

用途地域と建物用途

- 本地区には下図のような「用途地域」が指定され、建築可能な建物の用途が制限されています。
- 本地区の建物用途は独立住宅が最も多く、次いで集合住宅が多くなっています。

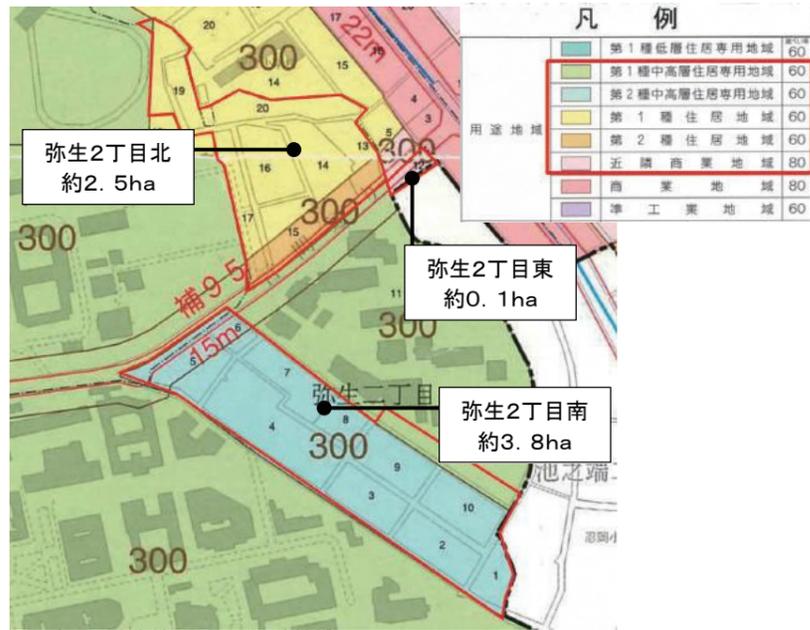


図 向ヶ岡弥生地区周辺の用途地域

高度地区と建物階数

- 本地区には「高度地区」により、下図に示すような絶対高さ制限と、第3種高度地区という敷地の北側からの斜線型の高さ制限が定められています。
- 絶対高さ制限の高さは、言問通りの北側の第1種住居地域の部分が17m、言問通り沿道の近隣商業地域の部分が24m、その他が22mとなっています。
- 本地区内の建物で最も多い階数は3階建てとなっています。

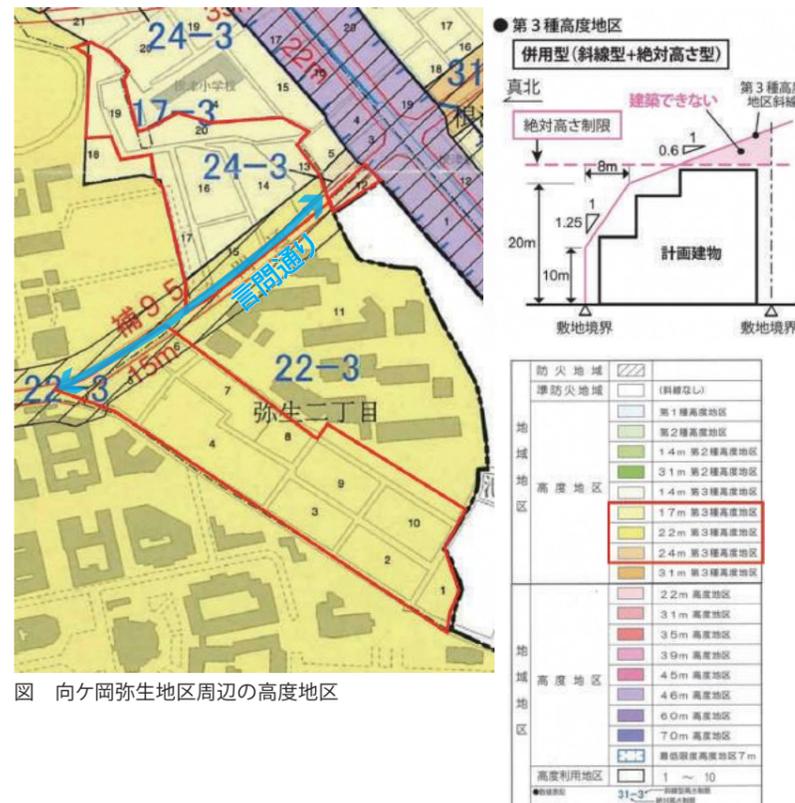


図 向ヶ岡弥生地区周辺の高度地区



図 建物用途現況図(H28) 資料:平成28年度土地利用現況調査

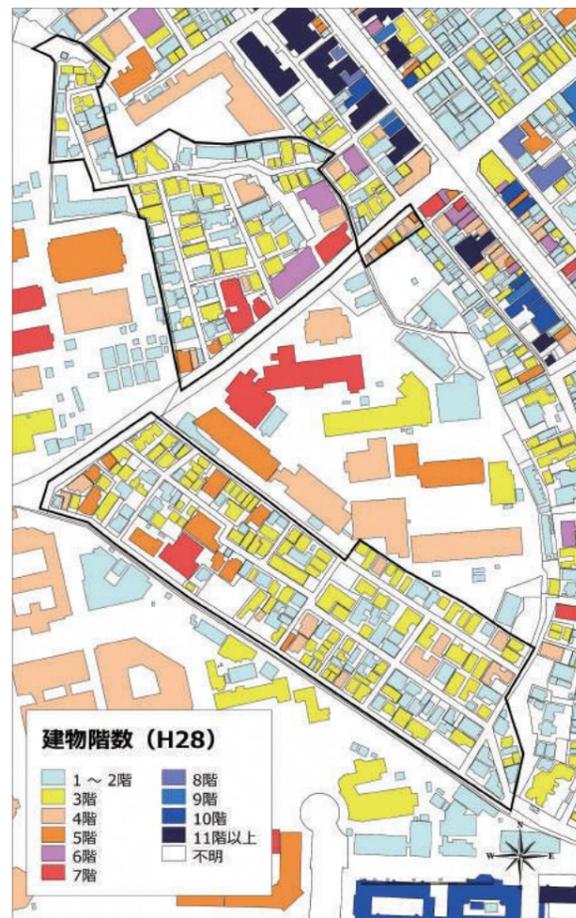


図 建物階数現況図(H28) 資料:平成28年度土地利用現況調査

まちづくりニュース

発行日:令和元年7月
発行:向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会
文京区都市計画部地域整備課

令和元年度
第1回

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会を開催しました。

5月28日(火)に今年度第1回のまちづくり検討会を開催しました。

検討会では、前回に引き続き、検討テーマ「良好な住環境の維持・保全」のうち「建物の形態・デザイン」について検討を行いました。今回は、前回の意見をうけて、いくつか検討のポイントを絞って、当地区のあるべき方向性、対応策について意見交換を行いました。

意見交換では、今住んでいる人、これから住む人、居住していないが土地建物を所有している人の目線など、様々な立場に立った意見が出されました。意見交換の詳しい内容は次ページをご覧ください。

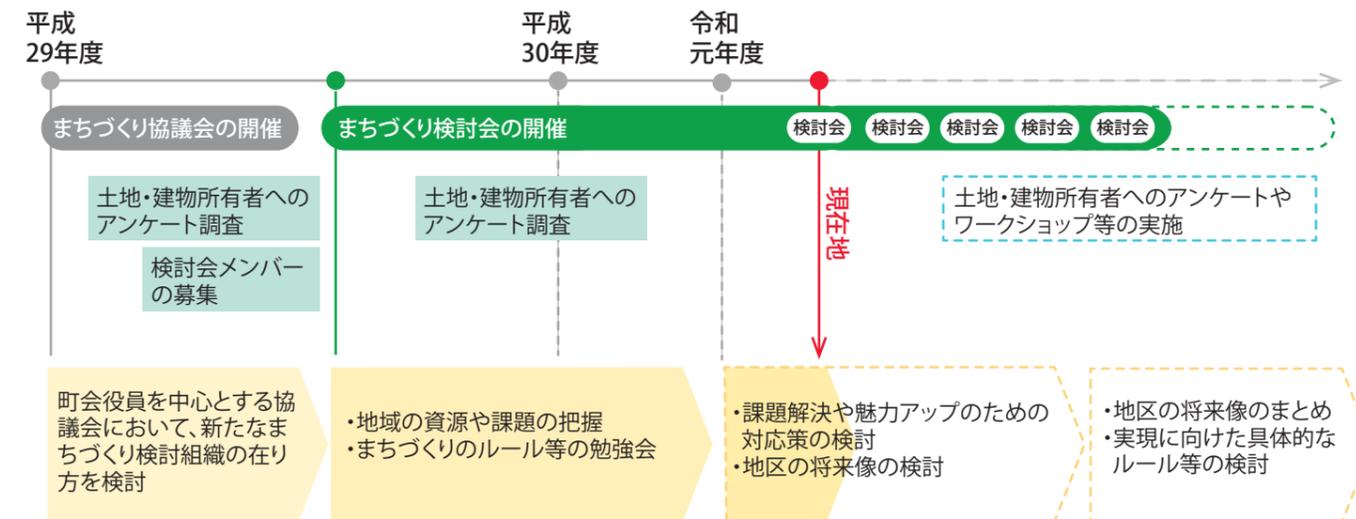
今後は他テーマについても検討を行い、他の権利者の方々の意見を伺う機会も設けながら、地区の望ましい将来像や具体的な取組内容を議論していきます。

▼当日の様子



【向ヶ岡弥生地区まちづくり検討の経緯】

当地区では、地区にふさわしい環境や街並みを形成するために必要なまちづくりのルールや取組みについて検討するため、平成29年10月にまちづくり検討会を設立しました。活動の状況はまちづくりニュースにて随時みなさまに共有してまいります。



お問い合わせ

〒112-8555 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
電話:03-5803-1848(直通) メール:b402400@city.bunkyo.lg.jp (川合・飛田野・長谷川)

【意見交換の結果概要】

前回の意見

今回の意見

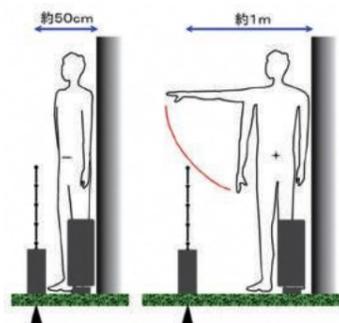
1. 建物の高さについて

高さの制限について	
○新たな制限は必要ない ○建物は高くてもよい	<ul style="list-style-type: none"> 高さは気にならない 高さを高くすることで、建物の周りに空地や緑を確保できるのであれば、その方がよい 床面積を確保するために必要であれば、ある程度の高さは仕方ない
○地区の南側の制限を17mにしたい	<ul style="list-style-type: none"> 道路斜線制限等、他の制限があるため絶対高さ制限の22mまでは建たないのだから、22mは高すぎる 南北の地区の高さ制限を合わせる せめて南側を17mには制限したい。マンションが増えることを懸念している
○高さを低く抑えたい(15m、10~15m、3階程度)	<ul style="list-style-type: none"> これ以上高い建物が建たないようにしたい
制限の方法について	
<ul style="list-style-type: none"> ○エリアや場所の条件によって制限を変える ○敷地面積によって制限を変える ○壁面後退など他の形態制限との組み合わせで制限を考える 	
<p>まとめ 地区の南側の高さ制限を北側と同じ17mにする。ただし言問通り沿いは22mとすることが考えられます。既存不適格の発生状況や他の権利者の意向を確認しながら検討する必要があります。</p>	

3. 壁面後退について

○制限は必要ない	<ul style="list-style-type: none"> 気にならない 1m程度隣地との間隔を確保したとして、どれだけの効果(日照・通風・プライバシー確保等)があるか? プライバシーや防災性は住宅の性能で確保できるのではないか
○隣地からの壁面後退が必要 ○民法の50cmは守りたい	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の修繕や建替えて足場を確保できる程度の最低限の間隔は必要ではないか
○前面道路からの壁面後退が必要	<ul style="list-style-type: none"> 防災面では隣棟間隔よりも重要ではないか
○隣棟間に塀を設けない制限も必要	
<p>まとめ 壁面後退制限の必要性については、意見が分かれています。具体的なメリット・デメリットを踏まえて検討する必要があります。</p>	

参考) 隣棟間隔のイメージ



2. 宅地の規模について

○制限は必要ない	<ul style="list-style-type: none"> 宅地の分割は気にならない 分割されるといっても限界があるはず 宅地が大きいと価格が高くなり、若い人などが住めない 相続の際に問題となるのではないか
○小さすぎる宅地は制限したい	<ul style="list-style-type: none"> 根津・千駄木などで見られる宅地は小さすぎる 小さすぎる宅地は防災面で問題があるのではないか 敷地規模の制限では、現状で制限よりも小さい敷地はそのまま建て替えられるため、制限による影響は高さの制限よりは小さい 相続で民間事業者売却された際に際限なく分割される可能性がある
○制限が必要 ○80~100㎡程度で制限してはどうか	<ul style="list-style-type: none"> 業者が行う分割を防ぎたい 地区のブランドを守りたい 値段が上がっても売れるのではないか
<p>まとめ 宅地規模制限の必要性については、意見が分かれています。相続時の影響や新規居住者の誘導、街並み形成など様々な観点から検討する必要があります。</p>	

参考) 宅地面積のイメージ (他地区の事例)



4. 建物等のデザインについて

○色が派手でも構わない(楽しげになる)	<ul style="list-style-type: none"> 根津のような地域特性の際立った地区であれば、デザインのルールを決めてよいと思うが、当地区は違うのではないか 派手/派手でない、の違いはどのように決めるのか? 色だけでは決められず、周囲との意匠的な調和も影響するのではないか 時代と共に色の感覚も変わるのではないか?
○ピンク、水色、黒などの派手な色や強い色は制限したい	
○自販機や看板の色や、電飾なども気になる	
<p>まとめ 建物等の意匠については厳しく規制する必要性は小さいですが、色彩については、一定程度のルールが必要かどうか方法も含めて検討する必要があります。</p>	