

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第196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12月10日 金曜日 18時00分～20時00分
開 催 場 所		豊島区役所8階 議員協議会室
議 題		議案 1～3 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 諮問第122号 上池袋一丁目地区防災まちづくりについて ～不燃化特区区域の新たな防火規制～ 報告1 椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案について
公開の可否	会 議	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 傍聴人数 4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 野口和俊 定行まり子 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 沿道まちづくり担当課長 建築課長
	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6時00分)

都市計画課長 それでは皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

定刻となりましたので、第196回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会におきましても、前回までの審議会と同様に、新型コロナウイルス感染対策を講じたうえで開催させていただきます。また、大変恐縮ではございますが、省略できる部分は、なるべく省略しまして簡潔に進めさせていただきたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

これからの進行につきましては、会長をお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

それでは、第196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からご報告をお願いします。

都市計画課長 長倉委員、早坂委員、西川委員から、欠席のご連絡を頂いております。

なお、本日の審議会は、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。

会長 定足数を満たしているということで、本審議会については成立していると認めます。

それでは、続きまして、本日の議事につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事は、「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」の付議案件が1件、「上池袋一丁目地区防災まちづくりについて」の諮問案件が1件、「椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案について」の報告案件が1件でございます。

付議案件と諮問案件につきまして、本来であれば、高野区長より会長へ付議文と諮問文をお渡しするところですが、本日は、会長の机上に付議文と諮問文を、委員の皆様のところには付議文と諮問文の写しを配付しております。

なお、「南池袋二丁目C地区」の付議案件につきましては、東京圏国家

戦略特別区域計画に国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるにあたり、国家戦略特別区域法に基づき、区長からの付議に加え、内閣府からも同様に付議されております。内閣府からの付議文につきましても、机上に配付しております。

よろしくお願いいたします。

会長 私のほうには、この原本がございます。よろしいでしょうか。

それでは次に、本日の審議会について、傍聴希望について、事務局にお伺いしたいと思います。

都市計画課長 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、原則公開となっております。

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 皆さん、本日傍聴希望の方がおられます。今日の案件に関連して、審議会を公開してよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 ありがとうございます。よろしいということですので、入室を許可いたします。

(傍聴者入室)

会長 それでは、初めに、事務局より本日の資料の確認をお願いいたします。

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、本日机上配付したものがございます。

議案の1から3の参考資料第1号と、前回の第195回の議事録(案)を机上配付しました。

また、報告1の資料第1号と参考資料第1号の差し替えをお願いしたく存じます。

不足等がございましたら、挙手にてお知らせください。事務局が対応いたします。

会長 よろしいでしょうか。

(はい)

会長 資料が多いので、途中でもしお気づきあれば、声をかけてください。

それでは、付議案件に移ります。「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」でございます。この件につきまして、

事務局から説明をお願いいたします。

再開発担当課長 再開発担当課長の太根原でございます。

私から、議案の1から3について、ご説明をいたします。資料をお取り出し下さい。

最初に、「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A4、1枚の縦の資料でございます。まずはこちらでご説明いたします。

一つ目です。変更する都市計画の種類でございます。南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業、南池袋二丁目C地区地区計画、東池袋地区地域冷暖房施設でございます。この三つの都市計画を変更するもので、前回11月11日の都市計画審議会におきまして、詳しい内容をご説明致しましたので、以下は記載のとおり、簡単にご説明をしたいと思います。

都市計画変更の主な内容といたしましては、まずは、南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業でございます。こちらにつきましては、北側の建物と地下鉄のコンコースとつながる地下通路の線形変更に合わせて、施行区域を変更するという内容でございました。

また、南池袋二丁目C地区の地区計画でございます。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、それから、地下通路の延長を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。もともとある、このA地区の地下通路に直接つなぐ内容に変更するものです。

3番目、東池袋地区地域冷暖房施設です。供給区域を本計画の北側街区の敷地を含む区域に変更し、今こちらの南池袋二丁目A地区への地域冷暖房施設である東池袋6号線から分岐して、C地区へ導管を新設、延伸するものです。

続いて、都市計画案の公告・縦覧・意見募集でございます。前回もご案内致しましたが、10月に公告・縦覧・意見募集の手続きを行っております。

公告日は令和3年10月13日の水曜日から。縦覧期間は、同じく10月13日の水曜日から10月27日の2週間。縦覧場所は、豊島区の都市計画課、それから区ホームページでも確認できます。意見募集期間としては2週間。意見の提出方法は、郵送、直接持参、FAXまたはEメールでございまして、提出された意見書数は、意見書が1通でございます。内訳としましては、その他意見でございます。

今後のスケジュールでございますが、令和３年１０月都市計画法第１７条の公告・縦覧・意見募集をしました。

それにつきまして、本日、令和３年１２月１０日、豊島区都市計画審議会で付議するものでございます。

年が明けまして、令和４年１月に東京圏国家戦略特別区域会議。同じく、国家戦略特別区域諮問会議を経まして、都市計画決定の告示という予定でございます。

それでは、都市計画図書については、ご説明は割愛いたしまして、意見募集を致しましたので、公告・縦覧・意見募集の意見書の提出について、ご説明いたします。

参考資料第１号、Ａ４の横の資料をご覧ください。

公告・縦覧の期間等は、記載のとおりでございます。

ページをおめくりいただきまして、意見書の要旨でございます。

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る案を令和３年１０月１３日から２週間公衆の縦覧に供したところ、国家戦略特別区域法第２１条第４項の規定により、１通の意見書の提出があった。その意見書の要旨は、次のとおりであるという部分でございます。

意見書は１件ですけれども、長文でございますので、概略にてご説明を致します。

意見としては、その他意見という扱いでございます。

(１)でございます。当地区は、国家戦略特区の認定を受け、その規制緩和により、都市計画決定手続のスピードアップが図られました。都市計画決定直後に当時の準備組合から提示されたスケジュールでは、権利変換認可を２０２０年４月としていましたが、実際には、それよりも１６か月も遅れた２０２１年８月に権利変換計画が認可されました、という部分でございます。

この後は少し割愛し、４行ほど下に行き、スピード最優先の強権的なやり方で、一部の住民が最後まで反対したため、このように遅れたのではないかとということで、東京圏国家戦略特別区域会議は、当地区の結果をどのように判断し、今後どのように活用していくつもりなのかというようなご意見でございました。

これに対して、国家戦略特別区域会議の見解が右側に書いてございます。

当地区の都市計画決定手続については、国家戦略特区制度を活用しワンストップ処理で行っているが、その後の権利変換等の手続については関係法令に則り、他の市街地再開発事業と同様に進められています。

今後も、国家戦略特別区域基本方針に基づいて、進めていくという回答をしております。

ページをおめくりください。

(2)でございます。こちらも概要を申し上げますと、法律では、国家戦略の手続上、国家戦略特別区域会議が区の都市計画審議会への付議及び意見書の取りまとめを行うものではないか。それを豊島区が行っているのは違法ではないかというご意見ですが、国家戦略特別区域会議の見解といたしましては、都市計画案に対する意見書の提出先は、豊島区としていますが、意見書は、豊島区より国家戦略特別区域会議へ提出されており、国家戦略特別区域会議が、意見の取りまとめを行った。これにより、国家戦略特別区域会議は、提出された意見の要旨を、豊島区都市計画審議会へ付議した。これらの手続は、国家戦略特別区域法の定めによる他、関係法令に則り適正に行った、という回答でございます。

続いて(3)でございます。同じように、強権的なやり方で、国家戦略特区によりスピードアップをして行われたものだということに対する見解を、ということでございます。

国家戦略特別区域会議の見解です。都市計画決定手続については、国家戦略特区制度を活用してワンストップ処理で行っているが、利害関係者への縦覧期間や意見募集期間をはじめ必要な手続は、関係法令に則り適切に行った、という見解でございます。

簡単ではございますが、私からの説明は以上でございます。よろしくご審議いただきますよう、お願い申し上げます。

会長 事務局より資料の説明がありました。何かご意見、あるいはご質問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。

はい、どうぞ。

委員 これは10月中に27日まで意見募集しており、前回の11月11日審議会には提出がなく、今日初めて配布されましたが、今のご説明は大変短いという印象です。この住民の方がどういう思いを持っているかという意見書は、事前配布は無理だったのですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 先程のご説明のとおり、こちらの意見については、国家戦略特別区域会議で取りまとめを行ったうえで、この都市計画審議会に付議されているものでございまして、その付議文と同時に意見書が送付されるものですから、事前配布は間に合わなかったということでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 ではきちんと最初から最後まで説明を頂きたいと感じます。今、初めて見て、読み上げた部分は目で追いましたが、それ以外の部分は、特段用意もできていません。だから、もう少し説明していただけないですか。

会長 いかがでしょうか、はい。

再開発担当課長 申し訳ございません。時間の都合もあり、概略についてご説明を致しました。長い文書なので、さすがに全部読み上げることはできないと思いますが、今回頂戴したご意見ですが、この都市計画の中身について変更を求めるというご意見ではなかったものですから、概略について説明したところでございます。

地権者の方々の意見は記載のとおりではございますけれども、この都市計画の手続きに関して申し上げますと、今回付議する案件の変更に關わる意見ではないということで、割愛致したところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 時間的な問題も含めて、これ以上申しませんが、やはり住民の生の声がこういう形で載り、その中身と関連する審査をするのですから、私は審議会の前にお配りを頂きたいし、それが物理的に無理であれば、きちんとご説明を頂きたいということを、今後の運営を含めてお願いをします。

それから会長、もう一つ中身についてです。私も勉強不足の部分がありまして、このワンストップ処理という中身について、ご説明していただけないでしょうか。

会長 はい、どうぞ。お願いします。

再開発担当課長 国家戦略特区で定めている特区において、規制改革の流れの一つで規制緩和というのが手続のワンストップ化でございます。都市計画の手続は、様々な手続がありますが、その中で知事との協議を省略し、会議体を設け、一括してそこで決定することで、手続のワンストップ化を図るといふ、都市計画決定手続上の作業が一つ減るという認識でよろしいかと思ひ

ます。

会長 はい、どうぞ。

委員 時間的に短縮という流れがあると思いましたが、規制緩和という表現をされましたので、もう少し詳しく教えていただけませんか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 国家戦略特別区域、いわゆる特区ですが、もともと経済社会構造を転換して時代の変化に対応する、国の経済、社会における活力の向上、そういった持続的発展を図るために、規制緩和等によって、民間の活力をさらに生かしていくという仕組みが、一つの方向性でございます。

今回の都市計画手続のワンストップ化も、やはり作業、手続き、そういったものが少し足かせになっている部分があるということで、省略できるものは省略していくという流れの中で、この国家戦略特区の中でも様々なメニューがありますが、都市計画については手続のワンストップ化がメニュー化されたというものでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 国家戦略特区の具体的な中身は分かりました。

ただ現実的にはまちづくりや再開発というのは、そう単純に進むものではなく、規制を緩和して短時間で決めるというやり方自体に対しては、私は異論を思わざるを得ないと思っています。

終わります。

会長 それでは、議案８０、８１、８２ですけれども、議案の１、２、３ですが、ご質問等あれば、どうぞ。お伺いします。

はい、どうぞ。

委員 今回の議案は、地下鉄の通路の位置変更ということで、これは議会でも報告があり、変更自体は否定するものではありませんが、もう一つ、先ほどの国家戦略特区で、環境負荷の低減ということが、二つの国家戦略特区の説明書に載っています。

具体的に環境負荷の低減というのは、地冷との関係かとは思いますが、それが環境負荷の低減に、どうつながっているのか。その点のご説明お願いいたします。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 環境負荷の低減については、まさしく委員おっしゃるとおり、地域

冷暖房施設の導入が、一つ大きなポイントになってきます。

地域冷暖房施設というのは、各建物ごとに冷暖房の設備、発熱のためのエネルギーを生む施設を造るのではなく、サンシャインから冷暖房の熱、水蒸気、冷水、そういったエネルギーを運んでくることによって効率を高め、環境負荷を低減するものです。当然、オフィス、マンションなど、建物の用途によって、その地域冷暖房施設の効果は大きく変わります。従来は地域冷暖房施設を予定していませんでしたが、今回、北棟には保健所が当初想定よりも広い面積で入ることになりました。当初からそういった公共施設が入るのであれば、地域冷暖房を入れるべきではないかという議論はあったのですが、もともと、前回もご説明した環状5の1号線との関係で、当初は物理的に地域冷暖房施設を導入したくてもできない状況でしたが、環状5の1号線の事業延伸に伴い、道路との調整がついたことから、それでは、より環境に配慮した地域冷暖房施設が導入できるのではないかとということで、今回この変更をしたところでございます。

また、低炭素、CO₂の排出減の部分で言いますと、マンションが中心の開発ではありますが、当然、建物全体として省エネを図っておりますので、そういった部分でも、省エネに最大限配慮した計画にはなっていると考えております。

会長 はい、どうぞ。

委員 基本はそうだと思いますが、以前、私ども会派の一般質問で、東池袋一丁目地区のCO₂の排出量等々をお聞きしました。オフィスビルということで、現在の排出量の約3.4倍になるというご答弁をいただいています。

そのとき私も、マンションであろうが、オフィスビルであろうが、やはり相当増えるのではないかという疑問をもってお聞きしましたが、改めて伺います。どのくらい増えるのですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 9月の第3回定例会の中で、東池袋一丁目地区の再開発について答弁をしたときには、確かに、CO₂は増えるというご説明をしたと思いますが、オフィスの総量、面積自体も大幅に増えることもあり、排出されるCO₂は、総量としては増えるというご説明をしました。

ただ、オフィス面積の1平方メートル当たりのCO₂排出量は、3分の2に低減されるという答弁も併せて致しました。

老朽化した建物よりも、最新のオフィスビルに変わることで、エネルギー効率がよくなるというご説明をしたところでございます。

当然、その面積だけ、あるいはマンションの世帯数だけを見れば、人口も増えて、オフィスの床面積も増えるので、CO₂自体は増えるかと思いますが、最新の設備、建築資材などの使用で、環境負荷をより低減する計画になるのではないかと考えております。

会長 はい、どうぞ。

委員 今回の変更で環境負荷の低減を大きく取り上げていますけれど、今の説明で、今までのC地区の現状からすれば、高い建物が建ち、戸数が大幅に増え、住む人も多くなる。客観的に見て、当然外へ出る熱量は増える。増えるということに関しては、納得をされているわけですね。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 世帯数が大幅に増えて、人口がそれなりに増えることもありますので、一人から排出されるCO₂は、当然増えるものと考えています。

会長 はい、どうぞ。

委員 客観的に本当は増えるというと、どう見積りをしているのか。私は本来そういうことも示していただきたい。

オフィスビルで3、4倍だったか増えるのだから、従前に住んでいる方が346人としていいか分かりませんが、それが1,450世帯ぐらいに大幅に増える。こういう状況で、いわゆる熱源というのは相当数増えるだろうと、単純に考えても分かるのですが、それに対する認識、構えはどうか。

しかも今回の地下通路変更の手続きで、国家戦略特区の中では環境負荷の低減を大変大きく強調されている。でも、これだけの人数、1,450世帯を増やして、住人が大幅に増える状況をつくることこそ、環境負荷を拡大しているのではないかと、単純には考えられるのですが、それに関しては、どういう認識をお持ちですか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 人間は生きているだけでCO₂を排出しており、排出しないことは難しいのですが、人が増えれば、そのエリアのCO₂の排出量が増えるのは当然かとは思っております。しかし、この約1,500世帯の約3,000人が急に発生するということではなく、恐らく、別のところから引っ

越される方が多のではと思います。単純に人口だけで見ると、減った地域もあれば、増えた地域もあるので、地球全体のCO₂という点で言うと、あまり変わらないのかなというところがございます。

ただ先ほどのとおり、この建物を造ることによって、省エネ性能が上がり、または一人一人のライフスタイルの変化もあるかと思っております。引っ越しを機に、より省エネの家電に買い換えとか、あるいは生活スタイルを見直すとか、そういったものもあると思いますので、なかなか数値化してCO₂がどれだけ増えるとか、減るとかというのは、明確化することは難しいかと考えております。

ただ、あえて言えば、こういった開発の中に、空地を設けて、また樹木も植え、従来は密集エリアでございますので、住宅密集エリアに比べれば、樹木等が増える部分があるかと思えます。また、公開空地も増えますので、環境面でもまちづくりに貢献する開発ではあると考えております。

よってCO₂だけに特化すると、なかなかご理解いただけない部分もあるかと思いますが、まちづくり全体としてご認識を頂きたいと考えております。

会長
委員

はい、どうぞ。

私は今、全世界的に気候危機と言われている状況の中で、まちづくり自体を否定するものではありません。これは一貫して言っています。しかし想像以上の超高層を造り、そこに想像以上の人を集中的に集めて、片や環境負荷の低減ということを行うのは、やっていること自体が大変矛盾しているのではないかと思わざるを得ないと、今回の提案の中で大変強く感じました。

そういった意味で、本気で環境負荷に取り組むのであれば、やはりいろいろなことを見直しながら、気候危機をどう打開するのかを考えるべきだと思います。

もう、ご答弁いただいてもしょうがないので、結構です。

会長、もう一つ。すみません。

会長
委員

はい。

今回の東池袋地区冷暖房施設を引き込んでくる中で、私の認識だと施設が出来たのは、サンシャインができた頃です。もう何十年と経過しており、それを引っ張ってくるというのは、少しいメージが持ち切れないのですが、

具体的にどういう工事が行われるのか、そのご説明お願いいたします。

会長 はい。

再開発担当課長 私も専門ではないので、詳しいご説明はできませんが、このC地区に地域冷暖房施設を引くことについては、イメージ的には、地下通路の下に空間をつくって、そこに地域冷暖房の管を通すという、そんなイメージをいただければと思います。よってここのA地区にもともと管が通っているため、そちらを分岐させて、C地区に延ばすものです。よって工事も地下通路だけではなく、地下通路とは別にこの地冷用の空間をつくる工事になると認識しています。

会長 はい、どうぞ。

委員 そうすると、一番最初に作った時期からは、もう何十年と経過していると思います。そこから引っ張ってくると、老朽化という表現でよいか、その関係は、どういう対策を取るのでしょうか。

会長 はい。

再開発担当課長 若干私も分からないところではありますが、老朽化はしているけれども、当然、定期的なメンテナンスはしているかと思いますので、現状使えるという前提で、我々も考えております。

当然、いずれは寿命、耐用年数等もあるかと思いますが、それはそれで計画的に修繕していくのかなと考えております。

会長 はい。

委員 ぜひご専門の方にも伺って、いざ移したが壊れたとか、いろんなことが起きることは問題になると思うので、ご専門の方にもお聞きいただいて、説明いただきたいと思います。

会長、すみません。

会長 はい。

今日の資料の参考資料1という地域冷暖房の変更についての一番後ろに図面がついており、今回は、この区役所のビルに来ている東池袋6号線から、先ほどの20メートルに短くした通路でつないでビルに入ということで、プラントは1か所。そこから配管が延びていて、ビルの開発に伴ってだんだん延長しています。

したがいまして、全体の地域冷暖房設備システムに関しては、独立して、その経年変化、経年劣化も含めて、メンテナンスはされているということ

ですし、この管路で言うと、池袋6号線というのは中でも新しいほうで、そこからさらに分岐して、新しいビルに入れるという状況だと理解しております。

委員 すみません。会長、ありがとうございます。資料は見てきましたが、なかなか理解し切れず、ご説明いただきありがとうございます。

時間の関係もあり、長く発言するつもりはないです。これは直接工事をやった方からお話を伺いまいたが、ガスパを壊してしまい、消防自動車か10台ぐら来たというのか、数日前にあったと思います。

今度は昨日だったか、水漏れがあったと聞きましたが、課長さんから、工事のときに私有地の水道管を破損して水が相当出たと伺いました。

たまたまその被害を受けた方と会って、こういうことがあったと今日言われました。いま残っている世帯に対して、お水が全部出なくなったので、夜間、ホテルに行くように言われたと。しかし、現実的には既に夜間でホテルに行くことはできないと断ったというお話を伺いました。

気になったのは、解体工事なのでいろいろなことは起きると思いますが、やはり、なぜ立て続けに起きるのか。それから、起きたときに近隣に住んでいる人たちに、きちんとした対応をされているのか。その方は、全然説明がなかったと怒っておりました。

私有地の水道管であろうが、何であろうが、全体を解体する以上は、どこに水道管があり、どこにガスパがあり、その工事はどうしたらいいのかというのは、工事をやる側の責任だろうと思います。何回も何回もこんなことが起きるのは、どうなっているのかと思わざるを得ない。たまたま、この審議会の直前に起きた話で、今回発言いたしましたか、やはりこれは行政にも、きちんとした対応をする流れをつくる責任があると思います。その点はいかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 12月2日に、ガス漏れを起こし引火して、救急車、消防車が来たという事故が起きました。

また昨日は、解体工事で断水になる水漏れが発生し、従前、まだ居住されている方がいるところについて、断水を生じさせてしまったという経過の報告を受けております。

こういった解体工事につきましては、委員おっしゃるとおり、最大限の

配慮、注意をもって、工事を進めるべきものでございます。私どももすぐ報告は受けており、また、もちろん住民の方へは迅速に対応をしたということも聞いております。とは言っても、こういった事故は、そもそもあるべきではないということは、私たちも考えているところでございます。厳しく事業者に対しては指導し、人為的なミスであったり、あるいは、どうしても不可避免的な事故もあるかもしれませんが、今回の件につきましては、まだ防ごうと思えば防げたのではないかとということもございますので、そこについては厳しく、事業者に対して、行政として指導したところでございます。

今後は、こういうことのないように、さらに注意するように、再度、事業者に対して指導していきたいと思えます。

会長

はい、どうぞ。

委員

解体工事をやっている以上は、いろいろなことは起きるだろうと思えます。もちろん起きないようにするというのは大前提ですが、問題は、そういうことが起きたときに、起きた原因と、今後の対策の説明、そういう対応がなかったというところに、住民の方は大変ご不満をお持ちでいらっしゃいました。

素直に言えば、事務局長さんがまだ決まっていない状況、それから住民に対応するために新しい担当者が配置をされたという経過も伺っていますし、近隣住民の方との対話の中では、協定書を結ぶことなども進んできたり、一定の前進をしていることは、こちらも受け止めています。ですが、やはり連日いろいろなことが起き過ぎて、ちょっといかがと思わざるを得ないので、その点はよろしくお願いいたします。

終わります。

会長

ご要望ということで、事務局、受け止めておいていただければと思います。

それから、参考資料の2というのは、たしか前回の審議会で、景観とか、町並みとか、配置とか、そういうお話が出たものですから、以前に地元の計画の説明、その他で使われていた資料だと思いますが、それを今回参考資料ということで、地元の皆さん、それから組合等の皆さんが、共有しているイメージを示すために準備していただいたものです。

さて、それでは、よろしいでしょうか。

それでは、この案につきまして、皆様からのご意見がおおむね出されました。要望も、おおむね出していただいたと思いますので、議案の１から３について、それぞれ議決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、まず、議第８０号「東京都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」です。賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

会長 賛成多数と認めました。議第８０号は可決いたしました。

次に、議第８１号「東京都市計画地区計画の変更について」です。賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

会長 賛成多数と認めました。議第８１号は可決いたしました。

最後に、議第８２号「東京都市計画地域冷暖房施設の変更について」です。賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

会長 賛成多数と認めました。議第８２号につきましては可決いたしました。ありがとうございました。

それでは、よろしければ、参考として、事務局より報告の案文を各委員に配付させていただき、議第８０号、８１号及び議第８２号の審議は終了とさせていただきますと思います。

(報 告 文 案 配 付)

会長 よろしいでしょうか。

(は い)

会長 ありがとうございます。

それでは、続きまして、諮問第１２２号の「上池袋一丁目地区防災まちづくりについて」の説明をお願いいたします。

はい、どうぞ。

建築課長 建築課長、植草でございます。

私から、諮問第１２２号「上池袋一丁目地区防災まちづくりについて」、ご説明いたします。どうぞ、よろしくお願いいたします。

それでは、資料第１号を取り出してください。

初めに、１の新たな防火規制の指定についてからご説明いたします。

新たな防火規制とは、不燃化特区の指定要件であり、震災時の火災による危険性が高い地域などで建築物の耐火性能を強化するため東京都建築安全条例第7条の3に基づき東京都が指定するものでございます。

米印の記載ですが、新たな防火規制で区域指定となった準防火地域内では、原則として、建築物は新築・増築する際に、耐火性能の高い準耐火建築物等か、それ以上の防火性能を有する耐火建築物等にすることが義務づけられています。

次に、2の新たな防火規制の指定理由及び指定区域について、ご説明いたします。

説明に当たり、参考資料6号の別添1をご覧ください。

豊島区の地図でございます。中央上側にある赤の一点破線で囲まれた黄色に着色した場所で、上池袋一丁目地区と書かれた15.5ヘクタールが新たに防火規制区域として指定予定の地区であります。

続きまして、3の新たな防火規制の指定基準について、説明いたします。

参考資料6号に、別紙と書かれた資料をご覧ください。区域指定案と記載された資料です。

指定理由といたしましては、豊島区上池袋一丁目地区は、「防災街区整備方針に基づく防災再開発促進地区」に位置づけられており、東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定に関する要綱第2の(6)に該当いたします。

そのほか、資料にはございませんが、令和2年3月に、改定防災都市づくり推進計画では、重点整備地区に位置づけられているエリアでもございます。当該地区の不燃化領域率は区域全体では71.6%という状況ではございますが、西側の5ヘクタールの区域には、道路などの都市基盤が未整備のまま住宅の建築が進んだ地域でもありますので、不燃化領域率は44.8%と、当該地区全体と比較しても低い状況となっております。このような状況を改善するため、建築物の不燃化を促進し、より災害に強いまちづくりを実現するため、指定するものでございます。

では、資料第1号の3の新たな防火規制の指定基準にお戻りください。

指定基準が(1)から(7)までの7項目ございますが、当該上池袋地域は、先ほどのとおり(6)下線部に該当しています。

続いて、4のこれまでの経緯と今後のスケジュールについて、説明いた

します。

まず、（１）不燃化特区・新たな防火規制の表をご覧ください。

令和３年４月１日に、不燃化特区の助成開始とあり、この日をもって、不燃化特区の指定を受け、助成事業を開始しています。

新たな防火規制の指定にあたり、区域指定案を住民に周知することが条件となっておりますので、不燃化特区の指定を受ける以前から、地区の住民の皆様に対して説明を行い、合意形成を図ってございます。

次に、（２）説明会の表をご覧ください。

令和２年１２月と、令和３年６月から７月の２回に分け、アンケートを実施してございます。１回目は、権利者と居住者の実態調査、２回目に関しましては、不燃化特区制度、新たな防火規制に対する認知に関する内容をアンケートしており、配付数は、１回目と２回目の合計で３，１６９枚、回答数は６８８件となり、回答率は約２２％となっています。

それ以降は、コロナ禍の影響もあり、説明会が開催できなかったため、令和３年の９月から１０月にかけて、「不燃化特区助成制度」及び「新たな防火規制」の説明会の代替として、書面を郵送にて説明をいたしました。

もう一度、（１）不燃化特区・新たな防火規制の表をご覧ください。

令和３年１２月１０日、本日です。この豊島区都市計画審議会に諮問いたしましたして、後日、東京都に回答を行う予定です。

その後のスケジュールとしては、東京都から、新たな防火規制の区域指定が告示する時期と、実際に制限が働き出す運用開始時期としては、令和４年１月末頃に告示予定、その後、２か月後の３月頃に施行の予定となっております。

最後に、参考資料といたしまして、１号から６号まで参考資料を付しております。

簡単ではございますが、私からの説明は以上です。よろしくお願いいたします。

会長 事務局からの説明でございました。ご質問、あるいはご意見あれば、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員 この上池袋一丁目の地域は、先ほどご説明がありましたように、丁目で見ると、不燃化領域率が７０％を超えているということで、東京都の不燃

化10年プロジェクトには漏れたエリアです。けれども、接道していない家がたくさん存在するエリアで、一つ一つの建て替えが不可能であるという、非常に問題のあるエリアでございました。

この指定がされると、今後、建て替えやすくなるとか、いろいろなまちづくりが考えられるのではないかと思います。先ほどコロナの関係で、不燃化の助成制度とか、防火規制の説明会が、郵送の書面で行われたということですが、これはなかなか、初めてお話に接する方には、非常に分かりにくく、細かく説明する必要があると思うのですが、今後の取組について、伺いをしたいと思います。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 今、委員おっしゃるとおり、9月から10月にかけて、コロナが収まらない状況でしたので、書面開催という形で代えました。それも苦渋の決断といたしますが、非常に迷ったところではありましたが、説明会として来ていただく形式とすると、一定の限られた方が説明をお聞きいただけることになってしまいます。

それに比べ、今回この書面開催、書面送付で決断したのは、説明資料をより分かりやすい表現で記載して、理解していただけるよう内容を変えながら、全権利者に郵送したということがございます。

ただし、委員おっしゃるとおり、それだけで皆様に全てを理解いただけることにはならないと思いますので、今後、いろいろな機会を捉えて説明を尽くしていく必要があるとは考えております。

その中で、第一に行ったこととして、5月末になりますが、全上池袋一丁目地区も含めて、全ての不燃化特区の区域に不燃化特区制度のご案内という形でパンフレットを全戸配布しております。

その後、上池袋・池袋本町地区で、不燃化セミナーも実施しまして、そこで不燃化特区のご案内もしております。

今後も、そういった形で、いろいろな機会を捉えて、やはり特に上池袋一丁目地区は、初めてこの不燃化特区に入ったということがございますので、まちづくり協議会等々も含めて、今後も丁寧にご案内をしたいと考えております。

会長 はい、どうぞ。

委員 アンケート調査の回答率を見ても、まだまだ皆様のご認識具合がよく分

からないというか、どう答えていいのか分からないという思いもあるかと思えますし、あと、高齢者の方も非常に多く、昔ながらのお家もたくさんあるエリアですので、ぜひ丁寧に進めていただきたいということだけ、お願いをいたします。

以上です。

会長 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

委員 これは非常にいい、よかったと個人的には思っています。

アンケート結果で、大まかな反対、賛成についてお聞きしたい。もう一点、不燃化特区制度ですか、ホームページで見たのですが、令和7年12月26日までと書いてあり、あと4年ですが、これを超えても今回申請すれば、持続的にできるのか。その2点をお聞きしたいです。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 まず、令和2年度のまちづくりアンケート調査の結果については、回答数379で、その結果の概要ですが、皆さま災害時の不安が大きいということ。それと、建て替え時の支障が多いと感じられている方が多いということです。それと、やはり道路や公園等の整備など、防災性向上のまちづくりには必要性が高いという結果が出ております。

令和3年度のまちづくりアンケート調査のまとめでございますが、こちらは不燃化特区制度を知っているかという回答をまとめており、7割程度の方が「知らない」と回答をいただいているということ。まだ、なかなか認識が無い方が多いということです。また、やはり地域として延焼の危険についての不安が大きい方が多いということです。それと、「新たな防火規制」の導入について、やはり必要性が非常に高いと感じている方、これも7割を超える方が、そう感じられているとの結果が出ています。

もう一つのご質問、令和7年度までの不燃化特区制度の延伸で、今回、5年間の延伸をされましたが、今後、令和7年度にさらにこの制度が延伸されるかというのは、今の時点では分かりませんので、やはり今、各地区の不燃領域率70%になることを目指し、目標にして、取り組んでいます。

70%というのは、いわゆる燃え広がらないまちになることであり、その70%の達成状況によって、また東京都の判断があるかと考えております。我々としては70%になるように不燃化の取組を進めてまいりたいと

思います。

委員 ありがとうございます。

会長 この地区は、令和3年4月から延伸した5年間分だけの指定ですか。

不燃化特区として、時期が最初と1年ずれているところもあり、いわゆる最初10年間の不燃化特区プロジェクトで進めてきて、10年目で、まだ不燃化領域率目標70%にほとんど到達しないということで、特定整備路線と合わせて、特区として特別な支援等をする期間を5年間延長することで、早く始めている地区は令和7年が15年目になります。

それと、これは令和3年4月から始まったということは、とりあえずは5年間しかないのですか。

地域まちづくり担当部長 おっしゃるとおり、スタートの年度が違う地区がありますが、当初10年プロジェクトの期限が令和2年度末でした。これが令和3年4月から一律全地区5年延伸しています。

会長 意向調査もさることながら、先ほど委員からご指摘あったように、特区では、今までと違う、どのような支援策を講じているのか。例えば、建て替えの場合に、固定資産税を含めた税の減免など、いろいろな対策を講じてしっかり不燃化を進めましょうということですが、その内容について、今回のアンケートでは、特に記載は無く、漠とした印象だけを伺っているということですか。

地域まちづくり担当部長 おっしゃるとおりです。先程のような、具体的な制度の投げかけはしていないという状況です。

会長 期限が5年間で、もう残りあと4年ということは、ほとんどその内容が理解されていない方が多いという前提に立つと、成果を得るのは非常に難しい。

確かに、コロナの問題はありますが、もう少し内容を伝え、かつ、この特区に基づく、行政からの支援体制、サポートは、今のところ5年以内となっていることをきちんとお伝えすることが大事だと思います。せっかく特区に指定をしたのだから、それをしっかり皆さんへ共有いただき、少しでも、この期間内に建て替えると、いろいろな支援があることを十分にお知らせいただくべきかと思いますので、よろしくお願いします。

委員 すみません。会長の言葉にもありましたが、建て替えというのは、どういう定義なのでしょう。新たな防火規制の資料では、新築もしくは増改

築の記載ですから、改築も含めていると思います。建て替えは建築確認申請を常に必要としますが、新たな防火規制の趣旨は、新築もしくは増改築をする際に、耐震化、耐火化をする主旨だと思っています。参考資料1号の裏の2枚目、助成等についての意見に対しての回答で、内部のリノベーションなどにも助成対象とされることを期待する、に対しての回答が、老朽建築物の除去となっている。除去や建替えに要する経費の一部を助成する支援制度ですが、この「建て替え」というのは、改築は含まないという意味合いで答えられているのでしょうか。

リノベーションの範囲にもよるが、私の家も今年改築して、全部構造物を補強し、それで耐火の状態にしている。ただし、建物の外側はそのまま。それで耐震制度は、前に比べると診断でも3倍以上に上がるようにしている。それは私の感覚ではリノベーションだが、リノベーションは対象にならないということを、ここでは答えられているのでしょうか。

建て替えの定義は何か、それが、この意見に対する回答を見たときに、「全部建物を除去して新築で建てないと駄目なのか」と取られると、私も高齢者ですが、高齢者にとってはかなりしんどい話になります。

地域まちづくり担当部長 リノベーションは含まれないので、全部壊していただき、それで建て替えるという形が前提になっております。

委員 そうですね。この回答からするとそうだけど、資料第1号の、新たな防火規制の指定についてで、新たな防火規制とは、指定区域の準防火地域内で建物を新築・増改築するときに、原則準耐火建築物等以上とする制限と記載がある。この場合に新築には補助が出るけれども、増改築には出ないという制度なののでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

建築担当部長 建築担当部長でございます。

リノベーションには補助は出ないのかというお話ですが、この不燃化特区制度では出ないのですが、昭和56年以前の建物にて、耐震性能を高める工事につきましては、耐震改修事業のほうで補助金は受け取ることができます。それは、増改築につきましても、対象にはなりません。

委員 恐らく、そういった主旨だと思うのですが、この区の考え方というか、この回答の文章が、果たしてこれでいいのか。

私がこれをぱっと見たらば、「リノベーションには助成はありません」

と答えているように、「ほかの制度もあります」など言葉がなければ、そういう制度があって、それで耐火にすることも可能だと思うので。それは駄目なのかどうかです。

完全に取り壊して、建て替えしか、この制度、不燃化特区助成制度には合わないという理解なのかどうか。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 不燃化特区制度の助成制度については、先ほど私が申し上げたとおり、リノベーションは、やはり対象にならないということでございます。

委員 そうですね。新たな防火規制という話と、不燃化特区としての助成という話は別。これは、あたかも一緒のように書かれているけども、別の柱だと思うのです。その辺を、回答でもう少し分かりやすくしておいたほうがいいのかということです。

会長 はい、どうぞ。

委員 補足頂きたいのですが、参考資料第2号の18ページの説明で、準耐火建築物の例として、こういうふうにしなければならないですよという、見た目は分かりやすい図だと思います。

従来、準耐火建築物でなかったものについて、このようにリフォームや、手直しをすることが現実的に可能かという問題があると思います。

ただ、この説明図を見る限りは、従来の準耐火建築物になっていない建築物について、この絵のようにやり直せば、必ずしも建て替えをしなくても、これに適合すれば、対象になるのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

地域まちづくり担当部長 先ほども申し上げたとおりではありますが、不燃化特区制度を利用した助成制度ということになりますと、建て替えをしていただくのが前提の制度になっておりますので、今おっしゃられた、壊さないで準耐火にする、そういったやり方は、また別の形で助成があれば、そちらを使っていたく形になります。

ですので、あくまでも不燃化特区制度の助成制度という形になりますと、建て替え前提という形でご理解いただければと思います。

委員 その点が地域の人に理解されていればいいですが、不燃化特区使うと、接道条件が満たさなければ建て替え自体ができませんので、道路を通すの

が先になり、後で、何でここに道路を通すのかという話にならなければいいのですが。

改築であれば、従前の建物を耐火に変えられるが、それは、この不燃化特区の趣旨には合わないということですね。それをうまく理解してもらわないと、この後、接道の道路を通す話が前面に出てしまい、道路が通らなければ建て替えないことになり、結果的に、またそのままの建物で20年、30年と続いてしまう可能性がある。

けども、個別の建物からすると、改築で耐火にすれば、かなり課題が解消されることもあり得るので、それはそれで、別の補助を出すという、その両方が相まっていくことで、より防災性が高まるというスタンスを常に持っておかないと、進捗状況が悪いとか、いろいろな話がどうしても出てくるのです。

要は、新たな防火とは違って、不燃化特区の場合は更地にして建物を建て替えるときに、それに関わる経費に対して補助が出るというのを、明確に示しておけば、誤解はない。そうしないと、「うちは耐火にしたけど、何でお金もらえないのか。」となってしまう。

そして、たしかこれは、設計より前に申請が必要で、建て替えて耐火にした後に気づいて区へ申請してもお金は出ないですから、何かうまくそれらを周知できればなと思っています。

分かりました。一応、ここでの回答の趣旨は分かりました。

会長

委員のおっしゃることについて、新しい防火規制は、1回決定してしまうと規制としてずっと続きます。ただし、建て替えに伴う様々な支援を特別にやるという不燃化特区は、期間を限定して、言わばサービスをしているので、どうもそれが混同している説明なので、そこをきちんと分けて頂きたいことと、不燃化特区はあくまでも建て替えを前提にした支援を考えておられる。

いわゆる木造3階建ての準防火構造、つまり、柱、梁は木造で、内装も外装も燃えない不燃材で覆うことで、火災で最後燃えるにしても、かなりの時間安全性を担保できるので、3階で寝ていた人も1階から外へ出るぐらいの時間が稼げるということで、今まで木造2階建てまでと規制していたのを3階建てが可能となりました。

先ほどの18ページの図は、45分というのは、45分間耐えるのでそ

の間に避難が可能だと、そういう図なのです。

ですから、いろんな条件で建て替えができなくても、改修でそれをかなりの性能まで上げる。場合によっては準耐火構造と同じものを改修で内外変えますから、外観はそのまま残らないかもしれませんが、改修で準耐火構造並みの性能を獲得することはできるのではないかというご指摘でした。

それら合わせて、新しい防火規制と不燃化特区の関連について、一連のものではなく別物であると考えて、説明をきちんとして頂きたいというご意向だと思いますので、検討していただければと思います。

ほかにどなたか、手が挙がっていましたか。

委員

ありがとうございます。

今、先生たちのお話で、これをもう一回きちんと見直さないと、と思いました。素人の私にすれば、やはりこの資料で、これで建て替えができるのかと単純に思いますし、それから、道路と接道していないところはできないのだなという受け止め方を、読んだ段階ではしていたのですが、改めて、できれば、もう少し素人でも分かりやすい資料をお出しいただければというふうに思います。

それで、一つは5ページの住民の防災意識についてというところですが、私も上池袋を回って、巣鴨学園とか、豊成小学校の南側のほうは、鉄筋の建物が多かったという認識を持ちました。反対に、北側というか、下のほうに道路が本当に途中から細くなっていたりとか、行き止まりがあったりとか、戸建てのおうちがすごく多いなという印象を持ちました。一概に戸建てというか、マンション的な鉄筋のおうちを造ることによって、不燃化特区というか安全度が高くなるというだけではなくて、やはり戸建てに住みたいという人たちが安心して住める条件をどうつくるかというのが大事かなと、地域を見て、改めて感じました。

そういう部分の配慮が必要だと思いますが、先ほどの、道路に面しないところでの建て替えは、今回の流れの中ではできるという認識を持っているのでしょうか。

会長

はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 道路に接しないところでの建て替えは、先ほどもお話に出たとおり、個別に壊して、建て替えようとしても道路に接しないと建て替

えができないので、何かしらの対応となると、例えば面的な開発とか、共同化とか、そういったことも考慮に入れなければいけません。

いろいろな工夫を検討しながら、住み続けられるまちづくりを考えていかなければいけないなと考えております。

会長 はい、どうぞ。

委員 もう一つは9ページです。

不燃化特区助成制度の実績で、令和2年度、延べ150件と書いてあり、例えば雑司が谷は9件、それに比べて池袋本町とか上池袋は46件。もっと多いのが、補助26・172号線沿道地区が67件。

これを見たときに、やはり道路と関連してこういう状況がつくられているのかとも思ったのですが、この実績はどう分析をされているのか。

また、実績の中でいろいろな問題点とか、何かこうやったことで進んでいるんだとか、そういうのがあれば、実態を教えてくださいたいです。

会長 はい、どうぞ。

地域まちづくり担当部長 この実績が上がっている地区、特に補助26号線・172号線沿道の、長崎地区でございますが、ここが大体全体の3割から4割を占めている状況で、これは、やはり172号線という特定整備路線、都市計画道路の進捗より、その沿道、また周辺にも波及して、建て替えが進んでいると考えております。

例えば雑司が谷南池袋地区になりますと、やはり地域柄もあるかと思いますが、特定整備路線の関係ですと、大きな変化がないという地区でもございますので、なかなか建て替えも進んでないとも考えております。

課題ということでは、基本的には、この地区の中です。よくガワとアンコと言いますけども、アンコの部分について建て替えを促進して、燃え広がらないまちの形成を進めていきたいと考えておりますので、いかに地区の隅々にこの制度の周知をしていくかは、本当に一番大事なところだろうと考えております。

委員 ですから、先ほど道路との関係を伺いましたが、今、都市計画道路が豊島区の中でも相当多く計画されていて、そこで転居せざるを得ない方たちもたくさんいらっしゃいます。しかし道路がきっかけで、建て替えができているというご説明も今受けました。

しかし、まちづくりイコール道路を造るというだけで進めていくのはど

うかと。それぞれの地域の中で適した安全なまちづくりをどうするかという
ことを、私はぜひご検討いただきたいと思います。

終わります。

会長

じゃあ、委員、どうぞ。

委員

数名の方のご発言と重なるところもありますが、今回、新防火地域に指定
されること自体、全く反対はございません。大変いい試みだと思います。

ただし、これは基本的には建て替え時にしか効果がないので、建て替え
られないところについては効果が現れないことになります。

ただし、個別の建物は、建て替えられるものについては、新防火の建築
に変わっていくので、不燃領域率はじわじわ上がっていきます。よって、
地域全体を不燃領域率という指標で見ると改善していきますけれど、しか
しながら建て替えられない建物はずっとそのまま残っており、かつそれは、
やはり狭い道路、主に街路環境が十分でないところが、表現があまり適切
ではないかもしれませんが、澱（おり）のように残っていつてしまうとい
うことになりかねないと思っています。

よって、こういう新防火地域だけではなくて、やはり建て替えられない
ところに、都市計画道路のような立派な道路は要らないけれども、最低限
建て替えられるような道路を、どこに通して、コミュニティのスペースを
どうつくり上げていくかという、今日は手段の話が中心ですけれども、こ
の地区をどうするのという目標の話を地元の方としっかりやっていただき
たいというのが私の意見です。

当然、そういう検討もされているとは思いますが、ぜひ、将来ここをど
ういう地域にしていくかを決めていただいて、それに向かって、いろい
ろな手段、ここですと、恐らく防災街区地区計画でしたかね。そういう手段
や、メニューが多くあるので、それをうまく組み合わせて使って進めてい
ただければと思います。場合によっては、ここはやはり道路にしないとい
けないとか、この行き止まりは道路として抜きましょうという話も含めて、
ぜひ地元の人たちと検討を進めていただければと思います。

意見ということで結構です。

会長

ありがとうございます。

計画論をしっかりつくしましょうという、地区として、まちとしての計
画を同時に考えておきましょうというご提言であったかと思いますので、

よろしくお願いします。

はい、どうぞ。

委員 私は町会長をしております、やはり地域を見ていると、高齢者の単身世帯というのは非常に多くなっています。やはりこの道路計画を見ただけでも、池袋本町とか上池袋は火災危険度が3、4の地域ばかりです。高齢者の方というのは、やはり住み慣れた町から離れたくないという意識がとても強いです。

こういったまちづくりをするうえで、これから高齢者専用の集合住宅の建設を推進し、それは民間の力を大いに活用して、福祉法人であったり、デイサービスを運営しているような会社と一緒に進めていくのがいいのではないかと思います。

先ほどの道路のことですが、住友不動産のような大きな会社が、新築そっくりさんなどのやり方を進めていると、道路が途中まで広がっているが、そこだけずっと狭くなっていて、非常に自転車も擦れ違うのが危ないところもあります。やはり、こういったことは4メートル道路として、センターから2メートルずつセットバックして建ててください。また、そこにきちっと狭隘道路としての整備をしていただくということを、やはり基本として考えていったほうがいいのではないかと考えております。

以上です。

会長 ご要望だと思いますが、少し現状だけ教えてください。今回の上池袋一丁目の地域は、東京の防災都市づくり推進計画では、整備地域に入っていますか。

地域まちづくり担当部長 いえ、整備地域には入っておりません。

会長 いない。

地域まちづくり担当部長 はい。

会長 不燃化特区については、今まで不燃化特区をかけてまちづくりをしようというところは、全部都で整備地域に組み込んでいたのですが、今回の見直しでも入っていないのですか。

地域まちづくり担当部長 整備地域には入っていませんが、不燃化特区にかかりましたので、扱いとしては重点整備地域になります。

会長 重点整備地域。

地域まちづくり担当部長 はい。

会長

ということは、重点整備地域として、まちづくりとしての整備プログラムの策定依頼が来ているはずです。ですから、今ご意見いただいた単なる建て替えだけではなく、まちとして、将来どうしていくのかについての話し合いとか検討とか、同時並行で進められるのかと思います。ぜひ、それを進めながら、不燃化特区は当面で5年、令和7年までとなっていますが、新しい防火規制はずっと続くことも理解していただき、不燃化特区のメニューには支援は無いけれども、大改修で燃えにくい建物に改修することもできないわけではない。それは別途、区のほうで建物改修の支援制度があることも、併せてお知らせしながら、4メートル道路を最低限どうやって造っていくかということも話し合っていていただいて、将来的に、このまちをどうするかをみんなで共有していく。そんな作業が必要だということを多くの委員の方からサジェスション、ご提言いただいたと思いますので、ぜひ、そのような方向で、まちづくりの検討を進めていただければと思いますが、何かございますか。

地域まちづくり担当部長 いま、計画論の話が出ておりますが、もちろん、不燃化特区に指定され、他地区では、居住環境総合整備事業といいまして、古くは、東池袋四・五丁目で昭和58年からずっと木密の改善に向けて取り組んでおり、そこは国の補助金、都の補助金を頂きながら、いろいろな整備をしてきたという経過もございます。

その中で、今回の不燃化特区の補助金等もそうですが、それなりの計画がないと、やはり国、都から補助金を頂けない仕組みになっております。

道路を通すことについても、計画に基づき行っていますが、なかなか劇的に進捗する状況には今なっておりませんので、そういったところも進捗するように、やはり地元の方としっかり協議、話し合いをしながら、今後進めてまいりたいと考えております。

会長

重点整備地区区域については、整備プログラム、要するに計画をつくってくださいという依頼が来るとしますので、令和3年、今年の4月に不燃化にしたということは、防災都市づくり推進計画の改定と入れ違っています。ただ、プログラムは毎年改定するのが前提になっていますので、重点整備区域であれば、プログラムをつくるというのが、いずれ都からもくるのではないかと思いますので、よろしくお願いします。

委員

補足的なことについて、簡単にご説明させていただきたいと思いますが、

先ほどのお話では、建て替えが前提でした。さっき皆様のご議論で、いわゆる建築基準法上の道路がないときに、建て替えの問題に直面したときにどうするか。先ほど委員から、中心振り分けで2メートル後退するというお話がありました。

建て替えは、基本的には建築確認を取得しなければいけない。建築確認を取得するためには、接道要件を満たさなければいけない。一応これが原則になっています。

ところが、そうでなければ、絶対建たないのかに関しては、建築基準法上、特例許可という制度があり、その運用に関しては、実際問題、直ちに4メートルにしなくてもいいが、中心振り分けで2メートルまでは、いわゆるセットバックをした建築計画にして、セットバックすれば、それだけで建築確認が取れるというものではないです。建築基準法上はいわゆる道路とは言わず、単なる道と言います。道と道路というのを厳密に使い分けておりまして、その私設道のところは道と言います。この道に接するだけの場合にどうしたら建て替えが可能かということは、先ほど簡単に申し上げたような仕組みがありますので、その方向も含めて運用されるのだらうと思いますが、ただ、それは豊島区長の特例許可が前提です。その特例許可をするには、長期的なまちづくりの観点から、どういう道をセットバックによって将来的に4メートルの道、あるいは道路に持っていくのか。これについては、やはり豊島区として、十分検討、アドバイスを建て替えなさる方にされたほうがいいと思います。

以上です。

会長

地元の建築事務所協会等とも連携を取っていただき、地元をよく知る建築設計士がいろいろノウハウを持っているかと思うので、それをいい方向で使っていただけるように、区としては指導をしていくということだと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

随分長く時間を取ってしまいましたが、不燃化特区助成制度が今年の4月からこの地区で認定されました。それから、そこに合わせて、新たな防火規制という手法で、地域を防火規制の区域を設定する。その設定検討案ということで、内容の説明と、それから場所として、不燃化特区助成制度がかかった区域と同じ場所にかけたことが、今日のこの議案の内容です。

不燃化特区は、建て替えを前提とした様々な支援策を、取りあえず令和

7年まで支援する東京都の取組で、新たな防火規制も東京都が条例に基づく規制ですけれども、これは期限が切られていなくて、指定すると、今後ずっと建物を建て替えるときには、その規制に従わなければいけません。従来の防火地域よりも少し厳しい条件になっていて、かなり小さい建物でも燃えにくいものにして下さいという規制になっているものです。

今後これをしっかり運用して、まちづくりを進めて下さいということ、たくさんの委員の方からご意見をいただきました。それらを事務局で受け止めていただいて、今後この地域の、上池袋一丁目のまちづくりを展開していただくということをお願いしました。

したがって、この案件について、皆さんからのご意見等、非常に重要なお意見等をいただきましたと思います。今回は指定案についての諮問案ですので、これに対する答申を審議会として、まとめたいと思います。

都市計画審議会としては、不燃化特区区域に新たな防火規制をかけるということについて、了承したいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

(異 議 な し)

会長 ありがとうございます。

それでは、全会一致で上池袋一丁目の不燃化特区区域に新たな防火規制の指定について、了承ということにいたします。

事務局より答申の案文があれば、配付してください。

以上をもちまして、この諮問第122号につきましては、審議を終了したとさせていただきます。

それでは、最後、報告案件がございます。「椎名町駅北口周辺地区のまちづくりビジョン案について」です。

引き続きですが、資料の説明を事務局をお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

沿道まちづくり担当課長 沿道まちづくり担当課長の小澤でございます。

私からは、報告1、椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案について、ご報告させていただきます。

まず資料ですが、5点ございまして、A4両面の1枚刷りの資料第1号、そのほかは参考資料第1号から第4号まで、主に資料第1号を使って報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

最初に策定の目的でございますが、まちづくりビジョンは、令和元年7

月に一部改定いたしました補助 172 号線沿道長崎地区まちづくり方針に基づき、椎名町駅周辺地区の市街地像の実現に向けて、策定するものです。

これは、地域の課題から土地利用の方針ですとか、取り組みの方針を示しまして、地域の特性を生かして適切に今後まちづくりを誘導していくことを目的としております。

次に 2 番目、これまでの経緯でございます。

長崎一・二・三丁目地区が対象ですが、こちらは、平成 29 年 9 月にまちづくり協議会が設立されまして、地域と共同して災害に強い良好なまちづくりを現在推進しているところでございます。

そして、令和元年 7 月には、これまでのまちづくり協議会での活動の集大成としまして、まちづくり提言の取りまとめなどもしているところでございます。

また、椎名町駅北口のすずらん通りというアーケードがありますが、ここを中心としたエリアにおきましては、共同化の協議会が設立されておりまして、現在も共同化のまちづくりの話合いが行われているところでございます。

こうした状況におきまして、区としては、いただいたまちづくり提言や、まちづくりの活動の中でのアンケート調査結果など、地域の意見を踏まえて、今回、まちづくりビジョン案を作成いたしました。

今後、この案を地域の方にお示しして、丁寧にご説明して、ご意見を十分に伺った上で、まちづくりビジョンの案を取って、正式に行政計画としてまちづくりビジョンを策定したいと考えています。

次に 3 番目の対象区域でございますが、こちらの図は補助 172 号線の沿道長崎地区地区計画に掲載しているものをピックアップしていますが、この②の椎名町駅周辺地区を中心とした赤で色塗りしたエリアを今回の対象としているところでございます。

次に、4 番目の構成と概要です。主に 4 点ございまして、1 番の市街地像は、以前、本審議会でもご報告しておりますが、補助 172 号線沿道長崎地区まちづくり方針で定めた椎名町駅周辺地区の市街地像でございます。

2 番目はまちづくりの課題で、これまでのまちづくりの活動での動向や、アンケートの調査結果から、私どもで導き出したものでございます。

3 番目は土地利用の方針で、現在の現況の町並み、あるいは用途地域の

定められている内容を勘案しまして、設定したものでございます。

4 番目は取組方針で、今後、地域の特性を生かした適切なまちづくりを誘導していく指針として、まとめているものでございます。

まちづくり案の詳細につきましては、参考資料第 1 号で載せていますので、時間の関係もあり、説明は省かせていただきますが、必要に応じてご参照願います。

最後に、5 番目でございます。

今後の予定ですが、年が明けて 1 月 21 日（金）発行の広報としまの書面と区のホームページに、まちづくりビジョン案に対する地域のご意見の募集、あと住民説明会と展示会オープンハウスの開催のお知らせをしたいと思っております。

また、1 月 21 日（金）から 1 月 24 日（月）までの間に、住民説明会の開催のご案内とまちづくりビジョン案を長崎一丁目から三丁目にお住まいの方に対しては、全戸配布いたします。

また、地区外権利者の方もいらっしゃいますので、郵送にて配布したいと思っております。

また、1 月 25 日（火）から 2 月 24 日（木）までの 1 か月間、公募意見、ご意見を募集いたしまして、2 月 4 日（金）から 2 月 6 日（日）の 3 日間、住民説明会と展示会オープンハウスを開催したいと思っております。

ただ、昨今の新型コロナの関係で、開催が難しいという判断があれば、最低でもオンラインの動画配信、動画説明したいと考えてございます。

そして、いただいた意見募集期間の終了後、意見の分析等をしまして、必要に応じて、まちづくりビジョン案の修正も行いたいと思っております。

最終的には、いただいた意見の内容、数にもよりますが、早ければ 3 月下旬、遅くとも 6 月中旬頃までには都市計画審議会、あるいは議会にも報告をいたしまして、正式決定したいと考えているところでございます。

報告は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長

ただいまの説明につきまして、報告につきまして、ご質問、ご意見があれば、お伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

この 1 月 21 日から 24 日にかけて、全戸配布をされるということですが、けれども、そこで意見を募集していますから、意見をホームページ、あるいはメールでこのアドレス、あるいは返信用はがきを 1 枚入れておくとか、

何かそういうことをされますか。

沿道まちづくり担当課長　そうですね。今、会長からご指摘いただいたとおり、細かいところは、今調整中ですが、メールなども受けますし、あとは返信封筒など書面用なども用意して、周知したいと思っております。

会長　全戸配布は現在の、この区域内の全戸に配布すると思いますが、土地の所有関係等をよく分かりませんが、不在の地主様とか、あるいは大家さんとか、家を持っている方とか、結構おられれば、そういう方には郵送でも、こういうビジョンでまちづくりを今後進めていくということをお知らせしたほうがいいかと思うので、それもぜひご検討ください。

沿道まちづくり担当課長　今、会長からご指摘いただいたとおり、在外の権利者につきましては、全て調べて郵送でお送りしたいと思っております。

会長　意見があればそれで頂けるとのことですね。
ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。
はい、どうぞ。

委員　このまちづくりビジョンのB地区の7ページの方針3の駅前の部分ですが、スケッチが入っていますが、この高さ規制というのは、再開発事業をイメージしているのでしょうか。また、高さ制限というのは、この辺は中低層というか、とても環境のいいところですが、どれぐらいの高さ規制になっているのか。22メートルの記載がそれなのか、説明をお願いします。

会長　はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長　まず、再開発をイメージしているのかということについては、決してイメージしているわけではないですが、現に、共同化の検討が地域の方で今行われ、話し合われておりますので、今後の動向によっては、再開発などが行われる可能性はあります。

もう一点、高さ規制につきましては、ここは特に無いです。地区計画の中では、補助172号線の沿道の20メートルから30メートルについては高さ22メートルの制限がございますが、椎名町駅前は、172号線と大分離れておりますので、そういった規制は働きません。

委員　ということは、超高層が建てられるということですか。

沿道まちづくり担当課長　制度論でいえば、できなくはないと思いますが、ただ、地域に与える影響も大きいですから、簡単にできるものではありません。

委員　ただし、やろうと思えばできるということですか。

沿道まちづくり担当課長　そういうことです。

委員　それは問題ですね。

会長　ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

今後の進め方で、この年度末、1月から3月に、一つの佳境を迎えるわけですが、ぜひ多くの地元の方に知っていただきたい。それから、地域に不在の関係権利者についても、よく知っていただき、後から知らなかったという話が出ないように、ぜひ、まずこの段階は皆さんに知っていただき、意見があれば出していただくことが大事だと思いますので、そこは、可能な限り丁寧に展開していただければと思います。

委員　すみません。1点だけ確認させてください。

対象区域のところで、補助172号線沿道長崎地区地区計画の②の地区を中心とした区域となっていますが、その地区計画の計画図を見ると、椎名町駅周辺地区の網かけしているエリアと、今回の赤く示すエリアは一致していないと思いますが、もう少しご説明いただけますでしょうか。

会長　はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長　今、委員からご指摘いただいたとおり、全く一致しているものではないですが、地区計画で定められたエリアは網羅しており、それ以外に例えば172号線北側の部分や、172号線の延焼遮断帯という役割もありますので、やはり一体的にしたほうがいいだろうという我々の判断で少し拡大しているところがあり、全くは一致してはいないということでございます。

会長　はい、どうぞ。

委員　分かりました。全く一致していないということですが、それで、地区計画がかけられていると、当然、そこでの制限が違ってくるので、制限が違うから違う地区計画をかけていると思います。まちづくりビジョンだと同じエリアとして扱うというので、住宅地となっているところと、駅周辺地区として捉えていたところとが混在すると、ビジョンのつくり方としては少しやりづらくなるように思いましたが、支障はないのでしょうか。

会長　はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長　確かに、委員のご指摘のところもありますが、まず、地区計画で、椎名町駅の周辺地区としてエリアを定めていますので、それを踏まえたビジョンということで考えております。

ただ、地区計画で定めたエリアと全く同じくするのは、先ほども申しましたけど、少し不具合も出てきますので、少し広めに見て、地域の方のご意見を伺おうと考えております。

委員 分かりました。ありがとうございます。

会長 よろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、そろそろ時間になりますので、この案件についても、本日、皆様からいただいたご意見等、今後のまちづくりの検討に当たって、事務局で参考として活用していただければと思います。

以上で、本日の都市計画審議会の議題は全て終わりましたが、最後に事務局から連絡事項等ありましたらお願いいたします。

都市計画課長 次回の都市計画審議会でございますが、年明け1月26日水曜日の午前10時から開催を予定しております。

本日、机上に次回の開催通知を配付いたしましたので、後ほどご確認いただければと思います。

また、本日机上配付いたしました第195回豊島区都市計画審議会の議事録案につきまして、内容をご確認いただき、修正等ございましたら、お手数ですが、次回の開催通知に記載のお問合せ先までご連絡のほど、よろしくをお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

会長 それでは、傍聴の方、以上でご退席ください。

それでは、第196回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。
本日、熱心にご議論いただきまして、ありがとうございました。

(閉会 午後8時00分)

会議の結果	<u>議案 1 ～ 3</u> 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 <u>諮問第 122 号</u> 上池袋一丁目地区防災まちづくりについて ～不燃化特区区域の新たな防火規制～ <u>報告 1</u> 椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案について
提出された資料等	<u>議案 1 ～ 3 に関する資料</u> ・ 資料第 1 号 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 地区都市計画案の公告・縦覧、意見書提出の概要 ・ 参考資料第 2 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 <u>議案 1 に関する資料</u> ・ 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 都市計画図書一式 <u>議案 2 に関する資料</u> ・ 資料第 1 号 南池袋二丁目 C 地区地区計画 都市計画図書一式 <u>議案 3 に関する資料</u> ・ 資料第 1 号 東池袋地区地域冷暖房施設 都市計画図書一式 <u>諮問第 122 に関する資料</u> ・ 資料第 1 号 上池袋一丁目地区防災まちづくりについて ～不燃化特区区域の新たな防火規制について～ ・ 参考資料第 1 号 上池袋一丁目地区「新たな防火規制・不燃化特区助成制度説明会」の概要について ・ 参考資料第 2 号 【上池袋一丁目地区】「不燃化特区助成制度」並びに「新たな防火規制」 ・ 参考資料第 3 号 上池袋地区まちづくりニュース (No.67) ・ 参考資料第 4 号 東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定に関する要綱の改正について ・ 参考資料第 5 号 東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定の検討案の作成について (回答) ・ 参考資料第 6 号 東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定に係る意見照会について <u>報告 1 に関する資料</u> ・ 資料第 1 号 椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案について ・ 参考資料第 1 号 椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン案 ・ 参考資料第 2 号 補助 1 7 2 号線沿道長崎地区まちづくり方針 ・ 参考資料第 3 号 補助 1 7 2 号線沿道長崎地区地区計画の概要 ・ 参考資料第 4 号 長崎 1 ・ 2 ・ 3 丁目地区まちづくり提言概要版
その他	