

会 議 録

附 属 機 関 又 は 会 議 体 の 名 称		第210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4月17日 木曜日 午後2時00分～午後3時32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28番街区地区市街地再開発事業について 報告2 池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて
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 定行まり子 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 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 都市計画課長 都市再生担当課長 池袋駅周辺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2時00分)

都市計画課長 皆様、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。
ます。

ただいまより第210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の小澤と申します。
す。どうぞよろしくお願いいたします。

では、ここからの進行を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210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、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、本日、長倉委員、高野委員、岡
部委員、寺田委員、池邊委員にご欠席の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
数は満たしておりますことをご報告申し上げます。

会長 ありがとうございます。本日の審議会につきましては、定足数に達して
いるということで、審議を進めていきたいと思っております。

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 本日の議事でございます。本日は2件、南池袋二丁目28番街区地区
市街地再開発事業についてと、池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりに
ついてのご報告をさせていただきます。

会長 本日、報告事項2件ということでございました。

それでは、次に、本日の傍聴希望について、事務局より状況をお願いい
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条に基づいて、原則公開とさせていただきます。

本日は、傍聴希望の方がいらっしゃいますので、中林会長に入室の許可
をいただきたいと思います。

会長 傍聴希望の方がおられるということでございましたが、審議会を公開に
してよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長 異議なしをいただきましたので、入室を許可いたします。

(傍 聴 者 入 室)

会長 それでは、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 資料の確認でございます。差し替えと机上配付がありますので、委員の皆様方には、机上に本日の資料一式をご用意さ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。

また、前回、1月に開催させていただきました第209回の議事録完成版につきましては、明日、区のホームページに掲載予定でございます。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。

資料に不足等ございましたら、事務局にお伝えいただければ対応させていただきます。

以上でございます。

会長 資料よろしいでしょうか。もし欠落等されていたら、挙手等でお知らせください。

それでは、本日公開ということでございますので、議事録等も全文公開になりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、最初に報告の1、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を事務局をお願いいたします。

都市再生担当課職員 都市再生担当課の田口と申します。報告1の南池袋二丁目28番街区市街地再開発事業について、ご説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。

このたび、南池袋二丁目28番街区市街地再開発準備組合より、区に対して、当地区における都市計画（素案）（地区計画・高度利用地区・第一種市街地再開発事業）が提出されました。これを受けて区は、都市計画法第16条第2項に基づき、池袋駅東口D地区地区計画の都市計画（原案）を作成し、公告・縦覧を行います。また地区計画区域内の土地所有者及び利害関係人を対象とした意見募集を行います。

項番1でございます。計画地の概要につきまして、位置図をご覧ください。

計画地は、南池袋公園の北側に位置しており、グリーン大通り、アニメイト通りと三つの重要な都市基盤に接しています。

右側が、計画地の現状写真になります。

現状としましては、銀行等業務機能、オフィス用途となっております。

用途地域容積率の指定状況は、記載のとおりです。

計画地の課題につきましては、全ての建物が築40年以上経過しており、更新時期を迎えていることや、現状写真にあります銀行につきまして、3時以降、業務終了してシャッターが下りてしまうことですか、グリーン大通り沿いの駐車場の出入口により、にぎわいが分断されているといった課題や、南池袋公園との連携が求められております。

ページをおめくりください。

項番2、まちづくりの経緯につきまして、令和元年度より地権者勉強会が実施され、令和3年12月に市街地再開発準備組合が設立されました。

権利者につきましては、個人1名のほか、銀行や証券会社等、法人の計8者となっております、加入率は75%となっております。

項番3、地区の上位計画につきまして、池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020では、駅やH a r e z a池袋等の拠点をつなぐ回遊性を強化することとか、駅周辺地域における回遊の目的となる南池袋公園の個性やまちの特性を生かし、活動や回遊の拠点を育成することとしております。

ページをおめくりください。

項番4、提案されたまちづくりのコンセプトにつきまして、複数の敷地を統合し、街区単位で建物の更新をするとともに、計画地内外において三つの重要な都市基盤のさらなる強化に資する整備を実施することで、魅力ある商業・業務機能等の集積と人中心で回遊性のある都市空間の形成に寄与することを整備の目標としております。

次に、基本方針をご説明いたします。

1. 南池袋公園との一体的な空間整備による、回遊と活動の機能強化。
2. 池袋駅のシンボルストリートとして、東西都市軸（みどりの骨格軸）のみどりとにぎわいの連続性強化。

3. 南池袋公園と中池袋公園をつなぐ最重要路線として、アニメイト通り等の安全で快適な歩行者ネットワークを形成。

として、3本の柱を立てております。

ページをおめくりください。

整備目標と基本方針を踏まえた貢献についてご説明いたします。

- ①番、歩道状空地1号ですが、歩車分離がなされていない南池袋公園側とパーク商店街側に整備を行い、安全で快適な歩行者空間を形成するとし

ております。

次に、②番、広場１号、２号ですが、南池袋公園のグリーン大通りへの顔出しと、本事業で再整備する公園と連携してさらなる機能強化をするという考え方から、西側に屋外広場を配置しております。

屋内広場につきましては、貫通機能を設けており、南池袋公園で制限されている音の出るイベントや、猛暑時等に対応できる全天候型の対流拠点として屋内広場を整備することで、公園機能との空間的・機能的連携を図り、拠点の強化を考えております。

次に、③番、グリーン大通り沿いと１１０号沿いには、壁面後退部分に道路と連携したにぎわい用途のため、広場３号として整備いたします。その考え方としましては、グリーン大通りと東側の１１０号は、現状十分な歩道幅員が確保されており、国家戦略特区として、現在リビンググループのマルシェ等、道路内でのにぎわい創出を施策としていることから、広場として位置づけ、椅子やテーブル等を設けて、官民敷地が一体となり、最重要歩行者ネットワークとして、にぎわいの連続性を強化する計画としております。

次に、④、⑤、⑥の域外貢献ですが、基本方針に沿って、歩道の再整備などを行います。また、南池袋公園の北西側出口とその周辺部分を再整備することで、官民敷地が空間的・機能的連携を図る計画となっております。

ページをおめくりください。

項番５、提案された開発計画案の概要につきまして、建築概要は、表記のとおりとなっております。

低層部につきましては、南池袋公園との空間的・機能的連携を図り、にぎわいをつくるということと、上層部につきましては、池袋に不足する大プレート型高規格オフィスをすることで、昼夜間人口を増やしていきたいと提案を受けております。

ページをおめくりください。

項番６、都市計画（原案）の概要をご説明いたします。

池袋駅東口D地区地区計画ですが、貢献として提案された歩道状空地や広場を位置づけたいと考えております。

ページをおめくりください。

項番７、参考としまして、地区計画以外の都市計画（素案）の概要とな

ります。

高度利用地区につきましては、提案された域外貢献を踏まえまして、容積率の最高限度を定めたいと考えております。

ページをおめくりください。

次に、南池袋二丁目２８番街区地区第一種市街地再開発事業については、記載のとおりとなります。

ページをおめくりください。

項番８、今後のスケジュール（予定）につきまして、本日、都市計画審議会において、ご報告をいたしました。今後、都市計画原案の公告・縦覧・意見募集を行います。

縦覧期間は、４月２２日（火）から５月７日（水）までです。

意見の提出期間は、４月２２日（火）から５月１４日（水）までとなっております。

また、説明会を４月２３日（水）、４月２７日（日）に実施する予定となっております。

説明は以上となります。

会長 説明は以上ということでございます。ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等があればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 何点かお聞きしたいのですが、グリーン大通りと南池袋公園側の壁面後退は何メートルでしょうか。

都市再生担当課長 都市再生担当課長の坏です。どうぞよろしくお願いいたします。

壁面後退は２メートルとなっております。

委員 グリーン大通り側も２メートルですか。

都市再生担当課長 グリーン大通り側も２メートルになります。

委員 南池袋公園側も２メートルですか。

都市再生担当課長 南池袋公園側は、歩道状空地として２メートルを確保しております。

委員 結構広くなるということですね。

都市再生担当課長 そのとおりです。

委員 一体的になるんですね。１階部分は。

都市再生担当課長 そのとおりです。

委員 あと一点よろしいでしょうか。

会長 どうぞ。

委員 ちょっと広域的な話になるのですが、南池袋公園と中池袋公園を結ぶ最重要路線、アニメイト通りですけど、これは、現況の交通形態はどういう形態になっていて、将来、歩行者専用道路にするような計画はあるんでしょうか。

都市計画課長 アニメイト通りはもともと南北区道と呼んでおりましたが、令和2年から、南北区道もサンシャイン通りやサンシャイン60通りと同じように、夜間など人通りの多い時間帯を交通規制しております

 周辺に荷捌きを行う大きな動線が確保されているわけではないので、アニメイト通りを含む街中については、それぞれの道路を時間帯によって使い分けることによって、歩行者優先の時間と荷捌きをしていただく時間で分けておりますので、今の段階で完全な歩行者空間というのは、なかなか難しい状況ではあります。

委員 一般車両も入れるんですか。

都市計画課長 一般車両も入れます。

委員 相互交通ですか。

都市計画課長 相互通行です。

委員 分かりました。ありがとうございます。

会長 道路の形状として車が入れるようにしている。ただ、どう使うかというのは、土日どうするとか、平日どうするとか、夜間と昼間でどうするとか、そういうようなことは、今後運用の問題、タウンマネジメントの問題として、警察との協議事項ですよ。

都市計画課長 先ほどのアニメイト通りについては、そういった運用とさせていただいておまして、この計画地周辺については、今、南池袋公園との間は一方通行であったりですとか、グリーン大通りは車の搬入・搬出はやらないとか、今の交通形態を軸に、この計画の搬入・搬出ルートなども決めておりますので、今の段階では、既に一通など、様々規制はかかっておりますので、今の状況を前提に考えております。

会長 分かりました。

 池袋駅東口の駅広を新たに整備することを含めて、大きな全体としてのビジョンがありますので、その大きい地区構造が変わることに伴って、アニメイト通りも、それから今回の再開発の周辺についても、状況によって

は変わり得ると。道路の形としては、今、提案されたような形で作る。実際の運用は、また状況に合わせて検討すると、そういう理解でよろしいですね。

ほかによろしいでしょうか。

どうぞ。

委員 前回の都市計画審議会においても報告がありましたが、今回、計画が具体的に示されてきました。

私は前回発言したとおり、これからの人口減少、高齢化社会で、オフィスや住宅需要は確実に減少するため、自治体である豊島区が、区民の意見をしっかり反映して、本計画はみどり豊かで、低層のまちづくりがふさわしいと考えています。

そこで幾つかお尋ねいたします。1 ページのところに、計画地の課題として複数の駐車場出入口があるとあります。平面図が、5 ページのところに断面図と併せて記載がありますが、駐車場は、1 階部分の右側全体が駐車場のように見受けられるんですけども、出口はどこになるのか、具体的にになっているのであれば、教えてください。

都市再生担当課長 現在、駐車場の出入口につきましては、南池袋公園側に 1 か所、出入口を計画しております。歩行者の流れとぶつからないように、出入口をずらして計画はされています。出入口の中に入った後に、平置きで置かれる平面のものと、タワーパーキングといって、機械が入る形のもので駐車場を計画しております。この断面図に、青い点線でバツテンが書いてありますが、そこが機械式の駐車場の施設が入る位置ということで計画していると聞いております。

委員 出入口が南池袋公園側で、公園の出入口とはちょっとずらした位置でということですね。車両というのは、グリーン大通りから入ってきて、またグリーン大通りに抜けていくというパターンが多いかと思うんですけども、動線について、一方通行であるとか、相互通行であるとか、ちょっとその辺も含めて教えていただきたいんですが、いかがでしょうか。

都市再生担当課長 まず、東側の道路の区道 1 1 0 号線は、相互通行になっております。また、南池袋公園との間の区道 1 2 0 号につきましては、東から西に抜ける一方通行になっております。次に、西側のパーク商店街側の区道 9 0 号は、南から北に、グリーン大通りのほうに抜ける形での一方通行にな

っております。

委員 公園の出入口と重ならないように配慮はされていると思いますが、交通量がどれぐらいになるのか、区としてもよく見ていていただきたいと思います。

それから、建築概要を見ますと、地上20階建てとなっています。現時点の建物は、何階建てなのでしょう。

都市再生担当課長 現在の建物は、9階から10階建くらいの建物で構成されております。

委員 この土地の指定容積率は800%ですが、計画を見ますと、7ページのところで容積率最高限度は1,150%を考えていると先ほど説明があつて、5ページの建築概要のところにも、ぎりぎりいっぱい1,150%となっています。なぜ、350%も上乗せされているのでしょうか、教えてください。

都市再生担当課長 今回、低層部に歩道状空地や屋外広場なども計画していただきまして、そういう空間を確保する計画になっております。

内容としましては、高度利用地区の指定に基づいて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る計画になっていると、区としては理解をしております。

委員 グリーン大通りの南側に面している建物です。並びの建物も、大体今と同じくらいの10階建前後です。この通りを通ってみると、この通りは建物が低いとは決して感じません。そこへ今回、2倍の高さの建物が建つことによって、私は景観が損なわれるのではないかと感じます。高さのある程度は合わせることで、景観上の配慮、これが必要ではないかと考えますが、区としてはどのように考えているのでしょうか。

都市再生担当課長 景観形成に関する考え方だと思いますが、池袋の東エリアの顔にふさわしい多彩で魅力的な景観の形成としまして、都市の全体を見たときに、緩やかなスカイラインを形成するような形でご提案いただいております。

区としましては、今回ご提案いただいた計画は、国や東京都、豊島区が定める景観計画に沿った内容が提案されていると考えております。

委員 それから、南池袋公園の記載が結構あります。

3ページの基本方針の1のところと3のところに南池袋公園という記載

があります。この計画と公園との関係性については、どのように考えているのか、お聞かせください。

都市再生担当課長　今回ご提案いただいております建物につきましては、南池袋公園の機能を強化するような貢献の内容をご提示いただいていると理解しております。

中池袋公園と南池袋公園をアニメイト通りでつないでいく。そのつながりを強くする内容であると理解しております。

委員　ということであれば、南池袋公園があつての計画ということなのでしょうか。

都市再生担当課長　今回ご提案された建物の中での貢献としては、南池袋公園に合わせた貢献内容がご提案されております。

委員　では、もし公園に隣接していなかったら、市街地再開発事業としては成り立たないという理解でいいのでしょうか。

都市再生担当課長　国や東京都や豊島区が示すまちづくりの将来像に合致するような形で計画が提案されるのであれば、都市計画として位置づけていくと考えておりますので、仮に、南池袋公園がなかった場合は、違う形で、例えばグリーン大通りに向けた提案がなされたりだとか、いろんな形が出てくるのではないのかなと考えております。

委員　南池袋公園と密接な関係がある計画ということでは、変わりはないと思います。

この公園は利用者が大変多く、区民にとっても大事な公園の一つです。それは、都会の中で人々が芝生と広い空という自然を求めているからだと考えられます。

そこへ、隣に今よりも2倍の高さの建物が建つことで、風環境であるとか、それから景観、圧迫感、そういう環境が大きく変わることになります。その点について、区はどのように考えているのでしょうか。

都市再生担当課長　建物としましては、既存の建物よりも大きなものになる計画ですが、低層部を開けた空間にすることなどをご計画いただいているのと併せて、風環境に関しましても、シミュレーションなどを行いまして、住宅地や低層の市街地と同じような風環境であることを確認した内容が提案されておりますので、そこは支障ないと判断しております。

委員　やはり、大事な公園がある以上は、区だけではなくて、住民の声をいか

に聞いていくかが重要になってくると思います。

そこで、9ページのところで、説明会が4月23日と4月27日、2日間行われることになっています。この説明会があるということや、どういう説明をするのかということも、なかなか、このままでは分かりづらいのかなと思います。

やはり、区民への説明と意見を聞いた上で、計画を進めていくということが何よりも重要だと考えますが、その点については、区はどのように考えているのでしょうか。

都市再生担当課長 区としましては、まずは都市計画法やまちづくり推進条例に基づきまして、説明会や公告、縦覧・意見書の募集を行っていかうと考えております。

今回記載させていただいております都市計画原案の公告・縦覧・意見募集につきましては、まずは地区計画区域内の土地所有者、利害関係者の皆様に意見募集をしていきたいと考えております。

委員 やはり、南池袋公園に隣接する計画ですから、幅広い区民の声、説明した上でその声を聞いていきながら、計画を一緒に進めていくということが大事になると思いますので、ぜひそういう進め方をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

会長 最後のは、要望ということでよろしいですか。

委員 はい。

会長 今回の説明で、もう一度確認をさせていただきたいんですが、5ページの1階平面図です。このビルは、低層に店舗が3層入るんですが、あとは全部オフィスということで、車の出入りというのは、基本的にはオフィス用の車の出入りと考えておられるのかなと思うんですが、不特定多数のお客さんが来る商業ビルとは全く様相が違うように思うんですが、店舗系の来客者も、この駐車場は使えるものとしてお考えなんですか。ということと、結局、どこから車が入ってきて、どこへ出ていくのかというのが、この再開発街区周りの向きを教えられてもよく分からないんですが、それを例えば、3ページの道路のパターンで見ると、主にどこから車が集まってきて、どちらへ出ていくのかというのをちょっと図面で教えていただけますか。

都市再生担当課長 ご説明させていただきます。

まず、駐車場の利用者のイメージになりますが、今回の計画される建物に応じて、駐車場を整備する予定ですので、附置義務に定められた台数を整備していこうというものになります。

ただ、利用者のイメージ、時間貸しみたいなものだとか、例えば、ほかにも何か受け入れたりというのは、これから事業者と協議をしながら、より地域に貢献できるような内容を考えていきたいと思っております。

また、駐車場の出入口につきましては、まずはグリーン大通りを走っている車が、区道42-110号のところから左折をして入ってきまして、入ってきた車が今度は南池袋公園にぶつかって右折をして、右折をしてから南池袋公園と当該敷地の間の道路から右折をして、計画敷地に入ってくるような形になります。分かりにくくて申し訳ございません。

出庫する車につきましては、出入口は一つですので、南池袋公園との間の区道120号を右折して出庫を行い、そのまま直進をして、商店街の区道90号のところを右折して、グリーン大通りを左折して出ていくというような流れを想定しております。

会長 分かりました。

会長 出た車は右折、右折ですか。

都市再生担当課長 そうです。右折、右折で、最後グリーン大通りのところを左折です。

会長 左折。

都市再生担当課長 はい。

会長 左折して駅に向かうんですけども、それは駅まで行って、左か右へ曲がるということになるんですか。

都市再生担当課長 その手前に、大通りがありますので、手前で左に曲がります。

会長 ワンブロック行ったところを左へ入る。

都市再生担当課長 はい。

会長 それで真っすぐ、方向指示がついている交差点まで出ていくということですか。

都市再生担当課長 そうですね。

会長 なるほど。分かりました。

これ将来、今想定されている東口のインフラの整備で、駅広を入れて貫通させないということを今、このビジョンとしては考えていますよね。

都市再生担当課長 はい。

会長 その場合には、区道 4 2 - 9 0 の一つ左側の道路のところから入ってきて、この道路へ出ていくというようなことになるということですか。

都市再生担当課長 そうですね。駅前につきましては、環状 5 の 1 号線の整備が行われて、明治通りの通過する交通量がそちらに転換した後、クルドサックをして、車の通りを止めて、歩行者優先の駅前広場にしていくというような考え方をお示しさせていただいております。

今回は、駅前広場の空間の手前のところで計画されている開発になりますので、車のネットワークにつきましても、駅前広場まで行かない状態でさばけるというふうに考えております。

会長 分かりました。

現状と、それから将来もし駅広がクルドサックになったときの車の動きが多分変わってくると思うので、それも含めて検討されていると理解してよろしいんですか。

都市再生担当課長 はい。

会長 駐車場は附置義務でいうとおおよそ何台分くらいになるんでしょうか。

都市再生担当課長 現在、駐車台数としましては 9 2 台を計画しております。附置台数としましては、9 1 台ということで聞いております。

会長 そこには、店舗の来客も使えるという形を想定しているんでしょうか。

都市再生担当課長 運用につきましては、まさにこれからになりますが、会長おっしゃられたとおり、非常に重要な項目だと思いますので、引き続き事業者と使い勝手のいい形を協議していきたいと思っております。

会長 断面図から見ると、2 階と 3 階はかなり面積が広い店舗スペースを作るわけですね。

都市再生担当課長 はい。

会長 分かりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

委員 区民にとっても非常に大事な事業だと思いますので、幾つか質問したいと思います。

まず、最初の計画の目的として、既存のビルが老朽化していることと、銀行さんなどが入っていて、休日シャッターが下りてしまっているのもので、そういったところを踏まえて、ウォークアブルシティを作る上で 1 階やグラ

ンドデザインなど、その辺りを考えていく中でのこういった計画ということとは理解できます。

そして、そうすると1階部分に幾つか公共空地として広場の計画がありますけども、この広場の計画は非常に大事になってくると思います。ここはどういった形で、誰がどのように管理していくのか、区がどういう形で関わっていくのか、ちょっと教えていただけますでしょうか。

都市再生担当課長 屋外広場と屋内広場を計画しておりますが、例えば開設時間など、どういう管理形態にするのかというのは、これからまさに調整していく必要があると考えているところですが、まずは南池袋公園の機能を強化していきたいということになりますので、南池袋公園の開設時間を基本として、調整していくべきではないかというふうに考えております。

委員 分かりました。そうすると、土日もやっていくということになるかと思っています。

それと、先ほどもちょっと話が出ていましたが、今は9階、10階の建物で、こちらの再開発事業によって、2倍のビルになるということなんですけども、これまでも様々こういった再開発事業だと、高度利用地区によって高さを緩和で上げていくという話だったと思うんですが、ただ、昨今の様々な事情もあって、高さを目いっぱい上げるだけの計画でなくてもいいんだよというような国からの通知なんかも出ているところです。

先ほどもありましたけれども、オフィスの需要も減っていくかもしれませんし、様々な理由から、高さぎりぎりの計画が上がってきたけれども、区としてはもう少し抑えてもいいんじゃないかとか、そういった議論があったのか、なかったのか、もしくは、これだけの空地を作るなどする計画の中で、やっぱりこれだけの高さが金銭的に必要だったのかどうか、その辺りをちょっと教えていただけますでしょうか。

都市再生担当課長 現状、グリーン大通りを挟んで反対側のところに、ニッセイ池袋ビルが建っております。ニッセイビルの高さにつきましては、地上21階建てで約95メートルの建物が、建築基準法の中で整理されて建物が建っています。

一方、今回高度利用地区という都市計画の中で、都市機能の更新と、合理的かつ健全な高度利用であることを、区でも確認をしまして、今回都市計画の原案を公告・縦覧・意見募集を行っていきたいと考えておりますの

で、区としては必要な高さであったと認識をしております。

委員 先ほどから、緩やかなスカイラインというものが形成されているというお話なんですけども、ちょっとよく分からないんですよ。多分、区民の皆さんもその辺りのイメージが湧かないと思うので、模型等で見せていただくという方法もあると思うんですけども、以前、何かVRみたいな形で、そういったものができたらいいなという意見もあったと思います。私もこの絵だけだとすごく圧迫感がある建物で、どうなのかなと思いますので、今後、その辺りの緩やかなスカイラインというものがどういうものなのかということを区民の方にもお示しいただきたいと思うんですけども、その辺の計画とか、何か工夫を考えていましたらお願いいたします。

都市再生担当課長 おっしゃられるとおり、言葉だけだとなかなか分からないところだと思いますので、そういった例えば模型だとか、パースだとか、そういう分かりやすいものをご準備させていただいて、説明をしていくように調整をさせていただければと思っております。

委員 ぜひ、お願いいたします。

区立南池袋公園に隣接していて、まさに区が利害関係者と言えるぐらいの近いところにあると思うんですね。ということは、区立の公園は区民の財産でもありますから、区民も本当にみんなが利害関係者と言えるぐらいの存在じゃないかなと思うんですけども、最初の公告・縦覧・意見募集に関しては、どこまでの範囲の方たちが意見を出せるのか、ちょっと具体的にお願いできますでしょうか。

都市再生担当課長 今回、意見書を出せる方としまして、地区計画区域内の土地所有者だとか、利害関係人というふうにありますので、地区計画の範囲内の方に、意見の募集をいただくような形で考えております。

会長 9ページのところのスケジュールの下のほうに※1と2というのがあって、今お話されているのが、4月22日から始まる最初の公告・縦覧・意見募集※1というところで、地区計画区域内ということは、今回の事業範囲内ということになるんですかね。A・B・C全部合わせた地区計画ですか。

都市再生担当課長 今回、6ページに池袋駅東口D地区地区計画の原案の概要を記載させていただいております。

会長 この範囲ですか。

都市再生担当課長 はい、その理解で結構です。

会長 D地区全体ということでいい。

都市再生担当課長 はい。

委員 ということは、南池袋公園も、しっかり中に入っているということになるわけですが、区民はどういった形で意見を出せるのか。そのときの利害関係者は誰なのかという話になると思うんですけども、その辺りはどうなんでしょうか。

都市再生担当課長 都市計画の手続の流れになりますので、まずは地区計画区域内の土地所有者様及び利害関係人の方々に、まずは意見を聞いて、原案を作り、その後、都市計画法第17条に基づきまして、案の公告・縦覧・意見募集を行いますので、9ページの※2のところになりますが、そのタイミングで、区民及び利害関係人の方々から意見をいただくという形で予定をしております。

委員 法律ではそうなっていると思いますけども、本当に南池袋公園は区民にとっても非常に大事な場所で、皆さんこういった計画があれば、どういふふうになるのか気になっていると思いますので、なるべく分かりやすい形で、先ほどの模型だったり、できれば何か動画もあればいいかなと思いますので、そういったものを出せるタイミングが来ましたら、なるべく早めに出していただきたいなと思います。

それと、先ほどの高い建物というのが、これまでは高度利用ということが必要だったかもしれませんが、本当にこれからは社会状況も変わってきているので、もう少し水平展開のまちづくりがされるのかなと私も期待をしておりましたので、今後どうなるのか注目をしたいと思います。

オフィスのビルが入ると、もちろん、それだけ防災に関しましても帰宅困難者が増えるわけですし、コミュニティの問題もありますし、その辺りも区としてはどうやっていくのかということも、しっかりと今後お示しいただければと思います。

以上です。

会長 最後のは、ご要望ということでよろしいですか。

委員 そうですね、帰宅困難者というところで、防災の対策を区がしっかりと立てなきゃいけないと思いますが、結構、この計画だとボリュームがあると思うんですね。その辺りはどのように考えていらっしゃるのか、お聞か

してください。

都市再生担当課長 防災に配慮した建物についてですが、災害時における建築物の自立性を確保するほか、帰宅困難者対策や防災備蓄倉庫を整備し、防災都市づくりに寄与する取組を行う予定としておりまして、例えば防災備蓄倉庫を整備したりとか、自家発電施設を整備したりとか、あとは帰宅困難者対策としまして、1階、2階、3階の低層部分で帰宅困難者を受け入れられるように調整を進めております。

会長 よろしいでしょうか。

どうぞ。

委員 今回、域外貢献ということで、これまで開発のときに、例えば東池袋一丁目の開発ですと、池袋駅前公園を総合的に整備するというお話がありましたが、そのときは域外貢献という言い方はなかったのかなと思います。今回直接的に区道を整備したり、周辺の公園に至るまでの道路を整備するというようなイメージでいるんですけれども、区道を民間の事業者さんが、どの程度、域外貢献として捉えているのかというのを少し分かりやすく教えていただきたいと思います。

都市再生担当課長 まず、域外という表現、ちょっと分かりにくくて申し訳ございません。区域の外というふうに理解していただければと思うんですけれども、今回計画している敷地の中だけで貢献すれば、開発として問題がないということではなくて、今回、建物を更新する際に、周辺の道路の舗装を整備したりだとか、南池袋公園につきましては、桜テラスの部分が老朽化しているとも聞いておりますので、そういったものも併せて再整備を行っていく。また、グリーン大通りのにぎわいに関しましても、南側の歩道は、電源などの設備が整備されているんですけれども、北側の歩道につきましても、そういったしつらえの整備をお願いしておりまして、まさにまち一体として、そういう地域の力になれるような開発計画をご提案いただいております。

委員 であるならば、ぜひ、区の意見、区民の意見をしっかりとお伝えをしながら、これまでアニメイト通りも整備をすると言いながらも、半分はしたかもしれないが、まだ南池袋公園までは至っていないという状況で、時間もかかっていますし、アニメイト通りとせっかく名前もついたので、ぜひ回遊性を持った道路整備をお願いします。それから桜テラスに

つきましても、今度の開発で裏表がなくなるというんでしょうか、今回の開発で整備しようとしているところにはホテルもありましたし、やはりオフィス街ということで、ちょっと閉鎖的な造りになってしまった部分もあると思いますので、その辺は、やはり地権者さんだけではなくて、区がしっかりとそこに入って、区民の声も通りやすくするような、そういう開発にしていきたいというふうに思っております。

それと、先ほど駐車場のお話が出ましたけれども、今後、駐車場の在り方が、大分変わっていくのではないかなと思う中で、91台という駐車場ですので、ほかの開発やあるいは個人で建物を建て直すというときに、フリンジ駐車場という役割をここは持ってもいいのではないかなと私は思っています。その辺も柔軟性を持った地域に貢献できる駐車場であっていただきたいなとも思いますので、意見として申し述べさせていただきます。

以上です。

都市再生担当課長 ご意見をありがとうございます。まさにおっしゃられたとおりで、これだけの大きな開発であるのであれば、やはり周辺の地域の建て替えに協力できるような体制を、駐車場につきましても考えていくべきではないかと思っております。

区としましても、今、フリンジというお話がありましたけれども、どういった形ができるのかも併せて、事業者と引き続き、調整を進めてまいりたいと思います。

池袋駅周辺まちづくり担当課長 池袋駅周辺まちづくり担当課長の藤井と申します。よろしく願いいたします。

今回の地域ですね、池袋駐車場地域ルールの適用範囲内になってございまして、乗用車の駐車場に関しましては、池袋駅地区自体がかなり多く備えられているような状況でございます。ですので、この地域ルールを用いまして、附置義務台数を減らしていくというような制度もございます。

一方で、今回の敷地につきましては、大規模な敷地になりますので、その場合は先ほどおっしゃられたように、ほかの地域からの附置義務駐車場の受入をフリンジ駐車場等の整備等も含めて、考えられるエリアになりますので、そちらも引き続き、事業者と考えていきたいと考えております。

委員 ちょっと今の話に関連して、竹下委員が仰った南池袋公園の区道120に面したところは、本当に裏通りのイメージなんですね。なので、せっか

く今回こういう形で、一体的でオープンなイメージで提案されているので、具体的にこの桜テラスも含めて、南池袋公園の一部リニューアルというか、再編についてお考えはあるのでしょうか。

都市再生担当課長 4 ページのところ、貢献の内容についてご説明させていただいたページになりますが、ここに域外の貢献として南池袋公園の再整備と記載させていただいております。

桜テラスのところも老朽化しているという話も聞いておりますので、階段状のベンチなど、屋外広場と南池袋公園の機能が広がっていくような形に強化してまいりたいと考えております。

委員 分かりました。よろしくお願いします。

会長 ちょうど今、4 ページなので、確認したいのですが、この右側の図の中に、黒抜きの③というポイント、広場3号の③が二つあるんですが、区道42-110号のところにはないのでしょうか。

都市再生担当課長 分かりにくくて申し訳ございません。

今回、歩道状空地ではなく広場を細長い形でL型に配置をさせていただいております。

会長 ③から③まで、ずっと繋がっているんですか。

都市再生担当課長 そうです。連続して、L型で広場状の空間を確保して、歩行者の空間でイベントをする際に、併せてテーブルを置くなどできるように、広場状ということで位置づけていきたいと思っております。

会長 これは壁面後退2メートルのさらに内側に入れるということですか。

都市再生担当課長 壁面後退の2メートルと同じ位置です。2メートルです。

会長 壁面後退した2メートル分を広場として位置付ける。

都市再生担当課長 そうです。

会長 ①と③は何が違うんですか。

都市再生担当課長 南池袋公園と計画地との間の道路は歩車分離がなされておらず、西側のパーク商店街側の区道90号も歩車分離がなされていない状態です。

まずは、歩行者が安全に歩ける空間を整備する必要があると思いますので、黒い丸1番のところで歩道状空地の整備を行います。一方で、グリーン大通り側と区道110号側につきましては、既に歩行者が歩ける歩道がありますので、歩道状空地を整備するというのではなくて、イベントのときにテーブルや椅子が出せるように、広場状として整備をしていきたい

と考えております。その違いが大きなところですよ。

会長 6 ページの広場 3 号と、4 ページの広場 3 号で③が二つ書いてあるというのはどういうことなんでしょうか。6 ページが公文書として正しい文章だとしたら③の起点から終点までを③二つにしておいて入れていただいたほうが。

都市再生担当課長 そうですね。凡例が分かりにくくて申し訳ありません。③は 1 か所だけでも大丈夫でしたね。2 個書いたのは、L 型になっているので分かりにくいかなということよ。

会長 要するに広場 3 号と言ったところは、歩道状空地と言わないで、壁面後退 2 メートルを広場として使う部分と、歩道として使う部分と二つありますということでしょうか。

都市再生担当課長 そうですね。

会長 分かりました。要するに 7 の図で、歩道が既についているところは、広場に全部します。歩道がないところは、歩道にします。そういう意味ですか。

都市再生担当課長 そうですね。そういうイメージをお持ちいただければと思います。

委員 今日のご説明の中で、緩やかなスカイラインという言葉が 2 回ほど出てきたんですね。池袋の東にしても、西にしてもそうなんですが、スカイラインを例えば景観計画であるとか、そういったもので定めているものはあるのかということと、それから、緩やかなスカイラインとは何でしょうか。

 例えば、サンシャインをピークにして、池袋駅に斜めに下がってきますと。それをスカイラインと言っているのか、緩やかなというのは、台地上のスカイラインというような意味合いなのか、非常に気になった言葉で、いろいろとご意見も出ると思うんですね。

 参考までに、新宿の西口で言うと、以前は西口の超高層を中心としたスカイラインにしていたんですが、それを訂正しました。なぜかというところ、西口の再開発であるとか、そういうもので高いものが出ましたので、台地上のスカイラインに、実は言葉を訂正していたんですね。

 そのときもいろいろ議論があったんですが、スカイラインに対してイメージするものというのは、人によって全然違うんです。山並みをスカイラインと思っている人もいれば、富士山みたいなスカイラインを思っている人もいます。それで緩やかなスカイラインとは何なんだろうなと。緩やかな

ということは、結局、東口全体が高い建物になる、一番最初は、先ほどご説明のあった21階のグリーン大通りの北側ですかね、あそこら全部、20階の建物になるんですか。そういうイメージでは、恐らくないと思うんですよね。

そうすると、緩やかなスカイラインと言われちゃうと、いろいろと疑問を持つところがあるので、どこかで定義していれば別だけれども、あんまり使わないほうがいいんじゃないのかなというのが感想です。

後日訂正するようなことが出てくると、スカイラインで景観計画を立てるということ自体に、いろいろと疑問を持たれちゃうんですね。その場しのぎのスカイラインになっちゃうものですから、その点だけ、ご検討いただければ結構です。

都市再生担当課長 ありがとうございます。分かりにくい表現になって申し訳ございません。

池袋駅は商業地域になりますので、やはり建物として高い部分というのは出てくるのかなと思います。

また一方で、駅の周辺の地域につきましては、住宅地が広がっておりますので、その境が、極端に高低差を生むような景観ではなくて、スカイラインを形成していくような、そういったまちづくりが必要なのではないかというふうに考えております。

その際に、東と西を併せてスカイラインを作っていたときに、極端な三角形ということではなくて、緩やかなということで表現をさせていただきました。その点ちょっと分かりにくく申し訳ございません。もう少し分かりやすい表現に、今後はさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 言葉では、多分どう表現してもなかなか伝わらないので、今どきの時代だとやっぱり3Dで何か見せる。模型でもいいんですけど、模型も3Dプリンターで、今は割と簡単にできちゃいますから。

池袋西口の再開発事業も決定していますし、それから今回のも入るし、今後、東口もどうなるのか分かりませんが、今計画されているものだけでも並べてみたら、こんなふうになるですよと。それが何をもって緩やかというのか。スカイラインと言うんだけど、連続してないんですよ。ピークがぽんぽんと立っているんで、それをどういうふうに将来見せたい

のかということも含めて。なかなか文章の説明だけでは難しいと思うんですね。

今回、22日からの縦覧には到底間に合わないんですが、次の※2です。17条になるのか、区民利害関係者に広く意見を募集するときには、何かそういう形で、こういうふうになるんですと見せられればいいなと思います。池袋が将来こうなっていく中で、このビルはこういう形で位置づけをしますということも。それから、一番このビルの目玉は、屋外広場と屋内広場というか、公園と言っているところで、屋内というのは、障壁があるんですかね。ピロティで完全に通り抜けができて、ビルの下ですという意味なのか。ビルの壁があって、それはガラスで公園は見えるんだけど、出入口は限られたところからしか入れませんというもののなのか。今回のビルによって、南池袋公園とグリーン通りが広くつながる空間を大きく作るんです、とおっしゃっているんだけど、そのイメージもなかなか伝わらないので。屋内という意味合いを本当に使うべきなのかどうか。ビル内の一区画なのかビルの下部にオープンスペースで24時間通れる空間を整備しますみたいな発想なのか。その辺りも、何か立体的にこんなイメージですというのが示せると、すごく賛成意見、反対意見いろいろ出るかもしれませんが、意見がたくさん出やすいかなと思うんですね。

だから、できれば次の二つ目の縦覧までには、今の紙ベースだけではない形で、工夫できればやっていただいたほうがいいと思います。

それから、池袋地区全体の将来のビジョンを紙ベースで出しているんだけど、それもこの際、少しお金を掛けてでも立体化しておいて、新しいプロジェクトが入ったら、こう入るんです、こう入るんですと、そういう形で、だんだん池袋の都市空間が変わっていくことを継続的に見せていけるようなものを作って、区役所のロビーに飾っておくとか何か、それぐらいのことをやって、区民の皆さんにも十分馴染んでもらえるようにしていったほうがいいかな。何か毎回同じような議論が出るんですが、積み重なっていったらどうなるのというのをそろそろ見せるときじゃないかなと思うんですね。

予算がかかる話ではありますが、ちょっと考えていただいたほうがいいんじゃないかなと、改めて思いました。

都市再生担当課長 今、大変重要な要素をいただいたと思っております。

分かりやすさ、いろんな方が見て、同じようなイメージを持ってもらえるように、どういう形ができるのか。まずは内部で調整をさせていただきまして、おっしゃられたとおり、皆さんに説明するタイミングで分かりやすいものを提示できるようにしていきたいと思います。ありがとうございました。

委員 ちょっと付け加えますと、この建物はいいんですけども、池袋の東口のA、C地区辺り、敷地規模は小さいですね。その人が、今後のスカイラインはこうしますよと見せられた際に、共同建て替えを強制されるという変な勘ぐりに発展しないように、スカイラインという言葉とうまく使っていないと、全部をこういう共同ビル化するのみたいな発想とは全然違うんだけれども、そういうふうに取り取られかねないというのが、具体的には気にしていたところです。

都市再生担当課長 その点は、気をつけて説明するようにさせていただきます。

委員 事業の概要というよりは、これから詳細の設計に入っていかれると思うので、それに当たって、ちょっと注文を何点か出しておきたいと思います。

一つ目は、8ページの図がいいかと思うんですけども、今のところ110メートルと言われているものが、66メートルにわたって連なるという結構壁状の建物が計画をされていて、この66メートルはおそらく、グリーン通りで一番長い建物になると思われます。今のところ。

ということで、当然、分棟しろというわけではなくて、デザイン上、うまく分節をしていただきたいということなんですけれども、今、5ページにイメージパースがあって、一応分節はされているみたいなんですけど、これが詳細なデザインとして成立するかどうかも含めて、これから検討をしっかりとお願いしたいと思います。

壁状になるのはボリュームとしてはやむを得ない面はあると思いますけれども、デザイン上、うまく分節していただきたいというのが一点目です。

それから2点目は、先ほどからちょっと話題になっていますけれども、地上20階建てで高さ110メートルなんで、1階当たりの階高がかなり高い建物なんです。最近のオフィスはこういう傾向があるのは重々存じ上げてはいるんですけども、それにしてもちょっと高過ぎるという感じもするので、例えば、一番最近にオープンした高輪ゲートウェイシティというのは、大体階高が5メートル強ぐらいなんです。たしか三十数階で

160メートルみたいな感じなので。そういうことを考えると、これからの設計の中で、多分建築費も高騰しているんで、1階当たりの階高をもう少し下げることができるんじゃないかなと。これ20階建てなので、1階当たりをちょっと下げてもかなり下がるので、そういう工夫をぜひしていただけないかと。もちろん、オフィスのスペックを守るということも、事業上は大事な話だと思いますけれども、その範囲の中で、まだこれからいろいろ検討できるんじゃないかと思っておりますので、ぜひ、お願いしたいと思います。

それから、今日の資料を見ていると、基準法上の高さというのが多分パラペットのラインですね。その上に通常、機械物が置いてあったり、最近のビルだと景観上の配慮もあるので、屋上の機械室の周りをぐるっと何か塀で囲んでしまうので、見かけ上はもっと高くなっちゃうということがよくあります。

したがって、今日の絵でも立面図、例えば5ページとかを見ていると、屋上に何か結構大きなものが乗っかっているんで、その辺は、少しこれからの工夫の中で、ここに何を置くのか、機械室を置くにしても、下に置くという手もありますし、この上に何か周りに塀を作っちゃうと、さらに見かけ上は高くなってしまうので、何かそういう設計上の工夫をぜひお願いをしたいということです。

あとは、会長等も言われた駐車場の問題と、それから屋内の広場。屋内広場は、多分インドアだという意味だと思うんですけども、ちゃんと屋内広場というからには、広場らしい空間を作ってくださいというのを要望として出しておきたいと思います。よろしくお願いします。意見で結構です。

都市再生担当課長 ご意見をありがとうございます。いただいた内容を引き続き調整させていただきます。ありがとうございました。

会長 屋内広場は、特に南池袋公園と一体化して何かイベント等で使おうとすると、なるべく障壁が外せるようになっているほうがいいんだろうと思うんですよね。インドアなので。管理上、ある時間になると閉めるんですけども、昼間のある時間にイベントをやるときにはもっとオープンにして、道路も車をその時間は止めて一体化して使えるように、そんなようにして、グリーン大通りから南池袋公園まで、ビル中の下、ビル外の下を空

間的にも視覚的にも、完全につながる。そんなようなイメージがあると、いろいろ言われていることが、具体的なイメージとして分かってきそうなのがするんですけども。

都市再生担当課長 今、屋外の広場と屋内の広場の２種類をご提案いただいています。

屋内の広場につきましては、今ご発言があったとおり、建物の中の広場という意味合いです。建物の中の広場ということなのであれば、その特性を生かして、例えば雨が降っている場合だとか、冷暖房が効いた空間になりますので、熱中症でちょっと気分が悪くなってしまった方がいたときには退避スペースにもなると思いますし、音を出すようなイベントを行う際には、建物の中であることで、いろいろ自由度が高められることもあるのではないかと考えております。ですので、この屋外の広場と屋内の広場の両方が生かせるような形で、引き続き事業者と調整を進めていきたいと考えております。

会長 じゃあ、やっぱり屋内なんですね。インドアスペースになるんですね。

都市再生担当課長 そうですね。

会長 なるほど。

ほかによろしいでしょうか。

今日はたくさんご意見等をいただいたので、本年度中に都市計画決定をさせていただく予定ですが、今後、それを実施設計に持っていく段階で、いろいろ工夫していただきたい。アイデア等を含めて、今日は貴重なご意見をいただいたかと思しますので、ぜひ、事務局としてご検討いただければと思います。

それから、もうちょっとビジュアル的に見える化していただきたいということも、もう一つの次の公告・縦覧・意見募集の辺りまでに、努力していただけるといいかなと思っていますので、それもぜひ、ご検討ください。

都市再生担当課長 かしこまりました。

会長 それでは、もう一つ報告事項がありますので、最初の報告は以上にさせていただきたいと思えます。多くのご意見いただきましたので、事務局の今後の検討に活用してください。

それでは、次に報告の２、池袋駅東口Ａ・Ｃ・Ｄ地区のまちづくりについてに移ります。説明をお願いいたします。

都市計画課長 着座にて失礼いたします。

報告2の池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて、ご報告としてご説明させていただきます。

今回は、説明会開催と既存ビルのリノベーションによる再生まちづくりについてという副題とさせていただきます。

この池袋駅東口A・C・D地区の地区計画変更につきましては、令和3年度より検討を始めさせていただきます。これまでも地権者様方に対するアンケートを実施しながら、再生方針の策定に入っていたところでございまして、本審議会においても、前回、試案という形でご提出をさせていただいたというところでございます。ご意見を伺いながら、作成の準備を進めてまいりました。

そのような中、項番1に入りますが、直近の経緯といたしまして、本年1月に、東京都より、既存ビルのリノベーションによるまちづくりについて、区の実施を支援するなどとの公表が予算プレス場でありました。また、それについて、池袋はモデルエリアとして指定をされたというところでございます。詳細につきましては、近々公表されるということですが、事前に伺っているところでは、地区計画に関連した街並み再生方針に、リノベーションの実施を位置づけることによって、補助などを実施する予定と聞いております。

そのため、区は、検討中の当該地区の地区計画変更において、建物の建て替えの促進とともに、都の新しい仕組みを活用し、リノベーションを促進できるように追加検討をしていくこととしたというところでございます。

そのような中ですが、令和7年、本年の2月には、これまでのアンケート結果等を踏まえた地区計画変更の考え方について、池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりに関する説明会を開催させていただきました。詳細は、次のページでご説明いたします。

また、同時期において、リノベーションの話も来ておりましたので、権利者様を対象に、既存ビルのリノベーションに関する意向調査も、簡単なアンケートではございますが実施させていただきましたので、それについてもご報告させていただきます。

先に、今後の予定についてご報告いたします。

東京都が、既存ビルのリノベーションによるまちづくりの仕組みに関する詳細について、間もなく公表をする予定であると聞いているところでござ

ざいます。

それを踏まえた今後の流れといたしまして、地区計画変更のために作成中の街並み再生方針について、これまでのアンケートや説明会の意見等も踏まえて、素案を来月までに取りまとめる予定でございますので、その後、制度に基づいた手順を踏んで、策定の手続を進めたいということでございます。取りまとめ次第、本審議会でもご報告させていただきまして、委員の皆様のご意見を賜りたいと考えております。

では、本日は説明会とアンケートの結果報告でございますので、次のページに進んでいただきまして、まず、説明会の開催結果について、ご報告いたします。

開催は、２月２０日（木）と、２４日祝日の２日間、としま区民センターと、区役所１階のセンタースクエアで開催をさせていただきました。

対象者は、地区内の土地・建物の権利者様と、居住者様、店舗等の営業者様にチラシを配付させていただきました。

説明会はオープンハウス型といたしまして、来場者お一人お一人に職員が対応させていただいて、ご説明をさせていただきました。

内容は、街区再編まちづくり制度に関すること、そして、街並み再生方針、地区計画について案を用いてご説明をさせていただきました。既存ビルのリノベーションについても、分かる範囲でご説明をさせていただいたところでございます。

来場者は、１日目が７０名、２日目が４４名の計１１４名にお越しいただきました。

主な意見といたしましては、地区計画変更を早期実現してほしい。ある程度の敷地規模がなければ、なかなか貢献施設の導入までは難しい。狭小敷地においては、壁面後退までは難しい。また、説明会で内容はよく理解できたという意見も仰っていただいたというところでございます。

写真が当日の様子でございます。

そして、次のページにお進みいただきまして、併せて実施いたしました既存ビルのリノベーションに関する意向調査についての結果をご報告いたします。

調査は、本年２月１７日から３月７日まで、郵送にて、地区内の土地または建物の所有者様１，０３８名に対してお送りさせていただきまして、

116名、11.2%の方に、回答を書面もしくはインターネットにていただきました。

調査結果でございますが、既存ビルのリノベーションによるまちづくりの支援内容について、東京都から事前のヒアリングの中で、以下に挙げている5点のようなものを支援内容として考えているということを伺っておりましたので、こういったものに支援があったらいいのでしょうかという形でご意見をいただきました。

アドバイザー派遣の確保、各法律に適合しているかの建物調査、また、旧耐震建物については耐震診断とその補強、そして、建物のリノベーションに係る設計費と工事費の助成、また、その他というところでご意見をいただきましたが、やはり建物のリノベーションに係る設計費と工事費、本体工事のほうを助成していただきたいというご意見が多かったように見受けられました。

また、リノベーション制度というものについて活用したいですかというご意見についても、約半数の方から「活用したい」という回答をいただきまして、「活用する予定はない」というご意見は15件にとどまったというところでございます。まだ概要の概要という内容でのご説明でしたので、「興味はあるがまだよく分からない」といったご意見もいただいたところですが、興味がないというご意見は15件にとどまったというところでございます。

また、全てのリノベーションに助成をするというわけにはいきませんので、これから方針を立てて、リノベーションで残すべきものを区でも精査していかなければいけません、その事前調査としてお伺いしたところ、残すべき建物・産業・文化については、当該エリアにおいては「横丁」であったりとか、「アニメ文化」といったようなご意見が多く寄せられております。

こちらについては、何度も申し上げておりますが、詳細が公表されましたら、またご報告させていただくとともに、その内容に則って、区でも仕組みづくりを考えていきたいと思っております。

説明は以上でございます。

会長

ありがとうございます。

では、ただいまの説明に関して、ご質問、あるいはご意見がございましたら

たら承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員 ご説明ありがとうございます。

都のリノベーションによるまちづくりの仕組みがあんまりよく分かってないので、何とも言い難いところはあるんですけども、今回は東口のA・C・Dの話なんですけれども、1ページ目の最初の文章を読むと、池袋はモデルエリアになっていると。そして検討地区という図がありますが、A・C・D地区についてはよく分かるんですけども、それ以外のところで、東京都のほうで何か要件があるのでしょうか。何か地区計画がもうできていないといけないとか、そういう要件があるのか、教えてください。リノベーションということであれば、他のこの白いところでも、適用をしたほうがいいんじゃないかと思われるような地区もあるので、その辺りいかがでしょうか。

都市計画課長 伺っているところでは、仕組みの前提として、池袋と渋谷と神田神保町の3エリアをモデルエリアとして定めて、街並み再生方針に位置づけるということを考えているようです。

ですので、モデル地区ということで先行事例になりますので、今ちょうど検討しておりましたA・C・D地区の街並み再生方針の中でリノベーションについて位置づけた上で、方針や仕組みを区が策定する場合においても助成をしてくださるということです。一旦その方向で話をまとめていきたいと思っております。まだ、試験段階ですので、そこから広げていくのであれば、検討していきたいと考えております。

委員 分かりました。

会長 都市再生、その他で、かなり広い範囲を再開発イメージのエリアにしちゃったんですけども、なかなか全部それでやっていくのは大変なので、今ある既存ビルをリノベーションによって、耐震補強も含めて、情報化にも対応していく。そういう既存ストックを活用した都心のまちづくりも大事だよねと、都が少し方向転換というか、再開発とその他何もやりませんではなくて、今できることで、もう少し安全なまちなみにもしていこうと、大前提はそういう発想を東京都が持ったという理解でよろしいんですか。

都市計画課長 そのようなふうに認識しております。

会長 ほかによろしいでしょうか。

先ほどの中川委員からお話があった池袋地区全体A・B・C・D、東・

西を合わせたこのエリア全体で見ると、ポツンポツンと再開発ビルは建ってきたんですけども、よほど間にあるほうが多くて、そこをどうしていくのかという辺りで、今回のリノベーションまちづくりの再生方針というのは非常に重要な意味を、モデル地区でもあって持っていると思う。多分、次回は、もうちょっと詳細な資料を使えば、具体的に議論ができるかなと思いますので、また機会を見て、ぜひ議論する場を作っていただければと思います。

今日は、以上でよろしいでしょうか。

(な し)

会長 ありがとうございます。

それでは、本日予定しておりました議事は以上でございます。

最後に事務局より、連絡事項等がありましたら、よろしくお願いいたしますします。

都市計画課長 事務局より、ご案内させていただきます。

次回の都市計画審議会の予定でございますが、5月下旬の開催を予定してございます。後日、日程調整をさせていただき、開催通知の送付等を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。

事務局からは以上でございます。

会長 ありがとうございます。

それでは、熱心にご議論いただきまして、ありがとうございました。

それでは、以上で、第210回豊島区都市計画審議会を終了したいと思います。ありがとうございました。

(閉会 午後3時32分)

会 議 の 結 果	<u>報告 1</u> <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</u> <u>報告 2</u> <u>池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて</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28番街区地区市街地再開発事業について ・報告 1 参考資料第 1 号 池袋駅東口D地区地区計画 都市計画原案図書一式 ・報告 1 参考資料第 2 号 南池袋二丁目28番街区地区第一種市街地再開発事業都市計画原案図書一式 ・報告 1 参考資料第 3 号 高度利用地区（南池袋二丁目28番街区地区） 都市計画原案図書一式 <u>報告 2 に関する資料</u> ・報告 2 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
その他	