

令和3年度 第1回 文京区都市計画審議会(書面開催) 議事録

1 実施概要

第1回文京区都市計画審議会は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、書面での開催とし、意見回答様式にてご意見等をいただきました。実施概要は以下のとおりです。

なお、いただいたご意見等は、原文のまま記載しております。

日 時	令和3年5月14日(金)書面開催
報告事項	(1) 東京都市計画(用途地域等)の変更に関する素案の作成について (2) 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針に関する都市計画変更について (3) 「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」(素案)について
配付資料	<ul style="list-style-type: none">・ 次第、都市計画審議会委員名簿・ 資料1 東京都市計画(用途地域等)の変更に関する素案の作成について・ 資料2 住宅市街地の開発整備の方針に関する都市計画変更について・ 資料3 「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」(素案)について・ 別紙 「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」(素案)・ 意見回答様式
出席者	<委員(名簿順)> 市川宏雄会長、大方潤一郎委員、平田京子委員、佐藤ごういち委員、 名取顕一委員、板倉美千代委員、田中香澄委員、海津敦子委員、上田ゆきこ委員、 高山泰三委員、鈴木久恵委員、富岡豊彦委員、吉野静夫委員、田中賢委員、 松田吉隆委員、土井優委員 <幹事(名簿順)> 大川企画政策部長、澤井都市計画部長、吉田土木部長、鵜沼資源環境部長、 新名企画政策部参事(企画課長事務取扱)、下笠都市計画課長、大畑地域整備課長、 有坂住環境課長、五木田建築指導課長、佐久間管理課長、橋本道路課長、 吉本みどり公園課長、大野環境政策課長
欠席者	なし

2 第1回都市計画審議会での意見等と事務局回答

(1) 東京都市計画（用途地域等）の変更に関する素案の作成について

【報告事項（1）及び資料1】

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）	事務局回答
1	佐藤委員	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。
2	板倉委員	<ul style="list-style-type: none"> ● お尋ねのマンション建設及び建設に伴う地形地物の変更については、適切な手続きのもと行われたものであり、それを追認するといった趣旨のものではございません。今回の変更は、マンション建設に伴い、がけ下線が存在しなくなったため、従前の用途地域の境界付近に線を引き直すものでございます。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 従前の用途地域の境界付近に線を引き直した結果、あくまでも用途地域図上で導き出した面積となりますが、60㎡程度と推定されます。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 説明会は何回、どこで行うのか。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 区役所周辺で1回、音羽1丁目周辺で1回、計2回を予定しております。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 2 地域とも既存不適格は生じないとしているが、仮に既存不適格となった場合どう対応するのか。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 見直し素案を作成したのちに行う住民説明会が重要だと考える。 ● 研究グループの方々が前回行った説明会について、区市町村自治体から出された回答では、「案について直接説明し、理解してもらうことができた」「案について直接、住民の意見を聞くことができた」「意見交換を行うことができ、そのやり取りの中で問題点を明確にすることが 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。丁寧に説明してまいります。

		できた」などの声があるので、丁寧な説明を。	
3	海津委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 区民がコロナ禍を踏まえ「新しい生活様式」を具体的にイメージに対応した用途地域の変更の記載が不可欠だと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● このたびの用途地域等の一括変更の対象は、資料3ページに記載されている「平成16年以降の地形地物の変更等に基づく変更」との東京都より依頼がございました。しかしながら、委員がおっしゃるように、今後、新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」を踏まえ、まちづくりを進めていくことが重要であると認識しております。

(2) 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針に関する都市計画変更について

【報告事項(2)及び資料2】

番号	意見等(意見等は審議会委員名簿順)	事務局回答
1	佐藤委員 <ul style="list-style-type: none"> ● 整備又は開発の計画の概要について賛同いたします。今後の課題として、それぞれの地区の諸問題解決をどのようにして行うか、具体的な施策が必要であることと、それはスピーディーに行う必要性を提言したい。方針だけで終わらぬよう、支援や助成や規制緩和に期待したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都の動向を注視するとともに都と連携しながら、施策等について研究してまいります。
2	海津委員 <ul style="list-style-type: none"> ● 「まちづくりに関する各種施策の整合を図る必要がある」としているが「2050年CO2排出量実質ゼロ」を目指すこと、SDGsのまちづくりの各種施策の柱となることが記載されておらず、目標にも明記されていない!! 社会経済情勢の変化に応じた改定作業を求めるべきと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 今回の都市計画法第15条の2の事前の依頼においては、都が方針を改定するに当たり、本区の対象地区において既に変更されている「都市再開発の方針」等との整合を図るため、計画の概要と附図の修正を行っております。なお、CO2排出量実質ゼロやSDGsに関しては、「未来の東京」戦略ビジョン等との整合を図る旨、東京都が修

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）	事務局回答
		正を行う予定です。

(3)「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」(素案)について

【報告事項(3)及び資料3・別紙】

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）	事務局回答
1	佐藤委員 <ul style="list-style-type: none"> ● 区に有益で地域の意見を尊重したまちづくりになることを祈ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。
2	名取委員 <ul style="list-style-type: none"> ● 飯田橋からの本区の玄関口として、文京区全体の発展につながる良いまちづくりを進めていただきたいと思います。 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。
3	板倉委員 <ul style="list-style-type: none"> ● 今回の権利者(約550名)アンケートの回収率は26%とされているが、2019年12月の地元案の中で、当該地域の地権者(468通)へのアンケート回収率と比較対照ができるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定版(2019年12月地元案)においては、地元事務局がアンケートを行い、対象者を北・北西地区及び南地区の地権者としておりました。今年3月に区で実施したアンケートでは、東地区と西地区を含む後楽二丁目すべての地権者を対象にしており、比較対象することはできません。
	<ul style="list-style-type: none"> ● なぜ回収率が低いのか分析をしているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 回収率に関しては、区の他の意向調査などと比べても同等で低いとは考えておりません。今後も地権者の意向を丁寧に確認し、検討を進めてまいります。
	<ul style="list-style-type: none"> ● アンケートの項目すべてを教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ● アンケートの内容は下記の通りです。 問1 あなたの氏名、住所を教えてください。 問2 土地・建物の権利を所有されている場所 問3 あなたが特に望むまちづくりについて 問4 「これまでの成果と、近年のまちの変化を踏まえた新たな課題」について

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）		事務局回答
		<ul style="list-style-type: none"> ● 地元案作成のために権利者全員対象のアンケートでは、南地区では再開発に参画したい意向の方は88%、参画したくないのパーセンテージは示されていない、北・北西地区は同じく77%とパーセンテージなしで、権利者の意向の不透明さがある。町の将来、ご自分の将来設計等を考えた時さらなる熟慮時間が必要なのではないか。丁寧な聞き取り調査も行い、拙速な対応にならないよう要望する。 	<p>問5 目標6「防災まちづくり」について</p> <p>問6 目標7「魅力を生かすまちづくり」について</p> <p>問7 地区全体の将来イメージについて</p> <p>問8（南地区の方のみ）南地区全域で再開発を進めることについて</p> <p>問9（北・北西地区の方のみ）「段階的な市街地整備」について</p> <p>問10（北・北西地区の方のみ）あなたが望む建替え手法について</p> <p>問11 その他、整備指針素案の内容に対してご意見がありましたら、ご自由に記述してください。</p> <p>問12 あなたが希望するオンライン説明会について</p> <p>問13 最後に、後楽二丁目地区全体に対して、今後のまちづくりに向けてお気づきの点があればご自由にお書きください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 北・北西地区については、地区全体とならず個別更新ゾーンと計画建て替えゾーンになっていることに権利者からのご意見がある。当該権利者同士で話し合うことによって別な計画になる可能性もあるとしていることから、当事者だけでなく判断できるように専門家も入れての丁寧な話し合いを行い、少数意見者が排除されることのないよう区側の対応を求めます。 ● 新聞報道では、コロナ禍により再開計画に狂いが生じている例が示されている。西日暮里駅前の再開計画について保留床を区が取得してのホールなどの計画を断念している。担当者は、「コロナ禍で税収に影響が出て、多額の税金を投入できる状況ではない」としている。 文京区でも北・北西地区の説明会で出された質問に、「補助金を見込んだ市街地再開事業を行う場合は、昨今の状況では当面の事業実現は厳しいと思われます」と回答し、また、「素案」には「行政側の財政状況がひっ迫することも想定されることから、公的資金に頼らないまちづくりも含め、様々な手法の検討が必要となる」としています。よって、当該地域の方々に区の方考え方を漏れなく示し、現実を見据えた計画となるよう対応すべきです。 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。
--	--	---

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）	事務局回答
4	<p>海津委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ● SDGsで11の視点 誰もが住み続けられる「まちづくり」の基本方針および目標がはっきり打ち出されていない。 <p>「CO₂排出量実質ゼロ（気候変動への対策）」SDGsが明記すべき。</p> <p>令和のコロナ禍での生活、人口減少が見込まれる中、ゴーストタウンにならない、高収入の住民だけが住み続けられる「まち」ではなく、低い収入でもこのまちに住み続けられるように仕かけ、工夫をすべき。</p> <p>接道緑化や敷地内の緑化義務を免除された小規模敷地を作らない等もあわせて考慮すると良いと思います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。
5	<p>上田委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 後楽二丁目再開発南地区については、是非、着実に進めていただきたい。また、外堀通り沿いも含め、飯田橋、後楽園など、面的な部分も考慮しながら、まちづくりを進めていただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。
6	<p>高山委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 世界の都市間競争のなかで、東京都や文京区が誇るべき街であり続けるためには、高度利用の促進、及び都市防災機能の向上は急務である。当該エリアは、都市の核となるにふさわしい立地条件であるにも関わらず、細街路が多いままとなってしまう。このままでは土地の高度利用のみならず、人命に直結する防災面の課題があると言わざるを得ない。 <p>当該エリアは市街地再整備の話が持ち上がってから相当の月日が経過してしまっており、地権者の高齢化が著しい。文京区には行政として、本整備指針の通りの街づく</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）		事務局回答
	<p>りを、スピーディーかつ積極的に応援すべきと考える。特に以下の点をサポートすることを強く期待する。</p> <p>①地権者同士の話し合いを傍聴するのではなく、各街区の共同化、建て替えを早急に促すよう、積極的な情報提供、地権者の話し合いの場を増やすなど行政として可能な限りサポートを行うこと。</p> <p>②話し合いがまとまった場合に、区として財政面も含めて全面的かつ十分なバックアップが可能であることが、明確に示されるべきである。そうした安心感の醸成が地権者の再整備の機運を盛り上げると考える。</p> <p>③事業展開のスピードを速めるため、南街区、北・北西街区を順番にではなく、可能な限り同時並行的に話し合いを進めること。</p> <p>④上記の施策を実行する上で、必要な職員の人員体制、予算の確保をしっかりと行うこと。</p> <p>以上 文京区の発展、防災機能向上、及び人命救助の観点から要望します。</p>		
7	土井委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針の中に「サスティナブルである街」というのも組み込んで頂きたいです。防災のまちづくりに「サスティナブルなトイレ」を設置することを提案したいです（具体的には、ビル&メリンダ・ゲイツ財団の考案した、排泄物を飲み水に変えることができるトイレです）。又、発電ができるなど。また、一部に田んぼや畑があってもいいのではないかと思いました（コミュニ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）	事務局回答
	<p>ティで運営できる小さなものでも）。又、後楽二丁目にすでにあるお店の対応、優遇など考慮されるべきかと思いました。</p>	

（４）その他意見

番号	意見等（意見等は審議会委員名簿順）	事務局回答
1	<p>佐藤委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 絶対高さ制限について平成26年の施行以降、一度も検証されていません。大方先生も賛同していましたが、今年度予算にて都市マスタープランの見直し検討会などするならば必ず議題としてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 絶対高さ制限については、都市マスタープランの見直し検討の中で、検証の方法も含めて議論してまいりたいと考えております。
2	<p>海津委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 後楽再開発 12月都計審の平田先生のご発言を今回の再開発ではしっかりとくみとり、高層マンションについて考えるべきです。議事録 P29 	<ul style="list-style-type: none"> ● ご意見を頂きありがとうございます。頂いたご意見は、今後事業に向けて検討してまいります。