

## 第2回文京区都市マスタープラン見直し検討協議会 議事録(要旨)

1 日 時 令和4年10月21日(金) 18時30分から20時35分まで

2 場 所 文京区シビックセンター24階 区議会第2委員会室

3 出席者 【委員】21名(内1名欠席)

村木会長(学識経験者)

谷口副会長(学識経験者)

加藤委員(学識経験者)

西浦委員(学識経験者)

村山委員(学識経験者)

綾井委員(区民(団体推薦))

新井委員(区民(団体推薦))

小能委員(区民(団体推薦))

杉田委員(区民(団体推薦))

山本氏(吉岡委員(区民(団体推薦))代理)

一針委員(区民(公募))

鈴木委員(区民(公募))

高橋委員(区民(公募))

福富委員(区民(公募))

福本委員(区民(公募))

大川委員(区職員)※欠席

竹田委員(区職員)

高橋委員(区職員)

澤井委員(区職員)

吉田委員(区職員)

鵜沼委員(区職員)

### 【事務局】

文京区都市計画部都市計画課 下笠課長

文京区都市計画部地域整備課 前田課長

文京区都市計画部住環境課 有坂課長

文京区都市計画部建築指導課 川西課長

【傍聴者】 3名

#### 4 次 第

- (1) 開会
- (2) 議題 「現行都市マスタープランの成果と課題について」  
「部門別方針の整理について」  
「都市マスタープラン見直しの方向性について」
- (3) その他
- (4) 閉会

#### 5 議 事

- (1) 議題「現行都市マスタープランの成果と課題について」
- (2) 議題「部門別方針の整理について」
- (3) 議題「都市マスタープラン見直しの方向性について」
  - ・事務局より資料1～5、参考資料1～3の説明

○**新井委員** 資料2の9ページに「脱炭素社会の実現に向けた ZEH/ZEB の普及」とあるが、東京都では住宅に太陽光発電設備の設置を義務化する方向と聞いている。東京都の政策と文京区の方針は整合がとれているかを可能な限り検討すべきである。エネルギー問題は重要な課題であり、文京区から新しい施策を提案できると良い。

○**有坂事務局** 住宅マスタープランの見直しと合わせて、住宅政策審議会でも検討を進めている。都市マスタープラン（以下「都市マス」という。）を検討するうえでも、環境政策課等と協議をしながら検討を深めていければ良い。

○**村木会長** 太陽光パネルを屋根に設置する場合、建物の日影による影響がでるため、土地利用や用途地域の境界での対策等、都市計画の側面から検討していく必要がある。都市マスにおいてどのように記載するかは検討すべきである。

○**有坂事務局** 今後検討する。

○**福富委員** 都市マスを実現する方法として、東京都の都市開発諸制度や東京のしゃれた街並みづくり推進条例等が考えられるが、それらを都市マスにどの程度記載するか。場合によっては、区で新しい条例をつくることも視野に入れてもらいたい。

○**前田事務局** 都市マスへの記載について検討する。

○**綾井委員** 参考資料1の23ページ「図3-8 建築年代別の住宅戸数」にある高経年化マンションのデータに関連して、共同住宅の規模と重ねたデータを作成することは可能か。

○**有坂事務局** マンション管理適正化推進計画を来年度策定するにあたり、分譲マンションや賃貸マンションについてのアンケート調査を行っている。分譲マンションとして把握していた物件の中に、そうでなかったものが含まれていたことが分かってきており、全ての実態を把握することが難しい。建築年次についても、全棟把握できるかは課題である。

○**谷口副会長** 事業者／就業者／大学アンケートについて、資料3の部門横断の7項目に入っていないのは何故か。アンケート結果をどのように都市マスへ反映するか。

○**下笠事務局** 今回の資料には盛り込んでいないが、今後の検討の過程や中間まとめ及び素案作成の段階で工夫していきたい。現行の都市マスに基づいて、区の魅力やこれまでの取組、今後期待する施策について伺っていることから、見直し内容を文章化する際にアンケート結果も考慮していきたい。

○**谷口副会長** 事業者アンケートで事業所を移転させたいという回答が計10%以上あり、厳しい就業環境であると理解した。どのような業種及び立地の事業所が移転したいと回答したか、また、それが都市マスにどのように関係するかを検討した方が良い。また、就業者アンケートとあるが、対象は用語の定義に合わせるのであれば「従業者」が正しい。回収率が約10%なので、偏った回答であることに注意してほしい。大学アンケートについては、大学の誰に回答してもらったのか。回答者によって全く異なる回答になる可能性がある。参考資料3で、区民の満足度が無作為抽出の場合と違う結果が得られたとあるが、無作為抽出調査は実施しなくても良かったということか。

○**村木会長** アンケート結果は、回答数を記載しないと割合の重要度が分からないため留意してもらいたい。

○**下笠事務局** いただいた意見等については、見直し検討過程の中で考慮していきたい。

○**村山委員** 資料2の2ページに「周辺と調和した土地利用や地域に貢献する機能を誘導しながら」とあるが、具体的な内容を都市マスの地域別に書くべきという旨を追記してもらいたい。また、大規模敷地について区が大規模敷地に求めている内容を具体的に記載してもらいたい。既に実績のある再開発事業や地区まちづくりについて、資料に記載されていないが、地権者等で検討している地区があるはずである。そのような地区について、区が状況を把握し、都市計画的に必要な対応を検討すべきという趣旨を加えてもらいたい。また、同資料4ページの「歩行・自転車利用の環境整備」について、温熱環境や快適性等の視点を加える

べきである。前回協議会でグリーンインフラの提案があったが、道路でもグリーンインフラを取り入れ、夏の暑熱や冬のビル風など快適性に関わる課題を解決するべきという趣旨を加えてもらいたい。また同資料6ページ、都市計画道路の適切な見直しを進めることには賛同するが、都市計画道路を整備する場所も出てくるはずである。その場合、都市計画道路の整備が市街地に与える影響について、検討すべき論点や検討の進め方を考える必要があるという趣旨を加えてもらいたい。

**○下笠事務局** 大規模敷地については、大学や後楽二丁目のまちづくり等、検討を進めている事業もあるため、部門別か地域別のどちらの方針に記載するかは検討する。また、地区まちづくりについては、地権者の意向を伺いながらまちづくりを進めていく必要があるため、どのように記載するかは今後検討する。歩行・自転車利用の環境整備については、所管課とも相談しながら検討したい。都市計画道路の提案内容についても、追加するかどうかは検討したい。

**○澤井委員** 既成市街地への新たな道路整備については、今後のまちづくりや都市計画に影響を与えるという観点は必要だろう。

**○西浦委員** 都市マスの進捗管理を行うのであれば、この時点で具体的に内容を詰めたほうが良い。例えば、公園における利用者の年齢層や利用者数に応じた適切な管理や施設整備が挙げられる。大まかな内容で進捗管理を行うと、後々、扱いに困るだろう。共同住宅についても、調査結果を踏まえ具体的に何ができるか検討した方が良い。

**○村木会長** 。都市マスの進捗管理の中で、目標値とその評価やチェックについて記載することがある。そのチェックを、区がどのように行うかにもつながる。

**○澤井委員** 公園や共同住宅については、より具体的な施策を検討している詳細な部門別の計画がある。都市マスは総合的な計画であるため、それらの施策と整合させながら連動があるものとしていきたいと考えている。

**○西浦委員** 承知した。

**○小能委員** 区分所有の関係で老朽マンション建替えの問題が深刻になると考えられる。国では、区分所有建物の建替え決議の規制緩和の動きもある。建替え費用は、居住者の実費で大きな負担となるため、事業者の売却利益を建替え費用に充当するような規制緩和も地区によっては必要である。また、公開空地を設けるような総合設計制度、法定再開発により注力して、住民も緑も大切にしたい文京区らしいまちづくりができるはずである。閑静な住宅環境を維持するためには、敷地面積の最低限度の設定、より詳細な高さの制限等の地区計画が必要である。

○**前田事務局** 老朽マンションの建替え等について、費用の問題は十分認識している。規制緩和について、東京都の方針に合わせて都市開発諸制度を活用しており、今後も現行と同様の方針で進めていく。地域住民等が法定再開発等の開発手法を検討する際には、区はまちづくりの支援を行っている。都市マスへの記載については検討する。

○**下笠事務局** 高さ制限については、平成 22 年から 3 年以上合意形成を図りながら検討し、平成 26 年から施行している。今回都市マスの見直しの中で、高さ制限を今後どうするかという議論については、避けては通れないと考えている。高さ制限を見直すことは、簡単な話しではなく、難しい課題ではあると認識している。また、敷地面積の最低限度の設定についても、相続関係などで非常に難しい部分もあると認識している。

○**村木会長** 敷地面積の最低限度等を地区計画で定めてほしいという地域のニーズがあるならば、地域別で記載することを検討するなどしてはいかがか。

○**一針委員** 太陽光パネルを設置する場合、低層住宅地では隣接して高い建物などがあると発電効率も下がる。パネルの一部だけでも影になると、そこが抵抗となり、全体の発電量が大きく落ちる。高さ制限の検討については、景観だけでなくエネルギーの側面からも議論する必要がある。

○**村木会長** 脱炭素の内容としてどのように記載するかは次回以降検討が必要である。

○**福富委員** 都市マスの策定過程で、パブリックコメント等で積極的に区民の意見を取り入れるのか。特に今回アンケートに回答した方には、きめ細かく対応した方が良い。

○**下笠事務局** 現時点で具体的なことは決まっていないが、様々な方からご意見をいただくことについては区議会でも言われているため、工夫しながら進めていきたい。

○**高橋委員** 資料 2 の道路・交通ネットワーク方針について、シェアサイクルポートや駐輪場の民間事業者が持つデータに基づき今後の方向性を検討してはどうか。防災まちづくりの方針について、災害時の情報発信など通信インフラの観点の内容を記載してはどうか。

○**加藤委員** 資料 2 に各施策の実績があるが、各施策の評価も行った方が良い。例えば、参考資料 1 の 47 ページ「図 5-7 接道緑化」について、接道緑化率の推移が横ばいであることに関して、「力を入れて取り組んだが結果は横ばいであった」といったような記載をしてもらいたい。この 10 年間の取組に対して評価すると方針見直しにつながっていく。

○**村木会長** 施策の実績を示した方が分かりやすいが、この数値が何を意味するか分からない。見直しの際に、どのように評価するか、また、今後改定する際にどのように扱うかに関係する。

○**下笠事務局** 現行都市マスは、各施策の指標も設定しておらず、評価が難しい。見直しに

あたっては、進捗管理しやすいような形としたい。

**○加藤委員** 実績で都市マスを進捗管理すべきという意見もあるが、数字で表せないことも多くある。施策の結果、実態としてどう変わったかを把握したうえで、考えたほうが良い。

**○福本委員** 近隣商業地域の建物の多くがマンションに建て替わっており、資料3に記載されている職住融合は難しい目標と感じる。例えば、神戸市や横浜市で住宅ではなく事務所や商業施設を誘致するようなルールを設けているように、ルールを設けなければ、今後も多くの建物がマンションになることが考えられる。職住融合を目指すのであれば、具体的な手法も含めて検討してもらいたい。区民意識調査においても、商業施設や飲食店がなく、まちの活性化につながらない等という意見が挙がっている。また、オープンスペースや公園についても、多くの来訪者が来る場所と、区民や子どもが使う場所では使われ方が異なるため、提案内容が変わる。各利用者がどのように利用するかを併せて提案できればより良い。

**○西浦委員** マンションの建替えに関しては、財産権の話もある一方、居住権の側面から見ると、住民それぞれのコミュニティや周辺との関係性等の課題もある。都市マスでは、建替え支援だけでなく、住み続けることに対する支援も考えていく必要がある。

**○澤井委員** 一方に偏る記載の仕方は不適切なので、慎重に考え方を示したい。

**○加藤委員** 参考資料1の23ページ、築50年以上の共同住宅が相当数あるということが現行都市マスと見直し後の都市マスでの大きな違いであり、今後10年間で建替え対象が相当数増えることを示している。参考資料1の23ページのデータを地図上で表すとどうなるか調べたうえで議論すると良い。

**○有坂事務局** 調査を行っているが全てを把握するのが難しく、なるべく正確な数字をつかんでいきたいと考えている。

**○鈴木委員** 私も築46年のマンションに居住しており、建替えの問題に直面している。住人が建替え後もそのマンションに住みたいと言った場合、東京都や文京区は、どれくらい介入できるか。

**○前田事務局** 区が介入することは難しい。支援策として、弁護士相談やアドバイザー派遣等が東京都でも用意されている。住人同士で考えることが基本となる。

**○村木会長** 今後20年の計画を作成するにあたり、高経年となるマンションがどれくらい増えるか、また、各地域にどれくらいあるかで地域の課題が変わってくる。すぐに全数把握ができないのであれば、そのような課題に対して検討していくこと自体を都市マスで位置付けることが重要である。

**○杉田委員** 資料2の4ページの商店街の活性化に「街路灯やフラッグ作成、多言語対応等

を実施」の記載があるが、これが道路・交通ネットワーク方針とどのように関係しているか。また、資料2の2ページの1つ目の方向性に「地区計画等を活用」とあるが、実績として記載のある再開発事業と地区まちづくりの推進も地区計画と関連するので、整理した方が分かりやすい。

**○一針委員** 今後10年間の人口動態が見直しの前提となる。参考資料1の6ページの「社会増減の推移」では、2020年から社会増減が減少傾向にあるが、現行都市マスの記載では人口増加のピークはまだ先だと記憶しており、新型コロナウイルスによる一過性のものか、そうでないかを示してもらえると、骨子の内容にもつながる。

**○小能委員** 根津や千駄木等、東京都や文京区による木造密集事業の対象外で助成のない地域への対策は、今回の見直しでどのように位置付けるか。

**○前田事務局** 根津や向丘地域も木造住宅が密集しているという課題があることは承知している。耐震改修促進事業において、耐震化と同時に不燃化する場合の助成制度を用意している。今回の見直しにおいても、現在の取組を継続するというような記載を考えたい。

**○谷口副会長** 資料4の見直しの視点について、環境・エネルギーや地域強靱化を追加することには賛同する。資料3に記載していることをどこまで本気で取り組むか検討し、資料3の対応関係を見直した方が良い。例えば、防災まちづくりについて、「カーボンニュートラルに向けた脱炭素化の強化」の欄に再生可能エネルギーの確保とあるが、資料2の防災まちづくりでは、そのような項目は含まれていない。また、「Society5.0実現に向けたデジタル技術の活用」の欄には、3D都市モデル等の都市空間基盤データの整備の推進とあるが、何のために取り組むのか。さらに、道路・交通ネットワークにおいても、デジタル技術を活用した気軽で安全な移動とあるが、資料2の同項目では言及されていない。また、カーボンニュートラルについては、自動車利用を抑制することが脱炭素に最も効果的であるが、土地利用や道路・交通ネットワークで記載されていない。商店街の活性化についても、公共交通の利用者を増やし、駅周辺の商店に人を戻す視点も脱炭素と関係する。

**○村木会長** 資料3の都市整備を取り巻く動向が、都市マス見直しの部門別に記載されるのか、それとも、この表自体が記載されるのか検討していく必要がある。また、この表に記載された取組だけでは内容が不足している。

**○下笠事務局** 資料3は、都市づくりで検討していく必要がある取組として、区の提案としてお示ししたもので、今後都市マスに記載するか検討する。資料2と資料3について整合が取れていない部分は確認する。

**○福富委員** 前回は議論したが、都市計画的な手法で実現可能なことだけを記載するか、そ

れ以外のことも含めて記載するか、検討する必要がある。

**○下笠事務局** 資料4の見直しのスタンスに記載のとおり、都市計画に関する事項はある程度具体的な方向性を示していく。それ以外の重要な取組については、枠に留まることなく、幅広いまちづくりの視点から方向性を示していく。基本的には都市計画の具体的な方向性を示していくと考えている。

**○福富委員** 具体的な施策として記載する場合、都市計画法の手法で実現するのか、都市計画法以外の手法で実現するのかを各施策でイメージを持ちながら記述することが必要である。

**○下笠事務局** 資料4で示しているように、文京区の都市づくりを進めていくうえで重要な取組については、記載する方向としたい。

**○高橋委員** 部門間連携を考える時に、どのような部門があるか、また、各部門がそれぞれどのような検討をしているか分からないので、整理された情報があると良い。可能であれば、次回示してもらいたい。

**○下笠事務局** 部門は、資料3の縦列である。加えて、環境・エネルギー等の各部門を横断するような取組は必要と考えている。

**○高橋委員** 理解した。

**○一針委員** 文京区は美術館が多く、ソフトの取組も行われている。例えば、文の京ミュージアムネットワーク入館料助成キャンペーンで、9月から10月の14施設の入場料が区民は無料になっている。そのような背景から文京区を文化都市と捉え、景観形成方針については、ハード面からだけでなくソフト面も踏まえ広く考えても良いのではないかと。

**○村木会長** 都市づくりとして大事なこともかもしれないが、どこまで広げるとかということについては総合計画との関係を考慮し、都市マスで引き受けることがいいのかどうか考える必要がある。

**○加藤委員** 原則として都市マスタープランとは、空間と機能に関する考え方を示したうえで、それらに貢献できる内容については補完して記載していくのが基本形であると考えている。例えば、美術館という一つの機能が、美術館が無味乾燥な市街地にある場合と、美術館周辺が文化的な雰囲気がある場合でエリアの価値や誘発されるアクティビティが変わるという話であれば、景観形成の中で美術館を踏まえた市街地像を考えたほうが、文京区全体にとってプラスになるのではないかとというような議論があっても良い。

**○綾井委員** 参考資料3の14ページでは、区の魅力の中で「まち並み」が最も優先して取り組むべき施策となっているが、15ページの景観形成の評価が低いのは何故か。推測だが、「景観形成」や「まち並み」という言葉の意味が広すぎて、回答者により各々のイメージが異なる



る可能性がある。その場合、資料3で「景観形成」という言葉を使う際には、具体的な内容を記載すべきである。

○**下笠事務局** 14 ページでの「まち並み」については、広く捉えている可能性もある。部門別の景観形成についても、どのように捉えられての回答かは分からない。

○**綾井委員** 曖昧なイメージで回答している可能性があるかと理解した。

○**福富委員** 文京区の特徴は「大学」と言う方がいるほど大学が多いので、学術をまちづくりの切り口にできないか。大学キャンパス再整備も含めた大学環境、他教育機関の環境整備は、都市計画的にも実現できると考える。

○**村木会長** 重たい課題である。

○**村山委員** 都市マスで記載すべき事項をリストアップしてもらいたい。それを列挙したうえで、部門別の方針のどの方針に入れるべきか、新たな視点との関係性や全体方針と地域別方針で記載すべき内容を整理しながら進める必要がある。

○**下笠事務局** 次回の協議会では、さらに議論しやすいよう骨子のたたき台のような箇条書きの形で示したいと考えている。

○**村山委員** 承知した。

○**村木会長** 本編に資料3のような部門横断が明確に分かる資料があると良い。部門を横断で取り組んでいることが、区でも認識できることが大事であるため検討してもらいたい。

○**下笠事務局** 各部門の関係を整理し、次回の検討協議会で示したい。また資料3は、今後検討していく必要がある取組を記載しており、骨子のたたき台では、より具体的に記載したい。

○**西浦委員** 資料3の行にあたる内容が目的で、この表内の丸に記載された内容を一つ一つ実現して進捗管理をするということか。

○**下笠事務局** 資料3に記載した内容は今後検討する必要がある取組の方向性であり、骨子のたたき台でさらに具体的に記載したいと考えている。

○**村木会長** 資料3は縦の列が現行都市マスの部門別方針で、横の行が今後都市マスで対応すべき内容で、なおかつ他の部門とも連携するため分野横断になるということだろうが、少々わかりにくいので検討すべき。

○**新井委員** 前回の協議会で、グリーンインフラの話が挙げたが、資料4に記載されていない。グリーンインフラの扱いはどうなっているか。

○**下笠事務局** 資料3の「緑と水のまちづくり」で、グリーンインフラとしての緑の再認識という形で記載している。

○**新井委員** 緑の再認識という記述が具体的に何を指すか分からない。

○**村木会長** 資料3の横軸に「新型コロナ危機を踏まえたまちづくり」という項目があるかが理解できない。新型コロナ危機にかかわらず、自転車の利用しやすい環境整備は取り組むべきである。横軸の作り方も含めた検討が必要である。

○**加藤委員** 都市整備を取り巻く動向として、この7項目は今の時代にふさわしい項目であるとしているが、最終的に都市マスのどの部分に反映するのか。目標に入れるのか、方針に入れるのか、前提の背景として入れるのかを選別できると、分野横断が理解しやすくなる。

○**山本代理** 事業所や事業者等の産業の観点は、地域との連携等の部分で表現されているのか。

○**下笠事務局** おっしゃるとおりである。

○**福富委員** 文京区だけで全て取り組むように感じ取れる。文京区は文京区だけで成立しているのではなく、世界や周辺地域の人と連携することで存在していける。そのような視点を記載すると良い。

○**村木会長** 他区との連携等も踏まえた記載の仕方を検討した方が良い。その他に移る。事務局から連絡のほうをお願いします。

○**下笠事務局** 次回は、令和5年1月17日、午後6時30分から、第1会議室で開催する予定である。開催案内は、後日お送りする。事務局からは以上である。

○**村木会長** 以上で、都市マスタープラン検討協議会を閉会する。