

第19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19年2月26日（月） 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4名、豊島区5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4名

今回の主なテーマ：

- ・ 地区計画等の考え方について

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

本日は、今月2回目の協議会となります。お忙しい中ご出席頂きありがとうございます。本日もよろしくお願いします。

2) 報告事項等

補助第81号線の道路設計における踏切調査などについて

補助第81号線の道路設計担当を担当している、東京都再開発事務所 工事課 荒木係長を皆様に紹介する。（都）

3月6日（火）に補助第81号線周辺の交差点と踏切にて交通量調査を予定しているため、よろしくお願いします。（都）

3) 議事内容メモ

・ 地区計画等の考え方について

（用途地域・容積率）

今まで、都内の近隣商業地域では容積率500%の指定を受けた地域がないとのことであるが、当沿道まちづくり区域における容積率については、既成概念を取り払って検討をしてほしい。

500%の指定を受けた地域がないため、当地区でも500%は駄目というわけではない。

補助第81号線の沿道の後背地では、道路基盤が未整備で低層の住宅がほとんどのため、400%の指定が適切であると区は考えている。（区）

A街区は、四方が道路に接しており、建物を建てる条件が良い。行政が携わる共同建替え等の街区ごとの勉強会は、敷地条件が悪いところで実施するべきではないだろうか。

資料（『2月14日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の1項目下から2行目では、「バランスのとれた都市計画にしていかなければならない」とあるが、容積率が400%よりも高く指定されることはあるのか。

最終的には、都市計画審議会で検討される。（区）

昨年秋に実施した「東池袋4・5丁目地区の地区計画等に関する意向調査」の結果では、住宅地の街並みは、3階程度の建物を望んでいる方が多かったため、容積率を緩和することは望ましくない。

共同建替えのモデルプランでは、11階程度を検討しているらしい。11階建て程度にしないと事業採算性が合わないということであるのか。

A街区では、防災街区整備事業にて補助金を受けられる前提で検討をしている。空

地を確保したプランのため 11 階程度の高さとなっている。また、防災街区整備事業によって、地区計画（案）における 8 階程度の高さ規制を突破している。（区）実際は、国や都、区からは補助金を受けられるのか。

事業制度の要件を満たした場合は、補助金を受けられる。（区）

補助 175 号線沿道、補助 176 号線沿道、補助 81 号線沿道、日の出商店街沿道など、エリアごとに容積率を設定することはできないか。

地区計画では、容積率を 400% と設定した上で、エリアによっては、300% などと容積率を抑えることは可能であるが、500% 等、400% よりも上げることは難しい。（区）東池袋 4 丁目朋有小学校周辺地区、東池袋 4 丁目第一種市街地再開発地区周辺、東池袋 5 丁目の坂下通りから春日通りまでの地区など、地区によって建物高さに対する考え方には温度差があると思うが、当地区的住民が持ち出しのないような共同建替えができるように、建物の高さが確保できると良い。

エリアごと分けて容積率を設定することが可能かどうかは、東京都と協議をしてみる。また、素案の提出時には、意見書を添えるため、皆様から頂いたご意見は、都市計画審議委員会にて報告をする。（区）

（建物の高さ）

沿道における建物の 1 階部分の階高を 4 m と設定した場合、戸建て住宅で再建を予定している方の負担は、どれくらい増えるのか。

ハウスメーカーの既製品を活用することができなくなるため、オリジナル設計となり、コストがかかることが考えられる。（区）

資料（『2月 14 日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の 2 頁目上から 2 行目の「戸建住宅で再建を予定されている方の負担が増大する」という表現は、負担がとても多いように読みとれる。1 階部分の階高を 4 m にすると、車を立体的に 2 台駐車することができ、路上駐車が減り、ユニバーサルデザインの面でも有効であると思う。

資料（『2月 14 日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の 2 頁目上から 2 行目の文章については修正をする。（区）

沿道における建物の 1 階部分の階高を 4 m と設定した場合は、2 階建てや 3 階建ての建物であっても 1 階部分の階高を 4 m としなければいけないのか。階段の上り下りが大変になる。何 m 以上もしくは何階以上の建物を建設する際には、1 階部分の高さを 4 m と設定してはどうか。

階高が 4 m になっても階段は、3 段増えるだけである。お年寄りを配慮した住宅にするのならば、エレベーターや電動椅子を取り付けた階段を設置することも有効ではないか。階高を 4 m にすると収納スペースも増す。

区内における容積率 400% の近隣商業地域では、概ね 9 割の建物が 25m 以下の高さである。一番高い建物で 14 階建てである（高さ制限がない地域において）。（区）東池袋 4・5 丁目地区の地区計画等に関する意向調査結果では、建物高さの最高限度を 25m とすることに賛成である方が多かったため、この結果に基づくべきである。但し、共同建替えの際に持ち出しが少ないように、地域の特例として補助金が受けられると良い。

防災街区整備事業は、密集住宅地域のみで適用できる。都心共同住宅供給事業は、財政難のため、豊島区内では休止中であるが、まちづくり地区に限っては、再開を検討している。その他、豊島区木造住宅密集地域建替促進助成金など、当地区に対する補助を幾つか用意している。（区）

総合設計制度や市街地再開発事業において、どの程度の補助が受けられるのか知りたい。どのような種類の補助が出るかという話しだけではなく、具体的な数値、例えば、20坪の土地を所有し、ローンが2,000万円ある場合に、300坪の土地で共同建替えをした場合、どれくらいのローンになるのか示してほしい。

共同建替えに反対している方が建て替えるための制度として、何m²以上の敷地であれば、個別建替えに対して補助が出るのか教えて欲しい。

複数の地権者が共同で建て替える場合は、今ある木造住宅を撤去する費用、設計費、共同施設整備費の2/3が補助される。但し、限度額がある。敷地条件等によって費用等は異なるため、具体的な金額は言えない。個別建替えに対しては、補助は出ない。（区）

A街区やB街区では、共同建替えにおける概算の資金計画をしている。補助率については敷地条件によって異なっている。（都）

当地区は、総合設計制度を適用できる敷地は少ないのでないだろうか。4、5軒で共同建替えをし、公益施設を入れた場合は、高さ制限を緩和することは可能であるのか。

公益施設の概念が難しいこともあるため、当地区で必要な公益施設を吟味した上で検討をしていきたい。（区）

高齢者が多い地区のため、リハビリ施設など健康に良い施設ができると良い。

何もかもルールを決めて、制限を掛けてはいけないと思う。まちの激変は、高齢者の認知症が進行する原因もある。例として、マンションに入居した高齢者が、マンションの出入り口の暗証番号を忘れたことに不安を感じ、部屋に引きこもってしまうケースがある。まちは緩やかに変わっていくべきである。

補助第81号線の整備によって、画期的にまちが変化するため、健康づくりができる施設が設置されると良い。町会ごとに集会所と兼用でも良いのではないだろうか。補助第81号線の整備後も高齢者が当地区に住み続けられる様なしくみを検討していくべきである。当協議会以外の場でも、当地区のまちづくりを協議するべきである。区には、まちづくりを協議するために、町会長が集まる場の設置を要望しているが、なかなか動いてくれない。区には、地区計画のみならず、当地区における住環境のあり方についても検討をして頂きたい。

東池袋地区は、防災面では危険な地区であるが、低層の建物が多く、子どものいじめを早期に発見できたり、独居老人の交流があつたりと、近所づきあいがあるとても良い地区である。高層マンションが建設されると、近所づきあいがなくなってしまうのではないか。防災面を考慮したまちづくりとともに、これまでの生活文化が失われない様なまちづくりをしていきたいので、補助第81号線沿道区域以外の区域におけるまちづくりも検討を進めていきたい。

防災面の改善と、住み心地の良さを継続したまちづくりができると良い。

先日、グループホームで家事があった際に、4階以上に居住していた高齢者が逃げ

出すことができずに亡くなった。高層建築物ではなく、3階建て程度の、自分で逃げ出すことができる様な建物高さが良い。

子どもの遊び場を確保するために、縁の空地を設ける必要がある。子ども、子育て世代、高齢者が交流できる場が大事である。そのためにも建物の高さ制限の緩和並びに高容積率が必要となる。

行政に負担のない共同建替えには納得がいかない。中央図書館跡地や造幣局用地を公園や補助第81号線整備による転出者転出先にしてほしい。

中央図書館跡地については、集会所を設置するなど、売却条件を検討しているとのことである。（区）

（最低限度高さ）

資料（『2月14日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の3項目上から10行目に「あらためて地権者の意向を把握した上で、判断をしてきたい」と記載しているが、補助第81号線沿道の地権者に対して再度、意向調査を実施するということか。

具体的には、今後検討をしていく。素案に対して意見が集まれば、それを元に検討をすることもある。いずれにしても補助第81号線沿道の地権者の意向を把握したい。（区）

小規模なエリアごとに、地権者に集まってもらい、意見交換をする場があつても良いのではないか。当協議会は、住民の代表の場ではないため、補助第81号線沿道の地権者の意向はわからない。

小規模なエリアごとに、地権者に集まってもらうには、関係町会長のご理解と協力が必要である。関係町会長の中には、補助第81号線整備によって、自分が住んでいるまちが変わることに対する認識が少ないと思う。「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」を区長に提出した際に、関係町会長が集まって、当地区のまちづくりを検討する場を設置することをお願いしているので、再度、住環境整備課より区長へお願いをしてほしい。

資料（『2月14日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の3項目上から5行目では、区の考え方として、最低限度高さについて「例えば、9mで設定した場合」と記載されているが、10mとして設定してはどうか。

仮の数値として、「例えば」と記載しているため、「10m」と記載しても良い。但し10m以上となると中高層建築物に位置づけられ、建設の前に、建設のお知らせ看板の設置と説明会の実施が義務づけられる。最近、区内で都市計画道路が整備された沿道において、建設された3階建ての建物を調査したところ10mを突破した建物はなかった。（区）

地区計画は、一旦策定されると何年後に変更することが可能であるか。

概ね20年から30年後である。但し、提案制度として5,000m²程の街区単位で、住民から要望があれば、当街区においては、地区計画を変更することは可能である。（区）

補助第81号線沿道において、最低限度高さを7mもしくは9mと設定することが補助第81号線の延焼遮断帯機能の強化に繋がるのであろうか。低層の建物は周囲

に迷惑をかけるわけではないので、最低限度高さを規制する必要はないのではないか。

広幅員道路が整備されることで、延焼遮断機能となる。また、当地区は、補助第81号線沿道地区を防火地域と指定する予定のため、耐火もしくは準耐火構造の建物が建ち並び、延焼遮断帯となる。延焼遮断機能を強化するためにできるだけ高さの高い建物が建ち並ぶと良い。理不尽な規制はできないが、地域の状況を考えて、一定程度のお願いはしたい。（区）

（日影規制）

東池袋4丁目第一種市街地再開発によって、自動車動線が変わり、住宅地区内に多くの自動車が通行するようになった。42階建ての建物が建設されたことによって、周囲ではビル風による風害が起きている。区の方から区画整理事業などによる整備を誘導してはどうか。造幣局用地においても将来的には高層建築物が建設されると思う。区には、将来を見据えたまちづくりをして頂きたい。

住民から区画整理事業による整備など、地域の方から整備を望む声が出されたら区としても検討をする。（区）

エリアごと分けて容積率を設定するとともに日影規制を緩和して、共同建替えをやりやすくしてはどうか。

A街区とB街区では、見直し後の容積率を前提に共同建替えを検討している。B街区では、共同建替えにおいて日影規制による制約がある。今後、地域から日影規制等の緩和を望む声が出されれば、地区計画の内容を再検討していく。（都）

（壁面の位置の制限）

補助第81号線沿道の1階部分の階高を4mと設定するのならば、4mの高さまで壁面位置を後退するべきではないか。

資料（『2月14日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の3項目では、「一定以上の敷地規模で壁面後退を導入することが妥当」と記載されているが、具体的な数値が記載されていると良い。

（斜線制限）

資料（『2月14日（水）協議会で出された意見と区の考え方』）の3項目における区の考え方賛同する。

・素案説明会について

協議会で素案について協議した内容を、素案説明会で紹介をすると、当日参加した方は質問等がし易いと思う。

素案説明会では、協議会で出された意見並びに、意見に対する区の考え方を資料として配付することとする。

素案説明会は、3月18日（日）（於：朋有小学校・体育館）と3月23日（金）（於：ソシエ東池袋・会議室）を予定している。素案説明会後には、個別相談会を3回程予

定している。