

資料1 第2回検討協議会（10/21）での主な論点と意見対応表

1. 主な論点

- (1) 部門別にみる新たな視点及び取組の追加
- (2) 見直しの方向性

2. 主な意見

(1) 部門別にみる新たな視点及び取組の追加

① 土地利用

～大規模敷地～

- ・ 土地利用の主な課題及び今後の方向性に関して、大規模敷地では「周辺と調和した土地利用や地域に貢献する機能を誘導しながら～」とあるが、具体的な内容は地域別で示していけないか。また、区が大規模敷地で求めている内容を具体的に明示してほしい。
- ・ 地区まちづくりについて、実績には書かれていなくても既に、地権者の方が話し合いを進めている地区もあるはずなので、それらについて区が状況を把握し、都市計画での対応を検討すべき旨を都市マスに示してもらいたい。
- ・ 今後の方向性として地区計画等の活用とあるが、実績として記載のある再開発事業や地区まちづくりの推進も地区計画と関連するので、整理した方が分かりやすい。

～土地利用・建築物の高さに関する市街地区分～

- ・ 近隣商業地域でも多くがマンションに建て替わっており、職住融合を目指すのであれば具体的な手法を検討していく必要がある。
- ・ 太陽光パネルは、周辺からの日影による影響で効率よい発電ができるとは限らない。高さ制限の設定にあたっては、景観だけでなくエネルギーの側面からも整理していく必要がある。

～その他～

- ・ 都市マスの具体的な実現手法として、都市開発諸制度や東京のしゃれた街並みづくり推進条例等の活用が考えられる。場合によっては、区独自で条例を作っていくような対応も必要であろう。

② 道路・交通ネットワーク

～都市計画道路～

- ・ 都市計画道路の適切な見直しが必要である一方、既に整備を進めていく都市計画道路もあるので、道路整備が市街地に与える影響を踏まえ、検討すべき論点の整理や進め方の検討が必要であろう。

～歩行者・自転車～

- ・ 歩行者・自転車の環境整備について、夏の暑熱や冬のビル風など温熱環境や快適性の課題を解決しなければいけない旨を都市マスに入れてほしい。
- ・ シェアサイクルポートや駐輪場の民間事業者が持つデータに基づき今後の方向性を検討してはどうか。
- ・ 商店街の活性化に「街路灯やフラッグ作成、多言語対応等を実施」の記載があるが、これが道路・交通ネットワーク方針とどのように関係しているか。

③ 緑と水

- ・ 多くの人が来るような神田川沿い（桜並木）と、住民の人が主に利用するような公園とではやるべき施策も異なる。どこを、どんな人が、どのように使っているのかの整理があるとよい。

④ 住宅・住環境形成

～ゼロエミッション化～

- ・ エネルギー問題は、全国的に重要な取組みになっていくと考える。東京都では、住宅での太陽光パネルの設置義務化などが検討されており、都の施策との整合を図っていく必要がある。
- ・ 太陽光パネル設置に関しては、屋根の上に設置する場合日影の影響が出てくることがある。用途地域の境界エリア等での対応策など、都市計画の側面からも検討していく必要がある。

～高経年化マンション～

- ・ 今後は老朽化マンションの建て替え問題が深刻になるだろう。国では、区分所有建物の建替え決議の規制緩和の検討も進められている。建替え費用は居住者の実費で大きな負担となるため、事業者の売却利益を建替え費用に充当するような規制緩和も地区によっては必要である。
- ・ マンションの建替えに関しては、財産権の話もある一方、居住権の側面からみると、住民それぞれのコミュニティや周辺との関係性等も関連する。都市マスでは、建替え支援だけでなく、住み続けることに対する支援も考えていく必要がある。
- ・ 高経年化マンションの量的把握として、共同住宅の建築年代別の住宅戸数に規模を重ねたデータはあるのか。共同住宅の規模に応じて、求められる対応方策も変わってくるだろう。
- ・ 向こう10年を考えると建替えの対象のマンションが相当数増えてくる。その対象となる物件が、どこにどれくらいあるかを抑えておく必要がある。
⇒全数把握ができないのであれば、このような課題に対して検討していくことを計画に位置付けることが大事であろう。

～良好な住環境形成～

- ・ 閑静な住環境を維持するため、敷地面積の最低限度やより詳細な高さ制限を設けるための地区計画の検討が必要。
- ・ エリアや空間マネジメントとして、公開空地が設けられる総合設計や法定再開発により、住民の質やみどりを大切にしまちづくりができるはずである。

⑤ 景観まちづくり

- ・ 文京区は美術館等が多いことも都市の魅力であり、景観については「文化都市」等、広い捉え方で整理しても良いのではないかと考える。
⇒都市マスは、空間と機能に関する話が主軸にあったうえで、これらに貢献できる内容について補完して記載するのが基本であると考えられる。例えば、美術館という一つの機能があることでエリアの価値や誘発されるアクティビティが変わるといった話であれば、美術館を踏まえた市街地像を考えたほうが、文京区全体にとってプラスになるのではないかとこのような議論があっても良い。

⑥ 防災まちづくり

- ・ 東京都や文京区による木造密集事業の対象外だが、防災上危険な地区への対策はどのように位置づけていくのか。
- ・ 災害時の情報発信に関連し、通信インフラについて記載できるとよい。

⑦ その他

- ・ 文京区の特徴は「大学」であり、大学キャンパス再整備も含めた大学環境、他教育機関の環境整備等を、都市計画的に学術をまちづくりの切り口にできないか。

(2) 見直しの方向性

① 部門別方針のとりまとめにむけて

- ・ 資料3「新たな視点からみる部門別方針の整理」で記載した内容をどこまで位置づけていこうと考えているのか。
- ・ 資料3で出している7つの項目の意味と各方針の整理が必要である。
- ・ 分野横断が明確にわかるような資料（資料3の表のようなもの）を都市マス本編に入れ、横断的に取組むことを認識できることが大事。
- ・ 具体的な方針を一通り箇条書きでリストアップしてほしい。それを見ながら部門別の方針に入れるべきこと、地域別方針で入れるべきことの整理できると良い。
- ・ 都市マスの範囲を都市計画で実現することだけにするか、都市計画以外の手法で行うことも書くのか、実施施策をイメージしながら検討する必要がある。
- ・ 横軸の作り方を含めた検討が必要。
- ・ 都市整備を取り巻く動向の7つの軸は目標に入る部分と方法に入る部分と前提に入る部分に選別ができると理解しやすくなるだろう。

② 進捗管理・事業評価

- ・ 進捗管理をするのであれば、この時点でもう少し具体的な検討をしていく必要がある。
- ・ 現行都市マスにより10年間で各施策に取り組んだ結果により、どのように変化したか、実績に基づいた評価をした方がよい。
⇒数字は出すだけではなく、その意味の整理も必要。都市マスの見直しにあたり、今回の数字をどう使っていくのか。
- ・ 実績（数字）だけでは評価できないこともある。実態がどう変わったのかをしっかりと把握した上での検討が必要。

③ その他

- ・ 人口動態の今後の見込みについて、人口減少はコロナの影響による一過性のものなのかを分析できると方針の検討にも役立つ。
- ・ 文京区だけで全て取り組むように感じ取れる。文京区は文京区だけで成立しているのではなく、世界や周辺地域の人と連携することで存在していける。そのような視点を記載していけると良い。

(3) その他

- ・ 各アンケート調査の結果をどのように都市マスへ反映するかが課題である。
- ・ 事業者アンケートの「問4 今後の事業の展開について」、事業所を移転させたいという回答が10%以上あり、就業環境として厳しい意見が出ているため、どのような業種及び立地の事業所が移転したいと回答したか、都市マスとどのように関係しているか検討した方がよい。
- ・ 都市マスの策定過程で、パブリックコメント等で積極的に区民の意見を取り入れるのか。特に今回のアンケートに回答した方には、きめ細かく対応した方がよい。

3. 主なご意見に対する対応

ご意見		対応（案）	
1	部門別にみる新たな視点及び取組の追加	大規模敷地の土地利用の方向性について、具体的な内容は地域別で示していけないか。また、区が大規模敷地で求めている内容を具体的に明示してほしい。	○地域別の方針の整理の際に検討する。
		地区まちづくりについて、既に、地権者の方が話し合いを進めている事例が多くあるはずなので、区が状況を把握し、都市計画での対応を検討すべき旨を都市マスに示してもらいたい。	○地域別まちづくり方針の中で、まちづくりの状況やトピックとしての記載を検討する。
		今後の方向性として地区計画等の活用とあるが、実績として記載のある再開発事業や地区まちづくりの推進も地区計画と関連するので、整理した方が分かりやすい。	○今後の検討の参考とする。
		近隣商業地域でも多くがマンションに建て替わっており、職住融合を目指すのであれば具体的な手法を検討していく必要がある。	○部門別の方針についての整理の中で検討する。
		太陽光パネルは、周辺からの日影による影響で効率よい発電ができるとは限らない。高さ制限の設定にあたっては、景観だけでなくエネルギーの側面からも整理していく必要がある。	○今後の検討の参考とする。
		都市開発諸制度や東京のしゃれた街並みづくり推進条例を活用していくべきであり、場合によっては、区独自で条例を作っていくような対応も必要。	○今後の検討の参考とする。
		都市計画道路の適切な見直しが必要である一方、既に整備を進めていく都市計画道路もあるので、道路整備が市街地に与える影響を踏まえ、検討すべき論点の整理や進め方の検討が必要であろう。	○部門別の方針「道路・交通ネットワーク方針」の中で、記載内容を検討する。
		歩行者・自転車の環境整備について、夏の暑熱や冬のビル風など温熱環境や快適性の視点をもう少し書いていけると良い。	○部門別の方針「道路・交通ネットワーク方針」の中で、記載内容を検討する。
		シェアサイクルポートや駐輪場の民間事業者が持つデータに基づき今後の方向性を検討してはどうか。	○今後の検討の参考とする。
		商店街の活性化に「街路灯やフラッグ作成、多言語対応等を実施」の記載があるが、これが道路・交通ネットワーク方針とどのように関係しているか。	○現行都市マス 35 ページに「商店街の道路については、親しみや潤いを感じられる道路空間を、商店会と区が協働して創出します。」と方針があるので、関連施策として実績を記載した。
		多くの人が来るような神田川沿い（桜並木）と、住民の人が主に利用するような公園とではやるべき施策も異なる。どこを、どんな人が、どのように使っているのかの整理があるとよい。	○今後の検討の参考とする。
		エネルギー問題は、全国的に重要な取組みになっていくと考える。東京都では、住宅での太陽光パネルの設置義務化などが検討されており、都の施策との整合を図っていく必要がある。	○東京都の施策や関連計画との整合を図りながら、検討を進めていく。
		太陽光パネル設置に関しては、屋根の上に設置する場合日影の影響が出てくる可能性がある。用途地域の境界エリア等での対応策など、都市計画の側面からの対応を検討していく必要がある。	○配慮したうえで検討を進める。
		文京区の今の住環境の質を担保しながら、住み続けたいまちづくりをしていくため、エリアによっては事業者の売却利益を建替え費用に充当するような規制緩和をするなども必要に感じる。	○容積率緩和などの規制緩和については、東京都による都市開発諸制度の活用方針があり、今後もこの方針に基づき適切に運用をしていく。
		都市マスでは、建替え支援だけでなく、住み続けることに対する支援も考えていく必要。	○建替え支援と住み続けることに対する支援は両面的なものであるため、一方に寄らないよう考え方を示していく。
高経年化マンションの量的把握として、共同住宅の建築年代別の住宅戸数に規模を重ねたデータはあるのか。向こう 10 年を考えると建替えの対象のマンションが相当数増えてくる。その対象となる物件が、どこにどれくらいあるかを抑えておく必要がある。	○現在、区内の全分譲マンションの管理組合を対象に調査を実施中であるが、分譲マンションと想定していた物件の中に、そうではないものが含まれていることがわかってきた状況であるため、全ての実態を整理できるかは課題である。		

ご意見		対応（案）
16	全数把握ができないのであれば、このような課題に対して検討していくことを計画に位置付けることが大事であろう。	○今後の検討の参考とする。
17	閑静な住環境維持のため、敷地面積の最低限度やより詳細な高さ制限を設けるための地区計画の検討が必要。	○地域でまちづくりについての議論をする中で、適切なまちづくりの手法を選んで進めていく。都市マスへの記載については、引き続き検討する。
18	エリアや空間マネジメントとして、公開空地が設けられる総合設計や法定再開発により、住民の質やみどりを大切にしたいまちづくりができるはずである。	○大規模敷地等におけるみどりの創出については、部門別の方針「緑と水のまちづくり方針」の中で検討する。
19	文京区は美術館等が多いのが都市の魅力であり、景観については「文化都市」等、広い捉え方で整理しても良いのではないかと。	○今後の検討の参考とする。
20	東京都や文京区による木造密集事業の対象外だが、防災上危険な地区への対策はどのように位置づけていくのか。	○都市マスとは別に「文京区耐震改修促進計画」を定め、木密エリア以外も含めて耐震化に取り組んでいる。現行都市マスにも「防災まちづくり方針」の中に記載があり、引き続き記載を考えている。
21	災害時の情報発信に関連し、通信インフラについて記載できるとよい。	○今後検討する。
22	文京区の特徴は「大学」であり、大学キャンパス再整備も含めた大学環境、他教育機関の環境整備等を、都市計画的にも学術をまちづくりの切り口にできないか。	○今後の検討の参考とする。
23	2. 見直しの方向性 資料3「新たな視点からみる部門別方針の整理」で記載した内容をどこまで位置づけていこうと考えているのか。	○この資料は、新たな視点から検討する必要がある取組を部門別の方針の6部門に整理したものである。より詳細な検討をする要素については、第3回協議会資料3に記載した。
24	資料3で出している7つの項目の意味と各方針の整理が必要である。	○引き続き検討する。
25	分野横断が明確にわかるような資料（資料3の表のようなもの）を都市マス本編に入れ、横断的に取組むことを認識できることが大事。横軸を含めた検討が必要。	○魅力の構成要素を切り口に部門別の方針間の複層関係を整理することを考えている。分野横断については、部門別の方針を議論した後に検討する。
26	具体的な方針を一通り箇条書きでリストアップしてほしい。それを見ながら部門別の方針に入れるべきこと、地域別方針で入れるべきことの整理できると良い。	○部門別の方針については、第3回協議会資料3に具体的な方針の要素を箇条書きで示している。これをもとに、地域別の方針の内容を整理することを考えている。
27	都市マスの範囲を都市計画で実現することだけにするか、都市計画以外の手法で行うことも書くのか、実施施策をイメージしながら検討する必要がある。	○今後の検討の参考とする。
28	都市整備を取り巻く動向の7つの軸は目標に入る部分と方法に入る部分と前提に入る部分に選別ができると理解しやすくなるだろう。	○今後の検討の参考とする。
29	進捗管理をするのであれば、この時点でもう少し具体的な検討をしていく必要がある。	○評価や進捗管理の方法については、引き続き検討を進める。
30	実績に基づいた各施策の評価をした方がよい。	○評価や進捗管理の方法については、引き続き検討を進める。
31	人口動態の今後の見込みについて、人口減少はコロナの影響による一過性のものなのかを分析できると方針の検討にも役立つ。	○今後の検討の参考とする。
32	文京区だけで全て取り組むように感じられる。文京区は文京区だけで成立しているのではなく、世界や周辺地域の人と連携することで存在していける。そのような視点を記載していけると良い。	○他区との連携等も踏まえた記載の仕方を検討する。
33	各アンケート調査の結果をどのように都市マスへ反映するかが課題。	○引き続き検討する。
34	事業者アンケートの「問4 今後の事業の展開について」、事業所を移転させたいと事業所の業種及び立地が見れると良い。	○今後の検討の参考とする。
35	都市マスの策定過程で、パブリックコメント等で積極的に区民の意見を取り入れるか。	○中間まとめの時点で、説明会及びパブリックコメントを予定している。