

令和4年度第2回
文京区都市計画審議会会議録

日時：令和4年12月6日（火）

午後2：00～午後2：30

場所：文京シビックセンター

24階 区議会第1委員会室

文京区都市計画部都市計画課

○下笠幹事 それでは、お時間となりましたので、ただいまより令和4年度第2回文京区都市計画審議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、本審議会に御出席を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下笠でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日の審議会ですが、終了時刻は午後3時00分を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

また、新型コロナウイルス感染症の感染対策など、お願いがございます。室内ではマスクの着用をお願いいたします。御発言の際には、御着席のままマイクに近づけてお話しください。会議時間は60分の予定としておりますので、御発言内容はできるだけ簡潔にまとめていただき、円滑な議事進行に御協力ください。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ですが、本日の次第、令和4年度第2回文京区都市計画審議会資料、ホチキス止めで10ページでございます。また、資料1の補足資料、A4、1枚でございます。続きまして、席に置かせていただきました資料が、委員及び幹事名簿、本日の座席表でございます。資料をお持ちでない方、または、不足等がございましたらお知らせください。よろしいでしょうか。

なお、御発言の際ですが、挙手の上、会長から指名がございましたら、まずはお名前をおっしゃっていただき、御発言いただきますようお願いいたします。

また、マイクの使用方法についてですが、御発言の際と御発言が終わりました際には、お手元のマイクのスイッチを押していただきますようお願いいたします。

次に、委員、幹事の出席状況等についてですが、西村委員、松原委員、菅委員、渡邊幹事より、御欠席の御連絡をいただいております。

それでは、本日の審議会の進行につきまして、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。

続きまして、新委員の御紹介をいたします。東京都消防庁小石川消防署の人事異動に伴いまして、前任の富岡委員に代わりまして、菅禎美様が10月1日付で後任の委員となりましたが、本日は御欠席でございます。

続きまして、成澤区長より御挨拶がございます。区長、よろしくお願いいたします。

○成澤区長 皆様、こんにちは。区長の成澤でございます。本日は御多用のところ、令和

4年度第2回の文京区都市計画審議会に御出席いただきましてありがとうございます。

本日は、東京都へ意見回答する東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定）及び東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）を御審議いただきたいと存じます。

委員の皆様方には、本区の安全で快適なまちづくりの実現のため、引き続きのお力添えをお願い申し上げて御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

○下笠幹事 ありがとうございました。

次に、区長より審議会への諮問がございます。区長、よろしくお願いたします。

○成澤区長 文京区都市計画審議会会長、市川宏雄様。文京区長、成澤廣修。

文京区都市計画審議会条例第2条の規定により、下記の事項について諮問いたします。

1、東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定）

2、東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）

以上でございます。どうぞよろしくお願いたします。

（諮問文手交）

○市川会長 了解しました。

○下笠幹事 ありがとうございました。

区長は、この後の日程がございますので、退席をさせていただきます。成澤区長、ありがとうございました。

（成澤区長退席）

○下笠幹事 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。

これからの進行は市川会長にお願いすることといたします。市川会長、どうぞよろしくお願申し上げます。

○市川会長 本日は年末のお忙しい時期にもかかわらずありがとうございます。先ほど事務局から終了予定時刻を3時との御案内でしたけれども、師走の忙しい時期でもありますので、スムーズな会議運営に御協力いただければ幸いです。

それでは、審議を始めます。これからの運営は、文京区都市計画審議会運営規則に従い進めてまいりますけれども、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。よろしくお願いたします。

本日審議をしていただく議題は、東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定）及び東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）でございます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○下笠幹事 それでは、東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定）及び東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）に関して御説明を申し上げます。

資料1の1ページを御覧ください。1、目的と経緯でございます。

（1）平成16年の一斉見直しから16年余りが経過し、地形地物等の変更などにより指定状況との不整合などが見られるため、一括して実施するものでございます。

（2）令和2年1月に東京都より用途地域等の変更に関する原案の作成についての依頼があり、令和4年3月の文京区都市計画審議会を経て、東京都へ原案を提出いたしました。

（3）東京都は、都市計画変更案を作成し、令和4年12月1日から15日まで都市計画法第17条第1項による縦覧を行っております。

（4）令和4年11月10日に都知事から文京区長宛に、都市計画法第18条第1項による東京都市計画区域区分及び東京都市計画用途地域の変更案に対する意見照会がございましたため、本日付議するものでございます。

2、文京区における変更についてでございます。

（1）区域区分です。計画図をGISデータにて作成し再計測したことによる市街化区域の面積の変更がございました。

（2）用途地域。地形地物の変更があった1箇所の用途地域の変更がございました。また、計画図をGISデータにて作成し再計測したことによる各用途地域の面積の変更がございました。

2ページを御覧ください。東京都市計画区域区分の変更に関する都知事からの意見照会文書の写しでございます。

3ページを御覧ください。東京都市計画区域区分の変更内容でございます。市街化区域の面積が1,131.0ヘクタールから、1,135.2ヘクタールに変更となっております。

4ページを御覧ください。東京都市計画用途地域の変更に関する都知事からの意見照会文書の写しでございます。

次に、5ページを御覧ください。東京都市計画用途地域の容積率、建蔽率ごとの面積、備考の列が文京区の面積に対する割合でございます。

6ページを御覧ください。用途地域変更の新旧対照表でございます。表の左の一番上の第一種低層住居専用地域の面積が約60平方メートルのマイナスとなっております、へ

クタール換算でマイナス0ヘクタールとなっております。

また、表の右側の商業地域の面積が約60平方メートルのプラスとなっておりますが、こちらもヘクタール換算でプラス0ヘクタールとなっております。

7ページを御覧ください。用途地域の変更概要でございます。詳細につきましては、8ページ以降の資料で御説明をさせていただきます。

8ページを御覧ください。音羽一丁目の変更箇所をお示ししてございます。

続いて、9ページ、10ページを御覧ください。9ページが変更前、10ページが変更後の内容でございます。青の点線部分が音羽一丁目8番にございますマンションの敷地内で、マンションの東側にある斜面の中腹部をお示ししてございます。赤色の商業地域と青緑色の第一種低層住居専用地域の現在の用途地域の境界は崖下線となっておりますが、マンションの建設に伴いまして、その崖下線が存在しなくなりました。そのため、もともとの用途地域の境界付近に線を引き直すものでございます。

それでは、資料1の補足資料、A4、1枚の資料を御覧ください。音羽通りが図の左のほうにあります。音羽通りの道路境界線から50メートルの平行線、そしてその右側、東側の位置指定道路、私道がございます、その道路境界線の延長から5メートルの平行線が交差した部分を用途地域の境界といたしました。線の位置はほとんど変わりませんが、用途境界線の考え方が変わったため、用途地域の変更という扱いとさせていただいております。

資料1の10ページの下段を御覧ください。線を引き直した結果、図面上では変更面積64.0平方メートルが第一種低層住居専用地域から商業地域に変更となり、建蔽率が60%から80%に、容積率が150%から600%に、高度地区が第一種高度地区から45メートル高度地区、準防火地域が防火地域、そして日影規制が4時間ー2.5時間、測定面の高さが1.5メートル、それから日影規制がなくなるという形に変更となります。

このたびの変更によりまして、既存不適格になる建物や周辺の建物においても将来的に影響が生じることはないと認識してございます。

なお、高度地区及び準防火地域については、区の都市計画決定事項となりますので、次回の1月24日の都市計画審議会にて付議をさせていただきます。

恐れ入りますが、資料1の1ページにお戻りください。

最後に3、今後のスケジュールでございます。来年の2月に東京都都市計画審議会の開催、4月に東京都による都市計画変更告示の予定となっております。

資料の御説明は以上でございます。

○市川会長 ありがとうございます。

ただいま御説明がございました内容につきまして、御質疑、御意見等がございましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

板倉委員。

○板倉委員 この変更について、変更原案を東京都が作って、今、縦覧しているということですが、この縦覧についてはどのような周知がされているのかということと、あと東京都に出向かないと縦覧できないということでしょうか。

○市川会長 ただいま東京都の縦覧の方法について質問ございました。

○下笠幹事 周知につきましては確認させていただきます。それと、文京区の都市計画課の窓口でも御覧いただけます。

○市川会長 よろしいですか。

○板倉委員 分かりました。東京都までわざわざ行かないといけないかなと思ったものから確認をさせていただきました。

それと、この場所ですけれども、なかなか不特定多数の人が行ける場所ではないというか、そういう土地なので、なかなか分かりづらいというか、そういう土地ですね。それで、先ほどこれによって既存不適格にはならないとお答えをいただいたかと思うのですが、例えばこの建物はまだ建てられてそんなにできていないですけれども、次に建て替えるということになった場合は、今のこれが適用されて、用途地域も建蔽率も容積率も変わったところで、今度の建て替えは何年後になるか分かりませんが、そういうこれに基づいて建て替えができるということになるということですね。

○下笠幹事 申し訳ございません。先ほどの周知の件につきましては、区報と区のホームページにも掲載してございます。

それと、今のマンションは平成16年に建てられたものでして、もし次、建て替えとなった場合、今現在の規制の中でということでは建て替えになるかと考えています。今現在の規制の範囲内で高さ制限も設けられましたので、その中で建て替えという形になると認識してございます。

○板倉委員 もう1点ですけれども、建て替えというか、影響を受けるのはこのマンションだけということになるんですかね。

○市川会長 事務局お願いします。

○下笠幹事 今回のこの用途地域の変更については、このマンションの敷地内でございますので、ほかの建物には影響はないということでございます。

○板倉委員 分かりました。

○市川会長 ありがとうございます。

ほかにどなたか御意見、御質問ございますでしょうか。

磯委員、お願いします。

○磯委員 磯ですけれども、この都市計画区域の変更の規模感というのがよく分からなかったんですが、区民として見たときに、人口が68万3,000増える中で、文京区の対象というか、というのはこの音羽の60㎡だけというのは何かちょっと小さいような気がするんですが、これは地区の変更に伴うものなのでこういうものという理解でよろしいのでしょうか。

○市川会長 あくまでも崖線の変更があったということの話で、これは文京区全体の話ではないと理解しています。

事務局、お願いします。

○下笠幹事 今回の用途地域は、見直しという形ではなくて地形地物、例えば崖がなくなったとか道路がなくなったとか、そういった変更という形でございますので、この変更を行うに当たりまして調査を行いました。既存の用途地域とのGISデータに重ね合わせまして、平成16年の都市計画図との不整合箇所等をチェックいたしました。乖離の可能性がある箇所を抽出いたしまして、抽出された箇所は55箇所ございました。現行のままというところが27箇所、修正というのが26箇所、変更が2箇所、もう一箇所については、次回の都市計画審議会、以前、3月4日にも報告をしておりますけど、桜蔭学園の敷地の話です。その2箇所ということですが、現行のものというのは確認した結果、境界線の変更はなし。あと修正箇所といいますのは、新旧背景図のずれだとか道路拡幅による道路中心線の修正などということにして、今回の変更というのは2箇所ということでございます。

○磯委員 ありがとうございます。

あともう1点だけ、この変更に伴って、このマンションの建て替えとか、何か開発計画が具体的にあれば教えてください。

○市川会長 事務局お願いします。

○下笠幹事 今現在の建物については平成16年に竣工しております。その後の建替計画等については伺っておりません。

○磯委員 ありがとうございます。

○市川会長 海津委員、お願いします。

○海津委員 海津でございます。よろしくお願いします。

縦覧というか意見を今、募集されているのは分かっているところですけども、これを読むと何の意見を言ったらいかががそもそも分からない。今、一番行政に求められているのは伝えたではなくて伝わったと思うのです。今回のことに関しても、例えば市街化調整区域から市街化区域に変わるわけですよ。市街化区域というのはどんどん建物を建てていくということじゃないですか。だから市街化区域ということ自体と市街化調整区域ということの市街化することを抑えようとする地域ということの意味合いとか、そうした…、でも今回のところではそういうふうなことも入ってくるわけじゃない、区分のところでは。だからそうしたもう少し根本的なことと、それから縦覧を見ただけではやはり今回、課長が用途変更のこの地図に基づいてお話しいただいたような、マンションの建替工事で崖が撤去ということとかが分からないんですよ。だからもう少し優しい日本語で、何でこういうことが起きているのかという背景は、区民に周知いただけるような工夫を文京区としてはプラスをしていただけるようお願いしたいと思っております。

○市川会長 優しい日本語は私も聞きたいんですけど、質問は何ですか。

○海津委員 だからこの縦覧のところでは文京区として意見を求めているところですよ。求めているけれども、何が求められているかが今の掲載文章だと分からないので、もう少し区民に分かりやすくなるような説明を加えていただきたいというお願いでございます。

○市川会長 だからちょっと崖線の変更があったので第一種住専から商業地域に変わるという説明ではなくて、その背景を言えということですか。

○海津委員 崖線の変更があったのでということすらもこの文章の中には読み取れないんですね。マンションの建替工事で崖が撤去されたということもないので、全く何をもって意見を言えばいいのかということも分からないし。

○市川会長 通常の縦覧のときにどういうことが書いてあるかという、そこですね。

○海津委員 縦覧のほうは東京都が出すものですから、そこはいいんです。

○市川会長 それを超えることは逆におかしいので。

○海津委員 そうです。だから東京都が出す縦覧に対して、そこに対して付加するようなものを文京区として、こういう以下のような縦覧があります。その背景的なものを少し付加することというのは、一番身近な自治体としては必要ではないかなと思うところでお願

いです。

○大方委員 本来はこういう都市計画変更のとき理由書って書くんですよね。理由書ないんですよね、図だけあるから、だから分かんないんですよね。何でこういう変更が必要なのかという。何かほんの3行でも4行でもいいから書かないとやっぱりいけないんじゃないですかね。でも今さらそれをやると困るかもしれないけど。口頭では聞きましたけど、確かに書いてないから市民が見ても分からないよね。

○下笠幹事 理由書につきましては、縦覧図書の中にはあるということで、今回の都市計画審議会の資料とはしていないというところで、申し訳ございません。

○市川会長 いかがですか。

○海津委員 縦覧図書に行かれる前にそれを見ようというモチベーションなり何なりを上げることが文京区として大切なので、やはりもう少し言葉を足していただいたほうがよろしいと思います。

○市川会長 事務局、いかがですか。

○下笠幹事 申し訳ございませんでした。次回の都市計画審議会にまたお諮りするときに、資料等につきましては検討させていただきたいと思います。

○市川会長 よろしいですか、海津さん。

○海津委員 はい。

○市川会長 ほかにどなたか御意見ございますか。

佐藤委員、お願いします。

○佐藤委員 先ほど板倉委員の質問のときに事務局から、今回の用途の変更によって、規制の部分だけでも基本的には商業地域は増えるということの理解でいいんですよね。そうすると、結局容積率は総合的に上がるということは言ってなかったもので、高さ制限は当然あるので高さはそのままだけれども、もし建て替えする、あと何十年後か分からないけれども、全体の容積のボリュームは上がるから、建蔽率も上がるので、マンションがもう少し延べ床面積は大きくなる可能性はあるということですよ。そういうことをちゃんと言わないと分からないのかなど。

○下笠幹事 そうです、申し訳ございませんでした。このマンションの敷地の中で、資料の10ページにございますように、64.0平方メートルが商業地域になってございますので、その範囲内です。ですので、場合によっては容積率、建て方にもよるかと思いますが、けれども、商業地域が64.0平方メートル増えていると。それに応じて建物も場合によ

っては建蔽率、容積率が今の建物にも増やした形の建物になる可能性はございます。

○市川会長 さっきの説明は一般的な回答をしたので、既存不適格というのはいらない、そもそも今から緩和するから出るわけないんだけど、一般的な言葉を語ったということかと理解していましたが、そういうことでいいんですね。今回の場合は、一種住専から商業に変わりますから、建蔽率も容積率も少し増えるわけだから既存不適格にならないわけだけど、とても小さなことを言っているの、すごい小さい面積なのでという話ですかね、これは。

ほかにどなたか御意見、御質問ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、特に御意見ないということで、議題の東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定）及び東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）につきまして、御了承いただいたということでよろしゅうございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

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

本日はこの案件のみでございますので、以上で審議終了でございます。

事務局から何かございますでしょうか。

○下笠幹事 御審議いただきまして誠にありがとうございました。本議題につきましては、御審議いただきました内容で東京都に回答させていただきます。

令和4年度第3回文京区都市計画審議会は、年明け令和5年1月24日火曜日、午後2時から同じ場所です、第一委員会室で開催する予定でございますので、よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○市川会長 以上で本日の日程は終了いたしました。審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

— 了 —