

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第195回豊島区都市計画審議会	
事務局（担当課）	都市整備部都市計画課	
開催日時	令和3年11月11日 木曜日 16時00分～17時30分	
開催場所	豊島区役所8階 議員協議会室	
議 題	報告1 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更 について 報告2 住宅市街地の開発整備の方針について 報告3 池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更について	
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 1人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	中林一樹 中川義英 野口和俊 池邊このみ 小山清弘 前田純子 上門周二 青木正典 外山克己 竹下ひろみ 藤澤愛子 高橋佳代子 辻薫 里中郁男 細川正博 渡辺くみ子
	そ の 他	都市整備部長 地域まちづくり担当部長 建築担当部長 土木担当部長 都市計画課長 再開発担当課長 住宅課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長 同主任 同主事

(開会 午後4時00分)

都市計画課長 皆様、本日はお忙しい中お集まり頂き、誠にありがとうございます。

定刻になりましたので、第195回豊島区都市計画審議会を開催します。

委員の皆様へは、先月、審議会のオンライン開催について、アンケート調査を実施致しました。ご協力いただきまして、ありがとうございました。

会場と設備機器の課題もあり、本日と次回12月の審議会は今までどおり対面で、新型コロナウイルス感染対策を講じた上での開催と致します。来年1月以降の審議会からは、新型コロナウイルスの感染状況も踏まえながら、オンラインでの参加も可能としたいと考えておりますので、よろしくをお願いいたします。

なお、これからの進行については、会長をお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

会長 はい。皆さん、お忙しいところご参集いただきまして、ありがとうございます。

それでは、第195回豊島区都市計画審議会を開会いたします。議事日程に従って、進行してまいります。まず、委員の出欠について、事務局よりご説明をお願いします。

都市計画課長 はい。委員の出欠でございますが、本日、長倉委員、定行委員、中井委員、早坂委員、西川委員から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います。

会長 はい。定足数を満たしているのです。このまま審議会を開催したいと思います。

では、続きまして、本日の議事について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 はい。本日の議事でございますが、「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更について」、「住宅市街地の開発整備の方針について」、「池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更について」の報告案件が3件でございます。

会長 はい。ありがとうございます。

本日は、報告案件3件ということでございます。

それでは、開会にあたり、傍聴希望について事務局にお伺いしたいと思います。本日、傍聴希望者はおりますでしょうか。

都市計画課長 はい。審議会の公開については、豊島区都市計画審議会運営規則第6条に基づき、原則公開となっています。

本日は、傍聴希望の方がいらっしゃいます。会長、入室いただいてよろしいでしょうか。

会長 はい。入室許可してよろしいでしょうか。

(は い)

会長 はい。ありがとうございます。それでは、入室を誘導してください。

(傍 聴 者 入 室)

会長 はい。それでは、初めに、事務局から本日の資料確認をお願いします。

都市計画課長 本日の資料ですが、事前に委員の皆様へ送付しているものと、机上配付しているものがございます。報告2の資料第1号と報告3の参考資料第1号を机上配付しております。同封しました資料一覧で確認いただければと思います。また、令和3年6月に開催した第194回都市計画審議会の完成版議事録を机上に配付しております。

不足等がありましたら、挙手にてお知らせください。事務局が参ります。

会長 はい。ただいまご報告があった資料、報告2の資料第1号と報告3の参考資料1号というのは、事前送付したものと取り替えるという意味ですか。それとも、今日、机上に配付を追加するということでしょうか。

都市計画課長 はい。本日机上配布してあるものは、事前送付していないもので、追加の資料です。

会長 はい。追加ということですので、よろしく願いいたします。

よろしいでしょうか。

(は い)

会長 はい。それでは、早速ですが、報告1「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更について」の報告に入りたいと思います。事務局より資料説明をお願いいたします。

はい、どうぞ。

再開発担当課長 はい。再開発担当課長の大根原でございます。よろしく願いいたします。

私からは、報告1について、ご説明致します。資料説明は、主に資料第

1号を使って説明を致します。

報告1、資料第1号をお取り出してください。「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更について」という資料です。

この再開発事業の概要及び経緯ですが、こちらの資料については、前回、書類開催で送付している内容と変更はございませんので、抜粋にて説明致します。

事業の概要については、ご覧のとおり、北街区と南街区がございまして、位置図をご覧いただくと、このとしまエコミューゼタウンの対岸にあります計画地に2棟のタワーマンションを建設するものです。建物の規模等は、記載のとおりです。

これまでの経緯と今後の事業スケジュールをご覧ください。平成30年の6月に都市計画決定の告示で、地区計画と第一種市街地再開発事業の決定をいたしました。こちらについて、今回、変更するものです。その後、組合の設立認可、事業計画の変更等を踏まえ、今年の8月に権利変換計画の認可をされたところです。

8月から除却・解体工事に着手し、来年の4月に施設建築物の新築工事に着手する予定となっております。また、竣工については、令和7年の12月を予定しています。

では、資料右側をご覧ください。都市計画変更の種類と主な内容です。都市計画変更の種類ですけれども、今回地下通路の位置及び線形の変更を予定しており、これにより、通路の有効幅員を拡幅することが可能となり、歩行者の安全性、利便性、快適性が向上いたします。あわせて、環境負荷低減に有効な地域冷暖房施設を導入するという変更でございます。都市計画の種類としては、①、②、③とございます南池袋二丁目C地区の地区計画、それから、第一種市街地再開発事業、それから、東池袋地区の地域冷暖房施設、この三つの変更を予定しています。

都市計画変更の主な内容について、ご説明いたします。地下通路の位置及び線形の変更と地域冷暖房施設の導入という内容でございます。

まず、①の南池袋二丁目C地区の地区計画につきましては、地区計画の目的、主要な公共施設、地区計画の区域について変更を加えるものでございます。文章の表現として「安全で快適なまちの実現」という部分を「安全・快適で環境にやさしいまちの実現」と、文言を修正します。また、地

下通路の幅員を3メートルから3.5メートルに拡幅し、延長を40メートルから20メートルに変更するものでございます。

小さくて恐縮ですが、その右側に絵がございます。当初の予定では、この赤い部分が通路として計画していたものです。下の変更案をご覧くださいますと、こちらがピンク色になっています。既存のこの庁舎と東池袋駅がつながる通路、これにぶつける形への変更となります。これにより、以前は、従来このA地区の地下通路とC地区で予定していた通路、2本が並ぶ形での計画でしたが、A地区の既存の通路にぶつけることにより、シンプルなT字の形状になります。

続いて②市街地再開発事業について、これらの変更により、公共施設の配置、規模などの地下通路の位置の変更、施行区域の変更を行います。

また、あわせて③で、東池袋地区地域冷暖房施設について、区域の変更、導管の新設という変更をいたします。これは、既存の地域冷暖房施設の区域を変更し、事業区域の北側敷地を含むように変更します。また、A地区に接続する導管から分岐する形で、導管を新設するものであり、先ほどの変更案の図の通路部分に矢印の記載がありますが、イメージ図としてはこれが分かりやすいと思います。もともとこのA地区にも地域冷暖房施設が通っておりますが、それと合流、または分岐するという形で、このC地区にも地域冷暖房施設を延ばすという計画になっております。

さらに、都市計画変更の理由についてご説明します。参考資料の第1号をご覧ください。南池袋二丁目C地区都市計画変更の概要という資料ですが、前段部分は省きまして、そちらの2ページをご覧くださいと思います。

都市計画変更の理由という部分で抜粋の記載がございます。本事業は、「国際アート・カルチャー都市」の形成に資する、賑わい・交流機能、歩行者ネットワーク、高質な都心居住環境や生活支援機能等を整備するため、平成30年6月14日に認定されています。この当初計画については、本事業より先に、隣接する都市計画道路環状5の1号線の工事が完了する予定でありました。このため、本事業を計画した際には、完成予定の都市計画道路環状5の1号線の道路区域を含まない形で、道路事業への影響を最小限にする計画となっていたところでございます。その後、都市計画道路環状5の1号線の事業期間の延伸を受けまして、本事業が先に完成することになったため、都市計画道路との計画調整が可能になりました。従って、

その道路の区域も踏まえた地下通路の形状変更に着手したところです。

そこで、国家戦略都市計画建築物等整備事業の定めに関しまして、南池袋二丁目C地区のエネルギーの有効利用によりさらなる環境負荷の低減を図るため、この変更を行うものでございます。これについては、通路の変更により、先ほどの、A地区の通路と分岐する形で接続が可能になりましたので、地域冷暖房をこちらのC地区へも導入することができるようになりました。よって、通路の変更と地域冷暖房の変更を併せて行うものです。資料下段、地域冷暖房施設の変更理由の部分にはその記載がございます。

この3種類の都市計画については、次回の都市計画審議会において付議いたす予定でございます。

簡単ではございますが、説明は以上です。

会長 はい。ありがとうございます。資料1、参考資料を併せて、報告ということでした。ご質問、ご意見等があれば承りますが、いかがでしょうか。
はい、どうぞ。

委員 これまで何回か見る中で、大体、イメージが湧きましたが、当初、環5の1の道路が地下構造になるということで、近隣の方々は上部へ階段で上がって区役所に行くのかとか、様々な意見が出たと思います。この計画だと、地下に降りて、そのまま役所に来られるという認識でよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 はい。委員おっしゃるとおりでございます。こちらの地下通路は、誰でも通行できる都市施設として計画するもので、エレベーター、エスカレーターなども設置する予定になっています。この環状5の1号線の東側からこの通路を通過して、区役所に地下から入ることも可能となります。

会長 はい、どうぞ。

委員 分かりました。これは副都心委員会でもお伺いしましたが、もう一度確認します。地下通路にはどう入るのですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 はい。地下通路については、このC地区の区域内にエレベーターとエスカレーターを設置します。また、当初計画の際は、現在、既存の地下鉄の出入口がありますが、それを取り壊す予定でありました。ただ、今回の通路の線形変更、位置変更により、その既存の通路は残ることになりま

すので、既存の階段、エレベーターを使って降りることも、従前のおり変わらず出来ることとなります。

会長 はい、どうぞ。

委員 イメージとしては、この区役所庁舎の1階入口部分にエレベーターがありますが、それと同じようなイメージでよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 はい。施設計画につきましては、いくつか設置するエレベーターに加え、エスカレーターも併せて設置します。この庁舎はエスカレーターでも建物の中から地下へ行けますが、今回のC地区については、建物外側からも降りられるエスカレーターになっています。開放的な空間から降りる形になるかと思っております。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうすると、日常的なエスカレーターの管理というのは、どういう形になるのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 C地区での管理組合が管理することになります。

会長 はい、どうぞ。

委員 分かりました。イメージがやっと持てるようになりました。

もう一つ、これまでの間で番神通り側の住民の皆さんは、区道が廃止となって自分達の生活がどうなるのかなど、再開発そのものに反対ではないけれども、自分達の日常生活がどう改善されるのか、またはどう活用されるのかという声を多く上げていらっしゃいます。その点では、周りの皆さんも施設が利用できるという説明は、どのようにお考えでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 建物の施設計画、あるいは、解体工事の説明会については、組合から近隣に対して7月に実施したところでございます。説明が行き届いていないというご意見もいただきましたので、追加の説明会などもしているところです。

施設計画の具体的な説明については、組合が7月説明会の中ですてはおりますが、さらなる説明ということになると、もう少し先の時期なのかなどという印象はあります。今は、ちょうど解体工事をしている最中ですので、近隣の方も恐らく工事車両とか、最終的に道路がどうなるのかとか、そう

いう部分が気がかりかと思っております。特に、道路幅員が広がる予定の番神通りがどうなるかということについては、従前からのご説明のとおりではありますが、一方通行とその向きも変わらずに、幅員が広がることになっております。

そういったことは組合からも丁寧に説明しているところでございますが、私ども区としても説明の機会は設けたいと思っております。

会長 はい、どうぞ。

委員 住民との関係では、もう何回も課長へお伝えしましたが、地域から連日いろいろな要望書が出され、それに対する回答も少し納得できないということです。前提として、周辺の近隣に対して様々な利点も当然あるわけですから、まちづくり自体を否定するものではない。そのような情報をきちんと教えてほしいし、同時に、具体的にどのような工事がされるのかも含めて、やはりまちづくりの一環として、特に、直近の人達へは丁寧な対応をしていただきたい。私はそのことを改めて強くお願いしますが、いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 解体工事については、自分の家の隣がちょっとした工事をやっても気になります。やはり大きな音や振動が出ることについて、まさに今一番ご迷惑をおかけしている時期だと思えます。その中で、区としても組合に対して、丁寧な説明をするようにと指導はしておりますけれども、その説明の仕方、態度など至らない点があるというご指摘は、まさしくそういう部分かと思えます。これについては引き続き説明を通じて、やはりご理解を求めていくということしかないと考えており、丁寧に進めていきたいと思えます。

会長 ほかにはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 質問ですが、参考資料1の3ページの左上のところで、地区計画の目標（抜粋）の後段で、「歩行者空間を整備し、東京メトロ東池袋駅を中心とした歩行者ネットワークを形成する」とあります。先日、新聞で障害者用の点字ブロックにQRコードを埋め込んで、スマホで音声案内を受けるといった記事が載っていましたが、そういうことを積極的に進めるという意味でしょうか。

もう一つ、安全・安心ということでは、実は、高齢者が歩行する際に、点字ブロックの高さというのは、足を引っかける障害になるのも事実なのです。言い方は正しいのかどうか、フラットな点字ブロックとかへ将来的には変わっていくかもしれませんが、視覚障害者の歩行者が安全に目的地に行けるように、健常者でも、G o o g l eマップを見て、自分の行きたい場所を案内してもらいますが、その視覚障害者用をこのネットワークという形で構築するのでしょうか。今後、他の地区でまた開発があった際に、歩道の造り方についてこのような考えを盛り込んでいくのか。

2点、お伺いしたいと思います。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 はい。この地区計画の中で定めているのは、委員からご指摘いただいた内容を踏まえているものではございません。

これは、ページ右側で道路の幅員について記載がありますが、例えば番神通りという通りは、車道のみ単断面ですが、これを広げて3メートルの歩道を確保する。これにより車道と歩道を分離することで、安全性を高めると。そして、再開発区域の全周に歩道と歩道状空地を設けて、歩行者が歩きやすい空間を整備する計画になっています。

そういった意味で例えば、この東池袋駅の南側に雑司ヶ谷霊園などがございますが、ネットワークとして歩きやすい歩道をきちんと整備します。今までは車と交錯するところを歩かなければならなかったもの、それが拡幅によって、安全に通れるようになるという意味として、この歩行者ネットワークという言葉で表現しています。建物の周辺に快適な歩行空間を整備するというものでございます。

当然、段差解消などのバリアフリーは、基準に従った内容にいたしますし、点字ブロックも必要な部分については、当然設置するものだとは思っておりますが、この地区計画で定める項目については、主に幅員や範囲などが主な内容になっております。

よって、ほかの地区では、先ほどおっしゃって頂いたような先進的な事例などに取り組んだエリアもあるかとは思いますが、再開発事業等において地区計画で定める内容というのは、実はそこまでは定めていないものでございます。ただ内容により、そういったご要望があれば、計画の中で検討することは、可能性としてはあると思っております。

会長 はい。

委員 そうすると、バリアフリーに関しては別途バリアフリーについての審議会がありますが、そういうところで取り上げられるべき問題と考えていいのですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 審議会というよりは、いろいろな法律、基準が定まっておりますので、そちらに基づいた整備をしていくことになるかと思えます。

会長 はい。今の点は、どこがどこまでが所管するのかという、バリアの話というよりは所管する分野の話として、その所管によって、様々な費用の負担をどこがやるのかが決まってきます。地区計画区域の中のハード部分の整備は、この地区計画に関連して整備するのだろうと思いますが、そこに収まらない部分について、どのように横で連携して展開していくかの課題だと思います。ぜひご指摘を踏まえて、展開して頂ければということです。

例えば、視覚障害者で本当に全盲の方には、このC街区が全く変わってしまうので、将来のかたちが分からない。ここに行けばこういう広場があるというのも、行って見て歩き回って、ある意味手探りでやっと、あっ、こんな感じねというのが分かるので、これからの時代は、そういう情報機器による歩行に関しての補助的なサポートができる時代になっていますから、やはり連携して、公道部分のバリアフリーというのは、段差を無くすというフィジカルな問題だけではなく、誰もが使いやすい道路を造るという意味で、連携して頂くことがすごく重要だと思います。

それから、この都市計画道路環状5の1号線ですね、この通りが出来上がると、大通りを渡るのが極めて大変で、立体構造ですから両端しか渡れない。そういう意味で、本当に一変するので、そこは高齢者の方を含めて、連携して、ハード、ソフト合わせたバリアフリーを展開して頂けると、これからの再開発のモデルにもなるのではないかと思います。

そういう重要なご指摘であったと思いますので、よろしくご検討いただければと思います。

どうぞ。

委員 2点ほど質問です。

1点が、5ページの地域冷房施設導入の部分で、北側半分だけ導入していますが、これはなぜ全体に導入しなかったのかをお聞きしたい、

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 はい。北と南の建物は大部分がマンションになります。地域冷暖房施設は、どちらかというところとオフィスなどの用途に適していると思います。面積的には、南側の建物ではマンション以外の部分が2,000平米程度で、小さい面積ですから、やはり費用や効率性の問題などを考えると、導入しないほうがよいということで考えております。

ただ、北側につきましては、保健所が移転してくる予定でございます。公共施設として環境に配慮にも資するということで、北側には入れるというものでございます。

委員 分かりました。あと、1点です。

会長 はい、どうぞ。

委員 今回の再開発ビルの資料はこれから出てくるのか、もう出ているのか、私は初めて見るのでお聞きしたいです。再開発の全体の景観とか、先ほどの前面道路の景観とか、そういうのがもう出ているのであれば、見られないのかという話をお聞きしたいです。

それと、ここはどこがディベロッパーになっているのでしょうか。

その2点です

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 まず、ディベロッパーにつきましては、北側では住友不動産、南側では野村不動産、また両方にUR都市機構が入っております。

今、景観におけるパースについては、国家戦略の認定を頂いていることから、国家戦略特区のホームページには公表されています。

委員 それは、この都市計画審議会には出ないのですか。これは区役所棟の前面道路も含めた一体的な景観形成がすごく重要であり、地区計画でも景観というのは非常に重要な要素ですけど、それがどうなっているのかということをお聞きしたかったのですが。

会長 はい。

再開発担当課長 失礼しました。最初の都市計画決定の際には、参考資料として配布しましたが、今回、景観上の変更はないものですから、資料は配布しておりませんでした。次回、付議する際には、参考資料として配布したいと思います。

委員 はい。分かりました。

会長 ほかにはいかがでしょうか。

 はい、どうぞ。どうぞ。

委員 今日の報告とは少しずれますが、9月26日付東京新聞で「南池袋再開発で摩擦」という大きな記事が出ました。弁護士さんの発言として、通常、再開発では出来る限り住民との摩擦が少ない手法を取るが、この組合は一貫して譲らない姿勢だという指摘が載っています。今、2軒の方が裁判に持ち込んでいるという経過があり、その中身に関しては、10月31日のBS-TBSでも1時から2時でしたか、その中の30分間ぐらい話がありました。やはりコメンテーターの方は、法律的に納得できない、転居先も決まらないのに、こういう流れはいかがかという発言をされていたのが、私にとっては非常に印象的でした。

 これまでの間、ずっと都計審に関わらせて頂き、豊島区ではかなりの数の再開発をやってきましたけれども、裁判になったというのは初めてです。しかも、その内容がマスコミでも大きく取り上げられるという状況の中で、私は、やはり区に関わるものとしても、驚いたし、行政側としてこの経過をどう受け止めているのか。それから、今後、どう対応していくのか。その点について、きちんとしたご答弁頂きたいです。お願いします。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 新聞報道、またテレビで放送されたのは存じているところでございます。

 個別の地権者さんの交渉事項でございますので、この場で発言することは、はばかれるところがございます。また、裁判になっている件につきましても、裁判に関する部分ですので、発言は控えたいと思います。ただし、再開発における一般的な地権者対応ということで申し上げますと、当然、中身に依じて内容は変わるかと思いますが、今回話題になっている方というのは、代替地をご希望ということ、かねてから聞いております。ディベロッパーを中心に、組合側として代替地をなるべくくまなく探して、提案していると聞いております。

 これは、もう交渉といいますか、地権者さんと個別にやり取りされている内容ですので、私から発言をすることではございませんが、ただ、丁寧に代替地の条件などのご要望をお聞きした上で、なるべく寄り添った形で事業を進めるようにということは、かねてから指導しているところでござ

いますし、今後も、それは変わりません。ご希望がなかなか叶わないという
ことで、今に至っているわけですが、引き続きご要望をお聞きし
ながら、代替地の探索など、できることをきちんとしてもらいたいという
ことを、引き続き事業者を指導していきたいと思えます。

会長
委員

はい、どうぞ。

かつては、裁判をやったという経過を結構聞きましたが、現実的に裁判
をやっても、法律に従ってやることですから、裁判そのものも、はっきり
言えば、負けるという形になるし、今は裁判自体がほとんどやられてない
のではないかという認識を私は持っています。

しかし、そういう中で、あえて裁判をやるというのは、やはり代替地の
問題や、それから、自分達が今まで3代、4代と何十年と家族全体で生活
をしながら積み上げてきたものが本当に一瞬のうちに無くなってしまいう
上で、やはり自分たちの要望が反映できていないというところからお出しに
なされたのかなとも思えます。

そう考えたときに、区に関わる者として、ある意味では、恥ずかしいな
という思いが率直にあります。私は、組合任せではなくて、まちづくりを
どうするのかという問題を含め、行政側がきちんと受け止めるべきだと思
います。それから、先程の番神通りの向こう側の方々から、突然いろいろ
なことをやられて困っているという声が寄せられた時も、驚きました。も
っともっと丁寧に近隣住民との関係というのは、関わる必要があるだろう
というふうに思っています。

以前、組合との話合いにも同席しましたが、結果的には、事務局長さん
はおらず、それぞれの会社のディベロッパーの人達が自分の関わる部分の
説明はしてくれますが、全体、総意的にどうなのかという部分に関しては、
一切説明を受けることができない、そんな状況が続いています。この再開
を成功させるという立場であれば、やはりきめ細かい対応として行政も
関わるべきであろうと思えますので、よろしく願いいたします。

会長

はい。よろしいでしょうか。ご要望として承ります。事業が始まって、
隣にある本庁舎にて相談頂けますし、場合によっては、訪問してのご説明
なども必要になるかもしれません。恐らくやられているとは思いますが、
今、お話があったように最後まで寄り添って頂ければと思えます。

ほかにはよろしいでしょうか。

次回、次の審議会では地区計画等の変更として諮問が出ると思いますが、地下通路の変更で、距離が40メートルから20メートルになって、幅員が3メートルから3.5メートルへの変更です。単純に計算すると、面積が120平米から70平米に減るのですが、この事業費は、全て再開発事業の会計の中に入るものということで、組合に参加している区民の皆さんの負担も、ある意味、工事費としては若干減るという理解でよろしいのでしょうか。

再開発担当課長 はい。面積が減るので費用も減る部分があるかと思われま。ただし、この既存の通路に穴を開ける工事も、それなりに難しい工事と聞いておりますので、それは、最後、清算してみないと分からないですが、もしかすると、少し余る可能性もあるかと思っております。

会長 今回の通路に穴を開けて、通路をT字型とします。そこから地区計画側、このビル側がその組合の管理部分ということになるのですか。その繋ぎ目が区分の線になってしまいますけど、地区計画の区域内には入っていると理解してよろしいのでしょうか。

再開発担当課長 はい。おっしゃるとおりです。

会長 はい。分かりました。

ほかによろしければ、今日は報告ということ。いろいろと貴重なご意見含めて、ご質問、ご意見を頂きましたので、今後のまちづくりの参考にして、よりよいまちづくりに進めていただければと思っております。

ありがとうございました。

委員 すみません。一つ、会議録について、質問はできますか。

会長 この件というよりも全体を通してということですか。

委員 前回の会議録に関連してです。

会長 会議録の在り方という問題ですか。

委員 そうではなく、その中の発言について質問があります。

会長 はい。では、どうぞ。

委員 それでは、会議録の23ページについてです。

会長 今日配付されている最終版のものですか。何ページですか。

委員 23ページです。前回版でも同じだと思いますが、上段のところ、委員の発言、再開発か、都市計画かということでの質問に対して、お答えが、再開発から全部、今度、地区計画にするということ。それを東口も西

口もということですが、西口は、今、マルイが解体に入ったり、あるいは、光文社の跡が、高い30階ぐらいのマンションができたりということで、様々な計画が進んでいる中で、さらに、駅前の再開発の話もいろいろ聞こえてきます。それらが、この都市計画審議会の議題として上程はいつ頃されるのか。それから、今後の予定としては、一部の新聞には、来年に、都市計画決定されるというような情報も一部あります。西口の開発の予定とか、その辺を少しお伺いできればと思います。

会長 それは今日の報告3の池袋駅東口・西口への質問ですか。

委員 あ、ではそちらで結構です。

会長 はい。では、質問の趣旨は分かりましたので、討論はそちらでやらせてください。

委員 はい。

会長 では、報告1、南池袋二丁目C地区については、よろしいでしょうか。

(は い)

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、次に、報告2「住宅市街地の開発整備の方針について」に移ります。この説明をよろしくお願いします。

はい、どうぞ。

住宅課長 住宅課長の佐藤でございます。

私から報告2について、ご説明致します。本日お配りした資料の第1号と、事前配布した参考資料第1号、参考資料第2号をご用意下さい。主に資料第1号を中心に説明致します。

住宅市街地の開発整備の方針についてでございます。

まず、この方針につきましては、都市計画法に基づき東京都が定めておりますが、このたび、平成27年に都市計画決定した現在の方針について、令和3年度末に改定予定の「東京都住宅マスタープラン」等、まちづくりに関する各種施策との整合を図る必要があるため、東京都から都市計画変更の原案作成に必要な資料の提供依頼がありました。

こちらの各上位計画の位置付け及び役割については、下の図のとおりですが、この図の右側に三つの方針が掲げられています。都市再開発の方針、防災街区整備方針、そして、今回ご報告します住宅市街地の開発整備の方針が、いわゆる3方針と言われているものです。都市再開発の方針につい

ては、今年の3月に都市計画決定しています。また、防災街区整備方針については、本年11月に都市計画決定を予定しております。この住宅市街地の開発整備の方針については、これから改定予定ということです。

続いて、住宅市街地の開発整備の方針の目的等についてご説明します。

住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法第7条の2及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランというものでございます。都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うことで、住宅市街地に関わる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の都市計画を一体的に行い、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導することを目的としています。

次に方針の概要です。住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の方針等を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または、開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を「重点地区」として指定いたします。現在の方針におきましては、東京都市計画、23区が一つ、そして、多摩部19都市計画と、合わせて20の都市計画を決定しており、おおむね5年ごとに見直しを図っております。

3ページで、主な改定内容についてご説明をいたします。

総括図として、上段に新規追加するもの、一部追加するものを青色で表示をしています。下の図では、一部除外するもの、統合をするところを赤色で表示をしています。

これまでは、七つの地区を重点地区として指定しておりましたが、こうした新規追加や一部追加、また、一部除外、統合を経まして、今回、9か所の地区を指定するものです。

変更した箇所については、次のページ以降で詳細を示していますので、そちらで説明致します。

4ページをお願いします。まず、「豊. 4 染井霊園周辺地区」についてでございます。こちらの地区は、染井霊園周辺地区における住宅市街地総合整備事業が平成20年度に終了いたしまして、東京都により策定された「木密地域不燃化10年プロジェクト」をきっかけとした特定整備路線補助81号線整備に合わせまして、当該地区では、平成30年度から改め

て巢鴨五丁目、駒込六・七丁目地区において、住宅市街地総合整備事業が開始されました。これを踏まえ、同事業地区を重点地区に指定するものです。結果として、駒込三丁目地区が除外となっています。

次に、「豊．５ 東池袋四・五丁目地区」です。平成２７年３月の本方針の前回見直し後、東池袋四丁目４２番地区において、地区計画が決定されました。東池袋四丁目４２番地区は、サンシャインシティの東南に位置しております。今、イケ・サンパークなどや池袋保健所などが所在しています。その地区計画内の「賑わい機能ゾーン」におきましては、池袋副都心から連続した賑わい機能と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住宅機能、生活支援機能からなる複合的な市街地の形成を図る方針が定められています。それを受けて、今回、４２番地区のうち、「賑わい機能ゾーン」のエリアを重点地区に一部追加するものです。

５ページをお願いします。「豊．１２ 南池袋二丁目地区、豊．１５ 雑司が谷・南池袋地区」です。

まず、「豊．１２ 南池袋二丁目地区」につきましては、今回、一部除外をしています。この除外した地区については、現在のここ、豊島区役所本庁舎がある場所です。住宅市街地としての整備が完了したことから除外をいたしました。また、この豊．１２と豊．１５の両地区を統合した理由として、この地区は環状５の１号線、そして、補助８１号線といった街路整備事業等、一体として整備が進んでいる地区です。先行する都市再開発の方針、そして、防災街区整備方針においては、この地域を一体地区として統合していることから、その両方針との整合を図り、統合したものでございます。

続いて、「豊．１６ 大塚駅周辺地区」、「豊．１７ 巢鴨駅周辺地区」、「豊．１８ 駒込駅周辺地区」ですが、いずれも、今回、新規追加です。東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や「東京の土地利用に関する基本方針」において、都市構造の見直しが行われ、大塚、巢鴨、駒込は、商業、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す拠点として位置づけられました。これを受け、令和２年度には、再開発促進地区として都市計画決定されています。今回、その再開発促進地区のうち、主に用途地域が第一種住居地域、また、第二種住居地域に区分される地区について、重点地区の指定を行うものです。

下の地図で、ブルーに塗られた部分が新たに新規追加する地区です。

次ページの(2)「別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要」の改定についてです。参考資料の第1号をお取り出しください。こちらについては、地区を一つのページに二つの地区を載せていますが、左側に新、そして、右側に旧として、新旧対照で見いただければと存じます。

まず、地域区分ですが、東京の都市づくりのランドデザインにより、高密度な鉄道網等の都市基盤が充実した区部中心部に日本の中核機能を支える「中核広域拠点」が設定されました。この地域区分については、従来、「センター・コア再生ゾーン」、また、「都市環境再生ゾーン」ということで、地域区分がされていましたが、今回は、豊島区全域がこの中核広域拠点域ということになっていますので、地域区分を中核広域拠点域に変更しています。

次に、a「地区の整備又は開発の目標」、b「用途、密度に関する基本の方針その他の土地利用計画の概要」、c「都市施設及び地区施設の整備の方針」、さらに、d「実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定」、このa、b、c、dの部分ですが、令和3年4月に改定された豊島区都市づくりビジョンに基づき、それぞれの地区の特性を踏まえた整備方針に改めるとともに、先行する都市再開発の方針、また、防災街区整備方針との整合を図り、実際の事業の進捗状況を踏まえて修正をしています。修正部分は、下線を引いていますので、ご確認下さい。

最後に、スケジュールです。この住宅市街地整備方針について、都市計画原案の資料の提出が東京都から依頼がありましたが、これについては、今年9月に、東京都に資料を提出しています。

参考資料第1号、参考資料第2号については、既に東京都に提出しています。本来、9月に開催予定であった都市計画審議会において、ご報告をしてからと考えていましたが、延期となったため、今回は、この参考資料第1号、参考資料第2号については、東京都に提出済みです。ご了承いただければと存じます。

今後の予定でございますが、令和4年度に入ってから、まず、東京都から都市計画案の意見照会があります。その後、豊島区都市計画審議会に諮問し、東京都へ改めて回答。そして、東京都による都市計画変更決定の告示がなされるというスケジュールです。まだ何月に意見照会があるといっ

たところはまだ定まっておりませんが、来年度中にこの流れで動く予定ということで、ご報告させていただきます。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

会長

はい。ありがとうございます。

それでは、ただいま説明がありました住宅市街地の開発整備の方針について、ご質問、ご意見があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

東京都と1回キャッチボールをして、次は恐らく、都が東京都市計画として、区部全体で変更案をまとめたものが戻ってきて、それが都に対して意見を言う機会ということです。ですから、今日、もしご意見等があれば、それも含めて、都から次の意見照会があった時にお答えすることができるということです。

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委員

参考資料をずっと見ていたのですが、結局、新と旧との関係で、何がどうなるか、分かる部分もあれば、分からない部分もあります。それから、巢鴨とか染井とかの地域では、具体的に何がどうなるかがよく分からない。

問題は、やはり再開発や、例えば住宅地域にしていくとか、いろいろなことを決める際に、そこに住んでいる人達がどう受け止めるのか、どう考えるのかという部分が大事だろうと思います。そこは今後、意見聴取をするとか、そんな機会や流れがあるのでしょうか。

会長

はい、どうぞ。

課長

はい。今回、住宅市街地の開発整備の方針について、東京都から意見照会がありまして、特に、重点地区の改定の部分について、提出をするということになっております。

この重点地区というのは、今後、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区ということで、おおむね5年以内に都市計画決定される、あるいは、事業実施が見込まれるという地区を選定するものですので、もし、そこで重点地区などになったら、その方針に沿ったまちづくりをお願いしていくと、そういう内容になっています。

会長

はい。

委員

例えば、長崎は補助173号線の整備事業を現在行っている最中で、まちの様子がとても変わっているという印象を私自身は持っています。あそこのまちに住んでいる方たち、お家を持っている人たちは今後どうしてい

きたいのかなど、本当に住民の皆さんの生の声をきちんと受け止めていかないと、5年以内に都市計画決定という一定のスケジュールだけ最優先されて、では、まちづくりはどのようなイメージで、何をどう要望されているのかなど、そういう一番大事な部分が見えておりません。

だから、本日どうこうではありませんが、やはり様々な再開発を直接見てきた私にとっては、東京都が作った計画だとしても、具体的に住民の皆さんが、それをどう受け止めたらいいかとか、何を求めているのかとか、きちんと区側は行政として掴んでいないと、そう簡単には出来ないのではないかという思いがあります。

会長 どうぞ。

住宅課長 今回、重点地区ということで、指定していますのは、特定促進地区とも同じでございます。これは再開発促進地区と同じにしていますけれども、その前の段階で、様々、いろいろなご意見を伺いながら、そういった決定がなされていると認識していますので、今回は、重点地区の指定ということで、ご理解をいただければと存じます。

会長 はい。

委員 私は、やはり住民との関係、あるいは、地域をよく知っている人たちとの関係で、きちんと話をしながら進めていただきたいと思います。要望です。終わります。

会長 はい。よろしいでしょうか。

都市計画部門と住宅部門が連携する話になると思いますので、不燃化特区とか特定整備路線が今の14番ですかね、長崎地区は、全域、ほぼ全域が入っており、都市計画的な部分と、それで住宅その他建て替えが起きていく中で、住環境をどう守り、整備していくのか。そこの連携でしょうか。まちの人は、ある意味では両方、両面の問題に対して、解決しなければいけない立場なので、行政には窓口違うかもしれませんが、区民の立場から見ると、そこは一体のものとして連携して頂くことが大事かと思しますので、先ほどの件もそうですが、横の連携で寄り添っていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

はい、どうぞ。

委員 1点、また質問です。

資料の第1号のページ、3ページの上の新規追加及び一部追加とありま

す。その16、17、18、豊島区全体から捉えた場合、非常に点的な開発というイメージがありますが、これは、再開発の可能性が非常に高いから、区域に追加したという認識でよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

課長 今回、新規追加で委員からご指摘のあった大塚、巢鴨、駒込地区ですけれども、今回、再開発促進地区ということで、都市計画決定されていますので、そのうち、第一種住居地域、第二種住居地域については、今回、重点地区として指定をしたいということです。

会長 よろしいのでしょうか。はい、どうぞ。

委員 今、この計画道路というのは、非常に各地域で工事が進んでいます、私の商店街も、池袋本町ですが、大体、50%から60%ぐらい用地が買収されています。最初は5年という話で、事務所を設けて説明会や、個人的に代替用地の説明なども非常に丁寧にやって頂いているので、非常にスムーズに進んでいます。ただ、まだ移動していない方もかなりおりますが、そもそもこの計画道路は、戦後、道路計画が既に敷地、地図に落とされていて、そこに土地を買って、建物を建てる時に、大きな災害などがあつた際は、優先的にこの道路を造るので、すぐにどいて下さいという、何か一筆書面を取って、そこに建築許可をもらって建てたということを知っています。

それで結局、地域が木密密集で救急車も通れない、消防車も入れないというところがまだまだ沢山あるわけです。やはり、これから全体の生命とか財産を守るためには、ある程度、幅を広げて、延焼遮断帯としての道路の活用を高めて、また、高齢者がこれから増えれば、いろんな自動運転のバスとか、そういったものが通れるぐらいの道路幅がないと、これからの高齢社会の場合は、非常に難しいということもありますので、やはり個人の権利と、地域住民の利便性というものを、もう少し区民もきちんと理解して、いい方向に進めていただければと思います。

町会でも、都市計画道路が、あれは完成までに十七、八年かかっていますよね。

委員 そうですね。

委員 その間、本当に町会とかが分断されて、非常に困って、商店街も片側全部が掛かっている、少しずつ少しずつ無くなっていき、やはり地域として

早く進めて頂かないと、非常に困る部分もあるということ、商店街の立場として言わせていただきます。以上です。

会長 はい。ご意見として承ってよろしいかと思いますが、事務局、何かありましたら。

都市計画課長 都市計画課長でございます。

今、東京都が所管する道路事業と、それから区でも沿道まちづくり等々も行っていますので、利便性、安全性の向上は図られると思います。あとは、やはり元からお住まいになっていた方々に、事業が決まって急に移動してくれと言われても、通い慣れた病院であるとか、地域等のコミュニティーを含め、なかなか難しい問題であろうかとは思いますが。このあたりを東京都と連携しながらうまく連携して進めていきたいと思っております。

ご意見ありがとうございました。

会長 はい。道路を造るのは東京都がやっておりますが、その沿道の街並みをどう整備するのかは、区の業務になります。最近、土地も、道路用地だけではなく、少し残地を余分に同時に買ったり、それとの微調整をしながら、できた道路を地域の方が沿道利用で使えるように整えていく必要があると思います。少し先の長い話ではありますが、10年が延びて、プラス5年になっていますが、あと5年、その先、どんなまちになるか。道路はできたけど、お家はみんなお尻を向いていて、沿道は誰も利用していない、みたいな状態にならないように、東京都にも半分は責任持って沿道をどうするかを考えて頂かないといけないと思っています。ぜひ、これは都と区が連携して進めて頂きたいので、よろしく願いいたします。

よろしいでしょうか。

(はい)

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、2番目の報告については、以上とします。

次に、報告3「池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更について」です。この説明をお願いいたします。

都市計画課長 私から報告3について、ご説明させていただきます。

資料につきましては、報告3の資料第1号並びに報告3の参考資料第1号をお取り出し下さい。

池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更についてでございます。一番

目の変更の背景・目的について要点を絞ってご説明します。

豊島区では、令和2年3月に、池袋駅周辺のまちづくりの進捗や地域特性に応じたきめ細やかなまちづくりを推進するため、地区計画の区域を拡大し、7分割する変更を行いました。

区域変更した池袋駅周辺地区のうち、H a r e z a池袋、南池袋公園、東池袋一丁目地区市街地再開発事業など、具体的にまちづくりが進んでおりますA・C・D地区については、先行してまちづくりルールの検討を行うことを6月の都市計画審議会でご報告致しました。

今回は、平成31年度に実施した住民アンケート調査で要望が多かった「容積率」と「斜線制限」の緩和並びに「建物用途の制限」に関するまちづくりルールを検討するため、11月22日から住民アンケート調査の実施を予定しておりますので、その調査内容について、本審議会にてご報告致します。

そのアンケート調査を具体的に実施するエリアについては、A4資料の左下に図が書いてございます。

アンケート調査配布エリアにつきましては、池袋駅東口のA・C・D、それぞれ図上、青いライン、赤いライン、緑のラインで囲った範囲でございます。配布方法としましては、郵送及びポスティング。また、対象者としてしましては、土地又は建物の所有者並びに居住者、店舗等営業者でございます。アンケート調査の実施期間としては、令和3年11月22日から同年の12月10日までを予定しています。回答方法は、書面並びにインターネットでの回答を予定しています。

次のページ参りまして、アンケートの内容についてです。住民アンケートにつきましては、実際にお送りする内容のものを、本日、参考資料として、A3の表裏2枚で机上配布しておりますが、主な内容として、この概要に三つお示ししてございます。

一つ目は、「斜線制限の緩和」、「道路幅員による容積低減の緩和」に関するまちづくりのルールということで、斜線制限の緩和に必要な壁面の位置の制限による壁面後退についてお聞きする内容となっております。このまちづくりのルールにより、個別建替えにおいても、壁面後退などのまちづくりに貢献していただくことで、斜線制限等を緩和し、今より整形な建物を建築することが可能になります。具体的には、そこの下に図を示して

いるような形を想定しています。

二つ目は、丸ポチの2番目で、「容積率の緩和」に関するまちづくりルールということで、低層部、主に1、2階を指しますけれども、建物全体のそれぞれに求められる地域貢献項目や、駐車場施策と連携した地域貢献項目について、お聞きする内容となっています。広場や空地等だけを地域貢献とするのではなく、地域特性を踏まえた地域貢献項目について、地域の皆様からご意見をいただき、地域のための貢献項目をまちづくりルールで決めていきたいと考えています。こちらも容積率割増のイメージを図で示してございます。

最後、三つ目ですが、「建物用途の制限」に関するまちづくりルールということで、主に、風俗であるとか、パチンコ等の用途制限について、住民の方々にお聞きする内容となっております。

主な内容は以上でございます。

また、今後のスケジュールですが、11月、12月でアンケート調査行いましたら、年明けまして、1月の都市計画審議会にてアンケート調査の結果についてご報告したいと考えています。また、アンケートの結果を踏まえ、2月、3月でまちづくりルールの素案について検討・作成します。その素案について、3月の都市計画審議会にて報告とし、年度替わりまして、4月にはまちづくりルール素案の住民説明会を行いたいと考えています。また、そこで頂いた意見を基に、5月の都計審にて報告。6月に都市計画案の説明会を行って、公告・縦覧をいたしまして、さらなる意見を頂き、7月の都市計画審議会に付議を行いたいと考えています。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、A3、裏表4ページ分ということですが、ご質問、ご意見ですが、その前に、ちょっと確認させて下さい。

この1ページ目のこのアンケートというタイトルの資料が、アンケート調査を出すときのフェースで、基本的にはこれが郵送かポスティングで区民に渡されると理解してよいですか。

都市計画課長 住民の方々にA3の2枚、表裏印刷物が届くということでございます。

会長 ということです。はい、どうぞ。

委員 何点かお聞きしたいのですが、これはすごく重要だと思います。中身に

については、こういうことで、高度利用を図りながら、低層部歩行者空間を最大限に生かして、回遊性を高めるということは、すごく重要なことだと思うので、このアンケートがすごく重要だと思いますが、まず、対象者が所有者、居住者、店舗とあります。それは、どれぐらいの配布数なのでしょう。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 正確な実数は踏まえておりませんが、今予定している最大のもので、まず、所有者様、最大で約2,000ぐらいかと。実際に中で営業されている方々が4,000程度、最大で見込んでございます。

委員 今アンケートを出して、母数をどれぐらい配布して、どれぐらいの回収率をイメージしていますか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 まずは、こういうような住民の方々の意見を全て対象の方々にお配りすることが、まず、第一義的に意味があると思ってございます。その中で、今回、大きく地域の方々の不利益を被るような内容ではないと思ってございますので、回答はできれば10%程度の返りがあれば、非常にありがたいなとは思っています。

委員 10%だと、どれぐらいですか、現実的には。

都市計画課長 例えば、2,000と4,000で合計6,000だと、回答が600通来れば10%になります。

委員 そうですね。

都市計画課長 実際には、5～10%の間で、回答が来るかなとは見込んでいるところでございます。

委員 はい。あと1点ですが、自由意見の部分がすごく重要ですが、どうお考えですか。パーセントで出る集計に加え、自由意見欄でどのような意見が出たかも含め、クロス集計すると非常に有効だと思います。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 はい。大変申し訳ありません。お送りするのはこの2枚ですが、実は、回答用紙がございまして、それぞれ項目には自由回答欄を設けておりますので、今、委員のご指摘の点は、重々に踏まえながら、アンケート調査を実施したいと考えております。

委員 はい。分かりました。了解です。ありがとうございます。

会長 はい。これ、回答用紙が別紙であって、もうA3資料は皆さんお持ちになって頂き、回答用紙だけお返ししてくださいということですね。

それから、QRコードで、デジタル上で回答するときには、同じように自由記述欄がありますが、デジタル上では、どんどん書けば全体文章が確認できますが、書く分量が決まっているわけではなく、書けるだけ書いても大丈夫な設定になっているということで、よろしいですか。

都市計画課長 最大の文量は、確認いたしますが、一般的なご意見を頂戴できるようなものについては、当然、その量について確認は致します。

会長 はい。デジタルに回答用紙だけがあるという話ではなく、A3資料もデジタルで見られるのですか。

都市計画課長 こちらも見られます。

会長 分かりました。

前回アンケートでは、デジタル回答はやりましたか。

都市計画課長 やっております。

会長 今回、初めてですね。だから、場合によると、回答数が少し増えるかもしれません。特に、営業されている方とか若い方は、紙に書くほうが多分苦手なので、タッチで書いていただけるので、私としては増えるかなという予想はしています。

ほかにはいかがでしょうか。

(なし)

会長 では、12月にこれを配布するということです。

紙面でQ2では、設問の課題として、規制緩和を言っておりますが、ここには自由意見を聞く欄がないのでしょうか。

都市計画課長 これは壁面のセットバックが、どのくらいまで許容できるかをイメージとして示しているものです。一般的な後退幅というのは、この程度かなという想定ですが、中には、もっともっと広げたほうが良いというご意見もあるかもしれませんので、自由意見は「その他」欄がございますので記載が可能です。

会長 分かりました。ではご質問、ご意見等なければ、この形で12月に配布すると。

はい、どうぞ。

都市計画課長 先ほど委員から、前回のこの議事録の中で、委員からご質問いただい

た内容について、東口は地区計画、西口のほうは再開発というご発言が確かにありまして、私から回答しています。西口の再開発については、当然、今後、都市計画決定される前に、様々なご意見を頂きながら、あるいは、住民の方々の意見も頂戴しながら、公聴会の開催、公告・縦覧等の都市計画手続を行って進めていくと考えております。

その西口の開発が決まる前に、もうこういった地区計画を定めていいのかという、東口西口のバランスについては、もともと大きな方針、つまり、池袋駅の基盤整備方針や、コア・ゾーンガイドラインなどで、まず大きなイメージで基盤整備の方針として打ち出しております。今回の地区計画は、それぞれのエリアごとに特色を出していきたいというものでもあります。よって、また西口のまちづくりの方針が定まりましたら、その開発の方針に合わせて、西口にもきめ細やかな地区計画をルールとして作っていくと。これにより、都市機能の更新を誘導していくことを考えております。

会長 よろしいでしょうか。

委員 そうすると、新聞では来年に計画化されるという報道もあるので、ここでの審議がそれに追いつくのかどうかも含めて、少し気になりました。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 池袋西口の再開発の都市計画決定時期については、今、準備組合で検討しているところですが、来年度末の都市計画決定を目指していることを聞いております。また、報道にもそのように出ておりますが、当然、都市計画の決定の前に、都市計画の提案というものがなされます。その間の都市計画手続については、通常都市計画法に基づく手続きがございます。その際には、都市計画審議会にお諮りしながら、最終的には諮問するという、通常都市計画の流れになりますので、計画がお出しできる段階で、都市計画審議会へも情報提供をしたいと思っております。

会長 よろしいでしょうか。

西口、東口を併せて、池袋駅周辺地区をどうするかという議論は、もうかねてからやっており、昨年ですかね、その方針を改定しました。その時に、西口、東口併せてどうするかという議論の中で、今日の資料にもありますが、西口もA・B・Cと3ブロックに分けています。ただやはり東口のほうが、ある意味では、動き出しやすいエリアであり、実際にまちづくりの動きが出てきていますので、若干こちらが先行したのです。今後、

西口のB・Cで動きが出ると、それに合わせて、まず地区計画をかけて、それから、個別の再開発その他を決めていくこととなります。もしかしたら逆に地区計画をベースにして再開発をのせて、再開発区域の事業に関する個別の地区計画も作られるかもしれませんが、そういう手順になるかと思いますので、よろしくお願ひします。

都市計画審議会としては、必ず事前に議論ができる場を設けます。

よろしければ、本日予定しておりました報告事項、案件3件、終わりました。

それでは、これで第195回豊島区都市計画審議会を終了いたします。

熱心にご審議、ご意見もいただきまして、ありがとうございました。

(閉会 午後5時30分)

会議の結果	<p>報告1 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更について</p> <p>報告2 住宅市街地の開発整備の方針について</p> <p>報告3 池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更について</p>
提出された資料等	<p>報告1に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更について ・参考資料第1号 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業等の都市計画変更の概要について ・参考資料第2号 南池袋二丁目C地区地区計画 都市計画図書一式 ・参考資料第3号 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業 都市計画図書一式 ・参考資料第4号 東池袋地区地域冷暖房施設 都市計画図書一式 <p>報告2に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 住宅市街地の開発整備の方針について ・参考資料第1号 住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更原案都市計画書（新旧対照表） ・参考資料第2号 住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更原案附図等 <p>報告3に関する資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料第1号 池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更について（アンケート調査の実施） ・参考資料第1号 池袋駅東口A・C・D地区まちづくりの規制緩和に関するアンケート
その他	