

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第205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6年5月29日 水曜日 午後2時00分～午後3時47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地区地区計画の都市計画手続きについて 報告2 池袋駅西口地区の都市計画手続きについて
公開の 可否	会 議	■公開 □非公開 □一部非公開 傍聴人数 7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 高野良子 定行まり子 池邊このみ 藤木宏昌 山崎耕司 上門周二 長谷川清美 磯一昭 竹下ひろみ 辻薫 高橋佳代子 塚田ひさこ 細川正博 森とおる
	そ の 他	都市整備部長 土木担当部長 建築担当部長 都市計画課長 再開発担当課長 池袋西口再生担当課長 都市基盤担当課長
	事 務 局	都市計画課都市計画担当係長 同主任 同主事

(開会 午後2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。私は都市計画課長をしております、松田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。定刻となりましたので、ただいまより第205回豊島区都市計画審議会を開催させていただきます。

はじめに任期でございますが、本日の審議会より、委員の皆様の任期が改まりまして、初めての審議会となります。委員の任期でございますが、豊島区都市計画審議会条例第4条第1項に基づきまして、令和6年5月29日から令和8年3月31日までとなっております。

それでは、今季より初めて委員にご就任いただく皆様をご紹介します。お名前をお呼びしましたら、大変恐縮ではございますが、その場でお立ちいただければと存じます。よろしくお願いいたします。

なお、委員名簿につきましては、本日机上に配付させていただいております。ところでございますけれども、定行先生のところが、大変申し訳ありません、事務局の記載ミスで「日本女子大学名誉教授」と肩書変更をしていただきたく存じます。何とぞよろしくお願いいたします。

それでは新規で委員にご就任いただく皆様をご紹介します。
社団法人東京都建築士事務所協会、豊島支部副支部長の藤木様です。

委員 藤木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 続きまして、社団法人東京都宅地建物取引業協会、豊島区支部幹事長の山崎様です。

委員 山崎です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 続きまして、豊島区商店街連合会副会長の千野様ですが、本日はご欠席でございます。

続きまして、豊島消防署長、長谷川様です。

委員 長谷川です。よろしくお願いします。

都市計画課長 以上4名の委員の方々が、新たに就任していただきました。その他の委員の皆様におかれましては、引き続き委員をお受けいただいております。どうぞ引き続き、よろしくお願いいたします。

各委員の皆様への委嘱状につきましては、大変恐縮ではございますが、机上に配布させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の欠席について、委員の出欠についてご報告をさせて

いただきます。長倉委員、中井委員、千野委員、伊藤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項に規定する定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

続きまして、会長の選任に移りたいと存じます。会長が選出されるまでの間、近藤都市整備部長に進行をお願いしたいと思います。

都市整備部長 都市整備部長の近藤でございます。よろしくお願いいたします。着座にてよろしくお願いいたします。

審議会の会長につきましては、豊島区都市計画審議会条例第5条第2項に基づき、学識経験者の中から定めることとなっております。この規定に従いまして、会長を定めたいと思いますが、事務局のほうで何か案がございますでしょうか。

都市計画課長 事務局からの案としましては、これまで会長を務めていただきました中林委員に引き続きお願いしたいと思います。

都市整備部長 事務局のほうから、中林委員にお願いしたいとの案が提案されましたが、皆様、よろしいでしょうか。ありがとうございます。よろしければ、拍手をお願いできればと思います。

(拍手)

都市整備部長 ありがとうございます。それでは中林委員に会長をお願いしたいと存じます。中林委員、よろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。では、会長席のほうへ。

都市計画課長 早速ではございますが、中林会長よりご挨拶をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会長 改めまして、ただいま会長ということで、お引き受けさせていただくことにいたしました。中林一樹と申します。もう随分長く会長で勉強させていただいておりますが、もう一期会長ということですので、よろしくお願いいたします。

本審議会は、豊島区の都市づくりに関して法的な決定をしなければいけない、付託された審議会でございます。それに向けて、時間の取れる限り、事前にいろいろとご意見を伺いながら進めていって、よりよい都市づくり、まちづくりになるように努めていきたいと思っています。忌憚のなくご意見い

ただきながら、よりよいまちづくりを目指したいと思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。

都市計画課長 中林会長、ありがとうございました。

続きまして、豊島区都市計画審議会条例第5条第4項に基づきまして、職務代理人2名のご指名を中林会長よりお願いいたします。

会長 はい。それでは職務代理人につきまして、中川委員と中井委員に指名させていただきますと思います。中川委員、よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは2名でお願いいたします。

都市計画課長 どうもありがとうございました。中川委員、よろしくお願いいたします。また、本日欠席されております中井委員につきましては、後日事務局のほうでお願いの対応をさせていただきます。

会長及び職務代理人が決まりましたので、今後の議事進行につきましては中林会長にお願いいたします。

会長 それでは早速ですが、本日の議事について事務局より説明、お願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございますが「南池袋二丁目C地区地区計画の都市計画手続きについて」、また「池袋駅西口地区の都市計画手続きについて」の報告案件が2件でございます。よろしくお願いいたします。

会長 それでは議事日程に従って進行してまいりたいと思いますが、その前に、本日、傍聴希望者についておられるでしょうか、事務局に伺います。

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条に基づきまして、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 本審議会は原則公開ということでございます。本日の議題については公開しても差し支えないのではないかと考えました。傍聴希望者がおられるということです。本審議会を本日公開といたしたいと思いますが、何かご意見ございますでしょうか。

(異 議 な し)

会長 ありがとうございます。それでは入室を許可いたしますので、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 本日の資料でございますが、事前に委員の皆様へ資料の一部を送付させていただいたところでございますけれども、実は差し替え、それから机
上配布の部分、かなり多くございますので、今回資料一式を机上に配布
させていただいております。また、それとは別に、机上に配布させていただきました資料といたしまして、豊島区都市計画審議会委員名簿、それから
前回、第204回の議事録のほう、こちらを机上に配布させていただいて
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と思います。
事務局のほう伺いますが、資料のほう、よろしいでしょうか。

会長 それでは、資料、皆様のお手元に届いているということで、まず最初に、
報告の1「南池袋二丁目C地区地区計画の都市計画手続きについて」に入
りたいと思います。報告1の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 それでは都市計画審議会の報告1「南池袋二丁目C地区地区計画の
都市計画手続きについて」でございます。資料第1号をご覧ください。

項番1、変更する都市計画の種類でございます。南池袋二丁目C地区地
区計画でございます。前回、概要を説明させていただいた内容の振り返り
も含めまして、お手数ですがけれども、参考資料第3号をご覧ください。

参考資料第3号、項番1、事業計画の概要でございます。

まず場所でございます。区役所の東側、この黄色いハッチのところが計
画地でございます。北街区と南街区に分かれてございまして、住戸数とし
ては1,498戸でございます。

これまでの経緯と今後のスケジュールでございます。

平成30年6月に都市計画決定を受け、令和3年8月には、除却・解体
工事に着手してございます。令和4年3月に、地区計画と第一種市街地再
開発事業と地域冷暖房施設の都市計画変更を行いまして、今は工事中でご
ざいます。今後の予定でございます令和9年2月に竣工を予定している
ところでございます。

右側でございます。右側の項番3、都市計画変更の主な内容でございま
す。

地区計画の目標でございます。従前「東池袋駅を中心とした歩行者ネッ

トワークを形成」となっていたものを「東池袋駅を中心として池袋駅周辺とも連携した歩行者ネットワークを形成」としてございます。

また、地区整備計画でございます。従前、建築物の建ぺい率の最高限度、10分の6であったところ、10分の7に変更するものでございます。

また、欄外でございます。従前は「東京都容積率の許可に関する取扱基準Ⅱ3（1）の用途に供する部分」となっていたところを「Ⅱ3（1）及び（4）の用途に供する部分」というところで追加するものでございます。こちら、大本の許可取扱基準の変更に伴い変更するものでございます。

お手元の資料第1号にお戻りください。項番3、都市計画原案の公告・縦覧・意見募集、説明会でございます。

16条説明会等につきましては、公告日、令和6年4月1日、縦覧期間、令和6年4月2日から16日、縦覧場所、豊島区都市整備部都市計画課、区ホームページ、意見募集期間、令和6年4月2日から23日の3週間。意見提出方法、郵送、窓口持参、FAXまたはEメールでございます。

意見書数は0通でございました。なお説明会でございますけれども、令和6年4月4日に参加者8名でございました。

項番4、今後のスケジュールの予定でございます。

令和6年7月に都市計画法第17条の公告・縦覧・意見募集、説明会を行う予定でございます。令和6年9月には、都市計画審議会で付議させていただく予定でございます。

お手数ですが、参考資料3の最終ページをご覧ください。

参考資料3、最終ページの右側でございます。都市計画案の縦覧および案に対する意見書の提出先でございます。

縦覧期間といたしましては、令和6年7月10日から7月24日まで。縦覧場所は、豊島区都市整備部都市計画課。また、縦覧期間中は区ホームページでも閲覧が可能になってございます。意見書の提出期間は、令和6年7月10日から7月24日まで。提出場所は豊島区都市計画課へ窓口持参、郵送、FAX、Eメールでございます。

説明会でございますけれども、7月12日18時から、豊島区役所で実施予定でございます。

なお、都市計画案でございますけれども、参考資料第2号になってございます。都市計画原案からの変更はございません。

説明は以上でございます。

会長 南池袋二丁目C地区地区計画の都市計画手続きについてということで、以上、説明でございました。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 ご説明ありがとうございます。これまでも様々、このC地区の開発に関してはご説明をいただいていたので、そういったことに重なるかもしれませんが、参考資料2号のところに、この一番下の段ですね。区域の整備・開発及び保全に関する方針として、建築物などの整備の方針とあります。ここの5番のところに「高層部には、安全に暮し続けられる都心居住を実現するため、ファミリー世帯を中心とした居住機能を整備し、多様な世代の交流による新たな都市コミュニティの形成を図る」とあります。これ、非常に大事なことだと思うんですけども、最近このマンションの、民間の事業の開発なんですけども、価格の発表などがありまして、新聞等でも発表されていますが、やはりかなり高騰していると。第二期の分譲価格だと、70平米の標準世帯で1億7,000万というような売出し価格になっています。こういったことから、一体どのような層の方たちが購入するのかなということと、またそこに住まわれる住民の方たちがどのような方々、家族構成なのかなという、ちょっとその辺りが私もピンと来ないんですけども、これからそこに住まわれる方たちとのコミュニティの形成、まちづくりには欠かせないことだと思うんですけども、この辺り、区として何か考えがあるのであれば、ちょっとお聞きしたいと思いました。学校とか行政サービスとか、どのように提供していくのかとか、あとやはり防災訓練等、これからはこういったタワーマンションと町会との連携ということも力を入れていくということを言われていますけども、その辺りも、ちょっと先になるかもしれませんが、今から様々予測というか、計画しておく必要があると思うんですけども、何か計画があるのであればお願いいたします。

会長 はい、いかがでしょうか。

再開発担当課長 まずこちらにつきましては、ファミリー世帯を中心としているというところがございますが、通常ですと狭い部屋が多くなってしまうところがございますけれども、かなり広めのファミリー世帯が住める規格の住戸

配置、住戸の割合になっているところがまず1点でございます。

また、多様な世帯の交流というところでございますけども、こちらの地区につきましては、エリアマネジメントを立ち上げる予定でございまして、現在協議しているところでございます。エリアマネジメントの中で、委員からのご発言ございました防災訓練でございますとか、いろいろ賑やかし等も含めて、検討しているところでございます。

また、学校等のサービスにつきましては、教育部と連携をとってございまして、出せる情報については適宜教育部のほうに提供しているという状況でございます。

会長 よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委員 ありがとうございます。

何人ぐらいのファミリー世帯が入ってくるとか、その辺りの人数の予測とかは出ているんでしょうか。やっぱり学校の問題がありますので、その予測がこれまでちょっと誤差があって、教室の数が足りなくなるかもしれないという話もあったんですけども、価格帯が新しく出てきたことによって、そういった予想される人数とかも変わってくるのかなと思うんですけども、その辺り、いかがでしょうか。

再開発担当課長 今現在、C地区で販売が終わっていますのが北街区の第1期分でございます。2期分は先週段階ですと、契約中とかホームページで募集していたというような状況でございます。まだ1期分の約60戸でございますので、状況が分からないというところと、買われた方と住まわれる方が違っている場合もございますので、販売主でございます住友不動産等からは、適時分かる情報を提供していただいているという状況でございます。

委員 会長。

会長 はい、どうぞ。

委員 今ご答弁ございましたけども、やはり買われる方と実際そこに住む方というのが違うんじゃないかという。違っていても別にいいんですけども、結局購入はしたんだけど住まないというか、そういった状況も結構あるような報道もございますので、その辺りがまちづくりにどういうふうな影響が出るのかなということを、ちょっと懸念をしているところであります。

いずれにしても、民間事業とはいえ、こういった形で区の計画のほうで、

区がやらなければならないことも定められておりますので、その辺り、まちづくりに関して注視していきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

会長 最後のは、ご意見ということでよろしいですか。はい。

ほかにいかがでしょうか。

これまでの議論、この審議会で過去何度も議論をしてきているんですけども、今日の参考資料3ですと、1のところに1,498戸ということで、今まで面積ベースでしか話がなかったんですが、戸数がようやく一桁まで出てきているんですけども、ざっくり1,500戸という中で、従来よく議論に出てきたのは、そもそも地元で再開発に関係して、その再開発ビルに居を移される方、あるいは転出される方について議論が何度も繰り返されたかと思うんですけど、結局1500戸、1498戸のうち、そういうもともとの関係権利者の方が取得される戸数と、それから新たに、その販売等で事業を展開するための住戸の個数というのは、どれぐらいの割合に結局なったのかということを、分かればご報告いただけますか。はい、どうぞ。

再開発担当課長 今お調べしておりますが、一応北街区につきましては、住戸数としては878戸でございます。南街区といたしましては、住戸数は620戸でございます。従前お住まいの方がどれくらい取られるかというところにつきましては、申し訳ございません、ちょっとお待ちいただければと思います。次回までには答えられるようにしておきます。間に合えば審議会中に回答させていただければと思ってございます。

会長 はい。ではそのほか、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

委員 今の話の延長ですが、外国人の方の購入者というのは分かるんでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

再開発担当課長 ディベロッパーが販売しているところでございまして、特に購入者の属性ですとか、そういったところまではまだ情報提供はいただいていないというところでございます。

委員 でもこれ、かなり影響あるんですよね。

会長 はい、どうぞ。

影響というのは、どういう意味の影響なんでしょうか。

委員 要するに、住まうのか住まわないのかとか。

会長 居住目的ではなくて、投資目的で買われているんじゃないかと。

委員 いろんな問題や原因も含めて、外国人の方の居住問題というのはかなり影響があると思うんですけど。

会長 なかなか外国人だけでは判別つかないところがありますから、難しい問題ではありますが、もし分かれば。はい、どうぞ。

再開発担当課長 オーナーは別として、まず部屋に住むということは、恐らく変わらないはずでございますので、そうした中で、今回の計画ですとファミリー世帯向け、要は面積が一定以上の規模の部屋タイプ、ファミリータイプの部屋を多く用意しているということでございますので、それなりの家族世帯が住むだろうという想定でございます。

会長 ほかによろしいでしょうか。

もしご質問、ご意見等なければ、本日報告ということで、スケジュール的には次回、7月に都市計画案の公告・縦覧ということで意見聴取があり、それに基づいて8月ぐらいの都市計画審議会に付議されるという、どういう意見があったかということですね。そういう状況で、ほぼ全て中身が確定すると、そんな状況かなと思います。

それでは、ほかにご質問、ご意見がないようでしたら、報告1としては以上にさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは本件につきましては、以上ということにさせていただきます。先ほどの件、少し数字等分かればまたお知らせください。無理なら次回で結構です。

それでは、続きまして、報告の2です。「池袋駅西口地区の都市計画手続きについて」です。この報告2の説明をお願いいたします。はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 報告2、池袋駅西口地区の都市計画手続きでございます。資料第1号をご覧ください。

前回の都市計画審議会では、都市計画原案を縦覧しますということをアナウンスさせていただいたところでございますけれども、その状況と結果でございます。

都市計画原案の種類でございます。池袋駅西口A地区地区計画の変更、池袋駅西口B地区地区計画の変更でございます。公告、令和6年4月1日。

縦覧期間、令和 6 年 4 月 2 日から令和 6 年 4 月 16 日。意見募集期間、令和 6 年 4 月 2 日から令和 6 年 4 月 23 日。

A 地区に対する意見書は 0 通、B 地区に対する意見書は 8 通、4 名 4 団体でございます。後ほど参考資料第 1 号の中で、意見書の要旨等についてはご報告いたします。

説明会でございます。令和 6 年 4 月 11 日、木曜日、12 日、金曜日。参加者数は合計で約 60 名でございます。

ここで、まず参考資料第 2-1 号をご覧ください。こちらが A 地区の地区計画でございます。参考資料第 2-2 号が、B 地区の地区計画でございます。この参考資料 2-2 のうち、中ほどの計画図 2 をご覧ください。計画図 2 でございます。こちらのハッチングがかかっているところが、従前から地区計画がかかっていたところでございます。そのうち今、みずき通りと線路沿いの通りにつきましては、道路中心線だった区域の境を道路の対岸まで延ばしてございますので、区域が増えてございます。B 地区の区域が増えましたので、B 地区地区計画に隣接する A 地区の地区計画としては、面積が減少するという変更でございます。A 地区については、特に規制等の中身については変更ございません。

B 地区の地区計画についてでございます。このハッチングのあるところのうち、先ほど申したように、区域が広がったことが 1 点。2 点目といたしましては、この斜線の中で B-1 地区と B-2 地区に分けてございます。B-1 地区は再開発とともに変更を行うエリアでございまして、B-2 地区は従前からの規制等に変更はないというエリアでございます。

次のページをおめくりください。計画図 3-1 では地下レベル、計画図 3-2 では 1 階レベル、次のページの計画図 3-3 では 2 階レベルで地区施設等の位置づけを行っているところでございます。

このようなところが B 地区の地区計画の概要でございます。それを踏まえまして、資料が行ったり来たりで申し訳ございませんが、参考資料の第 1 号をご覧ください。

B 地区に対して出されました意見書でございます。こちらにつきましては 8 通、4 名 4 団体からの意見書の提出があったところでございます。

1 ページ目でございます。賛成意見に関するもの、7 通（4 名 3 団体）でございます。

（１）といたしまして、地区計画について賛成しますという意見でございますとか、（４）においては「池袋西口が街の顔となり、また、安全安心なまちづくりを実現するための地区計画の変更であると思います。本地区整備計画に基づいた街区再編の早期実現を強く期待します」というような意見が続いてございます。

右側の枠をご覧ください。国家戦略特別区域会議の見解でございます。

賛成意見１から６に対する意見でございます。上位計画を踏まえ、細分化された土地が多く、建物の更新時期を迎えている本地区では、街区再編を推進し、駅前交通結節機能の再編や東西連絡通路と駅前広場及び地上部との連続性・一体性に配慮した安全安心で快適な歩行者空間を創出し、デッキ・地上・地下レベルでの連続的な歩行者ネットワークの強化を図り、歩行者中心のウォークアブルなまちづくりを推進するとしている。これに併せ、東京芸術劇場や池袋西口公園等の既存施設や公共的空間との連携を強化することで、文化・芸術の情報発信・育成・交流、にぎわいを形成する商業機能の充実を図る。また、帰宅困難者対策など防災対応力の強化を図り、東京の国際競争力の強化に資する国際性豊かなにぎわいのある拠点の形成に貢献する計画としている、という見解でございます。

１ページおめくりください。賛成意見の（７）の意見でございます。地区計画の変更に賛成いたします。広場１～９号については大小問わずイベントの開催、アーティストによる演奏、キッチンカーによる営業など多目的な用途で利用されることが期待されます、というようなご意見でございました。

国家戦略特別区域会議の見解でございます。本地区計画の広場の整備方針では、駅からまちへシームレスにつながり、歩行者の滞留・回遊性を向上させる広場を整備する。駅利用者とアート・カルチャーの出会いの場として、東京芸術劇場や池袋西口公園と一体となった広場を整備する。東武東上線の線路上空には、多様な世代がアート・カルチャーに触れることができる滞留・誘導・交流機能を備え、周辺区道とも接続した広場を整備するとしている。本計画の実施にあたっては、今後、事業者がエリアマネジメント組織を設立し、賑わいづくりの活動などの取り組みを行うことで地域の魅力向上を図ることが提案されている、というものでございました。賛成意見において、事業施行に関する意見は特にございませんでした。

3 ページ目にお進みください。反対意見に関するものでございます。こちら 1 通、1 団体から出てございます。6 項目出てございます。

都市計画に対する意見（1）でございます。西口地区市街地再開発準備組合と東武鉄道が今年 1 月に公表した池袋西口地区再開発計画をそのまま追認したもので、区の考えが入っていない。池袋西口、東口には大きな駅前広場を造りその間を人が自由に行き来できるダンベル型の街づくりをしたい。駅袋と言われ駅にいる人が街に出て来ない現状を改めたい。人が自由に歩けるウォークアブルな街にしたい。アート・カルチャーを基本とした文化都市を造りたい。東西を結ぶ横断デッキを J R 線路上に造りたいと言っていたが、区の基本方針はどうなったか、というものでございます。

右側の国家戦略特別区域会議の見解でございます。（1）でございます。池袋駅とその周辺地域は、商業業務機能と文化交流機能が集積する副都心として発展してきたが、近年の都市間競争の激化を背景として、池袋副都心のさらなる魅力の向上が求められている。豊島区では、平成 23 年に「池袋副都心交通戦略」を策定し、駅からまちなかへの人の流れを生み出し、住む人、訪れる人にとって楽しいまちの実現を目指すとしている。平成 27 年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市計画道路の整備、駅施設及び周辺市街地の再編等を契機に、公民が連携した都市再生の推進により、駅前広場や東西連絡通路の整備等によって、回遊性、利便性、防災性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換することと併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市の形成を目指している。平成 28 年には「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」を策定、それを踏まえ平成 30 年に「池袋駅周辺地域基盤整備方針 2018」を策定し、地域の核となる駅コアにふさわしいターミナル拠点や多様な地区特性を支える地域拠点の形成、池袋駅とまちの多面的な連携を支える東西都市軸の形成、及び多彩な界限をつなぐ歩行者回遊性の向上等により、『世界中から人を惹きつける、国際アート・カルチャー都市のメインステージ』の実現に向けたまちづくりを推進するとしている。さらに、令和 6 年に「池袋駅コア整備方針 2024」を策定し、池袋駅コア並びに池袋駅周辺の都市開発において、一体的に整備すべき都市機能及び 4 つの整備項目（駅まち結節空間・東西連絡通路・東西駅前広場・駅関連施設）を

具体化し、池袋駅周辺地域の価値をより高めるため、池袋東口と西口をつなぐ人中心のウォークラブルなまちづくりを進めていく視点を新たに取り入れ、「駅袋」の脱却を図るとしている。

これらの上位計画を踏まえ、地区計画の土地利用の方針に「池袋駅前広場、劇場通りなどの沿道では」というような記載がございますとか、そういったところを定めているところでございます。なお、東西連絡通路は、当地区計画の区域外であるため、池袋駅周辺の各地区計画の方針附図において、北デッキ及び南デッキを記載しているというものでございます。

参考資料第２－２号をご覧ください。

まず１ページ目でございます。地区計画の目標のところ、中段から下のところでございます。

こちらの文中にも書いてございますように、池袋駅周辺地域基盤整備方針２０１８でございますとか、中段のところ、さらに令和６年池袋駅コア整備方針を具現化させたというところの要素を記載しているものでございます。行政としての考えを記載しているものでございます。

また、こちらの参考資料２－２の最後のページから一つ前のところをご覧ください。こちら方針附図というもので、参考図１でございます。

参考図ではございますけれども、こちらには、池袋駅周辺の主な歩行者ネットワークや、地下歩行者ネットワーク、デッキ歩行者ネットワークを記載しているところでございます。こちらのほうにご意見でありましたような北デッキでございますとか、南デッキというところは記載されているといったものでございます。

お手数ですが、また参考資料第１号、意見書の要旨の５ページにお進みください。反対意見の（２）、（３）でございます。意見書の要旨でございます。

隣接するメトロポリタンプラザビルの地権者として、超高層ビルを林立させ、問題点が沢山有る再開発計画に強く反対します。アートカルチャー文化都市に超高層ビルはそぐわないと思います。再開発準備組合の原案を鵜呑みにした今回の区の地区計画と準備組合が提案している池袋西口再開発超高層ビル建築計画双方に反対しますというものでございます。

（３）でございます。池袋西口地区市街地再開発準備組合（三菱地所）は池袋西口駅前に２７０ｍ、２２０ｍ、１８５ｍの超高層ビル群を建設す

る計画である。賃料収入を目的とした金儲けのための超高層ビルであり、池袋西口には全く必要がない。池袋西口駅前の容積率は、メトロポリタンプラザビルと同じく800～900%である。そこになぜA地区2,040%、B地区1,200%、C地区1,600%もの超高層ビルが建てられるのか、というものでございます。

右側の欄、国家戦略特別区域会議の見解でございます。（２）、（３）でございます。

「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018」や「池袋駅コア整備方針2024」等の上位計画を踏まえ、地区計画の土地利用の方針に、B-1地区においては、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し土地の有効利用を図るとしてございます。

都市再生特別地区は、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域とされており、市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的するものであるという見解でございます。

1ページおめくりください。6ページでございます。反対意見の（４）でございます。今年1月、西口地区再開発準備組合が提示した再開発計画を踏襲しているため、問題点がそのまま残っているとして、八つの項目で意見が出てございます。

一ポツ目でございます。池袋西口駅ビル並びに東武百貨店の建て替えが計画に入っていないというものでございます。

こちら、国家戦略特別区域会議の見解でございます。右側の枠を見ていただければと思います。

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、個別の建物名称等を挙げるものではない、というものでございます。

左側、意見書の要旨の2ポツ目でございます。池袋西口駅前広場に建物を建てる計画になっているため、駅前広場がなくなっているというものでございます。

右側の見解でございます。地区計画の土地利用の方針において、「街区

再編による駅前交通機能の強化及び連続的な歩行者空間を整備する」としており、幹線街路補助線街路第78号線の変更により、利便性が高く分かりやすい交通広場を実現するとともに、歩行者空間を拡大し、アゼリア通りの広場化や周辺のまちにつながる連続的な歩行者空間が実現される、というものでございます。

また参考資料2-2の計画図1をご覧ください。図中のこのポチの凡例のあるところが主要街路でございまして、こちらの台形型になっているところの中に交通広場でございますとか、アゼリア通りの広場化というものを実施していくというものでございます。

また参考資料1の意見書の要旨にお戻りください。6ページでございます。2ポツ目、3ポツ目でございます。

意見書の要旨でございます。区が日頃表明していた、池袋東口、西口駅前には大きな駅前広場を造りダンベル型の街づくりに沿っていない。ウォーカブルな街づくりを目指しているのに駅前に高層ビルを建てたら人は益々街に出なくなり駅袋は解消されないというところでございます。

右側の国家戦略特別区域会議の見解でございます。「池袋駅コア整備方針2024」等の上位計画を踏まえ、地区計画の土地利用の方針において「地区全体では、街区再編の推進や、駅施設及び交通広場、周辺市街地の再編に併せた地域の回遊性、利便性、防災性の向上に資する東西連絡通路及び駅とまちをつなぐ駅まち結節空間、地上部の歩行者空間の創出による、安全安心で快適な歩行者ネットワークの強化とともに、池袋の玄関口にふさわしい、ウォーカブルかつ良好な街並みの形成を図る」としているところでございます。

左側に戻っていただきまして、反対意見の要旨の下から二つ目のポツでございます。現在池袋駅と東武ビルの間にある区道が廃止されており、池袋駅西口からメトロポリタンプラザビルに行く動線が確保されていない。東上線池袋駅のメトロポリタンプラザビル側改札口がどうなるかも分からない、というものでございます。

右側の見解をご覧ください。広場5号、広場6号、広場8号及び主要街路等により、池袋駅からメトロポリタンプラザビルまでの歩行者ネットワークが形成されるというものでございます。また、メトロポリタンプラザビル側の改札口は残る計画でございます。

また参考資料 2－2 の計画図 3－2 をご覧ください。こちら、今回の開発区域の外側でございますメトロポリタンプラザビルのところから上がっていきますと、目の前が特別区道の予定でございます、こちらが広場状でございます。その先には広場 6 号、広場 8 号、広場 5 号がございまして、連続的に歩行者ネットワークがつながっていくというものでございます。

お手数ですが、また参考資料 1 号にお戻りください。6 ページの最後の意見書でございます。東上線線路上にペデストリアンデッキが描かれているが、これは軌道敷を敷地に組み入れるための方策ではないかというものでございます。

右側でございます。東武東上線池袋駅の建築敷地は、従来より東上線鉄道敷を含んでいるものでございます。本計画により東武東上線上空に池袋大橋に至る広場第 9 号を整備することで、東池袋一丁目地区市街地再開発事業による池袋大橋東側へのエレベータ設置と併せ、池袋大橋がバリアフリー化され、歩行者ネットワークが形成されることになる。なお、東西連絡通路は、当地区計画の区域外であるため、池袋駅周辺の各地区計画の方針附図において、北デッキ及び南デッキを記載しているというものでございます。

7 ページの左側、意見書の要旨でございます。ルネッサンス計画と称された東西横断デッキの絵が描かれていない。ペデデッキは本来山手線など J R 上に造られるべき物である。

その次のポツでございます。現在メトロポリタンプラザビル東側と西部デパート西側には既にペデデッキ取り付け口が用意されており、これを差し置いて東上線軌道敷地上に余り意味のないペデデッキを造るものは如何なものかというところでございます。

見解は先ほど述べたとおりでございます。

続きまして 7 ページの意見書の要旨（5）でございます。

次の代替案を提案いたします。A 案は、池袋西口駅ビル、東武百貨店 A、B、C ビルを全て纏めて、新池袋西口駅ビルを建設する。B 案は、池袋駅ビル、東武百貨店ビル、A、B ビルを纏めて新池袋西口駅ビルを建設し、C ビルは東武デパート、西武デパートの間の J R 線線路上に造る多層のペデストリアンデッキ内に建築するといったものでございます。

国家戦略特別区域会議の見解でございます。「駅コア整備方針 2 0 2 4」

等の上位計画を踏まえ、地区計画の土地利用の方針において、「池袋駅前広場、劇場通りなどの沿道では、「国際アート・カルチャー都市」の玄関口として、文化・芸術機能や、業務、商業、観光、宿泊、住宅機能等を誘導し、魅力ある複合市街地の形成を図る。地区全体では、街区再編の推進や駅施設及び交通広場、周辺市街地の再編に併せた、地域の回遊性、利便性、防災性の向上に資する東西連絡通路及び駅とまちをつなぐ駅まち結節空間、地上部の歩行者空間の創出による、安全安心で快適な歩行者ネットワーク強化とともに、池袋の玄関口にふさわしい、ウォークブルかつ良好な街並みの形成を図ると定めているというものでございます。

次のページにお進みください。意見書の要旨の（６）でございます。

池袋駅付近第５号線、池袋駅付近地下第３号線、池袋駅付近地下４号線が廃止されることになっているが、これらの面積は何㎡で、地区計画の敷地にカウントされているのか。現在池袋西口公園、芸術劇場前にあるバス停の広場は何㎡か。これらは、西口開発の際どうなるのかという意見でございます。

国家戦略特別区域会議の見解でございます。右側でございます。池袋西口公園前の区道は、延長約１３０ｍ・幅員約４０ｍであり、その内、池袋駅付近街路第５号線は延長約１３０ｍ・幅員約１８ｍでございます。池袋駅付近地下道第３号線は延長約１６０ｍ・幅員約５．５～１４ｍ、池袋駅付近地下第４号線は延長約４０ｍ・幅員約６ｍである。池袋駅付近街路第５号線を含む池袋西口公園前の区道は、本計画で交通結節機能の集約により交通広場に再編されるものでございます。先ほど説明した点々ハッチのところでございます。なお、地区計画の区域面積に、池袋駅付近街路第５号線を含む池袋西口公園前の区道は含まれているが、池袋駅付近地下道第３号及び第４号は区域面積に算入されないといったものでございます。

といった意見がございまして、また資料の第１号にお戻りください。資料の１号、２ページ目でございます。項番２、都市計画案の縦覧、意見募集についてでございます。

都市計画案について公告、縦覧、意見書の募集を行います。なお、池袋駅西口Ｂ地区地区計画の区域変更に伴い、池袋駅西口Ａ地区地区計画も変更するものでございます。

区決定の都市計画案の種類でございます。池袋駅西口Ａ地区地区計画の

変更。池袋駅西口B地区地区計画の変更。池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業の決定。池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業の決定。第8・2・18号池袋西口公園の変更。幹線街路補助線街路第78号線ほかの変更及び廃止。第29号池袋西口駐車場の変更でございます。こちら、資料につきましては参考資料第2－1号から第2－7号に記載しているところでございます。

米印のところでございます。東京都が手続きを行う都市計画の種類、都決定の種類でございます。都市再生特別地区（池袋駅西口地区）の変更。都市高速鉄道4号線本線の変更。都市高速鉄道第8号線本線の変更。都市高速鉄道第13号線の変更でございます。こちら、参考資料の3－1号から3－4号に記載しているものでございます。

こちら、公告日が令和6年6月4日。縦覧期間につきましては、令和6年6月4日から6月18日、縦覧場所は豊島区都市整備部都市計画課でございます。また、区ホームページにも掲載予定でございます。

意見書の提出期間でございます。令和6年6月4日から6月18日。意見書の提出先は、豊島区都市整備部都市計画課でございます。意見書を出せる方は、区民及び利害関係人でございます。

下段でございます。オープンハウス型説明会の開催でございます。令和6年6月8日、9日、10時から17時。令和6年6月10日、16時から20時。場所はいずれも、としまセンタースクエアでございます。こちらの会場には自由にご覧いただけますよう、説明スライドの上映、イメージパス、模型等を展示する予定でございます。区職員がご来場者の都市計画案に関する質問等について対応するものでございます。

次のページをおめくりください。項番3、都市計画決定までの手続きの流れでございます。ちょうど赤字のところ、本日の都市計画審議会でございます。本日の後に、下段の黒枠のところでございますが、都市計画案の公告・縦覧・意見募集を行いまして、その後に豊島区の都市計画審議会、東京都の都市計画審議会に付議されるものでございます。

説明は以上でございます。

会長

ありがとうございました。随分行ったり来たりであれですが、今の説明に対して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

ご説明ありがとうございます。前回、広場とか公園については少し意見をさせていただいたんですけれども、今のご説明の中でも、アート・カルチャーという言葉が多分10回ぐらいは出てきたと思うんですね。もう豊島区の行政の方にとっては、アート・カルチャーというのは一緒になった構想の言葉にはなっていると思うんですけれども、申し訳ないですけども、1990年に芸術劇場ができて33年たちますけども、文化的な池袋にならなかったわけですよ、正直言って。それを、こういうふうな形に変えようと言ったら変ですけども、新しくこの国家戦略のところで、まさにアート・カルチャーハブを育成するというふうにきちっと書いてありますし、それから都市計画案の理由書のところでも、国際アート・カルチャー都市構想を実現する、まち全体が舞台の誰もが主役の劇場都市、東京の国際力を高める拠点を形成すると書いてあるわけなんですけれども、これが全部、民間のビルにお任せという感じで、実際にこういうものができるのかどうか。要するに、今もイベントとかはやられているんですけれども、イベントをやれば、カルチャーがあるというものでは私はないと思うんですね。特に国家戦略都市計画でこれだけやるからには、国際都市として池袋が海外の人たちからカルチャー都市として認めていただけるようなものにしていく必要があると思うんです。既にハレザとか、アニメイトなんかはもう、本当に世界的に有名になっているので、東口側は逆に言えばいらっしゃる方もいらして、あとハレザができたおかげで、少し格調も高くなったというような認識をしているんですけれども、西口が実際こういうハブに本当になるのかということと、国際アート・カルチャー都市というのを本格的に豊島区さんがどう考えていらっしゃるのかというところがいま一つ見えないので、これはもう少し区民の方々、あるいはこれ、国家戦略特区なので、都民の方々に対しても、池袋がこういう都市を目指すんだということがわかるように。何となく今の感じだと、超高層だとかいろんなものができて、前回その中にワーキングスペースとか、いろんなアートのスペースができるというご説明もあったんですけれども、それが都市として表出して降り立った感じとして、そういうアートとカルチャーが感じられるような都市にできるような、そういう工夫というのをどうすればいいのかというのを、もう少し何か考えていただいたほうがいいのかと思います。こ

これは意見で、今回は都市計画決定の話なのでいいですけど。行政の中でもアートとカルチャーというのが何かセットで、皆さんそう言えばいいという感じにもうなっちゃっていますよね、正直言って。だけど、やはりアートとカルチャーは別で、やっぱりカルチャーというのを、ここで言う池袋が考えているカルチャーというのを、どういうカルチャーとして押し出すのかというところ、その辺りを今後行政の中で考えていただいて、民間の都市開発の方々といろいろやる中で、例えば東京駅の周りなんかはそういう形で少し進んでいるわけですから、そういうエリマネなんかも含めてやって、本当の国際アート・カルチャー都市構想を実現していただきたいというふうに切に願います。以上でございます。これは意見です。

会長 ありがとうございます。意見ということですが、何かありますか、事務局から。

池袋西口再生担当課長 事業者からの提案では、エリアマネジメント組織を作っていくということは提案として出されていますので、しっかり竣工後の運用面も含めて、工事期間も長いというところもございますので、しっかり工事中から賑わい出しや、その中でアートも感じられるというものを今ご意見いただいたところも踏まえて、うまく区も混ざって、助言もしながら、しっかり進めていきたいというふうに思っています。

会長 体制というのは、今はまだ確としたものではなくて、構想だけがあるんですか。それともエリマネとしての活動が、まだ今計画半ばですけども、同時並行で動きつつあるんでしょうか、組織体として。

池袋西口再生担当課長 まだ都市計画決定されていませんので、今準備組合の中で考えたりしているところでございますけれども、都市計画決定後、再開発組合設立とか解体着工に向けて、しっかりそれを対外的に出していったりとか、よりオープンにしていくというステージに進んでいくというふうに考えてございます。

会長 はい。そのエリマネも含めて、区は結局このプロジェクトにどういう関わり方になるんでしょうか。つまり、関係権利者の一部として、少なくとも区道その他含めた全体作り替えになるので、区有地は持っているわけですよ。だから、それを用途変更して、道路を空間に置き換える等々を含めると、区も関係権利者として関わるができるのかもしれないし、設置行政体として連携するという、第三者的なエリマネ組織に対して、行政

主権者としての行政の関わり方という連携の体制というのもあり得るんだと思うんですが、ちょっとその辺りが今後どうなっていくか、今もし読めるところがあれば、少しお話しいただけますか。

都市計画課長 会長、都市計画課長でございます。私、ウォーカブルの推進担当課長というのもやっております、エリアマネジメント、それからエリアプラットフォーム等々について、私のほうで所管しております。

実は、昨日もサンシャインシティのほうで、池袋エリアプラットフォームの行動指針となります未来ビジョン、これの策定シンポジウムが行われたところです。このエリアプラットフォームというのは、エリアマネジメントの、それぞれ池袋で活動されている方々、いろいろ公的な取組をやっている民間企業の方とか、町会商店街、商工会議所、それから立教大学等々の大学、あらゆる活動主体が集まって、この池袋をより良くしていこうというようなところの活動の集合体でございます、これからいろいろと情報共有したり情報発信をしたり、また大きな、例えば今グリーン大通りなんかで行っておりますリビンググループ等々の拡大版についても検討などを行っているところでございます。

今後、行政と民間がどう関わり合うかというのは我々にとっても大きな課題だと思っておりますが、それぞれのやっぱり強みというのがありまして、民間の柔軟な発想であるとか。例えばサンシャインシティさんなんかであれば、昭和53年に開業以来、池袋駅から離れたところまでずっとお客様を歩きたくなるようなコンテンツをサンシャインシティの中で取り組まれてこられたわけですね。そういうようなノウハウをお持ちですし、例えば行政が得意なのは、今度はそこを歩きやすくする、今立教通りでやっていますようなバリアフリーも含めた道路整備であるとか、そういったところはやっぱり行政がきちんと誘導していかないといけない。ですので、そういった官民のそれぞれの強みを今後どう生かしていくかというのは、大きな課題だと思っておりますので、そのエリアプラットフォームの中に、今回、西口のところで立ち上がるエリアマネジメント組織も加入をされる予定というふうに聞いておりますので、前向きに池袋ならではの取組となるよう、またモデルケースとなるよう、我々もしっかり指導誘導をしてまいりたいというふうに考えているところでございます。

池袋西口再生担当課長 今、松田のほうからは全体の話がございました。今回の地区

のエリマネの今後できるであろう構成の想定といたしましては、事務局のほうで三菱地所、東武鉄道でございまして、構成員といたしまして、区や再開発組合、東京芸術劇場、未来文化財団等が入ってくるというような想定でございます。その時々で変わってくると思いますが、現時点としての想定でございます。

区の立場でございますけれども、構成員でありながらも、指導する立場でもあるという、二つの顔があるという認識でございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

委員 参考資料第1号で、意見書の説明がありました。それで8通寄せられていますが、それが4名、4団体と記載があります。この4名というのは、この4団体とは全く違う方なのか、含まれているのか。それを教えてください。

都市計画課職員 全部で8通で、4名というのが、個人で出された方が4名です。4団体というのが、会社などの団体が4ということですね。個人が4通で、会社が4通で、合わせて8通、意見が出されたということです。以上です。

委員 別々だということが分かりました。

反対意見を出しているのは、この8通の中で1通で、1団体ですね。何ページだったかな。5ページのところに、もう自らメトロポリタンプラザビルの地権者ということでお名のりになっていますが、それ以外の4名、3団体というのは、この池袋駅西口地区内の方で、地権者ということなんでしょうか。

都市計画課職員 はい。残りの7通が賛成意見のところに記載されている、今回提案された再開発事業区域内の方からの7件ということです。いずれにしろ、8通は今回の地区計画原案の地区計画の中ということです。

委員 地権者と隣接するところの方と、かなり反対賛成というのが、意見が大きく分かれているんだなというのを感じました。それがエリアがもっと離れてくると、様々な意見が出てくるのではないかなと想像しますが、反対意見を出されている方でも、なるほどと思うところがあるんですが、例えば質問ということについては見解で答えているなと感じますけれども、変更を求める、そういったものについては、きちんと答えられていないなというのを感じます。この団体の方というのは、豊島区に対してこれまでいろんな意見を持ってこられたり、そういうことはしていなかったんでしょ

うか。教えてください。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 いろいろご意見は賜っている、出されているというところでございます。特に都市計画の手續に限らずというところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 いろんな意見というのは、豊島区に集中するわけであって、こういう形で出てくれば分かるんですけども、埋もれている意見、これはもちろん賛成もあるだろうし、反対もあるだろうし、そういったものも、やはり大きな事業ですから、どのような形でするのかあれですけども、公開していただきたいなと思うんですが、その辺の見解はいかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 こちら、資料第1号の2ページ目にもございますように、6月4日から幅広い区民の方に向けて、意見募集を行うところでございます。その中で意見書を出された方につきましては、また都市計画審議会の場で報告させていただくと考えているところでございます。

委員 それ、さっきも私言いましたけども、参考資料第1号、右側に見解がありますけれども、なかなかきちんとは答えていないんじゃないかなという感想を持っています。この見解について、豊島区はどう考えているのか。それについてお聞かせください。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 豊島区も国家戦略特別会議の一員でございますので、区も同意しているというところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 それから、改めての確認になるかもしれませんが、この地区の地権者というのは何人いるんでしょうか。

会長 はい。

池袋西口再生担当課長 101名でございます。

会長 この地区というのは、西口の地区計画でいうと、A地区、B地区というのがあるんですが、質問されているのは、この地区というのはどこのことを指されているんでしょうか。B地区ということよろしいんですか。

委員 今の101名というのは、どの範囲ですか。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 今回の開発が行われる特区のエリアでございます。都市再生特別地区のエリアでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 私もそこが聞きたかったところなんですけども。今、合意されている方というのは何名なんですか。

会長 どうぞ。

池袋西口再生担当課長 人数の要件で、同意率が約 74%でございます。面積要件でいきますと、約 80%でございます。

委員 合意されていない方というのは、まだ賛否ははっきりされていないのか。それとも反対者というのもあるんでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 事業者から聞いているところによりますと、同意されていない方が約 26%いるというところですけども、まず権利を持っている方が入院されていたり等で、なかなか同意意思が表明できないような状況であるとか、あとは、事業性がまだ出ていないので同意ができないというような方ですとか、あと個人的に聞いている話でございますけれども、役員の誰々が気に入らないので、今は出せないというような方だというふうには聞いているところでございます。また、相続手続き中で今はまだ整理ができていないという方もいらっしゃいます。今、聞いている中では明確な反対者はいないというふうには聞いているところでございます。

委員 まだ明確な反対者はいないということですね。

豊島区は、地権者には入っていないんですか。

会長 どうぞ。

再開発担当課長 はい、区は地権者ではございません。宅地を持っていませんので、今回は地権者ではないというところでございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 ちょっと今の質疑を聞いて、私も聞きたくなかったので質問します。

反対の意見を出された方のところを読むと、最初に出された組合の案をそのまま区が追認をして、考えが入っていないというふうに書かれていて。開発そのものを反対する方ではないと思うんですけども、その方向性というか内容について、今の案とのかなり大きな隔たりがあるなと思ったんですけども、こういったときに区としてはどのような調整とか、提案をした

のか。その辺り、どういったことをされたのかをちょっとお聞きしたいんですけれども。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 まず事業者が1月に説明会を行ってございます。この事業者が説明会を行う前には、当然、事業者が提案して、都市計画の手続というものに進んでいます。提案するに当たりましては、当然ながら上位計画、行政の計画というものを踏まえながら、提案という形になっていくというものでございます。今回提案されたもので来ているというところが状況でございます。

委員 上位計画は先ほどから何度も出ている国際アート・カルチャー都市構想とか、そういったものだと思うんですけれども、この方が書いてあることだと、例えばアート・カルチャー都市を目指していても、超高層ビルの建設ということではなかったのではないかということを書かれているわけなんですけれども、区の上位計画はそこまで高層ビルを建てるとか、そういったことは書いていなかったと思うんですが、なのでその辺り、区としてはどういった説明をしたのかとか、調整をされたのかとか、その辺り、ちょっと教えてください。

会長 はい。

池袋西口再生担当課長 まず区の調整というところでいきますと、まず都市計画マスタープランにはしっかり位置づけがされているというところがございます。そういった等々の位置づけから、こういったものの提案につながっているというところがございます。

委員 とはいえ、こういった形で、地権者のかなり隣接する方から意見が出ているので、そういったものを今後どうしていくのかなという懸念があります。そして、これからまたオープンハウス型の説明会で、広く区民のほうにも様々な意見を求めていくということなんですけれども、そういった区民、広く意見が本当様々あると思うんですが、そういったものを区としてはどういうふうに集約してどう活かしていくのか。その辺り、どのように考えているのか教えてください。

会長 はい、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 出された意見を見ながら対応と考えているところがございます。

委員 分かりました。もちろんその意見、出しっ放しみたいなことじゃなくて、きちんと様々対応していただけるということでよろしいんですね。

池袋西口再生担当課長 次の意見募集で出された意見につきましては、本日の参考資料第1号のような形でまとめさせていただいて、また意見書の要旨でございますとか、見解でございますとか、出していく予定でございます。

委員 ありがとうございます。下のセンタースクエアのところでやるということなので、そこにももちろん皆さん、職員さんもいらっしゃるということで、様々意見、対話ができると思いますので、その辺り、しっかりと様々な意見集約というか、聞くことができればいいかなと思っていますので、よろしくお願いいたします。

都市計画課長 1点、大変申し訳ありません。都市計画手続の中での説明会ということでございまして、今委員の言われた意見というのは、正式にはやっぱり意見書を提出していただくということでございまして。この説明会というのは、ふだん我々、公告ということで都市計画の案についてお示しするんですけれども、今回その本数が非常に多いのと、少しやっぱり分かりづらい点があるので、こういうような事業なんですよということを分かりやすくご説明するための機会かなというふうに思っておりまして、そこでこの場で、センタースクエアの中で皆様の意見を受け付けるというのではなくて、意見書を提出していただくための、そのためのご説明を丁寧に行うというものでございますので、一言添えさせていただきます。

会長 よろしいですか。

委員 まちの中の回遊性という言葉が出てきますよね。これは何なんですかね。回遊性を確保する。それは、例えば各街区の性格が違うから、人はそれぞれの街区をぐるっと回るのが回遊性なんですかね。それとも、駅からどこかの街区にポツンと行って、ピストンでまた駅に戻ってくるというのが回遊性なのか。要はまちに人が出てくるようにという言葉も、もう一方ではあるんだけど、駅から各街区に行ってもらえば、街に人が出てきているという表現になると思うんだけど、回遊性のほうは、出ていった人がどう回るのか。回る手助けとして、アート・カルチャーという言葉がそこに出てきちゃうわけですよね。そうすると、それぞれの街区の性格が違うからみんな動くのか、日本で街並みでアート・カルチャーというのは駄目ですからね。だって、みんなぶっ壊しちゃうんだから。街路空間だとか、

そこら辺が歩きやすいとか、あとはオープンテラスを造りましょうとか、そういう仕掛けをパブリックな空間の中に入れて歩いてもらいましょうというのは分かるんだけど、その回遊性って何だろうと。

それからアート・カルチャーも、これも分かんないんですね。ビルで垂直になりますよね。垂直方向のアート・カルチャー。それぞれオフィスが例えば入ったとして、そのアート・カルチャーって何なんですか。それから、ホテルが入ったとして、そのアート・カルチャー。水平方向のアート・カルチャーは、まちの中にいろんな仕掛けをしましょうねというのは分かるんだけど、垂直方向で言うと、上のほうなんか、アート・カルチャーから関係ないと。せめて1階から3階ぐらいの間に、エリアマネジメントで一種のアクティビティフロアみたいなものを各階に造ってもらって、そこに人が集まってくるよという辺りがアート・カルチャーなんだけど、垂直方向のアート・カルチャーなんかないですよ。だから、アート・カルチャーで高層ビルを造りますという論理は、成り立たないわけですよ。それで、一生懸命回遊性とアート・カルチャーを言われると、高層ビル反対なんですかって、極端に言うとか聞きたくなるような形になるんだけど、それはちょっとさておいて。回遊性で回していくというのは、どういうものなのか。日本におけるアート・カルチャー、まちに出ていく、回遊性確保というのはどういうものを例えば我々は想定していけばいいのか。広場なんか造ったって駄目ですからね。これ民間敷地ですから。だから、その民間敷地なんかも含めたこの全体、さらには民間の建物の1階をパブリックなスペースとしてみんなに広げますと、これが日本のアート・カルチャーだというふうに考えて、それで、あとはどういうふうに横に動かすかというのは、各街区の特性付けを明確に付けていくと。特性がなければ、みんなピストンだけですからね。それぞれ横には動いてくれないわけですから。どういう形なのかなというのがさっきからずっと思っていて、なかなか答えが出ない。ということも分かっているんだけど、どういうイメージでいけばいいかなというのがちょっと気になって、あえて発言させていだいたということです。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 今、委員からの指摘というのは、我々も昨日、民間とのエリアプラットフォームの中でも、池袋のまちを今後どういうふうにすればもっともっ

と歩いてもらえるようなまちなかになるのか考えています。回遊性を高める目的ということも、いろいろあると思うんですけど、やっぱり魅力的なまちなかをつくることによって、それは安全性だったり、防災性だったりしますが、そこに多様な価値を持った多くの方々が集まることによってイノベーションが起きたりだとか、我々としても魅力的なまちなかになることで、この池袋というところがもっともっといろんな意味で発展していくんじゃないかということは期待しているところでございます。その具体的な方策として、垂直方向に高いビルを造って、一番上のところにもって垂直方向の回遊性を、ということは確かに考えてございませんで、特に今回の開発においても、地下にいる方々が、吹き抜けの天井、ガラス張りの天井を大きく設けることによって、今まで地下通路を歩いていた方が、地下から地上に歩いて、地上界限を水平展開していただくというのが趣旨でございます。

今、少しだけコンセプトが決まっていますのは、西口近辺でいいますと、アゼリア通りの1キロ圏内に円を描くような形で、回遊をこのエリアで高めていきたいということと、東側で言いますとグリーン大通りをやっぱり直径1キロで円を描いたエリアに人を回遊してもらいたいと。ざっくり言うと、このエリアをどうやって我々は官民で、先ほど言いましたようにそれぞれの特性を生かしながらそういう魅力的な空間をつくり出していくか。ただ、昨日もいろいろとベンチを作る、それは公共空間だけじゃなくて、例えば公開口であるとか民間の敷地であるとかも含めて、全てのオープンスペースというのを、まずはそういうところを調査していこうかというようなことを話し合ったところでありますので、まだこれからスタートしていくところではございますけれども、その回遊性の目的というか、そこについては池袋をもっと魅力的なまちなかにしていくというようなところでございますので、それに向けて官民連携でまた頑張っていきたいというところです。

委員 分かりました。だから、そのときにある程度の方向性の一致といいますか、個々の事業者のところでやっていると、どうしてもばらばらになっちゃうと。

 例えば、ある百貨店が1階から7階ぐらいまでそれなりのコンセプトで店舗展開をしている。それをまちの中に、横に全部展開をしてもらえば、

色彩の統一であるとか、それから案内の統一だとか、云々かんぬんみたいなものもできるけれども、それはまたちょっとむちゃな話なところもあるねと。そうすれば、ある商業ビルがあったとして、一、二階はあれだけ、それより上が全部オフィスになったって構わないわけですよ。そうすると、一、二階のところでの水平の回遊性みたいなものはできるのかもしれないけれども、それは実際の事業としては、必ずしもうまくいかないと。それは、そのところに住んでいる人たちのいろいろな統一の意識の中において作り上げていくものでしかないから、そんなことはなかなかできないねというところもあって、非常に難しいところもあります。

だから、池袋の西口で言えば、一、二階のところは全部、例えば東武さんが統一して、全部まちをつくっちゃう。お店の展開も全部。これはあくまで仮の仮の仮の仮の話みたいなものだけ。そうすると、それなりのマネジメントもできちゃうんだけど、それがまちの生きている姿では必ずしもなくて、実際にそれぞれの事業主の方々が、それぞれの思いでもってここをどうしようかということも含みながら、うまく人が回っていくような仕組みを作っていく必要があるけど、難しいなというところで、いつも僕自身は止まっていますというところの話です。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 大変ありがたいご指摘だと思っていまして。例えば大丸有のように、地所さんによって何か主体的にすぐ、明確な、ことができるようなところとは、やっぱり池袋エリアは違うかなというふうには感じておりまして。ただ、その中で、現時点で90社を超える各団体さん、民間企業さんが、池袋エリアプラットフォーム、池袋の中での企業体を作っているというところにはものすごく期待をしております。今の、低層階をどこまでという話も、昨日も少し出てきましたけれども、各企業さんが、当然皆さん営利企業の方が多いので、どこまで貢献、公的要素を取り入れながら、今後建物改修などで提供等できるのかというのはありますけれども、非常に前向きに捉えながら、行政もそこはかなりしっかりと事務局として加わっておりますので、今後その辺も、今いただいたご意見も含めてうまく具現化できるように頑張りたいと思っております。

会長 ちょっと私、先ほど来のお話聞いていて、1点だけ確認と要望なんですけれども、今回の意見書の6ページというところの、反対意見の中かもし

れませんが、真ん中の辺り、見解というところですね。今の回遊性とかまちとのつながりという話で、三つ目のパラグラフ。池袋駅周辺地域基盤整備方針2018や池袋駅コア整備方針2024など、上位計画を踏まえて地区計画の土地利用の方針において、地区全体は云々かんぬんとあって、地域の回遊性、東西連絡通路及び駅と街とをつなぐ駅まち結節空間が地上部の歩行者空間の創出による安全安心で快適な歩行者ネットワークを強化すると。ウォーカブルで、かつ良好な街並みを形成する。この文章を読んでいると、B地区の三つの高層ビルをつなぐというだけではなくて、もう少し周辺との連携ということを書かれているんですが、その下のパラグラフ、広場5号・6号・8号というところとか、一番下にある広場9号、これらをつなぐウォーカブルとか歩行者ネットワークというのは、この地区計画の中の、ビルの中に造る広場空間のつながりを作りますというふうに書かれていて、なおかつ7ページのほうへ行くと、東西をつなぐデッキって、これはある意味では池袋の悲願なんですけど、北デッキ、南デッキに関しては、このB地区の地区計画の区域外なので、取りあえず載っていることだけ示しますとしか書いていないんです。こういうふうに書かれてしまっているんですけども、区域外になっているのは事実なので、地区計画に関する意見としてはこういう書き方をするというのはそうだろうと了解するんですけども、先ほど来この区の役割って何ということと言うと、まさにこの地区計画と地区計画をつなぐとか、しかもJRの線路上にデッキをかけて東西つなぐという、いわば区として池袋が抱える最大の悲願であったその動線を確保するという辺りは、もうまさに区が頑張って展開していかないとできませんよと。つまり、それぞれの地区計画とか特区の事業者任せではできませんよということを、逆に言うと、そういう書き方をしているわけですね。つまり、関係権利者の権利の範囲外ですと。それじゃあ誰がやるのとなると、この整備方針その他方針を出してきた区が責任持ってやりますよということを、そういうふうにやりなさいと言っているようにも読めるので、その辺りは今後、池袋全体をどうするかということで、さっきのエリマネというのが特区のプロジェクトごとにあるだけではなくて、池袋全体としてどういうまちにして、どういうような回遊性を作って、どういうまちに仕上げていくのか。その主導はやはり区が握らないといけないし、区が頑張っていたかかないといけないんだらうと思いますので、

ぜひそこは忘れないでと言ったらおかしいんですが、まさに池袋のまちづくりの総責任者として引っ張っていただければなというふうに思いました。次回も同じような話が出るのかもしれませんが、東口、西口とこれまで見てきたんですが、これをどう連携して一体のまちにするか、駅がターミナルじゃなくて、駅通り越して、向こうの駅につながって、さらにその向こうの街にもつながっている。そういうような空間の広がり在今后どうつくっていくかということだと思いますので、ぜひ区にエールを送りますから、頑張っ取組んでいただければと思います。

ほかによろしいでしょうか。どうぞ。定行委員、どうぞ。

委員 今、会長のお話を伺って、そういう意味でも区民がここに非常に興味を持っていることでもありますので、このオープンハウスの説明会って結構重要だなと思いました。いろんな関わりのある人たちが見ていると思いますので、これをすごく効果的に行えたらいいなと。会長が言ったことが、みんなにも分かるというか、そういう区に対する期待というか、そんなものが求められるような会になると思ったんですが、これ、どういうふうに公告というかされるのか、もうちょっと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 都市計画の手續としての公告は、通常どおり公告を打たせていただきまして、オープンハウス型の説明会につきましては、広報としま5月21日号にて、区民の皆様にご案内しているところでございます。併せて区のホームページにも記載しているところでございます。

会長 よろしいですか。ぜひ審議会以外の場でもそういう機会がありますので、可能であればお出かけください。

もしご質問、ご意見等なければ、今日の報告ということで、以上にさせていただきますと思いますが、はい、事務局どうぞ。

再開発担当課長 先ほどの報告の1号案件、南池袋二丁目C地区の権利者の住戸についてということで、未回答だった部分でございます。権利者住戸につきましては、南北合計で174戸でございます。

会長 1,498のうちの174戸が権利者の住戸として整備計画されている。

再開発担当課長 さようでございます。

会長 分かりました。

再開発担当課長 権利者といたしましては、従前住まれていた方で当然転出される方

もおりますし、北街区にはスーパーマーケットが入る予定でございまして、権利の中からスーパーマーケットの床をとるといようなご判断される方もいますので、住戸としては、174戸というところでございます。

会長 住居以外の部分で権利を確保されている方も出てきているということですね。

再開発担当課長 また、一部会社をやられている方もおりましたので、事務所床をとるとい方もおりますので、住戸としては174戸というところでございます。

会長 分かりました。結果、どうなるのかよく分かりませんが、最近の工事費の高騰その他で、要するに売出し価格が東京はべらぼうに上がっていると。あっという間に8,000万が1億4,000万に平均なっちゃいました。ということは、どういう時点でどういうふうに、関係者の権利の評価をされているのかにもよるんですけど、174戸の方が、ちゃんとファミリーとして住めるような住戸が、つまり従前に対してどういう住戸が確保されることになるのか。その辺りは本審議会としてはどうしようもない課題ではあるんですけど、こういう動向の中で住み続けたいと思われる方のご意向をなるべく担保してあげるといいかなとは思っておりますので、若干気になるころではあります。だから、そういう意味で、今後とも少し皆さんの動向も含めて、可能であればご報告をしていただければありがたいかなと。これまでの審議で、いろんな意見をいただきながら取りまとめたプロセスを踏まえると、やはりそういう経過報告はしていただけるといいかなと、ありがたいなと思います。会長としてお願いします。

それでは、本日報告2件ということで、予定を全て終了したいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。熱心に最後までご議論いただきまして、ありがとうございます。それでは最後に、事務局より連絡事項等ありましたらお願いいたします。

都市計画課長 皆様、どうもありがとうございました。次回の都市計画審議会でございますが、7月中旬頃の開催を予定しています。別途日程調整をさせていただきます、開催通知をお送りいたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。また、次回の都市計画審議会より、徐々にではございますが、可能な範囲でペーパーレス化にも取り組んでまいりたいと考えておりますので、

皆様のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。事務局からは以上になります。

会長 次回からペーパーレス化をするということなのですが。

都市計画課長 できるかというのはですね、今までかなり膨大な資料、紙資料を郵送させていただいたんですけども、少しずつその辺、データ化できないかということについて検討してまいりたいというふうに思っております。

会長 つまり、ペーパーレスでデジタルで、そういう情報機器でやりなさいと。委員の数だけタブレットが用意されますなのか、そうではないのか。連絡のときにどういう準備をしてきてくださいという案内があるのか、それともタブレットを用意しますから、手ぶらで来てくださいということなのか、そんなことを含めて、次回、ペーパーレス化への第一歩ですので、ちょっと案内を丁寧をお願いしてよろしいでしょうか。どういうふうに来ればいいのかということだけ。

都市計画課長 そうですね。確かに端末によっては、特に図面やパースだとかにつきましては、その処理速度なんかも結構差が出るものかなということもあります。ただ、一方ですぐにこれだけの端末を入れるかということ、それもなかなか難しいところがありまして。しかしながら、お題として、近年我々、環境等々も含めて、そういうような方向で全庁的に取り組んでいこうというような趣旨もございますので、どこまでこの審議会の中でそれができるかというのは、我々事務局としては課題だというふうに思っておりますので、こちらのほうからまた事前にご提案させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

会長 ということで、よろしくお願いしたいと思います。

それでは審議会は以上ですので、傍聴の方は以上にさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(傍 聴 者 退 室)

会長 それでは、第205回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。熱心に最後までご審議いただき、またご意見いただき、ありがとうございます。お疲れさまでした。

(閉会 午後3時47分)

会 議 の 結 果	<u>報告 1</u> <u>南池袋二丁目 C 地区地区計画の都市計画手続きについて</u> <u>報告 2</u> <u>池袋駅西口地区の都市計画手続きについて</u>
提 出 さ れ た 資 料 等	<u>報告 1 に関する資料</u> ・ 報告 1 資料第 1 号 南池袋二丁目 C 地区の都市計画手続きについて ・ 報告 1 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 ・ 報告 1 参考資料第 2 号 東京都市計画南池袋二丁目 C 地区地区計画 都市計画図書（案） ・ 報告 1 参考資料第 3 号 南池袋二丁目 C 地区の都市計画変更について <u>報告 2 に関する資料</u> ・ 報告 2 資料第 1 号 池袋駅西口地区の都市計画手続きについて ・ 報告 2 参考資料第 1 号 意見書の要旨 ・ 報告 2 参考資料第 2 -1～7 号 都市計画図書（区決定）（案）一式 ・ 報告 2 参考資料第 3 -1～4 号 都市計画図書（都決定）（案）一式
その他	