

令和6年度第2回 文京区都市計画審議会会議録

日時：令和7年1月28日（火）

午前9：57～午前11：16

場所：文京シビックセンター

24階 区議会第2委員会室

文京区都市計画部都市計画課

○真下幹事 それでは、開会に先立ちまして、事務局から傍聴の方々にお願い申し上げます。お手元の資料にございますように、お静かに傍聴していただくとともに、拍手などは御遠慮いただきたいと思います。

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いきたいと思います。加えまして、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。

時間前ではございますけれども、皆さん、おそろいになりましたので、これより令和6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真下でございます。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、以上でございます。

続きまして、お席に置かせていただきました資料が、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いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

次に、御発言の際でございますが、挙手の上、会長から御指名いただきましたら、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、御発言をいただきますようお願いいたします。マイク的使用方法につきましては、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。西村委員、園尾委員、小野幹事は御欠席の御連絡をいただいております。また、太田委員、金田委員からは遅れて到着するとの御連絡をいただいております。

それでは、本日の審議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。

この後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

ますので、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。

事務局のほうから資料説明をお願いいたします。

○前田幹事 地域整備課長、前田でございます。よろしくお願いいたします。お手元のホチキスどめの資料を御覧ください。

まず、1番のところでございます。後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準の（案）についてというところでございます。こちらは地元の地権者で構成する後楽二丁目地区街づくり連絡協議会から、補足基準（地元案）というものが区のほうに提出されました。これは、大体去年の6月ぐらいのことでございます。地元案を受けて区で内容を検討し、素案を作成いたしました。

昨年7月に開催された都市計画審議会の際に、地元から出された地元案について、少し御説明したものでございます。素案については、検討の経緯に書いてあるとおり、令和6年、去年の10月にパネル展示型の説明会を2回、それから記載の期間で意見募集、こちらは地権者へのダイレクトメール、それから、ホームページの掲載なども併せて行っておりまして、意見を聞いているところでございます。

資料は通し番号でついておりますが、2ページから5ページ、A3でちょっと折り畳んでいる資料がございますが、こちらが意見募集の結果でございます。

まず、2ページを御覧ください。一番上のところでございますが、33件の意見をいただきまして、それぞれ区の見解を一つずつ書かせていただいているところでございます。いただいた意見、おおむね補足基準の内容に賛同するものが多く、一部の意見を参考に今回素案から修正を行って、これから御説明する補足基準の案を作成いたしました。

6ページ、別紙2というものでございます。こちらから後のページ全てが補足基準の案になってございます。

まず、8ページの目次を御覧ください。目次のところの1番です。補足基準の目的と位置づけということで、この補足基準がどういったものを説明してございます。

具体的にちょっと10ページを御覧いただけますでしょうか、補足基準とはということろなんです、もともと後楽二丁目地区においては、令和3年8月に改定されたまちづくりの整備指針というのがございまして、この中でまちづくりの目標とか方針を定めておりました。今回はその方針に書かれているものより具体化、都市計画の決定に向けて、特に後楽南地区、北・北西地区で検討を進めてきたものを反映させる形で、今回このような補

足基準をつくっているものでございます。

恐れ入ります。8ページにちょっと戻っていただけますでしょうか。2番の整備方針（補足）というところの目標1から目標7、こちらがもともとの指針に決まった内容でございまして、それぞれ今回、南地区については目標1から目標7まで、北・北西地区については、目標2から4までについて補足するという内容となっております。

少し内容を簡単に一部抜粋で御説明させていただきます。12ページを御覧ください。目標1、土地利用というところでございます。一番上のところにあるとおり、業務、商業及び住宅を主とした用途の複合化という目標が定められておりました。その下、『指針』における整備方針というのは、先ほど御説明した令和3年に定めた指針で既に定められている内容を抜粋しております。その下、赤枠で書いてある部分が今回補足する内容となっております。赤枠はちょうど左のページにございますが、南地区というふうなところに関する補足でございます。

業務・住宅・交流（賑わい）の複合市街地ということで、こちらについては交通結節性が高く、文京区の玄関口に位置しながら住宅市街地にも近接する立地特性を生かし、都市拠点としての都市機能の集積を進めるという方針を補足しております。

その下の項目、ビジネス・イノベーション支援施設というところに関しては、社会課題の解決を目指す若手企業の成長に資する支援施設を導入する。また、このエリアの就業者のための良好な環境を創出するという方針でございます。

その下、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりというところについては、地区の東側に都立の盲学校が近接しておりまして、そういったことも合わせて、あらゆる人が利用しやすくなるよう配慮したまちづくりを進めるという方針でございます。

それから脱炭素社会への対応ということで、建築物の脱炭素化へ向け、高い水準でエネルギー利用の効率化や省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入などを目指すという方針を定めております。

13ページを御覧ください。目標の2、道路・交通ネットワーク。これはもともとの指針では、地区内外をつなぐネットワークの強化という大きな方針を定めているところでございます。今度黄色い枠で書かれたところが、その下、北・北西地区の整備方針の補足というところがございます。

北・北西地区は11ページに記載のとおり、この後楽二丁目地区の北側というか、上の半分に当たる辺りに位置しているところがございます。まず、目白通り（北・北西地区に

接する部分) というところでございますが、こちらについては、歩道内の段差解消や安全な歩行空間、それからまとまった敷地単位で建て替えする場合には、神田川の反対側、対岸からの見え方にも配慮した緑化、それから、建物の壁面後退や無電柱化に取り組むということにしております。

その下、区道 887・889・放射 25 号というところでございますが、右下に図で少し道路番号も書いてありますが、記載のところの道路については、やはり建物の壁面後退、それから無電柱化を行って、歩行者空間の拡充を目指したいということでございます。

それから、この北・北西地区内の中の道路の部分でございますが、こちらについては、歩行者と車両が分離されているような、歩行者優先の安全な交通ネットワークの形成というのが一つ大きな方針としております。

それから、一番下ですか、飯田橋駅からの歩行者動線との連続性に留意ということで、ちょっとこの図には入り切っていませんが、この図の下のほうに飯田橋の駅がありますので、そちらからの歩行者動線の連続性に留意して、適切に、防災上必要な幅員とか、それから、形状の道路計画をつくっていかうという方針としております。

14 ページを御覧ください。こちらが道路交通ネットワークに関する南地区での補足というところでございます。こちらも右下に、南地区だけを抜粋した図がついておりますが、まず、目白通りに関しては北・北西地区、先ほどと同様に歩道内の段差解消、それから川の対岸からの見え方にも配慮して、緑化などを行うことによって、潤いのある空間としていきたいということ。

それから、敷地内の歩道状空地、それから無電柱化などを行って、歩行空間を十分とっていこうというような計画となっております。

それから外堀通り、下の図でいうと南側のところに少し南地区が接している部分がございます、こちらは飯田橋の駅、千代田区側になるんですが、千代田区の飯田橋駅から延びてくる歩行者デッキがございますので、そちらにも配慮した形で歩道と歩道状空地を併せて、地上部分でもちゃんと必要な歩行空間をとっていこうというような形です。デッキは 2 階レベルになりますので、地上部分についてもちょっと図が分かりにくいかもしれませんが、そういう方針としております。

区道 807 号、東側の道路については、やはり無電柱化、それから歩道状空地や緑化などをしていくという方針でございます。

それからコミュニティ軸というのが、右の図でいうと赤い色がついている縦のラインで

ございますが、こちらは飯田橋駅からアクセスを強化する動線として、盲学校や公共施設、春日、後樂園駅周辺につながる動線として、ユニバーサルデザインに配慮した安全な歩行空間としていくということ。それから、同時にコミュニティ軸に関してはにぎわい、敷地内の店舗等で創出されたにぎわいが表出する歩行者空間をつくっていこうということでございます。

809号は地区の北側に接する東西に走る道路でございますが、地区全体の将来像を踏まえて、こちらについては継続検討し、整備していきたいということでございます。

それから、以下、目標3からずっと7まで、それぞれ北・北西地区、南地区という形で、基準を補足するというような形になっているんですが、以下は少し抜粋で御説明したいんですが、19ページを御覧ください。景観形成というところでございます。

周辺との調和に配慮した新たな拠点としての景観形成をするという目標になっておりまして、南地区についてでございますが、赤枠で書いてあるとおり、まず、大きく南北方向と東西方向の断面図というか、シルエットの図を書かせていただいております。まず、南北方向に関しては、飯田橋の駅というのが拠点として位置づけていきたいということもございます。そこに象徴性のある景観を形成するというので、飯田橋駅前を頂点としたスカイラインを形成すると。西地区、東地区については、既に再開発が終了しているところでございますので、そこよりは少し高い形になるんですが、飯田橋のほうを山としてだんだん北・北西地区という形で、なだらかに下がっていくような景観を目指していきたいという方針でございます。

それから、同時にこの地区の東西方向に関しては、東側に小石川の後樂園がございますので、こういった景観資源に配慮するというので、なるべく建物を西側に寄せることで、小石川後樂園、それから小石川運動場もございます。そういったところへの圧迫感を減らしていくような建物配置を目指すという景観の方針としてございます。

それから21ページを御覧ください。こちらは防災まちづくりというところでございます。一般的な建物の不燃化・耐震化、災害対応力の強化というのをもともと目標としておりまして、今回南地区に関しましては整備内容、少し具体的に決めております。一つは、一時滞留のための屋外広場というのを整備することに加えて、屋内の一時滞在施設を浸水対策、このエリアはハザードマップで浸水するおそれがあるエリアとなっておりますので、その浸水対策に資するよう2階以上に確保し、帰宅困難者や水害時の一時避難者の受入れを行うようなものとしていきたい。

それから、再開発でつくるビルについては、電気室を2階以上に設けるなど防災性に配慮した建物計画としていくということでございます。

さらに、この下の右側の図でございますが、駅前交流広場と呼んでいるところに、帰宅困難者が情報発信を受けながら一時滞留できる広場のような形をつくっていくという方針にもしております。

それでは、1ページ目にお戻りいただけますでしょうか。表紙の部分でございます。今の説明が1番のところでございます、2番、飯田橋駅周辺の検討状況というところでございます。こちらは東京都、それから千代田、新宿、文京区、あとJR、メトロなどの鉄道事業者が集まって、飯田橋駅周辺基盤整備推進会議というものを開催しております。この中で各都市基盤施設、具体的には右の図に少し書いてあるんですが、歩行者デッキ、それからJR高架下の歩行者空間の確保などについて検討を進めているところでございます。

この推進会議において方針、これまで既に決まっている基盤整備方針というのがございまして、それをより具体化した、飯田橋駅周辺基盤整備計画を策定予定となっております。ちょっと現時点では雑駁な説明なんですけど、このぐらいになっております。

今後のスケジュール（予定）のところでございますが、令和6年度2月に、先ほど御説明した補足基準を策定していきたいと。今年度中の3月末までには、この飯田橋駅周辺基盤整備計画の策定を行ってまいります。こちらについては、東京都が事務局となっておりますので、今後パブリックコメント等も予定しております。その上で年度内になるべく決めていきたいという方針でございます。これらが整備された後、令和7年度以降、南地区について、再開発事業に向けた都市計画決定の手続に入っていきたいというところでございます。

説明は以上でございます。

〇市川会長 ありがとうございます。ただいま事務局から説明ございましたが、委員の方々、御意見、御質問ございましたらお願いいたします。

順番にまず小林委員と、それから続いて、その後、宮本委員ですね。では、小林委員、お願いします。

〇小林委員 おはようございます。よろしくお願いします。

この件につきまして、昨日の建設委員会でも質問しておりますので、その御答弁を受けて、要望とともに追加の質問を一つさせていただきます。

昨日の建設委員会でやはり一番多かったのは北・北西地区の課題についてでした。計画

立替えゾーンと個別更新ゾーンがあって複雑で、既に建て替えをしている住居もあり、権利関係もあってなかなかまとまらないことが予想されるので、私としては、早く等価交換などの具体的数字を出して話し合う必要があること。その際、インセンティブなどが必要ではないかということ。さらに、まとまらなかった場合にも、旧耐震の建物や細街路など、防災、防犯上の不足という課題の解消のための整備はすべきではないかと意見を述べました。

また、区のほうも、放射25号線の整備に伴う地域の分断は課題と捉えているとのことでしたので、北・北西地区が取り残されないようにとお願いしました。そして、既に、再開発が完了している東・西地区がにぎわいをなくしているという御意見が出ておりましたので、それを受け、これからの再開発に合わせて、にぎわいの再創出のための手だてを求めたところ、全体的なエリアマネジメントを行っていくなどの御答弁をいただいております。

ちなみに東・西地区では、地元のお寿司屋さんや酒屋さんが廃業するなど、再開発後に生き残っていけないという話も聞いておりますし、昨今、汐留の飲食店街がシャッター街になっているとか、晴海フラッグが投資用マンションとして買い占められ、夜に電気もともらえないなど、再開発のゴーストタウン化についても報道されているところなので、南地区の再開発ビルにおいても隣接する千代田区、新宿区でも同時に何件もの再開発が進んでいるところですので、差別化が必要なのではないかということも申し上げました。

そして、私が今一番気になっているのは、南地区の再開発ビルの事業費についてです。現在分かっているのは、文京区最大の高層ビル、30万平方メートル、オフィスが中心で住居250戸、店舗も入る。また、170メートルの高さで駐車場700台ということです。昨日もちょっと御紹介したんですけれども、中野区の中野サンプラザ跡の再開発は、物価高騰による工事費が1.5倍に上昇することが分かり、昨年10月に施行認可を取り下げる事態となっております。

この間、蓋を開けてみれば、総工事費は当初、事業者が提案していた1,810億円から3,500億円と2倍近くに上昇しており、昨年の4回定例会で、事業見直しの方針が施行代表者である野村不動産から示され、住宅の割合を4割から6割にすることで、収益性を高める方針が報告されているということです。

また、中野駅周辺再開発の囲町西地区市街地再開発においても、事業計画の見直しが行われ、工事費が1.5倍に増加、事業完了が1年遅れるとの報告がされているそうです。

昨年、私も建設委員会では、福岡県の天神ビッグバンを視察してまいりました。現在11のビルの更新及び再開発が同時に進んでいるすごいエリアだったんですけども、物価高騰の影響を尋ねると、設計変更見直しの嵐だとのことで、ビルの改装を減らすところも出ているというふうなお話を伺いました。

また、文京区では、昨年秋に春日・後楽園駅前再開発の地下鉄通路の工事が、組合の資金不足でストップしていたという経緯もございます。物価高騰の再開発の影響について、区としてはどのように捉えているのか伺いたいと思います。

〇市川会長 ありがとうございます。最後の御質問のところと思うんですけど、今、非常に物価高騰というか、物価じゃなくて建設コストの増大になっていて、1.5倍、当たり前と。そういう中で今回のこの案につきまして、文京区、どうお考えかという御質問でございます。お願いいたします。

〇真下幹事 すみません、答弁の前に事務局なんですけれども、小林委員、着座にて、御質問いただければ大丈夫ですので、お願いします。失礼しました。

〇市川会長 お願いします。

〇前田幹事 そうしましたら、地域整備課の前田でございます。

今、委員指摘されたように、他地区の再開発事業でそういった見直しがあるというのは十分承知してございます。現時点では後楽二丁目に関しましては、今回御説明したようなまちづくりの方針、その前にはいろんなこの地域の課題をいろいろ皆さん、地域の方と考えながら、どういったことが課題で、どういったことを今後このエリアでやらなきゃいけないかというのがだんだん議論を深めてきた状態かと思っております。

今後、先ほど御説明したとおり、来年度以降、都市計画決定に向かっていくわけですが、その中では、そういった課題をこの再開発の中でどうやって解決できるかという視点も重要なところでございますので、そこを中心に計画を決めていくと。

その後、都市計画決定の後にいよいよ事業化という流れになりますので、事業費の件は重要な項目かと思いますが、そういった今後の都市計画の手続の中で、少しずつここで実際どのぐらいかかるかということも含めて、事業者と協議しながら決定していくものかなと思っております。

御紹介いただいた部分というのは、ほとんどは既に都市計画決定がなされて、事業がいよいよ進むという段階になっていっていることは多々あるんじゃないかと思っておりますので、そういった前例が多々あることは十分考えながら、都市計画の手続を進めていくた

いというふうに思っております。

○市川会長 小林委員、いかがですか。

○小林委員 ありがとうございます。やっぱり北・北西地区のなかなか進まないということもお金関係とか権利関係のこととかが前提条件として、私は賛成しようかなとか、やっぱりここからは出ていくしかないみたいなことも考えないといけないことではあるので、大きく再開発の事業に関わってくることだと思うんです。

これまで建設委員会などで総事業費とか開発利益とかも聞いて伺っているんですけども、やっぱり区の方針と、区の御答弁としては、事業者の計画であるから把握していないというふうなことを言われておるんですけども、やっぱり資材費高騰、物価高騰、人件費も高騰、それでその後に商業施設に人が来るかどうかも含めて、こういう御時世ですから、やっぱりきちんと事業概要、どれぐらい総額かかるのかということは把握すべきだと思いますし、見通しが立ってこそ、区民の皆さんにもこれどうですかというふうに言えるのではないかと思いますので、なるべく早くお示しいただけますようお願いしたいなと思います。

また、上位計画というか都の未来の東京戦略2024にあるように、地域の個性を生かした新たなまちづくりだとか、人口減少を迎える中でもまちをつくり、守る担い手の確保を推進し、持続可能な都市を実現するというためにも、そういう再開発のためにも高層ビルではなく、コンパクトな再開発があってもいいのではないかなと思っております。それは意見として申し上げたいと思います。

また、再開発においては地域社会に関係するあらゆる人々が主体となって、積極的に議論を積み重ねて合意形成を図っていくことがとても大事なことだと思いますので、今後も民間のニーズ、区民の皆さんの希望を徹底して把握していただきたいなということは要望しておきたいと思います。ありがとうございます。

○市川会長 ありがとうございました。続いて宮本委員、いかがでしょうか。

○宮本委員 ありがとうございます。今回33件の貴重な意見をしっかり追記として盛り込んでいただいたと思います。いただいた意見、重要な御意見でその地域に住まれている方々の切実な思いもそういった意見に反映されているなというふうに思いました。

御意見の中で、後楽二丁目地区全体としてのエリアマネジメントを希望されるお声も、様々な形で防災やら防犯力の強化といった意味でも、また、にぎわいの創出といった意味でも、この南地区だけでなく、全ての地区一体的にエリアマネジメントしてほしいとい

ったお声もありましたので、大事な意見かと思いますので、しっかり誘導して、区としてもしっかり応援していただければと思いますけども、今回19ページのところで景観形成というところがありまして、東西のつながりということで、南地区の大きな建物を西側に寄せるということで、小石川後樂園側への景観がつながって、いい景観になるということで、この点についても評価の御意見もありました。私もこれはいいなというふうに思っています。

この東側へのつながりという意味では、都市マスタープランにおきましては、都市マスの位置づけで水道橋、後樂園から水道橋、春日までの一体的な都市交流ゾーンという方針が明記されておりますので、こうした一体的な、後楽二丁目から小石川運動場、小石川後樂園、そして東京ドームへのつながりを意識した方向性も、区の立場としては持っていらっしゃるというふうに思いますし、それが都市マスの位置づけなんですけども、この点については、協議会の皆様が理解していらっしゃるのか、共有されているのかなというところをお伺いしたいのと、区としては今後、こうした方向性についてどのようにこの都市交流ゾーンという方向性を取り組んでいこうかというふうに考えていらっしゃるのか、お伺いしたいと思います。

○市川会長 ただいまの御質問は都市交流ゾーンという形で、今、小石川後樂園、あるいはさらに東京ドーム側との連携、そういうことを協議会はどうお考えかという御質問でございます。お願いいたします。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

今御指摘いただいたように都市マスを昨年、大きく見直しております。その中で後楽二丁目の地区の方々からは、都市マスの際にもたくさんいろんな意見をいただいています、我々が協議会とお話しするような場面でも、やっぱりそういったことが話題になることが多々ありました。

そんな中でやっぱり、我々としては先ほど19ページで示したように東西方向に関してはこういった景観資源に配慮した建物配置計画などを今回、一緒につくらせていただいております、地域の方はそういった都市交流ゾーン、都市マスで位置づけた都市交流ゾーンみたいなことについては、十分御理解はいただけているのかなというふうに感じているところでございます。

区としても今後、都市交流ゾーン全体の中でどうなっていくかというのは議論していかなくちゃいけないかなと思うんですが、今回、後楽二丁目については、そういったものへの

連携というか、景観については先ほどの19ページのところ、それから、交通とかネットワークみたいな形では、今回の補足基準にはそんなに明確には地区内の話が主なものであまり書いてはいないんですが、当然、後樂園方向に向けた歩行者ネットワークなどについても検討していかなきゃいけないかなと思っておりまして、特に南地区の再開発事業の中では、ちょっと今回の図には少し入っていないんですが、後樂園の南側に後楽緑道という地域の幾つかの大きなビルの方の敷地をお借りするような形で緑道、歩行者用の道路が設定されていて、長年地域の方にはいろんな観光資源として親しまれているものがあるんですが、そういったものの位置づけとかもありますので、そういった方向に向けて、歩行者が流れていくような形の計画としていきたいというふうな協議はしていきたいと思っているようなところでございます。

○市川会長 お願いいたします。宮本委員。

○宮本委員 分かりました。共有されているということでして、また、理解もされているということです。この協議会の方々は当然、後楽二丁目のエリアについての検討になるんですけども、区としては、そういった考え方もあり、その方向性を目指しているということでしたので、確認をさせていただきました。ありがとうございます。

それからもう一つ、21ページのところで防災まちづくりについて、一時滞留の施設を屋外広場だけでなく、屋内にも2階以上に確保するということは大変に大きな意義があるなというふうに思います。これもちょっとエリアマネジメント、今後の話になってしまいかと思うんですけども、考えておいたほうがいいかなと思ひまして、質問、お伺いしたいと思います。

先日、東京都23区の特別区の区議会議員を対象にした講演会で、委員の廣井先生の講演をお伺いいたしまして、「大都市における災害対策」というテーマで講演をお伺いしまして、大きな地震が発生したとき、東京都の中心部から一斉帰宅をする場合、たくさんの企業、会社、事業者が集中しておりますので、ここ文京区もその一つになると思うんですけども、こうした中心部から一斉に帰宅をする場合、東日本大震災のときにあった現象ですけれども、あれが本当に大きな地震がもう1回あって、それが本当にもう1回起きてしまうことで、この中心部の歩道が大変に過密になってしまい、群衆事故も想定されているということも国や都のレベルでは検討されているということでお伺いしまして、また、渋滞による緊急対応も不可能になるというようなお話を勉強させていただきました。

こうした状況で東京都では都内の企業さん、事業者さんに対して、一斉帰宅抑制推進の

取組を進めているところでありまして、事業者に対する努力義務として、従業員の一斉帰宅の抑制、また3日分の備蓄、また一時滞在ができる整備というものも求めているということです。

今回南地区でも、大変に大きな建物ができて、また、多数の事業者さんも入られるというふうに思いますので、また、西地区、東地区にも事業者さんいらっしゃると思います。今後こうしたエリアマネジメントのいろんな検討の中で、防災についても検討が進められると思うんですけども、この一斉帰宅の抑制、一時滞在の準備ということも、区のほうからも促していく必要があるのかなと思いましたので、この点についてお伺いしたいと思います。

東京都として、周知徹底はなかなか難しいなと思ひまして、こうした市区町村レベルでも、事業者さんへの周知徹底も、こういった機会を捉えてしていくことが重要なのではないかと思いますけれども、お伺いしたいと思います。

○市川会長 今の御質問はこの防災について、具体的にもうちょっと何かあるんじゃないかということですかね。当然一時滞留といったって、いっぱい来たら対応できないからとかいろんなことあるだろうと。どういう検討されているかということについての御質問でございます。

○前田幹事 地域整備課長、前田です。

今、御指摘いただいたとおり21ページに記載にもありますが、屋内の一時滞在施設などを整備する方向だということを書いてあるんですが、今後、どのぐらいのキャパシティですか、受け入れられるかということも含めて検討はしていかなきゃいけない。実際の事業計画を決める中では決めていかなきゃ、いろんな関係各所と協議しながら決めていかなきゃいけないと思っていますところでございます。

基本的には今回、南地区でつくる新しい再開発の建物の中にいる方は、今委員がおっしゃったような形でできるだけ一斉に帰宅しないような運営とか、そういったソフト的な対応というのは求められるのかなと思っておりますので、まだちょっと都市計画の段階であれなんですけど、事業計画を練ったり事業認可という手続が今後ありますので、そういった中ではそういった課題も共有しながら、我々地域整備課だけではなくて、区の防災関係の部署も含めて協議はしっかりしていきたいと思っております。

○市川会長 ちょっと若干今の関連でお伺いしたいのは、ソフトはいるけども、何かその滞留が1か所じゃなくて全体でやるに決まっているから、ここにはグラウンドもあるし、

いろんなことがあるから、ここだけで語るんじゃないかと印象を持ちましたので、よろしいですか。

○廣井委員 そうですね、細かいことは多分エリマネのほうで決めると思うので、ここでは多分ハード整備に関する方針を確認しておく必要があると思うんですけども、基本的に一時滞在施設というのは、今、市川先生おっしゃったように、区全体として考えるのと、あとはここだと飯田橋駅に人が集中するので、その密度を減らすという効果が多分この駅前にある一時滞在施設には多分求められるので、恐らくこの一時滞在施設と飯田橋駅のアクセスをどう考えるかというところは、今のうちに確認しておいたほうがいいかもしれませんね。それ以外は多分、できてからソフトで考えるというところで十分だと思います。

○市川会長 ほかに御意見、御質問ある方、おられますでしょうか。豪一委員、海津委員ですね。

○豪一委員 昨日の建設委員会でも少し話したんですけども、改めて意見募集を拝見すると、北・北西についてなんだけれども、やはり皆さん期待の声がすごく多い中で不安がたくさんあると。等価交換のいただける面積なんかというのは、話が詰まっていけないと分からないけれども、ちょっと私が感じたのは、インセンティブについてなんだけれども、今、文京区は総合設計制度でも細かく面積によって1.0倍から1.5倍まで分けてしまったけれども、更新期を迎えたりして、これからそういう老朽化したマンションが増える中で、特にこの開発エリアの北・北西に関しては、開発を促進する、促すためには、多分、北・北西に住んでいる人たちというのは、そもそも総合設計制度がどういうものかというのは分からないし、もちろん法定再開発のことも分からないしね、インセンティブに対しても、事業者が勝手にプランを入れるだけで、住民が分からないので例えば1,000平米だったら1.0倍とか、1,500だったら1.1倍じゃなくて、例えば促進するという意味では、北・北西に関して総合設計制度を全部1.5倍ぐらいにしてね、逆に放射25号線で分断されている文化というのがあるわけだから、その分、公開空地とかをそこそイベントをやると。組合のものなんだけれども、組合でそういうルールをつくって、先ほども委員から出ていたけれども、博多天神なんていうのは公開空地を使ってイベントをやって、地域活性化するということで取り組んでいますので、そういうことをして放射25号線の分断をまた盛り上げるようなイベントをたくさんやるような公開空地。

ただ、公開空地をつくるにも、再開発というのをしっかりと促していかないといけないので、インセンティブを与えるためにも、少しそういう高さ制限の総合設計に関しては、

緩和を細かく1.0か1.5とかじゃなくて、従来どおりの1.5でいきますよと言えば、インセンティブが増えるんじゃないかなというふうに考えるけれども、それを行政からしっかりと区民に伝えてあげると。言わないと多分区民が分からないので、そういった情報を提供するという事を考えているんですけども、いかがでしょうか。

○市川会長 今の話はインセンティブの話で、実際は事業者がいろいろ考えてやると思うんだけど、その中で、区はどういうような形でそれをやるかという御質問ですかね、お願いします。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

今、委員が言われたのは、いわゆる文京区全域でかけている絶対高さ制限の例えば高さの緩和で、総合設計の場合は敷地面積に応じて等々、幾つか倍率が変わってくるというようなお話かと思うんですが、北・北西地区につきましては、以前から文京区は地域に入って、地域の方とどういうまちにするか随分長いこと議論しているのは事実でございまして、そういった中では、こういう容積率を緩和するとか、高さを緩和するとかというインセンティブについても一定程度は我々からも説明して、少しずつですが、理解はしていただいているのかなと思っているところではあります。

ただ、ちょっと具体的にこうだと、総合設計で、ここで総合設計やるとこうなるよとかというところまではなかなか難しいんですが、制度の説明、理解を求めるための共有というのはいろんな場面でやってきているし、今後もちろんと丁寧にやっていきたいと思っていますところでございます。

ただ、地区計画を定めることで、その地域をどうするかというルール決めみたいのができた中では、おっしゃるように高さの緩和というのも一つ選択肢として当然あると思いますので、そういったことも含めて、今後なるべく早く地域の方は急いでほしいという意見とかあるので、協議を進めながら何とか地区計画、まずは地区計画を決めて事業化に向けていきたいというところでございます。

○市川会長 委員、いかがですか。

○豪一委員 ありがとうございました。

○市川会長 ありがとうございました。続きまして、海津委員、お願いいたします。

○海津委員 まず、幾つか御質問があるんですけども、1点目としては、この再開発を進めるに当たって、まず直近で終わった春日・後楽の再開発についてはどのような感想をお持ちというか、これは検証も必要だと思っているんですけども、今後、その辺り教えて

いただきたいと思います。例えば春日・後楽の再開発を経て、何か課題が残ったことなんかもこの補足の中に足されているのかというあたりも教えていただければと思います。

○市川会長 既に行われた春日・後楽園の再開発についての、区としての評価なのかな、それが今回の計画に反映されているかどうかという御質問でございます。お願いします。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

春日・後楽園については、正確に言うともまだ完全に全ての事業の計画の内容が終わったわけではございませんで、現在も地下鉄の接続工事などが残っている形で今も進めていただいているところでございます。

そういった中で再開発事業としての評価というのは、その全体の事業完了後には、検討しなきゃいけないということをこれまでも何回かいろんな場面で、私からもお話ししていると思うんです。

現時点では、正確な検証みたいな形はやっていないんですが、当然そういった経験を生かした形で、今後の再開発にはつなげていかなきゃいけないというふうには思っているところです。

○市川会長 海津委員、お願いします。

○海津委員 ぜひしっかりと税金を多額に投入しての事業ですので、区民の皆様にきちっと分かるような形で検証を進めていっていただきたいと思います。

その中で、まだ評価というか、そこは全部終わっていないというところで難しいということは承知はしますが、例えば12ページのところで、土地利用のところでユニバーサルデザインに配慮したまちづくりというふうに書いてありますが、例えば春日・後楽園の再開発だと、もう様々な人がユニバーサルデザインとはちょっと違うだろうと。車椅子があったら、遠回りしてエレベーターに乗らなくちゃいけない。ユニバーサルデザインの基本的なものが公平性だったと思うんですね。基本的に誰もが同じ動線で利用できる経路になっていなくちゃいけない。特別な経路を設定せずにやるということなんですけれども、そうしたところを見ると、春日・後楽園の再開発の中ではなかなか迷路のようになっているということなど、それから、表示なども含めてなかなか分かりにくいということがあるんですけれども、今回のこのユニバーサルデザインに配慮したまちづくりという基本としては、そうしたことはなく、誰もが同じように公平に、それから、簡単にですよね、安全に使い勝手よく快適にという基本的なユニバーサルデザインの視点はきちっと盛り込まれたものであるというふうに理解していいんですかね。

○市川会長 御質問は、ユニバーサルデザインというのはそもそもみんなに公平であるというような主義でございますが、それについて今回どういう御検討かという御質問でございます。お願いいたします。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

12ページに書いてあるとおり、あらゆる人が利用しやすいように配慮したまちづくりを進めるという、今回はこういった整備の方針みたいな形でございますので、こういった一般的な概念的な示し方をしておりますが、今後、都市計画決定、それから事業決定等をする中では、こういった視点を重要視しながら、計画を練っていくのかなというふうに理解しております。

○市川会長 いかがですか。お願いします。

○海津委員 ありがとうございます。ぜひそのところが、本来だったら春日・後樂園の再開発でもそれが重視されるはずだったと思うんですけども、重視されない結果として残ってしまっているということがありますので、その辺りはしっかりと形として、結果として残るような、残るように見えるように、ユニバーサルがきちっと実施されるようにぜひ進めていっていただきたいとお願いします。

次に、17ページのところで、ここの住宅の住環境の形成においてですが、先ほど、小林委員のほうからもありましたけれども、経費としてかなりお金がかかっていくんじゃないかということももちろんそうだと思うんですけど、お金のかかるインフラとともに、お金のかかって整備していくことと同様に、持続可能とするとそれがお金をかけずに建てたものがちゃんと整備されていくかだと思うんですね。

例えばタワマンなんかだと、かなり管理費とかそういうものが高くなっていくというふうにも聞いていますし、そうしたものが本当に持続可能にできるようなものにしていかないと、入る人も限られちゃうし、結局お金がだんだん高くなっていくとそこを売って出なくちゃいけないとかいうふうになってしまうということもあるので、そうした辺りも考えての事業なのかどうかということとはちょっと確認させていただきたいと思います。

○市川会長 今の持続可能の解釈は、維持費があまりかかると困るから、そこは今回どうお考えかと。持続可能できるような、今は説明については恐らくコストとかあるいは運営費とかマネジメントとか、その辺りどういうふうに考えているのかということかと思いますが。いかがでしょうか。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

現時点では事業計画、具体的な計画はやはりまだできていないので、なかなかそこまで議論されていないんですが、当然、再開発の中で、地域の地権者の方と組合が、再開発組合が協議していく中では、そういった問題も当然大きな課題になるのかなと思っておりまして、ちょっと直ちにどうだということはなかなか明確には言えないところでございますが、事業を進める中では、そういった視点も重要かなとは思っております。

○市川会長 海津委員、お願いします。

○海津委員 ぜひタワマンとか、そういう高層のマンションにした場合とかの経費をいろんな実例をその地権者の方たち、地区の住民の方々にそうしたことも教えて、情報を提供していただいて、皆さんで議論を進めていただくようお願いをしたいと思います。

最後に22ページなんですけど、先ほど宮本議員のほうからも群衆雪崩の先生から教えていただいたお話が出ていましたが、まさにそうした観点からしたときに、駅から接続する歩行者デッキの維持・運用についてというところがありますが、このところなんですけど、ユニバーサルデザインの考え方からするとできればスロープでお願いをしたいというふうに私は考えているんです。例えば車椅子の方だったらもう既に巨大地震が来たときには、エレベーターは止まってしまうはずだと思います。なので、そうするとその方たちは逃げるに逃げられなくなってしまう。

でも、そこがスロープとかそういうふうな接続手段になっていれば、きちっと緩やかなところで安全にも行くでしょうし、それから、素人的な考えからすると、階段を下りるよりは群衆雪崩とすれば、より安全なのは緩やかなスロープではないかというふうにも考えますので、そうした視点というのはどのようにお考えかというのを最後にお聞かせいただきたいと思います。

○市川会長 今ちょっと御質問は群衆雪崩の話と、ディスエイブルの人たちをどうするかは違うテーマなので、御質問については、それに対する設計をどうするかということですかね。そういうことでお答え願います。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

なかなかスロープで全てを整理していくというのは、かなり場所をとるといえるか、非常に難しい問題も一つあるかと思うんですが、今回、飯田橋の駅のほうから歩行者デッキ、それに接続する形で駅前交流広場というのをつくる予定なんですけど、どうしても地上に比べれば高いところにあると。そこから地上に下りるには高い建物と、この21ページの図でいうと、四角い大きいほうが高い建物で、ちょっと細長い白いやつが低い建物で、その

間を下がっていくような形で地上に下りていくような動線を今検討しているところなんです、そういった中で、できる限りユニバーサルデザインという考え方、先ほどございましたが、そういった中でできることは考えなきゃいけないかなと思っております。

ただ、エレベーターに関してもできる限り電気が、災害時にも供給できるようなシステムみたいなものを含めて本来考えるべきかなというふうに今考えているところでございます。

○市川会長 いかがですか。

○海津委員 やはりそのところは、もちろんエレベーターは災害時にも活用ができるということは非常に重要かと思いますが、ただ、それとは同時にやはりお金をかけてでも、安全な場所をとるとしても、それを入れ込んだ設計、どういうふうにしたらできるかということを考えていただくの、専門家チームの腕の見せどころかなと私は思うので、そこはしっかりと考えていただきたいと思います。

それとごめんなさい、もう一つだけ、滞留施設なんです、滞留施設はいいんですが、滞留広場となると、雨や雪が降ったらなかなか難しいので、そこは中の施設がありますが、滞留広場というところはむしろもっと災害が来ても、普通にお水を流して水栓で使えるようなトイレですね。豊島区はそういうふうなトイレをちゃんと整備して、災害が来ても、水を使ってちゃんと電気も確保されているから、そこでちゃんと普通の水洗トイレと同じように使えるというようなトイレをしっかりと整備していくことを進めていただければと思います。

それとごめんなさい、忘れていたんですが、これって何人ぐらい、全体として人口としてどのぐらい増えるのか、子どもの数はどのぐらい増えるのかということが、この中に出てきていないんですね。前も申し上げましたけども、これができるということは金富小学校の学区なので、金富小は今でもいっぱいなんですよ。でも、ここのところに出てきているのは、まさにそうした学校とか教育の場面は出てきていません。

そうすると保育園とかそうしたものに關すると一定、施設もできるし、今、後楽幼稚園のところ新たに認定こども園になってもいくので、あそこのところで就学前は何かしら担保できるかと思いますが、そうした学校のありようというのが大きな再開発をする中で、教育という肝腎要の視点が欠けているのが最後にお尋ねをしたいと思います。

○市川会長 今の御質問は、当然、大規模開発を行うと住人が増えて、子どもが増えれば、小学校増築か、あるいはいろんな検討があると思うんですが、今回の状況で今想定人口、

その中で子どもがどう増えるといった検討はどういう状況かという質問かと思います。
いかがでしょうか。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

一昨年から、環境影響評価の手続というのを東京都の環境アセスの条例に基づいてやっている中で、一応、住宅に関しては250戸ぐらいを想定して、今ボリュームを検討しているというふうに聞いております。

こちらに関してどのぐらい人口が、この中に住んでいる、住まわれる方の想定はなかなかまだ、250の中、250人なのかあるいはもうちょっと大きいのかなと思うんですが、現時点ではちょっと明確にどういう住宅構成にするかははっきりはしていないところもありますので、引き続き事業計画を進める中では当然学校、文京区の中の学校部局とも情報共有をしながら、対応を考えていかなきゃいけない課題、一つ大きな課題ではあるというふうに認識しているところです。

○市川会長 海津委員、よろしいですか。

続きまして、田中委員、お願いいたします。

○田中委員 すみません、1点だけ。ここで議論すべきは、区が掲げているこの整備方針について、我々が議論すべきだというふうに思いますので、将来的な事業者マターのあれこれについて要望することが、ここの議論の目的ではないと思います。事業者が今後採算ベースで考えて、物価高騰の折から、様々な理想的な整備方針が出てはいるけれども、設計段階で本当にそれを入れ込むかどうかということを考え出したら切りがないんですけど、ただし、区がここまで掲げている整備方針について、目標1から7まであるじゃないですか。

ここで1点伺いたいんですけども、これは優先順位をつけないという認識でいいのかどうか。整備方針等々で決めたことなんでしょうけども、事業者に示した段階で、いや、そこはちょっと物価高騰の折から、ここを削らしてくださいみたいな話になったらまずいじゃないですか。だとするならば、魅力を生かしたまちづくりは目標7ですので、ここはちょっと置いといてとか、目標6の防災まちづくりもちょっと減らして、ウエートとして減らしていいのかとかという認識をされちゃ困るということを使うのか。それともいや、ここを優先順位をつけて、バランス取ってくださっていいというふうに考えているのか、文京区としては、どの方針なのかだけお聞かせください。

○市川会長 今の御質問は、まず、この整備方針が幾つかあるけど、それに優先順位はあ

るのかということが1つ目と、2つ目は、せっかく法整備をしてほしいと言っても現実にはできないこともあるじゃないかと。そういう場合は区はどういう対応なのかと考えているのかという御質問ですかね。よろしくお願いします。

○前田幹事 地域整備課、前田でございます。

基本的にはこの整備方針、地域の方と時間をかけてつくってきたものでございますので、特に優先順位という考えは今は持っていません。基本的には、今後この方針を基に都市計画の内容を決めていくことになるかと思っておりますので、原則、これに合った形のものでないと、区としてはなかなか認めづらいのかなというような認識でございます。

○田中委員 それで堂々とやっていただければと思いますので、よろしくお願いします。

○市川会長 ありがとうございます。ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

太田委員、お願いします。

○太田委員 今回の整備方針と、あとスカイラインのことを拝見したんですが、文京区全体のスカイラインということを見ると、今、後楽二丁目西地区で155メートルの高さがあって、このシビックセンターが142メートル、春日・後樂園駅前地区が141メートル、東京ドームが150メートル、155ぐらいだったと思うんですけど、大体140から150ぐらいという、その都心拠点ですか、地区においてこの高さの中で、今この飯田橋駅を中心としたスカイラインという19ページの説明の図を見ると、155メートルの後楽二丁目西地区よりも高い高さを計画されている、イメージされているように見えるんですが、もっと高くしたい、していいというお考えなのか、どうなんでしょうか。

○市川会長 今の御質問は、都市核では、大体140から150メートルぐらいでつくってきたが、今回の図を見るともうちょっと高そうだけど、どういうことかという御質問かと思えます。お願いいたします。

○前田幹事 地域整備課の前田です。

先ほどもちょっと言った、一昨年からやっている環境影響評価の中でボリュームをいろいろチェックするということになっていきますので、その中での事業計画、簡単な事業計画の中で170メートルをマックスぐらいの感じで、今考えていると聞いています。区としても極端に突出したものというよりは、この程度までで何とかスカイラインをそろえていけるというか、整備していくような形であれば、一定地域の方の御理解も得ながらやっていますので、いけるのではないかなというふうに思っているところでございます。

○市川会長 いかがですか。

○太田委員 ありがとうございます。ぜひ春日・後楽駅前地区のときには高さでかなり異論が出た中で、これでないという話があつて、やむを得ず認めたみたいな経緯だったと理解していますので、地域の方々の理解を得て進めていただきたいと思います。

それから、北・北西地区については、今度、このスカイラインからいうと155よりも少し低くなるイメージになるようなんですが、とはいえ、その計画立替えゾーンと個別更新ゾーンとあつて、なかなか整形な再開発地区ができないということになると春日・後楽園駅前地区のときのように上に伸ばさざるを得ない。形が凸凹した再開発エリアに結果的になって、上に伸ばさざるを得なくなって、高い建物を周囲の方々に認めていただかなくてはいけないような格好になったと思っていますので、ぜひここもその高さの見通しを、あらかじめ事業者の方と議論するなりして、もめないようにうまく進めていただければと思います。

以上です。

○市川会長 ありがとうございます。続きまして、松田委員、お願いいたします。

○松田委員 住民の松田と申します。よろしくお願いします。

先ほど、この場合は整備方針を議論する場だということで終えたんですけども、ちょっとそういうぶしつけながら、以下の質問をさせていただければなというふうに思っています。

我々、この委員会しか出ていないのでよく分からないんですけども、先ほどから例えば30万平米の建物ができるとか、そういった話がいろいろ出ているんですが、実際具体的にどの辺まで今進捗しているのか。実際の状況が分からないので、その辺概要を教えてくださいと幸いです。

○市川会長 もうちょっとその開発のデータを含んだ分かりやすいことを説明してほしいという御希望でございます。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

失礼しました。ちょっとその辺の資料を御提供していなかったんで申し訳ございません。今、南地区と呼ばれているところで再開発事業に向けた様々な協議、東京都さんとの協議等をいろいろ進めているところでございまして、大体敷地面積は、南地区に関しては2万平米ぐらいあるようなところでございます。延べ床面積も施設のボリュームとしては、約30万平米を目指していると、高さが170メートル、用途としては事務所、住宅、店舗などが入るというような計画で進めているということでございます。

建物の高さは170なんですが、階数は地上35階建てぐらいになると聞いております。

○松田委員 分かりました。ありがとうございます。オフィス30万平米というと、六本木ヒルズよりちょっと小さくなるくらいの規模だと思うので、かなりの規模だという感じがするので、それは事業費の話も当然出てくるんだろうなというのはよく分かるんですけども、そうなりますと、今の段階、スケジュール間に合わせるとなってくると、準備組合とかそういったところの加入状況とかというのも結構重要な話になってくるのかなと思うんですけども、それはどのくらい進んでおられるのか教えていただければ幸いです。

○市川会長 現在の準備組合の状況を知りたいという質問でございます。

○前田幹事 地域整備課の前田です。

準備組合につきましては、2年ほど前に、東京都のほうに届出をたしかしたんだっと思うんです。ちょっと正確な地権者数、すみません、今すぐ出てこないんですが、地権者の9割方は準備組合に参加しているというふうに聞いております。数年前の時点でその後いろいろ所有権の移転とかもあるので、正確なところは申し訳ございませんが、9割以上が入っているというふうには聞いています。

○松田委員 分かりました、ありがとうございます。9割も入っているということで了解いたしました。

あと最後なんですけれども、この資料の一番前に書いてある今後のスケジュールということで、令和6年、令和7年と書いて、大体延べでトータルで最長2年くらいだと思うんですけど、この2年間で都市計画決定まで間に合うスケジュールなんでしょうか。一応念のためそこも教えていただけますと幸いです。よろしくお願いします。

○市川会長 今後の手続で、このスケジュールで間に合うかという御質問でございます。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

基本的には、来年度いっぱいでは何とか都市計画手続をしたいというふうに、事業者からは相談を受けている状態でございます。実際こう進めていく中では、今回都市計画の決定が文京区だけではなくて東京都の決定する地区計画、再開発等促進区を定める地区計画というのがあるんですが、そちらは東京都決定の地区計画になります。

再開発事業は、区の決定となっておりますので、ちょっとこういった都と区で役割分担をしながら、一緒に同じ事業について決定していかなくちゃいけないので、スケジュール調整等々で、一応希望はこういう形ですが、もう少し時間がかかる可能性もないわけではなかなと思っております。

○松田委員 分かりました。どうもありがとうございます。

○市川会長 ほかに御意見、御質問がございますでしょうか。委員、お願いします。

○平田委員 皆様の御議論を伺っている意見なんですけれども、この再開発、いろいろな方とお話しされて進んできたものと理解しております。

その中で、皆様と一緒に考えたいのは、想像力を豊かにしておくということで、これはやはり出来上がってしまったときに、いろいろ準備して計画していてプロの意見も借りて、それから、ビジネスの理論も成り立たせて、そして一人一人にとっては住まいを得るという形で実現していくものですが、私たちが一生懸命議論を尽くすのは、事前しかできない。事後をどういうものができるかということを今、想像力をたくましくして考えているわけなんです、そのときにどうしても抜けがちなのが、人の気持ちとかそういうものなんです。

今ソーシャルなまちづくりをされていると思ってしまして、そのとき、住民の方たちがどんなふうにできてから動くのかということを、計画だけではちょっとつくり切れないというか、人の動きがかなりビジネスライクなものに議論が今できていて、かなり素人の方には口を出せないんですけれども、でも、住民の方々が自分も当事者意識を持って入っているということが確認できる、何か人のぬくもりのある再開発を常に忘れてはならないんだと思うんです。

杉田さんからいろいろ区民協議会でお話を伺っていると、再開発の中で商店街をつくるとか、それから太田委員がおっしゃったように、住民は必ずしも高いものを望んでいるわけではないんだとか、そういうのが区民協議会とかでもたくさん出てくるんです。それらを考えて、ちょっと皆様に思い出していただきたいのは、後楽二丁目の今できた再開発の結果、1階にどれぐらい人がいるのかをちょっと見ていただきたいんですが、今どうしても私たちは、ソーシャルなまちづくりでいろんなことを考えているんですけど、結局、1階に人があんまりいないようなビジネスタウンをつくっているところがあって、今回の飯田橋は、それに人のぬくもりがある1階に何か常に人がいるような、公開空地とかそういうところに人が滞留しているような再開発をぜひプラスして目指していただきたいというのがありまして、それらが、特に車椅子の方とかそういう方々がたまたまいる環境、盲学校があるたまたまの環境なので、そうしたソーシャルな場をつくっていくことに対して、住民の方と話をぜひ続けていただきたいと考えます。ビジネスのいろいろな枠組みはできてきているでしょうから、あとは忘れてはいけないのは人のぬくもりを取り戻すこと

だと思います。

そのときにぜひ商店街のお店の人たちもメンバーの一員なんだということを思い出していただいて、お店の人たちも一緒にハッピーになれる道を探す。そういうところがちょっと特徴として残せるかなと思います。ぜひ、加えていただけないでしょうか、というお願いです。

以上です。

○市川会長 というお願いと、あと私もちょっとあつて、既にできている東地区に行くと分かりますけど、閑散とした状況は何なんだというね、うまくできなかった事業者は、今回は南もやるわけで、言わばにぎわいということをどういうふうにやるのかということをやっぱり頑張っていたいただきたいのと、あとはインフラだけつくるんじゃなくて、やっぱりその後のエリマネが重要なので、だから、今回はもうとにかくそれを区から言っていて、建物をつくるのは分かったけど、どうやって運用してどうやってにぎわいを出すのかという具体案がなければ駄目ですよということを言っていた方がいいと思うんですよ。

そのままにぎわいというのも地元にとっても重要だし、それから、ここに来る方々も重要だし、もうちょっと言うと、飯田橋という千代田区の駅を文京区でこちら側へ持っていくという戦略ですから、それが見えない計画は駄目ですよとやっぱり言っていたきたい。何度も言わなければ、既にやった東地区の状況は見えているわけだから、こんなことにならないですよというふうに言っていただく必要があると思うので、ぜひよろしく願いいたします。私が言うと影響が大きいです。でも、それは実はそうで、やっぱり文京区にとってもここは重要な場所なので、頑張ってもらわないといけないということでございます。

○前田幹事 地域整備課長の前田です。

いろいろ御意見ありがとうございます。おっしゃるとおり、やっぱり地域を活性化することと、そこにもともと住んでいた人たちの再開発でも当然ありますので、そういった御意見、非常に貴重かなと思っています。

今回22ページで、エリマネ体制づくりというのを一つの項目として、大きく挙げさせていただいています。組織イメージの中では、これまで町会さんが非常に頑張って地域の活性化に働いていただいて、ちょうど22ページの下の写真がちょっと小さくて申し訳ないんですが、ここが今、会長が言われたのは、東地区と西地区の間にある道路で定期的に

こういうにぎわいのイベントというのを実は町会主催で開催、ここ何年かやっているんですが、こういった取組でかなりそのときだけというのものもあるんですが、昼間は子どもの遊び場で夜はちょっとお酒が飲めるようなイベントを開催したりということもあります。

こういったのをベースに、事業者のほうもこれに当然協力はしてくれていますので、今後、南地区の再開発を進める中で、やはりこのエリマネ体制づくりというのはしっかりやっていっていただくように区からもお願いしていきたいと思っております。

あと、事業者なんですが、この再開発エリアの中にある既にあるビルの中では、社会課題の解決ということでベンチャー拠点の整備みたいなのも実は既に始めていたりするので、その建物は、この将来再開発が南地区が進んでいく中で一旦解体はされてしまうんですけども、先ほど御説明した土地利用のところに書いてあるとおりイノベーション施設、イノベーションに資する施設みたいなのは、今回の再開発の中に支援施設としてつくっていく予定になっていますので、継続してそういうものも残しながら、地域の振興というか、にぎわいづくりも含めて頑張っていっていただけるんじゃないかというふうには期待しているところでございます。

○市川会長 もうちょっと1点要望を言うと、この22ページのエリマネのところが、組織体制は重要なんだけど、町会、東・西管理組合、南地区管理組合、北・北西地区まちづくりしかなくて、もっと重要なのは開発した事業者が率先してやらなきゃ絶対駄目なんですよね。そこを書き込んでもらわないと、エリマネにならないということははっきり言ってください。あまりこの事業者、エリマネは得意じゃないんだけど、しかし、今回頑張ってもらわないと文京区のためにならないんで、ぜひそこは今回文京区として必須条件として言っていきたいというふうに思っております。よろしく願いいたします。

○前田幹事 ありがとうございます。今後の検討の中では十分、そういうアドバイスを生かしてやっていきたいと思えます。ありがとうございます。

○市川会長 じゃあ先生。

○廣井委員 私も今のやり取りを聞いて、にぎわいはエリマネ重要なんですけども、エリマネだけににぎわいを丸投げしちゃ駄目で、やっぱりにぎわいを生むためのハードの整備の仕方とか設計ってあるわけですよね。多分その部分をきちんと考えることが重要で、恐らく多分さっき平田先生おっしゃったように、生活をきちんとイメージしないと多分駄目なんですよね。ここに住んでいる人とか事業者の方がどうやって住み、暮らし、そして休日に憩い、そして、それを可能にする空間とするのかということを考えることがとても

重要なので、エリマネに全部そのにぎわいを任せるのではなくて、エリマネがうまく回転するように、回るように、そして、それをうまくにぎわいを誘導するような設計、整備方針みたいのをきちんと踏み込んでいただきたいなというふうに思います。

以上です。

○市川会長 すみません、ちょっと我々3人が意見言っちゃって、ほかの先生……。

○前田幹事 ありがとうございます。一応、今後この補足基準を決めた後に、事業者のほうで具体的な都市計画の案の手前で、どういう建物にしていこうかというのは今後つくっていく予定になっていますので、その中で、今いただいたアドバイスを参考に進めさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

○市川会長 まだほかに何か御意見、御質問がございましたら、よろしゅうございますか。川尻委員。

○川尻委員 東京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。よろしくをお願いします。

ちょっと都市計画審議会の前に、竹早公園のワークショップ等にも参加してまして、思ったことも併せてちょっと御説明したいと思います。

竹早公園のワークショップに参加して思ったのは、情報の共有の仕方や説明の仕方がすごく難しいということと、住民の方も、魅力的なまちとしたい、施設としたいということ強く願っているということが分かりました。思ったこととして、防災とかバリアフリーとか文化とかいろいろあるんですけど、狭い視点ではなくて、今回の場合ですと東京都だったり、近隣の区だったり、学校だったり鉄道とかも含めて、総合的に文京区の地域性のある魅力的なまちになるような工夫をしていただきたいなと思いました。

それをするためには、議員の方もそうですし、区の職員の方もそうなんですけど、より多くの事例を、よい事例を多く調べて参考にさせていただいて、それを踏まえて区の方針を出していただき、それを丁寧に分かりやすく説明していただくというのが大事なんじゃないかなと思いました。すごく時間かかるなと竹早のワークショップを見て思ったんですけど、ということをお願いできたらいいなと思いました。

○市川会長 ありがとうございます。今の御意見をこの後も文京区として、ぜひ今後の開発において、率先していただきたいということだと思います。何かコメントございますか。

○前田幹事 地域整備課、前田です。

今いただいたようにやはり先進事例というか、よい事例を集めるのは常に大事なかなと思っています。我々も職員、私もそうですし、担当者もそうですが、いろんな事例は研究しながら日々協議の前に似たような事例を集めながらやっているのが実態でございますので、逆にいろんなアドバイスいただいた中でもうちょっと具体的にいいのがあればありがたいなというのが一つと、丁寧な説明ということでございますが、基本的には今回のこの再開発事業、民間の事業なんです。基本的に区の事業というよりは地域の方がつくり上げていく事業でございますので、事業者に対しては、地域の中だけでなく周辺の地域の住民に対しても丁寧に説明を求めていきたいと考えております。

○市川会長 ほかに御意見ございますか。長谷川委員、お願いします。

○長谷川委員 文町連会の長谷川です。ちょっと一つ、皆さんの話を聞いているとソフト面とハード面という形があると思うんですが、その辺ももう少しこの盛り込み方に分かりやすく入れていくということが大事なかなとちょっと感じをしたんですけど、ソフトはこうということで、それからハードはこうということで、全体的にそれイコールしたときにどんなことなんだよという話も、もう少し明確にしていってほしい方が分かりやすいんじゃないかなと思いましたので、以上です。

○市川会長 ということでよろしゅうございますかね。ありがとうございました。

ほかにどなたか御意見、御質問、よろしゅうございますか。

今日は事務方の説明があって、まだいろいろこれから具体化していくので、今の段階ではまだ要望レベルでも、これから具体化していく中で出てくると思いますので、そのときおのおの今回のこの確認ができると考えております。ありがとうございました。

以上で、特にこれで御質問がなければ、本日の後楽二丁目まちづくりの検討事項についての審議を終了したいと思います。

続いて、その他ですけれども、事務局から何か連絡事項ございますでしょうか。

○真下幹事 事務局からは特にございません。

○市川会長 ありがとうございました。

それでは、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。どうも今日はありがとうございました。

—— 了 ——