

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第191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11月6日 金曜日 14時00分～16時15分	
開催場所	豊島区役所8階 議員協議会室	
議 題	報告1 補助81号線沿道まちづくりについて【東池袋四丁目C街区】 報告2 豊島区都市づくりビジョンの改定について 報告3 防災街区整備方針の改定について 報告4 雑司ヶ谷霊園再生のあり方について	
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 1人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	中林一樹 中川義英 野口和俊 定行まり子 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 細川正博 渡辺くみ子 西川秀樹
	その 他	都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築担当部長 土木担当部長 都市計画課長 再開発担当課長 沿道まちづくり担当課長 公園緑地課長
	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2時00分)

都市計画課長 皆様、本日は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。定刻となりましたので、第191回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会におきましても、前回の審議会と同様に、新型コロナウイルス感染拡大防止対策を講じた上で開催をさせていただきます。また、省略できることはなるべく省略をさせていただいて、簡潔に進めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

まず初めに、人事異動による委員の交代についてご報告させていただきます。

新たに、池袋警察署長に就任されました西川秀樹様でございます。

委員 池袋警察署長の西川です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 よろしくよろしくお願いいたします。

任期につきましては、豊島区都市計画審議会条例第4条第1項に基づき、前任者の残任期間の令和4年3月31日までとなります。委嘱状につきましては、大変恐縮ではございますが、机上に配付させていただいております。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上になります。

以降の進行につきましては、会長にお願いをいたします。

会長 それでは、第191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めてまいりたいと思っております。本日は、報告が4件でございます。

それでは、まず最初に、委員の出欠について、事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 委員の出欠でございますが、本日は長倉委員、中井委員、足立委員、早坂委員、小泉委員より、ご欠席の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おります。

会長 定足数を満たしているということですので、審議会を進めたいと思っております。

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 それでは、本日の議事でございます。「補助 8 1 号線沿道まちづくりについて」、「豊島区都市づくりビジョンの改定について」、「防災街区整備方針の改定について」、「雑司ヶ谷霊園再生のあり方について」の報告案件が 4 件でございます。

会長 ありがとうございます。

それでは、開会に当たって、傍聴希望について、事務局より状況説明をお願いいたします。

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

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

会長 本審議会は、基本公開ということでございます。傍聴希望の方がおられるということで入室を許可したいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会長 それでは、入室を許可いたします。

(傍 聴 者 入 室)

会長 それでは初めに、事務局より本日の資料の確認をお願いいたします。

都市計画課長 本日の資料でございますが、事前に送付をさせていただいた分と、本日机上に配付させていただいた分がございます。報告 2 の参考資料第 3 号を机上に配付させていただいております。不足がございましたら挙手にてお知らせください。事務局が参ります。よろしいでしょうか。

会長 よろしいでしょうか。

それでは、まず最初に、報告 1 「補助 8 1 号線沿道まちづくりについて」に入りたいと思います。では、説明をお願いいたします。

どうぞ。

地域まちづくり担当部長 それでは、補助 8 1 号線沿道まちづくりについてご報告を申し上げます。資料第 1 号をお手元にご準備ください。

1 番でございます。C 街区の位置、施設概要及びスケジュールでございます。

こちらの地図でございますように、現在、事業中でございます補助 8 1

号線沿道の赤く塗ってある場所が今回の計画地でございます。

施設の概要でございます。当初の計画案といたしましては、共同住宅86戸、敷地面積が約1,450平米、建築面積は約771平米、延べ面積が約7,476平米、容積率は約400%で計画してございました。階数といたしましては、地上14階、高さが43メートルでございました。建築主は公益財団法人東京都都市づくり公社でございます。

この見直し計画案を作成してございまして、右側の表でございます。

共同住宅が77戸想定でございます。敷地面積が若干狭くなりまして、約1,360平米でございます。建築面積が多少大きくなりまして約790平米でございます。延べ面積が約6,150平米、容積率は約1割減の約366%になってございます。階数が12階、高さが約37メートルで、建築主は同一でございます。

想定スケジュールでございます。平成30年度から始まりまして、真ん中辺りの令和2年度の都市計画審議会（今回報告）が本日でございます。

これまでに意見交換会などを行ってきましてけれども、新しい計画をもちまして、今後進めていきたいというものでございます。

その右側です。今後ですけれども、令和3年度に入りまして、中高層条例に基づく住民説明を行いまして、その後、都市計画審議会において報告、諮問を予定しております。こちらの諮問と申しますのは、こちらの地区は最高高さが25メートルになっておりますので、それを突破するために、1.5倍の許可をいただきたいという諮問でございます。令和4年度に着工いたしまして、工期が約27か月、令和6年度の完成を目指すものでございます。

次のページをお願いいたします。

2ページ目でございます。

2番、これまでの経緯と経過について記載してございます。主なものをご説明申し上げます。

一番上です。平成19年1月に意向調査を実施いたしまして、共同建て替えの話が始まったものでございます。

その後、平成24年から25年にかけてまして、地元の勉強会を4回開催してございます。こちらは、参加者をお招きして勉強会を行ったものでご

ざいます。

その下、平成30年4月25日でございます。東京都都市づくり公社が、紛争予防条例に基づきます近隣住民への説明会を開催して、33名が出席されたところでございます。

その後、5月11日には、都市計画審議会にて報告を行っております。

その後、何回か意見交換会を行いまして、12月に、街区内の権利者を対象といたしました意向調査を改めて実施したものでございます。

街区内の権利者29名の方がいらっしゃいますけれども、24名から回答がございました。その結果でございます。共同化事業に対しまして、賛成者が12名、反対が3名、どちらでもよい・無回答が9名という結果でございました。

3行ほど下がっていただきまして、平成31年7月のところでございます。公社が街区内の権利者を対象に、検討プランの個別説明を実施したところでございます。

また、10月、11月にかけてまして、公社が街区内権利者を対象といたしました個別訪問を実施しました。

また、令和2年に入りまして、9月でございます。公社と近隣住民による、4回目になります意見交換会を実施したところでございます。このときには9名が参加されて、その後、個別に説明してほしいという方が3名いらっしゃいましたので、個別説明を3件記載してございます。

続いて、3番でございます。街区内権利者の主な意見等でございます。昨年度までの意見交換会で出た意見をまとめてございます。

1点目、改めて事業参加への希望を募りましたが、希望者は増えませんでした。敷地形状は変わらなかったということでございます。

2点目でございます。事業参加者からは、早期事業化を希望する意見が、以前にも増して多く、地区内建物の老朽化、住民の高齢化に伴いまして、参加者の生活も考慮してほしいという不安の声が挙がったものでございます。

3点目、事業反対者からは、住民主体のまちづくりを実施して、現在の生活環境を壊さないでほしいとの意見がございました。また、2階建て、3階建てならよい等の意見があったということでございます。

次に、4番でございます。見直しの計画案でございます。これらの意見を踏まえまして、新たに地上12階のプランを計画したものでございます。概要につきましては、先ほど1番のところでご説明したところでございますが、その変更点は以下のとおりでございます。

当初、地上14階建て、高さ43メートル、こうなりますと地区計画の高さの最高限度の2倍の緩和が必要になります。そこから、建物の高さを低く抑える要望が強かったということで、地上12階建て、高さ37メートルの計画に改めたものでございます。

次のページに移りますけれども、こうなりますと、地区計画の高さの最高限度の1.5倍の緩和が必要になります。高さを抑えたものでございます。

次の点です。敷地の一部を除外して、敷地の整形化及び事業の効率化を図ったものでございます。後ほど図面を用いて説明させていただきます。

最後の点です。当初の計画案においても計画いたしました、敷地内貫通路、防災備蓄倉庫、防災井戸、ポケットパーク、施設の緑化等の地域貢献施設はそのまま設置するものでございます。

大きな5番でございます。令和2年9月の意見交換会の主な意見でございます。

これまでずっと低層建物を要望してきましたが、建物プランに住民意見が反映されていないとの意見がございました。また、法律に則って事業を淡々と進めるべきとの意見もございました。

近隣で工事が度重なることから反対してきたが、事業実施の際は工事中の振動・騒音等についての対策を徹底してほしいとのご意見がありました。

また、最後でございます。建て替えができない中で老朽化が進み、壊れて台風のときなど周りに迷惑をかけないか心配なので、早く事業を進めてほしいとのご意見もございました。

6番、今後の方針でございます。近隣から建物を低くしてほしいとの要望があることから、当初計画案の14階建てから、高さを抑えた12階建ての計画案で、今後、詳細を詰めていきたいというものでございます。

最後、4ページ目をお願いいたします。

直近の意見交換会で提示いたしました見直しの計画案の概要を図面で記

載してございます。こちらが現地の形でございますして、ポケットパークや防災井戸などは当初のまま残す計画でございます。歩道状空地につきましても、道路に面しているところにつきましても、そのまま残す計画でございます。また、防災備蓄倉庫も残すものでございます。敷地内貫通通路、赤い点線矢印で書いてございますけれども、81号線側から防災公園側まで抜けられる貫通通路は幅員2メートルで計画するものでございます。

また、その下でございます。敷地の整形化と書いてございますけれども、当初計画では、こちらの敷地外と書いてあるところも敷地の一部として計画していましたが、形を整えるために、今回の計画からは外すということでございます。1ページ目で少し敷地面積が減ってございましたけれども、この部分でございます。

また、その下、南西側から見た立面図でございますけれども、12階建て、もう一つの棟が11階建ての建物でございます。その右側、南東側から見た立面図でございます。北棟が12階、高いほうでございます。また、南棟が11階でございます。これを防災公園側から見た場合には、それぞれ1階分が低く見えるというものでございます。

資料第1号の説明は以上でございます。参考資料第1号をお配りしていると思います。これは、今年の9月の意見交換会、当日にお配りしたものでございます。これを簡単にご説明いたします。

参考資料第1号、第4回の意見交換会でございます。

1ページに2枚分印刷してございます。その中の6ページと書いてあるものです。これまでの取組のところでございます。こちらに、これまでの経緯を平成30年から平成31年にかけて記載してございます。

めくっていただきまして、7ページです。意見交換会の意見のまとめでございます。

高さについては、14階建ては高過ぎる。参加希望の方だけが入れる1階から3階建てにしてほしいなどの意見がこれまで出ていたものでございます。

続きまして、9ページのところでございます。

意向調査結果の報告の②でございますして、施設計画につきましても、赤字のところ、防災備蓄倉庫ですとか、避難通路などはそのまま、当初計画

のまま残したいということでございます。

それから、11ページをご覧ください。

今回の対象区域である35番街区を対象といたしましたヒアリングを行った結果が書いてございます。建物の老朽化と地域の高齢化が不安である。早期事業化をしてほしい。14階のままの計画には反対。3階建て程度ならいい。地域貢献を取り入れて、より大規模な計画をしてほしいなど、様々なご意見をいただいたものでございます。

その下でございます。12ページの書き込みでございます。

各結果を踏まえましたプランの検討といたしまして、どれだけ低くできるか。保留床面積を確保するため、最低12階は必要である説明を行ってございます。

また、その二つ下でございます。事業エリア変更の検討について。

新たな参加希望者はいませんで、敷地の形状といたしましては、変更はない説明を行ったものでございます。

その下の、各意向を踏まえた結果、プランとして二つの案を作成したものが、13、14ページで先ほどご説明いたしました図面でございます。

15、16、17ページの辺りは、日影がどのように周辺に落ちるかというものを示した図面でございます。

18ページがB案、今回新しく出した計画を図面化したものでございます。

この計画に対しまして、日影がどうなるかを示したのが、20ページから22ページにかけてでございます。

24ページのところまで進んでいただきまして、こちらが当初の計画と、今回新しく提示した計画の違いを並べたものでございます。

こちらのまとめでございますけれども、25ページのところでございます。

A案とB案の比較をしてまとめたものでございます。A案の長所といたしましては、地域貢献のための面積が多くとれる。短所といたしましては、建物の高さが高くなる。

B案の長所といたしましては、建物の高さを抑えられる。短所といたしましては、地域貢献のための面積が減少するというところでございます。こ

れが、意見交換会で使った資料でございます。

また、代わられた委員の方もいらっしゃいますので、81号線沿道まちづくりについて、全体的なお話をさせていただきます。

参考資料第2号をお取り出してください。補助81号線沿道まちづくりについて、図面と書き込みをしてございます。

補助81号線が南北に通っておりまして、グレーで表示してございます。現在、事業中でありまして、幅員25メートルの都市計画道路でございます。現在のところは、真ん中に都電が走っておりますので、都電を脇によけながら、インフラ整備の工事を行っているところでございます。こちらの道路を契機といたしまして、様々な場所で共同化等の建て替えが行われており、それを地図に落とししたものでございます。

上のほうから申し上げますと、E街区が一番北側にございます。こちらは、平成22年にできたものでございます。高さが32メートルでございます。その下、右下にG街区というものがございまして、こちらが高さ46.8メートルで、平成28年にできたマンションでございます。

その左側のC街区と書いてあるところが、今回の案件でございます。

また、その真下、A街区がございまして、こちらは一つの街区全体を第1種市街地再開発事業によりまして、マンションを造ったところでございまして、平成31年の3月に竣工したものでございます。

さらに左下のほうにお願いいたしまして、B2街区があります。青でB2街区と書いてございます。こちらが今、工事中でございます。こちらにありますように、高さが125メートルという、かなり大きな建物を現在工事中でございます。こちらは令和3年度に竣工の予定となっております。

そのほかにも、I街区というものがあります。こちらでも今、共同化の話が持ち上がっているところでございます。

81号線沿道の動きにつきましては、以上でございます。

以上をもちまして、最初の報告の説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

会長

ただいま、報告1についての説明がございました。以上の説明に関して、何かご意見、あるいはご質問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。

どうぞ。

委員 基本的に補助 8 1 号線沿道まちづくりではありますけれども、大元は木密の地域ですので、木密地域の解消をやることでいいわけですね。

地域まちづくり担当部長 はい。この都市計画道路が、今まで道路が全くなかったところを通りますので、これを契機といたしまして木密地域を解消しようということでございます。当初から、この街区ごとに意向調査を行った結果、意向の高いところから A、B、C とネーミングをつけておりますので、今回の C 街区につきましては、当初から共同化の意向が高かった地域でございます。

会長 どうぞ。

委員 私、最初の、2018年5月に都計審にかかるというのを伺って、4月25日の都市づくり公社の第1回目の説明会に傍聴で参加をしました。このときに住民の皆さんから相当いろんな声が上がって、こういう状況なんだと認識を持ちました。それから住民の方々といろんなお話やご相談をさせていただくようになって、今日があるという状況なんです。先ほどご説明いただいた住民の意見で、やっぱり家の建て替えができないとか、それでもここに住み続けたいという方々に対しては、それなりの対応は必要だろうという認識は、地域の方々、皆さん持ってらっしゃいます。反対という声も上がっていましたが、まちづくりそのものに反対をしているわけではないという印象を私は持っています。

ただ、先ほどの A 案と B 案の比較等々を見ると、これができることによって、今、普通におひさまが当たっているところのおうちがそうでなくなるとか、様々な影響を受けるというのが地元住民の方々の声です。共同化をしたい 7 軒の方や、建て替えができない 3 軒の方に最低限保証して、それにプラスアルファの高さぐらいでいいのではないかとこれまで感じてきました。

住民説明会で出た意見には触れられていないのですが、公社さんは採算性がきちんと確保できないと困るということは何回もおっしゃって、この戸数が必要なんですという対応をされているんです。

まちづくりとの関係でいうと、今までも何十年と家の建て替えをやりな

がらお住まいになられていて、近隣の人たちとの関係もずっと築き上げてきた印象があります。そういう中で、本当に建て替えができずに困っていらっしゃる方をどう救済するか。そういう方々もフォローして、今まで住んでいる人たちが住み続けられるまちをきちんと確保していくことが本当のまちづくりだろうと思います。東京都が今、全面的に進めている木密対策のまちづくりにもつながっていくと思うんです。

そういう点で、事業成立のために採算を取らなければいけないということに対して、誰でも住み続けられる、あるいは安心・安全なまちをみんなで作っていくことについて、行政の協力を大きく打ち出すことが必要だと思っているんですけれども、そこら辺はいかがでしょうか。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 様々なご意見がありました。確かに、おっしゃるように、地域に受け入れられる施設を作りたいと思っております。我々も、なるべく建て替えを促進することによって、木造住宅が少なくなり、なおかつ建て替えのきかない敷地もなくなることは非常に好ましいことだと考えております。2階建て、3階建てがほとんどの地域におきまして、12階建てとなりますと、かなり大きな建物になります。その辺りは事前に説明を十分に行った上で、皆さんにできれば納得していただいて建てたいと、事業者としては考えているところでございます。

また、事業性でございませけれども、こちらに土地、家屋をお持ちの方、たくさんいらっしゃいます。そちらの方々に余計な出費をさせずに部屋を確保するためには、事業費を捻出しなければなりません。そのためには床が必要になりますので、その一つの手法として、今回の12階建ての建物計画ができたといわれは考えてございます。

会長 どうぞ。

委員 種地となる部分は、東京都の土地ですよね。都市づくり公社が、土地を購入されたのか、移譲されたのか知りませんが、都市づくり公社は東京都の外郭団体で企業体ではないわけです。それから今回、東京都の職員の方が、都市づくり公社さんにお入りになられ、東京都の外郭団体として、具体的なまちづくりを進めているのが都市づくり公社さんだと思うんです。そういう中で、採算を取らなきゃいけないこと自体が、いかがかと

思います。特に、ここは本当に広い土地ではありません。ここにあれだけの建物が建つと、さっきの図で出ていたような日照の問題だとか、風害の問題だとか、いろんなことが新たにまた発生をするということも分かる話です。そういう意味では、繰り返しますけれども、建て替えができない人たちに対してどう支援をするのか。それから、住み続けたいと願っている人たちに、きちんとしたまちづくりしていくという、この立場に区も、都も立って、都市づくり公社さんが事業を本当にきちんとやれる状況を、区民にだけ負担をかけることはないと思うんですよ。そこら辺の指導的な役割は、区であると思うんです。そういう立場で、私は関わっていただきたいと思います。

地域まちづくり担当部長　そうですね、公社は、儲けようと思っているわけではなくて、こちらを事業として成立させたいとおっしゃっております。ただ、実際建てるためにはディベロッパーを入れなければなりませんので、多少の利益は見込むものとして考えてございます。

ただ、建て替えのきかない敷地もかなりございますので、共同建て替えを推進するためには、事業として成り立つ必要があります。建て替えに関しましても、地域にどれだけ貢献ができるかを重視してございます。4ページ目の図面で申し上げますと、地域のために開かれたポケットパークや、いざというときに使える防災井戸、このようなものを地域のために作っていただきます。また、敷地内の貫通通路は、いざというときに最短距離で補助81号線から防災公園側に抜けられるようになってございます。これらのプラス面もありますけれども、マイナス面もあると思います。これらを総合的に見て、地区全体で災害に強いまちになればと考えて、我々もこの事業を見ているところでございます。

会長　　どうぞ。

委員　　私、やっぱり基本的に間違えているかなと思います。補助81号沿道の工事をやっているさなかで、例えば、たくさんあった踏切がなくなって、五丁目の方が四丁目に移るのにどうするかとか、日常的なことも含めて、いろんな声が寄せられています。そういう部分に関しては、逃げなきゃいけないときは車自体が止まるとか、道路が大丈夫とかいうお話なんかもし

てくださっているのです、そういうのを報告して、安心感をきちんと持ってもらう。それから、今回の補助81号沿道の拡幅なんかにもご協力いただく。そのような関わりを、意見を聞きながら私なんかもやっているんですけども、ここに関しては、日影や風の関係を含めると、77戸の住宅は何で必要なのかという区民の皆さんの意見は、私はすごく受け止められません。だからこそ低層で集合住宅的なものを作って、今まで住んでいてまちづくりに貢献してくださっていた方も共に支え合えるまちづくりを、区が主導してやるべきだと思っています。ぜひ、ご配慮いただきたいという発言で終わります。

会長
委員

どうぞ。

私も、区議会議員になる前には、木製建具の商売をしておりまして、この東池袋近辺には、お得意さんが2軒ほどございました。私も学校を出てから、打合せ等で、この地域に行きますと、本当に道路が狭い。いざ災害に遭ったときに、どうなるか分からないような状況でございます。もちろん救急車も入れないし、消防自動車も入れない。いざ災害のときには全くもって、見守るしかない地域でございます。

それをやはり、行政を絡めて、現在進行したところもありますし、現在進行中のところもあるということで、私はよくやってくれたなと思います。恐らくこういった手法がなければ、もう30年、40年と、恐らくそのまんまであったのではないかなと思います。

2階、3階という話もございますけれども、今のよう手法で、きちんと、何回も説明会を開くことによって、それぞれの皆様のご理解を得ながら、こういう形に進んでいったこと、私は非常によかったのではないかなと考えております。中には反対される方もいらっしゃいますから、当然いろんな議論はあるかと思えます。その中で話をまとめていただいて、こういう形の中で進んでいただいたこと、私は本当に感謝を申し上げる次第でございます。

以上でございます。

会長
委員

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

教えていただきたいことと、それから確認ということで。

1点目は、この事業手法は何でしょうか。共同建て替えの話が出てきたり、保留床の話が出てきたり、いろいろと出てきていますけれども、再開発事業じゃなくて、共同建て替えで進められているのでしょうか。それとも密集事業の一環として行っているのでしょうか。

それから、2点目の確認というのは日影の関係です。防災公園にかかる影、これは10時とそれから14時の絵がありますが、おおむね2時間以下と見ていいのでしょうか。防災公園に影がかかっている最大のところに関しては、どれぐらいなのでしょう。よろしくお願いします。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 1点目の事業の中身でございますけれども、こちらは密集事業を活用した共同建て替えを想定してございます。

2点目の日影でございますけれども、おおむね、防災公園には2時間程度の日影であろうと踏んでございます。

会長 よろしいですか。

密集事業というのは全体に関わる事業で、プロジェクトとしては、共同建て替え事業、高さの地区計画の規制を緩和する。それに見合う外構、敷地内の空地等々の設計をする。総合設計みたいな制度を使うわけではないということですね。

地域まちづくり担当部長 そこまで使うとは聞いてございません。

委員 よろしいですか。

会長 どうぞ。

委員 ということは、権利者の経費負担をなくすために、保留床を設けるという理解でよろしいですね。

会長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 おっしゃるとおり、スキームといたしましては、再開発で事業費を捻出するための保留床のようなシステムを考えてございます。

会長 ほか、いかがでしょうか。

もう一度、再度確認いたします。資料第1号の当初計画案と見直し計画案を比較した表があります。共同住宅化したときに、86戸から77戸になる想定ですけれども、もともと、この関係権利者はどれぐらいなのでしょう。

今回、敷地を整形したということで、権利者が減っているわけですね。
地域まちづくり担当部長 公社を入れて、10名ほどの敷地でございます。それを集めて建て替えようとしているものでございます。

また、今回省きました土地でございますけれども、こちらの方も事業に参加されます。こちらの土地につきましては、今後のことを考えて、そのほかの共同建て替えなどの種地に使うことで、公社さんが引き続き持ち続けるスキームでございます。

会長 そういいますか。分かりました。

この方も参加されるということで、そうすると権利者数が減ったわけではないということですね。戸数が減るのは、恐らく時期の問題で、工事費がどれぐらいになるかが、かなり重要になると思います。今の相場でいうと、これぐらいの戸数で何とか、もともとの権利者が建築費の負担を出さないで何とか賄えると考えればいいということですね。

地域まちづくり担当部長 そのとおりでございます。事業費を捻出するための床でございます。面積ですけれども、1ページ目でございます敷地面積が減っているのは、その分でございます。取れる床面積が小さくなったことに加え、意見交換等で出ました、なるべく低くしてほしいという声を踏まえつつ、事業として成り立たせるために、12階建てが必要だということでございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(はい)

会長 今日は報告ということで、この後、引き続き進めていただき、最終的には、都市計画決定になっていくと思います。

それでは、報告1「補助81号線沿道まちづくりについて」の質疑は以上らせていただこうと思います。

今日出たお話も含めて、今後、事務局で参考として進めてください。

それでは、報告2「豊島区都市づくりビジョンの改定について」に移ります。この説明をお願いいたします。

都市計画課担当職員 都市計画課の鈴木でございます。私のほうから報告2についてご説明いたします。

資料第1号をご覧ください。

豊島区都市づくりビジョンの部分改定の概要についてでございます。

1番、豊島区都市づくりビジョンとは、というところでございます。都市計画法第18条の2に基づく区市町村の都市計画に関する基本的な方針で、豊島区基本構想や都市計画区域マスタープランに即して策定するものでございます。

2番、改定の背景・理由でございます。豊島区都市づくりビジョンの本来の改定は、平成27年に策定をしてから、10年後の令和7年に予定をしておりました。そのような中、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や、「東京の土地利用に関する基本方針」によって、都市構造の見直し等が行われ、各拠点の位置づけが大きく変わったところがございます。

また、東京都の「都市計画区域マスタープラン」等の上位計画が、令和2年度に改定を予定していることを踏まえまして、豊島区都市づくりビジョンの全面改定でございます令和7年までの5年間を見据え、各地域で展開しております都市づくりを円滑に進めるため、必要最小限の部分改定を行うというものでございます。

3番、主な改定内容でございます。大きく5点ございます。

まず1点目が、東京都の上位計画において、豊島区に関する記述がありますので、都市計画区域マスタープラン等と整合を図ってまいります。

2点目、東京都の都市構造の見直しに合わせまして、拠点の位置づけが大きく変わりました、大塚、巣鴨、駒込、こちらの各拠点につきましては、都市構造の凡例を現行のまま、交流拠点を用いまして、記述の中で交流（活力とにぎわいの）拠点の位置づけとして書き分けていくところがございます。また、東長崎につきましては、東長崎駅北口のまちづくりの状況を踏まえまして、これまでの生活拠点の位置づけから交流拠点の位置づけとしていくところがございます。

3点目、地域別の各プロジェクト等について、時点修正や追加を行っております。

4点目、SDGsに関するエッセンスの記述を追記してございます。

最後、5点目でございます。令和7年の全面改定までは「池袋副都心」という表現をそのまま使用するところがございます。

具体的にどう変わっていくかについて参考資料1でご説明いたします。

参考資料 1 をご覧ください。まず、30 ページでございます。

第 3、東京における豊島区の位置づけにおいて、東京都の上位計画での位置づけが記載されてございます。

1 番、交流・連携・挑戦の都市構造の実現でございます。赤字の部分が、今回改定で変えているところでございます。このページについては、ほぼほぼ全文変えているところでございます。これまでの都市構造として、環状メガロポリス構造の構築を東京都は目指してございました。この環状メガロポリス構造は、概ね環状 6 号線を境目として、その内側をセンターコア再生ゾーン、外側を都市環境再生ゾーンと位置づけてございました。豊島区は環状 6 号線がまたがっておりますので、二つのゾーンにまたがってございました。

今回、都市構造の見直しを受けまして、この環状メガロポリス構造を進化させた、交流・連携・挑戦の都市構造に変わっております。この新たな都市構造におきましては、これまで概ね環状 6 号線を境目としていたところを、概ね環状 7 号線を境目としまして、その内側を中枢広域拠点域としてございます。豊島区は、環状 7 号線の内側に入っておりますので、区内全域で中枢広域拠点域となつてございます。こちらの赤字の文章につきましては、東京都の上位計画をそのまま引用してございます。

続きまして、31 ページでございます。

こちらは、都市計画区域マスタープランで示された地域像でございます。都市計画区域マスタープランの改定に伴いまして、この地域像も大きく変更しているところでございます。

中央下段から中枢広域拠点域というところで、池袋、東池袋と続きまして、雑司ヶ谷と記載されているところでございます。この地域像の大きな変更点は、32 ページの下段のほうになります。これまでの区域マスタープランでは、巢鴨、駒込が一つの地域として記述されていましたが、今回の改定ではそれぞれ独立した記述になっています。また、東長崎、椎名町に関しては、これまで環状 6 号線の外側でございましたが、今回新しく中枢広域拠点に入っており、この地域像に関しましても、都市計画区域マスタープランの文章をそのまま引用しているところでございます。

続きまして、第 3 章、40 ページでございます。

豊島区の都市構造の考え方を示している章がございます。上段に交流拠点、中段に生活拠点とございますが、これまでJRの各駅を交流拠点、私鉄や地下鉄の駅周辺を生活拠点と位置づけてございました。今回の都市構造の見直しに伴い、大塚駅、巢鴨駅、駒込駅が活力とにぎわいの拠点として位置づけられたことを踏まえて、これまで一律的だった記述を各駅ごとの記述に変えることで、地域の特性に合わせた内容となっております。

大塚、巢鴨、駒込に関しましては、活力とにぎわいの拠点に位置づけられているところから、「交流（活力とにぎわいの）拠点」と書き分けてございます。

また、東長崎駅につきましては、駅前のまちづくりの進捗状況を踏まえて、これまで生活拠点だったところを、この改定素案では交流拠点へ変更をしているところでございます。

次に、41ページ、図表56の豊島区の都市構造図というところでございます。交流拠点、生活拠点を可視化してございます。図としての変更点としましては、東長崎駅がこれまで黄色の生活拠点でしたが、オレンジ色の交流拠点になっているところでございます。

続きまして、43ページでございます。

こちらは、土地利用方針に関する記述でございます。

上段の②交流拠点商業業務地の記述を大きく変えてございます。こちらも、もともとは交流拠点商業業務地として一律の記述でございましたが、先ほどの交流拠点の変更にあわせて各駅ごとの記述にしているところでございます。また、あわせて東長崎駅も追加しているところでございます。

こちらも可視化をしております、それが45ページでございます。図表57、土地利用方針図でございます。こちら東長崎駅が薄いピンク色の生活拠点商業業務地でしたが、濃いピンク色の交流拠点商業業務地に変わっております。

続きまして、第4章になりますが、52ページをご覧ください。

第4章は、各計画の名称や建物の名称を時点修正しているものがほとんどでございます。また、素案では、SDGsに関する記述が入っておりますが、専門部会のほうでSDGsに関するご意見をいただき、第4章での記述は削除し、第3章にエッセンスを記載するようにしております。第4

章については、時点修正が主ですので割愛させていただきます。

続きまして、第5章ですが、102ページでございます。

第5章では、東京の魅力を担う池袋副都心の再生方針ということで、池袋駅周辺に関する記述を特出ししている章になります。

この副都心という名称ですけれども、東京都の上位計画では、これまでの商業業務の受皿としての副都心という記述が削除されております。都市づくりビジョンの中での意味合いとしては、商業業務の受皿という意味合いとは異なることから、今回の部分改定では、副都心という文言はそのまま使用する形で残しております。

また、102ページ中段に、赤字で新しく文章を追加してございます。現行の都市づくりビジョンの策定後に、特定都市再生緊急整備地域の指定を受けてございますので、指定に関する記述を追加してございます。

次に、103ページをご覧ください。

まず上段ですが、第2、東京における池袋副都心の位置づけというところでございます。こちらは東京都の上位計画におきまして、池袋が中枢広域拠点域内の中核的な拠点として位置づけられておりますので、そちらの文章を引用しているところでございます。

また、下段にいきまして、第3、池袋副都心区域の考え方です。こちらにつきましましては、先ほどの緊急整備地域のエリアを図表121に追加しているところでございます。

また、第4章と同様、各計画の名称や建物名称等、細かい部分が多くなってございますので、割愛させていただきます。

続きまして、第6章でございます。第6章は、豊島区の地域を12に分割いたしまして、分割した地域ごとのまちづくり方針を記述してございます。こちらにも細々変わっているところがございますが、特に大きく変わっているところを抜粋してご説明いたします。

まず、148ページをご覧ください。

こちらは巣鴨、西巣鴨地域の記述でございます。プロジェクトの5番目として、新しく巣鴨地蔵通りの無電柱化を追加してございます。

また、158ページになりますけれども、こちらは大塚地域のプロジェクトになります。プロジェクト4の二つ目を新しく追加してございます。

上池袋一丁目地区に不燃化特区を導入することと、あわせて新たな防火規制をかけていくという記述でございます。

また、238ページでございます。

こちらは長崎・千早地域の記述でございます。プロジェクトの1番目、補助26号線・補助172号線の整備と沿道まちづくりの推進というところでございます。こちらの中の文章を大きく変えてございます。東長崎駅周辺及び椎名町駅周辺に関わる補助172号線の沿道まちづくり方針が改定されておりますので、文章の整合を取っているところでございます。

簡単ではございますが、参考資料1の説明でございます。

続きまして、参考資料3をご覧ください。本日、机上配付をしている資料でございます。

第4回都市づくり専門部会のご報告でございます。日時は10月20日でございます。議事としましては、改定の方向性、それから改定の素案の中身について、そして今後のスケジュールとなっております。

主なご意見と修正案として、大きく四つご意見をいただいております。

まず一つ目が、池袋駅と東池袋駅の連携が分かりやすいように、土地利用方針図にも「池袋副都心の核」を表現したほうがよいのではないかというご意見。いただいたご意見を基に、2ページ以降に修正したページのみを抜粋してございます。

2か所修正をしております。まず2ページ目、裏面になります。こちら第3章、下段の(2)拠点と軸が担う役割というところでございます。「池袋副都心」を拠点の名称と合わせまして「池袋副都心の核」と変更しております。また、一つ目の丸、「池袋副都心の核として」というところを冒頭に追加してございます。

また、3ページでございます。図表57の土地利用方針図の中に池袋副都心の核を可視化しているところでございます。

ご意見の二つ目でございます。SDGsにつきまして、もともとの素案では目標とターゲットを記載しておりました。仮に今回の部分改定で記載した場合、5年後の全面改定の際、指標による達成度等が求められる部分もでございます。そのため今回は、頭出し程度にしたほうがよいのではないかというご意見を専門部会にていただき、それを踏まえた形で修正してお

ります。これにつきましては、5 ページをご覧ください。もともと目標とターゲットという形で記載しておりましたが、都市づくりの目標というページで、「SDGs の考え方も踏まえ、持続可能な都市づくりを展開します」という文章に変更をしているところでございます。

また、あわせて、4 ページの第 1 章、改定の背景・目的のところ、SDGs のマークを追記しているところでございます。

三つ目として、公園を利用するのは親子や子供だけではなく、地域の人たち全員が利用し交流する場であるというご意見をいただいております。こちらにつきましては、6 ページ、上段でございます。(2) 子育てする人や子どもたちが安心して暮らせる住環境の整備というところで、二つ目の丸になります。もともとの文章では、「親子や子どもたちが」でしたが、「親子や子どもたちをはじめ地域の人たちが」と文章を変えてございます。

また、2 行目の中段、真ん中から「子どもの自主性や主体性を育む遊びと地域の人たちの交流の場となるよう」と文章を変えてございます。

四つ目として、生きがいを持って暮らせる体制づくりには、区民や NPO 等のほかに、企業の力も必要であるというご意見でございます。(3) の高齢者や障害者が自立して安心して暮らせる住環境の整備というところの四つ目の丸で、区民や地域団体、関係機関、NPO の後に「企業」というワードを追加しているところでございます。

専門部会の報告は以上になります。

資料第 1 号に戻っていただいて、裏面の 2 ページをご覧ください。

スケジュールでございます。今回の部分改定でございますが、令和 3 年の 3 月末から 4 月の策定を予定してございます。本日の都計審の報告の後に、11 月末から 12 月末にかけてパブリックコメントを行う予定でございます。パブリックコメントと同時期に、東京都へ意見照会をいたします。年が明けまして、令和 3 年 1 月末、パブリックコメントの結果を都市計画審議会に報告させていただきます。パブリックコメントの結果によっては、都市づくり専門部会の開催やスケジュール等の見直しを検討するところでございます。順調にいけば、3 月末には都計審にて諮問させていただき、その後策定でございます。

また、全面改定の大まかな予定でございます。全面改定は令和 7 年を予

定しておりまして、令和4年から全面改定に向けたワークショップ等の調査・検討を行う予定でございます。期間としては、令和4年から令和6年の3か年でございます。

全面改定の際には、今回の都市づくり専門部会での検討ではなく、豊島区都市づくりビジョン改定検討委員会なるものを設置しまして、その中で検討を行い、適宜、都市計画審議会へ報告していく流れでございます。

報告2の説明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、報告いただいた資料1と参考資料3等を踏まえて、ご検討いただければと思います。ご質問、ご意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

委員 1点、この都市づくりビジョンの158ページで、上池袋一丁目の不燃化特区を追加していただいたのは非常にありがたいことですが、不燃化特区に追加するのは区ではないので、これは記載して大丈夫かの確認です。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 地域まちづくり課長でございます。不燃化特区自体は、東京都の事業でございますけれども、区といたしましても、この事業を活用しながら行っていくものでございます。書き方につきましては、後ほど、東京都と意向を確認しながら、正確に記載させていただきます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 よくまとめられていると思います。一点だけ可能であれば、地域別まちづくり方針で区域図が表示されていますが、他の区域との関連が見えやすいように、構成の仕方を、例えばP15右上の図表11のように、豊島区全区域が入っている地図に、骨格道路と鉄道を入れた図を追加すれば、他の地域との兼ね合いがわかりやすくなると思います。これは意見です。

以上です。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今、いただいたご意見を踏まえまして、見やすきの工夫ができないかどうか、検討していきたいと思っております。

会長 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 まず確認なのですが、この東京都の上位計画の記述に関しては、区ほどの程度の意見が言えるものなのか。また、そのスケジュールは、どのようになっているのか、お答えいただけますか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 区域マスタープランは、令和2年度末を目途に進んでおります。豊島区都市づくりビジョンの記述については、区域マスタープランと整合を図るように、協議をしながら進めている状況でございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 整合しながら進めていくと思うんですけど、その内容について、どの程度、区から意見が言えて、どのように反映されていくのかとか、日程はどのように進めるのか、その辺を伺いたいですけど。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 区域マスについては、今後、東京都から意見照会という形で意見を伝えるタイミングがございます。12月の都市計画審議会では、諮問をさせていただきます、ご意見を伺う予定になっております。

委員 各地域に、いろいろ今回の改定で地域ごとの特徴とかもいろいろと表記も変わったり、追加されたりしています。詳しいこの表記内容について、私自分の近い地域以外はあまり判断できないです。私が地元に行っています大塚周辺のところでもかなり表記が変わっている中で、例えば、東京さくらトラムや三業通りなどの地域資源を生かしたまちづくりを推進という表現があります。東京都がこのような捉えるのは構わないと思いますが、結局、東京都が表現した表現を、区は横引きして、この都市づくりビジョンに反映するわけですね。そうすると、東京都の表現ではありますけど、豊島区のまちづくりにも当然影響しますよね。そうすると、例えば具体的に、この東京さくらトラムや三業通りなどの地域資源を生かしたまちづくりを推進というのは、区ではどのように推進するつもりなのか。そういうことにつながってくると思うんですけど、その辺のお考えはいかがですか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今、東京都と区の計画を整合させるというお話しをしました。結局、都市づくりビジョンでの表現をベースに東京都と協議をして、この表現に

なっている部分もございます。都市づくりビジョンが5年前に作られたものですので、地域によって、その実情等も変わってきているところ等もあるかと思えます。現行の都市づくりビジョンが住民の方とのワークショップ等によって決めてきた内容もございますので、今回の部分改定では、東京都の上位計画に関する部分を主に改定し、全面改定の際に、ワークショップ等を住民の方にも入っていただいて、改めて地域の特性等も踏まえた改定をしていきたいと考えております。したがって、このような地域はそのまま今回の部分改定では書かせていただいて、東京都の区域マスタープランに整合する形で、記載を変えていき、最終的に、全面改定の際に、しっかり住民の方の意見を入れた内容に変えていくというスケジュールで考えております。

委員 結局、東京都のこの今回の改定で、例えば大塚だと、154ページの地域の骨格というところで、大塚駅周辺を中心とした「交流拠点」の形成で、文言が全面改定されていますよね。これはまさに、この東京都の文言をそのまま載せているものだと思います。今回の改定は、豊島区のこの都市づくりビジョンにも大きく影響するわけですよね。だから、5年後に区が全面改定をするといっても、この前提は東京都の文言に影響を大きく受けるわけですよね。そうすると、これはまちづくりの地域ごとの目標なわけですから、ここの目標が大きく変わらないのに地域とワークショップをやって地域の声を反映するといっても、すごい小さな反映しかできないように感じてしまいます。その辺の整合はいかがなのか、お答えいただけますか。

都市計画課長 説明が十分でなく申し訳ございません。現行の都市づくりビジョンの記載がありまして、それに基づいた形で東京都も区域マスタープランの記載を変えていく。その記載が、今度部分改定される都市づくりビジョンの表現に反映されるという流れになっております。現行の東京都の区域マスタープランは、東京さくらトラムや三業通りに関する記載はございませんので、豊島区の都市づくりビジョンと整合させるということになります。したがって、大塚でいいますさくらトラム、三業通りのまちづくりというところが、東京都の区域マスタープランに入ってきますので、区の都市づくりビジョンの表現も整合するようには変えるということですが、内容的には変わっていないということでございます。

委員 どのように変えたのかは分かりました。私が申し上げたいのは、他人事ではないわけですね、豊島区のビジョンなわけです。ここの表現、これは以前、別の場でも申し上げましたけども、三業通りなどの地域資源を生かしたまちづくりって何を表現しているのかと聞くと、お答えが十分できない状態ですね。結局区として、この都市づくりビジョンをどう考えるかだと思えます。東京都がこういう表現をしたからこうです、では説明にならないじゃないですか。区がどのようなまちを作っていくのかを、まさに表現する場所なわけですね。それを作った経緯は今聞きました。都が区域マスの記載を変えるときに、現行の豊島区の都市づくりビジョンを見ていると。ただ、これだって大分前の表現を参考にしているわけです。これを続けていたら、5年も10年もかかってしまう。これは表現を変える対象になっていませんけど、156ページ、都市空間の形成というところで、大塚三業通りはかつての面影を残す料亭などを生かした景観づくりを進めますとあるわけです。しかし、もう料亭なんてない状況なのに、この表現がそのまま残っていることを、どうお考えになるかだと思えます。スケジュールが合わないから、いじらないんですというだけにとどまっていますか。大塚のことだけを私は申し上げているのではなくて、区として非常に重要な指針を示すわけですね。そういう表現をするときに東京都の改定に合わせたからということではなくて、やはり豊島区として、どういうまちづくりをしていくのかは、いま一度表現も含めて、ご検討なさるいい機会なんじゃないかと思えます。その辺、いかがですか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 貴重なご意見ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思っております。ただ、今申し上げたとおり、なかなか区の中だけで全ての表記を変えるのは難しい状況があります。今、委員からいただいたご意見、または11月末から12月まで実施いたしますパブリックコメントの中で出た意見等もしっかり入れた上で、部分改定の際に反映させていきたいと考えております。全体的な内容としては、令和4年度からの全面改定の検討の中で反映させていく形にしていきたいと考えております。

委員 全面改定を待つということ、そこのスケジュールの話は何度も伺っているんで分かりました。今、パブコメのことも出ましたけども、やはり

パブコメを待たなくても判断できることはあると思うんですよね。基礎自治体として、住民に一番近い立場にいるわけですから、この前の決算特別委員会でも取り上げましたけども、やはり都市づくりビジョンとか、それぞれの個々のまちづくりの考え方とかは、この広域自治体の東京都にはない視点できめ細かな方針を示していただけるとありがたいなと思っています。

以上です。

会長 では、ご意見として承っておきます。どこまで修正するのは、最初からあった課題なんですね。パブコメの機会を捉えて、どういう意見が出てくるかは別にしても、今日の意見等も踏まえて、必要な修正はしておかなければいけないと思います。先取的になっている部分と、もう変えたほうがいい文言が残っている部分とがあるので、部分修正ではありますが、もう1回、全部を通して検討してみることが必要かもしれません。パブコメの後に、修正の仕上げをしていく段階で、必要な修正はするというところで、考えておいてよろしいでしょうか。

都市計画課長 パブコメの実施後、必要な書き込みができるように、調整していきたいと思います。よろしく願いいたします。

会長 はい、どうぞ。

委員 パブコメは区民を対象に11月末から12月にかけてやるという認識でいいわけですよね。その場合に、にぎわいのまちに変わるとかという赤い文字が、具体的にどういうイメージなのかが受け止め切れない部分があったんです。こういうまちづくりはいいよとか、いや、ここはこうしてほしいとかと、それなりに自分で判断をしてパブコメを出すにしても、区民の皆さんにとっては、こういうのが事前に流されないといけないんじゃないかなという思いがあります。パブコメをやることによって、豊島区独自のものを決めていくわけですが、この期間だと、区民の皆さんが、どういうふうを受け止めて、それぞれの地域の中でどういう方向に持っていきたいとかという意見を区が把握することができないんじゃないかと私は思うんです。だから、このやり方はどうなのかなという気がするんです。読めば読むほど、これはどういうことを言っているのか、どういうイメージになるのかと、聞きたいことはたくさんあるんですけれども。流れにつ

いて、もう一回ご説明いただきたいと思います。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 本日、こちらの素案を基に説明させていただきました。この内容を全て見ていただける形でパブリックコメントを11月末から12月末にかけて実施する予定でございます。区民の方々からいただいた意見を基に、また修正できるものは修正をいたしまして、3月末、もしくは4月の頭には、ビジョンを改定するつもりで、作業しているところでございます。

委員 分かりました。今後、都市づくりビジョンは豊島区のビジョンとして、ずっと残っていく以上は、住民の皆さんのご意見も反映されたものが作られて、それに基づいてまちづくりを進めていくのが原則だろうと思っています。そういう点では、なかなか今回のやり方は難しいかなという思いはあります。ただ、それぞれ地域のところで、少しでもご意見があれば、パブコメで挙げてもらうような働きかけが必要かなと思っています。終わります。

会長 じゃあ、どうぞ。

委員 部会を設けていただいて、そこで部会長をやっていた立場で発言します。内容的には今回は修正でしかないんですね。東京都の区域マスタープランが今変わろうとしているから、それと合わせるというものです。それから、区域マスタープランで拠点の範囲が広がったので、都市づくりビジョンでは南長崎も交流拠点に入れたという、2点を中心です。前回の改定の際には、区民の方々、それから文京区内の大学生にも入っていただいてワークショップをやりました。その中で先ほどの大塚の話が出て、そういう性格を持った文化を大事にしていきたいという意見が出ました。それを文章にしたのが残っていったと。ここら辺を直すのもいいのですが、修正という立場でいうと、区域マスタープラン、それから交流拠点、それらに関わるもの、それから明らかに時点修正しなければいけないものが今回の改定の中心になると思います。

それから、SDGsの話がありました。現行ではSDGsについて全く触れていないんですね。ただ、豊島区としてはSDGsを打ち出そうとしているので、やはり入れたいというお話がありました。あまり詳しく書いていくと、細かい到達指標があるんですね。それを本当に達成するの

かは、まさに部署間の調整がなければならない。そうすると議論が必要となり、前回と同じように長い時間がかかってしまう。本来は、それも踏まえて、区民の方々も含めて、やればいいんだけども、そうすれば本格改定になってしまう。んだけど、実際はいろいろと動いている中で、修正ということで、どうでしょうかという感じです。各委員の方々から出ている話は本当にごもつともなんです。まさにワークショップをやったりとか、集まって発表会なんかもやったりとか、そういうようなことをやって、初めてこのビジョンは作られていくものです。しかし、東京都の区域マスタープランが変わりそうな中で、整合を合わせることを一つの目標にしています。本格的な豊島区の都市づくりビジョンを作ったときに、これはおかしいよと言え、豊島区として直せばいいんですよね。直して、豊島区はこれでいくんだというのを東京都に持っていけば、それに伴って次の区域マスタープランも変わっていくという流れだと思います。決して、東京都が言っているからというよりも、豊島区が言ったものを都に反映させるというのが大筋だと思っています。

そういった点で、会長とも少し意見が分かれたところもございますけれども、今回の改定ではここら辺でどうでしょうかと。それから、パブコメと本日いただいたご意見も踏まえて、来年度に向けて持っていければなと思います。それでもやはり問題があるということであれば、再度スケジュールを引き直せばいいのかなと思います。決して強引に今回でまとめてしまうということではなくて、部分修正のような意味合いで、部会長としては、進めさせていただいたというところです。部会長として、どういう考えで臨んだかということだけお伝え申し上げさせていただきます。

以上です。

会長
委員

はい、どうぞ。

今、SDGsの話が出たものですから、少しだけ。今回、専門部会で5年後の全面改定時に検討したほうがよいというご意見もある中で、主なこの改定内容として、SDGsに関するエッセンスを記述するということでした。その上で、私が今、関心を持っているのは、67ページ、具体的な事業で、公共交通の整備強化というのがございます。私にとって大きい一文が入ったなと思っているのは、「高齢者、障害者、子ども、妊娠してい

る人など誰もが利用しやすく、移動しやすい交通環境の実現に向けて、新たな公共交通システムの導入等を検討・推進します」になりました。これは、今まで「検討します」だけだったんですね。ところが、「推進します」となってまいりました。横に I K E B U S が乗っていますけども、今はルートが決まって走っていますけども、最終的には交通不便地域、さらに交通弱者と言われる方の足になってほしいと要望して、区としては、これが成功していけば、そういうことも検討していくという話もいただいているんですけども、具体的に、推進しますと大きく出していただきました。こういうことも含めて、SDGs に関してダブル選定された区としては、すぐにでも具体的なターゲットも入れて推進すべきということですから、特に、公共交通の整備につきまして、「推進します」という言葉で入っていますけども、これについて、お話しいただければと思いますけど、いかがでしょうか。

会長 はい、じゃあお願いします。

土木担当課長 ありがとうございます。昨年の11月に I K E B U S が運行を開始し、やはり池袋の周辺ということになります。普通のバスよりも小さいということもありまして、ほかの地域に拡大できるかどうかについては、事業性に関わってくることは今までもお話ししております。そういった中でも、ここにありまして、高齢者、障害者、子ども、妊娠している方々などが、やはりストレスなく移動する、これはもう交通の基本だと思っております。それに向けて、推進していくことは重要だと認識をしながら、こういう記載にしてございます。中でも都市計画道路、特に密集地域での都市計画道路の用地買収も進んできている状況でございます。そういった道路に合わせて、ぜひとも公共交通を充実させていくのは、常にその道路環境を見ながら進めていくことになろうと思っておりますので、推進という形にさせていただきます。

委員 ありがとうございます。都市づくりビジョンということで、道路の整備も関連して、I K E B U S も順調に走れるということになってきますので、全体的に関連する話だなと思ひまして、確認をさせていただきました。いずれにしても、このSDGs は、10年後の目標達成に向けての取組ですし、すぐにでも取り組むべきということで、私たちは主張しております。

ぜひそのことも踏まえて、ビジョンの中で明確にさせていただいたと認識をしておりますので、よろしくお願いいたします。

会長 はい、どうぞ。

委員 1点だけ質問をさせてください。先ほどから、東京都の区域マスタープランの話が出ているんですけど、これは豊島区として、どういう関わりをしているわけですか。具体的に聞かせてください。

都市計画課長 区域マスタープランは東京都が作る計画になり、区からの意見をしっかり出した上で、それを反映させるものになっております。正式には今後、東京都からの意見照会がありますけれども、これまでも担当レベルで調整し、各地域像の原案などは出来上がっております。

委員 やり取りしながら作っているわけですね。

都市計画課長 はい。

委員 分かりました。

会長 新型コロナの影響で東京都のスケジュールが大分ずれて意見照会や都市計画審議会の開催もずれています。東京都が意見照会するときは一斉に出すんですけども、それとは別で個別にやり取りをしながら調整をしてきたというのがさっきのお話なんですね。

コロナでずれたからといって、東京都も区域マスタープランの改定を遅らせるわけにもいかないということでやっています。ただ、そのまま引用しましたでは、実は書き方がちょっと違っています。内容は引用なんですけども、区の立場で書かなきゃいけないので、若干変わっているところも含めて、今回から5年後の全面改定のときに、区としてどういうまちづくりをしなきゃいけないのかを出していこうと、東京都の区域マスタープランが変わったから見直しをするだけでは駄目なのではないかと思います。豊島区がこの5年間に、池袋を中心に随分いろんな動きが出てきている中で、その動きを少し入れないと、幾ら修正とはいえ、文言自体が時代遅れになってしまうのではないかと気になっています。一番気になっているのは、造幣局跡地というところ。これ2025年まで、この造幣局跡地地区と書き続けるのか、あるいは防災公園周辺地区というふう書き換えて、次の展開へつなぐのか。全面改定までの5年間の動きを反映したほうがいいところが少しはあるのではないかと思います。さっきの大塚も含めてか

もしれません。そういう意味で、少し時制を見直せるところは直しておいたほうが、次につながられるのではないかと思います。区のスケジュールもコロナで少しずれていますので、逆算していくと、そろそろもうパブコメをやらないとスケジュールの中で見直しできないなという状況での、今日の審議会ということです。いろいろ今日いただいたご意見も踏まえながら、最終的に必要な範囲の修正はさせていただいて、次のステップへ展開していければと思っています。よろしいでしょうか。

今日いただいた意見も踏まえて、パブコメはさせていただこうと思っています。

それでは、報告の三つ目、防災街区整備方針の都市計画変更原案についての説明をお願いします。

沿道まちづくり担当課長　沿道まちづくり担当課長、小澤でございます。私のほうからは、報告の3件目でございます、防災街区整備方針の都市計画変更原案について、ご報告させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

資料は、資料第1号、参考資料第1号、参考資料第2号の3種類でございます。

それでは、まず資料第1号をご覧ください。1番目としまして、概要でございます。まず防災街区整備方針でございますけれども、1の(1)に記載のとおりでございます。密集市街地整備法第3条第1項に基づきまして、震災時の大規模な被害が想定される木造住宅密集地域について、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的として定めるものでございます。

口頭にて、少し補足いたします。1995年の平成7年1月に発生しました阪神・淡路大震災で大規模災害を契機に、国のほうで密集市街地の整備促進を目的として定めたのが、こちらの密集市街地整備法でございます。そして、この法律で防災街区整備方針を定める規定がございます。東京都においては、都市計画によって定めておりまして、一番最初に決定したのが平成11年でございます。以降、平成16年、平成20年、平成26年と、おおむね5年程度のスパンで変更されているものでございます。

続きまして、(2)です。今回、東京都より、今年度に改定を予定しております都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針の改定内容と整合を図るために、防災街区整備方針の都市計画変更の原案作成に必要な資料提供の依頼がございました。参考資料第2号に、東京都からの依頼文をつけさせていただきました。今回、私どもは、こちらの東京都の依頼に基づきまして作業を行ったものでございます。

資料第1号の1ページ目にお戻りください。1ページの中段に、参考ですが、防災街区整備方針と上位計画の位置づけフロー図を掲載させていただきました。今回は、都市再開発の方針、防災街区整備方針、住宅市街地の開発整備の方針という、いわゆる3方針のうちの防災街区整備方針についてになります。

それでは、ページをおめくりください。2番目でございます。変更点は4点ございます。記載のとおりでございますが、分かりにくいので、別の参考資料を使って概略的にご報告させていただきたいと思っております。

参考資料第1号、防災街区整備方針の附図をご覧ください。豊島区の全域の地図です。こちらに変更点を記載しております。まず、変更点の第1番目としまして、東池袋四・五丁目地区でございます。こちらは、旧造幣局の跡地を防災再開発促進地区に追加をしたものでございます。

変更点の2番目としまして、長崎・南長崎地区に、特定整備路線の補助26号線、補助172号線がございます。その道路の隅切りラインから30メートルの範囲を特定防災街区整備地区に指定しておりまして、その部分を今回新たに追加したものでございます。

変更点の3番目としまして、雑司が谷・南池袋地区に、雑司ヶ谷霊園を都市計画施設の墓園の範囲に合わせて追加をさせていただいたものでございます。前回の改定の際に、漏れてしまったようでして、今回追加をさせていただくものでございます。

最後に、変更点の4番目としまして、この地図には載ってないんですけども、区内全域で平成26年以降、様々なまちづくり事業を進めております。その事業進捗に合わせて記述を更新したというものでございます。具体的には、参考資料第1号の2ページ目から6ページ目に、非常にちよつと文字数が多くて大変恐縮ではございますが、この5年間で豊島区が進め

てきたまちづくりの状況を反映させたものでございます。

変更点については、下線で書かせていただいたところが変更箇所でございます。時間の関係もでございますので、一つ一つ細かな変更内容については取り上げませんけども、東京都のまちづくりの補助事業名が変更になったりですとか、定めた地区計画を反映させているですとか、あるいは、現在、防災街区整備事業の予定なども計画しておりますので、そういう予定の記述も入れさせていただいたものでございます。

資料がちょっと飛び飛びで恐れ入りますが、資料第1号2ページにお戻りください。最後になりますけど、3番目です。今後の予定でございます。今月中に、今回の変更原案を東京都のほうに提出いたしまして、来年度に東京都からの意見照会を受けます。さらに、本審議会へ改めて諮問をさせていただきまして、東京都の手續として、都市計画の変更が行われる予定となっております。

私からは以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 ただいまの説明でございます。何かご質問、あるいはご意見はございますでしょうか。今回、一番大きく加わったのが、先ほどの造幣局跡地地区ですね。よろしいでしょうか。

(は い)

会長 ありがとうございます。手続的な変更ということでございますので、ご了承いただきたいと思えます。

それでは、最後ですけれども、報告の4番目、「雑司ヶ谷霊園の再生のあり方について」、これも東京都の決定する事項になります。じゃあ、説明をお願いいたします。

公園緑地課長 公園緑地課長の片山と申します。よろしくお願いたします。

報告資料の4点目、雑司ヶ谷霊園再生のあり方について、ご報告させていただきます。これは東京都から東京都公園審議会に諮問がなされました、雑司ヶ谷霊園の再生のあり方についての内容ということでございます。本日お配りしております資料は、東京都のホームページにも掲載されている内容のものでございます。私のほうから簡単にご説明をさせていただきます。

1 ページ、おめくりください。右下のところにスライド番号が出ており

ますけれども、2番のところですね。まず、概要でございます。開設は明治7年でございます。面積が10.6ヘクタールでございます。墓所数は約1万か所、そのうち空いている墓所が1,800か所でございます。主要な施設といたしましては、崇祖堂、それから霊園管理事務所がございます。

その下、スライド番号3番、周辺の状況です。まちづくりに関しての記述です。霊園のすぐ近くは池袋駅周辺ということで市街地整備が進んでいるわけでございます。この雑司ヶ谷霊園は、歴史資源や自然資源が多数残ってでございます。具体的には、鬼子母神堂ですとか、鬼子母神の大イチョウ、それから大門ヶヤキ並木、それから旧宣教師館、これは文京区ですけども、護国寺なども近くにはございます。

それから、右のページ、スライド番号4番です。公園や緑地の状況でございます。豊島区は、一人当たりの公園面積が記載のとおり0.69平米となっております。児童遊園を含めると、今年4月では0.76平米となっております。依然としまして、東京23区では最低レベルの数値で、公園面積が少ないことがお分かりいただけるかと思えます。また、この周辺には民有緑地もたくさんございまして、護国寺ですとか学習院大学などの民有緑地もたくさん残ってございます。特に、豊島区のみどりの基本計画におきましては、雑司ヶ谷霊園周辺地区というのは豊島区の中では際立って緑の多い地区となっております。

その下、スライド5番目です。特徴の2番目としましては、歴史資源でございます。かつて江戸時代には、将軍の鷹狩用に飼育する施設が、この赤のハッチの辺りにあったと記録が残ってございます。当時の面影を後世に伝えるアカマツなども現地には残っております。案内看板なども現地には表示をされているといったところでございます。

また、雑司ヶ谷霊園におきましては、著名人の墓も多数ございます。夏目漱石ですとか永井荷風などの文化人の墓所も多数ございまして、こういった寺社とともに歴史文化が感じられる資源が多数残っているといった特徴がございます。

次をおめぐりください。スライド番号6番です。3番目の特徴といたしまして、自然資源です。霊園の中には樹木が約1,200本ございます。幹周り2メートル以上の巨木といわれる樹木は100本あり、イチョウ並

木などもございます。また、周辺の外周部には生垣などもきちんと整備をされています。地域住民の組織であります、「緑のこみちの会」なども、この生垣の手入れに携わっていただいているということでございます。こういった数多くの巨木ですとか生垣等が、この地域の良好な景観を形成しているといった特徴がございます。

続きまして、スライド番号8番ですね。これまでの経緯でございます。明治7年、共同墓地として都内では9か所、23区、区部では4か所、霊園が整備をされたというところでございます。谷中霊園、青山霊園、そして豊島区内にあります染井霊園と雑司ヶ谷霊園、これは区部4霊園ということで明治7年に開設をされております。

その後、市街地の急速な発展ですとか都市政策上の問題等も併せ持ってまいりまして、昭和37年に、霊園の公園化に向けた再貸付の停止を昭和37年に実施しているところでございます。その後、なかなか墓所の変換が進まないことと、空き墓所が園内に散在することから、全面的に公園化することが非常に困難な状況になったという経過をたどっております。

そこで、平成14年、東京都の公園審議会で答申が出されました。この答申の内容の結論の部分が、スライド番号9番のところでございます。一番左下のところ、「霊園」と「公園」が共存し、相乗的に機能を発揮する空間として再生すべきであるという答申が出されております。霊園と公園は共存するという方針が平成14年の諮問で打ち出されたということです。当初は公園化ということを経営は言っておりましたが、平成14年の公園審議会におきまして、霊園と公園は共存させていくという方針に変更したところでございます。4霊園のうち、まず最初に取りかかったのが青山霊園です。これをリーディングプロジェクトとして、開始したということでございます。

次のページをおめくりください。スライド番号10番、各霊園の再生計画でございます。青山霊園につきましては、平成14年に答申をされて、再生テーマは記載のとおり整備方針を進められているということです。谷中霊園は平成17年、染井霊園につきましては平成24年に公園審議会から答申をされました。染井霊園の再生のテーマは桜を育むということと、江戸時代からの歴史を未来に繋ぐというテーマで、染井霊園の再生計画は

進められているといったところでございます。

それから、次のスライド番号11番のところですか。制度及び手法でございます。まず1番目、散在する空地の集約。それから、2点目は空地の拡大ですね。墓所の返還、無縁墓所の整理、集合墓地の整備といった内容でございます。3点目は財源の確保。4点目は資源の保全と活用でございます。具体的に絵柄が出ておりますけれども、空地を集約して継続使用するものと、一般貸付するものと分けて、空地を集約し新たに広場を作ったり、園路を作ったり、集合墓地を作ったりという制度が考えられるといったところでございます。

その次の12のスライドです。この公園審議会におきましては、専門部会が組織されまして、より専門的な見地から検討を進められてございます。霊園につきましては造園学の専門家、まちづくりの専門家、宗教社会学の専門家、民俗学、地理学の専門家、それから墓地に関しましては墓園協会の方が入った中で、専門部会を設けて審議をなされるといったところでございます。

最後、13スライド、審議のスケジュールでございます。都知事から公園審議会に諮問されたのは、6月30日でございます。

その後、7月から8月にかけて専門部会の現地視察と審議がなされたといったところですか。

その次、9月8日に本審議会が実施されまして、現地視察が行われたといったところでございます。

それから、10月28日に霊園専門部会が審議をされております。

それから、11月頃、本審議会が開催されて、中間のまとめがなされるということです。まだ中間のまとめがなされているという情報はいただいておりますけれども、11月の下旬頃になるようなことも聞いております。

その後、11月から12月頃ですね、都民の意見を募集するというところでパブリックコメントが実施される予定でございます。

年が明けまして、1月頃ですけれども、霊園の専門部会で審議がなされまして、令和3年の3月頃、公園審議会の本審議会で答申がなされるといったスケジュールでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長 最後のスケジュールは、これは東京都の公園審議会のスケジュールですよ。

公園緑地課長 はい。東京都の公園審議会のスケジュールでございます。

会長 今日は中間まとめが来るはずだったのが、間に合っていないという感じに私は受け取っていたんですけど。

公園緑地課長 申し訳ございません。東京都の担当者からお聞きしておりますのは11月下旬頃になるということです。まだ現時点ではまとまっていないと聞いてございます。

会長 それが意見照会という形で来るのか。区の都市計画審議会として今後どういう対応をすればいいのかだけ、教えていただけますか。

公園緑地課長 豊島区に対しましては、文書で意見照会がなされると聞いてございます。また皆様方にも中間のまとめですとか、ご報告できればと考えてございます。

会長 都市計画審議会の今年度のスケジュールに合わせて間に合うものなのかどうか。都市計画審議会として意見を何か出すことができるものなのかどうかはどうなのでしょう。

公園緑地課長 中間のまとめが遅れるかどうかというのも定かではないですけども、まとまり次第、ご報告を申し上げまして、審議会の皆様方からご意見を頂戴できればと考えてございます。パブリックコメントも、日程はまだ定かではないということで、12月から1月ぐらいまでかかるんじゃないかなと聞いてございます。早ければ年内、もしくは年明けにでも、審議会の皆様方のご意見を頂戴できればと考えてございます。

会長 この後、説明があると思いますが、12月21日に都市計画審議会を開催する予定になっていると思います。せっかくであれば、そのときに間に合わせていただいて、1月に開かれる東京都の公園専門部会の前に、意見があれば届けておかないと、何も反映されなくなってしまう。本審議会に報告された意味が全くなくなってしまうので、そういうスケジュールで進められるといいなと思います。よろしくお願いいたします。

公園緑地課長 承知いたしました。できるだけスケジュールに間に合うように、情報提供等も迅速にしていきたいと思います。

会長 はい、どうぞ。

委員 昔の雑司ヶ谷霊園の公園化のときに脇から見ていた記憶があります。そのとき、説明の中にもあったんですけど、無縁仏になったお墓を処理するために、都の職員の方が、日本中を回って、ハンコを全部関連する人からもらって、それで初めて処理ができるとかというお話がありました。結果的にはもうそんなことやっていられませんかというお声を伺ったことがあって、具体化がならないのかなという印象を持ったんです。それと、その頃雑司ヶ谷の一丁目地域の方々のご参加もいただいて、公園の緑化としてお花を植える場所を確保するとか、防災の役割を果たすような出入口をセットをするとかで、少しずつ改善をしてきた経過を見ています。これからのイメージがどういうふうになっていくのかというのが分からないんですが、それはこれからのことと受け止めておけばいいのでしょうか。

公園緑地課長 これからのイメージということですが、まず中間のまとめがまとまらないと提示のしようが難しいと思われれます。まずはこの中間のまとめが東京都から公表されて、パブリックコメントで意見を募集という形になると思います。中間のまとめが公表されれば、どういう方向で整備をやっていくかが見えてくるのではないかと考えてございます。

会長 はい。

委員 それで、もう一つはお墓の整理が敏速にはなかなかできないという経過があったんですけども、今後そこら辺はどう変わっていくのでしょうか。

公園緑地課長 先ほどの説明の制度及び手法のところでも少しご紹介をしましたが、集合墓地という形で、虫食いになっていると、なかなか一定のまとまりができないと思われれます。集合墓地の手法で、どういった手法を使われるのか分かりませんが、様々な方法でもって集約化が実施されていくのではないかと考えているところではございます。何分、東京都の事業ですので、公開されている内容以上のことは分からないところではございます。

委員 結構です。

会長 よろしいでしょうか。それでは、本日、報告4につきましては以上にさせていただきます。ありがとうございます。

それでは、本日予定していた議事は以上でございます。

最後に、事務局より連絡事項がありましたら、お願いいたします。

都市計画課長 それでは、次回の都市計画審議会でございますが、12月21日の月曜日18時からの開催を予定してございます。後日、別途開催通知を送らせていただきます。よろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

会長 次回、12月21日の18時からということのようです。

それでは、第191回豊島区都市計画審議会を終わりたいと思います。長時間にわたり熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。では、散会します。

(閉会 午後4時15分)

<p>会議の結果</p>	<p>報告1 補助81号線沿道まちづくりについて【東池袋四丁目C街区】</p> <p>報告2 豊島区都市づくりビジョンの改定について</p> <p>報告3 防災街区整備方針の改定について</p> <p>報告4 雑司ヶ谷霊園再生のあり方について</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>報告1に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 補助81号線沿道まちづくりについて（東池袋四・五丁目地区） ・参考資料第1号 第4回意見交換会説明資料 ・参考資料第2号 補助81号線沿道まちづくりについて <p>報告2に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1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 豊島区都市づくりビジョン改定版(素案) ・参考資料第2号 都市計画区域マスタープラン 東京の都構造及び特色のある地域の将来像(新旧対照表) ・参考資料第3号 第4回都市づくり専門部会 報告資料 <p>報告3に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 防災街区整備方針の都市計画変更原案について ・参考資料第1号 防災街区整備方針の都市計画変更原案 ・参考資料第2号 防災街区整備方針の都市計画変更原案資料作成について(依頼) <p>報告4に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 雑司ヶ谷霊園再生のあり方について
<p>その他</p>	