

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第197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4年 3 月 30 日 水曜日 10時00分～11時30分
開 催 場 所		豊島区役所8階 議員協議会室
議 題		諮問第123号 防災街区整備方針の都市計画変更の意見照会について 報告1 用途地域等の一括変更について 報告2 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	☒ 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 池邊このみ 中井検裕 小山清弘 前田純子 青木正典 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
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長 同主任 同主事

(開会 午前10時00分)

都市計画課長 本日は、年度末の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197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拡大対策を講じた上で開催したく存じます。また、大変恐縮ではございますが、省略できる部分につきましては、なるべく省略して簡潔に進めさせていただきますので、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、会長にお願いいたします。

会長 おはようございます。それでは早速ですが、第197回豊島区都市計画審議会を開会します。

議事日程に従って進行しますが、まず最初に本日の委員の出欠について、事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 委員の出欠について、ご報告いたします。長倉委員、定行委員、上門委員、早坂委員、西川委員、外山委員より欠席のご連絡をいただいております。

なお、本日の審議会でございますが、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項に規定します定足数を満たしております。

報告は以上です。

会長 ありがとうございます。本日の審議会は成立でございますので、進めさせていただきます。

それでは、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 本日の議事につきまして、ご説明させていただきます。

「防災街区整備方針の都市計画変更の意見照会について」の諮問案件が1件。「用途地域等の一括変更について」と、「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2件ございます。よろしくお願いいたします。

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諮問文をお渡しするところでございますが、本日は会長の机上に諮問文を、委員の皆様の方には諮問文の写しを配付しております。よろしくお願いいたします。

します。

会長 この諮問文が机上に置いてあります。

 それでは次に、傍聴希望につきまして、事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 審議会の公開についてでございますが、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 本日傍聴希望の方がおられます。審議会を公開で進めることでよろしいでしょうか。

 （異議なし）

会長 はい、ありがとうございます。それでは、入室を許可しますので、誘導してください。

 （傍聴者入室）

会長 それでは、初めに、事務局より資料の確認をお願いいたします。

都市計画課長 本日の資料について、ご報告いたします。本日の資料でございますが、事前に委員の皆様へ送付しています。この資料一覧がA4、1枚ございますが、今回かなり資料が多くなってございますので、ご確認いただければと思います。

 また、第195回及び196回の議事録を机上に配付しております。不足等がございましたら、挙手にてお知らせいただければ、事務局が参ります。よろしいでしょうか。

 （はい）

会長 よろしいですね。途中でもし欠損がありましたら、お申出ください。

 それでは、最初に諮問第123号の「防災街区整備方針の都市計画変更の意見照会について」に入ります。

 この件の説明をお願いいたします。

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、諮問123号「防災街区整備方針の都市計画変更の意見照会について」ご説明いたします。

 資料ですが、資料第1号、参考資料第1号、参考資料第2号の3種類です。よろしくをお願いいたします。

 それでは、まず資料第1号をご覧ください。

1 番目として、1 の（1）概要です。防災街区整備方針は、都道府県が、密集市街地整備法第3条第1項に基づき、震災時の大規模な被害が想定される木造住宅密集地域について、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的として定める都市計画となっております。

少し補足しますと、まず密集市街地整備法という法律は、1995年、平成7年の1月に発生いたしました阪神大震災で大規模火災による延焼被害が生じたということを契機に、密集市街地の整備促進を目的として、1997年、平成9年に制定された法律でございます。

この法律に基づき、防災街区整備方針は東京都の都市計画決定により、平成11年に最初に定められました。以降、平成16年、平成20年、平成26年とおおむね5年程度で各事業の進捗に合わせて変更、更新されているものでございます。今回は、平成26年変更の次の変更ということになります。

続きまして（2）でございます。

このたび、東京都より平成26年に都市計画決定した防災街区整備方針を変更するため、都市計画法第18条に基づき、区へ意見照会がございました。意見照会文は、別紙参考資料第1号のとおりでございます。

また、1ページの中段に、参考として今回の防災街区整備方針と上位計画等、関係計画等の位置づけの概略図を掲載しました。

ページをおめくりください。資料第1号、2ページ目です。

2番目として、変更点でございます。変更点は4点ございまして、既に令和2年11月に開催された第191回都市計画審議会でご報告した内容のとおりでございます。

変更点1としましては、まず東袋四・五丁目地区ですが、こちらに旧造影局跡地を追加いたしました。

変更点2としましては、長崎・南長崎地区に特定整備路線である補助26号線、補助172号線の隅切りを追加いたしました。

変更点3としましては、雑司が谷・南池袋地区に、雑司ヶ谷霊園を都市計画墓園範囲に合わせて追加いたしました。

変更点4番目としましては、区内全域の各事業進捗が、それぞれございますので、そういった細かなところを、この資料に反映させまして、具体

的には、参考資料第2号、2ページから6ページの赤字下線部の文言を修正しております。

恐れ入りますが、詳しくは参考資料第2号をご覧くださいと思います。時間の関係もございますので、一つ一つ細かな変更内容については取り上げませんが、大きなポイントだけ簡単にご説明申し上げますと、平成26年の前回の変更以降、例えば東京都の補助事業の名称の変更や、あるいは豊島区のほうで地区計画の決定がそれぞれ行われておりますので、そういった記載の更新、あるいは、現在防災街区整備事業の検討予定なども幾つかの地区で行っておりますので、そういった情報を載せているのですとか、あとは特定整備路線の事業終期、完了時期などについての微修正をしてございます。基本的には微修正がメインでございまして、大きな変更点はない状況でございます。

3番目といたしまして、法定手続のスケジュールでございます。既に今回の変更原案資料は、令和2年度に都市計画法第15条の2、第2項の規定に基づきまして、東京都の依頼に応じて、資料を作成の上、提出しているところでございます。令和3年度は、資料に記載のと通りの法定手続を経ており、今回は、波線の下線部に該当するところの手続になります。

最後になりますが、今回のご説明内容をまとめますと、まず、この防災街区整備方針というのは、都道府県が法律に基づいて、木造住宅密集地域の整備を促進するために定める都市計画でございます。

今回は東京都の防災街区整備方針の変更手続きで、豊島区に変更原案の作成依頼がございました。区といたしましては、平成26年度の前回の改正、変更、更新以降、様々なまちづくりの推進がございましたので、これらを反映、更新して、東京都に回答するというところでございます。

私からは以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長

本日の資料の参考資料2号図書が、今、ご説明いただいた内容に該当するかと思います。区域図の変更という方針の部分と、それから様式1で、5地区になったわけですが、赤字の部分が現状に合わせて追加、あるいは修正をしたという部分になるかと思います。

いかがでしょうか。何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

はい、どうぞ。

委員

ご説明を伺いまして、大体流れは分かったのですが、率直に言って、資

料を頂いただけでは、よく分からなかったです。例えば、雑司が谷・南池袋で、霊園の部分は具体的にはどういう中身なのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 分かりづらくて申し訳ございません。これは現地に行きますと、実は、清立院という寺院がございまして、この部分を都市計画墓園に合わせて追加いたしました。これは、ここのエリアを入れるときに、我々のほうで除いてしまったということが今回判明しましたので、修正という意味で入れたということでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 要は、都の事務所があるところでいいわけですね。はい、分かりました。
それで、以前の都計審であったと思いますが、雑司ヶ谷霊園の在り方の変更というか、いわゆる公園と、それから霊園を共同化するという流れが大きく変更としてあると思いますが、その問題に関しては、これとの関係では直接ないという認識でよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 はい。ご指摘のとおり、直接は関係ございません。

委員 もう一点伺いたいのは、染井霊園のところですが、今、全体的に都電の沿線を含めて補助 8 1 号線の工事が様々な形で行われています。私は、身近な東池四・五丁目での補助 8 1 号線の拡幅等々を見ていますけれども、この染井霊園周辺というのは、そういうイメージで道路の拡幅というか、補助 8 1 号線の整備がされているという受け止め方でよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 染井霊園の関係とは、直接は関係してこない話にはなりませんが、ただ地域のまちづくりを担っている状況で申しますと、やはり地域の方々は、そういった染井霊園について、非常に関心があるというところがございますので、区といたしましても、直接、染井霊園は、まちづくりの事業エリアには入っていないのですが、そうはいっても、非常に地域に関心がある事業でございますので、東京都の動きを注視しながら、地域と丁寧話し合いながら、よりよいまちづくりの環境を構築していきたいというふうに考えております。

委員 分かりました。この説明文で、街路整備事業（事業中）とか、都市防災

不燃化促進事業（事業中）という部分の絡みかなというのを、今、ご説明を受けて思ったのですが、地区計画との関係では、補助 8 1 号との関係等々が赤字で書いてあるものですから、道路整備と併せて、街全体がこう変わっていくとか、今回そういうことが示されているのかと思ったのですが、そうではなくて、染井霊園との関係という受け止め方をしてあげばよろしいのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 すみません、少し先ほどの答弁で不足していたところもありますので、修正させていただきます。名前が染井霊園周辺地区という名前でエリアを区切っており、東京都による染井霊園の動きもございしますが、ここはやっぱり一番重要なポイントとしては、特定整備路線の整備がございまして、それに伴う街の変化というのを的確に対応していくために、沿道まちづくりも行っておりますので、やはりこの地区のメインの動きとしては、特定整備路線であると考えております。

委員 分かりました。

会長 はい、ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、この件につきまして、ご質問等おおむね出されたと思います。特にご意見はございませんでしょうか。

諮問でございますので、答申としてまとめに承認に入りたいと思います。

本都市計画審議会としては、防災街区整備方針の変更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、事務局より答申の案文がございましたら、配付していただけますか。それで確認をして、終わりたいと思います。

（答 申 案 配 付）

会長 よろしいでしょうか。このような形の案文で、本審議会としては区長に対して答申をしたいと思います。

それでは、これで諮問第 1 2 3 号の審議については終了とさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、次に報告事項に移りたいと思います。

まず、報告事項 1 ですが、これも、「用途地域等の一括変更について」で

ございます。この説明をお願いいたします。

はい、どうぞ。

都市計画課長 報告 1、用途地域等の一括変更につきましては、都市整備部都市計画課長からご報告をさせていただきます。

資料第 1 号で主にご説明をし、また参考資料 1 号から 9 号につきましては、追ってご説明させていただければと思います。

それでは、資料 1 号からご説明をさせていただきます。

用途地域の一括変更の背景と目的でございますが、東京都では、平成 16 年の用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせまして、地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域を変更してまいりました。

一方で、前回の見直しから約 16 年余りが経過している中で、道路の整備による地形地物の変化などが多く発生したことによりまして、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが見られることから、今回、これに伴います用途地域等の変更を一括して変更することといたしました。

東京都は、都内全域で用途地域等の一括変更を行うにあたり、令和 2 年 1 月に特別区へ変更原案の作成を依頼いたしました。

これを受けまして、区では用途地域等の変更原案を作成しまして、その内容について関係権利者へ個別に説明を行った上で、今年度末に東京都へ原案を提出する予定でございます。

用途地域等の一括変更の対象について、2 番目でご説明いたします。

区域区分であります市街化区域については、変更ございません。用途地域等、これは用途地域、高度地区、防火準防火地域、特別用途地区を含みますけれども、ここに変更がございます。

また、日影規制、これは東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の第 4 条に記載されてございますけれども、この日影規制について、変更がございます。

用途地域変更の主な考え方について、3 番目でご説明いたします。

用途地域等の境界の基準としていた地形地物が変更となった場合。また、2 番目としましては、地形地物に変更はないが、用途地域等の境界の位置や、根拠が不明確となっている場合、こういった場合に用途地域の変更が生じるということでございまして、今回、2 か所変更があり、その 2 か所について 4 番でご説明させていただきます。

変更箇所の①として、豊島区目白一丁目1番付近。これは学習院の中等科の東側、それから千登世橋中学校の東側の今、環5の1で施工している部分になります。

変更理由でございますけれども、境界の基準である都市計画道路環状5の1号線が平成23年4月に道路の線形を変更したため、線形にあわせて用途のこの境界を変更するものでございます。

もともと、この変更内容のところの絵がありますけれども、青い線で引かれていたものが変更前の計画線でございまして、平成23年4月にこの沿道30メートルのラインが、学習院大学、あるいは千登世橋中学校側に膨らんでおります。膨らんでおりますけれども、こちらの用途の地域の変更に至っていなかったものを今回の一括変更にて変更するものでございまして、具体的に何がかわるかと申しますと、一つは、用途地域が第一種中高層住居専用地域から、第一種住居地域に変わります。建ぺい率は60%で変わりません。容積率が300%から400%に変わります。また、高度地区、それから防火準防火地域については、変更がありません。日影規制が、4-2.5時間から日影規制なしへと変わります。それから特別用途地区につきましては、第一種文教地区、これも変更はございません。

周辺建物への影響でございますが、規制緩和方向のため、現在の建物に特に影響はないものと考えております。

裏面にお進みいただければと思います。

変更箇所の2か所目でございます。豊島区目白三丁目17番付近につきましては、JRと西武池袋線が交差する場所、区で言いますと、花のはしという目白三丁目と二丁目を結ぶ橋が架かっておりますけれども、その付近のエリアでございまして、目白三丁目17番付近につきましては、変更理由としまして、建築基準法上の位置づけがない道路の中心が、今、用途の境界になっておりますが、この境界の根拠が不明確であるため、明確な境界である近傍の敷地界に境界を変更するとあります。

ちょっと分かりづらいですが、これ実際に、私も現地のほうに行きましたが、一見すると道路のようなものはきちんと整備されている現状がございまして、この道路に一見、見えるものが、実は敷地内の通路であることから、道路としての境界を持っていないということでございまして、ここが今、道路中心というのが境界境になっておりますと、これを運用する際

に道路としての境界がないものの中心というのは、なかなか現地に再現することができないという不都合がございます。

では何がしっかりしているかということ、敷地内の境というのはきちんとしておりますので、不明確であった道路の中心、道路風の通路の中心というものを敷地境で用途境とするということに変更するものでございます。

変更点につきましては、用途地域が変わります。第一種住居地域から第一種中高層の住居専用地域になります。それ以外は、建ぺい率、容積率、高度地区、防火準防火の地域、日影規制、それから特別用途地区につきましても、変更はございません。

周辺建物への影響でございますけれども、道路内での境界変更のため、現在の建物に影響はないものというふうに考えてございます。

最後に、日影規制についてでございます。

こちらは、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の図書の修正が6か所あるということでございます。これもちょっと分かりづらいですが、下の表に示します6か所につきましては、この5番目までは、地区計画により決まっております、実際の運用としましては日影規制なしで、区のほうでも運用していますけれども、東京都が取り扱っている条例上の図書の正式な変更が行われていなかったということです、こちらを規制ありから日影規制なしに変更していくというのが主な変更となっております。

全部で6か所ございますけれども、池袋二丁目及び三丁目の変更というもののについては、みたけ通りになります。補助173号線というところの沿道20メートルの区間につきまして、平成17年の都市計画決定によりまして、日影規制がなくなっております。

2番目、南池二丁目は、この庁舎になりますけれども、庁舎周辺につきましても、平成21年に日影規制のなしが決定してございます。

それから3番目につきましては、補助81号線の沿道20メートル、これが平成26年。また、池袋本町一丁目につきましては、補助73号線の沿道30メートルについて。これが平成28年に都市計画決定されております。

また、南池袋二丁目のC地区が5番目になりますけれども、こちらは平成30年に都市計画決定がされて、日影規制がなくなっておりますので、

東京都の図書のほうの変更をするというものです。

最後の目白三丁目につきましては、先ほどご説明した西武池袋線とＪＲとの交差付近の敷地境の話でございますけれども、第一種住居地域から中高層住居専用地域に用途が変わりましたので、この括弧の中の表現を変えるというものでございます。

最後になりますけど、６番目に今後のスケジュールをお示ししております。本来であれば、１月の都計審を開催し、皆様方にはご報告を差し上げるところでしたが、コロナの影響もありまして、こちら延期をしておりますので、資料のみを送付しておりました。

また、２月に関係権利者の皆様には、書面をもって周知、ご説明のほうを行っており、幾つかご質問もあった中でご回答し、ご了解をいただいているところでございます。

また、区議会におかれましては、都市整備委員会の中で報告案件としてご説明をしているところでございます。

３月でございますけど、本都市計画審議会の中で報告をした上で、東京都へ原案の提出を行おうと考えてございます。

この先でございますけれども、１１月に都市計画の手続き、日影条例の改正手続きのほうを行い、令和５年に都市計画決定がされ、日影規制条例の改正が行われる予定ということになっております。

ここからは、参考資料のちょっと説明になりますので、簡単に説明させていただきます。

参考資料１号につきましては、東京都からの依頼文でございます。その裏面、こちらは依頼文からのスケジュールの変更、コロナ等の影響もあり、少し原案提出が間に合わない自治体もあったということで、その日程変更に対する資料でございます。

参考資料第２号につきましては、先ほどご説明した変更箇所的位置を示したのですが、修正が一部ございます。変更箇所１と２の順序が逆でございます。先ほどご説明しました学習院、それから千登世橋中学橋中学の東側の環５の１の変更にあるものが、今お配りしている資料では、変更箇所２となってもございますけれど、こちらが１でございます。西武池袋線とＪＲの交差付近のものが、こちらの図面上では、変更箇所の１となっている部分が２になっています。表記の修正をお願いできればと思います。

大変申し訳ありません。

それと、その先にそれぞれの拡大図と現況図を載せてございます。

資料の第4号までお進みいただければと思います。こちらは日影規制、今回の対象となったところの全体図、区内の全域図をお示ししております。

それから、その次のページから、それぞれの詳細の図面を載せておりまして、①番がみたけ通り、②番が南池二丁目のA地区、③番が南池二丁目、四丁目の地区計画で決まった81号線沿道の地区計画でございます。池袋本町一丁目、南池袋二丁目、そして最後が目白三丁目の今回の用途の変更による記載の変更ということでございます。

また、最後、参考資料の第5号から第9号につきましては、本都市計画図書をもって、東京都に変更原案を提出するものということでございますので、ここを特に詳細をご説明する内容ではないかと思っておりますので、割愛をさせていただければと思います。

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 報告は以上ということでございます。この件につきまして、ご質問、あるいはご意見等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 すみません。変更に関連しての資料、参考資料4号の3ページの部分ですが、⑤南池袋二丁目、要するにC地区のところ、日影規制がなくなりましたという流れになっていますが、これはいわゆる番神通りまでがなくなって、番神通りの外の部分は今までどおりありますということですか。

都市計画課長 この拡大図のほう、今、先生からご指摘のありました南池袋二丁目の中で、平成30年6月に都市計画決定されている中で、この赤で囲ったラインの中のエリアについては、日影規制がなくなったということでございまして、それより外につきましては、いまだ日影規制が残っているということでございます。

委員 私どもはC地区に関連しては、都市計画決定そのものに反対をしていますが、この間、全協でも質問をさせていただきましたけれども、要するにC地区での超高層のビルを建てる、再開発をやる、ただ、今、番神通り側の向こうの人たちにとっては、工事協定書を結ぶとか、いろんなことをやりながら、工事の流れは見ているわけですが、日影規制をなくすとか、何だかんだといったって、C地区のところに53階とか、4

7階とか、2棟建てれば、当然、もろ日影になっていく部分だろうという
ような気もするのですけれども、ここら辺、近隣に住んでいる人たちがど
ういう状況になり、それから今の生活をどういうふうに守れるのかとかが、
やはり再開発をやるから、ここの部分は日影規制なくしましたよと簡単に
言いますけれども、今まで一定日影規制のある中で共存をしてきたという
背景があると思います。手続的な問題だけではなくて、やはりそこら辺を
どういうふうに受け止めて、どう考えているのかというのが、すごい気にな
ります。いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 再開発担当課長の大根原と申します。

C地区の関係でということですが、今回の日影規制に限らず、参
考資料の先ほどの2ページのです。もともとの南池袋二丁目のエリアとい
うのは、このA地区も含めて、このような②のところにも書いてあります
けれども、変更前はかなり広い範囲で日影規制がかかっていたものが、都市
計画道路等が整備されるごとに日影規制が変わり、また再開発事業が行わ
れることによって、どんどん変更が変わって行って、最終的には⑤の右側
のほうになっているということでございます。街の変化に応じて、こうい
った規制の類も変わってくるというものでございます。

その中で、当然、再開発が行われるエリアと、その近隣の関係というの
も、非常に重要なことになってくると思いますけれども、その辺は、この
再開発事業を進める中で様々な説明会ですとか、近隣への対応などさせて
いただきながら進めておりますので、引き続き、こういった事業が行われ
る際には、近隣へも配慮しながら事業を進めていきたいと思っております。

会長 はい、どうぞ。

委員 集中的な再開発が行われて、A地区は、この庁舎ができて、日影規制が
外れたと。それからB地区に関しては、結果的には再開発ができなくて、
状況としては今までどおり、いわゆる低層の住宅地域で、皆さんが生活を
されていると。C地区そのものは再開発でこういう状況もあるけれども、
その直近の人たちの生活が本当にきちんと守られるかというのは、私はま
ちづくりの観点で言えば、非常に大事なことなのだろうというふうに思い
ます。そういった意味では、今、ご答弁いただきましたけれども、再開発
最優先ということではなくて、再開発をやるにしても、その直近の人たち

の生活に対しては、きちんと対応していただきたいと思います。

日影規制を、だったら取っ払えばなんて、そんなことを思っているわけではありませんけれども、現実的には、お日様がほとんど当たらないような場所が変わっていくというような町並みの変化というものを受け止めていただきたいというふうに改めて思います。

もう一点、よろしいでしょうか。

会長 はい。

委員 南池袋二丁目及び南池袋四丁目、③のところですが、ここら辺の日影規制がなくなるということで、私も事前勉強の不足の部分があるのですが、ここら辺は、例えば補助81号線との関係でこういう状況になってくるのかどうか、そこら辺はいかがでしょうか。

都市計画課長 こちらのほう、今お話のとおり、補助81号線の沿道20メートルということでありまして、平成26年の3月地区計画決定された中で、このような日影規制もなくなったということでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 今、狭い道路で、ちょっと部分的に81号の流れができかけているような気がしますけれども、やはり雑司ヶ谷霊園に沿った形で、南池袋四丁目がずっとあって、そこで多くの方が戸建て住宅で生活をされている部分、もちろん、マンションなんかも幾つもありますけれども、こういう中で日影規制そのものがなくなるということは、具体的には、例えば建て替えをやるときにかなり緩和されるとか、そんなような状況になるのでしょうか。そこら辺のことがよく分かりません。

都市計画課長 当時、この日影規制がこの地区計画によって、沿道20メートルについてなくなったということです。建物を建てる時にこのエリアでは日影規制の影響を受けず建てるのが可能になったと認識しております。

委員 分かりました。そういう点では、やはり日影規制がなくなるとか、いろいろ、こういう機会で私なんかは教えていただくことができるわけですが、やっぱり直近に住んでいらっしゃる方々のところへの状況説明とか、やっぱりまちづくりに関する説明なんかも十分にいただければありがたいなということを要望しますが、いかがでしょうか。

都市計画課長 今回のご報告の内容は、この都市計画審議会においても、また住民の皆様へも十分ご説明した上で、この地区計画が定まったものと認識はして

おりますが、確かに、実際、なかなかそういうことを知らなかったという住民の生のお声も聞くことがございますので、一番重要なのは、このテーマに沿って地区計画を定める際に、いかに住民にその内容を、特に都市計画の内容というのは分かりづらいこともありますので、丁寧にご説明しながら、住民の皆様の意向をまちづくりに生かしていくということを引き続きやってまいります。

委員

はい、結構です。

会長

よろしいでしょうか。参考資料4号を開いていただくと、②の二丁目、それから③の二丁目及び四丁目、そして⑤のところの南池袋二丁目、これを二丁目の変更後というところに、実は、②と③と⑤の分が重なってくるので、ちょうど三角形に残るブロックの真ん中のところに少し残ってきている。ここをどう対応していくかということです。

ここの日影規制は確保しなければいけないですから、周りで日影規制がなくなったから全部何でもいいという話では、全くないので。よろしくお願いしたいと思います。

ほかにはよろしいでしょうか。

委員

少し補足していいですか。

会長

はい、どうぞ。

委員

日影規制のことですが、日影規制がなくなるということは、実際、日影規制があるところに日影規制のない建物の影が行けば、それは規制の対象になるのです。ですから、それがちゃんと規制値に収まらないと、日影規制がなくなったところにタワーを建てても、落ちる影があるところに規制があれば、それは、もう規制に入るのです。ですから割と、タワーのほうが、日陰が結構長い時間生じないということが多いものですから、日影規制がなくなれば、ではこの建物は自由にどこでも日陰が落ちていいということではないです。その辺がやはり一般の方にはほとんど分からない話なので、そこが分からない状態だと、かなり厳しいのかなという気がいたしました。

以上です。

会長

どうも、ご丁寧に説明、補足していただいてありがとうございます。

つまり黄色い日影規制があるところの権利は守らなければいけない。だから、白地になったから何でもいいということではないということです。

委員 では、会長。

会長 はい。

委員 大変ありがとうございます。本当に恥ずかしながら専門的な部分というのは全く分からなくて。正直言って、住民の側からすれば、高い建物のそばに自分のところがあるから、いろんな風害とか、いろんなことが起きてくると。結果的にはしようがないという思いの声も聞かれることは聞かれるのです。でも、今ご説明いただいたように、きちんと日影規制があるのだから、それは受け止めていいというような思いを、こちらも学ぶことができたので、改めて、またちょっと勉強しながら、地域の方ともお話ししたいと思います。ありがとうございました。

会長 それで、そのタワーというか、狭くして細長く造ることで、実は影は遠くまで行きます。ただ太陽の動きで影が早く抜けていくので、ある時間影になっても、ある時間は日照が確保される。それがこの日影規制の何時間確保しなさいという意味です。だから、太陽が出ている間の何時間分を確保するような設計をするということですので、例えば、そこにべたっと壁を作ってしまうと、長時間の日陰を作ってしまうので、二つに分けてタワーにする。そういうように設計を工夫しながら、規制されている日照時間を確保するように設計されているということになります。よろしいでしょうか。

これは、東京都の用途地域の決定というのは、東京都の都計審の決定事項ですので、23区全部同じ基準で同じような見直しをして、かなりの数の道路整備その他の理由で少しずつ誤差が出てきているところの整理というのは全部合わせると、かなりすごい量を確認していただいたことになる。その中で、今日ご説明いただいたのは、用途地域の変更が大きく民地にも及ぶ部分ということで、豊島区の場合は2か所。それから、地区計画その他で、用途地域その他の変更をしてきた部分について、日影規制の変更になるところが6か所ということでのご報告でした。

ということで、これは意見照会ではなく報告です。事務的な変更というよりも一括整理をするということですが、用途地域という都市計画の基本に関わる問題でありますので、報告をお願いして、報告いただいていますので、承認ということは審議会としてはありません。報告をさせていただいたということになるかと思います。

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、報告の２、「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 引き続き、都市計画課長から、池袋駅東口Ａ・Ｃ・Ｄ地区地区計画の変更について、アンケート調査の結果について、ご説明させていただければと思います。

資料第１号をご覧くださいと思います。

アンケート調査の実施概要について、ご説明いたします。

左側にＡ地区、Ｃ地区、Ｄ地区のエリアを示しておりまして、こちらが配布エリアとなります。

アンケート調査の実施期間としましては、昨年１１月２２日から１２月１０日まで行っております。

配布数としましては４，０５５通、うち郵送が１，１４７通、ポスティングが２，９０８通となっております。このうち、回答数としまして２７９通戻っておりまして、６．９％の回答となっております。このうち、郵送が２３６通、インターネットによる回答が４３通となっております。

２番目では、アンケート結果の概要について、ご報告をさせていただきます。

まず、Ｑ１－６で、次ページにＱ１－６の建替え等を検討していますかという項目が、右上の円グラフがありますけれども、１５％の方々が「建替えを検討している」というようなお答えがあります。しかしながら、Ｑ２－１、これも円グラフがありますが、「緩和があれば建替えを検討したい」という方は、「条件が整えば」も含めて、合わせて４３％の回答があります。今現在建替えを検討している方１５％から比べますと、２８％アップするものですから、まちづくりルールの策定により建て替えのニーズがあることを確認したものでございます。

また、Ｑ４－３、右下に円グラフがございます。貢献施設の整備により、容積率が割増しされるルールを活用し、共同化を検討したいかというご質問に対して、３７％の方が「思う」と回答しておりまして、共同化に関する機運が高いというこの地域の特徴を確認したところでございます。

また、Q 2－2、まちに必要と考える壁面の後退幅、セットバックの幅はどの程度がいいかというご質問ですけれども、5割以上の方々が「歩行者2人程度以上の空間が必要」と回答しており、地域の方々も当該地域において、一定以上の空間が必要と認識していることを確認いたしました。

Q 3－1、Q 4－1、地域に必要な貢献施設につきましては、例えばどのような公共利便施設を造れば、容積率のアップにつなげるというような仕組みづくりを検討している中で、その施設については、実はいろいろなご意見があったことが分かりました。各機能で隔たりのない回答をいただいております。まちづくりルールでは、各機能の整備について、しっかりと評価ができ、つまり容積とその施設との関連性を皆さんにきちんとご理解いただいた上で、権利者の方々が活用しやすい制度設計が必要だということを確認しております。

こういったアンケートの結果を踏まえ、3番目に、この先、我々が進めようとするまちづくりのルールの方向性について、お示しをしています。

この地域のまちづくりルールの方向性として、アンケート結果で壁面の後退幅について、5割以上の方々2人以上の空間が必要と回答頂いたことを踏まえ、まず、斜線制限と容積率低減の緩和については、壁面後退と建物高さの最高限度等の制限による「街並み誘導型地区計画」で、R 4年度を目標として先行して策定したいと考えております。また、容積率の割増し等々につきましては、まちづくりの方針を、まずは地元の方々に事前に明示をしまして、きちんと住民の方々と合意形成を図りながら、地域に必要な貢献施設等の整備についても評価することができる、東京都のしゃれた街並みづくり推進条例における「街区再編まちづくり制度」、これを利用して、令和5年、6年度に「高度利用型地区計画」を用いるための検討してまいりたいと考えております。

この方向性に基づき、アンケート結果で43%の回答をいただきました建て替えのニーズがある方々への早急な対応を行いつつ、また、まちづくりを円滑に推進するため、この地区計画を2段階に分けて丁寧に変更していきたいと思います。また後ほど参考資料で少し補足をさせていただければと思います。

次のページには、先ほどの回答の円グラフで、主立ったものをご紹介します。

3 ページ目も、上の部分については、アンケート結果を載せており、下段は皆さんから頂いた自由意見の一部抜粋ですが、ご意見も載せております。

5 番目の今後のスケジュールについて、ご確認いただければと思います。まず令和 4 年度につきましては、街並み誘導型の地区計画、これの素案をつくりまして、住民の方々にそのご意見をいただき、策定まで行きたいと思っています。こちらで決めますのは、斜線制限、容積率の低減の緩和。その代わりに壁面後退と建物高さ等の制限がかかるというものを先行して令和 4 年度に策定していくものでございます。

その間に、街並み再生方針という、まちづくりの方針をつくります。それは例えば、低層階に公共利便施設を入れる代わりに、指定容積より容積率を緩和するようなルールづくりを、令和 5 年度、6 年度に、街並み再生方針として策定し、高度利用型の地区計画をかけ、さらには皆さんに分かりやすく制度を運用できるよう、活用マニュアルというものも作成しようと思っております。こちらを 5 年度、6 年度で策定していきたいというのが、今後の予定でございます。

以降、参考資料につきまして、説明を致します。

参考資料 1 号は、以前お示しした皆様方にお渡ししたアンケート、調査票でございます。

参考資料第 2 号、アンケート結果についてということで、この質問票に対応した全てのアンケート結果を事細かく円グラフにして示しているものでございます。全ての皆様方からのご意見も含めまして、アンケート結果の全てをこちらにお示しをしているものでございます。

参考資料第 3 号、こちらには、なかなか口頭だけでは、どのような規制をかけ、また、どのような緩和措置があるのかが、分かりづらい部分があるので、こちらで説明をしているものでございます。

第 1 段で、令和 4 年度にかけます街並み誘導型地区計画を活用したまちづくりのイメージといったものを 2 番目として、中段に絵をつけてお示ししています。セットバックをしていただいて、高さの最高限度等を規制する代わりに、当該地区の大きな課題であります公道が非常に狭いということによる、道路からの斜線制限を緩和し、指定容積に近い容積率で建物を建てていく。少しでも指定容積に近い値で建てて頂く仕組みを、図で示し

ております。

また、3番以降は、しゃれた街並みづくり推進条例という令和5年、6年で行う予定の、地域貢献施設と容積率との関係について、制度内容をご説明しているものでございます。

次ページ、4番目として、ビルの絵がありますけれども、その低層の部分に地域貢献施設等の整備等を、例えば低層階で行っていただく代わりに、指定容積率の上に青字で容積率の緩和とありますけれども、このような容積の緩和措置を取っていくというようなことを模式化、図式化しているものでございます。

最後、参考資料第4号につきましては、今後のこの地区計画をつくっていく流れをまとめております。スケジュールのほうで説明しましたので、こちらの説明は割愛いたしますが、幾つかの複数の地区計画をもって、最終的にはこの一番下のように、今定められている一般型の地区計画を補強しながら、に当該地域のまちづくりルールを行っていくというものでございます。

雑駁ではございますけれども、説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長

アンケートを行って、全部で279件回答があった。こういう駅前の東京を代表するような場所で、それなりにアンケートの回収があったというのが、やはりまちづくりの関心が高いということが一つあるかと思います。それをベースにアンケートの集計結果を踏まえて、今後どう展開するかということでの途中報告になろうかと思います。

もう一つ、参考資料第2号にたくさん円グラフがあり、この表の上に①緑とか②赤の表記が何だろうと私も思ったのですが、2ページ目の上に、今回調査したA、C、D地区の道路について、緑、赤、桃色、青色、黄色と道路を分けています。この道路ごとに集計したというのが、この表の赤色とか青色ということになっています。道路の性格によって、つまり大きい道路に面している人たちと、ちょっと裏の小道に面している人たちで、若干考え方の違いが読み取れるように、道路の特性に合わせて、六つに分類して集計しているというのがこの参考資料2ですので、もしお時間取れて興味がございましたら、チェックしていただけるといいかなと思います。

やはり大きい通りに面している方と、あまり大きな通りに面していない

方とでは、建て替えその他に対する意向は大分違うなというところは確認できるかと思います。

ほかに何かご質問等ございますでしょうか。

委員

よろしいですか。

会長

はい、どうぞ。

委員

どうもご説明ありがとうございました。

この種の調査は大変有意義ですし、もう少し回収率が高いと本当はいいかなと思いますけれども、自由回答とかを見ると、非常に興味深い内容だと思います。

一つだけ伺いすると、分析まだこれからされるということなので、参考資料第2号のQ1-3に、土地建物の所有区分というのがあり、④の所有していない、つまりは多分テナントさんだと思いますけれども、その方がおよそ100件。左下のQ1-4で、借りている人は100件なので、多分まあテナントさんが100件、この中に入っていると思います。資料1でご説明いただいた「建替えを検討している」というのは、テナントさんを母集団に入れるのはいかななものかと思いますので、多分、今の計算は「建替えを検討している」15%というのは、テナントさんも入った数字なので、それを除くと、この割合、多分もっと上がるんですよ。今計算すると23%程度かと。

というように、少し権原、所有の形態で、何ができて何ができないか、あるいはテナントだけど、こういうことをやりたいという意向がある方もいるかと思います。せっかく調査をやられたので、もう少し丁寧に、数が逆に少ないので、1件ずつ丁寧に見ていっても、そんなに大した数字ではないので、ぜひ有効に分析していただければと思います。意見でございます。

会長

ありがとうございます。要するに、Q1と3の土地建物の所有区分別にクロス集計をしてはどうかというご意見だと思いますので、当然やられるかとは思いますが、それをまずやっていただいて、今、委員からのご意見をご確認いただくということ。あと、それを道路別にすると、もうこれは非常にややこしいので、今は道路を6種類に分けていますが、それを表通りと一本裏へ入った路地ぐらいに大まかに分けて分析いただくと、かなり実態的な様子が見えてくるのではないかと思います。それが多分、地区計

画をつくるときの沿道側と、いわゆる俗に「あんこ」と言いますが、街路の中側の部分とで、どういう違いが出てくるかで、地区計画の捉え方についても少し検討を要する部分が出てくるかと思いますので、非常に重要なお指摘をいただきましたので、ぜひ進めていただければと思います。

委員 いいですか。

会長 はい、どうぞ。

委員 細かいところで、誤解はないとは思いますが、資料1号のほうの3ページ、ほかにも少しありますけれども、Q5-4辺りのタイトル、注意して頂くべきなのが、資料2は文章で記載していますからいいのですが、これだけ見ると、「隔地にすると容積率が割増しになります」と理解できるが、そうではないですよ。そこら辺がこの表現だけが一人歩きする場合がありますので。利便施設も造らなくてはいいですよというのが制度の趣旨ですから、その表現を簡略化したときに内容をきちんと反映しているかどうかという辺りを確認しないと、みんな飛びつきますからね、容積率割増しには。集約型駐車場に入れてしまえば容積がもらえるのと勘違いしそうだが、そうではないですよ。そこら辺、少し表現に気をつけていただければというお願いです。

会長 はい。

都市計画課長 今のご指摘も、先ほどの中井先生からのご指摘もそうですが、やはりその辺、きちんと丁寧に表現、特に私ども再三申し上げているところですが、やはり住民の皆様へお示しする際には、なかなか、やはり都市計画は複雑なところがありますし、制度も分かりづらい部分もありますので、表現を簡略化するとき、あるいは地権者さん、テナントさんの違いも丁寧に分析しながら、きちんとニーズを踏まえるようにして対応して素案づくりに進みたいと思っております。どうもありがとうございました。

会長 委員。

委員 すみません、よろしくお願いいたします。短くとおっしゃっていたので、なかなか意見が言えなかったのですが、このアンケートの中に「緑」という言葉が一言もなく、地域貢献施設の中は「広場」という表現でしかないのです。やはり、池袋がこれからきれいになるために、せっかくいろいろ素敵なものができたけれども、要するに屋外広告物が汚いということと、やはり緑が少ないのも考えるべきではないでしょうか。もちろん、グリーン

ン大通りとかはありますけども、各地域に小さな公園がそれぞれありますが、やはり容積率割増しした建物の下、足元の広場の公開空地等がどう連続され、歩行空間に寄与するか。皆さん、丸の内とかを見ると、その工夫によって、どんなにまちが変わるか。それは長期的には建物の空室率ですとか、賃料にも影響します。あるいは外資系の企業が来てくれるかどうかというような、そういうグレードですね、そういうものにも結構関係しています。正直なところ、緑化が悪くて、外資系が賃料の月100万をやめたとかというようなところもありますので、本当に緑化というのは、安く、何ていうか、うまくすればいいことができるということなので、コロナ禍による影響もありますし、この地域全体として、緑があって歩ける歩行空間ができると、ここのA、B、C、Dの空間の中の回遊性、そういうものが確保されるといいのかなと思いますので、ぜひ緑化の部分と屋外広告物の規制、その辺りについても検討を進めて頂きたい。

まあ、屋外広告物まではなかなか皆さん難しいと思いますが、緑がないというのは非常にこの時期、グリーンインフラというものがいろいろな地域で言われている中、アンケートに「緑」が一言もないというのが、ちょっと時代に逆行しているかなと思いましたので、「広場」という言葉だけで終わらせているというところが、ちょっと若干気になりました。四つの大きな公園を造ったからいいという問題ではなく、まち全体としてのステータスが、ぜひ上がってくれるといいかなというふうに思いますので、よろしくをお願いします。

以上です。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 貴重なご指摘、まさに緑ですね。

池袋駅の西口に、平成23年ぐらいだったと思いますが、モザイカルチャーと呼ばれる「えんちゃん」というフクロウの、省スペースでも緑について象徴的なアート作品ですね、非常に目立ち、待ち合わせ場所にもなります。実は、あれはアイポイントという、池袋の有志の方々が、石森宏さんを中心として、非常にこの約10年にわたって維持管理までしていたでている。これは職員も行っています。そういうような協働の象徴というものもありますので、ぜひそういうような今のご指摘も踏まえて、省スペースであってもそういうような活用は可能だというようなことも踏まえ

て、少し検討してまいりたいと思います。

また屋外広告物については、併せて景観の中でも十分にこの繁華街における屋外広告の規制の在り方等々についても検討しながら対応してまいりたいと思っております。ご指摘いただきありがとうございます。

委員 よろしく願います。

会長 資料のところには、空地と木が描いてありますよね。

委員 そうです。広場にはない、木が書いてある。

会長 それから、ビルが後退すると、足元に緑が描いてある。これを本当にやるのか、やって頂くことを含めると、2人並んで歩く幅が足りるかなということも含めて、実際の空間のスケールを確認した上で測ってもらえるといいかと思います。

特に若者が多い池袋ですが、これから車椅子の方等もおられると、車椅子と人も擦れ違うのが大変だと思います。だから、そういう意味では、2人がゆっくりしゃべりながら歩ける、そういう幅というのはどれぐらいかなということですね。いろいろと検討することはあろうかとは思いますが、大きい方向性としては、区として狙っていた方向に、アンケートに答えていただいた方はかなりそちらの方向へ顔を向けてくれているということだと思いますので、ぜひ今後、きめ細かく地域の皆さんと、話し合ってほしいと思います。特に建物のセットバックなどは、先ほど委員からご指摘あったような、まさに当事者になる建物、あるいは土地の所有者ですね。建物の所有だというのは借地されている可能性があるので、建物と土地の組合せで見ていただけると、より実効性の高い計画が練り上げられるのではないかと思います。

今日は貴重な意見をたくさんいただきましたので、ぜひ今後に生かしていただければと思います。

はい、どうぞ。

委員 緑化の問題等々、ご指摘いただいて、本当に勉強になりました。

それで、ちょっと私が気になっているのは、2ページのQ3-3、Q4-3ですが、制度を活用して建替えを検討したいか。「わからない」、あるいは「思わない」が、43%ぐらい、もう少しあるか、48%です。それから、制度を活用し共同化を検討したいかというところで、やはり「わからない」、「思わない」、両方合わせると56%あります。

何が言いたいかといいますと、分からないという方が基本的には、やり方、それからまちづくりのイメージが持てない方などが、いっぱいいらっしゃるのだと思うのです。そこら辺をやはり、特に分からないという人たちに対して、きちんとご意見を聞く。どのようなイメージを持てるのか、どうしたいのかを丁寧にきちんと、地権者かテナントかもありますけれども、やはりそこをきちんと押さえていくというか、そういう部分がとても大事ではないかと、改めて今思っています。

もう皆さんもご存じのとおり、南池袋二丁目C地区では裁判をやっている。私も傍聴しています。その中で出るのが、いわゆる協議会とか準備組合とかは、反対の立場でも、やはり意見をきちんと言うので、入りたいと思ってもなかなか入れないとか、それから今、新たに進んでいるところは、入ったらイコール賛成者とみなされるのではないかというので入らないとか、地域の皆さんがいろいろ考えている、駄目とかいいとかではなく、その前段の状況が、まちづくりを考えるときにすごくあるというのを、私はこの間も感じています。

そういう点では、今回のこのご報告の中でも、アンケート一番下に、この方向性に基づき、アンケート結果で43%の回答があった建て替えのニーズがある方々への早急な対応をしつつと書かれていますけれども、やはり分からないと思っている人、あるいは思わないと考える人たちの声もきちんと反映をして、それをどう生かしていくのかということというのは、すごい大事だなというのを、改めて私はこのアンケート結果を見て思いました。そういう点もご配慮いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 この資料の3ページ目に、今後のスケジュールの、5番目にお示ししていますが、今ご指摘いただいた、制度そのものが難しいこともございますし、どう分かりやすくお伝えしていくかを考える際に、今後の進め方として、まず4年度に、街並み再生方針の素案をつくりたいと思っております。この中で住民の皆さんへ方針をお示ししたうえで、5年度、6年度できちんとこの制度の活用マニュアル、これは制度だけに特化したものではなく、この制度がどう利用できるのかを、住民の皆さんにもう少し分かりやすくお示しできればと考えております。また、この活用マニュアルを作

るうえでも、いろいろとご意見を伺いながら作ってまいりたいと思っています。

ただ一方で、まちづくりの機運が高まっていく中で、速度も大事だと申しておりますのは、当該エリアにおきましては、やはり老朽化した建物が少しずつ見えてきて、地権者様、建物所有者様の中には、今現在でも、もう建て替えたいという方も多くいらっしゃるのも現実でございます。そういったことから、より検討が必要な、容積率をアップさせる高度利用型の地区計画は少し後ろにずらし、まずは道路斜線の制限等がこの地域における課題だと思っています。またこちらの制度は、幅広く皆さんにもご理解いただける内容だと思いますので、今回２段階に分けて、地区計画を策定していくことは、そのニーズに差があることも踏まえて、このような形を取るものでございます。

会長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

委員 では、一ついいですか。

会長 はい、どうぞ。

委員 この間、区長さんも、この池袋の町並みについて、東口、西口を含めて、ウォーカブルなまちづくりということで、提案をされています。特に通過する車をこの池袋駅周辺からある程度除いて、どいてもらい、人間中心というか、人々が歩けるまちにしていくという、そういう発想がこのところで提案されています。それと今日ご提案になっているものと、その関係性について、お話しいただければありがたいと思いますが、いかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今、非常にありがたいご意見をいただいたと思っています。この地区計画の設定も、今委員からご指摘のあったウォーカブルの一環として考えることができると思っています。例えば一方で、駅前で再開発事業の検討も進んでおりますが、これも一つ、人が中心のまちづくりを行う上で方法でありますし、また、その前に行った四つの公園を中心とした２３のまちづくり事業につきましても、このウォーカブルにつながる動きだと思っています。一環として、豊島区のまちづくりにおいて、また今の都市計画のトレンドというか潮流においても、評価されるべきは、車中心の

社会から人が歩きやすく、駅前などにおいて高齢の方々やあるいは小さいお子さんが自由に安全で歩けるまちづくりというのが課題になっているように思います。この地区計画を定める上においても、セットバックをして頂くことで、歩きやすい環境をつくって頂く代わりに、この地区の中で商業をする上でのインセンティブを皆さんにご提供できる、そのような計画を、この中で策定できればと思っているところでございます。

委員 よろしくをお願いします。

会長 よろしいでしょうか。

地区計画の中で、道路というのは、地区の施設として対応できる部分が、特に区道に関しては区でやれるところがあると思います。全部車を排除するのか、時間によって車を排除して、人の集まる時間帯はもう人間中心というか、歩行者専用空間として使う。車のコントロールは警視庁も入ってくるので協議が必要であったり、ペーブメント（舗装）の仕方などは地区計画で細かくは決められないけれども、区でやれることは沢山あるはずで、道路空間を少しだけ広げてその部分だけが人の空間というのではなくて、全体として必要な時間帯、必要な人間をどう歩かせたり滞留させたりするかというように、道路も一体として考えていただかないといけないと思うのです。ぜひウォーカブルというのは、物理的なウォーカブルだけの問題ではなく、気持ちの問題として歩いてみたいまちに出来るかどうかということが、多分大事なポイントだと思います。そこには多分、委員からの緑とかフラワーとか、そういういろいろな道具も必要になるかもしれませんが、ぜひともこの街並み再生方針を彩り豊かに描いていただいて、それを担保していくための地区計画の改正という方向に結びつけていただければと思います。

そのエビデンスとして、やはりこのアンケートを活用し、先ほどの土地建物の所有関係によって、どういう違いが出るのか。あるいは、もう一つ、確認は難しいかもしれないが、このテナントさんがみんな地べた、グランドフロアにお店を構えている人なのか、3階、4階でお店を構えている人なのか、本当は、そこによるテナントさんのまちに対する意向の違いも知りたいですが、ちょっとそれはできないですね。でも、所有権の有無によって、建て替えと言われると分からない、関係ない、ということになりますので、そこを外して分析するのではなく、今後、この地区計画を運用

する上での運用マニュアルを読んで活用していただく方は、やはり土地建物を所有されている方が基本なので、その方たちのご意向が何なのかをしっかりと把握していただくことが非常に大事だろうと思います。

また、あまり簡便な言葉遣いをすると、誤解を生むことがあるので、しっかりと説明してください。そういう貴重な意見を今日いただきましたので、ぜひ今後につなげていただければと思います。

よろしいでしょうか。

(は い)

会長 それでは、貴重なご意見をたくさんいただきまして、ありがとうございました。

以上で本日予定しておりました議事については、全て終わりました。事務局より、その他連絡事項等ありましたらお願いしたいと思います。

都市計画課長 皆様、どうもありがとうございました。

事務局から報告事項がございます。皆様の委員の任期について、ご報告致します。

本日この審議会をもち、現在の委員の皆様の任期が終わります。まずは2年間熱心にご審議いただいたこと、深く御礼申し上げます。どうもありがとうございました。

また、次回の都市計画審議会は、新たなメンバーでの開催となりますが、6月頃の開催を予定しています。また別途、日程調整をさせていただきまして、開催通知をお送りいたしますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

会長 次回は6月頃ということで、その間に任期の期限を迎え、新しいメンバーでの開催になると。現在のメンバーでの開催は、今日が区切りということになるかと思います。本当にいろいろと貴重なご意見等いただきまして、ありがとうございました。

それでは、第197回豊島区都市計画審議会を終了させていただきたいと思います。熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。

(閉会 午前11時30分)

会議の結果	<u>諮問第123号</u> <u>防災街区整備方針の都市計画変更の意見照会について</u> <u>報告1</u> <u>用途地域等の一括変更について</u> <u>報告2</u> <u>池袋駅東口A・C・D地区地区計画の変更について</u>
提出された資料等	<u>諮問第123に関する資料</u> ・資料第1号 防災街区整備方針の都市計画変更の意見照会について ・参考資料第1号 防災街区整備方針の都市計画変更について（照会） ・参考資料第2号 防災街区整備方針 新旧対照総括図及び計画書 <u>報告1に関する資料</u> ・資料第1号 用途地域等の一括変更について ・参考資料第1号 用途地域等の変更に関する原案の作成について（依頼）等について ・参考資料第2号 用途地域 都市計画図書総括図 ・参考資料第3号 用途地域等変更箇所図 ・参考資料第4号 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条図書 ・参考資料第5号 区域区分 都市計画図書一式 ・参考資料第6号 用途地域 都市計画図書一式 ・参考資料第7号 高度地区 都市計画図書一式 ・参考資料第8号 防火地域及び準防火地域 都市計画図書一式 ・参考資料第9号 特別用途地区 都市計画図書一式 <u>報告2に関する資料</u> ・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 ・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調査用紙 ・参考資料第2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調査結果 ・参考資料第3号 池袋駅東口A・C・D地区まちづくり手法の概要について ・参考資料第4号 池袋駅東口A・C・D地区地区計画 今後のスケジュール（概要）
その他	