

第 33 号議案 豊島区地区計画の区域内における

建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

日本共産党 垣内 信行

私は、日本共産党豊島区議団を代表して、ただいま議題とされました、第 33 号議案 豊島区地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例について可決に反対する立場で討論を行います。

本案は、豊島区地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正し、都市計画法に基づき地区計画が決定された区域において、当該計画の実現を確実なものとするため提案されたものであります。

その内容は、今後予定されている建築確認申請に対し建築基準法上の制限を設ける。制限を設ける事項は、建築物の壁面後退や用途制限など、地区計画に定められた建築物の敷地、構造及び用途に関する事項とされております。

今回の条例改正に定められた地区は、①池袋駅東口 A 地区、②池袋駅東口 C 地区 ③池袋駅東口 D 地区 ④池袋駅西口 B 地区 ⑤池袋本町地区の5つの地域で、いずれもすでに地区計画が決定されたところであります。

その具体的建築制限の内容は、それぞれ、①②③の池袋駅東口ACDの三地区においては、建築物の制限、壁面の制限及び建築物の高さの最高限度を定めたもの。④池袋駅西口B地区においては、B-1 地区とB-2 地区に区分を分ける設定、B-1 地区についての制限対象外の建築物の追加、壁面位置の制限を定めたもの ⑤の池袋本町地区は、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度の規定に伴う改正

以上が具体的建築物の制限の内容です。

区は、それぞれの地区計画に沿った建築物が、建築基準法に適合したものとなるよう条例に盛り込むことで、区が権限を行使し、地区計画に沿った建築が担保できるといいます。一見すると、計画内の建築物が違法なものや区民にとって不利益ものなどを規制できるように思われますが、決してそういう内容の条例改正ではありません。

池袋東口ACDの三地区においては、指定容積率 900%でも高さも 90 メートルまでとして地権者合意で街並みの統一のほか性風俗施設や、馬券販売、場外車券売り場等の規制など歴史的経過を踏まえたもの。また池袋本町地区においては、防災街区整備を軸とした地区計画となっておりわが党も、この地区計画には賛成してきました。

問題は、池袋駅西口の地区計画です。

都市再生特別地域は、約 6.1 ヘクタールに、計画容積率は、全体で 1430%、A街区は、容積率 2040%地上 41 階高さ 220 メートル、B街区は、容積率 1200%地

上 50 階高さ 270 メートル、C 街区は容積率 1600%、地上 33 階高さ 185 メートルの巨大ビル 3 棟も駅前に立ち上がる開発です。

地区計画の目標にあるように、池袋駅西口 B 地区は、東京芸術劇場や池袋西口公園等の既存施設や公共的空間との連携を強化することで、文化・芸術の情報発信・育成・交流、にぎわいを形成する商業機能の充実を図る。また、駅関連施設の更新や周辺市街地の再編を併せて、段階的に地区整備計画の策定を進めることで、東西連絡通路と駅前広場及び地上部との連続性・一体性に配慮した安心安全で快適な歩行者空間を創出し、デッキ地上、地下レベルで歩行者ネットワークを形成する。

これにより、池袋副都心の再生に向けた池袋の玄関口にふさわしいウォークアブルかつ良好な景観形成を図るとともに、国内外の人々が安全かつ安心して楽しめ、にぎわいあふれるターミナル拠点の形成を図ることを目標とする。

とあります。

すなわち地区の目標は都市間競争に打ち勝つための来街者のためのまちづくりであり、巨大なビル建設がもたらす影響や今後の財政負担についての記述はなく、デベロッパーの言いなり、利益優先の計画で、豊島区民の利益について考慮されたものになっていません。

本条例に反対する第一の理由は、区民の代表である区議会の議決なしで、地区計画が決定され巨大な建築物が建設できる仕組みになっていることです。

いくら区が権限を行使して建築物を規制する条例を作っても、その地区計画の内容が区民の利益にならないなら意味がありません。

特に池袋駅西口地区は、国家戦略都市計画建築物等整備事業に係わる都市計画について、豊島区都市計画および東京都都市計画審議会に付議され、その議決後、国の認定を受け、都市計画決定される仕組みになっています。

豊島区も東京都の都市計画審議会の構成は、学識経験者や議員も委員となっていますが、記事録をみても、問題点を指摘しているのは、日本共産党から選出された委員ほか一部の委員だけで、今後の池袋の街を大きく変え、事業によっては巨大な財政負担を強いるような計画をわずかな審議で決定しています。

その決定は、豊島区議会には、報告はなされますが、区議会の議決は必要なく計画は進むことになるのです。豊島区の将来を左右する事案を審議会での議決をもって推進できる仕組みは区民無視といわざるを得ません。いくら条例で建物を規制しようとしても地区計画そのものが区民不在の大企業主導の巨大ビル建設再開発ですからこの地区計画は撤回すべきであります。

反対理由の二つ目は、条例制定後に建てられる建築物が、区民不在であり、将来の区財政に大きな負担を強いることになるからであります。

昨年度の投資的経費の 375 億円のうち、再開発に関するものは、160 億円で、南池袋二丁目 C 地区に 41 億円、東池袋一丁目地区に 41 億円と二つの市街地再開発事業だけでも総額 82 億円の予算をつぎ込みました。

2025 年度から 2029 年度の 5 か年の投資的経費の見込みでは、1402 億円のうち 711 億円が、再開発などの整備事業の補助金です。

南池袋二丁目 C 地区に建設中のグランドシティータワーのマンションの価格は、54.92～88.44 平米で、1 億 55 百万円～3 億 18 百万円です。多く区民が望む住宅ではないのです。多額の税金を投入しても多くの区民は、入居しません。これに加えて、池袋駅西口地区が、都市計画され、市街地再開発事業をさらにすすめるようとしています。

池袋だけでなく都心部では大規模な再開発が乱立し、高さ日本一を競う再開発、乱開発が進められています。そのため、オフィスは供給過剰になっており、極めて厳しい状況です。

市街地再開発に伴う事業は、これにとどまらないのです。広場の造成、道路の付け替えや整備、公共事業を入れれば、これに伴う整備や初期投資など、再開発事業の補助金以外に、区が財政負担をするのは、過去の事例からも明らかです。

さらに再開発が頓挫すれば、結局、区が肩代わりして、財政を悪化させ、区民の暮らしや福祉をバツサリと削ってきた歴史を忘れてはならないということです。

次に反対する第三の理由は、環境悪化についてです。

池袋駅西口地区計画は池袋の新たな顔として、ウォークアブルなまちづくりを推進し、国際アート・カルチャー都市を実現するとし、市街地再開発による建築物は、加重平均で約 873 パーセントの容積率を、1,430 パーセントに引き上げる計画となっています。

特に A 街区の 220 メートルビルは、容積率 2,000 パーセントを超えてくる計画となっています。この規制がゆがめられてしまうと、街の景観や環境への悪影響、防災上の問題など様々なひずみを生んでしまいます。単に大きなものを建ててしまっ、あとは何があっても知らないというわけにはいかないわけです。その観点で本計画を見ると、185 メートル、220 メートル、270 メートルと、3 本の超高層で固められ、1 本はサンシャイン 60 を超える高さです。

サンシャインビルのように高いビルが街の顔になる時代は、もう終わりを告げているのに、今回も新たな街の顔づくりが容積緩和の根拠となっているわけです。駅前の超高層ビルを建てることそのものが公共貢献の街づくりといえるのでしょうか。

区環境清掃部は、2030年の温室ガスゼロを目指し、区としても率先行動に取り組み、新たな区の施設の建設にあたっては、使用するエネルギー50%以上削減する ZEV READY 相当をめざしている。とっていました。

そうであるなら多額の税金をつぎ込む再開発事業の巨大ビル建設こそ率先してやめさせる時代に来ています。

排出CO2については、池袋西口地区計画の場合、再生可能エネルギー利用を考慮しない場合の排出量は4万トンから5万トンといわれています。

建材生産CO2が国際社会では問題となっていますが、そのことが考慮されていないのも問題です。

以上、大きく3点について反対の理由について述べてまいりましたが、第33号議案 豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例は、池袋駅西口地区に巨大ビル建設を推進する地区計画をすすめる条例であり、可決に反対するものです。以上で討論を終わります。