

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第213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12月24日 水曜日 午前10時00分～午前11時52分
開催場所		豊島区役所8階 議員協議会室
議 題		報告1 東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の状況について 報告2 大塚駅南口地区の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 2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 長倉真寿美 定行まり子 中井検裕 藤木宏昌 山崎耕司 上門周二 高橋佳代子 辻薫 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
	出席者	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 午前10時00分)

都市計画課長 まだおそろいでない委員さんもいらっしゃいますが、定刻でございますので始めさせていただきます。

本日は年末の大変お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。ただいまより、第213回豊島区都市計画審議会を開催させていただきます。

早速ではございますが、進行は会長を務められております中林先生にお願いいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

会長 おはようございます。

それでは、ただいまより第213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 まず初めに、委員の交代についてご報告をさせていただきます。人事異動に伴いまして、新たに委員に就任いただきます池袋警察署長、堂園博之様でございます。大変恐縮ではございますが、委嘱状を机上に置かせていただいておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

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項に基づきまして、前任者の残任期間とさせていただきますので、令和8年、来年の3月31日までとさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。

続きまして、委員の出欠についてでございます。本日、中川委員、高野委員、岡部委員、長谷川委員よりご欠席の連絡をいただいております。また、長倉委員につきましては、こちらに向かっているということでございますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

なお、本日の審議会でございますが、委員の半数以上のご出席をいただいております。豊島区都市計画審議会条例第7条第1項の規定に基づく定足数を満たしておりますことを併せてご報告いたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

会長 ありがとうございます。堂園委員、よろしくをお願いいたします。

それでは、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 本日の議事でございますが、「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の状況について」、2件目が「大塚駅南口地区のまちづくりについて」

の報告案件2件でございます。

会長 ありがとうございます。本日、報告案件2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、事務局にお伺いたします。
はい、どうぞ。

都市計画課長 本日は傍聴希望の方がいらっしゃいます。審議会の公開については、
豊島区都市計画審議会運営規則の第6条に基づいて原則公開となっておりますが、
入室いただいてよろしいでしょうか。

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が、原則公開と
いうことでございますので、傍聴者の方に入場いただくということでよろ
しいでしょうか。

(異議なし)

会長 ありがとうございます。それでは入室を許可いたします。

(傍聴者入室)

会長 本日、審議会は公開で行いますので、議事録につきましても委員の名前
は伏せますけれども、全文公開を原則にしたいと思います。

それでは、初めに事務局より本日の資料について確認をお願いいたしま
す。

都市計画課長 本日の資料についてでございます。事前に委員の皆様には送付をさせ
ていただいたものになります。議事日程のほかに、報告1が資料第1号と
参考資料第1号、報告2については資料第1号になります。

また、前回8月に開催いたしました第212回の議事録完成版につつま
しては、来年1月上旬に区のホームページへ掲載予定でございますので、
併せてご確認のほど、よろしくをお願いいたします。

以上でございます。

会長 それでは、本日、報告案件2件ということでございますので、早速です
が最初の報告案件であります、東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業
の状況について説明をお願いいたします。

はい、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。どうぞよろしくお願
いいたします。

私のほうから報告の一つ目、東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業
の状況についてご説明させていただきます。着座で失礼いたします。

まず、事業の内容をご説明する前に、こちらの地区のまちづくりの状況について説明させていただきます。資料が前後し大変恐縮ですが、参考資料第1号をお取り出してください。A3横の資料になります。

今回ご報告させていただく防災街区整備事業ですが、地図のちょうど真ん中付近にあるC街区と赤く着色している箇所になります。こちらは灰色で示しております都市計画道路補助81号線の沿道となっております。豊島区は、この補助81号線の沿道まちづくりを東京都と連携しながら進めてまいります。

また、こちらの地区全体としては東池袋四・五丁目地区ということになりまして、左上の経緯の一番最初に記載してあります住宅市街地総合整備事業という国の事業に基づいて、昭和58年より防災まちづくりを展開しているエリアになります。

まず、主な経緯をご説明いたします。左上の枠の中をご覧くださいと思えます。

今ご説明したとおり、豊島区では昭和58年から国の住宅市街地総合整備事業に基づいて事業を開始してまいります。赤い文字で不燃領域率とありますが、これはまちの燃えにくさを示す指標でして、不燃領域率が70%を超えますと市街地の消失率がほぼゼロになると言われております。平成9年時点の不燃領域率は26.1%でしたので、まちの防災性、安全性に大きな課題を抱えていた状況でございました。

そういった状況の中、平成11年1月に密集市街地整備法に基づき、この地区が防災再開発促進地区に指定されました。

その後、平成16年3月に東京都の防災都市づくり推進計画の中で重点整備地区に位置づけられてございます。そして、同じ年の11月に補助81号線沿道まちづくり協議会が設立しております。こちらの協議会は現在も活動中でございます。

平成17年11月には補助81号線が事業認可されております。補助81号線につきましては、既に用地買収が完了して工事が進んでいる状況でございます。令和11年度末に完成すると東京都より聞いてございます。

少し飛びまして、平成20年6月です。東池袋四・五丁目地区地区計画が都市計画決定されておりまして、防火規制地域の指定をしてございます。

そして、同じ年の10月に東池袋四・五丁目地区地区計画内の高さの最

高限度の認定及び許可要綱・運用指針を策定してございます。

平成23年度時点の不燃領域率は58.7%でございまして、平成9年に比べるとかなり改善している状況でございました。

その後、平成24年4月に補助81号線沿道まちづくりビジョンを策定してございます。

平成25年4月には不燃化特区制度の先行実施地区として、東京都から指定を受けております。現在も不燃化特区制度につきましては継続してございます。

平成27年3月には豊島区都市づくりビジョンを策定しておりまして、翌年3月に東京都の防災都市づくり推進計画が改定されております。不燃領域率につきましては、令和3年度時点で64.7%となっております。

最後は令和6年3月になりまして、東池袋駅周辺まちづくり方針を策定してございます。

補助81号線につきましては、左下に断面図が載ってございますが、計画幅員が25メートルで、都電荒川線の両側に車道と歩道を整備するものでございます。

平成17年頃から沿道権利者に対しまして、共同化に関する意向調査を行っておりまして、意向の高い地区からA、B、C、Dという形で名前をつけてございます。A街区とB街区は市街地再開発事業で既に共同化、共同住宅が完成してございます。E街区とG街区につきましては、法定事業ではなく任意の共同化事業として過年度に共同住宅が竣工してございます。その中で本日ご報告しますのは、赤く着色してございますC街区でございます。

それでは、C街区の状況についてご説明しますので、資料第1号をご覧ください。いただければと思います。

東池袋四丁目35番地区におきましては、防災街区整備事業が検討されております。令和7年8月に東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合が設立され、整備の具体化に向けて検討が進められているところでございます。同準備組合は、令和8年8月の都市計画決定を目指してございます。

項番1、地区の概要でございます。当地区の場所につきましては先ほどもご説明しましたが、位置図の赤く着色されているところでございます。

下の2枚の写真は現在の地区の状況になりまして、行き止まりの通路があることや、建築基準法上の道路に面していない、いわゆる未接道宅地が何件かございます。

用途地域につきましては近隣商業地域、地区面積は約0.16ヘクタール、本区法定建蔽率は80%、指定容積率は300%でございます。こちらの地区につきましては、地区計画の中で容積率の最高限度が定められておりまして、こちらの計画においては緩和認定基準を満たすことから400%で計画される予定でございます。

敷地面積につきましては、約1,400平方メートルとなっております。

次のページにお移りください。

項番2、経緯でございます。まず、こちらの表ですが、列の左に年度、その右に地域とございます。こちらは、まちづくり勉強会や説明会などの開催状況等を記載してございます。一番右の列が豊島区としてございまして、こちらは本事業に関わる豊島区の主な上位計画等を記載しております。共通の枠の中には、東京都の主な計画を記載してございます。

まず、平成20年6月に、「東池袋四・五丁目地区地区計画」を都市計画決定してございます。こちらの地区は補助81号線沿道地区になりまして、土地利用の方針において、補助幹線道路の沿道地区にふさわしい商業・業務と住宅機能が調和した中高層の複合市街地及び延焼遮断帯の形成、敷地の共同化による防災性の向上を図ることとしてございます。

次に、平成24年1月です。東池袋四丁目35番街区全権利者を対象に、「まちづくり勉強会」を東京都都市づくり公社主催で開催してございます。平成25年2月まで4回開催してございます。

平成27年3月でございますが、豊島区都市づくりビジョンを策定しております。その中で、主な都市整備のプロジェクトの推進方針として、補助81号線沿道は、建築物の建替えや共同化、不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するとともに、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消に取り組み、安全で快適な住環境を形成するとしております。

平成28年3月には、東京都が「防災都市づくり推進計画」を改定しており、東池袋四・五丁目地区の整備方針において、防災街区整備事業等の活用を検討するとともに、不燃化特区の支援策を活用し、街区の再編整備

や共同化等を促進することで、地区の防災性や住環境の向上を図ることとしてございます。

平成30年4月には、東京都都市づくり公社による住民説明会が開催されております。その中でしっかり周辺住民の意見を聞くような声が強かったため、平成30年6月より東京都都市づくり公社主催による「周辺住民との意見交換会」を開催しております。今年の9月にも開催しており、計8回開催してございます。

令和6年3月より防災街区整備事業の検討を開始しており、同じ時期に区が「東池袋駅周辺まちづくり方針」を策定してございます。こちらのエリアは補助81沿道ゾーンとしており、共同化の促進や沿道まちづくりの顔となるにぎわいの創出をうたってございます。

令和7年2月から「事業参加者検討会」という形で、事業に参加されている権利者と事業の検討がされており、令和7年7月まで3回開催されております。こちらの会で正式に防災街区整備事業の実施が了承されましたので、令和7年8月に「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合」が設立されております。

次のページにお進みください。

項番3、東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業準備組合の概要でございます。権利者数につきましては土地の所有者、建物の所有者として10名、準備組合の加入数につきましては、今年の12月1日現在で8名となっておりまして、加入率は80%でございます。準備組合は、事務局として、公益財団法人東京都都市づくり公社が入っております。

その下、①整備の方針でございます。こちらの事業では大きく三つの方針を掲げてございます。

1点目が地域の防災性向上です。補助81号線における延焼遮断帯としての機能を形成すること、そして補助81号線とイケ・サンパークを結ぶ避難路となる歩行者通路を整備することです。

下の計画概要の図面をご覧ください。図の下側が補助81号線になります。こちらに面した形で、板状の建物を多く建てることで延焼遮断帯機能をつくっていくものでございます。そして、右の赤く点線で歩行者通路とありますが、こちらに平時から誰でも通れる貫通通路を設けるということで、災害時も防災公園であるイケ・サンパークに逃げ込むことが可能にな

るというものでございます。

整備の方針の2点目が、建替えができない宅地の解消でございます。

先ほど地区の状況でもご説明したとおり、こちらの地区内には幾つかの未接道宅地がございます。そのような建物や狭小住宅につきましては、本事業の共同化によって解消していくというものでございます。

3点目は、コミュニティ形成に向けた取組でございます。こちらの共同化事業は、防災性向上を図ることが第一の目的ですが、コミュニティ形成という視点も大変重要です。そのため、補助81号線沿道の1階部分に店舗を設置しまして、地域住民の交流の場として活用することや、多様な世帯が助け合いながら暮らすコレクティブハウスを導入して、新旧住民との交流を促進していくことを掲げてございます。

コレクティブハウスというのはあまり聞き慣れない言葉かもしれませんが、注釈で記載してあるとおり、独立した住戸と居住者が共同で運営する共用空間（リビング・ダイニング・キッチン等）を持つ賃貸住宅のことを指します。

②番は先ほどもご説明しましたが、現計画の平面イメージになります。南東側が補助81号線で、北西側がイケ・サンパーク側になります。先ほどご説明した歩行者通路のほか、ポケットパークや歩道状空地の整備といった空間を設けまして、防災機能を確保するものでございます。また、建物につきましては南棟と北棟となっておりますが、建物としては一体として計画されております。

項番4、想定スケジュールでございます。先月、区議会の都市整備委員会で報告をしまして、本日、都市計画審議会でご報告させていただいております。今後ですが、事業者から都市計画提案を受けまして、令和8年8月の都市計画決定を目指しております。その後、令和9年3月、組合設立認可・事業計画認可、令和10年6月、権利変換計画認可を予定してございます。

説明は以上でございます。どうぞよろしく申し上げます。

会長 説明は以上ということでございます。ご質問、ご意見等があればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。定行委員、どうぞ。

委員 ありがとうございます。着実に不燃領域率が高まっているということ

お聞きして感心しているところですが、今回の計画の中で非常に関心を持ちましたのは、コレクティブハウスのところですが。ちょっと私も、それについて研究してきたこともありますので、なかなか日本ではそれが定着しない中、豊島区はスガモフラットなどがあると思いますが、今回、このコレクティブハウスをつくってみようというのは、単に共用スペースがあるというだけじゃなくて生活の共同ということですので、何回もやはり住民の意見交換会がある中で、ここの住民の地権者の方たちからの思いでつくろうということになっているのか、どこかコンサルなどが、これがいいですよとなっているのか、それによっても変わるかなと思ったんですが。ここについての計画のプロセスなり、また今後の可能性というのをもうちょっと詳しく知りたいと思いました。

地域まちづくり課長 コレクティブハウスでございますが、こちらの地区の課題が新旧住民の交流という、そういったコミュニティ形成が非常に不足しているという課題がずっとございます。そういったところを何らかこの共同化の事業の中で解決できないかというところで、事業者と協議してきた中で、事業者からの提案で、このコレクティブハウスというのを導入するのはどうかと、やはりそういったコミュニティ形成に資するよう住宅が、権利者の提案というよりは事業者からのご提案があり、こういった形になってございます。

委員 ありがとうございます。実際に地権者の方がどのぐらい理解しているかというのが結構重要かなと思ったので、ちょっとお伺いしました。

地域まちづくり課長 事業者から報告を受けているのは、周辺住民の皆さんとの意見交換でも、このコレクティブハウスを導入していくということについては、かなり好感触というところではございましたので、そういった周知はしっかりやっているかなと思っております。もちろん、この事業に参加される権利者の方にも対しても、そういう賃貸住宅を設けていくというのは説明をしているというふうに聞いてございます。

会長 よろしいでしょうか。

ちなみに、新旧という旧はこの権利者、今は10人いて、準備組合には8人ということなので、8から10人という旧居住者、ここにおられて住み続けた権利者に対して、新という賃貸住宅ということですが、おおよそでいうと20とか30戸とか、そんな感じになるのでしょうか。

地域まちづくり課長 この共同住宅は今まさに設計中でして、ちょっと詳細はまだ申し上げられないのですが、おそらく、全体で60、70戸ぐらいのマンションにはなるかなと思います。そのうちコレクティブハウスの数については約10戸を想定しているということを聞いてございます。

会長 新旧の10戸ぐらいということは、新はなくて旧なんですか。新旧の交流という書き方をされているので、新しく賃貸に入る方もこの共同空間を使って何かされるのかなと。賃貸なんですね、全部。

地域まちづくり課長 おっしゃるとおり、コレクティブハウスは賃貸住宅ですので、今、ここの土地に住んでいらっしゃる方は入らず、権利を持たれますので、基本的に権利床に住まわれるということになります。なので、コレクティブハウスの方々は新住民という扱いになるかなと思います。

会長 そうすると、コレクティブの共同空間を運営する主体は新住民の賃貸居住者であって、区分所有的に自分の面積を持たれる旧住民の方は、むしろコレクティブに考えるとゲストの立場ですと、そういう理解ですか。

地域まちづくり課長 はい。そういう理解でいいかと思います。

ここのポイントとなるのが、コレクティブハウスは南棟側に入る予定なんですが、南棟の1階に店舗スペースというふうな形で計画しており、店舗といってもコンビニとかが入るわけではなく、新旧住民が交流できるようなスペースを設けていこうということで事業者から聞いておりますので、そういったところで交流が図れるのかなというふうに考えてございます。

会長 賃貸部分の住戸は主に北棟に入る。

地域まちづくり課長 南棟です。

会長 南棟、賃貸が。

地域まちづくり課長 賃貸が南棟です。

会長 南棟。北棟は入り乱れるということですか。

地域まちづくり課長 北棟は基本的に、権利床の方と保留床として分譲マンションという形です。

会長 分かりました。新の部分に新しく新規に分譲する部分と、賃貸で行う部分があると。その賃貸というのは、そうすると都市づくり公社が経営主体になる賃貸という理解でいいんですか。

地域まちづくり課長 はい、そうですね。コレクティブハウスと1階の店舗スペースにつきましては、都市づくり公社のほうで床を持つということになります。

会長 分かりました。ということのようです。

委員 すみません。今のお話を聞いて思ったんですが、資料を読むと多様な世帯が助け合いながら暮らすコレクティブハウスを導入する。その前にも店舗のことが書いてありますが、これを読んでしまうとコレクティブハウスが新旧の交流というふうに、やはり皆さん、これはすごいなと思ったところなんですが、ここが違うというのはきちんと書いていただかないと、皆さん誤解してしまうかなと思いました。

会長 今後、賃貸を募集するときに、賃貸は実はコレクティブという新しい共同空間をみんなで持って、賃貸だから隣は誰ぞという話ではない。そういう賃貸にしますということで、募集をされるのだと思うんですよね。だから、共同空間部分の家賃も少し上乘せされているという形に恐らくなっていくので、住戸だけよりはちょっと高めになるのかもしれないけど、プラスアルファ部分で、どんな使われ方をするかということを含めたパンフレットを今後作っていくのかとだと思っただけなんですけど、そういうようなところで本地区には属性でいうと三者いますと、旧来の区分、自分の面積を所有している方と、新規に分譲で入られた方と、新規に賃貸でコレクティブとして入られた方、コレクティブの範疇以外の賃貸はないという理解でいいんですね。

その三者が同じ建物なので、今後の管理形態も含めてだけど、いかに融和していくかということもすごく大事なので、コレクティブの発想としては、そういう全体として、何かうまくコミュニティをつくって住み続けていけるような、そういう集合住宅のマネジメントをしっかりとやるような形を取っていただきたいなということかなと思います。

地域まちづくり課長 ちょっと会長、補足をすみません。

ちょっと新旧住民の件なんですけど、ここで捉えている、今、事業が計画されているここの中の新旧住民もそうなんですけど、実はもう少し広く視野を広げてというか、ここは形が非常にいびつだという印象を持たれているかもしれません。この事業に入らない周辺の方も旧住民という形で、そういった地域の全体のコミュニティを形成するのに寄与するというようなイメージで、新旧住民の交流というのをここでうたわせていただいているというところもございます。

会長 であれば、なおさら大変な、運営マネジメントがすごく大変だなという

ふうに思いますので。ちょっとしゃべり過ぎましたが、ほかの委員の方、どうぞ。

すみません。池邊委員。

委員 すみません。屋上緑化が2か所に計画されているんですけども、ここで意見を言っておきたいと思います。

というのは、ポケットパークが両方とも、歩道状空地のところの三角だけで、取りあえずポケットパークつくったというぐらいで、あまり景観的にも、あるいは居住者に対しても、ホスピタリティのあるような空間にできるかどうか、南棟のほうは、ちょっとは広いのでできるのかもしれませんが、北棟のほうはほとんどそれが見込めない、下手すると何か駐輪場になりかねないという感じになってしまうと思うのです。

あと、屋上緑化なのですけども、今、皆さんご存じか分かりませんが、結構、都心部の有料老人ホームなんかでは、屋上緑化が物すごく住民の方々の憩いの場になっていて。それはなぜかという、そこで一緒に花を植えたり、あるいは簡単な食べられるものですね。エディブルガーデンというのは、全世界的にもはやっていますけれども。そういうものをつくることによって、まさにコレクティブハウスの方々が、ハーブだとか、トマトだとか、簡単に作れるものというのはいっぱいあるのですけれども。

なので、この屋上緑化というのが、単に今までのようなフラットな、取りあえず緑化しておこうみたいな感じではなくて、コレクティブハウスとしてつくるのであれば、その居住者たちの交流に寄与する。そこで一緒に花を植えたり、一緒に花を見たりすることで、とても交流が深まりますし、また、そのハーブを使って食事を一緒に作るとか、そういうこともできると思いますので。

これは希望として、ぜひ、ちょっとお伝えしていただきたいと思います。

よろしく願いいたします。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 大変参考になるご意見をありがとうございます。これから詳細の設計等、運営も含めて入っていきますので、事業者にしっかり共有して、そういったところを検討するように伝えたいと思います。ありがとうございます。

会長 どうぞ、高橋委員。

委員

先ほどの議論を伺っていると、ますますこの文章はおかしくないかなという思いが非常に強くいたします。ですから、旧住民と新住民が交流する場所というのは、この南棟に設置される店舗というようなおっしゃり方をされていて、そことコレクティブハウスの導入は、全くこれまた別の話なのだろうなというような思いがします。

というのは、先ほども定行先生がご質問なされた、旧住民はこちらに入りますかということで、実際には新しい住民だけのコレクティブハウスになるということで。これは多分、この中でコミュニティがなされて。もちろん、この1階の店舗も下がっていけば、旧住民との交流もされていくのですけども。

私、荒川のかんかん森コレクティブハウスが2000年当初にできたときに視察に伺いまして、豊島区の特徴として非常に独居高齢者が多いという中で、見守りも確かに課題の一つであって、そこに若い方も伺ったときは居住されていて、それこそ、確かに多様な年代の方が和気あいあいと暮らしていらっしゃるという状況も見せていただきましたけども。そういう意味では、その地域の特性というか、そういうものを一つは解決するような策ではあるのかなという思いもして、私も議会で、このコレクティブハウスも提案したこともありましたけど、なかなか豊島区の導入というのもこれまではうまくいかなかったというのもあって、非常に、こういう住まい方というのも一つあるかなという思いもいたしますけども。

ちょっと説明のときに、この文章だと非常に何か勘違いされるかなという思いもいたしますので、ちょっとお考えになったほうがいいかなという思いもいたします。

あと、もう一つ質問なのですが、これまで周辺住民との意見交換会を8回されてきたというようなことで。これはこの建物の周辺の住民の方々というようなことだと思いますけども。具体的には、どのようなお声が上がってきたのか。また7年8月のこの準備組合の設立以降も、8回目の意見交換会が行われているというふうに思いますが、そこら辺で出ているお声についても、もしお聞かせいただければと思います。

会長

はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 平成30年の、資料の経緯にも書いてあります、住民説明会を行った際に、かなりこの共同化事業に対する反対の意見が周辺の方から多

かったというふうに聞いています。主な意見としては、やはり高さが高過ぎると。共同化すること自体には、賛成だけど高さを。この当時は14階建ての高さで計画をしていたのですが、14階は高過ぎるというようなご意見が主なご意見でございました。

あとは、具体的に工事中はどうなるのかと、騒音などの心配をなされたりですとか、そういったところは細かい意見、たくさんあったと聞いておりますけど、主な意見としては高さが高いというところでございます。

会長 よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。はい、どうぞ。竹下委員。

委員 ご説明ありがとうございました。ここのC街区の特徴として、高低差が北と南とでは大分あると思うのですが、その場合、盤下げ工事とかが必要になってくると思います。ぜひ、81の今、沿道のまちづくりの中でも補助81号線の進捗と大きく関わってくると思いますので、東京都と連携をしながら、工事をお互いに進んでいくように協力し合うというのが大事だと思いますが、その辺の連携についてはどのようになっているのかお聞かせいただければと思います。

地域まちづくり課長 委員のご指摘のとおり、ここのC街区については、かなり高低差がございます。イケ・サンパーク側が高く、補助81号線側がかなり低いという状況で、高低差につきましては約2メートルから3メートルの高低差がございます。今回の計画は、その高低差をうまく使いながら建築がなされると聞いておりますので。補助81号線、既に計画道路は計画高さで整備ができてきておりますので、そういったところと連携するというのはもちろん、これは東京都の第二市街地整備局というところで担当していますので、そういった東京都側の担当部署と事業の進捗については共有して連携していきたいと思っております。

委員 よろしくお願ひいたします。

会長 ほか、どうぞ。

委員 この事業ですが、たしか、この都市計画審議会にも以前、議事として出たと思います。そのとき、どのような説明をして、どのような議論をして、結果はどうなったのかというのを教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

地域まちづくり課長 委員のご指摘のとおり、平成30年5月に、この都市計画審議

会のほうに、まず1回目のご報告をしているという状況です。計3回ご報告しており、1回目は先ほど申し上げたとおり、14階建ての高さの建物を建設していくというところだったのですが、かなり審議会の中でも住民との合意形成は大丈夫なのかと言ったようなご意見が多かったというところでございます。その後、説明会を開催して、周辺住民からかなり大きな反発があったというところで。2回目の都市計画審議会を同じ年の12月に開催しているのですが、その際には一回事業は見直しますというご報告をしています。3回目が少し間を開けて、令和2年11月に都市計画審議会のほうでご報告し、ここでは階層を14階から12階に下げますという形で、見直しの提案をしまして、審議していただいたという経緯でございます。

委員 今、高さに対して反対の声があるということで、12階に下がったという、そういう説明ですが。その後、この賃貸も導入する、コレクティブハウスも導入する、これはその周辺住民の意見も踏まえながら、このように変わってきたと考えていいのでしょうか。

地域まちづくり課長 当時、大きな課題が二つありまして、一つが、敷地形状がかなりいびつで、通常の法定事業、市街地再開発事業もそうですけど、街区単位でやるのが普通だということ、何でこんな形なのかということで、もうちょっと整形化ができないというのが一つの課題。

もう一つが、かなり周辺の住民の方の反発が強かったので、やっぱりその合意形成をしっかりとやらないと、これ事業は進められないよねという話がありました。

この間、ずっと住民の方々と対話していく中で、何とか地域とのいさかいをなくすような提案という形で、今回、1階の交流スペースを設けたりですとか、コレクティブハウスという形でコミュニティ形成に資するような、そういう住宅をつくっていくという形になったというものでございます。

委員 そこで、一番気になるのは、その周辺住民の方との合意形成は取れているのかなのかなのですね。そこはどうなのでしょう。

地域まちづくり課長 事業者のほうで足しげく、本当に住民の方に対しては丁寧に説明を続けているという状況でございます。ただ、一方で、本当に高さに対してはもう譲れないとか、かなり非常に厳しい意見は続いている状況でござ

ざいまして、合意形成が得られているかというところ、そこは難しいところもあるという状況ではございます。

委員　やはり、そこが大事なところで、丁寧に周辺住民の方々と合意が得られるような、そういう努力を豊島区でもしていただきたいと思います。

それから、高さということで、階高を下げたということがありますが。この資料の1ページの一番下段に用途地域と、それから建築条件が書かれています。冒頭、昭和の時代から、この沿道まちづくりについては変遷しているというお話でしたが。この用途地域や建築条件については、何か途中で変化があったりしているのでしょうか。

地域まちづくり課長　地区計画を策定して以来、特に、特段何か緩和するとか、そういったところは特にございません。

委員　それで、先ほどの緩和認定後で指定容積率は400%ということでした。この建蔽率80%と容積率400%に収まる、そういう計画で今進んでいるということは理解してよろしいでしょうか。

地域まちづくり課長　はい、おっしゃるとおりです。

委員　分かりました。

会長　ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員　ありがとうございます。この整備事業の基本的なところかもしれませんが、権利者、地権者に対してなんですが、これ都市づくり公社が主体で行うということですが、移転補償の調査を行い、地権者については再開発的に保留床といいますか、分譲住宅ということでもありますので、地権者の方たちはそちらに戻る。要するに権利変換の形において戻る、長期集団移転を伴っての移転を前提としているのか。先ほど、分譲の建物を建てるということでしたので、こちら、その事業者が一応、用地買収をした上での事業になるのか、その辺が非常に気になります。

準備組合においては権利者10名。8人入るとのことですので、一応、その現場に残るという前提、それにおいてコレクティブハウス、どのような今現在、生活基盤なのか分かりませんが、それを再現、要するに機能回復をするような意味合いでのコレクティブハウスという検討をされたのか、その辺りが少し気になります。よろしく願いいたします。

会長　はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 資料の3ページにある権利者の状況でございますけど、10名のうち、今、準備組合が8名というところで。基本的な権利者につきましては、権利変換という形で、こちらの分譲住宅、マンションに入るといふうに聞いてございます。8名は恐らくそうなりますし、この2名準備組合に入っていらっしゃりませんが、その内1名の方も多分恐らく分譲住宅に入るだろうと。もう一方は移転する可能性があるというふうには聞いてございますけど、基本的には権利変換で対応するというふうに聞いてございます。

委員 はい、ありがとうございました。

会長 よろしいですか。

はい、どうぞ。

委員 今回の区域に関係もするのですが、補助81号線の断面構成がA3資料の一番下に入っています。真ん中に都電が通っていて、両サイドに歩道があります。お聞きしたいのは、都電のところが緑で下が塗ってあって、両サイドに並木が植わっているのですが、これは、景観軸として非常に重要だと思います。そういうことも含めて、どんな並木を植えるのかとか、そういう緑に対して、どういうふうにお考えでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 補助81号線ですが、東京都が事業をやっているものですから詳細な情報はちょっとまだ分からない部分はありますが、知っている限りでお答えさせていただきます。今、都電荒川線の線路が通常は砂利で敷き詰められた線路だったのですが、それをコンクリートの二次製品に置き換えて、線路と線路の間に緑化をすると聞いています。具体的に芝生、高麗芝を敷きまして、ずっと緑の軸をつくっていくというようなイメージでいると聞いております。

また、歩道の並木については、まだこれからだというふうに聞いております。いずれにしろ、緑化することによって緑の軸ができるのかなというところで、ご指摘のとおりかなと思っています。

会長 断面でいうと都電さくら線、これは車の侵入をさせないという道路というのか、鉄道敷には車は入れさせないということによろしいんですか。

地域まちづくり課長 基本的にはそうなんですけど、取扱いとしては併用軌道という形になりますので、車も実際は法律上通れることになるのかなと思います

が、一応、柵で仕切るなど、物理的に安全対策はすると聞いております。

会長 いずれにしても、さくら線の右と左で一方通行になるということですよ
ね。

委員 よろしいですか、追加で。

会長 はい、どうぞ。すみません。

委員 今のお話で、都のほうで整備するということですが、これは都道にな
るんですか。

地域まちづくり課長 都道になります。

委員 ということは、都で整備をして、管理も都ということですか。分かりま
した。

会長 ほか、よろしいでしょうか。

委員 住民の方に、どういう並木を植えようとか、まちづくりの全体の合意形
成の中で、これは結構いい機会だと思うので、その辺もぜひやっていただ
くと、全体の街並みとしての地域づくりに非常に重要かと思っております、
よろしくをお願いします。

地域まちづくり課長 ご意見、ありがとうございます。補助81号線、先ほど経緯で
もありましたけど、ここはまちづくり協議会というのが、この81号線沿
道のエリアにございます。その協議会の中で、そういった緑化というのを
今後考えていくというふうに聞いておりますし、しっかり東京都に意見を
伝えて、実現していくというような形でやっていきたいと思っております。

会長 はい、よろしいでしょうか。

あと、私のほうから1点だけ。こちらの資料第1号のこの図面、これは
イメージ図なのであれなんです。赤い三角形が2か所あって、これは出
入口で南棟の出入口と北棟の出入口が上下分かれていますというふうに捉
えるのか。どちらがメインというとおかしいのだけでも、出入口2か所あ
って、どちらにも建物の中では通り抜けられて、出られるのですという、
居住者にとってはね。そういうイメージで設計されるのかというのが1点
と。

もし、それぞれの出口が別々ということは、集合住宅の場合、大体エン
トランスが一番人と出会う場所なのですけれども、それが北棟と南棟で全
然擦れ違うような、一つの建物だけど、メインの出口は別ですという話に

なると、まさに新旧交流というのか、建物内の人の交流というのは非常に難しくなるので、だからコレクティブなのかなというふうにも思ったりしたのですが。

その延長でいうと、先ほど屋上緑化について池邊委員のお話でいうと、コレクティブ屋上ガーデンみたいにして、みんなで使えるようなガーデンにしましょうと。であれば、屋上ガーデンを二つに分けるのではなくて、この絵だと、真ん中にパネルが入ってしまい、独立した二つのガーデンになってしまうので、これを一体化して、まさに屋上でも交流ができますという、そういうイメージに書き換えておいていただかないと。大体イメージといいながら、そのとおりに設計してしまったりすることが多いので、イメージの段階でそのコレクティブというのが、交流する集合住宅というイメージをぜひ作っておいて、これからの資料にしていただけるといいのではないかなと思いました。

出入口の件だけ、回答お願いします。

地域まちづくり課長 エントランスは二つ設けますけど、メインの出入口は補助81号線側になると聞いております。コレクティブハウスもそうですし、分譲の方々も81号線がメインのエントランスと。図で南棟と北棟と分かれていますけど、この間にちょうどL字というか、真ん中のところにエレベーターができるので、そこが共通のエレベーターになるような設計になるかと思います。そういったところで屋上の件も含めて、しっかり設計には反映させていきたいと思います。その二つに屋上緑化を分けるのではなくて、コミュニティスペースとして一つに集約するというのは非常にいいかなと思います。これは事業者にしっかり伝えたいと思います。

会長 屋上の出口と81号の出口、多分81号の出口が1階だと、グラウンドフロアは1階だとすると、イケ・サンパークのほうの出入口は3階ぐらいの出入口になるぐらいの高低差がありますよね。そういう意味では非常に出入口が二つというのが、うまく連結できるような空間を、同線設計をしておいていただくことが大事かなというふうに改めて思いました。

報告事項ということですので、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

次の報告事項は、大塚駅南口地区のまちづくりについてです。じゃあ、

説明をお願いいたします。

都市再生担当課職員 都市再生担当課です。よろしくお願いいたします。

報告2の大塚駅南口のまちづくりについてご説明させていただきます。

項番1です。これまでの経緯となります。大塚駅南口の地域で進められてきましたまちづくりと、豊島区、東京都の取組について記載してございます。

地域では、令和元年6月より、地権者主催によるまちづくり勉強会が開催され、まちづくりの仕組みや進め方を共有し、12月にまちづくり協議会を設立いたしました。令和2年8月には協議会主催による第1回説明会が開催されました。令和3年3月には、東京都が「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を改定いたしました。大塚地域では商業・業務・文化・交流、生活支援施設など、多様な都市機能を集積するとともに活力とにぎわいの拠点を形成するとされました。

また、「都市再開発の方針」も改定されまして、大塚駅周辺地区という形で再開発促進地区に指定されました。

あわせて、区では、豊島区都市づくりビジョンを改定いたしました。大塚地域の地域別まちづくり方針といたしまして、大塚駅周辺では、商業・業務・文化・交流、生活支援施設など、多様な都市機能を集積するとともに、交流（活力とにぎわいの）拠点を形成するといたしました。

そして、戦災復興による土地区画整理事業が実施された地区では、都市機能の更新を促進するために街区再編などを検討していくといたしました。

地域では、令和3年4月より協議会主催による総会や説明会が開催され、令和4年1月には「開発整備の基本方針案」の確認が行われました。

そして、令和4年4月に協議会を解散いたしまして、大塚駅南口地区再開発準備組合が設立されました。

令和4年5月より、準備組合にて「基本計画案」の検討が行われました。

令和6年3月には、豊島区が「東池袋駅周辺まちづくり方針」を策定いたしまして、大塚駅方面への動線である路線と接続し、大塚エリアとも連携するように歩行者空間を拡大し、保護者ネットワークを形成するといたしました。

地域では、令和7年6月に準備組合主催による総会が開催され、「基本計画案」の確認が行われました。

ページをおめくりください。

項番 2、大塚駅南口地区再開発準備組合の概要と①地区の概要となります。

位置図をご覧ください。大塚駅南口の地域でまちづくりを進めてまいります。権利者数 56 名で加入者数 52 名、加入率 92%となっております。事務局は東京建物株式会社となります。

施行区域につきましては、約 0.5 ヘクタール。地区計画は約 0.7 ヘクタールでございます。都市計画は高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画を予定しております。

現状の用途地域に関しましては、商業地域で建蔽率が 80%の指定と、容積率は 500%、700%の指定となっており、高度地区、日影規制の指定はございません。その他としまして、再開発促進地区の指定がされております。

次に、②地区の状況と課題となります。

一つ目、戦災復興区画整理が実施された地区内には、当初建設された築 40 年以上の連棟式共同建物が集積していますが、権利関係が複雑なため、都市機能の更新が進まず、安全・安心や防災上の喫緊の課題を抱えております。

二つ目、駅前商店街として、人々がにぎわう一方で、一時避難スペースや広場等のオープンスペースが不足してございます。

三つ目、地区内商店街の道路では歩車分離がされておらず、歩行者が優先された空間にはなっていないとされています。

四つ目、駅前立地特性を生かした、商業・交流機能などの機能集積と拠点形成により、にぎわいを高めることが求められております。

次に、まちづくりの考え方をご説明させていただきます。

三つございまして、一つ目、大塚のまちのにぎわいを継承する都市基盤の再整備といたしまして、大街区化や広場等の整備による安全・安心な都市活動の確保と、駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの強化を掲げております。

二つ目、大塚駅周辺の顔となる新たなにぎわいと活力の強化といたしまして、大塚らしい魅力を感じさせる多様な機能の継承・発展による交流拠点整備と、子育て世帯や高齢者世帯に向けた魅力ある都心居住環境の整備

を掲げております。

三つ目、地域資源の魅力を生かした都市空間の形成といたしまして、歴史ある神社や都電沿線の風景を生かした個性ある美しい都市景観の形成と、エリアマネジメントによる持続可能な大塚の魅力向上を掲げてございます。

ページをおめくりください。

想定スケジュールとなります。本日、都市計画審議会にてご報告をさせていただきます。今後、準備組合の目標としましては、令和8年度以降に都市計画決定や再開発組合の設立認可、権利変換計画の認可を進めていきたいと考えております。

説明は以上となります。よろしく申し上げます。

会長 はい、ありがとうございます。それでは、ただいまの件につきまして、ご質問、ご意見等を承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。森委員。

委員 想定スケジュールを見ますと、書かれているとおりでですか。これまで計画がちょっと後ろにずれている、そういった印象を持っているのですけれど、それについてはいかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市再生担当課長 毎年、市街地再開発事業の動向としまして、まちづくりの進捗具合をご報告させていただいております。今年の4月につきましても大塚駅南口地区につきましては、都市計画決定予定を令和8年度という形で修正を行わせていただきました。

委員 それは何か理由があって遅れているのか、何か特徴的なものがあれば教えてください。

都市再生担当課長 1ページ目でございます、これまでの経緯の中で、基本計画案の検討というのが出てきております。実際に、どの区域で共同の建物を検討していくのか、どういった内容でまちづくりを実現していくのかというところの検討を深度化していくために必要な時間があったというふうに理解をしております。

委員 それから、大塚駅前の再開発になりますが、こちらの地区については、建物の建て替えが必要だと、そういう認識を持っています。このビルはオフィスでしょうか、それとも住宅なのでしょうか。

都市再生担当課長 まだ、企画提案書をいただいているところではございませんが、

まちづくりの考え方としまして、ご記載させていただいているとおり、にぎわいをつくっていききたいとありますので、低層部には商業の機能が必要であろうという点と、子育て世帯や高齢者世帯に向けた魅力ある都心居住環境の整備とさせていただいております。共同住宅で検討させていただいております。

委員 それから、先ほどの議事でもありましたが周辺への影響、これもしつかり取り組んでいかなければいけません。それから、どういう建物かまだ示されていませんが、街並みとしての景観上の配慮、そういったものも必要になってくるかと思いますが、その点についてはどのように考えているのでしょうか。

都市再生担当課長 まちづくりの考え方でもお示しさせていただいたとおり、景観に対する考え方というのは整理を行っていく必要があるというふうに考えております。今後、企画提案書がなされて、都市計画の内容としてご説明できるタイミングで改めて、ご説明をさせていただければと考えております。

委員 それから、豊島区で進めている再開発になりますと、どうしても超高層ビルというものが、いずれも進められています。ここでもやはりそういう考え方というのはあるのでしょうか。

都市再生担当課長 本地区の区域といたしましては、大塚駅の南口という非常に重要な拠点性を持った地区になると思っておりますので、一定程度、そういった高度の利用というのは図られるべきではないかというふうには考えております。

委員 こちらの商店街についても、長年の歴史がありますし、それから、その周辺の街並みはそんなに高い建物というのがない場所ですので、やはり超高層ビルというのがこの地区にふさわしいかどうか、ここはちょっと私、疑問を持っていますので、その点もぜひ考慮の一つにさせていただきたいなと現時点では思っています。

都市再生担当課長 市街地再開発事業は、保留床を生み出し、工事費に充てていくという仕組みとなっております。そういう形で事業を成立させようとする、ある程度床を生み出していく必要がありますので、そこが都市計画マスタープランに定められている上位計画の中で、どこまで許容できる範囲なのか、望ましい形なのかというのを議論しながらつくっていくべきだと思います。

こういった都市計画審議会の場で、皆様にお示しをさせていただきながら、適切な説明を行っていきたいと考えております。

どうぞ、引き続きよろしく願いいたします。

会長 よろしいですか。

はい、どうぞ。

委員 ご説明、ありがとうございます。1点、質問というか意見なのですがけれども。ここは戦災復興でやられたところなので、恐らく大街区化というようなことで、道路の付け替えだとかそういうことが、かなりの確率で発生するのかなと想像しております。

ところが、一方は基本的には駅広に面していて、現況、駅広との間に1本一方通行の道路が入っていたと思います。その先に都電が走っているという構造になっていて。それから、片方は都電の線路があるところなのでですね。裏側は非常に狭い通路で。本来であれば、この新大塚のほうに行く広幅員街路に面すればいいのだけど、ここの地権者の皆さんが恐らくこの事業に参加されていないので、こういう形になっているということだと思うのです。

そうすると、やはりポイントの一つは、なるべく駅広には歩行者をうまく出すような形で、これぐらいの大きさの再開発事業になると、当然、駐車場や物流の荷捌きの車はどうするかというのが、非常に大きな課題になると思われまので。歩行者と自動車を、どういうふうはこの地域で処理をするか。低層部に商業施設を入れるとなると、基本的には駐車場は地下なのかなとか思いますけれども。なかなか今、地下の駐車場を造ると事業費が非常に上がるので、どこも割と懸念を示されているのです、事業計画は。なので、その辺が多分、低層部の建築計画をつくる時の多分ポイントになると思うので。駐車場の問題とか、それから共同荷捌きにするのか、この中に多分、荷捌き場をつくっていただけると本当は一番いいのかなと思うんですけども、少しそこはしっかりと考えて、事業の事務局と区のほうでもやっていただければと思います。

意見でございます。

会長 はい、どうぞ。

都市再生担当課長 ご意見、ありがとうございます。まさに、人が中心のウォークブルのまちづくりを進めていくという大義を掲げておりますので、私としま

しても駅前広場に面した顔の部分に、車が出てくるようなことがないような、そういった計画が必要ではないかというふうには考えております。

そうしますと、今回の区域の中で、どのように車をさばっていくのがポイントになると思いますので、工事費の高騰という課題もありますけれども、一旦やはりそこは地下に入れていくというのがストーリーとしては適切なのかなとは考えております。

また、都市計画の内容がお示しできるタイミングで、具体的な計画の内容もお示しできると思いますので、改めてそこでご説明をさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

会長 ほかに。

 はい、どうぞ。藤木委員。

委員 申し訳ございません。単純な質問ですが、この施工区域が非常に不整形で、特に道路側は、駅側でなく東側において非常にいびつな形になっている。これはどうしてでしょうか。すみません。

都市再生担当課長 資料の1ページ目のところに経緯をちょっと記載させていただいているところではあるのですが、もともと地区計画でお示しさせていただいている黄色い街区の範囲で、まちづくりの将来像というのは議論を進めてきました。その中で今回、都市を更新していく、再生をしていくというような手法として、市街地再開発事業という検討で共同化というようなステップを踏んでいく中で、合意形成が図られた範囲がお示ししている範囲だということになります。

 ただ一方で、地区計画としましては、まちづくりの考え方とか、そういったものにご理解はいただいているという状況になりますので、まちとしての目標はあくまでも地区計画の範囲で合意ができています。ただ、共同化という手法を使う範囲については、今お示しさせていただいている範囲で検討を進めていきたい、それが今の組合の考え方ということでお示しをさせていただいております。

委員 ありがとうございます。明らかに、こちらは整形のほうがおっしゃられている保留床、再開発事業の基本だと思うのですが。整形な建物を建てて、その後の事業の保留床、その辺りには整形のほうはもちろん有利だというのは誰が見てもそう思うと思うのですが。こちら、想定スケジュールを見ますと、この権利者の方への交渉といいますか、いろいろなものを経て、

ここまできたとは思いますが。もう、見切って進めてしまう、そちらはもうタッチしない、これ以上、交渉しない。そういうふうにも感じられるのですが。権利者の方との交渉においての合意に至らない問題点等については、どのようにお考えなのでしょうか。お願いいたします。

都市再生担当課長　今回お示しさせていただきました資料の中にも記載がありますけれども、協議会に入っていない方も複数いらっしゃっております。地区の皆様が多くが建て替えを望んでおりまして、長い期間をかけてまちづくりの検討を進めてこられました。そのため、まちづくりに反対というような声は認識しておりません。協議会に入っていない方については、海外で生活されている方だとか、所有する不動産について調整中の方がいるなどと聞いております。区としましては、引き続き丁寧な対応を行うように事業者への指導、監督を適切に行ってまいりたいと考えております。

また併せまして、今お伝えしたとおり、地区計画の区域と今回考えております共同化の範囲がずれているところにつきましては、地区計画の範囲に入っているところについても、今回の進めていくというのはご同意をいただいているという認識になりますので、そこで大きな反対があるとか、そういったことは区としては今認識しておりません。

委員　ありがとうございます。令和8年度に都市計画決定とありますので、そして、その後には組合設立認可、この形において、この合意を得られていない方は、もうそこで外して、そういう方向がもう出ている、決定しているということなのかなと感じますが。その方との交渉というのは、今後はもう行わないということで、もうこのままのスケジュールを想定されているのでしょうか。

都市再生担当課長　今回のこのプロジェクト自体は民間のプロジェクトになりますので、実際の価格交渉だとか、経済条件の提示については、区は関与をしておりません。あくまでもまちづくりとして実現していきたいというところでご提案をいただいているところなので、区としましては、今後、都市計画審議会の中で、都市計画という形でご報告をしていきたいとは考えております。

ただ一方で、今お伝えしていただいたとおり、丁寧な説明というのは非常に重要だと思っておりますし、先ほどご説明したとおり、協議会にまだ入られていらっしゃらない方もいますので、そこにつきましては引き続き

丁寧な説明をしていくように、組合に対して適切な指導を行っていききたいとは考えております。

委員 ありがとうございます。それを今後に、その後の経過においては区域が変わる可能性、整形になる可能性も含めているというふうに解釈いたしました。ありがとうございます。

都市再生担当課長 大変申し訳ございませんが、今、お示しさせていただいている施行区域につきましては、今後、変更するとか、そういった形では今考えてはおりません。あくまでも現段階で区として、再開発組合からお示しさせていただいている内容としての区域がこの区域になりますので。これから例えば令和8年度に向けて、都市計画決定の進め方という形で、組合の目標を立てておりますけれども、その共同化の範囲について、今外れている人たちが改めて入るということは、現段階ではちょっと想定をしておりませんので、大変申し訳ございませんが、そういうご認識をいただければと思います。

委員 ありがとうございます。了解いたしました。

会長 具体的に言うとビル3棟分なんですよね、外れているのが。あと神社ですよ、大きいのは。

都市再生担当課長 区域に除外されておりますところ、地区計画には入っているけれども、共同化の範囲には入っていないところになります。都電側にあるところは天祖神社さんになります。また、大通りのほうになります。今井ビルさんと、あと今井第五ビルさんの2棟になります。

会長 そうですね。駐車スペースのタワーともう一棟ですね。

都市再生担当課長 北側のほうに、駅前広場のほうに面しているのは銀行が入ったところで、こちら側の南側のほうのところは共同住宅になっているところですよ。

会長 分かりました。ということは、いずれ建て替えが入ることではあるわけですよ。分かりました。

いずれにしても、戦災復興区画整理でつくった街区、7街区にまたがる事業なので、街区の間の道路は全部区道だと思います。ですから、区道の改廃で、どういう街区にするかというのがかなり決まってくると思います。それから、新しい道路部分も、今の区道の面積は区のほうで、土地の権利としては持っている物なので。街区の編成については、かなり区のほ

うとしても自分事としての発言があり得るというふうに思っていますので。今の細かい街区を街区ごとにビル化、建替ビルするのではなくて、全体で再開発する。それによって区道を周辺に張りつけるか、あるいは広場化するか、あるいはそういうところで荷捌き、その他のスペースをうまく生み出すか。今は狭い道路がいっぱいなので、車を止めるともう邪魔になるだけなのですけども。その辺の、先ほど中井委員からお話があったような点について、区のほうの区道の面積をどういうふうに改廃して、活用していくかということに関わると思っていますので、ぜひ、区としても、あちら任せというよりも、区としてのあるべき街区の姿、あるいは交通のさばきの姿というのは、ぜひ、検討して参加してやっていただければなと思います。

建物の改廃のほうは、民間の事業ということになるのは間違いないとは思いますが、

都市再生担当課長 今、いただいたご意見、ありがとうございます。私たち都市整備のセクションとしましても、人が中心のウォークアブルなまちづくりを進めていきたいと思っていますので、今回の基盤整備の再整備に合わせまして、そういった上位計画に即したまちづくりが実現できるように、区としても積極的に関わっていきたいなとは感じております。

引き続き、どうぞよろしくお願ひいたします。

会長 よろしいでしょうか。

どうぞ。

委員 まず、まちづくりの考え方として、(3)で歴史ある神社や都電沿線の風景を生かした、個性ある美しい都市景観の形成と書いてあります。今回、施工区域に地元の天祖神社が入っていないわけですが、そういった中で、この歴史ある神社というふうに先ほど読み上げましたが、これがどういうふうに担保されていくのかというところが、ちょっと分からないのですけど、教えてください。

都市再生担当課長 現段階でまだ正式に企画提案書がいただけていないので、個別具体的なことがなかなか申し上げにくいところなのですが。現状を申しますと、天祖神社さんのある敷地と、今回の敷地の区域のところで高低差があるような形になると思います。そうすると、建て替えを検討するエリアの中で建物を計画していくと、そういった処理も併せて検討していく必要がありますので、天祖神社さんと事業者さんがよく会話をしながら、どうい

うしつらえでそこを構成していくのかというところも、併せて議論とさせていただきますと聞いています。ただ新しい建物ができて古い建物の区域のものがそのままということではなくて、地区計画は入っておりますので、一体的な空間としてご提案いただけるのではと、期待をしているところであります。

会長 はい、どうぞ。

委員 何と言いましても、言わばまちの中心ですから、神社はですね。そういうふうに関連されて、まちづくりが進められればよいなと思ひまして、質問させていただきます。

先ほど、森委員のほうからも建物の高さというふうなことで話がありましたが、この建蔽率あるいは容積率でいきますと、最大でどれぐらいの高さが考えられるのかというのは、それは答えられますか。

都市再生担当課長 まだ具体的な準備組合さんから企画提案書をいただけない中で、皆様のイメージを固定させてしまうのは、問題があると思っておりますので、ここでのご発言は控えさせていただきますたいのですが、今ある容積率が500%、700%になりますので、仮に高度利用地区の都市計画を使えば、そこに上乘せしていくような形で、建物というのは計画されていくのではないかとこのところではあります。

委員 想定内の答弁だと思います。

それと、あと1点。やはり、もちろん民間の事業であります、市街地再開発事業というふうなことが想定されているわけです。そうしますと、税金が投入されていくというふうなことになるわけですから。基本的に地権者の方々、私は地元なので、よくお話を聞いたりするのですが。地権者の皆様方の中で、やはり公共に資する施設が入ってくると、より納得感があるなというふうなお言葉もいただいております。もちろん、区が直接にお金を出してというのは、なかなか大変なことだと思うのですが、いろいろな形でいろいろな区政の事業のニーズというもの、今の時代にふさわしいニーズに応えられるような施設を誘導するとかという可能性もあるわけですが。そういったところについて、区としての認識をお聞かせいただけたらと思います。

都市再生担当課長 今回の市街地再開発事業におきますまちづくりの考え方の一つの大きな柱は、やはり権利関係が複雑になってしまっていて、建て替えができません

いという状況だと思っていますので。まずは大塚の南口のすごく重要な地区にあるエリアが、適切な形で都市の再生が可能になるように支援していくのが必要だとは思っております。その先の話としまして、区として例えば床を取っていくという話になっていきますと、上位計画の位置づけだとか、そういった整理が必要になってきます。今回、この大塚駅南口地区の中で、そういったものを設けていきたいというような上位計画はございませんので、駅前に必要な要素として、例えば何かしらの公共性を持ったものをお願いして整備してもらったりということはもちろんありますけれども、区が床を買って、何か行政サービスを提供することは今のところ考えておりません。

委員 資金の問題もありますから、そこまではなかなか大変かなとは思いますが。ぜひ、民間とも共同しながら、そういう民間の福祉あるいは公共に資する、そういうものが少しでも入れればなというふうに思いは持っております。また、そういうお声もあるということをお伝えさせていただきます。

私、地元ですから、なかなか本当に権利関係が複雑で、非常に本当に整備が必要な地域であるということは十分認識しておりますので、そこは賛成しているところでありますけど。ぜひとも、これを一つのきっかけとして、何か公共に資するものができればなということをお願いしているということだけ、また、そういうお声もあるということをお伝えさせていただきました。

以上です。

会長 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

委員 様々、ご説明ありがとうございます。この再開発ですけれども、協議会の立ち上げの辺りから、やはり地域の方の関心も高く、また地域からのご相談をたくさんいただいていた案件でもあります。先日は臨時の総会がありまして、私と今日、委員でいらっしゃる竹下議員も一緒に臨時の総会も出てきて、この事業の雰囲気等もある程度把握をしているつもりではあります。

今のご説明の中で、現時点で少なくともこの公の資料として出せるものとしては、あまり踏み込みづらいようなところもあるというようなご説明もありましたけれども、一方でかなり考え方として、フィックスされてい

るようなものはあると思いますので、お答えできる範囲では、ぜひ、この場でもお答えいただきたいなと思っています。

先ほどの会長のほうからも、道路の付け替えのお話などもありました。天祖神社はやはりこの地域の氏神様で、地域でもとても大切にしている神社でありますけど。現状は大塚駅のほうから真っすぐ参道ということで整備されているわけではないまでも、事実上の参道として真っすぐ伸びている道もあります。この動線に関しては、やはり確保すべきだということを、この地権者の中からも意見として出ていると思いますし、それは担保されるというふうに考えていますけど、これはいかがでしょうか。

都市再生担当課長 今、ご発言いただいたとおりで、地域にとって天祖神社は非常に重要な地域の資源であると、私も同じように認識しております。今回の再開発で都市を再生していく際に、それをどういった形でよりにぎわいを広げていくのか。どういった形で、駅から降りた人の動線をつないでいくのかとか、そういった視線というのは非常に重要だと思っています。ただ、一方で車の動線、先ほどご指摘いただきましたが、人が中心の空間になっていないところもありますので、車道線とちょっと切り離すような、そういった形での歩行者ネットワークみたいなものも必要だと思っています。ですので、今の形での歩行者が天祖神社に向かうような流れを阻害しない形で、車が入ってこないような形で、計画ができないかということで、会話をさせていただいているところです。

委員 ありがとうございます。いずれにしても、神社への動線というのは非常に大事な要素だと思いますので、そこは必ずどのような計画に転んでも外さないようにしていただきたいと思います。

先ほども少し言及がありましたけど、やはり天祖神社とこの新しい開発に関して、神社側のところに少しお祭りのときにみこしを置けるような場所とか、そういったオープンスペースがあるといいよねというアイデアは地域からも出ていたと思います。この辺の要素もやはり外さないでいただきたい要素になろうかと思いますが、受け止めとしてはいかがですか。

都市再生担当課長 まさに、地区の状況と課題の中でもお示しさせていただいておりますが、避難スペースだとか広場といったようなオープンスペースが不足しているというふうに考えております。駅のほうは駅前広場がありますけれども、今回の区域の中で、そういった広場的な基盤というのは、整備は

必要だと思っております。その中で、地域資源を生かすような形で広場を配置するというような形が一つ課題かなと思いますので、そこは事業者とよく会話をしながら、企画提案の内容も天祖神社のお祭りのイベントが、そこで何か生かせるような、そういうふうなしつらえにできるように調整を引き続き進めていきたいと考えております。

委員 ありがとうございます。その神社周りのことはこの辺にしておきます。

次に、先ほども少し質疑がありましたけれども。その権利者とその加入者数のところをもう少し確認させてください。権利者は56名ということで、組合加入者数が52名で加入率92%、この時点でこのパーセンテージというのはかなり高いほうだというふうに聞いてはいますけど。とはいえ、まだ全員が組合に入っていないという状況の中で、とはいえ事業としてはある程度お尻が決まっているようなものでもあると思います。この見通しについて、改めて伺えますか。

都市再生担当課長 先ほどちょっとご説明させていただいたところ、重複しますけれども、再開発について反対している方はいらっしゃるという認識です。そうしますと、事業としてはスケジュールどおり進んでいくのかなとも思いつつ、区としては今協議会に加入していただけない方に対しても、やはり適切に、丁寧にご説明をする中で、加入を促進していくように、組合に対して指導を行っていく必要があると認識は持っているので、そのように働きかけを行っていきたいと思っております。

委員 基本のお考えはそれでよろしいんですけれども。やはり詰めが甘いと楽観的に見ていてうまくいかないということもありますので、そこはあまり油断しないようにしていただきたいと思えます。

この前、臨時総会するときにも、既に入会しているけれども、やはり事業の完全な理解というまでは、まだ行っていないというような方もご発言なさっていましたけど。この加入者数の中に入っている方でも、そういう方がいらっしゃると思います。これについてはどう受け止めていますか。

都市再生担当課長 やはり、もともとお持ちなる財産が建て替え後にどういう資産になっていくのかというのは、皆さんとても大きな関心を持たれているところで。そういった見通しが立てない中で、協議会のステップがどんどん進んでいってしまうところに、ご不安を感じている方もいらっしゃるという

のは認識しております。ただ、例えば、お金をもう少しあげたほうがいいんじゃないかとか、そういう話というのは区としてできませんので、あくまでもまちづくりの目標があって、それをみんなで実現していくんだというところが進め方のやり方だと思っていますので、そういう形で進めております。今、おっしゃられたとおり、ないがしろにしていい話ではないともちろん思っています。権利者の皆様一人一人が、このまちづくりだったら応援できるよねというふうに思ってもらえるのが、適切だと思っています。100%というのは目指していきたいと思っていますので、それに向けて、例えば説明会や総会などの場を越えて、個別に当たっていったりだとか、定期的に情報を共有したりだとか。あとは、そういう例えば建て替え後の事例なんかもご提示しながら、コミュニケーションを積極的に取っていくように準備組合に対しては指導を行ってまいりますので、その点は区も常に注視しながら、やっていきたいとは考えております。

委員

ぜひ、お願いします。

今、そういった一つ一つのご意見もないがしろにしないということで。もちろん、区が交渉を直接するわけじゃありませんが、グリップは利かせていただきたいと思います。というのも、やはり地区計画のお話をしていくときにも、やはり地権者の方とうまく条件が詰められておらず、一度交渉が暗礁に乗り上げたということも、この再開発の事業の中であったというふうに認識しています。そういった詰めの甘いことが最後の段階で出てきちゃうと、この事業の計画自体に影響が出てしまいますので、その辺は区のほうも、これは大丈夫だろうという捉え方ではなくて、きちんと手続きを踏まれているかどうかとか確認をしていていただきたいというふうに思います。

質問を最後にしますけれども、地区計画の話が先ほども出ていました、資料の2ページ目の位置図のところで見ますと、施工区域と地区計画の検討区域というのにエリアの違いがあります。先ほども天祖神社ですとか、具体的なビル名の話も出ていましたけれども。この施行区域以外でも地区計画を設定すると、地区計画の影響を、この再開発に加わらない建物に関しても影響を受けるということになると思います。この合意は本当に得られているのかどうか。これはいかがでしょうか。

都市再生担当課長 準備組合のご担当の方からは、今ご検討いただいている地区計画

の内容について、こういう形で進めていきたいという話は、このエリアの方からの皆様からの合意は得ているという話は伺っております。ただ、区としてはまだ企画提案書をいただいていませんので、どういう内容なのかというのはなかなかお示ししにくいのですが。まちづくりの方針としては合意できていると認識しています。

委員 建物の中には、接道の条件が変わる可能性があるような建物も含まれていると思います。そこについてもクリアできる形で話が進んでいると認識していいかどうか、これはいかがでしょうか。

都市再生担当課長 今、ご指摘いただいた範囲は大通り側で今回区域から除外されている2棟の建物の間にある道路のお話だと思うのです。この区域から除外される形になり、行き止まりに見えるのですけれども、そういった道路ネットワークの機能を損なわないような形で、基盤の検討はなされているというふうに認識しておりますので、そこはご安心いただければ

委員 分かりました。

会長 よろしいですか。

委員 いいですか。

会長 最後。

委員 最後、すみません。ありがとうございます。その確認も取れたので、分かりました。

先ほど申し上げたように、この地区の再開発に関しては、もう当初から、話が持ち上がったときから、地域の方々からもかなりご相談を受けている内容でもあります。やはり、とてもいい商店街ではありますが、建物の老朽化がひどく、かつ、いわゆる長屋形式になっているということもあって、建て替えがなかなか難しいというところでもあります。地元で親しまれている商店街のところなので、再開発という形で、一気に街並みが変わってしまうというのに関しては、生まれ育った者としては、かなり複雑な感情もありますけれども。やはり、何よりこの地権者の方々はかなり強く望んでいらっしゃる再開発だというふうに認識もしています。

また、いずれにしても建物の更新が近々必要になっているというのも間違いないので、この街並みが変わってってしまうというのはある程度仕方ないのかなというふうに思っています。だからこそ、今まで担ってくれていたこの商店街、サンモール大塚の商店街が、やはり地域の台所として

も、またにぎわいの創出としても機能を果たしてきていただいたので、その機能がちゃんと次の世代にも引き継がれるような開発になっていくことを望みたいと思います。

以上です。

会長 竹下委員、どうぞ。

委員 様々な委員の皆様からの意見で私が思っている、聞いてみようかなと思っているところも解決したと思っています。ここの地権者の皆様の思いは、本当、地元の議員さんの声も今発言がありましたけれども、大変強いものでありまして、これを実現するために、いろいろご努力もいただいていることに感謝申し上げたいと思います。地区計画の検討区域と施工区域が違うというところがまず大きく、これまでの再開発と違うのかなというところではありますが、質疑の中で、再開発については反対はしないというところで、いろいろと区域界の連携は、神社も含めて、ビルも含めて重要なことになってくるというふうに思っています。

先ほど会長から、ここは区の関わり方としては保留床などを持たないというような方向性であるならば、やはり区道をどうしていくのか、区道の在り方ということの中で、区が大きく関わりながら、その区域の界の方たちとの意見をどうまとめていくのかというのは、やはり区のリーダーシップを私は期待したいというふうに思っておりますので、その辺はしっかりと確認を取らせていただきたいと思います。改めていかがでしょうか。

都市再生担当課長 今、おっしゃっていただいたとおり、まちづくりにつきましては区域の中だけではなく、周辺地域の皆様にも大きな影響を与えるものだと思いますので、そこにつきましても大きく都市が変わってしまうことに戸惑いを感じる方もいらっしゃると思うのですが、みんなが応援してもらえようなまちづくりを進めていけるように、区としましてもしっかりと支援をしていきたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

会長 はい、どうぞ。

委員 ありがとうございます。ここは戦後の復興区画整理、ここだけではなくて、1ページの資料にもありますけれども、大塚エリアから東池袋二丁目に向けて、歩行者ネットワークの形成ということで、区も方針を広げてきたという経緯があるというふうに思っています。ここの開発で改めて歩行者の動線や、ここから例えば、都電との歩道空間というか、そこへのアプ

ローチだとか、イケ・サンパークへ行く動線、あるいは東池袋二丁目の少し離れていきますけれども、帝京大学のほうに行く裏道などの開発にも今後大きく関わってくる開発ではないかというふうに思っていますので、その辺も、ここだけの再開発だけのまちづくりではなくて、全体的にどう今後進めていくのかということについても、大きく関わってくる大切な開発だと思っていますので、区としてもいろいろな総合的な観点から、まちづくりを考えていただく。そして、皆さんに住んでよかった、来てよかったと思っただけのまちにさせていただけることを、大いに期待しておりますので、よろしく願いをしたいと思えます。

以上です。

会長 はい、どうぞ。

委員 1点、差し支えない範囲でお聞きしたいのですが、今回のこの大切なこの事業は、非常に時間もかかる事業だと思うのですが、事業者選定のプロセスを説明していただきたいです。

都市再生担当課長 今、おっしゃられているのは、事務局の東京建物の選定ということによろしいですか。

委員 そうです。

都市再生担当課長 東京建物さんにしたのは、地域のまちづくりの中で、事業協力者を選定して選んだというふうに認識をしているので、それを区が直接関与しているところではないです。

委員 区は一切関わっていないのですか、選定に関しては。

都市再生担当課長 あくまでも民間の中で、どういうふうにプロジェクトを進めていくかの事業協力者の選定になるので、その中で一定のオーソライズがされて、選ばれていったと認識しております。

委員 条件づけというのは、やっぱり区のほうである程度していかないと。

都市再生担当課長 条件づけは、あくまでも私たちは上位計画を定めて、そこに合致したまちづくりであれば都市計画という形で応援できますけれども、合致していないのであればそれは応援できなくなってしまうので、一つの物差しとして、地域のまちづくりを進めてこられたと思っています。

委員 分かりました。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長

よろしいでしょうか。

この南口の件は、この審議会に報告されたのは初めてですよね。予定でいくと、随分、とんとん行きそうなイメージではあるのですが。結構、まちとしては大きな事業ですし、区としても大塚の駅周辺地域、どういうまちにしていくかと将来構想の中大事な一角なのですけどね。そういう意味では、大塚らしいまちをなるべく再開発後も残してほしいとか、ここは何かというと、土地の所有とか借地権を持っている人だけではなくて、実はどういう人がここに集まってくるかということ、たな子であるお店に皆さん来るのですよね。

ですから、そのたな子さんが事業期間、どこかよその場所で仕事して、いい街ができたからまた戻って、ここでやろうとか。そういうような大塚らしさみたいなのも、多分、十分考えた上での今後の設計というのが取組になっていくと思うのですが。どこにでもある再開発ビルになっちゃったねというのは、なかなか言われ難くするというのは難しいんですけど、ぜひ、そういう点で、区が口を出せるのは極めて限定的ではあるかもしれませんが、まちづくりとしてはテナントさんのことも大事にしてあげないといけないという立場は区が持っていると思いますので。

余計なことかもしれないですけど、再開発事業で我が国で一番早くやったビルの一つが、新橋の駅前の東側にある霞が関、烏山口というのかな。山手線の内側出て広場、D 5 1 の置いてある広場の左側にある再開発ビル。あそこにあった昔の路線の商店街、焼き鳥街みたいなところが、あのビルの地下に入っています。今行くと、これ天井がなかったら昔の商店街の雰囲気だなみたいな形で、地下でやっているのですね。だから、そういうようなところも少し見学しながら、大塚らしい再開発に、ぜひなるといいなと思っています。

あと、道路自体はぜひリーダーシップ持って。まさに、周辺の人がここを利用するための動線をどうするかという話だと思いますので、ぜひ区のほうで頑張って取り組んでいただきたいと思います。

ということで、今日報告、前の 8 1 号沿線まちづくりも、それから今の
大塚南口についても貴重なご意見等をたくさんいただきましたので、今後のまちづくりの進展にぜひ参考にしながら、よりよいまちづくりを進めて
いただければなと思っています。よろしく願いいたします。

今日は、以上2件の報告ということで以上でございます。

最後に、事務局より連絡事項等ありましたら、よろしく願いいたします。

都市計画課長 ありがとうございます。次回の審議会についてご案内させていただきます。

次回は来年1月、来月正月早々で申し訳ございませんが、16日の金曜日17時からの開催を予定しております。開催通知につきましては、机上に配付させていただきましたので、ご確認のほど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 ありがとうございます。次回、来年1月16日金曜日17時、夕刻ですがけれども開催という予定ですので、よろしくお願いいたします。

暮れのお忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。それでは、第213回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。

(閉会 午前11時52分)

<p>会議の結果</p>	<p><u>報告1</u> <u>東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の状況について</u> <u>報告2</u> <u>大塚駅南口地区のまちづくりについて</u></p>
<p>提出された資料等</p>	<p><u>報告1に関する資料</u> ・報告1 資料第1号 東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の状況について ・報告1 参考資料第1号 補助81号線沿道まちづくりについて <u>報告2に関する資料</u> ・報告2 資料第1号 大塚駅南口地区まちづくりについて</p>
<p>その他</p>	