

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第207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9月6日 金曜日 午後3時00分～午後4時23分
開 催 場 所		豊島区役所8階 議員協議会室
議 題		<u>議案1～7</u> 池袋駅西口地区のまちづくりについて <u>議案8</u> 南池袋二丁目C地区地区計画の変更について <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> 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 6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	中川義英 長倉真寿美 定行まり子 池邊このみ 中井検裕 藤木宏昌 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 千野富久 長谷川清美

	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 都市基盤担当課長 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 午後3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207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と申します。どうぞよろしくお願いいたします。本日の審議会におきましては、中林会長が急遽欠席になってしまいましたので、中井委員に会長職務代理をお願いして、開催させていただければと思います。中井委員、会長職務代理をよろしくお願いいたします。

それでは、これからの進行につきましては、中井職務代理をお願いいたします。

職務代理 それではお役目ですので、職務代理として進行させて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。

それでは、ただいまより第207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が、まず初めに、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、中林委員、高野委員、山崎委員、岡部委員、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。

職務代理 続いて、本日の議事について事務局よりお願いいたします。

都市計画課長 本日の議事でございますが「池袋駅西口地区のまちづくりについて」、「南池袋二丁目C地区地区計画の変更について」の付議案件が2件と「池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて」、「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2件でございます。付議案件につきまして、大変恐縮ではございますが、付議文を中井会長職務代理の机上に、付議文の写しを各委員の机上に置かせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

職務代理 次に、傍聴希望について、事務局よりご説明をお願いいたします。

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。中井職務代理、入室いただいてよろしいでしょうか。

職務代理 傍聴希望者の方がいらっしゃいますが、審議会は公開とするということ
でよろしいでしょうか。

(異 議 な し)

職務代理 ありがとうございます。それでは、これより入室を許可いたします。

(傍 聴 者 入 室)

職務代理 それでは、これより議事に入ります。はじめに、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
いたものと、机上配布させていただきました報告1の参考資料第1号になり
ます。

また、7月に開催いたしました第206回の議事録完成版につきましては
は、明日区のホームページへ掲載いたしますので、必要に応じてご確認い
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。

なお、資料の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。

職務代理 それでは、最初の付議案件であります「池袋駅西口地区のまちづくりに
ついて」の説明を、事務局よりお願いいたします。

池袋西口再生担当課長 池袋西口再生担当課長の畠田でございます。議案1から7の
池袋駅西口地区のまちづくりについて説明させていただきます。皆様、資
料、議案1～7の資料第1号をご覧ください。

項番1、決定または変更する都市計画についてでございます。東京圏国
家戦略特別区域会議より、国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市
計画について、本日の豊島区都市計画審議会及び令和6年9月10日開催
の東京都都市計画審議会にそれぞれ付議されています。

区及び都の都市計画審議会の決定後、東京圏国家戦略特別区域会議が国
家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について、内閣総理大
臣の認定を申請し、その認定を受けたときに、都市計画決定または変更と
なります。

1ページの中段、国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画に
定めるべき事項の種類でございます。豊島区案件といたしまして、まず、

B地区地区計画でございます。そのほか、二つの第一種市街地再開発事業、池袋西口公園78号線から地下道第4号線までの都市計画道路、池袋西口駐車場までが豊島区案件でございます。東京都案件は、都市再生特別地区と都市高速鉄道4号、8号、13号でございます。また、池袋駅西口A地区地区計画は、池袋駅西口B地区地区計画の変更に伴い、区域を変更するため、本日の豊島区都市計画審議会に付議します。

1ページの下段、位置図でございます。位置図、緑の点線で囲われてございますエリアが池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業でございます。緑の点線の東側、青い点線で囲まれたエリアが池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業の区域でございます。この外側の赤い点線部分が、都市再生特別地区の区域でございます。

1ページの下段、右側をご覧ください。池袋駅周辺の地区計画でございます。今回、池袋駅西口B地区の地区計画を変えるところでございますけれども、区域を変えるために、A地区地区計画も合わせて変えるというものでございます。

1ページおめくりください。項番2、都市計画案の縦覧、意見書募集についてでございます。縦覧期間及び意見書の提出期間といたしましては、6月4日から6月18日でございます。意見書につきましては9通、7名2団体より提出がございました。なお、米印で書いてございますように、池袋駅西口A地区地区計画の変更に対する意見書は0通ございました。

説明会でございます。令和6年6月8日、9日、10日の3日間において、オープンハウス形式で実施いたしまして、説明会の参加者数は約250名でございました。

次に、4ページにお進みください。上段に現在の都市施設、下段に将来の都市施設となつてございます。都市計画道路、都市計画公園、都市計画駐車場、また都決定になりますけれども、都市高速鉄道を表記してございます。

続きまして、参考資料第1号をご覧ください。9通、7名2団体の意見書がございましたので、そちらについて説明させていただきます。

1ページ目、賛成意見に関するもの、4通、3名1団体でございます。都市計画に関する意見、主な意見といたしまして(1)でございます。「池袋駅西口地区に係る都市計画案に賛成します」などの意見がございました。

国家戦略特別区域会議の見解につきましては、右枠の記載のとおりでございます。

続きまして２ページ目をご覧ください。反対意見はなしでございまして、Ⅲといたしまして、その他の意見につきましては、５通、４名１団体より意見がございました。その他の意見のうち、都市計画に関する意見といたしまして、（１）から（１０）まで意見がございました。主なものをご紹介します。

（２）番、ＪＲ出口付近の広場がなくなっており、人が集まれる場所が減っている。（３）番、人の動きを規制しない駅前広場が必要である。また（８）番、駅の東西を結ぶ空中回廊ができるのは、東西駅前エリアの発展に役立つと考えられます。（１０）番、なぜサンシャインビルよりも高い高層ビルを駅直結ビルとして建てる必要があるのかというようなご意見がございました。

国家戦略特別区域会議の見解でございます。上位計画を踏まえながら、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、「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合わせた地域の回遊性、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。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いる。」と定めてございます。

本計画は、市街地再開発事業に伴い、池袋駅東西における人中心のウォーカブルなまちづくりの実現を図るため、地下通路や南北の動線に対してデッキ・地上・地下をつなげ、バリアフリーに配慮した動線や分かりやすい出入口を整備し、それらを駅まち結節空間で結び、また、みずき通りの一部を含めた補助線街路第７８号の交通広場の整備等により、分散している駅前交通施設の再編を行い、歩行者空間を拡大し歩きやすくする。加えて、バスやタクシー等の乗降場の集約化を行うことで、利用しやすく機能的な駅前広場に再編し、交通結節機能を向上することと併せて、西口五差

路交差点を十字交差点化し、円滑な車両交通処理を図ることにより、まちに人を送り出すための基盤整備、居心地の良い空間づくり及び安心して暮らせる環境整備を行い、駅とまちが一体となった快適性、回遊性の高い都市空間を創出するものであるということでございます。

また、4 ページをご覧ください。事業施行に関する意見といたしまして、一つ質問が出てございます。区の予算がどれほど注ぎ込まれるのか、または全額民間負担なのかという意見がございました。

国家戦略特別区域会議の見解でございます。右側の欄でございます。市街地再開発事業の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら取り組み、計画の深度化を図っていくため、都市計画の決定段階において市街地再開発事業に対する補助金の有無については、未定であるといったものでございます。

意見の概要については、以上でございます。なお、付議する都市計画図書につきましては、参考資料 2－1 から 2－6 号、そして参考資料第 3 号のほうに記載してございます。

説明は以上でございます。

職務代理 どうもありがとうございました。それでは、事務局より説明が終わりましたので、委員の皆さんからのご質問、ご意見あるいはコメント等を頂戴したいと思っております。挙手の上、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

委員 会長。

職務代理 森委員、どうぞ。

委員 池袋駅西口地区市街地再開発については、この都市計画審議会、そして議会で多くの問題があると取り上げてきました。本日、全てを繰り返すことはいたしません、議決ということですので、意見を述べさせていただきます。

オフィス需要は、在宅勤務の定着や外資系企業の事業見直し等で、極めて厳しい状況にあります。賃料の低下傾向は続き、都心 5 区でも空室率が危険水域と言われる 5 %を超えて推移しています。今後一層の人口減少、高齢化という構造的な問題が進み、就業人口は減少、さらにオフィス需要は確実に減少します。この再開発が公共貢献にどう資するのか、また、区

民の要求そのものであって、生活向上に資するものなのかが問われますが、この計画では、かけ離れたものとなっていると言わざるを得ません。区民に広く丁寧に説明し、忌憚のない多くの意見を聞く機会が必要ですが、この段階において、知らない駅利用者、区民がほとんどであり、全戸配布形式のアンケートが必要と考えます。

今年も、昨年以上に大変な猛暑です。ゲリラ雷雨が頻発するという気候変動が心配され、これから40度を超えるのが当たり前となってもおかしくない事態です。こうした中、建物は低層にする、もっと樹木を大幅に増やし、さらに緑化を大胆に促進する。脱ヒートアイランドの都市計画に転換し、クールアイランドを池袋から発信し、広げていく。そうしたまちづくりを住民と一体になって進めることが大事だと考えます。

都心部では、国による異次元の金融緩和や都市計画規制緩和によって、大規模な再開発が乱立しています。高さ日本一を競う再開発が麻布や東京駅などに国際競争力の強化という名目で進められていますが、東京一極集中が進み、地方は疲弊し、地域間格差は増すばかりです。容積率を増加し、補助金を投入し、バブルと言われる土地価格の上昇で、大きな開発利益のほとんどを手にするのは、開発企業、ディベロッパーです。ディベロッパーが敷いたレールに沿って、都市計画決定し、認可を行い、言いなりになるような都市計画ではあってはならないと考えます。

オフィス需要が減少、緑は不十分、地球規模で気候変動が危機的になっている下で、将来に禍根を残すようなビジネスのための巨大再開発計画は容認できません。老朽化した建物の建て替えはしっかり進めながら、行政が主体となった公共の福祉、区民の利益にかなう計画に見直すよう強く求めます。

結論を申し上げます。私は付議された議案については、いずれも反対いたします。ありがとうございました。

職務代理 ありがとうございます。ご意見ということでよろしいでしょうか。

ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。塚田委員、どうぞ。

委員 少し質問をさせてください。これまでも様々、私も問題点というか気になるところとかは質問させていただいたんですけども、改めてお聞きしたいと思います。先ほどのご意見の中に、10番のところで、なぜサンシャインビルよりも高い超高層ビルを駅直結ビルとして建てる必要があるの

すかというご意見があったかと思います。ここに関しての見解が少し抜けているというか、明確な見解がお示しないかなと思ったんですけども、ここを改めて、どのような見解か分かりやすく教えていただけますでしょうか。

職務代理 担当課長、どうぞ。

池袋西口再生担当課長 参考資料第1号の3ページをご覧ください。左側が意見書の要旨でございまして、そちらの中にサンシャインよりも高い高層ビルという記載がございます。

国家戦略特別区域会議の見解として、右側の枠をご覧ください。中段までは、上位計画について記載があるところでございます。中段の章のところ、これらの上位計画を踏まえというところが今回地区計画の記載になってございまして、上位計画を踏まえて、地区計画の土地利用の方針としまして、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。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利用し、土地の有効利用を図るというふうに定めているというところでございます。

職務代理 塚田委員。

委員 私もそこは読みましたけれども、この回答がなぜサンシャインよりも高い高層ビルである必要があるのかというようなお答えにはなっているようには思わなかったんですけども、この質問に対してはこのお答えが全てということでしょうか。

職務代理 担当課長。

池袋西口再生担当課長 回答といたしましては、こちらの2ページの中段から書いてございますように、上位計画での位置づけ等を踏まえた地区計画や本計画の設定になっているというところでございます。

職務代理 塚田委員。

委員 はい、では質問を変えます。その上位計画のことなんですけども、この西口の再開発に関しては上位計画に則ってやってきたと。そして今回のまちづくりのビジョンは、国際アート・カルチャー都市ということをつつとって、もちろんそれが大きなビジョンになっていくことは理解しておりますが、今ちょうど基本構想、基本計画を1年前倒しで作っている中で、豊島区らしさということを検討、議論しており、国際アート・カ

ルチャーという言葉が今のところ入っていないというところがありまして、その辺の整合性はどのように考えたらいいか、教えていただけますでしょうか。

職務代理 担当課長。

池袋西口再生担当課長 今、基本構想を作っているところは存じてございますけれども、まず今時点での都市計画においては、今の上位計画においてやるというところがまず1点でございます。もう1点につきましては、私の理解では作成中の基本構想の中においても、アート・カルチャーというワードは入らないかもしれませんが、その思想というものは反映されているというふうに認識してございます。

職務代理 塚田委員。

委員 基本構想もその10年後を見据えたまちづくりのあるべき姿ということでやっていて、当然こちらの今作っている西口の開発も、もう10年どころか20年、30年先を見据えた計画でなければいけないというのは当然なんですけども、そういった中で社会状況とか環境とか本当に大きく今変化をしているので、その時々で見直したりすることは、必要かとは思いますが。こういったビジョンというかコンセプトがその状況によって多少見直すということは、あってもしかるべきかなと思っているんですね。なので、逆に絶対的にこの国際アート・カルチャー都市というふうに定めたので、そのまま全部やらなきゃいけないということではないとは思っています。

一方で、新しい様々な条件として、少子化ですとか人口が減少していることですか、地球温暖化、気候変動の問題、そして何より大きいのは、やっぱり大きな災害のことだと思うんですね。これだけ大きな災害がどんどん起こっていて、この計画を立てたときにはなかった能登半島地震のような前例のない地震によって大きな建物が根こそぎ倒れてしまったという、そういった現状もあって、建築的なところも今後見直しがあるのではないかとされています。

一つそこで質問なんですけども、例えば豊島区の中で防災課というか、防災グループのほうと何か連携とか、計画を考えると、議論をするとか見直しとか、そういったことは本区のほうではやられているのでしょうか。その辺りを区民の方からもご心配があったのでお聞かせください。

職務代理 担当課長。

池袋西口再生担当課長　こちらの開発におきましては、まずエリアの防災対応力強化に向けた取組といたしまして、来街者に対して約1万2,400㎡、1人当たり4㎡といたしますと約3,100人分の一時滞在施設、また3日分の受入れに備えた防災備蓄倉庫等を整備するものでございます。再開発で建てるこのような高層建築物につきましては、個別に構造の認定を取る形で、非常に強硬なものを造っていくというものでございまして、倒壊するというよりは逃げ込めるまちをつくっていくというものでございます。その上で、何か災害が起きた際には、来街者の方が逃げ込めるような場所を設けることとございますとか、それに合わせて備蓄倉庫を整備するといったことをやってございます。もちろん、これらの想定につきましては事前に当区の防災課とも協議しているところでございます。

職務代理　塚田委員。

委員　　そうなんですけども、本当に私たちの想像を超えてくる自然災害というものが起こっているわけで、先日の能登半島地震におきましても、NHKの報道とかでもありましたけども、前例のないような、地中のくいが壊れてしまうようなことであったというふうに専門家の方もお話をしていました。なので、その都度その都度、この計画でいいのかどうなのか、ここまで高層化で耐え得るのかというような議論を審議する場がなければならないと思っています。この都市計画の審議会がやはりそういったような意見を言う場、区民の方の心配の声を伝える場だと私は理解しているので発言をしております。

今日、この議案を付議されているので言わなければならないんですけども、この計画、当初作られたときから本当にいろんな変化が起きているので、1回決めたからこのまま突っ走ることではなくて、見直し・検証ということが必要ではないかと思います。10年、20年、30年、100年先を見据えた、先見性を持ったまちづくり開発がされるべきだと思います。今人口半減社会とか言われておりますので、目先の経済合理性だけを見た、そういった計画でまちづくりを進めるべきではないということは申し上げておきたいと思います。以上です。

職務代理　ご意見ありがとうございます。ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。中川委員、どうぞ。

委員　　都市計画決定の内容とは違う話になりますが、B街区とC街区に宿泊施

設のイメージというか、性格といいますか、違いといいますか、同じようなものを入れてくるのか。ある程度事業者はどこというのを想定されているとは思いますが、この宿泊施設の性格の違い、例えばファミリーが宿泊できるものであるとか、単身でシングルが主体のものであるとか、いろいろとあるんですが、何か想定されているものは、もう既にあるんでしょうか。どういうふうにイメージされているのか、同じようなものができるのか、違うのかということです。

職務代理 担当課長。

池袋西口再生担当課長 まず、B棟の上層部にグローバルブランドホテルというものを入れる予定でございます。当然まだ都市計画決定もしてございませんので、どこの事業者というところが決まっているわけではないのでございますけれども、池袋エリア初の外資系ホテルでございますとか、あとは著名アーティスト等の滞在ニーズにも対応できるような、グローバルブランドのようなホテルが入ってくるというところを想定しているところでございます。

一方でもう一つのホテルでございます。C棟の中層部辺りに、ライフスタイルホテルを入れる予定でございます。こちらもどこの企業が、どこのホテルが運営するか当然ながら決まっているところはないところでございますけれども、イメージといたしましてはアート・カルチャーをコンセプトにした宿泊体験の提供でございますとか、周辺施設と連携し、共用部でのアート・カルチャーイベント等を開催するようなホテルをイメージしているところでございます。

職務代理 よろしいですか。はい、ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。定行委員、どうぞ。

委員 1点お伺いしたいと思いますが、その他の意見の中で、(1)で東京芸術劇場の建て替えの検討ありますかという回答のほうを見ると、これは検討していくという内容なのかどうか、ちょっとお聞きしたいと思います。

海外に行って、外国の方で長く東京を愛していた方、住んでいた方が、東京にまた戻ると、ほとんど東京の記憶がつかないというお話をされていまして。そういう観点を今回つくっていく中のコンセプトの中でどう入るのかなというのが、ちょっとここでも気になりましたので、お聞きしたかったところです。

職務代理 担当課長。

池袋西口再生担当課長 今回、東京芸術劇場について、建て替えは特に予定はないというふうに、所有者の東京都から聞いてございます。まず現状、東京芸術劇場に隣接したところに池袋西口公園がございます。２０２０年前後にグローバルリングがオープンいたしまして、屋外の劇場ということで、東京芸術劇場で演奏されるオーケストラの一部が西口公園で演奏したりというところで連携を取ったりしてきているところでございます。

今回の再開発の中では、ビルとビルの上に大屋根広場というものを作っていく予定でございまして、こちらがまさに半屋外の劇場空間というところでございます。想定といたしましては、今まで屋内の芸術劇場と屋外の西口公園、そして第三の劇場である大屋根広場というところで、いろいろ連携を取りながらアート・カルチャー活動等を行っていききたいというふうに考えているところでございます。

職務代理 よろしいですか。ほかにはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それではこの案件については、ご意見等おおむね出尽くされたと思いますので、議案１から議案７について議決に移りたいと思います。

それでは、順番に議決をまいります。まず議第８７号「池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業について」と、議第８８号「池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業について」は市街地再開発事業として一括で議決を取りたいというように思います。

それでは、ただいまの案につきまして、賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

職務代理 ありがとうございます。賛成多数と認めましたので、議第８７号と議第８８号は可決いたしました。

次に、議第８９号「池袋駅西口Ｂ地区地区計画について」の議決を行いたいと思います。賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

職務代理 ありがとうございます。賛成多数と認めましたので、議第８９号は可決いたしました。

次に、議第９０号「池袋西口公園について」の議決を取りたいと思います。賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

職務代理 ありがとうございます。賛成多数と認めましたので、議第 9 0 号は可決いたしました。

次に、議第 9 1 号「都市計画道路等について」でございます。賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

職務代理 ありがとうございます。賛成多数と認めましたので、議第 9 1 号は可決しました。

それでは次に、議第 9 2 号「都市計画駐車場について」でございます。賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

職務代理 ありがとうございます。賛成多数と認めましたので、議第 9 2 号は可決いたしました。

最後に議第 9 3 号「池袋駅西口 A 地区地区計画について」、こちら賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(賛 成 多 数)

職務代理 ありがとうございます。賛成多数と認めましたので、議第 9 3 号は可決いたしました。

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布して、議案 1 から議案 7 の審議は終了としたいと思います。ありがとうございます。

それでは、次に議案 8 になります。「南池袋二丁目 C 地区地区計画の変更について」でございます。こちらも議決案件となりますけれども、事務局よりまず説明をお願いいたします。担当課長、どうぞ。

再開発担当課長 再開発担当課長の畠田でございます。議案 8 の「南池袋二丁目 C 地区地区計画の変更について」ご説明させていただきます。まず、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。項番 2、都市計画変更の主な内容でございます。①地区計画の目標でございます。「東池袋駅を中心とした歩行者ネットワーク」というものが従前ございましたけれども、「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」というところに変更

するものでございます。

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

③欄外でございます。欄外の部分につきまして、Ⅱ3（1）というものになっていたものを、取扱い基準の変更に伴いⅡ3（1）及び（4）というものを追加するものでございます。なお、この地区計画の図書につきましては、参考資料第2号につけてございます。

項番3、都市計画案の公告・縦覧・意見募集でございます。縦覧期間及び意見募集期間につきましては、7月10日から25日の2週間でございます。意見書数は0通でございました。説明会につきましては7月12日でございまして、参加者は17名でございました。

続きまして、参考資料1をお取り出してください。南池袋二丁目C地区都市計画案の公告、縦覧、意見書提出の概要でございます。こちら、先ほどと同様でございまして、0通ということでございます。続きまして、参考資料第2号には地区計画の図書をつけてございます。

説明は以上でございます。

職務代理 ありがとうございます。それでは、ご質問やご意見等を承りたいと思います。いかがでしょうか。塚田委員、どうぞ。

委員 はい。ちょっと質問があります。一度議論になったことかもしれませんが、お聞きしたいと思います。

この歩行者用のデッキを造ることに必要かなと思います。が、この歩行者のデッキの費用に関して、これは誰が負担することになるのでしょうか。事業者なのか地権者なのか、それとも管理組合のほうなのか区なのかを教えてくださいとともに、建設費用と、あと今後50年ぐらいの維持管理費用とかはどのように考えているのか、教えてくださいませんか。

職務代理 担当課長。

再開発担当課長 こちらのデッキにつきましては、まず二つデッキがございまして、建物内を南北に結ぶデッキにつきましては敷地内でございまして、こちらはC地区の再開発組合のほうで整備予定でございます。当然維持管理も再開発組合から引き継いだ管理組合等が管理していく、維持管理もしていくというものでございます。

また、仮にこの議案が可決すれば、環状5の1号線で今、横断歩道橋の設置工事を予定しているところをごさいますて、横断歩道橋へアクセスする東西方向のデッキもごさいます。東西方向のデッキにつきましては、基本的にC地区敷地内の部分につきましては、当然ながら再開発組合のほうで整備していきますし、維持管理等も原則行っていくという予定でございます。

職務代理 塚田委員。

委員 そうしますと、建築の費用もこれからの維持管理も組合のほうでやっていくということですか。大体、その費用とかは、見積りとかもしあれば教えていただけますでしょうか。

職務代理 担当課長。

再開発担当課長 今後の予定でございますけれども、再開発組合のほうで議決後に、事業計画というものを變更していく予定でございますて、事業計画が變更になれば、費用等は事業計画の中の資金計画の中に算定されるものと考えてございます。

職務代理 塚田委員。

委員 後から變更となった計画ということなので、費用も後から上乘せということになるんですけども、その辺りに関しては問題ないというか、事業計画としても問題ないという理解でよろしいでしょうか。

職務代理 担当課長。

再開発担当課長 再開発組合とも協議をしてございますて、仮に決定された後には、それは問題ないというふうに聞いてございます。

職務代理 塚田委員。

委員 はい、了解しましたが、後から足りなくなったりとか、また何かそういった行政のほうで持ち出しがあるとか、そういったことがないようにお願いしたいと思ひまして質問いたしました。以上です。

職務代理 はい、ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。高橋委員ですか。

委員 すみません、やはりウォークブルという言葉も足されながら變更をかけるということでありまして、私も議会の質問でも取り上げさせていただき、接続の関係とか、あと工事費等々、東京都とか区の考え方、また最終的に区道として管理をするということも答弁でいただいておりますけれども、

時期なんですね。すみません、こんなところで言うのもあれなんですが、どうしても工事の関係で、竣工の時期には間に合わないかもしれないと。しかし、北街区のほうには、予定では保健所が入ることになりますと、区民の皆様の利便性を考えると、できる限り早くというのが、重ねて私も何度も要望させていただいているところで、改めてここでも申し上げたいと思います。ぜひご努力いただきたいと思います、いかがでしょうか。

職務代理 担当課長。

再開発担当課長 できるだけ早い時期にできますようにと、要望をいただきました。歩道橋につきまして、しっかり早い時期にできるように鋭意努力して、第四建設事務所や再開発組合とも協議しながら、調整事項もございますけれども、進めてまいりたいと思ってございます。

職務代理 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、事務局よりの説明と質疑応答終わりましたので、議案の8について議決に移りたいと思います。こちら、議事の第94号になりますけれども「南池袋二丁目C地区地区計画の変更について」賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(全 会 一 致)

職務代理 ありがとうございます。全会一致だと思いますけれども、よろしいですかね。

議第94号は可決いたしました。ありがとうございました。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布して、議案8の審議は終了とさせていただければと思います。

本日、議決事項は以上でございますが、報告事項がございます。まずは報告事項2件ございまして、報告1の池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについてから報告をいただきたいと思います。それでは、事務局よりまずご説明をお願いいたします。

都市計画課長 都市計画課長でございます。こちら、池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりにつきまして、資料のほうは第1号、参考資料としまして、本日机上のほうに配布しております、こちらのまちづくり手法・ルールに関するアンケート、実際に住民さんのほうにお配りする資料をつけております

ので、この二つの資料を用いてご説明をさせて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。

まず資料第1号のほうでございますけれども、こちら、まちづくり手法・ルールに関するアンケート調査の実施についての報告になります。1番目、アンケートの背景・目的でございますけれども、令和2年3月、池袋駅周辺地区の地区計画につきましては、区域拡大を行っておりまして、7分割にすることで、各地区のまちづくりの進捗あるいは地域特性に応じたきめ細やかなまちづくりを推進するため、地区計画の変更を行っております。

池袋駅東口のうち、まちづくりが活発化しておりますH a r e z a池袋、こちらがC地区、南池袋公園、こちらがD地区、それから東池袋一丁目地区市街地再開発事業地、こちらA地区になりますけれども、周辺でまちづくりが活性化しているというようなこともございますので、地域特性を踏まえたまちづくりの手法・ルールの検討を行うものです。令和3年11月に実施しました前回のアンケートでは、地域特性を踏まえたきめ細やかな規制・緩和のまちづくり手法・ルールを検討するに当たりまして、まちづくり手法・ルールの方向性やご意向を調査いたしました。「緩和があれば建て替えを検討したいと思いませんか」といったアンケートの問いに対して、約4割の方が「思う」、「他条件が整えば思う」と回答しておりまして、この地域におきまして建て替えのニーズが一定程度あることが確認できました。これに伴いまして、今回のアンケート調査につきましては、これまで区が行ってきたまちづくりの検討や、前回のアンケート結果を踏まえた当区のまちづくり手法やルールの方向性についてお知らせをいたします。また、地域特性を踏まえたまちづくり手法としては、「街区再編まちづくり制度」の活用を考えておりまして、まちづくりのルールとして「街並み再生方針」の策定が必要となります。

今回のアンケート調査では、当地区のまちの将来像実現に向けました「街並み再生方針」を作成するに当たりまして、地域特性を踏まえたまちづくり手法・ルールの具体的な内容について、当地区内の皆様方にご意見を伺うものになります。今回のアンケート結果を踏まえまして、今後具体的なまちづくり手法・ルールを策定してまいります。

2番目にアンケート実施についてということで、アンケート調査の概要を示しております。配布エリアにつきましては、左図に示しました池袋駅

東口のA地区、C地区、D地区、3地区になります。配布方法としまして、郵送及びポスティング。また対象者としましては、土地建物の所有者の方、また居住者の方、店舗等の営業者の方にもお配りいたします。アンケート調査実施期間としましては、本年9月中旬から3週間を予定しております。回答方法としては、書面での郵送とインターネットでの回答を予定しております。

1枚おめくりいただきまして、今後のスケジュール、予定についてお知らせいたします。令和6年9月中旬にアンケート調査を実施しましたら、12月、街並み再生方針の素案と地区計画変更の原案を取りまとめまして、本都市計画審議会に報告を予定しております。また、年明けまして1月から3月の間ぐらいを想定しておりますけれども、街並み再生地区の指定、また街並み再生方針の策定、地区計画変更案を、またこちらも都市計画審議会のほうで報告をさせていただきます。年度変わります5月頃を想定しておりますけれども、地区計画変更について、本都市計画審議会に付議をさせていただきます。7月の建築条例改定に合わせまして、地区計画変更の決定、告示を目指しているところでございます。なお参考としまして、これまでのこの地区計画変更に関するいろいろな経緯を下に載せておりますので、必要に応じてご確認くださいと思います。

併せまして、今度はこの参考資料、本日机上に配付させていただいたものについて、抜粋してご説明をさせていただければと思います。表紙にQRコードが載っているものにつきましては、インターネットでの回答を想定しているものになります。

1枚おめくりいただきまして、上段ですね。このアンケート調査の、いきなりアンケートに入るのではなく、まずこの調査の制度であるとか、あるいはどういうルールを設定していくのかということについてご説明を書いているものになります。上段、アンケートの目的・経緯を示しております。先ほど参考資料として載せました地区計画の変更の経緯でありますとか、上位計画であるその基盤整備方針やコア・ゾーンガイドラインがどういうふうに進んできたのかというようなことを示しております。

また、中段3段目に、前回のアンケート調査のうち、緩和があれば建て替えを検討したいと思いますかということに対しまして、4割の方が思う、あるいは他条件が整えば思うと回答いただいた内容についてご説明すると

ともに、本地区においてこういった地区計画を設定することにニーズが一定程度あることの根拠をお示ししているものでございます。

また、本地区にふさわしいまちづくり手法の活用というものをその下段に示しておりまして、地域住民にまちづくり手法・ルールの方方向性を事前に明示・共有し、中小規模でも合意形成が整った区域で取組が可能で、地域の特性に応じた貢献施設等を柔軟に評価できる街区再編まちづくり制度、こちらを活用することと、また貢献内容に応じた規制緩和ができるように、現行かかっております一般型の地区計画に加えまして、街並み誘導型の地区計画、また高度利用型の地区計画を合わせて活用していくことを検討している旨を下段に示しております。

ただ、こちら、この制度だとか地区計画というのが、かなり専門的な内容で難しく、一般の方からするとなじみのない文言になっておりますので、次ページ以降はこちらを少し、それぞれでご説明をしているものでございます。

2 ページ目の上については、まず街区再編まちづくり制度というものがどういうものなのか、あるいは街並み再生方針というものがどういうものなのかについて、ご説明をしているところになります。その下には、合わせて現行の地区計画でどのようなものが規定されているかということを示しております。また、3 ページ目右側になりますけど、本地区の特性に応じたまちづくり手法・ルールを、今区が中心となって、どのようにこちらの手法であったり制度であったり、そして中段以下につきましては地区計画、街並み誘導型の地区計画であるとか、高度利用型の地区計画といったものを使って、どのような制限と緩和を行っていくかということを示しているところでございます。

今回我々がしようとしていることにつきましては、3 ページ目の中段以降図としてお示しした街並み誘導型地区計画、あるいは高度利用型地区計画と示したところをルール化していこうというのが趣旨でございます。まず街並み誘導型の地区計画につきましては、本エリア、3 地区とも、指定容積率を十分に消化できない理由としまして、道路が狭隘であること、前面道路が非常に狭いがゆえに、この道路斜線と呼ばれる基準法上の制限が、建てられる建物の容積を著しく低下させているといったことが原因として挙げられます。そのため、今回我々が導入しようとしている地区計画につ

きましては、もともとの斜線制限というのは採光であるとか風の通りであるとか、あるいは圧迫感を緩和させるために設けられたものでありますけれども、ここ3エリアとも商業地区でございますので、むしろ圧迫感を和らげるために、また我々ウォーカブルな都市づくりを進めておりますけれども、歩きやすいまちづくりを推進するために、ある一定程度道路からの壁面後退をしていただければ、そしてもう一つは、高さの最高限度を設けまして、ペンシルビルのように高さだけ極めて高いものが、長細い建物が建たないように最高限度を定めたものについては、この道路斜線を緩和するというのが一つ目のルールとして決めていこうというものでございます。

二つ目のルールとしましては、高度利用型の地区計画ということで、下段に書いてある図になりますけれども、こちらについては、建て替えを行う際に広場等の貢献施設等を整備していただいたものについては容積率を割り増そうというようなものでございます。主にこの街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画の運用方法、ルールの設定について、建て替えの意向があるということを踏まえまして、今後のアンケート調査の中で具体を決めていこうというのが趣旨でございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページ目、5ページ目につきましては、アンケート調査を回答していただく前に、当地区におけるまちづくりの方向性であるとか、当該エリアがそれぞれグリーン大通りのような高幅員の道路沿いの建物もありますし、また美久仁小路や栄町通りといったような、趣のある横丁、飲み屋街なんかが連なるような、ある種池袋らしさ、限界性が残るようなところは、全部一律的に同じルールをかけるのではないというようなことも含めまして、この取組方針等をご説明したページになります。

また、今後のその次のページ、6ページ、7ページにつきましては、広場等の貢献施設等の整備にいただいた建て替えについては、容積の割り増し等も検討していくルールと言いましたけれども、どのような施設を設ければいいのかということで、参考資料としまして池袋駅コア・ゾーンガイドラインの2020に書かれているような内容、あるいは基盤整備方針2018から抜粋して、我々が主にアート・カルチャースポットと呼ばれるような施設を整備していただいたものについて、容積割り増しを検討

しているというところをご説明した内容になります。

主な内容としては、右側の上のほうから滞留機能であるとか交流機能であるとか、発信受信機能であるとか移動機能、また誘導機能等を備えたスペースを建て替えの際に提供していただいた方に対して、容積の割り増しを検討していこうというようなものでございます。以降、8ページ目からはアンケート調査になりまして、設問の最初のほうではアンケートに答えの方の属性をお聞きしておりますとともに、11ページからは設問2としまして、各沿道ゾーンの整備目標について、我々がお示ししたのに対して賛成か反対か、あるいは反対であればどのような整備目標を取り入れるべきかということについてお聞きをしています。

また12ページ、13ページにつきましては、壁面後退について、つまり斜線制限を撤廃するがためにセットバックしていただくことになりますので、どのような壁面後退幅が適正かということについて聞いております。

また、建物の高さ制限につきましても、今現在、最高でも90m程度、これを上限と定めて、かつ指定容積率に伴いまして90以下に設定していこうというものでございますけれども、こちらのほうも補足説明をつけまして、賛成か反対かと、あるいはほかの高さ設定がいいのではないかとということについてお聞きをしております。

またおめくりいただきまして14ページ、15ページにつきましては、今度は必要な都市機能を建て替えの際に低層階等々に設けていただく場合に、どのような機能がそれぞれのエリアについて入ってくると非常に利便性が高くなるであろうかと、あるいは賑わいに資するような施設ができるのではないかとということについてお聞きして、あるいは設問6におきましては、導入用途についてもお聞きをしているページになります。

また、さらに16ページ、17ページにつきましては、実際に地域貢献をしていただいた上で、どの程度容積を割り増すかといったことについてもお聞きしているところでございます。

最後、17ページからにつきましては、また新たにこの間、期間たっておりますので、建て替え予定についての質問を18ページ、19ページと続けましてお聞きしているページになります。

質問のアンケート調査のこの内容については以上でございます。さらに少し、アンケート、この解答用紙につきましても添付をさせていただいて

いるところになります。大変駆け足で雑駁ではございますけど、私からの報告は以上になります。

職務代理　ご説明ありがとうございました。それでは委員の皆さんからご質問やコメントを頂戴したいと思います。はい、上門委員、どうぞ。

委員　　今、アンケートの説明をしていただいて、随分丁寧なアンケートだと思います。それで、ちょっと質問なんですけど、前回の配布エリアの中でどれくらい配布したんですかということと、回収率を教えてくださいませんか。

職務代理　都市計画課長、どうぞ。

都市計画課長　前回も基本的には対象者としては同じで、土地建物の所有者の方、居住者の方、店舗等の営業者の方でございまして、前回、全体では回収率6.9%になります。ただ、これはそこに居住者の方や店舗営業者の方々も含まれておりまして、地権者と呼ばれる方につきましては、11%から回収結果をいただいております。一般的にこのまちづくりアンケートは、ひと桁台でしか戻ってこないというのがよくあるのですが、そういった意味ではかなり多くの地権者の方からご回答いただいたものというふうに考えてございます。

委員　　具体的な配布枚は何通ですか。

都市計画課長　申し訳ありません。配布数4,055通でございます。

委員　　今回、随分丁寧なアンケートなので、なるべく回収率が高ければいいなということです。ありがとうございます。

職務代理　ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。中川委員。

委員　　交通のところの話で、荷捌きの話なんかを幾つかさせていただいたんですけども、この中のいろいろな性格の道路がありますよね。これ、駐車ができるんでしょうか。駐車ができる区間というのは非常に短いと思うんですね。その情報がなくて、駐車場を設けるのか、荷捌き場を設けるのか。要は、全面駐禁になったら皆さんどうするのかという話が非常に気になるんですけども、交差点から何メートルは駐車できませんとか、いろいろとあるわけですね。そうすると、実質この中で駐車や荷捌きができる範囲というのは、法的な意味では非常に狭まる。実質の話とは別個に、法的な意味では狭まると。ある意味では、お宅の前は駐車できませんよと。

その上でセットバックするのかどうかというのを聞くのと、それから駐車場を設けるのかどうかというようなことを聞くのと、そこら辺が気になっています。要は容積を上げますよとか、建物に関しては分かるんですよね。その前面の道路に関して何もほとんど言っていないくて、それでどのような反応が得られるのかなというのが非常に気になっている。

それで、結果的にはどうなるかというのと、路上駐車、パーキング設けられるところを設けますという、道路に結果的には負担をかけるんですね。それはもう完全に目に見えているんだけど、それを容認した上で、この地区の今後の姿というのを考えるのかと。それを容認した上で容積がアップするというのは、私自身は非常に疑問がある。

ただ、その点というのはなかなかうまく反映されないし、この中に幾つか駐車場というのと荷捌き場という、その言葉しかなくて、結果的には荷捌き駐車が、最終的にこの地区で問題になるというのはもう目に見えている話だと思いますので、そこら辺難しいというか、あんまり意識してないんだけど、この地区は全面駐禁になりますと、その上でお考えくださいぐらいの、極端な話ですよ。この地区では路上の駐停車が一切できませんと、その上でどういうお考えですかというのを聞くぐらいのことじゃないと、なかなか。答えは、容積が増やせるんだったら、こういう地域貢献施設は造りますという答えしか戻ってこないというのが、非常に気になっているところですということで、あくまでも個人の意見ということで申し上げさせていただきます。

職務代理 事務局、何か見解ございますか。

都市計画課長 今の委員からのご指摘も踏まえて、確かにせっかくスペースが空いたとて、我々の目的としては、そこをいかに回遊性高めていくか、ウォーカブルなまちづくりを進めていくかということですので、ご指摘いただいた内容も含めて、またこのエリア、今も社会実験的に通行止めの期間設けまして、その中で共同荷捌きについてもかなり試行錯誤しながら、試験的な運用も行っております。ですので、ご趣旨としては、せっかくこう広げたとして、そこに車が駐車されているようでは全く元も子もないじゃないかというようなことについては全く、そのとおりでと思いますので、より具体的な運用ができるように我々としても検討してまいります。どうもありがとうございました。

職務代理 ほかにはいかがでしょうか。池邊委員、どうぞ。

委員 一つだけ。アンケート、とても分かりやすいんですけども、16ページの設問7の割増容積率のところ、黄色、緑、ブルーでそれぞれ敷地面積が書いてあるんですけど、間に指定容積率という言葉があるがために、黄色だと、500㎡未満だとこの程度ということイメージしてこれを作っていると思うんですけども、これがちょっと通じなくなっている、波線か何かを下に入れていただくとか、ちょっとだけ工夫していただくことによって、なるほど、うちの敷地だったらもうちょっと500㎡の人よりも上がるんだなということが分かるようにしていただけるといいかなと思います。

職務代理 都市計画課長。

都市計画課長 まさにご指摘のとおりかなと思いますので、修正してお配りするよういたします。

職務代理 ほかにはいかがでしょうか。

ちょっと私から一つよろしいですか。これ、非常に丁寧なフォームにいただいたのは非常にいいんですけど、その分読むのにすごく時間がかかりそうな気がしてですね。どなたか、テストでやってみられましたか。何分ぐらい、これ回答にかかるかと。いかがですか。

都市計画課長 おおむね所要時間は20分ということ想定しているので、確かに20分貴重なお時間を取ることについては。ただ、どうしてもやっぱり専門的な要望がありますので、できるだけ分かりやすくということで、一つ一つの精度や地区計画を、ご説明を入れたというものでございます。

職務代理 なかなかそのバランスが難しいところだと思いますけど、なかなか20分となると、ちょっとつらいものがあるかなという気はいたしますけれども。

都市計画課長 今回、確かにアンケート調査というのが一つ、我々としても、皆様のご意見を伺うというのが一つあるんですけど、もう一つは、きちんとこの制度であるとかルール、我々が、豊島区がやろうとしていることをご理解いただくというのも目的にしております。ただ回収率が上がればいいというよりも、広く地権者の方だけでなく、その居住者の方々や、店舗を運営されている方々にも丁寧にご説明をするといった意味合いも含めておりますので、本当はアンケート回答するだけということであれば、もっと簡易にできたかもしれないですが、ご説明も含めてということでご理解いた

できればと。

職務代理 上門委員、どうぞ。

委員 1点ですけど、非常に丁寧なアンケートなんですけど、何にしる合意形成が重要になってくると思うんですけど、このアンケートの中身も含めたビジョン作成に向けて、ワークショップ等のことはこれからやっていくわけですか。

職務代理 事務局、どうぞ。

都市計画課長 この地区計画はこの地区計画で、都市計画の手続きに則って、16条、17条等で、地権者の方々あるいは広く住民の方々からご意見は伺っていくというものでございますけれども、今委員からご指摘いただいたワークショップ等につきましては、今同時並行的に都市づくりビジョンの改定時期になっておりますので、現在広く住民さんからの公募も受け付けているところで、そういうところで出た当該地区のご意見につきましても、地区計画を策定する際の参考にさせていただければというふうに考えております。

委員 分かりました、ありがとうございます。

職務代理 ほか、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、この報告についてはここまでとさせていただければと思います。ありがとうございます。

それでは、最後の報告事項になります。報告の2番目は「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」でございます。前回も話題になった案件かと思えますけれども、報告事項でございますので、事務局よりまず説明をお願いいたします。

沿道まちづくり担当課長 地域まちづくり課沿道まちづくり担当課長の植草でございます。池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業として、計画手続きについてご説明させていただきます。

都計審報告資料の資料第1号をお取り出してください。では、初めに都市計画法第16条に基づく都市計画原案の縦覧及び意見募集の結果についてご報告させていただきます。都市計画原案の種類といたしましては、池袋本町地区地区計画でございます。縦覧、意見募集の結果といたしましては、公告日、縦覧期間、意見書の募集期間、縦覧意見提出先につきましては、記載のとおりでございます。意見書を出せる方に関しましては、地権者及

び利害関係者で、意見書数といたしましては0通でございます。説明会につきましては、令和6年8月7日を予定しておりましたが、出席者はございませんでした。

3番目に、主な変更内容につきましては前回ご説明させていただきましたが、建築物の高さの最高限度についてお示しさせていただきましたが、詳細につきましては記載のとおりとなっております。

次に、2番の都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧及び意見募集についてご説明させていただきます。都市計画原案の種類につきましては三つございます。池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業、特定防災街区整備地区、池袋本町地区地区計画でございます。

2番の都市計画案の公告縦覧、意見募集の説明会につきましては、公告日に関しましては、令和6年10月中旬。縦覧、意見募集の期間につきましては、令和6年10月下旬、縦覧、意見提出先に関しましては、豊島区の都市整備部都市計画課、地域まちづくり課の2課で行います。意見を出せる方に関しましては、区民及び利害関係者で、オープンハウス型の説明会を10月下旬に開催する予定でございます。

裏面をご覧ください。今後のスケジュールでございます。現在、9月6日の日、豊島区都市計画審議会の報告を本日させていただきます、12月に都市計画決定告示を予定してございます。

最後に参考資料につきましては、参考資料第1号に関しましては、池袋本町四丁目1・2番地区防災街区整備事業について記載させていただきます、前回は素案だったものを、今回は案に変えてございます。参考資料第2号に関しましては、特定防災街区整備地区でございます。こちらにつきましても、前回は素案だったものを今回は案に変えてございます。

最後に、池袋本町地区地区計画に関しましては、前回は原案だったものを今回は案として変更しております。詳細は後ほどご覧いただければと思います。簡単ではございますが、説明は以上となります。

職務代理 ご説明ありがとうございました。それでは、委員の皆さんからご質問やご意見ございましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

長倉委員、どうぞ。

委員 すみません。1点質問なんですけども、1ページ目の真ん中の(3)主な変更内容の右側の、変更後のところの中ほどのところですね。上段の中

ほどのところですがけれども、地域貢献に資する空地等を地区整備計画に位置付ける建築物についてはとあるんですけども、具体的にこの地域貢献に資する空地というのは何を指しているのでしょうか。

職務代理 担当課長。

沿道まちづくり担当課長 こちらにつきましては、その下の裏に記載させていただいている地区施設の配置及び規模というところでございますけれども、今回の場所につきましては、地区広場1号、約70㎡と歩行者通路1号、約2mというのが該当するような内容になってございます。

職務代理 長倉委員。

委員 これは、新設するときに広場か歩行者通路であれば適用されるということの理解でよろしいでしょうか。

職務代理 沿道まちづくり担当課長。

沿道まちづくり担当課長 こちらにつきましてはそのとおりで、この下部というよりも、今回はこの二つの条件を満たした建物で設計も入るような予定でございます。

委員 それ以外は入らないということですか。

職務代理 担当課長。

沿道まちづくり担当課長 それ以外ということと言うと、どういう意味でしょうか。

委員 広場か歩行者通路以外はもう入らないということですか。

職務代理 担当課長。

沿道まちづくり担当課長 そのとおりでございます。

委員 ありがとうございます。

職務代理 よろしいですか。ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、この報告事項についてはここまでとさせていただきますと思います。ご協力ありがとうございました。

以上で本日の議事は全て終了いたしました。最後に事務局より連絡事項等がございましたら、お願いをしたいと思います。

都市計画課長 次回の都市計画審議会でございますが、12月頃の開催を予定しております。後日日程が決まりましたら、開催通知をお送りいたしますので、引き続き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。

職務代理 ありがとうございます。次回は12月頃ということでございます。詳細決まりましたら、ご連絡いただけるものと思います。

それでは、これで第207回豊島区都市計画審議会を終了いたします。
皆さん、熱心なご議論ありがとうございました。

(閉会 午後4時23分)

会 議 の 結 果	<u>議案1～7</u> <u>池袋駅西口地区のまちづくりについて</u> <u>議案8</u> <u>南池袋二丁目C地区地区計画の変更について</u> <u>報告1</u> <u>池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて</u> <u>報告2</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>議案1～7に関する資料</u> ・ 議案1～7 資料第1号 池袋駅西口地区のまちづくりについて ・ 議案1～7 参考資料第1号 意見書の要旨 ・ 議案1～7 参考資料第2-1～6号 都市計画図書（国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画） ・ 議案1～7 参考資料第3号 都市計画図書（池袋駅西口A地区地区計画） <u>議案8に関する資料</u> ・ 議案8 資料第1号 南池袋二丁目C地区地区計画の変更について ・ 議案8 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 ・ 議案8 参考資料第2号 都市計画図書 ・ 議案8 参考資料第3号 南池袋二丁目C地区 地区計画の変更について <u>報告1に関する資料</u> ・ 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 池袋駅東口ACD地区 まちづくり手法・ルールに関するアンケート調査票

	<u>報告 2 に関する資料</u> ・ 報告 2 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 2 参考資料第 1 号 都市計画図書（池袋本町四丁目_防災街区整備事業） ・ 報告 2 参考資料第 2 号 都市計画図書（特定防災街区整備地区の変更） ・ 報告 2 参考資料第 3 号 都市計画図書（池袋本町地区地区計画）
その他	