

令和7年度第3回
文京区都市計画審議会会議録

日時：令和8年3月19日（木）
午後2：57～午後5：02
場所：文京シビックセンター
24階 区議会第1委員会室

文京区都市計画部都市計画課

○真下幹事 開会に先立ちまして、事務局から傍聴の方々をお願い申し上げます。

お手元の資料でございますように、お静かに傍聴いただくとともに、拍手などは御遠慮ください。また、携帯電話は電源をお切りいただくかマナーモードにしてください。加えて、録音撮影などはできないこととしておりますので、御協力のほどよろしくお願い申し上げます。

それでは、時間前ではございますけれども、皆さん、おそろいとなりましたので、たゞいまより令和7年度第3回文京区都市計画審議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、本審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、事務局を担当しております都市計画課長の真下でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

次に、お手元の資料を確認させていただきます。

まず、事前にお送りしました資料は、本日の次第、委員名簿、裏面が幹事名簿になってございます。資料1-1、東京大学本郷キャンパス地区のまちづくり検討状況について、資料1-2、湯島三丁目北東地区のまちづくり検討状況について、資料2、新たな防火規制の導入について、以上でございます。

続きまして、お席に置かせていただきました資料でございますが、本日の座席表、本日の次第、次第の2に新委員紹介の項目を追加させていただいております。恐れ入りますが、本日の進行はこちらで進めさせていただきます。そして委員名簿、こちらも3月9日付で更新させていただきましたので、本日配付させていただきました。富坂警察署長の異動に伴う更新でございます。

資料の配付状況については以上でございます。資料をお持ちでない方、また、不足等ございましたらお知らせください。よろしいでしょうか。

次に、御発言の際でございますが、挙手の上、会長から指名がございましたら、御着席のままマイクに向かってお名前をおっしゃっていただき、御発言いただきますようお願いいたします。マイクの使用法につきましては、御発言の際と御発言が終わりました際に、お手元のマイクのスイッチを押していただきますようお願いいたします。

次に、委員・幹事の出席状況等でございますが、山下委員、木幡幹事より欠席の御連絡をいただいております。

それでは、本日の審議会の進行につきまして、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。

次に次第の2、新委員の御紹介をいたします。警視庁富坂警察署の人事異動に伴い、前任の森田委員が辞任され、山下憲一様が3月9日付で後任の委員となりました。本日は御欠席でございます。後任の委員の任期につきましては、前任者の残任期間となっております。したがいまして、ただいま御紹介させていただきました委員の任期につきましては、令和9年9月30日まででございます。

次に、次第の3、議題に入ります。この後の進行につきましては、平田会長にお願いすることといたします。

平田会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○平田会長 皆様、こんにちは。今日もよろしくお願いいたします。

それでは、審議を始めます。

これからの運営は、文京区都市計画審議会運営規則に従い進めてまいります。規則第9条により本審議会は公開することとなっております。

また、本審議会の資料は、名簿も含め、後日ホームページ等で公開いたします。よろしくお願いいたします。

本日の議題ですが、東京大学本郷キャンパス地区及び湯島三丁目北東地区のまちづくり検討状況についての報告、また、もう一つが新たな防火規制の導入についての報告でございます。

まず、東京大学本郷キャンパス地区及び湯島三丁目北東地区のまちづくり検討状況について、事務局からの資料の説明をお願いいたします。

○前田幹事 よろしく申し上げます。私のほうから現在、区のほうで検討を進めております地域のまちづくり、それに関する計画2つについて御説明をさせていただきます。この資料の1-1と1-2に分けさせていただいているものでございます。どちらも来年度以降、都市計画の決定へ進む予定となっております。都市計画審議会には今回、初めて内容を御説明いたします。今後、来年度にかけて議論を深めていただいて、最終的には都市計画決定ということで諮問させていただく予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

まず、資料の1-1を御覧ください。まず、東京大学本郷キャンパス地区でございます。まず、1番の経緯ですが、記載のとおり、令和4年7月に東京大学と周辺地域の連携による東京大学本郷地区キャンパスエリア活性化に向けた基本構想というものを公表し、区に手交していただいております。

この基本構想を基に東京大学は地域住民の活動をキャンパス内に取り込む、あるいはキャンパス内の活動を地域に展開していくという方針を軸として、本郷キャンパスを中心とした周辺地域も含めた区域の活性化に取り組んでいただいているところでございます。また東京大学は教育研究・医療環境の向上を実現するために建物の整備、それから機能更新を必要とする一方で、キャンパス内は歴史的な建物、緑地など、後世に受け継ぐべき資源が多くあり、それらの維持・保全、それからさらに災害時における避難場所としての広場、通路の確保なども求められている状況でございます。

こういった背景を踏まえて、区としては、本地区の都市計画に関する今後の方針を定めるために、上位計画となる東京大学本郷キャンパス地区都市計画基本方針を策定し、この後に基本方針を実現するために地区計画などの都市計画を検討したいというふうに考えているところでございます。

今年度はそこに記載のとおり、基本方針の策定に向け、近隣の関連町会の方への説明、それから12月には建設委員会での報告、パネル型の展示説明会を2日間開催、さらに意見募集なども行ってきたものでございます。

2の方針のところでございますが、まず、(1)の基本方針の策定というふうを書いてありまして、この基本方針は東京大学の本郷キャンパスを対象とし、土地利用の促進やみどり、広場の維持保全といった内容だけでなく、大学施設の開放、地域環境に配慮したキャンパス整備など、地域貢献の内容を盛り込み策定したいと考えております。

(2)の地区計画の部分でございますが、こちらについては今、御説明した基本方針に基づき、本郷キャンパスの機能向上を目的に建築物に関する方針などを定め、地区計画の指定を行っていきたいと考えています。現時点では高さの指定、それから地区施設の指定、壁面線の指定などを想定しているところでございます。

以下、別紙の1に都市計画方針の案を添付してございますので、こちらを使って御説明させていただきます。まず8ページ、各ページの右下にP8というふうに、ページが2つあって恐縮なんですけどP8、8ページのところを御覧ください。

まず、対象地区でございますが、この図に書いてあるとおり、東京大学の本郷キャンパスと書いてある緑色で着色させていただいた部分が今回の計画の対象でございます。面積としては約40.3ヘクタールでございます。

それから9ページ、御覧ください。この方針は、先ほども少し御説明した東京大学が策定しております基本構想と連携し、文京区の都市マスタープランで位置付けられた本郷都

市交流ゾーンの実現を図るとともに、将来における本地区の方向性を定める役割を担うものと考えております。

10ページにお進みください。この10ページ、11ページが東京大学の沿革という形で、周辺の変遷とか歴史的なものも含めて、この辺に記載させていただいております。

それから12ページから15ページまでが、東京大学がこれも取組として近年、様々な計画など、方針、そういったものをつくってございまして、その辺を整理させていただいたページとなっております。

16ページを御覧ください。今回、この基本方針を策定するに当たって、どのような観点を含むべきかということで、策定に当たっての時代に即した視点ということで社会的要請、それから近年の都市政策、それから災害、大学教育環境の変化、こういった視点でこの計画を整理していこうという方針のところでございます。

19ページをお開きください。ここからは、この本郷キャンパスのエリアの地区の特性、それから現状の整理ということで、主に様々な資料から東京大学エリアの部分について整理させていただいております。

まず、1番の災害危険の状況でございますが、(1)の地震に関しては地域危険度調査という東京都が行っている調査がございまして、この表の中ですと本郷七丁目あたりがちょうど東京大学の部分に当たりまして、建物倒壊危険度、それから火災危険度、総合危険度と書いてありますが、それぞれランク1ということで、一番危険度としては低いエリアになっているところでございます。

さらに右の下、水害に関しては、ちょうど三四郎池と書いてありますが、東京大学のちょうど真ん中あたりにある池でございます。こちらのあたりが0.5から1メートルの浸水の可能性があります、東京大学の敷地そのものは、基本的には水害の危険度も低いエリアというふうになっております。

20ページにお進みください。こちらが本地区内の建物の利用状況を示してございまして、まず、20ページのところは建物の構造ということで整理してございまして、御覧のように大部分は鉄筋コンクリート、鉄骨造、そういった燃えにくい建物が多くなってございます。

21ページ、こちらは建物の高さの分布状況として分類してございまして、上の表のところ、10メートル未満というのが67棟で44.1%として数としては多いんですが、下の図を見ていただくと分かる通り、建物の建築面積で考えるとオレンジ色や、あるいは赤色で示した30メートルを超えるような建物の数、数というか、面積的には大きいと

ということが分かるかと思えます。

続いて22ページにお進みください。こちらは建物の建築年次別の図表となっております。昭和50年以前に建てられた建物が82棟ということで、割合としては半分を超えるということがございます。基本的には築50年を超えるということで、何らかの更新が必要な建物が多くなっているという状況が分かるかと思えます。

それから23ページを御覧ください。こちらは文京区全体の地図を示しております、右下のほうに当地区と書いてあります。ここがちょっと分かりづらいんですが、赤い線で囲った部分が今回のエリアでございます。本郷キャンパスには非常にまとまった緑が多いというのが、この図を見ても分かるかなと思えます。

それから24ページ、25ページに関しては、いわゆる都市計画の指定状況が整理させていただいているところでございます。

25ページは都市計画道路の位置などを示しております。

それから26ページから31ページ、こちらに関しては、東京都あるいは文京区の都市計画に関する様々な方針がございまして、そういったいわゆる上位計画等と言われるものなんですが、こちらの中の本地区における記載の部分を抜粋して整理させていただいたところでございます。

その辺りが31ページぐらいまで続きまして、32ページを御覧ください。ここまでの状況の整理、それから東京都や文京区などの各種計画の記載などから、本地区での現状を幾つかの視点から整理したものでございます。大きく5つぐらいに分かれておりまして、まず、土地利用というところでございますが、代表的なところだけ読ませていただきますと、築50年を超える建物が半数を超える、それから安田講堂、赤門、三四郎池など歴史的・文化的資源も多く、これらを保全しつつ、学校の機能更新も求められているというような土地利用の課題。

それからみどり・景観・歴史という視点のところでございますが、こちらも歴史的価値のある建物、それから庭園など良好な景観が維持されているものの、北側の暗闇坂と呼ばれる部分があるんですが、そういった部分に面するエリアでは擁壁があったりとか、学校施設の設備機器等が見られ、設置されているというようなことで、景観としては単調なものとなっているなど、そういった課題があると。

さらに低層の住宅地が北側にありますので、そういったところへの景観、それから住環境への配慮も必要だというのが課題でございます。

それから次の安全・安心という視点からは、避難場所に指定されていることから、その機能確保がやはり区としても求められているというところがございます。

その次の地域づくりという視点からは、大学と周辺の地域とのさらなる交流が求められていること、脱炭素の視点というのが一番下にありますが、こちらに関しては、いわゆる建築の設備機器等の高効率化など、それから、さらにみどりの維持・管理を進め、低炭素型のまちづくりを進めることも求められているというところがございます。

こういった本地区の課題、現状を整理した上で、33ページ以降、地区整備における基本方針・目標という章に入りまして、まず、基本方針を33ページのような形で決めております。

真ん中あたりにちょっと着色がされた四角い箱があると思うんですけど、こちらが地区整備の基本方針で、歴史性を有する建物や豊かな屋外環境が継承されつつ、世界最先端を行く研究・教育・医療環境の発展とともに、地域に開かれた魅力ある空間の創出による本郷キャンパスの活性化を目指す、こういった基本方針を立てているところがございます。

それから34ページにお進みください。今、御説明した基本方針を達成するために、①から⑤までの5つの目標を立てているというところがございます。

さらに、その目標を35ページ以降で部門別の方針ということで、より具体的の方針を定めているところがございます。まず、35ページを見ていただきたいんですが、土地利用の方針で、右下の図で示したとおり、全体を教育研究・医療エリアを担う、いわゆる教育研究・医療エリア。それから緑色の部分なんですが、緑地等のみどりを保全する歴史的緑地保全エリア、こういう区分にさせていただいております。

その中で、さらに教育研究・医療エリアの中でも歴史的建造物が集中しているエリアがございまして、それが少し茶色で示したようなところがございます。いわゆる安田講堂等、古い建物が集まっているようなエリアを歴史保全ゾーンというような名前では呼ばせていただいているところがございます。

さらに全体でいうとピンク色で示しているんですが高層建物集積ゾーンということで、こちらは施設の規模や機能の拡充を行うため、高さの最高限度を緩和するような形で持っていきたいという、高層建物集積ゾーンというような位置付けをしているところがございます。

具体的には36ページにお進みいただけますでしょうか。今、少し高さのお話もしたんですが、区分ごとの高さの方針ということで、教育研究・医療エリア全体の中では60メ

ートル程度の高さの建物を誘導していこうと。それから歴史保全ゾーンに関しては歴史的建物の維持・保全を行うため、現在のゾーン内の既存建物の上限高さ46メートル程度なのですが、そちらに抑制していく。さらに高層建物集積ゾーンに関しては、東京大学の病院の入院棟というのが今、80メートルをちょっと超える程度なのですが、それと同程度の85メートル程度の高さとして、合理的な、かつ適切な土地利用による大学機能の更新を図っていくというようなエリアとしております。

ただ、この高いエリアについては、やはり当然、周辺市街地への配慮ということも必要だということは明記させていただいているところでございます。

それから歴史的緑地保全エリアは、先ほども言った少し三四郎池等があるような場所なのですが、景観に配慮し高さを抑制していきたいという方針を立てております。

それから、38ページを御覧ください。こちらはみどりや水、景観の方針というところでございまして、ここでは緑地や広場の保全を図るとともに、地域の憩いの場などに活用できる空間として開放していくなど、みどりや水、景観方針を示しているところでございます。

それでは、40ページを御覧ください。こちら、防災の方針というところでございまして、こちら、東京都によって避難場所に指定されたりしておりますので、その機能と安全性を確保するなど、防災の方針というのを少し整理して書かせていただいているページでございまして。

隣の41ページでございまして、こちら、魅力づくりの方針。ここでは隣接市街地と面する部分について、隣接市街地の高度地区の高さ制限に合わせ、住環境に配慮するとともに、敷地または道路境界から建物の後退距離を定めることにより、隣接市街地への圧迫感を軽減するなど、幾つかの魅力づくりという視点でここは整理させていただいているところでございます。

それから42ページを御覧ください。こちらは脱炭素化に向けた方針というところで、カーボンニュートラルを目指すキャンパス整備を行うなど、こういった方針を掲げております。

43ページは、ここまでの基本方針で掲げた目標の実現に向けたロードマップというような形で示させていただいております。令和8年度以降というところの下の方なのですが、東京大学本郷キャンパス地区地区計画と書いてありまして、最終的には、こういった地区計画を策定していきたいというふうに考えているところでございます。

続きまして、別紙の2の58ページまで少しお進みいただけますでしょうか。A3の紙になっているんですが、先ほど少し冒頭で説明したとおり、昨年12月にパネル展示型の説明会、それから意見募集などを行いまして、こういった意見を整理したところでございます。

上のほうに書いてあるとおり、6件ほど意見をいただいております、防災、それから大学と地域の交流、それから大学建物の歴史的な価値保全などについて、いろいろ意見をいただいているようなところでございます。こういった意見も参考にしながら、今回、紹介させていただいた基本方針の案は作成させていただいたところでございます。

それでは、資料のページ2ページまでお戻りいただけますでしょうか。4の今後の予定のところですが、今、御説明した基本方針の案については今日御説明した後、令和8年度のなるべく早い段階で基本方針を策定していきたいと。地区計画については令和9年度以降の決定を予定しておりますので、8年度に入りましたら都市計画審議会のほうでも進捗状況の報告、それから法的な手続等に入りたいというふうにご検討いただいております。

以上が東京大学の御説明です。続きまして資料の1-2を御覧ください。こちら、湯島三丁目北東地区のまちづくりということで、こちらも続けて御説明させていただきます。

まず、経緯の部分でございますが、湯島三丁目北東地区、右図で、破線で囲んだエリアの部分でございます。右の図で北側エリアと書いてあるところがありますが、こちらで平成29年に地元発意によるまちづくり協議会が発足しております、市街地再開発事業の検討が進められております。

令和6年6月には、地元の協議会から湯島三丁目地区まちづくりの考え方というのを区に提出していただいております。また、昨年度、令和6年度に見直された文京区都市マスタープランにおいては、湯島駅周辺が新たに都市拠点という位置付けをされたとともに、図で春日通りって真ん中に書いてありますが、こちらが将来、都市計画道路の整備を控えているというようところでございます。

こういった中で、地域の特色を生かしたまちづくりを推進していきたいということで、今回は春日通りの南側エリアも含んだ形で、まちづくり基本方針の作成を今、進めてきていただいております。検討に当たっては地区のまちづくりをともに検討していくということで公募委員3名、町会・商店会・協議会推薦7名、それから文京区から成る検討会を昨年の9月から行ってきたところでございます。

なお、北側エリアでは、地元のいわゆる再開発の市街地再開発準備組合というのが令和

5年12月に立ち上がっているところでございます。今年度はそこに記載のとおり、やはり12月にはこの地区を対象とした方針を決定するというところで、建設委員会への報告、それからパネル展示型の説明会、意見募集などを行ってきたというところでございます。

具体的には2の基本方針のところでございますが、この基本方針は湯島三丁目北東地区全体を対象として、近年のまちの状況や社会情勢等を踏まえ、地域の皆様と検討会、それから説明会を通じて地域課題に対応するまちの将来像・まちづくりの在り方について整理し、策定していきたいというところでございます。具体的には、3ページ以降に別紙の1という形で基本方針の案を全文載せてございます。

こちらでも少し説明させていただきます。6ページを御覧ください。P6のところでございます。ここでは、本方針を策定する背景と目的などを示しております。対象地区は、下のところに書いてあるとおり、湯島三丁目35番から46番までの約3.5ヘクタールのエリアとなっております。地図で示したように文京区の東に位置しており、台東区側に少し飛び出したような形のエリアとなっております。

7ページを御覧ください。これは、東京都や文京区の様々な都市計画に関する計画の位置付けを少し簡略化して示したものでございます。

8ページは、先ほども御説明したエリアごとのまちづくりの経緯などを整理して書いております。

それから9ページから22ページまでは、先ほどの東大と一緒に、地区の現況整理というような形でまとめております。

まず2番、2-1、まちを取り巻く社会潮流ということで、今回の計画をつくるに当たっての、こういった視点で整理していこうという大きな3つの視点が書かれております。

それから10ページのところですが、この地区の人口推移なども少し整理したところとなっております。湯島三丁目地区全体としては、平成27年から令和2年にかけて人口増加率が区全体の平均よりも高い状況なんですけど、今回計画をつくろうとしている本地区だけを取り出してみると大体140人程度の人口ということで、あまり増加傾向は見られないところでございます。

11ページ、こちらは年齢別人口などを示しており、湯島三丁目は30代の方の割合が多く、文京区全体の中でも特に20代、30代の方の割合が高いというのが少し特徴として出ております。

12ページ、御覧ください。こちらは地区内の土地利用の状況でございます。本地区は、

いわゆる宿泊・遊興施設などが多いというのが特徴となっております。

13ページを御覧ください。こちらは建物の構造でございます。左の図で、赤で示したのがいわゆる木造の建物を示しております。都市計画としては防火地域が指定されているエリアなんです。地区内にはやはり現在も木造の建物も少し点在しているというような状況でございます。

その右側は、建物の階数別の種類で示したものでございまして、春日通り、真ん中の通りの南と北で少し傾向が異なると考えております。特に春日通りの北側では6階建て未満の建物が多いことが特徴かと考えております。色でいうと緑色とか青、水色で示した部分でございますね。このエリアは容積率600%が指定されているんですが、容積の十分な活用が進んでいないエリアというふうに考えております。

その下のところ、本地区内の昭和56年以前の建物の割合、いわゆる旧耐震建物の割合なんです。35.8%となっております。

それから少し進みまして、15ページを御覧ください。これが都市計画の指定状況でございます。今回のエリアは全域が商業地域600%、防火地域、絶対高さ60メートルなどが指定されております。真ん中の春日通りの部分は計画幅員27メートルの都市計画道路で、現在22メートルほどの幅員なんです。春日通りの北側に約5メートルほど拡幅される予定の道路となっております。

それから16ページから17ページが道路・交通ということで、地区内の道路の状況、それから駅などの状況を整理したものでございます。

それから18ページが環境に関する部分ということで、緑被率なども示しております。この地区はやはり緑が少し少ないエリアでございまして、特に公園等の身近なオープンスペースも不足しているという状況でございます。

19ページは景観に関するところでございます。飲食店などが多く、多様な形態・色彩が用いられており、にぎやかさという意味では非常にぎやかなところなんです。それが、その写真にあるとおり、ごみ等の景観の阻害等もあるという課題はあるようなエリアでございます。

それから20ページが、この周辺地域の観光とか文化・教育に関する部分を少し整理しているところでございます。本地区の徒歩圏内には湯島天満宮、それから上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園などの観光資源が多いことから、観光に関して高いポテンシャルがあるというふうに考えております。

21ページ、御覧ください。これは文化・教育施設の状況でございます。

それから22ページは防災に関する部分で、こちらも、いわゆる地域危険度等は、三丁目に関しては水色で書いてありますがランク1ということで、比較的危険度は低いところでございます。水害ハザードマップ、上から2番目の図でございますが、こちらも少し黄色い色は入っているんですが浸水としては50センチぐらいまでだということで、大規模な被害は想定されてないところでございます。

それから23ページから30ページまで、こちらは東京都や文京区に、台東区も含め形で整理しているんですが、いわゆる都市計画に関する上位計画、そういったものの整理をしたページが23から、30ページぐらいまで、まとめさせていただいているところでございます。

それから31ページから39ページまでちょっと長いんですが、こちらが冒頭で御説明した、まちづくりの基本方針の検討会という形で、令和6年の9月から6回ほど地域の方々と意見交換をしたときのそれぞれの会の様子をまとめて載せているものでございます。

35ページの第6回は3月3日に行わせていただいているんですが、ちょっとまだこの資料が整理されてなくて、最終版にはここも入れた形でまとめていきたいと考えております。

それから、その次のページの36ページあたりからは、これは令和6年10月に地域の方へのアンケート調査を行ったときのものを少し整理したものでございます。

こういった検討を重ねる中で、40ページ、41ページでいろんな意見を整理して、こういったことを検討していこうかということをも5つの視点で整理したところでございます。まず、コミュニティの視点というふうに書いてありますが、こちらではやはり地域の方はまちの担い手不足、町会の方を中心に、そういった御意見が多く出ておまして、やはり若者世代の流入促進などがより一層求められるんじゃないかと。

それから次の土地・建物の利用の視点というところでは、地域の憩い、交流の場の不足が課題となっていると。やはりオープンスペースや緑化空間等の創出が求められていることなどが書かれております。

それから道路・交通という視点で見ますと、災害時の緊急車両の通行や避難路の確保が課題となっています。春日通り自体は現時点でも十分広い道ではございますが、後背地と言われる中のほうに入るとやはり道路が非常に狭い部分も多くて、こういう安全・安心・快適な通行というところでは課題があると考えております。

それから次のページの環境景観という視点では、みどり・文化・歴史・観光資源とのつながりの不足が課題となっていると。そのつながりを生み出すためのみどりのネットワークのようなものも形成していくべきじゃないかということでございます。

それから防災の視点ということでは、先ほどの部分ともかぶりますが幅員の狭い道路、それから、木造建築物が多く立地する場所でもありますので、火災延焼のリスク、それから建物の倒壊などの課題もあるというところでございます。さらに、災害発生時における住民だけでなく、来街者の方の安全・安心の確保というのも重要であるというところでございます。

42ページを御覧ください。こういった中で、地域の方とどういったまちにしていきたいと思います、どういったまちの将来像を描きましょうかということで、全体、一言でまとめたものが方向に示したもので、地区の魅力・個性を大切にしたいにぎわいあふれるまちという、こういった将来像を描かせていただいております。

それから43ページでは、地区全体の基本方針を5つを、そこに記載のとおり書かせていただいております。

ちょっと進みまして45ページを御覧ください。エリアごとのまちづくり構想ということで、地域の方が再開発事業を目指して活動されているということもありまして、春日通りの北側と南側で若干まちづくりの状況、進捗状況というか、熟度が異なるということで、2つのエリアに分けてまちづくり構想を書いております。

まず、北側エリアの将来像としては、新たな魅力・個性を創出し、人々を惹きつける文京区の東の玄関口となるエリアという将来像としています。この北側エリアでは再開発等を含めたまちづくりの検討が進んでおりまして、地域主体での新しいまちづくりの検討を契機に、伝統や学びなど、そういったものの魅力を大切にしながら、地域交流が将来も持続するような新たな魅力づくりを進め、文京区だけでなく上野・御徒町をはじめとした周辺地区などからも人が訪れる求心力のあるまちづくりを目指したいというところがございます。

49ページを御覧ください。こちらが南側のエリアの将来像を書いてあるところございまして、こちらは今ある魅力・個性を生かし、歴史・風情を感じる湯島の下町情緒あふれるエリアというふうに示しております。この南側エリアでは、通りに象徴される歴史や文化があり、特にちょっと下の図で学問のみちと書かせていただいている台東区との境のところの道なども、かなり地域の方は非常に皆さんで活性化のためにいろんな取組をして

いただいているようなエリアでもございまして、こういったところの特色を残していきたいと、まちの歴史・文化として、これらの特色を残し、安全・安心や快適性も兼ね備えたまちづくりをしたいという、そういった部分がございます。

この真ん中の図で、黄色い破線で書かせていただいているんですが、北側エリアは先ほどから何回も出ているように再開発を目指しているということで、そういった再開発が進んでいく中で、ぜひ南側も新たな魅力・個性というのを波及させていきたいなということで今、地域の方とお話しをしているところでございます。

続きまして56ページ、別紙の2を御覧ください。こちらも12月に行いました説明会、それから意見募集の結果を整理したものでございまして、17件ほどの御意見をいただいております。

ちょっと細かくて全部は紹介しませんが、北側エリアで予定されている再開発事業について、それから隣接する台東区との連携などを求めるなどの意見もいただいております。こういった中で再開発事業に伴う宿泊施設や広場、緑地空間の整備に関しての御意見もありますので、基本方針にそういったところを少しずつ反映させながら、今回、案としてまとめているところでございます。

そうしましたら、こちらの資料1-2の2ページにお戻りください。こちら、今後の予定のところは、この基本方針を令和8年度に入った早い段階で策定していきたいと。ちょっとこちらには書いてないんですが、先ほどから何回か出ている北側エリアの再開発事業に関しては、令和8年度中に何とか都市計画決定をしていきたいということで、今、区と地域の方々とお話しを進めているというようなところでございます。

一旦、御説明は以上となります。

○平田会長 ありがとうございます。

ただいま事務局から御説明が続けて行われましたけれども、質疑応答に関しては、ばらして伺います。

まず、東京大学本郷キャンパス地区のまちづくり検討状況の報告だったわけですがけれども、こちらに質問等がありましたらお願いしたいと思います。

早いほうから、どうぞ。

○渡邊委員 ありがとうございます。区民委員の渡邊と申します。よろしく願いいたします。

資料1-1、東京大学、右下、大きい文字、41ページを御覧いただきたいと思います。

4、魅力づくりの方針ということで、以前、成澤区長さんのほうから別の会合でシリコンバレー文京区版AI時代の本郷バレー構想のお話があり、とてもいいなと思いました。この中で、今回の御紹介の中で関連はございますでしょうか。

それから、もう1点よろしいでしょうか。前のページになります。P40ページ、防災の方針です。私は地元、本郷消防署消防団第三分団班長としても地域活動をしております。この中で地元、本郷消防署との連携の盛り込み、具体的な計画はございますでしょうか。

この2点教えてください。お願いします。

○前田幹事 地域整備課の前田でございます。

まず、41ページの魅力づくりの方針のところでお話していただいたのは、シリコンバレー等の関係というようにお話をしておりますが、今回、東京大学本郷キャンパスのこの中の計画を主に書かせていただいております、多少関係あるとすると41ページの一番下の丸のところなんです、いわゆる産学連携の機能の充実というのは東京大学も目指しております、研究活動を民間と協働で行うというようなこともございます。それからスタートアップ企業の育成、イノベーションの誘発なども多々取り組んでいただいているということで、今後、地区計画を進める中で、この地区内、本郷のキャンパスの中ではございますが、そういった大きな方針として、何とかそういったものも少しずつ取り入れていきたいなというところでございます。

それから、40ページで御質問いただいた防災のところでございますが、本郷消防署さんは、ちょうどこの地図の下のところに隣接してございまして、そういった視点というのは確かに重要なというふうに思っております。

ただ、現時点ではちょっとこの計画の中に本郷消防署さんとの関係は、あまり記載はないんですが、今後、地区計画に進んでいくということもございまして、隣接地域でもございまして、ぜひ本郷消防署さんにも御意見いただきながら、少しずついいものにしていきたいなと思います。ありがとうございます。

○渡邊委員 よろしく申し上げます。

○平田会長 それでは依田委員、お願いいたします。

○依田委員 ありがとうございます。この東大の都市計画方針については、これまで文京区議会の建設委員会でも2回ほど議論させていただきまして、私もいろいろ御指摘をさせていただいたところであります。さらに言うと、これ結構、私も前からかなり取り組んでいる課題でありまして、その点でもいろいろちょっと口数が多くなってしまいうんですけど、

その点、お許してください。

結局ここは都市計画審議会なので、最終的には都市計画を定めるためにあるというふう
に思っておりますので、これに関しても最終的には先ほども説明ありましたが、地区
計画というのを立てて、本郷キャンパスのみに適用される都市計画を新たに立てるとい
うこと的前提として、この資料がつくられているというふうに理解しております。

私が建設委員会で指摘させていただいたことは主に2点ありまして、一つは歴史的建造
物の保存のことなんですけれども、これに関してはP57にあるような資料も追加してい
ただいて、今回の高さ制限とかのところに関わるところで、における歴史保全ゾーンにと
どまらない歴史的建造物の保全の方針について、資料とか文言を追加していただいたと
ころなんです、そういうところなんです。

もう1点に関しては、結局、この地区計画を立てる、新たな都市計画をこの場に定める
ということは、高さ制限を緩和するということとつながっているわけなんですけれども、
現状は22メートルの絶対高さ制限がこの全域にかかっておりまして、そもそも、ここに
22メートルの高さ制限をかけてしまったことも含めて、もう私、この絶対高さ制限、区
内全域にかけていることに関しては批判的に見ております。

ですから、そもそも、ここに22メートルをかけたことのみならず、区内全域に絶対高
さ制限をかけていることについて、それを推進した人には反省を求めたいというふうに常
に思っているわけなんですけれども、それはそれでちょっと置いておいて、今回この場所
に22メートルの高さ制限が、さはさりながら、ここに全域22メートルの高さ制限をか
かっていることを、それを緩和するということに関しては、それはそれで強い理由が必要
だというふうに思うんですよね。強い理由があるからこそ、今回高さ制限を緩和するとい
う方針を区としても出しているし、もちろん東京大学の提案があっただと思うんですけ
ども、区としても出している。

その中で、特にこのピンクのゾーンで、85メートルに高さを緩和しますよというところ
に関してなんですけれども、現状22メートルのものを85メートルに緩和するわけで
すから、それは本当に、なぜそうするのかというしっかりとした理由づけが必要だと思
うんですが、このペーパーの中を読んでも、それがいまいちちゃんと書かれているというふ
うに私は理解できないわけなんですよ。

これに関しては、特にだから文言に関しては多分、恐らく変わってはいなくて。なので、
建設委員会の中では課長に御答弁をいただいたわけなんですけれども、この都市計画審議

会においてもしっかり御答弁をいただければと思います。ですから、現状22メートルの高さ制限であるところを、特にこのピンクのエリアに限って85メートルにするということの理由づけ、それについてしっかりと教えていただければと思います。それで議事録に残すような形にしたいなというふうに思っております。いかがでしょうか。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

今、御指摘の高さのことでございますが、ちょうど資料でいうとページ36のあたりに高さのことが書いてあります。区分ごとの建物の高さの方針ということで、今、御指摘いただいたようにピンク色で書いたところ、こちらが高層建物集積ゾーンというふうな位置付けにしております。その上の文章を見ていただくと、施設の規模や機能の拡充を行うため、現在の入院棟と同程度の高さ85メートルを目指すというふうな趣旨で書いてございます。

この辺、基本方針としてはこういう基本方針として書かせていただいているんですが、東京大学と文京区でいろいろ協議した中で、東大からは、どうしてこの高さが必要かというのは当然いろいろ議論させていただいているところでございます。

その中では、先ほどから少し説明しているように歴史的な建物がやはり全体的に多いという、それについては十分配慮して、残していくというのも非常に大切なことでございますので、そういったものが一つあると。さらに歴史的な建物の場合、天井の高さが非常に低かったり広さが限られたりという、いろいろな制約があるというふうに東大さんはおっしゃっております。近年の様々な実験施設等をつくるときに、いわゆるウェット系ラボラトリーというふうに呼んでいらっしゃるみたいなんですが、いわゆる水回りを入れたような形での研究施設をつくる場合というのは、どうしても建物の、フロア1フロアの高さが高くなってしまいう傾向があるということで、やはり22メートルという高さ制限というのは厳しいというのは御指摘いただきました。

こういった施設の更新、それから新設、増設等がかなり必要だという背景もございまして、先ほどから少し出ています産学連携とか、そういった共同研究なども行うということも新たな課題として対応しなきゃいけない。そういった状況の中で今後の大学の発展ということもありまして、このピンク色で示した部分の、どちらかというと右側については東大の病院があるエリアでございますので、当然、病院の方針等を考えていると。左側に関しては、いわゆる今、御説明したような大学の発展のためのアカデミックな用途での再開発なども今後少しずつ考えていきたいというふうに聞いておりますので、我々としては都

市計画的にはこの地域全体の中でも、なるべく南側に寄せることで、北側の周辺市街地等に建物の影響というのはなるべく少なくしたいということもございまして、東大さんとはこの辺りは高さを緩和して85メートルぐらいまでの高さを、建物が建てられるようなものにしてはどうかということで、こういうエリアになっているというようなところでございます。

○平田会長 どうぞ。

○依田委員 ありがとうございます。

本来的には、この東大キャンパスは非常に広いので、かつ歴史的建造物も多くて低層の建物が多いうことで、いわゆる容積率的には相当な余裕があるんですね。なんですけれども、しかしながら何か土地自体はいろいろ埋まっているし、池とかもあつたりするんで歴史的建造物を壊すわけにいかないところがあつて、そうしたら代わりにどこかに高い建物を建てて床を確保すればいいじゃないかということだと思ふんですけれども。

本来的には、それは自由に東大さんが考えればいいはずのところを、22メートルという非常に厳しい高さ制限がかかっているせいでそれができないと。その結果、こんな大層な、区にお伺いを立てて、大層な計画を立ててやらなければいけないと。これに一体、じゃ、何年かかるんだという話なわけですね。かつ、この都市計画審議会も通さないといけない。東大にとっては、その5年、10年というのは非常に大きな損失なわけですね。何なら東大にとってだけじゃなくて、この我が国において非常に大きな損失であるというふうに私は思っておりますので、この文京区の絶対高さ制限というものが、本当にそれだけ大きな弊害を生み出しているんだということは非常に強く訴えさせていただければと思います。

今回、この85メートルにしなければいけないという理由については今、課長から御説明ありましたけれども、そのウェットラボラトリーを作るとか、そういう話ありましたけど、それについては今、説明していただいたんで非常に改めてですけども理解のでき得るところだというふうに思っております。

以上です。

○平田会長 お返事されますか。大丈夫ですか。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

御指摘いただいたように、絶対高さ制限というのは、それぞれのエリアの住環境等を守る等の理由で全域に指定しているところでございますが、もともとこういった地区計画を

定めて、その地域独自のルールを定めることで、高さは緩和していけるというふうなルールになっていますので、区としても適切にこういう地区計画などを活用して、必要な場所については緩和をするという方向でいきたいし、今後もこういう形で進めることはあるのかなというふうに考えております。

○平田会長 ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

○沢田委員 私も、すいません。私も依田委員かな、と同じく、その高さ制限について伺いしよう。趣旨は分かったんです。ただ、ちょっと確認なんですけど、今の高層建築物集積ゾーンの高さ85メートルは、これは根拠になる、この数字の根拠になる具体的な建設計画は今のところ、ないということなんですよね。なので、つまり今後必要になったときに、自由に建てられるように、今から緩和していきましようという考え方なんだと思うんですけど。

逆の発想で言うんですよ、依田委員とちょっと反対で申し訳ないんですけど、今回と同じく地区計画変えれば、いつだって建てられるわけですから、具体的な計画が必要になったときに地区計画をまた作れば、見直せばいいんじゃないですかという考え方もあると思うんですけど、いかがでしょうか。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

まず、今、御指摘いただいたように85メートルのエリアに関して、東大さんが今すぐ何かを建てるという計画があるとは聞いておりません。

ただ、やはり我々としては、これだけ40ヘクタールを超えるという、こういう大規模な敷地の中で一定程度、高度を緩和する、高さを緩和する、そういったエリアを事前に設定することで、東大さんとしても施設の計画を今後いろいろな形で検討されていくと思いますので、地区計画を定めるということの意味は非常にあるのかなと考えております。

地区計画を変更すれば、またいいんじゃないかという御指摘でございますが、地区計画、一旦決めたものをずっと10年、20年、30年と当然、その規制は残っていくわけですが、必要な変更というのは全くないかと言われると、多分、必要な変更がある場合にはまた検討をしていかなきゃいけないとは思うんですね。ただ、これだけ広いエリアで複数の、これだけのたくさんの建物を抱えていらっしゃる東京大学の中で方向性を確認して、検討を進めなきゃいけないということもございますので、区としても一緒に、このエリアであれば高い建物を許容しても、周辺への影響は少ないんじゃないかということで、整理させ

ていただいているところでございます。

○沢田委員 それは分かっているんですけど、今、申し上げたのは住民の側からしたときに、特に高い建物が近隣に建ったときに影響を受ける住民の側からしたら、建築計画があって、こういうのが建つんですよ、そのためには制限緩和が必要ですよって言われて説明を受けるほうが、納得感がありますよね。

つまり数年後にそういう新しい計画ができて建ちますよと、あれ、東大って本当は高さ制限あったんじゃないかなかったですよ、いやいや、数年前の地区計画のときに、ほら、緩和したじゃないですか言われてから気付くというパターンがよくないと思うので、そういう住民がいないように、やるんだったらやっぱりそのところをはっきりと御説明をいただいて、今すぐ建てるわけじゃないですけど必要に迫られて、でも、計画はないんですよ。

その辺がちょっと説明として難しいんじゃないかなと思ったのを、というよりは住民の方にしっかりと理解をいただいて、そういう今後の計画のために、あらかじめ先手を打って地域計画を変えるんですよということをはっきりと御説明いただくことが大事なんじゃないかなと思ったので、今、御質問をただけですので、今後の多分課題なんだろうなどは思うんですけど。

要は、逆のケースですよ。この間、後楽二丁目の再開発のときは具体的な計画ありましたよね。そのために地区計画を変えるということなので、我々も議論をしやすかったですし、イエス、ノーもつけやすかった、問題点も指摘しやすかったですけど、今回はそうじゃないので、その辺り十分に気をつけていただく必要があるんじゃないかなというお話です。

それと関連して言うならば、高い建物が建ったときに恐らく一番影響を受けるのは周辺市街地の方であったり、近隣にお住まいの住民の方なので、何でしょうね。例えばですよ、高い建物が建って悪影響があったとしても、逆にその建物が建つことで自分たちにも何かのメリットがあったらまだ納得がしやすいですし、理解、協力がしやすいじゃないですか。前回の委員会、違う、ここではお話はなかったかもしれませんが。ごめんなさい、議会の中でお話があったんだっただとは思うんですけど、今回のこのまちづくりと併せて、並行して東大さんは文京区と協定を結びましたよね。防災の協定を結びました。

具体的に言うと、御殿下のグラウンドの下にある体育館の施設の一部を周辺住民の避難所として、2次的な避難所として開放しますよ、結構なエリアです。協定のエリアは一部

ですけど、これだけ開放したというのは東大さんの的には初めてなので、場合によってはもうそれ以上の人が来たとしても、一定、バッファーがあるじゃないですか、東大のエリア内っていうのは滞在できる、吸収できる、そのバッファーがある。通常の避難所になっている本郷小学校であったり、本郷台中学校に比べて広いですからね。

だから、そういうのはすごく大きな一歩だと思うんで、例えば高い建物が建つときには、その新しく建つ建物の施設の一部がまたそういう2次的な避難所というか、避難者の収容施設であったり、備蓄物資を備蓄しておく施設であったり、そういう協力とか、地域との交流の仕方もあると思うので、これから東大さんが新しく計画をつくるときには、ぜひこの勢いで、流れで、地域の方たちが求めているニーズに合うような建物を建てることで、そういう計画をつくっていただければ、少しそういうふうになるのかなと。いや、これは要望でいいです。すいません、とっておりましたということだけです。

もう1個、いいですか。

○平田会長 短めをお願いします。

○沢田委員 すいません。短めに行きます。あと、評価なんです。前回の審議会でも議論したんですけど、まちづくりというのは特に住民の皆さんにとっては透明性と、あと公正性です。公正性が大事だと思うので、今回の高さ制限を緩和するとか、地区のまちづくりに大きな影響を与える可能性のある変更の場合は、その変更がどういう影響を及ぼしたかということ客観的に今後評価して、その次、同じようなことがある場合に生かしていただくのが大事だと思うんです。評価の仕組みもこの際、御検討いただければいいかなと思うんですが、いかがでしょうか。これだけです。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

前半のちょっとこの防災、区と協定を結んだ辺りのところでございますが、地域との連絡体制みたいな形は44ページで今回、この計画の中にも少し書かせていただいているんですが、地域の町会を窓口としては、させてはいただいておりますが、より一層、東京大学と地域というのが連携していろいろなことに取り組めるように、こういう連絡体制もこの計画の中に一つ明確に示したということでございます。

あと当然、建物、大きな建物をつくるときにはいろいろな紛争の予防条例とか、そういったものも当然ありますので、そういった中では、地域への説明というのは個々の建物計画の中でしっかりしていくものと考えております。

それから、こういった都市計画全般に関する評価みたいなお話でございますが、こちら

については地区計画、これから検討していきますので、どういった運用をしていくかというのは、課題としては我々としても考えたいとは思いますが、一つは大きく都市マスタープラン等もございますので、そういった中でのチェックとか評価というもの、その都度、行われるのかなとは考えております。全体として具体的に地区計画の評価というのはどういったものかというのは、なかなか難しいかと思うんですけれども、そこの辺は今後の研究課題とさせてもらいたいと思います。

○沢田委員 一言だけいいですか。すいません。じゃ、二言で。

紛争予防条例で解決とかいう話をしたいわけじゃないんですよ。そもそも紛争に突入するような計画プランにならないように、事前にそういう地域の方たちにメリットも含めて御説明できるようにしてほしいという話と。

あと、評価は都市マスって言いましたけど、都市マスの評価の中にこういう単体の地区計画の評価なんか、今までやってないですよ。いやいや、ごめんなさい、というよりは最初に申し上げたとおり、え、あのとときの地区計画で高さ制限を緩和したから、こういう建物が建っちゃったんだ、みたいな言われ方を後でしないように、そういう声がもし出てくるとしたら、そういう声がちゃんと拾えるような評価の仕方をする。そして、それを教訓にして次、同じようなケースがあった場合に、二度同じ過ちを繰り返さないようにするための評価の仕組みをつくってほしいというだけの話なので、今ある評価の中に何かを吸収してとかということではないですということだけです。

以上です。

○鶴沼幹事 具体的なものがあつたほうが分かりやすいという御指摘かなとは思いますが、それを、それはそういうこともありますよねということ肯定はするんですけども、一方で地区計画も都市計画ですので、用途地域や容積率を定めるときに地域の建物の計画を把握してから用途地域を定めるわけではないというのは、一つの考え方として、一般的にはそういうものですよということ。東京大学さんも今、皆さんに具体的に何階建てで、何メートルで、何平方メートルというものはないでしょう。ただ、これだけの土地を有効活用していく上で何の目当ても立てず、このエリアと言っているわけではなくて、85メートルというのは、もともと建っていた医学部の高さ、これを超えるのはどうなのかというやり取りの中で、では、まず、この80メートルというものが可能か、可能じゃないかということ命題に、周りとのバランスや残すべきもの、土地利用の考え方からして、今回こういう緩和をすることは一定の合理性があるということをお諮りしているとい

うことでございます。

さらに評価なんです、その具体的な評価指標をあらかじめ準備するというほうが合理的というような御指摘かと思いますが、それは結構な時間がかかるものです。当初の予定どおりかもしれないし、そうじゃないかもしれない。じゃ、それはもともと、どこから出発したのかと問われれば、やはり今回お示ししている、このまちづくりの基本方針、ここで記述されたものが、何年後かは分かりませんが、東京大学や文京区が狙った地域の活性化や防災性の向上、こういったものをベースにこの方針を使って評価していくと、そのように御理解いただければ幸いです。

○平田会長 やり取りというか、何か案がありましたらお願いします。

○沢田委員 案じゃないですよ。いや、それは合理性がないって言っているわけじゃないんですよ。だから後楽2丁目の再開発とかと違って、今回の地区計画に関しては具体的な何かがないままで85メートルという数字が出てきているので、より慎重に丁寧に御説明をいただく必要があるし、今後の対応も慎重に考えていただいたほうがいいだろうという、今、申し上げたようなことが近隣住民から出てこないように今後の対応を気をつけていただきたい。

評価についても今すぐ指標をどうしてくれということじゃなくって、今後そういったことがもし出てくることを想定して、その場合にはちゃんと拾えるように記録をして、次につなげられるようにしていただきたいという、今後のことです。配慮を求めたいということです。私はそれだけです。

○平田会長 同じことだったらもう、ちょっと打切りますが、違うことですかね。

○依田委員 先ほど部長の話でやっぱりちょっと気になったのは、もちろん具体的な建物の計画がないということ自体は別にそれはいいんですよ。ただ、今回のこのペーパーには、その東大の意図すら書かれてないわけですよ。何がしたいから85メートルにしたいのかということははっきり書かれてないわけなんです。それが非常に不満で、ちょっと建設委員会ではそこをよしとしましたけれども、本来はこのペーパーの中に文言がなければいけないと思うんですよ。

確かに、この中に例えばP32とかに、上の一番上のピンクっぽい括弧のところ、東京大学は指定国立大学に指定されており、大型国際、卓越研究拠点の整備など取組を進めているとは書いてありますけれども、そのためにこうしたいだ、ああしたいということは一切書かれてないわけですよ、この中には。病院の方針についてもね、別に何か書いてな

いわけなんです。

それで別に最終的な地区計画は、あくまでも高さとかね、定めるだけなんで、そういうところに意図は書かれないと思いますけれども、ここは、これはその前段としてつくっているわけだから、そこにやっぱり東京大学さんと一緒に考えて向こうの要望を取り入れてつくっているわけだから、何のためにこれをやりたいのかというところの、もうちょっと具体的な意図がないと本来はおかしいと思うんですよね。

そうでないと、例えば実際に地区計画を改定しました、地区計画つくりました、高さ制限緩和しました、その後に、だから別に東京大学がその地区計画さえ緩和されたら、あと、何つくって自由なわけじゃないですか。何も縛るものがないわけですよ。我々としては、我々は高さ制限を緩和することに賛成、仮に賛成したとして、その責任があるわけだけど、それに対して何か東大が全然違うことをやり始めたとしても何の責任もとれないというか、責任取れないというか、逆に責任問題になるのかな。よく分からないですけど、そういうふうになりたくないから、本来はこのペーパーの段階でしっかりと説明を尽くすべきだと思うわけです。私、何かおかしいこと、言ってます？

だから、それについてちゃんとこの手続というか、それが、今までのこれまでのやり方がどうだったのかということをちょっと振り返っていただいてコメントいただきたい。

○前田幹事 ちょっとだけ資料の御説明を。地域整備課長の前田です。

今、御指摘いただいたように何のためにというところですね。何で高さを緩和していくかというのは一定程度、我々としては東大さんと協議して整理したかとは思っています。

例えば36ページのところで、区分ごとの高さ方針のところにも研究教育・医療エリアのところに関しては教育研究を発展、推進させるとともに、先端的な医療提供を継続させていくための高さを少し設定しようとか、高層建物集積ゾーンについても、あまり細かい説明は確かにしてないんですが、施設の規模や機能の拡充を行うためという、そういったような趣旨ですね。今、御指摘いただいたように東京大学が何でもかんでも建てるということではもちろんないような形で整理したという。

○平田会長 ちょっとやり取りは御遠慮いただいて。田中委員をお願いします。

○依田委員 説明をしていると、ペーパーに書くかどうかは全然違いますよね。

○田中（と）委員 何言っているの。今回のこの東京大学本郷キャンパスの地区のまちづくりについてですが、今、話聞いているとね、その高さ制限どうするかという、そういう単純な対立構図に矮小化すべきじゃ決してないんですよ、このお話は。そもそも今の話聞

いていると、一つ決定的に欠けている視点があると私は思います。それは都市というのは保存するだけじゃ、都市は持続しないという現実です。

本郷キャンパスには、確かに多くの歴史的な建築物ありますよ。それは確かに守るべき都市資産、遺産ですよ。しかし同時に現実として東大の中、今もう今回も具体的な話等は言われてないですけど、出てきていますよ。老朽化した研究施設であったり、高度医療の更新を今、喫緊の課題として進めようとしているんです、東大は。国際研究拠点としての機能強化したいって、東大、やっているんですよ。そうした課題がもう存在しています。

もし仮に都市計画として高さを絶対に変えてはいけないという立場を取るのであれば、その結果として何が起こるかって、ちょっと想像してほしいんですよ。それは研究施設の更新が遅れ、都市としての競争力が低下するということです。これは決して抽象的な話じゃないんですよ。現在、世界の大都市圏ではケンブリッジやボストンはもちろん、もうシンガポールなんかは大学を核とした都市再編が進められています。研究、起業、そして都市空間が連動した環境が、もう新しい産業と価値をどんどん生み出しているわけですよ。

一方で、もし本郷だけが高さ変えちゃいけませんよと、都市はそのままがいいんですよとか、そういう姿勢を取り続けばどうなるかって、火を見るよりも明らかですよ。姿、変えない都市というのは静止しているように見えます。でも実際は、それはゆっくりと衰退しているということになります。

ここで申し上げたいのは、高さ制限を緩めることが目的なんじゃないんですよ。むしろ重要なのは、高さを含めた都市空間をどのような理念で設計するかという話です。どんどん理念が語られているわけですよ。今回の検討では歴史景観を守るゾーン、そして教育研究機能を更新するゾーン、医療機能を強化するゾーンといった形で、都市機能を整理しながら全体としてのバランスをとろうとしています。これは都市計画として非常に合理的なアプローチだと思います。

逆に申し上げますと、高さ制限だけ絶対的な価値として扱う議論は、都市計画というよりもう本当に感覚的な景観論ですよ、それ。景観論に近いと言わざるを得ません。ここは都市計画審議会、そんな感覚じゃなくて都市の将来像を総合的に判断する場であるはずですよ。

さらに申し上げるならば、本郷キャンパスは単なる大学の敷地ではありません。日本を代表する研究拠点であり、医療拠点であり、そして近年ではスタートアップの拠点にもなりつつあります。つまり本郷はもう知識と都市が結びつく場所なんですよ。このエリアというのは。このような場所において、都市計画が担う役割というのは変化を止めることじ

やありません。変化を秩序ある形で導くこと、こうだと思います。

今回の検討は、まさにその試みなんです。守るべき景観を守りながら必要な機能更新を可能にする、そして大学と都市の未来、関係を未来に向けて再設計する。その方向性を私は極めて妥当であり、むしろ都市計画審議会として積極的に評価すべきものだと考えます。

もう本郷という場所は日本の学術と文化の象徴ですよ。だからこそ、その価値を保存するだけの都市じゃなくて、未来を生み出す都市として発展させることが重要なんだと思いますけど、いかがでしょうか。

○平田会長 この場は皆様の意見を広く承る場と考えておりますので、その御意見を承りたいと思います。依田委員の御意見も沢田委員の御意見もありがとうございます。ですが2時間という限られた中でたくさんの方の意見を聞きたい、承りたいことから、別の方に、これ、このやり取りで時間を使ってしまうと、どうしてもそのやり取りが続いてしまうので、ほかにあればお願いします。

どうぞ。

○太田委員 区民委員の太田です。質問を2つさせてください。

一つは、本郷キャンパスというのは非常に地域に開かれて、文京区内のキャンパスの中でも自由に入りができて緑も豊かだという中で、それを保全していく、歴史的な建物を含めて保全していくために更新の中で高い建物が必要になるというのはよく分かる話だと思うんですね。

ただ、この都市計画的には85メートルの高さを建てるのはこの辺だろうというのは、僕らはそう思うんだけど、本郷キャンパスの各学部の中で、これ、見ると医学部は高くて工学部、法学部は高くないんじゃないか、とかというようなところが、大学の中できちんと御理解いただけているのかどうなのかという点がちょっと心配になりましたので、もし分かれば教えていただきたいというのが一つ。

それからもう一つは、これ、弥生キャンパスは全く手つかずで、弥生キャンパスについて何か大学の中で、あるいは文京区に対して同じようなことを考えたいというような意向があるのかどうか。

それから今度、区民に対してあまり開かれてない大学キャンパスも区内にはあって、東洋大学さんとか中央大学さんとかお茶の水大学さんとか広いキャンパスがあって、高さ制限があって建て替えしにくいとっていらっしゃるのかもしれないんだけど、区民に

対して、ほぼ、ふだんは学生さんと先生たちは研究していらっしゃる方は入ってきているんだけど、そうじゃない区民は緊急避難場所には指定されているのかな。されてない、されている場所だけの区民としての利用しかできないのか。そうでないところは今度、こういう緩和を考えるときには、区民に開かれて、区民にも何かプラスがあるときにはそういうことが検討できるのか、その辺はどう考えていらっしゃるのかというのを教えてください。

以上です。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

まず、1点目の地域に開かれたというようなところでございますが、大学の中にこういった計画をつくるときに、先ほどの御説明でも大学の取組という形で12ページ以降、いろいろな取組が、東京大学さんが自ら決めた計画が12ページから15ページぐらいまで書かせていただいております、その中で一つ地域に広がり、何というんですかね、開かれたというのは、東京大学としての非常に大きな方針として書かれている部分がございます。

特に14ページのあたりで、大学のU T o k y o C o m p a s sみたいな形の考え方がありますが、その中でも知を極めるとか、人をはぐくむとか、場をつくると。場をつくるの中に地域が抱える社会課題への貢献というのも東大さんが自ら計画として出されているところでございます。そういった中で、今回の文京区としての都市計画方針も整理されていったというところでございます。

この計画作るときに今、御指摘いただいたように特定の学部のところだけが高さが緩和されているんじゃないかという御指摘等かと思うんですが、当然これ、我々と東京大学の施設の管理の部門の方々と話した中では、東京大学の中でも意見を聞きながら、これは一緒に検討してきたものですので、東大さんの中での議論というのも当然あった中でこういう形を今、進めてきたというふうに考えているところでございます。

○太田委員 ありがとうございます。

○前田幹事 それから弥生キャンパス等につきましては確かに今回、地域住民の方へ説明した時も弥生キャンパスとか浅野キャンパスとか、ほかのキャンパスについてはどうなんだという御質問等々あったんですが、今回は東京大学からは本郷キャンパスについてこういう地区計画を目指したいというふうに聞いておまして、その中でも、もし東大さんとしても必要だという判断があれば、我々としてもぜひ一緒に検討はしたいというふうには

考えているところでございます。現時点では本郷キャンパスだけを対象とした地区計画を今は目指しているというところでございます。

東大以外の大学で閉鎖、東大ほど開かれてないという大学という御指摘ですが、都市計画として考えるという意味では、東京大学の場合は以前からこういう形でまちに開かれた大学というのが出来上がっているということと、これだけ40ヘクタールを超えるようなやっぱり大規模なところでございますので、一つのまちのような形になっています。こういった中では我々としても一緒に都市計画的な視点でこういう整理をするということを進めてきたところでございまして、ほかの区内の大学全てでこういったことをやるかという、なかなか今は難しいかなと正直考えているところでございます。

○太田委員 ありがとうございます。

○平田会長 それでは、ほかにはいかがでしょうか。

お願いします。

○松田委員 区民委員の松田でございます。よろしく申し上げます。

非常に基本的な質問で恐縮なんですけれども、まず一つ教えていただきたいのは、この東大の敷地というのはもともと国の財産の行政財産か何かなんだと思うんですけど、それに文京区のプランをつけているということで、国の財産の上に文京区のプラン、計画をつくったときにこれ、強制力というのは国に対してあるものなんですか。そこをまず教えてください。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

今回、都市計画方針ということで、今後決めていこうとしている地区計画というのは都市計画法に基づいて、その地域とか、そういったところのまち、あるいは建物、公園とか、そういったものをどういうふうにしていくかという方針を地区計画で決めるわけですが、それは例えば東京大学さんの合意の下で進めていくものでございますので、この方針自体は強制力があるかという強制力があるものではないんですが、この先にある地区計画という形で東大と一緒にルールを決めて、それを守っていただくということになるのかと考えております。

○平田会長 ほかにいかが、どうぞ。ごめんなさい。

○松田委員 すいません、もう一つ教えてください。

あと、先ほど高さ制限の話が出ていて、今現在で最高限度を現在の入院棟と同程度の80メートルくらいというふうな話がありまして、80メートルというふうに書いてあるん

ですけれども、例えば通常の建物で、例えば階高が5メートルだとすると17階建て、敷地があんまりないので17階建ての建物、大した建物できない。それでいうと今後、最新鋭のものがどんどんできていくから、そんな形では到底ないような気がして。そうなってくると、そもそも80メートルでいいのと、もっと高くしなくていいのという、そういう議論は当然出てきてしまってもおかしくないのかなというふうに思ってしまうというのが一つ。

あと一方で、東大は指定国立大学ですから、ですから恐らく収益を上げなきゃならないという話が命題となって、だからこそスタートアップの企業をいっぱいつくっているとかって話になってくると思うんですけれども、別の方針として考えられるのは今、持っている資産の有効活用、有効活用は何かって不動産ということになってくるので、この辺のところを例えば収益事業に一部充てて、それを研究費に回すなんて話も当然出てくる可能性があるので、そうなってくると、ここのところで80メートルとか低く抑えていると必ずしもいいものではないんじゃないかなというふうに思うんですが、その議論、もしありましたら教えていただくと幸いです。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

今回、この85メートルが一番高いところ、すいません。いいですか。

○平田会長 どうぞ、どうぞ。もちろん。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

高さ85メートルだけでなく、先ほどからちょっと出ている36ページのところでは基本的に教育研究・医療エリアという呼び方をしているんですが、全域的に60メートル程度の高さ制限の形で考えていて、その一部が85メートルみたいな形の段階的な高さを設定させていただいています。

これだけ広い敷地でございますので、東大としてはこの程度の高さで基本的には将来の計画というのは賄えるんじゃないかということで、協議が進んでいるものかと承知しています。

○松田委員 分かりました。ありがとうございます。

○平田会長 それでは、そろそろ次に移りたいんですけどよろしいでしょうか。

じゃ、短めにお願いします。

○板倉委員 高さの問題が出ておりますので、私もそのところでお聞きをしたいと思うんですけれども、文京区が区内全域に絶対高さ制限をかけたときに、東大さんから、あそ

こは22メートルですけれども、そういう高さのことについて何か御意見とか出たときがあったんでしょうか。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

絶対高さ制限を定める際には、東大だけではなくて全域的に意見をいろいろ、住民の方も含めて丁寧に意見を聞きながら定めたと聞いておりますので、それについて特段、22がいいとか悪いとかというよりは、御理解いただいた形で一旦指定させていただいたというふうに考えています。

その上で、高度地区を変えたときから、当時から一定の緩和というのは当然ルールとして決めておまして、その中の一つが地区計画を定めた場合は、その地域にふさわしい高さにできるというのがもともと入っておりますので、それは東大さんにも御説明した上で、これまで来たというふうに考えています。

○板倉委員 説明はされたということなんですか。今回、文京区がこういう形で東大の本郷キャンパス地区のまちづくり検討、まちづくり方針というのをこれから方針が出されて議論がされているんですけれども、これについては東大さんが令和4年、2022年7月に東京大学と周辺地域の連携による東京大学本郷地区キャンパスエリア活性化に向けた基本構想というのを作られて、これが文京区との話、これを基に文京区といろいろやり取りをしながら今回、こういう形での方針案が出てきたと思うんですけれども。

これに先立つ、これは2010年が一番新しい改定になるかと思うんですけれども、本郷地区キャンパス計画要綱というのがつくられてあるというのは今回の資料にも書かれているんですけれども。これを見ましたら、16ページのところに高度と利用密度による地区区分というのが書かれているんですよ。その中に建築物の高さと各地区の容積率の限度というのが書かれておまして、低層地区、中層地区、高層地区ってなっていて、高層地区については高さ60メートル、容積率300%、こういうことで、あの時点では決めておまして、この文章によると高さが60メートルより高い建築物を計画する場合は、総長にその必要性の確認が行わなければならないというふうに書いていて、この時点のときには60メートルだったんですよ、高さは。

それで、これを土台にして今回の東大が出している基本構想というのができてくる、きていると思うんですけれども、2022年に出されたこの基本構想のところを見ますと、先ほど御意見出ていますけれども、東大が世界最先端に行く良好な研究環境や医療環境を創出するには、その活動を行う施設の機能更新や強化に加えて、歴史性も有する本郷キャン

パスの豊かな野外空間の確保、整備も非常に重要であると書かれていて、その後に書かれているのが合理的配慮に基づいた建物の高度利用などということが書かれていて、これを受けて今回のこの高さのこういう形にしていく、していったんだというふうに私は理解しているんですが。

ここの、いただいている資料の36ページのところにも合理的かつ適切な土地利用によるということで、高層建物集積ゾーンは入院棟と同等の85メートル程度というふうになっているわけで、これは東大さんの要求を区がこういう形で受けて、建物についても高いものを建てていこうということの計画だと思うんです。

せんだって、私も説明会というか、パネルやパワーポイントで説明があるのを聞きに行きましたけれども、あそこで出された御意見を見ても、やっぱり高い建物の高さについては近隣住民として気になりますというお声があったり、あるいは高層建築物が建ち並ぶことを一番危惧しています、こうした御意見があって高層化には配慮が必要です。こういう御意見があるということも、やっぱりきちっと酌み取っていただいて、この必要な建物の建て替えは、それは必要だというふうに私は思います。

この間、あそこの建物を見てまいりましたけれども、高さ、ごめんなさい、入ってすぐの本部棟のところももうネットがかけられたりしながら、ちょっとこのままでは維持というか、していくのも大変なのかなというふうには思っていましたけれども、だからといって、本当に高いものをつくらなければならない必要があるかといえば、本当に私はあだけの敷地の中の、敷地があるわけですから、きちっとやっぱり工夫という言い方は当たらないかもしれないんですけども、そういう形で進めることができるのではないかとこのように思います。

今回、都市計画審議会にこういう形でかかって、皆さん、いろいろ御意見出ているので、やっぱり一番関わる地域の皆さんにそうしたことも返していただいて、やっぱり地域の皆さんから御意見をいただくというのが非常に重要だというふうに思いますので、そこはぜひとも進めていただきたいというふうに思います。

○平田会長 短めをお願いします。

○板倉委員 都市計画を立て。ごめんなさい。はい。地区計画を立てて、その中で建物の高さを決めていくことですから、本当にいろいろ出ていますけれども地区計画って普通考えたら、いろんな人たちの土地を一緒に一つの土地として地区計画をつくっていくわけですけども、今回は東大さん一者というか、の中での地区計画ですから、なかなか地域

の皆さんの御意見が反映し切れない部分もあるのではないかと思いますので、そのところは本当に皆さんのそうした危惧の声に応えていけるような中身にしていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

地域への説明という意味では、今回の計画作るときに十分丁寧に説明してきたつもりでございます。近接する町会さんには御説明を上がったたり、それから先ほど少し説明したパネル展示型の説明会、それからホームページを活用して動画で説明するなど、なるべく工夫して広く意見をいただける形で進めてきました。

今後の地区計画決定に向けては、当然、同じように、今回東大というちょっと特殊な40ヘクタールを超える大きな敷地でございますので東大の地区計画にはなってしまうかもしれませんが、周辺地域の方の御意見も十分丁寧に聞きながら決定することにはしていきたいと考えております。

○平田会長 ほかに御質問がなければ次にいきますが、よろしいでしょうか。

それでは2番目の、ちょっと残り時間少なくなって司会としてはどきどきしているんですが、湯島三丁目北東地区のまちづくりの検討状況についての御質問、御意見ありましたらお願いしたいと思います。

どうぞ。

○依田委員 ありがとうございます。この場合は都市計画審議会なんで、また立てつけも含めてちょっと伺いたいんですけども、今回この湯島三丁目の北東地区のまちづくりということで、そもそもやられていると思うんですけども、要はこれ、春日通りで北側と南側に分かれていて、北側のエリアでは割と具体的な再開発の構想が進んでいて準備組合もできているし、かなり大規模なプロジェクトが動いているわけなんですよ。

それに対して文京区として、この湯島三丁目北東地区全体という、南側も含めたエリアでまちづくりのというので、いろいろつくっているわけなんですけど、要は北側に関してはもちろん再開発をするわけですから、都市計画的な手法、都市計画の変更が行われる見通しなわけなんですけど、南側については特に都市計画的な手法を使う予定はないというふうに建設委員会でも聞いております。

それを考えたときに今回北と南と併せて、まちづくりというふうにやっているわけなんですけど、そもそも何でそういうことをしているのかという話なんですよ。それを聞いたわけなんです。多分、私が想像するには北側の再開発の話があって、それに併せるよう

な形で、もうちょっと広いエリアでまちづくりというものを、何か方針をつくろうねって言って文京区としてはつくっていると思うんですけど、別に南側はこれ、読んでもほとんど中身がないわけなんです。この南側も含めた、そういうまちづくりとかというのをやる必要があるのかということを知りたいわけですよ。

結局、北側で開発をするのであれば、別にそれは粛々とやればいいわけであって、それに対して鷹仰な、またこれも何十ページもあるようなペーパーをすごいお金をかけてつくるといふこと、それ自体も、もちろんそれは行政の作法だというなら、それは説明してほしいし、そうじゃないのであれば無駄と言わざるを得ない部分もあるので、それについて文京区としてどういうふうにお考えになっているのかというのをちょっと知りたい。

○前田幹事 地域整備課の前田です。

エリアの考え方については今回の資料1-2の6ページあたりに、はじめにというところで少し書いてはあるんですが、当初は湯島三丁目の春日通りの北側で再開発を目指したいという住民の方からいろいろお声をいただいたときに、区としてどうしてこうかというのを考えてきました。

一つは、文京区の都市マスタープランの中では、湯島駅の周辺というのは一つの拠点という位置付けになったということもございまして、この北側だけじゃなくて湯島駅周辺という意味ではもう少し広いエリアで、まずは地域の課題、そういったものを住民の方の意見も聞きながらまとめるっていうのは非常に重要なことかと思っているところです。

ちょっとこの1-1の背景の最後のあたりに書いてあるんですが、令和3年度ぐらいから少し地域の方の思いを酌んでというか、意見を聞きながら基礎調査みたいな形を進める中で、やっぱり湯島三丁目といっても地域によって少し都市の状況が違ったというふうに私も考えています。今回取り上げたエリアというのは春日通りが将来拡幅されるということもあって、今現状、春日通り沿いの例えば歩道なんかは非常に狭くて人通りが多いわりには行きにくいとか、北側も南側も同じような都市的な課題というのは持っているんじゃないかと思いました。

さらに、先ほどから少し御説明しているんですけど、街区の状況を見ても春日通り沿いに関してはある程度、北側はそうでもないですけど、南側はある程度、建物が更新されて耐火性の高い建物であったり、高度利用されている建物が幾つも建っているというのは分かるんですが、後背地に入るとやはり道路が狭いとかという課題もあって、木造の建築物が少し残っていると。そういった意味で、今回取り上げた北東地区に関しては湯島三丁目

の中でもやっぱりちょっと課題の割と多いエリアだと。

そういった中で町会さんとも意見交換しながら、春日通りを挟んで北側も南側も同じ町会さんが入っていたりするというのもあって、そういったメンバーの方々の御意見も考えながら、まずは都市計画、まちづくりの方針はこのエリアでやってみようということから始めたというところでございます。

最終的に都市計画まで南側を持っていくについては、なかなか難しいというのは私も承知しており、同じような考えでございしますが、さっき少し御説明したんですが北側で再開発が進んでいく中で、まちが少しずつ変わっていくんじゃないかと思っていまして、その波及効果みたいなものを少しでも南側にあつたらいいなということなんです。

49ページのところで少し御説明しますが、南側エリアのまちづくり構想のところでも春日通りの北側の黄色い破線で書いてあるところですかね。新たな魅力、個性の波及というのもできれば南にもやっていただけないか。具体的には、例えばエリアマネジメントの組織みたいなのを今、再開発の事業を進めている中では地域の方に、検討をお願いしております。地域主体のまちづくりの、建物が出来上がった後というんですかね。そういったエリアマネジメント組織をぜひ北側でつくっていただいて、それを北だけじゃなくて、できれば南側の方も一緒に、この周辺地域全体の魅力の向上みたいな形でぜひ取り組んでいただければ一番いいなというところでございます。

そういった意味で、少し広い範囲ではあるんですが、こういうまちづくりの基本方針を今まで検討してきたというふうにご覧しております。

○**依田委員** ありがとうございます。幾つかの説明は納得できるものだったんで、取りあえず、ありがとうございます。

○**平田会長** じゃ、先に挙げた。はい。

○**板倉委員** ここのまちづくりについてですけども、北側地域というのかしら、北側エリアですね。そちらのほうの方々が再開発をやりたいという意向があるということですけども、そこの方々、地権者が何人ぐらい、何人いらっしゃるって、再開発をやりたいということについては意向調査みたいなこともされているのかなというふうに思いますけれども、何%の方が進めていきたいというふうにお答えされているのか、その数字をお聞かせください。

○**前田幹事** 地域整備課、前田です。そうですね、北側エリアの権利者数がすいません、ちょっといろんなカウントの仕方があるんですけども、一応、土地または建物を所有して

いる人数というのは大体150名程度というふうに聞いております。今、再開発の準備組合というのが立ち上がっているんですが、ちょっとはっきりした数字、ごめんなさい、明確には聞いてないですけど、7割程度の方はその準備組合には参加しているというふうな状態だと思います。

○板倉委員 はい、分かりました。まだ、まだというか、7割、残り3割の方がどうしていけるのかということが出てくるかと思うんですけども、やはり納得しながら進めていかないと、これは大きい問題があるかなというふうに思います。ここの地域はやっぱり、あちこち、あちこちというか、いろんなところで再開発をやっていると思うんですけども、やはりそちらとはまた違うような趣のあるまちですから、特徴、ここで書いてあります特徴あるまちをやっぱり継続できるような、そういう形にされたほうが、されていくことを私は望むわけです。

これ、この間、何回か、話合いの機会をやっておりますけれども、住まいだとか、まちの継続に関する意見が十分に反映されてないというような声が、ごめんなさい、令和7年6月18日にそうした意見が出ているので、そうした声に応えるような内容にしていかなければならないということと。

あと、ここに38ページのところにありますけれども、これからこのまちづくりをしていくためには重要であると考えられる項目という中に活気とか、にぎわいのある商業地の形成とか、災害に強い安全な市街地の形成、これはどこの再開発地域にもこういう声があるわけですけども、特にこちらの地域については湯島天満宮や上野恩賜公園など連続した広場の整備、これが大きく数字的には出ておりますから、こうした歴史や文化資源がある、こういう土地柄が本当に皆さんの総意となりながら、そういうまちをつくっていただきたいと思うんですね。

来街者を、何だろう、呼び込むというだけではなくて、自分たちがそのまちに本当に住み続けられるという、そういうやっぱりまちづくりを進めていってもらいたいなというふうに思いますので、私はそういう意見を言いたいと思います。

それで、お答えはいいですね。

○前田幹事 ちょっとだけ説明してよろしいですか。地域整備課の前田です。

今、委員言われたように、この途中の段階の資料は地域の方と意見交換やったりとか、アンケートやったりとかっていろんな意見を組みました。その結果として一応、さっきの説明で省略していて恐縮なんですけど、43ページあたりで、まちづくりの基本方針とい

うことを、基本方針の1から5まで出したんですが、やっぱりその一番上に地域コミュニティが築く身近なまちづくりということで、地域の方が一番ここを熱心に言われてたんですね。そういった意味では十分地域の方の意見を酌みながら、何とかここまでまとめたかと思っています。

やっぱり外部の人間から見たら、湯島の繁華街みたいなイメージなんですけど、意外と地域の方というのはそういうものを大切にしたいという御意見が大きいので、そういったもの、意味でも一番上にここを置いたりとか、十分、地域の方の御意見を聞きながら今後のまちづくりを進めたいという方針にはさせていただいていると思います。

○板倉委員 ちょっと1点、披露させていただきたいと思うんですけども、今年2月の18日の新聞なんですけれども、建築界のノーベル賞と言われるプリツカー賞を2024年に受賞した建築家の山本理顕氏が東京の都市再開発計画を厳しく批判をした発言というのがあったそうで、直接は見ていないんですけどもSNS上でも話題になっていることなんですけど、その方がおっしゃるには、今の再開発は大失敗で、地域の人に全く役に立たないものをつくっているというふうにこの方はおっしゃっているんですね。

それでデベロッパーや企業のための都市再開発になっており、まちを壊している、このように告発をされているというのが新聞に載っていたんですけども、やっぱり再開発をやったことが、本当にそこにいる方々がよかったなと思えて住み続けられるような、そういう再開発にしていただきたいな。それはもう皆さんの話合いの中で進めていくことですから、外からいろいろ、いろいろ注文を付けたりということはできない部分もありますけれども、ぜひそういう意見があるということはお伝えいただきたいなと思いますので、よろしくをお願いします。

以上です。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

そうですね。いただいた御意見というのはいろんな意味であるんじゃないかと思うんですが、地域の方々はいろいろ議論した中で、こういった方針を一緒にまとめたきたと我々としては思っていますので、ぜひこの後の再開発事業に向けて、これを生かした形で計画としてはまとめていきたいと思っています。

それから先ほど権利者数、150程度という答弁させていただいたんですが、すいません、ちょっと訂正させていただきたくて、最新の状況として我々が確認、聞いているところでは約110名程度でございます。すいません。訂正させていただきます。

○板倉委員 はい。

○平田会長 ほかにいかがでしょうか。お願いします。

○高取委員 ありがとうございます。私も先ほどの委員の御意見と近いところもあるんですけども、これまで東京でもターミナル駅で渋谷、新宿と大規模再開発が進んでまいりましたが、これから上野駅周辺が大きく動いてくるという中で、また渋谷、新宿とは違ったような異なる地域の方々が主体となったような多様で、かつ固有性を持ったエリアが連鎖していくような、上野らしい再開発ですとか地域づくりの在り方というものがこれから求められてくると思います。

まさにこの湯島の地区も、台東区と非常に入り組んでいて、台東区と一体的にこの上野の在り方も考えていくということも大事かと思っております。今、台東区のほうでも藝大、東京藝大様とメトロ様と台東区役所の周辺の再開発と併せて、その上野の駅周辺のエリアをどういうふうに緑やユニバーサル、また、アート等で結んでいくかといったような座組もつくって、ワークショップ等も次年度していこうと、私も少し関わらせていただいているんですけども、そうした動きもございまして、ぜひこの周辺の地域等の方々と主要な方たちとも連携していきながら、上野全体が魅力のあるエリアとなっていくようなまちづくり、広域的にも連携していくことが大事なのではないかと思っております、そのあたり、ぜひ既に進められていらっしゃる所ですとか、今後ありましたらお聞かせいただけたらと思っております。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

そうですね。台東区側との連携というのは我々も重要な視点かなと思っております、今回こういう計画つくる際には区役所同士での意見交換とか、そういった形では最近頻りにやらせていただいております。今、御案内いただいたような台東区側のまちづくりというのかなりいろいろ取り組まれているというの、聞いておりますので、地域の方にもそういった取組を紹介しながら、なるべくより広い範囲でいいまちにしていくということについては、我々も一緒にぜひやっていきたいというふうに考えております。ありがとうございます。

○平田会長 質問がありましたら応答はペアと思っておりますので、私が当てなくてもお答えいただいても大丈夫ですのでお願いします。

何か。手が挙がっていますね。沢田委員、どうぞ。

○沢田委員 端的に2つだけ。ここまで質疑あったとおりですけど、今回のような大規模

な再開発などを含めるまちづくりというのは周辺地域全体に大きな影響を与えますよね。ただ、前回も指摘したんですけど、その影響が実際、可視化が難しい、そして一般の区民には正直よく分からない現状があると思うんです。

要は過去の事例、過去の再開発事業についての客観的な評価もできてないですよね。要は、それぞれが、ここはよかったとか、今のように失敗だったとかということの主観的に言っているだけで、客観的な指標を設定したり、その推移を追ったりということができていないと思うんですよ。

ただ、これは区が悪いと言っているのではないですよ。区は進めている側なので、進める側は、その構造の問題でマイナスの評価を事後であったとしてもしづらいじゃないですか。だから、そのせいで、いわゆる教訓ですかね、教訓が広く共有されなくて次に生かされにくくなっている、そういう構造の問題なんじゃないかと思うんです。

ただ、一方ではこうした課題を、構造上の課題を克服するために、そのほかの都心区だと第三者による評価委員会を設けて知見を蓄積したり、今後のまちづくりに生かしたりしているところもあると伺っているんですけども、文京区としては、そういった調査研究をされていますか。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

御指摘いただいたように再開発事業の評価という話はいろんなところで議論されているというのは承知しております。区として現時点で再開発にピンポイントで、どういった事後評価みたいな形というのをやるかというのは、まだ大きな方針というのは固まってない状況でございます。他自治体の取組等は、研究はしたいというふうに思っております。

ただ、今回も湯島地区で再開発をするという大きな流れの中で、今日御説明したような地区の、まず課題とかを区だけでなく地域の方々と意見交換しながら、こういう基本方針としてまとめて、その上でそのエリアにふさわしい再開発事業というのを検討していくのがやっぱり一番いいやり方なんじゃないかと思って進めているところでございます。今回の基本方針策定の中で、かなり1年半ぐらいの時間をかけて地域の方の意見を聞いていますので、ぜひこれを生かした形で次の都市計画決定に進みたいというふうに考えているところです。

○沢田委員 まさにおっしゃった、地区の課題に今、湯島でされている課題の整理とか、その住民の方との検討というのものもある種、事前の評価の段階にも入っていると思うんですよ。本当であれば。

今、研究されているとおっしゃっていたんで紹介しますが、港区は第三者委員会やっていますよね。再開発事業の事後評価をやっています。結果報告はホームページに公表されているので、これ見ると皆さん、見ていただくとすごくよくできていて、事業の意義とか課題だけじゃなくて評価制度そのものの意義とか課題にまで触れているので、広く住民が再開発事業とその評価制度について理解ができるような報告書なんですよ。

あと、私、聞いたところでは千代田区が港区の事例を基に。何でしょう。

(「やり取りはしないだよ」と言う人あり)

(「やり取り、何回もやったら時間がかかるから。やり取り、始めているでしょう、今。」と言う人あり。)

○沢田委員 すいません。いいですか、ごめんなさいね。質問しますから。千代田区さんなんですけど、港区の事例を基に事後評価に事前評価です。今まで申し上げたような事前の評価を加えて、新たな評価制度を構築中だという話なんです。千代田区の担当者に伺ったんですけど、昨年度から専門家委員会を設置して検討していて、来年度にはその専門家委員会の制度の検討の結果、そのプロセスも含めてオープンにされるということなんです。

こうした事例があるので、特に港区とか千代田区とか、ほかでも近隣区で検討しているかもしれませんので、ぜひその各区の検討状況を調査いただきたいというお話、いただいているかがですかというお話なんですけど、どうでしょうか。これだけです。

○平田会長 お答えされますか。

○前田幹事 はい。地域整備課、前田です。

御指摘のように事業評価等というのは各区でやっているとは承知しておりますので、今後どうするかというのは我々のほうでも研究はしてまいりたいと思います。

○沢田委員 委員長、最後の一言。いや、それは研究して終わりというふうのにしないでほしいということなんです。これ、今までも何度も言っていますよ。研究します、で終わらないでいただきたい。要は、研究されるなら、ぜひ次回とか次回とか、どこかでまた御報告をいただいて、議論をさせてもらいたいということなんです。もう何度も言っていますが、住民主体のまちづくりをするためには、こういった事業の評価が大事だと思いますので、事業の透明性と公正性の担保ですよ。これだけは念頭に置いて続けていただければと思います。

以上です。

○平田会長 ほかにはいかがでしょうか。

じゃ、短めをお願いします。もう一つ議題が残っていますので御協力をお願いします。

○太田委員 1点、地域コミュニティを築くような、住民がここに新しく住むような再開発をという意見がおありだと伺っているんですけど、大手デベロッパーが再開発事業をやって、これから建てるタワーマンションにばかりになっちゃっていいのかというふうには、ちょっとやっぱりこのエリアでも思うんですけど、今、東京都が進めているアフォーダブル住宅をつくっていかうというようなことをやっていらっしゃって、こういうのがこの再開発事業に組み込めるような仕組みというのは何かあるのでしょうか。教えてください。

○前田幹事 都さんがやられているアフォーダブル住宅への方針というのは、いろんな取組されているとは聞いているんですが、ファンドをつくったりとか、そういった形で古い建物をリノベーションして、そういう何というんですかね、アフォーダブルな住宅をつくるみたいな形の取組もあるとは聞いています。

再開発事業の中で、そのものでアフォーダブルなものを全て整備とか、整備していくということまでは現時点で我々としては考えておりませんで、ここで書いている地域コミュニティが築くというところの中では、今現在も少ないとはいえ、地域の住民の方はいらっしゃいますので、そういった方々を中心に今までは町会とかそういった単位、商店会ですかね。そういった形でいろいろな地域の取組をいろいろやっていただいていたところなんです。今回この再開発を契機として、できれば先ほど言ったいわゆるエリアマネジメントというんですかね。こういうデベロッパーさんだけではないのかもしれませんが、地域の住民と一定の企業とかが一緒に地域の課題を継続的によくしていくというような取組をできれば進めていきたいということで、相談させていただいたような状態でございます。

○太田委員 ありがとうございます。

○平田会長 ほかにはよろしいでしょうか。

もう一つ議題が残っておりますので手短かに御説明いただき、質疑応答に御協力ください。

次が、新たな防火規制の導入について、事務局からの資料説明をお願いいたしたいと思えます。

○川西幹事 建築指導課、川西と申します。どうぞよろしく申し上げます。

それでは資料2に従いまして、新たな防火規制の導入についての報告というところで説明させていただきます。

1 番の概要でございます。新たな防火規制につきましては、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域を東京都が指定するものでありまして、この区域指定（案）、これが別紙 1 のように示されました。該当する区域の住民、所有者等に周知した上で都計審等に報告することとされておりますので、報告するものとなっております。

（2）でございます。令和 7 年 3 月に東京都は防災都市づくり推進計画、基本方針を改定いたしました。整備地域等の見直しが行われ、根津二丁目の南側につきましては防災環境向上地区と新たに指定されたところでございます。このことを踏まえ千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目につきまして新たな防火規制の指定を行い、併せて別紙 2 にありますように不燃化推進事業、これは仮称であります、を開始するものでございます。

2 番の区域指定でございますが、先ほど言いましたように千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目の防火地域以外の準防火地域のエリアに関して、新たな防火規制の区域とするというところでございます。

3 番の区域指定の理由でございますが、まず、千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目の北側につきましては、東京都の震災対策条例に規定する整備地域に該当するため、新たな防火規制の区域とするというところでございます。

（2）でございます。根津二丁目の南側につきましては、東京都の防災都市づくり推進計画に基づく防災環境向上地区に指定されたため、新たな防火規制の区域とするというところで、千駄木二丁目、五丁目及び根津二丁目は区域指定とするというところでございます。

主な規制の内容でございますが、4 番でございます。準防火地域において原則全ての建築物を準耐火建築物等以上とし、4 階建て、もしくは延べ 500 平方メートルを超える建築物につきましては耐火建築物等とするというところでございます。

5 番の、これまでの経緯でございます。令和 7 年 10 月に、東京都に区から区域検討（案）を提出いたしました。11 月に東京都から、別紙 1 のように区域指定（案）を含む文書を収受したところでございます。その中で区域指定（案）を住民に周知するとともに、都市計画審議会等に報告するようというふうにされておりました。

住民への周知としましては、根津と千駄木の区有施設におきまして、パネル展示型の説明会を 12 月に 4 回開催したところでございます。また、該当する区域の土地及び建物所有者等にアンケート調査を行ったところでございます。

都市計画審議会等への報告としましては、令和 8 年 2 月 26 日の建設委員会で報告を行

った後、本日の都市計画審議会で改めて報告を行うものでございます。

6番のアンケートの調査の経過についてでございますが、別紙3のように該当する区域の土地、建物の所有者約6,000人にアンケートを送付いたしました。総数で921件の回答を得た、15%強の回答を得たところでございます。不燃領域率の語句については知らなかったという回答が多かったものの、不燃領域率70%を目指すことや、新たな防火規制を導入するという点については肯定的な回答が多数を占めたというところがございます。

最後に7番、今後のスケジュールでございますが、この後、令和8年5月に都に区域指定（案）に関する回答を行いまして、8月には都から区域指定の決定を行い、告示を併せて行う予定になっております。また、新たな防火規制の施行につきましては10月を予定しており、併せて不燃化推進事業、こちらと同時に開始する予定としております。

説明のほうは以上でございます。よろしくお願いたします。

○平田会長 それでは、本件についての質問等がありましたらお願いしたいと思います。

はい、どうぞ。

○豪一委員 ちょっと声が、すいません。お許してください。

不燃化につきましては、大塚五、六丁目は11年前から文京区で力を入れておりまして、当時から根津、千駄木地区の不燃化も取り入れてほしいと私、訴えてまいりましたが、今回取り入れていただきましてありがとうございます。アンケートも拝見させていただきました。皆さん、川西課長も現地で当日いらっしゃったのも御足労だったなと思ってありがとうございます。

集約すると、このアンケートは谷根千だけの方は不燃化領域のことは知らなかったというような認識だと、あとは防災への対策が必要だという自覚もされていると、狭隘道路だとか避難や消防活動に時間がかかるということも自覚していると。まさに必要な対策をこれからしていかないといけない。

その中で、今回のアンケートの9番にある不燃化領域に対しての助成金ですよね。これもメニュー、かなり増やしていただいてありがとうございます。特に根津や千駄木は狭隘道路が多くて、拡幅が必要だけどなかなか拡幅できなかったのが問題点なので、今回2項道路、拡幅に対して助成いただけることは大変な進歩だと思っています。ありがとうございます。

その上で、昨年4月に建築基準法の改正がございましたよね。特に4号のところは新2

号、3号ができたり。そのところで、この地区にとっての周知というのがすごい大事になってくると思うんですよ。せっかくメニューを用意いただいたこの助成金だとか、様々ないろいろメニューも結局、知らなかったとしているアンケートが多いので、これに対して地域の人にどうやって周知して、この不燃化率70%にしていくか。これを、まずお聞きしたいのと。

昨年4月に行われた建築基準法の改正に伴って、例えば模様替えだとかしても対象となる模様替えを例えば確認申請しない、工務店さんはしないとか、そういった場合も今まで大丈夫だったのに、これから大丈夫にならなかったことを、取り締まれないがために拡幅できなかつたりすると大変残念じゃないですか、取組に対して。その辺の周知や取組、取締りに対しても、どのように区として力を入れていくのかをお聞かせください。

○前田幹事 まず、地域整備課、前田です。

来年から始める事業の周知についてですが、今のところ根津、千駄木については大体秋ぐらいから事業を開始しようと今、考えているところでございますので、年度が変わりましたら昨年12月にやったような地域への説明会的なものも含めて、十分周知には努めたいと思っております。

後半でちょっと御質問いただいた建築基準法の改正についても、12月の説明会でもパネル展示のパネルとして一つ作りまして、地域住民の方にも法改正があったので、適切な手続等が必要だというのは我々としては、しつこくやっているような形でございますので、その辺も引き続き工夫しながら、事業の助成制度の周知だけでなく、そういった法改正等についても地域の方には丁寧に説明していきたいと思っております。

○豪一委員 取締りは。

○川西幹事 すいません、建築指導課です。

その周知については先ほどのお話とともに窓口等でパンフレットを置きまして、来庁された方とか、建築士さんとかには周知するようにしているというところでございます。また、その扱いが分からないところで質問があったりとか、現場で確認ができないところであったりとかする場合は、特に丁寧にその法改正の内容を説明した上で対応を協議していくという対応で、4号からの新2号、新3号に対しての対応はしているというところでございます。

また、建築士3団体のほうにもこの法改正のことをさらに周知していただくとともに、助成制度についても改めて今回、周知したところでございますので、周知活動を通じなが

ら、地域の方の理解を得ていきたいというふうに考えているというところでございます。

○豪一委員 ありがとうございます。ぜひ根津、千駄木は地域コミュニティが盛んなところなので、町会長会議なんか出たり地域活動センターを利用したりすると、さらに浸透していくんじゃないと思いますので、ぜひ活用ください。

それと、ちょっと話違いますが要望なんですけど、並行してやっぱり細街路、2項道路、区道がいくら整備されても緊急支援道路、やっぱり幹となる道路の整備もまだ進捗半ばだと思いますので、ぜひ頑張って進めていただいて、支援道路と区道の連動が、連携ができるといいなと思いますのでよろしくお願いします。

以上です。

○平田会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○渡邊委員 お時間のない中、すいません。初めて区民委員になったので、ちょっととんちんかんな質問なのかもしれないんですけども、首都直下地震に備えて、やっぱり防災教育ですとか、避難訓練等々の活動も活発に行っていただきたいなと思っているのと同時に、いや、根津、千駄木ということでやっぱり谷根千ということでインバウンドの観光客の方、この文京区だけではなく台東区さんとの連携もここでも必要になってくるのではないかなと思っているんですけども、その辺り、どのように進めていかれる予定なのか、教えていただけたらありがたいです。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

そうですね。谷根千とよく言われるエリアに属するところでございますが、例えば不燃の取組についても台東区側は谷中地域がやはり不燃化特区って実は同じような地区のものが指定されておりまして、そういった取組は日々、台東区側からも情報共有とかさせていただいているところでございます。台東区の取組というのも参考にしながら、文京区のこの根津、千駄木も不燃化にはしっかり取り組みたいというふうに考えています。

○渡邊委員 お願いします。

○平田会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○長谷川委員 防災という形でやっぱり開発なり、そういうところをやるに当たって、やる前にいろいろエラーが起こることもあると思うんですよね。火災とか、そういうことが。そういうことが起きないようにということで、この計画を立てているんだと思うんですが、

同時にそういうエリアに消火栓、消火的なものをもう少し増やしながら、同時並行しながら、何かあってもそこを仮に使えると、その間にまた開発をしていくという話も含めて、やっぱりそういうところも考えていくことが必要じゃないかなと思うんですけど、以上、ちょっとお答えいただければと思います。よろしくお願いします。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

地域整備課では来年度からこの不燃化の事業ということで、特に集中して建て替え促進という点を特に重視してやっていきたいと今、思っているところなんですけど、文京区の防災部局等ともいろんな取組をやっていきますので、情報共有しながら今、いただいた御意見を参考に、区としても一生懸命この不燃化には取り組みたいと思います。ありがとうございます。

○平田会長 ほかにはいかがでしょうか。ちょっとオーバーしておりまして、申し訳ございません。締め切ってよろしいでしょうか。

それでは皆様、御質問、御意見ありがとうございました。途中、不手際ありまして、いろいろ皆様を遮ったりして申し訳ございませんでした。

以上で、本日の議題に関する審議を終了いたします。

続いて、その他について事務局からの連絡事項ございますでしょうか。

○真下幹事 事務局からは特にございませぬ。

○平田会長 それでは、以上で全日程が終了しましたので、今日の審議会を閉会いたします。

こちら側のプロの方々には私、厳しゅうございますので、とても勉強していらっしゃることはよく分かったんですけど短めをお願いいたします。こちらの方々の意見をよく聞いて、みんなで決めたいということが目的ですので、今後ともよろしくお願いいたします。

では、今日はありがとうございました。これで終わります。

—— 了 ——