

まちづくりに向けた意見交換会 (令和5年9月11日開催) の概要について

2023年10月号

9月11日(月)に後楽二丁目北・北西地区 意見交換会を開催しました！

意見交換会では、これまで検討してきた内容の振り返りとともに、今後進めていく北・北西地区全体でのまちづくりに向けた具体的なイメージについてご説明し、権利者の皆様からご意見をいただきました。

なお、今回の意見交換会は、土地・建物の所有権に関わる内容となるため、登記簿に基づく土地・建物所有者を対象に開催いたしました。



【意見交換会当日の様子】

【具体的なまちづくりのイメージ】

① 計画建替えも個別更新も、みんなでまちをよくしましょう。

⇒計画建替えゾーン内の取り組みだけでなく、個別更新ゾーンを含む、北・北西地区全体で市街地環境の向上を目指す。〔図1参照〕

② 計画建替えゾーンの整備により、街区全体を良好な環境とします。

⇒地区全体の良好な環境のため、計画建替えゾーンでの広場等の整備を検討する。

(事例：新宿六丁目西北地区、四谷駅前地区・四谷一丁目北地区) 〔図2参照〕

③ 個別更新ゾーンでの取り組みについても、検討を進めます。

⇒個別更新ゾーンでの用途の制限や、敷地細分化の抑制、建物高さ、壁面位置の制限等のルールを定めることで地区全体の良好な環境整備を目指す。〔図3参照(裏面)〕

④ 個別更新ゾーン内の環境整備について、計画建替えゾーンと連携することも検討します。

⇒電線の地中化等、地区全体のまちづくりとしてより良い環境創出を目指す。

図1 地区全体のまちづくりのイメージ

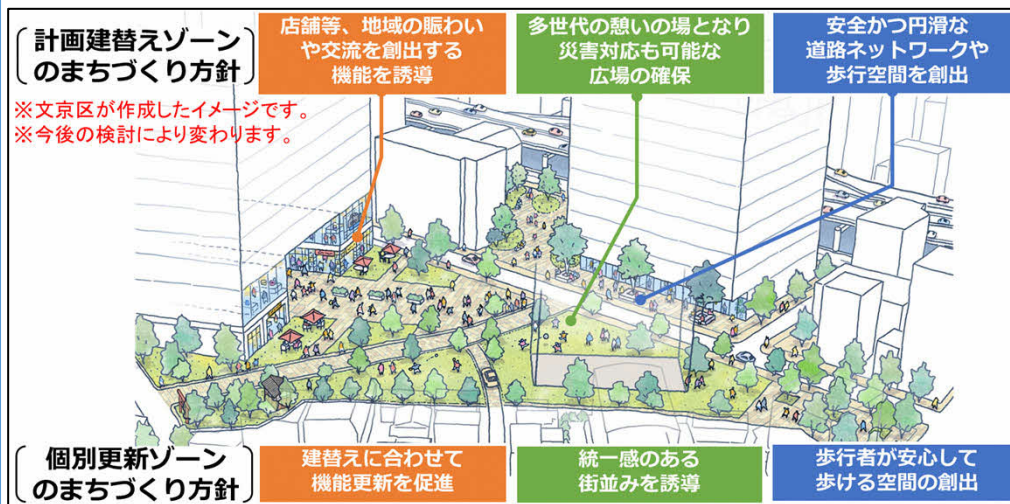
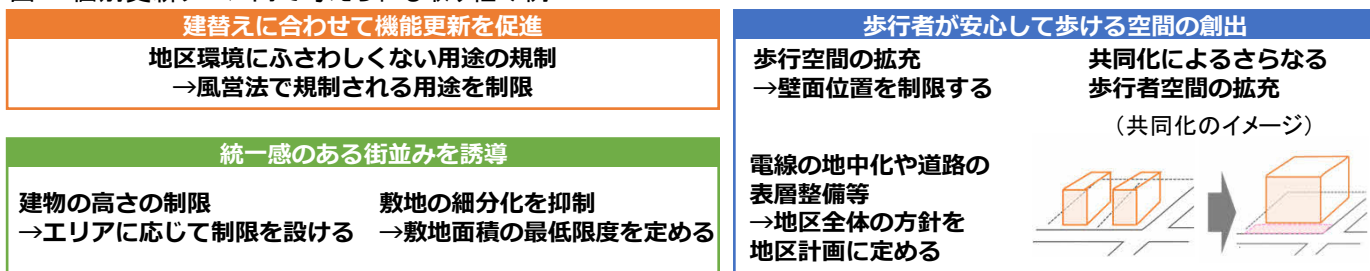


図2 街区全体で環境形成を進めている事例



図3 個別更新ゾーン内で考えられる取り組み例



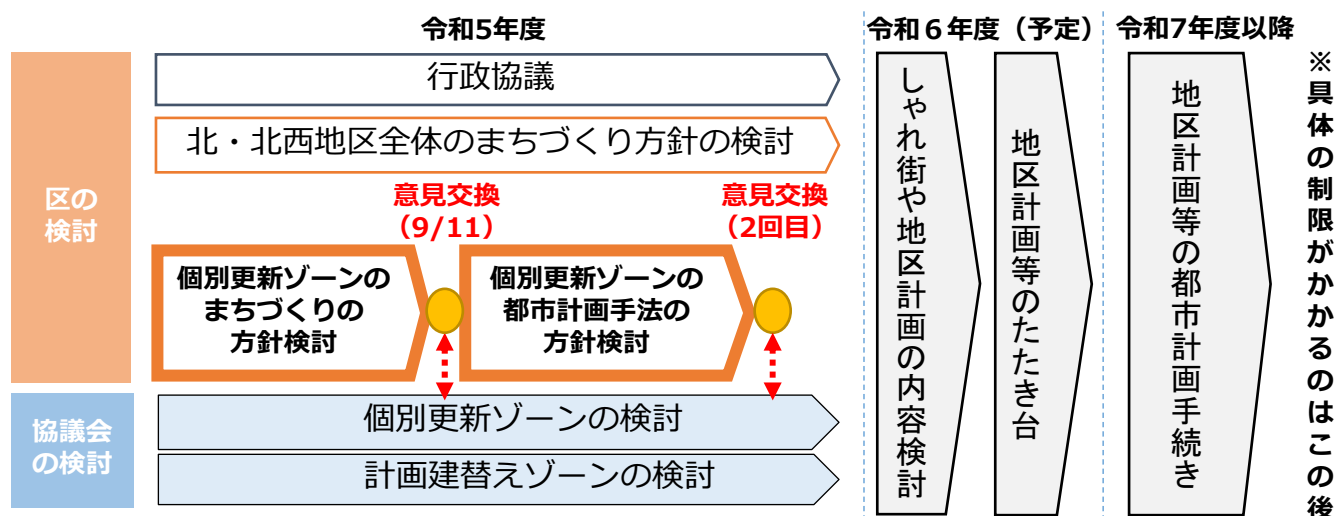
● 意見交換会での主なご意見等

※矢印(➤)以下は区の回答

- ・建物高さの制限が挙げられているが、現在の建物高さ(階数)が確保できなくなるのか。
➤既存の状況は確保できるよう、検討していきます。
- ・敷地面積の制限で、敷地分割ができなくなると資産価値への影響が予想されるが、どう考えるか。
➤資産価値への影響は課題として認識していますが、敷地の細分化が進むのは望ましくないと考えているため、良好な住環境となる一定以上の敷地面積の制限となるよう検討していきたいと考えています。
- ・ゾーン分けはどのようにして決まったのか。
➤地元協議会が地区内権利者の意向確認をしながら検討されたものですが、確定しているものではありません。
- ・開発の実現までに時間がかかりすぎている。安全性の観点から待ちきれずに建替えを行った場合に補償はあるのか。
➤個別の建て替えについて、補償は難しいと考えます。
- ・あとどのくらい時間がかかるのか。今後は後楽に力を入れてもらえるということでよいか。
➤今後の検討状況によりますが、区としては引き続き後楽に力を入れていきたいと考えています。

● 今後の進め方

今後は、後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会での検討内容を共有しながら、個別更新ゾーンの具体的なルール等について、意見交換会を行う予定です。



後楽二丁目地区について
の区HPIはこちら→



【お問い合わせ】

〒112-8555 東京都文京区春日一丁目16番21号
 文京区都市計画部地域整備課まちづくり担当 上野、藤田、岡田
 Tel : 03-5803-1848 (直通) 平日午前8時30分から午後5時まで
 Mail : b402400@city.bunkyo.lg.jp

※ 具体的な制限がかかるのはこの後