

## 第14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

日時：平成18年7月27日（木） 午後7時00分～9時00分

場所：ソシ工東池袋・会議室（東池袋第四区民集会室）

出席者：まちづくり協議会委員8名、東京都5名、豊島区4名

（財）東京都新都市建設公社2名、（株）首都圏総合計画研究所3名、

今回の主なテーマ：

・地区計画アンケートについて

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

4月以降行政の体制が整わず、なかなか協議会を開催できなかつたが、会長、副会長で今後の協議会のあり方を協議してきた。また、先月運営委員会を開催した。今後は、運営委員会を実施した後に協議会を開催することとする。

都の人事異動によって、当地区の担当者が大幅に変更した。以前、当協議会の担当者であった、臼田さんが東京都の関連部局に戻られた。

東池袋四、五丁目地区まちづくり連絡会の時に、第二種再開発事業に関する担当であった、道家さん（現建設局技監）が、現在も当地区を気にかけており、先日会長、副会長と懇談した。今後もサポートをして頂けるとおしゃってくれた。

東池袋四、五丁目地区のまちづくりとしては、木造住宅密集地域整備促進事業が昭和58年に開始された。平成元年には、東池袋四丁目において、再開発準備組合が設立され、現在40階建ての建物が建設中である。来年度より第二期工事が始まる。また、防災道路A路線が平成7年に開通し、防災道路B路線は豊島区が現在用地買収を進めている。そして、補助第81号線整備の事業認可が昨年おりた。このように、少しずつだが着実にまちづくりが進んでいる。

豊島区のホームページの都市計画まちづくり情報コーナーでは、他地区のまちづくりの進捗状況がわかるので、機会があれば見て頂きたい。

今後とも沿道まちづくり協議会をよろしくお願ひいたします。本日より会の進行は会長が行うようにしたい。

### 2) 報告事項等

前回の主な意見などについて

（略：資料-1 参照）

協議会の開催案内は、2週間前～10日前に届くようにする。

協議会での資料は、開催の1週間前に届くようにする。

人事異動に伴う職員紹介

（略：資料-2 参照）

沿道まちづくりについて

（略：資料-3,4 参照）

補助第81号線の整備等について

（略：資料-5,6,7 参照）

物件調査を行わずに、用地買収をすることはあるのか。

ご家庭の都合で早い時期に用地買収をすることはあるが、物件調査を行わないことはない。（都）

### 3) 議事内容メモ

#### 地区計画アンケートについて

##### ・事前の住民説明会について

運営委員会で提案があった、アンケート調査の事前に住民説明会を開催することについて、地区計画の所管となる区都市計画課と開催について検討した。以前他地区において、アンケート調査のための事前説明会を開催したが、住民の出席状況が少なかったため、資料 8-3 の様なニュースを配布することにした。但し、アンケート期間は、現地に相談窓口を設け、対応をする。また、電話、FAX での問い合わせは、常時受け付けている。（区）

アンケート実施区域が東池袋四、五丁目一帯であるため、沿道まちづくりに関わりが少ない人にとっては、急なアンケートで驚くと思う。事前に住民説明会を開催するべきではないか。（協議会）

##### ・事前配布のニュースについて

ニュースの配布はいつ頃か。

住民にとっては、アンケートの何日前に配布されるのが良いか。（区）

10日から 2 週間前が良いのではないか。（協議会）

ニュース（資料 8-3）には、「地区計画等として検討している事項」に高さの最低限度を入れてみてはどうか。

##### ・当地区における地区計画の検討について

アンケートの後に地区計画の素案、原案が作られる流れになっているが、第二種再開発事業とは別の手法で整備をしていくということなのか。

地区計画とは、再開発を進めるのではなく、アンケートで東池袋四、五丁目地区のまちをどうしたいか（例、ビルが建ち並ぶまち。商業系の建物が多いまち）を把握したり、建替え意向を把握したりして、まちの将来像を決めていくものである。（区）

第二種再開発事業の検討が以前凍結になった時点で、多くの住民が当地区におけるまちづくりは終了したと思っている。そこで、今回のアンケートでは、まちづくりが再開したことを冒頭で説明した方が良いのではないか。

今後、補助第 81 号線が整備されることによって沿道が変わることや、現在、東池袋四丁目の再開発事業によってまちが変わっていることを踏まえて、区としてはアンケート調査を実施したいのではないか。（協議会）

区としては、協議会が作成した「東池袋地区補助第 81 号線沿道まちづくりルール素案 提言書」における沿道まちづくり区域に加え、東池袋四、五丁目全域（木造密集地区）の方を対象にアンケートを実施したい。質問項目は、沿道の内外で分けているが、地区計画は、以前から区が取り組んでいるまちづくり区域において検討をしている。（区）

区は、区役所の移転計画地として造幣局跡地を前提に地区計画を検討しているのではないか。アンケートには、造幣局跡地活用に対する設問も必要ではないか。

当地区における地区計画の目標は、東池袋四、五丁目全域のためなのか、補助第 81 号線沿道のためなのか。（協議会）

#### ・アンケート調査票について

地区内には高齢者が多い。高齢者にとっては、アンケート調査票を読むだけでも大変であると思う。何か工夫できないか。

補助第 81 号線沿道は、延焼遮断帯とすることを目的としている。よって、アンケート調査票 p5 の「防火地域での建物の構造制限について」は、延べ床面積が 100 m<sup>2</sup>未満かつ階数 2 以下の場合は、木造準耐火建築物が建築可能であることをあえて記載しない方が良いのではないか。

アンケート調査票 p5 の「建物高さの最高限度を 25m と設定しました。」という表現は、既に区が定めたように見受けられるため、修正をした方が良いのではないか。

アンケート調査票 p7 の「補助第 81 号線に面した 1 階部分の壁面後退距離を 60cm とすることが望ましい。」ことについて、壁面後退部分を 1 階のみとすると、景観や構造面において好ましくないのではないか。60cm であると、雨が降っても歩行者は雨を防ぐことができないし、1 階部分の高度利用の妨げになると思う。また、敷地面積が広い宅地が少ないため、壁面後退は現実的ではないと思う。

アンケート調査票 p11 の「隣地境界からの壁面後退について」は、敷地面積が広い宅地が少ないため、壁面後退は現実的ではないと思う。

アンケート調査票 p12 の「新たな防火規制の導入と建築制限の緩和について」は、道路斜線制限が緩和されるため土地の高度利用面において良いと思う。

アンケート調査票 p5 の「補助第 81 号線沿道の容積率の見直しについて」は、土地の高度利用の面より、沿道区域以外でも変更すべきところは容積率を変更した方が良いのではないか。また、容積率の見直しと共に都市防災の面より耐火構造の建物にすることを義務づけてはどうか。

春日通り沿道や日の出通り沿道は、調査項目を変えてみてはどうか。

沿道の建築物等に関しては、見直すべき項目がないため、調査項目は変えていない。

（区）

建築物の高さの最低限度について、10m という表記は、何階に相当するのかが住民にはわからないと思うので、10m（3 階）と表記した方が良い。

容積率の見直し区域はどこであるのか。

補助第 81 号線から 30m の区域である。（区）

パチンコ店やマージャン店等の立地を制限することについての設問は、小学校移転のきっかけになる場合もあるため、なくても良いのではないか。

#### ・当地区における整備について

区としては、東池袋四、五丁目における面的整備についてはどのように考えているのか。

線的整備として、防災道路 A 路線、B 路線を整備することによって、消防活動困難区域を解消することができる。（区）

当地区では、建築基準法によって、建替えができず、老朽住宅が残っているケースがある。このような場合は、共同建替えによる改善や、連担建築物設計制度を活用して何軒かが同時期に建替えることによって老朽住宅地区を改善する方法がある。区と

しては共同化をお勧めするが、共同化について20年間取り組んでいるが、実績は少ない。しかし今後は、行政が入って、街区単位で密集住宅地の改善に取り組むべきであろう。沿道区域の共同化をきっかけに、沿道区域外でも共同化が進んでいくと、東池袋四、五丁目の密集住宅地の改善が面的に進んでいく。（区）

共同化について、補助金などの制度を教えてほしい。（協議会）

密集住宅地区の改善としての補助はある。但し、補助対象として「敷地面積200m<sup>2</sup>以上で共同住宅等を建設する建替え」という基準があるため、当地区においては200m<sup>2</sup>以上となるために戸数が必要となる。（区）

個別建替の場合は、100m<sup>2</sup>以上の敷地面積において調査設計計画費、除却等の費用に對して補助がある。共同建替の場合は、200m<sup>2</sup>以上の敷地面積において調査設計計画費、除却等の費用、共同施設整備費に對して補助がある。（区）

#### 4)その他

地区計画の策定には都市計画手続きが必要となるため、次回協議会は、区の都市計画課の職員が出席する。

1ヶ月後頃に次回運営委員会を開催し、9月中旬に次回協議会を開催する。

次回協議会の開催日程については、運営委員に委ねていただきたい。