

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第216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5月26日 火曜日 午後10時00分～午後11時45分
開 催 場 所		豊島区役所 9 階 第一委員会室
議 題		<u>議案1～3</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1</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手続きについて</u> <u>報告2</u> <u>大塚駅南口地区市街地再開発事業等の都市計画手続きについて</u>
公開の 可否	会 議	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 傍聴人数 5 人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 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	中井検裕 長倉真寿美 池邊このみ 市古太郎 大沢昌玄 高野良子 藤木宏昌 野田雅子 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 前田透 千野富久
	そ の 他	都市整備部長 都市計画課長 都市再生担当課長 防災街区整備担当課長
	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 それでは、お時間になりましたので始めさせていただきたいと思います。

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。

ただいまより、第216回豊島区都市計画審議会を開催いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

本年度の始まりに当たりまして、今回から、また新たな任期のスタートとなりました。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、本日より令和10年3月31日までの約2年間を任期とさせていただきます。

なお、審議会条例及び運営規則につきましては机上に配付をさせていただいておりますので、後ほどご確認のほど、よろしくお願いいたします。

また、今期より初めて委員にご就任いただく皆様をご紹介させていただきます。大変恐縮ではございますが、お名前をお呼びさせていただきますので、その場でお立ちいただきたいと存じます。

なお、委員名簿につきましては机上に配付をさせていただいております。まず、東京都立大学教授の市古太郎様でございます。

委員 都立大学の市古でございます。よろしくお願いします。

都市計画課長 よろしくお願いいたします。

日本大学教授の大沢昌玄様でございます。

委員 日本大学の大沢と申します。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 社団法人東京都宅地建物取引業協会の野田雅子様でございます。

委員 野田です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 豊島消防署長の前田透様でございます。

委員 前田です。よろしくお願いします。

都市計画課長 以上4名の委員の皆様が新たにご就任いただきました。どうぞよろしくお願い申し上げます。

その他の委員におかれましては引き続きお受けいただいておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

全ての委員様につきましては、委嘱状を机上に配付させていただいております。本来であれば区長より直接の交付でございますが、大変恐縮ではご

ございますが、机上配付とさせていただきます。

また、欠席の委員につきましては、昨年度よりお務めいただいております。す定行委員、堂園委員、岡部委員より欠席のご連絡をいただいております。

なお、本日の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。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申し上げます。

では、任期の最初の審議会でございますので、会長の選任をまずさせていただきますと思います。

会長が選任されるまでの間、都市整備部長が進行いたします。

都市整備部長 都市整備部長でございます。よろしくお願いいたします。着座にて、よろしくお願いいたします。

都市計画審議会の会長につきましては、豊島区都市計画審議会条例第5条第2項に基づき、学識経験者の中から選出することとなっております。この規定に従いまして、会長の選出をお願いします。委員の皆様にご意見を伺いたいと思います。

委員 昨年度は「豊島区都市づくりビジョン」の策定の部会部長も務められまして、また、これまでも長年にわたり豊島区のまちづくりに多岐にわたってご尽力をいただいております中井委員に、会長をぜひお願いできればと存じます。

以上です。

都市整備部長 ありがとうございます。ただいま辻委員より、中井委員にお願いしたいとご意見がありました。皆様よろしいでしょうか。

(異議なし)

都市整備部長 よろしければ、拍手でお願いいたします。

ありがとうございます。では、中井先生。

都市計画課長 それでは、会長をお願いします中井委員につきましては、会長の席にお移りいただきまして、ご挨拶のほうをお願いいたします。

会長 会長にご推薦いただきました中井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。任期の最初でございますので、一言ご挨拶させていただければと思います。

この都市計画審議会は、皆さんご承知のように、地元自治体のまちづくりに関する非常に重要な事項を審議する委員会でございます。会長としま

しては、まず皆さんにしっかりと議論していただき、決めることはしっかりと決めていくということだと思いますので、そのように務めを果たさせていただきたいと考えております。

前の会長の中林先生が、会長の考えを述べながらも非常に円滑に議事を進行されておられました。私も何年かご一緒させていただいたわけですが、基本的にはそのような路線を私も引き継いでまいりたいというように考えております。

また、私は豊島区の住民でもございますので、住民としての立場、それから専門家としての立場、会長としてはもちろん後者が主となりますが、住民目線も失わないようにしつつ議事を進行してまいりたいと思いますので、皆さん方のご協力、どうぞよろしくお願いしたいと思います。

以上、簡単ではございますけれども、挨拶とさせていただきます。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。続きまして、早速でございますが、豊島区都市計画審議会条例第5条第4項に基づきまして、会長より職務代理者2名のご指名をお願いいたします。

会長 それでは、条例に基づきまして職務代理者を2名、私から指名させていただきます。

市古委員と定行委員をお願いをしたいと考えております。理由でございますけれども、お二方とも都市計画がご専門で大変高度な見識を有されておられるのと同時に、市古委員につきましては防災が専門でございます、また定行委員は住宅がご専門でございますので、両方とも大変都市計画にとっては重要な分野だと認識しております。

したがいまして、この両委員を職務代理ということに指名させていただきたいと思います。

都市計画課長 市古委員、どうぞよろしくお願いいたします。なお、定行委員につきましては、事務局から後日連絡をさせていただき、改めて報告をさせていただきます。

では、会長及び職務代理者を決定いただきましたので、今後の進行につきましては、中井会長にお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 それでは早速、本日の議事について事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございます。「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」、こちらは付議案件でございます。

次に、東池袋四丁目35番地区、防災街区整備事業等の都市計画手続きについてと、大塚駅南口市街地再開発等の都市計画手続きについての報告案件が2点ございます。

付議案件につきましては、大変恐縮ではございますが、付議文を会長の席上に、また付議文の写しを各委員の机上に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 ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明がございましたように、本日は審議案件が1件、報告案件が2件ということでございます。

それでは、議事日程に従って進行してまいりたいと思いますが、その前に、傍聴希望について事務局よりご説明をお願いいたします。

都市計画課長 傍聴につきましては、審議会の公開の中で、豊島区都市計画審議会運営規則第6条に基づきまして、原則公開とさせていただきます。そのような中、本日は希望者がいらっしゃいますが、会長、いかがいたしましょうか。

会長 初めに、まずは傍聴希望について、皆さん審議会は公開をするということでご承知いただいていると思いますけれども、特にご意見がないようでしたら傍聴を許可して入室を許可したいと思いますが、よろしゅうございますか。

(異 議 な し)

会長 ありがとうございます。それでは、事務局のほうで傍聴者の方を入室ください。

また、以降、入室希望の方がおられましたら、随時入室を許可したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(傍 聴 者 入 室)

会長 ありがとうございます。

それでは、まずは本日の資料のご説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 本日の資料でございます。事前に委員の皆様にご送付させていただいたものにはなりますが、報告案件2件目の大塚駅南口の参考資料は机上のほうに配付をさせていただきます。不足等がありましたら事務局まで

お伝えください。

なお、前回令和 8 年 3 月 26 日に開催させていただきました第 215 回の議事録の完成版につきましては、約 1 週間後にホームページに公開させていただきますので、大変恐縮ではございますが、そちらの確認をお願いいたします。

会長 それでは早速、付議案件のほうに入ってまいりたいと思います。

「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」でございます。

それでは、事務局より、まず資料の説明をお願いいたします。

都市計画課職員 都市計画課でございます。

議案 1～3 の池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画の都市計画手続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。

それでは右上、議案 1～3、資料第 1 号の資料をご覧ください。

当該地区でございますが、何度か審議会のほうに報告させていただきました。当地区は、昨年度策定した「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するために現状の地区計画の変更手続を行い、その結果の報告と地区計画変更案を本日の豊島区都市計画審議会に付議させていただきます。

図 1 でございますが、この赤い対象地区が今回の変更の対象地区となっております。

項番 1 で、都市計画法 17 条の公告・縦覧・意見募集を行いましたので、その結果を報告させていただきます。

公告日ですが、令和 8 年 4 月 18 日をもちまして、縦覧期間、意見募集を 4 月 17 から 4 月 30 の 2 週間、両日とも行わせていただきました。

対象者等につきましては、地区計画区域内の土地建物所有者など、利害関係者、区民の方に周知させていただいております。

この意見募集の中で提出された意見書は 2 通ございました。後ほど参考資料第 1 号にてご報告させていただきます。

では、裏面をおめくりください。次の項番にて、池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画案（17 条）の縦覧期間中にオープンハウス型の説明会のほうを開催させていただきましたので、その結果についてご報告させていただきます。

開催日時でございますが、2日間行わせていただきました。令和8年4月24日と25日の金曜日と土曜日、区役所にて行わせていただきました。

説明会の内容でございますが、今回の地区計画の変更案についてでございます。

来場者でございますが、2日間合わせて52名の方にお越しいただきました。

説明会でいただいた主なご意見につきましては、縦覧図書だけではなく分かりづらかった点が、パネル形式で、一対一で区職員が対応させていただいたというところで、その形式が分かりやすかったといただいたところでございます。また、壁面後退をすることで斜線制限緩和がされるので、建て替え促進につながり、活用していきたいという意見ですとか、今回新たな路線に風俗店舗の規制をかけるという点が大変良いというところをご意見いただいたところでございます。

下に、当日の様子を写真で図示しております。

項番2でございますが、今後の予定でございます。本日、豊島区都市計画審議会に付議させていただいた後に決定・告示とさせていただき、7月の第2回定例会にて建築条例を改定するという予定となっております。

資料第1号につきましては以上となりまして、次の資料、右上、議案1～3、参考資料第1号をご覧ください。

先ほど申し上げさせていただいたとおり、意見募集期間中に2通、2名の方から意見書の提出がございました。左側にその意見書の要旨と、右側に区の見解とさせていただいております。

左側でございます。賛成意見に関するものを1通、1名の方からいただいております。読み上げさせていただきます。

都市計画に関する意見につきまして、容積率の緩和による高層化・高密度化が検討されていますが、区域内の施設の所有者にとっては大変ありがたい話であり賛同いたします。一方で、「路上喫煙」、「公道での店舗待ち行列」、「飲食店による歩道へのごみ袋放置」への対応や、「省エネ設備導入への助成拡充」など、行政として実効性のある解決策を講じることが強く求めますといったご意見がございました。

右側に、区の見解につきまして、今回地区計画の変更というところで、地区計画の内容につきましてご意見、回答させていただいております。読

み上げさせていただきます。

本地区計画においては、地区内の路線を特性に応じて分類し、その路線沿道にふさわしい多様な都市機能を誘導していくとさせていただいております。また、これまで集積した機能を生かしつつ、都市再生などと連携し、新たなにぎわいの創出を図っていく。また、今後、公民連携にもよりながら、老朽化した建物の機能更新の機会を捉え、多様な規模の建築物の建て替えや共同化、リノベーションなどを促進し、池袋の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図るとともに、地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、地域の回遊性の向上、誰もが安全かつ安心して集い散策できる市街地を形成するための建築物の用途制限（性風俗店舗への規制等）など、快適なまちづくりを推進していくとさせていただいております。

また、左側に戻りまして、Ⅱ、その他の意見に関するものとして、1通、1名の方からいただいております。読み上げさせていただきます。

この地に住む住民としては、説明を聞くとすばらしいお考えだと思うのですが、高層ビルが建つのかと、不安を感じます。戦後繁栄した街でございしますが、この地にも歴史と多くの人の営みがありますというご意見でございました。右側に、その他意見につきまして、区の見解を述べさせていただきます。

本地区計画においては、池袋の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図るとともに、地域の特性に沿ったにぎわいの維持発展、地域の回遊性の向上及び安全・安心で快適なまちづくりを推進していくとさせていただいております。また、制度の中で、前面道路幅員と指定容積率に応じた建築物等の高さの最高限度を設け、方針につきましては、歴史的な魅力ある街並みの保全についても目標として掲げさせていただいていると、区の見解とさせていただきます。

参考資料第1号につきましては以上になりまして、参考資料第2号から第4号につきましては、今回の都市計画変更の都市計画図書のほう、A・C・D地区とそれぞれ参考として添付させていただいております。

議案1～3につきましては、説明は以上とさせていただきます。

会長

どうもありがとうございました。

それでは説明が終わりましたので、本件につきまして、ご意見や、あるいはコメント、ご質問等を承りたいと思います。どなたからでも結構です

けれども、ご意見、コメント等がおありの方は、挙手の上、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

市古委員、どうぞ。

委員 都立大学の市古です。

本件、異議ございませんけれども、D地区の、資料第4号の計画図3で南池袋公園のグリーン大通り側に接する広場の新設というのは、今後の池袋のまちづくりにとって大事な要素だと思います。そのときに、次のページに、こちらは方針付図ではございますけれども、主な歩行者ネットワーク等で、それぞれ主な歩行者ネットワークには通りの名前がついてございます。さらに下の図を見ていきますと、この南池袋公園からグリーン大通りに向かう道は南北区道という表現をしていただいていますけれども、この南池袋公園から池袋駅に向かう道は、ネーミングのような表現が見当たらないということもございますので、この二つの主要な通路についても、何らかの形でより来街者の方、地権者の方に何か親しみを持っていただけるような名称づけというのも一つ大事な取組になるのではないかなという気がいたしました。

実は名称がついていたということかもしれませんが、ちょっと感想を述べさせていただきます。

以上です。

会長 事務局から、何か回答ございますか。

都市計画課職員 すみません、ご意見、ご感想いただきありがとうございます。

今、すみません、再度確認させていただければと思うのですが、方針付図の最初の「南北区道」と書いてある名称があると思うんですが、南池袋公園の上の街区の西側の通りのことを指しているのか、すみません、ちょっと私のほうで理解がつかなかったもので、教えていただいてもよろしいでしょうか。

委員 ありがとうございます。

南池袋公園から池袋駅に通ずる通路、歩行者を中心に大事な、ウォーカブルな池袋のまちづくりに重要な通路と感じているところですが、この南北区道も併せて道の名称というのを工夫してみることで、よりブランディングというか、アイデンティティーの形成にもつながるのではないかと感じます。

以上です。

都市計画課長 ご意見としてお伺いさせていただいて、今後このように、都市計画のほうにも反映させられるように検討していきたいと思います。ありがとうございます。

会長 この道の名称というのは、区のほうで決められているという理解でよろしいんですね。

都市計画課長 区のほうで決めているものと、あとは地元の皆さんに決めていただいて、それが何となくその愛称になっているものとがございます。

またその上に都市計画のときに表すものが段階的にはあるんですけども、それはあくまでもこの中の話なので、ちゃんと皆さんに愛されるような名前をしっかりと検討していきたいと思います。

会長 よろしく願いいたします。

ほかにはいかがでしょうか。

大沢委員、どうぞ。

委員 1点だけ、表示でご確認させていただければと思うんですが、今日の参考資料第4号の地区計画の計画図、ページ数が振っていないのですが例えば、東京都市計画地区計画池袋駅東口D地区地区計画計画図1を見ると、都市施設の位置がずれているように思います。補助77線が、これは都市計画線を見ると、ちょっとみんなずれている、高速道路第5号線も何かちょっとずれているように思うんですが、これは逆に、下の地区を何か鮮明にするために、あえてちょっとずらしたのかどうか。一応、都市計画決定図書なので、ちょっと確認させていただければなと。

あわせて、同じように、資料第2号の池袋駅東口A地区地区計画計画図1も、都市計画施設の位置がずれているような感じがいたしましたので、確認だけさせていただければと思います。

会長 都市計画課長、どうぞ。

都市計画課長 すみません、国土地理院のほうから提供いただいたものと、もともと持っていたものの不整合が生じているようですので、反映までには必ず直すようにいたします。ご指摘ありがとうございます。

委員 2点ありましたので、ご確認いただければと思います。

会長 はい、計画図は一応、附属図書なんですけれども、参照されることも多く大変重要と認識しておりますので、正確を期していただければと思いま

す。

ただいま、２点ご指摘ございましたけれども、そのほかの図面等についても、もう一回精査をしていただいて、修正がございましたら、その旨修正をしたというふうに後でご報告いただければと思います。よろしいですか。

都市計画課長 はい。申し訳ありません。

会長 ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、皆さんからのご意見等もおおむね出尽くしたように思いますので、議案の１から議案の３については皆さんにお諮りをしたいと思います。これは議決事項でございます。３件、もちろん関係しているんですけれども、議決としては１件ずつとってまいりたいと思います。

それでは、まず、議第１０１号「東京都市計画地区計画（池袋駅東口Ａ地区）の変更について」、賛成の委員は挙手をお願いいたします。

（全 会 一 致）

会長 ありがとうございます。全会一致ということで、議第１０１号は可決いたしました。

次に、議第１０２号「東京都市計画地区計画（池袋駅東口Ｃ地区）の変更について」、賛成の委員は挙手をお願いいたします。

（全 会 一 致）

会長 ありがとうございます。全員賛成ということで、議第１０２号は可決いたしました。

最後に、議第１０３号「東京都市計画地区計画（池袋駅東口Ｄ地区）の変更について」、賛成の委員は挙手をお願いいたします。

（全 会 一 致）

会長 ありがとうございます。全員賛成でございますので、議第１０３号は可決いたしました。

議事へのご協力ありがとうございました。

それでは、事務局から報告の案文の配付なんですけれども、今回から私、会長のみということで、読み上げさせていただきますので、それでご了解いただきたいと思います。

案文でございます。

議第１０１号、令和８年５月２６日、豊島区長、高際みゆき様。

豊島区都市計画審議会会長、中井検裕

東京都市計画地区計画の変更について（報告）

令和８年５月２６日付議第１０１号にて付議されました標記の件につきまして了承いたします。

議１０２号、１０３号も、番号が違っただけで全く同じ内容でございます。

これで報告をさせていただきたいと思います。ご了解よろしく願いたします。

それでは、次の報告案件、ここからは報告案件となります。

報告案件の１件目、「東池袋四丁目３５番地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて」、こちらの説明を事務局より願いたします。

防災街区整備担当課長 防災街区整備担当課長でございます。どうぞよろしく願いたします。

着座にて説明いたします。よろしく願いたします。

「東池袋四丁目３５番地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて」でございます。

今年の３月の都市計画審議会で、東池袋四丁目３５番地区、通称Ｃ街区と呼んでおりますが、こちらの防災街区整備事業につきまして、企画提案書の内容と、都市計画手続についてご報告させていただきました。

本日は、本年４月に、都市計画法及び豊島区街づくり推進条例に基づき、東池袋四・五丁目地区地区計画の都市計画原案の公告及び縦覧、意見書募集等を行いましたので、ご報告させていただきます。

項番１、都市計画法第１６条に基づく都市計画原案の公告・縦覧、意見書募集等の実施についてです。

対象の都市計画は、東池袋四・五丁目地区地区計画の変更になります。詳細につきましては、参考資料をご参照いただければと思います。公告日は令和８年４月６日で、その翌日から４月２０日まで縦覧を行い、意見募集については４月２７日まで行いました。今回、意見書として提出された件数は８通、１２件でございます。意見の詳細につきましては参考資料でご説明いたします。

恐れ入りますが、参考資料第１号をご覧いただければと思います。

意見書の要旨でございます。表の左側をご覧ください。いずれも賛成意見に関するもので、内容は都市計画に関する意見になります。読み上げさ

させていただきます。

1 点目、今回の地区計画の変更により、地域の安全性、防災性の向上を図るとともに、従前及び周辺の居住者が住み続けられる住環境の保全を図ることができることを期待しています。

2 点目、この計画の方針でこの地区のまちづくりが進展、防災性の向上、安全で快適に住み続けられると思います。

3 点目、建物は老朽化が進んでいるため、早く事業が進み、災害に強い街になることを期待します。

4 点目、この地域は木造住宅を中心とした密集市街地であり、災害に弱い地域であります。今後起こり得る災害に対する対応するため、防災上の改善が図られる本計画をぜひとも進めてほしいと思います。

5 点目、段差、防災と近隣問題がある難しい土地で、今回、建物の共同化、不燃化が図られることで、地区の防災性が高まることに期待しています。

最後 6 点目、補助 8 1 号線整備と併せて沿道整備が進むことで、周辺街並みがもっとすてきになることを楽しみにしておりますという意見でございました。

これに対して、右側が区の見解を記載してございます。読み上げさせていただきます。

都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用を進め、地区内の建築物の建て替え・不燃化の促進と広場や道路空間の確保、狭あい道路等の解消、住み続けられる居住空間の整備を図り、安全で住みよい街の形成を目指しますとしてございます。

資料のほうにお戻りください。中段の部分、オープンハウス型説明会の概要になります。実施は令和 8 年 4 月 1 7 日金曜日と、その翌日 1 8 日土曜日に実施しております。参加者については、2 日間で 2 名の参加がございました。

いただいた主な質問と意見です。1 点目が、何が変更になったのかというご質問。2 点目は、今後のスケジュールはどのような流れで進むのか。3 点目が、現在計画されている建物計画だと自分の家が日陰になってしまうという意見がございました。

下の写真は当日の様子でございます。

次のページにお進みください。項番２、都市計画法第１７条に基づき、都市計画案の公告及び縦覧、意見書募集等についてでございます。

来月６月２日に公告をいたしまして、縦覧と意見募集を６月２日から６月１５日まで行う予定です。

また、説明会につきましては、６月５日の金曜日と翌日６日の土曜日に東池袋第四区民集会室で行います。説明会の形式は、１６条と同様にオープンハウス型で実施する予定です。

最後、項番３、想定スケジュールでございます。今ご説明したとおり、本日のご報告後、都市計画法第１７条に基づく公告・縦覧・意見募集・説明会を実施し、６月２９日に予定しております豊島区議会の都市整備委員会に報告を行い、７月に都市計画審議会にて本件を付議させていただく予定です。決議の結果、議決されましたら都市計画決定の告示を行います。その後は、令和８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という流れになります。

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

ありがとうございました。

本件は、前回の都市計画審議会でもご説明のあったもので、その後の進捗状況ということで、１６条縦覧の結果について、ただいまご報告いただいたものでございます。

それでは、委員の皆さんからご質問やご意見を受け付けたいと思います。いかがでしょうか。

森委員。

委員

この件に限った話ではないですが、今、建築資材の高騰であるとか、そこに中東情勢の問題が出て、計画を延期する、延長する、あるいは一旦中止する、そういう流れがあると思います。この２ページの３．想定スケジュールにおいて、そのような判断をしたら、都市計画決定の前になるのか、それとも、決定した後でもそういう判断というのは行われていくのか。この件に限ったことではないのですが、今の情勢を加味した中でどういうスケジュールが変更になっていくのかということについて、教えてください。

会長

事務局、どうぞ。

防災街区整備担当課長 おっしゃるとおり、近年の工事費の高騰とか、人件費の高騰

とか、あるいは中東情勢の問題は非常に危惧しているところでございます。我々も、事業者とその辺は丁寧に、本当にできるのかというのを、議論を重ねながら、ここまで進めているという状況でございます。

そういった、本当に工事ができるかどうかの判断のタイミングについては、基本的には都市計画決定後だというふうに捉えております。これから工事費とかの積算を行いまして、実際どういった形で工事を進めるかというのを詳細に検討していきますので、都市計画決定後の判断となります。

委員 ありがとうございます。

都市再生担当課長 会長、私のほうからもよろしいですか。

会長 はい。どうぞ。

都市再生担当課長 都市再生担当課長です。

会長 はい。担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 都市再生担当課長です。よろしくお願いいたします。

市街地再開発事業につきましても、共同化を図ってまいりますので、ご説明させてください。よろしくお願いいたします。

都市計画の決定後に事業計画を認可、市街地再開発組合の設立の認可がなされます。それまでのタイミングに、どういった形でこのプロジェクトをつくっていくかとか、どういう期間でやっていくかとか、資金の計画も踏まえてつくっていくことになります。その後、認可されたものを踏まえて、権利変換計画という形で、ご自身でお持ちになっている権利をどういう形で変換されていくのかというところを踏まえた上で解体工事に着手していきます。解体工事に着手するまでの間に、この２段階の確認のタイミングがございますので、そういったところで再確認をしながら、円滑にプロジェクトを進めていくというふうに認識しております。

会長 森委員、よろしいですか。

委員 ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

特にどなたからもご発言がなければ、本件はこれで報告は終わりということにさせていただければと思いますが、よろしゅうございますか。

(異 議 な し)

会長 はい、ありがとうございます。

それでは、報告案件の２番目、こちらが本日最後の報告案件となります。

「大塚駅南口地区市街地再開発事業等の都市計画手続きについて」でございます。
資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 すみません、説明に入る前に少し、前のテーブルのほうに模型を置かせていただきますので、しばらく準備の時間をいただきたいと思います。

会長 では、よろしくお願いいたします。

(模 型 設 置)

会長 ありがとうございます。この模型では、大塚駅はどこになりますでしょうか。

都市再生担当課長 J Rの大塚駅がこちらになります。こちらが今回ご報告をさしあげる大塚駅南口地区の開発になります。こちらが池袋駅になります。

先ほどご質問の中にもありましたけど、南池袋二丁目28番街区がこちらになります。こちらがサンシャインで、一番大きな建物になります。今、皆さんがいらっしゃるのが、こちらのA地区、本庁舎の位置がこちらになります。お隣がC地区になります。

こちらが東池袋一丁目地区で、都市再生特別地区、今工事中の案件になります。こちらがH a r e z aのオフィス棟になります。

会長 はい。そこに立体で出てきているのは、主立った高い建物という意味ですよね。

都市再生担当課長 はい、そうです。

会長 ということでございますので、そのように見ていただければと思います。
それでは、事務局から資料の説明をお願いいたします。

都市再生担当課職員 都市再生第二グループでございます。よろしくお願いいたします。
着座にて失礼させていただきます。

このたび、大塚駅南口地区再開発準備組合より区に対して、当地区における企画提案書と都市計画（素案）（地区計画・高度利用地区・第一種市街地再開発事業）が提出されました。これを受けまして区は、都市計画法第16条第2項に基づき、大塚駅南口地区地区計画の都市計画素案を作成し、公告・縦覧を行います。また、地区計画内の土地建物所有者及び利害関係人を対象とした意見募集を行います。

項番1、計画地の概要につきまして、位置図をご覧ください。計画地につきましては、大塚駅の南口、南側に位置しております。用途地域、容積率の指定状況は右側、ご記載のとおりとなっております。

下に計画地の現況写真を掲載しておりますのでご覧ください。

計画地の課題といたしまして、地区内には築40年を超える連棟式の共同建物が集積しておりますが、権利関係が複雑なため建て替え更新が進まず、防災上の課題を抱えております。

また、駅前の商店街として人々がにぎわう一方で、一時避難スペースですとか広場等のオープンスペースが不足しているといったような課題を抱えてございます。

ページをおめくりください。項番2、まちづくりの経緯といたしましては、2019年から勉強会を通じてまちづくりの検討が始まりまして、2022年に準備組合が設立され、検討を進めてまいりました。令和7年10月時点で権利者数は56名という形で、加入者は52名、加入率は92%となっております。

項番3、地区の上位計画につきまして、豊島区都市づくりビジョンでは、大塚駅周辺では地域資源を生かしたまちづくりを推進し、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）拠点を形成するとしております。

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におきましては、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してございます。

ページをおめくりください。項番4、提案されたまちづくりのコンセプトをご説明いたします。開発整備の基本方針としまして、大きく三つございます。1. 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、駅とまちをつなぐ、歩行者ネットワークの強化。2. 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、子育て世帯や高齢者に向けた魅力ある都心居住環境の整備。3. 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、エリアマネジメントによる持続可能な大塚の魅力向上としております。

下図をご覧ください。基本方針を踏まえた貢献をご説明いたします。

①番、歩行者通路ですね。こちら、幅員約9メートルで、大塚駅とまち

をつなぐ貫通通路として整備を実施しまして、②番、歩道状空地 1 号、④番、歩道状空地 2 号と併せまして、駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークを強化し、快適な歩行者空間を形成いたします。

次に、③番、広場 1 号、⑥番、広場 2 号などは、計画内の課題としていたオープンスペースの不足を解消し、安全・安心な都市活動を確保するために都市基盤を再整備いたします。

次に、にぎわいと活力を強化として、低層部には商業や生活支援施設、温浴施設を整備し、交流拠点を形成することで多くの人が集まる空間を形成していきます。

次に、③番、広場 1 号ですが、歴史ある神社や都電沿線の風景を生かした大塚らしい景観を形成いたします。

ページをおめくりください。項番 5、提案された開発計画の概要でございます。建築概要は記載のとおりとなります。

断面立面をご覧ください。上層部については住宅を整備し、低層部については商業や生活支援施設、温浴施設を整備し、交流拠点を形成することで人々が集まる空間として、大塚のにぎわいを形成していきたいと提案を受けています。イメージパースも右上に記載してございますので、ご参照ください。

ページをおめくりください。項番 6、環境への影響検討といたしまして、記載のとおりとなっております。風環境につきましては、準備組合において計画建物建設後の風環境シミュレーションをしており、高木等による防災植栽の対策を講じることなどにより、ランク 1 もしくはランク 2 として住宅地の環境が十分確保されております。また、建築建物の日影につきましては、日影規制に適合する計画となっております。

ページをおめくりください。項番 7、都市計画（原案）の概要をご説明いたします。大塚駅南口地区地区計画ですが、貢献として提案された貫通通路である歩行者通路や歩道状空地広場などを地区施設として位置づけたと考えております。

ページをおめくりください。項番 8、（参考）といたしまして、地区計画以外の都市計画（素案）の概要ですが、高度利用地区につきましては、ご記載のとおりとなっております。

ページをおめくりください。次に、大塚駅南口地区の第一種市街地再開

発事業につきましては、こちらもご記載のとおりとなっております。

ページをおめくりいただきまして、最後に今後の予定スケジュールをご説明させていただきます。

本日、都市計画審議会において報告をさせていただきました。今後、都市計画原案の公告・縦覧・意見書の受付を行います。縦覧期間は、6月2日火曜日から6月15日月曜日までです。意見書の提出期間は、6月2日火曜日から6月22日の月曜日までとなっております。また、説明会を6月5日の金曜日、6月6日の土曜日に行う予定となっております。

説明につきましては以上でございます。

会長

ありがとうございました。

本件は、前々回だったかと思えますけれども、1度この都市計画審議会では報告をされておまして、その後の進捗に合わせて本日の報告となっている案件でございます。

それでは、ご意見、ご質問等を受け付けたいと思います。いかがでしょうか。

池邊委員、どうぞ。

委員

池邊でございます。ご報告ありがとうございました。

計画としては前回より進んで、また天祖神社の隣の緑地、広場1号も、歴史ある神社の風景を生かした都市景観の形成というような形の広場になるという文言が入っているんですけども、広場2号について、敷地内通路も6メートルあり、既存の建物の裏になっていきますので、これは一応、多分この計画建物の中の運営ということになるんだと思うんですけども、下手をすると、ただ木を植えた広場ということで、夜間などは喫煙をする人がいたりとか、荒れた緑地になる可能性が非常に高いと思いました。

次のページの店舗空間を見ても、全部、向いているのは歩行者通路沿いに向いていて、この広場を美しくしても、何か良さが伝わらないので、例えば店舗の関係者にここを何かやってくれといっても、なかなか難しいところがあるかと思うんです。この中の、生活支援施設や交流拠点と言っているのがどういうものかは分かりませんが、できればコミュニティガーデンのような形で、最初から事業者、住民あるいは新規のこの建物に入る住民等にちゃんと募集などをかけて、きちんとした管理をしてコミュニティガーデンにしていくというような形を取らないと。基本的には、もちろ

ん樹冠のそれなりにある樹木を植えるということは必要かと思えますけれども、ただの樹木と何かつつじ等が植えられて、普通の公共のところの道路団地のような扱いになってしまうかと思えます。ランドスケープの観点から言うと、不動産にプラスになる緑地でなければならないほうがましだというふうに思っているんですね。ですから広場1号のほうは、それなりにここがきれいな緑地になることが、店舗の売上げとか、この建物やこの住宅に入る人たちにとってもプラスになると思うんですけども、広場2号のほうはそこがあまり考慮されないというか。事前にそういうことを事業者に向けて、美しい景観として維持管理できるような継続的な管理を希望したいと思います。

よろしくお願いします。

会長 担当課長、どうぞ

都市再生担当課長 広場2号の使い方につきましては、飲食スペースとなるようなキッチンカーを出すことや、都電のバラの活動が盛んですので、そういった使い方だとかも踏まえて、どういうことができるのか、都市計画決定後に、運営の話や設えの詳細を詰めていきたいと考えております。

面的に見ますと、東側に南大塚通りという大通りがございます。そこがやはり、歩行者空間としては歩道が整備されていますので、そこからこちらの貫通通路に向けて人の流れが生まれます。また、イベントやお祭りなど、阿波踊りの時も人が多いので、この広場の使い方によっては、この交流拠点のフックになるような、そういう使い方もできると期待をしているところです。

事業者の皆様と協議をしながら、引き続き地域のためになるような広場をつくっていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

委員 ありがとうございます。

最近では、バラについても、トゲがないバラやつつじのように管理が簡単なバラ等も出てきておりますので、今おっしゃられたような、何かしら、キッチンカーだけがあって何か緑がない空間というの、またそれはそれで残念ですし、都電の空間というのは非常に美しくなっておりますので。私も、あそこに入る道路街路樹の仕事をやったことがあるので、あの辺はよく知っているんですけども、とにかく地域のプラスになるような形でしつらえていただければと思います。

よろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

長倉委員、どうぞ。

委員 項番5の生活支援施設についてですが、項番9の今後のスケジュールを見るとこれから詰めていかれるんだと思いますが、豊島区の中でも、地域によってどういう生活支援のサービスが不足しているかは全然違うので、例えば福祉とか、あと地域支援の部署の方とも連携を取りながら、いろいろな業務をなさっている中で出ている地域課題について、いろいろ聴取しながらお決めいただけるとありがたいなと思っております。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 生活支援施設につきましては、子育て支援施設と高齢者支援施設の二つを考えております。子育てにつきましては保育園か、小学生が利用する、民間の学童クラブなどを、それを現在、担当課と調整して進めている状況でございます。

高齢者支援施設につきましては、マンションにお住まいの方だとか区域の方が利用できるような、デイサービスなどの施設を考えており、引き続き担当課と調整しながら進めてまいります。

委員 どうぞよろしくお願いいたします。

都市再生担当課長 ありがとうございます。

会長 ほかにはいかがでしょうか。

森委員。

委員 1点目は、項番1、計画地の概要の下段に計画地の課題という表記があります。その中で、土地・建物の状況の中に、長屋形式の建物が集積しているため権利関係が複雑という表現があります。今回、この超高層建築物ができることによって権利者というのは物すごく増えるわけですが、そういう権利者が多いことも複雑だと思っているんですけども、ここに書いてあるこの表現というのはどういう意味を成しているのか。新しくその権利関係が物すごく増えたときと比較してどうなのかというのがよく分からないので教えてください。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 まず、計画地の概要のところに書いてあります土地・建物の状況

のところで、連棟式共同建物という表現をさせていただいております。この時期に建った建物につきましては、権利を登記する際に、今みたいな分譲の形で登記することができなかったと認識しております。権利をお持ちの方が平面的にその部分に登記されますので、どうしても一つ一つの権利を重ねて登記することができませんでした。そうすると、その建物自体が長屋形式の形で存在してしまい、共同の建物の中で専用の区分をお持ちになる形になったと認識しております。

一方で、連棟式共同建物で、一部を売買等でお持ちになられた方もいらっしゃいます。そうすると、大規模改修をしようとか建物を更新しようと思ったときに、権利者の方が多く、今回お調べして都市計画の手続をする通知の中にも、外国の方もいらっしゃいますので、連絡が取れないとか、合意形成が図れないという理由で、建物の更新が進まなかったエリアだと認識しております。

ご自身でお持ちになられている権利は、新しい建物へ権利変換され、改めて床として位置づけますので、そこが複雑になることはなく、計画で示した形で登記されるため、ご自身の権利を維持しながら生活再建が建てられると認識しております。

会長 森委員。

委員 なるほど、よく分かりました。

ただ、その複雑な中でも売買はされていて、権利者は変わっている。そういうケースというのは、ほかの場所でも結構あるものなのか、いや、もうここだけ特殊なのか、豊島区でほかにもあるものなのか、ないものなのか、それを教えてください。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 例えば皆さんにもご報告させていただいている、池袋駅東口地区のまちづくりも私たちが担当しております。池袋駅東口地区も、戦災復興土地区画整理事業を行っており、建物が老朽化していますが、所有する建物一つ一つの規模が非常に大きいです。そうすると、単独での運営や更新ができる方が存在しております。そうすると、大塚駅南口地区と同じような状況にありながらも、課題が同じということではないと考えております。

会長 森委員。

委員 池袋駅東口のことにはよく分かりました。豊島区内でもほかにあるのかな

いのか、もし調べることができるのであれば、また別の機会にでも教えていただければと思っています。

都市再生担当課長　かしこまりました。

委員　それから項番6、周辺の環境への影響が記載されています。風環境と日影、この2種類がありますが、よくある市街地再開発のみならず、建築計画だとよく見ます。この二つについては法律に位置づけられてやるものなのか、どういう関係でこういう測定をするのか教えてください。

会長　担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長　風環境につきましては、東京都の環境影響評価条例の技術指針に基づいて、その評価指標を踏まえながら、準備組合が計画建物建設後のシミュレーションを行っております。もちろん、高木等による防風植栽の対策を講じることなどによって住宅地相当の環境が十分確保されていることを確認しております。また、建物の規模が大きなものは、環境アセスメントという別の条例、法律がございまして、それに基づき、環境への影響を評価するという仕組みがありますが、今回は、その対象にはなっておりません。

会長　森委員。

委員　それで、改めて伺いたいんですが、風環境について住宅地の要件を確保しているというお話がありましたが、区としてはどういう受け止め方をしているのか見解をお聞かせください。

会長　担当課長。

都市再生担当課長　今回、この建物の高さにつながるお話かと認識しております。区としまして、160メートルの建物を了承しているというよりは、今回、企画提案いただいた内容を踏まえて、地域の貢献にもつながるようなご提案をいただいている、全体の計画の中で、この建物の高さについては適切であろうというふうに判断をしております。その判断の材料の一つとして、風環境につきましても、シミュレーションをやった上で影響の程度が小さいということです。了承しております。

会長　森委員。

委員　私が見ても、従前、従後、ほとんど変わらないなと思っています。そこで、適切だという見解がありましたが、これがどのような結果になれば不適切となるのか。その不適切となったときに、この計画にどういう影響が

及んでいくのか教えてください。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 また、建物の規模が大きなものは、環境アセスメントという別の条例、法律がございまして、それに基づき、環境への影響を評価するという仕組みがありますが、今回は、その対象にはなっておりません。

また一方で、都市計画の段階でお示ししている内容が、実際に建物の竣工後にその状況が確保できているのかも非常に重要な要素だと思いますので、そこは事業者と調整を図り、竣工後もこの風環境が悪化しないように確認し進めていきたいと考えております。

会長 森委員。

委員 そこで、この風環境の調査結果で、これまでに不適切となった事例、私は恐らくないと思うんですよ。いつもこういう説明を受けて、実際に建物が建った後どうなるかという、やはり一般的に言われているビル風というのは発生しています。模型を用意していただきましたが、大概、区民の方から声が出るのは、あのビルの前を通ったら自転車を降りなければならなかった、雨の日に傘が壊れた、そういう話があるわけです。

私は新大塚方面からこの役所に来るんですけども、東京国際大学とサンシャインの間を通って、東池袋四丁目地区、ここに来ると結構自分自身でもそういう思いをすることがあります。

それで、なぜ、そのビル風が実際に発生しているのに、この風環境の調査ではそういうのが出てこないのかというのがよく分からないところでございます。区としては、その点についてはどう考えているのかを教えてください。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 今回のこの風環境は、建物に対してのシミュレーションです。ただ、風の環境は、様々な要素が影響を及ぼしていて、例えば都市計画道路のような広幅員の道路はよく風の通り道になったり、まとまった大きな風が吹いたりすると認識しています。そういう中で、歩いている人たちに影響が出ないように、植栽などを行い歩きやすい環境をつくることはあります。

大塚駅南口地区は、事業者と会話しており、計画の段階で問題が無かったとしても、建物の完成後も、ご提示いただいた内容が確保できているこ

とが前提であるとお伝えしております。そのため、実際に建物が完成した後、そうした状況が確認されれば、区としても事業者にしっかりと伝えて対策を取るよう動く、と認識しております。

会長

森委員。

委員

そこで、建物に向かっていく間は、ほとんど風は感じないのに、その建物の前に来ると強風を感じて、先ほど言ったように自転車、傘、そういう問題が生じます。私はやっぱり、そういうことこそシミュレーションをしないと実態に即していないのではないかと、これまでもずっと考えていたんです。例えば風向きもあると思うんですが、これぐらいの風速の風が吹いてきたときに、そのビルの下だと何倍の風速になるのか、科学的にできるんじゃないかなと思うんですよね。特に今、高際区政は基本構想、基本計画において、歩きたくなるまち、ウォーカブルなまち、これを掲げています。東京都がこういうシミュレーションを求めているというのであれば、やはり基本計画に沿った形で、豊島区として風環境、そういうシミュレーションというのは実態に即した形でやるべきではないかと私は思っています。

ぜひ検討していただきたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

会長

担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 現在、都市計画の手続の中で、高さに対する影響は皆さんにお示しするべきだと認識しております。そのため、今回の資料の中にも、風環境のシミュレーションの結果と日影に関する結果を入れさせていただきました。その上で、皆さんに都市計画として位置づけるまちづくりの議論をしていただければと考えております。

今いただいた風の話というのは、例えば海から来る風や、山から吹き下ろしてくる風など、豊島区だけではなく、東京都全体や国の話だと、風の考え方が変わってきます。その中で、プロジェクトごとに一つ一つの検証というのは、難しいと考えております。

一方で、このシミュレーションは、小さいポイントですが、まちづくりは点や線、面へとつながっていきますので、その結果を基に、進めていくことが適切であると考えております。

委員

ありがとうございました。

会長

はい、上門委員。

委員 基本的なことを1点、お聞きしたのですが、この項番1の図面で、青く塗った地区計画のエリアが1ヘクタール入っていますよね。

都市再生担当課長 はい。

委員 ここのエリアだけ、地区計画のエリアとして設定した位置づけというか、それを教えていただきました。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 この地区は、地区計画の検討エリアの範囲の中に、天祖神社さんや今井三菱ビルさんなどが入っております。この区域の中で、まちづくりの将来像をみんなで議論して決めてきたと認識しております。。

 その上で、共同化を図っていくエリアが、地区計画の内側に設定されたという形なので、区域が少しずれております。

会長 よろしいですか。

委員 あともう一点、よろしいでしょうか。

会長 はい、どうぞ、上門委員。

委員 項番3ですかね、コンセプトのところで、地域資源を生かした都市空間の形成ということで、何か大塚らしさというのが、このプランを見てもちょっとピンと来ないんですね。ですから、具体的な大塚らしさというのは何なのかというのが、進んでから出てくるのかどうかというのが1点あります。

都市再生担当課長 ありがとうございます。

委員 もう一点が、先ほど池邊委員のほうからもグリーンの話が出ましたが、広場が結構今回あるんですけども、南口広場に桜がありまして、あれは最初、本当に小さい木を植える予定だったんです。地元の方から相談を受けて、小さいのではなくて大きな木を植えて、緑陰空間をつくらないと駄目ですよという話をしました。先週の新聞にも載っていましたが、日本の特に東京の都市部の緑陰空間が世界の中で一番減ってきていると。大きな木を切って、街路樹もメンテナンスのやりやすい、割と小さめの並木が最近植えてきているとのこと。それは、世界の潮流からいくと非常に逆流しており、特に今、温暖化、特に夏は40度近くあるということで、やはり広場には大きな緑陰空間、大きな木を植えていただいて、日陰をつくってあげるということも必要かなと思っております。それによって気温が0.5度とか1度とか下がるということもありますので、そういった緑に対す

るメンテナンスはもちろん大変ですけど、やっぱり 温暖化とか地区環境とか、そういうものも含めて、この緑の問題はしっかり考えていただきたいと思います。

その2点です。

都市再生担当課長 ありがとうございます。

会長、都市再生担当課長。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 まず大塚らしさについては、まちづくりの議論の中によく出てきて、非常に難しい問いだと認識しております。都市づくりビジョンから言うと、その地域で、活力とにぎわいの交流拠点を形成していく、人が集まっていく、にぎわっていくというところが大塚らしさにつながっていくと認識しております。一方で、生活される方や来街者にとっての大塚らしさもあると思いますので、広場や貫通通路、商業でのにぎわいなどが、魅力につながるような、そういうまちづくりが必要だと思っております。

都市計画として位置づけられる内容は、もちろん地区施設や壁面の後退ですので、そこかららしさを感じるのは難しいのですが、我々としてもまちづくりを行っている担当になりますので、今いただいた意見も踏まえながら、地域の皆様のためになるような都市再生になるように尽力していきたいなと考えております。

次に、日影については、最近ですと、例えば御茶ノ水駅の交差点空間に収納式の日よけを設置したと聞いていますし、区としましても、公園の中に日影空間をつくるといった議論がございます。今回の広場1号や広場2号のように人が集まる空間も、熱中症が発生しないように、植栽による日影も意識しながら進めてまいります。一方で、天祖神社の夫婦イチョウというご神木もありますので、親和性に注意が必要であると認識しております。役割や目的性を踏まえたみどりの計画を立ててもらえるように、事業者と引き続き協議を進めていきたいと思っています。

委員 最後によろしいでしょうか。

会長 はい、上門委員。

委員 今のお話で、西口の再開発とはやっぱり違うのかなと。ターミナル駅、池袋の駅前の再開発とは違った、やっぱりローカルというか、大塚らしさ、神社もあるし、ヒューマンスケールというか、そういった形の空間形成が

できればいいなと思っています。

都市再生担当課長 ありがとうございます。

会長 ほかはいかがでしょうか。藤木委員。

委員 ありがとうございます。

私、大塚生まれでございまして、今も豊島区民でもございます。特に私が幼少の頃というのは、大塚駅が非常に活気のある、戦後復興からまだそんなにたっていない頃だったかもしれませんが、縁日や天祖神社の祭り、みこしですとか縁日、そういったもので非常ににぎわっておりました。

豊島区は今、項番3の地区の上位計画の中にもありますが、活力とにぎわいの拠点においての文化・芸術・交流、地区の個性に応じたというところ、その辺り、大塚はまさに駅の近くに商業地域と住宅地域が非常にうまく混在している地域でもありますので、それが大塚の個性的なところかなと感じております。ちょっと話はずれますが、4番の提案されたまちづくりのコンセプトの中の、広場1号、ここは個人的にちょっとイメージしていましたのは、秋の天祖神社の祭り、縁日とか、そういったところにも使える、地域の活性化に使える、まさに豊島区は、文化ところを前に出しておりますので、そういった意味でもここは使えるのかなという感じもしました。祭りのいろんな資材やら町会との調整、また防災の倉庫、備蓄倉庫の設置の場所、駐車場がこちらは設計されている動線、その辺りの計画については、地域との打合せといいますか、すり合わせ、その辺りは進んだ上で、こういう形になったのでしょうか。

よろしく願いいたします。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 まず、お祭りにつきましては、天祖神社さんとの連携した活用もイメージしながら、議論の上、検討されております。敷地内の貫通通路につきましても、高さ約7メートル確保していただいております。そうすることにより、みこしを担いだときに当たらないということも検証しながらまちづくりのご提案をいただいたと認識しておりますので、十分、天祖神社さんとのつながりを意識した計画になっております。

また、防災につきましても、災害時に広場を活用することも想定をしておりますし、防災備蓄倉庫を、1階の部分に整備を行い、非常用発電機を整備することによって電力供給ができることや、帰宅困難者対策として広

場1号、2号を開放して、1, 275平米の一時避難スペースを確保するというご提案もいただいております。

車につきましては、歩車分離が大原則だと考えております。そのため、車の出入口の位置を限定しており、この5番の敷地内通路のところに出入口を計画しております。そうすることにより、車と歩行者が接触することを防げると考えております。

駐車施設につきましては、地下1階に平面駐車場、地下2階に機械式ということで、必要台数を確保する計画となっております。

委員
会長
委員

ありがとうございました。

ふるぼう委員、どうぞ。

まず大前提として、地元で活動する私といたしましては、地権者の方々の、ぜひ早く実現をしたいというふうなお話をよくいただいている者として、それを本当にバックアップしたいなという思いは根本的に持っております。

地域の事情、先ほどの計画地の課題等々もございました。複雑な権利関係、そしてまた共同建物の集積、様々な防災上のことから、そういった問題を克服するために必要な事業であるということは、すごく認識をしております。

先ほど皆さんからも、大塚らしさという、そういうお話がありました。一方で、地権者の外の方々からは、やっぱり高さの限度が160メートルというようなことがありまして、その数値がやはり独り歩きする中で、「大塚にふさわしいのだろうか」、「今後どういうふうになるのかな、大塚」というような意見もよく聞きます。

そういった意味で、私としては、やはりこの都市計画審議会というのは、一つの事業を了承する、しないと判断する非常に重要な判断を迫られる場所だと思っていますけれども、一方で今後の街、大塚の20年後、30年後、50年後になるかもしれません、そういったまちづくりも考えながら判断をしていかなければならないという責任があるかなと思っています、をいろいろ考えた結果、やはり本当にこの高さでなければならないのかというところを、何か数値的なもので理解できればありがたいというのが本音でございます。

そういったところに関してどういうふうに考えればいいのか、教えてい

ただけたらと思います。

会長 担当課長。

都市再生担当課長 建物の高さ160メートルにつきましては、先ほどお伝えしましたとおり、都市づくりビジョンにおいての話や、景観の取組などはありませんが、都市計画として地区施設に位置づけられております広場1号、広場2号と併せて945平米の屋外広場を整備することになります。また、歩道状空地なども整備しますので、そうすると建蔽率が56%になります。そうすると、敷地の約半分しか建物が建っていないという形になります。

例えば、商業地域というのは耐火建築物を造ることで100%まで建物を建てることができますので、単純に同じ容積を確保し、その敷地の全体に建物を建てたとするならば、例えば160メートルが、半分の80メートルになるかもしれません。それは、ただの議論上の一つのお話しですが、そうすると、屋外空間もない、貫通通路もない、敷地いっぱいまで建てた建物になってしまうので、そうすると、まちづくりとして、区としても応援できないのではと考えております。

その中で、確かに建物としては高いので、160メートルをオーケーしたわけではなくて、まさに駅前に必要な、天祖神社さんの隣に公共性のある空間などを供出してもらう、そのために必要な高さだから適切であろうと思っております。

また、市街地再開発事業という観点からしてみますと、やはり工事費の高騰もございます。そういった部分の収入と支出のバランスの中で、生み出した保留床を処分することによって収入に変えて、プロジェクトを支えていくという必要性があります。

事業者とも、そこは積極的に調整をさせていただいておりますし、私たちにとってみては令和7年の3月31日に出されました事業マネジメントの徹底のお話、そこはもう常に主眼に置いて取り組んでおりますので、一方的に不動産事業者のためになるようなプロジェクトではなくて、地域の皆様のためになるプロジェクトだということで企画提案書の内容を確認しました。そして、その確認した内容の結果、都市計画として今回ご説明しておりますので、決して160メートルをオーケーしているということではなくて、今回のこのまちづくりに必要な建物の高さが160メートルだったと区としては受け止めております。

委員 論理的なことは理解しておりますし、課長さんのお話もよく分かるところであります。だから、具体的な数値みたいなものが、将来的にですけど上がってくるとありがたいのかなというふうな思いがあります。そういう数値的なものというのは、もう造り終えた後でしか分からないんでしょうかね。どうなのでしょう。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 数値というのは、今のその例えば建蔽率とかそういうことではなくて、資金的なものです。

会長 ふるぼう委員。

委員 ちょっと補足しますけれども、要するにこれは税金を投入する事業でありますから、先ほど課長さんもマネジメントの徹底というふうなことで、国土交通省から昨年３月３１日通達が出されたというお話がありました。そういった中で、税金を投入する事業でありますので補助金が投入されます。そういった意味では、ディベロッパーさんのほうの利潤、これはもちろんある程度は受け取らなければいけないと思いますけれども、それが適正であったりとか、そして資金計画というものがしっかりと具体的に出されていくということは、やっぱりそれは最終的には事業が終わってからというふうなことになると思うんですけど、一応確認でよろしいですか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 こちら、ご提案させていただいています事業は市街地再開発事業になりますので、都市計画決定後に今後、事業計画の認可がなされます。そのプロセスの中で、資金計画についても記入をさせていただいて、区としましてはホームページに公開しながらやっていこうかと考えております。

その中に、収入の部分で、確かに補助金の活用というのは視野に入れたプロジェクトにはなっておりますけれども、その割合だとか、どれぐらいの支出になるのかというのは、まさに事業者と調整しながら決めていく話だと思いますし、区としても、公共性として支援できる部分を確認しながら、それに見合う補助であることを調整していく必要があると認識しております。そのため、都市計画決定後に進捗があれば、その後、ホームページに公開した情報で数値を確認する事ができるという流れになります。

委員 ありがとうございます。

会長 ほかはいかがでしょうか。

委員 先ほど街のらしさという言葉が出ましたけれども、ここにどんと建つと、やはり大きな変化はあるだろうなと思います。

 したがいまして、大塚地区ですので、よく商店街の方も、調整というか協議は必要になっていくと思います。

 私は池袋ですけれども、天祖神社にお祭りのときは動員されるんですけども、大塚は、土地の形としてすり鉢型になっているような地域になっているので、それゆえに、とても魅力的なところであると思います。また、この南大塚通りは新大塚の駅に向かっていくところで、学校がたくさん続いていく。茗荷谷に向かって国立大学がずらずらと並ぶんですけども、大塚へ出て帰る子供たちの群れがやっぱりあります。大塚の駅は、午後になるとその子供たちがバスに乗って集まってくるところもあり、それから病院があります。、独特の地域なんですけど、ここにどんと建物が建つと、どんな街の変化が起こるのかなと思って想像するところでございます。

会長 はい、担当課長どうぞ。

都市再生担当課長 私たちとしまして、建物ができて終わりという、そんなまちづくりではないと認識しておりまして、地域活動を支えるような仕組みづくりだとか、どういった形でそういうにぎわいのイベントが形成されていくのかというのも事業者を確認しながら、報告をいただきながら進めていきたいと思っておりますので、まさに今、大塚で実現されているにぎわいのこの勢いが、2倍にも3倍にもなるように一生懸命支援してまいりますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

委員 よろしくお願いします。

会長 ほかはいかがでしょうか。

 大沢委員、どうぞ。

委員 すみません、1点だけ。

 自転車は大丈夫でしょうか。今回、車と歩行者は書いてあるんですが、一方で真ん中を歩行者通路にすると、今までは公道でしたので自転車が通れたのが、今度は通れなくなったりするということと、あと、それから店舗がございます。ある程度の面積があれば、大店立地法で駐輪場の設置義務が生じると思いますので、ちょっと自転車についてもぜひ、ご配慮いただければと思います。

 特段、意見ですので、ぜひちょっと、今後しっかりちゃんと検討してお

いていただければと思います。

都市再生担当課長 はい。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 駐輪台数につきまして、現状で今 8 2 1 台を予定しております。

その内訳につきましては、マンションで使う台数が 6 9 8 台、下の店舗で附置の台数というのが 1 2 3 台という台数を予定しております。

マンションの自転車は、エレベーターで運んで収容するような計画としており、店舗部分につきましては、先ほどお伝えした車の出入口の付近から上のフロアへ運びまして、2 階と 1 階の間のメゾネット部分に収容する計画としており、確保できることを確認しております。

委員 はい。

会長 ほかはいかがでしょう。野田委員。

委員 宅建協会の野田です。

項番 5 のところで、用途のところに住宅、店舗というふうに書かれていて、イメージパースもあるんですけれども、このマンションができてこの規模の店舗ができるとなると、結構、分譲にしても賃貸にしても相当な価格になるのではないかと。大塚の方が今やっている小規模な店舗の方が入れるような店舗にはならないのではないかと思いますけれども、その辺はどのようにお考えかちょっと伺いたいんですけれども。

会長 担当課長。

都市再生担当課長 市街地再開発事業の仕組みとしましては、従前の権利者さんをお持ちになっております例えば土地だとか建物の評価というのが、基盤が再編される前の状態で不動産鑑定評価がなされております。

実際に、従後の評価につきましても、実際にこの価値が上がった後の評価ではなくて、今の時価と市場価格との間で価格を設定して、実際に権利変換計画をやっていくことになります。そのため、建物ができて、価値が上がった後に評価されたものに置き換えているわけではなく、プロジェクトが始まる前の状態で位置づけを行うことで、生活再建に支障がない形で進めていくプロジェクトになっております。

委員 ありがとうございます。いいですか。

会長 どうぞ。

委員 住宅のターゲットというか、分譲でファミリー層をターゲットにしてい

るということでしょうか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市再生担当課長 今回、子育て世帯や高齢者の世帯だとか、いろんな世帯も踏まえてバリエーションのある住宅を考えていることや、ある程度質の高い住宅の提供ができるということでご提案をいただいておりますので、例えば、よくあるワンルームマンションのようなものではないというふうに認識しております。

委員 ありがとうございます。

会長 いろいろと意見が出ていますけれども、ほかはございますか。
よろしいでしょうか。

ちょっと私から1点だけ。市街地再開発事業ということなので、事業計画はこの後に決まっていく、順番としては都市計画を先に決めるんですけども、なんでそういう順番になっているかというと、やはり大きな開発事業になることが多いので、基盤施設にどんな影響があるかということが、やはり都市計画を先に決めてしまいたいという理由の大きな部分を占めていると思います。

今日の資料を拝見すると、多少は基盤施設への影響って出てはいるんですけども、例えば既存の道路への影響、あるいは、例えば教育施設にどんな影響があるか、それから周辺の駐車場にどんな影響があるか、そういうことについては、資料的にちょっとまだ乏しい状況なので、都計審として判断するのは、やはりその、もちろん事業計画の中身もそれに関係するから重要なんだけど、基盤施設のほうの状況も、資料的にはやや不足しているのかなというように思います。緑地とか公園も含めてですね。でするので、この後、事業者さんとの、あるいは地元の皆さんと協議をされていく中で、できるだけこの審議会としては、基盤施設、それから、いずれは多分、事業計画の話も出てくると思うんですけども、まずは基盤にどんな影響があるかということの情報をしっかりと提出していただければというふうに思いますので、今後よろしく、地元との話合いの中で資料の準備をお願いできればと思います。

ということで、取りあえずは都市計画原案ということで16条の縦覧を開始したいということでございますので、その点については報告として了承いたしましたということにさせていただければと思います。

ご審議ありがとうございました。

それでは、一応こちらのほうで用意した議題は以上でございますけれども、その他、もし委員の皆さんから何かご発言がありましたらお願いをしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(な し)

会長 よろしゅうございますか。

それでは、事務局のほうから、補足的にその他の説明はございますか。

都市計画課長、どうぞ。

都市計画課長 先ほど採決いただきましたA・C・D地区の地区計画につきましては、ご指摘の内容を踏まえて決定のほうの手续に入らせていただきます。ご指摘ありがとうございました。大変失礼いたしました。

それでは、本日は闊達なご意見ありがとうございました。

次回の開催について、ご案内をさせていただきます。

今回は7月上旬の開催を予定しておりますので、また日程調整はさせていただきますながら開催通知のほうをお送りさせていただきますので、引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局からは以上でございます。

会長 分かりました。

それでは、これにて本日の審議会、第216回豊島区都市計画審議会を閉会したいと思います。どうもご審議ありがとうございました。

(閉会 午前11時45分)

会 議 の 結 果	<u>議案 1 ～ 3</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 1</u> <u>東池袋四丁目 3 5 番地区防災街区整備事業等の都市計画手続きについて</u> <u>報告 2</u> <u>大塚駅南口地区市街地再開発事業等の都市計画手続きについて</u>
提 出 さ れ た 資 料 等	<u>議案 1 ～ 3 に関する資料</u> ・ 議案 1 ～ 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 ・ 議案 1 ～ 3 参考資料第 1 号 意見書の要旨（池袋駅東口A・C・D地区地区計画） ・ 議案 1 ～ 3 参考資料第 2 号 都市計画図書一式（池袋駅東口A地区地区計画の変更） ・ 議案 1 ～ 3 参考資料第 3 号 都市計画図書一式（池袋駅東口C地区地区計画の変更） ・ 議案 1 ～ 3 参考資料第 4 号 都市計画図書一式（池袋駅東口D地区地区計画の変更） <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等の都市計画手続きについて ・ 報告 1 参考資料第 1 号 意見書の要旨（東池袋四・五丁目地区地区計画） ・ 報告 1 参考資料第 2 号 都市計画図書一式（東池袋四・五丁目地区地区計画の変更） ・ 報告 1 参考資料第 3 号 都市計画図書一式（東池袋四丁目35番地区防災街区整備事業の決定） ・ 報告 1 参考資料第 4 号 都市計画図書一式（東池袋四丁目35番地区特定防災街区整備地区の変更） <u>報告 2 に関する資料</u> ・ 報告 2 資料第 1 号 大塚駅南口地区市街地再開発事業等の都市計画手続きについて ・ 報告 2 参考資料第 1 号 都市計画図書一式（大塚駅南口地区地区計画の決定） ・ 報告 2 参考資料第 2 号 都市計画図書一式（大塚駅南口地区市街地再開発事業の決定） ・ 報告 2 参考資料第 3 号 都市計画図書一式（大塚駅南口地区高度利用地区の決定）
その他	

この会議録が正確であることを証するため、次のとおり署名する。

豊島区都市計画審議会会長

（署名）