

## 建設委員会会議録

### 1 開会年月日

令和7年1月27日(月)

### 2 開会場所

第一委員会室

### 3 出席委員(7名)

委員長	名取	顕一
副委員長	小林	れい子
理事	ほかり	吉紀
理事	依田	翼
理事	豪	一
理事	宮本	伸一
理事	品田	ひでこ

### 4 欠席委員

理事	西村	修
----	----	---

### 5 委員外議員

議長	白石	英行
副議長	田中	香澄

### 6 出席説明員

鵜沼秀之	都市計画部長
真下聡	都市計画課長
前田直哉	地域整備課長

### 7 事務局職員

事務局長	佐久間	康一
議事調査主査	糸日谷	友
係員	阿部	隆也

### 8 本日の付議事件

#### (1) 理事者報告

- 1) 後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について

2) その他

---

午後 1時58分 開会

○名取委員長 それでは、ただいまより建設委員会を開会いたしたいと思います。

委員等の出席状況ですが、西村委員は体調不良により欠席となります。

理事者につきましては、関係理事者に御出席をお願いしております。

---

○名取委員長 理事会についてですが、必要に応じ協議し開催したいと思います、よろしいでしょうか。

(「はい」と言う人あり)

---

○名取委員長 本日の委員会運営についてであります。

理事者報告1件、その他、委員会記録について、閉会、以上の運びにより本日の委員会を運営していきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」と言う人あり)

○名取委員長 本日の委員会は午後4時までであり、会議時間の延長は行わないこととなっております。各委員及び理事者の皆様には、質問・答弁等、簡潔明瞭に行い、本委員会が円滑に運営されるよう御協力をお願いいたします。

---

○名取委員長 それでは、理事者報告に入ります。

都市計画部、都市計画部地域整備課から1件、地域整備課から、あ、ごめんなさい、1件ですということで、報告事項1、後楽二丁目地区のまちづくり検討状況についての説明をお願いいたします。

前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 よろしく申し上げます。資料1号を御覧ください。後楽二丁目地区のまちづくりの検討状況ということで、これまでも定期的にまちづくりの検討の状況を報告してござい、してきておるところでございます。

まず、1番の整備指針の補足基準(案)というところがございます。こちらが、地元の地権者で構成する後楽二丁目地区まちづくり連絡協議会というのがございまして、ここから補足基準の地元案が区に提出されました。これが今年の6月ぐらいのことでございます。この

地元案を受けて区で内容を検討し、素案を作成しました。素案については、昨年9月の建設委員会で、一度、御報告をさせていただいております。この素案について、その検討経緯のところに記載のとおり、パネル展示型の説明会、それから、地権者へのダイレクトメール、ホームページ掲載による意見募集を行っております。この補足基準策定後、後楽二丁目南地区におきまして、再開発事業に向けた事業者再開発準備組合による計画の説明会が、できれば年度内を目標に、今、検討されております。そのため、この地元の希望するスケジュールに合わせて、今回、1月の建設委員会をこのような形で開かせていただいております。よろしくお願いいたします。

資料は通し番号でつけておりますが、2ページから5ページにかけてが先ほど御説明した意見募集の結果でございます。

まず、2ページを御覧ください。一番上のところにまとめてありますが、33件の御意見をいただき、それぞれその下に区の見解を記載しております。いただいた意見というのは、おおむね補足基準の内容に賛同するものが多く、このいただいた意見を基に、若干、素案の段階から修正を行って、今回の案を作成しております。

6ページから25ページまで、別紙の2というのが補足基準案になります。

まず、8ページの目次を御覧ください。今回、御報告しているものは、令和3年に策定した後楽二丁目地区まちづくり整備指針を補足するものですが、まず、一番のところで補足基準の目的や位置づけを記載、2番のところで整備指針の補足内容を記載しております。この整備指針で定められた目標1から7までについて補足基準をそれぞれ決めておりますが、御覧のように、南地区については全ての目標について、北・北西地区については目標2から4までについて補足しております。

それでは、12ページを御覧ください。目標1、土地利用に関してというところでございます。まず、赤枠で囲ったところが南地区での土地利用に関する目標の補足という形になっております。まず、業務・住宅・交流（賑わい）の複合市街地、こちらに関しては、交通結節性が高く、文京区の玄関口に位置しながら住宅市街地にも近接する、こういった立地特性を生かして、都市拠点としての都市機能の集積を進めるという方針。ビジネス・イノベーション支援施設というところについては、社会課題の解決を目指す若手企業の成長に資する支援施設の導入、また、このエリアの就業者のための良好な環境を創出するという目標にしています。その次の項目、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりについては、都立盲学校が近接する立地にふさわしい、あらゆる人が利用しやすいよう配慮したまちづくりを進める

という方針です。脱炭素社会への対応に関しては、建築物の脱炭素化へ向け、高いレベルでエネルギー利用の効率化や省エネ化、再生可能エネルギーの導入を目指すといったことを掲げております。

13ページを御覧ください。次の目標2でございます。道路・交通ネットワークについての目標ですが、まず、北・北西地区については、このように黄色の枠内で示した内容を補足しております。目白通り沿道のところを見ていただきますと、目標としては、歩道内の段差解消、安全な歩行空間、それから、まとまった敷地単位での建て替えを行った場合には、川の対岸からの見え方にも配慮した緑化、建物の道路からの壁面後退や無電柱化などに取り組むこととしております。区道887、889、それから放射25号線についてですが、右の下の図でそれぞれ道路の位置は示しておりますが、建物の壁面後退や無電柱化に取り組むということでございます。最後に、地区内の道路については、歩行者優先の道路とすることや、地区内についても無電柱化、飯田橋駅からの歩行者動線の連続性に留意した道路整備などに取り組むこととしております。

14ページを御覧ください。こちらは、目標2、道路・交通ネットワークの今度は南地区での補足になっております。目白通りに面しては、北・北西地区と同様に、歩道の段差解消や対岸からの見え方に配慮した緑化、それから無電柱化などに取り組みます。外堀通りは、千代田区の飯田橋駅前から伸びてくる歩行者デッキの計画がございますが、これとの関係に配慮しつつ、地上部分でも歩道状空地を整備し、歩行者空間を確保すること。区道807号については、無電柱化や開発敷地内の歩道状空地を設けること、緑化することで、ゆとりと潤いのある歩行者空間とすることなどに取り組みます。開発敷地内のコミュニティ軸というのと区道809号については、飯田橋駅からのアクセス強化を行い、先ほども御説明した盲学校などの公共施設につながる動線としてユニバーサルデザインに配慮するほか、にぎわいを形成することに取り組みます。

以下、15ページ以降、目標3から7まで、各目標ごとに南地区、北・北西地区の地区ごとの補足基準を定めています。ここからはちょっと抜粋で御説明させていただきたいんですが、まず、19ページを御覧ください。目標の5、景観形成のところでございますが、まず、南地区について、南北方向と東西方向の景観形成の補足として基準を決めております。まず、南北方向につきましては、飯田橋駅前を頂点としたスカイライン形成と、建物の中低層部でも南地区から北・北西地区、後楽二丁目全体に町並みの連続性を意識したデザイン、つまり、地上で歩く人からの視線も意識したデザインに配慮したいという基準でございます。それか

ら、東西方向では、後樂園の庭園に近接するということから、こちら側、東側にはなるべく空地をとって、高層の建物をできるだけ西側に配置することで圧迫感の軽減に努めます。

それから、項目として次を、21ページですかね、を御覧ください。こちらが防災まちづくりという部分でございますが、こちらについては、災害時の一時滞在施設を、このエリアも浸水のおそれのあるエリアということでございますので、浸水対策に資するように2階以上に確保すること、それから、再開発の建物についても、電気室を2階以上に設けるなど、防災性に配慮した計画とすること。それから、飯田橋駅からつながってくる歩行者デッキを受ける駅前交流広場においては、地域住民や帰宅困難者が情報発信を受けながら一時滞在できるような設備をつくっていかうという方針を記載しております。

それでは、1ページに一度お戻りください。2番の飯田橋駅周辺の検討状況の部分でございますが、こちらは東京都、それから千代田、新宿、文京区、あとJRやメトロなどの鉄道事業者が集まった形で、飯田橋駅周辺基盤整備推進会議というのを開催しております。この中で、図で示したように、駅前の歩行者デッキ、これは直接文京区と非常に関わりのある部分ですが、これ以外にも、JR駅前の目白通り歩行者空間の拡充、それから、駅前の滞留空間の整備などについて検討を進めております。今後、推進会議において、飯田橋駅周辺基盤整備計画というのを策定する予定となっております。

3番の今後のスケジュールのところでございますが、明日ですが、文京区の都市計画審議会にも、今、御説明しているこの本日の内容を御報告を行って、2月中には補足基準を策定していきたいというふうに思っております。それから、年度末の3月までには飯田橋のほうの基盤整備、すいません、周辺基盤整備計画の策定、その後、来年度に入りまして、後楽二丁目南地区の再開発事業に関する都市計画決定を予定しております。

それで、今回、1番の補足基準のほうでございますが、9月に建設委員会で報告して、素案という形で出させていただいて、今回、案という形で少し変わったところがございまして、おおむね、ほとんどは変わってないんですが、例えばですね、目標の2の道路・交通ネットワークというところで、ページでいいますと、すいません……。

(「何ページですか」と言う人あり)

○前田地域整備課長 すいません。

(「13ページ」と言う人あり)

○前田地域整備課長 13ページですか、すいません。下のほうの、13ページの。この中で、北・北西地区の地区内道路についてなんです、下のほう、13ページの下のほうに、防災上

必要などというような、やはり防災性の向上というのが中の意見としてかなり出てきておりましたので、その辺を追加したこと。それから、南地区ですから14ページのほうにつきましては、飯田橋駅からのアクセス強化というのは、特に先ほど言ったコミュニティ軸、コミュニティ軸・区道809号なんです、飯田橋駅からのアクセス強化というのを、今回、追記させていただいたりしております。

そのほか、各ページについている図などが少し分かりづらかったりしたので、若干その辺を見やすい修正を行ったこと、それから、バリアフリーは割と分かりやすいというんですけど、ユニバーサルデザインとか割と片仮名の用語が分かりづらいということで、今回、巻末に一応、用語集というのを追加させていただいた、そういったところを少し変更しているところでございます。

説明は以上となります。

○名取委員長 ありがとうございます。

それでは、御質疑ある方、挙手をどうぞ。

品田委員。

○品田委員 お願いします。まず、大体賛同を得られたということはよかったというふうに思っています。

それで、2ページから5ページまでの御意見のところを全部読ませていただいて、ちょっと集約というかキーワードというか、をまとめてみました。最初に、緑が多く、差別化して緑のまちづくりをつくってほしい。それから、今もありましたけど、防災については、かなり10件近く御意見があって、特に神田川の水害でずっと、この間、やられている地域なので、そういうことも含めて、また、去年は地震も多かったので、防災の要望が多かったかなと思っています。それから、公園の整備、それから、あそこのまちは放射25号で分断された、まちが本当に分断されていて、もう一度コミュニティを取り戻したいとか、一体感をもう一回醸成したいとか、そういう御意見。それから、小石川運動場側と北東広場の空間の重要性を訴えていらっしゃる方が5件ぐらいあって、これは私も運動場、小石川運動場との一体で何かスポーツが生かせるような空間にしたらどうかなというのは、ちょっと御意見があり、それから、イノベーション支援とか、ベンチャーに向けた、これは住友さんが今も頑張っているんですけど、ここは私もソフト面でベンチャーやスタートアップ事業の拠点に、文京区の拠点にしたらいかなというのを前に9月に申し上げたので、そういったソフト面も拠点にさせていただきたい。それから、にぎわいをとか、ユニバーサルデザインとか、とにか

く早くやってほしいというのが意見として、かなと思って、これまでの後楽の地域の状況や、また生活実感から、意見がもう発言されているのかなというふうな形で、すごく納得するし、そうだろうなというふうに思いました。

一つ目の質問は、今、変えていただいたところも、防災面とか変えていただいたところもあるんですが、素案のときからこの案に変更する中で、ちょっと予想しなかった、こういうところはちょっと、防災面はおっしゃっていたんであれなんですけど、ちょっと区側としては、計画を立てたときに予想しなかった点はどんなところなのかが一つ。

それから、今回、この中に書いてないんですけど、私はあそこを通ると高いビルがあるので、風の害が物すごく、もう自転車なんか抜けられないぐらい、特に北側から、春日のほうからの抜ける風の道みたいになっていて、今でもファーストビルと2番目のビルの間とか、すごいこうビル風が強いところなので、風の対策というのか、何かちょっと木を植えるとか、何かその辺は全く触れてないんですけども、ちょっと私としては風が強いということが気になりました。

それから、これからなんですけど、建設費も高騰しているということで、計画に大きな影響があるんじゃないかなというふうに思っているんで、その3点だけちょっとお願いします。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 素案をつくったときに予想していなかった事項としましては、割とやっぱり、昨今、防犯という意識がかなり高いということを地域の方とお話しして感じました。特に高齢者を狙った強盗のような事件が多発しているということもありまして、特に後楽北・北西地区というのは、やっぱり少し更新が遅れて古い建物が多く、その中に高齢者の方もかなりいっぱいいらっしゃるということで、防犯性はやっぱり大変大切だよねという部分はいただいております、ちょっと先ほどそこが抜けちゃったんですが、そういった点につきましても、目標7のエリアマネジメント体制とか、そういったどこかでは、やっぱり防災だけでなく防犯という項目も一つ入れさせていただいて、建物のハードではなくて、ちょっとソフト的な対応も当然必要になりますので、そういったことをこの地域全体でやっていきたいと思いますことは書かせていただいています。

それから、2番目の風の影響は、ちょっと確かに補足基準には書いてないんですが、もう昨年ちょっと後楽の南の準備組合のほうで、いわゆる東京都の環境影響評価条例に基づく手続を、今、進めておりまして、その中では当然、今度建てるビルによる風環境、そういったものもシミュレーションするというのは求められていますので、今後、そういった計画とい

うか検討も出てくるかなと思っています。一般的には、それに建物の形の工夫というのが一つと、それから、今、先生もおっしゃっているように、あれですね、木をどういうふうに地区内に植えるかで風を少しでも弱めていく対策をするのかなというふうには思っているところでございます。

それから、建設費の高騰につきましては、確かに他区の再開発などにもかなり影響が出ているのは聞いていますので、今後、都市計画決定、来年度以降やっていくことにはなりますが、そういった中でもそういった動向は注視しながら検討を進めていきたいと思えます。

○名取委員長 品田委員。

○品田委員 御報告ありがとうございます。そうですね、防犯面、今、ちょっといろいろな事件が増えているので、ただ、何かあんまりセキュリティをよくしちゃうと、今度、コミュニティが、ちょっと裏腹ですけれども、なかなかその行き来が難しくなる場所もあるので、上手にそこはやっていただきたい。

それから、風については、最初、ファーストビルの北側で大きな強い風が吹いて、上の部分が落ちたということがあったので、今でも大変厳しいので、また建設というか広場とあれの工夫で風がやわらげるような、歩いている人たちとか子どもの空間もあるよう、子どもが遊べるような空間もあるので、ぜひその辺をちゃんと考えていただきたい。

まあ、建設費の高騰は、持分とかいろいろ地権者の人たちの、前の再開発ビルもそうだったと思うんですけど、どれだけ持分が減るとか、そういうかなり、こちらが専門だけど、そういうことにもなるので、またちょっといろいろ大変になるので、少しでも早くやっていただいて、そういう建設費の補助も含めて考えてあげたほうがいいんじゃないかなと思います。

はい、ありがとうございます。

○名取委員長 豪一委員。

○豪一委員 御苦労さまです。粛々と進んでいる後楽二丁目の再開発ですけれども、住民の合意も大分とれていると聞いていますけれども、エリア別でちょっと具体的に、南口の、南地区の結束だとかというのはかなり聞いていますけれども、ほかの地区なんかは、今、どのような状況かというのをまずお伺いしたいと思います。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 今、まちづくりとして進めているのは南地区のほかに北・北西地区というふうに、一応、我々が言っているところがございまして、こちらにつきましては、ここ数年、区と地域の方の意見交換を定期的に行っていると。今年度につきましても、今年度3月

を目標に北・北西地区の地域のまちづくり協議会というのがありますので、そちらと意見交換を進めていきたいというふうに、今、準備しているところでございます。

(「具体的にどう」と言う人あり)

○前田地域整備課長 そうですね、北・北西地区につきましては、もともと、今回の資料にはちょっと入っていないんですが、再開発等促進区を定める地区計画というのが一部のエリアにかかっておりまして、これを何とか都市計画の中で整理していかなきゃいけないということで、基本的には北・北西地区全体に地区計画を、今、検討しているというようなことでございます。

○名取委員長 豪一委員。

○豪一委員 いつも、私、思うんですけど、文京区の顔となるようなまち、街区というのは、まず、JRの近くである水道橋だとか、この飯田橋、もしくは新御茶ノ水駅だとかありますけどね、そういった文京区と関わりのあるところの再開発というのはしっかりとやるべきだろうなというのを応援しているんですけども、せっかくこの再開発だとかまちづくりの指定された後楽二丁目のエリアという中でね、再開発だとか地区計画というのをつくっても、なかなか住民合意を、なかなかこぎ着けるのは大変であるというふうに私も思っているんですよ。ぜひ所管の皆様には頑張ってくださいなんですけれども、例えば再開発が重点的にやりたいエリアも、合意が得れなくて再開発が難しいといった場合に、できればね、行政としてはどういった対応をとっていくのかというのをまずお伺いしたいんですけれども。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 例えば、今日の資料ですと18ページのところに、今、指摘していただいている北・北西地区の配置図というのが真ん中辺り、右側に書いてありまして、これまで地域の方々といろいろ協議した中では、ここの記載のとおり、計画建替えゾーンというところであるべく再開発を目指した共同化みたいのをやりましょうというので、一定程度、合意がとれてきているかなと思っております。そのほか、ピンク色に書いてある個別更新ゾーンにつきましては、地域の方はどちらかというと再開発ではなくて、自分たちの今の土地利用の状態を継続して、建物の更新なり利活用をしていきたいというような意向が強いというふうに考えておりまして、計画建替えゾーンは、必ずしも今すぐ再開発に進むかというのはまだはっきり分からないところなんですけど、基本的には、区としてはこちらはそういった共同化することで、この地区の防災性の向上とかそういった課題に対応していきたいというふうに今は考えているところでございます。もし再開発にならなかったとしても、としても、やっ

ぱりまちづくりとしては、御承知のように、この真ん中の辺りで特に、細街路も含めて密集した地域ですので、何とか地区計画を決める中で共同化を誘導していくような、そういったことも一つ選択肢としてあるかなとは思いますが、現時点では、やっぱりエリアを、この青いエリアについては、一定、1棟ではないにしても、複数棟の共同化を進めるような形で区としてもやっていきたいというふうに考えています。

○名取委員長 豪一委員。

○豪一委員 ありがとうございます。なかなか、これだけの世帯があるところの住民合意をこぎ着けるのは大変な作業で、所管の皆さんもかなり苦勞するし努力もすると思うんですけども、先ほども話題に出ていますけども、今、住宅費も高騰している。以前はね、区分所有建物だとかそういう事業をやるとき、再開発みたいな大きな予算が、助成が下りなくてもね、法定再開発みたいな大きなお金が下りなくても、等価交換事業みたいのが割が合ったんですよ、事業者もね。ただ、今は建物の高騰、土地の高騰で、なかなか事業者も採算性がとれなくて、等価交換の何かいい条件がなかなかとれなくて、事業者としては、もう等価交換よりも取りあえず買っちゃって、新規販売するというのじゃないと、事業採算性が合わなくなった。何が言いたいかというと、そういった意味で事業者もなかなか厳しい中、頓挫する可能性が多いので、もしこの計画建替えゾーンが将来的に住民合意がかなりの程度とれなくても、例えば総合設計制度だとかそういう取組によって、大きな再開発で、法定再開発ほどはいかなくても、公開空地の緑化を多くできたり、多少規制緩和して、容積率の緩和だとかというのがあるんですよ。ただ、そこで問題なのは、文京区は敷地面積によって、今、総合設計制度も規制をかなりかけちゃっているんで、その規制があると、先ほども言った不動産の高騰とか建物の建築費の高騰で事業の採算が合わなくて、楽しみにしているこの後楽二丁目の北・北西地域の人たちの事業がなかなかできない可能性もあるので、柔軟に、それ、総合設計制度の場合、敷地面積を規制しちゃっている部分を、皆様の地区計画をしたエリアに関しては、行政もできるだけプッシュしてあげて、少し規制緩和をしてあげるとか、そういうことをちょっと考えてはいただけないのか。その辺をちょっとお聞かせいただきたい。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 すいません、先ほども少し御説明したんですが、北・北西地区はもともと補助25号線ですから、都市計画道路を整備するとき一緒に再開発等促進区を定める地区計画というのが一部かかっています。その中で、緑地をつくるとか、一定道路を広げるとかって、実はもう地区計画で既に決まっちゃっていると。これをやっぱりほっとくわ

けにはいかななくて、何とかこれを実施していかなきゃいけないというのがまず一つ大きくあります。そのときに、その一部のエリアだけだとなかなかこう進まないというのが、長年、検討した中でありまして、もう少し広げた形でできないかというのを、ここ数年、検討してきたと。その中で、地区計画を定めて何とかそのもとの地区計画で決めていた緑地とか道路とかを確保できないかというところがございます。なので、何ていうんですかね、一個一個全て今の土地利用のままで地区計画で何でも緩和というのはなかなか難しいとは思いますが、一定、都市計画全体、ここの北・北西だけではなく、もうちょっと広いエリアで見たとき、この後楽二丁目地区全体の都市計画の整理として可能なものというのを何とか探っていくって、今、委員言われたように、建物、古い建物の更新というのを誘導していくようにはしたいと思っておるところでございます、そのためにも、やっぱり地区計画を定めるのが一番いいのかなというのが一つあります。

一気に全部この、今、計画建替えゾーンと呼んでいるところが一つの建物になるというのは現実的になかなか難しい面もあると思うので、何とか共同化できるところを捉えて、地区計画で一気にじゃなくて、例えば段階的に定めることなんかもできるかなとは思っていますので、その中で、いわゆる高度地区なんかの緩和も含めて、地区計画で高さの緩和というのも一定できることにはなっていますので、そういった形でこの地区についてはまちづくりを進めていくというんでしょうかね、そういう形にしていきたいなとは思っています。

○名取委員長 豪一委員。

○豪一委員 僕も後ろ向きの発言はしたくない、ポジティブに話をしたいんですけどね、なかなか全部この計画建替えゾーンがきれいに一つのものになれば、それはすばらしいけれども、なかなか現実というのは難しく、細分化し、あんまり細分化したのじゃしょうがない、補助してもしょうがないけれども、やっぱり総合設計制度だったら例えば3,000平米とかね、最低の坪数というのを確保した場合ですよ、まあ、3,000平米は難しいですね、1,500とか1,000平米とかね、そういうのはできた場合に、先ほども言ったように、なかなか事業をするときに、それでも既存の容積率とか使えない場合はかなり厳しいと。今、既にもう地区計画エリアになっているわけですから、その文京区も方針が定まっている中で、この特に真ん中のほうというのは細路地状になって、災害時の危険もあるということで、建て替えを促したいわけですから、そういうことに関しては行政が住民を押して、背中を押してあげるような規制緩和というのも、できる範囲でですよ、ルールの中に従ってね、最大限フル活用させてあげるような後ろ押しというのを、後ろ盾というのが大事なんじゃないかなということ

を言っているんですけども、少し何かうやむやにされた感じで。

(「応援して」と言う人あり)

○豪一委員 そう、応援してあげる。

(「提案してあげる」と言う人あり)

○小林副委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 我々としても、なるべくこの地区の課題をそういった形で解決したいと思っておりますし、ちょっと今年度に入りまして地域の方との意見の交換みたいのをまだやってないんですが、今、それを準備しております、3月中には一度、そういった委員言われたような形も含めて、どういった形でまとめていくかというのを、もう少ししっかり議論していきたいと思っております。ありがとうございます。

○名取委員長 豪一委員。

○豪一委員 文京区だけじゃなくて、全国的にこういう細路地だとか、立地だとか、その建物の要素だとか、課題がある場所がたくさんあって、例えば京都なんていうのは古くからあるいい町並みの細路地を残しながら、しかも、こういう木密だとか細路地の再建をしていかないといけないというところも、京都市なんかも、実際、活用方法だとか取組をやっていますし、九州の博多なんかも、再開発するための規制緩和なんかも積極的に取り入れたりというところもあるので、ぜひ文京区も、東京都の中心にある、ましてやJRの近くにある玄関口となるような場所ですから、皆さんが本当に緑豊かな、川もありますし、安心して安全に、しかもJRの近くで利便性もよく、文京区の顔となるようなまちづくりをしっかり後押しできるような取組を今後もしていただきたいと思っております。

以上です。

○名取委員長 それでは、依田委員。

○依田委員 私も豪一議員と同じく、北・北西地区のことをせっかくなのでお尋ねしたいんですけども、この北・北西地区、大通り沿いも含めてかなり老朽化している建物が多くて、場合によっては廃墟化しているような建物も結構見られるんですけども、そうでなくてもかなり狭小な住宅、そして狭い道路というのが多くて、機能更新が必要なのは間違いないかと思っております。で、廃墟化しているような建物は、もちろんその再開発的などところを見据えてそういうふうに着替えて控えているのかもしれないんで、そういう認識でいいのかもしれないんですけども、先ほどからの豪一議員とのやり取りの中で大分よく分かってきたところではあるんですけども、この全域に地区計画を立てたいというお話、また、その段階

的にでもというお話だったんですけども、地区計画って何かざっくり、何ていうか、二つのパターンがあるというんですかね、民間のほうで再開発計画、第一種市街地再開発事業の計画が進んでいて、その提案を受けて、それに合わせるような形で再開発ができるように地区計画を立てますというパターンが近年はよく見受けられるというか、大きいプロジェクトは大体そうなんで、そういうのが目立つんですけども、そうじゃなくて、多分、この地区に関しては、一般的ないろいろな、そのエリア限定ですけども、ルールを定めて、そういうのを地区計画にしましょうということかなというふうを受け止めたんですけども、それでいいのかというところがまず一点。

それで、その中で、なるべく建物を共同化、集約化していくというお話ありましたが、それって何かどういうふうな、まさに都市計画的な手法で、どういうふうな規制、誘導をかければ、先ほどおっしゃった目標が達成できるということなのかなというのを何か考えているものがあれば教えていただければと思います。

実際、この整備方針にはいろいろな、何ていうか、配当等々のざっくりしたイメージなんかはあったりするわけなんですけれども、これは個別更新ゾーンについてもそうなんですけれども、例えばP15とかの図を見ますと、何となくこんな感じだったらいいなというイメージがあると思うんですね。別にこれは何も具体的に定まっているものではないとは思いますが、ただ、これを見ると、当然、何だっけ、計画建替えゾーンのところは相当程度建物が集約されているイメージですし、個別更新ゾーンですら、何ていうか、建物の共同化が進んでいるような感じのイメージ図になっております。個別更新ゾーンは個別でということであったんですけど、このイメージではそれなりに集約化されているということなんですけど、ここら辺の考え方は何か、今、考えられているものがあるんでしょうかというのがまた質問なんです。

あと、その地区内の道路に関してもいろいろと記載されております。広場等々も書いてあるんですけども、道路に関しては、でも何ていうか、ある程度かつちり定めない限り道路はつくられないような気がするんですけども、そこに関してはどういうお考えなのかなということもお尋ねしたいと思います。

あと、ちょっと細かい点なんですけど、この歩道内、P13とかに書いてありますけれども、歩道、目白通り沿いのところと、地区内等の歩道の段差解消に取り組むというふうに記載があります。これはこの南地区にも共通するところで、南地区でも目白通りのほうが高く敷地のほうが低いので、歩道がかなり斜めになっているので、どうしようというので、こ

これは区民の方々の意見に対するお答えにも書いてあるんですけど、敷地のほうを持ち上げることによって歩道、歩道と道路の段差を解消していきますということなんですけれども、これに関しては北・北西地区に関してそういう考え方なんでしょうか。ただ、その目白通り沿いは個別更新ゾーンもありますので、敷地を持ち上げるってそんな簡単にできるものなのかしらというのがあるんですけども、そこら辺を教えてください。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 まず1点目、再開発、それから地区計画といったところでございますが、我々としては、地区計画を定めて、先ほど少し段階的にお話したんですけども、できる限り共同化がまとまりそうなところがもしできるのであれば、そういったところから地区計画を広げる、あるいは変更するなどの手続を経て少しずつ進めるのというのは一つあるかなとは思っております。ただ、今は地域のまちづくり、北・北西地区のまちづくり協議会のちょっと代表の方々とこれまでも何回かお話をしているんですが、その中では、やっぱり先ほど共同建て替え、すいません、計画建替えゾーンと呼んでいるところについては、やはり地域の人としては、やっぱり一気に再開発をまとめて、何とかまとめて進めたいという御意向が強いようなので、なるべくそれに沿った形で区としても考えなきゃいけないかなということでございます。そういった意味では、計画建替えゾーンはどちらかという個別の共同化というよりは、やっぱりある程度大きな再開発を目指すべきなのかなというのが今のところの考えで、逆に個別更新ゾーンにつきましては、ちょっと我々が書いているイメージ図には少し、現状よりは少し一個一個の建物が大きいようなイメージ図も描かせていただいているんですが、やっぱりあんまりこう文京区の中でも都心地域と呼んでいるエリアでございますし、高度利用していくべきだというのは都市マスの中でもうたわれていますので、なるべくこう、そうは言っても、何件かでも集まって共同化して、少し高度利用して土地を有効に活用できる。そうすることによって、例えば壁面後退って少し言葉が出ていると思うんですが、道路から少し下がっていただいて、歩道空間を少しでも豊かにしていくとか緑化をしていくとか、そういった空地をとれるような形で誘導できればいいなということで、その辺もちょっと具体的にどういうことをすればというのはなかなか難しいんですが、方針としては、そういったことも例えば地区計画では書けたりはできると思いますので、共同化というのも区としても進められればいいのかなど。ただ、それをどうしても個人のお宅じゃなきゃ嫌だという方も中にはいらっしゃいますので、強制するものではないんですが、なるべくそういうものも一つモデルとして示していけるといいのかなと思っています。

それから、地区内道路につきましては、今、何となく、先ほどの御指摘いただいた13ページでしたっけ、ああ、ごめんなさい、15ページですね、地区内道路と書いてありまして、こういったイメージでいきたいというのは地域の方とも意見交換して決めたものなのですが、確かにこの道路というのを一気につくるというのは、どうしてもやっぱり再開発的な手法が一番すっきりするのかなとは思っています。個々に建て替えられた場合にこれを実現するというのはかなり難しいだろうなと思いますので、その辺も全体のまちづくりをどうしていくかというのを地域と協議しながら決まっていくことなのかなと思います。

それから、目白通りの歩道の段差というのは、北・北西地区、南地区両方とも確かに課題でございまして、南地区に関しては割とはっきり書いてあるのは、再開発を目指しておりますので、何とか敷地のほうを高くすることで、歩道をなるべくフラットにしていくという調整は可能かなと。北・北西地区もできればそういったことが一番いいかなと思うんですが、ちょっと部分的に個別更新ゾーンというのが南の端と北の端に残ったりする可能性もありますので、その辺は、今後、事業計画なんかを練る中で、何とか少しでも、例えば個別更新ゾーンに面するところの歩道についても、既に建っている建物に影響が出てしまうとちょっとあれなんですけども、なるべくこういったところも併せて例えば整備できないかとか、それは、今後、具体的な計画が進んでいった場合には検討するべき事項として、こういう計画の中にはっきり書いておいたほうがいいかなというような考えでございまして。

○名取委員長 依田委員。

○依田委員 ありがとうございます。大変よく分かりました。このね、整備指針の段階でまだ書き込めないことは多数あるということで、その前提ではあるんですけども、ただ、この計画建替えゾーンに関しては、やっぱり市街地再開発事業を検討しているんだということで、それであればね、この道路であるとか広場であるとか、その他もろもろのことも含めて一遍にやれるので非常にいいのかなと思います。もちろん時間的にはね、まだこれからかかることかなとは思いますが。

あと、ごめんなさい。用途として、またこの、現状は店舗も多少あって、基本住宅がメインというところだと思うんですが、今後に関しても、P17に関しては、その店舗、住宅ストックを形成し、店舗など多様な用途と複合したというふうな、そんなまちづくりをイメージされているかとは思いますが、店舗等々の誘導、誘導というか、それを残していくというんですかね、店舗スペースをつくっていくのに関しても、それは再開発の事業の中でやっていくというイメージなのか、または、その個別更新ゾーンのところにかける地区計画に

関して、その店舗スペースとかそういうのを何か誘導するような策を考えていらっしゃるのか、そのあたりはいかがでしょうか。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 北・北西地区のことかと思いますが、すいません、12ページで目標1、土地利用というのを、今回は南地区だけ補足するという形にしているんですが、もう少し議論を進めた中では、この目標1についても、当然、北・北西地区の補足基準みたいなものをつくっていくべきだというふうには考えているところで、まだ地域の方と深く議論したわけではないんですが、例えば12ページの上のほうにある薄い緑色の枠で囲んだ中というんですかね、指針における整備方針というのは、やっぱり業務、商業、住宅等の用途を主としながら、活力とにぎわいを創出するというのは、これは北・北西地区も同じ目標で一応動いておりますので、何とか例えば低層部には商業施設みたいのを入れるようなことも考えるべきかなと思っています。

個別更新ゾーンについては、今、委員おっしゃるように、なかなか実際ですね、誘導していくというのは難しいかもしれないんですけども、そういった意見がもし地域の意見交換の中でもしできるのであれば、例えばそういう商業施設をどこかに誘致していくような規制というのものないわけではないというふうには考えております。

○名取委員長 依田委員。

○依田委員 ありがとうございます。いずれにしても、一つの街区としてははっきりしているわけなんですけども、個別更新ゾーンと計画の建替えゾーンというのがあって、そこはどうか、若干、エリア分けはまだ曖昧にされているかとは思いますが、何となくこのまちづくりのイメージは理解できましたし、それをどのように誘導していくかというのも、いろいろ難しい面はあるとは思いますが、うまく地元の合意形成が図られるように、区としてもいろいろ御支援をいただければいいなと思います。

ありがとうございました。

○名取委員長 宮本委員。

○宮本委員 ありがとうございます。今回、様々な意見を33件いただいて、それぞれしっかり追記もしていただいたということで、よかったですと思います。ありがとうございます。それぞれ御意見いただいた内容、非常に重要なものばかりだなというふうに思いました。

その中で、エリアマネジメントの充実といった内容の御質問、御要望もありまして、この点についてちょっと私からもお伺いしたいんですけども、昨年、建設委員会で福岡市の天神

まちづくりを視察させていただきまして、エリアマネジメントで地域の地元事業者さんが非常に強力に推進をしているということが分かりまして、やはりこういった事業者さんがリードしていかれると非常によく進むんだなというふうにも思ったんですけども、今後、この後楽二丁目地区まちづくりの中でも、このエリアマネジメントを実施をしていくという方針がありますけども、地域の方からも二丁目全体でぜひやってほしいというようなお声がありましたので、今後、どのように考えていらっしゃるのか、しっかりエリアマネジメントが円滑に実施していけるような体制づくりを区としても何か後押しをしていくことが必要かなと思うんですけども、お伺いしたいと思います。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 エリアマネジメント関係については、22ページ辺りで、その体制づくりというのを、今回、補足基準に入れさせていただいております。この中でも、これまでも後楽二丁目の場合、町会が中心になって、この22ページの下の写真のようにぎわいをつくるためのこういうイベント的なことを、ここ数年、継続していただいていたところがございますが、後楽二丁目全体ですね、南地区だけでなく、東、西、それから北・北西も含めて、何とかこうにぎわい、防犯、防災・防犯、環境、コミュニティ活動みたいな形でやっていきたいと思いますという方向で方針は決めているところがございます。エリアマネジメント自体は、基本的には住民とか事業主、その地域の地権者などによる主体的な取組なのかなと思ってしまして、自治体が入るといよりは、あくまでも地域主体でやっていくべきものなのかなという、まず原則としては思っております。ただ、文京区の中では、なかなかエリマネ組織みたいのはあまり聞いておりません、我々も承知してないところなんですけど、他区の事例とかも見ながら、今回のこの後楽をきっかけに、そういったエリアマネジメントみたいな組織をちゃんとつくっていただいて、再開発が終わったら終わりではなくて、それを活用しながら良好な環境とか地域の価値を高めるようなイベントとか、そういうことをずっと継続していただければというふうに考えているところです。

○名取委員長 宮本委員。

○宮本委員 よく分かりました。ありがとうございます。地域主体ということになりますけども、ぜひうまく誘導していただきたいなと思います。春日の再開発のとも、ちょっとまだそちらのほうにはちゃんと移行できていないのかなというふうに感じていますし、やはりその辺うまく推進していくことも必要、まちづくりという意味では大事かと思われましたので、お伺いいたしました。

次に、緑と水のまちづくりのところで、今回、補足でも緑を生かしたまちづくりというところで記載がありまして、具体的な取組も、補足としても記載されております。この点については、これまでも何回かお伺いしてきたんですけども、なかなか神田川、水を生かしたといった親水性とか、その辺はなかなかこの文京区側では難しいものなのかなというふうに思うんですけども、今回、飯田橋周辺全体の、今後は推進会議での整備計画も策定を予定しているというふうにありましたので、この文京区以外、新宿、千代田も併せて、そうした視点を持たれて検討されていくのかどうか、お伺いしたいと思います。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 飯田橋駅周辺のところにつきましては、1ページで図を簡単に記載しておりますが、具体的に神田川に面して何かを整備するというのはまだこれからなのかなというふうに認識しています。ただ、この図、1ページの図でも、緑色で薄く抜いているのが滞留空間の整備ということで、例えば千代田区さん側には、この神田川に面したエリアに近いところに滞留空間をつくっていかうという方針は、今、これまでも3区と東京都で合意してきた計画でございますので、こういったものが具体化する中で、もう少し神田川との関係というのもこの基盤整備の中ではっきり出てくるのかなというふうには考えています。ただ、委員おっしゃるように、文京区のほうは、ちょっとどうしても道路が間に入ってしまって、なかなか……。

(発言する人あり)

○前田地域整備課長 そうなんですよね。整備ができないというか、川に面したというのはなかなか難しいんですが、ただ、神田川の景観ということに関しては、やっぱり当然、配慮しなきゃいけないということで、何か所か今回の補足基準でも書いてあるんですが、潤いのあるということで、緑化とか、神田川沿いに関しては、神田川に面する敷地内については、緑化を推進するみたいな方針は書いてあるところです。

○名取委員長 宮本委員。

○宮本委員 分かりました。ありがとうございます。引き続き検討していただければと思っておりますけども、地域の皆様のお声が重要でございますので、今回の意見の中でも、やはりこれまで水害を経験されたというエリアでもあるので、やはり水害対策、防災対策ということが、当然、前面に出てしかるべきかと思っておりますので、親水性というものをぜひ今後は考えていくのも重要かなと思ひまして、お伺いいたしました。これも今回、天神地区の視察の中でも、やはり川を生かしたまちづくりもうまくできているなというふうにも実感したものでし

て、そういった視点も、今後は災害対策がしっかりできた上で考えていくことが必要かなと思われましたので、お伺いいたしました。引き続き、この後楽二丁目のまちづくり、しっかりと進めていただければと思います。

ありがとうございました。

○名取委員長 ほかり委員、あります。ない。

(発言する人あり)

○名取委員長 大丈夫、はい。

よろしいですか。

そうしたら、小林副委員長。

○小林副委員長 私のほうからは、ちょっと重なる部分もあるんですけども、意見募集で上げられた声を基に質問させていただきます。

まず、北・北西地区についてなんですけれども、御意見の中では、北地区は整備すべきところを整備すれば再開発は必要ないという御意見や、北・北西地区の個別更新ゾーンについては任意であり、共同化を図るにおいても、円滑に行うのは困難であると予想される、何らかのインセンティブが必要、また、北・北西地区が取り残されないようになどの御意見があります。これまでの委員会でも言ってまいりましたが、既に建て替えしている住宅もありますし、北・北西地区の進捗状況、進捗状況について、進捗状況というか、これからこういうことをしていきますというのは伺ったんですけども、今、進捗状況をまずお聞きしたいのと、区の回答において、放射25号線の整備に伴う地域の分断は区として課題と認識しているとあるんですけども、これはどういうことなのか、まずお伺いします。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 北・北西地区につきまして進捗ということでございますが、先ほど少し御説明したんですが、今年度につきましては、年度内、3月を目標に地域のまちづくり協議会の方と意見交換会を一度行いたいと思っています。その後、来年度以降も引き続きこの地区をどうしていくか、再開発を地域の方が望んでいるというのもございますので、それを中心にまちづくり協議会と協議をしていくという段階かなと。ちょっとそれ以上の明確なスケジュールは、大変申し訳ないですが、はっきり言えない状況でございます。

それから、放射25号線との分断というお話なんですけど、による分断というふうに書かせていただいて、やっぱりこれは長年、私も地域の中に入っているいろんな意見を聞いていくと、やっぱりもともとは西地区と東地区って、今はもう既に再開発が終わったエリアと北・北西と

いうのはもともと同じまち、町会で、当然ですね、道がこうつながっていたりということで、一体的なまちだったっておっしゃる方が何人もいらっしゃって、やっぱり放射25号線は東京都の都市計画の中で広域的に見たときにどうしても必要な道路として、このまちづくりにこの地域の方が協力していただいたんだというふうに認識しています。先ほど言ったように、地区計画も一部北・北西地区にもかかっている、広場というか緑地をつくるというのが都市計画で決まっていたりするんですが、そういったものをやっぱり何とか放射25号ができて大分時間がたっちゃっているんですけども、それを何とか整理していかなきゃいけないんじゃないかというのが区の考えだと思っています。

○名取委員長 小林副委員長。

○小林副委員長 ありがとうございます。つまり、これまでも質問してきたところではあるんですけども、あまり進んでないというような印象なんですけれども、これからまたほかの地域、南地区とかもどんどん進んでいくに取り残されないように進めていかなければいけない問題かなというふうには分かりました。

御意見の中に、先ほど豪一委員からもあったとおり、等価交換の面積について具体的な数字を出して協議する必要がある、住民が気にしているのはまさにそれというお声があったんですけども、やっぱりどういうふうな状況になるのかという具体的な数字がないと、やっぱり地元の住民の方も判断し難いというか、それによって賛成・反対とか、どうしたいという気持ちも変わってくると思いますので、条件提示のほうや周知などは早くやっていただいて、北・北西地区については取り残されないように進めていっていただきたいなというふうに思います。

続きまして、御意見の中にあつた東・西地区についてのことなんですけれども、東地区と西地区の再開発は、東京都が進める高層化によるしゃれ街づくりでしょうが、街はにぎわいをなくしてきていますという御意見。また、すでに竣工している2棟のビルの利便性をあげるべきという御意見。また、これからの再開発に合わせて、東・西地区も変わるようにとのお声が複数ありました。地元の方からは、東地区ではおすし屋さんが、西地区では酒屋さんも撤退して、再開発後に地元の商店が生き残っていけないというようなお話も聞いております。東・西地区の現状と、今後のまちづくりに合わせて東・西地区におけるにぎわい再創出のための何らかの策があるのかどうかもお伺いします。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 後楽二丁目全体につきましては、先ほども少し御説明した22ページの辺

り、ハードウェア、ハードをつくるということだけでなく、やっぱりエリマネ体制づくりというのが重要なのかなというふうに、今、思っているところでございます。ここの下の写真にあるようにぎわいづくりのイベントみたいな形で、これまでも後楽の町会中心にやっ  
ていただいていますので、そういったもの。それから、後楽南地区の事業者などもかなりこ  
この部分については積極的にいろいろ検討したいというふうには言っていますので、できる  
限りこの後楽南の再開発を進める中で、北・北西も当然一緒に、こういうエリアマネジメン  
トの体制づくりというのを進めていただきたいと思っていますし、区もそれを支援してい  
きたいというふうに思っています。

○名取委員長 小林副委員長。

○小林副委員長 分かりました。北・北西地区はちょっとまだこれからというところですし、  
東・西地区はもう終わってしまったところですが、そのエリアマネジメントで全体を  
見る形で道路も通しながら、そちらの利便性とか交通、にぎわいがそちらのほうまで行くよ  
うな感じのことをやっていただく中で、にぎわいの再創出みたいなものもぜひやっていただ  
くような計画にしていきたいなと思っております。

というのも、昨今、再開発でのゴーストタウン化が話題になっていて、例えば汐留エリア  
にはカレッタ汐留という商業棟がありますけれども、いわゆるシャッター通り商店街になっ  
ており、企業で働いている人たちのランチを食べに行く習慣がなくなったのが理由だと報道  
されておりました。その報道には、ほかにも都内の大きなビルの地下飲食街が空き店舗だら  
けになっているとのことでした。また、現在、23区でたくさんの、23区でというか、千代田  
区、港区でもそうですし、たくさんの再開発ビルが乱立していて、そこに入る飲食店、小売  
店はどこも同じチェーン店ばかりで、にぎわいの創出のために、ほかの文化的価値など再開  
発ビルにおける目立つ売りをつくる、差別化を図る必要が出てきたということも聞いており  
ます。東・西地区はもちろんなんですけれども、今後の南地区の再開発ビルの商業施設にお  
いても、そういったことも事前に何らかの手だてを考えておく必要があると思いますので、  
よろしく願いいたします。何かあればお願いします。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 南地区につきまして、やはり業務を中心とはしておりますが、低層階に  
ついてはにぎわいの施設を導入しようということでございますので、今後、事業計画を進め  
る中では、持続可能というか、そういったものの考え方も含めて、どういった施設を整備し  
ていくかというのは検討してまいります。

○名取委員長 小林副委員長。

○小林副委員長 それで、次、10ページの補足基準について伺いたいと思います。後楽二丁目まちづくりは、上位計画にある東京都の都市づくりのグランドデザインで、国際ビジネス交流ゾーンに位置づけられております。都の計画を踏まえて改定された文京区都市マスタープランにおいては、都市交流ゾーン、拠点都市、こちらも国内外から多くの人が集まる地域というふうに位置づけられているところです。そもそも、この基の上位計画、グランドデザインは、40年後を見据えた計画であり、作成された平成29年度以降、コロナ、物価高騰など、国内外に様々な社会情勢の変化がありました。グランドデザインの基準等については、社会情勢の変化を踏まえながら、その後も適宜、随時、見直しを行う必要があると書かれているんですけども、ビジネスにおいても変化の激しいこの間に、上位計画における変化はあったのか、また、補足基準への何らかの変化はあったのか伺います。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 まず、上位計画等々の影響ということなんですけども、都市づくりのグランドデザインの中で、御指摘いただいたように、国際ビジネス交流ゾーンというエリアがありまして、その一部が文京区のこの後楽の南地区にかかっている、南地区は全部そこに含まれているかなと思うんですが、そういった形でございます。ただ、このグランドデザインの中では、何というんですかね、世界から選択される都市の実現に向けてみたいなテーマの中で、こういった交流ゾーンの位置づけをされておまして、その部分というのは、コロナ禍を経てはいますが、大きく変わってないんじゃないかなというふうに思っておりますし、特に変更したというのは聞いておりません。その中で、今回、昨年ですかね、都市マス、文京区の都市マスもそういう上位計画の中で整理されてきたと。今回は後楽二丁目の補足基準を考える中では、当然、こういった流れの中で、ちょっとあまり具体的にどういう施設というのはまだこれから検討する部分もございますが、やはり業務・住宅・交流の複合市街地をつくるというのは、こういう東京都の計画にも沿ったものになるんじゃないかなというふうには考えています。

○名取委員長 小林副委員長。

○小林副委員長 ありがとうございます。先ほども申し上げましたとおり、ビジネスの世界でもトランプ政権になったりだとか、世界情勢も含めてかなり大きく変化していくところだと思うんですね。例えば、12ページのビジネス・イノベーション支援施設についてなんですけれども、先日、東京商工会議所の方からちょっとお話、雑談していた中で、ニーズが多い東

大出身の若手起業家は、研究施設がある大学周辺の物件を希望している方たちが多いという話も伺いました。だとしたら、今は、今すぐの支援としてはいいかなとは思いますが、今後も、東大の機能更新の動きとか、あと、本郷都市交流ゾーンなどもありますので、そうしたところも関係性も見据えて、ビジネスとはいっても、国際交流ゾーンとは一口に言ったらすごく漠然としているんですけれども、地域ならではの何か特徴とかもあると思いますので、そうしたほかとの関連性とかも見据えた計画にしていく必要があるのではないかなというふうに思います。なぜならば、千代田区のほうでも、隣接する千代田区のほうでも、同じく再開発ビル三つも、六つぐらい一遍に建つというような計画もありますし、今、本当に一気にビルの更新が進んでいるというところなので、そのところは必要なのではないかなと思うんですけれども、お考えを伺います。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 なかなか難しいんですけれども、国際交流ビジネスゾーンという話の流れの中で言いますと、そういう、何というんですかね、業務拠点みたいな形を整備していくことのほかにも、例えば東京都の方針の中では、交流・宿泊・観光支援施設の導入とか交通結節点機能の強化とか、幾つかの視点が書かれているところをごさいますて、南地区にそれらを当てはめて考えると、先ほど言ったように、大部分は、今回の計画というのは事務所用途を考えているので、こういう国際ビジネス交流ゾーンにふさわしいオフィスの提供を目指すということになるのかなと思います。

それから、少し土地利用の、今回、補足基準で書いてあるとおり、12ページですかね、ビジネス・イノベーションの支援施設を入れるとは計画しておりますので、そういったものも少し新しいというんですかね、この地域ならではの形になっていくのかなと。

それから、飯田橋の基盤整備とも連携して、飯田橋駅からの、飯田橋駅自体の交通結節点機能の強化もこの再開発の中で協力していただく方向で、今、検討していますので、そういった広い意味では、そんなにそごなく、東京都の計画とも連携した形で、この地域の活性化とか、この地域ならではの特性を生かしながらまちづくりを進められるのかなというふうには考えています。

○名取委員長 小林副委員長。

○小林副委員長 そうした青写真みたいなものは次年度、だんだん見えてくるのかなというふうに思うんですけれども、ぜひ早めに教えていただきたいなというふうに思います。

また、続いて、一番気になっているのは、やっぱり南地区の文京区最大の再開発ビルにつ

いてなんですけれども、都市デザインの、都市づくりのグランドデザインにおいては、全体的なコンセプトとして、少子高齢、人口減社会を迎える中、急激な社会変化を見据えて、誰もが暮らしやすいコンパクトな市街地への再編を進めるというふうにあります。となると、南地区の文京区最大の高層ビルには矛盾を感じてしまうわけなんですけれども、昨今、昨年10月に施行認可申請の取下げに至った中野サンプラザ跡の再開発なんですけれども、こちらは事業者が提案する総事業費が1,810億円から3,500億円と2倍近くに上昇し、さきの定例会で事業見直しの方針が施行代表者である野村不動産から示され、住宅の割合を4割から6割にすることで収益性を高めるという方針が報告されたそうです。また、中野駅周辺再開発の一つである囲町西地区市街地再開発においても、工事費が1.5倍に増加、事業計画の見直しが行われ、事業完了が1年遅れると報告されているそうです。また、昨年秋に建設委員会で福岡県の再開発、天神ビッグバンを視察し、現在、11のビルの更新及び再開発が同時に進んでいる様子を見てきましたが、物価高騰の影響を尋ねると、設計変更・修正・見直しの嵐だとのことで、ビルの階層を減らすところも出てきているというふうに伺いました。

これまで委員会において、開発利益や総事業費について何度もお聞きしているところではあるんですけれども、毎度、事業者の計画であるから把握しないという御答弁をいただいているんですけれども、把握しないままに計画を進めるのは何とも心もとないというか、進めていいんですかということをお聞きしたいんです。物価高騰のこの御時世ですから、多額の税金が投入される事業だけに、事業費はきちんと把握すべきだと思いますし、見通しが立ってこそ、区民の皆さんにもどうですかって言えるのではないかと思うんですけれども、お考えを伺いたいのと、来年度、次年度ぐらいには見えてくるんでしょうか。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 事業計画については、まず、手続として、都市計画決定を経た後、事業認可という手続がございますので、そういった中では、当然、明らかになってくるのかなと思っております。

今現在は、今回、この補足基準を定めたように、このまちをどうしていくかとか、どういったことが課題で、何に中心的に取り組んでいくかというのを明らかにしてきたのかなと。その後、都市計画でそれらをどう解決していくかという何個かの手続を経た後で再開発が実施されていくものと考えておりますので、ちょっと現時点、事業者からの報告もございませんし、我々としても今すぐにその事業費を聞くというつもりはないんですが、今後、都市計画決定後、事業計画を事業者と協議しながら進める中では、当然、そういった視点も含めて、

実際につくる建物とかの内容というのは協議していく形になるかなというふうに思っています。ちょっと申し訳ございませんが、明確な時期というのはまだはっきり分かってないところ です。

○名取委員長 小林副委員長。

○小林副委員長 私どもの会派としましては、「未来の東京」戦略2024にもあるように、地域の個性を生かした新たなまちづくり、また、人口減少を迎える中でも、まちをつくり、守る担い手の確保を推進し、持続可能な都市を実現するために、先ほどもデザインのところに書いてあったとおりのコンパクトな再開発があってもいいのではないかなというふうに思っております。まずはそういったのを、また来年度の、次年度の事業計画ができて賛成・反対といったところで、また反対・反対というふうになるのも嫌なので、もうずっと、最初から言っておきたいと思えますけれども、総事業費については早くお示しいただきたいなというふうにお願いいたします。

そして、再開発においては、地域社会に関係するあらゆる主体が積極的に議論を積み重ねて合意形成を図っていくことが大事だと思いますので、計画の具体化、推進に当たって、民間のニーズ、丁寧というか、把握を徹底していただきたいなというふうに要望して、質問を終わります。

ありがとうございます。

○名取委員長 前田地域整備課長。

○前田地域整備課長 ちょっと事業費に関しましては、来年度もその都市計画を決める中では、これまで検討してきた地域の課題をどういう形で都市計画として整備すると課題解決に向かうかというのが、まず第一段階かと思っています。その後なんですかね、事業計画みたいな形はですね。なので、そういった進め方でいきたいというふうに考えておるところでございます。

それから、地域の意見を聞きながらというのは当然というふうに考えていまして、今回も補足基準をこのような形で、地元案を出していただいて、それからまたさらに地域への説明もした後でこういうふうに決めてまいりましたので、今後も都市計画決定におきましては、同様に丁寧に説明しながら計画をつくっていききたいというふうに考えています。

○名取委員長 それでは、以上で報告事項1、後楽二丁目地区のまちづくり検討状況についてを終了いたします。

○名取委員長 その他に入ります。

委員会記録についてですが、本日の委員会記録については、委員長に御一任願いたいんですが、よろしいでしょうか。

(「はい」と言う人あり)

---

○名取委員長 以上をもちまして、建設委員会を閉会いたします。

午後 3時08分 閉会