

会議録

附属機関又は会議体の名称	第212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7年8月5日 火曜日 午後5時00分～午後5時20分	
開催場所	豊島区役所 8階 議員協議会室	
議題	<u>議案1～3</u> <u>南池袋二丁目28番街区地区の都市計画手続きについて</u>	
公開の可否	会議	■公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 3人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	■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 長倉真寿美 定行まり子 中井検裕 高野良子 藤木宏昌 山崎耕司 高橋佳代子 辻薰 細川正博 磯一昭 竹下ひろみ ふるぼう知生 森とおる 千野富久
	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 それでは定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日はお忙しい中、また大変暑い中お集まりいただき、誠にありがとうございます。ただいまより第 212 回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、進行につきましては、会長を務めていただいております中林先生のほうにお願いいたします。先生、お願いいいたします。

会長 本当に暑い中、ありがとうございます。

それでは、ただいまより第 212 回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。議事日程に従いまして進行してまいりたいと思いますが、まず初めに、本日の委員の出欠状況について、事務局より報告をお願いいたします。

都市計画課長 出欠状況についてご報告いたします。前もって、上門委員、岡部委員、長谷川委員、寺田委員よりご欠席の連絡をいたしております。また、中井委員、池邊委員、山崎委員も、まだ今の段階ではお越しになっておりませんが、本日の審議会につきまして、豊島区都市計画審議会条例第 7 条第 1 項の規定による定足数は半数以上ということになっておりますので、開催に対する条件を満たしているということをご報告いたします。

会長 ありがとうございました。半数以上の出席ということで、定則を満たしているということでございますので、正式に都市計画審議会として開会したいと思います。

では、続いて、本日の議事日程について、事務局よりお願いいいたします。

都市計画課長 本日の議事でございます。「南池袋二丁目 28 番街区地区の都市計画手続について」の付議案件 1 件でございます。

付議案件につきましては、大変恐縮でございますが、付議文を会長の机上に、付議文の写しを各委員の皆様の机上に置かせていただいております。ご確認のほど、よろしくお願いいいたします。

会長 3 枚ですね。それでは、本日は付議案件 1 件ということでございます。次に、本日の審議会の傍聴希望について、お伺いしたいと思います。どういう状況でしょうか。

都市計画課長 傍聴についてでございます。審議会の公開につきましては、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ので、会長、入室のご判断を

よろしくお願ひいたします。

会長 本日、傍聴希望の方がおられるということでございます。本審議会は原則公開ですが、傍聴希望の入室をよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 傍聴希望者の入室を許可いたします。誘導してください。

(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 本日の資料の確認でございます。事前に委員の皆様へ送付させていただいたものになりますが、議案1から3の参考資料第1号の差し替えをお願いいたします。

また、前回、6月に開催させていただきました第211回の議事録の完成版につきましては、明後日までに区のホームページへ掲載をいたしますのでご確認いただければと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

資料の過不足等ございましたら、事務局にお伝えいただければ適宜対応させていただきます。

会長 よろしいでしょうか。

それでは、本日の付議案件でございます、南池袋二丁目28番街区地区的都市計画手続について、資料説明に入る前に、事務局より第17条の都市計画手続の際に使用した模型用意していただいております。まだご覧になられていなくて、ちょっとのぞいてみたいという方はおられますか。よろしいですか。

模型では、このように三次元で状況を確認でき、白いビルになっているところが、本日の当該の再開発のビル、左手側に南公園があるという状況かと思います。

それでは、本日の案件の資料説明を事務局にお願いしたいと思います。

都市再生担当課職員 都市再生担当課でございます。議案1の南池袋二丁目28番街区地区的都市計画手続について、ご説明させていただきます。

このたび、池袋駅東口D地区地区計画の変更、南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更について、都市計画案の縦覧及び意見書の募集を行いました。令和7年6月16日に公告を行い、30日まで縦覧、意見書の募集を行いました。

また、6月22日、23日に、区役所1階としまセンタースクエアでオ

オープンハウス形式にて説明会を行い、106名の方にご参加いただきました。説明会では、前回の都市計画審議会でいただいたご意見を踏まえ、模型を展示いたしました。

意見書については、2通（1団体・1名）よりいただいております。参考資料第1号に、意見書の要旨として記載させていただいております。市街地再開発事業に関する賛成意見1通、反対意見1通の、計2通となります。

賛成意見としましては、池袋のまちづくり上、有意義な再開発であり、本都市計画案に賛成しますということをいただきました。

区の見解といたしましては、上位計画を踏まえ、新たなにぎわいを創出し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成することで、誰もが集い、散策できる都市空間の維持向上を図るとしています。

反対意見といたしましては、以下の理由から、容積率を800%に收めるように設計し直してほしい。南池袋公園の北側に高層ビルが建築されると、圧迫感を覚え、区が謳う「人を中心の考え方」とは言えない。南池袋公園はまちづくりにおいて重要な公共財のため、広く区民の意見を聞くべき。収益用の不動産建て替え事業に多額の補助金が投入されることは、適切でないということをいただきました。

区の見解といたしましては、景観に関する上位計画にも合致しており、南池袋公園と連続した居心地のよい空間形成と、区域内外を含めて安全で快適な歩行者ネットワークを形成することで、誰もが集い、散策できるウォーカブルな都市空間の形成に寄与する。市街地再開発の事業実施については、国の制度要綱及び法令等に則り、補助金を含めて適切に手続を行っているとして、まとめて回答する形とさせていただいております。

続きまして、今後の予定をご説明いたします。準備組合の目標としまして、令和8年度に市街地再開発組合の設立認可、令和10年度着手、令和13年度竣工となります。

説明は以上となります。

会長 ありがとうございます。ただいまの説明に関連して、ご質問、あるいはご意見等があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

参考資料2、3、4というのは、今回の都市計画図書ということですね。

都市再生担当課職員　はい。

会長　　質問等は特によろしいでしょうか。

　　はい、どうぞ。

委員　　南池袋二丁目28番街区地区の都市計画手続きには、反対の立場です。

これまで、意見については議会においても述べてきました。その全てを繰り返すことはいたしませんが、議決ということですので意見を述べさせていただきます。

計画地に面した南池袋公園は、利用者が大変多く、区民にとって、都心の中の緑豊かな財産です。そこに、高さは最高限度約110メートル、間口は最大66メートルという計画で、今よりも高さが2.7倍から4.7倍ほども高くなり、容積も、巨大なビルが建てば、空という開放感が失われ、圧迫感を感じることになります。また、風害も考えられ、特に子供や高齢者にとって、風の強い日は大変歩きにくくなります。

それから景観、まちの調和の点から見ると、現状の建物はグリーン大通りの南側に面しているほかの建物と比較して、ほぼ同じ高さです。そこに2.7倍以上の突出した高さの建物が建つことで、景観、まちの調和が損なわれることになります。

これに加え、公平性の観点から見ても問題があります。池袋駅東口A、C、D地区では、老朽化したビルのオーナーが、建て替えようにも資金面等の問題を抱えてなかなか進まない状況がある中で、当該地区は、ビルの構成を見る限り、大手企業が地権者です。地権者全てが大企業ではないと思いますが、特定の企業に対し、建築条件等を緩和し、公費から補助金まで出すというやり方は、公平性の観点、税金の使い方についても問題があると考えます。

本計画は、こうした観点を踏まえた計画でなければなりません。国が決めたこと、都が決めたことだから問題ないということではなく、周辺住民はもちろんのこと、多くの区民、多くの公園利用者の声をしっかり聞き、その意見を最大限生かし、区が主体となって、公共の福祉、区民の利益にかなう豊島区のまちづくりの計画に見直すことを求めます。

よって、付議された案件について、いずれも反対いたします。

会長　　意見ということでよろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

特にないようでしたら、ただいま委員より意見が1件提出されましたけれども、この議案1から3については、議案1番が、議第98号「東京都市計画第一種市街地再開発事業（南池袋二丁目28番街区地区）の決定について」、次が、議第99号「東京都市計画高度利用地区（南池袋二丁目28番街区地区）の変更について」、3番目が、議第100号「東京都市計画地区計画（池袋駅東口D地区地区計画）の変更について」です。それぞれ1件ずつ採決を採らせていただくということでよろしいでしょうか。

（はい）

会長

それでは採決を伺います。

議第98号、東京都市計画第一種市街地再開発事業（南池袋二丁目28番街区地区）の決定について、賛成の委員の方は举手をお願いいたします。

（賛成多数）

会長

賛成多数と認めましたので、議第98号は可決いたしました。

次に、議第99号、東京都市計画高度利用地区（南池袋二丁目28番街区地区）の変更について、賛成の委員の方は举手をお願いいたします。

（賛成多数）

会長

賛成多数と認めましたので、議第99号について可決いたしました。

最後に、議第100号、東京都市計画地区計画（池袋駅東口D地区地区計画）の変更について、賛成の委員の方は举手をお願いいたします。

（賛成多数）

会長

賛成多数と認めましたので、議第100号は可決いたしました。

それでは、参考として、事務局より、報告の案文がございましたら各委員に配付していただければと思います。

（報告案文配付）

会長

今お配りいただきましたように、案文としては原案のとおり了承されました。これまでの都市計画審議会において、多くの委員から様々なアドバイス、ご意見等をいただきてきたかと思います。この決定によって、今後、事業を進めるわけですけれども、これからがある意味では、細部にわたって、どういう形でどういうビルで、どういう空間を実現するのかということに関わりますので、これまでの審議の過程で出てきた意見を十分斟酌していただき、事業の進捗を管理していただければと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

都市再生担当課長 都市再生担当課長です。審議のほど、ありがとうございました。

今いただきましたアドバイスのとおり、事業者の皆様にも本日の状況をお伝えし、豊島区の都市再生プロジェクトにふさわしい内容になるよう、区としても指導を徹底してまいりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

会長 これまでの審議会の議事録は全て、全文公開をしており、いつでも確認ができるという状況にあります。ぜひともよろしくお願ひします。

本日の議事は以上でございます。

最後になりますが、事務局より連絡事項等がありましたら、お願ひいたします。

都市計画課長 一つ報告がございます。これまで、何度かご報告をさせていただいております池袋駅東口A・C・D地区の街並み再生方針につきまして、このたび、東京都のほうへ申出をさせていただくことになりますので、最終の案を委員の皆様へ配付し、共有をさせていただきます。内容については、前回、6月に開催いたしました第211回都市計画審議会の中でご説明させていただいた内容になります。どうぞよろしくお願ひいたします。

また、次回の都市計画審議会でございますが、9月下旬頃の開催を予定しております。

後日、日程調整をさせていただきます。開催通知をお送りいたしますので、引き続きどうぞよろしくお願ひいたします。

事務局からは以上でございます。ありがとうございました。

会長 それでは、本日は以上でございますので終了になりますが、これまで時間を若干超過しながら何回か議論をさせていただきましたので、今日はちょっと短いですけれども、先ほど申したとおり、これまでの議論を踏まえて、よりよいまちづくりが実現していくようにしたいとお願いしておきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。ありがとうございました。

本日は以上です。

(閉会 午後5時20分)

会議の結果	<u>議案1～3 南池袋二丁目28番街区地区の都市計画手続きについて</u>
提出された資料等	<p><u>議案1～3に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・議案1～3 資料第1号 南池袋二丁目28番街区地区の都市計画手続きについて ・議案1～3 参考資料第1号 意見書の要旨（市街地再開発事業） ・議案1～3 参考資料第2号 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業都市計画案図書一式 ・議案1～3 参考資料第3号 高度利用地区（南池袋二丁目28番街区地区） 都市計画案図書一式 ・議案1～3 参考資料第4号 池袋駅東口D地区地区計画都市計画案図書一式
その他	