

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第206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7月24日 水曜日 午後2時00分～午後2時57分
開 催 場 所		豊島区役所8階 議員協議会室
議 題		<u>諮問第129号</u> 都市計画道路補助76号線の都市計画変更について <u>諮問第130号</u> 都市計画道路補助79号線の都市計画変更について <u>報告1</u> 池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業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 中井検裕 藤木宏昌 山崎耕司 上門周二 磯一昭 竹下ひろみ 辻薫 高橋佳代子 塚田ひさこ 細川正博 千野富久
	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 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 午後 1 時 5 9 分)

都市計画課長 皆様、本日は大変悪天候の中、豊島区内も現在大雨、それから雷の注意報がまだ出続けている中でございますけれども、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、ただいまより、第 206 回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

都市計画審議会の事務局を務めております、都市計画課長、松田と申します。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、中林会長をお願いいたします。

会長 お暑い中、ありがとうございます。それでは、第 206 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たいと思います。

最初に、本日の委員の出欠について、事務局より報告をお願いいたします。

都市計画課長 委員の出欠についてでございますが、長倉委員、森委員、岡部委員、長谷川委員、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 項に規定します定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

会長 定足数を満たしているということでございますので、これより開会したいと思います。それでは、本日の議事につきまして事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございますが「都市計画道路補助 76 号線の都市計画変更について」、「都市計画道路補助 79 号線の都市計画変更について」の諮問案件が 2 件と、それから「池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業の都市計画手続きについて」の報告案件が 1 件でございます。諮問案件につきまして、大変恐縮ではございますが、諮問文を中林会長の机上に、委員の皆様の机には諮問文の写しを置かせていただいております。

会長 諮問が 2 件、それから報告事項が 1 件ということでございます。諮問案件につきましては、ここに諮問文を受け取っております。

それでは、本日の審議会への傍聴希望について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 傍聴についてでございますが、審議会の公開につきましては、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 傍聴希望者の方がおられるということでございます。審議会は原則公開ということで、本日の案件から本審議会を公開したいと思います、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。それでは入室を許可いたします。入室を誘導してください。

(傍 聴 者 入 室)

会長 それでは、はじめに、事務局より本日の資料について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でございますが、事前に委員の皆様へ送付させていただいたものになります。なお、令和6年5月29日に開催いたしました、前回第205回の議事録完成版につきましては、ペーパーレス化の観点から、今回は机上配布を行っておりません。明日より区のホームページにて公開いたしますので、大変恐縮ではございますが、そちらをご確認いただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 資料について確認いただきました。よろしいでしょうか。

それでは早速ですが、まず、諮問案件であります諮問第129号、「都市計画道路補助76号線の計画変更について」です。この説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは諮問第129号、都市計画道路補助76号線の都市計画変更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、こちらA4の裏表、資料の第1号と書かれたものと、参考資料第1号と書かれた資料をお取り出しいただければと思います。

それでは説明をさせていただきます。幹線街路補助線街路第76号線、通称、目白通りでございますけれども、文京区音羽一丁目を起点としまして、練馬区の関町北四丁目に至る延長約15.2kmの路線であります。補助76号線のうち、新宿区西落合三丁目、それから中野区の松が丘二丁目、それから江古田二丁目に位置します3か所の交差点につきましては、

交差点そのものの整備につきましては既に完了しているところでございますけれども、交差点の隅切り部については一部未整備となっております。

もともと、都内の都市計画道路は長期的な視点で都市計画決定がされており、社会経済状況等の変化を踏まえまして、適宜適切な都市計画の見直しが必要であることから、東京都が当該3か所の交差点の隅切りにつきまして、現在の都道における道路構造の技術的基準に関する条例などを踏まえまして検証を行った旨、確認をしているところでございます。

その結果、道路構造条例等に定めます標準隅切り長を満たしていることが確認されたため、現道へ合わせる計画の変更を行うものです。このため補助第76号線のうち、先ほど申し上げました当該3か所の交差点における隅切りの一部区域等を変更するとともに、この目白通り全線におきまして、車線の数に2車線及び4車線に決定するといった都市計画でございます。

豊島区内の道路の現状に何か影響があるというものではございませんが、現時点におきましては、手続き上、関係区市町村の意見を聞く段階でありまして、手続きの流れとしましては、今後、東京都の都市計画審議会に諮られる予定です。

大変雑駁ではございますが、説明は以上になります。ご審議のほど、よろしく願い申し上げます。

会長 ただいま事務局より説明がありましたとおりでございますが、何かご意見あるいはご質問等あれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

それでは、この案件につきまして特に皆様からご意見あるいはご質問等がないようですので、諮問に対する答申をまとめたいと思います。

本都市計画審議会としては、都市計画変更案について了承したいと考えますが、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、答申の案文について配付してください。

それでは、ただいま配っていただきました文案で答申をさせていただきますと思います。

それでは、諮問第129号の審議につきましては、以上で終了とさせていただきます。ありがとうございました。

では続きまして、次の諮問案件、都市計画道路補助79号線の都市計画変更についてでございます。説明を事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 それでは、諮問第130号の都市計画道路補助79号線の都市計画変更についてご説明をさせていただきます。

資料につきましては、パンフレットと、東京都からの照会文を添付させていただきますので、お取り出しいただければと思います。

それでは説明させていただきます。幹線街路補助線街路第79号線、こちら、地域の方々からプラタナス通りと呼ばれている道路でございますけれども、文京区の春日一丁目を起点としまして、豊島区の巣鴨四丁目に至る延長約4.1kmの路線であります。補助79号線のうち、文京区小石川一丁目から豊島区南大塚二丁目までの約2.9kmの区間は、令和元年11月に東京都特別区26市2町で策定しました「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」において概成道路となっている区間を対象としまして、東京都が都道における道路構造の技術的基準に関する条例等によりまして、現道の幅員について地域の実情を踏まえた評価を行ったことを確認しているところでございます。

その結果、当該道路の幅員は道路構造条例等の基準を満たし、安全かつ円滑な交通が確保されていることなどが確認されたため、現道の区域に合わせる都市計画変更を行うものです。こちらも先ほどの目白通り同様、今の豊島区の現道が何か変わるといったものではございません。

このため、補助79号線の一部幅員等を変更するとともに、全線で車線の数も2車線及び4車線に決定するといった都市計画につきまして、現段階におきましては関係区市町村の意見を聞く段階であり、こちらも手続きとしましては、今後東京都の都市計画審議会に諮られる予定です。

大変雑駁ではございますが、説明は以上になります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

会長 ただいま説明がありましたとおりでございます。この件につきましてご質問、あるいはご意見が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、基本的なことを確認させていただきたいと思います。先ほどの76号線もそうですが、計画自体が長期的視点で計画決定していると思いますけど、この79号線につきましてはいつ頃この計画が決定されて

いたものなのか、確認させていただきたいと思います。

都市計画課長 事務局でございます。79号線、それから補助76号線ともに、昭和21年4月25日です。戦災復興院告示第15号にて計画決定されているものになります。

委員 そうしますと、以前にも会長おっしゃっていたとおり、戦後の道路計画というか一斉に決定した計画で、全体的にというところでやっていたんだろーと思いますけども、それが今回実際に見直しをしたところ、現状のままでも大丈夫だというような、変更の必要性がないという判断になったと思いますけども、よく見ますと、例えば南大塚郵便局前辺りも1mぐらいバックして建てられています、それはやっぱり計画を意識して建てたのかなという感じがするので、その辺についてはいかがでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

都市計画課長 事務局でございます。委員ご指摘のとおり、都市計画決定されていますと、道路に関わる部分については堅固な建物が建てられないということもありまして、いずれ都市計画道路ができることを想定して皆さん下がって造られる方が多いというものでございます。一方でこの道路の必要性、つまり事業性が認められずに認可されないままこの都市計画だけが残っている状態というのは、地権者様等におかれましても、言い方がどうか分かりませんが、宙ぶらりんな状態であるというものでございます。この道路の必要性を今回調査した上で、都市計画変更されるということは、地権者様等につきましても今後の自らの敷地の運用について、はっきりされるものであり、前向きに考えられるのではないかと考えているところでございます。

委員 具体的なところで資料の拡大図7を見ますと、これは廃止線の中の色で挙げられていますけども、敷地にも影響しているような部分もございまして、計画が実施されればこの辺は引っ込めなきゃいけないというような状況になったんだろーと思いますけども、先ほどおっしゃっていましたが、今後建て替えをとった場合は、変更される計画の下で建て替えをしても大丈夫という認識でよろしいのでしょうか。

都市計画課長 今の委員のご指摘のとおりでございまして、今後は新たにこの都市計画決定された内容で建て替え等を行っていただくということになります。

会長 ほかにはよろしいでしょうか。ただ、交差点のところは微妙な変更で、

今回現状に戻るところと、計画線が残るところが、角地には少し出てきますけども。例えば、環4との交差点のところは、環4側の都市計画道路の境界線については今回変更せずこのまま残りますので、角地の今回変更する側については変わりますが、敷地の環4に面しているところについては、角地の敷地は変わらないので、ここに引っかかっている建物はまだ全く自由に、フリーになったわけではないということですよね。

はい、どうぞ。

都市計画課長 こちらは現道を見ますと、18mあるという2車線にしては広い道路と考えておりまして、現道がどのような使われ方をされているかということ、路側帯の部分に路駐パーキングが置かれているのがかなり長い区間でございます。

今回の都市計画決定は、この道路の幅員そのものを20mと規定されていたものを現道の18mなり19mにしようというものでございますけれども、その中の割り振りについては、いずれ車道として使わないのであれば、会長からもご指摘がありました交差点の改良であるとか、あるいは歩道の拡幅など、決められた都市計画の中で十分運用が可能と考えておりまして、課題等については東京都とも今後必要に応じて、区民の皆様からの声に応じて協議等を進めていくことも、新しい都市計画の中で可能と考えているところでございます。

会長 歩いてみると一部歩道が狭いところとか、あるいはもし改良してくれるのであれば、電柱とその他ですね。より歩道が使いやすい道路になっていただくことが、高齢社会では大事なのかなと思いますので、今後そういう道路構造の変更がある場合には、ぜひ歩行者優先で整備していただけるようにしていければいいかなと思います。よろしいでしょうか。

それでは、ご質問ご意見おおむね出されたと思いますので、本件につきましてお諮りしたいと思いますが、よろしいでしょうか。都市計画審議会といたしましては、この第79号線の都市計画変更案について了承したいと考えますが、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、事務局より答申案文があれば配布してください。

それでは、ただいま配っていただきました案文をもって答申とさせていただきます。

ただきたいと思います。ありがとうございました。これで諮問第130号につきましての審議は終了とさせていただきます。

それでは、次に報告案件でございます。「池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の都市計画手続きについて」に入りたいと思います。本件につきまして、資料説明をお願いいたします。

はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 沿道まちづくり担当課長の植草でございます。報告1の池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の都市計画手続きについてご説明をさせていただきます。資料につきましては、報告1、資料第1号、参考資料の第1号から第4号でございます。それでは始めさせていただきます。

まず、今回は区内2事例目となる防災街区整備事業になります。防災街区整備事業は耳慣れない言葉だと思いますけども、簡潔に説明いたしますと、単なる共同住宅を建てる共同化事業ではなく、防災という言葉が入っておりますので、特定整備路線と一体となり、延焼遮断帯の形成や避難路の確保など、防災街区として整備することが防災機能の効果的な確保に貢献できる、建物自体が地域貢献となる事業となっております。それでは、資料の説明から入らせていただきます。

池袋本町四丁目1・2番地区におきましては、令和6年6月5日に池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業準備組合から企画提案書が提出されました。これを受けまして本日、条例、都市計画法に基づきまして、池袋本町地区地区計画の変更原案を報告するものでございます。

はじめに、1の決定・変更する都市計画です。決定・変更する都市計画は、(1)から(3)までの三つございまして、(1)と(2)は防災街区整備事業の手続きに伴って変更するものでございます。(3)の池袋本町地区地区計画は、豊島区まちづくり推進条例と都市計画法第16条に基づきまして縦覧手続きを行うものとなっております。

次に、2の都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧・意見の募集です。一つ目の中点です。都市計画原案の種類に関しましては、池袋本町地区地区計画でございます。

二つ目の中点で、縦覧期間についてです。公告日の翌日から起算して2週間としております。これにつきましては明日を公告日としておりまして、

あさっての7月26日から2週間とします。意見の提出期間につきましては、7月26日から起算して3週間といたします。一つ飛ばしまして、意見を出せる方に関しましては、地区計画内の土地建物所有者及び利害関係者です。

次に、3の防災街区整備事業の概要とイメージパースを掲載しております。イメージパースに関しましては、北池袋駅北口の改札を出た辺りからのイメージとなっております。

1枚おめくりいただきまして、2枚目をご覧ください。表3-1に上位計画関係表を記載しております。左から地区の現状と、真ん中に上位計画、右に整備の方向性を示しまして、当該事業から地域の課題、地区の課題への対応イメージを示しました。

図の3-2に、整備方針図を掲載しております。凡例で緑の丸が植栽、薄いオレンジが歩行者空間を示しております。当該地は北池袋駅の北側にあり、特定整備路線82号線が北側に接道する敷地となっております。

当事業の整備方針を桃色に着色した四角囲いに記載しております。一番上にある桃色に着色した四角囲いをご覧ください。簡潔にご説明させていただきます。補助82号線と一体となった延焼遮断帯の形成、後の4-(2)に特定防災街区整備地区の変更素案で示しますが、間口率7割、最低高さ7mといたしました。

次に、時計回りに説明させていただきます。駅と地域のアクセス性の向上、駅前広場空間の拡充、これは次の地区広場と関連いたします。次に広場の整備、約70㎡の地区広場を整備いたします。広場の施設が一体となったにぎわいの空間。3月の審議会では、広場についてご指摘がございました。この広場に関しましては、延焼遮断帯としての機能を有しなければならないため、先ほど説明した間口率を7割確保しなければなりません。その結果、狭いと感じるかもしれませんが、この大きさの広場空間といたしました。これは共同住宅の共用部、地域サービス機能の計画、この広場の空間のバランスを調整した結果でございます。次に壁面後退による街路空間の整備です。これも後に説明します4.都市計画素案に詳細を示しております。みどりのネットワークの形成、ふれあいロード北池袋商店街と接するため、にぎわい空間の創出をいたします。最後に、現在全11棟の建物の共同化・有効利用による駅前生活拠点の形成をいたします。

次に、3 ページをお開きください。図の3-3に関連いたしまして、①の地域サービス機能、4 ページをお開きいただきまして、②住宅機能、③に地域広場計画、④に防災対策計画を記載してございます。詳細は後ほどご覧ください。⑤に計画諸元表を記載してございます。上から説明させていただきます。

敷地面積約1,200㎡、延床面積約5,500㎡、容積対象延床面積約4,600㎡、建築面積約800㎡、構造は鉄筋コンクリート造で、階数は地上11階建てです。高さ約34.5mで、施設用途といたしましては住宅、地域サービス施設、駐車場等になります。住戸数につきましては、今回約60戸を予定しておりまして、施設容積率は、容積率の限度は39.9%ですが、この建物に関しましては約38.9%といたしました。

5 ページ目をお開きください。4 の都市計画概要でございます。(1)の防災街区整備事業の都市計画素案を示してございます。防災施設建築物の整備の内容を記載し、先ほど整備方針図に説明いたしました建築物の構造、高さ、壁面線を記載してございます。

6 ページ目をお開きください。6 ページ目には、先ほど説明した内容を図示したものになります。

7 ページ目をお開きください。(2)の特定防災街区整備地区の変更素案になってございます。池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の決定に合わせまして、特定防災街区整備地区の変更を行うものでございます。これは、先ほど整備方針図のほうで説明した間口率、建築物の高さ、最低限度を記載して延焼遮断帯として寄与できるものでございます。この特定防災街区整備地区に関しましては、表の4-3に示すとおり、区内で3地区目に追加するものでございます。

それでは、8 ページ目をお開きください。(3)の池袋本町地区地区計画の原案でございます。池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業の決定等と特定防災街区整備地区の変更にあわせまして、池袋本町地区地区計画の変更を行うものでございます。表の4-4をご覧ください。左側に変更前を記載し、右側に変更後を記載してございます。建築物等の高さの最高限度のただし書に、都市開発諸制度を利用した建築物に追加して、防災街区整備事業の区域内で地域貢献に資する空地等を地区整備計画に位置づける建築物についても新たに追加いたします。

次に、今後のスケジュールでございます。資料真ん中辺り、本日の都市計画審議会においての報告後、12月の都市計画決定を目指してございます。そのほか四つの参考資料につきましては、ただいま説明した内容が全て概要として説明させていただいておりますので、簡単ではございますが、説明は以上となっております。

会長 ありがとうございます。説明は以上ということでございます。ご質問、あるいはご意見等あればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

 はい、どうぞ。

委員 今回の計画地の北側の都市計画道路ですけど、何年度ぐらいを整備予定としているのでしょうか。もう一点、線路を横断している計画になっていきますが、アンダーパスなのかオーバースタックなのか、構造的なものというのは、どのような状況でしょうか。

会長 どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 整備年度に関しましては、事業計画といたしまして令和7年度末までという計画になってございます。現在、補助82号線の用地取得率に関しましては、約75%というふうに東京都から聞いてございます。現状から見ると、令和7年度にすぐに工事の整備が終わるというような状況ではないというふうに聞いておりますが、一部道路の整備をしつつ、仮道路なるものを整備して一時的に対応していくということは、お話を聞いています。

 そのほか質問があったアンダーパスなのかオーバースタックなのかということですが、踏切に関してはアンダーパスだということを、伺ってございます。ただ、広場についてですとか、たしか82号線の蓋掛けについてのお話を3月のときにご指摘を伺いましたので、それをもって今回東京都と協議させていただきましたが、事業計画自体は現在まだ平面交差のままということなので、82号線に関するご希望につきましては、今回を機に、我々を通して東京都にも話をした際には、お話は伺いますという形で東京都と協議をしてございます。

会長 今のお話だと、微妙に道路の整備と防災街区整備事業のタイミングが合っているような、ずれているような感じがするのですが。例えば6ページの地図で見ると、建物がかなり補助82号線の結構ぎりぎりに建つんですよね。ですから、そういう意味では建物の使い勝手含めて、多分ここが広

場状になるということを前提とした建物の設計が行われるものと了解されるんですけど、そういう意味では今後、都のほうとそのタイミングのスケジュールを合わせて、少し何となく協議はしておいていただいたほうが、事業をやる側にとっては、ビルはできました、後ろは工事で囲われてぴたっと矢板が建っていますというんじゃ、ちょっとかわいそうかなという気がしますので、ちょっとそこは今後ご協議いただければなと思います。

はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長　ご指摘のとおり、矢板が建ってしまっていてはあまり意味がないんですけども、これ2事例目ということで最初にご説明させていただきましたが、1事例目である池袋本町三丁目では、特定整備路線82号線を北側に持った建物ですが、そちらについても、82号線側に道路はまだ整備されておりませんが、玄関・エントランスのほうは両方ありますし、こちらについても同じくエントランスを両方整備するような予定であります。また、工事に関しましては基礎の入り方も含めて、現在東京都と調整をしているような状況でございます。

委員　すみません、追加で1点よろしいでしょうか。

今の話の延長で、道路構成ですけど、壁面後退が2mというふうにお聞きしたのですが、都計道の歩道幅員は何mでしょうか。それによってはかなりこっちのほうも、歩行者と一体となったいい空間になる可能性もあるんですけど、いかがでしょうか。

会長　はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長　すみません、これアンダーパスになりますので、その部分の歩道の位置も含めて東京都のほうに確認させていただきたく思っております。

委員　はい、分かりました。

会長　はい、どうぞ。

委員　蓋掛けして、その上をどうするかというのも全然方向性は決まっていなくて、今のところはそのまま蓋掛けという状況ですよね。それで、企画提案書がこの中にあると思うのですが、イメージを高めるために場所を教えていただきたいということなんですけれども、企画提案書の7ページの⑥の写真、補助82号線の整備状況という、この写真はその前のページの6ページでいうと、どこら辺の写真なのでしょうか。場所がちょっといま一

つわからないのですが、かなり北池袋駅の近くから西のほうといたしますか、そちらのほうを写している写真なのでしょうか。場所感を教えていただければと思います。

会長 次の８ページに。

委員 ８ページにありますか。

会長 ８ページの写真番号⑥というのが。

委員 僕の思っていたほうと逆方向ですね。

会長 逆です。線路側を見て撮っている写真です。

委員 すみません、見落としです。分かりました。

会長 蓋掛け、蓋掛けと言っているけども、工事で本当に掘り込んでコンクリートの蓋を掛けるのか、トンネル方式になっちゃうのか、その深さ次第ですが、鉄道の場合は割と深く入れますから、まさに蓋掛けと言っているけども、掘り込んで後で蓋掛けるのではないトンネル方式が多いと思いますが、ここは道路だけなので、いずれ上の道路に合わせなきゃいけないので、地上に上がってくるはずですよ。そうすると、今日のこのイメージ的には、今後詳細は詰められるとしても、当該事業の左側というか、西側のほうに区画道路Ｂ号ですか。区画道路Ａが現在の駅前通りで、そこから直行しているのが区画線路Ｂ、ここぐらいまでは蓋掛けというか広場状になって、この道路から西側、左側のほうでずっと上がってくる、掘り割りになるという、そんな感じでイメージしておけばいいものではないでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 そうですね、そのようなイメージが近いと思います。具体的にはまだ詳細は分かっておりませんが、イメージは近いと思います。

会長 そうすると、もう一つ左側の道路のところに交差点ができて、これが平面になるとすると、結構がっとうがらないといけないような感じにはなると思うので、現道のほうと補助８２の取次ぎについても、十分安全であると同時に、事業で言う広場は狭いですが、北側にとても広い空間ができますから、これ都道の上なので、どういうふうにするのか。区が管理してくれるんだしたら区が整備して管理していいよという話になるかなという気もしていて。そうすると、これ一体としてできると、管理主体が違っても、広場部分を区が管理して、この広場は事業者のほうから出てくる。あるいはそれも一体的な管理になる。そうすると随分今の駅前の雰囲気ががらりと変わってしまうので、にぎわいとか、様々なまちの様子を活

性化する上でも大事な場所になってくると思いますから、ぜひ都と協議しながら、この蓋掛け部分と言っているところを地域に有効に使えるようにしていただければと思います。

よろしいでしょうか、ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 幾つかちょっと確認をしたいと思います。まず、今回の変更はこの高さ制限を22mから変更するということですが、その理由をまず教えていただけますか。今回36mほどの高さの建物が建つということになっていますが、まずそこをちょっと教えてください。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 今回、高さ制限そのものは22mで変わっておらず、今までの都市開発諸制度のところに防災街区整備事業も追加するという内容でございます。そのほか高さをなぜそこに用意しなければいけなかった、高さを高くしなければいけなかったかという理由に関しましては、この事業で駅前広場ということで、狭いですが70㎡の広場空間を捻出させていただきました。その中で容積率399%のうち388%を今回使ったわけなんですけども、容積率も有効に活用しながら、元の権利者の生活再建をするために必要なことだと判断して、今回高さを上のほうに積ませていただいた形になってございます。ただし今回の事業で、建築基準法の高さに関わる部分、日影規制ですとか斜線制限、あとは容積割増しをするような事業ではないということだけ、補足して説明させていただきます。

会長 はい、どうぞ。

委員 そこもう一つ聞こうかと思っていたんですけども、最初の資料の1号のところに、今回これを造る目的の一つに、木密地域の防災性を向上させた、移転を余儀なくされた方の受け皿として地域の住民が住み続けられる効果を期待するというふうに書かれていて、要はこちらのほうに移転というか、住むときに適当な値段というか、安価なものに、ある程度住み替えやすいものになるために容積率を上げて高さも高くするというか、そういったことでしょうか。

沿道まちづくり担当課長 そもそもこの事業に関しましては、まず今お住まいの方、についてはご希望があれば住んでいただくと、それが一つですね。その住んでいただく方に対して、基本的に余剰に住戸を整備しまして、持ち

出しなしで住んでいただくという形になってございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 そのために、ある程度高さを上げる必要があったという理解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 そうですね。持ち出しなしですとか、事業を成立させるためにその程度の大きさの建物を用意したという形になります。

会長 はい、どうぞ。

委員 分かりました。その前の道路が、ふれあいロードの道路がそんなに広くないので、あんまり高い建物ができるとちょっと圧迫感を感じる地域の方もいるのかなと思ったんですけども、そういったもしお声もあれば、聞いていただければと思います。

あとこの後のお話なのですが、マンションになると管理費とか修繕積立費とか結構かかってくるのかなと思うんですけど、その辺りというのはどういうふうになっているのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 ほかのマンションと一緒にです。やはり今まで住宅一戸建ての方もマンションになりますので、費用としては必要な分かかります。

会長 どうぞ。

委員 何かその辺りが、今回高層マンションじゃないので、そんなに高くにはならないのかなと思うのですが、管理費や修繕積立費が再開発によって非常に高くなってしまって当惑するというような声も聞きますので、ちょっとその辺りも気になりました。

あともう一つ、別の質問なのですが、マンホールトイレとか防災井戸とかを今回設置するという事で、これは非常にいいなと思うのですが、こういったものの管理は、できた後はどこがやるのでしょうか。マンションの組合の管理組合なのか、それとも区のほうがやるのか、こういった設定になっているのでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 管理組合で管理することを今のところ予定してございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 分かりました。以上です。

会長 事業は防災街区整備事業ですけれども、戸数60戸ぐらい空くということですので、それを分譲することによってこの区域で仕事を継続したり住み続ける方々の負担を軽減するということになっていっているかと思えます。

道路予定地にあった住宅の方は、道路用地として完全に都のほうで買収していますので、その方々は土地を売ったお金でここに残りたいから、マンションできたら入るよという方もおられるかもしれませんが、それを待てないということで、既にもう家壊していますから、別のところに住まいを移されているとかということになりますので、ちょっとタイミング的には道路の用地が取得率75%ぐらいということでしたから、その方々は、この事業を待っている間、どこかに仮住まいするということは多分ない形で今後展開されていくのかなというふうに思います。

沿道まちづくり担当課長 会長に今、補足していただいたとおりでございますけども、最初の池袋本町三丁目の防災街区整備事業におきましては、道路用地の受け皿として実際に道路用地内にあった方が補償で三丁目のほうの防災街区整備事業に入られている実績もございますので、今回の案件につきましても同じように期待するところでございます。

会長 それもタイミングの問題がすごく大事で、2年3年家賃を払ってどこか仮住まいということになると相当な費用がかかりますので、道路整備事業でどれぐらいの負担をするかということとの兼ね合いにはなると思いますが、できれば今までのコミュニティーは壊さないような形で住み続けていたいただきたいという希望があれば、そういうことがかなうようにしてあげられるのが最適かなというふうには思います。

はい、どうぞ。

委員 この地区の道路予定地にいた権利者で、新しい建物に入ろうと考えている方はどの程度いるのでしょうか。先ほどの⑥の写真見ると、もう建物ないわけですね。ですから、今もうどこかに仮住まいされているか、何かされていると思うのですが、その方々がまた戻ってくということも想定されているのかどうかという。要は道路の買収費を使ってここに入られるというような方々もいらっしゃるのかどうかというのがちょっと分からないのですが、それは想定していないんじゃないのかなと思うのですが。

会長 はい、どうぞ。

沿道まちづくり担当課長 既にもうこの事業の中では、そのままお住まいに戻ってきたいという方は、既にいます。ただ、道路用地の中でも今戻ってきたいという方も何名かはいますが、何割ぐらいとか何%というのは、ちょっと把握しておりません。

委員 いらっしゃるのですか。

沿道まちづくり担当課長 いらっしゃいます。

会長 ほかによろしいでしょうか。

それでは、ご質問ご意見、以上ということでございますので、本日は報告事項でございますので、ただいま出たご意見等を踏まえて、今後事業を進めていただければと思います。

何か防災街区整備事業という、そこだけ切り離して考えるんですけど、これ、特定整備路線とタイアップした特定防災街区整備事業ですので、今の道路で家がなくなった方も住み続けられるようにとか、それからせっかくアンダーパスでその広場ができる、都有地の上なんだけど、そこは区のほうでしっかりと地上を使わせていただくような形で、新しいまちづくり活動拠点として整備していく等々、この事業を進めるだけではなく、その効果を最大限活用したまちづくりになるように、区のほうとしてもぜひご尽力いただければなというふうに思います。

本日は報告事項ということですので、皆様からの意見を今後に活用させていただくということで、議事録にとどめさせていただきたいと思います。

委員 よろしいでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

委員 すみません。これから縦覧するということで、そこに意見書を出せる方というのが、この地域区域内の土地建物所有者及び利害関係者とありますが、利害関係者というのが、広がるのがどこまでなのかというのを、確認をさせていただきたいなと思いました。

会長 お願いします。

沿道まちづくり担当課長 今回の利害関係者は、やはり土地の所有者、権利者が基本的には対象ですが、もし違う方が来たときに関しましては、お話は伺おうかなというふうなスタンスで対応しようかと考えてございます。

会長 関係権利者というのは、例えばそこで今、お店を借りて営業しているような方は関係権利者ということで、法的に借地権とか借家権がないんだだけ

ども借りているというような方は、意見はお聞きしますが、意見書は出せないのでしょうか。法的な関係権利がないと。

沿道まちづくり担当課長 改めまして、今回のところに関しましては池袋本町のこの土地に建物を所有している方と、その抵当権がある方が権利者となっ
てございます。ただ、意見に関しましては基本的には対象外ですが、関連する都市計画についての意見があれば承るような形を採りたいというふうに考えてございます。

会長 ということで、よろしいでしょうか。

それでは、本日の報告事項ということですので、以上にとどめさせていただきます。ありがとうございます。

それでは、以上で本日予定しておりました議事は全て終了いたします。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 次回の都市計画審議会についてでございますけれども、9月上旬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。事務局からは以上になります。

会長 ありがとうございます。9月上旬ぐらいの開催ということで、別途ということでございます。なるべく早く調整していただければと思います。

それでは、第206回豊島区都市計画審議会を以上で終了いたします。熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。では、以上にさせていただきます。

(閉会 午後2時56分)

会 議 の 結 果	<u>諮問第129号</u> <u>都市計画道路補助76号線の都市計画変更について</u> <u>諮問第130号</u> <u>都市計画道路補助79号線の都市計画変更について</u> <u>報告 1</u> <u>池袋本町四丁目 1 ・ 2 番地区防災街区整備事業の都市計画手続きについて</u>
提 出 さ れ た 資 料 等	<u>諮問第129号に関する資料</u> ・ 諮問129 資料第 1 号 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 7 6 号線の都市計画変更素案について ・ 諮問129 参考資料第 1 号 東京都市計画道路の変更について（照会） <u>諮問第130号に関する資料</u> ・ 諮問130 資料第 1 号 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 7 9 号線の都市計画変更素案について ・ 諮問130 参考資料第 1 号 東京都市計画道路の変更について（照会） <u>報告 1 に関する資料</u> ・ 報告 1 資料第 1 号 池袋本町四丁目 1 ・ 2 番地区防災街区整備事業の都市計画手続きについて ・ 報告 1 参考資料第 1 号 東京都市計画池袋本町地区地区計画 都市計画図書（原案） ・ 報告 1 参考資料第 2 号 東京都市計画池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業 都市計画図書 ・ 報告 1 参考資料第 3 号 東京都市計画特定防災街区整備地区（池袋本町四丁目 1 ・ 2 番地区） 都市計画図書 ・ 報告 1 参考資料第 4 号 池袋本町四丁目 1 ・ 2 番地区防災街区整備事業企画提案書
その他	