

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第170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28年3月23日 水曜日 15時00分～17時21分
開 催 場 所		豊島区役所 9階 第二委員会室
議 題		諮問第109号 特定地区の指定について（雑司が谷地区） 報告1 東池袋のまちづくりについて
公開の 可否	会 議	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 傍聴人数 2人 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	☒ 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 長倉真寿美 野口和俊 山崎眞 岡本重史 渡邊裕之 藤本きんじ 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	区長 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
	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 3 時 0 0 分)

都市計画課長 それでは、皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、これより始めたいと思います。

年度末のお忙しい中、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。

それでは、会長より、開会のご挨拶をよろしくお願いいたします。

会 長 皆様、お忙しいところ、ありがとうございます。

それでは、第 170 回豊島区都市計画審議会を開会いたしたいと思います。

議事日程に従いまして、進行してまいりたいと思います。

まず、委員の出席について、事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 本日は、小泉秀樹委員、秋田委員、白井委員、池田委員、中村委員より欠席のご連絡をいただいています。

なお、本日、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、豊島区都市計画審議会条例第 7 条第 1 項に規定する定足数を満たしております。よろしくお願いいたします。

会 長 ありがとうございます。定足数を満たしておるということでございますので、このまま第 170 回の都市計画審議会を進めたいと思います。

続きまして、本日の議題について、事務局より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、特定地区の指定について（雑司が谷地区）でございます。その諮問が 1 件、東池袋地域のまちづくりについての報告が 1 件でございます。

早速でございますが、諮問案件につきまして、高野区長より会長へ諮問文をお渡しいたします。

なお、委員の皆様には、諮問文の写しを机上に配付させていただいております。

それでは、区長、よろしくお願いいたします。

区 長 平成 28 年 3 月 23 日、豊島区都市計画審議会会長、中林一樹様、豊島区長高野之夫。諮問第 109 号、特定地区の指定について（雑司が谷地区）、以上、諮問 1 件でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 承りました。

都市計画課長 それでは、引き続きまして、区長よりご挨拶を申し上げたいと思います。

区 長 豊島区長、高野之夫でございます。委員の皆様には、大変お忙しい年度末にかかわらず、第170回の豊島区の都市計画審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。開催に当たりまして、私より一言ご挨拶をさせていただきます。

平成27年は、豊島区にとって激動の年でした。豊島区の都市づくりという大きな節目の年であったわけであります。新庁舎の5月7日オープンに続きまして、7月には池袋駅周辺地域が特定都市再生の緊急整備地域に指定されました。今後は、新庁舎に続く池袋副都心再生事業として旧庁舎跡地のまちづくりを進めてまいりたいと思っております。

一昨日、さよなら庁舎、さよなら公会堂イベントをやらせていただきました。庁舎は54年、そして公会堂は63年の歴史の幕を閉じたわけでございます。私もその場に立ち会わせていただき、感無量でございました。これから豊島区の新時代を迎えて、新しい開発が進むことに心を躍らせているわけでございます。

今後は造幣局の東京支局の移転が10月にありますが、その跡地、あるいは特定整備路線の沿道地区での地区計画の決定など、豊島区全体で今まで以上にまちづくりが動き始めるのではないかと考えているわけであります。

先ほど、会長さんにご諮問をさせていただきました、その内容は、雑司が谷地区は、平成26年12月に日本ユネスコ連盟のプロジェクト未来遺産として認定をされました。雑司が谷がやがやプロジェクトが示すように、地域の皆さんによって、江戸時代からの歴史、あるいは文化が大切に受け継がれてきた、大変個性豊かな地域でもございます。一方で、木造住宅密集地域が広がり、安全性の課題を抱えていることから、今後、現在の趣ある街並みを残しながら、災害に強いまちの実現に向けて、ハードとソフトが一体となった施策を展開し、地域の魅力を高めていかなければならないと思っております。

また、報告案件の東池袋地域は、造幣局地区、あるいは造幣局南地区、補助81号線沿道のまちづくりを着実に推進し、木造住宅密集地域の解消による安全性の高い市街地の形成に取り組んでまいりたいと思います。さ

らに、新たな市街地再開発事業が進められており、来年度の都市計画手続を目指してまいりたいと思っております。

終わりに、委員の皆様におかれましては、本日の案件につきまして、慎重なご審議を賜りますようお願いを申し上げます、一言ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 区長につきましては、次の公務がございますので、ここで退席ということにさせていただきます。

区 長 どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 それでは、次に、傍聴希望につきまして、事務局にご説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日は、傍聴希望の方がいらっしゃいます。会長、入室していただいでよろしいでしょうか。

会 長 はい。入室、傍聴希望についてですけれども、審議会を公開にしてよろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 特にご意見がないようですし、入室を許可いたします。

(傍 聴 者 入 室)

会 長 それでは、事務局より資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 資料につきましては、事前に送付をさせていただいております。お持ちになっていただいておりますでしょうか。不足等ありましたら、お手を挙げていただければ、事務局のほうで揃えさせていただきたいと思っております。

それでは、諮問案件につきまして、地域まちづくり課長よりご説明をさせていただきますと思います。

地域まちづくり課長 会長、地域まちづくり課長。

会 長 それでは、お願いいたします。

地域まちづくり課長 それでは、諮問第109号、特定地区の指定についてということで、ご説明をいたします。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 それでは、ご説明いたします。

1 番の地区概要でございます。

地区名はこちらに記載のとおり、雑司が谷・南池袋地区でございます。

区域、雑司が谷一丁目１～５２番、雑司が谷二丁目全域、南池袋四丁目１～２４番、南池袋二丁目の一部（都市計画道路補助８１号線の事業区域内）でございます。

事業名は、居住環境総合整備事業。

期間は、平成２８年度～平成３７年度でございます。

２番、特定地区の指定理由でございます。

豊島区の街づくり推進条例に定めます特定地区について指定をいたすものでございます。豊島区街づくり推進条例第６条に基づきまして、第４条に規定する特定地区の指定要件に基づき、居住環境総合整備事業の実施予定地区である雑司が谷・南池袋地区を特定地区として指定するものでございます。

ここで、参考資料３ということで、豊島区街づくり推進条例と施行規則の抜粋をおつけしてございます。まず、この条例第６条でございますけれども、特定地区の街づくりということで、地区の指定をするといったものがこちらに規定をされてございます。また、第７条には特定地区街づくり計画の策定、また、第８条には街づくり協議会の認定、それから、第９条には街づくり協議会に対する支援といったことが条例で規定されてございます。

次に、居住環境総合整備事業導入に向けた経緯でございます。

こちらの年表でございますけれども、２４年７月にまちづくりの会から雑司が谷二丁目のまちづくりについての提案を受けました。主に、地区計画の導入と居住環境総合整備事業の導入についてのご提案でございました。これを受けまして、雑司が谷二丁目だけでなく、雑司ヶ谷霊園の南側の雑司が谷一丁目、南池袋四丁目を含めたエリアで、２５年度に震災復興まちづくり訓練を実施いたしまして、また、まちづくりの機運の醸成を図ってまいりました。その後、２６年度には、居住環境総合整備事業の導入に向けた地区の基礎調査を実施し、２７年度には、不燃化特区の指定や新たな防火規制を導入するとともに、まちづくりの会と連携しながら、まちづくりの会からまちづくり提案を受け、説明会やアンケートを実施し、道路や公園を整備していくための整備計画を策定しました。

居住環境総合整備事業は、木密地域において、防災性の向上や居住環

境の向上を目的に、道路の拡幅、公園等の整備、老朽建物の除却、建て替えを図るといった事業でございます。今回の雑司が谷・南池袋地区のほかに、既に東池袋四・五丁目、上池袋・池袋本町地区で実施をしてございます。

今回この雑司が谷・南池袋地区につきましても、この居住環境総合整備事業を実施するに当たりまして、先ほどの街づくり条例に規定されているとおり、特定地区の指定をいたしまして、支援をして、この地域を実施していくといったものでございます。

4番、特定地区街づくり計画の策定ということで、今お話をいたしました、これらの条例に基づいて事業を実施してまいります。こちらにありますとおり、特定街づくり計画の策定につきましては、まちづくりの会からまちづくりの提案や、説明会やアンケートでご意見をいただいておりますので、まちづくりの会と連携しながら、特定地区街づくり計画を策定してまいります。

続きまして、参考資料1「雑司が谷地区周辺まちづくり等の経緯」についてご説明をいたします。

こちら、年表で左側から、昭和59年から平成27年、現在までの年表と、あとは図をあらわしてございます。この、まず左側の図面をごらんいただければと思います。この図面の中に、①ということで、昭和56年度から平成15年度まで、都市防災不燃化促進事業を雑司ヶ谷霊園の周辺で実施いたしました。また、②でございますが、東通りの拡幅事業や、③、④ですけれども、環状5の1号線沿道まちづくり、環5の1の西側では、防災生活圏促進事業を行ってきております。その間、今度、この図の上のほうに、平成12年7月、「町会・商店会の」といったところがございますけれども、地元でのまちづくりの活動は、現在まで、不燃化特区や居住環境総合整備事業の導入に伴う活動を継続して行っております。

今回これまでまちづくり事業が行われてこなかった、この雑司が谷一丁目・二丁目と南池袋四丁目を中心に、居住環境総合整備事業を導入してまいります。

あと、参考資料2の1ということで、「まちづくりニュース ぞうしがや78号」、それから、その後、参考資料2の2、2の3で、こちら

は区のほうで発行しておりますまちづくりニュース、1 番の「まちづくりニュース ぞうしがや 7 8 号」というものは、地元のまちづくりの会が発行しているものでございます。

「まちづくりニュース ぞうしがや 7 8 号」を簡単にご説明いたします。

まず、1 番のところに、「雑司が谷・南池袋地区のまちづくりの目標」というようなことで、(1) まちづくりの基本理念、また、(2) で「目指すまちの将来像」といったことで記載がございます。まちづくりの基本理念といたしましては、「雑司が谷らしさを大切にしたいまちづくり」また、目指すまちの将来像としては、5 点ほど、例えば、1 点目、雑司が谷らしさを踏まえて、災害に強い、安心して暮らせるまち、2 点目、歩きたくなる、人にやさしい街並みのまち、3 点目、緑あふれる、暮らしやすい住環境のまち、4 点目、歴史が息づくまち、5 点目、人とのふれあいと居場所があるまちといった将来像、これらは地元の方から、活動の中でこういったご提案をさせていただいております。

見開きで、次のページ、2 ページ目、3 ページ目でございます。

こちら、もう、課題別のまちづくり方針といったことで、それぞれ、A、B、C、D ということで、課題別のまちづくり方針が記載をされてございます。

それから、4 ページ目には、3 の「まちづくり提案の実現に向けて」ということで、「これらの提案は、次の計画や地域のまちづくり活動に反映し、時間をかけて実現していきます」といったまちづくりの会の皆さんの熱い思いといったものが、こちらに記載されてございます。

そして、もう一つ、まちづくりニュースということで、これは区のほうで発行しておるものでございます。まちづくりニュースの 1 号、2 号をおつけしてございますが、今日は 2 号のほうをご説明したいと思っております。

今回この居住環境総合整備事業の実施に当たりまして、整備計画案ということについての説明会を、地元で開催してございます。その際に、区のほうでお話をいたしました整備計画案について、この見開きのところに記載をしてございます。こちら「まちづくりの目標」ということで、歴史と文化、みどりに包まれた閑静な環境を生かした災害に強い安

全・安心なまちを目指すとしています。事業期間は、先ほどお話しいたしました２８年度から３７年度までの１０年間。また、右側には、地区名、それから、その地域の住居表示がされてございまして、あと、地区全体の不燃化を進めるだとか、道路の整備方針だとか、そういったものがこちらに記載をされてございます。

一番右側の上のところに、雑司が谷・南池袋まちづくりの会からの提案を受けまして、豊島区がこの整備計画素案をまとめ、アンケートを実施し、そして、このアンケート結果を受けて、整備計画をまとめてございます。

今後、これらのご意見を頂戴したものを踏まえながら、この特定地区まちづくり計画を作成して、居住環境総合整備事業といったものを実施してまいりたいというふうに思っております。

あと、アンケート結果につきましても、資料をおつけしてございますが、これは後ほどご確認いただければと思います。

私からの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。

ただいまの説明につきまして、ご質問、あるいはご意見等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

委 員 幾つか確認させていただきたいんですけれども。まず、今回、諮問第１０９号ということで、これについては、諮問をされて、この今後の流れというのを確認したいんですけれども、諮問をされた後に議論、検討をして、また、答申というものがあったり、今回の場合は諮問ということで、ここです承をといる、この場でもう、結論が出てしまうのか、改めてご説明いただきたいんですけれども、いかがでしょうか。

会 長 どうぞ。

都市計画課長 本日、諮問をさせていただきましたこの案件につきましては、本日も議論をいただいて、この本日の審議会においてご了承という形をとらせていただきたいと思いますところでございます。

委 員 わかりました。

二つ目なんですけれども、今回、居住環境総合整備事業ということになっているんですが、ここの指定する部分については、不燃化特区というのが文書の中にあるんですけれども、その両方の範囲というのが一致し

ているのか、多少なりずれているのか、その辺についてはどうなっているんでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 一致してございます。

会 長 どうぞ。

委 員 一致している。わかりました。そこで、不燃化特区に指定されている地域というのは、ほかにも上池袋であり、池袋本町であり、それから補助 8 1 号線ということであれば、巣鴨、駒込のほうもあるんですけども、居住環境総合整備事業にもう既になっているところもあれば、今回のように、新たに設定をしようという動きがあるところもあれば、全く動きのない場所というのがあるんですけども、その辺については、どのようにしてこの事業を今回改めて設置しようとしているのかという、その根本的な部分についてお聞かせいただきたいんですけども。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 これは、これまでも居住環境総合整備事業、また、先ほどの不燃化特区のお話ですが、豊島区内の木密地域と呼ばれている、そのエリアが、災害の起きた際には非常に危ないといったことから、これまでもそういった地域については指定をして、そして、国との木密事業に対しての財源がありますので、それらを活用して、道路の整備、また、公園の整備といったものを進めてまいりました。それにつきまして、今回この雑司が谷地区につきましては、先ほど少しお話しいたしましたが、これまでもさまざまな事業を実施しておりましたけれども、さらにこの、雑司が谷一丁目、二丁目、また南池袋四丁目の一部ということになりますが、その不燃領域率の、燃えにくさをあらわす指標でございますけど、それがやはりまだまだ 70% の目標には至っていないといったことから、今回こういった地域についても、指定をして支援をしていくといったものでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 それから、今回、特定地区ということで範囲が定められておりますけれども、この範囲については、かつてといいますか、過去に居住環境総合整備事業になっていたということはないんでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 この地区は、居住環境総合整備事業は今回が初めてということでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 過去に指定されていたんだけど、外されている地域というのがたしかあったと思うんです。駒込、巣鴨のほうで、過去に居住環境総合整備事業だったんだけど、その事業を使って、いろいろ広場ができたり、いろいろなものができたと思うんですけども、そこは今はもう、外されていると記憶しているんですが、かつてはそう指定されていたのか、もしそれが外されたのであれば、今回導入ということですけども、外すというものについては、もう期間が定められているから外れるのか、それともある程度成果が出たから外れるのか、その辺について教えてくださいませんか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 巣鴨、駒込の一部で、昔、都市防災不燃化促進事業という事業を実施しておりました。ですが、今、居住環境総合整備事業には至っておりませんけれども、そういう意味で、それをカバーするような意味で、不燃化特区に指定をされておりますので、それによって、やはりあちらも不燃領域率70%といったことで、今、古い建物の除却、また、建て替えを促進する制度を設けまして、不燃化特区で事業を実施しておりますところでございます。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 若干補足をさせていただきますけれども、染井については、居住環境総合整備事業を実施しておりました。南長崎二・三丁目についても実施しておりました。ただ、こちらについては、公園の整備ですとか不燃化促進ということで、一定の成果を上げたということで、居住環境総合整備事業の国の制度が、基本は10年で一定の期間を切り、そこでの成果を見て、次に継続するかどうかを見るということになっておりますので、10年スパンで期間を定めた上で、延長するのであれば5年スパンで延長していくということになっております。

東池袋四・五丁目地区については、おおむね30年程度やっておりますけれども、街路事業が入ってきましたので、継続して実施しているということでありまして、先ほど申し上げた、染井と南長崎については、

居住環境総合整備事業はかつて実施しておりましたが、その期間の満了に伴って終了したというものでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 それで、もともと今回の提案については、不燃化特区になっていて、そこに居住環境総合整備事業というのが加わるんですけれども、それぞれでできることというのは、具体的にどういうことなのか。その二つが合わさることで、どういう形になるのか。根本的な部分だと思うんですが、そこも先ほどご説明がありましたけれども、もうちょっと詳しくいただきたいと思います。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 不燃化特区は、個人の方の古い建物の除却だったり、また、建て替えだったり、そういったものでございます。

今回のこの居住環境総合整備事業は、先ほどまちづくりニュースの第2号で、豊島区がしております計画がありますけれども、この中に、例えば道路、優先整備路線といったようなことが書いておりますけれども、こういった道路の拡幅だとか、防災道路や公園をを整備するだとかは個人の方というよりも、地域の皆さんとの合意を得ながら進めていくものになりますので、こういったものは居住環境総合整備事業でやっていくというものです。

地域まちづくり担当部長 会長、よろしいですか。

会 長 はい。お願いします。

地域まちづくり担当部長 今、地域まちづくり課長から申し上げたとおりなんですけれども、若干整理をいたしますと、木密地域不燃化10年プロジェクトとして始まっている制度が、特定整備路線と不燃化特区と二つがあります。二つをあわせてやることで効果を高めるとというのが不燃化10年プロジェクトであります。

その中で不燃化特区というものはどういうものなのかと簡単にご説明します。居住環境総合整備事業という名称は、豊島区独自の名称です。国の制度で言うと、名前は変わりましたが、住宅市街地総合整備事業という補助制度がありまして、それを使ったものを居住環境総合整備事業ということで豊島区は展開しています。この制度を補完するものが不燃化特区。極端な例でいいますと、国の居住環境総合整備事業制度を使って事業を実

施しますと、例えば防災道路を広げるための用地取得や公園整備についても補助金が入ります。ただ、公園については、東京都の制度もあるんですけども、基本的には100平米以上のものが国の制度の中では対象になってくるということがあります。不燃化特区では、土地の取得については、道路用地については対象にならないんですね。基本的に、国の制度を補完するのが不燃化特区というものです。例えば公園であれば、100平米未満のものについては、不燃化特区の補助制度を使って整備するということになりますので、居住環境総合整備事業を補完するものが不燃化特区です。

ただ、さっき課長が申し上げたように、一般の建て替え促進、老朽建築物の除却なんていうものは、不燃化特区を活用してやっておりますので、お互いに相互補完する関係だというふうに考えていただければよろしいのかなというふうに思っております。

会 長 どうぞ。

委 員 最後にしますけれども。「雑司が谷」という文字なんですけれどもね。これは、平仮名の「が」ということで、固有の名称なわけです。ただし、雑司ヶ谷霊園のように、東京都が名称をつけたものについては、一部、片仮名というものがあるんですけども、資料を今ざっと見ただけでも、ちょっと統一感がないのかなと思っているんですね。

一つは、この109号の資料ということで、特定地区の指定についてということで、右上に地図があるんですけども、メトロ副都心線の駅は、やはり地元の方々がこの名称にこだわって、私は平仮名になっていると記憶をしております。

それから、参考資料の1のところに、これは私もどっちなのかなと判断がつかないんですけども、「雑司ヶ谷霊園」でなくて、「墓地」という言葉が使ってあるんですけどもね。カラーになっている地図のところの薄い緑の①のところは、これは片仮名になっているんですよ。ところが、上の吹き出しになっている「H12.7町会」で始まるところについては、3行目に、平仮名になっていて、ここはちょっと統一感がとられていないなと思います。

それから、説明いただいたカラーの雑司が谷という、まちづくりの会が発行しているものなんですけども、ただ事務局に地域まちづくり課が入っているということで、ここもちょっと、きちんとしたほうがいいのかなと

思うんですが。これは2ページの地図があるんですけども、これは「雑司が谷霊園」、これはやっぱり固有の名称で、平仮名になっているんですけど、片仮名だと思うんですよね。ですから、その辺は、きちんと整合性を持ってやらないと、地元の方々はこだわりを持っているわけですし、固有の名称ということがありますので、きちんとやっていただきたいなと、これは意見として最後に申し上げておきます。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 今、委員のご指摘、ごもっともだというふうに思っております。今お話しいただいたように、やはり地元の方にとっては、その名称とか、そういったものに対してのこだわりというには当然だと思います。そういったことに関して、こちらをもっと配慮していかなければいけないというふうに思っておりますので、今後まちづくりニュースや、いろいろな資料をつくる際には、しっかりと確認させていただいて、ご提出したいというふうに思います。

会 長 よろしくをお願いします。どうぞ。

委 員 雑司が谷地域ということで、私も、まちづくりの懇談会とか、そういうものに出たり、出られなかったりとかということで。今回、正直言って、突然こういう形で諮問をされたということで、ちょっとびっくりはしているんですけども。この間さまざまな資料もいただいています。そういう中で、今回の特定地区に指定をすることによっての一番大きな目的というのは、ニュースを見ていると、やっぱり道路づくりなのかなというふうに思うんですが、そこら辺はいかがでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 これまでも居住環境総合整備事業を実施するに当たっては、特定地区の指定を行っております。ですから、他地区でも、先ほどもお話ししたしましたが、上池袋、池袋本町、また、その前に東池袋もしてございますので、道路づくりとか、それだけではなくて、この特定地区に指定をして、しっかりと条例に位置づけて、区としてこの地区を木密地域の解消に向けて支援していくと、そういったことでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 わかりました。そうすると、いわゆる安心安全な地域をいかにつくるかというようなところを総合的に取り組んでいくというふうに受け止めて

いいわけですね。

そうしますと、今、高田小学校の跡地問題、これがまた、２７日にリノベーションがどうなるのかとかというご回答から得るわけですが、高田小学校の跡地に関連しては、防災公園という位置づけを持っています、それが今回諮問をされて、決定をした場合に、こちら辺では、さきほどから公園をつくるという点での補助金の関係もおっしゃっていましたけれども、そういう点での動きというのは、具体的に出てくるのでしょうか。

会 長 どうぞ。

土木担当部長 まだ、公園整備とかそういったものについては、用地の取得とか、まとまった土地が出るというような状況で今ないものでございます。

先ほど述べましたように、この制度を使って、１００平米未満の小さいものについては購入することができるというようなところでございますので、今後、計画の中で検討していくというようなところでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 ちょっと私も間違えたかもしれません。今やっている旧高田小に関しては、基本的には関係なくて、防災公園ということですから、もともと国の補助金等が出るというような流れの、そういうそのままの受け止め方でよろしいのでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 旧高田小については、今ご指摘のとおり、さまざまな検討をしています。ただ、大前提となるのが公園の整備ということでありまして、今回諮問を差し上げておりますエリアについては、これから防災まちづくりを展開していきますので、その中の中核となる空間整備だというふうに考えております。ただ、その空間整備だけでは当然不燃化は進まないわけですし、一時避難場所になるエリアでもありますので、その周辺の不燃化と空間整備と避難経路を確保することによって、地域の安全性を高めていくと、そういう中でまちづくりをさまざま展開していくということでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 そうすると、ちょっと余計わからなくなりましたが、旧高田小学校の跡地の防災公園化というのも、もちろん今までも取り組んできましたし、数年間かけて住民の皆さんが具体的な絵をつくり、取り組んでき

ましたけれども、これと、それから今回諮問をされる居住環境総合整備事業との整合性があるというふうに受け止めているんですけど、そういう認識でよろしいのでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 今回まちづくりニュースの中でもお示ししてありますとおり、旧高田小学校跡地については、公園としての空間整備ということでの位置づけがございます。その中で、校舎の扱いについてどうするのかというのはまだ継続検討課題というふうになっておりますけれども、この全体のまちづくりの中での貴重な緑の空間だという位置づけがこの計画の中にありますので、それについては整合が図られているものかなというふうに考えております。

委 員 わかりました。そうしますと、一つは、旧高田小の跡地、それから雑司が谷公園と合体をさせた形での防災公園化という大きな課題に地元住民は今取り組んでいるんですけども、それとこの居住環境整備事業が整合性があると。

それから、もう一つ伺いたいのは、さっき委員のほうからも出ましたけれども、不燃化特区との関係です。この間、不燃化特区の問題に関しても、指定されて、地域住民への説明会等々が行われました。今現在、具体的にこの助成制度、平成27年度から始まったばかりですけども、具体的な活用状況というのはどういうふうになっているのでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 雑司が谷・南池袋地区につきましては、27年度から雑司が谷・南池袋地区としておりまして、27年度2月末現在でございますが、建て替えが7件、これは申請でございます。老朽除却0件、建て替えが7件ございます。

委 員 そうすると、不燃化特区という言葉をずっといろいろなところで聞いてきましたけれども、具体的に雑司が谷・南池袋地域では7件あるということで、これに対する評価というのはどういうふうにしていらっしゃるのでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 27年度から、昨年、その前から説明会を開催しております。他地区から比べますと後発ではあるんですけども、ただ、この

まちづくりの木密に関しての活動というのは、やはり先ほどもお話しいたしましたとおり、木造密集地を改善していこうというような機運といいですか、そういったものもありますので。これは、やはりそれなりに件数があるのかなというふうに思っておりまして、また、来年度は、２８年度はさらにこの件数はふえていくのではないかなというふうに思っております。

会 長 どうぞ。

委 員 わかりました。私も７件というのはやっぱり住民要求というか、そこから辺は大きいなというふうに今改めて感じています。

それで、こういう木密と、今回も合体というか、助成制度と合体をして行われるわけですがけれども、不燃化特区の助成制度そのものを具体的に使って行って、不燃化を推進させるという流れなんですけれども、これが居住環境整備地域、今回のようにこれと指定された場合に、ここら辺がどういうふうに、できれば拡充されるのかとか、そういう点ではいかがでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 居住環境総合整備事業は２８年から実施をしております。

先ほどお話しいたしました道路の拡幅、また、公園の整備だとかいった、そういったものに対しての予算もしっかりとつけてまいります。ただ、やはり相手がいらっしゃいますので、これから説明会を開催しながら、権利者の方にご説明して、その道路拡幅等に協力いただければ、そこをしていくというようなことですが、まだまだしばらくそういった、実際に取得するまでにはまだまだ時間がかかるというふうに思っております。

会 長 どうぞ。

委 員 そうすると、この不燃化特区は不燃化特区として、もちろん居住環境総合整備事業と連動させながら一緒にやっていくという状況になりますけれども、こういう整備事業の指定を受けることによって、不燃化特区の、正直言って、私は２７、２８、２９、３０、３１、３２という６年間でやるというのはなかなか大変だなという認識を持っているんですけれども。そこら辺が若干でも延長して、事業そのものが拡充できるとか、そういう利点は今のところ考えてはいないのですか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 不燃化特区は、確かに３２年というおしりがあって、これに

については、区だけではなく、これは都の事業になりますので、延長については今後の検討課題なのかなと思います。

ただ、今日お話しいたしております居住環境総合整備事業は、28年から37年までですから、こちらのほうはおしりは少し長いわけですので、不燃化特区がもし32年で終わっても、その後、37年までありますので、居住環境総合事業で補完をしてまいりたいというふうに思っています。

委 員 よくわかりました。

それで、ちょっと最後にしますけれども、道路の関連なんですよ。例えば、参考資料2の3の路線の1の部分なんですけど、これは具体的にはどういうことですか。優先道路の、赤で塗ってあって、点々で丸がついているんですけれども。なぜここが優先道路の路線第1なのか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 これも、今回こちらのように、図として区の考え方ということであらわしてございます。ただ、これらについては、先ほどもちょっとお話しいたしましたが、ちょうど図の左下のところでございますけれども、これから懇談会を順次開催しながら、こちらの権利者の方にご説明をして、区が考える優先道路というのは、先ほどお話をしました旧高田小の公園整備との連動もありますけれども、防災上避難として確保しなければいけない道路として区は考えており、こちらについては、あくまでも今回このご提示をして、そしてまた、権利者の方には今後しっかりと説明をして、合意をいただいた上で拡幅といった形で進めてまいりたいというふうに思います。

会 長 では、補足をお願いいたします。

地域まちづくり担当部長 今の図をご覧くださいながら、お話を聞いていただきたいんですけれども。当然不燃化を進めるに当たって、よく「ガワとアンコ」という言葉を使いますが、市街地外周部の延焼遮断機能を高めながら、市街地内部の木密状態からいかに居住者が外側に避難するかということが災害時に非常に大切になってまいります。この図を見ていただくと、この地区には雑司ヶ谷霊園があって、旧高田小学校の空間があってということがありまして、そこを結ぶ形での避難経路を設定しているわけですね。ここの中で色が違うのが、ブルーと赤がありますけれども、この整備手法は右側のところ、道路整備方針のところのアスタリスクを見ていただくと

わかるんですけども、優先整備路線、路線 1、2、3 ということで、これは基本的に東池袋で行っているような用地買収方式によって、道路を 6 m に拡幅していこうという提案です。青い部分については、用地買収ということも方法としてありますけれども、例えば、地区計画をかけて壁面後退によって道路空間を確保していくということも含めて検討していくという違いでございます。

例えば路線 1 のところで、赤いラインが引いてあって、点線で囲んでありますけれども、ここは基本的に 6 m に広げていくということになってまいりますけれども、ここの点線で囲んだ部分が 6 m ないんですね。現状は、5.3 m とか、5.4 m になっておりますので、ここの部分について 6 m に広げていくと。路線 1 については、ほかの部分については 6 m もう既にありますので、そういう拡幅していく箇所を示しているというものでございます。

委員 わかりました。多分ここは電信柱がありまして、この電柱がどうかということが一つの大きなまちづくりの関連では出てきて、問題だと思うんです。私は、この沿線に事務所がありますので、ほとんど毎日ここは通っていますので。表参道としてのきれいな道路整備もしていただきまして、住民の方々は大変喜んでいるんですが、この出入口だけがなぜ狭いのかと言えば、さっきも言いましたけど、電信柱です。

電信柱に関連しては、環 5 の 1 ができ上がることによってというか、途中経過の中でもかなり交通量はふえてきました。そういうようなことで、環 5 の 1 が最終的にでき上がった時点で、ここの電信柱をどうするかを考えたいというのが、地元の人たちのお話しで、もちろん日常的に利用されている方から、やっぱりここはとってほしいというようなお声も出ていますし、十分今後のことも含めて議論する必要があるんだろうというふうには思っています。

それで、全体的に、道路全体的に、先ほど住民の方からのご意見をというふうなお話をいただきました。例えば路線 3 というようなところというのは、ほとんど住宅が結構密集しているところだろうと思いますし、路線の 2 というところは、どちらかというと、道路を拡幅できる部分だというふうに皆さんがごらんになっている可能性もあって、少なくともここが拡幅できないと、旧高田小の解体後、外に出せないんだという、そういう

ような事情も含んでいる部分もよく存じ上げています。

ただ、区のほうが出している整備計画の説明会の中での住民の皆さんの声もありますけれども、例えば道路が狭いので、セットバックを徹底してほしいという意見、それとあわせて、車がスピードを出しづらい道路づくりを工夫してほしい。歩行者が安心して歩ける道路にしてほしいとかというのが、具体的に出ています。道路を具体的に時間をかけながら検討するということが、私はまず第一に大事だろうと思いますけれども、それと同時に、こういう区民の皆さんの雑司が谷らしさを残すためには、車がどんどん入り込まれては困るんだというのが、やっぱり私も二十数年この環5の1、あるいはここの地域道路にかかわってきていますけれども、これが一貫した地元住民の皆さんの声ですので、やはり防災という名前のもとに太い道路をつくって、車が自由に出入りができるような街並みをつくるということではなくて、蛇行する道路とか、ただ、いざというときにはきちんと安全安心のために使える道路にしていくとか、そういうようなことも含めて、直接関連をするような住民の方とか地権者の方とは私は十分お話し合いをしていただきたいと思いますし、そういう納得の上で進めていただきたきたいという思いは強く持っています。そこら辺に関していかがというふうに伺いたいのが一つ。

それから、もう一つ、南池袋四丁目地区というのは、地区計画をかけてきたと思うんですよ。今回改めてこういう居住環境整備地域に指定、道路を線引きをしているというのは、どういうことなのかなというふうにも思うんですが。そこら辺に関してと、二つの質問で終わりたいと思います。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 まず、1点目の委員のご指摘、こちらについては、やはり地元の方のご意見をしっかり聞いて、行け行けどんどんじゃなく、しっかりと地元にお話しをして、こちらの表にありますけれども、28年度には懇談会を開催しながら、沿道の権利者の方と、また個別の相談だとかをしながら進めてまいりたいと思いますので、しっかりと丁寧に対応していきたいというふうに思います。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 2点目のご質問は、南池袋二・四丁目地区の地区計画のことでよろしいですか。

委 員 はい。

地域まちづくり担当部長 先ほどの図面で、雑司ヶ谷霊園の北側にあるエリアについて、既に一般型の地区計画を決定しておりますけれども、こちらについては、環状５の１号線、東通りの南側ですけれども、既に環状５の１号線沿道地区計画をかけておりまして、その中で、路線沿道の用途地域も変更を既にかけています。それと同時に、地区計画も決定しています。

東通り、わかりますでしょうか、雑司ヶ谷霊園の北側にくつつく左側に延びる道路です。この北側、補助８１号線沿道が、まだ用途地域の変更をかけていなかったというものがありますので、当然都市計画審議会に諮りして決定しているものですが、地区計画と同時に、８１号線沿道の用途容積関係を、都市計画を見直して定めているというところでありまして、この環状５の１号線、補助８１号線沿道ということでは、既に両方とも地区計画を定めながら、道路に見合った用途地域への変更が済んでいるエリアということになります。それと居住環境総合整備事業の事業としては、基本的には関係ございません。事業は事業として行ってまいりますけれども、その前提となる、例えば建て替えですとかというのは、当然地区計画にのっとった建て替えが行われるという関係性だというふうにご理解をいただければと思います。

委 員 はい、わかりました。

会 長 よろしいですか。

それでは、どうぞ。

委 員 みどりの整備方針についてお伺いいたします。

このみどりの軸ということで、かなり総延長が長いみどりの軸を結ぶようになっている、これは、この沿道の方にどのような協力を求めていくようなお考えなんでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 それでは、今ご覧いただいているのが、まちづくりニューズの１のほうですね。こちらのほうが図面が大きいですから、こちらをご覧いただきますと、こちらの右側に幾つかのご説明がございます。道路整備方針云々。緑色の部分に「みどりの整備方針」と書かれています。ここに概略は書かれておりますけれども、なかなか狭い道に街路樹を植えるということは無理ですので、ここに書かれておりますのは、例えばミニひ

ろばを区が取得して整備する、その中に緑を整備する。あとは、宅地、お宅に緑を飾っていただくなり、生垣を整備していただくなりという、小さな緑をつなげることで、ネットワーク化が図ればというふうな考えでございます。

会 長 どうぞ。

委 員 わかりました。じゃあ、先ほど言われたような100平米未満ぐらいの土地を、ご協力いただける方からは買収をして、そこを、拠点と言ったらおかしいですけど、その付近に、また個別の家の方にも、例えばフラワーポットみたいなものでやっていただくとか、そういうイメージなのかなと思います。

 という、今、東池袋のほうなんかでもところどころありますが、ああいうまちづくり公園みたいなイメージでということによろしいんでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 そのとおりでございます。この後、東池袋の報告をいたしますけれども、辻広場というふうに言って整備しておりますが、そういった形でございます。

会 長 はい。

委 員 例えば、少し壁面後退をお願いして、そこにそういう緑で、多少そうなると、少し提供だけでやっていただくというのは難しいことになるのかもしれませんが、区が買収するところはもちろん区で自由にできると思うんですけど、うまくネットワークをつなげていくとなると、やはり何らかの手法が必要なのかなというふうにも思うんですけど、そこまでは考えていらっしゃらない、特に、沿道の方のご協力に頼るというようなことでよろしいんですか。

地域まちづくり担当部長 資料の、一番最初にご説明した資料の中に、「平成22・23年度、雑司が谷二丁目の調査（まちづくり担い手支援事業）」というふうに書かれています。これは何かというと、国土交通省の支援を受けて、地域の方々が自主的に活動されて、地区計画の提案を受けているんですね、雑司が谷二丁目を中心とした。今ご指摘のように、例えば壁面を後退して、地区計画の中にもその生垣等のブロック塀をなくして生垣等ということがありますので、そういう中で制限をしていくことも一つです。

れども、なかなかその一律の制限というのは難しいところがありますので、皆さんと活動する中で、その路線ごとに緩やかなまちづくり協定みたいなものをつくって、皆さんの共通認識のもとでお花を出していただく、生垣にさせていただくという、物だけではなくて、人々の活動がそこでつながっていきながら、まちづくりとして展開していければなというような思いでおります。

会 長 よろしいですか。ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

委 員 すみません、一つお伺いしたいんですけど、行政が考える雑司が谷らしさというのは、例えばどんなことなんでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 これは行政が考えるというか、地元の方とこの協議会ニュースでも、これまでも協議会の活動の中でお話をしてまいりましたが、やはり建物をただ不燃化していくとか、それだけではなくて、やはりソフト面といいますか、先ほども区長のほうからも挨拶の中でありましたが、やはり未来遺産というこの雑司が谷が、日本ユネスコ協会から登録されたといったような、そこに息づく方々の雰囲気といいますか、かもし出す、そういうものが、やはりこの不燃化だけではなく、ハード面だけではなくてソフト面も融和させた、そういった雑司が谷らしさというものを求める声というものが会の中からもあります。ですから、やはり今回のこれは整備計画という形では、このハード面でのお話しがちょっと中心になっていますけれども、今後特定地区まちづくり計画の策定については、ソフト面のところも入れたような形で、やはり地元の方々とお話をした上で決めていきたいというふうに思っております。

会 長 どうぞ。

委 員 雑司が谷の最も特徴的なことは、やっぱり緑が多い、もちろん歴史もあるんですけれども、ということだと思いませんか。ハードのことを考えると、道路というのは、雑司が谷の道路は上池袋、池袋本町の道路と同じなんですか。細くて、行きどまりがあって。まだ、上池袋や池袋本町のほうが、碁盤目状に交差したりするんですけれども、雑司が谷はまして起伏もあるんです。じゃあ、何で上池袋や池袋本町に比べて雑司が谷の土地の値段が高いかというと、やはり住んで気持ちがいいんです。緑が多いから。もう一つは、雑司が谷の土地というのは、割と面積が大きな土地が

多いんですね。したがって、庭に植木が植わっていると。

ところが、僕はこの何十年、地下工事でいろいろ事例を見てきて、雑司が谷ほどまちの雰囲気下がっている地域ってないんですね。どうしてかという、古い街区ですから、間口と奥行きは、間口を1とすると奥行きが2ぐらいあるんですね。不動産業者等が買うと、当然分割しますよね、一帯で50坪、100坪は売れませんから。そうすると、必ず奥に袋路状の旗竿状の敷地ができるんです。これがもう、10年、20年ずっと続いてきて、雑司が谷の雰囲気というのは、だんだん年を経るごとに悪くなっているんですね。

ここで特定地区になって、例えば、最低敷地面積みたいなものというのは取り入れることは可能なんでしょうか。あるいは、分割の禁止とか、そういうことってできるものでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 そういったことも、やはり今後、地元の方とやはりお話をしながら、でも、今既に活動の中では、最低敷地のお話だとか、そういったものが出ております。ですから、やはり、ほかの地区計画の中では65平米未満というような形でありますとおり、そういったことをやはり検討していかなければいけないのかなというふうに思っています。

会 長 どうぞ。

委 員 すみません。長くなって申しわけないんですけども。問題なのは、宅地の分割の仕方、相続等があると必ず、処分されて、その後、細分化されて、売りに出されて、建て売りが建つんですけども、そういうことを止めない限り、雑司が谷って、日を経るごとにムードが悪くなるというものじゃないと思うんですね。ぜひ分割の仕方ということをちょっとお考えに入れてほしいなというふうに考えます。以上です。

会 長 よろしいですか。一応今日配付されている資料のまちづくりニュース1の見開きの3ページの一番右下ですね、タイトル、「地区全体の不燃化」となっていますが、一番最後に、敷地の細分化防止等のまちづくりルールとして、地区計画などを導入して規制をしないと、地区計画で定めると、これはもう、法定計画ですので、強い規制が働くということになります。最低規模をどの大きさにするかで、基本的には、半分にできない。50坪ですと、30坪に最低というふうに決めちゃうともう、50坪は半分

に割れないということになるということです。その辺の検討を今、区と、それから地元を含めて進められていくし、今後、実体化に向けて進めるということですね。だから、方法はあるということです。

どうぞ。

委員 まちづくりニュース2のほうにも書いてあるんですけども、説明会に出された意見ということで、ミニひろばの整備は、老朽建築物の除去後の土地を活用するなど、空き家対策にもなることがわかったということ、実際そうなんですけれども。計画として、これ、まちづくりニュース1のほうには、道路の計画はあるんですけども、例えば、公園、旧高田小の跡地公園とか、例えばある部分じゃ、今、委員からも言われた、東池袋四・五丁目でも、辻広場みたいな形で、空き家対策なのかわからないんですけど、そういうのもあり、土地を区が買い取って。これは財政的には、国のほうから支援もあって、東京都も最後、台帳を見えるということで、区としてはおいしい制度なんですけれども。例えばもっともってそういうのを、上池袋とか池袋本町でもやっているんだから、区が積極的に空き家対策として買い取っていきますみたいな感じのことって言えないんですか。

例えば空き家でもう使っていないところがあると、余りそれって言わないんですね。何かやっぱり区のほうでも思惑があって、あちこち小さい公園をごちゃごちゃつくってもしょうがないのもあるし、まとまっているんだったらまた考えるとか、そういうのがあるんでしょうか。逆に、これをもっともっとアピールしていったら、居住環境総合整備地域内の整備ってもっと進むんじゃないのかなという感じはするんですけども。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 今、委員ご指摘のそういうお話しはございました。でも、やはりそうなんです、それぞれが空き家だと思って、そこに調査に行くと、実は空き家じゃなくて、もう空き家になっているんですけど、お話を聞くと、なかなか手放せないような相続の問題だとか、いろいろな問題でできないと。ですけども、この居住環境総合整備事業を使って、そういったことをうまくできないかということについては、やはり区としても総合的に判断して、必要だなというところは取得をする。空き家の問題とも重ねて、うまくできるものについては検討していきたいというふうに思います。

会長 どうぞ。

委員 今説明がありましたけれども、そのタイミングもあると思うんですね、あいているところとかということで。この道路だけじゃなくて、ある程度空間を、こういうところを確保したいんだとかという、そういうものも計画の中に、例えばすぐというのは無理としても、これからいろいろ調査する中で、よりもっと地域を具体的に、実態として調査しなきゃいけないと思うんです。例えばの話で、空き家はこの辺が多いとか、いろいろな部分で、この辺をうまく活用すれば空間ができるかなということや、この地域をこの中で、公園をつくるだとか、そういう、もっとより具体的な計画を出して、それで地域住民にもっとアピールしたら、もっとまた物件が出てくるんじゃないかなという感じはするんですけどね。その辺は。

会長 どうぞ。

地域まちづくり課長 はい。それらについても、さっき、みどりの整備方針のところでもありましたけれども、しっかりと調査をして、地元の方とご相談しながら決めていきたいというふうに思います。

会長 はい、どうぞ。

委員 先ほど来の話に少し関連はしているんですけども。これ、10年間の達成目標というか、具体的に何をしていくかと、今までまちづくりの協議会の中です承はされてきているというものの。例えば先ほど来の委員の話などの、課題を解決するためには地区計画をかけなければいけないとなると、この地区計画には一定の手續の期間も必要なわけですし、今後10年間という期間の中で、どの程度の達成目標というか、そういうものを行政の側として、今までのまちづくり協議会の中のお話が醸成されてきた中で、どういうふうにイメージされているのかというのを、伺いたいと思います。

というのは、一方で不燃化10年プロジェクトと東京都がやっているのは、一応、10年間でこれをやるんだぞということがある程度スパンが決められて、かなり強制力を持ってという部分がありますけれども。今回はそうじゃなくて、このニュースにも書いてあるように地域の皆様の理解や協力を得ながら進めていく事業だから、すぐにまちが変わるわけではありませんというふうには書いてあります。

でも、やはり10年間という、この期間の中では、これぐらいはやっていきたいとか、先ほどの土地の細分化、相続税が去年から上がっちゃってますから、今までは税金がかからなかったようなところまで結構かかるよ

うになったんで、手放さざるを得ない方も、すごく増えていると思います。相続税の値上がりは23区狙い撃ちみたいなものですから、結構身近でも思いがけず相続税の対象になるという方もあったりとかするわけですよ。そうすると手放さざるを得なくなると。そういうふうになってくると、どんどん、まちの意向にかかわらず勝手に変わっていってしまう状況が出てくると思います。

その辺のところの10年間の目標というか、どういうふうに住民のこの地域の皆さんにお示しをしていくのか、その辺のところを説明してください。

会 長 はい、どうぞ。

地域まちづくり課長 本当に、そういう意味では、このまちづくりニュース2の方に事業期間が書いてありますが、これだけだと何が本当に、目標がどこまで行くのかといったことはこれだけ見るとわかりにくいのかなというふうに思います。目標としては、歴史・文化またみどりといった、これらを生かして災害に強い安全安心なまちをつくっていくんだと。これがこの事業期間10年間というような位置づけにしております。

また、この中では、その中での道路の整備だとか、公園の整備だとか、そういったこともあります。

数字で、例えば幾つといったような明確な目標は、今、ここでは示しておりませんが。例えば先ほどの不燃領域率といったものでいえば、70%というのが一つ数字としては目標としてあります。

ただ、もう少し、やはりその10年でどういったまちにしていくのかといったことは、これから、先ほどからも繰り返しになりますが、この後、この特定地区のまちづくり計画というものを策定いたします。これについては、また、この都市計画審議会にもご報告をいたしますけれども、その中では、しっかりそういった部分を、わかりやすいようにお示しできるようにしていきたいというふうに思います。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 ちょっと重なるような質問かもしれませんが。このまちづくりの目標としては、歴史と文化とみどりに包まれた閑静な環境を生かしながら、災害に強い安全・安心なまちをつくっていくということで。今後、建て替えについては不燃化を促進していくということですが。

このアンケートの中でも、問4のところで、将来像を考える際に、今後重視すべきところはあるところ、やはり皆さんは地域の活性化はもちろん必要なんだけど、そこで地域の歴史や文化も大切にしていきたいというような数値があらわれています。

不燃化を進めていくということと、歴史と文化をどういうふうに守っていくというか、残していくのかというところ、これらは少し逆な方向に進むということもあるのかなという中で。豊島区の中でも今回のような雑司が谷地区のように、歴史と文化をしっかりと残していかなきゃいけないという地域というのは、東池袋とは少し違うかな。池袋本町とも少し目的が違うかなというような中で、どういうふうに歴史と文化と不燃化を両立、させていくのかなというのが、もう一つ納得がいかないところなんですけど。その点はどのようにお考えでしょうか。

会 長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 先ほどの委員のご質問とも若干つながりますけれども。

一つは、地区の目標としては、今、おっしゃられたまちづくりの目標として、多分、雑司が谷にかかわるキーワードというのが入っているのかなと思っています。先ほどご質問があった行政として雑司が谷をどう見るのかというところもつながりますけども。やはりそれは歴史であり、文化であり、みどりであり、閑静な環境だということです。

その中で、昨年の2月に未来遺産登録の際、会長がコーディネータを務めていただいたパネルディスカッションがありましたけれども。そこでご指摘いただいた言葉というのが私ども肝に銘じておりまして。当然、雑司が谷にある歴史と文化、そうした町並みが残るというだけではなくて、そこにいらっしゃる人々の活動ですとかコミュニティ、そういうものがあわさって、まさにその生きたまち、これを大切にしていく。ただ、しっかりと防災対策、安全・安心もやっていかなきゃだめだよというご指摘を最後に受けたというふうに思っております。まさしくそこなのかなと思っております。ハード的には、当然、整備しなきゃいけないところがあります。

以前から、申し上げているのが。大きな地震があってまちが壊れてしまったら、よく、区画整理をやってしまうというところがありますけれども、それは雑司が谷のまちが死んでしまうと思っているんですね。だからこそ、

今の町並みを生かしながら、修復型のまちづくり、防災まちづくりを展開していくことというのが、そのまちを今のまま残しながら災害に強いまちづくりに一回つくりかえていくということだと思っています。

また、今回、その不燃化特区にしる、居住環境総合整備事業にしる、支援策を講じてまちを強くしていく。その中には道路づくりもありますし、建物の不燃化というのもあるんですけども。その前提となるものが防火規制、都市計画も新たな防火規制も既にかけておりますので。新たに建て替えるときは、支援があるなしにかかわらず、規制によって耐火性の高い建物に変わっていくんですね。ただ、私どもとしては、それを少し加速させる意味で支援策を講じて助成金をお出しし、もう少し先に建て替えをお考えの方を少し手前の時期に持ってきていただきたい。もしくは、老朽建築物があれば、その除却をするための助成金を出しているということになっておりますので。そのまちの変化を少し急いで災害に強いまちづくりに展開するための支援策を私どもは講じている。

その中でハード的なものを今、ご説明しておりますけれども、未来遺産の指定の中であったように、地域の活動、いろいろまちづくりを地元で展開していく中で、こちらの地域は非常に地元のまちづくり活動がしっかりしていращやいますので、そういう方々とハードだけではなくて、ソフト面についても地元に入っていく。私どもとのつながりの中でいろんなことが生まれてきます。高田小跡地の公園化もそうですし、校舎の活用もそうだと思いますけども。そういう接点を生かしながら、今あるみどりだとか歴史だとかいうところをどういうふうに残していくのか、それはものだけではなくて、人々の活動としてどういうふうにつないでいくのかというところも、皆さん、多分認識は一緒だと思いますので、それを現実の活動として引き継いでいくということも私どもは継続して行っていきたいなというふうに考えております。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 ありがとうございます。今、部長のほうから、修復型まちづくりという言葉がありました。修復型まちづくりという言葉、初めてお聞かせいただいて。新しいものは不燃化でつくっていくけれども、守っていく歴史とか文化については、少しずつ手直しをしながらというんでしょうか、修復していくという、そういうまちづくりもぜひ進めていっていただきたいなと

いうふうに思いました。

ありがとうございます。以上です。

会 長 ほか、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委 員 道路の整備という問題と、それからみどりの整備という問題に関しまして、先ほど、委員がおっしゃったことなんですけども、フラワーポットという言葉が出てきたんですね。このフラワーポットが比較的狭い道路上に置かれることを区としては良しとするのか、あるいは弊害物、障害物として評価するのか、その辺はいかがでしょうか。

会 長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 基本的には、二項道路を後退して、その部分にいろんなものを置かれるということになりますので、そちらについてはぜひともどこかしていただくということが大原則だと思っています。その上で、その庭先がブロック塀ではなくてオープンな家もありますので、そういうところで小さなみどりを連続させていただくというところで進めていきたいなというふうに思っております。

会 長 よろしいですか。ほかによろしいでしょうか。

今、皆さんからご議論いただきディスカッションしていただいたようなまちづくりを今後進めていくために、今日諮問されているのが、豊島区のまちづくり条例に基づいて特定地区を定めたいということの諮問です。

特定地区を定めると、今、ご議論いただいたようなまちづくりをどうしていくかということについて、住民の皆さんと行政が話し合いをしていくわけですけども。住民の皆さんが特定地区に指定することによって、まちづくり計画というのを策定し、区に対して提案をするというのが条例に基づいてできるようになりますし、また、そこに協議会が、まちづくり協議会をつくると、それが条例によって認定された団体になって、協議会の活動に対して区からの支援ができると。

具体的にまちをつくる手法として、というか事業手法として、今回は居住環境総合整備事業というものを主軸に、そのほか不燃化特区、東京都が今進めている木密10年プロジェクトを重ねながら進めていくと。

今日の諮問事項はそういう意味では、そうした総合的なまちづくりを進めるために、この地区を条例に基づく特定地区に指定することで、区が他の地区とは違う少し特段の支援をしながらまちづくりを進めていきたいと

ということについての諮問を受けております。

その中のキーワードが雑司が谷らしさをどういうふうにつくり出していくかということで、やはり歴史とかみどりという言葉が非常にたくさん出てくるわけですが。ただ単に建物を燃えにくくするということだけではなくて、土地がないとみどりふえませんので。そういう意味では、先ほど、しかるべき場所に土地を買って、もっと小さい広場でいいからどんどんふやしていくというようなのも、場合によると、この雑司が谷らしい不燃化の方向ではないでしょうか。不燃領域率の中には道路が耐火構造になるということだけではなくて、100平米以上の空地がふえるというのも不燃性を高めるという意味で、効果があるというふうに算定しますが、それらあわせて70%というのが目標ということですので。

そうした今日のご意見も踏まえて、まちづくりを今後進めていっていただきたいと。そのために条例に基づく特定地区を認定させていただきたいというのが、区長から諮問されている事項ということでございます。

多数ご意見いただきましたので、それが今後、雑司が谷のまちづくりを進める上で、大いに参考にさせていただきたいと思いますが。

都市計画審議会としては、条例に基づく特定地区の視点についてということでございますが、諮問ですのでお諮りしたいと思います。

すみません、その前にちょっと私が確認したいことがあって。

この参考資料の雑司が谷って区が出しているやつの1枚目の左下の図ですと、対象地区というところに雑司ヶ谷霊園も含まれて対象地区となっているんですね。まちづくりニュースのほうの図でいきますと、雑司ヶ谷霊園を除いた地域を整備区域というふうに位置づけています。

今日、出された諮問されている特定地区というのが、この109号の資料だと、雑司ヶ谷霊園を抜いた地域、つまりまちづくりニュースの整備区域を示しているということになるんですが。雑司ヶ谷霊園を除いて条例に基づく特定地区に指定する。しかし、まちづくりとしては、雑司ヶ谷霊園も含めて考えていきたいというふうに理解してよろしいのかということですが。

地域まちづくり課長 今、会長がおっしゃったとおりでございまして、区域を除いて特定地区なんですけれども、まちづくりとしては霊園も入れてということでございます。

会 長 わかりました。ということでお諮りしたいと思います。

豊島区まちづくり条例に基づく特定地区に霊園を外した雑司が谷一丁目、二丁目と南池袋四丁目の一部を区域を指定するということに賛成の方の挙手をお願いしたいと思います。

(賛 成 者 挙 手)

会 長 はい。全員賛成ということでよろしいですね。はい、ありがとうございます。それでは、全員賛成ということで決したいと思います。

審議会での意見は、先ほど申したとおり、これからのまちづくりに対して、十分参考にし、また、配慮していただければというふうに思います。

答申分案ということですが、配りますか。じゃあ、配ってください。

(資 料 配 付)

会 長 よろしいでしょうか。

それでは、諮問の109号につきまして、審議を終了とさせていただきたいと思います。

では、残りの時間、引き続き報告案件について進めてまいりたいと思います。

報告の1、東池袋地域のまちづくりについて、説明をお願いいたします。どうぞ。

地域まちづくり課長 それでは、引き続きよろしくお願いいたします。

資料はお配りしてございます、このA3のカラー刷りのものです。こちらでご説明をいたします。

まず、資料1というものをお取り出してください。補助第81号線沿道まちづくりと東池袋四・五丁目地区の状況といった資料でございます。

まず、左上の年表でございます。こちら、簡単に経緯を説明させていただきます。

まず、この四角の囲みのところでございますけれども、老朽化した木造住宅が密集する東池袋四・五丁目地区では、昭和58年から国の住宅市街地総合整備事業、また、平成2年から東京都の木造住宅密集地域整備事業などを導入し、豊島区では国・都補助金の交付によりまして、先ほどからお話ししております居住環境総合整備事業として、防災道路A路線。これA路線というのは、この図では春日通りから坂下通りまで、緑色の線で防

災道路A路線というふうにしてしておりますが、こちらA路線、これはもう整備済みでございます。

B路線は、今度、すみません、ちょっとわかりにくいかもしれませんが、この81号線がありまして、この下のほうに防災道路B路線、また、C路線というふうにしてしておりますが、B路線は緑色のところが、もう既に完成済み。この赤の破線の部分はこれから。もう計画はありますけれども、これから用地買収等を行いまして、こういった形で整備をしていくといったものでございます。

こういった防災道路の拡幅や辻広場など、先ほどからもお話がありました辻広場などポケットパークの整備を進めるとともに、老朽化や密接道宅地の解消を目的に建築物の共同化を支援してまいりましたといったものです。

平成25年までお進みいただいて、平成25年には不燃化特区制度、豊島区5地区で展開しておりますが、ここ東池袋が先行して一番早く不燃化特区制度を導入し、老朽家屋の改善などを防災性と住環境の向上を図ってまいりました。

また、この間、平成16年には補助81号線沿道まちづくり協議会の設立。また、17年には補助81号線の事業認可を受け、東京都都市整備局が沿道を一体として区と連携して、都市計画道路の整備と沿道まちづくりを展開しております。

平成19年には補助176号線の事業計画認可などがありました。

また、20年には良好な市街地環境の確保を図るため、まちづくりルールとして地区計画を導入しております。

24年度には、東池袋のまちづくり目標方針を定めた81号線沿道まちづくりビジョンということで、本日、一番最後のところに参考資料2ということで、81号線沿道まちづくりビジョンといったものをおつけしてございます。こういったものを策定しております。

それから、この表の中の赤字のところ、先ほどもお話しいたしました燃えにくさをあらわす指標、不燃領域率がこの赤で示しておりますが、平成9年の次点では26.1%が平成23年では58.7%といったところで、着実にといいますか不燃領域率については改善してきていると。ただ、70%が目標でございますので、まだまだ不燃化を進めていくといったもの

でございます。

それでは、次に 8 1 号線沿道のまちづくりの状況ということで、この図の中にアルファベットで A から K まで街区単位に示してございます。現在、こちらの中で既に共同化が済んでいるというところが、この緑色で。A から K までありますけど、アルファベットでございしますが、この緑色の網かけ、白抜きの、この A、G、E というところが、既に共同化。A はこれからでございますけども、共同化が進んでおるところでございます。

まず、こちらの資料にあります E 街区でございます。E 街区は等価交換方式によります共同化建て替えを行い、補助 8 1 号線の代替床として施設整備事業をいたしまして、平成 2 2 年に竣工をしております。

それから、G 街区、こちらは民間主導により共同住宅が計画され、その際、地区計画で制限されました最高限度高さ 2 5 m を 2 倍の緩和許可を行っております。それに伴って、災害時の備蓄倉庫だとか防災トイレ、ポケットパークなどの地域貢献の項目を負荷しております。竣工は、本年の 3 月ということで、間もなく竣工といったものでございます。

それから、A 街区、そこから G 街区から下のほうにありまして A 街区、こちらが平成 2 2 年度に市街地再開発準備組合が設立し、2 6 年 8 月に市街地再開発事業や高度利用地区などの都市計画決定がされまして、2 7 年 6 月、昨年 6 月に組合設立認可がされ、現在は権利返還計画の作業に入っております、3 0 年度の竣工予定となっております。

なお、こちらは高度利用地区の都市計画決定により、容積率や高さの緩和を受けており、それに伴って集会施設の設置や歩道上空地、地区広場整備などの地域貢献を負荷しております。これまで建て替えや共同化、不燃化を呼びかけまして実現したのが E、G、それから A の 3 カ所といったことになります。

次に、進行中のものについてご説明をいたします。

まず、B 2 街区ということで、これは日出通りのほうに面しておりますけども。こちらについて、次の資料で少し詳しくご説明いたしますけども、B 2 街区といったものがあります。

まず、地区内には、もともと東京都所有の用地がございました。それを都市づくり公社が買収して、地権者の一人であります公社が事務局となって、再開発事業を計画しております。

B 2 街区については、後ほどご説明をいたします。まず、こちらで残りのところについて、簡単にご説明をいたします。

あと、このほか動きがあるものとしてはC街区といったところ。C街区、E街区の下のところになりますがC街区、こちらがここに吹き出しで四角の囲みがありますけども、共同化に向けた今、地権者との合意形成中といったことでございます。

それから、その上のところK街区。こちらも26年度に意向調査とアンケート結果報告会を行いまして、27年度は住民の方々の建て替え意欲を高めるため、まちづくり手法の説明など勉強会を3回ほど開催をしております。

それでは、続きまして、資料の2枚目でB 2 街区。こちら東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業概要といった資料でございます。

この東池袋四丁目2番街区でございますが、これも今日は詳しくはご説明いたしません、この資料の次に参考資料1ということで、都市づくりビジョン、また東池袋四・五丁目地区の地区計画の抜粋をおつけしてございますが、こちらの地区は都市づくりビジョンの中で池袋副都心区域の東にありまして、池袋副都心連携エリアに位置しております。また、24年10月に再開発準備組合を設立し、これは先ほどもお話しいたしましたけども、経緯と今後の予定のところは後ほどまたご説明いたします。それから、この地区については、日出通りと補助81号線の交差する付近は池袋副都心及び東池袋駅に近接することから、グリーン大通りから日出通りへと副都心のにぎわいを連続する土地の高度利用による市街地再開発事業の計画となっているというものでございます。

それで、この資料の、地区の概要というところ。計画地の位置はこちらにありますとおり、豊島区の東池袋四丁目2番、また、区域面積は約0.34ha、敷地面積は約0.27ha。また、用途地域、高度地区、指定容積率、指定建ぺい率については、こちらにあるとおりでございます。

それから、これまでの経緯と今後の予定ということで、先ほども少しお話しいたしましたが、平成24年10月に東池袋四丁目2番街区市街地再開発準備組合が設立。そして25年1月に前田建設工業株式会社及び野村不動産株式会社を事務局支援者に選定。28年度、都市計画決定の手続を予定し、また、都市計画審議会でご審議をいただくといったものでござい

ます。

こちら、右側が本事業の目標ということで、まちづくりの目標としては、地域の防災性の向上と副都心のにぎわいの連続性を創出する。

それから、整備方針は5点。1点目が安全で快適な市街地環境の確保。2点目は補助81号線沿道まちづくりの促進。3点目、地域の活性化に寄与する施設の整備。4点目、都営と地下鉄の交通結節点における利便性向上。地下鉄出入口のバリアフリー化。また、5点目、長く住み続けられる都市型住宅の整備といったものでございます。

それから、整備方針図ということで、こちらに記してございます。地区広場2号の整備だとか、また、防災倉庫だとか災害時の休憩所としてのラウンジ。それから、その下でございますが地下鉄の出入口のバリアフリー化。また、その下ですけれども、地区広場の3号の整備だとかがあります。

それから、右側にいきますと、周辺道路の拡幅ということで、現在、4m未満と6m未満の道路に囲まれておりますけれども、ここを6mの道路に拡幅する計画。次に、敷地内緑化ということで、ソメイヨシノなど緑化空間を確保する。それから、低炭素社会への転換として、太陽光発電設備を設置。また、ヘリコプターのホバーリングスペースやファミリー世帯による定住促進を図るため、都市型住宅の建設。それから、2階、3階には保育所やクリニックモールなどの誘致をしてみたい。それから1階には店舗を誘致しまして、にぎわいの創出、既存商店街との連携を図る計画といったものでございます。

あと、参考資料の1と2につきましては、後ほどご確認いただければと思います。

私のほうからの報告は以上でございます。

会 長 ありがとうございます。ただいまの報告につきまして、ご質問あるいはご意見ございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

委 員 雑司が谷のほうのご説明を受けているときは、どちらかというと生きている人間というか、住民の皆さんの姿が。まあ、私も身近というのもあるんですけれども、目に見えました。

今の四・五丁目地区の状況の説明というのは、具体的には何をご説明されているかというのが、正直言ってわからないのです。この間、E街区、

G街区、それからA街区は具体化をする動きになっている。それからB2街区のところも、ここら辺はよくわかっています。

こういう状況の中で、例えばC街区近辺に、ほかから転居されて、それからおうちをつくって住み始めたばかりだというような方から以前陳情が寄せられました。だけど、そこら辺の陳情自体を都計審で取り上げるということも是となりませんでした。あわせてこういう開発計画が次々と進んでいるということで。もちろん、これは平成24年に81号線沿道まちづくりビジョンを策定したというふうに言ってますけれども、そのもっと前から進んできているということも存じ上げています。

だけど、現実的にそうやって新しいお家を建てながら、ここに住み続けたいと言ってきてくださっている方々との関係。あるいは、もう何十年と住んでいて、道路のほうが今度、高くなっちゃうから、その盛土をどういうふうにしようかと、今、悩んでらっしゃいますけれども。そういうような思いをお持ちの方がいらっしゃるのか。そういう状況の中で、次々と15階とか21階とか10階とか、そういうような計画だけが進んでいくというのは、やっぱり聞いていて正直言って大変むなしい思いがあります。

実際、ここに住んでいらっしゃる方々が、こういう環境じゃ住み続けられないというふうになったときに、区側のほうはどういうふうな対応をしていくのか。じゃあ、ほかにお移りくださいということで、移る場所を提供していくのかとかね。

何で、この補助81号の沿道が、これだけの街区に分けて、いわゆる10階建て以上の建物を次々とつくる計画を進めてきているのか。そこら辺の基本的なところを、ぜひ、教えていただきたいというふうに思います。

会 長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 1枚目の左上に経緯が書かれておりますけれども。今回のご説明の趣旨は、東池袋四・五丁目地区が今どんな状況にあるのか。その中で、後ほどご説明しますが、補助81号線の街路事業がスタートして沿道のまちづくりがどういう進捗にあるのか。また、これから先ほどご説明したB2街区について、具体的な動きがありますので、それがどんな状況なのかということのご報告を差し上げたつもりでございます。

その中で、今のご質問にありました、何でこういう街区を分けて進めているのかということですが、一つ、東池袋四・五丁目地区のまちづ

くりの大きな流れとして、昭和５８年に密集地域の改善事業をスタートしたということがありますけれども。その後、平成７年に阪神・淡路大震災があつて、それを受けて平成９年に密集市街地整備法というのが国のほうでできた。そこが一つの流れの大きなターニングポイントになります。そこで、また、密集地域の改善のあり方について強力に進めるということが流れとして出てきまして。その次のステップで平成１７年になるんですけれども、補助８１号線の道路事業が認可されたというのがあります。

この前後のことは、先ほど、ご質問の中にもありましたが、当初は平成１０年のころになりますけれども、東京都がこの沿道全てを第二種市街地再開発事業、東京都施行の市街地再開発事業で、まちづくりを展開するんだということを地元の協議会の皆様とともに提案をして、それで進んでいきました。ただ、財政の健全化の流れの中で、その提案が一度引っ込められて、別の手段である街路事業と沿道まちづくりを一体的に進める事業として東京都が提案をされて、その流れで今、進んでいるということがございます。

ですので、こういう街区に分けて進めているというのは、通常の道路事業じゃなくて、沿道のまちづくりと一体的に進める沿道一体型の街路事業として現在進んでいる。その流れの中で、今、ご説明した共同化事業が起きているということでもありますので。その前提となっているのは、地元の皆様との協議のもとにこういう流れができているというところでございます。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 共同化事業が起きているという表現をされてますけれども。借地人あるいは借家人の方からのご相談は、私のところにはやっぱりあります。結果的には入れない、出ざるを得ないという、そういう状況になっています。

これは、南池袋のＣ地区も同じです。やっぱり、長年、本当に東池袋の特にここなんかは日出通り、あるいは日出商店街とかということですね。何十年と戦後、人々が行きかって生活をし、そしてまちをつくってきたところだと思うんですよ。

ここであえてそもそも論を言っても仕方がないのかもしれませんが、私はそういう感じで次々と街区、街区っていうことで高層化をして、結果的にそこにいられなくなって出て行かれる方が、やっぱりいっちゃ

るという、こういう状況の中で、それが本当のまちづくりなのかということだと思います。計画が具体化すると必ず出てくるんです。そういう点では、どうなのかなというふうに思います。

B2街区も、借地人の方が、近隣を探したけれども、ほとんどURが買い占めていたという表現をなされていきました。結局、近隣に土地を購入することもできなかったと。どこか転居せざるを得ないんだというようなお話しをされていました。

共同化と言いますけど、共同化に賛同し、そこには入れない人たちは出て行かざるを得ないという状況です。そういう流れに対して、区側はどういうふうにお考えなのでしょうか。

会 長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 任意の共同化と法定再開発事業とございますけれども。法定再開発事業の中では、そういう金銭的な仕組み等も含まれておりますので、それはその中で対応しなきゃいけないという部分もございますし。区としても、そっぽを向いているわけではありません。例えば、A街区、これから市街地再開発事業をスタートしてまいりますけれども、その中の借家人に対する対応として、7人だったかと思っておりますけれども、都営住宅に入居していただく。それも区と東京都で連携をしながら、そういう対応をしたということもあります。そういう対応をきめ細かくするというのも私どもの責任であるというふうに考えております。

会 長 どうぞ。

委 員 じゃあ、都営住宅を与えられたというのは、場所はどこですか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 豊島区の高松の都営住宅です。板橋区と豊島区。

会 長 どうぞ。

委 員 結局、もちろん豊島区に入れたのはよかったと思います。ですけれども、この地域の中でずっと住みたいと願っていた人たちが、結果的にはできなくなって、転居せざるを得ないという。もちろん、高松は豊島区ではありますけれども。でも、こことは全然雰囲気は違うところですよ。全く、今までの近隣とのおつき合いもそこで切って行かざるを得ないという状況が生まれているんだろうというふうに思うんです。

今のようなお話しも受けました。今後、いろいろな形で出てくる人たち

に対しては、私は必ずそういうような形で、きちんとした対応をしていた
だきたいというふうに思うのと。

それから、例えば東京都が道路計画で転居せざるを得ないというふうにな
った場合に、代替地の提供をしますというのはずっと言ってました。だ
けど、最近はそういう表現もなくなっているんですよ。代替地もなかなか
確保し切れないのかなんていうふうにも思うんですが。ここら辺との絡
みというのは、どういうふうになっていますか、現状は。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 いろいろなところでそういったお話をいただいております。

しっかり、区としても移転を余儀なくされる方に対しての、対応というの
は、しっかりしていくと。それは本当にそのように思っております。代替
地については、これについても、やはり東京都のほうに、これもやはり事
業の中での移転ということになれば、当然それについても、しっかりとそ
ういうふうに代替地を確保できるように進めていく。

先ほどの、ですから豊島区内では都営住宅といったようなことがござい
ました。それらについても連携をしながら進めてまいりたいというふうに
思います。

会 長 どうぞ。

委 員 私は、これも一貫して言ってますけれども、従前居住者対策を、やっぱ
り国や東京都にも働きかけをしていただきたいし、区も最終的な責任をと
って、そういう対策を具体的にとるべきだろうというふうに思います。

それと、最後、一つだけ伺いたいんですが。今回の、私はこの沿道の街
区のあり方というのは、まちづくりの中でも異常だという認識を持っている
んですけれども。これは、やはり池袋駅周辺の国際的なビジネス拠点を
目指してという大きな再開発、西口も含めての、こういう再開発の一つの
流れの中での動きだという受け止め方をしているのかどうか、その点につ
いてお願いします。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 当然、特定都市再生緊急整備地域のエリアに含まれており
ますけれども、同時に一般の都市再生緊急整備地域のエリアであるという
ことと、大きなまちのエリアどりとして、この東池袋四・五丁目地区につ
いては、基本的には住宅の機能を伸ばしていくエリアという位置づけがな

されているところでございますので。この中でその業務、商業をどんどん入れていくという考えは基本的にはございません。ただ、都市づくりビジョンの中で位置づけておりますように、補助 8 1 号線から副都心側、造幣局側については、副都心連携エリアとしての上位計画としての位置づけをしておりますので、このエリアについてはさまざまな機能を導入しながら、副都心側についてはにぎわいも醸し出していくようなまちづくりとして展開していくんだらうというふうに考えてます。

会 長 どうぞ。

委 員 最後にします。基本的に私はまちづくりというのは、そこに住んでいる人たちが住み続けたいと願っている人たちが住み続けられる。そして、さっきも出てましたけれども、安全・安心、そういうまちづくりをどうつくるかというのが基本だらうというふうに私自身は考えています。そういった点で、この街区に関しては、さっきから言っているとおり納得しかねる部分がたくさんあります。

例えば造幣局のにぎわいの地域の部分に従前居住者対策でのきちんとした住居を確保するとかね。やっぱり何らかの住民を救済するような。それがいいかどうかというのもわかりませんが、何らかの対策を、ぜひ、具体化していただきたいということを重ねてお願いして、発言を終わります。

会 長 ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。
どうぞ。

委 員 1 枚目のこの資料を見させていただいて、少しずつ不燃化が進んできているなという感がいたしますけれども。

例えば、K 街区は、地域の皆さんが建て替えを諦めているという方もいる中で、27 年度は勉強会を 3 回開催したという経緯を伺っていますけれども。

やはり、このまちづくりの中の基本は、地域の人たちが何をどういうふうに考えているのかということ聞き取って、それをまちづくりに変えていくのかなというふうに思うんですが。この色別にその進捗が分かれているというのは、やっぱりそこに住んでいる人たちの合意形成というのか、それがまだでき上がっていないというような見方もできるのでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり課長 もう、本当にそのとおりでございまして。区としてもそれぞれこの街区ごとに入りまして、勉強会を開催をさせていただいて、まだ、その中で意向を確認する、そういった作業をしております。やはりその中で考え方というのは皆さんそれぞれあり、なかなか前に進まない。

ただ、そうは言っても、区としてもうまく突破口を見つけるような形でできていかないかなということで、少しずつではありますけれども、進めているといったところです。

会 長 どうぞ。

委 員 ぜひ、少しずつではありますけれども、この不燃化を進めていくという安全。燃えないまち、燃えにくい町並みをつくっていく中でも、やはり、ここの地区は昔からの日出商店街なり、昔からのそれこそ歴史もあるところでありますので、そういう皆さんの合意形成を得ながらまちづくりを進めていっていただきたいなと思うんですけど。

一つ、ちょっと私の勘違いかもしれませんが、この地図の中でI街区とAとD街区の間のみどりの線がありますね。これ、もう完成している防災道路だと思うんですが、その上にちょこっとだけ赤く太くなっている部分は、もう既に防災道路として済んでいるのかなと思う。このちょっとなんですが、そこはみどりじゃないかなと思うんですけど、どうでしょうか。

会 長 81号に接しているところね。

委 員 そうです。ギリギリ。接しているか、ちょっと半分ぐらいはもう、そこは道路ができているのかなと思うんですけど、あれは完成とはいわないんでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 空間としては広がっているように見えますけれども、底地の部分、まだ区のほうで取得をしておりますので、取得の手続をして道路区域の変更をかけてという手続が、今後、入ってまいります。

委 員 わかりました。了解いたしました。

会 長 ほかにはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

委 員 81号沿道のまちづくりについて、ご説明いただきましてありがとうございます。

この東池袋四・五丁目地区では、81号沿道だけではなく広い地域があるわけですが、その中で未接道の敷地がたくさん含まれています。未

接道の敷地を何とか、木造の古い家で、これは今、建て替えられないわけですから、住み続けたくても住み続けられなくなる場所になるわけです。ここに住み続けたい方が、どうやってここに住み続ける、残る方法があるかという、間に道路を入れるとかの方法があつたりもしますが、それはなかなか費用的な面で現実的でない。ですと、共同化にしていくという方法が一番現実的な方法になってくるかと思うんですけども。その前の東池袋四・五丁目地区、地区計画で高さ制限というのがあります。高さ制限、もちろん居住環境のためにということで高さの制限をかけていると思うんですが。この住み続けたい人が住み続けるために、これ共同化する場合にボリュームが取れないと、なかなか費用負担が大変で、住み続けられないことになってしまうので。そのための高さ制限の緩和といいますか、今、この地域が緊急整備地域にもう入っているわけですし。地区計画で高さの緩和条項があるのに、なかなか緩和してないという話しも聞いたりしております。その辺についてのお考えをお伺いしたいと思います。

会 長 　　ちょっとその前に、先ほど時間の関係で省略されたんですが、この資料の3枚目の右側が、今、お話しいただいた東池袋四丁目・五丁目の地区計画の全体です。このうち、茶色く色がかかっている補助81号沿道地区というのが、先ほど来の説明のある地区ですけれども。地区計画としては、その他の地区を含めた全体が一つの地区計画になっているわけですね。

　　ですから、そのうちの特に今の質問は、黄色いゾーンを中心に、どういうふうにまちづくりを進めていくのかということだと思いますので、よろしくをお願いします

都市計画課長 　現在かかっている東池袋四・五丁目地区の地区計画では、81号線の沿道については25mの高さ制限がかかっております。一定の条件のもとに1.5倍、2倍、そして都市開発諸制度をつかった場合には、それ以上の突破ができるという地区計画になっております。

　　現実問題といたしまして、E街区では1.5倍、それからG街区では2倍ということで認定を受けて、そういった建物が建っているといった状況でございます。一定の空地ですとか防災上の強化が図られた中で、E街区では1.5倍、それからG街区では2倍ということで認定を受けて、そういった建物が建っているといった状況でございます。

　　その他の地区でございますけれども、当然、密集市街地でございます、

幅員が4 mに満たない二項道路がほとんどではなかろうかと思いますが、容積についても二項道路ですと160%の容積という形になりますので、そういった中で高さを緩和してもなかなか使えないこととなろうかと思いますが。緊急整備地域の指定を受けた区域内ということでございますけれども、こういった密集地域の中の緊急整備地域というのはこの地区が初めてでございますので。その辺についてはどういうことができ、考えられるのかということは、今後、検討していかななくてはならないといったところでございます。

いずれにしても、現在、密集地域で4 mの道路でそれなりの高い建物を建てるというのは、防災上の強化にはならないということも考えられます。それで81号線沿道地区については、一定の道路幅員のもとに、緩和規定も入れ込んであるということで、一定の共同化のもとに25 mは突破できるような仕組み、そういったことはご提案をしていき、共同化に向けて進めていきたいというふうに思っております。

会 長 どうぞ。

委 員 今、区のほうでは防災道路という形で6 mをとるという形で進めてられると思うんですけども、この防災道路のような道路を整備していただいて、そういうのを進められるようになっていただけるとうれしいと思います。

会 長 よろしいでしょうか。どうぞ。

委 員 ちょっと時間も気にしながらなんですけども。都市計画決定をするということで、きちんと把握しておきたい部分があるんですけども。

このB2街区、ここは都バスの車庫があった場所だと記憶をしているんですけども。その地権者、都バス、都所有の土地がどれだけあって、それ以外の地権者というのはどうなっていたのか、これについてお聞かせいただきたいんですけども。

会 長 どうぞ。

都市計画課長 こちらの街区でございますけれども、現在、地権者数とすれば12の地権者がございます。土地所有者、建物所有者、借地権者といったことで12名でございます。すみません、全体の面積に対しての旧都バス車庫の面積については、申しわけございません、手元に資料がございませんので、後でご報告させていただきたいと思います。

委 員 それで、東京都が所有している土地については、これはこの建物に何ら

かの権利を返還するのか、その辺はどうなるんですか。

会 長 どうぞ。

都市計画課長 現在、この都バスの用地は土地づくり公社の所有ということになってございまして。建物についても、そちらの公社のほうからの権利変換という形になろうかなと思います。

会 長 どうぞ。

委 員 東京都とそちらの公社の関係というのは、東京都が売却してという形なんでしょうか。どうなるんですか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 東京都の交通局が以前持っておりまして、バスの操車場であつたわけですが。その土地を東京都の外郭団体である土地づくり公社が取得をしたということになりますので、東京都が持っている土地ということではございません。

委 員 ということであれば、都市づくり公社に売却して、東京都にお金が入るというような、そういうイメージで考えたらいいんですか。

地域まちづくり担当部長 当然、東京都の交通局が都市づくり公社のほうに売却をして公社が取得をしているということになりますので。今後、事業を進めるに当たっては、都市づくり公社が権利者として権利変換をするという形になります。

委 員 わかりました。それ以外にもC街区、それからE街区にも東京都所有の土地があつたはずですが。それも恐らくそのような形なのではないかなと想像しますが。都有地を今後どう生かしていくのか、売らずにいろんな有効活用ということも考えられると私は思います。ただ、こういう事態になってきて、今まで豊島区内にあつた都有地がこういう形になるということであれば、東京都として、豊島区民に対して、どういう形で還元をするかということがやはり重要になってくるのかなと思います。

お金は売って入ってきたよ。それをまた別の区で、別の市で使うということになれば、豊島区民としていい感情は持てないわけなんですよ。それはやはり、きちんと東京都は豊島区民に対して説明しなければいけないし、豊島区としても、その辺をきちんとつかんでいただきたいと思うんですけども、そういう考え方はおかしいですか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 今回の事業、81号線沿道まちづくりについては、東京都と区が連携して進めています。ここの地域で一番大きなテーマは、木密地域の改善ということが大きなテーマであります。今回、東京都がその関連団体の公社に売却をしたということですが、まちづくりの種地として活用するために売却をしたのであって、単体で使うのではなくて、面的なまちづくりの中でどう使うのかという、種地として売却をしたということでもありますので、私どもとしては、それは正しいやり方であるというふうに考えております。

会 長 どうぞ。

委 員 今、まちづくりということで、その種地として使うので有効だというお話しですが、

ただ、今、豊島区内には空き家がたくさんありますよね。23区で一番空き家があるわけですよ。このように高層ビル、超高層ビルをつくって、その空き家との因果関係で考えると、私はますます進んでしまうんじゃないのかなと思います。

それから、もう一つ、今後の人口減少化社会。これが差し迫っている大きな課題だと思います。その二つとの因果関係を、やはり豊島区として、東京都としてどう考えているのか、今後、どう考えていくのか、その視点が、今、まさに問われているのかなと思います。10年先、50年先を見据えた中で、この計画がどう豊島区に影響するのかという、その視点が私は大事であると思っています。

この都市計画決定をするに当たって、やはり我々もきちんとした判断を下していかなければならないわけです。豊島区として、そこの部分、恐らく今日、説明がなかったもので、しかるべき答えが出るのかどうなのか、お聞きしてみたいとは思いますが、やはりこれはテーマとして、きちんと新年度に向けても、しっかりとした見解を私は示していただきたいと思います。いかがでしょうか。

会 長 どうぞ。

地域まちづくり担当部長 非常にいいご指摘をいただいたのかなというふうに思っております。

ただ、全国的に、日本全国としては、人口は今、減少局面にありますけれども、豊島区は今上昇局面。人口推計の中では平成37年度をピークに

落ちていくのではないかというところを、人口ビジョンの中でその先もずっと伸ばしていくと。人口30万人を維持するような形で平成60年度ぐらいまで伸ばしていく、そういう推計といたしますか、施策を打っているというところであります。

よいご指摘だというふうに感じておりますのは、その先をどう見てまちづくりを展開するのかというところも、しっかり人口動態、人口構成を考えてまちづくりを考えていかなきゃいけないんだらうというふうに考えております。

どこの地域でもこのような高層の住宅をつくっていったらいいというふうには考えておりませんので、それは確かに限定的なエリアで、こういう高層化を図りながら、地域の課題を解決するということも必要だというふうに考えておりますし。また、その市街地の内部のほうでは、高層化によらずにリノベーション手法なども組み合わせながら、その地域にあった手法を選択していくんだらうというふうに思っております。

その明確な人口減少時代にあって、まちづくりをどう展開していくのか、それを具体的にどう当てはめていくのかというのは、大きなテーマだというふうに思っておりますので、これから具体的に検討していきたいなというふうに考えております。

委員 豊島区の人口がふえていくという説明は、議員の我々は聞いています。ただ、それはこういう住宅をつくる計画があって、それに当てはめているから増えていくと、私なりには解釈しています。

やはり、今、空き家をどう活用していくのか、今後の人口減少化社会にどう豊島区として考えていかなければならないのか。やはりそこが今回の都市計画決定においても、大事な視点だと思っております。やはり、空き家をいかに有効活用していくのかということについて、これが明確になると、借家人等の転居先というところにもなるわけですから。東京都が売却して歳入があったということであれば、それをぜひ、活用して住んでいただくことができるだろうと思いますので。そこもぜひ、再度改めて次の機会でも結構ですので、きちんとした答えを東京都からも得ていただきたいと、このように思います。

地域まちづくり担当部長 先ほども申し上げましたように、人口減少局面の中で、まちづくりをどう展開するのかということについては、国のほうでも、今、

さまざまな検討がなされている段階だというふうに認識をしております。

ご指摘のあった、借家人がどう転居していくのか、従前居住者の方はどう対応するのかということも含めて、まちづくりとしてのあり方については、今後、深掘りしていかなきゃいけない課題だというふうに認識しておりますので。若干、答えには時間がかかるかもしれませんが。

この地区の計画として、現時点での位置づけとしては、こういうまちづくりを進めていくという大きな方向性がありますので、これは進めさせていただくことにして。大きなまちづくりの流れとしてのあり方については、継続的に検討してまいりたいというふうに考えております。

会 長 よろしいでしょうか。この案件は報告案件ということですので、ただいまのディスカッションを通して出ました視点、あるいはその要望等を踏まえて、今後のまちづくりに生かしていただきたいなど。いずれ、幾つかのプロジェクトが都市計画決定をするという時期も来るのではないかと、ということ踏まえてのご議論でもあったかと思えます。

大きくは、いわゆる池袋の副都心区域というのが、この東池袋地区のほうに1ブロックふえたわけですね。連携エリアという名前ですけども。ちょうどそのフリンジのところに、いわばタワー型のマンションを含んだ再開発が動いてきていると。

それは部長のお話しにもありましたように、区域全部こんなふうになるわけではないと。今までの区民の方が長年慣れ親しんで住んでこられたまち、これは先ほどの諮問事項にあった雑司が谷のまちもまさにそうでした、この東池袋の皆さんも、やはりまちの歴史というものを踏まえながら生活をされている。そういう既存の市街地、従来から多くの区民の方が住み続けてこられたまちを、今後どういうふうなまちづくりをして、できれば住み続けていけるようなまちに進めていきたいという思いと。豊島区の立地特性も含めて、新しく豊島区に移り住んで住みたいという需要もあって、それが最近の人口増加にもつながっている。その新しい区民と古い昔からの区民が、いかに調和して新しい豊島区をつくっていくかという、そのいわば正念場の議論でもあるのかなというふうに私としては伺っていました。

そういう意味で、プロジェクト型でどんどん変わっていくまちの部分があるという豊島区の特性と、その間あるいは背後に昔からの趣のある町並みが残っていて、ただ、そこが今、空き家がふえているというようなこと

を踏まえた変化も起きてきていると。それをどういうふうにもうまくつかまえて、新しい市街地としての再生を図っていくのか。修復という言葉が使われることが多いかと思いますが。その修復型まちづくりと改造型まちづくりのいわばバランスをどうとりつつ、新しい豊島区をつくっていくのかという議論に収れんすることであったかなと思います。

今日は報告案件ということですが、そういう意味では、これからの豊島区のまちづくりをめぐる、どういう議論をしたらいいのかということ、かなり時間をかけて確認から意見を伺いつつ、少し頭が整理できたんじゃないかなと思っておりますので。

ぜひ、今後また、機会を得て、そうした議論をすると同時に都市計画審議会にまた決定事項として、諮問事項として出てくる際には、今日の意見も十分参考にしながら進めていただいて、諮問していただければというふうに思っております。

非常に大事な議論をさせていただいたのではないかなと思いますので、委員の皆様には感謝をして、一応、報告案件ということですので、これまでにさせていただきたいと思います。

それでは、最後に事務局より連絡事項等ありましたら、お願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、長時間にわたりまして、ありがとうございました。

本審議会の委員の任期でございますけれども、2年間でございまして、現在の任期は、この3月末をもちまして終了ということになります。2年間本当にありがとうございました。

次の任期の委員をお願いする方々に改めて、ご通知を差し上げたいと思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。

次回の都市計画審議会でございますけれども、5月に開催をしたいと考えております。日程等につきましては、また、調整をさせていただきたいと思います。

後日、正式な通知をお送りさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、最後になりますけれども、副区長のほうより一言ご挨拶をさせていただきます。

副区長 副区長の渡邊でございます。本日は長時間にわたるご審議をいただきま

して、そして雑司が谷地区の特定地区の指定につきましては、答申をいただきまして本当にありがとうございました。

私、３月３１日をもちまして、豊島区副区長を退任することとなりました。２年間という間でしたけれども、この間、都市計画審議会におきましては、都市づくりビジョンをはじめとして、豊島区のまちづくりのこれからの方向性を定めるさまざまな案件につきまして、ご審議、ご決定をいただきまして、本当にありがとうございました。会長、副会長を初め、審議会委員の皆様にはお世話になりまして、本当にありがとうございます。

こういった豊島区のまちづくりがどんどん変わっていく場で、実際に副区長として業務に携われたことに大変感謝をしている次第でございます。

また、私の後には国土交通省から後任者が参りますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。本当にありがとうございました。

会 長 それでは、第１７０回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。

長時間にわたり熱心にご議論いただきまして、ありがとうございました。お疲れさまでした。

（閉会 午後５時２１分）

会議の結果	諮問１０９号 特定地区の指定について（雑司が谷地区） 説明 可決・了承 報告１ 東池袋のまちづくりについて 説明
提出された資料等	<u>諮問第１０９号に関する資料</u> 資料第１号：特定地区の指定について 参考資料第１号：雑司が谷地区周辺まちづくり等の経緯 参考資料第２号：まちづくりニュース ゴうしがや ７８号 雑司が谷・南池袋地区まちづくりニュース １ 雑司が谷・南池袋地区まちづくりニュース ２ 雑司が谷・南池袋地区アンケート結果概要 居住環境総合整備事業まちづくり「整備計画素案」に関するアンケート結果概要 参考資料第３号：豊島区街づくり推進条例抜粋 豊島区街づくり推進条例施行規則抜粋 <u>報告１に関する資料</u> 資料第１号：補助８１号線沿道まちづくりと東池袋４・５丁目地区の状況 資料第２号：東池袋四丁目２番街区地区第一種市街地再開発事業概要 参考資料第１号：豊島区都市づくりビジョン 東池袋四・五丁目地区地区計画 参考資料第２号：補助８１号線沿道まちづくりビジョン
その他	