

令和 7 年度第 1 回 文京区都市計画審議会会議録

日時：令和 7 年 9 月 5 日（金）

午後 2：00～午後 3：58

場所：文京シビックセンター

2 4 階 区議会第 1 委員会室

文京区都市計画部都市計画課

○真下幹事 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。お手元の資料にもございますように、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ので、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7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課長の真下でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

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は、本日の次第、委員名簿、裏面が幹事名簿になってございます。後楽二丁目地区のまちづくり検討状況についてでございます。

続きまして、お席に置かせていただきました資料について、一部資料の差し替えがございます。資料、後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について、こちらの資料につきましては、資料を差し替えさせていただいております。修正箇所は、後ほど担当から御説明いたします。本日の座席表でございます。資料をお持ちでない方、また、不足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、御発言の際ですが、挙手の上、会長から指名がございましたら、御着席のままマイクに向かって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。マイクの使用法につきましては、御発言の際と御発言が終わりました際に、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ございます。廣井委員、三村委員、新名幹事、川崎幹事からは御欠席の御連絡をいただいております。金田委員からは遅れて到着すると御連絡をいただいております。また、武藤幹事につきましても、遅れての到着というふうに伺っているところでございます。

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

まず初めに、新委員の御紹介をいたします。

4月1日及び7月30日付で区議会議員選出委員の変更に伴う委員の変更がございまし

た。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、板倉美千代委員でございます。

○**板倉委員** よろしく願いいたします。

○**真下幹事** 沢田けいじ委員でございます。

○**沢田委員** 沢田です。よろしくお願いします。

○**真下幹事** 田中香澄委員でございます。

○**田中（香）委員** よろしく願いいたします。

○**真下幹事** 高山泰三委員でございます。

○**高山委員** 高山です。よろしくお願いいたします。

○**真下幹事** 次に、警視庁富坂警察署の人事異動に伴い、前任の金子委員が辞任され、森田雅英様が4月1日付で後任の委員となりました。

また、東京都第六建事務所の人事異動により、関係行政機関の園尾委員が辞任され、4月1日付で萩原功夫様が後任の委員となりました。

委員の任期につきましては、都市計画審議会第3条により、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、ただいま御紹介させていただいた委員の方々の任期につきましては、令和7年9月30日まででございます。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、幹事の変更がございましたので、御紹介申し上げます。

住環境課、村田幹事でございます。

○**村田幹事** よろしく願いいたします。

○**真下幹事** 次に、みどり公園課長の高橋幹事でございます。

○**高橋幹事** 高橋です。よろしくお願いいたします。

○**真下幹事** 次に、環境政策課長の武藤幹事でございますけれども、遅れてまいるところでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

以上で、変更のありました幹事の御紹介を終わらせていただきます。

この後の進行は、市川会長にお願いするところといたします。市川会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○**市川会長** 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。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。

本日の議題は、後楽二丁目地区のまちづくり検討状況についてでございます。事務局からの資料説明をお願いいたします。

○前田幹事 地域整備課長の前田でございます。よろしくお願いいたします。

まず、先ほど御案内がありました資料の差し替えの件でございますが、事前にお送りしました別紙2、56ページから61ページまでについて、本日、机上で差し替えさせていただいております。内容としましては、一部大学名に誤記があったことや、図の下に出典などがいろいろ書いてありまして、そこに一部修正がございまして、別紙2全体を差し替えさせていただいております。主な内容について変更等はございませんが、よろしくお願いいたします。

それでは、資料1ページ、各ページ右の端にページ数は振っておりますので、こちらから始めさせていただきます。

まず、1番の飯田橋駅周辺基盤整備についてでございます。

東京都、千代田、新宿、文京区、それからJR東京メトロなどの鉄道事業者から構成される飯田橋駅周辺基盤整備推進会議において、飯田橋駅周辺基盤整備計画というものを本年7月に策定しました。真ん中辺りの図に示してあるとおり、飯田橋駅東口を中心としたエリアの課題を整理し、その課題を解決するための都市基盤の整備に関する計画を検討してまいりました。

図の右側に凡例がございます。駅前のたまりの空間となる広場、それから滞留空間、地下鉄から地上、あるいは地上からデッキにつながっていくという縦方向の動線、それから地下鉄出入口の改良整備、歩行者デッキ等、こういった都市基盤の施設をこの計画の中で位置づけております。図の下、事業化に向けた取組という部分でございますが、都市基盤施設の計画検討や事業実施等に関わる費用に関し、駅周辺の民間の再開発等の事業が予定されておりますので、そこから受け入れた協力金、それから補助金等を充当することにより、都市基盤施設の整備を一体的かつ効果的に実現する仕組みである共同貢献スキームというのを検討してまいりました。

2ページを御覧ください。

事業化に当たっては、駅周辺の民間の開発事業、そういったところから地域貢献として整備していただくものもございまして、これを個別貢献による整備と呼んでおります。先ほど御説明した共同貢献スキームで整備する都市基盤施設等を適切に判断し、どの施設が

個別貢献なのか、あるいは共同貢献なのかは、今後個々の都市基盤施設の検討を進める中で決定していくこととなりました。

その次のポチのところでございますが、共同貢献スキームのほうを実現するために、民間開発からの協力金を収受・執行管理する役割を担うものや、その協力金を活用して基盤施設の整備などを実施する役割を担う者の選定をはじめ、スキームの仕組み、役割分担などについて、今後、関係者で協議決定していくこととなっております。

整備計画自体は、4ページ以降の別紙の1というふうに全ページ付けさせていただいております。少し、こちらの計画の内容について御説明させていただきます。

6ページを御覧ください。

はじめにの部分でございますが、ちょっと長い文章でございますが、東京都の様々な都市計画等に関する上位計画に基づき検討を進めてきております。下から6行目を御覧いただけますでしょうか。令和元年11月に飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会というものを設置し、令和2年9月に飯田橋駅周辺基盤再整備構想、それから令和5年4月には飯田橋駅周辺基盤方針というものを策定してきております。さらに、令和5年5月、飯田橋駅周辺基盤整備推進会議、先ほど少し御説明したこの会議体を設置して、今回御報告しております飯田橋駅の個々の計画を検討してきたところでございます。

8ページを御覧ください。

この計画の対象エリアを示しております。千代田、新宿、文京区にまたがる、この青い破線で示した範囲が計画の対象としております。少し薄いピンク色に塗ったようなエリアが、再開発など、まちづくりが進められているエリアでございまして、千代田区で4地区、新宿区で2地区、文京区では後楽二丁目南地区と北・北西地区の2地区で再開発等の検討が進んでいるところでございます。

この後、12ページ以降は、2章、飯田橋駅周辺の特性や課題という形で、様々な視点から、本地区の課題などを整理しているページでございます。

14ページを御覧ください。

飯田橋駅は、JR、東京メトロ3線、それから都営大江戸線の合計5路線が乗り入れ、1日40万人を超える乗降客数がある、非常に拠点性の高いエリアとされております。

その次のページ、15ページ以降24ページぐらいまでが、この地区の課題ということで、1つ目の視点は道路・歩行者ネットワーク、それからまちの機能、3つ目には災害への対応、4つ目として景観、・環境づくり、5つ目に地域の価値の持続的な向上といった、

こういった視点から課題を整理しているページがございます。

それから、25ページからは、将来像及び目標というのを設定しております。

まず、26ページのところを御覧いただけますでしょうか。

将来像としましては、業務、商業、宿泊、住宅、教育、医療施設、公共施設など多様な機能が集積し、周辺への波及効果を高める「活力とにぎわい」のある駅前拠点という将来像を描いております。それに対して目標を5つ置いておりまして、目標1では、道路・歩行者ネットワークの改善・強化、目標2ではまちの機能の強化ということで、特に「まちとまち」のつながりを強化するというような視点でございます。目標3は災害への対応力の強化、目標4では魅力的な景観・環境づくり、それから目標5で地域の価値の持続的な向上、そういった形で、質の高い基盤整備、その基盤の維持管理により地域の安全性、快適性を向上することなどを目標として定めております。

それから、32ページからの第3章、今御説明した将来像や目標達成に向けた取組というのを32ページ以降で具体的に書いております。

ちょっとこのページがかなり長いので、少しポイントだけというか、幾つか御紹介したいのですが、例えば33ページ、目標1のところで「駅と駅」のつながりを強化するという(1)でございます。その中で、例えば①でJR線から東西線までの混雑緩和、アクセス利便性の向上ということで、A4出入口というのがございまして、そこの改良整備をするという具体的な整備箇所などを示しております。少し文京区に関わる部分として、例えば隣の34ページ、(2)の③のところで、JR線から文京区までのアクセス利便性の向上及びバリアフリー化というふうに書いてありまして、歩行者デッキの整備、縦動線の整備などを実施するというふうな取組を書いてございます。

44ページを御覧ください。

こちらが、全体でどういったことをやるかを1つの図で示したものでございます。例えば、青い矢印、両矢印で書いてあるのが歩行者デッキということで、先ほど1ページ目で御説明したものとほぼ同じような図が決められております。

この後、45ページからの第5章というところでは、個々の都市基盤施設の整備内容を示しております。

例えば50ページを御覧ください。

こちらで先ほど少し御説明した文京区からJR駅への歩行者デッキについて記載をしているところでございます。本計画の5つの目標に対する計画思想・計画与件などを表のよ

うに記載しており、その下のところで計画概要として、規模や所有者、整備主体、管理主体を記載しております。例えば規模については、ゆとりある歩行者空間を目指す旨を記載して、次の今後の設計の段階では、この方針に基づいて具体的な検討をしていくというようなことになります。それから、所有者、整備主体、管理主体については、それぞれ行政、民間事業者と書いてありますが、今後具体的な検討の中で、東京都と文京区、それから、本計画のエリア内の民間の再開発事業者との協議の中で役割分担を決めていくというような方針となっております。

52ページを御覧ください。

主な基盤の整備と主な開発事業の現時点での大まかなスケジュールとなっております。例えば、上から3つ目の③-1、歩行者デッキ等の整備というのが、今、文京区からJR飯田橋駅周辺に関する部分のスケジュールで、おおむね令和16年度ぐらいまでで整備をしていこうというような形になっております。

それでは、資料の2ページにお戻りください。

上のほうの今後の予定と書いてあります、令和8年度以降のところでございますが、今御説明した様々な基盤整備のうち、JR飯田橋駅東周辺の整備として、駅前立体広場の整備や歩行者デッキ等の整備、第1区間と呼んでいる文京区からJR飯田橋駅周辺について調査、設計、施工と順番に着手していきたいという予定でございます。

続きまして、2番の後楽二丁目地区の検討状況に進ませていただきます。

ここで記載のとおり、令和3年8月にまちづくり整備指針を策定し、この左の図の赤い範囲、一番外枠、こちらでまちづくり検討を進めてきているところでございます。（1）北・北西地区と書いてありますが、こちらでは、本年3月に区は地元の後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会の幹事会に参加し意見交換を行いました。この意見交換では、再開発事業を早急に進めてほしい、あるいは地域は水害が想定されるエリアで老朽化した建物も多く、防災上の課題を解決されたいなどの意見がありました。区としても、今後も意見交換を進めていくと共に、都市計画手法、どういった都市計画で進めるかを検討し、東京都、関係機関との協議を進めていきたいと思っております。まだ具体的なスケジュールはここではお示ししておりませんが、今年度内にも複数回地元との意見交換を行い、地元の協議会に対しては具体的な計画検討を進めるように求めてまいりたいと思っております。

続いて3ページ、（2）の南地区を御覧ください。

こちらは、平成16年に再開発協議会が発足して以来、記載のような検討結果、関係機

関との都市計画に関する協議が整ったことから、都市計画手続に今後入っていきますという御案内でございます。計画の概要が、別紙２、５６ページ以降のとおりとなっております。先ほど、本日、机上で差し替えさせていただいたほうの別紙２、５６ページを御覧いただけますでしょうか。

こちらは、東京都、それから文京区など、各種計画を整理して記載しているところがございます。まちづくりとしては、平成４年から地区計画を決定して、継続的に様々な取組をしてきたというような年表が示してあります。

５７ページを御覧ください。

後楽二丁目南地区のまちづくりについて、地区の特徴・課題ということで、４つの視点、基盤・歩行者ネットワーク、都市機能、みどり・広場、防災、こういった視点から、地区の課題を書いてあるところでございます。

まず、基盤・歩行者ネットワークの部分でございますが、本地区と飯田橋駅をつなぐ歩道橋は、通勤通学の時間帯や雨の日など、非常に混雑しておりまして、歩きにくい状況でございます。また、近隣には都立文京盲学校があることから、視覚障害者の方にも分かりやすく安全な歩行者動線の整備が求められております。

次に、青いところの都市機能というところでございますが、本地区内には狭隘な私道が多く、緊急車両の通行など支障があるほか、老朽化した建物、高経年のマンションも残存しており、建て替えが急務となっております。また、周辺には大学が集積し、大学発ベンチャーの活動が活発であること、さらに都立盲学校が立地していることなどから、ユニバーサルなまちづくりが求められています。

次に、みどり・広場でございます。飯田橋駅周辺は緑比率が低く、地域の方が日常的に憩える広場も不足している状況にあります。また、右下の写真ですが、本地区の北側、既に再開発が完成したエリアである後楽二丁目西地区、東地区、その間の区道のところでは、定期的に道路を使ったイベント等も開催されており、こうしたにぎわい創出の取組をさらに広い範囲に波及させていくことが期待されているところでございます。

最後に、防災のところでございます。本地区は、ハザードマップ上、水害、洪水、高潮等の浸水が想定されておりますが、避難所が第三中学校というふうになっておりまして、かなり距離があり、水害時に逃げ込める場所が不足しているというような状態でございます。

それから、５８ページを御覧ください。

計画の概要でございます。こちらは、現時点での想定ということで、今後また設計がより具体的になってきた中で若干変わるかと思いますが、表のような形になっております。都市計画の指定容積率は500%の商業地域でございまして、事業手法ということのところは第一種市街地再開発事業の組合施行を予定しております。それから、地区計画等のところでございますが、再開発等促進区を定める地区計画、これは先ほど少し出てきた後楽二丁目東地区、西地区の辺りについては、既に地区計画が決定しておりまして、これを南側に拡大するというような予定でございます。それから、敷地面積の辺りからですが、敷地面積は約2万平方メートル、計画容積率は1,150%、延べ床面積27万9,000平方メートル、最高高さは約170メートル、地上34階、地下1階の構成となっております。主な用途は、事務所、住宅、店舗などでございます。住宅に関しては、現時点では約250戸を想定しております。

左下の配置図を御覧ください。北側になっておりますが、西側に高層部、東側に低層部を配置して、南側には歩行者デッキ、飯田橋駅からつながってくる歩行者デッキと接続するものとなっております、デッキレベルには1つ大きな広場、その北側には地上レベルに2つ広場をつくるような計画となっております。

それから、右上のまちづくりの方針は、先ほど御説明した4つの課題に対応するそれぞれ具体的な方針を示しておりまして、内容については、次のページ以降で詳しく記載しております。

59ページを御覧ください。

駅とまちを安全かつ円滑につなぐ歩行者ネットワークの整備ということでございます。

左側の図を御覧ください。本地区では、飯田橋駅周辺基盤整備計画で示された基盤整備のうち、本地区と飯田橋駅をつなぐ歩行者デッキ、第1区間の整備などと連携していくこととしており、現在JRや東京都と協議を進めております。

右の図を御覧ください。本地区では、後楽二丁目まちづくり整備指針において、コミュニティ軸と位置づけられた歩行者デッキから地区内を南北に通る抜けるバリアフリーの動線を整備し、地区内外を安全でスムーズに移動可能な主要な歩行者ネットワークを整備することとしております。

60ページを御覧ください。

みどりと広場に関する部分でございます。左側のみどりのネットワークの形成イメージで示したとおり、地区内の広場は、デッキレベル、それから地上レベルそれぞれ緑化を行

い、立体的に見えるような緑を創出する予定でございます。これにより、小石川後樂園など周辺の緑からの波及を感じさせるみどりのネットワーク形成を目指します。

右側を御覧ください。地区内を南北に貫く南北の歩行者ネットワーク沿いには、緑豊かで地域に開かれた3つの広場を整備します。歩行者デッキとの接点には、広域から人が行き交う駅前交流広場、それから高層部と低層部の間には店舗等のにぎわいが表出する交流広場拠点、北東部には地域住民の集いの場となる北東広場をそれぞれ整備します。また、その下、エリアのにぎわいづくりの取組としては、町会等の地域と連携した地域活動コミュニティやにぎわい活動、災害時の連携を目指し、エリアマネジメント体制を構築する予定でございます。

それでは、61ページを御覧ください。

3つ目、都市機能に関する方針でございます。高度な業務活動を行えるオフィスを導入すると共に、大学が集積する地域特性を生かし、現在、暫定運用されているGROWTH文京飯田橋を発展させたベンチャー支援拠点を整備します。また、低層部には商業・サービス施設を配置し、地区のにぎわいを創出するとともに、地区内に残る高経年マンションの建て替えの受皿となる都市型住宅を整備するというものでございます。

右側を御覧ください。防災と環境に関する部分でございますが、デッキレベルとなる2階の屋内に約1,900平方メートルの一時滞在施設を整備し、災害時における帰宅困難者の受入れスペースを確保するとともに、水害時には地域住民も含めた垂直避難を受け入れる施設を整備します。また、脱炭素社会に向けた環境負荷低減の推進のため、建物の省エネルギー化・熱負荷の低減を図ることとしております。

それでは、資料の3ページにお戻りください。

今後の予定というところでございます。今後、10月以降、都市計画法に基づく様々な手続を経て、来年、令和8年の1月ですか、今回この都市計画審議会の今年度第2回を開催させていただき、そこで諮問、答申をいただければと思っております。都市計画としては、東京都決定のものとして再開発等促進区を定める地区計画の変更、文京区決定としては第一種市街地再開発事業の決定と高度地区の変更を予定しております。答申をいただいた後、令和8年の3月以降、都市計画決定告示を予定しておりまして、令和8年度には第一種市街地再開発組合の設立、それから令和9年度以降解体工事着工、16年度に竣工を目指すということになっております。

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。ただいまの事務局からのご説明につきまして、委員の皆さんからの御意見をいただくことになりますけれども、その前に、本日欠席でございます廣井委員から御意見をいただいておりますので、まず、それを事務局から紹介していただきたいと思います。事務局、お願いいたします。

○真下幹事 本日御欠席の廣井委員から、本日の議題について御意見をいただきましたので、御報告させていただきます。

4点ございます。

1点目は、飯田橋駅周辺基盤整備について、飯田橋駅は地下鉄利用者が多い割に、地下から地上への動線が弱い印象がある。地下からの人を分散させるため、地下・地上・デッキの連携、役割分担が必要でないかと御意見をいただきました。

2点目は、暑熱対策として、デッキに屋根をかけることも検討すべきではないかとの御意見をいただきました。

3点目は、資料29ページの「災害時の避難イメージ」について、一時滞在施設や垂直避難の考え方を今後詳細に検討すべきと御意見をいただきました。

4点目は、後楽二丁目地区の検討状況について、水道橋とアクセスの連続性について、歩行者デッキから南地区へデザインの連続性を持たせ、南地区に人を呼び込み、水道橋方面へ誘導する仕掛けができるとよいとの御意見をいただきました。

廣井委員からいただいた御意見は以上となりますが、現時点での本事案の状況について御了解いただいたところでございます。

以上でございます。

○市川会長 ありがとうございます。ただいま事務局から廣井委員の御意見を御紹介いただきました。改めて、事務局の考えがあればお願いいたします。

○前田幹事 廣井委員からいただいた幾つかの質問について、当日お答えした内容を主に御紹介させていただきます。

まず、1点目の地下鉄から地上への動線が弱いのではないかという御指摘でございますが、確かにそういったことが想定されておまして、例えば今回の資料の中で27ページ、目標の1というところにありますように、駅と駅のつながり、駅とまちのつながりの強化が非常に重要な課題というふうに我々も認識しております。それに対する取組としては、33ページ、34ページにそれぞれ地下鉄から地上、歩行者デッキにかけた改善点、方針を示しております。具体的には、今後の検討課題とさせていただきたいというふうに御回

答させていただきましたが、施設の役割分担という視点についても、今後詳細設計に進む中で、課題として東京都にも意見を共有させていただきたいと思っております。

それから2点目の歩行者デッキに屋根をかけるべきじゃないかというような御意見でございますが、こちら、今後の検討課題とさせていただくということで回答しております。

3点目、災害時の避難イメージという部分でございます。こちら、例えば39ページで災害の対応力の強化を重要な取組としておりますが、例えば後楽二丁目地区においても、少し、先ほど御説明しましたが、一時滞在施設や垂直避難に資する施設を2階レベルにつくるような計画となっております。今後、この飯田橋駅周辺についても、個々の施設整備に際しては詳細に検討させていただくような形とさせていただく御報告をしております。

それから4点目、水道橋駅方向へのアクセスの連続性などについてでございますが、今回、南地区の再開発の中では、飯田橋駅からの歩行者をデッキで受け止めて、まず、南地区で地上部分に下りていくような計画となっております。再開発エリア内から水道橋駅に向けた動線というの、ちょっと今回の資料にははっきりは出ていないんですが、確保するように指導しておりまして、御指摘のように、水道橋駅方向への誘導する仕掛けというのが非常に重要なものかなと思っております。区としても、事業者と意見交換し、検討してまいりますという形でお答えしております。

以上となります。

○市川会長 ありがとうございます。全てすばらしい指摘ございまして、具体的にどうするかということ、特に廣井先生は災害が御専門なので、3点目に出てきた、災害時の避難イメージ等については、恐らく御意見があるというのは分かります。災害は様々で、水害をいつているのかそれ以外なのか、一次避難所の規模は書いていないので、どのくらい吸収するのか。一次避難所が小さければ、そこがあふれて次の災害が起きますから、そういうことは当然の課題だろうと彼はおっしゃっているはずで、そういったことはこれから検討するということでございますから、今後の中でどういう災害が前提で、何が起きたときにどのくらいの規模があつて、万が一そこがあふれたらどうするのかといったことも含めて考えるということかと思います。そういう意味では、これからの課題行為と。

あと、東方面です。これについては、今回全く欠けた部分なので、今後の課題と思います。ありがとうございます。

それでは、委員の皆さんから御意見をいただきたいと思います。ぜひよろしくお願いします。まず、板倉委員からお願いいたします。

○板倉委員 今回の資料についてですけれども、まず最初に、飯田橋駅周辺の基盤整備ということですが、このように、複数区と東京都、あるいは鉄道事業者、こういうところが一体となってというか一緒に進めていくようなプロジェクトというのは、この間どこかであったんでしょうか。ここがこういう形で初めてなんですか。

○市川会長 まず初めの御質問は、これだけの複雑、なおかつ大規模な計画は過去にあったのかと、こういう御質問ですか。事務局、お願いいたします。

○前田幹事 例えば文京区の中でということだと、なかなかそういった事例はあまりないのかなと思っております。東京都全体の中では全部を承知しているわけではないんですが、例えば御茶ノ水駅の今改良工事というのを長いことやっていると思うんですけど、ああいったものもいろんな主体が関わってやられているんじゃないかというふうには聞いておりますので、ただ、それにしても、3区がちょうど重なり合うような交差点みたいなところで、こういった施設整備というのはなかなかそう多くはないんじゃないかなというふうには考えております。

○市川会長 お願いいたします。

○板倉委員 これについては、整備計画が具体化かつ深度化したものを順次追加し、段階的に策定していくというふうになっている……。順次、段階的に計画を進めていくというふうになっているんですけども、実際に具体化しているというのは、この中でどこかあるのかということと、次の事業化に向けた取組の中の共同貢献スキームというところをもう少し詳しくお聞きをしたいなと思っているんですが、事業化に当たっては、先ほど民間の開発事業者からも、費用というか、かかる費用を協力金という形で出してもらったり、補助金を充当するというふうになっていたかと思うんですけども、個別の貢献なのか、全体的な貢献なのかというのを、どこでというか、どういう形で判断をしていくんでしょうかということと、スキームというところでは、やっぱり財政のところが大きいというか、私はそういうふうだと思うんですけども、例えば協力金とか補助金とか、そういうのを1つの財布というか、そういう形でやっていくのかどうかということをお聞きをしたい。まず、お聞きしたい。

その後、まだちょっとあるんですけど。

○市川会長 まず1つ目の御質問が、今回、順次いろんな形で具体化していくと言っているけど、具体化したものがあるのかどうかと。

2つ目の質問が、共同貢献スキームについての話、ちょっと幾つか絡んでいますけども、

民間事業者からの協力金とか補助金とかあって、ちょっと分からなかった、これが個別貢献なのか全体貢献なのか、ちょっとこの辺り、曖昧な質問ですけど、それを踏まえた上で、この共同貢献スキームをやると、いろんなお金が入ってきて、お金をどういうふうに運営するのかと、こういうことをお尋ねということでしょうか。板倉委員、よろしいですか。じゃ、お願いいたします。

○前田幹事 具体的な施設の整備の計画というところでございますが、52ページを御覧いただけますでしょうか。

ちょっと説明が悪かったかもしれないんですが、52ページで整備という緑色の棒が引いてあるのが3つほどあると思うんですが、1つはJR駅東口周辺の整備、それから②番目が駅前立体広場の整備、それから3-①と書いてある歩行者デッキの整備第1区間、文京区からJR駅、飯田橋駅周辺、こういったものが今具体的に計画として進めようということがほぼ決まりつつあるというもので、その下に幾つかまだいろんな広場とか、出入口の改良とかあると思うんですが、こういったところはまだちょっと具体的なスケジュール感がはっきりしていなくて、今後こういった部分についても、関係者で協議、大体計画として煮詰まってきた段階では、この計画を少し改定していくとか、追記していくというようなことで予定しています。それが1点目のところでございます。

共同貢献スキームというスキームが、少し分かりづらいのかもしれないんですが、書いてあるとおりではあるんですが、駅周辺の再開発事業というのが1ページ目に書いてあるとおり、薄いピンク色で書いてあるような再開発事業は、千代田区も新宿区も文京区も幾つかありまして、そういったところから少しずつ協力金というのを供出していただいて、こういう整備に充てていくというのが1つあって、もちろんデッキとか駅前広場等というのは公共的な施設であったりするケースがほとんどでございますので、国からの補助金等も受けられるというふうに聞いておりますので、そういったものを活用しながら、東京都と区で役割分担しながら今後整備をしていくというのが共同貢献スキームなのかなと考えております。そのときに、費用的な面でございますが、その辺が2ページ目に少し書いてありまして、共同貢献スキーム実現のため、協力金を収受・執行管理する役割を担うもの、それからその協力金を活用して、協力金だけではなくて補助金等も含めてということになると思いますが、都市基盤施設の整備などを実施する役割を担うものというのを、今後、決めていくというふうな形で考えております。関係者で決めると書いてあるんですが、先ほどから少し話に出てくる飯田橋駅周辺基盤整備推進会議というのがございますので、今

はその中で議論させていただいているという状況でございます。

○市川会長 お願いします。

○板倉委員 そうすると、まず、文京区で関わってくるのは、縦方向のというのは、エレベーターとかそういうことになるのかなと思うんですが、あとは歩行者デッキというのが、文京区で、まずというか関わってくると思うんですけども、この歩行者デッキについては、ここに書いてあるように、調査、設計、施工というふうに書いてあるんですが、これはさっきもお聞きしましたけれども、自ら個別貢献ではなくて全体の中の費用負担というか、そうやっていくのかなということと、文京区がこの後楽二丁目南の再開発事業に関して、準備組合に対して要望書を出しているのを読ませていただいたんですけども、その中で、このデッキについては、所有者と管理者を明確にして、事業設計図、事業計画を諮ってくださいというふうになっているんですけども、誰が責任を持つデッキになっていくのか、メンテナンスとかもどういうふうにしていくのか、そういうことも出てくるのかなと思うので、それに対しての説明をお聞かせいただきたい。

○市川会長 次の御質問は、デッキについての所有管理も含めた管理運営の話がどうなっているかということですね。お願いいたします。

○前田幹事 すみません。まず、第1区間と呼んでいるデッキに関しては、恐らく共同貢献スキームでやっていくということになろうかと思います。それを最終的に決めるのは、何度か話に出ている飯田橋駅周辺基盤整備推進会議等の場で関係者同士で決めていくという。それから、後楽南の準備組合という事業者もございますので、そういったところとも協議をしながら決めていかなければいけないかなというのが1つあります。

個別貢献か共同貢献スキームかというのは、なかなか分かりづらいかもしれないんですが、例えばなんですけど、1ページに書いてあるとおり、再開発の後楽二丁目南地区のところ、ピンク色の色がついているところに赤い花みたいな丸が書いてあるのがあると思うんですが、それが縦方向の動線と書かせていただいて、これは恐らくというか、再開発組合の中で、エレベーターとかエスカレーターとか階段というのを再開発の敷地の中でつくっていただくような計画になるかと思いますので、それはある意味、個別貢献というふうに言えるのかなと思います。そこから先の飯田橋駅に向かっていくデッキというのは、やはり再開発組合が全部作るというのはなかなか難しく、公共が整備するものでございますので、こういったものは、民間の事業者と公共と一緒にやっていく共同貢献スキームというのをやるのかなと思っております。

○板倉委員 ここの周辺整備のところでもう1点なんですけれども、今、横断歩道橋がずっと3区にまたがってあるんですけれども、これを読んでいきますと、非常に歩道橋の整備が難しい、難しいというか、ここに書いてあるように、橋脚に近接一体化した地下構造物の存在により、部分的な撤去や架け替えが難しいというふうに書いてあるんですけれども、具体的にはここの架け替えについては、架け替えというか、この歩道橋については、どのような形で進めていくのか、具体的なそういう構想というか、そういうものがあるんでしょうか。

○市川会長 現在ある歩道橋については、これからどうなるかという御質問です。

○前田幹事 この資料の中にも幾つか書いてあるんですが、やはり今の歩道橋がかなり複雑な構造で、それを生かした形、あるいはそれを取り除いた場所に新しい歩道橋をつくるというのは、やっぱり困難だという結論が出ておりまして、今の歩道橋の周りに新しい歩行者デッキを円環状に整備していくというのが大きな構想となっています。この円環状に全部が整備された後じゃないと、恐らく今の歩道橋は解体しないというような計画だと聞いています。

○板倉委員 ちょっと非常に歩道橋は難しいというか、ただ、やっぱり今の状況を見ると、通行すごく多いんですよね。特に雨の日なんか、傘差していると、非常に通行不便というかの状況なんですけれども、あれはあれで、単独で解決していくということではなくて、この周辺の計画と同時並行みたいな形で進めるということなんですか。

○市川会長 今の御説明だと、新しく造っていったら全部出来上がったと壊すということだと。同時に使えるようにしておくということとかいろいろあるということですか。お願いいたします。

○前田幹事 多分御承知だと思うのですが、文京区側に対しては、歩道橋がないと飯田橋側からは渡ってこれない、地上部も歩けなかったりしますので、今ある歩道橋というのは円環状に全部整備された後でないと解体しないと聞いていますので、例えば第1区間と呼んでいる文京区と飯田橋の駅の間部分が出来上がったとしても、当面は今の歩道橋を生かした形で運用されるんじゃないかと思っております。

○板倉委員 ここはいいです。

○市川会長 よろしいですか。

○長谷川委員 長谷川と申しますけど、この事業をやるに当たっては、何でもそうなので、総額、どのぐらいかかりそうだということのステップからして、いろんな事業や協力依頼

書とかいう話だと思うんですが、総額というのがちょっといまいよく見えていないんですが、その辺のお考えはどうなんでしょうか。ちょっとお伺いしたいんですが。

○市川会長 事務局、お願いいたします。

○前田幹事 まず、飯田橋駅周辺基盤整備のことだと思いますが、推進会議の中で今検討は進めているところですが、現時点では、どういった整備をしていくかというこの計画を7月に策定したところですが、今後、具体的に調査、それから設計を進める中で、一定、どのぐらいの規模の費用がかかるかとか、そういった検討も進められるというふうに認識をしております、現時点ではまだ未定ということでございます。

○市川会長 というお答えでよろしいですか。よく分からない。

○長谷川委員 ちょっとよく分からないので、やっぱり大きな事業、これは民間でもそうですけど、大枠のプロジェクトとかいろいろなことをやる場合には、総額はどのぐらいかかりそうかなということを見積りして、それからそれに対してどういう協力を得ていくかというようなステップがあるかと思うんですけれど、その辺がよくちょっと見えてこないという話なんです。

その後、もう1件質問があるんですが、取りあえずこの話で、まず切ってちょっとお伺いしたいんですが。

○市川会長 少なくとも金額についてはまだ出ていなくて分からないというと同時に、今この建設価格が異常な状況だから出せないのかもしれないしということで、出ていないですよ。

○前田幹事 はい、現時点ではまだ未定ということになっています。

○市川会長 という話でございます。次の質問をお願いします。

○長谷川委員 すみません、ちょっと今の継続で申し訳ないんですけど、ちょっとその辺がよく分からないんですけど、やっぱりいろんな計画を立てるに当たっては、どんな枠でどうやるか、それに対してどう協力を得るかという話なんですけど、その辺の総額がどういう形で考えているのか、我々ちょっと見えてこないんですよ。何かやることに対しては、どのぐらいかかってあれだから、こういうところの協力を得て、こういう金が足りないからこういうところから協力をしようとか、補助金いただいてやろうかという話になるんですが、その辺の枠を組んである程度やっていくんじゃないかなと、ちょっと私は思ったので、一応以上です。

○市川会長 冒頭に板倉さんから質問があつて、この規模のあるかつて、恐らくないです。

これはすごい規模なんです。この複雑な交通体系と道路があって、そこに川が通っていて、恐らく前例はないかもしれないぐらいの珍しいのだと思うので、おっしゃるとおり、お金のことは重要ですけども、進んでいますよね、話がねということでございます。

○長谷川委員 取りあえず。

○市川会長 次の質問ございますか。いいですか。

ほかにどなたか。

○豪一委員 8月の28日に、地域住民の方の説明会があったと思うんですけど、私も自由民主党で松平雄一郎議員が行っていますので、松平さんから話を聞いているんですけども、行政の受け止め方として、どういう声があって、どのように受け止めている、どういう説明会だったのかをちょっと簡単に説明していただきたいのが1つと、もう一つ、58ページの事業規模が書いてあるんですけど、容積率は1,000%を超えているということで、私は高さとか別に、私は賛成で反対する立場ではないですけど、例えばサンシャイン60でも60階建てで200メートルなのに、34階建てで170メートル、階高で割ると5メートルぐらいですよ。物凄い高級なものができるのかなと。そうじゃないと事業採算が合わないのかなとかいろいろ考えるんですけど、間に機械室と免震の構造のところもあるんで、その辺も階高を多分5、6メートル、7メートルとるのかなというふうな想像はできるんですけど、絶対高さ制限を推奨している文京区は、もうちょっと34階だったら高さをちょっと抑えてくれとか、そういう交渉ができたはずだと思うんだけど、どうして34階建てで170メートルになったのか、分ければ教えていただきたい。

○市川会長 1つ目は、まず、先般行われた住民への説明会についての内容についてのお話。2つ目が、170メートルという高さ、中身は34階建てですけども、なぜこれが決まったのかということについての御質問をお願いいたします。

○前田幹事 御質問いただいた説明会というのが事業者説明会ということで、準備組合のほうで、地域の方へ計画の概要みたいな形で、本日御説明したような、ほぼ同じような内容の説明会だったと認識しております。私もそこに出席をさせていただいておりまして、様々な意見というか御質問あったと思うんですけども、どちらかというと、今後事業を進めていく中で、御自分たちの生活はどうなっていくのかとか、あるいは地区外の方もかなりいらっしゃったようですので、例えば電波障害はどういう影響が出るのかとか、そういう具体的な御質問等が多かったかなと思っております。

区としても、地域の方、周辺の地域の方にもしっかりと説明していただいた上で、徐々に

都市計画の手続に入りたいと以前から事業者をお願いしていたところでございまして、それが実現させたものなのかなというふうに思っています。

それから、容積率が1,150で高さ170メートルで34階建てというお話なんですが、この辺、今ちょっと、先ほど想定で34階ということで、事業者も若干、今後また実際の設計を進める中では35階になるかもしれないし、多少の上振れとかはあるのかなと思うんですが、やはり、御指摘いただいたように、免震構造とか、デッキのレベルに建物を合わせる関係もあって、1階が非常に高い階高だったりして、そういったものに影響して少しずつ高くなっていくのかなと。あと、最近の省エネ等の高性能な建物にしていくということでも、一定程度必要な階高なんじゃないかなというふうには思っています。

高さそのものは、今後実際の設計の中で若干変化していく可能性があるのですが、これは事業者とも、区と事業者との打合せ等も多々あると思いますので、その中でしっかり確認していきたいと思っています。

○市川会長 お願いします。

○豪一委員 文京区は、私は賛成なんですけど、文京区は170メートルというのに対して、もうちょっと低くできないとか、そういうふうには話とか交渉はされたことはあるんですか。

○市川会長 高さについての検討について、したかどうかですね。お願いします。

○前田幹事 高さについては、昨年度、後楽二丁目のまちづくり整備指針の補足基準というのを、半年ぐらいかけて地域の方にも説明会を区で行いまして、まちの景観形成みたいな形の中で、一定程度駅前の文京区の西の玄関口というんですか、そういったもののシンボル性とか、それから、後楽園庭園にも近いということも実はありますので、そんなむやみに高いものではなくて、やっぱり後楽園庭園側にも十分配慮したような計画となるようにというような御意見も多々あったということもありますので、そういう整備指針の補足基準をつくる中で議論させていただいて、170メートルぐらいでということを進めていこうかなと思いました。

○豪一委員 分かりました。ありがとうございます。

○市川会長 じゃ、続いて、太田委員、お願いします。

○太田委員 区民委員の太田です。ここ、高さ、周辺の住民の方にとっても気になるところだと思うんですけども、文京区で今、東京ドームホテルが155メートルで一番高い建物だと思うんです。春日後楽園地区も140メートルだと思いますし、後楽二丁目も1

49メートルで、飯田橋のほうも今ちょっと見てみたんですけれども、152メートルとか149メートルとか、ほぼ150メートルが今、既存の建物とか再開発計画の中で認められているたくさんの中で、なぜここが170メートル、認めるのかということについては、もう少し分かりやすく、周辺の建物が、今どういう建物の高さがあって、スカイラインとして、文京区としては、こういうスカイラインがいいと思っているんだと。それが、小石川後樂園から見ても影響があるのかないのか、どのくらいの見え方をするのかということも、もう少し分かりやすく、今後その都市計画の決定に当たっての説明会とかやっていくと思いますので、住民の方あるいは委員の方にも分かりやすく御説明いただいて、納得いく形での最高高さの決定に向けて御準備いただきたいと思います。

以上です。

〇市川会長 これは御意見ですね。

〇太田委員 はい。

〇市川会長 ほかに。

〇平田委員 間に失礼、平田ですけれども、高さをすごく皆さんが気にされているので、高さが高くなることというよりは、タワー型の、特にオフィスじゃなくて家をつくってしまうとコミュニティーが変わるということを、皆さん、御留意くださいということがあります。どんどんどんどんタワーマンション型になりますと、1階とか、その外に人が全然いない町ができてきます。それで、人はなかなかタワーマンションから下りてこないんですよ。災害のときには、1階まで下りてくるんですけれども、日常下りてこなくなるんです。なので、平場のコミュニティーとかコミュニケーションをすごく失うんです。

ところが、こちらの説明を前の会に伺っていたり事前説明で伺うと、町会の活動が活発な地域で、それから商店街も入るかもしれないという、どちらかというとコミュニティー重視の再開発なのかなというところが、もちろんオフィスとかもある別な面もありますけれども、町の人のための再開発なのだと考えると、コミュニティーを高級マンションにしまって、ただでさえ出てこなくなっていて、すごいセキュリティーがマンションにかかっているの、お互い交流も少なくなります。交流をしろと言っているわけじゃなくて、気配でいいので、みんなが常に1階にいるような広場とかを使っていただいてもいいので、町の人が出ている再開発を目指さないと、コミュニティーが変わりますので、高さの面と併せて、ぜひ御検討ください。

〇市川会長 これは御意見ということで。ほかに、どなたか御意見、御質問ございますか。

じゃ、松田委員。

○松田委員 松田でございます。よろしくお願いいたします。

1つ教えていただきたいんですけど、この資料の1ページ目の一番下に書いてあるところなんですけれども、先ほどちょっとお話出ていたかと思うんですが、共同貢献スキームと書いてあって、私、不勉強でよく存じていないんですけども、これを拝見する中で判断すると、駅のほかの事業から協力金を受け入れて、それをほかの事業に回すというふうに書いてあるかのように見えるのですが、その理解で合っていますでしょうか。

○市川会長 この共同貢献スキームという説明をお願いいたします。

○前田幹事 共同貢献スキームは、駅の周辺にある民間の再開発、例えば今御説明していただきました後楽二丁目南地区など、複数の再開発事業が幾つか予定されているんですが、千代田区さんが4地区、新宿が2地区、文京区が後楽二丁目と、あと北・北西地区というのも将来的にはあるかなと思っていますが、そういった再開発事業をやる、今、事業者の方から、こういう施設整備、基盤、駅周辺の基盤整備に対する協力金という形で少しずつ供出していただいて、それも全体の資金の中で活用しながらこういうのを造っていくというのが、共同貢献スキームかと思っています。

○松田委員 ありがとうございます。そうなってくると、お金の話になっちゃうんですが、全体の100のうち、どのくらいでそれが割り当てられるのかというのが全く見えてこないんですけども、実際どのくらいを考えていらっしゃるのでしょうか。

○市川会長 はい、お願いいたします。

○前田幹事 先ほども全体の総額の資金のお話もありましたが、やはりかなり複雑な整備の内容も、かなり多岐、いろんなことを検討している状況でございまして、まだはっきりした総額とかも出ていないということでございまして、民間の開発からどのぐらいの協力が得られるかというのを、今後協議しながら決定していくということなので、まだ未定ということでございます。

○松田委員 分かりました。ありがとうございます。通常、こういう民間の開発をやっても余力というのはほとんど出てこないんで、実際こういう協力金が出ると到底思えないんじゃないかなと思うので、この貢献スキームというのはどこまで役立てるのか、すごく私としては疑問なところがあるので、その辺、もうちょっと定かになったらぜひとも教えていただけると幸いです。

○市川会長 ありがとうございます。ほかにどなたか御質問。まず、手が挙がった順番

に、高山委員が初めで、それから2人目が沢田委員、その後で依田委員、お願いいたします。

○高山委員 資料をよく読ませていただいて、いろんなお話聞かしまして、まず第1に言いたいのは、私も地元の議員で、それから地元ずっと住んでいました。その1人として、やはりこの計画は本当にもう長くから言っていて、なかなか実現しなくて、いつになるんだというような話で、この絵をまず見て、とても期待が高まっているというのが、近所の住民の偽らざる気持ちだろうと思います。

今まで文京区再開発、結構、まず茗荷谷のバス停のところをやってみたり、それからシビックの横の春日・後楽園駅前再開発をやってみたりして、結論から言って、いろんな議論を私、全部聞いてきましたけども、事前に言っていた、高過ぎるからビル風がめちゃくちゃすごいんだとか、高過ぎるから住民のコミュニティーが壊れてしまうんだとか、人口も減っていくのにこんなマンション造って誰が住むんだとか、そういう心配の声というのはあるんです。必ずあるんです。だけど、ほとんどというか、99%杞憂に終わっているんです。ほとんどみんながハッピーになり、防災性も向上し、経済は発展し、マンションの値段も上がり、税収も上がっているんです。

ですから、いろんな心配の声、確かに、これ、背が高いから、背が高いのは問題だという人はかなり出てくるだろうと私は思います、率直に言って。だけど、そこで10メートル高かろうか20メートル高かろうか、体制に影響ないんですよ、本当のこと言ったら、はっきり言って。それよりも、いざ建ってみて、分からないでしょう、高さなんて。地面から生きていけば。それなのに、反対の人が10メートル高い、20メートル高いと言ってみたり、コミュニティーが壊れるって言ってみたり、人口が減るのにこんなマンション造ってどうするんだって言ってみたりするんです。

ですので、過去の事例を見てもらって、皆さんの心配は杞憂なんですよということをしっかり理解を進めるということが、まず、行政とか組合とかの役割でもあると思うので、そこをしっかりとやってほしいということが意見として1つ。

それから、この再開発ものをやると必ず言われるのが、財源の話なんです。税金を使ってまちづくりをして、こんなに税金を使うぐらいだったら、皆さんが物価高で困っているんだから、生活のために使えと。それは確かに、聞くと、そうだよなと思うんですが、財源の話もちゃんとセットでしたほうがいいと思います。東京都から別の財源で、全く皆さんの生活とか、文京区の学校を造るとかという財源とは別の財源で入ってくるものだとい

うことをしっかり説明したほうがいい。

この２点について、しっかりと説明をしていただきたいというのが私が希望です。いかがでしょうか。

○市川会長 今のは意見、質問。

○高山委員 質問です。

○市川会長 事務局からお答え願います。

○前田幹事 １点目の再開発の効果とか高さについて等の御意見でございますが、確かに周辺の方にもしっかり理解していただいて進めなきゃいけないというのは、我々も思っていますので、今後も丁寧な説明を事業者に求めるとともに、都市計画決定に至るまで、それから都市計画決定の後には事業認可とかいろんな手続きでございますので、そういった中で、景観、高さ、そういった視点も含めて丁寧に説明をしていきたいと思います。

それから、財源のお話でございますが、現時点ではまだはっきりしたことは申し上げられませんが、まずは、この地域の課題というんですか、それを長年、地域の方々と区と一緒に整備検討してきて、昨年ちょうど整備指針の補足基準という形でまとめさせていただいています。それを受けて、事業者のほうで今回都市計画の決定に向けていろいろ検討を進めてきていますので、こういった流れの中で、まずは都市計画としてこういったものがここに必要なんだという、そういったことを、まず、今年度決めて、来年度以降、事業認可等の手続の中では、当然、事業計画等が出てきますので、そういった中でしっかりと明確にさせていただく形で、区としてもちゃんと説明をしなきゃいけないかなとふうに思っております。

○市川会長 着席をお願いします。

○高山委員 ありがとうございます。しっかりやっていただきたいということで、改めて申し上げますが、私も５０年、あそこの近くに住んでいますし、通学でも飯田橋の駅を使っていました。２２、３年、議員をやっています。そこは自信持って言いますが、近所の住民はかなり、これは長年期待していると、心配の声とかそっちのほうが多分目立ってくるかもしれませんが、大いに期待しているということを、まず、御理解いただきたいということです。

以上です。

○市川会長 ありがとうございます。続きまして、沢田委員、お願いします。

○沢田委員 私からは、平田委員と同じく、防災に関する質問なんですが、初めに、先ほ

ど高山委員が質問をした最中で言っていた、再開発をすると、コミュニティーが壊れるというのは杞憂なんじゃないかという意見だったんですが、この点はいかがですか。先ほど、課長さんの御答弁からあまり具体的な区の考え方は見えなかったんですけど、どのようにお考えか伺いできれば。

○市川会長 事務局、お願いします。

○前田幹事 後楽南地区というところは、もちろん今、準備組合を長年立ち上げた中で検討してきておりまして、地域の方というのは当然参加した形でこういう計画がどんどん進んできているというふうに認識しております。

コミュニティーというお話と、あと、先ほどちょっとお話出たかもしれないですけども、町会を中心に地域でいろんなイベント等を、頻繁に活性化しやっているような地域であるのは確かでございます、区としても、そういったものがこの再開発でなくなってしまうようなことはいけないかなということでございまして、事業者に対してもそうですし、町会のメンバー、重なるような形かもしれませんが、まちづくり協議会等もありますので、そういったところには、建物が出来上がった後というんですか、そういったところのソフトの運用みたいなものも強く求めていきたいと思っているところでございます。

○市川会長 どうぞ。

○沢田委員 ありがとうございます。具体的でよく分かったんですが、まさに建物が出来上がった後のソフトの部分を気にして伺ったんですが、私自身は、区内の再開発という事例がそう多くないので、国内の再開発全体、特に都心部での再開発という意味で考えると、地域コミュニティーが弱体化するとか、町会や自治会などの地域の自治組織、もしくは地域の自主防災組織が弱体化するリスクというのはあるんじゃないかと思っているんです。今の課長さんの御答弁でも、注意してこれからも協議会の中で協議をしていきたいというお話でしたので、その面はぜひ進めていただきたいと思うんですけど、よく都市のジェントリフィケーションの問題が挙げられますよね。文京区で具体的にこれが進んでいるというようなお話はあまり聞かないんですけども、今後は注意していかないといけないんじゃないかなと思っていて、特に、この直近の傾向でいうと、居住実態のない空き家の、いわゆる空き家状態になっているマンションが増えているんじゃないかという話がありますよね。当然そうすると地域コミュニティーが空洞化しますし、夜間人口が減ればソフト面の地域防災力も低下して、それを補うための地域の自主防災組織への支援というのが必要になってくると思うんですけど、いわゆる居住実態がないということは、要は投機目的

のような、そうしたマンション取引に関して、区はどのようにお考えであったり、具体的に、この再開発後にそうしたことが起きるかどうかわからないんですけども、リスクとして考えられているのか、もしくはその対策などもお考えなのかお聞かせいただければと思います。

○市川会長 ちょっと話がいろいろ広がってきていて、地域コミュニティが弱体化するかどうかという話とはちょっと違う、最近で言うと、かなり高額化しているので、投資用買った人が、それも国籍も含めて、日本人じゃなくて、住まないという話、ちょっとその地域コミュニティ弱体化は再開発を受けるとちょっと違うテーマなので、どっちに絞ります。

○沢田委員 順番で言うと、投機目的のマンション取引が増えて居住実態のないマンションが増えると、地域コミュニティの弱体化につながるんじゃないかという心配があるんです。ので、その大元のところを対策考えていただいて……。

○市川会長 その原因は、非常に億ション、2億ション、3億ションになっちゃって、買える人が限られてきているということもあって、そちら側の話がセットになっている。だから、通常の再開発を行ったらコミュニティが何とかというのとちょっと違う話で、同じというか、弱体化という意味で一緒だけど、ちょっと中身が違っていて、今回このエリアはどっちになるかということですよ。

○沢田委員 そうです。

○市川会長 今まであったコミュニティは、相当、皆さんいろんな活動したけど、これで分担されるのか、そのままマンションに入るのか、あるいは新たに人が入ってきて、しかし、入ってこない、空洞化があるかということも起きるかもしれないと、いろんなことをおっしゃっているので、ちょっと事務局に聞いてみましょうか、何と言うか。

○沢田委員 もっと言うと、今住んでいらっしゃる方たちが今は住み続けられるおつもりなんだろうけれども、その先、転売をして出ていかれて、そもそも存在した地域コミュニティそのものが消滅していくという可能性もあるんじゃないかということも含めてです。

○市川会長 可能性はあるので、それをちょっと、取りあえず事務局。

○前田幹事 ジェントリフィケーションですか、そういう話題があるというのは重々承知しておりまして、そういった動向というのはもちろん注視していかなきゃいけないかなという認識ではございます。ただ、今回の再開発の中で事業者と、それから地域の協議会等

ともお話ししている中でも、やっぱりこの場所で長年住んでいらっしゃる方もいますし、その周辺地域も含めた町会というのが非常に活性化していろんなイベント等を毎月のようにやっているようなところがございますので、住宅をつくるにしても、そういったイベント等に参加できるような仕組みづくりみたいのがやっぱり必要だよねという認識で、一緒に検討してくれているものかなと思っております。

それから、建物、実際のハードウェアの整備としての多様な居住形態、そういったものを配慮しながら、単一的なものでないというんですか、そういう都市型の住宅の供給というのも、目標の中でもちゃんと書いてありますので、今後、実際の設計を進める中でも、しっかりその辺はチェックしながら進めていきたいと思っております。

○市川会長 お願いします。

○沢田委員 先ほどおっしゃった、多様な住居形態の確保というのが、私の申し上げた投機目的のマンション取引を予防するための方策の1つということですか。

○市川会長 事務局。

○沢田委員 ちょっと踏み込むと、御存じだと思いますけど、千代田区が先日7月の25日ですか、区長が要請を出していますよね。千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請というストレートな要請で様々議論あると思うんですけど、ただ、千代田区議会でも議論されているとおり、心理的なアナウンスメント効果を狙っている部分も大きいということだったので、ただ一方では、文京区に関しては、今までそういった区の方針を打ち出すということはやってきていないと思うんです。これが、あえてやってきていないものなのか、もしくは文京区としてもこういった行政的な課題解決の方向も検討をされているのかというところを具体的には伺いたかったんですが。

○市川会長 議会じゃないんで、答えにくいだろうと思います。一般論として。千代田区はああいうことを始めたので、いずれは文京区もなるかもしれないということは当然予見されますよね。しかし、今回の……、いいや、取りあえず事務局から。

○前田幹事 すみません、繰り返しになりますが、やっぱりそういった報道は重々承知していますし、千代田区さんにもどこかの時点で視察、ヒアリング等はしたいなと思いますけれども、現時点で何か区としてこういう動きをすると、あまりはっきりしたことは決めておりません。ただ、やっぱり地域コミュニティーを大切にしながらという視点というのは、この再開発事業を進める中では非常に重要な視点であるとは思っていますので、そういったものが引き継がれてさらに発展していくというんですか、そういったような仕組み

づくりというのができるといいなと思っています。

○市川会長 お願いします。

○沢田委員 分かりました。もう1個質問あるので、これに関してはもうこれでお伺いするものは終わりなんですけど、今おっしゃったとおり、コミュニティーを重視するというのは、要は、その町で、後楽二丁目であれば後楽二丁目の町で生まれ育った子供や若者が自分の町に住み続けられるような町をつくる、それが行政の一番の課題だと私は思っているんです。いろんな御意見あると思うんですけども、区の基本構想にも、誰もが安心して住み続けられるまちをつくと明言しているわけですから、ぜひその部分を重視して進めていただきたいなと思っております。

そして、これまでに区内で行った再開発の地域の中で、そうした地域コミュニティーを重視している地域が今までやっていたイベントをずっと続けられているかとか、実際に住み続けられているかとか、地域コミュニティーがより強化されているとか、地域の自主防災組織が維持されているかとかといった検証も併せて進めていただければと思います。そこから課題を見つけていただきたいなと思っております。

もう1個なんですけど、これも防災面なんですけど、ここで掲げられている、計画の中に挙げられている防災力の向上というのは、先ほども述べたとおり耐震化や不燃化といったハード面なんですけど、過去のこの審議会の中では、再開発特有の課題の1つとして、地震でダメージを受けて、メンテナンスできなくなった高層マンションがその事業の復興、地区の復興の妨げになるといった課題も指摘されていると思うんですけども、この辺りはどうにお考えで、こういった対策などを取られるつもりなのかをお伺いできればと。

○市川会長 これは、行政の話で今回の事業者たちがどう考えているかということですけど、現段階で何かそういう建物に関しての災害対応、災害をどうするかという話は出ておりますか。

○前田幹事 58ページに建物断面のイメージ図みたいなのが書いてありますが、真ん中辺りに免震層・機械室等という形で書いてありまして、このエリアは水害が発生するおそれがあるエリアということでございまして、一般的には機械室みたいなのが、電気系統のものとかは地下に置くことが多いんですけど、水害のおそれのないエリアに置くということで、例えば水が万が一出てしまったとしても、一定そこから上の部分というのは水に乗濡れませんので、機械的なものというのはちゃんと動くような装置としてつくられているのかと。免震層をつけるということは、当然地震に対して強い建物にしていこうということ

かなというふうには認識しています。

○市川会長 今のお答えはあくまでも一般的な答えで、要は、超高層でエレベーター止まったらどうするか、いろんなことをやっていて、5階に一層ぐらいなんか入れるとかやっている。いずれ出てくると思うので、御懸念は何らかの形で恐らく案が来ると思いますけれども。

○沢田委員 そうですか。分かりました。これは、ここでこれ以上御質問ということではないんですけど、先ほどおっしゃった地域コミュニティの維持という意味でいうと、事前にこうした災害上のリスク、水害以外にも、高い建物ができたときに特有の問題は起きてきますよということを、住民の皆さんと共通理解を持っておく、その上で話を進める必要があるんじゃないかなと。都市マスタープランにも、今回、今回というか、書かれている、事前復興まちづくりですよ、こういった側面も住民の皆さんと一緒にあらかじめ協議をして計画を進めていただければと思います。これは意見で結構です。

○市川会長 ありがとうございます。では、続いて、依田委員、お願いいたします。

○依田委員 ありがとうございます。1点だけお尋ねしたいんですけども、後楽二丁目、再開発のほうでなんですが、スケジュールですと来年の1月頃に都市計画を定めますという予定になっております。一部、東京都決定もありますけれども、区決定のところはこの審議会でもオーケーを出すということになると思うんですが、高さ制限であるとか容積とかを定めていく、地区計画とか場所とかも配置とかも定めるのかもしれないんですけども、そういうのをやっていった後に、現状例えば住宅が250戸で地上34階ですよとかって書いてあるわけなんですけども、ここら辺の住宅とか事務所とかの比率とかというのは、都市計画を定めた後にまた変更されていくことというのはあり得るのでしょうか。

何でこういうのを聞くかという、例えば今、中野サンプラザとか計画が頓挫していますけれども、結局、建築費が高騰して採算が取れなくなったので、めちゃめちゃ住宅の比率を高めたりとかという計画変更があったりして、あちらのほうはそもそも建物の形も1棟から2棟に変わっていたりとか、あとは、もともとが公有地なので、住宅ばかりにすることに対して批判が集まりやすかったというのはもちろんあると思うんですけども、そのように、後から計画が変わってくるということになると、町に対する影響も随分変わってくるんだろうなと思うんですが、我々が都市計画を定めた後に、どのぐらい事業の中身の調整の余地というのが事業者の側であり得るのかというのを教えてください。

○市川会長 事務局、お願いいたします。

○前田幹事 現在、都市計画で決める内容については、東京都を中心に協議を進めていただいてまして、現時点での計画概要というのは、今回、５８ページにお示したようなところでございます。

２５０戸が例えば２４９になるとか、多少のずれというのは当然あると思うんですけど、これがもし大きく変わるということになると、やはり都市計画のもう１回再度やり直しということも全然ないわけではないかなと思いますが、当然事業者もスケジュールを見ながらやっていますので、おおむねこの方向で進んでいくものかなというふうには思っております。

○依田委員 分かりました。恐らくもう都市計画の決定をやり直さない限りは、大きく計画が変わるということはないだろうという見立てでよろしいということですね。ありがとうございます。

○市川会長 ほかにどなたか御意見。お願いいたします。

○杉田委員 杉田と申します。２つ、１つはお聞きしたいのと、もう一つは意見でございますけども、まず、２ページのところの出てくる地域貢献、個別貢献、共同貢献ということですけども、これは２６ページの目標の５つということなのではないかということなんです。

ここに書いてあること、みんな当たり前でございまして、バリアフリーが書いていないのは、当たり前で書いていないのかなとは思いますが、やはり目標の中に、この飯田橋、後楽の地域というのは、神楽坂があり、昔からの江戸の文化があるところでございますので、文化の存続、それから継承、そういうことが少し入っていてもいいのではなかろうかなというところがございます。

それから、その辺をお聞きしたいのと、あと、先ほど高山委員おっしゃいましたけども、この間の素案、昨年末の素案のところの意見募集でも、否定的な意見は全然出てこない。皆さん、楽しみに待っているということでございますので、やはりこの南地区、また、北西地区も含めて、早く進めていただくことを期待したい。期待している方がいっぱいいるのではなかろうかなと思いますので、進めていただければと存じます。

それから、この飯田橋、やはりどうしても飯田橋、ＪＲが中心になってのこの町ということになると思いますので、ここで一番重要なのは、町の特徴を表すためにもいろいろ利便性、それからいろんなところでも出てきましたけど、デッキの問題が出てきましたけども、このデッキを普通のただの今あるようなデッキで置いたんじゃ、百年の計のまちづくりではないと思うんです。やはり、それなりにデザインのすばらしいデッキを造っていた

だいて、できれば板橋区の蓮根にあるような、ちょうど三叉路のところ、真ん中であって、真ん中、ちょうど陽を取るところの穴が開いてありますけど、また、この近くだと丸ノ内線の後楽園駅の前のデッキも真ん中に大きい広場が若干ある。地上の空中庭園でもできるような大きいデッキができれば本当はいいのかなと。デザイン的にも、将来のまちづくりに合うようなデッキが、それが1つのこの町のキーポイントになってくるような気がするので、今後の将来の、ですから、その辺、新宿区、千代田区との連携もあるでしょうけども、やっていただければ。また、デッキのバリアフリー、必ずやはり各入口にエレベーターつけていただくようなデッキの構造を、これからでも計画していただければと存じます。

最初のほうは質問でございます。最後のほうは意見でございました。

○市川会長 初めの質問というのは、歴史的な息吹が分かるような。

○杉田委員 ですから、目標がこの5つだけですかということです。

○市川会長 分かりました。もっとあるんじゃないかと。それで、今おっしゃったようなことはいっぱいあって、確かにこれからデッキをどう造るのかということについてまだ書いていませんから、どういう検討するのかという御質問でございます。

○前田幹事 御意見いただいたところで、まず、目標が5つほど書かせていただいているところでございますけれども、やはり飯田橋駅周辺の道路とか地下鉄とか、そういった基盤的な部分での視点での今回計画となっていまして、ちょっと神楽坂方向まで、厳密に言うところとエリアに含まれていないということもあって、あまり明確にその辺は書かれていないのかなというのは、正直あるところでございます。

そうは言いつつ、例えば50ページで、今回、第1区間のデッキと呼んでいる飯田橋駅と後楽南に関するデッキの整備、目標に対するそれぞれの計画思想とか計画与件というところの、例えば目標4で魅力的な景観環境づくりというのは一応書いてございまして、周辺環境との調和とか景観デザインの連続性に配慮した歩行者デッキ等のデザインを行うというのがありますので、今後、設計等を進める中では、こういった考え方の中で進めていきたいというふうには考えていると。あと、御指摘いただいたバリアフリーなんかに関しても、目標1のところ、駅とまちとのアクセス利便性やバリアフリーに配慮したデッキルート、それから階段エレベーターの位置、ちょっとまだこれからではございますが、エスカレーターなんかも部分的には造るんじゃないかと思えますし、こういった形の方針というのは一応記載してありますので、この方向で今後具体的な設計に進めていければと思っています。

○市川会長 見張っていないと、おっしゃるように平凡化されますから、これは最近、我々の業界でいうと、我々、建築と土木がいて、歩道橋は土木の領域なんです。建築のほうは口出せないという時代があって、最近、建築的デザインが入っていないとおっしゃるような話できないですね。ということになるので、そういうことは周りが言う必要があって、淡々とやられるにも、ちゃんとそれが、人々が、そういうことがにぎわうような歩道になるかどうかということ造ってくれということは、延々と言うしかないんで、これからも言うということです。

あと、事務局から何かあったら、すみませんけど。大丈夫ですか。

○前田幹事 我々も、推進会議というところに入って、東京都が中心にいろいろと議論はさせていただいているんですが、区からも意見はいろいろ言った形で、いずれどこかの段階では、計画の内容というのはしっかり出していくので、その中で御報告できればと思っています。

○市川会長 これ、相当時間かかるから、いろいろ言っているんじゃないですか。さっと造れるはずがないので、だから、みんなして言っていれば変わっていくんじゃないですか。ありがとうございました。

ほかに意見。じゃ、まず、そちらから。

○長谷川委員 委員の長谷川ですけど、前回もちょっとお話ししたことあると思うんですけど、下水道、水道とか電気とかその辺のところが、もう少しどうしていくんだということがうたわれていない。前回もちょっとお話しして、そこら辺も強化して、周りのそういうあれもうまく使われていくような、災害時の起きたときにやると。特にインフラの中で、下水なんか壊れたときはどうしようもないという話が出てくると思うんです。そうすると、そのときに、大本が壊れても、近隣にそういううまく対応できるような設備、それなりのものがあれば、周りもそれを使って、ある程度の時間はやれるという形もあるかなということで、このインフラの関連がさらっとしか書いていないので、その辺も具体的にどうしていくか。今、最近雨も線状降水帯とかいろんなのがあって、降り方も違うと。それから排水の能力も違ってきているという話です。もう少しその辺を考慮をしていく必要があるんじゃないかなと思うんですけれど、その辺がうまくここら辺には載っていないんですけど、前回もお話ししたと思うんですけど。

○市川会長 ここは相当検討すべきところなので、そのレベルじゃなくて、とにかくこの神田川が氾濫したらどうなるかという、とても局面的にはすごいところなので、書いてい

ないんじゃないくて、相当検討をやっていっているはず。いずれ出てくると思うけど、どの辺までどうなるかというようなケースがあつて、それを踏まえてやっているはずで、だから、下水の話もあるけど、要するに、まず、今回分かっていることは、施設関係は上に上げるって出ていますよね。これは全ての人にとっての象徴的な対応で、それは相当今回考えているはず。水害発生リスクはほかとは違う、ここはとてもそういう意味では大きいテーマですよ。

○長谷川委員 今おっしゃった大がかりの場合と、個々のところに瞬間的に出ちゃうという場合とあると思うんです。今おっしゃっていたのは大がかり。例えば今、神田川もそうですし、極端な話、荒川が壊れたらひどい目に遭う話もありますよね。そういう話とちょっとあれなので、言い方はおかしいですけど、ちょっと漏れたというあれがおかしくなつたってときぐらいには対処できるような形にしておいたほうがいいんじゃないかなと。それで、高層マンションも、高層ビルも大変だと思うんです、何か壊れたときは。先ほどちょっとお話がありましたけれど、そこら辺のインフラ的なものももう少し考えておく必要が、基本的なところを考えておく必要があるんじゃないかなと。それは要するに、大がかりな割と、細かいと言っちゃおかしいですけど、その辺のところの出方、災害の出方もあると思うんですけど、やっぱりそういうところも配慮しておいたらいいんじゃないかなと。その周りも、そういう施設が若干あったときに使えるという形、これはマンションだけじゃないですけど、普通の家もあるわけですから、その辺のところの形が何かモデルになるような形で進めていただければと思うんですが、それはいかがでしょうか。

○市川会長 それは、私の経験上、子供時代に、私の子供の頃は柳町というのは雨が降ったら必ず水が出たんですよ。今は出なくなっている。要するに、すさまじいレベルの施設整備をやりながら変わってきているのが都市なので、今の話でも、その流れの中で全部あって、特にこの場所は水が危ないところですから、相当考えてやっていると思います。ですから、書いていないけど、やっているに決まっていると。ただ、おっしゃることは、やってもやっても切りがないことはあるんですよ。でも、やっていないはずがないと思っていますけど、それはまた調べれば分かりますけども、御懸念については、恐らくやっていると思います。

○長谷川委員 今ちょっとお話分かるんですけど、その辺がもう少し、どういう形になるのかな。

それともう一つ、今おっしゃったように、例えば水が出るのは不忍通りの前もあったわ

けです。それで環七に落とすトンネルができたわけで、そこへ落として、また終わったら戻すという話をしている、そういうやっていますけれど、実際には何が起こるか分からないわけです。ですから、その辺のところは配慮、おっしゃるとおり、そういうふうにしてあるんだよという話ですけど、我々に分かるようなそういうあれが、配慮ということも必要じゃないかと思うんです。

○市川会長 それは、いずれ計画案が出てくれば全部出ると思う。今日の段階ではそう書いていないんだけど、それは当然出るはずですよ。それを見ていただければいいと思うんです。

○長谷川委員 でも、その辺は明確にしていって、こうだよという話を一言載せていただいたほうが親切かなと思うんですけれど。

○市川会長 それは結構詳細なので、このフェーズじゃなくて、より詳しい設計では全部出てきますから、そのときに全部分かります。今おっしゃったことは、当然水害は書いてあるんだから、このレベルではまず言っているということは確かです。

○長谷川委員 その辺は、もう少し、我々も含めてですけど、ちょっとそれが不勉強かもしれないですけど、もう少し分かりやすく、こうだよという、そういう整理されているということを書くことが必要だと思うんです。

○市川会長 この後のフェーズで出る話です。今のフェーズでは出てこないけど、この後で、詳細設計出てくれば全部出てきますので、妥当かどうかという議論は当然あると思います。その段階で、また見ていただければと思います。

○長谷川委員 ただ、詳細設計の前に、またいろいろな方の御意見もあると思うので、その辺のところを上乗せして、どうしていくかということをつくられた、その上でまた詳細設計に入っていられると思うんです。その辺のところは、我々、不勉強なところもあるかもしれないし、その辺がもう少し平らに分かりやすいような形になって、それで詳細はこうなってきますよというステップがあるかと思うんです。そういう話でお願いしたいなということです。

○市川会長 川尻委員、御質問ありますか。

○川尻委員 建築士会のほうから参加させていただいています、川尻と申します。

今回のまちづくりの検討で、住居が増えたり、人口が増えたりするということで、にぎわいのあるまちづくりを検討しているという認識でいるんですけど、この単体、まちづくりの単体ではなくて、人が増えるということは、学校とかも必要になってきたりす

るときに、区として工夫はしていただきたいなと思うところなんですけど、どんな連携を考えておられますか。

○市川会長 これは、今回の開発で居住者の数が増えることを前提にした場合に、どういう対応かということでもいいですか。

○川尻委員 はい。

○市川会長 事務局、お願いします。

○前田幹事 そうですね。今回、概要の中では住宅戸数は250戸ぐらいというふうに聞いておりまして、こういった計画を前提に、庁内でも、例えば学校関係の部署とか福祉関係の部署にも、こういった計画がありますよというのは当然共有させていただいて、御意見等は聞きながら少しずつ進めてきているところは1つございます。

ただ、今後、具体的に都市計画決まった後に事業化される中で、より具体的な設計が決まってきた段階でも継続的に協議するという形になっておりますので、必要な対応、あるいは事業者さんに求めていくこともあるかと思えますし、そういったものは継続的に具体化する中で検討する事項かなと思います。

○川尻委員 ありがとうございました。

○市川会長 よろしいですか。

○川尻委員 はい。

○市川会長 ありがとうございました。ほかに御意見、御質問ございますか。また板倉さんに。

○板倉委員 この後楽二丁目南地区の再開発については、高さが170メートル、述べ床面積が約28万平方メートルですか。文京区内最大の建築物だというふうになるんですけども、この計画については、この地域だけに関わるものではなくて、文京区民全体に私は関わる問題だと思いますので、ここで議論するのが重要、ここでの議論が重要というふうに考えますので、細かいことをお聞きをしたいなと思うんですが、3ページのところで、今後の予定ということですと書いてあるんですけども、早い段階でいうと、もう今年の10月頃に、この都市計画原案の説明会、公告・縦覧、こういうふうになっているんですが、これは、どこが誰に対して説明会をするのか、縦覧というのは区民が縦覧ができるのかどうか。もうそういう段階に来ているのかどうかということと、この間、環境影響評価については報告もあって、評価書案というのが出てくると思うんですけども、それはどういう形で、縦覧というか、見られるようになるのか。そして、計画では12月頃に都

市計画案の説明会、公告・縦覧、これは誰が誰に対して説明会をするのかということと、来年の１月頃に都市計画審議会が開かれて、これは区長から諮問を受けてここで議論をしていくのかということで、この３つ、３項目が書いてあるんですけれども、これについては、今日この場でお聞きして中身が出てくるものなのかどうかということをお聞きしたいのと、先ほど委員の方もおっしゃっていましたが、今後の流れという中で、今後、どのような事業計画、私たちが知りたいのは、総事業費幾らになって、そこには補助金が幾らというふうに想定しているのかというような、そういう内容を私たちが知ることができるのは、ここでいうと、どこの段階になっていくんですかということです。

○市川会長 この手続は全て都市計画法に基づく仕組みで、第１６条、第１７条に従ってやっているのです、通常のスキームですけれども、解説については、ちょっと事務局からお願いいたします。

○前田幹事 ３ページに書かせていただいている、まず、１０月の都市計画案の説明会、公告・縦覧（都市計画法第１６条）と書いてあるところでございますが、こちらは、基本的に再開発をやる地区のエリア内の人を対象とした、関係権利者と言ったらいいんですか、の説明会、縦覧というような形になろうかと思えます。基本的には東京都がこれを行う形で、縦覧に際しては、区の窓口等でも縦覧はできるかなという形です。

それから、環境影響評価手続は少し御指摘いただきましたが、調査計画書案というのを令和５年の９月、もう２年ほど前なんです、一応調査計画書の提出をやって一定の手続を開始しておりまして、予定では今年の１１月頃に評価の調査計画書にのっとった形で評価、具体的な評価をしたものを１１月ぐらいに提出して、それから、ちょっとまだその先の日程がまだ明確ではないんですけれども、一定の期間後、縦覧されるような形になろうかと思えます。それに対して意見書等を、これは誰でも出せるわけですが、都民の方からいただくというような手続が入ってくるということでございます。

１２月に書いてある都市計画法第１７条に関しては、ここの部分で実は文京区決定の市街地再開発事業と高度地区の変更も同時に行っていくことになっているんですけれども、すみません、最初の説明がちょっと悪かったんですが、最初の１０月の部分は、基本的には地区計画に関するものが中心で、１２月になると全て３つのものをセットで１７条の説明会、公告・縦覧というのを都と区で一緒にやるというような形になろうかと思えます。

その後、そこでいただいた意見を反映、検討しながら、来年の１月にこの都市計画審議会では諮問、答申をさせていただくと。東京都決定の都市計画に関しては、東京都の都市計

画審議会で諮問、答申をいただくような形になろうかと思います。ただ、ちょっとここにはあんまり詳しく書いていないんですが、東京都の都市計画審議会をする前に、地区計画の変更に関しても区の意見というのを出すという形になっていますので、その辺も来年1月の都計審のところで区の見解みたいなのを整理して、それを区から東京都のほうに提出するというような手続があつて、最終的には、そこで、東京都の都市計画審議会地区計画の諮問、答申をいただいて、3月ぐらいに都市計画をそろえた形で決定告示をしていくような予定となっているというものでございます。

それから、事業費、それから補助金等の御質問もございましたが、この辺は、来年度予定している第一種市街地再開発組合設立という設立認可、正式には東京都による認可が必要になってくるんですが、そういった中で、やはり縦覧等の手続がございますので、はっきり計画として出てくるかなと思っております。

○市川会長 よろしいですか。

○板倉委員 東京都の事業認可が出てから、総事業費とかそういうものが分かるという、というか、知ることができるということなんでしょうか。

○市川会長 お願いします。

○前田幹事 8年度に書いてある第一種市街地再開発組合の設立認可の手続の中で縦覧をしますので、認可前には一定の案みたいな形で出てくると。事業計画という形で出てくると思います。

○板倉委員 この計画については、多分、春日・後樂園駅前再開発よりももっと大きなプロジェクトなのかなと思っているんです。補助金は私たちの税金ですから、どういう形で補助金が入っていくのかとか、そういうのもやっぱり区民は知りたいと、皆さん、思っていらっしゃると思うので、それができることを早く知らせていただきたいなと思います。

そして、高さのことは先ほど出しましたけれども、もともとここは60メートルの高さ制限のところですけども、170メートルということで、この高さについては、これだけのものが本当に必要なのかということが改めて思うのと、容積率についても、指定容積率は500%ですが、それが1,150%ということになっていて、なぜそこまで大きな容積率、2倍以上が可能なのか、その辺をお聞きしたいということと、住宅です。住宅はここで250戸というふうになっているんですけども、北側にある西の再開発は、延べ床面積約8万平方メートルかなと思うんですが、そこで173戸なんですよね。ところが、ここは約28万平方メートルとして、そこで250戸ということでは非常に少ないという

ふうに思います。図面では高いほう、170メートルのほうに住宅というふうに書いてあるのと、東側のところにも住宅棟というふうに計画が書いてあるんですけども、説明会的时候にもそういうことは一切聞かされていなくて、この東側の住宅棟というのは、建築面積がどのぐらいで、どのぐらいの階高にして、ここだけの住宅が何戸なのかとか、そういうこともきちっと示してほしいと思います。

○市川会長 この後、質問、どのくらいあります。詳細な質問、これからずっとありますか。ちょっと時間もあるので絞り込まないと、あんまり細かいことをやっていくと幾らでも時間たっちゃうので、一番知りたいことを1ついただいたほうが早い。

○板倉委員 その住宅のことを知りたい。

○市川会長 住宅の戸数がなぜ今回違うのかということ言っている。2つ目は何でしたっけ。1,150%になった理由は何かと。

○板倉委員 割合にしたら、すごく少な過ぎだと思うんです。

○市川会長 中身的に。そこに絞っていいですか、話を。

○板倉委員 もっと住宅をやっぱり検討すべきだと。

○市川会長 増やしたいという意向であると。

○板倉委員 それと、神田川の溢水の問題で、あそこは水害の地域があったんですけども、環七の地下に地下調整池ができて、かなり水害が軽減されてきているわけですけども、垂直避難のことは書かれているんですが、ここの建物に貯留施設、そういうものも雨水流出抑制対策を設置しますというふうに書いてあるんですけども、どのぐらいの貯留施設を計画しているのかをお聞きをしたい。

○市川会長 今の洪水における遊水池とちょっと話が違うので、それは、建物だけを聞きたいんですか。

○板倉委員 はい、建物の中、地下につくるわけですね。

○市川会長 洪水における遊水機能と全く違うレベルで貯水するので、建物の中で頑張るわけじゃなくて、ちょっと御質問の趣旨が分からないんですが。

○板倉委員 ここは特によそと違う水害の被害があったところなので、特別な対策みたいなのができるのかどうかということです。

○市川会長 特別かどうかを聞きたい。あとは質問何ですか。

○板倉委員 質問は、取りあえずというか、今日はもう時間ないのであれなんですけど。

○市川会長 またちょっとゆっくりどこかで御相談したほうがいいと思います。

○板倉委員 この間、説明会が2日間……。

○市川会長 3つに絞って、まず、今回住宅の数はどういう理由なのか。あと、容積率1,150%に対していいのかどうかという話と、貯留の話はちょっと違うので、ここでも仕方ないと思うんだけど。

○板倉委員 そうですか。

○市川会長 あとは何でしたっけ。

○板倉委員 あと、この間、説明会のお話がありましたけれども、説明会に参加された方から御意見が出ていたのは、説明会資料の中にはないものを口頭で説明があったんですけども、風環境とか日影とか電波障害対策とかスケジュールとかが、あの説明会では、私が最初に出たほうでは、説明会ではそういうことは、パワーポイントでは一瞬というか説明ありましたけれども、そういうことも皆さん知りたいことですから、きちっとそれはお知らせすべきではないかと思います。

○市川会長 そこでもいいですか。

○板倉委員 あとは意見として言います。質問じゃなくて意見として言います。

○市川会長 分かる範囲でお願いします。

○前田幹事 住宅戸数について、250戸は少ないんじゃないかなろうかという御指摘なのかなと思うんですが、この辺、いろんな考え方があるんですけど、事業者のほうではこの計画でいきたいというふうに聞いておりますし、区としても、駅に近いところで業務的な機能を中心としたビルというのは、飯田橋の駅に近い拠点ということも含めると、適切なかなと思って進めているところでございます。

それから、雨水対策は、いろいろ話題に出ている雨水抑制対策は、当然今後設計の中では、いろいろな規制がありますので、ちゃんと検討しながらしていくものかなと思っております。

それから、1,150%の中で住宅という割合ですか。

○市川会長 住宅の戸数の話、今おっしゃったように、駅のそばでいろんなことがあるので、住宅にすべきかどうかというのはいろんな判断があって、それはいろんな数が取れますけども、今のお話は、駅そばでこういうところで住宅をいっぱいつくるという発想はあまりないと、ほかにいろんな機能あるでしょうということをおっしゃっていますので、それは今回の開発事業における考え方だと思います。それでよろしいですか。

そういうことで、ありがとうございます。あと、細かいことは全部資料ありますから、

見ていただければ、ここで答えなくても全部分かると思うので、お時間を取っていただければ。

○板倉委員 最後、要望です。

○市川会長 最後、要望がある。

○板倉委員 こういう高い建物を建設するにはスーパーゼネコンしかできないというような、そういう報道もあって、全国的にこういう計画がめじろ押しになっている中で、資材の高騰が10%とか20%どころではないという、大手建設会社のそうした声も報道されている中で、計画どおりに進めていけるのかどうかというのも、そういう思いがあって、いわゆる私はここにある零細、いわゆる零細地権者という方々が不利にならないように、区が知っている情報はきちっと出していただきたいと思うんです。もう組合になってしまうと、組合がやっていくということなんですけど、現時点では文京区がまだ関与できるというところですから、ぜひそこは区がきちっと対応していただきたいということを、これは要望しておきます。

○市川会長 要望ということで、はい。

それで、さっき廣井先生からコメントありましたが、私もちょっと幾つかあって、まず1つ目ですけども、廣井先生がおっしゃっていたのは、東のほうにも配慮しろとおっしゃっていました。何のことかというのと、58ページ見ていただくと、今回はこの南地区があって既に終わっている西地区、東地区があって、ここで一応計画をしていると言っているんですけども、文京区から見れば、一生懸命、飯田橋とつなぐ話はあってもいいけど、文京区にとってこの結果がどういう影響を与えるのかという視点がないといけな。それで今、58ページは隣に、都営大江戸線の出入口書いてあるところ、ここは、ハローワークと警視庁の遺失物の建物があるわけです。そのもっと右に行くと、例えば59ページ見えていますけど、今度は東京ドーム側があるわけです。今、実は東京ドーム側とこのエリアが全く断絶しているんです。理由は、1つはここにあるハローワークと遺失物の建物があって、この計画を考えれば、時間的にこれも老朽化してきつとこれも変わるんですよ。ここを考えて今回の計画もやっていかないとはいけな。要するに、ここがいずれは東につながるんだということを考えた計画が必要で、今回の案は全く考えていないです。なおかつ、都営大江戸線は今回の計画地にないので、隣にあるよといって書いてあるけど、もうちょっとこのつながりを考えてどうするか。その結果、それが東京ドーム側へつながるといような計画にしてもらうのが必要ではないかと思っています。同じことを廣井先生もお

っしゃっているんで、今回の計画の中で結構重要だと思っています。

2つ目は、にぎわいというのが出てきますね。例えば60ページ、にぎわいづくりの取組と書いてあります。今回最大のテーマは、ここに長い間育てられた沢田さんがおられましたが、私の印象は、ここ、静かで、既に西地区、東地区が出来上がっていて、人いないんですよ。こんなところがあるのかぐらい人がいないんです。それで、今回の開発が行われることで、ここを一気ににぎわいにしてほしい。にぎわいの仕掛けと、空間的に、それから実際の運営、これを本気でやってほしいんです。これをやらないと、文京区にとってあんまり意味がないことなので。高い建物を造る、造らないの話というのも重要ですが、高いものを造るだったら、もうちょっとここを頑張してほしいと思います。60ページ見ると、エリアのにぎわいづくりの町と書いてあるんですけど、もちろんこれは町会も区も頑張りますけど、当然、南地区まちづくり組織が頑張る。やるときは、今回、南と既にある西、東全部一緒になって全部やる必要があって、これもいろんな活動が必要で、町会と組合だけじゃ足りなくて、常識的にはこういうのは必ず大手デベロッパーが開発したら、ずっと責任を持ってまちづくりの事業体をつくって、それでテナントも、それから商業者も入れて、当然地元の町会も全部一緒になって動くということが必要なんですよ。それやってもらわないといけない。このままだと、やらないことになる。それはとんでもないんで、にぎわいを本当につくるのかと。にぎわいというのは年に1回の祭りじゃなくて、度々やるんですよ。だから、1週間に1回とか、いろんなことを継続して何かやらなきゃ町はにぎわわない。そのためには、この58ページに図面があって建物があります。それで1階2階に何となく商業を置いているんだけど、そこはやっぱり重要で、そこにどういうものを置くかという業体も重要で、これはまだ今の段階で出てきませんが、にぎわいという大元のことをやるということでやる必要があると思われます。なぜ、私はこのにぎわいを加えて東が重要かというと、実は東京都がつくっている、東京全体のゾーニングがあって、その中で、飯田橋から水道橋までは、国際ビジネス交流ゾーンに入っているんですよ。国際ビジネスゾーンに入っているのに、何の発想もない。おかしいじゃないですかということであって、だから、東京都全体の中で文京区が持つ役割とこのエリア、特に一番の中心部分は水道橋から飯田橋のエリアなんですよ。そこをどうするかという視点を持たずにこの計画をやると、単発で終わってしまって、いろんな税金を使うとおっしゃっているのであれば、当然、区としても言うべきであって、言うべきどころか、やってもらう必要があると。ぜひこれを強調したいと思いますので、私のコメントとしてこれをお願い

したいということをおきたいということで、水道橋から飯田橋をどうつなげるか。当然、この後、改築されるであろうハローワークと警視庁遺失物センター、公共建築物、あれを当然組み込みながらやっていく。それで、あとは東京ドーム側をどうするかという、つながりを持って考えてほしいというのが私の意見です。

ですから、これをやったことで、文京区、よくなるよという話にならないと、区民は納得しないじゃないですか。ということをぜひお願いしたいと、ちょっと最後にコメントしておきます。すみません、長く話しましたが。

ちょっとお時間もそろそろ参ってきておりますので、どうしても何か言っておきたいという方はおられますか。

○金田委員 公募委員の金田繁と申します。

61ページに、脱炭素社会に向けた環境負荷軽減の推進と書かれていまして、このビル自体はかなりの規模で、使用電力も莫大なると思うんです。こういった視点は不可欠だと思うんですが、具体的な施策について、内々に既に検討しているものがあれば、ぜひ、非公式なもので構いませんので、教えていただきたいと思います。

この再生可能エネルギー活用ということで、望むらくは100%活用したり、あるいはここから排出される二酸化炭素をゼロというふうにできると、かなり環境にも優しいということが逆にアピールできるかと思っております。昨今だと企業でも同様の取組しているところ出てきていますし、今までは春日とかの開発ではそういったところまで及んでなかったかもしれませんが、竣工が令和16年度ですから、これから先、いろんな技術もどんどん進歩して、あるいは脱炭素の議論も、今まで以上に進んでくるかと思っておりますので、何か現時点であることがあれば御教授いただければと思います。

○市川会長 お願いいたします。

○前田幹事 すみません、現時点では、こういった都市計画の方針として書かせていただいております。具体的な設計を進める中で、当然高いレベルでやっていこうという宣言になっている形になっておりますので、申し訳ありません、具体的にどういうのをやるかというのは、まだこれからの検討課題となっております。

ただ、御指摘いただいたように、日々技術が更新されていくという部分もございますので、できる限り高いレベルで、こういった環境性能の高い建物というんですか、そういうのを目指していただくようにはお願いしているところでございます。

○金田委員 御説明ありがとうございました。

○市川会長 それでは、そろそろお時間になりますので、あと何か事務局のほうからございますか。

○真下幹事 今後の予定について御報告いたします。現在、区では、東京大学本郷キャンパス地区と湯島三丁目北東地区と呼んでいる２地区におきましてまちづくりの検討を進めております。年度内をめどに各地区の基本的な方針を策定していきたいと考えておりまして、都市計画審議会でも御報告させていただきたいと考えておりますので、その際にはよろしく願いいたします。

以上でございます。

○市川会長 ありがとうございました。それでは、今回の後楽二丁目地区のまちづくりの検討状況についての審議を終了いたしますけれども、今、事務局からありましたように、東大本郷キャンパスの話と湯島三丁目の地区、これが進んでいるところでございます。このみならず、これからいろいろ私たちも見ていきたいと思っております。

それでは、以上で本日の日程は終了しました。どうもありがとうございました。

—— 了 ——