

**豊島副都心開発調査特別委員会会議録**

開会日時	平成 6年10月14日 自 午前10時25分 至 午後 0時09分	場 所	議員協議会室
出席委員	吉田(敬)委員長 醍醐副委員長 福岡副委員長 菊地副委員長 矢島委員 村上委員 戸塚委員 小峰委員 此島委員 福原委員 原田委員 渡辺委員 垣内委員 熊崎委員 遠竹委員 森田委員 鈴木委員 吉田(明)委員 池内委員 堀田委員 山口委員 金子委員 河野委員 千葉委員 篠 委員 伊原委員 副島委員 小倉委員 吉野委員 大谷委員 富樫委員 秋山委員 小池委員 今泉委員 岩間委員 本橋委員 山田委員 菅原委員 市川委員 岡田委員 俵山委員 峰委員	欠席委員	矢島委員 堀口委員 吉野委員
	40名		3名
列席者	山田議長(委員として出席) <del>吉野副議長(委員として出席)</del>		
理事者	加藤区長 近藤助役 中原収入役		
	永山企画部長 大沼企画課長 ニノ宮広報課長 落合経済課長 山谷都市整備部長 佐久間都市計画課長(アメニティ推進担当課長) 西谷地域整備課長 安井再開発課長 原開発企画課長 山木住宅計画課長 松崎住宅事業課長 阿部公害対策課長 龍口土木部長 揖斐管理課長 細井交通対策課長 鈴木道路課長 萩原公園緑地課長 伊藤建築部長 増田指導課長 田村建築課長 山屋狭あい道路整備課長 吉田総務部副参事(助豊島区街づくり公社事業推進課長)		
事務局職員	中込事務局長 町田議事主査 関谷書記 横山調査係長		
	審 査 ・ 協 議 ・ 報 告 事 項 等		
1. 署名委員の指名	本橋委員、菅原委員を指名する。		1

1. 傍聴の許否	1
許可することとなる。	
1. 東池袋四丁目地区市街地再開発事業に係る事業計画案について	1
安井再開発課長より説明を受ける。	
1. 大塚駅周辺整備方針について	9
原開発企画課長より説明を受ける。	
次回委員会で引き続き質疑を行うこととなる。	
1. 国鉄清算事業団用地の処分について	17
永山企画部長より説明を受ける。	
1. 今後の日程	17
11月15日(火) 全体会	

午前10時35分開会

○吉田(敬)委員長

おはようございます。ただいまより、豊島副都心開発調査特別委員会を開会させていただきます。  
まず初めに署名委員のご指名を申し上げますので、よろしく願い申し上げます。本橋委員、菅原委員。  
よろしくどうぞお願いいたします。

○吉田(敬)委員長

続いて、傍聴についてお諮りいたします。豊島区南大塚3-44-16、大塚駅周辺を考える会、荻村和一郎様外2名でございますが、いかがいたしましょう。よろしゅうございますか。  
「異議なし」

○吉田(敬)委員長

それでは、事務局、よろしくお願い申し上げます。

○吉田(敬)委員長

本日は、午後から全協が予定されております。したがって、本日の副都心委員会につきましては、12時を目途に運営をさせていただきたいとこのように思いますので、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、早速案件に入らせていただきたいと思います。

まず、初めに東池袋四丁目地区市街地再開発事業に係る事業計画案につきまして、理事者に説明いたさせます。

○安井再開発課長

それでは東池袋四丁目地区市街地再開発事業に係る事業計画案につきまして、ご報告させていただきます。お手許に6枚つづりの資料をご配付してございますので、ご覧いただきたいと思います。

当地区の再開発につきましては、昨年8月17日に都市計画決定されまして、その後地元の準備組合では、事業の施行手続きを進めてまいりました。この度市街地再開発事業の大綱を定めます事業計画案がまとまりまして、先月9月20日に東京都宛に提出され組合設立の認可申請がなされたところでございます。組合施行の市街地再開発事業につきましては、知事による組合設立の認可をもって都市計画事業の認可とみなされますけれども、知事は組合の設立を認可するに当たりまして、施行地区となるべき区域を管轄する区長に事業計画案を2週間、縦覧に供させるというのが、都市再開発法の定めるところでございます。この手続きは一般の都市計画事業にはございませんで、市街地再開発事業の特殊性に基づくものでございます。すなわちこの事業におきましては、従前の関係権利者が再開発後の施設建築物の床を取得いたしまして従前の生活や営業を継続することになりますので、都市計画の段階だけでなく、事業認可を受ける段階においても再度計画案を縦覧に供しまして、事業に関係する権利者の意見を反映されるというところこの手続きの目的があるわけでございます。このようなことから、去る9月30日東京都知事より事業計画案の縦覧依頼がまいりました。そこで本日はこの依頼に基づきます縦覧の日程と合わせまして、縦覧に供されることとなる事業計画の概要について、ご説明させていただきたいと思います。

早速ですが、資料の1ページ。左上の大きなI番の事業計画案の縦覧ということをご覧いただきたいと思います。縦覧いたしますという公告を10月17日、来週の月曜日に予定しております。縦覧期間が公告の日の翌日から2週間、すなわち10月18日から31日までとなっております。また縦覧場所は都市整備部再開発課でございます。なお、この事業計画の縦覧につきましては、地元の関係地権者への周知はもちろんのことですけれども、明日15日発行の広報としまにも掲載いたしまして、広くお知らせすることになってございます。以上が事業計画案の縦覧の日程についてでございます。

次にその下大きなII番の事業計画案の概要について、ご説明いたします。まず、1番の地区、事業及び施行者の名称でございますけれども、地区は東池袋四丁目地区、事業は東京都市計画東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業でございます。施行者は土地所有者42名、借地権者49名の地権者総数91名によ

り構成されます東池袋四丁目地区市街地再開発組合でございます。

次に2番以降でございますけれども、都市再開発法におきましては事業計画に4つの事項を定めるということになってございます。それが2番から5番にございます施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画でございます。で、これらについて2番から5番にそれぞれ記載してございますが、このうち2番の施行地区、それから3番の設計の概要。この二つにつきましては、資料の2ページ以降に図面がございますので、これをご参照いただきながらご説明をさせていただきます。

2ページをお開きください。施行地区の位置と区域でございます。既にご案内かと存じますが、施行地区はJR池袋駅の東南約700メートル。サンシャイン60と首都高速5号線の間位置しまして、区域面積は約1.6ヘクタールでございます。

次の3ページ以降で、設計の概要についてご説明いたします。

3ページが地下1階の平面図でございます。図面の下側、方位で申しますとちょうど南側になるわけでございますけれども、その南端に地下鉄有楽町線、東池袋のコンコースに連絡する通路がございます。大変図面や字が小さくて恐縮でございますけれども、東池袋の駅のコンコースと同一のレベルということでご了解いただきたいと思っております。それから施設の中ほどに約1千200平方メートル程度の地下広場がございまして、そこからさらに地区の北側に続く通路があるという計画になっております。

次の4ページをご覧くださいと思います。地上1階の平面図でございます。図のやや右よりのところに幅員18メートルの都市計画道路が南北に整備されまして、この都市計画道路の左側が建築敷地となるわけでございます。面積が約9千400平方メートル。それからこの道路の右側には、約1千400平方メートルの広場が計画されてございます。で、この広場のさらに右側に沿うような形に折れ曲がった道路がございますけれども、これは狭い道路を6メートルに拡幅するものでございまして、計画書の中では、区画道路1号というふうに名付けているものでございます。それから建築敷地内の施設計画をご覧くださいまして、ちょっと中ほどに地下1階への吹抜とそのまわりの公開された空間を囲うように店舗が計画されております。その右側の、店舗が両側にあるわけでございますけれども右側の店舗の上には、地上の2階から16階まで住宅が計画されてございます。また、左側の店舗の上には、地上2階から31階まで業務施設などが予定されてございます。

次に5ページをお開きいただきたいと思っております。一般的な中層階の平面図でございまして、右側がただいま申し上げました住宅棟でございまして、住宅の専用面積で申し上げますとおよそ60から100平方メートルの間程度。平均で70平方メートル程度の住宅が約130戸計画されてございまして、このうち50から60戸の住宅を特定優良賃貸住宅制度を活用いたしまして、中堅所得者向けの賃貸住宅として、区が借り上げるという予定になってございます。図の左側の方が業務施設などが入る予定のフロアでございまして、1フロア当たりの面積は、約1千800平方メートルというふうになってございます。

最後に6ページが断面図ということで、ちょっと縦横90度回していただいてご覧になってください。恐縮でございます。断面図でございまして、地下は3階。地上では高層部の業務棟と低層部の住宅棟に分かれてございまして、高層部は地上31階で、高さ約150メートル、それから低層部は地上16階でございまして、高さは約60メートルでございます。この二つの棟の下の方に小さな三角形が曲線のようにつながっているような形で表示されているところがございまして、ここは公開空地の上部の屋根でございまして、その下はいわゆるアトリウムと呼ばれるような大きな吹抜け空間になっております。というようところでございます。

恐縮ですけれども、再度もう一度資料の1ページに戻っていただきたいと思っております。ただいま図面をご参照いただきながらご説明いたしました設計の概要ということが、左下の3番というところで、表の形で載せてございます。敷地面積、建設面積、延べ面積、高さ・階数、それぞれただいま図面をご覧くださいながらご説明したとおりでございまして、主要用途としては、事務所、店舗、その他住宅、駐車場、駐輪場お示しているような形で計画されてございます。また、公共施設も道路、広場それぞれ先ほど図面でご覧になっていただいたとおりでございます。

次に4番。右側の上に移っていただきまして、事業施行期間についてご説明いたします。この施行期間

ですが、組合設立認可公告日から平成11年度となってございまして、きょうご説明いたしました縦覧の  
手続きが終わりますと、予定ということでございますけれども、年内には組合設立となり事業がスタートす  
るということになるわけです。組合設立認可後でございますが、来年度中には権利変換計画の認可を受け  
まして、平成8年に工事に着手いたしまして、施設建設物の工事などは平成10年度に完了する予定で  
ございます。最終年度の平成11年度には、事業の精算と組合の解散の認可、こういった手続きが予定され  
てございます。以上が施行期間でございます。

最後に5番の資金計画でございますけれども、支出金、収入金の内訳を表としてまとめております。支出  
金の項目を見ていただきますと、調査設計計画費、土地整備費、以下借入金利子、その他の項目までそれ  
ぞれ表に記載のとおりでございます。総事業費は約719億円ということでございます。これに対しま  
す収入金の項目をご覧になっていただきますと、一般会計補助以下4項目それぞれ表に記載のとおりで  
ございます。なお収入金の項目の一番上にございます一般会計補助というのは、支出金の項目におきます調  
査設計計画費、土地整備費、補償費及び工事費の中の補助対象部分について、国の一般会計枠などから受  
ける補助金ということでございます。また、その下の公共施設管理者負担金というのは、都市計画道路補  
助175号線を整備するために国の道路特別会計の枠などから受ける負担金でございます。この一般会  
計補助と公共施設管理者負担金の両者を合わせた額が、いわゆる補助金というふうな形になります。

以上でご報告を終わります。

○吉田（敬）委員長

理事者の説明が終わりましたので、質疑に入ります。

○秋山委員

ここまで計画が進んでまいりますとですね、この参加している組合の方から、こういう方々の権利関係。  
先ほどおっしゃいましたように、どのぐらいの土地を持っているか、どのぐらいの土地を地権として持っ  
ているか、そしてこのビルに入った場合にどれだけのいわゆる床がもらえるとか、その辺の細かいとこ  
ろはかなり煮詰まっているのではないかと思います。その辺はどんなふうになっているかということと  
ですね。

この組合を構成している今のその地権者と借地権者の数はお話ありましたけれども、法人と個人というこ  
とでわかりますか。その2点まずお答えを。

○安井再開発課長

1点目の各地権者の前後の権利関係でございますけれども、これまで大分ヒアリングを重ねてきてござい  
まして、おおむねどのような事業の参加形態をとるか。すなわち床をとるか、転出するか、あるいは  
床を一部とってさらに一部は転出するか、そういったところは決まってきました。それで、ただ  
まだ確定ではございませんが、ほぼ今のような事業計画のもとで大体自分の従前の評価もそれぞれ示され  
てございますので、それぞれの方々がどのようになるかということは、おおむね決まってきたような  
状態になってます。ただ正式には、今後まだ1年程度かけまして、権利変換の認可を受けるまでの間にき  
ちっと床の取る位置などは詰めなければいけないという作業が残ってございます。

それから法人とそれから個人の権利者の内訳なんですけれども、資料はございますが、ちょっと手許にな  
いので、後ほどご提出させていただきます。

○秋山委員

それは後で資料でいただきたいと思っております。

それで、私どもかねてから心配しておりましたことは、今のこういった経済状況の変動によって、地権  
者が、例えばそこで商売をされてたのを一定の床面積をもらい、商売を続けながら、またそこへもお住ま  
いになるというようなことを例えば計画しているとしたしまして、そういう場合にその途中で契約もかな  
り煮詰まってきたら、そういう段階からさらに、例えば地権者の側から見たとき、条件が悪く  
なってしまったと、こういう場合ですね。その人の生涯の生活にかかわってくるわけですよ。そういう  
場合やはり不安をお持ちの方もいらっしゃると思うのですけれども、そういうときに例えば、自分としては  
そこから抜きたいというふうなことになる場合に、かなり不利な条件でそこを出なきゃならなくなるの

ではないかというふうな危惧が出ておったんですね。その辺がその今後の経済動向や最近の例えば、建築費などですね。その連日のように報道されてますように土地の値段というのはむしろ下降している。そうしますといわゆるバブルの最盛期などに比べまして、何らかその点は渋い状況になっているのではないかというふうに思うんですけど、さらにそれが地代は下がっているという状況は最近のニュースでも伝えられてますよね。そういうときの、ギャップが出てきた場合にそれを本当に補償していくというか、将来にわたってその人の営業なり、生活がちゃんと保たれるというふうなそういう担保が、どういうところで担保されていくのかというあたりはどうでしょうか。

#### ○安井再開発課長

こういった事業を進めるときに一番大切な点が今ご質問があった点でございまして、事業を進めたけれども途中で当初予定していたような権利の変換にならなくなってしまったと。事業を進めながら途中で当初予定していたような形に権利の変換が受けられなくなってしまったというようなことになっては一番ならないわけがございまして、実は東京都の方でもこの認可申請の縦覧をしてよろしいというまでに相当厳しい審査があったわけがございまして。それはいろいろ土地の評価の問題であるとか、それとか床の問題であるとか、工事費の問題であるとか、それはいろいろとさまざまな点からチェックがあったわけがございまして、工事費とか、それから土地の値段のことでいいますと、工事費はいろいろ再開発の関係のものでいいますと、バブルの始まる前ぐらいまで落ちてきていると。ただ、土地は完全にはそこまで落ち切っていないというようなことになっているようでございまして。そういったことを前提に地元でも事業を進めてきておりまして、これがある意味では幸いだったんですけども、そのバブルの最盛期にそういった、こういった手続きに入るんじゃないんですね。大分事業が落ち込んできて、不動産市況が冷え込んでいるということも前提に、そういう形になっても事業計画を、事業をそのまま推進しても大丈夫だというようなことを準備組合、それから行政の方でも、いろんな点でチェックはしてきておりまして、それの上の担保を、地元と事業協力者の間でもそれぞれ取っておるということになってますので、大変そのご心配ということは、よくわかるんですけども、今の場合、今の状況で事業をやっても必ず大丈夫だという形での事業の組み方というのは検討してきているということがございまして。

#### ○秋山委員

この近辺見ましても、例えばサンシャインの文化会館なんか見ますと、かなり事務所が空いているような状況なのです。これは全区的にも、全都的にもこの事務所ビルが非常に買い手がないということで、大塚の駅前で私の知っている人なんかですね、本当に人が抜けちゃうと後が入らないということで頭を抱えているような権利者の方、例えばビルをお建てになったような方というのは、苦しんでいるという状況が一つありますよね、全体的な社会的な背景としてね。そういう中で、今課長は大変強気の発言をされているんですけどね。状況としてはね。私は今申し上げた状況からいって、非常に楽観できないような状況ってというのは依然としてあるのではないかというふうに認識しているわけですね。そういう中でこれは一つの仮定の問題になりますけどね。現に東京が行っている東京湾の開発だってなかなか大きな企業が借り手がつかないとか、借り手を探すためには家賃や地代を下げなきゃなんないってというのは、現に進行している事業の中であるわけでしょう。そうすると大丈夫だっていって言葉で言われてそうですかと言えば簡単なんだけどね。いろんな事態が起きることも考えておかなければならない。そうするとどんなことがあったとしても、そこの住んでおられた地権者は自分が丸裸になっちゃうとか、商売ができなくなっちゃってそこから夜逃げしなくちゃなんないとか、絶対ありませんと、そのためにはこういう保証があるんですと、前にもちょっとそういうお話はちょっと聞いたような気がするんですがね。しかしそういう例はないと、今まではね。例がないから、なきゃそれはおめでたい話なんだけどもそうになって、実は困っちゃって段取りとれませんということになったんじゃない、これはいうなれば区と一緒に、そうなった場合です。もしそうなったとするならば、行政が一体となって、区民がそういうひどい目に合うことを区がやっているから私たちは信用したんだと、区がやってなくて、民間だけだったらその辺はちょっと足踏みしてやらなかったかもしれないということにもなりかねないという危惧が以前として、私ども持っているんですね。だから、それは絶対大丈夫ですと。例えば100億穴が開けば、100億をちゃんと都なり、国

が補填しますとか、そういう制度がちゃんとあるんかどうか。その辺についてもう少しお答えをお願いします。

○安井再開発課長

先ほどの私のご答弁が大変強気だというふうに受け止められたとすると、それはちょっと私のお話の仕方がまずかったと思います。強気だとか弱気だとかということじゃなくて、行政の立場として、客観的に事業を見たときにその今後、仮にでも予想される変動に対応できる、そういった事業計画になっているかどうかという意味は、私は大丈夫であろうというふうに申し上げています。また、そういった組合の設立の認可をするという段階では、それなりにその床の処分計画というものをつくっておきまして、それが机上の空論のような形でとまずいですけれども、仮に予測されるであろう事態が起こったときには、じゃあどうするかということを含めてまで、大分その突っ込んだ議論を地元でもやっていますし、東京都の方でもいろいろとそういったことがあったというふうに聞いていますので、そういった意味では大丈夫であろうということでございます。

それから事業の担保ということでございますけれども、これは以前もお話したかと思えますけれども認可するのは知事でございます。それで仮に組合の設立を認可しても、その当初は予測できない事態で事業は動かなくなるという場合によっては、法律の中で事業の代行制度というものがございまして、これは知事が組合になりかわって施行者としてやるというような制度なわけです。それだけの重みをもって知事が認可するというようなことでございますけれども、この都市再開発法というのは、昭和44年にできた制度でございますけれども、これまで東京都で70地区事業は動いてございまして、そのうちの過半の40地区以上は、組合施行でございまして、全国的に見ますと、400地区ほどもう事業の実績がございまして、やはり過半の200地区以上は組合施行でございまして、こうした中でこの事業代行をするというようなことまで至ったという事例はございませんので、何とかいろんな、その後、事業をやった後いろんな事態があるでしょうけれども、こういうことというのはつきものでございまして、そういったことを含めて、何か事態に対応できるような事業計画になっているかどうかというようなことで大丈夫だろうと。制度としては一応その、一たん認可したからには、知事がやはりその代行をもって施行するということまで担保された、そういった制度の中でこの事業が認可されているということでお答えさせていただきます。

○吉田(敬)委員長

そろそろ秋山委員さん。

○秋山委員

じゃあ、あと一つね。

今のことは知事が代行するんだということですので、その根拠法令なり条例なりそういったものがありましたら、後で資料としていただきたいと思えます。

それから、もう一点ですね。これは第1地区と言われるところですよ。これは、第2地区に引き継がれていくというようなことを聞いてますが、第2地区の今後の見通しとか、この第1地区との関連で、どういふようなことを考えておられますかね。その点だけをお尋ねして終わります。

○安井再開発課長

根拠法令につきましては、後ほどご用意します。

それから第2地区でございますけれども、昨年に再開発の協議会というのができまして、75%ぐらいの方が参加していらっしゃるって、月に1回程度、区と一緒にあって、あるいは現在今年の始めには事業代行者と予定者というのを決めまして、一緒になって事業を進め、事業の検討を進めてきています。これは今の段階では、どうなのかということはまだ地元の方々の意思もございまして、最終的に今年度あるいは、そんなに遅くならないときまでにこの市街地再開発事業やって、あらあらの事業の採算がとれるのか、そういった計画がやれるのかどうかということをもっと検討してみようじゃないかということで、そういった後に判断してもいいんじゃないかというようなことで、今やって来ております。大体月1回ぐらいのペースでやってきております。

それで、第1地区との関係でございますと、これは第1地区と第2地区を合わせた形で再開発地区計画

というような計画も都市計画決定されてございますので、その中では、今後事業が立ち上がるということになった場合には、その再開発地区計画の方針なり整備計画に合致したような形で、両者が一体的な形で面的に整備されるようになる。そういった関係で地元の方々と進めていくということでございます。

○峰委員

実際に仕事に入るのはしばらく先のことですから、ここにある数字は、工事費にしても保留床の処分金にしても全く見込みの数字で、その時にどうなるかということはまた別の問題ですけども、どちらにしても見込みを付けてやらなきゃならないんですけども。一つは私どもやはり非常に変動が激しいわけですね、ここ数年。激しい中で果してどうかという点は、若干心配があるということですけども、細かくは今初めてお示しいただいたのでそれを検討したいと思うんですが、一つ聞きたいんですが、参加組合員の負担金というのが、537億、全体の75%。建設費用のほとんど、75%ぐらい、70%ぐらいになるのかな。ぐらいを負担するわけですけども、この参加組合員の中に、いわゆるディベロッパーとして参加するという方の予定はついておるんですか。それでまたそのディベロッパーの負担割合というのは、どんなものなのか。

○安井再開発課長

この参加組合員の方は、組合の内部規約であります定款の中で定められているということになってございまして、現在は株式会社フジタとフジタ開発という会社が予定はされてございます。これにつきましては、今年の予算委員会的时候でも権利変換までのその参加組合の代行という形で、定款上はそういった形で進めるというふうにご説明しておるところでございまして、両者の五百数十億の負担割合でございまして、株式会社フジタが80%。それからフジタ開発株式会社が20%。こういった割合でなっております。

○峰委員

フジタとフジタ開発とこれは同系統の会社なんだけども、別々の会社ですね。要するに建物を建てる仕事をするところと再開発のそういうのをやる、企画するところと。そういう意味ですか。

○安井再開発課長

株式会社フジタの方は、一般的には建築請負業ということですけども、ここではフジタ開発本部という開発の部門がありまして、そこが主体となって8割を負担しておると。ただ、表向き、その中で分かれています。外で分かれたわけじゃございませんで、開発本部のフジタということですね。

フジタ開発というのは、これは開発という名前がついてますが、むしろリゾートや何かのマンションなんかを資産として保有している会社であって、中をいろいろ聞くと藤田と関連会社と言ってよろしいと思っております。そういう会社でございまして。<sup>739</sup>

○峰委員

それから保留床の処分金143億あるんですが、この保留床の言わば、これはできてからの話ですけどもね。処分先っていうのかな、これはどういうことになるわけですか、この内訳は。

○安井再開発課長

ここでは、保留床処分金というふうにご説明するのは、このもちろん床は参加組合員、最終的には参加組合員が引き受けるという形が一般的でございまして、その参加組合員とは別に、組合が参加組合員以外のものに譲渡する目的で保有する床ということで、地元の事業計画の中で、それを分けて定款の中に定めているということでございまして、これは参加組合員以外の者に、場合によっては、組合の意思として処分するというので、ちょっと分けてございまして。

○峰委員

それはわかったんですが、私の言うのは、参加組合員、フジタがやると、金を出すと。それはわかったんですが、保留床はですね。既に引きとりますよというところが決まっているのかということをお聞きしておるんです。

○安井再開発課長

いろいろと検討は、組合としてやっておりますけれども、まだそのいろいろ交渉ごとということでござい



すので、ちょっとまだ必ずこうなるという形では、ご説明できる段階ではございません。

最終的には、場合によっては参加組合員という、参加組合の中にもよりますが、参加組合員の中に引きとって処分してもらうという可能性も含めて内々検討するというところでございます。

○峰委員

こういうことで、今のところこの保留床の方は、一応これだけの保留床を処分、保留床をこれだけで処分できる予定だと。しかしながらこれについてはどうなるかは、例えばどっかで開発はフジタが金を出すということはわかっているけども、じゃ保留床はどこがこれだけで引きとるとかいう約束をしているとか、どうとかとそういうことじゃないわけですね、ここに出ているのは、相場としてこれぐらいになるだろうという話をしているだけです。

○安井再開発課長

おっしゃるとおりでございます。

○峰委員

ではいいです。

○吉田（敬）委員長

ほかには。

○河野委員

ちょっと住宅の件でお聞きしたいんですけども、先ほどのご説明だと約130戸で、それで約半分の半分までいかないですけどね。五、六十戸なんか、区が要するに、何かよく聞かえなかったんですが、区が何か区営住宅みたいにするのかどうかのようなお話だったのか、それが確かなのかどうかちょっともう一回きちんと説明していただきたいんですけども。

それから例えばこういう住宅を建てる場合、大体平均70平米ということになりますと、区の住宅の基準の約2DKで60平米、いわゆる所帯が60ぐらい。という70という、所帯の小さい所帯が対象の住宅だと思うんですけども、家賃がどうなるのかとかね。それからこれは、純粋にここに権利をもっている人たちだけではなくて、一般に貸すのか売すのか、よくわかんないんですけど、ちょっとその辺をもうちょっと説明をしていただけないでしょうか。

○安井再開発課長

先ほどご説明のところを含めまして、もう一回繰り返しますと約130戸ぐらい住宅ができるわけでございますけども、そのうちの50から60を特定優良賃貸住宅制度、これまでいろいろ議会の場で所管課からご説明があったと思いますが、それを活用いたしまして、借り上げるわけでございます。持っている方はですね。地権者がその住宅を取りまして、その地権者が取りました住宅を区が借り上げるという、地権者が住宅をお持ちになり、当然従前の資産に見合う形で取るわけですね。それを区が借り上げさせていただくということで、その計画は大分大きい住宅もありますから平均でいうと70と申し上げましたが、この区の借上げの住宅は、場合によってはもう少し小さめの、それで中に入っていた方は、その義務教育ないしは未就学児そういったお子さんが一人以上いる世帯向けの中堅所得者向けの賃貸住宅ということで、これまで特優賃、いろんなことで議会にご説明があったと思いますが、それと同じような形で借り上げさせていただくと。そして残ったところは、今までそこに住んでいらっしゃる方が取ってそのままお住まいになる住宅がもちろんあるわけでございます。それから中には権利床として取られて、区に貸すのはいやだという形で自分で売却されるなり、そういった形で新たにその今までその地区に住んでいらっしゃる方が入ってくるというふうなことも起こり得るわけでございます。

○河野委員

そうしますと、半分は区が借りて今、この間住宅条例だとソシエみたいな形になるわけね。名前は別としてね。それはわかりました。

それからそうすると実際に個人的に持っていらっしゃる貸したり、売ったりする方もいるということになると、この130戸の管理というのは、いろんな形態が入り乱れて行われると、こういうふうに理解してよろしいのでしょうか。

○安井再開発課長

管理の問題というのはこういったとき非常に大事なことでございまして、区の借上げの住宅の中には複数の地権者の方が出てくるのが当然起こり得ると思いますので、そうしたときにはそれらの方々で一つの組織をつくっていただいてそこと契約を結ぶというそういった形であるとか、あるいは借上げ住宅の以外の部分を含めて一体的に管理をする、そういった方法は取れないだろうか。そういったことを含めてできるだけ管理上問題が生じないような形で今後そういったことを解決していきたいということで、これは区の住宅の所管課も交えて、地元とお話をさせていただくということになってございます。

○河野委員

その辺はまだちょっと私は私で意見が持ってるんですけどね。管理形態がさまざまだというとちょっといろいろね。今後の検討課題ですからあれですけども、やはり管理、いろんな人が入るというのは、なかなか管理するのに難しいんですよ。民間でもそうですけれども。ですから、直す問題だとか、将来にわたってどういうふうに維持していくとか、そういう問題について大変複雑な問題が出てくるんじゃないかと思うんですが、一応検討ということですからきょうはそのことにして、さっきちょっとお話あった借上げは、いわゆるソシエ形式でやるということになると、それはわかったんですけども、一般でやったら一体どのくらいの家賃なるんでしょうかね。その辺は概算というか、大体出ているでしょうか。

○山木住宅計画課長

サンシャインの南側の位置するところでございますけども、大体相場で平均で3千400円から600円程度になるだろうと。3千400円から平米で。ですから規模によりますけども、60平米ぐらいですと。20万を少し超えるのかなというふうな気がしています。一般的にはです。

○河野委員

とりあえずいいです。

○吉田(敬)委員長

ひとつ短くお願いいたします。次の案件が控えていますので。

○千葉委員

参考までに聞いておきたんですが、先ほどの保留床の処分金のことなんですが、これがちゃんと処分されないと大変なことになるのははっきりしているんですけど。これが実際に、この建物をですね、床面積の大体一体どのくらいの割合を占めているのかね。それで、平米あたり大体どのくらいで見込んで計算しているのか、その辺細かいところをちょっと教えていただきたいんですけども。

○安井再開発課長

1点目の質問は、多分保留床と権利床の割合についてのご質問だと思いますけども、まだ正式にということではございませんけども、大体半々か、それをちょっと権利床の方が下回るか、その程度だと思います。ただ、完全数字として固めきれてございません。というのは、最終的な権利変換計画が決まりませんとその割合が決まらないということがございます。

それから床の価格でございますけれども、これは今、最終的には権利床と保留床を分けた価格が付くわけでございますけども、つまり権利者側としてはそのいわゆる経費だとか、儲けがない形でやります。それを一緒に平均をいたしますと、事務所床では大体600万前後、それから住宅床では400万前後、商業床でも600万前後で少し事務所より下回るぐらいの価格かなと。ただこれも位置によって大分違いますので、ごくごく平均的なものということで今の数字を申し上げました。

○千葉委員

1平米600万、400万…。

○安井再開発課長

坪でございます。

○吉田(敬)委員長

よろしいですね。

ほかにはないと思いますので…。

渡辺さん、じゃ短くお願いします。

○渡辺委員

一言だけ。ご存知のとおり私も高田に住んでいるということで、今の高田そのものところの事務所もなくなりましたね。それで空き地はそのまま夏は草で、今は枯れ草に変わりつつあるんですけども、後は空き家がすごくあるというふうなことで、先ほどから課長さんの方では、絶対にこれは大丈夫だというご答弁をされてますけども、本当にどうなのかという点では非常に不安があるというのが、私の率直な気持ちです。

それは、まあこちらに置いてきまして、一つだけ教えてほしいんですが、あのこれだけの建物を建て、それから人が入った場合に当然下水道だとか、そういう問題が完備しないと、特にあそこの地域は、いわゆる水窪というような状況の中ですね。今回区営グラウンドの下に雨水の貯留槽ができて、改善がされたというふうには聞いてますけども、その周辺地域は相当影響を受けるだろうというふうに思うんです。道路のところでは一定程度のお金というか、予算がついて、整備をするというふうになっているんで、多分これに入っているんだろうというふうに思うんですけども、一応そういう公共施設、上下水道関係の整備をどういう形でするのかということだけ教えてください。

○安井再開発課長

こういった事業をやる時には、必ず認可申請する前に公共施設管理者の同意というのを取らなくてはいけないというふうな定めになってございまして、道路などにすれば、あるいは区道でも都道でもそういったようなのは、必ず同意を添付して申請する。下水道につきましてはそういったことは義務付けられてないわけですけども、区側の行政指導といたしまして、事前に認可事業計画つくる前に下水道局の所管と十分調整をしまして、その整備に当たっての協議事項というのを覚書のような形でまとめてございまして、そういったことでそれにのっとって、たまたま下水道局でもあの東池袋四丁目あたりの下水道工事の計画の見直しみたいなのをやってございまして、それに合わせてこの再開発事業を前提に計画をつくるというようなことになってございまして。こういった行政の計画とは別に、この再開発の中でも地下に雨水の一時の貯留用の水槽を約五、六百トンございまして、それをつくると、それをつくりなさいということで指導してきております。

○渡辺委員

そうしますと具体的に下水道の整備をするという意味での予算枠というのは、この資金計画の中には、特に入っていないんでしょうか。

○安井再開発課長

工事費の中に入っております。

○渡辺委員

はい、わかりました。

○吉田(敬)委員長

それでは、大変恐縮でございます。この案件につきましては、終わらせていただきます。

○吉田(敬)委員長

続いて大塚駅周辺整備方針について、理事者より説明をいたさせます。

○原開発企画課長

お手許にご配付申し上げました、大塚駅周辺整備方針の報告書。これにつきまして、ご説明申し上げます。

1枚表紙をお開きいただきたいと思います。左側にはじめにというのがございますが、まず区としての大まかな取組み方、これについて書いてございます。中身でございますが、この大塚地区の発展が隣接の池袋副都心に比べますと停滞しているように思われるわけでございます。そういう中で清算事業団用地が民間に売却され、この周辺の整備の必要性、そういうものが高まってきております。豊島区は平成2年度に豊島区の地区別整備方針、この中で大塚地区全体の街づくりの方針を明らかにしておりますが、この方

針に基づきまして大塚地区の発展に向けて、周辺の整備を具体的にどういうふうにしていったらいいかということを検討するために、内部に大塚駅周辺街づくり検討小委員会を設置いたしまして、また四つの作業部会を設けまして検討を行い、ここに整備指針として取りまとめを行いました。右側に目次がございますが、この項目ではⅠが整備の基本的考え方。それからⅡとしまして、整備方針の対象地区の現状と課題。それからⅢ番目に整備課題の検討と。それからⅣ番目に整備方針の推進という四つの形でまとめを行っております。ここでは、Ⅲの整備課題の検討の中に五つの項目がございますが、この五つの項目につきまして、検討をしたということでございます。

次の1ページをお開きいただきたいと思います。まず、整備にあたっての基本的な考え方、これを上げてございます。整備方針策定の背景でございますが、大塚駅周辺の街づくりは、駅舎の改築・改造、それから清算事業団用地の開発。そういう二つのものを核としまして、周辺整備を先導的に行っていくと。それが現実的であり、重要であると考えられてまいりました。大塚地区におきましては、街づくりを何とか進めたいという地域の方々の関心や熱意が、清算事業団用地の売却を機に一段と高まってまいりまして、要望だとか、さまざまな動きが見られてまいりました。区の街づくりのマスタープランでございます。地区別整備方針。この中で特定地区の街づくりを進める条件、気運が熟したものと、そういうふうと考えられまして、早急に街づくりの計画の策定を行うべきと、そういうふうにも思料されるわけでございます。

この方針の性格と役割でございますが、地区別整備方針の中にありますように、特定地区の街づくり、それにつきましては、一つとしましては、住民参加を踏まえての具体的な計画をつくって事業を推進すると。それから二つに計画は区民や区の発意に基づきまして、地区の調査を行って策定する。三番目に街づくりを計画いたしまして、実施する住民組織を設立する。そういうことからこの方針を下に(1)、(2)、(3)とありますような性格と役割を有しているということになるわけでございます。(1)のところでございますがこの街づくり計画を作成するにあたっては、区の基本的な考え方を明らかにするとともに問題提起を行う、そういうものでございます。それから(2)番目に、区に寄せられましたさまざまな要望や意見、そういうものを踏まえながら、区の発意に基づきまして検討してまとめたというものでございます。それからこの方針は、「街づくり計画は、地区の調査を行って作成すべきものとされている」ことから、現実的な対応といたしまして、既存の資料を使いまして、その課題について現段階で考えられることについて検討を行ってまとめたというものでございます。

3番目の方針の対象地区と書いてございますが、ここは、一応駅周辺は区画整理がほぼ完了しているということ、それから街の開発動向等から駅周辺の整備を的確に進めることによって、街づくりの関心と気運を高めまして、商店街を核とした街づくりにつなげて行く、これが現実的であろうということで、対象地区を極めて限定しまして方針を策定しております。その範囲でございますが、駅勢圏、次のページにありますけれども、駅勢圏と考えた半径500メートルの円。その円の及ぶ町丁目の範囲を対象としております。

次の2ページをお開きいただきたいと思います。色でもって○を囲ってございますが、黄色○はこれは半径500メートルで現在の駅の改札のある、駅舎のあるところでございます。その範囲でございます。赤い○がしてございますが、これは、空蟬の方に西向きに改札口を設置した場合、そういうふうな場合に範囲が広がってくるということでございます。この範囲で見ますと空蟬橋の左側の方、西側になりますが、北大塚の三丁目それから東池袋二丁目、この部分が大部分入ってまいります。また周囲の鉄道の利用状況から考えられるところとしましては、北の方の西巣鴨一丁目、あるいは西巣鴨二丁目、そして南の方では池袋よりではサンシャイン方向、こういう利用の拡大も図れるという、そういう点があるかと思っております。

次に3ページをお開きいただきたいと思います。Ⅱ番目は、整備方針の対象地区の現状と課題でございますが、対象地区の概況ということを上げてございます。右側に現状の調査ということで、用途地域、都市計画道路、区画整理事業、施設の管理区域、土地所有者別の用地とそういうものの上げてございますが、ここでは、整備課題の検討とそういうものに重点をおいてご説明を申し上げたいので、省略をさせていただきたいと思います。

次に9ページをお開きいただきたいと思います。9ページには対象地区の整備課題としまして、先ほど

申しました五つの課題、そしてそれについての取組み方の考えを上げてございます。一番はじめに自由通路の設置と南北駅前広場の一体的整備というのを上げてございますが、ここに書いてございますように、現在は都電大塚駅のホームの2.7メートルの狭いホームを使用しまして迂回する形で南北を通行している。そういう状況がございまして、危険で不便だと。円滑な通行が確保されていないというそういう状況がございまして、やはりここではですね。災害時の歩行者の導線の確保、それから大塚地区の南北の街の活性化、これにとっては極めて重要な課題であると考えてございまして、やはり区として最初に取り組みべき課題と考えております。それに伴いまして南北整備も非常に複雑なルートになってますので、この整備を行っていきいたいということでございます。

以下、課題が書いてございますが、これにつきましては、次の11ページをお開きいただきたいと思います。ここに整備課題、五つの整備課題を上げまして、具体的な検討をした内容を記載してございます。まず、1としまして自由通路の設置と南北駅前広場の一体的な整備ということで、この取組みに当たりましては、(1)としましては、検討の視点、(2)として検討の結果というそういう形で進めております。自由通路の設置としましては、検討の視点としまして、駅周辺の空間構成を把握しやすく、かつ、安全で快適な通行機能の確保を図ることを基本として検討するというので。その検討結果でございますが、先ほどちょっとご説明申し上げましたように、南北を結ぶ間に閉鎖された部分がございまして。それを開放いたしましてですね。自由通路の設置を図っていくということでございます。これについては、関係者の理解のもとに重点的な課題として取り組んでいこうということでございます。その場合にこういうことが考えられるわけでございます。一度に開放することが難しい場合もあるかとも思います。駅舎の改築の時期、あるいは構造や事業費等の点から。そういう場合には段階的にでも広めていく方法によって整備を図っていくということでございます。

次に南北駅前広場の整備でございますが、(1)の検討の視点といたしましては、イメージづくり、大塚地区の新しいイメージづくり、そういう意味で新しい顔づくりの一環ととらえて、検討しよう。それから口としてまして、駅がですね、本来もっております出会いや交流、そういう機能を重視をいたしまして、地域の活動、そういうものにつながるようなそういうふうな整備をしていこうということでございます。具体的に図面でご説明をさせていただきたいと思います。

16ページをお開きいただきたいと思います。ここに、大塚駅周辺整備図、全体図がございまして。ただいま申し上げましたところでございますが、まず、自由通路。これにつきましては、こういう形で現在の駅舎のある部分から都電のところまで、全面的に開放をしていこうという考え方でございます。もう一つ広場の関係でございますが、緑に塗ってございます。これにつきましては、これは歩行者が歩けるような形にしようということでございます。現在南側の広場につきましては、下に都電が走っておりますが、自由通路と広場、都電との間に車道がございまして。そこでタクシーだとか、バスの乗降場がございまして、これをつなげていこうと、それで広い広場をつくろうということでございます。右側に(イ)、(ロ)の交通広場がございまして、その広場の幅に伴いまして、右側に交通広場を移そうと、つまりタクシーとバスをこちらに移そうという考え方が(イ)、(ロ)の考え方でございます。(イ)の方は、これは広場の方から横断歩道を使う、あるいはベグストリアンデッキを設置をして渡るという考え方でございます。それから(ロ)の方につきましては、これは現在閉鎖をされてございます。そういうふうな関係で、ここを開放してここに持ってくる方法も一つございます。この方法どちらがいいかという、それぞれ利点がございます。これにつきましては、構造や事業費等の点から今後詳細な調査、検討、それから協議も必要となりますので、そういった仮定の中から選択して整備を図っていきいたいということで考えております。

次に、12ページをちょっとお開きいただきたいと思います。12ページにつきましては、左側に参考として、サンクン広場構想というのがございまして。

これにつきましては、恐縮でございますが、18ページをお開きいただきたいと思います。この考え方でございますが、ここに参考図ということで書いてございますが、真ん中のところに駅舎がございまして。ちょっとサンクン広場と地下駐輪場ということで書いた一があるかと思いますが、ここをいわゆる地下場の広場、要するに平面じゃなくて地下場の広場を設置してそのまわりを駐輪場とすると、そういう考え方

でございます。これは、地下で結ぶ考え方、それから車路を下りてくるそういうルートを考えているわけでございますが、これにつきましては、大規模な改造を要するという、それから研究すべき問題も多くあるということで、ここでは一つの参考ということにさせていただきました。

恐縮でございますが、12ページにお戻りいただきたいのですが、次に2番目といたしまして、駅周辺の駐輪及び駐車対策。これにつきましては、現状が歩道にあふれているという状況でございます。置場もでございますが、それよりあふれているという状況でございます。やはり本格的な自転車駐車場の設置が必要であるという考えのもとに、検討結果の中で短期的な対策といたしまして、現在地下鉄有楽町線の要町駅や千川駅で行っているような財団法人道路開発振興センターの自転車駐車場整備事業制度の活用、それから東京都・特別区駐車場整備基金制度の活用等について積極的にPRや働きかけを行っていくと、そういう考え方のもとに現在行っております、イ・ロ・ハ・ニとそういうふうなものを加えてやっていると、そういうものが短期的な対策でございます。中・長期的な対策といたしましては、やはり駅前広場、南北の駅前広場を再整備する際に、地下に本格的な自転車駐車場をつくっていくということでございます。

次に13ページをお開きいただきたいと思えます。駐車対策でございますが、これにつきましても現在路上駐車がかなりあるという状況でございます。そういう中で検討結果といたしまして、短期的な対策といたしましては、民間売却されました敷地の開発の中で暫定的な利用ということが行われるわけですが、その中で駐車場の設置を働きかけていこうと。それで路上駐車の緩和を図ろうというのが一つでございます。それから各種の駐車場整備基金制度の活用を進めていく、その働きかけを行っていくということがございます。それからやはり中・長期的な対策としましては、南北駅前広場を再整備する際に地下に駐車場を設置していこうという考えでございます。

次に3番目でございます。駅周辺街路と池袋地区・巣鴨地区のアクセス道路の整備でございますが、検討の視点としましては、駅周辺街路の整備、それからアクセス道路の整備と、アクセス道路というのは、池袋それから巣鴨地区からのアクセスでございます。この二つに分けてございます。これにつきましては、歩行者に配慮された景観のよい道路、そういうものを整備していきたいと。特に周辺街路につきましては、これはシンボリックな道路にしていこうという考えでございます。

これにつきましては路線が、図面が17ページにございますが、恐縮でございますがお開きいただきたいと思えます。アクセス道路につきましては、こういう形で色別にしてございますが、9路線ございます。黄色のと、それから赤いのですね。これが駅街路1号、2号。これをシンボルロード的に整備していこうと。後のものにつきましては、アクセス道路。池袋地区それから巣鴨地区へのアクセス道路として整備していくということでございます。短期的には、整備としましては、池袋地区の①、都電沿いのがございます。それから巣鴨地区では、江戸橋通り。2番目にありますが、②がございますが、これを短期的に整備していこうと、あとのものにつきましては、中・長期的な整備を図っていこうとそういうふうな考えでございます。

それから次に、恐縮でございますが14ページをお開きいただきたいと思えます。14ページの右のところに4、駅舎の改築及び改造がございます。これの検討の視点でございますが、通行の安全性が確保され、高齢者や身障者にも十分配慮された利用しやすい駅舎、そして大塚駅のシンボルとなるような、そういうふうになることを基本として検討するというにいたしまして、検討結果といたしましては、中・長期的に整備を図るものとして、現在南北に設けられております改札口。これを一つにまとめようと。一つに集約しまして、その一つ空いた部分、これを西の方に持っていくと、そういう考え方でございます。その整備、駅舎の改築の場合に、現在大塚保線支区の敷地がございますが、これも含めてやってもらえないだろうか、と、そういうふうなことでございます。下に駅舎の改造がございます、西側改札口の設置。これにつきましては、先ほど駅整備のところでご説明申し上げましたような利用が見込めますので、15ページをお開きいただきたいと思えますが、そういう利用が見込めますので、そういう利点を踏まえまして、設置方法について検討するという、(2)番目に検討結果がございますが、これを中・長期的に整備を図るということで、空蟬橋と一体的な形で線路上に人口地盤、これを張りまして改札口それから駅前広場、そういう整備を図っていこうと、そういう考え方でございます。

それから次5番目の民間開発による施設建築物とございますが、(1)の検討の視点では、現在の全体の中の西側の約3千900平米、これは暫定的な利用ということで、建設工事が行われております。それから東側の約1千400平米につきましては、ホテル等の計画案が検討されているということでございます。この敷地が駅に隣接しておりまして、やはり街づくりの核となる中心部に位置している、そういうことから一つの敷地の単体の建物にとどまることなく、駅施設の連絡、それから地域の発展とも連動した公共的な利用も図れる建築計画、そういうものを基本として検討するというところでございます。右上の(2)番目の検討結果でございますが、短期的には、貸し集会場の建設が行われている、ここの管理運営、これは今後地元との相互理解のもとに行われることが必要であると。それから中・長期的には、この計画されているホテル、これをパブリックスペースを備えた、時代を先取りした新しい都市型ホテルを計画されて、設計・デザイン・アメニティに配慮した、そういう大塚地区の発展につながる魅力とシンボル性に富んだそういうものが望まれるということでございます。それから残された敷地につきましては、発展を先導する核となる建築計画、それから西側の施設の建築物につきましては、駅利用者の利便を図るために開放的な建築計画、そういうふうなものが望まれる。そういうふうな検討の結果でございます。

最後に19ページをお開きいただきたいと思います。これが、最後の整備方針の推進でございますが、周辺整備が極めて重要であるという認識のもとに、整備課題について検討を行いまして、その結果をまとめました。これについては各施設、それぞれの施設にかかわる関係者の理解と協力を得て、具体的な街づくりの計画、事業計画を策定をする必要があると。それには、やはり関係者との協議を、十分な協議を行っていく必要があるということで、関係者としましては、1に身近な街づくりの立場から、豊島区、地域住民、以下関係者が6までございます。そういうものが想定されるわけでございまして、右上になります。協議の方法としましては、やはり個別では関連性や整合性が図れないので、関係者による協議会を設置すると。その中で調整をして、整備手法を見出していくのが、現実的な取り組み方と考えております。ということでございます。その設置に当たりましては、区は積極的かつ主体的に対応いたしまして、地域住民とともに協働して推進を図っていく、これが肝要かと思えます。

協議会でございますが、これが二つ設けてございます。実は一つでいく予定でございましたが、関係者の中からやはり権利者同士のものをつくらせたいという要望がございまして、二つに分けてあります。一つは、大塚駅周辺街づくりに関する協議会。これ呼び方としては、三社協ということで、関係者は豊島区、これは6名。大塚駅周辺を考える会12名。街づくり公社3名。というふうな構成でございます。もう一つは大塚駅周辺整備に関する協議会で、五社協と称しております。これは東京都4名。それから豊島区が5名。JR東日本が1名。互助センター友の会が2名。街づくり公社が1名と。合計13名とそういうふうな構成のもとに行うということで、三社協の方につきましては、9月13日にいろんなことについてお話し合いをいたしまして調整会議を開いてございます。9月26日に第1回の協議会を開きまして、課題についてのご意見を伺ったと、それによってこれをとりまとめを行ったということでございます。

以上でご説明を終わらせていただきます。

○吉田(敬)委員長

以上で理事者の説明が終わりました。質疑に入ります。

○依山委員

大変素晴らしいビジョンというか、未来図というかね。素晴らしいんですが、例えばこのビジョンがスタート台についた時点からどのぐらいの年月ででき上がりますか。まず1点それから最初にお聞かせください。

○原開発企画課長

内容的にはいろいろ難しい問題を含んでございます。これについてやはり関係者と協議が第一と思いますので、まず協議会をできるだけ早くに進めてまいりまして、これ今の段階ではいつまでということはありませんが、できれば早めに協議会で結論を出して、できるものについて計画をつくらせていくという考えでございます。

### ○俵山委員

地元の方も大変関心を持っているんですけども、いわゆる戦前からあるガードと昭和40年代にできた巣鴨寄りのガードね。あのガードの下にある歩道が非常に狭いんですよ。1メートルないし2メートルないでしょう、両方の歩道ね。この間も僕は痴漢を見たんですよ。自転車に乗った若い男がね、すれ違いざまに女性のおっぱいを触って、さーと逃げていくんです。そういうものを見てるんだけどね。いわゆる地元の方もあのガード下の歩道が非常に狭いということで、きょう意を強くしたのは、この自由通路を、早急な、いわゆる工事に入りたいという、11ページに書いてありますけども、いわゆる私は要望としてね、いわゆる「駅舎の改築の時期や構造や事業費等の点から、一度に全体を改造することが難しい場合には、段階的でも広げていく方向に整備を図りたい」とこう書いてあるんだけども、この項だけでも私は強く要望しておきます。ぜひお願いいたします。

### ○河野委員

ちょっとお聞きしたいんですけどね。最後にこの整備方針の推進に当たって、先ほど三社協と五社協の話が出て、協議会ですか、出てまして。後半の五社の中に都、区、JR、互助会それから街の方の関係の方といいますけど、JR1名というのは一体誰が出てきているんですかね。

### ○原開発企画課長

このJRの1名は、本社の総合企画本部。これ計画する一番の大元でございますが、総合企画本部の投資計画部の調査役という方が出席されるということになってございます。

### ○河野委員

私ね。JR。今聞いてね。中身がいろいろとあるんですけども、基本的には、駅舎の改築が基本的には大きなポイントだと思うんですよ。しかしながらなかなかJRはこの駅舎の改築というのについては、目白駅舎の改築等を見ても手をつけないわけですよ。改善すらやらないわけですよ。エスカレーターつけるんだって大騒ぎなわけですよ。それで今回の駅舎改築が総合的にできない場合には、今俵山さんも言ったように南北公開通路をつくと。南北公開通路についてもですね、あのホーム大変狭くて、私いつも使うときに階段も急だしね、すごくホームも狭いしね、基本的には階段をこのパースを見ただけですからわかりませんが、多分ね、公開通路をつくるに当たっては、階段の移動だとかいろいろ問題が含まれてきて、基本的にはJRの意向で決定的になるというふうに考えているんです。いろいろこういう街づくりの問題ができますと周辺についてはですね、住民の皆さんの意向だとか、熱意だとか、それから区だとか、一生懸命やっていますから進むんですけども、肝心のこのJRがなかなかいうことを聞かないということで、そこんところが遅れちゃうんだから根本的な解決にならないんですよ。私今これを聞いていて、総合企画何とかという人が来てて、本当にその人が責任を持ってこういうものを受け止めてやってくれるのかどうかということに対して、一抹というか、大分不安を持っているわけです。それで内容的にこの辺のJRの意向とか、協力態勢だとか、例えば目白駅だって実際に目白橋の架替えだけでだって70億かかると言ったらば、JRが値切ってきてえらいみみっちい話になっちゃうような感じでしょう。だからそういうことと関連して考えると、どの程度まで、その課長はこういう話合いをやっていて、JRが協力してくれる確信があるのか、ないのかね。その辺をちょっと聞かせていただきたいんですけども。

### ○原開発企画課長

今のJRの関係の難しさ、お話ございましたが、確におっしゃるとおりだと思います。やはり単独の駅舎の改築、そういうものは非常に難しいということは共通してるかと思えます。そこで私どもは一つの提案といたしまして、南北の改札を一つに集約すると、そういう中で西口の改札をつくと、そういうふうな改造をこれが駅としてメリットがあるんだと、そういう観点から進めていきたい。単なる駅舎をやりかえるだけでは、これは到底聞いてもらえませんので、そういう全体のメリットを得るためにやるんだと。そういう視点から話合いをしていきたいと思っております。ただ、その全国的にこういう手をする必要があるとか、いろいろと言いまして難しい状況はございます。ただ、こういうふうな気運が盛り上がってる中で、充分協議をしていきたいと思っております。



○河野委員

要するに私は、目白駅の時おね、目白駅長だったけども逃げだしちゃったのよ、最後のね。結局街づくり協議会に目白駅に1回参加したけども、あまり参加してきていないわけです。だから今回もこの人が責任を持ってね、本当にJRの方の意見をまとめて、積極的に取り組んでいただくという、これがないとね、やっぱり、意味がないわけじゃありませんけれども、大分大変になりますから、街の皆さんの期待と  
いうのがあるわけですから、ここんところを実現するためにも、やっぱり区が断固としてJRとかけ合っ  
て、頑張っってやってもらおうというふうにさせていただきたいと思ひます。

○岡田委員

僕はこんな大事な問題をね、午前中の中に課題三つも設けてやる中で説明をするというようなそういう  
考え方じゃね、これは大変難しい問題ですよ。一つは、いい面を言ひますけども、区が大塚駅周辺をこう  
いうふうにしたいというこういう考え方を持っって、そういうものをここに表現したということ、これは  
いいことですよ。これは間違いなくいいことですね。しかし、私から言わせると非常にこのおっかなびっ  
くり恐る恐る、まあこれぐらいまでは何とか言っっていても話になるだろうというような大分遠慮したや  
り方ね、私に言わせると。もっと私は、こういうふう大胆にやったらどうかというふうに、個人的には  
言ひたいことがありますよ。しかし、とにかく区がこういうふうな考え方を発表したと、これから大塚駅  
周辺について住民皆さんなんかのご賛同を得ながら区の方の考え方を示していくと、これはいいことですよ。  
しかし、今河野さんも言ひましたけれども、JRあるいは都どちらかが相当のお金をここに注ぎ込むとい  
う考え方があらわれなければ、何にも実現できない。区で金を出しますよというんじゃないんだこれは。  
全然出さないとはい言わないけども、区の財源でこれだけの事業をやりのけるということは、まず財源的に  
は不可能だと思ひますね。JRだと思ひますよ。ここに示した程度のことではJRがわかりましたと言っ  
てJRが金を出さと思ったら大間違いだよ、これは。必ず、JRはこれだけのことをやるためには、JR  
は何かのメリットを求めてくるはず。そこを讀まないで絵だけを書いてはしょうがないわけね。私は、  
そういう点を難しいという表現をする前に、区の方のやはり情熱というか、区の方の力というか、住民パワ  
ーというか、そういうものを大きく集めてJRに対応しなければ、これは絵だけで終わっってしまう。そういう  
重要な問題だから今言っったの。副都心委員会の午前中の時間しかない段階で三つの課題の中の一つにこれ  
を折り込んで、20分や30分で終わらせようというそんな代物じゃない。それだけ申し上げておきます。

○吉田(敬)委員長

それではまず、お諮りをさせていただきたいと思ひます。今、挙手をなさっている委員さんがお二人ご  
ざいます。したがひましてこのお二人の方からご質問を受けまして、今岡田委員さんからご発言がござ  
いましたので、来月予定いたしてありますこの委員会でもう一度質問をしたいと思っっておりますが、よ  
ろしゅうございますか。

「異議なし」

○吉田(敬)委員長

よろしければそういうことで、取り扱ってまいりたいと思ひます。

○秋山委員

今のような取扱いをしていただくということで、私もホッとしたんですがね。絵を書くことは極めて簡  
単にできるわけですよ。それをどう実現させるかという点でね。私釣り損なつた魚というのは、でかく  
見えるっていうんだけど。例のその事業団の用地の問題だつて、私は何回かこういう土地については、  
一部でも足がかりをつけるべきだということをおし上げてまいつたんですけどね。その時は、とに  
かくとてもとてもというふうな話でありました。私は、今度区がこういういった計画を立てるとい  
うことは、それはそのこととしていいんですけどね。やはりそのあれが民間に払い下げられたとたん  
にね、区が気楽になつちやつて、にこにこして計画を立てているような印象を受けるんですね。これは  
もっと早くに、だから私は前にも日比さんのときに一般質問でも言ひましたけどもね、区がイニシア  
ティブをとつて、本当に真剣になつて大塚駅開発のことを考えるべきじゃないかということをおし  
上げてまいつたんですけども。とにかく金がないとか、よくわかりませんが、とにかくぐずぐず来た  
と。これが互助センターに入

私が決まって売却されたという途端に何かばかに元気づいちゃったと、気楽になっちゃったという感じを私は受けてるわけです。やはりああいうふうに大塚が、こういうふうに民間に土地が買収されるというふうになった経過をふり返って考えますと、やはり日比さんが区長さんをやっておられたころのあの大塚駅の周辺の運動は、やはり一つの大きなつまづきがあったということは、皆さん方共通に理解されていると思うんですね。そうでない運動にしなければ、これはやはりJRを動かすことはできないし、国や東京都を動かすことはできない。だからそういう点では本当に、区がただこういうプランを立てましたというだけじゃなくて、私も運動の主体となって、要になってやはりやっていくということが必要ではないかと。きょう提案された具体的なことについては、またの機会があるそうですからその時に申し上げますけども、まず、基本をそこに据えなくてはだめだということを申し上げます。

#### ○鈴木委員

一点だけ簡単にお伺いさせていただきます。庁内にできた検討小委員会と四つの作業部会ということでございますけれども、この中に多分、ゴミ関係の担当の方が入っていないと思うんです、このメンバーを見ますとね。そうしますとこれから清掃事業が区に移管されてきますよ。この街づくりと美観、ゴミの問題ということは、非常に身近になってきますから、区民から、あるいはこの駅圏500メートルの中から問題として出てくると思うわけですね。そうするとぜひその部門の方も入っていただいて、清掃関係もどういうふうにしていくかという取組みもできるんじゃないかと。例えば織戸通りという通りがありますけども、歩道が1メートル、狭いところ30センチしかないわけですよ、商店街ですけども。そこへ四日間に渡って、ゴミが出るわけですね。そうすると歩道にゴミを置くから、あと文京高校なんかがあって生徒が通ると人が通れなくなるんですね、ゴミが置いている間。1軒で二つゴミを出すしますと、そうするともう歩道がふさがって通れないとそういう問題とか、巣鴨、大塚駅前、特にあのゴミの問題でいろいろ身近なこととして、相談も受けておるわけなんですね。できましたら街づくり、大塚周辺を考えるとときに移管されてくる事業であるゴミの処理についても一つ検討されていく方向がとれないかどうか、お伺いしておきます。

#### ○山谷都市整備部長

大変時間がない中で、いろいろな貴重なお話をいただいております。ありがとうございます。

私ども、この方針をまとめるに当たりまして、今秋山委員さんのようなご指摘もある、そういうことについても反省をすべき点もあろうかと思っておりますけれども、今の時点でなし得ることということで、一生懸命やったというこの気持ちがあります。そういう面について一つご理解をいただきたいと思っております。それからご指摘をいただきました、この自由通路を抜きにしても駅舎を改築にするにしても、すべてJR、あるいは東京都との関係でございまして、これにつきましても岡田委員さんからのご指摘のとおりであろうとこういうふうに思っております。ただ、私ども個々の基本的な考え方でも述べておりますように、これは具体的な専門家の調査機関を入れて、そして具体的に検討したわけではございません。これは今後の課題として、この協議会をつくる中で、私どもはそういう基本的な調査をやって、例えば抜くとしても土砂が河立米あって、どういうふうにもその電車を走らせながら支えていくのかというふうな技術的なことをこれやったわけではございません。私どもはあくまでも区として、この協議会をやっていく中でどういうふうに考えているんだと、地元を含めて区はどう考えているんだというときに私どもはこういうふうに考えていると、こういうことについて協力して欲しい、実現をしたいという中身でございまして、したがって、その整備手法につきまして、これはまあその駅広場であるとか、あるいは自由通路といってもこの駅広場にもなりますし、あるいは通路になるわけですから、そういうところについての補助制度は何か、法的なものはないのかとか、いろんなことをこれから検討していくということが、現実的に必要になることだと思っております。決して私どもそういうことでのんびりやるということではありませんけれども、ご理解をいただきたいのは、これが夢のようになってすぐにあしたにもできるようなそういうものではないわけではございまして、大変厳しいものだというふうに理解しております。これは西口の開発を見ていただきましたも、学芸大学の小学校が移転して、昭和39年です。それが芸術劇場に変わったのは平成2年でございまして、というようなそういう長い時間の中でやっとできたということを見ましても、決してこ

れが容易にできるものではないと思いますけども、私どもは大塚地区の方々、あるいは議会の先生方のご協力を得ながら、積極的に取り組んでいくんだと、こういうことでやりたいとこういうふうを考えております。

今、もう一つ鈴木委員さんからご指摘のありました清掃の問題。これもこの近くに清掃工場ができてくるわけですから、当然考えなくちゃならないことでございますけども、当面はこのハード的な開発をどうするかということで、位置づけをしました。ご指摘の点については今後具体的な中で当然考えていくべきものだと、こういうふうと考えております。

○吉田（敬）委員長

それでは、大変時間もございませんので、大塚駅周辺整備方針のことにつきましては、次の日程の中で消化をさせていただくということで、先ほどご了解をいただきましたので、終わらせていただきたいと思います。

○吉田（敬）委員長

最後に国鉄清算事業団用地の処分につきまして、理事者より報告がございます。

○永山企画部長

恐縮でございます。池袋一丁目13番に所在いたしてございます国鉄清算事業団所有の土地でございます。いわゆる西口の変電所と申してございましたが、約1千400平方メートル。坪にしてまして430坪ほどでございます。この土地につきましては、本区といたしましては、平成9年度に取得予定ということで申し上げてまいりましたが、去る4月15日の本委員会におきまして、清算事業団が処分を急いでおりまして一般競争入札で処分をしたいと照会がございまして、それにつきまして区の用地取得の緊急性を総合的に検討しました結果、やむを得ないということで回答をさせていただきたいということで、ご報告を申し上げます。その結果9月29日に上限付きの競争入札が行われまして、10月7日付で契約が完了したという連絡を清算事業団の方からいただきましたので、ご報告を申し上げます。

落札者でございますけれども、板橋区にございます株式会社いずみ工務店、それともう1社栄豊株式会社でございますが、この2社が共同で落札をしたと。この業者につきましては、聞いたところ主な業務といたしまして、戸建て住宅の分譲を主な業務としている会社というふうに従ってございます。落札金額は約6億2千000万というふうに従ってございます。

以上ご報告を申し上げます。

○吉田（敬）委員長

以上で報告が終わりました。

○吉田（敬）委員長

それでは、今後の日程につきましてお諮りをしたいと思います。11月15日を予定させていただきたいと思っております。よろしゅうございますか。

「異議なし」

○吉田（敬）委員長

それで、先ほどご協力をいただきましたので、この日には大塚駅周辺整備方針について、もう一度時間を設けさせていただきたいと存じますので、きょうお手許にご配付申し上げます資料、これをご持参いただくようによろしくお願い申し上げます。

ほかにごございませんね。

「なし」

○吉田（敬）委員長

それでは大変長時間にわたりまして、ご協力をいただきましてありがとうございました。以上をもちまして、豊島副都心開発調査特別委員会を閉会とさせていただきます。ご苦労さまでございました。

午後 0時09分閉会

平成6年10月14日

委	員	長	吉田 敬	
署	名	委	員	本橋 博
署	名	委	員	菅原 啓二

上記会議録は、本区議会委員会条例第27条により調製した。

調 製 関 谷 修 弘