

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第215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3月26日 木曜日 午後2時00分～午後3時13分	
開催場所	豊島区役所9階 第一委員会室	
議 題	<u>諮問131</u> <u>豊島区都市づくりビジョンの改定について</u> <u>報告1</u> <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> <u>報告2</u> <u>東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業等の都市計画について</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 3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 長倉真寿美 池邊このみ 中井検裕 高野 良子 山崎耕司 上門周二 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
	そ の 他	都市整備部長 都市計画課長 地域まちづくり課長
	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 2 時 0 0 分)

都市計画課長 本日は大変年度末のお忙しいところ、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

審議会を始める前に、一つご案内とお願いでございます。本日をもって、この委員会の委員の皆様が 2 年の任期が一旦終わるところでございます。

新年度につきましては、新たな 2 年ということで、各団体の皆様、また、区議会議員の皆様には、新たな委員をご推薦いただき、就任をいただきたいということで、改めてご案内させていただきますが、今回をもちまして、会長の中林会長と、中川副会長はお二方とも長年お世話になりましたが、ご勇退をされるということでございますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、定刻となりましたので、第 215 回豊島区都市計画審議会を開会させていただきます。

事務局を務めます、都市計画課長の小澤です。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、進行を中林会長、どうぞよろしくお願いたします。

会長 それでは、第 215 回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。

本日 3 件ありますけれども、議事日程に従って進行してまいりたいと思います。

最初に、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 委員の皆様の出欠状況の確認でございます。本日、定行委員、高橋委員、岡部委員、長谷川委員、堂園委員よりご欠席の連絡をいただいております。また、池邊委員と高野委員につきましては、この後、遅れてお越しになる旨、ご連絡をいただいております。

なお、審議会につきましては、委員の半数以上のご出席をいただいておりますので、豊島区都市計画審議会条例第 7 条第 1 項に規定する定足数を満たしていることを併せてご報告申し上げます。

会長 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 本日の議事でございます。3 件でございます。「豊島区都市づくりビジョンの改定について」の諮問案件が 1 件、次に、「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」と、「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業等の都市計画決定について」の報告案件が2件ございます。

諮問案件につきまして、大変恐縮ではございますが、諮問文を中林会長の机の上に置かせていただいております。委員の皆様には、写しを置かせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 それでは、次に、本日の審議会における傍聴希望について事務局よりご説明ください。

都市計画課長 審議会の公開についてでございますが、先ほど申し上げましたとおり、審議会の運営規則におきまして、原則公開となっております。

本日、傍聴希望の方がいらっしゃいます。会長、入室の許可をよろしくお願ひ申し上げます。

会長 本日、傍聴希望者の方がおられるということでございます。審議会を公開したいと思いますが、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、傍聴希望者の入室を許可します。

(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 事務局です。本日の資料でございますが、差し替えが多く大変恐縮でございますが、資料一式を机の上に置かせていただきました。

なお、昨年の令和7年12月24日と今年1月16日に開催させていただきました第213回と214回の議事録完成版につきましては、この後1週間後に区のホームページにて公開させていただきます。ご確認のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

会長 それでは、次第に従って進めますけれども、まず最初に諮問案件でございます。「豊島区都市づくりビジョンの改定について」です。説明をお願いいたします。

都市計画課職員 諮問第131号の豊島区都市づくりビジョン改定について、ご説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

まず初めに、前回1月の都市計画審議会でご説明させていただいた、パブリックコメントと説明会の結果を資料第1号にて、ご報告させていただきます。

きます。

それでは、資料第1号をご覧ください。

まず、項番1、パブリックコメントの実施結果概要につきまして、意見の受付期間といたしましては、令和8年2月3日の火曜日から令和8年2月27日、金曜日まで実施いたしました。

周知方法といたしましては、広報としま、また区のホームページ、XやLINEなどで周知させていただいたところがございます。

資料の閲覧場所といたしましては、都市計画課窓口、また、行政情報コーナーや区民事務所、図書館、区民ひろば、また、区ホームページでも公開したところがございます。

意見の受付につきましては、メール5通、FAX1通、郵送1通で、持参は0でございました。あわせまして、意見の件数といたしましては7通、15件であったところがございます。

続いて、項番2では、パブリックコメントでいただいたご意見の概要と、区の考え方についてでございます。

まず初めに、①豊島区都市づくりビジョンで示す内容に関するご意見でございます。こちら、ビジョンの中でございます各章ごとのご意見をご説明させていただきます。

まず、「第3章、豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」に関するご意見、こちらが1件でございました。

一つ目、例えば池袋周辺では、立教通りがある地域、寺のある寺町、サンシャインや東京国際大学がある地域など、その地域の特色を生かすように地区計画をつくり、街づくりをすべきといったご意見でございました。

こちらに対する区の考え方といたしましては、区では池袋駅周辺地域、東池袋四丁目、巢鴨地藏通りなど、区内25地区において地区計画を策定し、地域の特性を生かしたまちづくりを進めていますと回答させていただいております。

続いて、「第4章、目標を実現するための都市づくり方針」に関するご意見、こちらは4件ございました。

ご意見の二つ目、首都直下地震や富士山噴火の火山灰対策として、電柱の地中化をもっと推し進めるべき。インフラの老朽化や災害対策に投資す

るように、都や日本政府に提案すべきといったご意見でございます。

こちらの区の考え方といたしましては、豊島区都市づくりビジョンでは、豊島区無電柱化推進計画に基づき、無電柱化を推進する方針を示しております。また、いただいたご意見は、同計画の改定の際に参考にさせていただきます。

続いて、3つ目、震災時に落下物が多く発生しないように都市づくりすべき。また、電力供給が止まったときの為に発電機などの設置も促すべきといったご意見でございました。

こちらに対しては、豊島区都市づくりビジョンにおいて、災害時の落下物については、建築物の外壁や窓ガラス、広告物等の屋外落下防止などの啓発に取り組む方針を示しており、災害時の電力供給については、都市開発や建築物の機能更新にあわせた、自立・分散型エネルギーシステムの導入とそのネットワークを推進することにより、災害時のエネルギーを確保する方針としております。

次のページへお進みください。ご意見の4つ目でございます。

池袋のような繁華街で地震が起きたとき、一時的にどこに避難するのか計画を立てるべき。また、英語などでそれらの情報をアナウンスできるようにすべきといったご意見でございました。

こちらに対する区の考え方といたしましては、避難場所は豊島区地域防災計画で定められております。なお、池袋駅周辺は地区内残留地区に指定されており、建物の倒壊などがなければその場に留まることができます。これらの情報は、区が運営する防災ポータルにて多言語で案内しており、災害時には東京都の帰宅困難者オペレーションシステム、池袋駅周辺デジタルサイネージなどでも、多言語で案内されますと回答させていただいております。

次のページへお進みください。

続いて、「第6章、地域別まちづくり方針」に関するご意見でございます。こちらは合計で4件ございました。

まず、ご意見五つ目、地域別まちづくり方針の池袋本町・上池袋地区において、補助73号線及び補助82号線の整備に伴い移転する公共施設の跡地について、周辺の公共施設の再配置を含めた利活用を、地域全体の防災まちづくりと合わせて検討しますという明記をいただいていることから、

具体的なまちづくりの拠点として、旧文成小学校跡地周辺と都営住宅周辺を位置付けてほしい。また、この2拠点の検討については、ワークショップの開催など地元の意見を聞いてもらう場を設定していただき、意見を反映してもらいたいといったご意見でございました。また、整備の際の考え方といたしまして、アからオの5点ほど、ご提案をいただいたところでございます。

こちらの区の考え方といたしましては、補助73号線及び補助82号線沿道のまちづくりにおいて、旧文成小学校の周辺と都営住宅周辺を含め、本地域のまちづくりにおける拠点整備の重要性は認識していることから、当該の記載を「補助73号線及び補助82号線の整備を契機とした地域全体のまちづくりに合わせて、地域の拠点整備や周辺の公共施設の再整備を検討します」といった形で修正し、いただいたご意見につきましては、具体的な整備の考え方について、地域におけるまちづくりの検討の際に参考にさせていただきますと回答させていただいているところでございます。

次のページへお進みください。6つ目のご意見でございます。

地域別まちづくり方針の池袋本町・上池袋地区に既存商店街活性化について以下の内容を盛り込み、地域に配置する機能イメージを図示してほしいといったご意見でございました。

内容といたしましては3点ほどいただいております。まず1点目、都市計画道路の整備によって地域のにぎわいや商店の活力が損なわれることのないよう、商店街の空き店舗の活用を進め、既存商店街がもつ「歩いて心地よく親しみやすい街並み」を生かした取り組みを推進すること。

また、2点目に、商店街の空き店舗や都市計画道路の整備に伴い生じた残地等を活用し、子どもの遊び場や高齢者を含む多世代の居場所づくりを進めること。

3点目に、北池袋駅と下板橋駅の2駅および2拠点をはじめ、生活・文化・歴史など多様な地域資源を発掘し、それらをつなぐ発想で、既存の地元商業活性化を前提とした回遊性のある歩行者空間を整備することといった内容でございました。

こちらに対しての区の考え方といたしましては、豊島区都市づくりビジョンにおいて、商店街の振興に関する方針として、空き店舗の活用や特色ある景観形成など、商店街の活性化に向けた取組を支援する方針を示して

おります。

また、特に池袋本町・上池袋地域のまちづくり方針では、池袋本町通り及び北池袋駅に近接する商店街では、特定整備路線の整備と合わせて、快適な歩行者空間の形成に努めるとともに、日常生活や人々の交流を交える商店街を目指すという方針や、特定整備路線の沿道まちづくりにおける道路整備による残地の活用について示しております。

地域資源を発掘し、つなぐというご意見につきましては、都市づくりビジョンにおいて「特色ある地域の創造とつながりの強化」として、地域特性や資源などを踏まえた個性と魅力があふれる特色ある地域を創造する方針も示しております。

なお、ご意見とともにいただいた諸機能の配置イメージ図につきましては、地域におけるまちづくりの検討の際に参考にさせていただければと思います。

続いて、ご意見7つ目、地域別まちづくり方針の池袋本町・上池袋地域の資源として、改定素案に掲載されている寺社だけでなく、池袋東貝塚や池袋本町遺跡など、歴史的資源も掲載してほしいといったご意見でございました。こちらにつきましては、いただいたご意見を踏まえ、池袋本町・上池袋地域の地域資源図に歴史文化資源といたしまして、池袋東貝塚の再発見の地碑を追記いたします。

なお、こちらについては、現在、反映作業中でございますので、完成版の都市づくりビジョンには反映させていただくことを想定しております。

ご意見8つ目、長崎・千早地域について、地域の骨格である4拠点、東長崎駅周辺、要町駅周辺、千川駅周辺、椎名町駅周辺に落合南長崎駅周辺を加えて、これら拠点を繋ぐコミュニティバスの設置が重要なポイントであり、これを繋ぐことにより、補完機能が働き、住民の利便性も増し、商店街の持続性にとっても効果があり、住み易い街づくりの骨格になると考えるといったご意見でございました。

こちらについては、区は、豊島区地域公共交通計画を来年度以降に策定予定であり、公共交通のあり方について検討することとしていますといった回答をさせていただいております。

次のページへお進みください。

こちらからは、豊島区都市づくりビジョンで示します内容以外のご意見

として伺ったものでございます。その他のご意見として、計6件ございました。

まず、ご意見9つ目、区が防犯カメラを設置する際は、中国メーカー、中国製造、中華資本といった企業の通信関連機器やサービスは避けるべきといったご意見でございました。

また、10点目、今年4月からの道路交通法改正に関連し、コーナーミラーを自動車の指定方向以外にも設置する方針を加えてほしい。

11点目、私道は公道に比べて歩きにくい道が多く、利用実態は公道と何ら違いはないため、法律面を含めて公共性を優先した取り扱いへ脱却すべき。

12点目、Sugamo_Free_Wi-Fiが、通信速度が出ない、若しくはほぼ繋がらないため対策してもらいたい。また、巣鴨1丁目の国道17号沿いにある商店がある付近でも同Wi-Fiを使えるようにしてほしい。

13点目、家の前がホテルであるため窓も開けられず、子供も友達を家に呼びにくい環境となっている。子供が過ごしやすい環境、治安を考えてほしい。

14点目、家族が自転車にぶつけられる事故があった。お年寄りや子供が住みやすい豊島区にしてほしい。

15点目、駒込や東池袋などでは、高い建物が増えて日当たりが悪くなり、ゴミの量も増えている。日当たりとゴミ散乱対策を強化してほしいといったご意見でございました。

こちらについて、区の考え方といたしまして、いただいたご意見はそれぞれの所管部署等にお伝えいたしますというふうに回答させていただいているところでございます。

次のページへお進みください。

項番3、説明会。こちら、オープンハウス形式で開催いたしましたので、そちらの結果概要についてでございます。

まず、開催日時及び会場につきましては、下記のとおり計6回実施し、来場者数は、全て合わせて計102名の方にご来場いただいたところでございます。

口頭でいただいた主なご意見も参考までにご報告させていただきますと、

各地域の地域性を活かしたまちづくりを進めてほしい。また、都市計画道路の整備について、東京都と連携して事業を進めてほしい。区に住み続けたいと考えている人が住み続けられる環境を整備してほしい。商店街の活性化が課題だと感じている。書かれている方針は良いと思うが、具体的な事業計画も示してほしい。また、写真が多く掲載されていて分かりやすい。このようなご意見があったところでございます。

最後に、今後のスケジュールでございます。

本日、豊島区都市計画審議会にて諮問させていただいた後、令和8年3月31日をもちまして、豊島区都市づくりビジョン改定といったところで進めさせていただければというふうに考えてございます。

資料第1号の説明としては以上となっております、ご説明させていただきましたとおり、大きく構成等を変更する修正はなかったことから、前回の都市計画審議会でお示しいたしました、都市づくりビジョンの体系には大きな変更はないところでご報告させていただきます。

また、本日机上にファイルのような形で置かせていただいておりますのが、参考資料第1号でございまして、こちら、パブリックコメントの結果や都市づくり専門部会などの意見を踏まえた改定案を取りまとめましたので、ご確認いただければと思います。

また、こちらの内容について、パブリックコメント前に共有させていただきました改定素案から大きな変更はございません。

資料のご説明としては以上でございます。

会長 資料の説明は以上ということでございます。

ただいまの説明等を含めて、何かご意見ご質問等あればお承りしたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委員 諮問された案件ですので、意見を述べさせていただきます。

これからの豊島区のまちづくりについて、大事なビジョンであると考えています。今回の改定は、必要な方針が多く盛り込まれています。ご尽力いただいた都市づくり専門部会の皆様には敬意を表します。

この基本理念に示されている、「次世代が誇れる地域特性を活かした文化と魅力ある都市づくり、誰もが居心地の良い歩きたくなるまちの実現」という表現には異論はありませんし、大いに賛同いたします。

また、「誰もが住み続けられる住環境の整備」や「みどりの回廊に包まれた憩いの創出」などについても賛同いたします。

しかし、今もなお、国も東京都も国際競争力の強化が最重要課題として、特に都内は再開発、大型道路建設が進められています。どうしても、その影響が色濃く反映しています。そのため、高度な都市の実現、にぎわいと活力の強化によって、高層ビル建設などが進められている現状については問題だと考えています。

今月、豊島区議会では予算特別委員会が開催され、私は委員として、この本庁舎周辺が高層マンションであふれ返り、委員会中に実際にありましたが、風が強い日はとてもじゃないが歩くことさえ大変なまちではないかと意見を述べました。

東西デッキが区民にとって、来街者にとって必要なのか、池袋駅西口の超巨大開発が必要なのか、これからの高齢化社会、人口減少に対応したビジョンに大転換する改定が必要です。

本ビジョンは、池袋駅周辺などの大規模開発に重点が置かれていますが、12地域別のまちづくり方針、ここにも池袋地域が入っていますが、豊島区全体を等しく指し示すビジョンが必要だと考えます。

よって、都市づくりビジョンの改定には反対いたします。

会長 以上ですか。

委員 はい。

会長 ご質問ということではなく、意見ということで承ってよろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、この案件につきまして、先ほど説明がございましたが、これまで何度も都市計画審議会でも中間報告をしていただいて、議論をしてきたかと、重ねてきたかと思えます。その積み重ねとして、本日参考資料1にあるような非常に大部のものになってございますけれども、これを本都市計画審議会に対して諮問がされています。

都市計画法では、基本方針というのは決定をするというよりも承認をするという扱いですので、議決をするということではございません。しかし、都市計画審議会として、豊島区都市づくりビジョン改定案について了承し

たいと考えておりますけれども、よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 それでは了承したということで、本審議会から区に対する答申をしなければいけないので、答申案文がありましたら配付してください。

(答申案配付)

会長 今、配っていただいたような案文で答申をしたいと思っておりますが、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、本諮問につきましては、本諮問第131号の審議については、以上とさせていただきます。

いろいろなご意見を賜りましたので、今後の豊島区の都市づくりに参考にさせていただければと思っております。ありがとうございました。

それでは、次に報告事項、「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」に入りたいと思います。

この件につきまして、説明をお願いいたします。

都市計画課職員 報告1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説明させていただきます。

資料右上の報告1、資料第1号をご覧ください。

この案件でございますが、何度もご報告させていただいている案件でございます。都市計画手続の進捗、または今後のスケジュールについてご報告させていただきます。

項番1でございます。池袋駅東口A・C・D地区地区計画（原案）の公告・縦覧・意見募集を行いましたので、その結果のご報告でございます。

公告日でございますが1月19日に行いまして、その翌日から2週間縦覧を行い、3週間、意見募集を行いました。

対象者は、地区計画区域内の土地建物所有者ですとか、利害関係者の方に周知文のほうも送らせていただいております。

意見書のほうでございますが、募集3週間行いまして、提出された意見書につきましては0通ございました。

この縦覧期間に、項番2でございます。オープンハウス型の説明会も開催させていただいております。開催日時でございますが、1月23日の

金曜日と24日の土曜日、区役所で行いました。

説明会内容につきましては、こちらの原案のほうをご説明させていただきました。2日間で来場者64名の方にお越しいただきました。

次のページ、裏面をおめくりくださいませ。

その説明会での主なご意見でございますが、壁面後退することで、斜線制限が緩和されるので、建て替えなど促進につながり、活用していきたいなどの声を多数いただきまして、今回新たに規制をかけます主要な道路につきましては、風俗店舗の規制を行いますので、その点はとてもいいと思うというご意見をいただいております。

写真につきましては、そのときの様子でございます。

項番3ですが、こちらはこれからの都市計画手続でございます。

A・C・D地区地区計画の(案)の公告、縦覧・意見募集でございます。参考資料1号から3号に、こちらの案のほうを添付させていただいております。

公告日でございますが、4月17日を予定しております。縦覧・意見募集を2週間行う予定でございます。

対象者でございますが、区民及び利害関係人となっております。通知文のほうも地区内の地権者の方に郵送させていただき、区のホームページにも案を含め、掲載予定でございます。

意見書の提出方法でございますが、郵送、FAX、Eメール、窓口持参になります。

項番4でございます。こちらの案も、縦覧期間中にオープンハウス型の説明会を開催させていただく予定でございます。日時でございますが4月24日の金曜日と25日の土曜日、区役所で行う予定でございます。

説明会の内容でございますが、こちらの案についてご説明させていただく予定でございます。

対象者は区民及び利害関係人でございます。

項番5でございます。今後の予定でございますが、次回の都市計画審議会を5月に予定しております。そのときに付議させていただきます。その後、ルール化するために、建築条例の改定が必要になりますので、7月の第二回の定例会にて建築条例の改定をした後に、都市計画決定の告示とさせていただきます。と思っております。

報告1につきましては、以上でございます。

会長 事務局より説明がございました。前回の後、行った手続としての意見募集等々についての報告であったかと思えます。

ご質問あるいはご意見等あれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

結論としては、このA・C・D地区の地区計画の内容について、変更等を含めた意見はなかったもので、変更していませんということですね。

都市計画課長 さようでございます。1月の前に、案のほうを審議会にご報告させていただきました。豊島区議会にも報告をさせていただいて、まず、ご説明のとおり、地権者様方A・C・D地区の地区内の皆様方を対象に、テナントも含めて4,000名ほどいらっしゃいますけど、その皆様にご説明の機会として、説明会を開催させていただきました。

特に、計画を変更するようなご意見はありませんでした。意見書としては0通ということでしたので、今度は改めて広く区民の皆様と同じ内容でご説明する機会を設けさせていただく予定でございます。

会長 ということで、広く区民にというのが4月に、先ほどありました項番の3、4というところで行われますということのお知らせでした。

よろしいでしょうか。

それでは、そのようなスケジュールで進めていきますということでございます。

質疑は特になしということスケジュールどおり、区としては進めていただければと思っております。ありがとうございました。

それでは、二つ目の報告案件でございます。「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業等の都市計画について」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。

それでは、「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業等の都市計画について」でございます。

昨年12月の都市計画審議会でご説明しました東池袋四丁目35番地区、通称C街区と呼んでおりますけど、こちらの防災街区整備事業におきまして、準備組合から企画提案書が提出されました。

提案内容が区の上位計画に合致していること、そして地域の課題解決に資する計画となっていることから、都市計画法に基づき、都市計画決定および変更に向けた必要な手続きを開始するものでございます。

項番 1、決定・変更する都市計画でございます。

新たに決定する都市計画が、東池袋四丁目 3 5 番地区防災街区整備事業でございます。

変更する都市計画は、特定防災街区整備地区と東池袋四・五丁目地区地区計画になります。詳細につきましては、参考資料としてお付けしておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

項番 2、東池袋四丁目 3 5 番地区防災街区整備事業の概要でございます。

まず、(1) 上位計画と整備方針です。下の図をご覧ください。

左の地区の現況と課題でございますけど、東池袋四・五丁目地区全体の課題としては、木造住宅密集地域であること、コミュニティの希薄化などが挙げられます。

本地区の課題としては、建物が老朽木造建築物ということで災害時に危険であること、それから行き止まり通路があること、そして未接道宅地や狭小住宅が存在することなどが挙げられます。

これらの課題等を、中央にある区の上位計画や東京都や区が実施する木密対策を踏まえまして、本地区の整備方針を右に示しております。

こちらは、前回の審議会でもご説明しておりますが、地域の防災性向上、建替えができない宅地の解消、そして、地域コミュニティ形成に向けた取組を掲げてございます。

導入するコレクティブハウスについては、区の住宅マスタープランにおいても推奨されているものでございます。

次に、(2) 事業概要および建物計画です。

本計画は、防災都市計画施設道路である補助 8 1 号線と防災都市計画施設公園である、としまみどりの防災公園（イケ・サンパーク）に挟まれた防災上重要な位置となっております。この二つの施設と一体的な整備を図ることで、延焼遮断帯の機能の確保あるいは災害時における周辺からの避難路の確保など、地域の防災性向上が大きくこの向上には期待されるというものでございます。

次のページにお進みください。

一番上に計画諸元表を載せてございます。敷地面積、延床面積、建築面積、構造等は記載のとおりでございます。

階数は南棟が10階、北棟が12階建てになります。

高さは約37.5m、施設用途は共同住宅と店舗でございます。

住宅戸数は約76戸、計画容積率は約400%でございます。

その下が、建物のイメージパースになります。それぞれ、補助81号線側からとイケ・サンパーク側からのパースになります。

次に、(3)防災機能にかかわる計画でございます。

今回の事業は、防災街区整備事業ですので、事業の中で防災機能をしっかり確保することが目的となります。こちらの防災機能確保計画図で、確保する主な防災機能を記載してございます。

①が延焼遮断帯に資する耐火建築物ということで、前面の補助81号線とこの建物全体によって延焼遮断帯を形成するものでございます。

②と③は歩行者空間を整備いたします。

③は赤い点線に位置し、バリアフリーに配慮した幅員2mのスロープ状の通路を整備いたします。災害時には避難路になります。

④は北と南にポケットパークを設置するものでございます。失礼しました。南側にはかまどベンチや防災用トイレ、防災井戸といった防災機能を確保する予定でございます。

次のページにお進みください。(4)施設計画になります。

まず、地域のコミュニティ・賑わいに資する施設計画です。

補助81号線に面する南棟1階部分に店舗スペースを整備いたします。店舗は外壁面から2m下げた位置に入口を設けまして、入口前に半屋外空間を設えることで、歩道、歩道状空地、それから半屋外空間、店舗と緩やかに繋がる空間にいたします。さらに、半屋外空間にはテーブルや椅子を配置しまして、店舗からのにじみ出し空間として、賑わい創出に寄与する計画となっております。

下の2枚がパースになりまして、そのイメージでございます。

また、南棟2階から4階にはコレクティブハウスを整備いたします。コレクティブハウスで醸成したコミュニティを、店舗や屋外空間を活用しながら建物居住者全体に広げていきまして、さらには周辺の地域住民へとコミュニティの輪を広げていくことを目指します。

次に、住宅計画です。夫婦2人世帯からファミリー世帯向けの1LDKから3LDK程度の多様なライフスタイルに対応した都市型住宅を供給する予定です。ファミリー世帯の定住化を促進することで、地域活性化を図ります。

そして、先ほど説明しましたコレクティブハウスの部分は、東京都都市づくり公社が床を取得しまして、賃貸住宅として運営する計画となっております。

下の図が、地域のつながりを意識した施設計画の図です。このように南棟には1階を店舗、2階から4階までをコレクティブハウス、その上と北棟については権利床または保留床として売却する分譲マンションという計画となっております。

項番3、今後の予定でございます。

本日の都市計画審議会でのご報告後、都市計画法第16条に基づきまして、都市計画原案の縦覧及び意見募集を行います。

日にちについては、下の表にあるとおり4月6日に公告し、4月7日から4月20日まで縦覧、4月27日まで意見募集を行います。

意見書を出せる方については、地権者及び利害関係者になります。

その後、5月頃に本審議会でも再度報告させていただく予定です。都市計画法第17条に基づく意見募集、説明会等を実施しまして、8月頃の都市計画審議会にて本案を付議いたします。

なお、下の表は、今ご説明しました都市計画法第16条と17条の違いについて整理したものでございます。17条につきましては、地区計画等に加えまして、防災街区整備事業と特定防災街区整備地区の都市計画案についても縦覧等を行いまして、広く区民の方を対象に意見募集を行うものになります。

都市計画決定後のスケジュールは、お示ししているとおりで、今年度末に組合設立認可、事業計画認可、令和10年度に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すか。ご質問、ご意見等がありましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 前回の12月24日にこの説明があり、そのときに結構いい意見が僕は出たと思っているんです。一つは補助81号線、都電荒川線で、これは東京都の中で都電が唯一残る貴重な景観資源であるし、交通としても重要なものですが、そこの沿道も含めた緑化の在り方とか、住民参加も含めて、都と連携していきますというお答えだったと思います。

あと、もう1点が緑化の話の中で、もう少し屋上緑化をして、緑を多く取るべきじゃないかという委員からのご意見もあったと思うんですが、今後、都と連携しながら進めていきたいというようなお答えをいただいたんですけど、その辺について、ちょっとお聞きしたいと思います。

会長 ありがとうございます。どうぞ。

地域まちづくり課長 前回、ご意見等いただいているところでございますけども、81号線の緑化につきましては、その際もご説明したとおり、今、東京都から聞いているのは都電荒川線の線路と線路の間に芝生をずっと敷き詰めるというところで、縦断方向にずっと緑が形成されるというような計画と聞いております。

沿道でのこういった開発の際も、当然緑化はしていくことになりまして、本計画もそのようになってございますので、81号線と、この開発の街区の緑のつながりというのは意識した計画としたいと考えてございます。

その辺のことを東京都とまだ調整はできていませんので、これから共有させていただくというところでございます。

あと、屋上緑化につきましては、前回、集約したほうが良いというようなお話もありましたが、こちらは事業者側に伝えておまして、屋上緑化については、なるべく大きなスペースで一つにまとめるようにしていきたいと思っています。

ただ一方で、そのコミュニティ形成に資する、屋上で菜園をやるとか、住んでいる方たちが集うといったところは、運用上少し難しい面があるというふうに聞いておりますので、引き続き検討させていただきたいと思えます。

会長 どうぞ。

委員 あと1点ですけど、イケ・サンパークと補助81号線をつなぐ歩行者専用道路が計画されていますけど、これの幅員が2mなんですね。緑道は2mだと少し狭いというか、通常3mから4mなので、これはどういう基準

を採用しているのでしょうか。国のバリアフリーのガイドラインでは、車椅子と歩行者で最低2 mというのがあるんですけど、これで2 mというのは、狭いような気がするので、これを決めた経緯をお聞かせ願いたいんですけど。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 こちらの歩行者通路の幅員でございますけど、基準としましては地区計画で、1.5 m以上というものを規定として設けておりますので、それに準拠する形で1.5 m以上ということで、できれば2 m欲しいという我々の思いもあって、事業者より2 mと。

あと、福祉のまちづくり条例でも、やはり2 mということになってますし、こういったしっかり公共空間をつくるという意味では、2 m以上というのが適切かなと思っておりまして、今回2 mとした経緯でございます。

委員 2 mというのは最低だと思うので、もう少し広げることは可能じゃないんですかという意見なんですけど。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 我々も2 m以上、なるべく広い空間を取ってほしいというところは協議の中で話が出ましたが、建物のやはりボリュームですとか、敷地の形状の制約からなかなか難しいということで、最大限広げて2 mとさせていただきます。また、一部2 m以上あるところもございますので、最大限広げてというところの計画でございます。

委員 分かりました。

会長 建物がありますからね。ベランダがあるし、しかも高低差が2 mぐらいあるので、ちょっとグラウンドレベルと2階レベルと、どういうこの建物との配置関係で、この斜路が入るのかなというのは、多分設計してみないと分からないところではあると思うんですが、あまり建物に寄り過ぎないほうがいいような気もしますし、そういう意味で有効幅をどれぐらい取れるかということと、多分、車椅子で上り下りするためのバリアフリーとかであれば長い斜路になるので、かなり気をつけて作っていただかないと、すごく危ないんですよ。後ろから持っていた人が手を離れた瞬間に、さっと走られちゃうと、恐らく激突なんですよ。

ですから、その辺も含めて、しっかりと誰でもが使いやすい安全に使えるという意味では、設計で配慮していただくことが大事なので。本審議会

は都市計画の枠組みを決めているので、そこまでの話はしませんけれども、十分気をつけていただいたほうがいいのかなというふうには思いました。

ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 住宅計画について伺います。住戸数が約76戸ということで、権利床もあり、コレクティブハウスは賃貸で、あと分譲マンションが示されていますが、どういう価格帯になるのか、これが大変気になっています。

というのも、今、豊島区で住宅というのが物すごく上がっておりまして、また、それ以上にここの住居の価格が上がってしまうと、周りにもまた影響が出るというような悪循環が出ますので、どういう設定をするのかというのが大変気になっております。これについては、いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 住宅計画でございますけど、今、北棟で48戸、南棟で18戸の分譲の住戸、それでコレクティブハウスについては10戸を予定してございます。

価格帯につきましては、まだ詳細設計も進んでいない状況でございますので、我々としても把握をしていないという状況です。ただ、周辺の相場が上がっているというところもありますし、ここは大塚駅に徒歩10分圏内、あるいは東池袋駅にも10分圏内で行けるというような、非常に利便性のいいところですので、それなりの価格になってくるのかなとは思ってございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 これまでも都計審に出てきた南池袋二丁目C地区、北街区、もうすぐオープンしますが、1億数千万円から2億円以上、これはもう資産家、そして投資家という超富裕層じゃなければ、購入できない価格なんですね。

市街地再開発事業という行政が関わっている、そういう事業でありながら、そういう価格帯になっているんですが、ここのC街区は防災街区整備事業ということで今回変わりました。その変わったことによって、住宅の賃料、それから分譲の価格、それはやっぱり市街地再開発事業と全く変わらない形で決められていくのでしょうか。

会長 どうぞ、お願いします。

地域まちづくり課長 実際の市場の価格については、こういった形で決められていくかというのは、区として詳細は把握していない状況でございますけど、防

災街区整備事業になったからといって、何か住宅が安くなるといったことではないのかなと思っています。

ただ、一方で、この事業については、国なり東京都なり補助金が入りますので、そういったところで事業者のほうで採算性を取りつつ、価格帯が決定されていくのかなというふうに思っております。

会長 どうぞ。

委員 法律で定められているので、なかなか区としても、ああしろ、こうしろということができないことではあるんですけども、実際に地権者にとっても価格が上がってしまうと共益費の問題ですとか、固定資産税も上がっていくとか、地権者にとっても不利益を被るような事態になってしまいます。

ですから、本当に住宅の価格がどうなるのかということまで、やはり行政が責任を持って決められるような、そういう形にしていかなければ、規制は緩和しました、税金は投入しました、その結果が何億円となると、議会議員としても、そういう使い方が本当にいいのだろうか、そういう法律でいいのか、それに関わる豊島区でいいのか、そういう疑問がありますので、これは何度も言っていますけども、そこはぜひ考えて区のほうでもやっていただきたいと思います。

それで、そうしますとは言えないと思うんですけども、本当に区民としてはこれが本心です。

会長 事務局、何かありますか。

地域まちづくり課長 ご意見としては承りたいと思います。事業者のほうにも、そういった意見があったことについては伝えさせていただきたいと思いますが、なかなか民間で売る住宅の販売価格を区のほうでコントロールするとか、そういったところは非常に厳しいかなと思っています。

引き続き、検討させていただきます。

会長 今の件とちょっと関連するんですが、3ページのこの下のほうにある図で見ると、分譲マンションプラス権利床という形で、南棟、北棟それぞれ「プラス権利床」とあるんですが、この権利床というのは権利者に対して返還される抛出相当なのかなと思うんですが、それは先ほどの18、48以外に権利床として配分される住宅というのは何戸ぐらいあるんですか。

地域まちづくり課長 すみません。ちょっとすぐに即答ができなくて恐縮ですけど、今は先ほど申し上げた48戸とか18戸につきましては、権利床を含む戸

数でございまして、そこで権利床のほかの部分保留床として販売されるということで、戸数については、今ちょっと手持ちで持ち合わせておりません。

会長 先ほどの森委員からご心配になった点というのは、私も実は少し心配をしていて、権利者の資産価値をどの時点で評価して、出来上がった後の工事費その他含めた価格で、最終的にどれだけで売るかという新しい床の価値が決まる、そこにタイムラグがあると、要するにかなり狭くなってしまいう可能性があるんですね、権利者の持分が。

その辺のからくりを、趨勢に任せるのではなくて、やはりきちんとく協力をして、ここでもう一度住み続けようと、取りあえず考えられているはずなので、そういう方の権利者が生活していけるだけの面積がちゃんと取れるように、あるいはその面積を取ろうと思ったら、実は本来持っていたその方の権利分以外にプラスアルファな分、買ってくださいという、それだけ払い込んでくれないと、この大きさにはなりませんというようなやり取りが発生する可能性もないではないので、ちょっとその辺りを、区としては、事業協力者である権利者に対して、きちんと公平公正な事業に対する協力がなされるようにきちんと寄り添っていただきたいというふうに、都市計画審議会の会長としても思っておりますので、よろしく願いしたいと思います。

ほかに、よろしいでしょうか。

もう一つ、私のほうで伺いたいのが、賃貸部分のコレクティブハウスの部分は、東京都都市づくり公社が床を取得するという言い方をしています。

そうすると、この賃貸部分の床の所有者が公社ですので、この南棟の管理組合、それから北棟の管理組合、別々なのか、一体で管理されるのか分かりませんが、管理組合に公社が権利者として参加するという形の区分所有法に基づく管理組合ができると理解してよろしいのでしょうか。

地域まちづくり課長 まだ事業者のほうから正確なことを聞いていないので、分かりかねるところがありますが、一般的にコレクティブハウス自体でそういった組合みたいなものを形成するというふうに聞いています。

会長 でも、それは居住組合であって、建物の管理に関する権利は持っていないはずなので、その建物の修繕とか、維持管理の関係について、所有者は公社ということは、公社の方が、必要があった修理その他が出たときには、

持分相当の権利は持っているんですけど、義務も持っていて、ちゃんと対応しますよということを前提にしているのか、ということなんです。

つまり、公社さんが管理組合の一員になれる、そういう管理組合ができる。もしそうであれば、これまでそういう事例でやられているところがあるのかということをお聞きしたかったんです。

地域まちづくり課長 東京都都市づくり公社が、コレクティブハウスを運営するということが初めての事例だというふうに聞いてます。オーナーとなって公社が運営するわけですが、そこが全体の管理組合に入る入らないというところについては、まだヒアリングできていなくて恐縮ですけど、そういった形が我々も望ましいと思っております。

会長 もちろん入らない場合は、誰がこの管理組合に入るんですか。

地域まちづくり課長 そうですね。ご指摘のとおり、公社以外ないのかなというふうにはちょっとお聞きしますが、その辺はしっかり伝えたいと思います。

会長 今、東京の分譲マンションは、平均で言うと3割、あるいはそれ以上、場所によっては所有者じゃない人が住んでいるんですよ。

だから、管理組合としていろいろやるんだけど、1回もここに住んだことがない、あるいは見たこともない人が所有した形で、書面審議していますから、マンション管理が今いろいろな問題になっていますけれども、そういうようなことも含めて、管理をしっかりやっていけるようにしていかないといけないので。私としては、ぜひ公社さんが管理組合に入っていて、むしろ全体の管理も公社に管理部門をつくって、ちゃんとやっていきますよぐらいの取組をやっていただけると、池袋モデルでそういうのが今後展開される、そういうことになるといいなと思っているというのが1点、私の勝手な思いです。

もう1点、よろしいでしょうか。ほかの皆さん、よろしいですか。

池邊先生、どうぞ。

委員 今のお話で、都が入るとするのは、私も何かしらの形で入るとしたら都市づくり公社しかないかなと思うんですけども、コレクティブハウスに入るんだと思って夢を持った若者が、うまくみんなが集まって共同したり、何かしらちょっとコワーキングみたいなものもしたりとかという、せっかくコレクティブハウスを入れたのに、結局、何かいろんな規則とかあれて1

0戸の都の供給住宅を入れたことにしかなかったという結果が、私には見えてしまうのですけれども。

初のコレクティブハウスというのをちょっと聞いて、それであればファシリテーターじゃないですけども、コレクティブハウスの経験などがあるコーディネーターのような方に入っていたかかないと、もう夢のないコレクティブハウスになり下がってしまうのではないかと思います。

会長 どうぞ、お願いします。

地域まちづくり課長 ご指摘、ご質問ありがとうございます。

東京都都市づくり公社が、コレクティブハウスを直接運営するというのではなくて、ちゃんと具体的にはNPO法人のコレクティブハウジング社というのを全国的に展開している、そういったノウハウを持った事業者がいらっしゃいますので、そういったところをしっかりと仲介して、責任を持ってやると。

ただ、公社はただ貸すだけではなくて、しっかりまちづくりを責任持ってやりたいというふうに意思を示しておりますので、しっかり関わりは持ち続けるということになるかと思います。

委員 分かりました。何かせっかくね、池袋らしい、10戸に入れてよかったという、何かやっぱりそれがほしいなと思います。

会長 そうなんですね。これ、ただの賃貸ではないので、家賃も少し高くなるはずなんですよ。共用部分をつくるでしょう、コレクティブとしての。その部分は結局、コレクに入っている方の家賃で負担することになると思うので、そういう意味でちょっと家賃は高いんだけど、ここに来て、お友達もできて、ずっと住み続けたいわと言っていただけのように、ぜひ取り組んでいただきたいなと。

そういう意味で、公社さんも一緒に、ある意味で今まであまり例がない公的な立場の方が管理組合として入っていただけるような形で、運営できるといいかなという、そのメリットが、いい側が出てくるように、ぜひ展開していただけるとすばらしいなと思っていますということです。

それからもう1点、ちょっと言いかけたことがあるんですが、それは2ページのほうの図の2-3、前回と同じ図なので前回お話ししておけばよかったのかもしれないのですが、④のところに、地域住民が滞留できる空間として、この30平米程度のポケットパークを整備するという、この

地域住民というのは、南棟、北棟の居住者以外の方もという理解でいいのでしょうか。

地域まちづくり課長 事業者から聞いているのはご指摘のとおりで、ここの空間については、周辺住民の方も集えるような場所にしていくというふうに聞いております。

会長 ということは、南棟の北側のブロックに一般の市街地が残るんですけど、そういう方々にも活用していただけるような広場にしていきたいと。ぜひ、そうしていただければなと思います。

また、防災トイレってどういうトイレをイメージされているのか分からないのですが、例えばマンホールトイレ形で災害時に使おうとすると、上屋にするテントとか、それに乗せる便器とか、そういう小道具が不可欠なんですよ。

あるいはそうじゃない仮設トイレ型にしますというのだと、その仮設トイレもいろんなタイプがありますから、小物が出てくると思うんですけど。あるいは、かまどベンチで炊き出しをやるんですということだと、皆さんのおうちにある一人用、二人用のお鍋じゃなくて、ちょっとしたお鍋を用意しなきゃいけなくなります。

つまり、防災用のポケットパークとして活用するかまどや、トイレ、井戸はいいにしても、そのためには小道具をどこに置くかという、防災倉庫的なものが必要かとおもいます。しかし、上の諸元表で見ると、用途に防災倉庫が書いてあるわけではなくて、住戸、店舗としか書いてないんですけども、1階の広場に面するようなところにお店が入るとして、その裏側かどこかに、そういう防災倉庫みたいなものがちゃんと造られるというふうに期待したいです。

何か変なプレハブを置きましたというのだけは、やめてくださいという感じもするので、その辺りも設計に当たっては十分配慮しておいていただけるといいなということで、取りあえず今日の議事録に残させていただきますので、よろしくをお願いします。

何かありましたら、どうぞ。

地域まちづくり課長 防災倉庫につきましては、今ご指摘のものとはちょっと違うのですが、⑤番のところは、防災倉庫を設置するというふうに聞いていまして、ここは防災用備蓄倉庫として地域の方が使えるような、マンション

住民の方というよりは地域の、町会さんなりにもお貸しするような想定をしているみたいですが、そういったのはしっかり用意すると。

ただ、ご指摘のところのポケットパークからは少し離れているところがございますので、直接アプローチできないような気がしますので、当然その防災用のトイレとか、そういった小道具みたいなところの収納というのはしっかり考えてもらうようにいたしたいと思います。

会長 ポケットパークは北側と南と2か所あるので、どういうふうに配慮されるか分かりませんが、よく公園にあるようなプレハブコンテナみたいなのをちゃんと置いておくというのは、何か艶消しだなという気がしますので、ぜひ格好よく設計をしていただければなというふうに思います。

委員 間違っても、舗装の広場にならないようにという感じがあるので、ぜひその辺りも配慮してつくっていただければと思います。

会長 そうですね。

委員 建築計画から考えると、基本的には舗装かインターロッキングという発想だと思います。

会長 住戸の皆さんが、やっぱり余震もあり揺れて怖いからといって降りてこられちゃうと、多分地域の人と全員が入るほどの余裕はないということになるので、地域の方と融合していただくというのは、日常的に交流をこういうポケットパークでやっていただくことで、住民の方々が災害時に備えて全部、在宅避難で一步も出ませんでは多分ないと思うので、どうされるのかなということも含めた、何か設計上の工夫をしていただけるといいのではないかなと、ちょっと細かい話ですけども、思ったということでございます。

ほかには、よろしいでしょうか。

都市計画決定した後に、実際の設計等々が行われるときの話なので、そういう意味では今日お話をさせていただきただけで、都市計画の決定に関わる話ではありませんが、ここに新しい方を含めて住まわれて、隣のイケ・サンパークは区の防災上の中心になる公園ですので、地域の方がそこで煮炊きをするような公園ではありませんから、こういう身近な公園を活用して、展開していただくということが大事なポイントになるのかなと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、この案件につきましてはおおむね委員からのご意見が出たかと思しますので、今後、事務局等におけるまちづくりに向けて、検討の参考として取り組んでいただければなというふうに思います。

それでは、以上で本日の議事は全て終わりました。

事務局より何か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 次回のご案内でございます。次回は5月下旬に開催を予定しております。別途、日程調整をさせていただいた上で、開催通知のほうをご案内させていただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

会長 それでは、これで第215回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。熱心にご審議等いただきありがとうございました。

(閉会 午後3時13分)

会議の結果	<u>諮問131</u> <u>豊島区都市づくりビジョンの改定について</u> <u>報告1</u> <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> <u>報告2</u> <u>東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業等の都市計画について</u>
提出された資料等	<u>諮問131に関する資料</u> ・諮問131 資料第1号 豊島区都市づくりビジョンの改定について ・諮問131 参考資料第1号 豊島区都市づくりビジョン（改定案） ・諮問131 参考資料第2号 豊島区都市づくりビジョン（改定案）について <u>報告1に関する資料</u> ・報告1 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1 参考資料第1号 池袋駅東口A地区地区計画 ・報告1 参考資料第2号 池袋駅東口C地区地区計画 ・報告1 参考資料第3号 池袋駅東口D地区地区計画 <u>報告2に関する資料</u> ・報告2 資料第1号 「東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業等」の都市計画について ・報告2 参考資料第1号 東池袋四・五丁目地区地区地区計画 ・報告2 参考資料第2号 東池袋四・五丁目地区防災街区整備事業 ・報告2 参考資料第3号 東池袋四・五丁目地区特定防災街区整備地区
その他	