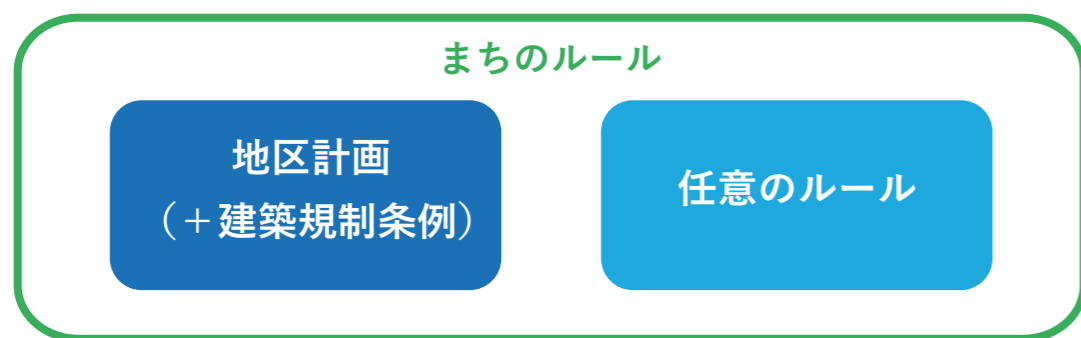


【第5回検討会の意見概要について】

- これまでの意見交換結果をとりまとめた「まちづくりの目標(案)」や「地区計画で定めるルール(案)」、「任意のルール(案)」をお示しし、内容の妥当性や追加又は修正の必要がある項目についてご意見を伺いました。
- まちづくりの目標や具体的なルールについては、対面での検討会を経て十分に議論をしていく必要があるため、次年度に引き続き、検討を深めていきます。

【地区計画とまちのルール等について】

- 地区としてまちづくりのルールを定める場合には、「何を」「どのようなルールとして」定めるかを具体的に検討していくこととなります。
- 以下に、「地区計画」と「任意のルール」について、それぞれの法的位置づけや定められる事項などの違いを整理しました。



	地区計画 (+ 建築制限条例)	任意のルール
位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法・建築基準法による位置付け →法的拘束力がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・任意のルール(紳士協定等) →法的拘束力がない
チェック主体	<ul style="list-style-type: none"> ・文京区 	<ul style="list-style-type: none"> ・町会等の地域の組織が中心
ルールとして定められる項目	<ul style="list-style-type: none"> ・用途の制限 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・高さの最高限度 ・形態または色彩その他の意匠の制限 ・緑化率の最低限度 ・垣またはさくの構造の制限 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画に定められること ・住民同士のマナー(自転車の駐輪方法、ゴミ出し、庭木の管理など) ・店舗の建築・運営に関するルール ・民泊、ワンルームマンションの建築・運営に関するルール ・その他まちの将来像の実現に必要なこと など

今後、検討会や権利者アンケートを実施し、まちのルールを具体的に決めていきます。

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・岡田)

まちづくりニュース

発行日: 令和3年2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



まちづくり検討会を開催しました!

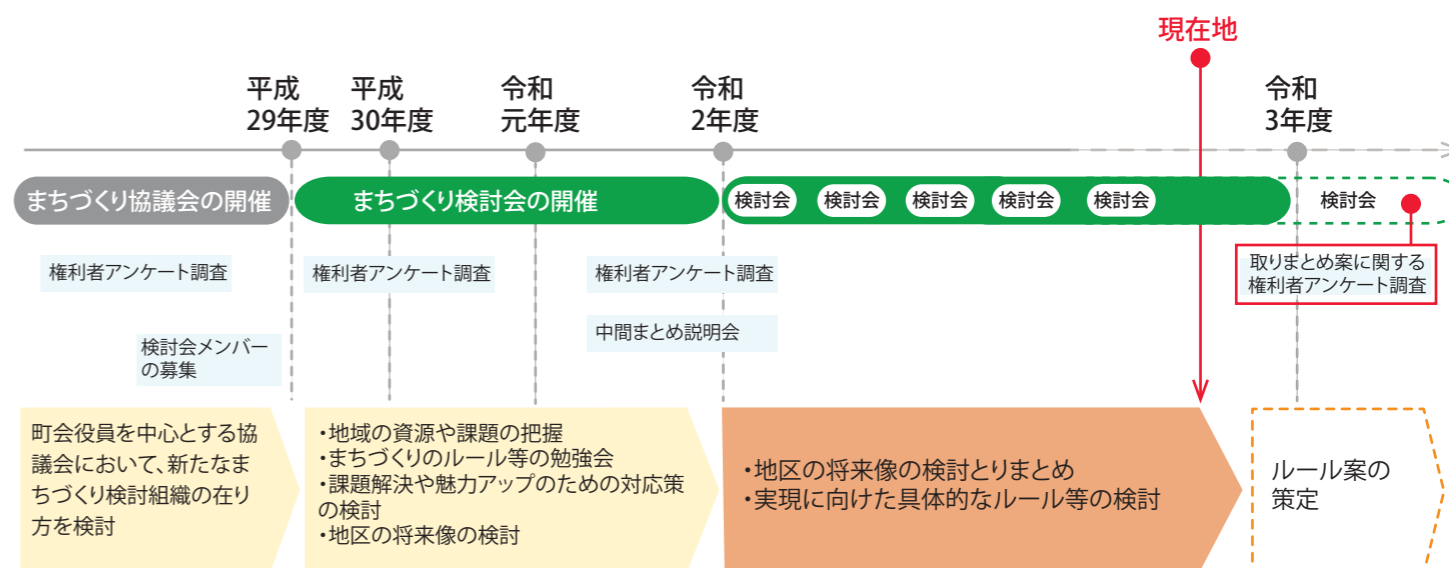
向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会では、新型コロナウイルス感染症対策のため、しばらくは書面にて検討会を開催することにいたしました。10月・11月に書面開催を行い、今年1月には、今年度初めてとなる対面での検討会を開催する予定でした。しかし、緊急事態宣言の発出に伴い延期とし、書面開催に変更いたしました。本号では、3回の検討会の結果の概要をお知らせします。

【向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会の経緯と今年度の検討内容について】

本地区では、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。

設立以降、まちあるきやアンケートを通じた地域の資源・課題の把握や課題解決や魅力アップのための手法の勉強・検討を進め、令和元年度末には地区の将来像や実現のためのルールづくりについて、検討の中間まとめをご報告させていただきました。

今年度は「建物の高さ」「宅地の規模」「壁面後退」「建物等の色彩」「緑化」「塀等の工作物の作り方」や「店舗・民泊・ワンルームマンションの立地」について具体的なルールの必要性や内容の検討を進めています。



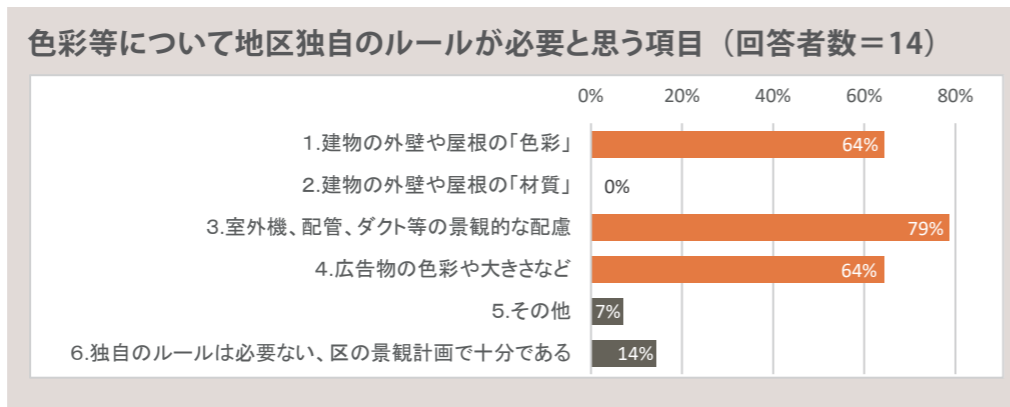
※緊急事態宣言発出に伴い、一部スケジュールが変更となりました。

【第3・4回検討会の意見概要について】

第3回の検討会では、「色彩等」「緑化」「塀」について検討を進め、第4回の検討会では、「店舗等」「ワンルームマンション」「民泊」について検討を行いました。検討では区で既に定められているルールの共有や他地区でのルールの事例、これまでの検討等で意見が分かれていた項目については、それぞれの理由の整理したもの等を示しながらご意見を伺いました。

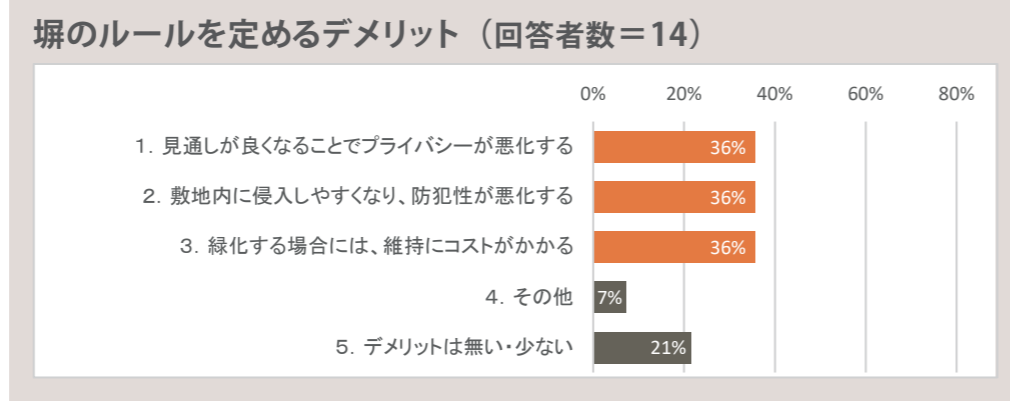
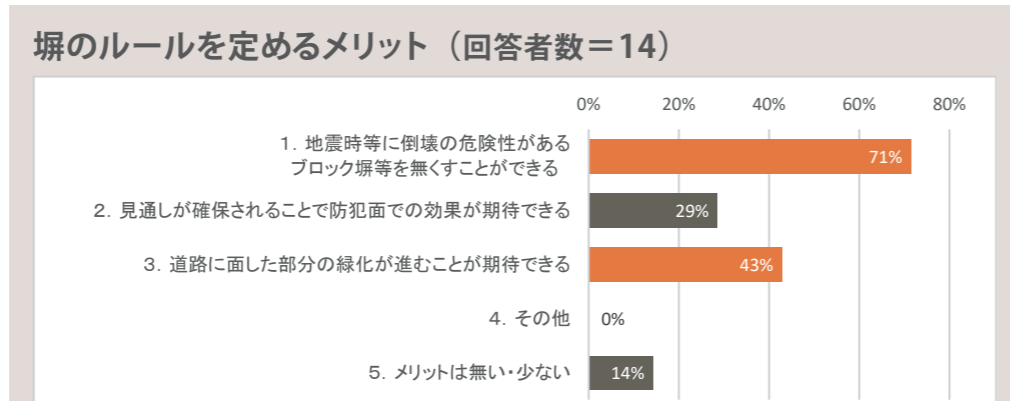
■ 建物の色彩等のルールについて

・「室外機や配管、ダクト等の景観的な配慮」「建物の色彩」や「広告物の色彩等」についてルール化を検討してみたいと考える方が多くいました。



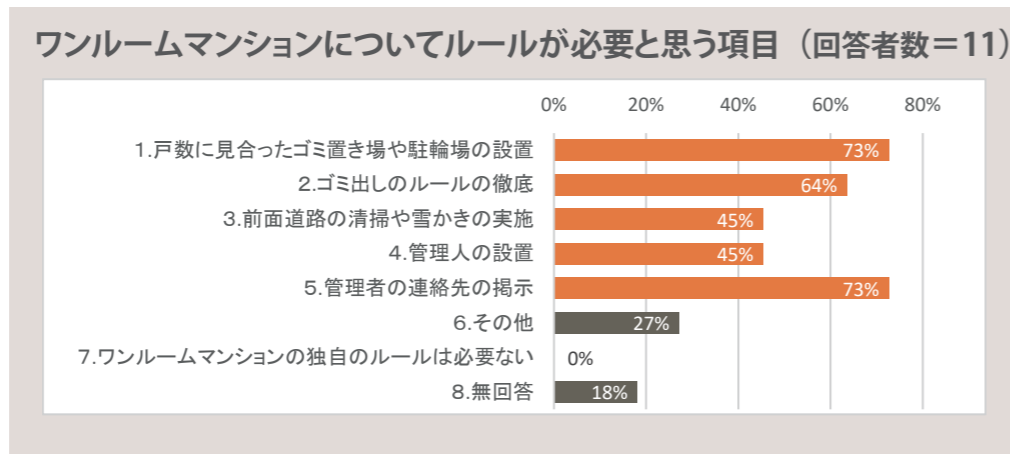
■ 塀（道路に面して設けるもの）のルールについて

・ブロック塀を禁止する等のルールを定めることによって、防災性や緑化の観点からはメリットがあるものの、プライバシーの確保や維持管理コスト等のデメリットも多く、塀のルールは定める必要がないとする意見が多くありました。



■ ワンルームマンションに関するルールについて

・ワンルームマンションに対して、「ゴミ置き場・駐輪場の設置」や「利用ルールの徹底」「管理者の連絡先の提示」等についてルールを設けることを検討したいという意見が多くありました。



■ 緑化のルールについて

・緑化については様々なメリットがあるものの、維持管理のコストや敷地によっては緑化が難しい場合も考えられるため、200㎡以下の敷地については緑化率など定量的な緑化義務ではなく、「できるだけ緑化に努めてもらう」といった努力義務を定めることに賛成する意見がありました。一方で区のルールで十分と考える方も一定数いました。

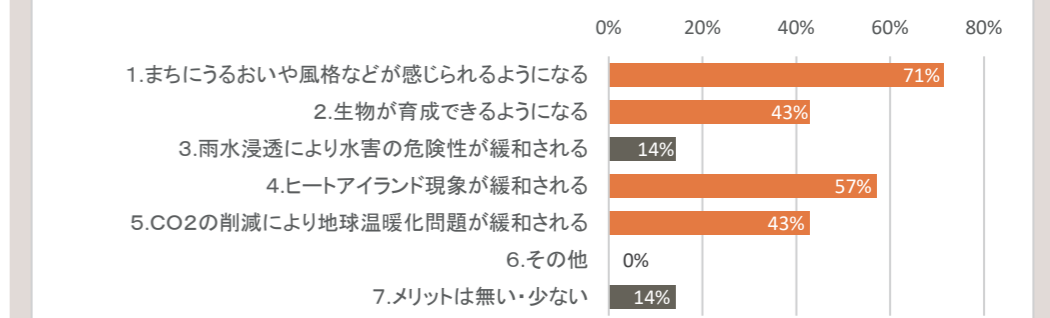
■ 店舗等に対するルールについて

・店舗に対して「看板・広告物」「営業時間」についてルールを検討したいという意見が多くあがりました。具体的には「看板の色彩を周辺に配慮すること」や「夜間の営業を禁止すること」等があげられました。

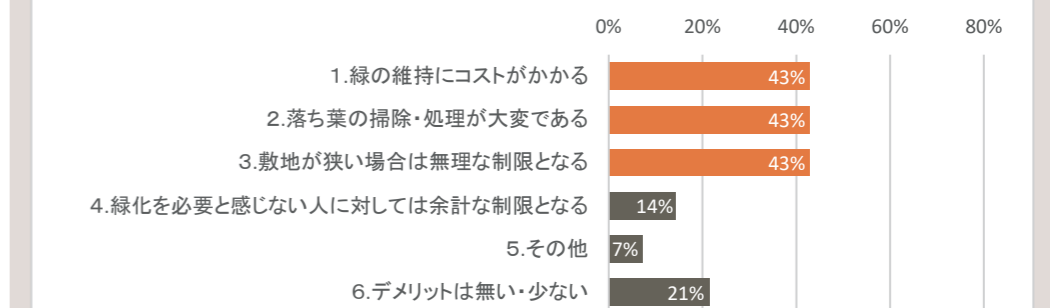
■ 民泊に関するルールについて

・管理人の設置や連絡先の提示、生活マナーの徹底のルールを定めたいという意見がありました。

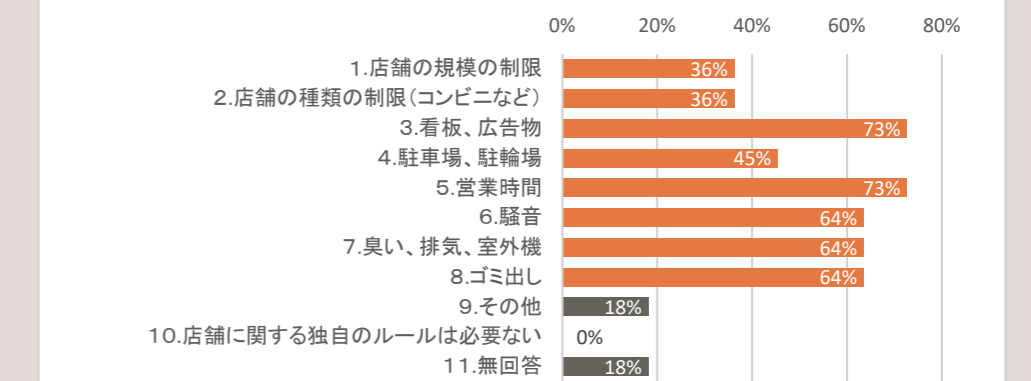
緑化のルールを定めるメリット（回答者数＝14）



緑化のルールを定めるデメリット（回答者数＝14）



店舗等についてルールが必要と思う項目（回答者数＝11）



民泊についてルールが必要と思う項目（回答者数＝11）

