

第11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10月21日(金) 午後7時00分～8時30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12名、東京都5名、豊島区3名
(株)首都圏総合計画研究所4名、(株)日建設計3名、
特定非営利活動法人り・らいふ研究会2名

④ 今回の主なテーマ :

- ・ 区長への提言書(沿道まちづくりのルール)について
- ・ 協議会ホームページの内容について

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

○ 本日は多数の方に来て頂きありがとうございます。本日は、区長への提言書案について、協議会ホームページの内容について、事業認可についてと議題が多いですがよろしくお願いします。

2) 報告事項等

①事業認可の説明会開催について

⇒補助第81号線における事業認可を国から近々取得する予定である。しかし日程については未定である。事業認可後には、用地買収についての説明会を開催する。その後、補助第81号線や沿道まちづくりについての取り組み状況の報告会を年内に開催する。事業認可の日程が決定次第、その後の説明会等の日程をみなさまにはお知らせする。(都)

②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の区域については8月30、31日と9月29日、30日の4日間にわたって土地の境界立ち会いを実施した。当日は、土地の境界を確定するための立会いとして、約150名の関係者に立ち会っていただいた。また、北側180m区域については本日(10月21日)から26日までの間に、約90の方に立ち会っていただき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、10月には完了させ、来年度の用地買収までには間に合わせたい。(都)

③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区長への提言書(沿道まちづくりのルール)について

◎ 提言書(沿道まちづくりのルール)案は、これまでの協議会での話し合いや協議会アンケートの結果を踏まえた上で作成している。以下は、今回新たに追加している項目である。

- ・ 「補助第 81 号線沿道の建物の最低限度高さ」について（提言書（案） p 12）。
 - ・ 東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業の周辺地区は、今後無秩序な開発が予想される。そこで、「当周辺地区を沿道まちづくり区域と合わせて用途地域の見直しをする」ことについて（提言書（案） p 12）。
 - ・ 今後の協議会活動について、街路事業実施期間中においては周辺の開発動向に合わせて地区計画の内容を再考したいため、「行政の協議会活動への支援継続」について（提言書（案） p 14）。
- ◎ 本日は、当素案を各自持って帰っていただき、次回の協議会にて当素案についての意見をいただきたい。また、今回は 11 月 16 日の開催に決定したため、次回参加できない方は、事務局宛にファックスや電話にて意見をいただけると幸いである。区長には、11 月の 4 週目には提言書を提出したい。
- 補助第 81 号線沿道の建物高さについては、最高限度だけではなく、煙の延焼遮断効果やユニバーサルデザインを考慮すると最低限度の高さも設定する必要がある。階高 4m を提案しているため、最低限度の高さは、階数 3 階以上と考えると 12m が望ましいのではないかと。
- 階高を 4m にするとストックルームやメゾネットタイプなど空間の有効利用ができる。また、居室の売買時に通常の価格より高く売れる利点も想定される。
- 提言書は事業認可が下りてから提出するのか。 ⇒ 事業認可が下りる時期とは関係なく、区長へ提出する予定である。
- 提言書を提出し、区の詳細を得られれば、「地区計画の決定」となるのか。 ⇒ 区では、区長に提出していただき提言書を踏まえて「地区計画の素案」を検討する。そして、みなさんと当素案に対する意見交換や「地区計画の原案」に対する意見交換等を踏まえて「地区計画の決定」に至る。「地区計画の決定」については、平成 19 年春頃を予定している。（区）

②協議会ホームページの内容について

- ◎ ホームページに寄せられた意見等については、会長が受取人となり、会長から協議会委員へ知らせることとする。
- ◎ 問い合わせ先については、問い合わせ内容の具体例を各問い合わせ先に明記する。
- ◎ ホームページの内容は一部修正をし、11 月初旬には開設をする。
- ◎ ホームページの開設が決定した際は、手紙にて協議会委員にお知らせをする。地域の方には、協議会ニュース等によって開設のお知らせをする。

③その他

- 都に用地を買収していただきたい方は、東京都再開発事務所の方へ相談されると良い。

- ◎ 協議会の運営資金を行政やコンサルタントも含め、少し徴収した方が良いのではないか。
- 用地買収は業者が決まってから実施されるとは、どのような事なのか。 ⇒建物の価値を調査する、都の委託業者が決定してから用地買収について進めていくということである。（都）
- 環状6号線沿道に所有していた土地と建物を首都高の建設事業よって、都に買収された知り合いがいるが、予想より満足のいく買収をして頂いたという良い話を聞いた。 ⇒都の建物評価の低減率は、民間不動産業者とは異なるためである。多くの地区では、99%の方に納得した形で買収をさせていただいている。（都）
- 民間の不動産業者で、残地を買い取りたいという「怪文書」が出るなど、情報が錯綜しているため、注意をして頂きたい。また、そのような情報は会長や区の方へ寄せて頂きたい。
- 第12回まちづくり協議会は、11月16日（水）に開催。