周二 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 地域まちづくり担当部長 土木担当部長 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 午後5時00分)

都市計画課長 皆様、本日は年度末のお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。都市計画課長の増子でございます。

それでは、定刻となりましたので、第193回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会も、前回と同様に、新型コロナウイルス感染拡大対策を講じて開催します。また、大変恐縮ではございますが、開催時間短縮のため簡潔に進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

進行は会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会長 それでは、第193回豊島区都市計画審議会を開会いたします。議事日程に従って進行してまいります。

まず、委員の出欠について、事務局から報告をお願いします。

都市計画課長 委員の出欠ですが、長倉委員、中井委員、西川委員、小泉委員、早坂委員、足立委員から欠席のご連絡をいただいております。

なお、本日の審議会は、委員の半数以上のご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おります。

会長 ありがとうございます。過半数を満たしており、成立しています。

それでは本日の議事について、事務局からお願いいたします。

都市計画課長 事務局でございます。本日の議事でございますが、「豊島区景観計画の一部変更について」、「豊島区都市づくりビジョンの改定について」の諮問案件が2件、「上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて」の報告案件が1件でございます。

諮問案件は、本来であれば、高野区長から会長へ諮問文をお渡しするところですが、本日は事務局から会長の机上に諮問文を、委員の皆様には諮問文の写しを配付しておりますので、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、本日、傍聴希望者はいますでしょうか。

都市計画課長 本日は、傍聴希望はおりません。

会長 それでは、傍聴希望者はいないということで、このまま進めさせていただきます。

初めに、事務局から資料の確認をお願いいたします。

都市計画課長 本日の資料ですが、事前に委員の皆様へ送付しています。同封しまし

た資料の一覧でご確認いただければと思います。また、11月に開催した第191回と、12月に開催した第192回の議事録の完成版を机上に配付しております。資料一覧を確認していただき、不足等がございましたら、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。

(は い)

会長 ありがとうございます。

それでは、早速ですが、諮問第120号の「豊島区景観計画の一部変更について」に入ります。

それでは、資料の説明をお願いいたします。

都市計画課担当職員 では、事務局から豊島区景観計画の一部変更について、ご説明いたします。

資料でございますが、諮問第120号資料第1号、参考資料は第1号から第4号、合計五つを使ってご説明いたします。

初めに資料第1号をお取り出してください。まず、今回の変更の背景をご説明いたします。

近年、池袋駅周辺では、都市再生緊急整備地域の指定や庁舎移転、四つの公園整備、こういった都市再生の動きが非常に活発化しております。この機を活かすためには、地区計画等の都市計画だけではなく、それと連携した景観まちづくりの誘導が国際アート・カルチャー都市の実現にとって不可欠であります。またこれを機に、令和2年3月に、「池袋駅周辺主要街路沿道エリア地区計画」を廃止し、新たに七つの地区計画を定めました。

従来、地区計画で定めていた、建築物の外壁の色彩の定量的な制限を撤廃し、景観による制限と統一することで、都市計画と景観の整合性を図ってきました。

これと呼応する形で、昨年6月には、池袋駅東口について、従来の「池袋駅東口駅前グリーン大通り沿道景観形成特別地区」を拡大、改名し、「池袋駅東口周辺景観形成特別地区」と改め、特徴ある通りごと、また界限ごとの景観形成基準や届出対象規模を定めました。

今回の変更につきましては、池袋駅西口を景観上重要な位置づけである「景観形成特別地区」に新しく指定し、よりきめ細やかな景観誘導を行うことで、池袋駅の顔となる景観まちづくりを進めたいと考えています。

2番目の、これまでの経緯について、ご報告をいたします。まず、景観審議会等への報告状況でございます。

景観審議会へは、これについて昨年の5月及び12月に報告し、昨日に諮問し、同意を頂きました。また、これと並行して、学識経験者からなる景観部会へも、11月と3月に、途中報告しております。

また、関連計画がある東京都へも意見照会をしており、「特段意見なし」との回答をいただいております。

また、区民の方々のご意見を賜るため、意見募集をいたしました。昨年の12月1日から12月15日まで募集行い、意見書数4通、意見としては10件頂きました。なお、この意見募集ですが、資料後段にございますパブリックコメントとは異なります。本来であれば説明会等を実施して、区民の方々の声を直接聞く場を設けたいと考えておりましたが、コロナ禍でございますので、パブリックコメントに加えて、その案をつくる前の段階で意見を賜りました。その後、今年に入り、改めて1月21日から2月17日までパブリックコメントを実施しまして、意見書数を2通、意見数としては6件を賜りました。

また、豊島区都市計画審議会へは、本来1月末に報告をする予定でしたが、緊急事態宣言の発令等で開催ができなかったため、資料送付で確認をいただきました。それに対してのご意見等も賜っています。

次に、今回の景観形成特別地区、西口の景観形成特別地区の指定の方向性について、まとめたものです。

今回の指定の区域は、西口の三つの地区計画と同一の区域を定めております。詳しくは参考資料第1号でご説明をいたします。

参考資料第1号、A3横をお取り出してください。

参考資料第1号の1ページ目ですが、今回の景観形成特別地区を考えるうえでの諸条件及び関連計画の整理をしたもので、西口の主な地区計画や、現在動いている再開発の検討状況を表示したものです。

西口の大きなものとして、まず駅前再開発の検討が一つの大きな特徴です。また、都市計画では、昨年に北側、駅前、南側という三つに、地区計画を分割したという背景がございます。将来的には北デッキ、南デッキの構想もございます。

参考資料第1号の裏面、2ページ目をおめくりください。

エリア区分の案として、景観を現状及び将来の計画等に基づいて区分したものが左側の図です。昨年諮問した東口の「通りに沿って特徴ある景観が形成」という特徴に対し、今回指定します西口に関しては、面的な景観の広がりがある一つの特徴と考えています。

今回、西口は、まず駅前の再開発検討区域に関しては、まちが変わるといふことで、一つの大きな区分としております。また、それを除くエリアとして、三つのエリアに区分しています。

まず、再開発検討区域の北側、いわゆる繁華街のエリアです。こちらは四つの商店街等からなり、いずれも同じような界限性を有していますので、北口繁華街エリアと称して一つの景観の区分としています。

また駅前を挟み、南側は消防署、メトロポリタンホテル、警察署といった公共施設や、大規模な土地利用の建築物が集積している場所であり、ここを公共施設等集積エリアとしております。

また、劇場通り・アゼリア通り沿いの街区に関しては、店舗や住宅が混在しているエリアですので、商業住宅共存エリアと区分しております。

この基本となる三つのエリアに加え、劇場通りやアゼリア通りといった通りの景観というのもございます。その通りの景観というエッセンスを沿道エリアとしまして、その劇場通りやアゼリア通りに面する敷地に、景観に関する基準等をプラスアルファで付加していく、二重でかけていくという整理をしております。

また、駅前の再開発区域だけが池袋の顔となるわけではございません。将来その周辺も一つの池袋の顔になると考えています。再開発の検討区域及びその周辺を池袋駅西口駅前界限としまして、一体的な景観形成をしていきたいと考えています。

次に資料の右下をご覧ください。届出対象規模の方向性です。今回、基本となる三つのエリア、北口繁華街エリア、公共施設等集積エリア、商業住宅共存エリアに関しては、他の一般地域と同様、高さ31メートル以上、または延べ面積3,000平米以上という大規模建築物に関して景観の届出を求めたいと考えております。それに対して、劇場通り・アゼリア通り沿道と、駅前の再開発の検討区域及びその周辺は、よりきめ細やかに景観の誘導を図る目的で、そこに面するものは全て届出を頂き、細かく協議等をしていきたいと考えております。

ページをおめくりください。今ご説明しました、大きく分けて五つのエリアに関して、それぞれ街並みの目指すべき趣、方向性を記載しております。

一番下の部分でございます。北口繁華街エリアに関しては、現在、国際性・限界性が非常に豊かな場所となっております。これらの集積を活かして、なおかつ親しみが感じられ秩序ある賑わいのある街並みをつくりたいと考えています。

また、公共施設等集積エリアに関しては、大規模な公共施設や複合商業施設等の集積を活かして、都市の豊かさを感じられる街並みを目指したいと考えています。

商業住宅共存エリアに関しては、来街者及び住んでいる方、両方の目線で、それぞれ心地よい街並みをつくりたいと考えています。

また、劇場通り・アゼリア通り沿道エリアは、視界が非常によく通りますので、高層部の品格ある表情、それと低層部の潤いや賑わいを街並みとしてしっかりとつくりたいと考えています。

また、池袋駅西口駅前界限に関しては、国際アート・カルチャー都市の中心として、東京芸術劇場やグローバルリング等と連携しながら、国内外から人々を惹きつける個性と文化を感じられる街並みをつくっていきたいと考えています。

これらの目標を実現するにあたり、それぞれのエリアで計画する際の注意点、配慮事項をそれぞれ検討いたしました。配慮事項等に関しては、参考資料2、豊島区景観計画一部改定（案）をお取り出しください。

こちらの10ページから13ページです。それぞれのエリアで建築物等を計画する際の配慮事項でございます。届出頂いた建築物について、この項目に対してどのように配慮したか、協議を重ねていくシステムとなっております。

具体的に幾つか例を申し上げますと、10ページ左側、形態・意匠・色彩の上から三つ目の丸です。池袋駅周辺には自由学園や立教大学、こういった歴史的な建造物がございます。これらからの見え方や、その背景となるということも鑑みて、眺望を阻害しないようにコントラストを抑える配慮など、その地域の特性に応じた内容を盛り込んでいます。

また、12ページの中央の列、池袋駅西口再開発検討区域です。室内の

イベントや活動を外部に伝え、にぎわいを演出するよう、低層部の利用に配慮することで、駅前の賑わいが建物の中だけで完結せず外部に伝わっていく。こういった国際アート・カルチャー都市としての個性をしっかりと発揮できるような配慮事項等も設けております。こういった配慮事項を元に、事業者とのやり取りで、どのように配慮したかを折衝していきたいと思っております。

資料第1号にお戻りください。資料第1号、A4縦の3ページをお開きください。こういった案に関して、1月に都市計画審議会の皆様方へ資料送付し、幾つかご意見等を賜りましたので、ご報告します。

まず、こちら既にご意見を反映していますが、もともとエリア区分の名称を、A地区、B地区、C地区といましたが、地区計画と紛らわしいこともありましたので、それぞれ呼称を改めました。

また、二つ目ですが、C地区と、劇場通り・アゼリア通り沿道エリアを分けることに違和感があるというご意見をいただきました。こちらに関しては、劇場通り・アゼリア通り沿道エリアというのはプラスアルファの制限と考えております。街区単位での景観形成はベースとしての考えであり、それに加えて、劇場通り・アゼリア通りに面する建物には、プラスアルファの制限として配慮事項を求めていくという整理で回答しています。

また、(2)のパブリックコメントの結果ですが、参考資料第3号に、具体的にどういった意見をいただいたかと、それに対する回答等をまとめております。全て読むと長くなりますので、二つほど、ご説明いたします。

参考資料第3号の3ページをお開きください。左側、3番の部分です。屋外広告物の制約に関するものです。今回の景観形成基準の中には、景観形成に重要な役割を持つ屋外広告物を設置する際の注意事項も定めております。これに関して、例外規定を設けてはどうかというご意見を賜りました。

これに対する区の見解として、広告物に関する景観形成基準はいずれも「配慮する」や「控える」、といったような定性的な内容となっており、ご意見者が懸念する、全て一律に駄目という運用では一切ございません、と回答しております。

また、大きなところで、4ページの6番、最後です。西口の再開発の検討区域、こちらはまちの玄関口です。今回の基準の内容としまして、周辺

施設との調和、品格、こういった名目の下、派手さを抑えた地味で落ち着いたまちのデザイン、街並みへの誘導が強調され過ぎているのではないかというご意見を賜りました。将来を期待させ、わくわくするようなまちづくりにつながる景観計画の策定を望みますというご意見を賜っております。

これに対する区の見解として、周辺との調和、品格、秩序、これらは必ずしも地味で落ち着いたまちへの誘導を意図しているものではなく、これらにはぎわいの演出などと共存できると考えています。今回の基準の中でイメージがしづらい部分を補うため、来年度、景観形成ガイドラインという解説本を策定し、よりイメージが湧くようなツールを整えたいと思っております、と回答しています。

以上が、パブリックコメントの主な意見です。

今後のスケジュールですが、本日、都市計画審議会に諮問して、6月に景観計画の変更及び景観条例の施行規則の変更等を行い、効力を発動したいと思っています。

説明は以上です。

会長           ありがとうございます。ご質問、ご意見等がありましたら承ります。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員           今回、西口の再開発も含めての街並みと認識していますが、西口のまちづくりの計画が具体的にどういうイメージになっているのか。3地域という区分と、ロサ会館周辺との関係に配慮しているのは分かります。ただ、池袋西口の駅前と西口公園周辺が、計画は徐々に進んでいるのでしょうかけれども、具体的な中身というのは示されていません。そういう中で、景観計画をどう見たらいいのかが分からないので、今どのようにまちづくりが進んでいるのか教えて下さい。

会長           どうぞ。

都市計画課長   西口の駅前の再開発につきましては、今、鋭意検討を行っている聞いております。バス、タクシー等の集約化による歩行者空間の拡大や、芸術劇場やグローバルリングと連携したにぎわいの創出、道路と民地の公共空間の連携といった方向性は示されていますけれども、まだ、具体的な絵という形も上がってきてないと聞いております。

委員           そうした場合に、景観計画自体は大変貴重なものだし、これまでの経験



から言えば、実施をすることによって落ち着いた街並みが形成されてきているのは肌で感じていますから、いいと思います。けれども、西口との関係で言うと、どういうまちづくりが行われて、その中で景観計画がどのように活かされるのか、正直言って全然分からなくて、こういう状況の中で景観計画を決めるのはどうかという思いがあります。そういう点についてはいかがでしょうか。

会長           はい、どうぞ。

都市計画課長   地域ごとに特徴があると捉えて、このようなエリア分けをしています。それぞれエリアにつきましては、参考資料第1号資料で、先ほどもご説明しましたが、一番下に各地域の目指すべき街並み等の趣を掲げております。こういった街並みになるように景観の誘導をしていくということです。

ここに書かれているのは非常に大きな意味での概略になりますが、具体的には来年度4月以降に、地域の方々も含めてご意見を聞きながら、ガイドラインを作成予定です。景観誘導について、より具体的にどのようなところに気をつけていくか、分かりやすいガイドラインを作成する予定です。

会長           はい、どうぞ。

委員           はっきり言えば、私のように素人だと、具体的なイメージ化をすることが、なかなか難しいという思いが率直に言ってあります。

それとパブコメとの関係ですが、例えば、5番との関係で、「東西連絡通路及び地上地下部との連続性・一体性に配慮する・・・」との修正要望に対し、「より分かりやすい表現に修正いたします」という表現はされていますけれども、じゃあ具体的にどうなるのか。変更することで、南デッキと北デッキの通路を造ったイメージがあれば、ではそれと、景観計画とがどう関係していくのかとか。そういう点が正直言って分からないです。どうでしょうか。

会長           はい、どうぞ。

都市計画課長   実際の再開発がどうなっていくかは、まさにこれから具体的に、絵も出てくると思います。

その中で今現状は、地下、そして地上との連続性が課題になっているので、そういった観点で景観も誘導していくということを目的とし、より分かりやすくイメージして頂くための記載に変えています。

委員           取りあえず、結構です。

会長           ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

委員           A 3、3 ページの屋外広告物について、豊島区は景観行政団体になって  
いますが、ここに書かれている屋外広告物等について、派手な色彩や多様  
な情報が多くなっている、ごちゃごちゃとした印象になっています。言葉  
尻はすごくいいのですが、もう少し、どうするかをしっかりと明記したほう  
がいいのではないかと思います。既に作られているこの平成30年度景観  
形成ガイドラインの広告編ですが、結構中身が細かくて、よくできていま  
す。ここまでできているので、もう少し独自に、豊島区自ら運用する広告  
条例みたいなものはお考えにないのかを、お聞きしたいです。

会長           はい、どうぞ。

都市計画課長 屋外広告物条例は東京都の条例ですが、きめ細やかな形ではありませ  
ん。3 ページ目に現状は書かれていますが、今、委員の発言したガイドラ  
インにしっかり書き込むという形を考えています。どうまとめていくかは、  
やはり実際、区民、事業者が見て理解を頂けるようなガイドラインにする  
ため、今年4月から地域の皆さんの意見等もお伺いしながらまとめてい  
きたいと思います。より分かりやすくしていきたいと考えております。

委員           景観形成ガイドラインもよく分かりやすく、よくできていると思いま  
す。ですが、強制力がほとんどない。やはり景観行政団体として独自に条  
例化できるのですから、そういうことはお考えではないですかと聞いてい  
るのです。

都市計画課長 広告物と表現の自由との関係がありますので、なかなか一律に決める  
のは難しいと思います。現在のところ、何か条例等を作って規制をする  
という事は考えておりません。

委員           分かりました。

会長           どうぞ。

委員           質問はこれから先の話が1点と、もう一つは、その中でどう扱われるの  
かという2点です。

一つは、今回、西口を特別地区として入れ込んだことで、これまでのこ  
の景観計画、この冊子を作り替えるのか。それとも追録編として別冊で入  
れるのか。それから、その際に、東口ではサンシャイン60の色彩の話  
が明確に入ってきましたけれども、これまではグリーン大通りまでで、サ  
ンシャインについては色彩基準みたいなものは入っていなかったと僕は理

解していました。要は、2016年の冊子を、今回の改定に伴ってつくり直すのかというのが1点です。

それから、その際に、参考資料1の4ページ、一番最後のページ。いわゆる東口と西口のところで、そのキーカラーは、今はこうなっています。西口のほうはダークグレイトーンであって、東口のほうはホワイトトーンです。これに伴って色彩の範囲というが決められていると思いますが、一般的に捉えると、池袋の駅周辺は色彩の範囲としての捉え方がされています。それで、この色彩を今後とも池袋の駅の周りでは守っていきたいのであれば、この景観計画のどこかに入っていたほうが、駅周辺の景観計画のイメージがよりつかみやすいのではないかと。その点は、例えばガイドラインに入れるなど、いろんな方策はありますが、一般的なイメージはこうですと明確に伝えたほうがいいのではないだろうかという2点です。

1点目は、冊子の作り替えがあるのかどうか。2点目は、イメージをうまく伝える一つの方法として、この4ページ辺りに明確な表記が必要ではないかという、その2点です。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 まず、1点目の冊子の作り替えの件ですが、今回の一部改定に伴い来年度4月から、今までの様々改定部分が別冊になって全部で4分冊に分かれているところを、全て一つの冊子にまとめる予定です。そういった意味で、非常に皆様に見やすく、理解しやすくなるかと考えています。4月からはその作業を予定しております。

それと、もう一点、東口と西口の基本的な色調の方針を分かりやすく伝える必要があるというご意見でございます。まさにそのとおりでございまして、やはり具体的に、ガイドラインのほうで、この4月からつくり込みをしていきます。色調が若干、東口と西口で異なるというところから、今回の景観計画の改定には、参考資料の第2号の16ページ、17ページ辺りに、ちょうど色彩の基準がございまして、この辺に西口ならではの色調というのを、少し色を落としたような色調に配慮した基準ということで定めております。もちろんこれだけでは皆さんにすぐに理解していただけるものではございませんので、ガイドラインでより分かりやすくしていきたいと考えています。

会長 よろしいですか。ほかには。

はい、どうぞ。

委員 質問をしていいですか。

会長 はい。

委員 参考資料第2号の、9ページの4)の、地域が主体になった魅力ある街並みの形成の中で、「様々な団体が協働し」とありますが、様々な団体って分かりにくいです。我々はどこの所属になるのだろうと思ってしまいます。こういう場合はやはり個人、事業者、そして団体と表現したほうが分かりやすいのではないかという提案です。

それと、19ページ、この区域図です。地区計画上はこれでいいですが、景観計画としては考え方を少し広げて、包み込むような形で考えてはどうでしょうか。通りを片側しか規制してないのです。通りというのは両サイドで沿道街並みになるわけですから、トキワ通りの一側、そして、補助172号の南の一側、これは道路の両側を沿道として考えるべきです。片側は規制があって、片側は規制がないということは、道路の沿道景観として一体的ですから、これは一側で入れたほうがよいと考えます。地区計画法的な規制としてこの考え方で構いません。しかし景観計画は規制ではなく、少し柔らかいものであるという、この2点提案として区の意見が聞きたいです。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今回、まず1点目の各団体という表現を分かりやすくという意味では、もっと細かく記載すべきかもしれませんが、今後の検討とさせて頂き、今回は、この形でいきたいと思います。

それと、通りとして、例えば172号線ということですよ。

委員 トキワ通りの赤く塗っているところです。この部分だけ規制して、反対側の沿道は何も規制がなく白塗りという部分です。景観として道路両側が一体的ですから、一側として入れるべきじゃないですかということです。地区計画上はいいですけど、景観計画としては入れてもいいのではないですかということです。

私が言っているのは、劇場通りで道路を中心にある沿道エリアと同じ意味合いです。

都市計画課長 まずどこかで地区を区切る必要があると思っています。

それで、道路の両側で南側の赤い部分と、北側の白い部分で、白い部分

が全然何も規制がかからないということではございません。この赤い部分と白い部分は整合が取れるよう、この白い部分は一般地域として制限がかかっておりますので、整合が取れるようになっております。

委員 地区計画はこれでいいですけど、景観計画は沿道も一側入れたほうがいいのではないかとということです。

会長 ゾーニング、街区の取り方は、地形、地物ではっきり分かるように道路の中心線を取られています。私も前回、劇場通りとアゼリア通りを通りのゾーンを入れてしまうと、後ろに残るこの薄いところは結局何を意味しているのかということをお話ししたのです。

よくよくこれを見ると、このゾーニングで何かするわけではない。つまり結局、今日お諮りしている内容というのは、このA3の2枚目を見てもらうといいのですが、このゾーニングに従って、この右下に1-2、届出対象規模の方向性ということです。具体的に今お話のあったトキワ通りは北口繁華外エリアですが、ここでは届出の規模が、建築物で31メートル以上、10階建て以上、それから延べ面積で3,000平米以上、そういう大規模建築の場合に届出をしていただくということです。それ以下の建築物については届出対象ではないとなってしまいます。

届出対象でないところにも景観への配慮をという呼びかけは、確かにこういう書き方をすると、白い部分と赤い部分で少し趣旨が違う。赤い部分は、届出は対象外でもまち並み配慮へのお願いができる。そこに差が出るというのが、今のご意見だと思います。

もう一つ大事なことは、最初の委員からの質問も含めて、結局、届出してから誘導するまでのプロセスです。届出は区に出されますね。区がその届出を受けて、色彩計画、外観の計画、あるいは広告について、どう誘導するのかを説明いただくと、この手法、この計画で、どういうことが実現されるのかという説明として、つながるのではないかと思います。

何か規制をすると、基準を守っていれば、あるいは基準に書いていないことは何をやってもいいということではなく、届出で個別に話合いで誘導するという仕組みをご説明頂きたい。話合いのときに、区が個別で勝手に判断するとか、不公平、不均等な誘導はできない。そういう意味でガイドライン、基準というものがあると思います。その誘導の仕方について、つまり届出から計画まで、よりよいものが実現していくそのプロセスについ

て、ご説明して頂くといいと思います。

はい、どうぞ、お願いします。

都市計画課担当職員 すみません、事務局です。

実際に届出を受けて折衝している担当からご説明をします。

今回諮問しております、この景観計画の基準ですが、届出をいただいた場合は、まずこの基準一つ一つに対して、どう配慮しているかの文章等を頂き、計画との整合性を見ます。その中で、配慮している事項に対して、基準の意図と一致するための折衝をしております。

先ほどおっしゃられた、通りの反対側だから全く基準が違うのではないかという指摘に対してそういうことはなく、景観の基準としては、この赤い線の外であっても、一般地域の基準が用意されております。その中に通りの景観として、対岸や周辺との関係性をしっかり配慮するという基準がありますので、その枠組の中で周辺との関係性をしっかりチェックすることができます。

景観というのはビシッとここで切り替わるというものがなかなかないと思っており、基準にないから関係ないということではなく、あくまで周辺との関係性は、一般地域という対象区域外であっても同じように追及していくという運用をしております。

会長 具体的には、例えば、その届出案件が出た場合に、どういう手続をするのですか。専門家の意見を聴くとか、景観審議会にかけて、先生方から承認を得たものを、話し合いをした結論として、相手方に提示するとか、そういう手続についてももう少し説明下さい。はい、どうぞ。

都市計画課担当職員 事務局でございます。

区の職員だけではなく、建築家の先生方にご意見をいただきます。また建物の規模、例えば敷地面積が1,000平米を超えると緑化の専門家の方にプラスアルファで確認頂きます。都市開発諸制度を使う再開発等ですと、さらに色彩の専門家にもご意見を賜ります。

また、同じく諸制度になりますと、今度はアドバイザーではなくて景観審議会の部会のほうに、色彩、ランドスケープ、都市計画、こういった専門家の方々がいらっしゃいますので、ここで、まずご意見と、計画の大きな方向性を示していただき、その後さらにスケールが下がってアドバイザー会議というところで、よりディテールを細かく見ていくという2ステ

ップです。よって規模に応じて、よりきめ細やかな運用をしております。

会長           それで、その誘導をするときに、どんなまちを目指すかを共有して議論がばらけないよう、今日いただいているこれを目標として文書にしている。そのうえで、それを実現するために今説明のあったプロセスを経て、相手方と話し合いながら誘導していくこととなります。

                  結局、今日お諮りしたいのは、この景観計画の一部改定ということで、2 ページ、3 ページのところと5 ページに青字が入っています。ここは改めて書き加えた、あるいは書き換えた部分で、池袋西口周辺を景観形成特別地区に指定した理由としては、方向性を定めた景観を形成したいので地区を設定しました。どういう方向で行くかが、その下にあります「池袋副都心では」というところを少し書き足しました。それから、さらに5 ページでは、池袋駅西口周辺について、建築物の協議をする対象について書いてあります。また区域外についても、一応、景観計画の対象にはなっているということだと思います。

                  よろしいでしょうか。

会長           それでは、ほかにございますか。はい、どうぞ。

委員           先生のお話を聞いていると、だんだん頭の中にすっと入ってきたような感じがいたします。こういう計画については、ある程度、地域を巻き込んで、一つの地域づくりみたいなものをやるわけでしょうけれども、例えば大体何年ぐらいの計画として持っているのか。やはり建物も老朽化しますし、道路なんかも、タイル舗装にしても壊れていく状況もございます。時期、期間、それは大体どのぐらいを見込んでの計画を立てておられるのか、質問をしたいのですが、いかがでしょう。

会長           どうぞ。

都市計画課長   初めての計画が平成28年、2016年にできたわけですが、10年計画でつくっております。今回、28年から5年たちましたので、この機に、部分的に一部見直すという形で今回改定します。ですので、次はまた5年後を目途に、状況の変化などを見込み、情勢に合わせてある一定期間が経過したら見直しをしていくと考えております。

委員           分かりました。

会長           はい、どうぞ。

委員           それぞれの委員の方々、あるいは会長さんのお話を伺って、多少イメー

ジは持てたのですが、例えば教えていただいた5ページのところを見ても、じゃあこれを当てはめることによって、どういう街並みになっていくのかイメージが持ちきれない。それから、3ページの景観形成特別地区で、この2か所に関しては、鬼子母神堂さんとか法明寺さんの関係で、当時会議のときに具体的に景観条例を活用して、こうしていきたいと話を受けて、ああ、素晴らしいと、今現在もそう思っています。神田川との関係も同じように思っています。

だけど、今回の部分に関しては、例えばグリーン大通りやH a r e z a池袋という部分、ここら辺は分かるのです。具体的に体験をし、壁の色なんかをどうするか、広告物をどう置くのか、そういうお話があったからイメージは湧きます。では新しく西口のところは、これをやることによってどうなるのかが、やっぱりいま一つイメージが持ち切れない。持ち切れないこと自体が問題なのではないでしょうか。どなたに聞いていいか分からないですけど。

そういう意味で、良いか悪いかというのは分かりません。それから、景観条例の該当になった部分は、きちんと対応されているのは分かっている、いいと思っはいるんです。ただ、ここに関しては、具体的にどうなるかというのが、やっぱりイメージができない段階では、良いも悪いも言えなくて、私自身の個人的な結論から言うと、保留にせざるを得ないという思いです。

以上です。

会長

なかなか難しい質問ですね。つまり、再開発で、全部造り替えると、1回造ったものが50年、60年残るのですが、そうでなければ基本的には個別に再建される。1回再建されたものはお金も投資しますから、30年ぐらいは、場合によると60年は変わらない。それが60年間も「あの景観は良くないね」とならないように、建てるときにしっかりと話合いをしていこうというのが目的です。だから、徐々に一定の方向性が出てくるのだと思うのですが、その方向性がだんだん集積していくことで、「この通りの景観は、こういう感じね」というのがだんだん見えてくると思うのです。

だから、ヨーロッパの古い町なんていうのは、もう200年、300年変わってないので、あれは変えようがないというか、もう固定しているの



です。日本の都市は、ビルがこんなに建ったのは戦後の話であって、まだまだ発展途上で変化し続けている。その中で「何だかわけの分からない、おもちゃ箱をひっくり返したようなまちだね」ではなく、「ああ池袋だね」と思っていたけるようなまちを目指したい。そういう方向性を定める時期に今はまだあると思います。

これが30年後ぐらいに、ある方向が出てくると、もう少し具体的に方向を示すことも可能になるかもしれない。そのときに、全体がぜひこういう方向で行きたいねとなるように、これからはしっかりと届出で誘導していただく。場合によると届出のサイズをもう少し小さくして、小規模なビルでも届け出をしていただいて、お話を1回するとか、制度を少し変えることで、よりはっきりした方向性を目指したいということが出てくるかもしれません。現段階ではそのような動きの中の1コマということになるかと思っています。

それと、先ほどの、2ページの地図で、アゼリア通りと劇場通りと、それから池袋駅西口駅前界限というところを見ると、劇場通り・アゼリア通り、それから駅前広場の再開発を想定しているところに面しているところに黄色の一点鎖線があります。私もこの線を誤解したのですが、この線で、右と左で全然違うのかというと、実はそうではないのです。右下を見ると、その通りに面している敷地は、そこから奥まで突き抜けていても、その面積全部が対象です。だから、この線というのは、形式上引いたけども、実は敷地単位で書くと、もっとでこぼこする。しかも裏の敷地も買って一緒にビルを建てるとなると、当然、表側の規制が全部かかってきますので、そこの辺りが絵だけ見ていると誤解を生むと思います。今後、文書としてはこういう表現になるのかもしれませんが、いろいろなところで説明するときには、ぜひそこはしっかりと話ししていただいたほうがいいと思います。

さて、それではよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長            それでは、大体、皆さんからのご意見を頂きました。今、最後に少し私からまとめのお話をしたとおり、全体はその形で展開するということです。都市計画審議会としては、この景観計画一部改定の3ページと5ページに青字での書き込みについて、よろしいかという諮問です。

その諮問に対する答申として、まとめをお諮りします。

都市計画審議会としては、豊島区景観計画の一部変更（案）に関して、了承したいと考えておりますが、皆さん、よろしいでしょうか。

（異 議 な し）

会長 では、全会一致で。

委員 すみません、保留でお願いいたします。

会長 保留、分かりました。

それでは賛成多数ということで、了承といたします。

それでは、事務局から答申の案文を配付してください。

（答 申 文 案 の 配 布）

会長 それでは、これで諮問第120号の審議は終了とします。

それでは引き続き、諮問第121号「豊島区都市づくりビジョンの改定について」です。説明をお願いします。

都市計画課担当職員 都市計画課の担当職員です。

諮問第121号「豊島区都市づくりビジョンの改定について」説明します。資料構成ですが、資料第1号「パブリックコメントの結果について」が一つ。それから厚い冊子ですが、参考資料第1号「都市づくりビジョンの改定版（案）」という構成です。

まず、資料第1号をご確認ください。

11月の豊島区都市計画審議会にて報告した案にて、パブリックコメントを実施しましたので、その結果です。実施期間は、令和2年11月26日から12月25日、約1か月です。意見の提出者数は5名、意見の件数としては12件です。

いただいた意見の内容をご説明します。

まず一つ目ですが、「ユニバーサルデザインを意識したまちづくりに賛成です。公共スペースだけでなく、民間商業施設にもユニバーサルデザインの考え方が普及するような取組も必要だと思います。」という意見を頂いています。区の考え方としては、「ユニバーサルデザインの考え方を包括するバリアフリー法に基づき、2019年4月に池袋駅地区バリアフリー基本構想を改定しております。この中で、池袋駅周辺の大規模な商業施設については、生活関連施設と位置づけをしており、一体的なバリアフリー化を推進していきます。」と回答しています。

二つ目、「池袋駅周辺には老朽建築物や低未利用地もありますので、街区再編や容積率緩和による建物更新により、魅力ある都市の形成につながる必要があると思います。」というご意見です。区の考え方としては、「池袋駅周辺は老朽化した建築物の更新や街区再編による土地の有効利用及び民間再開発を促進するとともに、都市開発諸制度等を積極的に活用して、民間再開発と公共施設整備を連動させた公民連携によるまちづくりを推進してまいります。」と回答しています。

三つ目、「防災機能向上の方向には賛成です。地震、火災、水害についての対策は耳にしますが、富士山噴火など火山灰によるインフラ被害についての対策はありますか。」というご意見です。区の考え方としては、「東京都地域防災計画の火山編において、富士山の噴火、降灰対策の記述がありますが、豊島区独自の計画はありません。いただいたご意見を関係部署に共有いたします。」としています。

次のページ、4番目、「人口流出やテレワーク等といった新型コロナウイルスの影響を踏まえた案にしたほうがよいのではないか。」というご意見です。区の考え方としては、「新型コロナの影響で社会情勢が大きく変化している中で、いただいたご意見や、国交省から発表されました新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性を踏まえ、第3条の都市づくりの目標において、新型コロナウイルスによる影響に対応したまちづくりについて記述を追加しています。」としています。後程に詳しく内容を説明します。

5番から12番までは、共通回答として「関係部署で共有させていただきます。」としています。ご意見としては、補助81号線、79号線の道路事業によって、商店街を横切るため商店街が成り立たなくなるのではないかと、ひたたくり防止のための防犯カメラを設置してほしい、IKEBUSを都電と連携させて、池袋周辺だけではなく区全体で運行させてはどうか、また、補助73号線や82号線について、道路の建設を中止して新型コロナ対策にそのお金を活用してほしい、また補助73号線、82号線によって銭湯が廃業してしまいますので、公営の銭湯を建設してほしいといったご意見です。

次のページに進みまして、同様のご意見ですが、「都市計画道路の見直し検討がされましたが、東京都では2本しか見直されていない。道路建設

自体を見直して中止してほしいというご意見。また、公園の清掃をしてくださるボランティアの方に感謝状をあげてほしい」というご意見でした。

最後、12番目ですが、住宅の耐震補強や感震ブレイカー設置の補助金を出してくださいというご意見です。現在、豊島区では、耐震補強については建築課で、感震ブレイカー設置については防災危機管理課で助成を行っておりますので、それぞれの部署を紹介する回答をしております。

パブリックコメントでいただいたご意見は以上です。ご意見を踏まえ、それ以降に修正した内容について、参考資料第1号で説明します。この説明内容については、もともと1月に予定していた都市計画審議会の事前資料送付で頂いたご意見を踏まえての説明です。

それでは、参考資料第1号の37ページをご覧ください。「都市づくりの目標」という部分です。

こちらは、先ほどのパブリックコメントのご意見を踏まえ、最後の段落の「また」という部分に、新型コロナに関する記述を追加しています。「また、新型コロナ危機を契機として生じた、テレワークやデジタル化の進展などの経済・社会への影響だけでなく、人々の生活等への意識の変化にも対応した都市づくりを推進していきます。」という文言を加えています。

こちらはパブリックコメントに対する区の考え方に加え、12月の豊島区都市計画審議会でも諮問しましたが、東京都の都市計画区域マスタープランの中で、テレワークの推進や、多様なライフスタイルに対応した人間中心社会の実現が重視されるという記述を踏まえ、今回は頭出しとして、こういった追記しています。

続きまして、53ページをご覧ください。第4章、都市づくり方針の防災に関するページです。53ページの一番下の丸の部分に新しく、「火災危険度の高い地域等を中心に、通電火災を防止する有効な手段の一つである感震ブレイカー設置に対する支援を行い、感震ブレイカーの普及を図ります。」という記述を追加しています。パブリックコメント自体は、助成金を要望するご意見でしたが、区民の関心が高いことに加え、区としても進めていくべき事業であり、今回新しく追加をしています。

続きまして、122ページです。第5章、池袋副都心の再生方針の部分で、特に池袋駅周辺について記載した章ですが、上から5個目の丸の部分へ「東池袋一丁目地区では、池袋のまちの回遊性向上に資する歩行者空間

の整備を進めるとともに、国際アート・カルチャー都市池袋の魅力を高める文化・芸術の発信機能等を整備します。」という記述を追加しています。

こちらは、昨年の東池袋一丁目地区の都市計画決定を受け、今回、同プロジェクトを新規で追加をしています。

続きまして152ページです。第6章の地域別まちづくり方針の大塚地域の記述です。上から三つ目の文章で、「大塚産業通りは、かつての料亭の面影などを残す地域特性を生かした景観づくりを進めます」と修正をしています。

こちらは、これまでの審議会でも議論がございましたが、料亭の面影が無くなりつつある中で、地区計画等の様々な手法を用いることで、当時の面影の再生が可能であること、そして現行の都市づくりビジョン策定時における地域の方々とのワークショップ等のご意見を踏まえ、この形で修正をしています。

また153ページですが、こちらプロジェクトの②-1と②-2がありますが、従来のプロジェクト②補助79号線の整備を、今回の変更で二つに分けています。

大塚駅の北口の部分②-1の未整備区間に関しては、現行の都市づくりビジョンと同様の記載になっています。今回分けた②-2について、概成道路とされる大塚駅南側の道路ですが、こちらは東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針が2019年の11月に策定され、その中で、現道に併せて都市計画を変更すると方針が決まっています。それに沿った形で文章を修正しています。

続きまして173ページです。上から三つ目と四つ目の丸の冒頭部分、「東池袋四丁目42番地区」という部分ですが、現行では「造幣局跡地地区」等の表現が使われていました。これまでの議論の中で、このまま旧の名称、事業計画時の名称を使うのかというご意見を頂き、今回見直しています。

造幣局跡地全体の地区を指す場合は「東池袋四丁目42番地区」という表記を用いて、現在、地区計画がかかっているエリアの名称と整合を取っています。

対して、四つ目の丸の「としまみどりの防災公園では」という記述ですが、こちらIKE・SUNPARKの部分の指している場合は、この「としまみどりの防災公園」という表記をしています。

続きまして、214ページです。こちら目白地域の内容として、修正は「人に優しい交通環境の構築」という部分です。この「都市計画道路の整備にあたり」という文章ですが、その後に「踏切解消とともに」という文言を追記しています。

こちらに関しては、先の東京都の区域マスタープランの改定で、地域別の地域像において「道路と鉄道の立体交差化」という表現が削除されたこと受け、豊島区の都市計画マスタープランである都市づくりビジョンの中では「踏切解消とともに」という記述として追加しています。

この「踏切解消とともに」というキーワードは、目白地域だけではなく、西武線沿線の長崎・千早地域、それから南長崎地域についても同様の記述を追加しています。

他にも西暦の直し、地図の直し等が多々ありますが、メインの修正箇所は以上です。

今回の修正版の策定期間ですが、東京都の都市計画区域マスタープラン、そして、再開発方針の改定の決定告示が3月31日予定と聞いております。それを踏まえ、豊島区都市づくりビジョンについては、2021年の4月に策定を考えています。

説明は以上です。

会長 ありがとうございます。ただいまの説明について、ご質問、ご意見、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 これまでの議論を踏まえて、文言の修正をして頂き、旧造幣局跡地という表記も今の表記に直っているということで、ありがとうございます。

それで、本当は言葉尻を捉えたくはないのですが、先ほどの説明で大変気になった点だけ確認です。大塚三業通りの表記変更について、この文言でも、かつての料亭などの面影というのが何を示しているのか、正直私は分かりません。現時点での部分改定という点は理解しました。ただ、今の説明は議事録にも残るものです。

説明で「地区計画を策定する」とか「街並みを保全する」という説明がありました。そのような予定は地元では全く聞いていませんし、そのような検討は一切ないはず。それをこのような場で軽々とおっしゃるのはどうなのかと私は思います。今説明にあったことを、区として何かお考

えなのか。また、そのための予算をつけているとか、その予定があるのか。  
考えを示して頂けますか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 すみません、説明が不足していましたが、例えば面影を保存することを考えた場合、地区計画等の手法があるという仮定の話で、現段階で地区計画を予定しているわけではありません。誤解のある説明だったと思います。

会長 はい、どうぞ。

委員 もし地区計画を作ることになると、当然、地域にも大変大きな影響がある話です。こういう議事録に残る場で、今検討もしていないことを説明に加えるのは、私はちょっといかななものかなと思います。

さらに、これまでも申し上げてきましたが、私も議会で、まだ料亭がもっと残っている頃に、まさにこの都市づくりビジョンの表記を引用しながら街並みの保全の質問をしたことがあります。そのときには、区は動かなかったわけです。それにも係わらず、現在この街並みが既にほとんど失われている状況なのに、それを保全することをお考えとおっしゃるのは、何かこれまでの経緯とは大分違うという違和感を感じますが、いかがですか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 委員のおっしゃる、料亭の面影が既にほぼ無い中で区が何をしようとしているのかについてですが、これまでの議論の中で、例えばこの表現を完全に無くしてしまうのは、まだ部分改定の段階では非常に難しいという説明をしていたかと思います。

これまで、この表現についていろいろ考えてきましたが、説明の中で予定のない手法等に触れてしまったのは、説明として適切ではなかったと考えます。

会長 はい、どうぞ。

委員 今、課長からご答弁頂いたとおり、この表現は、やはり最終的には地域でのワークショップなどを経ないと根本的には変えられないという、これまでのご説明もありました。その中で、今できる限りの表現をしたという理解はしているつもりです。

今のご答弁で、地区計画云々というのは少し踏み込んだお話だったという訂正もございましたので、私の質問は終わります。

会長 ほかに。はい、どうぞ。

委員 一つ質問をさせていただきます。

37ページの補足部分で、「新型コロナ危機を契機として生じたテレワークとかで、経済・社会だけではなく、人々の生活等への意識の変化にも対応した都市づくりを推進していきます。」という文章が入ったという説明を受けました。

それで、昨日だったかのテレビ番組では、いわゆるテレワーク等々の中で、会社を住宅に変えるという報道をやっていました。お風呂場や、トイレを付けるとか、建物の中を変えており、これはマスコミでも大変目についた変化だったのだらうと思いました。122ページの東池袋一丁目地区でという説明は、東池袋一丁目地区の再開発計画ですよ。ここは、いわゆるオフィスビルがHareza Towerよりはるかに多いのですよ。もちろん都市計画決定をされている経過はあるにしても、37ページにこういう文章が入っても、これはこれで計画がそのままというのは、どうなのだろうかと思ったのですが、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、コロナを機に今様々な新しい動きが出てきているとは思いますが。例えばオフィスの縮小や、住宅を都心部ではなく地方に持つような動きもあります。ただ、それが今の動きとしてありますが、今後ずっとその動きが加速していくのかは、まだ今現時点では分からない状況にあると思います。

実際、東池袋一丁目地区の再開発については、上層がオフィスビルになり、オフィスの床が増えますが、必要が無いものが増えていくわけではありません。働き方もリモートという手段もありますが、本当の都心部ではなく、池袋のような地域に比較的広い床のオフィスを構え、3密を避けるような働き方というのも実際あるかと思っています。今現在コロナ禍だから今後オフィスは全く不要になるという極端な議論ではないと思っています。一定の動きはありますが、今後、アフターコロナなどの社会情勢を考えながら、まちづくりは進んでいくと考えています。

会長 はい、どうぞ。

委員 でしたら、何故わざわざ37ページにこの文章を入れたのでしょうか。「変化にも対応した都市づくりを推進していきます。」と具体的に書いてあ



りますが、それが今回の都市づくりビジョンの変更の一つの特徴です。申し訳なかったのですが、私はここまで読み切れませんでした。でもこうして説明いただいて理解しました。まちづくりへも既に影響があるから、一定の構えを持つのだということを改めてここで学びました。

東池袋一丁目再開発のオフィスの面積は、少なくともH a r e z a T o w e rと比較しては数倍多かったと思います。そういう状況の中で今すぐに何ができるかは分かりませんが、あそこは従来東京ガスか何かのマンションがありましたよね。いわゆる住宅地の部分があったのです。それがオフィス街になるという流れですけれど、それも含めて検討する余地は、十分あるのではないかと、ここに参加して、説明を受けて、私は改めて気付かされました。具体的に何ということではありませんが、単に文章だけ入れるだけでなく、私は、豊島区の中で具体的に今何ができるのかも含めて、ご検討いただきたいと思います。

会長 よろしいですか。はい、どうぞ。

都市計画課長 委員のおっしゃることは、本当にそのとおりだと思います。これからコロナを経て、社会情勢がどう変わっていくのかを見ていくべきで、現状と今後の変化にも対応していくことが大切だと思います。

その中で、東池袋一丁目地区の再開発については、一部住宅がありましたが、区域の中にはもちろんオフィス部分もあります。事業者としては、今後の様々な需要等も考えながら決定した案だと考えています。今後の様々な開発等も、そういう需給の変化に応じて行われていくと思っています。

会長 ほかにはいかがでしょうか。

今回は中間見直しで、必要最小限の改定ですが、前にも伺いましたが、全面的な見直しのスケジュールはどうなるのでしょうか。

都市計画課長 令和7年3月頃を予定して、全面改定を考えています。それに向けて、令和4年度から6年度にかけて、本格的に作業を行います。平成27年度に策定した際も、地域それぞれでワークショップを開催して、様々、区民の皆さんの意見をお聴きしながらまとめてきました。そういった取組みを、次回の全面改定でも行います。より地域の方の声が反映されるような、改定を目指したいと考えています。

会長 ありがとうございます。

今回は中間段階での改定であるということです。ちょうど去年の1月16日以降、新型コロナにより去年の下半期で、地価が上がらず下がるという話がありました。今年になったら住宅地も商業地も全面的に地価が下がる傾向となり、ある種、経済活動が停滞しているということだと思います。土地の需要に少し変化が出てきている。新型コロナが引き起こしている動きを、ある意味では注意深く見守って、これからの都市づくり、まちづくりを進めていく必要があります。次のスケジュールとしては、先の方向性が何となく見える時期から、全面的な改定に向けての取組を始めなければいけません。今はできないワークショップ等ができる時期になれば、ぜひとも地域の皆さんに参加頂き、また、それぞれ皆さんでまちの将来がどういう方向に向かうのかを議論して、区民の皆さんと共有した都市づくりのビジョンの策定をぜひとも目指して頂きたいと思います。

ということで、今回、必要最小限の改定になりますが、これも都市計画法的には、都市計画の基本方針というのは法定決定するものではないのですが、都市計画審議会が了承をしたという手続きを取ることになります。お諮りしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 内容的には中間の報告として、これで結構かなと思って伺っていましたが、1点確認です。2章に、豊島区の現状と特性という部分でデータが結構出ています。これは、もう少し刷新できるところがあるように思いますが、今回はこのままでいいということなのか。もし入れられるなら新しいデータを入れたほうがいいのかと思ったのですが、その辺は、できる内容でしょうか。

都市計画課長 すみません、今回はこのままのデータで載せたいと思っています。最新のデータを取れる部分については、また全面改定の際に変えたいと思います。

会長 ほか、手が挙がっております。はい、どうぞ。

委員 結論を言うと、やはりこの改定版に関しても反対せざるを得ないです。その理由の一つ、今回、巢鴨・駒込・大塚が結構重視をされています。特に巢鴨一丁目は低層の住宅街で、昔は大和郷と呼ばれていたそうですが、この地域では、そういう街並みを残してほしいという声が上がっているそうです。それから、駒込一丁目でもマンションの建設が大変多くなってい

るということで、様々な流れや開発方向は出してあるにしても、やっぱり地元の声をきちんと受け止めてほしいという声が寄せられましたので、お伝えしておきます。

それと、あとこれは一貫して前回議会でも反対討論しましたが、東池袋四・五丁目のいわゆる不燃化特区について、木密対策がこの都市づくりビジョンでも相当重点を置かれています。特に178ページぐらいですかね。木密対策が理由で、今住んでいる方の居住環境が安全を守るよりも結果的には反対に悪くなるという状況が出てきています。何故かという、いわゆる高層、高層まではいかなくてもある程度高いビルを造って、そこにマンションを幾つも入れるという動きが木密対策の中の一つとして出ています。やはりそういう点は、地元に住んでいる方々の生活をきちんと守るうえで何が必要なのかという立場で、検討頂きたいと思っています。

それと同じ177ページに、南池袋二丁目地区再編まちづくりの推進と入っています。今、引っ越しができないという方々とか、住民間同士の人間関係がすごく悪くなっているとか、将来に展望が持てないとか、関係する大手のゼネコンさんと全然話がうまくいかないとか、非常にリアルなご相談が寄せられています。こういう問題に関しては、基本的には都市計画決定を進めている東京都へも相談をしています。具体的には解決しない。これらを含めて、再開発最優先の流れというのは相当慎重にしていくべきだろうと思っています。

その点では、今回の都市づくりビジョンは、これをより一層発展させるものです。木密対策を理由に、特に東池袋四・五丁目は様々な動きが今後出てくると思いますが、慎重に検討して頂きたいと思っています。この方針そのものを、そのまますんなりと受け入れることはできないという立場でおります。

会長

はい、分かりました。ご意見として承っておきます。

ほかはよろしいでしょうか。

これも諮問ですので、お諮りしたいと思います。

都市計画審議会としては、これまで何度も議論してきました。豊島区都市づくりビジョンの改定案について、了承したいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会長 それでは、賛成多数ということでした承頂いたということにいたします。  
では、よろしければ、事務局より答申の案文を配付してください。

(答 申 文 案 の 配 付)

会長 これで、諮問第121号の審議は終了とします。

それでは3番目ですが、報告です。

報告1、上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて、この説明をお願いいたします。

地域まちづくり担当部長 それでは報告の第1号です。上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて、資料第1号をお取り上げください。同時に参考資料の1、2、3と3部ありまして、同時に使って説明いたします。

まず、1番です。区内における密集事業です。

現在、居住環境総合整備事業として、国費をもらいながら地域の安全性を高めるため、道路を広げる、広場を整備する等の事業を行っています。こちらは東池袋四・五丁目をはじめとして、区内の6地区で実施しています。参考資料1の図面の、緑の線と緑のドットで塗ってある地区で、現在この居住環境総合整備事業を行っているところです。

二つ目のポツでございます。東京都は平成23年度に木密地域不燃化10年プロジェクトを立ち上げました。これは、都市計画道路の整備と、木密地域を燃え広がらない、燃えないまちにするための不燃化特区制度、これを二つの柱として、安全性を高めるために木密対策を進めてきたところです。また、令和2年度が10年目になり、10年プロジェクトの最終年度です。

こちらの図面では、緑のドットが、国費を頂きながら木密対策を行っているところ。また、黄色の網かけが不燃化特区と申しまして、東京都から補助金を頂きながら事業を行い、建て替えを推進している地区です。ただ、現状では、上池袋一丁目はまだ黄色の網かけが塗られていない状態です。地図ですと、真ん中辺りの、上池袋地区と緑色の吹き出しが出ている、こちらの地区です。明治通りから南側の地区、こちらの上池袋一丁目地区は今のところ、今年度までは不燃化特区のエリアには入っていないという状況です。

続きまして、2番です。令和3年度以降の不燃化特区制度について説明します。これは参考資料の2番です。

東京都は令和2年3月、防災都市づくり推進計画の基本方針を改定しました。東京都が東京都全域の木密対策をまとめているものです。こちらの改定を予定しているという発表がありました。

二つ目です。旧計画期間ですけれども、こちらの計画策定が平成28年度でして、令和7年度までの10年計画です。ただ、そのうちの前期5年間は整備プログラムと申しまして、区ごとに、さらに細かい具体的な事業を入れることによって、どう安全性を高めていくかプランを練っているものです。

三つ目です。令和2年3月改定の基本方針の計画期間ですけれども、これは令和3年度から令和12年度までの10年間と、新たにするものです。そして、新たな整備プログラム、具体的なプログラムについては、令和3年度から令和7年度までの5年間計画としています。

一番下の経緯の部分ですが、平成28年3月に防災都市づくり推進計画が改定されました。令和2年3月、防災都市づくり推進計画の基本方針を改定して、さらに令和12年度まで期間を延ばすことを表明しました。令和3年3月ですが、整備プログラムの改定版を現在策定中です。

次の2ページに進みまして、参考資料の2番が今申し上げました東京都が出しているプランです。2ページの3番、上池袋一丁目地区の概要です。こちらは参考資料の3番を同時にご覧ください。

上池袋一丁目地区の面積としては、約15ヘクタールあります。この地図の明治通りから下の部分です。上池袋の一丁目から四丁目全体では、67.1ヘクタールです。

二つ目です。上池袋一丁目は、先ほど申し上げたように、居住環境総合整備事業の地区には含まれていますが、防災都市づくりの推進計画では整備地域から外れていました。どうしてかといいますと、広い学校や広場が多く、不燃領域率で換算すると、数字上は安全な地域となってしまうことから、上池袋一丁目がこの防災都市づくりのエリアから外れていたということです。

それを表したのが四つ目のポツでして、二丁目から四丁目の不燃領域率は令和元年度末時点で65.7%になっています。燃えにくい部分が全体の65.7%あるという数字であり、この数字が70%を超えますと、燃え広がらない安全なまちという評価になります。

その次のポツとして、一方で、整備地域外である上池袋一丁目は、広い空地があり、計算上は72.8%になってしまいますので、不燃領域率が高いことにより、事業を行わないエリアになっていました。ただ、こちらの地域、図面の左側半分のところ、防災生活道路B2よりも西側ですが、木造住宅が多くて密集している地域です。

4番です。上池袋一丁目地区の新たな防火規制の導入です。この上池袋一丁目を不燃化特区指定の不燃化特区エリアに入りたいと考え、東京都と協議をしてきたところでは、後ほどスケジュールで詳しく説明します。

この不燃化特区制度を導入するにあたり、新たな防火規制の導入が必要です。新たな防火規制と申しますのは、より小さな建物でも燃えにくい建物を建てなさいという規制で、これを指定することが条件になっています。

2番目です。下の新たな防火規制の指定基準が、①から⑦まで書いていますが、こちらの上池袋一丁目については、⑥番、防災街区整備方針に基づく防災再開発促進地区に現状で指定していますので、こちらが指定基準に該当するものです。

3ページをお願いいたします。5番の、これまでの経緯と今後のスケジュールです。一番上です。平成26年4月1日には、上池袋二丁目から四丁目地区におきまして、不燃化特区に基づく事業を開始したところでは、

四つ目ですけれども、都市計画審議会に報告をしました。また、平成26年12月には、都市計画審議会において、この二丁目から四丁目に新たな防火規制をかけることを諮問しております。

下から四つ目のところですが、令和2年4月、上池袋一丁目を不燃化特区に指定するべく東京都と調整を開始しました。議会からも、こちらの上池袋一丁目地区は、不燃領域率は高いが、安全な地域ではない部分もあるということで、不燃化特区に入れるようかなり強いご要望をいただいていた。これを受けまして、東京都と協議を続けてきたところでは、

下のマスをご覧ください。誤記がありまして、下から3行目の「令和3年3月25日」というのが本日ですが、正しくはこれが、この下の表の一番上に来ます。申し訳ございません。記載に誤りがございました。

今日、報告しまして、この後ですが、令和3年4月1日、上池袋一丁目まで区域を拡大し、事業を開始する予定になっています。ただ、概ね入る

であろうと思っておりますけれども、東京都からの正式な発表が、3月31日から4月1日になると思います。上池袋一丁目が、この新たな防火規制を導入することを条件に、事業エリアに入れてもよいという発表があるはずですが、また、その発表が正式にあった後の動きですが、令和3年7月に住民に説明会を行った後、新たな防火規制の導入に向けて、令和3年11月頃、こちらの審議会に諮問をかけたいと思っております。そうすることにより、一番下ですけれども、令和4年4月に新たな防火規制を施行したいと考えています。ただ、令和4年4月まで補助金が出せないかということ、そうではなく、こちらのエリアに入ることによって老朽建築物を壊す際には補助金を出すことができます。そうすることによって、建て替えを推進して、地域の安全性を高めていこうというものです。

参考資料3をご覧ください。若干、補足説明をします。右下の部分、上池袋一丁目の地域ですが、ご覧になって分かりますように、地図右側の3分の2ぐらいのところは中学校、高校があり、公園もあります。小学校もあります。広い敷地が多くて、コンクリートの建物も多いことから、地域全体として防災性が高いだろうという計算になりますが、真ん中に通っております防災生活道路B2路線、これよりも地図左側においては、コンクリートの建物はほとんどなく、木密地域になっています。中には、道路に接してなくて建て替えもできない敷地もあることから、補助金を出したり、事業を行うことによって、この地域をさらに安全にしていきたいと考えています。

報告は以上です。よろしくお願いいたします。

会長  
委員

はい、どうぞ。

これまでこの審議会でも、また議会でも、さんざんこれは取り上げてきました。

どうしても今までの制度の不燃領域率を、丁目別で全体的に見ると、確かにクリアしているように見えます。しかし、この地域の半分は、本当に細くて消防車も入らないような道がいっぱいあります。また先ほどありましたが用水路に蓋を架けて、そこを通路にしている、未接道地帯というのが何十軒も続いている。これは明らかに、こういった不燃化特区を使う以外に、このまちは変わらないのではないかという建物がたくさんあります。

そもそも、この不燃化特区を導入するときに、上池袋一丁目から四丁目

までの全ての方に声をかけて、区がまちづくり協議会を作ったにもかかわらず、この基準で一丁目だけ指定は外れました。これに対して、地域からは、じゃあどうしたらいいのだろうというご相談が度々あり、私も地域を歩き、国交省から来られた呉前副区长にも地域を歩いて頂いて特区をかける以外にないという地域をさんざん見て頂きました。東京都が、この10年計画をまた新たに延伸する段階で何か意見がないかと区に求められたときに、上池袋一丁目の追加を申請して頂いたという経緯があると思います。

これはたしかアンケートとかもやって、少しずつ区も手を入れて、地域のお声も聞いて頂いていますので、大きく変わってくるかと思っています。まだ発表されてないのですが、ほぼ大丈夫だろうと思いますが、しっかり、引き続き、ぜひ進めて頂きたい。

会長  
委員

ありがとうございます。じゃあ、どうぞ。

ご説明ありがとうございました。委員がおっしゃるとおりで、確かに、一丁目も本当に建て替えが進まない。特に水路で囲まれているところは。最近では、巣鴨中学校、高校がセットバックして道路を広くして下さったこともあり、その周辺は大分建て替えも進んでまいりました。

しかしながら、先ほどご説明がありましたが、資料第1号の2ページ目の3番のポチの6番目、やはり建築基準法上の道路となっていない水路敷を一番どうしていくべきか。その手法すら難しく、手法があったにしても、周りの人たちの同意が得られないと進まない地域であるということは間違いないです。一丁目でもいろいろ課題がある中で、私はここが一番難しい地域なのかなと思っています。ぜひ積極的に進めて頂きたい。地元の方のお話を聞くと、もうお年寄りで、建て替える資金力ということも大きなネックになると思います。その助成金とか、皆さんで何か工夫して、あの地域で建て替えができるような豊島区独自のルールみたいなものをつくって頂けたらなということ要望し、意見として言わせて頂きたいと思います。以上です。

会長

ありがとうございます。

この地図で、ひだまり防災広場というのが一番南のほうにあります。そこから北のほうへ上がっていくと見える、元水路というのが今の発言の辺りです。ここは本当に道路がなくて住宅が3列、4列、5列みたいな場所もあり、建築基準法で、一軒一軒ずつの再建はなかなか難しい地域です。



まちづくりとして、まさにどう展開するかということだと思えます。不燃化特区に指定したことで、都が定めた緩和措置も含めて、いろいろと支援策があります。それらを勉強して、それぞれで考えていただけるといいかなと思えます。専門家を入れて、地元の方との話し合いなどもやると思えますので、ぜひ今の意見も含めて進めていただければと思えます。

はい、どうぞ。

委員　　まずは、この方向性は大変ありがたいと思っています。私も地域の課題は、今、委員のとおりと理解しています。

今回、上池袋一丁目に新たな防火規制を導入については、資料第1号の1番の三つ目のポチで、豊島区は不燃化特区制度を活用して様々な支援を行っており、木密10年不燃化プロジェクトのエリア内はこういうのができるということだと理解しています。

補助メニューの一端をお示し頂きましたけど、この新しい防火規制の導入により同様の支援ができるようになるのか、それともまた別の制度として、例えば、老朽建築物を解体する際の補助金が出せるようになるのか、具体的に、令和3年度からはどういう補助が受けられ、令和4年度に新防火告示が行われた場合には、さらにどんなメニューが追加されるのかなど、もう少し支援メニューを具体的にお伺いしたいです。

会長　　はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長　説明が不足しており申し訳ございません。

令和3年度から、この不燃化特区のエリアに正式に入ると、解体費用に助成金が出せます。今のところ、二丁目から四丁目までには、解体費用には助成金を出しておまして、通常の木造住宅で、前面道路が普通の幅であれば、所有者はほぼ持ち出しなしで壊せるぐらいの補助金を出しています。こちらが4月から正式に認定されれば、上池袋一丁目でも出せることになります。

また建て替えにおいては、新たな防火規制というのは、今までの規制よりもさらに小さな建物にも燃えにくい建物にして下さいという、飴とムチのような関係があります。燃えにくいものを建てて頂ければこの補助金を出すという制度なので、建て替えにあたっては、その設計費の一部も助成金を出すことができます。そうすることによって皆さんの建て替えを支援していきたいと思っています。しかし先ほどの建築基準法上の道路に面し

てないところは、それさえもできませんので、それはまた別に考えて、我々の用地買収とか道路を広げるとか、共同建て替えを持ちかけるとか、そういったことを並行してやっていきたいと考えています。

委員 ありがとうございます。

会長 あと準耐火構造で、木造でも非常に燃えにくい建物にすることで、建蔽率の10%割増しができます。恐らく、今の建物がもし接道していても、ほとんどが、建蔽率違反になってしまう。もう既に敷地いっぱい建っている。建蔽率が10%緩和されると60%が70%になるのですが、実態よりはかなり緩和して、建てやすくなる。ただ一番の課題は、今説明があったように、接道義務をどう確保するかが知恵の出どころだし、地域の皆さんがどれだけ協力して取り組まれるかにも関わってくると思います。

またもしこの不燃化特区により不燃化建て替えをした場合、通常は家屋の固定資産税が上がりますが、都市計画税を含めて一定期間は減免措置があります。おそらく税の減免というのは、不燃化特区が初めての取り組みです。5年間の間にどこまでできるか分かりませんが、そういうことが一つ二つ出てくると、やはり地区としては何かやり方があるということにつながっていくかなと思っています。よろしいでしょうか。

(はい)

会長 今日は報告ということですので、不燃化特区の指定を目指して、新しい展開を図っていくということです。

それでは、今日いただいた意見も含めて、ぜひ、これからまちづくりを進めていただければと思います。

今日、予定していた議題は以上で全てでございますが、最後に、事務局より、何か連絡事項はありますか。

都市計画課長 事務局です。

次回の都市計画審議会ですが、5月の開催を予定しています。

別途、日程調整のうえ、開催通知を送付しますので、よろしくお願いたします。事務局からは以上です。

会長 それでは、第193回豊島区都市計画審議会を終了します。長時間にわたり熱心にご審議、ご議論いただきまして、ありがとうございました。

(閉会 午後7時05分)

会議の結果	<p><b>諮問120</b> 豊島区景観計画の一部変更について</p> <p><b>諮問121</b> 豊島区都市づくりビジョンの改定について</p> <p><b>報告1</b> 上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて</p>
提出された資料等	<p><b>諮問120に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 豊島区景観計画の一部変更について</li> <li>・参考資料第1号 現状分析と区域区分の方向性</li> <li>・参考資料第2号 豊島区景観計画の一部変更（案）</li> <li>・参考資料第3号 豊島区景観計画の一部変更（原案）に関するパブリックコメントの実施結果について</li> <li>・参考資料第4号 池袋駅周辺地区計画パンフレット</li> </ul> <p><b>諮問121に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 豊島区都市づくりビジョン改定版（素案）に関するパブリックコメントの実施結果について</li> <li>・参考資料第1号 豊島区都市づくりビジョン改定版（案）</li> </ul> <p><b>報告1に関する資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料第1号 上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて</li> <li>・参考資料第1号 豊島区実施事業位置図</li> <li>・参考資料第2号 防災都市づくり推進計画の基本方針 概要</li> <li>・参考資料第3号 上池袋地区事業概要図</li> </ul>
その他	