

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第214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8年1月16日 金曜日 午後17時00分～午後18時09分	
開催場所	豊島区役所 8階 議員協議会室	
議 題	報告1 <u>「豊島区都市づくりビジョン」改定の検討状況とパブリックコメント実施等について</u> 報告2 <u>「東京における都市計画道路の整備方針(案)」の公表及びパブリックコメントの実施等について</u> 報告3 <u>「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについて</u>	
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
	委 員	中林一樹 中川義英 長倉真寿美 定行まり子 中井検裕 高野良子 山崎耕司 上門周二 高橋佳代子 辻薫 細川正博 磯一昭 ふるぼう知生 森とおる 千野富久
	出席者	その他 都市整備部長 土木担当部長 都市計画課長 都市再生担当課長 池袋駅周辺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 同主任 同主事

(開会 午後5時00分)

都市計画課長 では、定刻となりましたので、ただいまから第214回の豊島区都市計画審議会を開催させていただきたいと思っております。

本日は、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。早速ではございますが、始めさせていただきますので、進行は中林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 ちょっと時間がたっていますが、新しい年になりまして、今年もよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまより第214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たいと思っております。

初めに本日の委員の出欠状況について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 委員の出欠についてでございますが、本日、池邊委員、竹下委員、岡部委員、堂園委員、長谷川委員の5名の委員よりご欠席の連絡をいただいております。藤木委員につきましては、ご出席のご連絡いただいておりますので、到着されるかというふうに思っております。

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

会長 本日成立しているということでございました。

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します。

都市計画課長 本日の議事は、3件ございます。1件目、「豊島区都市づくりビジョン」改定の検討状況とパブリックコメント実施について、2件目、「東京における都市計画道路の整備方針(案)」の公表及びパブリックコメントの実施等について、3件目、「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについて、いずれも報告案件でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。3件報告事項ということでございました。

それでは、次に本日の傍聴希望について伺います。事務局いかがでしょうか。

都市計画課長 審議会につきましては、原則公開という旨、豊島区都市計画審議会運営規則第6条で定められております。本日は、傍聴希望の方がいらっしゃいます。会長、入室についてご判断いただきたいと思えます。

会長 本日、傍聴希望者がおられるということでございました。本日、審議会を公開してよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 それでは、傍聴希望者について、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します。

都市計画課長 本日の資料でございますが、修正等がございましたので、机上に改めて正式な資料一式をご用意してございますので、そちらのほうでご説明させていただきます。過不足等ございましたら、挙手にてお知らせください。事務局のほうでご対応させていただきます。

以上でございます。

会長 クリップ留めで3つあるかと思えますので、よろしく願いいたします。それでは、最初の報告案件に移りたいと思えます。最初の報告事項1「豊島区都市づくりビジョン」改定の検討状況とパブリックコメントの実施等についてです。資料の説明をお願いいたします。

都市計画課担当職員 都市計画課でございます。

報告案件1つ目の「豊島区都市づくりビジョン」改定の検討状況とパブリックコメントの実施等についてのご報告をさせていただきます。

着座にて失礼いたします。

資料といたしまして、右上に報告1資料第1号と書かれた説明資料のほか、参考資料第1号といたしまして、改定素案の概要をまとめた概要版をお配りしております。

それでは資料第1号をご覧ください。

豊島区都市づくりビジョンは、都市計画法第18条の2に基づく都市計画に関する区の将来を見据えた基本的な方針で、こちらの下の図にお示しておりますとおり、区の基本構想・基本計画や東京都の都市計画区域マスタープランを踏まえて定めるものでございます。

この豊島区都市づくりビジョンは、平成27年3月に区の20年後の将来を見据えて策定し、その後、東京都の上位計画の改定等を踏まえて、令

和3年4月に部分改定を行っております。

今回の改定は、令和7年3月の豊島区基本構想・基本計画の策定などを踏まえるとともに、コロナ禍を契機としたものなど、都市づくりを取り巻く環境の変化にも対応するため、改定するものです。なお、目標年次は令和17年で策定時から変更はいたしません。

ページをおめくりください。

項番1で経緯についてご説明させていただきます。平成12年3月に前計画である「豊島区都市計画マスタープラン」を策定いたしました。そして、15年後の平成27年3月に現行の「豊島区都市づくりビジョン」を策定し、その後の平成29年9月の東京都の「都市づくりのグランドデザイン」の策定や、令和3年3月の同じく都の「都市計画区域マスタープラン」の都市計画変更を踏まえまして、令和3年4月に部分改定を行っております。そして、令和5年7月に豊島区都市計画審議会にて、今回の改定に向けた専門部会設置の報告を行い、その後、専門部会を令和7年1月から計5回開催させていただき、検討を進めております。特に、令和7年3月の豊島区基本構想・基本計画の策定を受けまして、それらに即した内容への改定検討を行っているところでございます。なお、令和8年4月には、都の防災都市づくり推進計画が改定を予定しております。

また今回の改定にあたりましては、当ビジョンにおいて12地域に分けてお示ししております地域別まちづくり方針について、区民ワークショップを2回開催いたしまして、そのご意見を反映しております。ワークショップには、公募区民のほか、町会、商店街、大学生など延べ104名の方にご参加をいただきました。いただいた主なご意見は記載のとおりでございます。

ページをおめくりください。

項番2で都市づくりビジョンの構成と主な改定内容などについてご説明いたします。

まず(1)豊島区都市づくりビジョンの改定にあたってでは、改定の背景・目的、位置づけと役割、目標年次などをお示ししており、(2)の豊島区の現状と特性では、東京における区の位置づけ、都市づくりを考える視点などをお示ししております。(3)豊島区の都市づくりにあたっての立脚点は、都市づくりの基本理念、都市づくりの目標、都市づくり方針などで

構成されており、こちらの下の図で主な改定内容をお示ししております。

新たな基本構想・基本計画に即した変更を行い、都市づくりの基本理念は、次世代が誇れる地域特性を生かした文化と魅力ある都市づくりとし、基本構想のまちづくりの方向性など、誰もが居心地のよい歩きたくなるまちの実現についてもここで明確に定めております。

次に目標として、一番に安全安心で快適に暮らせる生活空間の実現を置かせていただいております、次に、地域の個性ある文化と回遊性、移動性向上によるにぎわいと活力の創出、そして美しいみどりと良好な景観に包まれた人にやさしい都市空間の形成と設定させていただいております。

次に、目標の実現に向けた7つの戦略ですが、赤の下線部分を修正しており、戦略2の住環境では、住み続けるという視点を強調した修正を行いまして、戦略3では、文化を軸とした記載としていたところ、文化が全体に関わることであるという視点から修正を行っております。戦略4や戦略7につきましても、現状に即した形で文言を修正しているところでございます。

また、現行の都市づくりビジョンにおいては、健康を戦略8としておりましたが、今回この内容を他の戦略に振り分け、現在の「8つの戦略」から「7つの戦略」に変更しております。

ページをおめくりください。

(4) 目標を実現するための都市づくり方針では、7つの方針について記載をしており、各方針の主な追加内容についてまとめております。「T O K Y O 強靱化プロジェクト」に基づく不燃化特区制度による関連事業のさらなる強化、池袋駅の東西デッキ整備、デジタルコンテンツを活用した帰宅困難者支援体制整備、近年頻発するゲリラ豪雨なども踏まえた都市型水害対策などについて、関連する方針を追加いたしました。

次に、方針2、誰もが住み続けられる住環境の整備では、多様な暮らし方に対応した住環境整備、分譲マンションの適正な維持管理、空き家や空き室の有効管理などについて記載を強化し、方針3、にぎわいと活力の強化では、公民連携によるさらなるにぎわいと活力の推進、エリアマネジメント促進や歩行者利便増進道路（ほこみち）制度活用の検討、商店街のにぎわい創出支援などについて追加をしております。

方針4、人に優しい交通ネットワークの構築では、都市計画道路の整備

促進や人中心の空間創出の推進、第三次豊島区自転車等の利用と駐輪に関する総合計画や地域公共交通計画を踏まえた内容などを追加しております。

方針5、みどりの回廊に包まれた憩いの創出では、「みどりの南北軸」の位置づけや公民連携によるにぎわいや憩いの場の創出、公園再構築の推進などについて追加をしており、方針6、個性ある美しい都市空間の形成では、地域の特性や資源など個性と魅力ある地域を創出する方針、大規模建築物等の建築や夜間景観についての配慮事項の強化、デジタルサイネージなど新しいコンテンツの適正運用の検討などについて追加を行っております。

方針7、エネルギー効率の高い脱炭素型社会への転換では、この10年で大きく考え方が変化した中で、用語を含めて記載内容を更新・強化しております。

ページをおめくりください。

(5)の池袋駅周辺地域の再生方針では、区の基本計画でも掲げている池袋エリアの再生について、現行に引き続き方針を示しており、まず対象区域として、従前の区域であります「池袋副都心区域」と「東池袋駅周辺」を含む「特定都市再生緊急整備地域」を包含する区域を「池袋駅周辺地域」として新たに設定いたしました。

再生方針の内容として、今までの方針に加えて、池袋駅における東西デッキや駅まち結節空間の整備などの方針について強化したほか、プロジェクトとしては、南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業などを加えております。ご参考までに池袋駅周辺地域における都市整備事業の概要図を下にお示ししております。

ページをおめくりください。

(6)地域別まちづくり方針では、12地域ごとに地域像やまちづくりの主な視点、方針などをお示ししており、こちらでは、各地域の地域像をそれぞれ記載しております。

10年前の策定時に定めたものをベースに、ワークショップでのご意見等を踏まえて修正を行っている箇所は、赤の下線でお示しをしております。

最後に(7)都市づくりビジョンの実現に向けてでは、特に協働や公民連携、持続可能な都市づくり、都市づくりを支える人材の育成などに重点

を置き、まちづくりを進めていく方針をお示ししております。

ページをおめくりください。

項番3、都市づくりビジョンの公表についてです。今月中に素案を取りまとめ、2月3日から2月27日までの期間でパブリックコメントを実施いたします。広報としまや区ホームページなどで周知を行っており、こちらに記載の閲覧場所にて閲覧いただけます。説明会については、オープンハウス形式とさせていただきます、こちらの①から⑥の日程、会場にて開催をさせていただく予定でございます。本説明会は、時間内のお好きな時間でご来場いただきまして、職員が個別に対応をさせていただきます。

項番4、今後のスケジュールについてでございます。1月下旬に都市づくり専門部会にて素案を決定いたしまして、その後、パブリックコメントを実施いたします。このパブリックコメントの期間内に区政連絡会への報告や区民説明会を開催予定でございます。その後、3月に都市づくり専門部会にてパブリックコメントの結果及びその結果を踏まえた改定案について取りまとめた後、同じく3月に都市計画審議会に諮問させていただき、改定というスケジュールを想定しているところでございます。

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明について、ご質問あるいはご意見等承れればと思いますが、いかがでしょうか。

参考資料というのがついておりますけれども、図面集みたいな参考資料になっていますが、今までは横長の見開きで2ページ分けていたんですが、今回、横引きのレイアウトで、1枚のページに収めるようなレイアウトにしたほうが分かりやすいんじゃないかということで、今、レイアウトを検討しているかと思えます。

都市計画課長 事前にご説明させていただくのを失念しておりました。

今回、都市づくりビジョン策定にあたっては、都市づくり専門部会というものを立ち上げさせていただいて、昨年1年間を中心に5回ほど、またそれ以上に個別で相談をさせていただきながら実施させていただきました。中林会長をはじめ、学識の皆様方と都市づくりビジョンの案をつくり上げたということご案内させていただきます。

会長 今日、検討してどうしても重要な変更や修正があればやるけれども、本日、説明いただいたような形で、この参考資料中心にオープンハウスを開

催し、パブコメに突入するというスケジュールですね。パブコメの際に見せる資料というのは本日の資料ですか。それとも、もう少し文章をきちんと書き込んだ本物に近いものを公開するというのでしょうか。

都市計画課長 昨日は区議会のほうに豊島副都心開発特別委員会という委員会がございまして、こちらに座っていらっしゃる議員の皆様にもご出席いただきご説明させていただいたところですが、本日の時点では、この横にした概要版をお示しして、ご説明を昨日も同じようにさせていただきましたが、現在、部会の委員の皆様にご相談させていただいている横型の200ページほどに及ぶ全ての文章をもう一度部会委員の皆様にご確認いただき、そこで案を最終的に決定をして、そちらのほうの全て書かれたもので、パブリックコメントの募集を開始させていただきたいというふうに考えております。

会長 本審議会としては、議会でどういう議論があったのかは分からないのですが、もしよければ、事務局から議会でどのような議論をされたか、ご説明いただけますか。

都市計画課長 順番に沿って、様々なご意見はいただいたというところではございますが、今回の修正点について、どのような修正をしたのかとご質問をいただきました。また、エネルギーやデジタルサイネージの記載など、今回新たに追記した内容についてご意見をいただいたというところでございます。

今回の修正点といたしましては、新たに策定された基本計画に沿って、都市づくりビジョンも修正させていただきました。前回の基本計画では、特に都市づくりの分野については、アート・カルチャー都市を目指すというところで記載させていただいておりましたが、今般は、全体的に「誰もが居心地良い歩きたくなるまち」というところを目指して進めていきますという旨もご説明をさせていただきました。おおむね10年ごとに基本計画も、としづくりビジョンのほうも改定しておりますので、その辺りの連携をしっかりとやっていくように、実施していくようにというようなことをご指導いただいたというところでございます。

また、池袋駅の再生の記載についても新しいプロジェクトも加わっておりますので、その辺りのことをご質問いただいたというところです。その他はワークショップですとか、どのように合意形成を図ってきたのかとい

うようなところをご説明させていただいたというところでございます。

すみません、簡単ですが、以上です。

会長 よろしいですか。

確認をもう一つしておきたいと思ったのは、この資料1の1ページ目のところに平成27（2015）年に本ビジョンをつくったときには20年後ということで、2035年を目標にして、10年目の2025年で改定と、少々状況も変わったからということで。ただ今回の改定では、20年後を目標として設定しないまま、結局に2035年、10年後を目指して改定をしているんですけど、その前提というか、大きい上にある計画として基本計画あるいは基本構想、こちらではどういう目標年次で書かれているのですか。20年先とか。

都市計画課長 基本的に基本構想は10年先で、基本計画のほうの細かいところは5年で見直すということで進められております。

会長 では構想が10年先で、基本計画は5年ということですか。そうすると、基本計画と言いながら、かなり実施計画に近い性格を持たせているという理解でよろしいのでしょうか。

都市計画課長 細かくいろいろなことが書かれておりますので、まずは5年先のところでしっかりと進めていくというふうにさせていただいております。

会長 5年先までにこういうことをやりますという基本計画ですね。そうすると、10年後のことは分かりませんが、10年後には20年先をポンと見直して、10年先までの10年後に一応状況に合わせて改定しますという元のスタンスに戻すという理解でよろしいのでしょうか。

都市計画課長 そのような理解で、ご説明させていただきました。都市づくりについては、特に2015年のときに、池袋においては特定緊急整備地域に指定をされたりですとか、また様々な戦略を立てて、それに向かって進めていくというふうなところございました。

また、池袋の周辺部の全般も木造密集市街地の解消とかで10年プロジェクトなどができて、平成24年ですかね、特定整備路線のことがうたわれて、平成25年から一気に特定整備路線を5路線7区間、豊島区でかなり多いほうだと思いますけど、その辺りの事業がスタートして、まさにそれが今、確実に動いているところがございますので、特に大きなプロジェクト、再開発とかいろいろな追加はしましたけど、まさにそれが途中段階

でございますので、このまま当時決めたことを20年後の将来ということで、継続的に今の段階では進めさせていただきたいというふうに考えております。

会長

ある意味では、新しく豊島区と池袋が生まれ変わる10年間ということで、その先は世界の状況も分かりませんし、デジタル社会がどこまで進行しているかも分からないので何とも言えないですけれども。場合によっては10年目の、というか次の見直しは20年先も展望してやってもらうということで進めていけばいいのではと思います。これ、時間が迫っていくと、何か先の展望がどんどんなくなっていくんですよね。つまり、20年先を見ながら10年間でどこまでやるかという形で都市マスを位置づけてきたのに、20年先がないまま10年先までということになると、ちょっと早めに20年先の展望を検討するようなこともしていけないといけないので、20年後にゼロになった時点で、また20年後を見て10年先というよりは、5年目ぐらいで少し先の展望が見えてきたら、見直しも含めて、プログラムとしては織り込んでおいていただいたほうが都市計画という、昔は100年の大計と言ったんですけど、そんなのはもうとてもできない、予測はできない状況なんですけれども、少し先を見るということをお忘れしないでいただくほうがいいかなと。ちょっと前書きの1ページ目の説明を伺って、今さらながらちょっとそんなことを感じました。

あと、パブコメは私、多分やらないと思うので、その代わりに今、専門部会でお話していたような気もするのですが、やっぱり整理していただきたく、少し気になるのがもう1点ありまして、この説明資料でいくと6ページのところの6章ですけど、地域別まちづくり方針はそれぞれの12地域に全部目指すべき方針として、こんな町にしたいというのを掲げているんですけど、一番、豊島区としては大きな課題でもあり、プロジェクトにもなる5ページの第5章の池袋駅周辺地域の再生方針というところに、10年後、池袋駅周辺地域はこんな町にするんだという、そういう方針がやっぱりあったほうがいいのではないかなと思います。そういう何か目指す方向がないままプロジェクトがずらっと並んでしまっているんですけど、それらを実現させて、どんな池袋を目指すのかというところをやっぱり最初に掲げるような形で示されるといいのではないかなというふうに改めて思いました。

1 2 地域の地域別については池袋地域を東と西に分けて、書いてあることはほとんど同じですが、東が「多彩な魅力が集まり、安心と多様性が調和するまち」、西地域が「多彩な魅力が集まり、芸術文化を育むまち」。これらを合わせて、言わばこちらの1 2 地域というのは、居住者が居住ベースで我がまちをどんなまちにするのという方針だと思うのですが、5章のほうは居住者というよりも東京の主要な中心地として、昔は副都心と言っていた、そういう意味合いとしてどういう池袋駅周辺地域を整備していくのかということなので、外向きのキャッチフレーズとして、やはり掲げたほうがいいんじゃないかなという気はやはりしますので、ご検討ください。ほか、よろしいでしょうか。

それでは、1月下旬にまた専門部会で最終的な200ページとおっしゃいました案を確認させていただき、それを基にパブリックコメントを行うと、そういうことで進めさせていただくこととなります。それでは、一応、都市計画審議会としてはそういう進め方を承知したということで報告事項1については終わらせたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会長 ありがとうございます。

それでは、次の報告事項案件でございます。「東京における都市計画道路の整備方針(案)」の公表日及びパブリックコメントの実施等についてです。説明をお願いいたします。

都市計画課担当職員 都市計画課でございます。

報告2の「東京における都市計画道路の整備方針(案)」の公表及びパブリックコメントの実施等につきまして、ご報告させていただきます。

着座にて失礼いたします。

資料右上、報告2資料第1号と書かれた資料でございます。東京都特別区及び26市2町は、都市計画道路の整備を計画的かつ効率的に進めるため、優先的に整備すべき路線を定めた「都市計画道路の整備方針(事業化計画)」を過去4回にわたり策定し、事業の推進に努めてまいりました。今般、令和8年から令和22年を期間とする新たな整備方針「東京における都市計画道路の整備方針(案)」が公表され、パブリックコメントを実施しているところでございます。参考資料第1号がその概要版となります。本日は豊島区に関わる概要について報告させていただきます。

項番 1、都市計画道路の整備状況でございますが、都市計画道路は主に昭和 21 年に都市計画決定し、現在、豊島区内は 38 路線、総延長約 4 万 1,057 メートルが存在し、うち約 2 万 7,421 メートルが完成しております。約 9,058 メートルが事業中であり、残る路線は約 4,578 メートルとなっております、未整備の状態となっております。

参考資料第 2 号を添付させていただいておりますが、都市計画道路の整備状況を示したものとなっております。

前回の第四次事業化計画の 10 年間では、補助 173 号線、通称「みたけ通り」が供用を開始し、補助 80 号線（大塚駅南口）が今年度に事業認可を予定しているという状況でございます。

項番 2 でございますが、今回の整備方針（案）の主な視点でございます。激化する国際競争、首都直下地震などの脅威、道路に求められるニーズなど東京取り巻く社会情勢の変化を考慮し、新たな視点として「都市の強靱化」や「魅力的な歩行者空間の創出」などが加えられました。また、その視点に沿って基本理念、基本目標として、都市の強靱化や安全で快適な道路空間の創出などが掲げられ、それらの実現に向けて、過去に整備された都市計画道路を新たなニーズに応じた道路空間の再編などが新たに加えられました。

そのような中、項番 3、優先整備路線としまして、図 1 にございます青の区間でございます。既に道路として開通はしておりますが、計画どおりの幅員に達しておらず、その事業を実施するため、いずれも環状 5 の 1 号線にはなりますが、高田三丁目地区の神田川の橋の手前の交差点から新宿方面のところと池袋六つ又交差点から上池袋交差点の 2 区間でございます。

それでは裏面のほうをご覧ください。

項番 4、リーディング路線の選定でございます。今回の整備方針（案）では、完成済みの都市計画道路などを対象に、先ほど申し上げさせていただきました歩行者優先の道路空間の再編や、歩道スペースの拡充などを都内に展開するため、先導的なモデルケースとして、リーディング路線を選定いたしました。

具体的には、図 2 にございます緑の区間でございます。環状 5 の 1 号線の開通後の、千登世橋から六つ又交差点の区間の既存道路について、駅前

広場のクルドサック化を見込みまして、下記区間を選定させていただいております。今後具体化するための調査検討を行ってまいります。

最後に項番5、パブリックコメント・東京都による説明会の開催についてでございますが、案の公表とともに、パブリックコメントの募集が令和7年12月19日から開催させていただいております。1月30日まで実施しております。また、あわせて東京都による説明会オープンハウス形式でございますが、2か所行っております。1か所目が新宿駅西口広場、本日と明日開催しております。もう1か所、立川市GREEN SPRINGSでも18日、19日と開催しております。

報告2につきましては、以上となります。

会長 東京都が行っている都市計画道路の整備方針についてです。パブコメも東京都が行っているんですが、各区、市に相当する部分について、それぞれの区市にこういうことをやっていますよということで、ご通知かつ都市計画審議会に対しては承知くださいという意味合いだと思います。ご意見があれば、都に対してのパブコメですので、期間中に意見を出していただいて結構ですということだと思っております。それは個人としてということですけども。何かご意見あるいはご質問等あれば、伺いたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

委員 ちょっとお聞きしたいのですが、資料の一番最後に図面がありますけど、この中で、まず次期優先整備路線、これは都電と並行した環5の1になるんですか。それとリーディング路線があるんですけど、この環5の1は都道ですよ。リーディング路線の中のグリーン大通りは今、区道になっていますよね。今後、環5の1が整備されて、このリーディング路線である駅前の明治通りをクルドサック化するということは、区道になると考えてよろしいのでしょうか。まず1点です。

都市計画課長 現時点では、まだその辺りは未定です。ただ、こういったところは通常、幹線道路が移ると、細かいその街中の道路というのは区に移管されたりとかそういったことは可能性としてはあると思っておりますので、その辺りは完成を見るまでの間に何かしらの協議というか、方向性は見えていかなければいけないなというふうに思っています。

委員 これは、すごく大きいプロジェクト、東京の中でも全国的にも相当重要なプロジェクトになると思うんですね。これをいわゆる区道で行くのか、

都道で行くのかというレベルも含めて、相当な事業費がかかってくると思います。その辺の大きなスケジュール感はどうなっていますか。それと今、地区計画がこのエリア全部になりますけど、今回のプロジェクトによって、沿道の都市景観は、もう一度再編をする必要があると思うんですね。その辺も含めて、大きな捉えどころ、まだ決まっていないとは思いますが、その辺をお聞かせ願いたいと思います。

都市計画課長 すみません、まさにこちらは、検討も含めてというところで、今回の路線に定められておりますので、区としては、駅前のクルドサックと書かれておりましたが、そういった計画はお示ししているところではございますが、都市計画的に地区計画をどうするかなど、その辺りはまだこれからまさに検討するための路線指定ということがございますので、今後、時期を見て考えていきたいと思っております。

委員 大きなスケジュール感をお願いします。

都市計画課長 スケジュール感は、今回については15年以内にその検討を始めるエリアというふうにしておりますので、環状5の1号線のスケジュールなどを見ながら考えていきます。

委員 20年先というイメージですか。

都市計画課長 15年先というイメージです。

委員 15年先から始まるということですか、整備が。

都市計画課長 15年以内に検討を始めるということです。

委員 検討を始める。つまり、整備が始まるというのはもっと先ということですか。

都市計画課長 そうです。

会長 ほかにいかがでしょうか。

今の上門委員のお話にあった道路を造ると沿道のまちづくりがというお話は、この新しく優先になる道路の問題以上に、先ほど課長からお話があった特定整備路線で、もう今、事業中になっている道路が5年以内ぐらいにどんどんできてくるんですね。特定整備路線は現道が全くないところに道路を入れていますので、それに合わせてしっかりと沿道のまちづくりをしないと、道路を使う土地利用になかなか転換していかないので、そこをむしろ区としてはまずやりながら、今回出た次期優先整備路線が15年以内の優先整備路線になると、それもいずれ出てくる。でも、その前に多

分やるべきは、特定整備路線ができたときに合わせて、その沿道をどうするのということをぜひご検討し、取り組んでいただきたいなど。

変な三角形に切られたような敷地がいっぱい出てきちゃうような場所もなきにしもあらずですし、若干高低差が出てくる道路もありますので。それらを含めたところは、都市マスにおいて10年の中で進めるべき重要なプロジェクトでもあるのかなと思いますので、ぜひ。

せっかくできた道路が通過交通だけの道路で、沿道でのにぎわい創出や土地利用の活用がなかなかできないということで終わってしまうと、これだけ道路を入れて都市づくりはできたかもしれないけど、結局まちづくりはしないままで終わってしまうのは、投資としては非常にコスパの悪い道造りをやった。だからそれは東京都が道路を造って、沿道は区がやるという役割分担なので、区のコスパが悪いということではないんだけど、これだけ区民にある意味では犠牲を払っていただきながら造った道路を区としてしっかりと有効活用するような沿道まちづくりは、ぜひ次の5年、10年の中でやっていっていただきたいなど。

そういう意味でちょっとさっきの報告事項にも戻りますが、特定整備路線の仕上げとして、沿道まちづくりをどうするかというのは、やはり1の防災機能のところでもいいですし、2のところでもいいのですが、やはりきちんと区としての位置づけはされておいたほうが、この10年間の都市マスとしては大事なのかなと。道路そのもののことは都市マスには出てこないんですけど、その沿道についてはぜひ都市マスで、区としてやらなきゃいけない話かなと改めて思いました。

リーディング路線のことも、そういう意味では先ほど池袋駅周辺地域のキャッチフレーズというか、方針という話もしたんですが、池袋駅前が大きく変わるんですよね。道路は出来上がっているから変わらないんだけど、道路の使い方が大きく変わるので、人の流れとか動きも変わりますから、それらも含めた点を必要があれば、今回の改定の中にきちんと位置づけておくことも改めて大事なのかなと。ちょうどそういう時期にこれが出てくるので、そんなふうにもちょっと思いました。

ほかにはいかがでしょうか。

委員

今のリーディング路線のところで、今の道路形態は基本的に現況のまま、道路構成を変えていくということだと思うんですけど、それは一応、

環5の1が通過路線になって、明治通りの役割を果たすわけです。ウォークアブルなまちづくりを考えた場合、絵は何か見た気がするんですけど、現時点で道路構成は、どれぐらいをイメージされているんですか。要するに、2車線にして、両サイドが歩行者中心の道路構成にしていくのかということです。これからなんでしょうけど、構想としてどれぐらいのレベル、それは回遊性の観点からグリーン大通りも含めて一体的なお考えだと思うので。そういう意味で池袋の山手線の中でこれだけのことができるのは、本当にすごいことなので、その辺の道路構成のイメージを分かる範囲でいいのでお聞かせいただければと思います。

都市計画課長 駅前については、もともと駅前広場というか、クルドサック化をして歩行者優先にしていくということで示されておりますが、このほかのところ、あくまでもイメージということで、新宿でも同じように環状5の1が出来上がって、今、半分トンネルの新しい人2階建てみたいな道路が出来上がっておりますけど、そこら辺も含めて中をどうするかというのを決めて、できれば今2車線で、通行止めにしたとか、トランジットモードに全部するというのは少し考えにくいので、1車線にして歩行者を広げるというのはある意味では理想かもしれないですけど、今、先に出来上がった新宿を見てみますと、出来上がってもあまり中の旧明治通りもそこまで車線数を減らすほどの車が減っているかということ、そこはなかなか難しいところもあると思いますので、いずれにしても、先ほどの回答と同じになってしまいましたけど、出来上がる前からもちろん調査などはしなければいけませんけど、ちょっと検討していきたいと思います。

会長 それでは、報告議案の2については以上とさせていただきます。

それでは、最後の報告案件であります「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについての説明をお願いいたします。

都市計画課担当職員 引き続き、報告3の「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについてご報告させていただきます。

資料右上、報告3、資料第1号になります。当該地区におきましては、拠点整備が成熟しつつある中で、「老朽建物の建替え促進」や「新たなにぎわい創出」を実現するため、これまでも検討を進めてきました。また何度も報告させていただきました「街並み再生方針」につきまして、令和7年

11月19日に東京都にて告示されました。今後、「街並み再生方針」に基づきまして、まちづくりルールを具体化にするため、現状の地区計画の変更手続を行います。

まず項番1、地区計画（原案）の主な変更内容につきまして、参考資料第1号から3号に、実際に都市計画変更に用いる図書A・C・D地区、それぞれを添付させていただいております。今回は、その概要についてご報告させていただきます。

街並み再生方針に即しまして、地区計画の目標に歩行者中心の回遊性の高いまちの形成ですとか、建て替えによらないリノベーション促進などを追記させていただいております。また、土地利用の方針につきましては、安全・安心な歩行者空間の確保ですとか、回遊性の向上などを追記させていただいております。そして、建築物等の整備の方針につきましては、斜線制限と容積率の緩和を追記させていただいております。

ページをおめくりください。

詳細につきましては、こちらのページでご説明させていただきます。街並み再生方針の具体化というところで、これまでもご説明させていただいておりますが、斜線制限の緩和とともに、建て替えの際、道路からの建物の壁面後退ですとか、高さの制限などが加わることをご説明させていただいておりましたが、それをルール化する上で、左下の図3をご覧ください。路線アからウ、グリーン大通りや明治通り、また通りの多いアニメイト通りですとか、サンシャイン通り、60通りなど主な道路につきましては、壁面後退60センチ、その他、路線エとしましては、黄色で示されている道路でございますが、30センチと現案でお示しさせていただいております。

また、高さ制限につきましては、隣の表1ではございますが、現状の指定容積率ですとか、道路の幅員に応じて、例えばグリーン大通りなどの高幅員の道路につきましては90メートルなど、幅員の狭い道路沿いでは60メートルが限度などを定めております。いずれも案でございます。

2ページ目をおめくりください。容積率の容積率の最高限度として、にぎわいの創出に資する空間ですとか、施設を整備することによりまして、敷地は500平米以上の敷地にはなりますが、50%から200%の容積率の緩和は可能となることとさせていただいております。それが可能とな

る路線につきましては、先ほどの図と同じでございますが、図5でございます。路線からの主な通りとして実施させていただいております。

また、性風俗営業に供する施設の建築ができなくなる規制につきましても、人通りの多いこの路線アからウとさせていただき、案として示させていただいております。

それでは最後の4ページ目でございます。

この地区計画の案の公表など今後のスケジュールでございますが、項番2の原案の公告、縦覧、意見募集につきまして、こちらは地区の関係権利者を対象としておりまして、1月19日に公告しまして、20日より意見募集を行います。

また、項番3、説明会ではございますが、こちらにも基本的には関係権利者へご案内させていただいております、説明会を今月の23日と24日いずれも区役所のほうで実施させていただいております。

最後に項番4、今後の予定でございます。先ほどご説明させていただきました地区計画（原案）につきましては、関係地権者様を対象に意見募集や説明会を実施させていただいた後に、次回の都市計画審議会にてその結果報告、また17条に入る旨を報告させていただきまして、地区計画の案として、4月頃、また再度、意見募集、説明会を開催させていただきまして、また地区計画の案を確定させていただければと考えております。

地区計画変更の決定につきましては、5月の都市計画審議会に付議した後に決定告示とさせていただきます、7月頃に実際に区民の皆様が建築する際に、このルールが適用する運びとなりますよう、建築条例の改定を予定しております。

報告3につきましては以上とさせていただきます。

会長

ありがとうございます。ようやく最終段階に入ったわけですが、池袋駅東口A・C・D地区の地区計画、新しい制限ということで、何かご質問、ご意見あれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

高橋委員

すみません、議会のほうでいつも発言して、都市計画審議会での件はあまり申し上げたことがないので、ちょっと発言させていただければと思います。

昨日の特別委員会の中でも意見は申し上げましたけれども、やはり現在の建築費の高騰の中で、これ、実際によくありがちなセットバックをした

分、容積率とか斜線制限とかの緩和が与えられるというものではあるんですけども、民間事業者の皆様は、建物が老朽化をして、実際に建て替えたいというふうに思っているんですけども、そこら辺のうまみを感じないというふうに厳しいご意見もいただいているところです。実際にその意見を上げてはいるんですけども、都市計画審議会の、たしか以前出てきた資料には、その意見を反映されていない資料を私は拝見して、皆さんご賛成なのかなというように感じたところもあったんですが、実際に建て替えを計画されている方に何うと、やはり1階というのはこの商業施設の密集地においては、非常にもう商売人にとって命に関わるもので、そこをセットバックすることというのは非常に今、厳しい。確かに駅前を見ていると、今、ほぼほぼ借りられるのがドラッグストアとか同じような街並みになっているというのも実際あって、上のほうは美容整形とか歯科が入っているんですけども、先ほど会長からお話ありましたけれども、池袋の駅の周辺、まちのこのにぎわいとはいうものの、どういうまちを目指して豊島区がまちづくりをしているのか分からないというふうに非常に厳しいご意見を地域の方からいただきます。やはり私もその方針はしっかり示すべきだというふうに思っておりますし、先ほども資料をお示しになりましたけれども、やはり東西デッキとか個別の事業が並ぶ、どうしても目標が10年となると、そういうふうになるのかなというふうに思っておりますけれども。

それともう一つ、昨日も申し上げましたけど、リノベーションも東京都は打ち出しているんですけども、実際にあまりにも老朽化して、リノベーションでは太刀打ちできないというようなビルも結構ございまして、そうすると、どうしても建て替えということになる。そうすると、セットバックしてとかいろいろあるんですが。

その中でもう一つ今問題になっているのは、土木部長もいらっしゃるからあれなんですけど、この自転車の付置義務です。みんなビルの上に駐輪場を上げて、使われない駐輪場が非常に多くなって、ひどいところになると、多分、ここに駐輪場があることすら利用者は分からないという。新宿は今すぐそれを昨年調査して、手を打たれて、過剰な付置義務に対してどうするかというのは検討を早めにされていますけれども、池袋駅周辺も、やはり同様であるというふうに思っておりますので、ここもしっかり豊島区で

調査をして、今後どうするのか、条例改正も含めて、本来は、私はこの地区計画を出すときに、この地域の方々の今後の建て替えに非常に大きな課題になるので、同じようにメニューとして出されたほうがよかったのではないかというふうに思っておりますが、早急に実態調査もしますというふうに土木部からもお返事をいただいているので、しっかり調査をして、また意見もしっかり地域の方々に聞いた方がいいかと思えます。

今、建て替えを考えていらっしゃる方は、あまりもしかするとピンときていないのかもしれませんが、割と大きな池袋の駅の周辺のところの商業施設は、歩道も結構確保されているところもあって、その60センチがどう変わるんだというようにおっしゃるような方もいらっしゃいますので、そこら辺、丁寧にしっかり説明をし、意見も聞いていただいて、本当に豊島区が池袋駅周辺をどうしようと考えているのか誘導策も含めて、しっかりとお示しをいただきたいということを、昨日も申し上げましたが、本日も申し上げておきます。

以上です。

都市計画課長 ご意見は承らせていただきました。今回、容積の緩和ですとか、あと斜線制限の緩和などをするにはどうしても周りとの整合を図るために、この都市計画決める際には、何かしらのお願いをすることになりまして、それが新宿ですとか渋谷ですとかも含めてお願いしているというところで、何とかぎりぎり建築計画などに支障がない範囲でということ、ほかでは1メートルですとか、あとたしか50メートルか何かの高さを越えたところについては2メートル以上セットバックするですとか、いろんなやり方がある中で、一番ちょっとミニマムというところで30センチと、あと今ご指摘がありましたけど、広い道路については60センチ、そのほうが容積も多かったりとか、あと高い建物を建てられるとかいろいろ条件がありましたので、その中で60センチをお願いするのが最低限のこととして東京都との協議の中でもそういうふうに定めさせていただきました。

にぎわいとか、どういう誘導策をとるということも含めて、その辺りはしっかりと検討はしていかなければいけないというふうに思っております。

また、説明会にも、オープンハウス形式で最近はやっておりますが、実際に建築プランなどを持ってきて、説明会で建築士さんを伴って来てくださってる方もいらっしゃいますので、そういった方々のご意見をしっかりと

と受けとめながら、案はもう締めさせていただきますけど、引き続きやり方や手法などその辺りは検討、改善を図れるようにはしていきたいと思えます。

土木担当部長 豊島区の土木担当部長でございます。

今委員からお話のあった付置義務駐輪場の件につきましては、昨日も副区長のほうから速やかに検討のほうを行うという旨の話がありましたけれども、現在、第三次の自転車の総合計画も3月から答申を頂いて、改定する運びになっておりまして、今、検討を行う旨の記載は入っております。また、その計画を待つということではなく、現時点からもう当然、その付置義務の有り様というものについては、担当部署の中で検討を行ってまいります。

会長 駐輪場の付置義務っていつ頃つくられたのですか、その条例って。大分前ですか。

土木担当部長 そうですね。すみません、今ちょっと手元にないのですが、随分古いのは確かですね。

会長 ですよ。分かりました。
ほかにはいかがでしょうか。

結局、今回はA・C・Dなんだけど、B地区のまちづくりのところとA・C・Dのつなぎ、連続性も実は含めて、説明はオープンハウス型でやるのであれば、B地区との関連性も説明したほうが、東口側がどうなるかなどというイメージを描くには大事かなど。今回はA・C・D地区を見直すんですけど、B地区についてはこういうことかというのを出していただいたほうが良いような気はします。

同じ道路を挟んで、A・C・D全部B地区と道路を挟んで向かい合っているんですよ、内側は。

都市計画課長 B地区については、今、資料でご説明させていただいているとおりに、駅前の地区でございまして、ここはここで再開発ですとか、道路の再編とかいろいろ考えておりますので、まずはその外側のA・C・D地区については老朽化した建物ですとか、個人の建て替えに即して、それに合わせる形で先行して、今回のこのような制度を提案させていただいているというところでございます。

土木担当部長 大変申し訳ありません、横から。先ほどの付置義務については、昭和

63年4月1日にもともと施行されていまして、平成26年に改正をされています。26年の時点でどこまで改正されたのか内容については分からないところがございますけれども、そもそもは昭和63年にできた制度でございます。

会長 63年というのは西暦で言うといつになるのですか。

土木担当部長 1988年ですか。

会長 1988年ですね。分かりました。30年ですか。

ほかによろしければ、今のご意見等も含めて、今後のまちづくりにということで、これも先ほどの都市マスの10年間を目指すまちづくりの中に、ちょうどこれが出来上がるというタイミングで始まるので、都市マスの中での池袋駅周辺地域のところの一つの新しいまちづくりのルールをつくりましたということになるわけですから、ぜひそれとちゃんと位置づけをして、まちづくりに区としても努力するということをぜひお願いしたいなと思います。

要するに、セットバックした人には容積をあげますと言っているわけで、逆に言うと、セットバックしないで今のままでいいよという建て替えをどんどん進められちゃうと、結局ここで狙ったまちづくりができないことになっちゃうわけですから、そこはかなり区のほうでのその後の取組というのが大事かなと。建て替えを検討されている方にはぜひこういうルールというよりも、セットバックしていただくことのメリットをちゃんとお伝えした形で進めていただければなと思います。

委員 ちょっと今のお話と少しずれるかもしれませんが、自転車の話について、1988年というのは、豊島区が放置自転車でワースト1でした。それほど放置自転車がすごく問題になっていたという時代なんですけど、そういう背景の下で、今、逆にどんな状況でしょうか。今、全国的に見て、23区も含めて、大分放置自転車対策が徹底してきているというのも含めて、行政側の駐輪場対策とあと民間の付置義務も含めて今どんな状況なんですか。

土木担当部長 土木担当部長です。

一番、我々が放置自転車で、それこそ巣鴨であるとか池袋がワーストに入っていたのは平成11年かなというふうに思っておりまして、その頃から比べると、今の台数というのは非常に減っているのは事実です。付置義

務の駐輪場をすぐに変更するのが難しい部分としましては、絶対的な台数は減っているんですけども、それは通勤とか通学に使う方々がもう駐輪場を利用するんだということが定着してきましたので、その部分はいいんですけども、逆に今、課題となっておりますのは、夕方ちょこっと集客施設、スーパーなどの前に15分程度だったら構わないだろうということで置かれるというのが今の違法駐輪の傾向であることと、あとは基本はその自転車の法律の中で、これは行政だけがやるのではなくて、違法駐輪の対策というのはそういった民間の集客施設なんかも一定の違法駐輪させないような対策が必要であるという義務がうたわれていることとの兼ね合いと考えています。また、先ほど高橋委員のほうからも新宿区の例が出ましたけれども、例えば、新宿区のように、靖国通りなど歩道上に駐輪施設を並べている区と、豊島区はグリーン大通りにもともと路上駐車施設が並んでいたと思うんですけども、それを撤去して、今、リビンググループなんかも開催していますけれども、少しそういったウォークアブルな施策を、歩道をそういったものに使おうとしている区との若干差があるのかなと。その辺りを整理整頓するのに時間がかかる部分はありますけれども、確かに高橋委員からもありましたけど、附置義務駐車場が高層階にあるような使われていない施設でそのまま倉庫のようになっているという現状は、やっぱりこれは課題として認識しておりますので、その部分については調査を行い、速やかに対応できればいいかなというふうに考えているところです。

委員 自転車なくなっているわけではないということですよ。かつてよりも減ってはいるんでしょうね。

土木担当部長 大幅に減っています。

会長 それでは、ほかにご質問等ないようでしたら、本日、報告事項は以上の3件ということでございます。いろいろ意見も質問をいただいたということで、今後の検討等に参考にして進めていただければというふうに思います。

それでは、本日の議事は以上でございます。最後、事務局より連絡事項等ありましたら、お願いいたします。

都市計画課長 次回の都市計画審議会について、ご案内をさせていただきます。今年度もう一度恐れ入りますが、開催させていただきます。3月26日の木曜

日 14時から予定をしております。別途、開催通知、ご案内させていただきます。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

それでは、次回、年度末3月26日の14時からということでございます。

それでは、第214回豊島区都市計画審議会を終わりたいと思います。熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。お疲れさまでした。

(閉会 午後6時09分)

会議の結果	<p>報告1 「豊島区都市づくりビジョン」改定の検討状況とパブリックコメント実施等について</p> <p>報告2 「東京における都市計画道路の整備方針（案）」の公表及びパブリックコメントの実施等について</p> <p>報告3 「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについて</p>
提出された資料等	<p>報告1に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・報告1 資料第1号 「豊島区都市づくりビジョン」改定の検討状況とパブリックコメント実施等について ・報告1 参考資料第1号 「豊島区都市づくりビジョン（改定素案）」概要版 <p>報告2に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・報告2 資料第1号 「東京における都市計画道路の整備方針（案）」の公表及びパブリックコメントの実施等について ・報告2 参考資料第1号 「東京における都市計画道路の整備方針（案）」概要版 ・報告2 参考資料第2号 次期事業化計画路線 <p>報告3に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・報告3 資料第1号 「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」の都市計画手続きについて ・報告3 参考資料第1号 池袋駅東口A地区地区計画 ・報告3 参考資料第2号 池袋駅東口C地区地区計画 ・報告3 参考資料第3号 池袋駅東口D地区地区計画
その他	