

## 第12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11月16日(水) 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8名、東京都7名、豊島区3名

(株)首都圏総合計画研究所3名、(株)日建設計2名、

特定非営利活動法人り・らいふ研究会2名

(財)東京都新都市建設公社3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)のまとめ

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いただきありがとうございます。報告として、道路事業認可の告示が本日された。また、協議会活動への特定非営利活動法人り・らいふ研究会からの支援が都市計画家協会に認められた。り・らいふ研究会には、補償や税、建物共同化、高齢者福祉、ユニバーサルデザイン等に関する勉強会の講師となつていただく。

(財)東京都新都市建設公社が新たに沿道まちづくりの事業団体として加わる事が決まり、本日より協議会に参加されている。

来月は、協議会の代わりに忘年会として懇親会を企画したいと思っている。

### 2) 報告事項等

#### ①道路事業認可などの状況について

⇒11月16日付けで都市計画道路・補助第81号線整備の事業認可の告示がされた。協議会をはじめ、皆様にはご支援をいただきありがとうございます。(財)東京都新都市建設公社を新たに含め、今後とも事業を進めていくのでよろしくお願いします。(都)

⇒11月27日に朋有小学校にて用地買収の対象となる方に用地説明会を開催する。当日は、事業認可の内容や用地買収に関する説明をする。12月3日には、朋有小学校にて事業認可のお知らせ等補助第81号線整備と沿道まちづくりに関する報告会を開催する。(都)

#### ②前回の主な意見などについて

(略:資料-2 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)のまとめ

◎ 本日参加できない方には、前回の協議会にて配布した提言書(沿道まちづくりのルール)案についての意見を事務局に伝えていただくことになっていたが、11月16日現在、ご意見は寄せられていない。(区)

○ 建物の高さについて、階高を3mから4mに変更することは、8階建ての場合、高さ

が 25m から 32m に代わるので住民アンケートを踏まえていない提案ではないか。

- 建物の最低限度高さについて、階数 3 階以上とした場合に 12m とすることは、階高 4m を前提としており納得がいかない。冷暖房等維持費を考えると階高は、4m より 3m の方が良い。
- 補助第 81 号線の道路幅員と建物の高さの比率を 1:1 から 1:1.3 に緩和することを、住民は望んでいないと考えるがどうであろうか。
- 協議会から区に提出した提言書が地区計画へ繋がることには、協議会が必ずしも住民の代表であるとは言えないため、不安を感じる。
- 提言書がそのまま地区計画に繋がるものではなく、最終的には行政が住民の意見を踏まえて地区計画を定めるものである。⇒区では、区長に提出していただいた提言書を踏まえて「地区計画の素案」を検討する。その後、当素案に対して住民の方と意見交換や「地区計画の原案」に対する意見交換を踏まえて「地区計画の決定」に至る。（区）
- 乱開発を防ぐために地区計画の必要性を感じているが、内容については行政に誘導されているように感じる。
- 補助第 81 号線沿道の建物高さについて、最高限度だけではなく、延焼遮断帯効果等を考慮すると最低限度も設定することには賛成である。
- 補助第 81 号線沿道の建物高さについて、延焼遮断帯効果を考慮しているのならば隣棟間隔についてもルールが必要でないだろうか。
- 区は、提言書の内容をどこまで取り入れてくれるのかが不安である。また、地区計画の内容は、行政の方で事前に固まっているのではないかと思う。⇒全ての意見を取り入れることは難しいが、区としては、提言書の内容を踏まえて地区計画を定めていく。また、今後区が作成した地区計画の素案などは、再びみなさんの意見を伺い修正をしていく。（区）
- 住民の合意があれば地区計画によって法の網をかけることができるのか。⇒地区計画では、建物の高さ制限など建築物に関するルールは、建築条例として定めることができ、通常の建築基準法による建築確認の際の必要条件となる。（区）
- 提言書では、p 8・p 9 でまちの将来像と現実イメージを 6 つ提示（補助第 81 号線沿道、幹線道路沿道、商店街沿道等）しており、p 10・p 11 でまちづくりルール素案を 6 つ提示しているため、提示内容の相関図を作成すると良い。
- 建物の高さについて、7～8 階までとした場合、最高限度を 25m から 32m に変更しても床面積は変わらない。最高限度を 32m にした場合、営利目的であれば階高を 4m ではなく 3m として建設し床面積を少しでも増やすと思う。今後建物の高さについて最高限度を 32m と決めて、階高 4m というルールだけがなくなることは、これまでの議論と反するため避けたい。
- 建物の最低限度高さについて、階数 3 階以上を建てることを想定していない方にとっては負担が大きくて、建替えができず個人の権利が制限される。また、最低限度

高さを 12mとしても周囲の建物が 20m等であれば延焼遮断帯としての効果がないため、建物の最低限度高さを定めることには疑問である。

- 建ぺい率についてのルールは決めなくても良いのか。
- 現段階では、建ぺい率や容積率については幅をもたせておき、区が作成した地区計画の素案などを議論する段階において検討していきたい。⇒地区計画は、用途地域の見直しありきではない。但し、まちづくりのルールを実現化するために用途地域の見直しをする場合はある。（区）
- 提言書では、100 年先を見据えた「まちの将来像と現実イメージ」を設定している。10 年先の状況でさえ予測することは難しいが、今後の人口減少や近年の建設ブームなど時代の流れを考慮すると開発ありきのルールづくりはしてはいけない。
- ◎ 本日出された意見については、提言書に新たに盛り込んで区長に提出をする。提出日は、11 月 28 日を予定している。
- ◎ 提言書 p 10、補助第 81 号線沿道の高さに関するルールについては、「補助第 81 号線沿道は原則として 7～8 階までの高さが望ましいと考えますが、高さの考え方については様々な考え方があり集約できていません。今後、区において調査・検討し、さらなる地権者意向の把握に努めたいと判断されるようお願いいたします。」と変更する。

#### 4) その他

- ◎ 協議会ホームページの開設について報告（略：資料-3 参照）。
- ◎ 12 月 3 日に開催される補助第 81 号線整備と沿道まちづくりに関する報告会にて、協議会への多数の参加を会長より募る。
- 都・区には、現地事務所の開設をお願いしたい。年内に、東京都都市整備局長に事業認可がおりたことの御礼と現地事務所開設のお願いを会長、副会長よりする予定である。
- ◎ 12 月は協議会の代わりに懇親会とする。詳細は後日連絡する。第 13 回まちづくり協議会は 1 月に開催する。