

本地区の指定用途地域

- ・本地区には下図(左)のような「用途地域」が指定されています。
- ・用途地域の規制に加えて、本地区の近隣商業地域には「第2種文教地区」が、その他の地域には「第1種文教地区」が指定されており、第1種文教地区では風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊技場、一定の工場等が制限され、第2種文教地区では風俗営業関連建築物、ホテル、劇場等が制限されています。



図 向ヶ岡弥生地区周辺の用途地域

| 凡 例          |    |
|--------------|----|
| 第1種低層住居専用地域  | 60 |
| 第1種中高層住居専用地域 | 60 |
| 第2種中高層住居専用地域 | 60 |
| 第1種住居地域      | 60 |
| 第2種住居地域      | 60 |
| 近隣商業地域       | 80 |
| 商業地域         | 80 |
| 準工業地域        | 60 |

今後の予定

- ・次回の検討会では、「地域コミュニティの維持・活性化」と「災害対応力の強化」について話し合う予定です。



**第一種中高層住居専用地域**

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

**第二種中高層住居専用地域**

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

**第一種住居地域**

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

**第二種住居地域**

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

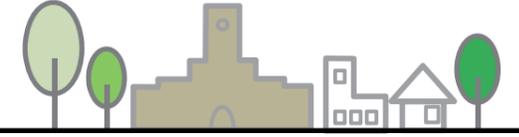
**近隣商業地域**

近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

図 用途地域による市街地のイメージ

# まちづくりニュース

発行日：令和元年11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2・3回

## 向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 を開催しました。

7月23日(火)、10月15日(火)にまちづくり検討会を開催しました。

検討会では、検討テーマのうち「建物の用途・みどり環境・生活環境」について現況と対応策を検討しました。具体的には店舗やワンルームマンション、民泊との共存、既存のみどりの保全や新たなみどりの創出、ゴミ出しや騒音などの生活マナーなどについて検討をしました。意見交換の詳しい内容は次ページをご覧ください。

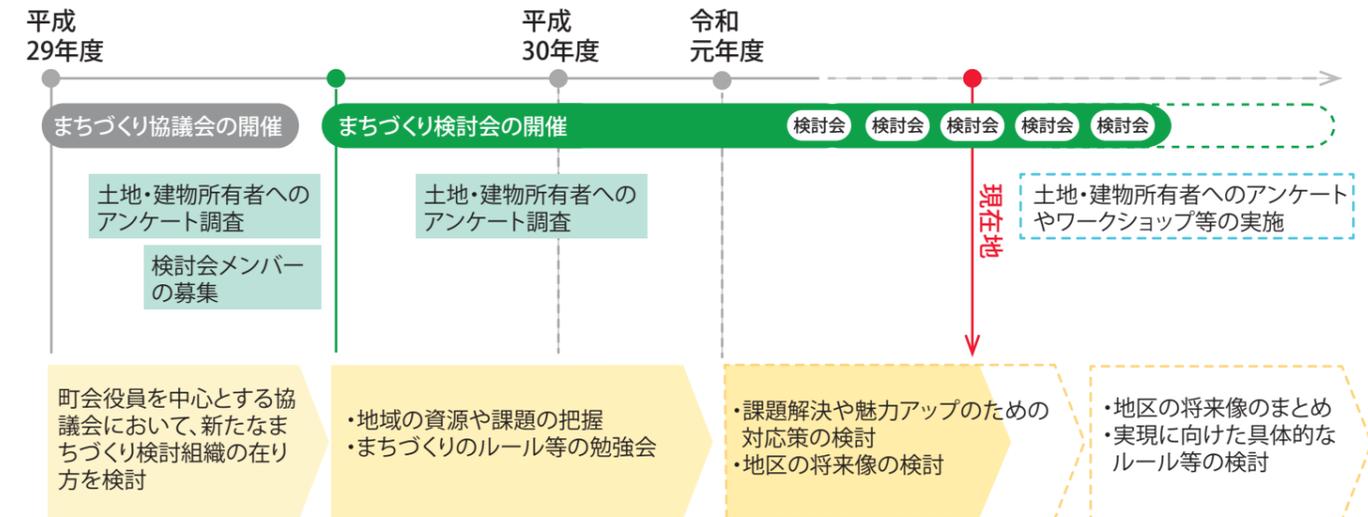
今後は、ほかのテーマについての検討を引き続き行い、アンケートやワークショップなどでより多くの方々の意見も届きながら、地区の望ましい将来像やそれを実現するための具体的な取組内容を議論していきます。

▼当日の様子



### 【向ヶ岡弥生地区まちづくり検討の経緯】

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。活動の状況はまちづくりニュースにて随時皆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)

建物の用途について

店舗

- 地区内にバーができた。
  - 店舗は周辺にあり充実しているので、本地区は住宅中心でよいのではないか。
  - 高齢者にとっては身近にコンビニがあると便利かもしれない。
  - 現状では規模の大きい店舗はないが、今後立地する可能性があり懸念される。
- 新規に相当規模の店舗が立地する際には、看板や駐車・駐輪場の設置、室外機の設置などについて指導できるとよいのではないか。

ワンルームマンション

- ワンルームマンションの需要は多いため、存在そのものは否定できないのではないか。
  - 条例の規制対象にならない規模のマンションで町会費の支払いや駐輪場設置に関するトラブル(十分な台数が整備されず道路に駐輪している等)が発生しているのではないか。
  - 小さい規模の共同住宅は管理人の不在時間帯が多く、管理の目が行き届かないのではないか。
  - オーナーの所在が不明で管理代行会社とのコミュニケーションがうまくとれないこともある。条例をいかに守ってもらうかが重要なのではないか。
- 本地区では、小さい規模のワンルームマンションにも条例の内容を適用できるようにしたい。

民泊

- 民泊条例では、営業日数の規制あるものの、管理人の有無に関する規定がない。ワンルームマンションなどの管理人が滞らない建物で民泊が増えると、トラブルが懸念される。
- 民泊施設での管理人の滞在をルールとして加えたい。

**まとめ** 店舗との共存については、出店の際に周辺環境に対する細かい配慮を求めることが考えられます。ワンルームマンションや民泊との共存については、現行の条例よりも厳しいルールが必要という意見が多いですが、具体的な対応策については引き続き検討が必要です。

生活環境について

ゴミ出し

- 前日や朝早くからのゴミ出しは、カラスに荒らされるなどの問題がある。
  - 業者による資源ゴミの持ち去りがある。
  - ゴミ出しのマナーが悪いところがある。
- マナーを周知するとともに、ストッカーの設置に対する助成金制度があるとよいのではないか。

騒音

- 住宅以外の用途も建てることのできる地区であるため、将来的に騒音も課題となる可能性がある。
- 店舗等が立地する際に、騒音対策(室外機の設置場所)、営業時間などを協議できるようにしたい。

**まとめ** 生活環境については、居住者間でのマナー周知などソフトの対策やストッカーの設置などハードの対策が考えられます。また、将来的に生活環境を悪化させるおそれのある原因を事前に予防するルールの設定も考えられます。

みどり環境について

住宅地のみどり

- 庭木がはみ出て通行の邪魔になっている。
- 庭木や緑地のメンテナンスコストが高く、維持が難しい。
- 塀が高すぎると緑が見えなくなる(緑視率が下がる)のではないか。
- 宅地分割により小さい敷地が増え、住宅地の緑の割合が減っているのではないか。

公共的なみどり等

- 台東区側のお寺や東大の落ち葉が気になる。
- 地区のみどり環境は東大に支えられている。
- 住宅地も東大も昔より緑が減ってしまった。

(みどりの維持管理)

- 庭木の育て方をレクチャーする。
- メンテナンスに対する助成金制度を設ける。

(みどりの創出)

- 街路樹など、公共の場の緑を増やす。
- 屋上緑化やバルコニー緑化を推進する。
- 共同住宅に対して緑化を義務づける。
- 一般住宅の緑化は鉢植えの設置でも可とすると、管理が楽なのではないか。
- 緑化率を定めなくても、敷地の最低規模を制限することが緑化に繋がるのではないか。

**まとめ** まずは、既存のみどりの維持管理を推進するための支援策が考えられます。新たな緑を創出するためのルールについては、ルールの対象や具体的な方法を検討する必要があります。

参考) 地区のみどりの状況

