

第3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17年1月25日（火） 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 13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 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

3. 議事

- （1）意向調査の結果報告について
- （2）地区の将来の方向性について
- （3）その他

- 町会への説明について

- 沿道まちづくり協議会ニュース（案）について

4. 閉会

⑤ 配布資料

- 資料1 意向調査の概要（最終報告）
- 資料2 東池袋四・五丁目地区の将来の方向性について
- 資料3 町会への説明について
- 資料4 沿道まちづくり協議会ニュース第2号（案）
- 平成17年度東京都予算原案（都市整備局関連）
- 測量のための宅地内への立ち入りのお願い

⑥ 討議概要（○：協議会委員の意見等、⇒：意見への回答等、◎：確認事項）

1) 意向調査の結果報告について

○ 意向調査結果のポイントは3つある。①道路にかかる人で、この地区に住み続けた
いと考えている人が非常に多いこと、②都市計画道路だけでなく、それに接する狭あ
い道路も整備すべきとの意見が多かったこと、③都市計画道路に接する部分の建替え
にあたり、高い建物はいらぬという意見が多かったこと、の3点である。（豊島区）

- 環5の1の整備のときも、最初は今回と同様の結果だったと聞いている。道路ができ、新しい建物が建つにつれ、高くしたいという意見が増えたという。結果を真摯に受け止めつつ、意見交換をしていきたい。

2) 地区の将来の方向性について

- 今後の高齢化を見据え、ユニバーサルデザインに配慮した街並みにしたい。
- 都市計画道路ができるとそれに伴い、沿道の用途地域をどうすべきかが課題となる。また、用途変更になれば、固定資産税評価への影響も課題となるので、税金がどれくらい変わってくるかの目安を教えてほしい。
- ランニングコストを考えると、街並みの例のうち、3～4階建ての街並みの実現は難しい。かといって10～14階建ての街並みでは閉塞感が強く、行き過ぎと思う。
- 造幣局に「第2東京タワー」の構想があるが、これが実現したらこのまちの将来像は大きく変わる。建設の有無はいつごろ決まるのか。
 - ⇒ 放送事業者が複数の候補地から選定し、3月に正式決定の予定。（豊島区）
- 今のところ、ここでの検討では第2東京タワー構想は考慮しないことにしたい。
- 防災まちづくりといっても、道路ができて転出する住民や新しく転入してくる住民がおり、防災の基本となる町会の繋がりがなくなってしまうのではと心配である。特に新しい住民は、町会に加入することが少ない。
 - ⇒ 池袋本町では、まちづくりルールの中で「町会への加入」を盛り込んでいる。（豊島区）
 - ⇒ 意向調査では、約8割の人が「住み続けたい」と希望している。これらの方と新しい住民との問題は、頻繁なやり取りの中で時間が解決するしかないと思う。（コンサルタント）
- 町会に関しては、ご指摘の問題のほか、補助第81号線により分断される町会、町会のごく一部が沿道まちづくり区域となっている町会など、事情がさまざま。今回の資料3にあるとおり、沿道まちづくりについて、事務局と正副会長とで、関連する町会長さんとの懇談会を開く予定。（富樫会長）
- 資料には当地区の用途地域図があるが、周辺地域の用途地域も知りたい。地区の将来像をイメージする上で、大塚駅の周辺のようなのがよいのか、雑司が谷方面を考えればよいのか、用途地域を見た上で考えたい。
 - ⇒ 次回、区内全域の用途地域図を用意する。（豊島区）
- まちづくりルールができた場合、効力はどこまで及ぶのか。法規制がなされるのか。
 - ⇒ まちづくりルールは、地区計画として決定した後で建築される建物に効力を発揮する。決定前にルールに合わない建物が建築されても規制することはできないが、決定後にその建物を建替える際にはルールが適用される。こうしたことから、都市計画道路整備とあわせて地区計画決定されることが望ましい。こうしたことは、地権者の方々の資産にかかわることなので、適確に情報を出していきたい。（豊島区）
- 平成18年度初頭までにはまちづくりルールをつくりたい。あまり時間がない。

- 雑司が谷地区（環5の1号線）は、平成10年7月に事業認可を受け、地区計画の話が出たのは平成15年5月頃だった。当地区では道路ができるまでに決まるのか。
⇒ 環5の1地区では当初、沿道まちづくりの考え方を導入していなかったために進行が遅れた。（豊島区）

3) その他

【町会への説明について】

- 開催に当たっては、各町会長に十分相談してほしい。東池袋四丁目南町会は沿道まちづくり区域にほとんど入っていないが、説明は行ったほうがよい。この町会は、第2東京タワー構想で最も影響を受ける。

【沿道まちづくり協議会ニュース（案）について】

- ニュース発行はいつ頃になるか。アンケート結果をきちんと知らせるべき。
⇒ 本日の協議会を受け、最終調整をして印刷にかかる。遅くとも2月中旬にはお届けしたい。（豊島区）

【測量調査について】

- 今月いっぱい、地区内の道路上に基準点を設ける作業が終わる。2月から、各戸に立ち入らせていただき、敷地や建物の形の測量に入る。来年度は説明会を経て用地測量を行い、正確な買収面積を確定させる。用地測量に当たっては、境界の立会いが必要となる。いずれにしても、十分なお説明をしたうえで進めるので、ご協力いただきたい。（東京都・再開発事務所）

【まちづくり協議会への認定について】

- 本協議会がこのたび、豊島区まちづくり条例上のまちづくり協議会として認定された。（豊島区）

【その他】

- 総合運動場で穴を掘ったが、避難場所なのに地震のとき大丈夫なのか。専門家から安全であるという回答を文書でほしい。
⇒ 貯水槽を作ったが、地震で壊れるような構造にはなっていないはず。確認したい。（豊島区）
- 配布された平成17年度東京都予算原案に当地区関連事業費の額が出ていたが、少なすぎる。この金額ではせいぜい400坪程度しか買収できないのでは。
⇒ 平成17年度は、主に用地買収の準備のための用地測量等の費用を計上している。用地買収が本格的に始まるのはその先となる。その後は必要に応じて予算は確保される。（東京都・再開発事務所）
- 建替えの際のルールだけでは、「何もしたくない」と考える多くの人たちの建物は変わらない。防災のためのまちづくりにならないのではないかと。建替えを促すためには、東京都は道路用地を買収するだけでなく、その周辺の人々に建替えのための資金助成をするべき。
⇒ 例えば南池袋では「街区再編まちづくり制度」により、4mに道路を拡張した部分では容積率の上乗せを認めるなどのルールを設けている。これにより共同

化による土地の有効利用を促し、建替えを誘導していくことができる。（豊島区）

- アンケート結果では、「このまま住み続けたい」つまり現状を変えたくない人が8割いる。お年寄りが多いこともあり、立派な道ができることよりも自分自身の生活が大切な人が多い。「みち」ありきのまちづくりではなく、まず「まち」をどうするか考えるべきではないか。

⇒ みちづくりとまちづくりを同時に行うのは、以前にご提案していた再開発の手法となる。しかし、これは合意に時間がかかることと、財政負担が大きいということで断念した経緯がある。今回の沿道まちづくりのご提案は、まちづくりへの参加は自由であり、まちづくりをしたい人は都や区が支援する、という考え方である。（東京都・都市整備局）

- 次回の協議会では、今回の議事のメモをご用意して、それを踏まえて議論を進めていきたい。（東京都・都市整備局）

⑦ 次回協議会の予定について

- 第4回まちづくり協議会は、平成 17 年 2 月 22 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。