

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第167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27年9月7日 月曜日 18時～20時
開 催 場 所		豊島区役所 509・510号室
議 題		報告1 東京都市計画 地区計画等の原案について （補助81号線沿道巣鴨・駒込地区） 報告2 東京都市計画 地区計画等の原案について （上池袋二・三・四丁目地区） 報告3 東京都市計画 地区計画等の原案について （池袋本町地区） 報告4 東京都市計画 地区計画等の原案について （補助172号線沿道長崎地区） 報告5 東京都市計画 地区計画等の案について（造幣局地区）
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	中林一樹 中川義英 小泉秀樹 野口和俊 山崎眞 岡本重史 吉村辰明 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 小泉明弘 長島眞
	そ の 他	副区長 都市整備部長 地域まちづくり担当部長 土木担当部長（公園緑地課長事務取扱） 建築住宅担当部長（建築課長事務取扱） 都市計画課長 地域まちづくり課長 沿道まちづくり担当課長 建築審査担当課長 学習・スポーツ課長 施設計画課長 防災危機管理課長
	事務局	都市計画課都市計画担当係長（都市計画） 同主事

(開会 午後 6 時 0 0 分)

都市計画課長 それでは、皆様、こんにちは。お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまより、第 167 回豊島区都市計画審議会を開催いたしたいと思います。

進行につきましては、会長、よろしくお願いいたします。

会 長 皆様こんにちは。どうもお忙しいところ、ありがとうございます。

それでは、議事次第、日程に従って進行してまいりたいと思います。

まず、最初に、本日の委員の出欠について事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 委員の出席の前に、まず、委員の交代につきましてご報告をさせていただきます。

本日欠席でございますけれども、池袋警察署長にご就任されました、池田行雄様でございます。任期につきましては、豊島区都市計画審議会第 4 条第 1 項に基づき、前任者の残任期間ということでお願いをすることとなっております。

また、欠席でございますけれども、本日、長倉委員、秋田委員、白井委員、渡邊裕之委員、池田委員、中村委員より欠席のご連絡をいただいております。

なお、本日の審議会でございますけれども、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、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おります。よろしくお願いいたします。

会 長 6 人ですね。

都市計画課長 はい。

会 長 でも、定足数に達しておりますので開催させていただきたいと思います。

それでは、本日の議事について説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございますけれども、東京都市計画、地区計画等の原案について、補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区、上池袋二・三・四丁目地区、池袋本町地区、補助 172 号線沿道長崎地区及び東京都市計画、地区計画等の案について、造幣局地区の以上報告 5 件でございます。

会 長 ありがとうございます。本日は、審議事項はなくて報告事項ということですが、5 件ですので、テキパキと進められればと思っております。

それでは、本日の審議会の傍聴希望ですが、本日、傍聴希望者はおられ

ますか。

都市計画課長 はい。本日は傍聴の希望の方はいらっしゃいます。委員長、入室して
いただいてよろしいでしょうか。

会 長 傍聴希望者がおられるということですが、特に公開しない理由もないと
思いますので、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 はい。ありがとうございます。

それでは、入室をお願いいたします。

(傍 聴 者 入 室)

会 長 それでは、事務局より本日の資料の説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 さて、資料でございますけれども、事前に送付をさせていただいてお
りますが、それについては、本日ご持参いただいておりますでしょうか。

また、まことに申しわけありませんが、一部訂正ということで差し替え
分を本日机上に配付をしております。申しわけありませんが、資料の差し
替えということでお願いをできればと思います。

差し替えの資料でございますけれども、報告１の巣鴨・駒込地区につ
きましては資料１、３、４。

報告２、３の上池袋地区・池袋本町地区については資料の１と資料の３、
資料の第１号と第３号。

報告４の長崎地区につきましては、資料の第１号、第３号、第４号とい
うことで、申しわけございませんけど差し替えということでお願いをでき
ればと思います。よろしくお願いいたします。

会 長 よろしいでしょうか。一応、クリップどめでまとめていただいていたは
ずなんですけど、まだ、皆さんのお手元でばらけてしまったかもしれませ
んが、枝番で地区ごとになっておりますので、補助８１号線が枝番１です
かね。そういうふうになっておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以上につきまして差し替えをお願いしつつ、それでは、まず、
最初に報告の１～４を説明していきたいというふうに思っています。

東京都市計画地区計画等の原案について、補助８１号線沿道巣鴨・駒込
地区。同じく上池袋二丁目・三丁目・四丁目地区。同じく池袋本町地区。
そして、同じく補助１７２号線沿道長崎地区についてでございます。

それでは、以上、報告１～４につきましてご説明をお願いしたいと思

ます。

地域まちづくり課長 それでは、私のほうからご説明をさせていただきます。本日は地区計画の原案の説明でございますが、その前に、素案の説明等をさせていただいて、メーンの原案の説明のほうに移らせていただきたいと思いますと思っております。

それでは、資料でございます。報告１～４と番号を付しております共通の資料をお取り上げください。「特定整備路線沿道地区地区計画等の概要について」というタイトルの資料となります。

大変、資料が多く、また４地区にわたっておりますので、少し説明が長くなることをご了解いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

地域まちづくり課長 それでは、まず、概要でございますが、１番のこれまでの経緯といたしましては、平成２４年１月の、木密地域不燃化１０年プロジェクト実施方針が東京都から示されておまして、区ではアンケート調査や説明会など、地域の方々のご意見を伺う機会を重ねてきております。本日もご審議いただきます地区計画の検討につきましても、平成２７年の３月に開催いたしました各地区まちづくりルール（地区計画等）の検討案に関する説明会において、アンケート調査などの結果を踏まえまして、まちづくり方針の検討案として地域にご説明をし、また、本年６月から７月には、地区計画の素案に関する説明会と意見募集を行い、検討を重ねてきたものとなっております。

これらの成果として、その下の囲みの部分でございます。平成２７年８月決定と、「特定整備路線沿道まちづくり方針」を取りまとめたものとなります。

このまちづくり方針につきましては、また後ほどご説明をいたしますが、地域のまちづくりの目標などを地域の方々にお知らせし、共有化を図るために作成いたしました。このたびの地区計画の手続にとどまらず、不燃化特区の助成制度の活用や沿道のまちづくりに対する今後の協力を得ていくためにも、必要となる方針であると考えております。

こうした経緯のもとに、本日は地区計画等の素案に対する意見募集の結果と、この２番、３番でございますが、都市計画の手続、また、今後の予定について、この後、詳しくご説明をしてまいります。

それでは、次に参考資料、ここで、申しわけございませんが、報告 1 ～ 4 の参考資料 1 というこの A 3 の横バージョンのもの、これをお取り出しください。「木密地域不燃化 10 年プロジェクトとまちづくりの取組み」という表題がついてございます。資料は、後ろの参考資料という形で、後ろのほうにございます。

これまでもこの資料で何度かご説明しておりますけれども、平成 25 年度以降の木密 10 年プロジェクトのさまざまなまちづくりを整理しております。現時点では、この資料の真ん中、27 年度というところ、9 月～10 月のところに記してございますが、黒い囲みで示しておりますけれども、地区計画等の原案説明会・公告・縦覧、意見募集の手続に入る段階であるということをご確認いただきたいというふうに思います。

これまでの取り組みのおさらいでございますけれども、取り組みでは、表の真ん中に（2）として地区計画とありますけれども、今から 2 年前から、平成 25 年度からアンケートの実施、また、説明会等を開催し、平成 26 年、平成 27 年度とこのように手続を進めてまいっております。

この地区計画等の都市計画による規制とその内容に適合する建替え等を行う際には、助成金の支援を行う不燃化特区の支援、また沿道 30 メートルについては、都市防災不燃化促進事業などの支援を設けてございます。

今後の都市計画手続の流れについては、後ほど都市計画課長からご説明いたしますが、この表の地区計画のずっと右のところでございますが、各地区の課題別まちづくりの推進ということで、今後は、この駅周辺の拠点のまちづくりについても検討を進めてまいります。

こちらの資料は以上でございます。

続きまして、報告 1 の資料第 1 号ということで、この A 4 の横バージョンになってございますが、報告資料第 1 号「補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区 まちづくりルール（地区計画等）の素案に対する説明会及び意見書提出の概要」と。こちらは、本日差し替えの部分がございまして、机上に配付してございます。

また、補助 81 号線以外の地区については、それぞれの地区ごとにまとめております。この資料は、今年の 6 月～7 月に実施いたしました地区計画等の素案に対する意見募集の結果をまとめております。この意見募集に当たりまして、地域の方々にどのような資料でご説明してきたのかという

ことで、お配りしてございますカラー刷りの配付資料で、こういった各地区ごとに、これは各地区で説明した際に、区民の皆様にご説明した資料でございます。

これで、どういったことをこれまで説明してきたかということでございます。こちら、この中、配付資料というふうに、書いてございますけれども、これは「巣鴨・駒込地区まちづくりルール（地区計画等）の素案に関する説明会」という資料になります。こちら、ちょっと、この説明会の内容についてきょうは詳しくはご説明しませんが、こちらにあるものをご説明をしております。ちょっと表紙だけご確認いただければ。

まず、この、一番上にはこれまでの経緯。また、2番目として、まちづくりの方針。それから、3番目として地区計画等の素案について。それから4番目に、用途地域等の制限の変更などですね。これらにつきましてご説明をしております。

それでは、先ほどの、こちらのほうになりますけれども、資料第1号でございますが、こちらの表面のところを簡単にご説明いたします。

これは補助81号線のところでございますけれども、一番上、補助81号線沿道巣鴨・駒込地区の素案の配布ということで、配布日、また配布部数、配布方法等につきましては、こちらに記載のとおりでございます。

それから、まちづくりルール（地区計画等）の素案に関する説明会を開催してございます。開催をこの6月、7月と朝日小学校、駒込小学校で開催をしてございます。こちらに参加人数等を記載のとおりでございます。

それから、意見書の提出ということで、提出期間はこの記載のとおり平成27年6月18日から7月14日までということでございます。意見書の総数は177通。内訳として、意見があったのが87件、意見なし90通ということでございます。また、意見数は111件ということで、87通の中でお一人で複数の意見を書きいただいている方もおありまして、それらについて次の2ページ目から、その意見の趣旨といったことを記載してございます。

なお、ここに、ちょっと米印で、内個別質問等の意見9件については掲載しておりません。非常に個人情報がかかるようなもの、また、まちづくりのご意見とはちょっと違うといったものについては掲載をしてございません。

それでは、その次のページになります。素案の概要ということでございます。これも詳細については、原案のところで都市計画課長がご説明いたしますが、ここでは地区計画等の素案の検討に至った考え方をご説明いたします。

まず、上段の用途地域等については、新たに補助 8 1 号線が整備されますので、延焼遮断帯の形成のために沿道 3 0 メートルの区域での防火地域の指定や、将来にふさわしい道路沿道の土地利用のあり方と、周辺の住宅地域の環境の維持・向上の観点から記載をしております。用途地域、建ぺい率や容積率など 8 種類の都市計画内容を検討しております。また、同様の観点から、地区計画についても都市計画道路沿道 3 0 メートルの区域での制限のほかに、住宅地などでの制限内容を検討しております。

2 ページ目は、説明会での主な意見と回答でございます。3 ページ目からが意見書の記載でございます。3 ページ目から記載でございます。これも、全てはご紹介いたしませんけれども、ここで少しだけご紹介をいたします。

まず、3 ページ目になりますけれども、こちらも意見書の内容から大きく項目ごとに意見をまとめまして、どのくらいの方がどのような意見があったかというような形でご説明をいたします。

まず、初めに、1 番からナンバーリングしてございますが、1 番から 8 番までが、まちづくりに関連する意見といたしまして、例えば 2 番には、地震に強いまちづくりにしてほしい。また、3 番には、大地震に備え、まちづくり、不燃化特区の計画を早急に進めてほしいといったご意見。それに対しまして、区の見解といたしまして、補助 8 1 号線の整備に併せて、地区計画の導入や、用途地域等の見直しを行うことにより沿道市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図ってまいります。

また、地区計画の導入に併せて、都市防災不燃化促進事業による耐火建築物への建替え支援制度をスタートすることで、その動きをさらに進めていきますということでございます。

また、その次でございます。9 番、1 0 番が、これ、9 番から 3 7 番までが地区計画に関するものでございます。で、9 番、1 0 番、これが地区計画の高さについてでございますが、高さの最高限度についてのご意見でございます。9 番、高さの最高限度 1 9 メートルについて、公園整備で失

われる用地のことを考慮し、もう少し高さの規制緩和をしてもいいと。

これに対して、区の見解としては、建築物の高さの最高限度について、周辺の住宅地の状況、容積率、建ぺい率の関係から、6階程度の19メートルを設定しましたといったものでございます。

それから、11番、12番、13番は、これは地区計画敷地面積、最低限敷地面積についてのご意見でございます。11番が地区計画による65平米未満の分割禁止は賛成できる。また、12番は、これは65平米をさらに60平米にすべきといったご意見でございます。

これに対して区の見解ということで、敷地面積の最低限度については、敷地の分割による住環境の悪化を抑制するための最低限度の規制であり、これまでの地区計画の実績から65平米が妥当と考えていますといったものでございます。

それから、あと、38番から40番につきましては、用途地域等の制限の変更についてというものでございます。38番のご意見としては、補助81号線沿道用途を変更する理由は何か。ラブホテルなどが建てられて環境が悪くなるおそれがあるのではないかとということで、これに対して区としては、補助81号線沿道30メートルの範囲については、将来市街地像を延焼遮断帯の形成と併せ、居住機能を主体に日常生活を支える店舗、サービス、事務所などの落ち着きのある複合的な市街地の形成を考えており、ラブホテルに関しては規制しますというふうに答えてございます。

あと、41番から63番までは、この地区計画等のものとは別に、特定整備路線に関しての意見が23件。このほかに、地区内道路、または助成制度、さらに、この説明会についてのご意見等がございました。これら全て見ますと、ご意見を地区計画全ての項目にこの賛成・反対といったものではなくて、先ほどお話しいたしました高さの最低限度や敷地面積など、項目ごとに賛成だったり、反対だったりといったご意見としてありました。こうした傾向は、ほかの地区も同様というふうに捉えております。

資料第1号については以上でございます。

委員長 会長、すみません。

会長 はい。

委員長 これ、二つあるわけですね。従前、郵送で配られたものと。

会長 はい。

委員 これ、差し替えたものですよね。これ、全く同じものなんですよ、1 ページの見本。帰って見たときに、どっちが差し替えで、どっちが古いのか。あるいは、どこが変わっているのかということによって、資料が、多分、ちょっとまざっちゃったらわからないんですよ。もう少し、配っていただくときに差し替え版だとか、修正をお願いします。

会長 色をつけるとかね、マーカーで。

委員 していただかないと、これだけ数の多い資料ですから。

会長 よくわかります。

委員 もらったほうも、何を言われた、何を差し替えていいのかよくわからないんですけど。

地域まちづくり課長 はい。今ご頂戴いたしましたご意見につきましては、今日は申しわけございません、差し替えの部分を差し替えだというふうにわかるように資料を今後つくらせていただきます。申しわけございませんでした。

委員 お願いします。

会長 今あれですよ。報告1で説明をいただいているんですよ。どこで分けると一番いいのかなと思っていたんですが、一番後ろの今の要望書の意見というのが102番までのと、96番でとまっているのがあるんですけども、98番、96番。102番までのが差し替え版ということですか。

地域まちづくり課長 はい。そういうことです。これですね、件数としては間違っていないんですけども、ナンバーリングを同様の意見について、同様4件とか、同様何件といったものをナンバーリングをさせていただいて、102番と、さっき、冒頭にこの資料の説明の際に意見数の件数のところ、お話しいたしましたけれども、そのナンバー102というものが差し替えた資料になるということでございます。

会長 私のところにも96番というのが二つあるんです、どういうわけか。今、資料、報告1の資料1の一番最後の要望が102番というところまで書いてあるものを差し替え版ということでご確認ください。

地域まちづくり課長 大変失礼いたしました。本当に、これにつきましては、非常に資料が多くて、それで、なおかつ、そういった修正の差し替え等もございまして、そういったところの配慮が足りなくて申しわけございませんでした。

会長 すみません。ついでに確認だけすると、次の報告2、3ですね、池袋本

町・上池袋地区というのは、1 ページ分だけ差し替えるんですね。

地域まちづくり課長 はい。

会 長 1 ページ分のところを古いものは消してください。裏面から行きますので。これは入れかえちゃうと裏面がなくなっちゃうんです。

報告4の172号地区についても同じように、1 ページ分だけ差し替えて、2 ページというか裏面からは生きています。

以上です。

地域まちづくり課長 続けて説明をさせていただきます。

今、こちらの意見書につきましては、補助81号線の巣鴨・駒込地区につきまして意見書の概要等につきましてご説明をさせていただきました。

続きまして、今度は沿道のまちづくりの方針ということの説明に移らせていただきます。こちら、このA3のカラーでございます。こちらは差し替えがございませんので、こちらでございますが――こちらになります。

「補助81号線沿道巣鴨・駒込地区のまちづくり方針」というものでございます。これは差し替えではございませんので、資料としてカラー刷りのA3のものでございます。

会 長 パワーポイントの資料の次ですね。

地域まちづくり課長 はい。

会 長 右上に報告1の資料2号と書いてあります。

地域まちづくり課長 報告1、資料第2号というものでございます。

特定整備路線、沿道のまちづくりの方針につきましては、まちづくりの目標を実現していくため、各地区の地域特性に応じて都市計画制限による規制、誘導施策や、不燃化特区による助成制度など、建替え支援策。さらには、駅周辺の共同化など、地域と取り組む課題の対策など具体の方向性を示してございます。本日は、その中から、現在手続を進めております地区計画の決定と用途地域等の変更に反映しているところを中心にご説明いたします。

それでは、四つの地区のまちづくり方針についてご説明いたしますが、最初に「補助81号線沿道巣鴨・駒込地区」についてご説明いたします。他の地区につきましては、地域の特性に応じた部分のみのご説明とさせていただきます。

補助81号線、全体の構成でございます。この全体の構成でございます

が、一番上のところで、現状が密集住宅市街地であるという状況の中で、新たに都市計画道路の整備に伴う街並みの再生など、課題になっていることを記載してございます。

それから、また、その下のまちづくりの目標というところでは、都市計画道路沿道の不燃化・耐震化を進めるとともに、住環境の維持向上など、地域特性に応じたまちづくりの取り組みを目標として定めています。

このように、都市計画道路の整備にあわせて地区の課題を解決していく考え方は、他の地区のまちづくり方針にも共通する考えとなっております。

さらに、その下に区域全体を地区に区分して、目標とする市街地像を定めた上で、具体的なまちづくりの方向性を何点か記載しております。後ほどご説明いたします地区計画と用途地域等の変更については、この市街地像を実現していくために必要となる都市計画制限として検討してきたものとなります。

それでは、具体的な説明でございしますが、まず、今もお話しいたしました一番上の段の記述としては、4メートル未満の道路や老朽化した木造住宅が多い状況であること。また、補助81号線整備に伴う街並みの再生なども大きな課題となっていることを記載しております。

で、その下にこうした課題を解決するためのまちづくりの目標ということで3点。1番目に、都市計画道路沿道の不燃化・耐震化による延焼遮断機能の向上。それから、2番目に、既存商店街の連続性の維持や、また、3番目には、密集市街地の改善と住環境の形成ということで記してございます。

それから、その下、目標とする市街地像については、補助81号線沿道地区を初め、四つの地区区分に分類をして、それぞれの市街地像を定めています。これらの地区区分の中で、用途地域等の変更を行います。都市計画道路沿道の地区について絞ってご説明いたします。

巣鴨・駒込地区では、この補助81号線沿道地区が用途地域等の変更を行う地区となります。右側にまちづくり方針図ということで四角の囲みでございます。この地図の黄色で示しております補助81号線沿道の両側30メートルの区域となります。市街地像としては、災害時の延焼を防止し、居住機能を主体に日常生活を支える店舗、サービス、事務所などの落ち着いたある住環境を形成する複合的な中層建築物の街並みとしております。

その具体策の１点目として、居住機能を主体に日常生活を支える機能を誘導するとともに、過度な高さの建築物を抑制するなど、周辺住宅地と調和した街並みを形成することとさせていただきます。この点についての都市計画での対応としまして、用途地域を現状の第一種中高層住居専用地域から、同じ住居系用途である第一種住居地域に変更し、住宅のほかに日常生活を支える中小規模の店舗なども誘導したいと考えております。

また、周辺住宅地との調和を図るため、現状の容積率等、第三種高度地区は、現状のまま変更しないことを考えております。

さらに、地区計画による建築物の高さの最高限度制限を定め、過度な高さの建築物を抑制したいと考えております。

それから、具体策の２点目ということで、防火規制の強化や建築物の高さの最低限度の指定にあわせて、不燃化建替えの支援策を導入し、大規模火災を防ぐ延焼遮断機能を着実に高めるとしております。この点についての都市計画での対応としては、都市計画道路の両側３０メートルの沿道区域に防火地域と建築物の高さの最低限度の指定を検討しております。

それから、具体策の３点目については、地区計画による建築物の用途の制限や形態、色彩の制限などの導入を検討しております。

以上が、補助８１号線沿道地区についての説明となりますが、その他の地区区分としては住宅地区、それから、既存商店街地区、それから幹線道路沿道地区について市街地像をそれぞれ定めております。また、これらの地区については、用途地域等の変更を行わず、地区計画による建築物に対する制限のみを検討しております。

以上が、巢鴨・駒込のまちづくりの方針のご説明でございます。

あと、他の地区のまちづくり方針につきまして、特に地域特性に応じた取り組みとなっている部分のみご説明をさせていただきたいと思っております。

これが、今お出ししたのが補助８１号巢鴨・駒込地区のまちづくり方針。続きましては、また、今度は池袋本町・上池袋地区のまちづくり方針でございます。これも同様に、都計審報告２・３の資料第２号というものでございます。

こちらも地域の現状と課題を捉えた上で、まちづくりの目標を３点。池本・上池の報告２・３ということで、セットでクリップでとめられておるものでございまして、その中にございます「池袋本町・上池袋地区まちづ

くり方針」というカラー刷りのものがございます。

こちらも地域の現状と課題を捉えた上で、まちづくりの目標ということで3点示しております。一番目に都市計画道路の沿道不燃化・耐震化による延焼遮断機能の向上という共通の目標。また、この地区の地域特性を考慮して、補助73号線沿道地区では、池袋副都心のにぎわいの連続性と既存商店街との連携。それから、補助82号線沿道地区では、周辺の住環境の保全と併せて、駅前商店街と連携した店舗等の立地の誘導を掲げております。

この二つの都市計画道路沿道で異なる都市像を目標として掲げておりますが、池袋との連続性を考慮する補助73号線沿道のほうが、より複合的な街並みを目標としております。具体的には、補助73号線沿道地区では、市街地像としてにぎわいと居住機能が調和した中高層の複合的な街並みとしております。

その下の具体策の3点目でございます。「都市計画道路の交差部など地域の状況を踏まえながら、道路整備による残地や未接道敷地の統合と共同化などによって沿道にふさわしい土地利用を図る」としております。

一方、補助82号線沿道地区では、市街地像として「周辺住宅地と調和した、居住機能が主体になる中層建築物の街並み」としまして、周辺住宅地との調和に重点を置いた街並みとしております。

また、その下の北池袋駅・下板橋駅周辺地区では、市街地像を「地域の生活拠点として、日常生活を支える店舗や施設が充実し、駅と良好な施設空間を備えた中高層建築物の街並み」としております。そのため、この具体策としては、2点目にご覧いただいて、駅周辺の密集街区などでは、駅至近の都市計画道路整備を契機として、街区再編や共同化等により駅前にふさわしい土地利用を図り、生活拠点としての都市機能をさらに高めていく。そして住民の合意のもとで共同化などの取り組みを誘導したいと考えております。

池袋本町・上池袋地区のまちづくり方針は以上でございます。

今、まちづくり方針につきましてご説明をいたしました。その前にありました資料につきましては、それをもとにこのまちづくり方針をしておりということで省かせていただいております。補助81号線で先ほどご説明した流れで、このまちづくり方針を検討してきたというものでございます。

それでは、私のほうから、最後になりますけれども、報告の4の資料第2号。今度は172号線沿道長崎地区のまちづくり方針でございます。これも先ほどの報告4として、まとめております中に入っております。それでは、こちらにつきまして――また、こちらの地域の現状と課題を捉えた上で、このまちづくりの目標を3点示しております。

1番目に、他の地区同様に、都市計画道路沿道の不燃化・耐震化による延焼遮断機能の向上という共通の目標を掲げております。

また、この地区の特性として、補助172号線に沿って道路事業に影響を受ける商店街もありますので、商店街の再生と連続性によるにぎわいの創出を挙げております。

そのため、具体策として、この補助172号線沿道地区をご覧ください。1点目の「日常生活を支える機能を沿道建物に誘導し」ということで、近隣商業地域の拡大を検討しています。

また、次、東長崎駅・椎名町駅周辺地区のところでは、3点目の「東長崎駅周辺では、密集街区の再編や共同化等により駅前にふさわしい土地利用を図り、駅へのアクセス性の改善とともに、商業機能など生活拠点としての都市機能をさらに高めていく」としまして、北池袋や下板橋駅と同様に、住民の合意のもとで共同化などの取り組みを誘導したいと考えております。

このほかに、地域特性に応じた部分はありますが、おおむね他の地区と共通のまちづくり方針の内容となっております。

以上で、81号線を初めといたします4地区のまちづくり方針のご説明については以上でございます。

この後、都市計画課長から原案につきましてご説明をいたします。

すみません。これも172号と、先ほどもお話ししましたが、先ほどの意見書の概要につきましては割愛をさせていただいております。よろしくお願いいたします。

都市計画課長　引き続きまして、都市計画課手続の内容について、私のほうからご説明をさせていただきたいと思っております。長くなって申しわけございません。

また、補助81号線巣鴨・駒込地区のほうの資料に戻っていただきまして、本日差し替えをさせていただいた資料でございます。A3の横、ここにあって比較表という形でなっております。本日、机上に差し替えでご利用

意させていただいたものでございます。その駒込地区でございます。本日差し替え。右上に差し替え用と書かせていただいたものです。

それで、その次のページに図面がありますけれども、この図面、非常に対比するのに見づらいということで、図面については正面のスクリーンにお示しをさせていただいて、レーザーポインターでその場所をお示しいたしますので、スクリーンと内容とでご確認をいただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは、2枚目の差し替え用となっています図面とともに、ご説明をさせていただきますと思います。

まず、基本的な考えですけれども、巣鴨・駒込地区の図面をお出しいただきたいと思います。地区全体につきましては、この補助81号線を中心といたしまして、両側区境を境といたしまして地区計画を想定しているものでございます。

基本的に、今回、地区計画の中で、用途、容積、その他変更しようというものです。中でも、この補助81号線の沿道30メートルの部分が変更の主となってまいります。ということで、それ以外のところにつきましては、基本的には準防火を防火にするといったところの変更ということになるのかなと思います。

それでは、裏面を確認していただきましたので、比較表、対比表に戻っていただければと思います。まず、81号線沿道の巣鴨・駒込地区でございますけれども、今、申し上げましたとおり、一番上にあります幹線道路沿道A地区、幹線道路沿道B地区。これは白山通り、国道17号に面したところの沿道地区でございます。今回の地区計画によっての変更はございません。

次に、補助81号線沿道地区でございますけれども、ここにつきましては、変更をしてございます。変更したところについては、矢印で変更の前と後をお示ししています。

用途地域でございますけれども、③のA、ここについては変わりませんが、③のBというところ。これにつきましては、③のB、ちょうど30メートルの沿道の中の部分でございますけれども、今まで第一種住居地域だったものを近隣商業に変更をいたします。それから、準防火を防火に変えると。また、ここについて変えるところは、容積率の低減係数を近

隣商業にかわりますので0.4から0.6にすると。それと、道路斜線の勾配ですね、これが1.25だったところを1.5にするといったことで勾配が急になってくるといったところでございます。

また、補助81号線沿道の④のAというところでございます。④のA。両側81号線を中心といたしまして、両側のほとんどのところということになろうかなと思います。ここも第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更をしていくものでございます。また、準防火を防火、それと日影規制を4時間、2.5時間を5時間、3時間ということになります。それと容積率制限係数が0.4から0.6、それから、斜線勾配についても1.25から1.5に上げていくといったところでございます。

また、④のBでございますけれども、これは一部分のちょうど真ん中の下側に三角形みたいになっているところということになろうかなと思います。ここにつきましても、第一種中高層の住居専用地域を第一種住居地域に変えていくといったものでございます。準防火を防火ということで、ここについては④のAと内容、その他の記載は同じということになります。

この地区計画の中、今まで準防火だったところは、基本的には防火もしくは新防火に変えるといったところで、以下、住宅地区につきましても準防火を新防火に変えていくといった内容となっております。

用途地域等の変更については以上でございます。

次に地区計画案の建築物の用途制限についてでございます。以下に示すもののうち幹線沿道地区は4号、5号は適用していませんということです。基本的にすべての地区で1番、勝馬投票券販売所から、2番、キャバレー、ナイトクラブ、それから3番の風俗営業等の規制等が入ってまいります。4番でマージャン、パチンコ屋、5番でゲームセンター、カラオケについては、指定容積が500を超えている部分につきましては可としているといった内容でございます。

また、建築物の敷地の面積の最低限度でございますけれども、これについては65平米に定めようとしているものでございます。ただし、ここの都市計画決定日において既にもう65より小さい敷地で建築がなされている敷地については、それ以上分割をしなければ、その敷地の面積で建替えが可能だというものを示しております。

また、都市計画道路によって残地ということで公共事業に協力をして残

った敷地が65平米以下になってしまったと。これについても、建築可ということでございます。それ以外の敷地については、65平米以下に告示日以後した場合には、再建築はできなくなるといった条件をつけています。

壁面の位置でございますけれども、基本的に81号線沿道と、商店街沿道地区につきましては、その用途の1階が店舗、飲食、事務所で敷地面積が100平米以上につきましては、高さ2.5メートルまでの部分、まずは1階部分というふうに考えればいいと思いますけれども、道路境界線より60センチ下がるといったものでございます。2階からは敷地境界まで出てきてもいいということになりますけど、1階部分については、60センチを下がるというところでございます。また、壁面後退部分については、門、フェンス、塀などの工作物は認められないといったものでございます。

高さでございますけれども、81号線沿道地区につきましては、最高高さを19メートルに定めようとしているものでございます。

それから、81号線沿道地区で決定告示日において、現在、もう19メートルを超えている建物、それについては、その高さまで認めるということでございます。

それから、建物の最低限度でございます。これにつきましては、幹線沿道B地区から補助81号線沿道地区まで最低高さを7メートルに定めてございます。これにつきましては、四角い建物であれば7メートル以上を建てていただくということになりますけれども、普通の一般の切妻屋根で三角形になっている場合、投影面積上は2分の1以上、7メートルを超えていればいいという形でございます。

また、形態、それから色彩、意匠、これについては都市景観に配慮をしたといったことで書いてございます。

また垣、さくについては、生垣、フェンス等とするといったことで、基礎、それから土留めについては、高さは敷地地盤面から40センチ以下にするといった内容でございます。

補助81号線沿道巣鴨・駒込地区については以上でございます。

次に、申しわけございません、本町・上池袋のまちづくりルールという資料をお出しいただきたいと思います。ここにつきましても、まず上池袋二・三・四丁目の資料ということで。報告2の資料3をお出しいただきたい

と思います。これは本日差し替えをしたものでございます。

会 長 地図が入っていませんが。

都市計画課長 申しわけございません。地図については変更がないので、既存のものでご覧いただければと思います。

会 長 そうですか。

都市計画課長 内容については差し替え用ということでございます。

まず、上池袋二・三・四丁目地区でございますけれども、これにつきましては、補助 8 2 号線沿道と明治通り、それから放射 8 号線ということでの区域ということになります。

放射 8 号線、これは川越街道でございますけれども、こちらと明治通り沿道、これにつきましては、現状と変わらない形での用途、容積等ということになります。補助 8 2 号線の沿道については、種々その地区ごとに変更があるといったところでございます。

それでは、1 枚目の比較表をごらんいただきたいと思います。先ほど言いましたとおり、幹線道路沿道地区 A、それから幹線道路沿道地区 B、これにつきましては、放射 8 号線、明治通り沿道でございまして、変更はございません。

8 2 号線沿道地区でございますけれども、③の A、沿道 2 0 メートル、これについては変更はございません。ただ、8 2 号線の B・C・D でございますけれども、基本的に A と同じような内容に変更しようとしているものでございます。まず、③の B の沿道の 2 0 メートルから 3 0 メートルの範囲でございますけれども、現在、一種住居地、これについては近隣商業に変更。そして、当然ながら、準防火でありますのは防火、そして、建ぺい率については 6 0 から 8 0 に変更、それで容積率が 3 0 0 から 4 0 0、高度地区が 3 高、これは変わりありません。日影規制が 3 時間・5 時間がなし。それから、私容積率の低減係数が 0. 4 から 0. 6、それから、斜線の勾配が 1. 2 5 から 1. 5 の勾配ということになります。

C・D についても同じ内容で、沿道地区については変更をするといったところでございます。

また、住宅地区につきましては、現在、準防火になってございますけれども、新防火ということで変更を予定しているということで、この地区全体につきましても、防火ないし新防火ということになります。

それから、下の地区計画案でございますけれども、建築法等の用途制限でございます。これにつきましては、先ほどと同じということで、これについては幹線道路沿道地区については4号・5号を適用しないということでございます。

それから、敷地面積の最低限度、これも65平米ということで先ほどと同じでございます。壁面でございますけれども、こちらについても、2.5メートル以下の部分については、道路境界線より60センチといったことで変わりございません。そして、壁面の後退地においては門、フェンス、これも同じでございます。最高高さでございますけれども、82号線沿道地区については22メートルに定めております。それから、建物の最低高さ、これにつきましては、幹線道路沿道地区Bと、82号線沿道地区、これは最低7メートルということで、先ほどと同じ7メートルということでございます。それから、都市景観及び意匠は同じで、垣、さく等々についても先ほどと同じという形になります。

次に、池袋本町でございます。これについても、本日差し替えをさせていただいたものでございます。本町地区につきましては、非常に細かくなってございます。補助73号線と補助82号線、これが十字に入ってくる地区といったところになります。基本的には、補助73号線につきましては、池袋駅西口からずっとつながる道路といったことで、川越街道を越えた先も同じような街並みということを想定しているわけでございます。

また、82号線につきましては、幅員等々も15メートルということもございますので、どちらかという住居系に見合った形での街並みということを目指して、原案ということになってございます。

また、この82号線、それから73号線のところには、北池袋駅・下板橋駅がございます。駅を中心とした地区につきましては、また、ちょっと違った形でのご提案ということになります。

それでは、池袋本町地区につきまして、差し替えということで本日机上に配付したものでございます。まず、補助73号線でございますけれども、2のA、B、Cということで三つに分けてございます。基本的に、先ほど来、申し上げている防火地域につきましては、この区域全体を準防火だったところは防火ないし新防火にかえているといったところになります。73号線沿道地区につきましても、近隣商業地地域に全て変えていくといっ

たところでございます。

それから、②のAが、今現在も近隣商業地域になってございますけれども、これと同じ形にB、C、沿道を全てかえていくといったことでございます。防火地域、そして建ぺい率80、容積率400に上げていきます。

それから、参考で日影はなしと。それから、容積の低減係数が0.6にして、斜線についても1.5に上げていくといったところでございます。

次に、82号線沿道地区でございます。これにつきましては、③のAでございますけれども、一種中高層だったところを一種住居に変更をしようとしております。これにつきましても、建ぺい率80の、容積率400、そして日影はなくして、容積率低減係数も、本来であれば住居ですから0.4のままですけれども、それも0.6に上げまして、斜線についても1.5ということになります。

また、Bの準工業地域につきましても、同様に変更をして、同じような変更の内容になっているといったところでございます。

また、下板橋駅周辺でございます。これにつきましても、④のA、73号線の沿道近隣商業地域になってございますけれども、これと同じような形でほかの地域についても変更をかけていこうといったところでございます。B、Cについては、Aと同じ形です。

それから、北池袋駅周辺地区でございますけれども、これにつきましても、⑤のAが近隣商業になってございまして、⑤のB、Cにつきましては、近隣商業への変更ということで、Aと同じ形、Aと同じ用途・容積等々制限にしていくといったところでございます。

それから、既存商店街地区でございます。これにつきましても、⑥のBでございますけれども、一種中高層から近隣商業に変更をしているといったことで、建ぺい率は80、それから日影については5時間・3時間、係数が0.6の斜線が1.5と。で、その他住宅地区につきましては、現在、準防火のところを新防火にかえるといったところでございます。

地区計画案でございますけれども、まず、用途制限については、ほぼ同じもので、下板橋駅と北池袋駅、それから73号線沿道については、4、5を適用しないということで、4、5は建てることは可といったことになります。最低敷地面積65は同じでございます。壁面の位置も2.5メートルのところを60センチ下げるというのも同じでございます。最高高さ

でございますけれども、73号線、それから下板橋駅周辺については25、それから補助82号線北池袋駅周辺については、22を最高の高さとしております。ただしでございますけれども、この建築物等の高さの最高限度と書いてある文言の3行目の後段、「また」からでございますけれども、73号線沿道地区、補助82号線沿道地区、補助73号線に面する敷地に限りますけれども、それと下板橋駅周辺地区、それから北池袋駅周辺地区A内で、都市開発諸制度を利用した建築物については、最高限度を適用しないということで、都市開発諸制度によるまちづくりが進められた場合には、この最高限度は適用しないといったところでございます。

最低限度でございますけれども、7メートルで幹線道路沿道から北池袋駅周辺まで定めているものでございます。また、意匠等については、先ほどと同じ。それから、垣またはさくについても同じ内容ということになってございます。

長くなって申しわけございません。

次に、172号線沿道でございます。172号線沿道につきましては、現在、商店街が張りついているところについては、現在でも近隣商業等々商業系の用途になっていると。一部住居系の用途になっているところがございまして、それらも含めて同じような沿道、街並みにしていくということで変更を予定しているといったところでございます。

それでは、172号線沿道長崎地区の比較表をお出しいただきたいと思っております。これにつきましても、本日差し替えということで机上に配付をさせていただいたものでございます。本日机上に配付をさせていただいた172号線の対比表ということになります。

まず、幹線道路沿道地区でございます。①のA、Bということになります。こちらにつきましては変更がありません。また、椎名町の駅の周辺地区②のA、Bでございますけれども、これについても近隣商業で一部準防火がありましたけど、これは新防火に変更ということで、こちらにつきましても、地区全体を準防火につきましては新防火ないし防火に変更をしていくといった考え方でございます。

まず、東長崎駅周辺地区でございますけれども、③のB2でございます。あと、D2も一緒でございますけれども、一中高、一種中高層専用地域のところでございますけれども、近隣商業に変更といったところになります。

あと、C 3 もそうですね。B 2、C 3、A 2につきましては、やはり近隣商業に変更をしていくといったところでございます。

容積率でございますけれども、300に統一をするというところで、200だったところが300、そして、高度地区については、2高だったところを3高に。日影については、3時間、2時間だったところを5時間、3時間。それで容積低減係数を0.4から0.6。それから斜線の勾配を1.25から1.5という形でなっております。

172号線沿道地区でございます。ここにつきましても、基本、近隣商業になっておりますけれども、部分的に一種中高層用地域④のBですとか、⑥のBがなってございます。ここにつきましては、④のBにつきましては近隣商業へといったところで、もともと200だったところを300に、2高だったところを3高、それから3時間、2時間を5時間、3時間。係数を0.6、斜線を1.5という形になってございます。

変更点については、用途の変更について、主なものについては以上でございます。

また、地区計画案でございますけれども、これについては、建築物の用途制限。これについては、先ほどの今までと同様、幹線道路と椎名町駅周辺及び椎名町地区A及び東長崎駅地区Aにおいては、4、5は建てることは可能といったところでございます。最低敷地については同様でございます。壁面の位置についても、172号線沿道、椎名町駅周辺地区、東長崎駅周辺地区及び既存商店街地区につきましては、やはり高さ2.5メートル以下の部分については60センチ下がると。門、フェンスなどは、その部分にはつくってはいけません。

最高高さでございますけれども、東長崎駅周辺地区の③のC地区とE地区については22メートル。それから172号線沿道地区については19メートルということでございます。ただしでございます。やはり従前建築物は、最高限度に達するに至った建築物についてはこの限りでないというのと、東長崎駅周辺地区C及びB地区内で都市開発諸制度を利用した建築物については、最高限度を適用しないということで、まちづくり等共同化によって、都市開発諸制度を使うようなまちづくりがされたときには、この最高高さは適用しないといったところでございます。

最低高さにつきましては、幹線地区の①のBについては7メートル、そ

れと、東長崎駅周辺のC 1 からC、D、それと1 7 2号線沿道地区については、最低7メートルといったところでございます。

以下、主な内容については、前にご説明した内容と同様でございます。

非常に長くなって申しわけございませんが、あと、最後にスケジュールだけ少しお話を。A 4の横でございます。参考資料2でございます。

本日9月7日、報告ということで都市計画審議会報告となっております。この後、法16条の原案公告・縦覧、意見募集を行います。その中で、次回11月の都計審を予定しておりますけれども、そこで、その内容についての報告をさせていただきまして、17条の公告・縦覧へ進み、次回12月を予定しております都市計画審議会への諮問・付議ということを用意しております。年度内に都市計画決定まで進めばといったところでございます。

また、議会のほうにつきましては、その都度ご報告をさせていただくといったところでございます。知事との申請の申し出等々ということで、この10月ごろにそういった手続、東京都との手続をやりながら、東京都の都市計画審議会が2月に予定をしておりますので、それを待って都市計画決定に進もうといったスケジュールでございます。

長くなって申しわけございません。説明は以上でございます。

会 長 ありがとうございます。ちょっと説明が長くて、時間がかかなり切迫しているのですが、私に与えられているプログラムによると、20分で次の課題に入ることになっているのですが、さすがにそれではと。ちょっと35分ぐらいまで20分ちょっとですね。それぐらいをこの件でご質問等を含めた時間に充てたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 それでは、今、1から4までということで特定整備路線沿道地区地区計画等の概要と、それから地区計画に基づくまちづくりルールの方案等についてご報告いただきましたが、ご質問等あれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

大体パターンは同じなので、ちょっと1点だけ確認ですけれども、最初の報告1の巣鴨・駒込地区の話の中で、素案に対する意見書で、4ページのところの用途地域の用途規制に関する部分の説明の中に、ラブホテルという言葉が出てきていますが、本当にラブホテルが規制されるんですか。

用途地域についてすごく細かい別表というのがあって、それをちょっと確認していただきたいのですが、ラブホテルというカテゴリーがあるのかどうかですね。ホテルとラブホテルは違うのかということなんでしょうか。

都市計画課長 建築物等の用途の制限の中の風俗営業等に関する規制及び業務の適正化等に関する法律第2条、第6条から第10項に規定する営業に供するものに入りますので、ここで規制をするという形になります。

会 長 ホテルは、ビジネスホテルというか、いわゆるホテルは大丈夫。

都市計画課長 通常のビジネスホテルは可能でございます。

会 長 いわゆるラブホテルと称しているカテゴリーがあるのだということですか。

都市計画課長 名簿の中に、モーテル、ラブホテル等というものがございまして、それに類する施設は建てられないということになります。

会 長 わかりました。
ほかにはいかがでしょうか。

委 員 一つは、意見書の回収率というか、これはいろいろ毎回出てくることなんですが、ちょっと地域的に差があるのかなというふうに思ったんですが。3カ所の地域、それぞれ、ちょっとパーセンテージがわかれば、3カ所じゃなくて4カ所か、教えていただきたいんですが。

地域まちづくり課長 まず、補助81号線、こちらについては、意見書の回収率が3.6%、それから172号線が2.1%、それから、すみません。池本について、今、出しますので。すみません。池本と上池につきましては、ちょっとお待ちください。

委 員 ぜひ、後日でいいので、教えていただきたいと思うんですが。例えば、まちづくりで基本的に、一般的なまちづくりもそうだし、これに関する地区計画に対する意見の集約とかという。要するに、まちづくりそのものは住民参加型でやっていきますというような文章がね。結構、回答に入っているわけですよ。だけれども、全体的に10何%とかというような経験をずっと持っているんですけど、例えば2.1%というのは、私は余りにも低過ぎるんじゃないかというふうに、今、改めて思っているんですが、こちら辺に対する評価、そこはどういうふうにご覧になったんでしょうか。

地域まちづくり課長 これ、今まで区民説明会だとか、またアンケートだとか、さまざま実施をしております。ただ、この意見書という形になりますと、先ほ

ど申しましたが、回収率3.6%だとか、非常に――2.1%だとかですね、意見書の募集というこの回収については、確かにそういったパーセンテージなのかなというふうに思っておりますが、ただ、これは貴重な、やはりご意見として、その意見を述べられた方のご意見を、やはりいただいて、原案のほうに生かしていくというふうに考えてございます。

委員　それで、例えば、私、一つ一つきちんと、申しわけないです、見ていくゆとりがなくて見ていないんですが、例えば、巢鴨・駒込のところで、この意見書の絡みで、4ページの41番から、これは63番まで。結構たくさんさんの意見が寄せられていて、早くつくってほしい、あるいは、つくらないでほしいとか、いろんな意見が出されています。

こういう状況に対して、東京都にお伝えをしますというお答えになっています。で、ここで東京都にお伝えをした後の対応がどういうふうになっているか、その点はいかがでしょうか。

沿道まちづくり担当課長　沿道まちづくり担当課長です。この道路事業につきましては、その都度、このご意見に限らず、寄せられたご要望とか、お問い合わせについては四建に逐次伝えて、それぞれ第四建設事務所から、この意見者の方に対して直接回答をしていただくようにしております。

委員　まちづくりで、やっぱり、すごく重要なのは、住んでいる人たちがどういうふうにしたいかということで、例えば、この46番、店舗を営業しているので、この先どうなるか不安でどうしたらいいかわからないと。

こういう方なんかは、やっぱり、賛成か反対かという以前の問題としてどうしたらいいか、ご自身がどうしたらいいか、あるいは、まちづくりとの関係でどういうふうになっていくのかというようなことがあると思うんですけど、これは単に東京都の道路整備の関係だけではなくて、区民の生活をどう保障していくかという部分にもかかわってくるんだろうというふうに思うんですけども、こういう個別のことに対して、東京都はどのような対応をしたかというのはつかんでいらっしゃるんですか。

沿道まちづくり担当課長　沿道まちづくり担当課長です。具体的には、権利者一人一人の方に東京都が直接ご説明に伺うというスタイルをとっております。ただ、地域によっては路線が非常に大きいということがございますので、まだまだ十分に権利者の方に直接お会いするような場になっていないというところもかなりございますけども、最終的には、全権利者の方々と、最低

でも恐らく何十回というような形のお話し合いになると思いますので、そういうことの、今後、繰り返しになっていくのかなというふうに思います。

委員 はい。わかりました。それで、もう1点、最後にします。

そういった意味では、やっぱりお一人お一人にきちんとした対応をということで、最終的にこのくらいの意見書の回収率の中で、やっぱり道路整備をどんどん進めていいのかという疑問は、率直に言えば残ります。

それで、もう一つ、ちょっと確認をしておきたいんですが、例えば、72番のところ。6ページの72番なんですが、商店街が寂れと言うんでしょうか、のではないか。住み続けられるか心配というようなところで、商店街振興など施策を組み合わせたまちづくりを進めていきますというふうにお書きになっていらっしゃるんです。

で、私は、今の豊島区のいろんな商店街を見ている、なかなか難しい状況だということを感じているんですけれどもね。やっぱり、ここに関してはどういうことを一つの根拠にして、こういうご答弁をされているのかどうか。

沿道まちづくり担当課長 沿道まちづくり担当課長です。今、たまたま81号線沿道につきましては、染井銀座商店街がそういった影響を受ける商店街ということですが、それ以外にも172号線で言えば長崎十字会。それから、あと池袋本町では三つも商店街がありますので。地区計画のこういった都市計画を定めるということ以外に、個々具体的なまちづくりということで、できるだけ商店街の中に、我々、課の職員で現在入っております。その中で、やはり商店街の方々、随分心配をされておりますので、具体的にどのようなことをすれば商店街を再生、あるいは少なくとも今の商店街機能が維持できるような方法を何とか探そうということをやっておりますので、今後、そういった活動がさらに地域の方々との協働関係が強くなって、ますます発展するように努力していきたいなというふうに考えてございます。

委員 方向性というか、区側の意向というのはわかります。ただ、現実的にそれが何十年という経過の中で、多分、つくられていくんだろうと思うんですけれども、何十年もかかると困るんですが。そういう点では、私は、そう簡単に断定できないんじゃないかなというふうな思いも持っています。

それで、これは一つ一つの意見書との関係でどうなんだろうかというよ

うなことを、改めて私ももう一度見直していきたいというふうに思っているんですが、やはり、回収率の低さとか、それから、果たしてこれで本当に大丈夫なんだろうかというような点では、道路ありきというふうな進め方というのは、やっぱりどうかなというのを、今、改めて感じています。今後、ここでもまた論議をすることになるだろうというふうに思いますので、また、そのときにさまざまな点では、お聞かせいただければというふうに思います。

とりあえず発言は終わります。

会 長 ありがとうございます。どうぞ。

委 員 私、説明会には1カ所しか、家の近くのところしか行っていないんですけども、そこで参加者の皆さんは地区計画の説明会であるにもかかわらず、その地区計画ということを余りご理解いただけなくて、道路の問題に固執した質問がすごく出ていて、で、本当にこの地区計画のまちづくりということを地域の方が本当にご理解いただけているのかどうかというのは、ちょっと、実はあの時点で不安になったんです。

その後、どうやってフォローアップされたのかわかりませんが、地区計画のこのプランというのは、基本的には、今までやってきたように沿道に面したところはこうですよ。で、沿道からちょっと後ろの部分のところは、その全体のバランスをとって高さ制限をある程度していくとか、道路が広くなった分、いろんなものができるようになるのを少し規制して、そんな風俗的なものをなくしていこうとか、トータルしては合格点というか、今までやってきたまちづくりのルールに沿ったものだというふうに思うので、全体としては、これが不可になるような内容ではないとは思いますが、ただ、やはり、地域の皆さんが地区計画というものがどういうものかというのをまず理解しているのかどうかというところを、やっぱり、ひとつ確認をしないと、このまま進んでいくと、ちょっと、地域でまたごちゃごちゃしてくるんじゃないかという不安が1点ありました。これは私の感想です。これを担当の皆さんはどう思ったのかを一つ答えていただきたいと思います。

それから、もう1点、その池袋本町地区は、私は近いですから出ておりますけれども、ここの今回の意見書のところにもあるんですけども、アンダーパス、駅の部分がありますよね。で、これは、道路としてもそうなん

ですけれども、地域のまちづくりとしては、今までになかった経験を地域の皆さんはなさるわけです。私も今までいろんな長年やっている地区計画、地域で73号線みたいな、172とか173とか、こう、地域のまちづくり、いろいろ出させていただいておりますけれども、アンダーパスというのは、本当に今まで普通に駅があったのが、この下を駅のところを踏み切りで越えていたものを踏み切り解消というのか、下に道路が抜けるわけですね。そういう経験がないんですね。

で、私もちょっと、この点のところをこの地区計画の中で、このアンダーパスのところのまちづくりというものを豊島区としてどうやってやっていくのかというのが、私は説明会的时候にも、ちょっとわからなかったんですけれども、その辺のところが、きょうはもう少しわかるかなと思ったんですが、先ほど来のご説明の中では、いまいちイメージができなかったもので、その点、聞かせていただくと。その二つをお願いします。

会 長 はい。お願いします。どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 最初、地区計画に対して地元の方がどれだけご理解いただけているかという、そういったご質問だと思いますけれども、確かに、なかなか、今回、地区計画の内容についてご説明しても、質疑応答がなかなか、ちぐはぐになってしまっている部分があるなということは、担当として感じております。

ただ、そういった中で、一番、今回気をつけているのは、一つ目が、新しく道路ができますので、その道路ができることによって環境が変わることをなるべく、そういった都市計画の中で緩和をしていきたいと。あるいは、まちの再生につなげていきたいという、そういう視点で検討もしておりますし、地域にご提案をしているということです。

もう一つは、やはり地区計画で建築に対する制限をかけるということです。ですので、過度な、行き過ぎた制限になってしまうと、仮に十分なご理解にはならないまま都市計画をかけていくと、後で、例えば都市計画の窓口でトラブルが起きてしまうとか、そういうことがありますので、行き過ぎた制限になっているのではないのかというようなところについては、十分注意しながら、今回、検討しております。ですから、まだまだご理解をいただけない部分は、今後、努力いたしますけれども、そういった面からも、なるべく区民の方々にご迷惑のからないような配慮をしたいというふうに考

えております。

それから、あと、アンダーパスについては、実は、本当に豊島区としては初めての経験になりますので、具体的にどのような対策をしていけばいいのかというのは、まだ、はっきりとご説明ができないんですけれども、ただ、北池にしろ下板橋にしろ、新しくできる道路によって駅と地域がうまく接続できるようにしていかなければ、その道路がかえってマイナスになってしまうということがあるというふうに考えておりますので、決してそういうふうにならないように、東京都と豊島区で地域の方々にその対策の仕方についてご説明する機会をなるべく早い機会につくりたいなというふうに考えております。その中には、道路の残地の使い方や、あと、現地の道路をどのように切り回すとか、そういったことも含まれてまいとは思いますが、いずれにしても、まだまだ地元の方々にお示しできるようなプランが東京都の中でもまだ設定途中にあるということなので、お示しできないという状況ですけれども、なるべく早く、まずはお示しできるように、努力したいなというふうに考えております。

委員　これで最後にしますが、この意見書のところで戻って、本町のところの6ページに、アンダーパスに関しては都市計画道路事業の施行者である東京都にお伝えさせていただきますというふうになっているんだけれども、道路に関してはそうですね。だけれども、地区計画として受けとめたときに、地域の皆さんの住みよいまちにするための地区計画なわけですから、その地区計画がアンダーパスとどうリンクしているのかということ、やっぱり区が答えるべきだし、区が示すべき内容だと私は思うので、そこは、やっぱりきちんと、今後、応えていかなきゃいけないんじゃないかなとは思っています。

地域まちづくり担当部長　ご指摘のとおりでございます。道路空間については施行者が東京都なんです。まち側でどういうふうに受けとめていこうというのが、我々豊島区の立場だと思っています。

後でござんになっても結構なんです。池袋本町・上池袋地区まちづくりの方針の中で、アンダーパスについて触れているところがございます。駅周辺地区の中で道路整備にあわせた駅前広場等の整備、アンダーパスや側道からのアプローチを含めて、駅と地域とのアクセス性の向上を図るようなまちづくり方針なども掲げています。この内容を現時点で地区計画の

中に盛り込んでいくのは難しい状況です。私どもが一番危惧を抱いておりますのが、アンダーパスが駅と駅との中間ではなくて、駅至近に入ってくるということです。駅至近のアンダーパス空間をどうしていこうか、まち側で少し受けとめてあげないと何もできないというふうに思っています。ですので、その周辺については、共同化を含めたまちづくりを具体的にこれから入っていきたいと思っておりますので、そうした意味でのエッセンスは入っているというふうにお考えをいただければと思っております。

会 長 よろしいですか。

はい。ほかにはいかがでしょうか。

委 員 4 地区ですか、の地区計画の案を同時に進められているということで、新しい防火規制であるとか、密集市街地問題ということが共通しているんですけども、だから、やっぱり地区ごとに、もちろん条件が諸種異なるということがあるので、一個一個地区計画を策定されているわけですね。それは相当大変な作業だなということで、それを進めていらっしゃる皆さんのワークに、すごく敬意を表したいと思うんですが、一方で、例えばこの審議会での審議の仕方が、もし、きょうは一応報告で、事務的に資料を確認して意見を出すということではできると思うんですが、次の11月の審議会の後、今度は計画決定の会がありますので、12月でしたっけ、いつでしたっけ。ありますね。11月のその次の会の計画決定の段のときに、やっぱり、今日みたいに並行的にというんですか、に説明されてしまうと、一個一個のことを必ず議論することができなくなってしまうので、一つの地区の方針を説明していただいて、それに基づいて地区計画の案をこう考えましたという説明があり、それに対して住民の皆さんからのご意見が出ていますが、区としては、この辺は余り問題なく考えていて、この辺は十分深慮して、これから案の見直しを考えていきたいとかという説明がちゃんとあって、それについて、一応、審議会の皆さんから一通り意見をいただいて、その次の地区に進むという、やり方をぜひ審議会にもやっていただきたいなと思います。

当然、それをやると時間がかかるとは思いますが、これは、ちょっとしょうがないじゃないかと思うんですよね。我々審議会の委員で、もちろん時間の制約もあるんですけども、だからといって時間がかかると言っているんですが、はしるわけにはいかないのです、これは。やっぱり時間をか

けて慎重に議論をして、さっき、沿道整備の課長さんですか、がおっしゃっていたような誤謬というんですか、間違いがないようにというのをとても気にされてやっていたらっしゃる。それは素晴らしいと思うんです。これだけ同時並行に面的にいろんな規制を変えるので、規制の効果がどう出るかというところを相当慎重にやっていかないと、思わぬ副作用が起きたりして困る方が出てしまうというところがあるので、僕は、そういう特例規定みたいなところを、ちょっと、今日は確認していたんですけど、重要なところを押さえているなとは思ったんですけども、そういうものを含めて、やっぱり誤りがないような、大きな問題が発生しないような――趣旨は僕はいいと思うので、そういう問題が発生しないようなということが、いろんな人の目でチェックをして、それで、やっぱりやってよかったなというふうに、皆さんも覚えていて――また、住民の方も後から、やっぱり区は信頼できるねと思われるようなまちづくりにしていったほしいと思いますので、そういう審議の仕方を少し考えていただきたいという話と、それから、今日、まちづくりの方針が出てきたのは素晴らしいことで、よかったなと思っているんです、各地区ごとに。で、やっぱり、これがすごく大事なので、今日は、さっきお話になっていたアンダーパスの話とかも含めて、やっぱり考えがあるわけなんですよ。で、詳細までは書いていないけれども、そのエッセンスみたいなことは、やっぱり載っていて、それを手がかりに説明していただくのは、なるほど、区はちゃんと考えているんだなということがわかるような、一応、資料になっているので、この内容を少し丁寧にご説明をしていただく。

特に、今日は1回目だったので、そのところは、やっぱり詳しく説明していただいたほうがよかったなという印象です。なので、その辺の、やられていることは、もう非常にすばらしく、頑張っていたらっしゃると思うので、せっかくのこの審議の場をぜひ、そういう形でうまく活用していただいて、審議委員の皆さんには申しわけないのですが、ちょっと、多少時間がかかるという前提で、審議会の開催をご了解いただくというか、ご検討いただいた上で、ご了解いただくような形で、次回以降をぜひお願いしたいなと思います。

会 長 はい。ありがとうございます。私が言おうかなと思っていることを全部言っていたいただいたので、そういうふうに進められるかなと。4地区だと、

あるいは、これ、今日のやつだけで1時間半以上かかっちゃっているんですけども、1地区1時間で4地区と考えて4時間、それをまとめて3地区としても3時間、それぐらい、やっぱりかけてやらなきゃいけないというふうに皆さんがご了解いただければ、次回、11月というのもそういう意味では、数時間になると思いますね。ですから、11月も少し日程の組み方を含めてやらせていただきたいなというふうには私も思っています。

ただ、都市計画審議会での基本的には公開で進める場合というのが原則でもあります。私も大学にいて、委員も大学にいて、我々が演習でやると、こういう100上がってきた意見というのは、実際には即知的にどこでこういう意見が出ているのかということを押さえながら、そういう問題の位置づけというのを深堀りしていくんです。ですから、本当はそういう作業を事務局の中でやっていただくと。それをやり過ぎるといえるか、それやると逆に、プライバシーにかかわるような事態も起こり得るということで、ご意見に対してどういう対応をするかという基本的な方針というのは、今日、ご説明いただいたようなまとめ方にならざるを得ない。で、個別にどこまでご相談に応じてやっているかというのは、やればやるほどプライバシーにかかわってくるものですから、公開の場でそれを審議するというようなことは、なかなか難しくなります。

結果として、バランスをとる形での、どこまで出せるかという意味では、まさにこのまちづくり方針をどこまで書き込むかということにかかってくるのではないかなと思いますが、できれば、これからのまちづくり、不燃化特区を含めて10年ということですが、まちはその先もずっと続いていきますので、それを少し長期的ににらんで、どこまで都の事業に反映して、区としてのまちづくりは、事業は一定期間で終わってしまうんですけども、まちづくりは、恐らくずっと続きますので、そういう意味では、こういう方針で、こういうまちづくりをしていくんだということを、もう一歩踏み込んで、書き込んでおけばなという思いは、多分、私もしております。

で、次回、もしよろしければ、11月、少し長丁場の審議会の時間をとっていただいて、一つずつ詰めていくようなことをできればなというふうに思っておりますが、せっかくの機会ですので、そういう方向でちょっと時間が長くなる可能性がありますけども、ということをご了解いただいて、

今回の今後の作業と、それから次回等の審議会の日程を組ませていただくということでよろしいでしょうか。

委員 この審議会の時間をもっとじっくりとって、やっていただくということについては異論がありません。そのように進めていただきたいと思います。ただ、きょうの説明を聞いていても、特にこの説明会を開催したときのその質疑の内容であるとか、意見書を一つ一つ見ても、さまざまな意見がまだ出ていて、それが豊島区がやっていることと、地域の皆さんと協働の形になっているのかという部分が、非常に見えないと私は感じたんです。審議会で議論をするということも大事であると同時に、この豊島区がやっているこの計画そのもの、これが地域の皆さんに本当にいいきっかけだというふうに思われているのかどうなのか。そこの部分が、まず、足らないのではないのかなというのを私は感じています。こういったスケジュール案は出ておりますけれども、そういった意見が、今、もう原案という形ですよ。そこにどう盛り込まれているのか、どう変更されたのか、今後どういうふうに発展していくのかというところが、この審議会以前に地域の皆さんと豊島区との間の共通性といいますか、本当に一体としてつくり上げてここまで来ているのかというところが、大いに疑問だなというところを感じています。だからこそ、私も、こういうままで、この都計審で諮問・付議がされて、都市計画決定になっていくというこのスケジュールを見て、非常に不安というか、自分でもどう判断していいのかというところの不安というのは、きょうの段階で大いに感じました。それは私の感想です。

会長 ありがとうございます。資料等の配付というのは、基本的には全世帯の居住者を含めて、それから、地区外におられる関係権利を持たれている方には郵送で配っているというのが前提です。で、丸かばつか書いてくださいということをアンケートで聞いているわけではありませので、ご意見のある方がご意見をいただいているということになりますので、パーセントということでなかなか言いにくいところがあります。

逆に言うと、その出てきた意見書の意見をどこまで慎重に考え、まちは一つしかありませんので、正反対の意見が出た場合に、その需要をどうとっていくかということになるかと思うんですが、それで、そのまちづくり方針の中に賛成・反対を含めたさまざまな意見をどういうふうに盛り込んで、今後のまちづくりの方針とするか。

地区計画も、表でしかありませんので、非常に無機質的にルールというものを定めるんですが、それをどう運用するかという面が、まさにまちづくりそのものにかかわってくるんだろーと思います。そういう意味で、今回、手続を含めてかなり慎重に進めてきたこの4地区のまちづくりについて、いま一度、その一覧表で整理して、これはこうですということだけではない、その背景にある区としてどういうまちづくりをするのかという思いが、やはり伝えられなければいけないだろうと思いますので、先ほど小泉委員からご指摘いただいたような形で、それぞれ地区ごとのまちづくり、表の都市計画的な方法論で言っちゃうと、四つの地区でも同じパターンでとられちゃうんですが、まちが全部違うんだから、同じ方法を使っても、そこで狙っている方針というのは違うはずですから、その違いというか、こういうまちづくりをするんだということを区民説明会とか区民の皆さんの意見を踏まえて、区としてもう一度、少し検討し直してというのか、説明をもう一つ踏み込んで、工夫していただけるといいかなと。もう一つ踏み込んで、方針というのを示していただけると、多くの方に満足していただけるのではないかなというふうに思っております。

難しいことを言っているんですけども、でも、4地区同じパターンですというふうに受け取られてしまうというのは、非常に悲しいことです。で、それぞれのまちが、それぞれのまちを大事に、こんなまちづくりをしたいんだということを伝えていけるような形で11月の説明を期待したいなと思っております。

もう、あと10分しか時間がないので、ちょっと延長させていただくことになると思うんですが。もう一つ、報告の5というのがございますので、報告の5についてご説明させていただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

会 長 それでは、報告の5について説明をお願いいたします。

都市計画課長 では、報告の5についてご説明をさせていただきたいと思います。報告の5につきましては、造幣局地区地区計画と公園ということでございます。

前回の本審議会におきまして、この資料の2枚目、資料の2についてご説明をさせていただいたところでございます。復習にもなりますけれども、ちょっと、2ページ目の資料2の右側だけ、簡単にご説明をさせていただ

きます。

今回、地区計画の都市計画決定と都市計画公園の都市計画決定ということで、2本進めようとしているものでございます。

まず、地区計画でございますけれども、(3)の目標、災害に強く、文化とにぎわい、そして市街地整備部分については、3分の2につきましては、文化交流機能ゾーン、それから3分の1については、にぎわい機能ゾーンといったことで市街地を整備していくと。

防災公園につきましては、市街地整備と一体となって防災機能の向上を図るといったことでございます。

地区計画に関する事項といたしましては、その他の意匠、垣、さく等の制限をかけていこうといったところでございます。

右側に行きますと、壁面の位置の制限でございますけれども、道路から道路境界までの水平距離2メートル、これについては建物等々工作物をつくらないといったところでございます。また、文化交流機能、にぎわい機能の間、ここで言う緑の部分でございますけれども、水平距離5メートル以上、敷地境界から5メートル以上を空間としてあけることとしております。

それから、防災公園でございますけれども、市街地整備区側と青い丸でございまして、2メートルの壁面をとるとともに、隣地境界まで水平距離6メートルについても建物を建てないといったところの制限をかけようとしているものでございます。これが地区計画の内容でございます。また、都市計画公園でございますけれども、これにつきましては、現在、総合体育場1.54、黄色い部分でございますけれども、ここに都市計画法に基づく都市計画公園として都市計画決定がされておりますけれども、運動場として利用されているということで、公園としての共用開始がされていないという部分でございます。

今回、防災公園として1.7ヘクタールの都市計画決定を予定しておりますので、それによりまして総合体育場部分の1.54については、こちらの防災公園の1.7ヘクタールのほうへ付け替えるというようなことで都市計画決定を進めていこうとしております。それによりまして、運動場の存続ですとか、区有施設の機能更新、これらを含めて今後この地区周辺のまちづくりを進めていくためにいろんな選択肢を持つといったご説明を

前回させていただいたところでございます。

それでは、1 ページ目に戻っていただきたいと思います。これからの内容につきまして、右側、16 条の縦覧、これにつきましては、地権者を対象として縦覧をいたしたところでございます。意見書 1 通をいただいたところでございます。この内容についての意見はなしといったところでございます。

また、都市計画第 3・3・30 号、西巢鴨公園、これについても意見書 1 通ということでこの都市計画の内容、地区計画、都市計画公園についての意見書、意見なしといったところでございます。

また、都知事協議でございますけれども、地区計画につきましては 7 月 31 日に知事に協議の結果ということで、都としては意見はありませんということではいただいているところでございます。

また、公園につきましては、これ、知事協議を 8 月 4 日に申請をしておりますが、まだ、都のほうで決裁中とお聞きしております。これにつきましても、都としての意見はございませんといった内容でございます。今後の都市計画手続でございますけれども、10 月 9 日へ都市計画案の説明会を予定しております。また、その後、17 条の縦覧、意見募集、そして、11 月の都市計画審議会に報告、12 月下旬に付議といったことで、都市計画決定へ進めていこうといったところで考えているところでございます。

2 枚目に手続のスケジュール、今お話をしたとおり、9 月の都市計画審議会報告から、説明会、17 条を経まして、1 月には都市計画決定に進めればといったところでございます。都協議も完了したといったところでございます。

また、次の資料につきましては、この都市計画の図書でございます。図書につきましては、先ほどのご説明した内容がお示しをされておりますので、説明については割愛をさせていただきたいと思います。

簡単ではございますが、造幣局地区のまちづくりについての説明は以上でございます。

会 長 はい。ご質問等ございましたら承りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

委 員 防災公園に関連して、この間のワークショップをやったりとか、イメー

ジの防災公園に関連しての部分というのは、ある程度、イメージ化ができるんですけども、そうでない市街地整備区域の部分のところは、素人目で見てわかるような絵とかというのはないみたいな気がします。

今回の、当然、造幣局地区まちづくり計画となると、そこも入るのかなというふうに思いますが、そこを教えてください。

都市計画課長 市街地部分でございますけれども、この図面、1枚目の左下の土地利用方針図の中では、文化交流機能、教育研究機関の誘導ということと、にぎわい機能の誘導ということで1.5ヘクタールということでございます。公園については1.7ヘクタール、残りの1.5ヘクタールについては市街地整備をしていくといったことでまちづくり計画がされているところでございますけれども、この3.2ヘクタール全体の事業につきましては、UR都市機構が防災公園街区整備事業ということで公園をつくる、それで市街地を整備するといった一つの事業の中で行っていくという計画になってございます。

そういった中で、市街地整備区域、これ、教育研究機関となっておりますけれども、造幣局さんが来年の9月に移転をし、その後、URさんが解体、土壌の整備等をしていく中で、エンドユーザー、どの方が建てるかというエンドユーザーをプロポーザルになるのかというのは思いますが、決めていくことで、現時点でどういった方がどういった建物を建てるかというのが決まっていらない状況でございますので、今回、都市計画の中では、とにかく道路沿道2メートルについては、建物は建てられない部分、そして文化交流機能とにぎわい機能の間、これは敷地境界から5メートルずつ壁面を定めますので、そこに10メートルの建てられない空間をつくる。敷地内ではございますけれども。そういったことで、それと、あと、防災公園側にも、やはり壁面を定めるということで、その範囲内で計画をしていただくというような条件を定める都市計画を、今回は決定に向けて手続を進めていこうということで、その中にどういった形の、どういったものができるのかというものに関しましては、やはり、まだエンドユーザーが決まってからといったことになろうかなと思います。

委員 この間、造幣局の南地区の懇談会等々に参加をさせて、参加というか、傍聴させていただいたりしていますが、基本的にこのにぎわい機能の誘導地区のところに民間さんが住宅を建てて、こちらの南地区のほうからそち

らに移るというようなお話がちょっと出たりとか、南地区に近いところでは、住宅がここにできるのかなとかというイメージというのは持てるんですけども、全体にどの程度の高さのどんなようなまちの一角になっていくのかとか、やっぱり、そこら辺というのは、私は都市計画決定をする上で大変重要なんだろうというふうに思っているんです。防災公園を片やつくり、あとは、じゃあ、それぞれの、URさんがいろんな形での開発をするでしょうと。で、それはそれですよというやり方では、やっぱりこの貴重な空地进行を区民にどう還元をし、何というのかな、一つのまちづくりの場所にしていこうというようなことを考えたときには、ある程度、私は制限をつけるようなことも含めて検討すべきではないかというふうに思っています。そこら辺でどういうご答弁をいただけるかわかりませんが、考え方として、私は当然のことだろうというふうに思いますので。お願いします。

都市計画課長 今回の地区計画では、壁面ですとか用途について、ある程度定めようとしておりますけれども、現在のベースである第一種住居の400%を変えたりとか、容積を上げたりということは、現時点の地区計画の中では考えていないといったところでございます。これだけのまとまった敷地でございますので、総合設計ですとかそういった手法というのは、当然使えるのかなとは思いますが、現時点でここに800だ、1,000だというようなものが建てられるような都市計画に進めるということは、今のところ考えておりません。

そういった中で、まず、エンドユーザーがわからない中で、道路から一定の幅は歩道状空地として建物を建てられない空間として壁面を定めると。用途を定めるといったことの都市計画を今回は進めていこうというふうに考えているところでございます。

会 長 よろしいですか。ほかにありますか。

よろしいですか。きょう、皆さんの机上のところに、この新しくできた豊島区の都市づくりビジョンというのがあると思います。これが都市計画の基本方針、その中の175ページです。池袋東地域というのがあります。ありますというか168ページから179ページまで。この中の178ページ、179ページのところを開いていただくといいわけですが、この造幣局跡のまちづくりだけが独立してあるのではなくて、周辺の地域とのま

ちづくりの関係で、この造幣局跡のまちづくりをどうするかということを含め、これまで議論してきたということです。

ただ、今回、都市計画で決定するのは、周辺のまちづくりとの関係を踏まえた上で、この造幣局跡地について地区計画を定めるということになる。そのことを決定します、今、委員からご質問があったようなことを踏まえると、やはり、この都市計画決定に当たって、この東池袋地域を中心に、この木造密集市街地との関係性について、もう少し説明をしていただきたいということも含めると、この方針、この178ページ、179ページにかかわるようなあたりも、次回、少し含めたご説明をしていただくことが、繰り返しかもしれませんが、大事なかなと思いますので、先ほどの委員の質問を含めて、地域の中でのこの公園の位置づけ等を踏まえた上で、こういう都市計画を進めないで。

この造幣局跡地の都市計画の決定に伴って、直接ではないのですが、道路をもう1本南側に81号までつなげた形で整備していこうと。これは今後、この公園化を図るに当たって出てくる事業ということ、関連する重要な事業ということにもなりますので、そのあたりを含めたまちづくりとしてどうしていくのかということ、少し区として補足的に説明をしていただくということもお願いをしておきます。

先ほど、特定整備路線と不燃化特区についての説明について、区としてどういう方向でどういうまちづくりをするのかということとも同じような、いわば文脈で、コンテンツでどういうまちづくりを目指すので、この地区の地区計画をこういうふうにするんだということを少し懇切にご説明いただくように努めていただければなというふうに思います。

今日は、これまでの経過を含めた報告ということでした。都としては、特に意見はございませんということですが、これは、いわば豊島区のセントラルパークをつくるような事業ですので、まちづくりとしてはどういうへそをつくって、豊島区の新しいまちづくりに生かしていくのかということ、これを改めて決定する前に、位置づけを含めたご説明をいただいたほうがいいのかなと思いますので、ぜひ、そういう方向で進めていただければなと思います。

委員 あとは、URさんが事業を行う主体だということで、URさんがプロポーザルをされるのかとか、そこをプロポーザルされるとき条件って、やっ

ぱりつけていくわけですね。それに区がどうかかわるのか、かかわらないのかというような今後の事業を行う上での区とURの調整をどう行うのかと。その際に重要なポイントとして、この地区計画の範囲が全てなのかどうかという話ですね。地区計画はもう決めたので、あとは、もうURでご自由になんというスタンスでやるのか、これは、やっぱりプロポーザルに当たっては、少なくとも区も関係しながら、その条件等について調整をしながら行うという等はお考えだと思うんですが。そういうことがわかると、ほかの皆さんもそこで安心するんじゃないかと思います。今の段階ではここしか決めていないんだけど、その後、URに全てやらせるわけではないし、URなら、選定した事業者は、好き勝手全部できるわけではない。それで、そこはちゃんと区がハンドルを握るんですよというところがわかればいいのではないかと思います。

会 長 はい。どうぞ。

委 員 すみません。手短に。ここの場所は、東池袋四・五丁目地区、地区計画がかかっている場所だと思います。東池袋四・五丁目は、地区計画ができていますので、今日は議論が出ていないと思うんですが。ここの場所だけ高さ制限が地区計画の次に抜かれているんですね。で、今、都市再生緊急整備地域にここが指定されていますので、ここは、どちらかというと、にぎわいをつくるほうがふさわしい地域なのではないかというふうにも、個人的には感じたりもしています。

緊急整備地域に指定されたのが7月ですので、それ以降、初めての審議会になると思いますが、この東池袋四・五丁目地区について、地区計画の見直しはする必要があるかなというふうな、疑問を一言述べさせていただきたいと思ひまして、お話しさせていただきました。

会 長 今回の点については、現状で区としての大きく、ちょっと情報が変わったということですね。方向が。変わったというか、付加されたというのかな。

地域まちづくり担当部長 よろしいでしょうか。今のご質問の中で造幣局地区の3.2ヘクタールについては、四・五丁目の地区計画のエリアには入ってございません。

委 員 そうですか。

都市計画課長 はい。で、都市再生緊急整備地域との関係なんですけれども、現状

の都市計画、地区計画の内容ですね、今のところ大きく変える予定はありません。造幣局南地区のまちづくりについては、地元に入ってやっておりますけれども、あそこは、今ご指摘があった高さ制限がないところが造幣局南地区になっております。いろんな都市開発諸制度を使いながら、共同化も含めて検討しているというのが今の段階ですので、それができ上がった段階で、沿道で高度利用地区を使って、市街地再開発事業をやっているところもありますけれども、あれと同じような手法を使うのかということも含めて、地域の皆様と検討した上で、その結果として、もしかすると、地区計画の内容を若干変えるということもあるのかもしれませんが、現時点では、大幅な変更を加えるつもりはないということでございます。

会 長 よろしいでしょうか。都市再生緊急整備地域、これまではなかったんですよね。3大副都心というか、そういう都市再生の整備から外されていたんですが、ようやく今度、池袋周辺地区の安全確保計画をつくるというようなことも含めて、新しい池袋周辺のまちづくりが出てくると。その池袋駅周辺から見ると、ちょっと「へり」なのですけれども、実は、豊島区全体から見ると、私はセントラルパークなので、公園だからにぎわわないという話ではもうないだろうと。公園を使って、いかに新しいにぎわいをつくるかということも含めた取り組みになっていくのではないかなと、実は期待もしているところがあって、そういう意味で、ここに公園ができることでどういう地区を新しく展開するのかというようなことを少し東地域のまちづくりとしても考えてあげるといいかなというふうに思っています。

そんなことを先ほど、まちづくり方針としてこの公園というのはどういう位置づけになるのかということのを少しご説明いただいた上で、道具として、防災公園とその地区計画をつくり、かつ、URを含めた事業で進めていくというあたりのストーリーを、シナリオと言うんでしょうか、それを少しご説明いただいて、改めてこんなまちづくりを進めるんですということをご説明いただけるといいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

ちょっと予定よりも時間を過ぎていますが、次回、次々回、最初からちょっと3時間か4時間コースで内容によりまして、時間を設定させていただきます。大学と違って4時間だから4時間やらなきゃいけないわけではないんです。うまく説明されて、皆さんがご理解いただければ2時

間、3時間で進めるかもしれません。また、さらに、そこでいろんなご意見が出て、詰めることが出てくれば、時間が足らないとなる可能性もあるんですが、審議会だから2時間ではなく、今回は内容がすごたくさんありますので、ここから、あと2回あるいは3回ぐらいの審議会をちょっと時間を多目に、あらかじめ設定させていただくようなことで進めさせていただければと思います。よろしくお願いいたしますと思います。

本日は報告ということですので以上なんですけれども、もし今後の進め方、そういう、ちょっと時間延長も含めたことでご了解、先ほどいただきましたが、改めてご了解いただければ新方向で進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それから、今日の資料を本当に細かく見ようとすると相当時間がかかりますので、可能な限り、一度お目通しいただければなというふうに思います。それを全地区でやっていると、もう時間が幾らあっても足りません。そういう意味で、今日は4地区の資料について、それぞれ東ねてもらいました、地区ごとに。で、それぞれの地区ごとにお目通しいただくことで、こういう地区で、こういう計画で、こういうまちづくりをしようとしていて、これまでの説明に対して区民の皆さんからは賛成あるいは、その他意見を含めたこんな意見が出ているんだということで、改めてご確認いただければなというふうに思います。区としても、改めてそういうまちづくりという視点で、なるべくこれらの意見を反映して、より良い豊島区のまちづくりが進むように計画をつくるということなんですけれども、いま一度ご検討いただければなというふうに思います。

ちょっと、時間を大分過ぎしてしまいましたけれども、ご意見ほかにないようでしたら、きょうはこれで終了させていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 審議会としては以上にさせていただきますが、事務局に、あと、今後のことを含めてお願いいたします。

都市計画課長 本日は、長時間にわたりましてお疲れさまでございました。次回の都市計画審議会でございますけれども、予定では11月18日、また午後6時からでございます。ちょっと、先ほど時間のお話もありましたので、再調整をいたします。

委 員 開始時間を少し調整して。

都市計画課長 調整させていただきたいと思います。

内容につきましては、本日の５件について、また報告ということになりますので、よろしくお願いいたします。後日、正式なご案内をお送りさせていただきます。

本日は、いろいろ不手際もありまして申しわけございませんでした。以上でございます。

会 長 はい。では、開始時間も含めて改めてご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。第１６７回の豊島区都市計画審議会、これで閉会したいと思います。どうも遅くまでありがとうございました。

(閉会 午後８時１７分)

会議の結果	報告 1 東京都市計画 地区計画等の原案について（補助81号線沿道巢鴨・駒込地区） 説明 報告 2 東京都市計画 地区計画等の原案について（上池袋二・三・四丁目地区） 説明 報告 3 東京都市計画 地区計画等の原案について（池袋本町地区） 説明 報告 4 東京都市計画 地区計画等の原案について（補助172号線沿道長崎地区） 説明 報告 5 東京都市計画 地区計画等の案について（造幣局地区） 説明
提出された資料等	報告 1 ～ 4 に関する共通資料 ・ 特定整備路線沿道地区地区計画等の概要について 参考資料 1 号木密地域不燃化10年プロジェクトとまちづくりの取組み 参考資料 2 号特定整備路線沿道地区都市計画手続きのスケジュール（案） 報告 1 に関する資料 資料第 1 号まちづくりルール（地区計画等）の素案に関する説明会及び意見書提出の概要 資料第 2 号 補助81号線沿道巢鴨・駒込地区まちづくり方針 資料第 3 号現況の制限と原案との対比表（補助81号線沿道巢鴨・駒込地区） 資料第 4 号地区計画の区分図（補助81号線沿道巢鴨・駒込地区） 報告 2 ・ 3 に関する資料 資料第 1 号 まちづくりルール（地区計画等）の素案に関する説明会及び意見書提出の概要 資料第 2 号 池袋本町・上池袋地区まちづくり方針 資料第 3 号 現況の制限と原案との対比表（上池袋二・三・四丁目地区・池袋本町地区） 資料第 4 号 地区計画の区分図（上池袋二・三・四丁目地区・池袋本町地区） 報告 4 に関する資料 資料第 1 号 まちづくりルール（地区計画等）の素案に関する説明会及び意見書提出の概要 資料第 2 号 補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針 資料第 3 号 現況の制限と原案との対比表（補助172号線沿道長崎地区） 資料第 4 号 地区計画の区分図（補助172号線沿道長崎地区）

	報告 5 に関する資料 資料第 1 号 造幣局地区地区計画等について 資料第 2 号 造幣局地区地区計画等の概要について 資料第 3 号 東池袋四丁目42番地区地区計画（案） 資料第 4 号 東京都市計画公園の変更（案） 資料第 5 号 都市計画手続きのスケジュール（案） 参考資料 1 号 協議結果通知書（東池袋四丁目42番地区地区計画） 参考資料 2 号 協議結果通知書（都市計画公園の変更）
その他	