

はがきでの意見・要望要旨

	住所	コード	内容	回答
1	本駒込6	1	3月8日(土)の本駒込地域センターにおける説明会において、不忍通り計画道路沿いの住民の方から35m絶対高さを撤廃するよという要望があったと聞きましたが、不忍通り裏側大和郷に住む私たちは商業地区に入っておりますものの、全くの住宅地で、また一種中高層地区も低層の住宅地です。35mの建物が建ったと考えても住宅地としては日照も恵まれず、劣悪な環境となることが考えられるにもかかわらず、それより高層の建物は考えられません。高さ以外に幹線道路沿い住民に有利なまちづくり案を是非区で考えてください	本駒込地域センターであったご意見は容積率400%のところには高さ限度をかけなくても良いのではないかとのことでした。区としては現状でも30mを超える建築物があること、また、今後建築計画によっては35mを越える可能性があることを説明し、修正案のとおり進めることについてご理解いただくことをお願いいたしました。
2	本駒込6	1	私は地図の 番、本駒込6丁目(第一種中高層住居専用地域)に住むものです。丁度干石1丁目みずほ銀行の裏で大和郷の端の方に家があり、最近、今までのような良好な住環境は大きく様変わりしてきております。素案として本駒込6丁目地区を取り囲む白山通り、不忍通り、本郷通りに35mの高度制限を設けるということを出してきています。現在、私の家の近くの不忍通りに2つの高層ビルが建っており、特に冬の午前中は、そのビルのために日照が妨げられ、日陰となります。これから将来高いビルがどんどん建ってくると、この辺り、我が家も含めてどうなっていくのか、ほんとうに心配しております。大和郷の良好な住環境を維持していくためにも35mはまだ高いので25m位にさせていただきたいと思ひます。	商業地域と第一種低層住居専用地域の容積率の較差が大きく、平地で連続しているとして高さ限度を提案しました。H=35mは現在指定されている容積率に見合った建物が建築できる高さとして考えています。
3	小日向	1	私共は、この度の「文京区地域地区改正」に際し、第一種低層住居専用地域と商業地域が接することによる法的矛盾を解消するようお願いしてきました。文京区には、このような地域が3箇所あります。本駒込6丁目、音羽1丁目、西片1丁目付近の3箇所です。本駒込地区は「第1回の改正素案」において35mの高さ制限が付きました。他の2箇所においても、高さ制限をお願いするべく、署名活動中に「第2回目の改正素案」が出て、音羽地区にも45mの高さ制限が加えられる事になりました。近隣住民には、小日向地区の高さ制限が10mであることから、音羽地区との20mの高低差を配慮して、なお、30m～35mの制限とすべきとの要望があることをお知らせしておきたいと思ひます。しかし、45mといえども、高さ制限を設けられたことが非常に重要です。住民の要望にご配慮いただき、心より感謝しております。更に、下記のことについて審議をお願いいたします。「用途地区などの見直し」は、8年に1度行われるものと伺っています。前回の改正時は、私共に知識が無く、見過ごしてしまったがために、16階建にも及ぶマンションの実現を許してしまいました。同じ事が、西片地区においても、起こるでしょう。文京区内に、矛盾を抱えた地区が無くなる様、残る西片地区にも、高さ制限を加えることを強く要望いたします。(署名965名分)	音羽地区に対する高さ限度の導入についてご理解いただきありがとうございます。西片地区については「文京区都市マスタープラン」において、都心地域の地域拠点と位置付けているシビックセンター周辺地区に指定した地域に隣接しています。現在「文京シビックセンター周辺地区まちづくり基本計画」に基づきまちづくりが進んでいることも考慮して、今回は高さ限度は導入しませんでした。今後とも規制をかけないということではなく、住民の合意形成を待って、その中で検討したいと考えております。
4	本駒込6	1	小日向地区にも絶対高さ制限を設けるという案は大いに歓迎する。一方、同じ条件でありながら(第一種低層住居専用地域という意味で)西片地区は今回見送るといのは残念である。住民からはなかなか声を上げられない事実を受け止めていただきたい。開発業者の天下の今、地域保全を考え、点、線で地域地域を見るのではなく、文京区全体としてどうか、面的な捉え方をさせていただきたく、これからでも考える余地があるのであるならば、是非再考していただきたい。文京区の今回の用途地域見直し案は、他地域からもまちづくりの第一歩として賞賛に値するという声が聞こえてき、私も嬉しく思ひます。ビル化の波の中、そこに住む人間の心理、温暖化の問題が出てくることは必死と考える。都市計画の中で、きちんとした規模の緑地の確保もできれば願ひたい。都や他区の影響を受けず、文京区の風土と文化を大切にす都市計画であってほしい。用途地域見直しを願う意見も毎回出ていたが、そういう少数意見をどう受けとめてゆか(規制緩和派、規制強化派両方とも大切な)区として遠慮せず、積極的に住民との意見交換の場を設けていただきたい。	

コード: 1 高さ限度について 2 地区計画及び再開発について 3 用途地域変更要望について 4 都市計画道路都一体の用途変更 5 日影規制について 99 その他

はがきでの意見・要望要旨

住所	コード	内容	回答
5 小日向2	1	<p>素案に対する意見・要望がしっかりまとめられ公表されていることには、満足しています。(出したはがきの内容が曲げられずに公表資料に掲載されていたので)素案のときは2回出席しましたが、そのときの説明の様子からして今回、音羽通りの高さ制限が修正案に盛り込まれたことにびっぴりしつつも歓迎します。</p> <p>このときの説明者の説明で、「これで音羽通りも講談社と音一マンションを除いて、スカイラインが揃った」との一言があったと思います。是非、この考え方を茗荷谷駅前(春日通り)にも適用し、かの明和地所ですら14階建てなので、揃ったスカイラインを保ちながら茗荷谷駅前開発を進めて頂きたい。</p> <p>伝通院から新大塚までの春日通りに35～45mの高さ制限を最終案に盛り込んで下さい。</p> <p>また、杉並区のホームページを見ていたら、条例案に対する区民の意見要旨と区の方針が公表されていました。文京区でも、今回の素案に対する意見・要望のまとめを図書館などで閲覧だけでなく、HP上でも公表いただけたらと思います。</p>	<p>音羽地区に対する高さ限度の導入についてご理解いただきありがとうございます。今回の高さ限度の導入は容積較差の著しい箇所について早急に改善する必要があることから設けたものです。本来であれば地域の住民の皆さんの合意形成を図りながら進めるべきものと考えますが、今回については緊急に対策をとる必要があると判断し、区から提案しました。今後、文京区全域を対象とした高さ限度の導入については地域の住民の方と合意形成を図りながら、進めていきたいと考えています。</p> <p>また、意見・要望のまとめのホームページ上での公表については、都市計画審議会開催後、審議会資料として、公表する予定です。</p>
6 小日向2	1	<p>茗荷谷駅周辺は、最高14階建てなので、揃ったスカイラインを保ちながら、茗荷谷駅前開発を進めて頂きたい。高さ制限をして欲しい。</p> <p>折込みで2回お知らせがあったにもかかわらず、大多数の人が認識していません。お知らせの方法を検討して欲しい。私は町づくりのボランティアをして、多少ながら関心がありますが、あの内容が大多数の人に理解できるか疑問です。</p>	<p>今回の用途地域等の見直しにあたっては、その内容について区報特集号として、2度新聞折り込みで区民の皆さんにお知らせいたしました。ご指摘にあるように、専門用語等もあることから、その内容を読んで理解することは難しい面もあるかと思えます。そのために、区内7～8ヶ所で説明会を開催いたしました。区民の皆さんに内容をご理解いただくためには説明会にぜひ参加いただきたいとの考えから、区報や区設掲示板、ホームページなどで説明会日程のご案内をいたしました。可能な限りの努力はしたつもりですが、今後とも周知のための検討はしていきたいと考えております。</p>
7 小日向2	2	<p>変更調整箇所2、2A(跡見学園、貞静学園周辺、茗荷谷駅周辺)に関して。説明では2B(拓殖大学敷地内)については、高さ制限50mを設けているとのことですが、この周辺には第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域が近接しており、交通要所である茗荷谷駅近くである点から周辺住民の生活環境の視点から、2、2Aにも2Bと同様の高さ制限(50mが理想から別途話し合うべき)を設けていただきたいと思います。</p> <p>茗荷谷駅周辺再開発に関して、大型店舗の誘致について、小学～大学までの大変多くの学生の乗降が多い駅という特殊な状況、周辺商店への影響を考え合わせると、この誘致の必要は無いと思います。情報公開をしっかりといただき、周辺住民を含めた議論の場を設けていただきたいと思います。</p> <p>道路幅に関して、緊急時(消防車出入りなど)を前提に道路幅の拡張を検討されているが、一律に単に幅を広げることが良いことなのかよく考えていただきたい。道も町の歴史、個性の1つであり、子供たちの遊び場でもある。緊急時の対応は、人的対応(消防団など)、物的対応(消火栓)でも可能ではないか。</p>	<p>高さ制限について、2の部分は今回は方針のみを定める方針地区ということで具体的な規制は定めません。また、2Aについては駅前拠点として高度利用を図ること、併せて、道路や通路、広場などを整備するため地区施設などの位置付けをしております。建物に関する規制については市街地再開発事業として都市計画決定の手続きをする中で定めていきます。</p> <p>再開発への大型店舗の誘致について、平成10年に策定した「茗荷谷駅周辺まちづくり基本計画」の作成段階で地域住民の方から駐車場、駐輪場等と併せた要望が出ており、それを受け土地利用の方針を定めたものです。今後とも再開発の説明会等を通じて周辺住民の方々のご意見は伺ってまいります。</p> <p>道路幅について、「茗荷谷駅周辺まちづくり基本計画」の中で防災道路の整備などによりハード面での防災性能の向上を図るとともに、防災組織の強化や住民意識の啓発などソフト面についても重要であるとされています。区ではこの両面が整備されることで災害などがあつたときに、より安全なまちになると考えています。</p>
8 匿名	2	<p>地区計画については、大きなビルを建てればそれが開発であるという考え方もありますが、文京区は山手線内にあつても、緑の多い文教の町、歴史の町として位置付けるのが妥当と考えます。大きなビルは民間でいくらでも建てます。行政には緑地、公園、緑化歩道など民間ではできないことを手がけてほしい。</p> <p>建物高さ制限については、音一マンション、駕籠町のように後手に回った規制ではなく、文京区全体に容積率や北側斜線に関係なく、地域ごとに何メートル以上不可という規制を設けるべきです。春日町が高層ビル群、茗荷谷は山の手、教育施設の地域であるなら再開発であろうと30メートルから50メートルなりの高さの絶対制限を設けるべきです。茗荷谷駅前地区再開発についても、再開発指定地にすれば、100メートルも許されてしまうというのでは、その前の用途地域指定が何の意味も持たないものになってしまいます。バス車庫跡地も再開発と称すれば、日照も高さも無制限になってしまうのでしょうか。教育施設、一種住専などの指定をしても、その隣が700パーセントとか日影規制なしというのでは隣接地域の用途指定はどんな意味を持つのでしょうか。</p> <p>用途地域指定の説明会を地権者のみに限定する意図はどこにあるのでしょうか。すぐ隣に100メートルのビルが建つ可能性があつても、何も知らされず、説明会のお知らせもこないのは、行政の意図的な怠慢、情報の不開示といえます。</p>	<p>緑の保全については、みどり公園課を中心に進めておりますが、今後とも、潤いのあるまちづくりに努めてまいります。</p> <p>高さ限度について、今回の高さ限度の導入は容積較差の著しい箇所について緊急避難的に設けたものです。本来であれば地域の住民の皆さんの合意を取りながら進めるべきものと考えますが、今回については緊急に対策をとる必要があると判断し、区から提案しました。今後、文京区全域に対する高さ限度の導入を否定するものではありませんが、導入に関しては地域の住民の方と合意形成を図りながら、進めていきたいと考えています。</p> <p>用途地域の説明会について、説明会は参加者を限定して行ってはおりません。地権者のみに限定して行った説明会は地区計画についてのもので法律で求められている地権者に対する説明会になります。今後、地区計画案の公告・縦覧の際に周辺住民の方を含めてご意見を伺う予定です。また、再開発ビルの建設計画についても説明会を行う予定になっています。</p>
9 小日向3	2	<p>地区番号2のうち2Aの部分は駅前ですから高い建物もやむをえないと思うが、2及び2Bの部分については隣接する用途地区を考慮して高さ制限を設けないと街の美観上からも住民の住環境の点からも駄目だし、後で後悔することになる。7階建てまで位で制限すべきである。</p>	<p>高さ制限について、2の部分については今回は方針のみを定める方針地区ということで具体的な規制は定めません。2Bの部分については一定の高さ制限を設ける予定になっています。</p>

コード: 1 高さ限度について 2 地区計画及び再開発について 3 用途地域変更要望について 4 都市計画道路都一体の用途変更を 5 日影規制について 9 9 その他

はがきでの意見・要望要旨

住所	コード	内容	回答
10 白山1	3	幅広の道路を隔てて、向かい側南も東も商業地域になっているため、高いビルが建っている。同じ道路に面しているながら私共の地域は第一種住居地域である。建ぺい率も低いので是非見直ししてください。実際に足を運んで調べていただければお分かりになると思います。	今回の用途地域等の見直しに当たり、東京都の指定方針の中で、用途地域等の変更にあたっての「地区計画の原則化」が述べられております。これは、用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定めるというものです。したがって、今回、用途地域や容積率を変更している地区には地区計画を定めております。用途地域などの変更は、地区計画を定めることによって可能となるものであり、今回の一斉見直し後であっても、随時、地区計画が定められれば、用途地域等の見直しはできることとなります。地区計画は地域の皆さんによって、その地域のルールをつくるものであり、地域の皆さんの合意形成が極めて大切なものになります。
11 関口3	3	関口2, 3丁目内の目白通り両側の20m巾の第二種住居地域を第一種住居地域に、容積率40.0%を30.0%に変更していただきたくお願い申し上げます。この件につきましては「関口2, 3丁目地域の環境を守る会(後藤日出磨代表)」より「用途地域等見直しに関する要望書」を住民各位の署名を添えて近日中に提出されるものと思われませんが、要望の趣旨にご理解を賜り、私たちの願いを本年6月作成の文京区の最終案にご採用いただきますようお願い申し上げます。 なお、私は1988年2月、当時進められていた文京区地域地区改正に関し、上記地域が87年9月に発表された改正素案の通り第一種住居専用地域(当時)のままとされるよう、2度にわたり陳情書を提出して要望申し上げます。残念なことに要望は容れられず住居地域(当時)に変更され、さらにその後の改正を経て今日に至っています。しかしながら、私達住民は当該地域が土地の高度利用を良しとする制度によってもたらされる過密な住環境よりも、ゆとりある住環境であって欲しいという当時の願いを、決して捨てたわけではありません。今回、せめて第二種住居地域を第一種住居地域に変更していただきたいと要望申し上げます。	
12 関口2	3	ここ数年の間に、関口2, 3丁目地域では高層マンション建設(計画中を含む)が6件も行われつつあります。その際、事前の説明会で要望等を出す、法律違反は無いという事で殆ど建築主側の原案通りに建設されているという現状があります。近隣住民にとって、高層マンションの建設は樹木伐採による環境破壊、日照を奪われる、景観を奪われる、ビル風による被害、電波障害等々の迷惑だけが残ります。従って関口2, 3丁目地域についても1、建物の高さ制限10m未満2、用途地域は関口2, 3丁目全域について1種住専にする様に修正願いたい、近隣住民にとっては、もうこれ以上は高層建物は必要ありません。	
13 関口	3	関口二、三丁目の目白通り両側の第二種住居地域を、第一種住居地域(第一種低層住居専用地域との事)に変更して下さるよう要望いたします。 自然環境を大切にしようと言う民間、行政(区のマスタープラン)の掛声とは反対に用途変更での規制をどんどん緩和していくとする行政は、この様な地域住民の方を向いている行政なのかどうか疑わしい部分があります。文京区都市マスタープラン、文京区住宅マスタープラン、文京区緑の基本計画のすべてに記述されているように、関口二、三丁目は、既存の緑の保護及び緑化し、低層住宅市街地となっております。また、東京都文京区みどりの保護条例第8条にも「何人も、区内に現存する樹木及び樹林を保存するために、積極的に努力しなければならない。」と明記されております。ビル屋上並びに小学校の屋上をもヒートアイランド現象を少しでもなくしようと努力している昨今私たちは深刻に受け止めていかなければなりません。幸い文京区は他区から比べると緑が多く存在し恵まれた条件を有していると言うものの、今私たちはこの事を確認し改善していかなければならないと思うのです。今回都で行う八年に一度の用途地域等の見直しに当たり要望するものであります。文京区関口二、三丁目は、江戸川公園並びに椿山荘を有する文京区の中でも最も緑の多い地域であります。目白通りをはさんで二丁目と三丁目とが分断しております。この目白通りに最近、保護樹林も含めて、おおきな樹木を伐採して、次々と高層マンションが建築されております。平成三年までは目白通りの両側は第一種住居専用地域として高さ制限されておりましたが、改正より以降道路より20mが第二種住居地域になり、高層マンションが建築され、また今後も建築が予定されております。ご承知のようにこの辺りは、未だ関口台地を思わせる緑地があり、野鳥が生息し、特にあぶらこうもりの生息地としても大切に保存しなければならないと思っ地域住民の人は考えております。これ以上、この緑地に高層マンションを建設する事は、いずれ緑の台地がなくなる事なのです。そこで、この目白通り両側を第一種住居地域にすることにより、自然を残し人間が住みやすい環境を守っていくことが私達に科せられた課題であると思うのです。今回の見直しにあたりぜひ第二種住居地域から第一種住居地域に変更していただきたく、文京区用途地域等見直し素案の中に盛り込んで頂き実現されるよう要望いたします。(署名170名分)	

コード: 1 高さ限度について 2 地区計画及び再開発について 3 用途地域変更要望について 4 都市計画道路都一体の用途変更を 5 日影規制について 99 その他

住所	コード	内容	回答
14 本駒込6	4	<p>前回、12 / 13 駕籠町小における説明会で、区担当者の方は、原宿の30m高さ制限地域前の道路は道幅が35mある事。今回の文京区案でも白山通り沿いの高さ制限予定地域前の道路の道幅が40mあることを強調されていました。そのことから、街並みを整え、開発を進める意味からも、直前の道路の道幅は、高さ制限と深い関係があるものと理解しておりました。</p> <p>今回の見直しも、特集号の基本的方針「1用途地域の(2)」あるように、都側と協議を図りながら、計画道路の実行を伴うものであれば・・・と思いますが、計画道路を棚上げにしたまま、更にこの区域に高さ制限をかけるのであれば、断固反対いたします。以上のことは、説明会の際に申し上げた事と重複いたします。その席で、担当者の方からは、計画道路は都の管轄で、区に権限はないからとの説明でしたが、そもそもこの見直し自体、都からの要請である以上、都とこの点の協議もすすめないまま、見直しを実行する事は片手落ちではないでしょうか。今回の見直しも極めて限られた区域の見直しですから、基本的方針にうたがってある方針との整合性を守ってください。</p> <p>私共の土地は、都市計画道路の予定区域の為か、同じ道路沿いでも他よりかなり低い路線価です。計画道路上で建築制限があり、更に高さ制限をつけられて、公売にしても、売却するにしても、どれほどの値段がつくか不安です。そして、いざ第三者の手に渡れば、35mの高さ制限という事で、35mぎりぎりの高さの建物が建つ事は目に見えています。それで大和郷の住宅区域の環境が守られるとは思えません。説明会の席で道路を広げることで、おのずから建築可能の高さも低くなり、大和郷の環境も守られると言った方の主張こそ、この区域を守って頂ける真の姿と思います。以上の事から、用途地域の見直しは計画道路の実行と同時に進めて頂く事をお願い致します。</p>	<p>建築計画が用途地域や都市計画道路と密接な関係があることはご指摘のとおりです。しかしながら、用途地域等の見直しと都市計画道路の拡幅事業は連動しておりません。ご指摘の根本原因は都市計画道路の拡幅事業が進んでいない点にあると考えます。この問題は、文京区のみにとどまらず、23区全体の問題になっております。そこで、現在、東京都と23区で都市計画道路の整備について検討を進めているところです。3月末に「中間のまとめ」が出され、15年度末には、検討結果がまとめられる予定になっております。なお、「中間のまとめ」については、シビックセンター2階の行政情報センターや東京都都市計画局のホームページでもご覧になれます。</p>
15 本駒込6	5	<p>日影規制について、今回の説明でよく理解できましたが、説明会に参加できない方々に対する詳しい説明もしていただけたいと思います。個人的には日影規制の改正はできれば見送っていただきたいと思います。ぜひご検討ください。</p>	<p>日影規制の説明については区報ぶんきょうなどを通してできるだけ分かり易い説明に努めてきましたが、規制の内容自体が分かりにくく、ご理解いただけていない部分もあるかと思えます。今後とも分かり易い説明に努めていきますのでご理解の程よろしく願いいたします。</p>
16 本駒込1	99	<p>1、りっぱな区役所があるのに、そこに新しい図書館を作る計画はありますか。他区と比べてあまりにも図書館が古い。閉館時間も土日でも夜8時までやってほしい。</p> <p>2、工事の事前知らせが無いため、騒音や突然の事故に対して危機意識が無い。条例で半径500m以内住民には知らせるよう決定してほしい。</p> <p>3、歩道橋が少ない。新駅ができたから見直して設置してほしい。</p> <p>4、区立全般建物で昇降機、空調設備があまりにもぜいたくすぎる。シンプルなものでもいいのでは。</p> <p>5、不忍通りに将来、都に働きかけて地下鉄を設置する意見は区民から出ているのですか。</p> <p>6、隣接する地下鉄(本駒込-白山等)をつなぐ地下街について、商業の活性化のため、将来設置する計画はありますか。</p> <p>7、都市計画についての情報は、駅をお願いして掲示するとか工夫してほしい。</p>	<p>1、現時点では区役所内に図書館を作る計画はありません。また、土日の閉館時間延長については「図書館運営の望ましいあり方検討会」の報告によると、各館の実情により一律の実施は困難な面もあるが、可能などから実現すべきとしています。</p> <p>2、一定規模以上の建築計画がある場合はお知らせ看板を設置するなど周辺の住民の方にお知らせするよう建築主に対してお願いしています。</p> <p>3、歩道橋については震災時に道路上に落下して救助作業等の妨げになる可能性が高いことなどから現在設置されているものについても、必要性の低いものについては撤去する方向にあります。このことから新たな歩道橋を設置する考えはありません。</p> <p>4、区立施設の昇降機、空調設備については建物の全体の計画のなかで考えられており、特別にぜいたくな仕様とは考えていません。</p> <p>5、不忍通りに地下鉄を設置することを要望する意見は出ていません。</p> <p>6、設置の計画はありません。</p> <p>7、都市計画情報の駅への掲出は経費や効果の面から今のところ考えていません。</p>
17 音羽2	99	<p>再開発と同等の目的である計画ですので主要幹線道路からの用途を考えて規制をしてほしい。最近、ジグザグビルやL字型、凹型ビル等、奇妙なパズルビルが増加又変形土地も増加しています。建築計画に制限を加えてほしい。今回、以前は前面道路より20mであったものが30mとなったため、裏通りのみに高層ビルが建つ現状となる。ニューヨーク等ではこれを規制すると聞く。</p>	<p>敷地の形状を規制するのは困難です。また、建物形態は敷地形状や高さ制限、日影規制等により決定されます。幹線道路は延焼遮断帯としての役割も担っていることから、沿道20～30mに商業地域が指定されております。</p>
18 匿名	99	<p>小石川1丁目において二特の準工地ですが、その17、18、19番等は容積率が300になっていますがおりを隔てた向かい側の15、16番は倍の600になっています。商業地と準工地の違いといわれるかもしれませんが、当該地の25、26、27、28番の通りに面しているところは戦前から商店街でした。小石川1丁目の18番から28番は二特の準工地で区域内に柳町小学校がありますがここは容積率300です。同様な二特の準工地でも、白山3丁目の1番から6番他は400になっています。しかも同地に隣接している小石川5丁目久堅公園のある25、26、27、28番は以前は300でしたが400になっています。他にも不審なところがあります。</p>	<p>用途地域の指定は現在の土地利用の状況や目指すべき土地利用に応じて定めるものです。文京区では以前の「一斉見直しや今回の見直しの際に東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」や文京区の「文京区における用途地域等見直しの基本的方針」に基づき、説明会やはがき等での住民のご意見を参考にするとともに、土地利用の状況を確認しながら用途地域等の指定を行ってきました。ご指摘の箇所についてはこの様な経緯で変更されてきたものと思います。</p>

コード: 1高さ限度について 2地区計画及び再開発について 3用途地域変更要望について 4都市計画道路都一体の用途変更を 5日影規制について 99その他

住所	発言内容	回答
	修正案特集号の意見要望に都市計画道路、都市計画公園等30%とあるが、その内容は。	環状3号線などについて5件、都市計画公園について1件、その他再開発事業などについてのものです。
	都市計画道路の今後の事業予定はどうなっているか。 用途地域の見直しの際は、都市計画道路の事業化等とリンクして決めるべきではないか。	都市計画道路と用途地域は別です。都市計画道路については、現在、東京都と23区で検討しています。場所ごとの具体的な事業時期までは決められないと思いますが、方針等が15年度末までには示される予定です。 用途地域等の見直しを予定している茗荷谷駅周辺の春日通りは、現在事業中です。本駒込6丁目の不忍通り沿道部分は用途地域の見直しと道路事業がリンクしていません。
本駒込4	今回の用途地域の見直しについての意見要望は、平成6年度の意見要望とどのように変わったか見えてこない。	平成6年度の意見要望はどちらかと言うと緩和の要望が多かったが、今回は緩和と強化の要望がほぼ同数になっています。 このような傾向から、文京区は法改正に伴った緩和を適用していく考えはありません。 本駒込6丁目の絶対高さ制限は、容積率の較差が大きいことから、どちらかと言うと住民からというより区が率先して行ったが、本来は住民によるまちづくりを進めていくことが望ましいと考えています。
	他区も絶対高さ制限をかけると聞いている。住民からまちづくりを進めることは必要だが、区が先導することも必要ではないか。	絶対高さ制限をかけることにより、既存不適格建築物が多数でくるので、その対応が必要となるなど、他の問題が発生してしまう。このようなことから、区はバランスを考えて用途地域の見直しを行っていく必要があります。住居系に絶対高さ制限をかけるなら、住民の合意が必要と考えています。
本駒込6	今回の用途地域の見直しは、がっかりもするが、画期的とも思う。商業に高層建物が建つと後背地の土地の価値が下がるなどの影響があるので、税金等を含めた全体的な対策はないか。	税金等を含めた全体的な対策は必要と思いますが、現状はそうなっていません。
	敷地に都市計画道路がかかっているが、絶対高さ制限もかけられると、更に土地の価値が下がってしまう。制限をかけるなら、都市計画道路の事業を早く実施するよう働きかけてほしい。	計画決定のままでいいとは思っていません。都市計画道路については、現在、東京都と23区で検討しています。場所ごとの具体的な事業時期までは決められないと思うが、方針等が15年度末までには示される予定です。
	用途地域の見直しの基本的方針に、スポット的に変更するとあるが、どういうことか。	例えば後楽2丁目の放射25号線は、現在事業中ですが、供用開始の時期に用途地域を見直す予定です。
	後楽2丁目の放射25号線は、なぜ先に事業化したのか。	街路事業を先行し、基盤整備を図ったものです。
本駒込6	高層建物が建つ土地が価値が高いと思われているが、高さを制限した土地も美しく価値があると思うが。	そういう考え方もあると思いますが、実際に高さ制限をかける場合は、関係権利者との合意形成を図っていく必要があります。
	都市計画道路は都の管轄と分けて、都市計画全体として検討すべき。 区内でなぜ5ヶ所しか用途地域の見直しを行わないのか。	区内の都市計画道路の事業は主に都が行っています。 今回の用途地域の見直しは、地区計画をかけなければ変更ができません。以前から地区計画の話があった所だけ、用途地域を変更しています。住民の合意形成ができ、地区計画をかければ、用途地域の変更が可能になります。
	絶対高さ制限をかける所に、工事中の建物があるのか。	あります。改正後、既存不適格の建築物になった場合には、建替えなどの対応を考える必要があります。
	本駒込6丁目の不忍通り沿線部分の絶対高さ制限は、都市計画道路がかかっており、容積率も400%なので、かける必要がないのではないか。	土地の共同化により、計画によっては35mを超える可能性があります。現在も既に30mを超える建物があります。
本駒込4	不忍通りについての事業化の順番はどうなっているか。情報も公開してほしい。	根津近辺は事業が進んでおり、目白台付近は事業化が決定しています。それらの部分以外については事業化の順番はまだ決まっていません。都市計画道路についての方針等は、中間のまとめとして、ホームページ等で公開します。

住所	発言内容	回答
本駒込5	本駒込5丁目の本郷通り沿いの容積率と絶対高さ制限はどうなっているか。	本郷通りは計画道路から20mまでは商業地域で容積率が600%となっています。絶対高さ制限はかかっていません。
音羽2	建築物の形状がL字または雁行しており、日影のことを考慮していない。また不忍通りの路線商業を20mから30mに変えたので大きな建物が建ってしまった。	法律どおり建築していると思いますが、それでも近隣との紛争が起きってしまうのが実情です。法律に合っていれば区として止めることはできません。両者の間に立って調整する部署はあります。 また、不忍通りの路線商業を20mから30mに変えたのは今回の見直しではなく平成元年ですが、不忍通りは延焼遮断帯として位置付けられていることもあり、30mとなっています。不燃化事業も行われています。
本駒込6	文京区都市マスタープランには建築確認前に景観誘導するという記述があるが、民間に建築確認を出された場合はどうか。	確認申請前に協議はしています。高さについては景観で制限することはできません。今回、絶対高さ制限をかける所は容積較差が大きいので区が率先してかけました。他の所にかける場合は、住民の合意形成が必要と考えます。
	本駒込6丁目の絶対高さ制限について、区では更にどの程度規制を強化できるのか。	本駒込6丁目の絶対高さ制限については、区が先導して決めました。35mという規制値はいくつかの根拠を基に、総合的に判断して決めています。更に規制値を強化したいのであれば、住民の合意形成を図り、地区計画をかけるなどする必要があります。
	絶対高さ制限の35mは妥当というが、25m程度が妥当ではないか。住民の働きかけがあれば、もっと低くできるか。	陳情や署名によって高さを下げるということではなく、まちづくりについての勉強会を開くなどして、住民で地区計画などをつくる必要があります。
本駒込6	他区は絶対高さ制限をもっと低くかけようとしている。本駒込6丁目の35m制限はありがたいが、もっと低くするべきではないか。	1低は10mまたは12mの絶対高さ制限がかかっています。住居系に絶対高さ制限をかける方針というわけではありません。他区で絶対高さ制限をかけても不適合となる建築物は殆んど無いと聞いています。文京区で同様の規制をかければ、多くの不適合建築物が発生してしまうことになり、他区と事情が違います。
	墨田区向島で区が緊急に高さ制限をかけるということが、HPに載っていた。住民がまちづくりをしていくべきというが、区も率先して行ってほしい。また、葛飾区も高さ制限をかけるか聞いているが。	墨田区向島と葛飾区の帝釈天の参道に、規制値は違うが高さ制限をかけることは聞いています。路線に高さ制限をかけるので、文京区と考え方は同じです。他の場所に高さ制限をかけるのであれば、まちづくりの勉強会を開くなどして住民の合意形成を図ってほしい。
	本駒込6丁目の絶対高さ制限は、道路の反対側もかけるのか。	絶対高さ制限は、容積較差の大きい部分にかけるので、道路の反対側にはかけません。
	日影規制について、都は測定面を6.5mで提案しているとのことだが、どうなりそうか。	文京区は住宅地が多く、今後も4mで主張していきます。しかし、都の条例でもあり、他区との調整もあるので、都との協議は今後も続けます。
	本駒込2丁目のグリーンコートはなぜ高く建てられたのか。	総合設計を使って建てているので高くなっているが、建ぺい率を抑え、空地を設けるなど、周辺環境への配慮をしています。
	まちづくりの観点から、ワンルーフは大きな問題だが、規制についてはどのようになっていくか。	どこまで規制できるか難しいが、今後の課題として対応していきます。ワンルーフ規制の具体的な内容については、後日回答します。 (1住戸の面積が25㎡未満のものをワンルーフといい、その建物の階数が3以上かつ、その住戸数が15戸以上のものについて、指導基準を定めています。詳しくは文京区ワンルーフ形式集合建築物の建築に関する指導要綱をご覧ください。)
	生コン車が路上で清掃しているが、区で規制しているか。	調べておきます。 (土木部管理課で規制を行っています。)
	規制緩和を進める都との対応については、文京区として、自信を持って頑張してほしい。	

住所	発言内容	回答
本駒込6	本駒込6丁目の高さ制限は、不満はあるが、評価できる。今後都がもっと規制緩和するように言われた場合、どうなるか。	これまで都和協議しながら決めているので、絶対とは言えませんが、変わることは無いと思います。
	日影規制の測定面6.5mがどうなるか不透明なことが気になる。	都和協議中だが、素案に対する意見要望を見ても、規制強化の声が多くなっています。今後も文京区は測定面4mで主張していきます。
本駒込6	文京区都市マスタープランについて、見直し予定はあるか。	今のところ変更予定はありません。例えば都市計画道路の環状3号線についての方針が決まるなどすれば、見直すこともあります。
本駒込6	環状3号線はいらないと、文京区都市マスタープランで謳ってはどうか。	環状3号線については、区部で約60%は完成している状況があります。都市計画道路は、ネットワークとして区部全体で決められています。一方、計画決定段階の都市計画道路部分は、建築制限をかけているなど影響が大きい。現在、都と23区で都市計画道路について検討中です。
本駒込6	本駒込6丁目については、高さ制限35mだけが強調され、日影規制の緩和は目立たない。日影規制についてももっと説明すべき。	日影規制は現在、標準値より厳しい数値をかけていますが、高さ制限35mを商業にかけることのバランスを考慮し、標準値に戻すので理解願いたい。
	本駒込6丁目に高さ制限35mをかけることについて、商業地域の住民からは意見が出ているか。	意見はあまり出ていません。しかし、規制値が35mだからということも考えられるので、これ以上、規制値を下げる考えは、今はありません。
	本駒込6丁目の日影規制を標準値にするとのことだが、他の同様の土地の規制はどうなっているか。	小日向や西片などの1低の地域は標準値となっています。標準値は、用途地域、容積率、高度地区によって決まっています。
	建物の用途が変わってくれば、用途地域もかえるのか。	例えば、駅前などで、店舗等が広がってくれば、用途地域の見直しもありえます。また、工場などが住宅に変わってくるなどの場合も同様です。違反建築物を前提にした用途地域の見直しは行っていません。
本駒込6	本駒込6丁目の白山通り沿いの用途地域境はどこか。	白山通り側は道路境界から20mが商業地域となっています。
	本駒込6丁目の高さ制限35m部分は、現在は45mで規制されているのか。また現在工事中の建物はどうなるのか。	現在商業地域には絶対高さ制限はありません。工事中の建物は違反ではないが、不適格建築物になります。見直し前に着工すれば、規制は及びません。既存不適格建築物になれば増築の場合等に一定の規制がかかります。
	複合日影についての考慮はないのか。	複合日影を考慮することは、実情にも合い合理的ですが、敷地ごとにどのような建物が建つかかわからないので、考慮するのは不可能です。
本駒込6	本駒込6丁目の白山通りの反対側に高層建物ができれば、本駒込6丁目も日影になり、効果が無いのではないか。	今回の高さ制限は区が率先して行いましたが、それは容積率の較差があるため、それ以外の土地を規制する場合は、住民の合意形成が必要と考えます。
本駒込6	白山通りの反対側の住民と合意形成を図るといっても不可能と思う。日影や高さ制限については、もっと総合的に考えてほしい。	今回の高さ制限は、容積率の較差がある土地だけかけました。白山通りの反対側の土地に制限をかけることまではできません。同じ状況の土地は他にも多くあり、どこまで規制すべきか決めることが難しい。ご理解願いたい。

住所	発言内容	回答
弥生2	参加者少ないようだ。	素案の説明会より修正案の説明会の方が、出席者が少ない傾向にあります。また、根津あたりは見直しも行わないことから、少ないのではないかと。
〃	根津に建築した区が係わっている建物は高層だが、なぜか。	総合設計を使っています。 また、不忍通りは延焼遮断帯になっており、不燃化事業で補助金もです。
〃	第1種文教地区と第2種文教地区の違いは何か。	都の条例で決まっています。遊技場(遊戯場)や工場は2種ではできませんが、1種では規制されます。遊技場(遊戯場)は、ぱちんこ屋や、ゲームセンター等が含まれます。今回、茗荷谷で1種を2種に変更する部分がありますが、地区計画の中で、ぱちんこ屋は建築できないようにします。
〃	高度地区には何らかの高さ制限があるのか。	高度地区には1～3種があり、高さが規制されています。不忍通りには最低限度高度地区がかかっており、7m以上の建物を建てなければなりません。これにより、延焼遮断帯になっています。
〃	環状3号線はつからない方向か。	現在はどうか決まっていません。以前区議会は廃止の意見書を建設大臣と都知事に出しています。都は、23区全体としての道路ネットワークを考えているので消すことも難しい。都市計画道路については、現在、都と23区で検討中です。
〃	区内に大型スーパーは建たないのか。	再開発ビルに入る例はありますが、それ以外では現在のところそのような情報は聞いておりません。
〃	太田道灌ゆかりの石造りの擁壁(千駄木)はどうなるか。	玉石の擁壁は風情をかもし出していますが、危険な状況もあるので、そのまま残すことに問題もあります。擁壁はやりかえて、今の玉石を使うという方法も考えられます。
〃	用途地域見直し案はそのまま決まりそうか。	音羽の見直しは、修正案で説明中なのでまだわかりませんが、素案時の見直し内容は、ある程度理解が得られていると思います。 今回の絶対高さ制限は区が率先して行いました。しかし、本来は、住民が合意形成を図り、まちづくりをしていく必要があります。

住所	発言内容	回答
小日向3	2A(駅前拠点地区)で第1種文教地区を第2種文教地区に変更するのだが、変わる内容は何か。第1種文教地区で制限されていたもので第2種文教地区になって建てることのできるものはどのようなものがあるか。	第2種文教地区では、遊技場・遊戯場や工場などが建築できるようになるのが大きな違いです。ただ、第2種文教地区に変えることで、遊技場として、ぱちんこ屋やまーじゃん屋ができるようになりますが、2Aの駅前拠点地区は地区計画の中で、ぱちんこ屋は規制します。ゲームセンターは第2種文教地区でできるようになります。
小日向2	2B(教育施設地区)は拓殖大学の敷地ということでもいいのか。用途地域を変更するという事は、拡大に具体的な建築計画があって、現在の規制では建てられないため、その規制を解除して欲しいという要望があったのではないか。	2Bは拡大です。今回の2Bの変更は、その北の地域の貞静学園や跡見学園が拡大と同じような教育施設としての土地利用がされているため、2Bについてもその地域と同等の容積率に合わせるものです。この変更に合わせては、地区計画をかけますが、地区計画では道路や公園を設けたりする基盤整備や建築物に関するルールなどが決められます。2Bの拡大には、道路や通路、広場の整備や壁面線の指定などの制限をかけます。拡大の敷地は、現在の第2種高度地区という規制でも真ん中のあたりでは60m～70mぐらいの建物が建てられます。今回、第3種高度地区に緩和することで、その代わり地区計画で絶対高さとして50mの制限をします。今回の用途地域見直しの説明会では地区計画の詳細を説明していませんが、地区計画については、別の日程で説明会を開催しています。拡大からは具体的な建替え計画については聞いていません。
〃	2A(の地区計画)についてはどうか。また、地区計画は強制力のあるものか。	2Aについては、地区計画において壁面線の指定や8mの敷地内通路などを設けることとなっています。この地区計画も、用途地域と同じく都市計画法に基づく制度であり、都市計画審議会に諮り決定するものです。
小日向3	本駒込六丁目の商業地域と第1種低層住居専用地域が接するところには、絶対高さ制限を設け、今回の修正案では音羽通り沿いにも制限をかけている。この考えに立てば西片の商業地域と接する部分にも絶対高さ規制をかけるべきではないか。	西片は、文京区都市マスタープランにおいて、都心地域の地域拠点と位置づけているシビックセンター周辺地区に隣接しています。現在、「文京シビックセンター周辺地区まちづくり基本計画」に基づきまちづくりが進んでいることも考慮して、今回はかけていません。今後ともかけないということではなく、住民の合意形成を待って、その中で検討したい。本駒込6丁目は、容積率の較差が大きいため、今回、区が率先して規制をかけます。緊急に必要なところだけ、今回の見直しで規制をかけます。
小日向2	都市計画道路の環状3号線はどうか。既存に道路があってそこを拡張するところとは違い、住宅街に道路が新たに走る計画だが、実現は難しいと思う。区としてのスタンスを聞きたい。区として、反対という要望を明確に都などに示して欲しい。	環状3号線については、区としても大きな問題と認識しています。区を横断し小日向のあたりを縦断するこの計画は、地域への影響が大きい。ただし、都市計画道路は、文京区だけでなく、23区全体の道路ネットワークによって決められています。現在、東京都と23区で、都市計画道路の進め方について検討しているところです。以前、区議会は、建設大臣と都知事宛に廃止の意見書を提出しており、区としても都知事に対して十分検討してもらいたい旨の要望書を出しています。これは今も変わっていません。
小日向3	要望がある場合は、区の窓口に行って要望を言った方がいいのか。書面で出した方がいいのか。また、昨年末の素案説明会の時に、音羽にも本駒込六丁目のような規制がかけられないかと質問したところ、すぐさま「無理です」という回答だったが、今回の修正案では、45mという規制が入っている。	要望は言っていたでもいいですが、住民同士が勉強会を重ね、地区のまちづくりについて考えて、地区計画を策定すれば変更できます。今回は、都の方針で原則、地区計画をかけたうえで用途地域を見直していくこととなっています。また、素案説明会でそういうやりとりがあったのは、今、記憶にありませんが、そうであったなら、申し訳ありませんでした。

住所	発言内容	回答
小日向3	拓大の近くに住んでいるものだが、今回で見直されると拓大は思い通りに建てられるということか。 また、拓大の西側に道路が出来ると聞いているが、拓大側に広げるのか、それとも、民家もけずられるのか。道路に面しては民家が門を作ることも可能か。	拓大の敷地は今回の見直しで、容積率が300%、高度地区が第2種から第3種に緩和されます。 地区計画では、道路や通路、広場を設けたり、壁面線の指定をするなど、建てる時のルールを決めるものです。そのため、どのようなものを建てるかを決めるわけではありません。建物については、計画が出来た時点で、拓大から説明があると思います。 拓大の西側には、4mの通路を作る予定となっており、それは拓大の敷地で作ってもらう。門などに関しては、管理上の問題もあると思うので、具体的には拓大と協議してもらいた
小日向3	用途地域の見直しと並行して、2Aと2Bに関しては建築計画が進んでいるようだが、区が緩和するということは、拓大や再開発に援助するのと同じことになる。そうであれば、区も、建物からの被害についての交渉相手として認識していいのか。誰に要望をすればいいのか。地権者か。	2Aも2Bも消防活動困難区域を解消するための防災道路の整備や広場の整備など、地区計画で地域に貢献するようなルールを定めて、用途地域を見直します。区が援助するという表現は語弊がある。地区計画も用途地域も都市計画審議会に諮問するなど一定の手続きを経て決定します。援助している訳ではありません。拓大に関しては、実際に建築するときには周辺住民に対して説明会を行うと思います。具体的な建築計画についてはその説明会で個別に要望するなどして、協議してほしい。 再開発事業に関しては、現在、地権者と高さなどについても検討しています。道路や広場、壁面線の後退など地域に貢献するような建物を準備組合と検討しています。要望は区に言ってもらってもいいし、再開発事業の説明会などで言ってもらってもいいし。
小日向3	拓大の西側の通路のことだが、道路ではないのか。私は道路ができると聞いている。その通路に面しては、建物を建てられないのか。	建築基準法上は通路ですが、形態は道路と同じです。しかし、実際には、拓大の管理上の問題もあるので、車が通れるか、通路から民家に入りができるかは、まだ決まっていません。具体的には拓大と協議してほしい。通路のみに面している敷地では、原則建築できません。
小日向2	地区番号で、2Bとその他の2Aの除いたところの違いは何か。将来的にその地域でルールを決める場合、2Bのように50mの高さ規制をかけることになるのか。また、2Aについては高さ規制はかけないという認識でいいのか。	2Bは、道路や広場を作ることや建築するうえでのルール、例えば50mまでなどの具体的な規制を定めています。2Aも同じく地区整備計画区域だが、2のその他の地域には具体的なルールは定めていません。定める場合は、その地域の地権者と協議して決めます。そのため、50mの高さ規制が今から決まっているわけではありません。また、2Aには地区計画の中では、高さ規制は考えていません。
小日向3	資料に素案に対する意見・要望の集計結果が出ているが、総数を教えてほしい。私は素案の説明会で意見を述べたが、それは反映されているのか。また、西片は要望が少ないという話だが、どの程度か？ 小日向住民が西片の商業地域と接する部分についても高さ規制を導入するように署名して要望していたと思うが、それはこの数値に入っていないのか。	意見要望の集計結果の総数は、179件です。 はがきや説明会で出された意見についてはまとめており、区内各所で閲覧できるようにしています。都市計画審議会にも資料として提出しています。先日、音羽の高さ規制についての署名の中で、西片についても同様な高さ規制をして欲しいという要望書をいただいたが、これは修正案に対する意見として受けています。高さ規制というまちづくりのルールは原則、その地区の住民が考えるべきものと考えています。
小日向3	他区は絶対高さを条例などで規制していくみたいだが、文京区は条例で規制するのか、地区計画で規制するのか。茗荷谷駅前のスカイラインはどうか。100mぐらいを計画しているみたいだが、風害などの地域への弊害を考えたら納得できない。	世田谷区や江戸川区などは、絶対高さだけでなく敷地面積の最低限度についても検討していますが、これは文京区と同様、今回の用途地域の見直しの中で決めます。江戸川区などは、広い面積を対象に16mの高さ規制の導入を検討しているようですが、現在もほとんど16mを超える建物はありません。文京区でも将来、住宅地に高さ規制をかけることも考えられないわけではないですが、そのときは住民の合意形成が必要です。 2Aについては、再開発準備組合で施設計画を検討中です。今後、風洞実験等の環境調査を行い、別途、説明の場を設ける予定です。
	2Bの地区整備計画は、今後も残るものなのか。拓大が売却してマンションが建ってしまうことはないのか。	地区整備計画は、都市計画決定なので、廃止の手続きをしない限り規制は残ります。2Bに関しては、地区整備計画で建物用途は教育施設に限られることとなりますので、仮に拓大が売ったとしても、その買い主も教育施設以外には活用できません。

住所	発言内容	回答
大塚1	茗荷谷駅前の再開発を検討している準備組合の者だが、私たちが区と結託して地域へ悪影響をもたらすようなことをしようとしているかのような言い方をされているが、もともと区で策定したまちづくり基本計画があって、その実現のため防災道路などを作る。100mの建物が欲しいわけではない。地域貢献するものを検討しているし、風洞実験も行うので、誤解のないようお願いしたい。具体的になれば、説明会を開き、みなさんの話を伺いながらいいものにしていきたい。	
	茗荷谷駅前の再開発で、大型店舗を誘致するような話を聞いたが、それはいつどこから要望が出てきたのか。	平成10年3月に策定した「茗荷谷駅周辺まちづくり基本計画」において、地域住民から駅前に大型スーパーなどが欲しいという要望があったという記録が残っています。
小日向3	今回の用途見直しでは、文教地区を第1種から第2種に変更することをあまり説明されていないが、近隣に対して説明不足ではないか。小学校や中学校などの学校が影響を受けるのに、事前に説明してないのでは。また、再開発を検討している地権者の方が、区と結託して悪事を計画しているとは思っていないが、都バス車庫にも高層の建物が建つと思う。本当に地域への影響が大きい。	現在、地権者でゲームセンターを営んでいる方がいます。その方が再開発事業を行ってからも経営を継続できるように第2種文教地区に変更します。また、商業系の用途地域には原則、第2種を指定することとなっています。環境を壊す目的では無いですし、これから新たにゲームセンターを始める人のために変更するわけではありません。都バス車庫については、今後調整を図っていきたい。
	都市計画公園をさらに増やしたり、拡張する予定はあるか。	財政上難しい。
小日向2	スケジュールの件だが、区議会の議決を経ずに、都に案を提出するのか。	区議会には、素案や修正案について全て報告しているし、原案提出前にも報告します。用途地域等の見直し案については、学識経験者や区議、区民代表などが委員になっている都市計画審議会で審議してもらっています。都に原案を提出する前には、もう一度、都市計画審議会に諮ります。住民への説明会も1回しか行わない区もありますが、文京区は素案・修正案と2回行っています。
小日向3	現在、第1種文教地区内でゲームセンターがあるということは、黙認しているわけだから、再開発をやる場合も黙認し続けたいのではないのか。	現在、ゲームセンターを営んでいる場所は、商業地域内であり、第2種文教地区です。ただ、再開発事業は、裏の第1種文教地区も含まれるので、ゲームセンターをどこに配置するかは決まっていないが、現在、第1種文教地区になっている場所になる可能性もあります。再開発事業は全員同意を目指しているのので、その方の営業が継続できるようにしたい。
大塚1	私は、多くの住民に出てもらえるようお願いしたが、私の町会は2、3人ぐらいしか来ていない。説明会の会場はもっと考えてもらいたい。また、これでは町会の者の意見が分からないので、町会の者に個別に説明会を開いてほしい。	説明会は、素案は区内7箇所、特に本駒込6丁目で高さ規制をかけるということで周辺で3箇所行い、修正案は、その7箇所に加えて音羽通りにも高さ規制をかけるため、新たに福祉センターも会場に加えました。用途地域の見直しについては、このように区内各所で説明会を行っていますので、個別に伺うわけにはいきませんが、茗荷谷駅前地区は地区計画も検討していますので、地区計画の説明は集まっていたら個別にできます。用途地域の話もこの中でできます。
小日向3	風害が最も大きな問題だと思うが、高齢者が杖でついているのは、自転車の支えと同じ程度の力である。自転車が風で倒れるということは高齢者には危険である。音羽1丁目マンションの時も、風害について受忍限度内だと結論付けられてしまう。風害の調査をする前に、そのどこからが受忍限度を超えるのか基準を示してからやってもらいたい。	意見として承ります。

住所	発言内容	回答
大塚5	私の家の周りは地上げされた。そこは5階ぐらいが建つと思ったら10階ぐらいが建って日が当たらない。この説明会は重要と思うが、今回新聞折り込みで初めて知った。去年に1回目の説明会を開催したみたいだが、知らなかった。前はどのように周知したのか。	昨年(素案)と今回は同じ方法で周知しています。まず、区報で説明会の開催についてお知らせして、区内200箇所位の区設掲示板や区のHPにも掲載しています。そして個々のお宅には新聞6紙に折込をした区報ぶんきょうの特集号でお知らせしています。
〃	私たちの地域が関係するのは、地区番号 番。第3種高度地区を廃止するというのは、何階まででも建てられるということか。	この経緯を説明すると、隣接する豊島区が前回の用途地域の一斉見直しにおいて第3種高度地区を廃止しました。そのため、文京区もそれに合わせて廃止します。
〃	第3種高度地区が廃止されると、完全にフラットに建てられるということか。	10mのところからの斜めの制限はなくなります。ただ、道路斜線や隣地斜線といった形態制限はかかります。
〃	音羽生涯学習館の裏(大塚5-40-18あたり)の地域地区を教えてください。	第1種中高層住居専用地区で第3種高度地区。先程お話のあった建築中の建物も、第3種高度地区の規制を受けて、階段状になっていると思います。
〃	以前、私のところは3階までしか建たないと言われたが、今も変わらないか。	容積率は、道路幅員によって制限され、4m道路であれば160%までしか使えないため、3階ぐらいしか建たないかもしれません。近くの建築中の建物は、広幅員の道路に面しているため、高く建築することが可能です。
〃	2年前ぐらいに役所に聞きに行ったら、私の家は公園地域と言われた。それは間違いか。また、青柳小学校は統廃合などされたら、公園になってしまうのか。	青柳小学校の辺りは都市計画公園として、都市計画上位置づけられています。お宅の敷地はその都市計画公園の区域からは外れています。都市計画公園については、いつ公園として整備するかなどの具体的なことは決まっています。また、青柳小学校を将来的に公園にするということが、今、決まっているということではありません。
音羽2	昭和小学校で行われた説明会でも質問したものだが、今日は(近くで建築中の)具体的な図面を持ってきた。裏通りに面したところが12階が建つ。これは、前回の見直しでこのような建築が可能となった。用途地域の見直しと全く関係ない訳ではない。表通りが木密で残り、裏だけが開発が進んでしまう。	具体的な図面は後ほど見せていただきたい。今は、用途地域の説明会なので、そのような個別なお話は後で伺います。(不忍通りの路線商業を20mから30mに変えたことについては、昭和小学校での説明会で説明済み)

住所	発言内容	回答
関口2	資料に西暦和暦の統一性が無いので、わかりにくく不愉快。 文京区住宅マスタープランでは、関口は低層住宅市街地となっているが、用途地域は2住となっており、矛盾がある。緑も守るよう記述があるが、減っている。 文京区緑の基本計画の条例に、緑について規定されているのに規制できないでは困る。業者に指導してほしい。	西暦和暦については、今後十分注意します。 2住となっているところは、大部分が椿山荘であり、低層の位置付けとなっています。緑は減っている傾向にあると思いますが、みどりの保護条例等で緑を増やすよう努力しています。緑も個人の財産であり、条例での規制にも限度があります。 矛盾があるとの指摘については調べておきます。住宅マスタープランと都市マスタープランの食違いの有無についても調べておきます。 (関口2,3丁目について、住マス・都市マスでは共に土地利用方針を、椿山荘や江戸川公園については公園・庭園・寺院等として、それ以外の土地を低層住宅市街地として位置付けています。用途地域についても椿山荘付近と幹線道路沿線は2住ですが、他の土地は1低となっており、矛盾はないと考えていますが、目白通り沿いについての表現がはっきりしていない点もあり、今後、都市マスタープランの見直し時期などに、よりわかりやすいものに検討していきたいと考えております。)
	建築を予定している業者から、緑の配慮はしないとされたが、区としてどう対応するか。	建築紛争については、区が中に入って、調整することもできます。業者と住民との話がまとまらなければ強制はできません。
	条例に、緑の配慮をするよう記述があるにもかかわらず、業者は配慮しないと述べているので、条例違反となるのではないか。	違反となるか、また、区が業者に何か働きかけをしているかどうか調べておきます。 (現在、目白通り沿いに計画中の建物であれば、文京区みどりの保護条例及び同条例施行規則に基づく手続きがなされ、緑化基準を満たしており、違反とはなりません。また、接道部緑化や既存緑地の保存について、地域ごとにあるべき姿を示した「文京区緑化ガイドライン」を定め、計画にあたり、ご協力をお願いしています。)
音羽1	現在工事中の建物は、今回の高さ制限で、規制をすることができるか。	現在は、用途地域等見直し修正案の説明をしている段階であり、決定前に着工したものは、規制はかかりません。
	国立市の件もあるので、訴訟を起こせばどうなるか。	何とも言えませんが、決定前に着工すれば合法と言えるのではないかと。
	45mの規制は、業者と行政が結託して決めた案ではないか。	業者と結託して決めた規制ではありません。素案時は音羽に高さ制限をかける考えはありませんでしたが、住民からの要望もあり、今後、工事中の高層建築物と同様の建築物が建つ可能性もあることから、音羽にも高さ制限をかけることにしました。
	景観条例もあるのだから、景観も考えて建築確認してほしい。	音羽通り沿線の建物は、既に14階建、高さ42～43mが多く、45mの規制としても、スカイラインは揃うことになります。
	区が緑を守りたいという気持ちがあるなら、用途地域を変更し規制を厳しくすれば、緑を守ることになるのではないか。例えば2住を1低に変えればいいのでは。	住居系は建ぺい率が同じなので、空地が広くなるというわけではありません。用途地域を変えるためには、住民の合意形成を得て、地区計画をかける必要があります。
	住民の合意形成というが、区が積極的に用途地域を2住から1低に変更してもいいのではないか。そうすれば、緑も多くなり環境も良くなる。	用途地域の変更だけで緑を増やすことには疑問があります。また、幹線道路沿線は防火にして、延焼遮断帯とする必要もあるのではないかと。土地利用としては、幹線道路沿いは容積率を大きくすることが一般的な考え方です。そのような土地を一低にする場合には、地区計画をかけて規制していく必要があります。
	目白通り沿いを1低から2住に変更したときに反対したが、聞き入れてもらえなかった。住民の合意があったとは言えない。	当時のことはわからないこともあり、どういういきさつが詳細まではわかりません。

住所	発言内容	回答
	用途地域を2住から1低に変えられるか。	住民の合意形成を得て、地区計画をかければ可能です。
	目白通りで、業者が高層建築を計画しているが、規制できるか。	現在、3種高度がかかっています。それ以上の規制をかけるなら、住民の合意形成を得て、地区計画をかければ可能です。
	しかるべき手続きを踏めば、6月の文京区最終案に盛り込むことはできるか。	今回の絶対高さ制限は、容積率の較差が大きい場所に区が率先してかけました。バランスを配慮して規制値を決めました。今回の意見要望は素案時と同様に一覧にし、内容については委員に伝えますが、見直すという約束はできません。
関口2	区が率先して目白通りの緑を守ることはできないか。また、地区計画をかけるには、全員の合意が必要か。	今回の絶対高さ制限は、容積率の較差が大きい場所にかけました。緑を守るために、一方的に規制をかけることは難しい。地区計画をかけるには、大方の合意が前提ですが、不適格となる建築物が多ければ、難しいのではないかと考えます。建築協定は100%の同意が必要です。
	条例があるのに緑が守られていない。また、業者は屋上緑化をしないとやっているが、区がもっと指導するなど、どうにかできないか。	担当部署の意見では、個人の財産なので、強制することは難しいとのことでした。緑を増やすことについての意見が多かったことを、都市計画審議会の委員と担当部署に伝えます。
	屋上庭園の効果はない。ヒートアイランド化が進んでいるので、都区全体で緑を守ることを考えてほしい。	緑を守る方向で考えてはいます。一方、守りきれない部分もあるので、新たな緑や空間を作る努力はしています。屋上緑化については、ヒートアイランド対策となると考えます。
	次々と緑を伐採し、コンクリートの建物を建てようとしているが、どこかで止める必要がある。民間に確認申請を出されると、緩和されてしまい、更に緑が少なくなる。	民間に確認申請を出しても、同様に一定規模の緑化面積を確保してもらっています。
関口2	目白通り沿線は、最近まで建物が低層だったが、1棟高層建物が建てば次々に高層となり緑が少なくなる。文京区に緑が多いのは、区民それぞれの努力の結果である。現在ある緑を守る必要がある。緑の剪定も容易に行わないでほしい。	個々の人が緑を守ってくれているので緑が多いと思います。開発が多くなり、緑が少なくなっているのも事実です。道路にかかる枝の剪定は、道路の管理上切ることあると思います。緑については、多くの意見や要望をいただいております。今後も配慮していきます。
	日影規制は複合日影を考えておらず、周囲の居住環境を保護していないので規制の意味が無い。また、なぜ複合日影を規制しないのか納得できない。	各敷地にどのような建物ができるかわからないので、複合日影を規制することは現実的には難しい。日影規制の意味が無いと言うが、規制しないより効果はあると考えています。

住所	発言内容	回答
新宿区	音羽でマンションの分譲をしている業者だが、当該建物の高さが52mとの説明だったが、ペントハウスを含めると59.95mである。高さ制限をするその高さは、絶対高さか、それとも建築基準法の高さか。	高さ制限は、絶対高さです。
"	そのマンションは現在分譲中だが、高さ制限の45mを超えている。将来建替える場合の特例はあるか。	既存不適格の共同住宅については、今住んでいる方が出て行かなければならないという状況を避けるため、将来建替え時に特例的に何らかの対処はします。増築等については、建築基準法に基づいて行います。特例の内容については、具体的にはまだ決まっていません。事務所については、特例的なものは考えていません。
"	具体的にどのような対処をするかの検討は、見直しスケジュールの中で、いつ行うのか。また、同一用途の建替えに限って特例を認めるということか。	平成16年7月に用途地域等の見直しが決まる予定なので、その前に決めます。共同住宅を事務所に建替える場合などは、特例の対象とはしません。既存不適格となる共同住宅を、今住んでいる方の共同住宅に建替える場合に適用します。
/	当該マンションの購入を検討しているが、建替えが問題なくできるとの認識でいいか。	当該マンションは、現在工事中なので、建築できますが、高さ制限がかかると既存不適格建築物となり、増築等を行う場合、一定の制限があります。将来建替えをする場合は、特例的に何らかの対処をする予定です。