

平成 15 年度 第 1 回  
文京区都市計画審議会

日時：平成 15 年 6 月 10 日（火）

午後 2：00～4：00

場所：文京シビックセンター

24 階区議会第 1 委員会室

文京区都市計画部計画調整課

小野幹事 それでは、大変お待たせいたしました。ただいまより平成 15 年度第 1 回文京区都市計画審議会を開会させていただきます。

本日はお忙しいところ、本審議会にご出席いただきましてまことにありがとうございます。

私は本審議会の事務局を担当しております都市計画部計画調整課長小野でございます。どうぞよろしく願いいたします。

まず初めに、お手元の資料を確認させていただきます。

送付させていただいておりますが、表題が平成 15 年度第 1 回東京都文京区都市計画審議会資料、15 年 6 月 10 日開催ということで、資料 1 から参考資料まで閉じたもの。それから資料 3 - 2 ということで、ご意見ご要望等いただいたもの、それに対する私どもの回答をまとめたもの。それから、これは諮問ではなくて報告ということになりますけれども、茗荷谷駅前地区地区計画（素案）についての資料でございます。

それから、本日席上に配付しております資料は、委員と幹事の名簿ということでございます。よろしゅうございましょうか。

それでは、本日の出欠につきましてご報告させていただきます。

委員は、小谷部委員と三上委員が欠席でございます。それから幹事は、浦幹事と瀧幹事が欠席でございます。

それから、マイクの使い方ですが、もうご存じかと思えますけれども、ご発言の際はボタンを押していただいて、終了いたしましたら再度ボタンを押していただきたいと思えます。

それでは、まず委員の委嘱についてでございます。

本審議会の委員につきましては、平成 13 年 10 月 1 日から任期が始まったわけですが、その後区議会議員選出委員、並びに関係行政機関選出委員に変更がございました。委員の就任につきましてはご承諾をいただいております。ここで新委員の皆様には煙山区長より委嘱状をお渡しいたします。

区長、よろしく願いします。

（委嘱状伝達）

小野幹事 ありがとうございます。

それでは、私の方から新委員の方々を改めてご紹介申し上げます。

まず、区議会議員選出の委員でございますが、斉田委員でございます。

戸井田委員でございます。

岡崎委員でございます。

藤野委員でございます。

宮崎委員でございます。

関川委員は引き続きということでよろしく申し上げます。

鹿倉委員でございます。

次に、関係行政機関選出の委員でございますが、松原委員でございます。

次に、菊池委員でございます。

以上が新委員の皆様でございます。

なお、委員の任期につきましては、都市計画審議会条例第3条によりまして2年間でございます。委員が欠けた場合の後任委員の任期は、前任者の残任期間となっております。したがって、現委員の方の任期は、本年9月30日まででございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

次に、人事異動によりまして、区職員の幹事の変更がございましたので、新幹事をご紹介申し上げます。

指導課長の江口幹事でございます。

住宅課長の中西幹事でございます。

土木部管理課長の田中幹事でございます。

以上で変更のありました幹事の紹介を終わらせていただきます。

それでは、ここで煙山区長からごあいさつを申し上げます。

区長、よろしく申し上げます。

区長 区長の煙山でございます。

都市計画審議会の委員の皆様には、日ごろから文京区の都市計画につきまして多大なご尽力をいただいております。まことにありがたく存じております。

用途地域等の見直しにつきましては、これまで素案、修正案とご審議をいただいておりますが、本日は区の最終案につきましてご審議をいただきたいと考えております。

修正案につきましては、本審議会でご審議いただいた後、3月に区内8カ所において住民説明会を開催いたしました。本日の最終案は、説明会やはがきなどによるご意見、ご要望を踏まえまして検討したものでございます。本日、ご審議をいただいた後に、来月には東京都に文京区原案といたしまして提出する予定でございます。

今回の地域地区の改正は、地方分権推進法施行後初めての見直しとなるものでございます。これにより、都市計画決定における区の権限は拡大してまいりました。今回の見直しにおきましては、文京区のまちづくり計画や地域特性を踏まえまして、茗荷谷駅周辺に地区計画を定めるとともに、本駒込六丁目や音羽一丁目には、絶対高さ制限を導入するなど図ったものでございます。

今後とも区民とともに、文京区の地域特性を生かした都市計画やまちづくりに努力いたしてまいりたいと考えているものであります。

本審議会の委員の皆様には、文京区の安全で快適なまちづくりの実現のために、今後ともお力添えを賜りますようお願い申し上げ、ごあいさついたします。

ありがとうございます。

小野幹事 ありがとうございます。

次に、区長より審議会への諮問がでございます。

区長、よろしく願いいたします。

区長 15 文都計第 193 号平成 15 年 6 月 10 日、文京区都市計画審議会会長田邊和雄様、文京区長 煙山 力。

文京区都市計画審議会条例第 2 条第 2 号の規定により、下記の事項について諮問いたします。記、文京区地域地区変更案（区原案）について。

以上。

小野幹事 ありがとうございます。

区長は所用がございまして、これで退席させていただきますのでよろしくお願いいたします。

区長 どうぞよろしくお願いいたします。

（区長退席）

小野幹事 それでは、これからの進行は田邊会長にお願いすることといたします。

田邊会長、どうぞよろしくお願いいたします。

田邊会長 それでは、これから審議を始めたいと思います。

ただいま区長より諮問がありましたが、議題は「文京区地域地区変更案（区原案）」についてでございます。

これからの運営は、文京区都市計画審議会運営規則に従い進めてまいりますが、規則第 9 条により、本審議会の公開することとなっております。よろしくお願いをいたします。

それでは、議題の「文京区地域地区変更案（区原案）」について、事務局より説明をお願いいたします。

小野幹事 それでは、資料について私から説明させていただきます。

まず、資料1でございます。内容が若干素案、修正案と重複する部分がございますが、今回は最終ということがございますので、繰り返しになるかもしれませんが説明をさせていただきます。

文京区における用途地域等見直しの基本的方針ということで、今回用途地域の見直しに当たっての文京区の考え方というのをまとめたものでございます。区が作成に当たりますとは、東京都の用途地域等の指定方針基準、これにのっとりその方針を決めたという内容でございます。

1 用途地域、（1）用途地域等の変更に当たっては、原則として地区計画に定める。今回、用途地域等の変更については、地区計画を定めて、その上で変更をするという原則でございます。これは東京都の方針にも載っております。

（2）市街地再開発事業等都市計画事業の進捗状況、あるいは都市計画道路等の整備状況、そういった状況に応じまして、その都度スポット的に変更するというものでございます。それぞれの事業が完了あるいはそれに近づいているような状況の中で、用途地域の見直しを行うという内容でございます。これも東京都の方針の中にうたわれているものでございます。

2 容積率。地区計画により計画的に土地利用を図る場合を除いて、容積率の変更は行わないということでございます。これは区の考え方でございます。

3 高度地区。特に必要がある場合を除いて変更は行わないということでございます。これも区の考え方でございます。

4 日影規制。東京都の日影規制条例というのがございますが、その改正が予定されております。ですが、特に必要がある場合を除いて、原則として変更は行わないというものでございます。

5 その他。（1）その他の地域地区につきましては、必要がある場合を除いて変更はしないというものでございます。（2）地域地区については、隣接区との面的連続性を考慮して調整を図るというものでございます。（3）幹線道路沿いと後背地区との間に容積率の大きな差が生じているというところについては見直しを図るということで、先ほど区長の方からもお話がありました絶対高さをかけたところがこの内容に合致するものでござ

います。

以上が、文京区の今回の用途地域等見直しに当たりましての基本的な方針ということでまとめたものでございます。

次に、資料2でございます。

資料2とその後ろ、4ページになりますが、A3の大きな図面があるかと思えますけれども、ここに記載されております番号と、2ページ、3ページの一番左端にナンバーということで番号が振ってございますが、この番号が一致しております。場所は地図を見ながらご確認いただきたいと思います。

大塚五丁目。内容は、第三種高度を廃止するというので、豊島区側との用途地域等の面的連続性を持たせるための調整ということで、先ほど方針の中にもその他の中にもうたわれておりましたけれども、隣接区との調整という中で今回の見直しということで、第三種高度を廃止するという内容でございます。

それから、茗荷谷駅前地区計画ということで、今回地区計画をかけて用途地域等を見直すという原則がございますけれども、茗荷谷駅前につきまして、今回地区計画を定めていこうというものでございます。

全体が地区計画の区域。その中に、斜線が引かれているのがAとBということになりますが、その拡大図が5ページに載っております。5ページの上の黒い部分がA、下の黒い部分がBという内容でございます。

まずAの部分でございます。Aの部分は第一種中高層住居専用地域、これを近隣商業に変更する。それから容積率300%を400%に変更する。それから第三種高度については廃止する。日影規制についても廃止する。第一種文教地区を第二種文教地区に変更するという内容でございます。

この茗荷谷駅前地区につきましては、都市マスタープランの中でも拠点という位置づけがございます。茗荷谷駅周辺まちづくり基本計画というのを策定してございます。その実現に向けて市街地再開発事業等の促進等を行う中で図っていくというようなことで、今回地区計画を定め、用途・容積等を変更していくという内容でございます。

それから、B小日向三丁目。このBの地区につきましては、拓殖大学の敷地そのものということになります。今回地区計画をかけまして、用途はそのままですが容積、高度等を変更する。容積率につきましては200%を300%に、第二種高度を第三種高度に、日影規制を3時間 - 2時間を4時間 - 2.5時間にするというものでございます。

このBの拓殖大学の今回の変更につきましては、5ページをちょっと見ていただきたいんですが、上のAの地区から真っ直ぐ伸びているのが道路ですけれども、下のBの地区にぶつかる。それで、また左横に伸びているのが道路ということになりますけれども、この拓殖大学の上の方、北側が貞静学園、あるいはもっと北へ行きますと跡見学園ということで、この上の白い部分の大部分が学校敷地という形で使われております。そこが容積300ということで、拓殖大学だけが200という位置づけになってございます。

それで、土地利用上は全く同じような学校という位置づけになっているということ。それから、先ほど言いました横に伸びている道路でございますが、これが拓殖大学と貞静学園の協力をいただきまして、幅員6メートルに拡幅する担保が既にとれているということでございます。左へ伸びた出口の部分が若干まだ担保が取り切れてないんですが、ただ、今回の地区計画の中で、ここにお茶の水女子大の寮がございますが、その部分に将来的には道路を通すという担保を地区計画の中でとっていただくということで、お茶の水大学の方の了解をいただいているところでございます。

そういった道路の整備が一定図られるということ、それから地区計画の中で一定のルールづくりをしていくという中で、今回拓殖大学についても容積等の変更を行うというものでございます。

それから3番、本駒込六丁目。これにつきましては絶対高さ35メートルを導入するというものでございます。幹線道路沿いと後背地区との間に容積率の大きな差が生じているということで、第一種低層住居専用地域を中心とする地域の住環境の保全及び街並み景観の形成といったところで、今回絶対高さの導入を図っていきたいというものでございます。

それから、本駒込六丁目、4番でございます。ここは日影規制の時間を変更する。4時間 - 2.5時間を5時間 - 3時間に変更するという内容でございます。これは、先ほどの3番の35メートル絶対高さ導入したものと連動した考え方をとっております。といいますのは、絶対高さを導入する地域というのは商業地域になってございます。この商業地域は容積600、不忍通り側が一部400ということでございますが、そういった絶対高さをかけ、なおかつ現在指定されているその容積もある程度使用できるというところで、隣接しておりますのところの日影規制時間をワンランク緩めるという内容でございます。

結果としては規制時間を緩和するという形になっておりますが、緩和した結果の時間としましては、条例の中では標準的なメニューになるということでございます。現在、規制されている4時間 - 2.5時間というのが、そもそも条例の中から比較しますと、今までワン

ランク厳しい規制値をかけていたという内容でございます。したがって今見直しの中では標準値に戻すという内容でございます。

それから次、3ページでございます。音羽1丁目でございます。これは修正案の中で盛り込んだものでございます。今までの1番から4番につきましては素案の中に載せていた内容でございます。それから、その素案に対してご意見、ご要望をいただきまして、それを踏まえて見直した修正案の中に、5番の音羽一丁目、絶対高さ45メートルを導入するというものを盛り込んだということでございます。

音羽あるいは西片につきましては、商業と一低層が隣接するというので、本駒六丁目とは同じような状況がございました。が、崖が境界にあるということで、それが平均20メートル程度あるということがございましたので、当初は絶対高さをかけたのと同じような効果があるだろうということで、ここには絶対高さは考えておりませんでした。しかし、ご意見、ご要望の中でそういった声があったということがございましたので、音羽一丁目につきましては絶対高さ45メートルというものを導入したということでございます。

これは、基準法の中に崖高から1を引いた数字の半分までを地盤面を緩和するという条文がございましたので、それを引用する形で数字を丸めまして、20メートルを2で割った10ということで、本駒込の35メートルに10メートルを足した45メートルという数字を出したものでございます。現在、音羽通りのところには14階建てあるいは13階建てという建物が結構建ち並んでいるということで、高さとしては42~43メートルということが実際、今スカイラインができております。したがって45メートルという数字は妥当な数字かなというふうに考えてございます。

それから、西片につきましては、シビックセンター周辺がやはり茗荷谷と同じような形で地域の拠点という位置づけがございます。それで、現在、シビックセンターの北側で市街地再開発事業に向けた動きがございまして、準備組合も立ち上がっているということがございます。それで商業地域が西片の路線商業まで連たんした形になっているということがございました。そういった中で今後の事業の動き等も捕らえながら、西片については今後引き続き、もし必要があれば何らかの規制をかける。必要がなければそのままということと考えていきたいということで、西片につきましては現状のままというふうに考えてございます。

この変更内容につきましては、修正案と全く同じ内容でございます。この内容をもって文京区の原案として提出したいというふうに私どもの方では考えているところでござい



す。

修正案につきまして、住民説明会を行いました。その内容等につきましては資料3-2にご意見、ご要望、それに対する私どもの回答ということで、A3の大きな紙にまとめてございますので、これは後ほど見ていただきたいと思います。さまざまなご意見・ご要望等出ております。今回は資料2にまとめました内容の部分につきまして変更をかけるというものでございます。これから外れたものにつきましては、今後地元の皆様のまちづくりについての話し合い、その中で一定程度の合意形成を図って、地区計画等がまとまった段階で、それは随時用途・容積等の変更は行えるような状況になりますので、そういう形で進めていきたいというふうに考えてございます。

次に、資料3でございます。6ページでございます。修正案に対する意見・要望ということでまとめたものでございます。修正案にははがきはつけてございませんでしたが、会場でご意見があればということで用紙はお配りしてございます。それから、そのほか要望書という形でまた別の形でいただいているようなものもございました。それが全部で18通ということでございます。

説明会は8会場で行いました。素案のときは7会場で行いました。修正案のときは7番の福祉センターを追加して8会場ということにしたものでございます。これは音羽地区に絶対高さを導入したということがございましたので、地元の会場で説明会を行ったというものでございます。参加いただいた人数は延べで73人、素案のときは140人でございました。約半数ということになってございます。

主な意見でございます。まず最初は、小日向地区の高さ制限10メートルであることから、音羽地区の20メートルの高低差を考慮して、なお30~35の制限をしてほしいという考えがあります。しかし、45メートルといっても高さ制限を設けたことは非常に重要なことである。住民の要望にご配慮いただき、感謝していますというご意見をいただいております。

それから、音羽のマンションは現在分譲中だけれども、高さ制限45メートルを超えている。将来建てかえる場合の特例などはあるのかというご質問でございます。これにつきましては、実は音羽だけではなくて、既に建っているマンションでも、例えば本駒込六丁目の本郷通りには、既に35メートルを超えているマンションがございます。そのマンションなども既に建てかえ時期に差しかかっているというようなことがございます。

私どもの方では、絶対高さをかけた後のマンションの建てかえについては、一定程度の緩和措置といたしますか、許容するような方策を考えていきたいというふう思っております。

といいますのは、例えば本駒の場合 35 メートルで切ってしまった場合には、今まで住んでいた方を追い出す結果になりかねないということがございますので、やはり居住しているという点を考えまして、マンションに限っては何らかの救済措置を考えていきたいというふうに考えてございます。ですから、現在工事中の建物についても同じような扱いになるということでございます。そうしたいということでございます。

それから3番目、本駒込六丁目不忍通り沿道部分の絶対高さ制限は、都市計画道路がかかっており、容積率も 400 なのでかける必要がないのではないかとということですが、不忍通り沿道は確かに 400%の地域が多いんですが、その中でも既に 30 メートルを超えている建物がございます。したがって今後土地のまとまり方によっては、35 を超えることも可能性としてはございます。したがって不忍通り側にも 35 はかけていきたいというふうに考えてございます。

それから、建物の高さ制限については、文京区全体に容積率や北側斜線だけでなく、地域ごとの何メートル以上不可という規則を設けるべきだというご意見でございます。これは他の区で住宅系の用途地域にも絶対高さを設けたということで、新聞等でも報道されております。その辺のことを指摘されているのかと思います。

文京区といたしましては、今回は緊急避難的に住環境への影響ということを考えて、区が率先して今回絶対高さを商業系に設けたということにしましたけれども、住居系まで絶対高さを設けるということについては、やはりそこにお住まいの方々の合意形成等が不可欠であろうということを考えております。したがって、私どもといたしましては、その絶対高さを住居系などの用途地域まで広げるということについては今後の課題ということで、その辺も十分視野に入れて、それは引き続き検討していきたい。直ちにかけるということにはなかなかかなりにくいとは思いますが、ただ、それは区の方の将来の検討課題ということで、引き続き検討していきたいというふうに考えております。

それから、最後のご意見ですが、今回の見直しに当たって、関口二・三丁目の目白通り両側を第二種住居地域から第一種住居と書いてございますが、後でこれを出された方は、第一種住居ではなくて第一種低層住居専用地域の間違いであったというお話がございましたが、一番厳しいものですが、それに変更していただきたいという要望でございます。

これにつきましては、先ほどもちょっとお話しいたしましたけれども、今回の用途・容積等の見直し以外の部分の用途・容積の見直しにつきましては、合意形成等を図った地区

計画の中で、今後そういったものがまとまった段階で検討していくということで考えております。

次に、7ページにつきましては、その意見・要望を項目ごとにまとめたものでございます。特徴的なことは、1番の修正案についての意見・要望の口、変えてもらいたい、緩和、強化というところで、括弧の数字は素案のときの数字です。それで、左側が修正案の数字ということで、やはり強化を望んでいる。前回の用途地域の見直しのときには、緩和を求めご意見が圧倒的に多かったわけですが、今回の見直しに当たっては、素案の段階では緩和・強化とも半々。修正案については強化を望む声はかなり多い。比率的には多いということが特徴かなというふうに考えてございます。

2番の方は、そのご意見で述べられている内容ごとに分けたものでございます。

8ページはそれをグラフにしたものでございます。

次、9ページでございます。今後のスケジュールでございます。一番上のところが東京都との関係の欄になってございますが、一番右側に、7月4日までに原案を提出するという事になってございます。真ん中で本日の都市計画審議会6月10日、実施しております。区議会も間もなく開かれます。二定の建設委員会でこの内容についてはまたご報告させていただくというふうな内容になってございます。また、区報等でもこの結果についてはご報告する予定にしております。

それから、10ページ参考資料でございます。これが冒頭、方針の中でちょっと述べましたけれども、日影規制の東京都が現在予定している条例の内容でございます。

東京都が改正を予定しております条例の特徴は、右から2つ目の欄に6.5メートルという数字がございます。これが今までの条例に新たに追加される部分でございます。その6.5の左を見ていただきますと、第三種高度地区というふうに書いてございます。第三種高度地区についてはすべて6.5メートルにしようということでございます。この6.5メートルというのは、地盤面から日影規制で測定する測定面の高さでございます。

4メートルというのは大体2階の部屋あたり。それから6.5というのは3階の部屋あたりということでございますので、6.5メートルになると、これは緩和になります。文京区といたしましては、今までどおり4メートルでいきたいということで、これまで東京都と協議をしましてまいりました。まだ最終決着というところまでは至っておりませんが、恐らく文京区の主張どおり4メートルでいけるのではないかと今のところ考えております。

条例改正は16年に入ってから予定されております。これは東京都の条例を改正するとい

う内容でございます。

資料につきましては以上でございます。

田邊会長 それでは、ただいま資料に基づき説明がございましたが、これにつきましてご意見がございましたらご発言をお願いします。

なお、ご質問の内容によりましては、担当課長であります各幹事に説明をしていただくということもあると思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、どうぞご質問、ご意見ございましたらご発言をお願いいたします。

宮崎委員。

宮崎委員 新しく委員になったんですけれども、私も実は本駒込六丁目と音羽の一丁目の住民の方々とともに、絶対高さの陳情を一緒にやった口なんですけれども。

実は、本駒込の方は 35 メートルという絶対高さ。これは、あそこの第一種住専と商業地域が隣接しているところに高い 14 階建てができて、1 階が大体 3 メートルぐらいの高さでやっていますから、これが 42~43 メートルぐらいという高さなんですけれども、そこでやはり、その後ろ側にある大和郷の方々、特にあそこは豊島区との関係もあって、第一種であり低層でありながら、あそこは 12 メートルなのかな、文京区の方は 10 メートルなんですけれども、12 メートルぐらいまでいいと言うんですけれども、皆さんやはり環境に対しては大変熱心だと。それで、あの 14 階というものに対して長い間紛争をしまして、最終的にはやはりそこに絶対高さが必要じゃないかということで陳情を出されたと思います。

この 35 メートルというのが一応大きな 1 番、1 ページに書いてあるんですけども、容積率が 200%。建物が建築できる高さと考えて 35 メートルとしたわけでしょう。その 35 メートルという根拠というのが、あそこにいる人たちから見れば 25 メートルとかもっと低くしてもらいたいというのは結構あったんです。

この 35 メートルというものにしたところの根拠をもう一度ちょっと課長から説明していただきたいと思います。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 35 メートルにつきましては、説明会でも説明させていただいております。渋谷区表参道で容積 500%のところ、沿道に地区計画をかけたものがございまして、容積 500%で高さが 30 メートルという絶対高さがかかっているんです。それで、道路幅員が 35 メーターぐらいという、そういうバランスで 30 メートルの絶対高さがかかっていたというのを一つ根拠にしまして、白山通り、不忍通り、本郷通り、若干幅員は違うわけなんですけれども、

その辺の比率からまず一つ 35 という数字を持ってきたというのがございます。白山通り、本郷通りについては容積 600 ということになってございます。不忍は 400 ということですが。

それとあと、六義園からの見え方なんですけれども、木の先端から極端に突出しないという高さというところで、仰角で見たときの高さが 35 ということで、それは私どもの方で試算したということでございますけれども、そういったこと。

それからあと、工学的に道路幅員に対する高さ、その圧迫感といいますか、そういったところの判断。それから先ほどの日影規制の緩和の部分で申し上げましたけれども、沿道で 600%が指定されているという状況の中で、やはり 35 メートルを規制したことによって、それが 400%とか 500%しか使えなくなったということでは、やはり何のための指定かわからないという部分も出てきますので、一定程度 600 を消化できるレベル。もちろんその土地の大きさによって本当に消化できるかどうかというのはわからないわけですが、ある程度モデル的なところでやって、ある程度は消化可能かなというところで、それで 35 と。もろもろのそういった幾つかの要素を総合的に判断して 35 という数字を出しております。

宮崎委員 35 メートルというのはよくわかりました。

しかしながら、先ほどのお話ですと、もう既にできている建物、それからこれからこれができる施行されるのが平成 16 年 7 月ごろなんでしょう。そのころにまた今も不適合になってしまった建物がありますよね。今つくっているのもそうですけれども、それから音羽の方もそうなんだけれども。先ほどのお話ですと、もし古い建物があって同じように建てたいというときには、別にこの絶対高さというのは適用しないというようなお話ですね。そうしますと、この期間の間にこの近くの建物をまた新しく建築したいという申請は、今出ているんですか。当然駆け込みというものも出てくるんじゃないかと思うんですけども、それはあるんですか。

小野幹事 申請があるかどうかは後ほど中村幹事の方からお話しいただきたいと思います。

まず、法的な扱いですが、現在検討されております用途地域の一斉見直しが告示されるのが平成 16 年 7 月ごろ、まだ確定しておりませんがそのころだろうと。それが告示されれば、当然その後の建物についてはそれに合ったような形で確認申請を出さないといけないということになります。その間、確認申請を出し、着工した建物、あるいは現在工事中の建物については、違反の建物という扱いは受けません。これは既存不適合とよく呼ばれて

おりますけれども、そういった不適格の建物という扱いになってございます。

そういうことでございますので、あとその建物について増改築等を途中でやる場合には、基準法の中で一定の縛りが、やはり不適格の建物用の条文がございますので、その縛りがかかるということはございます。ですから、そういうことで違反という扱いにはならないということでございます。

田邊会長 それでは、駆け込みその他について、建築課長の方から。

中村幹事 私の方に、今相談に来ている物件というのは具体的にはございません。予定されているというようなお話だけは聞いたことがございますけれども、具体的な案件で相談に来ているというのはまだございません。

田邊会長 宮崎委員。

宮崎委員 それでは、45メートルの件で音羽の方なんですけれども。消防法というのがありますよね。きょうは署長さんもいらっしゃっています。

今、はしご車が一番高くまでできるのは、最近では何メートルぐらいまでになっているのか。これは役所の方に聞いた方がいいのか、一応はね。

というのは、11階ぐらいまでしか消防のはしご車は行かないというような話を昔聞いたんですけれども、今はどのぐらいになっているのかちょっとお聞きしたいんですが。

田邊会長 これは、どうでしょうか。委員で出ていらっしゃる消防署長さんにお答え願っているのかな。それとも幹事さんで.....。

それでは小野幹事。

小野幹事 はしご車が何メートルまで届くかというのは、ちょっと私の方も存じ上げていないんですが、ただ、今は建物が超高層ビルとか、はしご車が全く届かないようなものもぼんぼん建っています。それは、はしご車が届かないのにどうということだということなんです。基準法の中でそういった高い建物については、消火設備等を含めて消防設備が厳しい規制がかかっております。

ですから、すべてがすべてはしご車でないと消火できないということではございません。よく連結送水管とか、外にホースかなんか結んで屋内で消化できるような、そんな設備もあったりとか、いろんな高い建物にはそれなりの非常に厳しい消火設備あるいは防火関係の設備を備えなければいけないということになってきますので、すべてがすべてはしご車でないと消せないということではないんだらうと考えております。

菊地委員 消防の方としてご回答する必要があるんですか。委員として、その辺のところは

私もわからなくて黙っていたんですけども、どうなんですか。

小野幹事 はしご車について、参考としてご意見をお願いします。

田邊会長 はしご車の届く高さでございますか。そのようなことについて参考意見ということで、菊地委員、ちょっとご説明いただけますか。

菊地委員 消防のはしご車は、現在、30メートルと40メートルというのがございまして、大体、一般的には今委員の方で話をしました10階前後ということで考えていただいて結構でございます。それは、車の寄りつきの関係がございしますから。ですから、1階の高さが3メートル50ぐらいの建物と、2階から上は高さが、スパンが違うというようなことがございしますので、一般論として10階前後まで30メートルが届くという形で我々は考えております。

今、幹事の方からお話がありました高さに対する規制というような問題については、建築基準法上あるいは消防法上の中において、消火に対する規制というものは大変厳しく、高さが高くなればなるほど大変厳しく、そして建物自体において消火する技術と言うんですが、消火をなささいということで、建物で守りなさいということになってきております。

以上でございます。

田邊会長 ありがとうございます。

宮崎委員。

宮崎委員 いろいろと言われましたけれども、本来ならばやはりはしご車が届くぐらいな位置に建物って建てた方がいいような気がします。と思いますけれどもね。

45メートルという高さというのは、なかなかちょっと厳しいと思うんですけども、音羽の方はスカイラインが大体今14階がほとんどなので、それに合わせて多分45メートル。後ろの20メートルの鳩山さんの方の山のことも考慮しながら決めたのではないかなと思っております。

ただ、一つ気になるのは、総合設計などでやったとしますよね、公開空地をつけて。そういう場合もやはりそこはこの絶対高さの方が優先されるんですけどか。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 先ほど説明の中で、絶対高さについて緩和措置を考えていくというふうに申し上げたものについては、先ほど申し上げた既存不適格のマンションのみ 事務所とか何かは救済するつもりはないんですが については救済を考えていきたいと考えております。

それは、先ほども言いましたが、そこへお住まいの方が、建物を抑えることによって出

て行かざるを得なくなる。もちろん希望して出て行かれるということであれば、それは問題ないんですが、そこへ引き続き住んでいたいということにもかかわらず、高さを抑えたために建て替えに伴って出て行かざるを得なくなるというのは、やはり行政として何か対応を考える必要があるのかなというふうに、今のところ考えております。

ですから、そのマンションに限っては、具体的にどういう形で救済するかというのは決めておりませんが、何らかの救済措置を考えていきたいというふうに考えております。それで、一般的な意味で総合設計がその絶対高さを突破できるのかどうかということについては、それは突破させないというふうに考えております。

田邊会長 宮崎委員。

宮崎委員 よろしいですか。

それでは、資料3の6ページなんですけれども、その中の主な意見という中で、関口二・三丁目の目白通りの両側を第二種住居から、先ほど言ったように低層住宅にしたいという意見が出ているんですけれども、実はご存じのようにマスタープランというのが、文京区は前から出しているんですね。関口のところは低層住宅でやっていきましょうよというような形でこれには載っています。

しかしながら、残念ながら今あそこのところには、私が議員になってからもう既に3つの建物ができ上がり、しかもそれも10階から11階ぐらいのができているんです。そして、その他にちょうど3つまた建物を建てようとしているんです。それも大体10階から11階ぐらいなんですけれども、それであそこの方々が、このまま野放しにしていくとどんどん建っていってしまうので、何とかしたいということからこういった意見が出ているんです。

文京区の方はマスタープランをある程度やはり守るといえるか、指針として出しているんだから、それに対する対策とかそういったものはどのように考えているのか。ちょっと意見を述べていただきたい。

田邊会長 小野幹事よろしいですか。小野幹事。

小野幹事 今ご指摘の部分につきましては、実は説明会の会場でもそのような趣旨のご意見をいただきまして、そのときにマスタープランの中身を確認できませんでしたので、帰ってきて改めて見てみました。

その沿道については、ちょっと表現の仕方が、色をその線にぴたっと合わせた形で塗っているのではなくて、丸めた形で塗ったような絵になっているんですね。それで、そういう意味では、その沿道とそれに続く後背地の部分が明確に区別されていない。沿道も含め



て後背地と同じような土地利用にしていくというように確かに読み取れるということでございます。

ですから、今現在指定されている用途地域の内容でいけば、その沿道が一種低層と同じという形には、これは到底ならないわけでございます。ですから、マスタープランができた後沿道の色塗りはしていないはずですので、ですからそれはマスタープランの方の表現の仕方ですか、その辺にあいまいさが残っているのかなというふうに確かに私も反省をいたしております。その部分につきましてははですね。

それで、沿道も一低層だというお話なんですが、それにつきましてはもう見直すつもりはないということではなくて、やはりそういったご意見の方々が多くいらっしゃるというのも今回承知いたしましたので、今後、もしそういった地元でのまちづくりの動きというのでできて、それで合意形成を図って、地区計画というようなところへもし持っていけるのであれば、そういった中でそれは検討していきたいというふうに考えてございます。

宮崎委員 これで最後に。

あそこのところはやはり今緑地、緑が大変多いところだったんです。景観審議会のときもあそこのところが選ばれたりしたぐらいの地域です。緑がどんどん減っていくことに対して、住民が大変苦慮しているというか、環境に配慮していただきたいという意見が多いんです。緑に対しても、やはりある程度守っていききたいなど。これは要望で終わりにしたいと思います。

どうもありがとうございました。

田邊会長 それではどなたかご質問。

鹿倉委員、どうぞ。

鹿倉委員 座ったままでいいのでしょうか。

田邊会長 宮崎委員は立ってやられましたけれども、座ったままでいいんでしょう、幹事。

結構ですよ、マイクがありますから。座ったままでどうぞ。

鹿倉委員 会長のお許しを得て座ったままで発言させていただきます。鹿倉です。

今お話のあった宮崎委員の絶対高さ制限の問題ですけれども、私は、調和の取れたまちづくりということを考えるならば、基本的にやはりその視点を文京区の都市計画の、今、宮崎委員が取り上げたマスタープランというものに、私は改めて位置づけることが必要ではないかという意見を持っているんです。実は。

それで、今回音羽の地域と本駒込の一部の地域に絶対高さ制限の考え方を入れていただ

いたのは、確かに一步前進だというふうには思っているんですけども、例えば、この中の委員の中の、斉田委員も藤野委員も一緒にご相談を受けている根津のマンションの建設の事例では、住宅地のど真ん中に突然として 10 階建ての物が、前面道路があるということで、商業地域から同じ形で 10 階建ての建物が 2 階建ての建物の隣に、出窓が出っ張ってきているので、わずか 25 センチのところから 10 階建ての建物を建てるというような、まさに調和がとれたまちづくりという観点から極めてかけ離れたような建物が建てられようとしています。

実際のところ、ほとんどが地権者の方がデベロッパーに売却をしてしまったので、地権者が一人もいない。その中で分譲型のマンションが、なおかつ出窓が、隣の敷地や建物の中をのぞける。こういうような計画が建築基準法だけクリアすれば、民間にしても文京区にしてもそうかもしれませんが、そのまま出てきて、住民の方が「どうせ建築基準法を通過してしまったのではもう仕方がないんでしょうか」と。こういう声が非常に大きいんですね。

建築基準法を通過してしまうといたし方ないと。これはやはり文京区にとって非常に悲劇なことだと思えます。調和のとれたまちづくり、もしくは文京区の都市マスタープランのような形で、ある一定の良好な住環境を守っていこうという考え方からするならば、現実との乖離が非常に大きいんじゃないかと思えます。

この現実との乖離をいかにして埋めていくかということが、私たち都市計画審議会委員の仕事だというふうに私は思っているんですが、ある面では、先ほどご説明があったように、今後検討したいというようなことでお話はありましたけれども、その認識について、どういう形で一致させていくのかなということを私は思うんです。宮崎委員がお話ししたような事例というのは、文京区じゅう至るところに出ています。先ほど出てきた本駒込の六丁目の高さ制限がかけられる住民の方々の運動一つとってみても、ありとあらゆるところにそういった住環境を壊していくような問題が発生している。

やはり私は、今文京区に住んでいる方が、今後とも住み続けたいんだという気持ちがベースにあるような、そういう都市計画、そして用途地域の考え方というのを、ぜひともこの審議会の中に基礎として、きちんと認識が一致されたものとして育っていく必要があるというふうに思うんです。

その面では、今回こういう形で意見が出ているものの何倍かの方々が、実際にそう思っているんだけど、いつも建築基準法は通っているんだと、民法も何も関係ないんだと

事業者の方々は説明するわけですね。建築基準法さえ通っているんだから、あなた方は私たちの言うことに反対するのはけしからんと。じゃあ、実際民法の、例えば 261 条だったら 261 条に適合しているんですかというのと、そんなものは後で考えればいいんだというような形で、はっきり言って現場では住民の方々がほんとに苦労しているんですけども、そういうものをどういうふうに的確に反映をされようとしていくつもりなのか。

大和郷の 35 メートルについても、やはりまだまだこれでは高さがあり過ぎるというふうにおっしゃられている方々が大変多いんですが、例えば最近の事例でも、明治通り沿いでは 28 メートルという、また墨田区ですよ、これはね。28 メートル。またその他の地域では 22 メートルというような考え方を出しているような事例も実際にあると思うんです。江戸川区のように住居地域については 16 メートルという絶対高さ制限の考え方を示したり、練馬区も環状 8 号線の沿線に 27 メートルを限度とするというような考え方を示したりしていますよね。

先ほどの説明は、この間の議論の中で一定程度反映されてきた点ですので、私は評価はしていますけれども、やはりもっともっと住民の声を聞いて、その声を要は大切に、今住んでいる方々が絶対にこれでは住めないよというお声について耳を傾けて、再度突っ込んでご検討いただくことが、一緒に考えていくことが私たち審議会の役割じゃないかというふうに私は思っているんですが、その辺についてぜひとも幹事の皆様も積極的にその辺のところを感じ取っていただいて、いい計画にしていきたいと思っているんですが、その点について改めて伺いますが、いかがでしょうか。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 今、鹿倉委員がおっしゃった部分については、今回私どもの方で用途地域の説明会を行いました。そういった中で、私も非常にある意味では切実に感じ取ったところですよ。

それで、先ほど引き続き検討すると言ったのは、ただ言葉上だけでそう言っているのではなくて、極力具体的な形で、これは具体的な形に姿をあらわすというのは、これはやはり時間がかかると思っています。合意形成がどうしても必要な部分だろうと思っておりますので、一朝一夕に一、二年で簡単にまとまるというふうには考えておりませんが、ただ、何らかのそれに向けた準備作業的なものは、ぜひやりたいと今考えております。

まだ今、この段階で具体的にご報告できるような内容はないんですが、その件については、先ほどその資料の説明でも、緩和ではなくて規制の声が非常に強かったというご紹介をいたしました。私もそれは今回の説明会で十分感じ取っております。ですから、引き続

き今回の見直しだけで終わりということではなくて、やはりその他の地域についても今後どうしていくんだという部分について、可能な限り、こちらでやれる範囲で模索していきたいと思っております。

田邊会長 齊田委員。

齊田委員 今の意見を聞いて、確かに今の制限をかけている小日向の開発、そしてまた大和郷、本駒込六丁目ですか。しかし、それはそれなりの住居地域の環境問題という部分があって、いいかなというふうに私たちも思っているんですけども、ところが文京区全体の問題として、文京区自身の土地の高いところでいかに若い人たちの生活ができるというふうになれば、やはりある程度の高さのある、そしてまたその物が安い住宅を供給でき得るという部分がなければ大変かなというふうに思っているんです。

今、この高さ制限なりを全体にかけてくれば、相当な高価なマンションしか建設ができでこないんじゃないかなという感がしてならないんです。これらを全体どういような形の中で、都市マスタープランにもあるように、若者が住むように、そして高級住宅街なら高級住宅街なりのそういうものの中に集合住宅がどのようにできるかという、そういうプラン全体ができないと、私はなかなか今の意見の問題は難しいなというふうに思っております。私の意見ですけれども。

今のところの本駒込六丁目、そしてまた小日向の茗荷谷駅周辺の開発事業は、やはりその地域の合意性の中でこういうふうにつくられたわけですから、それについて私は意見を申し上げず、賛成をしていきたいと思っております。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 今私の方で、前段でお話ししました規制の部分について、鹿倉委員のご意見を受けて、規制の視点で今お話ししましたが、私の方で今後引き続き検討したいというのは、規制をした方がいいところ、それから今齊田委員がおっしゃったように、ある程度高層化を目指してもいい場所、その辺のメリハリをつけた土地利用を模索していきたい。

今の状況というのは、例えば路線商業で高層になる。そうするとすぐ後背地で影が落ちて、そこでまた紛争が発生するという、結局イタチごっこ的な状況に陥っているということだと思います。それを解消するというのは、これはなかなか厳しい面があるんですが、ただ、土地利用の視点からすれば、単に基準法だけに任せておいてそれで終わりという話ではなくて、確かにマスタープランまでさかのぼるような形で、文京区全体の土地利用を考えていく。その視点は非常に大切だろうと思っておりますので、すべて文京区内を低中層

にすればそれで事足りるということではないと、その点については私もそのように思っております。

田邊会長 鹿倉委員。

鹿倉委員 私は、斉田委員が今お話しになられたことを一概にすべて反対の意見を持っているわけではなくて、やはり若い方々が住み、そして新たに入ってこれるようなまちづくりということも、それは当然必要だと思うんです。ただそれは、やはり全体の調和のとれたまちづくりという観点から進められるべきものではないかと思っているんです。

例えば、中央区では最近マンションにかかわって、今後のまちづくりをどうするのかということで、既存の街並みが大幅に壊れることはやめよう。そういう面では条例改正もして、そういった問題に改めて対応しようという考え方を打ち出していますね。

私は、そういう全体のバランスの中で新しい人たちの入ってくる町、もしくは若者たちが住める町ということを位置づける。そのことが必要だということを言っているのであって、それと先ほど私がお話ししたような、現在住んでいる方々を追い出していくような、そういう無秩序なまちづくりとは別の次元の問題として、きちんと議論をしていけばいいのではないかというふうに思っています。

例えば、日本橋の横山町などでは、基本的にマンションが改めて既存の街並みと全然違う形で建ってしまうことによって、マンションが街中の人の流れを分断して、町の活気をなくしていくんだと。そういう個々の町ごとの特性をやはり踏まえたようなまちづくりではないものについては、ちゃんと行政として、もしくはまちづくりとして考え方を示そうということをやはり言っているわけです。

ですから、文京区についても、この都市計画マスタープラン、こういうものは私先ほど申し上げたように、改めて考え方を整理して、どのように既存の住民の方々が安心して住めるようなまちづくりを進めていくのか。それと同時に、新しい方々をどういうふうに呼び込んでいくのかという、こういう考え方を示すべきだと思っているんです。

ただ、良好な都市計画については、個々にきちんと議論をしながら、その具体的な計画を私どもが承認というんですか、認めていけばいいことであって、ただひたすら現状で建築基準法の審査を通ったというところで建つような建物については、やはり地域の皆さんと一緒に、地域になじむような、そして地域の理解が得られるような、そういうものにしていくことが私は行政の仕事だと思いますし、そういった問題をきちんと都市計画審議会で認識を一致させていくことが非常に重要ではないかと思いますので、今後ともそ

ういう形の、私自身の努力もありますし都市計画審議会の中でもその議論をさせていただきたいと思っていますので、その点はぜひとも幹事の皆様にもご理解をいただいて、積極的にその辺のご検討をしていただきたいと思います。

田邊会長 今の点について、幹事、何かありますか。

特にありませんね。今までの幹事の説明の中である程度説明してきたということですね。

戸井田委員、どうぞ。

戸井田委員 一つだけ。絶対高さを今回設けたと。既存のマンション等住宅については、例外措置、救済措置をとっていくということですね。その内容、やり方についてはまだ具体的には決めていないということですが、簡単に考えれば、35メートル以上あったものを35メートルで抑えれば横に伸びるしかないんだと思うんです。あるいは共用部分を減らすとかですね。それによって各戸各戸のスペースを確保していくしかないと思うんです。

その辺、実際に救済措置をとっていきと言われますけれども、建てかえに際して各個人の財産を保全していく救済措置をとれる可能性がある施策として、どのようなものがあるかということ、幾つかあれば教えていただきたい。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 まだ何も具体的には議論をしていないんですが、とりあえずマンションについては救っていく必要があるだろうというところでは、事務レベルの中では合意はしているんですが、それ以上突っ込んだ議論は今のところしておりません。

今、戸井田委員からお尋ねですので、ちょっと考えられることを幾つか話しますと、例えば、絶対高さを超えているマンションであっても、すべてそこに居住していない。例えば半分ぐらいの人しかいないというようなケースもあり得るわけです。であれば、半分の人だけ基本的には残ればいいということであれば、35メートルなら35メートルにすることだって可能性としては出てくるんじゃないかということも考えられるわけです。

それから、例えば突破することを認めるといっても、今の高さまで認めるのか、あるいはそれ以上伸びても認めるという認め方をするのか。その辺も認め方もいろいろ出てくるわけです。ですから、考えていくといろいろ細かい部分が出てきますので、その辺、どういう部分について認めていくかというのは、まだちょっと時間がありますので、今後中で十分担当者間で話をして漏れのないような形で、それから特に救う必要のないものまで救ってしまうということのないように、その辺は十分検討していきたいと思っております。

戸井田委員 住んでいる方は救いますよと。例えばテナントのように事務所で入っているも

のについては、これは小さくなくてもいたし方ないというような考え方なんですかね。ただ、財産権ということ言えば、居住していてもそれを事務所に使っていても同じだと思うんです。それを住んでいる方だけ救済をして、事務所として所有している方については救済措置をとらないということについては、どうなのでしょうかねという考え方もあると思うんですね。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 その辺になってきますと、どういう考え方を選択していくかということになってくると思うんですが、今私どもの方で考えているのは、確かにそこで事務所あるいは店舗で商売されている方、営業されている方、それは財産であることは間違いのないわけですから、財産という観点からすれば全く変わりはないだろうというのはまさにご指摘のとおりだと思います。

ただ、私どもの方で考えているのは、そこで生活を営んでいる、居住をしているという重みというのはやはり大きいのではないかという部分なんです。今は、文京区の人口も微増ではありますけれども、徐々に上がってきているという状況にありますけれども、ちょっと前までは人口減少にかなり苦しんでいたという部分もあります。ですから、この先どうなるかもわからないという部分もありますので、まさに区民の方に住んでいただいて文京区という成り立ちだと思いますので、そこに生活している方、そこに引き続き居住していきたいという生活の重みを考えれば、その部分については何らかの形で救済していきたいということでございます。

営業権については認めないのかと言われれば、結論から言えば認めませんという答えしが今出てこないんですが。ただ、その辺がどういう形で営業されているのかという、その辺もあるかと思うんです。文京区、そこじゃないと営業できないのかという話もあって、住んでいる方はそこでぜひ文京区に住みたいという思いがもしあるとすれば、やはりそれは引き続き住んでいただきたいなという思いがこちらとしてもあるものですから、その辺は重く受けとめたいと考えております。

田邊会長 いろいろな見方のご意見があると思うんですが、ほかの委員の方々、いかがでしょうか。

岡崎委員どうぞ。

岡崎委員 今までご議論をされてきて、今回私初めて委員にさせていただいたんですけれども、違ったところで、今回第一種低層住居専用地域と商業地域が隣接するところが、区内

3カ所ありまして、今回、本駒込六丁目と音羽一丁目が高さ制限を設けたということで、あと1カ所の西片一丁目先ほど幹事の方からもご報告ありましたが、シビックセンター周辺の地区、まちづくり基本計画に基づいて今その辺に住んでいる状況を考慮して、今回は導入しなかったということでもありますけれども、基本計画では、シビックセンター周辺はどのような形でこのことについて話があるのか、進んでいるのか、その辺をお聞きしたい。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 シビックセンター周辺の、この北側になるんですが、春日町三丁目地区という地区で、市街再開発事業に向けて現在準備組合ができて、まちづくりの話が行われているという状況がございます。

ですから、そういった一つ大きな動きがあるということで、また白山通りの東側でもうちの職員が出かけて行って、いろいろまちづくりの勉強会、まだこれは勉強会の段階なんですけれども、そういった形でまちづくりについて勉強会を行っているという状況もあります。

ですから、今、シビック周辺ではいろんな動きが出てきておりますので、その辺の動きも見定めながら、もし今後何らかの規制が必要だということが合意され、出てくれば、その段階でそれは検討したい。今の段階ではそういった動きもあるので、直ちに何らかの規制をかけてしまうというのは、少し性急過ぎるかなということで、今のところは見送ったということでございます。

田邊会長 よろしゅうございますか。

関川委員どうぞ。

関川委員 私も今そのことをお聞きしようと思ったんですが、住民の皆さんののはがきなどの意見の中に、本駒と音羽一丁目の方で絶対高さ制限ということでかけられていったんだけど、この同じ条件、先ほど岡崎委員が言いましたけれども、第一種住居専用地域と商業地域が接点になっているということでは、シビックセンターのまちづくり協議会ということで何年かかけてずっとやってきているんですが、やはりここも同じように高い物が建っていくことはもう否めないというふうに思うんです。

そういったときに、住民の皆さんからあればということと、まちづくりの動きとあわせてということでしたけれども、やはりここについても音羽一丁目と本駒地域と同じように、役所の方からもそういう視点で、この地域については絶対高さ制限ということを考えてい



くべきじゃないかと思えます。

それから、先ほど宮崎委員からもありましたが関口の問題や、この間千石の方から1,322名の署名があって、いわゆる千石・白山に接する白山通り沿道について、平成8年に施行した第三種高度地域の指定について、高さ制限については平成8年以前に戻してほしいという要望がありますね。

特に、住民の皆さんが幾つかのいい意見を寄せていただいているんですが、こういうふうに署名が集められたり、特に要望の強いものについては、まちづくりの動きとあわせながらということですが、用途地域の変更については、正式には来年東京都全体でまとめるということですが、8年後ですよ。そういったときにその次の8年後まで待たなければならぬのかということでは、やはりこの辺の要望の強いものについては、地区計画というのは都市計画法に定められたもので、地域の皆さんと話し合いをしながらということですが、そう簡単に地区計画というのは立てられないと思うんですが、その辺のところ役所としてこの要望の強いものについては、随時頭に置いてやっていくべきじゃないかなというふうに思えます。

それから、茗荷谷のまちづくりについてですが、2ページのところで説明がありましたAのところですが、これは既に審議が終わっていますが、Aの部分について、近隣商業地域になるというのと容積率も緩和されて、第三種高度も廃止、日影規制も廃止ということで、ここについては50メートルぐらい、50メートルでも高いと思いますが、住民の皆さんのところから30から50メートルぐらいの高さ制限を設けてほしいという意見が寄せられたりしていますが、この規制の外し方だと100メートルぐらいのものも場合によっては建つ危険性があるかと思うんですが、今回はかからないけれどもこれから諮問にかかるわけですよ。資料として出された茗荷谷地区のまちづくりの案件がこれからかかってくるというふうに思うんですが、この辺についての住民の皆さんから今回出されている要望などについては、これからどういうふうに調整をしていくのかということです。

最後に結論ですが、基本的には小石川一丁目が、今回のあれにはないですけども、商業地域になりまして、町が様変わりをしていますよね。全体的に今回の皆さんから寄せられた意見を見ると、もう高い物は要らないんだということで、緑豊かな環境豊かな文京区にしたいという皆さんの意見が多かったように思うんですが、そういったときに文京区としても、狛江がつくったようなまちづくり条例みたいな形で、高い物を規制していくということを文京区独自で考えていく時期になっているんじゃないかと思うんです。

というのは、沿道の幹線のところはもう商業地域あるいは近隣商業になっていて、14 階建ての高い物がずっと不忍通りや春日通りや本郷通りやということで、高い物はもうずっと建ってきていて、これからは環境保全のために力を入れていく時期ではないかなと思うんですね。その辺はいかがでしょうか。

田邊会長 小野幹事。

小野幹事 まず西片の件なんですが、西片については先ほど言ったことと若干重複しますが、けれども、このシビックセンター周辺でのまちづくりについての動きというのがあるということで、文京区内に大きくは3つの拠点、それにプラス2つの小さな拠点ということで、全部で5つの拠点があります。それは商業系、シビック周辺も一つですし、茗荷谷、白山上、根津・千駄木、江戸川橋ですかね。そこには当然商店街があって、そういった拠点をつくっていきましょうという、そういう都市構造を文京区は目指しているということになっています。

そういったところには、一定程度いろんな商業系あるいは業務系、あるいは他の職種、そういったものが入ると、それなりの規模の建物をつくり、にぎわいと便利さといった町を形成していくということを目指しています。

ですから、先ほどもちょっと申し上げましたが、今後引き続き課題として検討していきたいというのは、すべて文京区内を中低層にしようということを目指していくということではなくて、中低層を目指すべきところはそれを目指し、一定程度高層化を図ってもいい場所については高層化を図っていくといった、メリハリのついたまちづくりを検討していきたいということでございます。

ですから、この西片については、今動きがあるということで、直ちにそこに何らかの規制を区がかけてしまうというのは早急に過ぎるのではないかとということで、今回は見合わせているということでございます。

それから、千石の方々の白山通りに第三種高度をもう一度復活してほしいというご意見でございます。それについてはまず土地利用の基本的な考え方なんですが、道路の幅員が広いところについては、基本的に容積率は大きなものになります。それは建物のボリューム、延べ床、人、物といったものが多く集中しても、十分それを吐き出せる、こなせるといった道路が前面にある。車の出入り等も当然出てくるでしょう。ですから、そういった道路幅員の広いところについては、基本的に大きな容積率を指定するというのがごく一般的な原則になっております。そういう形で文京区もほかの地区もされているはずでござい

ます。

白山通りというのはご存じのように 40 メートルあるということ。それで今、東京都の方針でいきますと、容積率 400%以上のところには第三種高度はかけないという方針が述べられております。ですから、そのどれをとっても第三種高度を復活するという考え方というのは、行政側としては出てこないということになります。

あそこはバイパスということで説明会でもお伺いしましたが、過去の経緯があって、元はそんなに広くない道路をあれだけ抜いたということで、本来住宅地であったというところで第三種高度を、住環境を維持するために復活すべきだというご要望だと思います。ですから、それについては一般的に行われる土地利用の考え方の中ではどうしても出てこない。考え方としては第三種高度を復活するという考え方は出てこない。

ですから、地区計画等、まちづくり、地元でそういった機運等が盛り上がる中で、もし可能であればそういったものを復活していくという、現状の中ではそういう考え方になってくるだろうというふうに考えております。

それから、茗荷谷 A、地元との調整ということでございます。今回は、地区計画をかけて用途・容積等を変更する。本日お諮りしているのは用途・容積。地区計画等とはまた別に、改めてこれは、きょうは後ほど報告させていただきますけれども、これも都市計画決定の手続が必要になります。これは区決定になりますが。これは正式にはまたずっと先になりますけれども、これはまたさせていただきます。

地区計画をかける中で今回用途・容積の見直しを図っていると。それでここには市街地再開発事業の動きもございまして、市街地再開発事業は市街地再開発事業でやはり都市計画決定の手続が必要になってきます。ですから、茗荷谷駅については今回の用途・容積等の見直し、それから地区計画の策定、それから市街地再開発事業をかけるという、そういった都市計画が何本か重なるエリアに今なっております。

ですから、今まだ具体的な建物計画は決まっていないというふうに聞いておりますので、その辺がまとまればそれはまた地元に対してご説明するなりということでの説明会等はされるだろうというふうに思います。

高橋幹事の方でもし後で補足するようであれば、補足していただきたいと思います。

それで、高い物が要らないということなんですが、商業地域については一般的には高度制限というのはかかっておりません。ですから、土地の大きさによって一般的には日影規制などをクリアしさえすれば伸びられるだけ伸びられるという状況になります。

そういった中で、何メートルまでが適切かというのは、これは実際なかなか難しい話になってきます。ですから、単純に日影時間だけの話をすれば、非常に鉛筆のようなのっばのビルをつくれれば日影はどんどん動いていきますので、そういった意味では逆に日影時間は短くなるということは出てくるわけです。ある程度高さを下げても横に広がると、足元がいつまでたっても日影になってしまうということがあって、なかなかその辺のバランスが難しいというのが一つございます。

そういった中で、では何メートルのものが適切かというのは、やはり役所でもここはこの高さというのはなかなか一概に出にくいということで、先ほどから申し上げているやはりその地域にお住まいの方々に、この辺はこの程度にするのが妥当ではないかという合意形成がどうしても前提に必要なのかなというふうには考えております。

ですから、高い物は要らないという関川委員のお話なんですけど、今私どもの方では、繰り返しになりますが、メリハリをつけたまちづくり、町を目指していきたいなというふうには考えてございます。

田邊会長 高橋幹事。

高橋幹事 茗荷谷駅前の再開発の件でございますけれども、ただいまの小野幹事からも説明がございましたけれども、地区計画を策定してございます。そういった中でこの再開発事業では駅前広場とか後背地の消防困難区域の解消のために、防災のための通路をつくったりしてございます。そういったことを準備組合の方に協力いただいて提供いただきますので、その分につきましては逆に建物としては敷地を提供いたしますので、どうしても上に伸びざるを得ないという部分がございます。

そういった中で、高さといましては 100 メートル程度という話も説明会でも準備組合の方々に聞いてございます。そういったことを踏まえまして、今現在、準備組合では風洞実験等をやりながら、建物の形状だとか高さについて検討を加えてございます。今後、そういった検討を踏まえまして地元の方々に、今年度の末ごろに準備組合とともに説明をさせていただいて、地元の方々のご理解をいただきたいと考えてございます。

田邊会長 関川委員。

関川委員 今、伸びるだけ伸びることができるということですが、例えばこれから地区協定をつくっていくという場合に、さっきも言いましたけれども、住民の皆さんが今絶対高さという問題が先ほどから出ていますけれども、30、譲って 50 メートルくらいというふうな意見でまとまった場合には、それ以上の物は建てられないというふうにはできるわ

けですか。

田邊会長 高橋幹事。

高橋幹事 私どもが今行っている事業は、組合施行の再開発事業でございます。そういった中で、地権者の方々の同意が大原則でございます。今現在、建物のボリューム等を提示いたしまして都市計画の、いわゆる同意を地権者の方々にいただいているところでございます。現在、約 80%の方々から同意をいただいておりますけれどもまだまだ全員同意ではございません。

ですから、同意をいただきながらそういった建物の形状についても検討してございますけれども、今後地権者の方々の同意がなければこの事業はなかなか成立いたしません。成立しなければ、逆に先ほど申し上げましたような消防困難活動区域の解消のための通路だとか、駅前広場等についても整備ができないという状況になってございます。そういったこととなりますと、区の都市計画といたしましても、逆にまた駅前の整備といたしましては課題が残るという現状になります。

ですから、そういったことと建物のボリュームの点につきまして、確かに課題はございますけれども、その両方を解決するためにある程度の高さを建物としては検討しながら、そういった地区の施設についても整備していき、茗荷谷駅前について基盤整備をしていきたいと考えてございます。

関川委員 ぜひ住民の皆さんとよくお話し合いをして、環境豊かな、良好な茗荷谷駅周辺ということで力を入れてやっていただきたいと思います。

田邊会長 高橋幹事。

高橋幹事 一言いいですか。

先ほど関川委員からの環境保全のことがございましたけれども、我々が行っている組合施行の再開発につきましては、いわゆる民間主導ではございませんで、地元の地権者の方々と一緒にまちづくりを考えて進めてございます。そういった中で、例えば壁面の後退だとか通路の整備だとか、そういったことで周りの方々と共存する建物をつくっていかうと考えてございます。

ですから、確かに高さ等についてのご批判はございますけれども、一定程度我々としましては地元の方々それぞれに合意をとっていきながら、周りの方々と地権者の方々が一体として都市計画をつくっていくという点では、非常に難しい課題もございますけれども、今後の都市計画としては非常に大事なものだと考えてございますので、今後とも住民の

方々とよく協議しながら進めたいと考えてございます。

田邊会長 藤野委員、何かございますか。

よろしゅうございますか。

いろいろご意見をいただいているわけですがけれども、松原委員、菊地委員、丸岡委員、いかがでしょうか、何かご発言はございませんか。

服部委員、杉田委員、何か。

杉田委員、どうぞ。

杉田委員 駒込、それから音羽に絶対高を設けられた、区が緊急避難的に設けられたということは評価できると思います。しかし、今全区的に絶対高を設けたらどうだろうかという意見については、これは私権の制限につながるものでもございますし、それから緩和についても強化についても、やはりこれは地区計画によるべきだと感じます。特に商業区域においては、限られた土地の中で緑をふやしていく、空間をつくるということは、やはりある程度の高度利用は避けられないと感じます。

もっと問題があるのが、先ほど鹿倉先生がおっしゃったような小さい開発で近所にすぐできるという感じ。今文京区役所の反対側の、ちょうどシビックホールの反対でも、50坪の土地にマンションが建とうとしている。シビックホールの反対に、商業地域にマンション。これは現行法に合っているということでいろいろ地域でも問題になっているということでございます。ですから、景観条例も含めて、500平米というところがいいのかということも問題かなと考えております。

以上です。

田邊会長 その点は、ご意見としてお伺いしていいわけですか。

幹事の説明ありましたか。

小野幹事 特にはあれですが、今杉田委員がおっしゃったように、緩和、規制、両方とも地区計画によるべきと。私もそれができれば一番望ましいなというふうに思っています。ただ、先ほどもどなたかからお話がありましたように、地区計画といってもなかなか大変だと。実際これは大変な話だと私も認識しております。

ただ、大変だからと言ってやらないと、いつまでたってもできないという部分もございますので、やはり住民の皆さんも努力していただく、行政側も努力するということで、ぜひ地区計画を目指すことが可能であればそれを目指したい。それもなかなか大変だということも私どもの方で十分認識しておりますので、先ほどの鹿倉委員のお話ございました

けれども、それを受けての子どもの方の検討というのは、地区計画ということだけではなくて、ほかの何か行政側から提案できるような選択肢ということもできないのかなという、そういう模索もあわせて、地区計画でできることを子どもが一番望んではおりますが、難しいという点を踏まえて、子どもの方からの何らかの提案ということについても、それは行政としてあわせて検討していきたいということで、今模索を始めたといいますが、そんなことをしていきたいというふうに今考えているところでございます。

田邊会長 光山会長代理、いかがでしょうか。

光山委員 きょう、皆様方のご意見も大部分がそうでしたし、地元説明会における住民の関心事もそこにかなり重点的に集中しているような気がするんですけども、要するに高い建物、限度高さの規定とか、隣にものすごい高い物が建っちゃうんじゃないかという心配が非常に多いようですね。

今回 35メートルと 45メートルの絶対高さを決めましたけれども、それに対する、私が自分で感じている以上の評価をみんながそれに対して持っていたというのは、本当にいいことだなと思っています。というのは、恐らくこれだけ都内でものすごい大プロジェクトが次々と建っていきますと、あんなものが近隣にできたらえらいことになるという恐怖感を持っているんだと思うんです。それに対して絶対高さの規制ということに対する要望が非常に強くて意見が多い、あるいは区の対応を評価するという結果が出てきているのではないかと思います。

それで、先ほどからいろいろと地元との調整、あるいは近隣の低層部分との調整が非常に難しいというお話が出ていますけれども、それは非常にもったいな話なんです。これは、やはり一番関心があるのは離れたところの人より近隣の人たちなんですよ。そうすると、今回東京都の基本的な方針が出ているように、用途地域の変更というのは近隣の合意形成が非常に大事だと。それには地区計画という非常にすぐれた制度があるんだから、これを積極的に利用していくのが一番利口だと思うんです。

今、都市計画で、きょうは用途地域の見直しの話でしたけれども、用途地域というのはかなりあいまいなところがどうしても出てくるんですね。これはもともとは外国から輸入した制度だろうと思いますけれども、日本みたいな、特に文京区みたいな非常に古くからでき上がっている町で、しかも土地利用が非常に細分化されているところでは、隣に大きなものが建つということは、これからも出てくるわけですけども、それに対する抵抗感というのはどうしてもあると思うんです。

先ほど区の方のご説明の中にもありましたけれども、やはりその辺は集中的に利用する土地と、少しゆとりを持たせた文京区らしい緑に満ちた部分というのはをメリハリをつけながら指導してやっていきたいというようなお話でしたけれども、まさにそういうやり方がこの区にとっては一番妥当だし、そういうやり方しかないんじゃないか。

どうしても都市の発展というのは前向きにどんどん進んでいきますから。経済が成長しているとき、今はちょっと停滞していますけれども、それでもどんと後ろに下がるということはありませんから。今でき上がっている方向に向かってどうしても進みますから。どちらかという抑えて抑えてやっていくよりしょうがないわけで、今の現状より後ろ向きにもっていくというのは不可能な話ですね。これからの成長に対してどういう規制をしていくかということだろうと思うんです。

私、地区計画制度を利用するにしても、やはりそこに参画している住民が積極的に意見を述べられるようなものになっていかなければいけない。それにはやはり、これからご説明があると思うんですけれども、茗荷谷の地区計画、これがどういうふうな出来方をするかということにかかっている部分がかなりあると思うんです。

やはり物ができてみないと、ただ机上であるいは言葉だけで話し合っても、物が目に見えてきませんから、実際に心配事だけがどうしても先行してしまう。巨大なものができれば巨大なものの悪いところだけが目につくし、またそれに対する心配がふえていくわけで、ああいう地区計画制度でもってやっていく中には悪い面だけではなくていい面が必ずあるはず。みんなの合意形成を図ってやっていく仕事ですから、悪いものばかりあるはずがない。それだったらプロジェクトというのは進まないですね。ですから、いいものがあるはずですから、そのいいものをよくみんなに見ていただくために、茗荷谷は非常にいい試金石となると思います。

先ほど計画調整課長の方から、区も何かやってあげられることをやってあげたいというふうにおっしゃっていましたが、僕はぜひ準備組合に対して、区の見解をはっきりどんどん申し述べて、立派な成果が得られるような誘導をしていただきたい、指導してやっていただきたいと思います。

確かに、開発というのは一つの事業ですから、事業というのはやはり事業をやることによってかなりの経済メリットがないといけないわけですから、そういうものができるだけたくさんということではなくて、適正な開発利益が出てくるような、そしてそれがどうしても出ないときには、ここをちょっとこの部分を心配すれば立派なものが出るような場合



には、ひとつ区の方でも特段のご配慮をいただきながら、とにかく茗荷谷の、特に A の方が立派に完成するように、区の方でご指導いただきたいと思います。

以上です。

田邊会長 ご意見、ご質問等ございますでしょうか。

大分時間も経過してまいりましたけれども、いかがでございましょうか。

この問題は、ここですべて終わりというわけではないと思いますが、今後の検討にゆだねなければならない点も多いし、それから幹事の方からも再々説明が出てまいります地区計画を中心にして、地域のまちづくりを中心にこういう問題もこれから考えていかなければ、なかなか方針が出てこない。頭から用途地域地区だけを考えてみても、それはやはり絵空事のような感じになる場合も多いということで、継続すべき内容は多いと思うのでございますけれども、ほかに何かございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

一応東京都の方に、今回の地域地区変更につきましては、区の方の原案を作成して都の方に提出するというスケジュールになっておりまして、先ほどそういう説明もあったと思うんですが、そこで一つの締めくくりとして、いろいろ今ご意見もお伺いしたし記憶に残っているわけですが、特にさらにご意見がないようでしたら、そのいただきましたご意見は今後とも行政の方で十分に勘案、配慮していただく、検討・研究の材料にさせていただくということで、本件につきましては原案どおり決定する。そして都の方に送ることになるかと思っておりますけれども、原案どおりに決定することによろしゅうございましょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

田邊会長 ありがとうございます。

原案どおり決定をいたしまして、区長に答申いたします。

なお、くどいようでございますが、説明会でいただいた区民の方々の意見、それからこの審議会でいろいろと出されましたご意見・ご要望等につきましては、十分事務局の方で検討されまして、将来にいっぱい課題を抱えているわけでありまして、そちらの方に十分反映させていくというふうに努めていただきたいと思います。

どうもありがとうございます。

それでは、次にその他に入らせていただきますが、何か事務局からございますでしょうか。

小野幹事 その他はございません。

田邊会長 それでは、以上で本日の議題は終了をいたしました。

次に、事務局から地区計画についての報告をお願いいたします。

小野幹事 それでは、「茗荷谷駅前地区地区計画（素案）について（報告）」ということの資料でございます。

これは、この先へ行きますと正式にご審議いただく内容でございますが、今回はまだ中間報告ということでの報告ということになります。

資料1でございます。先ほども若干触れておりますので、内容は大体おわかりいただいているかと思えますけれども、資料1につきましては茗荷谷駅前の場所でありますとかその目標、それから土地利用の方針。大きく駅前拠点地区と教育施設地区というふうに分けてございます。それから4番、地区整備計画というふうに書いてございます。

3ページをおあけください。この一番外側の太線で囲まれたところが地区計画の区域。A、先ほどの駅前拠点。それからB、教育施設ということで、この黒く塗られた2つが地区整備計画という、ここは具体的なルールをつくってそれに基づいた形で建築計画等、あるいは道路整備、施設整備等を行っていくという場所になります。

残りの白い部分がございますが、この白い部分も名前は教育施設地区ですが、ここは整備区域ではございませんで、方針区域ということで考え方だけの区域ということで、この白い部分につきましては、具体的な規制等は一切かかりません。

そういうことで、1ページにいきますと、4番の（1）地区施設の配置、規模ということ。それから建物に関する規制等が（2）、駅前拠点と教育施設について書いてございます。それから5番目、これまでの経過と今後の予定ということで、15年の2月と5月に既に素案についての説明会を地元で行っております。

これはその地区整備計画の中で具体的なルールづくりを行いますので、そういったところで財産を規制するということが生じてきます。そのために、その区域の地権者を対象にして、2月と5月、既に2回地元説明会を行ってございます。その行った説明に対しての意見・回答という形で、用途地域と同じような形で6ページ以降。これは2月分のものしかできておりません。まだ5月分については間に合いませんでしたのでつけておりませんが、いただいたご意見に対する私どもの方の回答ということで6ページ以降つけておりますので、また後ほどごらんいただきたいと思います。

それから、4ページにつきましては、道路でありますとか広場でありますとか歩道状空

地でありますとか、この地区整備計画の中で具体的な位置づけを行う、そういった区域の施設につきまして、ここに記載してございます。

それから5ページでございます。5ページにつきましては壁面線の位置の制限ということで、右側の凡例で1メートルから6メートルというふうになってございますが、ちょっと図が小さくて見にくくて申しわけないんですが、場所ごとに壁面線の後退距離を決めてございます。

雑駁ですが、地区計画については中間報告ということで、以上で終わらせていただきたいと思えます。

田邊会長 ただいま説明がございましたが、これにつきましてご質疑ご意見ございましたらご発言をお願いいたします。

なお、本日は報告ということでございますので、後日改めて本審議会の議題としてご審議をいただくという予定になっております。でも、今説明がありましたからどうぞ。

鹿倉委員どうぞ。

鹿倉委員 先ほど関川委員の方からお話がありましたが、私はこの計画については、やはり地域の方々の合意が得られる、そういう計画にぜひとも努力をしていただきたいというふうに思うんですけれども、それがまず第1点です。

それから、この説明会の資料の中にも、やはり100メートルにもなるということについて、大変皆さんの困惑の声が聞こえていますよね。昨年の、たしか建築基準法などの改正のとき国会で参考人の方が述べていましたけれども、文京区はどのようなまちづくりを目指すんだというときに、例えばこういう地区計画ができましたからこれで最大限、目いっぱいいいんですよというのではなくて、やはり住みやすい、そして安心して住み続けられる、そういうまちづくりのビジョンをもっと住民の方々にわかりやすく示すことが必要だと思えます。

ある面では、今お話しした国会で出た話というのは、文京区はパリの街並みのようにきれいにするとか、そういう考え方が必要じゃないかと言った参考人の方が、実は国会でもいらっしゃったんですね。ここの計画がそうなるということでは、私はないとは思いますが、けれども、だけれどもやはり文京区全体を考えたときに、そういった自分なりの考え方というか、そういう住みなれた地域で長く住み続けられる、その中でこの茗荷谷の計画についてどう考えるのかという、こういう考え方が一番問われていると思えますし、その中で100メートルもの建物が建てられるということについての抵抗感というんですか、実

やはり大きいと思うんです。

それから、実は私、聞いた話なんですけれども、上野の池之端に 100 メートルを越すようなマンションが建つと。近所でいろいろと問題になっているんですが、もう既に引越しをするというふうに言っていらっしゃるような方々もいらっしゃいます。そういう面で考えると、こういう新たな計画がたつことによって、逆の面で長くから住んでいた方が、もうこんな町に住むことができないというようなことになってしまっただけは、やはり住民にとっては悲劇ではないかと思うんです。

そういう面では地域の方々の声をいかに組み入れていくのか。先ほど、若い人たちが住めるような町という話もありました。実は池之端のマンションの価格というのは、たしか平米当たり 60 万を超えていると思うんです。我々がほんとに若い人が住めるようなというように考えたら、やはり 40 万前後が今、大体価格としては何とか購入できるかなと。60 万以上にもなるようなものをだれが買うのか。ほんとにお金持ちの方がセカンドマンションになるような、そういうまちづくりではなくて、当たり前前に文京区に住む方々が、学校にも通い、地域ともおつき合いをして、その中で良好なコミュニティが増していくような、そういうまちづくりが今問われているというふうに、私は思っているんです。

ですから、この中でいろんな地域の方々のご意見が出ていますけれども、やはりそこをきちんと取り入れて、その方々と一緒にまちづくりが進んでいけるような、そういう計画が求められているのではないかと思うんですが、幹事の皆さんも、その辺については十分承知の上で、いろいろと調整を図るということに、今後なるかと思うんですが、ぜひともその点については十分に地域の方々の意見を踏まえて、計画づくりを行ってほしいというふうに、私は改めて、これは素案の段階でしか言えないことですから、素案の段階で改めて要望させていただきますけれども、いかがでしょうか。

田邊会長 高橋幹事。

高橋幹事 先ほども関川委員のご質問にお答えしたんですけれども、あくまでこの事業につきましても、準備組合が組合となって施行する事業でございます。そういった中で、先ほど光山委員からも茗荷谷についての課題等のお話がありましたけれども、事業としての課題もございますので、組合にとって建物をどういう事業としてやっていくかという点で、建物規模という点では確かに課題がございます。

我々としましても、地権者の方々と一緒に再開発事業を進めているわけでございますけれども、その中でもまだ地権者の方々の全員合意ではございませんので、これからまだ全

員の方々の同意をとっていかなくてはいけない。また周辺の方々への事業の説明をしながら、ご理解を得られる点につきましては調整しながら事業を進めていきたいと考えてございます。

田邊会長 小野幹事、よろしゅうございますね。

ほかにご意見ございますでしょうか。

それでは、ご意見がないようでありましたならば、本件は報告でございますので、報告につきましては終了をさせていただきます。

事務局から何か連絡事項ございますでしょうか。

小野幹事。

小野幹事 本日ご審議いただきました案件につきましては、文京区原案といたしまして、7月4日までに東京都に提出することになっております。その後、東京都におきまして東京都全域の調整を図りまして、都市計画(案)を作成し、東京都の都市計画審議会に諮った後、平成16年7月ごろに都市計画の決定告示という予定になっております。

なお、今回の用途地域等の見直しの中に入っております高度地区、あるいは特別用途地区などの区決定分につきましては、改めて来年度当初の都市計画審議会にお諮りする予定にしております。

また、先ほども申し上げましたが、区議会に対しましては本日の審議会の結果概要を、7月4日開催の二定の建設委員会に報告する予定でございます。

また、地区計画につきましては、区域内の関係権利者の意見を聴取した後、10月ごろに本審議会に、正式の諮問ではございませんが、またこれも中間報告ということで報告させていただきたいと考えております。

事務局からは以上でございます。

田邊会長 ほかに何かございますでしょうか。

なければ本日の日程は終了いたしましたので、審議会を閉会といたします。

皆様、本日は長時間ご苦労さまでした。ありがとうございました。