

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第161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26年8月1日 金曜日 9時30分～11時46分
開 催 場 所		豊島区役所 第一委員会室
議 題		議第36号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の都市計画決定について 議第37号 東京都市計画地区計画の変更について 議第38号 東京都市計画高度利用地区の変更について 議第39号 東京都市計画高度地区の変更について 議第40号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について 報告 造幣局地区街づくりについて
公開の可否	会 議	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 傍聴人数 12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 長倉真寿美 秋田典子 山崎眞 岡本重史 渡邊裕之 吉村辰明 竹下ひろみ 中島義春 高橋佳代子 山口菊子 渡辺くみ子 河野たえ子 小泉明弘 長島眞 中村丈一
	そ の 他	副区長 都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築住宅担当部長(建築課長事務取扱) 土木担当部長 都市計画課長 拠点まちづくり担当課長 地域まちづくり課長 都市整備部副参事 住宅課長 道路管理課長 道路整備課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長(都市計画) 同主査 同主任主事 同主事 都市計画課都市計画担当係(再開発)主任主事

(開会 午前9時30分)

都市計画課長 皆さん、おはようございます。皆様方におかれましては、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。

定刻となりましたので、第161回豊島区都市計画審議会を開催させていただきます。

それでは、進行につきましては会長をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会 長 おはようございます。それでは、議事日程に従って進行してまいります。

委員の出欠及び議事につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 事前に、野口委員、白井委員、岩間委員よりご欠席の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が、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 3名の委員より事前に欠席のご連絡をいただいているということです。審議会としては委員の半数以上の出席ということで成立していますので、第161回豊島区都市計画審議会を開始したいと思います。

では、続きまして、議事について説明をお願いいたします。

都市計画課長 議事でございますが、本日は東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定についてほか4件の付議及び造幣局地区まちづくりについてのご報告でございます。

早速ではございますが、付議案件につきまして、副区長より会長へ付議文をお渡しいたします。なお、委員の皆様には付議文の写しを机上に配付させていただきます。

それでは、副区長、お願いいたします。

副区長 平成26年8月1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。

議第36号、東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について、都市計画の種類及び名称、東京都市計画第一種市街地再開発事業（豊島区決定）、東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業。

議第37号、東京都市計画地区計画の変更について、都市計画の種類及び名称、東京都市計画地区計画（豊島区決定）、東池袋四・五丁目地区地区計画。

議第 38 号、東京都市計画高度利用地区の変更について、都市計画の種類及び名称、東京都市計画高度利用地区（豊島区決定）。

議第 39 号、東京都市計画高度地区の変更について、都市計画の種類及び名称、東京都市計画高度地区（豊島区決定）。

議第 40 号、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、都市計画の種類及び名称、東京都市計画防火地域及び準防火地域（豊島区決定）。

以上、付議 5 件でございます。

都市計画課長 それでは、引き続きまして、副区長よりご挨拶を申し上げます。よろしく願いいたします。

副区長 委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、第 161 回豊島区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。豊島区副区長の渡邊でございます。本来、高野区長が本日の案件につきまして付議し、ご挨拶を申し上げるべきところでございますけれども、公務がございまして、出席することができませんでした。

ただいま、私より東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定、それに関連いたします地区計画の変更、高度利用地区の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更の 5 件につきまして付議させていただきました。本日は、そのほか、造幣局地区まちづくりに関する報告が 1 件ございます。今回付議させていただきました案件は東池袋四、五丁目地区に位置し、日本有数の木密地域でございます。区では、昭和 58 年の居住環境総合整備事業に始まり、これまで地域の皆様と重点的に防災まちづくりに取り組んでまいりました。さらに、平成 25 年 4 月に、東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクト、これによります不燃化特区の先行実施地区に指定されました中で、本計画が中心となる事業の一つに位置づけられております。今後、区といたしましても、事業中の都市計画道路補助 81 号線の整備とあわせた沿道まちづくりと地区全体における不燃化特区制度を活用しながら、災害に強いまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

今回の付議案件につきましては、平成 26 年 1 月と 5 月の都市計画審議会にてご報告申し上げます。これまでの意見などを踏まえつつ、委員の皆様にはご審議いただきますようよろしくお願い申し上げます。

会 長 ありがとうございました。

それでは、議事を進行してまいりたいと思いますけれども、本日の傍聴希望について、事務局よりご説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日は傍聴の希望の方がいらっしゃいます。委員長、入室していただいてよろしいでしょうか。また、傍聴希望者より写真撮影の申し出がございました。豊島区都市計画審議会の公開に関する取扱要綱第5条では、事前に会長の許可を受けたものを除き、写真機を携帯する者は傍聴席に入ることができない規定となっております。よろしくお願いいたします。

会 長 傍聴希望者がおられるということでございますが、入室していただいてよろしいでしょうか。

（異 議 な し）

会 長 それから、写真撮影を希望している方がおられるということですが、写真撮影の目的は何でしょうか。

都市計画課長 新聞等々報道の記者でございますので、一般的な撮影と認識しております。

会 長 この件に関して、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（異 議 な し）

会 長 ちょっと遠目に顔が映ることがあり得るということですが、それでご了解いただけるのであれば、許可したいと思います。

それでは、写真撮影を含めて、傍聴希望者の入室を許可したいと思います。

（傍 聴 者 入 室）

会 長 申し忘れましたけれども、写真撮影の件ですが、審議前の全体写真のみの撮影の許可とさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、資料の確認をお願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、初めに、資料の確認をさせていただきたいと思います。事前に資料を送付させていただいておりますが、不足等がございましたらお知らせをさせていただきたいと思います。ご持参いただいておりますでしょうか。

なお、本日は、各委員宛てに区のほうへ郵送されたお手紙がございます。その封書につきましても昨日届いたものでございまして、昨日お渡しでき

る方についてはお渡しさせていただきましたけれども、昨日お渡しできなかった方につきましては机の上に置かせていただいております。よろしくお願いいたします。

会 長 ただいま事務局より説明がありましたとおり、封書につきましては委員の皆様の上、または、昨日、事務局より手渡ししていただいているかと思えます。私宛てにも封書を送付いただき、確認をさせていただきました。東池袋五丁目地区市街地再開発事業の見直しを求める内容のものでした。この意見の扱いについてですけれども、都市計画法に基づく都市計画案の意見募集期間を過ぎておりますので、都市計画審議会としてはこの内容を法的に取り上げることができませんが、参考として、事務局に同封された署名の住所を地図上に落としていただきました。署名の入った陳情書は私のみに送られてきているのではないかということでございまして、これから回覧をさせていただきたいというふうに思いますが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会 長 それでは、事務局より順次回覧をしてください。

それでは、引き続き事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、議第36号、東京都市計画第一種市街地再開発事業の都市計画決定についてから議第40号、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてまで、拠点まちづくり担当課長よりご説明をさせていただきます。

拠点まちづくり担当課長 おはようございます。拠点まちづくり担当課長、三沢と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日新たに定めます都市計画として、東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業と、それに伴う四つの都市計画変更となります。なお、本日の配付資料ですが、多数ございますことから、前回ご説明いたしました内容から変更がない資料につきましては、改めてのご説明は割愛させていただきます。本日は、前回の審議会や公告縦覧で出されたご意見などに対する資料を中心にご説明したいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず、お手元の資料6をお取り出してください。東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続についてとなります。

この資料におきまして、これまでの経緯と事業の計画概要をまとめていきますので、こちらでご説明いたします。

計画地の所在地は、住居表示で豊島区東池袋五丁目19番の街区全体になります。区域面積は約0.2ヘクタール、敷地面積は約0.1ヘクタールとなります。用途地域は補助81号線沿道30メートルの範囲のAゾーンと、日出商店街沿道20メートルの範囲のBゾーンにまたがる区域となります。どちらも近隣商業地域です。Aゾーンは高度地区の指定はなし、容積率は400%で、日陰の規制値はありません。Bゾーンは第三種高度地区で容積率は300%、日陰の規制時間は5時間と3時間の区域となります。建ぺい率はどちらも80%となっております。

今回、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に至った経緯です。本年1月に東池袋五丁目地区市街地再開発準備組合から区に対して、19番街区内の建物の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用による居住環境の改善と地域の防災性の向上に資する市街地再開発事業の都市計画提案が提出されました。区としましては、この提案について、地区計画を始めとする地域のまちづくりのルールや指針、区の高度利用地区の指定基準や事業計画に盛り込まれた地域貢献の内容について検証を進め、都市計画決定とともに、関係する地区計画等の変更を実施したいと考えております。

今回新たに決定する都市計画は第一種市街地再開発事業になります。あわせて、関係する都市計画の変更を行います。変更する都市計画は東池袋四・五丁目地区地区計画、高度利用地区、高度地区、防火地域及び準防火地域についてです。

次に、都市計画の手続に関する経過をご報告いたします。参考資料4をお取り出してください。こちらは、都市計画手続の経過を時系列にまとめております。本年の1月10日付で東池袋五丁目地区市街地再開発準備組合から企画提案書が区に提出され、受理いたしました。それを受けて、1月28日に開催された都市計画審議会にその旨を報告いたしました。その後、2月26日に、都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会を朋有小学校で開催いたしました。この説明会の開催にあたっては、東池袋四・五丁目地区地区計画の区域内に存する全ての住居を対象に案内を配布し、また、地区外の地権者に対しましては郵送で案内さ

せていただきました。当日は地区の内外から８０名の皆様にお集まりいただきました。翌２月２７日から３月１３日までの間に原案の公告縦覧を実施し、２名の方が縦覧にお見えになりました。また、同２月２７日から３月２０日まで募集した意見書の合計は３１通で、内訳としましては、期間内のものが１２通、期間外のものが１９通でした。

今ご説明申し上げます資料は参考資料４になります。恐れ入ります。机上配付の資料になります。資料を的確にお示しできませんで申しわけございません。ここは非常に大事なところですので、改めてここをもう一度説明申し上げます。

まず、本年の１月１０日付で東池袋五丁目地区市街地再開発準備組合から企画提案書が区に提出され、受理いたしました。それを受けて、１月２８日に開催された都市計画審議会にその旨を報告いたしました。その後、２月２６日に、都市計画法第１６条に基づく都市計画原案の説明会を朋有小学校で開催いたしました。この説明会の開催にあたっては、東池袋四・五丁目地区地区計画の区域内に存する全ての住居を対象に案内を配布し、区域外の地権者に対しては郵送で案内いたしました。当日は地区の内外から８０名の皆様にお集まりいただきました。翌２月２７日から３月１３日までの間に原案の公告縦覧を実施し、２名の方が縦覧にお見えになりました。また、２月２７日から３月２０日まで募集した意見書の合計は３１通で、内訳は、期限内のものが１２通、期限外のものが１９通でした。先日の都市計画審議会の際に資料として報告した内容でございます。その後、５月１日付で都市計画法第１９条に基づく東京都知事へ協議書を提出し、５月２１日付で、第１９条第３項に基づき、東京都知事から意見なしとの通知があり、その後、６月２日から都市計画法第１７条に基づく都市計画案を公告縦覧し、同時に意見書の募集を開始いたしました。その際、前回の第１６条の説明と同様、地域の皆様や地権者の皆様に対して、第１７条のご案内と区の見解を併記した第１６条の意見書の要約書をあわせて郵送・配布させていただいております。その後、６月１６日に案の公告縦覧を終了し、意見書の募集を締め切りました。お寄せいただきましたご意見は要約させていただき、皆様のご意見と区の見解をまとめたものが本日お手元の資料７となります。

恐れ入りますが、資料７の１ページをごらんください。Ａ３横の少し

厚めの、左上をホチキスでとめた資料となります。よろしいでしょうか。こちらの資料7は縦覧と意見書の概要となっております。期間中の縦覧は、2名の方が窓口にお見えになりました。意見書は、直接お持ちいただいたものや郵送でお寄せいただいたものなど、48名の方から48通をお寄せいただきました。

2ページ目からの意見書のまとめ方といたしましては、ご意見の内容に沿って項目ごとにくくり、それぞれに区の見解を記載する形をとっております。なお、お一人でさまざまなご意見を述べられている方もいらっしゃいますので、左側に整理番号を振っておりますが、その番号とお寄せいただいた意見書の48通というのは、数的には一致いたしません。左側の欄が皆様からのご意見を要約したもので、右側の欄が区の見解となっております。2ページは都市計画に係る内容のご意見となっております。その中で、計画建物の高さに関してのご意見が15件、地区計画の変更に伴い生じる影響を心配する意見が2件となっております。

まず、計画建物の高さについてのご意見を幾つか紹介させていただきます。

3番、21階のタワーマンションに合理的理由がないように考える。延焼遮断帯の形成であれば30メートル余りで十分なので、10階程度が妥当と考える。

4番、市街地再開発の都市計画の必要性は理解していますが、21階建ての住宅を建設する理由が説明されていません。

7番、計画としては賛成です。ただ、21階建ての高層マンションは不安でもあり疑問を持ちます。せいぜい半分の10階建てぐらいではないか。

12番、高さの最高限度等に基準を設け、無秩序な開発を抑制していくと言いながら、建築条件を緩和しているのは矛盾します。

13番、このような高さのタワーマンションが建てられれば、沿道上の建物もその高さに合わせる必要が出てきて、個人や中小企業で土地を維持したり建物を建てたりする体力がないため、地上げの温床となる可能性があるといった、計画建物の高さに対する意見がございました。

こちらのご意見に対する区の見解といたしましては、東池袋四・五丁目地区地区計画における補助81号線沿道地区の土地利用の方針では、

「補助幹線道路の沿道地区にふさわしい商業・業務と住宅機能が調和した中高層の複合市街地及び延焼遮断帯の形成、敷地の共同化による防災性の向上を図る」としております。これは、池袋に近接する立地にありながら木造住宅密集地域となっている現状の課題を改善し、居住環境を向上するなど、この地域にふさわしいまちづくりの方針を示しています。木造住宅密集地域において、防災性の向上と居住環境の改善を図るためには、土地の合理的かつ健全な高度利用による建築物の不燃化、共同化にあわせて道路拡幅やオープンスペースを確保することは有効な手段の一つとなります。この地区計画では、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、その例外規定を設け、「地域の安全性及び利便性の向上に資すると区長が認めたものについては2倍とすることができる」と規定しております。加えて、高度利用地区内の建築物については、高さの最高限度の規定を適用しないとなっております。そこで、あらかじめ地域貢献等の程度と建築物の高さの最高限度等について基準を設け、無秩序な開発を抑制していく考えでおります。

次に、恐れ入ります。14番をごらんください。市街地再開発事業地区のみ都市計画変更することは賛成できません。都市計画変更するなら、補助81号線に沿って全体的な都市計画でなければ、地域貢献は一部の地権者と開発者のものとなりかねませんという、地区計画に対するご意見をいただいております。

区の見解といたしましては、補助81号線沿道を含む東池袋四・五丁目地区は平成20年6月に地区計画が決定され、当地区の目標や土地利用の方針等が定められました。このたび、当該街区で行われる市街地再開発事業で道路拡幅、歩道状空地の設置、広場の設置といった地区施設の整備が予定されています。今回の変更は、この地区施設を地区計画に定めて担保するための変更です。

次に、3ページをごらんください。今回の都市計画決定に賛成するご意見が15件となっております。

25番をごらんください。次世代に対して住みやすいまちづくりをする絶好のチャンスと捉え、最大限有効活用することが望ましい。近隣地権者の利益を尊重しつつも、全体最適を求め、この地の利用価値を最大化してもらいたいといったご意見です。

これに対しましては、東池袋四・五丁目地区については、東京都の防災都市づくり推進計画における重点整備地域に指定されており、都と区が連携してまちづくりを進めています。また、平成25年4月には木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区の指定を受けましたので、未接道敷地など地域の課題解決に向けて、共同建替えなども含め防災性の向上に努め、「燃え広がらない、燃えないまち」の実現に取り組んでいきますとしております。

続いて、4ページは市街地再開発事業に関するご意見です。こちらは、計画案の周囲に与える影響や実効性等に関するご意見が6件となっております。

27番の意見をごらんください。今回の計画の発表に至るまで、沿道に巨大なタワーマンションを建築するなどという話は一度も耳にしていません。今回の計画成立の経緯に大きな不信感を持っています。区とディベロッパーと地権者のみでこのような周辺に多大な影響を与える計画を秘密裏に進めてきたことは、当然周辺の大きな反対を想定してのことに違いありません。区に対しては、まず、影響のある周辺住民全世帯の意見をきちんと統計的に集約させた上で、地域の利益に真に応えるよう計画の見直しを求めます。区とディベロッパーと地権者の3者が周辺住民の幸福を犠牲にして、過剰に自らの利益のみを求めているのが今の状況です。強引な計画の推進は、必ずやA地区とA地区をぐるりと囲む他の住民との間に深刻な不和を生み、コミュニティの崩壊につながりかねません。誰も求めていない広場と集会場をバーターとして本来のルールをねじ曲げる巨大構造物の建築をゴリ押しする姿勢、まさにがむしゃらに土木建築方向に邁進する現在の豊島区を象徴しています。こんなことでは、到底住みやすいまちづくりなどは実現できるはずありません。防災道路と住みかえという2点をシンプルに解決させるために、このような過大な計画は必要ありません。もし、それでは不十分な理由が何かしらあるのであれば、もっと時間をかけて丁寧に説明を行うべきです。理性的かつ地域住民全体の利益を見据えた対応を強く希望しますというご意見です。

こちらのご意見に対する区の見解です。東池袋四・五丁目地区は、昭和58年から木造住宅密集地域の改善に向けて居住環境総合整備事業に

取り組んでまいりました。そうした中で、平成１７年の補助８１号線の事業認可にあわせて、計画道路に面する全ての街区で街区単位のまちづくりに係る意向調査等を東京都と豊島区の共同で実施し、各街区単位で沿道まちづくりに取り組んでおります。木造住宅密集地域での建替えに伴うまち並み再生の手法としては、個別建替えによる不燃化や隣家同士の小規模な共同化による不燃化を始め、それらを街区単位で組み合わせて取り組む方法、さらには、街区再編を伴うような大規模な共同化など、それぞれに特徴のある事業手法がございます。今回の都市計画案にかかる１９番街区の地権者の皆様は、平成１９年から主体的に検討を重ねる中で、街区再編を伴う市街地再開発事業による共同化を事業手法として選択したものです。平成２２年９月には市街地再開発準備組合を設立し、地権者の合意形成とともに、関係法令への適合や関係機関との協議を進め、事業計画を取りまとめ、地域の皆様に向けた準備組合主催の説明会が開催された後、区に対して都市計画提案がなされました。区は、この都市計画提案を受け、地区計画を始めとする地域のまちづくりのルールや指針、豊島区の高度利用地区の指定基準や事業計画に盛り込まれた地域貢献の内容について検証を進め、今回の都市計画決定に係る手続に至ったものです。

続いて、２８番のご意見をござんください。この地域は都内でも有数の木造小規模住宅の密集地であり、この地域の整備は随分前から検討されてきました。市街地の整備という基本方針には全く異論はありません。防災上の安全性を図るため道路整備を計ることは重要ですが、道路の幅員が６メートルでは火災時の延焼防止効果は期待できぬように思われます。都電は防災上有効であろうと思われます。それを幹線に、枝状に密集地域に道路を伸ばすといったわかりやすい計画が肝要かと思われます。また、高さ限度７０メートルでは高層の建築物が計画されると思いますが、耐震性の考え方の基本が揺らいでいる現状を考え、かつ都市部への人口流入を減らしてゆく観点から、建築物の高層化は可能な限り抑制する施策が今後必要ではないでしょうかというご意見です。

こちらの意見に対する区の見解といたしましては、補助８１号線の幅員２５メートルの道路とその沿道の建物による耐火の壁で構成された延焼遮断帯によって、街区を超えた延焼を遮断するとともに、木造住宅密

集地域から防災公園や小学校への避難経路の確保が期待されます。さらに、今回整備する6メートル道路には、木密地域からその避難路へ至る経路としての機能が期待されます。若干割愛いたしますが、この場所に幅員6メートルの道路を枝を張るように整備することによって、幹線道路から木密地域へ直接連絡するルートができ上がる計画となっております。その結果、これまで進入が困難で時間がかかっていた場所への緊急車両のアクセスが容易となり、この地域の安全で安心なまち並みの形成に寄与するものと考えております。また、あわせて、職住近接の利便性の高い立地を生かした都市型住宅を供給することで、少子高齢化の進む地域に新しいファミリー層を誘導することによって、世代のバランス構成に十分配慮した活気あるまちづくりを推進したいと考えております。

次に、30番、31番のご意見です。容積率の緩和ボーナスに対して、6メートルの防災道路、100平方メートルの広場が対価であるとしたら、あまりにも業者寄りの再開発といえませんか。緩和プロセスはどこかで確認できますか。防災優先のコンセプトに対して、集会施設、防災倉庫のみで、大きさも仕様も容量も不明です。地下2階ぐらいのスペースが必要ではないかといったご意見。

また、計画の歩道状空地、広場面積では不十分で、プラスアルファが必要だと考えます。また、災害時解放の集会施設、防災倉庫の規模も明示されていません。再開発建物のための規模では不十分で、地域貢献できる規模、防火水槽の容量を希望しますといったご意見です。

こちらにつきましては、大規模地震などの災害時に発生する同時多発火災に対して、際限なく延焼することがなく、市街地内部からの避難経路を確保することが何よりも重要になると考えております。補助81号線と沿道建築物の不燃化によって延焼遮断機能を発揮し、そこに接続する幅員6メートル以上の道路を確保することで、市街地内部から広範囲に避難できるルートが確保できます。また、幅員6メートル以上の道路は消防車等の救急活動にも有効に機能します。さらに、建築敷地内では、補助81号線沿道地区独自の地域貢献項目として、延焼遮断機能を確保するための間口率を70%確保しており、地域に開かれた集会施設の設置など、地域の安全性や利便性の向上に資する貢献項目を盛り込んでおります。なお、広場や集会室は地域の防災活動や初動期の避難行動を支

援する機能を期待するものであり、防火貯水槽の規模につきましては、消防署との協議で検討してまいります。

続きまして、5ページをごらんください。その他の意見といたしまして、まちづくりに関しては、木密の解消に向けて事業推進を望むご意見と、現状維持の木造2階建てのまち並みを望むご意見、それぞれの立場に立って述べられているものが5件寄せられております。

風環境に関するものは、周辺への影響を心配するものが4件となります。

説明会の開催方法などに関するご意見が4件となります。

計画される建物の用途に関するご意見は4件ございましたので、ご紹介いたします。

恐れ入ります、6ページの45番、46番をごらんください。防災から木密解消となるが、再開発の結果としては当然で、低層階にクリニックや飲食店、コンビニなどの設置の工夫が必要である。人口減少の中で付加価値の高い再開発を希望します。あるいは、1階は店舗にして商店街の活性化を図るべきとのご意見です。

こちらの意見に対する区の見解としましては、商店街を含めた地域の活性化を検討したときに、職住近接した立地の特性から、居住者の生活に即した形態の店舗や都市居住を推進する都市型住宅の計画が考えられます。今回の計画では、都市居住型のファミリータイプの住戸を多く計画し、それらの世帯が定住することで潜在的な顧客をふやすことにより、地域購買力を創出することが徐々にまちの活力やにぎわいを取り戻すことにつながると考えております。

次に、都市計画道路の整備方法等についてのご意見が1件、建築工事による影響を心配する意見が3件ございました。

以上が6月16日に募集を締め切った意見書の要旨及び区の見解となっております。

恐れ入りますが、資料6にお戻りいただき、2ページをごらんください。よろしいでしょうか。

新たに決定する都市計画の第一種市街地再開発事業について、概要をご説明いたします。

(1) 新たに決定する都市計画です。

木密地域の解消を図るため、基盤整備にあわせて、土地の合理的な高度利用によって生み出されたオープンスペースによって、地域の安全性、防災性の向上を図り、良好な居住環境を創出するために、第一種市街地再開発事業を決定するものです。

都市計画に定める事項は表にまとめてございます。公共施設の配置と規模ですが、これは、右側の計画図2に図示してありますとおり、施工区域の周囲を幅員6メートルの区画道路で囲い、街区の北側に辻広場を移設して、60平方メートルの広場を設置いたします。

次に、建物の整備項目になります。建築面積は約900平方メートル、延べ床面積は約1万3,400平方メートル、建物の計画の高さは約70メートルとなります。建物の主要の用途は住宅です。共同住宅になりますので、各種条例の規定に基づき、附置義務として設ける附属の駐車場がタワーパーキングとして計画されております。

建築敷地の整備としましては、約1,600平方メートルの敷地の道路境界線から2メートルの位置まで壁面後退を行い、歩道状空地を確保することとしております。さらに、敷地の南側に約100平方メートルの広場を整備いたします。これは、右側の計画図3となります。

さらに、住宅についての目標は、総戸数がおおよそ130戸、約9,200平方メートルの計画となっております。

次に、変更する都市計画です。3ページをごらんください。

本件に係る東池袋四・五丁目地区地区計画の変更項目は、主に地区施設の追加となります。事業に伴う基盤整備にあわせて道路や広場の整備がありますので、それらを地区計画として位置づけるため、その項目欄や計画に追記するため、変更を行うものです。

恐れ入ります。4ページをごらんください。こちらは、高度利用地区の変更についてです。これは、第一種市街地再開発事業の決定にあわせて変更するものです。今回は、地区の指定が二つの地域にまたがっていることから容積率の値が異なりますので、Aゾーン、Bゾーンと2段書きとなっております。

今回の計画における容積率の緩和にあたっては、必要要件として補助81号線沿道地区独自の地域貢献項目を設けており、延焼遮断機能を確保するための間口率70%の確保や地域に開かれた集会施設の設置など、

地域の安全性や利便性の向上に資する貢献項目を盛り込んだ計画に対して高度利用地区を適用するとしております。これらを踏まえまして、豊島区の高度利用地区指定指針及び指定基準に基づいて、建物の壁面後退による幅員２メートルの歩道状空地や建蔽率の低減による空地の確保、さらには、都心居住整備のための住宅を確保することによって、容積率を緩和しております。

次に、５ページをごらんください。こちらは高度地区、防火地域及び準防火地域の変更についてです。これらは、高度利用地区の指定にあわせて、合理的で健全な土地利用のための整合性を勘案し、変更するものです。

続きまして、参考資料１をごらんください。こちらは、今回の計画による地域の様子の変化を従前と従後という形で説明した資料でございます。

まず始めに、１ページ目は法令上の変更についてですが、先ほどご説明いたしました内容以外に用途地域・地区の変更はございません。

２ページ目をごらんください。計画地とその周辺の現在の様子を示した資料で、地区内の道路の幅員が１．８メートル前後で、自転車やバイクの路上駐車があると車椅子や手押し車といったものの通行に支障が生じるような状況が現状となっております。２階建ての木造住宅が軒を連ねて建ち並んでいる状況で、庭先もないことから、まとまった緑もないというような状況となっております。街区の角地には、木密事業によって整備された辻広場のガタガタ広場が位置しております。

続いて、３ページをごらんください。計画地周辺の、特に日出優良商店街沿道の建物の利用状況の変遷についてご説明いたします。日出優良商店街は、閉店した店舗や、店舗以外の用途に建てかえられる物件がふえてきております。あわせて、未利用地のまま駐車場として一時的に利用する物件も増えております。また、補助８１号線の整備による影響が直接ない区域は、従前店舗の建っていた敷地については、建てかえで用途が住宅に変わっているものも多くなっている状況にあります。

続きまして、４ページをごらんください。こちらは従前・従後の公共施設、道路や広場でございますが、そちらを図示しております。図にありますとおり、今回の事業によって、日出優良商店街と補助８１号線の

間を人も車も余裕を持って行き来することができる状態となります。また、幅2メートルの歩道状空地やバリアフリーに配慮した形で整備されることから、車椅子であるとか高齢者といった方々でも安全に安心して通行することが可能となります。今回の事業による発生交通量は1時間当たり最大台数として3台と予想されることから、地域に支障を来す交通量の増加を伴うことなく利便性の向上が図られるものと考えてございます。さらに、敷地の隅に広場や緑地を配置することで、潤いの空間が広い通りとの交差点部に配置されることとなり、まち並みにゆとりと潤いをもたらすことが期待されております。

これらの整備結果を土地利用面積であらわしたものが下に書いてあります図でございます。従前の地域内の公共施設の面積は約17.5%で、その大部分が水窪通りと辻広場及び2項道路の一部によるものでした。なお、従後につきましては、6メートル道路の整備と辻広場の再整備で、約30.7%まで高まります。この30.7%の中には、地区広場や敷地周囲の歩道状空地など、地区計画で位置づけられた地区施設やその他の敷地内の緑地など、事業敷地内の空地は含まれておりません。

資料の説明につきましては以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

本日付議された件に関しての資料の説明は以上でございます。

ただいまの説明に関しましてご意見等が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 時間も限られているので、私のほうから。

幾つか論点があって、もちろん賛成されている方もいるのですが、計画の内容について疑念を抱いている方もいらっしゃるということで、一つは、手続的に、今回のここでの都市計画の決定に正当性があるのかということを確認したほうがいいのかと思っています。それで、これは事前の資料説明のときにもお願いはしておいたのですが、参考資料4に書いてある一連の手続があるのですけれども、手続としてはこれで十分という形で、一応原案について説明をして、意見をもらって、その後、案について公告縦覧をして意見をいただくという形をしているので、最低限のやりとりですよ。1回案を出して、意見をいただいて、もう一度、本来ならそこに修正案が出てきて、それについてもう一回案をいただくという2回のやりと

りが最低必要だというように言われていて、それは手続にのっとっているし、法的な手続として問題はないです。ただ、例えば、説明の際にどのような説明をされたのかというようなことがわからないと、我々としては判断できないです。説明会のときの資料はどういうものであったのかということです。十分に理解できるような形で説明がされていたのかどうかとかです。それから、例えば、そのときにいろいろ検討したのですが、いろんな形態を考えて、これが最適だという判断をされているのかどうかとか、代替案を検討されているのかどうかとか、そういうことが非常に重要になってくると思っています。

それから、もう一つは、いただいている意見の、特に一番最初の意見です。資料の7番目にあるところの建物の高さに関する意見です。これは、緩和することは手続的にはもちろん可能ですよね。再開発で高度利用地区をかけて、地区計画の高さ制限がとれて高い建物を建てることができるという、これは、都市計画は手続的には可能だということですね。ただ、そのときに、どういう高さが適切なのでしょうかということについてご意見が出されていると思います。それは二つあって、当該敷地について、この高さというものが周辺にお住まいの方を中心とした影響から考えたときに妥当ですかということが一つの論点となっていると思います。

もう一つは、そもそも東池袋のまちづくりとして、もう少し地区レベルで考えたときに、都市計画道路の整備に関連して70メートル、20階ぐらいの建物が道路沿道に立ち並ぶというようなまちづくりがそもそもいいのかどうかというようなご意見が二つありますよね。私が理解した範囲では、区のほうからそのことについてはきちんと回答されていないというふうに思っています。ですので、70メートルの高さがなぜ必要なのかとか、それがどうして適切なのかということです。それは、二つの観点から当該開発を考えたときに、どうしてそれが必要なのかとか適切なのかということについて、きちんと説明していただく必要があるということと、それがほかの沿道に波及したときにも地区全体のまちづくりとして適切なのかどうかということを考えなければいけないと。そういうことが本日の議論の主な論点としてあるのではないかというふうに考えています。

補足的にちょっと言わせていただくと、例えば、きょうの参考資料３にあるようなものがあるのです。本来は、再開発というのは今回のような手続にならざるを得ない面があって、周辺の住民の方からすると、いきなり計画が出てきたというようなことになりがちなんです。これは、ほかの事例でもそういうことがよくあります。そのときに、今後のことも含めてということでちょっとご意見を言わせていただくと、参考資料３のようなものをまず先につくるべきなんです。例えば、沿道の高さはこのぐらいにするというようなことを地域の住民の方と議論しながら決めておいて、もちろん、それは高さ６０～８０とか幅があってもいいと思うのです。そのことがあって、合意に成り立ちながら事業を進めるといようなやり方を本来はやるべきだというふうに学術的には整理されています。ですので、豊島区においても、参考資料３にあるような計画をきちんと周知をされて、その上に立って今後の事業を進めるといことが重要ではないかというふうに思っています。

以上です。

会 長 ありがとうございました。

ご質問の点が前半のほうで、後半のほうは委員のこれからの都市計画審議会等都市計画の進め方のご意見というふうに思いますが、最初のほうのこれまでの説明会の進め方、あるいは、そこでの説明の内容等について若干のご質問をいただいたかと思うのですが、何か。

では、事務局からよろしくお願いします。

都市計画課長 それでは、地元の検討経過も含めましてご説明をさせていただきたいと思えますけれども、平成１９年に１９番街区の共同化建てかえの検討会というものが立ち上がったわけでございます。それから、地元の方々がいろいろと検討をし、そして、協議会準備組合という形で進んできたということで、地権者の方々につきましては、足かけ７年目という歳月を経て、今回、都市計画の決定に向けて協議が始まってきたといったところでございます。

具体的に、今、そういった中で、この共同化をやろうということで進んできたといったことをございまして、先ほどの参考資料３のビジョンでございすけれども、２４年の４月に策定をしてございす。また、２５年の９月につきましては一部変更しておりますが、基本的には、補助８１号

線の沿道を含めました東池袋四・五丁目のまちづくりの方向性というのは24年の4月にビジョンという形で策定をさせていただいているといったところでございます。本日、参考資料3につきましては一部変更させていただきましたが、25年の9月にこういった内容でお示しをしたといったところでございます。

そういった中で都市計画手続ということに入ってくるわけでございますけれども、その前に、先ほど机上配付をさせていただきました参考資料4でもちょっとお話をさせていただきましたが、昨年12月13日に、企画提案書の提出前に、準備組合、地元の方々の主催による説明会をしたというところでございます。その後、企画提案書が1月に出されてからは、都市計画手続にのっとなって、案という形で進めてきたといったところでございます。その中で、準備組合による地元説明会でございますけれども、ほぼ内容が同じものということになりますと参考資料2になろうかなと思いますけれども、これを基本といたしまして、こういった計画ということで準備組合のほうからご説明があったといったところでございます。それが12月13日の準備組合の主催による地元説明会といったところでございます。

また、その後、区のほうに企画提案書が出されてからは、説明会といたしましては2月26日。この2月26日につきましては都市計画の原案の説明会でございますので、基本的には、本日お示しをしております都市計画事業の都市計画決定及びそれに付随する四つの変更の内容、それに加えまして、事業者からご説明をさせていただきました、参考資料2の都市計画決定がされますとこういった建物計画が可能となりますといったことをご説明をさせていただいたのが2月26日でございます。それに基づきまして私どもは内容について意見等をお伺いいたしまして、2月27日から3月20日、それについては先般5月20日の審議会におきましてご説明をさせていただき、その後、案についての公告縦覧の意見については本日ご説明をさせていただいたといったところでございます。

でございますので、今回の都市計画決定後にできる可能性のある建物の計画、参考資料2になろうかなと思いますけれども、これにつきましては、地元の方々、地権者の方々が19年から検討を始めて、25年の1

2月13日に、準備組合の主催による地元説明会によって地元にご説明がされたといった経緯でございます。

会 長 ○○委員、よろしいでしょうか。

委 員 1点だけいいですか。例えば、参考資料3のものが25年の4月に当初版ができて、修正版が25年9月にできているというお話をいただいているのですが、この9月の修正というのは何を行ったものでしょうか。つまり、逆に言うと、今回の件に関係するのは、沿道の高さが75メートルを限度にするという記述がここに入っていて、これがいつ盛り込まれたのかということが重要なポイントです。

会 長 事務局、お願いします。

都市計画課長 まず、ビジョンの変更箇所の細かいところについては、お伝えできませんが、75メートルと申しますか、平成20年に、この四・五丁目については地区計画をかけさせていただいたところでございます。その地区計画の中で、基本的には高さ25メートルを定めたわけでございます。ただし、緑地ですとか、そういった空地等々によって、その25メートルを1.5倍ないし2倍まで上げる。2倍というのは25メートルの2倍ですから、50メートルまでの高さを定めているのが平成20年に定めた地区計画でございます。また、この地区計画の中には、高度利用地区等による都市計画による場合には、この高さの制限についてはその限りではないというような内容になっておりますので、50メートルを超える部分について、どういう条件、どういう公共貢献によって50メートルを超えることが可能なのかといったことをずっと検討してきたといったところでございます。そういった中で、このビジョンの中でも公共貢献等々の内容をお示ししておりますけれども、そういった公共貢献の内容と照らし合わせて、今回は、70メートルという高さについて都市計画提案として受けたものをご審議いただいているといった状況でございます。

委 員 75メートルの記述がいつされたのかということが大事なんです。もう一つ言うと、本来は地域住民の方にこういうものは全戸配布されていて、これからまちづくりをこうしますということでご意見をいただいて、行政として何らかの形でオーソライズしておくことが大事なんです。それをやった上での都市計画の再開発であれば、この再開発は全く問題がな

いと言いきれるのです、はっきり言うと。そこのところがどうなのかということなので、もちろん、このことが周知されていなくても、この再開発は正当であるということは言い得るんですよ。言い得るんだけれども、一応そのことはすごく重要なことなので、条件としては把握しておいたほうがよろしいかと思います。

会 長 お願いします。

都市計画課長 このビジョンでございますけれども、25年の11月の変更の内容について、補助81号線の沿道のまちづくりの報告会におきましては報告をさせていただいたということで、それによりまして、地元にはこのビジョンについては一定の説明をしているといったように考えているところでございます。

委 員 その時点で高さについても説明はされているというふうに理解してよろしいですね。

都市計画課長 そのとおりでございます。

会 長 確認ですけれども、今、〇〇委員からありました参考資料3の左側の枠の一番下です。四季の彩りに包まれた都市景観の創出の一番最初の黒ポツのところに米印で三つ書いてあります。きょうの五丁目の懸案は、二つ目の1,000平方メートル以上の大規模敷地において高度利用地区を適用し云々かんぬんということで、最高限度75メートルまでというところを70メートルという計画で提出されていると。この二つ目の1,000平米以上大規模敷地等における緩和措置というのがいつ決められ、公開といいましょうか、説明されたのかということで、先ほど、9月という話と、それから、11月という話と二つ出たのですが、平成25年のこの資料自体を、ビジョンを見直したのが9月ということだったのですけれども、最終的には11月20日の時点でこの点について公開し、報告をしたというふうに受けとめればいいのでしょうか。

都市計画課長 9月に策定をして、11月に沿道まちづくりの報告会、地元の報告会でございますけれども、そこで内容をご説明したといった内容でございます。

会 長 このビジョンは、地域の皆さんに全戸配布とか、説明会、あるいは、回覧その他、どういう周知の仕方をされてきたのでしょうか。

都市計画課長 出席者の方には当然お渡ししましたけれども、その他、全戸配布とい

うことはしていないといったところでございます。

会 長 わかりました。

どうぞ。

委 員 今回の関連なんですけど、この間、私は２月２６日の説明会に出ました。そのとき、約８０名の方がおいでになったという話なんですけれども、ご参加されている方々の圧倒的な部分が、計画は初めて聞いたと。いつこういう状況になるのか、それから、何でこんなに、高さを７０メートルも作るのかとか、そういう話が圧倒的で、区は地域貢献の話をすごくされたけれども、地域貢献というのは地域住民にとってはちっとも貢献なんかになっていないじゃないかという意見も出まして、そういう意見に対して、私の記憶では、区はきちんと答えていなかったという認識を持っています。もちろん、いわゆる防災的に、公園を一つのガタガタ広場と、それから、もう一つは、区民が集まれる場所をつくりますとかという説明はありましたけれども、少なくとも７０メートル、２１階との絡みで、地域貢献の話というのは、参加者の方々にとっては非常に驚きと、それから、内容的には知らなかったという話が多かったという印象です。

それで、その後、私は立場上いろんな委員会に出席をさせていただきますので、そういう中で、改めてこの問題も取り上げました。そのときに、地権者の方も知っている方がいらっしゃるの、どういうふうにお考えになっているのかということ聞きに行ったら、かなり前からいろいろ相談をしているからというような話だったのです。だから、地権者の方は当然なんですけれども、流れはわかっていらした。もちろん、ご高齢の方ですから、どういう形でどうのということはないにしても、ここに一定の共同住宅を建てるんだという、それも、ある程度高さを持ったものを建てるんだということをご存じでした。だけど、その地権者の方からちょっと離れた人に関してはほとんど知りません。

それから、この間、委員会等々でも伺いましたけれども、平成１９年から平成２２年まで区がコンサルを派遣して、金額はたしか５，４００万円ぐらいだったと思うのですけれども、きちんと税金を投入して、はっきり言えば、私は区が主導で計画をつくってきたんだと思うんですよ。そういう関係の流れの中で、地域全体にそこにそういうものが建つんだよというお話は基本的にはしていませんね。さっきの課長さんのご説明でも、来た

人、いわゆる沿道を考える会に来た人という説明であって、全ての人が沿道を考える会に参加しているわけでもありませんし、今回の意見書の募集のような形で全戸ポストインをされているわけでもありませんし、ほとんどの方が知らされていなかったというのが実態だろうと思います。

しかも、別の委員会でも伺いましたけれども、当時の課長さんも、全体に説明というよりも、まちづくり協議会とか沿道を考える会とかという一つの特定の会の中ではもちろんご説明をされていましたが、そこに参加をされていない方に関しては、今回の12月13日の準備組合の説明と、それから、2月26日の区の説明。特に区の説明のほうが参加者が多かったのではないかと思うのですけれども、そのときに初めて聞いたという人が、私は圧倒的だったのではないかというふうに認識をしています。

そういう経過の中で、今回のように、いつもこれほど意見書の中で意見が出されるということはないような印象がこの間あるのですけれども、今回は大変、意見書が48通ではありますけれども、こういうところに来るあれとしては、パブコメ的な状況からすると、意見書は48通ということで、比較的多いのではないかと。それから、原案に関しても31通来てまして、そのうちの3通は賛成でしたけれども、28通は、やっぱり高さが高過ぎるのではないかというような意見が圧倒的だったなというふうに記憶をしています。

こういうことだけを見ても、私は、今回陳情をお出しになったこの文書を見ましたけれども、計画そのものをやめてくれという表現ではなくて、計画周辺住民の意見を聞いてほしいと。それから、高さを変更するなど、計画の見直しを準備組合に強く求めてくれという中身なのではないかと思えますし、同時に、区の説明会を開いてほしいというような訴えが出ています。あわせて、意見書の中にも、都市計画決定をする前にもう一度、8月の審議会前までに当該区の説明会と地域の住民で話し合う機会が欲しいと。それから、説明のための説明ではなくて、要するに、区民の意見を反映させるのが本来のあり方ではないかとかという、こういうような率直な意見なんかが寄せられているわけで、こういう状況から見ても、私は進め方に非常に強引さがあったのではないかというふうに思っています。準備組合の理事長さんも存じ上げておりまして、頑張りたいというようなお話をされていたりとか、ぜひ皆さん、応援してくださいという訴えをされて

いたりとか、それから、今回の地権者の中の別の方ですけれども、ご高齢のお父様がいらっしゃったりして、転居するわけにはいかないから、やっぱりこれを進めざるを得ないんだというようなお話があったりとかというようなこともありました。そういうようなことも含めて、私は、近隣の人、周辺の人、その人たちを含めて、やっぱりまちづくりそのものをもう一度根本的に検討し直すべきだろうというふうに思いますし、地域の説明会をやるべきだろうというふうに思っています。そういった立場からすると、きょう決定をするというのは余りにも早急過ぎるのではないかというふうに思っています。

以上です。

委員 ご意見ですが、事務局のほうとして、何かございますか。

都市計画課長 手続については、参考資料４でご説明したとおり、法的な手続はしてきているといったところをご確認をさせていただいたかなというように思っております。

それと、先ほどの補足を少しさせていただきますけれども、ビジョンでございますが、２５年１１月については来た方にご配付をさせていただきましたけれども、１６条の都市計画原案のときのですか、２月の説明会公告縦覧の周知といったところでございますが、その際にはこのビジョンも一緒に全戸配布をさせていただいているというところでございます。すみません、追加でございます。そういった周知をしてきた中で今回の都市計画の決定に向けての付議といったところだということはご理解をいただきたいと思います。

そういった中で、意見がほかに比べて多いのではないかというようなご意見もございましたけれども、決して私どものほうは多いという認識は持っておりません。区で行っておりますパブコメ等々ですと、やはり４０、５０という数字は多いのかなと思いますけれども、都市計画決定に関する公告縦覧等につきましては、今までにおいてもこれ以上の件数のご意見をいただいている案件もございますし、決して多いという認識は持っていないというところでございます。また、何よりも、今回につきましては、高さの話はございますけれども、片や進めてもらいたいというようなご意見も多くいただいているというような印象を持っているところでございます。

会長 ほかの方、いかがでしょうか。

どうぞ。

委員 このたび初めて参加させていただくので、これまでの経緯がわからないのですが、参考資料 3 の左の一番下の高さの部分なんですが、原則、高さが 25 メートルで、それから、何か貢献した場合はその倍で、1,000 平米以上は 75 ということで、25 と 50 と 75 というのが並ぶと、まち並みとして非常にガタガタしたものになると。右側の街区を見ると、街区の大きさで高さというものがおおむね決まってしまうのではないかというふうに思われますので、例えば、A 街区などは非常に小さいですから、25 メートルになるのかなとか。こういうエリアの補助 81 号線沿道の敷地がこういうふうに街区ごとに切れているということを前提にしますと、高さがばらばらのまち並みができるということが事前に想定できるわけで、そういう中でこういう基準のつくり方というのがどういう根拠をもって行われたのか、少し理解できない部分がありました。

また、たまたまこの中に E 街区の建物が示されているのですが、見たところ、10 階建て程度で高さが 50 メートル以内という部分に入っているのかなというふうに思うのですが、敷地の大きさとしては A 街区とほとんど変わらないような気がします。逆に、この E 街区がこの高さになっている理由というものがもしわかりましたら、教えていただきたいと思いました。

会長 事務局、お願いします。

都市計画課長 まず、このまちづくりビジョンでございますけれども、この四・五丁目に平成 20 年度に地区計画をかけたわけでございます。その地区計画の中で基本的には 25 メートル、そして、一定の要件のもとに 1.5 倍、37.5 メートル、または、50 メートル、それ以上ということで、地区計画というものが平成 20 年にかかっているといったところでございます。そういった中で、都市計画手法を使って、50 メートルを超えるときに、その条件を、81 号線の沿道につきましては、このまちづくりビジョンで一定の高さ 75 ということを最大限として考えていこうとしたところでございます。そういった中で、今回のご提案については 70 メートルということで、75 に至らない中で、その貢献度に応じて 70 という数字でご提案をさせていただいているところでございます。

また、ご質問の E 街区でございましては、これにつきましては、1.

5 倍、37.5 の高さによって、この地区計画の中で定めたといったところでございます。これにつきましても、地区計画の中で、空地ですとかそういうものによって、25 を突破するような内容を記載させていただきまして、その条件を満たした建物ということで、E 街区については1.5 倍でございます。

また、現在建設中のG 街区でございます。線路を挟んだ反対側でございますけれども、現在、解体作業が進められておりますが、このG 街区につきましては2 倍、50 メートル以下ということで、やはり、これにつきましても、都市計画というよりも、地区計画の中で1.5 倍、2 倍の突破の条件を満たした計画であるということで、ここについては50 メートル未満で計画をして、今、解体中でございますので、早々に着手をするといったところでございます。

基本的に、今回のA 街区につきましては、都市計画手法、再開発事業、それから、高度利用地区を使った形で50 メートルを突破するような形での協議をした中で都市計画手続に入ったといったところでございます。

そういった中で、現時点におきましてはいろいろな街区がございますけれども、25 を超える建物での計画が進んでいるというのは、E 街区が完成、G 街区が解体に着手、A 街区が都市計画手続に入っているといった状況でございます。E 街区の敷地面積については997 ということで、1,000 未満という形になってございます。

以上でございます。

会 長 E 街区の形状というのは、参考資料1 の3 ページ目を開けていただきますと、上の地図の右側、平成23 年の地図のちょうど角地にかなり敷地いっぱい建っている、これがE 街区ということでして、オープンスペースその他、公開空地も含めた、歩道状空地も含めた、そういうことをこの地図だけでは読み取れませんけれども、今回のA 街区1,800 平米、全体を入れると2,300 平米のケースと大分周囲に与えるゆとりが違うんだということで、いわば、そのことが先ほどの参考資料3 の左側の高さの緩和規定につながっているんだと思うのです。もともとは、3 ページの図で見ると、A 街区も非常に小さい敷地で密集した街区であったと。建物の棟数で言っても30 棟くらい。30 数世帯の方で、長年かかって合意を形成して準備組合に至って、そして今回の再開発事業という形に取りまとめら

れた。それをいわば都市計画的な手続として整えるというのが、きょう付議されている議案の中身ということになるかと思います。それに対する周辺の皆さんへの説明会等を含めて、都市計画決定の最終段階を進めてきて、きょうに至っているわけですが、その最終段階のところで、説明会に来られた方、件数と参加人数で言うと、約半数の方からご意見が出たということであろうかと思います。

ただ、本日机上配付されている請願については、区外の方等々を含めて全体で79名ということですが、世帯数で言うと30数世帯です。世帯で4人表明されている方とかがおられますので。そうすると、そのうちの半分、20世帯の方が四丁目・五丁目の方で、残りの10数世帯の方は、区外も含めて、東池袋四丁目・五丁目以外の少し離れたところにおられる方、そういう方にもご関心を持っていただいたということであろうかと思います。

ただ、これからのこのエリアのまちづくり、一番大きく動き出したのは補助81号を整備するということで、その整備に伴って、こうした沿道での大規模開発ということが動き出している。今、三つプラス1ですか。今後、街区数にどんどんふえていく可能性があるということで、そういう意味では、〇〇委員からいただいたような、ビジョンという、補助81号に沿ってどういうまちづくりをし、それが東池袋四丁目・五丁目にとってどういうまちづくりの意味を持つのか。一番は防災・安全性ということだと思えるのですけれども、それを今後とも周知していくことが不可欠だろうと。折を見て周知していただくということが大事だと思います。

これだけ事例が出てくると、この後、大きくルールを変えるということにはよろしくないことで、現在、この三つのプロジェクトができ上がり、あるいは、進めようとしている、このルールというものに基づいて、よりふさわしいまちづくりができるような展開を区としては責任を持って展開していただきたいというふうにも思うところです。

きょうは3人の委員の皆さんからご意見をいただいたわけですが、大分予定より時間は過ぎているのですけれども、もし何かご意見等ございましたら、あと数分。

それでは、どうぞ。

委 員 どういうまちをつくるかということが基本なんです、出ているように、

やっぱり70メートルが。区は、先ほどからの答弁を聞いていると、75じゃなくて70なんだからというような言い方をしていますけれども、そもそも、平成20年に地区決定をしたときに、緩和規定というのはなかったのです。平成20年に、たしか、部長通達だったか何かで高さ制限の緩和ができたのです。私はそれを今でも覚えているのですけれども、本来ならば、そのまちに大きな影響を与える高さ制限の緩和をこれだけするならば、なぜ住民に知らせないのか。いろいろさっきも言っていましたけど、賛成のほうが多い印象があるなんて、課長、印象ではだめですよ。本当に徹底的に、賛成の人が多いと思ったら、アンケートをとる、調査をする、意見を聞く、そういうことが私は必要だというふうに思っています。それをしないでこういうところに反対の声がたくさん出されてくると、賛成の印象があるなんというのはだめだと思うんだけど、基本は緩和の中身なんです。地域の安全性及び利便性の向上に資すると区長が認めたものについてはということになるんです。

では、緩和の内容は一体何なのかというと、補助81号線沿道まちづくりビジョンの中の二つ目に、地域の防災性の向上と都市環境への貢献ということがあるんですが、それは、周辺道路を6メートルにするとか。ただ、これだけの高いものをつくったら道路を広げるのは当たり前だし、それから、歩道状空地をつくるのは建物として当然のことなんです。これは、建築学的な基準が多分何か、私は正確なことは知りませんが、マンションでも何でも、みんなそういうふうになっているわけですね。それ以外に、本当に必要だといったら何かといったら、ここに出ているのは、防災倉庫だとかマンホールトイレだとか、防災に関するものですよね。それから、太陽光発電の設置とか自家発電とかポケットパークとか、こういうものについては、この間、そういうものをやりますよというのはあるし、それから、参考資料2に出ていますけれども、ここの中に建物の平面の彩りが少し出ていまして、集会施設、それから、防災資器材格納庫ということが出ていますが、しかし、本当に集会室が住民に開かれたものになるのかとか、区民集会室と同じように誰でも自由に使えるのかどうかとか、有料なのか無料なのか、それから、防災資器材格納庫というものは、マンションだけでなく、まちの器材も入るのかどうかとか、そういう、本当に利便性と防災性の向上に資するのかどうかということが明確になっていないままで

すね。倍以上の高さがいいですよという話になってしまうと、ほかの人たちは、通常暮らしていく人、また、個人で建築をする人は、これからは高さ制限がちゃんと25メートルまでとあるわけですよ。ですから、そういうことを抜いちゃうと、このまちは、集中的に大きなものがぼんぼんと建って、そして、後はそうならないというふうな可能性が大なんです。

ですから、私は、こういうことについて、ここではっきりしたのは、やっぱり住民が知らなかったということが一番大きな問題であったと思っています。

もう一つは、今言ったように、本当に住民が納得するような高い建物が住民のためになるというのだったら、そういうことをもっときちんと説明する必要があるんですよ。全然曖昧なんです、利便性の向上ということと安全性の向上に資するというあたりがすごく曖昧で、それを理由にしてこういう高い建物を建てるのではないかなというふうに私は勘ぐっているのですけども、勘ぐりは感情ですから別といたしまして、建物が出す広場というのは面積がすごく少ないです。あとは、区の広場のつけかえとか、そういうものなんですね。これだけの大きな建物で、どこかに意見があったけど、実際に広場自体の捻出の仕方は大変少ないと。既に、建物に何百世帯と入るわけですよ。百何十世帯入って、1世帯あたり2人か3人の世帯になれば、それ自体で千何百人という人たちがふえるわけですから、やはり、広場としてもそんなに高くない。なのに、何で利便性や安全性の向上につながるのか、こういうところを合理的にきちんと住民に説明しないまま進めるというのはいけないのではないかと考えています。

ですから、時間もありますからあれですけども、きょう拙速に決めないで、ぜひ説明と意見を十分やっていただきたいというふうに思っています。

会 長 手短にお願いします。

委 員 手短にいたします。

地域の皆さんが木密の問題を解消していく、みずからの住宅の安全性や地域の安全性を考えて準備組合に至るまでも、かなり長期間にわたって地権者の方々は協議を重ねてこられた。周辺の住民の皆さんにとっても、補助81号線の沿道の問題については全くご存じないということではなかったと思うんですね。さまざまな形で豊島区のほうも道路の拡幅の話というのは、これも非常に長期間にわたって周知をしてきた内容ですし、地元の皆

さんが長期間協議をしてきたことを全くご存じない、初めて聞いたということはまずないというふうに認識しております。やはり、長期間にわたって地元の皆さんが考えてこられて、そして、苦勞なさって、再開発としてやっていくためにも、地権者の皆さんはいろいろサジェスションがあったでしょうけれども、それでも、やはり、皆さんが決意をするまでには相当の決意が必要だったのではないかというふうに思うんですね。

私も、池袋の北地区の再開発とか、いろんなことを間近に見てまいりましたけれども、再開発というものはそんな簡単な話ではなくて、地権者にとっても大変重い課題だと。そういう意味では、ここに至るまでの過程を考えた場合に、現に地権者の皆さんが望んでいらっしゃる、そして、周辺の皆さんも全く知らなかったということはないというふうに私は認識しておりますので、その辺が、非常に合理的に手続論みたいに書面にしてしまうと、そんなものではなかったかなというふうに認識しております。

やはり、高い建物がどうしても嫌だという方も当然周辺にはいらっしゃるだろうし、多様な意見があるだろうというふうには認識しておりますが、木密の解消として、これだけ老朽化したおうちが非常に立て込んでいる状況の中では、それぞれの地権者の皆さんが知恵を出し合って、E街区のところのようなものもあるだろうし、いろんなパターンのものが出てくるといことで、一律の全くマッチ箱が並ぶようなまちづくりということにはならないでしょうけれども、それでも一定の方向性が見えたまちづくりというものが必要だと認識しておりますので、手続論から言えば問題はないし、周辺の皆さんへの周知ということについても、そんなに大きな問題はないのではないかというふうに認識しております。

会 長 〇〇委員。

委 員 短くやります。

今回、都市計画に関する意見の建物の高さに関する意見が出ておりますが、この中のどなたかと思えますけれども、同じような意見で私にも個人的にご相談がありまして、役所対応もさせていただきました。直接おうちに伺って、こういう高さはどうなのかという疑問を持っている方に丁寧に説明をしていただき、ある一定の理解を得たというふうに私も思っておりますし、行政からもそのような報告を受けたところであります。そしてまた、今回の建物に入居する予定の方たちからは早く進めてほしいという意

見も私も直接聞いているところでもありますので、こういう文書にしてしまうと、あながち反対派ばかりが目立つところでもありますけども、このまちづくりを真剣に、自分たちのまちをどうするのかというふうを考えていく中で、前向きに、高い建物が建ったからコミュニティが崩れてしまうという乱暴な考え方ではなくて、これからのまちづくりをこういう場面だったらどうしていこうかというような進展的な考えで進めさせていただくことが、私はこのまちには今必要なのではないかなというふうに考えています。

以上です。

会 長 何か事務局からありますか。

都市整備部副参事 木密担当の副参事です。

今、委員からご意見がございましたけども、昭和58年からこの地区のまちづくりは進めておりますが、平成16年に補助81号線の沿道まちづくり協議会が設立されたときが大きな転機になっております。それ以前は木密の解消に向けてさまざまなことをやっておりましたけども、中には、東京都が面的な再開発をやろうという計画もありましたが、地元の方々が、それでは無理があり過ぎるということで、せめて補助81号線の沿道の事業だけはしっかりやっていこうと、そんなようなことで地元の方々が意思を固めてこの事業がスタートしてきているということです。それが平成20年に地区計画という形で結実をしまして、その地区計画をもとにして今回のA街区の市街地再開発事業が計画されているということでございますので、ここ一、二年の中ではさまざまなご意見が出ておりますけども、こういった大きな流れの中で地元の方々が何度も何度もアンケート、あるいは、協議会を重ねてここまで来ていると、そんなようなことでございますので、ぜひご理解をいただきたいなというふうに思います。

委 員 多分、本来は区のほうから説明すべきことだと思うのですが、この計画の周知の仕方について、僕は問題があったと思います。問題があったと思うのだけれども、というのは、もっとベターなやり方が必ずあったと思います。それをこれからは絶対やるべきだと思います。それは区に強く要望したいです。これから大きく土地利用が動くところに対して、もっと丁寧な説明をする必要があるし、計画もビジョンもすごく大ざっぱなもので、もっとちゃんとしたビジョンをつくるべきです。それをちゃんと区

として肯定したものとして公表して、区民にも周知をして進めるべきです。それを、本当にこれで十分だというふうに言うてしまうのは、僕は問題があると思っているので、そこはちょっと考えていただきたいということが1点。

もう一つは、高さをどうして高くせざるを得ないのかというところをちゃんと説明していただきたかったです。これは、先ほど、公開空地をこの辺にとるのが当たり前だとおっしゃっていますが、そうではないと僕は思っていて、区に、道路をつくるために、用地を供出しているんですね。それから、拡張するために用地が減るんですね。その上で公開空地もつくって、道路の縁に空地をとることによって防災性を高めるという計画上の工夫をしているんですね。こういうことをやると、どうしても高さが高くならざるを得ない。70であることの必然性は僕はわからないけれども、ただ、相当高くせざるを得ない事情は多分あったのだらうというふうに思います。そのことを、もちろん準備組合の方々が中心となっているので、その方々の考えが中心なんだろうけれども、区としてこの計画の必然性とか正当性を説明する際には、その点をやっぱり十分に説明していただかないと、皆さんにはご理解できないのではないかなというふうに思います。ベースの敷地が大幅に減っているわけなんです。そこに、従前あった方々の権利を確保した上で、さらに、事業を成立するためにある程度余剰の床をとらなければいけないという事情があって、そういうことをすると、多分、このケースの場合は、70メートルというのは相当ぎりぎりのラインだったのではないかなというふうに察するんですね。それがいいかどうかの議論はまた別にありますが、ただ、こういう形で防災まちづくりを進めるとしたら、ある程度の高さを起用せざるを得ないというような敷地条件だったということがあったのではないかと思います。本来は、これはやっぱり区のほうからそういう必然性について説明をしていただくべきことで、事前に準備していただいて、回答のところにもそういうことを明確に書いて、区民にちゃんとお示しをすべきだというふうに僕は思っております。

委員 連動との関係で伺いたいのですが、C街区かF-2街区かはわからないのですが、今の段階で既に準備組合等々を含めて動き出しているとかということ聞いたのですけれども、そこら辺はいかがでしょうか。

都市整備部副参事 街区ごとのまちづくりの中で現在動いているのは、まず、B街区

が準備組合を設立してございます。C街区については、まだ具体の動きが
ございませんけども、ここについてもできれば共同化ということで地元
には入っておりますけども、明確な計画のようなものは現在ございません。

委員 結局、前回もそうだったのですが、G街区の15階建てによって、そ
の近隣の人からソーラーパネルが使えなくなったというような話があって、
今、地元の人たちの認識というのは、高さが25メートルという段階でと
まっているんですよ。倍までいいんだとか75メートルまでいいんだとか
というような認識というのはほとんど入っていませんので、やっぱり、そ
こら辺をきちんとすべきだろうというふうに改めて思いました。

終わります。

会長 どうぞ。手短にお願いします。

委員 やはり、先ほどから、高さに関する意見が出ているのですけども、今回、
この地域に関しては、貢献とか、あるいは、条件としては敷地が1,000
0平米以上で、貢献によっていろいろ、高さ75メートルまでは大丈夫だ
よという話ですが、先ほど来、貢献度によって、今回は70メートルだと。
その貢献度という、その辺のルール化みたいなものは。じゃあ、このぐら
い貢献したら100%、75メートル、その辺の基準、ルールみたいなも
のがあるのではないかなと思うので、ちょっと勉強不足の部分はあるかも
わかりませんが、もしそういうものがあれば教えてください。

会長 どうぞ、お願いします。

都市計画課長 まず、25年の11月の都計審におきまして、高度利用地区の基準で
すとか81のビジョン、これについてもご説明をさせていただいておりま
す。高度利用地区の基準の中に、こういったものをすればこういった割り
増しをとったことで明記をさせていただいているものでございます。
種々、大きくはやはり空地から始まりまして、ここのビジョンにあります
防災上のもの等々によりまして、それによる積み上げというような基準に
基づきまして、今回、容積等につきましては高度利用地区の中で250%
の割り増し、それから、高さにつきましては、その貢献度に応じて別途定
めるということで基準はなっております。そういった中で、このビジョ
ンの中にお示しをしております、例示と書いてありますけれども、これら
のものを総合して、70という数字をご提案しているといったところでご
ざいます。

委員 今、説明いただきましたけども、ビジョン、計画によって今回はなっている。だから、その辺をもうちょっと、区民がある部分では。もっとよりわかりやすいみたいなものというのは、僕は素人なので、できないのかなと。そうすると、ここであればこのぐらいまでの高さはできるとかいうことがもっと明確になるのではないかなと。そうすると、こういう問題も起きないのではないかというふうに思いますので、今後ということで、もしそういうことが検討できればお願いしたいと思います。

以上です。

委員 今の地域貢献の話で、内容はここに例示されているものをお示しいただいたのですが、中身もそうですが、要するに、地域といったときに主体は誰かということであって、例示されているものは一般的には非常に貢献しそうな中身であるのですが、やっぱり、意見が出ているものは、そこに本当にお住まいの方たちにとって貢献なのかという、意見を集約するところで問題があったのかなというふうに思いますので、今後ということになるかと思いますが、その主体が誰なのかというところにきちんと立ち戻ってやっていくべきだろうな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 木密地域への事業を担当しております地域まちづくり担当部長の奥島と申します。

今までのご質問、ご意見を踏まえて、地域の方々へのご説明というのはもう少し準備をしていかなければならないと考えています。

ただ、少し振り返ってみて、簡単に申し上げますけれども、ここは、東池袋四・五丁目という全国でも有名な木密地域であります。そこで、昭和58年から密集事業を展開しています。今、補助81号線の事業が進んでおりますけれども、以前に、バブル経済が崩壊する前に一度、補助81号線の事業と沿道の再開発を一体的に進めようということで、東京都が入った時期がありました。そのときにはバブル経済の崩壊で、1回事業がだめになってしまいました。2回目に入ったのが今回の流れになります。平成17年に補助81号線の事業認可がされているのですが、街路事業と沿道の共同化を一体的に進めますということを前提にして地域の中に入っています。こういった事業は区内の中で5地区、今、展開しておりますけれども、そういうことを前提に街路事業と沿道の地域の皆様方にご説明をした

という長い経緯があるわけです。その中で、平成20年の地区計画ですけれども、沿道まちづくり協議会からの提言を踏まえてつくっているわけです。今回は原案からでしたけれども、当時は素案から始めています。素案で原案と同じような手続を行い、原案、案とご意見をお聞きし、最終的に都市計画決定しています。そのもとになっている提言書の中でも、高さについては大体七、八階、高さ25メートル程度を想定しています。ただ、協議会の中ではさまざまな意見があったので、それについては区のほうで判断してくださいということ。あとは、木密地域の解消のためにはそれだけではない部分も必要だろうという提言書の内容になっています。そうしたことから、当初の地区計画の中に1.5倍と2倍ということはあらかじめ平成20年の決定の段階で盛り込んでいます。これを具体的にどういふふうに進めようかという基準を部長決定でつくっているわけでございます。そのときには高度利用地区についてはまだ事例がなかったものですから、あらかじめ基準はつくっておきませんでした。高度利用地区の場合は、高さの基準が全く適応除外になるわけですが、それを、今回は75メートルまでという限度を定めた基準をつくり、昨年からの都市計画審議会でもご説明しております。私が申し上げたかったのは、補助81号線の事業が始まるときに、沿道の共同化を前提とした事業として地域の方々へご説明をしており、これまでに事業は進んでいるということでございます。

会 長 そろそろ議論が出尽くしたかなというふうに思いますが、よろしいでしょうか。

(は い)

会 長 きょうはたくさんの意見をいただいたと思います。周辺の皆さんからのご意見、それから、きょうは実は資料としてもあまり出てきていないのですが、30数世帯の方が10年を超して取り込まれて、今回、その合意を形成して、2,300平米ぐらいの区画の中で700平米を公共施設に出し、残りの1,500平米の敷地の中から240平米を地区広場と、それから、歩道状空地ということで、道路の脇に敷地分を供出して、そういう貢献をもとに、これまでのルールに従って高さを若干緩和するということが進められてきました。この経緯については実は省略されているのですが、多くの委員というか、私も含めてですけれども、この5月から委員になっておりまして、これまでの経緯に関してもお伺いするところがちょっとあ

ったかと思います。周辺の皆さんとの調和、合意ということはすごく大事ですが、その前提に、30数世帯の方が、いわばその財産を全て持ち寄って一つの敷地とすることで、より貢献度の高い都市空間整備に向かうところをやはり大前提において、初めて周辺との調和という議論が出てくるのだろーと思います。そういうことを含めると、今後、補助81号の整備に伴って、この沿道は東京都が進める防災都市づくり計画の中の延焼遮断帯といいまして、木造密集市街地等で大火災になったときに隣の街区に火災を移させないために、その火災を食い止める、そういう壁としての沿道整備を進めていくという取り組みです。そのうち、今回、不燃化特区で特別路線として豊島区が一番たくさん指定を受けたという状況にあらうかと思います。ですから、この地区に関しても今後多くの動きが出てくる可能性が高いので、今日ございましたように、全員の方に周知徹底することとは、こんなに難しいことはありません。投票率100%の選挙が世界中で起きていないのと全く同じことです。そういうふうを考えるのですが、可能な限りこのビジョンを地域の方に周知徹底していただく。極端に言えば、区役所で、この地域に転入されてきた方に、この地域はこういうまちづくりをしているのですというチラシを配るくらいの徹底さがあってもいいのかなというふうに思います。そして、先行事例、後発の事例で不公平が起きないように、一旦決めて走り出したルールというものは基本的には変えないということを原則としてまちづくりを進める必要があるのではないかなと思います。そこに不公平が出てくるとあらぬことにエネルギーを使うことになってしまいますので、そういう意味でもビジョンの周知徹底ということは非常に重要なことであらうと思います。

そうしたことをお願いすると同時に、我々も任期が浅いものですから、先ほどのことで、〇〇委員からお話があったように、ところで、どういう基準なのかということを含めて、豊島区の都市計画とまちづくりを考えていく上で、これだけは必ず確認できるように、次回までにはと言いませんけれども、豊島区で行われているそういう規定集みたいなものを我々のためにも準備していただいて卓上に置いておいていただけると、議論をするときにもう一步共通の理解が進むのではないかなというふうに思いました。これは会長として私からのお願いです。

この後、表決をお願いしたいのですけれども、私は防災というようなこ

とを専門にしております。この都市計画審議会の場合は、いわば空間づくりについて決定をするのですけれども、何人かの委員からご指摘があったように、コミュニティという人のつながりの問題、それは、災害時にどうやって助け合うかという問題も含めて非常に重要です。また、人口消滅都市というふうなことを浴びせられた豊島区としては、やはり生き生きとした活力のあるコミュニティをこういうまちづくりの中で形成し、それが安全にもつながっていくようなコミュニティの形成というものは非常に重要だと思います。そういう意味で、委員からもご指摘があったように、今回の開発事業をきっかけに、今後とも、まずは新しく100世帯ぐらいの方が入居されるわけですが、その人たちが、いわば一つの建物の中で災害時にも助け合って生き延びていけるようなコミュニティづくりをきちんと進めること。それから、地域とのつながりとして、公開空地の使い方、あるいは、集会所の使い方、防災備蓄倉庫の使い方、そうしたことを地域とどういうふうにコミュニケーションしてルール化していくのか、それが新しい入居された方と地域の皆さんとの新しいコミュニティづくりにもつながるのだと思います。そうしたコミュニティづくりということを都市計画決定の仕上げとして、ぜひ全区を挙げてフォローアップしていただきたいなという思いがあります。それには、今回の防災まちづくりというものは大きな柱ですので、災害対応の中でいかに自助・共助を進めるかということの大きなきっかけにこうしたプロジェクトになる。そのモデル的なコミュニティづくりが、今後発生するプロジェクトに対しても次々と波及していくことで、ハードもソフトも、あるいは、空間も地域社会も、より安全に向かう都市づくり、まちづくりにつながっていきけるのではないかなと思います。これは附帯意見という意見なのか、議事録にとどめておいていただくだけでいいのかと思いますが、私としては、きょうの皆さんの意見を踏まえて、そのようなことをぜひ区にお願いして、この後、表決をさせていただきたいと思います。

それでは、この件につきまして議決に移りたいと思いますが、表決について、事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 それでは、表決につきましては、豊島区都市計画審議会条例第7条第2項に基づき、出席委員の過半数で決して、可否同数のときは会長の決するところによるところになってございます。

それでは、よろしくお願いいたします。

会 長 それでは、本日付議されているのは5件ほどございますので、一括ではなく、議決ですので、議題一つごとに評決をさせていただきたいと思います。

では、まず最初に、議第36号から議決をさせていただきます。議第36号、東京都市計画第一種市街地再開発事業の都市計画決定について、これに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛 成 者 挙 手)

会 長 賛成多数と認めますので、議第36号は可決しました。

続きまして、議第37号、東京都市計画地区計画の変更について、この件に賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 者 挙 手)

会 長 賛成多数と認めます。議第37号は可決いたしました。

議第38号、東京都市計画高度利用地区の変更について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛 成 者 挙 手)

会 長 賛成多数と認めます。議第38号は可決いたしました。

議第39号、東京都市計画高度地区の変更について、賛成の委員の方の挙手をお願いいたします。

(賛 成 者 挙 手)

会 長 賛成多数と認めましたので、議第39号は可決いたしました。

議第40号、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、賛成の委員の挙手をお願いいたします。

(賛 成 者 挙 手)

会 長 全会一致で賛成と認めましたので、議第40号は可決いたしました。

これで本日の付議案件についての審議は終了とさせていただきます。ご熱心にご討議いただき、また、可決いただきまして、ありがとうございます。

それでは、残りの時間がわずかになりましたが、報告案件がありますので、この件につきまして、事務局よりいかがが計らうかも含めて、お願いいたします。少し時間の延長はできるのでしょうか。

都市計画課長 お時間も大分長く、2時間を経過しておりますけれども、12時ぐら

いまでお時間をいただいてもよろしいでしょうか。

会 長 できれば40分に、あと15分で終わるぐらいでお願いします。

都市計画課長 わかりました。

それでは、ちょっと端折る部分もあると思いますけれども、造幣局地区のまちづくりについて、ご説明をさせていただきたいと思います。

報告1の資料1をお出しいただきたいと思います。

本年の1月28日に素案という形で本審議会にご説明をした内容でございます。7月23日に、案をまとめまして、地元説明会を開催いたしまして、7月25日から今月の21日まで、現在、この内容についてパブリックコメントを募集しておりますので、その内容について、簡単にご説明をさせていただきたいと思います。

それでは、まちづくり計画（案）でございますけれども、1ページをおめくりいただきたいと思います。これまで、検討委員会、専門部会ということで、1ページ目の右側の下になりますけれども、専門部会という形で検討を進めてまいりました。検討委員会につきましては、学識経験者を含めまして、中林先生を委員長といたしました学識経験者、それから、地元の代表の方々を含めまして検討をしてきたというところでございます。対象区域につきましては、ただいまご審議いただきました東池袋四・五丁目の隣接する造幣局地区の3.2ヘクタールでございます。東京都の都市づくり、それから、豊島区のマスタープラン等を受けまして、このまちづくり計画というものを案として策定したと。その中で、国の防災施策、首都直下地震対策計画ということが横に書いてありますけど、これが4月に出されまして、後からになりますけど、公的不動産を活用して木密解消をしていこうというような内容が記されたということで、これも入れてございます。

それにつきましては、4ページになりますけれども、4ページの左下に国土交通省より出されました計画がございます。都内を中心に連担している密集市街地の広域的解消を図るため、公的不動産等を種地として活用した連鎖型の再開発事業等を推進・展開するというのがこの計画に出されたわけでございます。そういった中で、この計画についても入れ込む形で、今回の計画（案）は作成されているといったところでございます。

それでは、ちょっと飛びますけれども、5ページでございます。5ペー

ジの左側になろうかなと思いますけれども、池袋副都心と東池袋四・五丁目に挟まれた間にある3.2ヘクタールでございます。副都心の顔、そして、四・五丁目の木密地域等を含めた中で、その解消という敷地の利用ということが最大のポイントになろうかなと思います。

そういった中で、7ページにお進みいただきたいと思います。造幣局の敷地でございますけれども、左上、昭和40年代後半から公園化についていろいろと要望等がありまして、58年には町会連合会、それから、商店街連合会、東京商工会議所豊島支部や区議会を挙げて、公園に向けて都や国に要望をしてきたといった経緯がございます。また、昭和59年には、町会連合会によりまして大蔵大臣にそういった要望、それから、平成2年にもそういった内容があったということが記されております。

また、8ページになりますと、それでは、防災機能ということで、四・五丁目に隣接しているこの地でございますので、防災機能ということに記載させていただいているところでございます。これだけの広大な敷地で池袋副都心に隣接しているということで、左側の下、帰宅困難者の受け入れ機能ですとか、右側の上になりますけれども、救援物資集配拠点、これについては後でご説明しますけれども、1.7ヘクタールの防災公園を想定しておりますけれども、区内に1.7ヘクタールの公園というものは現在存在しておりません。これが完成いたしますと、区内では一番大きな公園になるということで、ここを集配の拠点ということに位置づけようとしているわけでございます。また、区内には災害時、緊急時のヘリポートが1カ所ありませんけれども、1.7ヘクタールあればヘリポートの設置も可能であるといったところで、そういう機能も確保したいといったところを記載させていただいております。

また、9ページになりますと、④木造住宅密集地域の広域的解消ということで、先ほどの国の首都直下型地震対策計画、これについて、造幣局地区を活用して有効な対策を講じていくというような記載をさせていただいております。

それでは、具体的に、3.2ヘクタールをどういったことで目標理念ということで、11ページに移らせていただきたいと思います。11ページ、カラーの部分でございますけれども、まず、安全・安心、そして、文化・にぎわい・環境ということでございます。

青い部分の安全・安心につきましては、当然、防災ということで、先ほど言いましたとおり、防災公園の整備と。地域との防災の連携と、それから、隣接しています木造住宅密集地域の解消という３本柱を入れてございます。

また、文化・交流、にぎわい、環境でございますけれども、文化・交流では、文化の創造と地域交流・地域活性化の促進、それから、環境では低炭素型のまちづくりの推進、ヒートアイランド現象の緩和ということを柱としてございます。

具体的には１２ページになりますけれども、１２ページの基本方針の下側になります。基本方針、市街地整備区域の上になろうかなと思いますけれども、まず、木造住宅密集地域に面した地区の東側に面積約１．７ヘクタールの防災公園を配置する。この図面でいう防災公園区域１．７ヘクタールという緑の部分でございます。それから、東京北西圏のターミナル拠点である池袋駅を有する池袋副都心に面した地区の西側に面積１．５ヘクタールの市街地を形成するということで、この市街地部分というのが、図面で書いてあります文化交流機能とにぎわい機能の誘導ということで、二つに分かれていると思います。

これの具体的な内容でございますけれども、市街地整備の四角の二つ目後半、文化交流機能（教育・研究機関）を誘導すると。それから、その他の市街地整備区域内の建築物の低層部にカフェ、ギャラリー等の地域に開かれた施設を誘導し、防災公園と一体となったにぎわいの空間を形成すると。それから、にぎわい機能の誘導のところでは、木造住宅密集地域の解消にも資する質の高い良好な環境を備えた居住機能、生活支援機能から成る複合的なにぎわい機能を誘導するといった内容でございます。

また、配置でございますけれども、この図面のとおりに、教育につきましては北側、にぎわい機能については南側、そして、面積でございますけれども、この１．５ヘクタールを、教育研究機関についてはおおむね３分の２、１ヘクタール程度になろうかなと思います。それから、市街地整備区域の３分の１、にぎわい機能については、木造住宅密集地域の解消に帰する住宅を含めた部分については３分の１、５，０００平米程度になろうかなと考えております。また、ヘリポートを設置するといったところでございます。

13ページ、まちづくりの部分でございます。基盤整備でございますけれども、基本的には14ページの大きい図面を見ていただいたほうがよろしいかなと思いますが、周囲に青い部分、歩道状空地と書いてありますけれども、その右側部分にありますとおり、敷地内、今の道路の形状は変えないまま、敷地内に2メートル以上の歩道状空地、これを全周に回すということを基本としております。また、防災公園と市街地の間には園路を設けて、そのポイントポイントには、丸くなっているところには交流広場等々と。基本的には市街地整備と公園部分には塀がない、それから、道路との間にも塀がない形で歩道状空地ということで、オープンな形での、お互いに交流ができるものとしてこの計画を定めていこうとしているものでございます。

それでは、16ページまでお進みいただきたいと思います。防災機能強化の方針ということで、もし不運にも災害が発生したときに、防災公園がどういう形で使われるのかということを時系列的にお示ししたものが16ページでございます。平常時につきましては、防災に関する活動の場としての学習の場、それから、子どもたちの遊び場などで使っていただくと。また、市街地部分については、木造住宅密集地域の解消のための住宅、生活支援機能、それから、帰宅困難者支援物資の備蓄等が考えられます。いざ発災をした場合には、発災から半日程度、これにつきましては、池袋副都心に隣接しているこの地でございますので、帰宅困難者も含めまして相当数の人が一時避難してくるといったところでございます。その後、半日程度で一定の救援センターですとか可能なところ、情報のもとに皆様方にいろんなところに避難を誘導していくといったことで、半日から3日、ここについては、おけがをされた方、緊急の搬送等のヘリコプターの離着陸に使うということが半日から3日。この3日というのは、道路が寸断されて交通機能、車での搬送が不可能であるといった事態を想定しておりまして、その場合にはヘリコプターによる緊急搬送、物資の搬入のための機能と。3日ほどになりますと、車の通行もおおむね主要な道路については復旧してくるのではないかとということで、その後は大型車による荷物の搬入、その場合の物資の保管としてのテントの設営、そして、ここが区内全域の物資の拠点として、ここで、大型で搬入をして、各センターへ運ぶというような、ここが起点となるようなことが4カ月程度。

4カ月を過ぎますと、復旧資材の置場ですとか仮設住宅の設置等々へ進んでいくというような公園の機能を想定しているものでございます。

また、17ページになりますけれども、低炭素エネルギーシステムの導入ということで、隣接してサンシャインには地域冷暖房、それと連動して、また、ここにつきましては、コジェネですとか太陽光パネル、風力発電等の自然エネルギー、また、南側には雑司ヶ谷霊園等々がございまして、四季の彩り、五感を感じることができる緑を配して新たなクールスポットを創出すると。そちらの雑司ヶ谷霊園などの冷氣とともに、風に乗って副都心へ送り込むヒートアイランド現象の緩和ということも視野に入れたまちづくりを進めていくといったところでございます。

飛んでしまいますけど、21ページまでお進みいただきたいと思います。断面図になってございますけれども、サンシャインが240メートル、その周辺の東池袋四丁目の建物、それから、造幣局の想定される市街地整備の建物が緑の中に書いてございますけれども、それと、本日ご審議いただいた東池袋五丁目の真ん中に建っている点線部分、これが想定では一応70メートル程度の図柄を入れてございます。こういった形で、副都心エリアに向けてなだらかなスカイラインを形成するというような造幣局敷地の内容を想定しているものでございます。

これらのまちづくりの実現でございます。22ページになりますけれども、これらのまちづくりを進めていくためには、事業調整会議、そして、計画の調整をする、それから、エネルギーシステムを検討するというような部会が必要であると考えております。また、でき上がりからでき上がった後のこの地区のエリアのマネジメントを行うため、そうしませんと持続的なまちづくりが進んでいかないといったことで、このような協議会も設置をして、このまちが副都心、そして、東池袋四・五丁目の木造住宅密集地域が隣接した敷地にふさわしい、それらの解消に寄与する敷地として大きく生まれ変わらせるためのまちづくり計画といったところでございます。

また、公園の基本計画もご用意をさせていただいております。基本的には、今のまちづくり計画の公園部分を抜き出したものでございます。大きくは、この基本計画（案）をまとめまして、基本計画としてまとめた後、2ページになりますけれども、区民のワークショップという形で、基本設計に向かうにあたりまして、区民の方々の公募によりますワークショップ

を予定しております。

そういった中で、4ページにお移りいただきたいと思いますが、公園の計画条件というものを示しております。五つのゾーンに分けてございまして、ここにどんな機能を設置するかといったことで丸をつけてございます。

このゾーンの5分割につきましては5ページになります。5ページのところの1.7ヘクタールに五つのゾーンを分けてございます。基本的に、防火帯ゾーン、これは、四・五丁目で木造住宅密集地域に火災が発生したときに、防火樹林、基本的には樹木、高木をダブルで設置を予定しておりますけど、この防火帯ゾーンによって延焼遮断をし、活動のゾーン、こちらが一時避難などのゾーン。それから、通常遊びのゾーン、それから、管理棟ゾーン、それと、市街地整備との間にはにぎわい軸としての園路というものを想定したゾーン分けをしたと。これを基本といたしましてワークショップを開催して、地元の方々とともに基本設計へと反映して、この公園の設計を進めていくといったところでございます。

6ページでございしますが、上の部分は先ほどご説明をした内容。下の部分については、3日後でございしますが、大型車の搬入がされた場合には、春日通りより大型車の物資の搬入の経路を定めてございます。園路は、当然ながら、大型車に対応したような仕様で整備をしていくといったところでございます。

また、7ページでございしますが、これはあくまでもイメージでございします。これらのゾーン分け、これらの機能を配すると、このようなイメージになるのではないかと。このイメージをもとに皆様方とワークショップを進めながら設計を進めていくと。

スケジュールでございしますが、もう一つ、資料の3をご用意してございます。後先になってちょっと申しわけないのですが、造幣局につきましては、平成28年度にさいたま新都心のほうに移転をすると。その後の敷地にということが決定をいたしまして、それに基づいて、この敷地のまちづくりについて区とともに検討をしてきたといった経緯がございます。28年の中には、東京支局が移転をして、それから、解体、土壌改良をして、防災公園の整備は29年に始まるといった前提で、こういったことを進めてくればいいのかということで現在に至っていると。先ほど

ご説明したとおり、説明会をさせていただきまして、現在、案についてパブリックコメントを実施していると。9月には策定をさせていただければというふうに思っております。その後、26年度、今年度の中ごろから公園の基本設計に向けて区民のワークショップ、そして、27年には都市計画決定ということで、公園については都市計画公園として決定をするといった流れでございます。それで、区、それから、造幣局、それと、URと書いてありますけれども、これは、公園を整備するにあたって、URしかできない防災公園街区整備事業というものがあるのですけれども、その事業によってこの整備をしていこうということを考えておりまして、27年には基本協定を結べれば、スケジュールにのっとって、東京支局の移転とともに、29年には防災公園の整備、1年ないし1年半で公園が完成するというようなスケジュール感を持って計画を進めているといったところでございます。

本日の参考資料でございますけれども、本年4月に出されました国の首都直下型地震対策計画の抜粋でございます。14ページと43ページにその内容が記載されております。また、同じような内容が国の骨太の方針、6月24日に出ました参考資料の2、これにも記載をされているといったところでございます。また、首都直下型地震対策計画に盛り込まれました連鎖型というものをここで想定したときにどんなイメージなのかということで、参考資料の3として、ステップによってお示しをしたものが参考資料の3でございます。基本的には、ここの造幣局の0.5ヘクタールの敷地、黄色い部分を種地といたしまして、四・五丁目の木造密集市街地のまちづくりが進むような事業の展開、連鎖型のまちづくりが進めればというようなことを想定しているといった内容が記されているのが資料3でございます。

すみません、駆け足になってしまい申しわけございませんけれども、本日の私からの説明は以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

ちょっと時間がオーバーしていますので、また、パブコメでいろんな意見が出た後、報告いただく機会もあろうかと思っておりますので、質問等はそこに回させていただきます。ご意見のある方は、パブコメ中ですよ。まだやっていますよね。そちらのほうへご意見を出していただいても構いません。

るので、よろしくお願いいたします。いずれ、この都市計画審議会の場に、公園の決定、それから、市街地側の街区については、できれば地区計画みたいなルールをつけてから事業者を探していきたいというようなことだと伺っていますので、そうした都市計画の決定もこの審議会に、来年度になると思いますが、かかってくるかなと思います。

どうもありがとうございました。時間を15分以上オーバーしてしまいましたけれども、熱心にご議論いただきまして、ありがとうございます。

それでは、161回をこれで終了させていただきたいと思います。ありがとうございました。

(閉会 午前11時46分)

会議の結果	議第 3 6 号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の都市計画決定について 議第 3 7 号 東京都市計画地区計画の変更について 議第 3 8 号 東京都市計画高度利用地区の変更について 議第 3 9 号 東京都市計画高度地区の変更について 議第 4 0 号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について 説明 可決 報告 造幣局地区街づくりについて 説明
提出された資料等	議第 3 6 ・ 3 7 ・ 3 8 ・ 3 9 ・ 4 0 号に関する資料 資料 1 : 東京都市計画第一種市街地再開発事業等の都市計画決定について ①計画書②総括図③計画図④理由書 ⑤東京都知事の協議結果通知書 資料 2 : 東京都市計画地区計画の変更について ①計画書②総括図③計画図④変更概要書⑤理由書 ⑥東京都知事の協議結果通知書 資料 3 : 東京都市計画高度利用地区の変更について ①計画書②総括図③計画図④理由書 ⑤東京都知事の協議結果通知書 資料 4 : 東京都市計画高度地区の変更について ①計画書②変更概要書③総括図④計画図⑤理由書 ⑥東京都知事の協議結果通知書 資料 5 : 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について ①計画書②総括図③計画図④理由書 ⑤東京都知事の協議結果通知書 資料 6 : 東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画手続きについて 資料 7 : 都市計画法第 1 7 条第 2 項に基づく意見書の概要 参考資料 1 : 東池袋五丁目地区周辺の用途地域・土地利用について 参考資料 2 : 東池袋五丁目地区市街地再開発事業の概要 参考資料 3 : 補助 8 1 号線沿道まちづくりビジョン 参考資料 4 : 東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画手続きの経過 報告に関する資料 資料 1 : 造幣局地区街づくり計画（案） 資料 2 : （仮称）造幣局地区防災公園基本計画（案） 資料 3 : 造幣局地区街づくり計画の検討と今後の進め方 参考資料 1 : 国土交通省首都直下地震対策計画[第 1 版]（抜粋） 参考資料 2 : 経済財政運営と改革の基本方針 2 0 1 4 （抜粋） 参考資料 3 : 国土交通省首都直下地震対策計画をふまえた造幣局地区街づくりのイメージ

そ の 他	
-------	--