

## 第2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12月16日（木） 午後7時05分～9時05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 11名
- 東京都 7名
- 豊島区 3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 3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
3. 議事
  - (1) 新委員の紹介
  - (2) 意向調査の中間報告について
  - (3) 地区の課題と将来の方向性について
  - (4) その他
    - 現況測量の実施状況について
    - 平成17年度重点事業について
4. 閉会

### ⑤ 配布資料

- 資料1 「沿道まちづくり協議会」委員名簿
- 資料2 意向調査の概要（中間報告）
- 資料3 東池袋四・五丁目地区の課題と将来の方向性について
- 資料4 平成17年度重点事業から

### ⑥ 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) 新委員の紹介

新委員として大関義明さんが紹介された（当日は欠席）。あわせて、今回初めて出席する委員も紹介された。

#### 2) 意向調査の中間報告について

○ アンケート票が先日届いたが、提出期限が昨日になっている。このアンケート票は

資料の「配布数」に入っているのか。

⇒ 一部地域で配布が遅れたところがあり、その部分は今回の数字には入っていない。次回の協議会で、最終的な結果をお知らせできると思う。（首都研）

### 3) 東池袋四・五丁目地区の課題と将来の方向性について

○ 補助 81 号線ができるにあたって、沿道の建物を建替えていくかどうかは、その沿道街区の権利者で話し合っていくべきテーマ。協議会では、数十年先を見据えたまちの全体像の考え方、ルールを話し合っていく。このことがいつも説明で抜けているので、確認しておきたい。

○ 都バスの操車場や区のまちづくり用地などは、沿道まちづくりに活用できるのではないか。まちづくり広場はあれだけ広いのだから、商店街沿いの道路がかかる人たちに移転してもらい、集約して商業ができるようにしたらどうか。住民側からまちづくりの提案を出させようとするのではなく、都・区からの積極的な提案がほしい。このままでは総論賛成各論反対に陥ってしまう。

○ 意向調査では 2 ~ 3 階建てがよいという意見が多いが、今の経済状況で、2 ~ 3 階建てに建替えて(採算が)ペイできるものにするのは難しい。まちの将来像をどうすればよいのかの具体的な方針を考えたい。単に(建物の)高さや容積率を決めるだけでは分からぬ。

○ 住んでいるものにとっては、今ままが一番いい。道路ができれば、まちが分断されてしまう。将来像といつても魅力がない。「緑が少ない」という課題が資料にあったが、これだけ便利なところであれば別に緑はいらない。（道路がてきて）よそに行ったら生活できない。

○ 都心の便利なところで、緑があるところなんてないのではないか。

⇒ この地区では、昭和 40 年代以前の建物、道路付けが悪く、建替えのための建築確認を取るのが非常に困難なところが多い。そういう事情もご理解の上、お考え頂きたい。（東京都・都市整備局）

○ この地区では住宅が密集しているから、補助 81 号線は地域の安全のための延焼遮断帯として地域住民に提案するべきではないか。

○ 道路ができると狭い敷地が残ることが指摘されたが、自分の住んでいる近所では道路ができても残った敷地で建替えられるところが多いと思う。沿道が全て建替えできないわけではない。

○ 道路にかかる家には、すでに不動産屋が 1 軒 1 軒、何度も訪ねてきている。デベロッパーに無秩序に開発されたり、ペンシルビルが建ち並ぶようなことにならないよう、我々も頑張る必要があるし、行政もこれまでにない斬新な提案をしてほしい。

○ ペンシルビルであっても「一国一城の主」という考え方からすれば一概に否定できない。ただし、高さ制限など、ある程度のモラルは必要と思う。

### 4) 現況測量の実施状況について

○ 皆様の協力が得られ、現在少し遅れているが、予定通り 3 月末には終える予定。引

き続きよろしくお願ひしたい。（東京都・再開発事務所）

- 「基準点測量」とは、どんなことが行われるのか。

⇒ 平面状の位置を確定するため、座標の基準となる点をしっかりと押さえて、そこから周りを測量していくためのもの。（東京都・再開発事務所）

## 5) 平成 17 年度の重点事業について

- 東京都では、「重点事業」に位置づけられたものだけが新しく事業化できることになっている。当地区は、都全体で 30 数事業のうち、2 年連続で重点事業に選ばれた。今後も事業の推進を図っていきたい。（東京都・都市整備局）

- 予算はどれくらいついているのか。

⇒ 当地区と墨田区・鐘ヶ淵地区（補助 120 号線）、および「木造住宅密集地域の整備促進」とあわせて、9,000 万円である。（東京都・都市整備局）

## 6) その他

- 街区懇談会が始まらないと、地区計画案をまとめることも難しいのではないか。各町会長さんにお願いして、町会単位で説明会を設けてから、街区懇談会の持ち方を考えはどうか。地域の方にきちんと説明をした上で、街区単位での賛否をはっきりさせておかないと話が混乱すると思う。

⇒ 町会単位での説明は、2 月頃の実施を考えたい。一方、今年度中に意向調査の分析をまとめた上で、行政サイドでたたき台を作り、街区に呼びかけていきたい。その前に、街区懇談会での具体的な計画づくりを支援できるような、どこの街区でも共通したルールを、この協議会で今年度中に議論していただきたい。地区計画案を作りおかないと、未接道のまま建替えができる敷地の発生や、デベロッパーによる無秩序な開発を阻止できなくなる可能性がある。（豊島区）

- アンケート結果からこの地区に引き続き住み続けたいという道路内居住地権者が多いことから 4 丁目再開発や現在の中央図書館用地に代替の住宅を確保してほしい。アンケート配布数は 660 通程度から考えると、希望する人全ての住宅の確保は可能なのではないか。

⇒ 今回、意向調査を行ったのは土地または建物所有者なので、借家人は入っていない。借家の状況は、街区懇談会での検討時にならないと分からぬと思う。（豊島区）

- 広い道路ができても、車のためには良くても人間のためには悪い。話を聞いていると、問答無用で道路ができるようだ。黙って聞いている以外にない。

- 補助 81 号線の整備は確定しているのか。

⇒ 本年 3 月に、都ではどの都市計画道路から優先的に整備を進めるかについて計画を発表し、補助 81 号線は優先的に整備をさせていただくという位置づけをしている。都民のご意見、議会の意向も踏まえている。（東京都・都市整備局）

- 道路整備に伴う、沿道の用途地域変更や防火地域設定の予定はどうなっているのか。

⇒ これまででは道路ができれば無条件に用途見直しという考え方だったが、現在は

道路周辺がどのような環境になるのかを見据えた上で地区計画を導入し、その際に必要があれば用途地域の見直しを行うことになる。（豊島区）

**⑦ 次回協議会の予定について**

- 第3回まちづくり協議会は、平成17年1月25日（火）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。