

令和7年度第2回  
文京区都市計画審議会会議録

日時：令和8年1月9日（金）

午後3：00～午後5：01

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にお問い合わせ申し上げます。

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、お時間となりましたので、ただいまより令和7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といたしましては、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、東京都市計画地区計画後楽二丁目地区地区計画の変更（東京都決定）について。資料2、後楽二丁目南地区のまちづくりについて。資料3、意見書の要旨でございます。

続きまして、お席に置かせていただきました資料が本日の座席表でございます。なお、議題1及び議題2でございますけれども、当初お知らせいたしましたものから件名の変更をさせていただきます。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。マイクの使用方法につきましては、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。野上委員、新名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。

初めに、委嘱状の交付を行います。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、本日が最初の審議会ですので、これから委員の皆様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  
いただきたいと存じてございます。

それでは、区長、よろしくお願いいいたします。

まず、学識経験者の委員でございます。平田京子委員です。

**○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7年1  
0月1日付です。文京区長、成澤廣修。どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 廣井悠委員です。

**○成澤区長** 委嘱状、廣井悠様、以下同文です。どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 高取千佳委員です。

**○成澤区長** 高取千佳様、どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 田中としかね委員です。

**○成澤区長** 田中としかね様、どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 豪一委員です。

**○成澤区長** 豪一様、どうぞよろしくお願いいいたします。

**○豪一委員** よろしくお願いいします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 板倉美千代委員です。

**○成澤区長** 板倉美千代様、どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 沢田けいじ委員です。

**○成澤区長** 沢田けいじ様、どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 田中香澄委員です。

**○成澤区長** 田中香澄様、どうぞよろしくお願いいいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** 高山泰三委員です。

○成澤区長 高山泰三様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 依田翼委員です。

○成澤区長 依田翼様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 関係行政機関の委員でございます。森田雅英委員です。

○成澤区長 森田雅英様、よろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 三村達也委員です。

○成澤区長 三村達也様、どうぞよろしくお願いいたします。

○三村委員 よろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 萩原功夫委員です。

○成澤区長 萩原功夫様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 区内関係団体推薦の委員でございます。長谷川隆委員です。

○成澤区長 長谷川隆様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 杉田明治委員です。

○成澤区長 杉田明治様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 小能大介委員です。

○成澤区長 小能大介様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 区民公募委員でございます。太田貴之委員です。

○成澤区長 太田貴之様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

○真下幹事 松田吉隆委員です。

○成澤区長 松田吉隆様、どうぞよろしくお願いいたします。  
(委嘱状交付)

**○真下幹事** 渡邊美佐子委員です。

**○成澤区長** 渡邊美佐子様、どうぞよろしく願いいたします。

(委嘱状交付)

**○真下幹事** ありがとうございます。

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7年10月1日から令和9年9月30日まででございます。どうぞよろしく願いいたします。

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

**○成澤区長** 皆様、こんにちは。区長の成澤でございます。

本日は、皆様方には御多用のところ、令和7年度第2回の文京区都市計画審議会に御出席いただきまして、ありがとうございます。先ほど、委嘱を行わせていただきました。この後、会長の選出及び会長職務代理の指名がございますが、令和9年9月までの任期の間、本審議会の円滑な運営に格段の御配慮いただきますようお願い申し上げます。

なお、本日御審議をいただく内容ですが、後楽二丁目南地区における地区計画の変更、そして市街地再開発事業の決定及び高度地区の変更についてでございます。委員の皆様におかれましては、安全で快適な魅力あふれるまちづくりの実現に向け、専門的な見地から活発に御議論をいただき、本区の都市計画にお力添えを賜りますようお願い申し上げます。本日はどうぞよろしく願いいたします。

**○真下幹事** 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。お願いします。

**○廣井委員** 廣井でございます。これまで都市計画審議会委員の会長職務代理についてこられました平田先生をお願いしてはいかがでしょうか。

**○真下幹事** ありがとうございます。ただいま平田委員を会長にとの推薦ございましたけれども、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**○真下幹事** それでは、平田委員に会長をお願いしたいと思います。

続きまして、会長職務代理についてでございますけれども、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。

平田会長、御指名をいただけますでしょうか。

**○平田会長** これまでも当審議会で御尽力いただきました廣井先生にお願いしたいと存じます。

**○真下幹事** ありがとうございます。それでは、廣井委員に会長職務代理をお願いしたいと思います。

会長及び会長職務代理が決まりましたので、平田会長と廣井委員、お席の御移動をお願いいたします。

それでは、平田会長に御挨拶をお願いいたします。平田会長、よろしくをお願いいたします。

**○平田会長** 皆様、こんにちは。今期より会長に御指名いただきました日本女子大学の平田でございます。座らせていただいて、ちょっと御挨拶させていただきます。

これまで都市計画審議会を務めさせていただいて、文京区のこれからの皆様と議論してまいりました。私は、たまたまでございますが、空き家対策の審議会の会長もしております。珍しいかなと思いましたが、都市計画という、これからの都市を生み出していく審議会と、それから最後に、空き家として残ってしまったものの審議会のスタートとエンドの部分をちょうどやることとなります。ですので、空き家ができないような、長期的なすばらしいまちづくりを皆様のお力で勝ち取っていくための職だと思っております。皆様の限らない御意見を承りたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

**○真下幹事** ありがとうございました。

次に、区長より審議会への諮問がございます。区長、よろしくお願いいたします。

**○成澤区長** 文京区都市計画審議会会長殿。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、東京都市計画地区計画後楽二丁目地区地区計画の変更（東京都決定）について。

2、東京都市計画第一種市街地再開発事業後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定（文京区決定）について。

3、東京都市計画高度地区の変更（文京区決定）について。

以上でございます。どうぞよろしくお願い致します。

（諮問文手交）

**○真下幹事** 区長はこの後日程がございますので、ここで退席とさせていただきます。

**○成澤区長** よろしくをお願いいたします。

○**真下幹事** 区長、ありがとうございました。

(成澤区長退席)

○**真下幹事** それでは、この後の進行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** 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ので、よろしくお願いいたします。

本日の議題は、(1) 東京都市計画地区計画後楽二丁目地区地区計画の変更(東京都決定)について、及び(2) 東京都市計画第一種市街地再開発事業後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定(文京区決定)について、同じく(3) 東京都市計画高度地区の変更(文京区決定)についてでございます。本日の議題は、後楽二丁目南地区の市街地再開発事業及びそれに伴う都市計画変更に関する案件のため、3件まとめて御説明いただき、一括しての御審議をお願いいたします。なお、採決のほうも3件まとめて一括して行いたいと思います。

それでは、事務局から資料説明をお願いいたします。

○**前田幹事** 地域整備課の前田です。よろしくお願いいたします。

それでは、まず、資料1から資料3まで、今回3つの資料を使わせていただいております。まず、資料全体の御説明をさせていただきます。

資料1は、今回諮問させていただいております地区計画、市街地再開発事業、それから高度地区、3つの都市計画の変更や策定に関する都市計画の図書をまとめて添付させていただいております。資料2は、後楽二丁目南地区の再開発事業全体の概要説明、それから都市計画変更部分の説明資料等となっております。それから資料3は、A4、1枚でございますが、昨年行われました説明会等の中で意見書が1件提出されております。そちらの意見と見解をつけさせていただいております。

それでは、まず、資料1を御覧ください。

まず、1ページの1番、経緯と目的のところでございます。

後楽二丁目地区では、平成16年に再開発協議会が発足して以来、市街地再開発事業によるまちづくりの検討が進められてきました。また、本地区は後楽二丁目地区まちづくり整備指針というのがございまして、これは区が決定したものでございますが、「飯田橋駅

に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力とにぎわいのある、安全で快適な複合市街地の形成」を目指すこととしているほか、ここに記載されているような、本地区に関わる東京都、それから文京区の各種計画における位置づけなどを踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用、それから都市機能の更新を図り、活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成のため、市街地再開発事業の決定及びそれに伴う地区計画及び高度地区の変更を行うものでございます。

次に、2番、都市計画の決定内容・変更内容のところを御覧ください。

まず、(1)が後楽二丁目地区地区計画の変更でございます。

その次のページを御覧いただきます。(2)、こちらが後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定、それから(3)が高度地区の変更、この3つの都市計画について御説明をまいります。

それでは、3ページを御覧ください。

本ページ以降に都市計画図書、それから変更概要等をそれぞれつけております。3ページから27ページまでが、東京都決定の後楽二丁目地区地区計画の変更に関わる都市計画図書となります。総括図、計画図、計画書、変更概要、都市計画の案の理由書というような構成になっております。

細かい内容は、後ほどまた御説明いたしますが、まず、28ページを御覧ください。

28ページの部分が、東京都からの意見照会文書の写しでございます。令和7年11月19日付で東京都から地区計画の変更案に対する意見照会があり、これに回答するため、本日諮問をするものでございます。

続いて、29ページから35ページを御覧ください。

こちらが、文京区の都市計画決定となります第一種市街地再開発事業の決定に関わる都市計画図書となります。こちらも、後ほど詳細は御説明します。

36ページを御覧ください。

こちらが、東京都からの協議結果通知書の写しとなっております。第一種市街地再開発事業の決定について、文京区から東京都知事へ協議を行ったところ、都として意見はありませんという回答をいただいております。

同様に、37ページから46ページまでが、文京区決定の高度地区の変更に関わる都市計画図書となります。

こちらも同様に47ページを御覧いただけますでしょうか。

こちらが、東京都からの協議結果通知書の写しでございます。都知事へ、協議を行ったところ意見はありませんという回答でございました。

都市計画図書はかなり細かくここに付けさせていただいているんですが、変更内容等につきましては、次の資料2で具体的に説明をさせていただきたいと思っております。

それでは、資料2の1ページを御覧ください。A3のカラーの資料となっております。

まず、1ページ目、こちらは東京都、それから文京区などの都市計画関係の各種計画を整理して記載しているところでございます。

まず、左下のまちづくりの経緯のところでございますが、この地区では平成4年に地区計画を決定して、継続的に記載のような様々な取組をしてきたというようなところでございます。

それでは、2ページを御覧ください。

後楽二丁目地区の特徴、それから課題を少し整理しているところでございます。本地区の特徴と課題について、4つの視点、基盤・歩行者ネットワーク、それから都市機能、みどり・広場、防災、こういった4つの視点で整理しているページでございます。

まず、基盤・歩行者ネットワークという赤い帯でついているところでございますが、本地区と飯田橋駅をつなぐ歩道橋は、通勤通学の時間帯、それから雨の日など混雑が見られ、非常に歩きづらい状態となっております。一番下に、その写真を少しつけさせていただいています。また、近隣には都立文京盲学校があることから、視覚障害者の方にも分かりやすく安全な歩行者動線の整備が求められているところでございます。

次に、青い帯の都市機能のところでございます。本地区内には狭隘な私道が多く、緊急車両の通行などに支障があるほか、老朽化した建物、それから高経年マンションが多数存在しており、建て替えが急務となっております。また、下の部分ですが、周辺には、文京区に限らず、大学がかなり多く集積しておりまして、大学発のベンチャーの活動も活発であると聞いております。さらに、都立の文京盲学校が立地していることなどから、ユニバーサルなまちづくりが求められているというところでございます。

次に、緑色のところです。みどり・広場のところでございますが、付近には小石川後楽園や区立の礪川公園などもございますが、本地区の部分だけに限ってみますと緑被率が低く、地域の方が日常的に憩えるような広場も不足している状況だと考えております。また、本地区の北側の後楽二丁目西地区、東地区、この右に写真がついているんですけども、間では区道がございまして、ここを定期的に後楽パークストリートというような形でイベ

ントを開催しているというようなところがございます。こうしたにぎわい創出の取組というのも地元の方々がやっただいていまして、こういったものを再開発事業を通じてさらに波及させていきたいというようなところがございます。

それから、防災のところでございます。本地区は、ハザードマップ上、水害・洪水・高潮時の浸水が想定されておりますが、高台の避難所、右下の図に少し書いてありますが、避難所は第三中学校となっております、約500メートルほど離れているというような状況でございます。そういったことで、高台の避難所まで水害時に逃げ込めるような場所が非常に不足しているという課題のあるエリアでございます。

それでは、3ページを御覧ください。

今回計画しております市街地再開発事業の計画の概要とまちづくりの方針をまとめております。

まず、左上の計画諸元と書いてあるところの表を御覧ください。細かくいろいろ書いてございますが、都市計画での現在の指定容積率は500%の商業地域となっております。事業手法についてでございますが、第一種市街地再開発事業（組合施行）を予定しております。それから、都市計画の手法というところでございますが、基本的にはまず、地区計画、再開発等促進区を定める地区計画を今回変更する形で、今回のエリアに広げていく、拡大するというような予定となっているところがございます。敷地面積は約2万平方メートル、計画容積率は最大で1,150%を想定しております。延べ床面積は約28万平方メートル、最高高さは約170メートル、地上34階地下1階の構成で、主な用途は事務所、それから住宅、店舗等を予定しており、住宅戸数は現時点では約250戸を見込んでおるといってございます。左下に配置イメージと書いてあるところがございまして、そちらを御覧ください。この赤い枠で示したところが再開発事業のエリアというところがございます。西側に高層部、それから東側に少し細長い低層部と書いてございまして、この2つの建物を大きく配置して、南側の広場と書いてあるところがございますが、こちらは飯田橋の駅につながっていく歩行者デッキと接続するような形を考えております。

中央のイメージパースのところでございますが、まず、「南西から計画地を望む」と書いてあるのは、ちょうどこれは飯田橋、千代田区側のちょうど飯田橋駅側から見た完成予想のパースを示しております。その隣の「北東側からの計画地を望む」というのが、ちょうど文京区の小石川運動場側から建物を見たような感じのイメージでございます。

さらに一番右側ですが、計画建物の断面イメージということございまして、先ほど少

し配置イメージで御説明した高層部というのが、事務所と住宅が載っているような形、高さとしては約170メートルを計画中で、その間に広場を挟んで右側に低層部が断面としては出てくるような形になっております。

それから、少し上に戻りまして、まちづくりの方針というところでございますが、先ほど御説明した4つのこの地域における課題に対応する具体的な方針を、ここで示させていただいております。具体的な内容は次ページ以降に詳しく説明しておりますので、そちらに進めさせていただきます。

まず、4ページを御覧ください。

1番、駅とまちを安全かつ円滑につなぐ、歩行者ネットワークの整備というところでございます。

まず、一番左側のところですが、本地区では飯田橋駅周辺基盤整備計画、こちらで示された基盤整備のうち、本地区と飯田橋駅をつなぐ歩行者デッキの第1区間などの整備と連携することとなっており、現在JR、東京都と協議を進めているところでございます。

右側を御覧ください。こちらが、歩行者ネットワーク図と書いてございますが、これは文京区が決定しております後楽二丁目まちづくり整備指針というのがございまして、こちらの中で、コミュニティー軸という形で位置づけた歩行者デッキから区内を南北に赤い矢印で少し書かせていただいているんですが、通り抜けるバリアフリーの動線を整備し、地区内外を安全でスムーズに移動可能な主要な歩行者ネットワークを整備することとしております。

それでは、5ページを御覧ください。2つ目のみどりと広場に関する方針でございます。

まず、左側のみどりのネットワークの形成というところでございますが、地区内の広場は、デッキレベルと地上レベルそれぞれ緑化を行い、立体的に見えるような緑を創出する予定でございます。これにより、小石川後樂園などの周辺の緑からの波及を感じさせるみどりのネットワークの形成を目指すものでございます。

それから、右の上のところでございますが、歩行者ネットワークに沿った3つの広場の創出ということでございます。区内を南北に貫く歩行者ネットワーク沿いには、緑豊かで地域に開かれた3つの広場を整備する予定です。この図で断面図が少し書いてあるんですが、左側が飯田橋駅へということで、こちらが歩行者デッキにつながっている部分でございますが、歩行者デッキとの接点の部分には、広域から人が行き交う駅前交流広場という名前と呼んでおりまして、それから高層棟と低層棟の間は、店舗等のにぎわいが表出す

る交流広場拠点、真ん中のところでオレンジ色に書いてあるところでございます。こちらがあると。それから、一番北側、北東側には地域の住民の集いの場となる北東広場というような形で、3つの広場がこの歩行者ネットワーク沿いに連なっていくような計画となっております。

また、その下ですが、エリアのにぎわいづくりの取組ということでございまして、町会等との地域と連携した地域活動コミュニティー、それからにぎわい創出活動、災害時の連携を目指し、エリアマネジメント体制を構築する予定でございまして。組織体制イメージというところを図で示させていただいておりますが、現在は町会や東西管理組合というのは、これは既に再開発事業が完了したエリアの再開発の組合、建物の管理組合さんのものがございますが、こういった方々が現在もいろいろな、先ほども少し御説明したパークストリートなどの活動はやっていただいているところでございますが、これらが連携し、右のように、地域共生マネジメント組織として、いわゆるエリアマネジメントによる地域課題への対応を行えるような仕組みを今、地域の方と区で検討しているところでございます。再開発事業による完了後も、引き続きここに示したにぎわいとか防災・防犯、それから環境、地域活動コミュニティー、こういった活動を束ねて、継続して、より魅力的なまちを創造維持していくための組織づくりを目指したいと考えております。

こういった考え方は、今回諮問させていただいております地区計画の都市計画の図書の中でも基本方針というところがございまして、そこに記載させていただいております。建物完成後も、本地域での重要な事項として定め、区もこれをしっかり後押ししていきたいと考えているところでございます。

6ページを御覧ください。

こちらが、3つ目の都市機能に関する方針でございまして。高度な業務活動が行えるオフィスを導入するとともに、大学が集積する地域特性を生かし、現在暫定的に運用されているグロース文京飯田橋という施設がございまして、そういったものを発展させたベンチャー支援の拠点を整備したいと考えております。また、低層部には商業サービス施設を配置し、地区のにぎわいを創出するとともに、地区内に残る後経年マンションの建て替えの受皿となるような都市型住宅も整備していきたいというところでございます。

最後の部分ですが、4つ目の防災と環境、紫色の帯のところでございます。デッキレベルとなる2階の屋内に約1,900平方メートルの一時滞在施設を整備し、災害時における帰宅困難者の受入れスペースを確保するとともに、水害時には、地域住民、周辺の地域

の方も垂直避難できるような、そういった受入れ施設を整備することとしております。

それから、その下の部分、脱炭素社会に関する環境負荷低減というところでございますが、高効率の設備機器の導入、それから建物の省エネルギー化や断熱性能の向上、熱負荷の低減を図るといふ、こういった方針でやっていくと。また、それだけではなく、再生可能エネルギー由来の電力利用、それから太陽光発電による自然エネルギーの活用、それから需要電力の把握やそれに応じた制御によるエネルギーマネジメントなど、高い水準で取り組み、CO<sub>2</sub>排出量を低減することとしております。

次に、7ページを御覧ください。

こちらからが、具体的な都市計画の変更概要になっております。

まず1つ目、後楽二丁目地区の地区計画の変更概要（東京都決定）の部分でございます。今回、南地区における市街地再開発事業の計画の具体化に伴い、ちょうど変更前と書いてある図がありますが、この黒い枠線で書いてあるところは平成4年都市計画決定の再開発等促進区の区域、約4ヘクタールとなっております。こちらを右のように南地区を含める形で拡大するという変更となっております。それから、この後、このページ以降、地区計画の目標等いろいろ書いてあるわけですが、赤い字で書いてあるところが、今回変更、追記をしたような形というふうな御理解をいただければと思います。

まず、地区計画の目標についてですが、ちょっと長いので全文は読みませんが、いわゆる文京区の都市マスタープラン、それから後楽二丁目のまちづくり整備指針、こういった計画と併せ、駅と周辺市街地をつなぐバリアフリー歩行者ネットワークの整備、それから広場や緑地空間の確保、地域防災力の強化、環境負荷低減に組み込み、都市拠点として魅力ある複合市街地を形成するというような趣旨のことが書かれております。

それでは、8ページを御覧ください。

まず、左側の公共施設等の整備の方針については、飯田橋駅周辺基盤整備計画で示された歩行者デッキ、いわゆる文京区側とJRの飯田橋駅を結ぶ歩行者デッキ等の整備や地区内外の円滑なバリアフリー歩行者ネットワークの創出について、赤い字のところ記載させていただいております。

右側に行ってください、建築物等の整備の方針の部分につきましては、先ほど少し御説明した帰宅困難者の受入れが可能な一時滞在施設についての整備などが書かれております。また、土地利用に関する基本方針のところでございますが、こちらも少し、先ほど御説明したエリアマネジメント体制を構築するというような、建物、出来上がった後のまち

の活性化というのも、この中で方針として定めるものでございます。

9 ページを御覧ください。

こちらが、今回定める主要な公共施設や地区施設について書いてあるところでございます。まず、歩行者デッキと接続する広場3号、真ん中辺りの図を見ていただくと、下のほうに両矢印で飯田橋駅からつながっていく、歩行者デッキにつながる形で広場3号を設置させていただいております。それから、地区の南北をつなぐ歩行者通路などを主要な公共施設として位置づける、赤い点の両矢印がついている部分になります。それから、にぎわい交流を生む空間等となる歩行者通路沿いの広場4号、5号、こちらも、先ほど御説明した広場をこういったところに配置していくというような計画となっております。

広場3号については、左側の表に書いてあるとおり約1,000平方メートル、広場4号については1,000平方メートル、広場5号は約1,500平方メートルというような大きさを考えているところでございます。

10 ページを御覧ください。

建築物に関する事項についてでございます。まず、南地区の用途の制限としては、風俗施設等に関する制限を行います。また、容積率の最高限度は1,150%として、建物の高さは最高限度170メートルとするような、これは一番下でございますが、そういった記載のような形で整備計画をつくる予定でございます。

右側の図が壁面の制限についての図となっております。周辺市街地に配慮した良好なまち並みの形成、それから歩行者空間の確保等のため、左側の、1号壁面と書いてありますが、こちらは下の断面図で見ると、目白通り側から4メートルの壁面後退を取ると。それから、外堀通り側、そちらから区道ですが、3号壁面と書いてある、四角い枠で点々というか、書いてあるところは3号壁面になっていまして、段階的に4メートル、6メートル、8メートル、10メートルというふうに建物がセットバックしていくような、壁面の制限を定めているところでございます。

以上が、地区計画の変更の概要となっております。

11 ページを御覧ください。

こちらが、文京区決定の第一種市街地再開発事業の決定の概要でございます。

まず、今回決定する事業の名称は後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業でございます。事業の区域は、赤色の点線で示した約2.6ヘクタールの区域となります。公共施設の配置及び規模については、区画道路1号、右下の図のうち、幅員12メートルに満たな

い場所が少しございまして、こちらは本事業の中で拡幅する予定となっております。区画道路1号の部分は文京区の区道となっておりますが、その一部を12メートルに拡幅するという形でございます。

12ページを御覧ください。

こちらが、建築物及び建築敷地の整備についてのところでございますが、延べ床面積、主要用途、高さなどを定めるわけですが、記載のような形で定めさせていただくものでございます。これが、再開発事業の決定概要の部分でございます。

右側が高度地区の変更概要でございます。これは、文京区決定の高度地区になるわけですが、本地区では、拠点となる複合市街地の形成を図るため土地の高度利用を図る区域として、先ほど御説明した地区計画で高さの最高限度170メートルと定めることから、竣工済みの既にできている西地区の部分と併せて絶対高さ制限を定める高度地区の指定を解除するものでございます。地区計画では、南地区と書いてある部分は170メートル、西地区の部分は155メートルと定めております。

以上が、都市計画の変更概要となります。

それでは、恐れ入ります。資料1の2ページにお戻りください。

3、説明会及び意見書の結果というところでございます。

(1)で、令和7年10月9日に、地区計画区域内の方の関係権利者の方々を対象とした、いわゆる都市計画法第16条に基づく原案の説明会を開催しました。当日の参加の人数は47名でございます。

続いて、(3)に書いてありますが、都市計画法第17条に基づく、こちらは、地区内に限らず、周辺にお住まいの方々も広く含めた形で説明会を開催しまして、当日は89名の方が参加していただきました。また、令和7年12月1日から12月15日まで、都市計画法案の縦覧を行いまして、意見書が1通出てきたというところでございます。頂いた意見書については、資料3に添付させていただいております。意見書の要旨は、主に風環境への質問が1つございまして、文京区の見解としましては、記載のとおり、環境影響評価条例に基づいて、風環境について風洞実験を行っておりまして、植栽等、それから建物の形態なども含めて防風対策を講じることとなっております。その結果は、住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境を確保しており、十分周辺市街地への影響を配慮した計画となっているというような考えでございます。また、環境影響評価条例に基づいて、建物が出来上がった後、事後調査を実施するように定められておりますので、今後、そういった測

定も行い、もし必要であればしっかり対応していただくということになるかと考えております。

最後に、資料1の、また2ページに戻っていただきまして、今後のスケジュールのところを御覧ください。東京都決定の地区計画の変更については、本日、都市計画審議会東京都から意見照会に対する答申をいただき、東京都に回答させていただきたいとも考えております。その後、2月5日、ここに記載のとおり、東京都の都市計画審議会において本件が審議され、3月には地区計画の変更告示が東京都によってなされる予定でございます。文京区決定の市街地再開発事業の決定と高度地区の変更については、本日の答申をいただいた後、来年度の6月議会で文京区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の改正を予定しております。この条例の改正の施行に合わせて、都市計画、市街地再開発事業と高度地区の変更についても、それぞれ決定変更の告示を予定しております。

その後、令和8年度中には第一種市街地再開発組合の設立、それから令和9年度に入りまして、解体、建築工事の着工、令和16年度中の竣工を目指しているところでございます。

説明は以上となります。

**○平田会長** それでは、ただいま説明がありました内容について、3件まとめた御質疑となりますので、資料番号とページ番号を申し上げていただいた上で御質疑をお願いしたいと思います。また、多数の御意見が出る場合がありますので、簡潔に短くお願いしたいと思います。それでは、御意見をお願いしたいと思います。沢田委員、お願いします。

**○沢田委員** 区議会議員の沢田です。よろしく申し上げます。座って失礼します。

長く丁寧な御説明ありがとうございます。私からは1点です。今回の主要課題である高度地区の変更、(3)について、今回の諮問の経緯を再確認しながらその妥当性についてお伺いしたいと思います。

まず、諮問の経緯なんですけど、私の記憶では、前回第1回の審議会でも簡単に御説明をいただいたと記憶しているんですが、ただ、そのときの御説明だと、南地区に容積率1,150%、高さ約70メートルの巨大な複合ビルを建築すると。そのための変更だというふうな御説明に聞こえたんです。ただ、今回の変更案を拝見すると、西地区を含めた3.6ヘクタールという、広範囲にまたがるものなんですよね。何と云っていいのかわからないんですけど、ちょっと想像を超えていたなど。一瞬、そうなんだという感覚だったんで

す。ほかの委員の皆さんはどうだったかというのがあるんですけど、皆さんも詳しい説明は今日初めてお聞きしたんですよね。恐らく、それぞれ専門家の皆さんなので不思議に思わなかったかもしれないんですけど、私はちょっと今日、説明を聞かされて、その答申を出さないといけないから意見をここで言いなさいと言われても、ちょっとハードル高いなと思ったんです。

これ、そもそも都市計画審議会は何のためなのかという話なんですけど、こんな話、ちょっと簡潔明瞭じゃなくて申し訳ないんですが、ちょっと振り返っておきたいのは、設置根拠は都市計画法の77条ですよね。趣旨を見ると、地方分権です。つまり、地域の特性や住民のニーズを都市計画に反映すること。ちなみに、区での審議会の設置は任意のはずなので、詳細は文京区の審議会条例で定めていて、要は住民の参加を前提とした審議会であるはずなんです。私が思い浮かぶのは文京区の「文の京」自治基本条例です。自治基本条例、文京区の憲法とも呼ばれたりしますが、皆さん、御存じですか。恐らく、そういった基本的な事項は事前に事務局から情報提供なかったかもしれないんですけど、その条例には区政の主役は区民だと明記してあるんですよね。そのために、区は区民の知る権利と参加する権利を保障する必要があると。その実態というか、この会議体はこういうふうに行われているのが、私としては、本当に知る権利、参加する権利を保障できているのか。私が感じた驚きというのはそこだったんですけど、区の認識としては、どう思われていますか。

（「関連質問じゃないじゃないですか。」という人あり）

**○沢田委員** 関連していないですか。やめておきましょうか。ちょっと前提の部分なんですよ。

（「別問題だよ。」という人あり）

（審議会の在り方について、そこでやるの。」という人あり）

**○沢田委員** 在り方じゃなくて、今回の情報提供の在り方。

（「審議会の在り方の話を聞いていたじゃない。」という人あり）

**○沢田委員** いやいや、審議会の在り方を振り返ると、今回の情報提供の在り方はどうなんだろうと思ったという部分なんです。

（「違うの。」という人あり）

**○沢田委員** やめたほうがいいですか。

**○前田幹事** 地域整備課の前田でございます。

区民の方の参加という点から言いますと、先ほど資料1の2ページでも御説明しましたが、3番の説明会、都市計画法に基づく説明会は2回、我々のほうでやらせていただいております。それから、その前にも、今年の夏には、事業者による地域への説明会は2回ほど開催させていただいておりますし、大分時間をかけていろいろな形で地域の方の意見を聞きながらここまで進めてきたと、我々は認識しております。

**○沢田委員** それは分かる。じゃなくて、この審議会に対する情報提供の話をさしあげたんです。要は、私、多摩市で都市計画審議会の公募委員をしている方とお話したんですけど、まちづくりって自治体だけで行うものじゃないですよ。あくまで主役はやはり市民で、自治体がそれをサポートしていく立場が望ましい形だと。だから、市民として何もせずに全て自治体に任せきりにするとかということがないように、後から文句だけ言うというようなことがないようにしたいという話をされていたわけです。区の皆さんが望んでいるのも、そういう形なんだと思うんです。

情報提供に関して、この場でこれだけの資料を、資料は事前にお配りいただいておりますけど、説明をずっといただいて、意見言ってください、ここでもう答申ですから、諮問なので答申返しますというのは、もう少し丁寧な情報提供の在り方があるんじゃないかなと思うんですよね。

(「十分やっているよ。」という人あり)

**○沢田委員** 例えばです、例えばの話をしてもいいですか。情報提供いただきますよね。その後に、例えば疑問がある場合にとか、説明をするとか、これだけ細かいものがこれだけの短時間で議論しなきゃいけないときには、前段になる会でなくても、説明をしていたく機会を設けるとか、あとは、一番にはあそこかな。

(「事前にもらっているんだから、質問しにいけないじゃない。」という人あり)

**○沢田委員** 私はそうなんです。私はそうなんですけど、私はそうやってお話を伺えるんですけど、そうじゃない委員の方とかというのも、同じようなそういう機会があるべきじゃないかなと。

(「私の場合あって、質問に行ったの。」という人あり)

(「あなたは質問に行ったの。」という人あり)

**○沢田委員** お答えします。質問に行ったか、行きました。行きましたが、そういう機会がない方もいらっしゃると思うので、そういう人のための機会をぜひつくっていただきたい。こんな議論をしようと思ってお話ししたわけじゃないんですよ。要は、専門家の皆

さんに比べると素人のような、議員であっても、ある意味、区民の代表、素人の代表ですから、そういう情報提供の在り方とか、事前の準備みたいなものに配慮をいただきたいということが、1つ要望としてあったということなんです。

なぜそれを持ち出したかということなんです、ここからが本題なんです。すみません、前置きが長くなっちゃいました。要は、今回の変更の妥当性の話なんですけど、これが、先例としての意味、それからほかの地区への波及効果みたいなものを持たないかというのが1点お伺いしたいところなんです。先ほど、思っていたより範囲が広いなと思った、言ったのは、今回の変更が認められた場合に、区内のほかの地区においても同じような再開発を目的とした高度地区変更の動きを誘発する可能性がないかというのが、まず1点。

誘発というところとちょっとあれかもしれないですけど、今回決定が、今後の文京区の都市計画の運用方針を示す先例になり得るんじゃないかと思うんですけど、区の認識はいかがでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課の前田でございます。高度地区の変更の部分についてということでもよろしいかと理解いたしました。高度地区の変更については、文京区で絶対高さ制限を定める高度地区を指定した際から、地区計画で高さ制限を定めた場合は、それに読み替えるとかというような形で運用は定めて、御説明した上で、全域に絶対高さ制限を定めたところでございます。

今回も、南地区だけではなく、西地区のところを変更させていただくというのも、その時点では、西地区については31メートル高度地区というのを指定しておりました、部分的に。そういったことの中で、今回併せて変更整理させていただくところございまして、既に高さ制限を定めたときから、地区計画でその地区特有のというか、その地区にふさわしい高さを定めた場合は読み替えるというような形になっております。

**○沢田委員** そのお話だと、要は先例としての意味はあるんじゃないかと。つまり、何らかのこれに続くような再開発や高度地区の変更というのが今後起きてくる可能性は十分にあるんじゃないかというふうな認識だと伺ったんですが、まとめて最後に申し上げますけど、これで、指定地区だけじゃなくて、その周辺の住居地区であるとかの環境にも一定の影響があると思うんです。例えば投機的な土地取得が増えるとか、開発圧力が波及するとか、それで一帯の住環境が、今予期していない形で変容する可能性というのもお考えでしょうか。

（「可能性はあるでしょう、まちづくり変えるんだから。当たり前じゃない。」という人

あり)

**○前田幹事** すみません、地域整備課、前田でございます。

今回、こういう形で再開発事業を進めていく中で、周辺への影響がないかという、もちろんいろんな形ではあると思います。ネガティブな部分での影響というのは、今回、併せて環境影響評価とかも行っておりますので、そういった中で十分議論されて地域の方にも説明していただいて事業を進めていくものだと思っておりますし、防災性の向上という、我々としても非常に大きな課題、先ほども水害対策とか御説明しましたが、そういったもので地域の安全性というのを高めていくという効果もございます。それから、歩行者ネットワークを整備することで、飯田橋駅から歩車分離、歩行者だけのネットワークも部分的に造られ、それが周辺市街地へも良好な影響というのは当然もたらしてくれるものじゃないかなと考えております。

**○沢田委員** それは、地区の環境影響評価とかそういう話じゃなくて、その周辺に対する波及効果をどのくらい想定しているかという話で、要は、この決定が区全体の将来のまちづくりに与える波及効果、これってなかなか評価できてないんじゃないかと思うんです。それも、戦略的な視点で検討する必要があると思っております。

これはなぜかという、最後にしますけど、今回の高さ制限の緩和という政策決定そのものに対する疑問が払拭できないからなんです、そこがないと。なぜかという、前回の審議会で議論したと思うんですが、高さ制限の緩和は地価の上昇を招いて、小規模な土地や土地の所有者が住み続けることを困難にしてしまう側面もある。あと、地域コミュニティーの構造とか住民の町への愛着を不可逆的に変化させるリスクもあると思っております。申し上げたと思うんですけど。加えて、安全面とか防災面から見ても、専門家や委員の間で意見が分かれていますか。高さを認めることで再開発の採算性を確保して、不燃化や空地を創出できるという賛成意見もありますが、明確に示された意見として、この審議会で、将来人口が減少すると、タワマンがメンテナンス不能な負の遺産になるという専門家の意見もありましたし、地震災害時の生活困難や孤立のリスクを指摘する声もあったわけです、実際に。でも、既に想定されているそれらの問題が未解決のまま、今回のような計画だけを前へ進めるとするのは、見方によっては無責任なんじゃないか。ある種の不作為と言われても仕方ないんじゃないかと思うんです。この辺りの認識はいかがでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課、前田でございます。地区内の方の生活再建というのは、当然大

事なことと我々も思っています、それは今後事業計画をつくっていく段階では、準備組合が、地域の方とお話しを進めていくのかなと考えております。

それから、先ほども御説明しましたが、例えば資料2の5ページ辺りで、エリアのにぎわいづくりの取組というふうな、にぎわいづくりの取組というタイトルでございますが、にぎわいだけでなく、防災防犯とか環境、地域活動コミュニティーという、そういったものを地域共生マネジメント組織というような名前と呼んでおりました、こういったものも、区としては後押ししていきたいと考えておりますので、地域コミュニティーというのが全然なくなってしまうというようなことはないんじゃないかなと。それを、逆に区としても応援していかなくちゃいけないかなと考えているところでございます。

**○沢田委員** 地区内の話だけでなく、その波及効果、その先、文京区の将来のまちづくりへの影響というものもお聞きをしたいということだったんです。我々というのは、この審議会の委員というのは、当事者でありその責任を持っているわけですので、情報提供のお話ししましたけど、私たちが後で、あのとき、あの計画を止めておけばよかったって後悔することのないような意思決定ができるような配慮を、ぜひ事務局としてしていただきたいというお話なんです。

そのための情報提供ですし、今回のような、区がその先についてどうお考えになっているかということも含めて、ざっくばらんにお話をいただきましたかったということなんです。

**○高山委員** 委員長、議事進行、ちょっと意見があるんですけど。

**○平田会長** どうぞ。

**○高山委員** 今の沢田さんの話聞いていて、2つの話が混乱しています。まず1つは、事務局から情報提供が足りないという話について、これはかみ合っていません。僕は十分足りていたと思うし、かなり事前にいただいて、僕も質問行きましたけども、そういう時間はあったと思うし、ほかの委員さんだって多分事前にもらっていて、分からないことがあったら質問に行く機会があったんじゃないかと僕は想像するんです。それについては、どうだったかちょっと教えてあげてください。

それが1つと、この都市計画変更によって、当然近隣だとか区のほかのエリアだとか、環境の変化はあるに決まっているじゃないですか。建物を建てるんだから。建物を建てたら周りに環境変化あるに決まっているじゃないですか。でも、そんなことを改めて繰り返すというのは、ほかの委員さんのことをばかにしていますよ、侮辱している。そんなの分かっているに決まっている。ここの全員が分かっていますよ。あるに決まっているじ

やないですか、建物を建てるんだから。そんなことを延々やるのは時間の無駄ですから、委員長、止めさせてください、そこの議論の点については。

**○平田会長** まず、御意見が出ましたので、事務局から言っていただきたいんですが、今、高山委員が言ってくださった前半の部分は、私も、説明の機会があったということを御説明いただきたいと思っております、何回かかけてここで審議してきたので、そのことが全然言われていないので、多分、沢田委員が疑問に思っておられるんだと思うんですが、ここについて。

**○前田幹事** すみません、地域整備課の前田でございます。

今回、後楽二丁目南地区のまちづくりということで、初めて、もちろん説明したわけではなくて、今年度も、前の回、第1回の都市計画審議会、飯田橋駅の周辺の基盤整備と併せた形で、この地域全体のまちづくりの進捗状況とか、こういったことを考えているというのは区としても御説明はしてきたかなと思っております。

それから、昨年度も、まちづくり整備指針の補足基準の策定というような作業をやっていまして、そういった部分も、この都市計画審議会の中では当然御説明してきたというふうに認識しています。

**○沢田委員** いいですか。

**○平田会長** じゃ、一言、最後に、短くお願いします。

**○沢田委員** すみませんでした。時間を取ってしまって申し訳ありません。

まず1点、説明の機会があったと思いますし、これまで審議してきたのもそうなんですけれど、今回のようなボリュームのある御説明をいただくときに関しては、特に丁寧に御配慮をいただきたいというのが、それだけなんです。

これが1点というのと、あと、近隣への影響は当然あるに決まっているんですけど、近隣への影響というよりは、今申し上げたとおり、文京区全体の都市計画の今後につながるような影響をどういうふうに区は評価しているかというところを一番にお伺いしたかったので、ほかの委員の皆様、当然侮辱しているとかそういうことではなくて、むしろ、ほかの委員の皆さんも、よくその辺が御理解いただいているんだろうなという確認を、まず前提としてしてから議論を始めないとなと思ったのでさせていただいたということだけです。失礼しました。

**○平田会長** ありがとうございます。ちょっとまず、部長から。

**○鵜沼幹事** 文量が多いという御指摘については、いきなりこれを今日出したわけではな

く、段階を踏んで、経過の中で機会を持っていますので、私たちとすれば、丁寧な御説明と十分な説明の機会は尽くさせていただいたとは思いますが、今日以降、説明をしないということではございませんので、説明の機会というのは随時設けていきたいと思っていますし、こういった難しい内容についてですので、分からないことがあれば、率直にいつでもお問合せいただければ、私たちとすれば精いっぱい御説明したいとは思っています。

2点目の、波及効果の件ですけれども、冒頭区長からも御挨拶の中で、都市の健全な発展のために御尽力をお願いしますという御案内もしました。私たちとすれば、100%ベスト・オブ・ベストを目指して計画をつくっていくべきものですし、そうありたいと思っていますが、本件は1つの模範解答として、その後、これ以上のものを目指す波及効果があって健全な都市の発展につながっていくという前提に立って御提案しているものでございます。

**○平田会長** すみません、今取りあえず御意見を承って、いろいろ皆さんの御意見を別に伺いたいので、別の意見ということによろしいですか。

**○沢田委員** 失礼しました。どうぞ。

**○依田委員** ごめんなさい、座長に一言申し上げたいんですけれども、先ほどからこういった情報提供に関する意見がいろいろ出ていると思うんですけれども、当然この審議会は多様なバックグラウンドの人材が集まっていて、それぞれお忙しいということもあると思いますので、複雑な話だったら事前に聞いてとけという話もありましたけれども、必ずしも別に事前に全てを聞かなくてもよくて、じゃなかったら、この場はいらないわけなので、別にこの場においても、何か疑問に思うことがあったら全然自由に発言して気軽に発言していただいていいと思いますし、座長からもそういうふうにアナウンスしていただけたらうれしいなと思います。

**○平田会長** 分かりました。もちろん聞いていただいて結構ですので、よろしくお願ひします。

皆様の御意見を2つ承りたいので、ぜひお願いいたします。

**○長谷川委員** ちょっといいですか。

**○平田会長** どうぞ。

**○長谷川委員** 資料2の3番になると思うんですが、高層建屋とか、その中に機械とかそういうのが、この何階かに入っている、3番の右のほうの端に地下駐車場と免震とか機械室があるという話になっているんですが、この辺のところのインフラのもう少し形はどう

なるのかというのを入れてもらいたい。国は国でのインフラの整備をしていると思うんですが、地域で何か災害があったときに、国がやったインフラがとまったときに、地域でも最小限でもやれるような配置をこの中に入れていただければと思うんですが、その辺はいかがでしょうか。

**○前田幹事** ありがとうございます。地域整備課の前田です。

今御指摘いただいた3ページの右下の断面イメージのところかと思います。今回、水害が起きやすいエリアというようなところをごさいますて、この図でいうと、ちょっと分かりづらいんですが、真ん中辺りというか、灰色で書いてある免震層・機械室等というふうに書いてありまして、建物の電気室とかそういったものは、この免震層・機械室等のところに、要は水害に遭わないように、そこに設置するというふう聞いております。

駐車場等は地下の部分でございますが、万が一水害が起きたときにでも、基本的な建物、この建物に関してではございますが、そういった電気系統とかが壊れないような形というか、使えるような形を目指して、こういうような構成となっております。今後、これはまだ実際の設計ではなくて、こういう考え方と簡単なポンチ絵みたいなものでございますので、これを基に実際の設計が行われて、工事が始まっていくものではないかなと考えています。

地域の方へということも含めまして、先ほど少し御説明した一時滞在施設とか垂直避難施設というのも、今回、この施設の中でつくる予定になっていきますので、この建物だけではなくて、周辺の地域の方が逃げ込むような場所というのも、この再開発事業の中でつくりたいと考えています。

**○平田会長** よろしいでしょうか。

**○長谷川委員** ちょっとすみません。ちょっともう少し具体的なことを話しちゃいますと、インフラと言っているのはトイレ、下水、要するに、そういうものの形が壊れたときに、そのエリアでも最小限やれるという形、そういうことをカバーできるという形を考えていただきたいということを網羅していくんじゃないかなということ、ちょっと細かいことですけど、そういうことも考えた内容で、これは文京区全体にそういう開発エリアのところには、個々にはインフラが国でやっているとか都でやっているとかあるんですけど、それが使えなくなったときでも、そのエリアで最小限のことができるという話をお願いしたいということを今申し上げているんです。その件でお答えいただければと。

以上です。

**○前田幹事** すみません、ありがとうございます。地域整備課の前田です。

今御指摘いただいたように、例えば災害時のトイレが使えるようにというのは確かに重要な視点かと思えますので、今後、設計等を進める中では、準備組合、それから事業者等と協議はしっかりしていきたいと思えます。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。はい、どうぞ。

**○廣井委員** 今の御質問に関連して、ここは多分細かい設計のことを言う場ではないと思うんですけども、これから2度上昇、温度上昇の気候変動が時代と言われますので、たしか東京都さんでは1.1倍の降水量をこれから見込むという、そういう方針を明確にしたと思うんですけども、先ほどの御指摘ありました機械室とか、それから水害における避難空間、こういったもの、多分最後のとりでになると思えますので、この地勢を考えると、なので、この高さについては、現行のハザードマップぎりぎりではなくて、将来を見越して少し余裕を持った設計にしていきたいなと思えます。

こちらは理念的なことですので、議事録に残していただければ結構です。

**○平田会長** ほかには御意見いかがでしょうか。どうぞ。

**○高取委員** 資料2の4ページと5ページの点で、2点お伺いしたいと思っております。

コメントでもありますけれども、まず、バリアフリーのネットワークの点です。この敷地なんですけれども、やはり区の境界部に位置しておりまして、しかも駅から直接接続する動線ということで、特にバリアフリー面でよく課題になりますのが、区の境界をまたぐと情報が全くばらばらになっていて統合されておらず、例えば立体動線ですとかサインですとか避難場所についてもばらばらで、どこにどういった情報があるのか分からないといった点もあります。

また一方で、高層階化していきますので、多くの方がさらに利用されることを考えますと、このデッキ自体の容量といったところも、区をまたいで連携していきながら共同で設計していく必要があると思えます。区のまたいだ例えばサイン計画ですとか容量の把握ですとか、避難者の、どこでどれぐらい受け入れる将来の需要があるかですとか、そういったところの検討もされていらっしゃるのかということも1点目になります。

2点目なんですけれども、5ページのほうのみどりというところで、このみどりのネットワーク形成ということで、この指摘にとどまらず、後楽園ですとか周辺の公園とも連携していくという大変すばらしい計画だと思っておりますけれども、最近、このみどりに関しては、例えば昨年も国土交通省のほうでT S U N A Gという認定制度が始まりまして、

特に1,000平方メートル以上の広場ですとか緑地を設けるときに、その質の評価のところはかなり評価される仕組みづくりというものが始まっております。国全体でのベンチャーポジティブの方向性とも合うものですが、この空間でも広場3号、4号など1,000平方メートル以上の広場を創出されるということもございまして、そうした後楽園と合わせた、例えば地域固有種の創出ですとか、あとは階層性のあるような緑地、あと先ほどもありましたように、気候変動の適応策としても、例えば浸水の対策として地下空間が駐車場になるということはあるんですけども、浸透貯留性を持ったような広場にできないかですとか、あとはにぎわいの創出といったところでも、例えば隣接する建物の用途でいろいろなベンチャー支援ですとか商業もあるんですが、そこと一体化したようなそれぞれの広場が必要な機能と性質を持って質の高い緑をつくっていくという、非常にポテンシャルの高い場所ではないかと思っております。そうした認定程度の取得も含めて、ぜひ検討されるといいのではないかと思っておりますが、その辺りも、もしお考えのところがありましたらお聞きできたらと思います。

以上、2点になります。

**○前田幹事** 地域整備課前田でございます。

まず1点目の、今回の場所が区をまたぐようなデッキ整備も含まれるというところですが、すみません、今回の資料の中ですと、資料2の1ページのところで、一番左上、位置図と書いたところで、飯田橋駅周辺基盤計画の対象エリアというのを実は書かせていただいております、青い点線で少し囲った広いエリアがあると思っておりますが、こちらが、文京区だけでなく、千代田区と新宿区も含めたエリアとなっております。ちょっとこの図には詳しく書いてなくて恐縮なんですけど、新宿側、それから千代田区側でも幾つか再開発事業が予定されておまして、こういった連携の中で、この歩行者デッキの整備というの今検討しているところでございます。御指摘いただいたバリアフリーのサイン計画等も含めて、こういった会議体がずっと続いて検討を進めているところでございまして、今後デッキの設計、調査設計等に来年度以降入る予定でございまして、そういった御意見も賜りながらしっかり検討はしていきたいとも考えます。

それから、緑の部分につきましては、今回御説明させていただいたような形で、立体的な緑をつくるか、そういったところは、今現在、都市計画としては、こういう形で決めさせていただきたいんですが、御意見としていろんな認定制度等があるという御紹介いただきましたので、その辺は事業者とも協議しながら、しっかりやっていきたいと思ってい

ます。

それから、ちょうど5ページの右側のところに、何回も恐縮なんですけど、地域共生マネジメント組織というのをつくる予定の中でも、環境というのは、今回、エリアマネジメントの中でも重要な事項かなということで、緑の育成保全、そういったものもこういうエリアマネ団体などで一緒にやっていただけないかとお願いしてまして、建物をつくる段階だけでなく、使っていく中で、こういう環境対策とか緑の育成というのも重要な視点として、区も応援しながら一緒にやっていきたいと考えているところです。

**○高取委員** 暑熱環境の対策でも、やはり高木の育成ですとか、その辺りも地域団体と一緒にやっていっていただけるといいかなと思います。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。じゃ、3人拳がったんですけど、手前から、太田委員ですか。

**○太田委員** 区民委員の太田です。

資料2-1の、今お話のあった歩行者デッキの計画図のところに、縦方向の動線って赤いもやもやがあるんですけど、2年前のまちづくりの検討状況についてという報告のときには、この縦方向の動線というのは、地下鉄出入口の改良という話と併せて、この縦方向の動線というのがあったんですが、今回の計画を見ますと、歩行者デッキしか話が出てなくて、飯田橋駅というのを、地下鉄を使う方とJRを使う方も、地上1階に降りてきて、地上と地下に人がかなり多い中で、例えばほかの再開発計画とは地下でつながるのに、我々のここの南地区だけ地上デッキに上がらないとつながらないということにもしなるとすると、まちづくりのためにぎわいの整備とか交流地拠点とかといっても、人がなかなかこちらのほうに来ていただけないんじゃないかという気がするんですが、この地下鉄との動線、あるいは地下鉄出入口の改良という話はどうなってしまったのか教えてください。

**○前田幹事** 地域整備課、前田です。

たしか、前回、飯田橋駅基盤整備の計画について、都市計画審議会に御報告させていただいてまして、基本的にはそのときと考え方は変わっておりませんで、今日御説明した資料は、確かに後楽南地区の部分だけ取り出した形になっておりますので、この地下鉄の接続の話があまりここには出てきてないんですが、飯田橋基盤整備計画全体の中では、地下鉄から地上、それから地上からデッキという縦動線というのが非常に重要だというのは、関係区、それから東京都も中心と一緒に議論させていただいておりますので、そういったものは、今後、実現していく方向で今検討し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。安心しました。ぜひ地下ともスムーズにつながって、こちらのほうから後樂園のほうとか東地区のほうに人が流れるようなにぎわいを整備していただけたらと思います。ありがとうございます。

**○平田会長** それでは、続いて、松田委員、お願いします。

**○松田委員** すみません。区民委員、松田でございます。よろしくお願いします。

資料1の13ページの、この辺の建築の概要の容積率書いてあるところなんですけども、もしかしたら以前にお話あったのかもしれないので、私、失念しているだけなのかもしれないので教えていただきたいんですけども、今回10分の115、1,150%指定されていて、この辺の春日の駅前、950とか850とかで、それより低いたしかパーセンテージになっているんですが、これはどういうロジックでこういう形に、1,150%で指定されたのか、もう一度教えていただけますでしょうか。

**○前田幹事** すみません、地域整備課の前田です。

今御指摘いただいた13ページの10分の115が、今回の南地区の容積率の最高限度ということでございますが、そこにも少しただし書等は書かれているんですが、再開発等促進区を定める地区計画という、今回地区計画を定めるんですが、その中で東京都が決めたい運用基準というのがございまして、それにのっとった形で容積率は設定させていただいております。

お渡しした資料にはその内容が詳しくは出てないんですが、少々お待ちください。丁寧に少し御説明させていただきますと、現在の指定容積率は、先ほど少し出ていたように、商業地域で500%になっておりまして、今回再開発事業の中で、例えばいわゆる広場をつくったり、そういった形でやっていく部分というのが、大体250%程度評価をさせていただいていると。それから、歩行者デッキ整備にかかる形で200%緩和が受けられるという形になっています。それから、そもそもの容積率、今500%で商業地域指定されているんですが、今回デッキができることと、道路整備等も一緒にやっていくという広い意味での街区の再編とかそういったものも含めまして、今回ももとの容積率500を700に上げるということで、合計して1,150%に変えさせていただくというような形になっておりまして、この辺は東京都が決めたい再開発等促進区を定める地区計画の運用基準というのがございまして、それにのっとった形で算定しているところでございます。

**○松田委員** ありがとうございます。ちなみに言いますと、そうなってくると、この辺よりも、こちらのほうの飯田橋の駅前のほうが建物としては高くなっているの、文京区の

コアとしてそちらのほうに移動していくというふうに見えてしまうんですけど、それは文京区のマスタープランとして合っていますでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課の前田でございます。

都市マスタープランの中でも、飯田橋というのが拠点として位置づけさせていただいております。それから、東京都全体の中では、国際ビジネス交流ゾーンというゾーンに含まれていたりということで、先ほどから少し御説明しているように、飯田橋駅周辺でかなり大規模な再開発がいろいろ千代田区、新宿区側も計画されているということもございまして、かなり飯田橋の東口の辺りというのは大きく変わっていく、今ちょうどその境目にあるのかなと思っております。

そういった中で、文京区としても、この西側の玄関口というか、そういったものとして、しっかりいいものを整備していくためにも、こういった緩和は必要なのかなと考えているところでございます。

**○松田委員** 分かりました。ありがとうございます。ちなみに、この13ページのところの注釈のところに、10分の20、200%以上を交通結節機能等のさらなる強化のための整備というふうに書いてあるんで、具体的にはどういうものを考えていらっしゃるでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課の前田です。

資料2の1ページで少し御説明して、真ん中辺りに歩行者デッキ第1区間計画図という図が、上の真ん中辺りにあると思うんですが、歩行者デッキ第1区間、こういったものの整備に再開発事業のほうも協力していただくという前提で、200%を今回緩和させてもらっているという形でございます。

**○松田委員** 分かりました。ありがとうございます。

あともう1点なんですけども、先ほどからにぎわいという話がいろいろ出てきているんですけども、にぎわいというのは広場だけの整備で果たしてできるんだろうか。具体的には、建物の中に、例えば容積率が100%、200%、一定程度活性化施設のようなことで設定して、それでそこへにぎわいを創出するというやり方もあるのかなと思ったんですけど、その考え方じゃないんでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課、前田です。

にぎわいに関しましては、いろんな考え方があるかと思います。まず、低層階に関しては商業施設等を導入するという、1つ、そこが計画としてはあるんですが、確かに店舗だ

けを持ってくることでのぎわいがすぐできるかというのは、またいろいろ問題があるかと思っておりますので、今回、例えば5ページですか、のところで、にぎわいの強化とか、地域に開かれた広場とか書かせていただいております、特に右側の歩行者ネットワークに沿った3つの広場ということで、飯田橋駅からデッキを介してつながってくる駅前交流広場が1つあって、そこから地上に、エスカレーター、階段で降りてくるところに、交流広場拠点ということで、実はちょっとこの図だと少し分かりづらいんですけど、交流広場拠点と書いてある辺りに青い線が入っていると思うんですが、ここはガラスの屋根がかかったような今計画しております、屋根付きの大きな広場を造ると。こういったところでは全天候型にいろいろなイベント等も開催できるというようなことも考えています。

それから、さらにその右側のところは、天空の緑が豊かな、地域内外の方が集うような場所というのを北東広場と呼んでいまして、こういった歩行者ネットワークに沿った3つの広場の創出と、それに面した店舗というのがございますので、こういった形でハードとしてはにぎわいをつくれませんか。それから、その下に書いてあるとおり、地域共生マネジメント組織ということで、ひとつ地域活動のコミュニティーも中心にしながらにぎわいを一緒に、建物のハードだけではなくてソフト的なにぎわいの継続的な形成というか、そういったものもこの中でやっていきたいというような計画となっております。

**○松田委員** ありがとうございます。

最後に、この今の資料2の5の一番下のエリアのにぎわいづくりの取組というところで、地域共生マネジメント組織というのがあって、以前もこの会議資料にあったと思うんですけど、これを一体誰が主体としてやるのかというのはたしかあったと思うんです。それが民間デベロッパーとか、ああいう主体的にやるところがないとうまく回らないという話がたしかあったと思うんですけど、その話がどうなっているか教えていただけますでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課、前田です。

現時点では、準備組合と区のほうでいろいろ御相談をさせていただいているところでございまして、そういった準組と地域の町会等もございますので、そういったものが母体となりながら、マネジメント組織をつくるのがいいのかなという、今検討しているところでございます。

それから、飯田橋駅基盤整備計画の中でも、実はデッキを含めて、ほかの区にまたがる形ではありますが、やっぱりそういうエリアマネジメントを強化していこうという大きな

方針もございますので、文京区だけでなく新宿、千代田とも連携しながら、そういうエリアマネジメントの組織というのをしっかりこれから検討してつくっていきたいと考えています。

**○松田委員** 分かりましたが、ありがとうございました。

**○平田会長** それでは、豪一委員、お願いいたします。

**○豪一委員** 後楽地区の開発も平成4年からもう30年以上、私も知り合いが後楽地区にもいるので、皆さん大変開発を楽しみにしているということで、文京区としても、選ばれる自治体、選ばれる文京区、そして住んでみたい、住み続けたい文の京ということを掲げてまちづくりをしていますので、この開発というのが、次の例えば湯島の北東地区なんかも、先日も都計審でありましたけど、今後、再開発していくターゲットとなっていますから、いい意味で波及していく分には、区の魅力につながるんじゃないかと考えております。

また、人口減少を国はしていても、一極集中化で、文京区のつくり方次第では、文京区は今後も25万、26万の人口を維持できる可能性があるので、ネガティブに考えずに、行政はしっかりと、今ある文京区をずっと充実して、社会インフラとか生活インフラをしっかりと区民のニーズに応えられるようにしていただきたいと思います。

その上で、私はまず、議題の1、2、3については、特に諮問どおり、このままでよろしいんじゃないかと思うんですけども、質問は、資料2の5ページ、今まであまりなかったのかなと思うんですけども、みどりのネットワークの形成ということで、大分後楽の今回の再開発の予定地から東南側に伸びてきたかなと。これは、まず1個目に聞きたいのは、以前の会長だった市川先生が、外堀沿いにつながって後楽園のほうに伸びる将来的なビジョンを考えたほうがいいんじゃないかというのを、最後、遺言のように残していきまされたけど、生きていて、一応この審議会にはいらっしやらなくなったということで、その影響を受けてということなのかというのが、まず1つ目の質問と、あと、航空図で見ると、確かに緑というのはこうやってつながるなと思うんですけども、人間の身長レベルで動線を考えた場合に、実際にこの車道以外に遊歩道をこれから新たに例えば区のほうで気を利かせて、例えば新しく将来できる再開発の、今の脆弱な歩道橋から強靱な歩道橋になったときに、再開発を通して、この斜めに小石川運動場の周り、小石川後楽園、そして礫川公園でつなぐような歩道を造らない限り、こういったイメージにならないのかなと。そういうのができてこそ、にぎわいのある、しかもみどりのネットワークというふうを感じるんじゃないかなと。今の現状だと、小石川後楽園も塀に囲まれちゃっていますし、小

石川運動場も柵で、フェンスで囲まれていますよね。それとまた、丸ノ内線がかなり立体、高さあるところになって、ここは、この道路沿いは両サイド木が植えてありますけど、実際は壁のような丸ノ内線が邪魔になって礪川公園がありますから、それこそ宮下パークのような立体公園都市みたいなイメージで、将来的に三井さん、東京ドームと開発していかないと、この夢のようなプランは、実際に人間の目線ではつながらないんじゃないと思うんですけども、その辺はどう考えているのかちょっとお聞かせください。

**○前田幹事** 地域整備課の前田でございます。

今御指摘いただいた5ページの図というのは、以前からこの都市計画審議会の場でも議論されてきたと考えております。もうちょっと水道橋方向にと考えているところでございます。この図だけで言いますと、この図の意味としては、立体的に、今回の再開発の中で、緑を平場に置くだけではなくて、例えば2階レベルのデッキ、駅前交流広場と呼んでいるようなところにも緑を置くことで、視覚的に立体的に緑を感じられるような形にしていきたいというのが1つあるのと、小石川後樂園も、今御指摘いただいたように、近くで見ると塀なんですけど、一定離れていくと緑というのが見えてくるかなと思ってまして、こういった緑と呼応しながら緑豊かな環境づくりみたいな形でのイメージがこれでございます。ただ、後楽二丁目地区のまちづくり整備指針とか、昨年度つくった整備指針の補足基準の中でも、水道橋側への緑のネットワークの連携みたいなのは、以前から住民の方といろいろ議論しながら決めているところでもございますので、将来的に東側のエリアでの再開発等、いろんな計画があるような場合には、そういったものもちゃんと検討しながら、よりよい地域環境という意味での緑というのはつくっていかなくちゃいけないかなと考えておりますが、ここの絵の意味は、どちらかというところ、立体的に見えるようなイメージのものだと御理解いただけるとありがたいです。

**○豪一委員** 逆に、こういう絵を描いてしまったからこそ、いろんなイメージ、イマジネーションを思わせてしまって、車道は東北と南北にありますけど、本当にショートカットできるような遊歩道だけでも、小石川後樂園、小石川運動場、礪川公園のほうにできれば、しかもゼロメートルレベルじゃなくて、少し空中高くても、できれば役所につながる近道にもなるし、緑を本当に見ながら、グラウンドを見ながら行けるような、すてきな緑あふれる歩道ができるんじゃないかなと思ってしまったんで、一応意見として残しておいていただければと思います。ありがとうございます。

**○平田会長** どうぞ、板倉委員。

**○板倉委員** まず、ちょっと説明会というか、説明のことでお聞きをしたいと思うんですけども、この再開発については、第一種市街地再開発ですから、国や文京区からの税金、公金が入るわけですけども、そうしたことが、きちっと区民の皆さんにも分かるような形がやっぱり必要なのではないかなと思うんです。今回この資料のところの説明会が書かれておりますけれども、1回目というか、ここに書いてある10月9日に行われたこの説明会については、原案の説明会ということで、これは地区内の方が対象というふうに言っておりました。この地区内というのは、南地区だけを言っているのか、その辺がどうなのかということと、私どもが参加できたのは、12月1日の都市計画案の説明会、ここに参加をして説明をお聞きしましたが、はっきり言って、この説明会ではほとんど御意見らしきものが出なかったわけです。ということは、この説明会に先立って、区民の皆さんに、どういう計画なのかというのがきちっと知らされてなかったのではないかなと思うんです。

こういう計画を進めていくためには、ここの地域だけの問題ではなくて、文京区全体に関わってくる問題ですから、例えば全区民にアンケートをやるとか、あるいは、ここのワークショップも含めてですけども、この間、いわゆるオープンハウス型説明会というのをいろんなところでやっているんですけども、そういうのをきちっとやってきたんですかというか、そういうこともやるべきで、説明が不足だったと思うのと、説明会をやる前に、さっきも言ったように、具体的なこの絵というか、説明のこれを見れば、これで具体的にどうなるかと思うんですけども、やっぱりまだまだ説明が足りないと思っております。オープンハウス型とかそういう説明会ということをやってきたのか、私が見過ごしてしまったのかもしれないんですけども、そういうことが行われてきたとしたら、どういう御意見が出てきたのかということを知りたいということと、原案の縦覧が行われて御意見が出ているんですけども、たった1件だけしかこういう御意見が出なかったのかということをお聞きをしたい。

ちょっと時間がなかなかないので、今日お聞きをしたいんですけども、先ほどの具体的なといったときに、例えば災害時の帰宅困難者対策に、そういう施設にもなりますよといったときに、災害の帰宅困難者がどのぐらいの人数になるのかとか、例えば水害になったときに、どのぐらいの方々がここに避難できるのか、あるいは、そこに備蓄がどうなるのか、さっきおっしゃったようなトイレだとかそういうこともどうなるのか、もっともっと細かい説明が必要だと私は思っておりますので、そこがど

のようにされてきたのか。

続けます。この間は、この間というか、今度、飯田橋駅周辺のまちづくりということで進めているわけで、文京だけではなくて千代田区側も新宿区側も再開発がこれからどんどん進んでいくということなんですけれども、オフィス需要がどういうふうになっていくのかの検証だとかそういうのが、準備組合には当然話がされているんでしょうけれども、そういうことも、私たちが判断をするための材料として必要なのではないかなと思います。オフィス需要についても、検証だとか収益性だとかどういうふうになっていくのかという、その辺と、さっきも言ったように、住民の皆さんの一番大きい関心は、総事業費が幾らになって、そこに税金が幾ら投入されるのか、そういうことも、もっともっとリアルな、そういう説明というか、材料を区民の皆さんに与えるべきだと思いますし、私どもの審議会にも、そうしたものが必要ではないかと思いますので、その辺、ちょっといっぱい質問しましたけれども、お願いします。

**○前田幹事** すみません、地域整備課、前田です。

まず、1点目の説明会の部分でございますが、ちょっと幾つかのレベルで議論をしてきたという経緯もありまして、少し長くなっちゃうかもしれないんですけど、まちづくりの経緯のところでも、資料2の1ページ、少し書かせていただいているんですが、令和6年辺りですか、都市マスタープランの見直し、こういったところでは当然、今御指摘いただいたようなオープンハウス型の説明会などをやりながら、そもそもこの辺を拠点にしていこうみたいな意見を聞いて決めてきたのが1つあるかなと。

それから、令和7年、私どもの地域整備課のほうで、後楽二丁目地区まちづくり整備指針の補足基準というのを策定しておりまして、これも基本的に地域の方から御提案いただいたものをベースに区として検討して、パネル展示型の説明会を2日間ほど開催させていただいて、住民等の意見を十分聞いた上で、地域の方と一緒に決めてきました。そのときは、地区内の方だけでなく周辺の地域の方もいろんな御意見いただけるような形では進めてきたところでございます。

今回、今日御説明しているような形で、資料1の2ページに書いてある説明会意見書の結果というところでございますが、まず、10月9日にやった説明会は、いわゆる都市計画法16条に基づくものでございますので、基本的には地区内の方だけなんですけど、厳密に言うと、南地区だけではなくて、ちょっと御説明しますけど、既に地区計画がもう少し広い範囲で東地区とか西地区で決まっていますので、そういった地権者の方にも個別に御

案内をして、この説明会を開催させていただいていました。

その後、委員も御参加していただいたということなのですが、12月1日ですか、都市計画法17条に基づく説明会というのは、特段誰かというふうに制限したわけではなくて、建物が約170メートルですので、計画地からその高さの2倍の範囲の方には個別にポスティング等をしまして、十分周知した形でこの説明会を開催させていただいたかなと思っております。

どんな意見が出たか最初の16条のほうの説明会に関しては、地区内の方が多いということもありますので、具体的にどういうスケジュールで今後動いていくのかとか、飯田橋駅前に関してはバリアフリーに配慮できているのかとか、そういった御意見がいろいろ出されたということでございます。

12月の17条の説明会のときも、やはりスケジュールのこと、それから絶対高さの60メートルの高度地区を指定なしにするんだけど、青天井になってしまうのはちょっと心配じゃないかというような御質問ありました。これは、先ほど御説明したように、地区計画の中で170メートルにしていくという説明をしたというようなところでございます。

それから、帰宅困難者対策の部分等についてなのですが、これも今いろんな形で検討はしているのですが、現時点では資料に書いてあるとおり、二階レベル、1,900平方メートルほどの一時滞在施設、帰宅困難者のためのスペースを造ろうということで検討しているところで、これは準備組合とも意見交換しながら、今回造る建物の方は各フロアに滞在していただくので、この建物以外の方が、外部からいらっしゃった方が万が一鉄道がとまったりしたようなときにここに滞在するということで、なかなか人数を明確に決めるのは正直難しいところがあるのですが、できる限り大きいスペースを取ろうということで、1,900平方メートルぐらいには今なっているところでございます。

それから、飯田橋周辺基盤整備計画のもうちょっと広い目を見たときは、新宿、千代田とも連携して考えないかなきゃいけないというのは、確かにそのとおりかと思っておりますので、今後、調査とか実際の設計が進んでいく中では、そういった視点も含めて考えていきたいと思っております。

防災上、防災備蓄倉庫とか、それからトイレの話等もありますので、その辺は今後、今この南地区の事業の中では、当然うちの文京区の防災部局ともしっかりと協議しながら、最終的には設計をまとめていきたいと考えているところでございます。

それから、飯田橋周辺のオフィス需要、再開発が幾つも動いている中でどうなのかとい

うことなのですが、準備組合との意見交換は十分、我々としてはしているつもりなのですが、なかなか明確な数字でお答えするのは難しいところもあるんですけども、地域全体としては、例えば後楽西地区、今、やはり再開発事業でできた150メートルほどのビルがございますが、ここはもうほぼ満室で稼働しているというふうに聞いております。それから、いわゆるそういったオフィスビルの仲介を手がけるような業者からのヒアリング等もしていただいています、その中でかなり、数字がなかなか難しいところなのですが、いわゆる不況とか、好不況の分水嶺になるようなのが、一般的に数字として5%を大きく下回る3.16%というような形で、空室率が、要は、東京都全体としてはかなり低くなっているというふうに聞いています。そういったことも考えて、こういった規模の事業というのは十分可能なんじゃないかということで、準備組合は今検討を進めているもののかなと思います。

ただ、それと関連して、事業費とか補助金の話も聞いていただいているんですが、現時点では、都市計画としてこの地区にどういったものが必要かというのを議論させていただいて、こういった形でまとめている段階でございます、この都市計画決定を受けた後、この都市計画を実現するために事業認可とかの手続がこの次の段階でございます。その中では、しっかり事業計画を準備組合のほうでつくっていただいて、それを公告縦覧という手続もございますので、そういった説明をしっかりしながら、計画は進んでいくものかなというふうに認識しております。よろしくをお願いします。

**○平田会長** 短くをお願いします。

**○板倉委員** オフィス需要については、これからかなり変わってというか変動していくこともあるのではないかなと思うんですけども、本当にこの規模が必要なのかということもあります。国が昨年3月31日に事務連絡というのを出していますよね。各都道府県担当部局という。これを見ますと、今日は地区計画、都市計画決定をしていこうという、そこまで来ているんですけども、令和8年度末という、令和9年3月31日までに都市計画決定をされるというか、ところについては、これから大規模な、想定外の急激な工事費の急騰とか、そういうことが想定されたときには、支援をしていこうと、その高騰分を支援していこうという、国のそういう事務連絡があるかと思うんですけども、ただ、それについては、再開発が本当に必要なのかという絞り込み、そういうのがされていくと思うんですけども、この地域には、その絞り込みの対象という状況にあるのかどうか、その辺は区が判断しているんですか。

要するに、令和9年の3月31日までに都市計画決定をすれば、かなりの社会状況変化が起きても国は支援をします。そして、文京区もそれに対しては支援をしていきますという中身になっていると思うんですけども、ここの地域がそういう対象になると考えているのでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課、前田です。

国の通知のことということかと思うんですが、再開発事業に関しては、この地区に関しては、資料1でも少し御説明しましたが、平成16年から協議会が地元でできて、令和4年には準備組合が設立されて、ずっと長いこと再開発事業を検討してきたところでございますので、国の通知というのと直接我々としては関係がないということではないんですが、とは別に、こういうタイミングを見ながら、準備組合と一緒に計画を進めてきたというところでございまして、やっとなんかこういう形でまとまってきたところかなと考えております。

先ほども少し御説明しましたが、補助金等に関しましては、今後事業認可の手続が来年度以降でございますので、そういった中で検討していくものかなと考えています。

**○板倉委員** 先ほども言いましたけれども、想定外の工事費高騰の支援ということで、国が言っていますよね。そこで、このように高騰することによって、従前権利者の生活再建の確保の観点からも支援が必要な緊急性、公共性が特に高い事業については、国も支援するし、地方公共団体により、工事費の高騰分、それに対しても追加的に支援を行いますと、そういうふうに書かれているので、これからどういうふうになっていくかまだ分からない状況ですけども、万が一、事業認可がされた後に経済状況がこうなったときには、文京区からの支援も、また新たに増えていくというか、そういう国のほうの、いわゆるお墨つきというか、そういうのが来ているかと思うんですけども、そういう理解でよろしいですか。

**○前田幹事** 地域整備課、前田です。

繰り返しになって恐縮なんですけど、資金計画などの事業実施に向けた検討というのは、今後、事業認可に向けて準備組合のほうで検討していただいて、当然区も一緒にそれに相談に乗りながら進めていくものと考えていまして、まだ現時点では未定というふうなことでございます。

**○板倉委員** あと、高さの問題です。今回、この地域が170メートルという、そういう高さにしていくということなんですけれども、この間、あそこの後楽の町で言いますと、東の再開発は70メートル、西の再開発は150メートルと思うんですけども、この地域

から突出したというか、170メートルというのが、やはりあの地域からすると高い建物になると思います。このシビックセンターが建設されるときにも、小石川後樂園からの景観の問題で、シビックセンターは、計画より一層下げているんですよね。東京ドームホテルについても、私たちは小石川後樂園への景観の問題があって、高さを抑えるようにという、そういう要求もずっとしていたことがあるんですけれども、あの要求のときに、やはり小石川後樂園への影響ということで、高過ぎるんですけれども、そこまでいっているということを鑑みれば、170メートルという高さについては、やはり小石川後樂園との関係でいったら高過ぎると私は思っておりますので、そこはこの高さについては承服しがたいと思います。この間の都市計画審議会の議論を、前回9月5日のあれを見ますと、この建物については、文京区の西の玄関口、そういう位置づけがあって、シンボル性とか、小石川後樂園庭園に近いという、そういうことも言っていますけれども、小石川後樂園庭園にも十分配慮するというのであれば、この高さは高過ぎるということと、シンボルというような、抽象的なそういうことによって、この高さが決められるというのも、やはり科学的なというか、そういう根拠に私はとても乏しいというのと、あのときに、課長さんが地域の方々と議論している中で、170メートルぐらいでということだというふうに発言をしている。きちっと高さを決めるのに、ぐらいでいいとか、そういう発想の下でこの高さを決めるというのは、私は問題があると思います。

最後です。最後にします。この間、全国各地でこうした工事費の大幅な増額だとか人件費の高騰で資金計画を見直ししなくてはいけないとか、やっぱり工期の見直しだとか白紙撤回、白紙にしていく、そういうのがあちこちで今起きております。事業認可、事業計画が認可された後に事業が中止だとか見直しというふうになると、いわゆる国のほうは従前権利者という言葉で言っていますけれども、零細地権者の方々の生活再建に重大な影響というのが出てくるということがあります。国交省も、さっき言っていた文書の中にそういうことを懸念していることが書かれているんです。ですから、やはり私はこの都市計画決定については今回やるべきではなくて、立ち止まったほうが良いと私は考えております。

以上です。

**○前田幹事** 地域整備課、前田でございます。

まず、前半の高さの関係ですが、前回のこの場でも、委員の方からも、しっかり丁寧に説明すべきではないかという御意見もいただきまして、これまで、10月、それから12月の説明会には東京都と一緒に臨んできたというところでございます。それから、環境影

響評価の手続の中でも、2回ほど事業者のほうで地域への説明をしているというところがございます。それから、そもそも170メートルに関しましては、当地区における、先ほどから御説明している貢献内容、いわゆる歩行者デッキの整備、オープンスペースの整備とか、そういったことを踏まえたと、高度利用しながら飯田橋駅周辺の拠点というような形で整備を進めていくということで、必要な高さかなと考えております。

それから、突然出てきたというお話もございますが、これも昨年度策定した後楽二丁目まちづくり整備指針の補足基準というのがございます。その中でも、飯田橋の駅のほうを頂点とした連続したスカイラインを形成するとかというの、地域の方にも御意見を聞きながら決めてきたということでございますので、170メートルというのは一定妥当なところかなと。

それから、千代田、新宿側にも幾つかの再開発が動いている中で、同等の高さのものが計画されていると聞いておりますので、この地域の特性として、ひとつこういう飯田橋の高さを中心にやっていくというのは、そんなにおかしくないのかなということ。それから、小石川後樂園からの見え方のお話も多々あったと思いますが、そういったものも、東京都、それから事務局の景観の担当とも協議をしながら、特に東京都は小石川後樂園の所管も含めた形で景観的な検討は一昨年ほどから長いことやっていただいておりますので、その中で、いろんな工夫をしながら、単に高さだけでなく建物のボリューム感を低減するような形なども工夫しながら、今検討を進めてきているところでございます。

今後、事業認可を受けるに当たっては、具体的な建築計画ができてきますので、そういう周辺の、特に景観的な視点からの検討というの、より深められるのかなと思っているところでございます。

それからもう1点の、再開発が近年多くの場所で中止や中断、それから見直しなど行われているというようなお話でございます。こちらに関しては、我々も十分当然承知しておりますので、事業者とそういった話は協議の中で行っておるところでございますので、まずは、先ほどから何回か出ていますが、今回は都市計画としてこの地域に必要なものは何か、どういったことを改善すべきかというようなことを議論させていただいて、まず、都市計画として決定したいというところでございますので、その後、事業認可の手続の中でそういう事業性を準備組合が中心となって検討して、実現できるようなもの、それを今後、来年度以降検討していくのかなと考えております。

**○平田会長** すみません、そろそろ時間なので短くお願いしたいんですが、お願いします。

**○田中（と）委員** 文京区議会議員の田中としかねと申します。

ここの市街地再開発計画の事業は、そもそも単に高い建物を建てるための計画ではなくて、この地域が長年抱えてきた課題を将来世代に先送りしないで解決するための取組なわけです。この飯田橋に近接する後楽二丁目南地区は、交通利便性が非常に高いという注目されている地域ではあるんですけども、老朽化した中小規模の建築物が密集していたり、細分化というのがあったので、防災面、環境面で多くの課題を抱えてきたわけですが、これまで。それを、駅前という立地でありながら十分な広場とか歩行者空間が確保されなかったんです、これまで。地域のポテンシャルが十分に生かされていないという、そういう状況の中で行われた計画なわけで、そこでこの再開発事業が起きたわけで、地域の安全性と都市機能を同時に高める公共性の高い都市整備事業であるわけです。そして、この再開発を実現するためには、従来の高度地区による高さ制限を見直す必要があるわけで、今回高度地区を解除して、代わりに地区計画やその再開発事業の枠組みの中で、建物配置や用途や空地の確保や日影や景観配慮を総合的にコントロールする仕組みへと移行するというわけなんです。

これは、高さだけを一律に縛るんじゃなくて、高く建てる代わりに広い空地や安全な歩行空間、災害対応機能も確実に提供するという考え方ですよね。決しておっしゃるような、いろんところで進んでいるような無秩序な高層化を認めるもんじゃなくて、むしろ公共的な利益と引換えに高さの自由度を認めるという合理的な都市計画手法だと思います。地域の将来性を見据えて、なぜ今この決断が必要なのか、その意義を丁寧に共有しながら進めていくことこそ求められているんだと思いますので、よろしく願いいたします。

**○平田会長** お答えされますか。大丈夫ですか。

それでは、ほかに、もうそろそろ承認を取ろうと思うんですけども、皆さんのその前に言っておきたい、どうしても言っておきたい意見があったら承りますが、いかがでしょうか。

**○高取委員** すみません、簡潔に。中層階に関して、先ほど水害リスクからも少し高い位置にというお話もあったんですけども、この小石川後樂園の俯瞰景としての価値といったところも、やはり高いかと思ひまして、浜離宮などでも、周辺エリア、そこのビルが、ですので、今、中層階、上層階がプライベートの利用が多いかと思うんですけども、やはり市民サービスという面からも、そうした経緯が現れるような商業ですとか公共的なスペースも上層階に設けたりですとか、避難場所となったり、また、日常的には会議室とし

て利用できながらも、災害時には可動式の壁で受け入れられたりですとか、そういったこともぜひ検討いただけるといいのかなと思いました。

以上です。

**○平田会長** 最後のほうは分かりやすく、お二人ともありがとうございました。

ほかに御意見いかがでしょうか。短くお願いします。

**○廣井委員** クイックな質問ですけども、今まで議論あるように、こういう再開発ってよいところも悪いところもあるんですよね。

1つ御質問なんですけども、昨年度ですか、承認した都市計画マスタープラン、あれは文京区の都市計画を決める基本的な計画だと認識しておりますが、それと反するようなことというのは、今回の再開発、あるかどうかだけお答えいただけますでしょうか。

**○前田幹事** 地域整備課、前田です。

資料2の1ページ目の真ん中辺りに、都市マスタープランの少し抜粋をつけさせていただいていますが、こういった都市マスの記載に合うような形で、今回検討は進めてきたと考えております。

**○廣井委員** ありがとうございます。そういう意味では、ある程度参考になるエビデンスかなと、学識経験者としては感じます。

以上です。

**○平田会長** ほかにいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、皆様に御決定いただいてもいいでしょうか。議題の1、東京都市計画地区計画後楽二丁目地区地区計画の変更（東京都決定）についてと、2の、同じく第一種市街地再開発事業後楽二丁目南地区、読んでいて長いんですけど、第一種市街地再開発事業の決定（文京区決定）についてと、3、東京都市計画高度地区の変更（文京区決定）について、一括でお諮りいたします。

これで皆様の意見も出尽くしたと思いますので、御了承いただくということでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

**○平田会長** ありがとうございます。それでは、この結果を諮問に対する答申とさせていただきます。

ただし、沢田委員が最初におっしゃったように、先例とならないかということは、私も決定としては、この議事録に残しておいたほうがいいと思います。今、田中委員からもお

っしゃってくださったように、慎重な審議を重ねたんだということ、そして、この高さが許されたからみんな許されるんだということではないということ、この条件でいろいろなこの条件を考えてきた長い間の住民の方々の歩みと、それらを承認しているという理解でおりますが、簡単に先例にして、いけいけどんどんみたいな決定ではないということを議事録に書いていただきたいと思っているところですが、それでよろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、事務局にお返ししたいと思いますけれども、よろしく願いいたします。

**○真下幹事** 御審議いただきありがとうございました。議題1の地区計画の変更につきましては、御審議いただきました内容で東京都のほうに回答させていただきます。また、議題2の市街地再開発事業の決定及び議題3の高度地区の変更につきましては、本日の答申を基に決定手続を進めてまいります。ありがとうございました。

**○平田会長** 続いて、その他ですけれども、事務局から何か連絡事項ありますでしょうか。

**○真下幹事** 事務局からの連絡事項がございます。次回の審議会、第3回についてでございますけれども、3月の19日に予定しているところでございます。案件といたしましては、新たな防火規制の導入に関する事、ほかを予定してございます。開催通知につきましては、後日お送りいたしますので、御予定いただければと思っております。

以上になります。

**○平田会長** それでは、皆様、長時間にわたる御審議、本当にありがとうございました。本日の日程を終了しましたので、審議会を閉会とさせていただきます。皆さん、本日はお疲れさまでございました。ありがとうございました。