

第5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3月24日（木）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9名、東京都7名、豊島区2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 今回の主なテーマ：

- ・地区の将来の方向性について
- ・地区計画について

⑤ 議事要旨 (○：協議会委員の意見等、→：意見への回答等、◎：確認事項)

1) 会長あいさつ

- 今回から、沿道まちづくりの各項目について具体的に話し合っていきたい。自由にご意見を出していただきたい。

2) 議事内容メモ

① 地区計画に関すること

- 個々の話し合いのときには、先に決められたまちづくりルールに従わなければならなくなるのか。→今年の夏か秋には協議会によるまちづくりルール案を作っていただき、それをもとに豊島区が地区計画案を作成する。一方、4月から街区懇談会を発足させる予定。全体の話し合いが一步先行した方が望ましいと考える。（都）

- 協議会の話し合いに（都市計画道路にかかる）当事者がもっと出るべきでは。→道
路にかかる方だけでなく、今回お声掛けした範囲の方はみな当事者と考える。（都）

（高さ・容積率について）

- アンケートでは3階建が良いとの意見が多かったのになぜ7階建のルールにするの
か。→地区計画がない場合、補助81号線ができれば、10数階建以上も可能。本協議
会でのご意見や他地区の事例から、補助81号線沿道の街並みにふさわしい高さを提
案している。また、高さの最高限度なので2～3階建でも問題ない。（区）ある程度
の高さの建物があれば、延焼を防ぐ効果もある。（都）

- 道路ができれば沿道の固定資産税が上がる所以、ある程度の高いビルにする必要は
ある。むやみに高いビルをデベロッパーが建てられないようにしたい。

- 道路幅員：建物の最高高さ＝1：1くらいが景観上はバランスが良い。

- 東池袋にマンションをつくった場合、需要はあるのか。→都心回帰が進んでおり、
当地区では相当の需要があると考える。（コンサルタント）

- 日影を考えれば、5丁目側に高い建物が建ちやすいが、そうなってほしくない。

○ 補助 81 号線の裏側の街並みはどうなるのか。→現行の規制では補助 81 号線に面さない敷地では指定容積率以下しか建てられないが、今回はそれを緩和するルールを提案している。（コンサルタント）

（地区内の道路・広場に関するルールについて）

○ 図面に示した区画道路は、まち全体を建替えて作るのか。→全体の再開発は行わない。図面の道路の位置は、消防活動を考慮して仮に入れたもの。今後の話し合いで決めていく。（都）

②商店街に関すること

○ 補助 81 号線沿道の 1 階を商店街にするルールは現実的なのか。→これまでの日の出通りは生鮮品や惣菜中心の地元密着型商店街、補助 81 号線沿道はファッション関係や骨董品などを扱う個性的な商店街を誘導できないか考えている。（都）

○ 都電沿いは向原から大塚までは店がほとんどない。不便な方に客を呼べるのか。補助 81 号線沿道は、サンシャインに近い東池袋寄りと大塚寄りを分けて考えた方がよいのでは。

○ 谷中は細い路地が特徴で、商店街に多くの人を集めている。

○ 神楽坂、大山、武蔵小山などが参考になる。狭い道のために不便になっているところもある。まち全体のイメージを出し合いたい。

④その他

- 本日の資料 3 の「⑤敷地の最低面積に関するルール」以降は、次回に話し合う。
- 次回は、まちづくりルールのたたき台に関する意見聴取についてご報告する。（区）
- 第 6 回まちづくり協議会は、平成 17 年 4 月 21 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。