

第1回「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」 議事要旨

① 日時

平成16年11月8日（月） 午後7時00分～9時00分

② 場所

ソシエ東池袋・会議室（東池袋第四区民集会室）

③ 出席者

- まちづくり協議会委員 15名
- 東京都 9名
- 豊島区 5名
- （財）国土技術研究センター 1名
- （株）首都圏総合計画研究所 3名
- （株）日建設計 2名

④ 次第

1. 開会
2. あいさつ
 - 沿道まちづくり協議会会長 富樫 泰明
 - 豊島区長 高野 之夫
 - 東京都都市整備局市街地整備部長 石井 恒利
3. 出席者紹介
4. 豊島区長との懇談
5. 議事
 - （1）協議会について
 - （2）協議会会則（案）について
 - （3）協議会の今後の予定について
 - （4）その他
 - 意向調査（案）の概要について
 - 沿道まちづくり協議会ニュース（案）について
 - 第2回「沿道まちづくり協議会」の開催について
6. 閉会

⑤ 配布資料

- 資料1 「沿道まちづくり協議会」委員名簿（案）
- 資料2 沿道まちづくり協議会について
- 資料3 「沿道まちづくり協議会」会則（案）
- 資料4 「沿道まちづくり協議会」等の今後の予定について
- 資料5 意向調査の概要
- 資料6 沿道まちづくり協議会ニュース第1号（案）

⑥ あいさつ

1) 富樫会長よりあいさつ

- 東池袋のまちづくりに 20 数年かかわってきた。図らずも会長という重責にご推挙いただいたが、皆さんのお力添えをいただきたい。
- 東京都も、今回は本腰を入れてもらえると確信している。より速やかに、良い方向に進むよう、「意見百出、心は一つ」を旨として、ご協力をお願いしたい。

2) 豊島区長よりあいさつ

- この東池袋 4・5 丁目地区は都内でも有数の木造住宅密集地域で、私は都議の時代より沿道まちづくりを展開していきたくて考えていたが、東京都の財政難のために(市街地再開発事業が)凍結してしまい、東京都への不信感は大きなものがある。
- そんな中で平成 11 年に区長になった私の最大の責務は、池袋副都心をどのように作り上げていくかにあると考える。東池袋 4 丁目の再開発はその中の一つの起爆剤と考えている。豊島区はこの再開発の保留床約 6,000 ㎡を購入する。区取得保留床の半分を交流施設、残りを中央図書館として活用する予定。文化を機軸とした価値あるまちを作っていきたい。事業にあたり 70～80 億円の資金投入が必要だが、私はこの再開発を推進していかなければ副都心の再生はありえないという決断をした。
- 区の財政状況は非常に厳しく、平成 16 年度予算編成時には、どうしても 35 億の財源不足が生じ、そのために時習小学校用地を売却せざるを得なくなった。
- 豊島区の地価の下落率は(23 区内)ナンバー 3。また区内の J R の 5 つの駅が全部、全国の下落率の上位 10 駅に入っている。それだけ、来街者も減っていると考えられる。さらに人口は、23 区中豊島区だけが増加していない。この現状を黙って見過ごしていれば、豊島区は完全に沈没すると考える。
- 時習小学校用地売却については、ずいぶんお叱りのご意見も頂いたが、跡地に医療系大学の帝京平成大学を誘致し、65 億円で買収して頂くと同時に、4,000 人の学生が来校することになっている。こうした中で、土地の価値を上げ、来街者を増やし、人口を増やすという政策をしっかりと打ち立てることがこれからのまちづくりだと思う。
- 補助 81 号線の整備と沿道まちづくりは、副都心整備の一番の要と強く認識している。このほか、造幣局用地への電波等の誘致、地下鉄 13 号線の駅新設などにより、池袋駅からサンシャインへの人の流れを東池袋まで伸ばすことができるのではないかと。10 年以内にまちづくりの道筋はできあがるはずである。
- 木造住宅密集地域の解消についても皆さんと一緒に考えていきたい。
- きょうは役所の(職員の)人数が多くて驚かれたかもしれないが、それだけ熱意を持ってこのまちづくりに取り組んでいきたいと思っている。

3) 東京都都市整備局・石井部長あいさつ

- この地区でもこれまでいろいろな経緯があり、これまでご迷惑をおかけしたことを改めてお詫び申し上げます。しかし、木造住宅が大変建て込んでいるまちを何とか安

全なまちにしていかななくてはいけないという考えは変わっていない。

- 過去の経緯の中で、都も財政的に非常に厳しくなり、全部のまちを作り変えていくのは難しくなった。そこで、最低限何をしていかなければならないのかを議論し、結果、補助 81 号線という道路は整備しなければいけない、という結論になった。
- 過去検討した再開発事業は、皆さんの土地を、共同化した建物の床に変換する方法であったが、これは財政的にも、また、皆さんに選択の余地が少ないという点で、困難があった。かといって、道路だけの整備では残地が発生し、まちとしてよくない。その中間を探ってみようという中で、補助 81 号線は東京都が整備し、沿道の整備は皆さんのお力を借りながら、私たちが技術的な支援をする、という手法になった。これはおそらく本邦初の新しい手法で、各方面が注目している。
- この地区は都電があるのは大変な魅力。これを活かした、少し懐かしい部分のある、回遊性のあるまちができると良いと思う。そしてこれには、皆さんのお力がなければできない。
- 自分の経験から、まちづくりは人づくり、と思う。人の和のないところでまちづくりは動かない。この協議会の場を通じてぜひ人の和をつくりまちづくりを進めて頂きたいと思っている。

⑦ 討議概要（○：連絡会委員の意見等、⇒：意見への回答等、◎：確認事項）

1) 豊島区長との懇談

- この地区では、このまちで一生暮らしたいと考える年配の方、10～20 坪程度の小さな土地に住んでいる方が多い。土地信託制度によって、そうした土地を都や区に信託して有効利用し、代わりのスペースをまちの中に作ることはできないか。
⇒ 土地信託は、資産をお持ちの方が安心して住めて、かつそれを担保のような形で収益を上げられるという方法。ただ、こういった話は一般論ではなく具体的に本音で議論していく必要がある。（東京都・石井部長）
- 補助 81 号線が整備されると、無駄な私道や踏切が多く出る。それらを整理しながら私道を区道に格上げして買取るとか、特養老人ホームを沿道の残地を集めて所々に作る、といった手法も考えられる。新しい手法に関して、情報提供を円滑にやってほしい。素晴らしい方なのに、過去の経緯から「もううんざり」と協議会に入らない方が何人もいる。
- LRT の整備をする場合、トロリーバスのような「無軌道 LRT」は考えられないか。
⇒ いま、技術革新のスピードは非常に速い。一番効率よく、便利な方法を検討していきたい。（豊島区・上村部長）
- このあたりの商店街では、相対で商売し、コミュニケーションが大切にされている。そうした下町的なよさが根付いたまちということを知っておいてほしい。
⇒ 商店街が補助 81 号線と並行しており、土地が非常に狭くなる街区が出てくることが心配。共同化も含め、皆さんで今後どうするかを考える必要があると思う。また、広い道路に面することから、将来発展する可能性も考えながらまちづくりをやっていかなければならないと思う。（豊島区・上村部長）

- 造幣局の敷地に電波塔の誘致を進めているとのことだが、人体への影響はないのか。携帯電話の電波塔ができた周辺でがん患者が増えたという話を聞いて心配している。
 - ⇒ 電波塔建設に当たっては、電波障害、電磁波など、全ての問題を詰めた上で、本当に必要かどうかを検討している。2011年に地上波テレビ放送が完全デジタル化すると、現在の東京タワー（高さ 330m）では対応できず、高さ 600mの電波塔が必要になる。いま、さいたま市が最有力候補で、ほかに足立区、台東区、練馬区などが手を挙げている。造幣局用地は、補助 81 号線整備、4 丁目再開発といった、基盤施設整備が面的に広がる中に立地しており、最もふさわしいと考えている。（高野区長）
 - ⇒ 区でも人体に有害という話があれば誘致は行わないので、最初に検証した。強い電波と思われるかもしれないが実際は逆で、健康被害の基準値の数百分の一。東京タワーから出ている電波よりもずっと弱い。携帯電話の出す電波よりも少ない。この種の電波塔の第 1 号「瀬戸デジタルタワー（愛知県）」では周辺の学校に測定器を置いているが、ごく少ない出力となっている。（豊島区・上村部長）
- 造幣局用地に、区役所、豊島公会堂など区の中心施設を移転させ、丸の内線の新駅や避難シェルターを作れば、地域の活性化につながるのではないのか。
 - ⇒ いまの庁舎の改築は、基金を切り崩してしまったのでできない。移転も含めて選択肢をお示しし、区民全体のコンセンサスを得ながら、副都心全体の中に組み入れることも考えていきたい。（高野区長）
- 補助 81 号線沿いに建設されたマンションでは、敷地内の将来道路用地になる部分に駐輪場が設置されている。道路ができればその自転車が歩道に並ぶことになるので、何とかしてほしい。
 - ⇒ 自転車の問題も含め、考えたい。（高野区長）

2) 協議会について

- まちの将来像を検討するとのことだが、その前に地区の課題について考える必要はないのか。
 - ⇒ 以前の「まちづくり協議会」「まちづくり連絡会」等の中で様々な活動を行い、課題についてはかなり浸透しているが、もう 1 回くらいやっても良いかと思う。協議会の皆さんの意見を聞きながら考えたい。（富樫会長）
- 議論を積み重ねていくためにも、会当日に前回の協議会議事録を報告する必要はない。事前に郵送してほしい。
- 資料 2 にある「街区懇談会」とは何か。
 - ⇒ 「街区懇談会」とは、これから行う意向調査の結果を受けて、街路整備に伴う沿道の住み替え計画等について考える懇談会のこと。協議会とは別組織となる。小さな単位でいくつもの街区懇談会が沿道の関係権利者で組織される。一方協議会は、沿道のまちづくり・地区計画についての全体の方針・方向性を議論する。（豊島区）

3) 意向調査について

○ ヒアリング調査とアンケート調査を実施するようだが、対象者の違いについて説明してほしい。

⇒ 都市計画道路の計画線にかかる方々と、道路付けが悪く、建替えが難しいと思われる敷地がまとまった区域の方々に関しては、丁寧にご意向を聞いたほうが良いとの考えから、直接お宅にお邪魔してヒアリング調査を行う。それ以外の方と、地区外にお住まいの地権者についてはアンケート調査を行う。ただ、質問事項はほとんど共通している。（首都研）

○ 言い忘れたことがあってもきちんとフォローできるようにしてほしい。回収した後も、手元に連絡先があれば良い。

⇒ おっしゃるような方法で検討している。（首都研）

4) その他

○ 用地買収の値段はもう決まっているのか。誰が決めるのか。

⇒ 土地を買収するときの価格（単価）は、都に設置された「財産価格審議会」で決められる。審議会は、不動産鑑定士などの専門家で構成される。この価格は、一度決められると動かないので、いわゆる「ごね得」というのはない。ただし、価格提示の前に測量を行い正確な面積を決める必要がある。（東京都・石井部長）

○ 価格はいつ頃決まるのか。

⇒ まだ様々な手続きが必要。まちの将来像を決め、国から事業認可を得て事業化し、話し合いをして、いよいよ買うという時に価格を提示する。（石井部長）

○ 以前の連絡会のとき、茶菓代として集めたお金が原資として4万円ほどある。連絡会解散時に、こうした話合いが再開するまで取っておくということで豊島区（当時は街づくり公社）に預けている。ご承知置き頂きたい。

○ ただ行政の説明を聞くだけでなく、活発に意見交換したい。今後、懇親会もできたらよいと思う。

⑧ 次回協議会の予定について

- 第2回まちづくり協議会は、平成16年12月16日（木）午後7時から、ソシエ東池袋集会室（東池袋第四区民集会室）にて。