

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称	第209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7年1月30日 木曜日 午後2時00分～午後2時50分	
開催場所	豊島区役所9階 第1委員会室	
議 題	<u>報告1</u> 池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて <u>報告2</u> 南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業について	
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 4人 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	委 員	中林一樹 中川義英 長倉真寿美 定行まり子 池邊このみ 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 森とおる 長谷川清美
	出席者	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 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 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、ただいまより第209回豊島区都市計画審議会を開催いたします。

私は、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の松田でございます。どうぞ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、中林会長にお願いいたします。

会長 それでは、ただいまより第209回豊島区都市計画審議会を開会したいと思います。議事日程に従って進行してまいりたいと思いますが、まず初めに、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すが、高野委員、千野委員、岡部委員、寺田委員より欠席のご連絡をいただいております。

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項に規定しており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 ありがとうございます。定足数を満たしているということですので、進めたいと思います。

続きまして、本日の議事について事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 本日の議事でございますが、池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについてと、南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業についての報告案件が2件でございます。

会長 分かりました。

それでは、本日の傍聴希望者がおられるかどうか、事務局にお伺いします。

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、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。中林会長、入室いただいてよろしいでしょうか。

会長 傍聴希望の方がいらっしゃるということですが、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。それでは、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が、報告1の資料第1号の差し替えをよろしくをお願いいたします。

また、前回12月に開催いたしました第208回の議事録完成版につきましては、明日、区のホームページへ掲載いたしますのでご確認いただければと思います。どうぞよろしくをお願いいたします。

なお、資料の不足等がございましたら挙手にてお知らせください。事務局のほうは伺うようにしますが、よろしいでしょうか。

会長 よろしいですね。ありがとうございます。

それでは、早速ですけれども、本日は報告事項が2件ということでございますので、まず報告1の池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて、説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、A4の資料第1号をお取り出してください。

池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりにつきましては、12月の本審議会で、第2回アンケート調査の結果報告等について報告を行ったところですが、今回はアンケート調査の結果などを踏まえまして、地域におけるまちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」の試案を作成しましたので、報告をさせていただきます。

まずは、この街並み再生方針をご報告する上で、初めに「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」について説明いたします。

資料の1番をご覧ください。

「東京の都市づくりを総合的に進めるには、都心部を中心とした大規模プロジェクトだけではなく、既成市街地の再編整備や街並みに配慮したまちづくりなど、地域の実情に即した都市再生を行っていくことも重要です。そこで、東京都は、2003年に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」を制定し、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力向上に資するまちづくりに取り組んでいます。」と、東京都都市整備局のホームページで紹介をされているところです。

2番目は街区再編まちづくり制度についてです。

この街区再編まちづくり制度は、1番目でご説明した「東京のしゃれた

街並みづくり推進条例」に基づきまして、地域におけるまちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、都市計画に基づく規制緩和を活用しながら、段階的なまちづくりが可能となる仕組みです。池袋駅周辺の商業地において、老朽建築物の建替えを促進するとともに、地域に必要な貢献施設の導入が可能になることから、豊島区は本制度の活用を検討しています。

3番目の街並み再生方針については、地域におけるまちづくりの方向性を明らかにするため、地域の課題を踏まえ、下の表で示した事項を区が取りまとめ、申し出を行い、東京都が地域ルールとして定めるものです。この街並み再生方針を地域の方々など、関係者に事前に明示することによって、まちづくりの機運を高めながら、地域の実情にあった良好な街並み形成を段階的に進めることができます。

この街並み再生方針の構成は、資料の中段の表に示すとおりで、整備目標として、上位計画をふまえた地区の位置づけや課題・将来像・整備方針について記載するとともに、整備すべき公共施設や土地の区画形質の変更に関する基本的事項、建築物等に関する基本事項、緑化に関する基本事項、実現に向けて講ずべき措置を定めています。

内容の詳細につきましては、参考資料1として、街並み再生方針の試案を17枚にわたって添付させていただいておりますので、参照いただければと思います。

この街並み再生方針の試案は、A・C・D地区の現行の地区計画の目標や、先日パブリックコメントを実施した「豊島区基本計画」の素案、また「豊島区都市づくりビジョン」や「池袋駅コア・ゾーンガイドライン」など、これまで住民の方々から幅広く意見を伺って策定された上位計画の内容や、先日実施しました住民アンケートの調査結果を踏まえて作成しております。なお、現時点では試案になりますので、今後試案から素案に、段階的に内容を固める際には、地域の方々など関係者のご意見を伺うとともに、区議会や本審議会に報告を行いながら、区で取りまとめて都に申し出を行う予定です。

最後に、今後の予定について報告をさせていただきます。資料の一番下、今後の予定についてです。

地域の権利者や住民の方々に対して、まちづくり制度のご説明をより丁寧

寧に行うため、2月にアンケート調査の結果や街並み再生方針の試案を地域の権利者や住民の方々に送付するとともに、地域の方々のご質問等にお答えする場として、オープンハウス型の説明会の開催を予定しております。

そして、地域の方々からいただいたご意見や、区議会、都市計画審議会が出たご意見、また新しい基本計画の内容などを含め、3月下旬には、街並み再生方針の素案を取りまとめたいと考えています。

なお、街並み再生方針の素案については、4月の本審議会で報告をさせていただきます予定です。

私からの報告は以上になります。よろしくお願いいたします。

会長 説明でございました。ただいまの報告1の説明につきまして、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。

委員 2点ほど質問をさせていただきます。

一つは簡単な質問ですが、今後の予定で、オープンハウス型の説明会を開催と今説明がありましたが、来月ですよ。これは日時ですとか場所ですとかが決まっているのか、教えてください。

都市計画課長 今、最終的な調整を行っておりまして、2月の中旬と下旬辺りに2日間にわたって開催しようかなと思っておりまして、平日と休日のそれぞれ1日ずつを予定しております。できるだけ多くの方々に参加いただく機会を提供したいと思っていますところがございます。また決まりましたら、区議会のほうにも報告をさせていただきますようにします。

委員 それともう一つ、現段階でちょっとまだ理解できていないところが一つありまして、質問させていただきたいんですが。

この建て替えの最高限度がたしか90mということになっていました。この90mという高さはどのように決まったのかというところを教えてくださいたいんですが、いかがでしょうか。

都市計画課長 あくまで高さの最高限度が90mなんですけれども、実は敷地だとか前面道路との関係で段階的に、90m、80m、70m、60mぐらいまでを考えておりまして、本制度は、基本的には斜線制限などを緩和しながら、あるいは利便施設を設けていただくことに対するインセンティブとして容積を割り増すことも考えているんですけれども、このインセンティブが、有効に活用できるように、現行の容積率にプラスアルファで容積率が加算されたときに、きちんと今設けている高さ制限の中で、そのインセン

タイプが活用できるかどうか。この辺りをシミュレーションしまして、その中で段階的に、前面の道路の幅員などによって、高さ制限というのを設けたというものでございます。

原則は、この街並み誘導型の地区計画というのはセットバック、壁面後退をしていただくことと高さ制限を設けることで、初めてその斜線制限が緩和されるというような地区計画になりますので、高さ制限を設定する上で、今後を考え得るインセンティブの部分が十分活用できるように、高さ制限を設けたということになります。

委員 今のご説明だと、豊島区が様々なシミュレーションに基づいて、最終的に90mという提案をされたということが分かりました。

インセンティブであるとか、土地の面積であるとか、道路づけであるとか、様々な要因をシミュレーションの材料としてやられたということですが、その最高の90mというところについては、何かそれ以外、法律に記載があるのか、それとも豊島区のほうで考えたものなのか、それともまた地権者と相談して決定したのか、最終的な決定に至った部分というのをちょっと知りたいんですけどもいかがでしょうか。

都市計画課長 高さ制限を設ける理由としては、その敷地の中でただ容積率だけを指定しますと、本当にペンシルビルのような細長い建物が建つ可能性があります。ですので、一つはそれを制限するために、高さ制限を設けたということでございます。

その中で、先ほど申し上げたように容積率というのも、このインセンティブとして渡した容積も消化していただけたところの兼ね合いといえますか、その中でこの高さ制限を設定したというものでありまして、それが適正かどうか、このような段階的な高さ制限を設けることについては、前回のアンケート調査の中で住民の方々に、こういうような高さ制限をこういう考え方で設けるというのをお聞きした上で、一定のご理解が得られたというものでございます。

委員 豊島区が、90mというところはシミュレーションに基づいて判断したと。その90mについては、アンケートで提案して同意が得られたということですので、平たく言えば、豊島区の判断で決めたということではないですか。

都市計画課長 豊島区のほうで、そのシミュレーションを通じて、まず案を作ったと

いうものでございます。それに対して、きちんと住民アンケートで、適正かどうかを問うたというものでございます。

委員 この同じような街並み再生方針というのは、他自治体でも恐らくやられているんじゃないかなと思います。面積であるとか、条件の違いはあるんでしょうけれども、どういったところで取り組んでいるのか。その取り組んでいるところでは、今私が質問した最高限度の高さというのはどういう設定をしているのか。これが何か情報をお持ちであれば教えてください。

都市計画課長 先行事例として、新宿区あるいは渋谷区のほうで、この街区再編まちづくり制度を利用して街並み再生方針をつくって、地区計画をルール化していくというような取組を行っていることは認識しているところでございまして、基本的に考え方は、当然東京都と協議しながら、制度概要を決めているところがございますので、新宿区あるいは渋谷区においても、高さの設定については同じような考え方で進めているものというものでございます。

会長 よろしいでしょうか。

これは、東京都がつくっている条例に基づく制度なので、先ほどご説明があったとおり、法的に言うと、この参考資料1というところの3番に書いてある2行目ですね。どういう内容にするかというのは区のほうが示すんですね。それを東京都が地域ルールとして定めるとなっていますので、いわゆる最終的に決定する権限というのは都が持っている。ただ、中身については区のほうでつくって、当然途中で協議しながらやっているかと思えます。

それから都心型というと、新宿区とかの都心部、副都心とかで使われているんですが、これ、実は区内ですとかなり一般の商店街なんかでも、なるべく街並みをそろえた商店街にしたいとかいうところで、割と使われている制度ではあるかと思えます。ただ、豊島区としては初めてなんですか。

都市計画課長 この街区再編まちづくり制度の中でも、駅機能更新型を使うのは初めてなんですが、しゃれ街条例のこの街区再編まちづくり制度そのものにつきましても、この庁舎、それから南池袋2-Cや2-B、この辺りにしゃれ街条例に基づく街区再編まちづくり制度を活用して、街並み再生方針を策定したということがございます。

会長 というような、割とよく使われている枠組みではあります。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ、塚田委員。

委員 今のと少し関連する質問をしたいと思います。

今、この試案が出てきたわけですが、この試案を地域の権利者や住民の方たちに送付して、またオープンハウスの説明会を開き、様々な意見を聞いて、素案を作っていくということだと思っておりますけれども、この今いただいている試案なんですけれども、副都心委員会でも申し上げたんですけれども、ちょっと文字ばかりで分かりにくいところもあるんですけれども、これをそのまま地域の方や住民の方たちに送付するというふうに考えていいんでしょうか。それともまた別に、何か分かりやすい説明を加えとか、そういった計画はあるんでしょうか。

都市計画課長 お送りするのは、今日参考資料でつけさせていただいたこの試案をそのままの状態ですらさせていただきますのと、今回の1枚目の資料の説明です。東京都のしゃれ街条例だとか、街区再編まちづくり制度はこういうものだという資料はつけさせていただきます。それから郵送するものの中には、前回のアンケート調査結果、これをまとめたものを入れようと思っています。

街並み再生方針というのは、基本的にはこの様式となります。ただ、これだと分かりづらいというご意見も一方でよく分かりますので、ここで分かりづらかった部分をオープンハウス型の説明会で、図を使いながら、我々職員もご説明させていただきたいと思っておりますので、そういった説明会を設けながら、この街並み再生方針に対するご理解を深めていただくことを考えているものでございます。

委員 分かりました。そのオープンハウス型の説明会は、地域の方々を対象と書いてありますが、それ以外の方は行けないんでしょうか。というか、どのくらい広く、この説明会に行きたいという人がいれば行くことができるのかどうかということをちょっと確認したいと思いますが。

都市計画課長 これは、例えば地域外の方々が来ていただいたとして、当然それをストップするものではございませんけれども、一方で、この制度は地区計画等がルール化された際に、やはり一番制限を受けたりするのは、その地区内の地権者であるということも、重要な視点だと思っておりますので、制限を受ける可能性がある方にきちんと説明したいというのがあります。一方で、この方針そのものにご興味ある方がここに来ていただいて、我々の資料を見ていただくということも可能と考えております。

委員 分かりました。池袋の駅の周辺、やはり区民にとっても関心があるエリアだと思いますので、興味のある方にはぜひ来ていただいて、意見等を聞いていただければと思います。

それと、先ほど高さの話があって、緩和して高さ90mということ豊島区のほうで提案しているということだと思うんですが、その後、東京都のほうで決定というお話ですが、例えばこの高さなどに関しても、今は試案なんですけども、様々な意見を聞く中で変更するというか、そういった可能性もあるのでしょうか。

都市計画課長 可能性そのものを否定するわけではないんですけれども、先ほど申し上げたように、そもそもこの制度を活用する主旨であるとか、あるいは地区計画を設定して、地権者の方々がきちんと制限と緩和の部分を活用しながら、地域の老朽化した建物を個別に建て替えていく条件になっていないといけないと思うんですね。その上において、前回アンケート調査を行った中では、今回の高さ設定というのは一定のご理解が得られているというのは、前回12月のときにお示ししたとおりです。だからやみくもに高さの高い低いを、特に地権者ではない方々から話が出た場合は、この制度を活用して、老朽化した建物を更新していきたいというところに合うかどうかといった、その辺りをきちんと踏まえて対応すべきものと考えてございます。

委員 その流れというかは分かりましたし、区の考えがあって、この高さにして、よい街並みをつくろうということだと思いますので、その辺りがしっかりと地域の方にご理解いただけるような説明なり、広報なりが必要かなと思いましたので、よろしく願いいたします。

以上です。

会長 オープンハウス型なので、まさにオープンにして、ずっとやっていて、ある時間決めて説明会を開くんだと思うんですけれども、その説明会に関しては、地元の関係権利者等に別途お知らせをされているんですか。それとも、オープンハウス型をやりますよというのを一般に宣伝しているだけで、地権者の方に特に呼びかけをしたわけではないという理解でいいのでしょうか。

都市計画課長 これから、この街並み再生方針の試案であるとか、アンケート調査結果を郵送する際に、地権者の方々には、このオープンハウス型の説明会を

こことここで開催するというようなものを分かりやすくお送りさせていただいて、その上で多くの方々にお越しいただくようなことを考えてございます。

会長 分かりました。ということは、また全員に配布するということになるんですよね。アンケートのときと同じ方式ですよね。

上門さん、どうぞ。

委員 この資料をよく読ませていただいて、かなり緻密によくやっているなという印象を持ちました。かなり細かいところまで突っ込んで作られていると思うので、これを地権者の方に分かりやすく説明していただくというのはすごく重要と思います。

特に11ページの南池袋公園周辺の敷地に対して、まちのリビング・ダイニング形式にふさわしい飲食施設ということで、具体的なメニューがありまして、ローカルカルチャー、パブリックアートなどを気軽に楽しめる文化醸成に資する発信・交流施設というのは、ここまでのものは見たことがないぐらいに画期的だと思うんですね。この11ページとか13ページにもありますが、こういったものは豊島区の独自性というか、ニューヨークのブライアントパークの周辺でもそういう形になっているので、こういうことは是非やっていただきたいと思います。これはかなり意識的に検討されてきたことなのではないでしょうか。その辺をお聞きしたいと思います。

都市計画課長 もともと本制度を用いる前提として、前に四つの公園をはじめとする地域の拠点施設ができ上がったということが大きく関係しております。このエリアにおいては、中池袋公園と南池袋公園がございまして、こういった比較的皆様に多く集まっていたりするような環境をより充実させていって、良質なにぎわいを広げていきたいというものでございまして、今回どういうような施設を誘導することで良質なにぎわいができるかと、公園と連携したにぎわいができるかということを考えて上で、このような提案をさせていただいているというものでございます。

会長 よろしいですか。ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

(な し)

会長 それでは、協議会1回目の報告ということになると思いますが、スケジュールのとおり、3月、4月の都市計画審議会で、これの説明会等々を詰

めて、素案という形でまた報告。それから、説明会でどれぐらいどんな意見が出たのかも、併せてご報告いただけるかなと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、報告1については以上とさせていただきます。

それでは、次に報告2、南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業についての説明に移りたいと思ひます。それでは、説明をお願ひいたします。

都市計画課職員 都市計画課の田口と申します。よろしくお願ひします。

南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業につきまして、今回は地区の概要をご報告させていただきます。説明資料といたしましては、A4の資料となっております。1. 地区の概要となります。地区名は南池袋二丁目28番街区地区となります。区域面積は約0.6haとなっております。当該地区の位置につきましては、左上段に位置図がございます。赤枠で計画値の記載がございますが、池袋駅東口から200m程度東側に位置しまして、グリーン大通りと南池袋公園に囲まれた街区となっております。用途地域と容積率の指定状況につきまして、用途地域は商業地域、指定容積率は800%となっております。

その他指定につきましては、記載のとおりとなります。

上位計画の位置づけにつきましては、国、都、区と記載のとおりとなっております。

2. まちづくりの経緯といたしまして、令和元年10月から令和2年10月にかけて、地権者勉強会、令和2年10月から令和3年8月にかけて地権者協議会の開催を経まして、令和3年12月に南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発準備組合が結成されました。

続きまして、裏面をご覧ください。

3. 市街地再開発準備組合につきまして、地区内権利者数は8名となります。現在、準備組合の加入数は6名となっております。

4. 地区の状況となります。

写真Aはグリーン大通り側から地区の西側を見たものでございます。写真Bは同じくグリーン大通りから地区の東側を見たものになります。

5. 地区の課題といたしましては、地区内全ての建物が築40年以上で更新時期を迎えており、現状グリーン大通り側において、複数の駐車場出

入口等によりまして、にぎわいが分断されていることですか、一部地区の周辺道路において、歩車分離されておらず、安全で快適な歩行空間となっていないなどがございます。

6. 今後の想定スケジュールといたしましては、準備組合の想定といたしまして、令和7年度に都市計画審議会に付議いたしまして、都市計画決定を予定しております。

説明は以上となります。

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ので、ご質問、ご意見等があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員 先ほどの話とリンクしてくるのですが、このグリーン大通りに接したところはメインストリートになりますけど、裏側は、南池袋公園に接しているので、これからの方向性として、先ほどのメニューの話が出てくるということでしょうか。

再開発担当課長 まず、今回のお話でございますけども、再開発の話でございます。

先ほど説明した内容もそうですけども、こちらの再開発につきましても、現在上位計画等を踏まえながら、地権者のほうで検討しているところでございます。こちらの2ページ目の5. 地区の課題でも、南池袋公園との連携が求められていると課題で挙げられてございますので、しっかり連携していくようなところが提案されるものと考えてございます。

一概に、こちらに書いてございますような機能だけでなく、様々な工夫があると思いますので、その中で対応がされていくと考えてございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

先ほどの件のしゃれ街条例の方針が決定される時期と、この再開発の都市計画決定をする時期と、その時期関係というのはどうなるんでしょうか。

都市計画課長 基本的には、来年度どちらも都市計画決定をしていきたいなというふうには考えてございますが、どちらが先になるかというのは、住民の方々からの意見も当然ありますし、これから東京都協議等々も進んでいきますし、その中で定めるものかなとは思っております。しかしながら、再開発と、街区再編まちづくり制度を使った、街並み再生方針を使った個別建替えは、どちらも容積率の割増しだとか共通する部分もありますけれども、やっぱり再開発は再開発の中で、基本的にはその中のルールに沿って制度を活用していくものでありますし、街区再編まちづくり制度については、

街並み再生方針をつくって、その中できちんと提示したものについて行っていくと。ただ、どちらも再開発担当課長からもありましたけれども、上位計画がありまして、これを踏まえ検討しているということは両方で共通しているところがございますので、一方の取組と他方の取組が、どちらか先になるかは別としても、同じまちづくりの方針に沿って行われるということについては、こので発言しておきたいというものでございます。

会長 分かりました。状況が違うのでというよりも、別の事業手法ですから別なんですけど、街並みをつくるので、ぜひ区の力の見せどころで調整して、一連のものに見えるような、特にグリーン大通りは、この区が一番表の通りですし、裏の公園も一番使われている公園ですから、ベストの位置に立つビルですので、よいモデルになっていくようにぜひお願いしたいなと思っています。

委員 ちょっと細かい部分も含めて、幾つか質問をさせていただきたいと思います。

確かに古い建物だということは承知をしておりますが、今現在の建っている建物の階数、高さというのは、どのようになっているのでしょうか。

再開発担当課長 階数、高さにつきましては、ちょっと今手元にはないんですけども、10階弱ぐらいの高さというふうに認識してございます。

委員 今回指定容積率も、市街地再開発事業ですから大幅に緩和される。そういうものになると思いますが、指定容積率として800%になっています。最高容積率というのは、どれぐらいを想定しているのでしょうか。

再開発担当課長 まさに容積の割増しにつきましては、諸制度の中でどのような貢献をするのかに応じて高まってくる、割増しが受けられるところがございます。今、内容につきましては、地権者の中で検討しているところがございます。

委員 もう一つは、やはり市街地再開発計画ですから、先ほどもご意見として、後ろの南池袋公園の活用ですとか、それからその周辺の建物の周りの貢献度というのが取り入れられていくという話ですけども、この計画において、あまり敷地面積は広くないわけですけども、公共貢献というところでは、どのようなものを区として考えているのでしょうか。

再開発担当課長 貢献につきましては、まず資料にございますように、地区として課題がございます。その課題を解決するようなものが、少なくとも貢献とし

ては入ってくるというふうに考えてございます。

委員

やはり再開発組合の中に企業が入ってきて、企業が設計して、豊島区はほぼそれに従うような形で、これまで事業というのが豊島区の中でも進められてきています。繰り返しになりますけれども、やはり人口減少、高齢化社会で、オフィス、それから住宅需要というのも確実に減っていきまますし、今はやはりエネルギー、気候変動問題など、自治体が住民と一体となって考えていかなければならない課題、これも山積みになっています。一般の再開発とは違って、ここにはどうなるかはまだ分かりませんが、国や自治体のこの公的資金が市街地再開発事業には巨額の投資がされています。やはり何十億、何百億と、こういった税金が投入される。そういったものに本当に区が耐えられるのかという問題もあります。

そこで重要となってくるのが、豊島区として、市街地再開発に対する役割あるいは権限、こういったものがさらに強く求められていくと思うんです。そういったことに対しての豊島区としての自治体としての構えというのが、どうも見えない。新しく始める事業であれば、その点が大変大事だと思います。そうした点について、どのように考えているのか教えてください。

再開発担当課長 再開発事業につきましては、様々な行政としての役割がございます。

区が上位計画等で示す将来像の実現に資するように、行政としても、しっかりと役割を担っていきたいと考えてございます。

委員

もう先に東池袋一丁目地区、昨年示された池袋駅西口地区、こういったものが進んでいます。じゃあ、今回始まろうとしているこの事業、先ほど会長からA・B・C地区との関連性という話がありましたけれども、豊島区の大事な池袋駅の周辺の開発について、どう関連を考えているのか、どう連動していこうと思っているのか。そこが大事だと思うんです。その点についてはいかがでしょうか。

再開発担当課長 まず、池袋駅周辺のまちづくりでございますけれども、度々出てござ

いますように、上位計画において区の将来像というところが示されてございます。その中でしっかりと役割をやっていく。具体的には、基盤整備方針等で、池袋駅周辺の四つの公園を「アートカルチャーハブ」というふうに位置づけてございます。アートカルチャーハブは人を集めるとともに、次の行動の起点となるということが位置づけられているところで

ございます。

池袋駅西口の再開発におきましては、池袋西口公園を含む再開発としてございまして、アートカルチャーハブをしっかりと育てていくというところまで進めているところでございます。

また今回の再開発、まだ検討中でございますけれども、直近に南池袋公園がございますので、南池袋公園と連携した上で、より人を集め、また次のところに促していく。まさに池袋が目指すウオーカブルなまちづくりに資するような形でやっていくというところでございます。

委員から発言がございました東池袋一丁目地区につきましても、六又ツ交差点付近の開発でございます。今、あの付近は人がなかなかいないところでございます。この開発の中では、まちの外側に人を誘引するというところで、駅前公園の改修も予定しているところでございます。また、ウオーカブルに資するというところで、ちょうど池袋からちょっと遠いところにある立地を条件生かして、ふだんよりも大きめのフリンジ機能を持たせた駐車場を整備して、そこに車を止めていただいて、池袋の中を歩いていただくと、そういったところで、上位計画に基づいてしっかり連携が図られていく。そういった様々な開発が行われていると行われていくというふうに考えてございます。

委員

これから、池袋駅東口にはB地区があります。池袋駅西口地区のように、大規模な開発というのも想定されている中です。

そこで、今説明があったんですけども、先ほどのA・C・D地区についてでも発言しましたが、建物のボリュームであるとか高さ、それに対しての考え方というのが、これは豊島区にも限らないんですけども、どうも希薄であると考えています。私、池袋駅西口地区の計画には反対しましたが、私は市街地再開発だからといって、何でも反対しようとしているわけではないんです。ただ、容積率を目いっぱい使った超高層ビル群を進めていることに反対しています。やはりこれからは、特に区民、住民の意見が反映されて、緑豊かで、低層なまちづくりという内容であれば、私も大いに市街地再開発事業であろうと賛成していきたいと思っています。

最後に、もう一つ質問させていただきたいと思いますが、今、豊島区などで進められている市街地再開発、都市再生のほとんどは、自治体の責任権限、これが十分に果たされておらず、企業による都市計画であること、

公的なお金が投入される開発利益の多くは、その保留床を買い取り、転売する企業の利益となっている。主にこれらが大問題だと私は考えています。こうした点について、豊島区はどのように考えているのか。お聞かせください。最後にします。

再開発担当課長 まず、再開発におきましては、確かに補助金を入れてございますけれども、それに伴って防災性の向上ですとか、しっかり空地ができたりですとか、誘導機能がもたらされるといった効果がございます。そういったところも上位計画等に基づきながら、しっかり進めてきているというところでございます。決して、自治体が責任を放棄しているとかそういったことではなく、まちづくりの将来像の実現に向けて取り組んでいるというところでございます。

会長 よろしいでしょうか。ほかにはいかがでしょうか。

これも本日、報告ということでございます。スケジュールとしては、令和7年度に都市計画として付議をする予定であるということになっていきます。来年度中にとということで、先ほどのしゃれ街条例の制度のほうとほぼ同じところでできるんですが、実はしゃれ街条例の制度というのは、どちらかという敷地が小さくて、あまりガンガンできないところをきちんとやっていこうという制度で、これが敷地一帯で一つになると、今日の南池袋二丁目は2ha弱かな、1.5haぐらいあるんですかね。

再開発担当課長 0.6です。

会長 奥行きがそれほどないということですね。間口は130mぐらいあるんですよね。敷地としては大きなサイズになりますので、どうしても自由度も上がるんだけど、大規模化することもあり得ることなので、その辺を少し調整していただいたらいいのか、そして逆のほうがいいのかも含めてご検討いただければなというふうに思います。

いずれにしても、来年度の進展に合わせて、準備組合6人ですが、全員で準備組合が組合になりましたも含めて、折々に報告いただいて、決定の審議に入りたいと思っていますのでよろしくお願いします。

それでは、報告2については、以上にさせていただきます。

それでは、本日の報告は2件ということでしたので、以上で本日の議事は終わったこととなります。

最後に、事務局より連絡事項等がありましたらお願いいたします。

都市計画課長 事務局でございます。

次回の都市計画審議会でございますが、年度が変わりまして、4月中旬頃の開催を予定しています。後日、日程調整をさせていただき、開催通知をお送りいたしますので、どうぞよろしく願いいたします。

事務局からは以上になります。

会長 それでは、第209回豊島区都市計画審議会を以上で終了させていただきたいと思っております。熱心にご議論いただきましてありがとうございました。よろしく願いいたします。お疲れさまでした。

(閉会 午後2時50分)

<p>会議の結果</p>	<p><u>報告1</u> 池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて <u>報告2</u> 南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業について</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><u>報告1に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・報告1 資料第1号 池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて ・報告1 参考資料第1号 街並み再生方針（試案） <p><u>報告2に関する資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・報告2 資料第1号 南池袋二丁目28番街区地区市街地再開発事業について
<p>その他</p>	