

令和 8 年度第 1 回

文京区都市計画審議会会議録

日時：令和 8 年 8 月 1 8 日（火）

午後 1：5 8～午後 4：2 4

場所：文京シビックセンター

2 1 階 2 1 0 3 会議室・都市計画会議室

文京区都市計画部都市計画課

○前田幹事 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。お手元の資料にございますように、お静かに傍聴していただくと共に、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。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８年度第１回文京区都市計画審議会を開催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前田でございます。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、事前にお送りいたしました資料等は、本日の次第、Ａ４の１枚でございます。それから委員名簿、こちらも１枚で裏面が幹事名簿となっております。それから資料１、湯島三丁目地区のまちづくり検討状況について、こちらが全８ページのものでございます。資料２が、文京区景観計画等見直し（素案）について、これが１ページもの。それに関連して、資料２－１として文京区景観計画、全１４３ページ。それから資料２－２、文京区屋外広告物景観ガイドライン、１８ページ。

以上でございます。

続きまして、本日、お席に置かせていただきました資料が座席表となっております。

資料の配付状況については以上でございます。資料が不足している方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、御発言を正確に記録するため、発言はマイクを使っていただきたいと思いますっております。マイクは、本日は職員が持って回るような形になっておりますので、御協力をお願いいたします。発言の際は挙手をしていただいて、会長から指名があったら、御着席のままで結構ですので、マイクに向かってお名前をおっしゃっていただき、発言していただくようお願いいたします。

次に、委員・幹事出席状況等でございますが、区のほうの武藤幹事からご欠席の連絡をいただいております。

そのため、審議会条例第６条の規定により委員の２分の１の御出席というのは成立しておりますので、委員の方は欠席の方がいらっしゃいませんので、本日の会議は成立している形になっております。

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。

きます。

2番の新委員紹介のところでございます。お名前をお呼びいたしますので、御起立いただきますようお願いいたします。

まず、東京消防庁小石川消防署の人事異動に伴い、前任の三村委員が辞任され、小暮和弘様が、4月1日付で後任の委員となりました。

○小暮委員 よろしく願いいたします。

○前田幹事 また、文京区商店街連合会の杉田委員が辞任され、寺澤弘一郎様が、5月22日付で後任の委員となりました。

○寺澤委員 寺澤です。よろしくどうぞ、お願いいたします。

○前田幹事 ありがとうございます。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。したがって、ただいま御紹介させていただい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。よろしくお願いいたします。

次に、4月及び7月の人事異動により幹事の変更がございましたので、幹事を御紹介申し上げます。

まず、企画政策部長の鈴木幹事でございます。

○鈴木幹事 よろしく願いします。

○前田幹事 次に、地域整備課長の川西幹事でございます。

○川西幹事 川西です。どうぞよろしくお願いいたします。

○前田幹事 次に、建築指導課長の大畑幹事でございます。

○大畑幹事 よろしく願いします。

○前田幹事 次に、道路課長の有坂幹事でございます。

○有坂幹事 よろしく願いいたします。

○前田幹事 最後に、私、都市計画部都市計画課長の前田でございます。よろしくお願いいたします。

申し訳ございません。資源環境部長の細矢幹事でございます。

○細矢幹事 細矢でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○前田幹事 申し訳ございませんでした。

次に、次第の3番でございます。議題に入りたいと思います。

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、皆様、こんにちは。今日もたくさんの意見をお願いいたします。

それでは、審議を始めますが、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。

それでは、2つ、今日は議題がございますが、湯島三丁目地区のまちづくり検討状況についての報告、それからもう一つも報告でございますが、文京区景観計画等見直し（素案）についてでございます。

それでは、まず、湯島三丁目地区のまちづくり検討状況について事務局から資料の説明をお願いいたします。

○川西幹事 よろしくお願いいたします。文京区都市計画部地域整備課長の川西と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、資料1に基づきまして、湯島三丁目地区のまちづくり検討状況について御説明いたします。資料1を御覧ください。

まず、前回開催されました3月19日の都市計画審議会で湯島三丁目北東地区のまちづくりの検討状況について、湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針の策定について報告したところでございます。

今回の報告につきましては、その基本方針を踏まえまして、当該地区内における地区計画等の都市計画の検討状況について報告するものでございます。

まず、まちづくりを検討している湯島三丁目の位置でございますが、前回報告した湯島三丁目北東地区の位置につきましては、左下の位置図のところの青い点線で示されている範囲、大きな範囲というふうになっております。

北は仲町通りから南は学問のみちまでとなりますが、今回報告する湯島三丁目地区につきましては、湯島三丁目北東地区の中の北側のエリア、春日通りから北側部分の計画地と赤色で着色された範囲となるというところでございます。

湯島三丁目につきましては、細分化された敷地や老朽建築物が多く存在し、また、4メートル未満の狭隘な道路、オープンスペースの不足等の地域の防災上の課題があることから、平成29年度から地元地権者が中心となってまちづくり協議会が設立され、令和5年度には、市街地再開発準備組合の設立により再開発によるまちづくりの検討が進められてきたところでございます。

現在、今年度、令和８年度中の第一種市街地再開発事業を含む都市計画の手続に向けて、再開発準備組合により、東京都や文京区のほか、警察、地下鉄等の関係機関と必要な協議を進めているという状況でございます。

それでは、計画概要について説明いたします。３ページにお進みください。別紙１、湯島三丁目地区のまちづくりの概要を示しているところでございます。

権利者の状況でございますが、この区域の土地・建物の権利者の数は、所有者が９３名、借地権者１８名の合計１１１名となっているところでございます。

（４）の①、上位計画の位置づけでございますが、文京区都市マスタープランでは、湯島駅周辺につきまして都市拠点として位置づけられているところでございます。都市特性に応じた都市機能の集積や、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導するということを記載されているところでございます。

②でございます。令和８年６月に策定しました湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針では、今回の区域である湯島三丁目北東地区の北側エリアの湯島三丁目地区につきましては、『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』というふうな形で位置づけられているところでございます。

続きまして、４ページにお進みください。（１）でございます。地区の特徴については、①の地区の特徴、特性につきまして、台東区に隣接する文京区の東端に位置し、鉄道に関しては、地下鉄３路線とＪＲの駅が近接しております。道路につきましては、春日通りと不忍通りに挟まれた、交通利便性の高い立地となっているところでございます。

②の周辺市街地の状況でございますが、周辺には湯島天神、旧岩崎邸庭園、東京大学、上野公園などの文化・観光施設が徒歩圏にあるところでございます。

（２）地区の課題でございますが、まず土地利用につきましては、飲食店の商業施設が偏在していることや、春日通り沿道は、拡幅後につきましては単独での建て替えが難しい敷地があるという現状がございます。地区内の敷地につきまして、土地が細分化されている、広場等のオープンスペースがない等の防災上の課題があるところでございます。

続きまして道路交通でございますが、地下鉄湯島駅の当該地区の出入口にエレベーターがないことや、地区内の道路は幅員が４メートル未満の細街路が多いと。また、駐輪場が少ない、バス停留所の停留所スペースが整備されていない等の課題があるところでございます。

続きまして住環境につきましては、地区内には住宅が少なく、住民のコミュニティーの

形成が難しい。風俗営業の店舗があり、子育てがしにくいまちとなっており、また、スーパー等の生活利便施設が不足している等の課題があるところでございます。

最後に防災につきましては、旧耐震の建物が多く、建物の老朽化が進んでいるという状況でございます。広場等のオープンスペースが少なく避難場所が少ない、防火木造の建物が4メートル未満の細街路沿いに多く建ち並んでいることから、火災発生時には延焼するおそれがあるというような地域の課題があるところでございます。

続きまして、5ページにお進みください。(1)でございます。まちづくりの方針につきましては、『伝統・賑わい・学び』が交差する文京区の東の玄関口として、3つの方針を位置づけているところでございます。

(2)でございます。計画概要でございます。組合施行の第一種市街地再開発事業により、敷地面積約8,900平米のところに、低層階に商業施設、中層階と高層階に宿泊施設と住宅施設を主要用途として整備するという計画でございます。

容積率につきましては、東京都の高度利用地区の基準に基づきまして、基準容積率400%の空地確保に関する緩和200%と、宿泊施設の確保に関する緩和200%を合わせた合計1,000%の計画容積率となっているところでございます。

延べ面積につきましては、約11万平米で、先ほど言いました容積率対象の床面積につきましては約8.8万平米となっているところでございます。

また、地下3階、地上40階の高さ170メートルの商業・宿泊施設、また、住宅は350から400戸を想定しており、10年後の令和17年度竣工予定で整備する計画としているところでございます。

続きまして、6ページにお進みください。都市基盤の取組でございます。4つの整備を予定しているところでございます。

1つ目につきましては、敷地の南側の都道の春日通りにつきましては東京都の優先整備路線でありまして、この北側の再開発区域に5メートル拡幅され整備されるというところになってございます。

②でございます。地下鉄の湯島駅からバリアフリー動線で当該地区内を通り、地上に出られるように整備するというところでございます。

③でございます。春日通りから北側の仲町通りに通り抜けができるよう、室内の幅6メートルの貫通通路を整備するというところでございます。

最後の④でございます。地域のオープンスペースが不足している状況を踏まえて、敷地

の周囲に4つの広場等を整備し、歩行者の滞留空間と地域の交流、憩いの場の創出を目指しているというところでございます。

7ページへお進みください。7ページは都市機能の取組でございます。

まず、ホテルなどの「宿泊・滞在機能」、商業施設等の「商業機能」、マンションによる「居住機能」に加えて、地域の大学等の連携によるエリアマネジメントを推進するということを考えているところでございます。

(3) 環境・防災の取組でございますが、敷地内に広場等を配置し、一時避難所や防災倉庫の確保をすると共に、耐火・耐震性が高く、脱炭素に配慮した建物を建設することにより、地域防災力の強化に取り組む計画としているところでございます。

最後に巻末の8ページを御覧ください。まず、湯島三丁目地区の都市計画でございますが、8ページの左下の括弧書きのところに4つの都市計画の決定・変更を予定しているところでございます。こちらのほう、全て文京区決定で、東京都決定はないというところでございます。

1つ目は、湯島三丁目地区の第一種市街地再開発事業の決定、2つ目は高度利用地区の変更、3つ目が地区計画の決定、最後に高度地区の変更でございます。

最後にスケジュールでございますが、今年の3月19日に開催された都市計画審議会で報告されました湯島三丁目北東地区のまちづくり基本方針につきましては、この6月に策定いたしました。

先ほど説明した都市計画の手続について、今年の11月頃に都市計画の原案の縦覧、地区内の地権者に向けての都市計画原案の説明会を行い、都市計画法16条の手続を行ってまいります。

その後、来年1月頃でございますが、都市計画案の縦覧、高さ2倍の340メートルの範囲の近隣住民を対象にした都市計画案の説明会を行い、都市計画法17条の手続を行うというところでございます。

その後、年度内に再度、都市計画審議会にて都市計画についての諮問、答申を受けまして、都市計画の決定・告示を行うというところでございます。

その後の流れにつきましては、再開発組合の設立の認可から権利変換計画の認可後、本体工事に着手し、約10年後の令和17年度の竣工を目指していくというのが計画の概要でございます。

説明のほうは以上でございます。よろしくお願いいたします。

○平田会長 ただいま事務局から説明がございました内容についての御質問や御意見を承りたいんですけれども、まず、日程の関係をちょっと御覧ください。

確認ですが、御説明いただいた資料の８ページが、今、左側から見て８月のところにあります。ここではいろいろな報告が出ますので、今の御説明を受けた、報告がなされたので、６月にも皆さんにたくさん意見をいただきました。今日８月、そして来年の１月から３月の間に承認というステップがありますので、今日御意見がありましたら、ぜひお願いしたいと思っております。

もう一つは、多くの方に御意見をいただくために、お一人の方が長くマイクを握るのはちょっと避けて、何回言っていただいてもいいので、短く、皆さんで回していきたいと思っておりますので、御協力よろしくをお願いいたします。

それでは、何か御意見がありましたらお願いいたします。

沢田委員、お願いいたします。

○沢田委員 こんにちは、どうぞよろしくお願いします。

まず事務局にお伺いしたいんですけど、今回、計画の全容が、細かい数字とか、建物の形態とかというのが初めて出てきたと認識しているんですけど、委員の皆さんに資料を事前配付したのはいつ頃なんですかね。そして、前も伺ったかもしれませんが、配付の後に委員の皆さんから資料の内容に関するお問合せをいただいたり、いわゆる分からないところ、不明点の確認とか、補足説明の依頼とかというのはあったんでしょうか。

○前田幹事 事務局の前田でございます。

本日の資料につきましては、１週間から１０日ぐらい前に、基本的には委員の方には郵送、またポスティングという形で送らせていただいているところでございます。

事務局に特段、資料に関しての質問等は、今日まで特にはいただいているかなと思います。

○沢田委員 ありがとうございます。

前に事前説明の機会がとかって申し上げたかもしれないですけど、今回も、例えば計画概要の数字とか、結構、細かいものがありますよね。具体的に言うと、計画容積率１，０００％（指定容積率６００％）と書いていますけど、要は、容積率の緩和要件があって、この６００が１，０００％になっているみたいな数字の話とかというのは、多分、補足の御説明をいただかないと分からないと思うんですよ。その状況で、ここで議論してくださいねというには、基礎情報が足りないんじゃないかなと私は思っていて、例えば資料にそ

の数字の裏づけも網羅的に記載されるか、もしくは委員の皆さんに事前説明の機会を設けられるか、例えばこの資料の送付のときに、頭書きに、何か不明点があったら御自由にお問い合わせくださいみたいなことを書き添えられたらどうですかというような御提案もしましたが、その辺り、いかがお考えなんでしょうか。もしくは、そういう検討もぜひしていただきたいということを申し上げたくて伺ったんですけど。

○前田幹事 事務局の前田でございます。

正確な配付の日がちが、8月4日ということだったので、申し訳ございません。

委員からの御意見を前回いただいたというのは、当然、記録は残っておりますし、我々としても承知しているところなんです。先ほどからスケジュールのお話が出ていますが、最終的に今年度をかけて都市計画の決定をしていくということで、今回、この湯島に関しては1回目の説明ということですので、これをきっかけに、御質問等、本日も含めて、疑問な点等はぜひ、事務局でも結構ですし、担当課でも結構ですので、いただくという形が一番よろしいのかなというふうに我々としては考えているところでございます。

○沢田委員 分からないことがあれば、引き続きいつでも御連絡してお伺いしていい、事前説明の機会をいただけるということでよろしいんですね。

○前田幹事 はい。

○沢田委員 分かりました。ありがとうございます。

ちょっと内容のほうに、もう一点は伺いたいんですけど、2点あるんですけど、いいですか、内容のほう。もし時間がオーバーしそうだったら1点ずつにします。

○平田会長 大丈夫です。

○沢田委員 今回、全体的に見たとき、その主な課題というのは、地域課題の解決、それから区民の理解の2点なんじゃないかなと思ひまして、特に前回、3月の審議会で議論された中で、にぎわいと暮らしの両立ということが論点に上がりましたよね。具体的には、来訪者向けのにぎわい、商業とか観光の部分と、住民の生活、コミュニティーと伝統とかという部分の葛藤をどうやって解決していくかというのが難しい問題なんじゃないかなという話があったと思うんですけど、今回、数字で出てきたのは、新しく住戸が400戸近くも増えるという、350から400って書かれていますけど、という話なんですよ。要は、新住民の方が一気に増えて、コミュニティーの様相ががらりと変わって、新住民を巻き込んだ新しいコミュニティーをつくっていくということが大きな課題になってくると思うんですけど、これを担うのって、今回の検討されているまちづくり協議会のメンバー

の皆さんが今後も主役になってくるんじゃないかと思うんですけど、この方たちというのは、どういう方たちを中心にリードをされているんでしょうか。要は、地元の町会とか、商店会の役員さんとか、長くこの地域にお住まいになって、このまちを支えてきた皆さんがリードしてきて、これからもリードされていくというようなイメージでよろしいんでしょうか。

○川西幹事 ありがとうございます。

地域コミュニティーにつきましては、今後も引き続きというところで、町会であり、商店街の取組、防災関係の取組もごさいます。そこら辺を含めて、組合のほうも、もう一体となって議論を盛り上げていくというところで、今までの町会、商店街の取組にプラスアルファした形で、エリアマネジメントした形で、この市街地再開発の敷地内の広場等の空地等を使って、イベントや交流や防災の取組を進めることによって、地域の防災の向上というところと、コミュニティーの育成というところに資する計画にしたいと考えているところでございます。

○沢田委員 ありがとうございます。

お伺いしたかったのは、「プラスアルファ」とおっしゃいましたが、町会や自治会の役員さんたちがこれからも引き続き、こうやってまちづくりをリードされていくという認識でよろしいんですよね。

○川西幹事 そうですね。今までの町会、商店街というところに中心になって引き続きやっていくというところです。

○沢田委員 ありがとうございます。

今までのコミュニティーと規模も大きく変わって、様相も変わるというところで、今までやられていた方たちがちゃんとつないでいかれるかという状況が、環境をつくれるかという課題が、行政の側、文京区の側にあると思ったのでお伺いをしました。

よく言いますよね、行政任せのまちづくりじゃなくて、住民主導のまちづくりの体制をつくれるかというところを、これからも御配慮いただければと思います。

もう一点のほうに行ってもよろしいでしょうか。ありがとうございます。

今申し上げたことと関わっている問題なんですけれど、さっきも申し上げた、広く一般の区民の理解が得られる計画をつくっていけるか、そういうものにできるかどうかというところで、前回お話をしたときに、要は行政として頑張ります、区民の理解が得られる計画にしますというような自己評価、主観的な評価ではなくて、客観的な評価をできるかど

うかということをお伺いしたいんです。

具体的には、計画をつくるときに、本当に区民の理解が得られる計画になっているかどうかを評価しながらつくることができるか。それから、計画ができて事業が実際に行われて終了した後で、事後に実際に区民の理解が得られたかどうかという評価を客観的にできるような、これから検討が進められるでしょうかというところですが、いかがでしょうか。

○川西幹事 まず、事前の地元の意見というところにつきましては大きく3つございまして、活気、にぎわいのある商店街、商業地の形成と、災害に強い安全・安心な市街地の形成、それと湯島天満宮や上野公園などと連続した広場等の整備に対してというところで、重要であるという意見が多かったというところを踏まえて、商業施設であり、宿泊施設であり、それと住宅施設を造ったというところで、住民の理解、要望等は十分に取り入れられているかと思っています。

また、事後の評価につきましては、今後検討していくというところで、手法も含めて検討していく課題の一つなのかなという認識は、前の再開発のところから引き続き持っているというところでございます。

○沢田委員 ありがとうございます。

今の、十分に取り入れられていると思っているというものを客観的に評価できるような手法をぜひ研究をいただきたいんです。今、事後の手法は検討されているとおっしゃったんですけど、事前も含めて検討いただきたいと思うんです。要は、ちょっと例を挙げたかもしれないんですけど、近年だと、近隣区で再開発の評価制度というのが幾つか、運用とか検討が進んでいると思うんです。私の知っているところでいうと、隣の千代田区さんは、昨年度から検討委員会で精査して、来年度、制度としての本格運用を目指して、今まさに研究、検討をされているんです。それを参考にしていきたい。

千代田区さんは、実際に再開発の効果をまず可視化することを目的にしている。今申し上げた地域特性に合った課題を解決できる事業にできるか、そして住民の納得を得られるか。納得を得て、いわゆる公的な財産ですからね、今回の事業のターゲットというのは、それを有効活用できるかということを目的にして制度構築されているということですので、お隣ですから、ぜひ千代田区さんの取組を研究、検討いただきたいというところですが、改めていかがでしょうか。

○川西幹事 様々な計画、それと検討状況があると思いますが、今後、その検討の時期、内容については、様々な方法、手法があると思いますので、効果も含めて検証していきたい

いなというふうに考えておるところでございます。

○沢田委員 検討の時期とか、内容を検証されるということですね。「検討する」とは、今おっしゃらなかったわけで、その検証された内容をぜひフィードバックをいただきたいということだけ申し添えさせていただいて、よろしいでしょうか。よければ、次回の都市計画審議会なり、どこか公的な、公の場でフィードバックをいただければと思うんですが、いかがでしょうか。

○川西幹事 まだ、時期的なことにつきましては、次回、お答えできるということは明言できないところでございます。

○沢田委員 時期や内容の、その検証状況でいいんです。フィードバックをいただきたいということで。

○川西幹事 まず情報収集しているというところでございますので、そちらを含めて、前に進んでいきたいというふうに考えているところでございます。

○沢田委員 分かりました。

蛇足かもしれないですけど、これだけ言っているのは、区にもそうですし、事業者さんにもそうですし、区民にもメリットがあるわけですよ。だから、やらない理由はないと思うんです。特に区民の方から見たときに。区には、その説明責任を果たせるというメリットがありますよね。事業者さんにも、地権者さんであったりとか、住民に説明責任が果たせれば、事業がスムーズに遂行できるというメリットがあるじゃないですか。区民には、何度も申し上げているとおり、納得感のある計画ができる。何であんなものができちゃったんだろうと後で思われるような計画は誰もやりたくないわけですよ。そういう三方よしの評価制度を、ぜひ構築いただきたいというところだけ改めて申し上げておきます。

以上です。

○平田会長 では、依田委員、お願いします。

○依田委員 ありがとうございます。

まず、これ、この間もちらっと言ったんですけど、若干苦言を呈させていただきますけれども、まず、この湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針というのが策定されて、その上で、今回、春日通りの北側の再開発についての具体的な検討状況をこの場で明らかにさせていただいたわけなんですけれども、要は、この北側の再開発をするために、南側も巻き込んで、このまちづくり基本方針というものをつくっているわけなんですけれども、これはあえて言わせていただきますけれども、要は、この南側は別に何もしなくていいよとい

う結論になっているわけじゃないですか。それなのに、南側も巻き込まれて、こういう大がかりなまちづくり基本方針みたいなものをつくる意味がどれだけあるのかということをちょっと考えたいわけなんです。

ですから、結局この再開発の話がむしろ先にあって、そしてまちづくりをいろいろ進めてきているわけですから、素直に、シンプルに再開発をすればいいと私は思っていて、そのために、こういう大がかりなコストをかけて、このような、南側も巻き込んで、ある種、南側も「何もしなくていいよ」と言われてしまったわけですから、これはね、ちょっとかわいそうだと思うんですよね。分かりませんよ、地元の人にこういうことを言ったら怒られちゃうかもしれないんですけど、行政のお作法なのかもしれないけれども、あまり無駄にコストをかけてやるのではなくて、まちづくりはシンプルにやっていったほうがいいんじゃないかなというふうに思っております。何か御意見がありましたら、また後で聞かせてください。

質問が大きく2つあるんですけども、まず、今回、具体的なパース図、CG図、完成予想図とか、各階の断面図なんかも示していただいて、大変いい計画になっているなというふうには思っております。事業協力者は三井不動産レジデンシャルなわけですけども、当然、住宅屋さんなんですけど、ただ、住宅が過剰になることを避けて、宿泊施設等も造っていただいて、この文京区の中の一大商業地域であるこのエリアの特性を生かした計画になっているかなというふうには評価をしております。

それに関連したインフラ設備のところの質問が1点目なんですけど、今回、再開発の中で、春日通りの拡幅の土地を出していくというふうになっております。5メートル拡幅できるというふうになっているんですけども、ただ、このB-1街区、B-2街区まで含めても中央通りまで貫通することがないということなので、それも考え合わせると、この道路中心線を動かすような拡幅はなかなか難しいんじゃないかというふうに聞いております。あくまでも北側の歩道とか、北側の部分に拡幅されるだけであって、南側のほうの歩道が広がったりさせるのはなかなか難しいんじゃないかということで、非常に惜しいというか、残念な形になっているわけなんです。これは、もうワンブロックだけ東側に、敷地というかエリアが伸ばせれば、中央通りまで貫通して、しっかりとした本当の道路の拡幅ができるというのに、なかなかそれが行けないということになっています。この辺り、夜のタクシー待ちとかもひどくて、本当は車道をしっかり拡幅していくということも急務だとは思いますが、文京区の都市計画部局の方々に伺いたいんですが、これは当然区外で

はあるんですけれども、この台東区部分のワンブロックに関しての速やかな道路の拡幅事業化というところを、国とか、東京都とか、台東区に働きかけていってほしいわけなんですけれども、現状どのような働きかけを行っていて、現状どのような回答が来ているのかということを伺いたいと思います。

この東側のワンブロック残っている部分に関しては、仮に道路を拡幅したとして、何というか、土地の大半が削られてしまって困っちゃうなみたいな地権者はいなくて、でっかいビルが2棟ほど建っていて、ちゃんと道路の拡幅に備えて、その部分は高さが低くなっていて、切り離せるような設計になっているということなので、土地の所有者に負荷をかけることは少なく済むんじゃないかなと思うので、あとは、その事業化がなされるかどうかということだと思うんですが、その辺りはかなり強く働きかけていったほうがいいんじゃないかなと思うんですけど、現状を教えてください。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず南側の敷地のところについてでございますが、北側エリアにつきましては商業系の用途が多いというところがあり、このような形で再開発という手法を取り、新たなまちづくりをやったというところでございます。

また、南側につきましては住居、事務所系の土地用途が多いことから、今後のまちづくりにおいては、安全・安心な環境の創出を重要視する傾向が強いということで、湯島の下町情緒あふれる魅力、個性を残したまちづくりを目指すというところで、今回の再開発には入っていないところでございます。

とはいえ、北側と南側エリアの特性を踏まえて、再開発後につきましては、互いに引き立て合いながら、調和の取れた湯島三丁目北東地区全体のまちづくりを目指すという考えで、基本方針もつくったところでございます。

続きまして、春日通りの拡幅につきましては、一部台東区のところの拡幅工事がないと道路が完成しないというところは、組合のほうも真摯に受け止めているところでございます。台東区と東京都と、意見交換というのは今している状況でございますが、まだ結論というものは、進捗に関してはお伝えできることはないんですけども、引き続き、様々なチャンネルを使って前向きに話し合っていきたいなというふうな考えで、地域全体のメリットのある道路を考えていきたいというところでございます。

○依田委員 ありがとうございます。

本当にあとワンブロック、あとほんの僅かなところなので、ここは一緒に完成できると、

道路自体も造り替えられて南側の歩道も広げられるし、車道の部分も、路側帯を含めて有効なスペースができるので非常にいいと思いますので、そこは強力な働きかけを各方面にお願いできればというふうに思っております。

もう一つの質問なんですけれども、今回、皆さん、都市計画の部局の方、この再開発全体をどうやって公益、公の利益に適合させるかというところで計画をいろいろ見ていただいていると思うんですけれども、他方で今回の計画においては、これもちらっと前に触れましたけれども、文京区が地権者であるということですよね。中に区道がたくさん通っておりますので、これが取っ払われるということで、文京区はこの計画において一地権者、一利害関係者でもあるということだと思っております。

前はちょっとお答えいただけなかったんですけど、計画地の中でどれぐらい文京区が土地の面積を持っていて、今回、最終的な、権利変換がなされて床がいろいろと配分されるわけなんですけれども、地権者に配分される床面積のうち、どのぐらい文京区が得られる見通しになっているのかというところを知りたいんですよ。

それから、現状、この断面図なんかでも、住宅・宿泊施設等、商業施設等というふうにこの3つの用途しか書かれていないわけなんですけれども、文京区として何らかの権利を取得できなければおかしいと思いますし、その場合にどうしていくのかということで、文京区が何か権利を取得した場合に、別に金銭で受け取るつもりであれば関係はないんですけれども、何か保持していくのであれば、この住宅か、宿泊施設か、商業施設等のところで権利を取っていくということだと思うんですが、通常、公益施設が入るのであれば、公益施設が入るというふうに、こちら辺に明記されるべきものと思うんですが、現状それがないということなんです、その辺りはどういう整理になっているんでしょうか。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、この区域内には、4メートル未満の細街路と言われている区道のほうが約1,200平米ほどございまして、そのうち一部は、この東側の区道のほうに1メートルほど付け替えをするというところで、そう考えると、1,100平米ほどの道路に関して、道路としての用途を廃止した上で、従前の土地の価格に応じて、例えば権利床等に権利変換されるというスキームになるのかなというところでございます。

その権利変換される平米数が何平米かというのはこれからのところございまして、そもそも1,100になるわけじゃないというところがありますが、それをどこのところに床を取るかというところとか、床を本当に取っていくのかというところに関しては、今後、

行政需要も含めて協議していくというところでございますが、まだ明確な方針とか決定したものは無いというところでございますが、そういう課題というのが、この再開発の中で一つあるというところに関しては協議を重ねてございます。

○依田委員 ありがとうございます。

最後にいたしますけども、今、地域整備課長のほうからお話をいただいたんですけれども、地域整備課長は全体をマネージする立場であって、文京区として権利を主張していく担当の立場ではないと思うんですね。

どういうものを文京区としてつくっていきたいのか、また、金銭でもらうというものでも構わないんですけれども、そこら辺の立場、若干、この都市計画審議会の趣旨から外れてしまうかもしれないんですが、一権利者、利害関係者としての文京区がどういうふうにしていきたいのかというのを、企画政策部長に伺えればと思うんですが。

○川西幹事 今、行政需要につきましては、どのような需要、課題がこのエリアにあるかを含めて各課に照会をかけているという状況でございます。

○依田委員 いいんですよ、それは企画がやっていることですよね。そちらはちょっと立場が違うと思うんですね。あくまで一地権者、一利害関係者としての代表というのは企画政策部のほうでやっていると思うので、そちらのもうちょっと生の意見を聞きたいということなんです。

○川崎幹事 企画課長の川崎でございます。

区の行政需要につきましては、各所管で様々なものがございます。企画課のほうでも、毎年、どういった需要があるか、その都度、そういった土地などが出てきた場合には、どういった需要があるかというのは確認をしておりますので、そこは都市計画課と連携して対応してまいりたいと考えております。

○依田委員 ありがとうございます。

今、この断面イメージに「公益施設等」という言葉等々が入っていないわけなんですけれども、それは、公益施設を造らない可能性もあるという想定でよろしいんですか。

○川西幹事 様々な可能性を含めて、この「等」というのは……。

○依田委員 企画課長にお願いします。

○川崎幹事 実際にどのような行政施設を担っていくかというところは、その後、詳しく、状況が進んでまいりましたら、その状況に応じて対応してまいりたいというふうに考えております。

○平田会長 廣井委員、お願いします。

○廣井委員 御説明ありがとうございます。

今の依田委員の最初の御指摘は私も同意するところで、このエリアって歩道がもともとすごく狭いですよね。なので、歩行者や自転車などの交通量を十分に確保できるかっていうのは結構心配なんです。

5 ページ目の右下の図を拝見すると、湯島駅とは地下通路でつなげるんですけども、これはむしろ東側の上野御徒町とか、上野広小路とも地下でつなげたほうが交通容量も確保できるし、回遊性も高まるんじゃないかと思います。そうすると、湯島と上野御徒町とか、上野広小路とつなげれば地下同士でつながることになりますし、バリアフリー空間にもなりうると思います。これは事業区域にも含まれていますし、公共用地の下は使えるので、あとはお金の問題だけなんじゃないかな、難しくないんじゃないかなと思うんですけども、ここの地下をつなげない意図みたいなものというのは何かあるんでしょうか。

○川西幹事 御徒町駅方面の地下につなげるという意見は地元のほうからも出ていて、組合のほうもそれを認識しているところでございます。

また、これの施行とか、様々な協議先があるというところなので、今どうこうできるという状況ではございませんが、協議を進めて、どのような形で、湯島駅のほかの、御徒町駅へのアクセスを簡単にできるかに関しては協議をしているところでございまして、まだ協議中ではっきり伝えられることはないところでございます。

○廣井委員 私は地下空間の研究者ということもありますし、どうしても現状の道路幅員が狭いのでこういう発想になってしまうかもしれませんが、多分、ここの宿泊施設を使う人ってインバウンドが多いと思うので、湯島とつながるよりは上野とつなげたほうがよっぽどいいですし、歩車分離というわけじゃないですけども、宿泊客、観光客と、それから普通の住民のすみ分けみたいなのもできるかもしれませんが、銀座線と直結になると、ちょっと嫌らしい話、住戸ももうちょっと高く売れるかもしれないなとも思いつつ、それ以前に再開発はやっぱり公共性が求められるので、いかに公共性の部分を付加していくかというところはとても重要だと思いますので、私個人の判断にはなりますが、地下街研究者的には絶対つなげたほうがいいと思いますので、ぜひ御検討ください。

○川西幹事 組合のほうと、内容については引き続き協議していきたいと思っています。

○平田会長 いかがでしょうか。

じゃあ、ごめんなさい、手前の太田委員からお願いします。次に松田委員、お願いしま

す。

○太田委員 ありがとうございます。

2点お伺いしたいんですけれども、1点目は、これだけの住宅が整備されてコミュニティーの担い手が住んでいただくことを期待するという中で、アフォーダブル住宅、6月に都の方針、都市開発諸制度活用方針というのが出て、アフォーダブル住宅というのが住宅整備のメニューの中に入ってきたんですけれども、今回のこの再開発の住宅の中にアフォーダブル住宅を整備するという計画が入っていないのか、入っているのか、検討中なのか、そこを、まず1点目、教えてください。

○川西幹事 アフォーダブル住宅に関しては、まだちょっと検討状況については把握していないというところでございます。組合のほうに、また確認してまいりたいというふうに考えております。

○太田委員 確認というよりは、どうせならアフォーダブル住宅に、低層と高層とありますので、低層の部分については、子育て世代が住みやすいような住宅を整備してくれという要請のような形で、強く言っていただけるといいなと思います。

2点目なんですけれども、廣井先生がおっしゃったように、ここはインバウンドの方が泊まりに行きたいといったときに、住宅を整備して、それが民泊に転用されるというか、民泊も住宅の利用の仕方の一つではあるんですけど、民泊とかサービスアパートじゃなくて、住宅に使ってくださいという、その用途的な要請というか、民泊禁止みたいなことはできるんでしょうか。

○川西幹事 民泊につきましては、今後、組合のほうと協議していくというところでございますが、具体的なところに関しては、この先になろうかというふうに考えております。

○太田委員 これもできれば、公共的な整備の中で容積の緩和も行って、300から400戸の住宅を造るということですので、区としては、民泊はやめてもらいたいというような要請をできればしていただければと思います。

以上2点、よろしくお願いします。

○平田会長 それでは、松田委員、お願いします。

○松田委員 住民委員の松田でございます。

○平田会長 マイクをお入れいただけますか。

○松田委員 すみません、失礼しました。

先ほど依田委員が質問されたことに関連するんですけれども、この組合の権利者状況の

中で、所有者、借地権者、それぞれいるかと思うんですけども、個人と法人の割合が大体どのくらいなのか教えていただけますでしょうか。

○**川西幹事** すみません、ちょっと確認して、後ほどお答えします。

○**松田委員** 分かりました。ありがとうございます。

この中で、前は、準備組合に7割ぐらいが入っていらっしゃるというふうに聞いたんですけど、今どのくらい進捗されているのか、併せて教えていただけますでしょうか。

○**川西幹事** 準備組合の加入状況につきましては、7割を超えているという状況は確認しております。

○**松田委員** 分かりました。ありがとうございます。

一番後ろにあるスケジュールなんですけれども、都計審にかかって、最終的に都市計画決定が3月になされるということなんですけれども、この準備組合の参加が例えば100%にならないと進められないものなのかどうなのか、その辺を教えてください。

○**川西幹事** 準備組合のほうは、基本的に3分の2以上というところでございますが、66%でオーケーというところではなくて、なるべく100%に近いような合意を持って組合設立というところは、区のほうとしても確認していきたいというところでございます。

○**松田委員** ありがとうございます。

あと、もう一つ、パーセンテージなんですけれども、面積基準と頭数の基準とあると思うんですけど、面積基準でいうと実際に7割を超えているんですか。

○**川西幹事** 面積基準も、人の基準も7割を超えているという状況でございます。

○**松田委員** 分かりました。ありがとうございます。

それで、このスケジュールなんですけれども、権利変換が令和12年なので今から4年後なんです。4年後までにみんな合意してまとまるとは到底思えないスケジュールなんですけど、これ、本当に具体的にまとまると思いますかというのと、もしやるのであれば、実際どうやっていくんですかというのを教えてください。

○**川西幹事** 権利変換のほうは、組合のほうでということになるかと思いますが、一定程度の期間を見て考えているという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。

今、この中に定住されている住宅っていうのは何人ぐらい住民がいらっしゃるんですか。

○**川西幹事** 住民の数はちょっと未定でございますが、この中には、住戸等に含まれてい

るところは4棟しかないというところでございます。

○松田委員 権利者で4者ということになるんですか。要するに何を言いたいかというと、こちらのほうに住居が大量にあるんですけれども、300人も、400人も、実際、今の人はいないので、どこからどうやって引っ張ってくるのか、もしくは売り払うのかというところがよく分からないというのと、むしろ事前に商業施設がびっちり張りついちゃっているんで、そういう人たちがこの下でまとまって商業施設になるとは到底思えないので、そこをどうやって解決されるのか、それが分からないので質問させていただきます。

○川西幹事 8割ぐらいが商業施設ということになって、商業施設の面積も限られていて、この地で商業を引き続き続けられたい方と、外に出られる方がいるというところで、組合のほうで要望等の意見を聴取し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。

あと、もう一つ。これはちょっとずれる話で恐縮なんですけど、3ページ目の上に文京区都市マスタープランとして7つ核ができていますんですけど、私は住民なのであえて言わせていただくと、湯島へ行くことって実はあんまりなくて、子供連れで行くこともないし、個人で行くこともあんまりなくて、むしろこの中でやるのであれば、例えば春日でやるとか、水道橋でやるとか、飯田橋でやる、こちらのほうが先なんじゃないかなという気がしていて、住民の目線からして、なぜ今、湯島を先行しなきゃならないのか、その辺の考え方を教えていただけますでしょうか。

○川西幹事 湯島三丁目地区につきましては、防災上の課題も多いというところと、文京区の東の玄関口という重要な位置であるということから、この再開発を通じた形でまちづくりを行うことによって、インバウンドであり、地域防災性の向上であり、コミュニティの形成というような、文京区の課題の一つを解決していこうというところでございます。

○松田委員 ありがとうございます。

○平田会長 どうぞ。

○川西幹事 個人か法人かの割合については、ちょっと分からないというところなので、今後、分かりましたらお伝えさせていただきます。

○野上委員 文京建築会の野上と申します。

何点か、ちょっと素朴なことも含めて質問させていただきたいんですけども、資料の頭から、先ほど、計画地区としては広いエリアですけども、今日議題に上っているのは上半分なんですけれども、下のほうは計画がこれからつくられていくということで理解はよろし

いのかということと、その場合、地域の課題としては、湯島三丁目地区の課題として、防災だったり、住環境というのは一体的な課題なのかなと思いますので、それぞれ違ったやり方の計画として、私も都市計画の専門家ではないんですけど、いろいろ勉強している中で、街並み誘導型地区計画とかというものもあるみたいなので、町並みをよくしていきながら、防災と、住居と、あと仕事場とかが、皆さんが理解できる形で進むといいなと思っております。ちょっとそれは希望です。

あと、もう一点あるんですけど、計画容積率の1,000%の緩和は何で受けられているのかをちょっと知りたいと思ひまして、ほかを勉強していますと、御茶ノ水とかでは、学生さんを住まわせる小さい住居を入れて緩和を受けたりとか、そこがエリアマネジメントもやって。ただ、そこは地権者さんがどうもそういうことをやりたいという方のようなんですが、せっかくエリアマネジメントの推奨という部分があるので、何かそういう方向で、エリアは下半分も入っている大きなところなので、そういった事例が文京区にできるといいなというふうに期待していますので、ぜひ、お願いできればと思います。なので、ちょっと緩和の要件がどういうものか、それと、今後また、南側も含めた計画を進めていく中で、都市計画プランナーとか、そういった専門家というのが入っているのかどうかというのがちょっとお聞きしたいことになります。ばらばらとすみませんが、よろしくお願ひします。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、北側と南側のところでございますが、先ほどの質問に対するお答えとかぶるところがございますが、南側につきましては、北側と特性がちょっと違うというところがございます。湯島の下町情緒という魅力を継続したい、個性を残したまちづくりをしたいということで、再開発の手法ということでは今回は取り入れていないところでございます。

とはいえ、北側の再開発で新しくまちづくりが終わった後には、お互いに引き立て合いながら、調和の取れたというところの中で、南側をどうしていくかというまちづくりのほうにも、地域住民の方を中心に、まちづくりが考えられていくものと考えているところで、我々としては、北東地区全体としてまちづくりを今後進め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。

次に容積率でございますが、冒頭の説明でもちょっとお話ししたところの重複になりますが、基本的にここは1,000%というところでございます。基準容積率は600%でございます。それに、空地確保による緩和が200%というところでございます。空地確

保につきましては、広場の面積であったり、壁面後退4メートル以上であったり、建蔽率ですね。敷地内の建物の割合が、マイナス30%というところの条件をつけて200%のプラスというところと、今回のタイプにつきましては、高度利用地区の指定基準の中の宿泊施設確保型タイプになりまして、容積率の200%の緩和というところでございます。敷地面積のおよそ4倍の宿泊施設を設けることによって、この200%の緩和を受けられて、600%の200%、200%を足した1,000%が今回の容積率の概算というところでございます。

○野上委員 専門家は入っているのかどうか。

○川西幹事 すみません、専門家につきましては、今もまちづくりの専門家のほうは準備組合に入って共に取り組みながらやっていて、引き続き、組合のほうで、まちづくりのほうの専門家の意見を踏まえた形で行っていくものと考えているところでございます。

○野上委員 ありがとうございます。

○平田会長 どうぞ。

○板倉委員 板倉といいます。

湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針案ということで、この間、2月の建設委員会と3月のこの審議会で報告がされました。今回、正式に基本方針とされたのは6月ということでここに書かれているんですけども、この2月と3月に報告されたときの案の中には、建物のボリュームだとか中身については、私たちは報告を受けていなかったんですけども、今回こういう形で具体的に、例えば高さとか、容積率だとか、そういうことが報告をされているんですけども、どういう形で具体的にこの内容を決めていったのかということをお聞きしたいと思うんです。

それと、容積率のことは今御説明がありましたから、分かります。分かりますが、これについても、やはり、指定容積率600%のところですから、1,000%というところかなりのポイントというか、そういう形で引き上げられたわけです。この中にある宿泊施設というのも、容積率を上げることができる要素になっているんですかということと、この高さ170メートルについても、ここの地域は高さ制限60メートルというふうになっていまして、今回突出して高い建物をここに造るわけですけども、これからこちらの地域があらこちらで開発を進めるようになったら、この高さにスカイラインを合わせていく。そうすると、この建物が先鞭をつけるようになるのではないかという危惧をしているんですけども、その辺と、あとは、延べ床面積が約11万平米というふうにされていま

すけれども、A街区と言われているところが高い建物が入るようになっていまして、A街区の中で、商業施設、宿泊施設、住宅、それぞれ全体の延べ床の何%ずつの割合になっているのか、その辺が出せたらお願いをしたい。

さらに幾つかあるんですけれども、取りあえずここまでお聞きをしたいと思います。

○川西幹事 ありがとうございます。

この再開発の詳細というか、まだ基本の設計のところに入っているという状況なんですけれども、それは準備組合のほうで、我々と協議しながら、区政の課題を踏まえて、この基本方針案を踏まえてつくっていったらというところでございます。

今回、出させていただいて、都市計画の手続をした上で進めていきたいと考えているところでございます。

次に容積率のところ、ホテルにつきましては、地元の要望や課題として、先ほど言いましたように、地域のにぎわい、商業の活性化、周辺地域との回遊性ということもあり、それらを実現するために、宿泊施設の整備を検討しているところでございます。

宿泊施設の具体的導入につきましては、市場性を踏まえて、準備組合が検討して、このような計画にしているところでございます。

次に、170メートルの高さについてでございますが、170メートルというところに関して、こちらのほうは高層化をそもそも目的として設定したものではないというところでございます。本地区で必要となる、商業であり、業務であり、住宅等の都市機能を確保しながら、地上部に、広場、歩行者通路、緑地、防災空間など、公共的、公益的な空間をできるだけ確保するため、建築物の足元を一部絞った形というところになります。そのため、床を上部に集約するという建築計画として検討したところでございます。

また、建物配置形状につきましては、光や圧迫感、風、景観等を検討した上で、必要な床面積と公共貢献を両立できるような規模として設定、検討しているものでございます。

○板倉委員 割合、割合。

○川西幹事 割合は、先ほども言いましたように、宿泊施設は1,000%のうちの全体の400%なので400%で、住宅のほうもそれ程度になっているというところでございます。商業施設のほうはちょっと少なくなっているところでございます。

延べ床面積の換算でございます。ちょっと細かい数字で恐縮でございますが、宿泊施設が3万5,300平米、住宅施設が2万6,900平米、商業施設が2万4,700平米と、それぐらいの予定で計画しているところでございます。これは計画の中で変わっていく数

字になっていこうかと思いますが、今の計画ではこういう数字を想定してございます。

○板倉委員 住宅を造っていくというのは、当然やっていただくこと、当然だと思うんですけども、この間、文京区内、この間というか50年ぐらい前からですけど、文京区の中で再開発があちこちでやられてきたわけです。その多くが、住宅を主体とした再開発だったというふうに思っているんですけども、この間、後楽二丁目南地区の再開発では、業務の部分が主体となってきましたし、この湯島三丁目地区についても、宿泊施設とか、商業施設が全体の半分以上を占めるという今までになかった形に、やっぱり再開発の形が変貌してきているのではないかなと思うんです。

先ほども御意見ありましたように、住宅が350戸から400戸ということで造られるわけですけども、本当に、普通に皆さんが住めるような住宅がきちんとできるんですかねというのがすごく疑問なんです。というのは、区役所の北側にあります春日・後樂園駅前再開発のところにできた住宅については、1戸が2億とか3億とかということで、とても庶民が手にすることができないような住宅が造られてきているわけで、税金の入る、こういう計画であるならばなおのこと、先ほどおっしゃっていたような、アフォーダブル住宅という名前になるのかどうか分かりませんが、もっと普通の庶民が入れるような住宅にしていくべきだというふうに思います。

そして、そもそも宿泊施設、ホテルというのが公益施設と言えるのかという、私としてはちょっと疑問があるところなんですけれども、その辺の根拠というか、先ほど来、区が説明をしていたわけですから、その辺はちょっと納得し切れない部分があります。

そして、今年度中に都市計画決定するという計画で進んでいますけれども、何かとても急いでいるという印象があるんですが、そうではないですか。何か、そこには大きな理由みたいなものがないんですかということをお聞きしたいんです。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、ホテルをこちらの再開発の中に設置するというところに関しましては、地域特性というところがまず一つあるかと思います。

ほかの再開発では、ホテルを設置するというところはないところでございますが、文京区も、東京都もそうですけども、観光客のほうは、2030年までに3,000万人というところと、東京都全体として宿泊需要が引き続き高い水準にあるところでございます。

かつ、この地域、この地区の特性として、上野公園やアメ横、秋葉原、東京大学などの多様な目的地、アクセスにも優れている立地特性というのがございます。

また、引き続き宿泊需要が見込まれるというところと、文京区の宿泊施設を整備するというところから宿泊施設を整備するところでございます。

また、こちらのホテルは単なる宿泊施設ではなく、上野・御徒町エリアを連携した交流人口の拡大や地域経済の活性化に寄与する観光や交流機能であると我々は考えているところでございます。

導入に当たっては、交通利便性や市場需要を十分に踏まえた上で、事業性と地域への貢献、こちらの両面から適切に検討していくものと考えているところでございます。

次に、住宅に関してでございますが、住宅に関しては様々な御意見があるかと思いますが、こちらの住宅に関しても、6階から14階までの中層部のところの住宅と、高層部の住宅というふうなところで、タイプの違う住宅を整備しているところでございますので、そちらの高い住宅だけではないというところでございます。

本年度の都市計画決定で急いでいると言われると、速やかにというところでございますが、地域の課題解決のためには、できるだけ早くという地域の要望もありますので、それに応える必要も、地域の課題を解決する必要があるということから、スケジュールを組んで対応しているというところでございます。

○板倉委員 住宅についても、これだけの戸数の住宅を造るということですから、ぜひ、庶民的なというか、そういう住宅を造っていただきたいということと、災害時に被災する方々がたくさん出たときに、ここに造る住宅もそうした災害時の避難ができるような、そういう位置づけにもぜひしていただきたいと思います。

先ほど、都市計画決定を急いでいるのではないかということについては、きちんとしたというか、そういうあれじゃなかったと思うんですけども、国土交通省の都市局市街地整備課と、住宅局市街地建築課というところが令和7年3月31日出した事務連絡というのがありますよね。その中で、令和8年度中に都市計画決定をすれば、急激な工事費高騰などの事態に備え、ちょっと中の文章は省きますけれども、緊急性、公共性が高い事業で、事業施行が困難な場合、国や地方公共団体から工事費の高騰分を追加的に支援を行うというふうな事務連絡が来ていますよね。ですから、やっぱりちょっと思うのは、こうした事務連絡があって、今年度中に都市計画決定をしていかなければ追加的なそうした支援が受けられない、そういうことをもって進めているのではないかなと思うんです。

もちろん、この事務連絡にあるように、資金計画とか、施設計画については徹底的に見直しをしてという条件がありますけれども、この計画に本当に緊急性があるのかというこ

とも私は問われていると思うんです。その辺の見解を、もう一度、お聞かせをいただきたいと思います。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、災害時の対応についてお答えさせていただきます。5ページをお開きください。5ページの左下の配置図（地上1階）というところでございます。こちらのほうで上から見た平面図と配置図になっているんですが、まず、東の北側にピロティ、南側にもピロティがございます。

それと、こちらの中央部分のところに貫通通路という通路がございます。これは幅6メートルで、春日通りから仲町通りまで貫通している、屋内の雨にぬれない通路になっているところでございます。

災害時には、一時避難所としてこちらの活用もできるということも聞いておりますので、そちらの防災面も含めた形で、この施設については地域に寄与しているというふうに考えているところでございます。

次の質問に関してですが、急いでいるのではないかとこのところの御指摘ではございますが、3ページのほうを御覧ください。

3ページの検討経緯というところでございます。実は、平成27年から地元地権者によるまちづくりの検討の開始というところで、地権者、住民の方はまちづくりを希望されてきたところでございます。もうここで既に10年、歳月がたっているというところがございます。

今、進めているからといって、急に今年度を目安に始まったというところではなくて、今まで10年間やってきて、遅滞なく最後まで行くという中で、今回計画しているところでございます。

その要因としては一つあるかも分からないんですけども、そういう形で、地域住民の意見、意向を踏まえながら、地域の課題を解決するためにどうすればいいかというところを、地権者の方もしくは組合の方と協議しながら進めていっているという状況でございます。

○板倉委員 最後です。

○平田会長 短くお願いします。

○板倉委員 ここに、権利者は所有者と借地権者合わせて111名というふうになっていますけれども、多分、賃貸で営業している事業所も相当数あるのではないかと思います。それらの方々の営業権がきちんと守られなければならないというふうに思いますし、もち

ろん住んでいる方々も同様です。この事業が拙速に進められないことがないよう、皆さんの納得が得られるような形で進めていっていただきたいということで、これを強く要望しておきます。

以上です。

○平田会長 じゃあ、野上委員、田中（と）委員、その後、渡邊委員が手を挙げていらっしやいましたので。あと、次ですね。はい、4人まで予約済みですので。

野上委員からお願いします。

○野上委員 すみません、何回もありがとうございます。

いろいろお話を聞いていく中で思ったんですが、先ほど私が説明しました容積緩和の要件が空地と宿泊施設であって、住宅だったらいいなと希望していたところはなかったんですけども、先ほどから住宅、住宅というお話が出ていますが、それを区として、立てつけとしては、南側の地区の計画というのが、まだ具体的になってはいないかもしれないんですけども、そこは住宅として結構大事な部分になる気がしますので、一緒に考えている計画という形をもう少し前に出せるとよろしいのかなと思いました。

現に、都が言っているアフォーダブル住宅とかも、私も大変興味があるんですが、実際にはやはりコストという面があるので、既存利用しているものが多いので、そういう意味では南のほうの建物を精査して、改修できるものとできないものだったり、あと集合的に建て替えたり、オフィスですとかかなり住宅には転用しやすいので、そういった部分も含めた計画になるというようなもくろみがあれば、住居というものが、もう少し区の方々にも受け入れられるのかなと思いました。特にタワーの最上階なんて、普通の人が住むところなのかということもありますし、実際、その高層棟の一番上で子育てができるかということ、私は非常に疑問視してしまして、地面に近いところで子供を育てたほうがいいと思っていますので。

でも、それは需要があるのであれば、そこは需要として受け止めて、もう一つ、高層といたったときに思いついたのが、今、広場というのが全部地上階にあるんですけども、広場というのは非常にパブリックなものですので、例えば最上階の一番上に別のエレベーターで市民が上れるとか、多分、ここの建物よりずっと高いところの公共空地ができると思いますので、そういった考え方を取り入れていただくとか、あとは宿泊施設の中でも、宴会場とかがあるかと思うので、そういったものがマネジメントの中で、ある時期だけ区民に開放されるとか、そういったことをソフトの面でやっていけばいいかなというところ

を、全体の構想の中で最初にちょっと言えるといいのかなと思いました。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、先ほど言いましたように南側につきましては住宅、事務所が多いというところがございます。地域の特性のすみ分けではありませんが、そちらのほうも踏まえて、南側のほうでどういうまちづくりができるのかというところは今後の課題になるかと思います。

また、北側と南側でちょっと特性が違うというところがありますので、それぞれの特性を生かしながら、お互いにプラスになっていくような形で進めていければと考えているところでございます。

また、広場、ホテル等の活用につきましては、エリアマネジメントにも関係することかなというところですので、組合のほうで、どのようなエリアマネジメント、地域の活性化につなげることができるのかというところの具体化について、地域の商店街や町会さん等を含めて協議しているところなので、そこの連携した中で、地域を一緒に盛り上げていくというスタンスかなと思っております。先ほどいただいた意見も踏まえて、事業者のほうを検討していただけるかなというふうに考えています。

○平田会長 それでは、田中委員、お願いします。

○田中（と）委員 区議会議員の田中としかねです。

文京区では、良好な住環境を守って突出した建築物を抑制するための、いわゆる絶対高さ制限を導入してきたという経緯があります。この地域は60メートルだという話も出ました。この考え方そのものは、文京区の都市計画の重要な原則であるべきだと思っております。しかし、同時に都市計画というのは、区内の全ての場所を同じ高さにして、同じ町並みにするための制度ではないはずです。逆に、スカイラインがある程度そろってしまうというようなことにもならないと思っております。

住宅地には住宅地として守るべき環境がありますし、歴史的な町並みが残る地域では、その地域が長い時間かけて形成してきた空間を継承していかなきゃならないということもあるでしょう。

一方で、ここみたいに交通利便性が高くて、都市機能の更新がもう必要だということで、土地を高度利用することによって、道路や広場、防災、歩行者空間など大きな公共的利益を生み出すことのできる場所もあるわけです。だから、高さを守ることも都市計画でありますけども、高さを変えることについても、また都市計画だというふうに考えます。大切なのは、高いか低いとかじゃなくて、そういう数字ではなくて、なぜこの場所、なぜこ

の高さなのか、そして、この選択によって文京区は何を得るのかという、その判断をすることが、この場所、都市計画審議会があるのだと思っています。

その観点から、今回の計画について伺いたいと思います。

1つ目に伺いたいのは、容積率を600%から1,000%に引き上げる、高さ170メートルの建築物を認めるということですね。これによって、文京区として何を公共的に獲得するかということなんです。

資料には、春日通りの拡幅もそうですし、湯島駅と接続する地下通路、歩行者空間、広場、緑化、防災機能など、様々な公共的な効果が示されています。ただ、これだけ大きな都市計画上の変更を行うのであれば、公開空地ができます、地下通路ができますという個々の施設整備だけじゃなくて、この都市計画によって地域全体の価値がどれだけ高まるのか、文京区民がどのような利益を得るのかというところまで説明できなきゃならないと思います。

今後、正式な都市計画案が示されるまでに、こうした公共的利益について、可能なものについては定量的に、また、数字では表せないものについては定性的に、もう少し明確に示していただきたいと思います。

今回、審議はまだ報告段階ですので、だからこそ、正式な都市計画の諮問が行われるまでに、この再開発によって文京区は何を獲得するのかということを、ぜひ、もう一度、具体化していただきたいと思います。

2つ目ですけども、私は今回のこの資料の中で一番大切な言葉というのは、建物の高さでも容積率でもなくて、『伝統・賑わい・学び』が交差する文京区の東の玄関口という将来像ではないかと思っています。

特に伺いたいのは、この中の「学び」という言葉、「学び」とは何なのかということなんです。この場所を地図でちょっと広く見れば、北には上野公園・不忍池、旧岩崎邸庭園があります。西には湯島天満宮もありまして、その先、東京大学の本郷キャンパスがあります。東へ行けば御徒町・上野という東京を代表する商業・文化拠点があります。つまり、この場所は単なる湯島駅前ではないんですね。上野の文化資源と湯島の歴史、そして本郷の大学・学術資源が交差する極めて面白い場所です。

そう考えると、「学び」という言葉を単に計画書の中の文字づらといいましょうか、美しい言葉で終わらせてしまうのは非常にもったいないと思います。

例えば上野公園・不忍池、旧岩崎邸、湯島天満宮、東京大学本郷キャンパスを歩いてつ

なぐ、文京区と台東区をまたいで文化・歴史・芸術・学術の回遊性をつくっていく、そこまで含めてここを東の玄関口と位置づけるべきじゃないかと思っています。

したがって、伺いますけども、区が掲げている、その「学び」という言葉を入れているじゃないですか。これは具体的に何を意味するんでしょうかということなんです。

また、この再開発を一つの建物の整備としてじゃなくて、上野から湯島、本郷へとつながる都市軸を形成する契機として、ぜひその「学び」を軸に考えてほしいとも思っています。これが2つ目。

3つ目ですけども、これで最後です。今回の計画は、商業、住宅とともに宿泊・滞在機能、これが位置づけられています。私も、ここは非常に重要だと思っていて、今、インバウンドという発想で語られていますけど、私は別の視点が欲しいなと思っているんです。

この文京区には、東京大学をはじめ、多くの大学、研究機関、大学病院があります。海外から研究者が来る、学会が開かれる、医療関係者が滞在する、文化交流のために人が訪れる。ところが、その方々を地域の中で受け止める宿泊・滞在機能については、これまで都市政策として十分に議論されてきたとは言い難いと思います。文教地区という制限があるのでね。私、それも取っ払いたいと思っているんですけども。

そこで伺いたいと思うんですけど、ここで言う宿泊・滞在機能は、単にホテルを誘致するという意味じゃなくて、できれば、東京大学や周辺大学、医療機関、上野の文化施設などの関係も視野に入れて、学術・研究・文化交流を支える滞在拠点として位置づけていくことも考えられるんじゃないかと思うんですよ。せっかく「学び」って掲げているわけですから。

私は、ホテルが入ったというだけで終わらずに、誰をこの町へ、学びに滞在してもらいたいのかというところまで都市政策として考えていただきたいと思います。

以上3つを私から質問したいと思います。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、公益的利益というところでございますが、こちらのほうは、商業、都市機能の充実と、防災性の向上と、にぎわいの創出というところの大きな枠があるんですが、その具体的なところに関して、今後どういったことがどういうメリットがあるというところに関しては、組合等を含めて、エリアマネジメントも踏まえながら明らかにして、お伝えできればなというところは考えているところでございます。

また、こちら、東京大学が近くにあるというところがありまして、東京大学の近くは御案内のように文教地区ということでホテルが建てられないエリアにありまして、こちらのほうはちょっと外れたところなのでホテルが建てられまして、東京大学や、そのほかの文化施設等、文化遺産、学術的な価値のあるところが多いというところがございます。ホテルを使って、滞在であるとか、会議、コンベンションのところも含めて、どういうことができるのかという提案については、組合のほうと協議して、この計画を深化させていきたいなというところで、いただいた御意見を踏まえて、また組合のほうと協議していきたいと考えているところでございます。

○平田会長 渡邊委員、お願いします。

○渡邊委員 ありがとうございます。向丘に住んでおります現消防団、元PTAの渡邊と申します。よろしくお願いします。

魅力的な湯島三丁目地区って何だろうって思いました。生き生きと血の通っている地域なんじゃないかなって思っています。

海外からも谷根千のようなイメージで大勢のお客様もいらっしゃると思いますが、そもそも、これ、文京区のメリットって何なんだろう、地元の皆さん、住んでいる皆さんのメリットって何なんだろう、文京区らしい連携ではないかなと感じております。

先ほど、災害時の対応ということで御説明いただきましたけれども、消防署、消防団との連携ということで、首都直下地震、それから豪雨被害などの防災対応をどう連携していくのか。そして、少し緑地が少ないのかなという意見も入っておりますけれども、やっぱり文京区というところと緑あふれるという部分もあるので、そういった部分の連携。

それから、これが一番心配です。防犯です。子供たちの通学などもありますし、こういった、ちょっと安全に暮らせる防犯意識。そして、今後、具体的な防災訓練などもあると思うんですけれども、どのように進んでいくのかなということを私たち区民にも教えていただきたいと思いました。

文京区らしさというのは、住んで安心・安全という基本もあります。この湯島三丁目地区の皆様、今日もいらっしゃっているかと思うんですけれども、生の声、要望、協議会の皆さんが、地元の住んでいる皆さんの声、さらに聞かせていただきたいと思いました。

よろしくお願いします。

○川西幹事 ありがとうございます。

さらに今後、設計を進めていく中で、特に御指摘のあったような防犯上の取組をどのよ

うにしていくなというところは一つの課題でございまして、ハード面ではなくて、建て替えてからのソフト面というところでございます。

敷地内に、広場や歩道状空地、貫通通路を整備したというところで、これらを利用してどういう取組ができるかという具体的な内容については、今後、関係者と協議していくことになるかと思いますが、先ほども言いましたように、地元の町会や、商店街、地域団体と連携したイベントや防犯活動、また、災害対応活動や、今までやっている清掃美化活動、それと地域情報の発信等を行うことで、多角的なコミュニティーの形成と、防犯等の安心・安全を兼ね備えたまちづくりが今後必要になってくるのかなというところを、いただいた意見を踏まえて、今後のエリアマネジメントの検討というところで、組合のほうに伝えてまいりたいというふうに考えております。

○平田会長 それでは、高取委員、お願いします。

○高取委員 私のほうからも意見を短くお伝えさせていただきたいと思います。

まず1点目が、先ほども少し引いた目での、この場所の価値というお話もありましたが、もちろん湯島側もですし、これから台東区のほうでも、上野の駅周辺で再開発がどんどん生じてくる中で、不忍通りですとか、「ほこみち」ですとか、中央通りのほうでも、歩行者を中心とした動線が整備されていくことと聞いております。

そうした中で、この場所が、例えば動線上でも、歩行者と自動車の割合の分担ですとか、もしくは地下街との関係で、どういうふうに観光客やお住まいの方がこの場所に来るところで、交通計画の中でも想定されていらっしゃるのかというところが、もしございましたらお聞きできたらというところが1点目でございます。

もう一点なんですけれども、台東区のほうでも、上野地区の景観ガイドラインがつくられていらっしゃるかと思ひまして、上野公園内から視点場を設定しまして、何か所かあって、周辺に関してのスカイラインなども規定があるかと思ひます。

文京区内につきましては、このガイドラインの範囲から外れているかとは思ひんですけれども、やはり不忍池の周辺部からの眺望点から見た中での、このスカイラインに関して、台東区側と何かしら調整などをされていらっしゃるかというところも、念のためお伺いできたらと思ひております。

以上2点、よろしくお願いいたします。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、人の流れ、車の流れというところでございます。そこはシミュレーションのほう

で、春日通りの幅員が広くなるというところと、動線というところの中で、それぞれの施設の出入口を分散させるとか、車の出入口を違うところに持っていくとかして、基準内に収まる形で、歩行計画、駐車計画等を立てているところでございます。

また、景観に関しては、東京都等も含めて協議しているというところでございます。上野公園であるとか、旧岩崎邸庭園からの眺望であるとかというところに関しては、眺望に関して、こういうことをしてくださいという指導を受けた中で、それを踏まえた形で、この立地面の計画等をしているところでございます。

文京区の景観計画も含めて、東京都も含めて協議しているというところで、そちらのほうは意に沿って引き続き景観シミュレーションの中で確認して進めてまいりたいと考えているところでございます。

○高取委員 ありがとうございます。

やはり上野駅周辺も動線が地下を含めて非常に分かりづらいというところで、観光客、また住民の方も非常にその声が多いというアンケート結果も出ておりますので、そうしたところとも連携していきながら、分かりやすい歩行者動線、さらにこの場にも引き込んで湯島のほうとも連携していきながら、抜けられるようなところを引き続き少し検討いただけたらと思っております。よろしくお願いいたします。

○平田会長 ありがとうございます。

豪一委員、お願いします。

○豪一委員 区議会議員の豪一です。

私も今日、子育てとインフラについてと、容積率の緩和について聞こうと思ったんだけど、大分皆さん、意見が出ましたので、まず、この再開発なんですけど、組合の方々、私も知っていますので、いろいろな声をずっと聞いてまいりました。

その中で、やっぱり今、この資料の中に111件の地権者がいるって書いてありましたけど、この10年間かけて111件の意見をまとめていくというのがどれぐらい大変なことか、皆さん、想像してもらいたい。

私は区議会議員という立場で、区民の皆さん、ここだと特に地権者、当事者の皆さんの意見を尊重しながら、もちろん反対する人も中にはいるでしょう。けども、どういう地域で、勢いで、どういうことを求めて、どういうことを考えて、再開発に向けて頑張っているかというその意思をしっかりと酌んで、この容積率の緩和の内容は伺いましたけれども、税金を使う、その意義がしっかりとあるのかということが大変重要だと思っております。

す。その中には、廣井先生、太田さんが指摘したようなインフラについては、やっぱり湯島だけじゃ地下につなぐのは弱いから、やっぱりそれだったら御徒町方面に伸ばしたほうがいいんじゃないの、これだけのエリアがあるので伸ばせるんじゃないかという可能性が大きく左右するんじゃないかなと感想として思いましたので、ぜひお願いしたいというところですよ。111件、最終的にまとまるかどうかというのは私には分かりませんが、その地域の方たちの意見、10年間の苦勞、夢とかというのは、やっぱりかなえてあげたいというふうに考えております。そのために、容積率を緩和して再開発するんだとしたら、しっかりとその意義を結びつけてほしいと。

私は、子育て、インフラ、容積率について聞こうと思ったんですが、ほとんど言われてしまったので、まず子育てからいうと、容積緩和の一部として公開空地が取られているんですけども、この図面でいうと5ページの広場・ピロティとなっている、この一番東北側のピロティなんていうのは、今の現状だと一番呼び込みが多いところなんです。公開空地というのが、呼び込みだとか、酔っ払いのたまり場になるんじゃないかという心配。あと、ごみとかもそうですけどね。

最終的に、隣は台東区になるので、台東区とも連携して、もしくはさっきから話も出ている南街区とも連携して、ここで再開発を終わらせないで再開発を広げていかないと、最終的にこのピロティがきれいに……。今、例えば池袋の映画館がある、あれ、何ていう映画館だったっけな、あの周りなんて大分再開発できれいになってきて、ごみも落ちていないし、すごくきれいな再開発空間になりましたよね。

ここの1か所だけじゃそういうふうにならなくて、やっぱり周りに広げていかないと、再開発のよさっていうのはやっぱり新しいまちを創るという大義名分がありますから、そういうことも将来考えて、先ほどから皆さんから注意喚起が出ているように、ここだけで終わらないでほしい、南にも残しておいてほしいし、台東区ともしっかりと、エリアマネジメントとしてコミュニケーション図っておいていただきたいというお願いがあります。それについても、所管の見解を聞きたいと思います。

取りあえず、そこだけにしておきましょう。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、北東の広場・ピロティでございますが、これは約830平米ぐらいでございますところで、この北側のほうは仲町通りで、もう台東区というところでございます。委員のおっしゃったように、台東区の再開発の担当者とも連携を取りながら、今回の計画について

も情報共有をしています。

また次期のところは、今後になると思いますが、台東区側、それと、こちらの南側というところで、広い面でのまちづくり、再開発ということを目指して、一体でまちづくりを完成させるということで、広がりを持った再開発の拠点になるということを目指して、この広場を設置しているところもありますので、意を用いて、今後確認、検討していきたいと考えてございます。

○豪一委員 ありがとうございます。

隣の台東区さんとしっかりと連携していただけるというのは大変ありがたいです。

それと、地域の方は台東区と連携して防犯パトロールを毎月ずっと10年やられているんです。それでも、客引きがなかなか解消できなかったり、非常に苦労しながら、皆さん、治安を維持するために頑張られているわけですよ。再開発をすることによって、やっぱり治安もしっかりとしていかないといけない。

今、連携してくれている、情報交換してもらっている隣の台東区とも、頑張って再開発を広げることによって、やっぱりそういう属性の、風俗店なんかというのも少なくなってくると思いますし、すなわち、治安のよさにつながっていくんじゃないかなと思っていますので、ぜひ、よろしくお願いします。

また、子育てで、文京区だと近くには湯島小学校しかないんですよ。ただ、逆に距離的に近くには、黒門小学校という越境を可としている台東区の区立小学校あります。

また、黒門小学校ほど近くはないけれども、同じように近くに忍岡小という、そこも越境が他区からでもオーケーな台東区立小学校があって、文京区の子なんかも結構そこに行っていたりするんですよ。

だから、子育てということをやっている以上、課題として子育てしやすい環境をつくるとなっている以上、ここに転入してきた人が子育てしやすく、ぜひ湯島小学校に行きたいという環境をつくっていただきたい。

黒門小学校も名門の小学校ですから、学問のみちのところにもありますし、やっぱり今の状況だと、ここに転入した人が黒門小学校に行ってしまうのではないかということも、ちょっと私は危惧するわけですよ。その辺も、ぜひ、区内の所管で連携していただいて、皆さん、文京区でしっかりと学んでいただけるような環境をつくっていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○川西幹事 ありがとうございます。

まず、防犯関係のことにつきましては、現在、町会とか、商店街とかを含めて、防犯活動とか、清掃美化活動もやっているというふうに聞いているところでございます。

今後、それを広げた形でということになろうかと思いますが、そちらのほうを進めることによって、地域の安全・安心と、住みやすい、子育てしやすいまちづくりというところはかなえていくのかなというところでございます。

その先の子育てのところに關しては、所管の部署と連携しながら、情報共有しながら、対応していくものと考えてございます。

○平田会長 すみません、ちょっと時間がなくなってきました。

○豪一委員 分かりました。じゃあ、私は以上で。

○平田会長 大丈夫ですか。

○豪一委員 はい。ありがとうございます。

○平田会長 ありがとうございます。

ほかの御質問、ごめんなさい、ちょっと第2の議題がありますので、簡単をお願いいたします。

○長谷川委員 5ページ目なんですけど、ここの3に「災害に強く」という話になっているんですが、前のこういう話のときに、自立型の災害施設を造っておいていただきたいと。もっと端的に言えば、トイレ、それから下水の流れ、それから上水道、その辺が今のところいろいろ動いているという考えで、そういう設備を使わせてもらっているという話なんです。それが動かなくなったときにどうするかということで、やっぱりそのエリアで自立型をしておいていただく。1週間か2週間は自分たちだけの、そこで何とかやっていけるというような、そういう設備を備え付けていかなくちゃいけない。最近は特に水の関係も、雨の問題がひどい、この間、千葉にあったばかりですけど、そういう面も含めて考えてください。それから下水道の流れも、昔の流れで、多分1時間に50ミリぐらいで、ちょっとその辺、定かでないんですけど、その辺のところも考えてどうしていくかということも含めて、これからの都市計画を立てていくということは前にもちょっと話したことがあると思うんですけど、大事な話じゃないか。これは、設備、インフラが動いているという形で、こういうところでやってもらいたいという話が実質的になっているんですけど、それが動かなくなったときには、そのエリアで何とか生活を1週間でも2週間でも、いろんなインフラが整備できるまでやれるというふうなところを1か所でも2か所でもつくっていかないと。

それと、もう一点、災害の、先ほど避難所ってありましたが、その辺に来られた方でも、ある程度、そこに来ればという話も考えていただいた、こういう都市計画をお願いしたいなということです。

以上です。

○川西幹事 ありがとうございます。

防災面の対応についての詳細については、これから進めていくということになるかと思うんですけども、具体的には、電柱の地中化であったりとか、災害時において、ライフラインのところをどうするかというところは課題の一つと認識しておりますので、どういうふうに解決していくかというのはこれからの設計の中で明らかにするということですが、そういう視点を持って設計を進めていくということは事業者のほうに伝えてまいりたいと考えております。

○平田会長 ほかの質問を承りたいというか、止めたくない、いただくものはいただいきたいのですが、何かありますでしょうか。ちょっと後ろ、延びちゃうかもしれないんですけど、言っていない方で、何か言い残したことはないでしょうか。よろしい感じですか。

じゃあ、ちょっとクールダウンも兼ねて第2の議題を先にやらせていただいて、それで、もし何かありましたら最後におっしゃってください。

ちょっと時間が、すみません、過ぎちゃうかもしれないんですけど、第2の議題のほうを先に伺って、何かありましたら戻りますので、お願いいたします。

それでは、文京区景観計画等見直し（素案）について、事務局からの説明を承りたいと思います。お願いいたします。

○村田幹事 住環境課長の村田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議題の2、文京区景観計画等見直し（素案）について御説明いたします。

初めに、文京区景観計画の位置づけと、本日、本審議会に御報告する趣旨について簡単に御説明いたします。

文京区景観計画は、景観法に基づいて策定しているものでございます。区の魅力を生かした良好な景観づくりの実現に向け、景観形成に関する方針や、建築物等に関する景観形成の基準などを定める計画でございます。

この景観計画につきましては、都市計画のマスタープランに適合するものでなければならないとされているところでございまして、計画を策定または変更する際には、都市計画

審議会の御意見をいただくということになってございます。

このため、今回の見直しにつきましても、本審議会に御報告いたしまして御意見を伺うというものでございます。

なお、本日は見直しの素案について御説明いたしまして、皆様から御意見を伺いまして、次回の都市計画審議会で改めて最終案を御報告する予定でございます。

それでは、見直しの内容について御説明いたします。資料2を御覧ください。

1、背景・目的についてです。区では、平成25年に文京区景観計画を策定し、良好な景観形成に向けた取組を進めてまいりました。

計画の策定から10年以上が経過する中、令和6年には都市マスタープランの見直しが行われたほか、社会状況の変化やまちづくりの進展など、景観を取り巻く環境も変化してまいりました。

また、平成21年に策定いたしました屋外広告物景観ガイドラインにつきましても、策定から15年以上が経過しておりまして、デジタルサイネージなど新たな広告媒体が普及するなど、広告物を取り巻く環境も変化しています。

こうした状況を踏まえ、昨年度から、景観づくり審議会等での検討に加え、区民アンケートや大学生によるフィールドワークなども実施しながら、景観計画及び屋外広告物景観ガイドラインの見直しを進めてまいりました。

このたび素案をまとめましたので、その主な内容について御説明いたします。

それでは、初めに資料2-1、文京区景観計画の主な見直し内容について御説明いたします。右下のページ番号で9ページを御覧ください。以降の説明も、ページ数は右下のページ番号で御案内いたしますので、よろしくお願いいたします。

(2)に、今回の見直しのポイントを記載してございます。記載のとおり、大きく3つの視点から検討を進めてまいりました。このうち、①新たな景観課題や社会状況の変化への対応についてが主要なポイントとなっております。令和6年に見直した文京区都市マスタープランに示される景観形成方針や、拠点の位置づけ等の整合を図ると共に、夜間景観やデジタルサイネージ、太陽光発電パネルなど、景観に影響を及ぼす新たな要素や社会状況の変化を踏まえ、景観形成の考え方や基準を見直しております。また、②、③につきましては、現行の景観計画から10年以上経過していることを踏まえまして、これまでの景観協議等の運用状況や町の変化を踏まえた時点修正の見直し等を行っております。

それでは、具体的な見直し内容について主なものを4点御説明いたします。

1 点目でございますが、新たな景観課題への対応として追加した太陽光発電パネルと夜間景観に関する基準についてです。

5 7 ページを御覧ください。形態・意匠・色彩の欄の 6、7、10 番の部分でございますが、近年、太陽光発電設備の普及が進み、建築物の屋上などに太陽光発電パネルを設置する事例が増えていることから、太陽光発電パネルに関する基準を新たに追加しております。

具体的には、建築物や周辺景観との調和に配慮し、パネルの配置や高さ、色彩などを工夫することなどを定めております。

次に、夜間景観についてです。東京都の景観計画に夜間景観に関する方針が追加されたことなどを踏まえ、区内全域に適用される一般基準をはじめ、各景観特性に応じた基準などに夜間景観に関する配慮事項を新たに追加しております。

5 9 ページを御覧ください。こちらの公開空地・外構等の欄の 10 番でございます。一般基準では、近年の夜間景観の多様化を踏まえ、過度なまぶしさなどを抑え、周辺の光環境に配慮することなどを追加してございます。

続きまして、主な見直し内容の 2 点目は拠点に関してでございます。令和 6 年の都市マスタープランの見直しにより、新たに駅周辺が都市拠点として位置づけられております。これに対応し、景観計画においても対象区域や基準等の見直しを行っております。

恐れ入りますが、29 ページにお戻りください。第 1 章では、区内の景観を特徴づける要素を景観特性として整理しております。そのうち拠点については 29 ページから 33 ページにかけてでございますが、8 つの拠点を対象に、それぞれの成り立ちや土地利用、歴史的、文化的背景を踏まえ、拠点ごとの景観特性を新たに整理しております。

続いて 48 ページを御覧ください。先ほどの第 1 章で整理した景観特性を踏まえまして、こちらの第 2 章では、今後どのような景観を形成していくのか、その基本的な考え方を景観形成の基本方針として示しております。

①の部分でございますが、拠点につきましては、それぞれの特性を生かしたにぎわいのある景観の形成を基本的な方向性としております。この方向性は現行の計画と変更ございませんが、第 1 章を受けまして、8 つの拠点の特性をそれぞれ追記いたしております。

また、49 ページでございますが、③のところでは、駅周辺の照明や屋外広告物など、夜間景観に関する視点も新たに追加しております。

続いて 82 ページを御覧ください。第 3 章では、第 1 章の景観特性、第 2 章の基本方針

を踏まえまして、建築物等の計画をする際の具体的な景観形成基準を定めてございます。

こちらのページの中ほどの図でございますが、拠点基準の対象区域を示したものでございます。

今回の見直しでは、都市マスタープランにおける拠点の位置づけを踏まえまして、オレンジ色で示しております飯田橋駅周辺、御茶ノ水駅周辺、本郷三丁目駅周辺、湯島駅周辺を新たに対象に加えるなど、区域の見直しを行っております。

現行の拠点基準では、全ての範囲に適用する基準を共通で定めておりますが、景観づくり審議会等におきまして、駅周辺の特性は多様であり、それぞれの特性に応じた基準が必要ではないかという御意見をいただいたことを踏まえまして、今回の見直しでは8つの拠点それぞれに景観特性に応じた個別の基準を設けております。

具体的な内容につきましては、83ページから88ページに記載してございます。

続きまして、主な見直し内容の3点目でございますが、根津景観形成重点地区の基準の見直しについてでございます。

102ページを御覧ください。区では、歴史的な町並みや下町情緒など独自の魅力を持つ根津地区の一部を根津景観形成重点地区に指定しております。今回の見直しでは、この地区の特性により一層配慮した景観形成を図るため、色彩基準を見直しております。

121ページを御覧ください。こちらは、屋根と外壁の色彩基準を図で示したものでございます。例として緑の枠で囲った範囲が今回新たに設定いたします根津景観形成重点地区の外壁の使用可能範囲となっております。景観づくり審議会等におきまして、根津の町並みに調和するよう、より明るさを抑えた基準がよいのではないかという御意見をいただいたことなどを踏まえまして、縦軸で示しております色の明るさ、明度と呼んでおりますが、これについて、これまで適用していた一般基準よりも少し低く抑えた基準としてございます。

最後に、4点目として公共施設における先導的な景観づくりについてでございます。

125ページをお開きください。こちらでは、公共建築物や公園、道路など公共施設の整備に当たって配慮すべき景観形成の考え方をまとめております。今回の見直しでは、景観づくり審議会等での御意見に加えまして、区民アンケートにおいても行政による先導的な景観づくりに期待する御意見が多く寄せられたことから、内容の充実を図っております。

雑駁ですが、以上が資料2-1、景観計画の見直し（素案）の主な見直し内容でございます。

続きまして、資料２－２、文京区屋外広告物景観ガイドライン見直し（素案）について御説明いたします。

資料の２ページ、目次のページを御覧ください。現行のガイドラインから見直した主な内容３点について御説明いたします。

まず１点目ですが、建物オーナーへの普及啓発です。この目次のページの下部、オレンジ色の「ビルオーナーの皆様へ」の記載を御覧ください。こちらは、広告物の申請者だけではなく、建物の所有者であるオーナーにも本ガイドラインを確認していただき、建物と広告物が一体となった良好な景観づくりを促すためのものです。

その一環といたしまして、国土交通省が作成いたしました屋外広告物の普及啓発のためのガイドブックなどへのリンク先を掲載しております。

次に、４ページを御覧ください。２点目は、「特に配慮すべき地区」の追加です。中段の３つの円が並ぶ図を御覧ください。現行のガイドラインでは、左の円で「種類別」と示しております広告物の種類に関する要素と、真ん中の円で「共通」と記載しております広告物の内容に関する要素で構成していたところですが、これに加えて、一番右の円の「特に配慮すべき地区」を新たに追加しまして、広告物を設置する地域に着目した視点を加える構成といたしました。

具体的には、（１）から（３）にあります、拠点、根津景観形成重点地区、文化財庭園等景観形成特別地区の３つの区域を対象として配慮事項を定めております。

最後に８ページを御覧ください。３点目ですが、デジタルサイネージ等への対応でございます。

デジタルサイネージやプロジェクションマッピングなど、新たな広告手法の普及を踏まえ、光の強さ、時間、音に関する配慮事項を追加しております。

以上が、資料２－２、屋外広告物景観ガイドライン（素案）の主な見直し内容でございます。

恐れ入りますが、資料２のほうにお戻りください。最後に、５の今後のスケジュールについて御説明いたします。

今後、議会報告後、１０月以降にパブリックコメントやパネル展示型説明会を実施いたしまして、来年１月または２月頃の次回都市計画審議会に見直し案を御報告させていただく予定でございます。その後、３月に見直しを完了する予定でございます。

説明は以上となります。

○平田会長 それでは、本件につきまして、質問等ありましたらお願いいたします。

豪一委員からお願いします。

○豪一委員 区議会議員の豪一です。

2つお願いします。まず、文京区屋外広告物景観ガイドライン、4ページ目の壁面広告物・窓面広告物、×、×、○、◎という図があるんだけど、これ、根津でいうと、用途とかは関係なくてエリア全部ということになるのかと思うんですけど、小学校とか、特例で入らないとか、そういうのは設けないのかどうか。例えば、小学生でオリンピックとかってないと思うけど、よく「全国大会出場おめでとう」とか、そういう横断幕というのとか、垂れ幕を学校で立てたりするじゃないですか、そういうものとか、根津には不忍通りふれあい館というのがありますよね。ああいう公共的なものは、こういう区民の榮譽的なものがあつた場合に、そういう広告物は別にいいんじゃないかと思うけども、これ、全部禁止するのかという質問が1件と、もう一個は景観計画のほうなんですけど、景観計画で、色、色彩のところは、さっき何ページだ、117ページでおっしゃっていましたが、これ、当然皆さん、ちょっと愚問かもしれないけど、神社とか仏閣は、例えば朱色の赤色じゃない。そういうのは、当然、特例とか除外されているんですよねという確認の質問です。

以上です。

○村田幹事 まず、小学校が広告ガイドラインの対象かどうかというところでございますが、広告物を設置できる、できないの判断は東京都のほうの条例で定まっております、それによると、公共団体が公共目的で表示するものというのは対象外という扱いになりますので、協議はないというものになります。

○豪一委員 対象外、オーケー、よかったです。

○村田幹事 次に、色彩の観点から、基準を超えるような明るい、ビビッドな色合いが使えるかどうかというところでございますが、特に神社の鳥居のような色彩の基準を超えるようなものでございまして、協議の中で必要に応じて、部分的に、地域の景観に合うような状況であるかどうかというところを確認させていただきながら判断させていただいているので、一概に基準を超えているから駄目だという判断はしないということでは、御回答させていただきます。

○豪一委員 結構です。

○平田会長 じゃあ、早いもの順で沢田委員からどうぞ。

○沢田委員 私も質問は1個だけです。その前に、先ほども言いましたが、今回の素案と

ということで、この審議会に初めて出てきたものですし、140ページの長編ですから、専門的な内容も多いんですよ。なので、何度も申し上げていますが、ただ資料を配って終わりにしないで、当日説明して意見を求めるだけじゃなくて、必要な情報提供とか、補足説明などは配慮をいただきたいというのが、まず一つで、あと、質問は1点だけなんです。先ほども根津の話が出ましたが、今回の計画はそもそも、現行の計画の中にある根津の景観形成重点地区、それから、文化財庭園等景観形成特別地区について、その追録版として別冊になっているものを、この本冊に統合しているものなんですよ。というお話で、具体的には、今回の資料の76ページから79ページ、小さい文字だと72から74になっていますけど、ここの、ウ)の下町風情あるまち基準のところに追録版の内容を主に掲載しているんですよ。

ちょっと説明いただきたいんですけど、ちゃんと網羅的に、つまり漏れなく、これまでの計画に定められている部分を掲載できているのかというところ、つまり、追録版は15ページあったものなんですけど、それを漏れなく今回のものに採録できているのかということをお伺いできればと思います。

○村田幹事 まず、追録版の部分、ページ数で説明いたしますと、根津の景観形成重点地区の別冊の部分につきましては、102ページから106ページのところで基本的には追加してございます。

別冊が、今、皆さん、手元に資料がないのであれですけども、現行の計画のどこに差し込むのか、変更するのかというところを別冊では示してやっていたので、そのとおりに追録をしているという形になります。

○沢田委員 ありがとうございます。基本的に漏れなくというところで、そこは確認して安心できました。

もう1個、重点地区のこの計画をつくったときに、追録版を作ったときに、7ページに書いてあるんですが、その景観づくりの取組のところに書いてあるとおりに、平成24年に景観づくり検討会というのを地区の住民と議論を重ねてつくったものなんですよ。このとき、地区住民と行った検討の成果を、追録版の計画と別にまた小冊子としてまとめたものもあったと思うんです。その内容は、今回の新しい計画には掲載されているんでしょうか。「まち並みづくりの作法 ～根津の魅力を生かしたまち並みづくり～」という別冊21ページのものがあって、今も区のホームページにはPDFで掲載されているのですが、いかがでしょうか。

○村田幹事 「作法」のほうは、今回、冊子としての改訂は予定していないんですけれども、この景観計画の中で、「作法」についても参照するようにということで、リンクはするような形で位置づけております。

○沢田委員 つまり、「作法」の小冊子は今後も形として残して、適宜参照をしていくということで、今申し上げた区のホームページに残っている、この「まち並みづくりの作法」という小冊子のほうは、別途残されるということでよろしいのでしょうか。

○村田幹事 はい。

○沢田委員 分かりました。追録版の現行計画は削除し、小冊子だけは残し、新しい計画から参照をするという形になるということで。すみません、細かい話で。要は、配慮いただきたいのは、これまでの過去の検討の経過とか、記録とかというものを、何かまるでなかったもののようには水に流してしまわないように、その蓄積を大切に残していただいて、新しい計画に反映していただきたいという、そこだけですね。これは要望で終わっておきます。

以上です。

○村田幹事 補足、1点だけ。106ページのほうに、その「作法」に関する記載を残しておりますので、そちらを御確認いただきたいと思います。

○沢田委員 ありがとうございます。

○平田会長 板倉委員、お願いします。

○板倉委員 板倉です。

私は、景観づくり審議会のメンバーでもありますので、長くはしないんですが、あそこで指摘をさせていただいたのは、元町公園について、今回どこにも記述がないということと、旧元町小学校についても入っていないということを指摘させていただきました。

元町公園については、関東大震災の復興小公園52か所のうちの唯一現存する公園だということで、昨年12月にリニューアルオープンをして、そのシンボルのカスケードとか、壁泉だとか、そういうものがきれいに修復されて、区としては、今回、文化財登録をするために調査をして、調査結果がまとまって意見具申書を8月中旬に東京都教育委員会に提出をします。その後、文化庁へ行くという手続になっているわけで、それがきちんと書き込まれていないというのにすごくびっくりしたということです。

旧元町小学校についても、東側の校舎については、当時の意匠を残して改修工事が行われましたから、これについてもきちんと入れていくべきだということで、この間、申し上げ

げたところです。

あと、この間、この前の前の景観計画の中には、文京区が「19の界限」ということで今のような状況よりもっと細かく分けて書かれていた、そういうものもきちんと、この計画の中にこういう議論があって、19の界限ということについても補足的な形で入れていただければいいなというふうに思います。

それと、この計画をつくるに当たってアンケートを区民の皆さんにされていて、1,000人近い方々からアンケートが返ってきています。この中で、良好な景観形成をしていくための進め方という質問の中には、道路や公園や水辺などの公共空間の質の向上とか、建築物の色や周辺の町並みとの調和、民間の開発事業などの制限、こうした意見がとても多く出ている中で、区民の方々からは、大型開発、民間の開発事業の制限というふうに言われておりまして、大型開発を多くの区民は望んでいないのではないかなというふうに思う中で、あえて開発、これからしようとしていく拠点という形で入れ込むのに対しては、やっぱり、この景観計画の中に入れることはどうかなと私は思っているんですけども、その辺の見解をお願いいたします。

○村田幹事 まず、元町公園につきましては、景観審議会等の議論と繰り返しになってしまいうんですけども、文化財の行政と景観行政はまた別立てで行っておりますので、特定の公園に関する文化財的な評価をピックアップして紹介するというようなことでは考えておりません。

一方で公園の視点としては、36ページをお開きいただきますと、文京区の重要な景観特性として「緑」というものがありますが、それを支えている公園として紹介するページ、2行目でございますが、「また、」のところ以降、関東大震災の復興の際に造られた公園といったところの特徴的なものを紹介しているところもありまして、こちらの該当するものは、元町公園、それからもう一つは新花公園というのもありますけれども、そういったものを例として紹介することも検討はできるかなというふうには思っておりますので、その辺も含めて、最終案に向けて、また検討を進めていきたいと思っております。

また、19の界限という点でございますが、現行の景観計画、平成25年の景観計画を策定する以前の計画の中で使われていた考え方でございます。現状、計画をまたそちらに戻すということは考えてございませんが、そういった19の界限、地域の特性みたいなどころを紹介する点は、景観づくりの手引といったような別冊、別の冊子で、また説明なり紹介なりをできたらというふうには考えております。

また、アンケートについてでございますが、委員のおっしゃった中にもございました公共施設に対する期待が大きいというところもございます、そういったことも踏まえて、今回、公共施設の基準について充実させたというところもございます。

一方で、開発の制限といったところにつきましてですが、もうこの景観計画は、何か物をつくる際、その最終的な町並みとの調和をどうしていこうかと考えるということでございまして、つくる物の規模ですとか、大きさとか、そういったところに何か制限をかけられるといったものではございませんので、そこはまた別途、都市計画の中で考えていこうかなと考えております。

○平田会長 よろしいでしょうか。

ごめんなさい、田中委員、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。

私、これを最初に見たときに、今回の景観計画の素案ですので、文京区の景観特性というので、文字づらだけ見たんですね。7つに整理していると。「地形」、「歴史文化」、「まちのまとまり」、「骨格」、「拠点」、「緑」、そして「活動」というふうにですね。

私、この「活動」というのを、景観の構成要素として明確に位置づけたというのはとても重要だと思っておりまして、画期的だなと思ったんです。景観というと、どうしても建物の高さや外壁の色だったり、緑化率だったり、看板といった物の議論になりがちなんですけども、ここに人間の活動を入れ込むと。人々の活動は景観の一部になり得るというふうにして読んで、これはすげえなと思ったんですけども、中をよく読んでみると、すみません、住民、NPOが道路や清掃活動を行っているとか、植木鉢を植えているとか、そういう話だったということで、ちょっと私の読みと違った、誤読しちゃったんです。

でも、本来的な意味は、景観計画の中に人間の活動を入れ込むというのは、例えば公園で子供たちが遊ぶ姿であったり、駅前や商店街に人々が集う姿まで景観の一部だというふうに考えてほしいと思うんです。人間がいて初めてその町並みは生まれますので。そうなら画期的な景観計画ができると思ったので。

であるならば、例えばさっきの湯島の再開発についてですけども、170メートルの建物が周辺からどう見られるかということだけが景観ではなくて、どんな人々の活動が、その足元で生まれるのか、その視点から評価する必要があるというふうに思うわけです。

広場を何メートル確保したとか、緑を何%設けたというだけじゃなくて、そこで誰が過ぐすのか、地域の方が使うのか、通るのか、学生が立ち寄るのか、観光客が増えるのか、

湯島天神から上野へ歩いていくというような、そんな空間になるのかという、そこまで含めて景観を創り上げるということになると思いますので、ぜひ空間の、その足元でやっていること、活動を生み出すという、活動のデザインまで含めて評価していただきたいと思いますので、私の誤読ではありますが、「活動」というポイントは、これからうまく生かしていただければと思います。これは、単純に私の読み違いですけど、意見として聞いてください。

もう一つ、屋外広告物景観ガイドラインとの関係について伺いますけど、今回のガイドライン、デジタルサイネージについて、住宅地、歴史的な地域への設置を控えましょうと。過度な点滅や激しい動きを避けること、原則として音を出さないという、かなり丁寧な基準が示されています。

私は、この方向そのものに異論があるわけじゃないですけど、一方で、例えばですけども、この湯島駅周辺は都市マスタープラン上の都市拠点であり、今回のまちづくりではにぎわいというふうに明確に掲げています。

そこで考えていただきたいのは、景観を守ることと都市のにぎわいをつくることは、ある意味で対立することになってしまうのじゃないかということなんです。

決して湯島を根津と同じような景観にする必要はありませんし、また、逆に上野とか秋葉原みたいな派手な、同じ景観にする必要もないと思います。湯島には湯島のよさがあると思います。

だからこそ、単に光を抑えるとか、広告を小さくするというような規制だけでなく、湯島らしい夜の景観とは何なのかというのを積極的にデザインする視点が必要なんじゃないかと思うんです。例えば、照明とか、サインとか、デジタルサイネージとか、店舗のファサードまで含めて、個別に規制するだけでなく、この再開発を契機として、湯島の夜間、夜の景観ですね、全体について一定のデザインコードを考えることができると思います。

その意味で、今回の再開発を通しての景観計画、屋外広告物景観ガイドラインを別々の政策として扱うんじゃなくて、文京区の東の玄関口を、昼も、夜もどのようなまちとして見せていくかという、その一つの都市デザインとして、ぜひ統合して考えていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○平田会長 お答えは簡潔にお願いします。

○村田幹事 では、簡潔に。

まず活動という点は、委員の誤読ではなくて、まさに景観計画では、「活動」というのは大変重要な位置づけになっておりまして、5ページ、一番最初の「はじめに」のところに、下から3行目ですが、そういった人々の姿、これが景観の要素の一つですというところを、まず最初に宣言しているところでございます。

方針のところでは、その他の、公園とか、にぎわいとかといった様々な景観特性があって、そこに入り切らなかった部分が、ロード・サポートなどいろいろ出てきているところで、表現のところは再検討が必要かもしれませんが、一旦、委員のお考えと合致しているというふうには認識してございます。

また、こちらのガイドラインのほうは、こういうことはやめましょうという規制を強く表示しているところでございますが、一方で、景観計画に載せています都市拠点の基準の中では、こういった照明にしましょうとか、そういったまちづくりのところについて、なかなか個別具体のことを載せられないので、まずは大きく方向性だけ示して、景観協議の中で、具体的に個々の場所について協議していくという形を取りますので、こちらの再開発も含め、それぞれの場所で適切な協議をしていきたいと考えております。

○平田会長 高取委員が手を挙げて。短くお願いします。

○高取委員 私から、2点伺います。

まず、こちらの本文のほう、素案のほうの右下の38ページで、景観をこうした骨格から捉えていかれているのはすばらしいなと思ったんですけども、水系の視点がちょっと抜けているかなと思ひまして。やはり地形と水系、共存の上での植生や歴史、さらに先ほどの人の活動というところもあると思いますので、本郷キャンパスにも、三四郎池を含めて、湧水ですとか、水系が景観的にも非常に価値があるかなと思ひまして、今後検討いただけたらというのが1点目です。

もう一点目が、先ほどもございましたように、やはり今後、拠点が整備されてくる中で、全体としての看板のデザインを統一して抑えていくというところは大事なんですが、逆にこの立体動線としてのエレベーター等は、ユニバーサル動線としてビルの中にあるような場合にも、区外から来られた方たち、車椅子やベビーカーの方がサインで逆に分かりやすくなるようなめり張りのついたサイン計画といったものが大事になってくるかと思ひますので、そこもぜひ検討いただけたらと思ひます。

以上です。

○村田幹事 まず、水の景色につきましては、おっしゃるとおり、東京都なんかだと、海

岸線を水辺の景色として捉えていたりとか、そういったところもございます。

文京区においては、御指摘のとおり地形のところを、水も含めてというところで特性として捉えてはいるところがございます。簡単には、ちょっと方向性、今から変えにくいところ、今回の見直しでは変えにくいところもございますので、今後の景観審議会の中で、時間をかけて検討はしていく課題かなというふうに認識してございます。

また、サイン計画のほうも、こちらの屋外広告物景観ガイドラインを一つの例として、より見やすく、人に伝わりやすいものを設置していただくように、協議の中では行ってきたいと考えております。

○平田会長 ほかにはございますでしょうか。

じゃあ、早くお願いいたします。

○長谷川委員 文町連の長谷川ですが、この計画に対して、文京区内で関連部署との話し合いがされているのかどうか、その辺もちょっと、どうしているのかってお聞きしたいんですが。

○村田幹事 こちらの検討体制でございますが、景観審議会、それからその下に景観審議会の小委員会というものを設置して検討しているところがございます。

また、これとは別に庁内の連絡会を設けていまして、関係部署との情報共有、意見収集などは、それで行っているという形を取っております。

○平田会長 よろしいでしょうか。

それでは、皆様、第2議題、ありがとうございました。大変長引いてしまいまして、申し訳ございませんでした。

ですが、第1課題のほうは出尽くす必要がありますので、どうしても言いたいというのがありましたら承りますが、何かありますでしょうか。

ありがとうございました。

それでは、本日の議題に関する審議を終了といたします。

続いて、その他ですけれども、事務局から何か連絡はありますでしょうか。

○前田幹事 事務局からの連絡事項はございません。

○平田会長 それでは、本当に長引いて申し訳ございませんでした。

本日の日程は終了しましたので、これで審議会を閉会といたします。

皆様、本日はお疲れさまでした。ありがとうございました。

—— 了 ——