

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第176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		平成29年5月12日 金曜日 10時00分～12時00分
開催場所		豊島区役所9階 第二委員会室
議 題		<u>報告 1</u> 池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン及び基盤整備方針について <u>報告 2</u> 街並み再生方針の変更について（南池袋二丁目地区） <u>報告 3</u> 南池袋二・四丁目地区地区計画の変更について <u>報告 4</u> 造幣局南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 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 小泉秀樹 長倉真寿美 平賀達也 野口和俊 山崎眞 白井宏一 山口利昭 渡邊裕之 長島眞 外山克己 高橋直人 岡谷晃治 竹下ひろみ 中島義春 高橋佳代子 渡辺くみ子 森とおる 山口菊子 藤本きんじ
	そ の 他	都市整備部長 土木担当部長 都市計画課長 交通・基盤担当課長 再開発担当課長 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（都市計画） 同主任主事 同主事

(開会 午前10時00分)

都市計画課長 定刻となりましたので、始めさせていただきます。

皆様につきましては、大変お忙しい中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

第176回の豊島区都市計画審議会を開会いたします。

進行につきましては、会長をお願いいたします。

会長 改めまして、おはようございます。

それでは早速ですが、議事日程に従って進行してまいりたいと思います。

まず、委員の出欠について事務局よりご説明をお願いします。

都市計画課長 本日の審議会でございますけれども、全員のご出席ということでお返事をいただいておりますが、1名の方がまだお見えになっていないようでございますけれども、全員出席の予定となっております。

会長 ありがとうございます。それでは、委員の交代について。

都市計画課長 それでは、まず、人事異動による委員の交代につきましてご報告させていただきます。

新たに、豊島消防署長にご就任されました高橋直人様でございます。

委員 高橋でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

都市計画課長 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、前任者の残任期間の平成30年3月31日までとなります。

委嘱状につきましては、大変恐縮ではございますが、机上に配付させていただきます。

会長 それでは、よろしくをお願いいたします。

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けれども、池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン及び基盤整備方針について、それから、街並み再生方針（南池袋二丁目地区）の変更について、南池袋二・四丁目地区地区計画の変更について、造幣局南地区のまちづくりについての報告案件が4件でございます。

会長 ありがとうございます。本日、報告事項が4件ということでございます。

それでは、次に、傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

都市計画課長 本日は、傍聴希望の方が4名いらっしゃいます。会長、入室してよろしいでしょうか。

会長 傍聴希望の方がおられるということですが、本審議会は公開を原則としてお

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、入室を許可いたします。

(傍聴者入室)

会長 それでは、事務局より本日の資料について説明をお願いいたします。

都市計画課長 まず、本日の資料でございますけれども、事前に送付させていただいた分と机上配付させていただいた分がございます。報告1の資料第3号を机上配付させていただきました。また、報告1の参考資料第1号の製本したものを各委員の資料ボックスに入れさせていただきました。資料に不足がございましたらお知らせください。事務局が参ります。

会長 よろしいでしょうか。では、また途中で不足があったらお申し出ください。

それでは、本日の報告事項の議題に入りたいと思います。

それでは、まず最初に、報告1、池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン及び基盤整備方針について。

それでは、事務局より資料説明をお願いいたします。

交通・基盤担当課長 都市整備部、交通・基盤担当課長でございます。私のほうからは報告1についてご報告をさせていただきたいと思います。

池袋駅周辺地域につきましては、平成27年7月に特定都市再生緊急整備地域に指定されたことによって都市再生事業が可能となりました。それに基づきまして28年7月には池袋駅周辺地域まちづくりガイドラインを策定したところでございます。

策定に当たりましては、策定主体と下に書いてありますけれども、池袋駅周辺地域再生委員会、これを立ち上げまして、ここで議論をし、策定に至ったところでございます。

ガイドラインにつきましては、豊島区は平成27年に都市づくりビジョンを策定しておりまして、その中から池袋駅周辺地域についてある程度深く掘り下げた形でつくっているものでございます。

ガイドラインに基づきまして、今度、基盤整備方針の検討に入ったのが昨年の7月からでございます。基盤整備方針につきましては、都市計画手続ですとか、都市計画決定等、今後の事業化に向けた基礎となる基盤の方針を定めるものでございまして、一昨日、5月9日の池袋駅周辺地域再生委員会におきまして、中間まとめについて一定の合意をいただき、本日も

報告をさせていただくものでございます。

それでは、その下のスケジュールについてでございますけれども、28年にガイドライン、そして29年に基盤方針の中間まとめ、29年度末に基盤整備方針を策定するという予定になっております。それから、再生委員会につきましては、ガイドラインの更新や個別ルールなどを30年以降、行っていくといったところでございます。

それでは、裏をおめくりいただきたいと思います。

ガイドライン及び基盤整備方針の位置づけでございます。ガイドラインにつきましては、東京の都市づくりビジョン、27年に策定いたしました豊島区の都市づくりビジョン、その他、豊島区の諸計画の内容に基づきまして、池袋駅周辺に限った区域に関してガイドラインということで策定したものでございます。

このガイドラインに基づきまして、今後、景観デザイン、それからエリア別の具体的検討等、分野別に検討し、この基盤整備方針を定めていくといったところでございます。

それでは、資料2でございます。まちづくりのガイドラインの概要でございます。本文については事前にお送り、それから、本日、皆様方のボックスの中にも入れさせていただいておりますけれども、本日は時間の都合もありますので、概要版でご報告をさせていただきます。

(1)の日本における都市再生の意義、この辺については省略をさせていただきます。東京の中の池袋といったところで、埼玉方面の大きな後背圏人口を持つターミナル、そして羽田との接続性向上により世界からのアクセスも容易となる。新たな文化を生み出してきた歴史と沿線のアニメ産業の集積、「都心」と「住宅地」のエッジとしての都市が形成されているといったところが池袋なのかなといったところでございます。

そういった中で、池袋らしさを生かして、持続・発展させるためには、多様な人や文化を受け入れるということで、「交流」「発信」「成長」の場が必要といったところでございます。

そういった中で、池袋駅周辺のまちづくりの視点として、三つを挙げてございます。まず、「アート・カルチャーの魅力で、世界中から人を呼び寄せ、新文化・新産業を育む」、「都市空間を人間優先へ、誰もが主役になれる舞台に」、「先人が培ってきた文化資源を生かしながら、新たなま

ちづくりへ」という三つの視点を掲げたわけでございます。

次のページをお開きいただきまして、この三つの視点につきましては、個々こちらに記載をしておりますけれども、この三つを総称して将来像として、世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市のメインステージということで、界限を歩き、にぎわいと四季の彩りを感じられるまち、これらを将来像としてガイドラインに定めたといったところでございます。

3 ページでございます。

その実現に向けた戦略として五つの戦略を掲げております。1 個目が、文化と生活・産業が創発するまちづくりということで、アート・カルチャーを支える機能の誘致と受け皿づくりというものをしたい。

戦略2として、駅からにぎわいが広がるまちづくりということで、シームレスな案内とバリアフリー化、それから駅前広場の整備といったところでございます。

戦略3で、界限を歩き、楽しめるまちづくりということで、歩行者優先の空間とネットワーク、それから、交通の基盤、これを整備していくといったところでございます。

戦略4、安全・安心に暮らし、集えるまちということで、大規模災害発生時の公民連携ですとか、安心して住み、活動できるといったところでセーフコミュニティの活動との連携、再開発による機能更新、木造密集市街地の改善、それから、安心して子育てができるなどということになっております。

また、戦略5、環境と共生といったところでは、エネルギー効率の高い拠点ですとか、環境負荷の少ない交通環境、それから、四季の彩りの中では、みどりの骨格軸を形成していくといったところでございます。

このような内容について、昨年の7月に池袋の緊急整備地域についてのまちづくりのガイドラインというものを策定したといったところでございます。

今回、ガイドラインに基づきまして、池袋駅周辺地域基盤整備方針中間まとめが資料3になり、本日机上配付をさせていただいた方針でございます。

この方針につきましては、中間まとめということで、今年度末の策定に

向けて作業を進めているところでございます。これについては、先ほど来から申し上げておりますとおり、池袋駅周辺地域再生委員会で取りまとめをしたところでございまして、この委員会につきましては、鉄道事業者、それから百貨店等、池袋駅周辺に関係する方々にお集まりいただき、その委員会の一定の合意のもとに、この中間まとめができていたといった内容でございます。

それでは、1ページおめくりをいただきまして、「はじめに」でございます。

丸の二つ目から読ませていただきます。

駅施設や周辺建物は、高度経済成長以降、増改築を繰り返しており、耐震性はもとより防火・避難など災害時の安全性の向上、多様な利用に配慮したバリアフリーの環境の向上、乗換に伴う混雑緩和などが必要となっている。それから、鉄道と大型商業施設による街の東西の分断、東西横断動線の不足、駅前広場面積の不足、駅前の通過交通による駅と街との分断、バス・タクシー乗り場の分散配置、交通結節機能の低下など、取り組むべき課題を抱えているといったところでございます。個別施設の取り組みでは、解決が困難な課題も多数存在するため、問題解決に向けては、公民の多様な関係者の連携した取り組み、1者ではなくて連携した取り組みが必要であるといったところでございます。

こうした中、池袋駅周辺では新庁舎が完成をしまして、そして旧庁舎、H a r e z a 池袋という名称も決まって開発が進められている。また、環5の1の地下道路、造幣局跡地での公園、それから、西口の再開発、南池二丁目のC、東池袋一丁目などの大型再開発があり、それで明治通りの再編ですとか、東西デッキ、地下通路、駅前広場の整備、公共施設の整備・再編の検討が進められている。

そういった中で、やはり単に敷地内の建築物の改善にとどまらず、まちづくりの課題解決に寄与するよう、公共と民間との協力のもとに機能更新と再編、駅前広場や道路などの公共施設の再編、拡充、そして再開発を一体的に行うことによって都市空間を創出するといったことで、おおむねこの計画につきましては、今から18年くらい、都市づくりビジョンの策定からおおむね20年の2035年の街を目指している方針といったところでございます。

それでは、2ページになります。

上位計画のまとめでございますけれども、上位計画については、先ほどガイドラインでご説明したところと重なりますので、緊急整備地域というのが東池四・五丁目の木密の地域まで入っておりますけれども、今回の中間まとめでは、このページの下側にあります1番と2番、池袋駅周辺コアエリア、それとにぎわい交流エリア、この部分について重点的に方向性を示すといった基盤の方針を定めているといったところでございます。

それでは、3ページ、4ページをご覧くださいだけだと思います。

これが考え方でございます。考え方については6項目を入れてございます。3ページに1、2、3、それから4ページに4、5、6ということでございます。

まず、大きく1個目として、都市の顔をつくっていくといったことを重点に置きます。東西の都市軸、これを整備していくと。それから、界限をつなぐ回遊性を向上させるといったところでございます。

また、4ページに行きますと、東西駅前広場空間の役割分担を踏まえた交通結節機能の強化・再編、そして快適な交通ネットワーク整備、そして、6番として防災、そして、環境性能の向上といったことで、考え方をこの6個で示しているといったところでございます。

この考え方に基づいた方針というのが、5ページ、6ページということになります。

5ページにつきましては、駅施設、デッキ、それから駅前広場、歩行者ネットワーク等々の個別の方針の考え方、それと検討の内容というものを個別に羅列してあるものでございます。

これを集約したものが6ページの図でございまして、あと周辺に考え方を方針図としてお示ししています。6ページの左側の上のほうから行きますと、西口でございます。交通結節機能の集約・強化、そして歩行者空間の整備、地上地下結節空間の整備、それから駅関連施設機能更新、案内サインの統一、これがおおむね西口の再開発で、大きく赤枠で囲われている部分、これが西口の再開発の区域ということで、これについては、再開発によって、基盤の整備を進めていくといったところでございます。

また、この中でも赤い部分、ホームドアですとか、案内サイン統一、これにつきましては、早期に実現を想定する項目といったところでございます。

また、右側でございます。これはおおむね東口の部分でございますけれども、にぎわいの文化拠点のつながりを持つとか、歩行者ネットワークの整備、東西連絡通路の整備、交通結節機能の集約、駅前の歩行者空間整備、それから駅前における自動車交通の抑制といったことが東口、これにつきましては、環状5の1号線の地下道路の整備後になろうかと思っておりますけれども、そういった歩行者優先化に向けたことによる整備を進めていくといった内容が記載されているところでございます。

また、全体的なお話とすれば、上ですけれども、駐車場の整備ですとか、自転車利用環境の整備、左の一番下ですと、情報インフラの整備など、また、下では、みどりの骨格軸、都市計画公園の整備、これにつきましては、西口公園については劇場化整備といったことで、今後進めていこうといったことを記載しているといったところでございます。

7ページでございます。

基盤方針は今後20年の計画でございますけれども、短期、東京オリンピック・パラリンピックまでに何ができるかといったものをまず整理して、実現を目指す事業ということ。その実現によって、基本整備の実現ということで6項目を実現していくといった流れをお示ししたものでございます。

1の池袋駅のサイン計画から始まりまして、11の南池袋二丁目C地区再開発事業、これについては実現というよりも都決に向けた流れ、事業に向けた流れということをお示しをしておりますけれども、こういったことが動いています。または多くのものがオリンピック・パラリンピックまでに完成をしていくといったものを時系列でお示ししています。

また、長期的な視点とすれば西口の再開発、東西デッキ、それから明治通り、東口の広場の再編ですとか、そういったことが中長期的な整備ということになろうかなと思っております。

また、8ページになります。

これにつきましては、今後具体化すべき検討ポイントということで、今回、中間まとめでございますので、これから今年度末の基盤整備方針の策定に向けて、現在の中間まとめにプラスアルファ、足していくべき項目ということで項目出し、検討のポイントということで出しております。

大きく西口の駅前広場での検討、駅関連での検討、東口駅前広場での検討ということで、これらを今後進めていくといったものをお示ししたもので

ございます。

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。事務局からの説明は以上です。

これから質疑に入りますけれども、きょう、報告事項が4件です。4件、実は都市再生緊急整備地域の中で三つ、それに隣接するところで一つという4件の報告ですので、それぞれ関連があるわけですが、限られた時間で多くの方の意見を伺いたいので、質問はそれぞれの案件に沿った形で簡潔にお願いしたいと思います。

時間を12時には終わりたいと思っているんですけども、ちょっと時間を限らせて進めたいと思いますが、15分から20分くらいの時間で、この報告1について、質問あるいはご意見を伺いたいと思います。

それでは、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか

職務代理 すみません。最初に私が聞くのもあれかなとは思ってはいるんです。

中間まとめ（案）の4ページところの駅前広場に関してということなんですが、バス停を集約化していきましょと。それで、現在の東口のほうで言えば、東口のところにある程度といいますか、それを持ってきましょと。これはこれでいいんですが、このときの歩行者ネットワークというのはどういうふうに、特に東口なんですが、その後の6ページのところにしても、歩行者がグリーン大通りのところからすると、駅広の手前で黄色の点をとまっているわけですね。駅のところまで点が入っていない。駅のところまで点が入ってきているのは、北方のところは点々が入っているんですが、いわゆる駅広のところでの歩行者動線というのは、どういうふうに考えられているのかというのが、ちょっとはっきりと読み取れなかったものですから、その点、よろしくお願いいたします。

交通・基盤担当課長 6ページの方針図を見ていただきたいと思いますが、グリーン大通りについては、黄色い丸い主な歩行者ネットワークプラスサンシャイン60通りに入るワンスパンについては、道路自体を黄色く歩行者広場空間ということで塗ってあります。これは環状5の1号線の地下道路ができた後は、今の駅前広場、交通広場というのが二つに分かれていると思いますが、これについては通過車両を排除して、新宿方面から来た車は新宿方面に戻っていただく、王子方面から来た車は王子方面に戻っていただく、グリーン大通りについては、基本的に車を入れないというよ

うなことを考えているといったところでございます。

そういった意味では、地上地下結節空間という赤い点々で丸がついている、ここはちょうど駅前です。ここで地下、それから地上、それから上空、これらの縦動線も含めて、この区域で歩行者中心の空間として処理をしよう、そういった絵柄になっています。北側については黄色い線が、要は交通広場を横断しておりますけれども、ここについては車が入ってくる空間ですので、この黄色い線は上になるのか、地下になるのか、いずれにしても、地上が交通広場になることが想定されますので、上空か地下にこういった歩行者の動線が、今は地下にありますので、そういったものが必要だということで図示をしているといったところでございます。

職務代理 ありがとうございます。この絵のとおり、黄色く塗り込んであるところ、これは歩行者のところということで、グリーン大通りの駅に近いところのワンブロック、これは全部黄色ですよ。ですから、逆に言うと、黄色の丸いドットは要らない。別の言い方からすると、丸いドットは要らなくて、そこはもう全部歩行者空間になっていると。それで駅のほうと直結されているという、そういう理解でよろしいんですね。

交通・基盤担当課長 はい。

職務代理 ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 時間も限られているということですので、本当はまちづくりガイドラインと基盤整備方針について、この二つがどういう位置づけで、どういう関連を持っているのかという、その辺から聞いたかったですけれども、資料第1号の裏面に記されている、こちらで大枠は何となくわかるんですけれども、具体的に、その辺じゃなくて、別のところを確認したいと思います。

裏面の黄色く塗っている部分、これが基盤整備方針で、1から四つあって、それが本日机上配付された中間のまとめの案という部分だと、そういう理解をしているんですけれども、では、1から4というのが中間のまとめでどこに1が記されていて、どこに2、3、4が記されていて、その辺が机上配付だった関係もあって、ちょっと私の理解には入ってこないんですけれども、その辺を教えてください。

交通・基盤担当課長 基本的には方針図と言われている6ページ、この中に将来の姿、それと交通モードの対応、交通モードというのは、歩行者、車、それから

自転車ですとか、そういった分担ということのものが入ってきているといったところでございます。

それと、3番の各基盤の方針、これについても、ここの6ページに集約されていると。個別の検討、コアエリア、これについては、先ほどもご説明をさせていただきましたとおり、2ページでございますけれども、緊急整備地域全体で基盤方針というのは策定する予定になっておりますけれども、今回の中間まとめでは、1番と2番、コアエリア、それと交流エリア、これについてお示しをし、この3番の東池袋駅周辺エリア、これについてはまだちょっと検討中ということで、中間まとめの中ではお示しをしていないといったところになろうかなと思います。

委員 ですから、かなり広い分野にわたっての計画だと思うんですけれども、それが最初の段階で、どういう方向に向かっているのか、どういうことを目指しているのか、そこが資料の中でも、この分野についてはこういうイメージであるとか、そういうわかりやすいふうにしていかないと、今後、ますます事業が進んでいく中であって、それがわけのわからないようなものになっていっては困るわけですよ。ですから、初期の段階で一つ一つが説明としてもわかりやすくなっていかないと、本当に最初の方針に沿って進められているのかどうなのかというところが曖昧になってしまっただけだと思うんです。ですから、大変厳しい言い方かもしれないんですけれども、具体的にどういうところが基本になって、それをどういうふうに展開していくのかというのが、私、見ている時間というのが非常に少ない中かもしれないかもしれませんけれども、わかりにくいと思いますね、これは。いわゆる二つのものがあって、それぞれに具体的に進めていくというようなことだと思うんですけれども、ちょっとわかりにくいと思うんですけれども、その点については、改善の余地というのはないのでしょうか。

交通・基盤担当課長 すみません。きょう、説明が時間的な制約もあって、はしょってしまいましたけれども、大枠とすれば、このガイドライン、これで大きな形での内容は全体をお示ししています。そして基盤整備方針というのは、ガイドラインに基づいた基盤の部分の方針を定めていくといったところで、大枠については、あくまでもこのガイドラインに基づいた視点の三つ。そのために必要な基盤の内容については基盤整備方針で定めているといったところでございます。そういった体系上というのは間違っていないという

ふうに認識をしているところでございます。

委員 まちづくりガイドラインで三つの視点が示されているというご説明がありましたよね。それに基づいて基盤整備方針の中間のまとめというのが出てきている、決して間違っていないと、そういうお話なんですけれども、では、具体的にお尋ねしますけれども、三つの視点の中に「アート・カルチャーの魅力で世界中から人を呼び寄せ」というくだりがあります。文化と芸術というところですよ、これは。それが今回の中間のまとめのどこにそういうものが示されているのかということについてはいかがですか。

交通・基盤担当課長 あくまでも、池袋、街全体を劇場にという考え方がございます。そういった中で、アート・カルチャー都市を目指すという方向性が豊島区として出ておりますので、その実現できる基盤の場、こういったものをお示ししているといったところでございます。それが例えば歩行者の広場ですとか、公園ですとか、そういったことで歩行者空間を広くとっていく。車から歩行者への空間を創出していく、今よりも歩行者空間を大きくとっていく。また西口の公園については、劇場化という方向も出ておりますので、その辺もお示しした中で、いろいろなアート・カルチャーを実現していくための基盤の整備の考え方というのは、この中に入っているというふうに認識しております。

委員 ですから、芸術や文化、そこは大事な視点だと私も思っています。ただ、今の説明は、それに付随してのインフラ的な整備、そこが強調されているんだろうと思うんです。ですから、何がベースになって、それがどういうふうに具体的に事業化されるのかということが書いてはあるんですけども、その部分が非常に見てみてわかりづらい、そういった形になっていると思います。そこは意見として、本日のところはとどめておきますけれども。

ただ、幾つか公民連携という言葉があります。非常に公とそれから民間が一体となってというイメージがあるんですけども、言葉としては非常にいいイメージがあるなと思うんですけども、裏を返せば、非常に難しいんじゃないかと思うんです。行政がどこまでやって、そこから先は民間がやって、その境界線がどうなのか。その点について明確になっていないと、公民連携ということは考えられないと思うんです。その基準が明確になって進めていかないと、どっちかにしわ寄せが行く、そういう形

になると思うんですけども、その点については、現時点、将来、どう
いうふうになっていくのでしょうか。

交通・基盤担当課長 一番最初にもお話ししましたが、今回の方針の中間ま
とめでございますけれども、これは区単独でつくったものではございません。
あくまでも池袋駅周辺地域再生委員会、鉄道、そして百貨店、関係事業者、
これらが集まった委員会の中で、そういった方々の一定の合意のもとにこ
この中間まとめまで来たわけでございます。

そういった中で、皆様方、そういった委員会のメンバーの方々もこの方
針に基づいて、自分たちが何をどうやったらいいか、そこまで1個1個、
個別に認識をした上で中間まとめまで来たというよりは、一定の関係者と
して整備に向けて同じ方向に向かっていこうという認識のもとに中間まと
めができたというふうに認識しておりますので、今後、それらの連携を深
めながら、方針、そして事業化へ進めていく。中間まとめというのは一歩
目ということになるかと思えます。

委員 ですから、一歩目が何歩目まであるのかわからないんですけども、どう
いう団体が入ってこれをまとめたというのも資料にありますので、私も見
てわかっています。ただ、それぞれが自分の役割はどこまでなのか、費用
負担、特に、その役割がどこまでできるのかというところが、今のお話
だと明確になっていないと思うんです。となると、計画が一つ一つ進んで
いく中で、「いや、そういうつもりじゃなかった」というお互いのそこに
意思の差が生じるんじゃないかなと思うんです。

最後まで言っちゃいますと、その差を埋めるというのはどこかという
と、行政にしわ寄せが行くんじゃないかという危険性を非常に私は持っている
んです。そういった危険性が現実としてならないという保証が、どこにあ
るのかというのを具体的にお聞かせください。

交通・基盤担当課長 そういう保証がどこにあるのかと言われれば、今現在ではお互
いに協議をしていくといったことでしかないのかなと思っています。

ただ、そういった協議の中でも行政のみならず、各民間事業者、鉄道事
業者、百貨店事業者にどういうメリットがあるのかと、そういったものは
随時お示ししながら、ウィンウィンの関係で事業が進むよう、そういった
ことを構築していく、そういったことを協議し続けていくということが大
事であって、決して損するけどやろうと思う方がいるかどうかはわかりま

せんけれども、要は相手方のメリット、そして区ということは住民等々のメリット、こういったものを見出しながら事業を進めていくという基本的な考え方で進めていこうと思っております。

委員 かつて企業というのは、住民に対しても福祉の還元であるとか、そういう理念というのは確かに高度経済成長のときにはあったと思います。しかしながら、今は非常に厳しい状況に置かれていますよね、大企業も。そういった中で、自らが損しても、住民の福祉向上に向けてという考え方をどこまでやっていただけるのか、そこは大いに私は疑問だと思っております。

それから、公民連携の中に、区民、住民、ここが私は入っていないと思うんですよ。そこが欠けていると思います。そこにもっともっと区民、住民の声を反映するようなシステム、そこがないというのが一番問題だと思うんですけれども、そこはどのように考えているんですか。

交通・基盤担当課長 まず、今回、この委員会の内容についてはオープンにさせていただきます。また、今回の中間まとめ、そして秋には案という形でパブリックコメントも予定をしております。そういった手続を経ながら住民の意見というものも吸い上げながら、一部変更もあり得るかもしれませんが、そういった形で年度末には方針として定めていこうと。そして、その方針につきましては、あくまでもこの委員会で策定をするという形になりますので、その実現に向けては区のみならず民間企業の方々も含めて、メリットを見出しながら事業化に向けて一步一步進めていくというふうなことで進めていきたいというふうに考えております。

会長 ほかにも意見がありますので、よろしいですか。簡単にしてください。

委員 では最後に具体的にお聞きします。

中間のまとめの案の7ページ、ここに⑧番に、新たな移動サービスの導入とあります。これは具体的に2019年にスタートとありますけれども、これはどういうバスなのでしょうか。

交通・基盤担当課長 先日、試乗等も含めてご案内をした方も多くいるかなと思えますけれども、オリンピック・パラリンピック、2020年に向けて、池袋駅周辺に来た地理に不慣れな地方の方ですとか、海外から来られた方、それから、庁舎ですとかサンシャインも含めて、駅から遠いというご意見もいただいている中で、地区内の短距離についての移動システム、こういったものを考えていこうといったことで、新規事業として予算のプレスの中

でも入れさせていただいたものを実現していこうということで記載しているものでございます。

委員 電動の数人乗りのバスを栃木だったか群馬だったか、そういう遊園地であるとか、動物園ですか、そういったところに走らせているのを持ってきて、試乗会というのをやられたというのは聞いていますけれども、この前、議会の中でも本当にそういったことをやるのかという批判的な意見というのは出たはずなんですよ。そういったものがここに載って、どんどん進められているということが、私は現実としてあると思っておりますので、先ほどの話に戻りますけれども、どれだけ住民の声が反映してこの計画は進められているのかということにかかっておりますので、そこは非常に私は不足していると思います。そここのところについては、ぜひ、区民、住民の声がしっかり盛り込まれた、そういう整備方針になっていくということを強く望んでおります。よろしくをお願いします。

会長 じゃあ、委員。

委員 時間、大丈夫でしょうか。

会長 大丈夫です。全体で調整します。

委員 手短かに話します。

専門家の立場から感想めいたことになるんですけども、お話をさせていただきます。

まず、非常に専門家から見て、大変よくまとまった、いい内容になっているんじゃないかなというふうに思います。これから区民の方々にこの計画が出ていくときには、一般の方でもわかりやすい言葉に置きかえていければ、十分ご検討された内容は伝わっていくんじゃないかなというふうに思います。

私のほうから2点ございまして、今回の緊急整備地域について、恐らく来街者ですとか、外からいらっしゃる方々に対してのアプローチというのはかなりしっかり書かれていると思うんですけども、最近、観光BCPという言葉があって、有事の際に街に来ている方々がどう避難するかとか、そういったことが非常に重要じゃないかということが議論されつつあるんです。そういった中で、夜間人口が、かなりこれから増えていくと思います。劇場都市ということですから、夜のイベントとかが増えていくと思うので、そういった観点で基盤整備の中でサインと照明とか、そういった視

点で何か盛り込んでいくという視点は大事なかなというふうに思いました。

2点目は、緊急整備地域外の地域にお住まいの人たちに対しての視点というのがちょっと抜けているような感じがいたしまして、これから整備される道路ですとか、広場というのが、周辺にお住まいの方々に対して、どういう安全で快適なネットワークにつながっていくのかというところが、恐らく歴史的なまちの成り立ちという観点から語られる必要があるかなと思ひまして、私のほうから気づいた点として、その2点を今後の検討の中で、ぜひご議論いただければよろしいかなというふうに思いました。

以上でございます。

会長 今、夜間人口とおっしゃったのは夜間の来街者という意味ですね。

交通・基盤担当課長 ご意見、ありがとうございます。そういった視点も入れて方針策定に向けて進めていきたいというふうに思っております。ありがとうございます。

委員 時間の関係を理解しております。資料要求をお願いしたいんですが、今、平賀先生のお話にもあったんですけども、やはり、私は周辺の住民がどうかという。議会の中でも発言をさせていただきましたけれども、バスの運行の道路がどこにどういうふうになっていくかという、そこら辺がイメージできるような資料をいただきたいというふうに思っています、というのが一つ。

それと、もう一つ、ここの文章の中で、環5の1に関しては全部地下という表現をされているんですが、これに関しては、地上ではなくて地下ができ上がって、そこを通るというイメージだという受けとめ方でよろしいでしょうか。

交通・基盤担当課長 バス路線についてはご用意させていただきたいと思います。

あと、環状5の1号線については、あくまでも今の地上道路は通過にはなってございませんので、地下道路ができないと、駅から環状5の1の歩行者優先化というのは現実的には無理ということでございますので、通過道路をこちらに振り分けるためには、地下道路の開通後ということになるのかなと。

会長 よろしいでしょうか。

委員 一つは、この中間まとめの案がどうやってまとめられたものなのかというような説明が、この中間まとめの中にあるべきだと思うんです。いつから検

討が始まって、誰が参加していて、何回議論をした結果、これがまとまったのかというものが、この資料自体に入っていないと、これは公開資料になっていきますから、区民の皆さんの質問に答えることができないので、それは加えていただいたほうがいいのかと思いました。

もう一つは、基本的に中間まとめの段階、これはパブリックコメントにかける段階までにはぜひ直していただきたいなと思うのは、基盤投資が必要だという前提に立ってロジックが全部組み立っているんですね。もちろん必要だと僕も思っているんですけども、でも、「はじめに」のところにもちろっと課題が書いてあるんだけど、もっと課題を、基盤整備が、今、池袋の周辺にこう求められているという背景だとか、具体的な課題だとか、それから、実際に区が直接はやらないような事業が動いていることだとか、そういうことを背景として入れ込みながら、そういう状況の中でどうやって豊島区を中心としての池袋駅周辺を再生させるのかということが問われていて、その中での基盤整備というのは非常に重要な重みを持つんだというようなことを、そこはもうちょっと紙面を割いて説明していただくような資料をつくったほうが区民の皆さんにはわかりやすいのではないかなというふうに思ったので、これは意見をいただきたいということではなくて、要望だということです。

それから、もう一つ、こういう基盤整備は、今、単に公共空間を広げたりとか、歩道を広げるだけだと、寂しい歩道になったり、寂しい公園になっちゃうわけで、周辺の建物で行われるような商店の活動であるとか、市民が行うようなさまざまな活動というものと、要はいわゆるコンテンツですね、ここで行われる、コンテンツの成長と一緒に考えていかないと、基盤を整備したことの価値が発揮されなくなってしまうという例が結構各地で起きているんです。今、コンパクトシティー化ということで、全国各地で駅前整備をお金をかけてやっているんです。担当者は効果があったと言っているんだけど、我々が調査してみると、お金をかけている割にはほとんどそこで活動が行われていないという例があるんです。有効に利用されていないという例があります。それはどういうことかという、整備をすることと、活用してその価値を最大限に発揮するというのを並行して考えてないからなんです。これは構想段階なので、まだそういうことは十分に検討されていないのは当然だと思うんですが、これからの計画をさ

らに具体化していく過程の中で、今、ここに参加されている再生委員会のメンバーだけではない、もっと幅広い、いろんな関係者の参加が多分必要で、駅前が変わるぞということについて、「じゃあ、私ならこんなことをやりたい」というような、いろいろなアイデアを募ったり、そのための何かさまざまな社会実験的なことをやっていくとか、何かそういうことをやりながら、駅前整備をみんなで考えていって、いいものにしていこうというような道筋が大事だと思うんです。

なので、これも、もう時間がないので意見ということで出させていただいておしまいにしますが、何かそういうことも含めて、最終的にパブリックコメントに出す段階では、これをみんなのものにしていって、みんなで作り上げようというような、これからのプロセスをちゃんと示していただいて、ポジティブな意味でみんなが積極的にかかわりながら、いいものにしていこうというような姿勢だとか、具体的なプロセスが見えるものにしていただけるといいのかなと思います。

会長 ありがとうございます。

 じゃあ、簡単をお願いします。

委員 非常に具体的な質問なんですけれども、4ページの真ん中の図面を見ていただいて、6ページなんかで見ると、歩行者のネットワークがすごくいろいろできてきていいんですけど、自動車のネットワークと東口の交通広場がどこにも接していないんですけど、どういう形で車が出入りするのかなど、あるいは、バスやタクシーを出入りさせるのかなというのを教えていただきたいと思います。

交通・基盤担当課長 バス、タクシーについては、駅前までは、新宿方面からは南池袋一丁目の交差点から白い部分、これは通常通れる道路になっております。ただ、現在、通過車両が相当数通っておりますけれども、それについては環状5の1号線の地下化のほうに持っていくという考え方です。王子のほうから来たものも、今、白くなっている部分がありますけれども、ここを通過することは可能ということになります。ただし、駅前を通過はできませんので、また、ぐるっと回って戻っていただくと、そういう経路になっております。

会長 まだご意見あるかと思いますが、あと3件ありますので、先に進めさせていただこうかなと思います。

いろいろご意見いただきましたけれども、きょう一番中心が、この報告1 かもしれません。パブコメはもうちょっと先なのかもしれませんけれども、今あったご意見を含めて、少しパブコメに出すときの構成、きょうのお話で言うと、資料2、資料3ですけれども、特に資料1と資料3がつながっていかないと、多分わからないという委員からの意見ということは、非常に大事だというふうに思います。

それから、その中で、まちづくりガイドラインの対象は、緊急整備地域ということですが、そのうち資料3、もう一つの基盤整備方針で描いているのは、池袋駅周辺地域ということで、東側の環状5号よりも西側のエリアということになっておりますので、その関係と、あと周辺との関係を含めた、空間的には三つのゾーンが重なってくるような課題なんだということも、少し明示的に示してあげることが大事かなと。そこに区民のかかわりということも大事なものとして出てきますし、また、全体のビジョンの中で、誰もが主役という言葉が使われたアート・カルチャー都市を目指すということですので、誰もが主役として何ができるか、それが委員のおっしゃったコンテンツにもかかわることだろうと思います。パブコメでは、そうした観点もぜひとっていただきたいということ。

それから、資料1の裏面のほうの全体の流れ、計画の関連の流れの中の黄色枠の基盤整備方針というのは、ご指摘にもありましたが、1、2、3、4というのが、これが構成かと思って見てしまうと、資料3の構成と何か全然ずれているというか、一致していないということで、この書き方はどっちがどっちということではないのですが、やはり読み取れるようにしていただくことが大事かなと。中間構成のまとめを、むしろ精査していただいて、こちらの資料1の図のほうを整理していただいたほうがいいのかもありません。

それから、全体の基盤整備の中身で言うと、結局、人が駅の東西、西口、東口をもっと自由に動いて、回遊性、流動性、交流というようなことを高めていきたいということになるんだろうと思うんですが、西口、東口という話がどうつながるのかというあたりが、地下道3本と上空デッキ2本ということなんですが、ここのイメージが多分いま一つ伝わっていないのかなということも含めて、少し、きょういただいた意見を含めた検討をさらに進めていただければなというふうに思います。

それでは、報告1、以上にさせていただきますして、報告2に移らせていただきますと思います。

報告2、街並み再生方針（南池袋二丁目地区）の変更について、この説明をお願いいたします。

再開発担当課長 それでは、私のほうから報告2を説明いたします。報告2の資料の第1号、それから、参考資料の第1号をお取り出しいただきたいと思えます。

表題は、今、会長が説明したとおりでございます。

このしゃれた街並みづくり推進条例に基づく方針ですが、東京都が指定をしております。平成16年12月に南池袋二丁目地区に指定をしております。今回、南池袋二丁目地区にC地区、Cゾーンと言っています。そこから変更の要望が来ましたので、それを受けて区が都に変更をする、そういった資料のご報告でございます。

まずは資料第1号でございますが、街並み再生地区の概要は、ごらんのとおりでございます。地区の概要、名称、面積は約5.3ヘクタール、それから、平成16年12月に指定をされたといったものでございます。

C地区からの提案がありましたので、C地区のまちづくりの経緯について、2番でございます。

平成19年11月にC2地区、後ほど見ますけれども、C2地区の市街地再開発準備組合が発足をしております。22年10月にはC1地区の準備組合が発足、23年6月にはC南地区、これはおおむねC3地区といったところでございますが、C3ゾーン、こういったところのまちづくり協議会が発足しております。

今まで、三つのエリアのまちづくりは個別に進んできたといったものでございました。それが、平成27年10月ですが、C地区全体のまちづくり協議会が設立しております。翌年の3月、平成28年3月には基本構想を策定し、同月、C地区全体の市街地再開発準備組合が設立されております。29年3月、ことしの3月ですが、今回の変更要望に係る再生方針変更案の説明会を、これはC2地区の準備組合が実施しております。4月と書いてございますが、実際には5月2日でしたので、5月に訂正をお願いいたします。5月に街並み再生方針の変更案の提案を準備組合から区が受けたといったものでございます。

ポツの二つ目ですが、28年3月に策定したまちづくりのコンセプトで
ございます。副都心や区庁舎と連携したにぎわいのある街並みと災害に強
く、安全・安心に住み続けられる価値の高い住環境の実現を目指すといっ
たもので、四つの方針を示しております。

右側の3番です。変更の提案についてでございます。これは今後、豊島
区から東京都に提案をするものです。準備組合の提案を受けて区が精査し
て東京都に提案をするといったものでございます。

変更の提案理由でございます。南池袋二丁目Cゾーンでは、平成28年
3月に市街地再開発準備組合が設立され、全体のまちづくりが検討されて
いるところです。街並み再生方針策定時から地区を取り巻く状況も変化、
また、現状のまちづくりのニーズ、機運に応じた再生方針の変更を提案す
るものでございます。

模式図を書いてございますが、矢印のところですか。どういう変化があっ
たかといったところです。環状5の1号線の整備計画が平成16年から明
らかになってきた、変わってきたということです。それから、東日本大震
災を受けて防災まちづくりの重要性が再認識されているところでございま
す。三つ目でございますが、都市づくりビジョンにより、副都心エリアと
連携する重要なエリアというふうに、このエリアも位置づけられていると
いったものでございます。

ということで、現状、矢印の先です。Cゾーンの一体整備を前提とした、
集約化した公共施設配置が可能になった。そういったところから、今回、
方針そのものを変更するといったものでございます。

4番目、街並み再生方針・方針図の変更案でございます。

こちらは抜粋ですので、まず、今、現状はどうなっているかといったと
ころを説明したいと思います。報告2の参考資料第1号、A4のホチキス
でとめているものです。見ていただきたいと思います。

これは平成16年12月に指定された現行の街並み再生方針でございま
す。1枚目でございますが、再生方針の指定ということで、区域図でござ
います。区域図は変更はございません。

1枚おめくりいただきますと、街並み再生方針の本文がございます。本
文、また後ほど説明いたしますので、軽くちょっと聞いていただければと
思います。

1、整備の目標でございます。こちらは全体の整備の目標ですので、変更ございません。

2、整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項について変更をいたします。こちらは後ほど説明いたします。

次のページをおめくりいただきますと、3番、土地区画形質の変更に関する基本的事項、こちらについては、5,000㎡誘導ということで決まっておりますが、そこについては変更ございません。

4番、建築物等に関する基本的事項（方針図）、こちらについては3）です。こちらは変更、追加をするようなものでございます。

5番目、緑化に関する基本的事項については変更はございません。

最後のページから1枚目、6番、変更に向けて講ずべき措置でございます。こちらにつきましては、2）について変更することで提案していきたいと思っております。後ほど説明させていただきます。

そして最後ですが、これは街並み再生方針図、こちらについても方針図そのものを変更する予定でございます。

それでは、また、資料1に戻っていただきまして、資料1の4番です。途中まで説明していたところでございます。

街並み再生方針の変更でございます。1）街並み再生方針の変更、方針の三つの項目、先ほど申し上げましたが、整備すべき公共施設・その他の公益的施設に関する項目、それから、4番の建築物等に関する基本的事項、6番目の実現に向けて講ずべき措置、この3項目を変更するものでございます。

まず、一つ目です。整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項、変更点は1点でございます。従前、三つほど掲げていましたが、四つ目、歩行者動線について、これは追加するものでございます。歩行者動線、地区内外の回遊性を高め、快適な歩行者動線を確保するため、地上及び地下をバリアフリーで連絡する接続空間や歩行者デッキ等を整備する、こういったものを追加したいというふうに考えております。

裏をめぐっていただきます。4番目の項目です。建築物等に関する基本的事項について、これは3）その他配慮すべき事項に1項目を足すものでございます。従前は①だけでしたが、②を足します。②ですが、災害時の帰宅困難者を受け入れるための一時滞在施設等を整備する、こちらを追加

させていただきたいと思います。

6 番目でございます。実現に向けて講ずべき措置、これは2) の街並み再生の貢献に基づく容積率の割り増し、実際にどれくらい容積率の緩和をしますといった規定でございますが、こちらのほうを変更いたします。

まず、①番でございます。変更前ですと、「都市計画道路（環状5の1号線・補助81号線）に接する地区の場合」というふうに書いてございますが、こちらのうち「補助81号線」を消す。それから、その後の文章に「Cゾーンを除く」、Cゾーンについては、これは規定を適用しないというように規定したいと思います。

②その他の道路に接する街区の場合、これもCゾーンを除くということで、Cゾーンは適用除外にしたいというふうに考えております。

そして③、これは新たな加えた項目でございます。Cゾーン全体を区域とする「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に、下記に示す内容を定める。ということで、全部で五つでございます。

都市計画道路境界線から壁面後退距離を6mとする。こちらについては容積率最高限度500%ということで上限を決めております。

上記の内容に加え、Cゾーン全体で一体的に下記の評価基準を満たす場合には、合計で容積率の最高限度を800%とする。合計で800%ということで、パッケージで提案をしております。

一つ目のポツです。地下道路と地上をバリアフリーでつなぐ接続空間及び歩行者デッキ等の整備、これは25%の緩和をするというものでございます。

二つ目のポツ、有効空地率40%以上、こちらにつきましては100%の緩和。

三つ目でございます。1階部分に商業地域、生活支援施設または文化交流施設を敷地面積の4分の1以上設置、これは25%ほど緩和するというものでございます。

最後のポツでございます。ファミリー向け住宅（住居面積75㎡以上）を延べ床面積の3分の1以上を設置した場合は150%の緩和をするというものでございます。

右側でございます。方針図の変更でございます。

変更前が上段、変更後が下段でございます。変わっているところは広場

状空地概略位置の変更、それから歩行者動線の追加でございます。それから、従来三つに分けていたC1、C2、C3をCゾーンということで、それぞれのゾーンごとに入っている主要通過動線を削除しております。

今後のスケジュールでございますが、今月中に豊島区から東京都のほうに変更案の提案をしたいというふうに考えております。東京都のほうでは夏くらいに変更の決定をするといったスケジュールでございます。

以下は事業ということで都市計画手続に進んでいくというふうに考えております。

説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

それでは、この件につきまして、これが二つ目ですので、ちょっと時間が短くて恐縮ですが、10分くらいでご質問、あるいはご意見等承りたいと思います。なるべく簡潔にお願いいたします。いかがでしょうか。

委員 資料の第1号の左の下のほうの南池袋二丁目C地区まちづくり基本構想案の③の安心のところなんですけれども、子育て施設や高齢者施設の導入というふうに書いてあるんですけれども、子育て施設というのは保育所、高齢者施設については特別養護老人ホームもしくは有料老人ホームかなというふうに推察するんですけれども、例えば、この安心といったときに、こういった施設の整備は、まちづくりの基本構想の中に入れれば、すぐ実現する話ではなくて、ほかの福祉施策などとの連携をどうしていくかというようなこととか、あと、特に特別養護老人ホームですと、東京都のほうとどういうふうな検討をしていくのかというような連携も必要になってきますので、ここに盛り込めばすぐに整備ができて安心というふうにはならないと思うので、何となくここは現実離れしているかなというふうな気がするんですけれども、いかがでしょうか。

再開発担当課長 ご意見ありがとうございます。こちらについては、再開発準備組合がこういった施設の検討を目指しているといったものでして、こういった施設が住んでいる方の安心につながってくるんじゃないかといった部分での安心というフレーズでございます。当然ながら、実際の施設整備については関係部署との協議が必要でございますので、必ずこれができるというものではないということは理解しているところでございます。

委員 必ず実現するというふうには理解していないというふうに言われると、ここ

に盛り込んでいる意味は何でしょうかというふうに伺いたくなるんですが。
再開発担当課長 この方向で今後検討していくといったものですので、100%できるかどうかというのは、ここでは断言できないという意味で、やらなくてもいいといったところではございませんので、申しわけございません。

委員 最後に、意見ですけれども、そういうふうに最初からできないことを前提としているようなご発言になるというのは、ちょっと残念な気がします。本当に喫緊の課題で、子育て施設や高齢者施設は不足していることは確かで、ニーズが高いので、ただ、こういった都心に近いところで実現するというのは、非常に難しいことというのは重々承知しているんですけれども、そうではなくて、検討するというだけじゃなくて、本当に本気になってここは取り組んでいただきたいところですので、ぜひ、ご検討いただきたいと思います。

会長 ありがとうございます。

ほかにございますか。

委員 今のご発言との関係で、地域では当然つくるものだという認識を持っていますので、直接関連する住民の人たち。それが課長さんのご答弁で「おっとっと」というふうに私自身も思いました。

それで、もう一つ、何がこの街並み再生方針で変更されたのかというのが、地元地域での説明会に出たときもよくわからなくて、今のご説明でもいま一つよくわからないんですが、一つはCゾーンの関係で言うと、これはゾーンという名称そのものが変更されるんだというふうに地域の説明会では伺っているんですが、そういう認識でよろしいのでしょうか。

再開発担当課長 説明資料の裏面に方針図がございますが、今までC1、C2、C3と三つに分けていたものをCゾーン一つにしたといったものが変更でございます。

委員 わかりました。

それと、あと、これは具体的な部分でお尋ねなんですけど、この間、地域の直接関連する住民の方からは、例えば、お店をやっている方なんかは、ここの計画の建物の中には入れないというふうに事業者さんから言われたと。区に言っても、今度、特区になったから、区は直接これにはかかわらないんだよと、国が決めることなんだよと言われたということで、だけど、こういう計画というのは、もう平成16年ですから、かなり前か

ら区が積極的にかかわってきたのではないかと。そういう点で直接かかわる住民の人たちの生活再建とか生活補償というのが、どういうふうになるんだろうかという、そういう話が結構聞かれるんですよね。というか、私のところにご相談をされる方は、そういう方が多いのかもしれないんですけども、要は、こういう再開発そのものというのは、地に足がついた形で、きちんとやっていかないと、直接該当する方にとっては不安が大きい部分があると思うんですけども、そういうところに対しての区としての責任というか、区としてのかかわりというのは、どのように認識をしていらっしゃるんでしょうか。

再開発担当課長 まず、ご発言の2点でございますが、都市再生プロジェクトに選定されたので区はかかわらないといったところは間違いでございます、従前どおり区はかかわりますし、都市計画審議会の付議答申も都市計画についてはしていくといったものでございます。

また、事業者から、ここには入れないといったお話があったというところについては、こちらは関知してございませんが、そういったことがないように準備組合には指導しておりますし、入れないということがあると、事業の継続というか、従前居住者の継続ができませんので、そういったことがないように準備組合には厳しく指導しているところでございます。

区のかかわり方でございますが、当然、市街地再開発事業でございますので、区はかかわっていくと。また、地権者も多く、庁舎の至近でもございますので、私どもも直接地権者と話をしている状況でございます。

委員 そういう点では、この間、何回かそういうご答弁を受けているんですけども、つい数日前も、同じような対応をされたということで、ご連絡が入っているんですよ。だから、そういう点では、ここまでこういうふうになってきて、今後正式に決定をされていくという流れになっていくんだらうというふうに思うんですけども、それこそ最終的にはまちづくりをやってよかったというような、そんな状況をつくっていかないと、私は見ていると、大変不安な部分が多いので、そういう点ではきちんとした対応をしていただきたいというふうに改めてお願いをしておきます。

会長 じゃあ、要望ということでよろしいですか。

どうぞ。

委員 すみません。私の勉強不足かもしれないんですが、東京のしゃれた街並みづく

り推進条例の「しゃれた」というのはどういう定義なのかということと、今回、どこに基本方針が構想に生かされているかというのを知りたいんですけれども。

再開発担当課長　しゃれた街並みというのは、イメージなんですけど、にぎわいが継続しているような街ということで、私のほうは理解しております。にぎわいは何かというのは、とり方もありますけれども、例えば、路面部分は、事務所だけではなく、店舗を配置したり、あるいは、歩行者空間というか、壁面をセットバックして歩行者空間ににぎわいがあるような空間をしつらえていく、そういった取り組みをして、まち全体がにぎわいがある雰囲気にする、これがしゃれたまちということで理解をして進めているところでございます。

委員　ということは、じゃあ、今回の方針図等にはその辺が十分方針として組み込まれているという理解なんですね。

再開発担当課長　当然、そういうしゃれた街になるようなことで方針をつくっております。

会長　じゃあ、どうぞ。

委員　資料1の裏面ですが、4と6に関して2点ほどお伺いしたいんですが、まず、4の変更後に関して、一時滞在施設等とありますが、これは具体的にはどういうふうなイメージを持てばいいのかという点と、それと、それは6の③で容積率の緩和とは何らかの関係があるのか、あるいは、ないのか、この2点をお尋ねしたいんですけれども。

再開発担当課長　一つ目のご質問でございますが、一時滞在施設ですので、広場みたいなところで、災害時に緊急に滞在できるような空間をしつらえる、それは再開発等によって整備することを目指しております。

それを6番で容積換算をして、地域貢献として容積緩和するかというと、今回このエリアについては、容積緩和するまでもなく、これは必須だと、全体としてもやるべきだというような大前提ということですので、容積としてはとりたてて評価していないといったものでございます。

会長　一つは、このエリアが都市再生緊急整備区域の中に入っているんです。都市再生緊急整備地域に指定された大前提というのは、都市の安全確保を官民でやってくださいというのが前提なんです。先ほどにも安全というところに都市の安全確保計画ということがガイドラインのほうにも書かれていた

んですけども、その一貫で帰宅困難者に対応すると、来外者に対する対応をするということが図られているということでもあろうかと思えます。将来、防災倉庫だとか備蓄倉庫だとか、そういうのを安全確保計画等とうまくリンクすれば、若干のことはあるんですが、ただ、最大800%を最高限度にするという形に条例に基づく方針で決めてしまいますから、その中でのやりくりになるとは思いますが。

どうぞ。

職務代理 これは資料のつくり方の問題があれで、資料第1の裏の、今、委員のところからあった、容積率の割り増しのところですよ。これの変更前と変更後、ちゃんと対比されていないんです。それから、CゾーンとCゾーン以外、残ってくるのはBゾーンだと思うんですが、そこがどうなっているのか、従前のものと言うと、参考資料の1号が従前ですよ。この中の6の実現に向けて講ずべき措置というのがあって、その中の容積率の割り増しというのは、従前もあったわけですよ。従前あって、例えば、この中のファミリー向け住宅の場合は、敷地面積5,000㎡未満の場合は50%だと、5,000㎡以上は150%だという記載があって、今度の変更の後は5,000㎡以下だかどうかというのは取り除きますと、全て一律150%上げますよという表現になっている。そこら辺の変更点だとか、それから、商業に関しては、従前は50%のボーナスを上げるけれども、今度は25%になったわけですよ、このCゾーンのところについて。これの対比ができるように、この表で言うと、ここに従前のやつを入れておかないと、新たに加わったのかと思うんだけど、そこが本当に変更されていたり、敷地面積のところの制限が撤廃されていたりとか、いろいろなことが出てくるので、そういう表現にされていたほうがいいだろうというところですよ。

以上です。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 ご指摘ありがとうございます。今回は③については新たに加わったんですが、項目としては従前の①とかの項目を引用しているというところはご指摘のとおりでございます。今回はCゾーンについては、一体でのまちづくりが進んでおりますので、Cゾーンだけについて、例えば、5,000㎡以下でやった場合、どうだとか、そういったところは全部省いて

いるといったものでございます。

会長 ほかによろしいでしょうか。

委員 わかりづらかったことがあって、例えば、容積率の緩和のところと地下通路と地上をバリアフリーで続く接続空間云々とあるんですが、これはどこに入るんですか。入る見込みなんでしょうか。

再開発担当課長 駅からの接続ということと、将来的には建物建設の計画でいくと、ここに1棟ではなくて2棟くらいのもので建つというふうに想定されていて、そこを例えば歩行者デッキをつくると、そういったところを考えたの記載でございます。

委員 駅、この矢印の先は地下通路か何かになっているんですか。わかりました。

あとは、動線が、もし本当にこれで、何となく再開発の玉が二つあると、これは見えるんですが、確かに見えるんですが、放射26号線側に出るような動線がこれだと確保できてないんだけれども、これでいいのかなと、動線計画的に思ったりはするんですけれども、問題はないんですかね。要は、従前の計画だと、一応、もともとの道路があったので、26号線側に回れるようにはなっていたんですけれども、裏側にも歩道状空地とかをとってもいいような気がしないでもないですよ。それは難しいんですか。

再開発担当課長 放射26号線は現地を見ていただくと、一方通行で首都高が入っていて、直接その26号に行き来ができないような状況、現状でもそうなんですが、そこをこのまちづくりでいじるというのは、なかなか難しいかなというふうに考えております。

委員 歩行者の動線です。

再開発担当課長 歩行者動線については、ここには表現しておりませんが、当然、セットバックをしますし、一定の確保をしていくというふうには、実質上はなっていくというふうに考えております。

会長 歩行者動線の追加ということ、規定としてはしないけれども、実際の設計に当たっては歩行者動線を配慮した空気を配慮していくようなことになるだろうと、そういうお話ですか。「だろう」ですね。わかりました。

委員 容積緩和にかかることだけを書いてあるかなということですね。

会長 ほかはよろしいでしょうか。

委員 ごめんなさい、あと1点忘れていたものですから。

今、福祉施設の関連のことはご指摘の1点目にあつたんですけれども、

私もこれはすごく重要なことだと思っていて、積極的に導入を検討するというをやっていた方がいいんじゃないかと思うんです。福祉セクションのほうの計画との整合性というところが一つポイントになってくると思うんですけれども、そこも分野調整をしながら、可能な限り実現に向けて調整をしていただくというようなことが多分大事で、そういう意味で、ここの計画に、これを書いていたいただいていることに価値があるんだと思うんです。ぜひ、そういう福祉セクションとの連携をしながら、この部分の実現に向けて頑張っていたいただきたいなというふうに思いました。

会長 じゃあ、よろしいでしょうか。

 いろいろご意見いただきまして、ありがとうございます。

 1点だけ、私のほうから、まちづくりの今後の方向に向けての議論の中でですが、26号を挟んで反対側に都市計画決定した再開発があります。Cゾーンがあって、Aゾーンがここです。Aゾーン、Cゾーン、それから26号の向こう側の再開発、これらが将来どういうふうにつながって実質的ににぎわいをつくり、あるいは交流をつくっていくのかというあたりも、法定の計画の中身にかかわることではないかもしれませんが、十分配慮して、パワーがそれぞれ独立ですということではないような計画をぜひ目指していただきたいと思います。

 そういう意味で、歩行者動線をどういうふうに整備するかだけでなく、地下とか上空で、どうやって人を動かしてつないでいくかということがすごい大事な課題ではないかなと思っています。

 ありがとうございます。

 それでは、あと残り時間30分ですが、その中で二つ報告をさせていただきます。

 報告3ですけれども、この地域に隣接する地域です。南池袋二丁目・四丁目地区地区計画の変更について、説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、右上、報告3、資料第1号と記載されて資料をごらんください。

 南池袋二・四丁目地区地区計画の変更についてご報告いたします。

 1といたしまして、今回、変更する地区計画の概要でございます。

 決定年月日につきましては、平成26年3月7日で、豊島区決定です。

 それから、対象区域でございますけれども、南池袋二丁目41番、42

番、南池袋四丁目11番から24番でございまして、下の図1凡例の斜め線が引かれているところ、こちらの区域でございまして。面積といたしましては、5.6㎡でございまして。

地区計画の目標でございましてけれども、都市計画道路補助81号線の整備の進展に伴いまして建物の更新が活発化することが予想されております。このような時期を捉えまして、補助81号線沿道の適正かつ合理的な土地利用を促進するとともに、地区内の周辺環境と調和した街並みと防災性の高い市街地の形成を図り、安心して住み続けられる快適な街の形成を目標とするものでございまして。

続きまして、土地利用の方針でございまして。

申しわけございません。こちらは1点訂正をお願いいたします。四角に囲まれた3番、首都高日野通りというふうに書いてあるんですけども、日出通りの間違いでございまして。申しわけございませんでした。訂正をお願いいたします。

それで、戻りますけれども、土地利用の方針につきましては、右上にございまして計画図をあわせてごらんください。計画図の見方につきましては、1番の補助81号線沿道地区であれば、凡例のところの1行目、黒のドットが打たれているこちらの区域がこの地区であると、以下同じでございましてので、

それではご説明させていただきます。

1としましては、補助81号線沿道地区でございまして、こちらの地区は都市計画道路の整備に伴いまして後背地における居住環境に配慮しつつ、延焼遮断帯の形成を図るとともに、統一のとれた街並みの形成と商業・業務・住宅の機能が調和した市街地の形成を図る方針でございまして。

2としましては、補助81号線沿道北地区、そして3として、首都高日出通り地区、それから1として、日出通り沿道地区、そして5として、雑司ヶ谷霊園北地区という五つの区域に分けて方針を定めているところでございまして。

右側に参りまして、変更の概要でございまして。

変更の内容と利用でございましてけれども、都市計画道路補助81号線及び環状5の1号線の整備にあわせまして、本地区の周辺において、まちづくりの機運が高まっております。

左下の図1のとおり、本区域と区道を挟んで隣接する、先ほど、再開発課長のほうからご説明のございました南池袋二丁目のC地区は共同化のまちづくり、つまり、先ほど説明がありましたけれども、市街地再開発準備組合が設立されている区域でございます。C地区の再開発事業の想定区域でございますけれども、こちらの地域貢献で、この地区計画と、それから区域の間の道路におきまして、今回の件で無電柱化を検討しているため、この間の道路を全て再開発の区域に設定することを考えていると。要は、通常は道路中心までが都市計画の区域とするのが原則でございますけれども、今回は無電柱化をするということで道路全面を区域に指定するというような状況にあるということでございます。

この南池袋二・四丁目の地区計画は、先ほど言いましたように、原則論に沿って、この道路の中心までを区域としているため、道路中心からこの地区計画の道路境界線までの道路部分において、都市計画の区域が重複することになってしまうということでございます。このため、都市計画の区域の整合性を図るため、西側の区道の区域境を道路中心界から道路境界のほうに変更するものでございます。

このため、今回の地区計画の変更によりまして、新たな制限とか規制が加わるということではなく、あくまで整合性を図るためだけのものというふうにご理解いただければと思います。

最後に、今後のスケジュールでございますけれども、平成29年5月12日に、本日、都計審のほうにご報告させていただくと。そして、このご報告を経まして、6月中旬から下旬までで都市計画案の公告・縦覧・意見募集を行いまして、今、こちらの9月下旬に付議というふうに書いてあるんですが、本日の一番最後にもご説明いたしますけれども、次回の都計審のほうが、もしかしたら7月になる可能性もございますので、その場合には7月、なければ9月ということで付議を考えております。その後、都市計画決定という流れになるということでございます。

私からのご報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 ありがとうございます。

地区計画の内容については、今、ご説明いただいたとおり、従来どおりなんですが、C地区の再開発等の動き等に合わせて、区域を変更すると、区道全域をC地区側に入れて、こちらの地区計画から外すというのがきょ

うの報告の趣旨ということになります。

よろしいでしょうか。

どうぞ。

委員 直接的にあれなんですけれども、無電柱化そのものの費用というのは、これはC地区の再開発絡みとの関係になるのか、あるいは、東京都の、今、無電柱化を進めているという、そこら辺との関係になるのでしょうか。

再開発担当課長 今のところ、準備組合のほうで整備するような方向で検討しておりますが、東京都の助成があれば、そのスキームに乗るということも考えられると思います。

委員 もう1点、今後の流れというのはよくわかったんですけれども、地域住民、要するに南池袋二丁目・四丁目地区、特に南池袋二丁目のあの直接隣接する人たちのところへの説明会みたいなものってあるのでしょうか。

都市計画課長 今回、規制が変わるわけではございませんので、あくまでも都市計画上の整合性を図るだけということでございますので、通常の都市計画案の公告・縦覧・意見募集のみにとどめると。何か規制が変わるとかということであれば、当然、それはご説明はしなくてはいけないし、説明会も開催しなければいけないのですが、今回は、そういったような規制は一切変わらずに、道路部分の区域の変更だけということですので、そういう形で最小限の手続で進めさせていただきたいというふうに思っております。

委員 要は、道路上の電信柱をかえますよというような工事的な部分だろうと思うんです。内容的に無電柱化そのものに反対とかというような、そんなことはあるわけではないんですが、そんなにたくさん戸数があるわけじゃないじゃないですか、沿道に面している人たちのところ。だから、最低限でも、こういう方向でやりますということくらいは説明をしておいていただかないと、決定するときに、どういう立場をとるかということにも関係してくるかなというふうにも思うんですけど、ちょっと住民をきちんと意識してほしいというふうに思います。

再開発担当課長 今後、都市計画手続になりましたら、区のほうで、事業のほうの説明はいたします。そこで当然、無電柱化の話にもなると思います。今回の二・四丁目の都市計画変更のエリアについては、殊さら、やらないといった説明でございました。

委員 結構です。

会長　　そういうことに関連して変わるということは、沿道の住民の皆さんには十分伝えるというふうに理解しますが、よろしいでしょうか。

職務代理　道幅がそのラインにあるのでいいんだと思うんですが、道路の中心線にあるのか、境界にあるのかというのは、かなりもめごとになる大もと、恐らく経験されていると思うんです。今回は道路境界のほうに反対からの道路境界を持っていかれるということでもいいんですが、このことに伴って、街並み再生地区のエリア、いわゆる先ほどのC地区、それとの整合性は大丈夫ですよ。要は道路の中心線からの幅だけダブってやっていくのか。そうすると、そこに二つの再開発関係のものと、それから、これの関係のものが、二つの指定になるんですけれども、それも整理されるという、そこを教えてください。

再開発担当課長　今回のしゃれまちの方針図そのものは都市計画できっちりまとめているものではございません。A地区でも道路全面整備をしましたけれども、再生方針のエリアは変えておりません。ただ、都市計画になりますと、それは、エリアはきちっと整理しますので、都市計画のときにはほかの地区計画とダブらないような配慮はしていきたいと思えます。

会長　　よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、残りの時間、20分足らずですけれども、報告4、造幣局南地区のまちづくりについてに移ります。

説明をお願いいたします。

地域まちづくり課長　それでは、報告4の資料をお取り出してください。

造幣局南地区のまちづくりについてでございます。A4、1枚ペーパーと、あと冊子のようなパンフレットのようなつくりのものがございます。

まず、A4のペーパーでございます。これまでの経緯についてまとめてございます。詳しくは後ほど説明しますパンフレットにも書いてございますけれども、簡単にまとめてございます。

平成24年度・25年度におきましては、区主催による「まちづくり懇談会」を開催したところでございます。26年度に入りまして、造幣局南地区のまちづくり協議会（初動期）なんですけれども、これを設立いたしました。地権者と区が共同して運営してまいりました。27年度に入りまして、南地区のまちづくり協議会（展開期）になりまして、地権者が主体の組織に発展したものでございます。まちづくり構想の素案の策定をこの

段階で行っておりまして、これは昨年の平成28年3月にいただいております。区長提言ということで、造幣局跡地の一部を活用したまちづくりをこの時点で検討してくださいという話でございました。平成28年度に入りまして、個別意向確認を行いまして、さらに勉強会も行いました。これを受けまして、まちづくり構想の策定を行いまして、平成29年3月付で区長提言を行ったというものでございます。

その中身を後ほど説明したいと思います。

2番でございます。造幣局南地区のまちづくり協議会についてでございます。

設立は平成27年6月6日でございます。現在のところ、会員数は39名でございます。役員が10名いらっしゃいます。

それでは、パンフレットのほうをお取り出しください。

こちらが平成29年3月付で造幣局南地区まちづくり協議会から出された南地区のまちづくり構想でございます。

お開きいただきますと、緑の四角の一番がでございます。左のページでございます。まちづくり構想素案の策定に至る活動経緯ということで、懇談会から協議会になりましたということが書かれてございます。真ん中あたりに、28年3月に区長提言を行いました、まちづくり構想の素案の中身が簡単に書いてございまして、その下でございまして、まちづくり手法・連鎖の考え方といたしまして、まちづくり手法の考え方、現状街並み維持型、②番といたしまして、混合型及び街区再編型、このままの街並み、いろんなパターンを同時並行的に考えていきたいと思いますという内容でございます。

一番下の概念図でございますけれども、まちづくり構想（素案）の段階での概念図でございます。造幣局さんが移転した跡、青く塗られた一部、約5,000㎡なんですけれども、こちらを取り込みまして、造幣局南地区と一緒にまちづくりを行っていきたいという提案でございました。

右側でございます。四角の2番でございます。

今年度の活動の概要と書いてございまして、この今年度というのは平成28年度のことでございます。まちづくり協議会、平成28年度には協議会を第6回から第11回まで行いました。役員会を12回から21回まで行いましたということが書かれてございます。

それと同時に、何を行ったかというのが、その下に書いてございまして、個別意向確認の概要が書いてございます。7月から9月にかけて行ったものでございまして、実施概要、紫色の網掛けのところでございますけれども、件数といたしましては164件の対象がありまして、そのうち111件から回答をいただいたということでございます。内訳でございますけれども、面談が52件、調査シートによる回答が32件、訪問による回答が27件でございました。

それを受けまして、その下のほうに7月から9月の動きを書いております。勉強会を計5回行いました。その後、また、個別意向調査シートを送付したり、勉強会を行ったということが書いてございます。

右側の勉強会の概要のところでございます。これも7月、9月でございまして、計15回、14名の参加をいただきまして勉強会を行ったということでございます。

この勉強会ですけれども、左に書かれてございます面談、まちづくりの方向性を実現するための意見聴取をする際に、その会場を使いまして、空き時間を活用して勉強会を行ったということでございます。

一番下の緑の枠でございますけれども、まちづくり構想の策定に至るところでございまして、事業区域、事業手法、連鎖的なまちづくり、事業化に向けた組織の検討を行っていきたいという内容でございます。

開いていただきまして、四角の3番でございます。事業区域の選定についてという見出しになってございますけれども、この円グラフが幾つか書いてございます。これは意向調査をしたときの新たなまちづくりに賛成か反対かということをお願いした結果でございまして、地区全体の集計が一番上でございます。件数といたしましては、全部で164件、回答が111件あったわけですが、その内訳が書いてございます。

赤い色が反対でございまして、権利変換によるまちづくりを望んでいる方が35件、21%いらっしゃるという見方でございます。

その隣の面積と書いてあるところですが、再開発事業等を行う場合には、権利者の数と、その方がお持ちの土地の面積、それぞれがかかわってまいりますので、反対の方の面積を合わせると、どれくらいありますよということを示した円グラフでございます。

これを、その下の1街区から7街区まで分けて内訳を示してございます。

1 街区から 7 街区というのは、左下の白抜きの地図をごらんになるとよくわかると思いますけれども、左上の北側の地区から 1 街区、下に下がって 2 街区というふうに、順番に番号を振ってございます。全部で 7 街区ありまして、街区ごとに意見をまとめたものでございます。

これで見ますと、1 街区、2 街区、3 街区のあたりは、反対者も比較的少なくて賛成者が多いということになってございます。4 街区、5 街区あたりは反対者のほうが若干多いような中身になってございます。6 街区はまた賛成者が多くなってございまして、7 街区は反対が多くなっているという内容になってございます。

この意向確認の結果を受けまして、比較的賛成者が多かった 1 街区、2 街区、3 街区を中心に、これからまちづくりをより具体的に考えていこうという提案でございます。

それが左右お開きいただきまして、四角の 4 番のところでございます、まちづくり構想（事業区域・事業手法）と書かれてございます。

事業区域の図でございましてけれども、西エリアと書いてございます。赤枠で囲ってございます。西エリアの 1 番のところが造幣局の一部の 0.5 ha でございましてけれども、西エリアの②というところが、先ほど賛成者が比較的多かった 1 街区から 3 街区、あとは左下の公園を含んだ街区でございまして。こちらをまずは別途考えていきたいと思いますという内容でございまして。

東エリアは青で囲ってございましてけれども、こちらは比較的反対者が多かったところですので、また、ちょっと別に考えていきたいと思いますという内容でございまして。

今後の進め方でございます。その左下でございまして。地区全体としては、まちづくり協議会で情報共有を図っていくんですけども、西エリアにおきましては、法定事業を前提とした検討を行っていきたいというご意向でございまして、法定事業準備組織を立ち上げていきたいという内容でございまして。

東エリアにおきましては、まちづくり協議会を母体といたしました、さらなるまちづくりの検討を行っていきたいという内容でございまして。その中身が真ん中の大きな図で示してございます。

真ん中の大きな図をごらんいただきますと、まちづくりの想定イメージと書いてございます。西エリアにおきましては、西エリアの①のところに

大きな建物が一つ建ってございまして、西エリアの②のところにも大きな建物が一つ建ってございます。これは市街地再開発事業に進んだ場合、こういう街並みになるのではないかとこの想定図でございまして。

東エリアにおきましては、さらにパターンを四つ考えてございまして、その右側でございまして。東エリアのイメージ図でございまして。

パターンⅠというのが、さらに検討を重ねて、西エリアと一体、南地区全体で開発を考えていこうじゃないかというパターンでございまして。以下、パターンのⅡがその中間くらいでございまして、Ⅲ、Ⅳと行くに従って現状の街並みがいいのではないかと多い場合、以上の4パターンに落ちつくのではないかとこの中身でございまして。

ただ、その場合でも、西エリアだけがもし法定事業になったとしても、青い矢印が曲線で描かれてございまして。東エリアの中で移り住みたいという方がいらっしゃれば、西エリアの建物の中に常時取り込んでいくといったことも考えていらっしゃるようでございまして。

次に、四角の5番でございまして。一番右側のページでございまして。まちづくりの実現に向けて（今後の予定）でございまして。

まちづくり協議会と一番上に書いてございましてけれども、29年度以降35年度以降までのグラフになってございましてけれども、西エリアにおいては法定事業の準備組織を立ち上げて、より具体的に検討していきたいということにございまして。

東エリアにおきましては、29年度中はパターンⅠからパターンⅣまで、さらに詳しく検討を重ねて、どういったまちづくりがふさわしいのか、来年の3月を目途に方向性を決めていこうではないかということにございまして。

30年度、31年度あたりは、そのパターンによって変わってきますけれども、東エリアを含むのか、西エリアだけが進んでいくのか、ちょっとわかりませんが、そういった形でどんどん進めていきたいと。西エリアにつきましては、なるべく法定事業に持っていきたいという考え方でございまして。

右下の青い点線の囲みのところでございましてけれども、東エリアにお住まいの方の西エリア事業への参加方策が書いてございまして、例えば、希望者は自分の土地と西エリアの土地を交換できるのではないかと。それで、

交換していただいた東エリアの土地を、またまちづくりの種地に生かせるのではないかと書いたことが書いてございます。

最後のページでございます。四角の6番でございます。これまでの活動、検討のまとめが詳しく書いてございまして、一番下のところで展開期、27年度、28年度は、さらに各回にどんなことを話し合ったかということが書いてございます。

簡単ですが、説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。

南地区のまちづくりのきょうの報告の趣旨というのは、今の状況報告ということでしょうか。

ということでございます。ご質問等あれば、数分、五、六分ですけれども、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 すごく詳細に検討していただいている、計画の方針もいいと思うんですが、前のしゃれまちの容積緩和のところも気になったところがあって、豊島区だけの問題じゃないということも、よく理解しているんですが、日本だと、要は、土地を持っている人と、それから建物の権利を持っている人は権利者として、この事業にかかわることができるんですが、借家人の方は事業の枠外ですね。特に法定の事業となると、そこら辺は顕著になるので、借家人の方は多分それなりにお住まいになっているんじゃないかと思うんです。こういう計画を立てるときというのは、借家人の方へのインパクトとか、対象をどうしていくのかということも含めて、本来であれば考えるべきだと思うし、日本だと、政策として、なかなかその辺がまだ実行されていないので難しいんですけれども、借家人を含むような居住層が、現在住んでいる居住層も含めて、どう地域の中に住み続けることができるのかということも含めて、もちろん、新しい人が入ってくることも大事なんですけども、含めて検討すべきなんだと思うんです。

事業としては、必ずしも反対するわけではないんですが、そういう弱者への配慮というところについて、特に高齢者とかが多かったり、それから、都心に近接しながら働かないと、なかなか暮らせないような方がいらっしやったりするかと思うので、そういう点についても、このパンフレットに書き込むということではなくていいと思うんですが、今後、事業を進める上では少し配慮していただきたいなというふうに思います。

地域まちづくり課長 今のお話でございますけれども、借家人の方のことも当然のことながら考えておりました、URさんに、この事業地域内に借家人向けの賃貸住宅を建設してくださいということで、また別途お願いしております。そういった事業も並行的に活用しながら、皆さんの意向を最大限尊重して事業を進めていきたいというふうに考えてございます。

委員 家賃を下げてくださいようお願いしないと、通常のURの家賃ではとても住めませんから、うまくお願いできるのかどうかわかりませんがね。

会長 このパンフレットの見開きの四角の2、今年度の活動概要の一番右下のところに書いてあるんですが、南地区ではなくて、ちょっと離れていくんですけども、これは実は南地区のためだけではなくて、東池袋全体のまちづくりをにらんだ形での位置づけにはなっているというふうに理解をしているんですけども、従前居住者用住宅として一応手当てはしていますということですが、20戸という数が意味があるのかどうかというあたりも含めて、今後、どういうまちづくりを目指していくのか、補助81号線が整備されていくに伴って、都心側と池袋側と東側との、ある意味では地域の、街の様子がガラリと変わるということも含めて、大きなこれからのまちづくりの課題も含めての議論をしていかなければいけないかなというふうには思っております。

委員 どれくらい借家人の方がいらっしゃって、どういうまちづくりを目指すのか。
会長 地域全体として。

委員 そうですね、地域全体として。

会長 どうぞ。

委員 例えば、これは7街区のほうは、基本的に共同化というのは、余り賛成する声がなく、赤い反対というのが多いんですけども、防災に強いまちづくりというのは共同化だけに限らずに、例えば、東エリアの部分では狭あい道路を広くする、そういう用地確保なんかも考えながら、西エリアとの関連性みたいなことで、そういう考えはどうなんですか。

地域まちづくり課長 東エリアでございますけれども、パターンIのように全体がまとまってくれば一番いいんですが、もし、そうならなかった場合でも、災害のことを考えますと、6m幅員の道路は欲しいと思っております。ただ、それを現時点でどこに欲しいかというのを書きますと、そちらの沿道の方の用地買収にもかかわってきますので、まだ、はっきりは書いてござ

いませんが、行く行くは、もし一体的なまちづくりができない場合でも災害に強いまちづくりを少しでも進めたいというふうに考えてございます。

会長 よろしいでしょうか。ありがとうございました。

ちょうど時間ぎりぎりなんですけれども、きょう、四つの報告事項をさせていただきますましたが、豊島区の特に池袋周辺地域の将来のまちづくりにかかわる重要な四つの報告だったと思っています。特に後半の三つは、グリーン大通りの西側が池袋駅周辺地区で、その東側がAゾーンの区役所を中心に、きょうはC地区があり、その東側の、今回は区域を変えるということだけの報告なんですけれども、地区計画を生かしたまちづくりを今後どういうふうに展開していくのか、補助81号線を挟んで、その向かい側に今回の造幣局の南地区、造幣局だけではない、それに囲まれた地域のまちづくりをどういうふうに進めていくか。ここは既に2地区、東池袋四丁目2番街区地区の都市計画決定は先だっさせていただいているというようなことも含めて、これらがどういうふうに連携して、グリーン大通りの西と東の拠点となって、にぎわいをつくっていけるか。そうすると、グリーン大通りを人が歩いて、回遊するというようなことも考えられてくるかもしれない。そういう意味では、時期的にどうしても都市計画決定等々ばらばらになるんですけれども、ぜひとも、少し広域的な視点で、まさにこの写真のような鳥の目の視点で、全体としてこのエリアの街をどういうふうに展開していくのかということを見計らっていく必要があるなど、改めて思った次第です。

そういう方向に今後の検討も含めて、きょう、いただいた皆さんからの意見をぜひとも参考に、かつ、慎重にいろいろ検討して、今後の豊島区のまちづくりに生かしていただきたいと思いますというふうに思っております。

ということで、私のほうのまとめにさせていただきますが、きょうは報告ということでございますが、いただいた意見はぜひとも今後に生かすということを進めていきたいと思っております。

どうもありがとうございました。

それでは、その他、何か連絡事項はございますでしょうか。

都市計画課長 次回の都市計画審議会でございますけれども、先ほどもちょっと触れましたけれども、急ではありますが、7月の中旬から下旬ごろに開催できないか、現在検討しているところでございます。決定しましたら、

後日、日程調整をさせていただいた上で、正式なご案内をお送りさせていただきます。

会長 当初の予定にはなかったんですけども、7月に少しお諮りさせていただくような案件が出てくるということで、7月のすえに日程調整をこれから早急にさせていただくということでございます。よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、第176回、豊島区都市計画審議会を終わりたいと思ひます。長時間、ご熱心にご審議いただき、ありがとうございました。

どうもお疲れさまでした。

(閉会 午後12時00分)

<p>会議の結果</p>	<p>報告1 説明 池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン及び基盤整備方針について</p> <p>報告2 説明 街並み再生方針の変更について(南池袋二丁目地区)</p> <p>報告3 説明 南池袋二・四丁目地区地区計画の変更について</p> <p>報告4 説明 造幣局南地区のまちづくりについて</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>報告1に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン及び基盤整備方針について ・資料第2号 池袋駅周辺地域まちづくりの将来像と戦略 (池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン概要) ・資料第3号 池袋駅周辺地域基盤整備方針中間のまとめ ・参考資料第1号 池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン <p>報告2に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく南池袋二丁目地区の街並み再生方針等の変更について ・参考資料第1号 街並み再生地区の指定(南池袋二丁目地区) <p>報告3に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 南池袋二・四丁目地区地区計画の変更について ・参考資料第1号 都市計画図書(計画書、総括図、計画図、理由書) <p>報告4に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 造幣局南地区のまちづくりについて
<p>その他</p>	