

## 第10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9月13日(火) 午後7時00分～8時50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6名、東京都5名、豊島区3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 :

- ・協議会アンケート結果について
- ・沿道まちづくりのルールについて

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

○ 補助第81号線の事業認可がまもなく下りるということで、みなさんに朗報が届く日も近いと思われます。今後とも他地区のまちづくりに劣らないような沿道まちづくりを行いたいです。

### 2) 報告事項等

#### ①用地測量などの取り組み状況について

⇒日の出通りと春日通りの間、610mの区域のうち、南側220mの区域と北側180mの区域から取り組んでいる。

8月30、31日には、南側100mの区域について実施した。当日は、土地の境界を確定するための立会いとして、約90名の関係者に立ち会っていただいた。南側の残り120mの区域については、関係者に立会いをお願いして9月29、30日に測量する予定である。また、北側180m区域については10月上旬に立会いをお願いし、測量する予定である。上記以外の残り210mの区域については、来年の4月以降の早い時期に測量を始めていきたい。

事業認可については、現在準備をしている段階である。(都)

#### ②前回の主な意見などについて(略:資料-1 参照)

### 3) 議事内容メモ

#### ①沿道まちづくりのルールについて(協議会アンケート結果を踏まえて)

○ 補助第81号線沿道の建物の高さに関するルールとして、階数を7～8階までに制限し、高さを25m程度までにするとしている。しかし、共同住宅で戸建て住宅と同様の快適な生活を送るには、階高を4mにするべきではないか。階高を4mで8階建てが建つよう、建物の高さ制限を25mから32mに変更できないか。階高が3mよりは4mの方がより柔軟な住戸プランを考えることができるし、1階部分のみをセットバックでき、看板などを下げることによって街並みがよりよく整備されることも考えられる。⇒地区計画で決められることは建物の高さであり、階高を決めることはできない。階高のルールについて、建築協定を用いることが考えられるが、建築協定にはみなさん全員の同意を得ることが必要である。(コンサル)

○ 地区計画で、高さと階数の両方を制限することはできないか。

- 道路幅員（補助第 81 号線幅員は 25m である）と建物の高さの比率を 1:1 にすることとにこだわらず、1:1.3 などに緩和することはできないか。 ⇒建物を高くすると付加価値があがるが、床単価が高くなるため、土地や建物の権利者の合意が得られるかどうか難しい。（コンサル） ⇒建物の高さを 25m 程度までにする（比率を 1:1）というルールは、協議会ニュース第 3 号で実施したまちづくりルール（案）についてのアンケート結果を踏まえたものである。（区）
- 道路幅員と建物の高さの比率を 1:1 とする根拠は何か。 ⇒圧迫感を感じるか否かをもとに考慮した。（コンサル）
- 4 丁目の再開発による超高層マンションを見ると、25m の制限をしては周辺に取り残される心配がある。
- 大規模な開発等において、地域の活性化に貢献する集会施設などを設置すれば建物の高さ制限を緩和するルールも考えられる。 ⇒そのようなルールについては、地区計画の中に取り入れる予定である。（コンサル）
- 建物の高さについて議論をする意図は何か。 ⇒現在の建築基準法では、ある程度の高さの建築物しか建築できないため、道路整備後の沿道の高さについての議論をしている。（区）
- ◎ 今後は、建物の高さや階数の制限を盛り込んだ地区計画が有効かどうかを検討する。

## ②協議会ホームページの開設について

- 無料サイトを活用してホームページを開設することにする。
- ホームページの責任者は会長とする。
- 沿道まちづくり区域内からホームページの運営に興味がある人を募る。
- ホームページの開設準備については、（株）首都圏総合計画研究所に委ねる。
- ホームページでは、協議会ニュースやアンケート結果、用地測量の取り組み状況などできるだけ多くの情報を開示していきたい。

## ③その他

- 残地については、売却意向のある場合は行政に買っていただきたい。
- 事業認可についての住民説明会を開催していただきたい。また、説明会のみならず土地・建物の権利者の個別相談会を開催してほしい。
- 第 2 回運営委員会は、10 月 4 日（火）に開催。
- 第 11 回まちづくり協議会は、10 月 21 日（金）に開催。主な議事内容は、区長への地区計画の提案の仕方について。事業認可の説明会開催についての状況報告と第 2 回運営委員会での報告事項があれば報告を行う。