

令和3年度第2回  
文京区都市計画審議会会議録

日時：令和4年3月4日（金）

午後6：30～午後8：00

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



**○下笠幹事** では、開会に先立ちまして、事務局から傍聴の方をお願いを申し上げます。お手元の資料にございますように、お静かに傍聴していただくとともに、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、ただいまより令和3年度第2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部都市計画課長の下笠でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、本日の審議会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、会場出席、オンライン出席を併用した形式で開催いたします。

委員の出席状況につきましては、会場出席の方が13名様、オンライン出席の方が3名様でございます。また、都市計画部管理職を除く幹部の皆様には、オンラインにて出席いただいております。

なお、本日の終了時刻は午後8時を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

また、委員及び関係者の皆様へ、新型コロナウイルス感染症の現状に鑑み、感染症対策など、お願いがございます。会議中は、会場内の換気のため室温の維持が困難となりますので、衣服等による調節をお願いいたします。室内ではマスクの着用をお願いいたします。御発言の際には、着席のままマイクに近づけてお話しください。会議時間は、約90分と予定しておりますので、御発言内容はできるだけ簡潔にまとめていただき、円滑な議事進行に御協力ください。よろしくお願い申し上げます。

それでは次に、お手元の資料を確認させていただきます。まず、事前にお送りいたしました資料は、次第、委員名簿、令和3年度第2回文京区都市計画審議会資料の表紙、資料1から3まで全34ページでございます。そして、後楽二丁目地区まちづくり整備指針の冊子でございます。続きまして、席上配付の資料が本日の座席表でございます。お持ちでない方、または不足等がございましたらお知らせください。よろしいでしょうか。

なお、御発言の際ですが、会場出席の方につきましては、挙手の上、会長から指名がございましたら、まずは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。また、マイク的使用方法についてですが、御発言の際並びに御発言が終わりま

した際には、お手元のマイクのスイッチを押してくださいますようお願いいたします。

また、オンラインにて御出席の方は、Z o o mの手を挙げる機能を御利用ください。会長から御指名がございましたら、ミュートを解除し、お名前をおっしゃっていただき、御発言をお願いいたします。御発言が終わりましたらミュートにさせていただきますようお願いいたします。

次に、委員の出席状況でございますが、皆様全員御出席ということでございます。

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

まず初めに、委員の委嘱を行います。委員の皆様の任期は、昨年10月1日からとなっておりますが、本日が最初の都市計画審議会ですので、これから委員の皆様に成澤区長から一人ずつ委嘱状をお渡しいたします。委員のお名前をお呼びいたしますので、御起立いただき、お席にて委嘱状をお受け取りいただきたいと思います。オンラインにて御出席の皆様におかれましては、委員名簿の順にお名前をお呼びいたしますが、委嘱状は後日お送りさせていただきます。

それでは区長、よろしくをお願いいたします。

まず、学識経験者選出の委員でございます。平田京子様です。

**○成澤区長** 委嘱状。平田京子様。文京区都市計画審議会委員を委嘱します。

令和3年10月1日付です。文京区長、成澤廣修。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(委嘱状交付)

**○下笠幹事** 市川宏雄様です。

**○成澤区長** 市川宏雄様。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(委嘱状交付)

**○下笠幹事** 大方潤一郎様です。

**○成澤区長** 大方潤一郎様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

(委嘱状交付)

**○下笠幹事** 次に、区議会議員選出の委員でございます。佐藤ごういち様でございますが、本日はオンライン出席ということでございます。

名取頭一様です。

**○成澤区長** 名取頭一様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

(委嘱状交付)

- 下笠幹事** 板倉美千代様です。
- 成澤区長** 板倉美千代様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 岡崎義顕様です。
- 成澤区長** 岡崎義顕様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 海津敦子様です。
- 成澤区長** 海津敦子様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 上田ゆきこ様です。
- 成澤区長** 上田ゆきこ様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 西村修様ですが、本日はオンライン出席でございます。  
次に、関係行政機関選出の委員でございます。松原宏様です。
- 成澤区長** 松原宏様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 富岡豊彦様です。
- 成澤区長** 富岡豊彦様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 吉野静夫様です。
- 成澤区長** 吉野静夫様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 次に、区民公募委員でございます。磯洋介様です。
- 成澤区長** 磯洋介様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** 松田吉隆様は、本日オンライン出席でございます。  
光山茜様です。
- 成澤区長** 光山茜様、どうぞよろしく願いいたします。  
(委嘱状交付)
- 下笠幹事** ありがとうございました。

また、幹事につきましては、既に任命済みでございます。

なお、委員の任期につきましては、都市計画審議会条例第3条により2年間でございます。したがって、委員の皆様は、令和3年10月1日から令和5年9月30日まででございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

続きまして、成澤区長より御挨拶を申し上げます。区長、よろしくお願いいたします。

**○成澤区長** 皆さん、こんばんは。隅っこから失礼いたします。

本日は御多用のところ、令和3年度第2回都市計画審議会に御出席をいただきましてありがとうございます。ただいま委員の委嘱をさせていただきます、令和5年9月までの任期となりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日は、東京都へ意見回答する東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について及び東京都市計画防災街区整備方針に関する都市計画変更についてを御審議いただく予定にしております。また、後楽二丁目地区のまちづくりの検討状況については、御報告を申し上げる予定でございます。

本審議会の委員の皆様方に、文京区の安全で快適なまちづくりの実現のため、今後ともお力添えいただきますことをお願い申し上げます、簡単ですが、私からの御挨拶にいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

**○下笠幹事** ありがとうございます。

続きまして、本審議会の会長の選出を行いたいと存じます。

なお、選出の方法につきましては、本審議会条例第5条により、互選によることとされております。どなたか御推薦いただけますでしょうか。

**○大方委員** これまでどおり、市川先生にお願いしたらいかがかと存じますが、いかがでしょうか。

**○下笠幹事** ただいま、市川委員を会長にとの御推薦がございましたが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

**○下笠幹事** それでは、市川委員に会長をお願いいたします。

会長職務代理につきましても、本審議会条例同条において、会長により指名となっております。市川会長、御指名いただけますでしょうか。

**○市川会長** これからもまた、今まで同様、大方先生にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

**○下笠幹事** ありがとうございます。それでは、大方委員に会長職務代理をお願いいたします。

**○大方職務代理者** 承りました。

**○下笠幹事** それでは、市川会長に御挨拶をお願いいたします。市川会長、よろしく願いいたします。

**○市川会長** 令和3年度がもうすぐ終わるときに初めて挨拶というもの、まあ、コロナということでございますので、我々がこれからまちづくりをする中でどういうふうに対応していくかと。いろいろなことが2年間ございました。その間、文京区でございますけれども、23区の中で最も住みたい場所となってきた、本当に喜ばしいことございまして、住んでみてよかったと言われる区にならなきゃならないということもございます。

あと、既にこの都市計画審議会も、私も長年お手伝いしておりますけど、開発に対して区民の方々が様々な視点からいろいろな御意見を述べてきて、言わば開発ありきではないということでのまちづくりをしてきたということの評価かと思います。そういう中でも、これからも人々が住みたいと同時に、区としても活力がないといけない。住みたいといってもマンションだらけじゃ、やはりそれはそれで違うだろうという気もしますので、これから、文京区全域ではございませんけども、ある場所によっては幾つか、東京の中の要として、そして文京区をますますよくするための活動が起きるようなまちづくりという提案があると思います。その中で、ますますこの都市計画審議会も、そういった新しい考えを取り入れて、より楽しい、住みやすい、さらに活力もある、こういったことをうまく挟めながら、これからの文京区をつくっていくということが描かれるとよいなと思っています。

私も文京区に生まれ育ってもう長いので、昔を知っている者から見ると、今は大分変わっていて、昔よく遊びに行った商店街ももうなくなっちゃったんですね。かつてはエンマ通りというのがあって、そこで1週間ぐらいに1回は必ず縁日などあったんですね。だから、金魚をすくったりとか、ああいうのもノスタルジーになっているわけで、そういうノスタルジーを踏まえながら、やはり人々が住んでよかったという区にしていきたいと思っています。

まず皆様のお力をいただきながら、この審議会を進めていきます。よろしく願いします。

**○下笠幹事** ありがとうございます。

続きまして、区長より審議会への諮問がございます。区長、よろしく願いいたします。

○成澤区長 文京区都市計画審議会会長、市川宏雄様、文京区長、成澤廣修。

文京区都市計画審議会条例第2条の規定により、下記の事項について諮問いたします。

記。1、東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について。

2、東京都市計画防災街区整備方針に関する都市計画の変更について。

以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

（諮問文手交）

○市川会長 お受けいたします。

○下笠幹事 ありがとうございます。

区長はこの後の日程がございますので、退席をさせていただきます。成澤区長、ありがとうございました。

○成澤区長 お願いします。

（成澤区長退席）

○下笠幹事 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。

なお、これからの進行は市川会長にお願いすることといたします。市川会長、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○市川会長 それでは、審議を始めたいと思います。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。よろしくお願いいたします。

本日、審議をしていただく議案は2点でございます。

議題につきましては、東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について、さらに、東京都市計画防災街区整備方針に関する計画変更についてでございます。

それではまず、東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について、これにつきまして、事務局からの説明をお願いいたします。

○下笠幹事 かしこまりました。それでは、東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について御説明申し上げます。資料1の1ページを御覧ください。

この件につきましては、昨年5月に書面開催にて実施いたしました第1回都市計画審議会にて御報告してございます。このたび、東京都へ原案を提出するに当たり、本日付議するものでございます。

1、目的と経緯でございます。平成16年の一斉見直しから16年余りが経過し、地形



地物等の変更などにより指定状況との不整合などが見られるため、一括して実施するものでございます。東京都より、令和2年1月に用途地域等の変更に関する原案の作成についての依頼がございました。当初は、原案の提出期限が令和3年9月までという予定でしたが、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、原案の提出期限を令和4年3月までとする通知がございました。

続きまして、2、用途地域等の変更について。本区においては2か所ございました。2ページから3ページが原案の作成依頼、4ページがスケジュール変更についての東京都からの通知文でございます。

5ページを御覧ください。5ページがこのたび変更予定の2か所でございます。①といたしまして音羽一丁目8番付近、②といたしまして本郷一丁目6番・9番でございます。

まず、1か所目につきましては、6ページ、7ページを御覧ください。青の点線部分が音羽一丁目8番にございますマンションの敷地内で、マンションの東側にある斜面の中腹部を示してございます。6ページが変更前、7ページが変更後でございます。赤色の商業地域と青緑色の第一種低層住居専用地域の現在の用途地域の境界は、崖下線となっておりますが、マンションの建設に伴いまして、その崖下線が存在しなくなりました。そのため、もともと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。音羽通りの道路境界線から50メートルの平行線、そして、東側の位置指定道路の道路境界線から5メートルの平行線が交差した部分を用途地域の境界といたしました。線の位置はほとんど変わりませんが、境界線の考え方が変わったため、用途地域の変更という扱いといたしました。線を引き直した結果、図面上では、64平方メートルが第一種低層住居専用地域から商業地域に変更となり、建蔽率が60%から80%に、容積率が150%から600%に、高度地区が第一種高度地区から45メートル高度地区に、準防火地域が防火地域に、そして日影規制が、4時間ー2.5時間・測定面の高さが1.5メートルから、日影規制がなくなるという形に変更となります。

次に、2か所目につきましては、8ページ、9ページを御覧ください。本郷一丁目6番と9番でございます。学校法人桜蔭学園さんが、過去に敷地を拡大したことによりまして増えた敷地部分を第2種文教地区から第1種文教地区に変更するものでございます。文教地区とは、教育文化施設に係る環境を保護するため、第1種文教地区は学校等の教育文化施設の周囲に、第2種文教地区は通学路等の区域に指定し、風俗関連建築物等の規制を行うものでございます。第2種のホテル、劇場に加え、第1種ではマーケット、遊戯場、一

定の工場等の規制を行います。したがって、第1種のほうが厳しい規制となっております。

音羽一丁目、本郷一丁目のいずれの2か所ともに、このたびの変更により、既存不適格になる建物や、周辺の建物においても将来的に影響が生じることはないことを認識してございます。

恐れ入ります、資料の1ページにお戻りください。3の区民説明会の開催状況についてですが、(1)令和3年9月10日金曜日ですが、当初は午後7時開始の予定でしたが、緊急事態宣言が延長となり、夜間の会場使用ができないため、開催時間を変更し、午後3時からといたしました。(2)9月11日土曜日の2か所で行いましたが、残念ながらいずれも出席者は0人でした。米印の部分を御覧ください。なお、説明会を開催する前に、変更箇所の所有者の方などには、個別にお伺いし、御説明申し上げ、御了承をいただいております。

4、今後のスケジュールでございます。本年3月に東京都へ都市計画原案を提出いたします。来年度に、高度地区、防火及び準防火地域、特別用途地区については、都と協議の上、本区において決定いたします。区域区分、用途地域については東京都において決定いたします。令和5年度に都市計画変更決定の告示をする予定でございます。

資料1の御説明は以上でございます。

**○市川会長** ただいま御説明がございました内容につきまして、御質疑、御意見等ございましたら、お願いいたします。また、御質問、御意見の内容によっては、担当であります各幹事に説明していただくこともありますので、よろしくお願いいたします。では、いかがでございましょうか。

では、板倉委員、お願いいたします。

**○板倉委員** ここの2か所については、前回、書面開催ということで、意見も出ささせていただきました。説明会については、2回について出席者はゼロだったということですが、先ほどの御説明ですと、夜間というか、夜7時に開催の予定だったのが3時になったということでは参加できなかったということではないというか、そういうふうな受け止めでいいのかどうかということと、あと、変更の箇所の所有者さんには別途説明をされたということですが、具体的にはどういう方々だったのかをお聞かせいただければと思います。

**○市川会長** 事務局、お願いいたします。

**○下笠幹事** まず、この説明会に関しまして、事前の申込み受付をさせていただきましたが、事前の申込みは結局ございませんでした。夜間は会場が使用できませんので、やむを得ず3時からと繰上げをしましたがけれども、ホームページ等で周知はさせていただいてございます。

それと、このマンションの所有者、理事長さんにとということで、マンション管理組合の理事長さんへ事前に御説明に伺いまして、了承いただきました。理事会や、例えば総会などで、私どもがお邪魔して御説明申し上げましょうかと申し上げたところ、特に影響はないため、その必要はないですということで、マンションの掲示板に説明会のチラシを掲示させていただいたということでございます。

**○板倉委員** 分かりました。

**○市川会長** よろしいですか。ありがとうございます。

ほかにどなたか御質問、御意見等ございますか。特にございませんか。ネットの方も特に大丈夫ですか、御意見等。ないですかね。全員映っていないから分からないけど。分かりました。

ちょっとした変更だということもございますので、特段の問題ではないのかということに理解したいと思います。

特に御意見がないということでございますので、議題の東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について、皆様から御了承いただいたということでよろしゅうございましょうか。この結果を諮問に対する答申にさせていただきたいと思います。よろしければ、挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

**○市川会長** どうもありがとうございました。賛成多数ということで、承認いたしました。

続きまして、次の議題であります東京都市計画防災街区整備方針に関する都市計画変更についてにつきまして、事務局からの資料説明をお願いいたします。

**○下笠幹事** かしこまりました。続きまして、東京都市計画防災街区整備方針に関する都市計画変更について御説明申し上げます。資料10ページの資料2を御覧ください。

こちらは令和2年11月6日の本区の都市計画審議会におきまして御報告した後、東京都における都市計画決定手続の一環として意見照会がございました。そのために、このたび付議するものでございます。

まず、1、これまでの経緯でございます。（1）防災街区整備方針は、密集法に基づき

まして、木造住宅密集地域について、防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的として策定するものでございます。

(2)でございます。このたび東京都では、平成26年12月に都市計画決定した防災街区整備方針について、その後実施された諸制度等との整合を図り、防災都市づくりに寄与するため、都市計画変更するものでございます。

(3)です。令和2年5月に都知事より区長宛てに、東京都市計画防災街区整備方針の変更について、都市計画変更原案の資料作成依頼がございました。令和2年11月の本区都市計画審議会を経て、資料を提出いたしました。

(4)です。東京都は、防災街区整備方針(原案)を作成し、公聴会実施の上、都市計画変更案を作成し、縦覧を行いました。

(5)です。本年2月1日、都知事から区長宛てに防災街区整備方針(案)に対する意見照会がございました。

2、本区における防災街区整備方針の都市計画変更についてでございます。本区内には2か所、この整備方針に基づく防災再開発促進地区がございます。そのうち1か所につきまして、再開発促進のため必要に応じ定める事項として、平成27年1月に決定した東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制を追加いたしました。

11ページが、都からの通知でございます。

12ページからが防災街区整備方針(案)でございます。12ページから16ページが防災街区整備方針の冒頭部分でございまして、特別区全体に係る記載内容となっております。17ページから20ページが文京区に関わる記載内容でございます。

18ページと19ページを御覧ください。先ほど区内に2か所あると申し上げたうちの1か所、千駄木・向丘地区、18ページが北側エリア、19ページが南側エリアでございます。黒い太枠の内側が防災再開発促進地区でございます。千駄木一丁目から五丁目までの全域と、向丘二丁目の日本医科大学附属病院前のつつじ通りよりも北側の部分がエリアとなっております。

続きまして、20ページを御覧ください。区内のもう1か所、大塚五・六丁目地区でございます。大塚五丁目のうち、豊島ヶ岡御陵、護国寺、青柳小学校などを除くエリア、住宅地等が広がっているエリアと大塚六丁目の全域が大塚五・六丁目地区でございます。

21ページから32ページまでが、変更箇所をお示しする内容でございます。21ページが変更案、22ページが変更前の内容でございます。下線部分が、今回新たに加えた内

容、もしくは修正箇所でございます。21ページの中段を御覧ください。具体的には、都は、延焼遮断帯の形成、建築物等の不燃化、安全で良質な市街地の形成、円滑な消火・救援・避難に必要な道路・公園等の整備、無電柱化による閉塞防止など、防災都市づくりの取組を進めていく必要がある。また、防災都市づくりの取組は、首都直下地震への備え、人口減少、超高齢化の進行、新たな感染症の脅威など、様々な課題を解決しながら展開する都市づくりに寄与していく必要があると加えてございます。次に「このような防災都市づくりの推進に向け、」を加え、最後の行でございます、「かつ魅力的な街並みの住宅市街地への」を加えてございます。

23ページ、24ページの変更はございません。

25ページ、26ページを御覧ください。(2)の①です。「所要の機能」を「延焼防止機能及び避難機能(閉塞防止を含む)」に変更してございます。

27ページから30ページの変更はございません。

31ページ、32ページを御覧ください。「別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要」でございます。表の左側が文1.千駄木・向丘地区の列、右側が文2.大塚五・六丁目地区の列となっております。表の下から3つ目の枠でございます。街路整備事業を「事業中」から「予定」もしくは「一部完了」に変更してございます。こちらは東京都より進捗状況について表記する旨の依頼に伴う変更でございます。

表の一番下でございます。右側の文2.大塚五・六丁目につきまして「東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制」を加えてございます。この新たな防火規制とは、従来の建築基準法による防火性能に関する基準に加えて、原則として全ての建築物が準耐火建築物または耐火建築物にするなどといったことが義務づけられるなど、より高い防火性能が要求されるものでございます。

資料の10ページにお戻りください。3の今後のスケジュールでございます。本年5月に東京都の都市計画審議会に付議され、6月に都市計画変更決定の告示が予定されております。

資料2の御説明は以上でございます。

**○市川会長** ありがとうございます。

ただいま御説明がございました内容につきまして、御質疑、御意見がございましたらお願いいたします。

海津委員、お願いいたします。

**○海津委員** 変更案のところでぜひ入れたほうがいいかなと思うことを提案させていただきます。

21ページのところで、また、防災都市づくりの取組は云々というところで、現状の課題、人口減少等が書かれているんですけども、「新たな感染症の脅威など」の後に、「二酸化炭素排出ゼロとするなど」というふうな、やはり脱炭素に向かっているところですので、この文言が必要ではないかと提案させていただきたいと思います。

それから、この同じ21ページの最後のところ、「安全で安心して住め、かつ魅力的な」というところなんですけれども、この「安全で安心して住め」というところなんですけど、この整備方針全体にインクルーシブ、共生社会の目線というものが書かれていないので、例えば「誰もが安全で安心して住め」とか、「インクルーシブ、包括的な社会のもと」とか、そういう一文を入れたほうが、誰にとっても、富裕層にだけではないというメッセージがより伝わるものになるかと思しますので、御検討いただきたいと思います。

以上です。

**○市川会長** 今、CO<sub>2</sub>とそれからインクルーシブの話でございます。これ、防災に関してのテーマでやっていてその表現かと思うので、これはちょっと事務局から意見をお伺いしたいと思います。お願いします。

**○下笠幹事** こちらの防災街区整備方針と並列の関係にございます東京都市計画区域マスタープランについては、令和3年3月に改定しております。そちらのほうには環境負荷の少ないまちづくりに関する記載もございます。

今回は、今、市川会長もおっしゃったように、防災に強いまちをつくっていきましょう、燃えにくいまちをつくっていきましょう、皆様の命、生活を守っていきましょうといったような方針ということでございますので、どうかなというところはあります。

しかしながら来年度以降、今回のこれとは違いますけど、本区の都市マスタープランの見直しの検討を行いますので、そちらではぜひ検討の対象となるべきであろうということは考えてございます。

**○市川会長** 海津委員。

**○海津委員** 今のお話なんですけれども、まさに防災のところで燃えにくいというところがこれになっているのは当然分かっていることです。ただ、この文言の中で、新たな感染症の脅威などというふうに、まさに燃える、燃えにくいとは関係ないこともちゃんと今の課題として書かれているわけですね。ということは、当然ここに今申し上げたような二

酸化炭素排出ゼロというところを課題として入れる。当然、都市マスのところで東京都のほうで入っているから改めて強調していく。それは非常に大事な視点だと思いますので、ぜひ御検討いただきたいと思ひますし、インクルーシブなどということは、防災上、読み手に自分たちが取りこぼされていないかというメッセージを伝えるところは重要だと思ひますので、そこはぜひ強く要望したいと思ひております。

**○市川会長** 御趣旨については検討するというところで考えますけども。いや、どこまで入れるかという話ですよ、これ。この現在のまちづくりの抱えているテーマはいっぱいあって、CO<sub>2</sub>もありますけど。逆に戻していくと、これは防災のことを言っていてそれを書いているので、どこまで書くかという判断からいうと、ここはCO<sub>2</sub>はあんまり関係ない気がしますけど、この防災に関してはね。

インクルーシブについては、安全・安心のときに弱者というのがありますから、そういう意識はあるかもしれませんが、それがもし欠けているのであれば、そういうことがあってもいいけども。何というんですかね、まちづくりのテーマをどこまで書くかということを考えていくと、やっぱりこれは防災に徹して書いているので、最後のさすがにコロナがあつてどうなったというのは、これはどこにも今出てくるので、コロナがあつてまちづくりをどうしようかというのは、ある種の枕ことばになってきている。CO<sub>2</sub>とかいわゆるインクルーシブという一般的な話とは、ちょっと視点が違うと思うんですけどね。コロナのことは結構書くんですよ。だから何かということはどこにも書いてないんだけど。そのぐらいまではあつてもおかしくない印象ですけど、いかがでしょうか。

**○海津委員** 会長がおっしゃる意味も分かります。ただ、やはり今、環境問題、CO<sub>2</sub>というのはもう本当に喫緊の課題ですし、まさにまちづくりを、それこそ老朽した木造を建て直す際にも、その視点というのは非常に重要な視点で、どういう社会を、まちを今後若い人たちに残していくかというのは、非常に大事な視点だと思いますので、コロナと同じぐらい枕ことばで使わなくてはいけない、これからの文章だと思ひておりますので、そこは再度、御検討をお願いしたいと心から願ひております。

以上です。

**○市川会長** 御意見として賜つておきます。ありがとうございます。

ほかにどなたか御意見、御質問ございますか。

**○磯委員** すいません、質問なんですが。

25ページの下線部分「延焼防止機能及び避難機能（閉塞防止を含む）」、この閉塞防

止というのが意味がよく分からないんですが、これはどういうことでしょうか。

**○市川会長** 事務局、説明をお願いいたします。

**○下笠幹事** すいません、そのままというんですか、閉じ込められないような形、オープンなスペースをつくっていきましょう、そういったような意味だというふうに考えてございます。

**○磯委員** つまり逃げ場をつくるということ。

**○下笠幹事** そうです。

**○磯委員** 言葉としては非常に難しい感じがして、一般的な区民の皆さんがすぐ理解できるかどうかちょっと疑問かなと思いました。

**○下笠幹事** こちらの冒頭の部分につきましては、23区共通の形で、東京都が記載した説明部分です。文京区に特化したというものではございませんで、23区共通のものということでございます。

**○磯委員** はい、分かりました。

**○市川会長** 一般的ではないけど、よく使われる言葉というか、何ていうんですか、こういう防災に関して出てくる言葉だと理解しています。

ありがとうございました。

ほかにどなたか御意見——お願いいたします、岡崎委員。

**○岡崎委員** 防災都市づくりという意味では、これから災害に強いまちをつくるということではとても大事なことだというふうに思います。

具体的に今回この千駄木・向丘地区と大塚五・六丁目地区が防災再開発促進地区に指定されるわけなんです。様々なことがあると思いますけども、いわゆる住民の皆さんにとってどのような影響というような部分と効果の部分と、どのようなことが考えられて、今後、いくのでしょうか。

**○市川会長** よろしいですか、事務局お願いします。

**○下笠幹事** 地区の指定につきましては、今回決まったというわけではなくて、平成11年に防災再開発の方針が決定してまして、そこで告示されていると。特に区域としては変わってないということでございます。それから、防災街区整備方針とは、皆様の命と暮らしを守るため、災害に強いまちづくりを行っていくというものでございます。

このたびの変更によりまして、皆様の生活に即何か影響してくるということではないということですが、この変更に伴いまして本区では、来年度からまちづくりに関する基



本方針である都市マスタープランの見直しを検討するに当たっては、今回の変更に伴い、当然盛り込んでいくということになると思います。

そのような位置づけがされれば、事業が進みやすくなると。進めていかなければならないというふうに考えてございます。そのことが皆様の安全を守っていくということにつながっていくのではないかとこのように考えてございます。

**○岡崎委員** はい、ありがとうございました。

**○市川会長** よろしいでしょうか。

**○大畑幹事** 地域整備課でございます。ちょっと補足をさせていただきます。

千駄木・向丘地区それから大塚五・六丁目地区、両方ともともと木造密集エリアになっておりまして、大塚五・六丁目のほうは平成3年から木密事業というものを平成17年までやっておりました。また、千駄木・向丘地区については、平成7年から19年度まで木密事業を行っておりました。そういったことで、一定程度そういった木造密集というものは解消されているということで認識をしております。

現時点においては、大塚五・六丁目地区においては不燃化特区事業ということで、不燃領域率をさらに向上するような事業を行っておりますし、また、両地区だけではなく区内全域になりますが、耐震改修促進事業というものをやっておりますので、地震にも強くそして燃えにくい安心・安全なまちを今後も引き続きつくっていきたいということで考えております。

**○岡崎委員** ありがとうございます。

**○市川会長** ほかにどなたか御意見、御質問等ございますでしょうか。

お願いいたします、光山委員ですね。

**○光山委員** 光山です。

31ページと32ページに関してなんですけれども、ちょっとステータスについて教えていただきたいんですけれども。下から3つ目の枠の公共施設の整備事業のところ、放射10号というところが変更案ではなくなっているところと、あと、文. 2のところでは、環状4号が予定というふうに切り替わっているんですけど、この辺ってどういうステータスなのかというところを教えていただくと幸いです。

よろしく申し上げます。

**○市川会長** 事務局、お願いいたします。

**○下笠幹事** まず（予定）ですね。これが、一部分第4次の事業化計画で優先整備路線と

いうこととございます。あと一部完了というのは一部整備済みというところですね。あと事業中というのは、一部の路線でも事業中の区間があれば事業中というところですね。あと、放射10号が——ちょっとすいません、確認いたします。

**○市川会長** 今調べていますので、ほかに何か御意見、御質問がある委員の方。板倉委員、お願いします。

**○板倉委員** やはり31、32ページのところの大塚五・六丁目地区ということで、31ページの、一番下のところに、今度は東京都安全条例に基づく新たな防火規制ということで、先ほど御説明いただきまして、今までは防火地域、準防火地域というふうなところだけだったものに、新たな防火規制地域ということで、もう全域が防火規制地域という指定にしていくということの理解でよろしいのでしょうか。

防火地域、準防火地域以外の場所があったものについて、そこにも新たな規制をかけていくというふうな受け止めでよろしいのでしょうか。

**○大畑幹事** 大塚五・六丁目については、防火地域、準防火地域に加えて東京都建築安全条例による新たな防火規制というものがこの地域全体に既にかけております。具体的には、2階建てで500平方メートル未満の防火構造で建築ができたような、そういった規模の建物を準耐火建築物という性能を求めるといような形で、通常求められていた防火性能より一つ厳しい性能を求めて、この地域全体で燃えにくい建物を造っていくといったような内容とございます。

**○板倉委員** そうすると、大塚五・六丁目という地域全体ではもうそういう規制が全てなかったというか、そういう受け止めにすればよろしいのでしょうか。

**○五木田幹事** 建築指導課長です。

この新たな防火規制、補足を説明させていただければ、用途地域は基本的には文京区準防火地域か防火地域しかありません。それは与えられたベースとなっているものです。大塚五・六丁目は、それにプラスして厳しく防火規制というのをかけて、それは何かというと、今地域整備課長がお話しした一つ一つの建物について、建物の防火構造、準防火構造、耐火構造とあるんですけども、その一番グレードの低い防火構造ができないような形になりまして準耐火構造以上にするというような建物、個別の上乗せの規制というような形になってございます。

**○板倉委員** 分かりました。

それで、その新たな防火規制の地域にある建物については、文京区が調査するのか、東

京都がこういう規制がかかった場所ですからというようなことでお知らせというかそういう形にしていくんでしょうか。

**○五木田幹事** 建築指導課長です。

基本的には建築形態の制限になりますので、不燃化特区でもこのお話をさせていただいてございます。今、大塚五・六丁目については、不燃化特区事業を進めて、それに加えて新たなこの規制をかけたというような形で周知してきてございますので、新たに別途ですということではなくて、もう制限がかかっているというような形になってございます。

**○市川会長** よろしいですか。

**○板倉委員** はい。

**○市川会長** それでは放射10号。

**○下笠幹事** 申し訳ありません、先ほどの放射10号線の件なんですけど、本郷通りなんですけれども、こちらの今回のステータスは事業中、実際にこれから事業始めましたといった事業中ということと予定、完了、一部完了。この本郷通りは計画決定のみでございまして、優先整備路線も指定されていないということなので外したというような形でございます。

**○光山委員** ありがとうございます。補助178号もなんですけど、同じ感じですか。

**○下笠幹事** そうですね、計画決定のみの場合には外すということです。

**○光山委員** はい、ありがとうございます。

**○市川会長** ほかにどなたか御意見、御質問ございますでしょうか。ネットの方も大丈夫ですか、特にないでしょうか。よろしゅうございますかね。

それでは、議題の「東京都市計画防災街区整備方針に関する都市計画変更について」につきまして、御了承いただけるということでよろしいかと思えます。

もしよろしければ、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○市川会長** ありがとうございます。賛成多数でございます。

この結果を諮問に対する答申にさせていただきます。ありがとうございます。

以上で、審議すべきものにつきましては終了でございます。

次いで、事務局から何かございましたらお願いいたします。

**○下笠幹事** 御審議ありがとうございます。

議題「東京都市計画（用途地域等）の変更に関する原案の作成について」及び「東京都

市計画防災街区整備方針に関する都市計画変更について」につきましては、本日、御審議いただきました内容で東京都に提出させていただきます。ありがとうございました。

**○市川会長** 次に、報告事項でございますが、本日の報告事項は「後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について」、1点ございます。

それでは、事務局から資料説明を御説明お願いいたします。

**○大畑幹事** 地域整備課でございます。

それでは、お手元の資料の33ページをお開きください。資料3でございます。また、お手元に別途お配りしております「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」、こちらも併せて御確認をお願いいたします。

まず、1の概要でございます。5月に行われました令和3年度第1回都市計画審議会におきまして、後楽二丁目地区まちづくり整備指針の改定素案について御報告をさせていただきましたが、8月に整備指針の改定を行いました。お手元にお配りしたものが改定後の整備指針でございます。お手数ですがこちらの25ページをお開きいただきますと、まちづくり基本方針及び目標といったことで、このページ以降、それぞれの目標実現のための整備方針ですとか、後楽二丁目地区の将来イメージといったものをお示しさせていただいておりますが、この指針に基づきまして、現在まちづくりを進めているところでございます。

本日は、各地区のまちづくりの状況について御報告をさせていただきます。

資料3-2番、各地区の検討状況です。大きく3点、御報告です。

まず、(1)北・北西地区でございます。こちらは整備指針の40ページをお開きください。こちらに北・北西地区の将来イメージといったものをお示しさせていただいております。また、42ページのほうには、段階的な市街地整備といったものをお示しさせていただいておりますが、この段階的な市街地整備に向けて、東京都しゃれた街並みづくり推進条例による街並み再生方針及び地区計画の指定を目指し、後楽二丁目北・北西地区しゃれ町等検討会を設置し、地域の皆さんと検討を進めているところです。これまで検討会を2回実施し、現在3回目の検討会を書面開催しているところです。来年度も引き続き検討を進めていく予定となっております。

続きまして資料3の(2)番となります。続いて南地区でございます。こちらも整備指針の39ページに将来イメージをお示ししております。飯田橋歩道橋の整備と併せた交通結節点としての機能強化、それから防災対応力の強化を目指し、権利者等を中心に再開発

事業の検討を行っているところです。また、地区及び周辺のにぎわい形成もまちづくりの方針の一つとなりますので、後楽二丁目地区全体でのにぎわい形成に向けての検討も行っております。今後、市街地再開発事業に向けた都市計画の手続きを進めていく予定です。

続いて資料3の(3)番、飯田橋駅周辺です。こちらにつきましては、東京都、千代田区、新宿区、国土交通省及び各鉄道事業者とともに、令和2年9月に策定した飯田橋駅周辺基盤再整備構想に基づき、今後、周辺のまちづくりと併せ、地下コンコースや歩道橋など都市基盤の再整備の実現に向け、飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会において検討を進めているところです。

資料の34ページ、一番後ろのページとなりますが、お開きください。この上の図は、整備指針の30ページがカラーで御覧いただきやすいと思いますが、こちらと同じ図となりまして、整備指針のまちづくり方針のうち、道路交通ネットワークの図となります。また、34ページ下の図面については、飯田橋駅周辺基盤再整備構想に記載されている図となります。下の図に示されているとおり、飯田橋歩道橋の機能強化と駅への縦動線の強化を目指してまいります。また、それと併せ、上の図、整備指針の図のとおり、JR飯田橋駅までのアクセス性の強化と、南地区から北・北西地区までの歩行者ネットワーク整備を目指してまいります。

それでは、資料3、33ページにお戻りください。3番、今後の予定となります。南地区については今後再開発準備組合の結成届を受理し、都市計画手続に着手していく予定です。北・北西地区については街並み再生方針の策定を、飯田橋駅周辺については基盤整備方針の策定を行っていく予定となっております。

資料の説明は以上です。

**○市川会長** ありがとうございました。

このエリアについての御説明が今ございましたので、何か御意見、御質問があれば委員の方、お願いいたします。名取委員、お願いします。

**○名取委員** いよいよこの文京区の西側の玄関口となる再開発が、長い年月、いろいろな地元の方とお話をしながら進めていって、南区街区についてはここに来て準備組合の結成になりますということで、一歩進むのかなと思っています。

これ、肌感覚でいくと、南側はそういう形で今準備組合が結成されて少しずつ前に進んでいくのかなという感じがするけど、北とか北西地区というのは、まだその街並み再生方針をこれから決めていくということで、時間的にはこれからまだちょっとかかるのかなと

いう印象を受けるんですが。その際、この地域全体を見て、その進捗のスピード感というんですかね、そういったものをどういうふうに区として捉えて、南は先に進んで、もういやという言い方おかしいかもしれないんですけども、それぞれ南、北、飯田橋駅周辺というその進捗状況の差というのをどういうふうに考えているのかというのを1点ちょっとお聞きしたいんですが。

**○市川会長** 幾つかエリアが分かれていますのでどうなるかということですね。どうぞお願いいたします。

**○大畑幹事** 今御指摘ございましたとおり、それぞれの地区によって多少の時間差というものが出てくるということで認識をしております。特に北・北西地区については、区域の面積がかなり広く、また、全域を再開発事業ということではなく計画的に建て替えを一定程度再開発も含めながら建て替えを行っていくゾーンと、それからまた個別の、今ある建物ごとに更新を行っていくゾーンというものを設定しまして、段階的な市街地整備というのも進むようなことを考えております。

その中で具体的にどのエリアを中心に開発を検討していくかといったものを今検討しているところですので、そこが一定程度、地域の合意形成ということも含めて時間がかかってくるかなと思っております。

一方で南地区については、一定程度の合意形成が既に図られておりますので、再開発の手續に向けて、今これから計画を検討していくところになります。また、南地区の開発が先に進むことによって、JRの駅からも歩行者ネットワークがきちっと整備できますので、そういった状況がつかれることで、北・北西地区の開発にも大きく寄与していくと思っておりますので、そういうことで、順番としては南からと考えております。

また、飯田橋駅周辺については、文京区だけではなくて、千代田区それから新宿区においてもそれぞれ、再開発事業等の開発が、計画段階のものもあれば、既に事業化されているものもございます。そういったものと連携しまして、最終的には飯田橋駅の東側全体がよくなっていくようにと考えておりますが、そこら辺の、全て一気に、将来像に向かって整備できるものではないですので、そこも段階的にやっていくことになると考えております。

**○市川会長** いかがですか、名取委員。

**○名取委員** ありがとうございます。特に飯田橋周辺というと、周りの近隣区ですとかJRですとか、いろんな機関というか、ところと交渉をしていかなくちゃいけない中で、町

並みとしての一体感というのも当然求められてくると思うわけですね。

そうしたときに、文京区なり南街区の考え方とかをしっかりとその会議体で発言をしていただいで、ぜひ、飯田橋の駅前が統一感のある再開発をぜひ目指してもらいたいと思うのと、それをやって、南のほうから先に進んでいくという、今、御答弁だったんですけれども、北と北西が、あそこは新しい道路ができて、ある意味、まちが分断されちゃっていますので、決して取り残されないような、北と北西についても、時間がかかるのは、この条件を見るとよく分かるんですけれども、決してここで1つの区切りができちゃいましたみたいなことをしないで、北と北西についてもしっかりと議論を進めていってほしいと思いますし、また、いろんな進捗状況について我々に教えていただければと思いますので、よろしくお願いします。

以上です。

**○市川会長** ありがとうございます。ほかに御意見、御質問等あれば。

じゃ、まず一番先に上田委員から、その後で岡崎委員。

**○上田委員** 恐れ入ります。ありがとうございます。

まず南地区については、やはり東京都の施設や、今後は小石川合同庁舎等もできてまいりますので、今の飯田橋駅からのアクセスというのは、皆さんよくお使いになっていらっしゃるかもしれませんが、この歩道橋も含めて、バリアフリーには、もちろんもう少し頑張っていたきたいなという中で、南地区の再開発と併せて、そういった人工地盤なのか歩道橋の整備なのかを進めていかれると思います。

先ほどのスピード感の話もそうですけれども、本当に主体が多うございますので、そういった様々な関係団体とやり取りをしながら、南地区の再開発が遅れないように、そちらのほうも整備していただきたいと思うのですが、いかがでしょうかということと、あとは、北・北西地区、南地区もそうですけれども、先ほど名取委員が一体感というふうにおっしゃいましたが、後楽二丁目地区の一体感というよりは、飯田橋駅全体の一体感がもっとあってもいいのかなと。

やはり飯田橋駅から神楽坂、飯田橋駅から富士見、九段にかけては、とても華やかですよ。そういったにぎわいが後楽二丁目まで続くようなイメージをやはり求めたいと思いますし、これはもう検討会の方だったりとか準備組合の方たちがいろんな意味で話し合われて、コンセプトもお決めになると思うんですけれども、よく文京区の基本構想だと、歴史と文化のまちというじゃないですか。北・北西地区、これは何も開発を、何

かというわけじゃなくて、諏訪神社だったりとか牛天神だったりとか、あとは、大曲は昔は桜並木が本当に桜の名所だったということをふるさと歴史館等で見えておりますので、今、首都高とか護岸工事等でちょっと失われている美しい部分をより生かしていけるとか復興させることができると、そういった特に桜とかは、この外堀通りから、あと神田川、桜並木、江戸川橋まであるものが延伸されると、にぎわいが増えるんじゃないかと思うのですが、いかがでしょうか。

**○市川会長** 事務局、お願いいたします。

**○大畑幹事** まず、最初のほうの、関係の主体が多いので遅れないようにといった御指摘につきましては、先ほども御説明させていただいたとおり、飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会といったもので、関係者が集まっての検討を今行っているところでして、東京都が旗振り役になって、この会議が進められております。そういった中で、各開発の状況などもお互いに共有しながら、スケジュールの共有をしております。

また、一体感とかにぎわいという御指摘もいただきましたが、今、飯田橋駅の西口のほうはかなりきれいになってといったところがありますが、東口についても、関係者のほうで、みんなでイメージを一新できるような、そういったまちにしていこうという目標の下、今検討を進めております。

具体的にどういったものにするかは、まだまだこれからなので、具体的なものは定まっていないんですけれども、御提案のあった桜とかも含めて、本当にただの通行機能というバリアフリーだけではなくて、歩いていて楽しいですとかいった観点も含めて、にぎわいですとか一体感が生まれるようにということで、今検討しているところです。

**○市川会長** お願いします。

**○上田委員** ありがとうございます。確かに桜については、本当にこれは私の意見ではありませんし、検討会の方や準備組合の方たちがお考えになることであるのは間違いないことですが、桜がきれいなところは、やはり住宅だったりとか店舗についても人気が高まる場合がありますし、一体感という意味では、外堀から神田川という意味では、ぜひ御検討いただきたいとか、そういった話題になるように、準備組合の方たちとも、これから別途、意見交換会等もされると思いますけれども、なるといいなと思っております。ありがとうございました。

**○市川会長** ありがとうございます。

続いて、岡崎委員からございますか。よろしいですか。



これ、せっかく神田川が流れているから桜は欲しいけど、あそこに道路、バイパスが通っちゃっているんだよね。だから、付け替えとかが結構。ただ、比較的文京区民にとってはちょっと外れで、何かずっとほってあったみたいなところじゃない。だから、せっかくやるならもうちょっと、文京区民が文京区にこれがあるんだみたいな、華やかというか、魅力的な計画にしてもらいたいんだよね。

もちろん地元の意向もあるにしても、せっかくここで開発するなら、あんまりこれだけの開発も文京区はないから、何か目玉になってほしいという気がしますけどね。何となく、だから、これはみんなが騒いだほうが良いと思っていて、ああしろこうしろと言ったほうが良いと思うんですよね。

お願いいたします。海津委員ですね。

**○海津委員** 今回つくっていただいた整備指針が、去年の8月だったので、まだ脱炭素というところは出ていなくて、その以後に、もちろん文言を御報告の中で入れていただいているのは分かるんですけど、もしこれだけが独り歩きしてしまうと、やはり皆さんの中で、これから新しいまちづくりのところで、その視点はというところが出てくると思いますので、そこは補足的に、ぜひしっかりと伝えるような工夫はしていただきたいということが、1つお願いとしてございます。

それから、今後はやはりロボットを社会インフラとして導入することが出てくると思うんですね、これからの社会の中では。そうすると、そういうふうな流れについては、この再開発でどういうふうな視点を持たれているかを1点お伺いしたいこと。

それから、ユニバーサル社会の推進というふうに今言われていて、バリアフリーという言葉だと高齢者や障害者のみになってしまうので、やはりユニバーサルということで、もう誰もがというふうな、もう少し広い視点の、バリアフリー環境よりはユニバーサル環境という言葉遣いをしたほうが適切というか、今後のユニバーサル社会推進法ですとか、そういうところにも合っているかと思しますので、せっかく、これから将来に向けた、今の時代を踏まえたまちづくりなので、その辺の言葉選びにも、さらに慎重に選んでいただきたいということ。

それから最後に、もしここで、まだはっきり出ているわけではないですけども、タワーマンションのようなものができたときに、タワーマンションに対しては、短期的にはいいけれども、将来的にはまちを破壊するんじゃないかという不安を抱く方も実際にいるわけですよ。そうしたところに対して、しっかりと応えるような形にしていかないと、やはり

再開発となると多額の税金を支払うこととなりますので、その説明責任に対しては、組合等々にもしっかりと果たすようお願いをしたいこと。

それから、売り切り型の例えば分譲マンションでは、直近は維持管理に問題がなくても、50年後では、将来には建て替えの問題が立ち塞がっちゃう可能性もあるわけですよ。そうしたときのことも見据えて、どういうふうな計画を立てていくのかを、本当に不安を持たれる方、まちを破壊されるのではないかと、今、様々出てきているわけですから、そこに丁寧に、いや、こういうふうなことをして、そういうことはないんだというんだっとならんと提示するようにしていくことは必要だと思っているんですけども、その辺の見解をお伺いできればと思います。

**○市川会長** 事務局、お願いいたします。

**○大畑幹事** いろいろと御意見ありがとうございました。

まず、脱炭素に関してなんですけれども、この指針の5ページに、改定に当たっての新たな視点を幾つか記載させていただいております。その中で、5ページの上から2つ目に環境というところがございまして、一番最後の文章に、脱炭素社会の実現に向け、より一層の取組が必要だといった視点は記載しております。具体的にこれから何をやっていくかは、これからの検討になりますので、今申し上げられることはないんですけども、当然ながら、そういった視点も取り入れながら検討していきたいと思っております。

それから、ロボットを社会インフラとしてということに関しては、この指針をつくった時点では、申し訳ないんですけども、そういう視点が足りておりません。

また、ユニバーサル社会の推進というものは、具体的にそういう書き方をしているところはなかもしれないんですけども、当然ながら、そういった視点は取り入れていきたいと考えておりますので、今いただいた御意見も踏まえながら、具体的な計画を検討するときの考えとさせていただければと思います。

また、タワーマンションですとか、そういったものに関する御意見に対しては、整備指針の37ページに、魅力を生かすまちづくりといったことを記載しております。後楽二丁目地区のまちづくりに当たっては、単にビルをつくっておしまいとかではなくて、コミュニティですとか、あとは、まちの環境維持ということも含めて、エリアマネジメントといった視点も取り入れながら、まちづくりの計画をしていきたいと思っておりますので、そこら辺は十分に留意して進めていきたいと考えております。

**○市川会長** 梅津委員、お願いします。

**○海津委員** ありがとうございます。まず、タワマンのほうなんですけれども、ぜひ、ここはやはりタワーマンションとか具体的な例を挙げながら、本当にそこに対しての不安を抱いている方は実際いらっしゃるわけですよね。本当にこれからのまちづくりとして、それがふさわしいのか。そういうところを、表のところでもしっかりと、税金を投入するわけですから、表立ったところで議論が進むような形も必要だと思いますので、そこはぜひお願いしたいと思います。

それから、当然ながらユニバーサルデザインを考えていただいているのは分かりました。ただ、そのところで言葉選び、やっぱり伝わって何ほのものですから、どの言葉を選ぶかによって、バリアフリーとユニバーサルが言葉として違うというのを知っている方にとっては、行政はバリアフリーしか使えないんだなと思うと、高齢者、障害者しか考えていないんだというふうな、思いがあっても結局言葉によって伝わるものが違ってしまったら、とてももったいないと思うので、そこはより慎重に言葉を選んで、目指すものがより伝わるような形でお願いできればと思います。

以上です。

**○市川会長** ありがとうございます。ほかにどなたか。

では、板倉委員、お願いします。

**○板倉委員** 後楽二丁目のまちづくりについては、今回が初めての報告ではなくて、この間、都市計画審議会でも報告がありましたし、建設委員会でも報告があって、私も意見を述べさせていただいておりますけれども、ここの地域のまちづくりというのは、もう相当の時間をかけて、ここまで皆さんが勉強会や検討会を重ねて、計画をつくってきたという点では、本当に御苦労さまですというふうに申し上げたいと思うんですけれども、このまちづくりをこれから進めていくに当たって、今回、各地区の検討状況を出していただきましたけれども、先ほどのお話ですと、南地区については先というか、そういう方向でいくのではないかとありまして、今後の予定ということで、今年度末に準備組合結成届を受理というふうに書かれておりますけれども、今年度末というところの3月末なんですけど、そういう状況になっているのかどうかということと、南地区については、権利者の方は何人いらっしゃるって、準備組合結成には何人参加されているのか、その辺の数字があれば、お答えをいただきたいと思います。

それと、全国というか東京都内あちこちで再開発が行われているわけなんですけれども、最近読んだ資料の中では、中野区で再開発の準備組合に加入している人の中には、資料をも

らうために入った人がいるという話も聞いておりました、準備組合ができますと、いわゆる後戻りできないというか、そういう状況にまで来るんだと思うんですけども、そこに行くまで、本当に皆さんに御理解と納得という形に進んできているのかどうかをお聞きしたいと思います。

**○市川会長** 事務局、お願いします。

**○大畑幹事** まず、南地区の準備組合に関してですけれども、今年度末という記載をさせていただいておりますが、今、地元の権利者とのいろいろな調整を行っているということで聞いておりました、おおむね準備はできているという報告を受けておりますが、準備組合の設立に当たって総会の開催が必要となってくるので、その準備の関係で、多少、年度を越える可能性が高いということを、今、報告を受けております。ですが、順調に、速やかに準備組合の設立をして、区としても、結成届を受理する運びを今考えております。

また、権利者数と参加率については、ちょっと今は具体的な数字を持ち合わせておりませんので、回答を差し控えさせていただきます。

また、中野区の事例を御紹介いただきましたけれども、準備組合を結成したからといって後戻りができないという状況ではないという認識がございます。一般的には、準備組合ができればスムーズに合意形成も含めて行われて、組合設立ということにはなっておりますが、準備組合設立から都市計画の決定、そして再開発組合の設立に向けては、当然ながら、いろいろな事業計画の策定ですとか、権利変換等も含めた資金計画等も地元のほうではつくっていかなくてはなりませんので、その中で十分な説明を行って、きちっと合意形成を図るよということ、区としても指導してまいりたいと考えております。

**○板倉委員** この南地区には、名立たる大企業が幾つかというか、たくさんたくさんありますね。当然、その企業もメンバーになっていくんだと思うんですけども、南地区については再開発の手法で進めていくということで、当初から再開発というふうに皆さんは思っていると私は受け止めているんですけども、御自分の生活だとか財産がどうなっていくのかや、住民というか、特にいわゆる零細の地権者の方々が、その手法だとか、どうなっていくのかを理解して納得しないうちに、法的な網をかけるというか、そういう言い方ですよね。そういうふうにしていきましようとならないように、ぜひとも区やディベロッパーが全ての情報を開示して、丁寧に説明していくことが非常に重要だと思いますので、区としては、そういう役割をぜひ果たしていただきたいと思います。

先ほど言いましたように、南地区は大手企業と零細の地権者が本当に混在している地域

なんですね。それで、皆さんが仮にあそこに住むということを選択、住まないことを選択しているとしても、きちっと零細の地権者が損失を被らないような、そういう対応をしていただきたいというふうに、私はすごくちょっと心配をしているところがありますから、そこは、ぜひとも区の役割で、そうした皆さんの権利を守っていただけるような方向で進めていただきたいと思います。

それともう一つ、意見としては、北・北西地区です。今、しゃれ街条例を適用して、そうしたまちづくりを進めていくということですが、ここの北・北西地区については4.3ヘクタールですよ。東地区や西地区については、東と西はそれぞれあの区画で1つの再開発ということで、この間やってきたんですけど、今度の北・北西地区については、再開発の手法だったり共同化だったり、個別建て替え、そういう様々な手法を……。

**○岡崎委員** 板倉さん、建設委員会でやっているんだし、オンラインの方が手を挙げているから、少し短めにやっていただけませんか。

**○板倉委員** 何であなたに言われなきゃいけないの。言います、私の意見ですからね。

そういう手法で進めていくとなっているんですけども、図面を見ますと、いわゆる外周のところについては個別更新ゾーンとなって、真ん中のところが計画建て替えゾーンとなっているんですけども、これは固まった計画ではないと私も当然思っております。ですので、このゾーン分けについて、異論というか、そういうことが出たときに、きちっと対応してもらいたいと思うんですね。

特に、この境目のところの方々の御意見というのが非常に私は大事だと思っていますので、ぜひ話合いや、その方々の意向調査というか、そういうことも併せてやっていただきたいと思いますが、その辺、今どうなっているのでしょうか。

**○市川会長** というか、それは再開発で全部やることなので、御意見は分かりましたので、ここでどう答える話じゃなくて、今言ったことは全部課題です。全て対応しますので、ここでいただいても、そのとおりにしかないので。

**○板倉委員** ぜひ、よろしくお願ひしたいと思います。

ただ、私、意見として言いたいのは、やっぱりコロナによって社会経済情勢が大きく変化していますし、さらには、それによるリモートワークなんかも物すごく進んでいるという点では、これからオフィスの床の需要というのが、本当に今までのような状況ではないということで、再開発に異変が生じていることなどを考慮することも、改めてまた必要になっているのではないかと思いますので、そういうことも皆さんと御一緒に話合いをして

いただいて、本当に皆さんが、私たちは住み続けられるまちというふうに思っていますので、そういう方向へと行っていただきたいと、意見として言っておきたいと思います。

**○市川会長** ありがとうございます。

**○板倉委員** お答えいただく……。

**○市川会長** いやいや、今のはお答えすべきテーマじゃないので。

**○板倉委員** はい。じゃ、いいです、いいです。

**○市川会長** 何かネットで手が挙がったと。ネットでどなたか御意見がおありですかね。

松田委員ですか。お願いいたします。

**○松田委員** ありがとうございます。実は、もう質問を大分されてしまったので、最後に1点だけ教えてください。

先ほど準備組合の話があって、その中に大企業の方がいらっしゃるなんていう話があったかと思うんですけども、もし、これが順調に行って実際に最短で進んだ場合、スケジュール的にはいつぐらいに完成見込みになるのか教えていただけますでしょうか。

**○市川会長** スケジュールについて、事務局、お願いいたします。

**○大畑幹事** これから来年度に向けては、都市計画決定を行っていくための様々な、容積ですとか高さ、それから地区施設で指定していくような広場、緑地等についての協議を東京都と進めてまいりたいと考えております。

それが一定程度整いまして、都市計画事業として進められるといった確認ができれば、その後、都市計画法に基づく手続に入っていきますので、それから再開発組合の認可、そして権利変換計画の認可といった流れとなります。

それが終わってから解体工事に着手することになりますので、現地の工事に入るまでに数年はまだかかることになりますので、完成はちょっと、まだ先になるかなというところでございます。

**○市川会長** 御質問はよろしいですか。まだありますか。

**○松田委員** 分かりました。ありがとうございます。

**○市川会長** 了解です。ありがとうございます。

ほかに、どなたか御意見等ございますでしょうか。再開発ですから長いんですよね。すごく先の話をしているんですけども。

何か大方先生はありますか。

**○大方職務代理者** いや、特に。

**○市川会長** 分かりました。

私は、個人的には、やっぱりこの場所の最大のテーマはにぎわい、にぎわいが欲しいと思うので、にぎわいを頭に入れた計画ができるといいなと期待していますけど。開発完成まですごく長いので、この先がどうなるかまだ分かりませんが、うまく運んでくれればいいなと。特に、この中で北・北西はもっとかかるので、ですから息の長い計画になりますので、何とかまい結果を期待しておりますけどね。

ほかにどなたか、まだ御意見ございますか。よろしいですか。

ちょっとお時間もそろそろ来ておりますので、様々な御意見がこれからもあると思えますけれども、本日は都市計画審議会の報告として、後楽二丁目地区のまちづくりの検討状況について御説明いたしました。今日段階での御説明はこれでよろしいでしょうかね。ありがとうございます。

報告事項は以上でございます。

その他、何か事務局からございますか。

**○下笠幹事** ありがとうございます。事務局からの連絡事項はございません。

**○市川会長** 分かりました。それでは、以上で本日の日程は全て終了いたしましたので、審議会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —