

■7/20後楽二丁目地区まちづくり整備指針（案）説明会 質問事項への回答

頂いたご質問やご意見の内訳

※7/21までに届いたものを集計し、同様の質問はまとめてカウントしています。

(1) 受付数

はがき	5
メール	10
チャット(Zoom)	1
質問用紙(会場)	7
合計	23

(人)

(2) 意見分類

種類	手法	スケジュール	今後の進め方	その他	ご意見	(件数)
数	5	1	4	3	4	19

頂いたご質問やご意見は以下のとおりです。

No.	カテゴリ	ご質問・ご意見	回答
1	手法	今回送られてきた「整備指針案」では、北・北西地区をひとまとめにして「しゃれ街等の検討建替手法の検討」と書かれていますがどういう意味でしょうか。北地区は何十年も前から1期、2期として完成している西地区、東地区に次いで3期として再開発が決定している地区です。それに再開発の必要性が一番あります。なぜ、勝手に区が、しゃれ街として外したのか理解出来ません。	<p>現在地区計画がかかっているのは北地区の一部ですが、北西地区においても再開発等の要望があることから、北地区だけでなく、北・北西地区全体でのまちづくりを検討していきます。</p> <p>北・北西地区においては、共同化等を促進・担保するために、しゃれ街条例による街並み再生方針や地区計画の指定をしていく予定です。</p> <p>北・北西地区は、エリアも広く、権利者も多いことから、段階的な事業化を想定しています。今後、再開発を含む共同化等の事業化に向け、権利者の皆様と具体的なエリア及び建替え手法を検討していきます。</p> <p>南地区については、地区全体での課題でもある歩道橋の整備や水害対策等を進めるため、再開発事業を進めていく予定です。</p>

No.	カテゴリ	ご質問・ご意見	回答
2	手法	南地区は自主再開発と聞いておりますが、公再開発との違いは何ですか？	南地区では権利者による再開発組合を設立し、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業の実施を考えておりますが、区や都と協議しながら進めていくことになります。 なお、東・西地区と同様の手法による事業です。
3	手法	南と北西ではタイプが違うので、別々にした方がスムーズに進むのでは？	
4	手法	数年前にまちづくり協議会で、元々都からの指定再開発地区は南を含む東西と放射25号をまたいだ北・北西地区の一部までだったかと思いますが、それは変更ないのでしょうか？ 放射25号を境に分けますか？の意見もありましたが、、、 東西の再開発は事実的に終了しているので、まだ未開発地区の発展を願うばかりです。	現時点では、決定済みの地区計画の内容に変更はありません。今後については、地区ごとにそれぞれ適した手法を検討し、既存の地区計画の変更も含めたプロセスを想定しています。北・北西地区ではしゃれ街の指定および地区計画の変更・指定、南地区では地区計画や再開発事業等の都市計画決定を想定しています。
5	手法	この先数十年で人口減が進むように思われるが、大開発をして文京区は大丈夫なのか。その当たりの人口予想等、計画も知りたい。住むにしても貸すにしても都内ゴーストタウン地域となるのでは困る。政策としては一極集中しないようにしているのではないか。ならば、余計人がいなくなるような気もするがどうだろうか。適切な規模の開発としてもらいたい。	今後の人口推計や需要を見極めながら、適切な計画となるようまちづくり協議会等と協議を進めていきます。
6	スケジュール	まちづくり整備のスケジュールが知りたい。 スケジュールについて確認したいです。 地区計画・都市計画が確定するまでどれくらいの期間がかかるみこみでしょうか？ 権利変換までには何年くらいの期間がかかるのか？ 今後の開発完了までの日程を知りたい（10年なのか100年かかるのか） 現時点での着工～竣工までの予定を知りたいです。	整備指針を改定した後は、早ければ1～2年程度で、北・北西地区ではしゃれ街の指定および地区計画の変更・指定、南地区では地区計画や再開発事業等の都市計画決定を想定しています。 ただし、合意形成や関係各所との協議状況により、さらに時間がかかることも考えられます。 市街地再開発事業の場合は、地区計画等の都市計画が定まったあとに、事業計画認可や権利変換認可といった手続きを行い、工事着手となるため時間がかかります。 建物規模により工事期間は異なりますが、市街地再開発事業の場合は一般的に竣工まで10年程度かかります。

No.	カテゴリ	ご質問・ご意見	回答
7	今後の進め方	整備指針改定決定後のことですが、前回の説明会で地区計画の変更等をしていくとの事をお聞きしました。では私たち地権者としてやれる事やるべき事は何かあるのでしょうか。	北・北西地区においては、整備指針改定後、しゃれ街を新たに指定し、併せて地区計画を見直していきますので、どのようなまちづくりを望むかを検討していただく必要があります。 南地区においても、整備指針の内容が実現できるよう、具体的な施設計画などは、任意で設立された再開発準備組合を中心に検討を進めていただきたいと思います。
8	今後の進め方	今後地権者が考えなければならないこととして「どのような街づくりにするのか」という項目があったが、地権者個人が考えるには、限界があると思われる。専門家を交えて、地権者が何人か集まり話し合う場が必要だと思うが、そうした場合区はサポート等を行っていただけるのか。	まちづくりの実現に向けた具体的な検討は、地権者の皆様が主体となって進めていただくこととなりますが、区としても検討に必要な条件提示やアドバイスなどの支援を行ってまいります。
9	今後の進め方	説明会では、地権者との意見交換によってこれから詳細を詰めていくということでしたが、こういった形で意見交換が行われる予定でしょうか？皆が集まって話しますか？個別に希望を伝える機会もありますか？	地権者の皆様を対象とした説明会やアンケートを実施しながら、しゃれ街や地区計画の指定に向けて検討していく予定です。 具体的な検討体制が確定しましたら、区HP等で周知させていただきます。 なお、並行して地元の組織体であるまちづくり協議会においても、検討を進めていただく予定です。
10	今後の進め方	具体的なお話はいつ開始となるのか？ マンションの場合は管理組合窓口か、個別住居所有者は個別のお話をいただけるのか？	賃貸マンションの場合は、所有者（家主）が判断することとなります。 分譲マンションの場合は、所有者ごとの判断となりますので、個別に対応することとなります。ただし、事業化に向けた検討段階では、各マンションの管理組合を窓口としてお話しさせていただく場合もあります。 具体的な計画等については、まちづくり協議会等を中心に所有者（権利者）の間で話し合いを行い、検討を進めていただきます。

No.	カテゴリ	ご質問・ご意見	回答
11	その他	<p>地区によって権利者の数等、様相が異なるため、全体での回収率をそのまま捉えて良いか懸念。</p> <p>南地区、北・北西地区それぞれの回収率を教えてください。</p>	<p>回収率は、東地区：19%、西地区：43%、南地区：40%、北地区：17%、北西地区：24%となっており、全体で26%です。</p>
12	その他	<p>南の再開発は、歩道橋の整備と連動したほうが良いと思いますが、そのためにはどのような行動が必要ですか？</p> <p>またその場合、全てできあがるのにどのくらいのめど（何年ぐらい）かかりますか？</p>	<p>歩道橋の計画については、「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」が設置されており、東京都を中心に、3区も連携して検討を行っています。</p> <p>南地区の再開発は、整備指針の内容が実現できるよう、任意で設立された再開発準備組合を中心に、上記検討会の内容を踏まえ、具体的な施設計画など検討を進めていただきたいと思いますと考えております。</p> <p>建物規模により工事期間は異なりますが、市街地再開発事業の場合は一般的に竣工まで10年程度かかります。</p>
13	その他	<p>取ってつけたものでなく、スムーズに流れるバリアフリーは絶対に考えていただきたい。高齢になった父が駅からの「階段」が本当に辛そうだったのを覚えている。遠回りして信号を渡っていた。健常者中心の視点を脱してほしい。</p>	<p>バリアフリーについては、整備指針の32ページに「屋内外問わず、バリアフリー環境を整備する」と位置付けており、より良い歩行者動線となるよう取り込んでまいります。</p> <p>また整備指針の30ページには「飯田橋駅や飯田橋交差点横断歩道橋から南地区へスムーズに接続をするための改良を行うなど、飯田橋駅へのアクセス性を強化する」と位置付けています。</p> <p>バリアフリー化を含む歩道橋の計画については、「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」が設置されており、東京都を中心に、3区も連携して検討を行っています。</p>
14	その他	<p>ハザードマップがもし作られているなら見ていないのですが、確か飯田橋には断層があるとの報道が以前にあったと思います。その地震のことは加味された計画でしょうか。</p>	<p>整備指針の35ページに、「建物の不燃化の促進と、耐震性能の確保を行う」ことを位置付けています。</p> <p>具体的な施設計画については、まちづくり協議会等を中心に権利者の間でも話し合いを行い、検討を進めていただきます。</p>

No.	カテゴリ	ご質問・ご意見	回答
15	その他	<p>この地域には都市計画情報という計画図が存在します。付属する表には、都市計画公園、地区計画、その他の地域地区などで指定なしの内容を表示してあります。しかしながら、この図の一部の地域には公園用として斜線で地域指定している箇所があります。</p> <p>この計画図が不動産業者に出回っており、都市計画がないと言いながら、公園地域から外れているので、不動産を売ってくれとの問い合わせが最近頻繁に来ます。</p> <p>不動産業者に聞くと、文京区の都市計画課はこの図を示して公園地域がすでに設定されているような趣旨を説明しており、これを受けて不動産業者はここから外れているので、是非売ってほしいとの話です。公園地域はこれから具体的に来ますので、この計画図は過去のもので、変ではないかと話しますが、どうも納得しないのです。買った不動産をどうするのかと聞くと、戸建てを建てると言ってきます。</p> <p>この地域の整備計画の話し合いが進んでいる初期の時期に公園地区の計画があると聞きましたが、それが今も生きていうことでしょうか。一度決まった都市計画は変更がない限りいつまでも生きていたと聞いたことがありますが、現在進んでいる話し合いの中で変化が出ていることを、計画課は不動産業者に説明もしないのでしょうか。確定しない限り計画はないということでしょうか。それとも不動産業者が勝手に都合のいいように解釈しているということでしょうか。また、文京区の都市計画部の中で情報は共有されているのでしょうか。大変不審に思います。</p>	<p>後楽二丁目地区の一部（東地区、西地区、北地区の一部）には、平成16年4月23日に『後楽二丁目地区地区計画』が都市計画決定されており、諏訪神社周辺は主要な公共施設『緑地』として指定されていますが、未整備のままとなっています。</p> <p>今後、地区計画の見直しと併せて、広場や緑地をどこに整備するかなどは、今後地権者の皆様と意見交換をしながら、具体的に検討していきます。そのため、整備指針（案）に記載している図は、確定しているものではありません。</p>
16	ご意見	<p>管理維持費も大変だろうが、樹木を多く取り入れてほしい。休憩所などにも。</p>	<p>整備指針の31ページでは、「植栽によるまとまりのある緑地空間の創出」や「植栽などにより歩行環境を改善するとともに、緑が連なる風格のある沿道空間を整備する」と位置づけられており、うるおいある環境の創出へ向け検討してまいります。</p>

No.	カテゴリ	ご質問・ご意見	回答
17	ご意見	水道橋図書館まで遠いので区立図書館を設けて欲しい。 子育ての環境も配慮していただきたい。 小さい公園、図書館なども将来の発展計画に入れたほうがよい。	各地区に導入すべき機能については、地権者と意見交換をしながら、今後検討してまいります。
18	ご意見	スピード感を持って後楽二丁目の町づくりを進めてもらいたいと思っております。 着実に前へ進めてください。 出来る限り最短での開発を希望しております。よろしく願いいたします。 再開発の話が出てから、17年ぐらいは経つが、あと何年待てば本当に行われるのか？	地権者と共に市街地整備が実現するよう努めていきます。
19	ご意見	相次ぐ自然災害に恐ろしい思いをしているこの頃です。安全な町づくりという初心を忘れずに何が大切かを十分考えて取り組んでいただきたい。	地権者と共に市街地整備が実現するよう努めていきます。