

頂いたご質問やご意見の内訳

※12月28日までに届いたものを集計

(1) 受付数

はがき	12	(人)
メール	5	
合計	17	

(2) 意見分類

種類	手法	ゾーン	スケジュール	その他	ご意見	(件数)
数	7	2	5	5	5	24

頂いたご質問やご意見は以下のとおりです。

No.	カテゴリ	質問原本	回答
1	手法	・計画手法はいつ選択するのか。	・計画手法の選択は、権利者の意向に沿って行うこととなります。 ・手法の選択にあたっては、地区の権利者で組織する協議会や協議会事務局などと相談・検討し、理解を深めたうえで、判断していただきます。
2	手法	・今の家に住み続けることはできないのか。 ・今の家にいつまで住めるのか。	・手法の選択によっては住み続けることも可能です。 ・計画手法の選択は、権利者の意向に沿って行うこととなります。 ・手法の選択にあたっては、地区の権利者で組織する協議会や協議会事務局などと相談・検討し、理解を深めたうえで、判断していただきます。 ・そのほか、アンケートや意見交換等を併せて行っていきます。 ・いつまで住めるかは、選択する手法により異なります。
3	手法	・個別建替えの場合、場所はどのように決めるのか。 ・個別建替えの場合、今の家に住めなくなるにもかかわらず、建替え費用を自己資金100%でするのであれば、家を取り上げられるのと同じ。費用負担を望む。	・個別建替えはご自身が建て替えて望む場合に行ってもらうもので、強制的に行政が行うものではありません。 ・場所はご自身の土地となります。 ・ご自身の建物の建て替えですので、費用負担はご自身でしていただくこととなります。
4	手法	・建替え、開発期間中の住居はどうなるのか。 ・引越費用は負担してくれるのか。	・選択する手法によって異なります。 ・個別建替えの場合は、ご自身での建て替えですので、一般的な家の建て替えと同様、ご自身でご用意いただくこととなります。なお、この場合の建て替え時期は、任意です。 ・市街地再開発事業の場合は、仮住居補償、動産移転補償などの補償があります。

No.	カテゴリ	質問原本	回答
5	手法	・再開発の住居は管理費等、月々の費用は必要か。	複数の方で所有する区分所有建物となりますので、一般的なマンションのように月々の管理費が必要となります。
6	手法	・具体的な施設計画がないと判断することが難しい。	・どのような計画とするかについては、地区の権利者で組織する協議会や協議会事務局などと話し合いを行い、検討していくことになります。 ・住んでいる皆様の意向を反映して計画するものになります。
7	手法	・一般的な見解で構いませんので合意形成とは第三者が入る共同化の場合と再開発とは異なるのでしょうか？ 例えば地権者の何割以上とか決まりはあるのでしょうか？ ・また、合意とは書面によるものなのでしょうか？ 単なるアンケートの集計によるものなのか教えてください。	・再開発事業を施行するには、都市再開発法第十四条より、土地の所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれ2/3以上の同意をもって組合設立が必要となります。 ・第三者が入る共同化は、任意の共同化のため、全員同意が基本となります。 ・また、合意形成は基本的に書面による合意が必要となります。
8	ゾーン	・住んでいるゾーンによって全体計画に対する意見が異なると思われるが調整はどのようになされるのか。特に計画建替えゾーンの計画手法の選択。	・地区の権利者で組織する協議会や協議会事務局などと相談・検討し、理解を深めたうえで、判断していただきます。 ・そのほか、アンケートや意見交換等も併せて行っています。
9	ゾーン	・ゾーン設定の詳細は今後変更される可能性もありますか？	現時点では、整備指針地元案で示されたゾーンをベースとして検討していますが、今後、アンケートや意見交換を行い、権利者からの意向を聞きながら、定めていくこととなります。
10	スケジュール	・区主催の意見交換会からしゃれ街の指定、地区計画の指定、都市計画の案件提出までのスケジュールと、その間どの程度の時間が掛かるのか、具体的な年月について知りたい。 ・もっと住民目線でこういうことを実現するために、〇〇までに〇〇をやると〇〇になる、ことをこれから明示していただければと思います。	・令和3年度に、まちづくり整備指針改定を目指しています。 ・その後、早ければ、2～3年程度で、しゃれ街の指定および地区計画の変更・街並み誘導型地区計画の指定を想定しています。 ・地区計画の指定まで実現すると、今回説明した規制緩和などを適用可能となるため、実際に規制緩和された計画での建替えが可能な状態となります。
11	スケジュール	・補助金については、どの程度スケジュールが変わってくるのかが、疑問である。	・今後の財政状況により、変わります。 ・補助金を見込んだ市街地再開発事業を行う場合には、昨今の状況では、当面の事業実現は厳しいと思われます。
12	スケジュール	・弊社は、事業所のため、他の場所に移動しなければなりません。移転はいつ頃から始まるのかを知りたいです。	・整備指針の改定やしゃれ街、地区計画の指定後に、建て替えを行っていくこととなります。 ・補助金を見込んだ市街地再開発事業を行う場合は、昨今の状況では、当面の事業実現は厳しいと思われます。

No.	カテゴリ	質問原本	回答
13	スケジュール	・確実に前進させてください。	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。
14	スケジュール	・北地区のまちづくりに関してはもう既に20年以上、何も進んでいないように感じています。進まない原因は何でしょう。今回の計画ではまだ良し悪しが判断つきかねます。今後の具体的資料をお待ちしています。	・地元の方々と意見交換やアンケートを実施し、まちづくりを進めております。 ・今後も、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。
15	その他	・絶対高さ制限や日影規制の適用除外など様々な制限緩和が提示されていますが、一方でこれらによってデメリットを受ける隣接住民への配慮、説明、補償は検討されますか？	地区全体のルールとして決める内容であり、配慮、説明は行っていますが、行政として補償を行うことはありません。
16	その他	・歩道橋の機能強化とありますが、こうした整備費用の出所はどこになるイメージでしょうか？（地権者で折半、公費からの補助など）	現時点では、未定です。
17	その他	・「東京ドーム等周辺施設との連携」とありますが、最近の報道どおり東京ドームがTOBにより三井不動産傘下に入った場合、本まちづくりの影響は何か考えられますでしょうか。	現時点では、未定です。
18	その他	・賃貸マンション居住者ですが、本件でも利害関係者となるのかどうか。 ・またオーナーは建物の区分所有者（登記済）であるが、敷地権は区分借地権であるが、登記せず権利譲渡の合意書のみで処理しているが同じく利害関係者となるのかどうか、またその際権利が一部制限されるのかどうか？	・賃貸人も、建て替えなどが行われる際には関わることとなりますが、まずは所有者の判断が必要となります。 ・借地権者は、利害関係者になります。権利者の方とともに今後の選択肢についての検討が必要となります。
19	その他	・文京区としての意図がよくわからない。 ・具体的に区としてのビジョンを明確に説明してほしい。	まちづくり整備指針を改定することで、区としてのビジョンを示していきます。

No.	カテゴリ	質問原本	回答
20	ご意見	<p>・北地区の子育て・高齢・医療福祉エリアには、大塚公園と庭園の緑を合体したような遊びと緑を作り安心・安全で強化ガラスの塀で囲い、不審者などの入れない入口を東西南北に作り料金をとってもOKかと。ただし区民はパスポートで割安で入る緑地帯として未来の公園を作ってほしい。</p> <p>・文京区は遊び場や居場所が少なく、公園の安全・安心な活用が大事になり、他区から来ても安心・安全な所として知られることは大事かと考えて、実現できたら大変うれしい空間になると考えました。</p>	参考させていただきます。
21	ご意見	<p>・飯田橋は交通の便が良いので、商業地として有効活用でき、また学校も国立だけでなく各名門校も多数あるので、若い世代と共に家族三世帯でも生活できる明るい街になることを期待しています。</p>	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。
22	ご意見	<p>・後楽二丁目地区においては、災害対策が最も重要な課題であり、まちづくりをできる限り早く進めてほしい。</p>	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。
23	ご意見	<p>・災害対応力の強化についての考え方で、公開空地等の管理者により使用しにくい現状もあり、住みよい街づくりと違うイメージで運用されています。地域の考えは、住みよい街づくりです。計画推進への協力、時間遅れのないように対応願いたい。災害は待つてはくれない。</p>	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。
24	ご意見	<p>開発もスピードを出さないと、何時までも実現しないと思いますので、こんなコロナ禍ですが、頑張ってください。</p>	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。