

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会の記録

令和5年10月

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会

目 次

はじめに	1
1. 検討会の経緯	2
2. 地区の現状	6
3. まちづくりに関する検討内容	22
4. まちづくりルールの必要性に関する検討内容	38
5. まちづくり検討会の休会について	41
6. 検討会委員の意見	42
参考 まちづくりニュース	48
まちづくり検討会議事録	100

はじめに

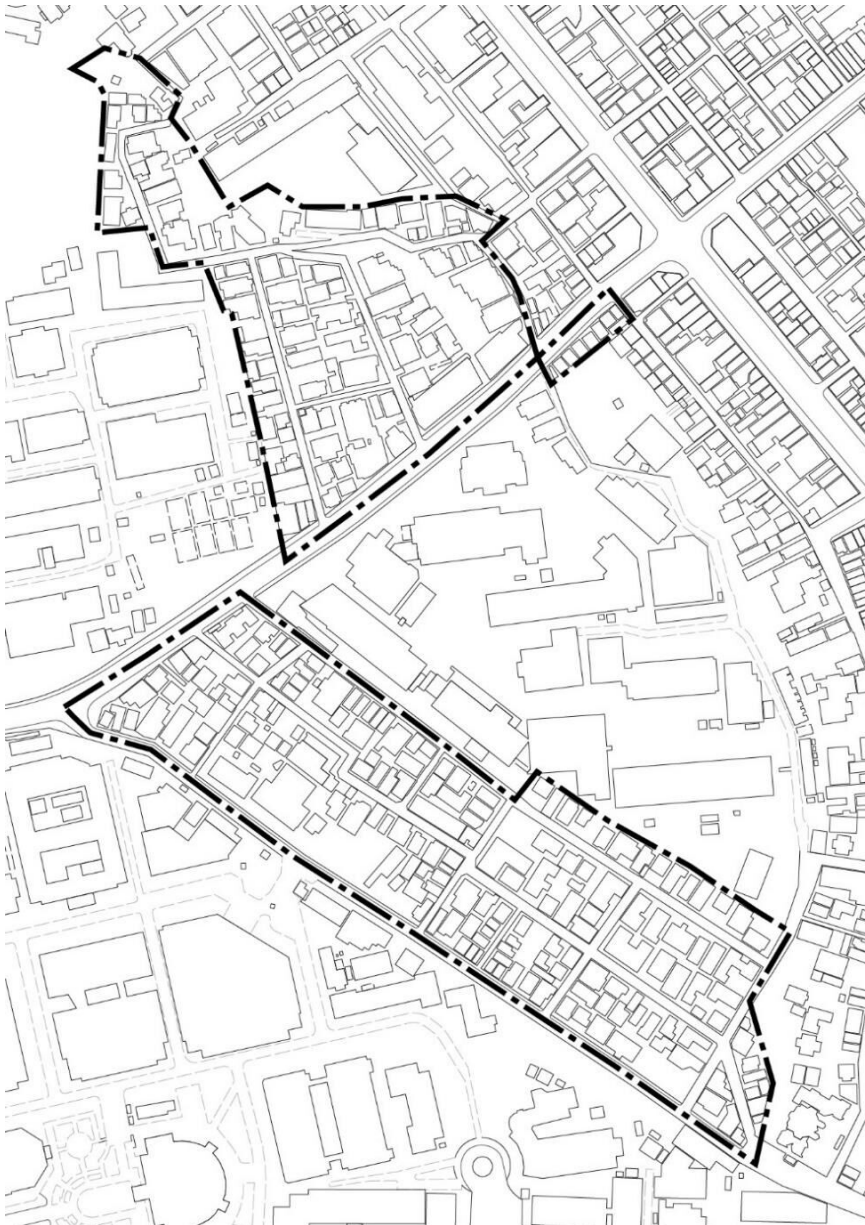
向ヶ岡弥生地区は、東京大学にはさまれた住宅を中心とする市街地で、歴史や自然の資源に恵まれた静かで落ち着いた環境と商業地に近い利便性を備えた暮らしやすいまちです。

この向ヶ岡弥生地区を対象に、地区の良好な環境や街並みの保全とさらなる魅力の向上のため、地域のルールについて検討し、まちづくりを推進することを目的として、平成29年10月に向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会（以下、「検討会」と呼ぶ。）が設立されました。検討会の委員は、公募で選ばれた地区内の土地・建物所有者18名と町会から推薦された2名の計20名で構成されています。

検討会は、以後計24回開催し、地区のまちづくりルールを中心に検討してきましたが、最終的に合意に至らず、このたび活動を一時休止することになりました。

本記録は、検討会で検討した様々な内容や委員の意見などを記録として残し、今後のまちづくりの参考となるよう作成したものです。

対象地区（約6.5ha）



出典：国土地理院基盤地図情報

1. 検討会の経緯

検討会の活動の経緯を、以下に示します。

平成 29 年度

■検討会の開催			
回	開催日	参加	内容
第1回	10月24日(火)	16名	・検討会の発足 ・会則、役員の決定 ・地区計画の制度の説明 等
第2回	12月14日(木)	16名	・地区の現況説明 ・グループワーク：地区の「良い点」と「問題点や懸念」
第3回	2月15日(木)	15名	・グループワーク：地区の「良い点」、「問題点や懸念」とそれに対する「対応策」
■地区の良い点・問題点のアンケート調査（平成30年2月～3月）			
・全戸配布 ・地図に記入してもらう			
■まちづくりニュースの発行（4回）			

第1回検討会



第3回検討会



平成 30 年度

■検討会の開催			
回	開催日	参加	内容
第1回	5月13日(日)	12名	・まちあるき
第2回	9月20日(木)	13名	・まちづくりの検討テーマについて ・今後の進め方について
第3回	1月29日(火)	8名	・まちづくりの検討テーマ(案)について ・東京大学との意見交換
第4回	3月12日(火)	13名	・まちづくりの検討テーマ(案)について ・建物の形態・デザインについて
■まちづくりニュースの発行（4回）			

まちあるき



テーマ別の検討



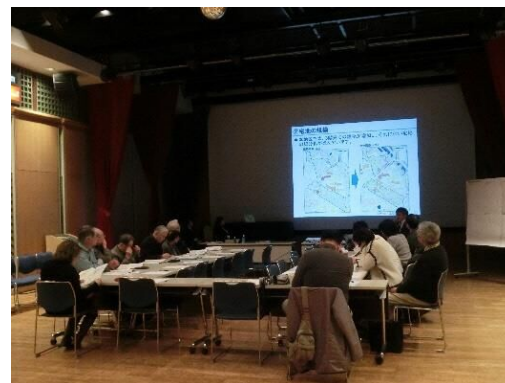
平成 31 年度・令和元年度

■検討会の開催			
回	開催日	参加	内容
第1回	5月28日(火)	11名	・建物の形態・デザインについて(その2)
第2回	7月23日(火)	11名	・建物用途・みどり・生活環境について(その1)
第3回	10月15日(火)	12名	・建物用途・みどり・生活環境について(その2) ・東京大学地区の検討について
第4回	11月19日(火)	14名	・地域コミュニティの維持・活性化、災害対応力の強化について ・無電柱化について ・東京大学地区の検討について
第5回	12月17日(火)	10名	・交通環境の改善について ・まちづくりに関する検討のまとめ ・ワークショップと権利者アンケートについて
■向ヶ岡弥生地区まちづくりワークショップ(中間報告会)の開催(令和2年1月21日(火)) ・13名参加(うち9名は検討会会員) ・検討会の中間報告と意見交換			
■向ヶ岡弥生地区のまちづくりに関するアンケート調査(令和2年2月~3月) ・向ヶ岡弥生地区の土地・建物所有者対象 ・検討会で検討した個々のルール案の必要性について聞いた			
■まちづくりニュースの発行(5回)			

テーマ別の検討



ワークショップ



令和2年度

■検討会の開催（新型コロナウイルス感染の拡大により、検討会は全て書面開催となった）

回	開催日	参加	内容
第1回 書面開催	6月19日(金) ～7月10日(金)	18名	・権利者アンケート結果 ・まちづくりのルールについて
第2回 書面開催	9月30日(水) ～10月9日(金)	16名	・建物の高さ、宅地の規模、壁面後退に関するルールについて ・地区計画と任意のルールの違いについて
第3回 書面開催	10月28日(水) ～11月4日(水)	14名	・建物の色彩等、緑化、塀に関するルールについて ・まちづくりニュース案、文京区ホームページ掲載内容案について
第4回 書面開催	11月16日(月) ～11月23日(月)	11名	・店舗、ワンルームマンション、民泊に関するルールについて
第5回 書面開催	12月24日(木) ～令和3年1月 12日(火)	15名	・書面開催検討会の意見のまとめ ・向ヶ岡弥生地区のまちづくりルールについて ・まちづくりニュース案について

■まちづくりニュースの発行（2回）

書面開催時の資料

令和2年6月19日

会員各位

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2年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会
書面開催のご案内

日頃より文京区のまちづくりにご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、三者協議及び検討会を延期とさせていただきますが、感染拡大防止という観点から直近の開催は難しいと考えております。そこで、先に検討会を書面で開催させていただきます。

検討会の中間まとめと2月に実施した権利者アンケートの結果を比べると、権利者アンケートでは規制が必要だという意見が過半を占めています(資料1)。その状況を踏まえ検討会の皆様に、アンケート結果をご覧いただきながら、あらかじめまちづくりのルールについてのご意見をお聞かせください。調査票に直接ご記入いただき、返信用封筒に入れて、7月6日(月)までにお送りいただくと幸いです。

今回の検討会は状況を見て開催し、まちづくりの議論を深めていきたいと思っております。三者協議に関しましては多数の出席者がいることを踏まえつつ、社会状況を鑑みて調整してまいります。

記

1. 向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会メンバーの方々への調査票
2. 資料1_まちづくり検討会の中間まとめと権利者アンケートの結果の比較
3. 資料2_権利者アンケートの結果
4. 参考資料_まちづくりワークショップで示したルール案

【問い合わせ先】
文京区都市計画部地域整備課
まちづくり担当 川合、岡田
Tel: 03-5803-1848 (直通)
Mail: b402400@city.bunkyo.lg.jp

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会メンバーの方々への調査票

同封した権利者アンケートの結果も考慮しながら、まちづくりのルールに関する観点での皆さんのご意見を記入してください。

1 南側地区の建物の高さについて（1つに○）

◎検討会では「南側地区の建物の高さの最高限度を17mとする。」としましたが、アンケートでも賛成の方が46.0%で最も多く、「17mよりも低く定めたい」の19.5%と合わせると、ルールが必要であるとする回答が65.5%を占めました。

① 建物の高さの最高限度を17mで定める
② 建物の高さの最高限度を17mよりも低く定める
③ 建物の高さの制限は必要でない
④ その他

具体的に

2 宅地の規模について（1つに○）

◎検討会では意見が分かれていましたが、アンケートでは、何らかの制限が必要であると考えた方が69.0%を占めました。具体的な数値については「60㎡程度」と答えた方が41.6%と多く、「60㎡以上」と答える方も27.4%と一定数いました。

① 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定める
② 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定める
③ 宅地面積の最低限度の制限は必要でない
④ その他

具体的に

1 / 6

令和3年度

■検討会の開催			
回	開催日	参加	内容
第1回	10月19日(火)	13名	・これまでの検討結果について ・まちづくりのルールについて
第2回	12月7日(火)	7名	・まちづくりのルールについて

■まちづくりニュースの発行 (2回)

令和4年度

■検討会の開催			
回	開催日	参加	内容
第1回	6月21日(火)	10名	・これまでの検討の振り返り ・今後の進め方について ・まちづくりルール(たたき台)について
第2回	9月12日(月)	9名	・本地区の建築やまちづくりに関する法令等 ・近年の建築動向、まちの変化 ・相続税について ・ワークショップ:既存のルールで環境を維持できるか
第3回	12月5日(月)	7名	・休会することについて
第4回	2月6日(月)	8名	・一時休会について

■まちづくりニュースの発行 (1回)

令和5年度

■検討会の開催			
回	開催日	参加	内容
第1回	5月29日(月)	9名	・検討会再開の条件とメンバーについて ・検討会の記録について

■まちづくりニュースの発行 (1回)

2. 地区の現状

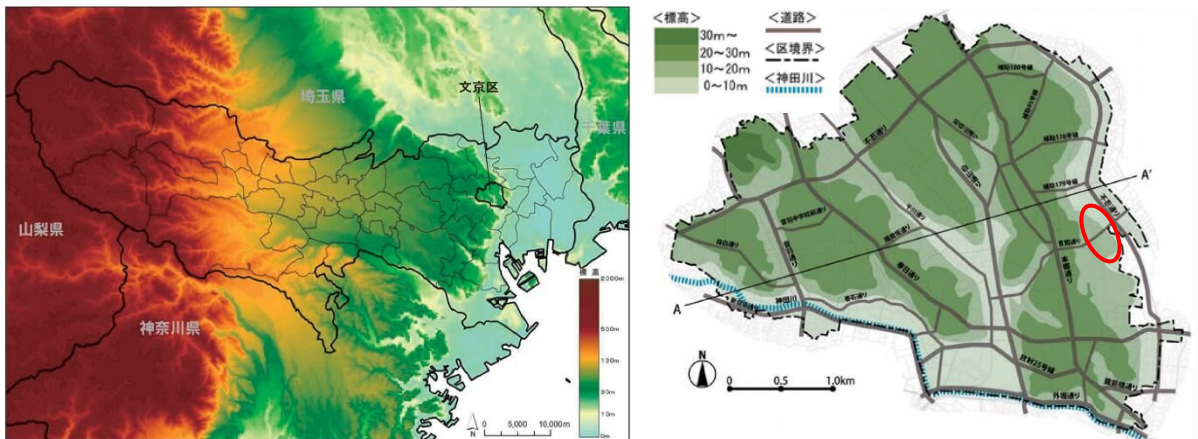
(1) 地区の成り立ち

①位置、地形

文京区は、青梅市を頂点とする扇状地状の武蔵野台地の最東端に位置し、東側の隣接地域には中川・荒川低地が広がっています。

本郷通りの周辺は本郷台地と呼ばれる台地で、そこから不忍通り周辺の根津谷（藍染川谷）へと向かう緩やかな傾斜地に本地区があります。

本地区の位置、地形



※出典：文京区景観計画

②地区の歴史

●江戸時代

明暦の大火（1657年）の後、文京区には多くの大名屋敷や旗本屋敷などが置かれるようになり、本地区がある場所には当時、水戸徳川家の中屋敷がありました。

江戸時代末期（1861年）の向ヶ岡弥生地区周辺



向ヶ岡弥生地区の概ねの位置
※絵図の形が不正確なため、
完全には一致しません

※出典：小石川谷中本郷絵図

●明治時代

明治時代に入ると、広大な武家屋敷は大学や公園、公共用地、軍用地などに活用されるようになりました。

明治10年(1877年)に、言問通りの南側に士族の反乱鎮圧などを目的として警視局の射的場が建設されましたが、すぐに民間の射的場になり、その後浅野氏が買い取って借地として貸し出して住宅が建設されました。浅野氏は最終的に弥生2丁目のほぼ全域を所有することになりました。

明治42年(1909年)当時の地図を見ると、この時期には現在のまちの骨格がほぼできていたことがわかります。

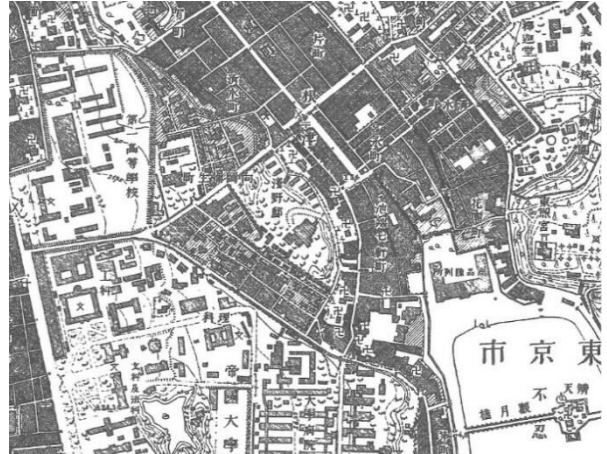
明治16年(1883年)の向ヶ岡弥生地区周辺



※出典：国土地理院所蔵、財団法人日本地図センター発行

「参謀本部陸軍部測量局 五千分の一東京図測量原図」

明治42年(1909年)の向ヶ岡弥生地区周辺



※出典：国土地理院旧版地図

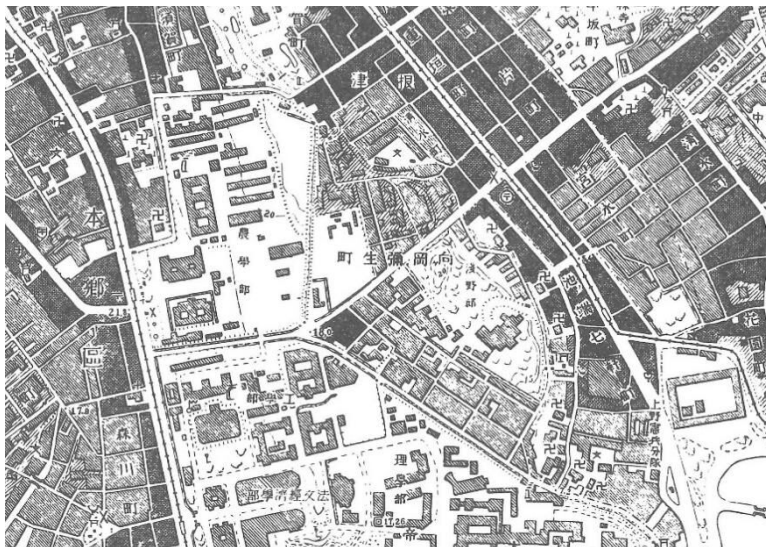
●大正～昭和時代

大正時代に入ると、本郷通りと不忍通りで路面電車の営業が開始されました。

本地区は、関東大震災の際に焼失を免れ、第二次世界大戦の東京大空襲の際にも一部を除き焼失しませんでした。

浅野氏は、昭和16年(1941年)から18年(1943年)にかけて浅野邸跡地を東京大学に譲渡し、昭和23年(1948年)には、戦後の農地解放の流れの中で土地を住民に譲りました。

昭和12年(1937年)の向ヶ岡弥生地区周辺



※出典：国土地理院旧版地図

(2) 地区の現状・特性

①地区の良い点・問題点

平成30年2月～3月に、弥生二丁目の居住者と地区外居住の土地建物所有者に対して、地区内の「好きなところ・良いところ」と「問題と思うところ・改善したいところ」を聞いたアンケート調査の結果は、以下のとおりでした。



※出典：国土地理院基盤地図情報

交通 防災 防犯



その他の意見

- ◇道路の幅員や傾斜、見通しの悪さ等により、交通の危険性が高い場所がある。
- ◇地震時などの崖地の崩壊や古い空き家、フェンス、塀の倒壊が不安。
- ◇夜間の暗さや人通りの少なさから危険な通りがある。
- ◇新たに整備された街灯は防犯面で良い。 ◇新たに整備された街灯が明るすぎる。

※出典：国土地理院基盤地図情報

地形／歴史 周辺環境

- おばけ階段の上からは根津を見渡すことができる。
- おばけ階段は注目される場所なので以前のように趣きのある風景にしたい。

異人坂の上からの景色が美しい。

旧弘田龍太郎邸は戦前の洋館の雰囲気が今も残る数少ない住宅。

珍しい井戸がある。

東大の塀が美しい。

弥生美術館は地区の歴史的なシンボルである。

その他の意見

- ◇歴史的な由来のある地名や古い建物等に歴史・文化を感じる。
- ◇東大や不忍池等周辺に緑やオープンスペースが多い点が魅力。
- ◇東大の騒音や落葉の掃除等の問題がある。

※出典：国土地理院基盤地図情報

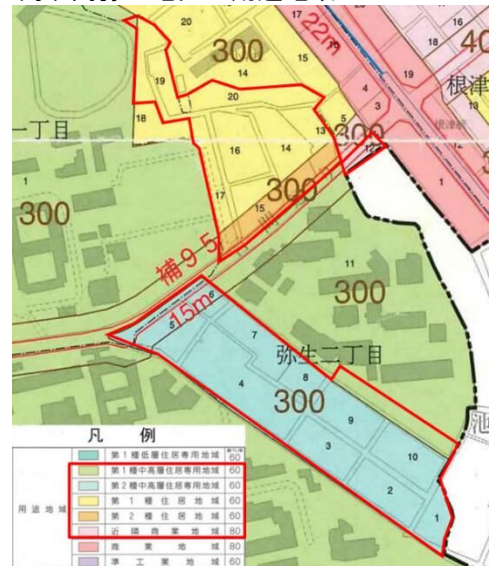
②本地区に定められている建築やまちづくりに関する法令等

現在、本地区で定められている建築やまちづくりに関する主な法令等を以下に示します。

ア. 用途地域等（都市計画法＋建築基準法）

- ・本地区では「用途地域」と「文教地区」により、建てられる建物の用途が制限されています。
- ・用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。
- ・文教地区は、用途地域を補完する「特別用途地区」の1つで、本地区のほとんどには「第1種文教地区」が指定され、学校、図書館等の教育文化施設とこれと一体となった良好な住宅地の環境の形成や保護を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊技場、一定の工場が規制されています。

向ヶ岡弥生地区の用途地域



※出典：文京区都市計画図
(地域地区等)

向ヶ岡弥生地区で建てられる用途

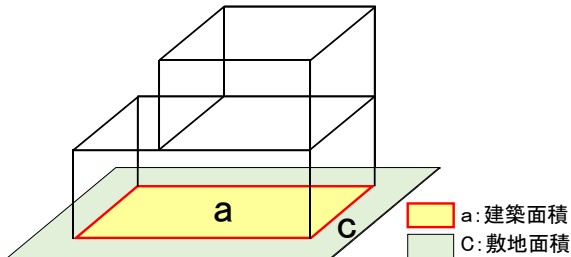
○：建てられるもの、×建てられないもの

用途	一 中高	二 中高	一 住	二 住	近 商
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○
一定の店舗・飲食店等（※）で、当該用途部分が2階以下、かつ床面積が500㎡以下 ※・物品販売店舗、飲食店 ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業者等	○	○	○	○	○
上記以外を含む					
物品販売店舗、飲食店					
2階建て以下かつ床面積1,500㎡以下	×	○	○	○	○
床面積3,000㎡以下	×	×	○	○	○
床面積10,000㎡以下	×	×	×	○	○
床面積10,000㎡超	×	×	×	×	○
事務所等					
2階建て以下かつ床面積1,500㎡以下	×	○	○	○	○
床面積3,000㎡以下	×	×	○	○	○
床面積3,000㎡超	×	×	×	○	○
ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等（※床面積3,000㎡以下） カラオケボックス等（※床面積10,000㎡以下）	×	×	○※	○	○
映画館、遊技場・遊戯場	×	×	×	×	○
公共施設、病院、学校等	○	○	○	○	○
自動車車庫（※2階建て以下かつ床面積300㎡以下）	○※	○※	○※	○※	○
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	○
パン屋、米屋、菓子屋、洋服店、自転車店等で作業所の床面積が50㎡以下（原動機の制限あり）（※2階建て以下）	○※	○※	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場（原動機・作業内容の制限あり）	×	×	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場（原動機・作業内容の制限あり、床面積150㎡以下）	×	×	×	×	○
自動車修理工場（原動機の制限あり）					
床面積50㎡以下	×	×	○	○	○
床面積300㎡以下	×	×	×	×	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設（※1床面積1,500㎡以下かつ2階以下、※2床面積3,000㎡以下）	×	○※1	○※2	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	×	×	×	×	○

イ. 建ぺい率・容積率（都市計画法(用途地域)＋建築基準法)

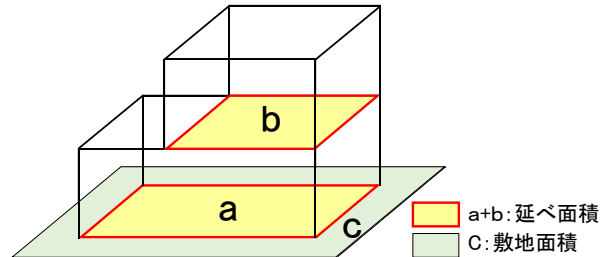
- ・建築面積の敷地面積に対する割合を「建ぺい率」、延べ面積の敷地面積に対する割合を「容積率」と呼びます。
- ・本地区の建ぺい率は、根津駅近くの近隣商業地域が80%であるほかは全て60%、容積率は全域300%となっています。

建ぺい率



$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%) = \frac{a}{C} \times 100(\%)$$

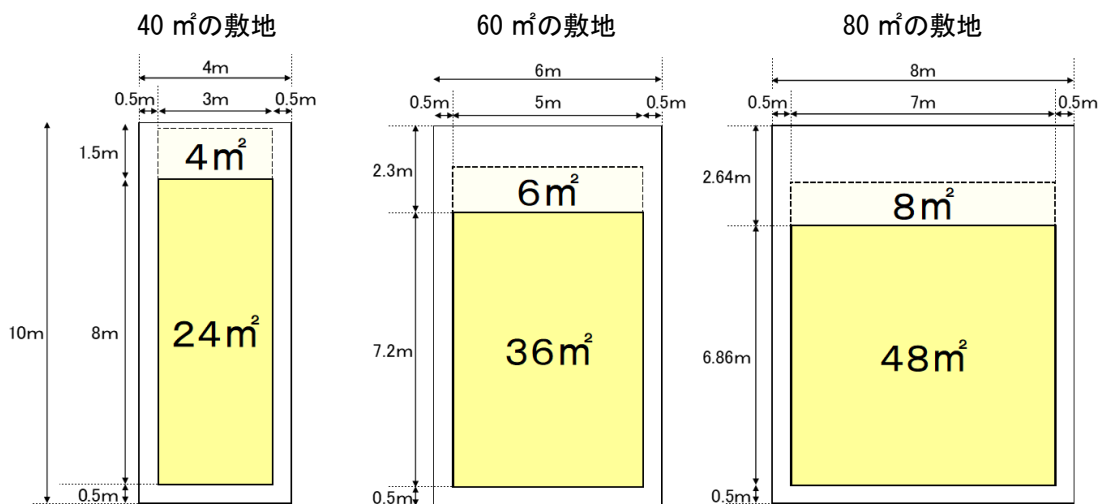
容積率



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%) = \frac{a+b}{C} \times 100(\%)$$

●建ぺい率

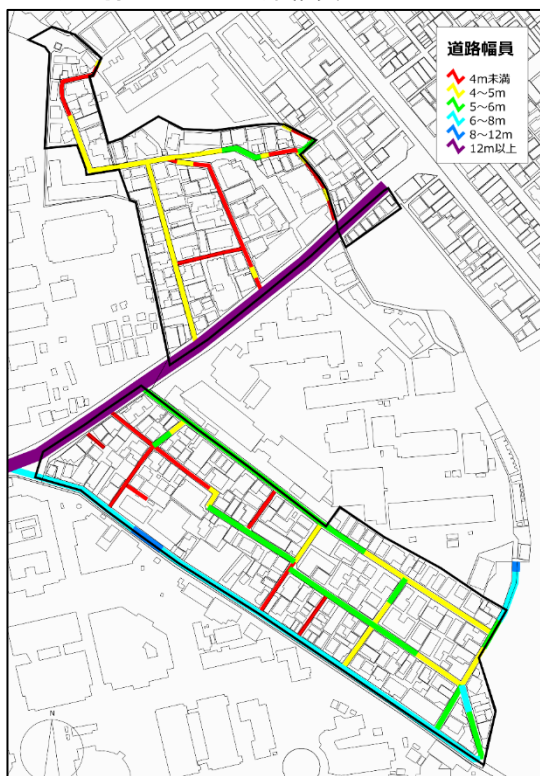
- ・奥行10mの敷地に建ぺい率60%で建物を建てると、下図のようになります。(図の濃い黄色の部分)
- ・本地区の準防火地域（言問通り沿道以外）では、令和元年の法改正で、建物を準耐火建築物以上で建てる場合に、建ぺい率を10%緩和できるようになりました。(図の点線部分)



●容積率

- ・容積率は、前面道路の幅員が12m未満の場合、幅員に低減係数（住居系用途地域：0.4、商業系用途地域：0.6）を乗じた数値と指定容積率を比較して、低い方が適用されます。
- ・例えば住居系用途地域では、指定容積率が300%であっても、前面道路の幅員が4mの場合には、容積率の上限は、4(m) × 0.4 × 100 = 160%となります。
- ・近年、容積率の割り増しを認める様々な法改正等が行われており、これにより特にマンションについては、昔と比べてより大きな建物が建てられるようになっています。

向ヶ岡弥生地区の道路幅員



※出典 ベース図：平成 28 年度土地利用現況調査
幅員：区資料

容積率を割り増す主な法改正

- 昭和 62 年 幅員 15m以上の道路（特定道路）に接続する幅員 6～12mの前面道路について、特定道路からの距離に応じて容積率を割り増す
- 平成 7 年 住宅の地下室について、合計床面積の 1/3 を限度として、容積率に算入しない
- 平成 9 年 マンション等の共同住宅の共用部分（廊下、階段等）については容積率に算入しない
- 平成 26 年 エレベーターの昇降路の部分の床面積を容積率に算入しない

ウ. 隣棟間隔（民法+建築基準法）

- ・民法では、建物を建築する際は原則として敷地境界線から 50cm 以上離すこととされています。ただし、隣同士で承諾すれば、必ずしも 50cm 以上離す必要はありません。
- ・また、建築基準法では、防火地域または準防火地域内で外壁を耐火構造にする場合は、境界線に接して建ててもよいとされています。

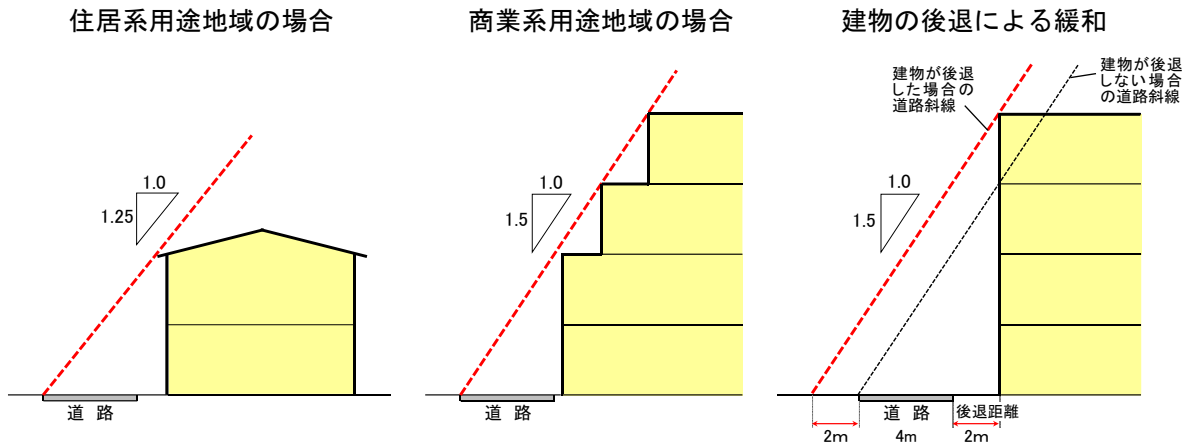
エ. 敷地面積等

（文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱）

- ・区は、300 m²以上の敷地の分割または4棟以上の建売の場合に、1区画当たりの宅地の面積を60 m²以上とすることなどの指導を行っています。
- ・また、一定規模以上の中高層建築物を対象に、ごみ置き場、自動車・自転車等の駐車施設、防災備蓄倉庫の設置や町会・自治会への加入の促進などの指導を行っています。

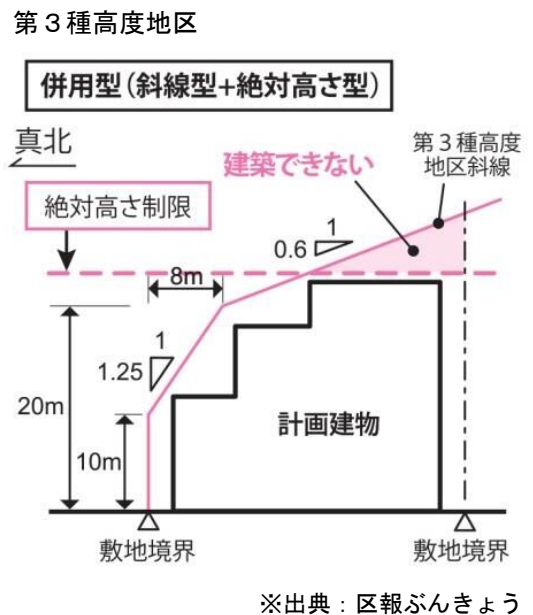
オ. 道路斜線（都市計画法(用途地域)＋建築基準法)

- ・「道路斜線」とは、道路の反対側の境界から引かれる一定の傾き（住居系用途地域 1 : 1.25、商業系用途地域 1 : 1.5）の線を超えた建物は建てられないという制限です。
- ・建物を前面道路から後退させて建ると、後退した距離の分だけ前面道路の反対側の境界線が外側にあるものとみなされます。例えば、住居系用途地域で前面道路が幅員 4 m の場合、2 m 後退させて建ると、 $(4+2 \times 2) \times 1.25 = 10\text{m}$ となり、3 階建てを建てられるようになります。



カ. 高度地区（都市計画法＋建築基準法）

- ・「高度地区」とは、用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制限で、市区町村が必要に応じて定めます。
- ・文京区では、高さの最高限度を定める高度地区については、斜線型、絶対高さ型、併用型（斜線型＋絶対高さ型、右下図）の 3 種類の高度地区を定めています
- ・本地区の高度地区は併用型で、北側の敷地境界からの第 3 種高度地区の斜線制限のほか、絶対高さ制限を 17m（5、6 階程度）、22m（7 階程度）、24m（7、8 階程度）に定めています。



※出典：文京区防火・高度地区図

ク. 景観（景観法、文京区景観づくり条例、文京区景観計画）

- ・文京区では平成 25 年 10 月に景観法に基づく「文京区景観計画」を策定し、文京区景観づくり条例に基づく景観事前協議や景観法に基づく行為の届出により、きめ細かな景観づくりを進めています。

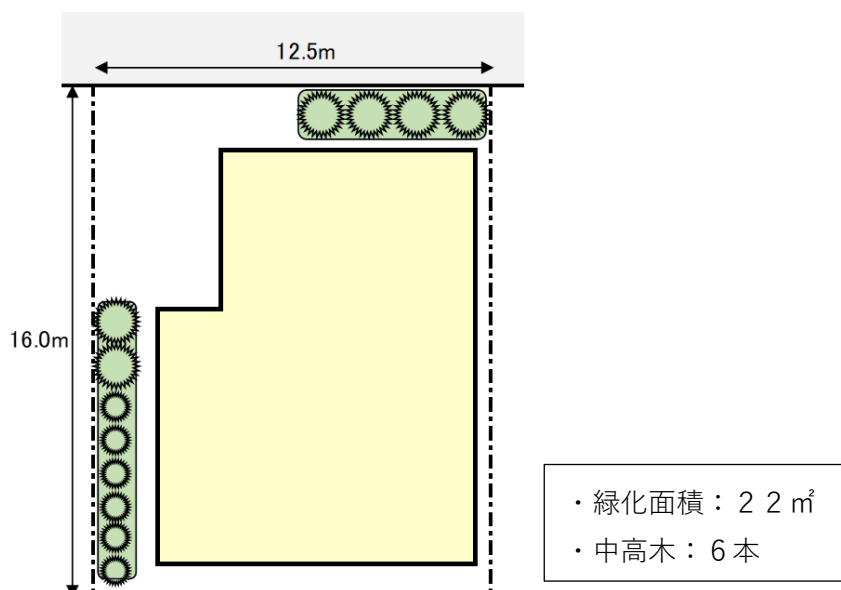
景観事前協議と届出の対象となるもの（向ヶ岡弥生地区に関して）

対象行為	対象規模	必要となる手続
建築物（長期優良住宅以外）の建築等 （新築、増築、改築、又は移転その他 外観の過半にわたる色彩の変更若し くは模様替え）	敷地面積 $\geq 400\text{m}^2$ 又は 延床面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	・景観事前協議 ・景観法に基づく 届出
長期優良住宅の建築等	すべて	
工作物の建設等	建築基準法第 88 条に規定する工作 物：煙突、広告塔、高架水槽、擁壁等	
開発行為	計画面積 $\geq 500\text{m}^2$	
屋外広告物の表示等	東京都屋外広告物条例に基づく設置 の許可を必要とするもの	・景観事前協議
道路・公園・河川・橋梁などの整備	すべて	

ケ. 緑化（文京区みどりの保護条例、文京区緑化ガイドライン）

- ・文京区では、「文京区みどりの保護条例」に基づき、 200m^2 以上の敷地における建築に対して、緑化する面積の基準と植栽する樹木本数の基準を満たす緑化計画書の提出を求めることにより、緑化を推進しています。

条例の基準に基づく 200m^2 の敷地での緑化のイメージ



コ. ワンルームマンション（文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例）

- ・文京区では、「文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」に基づき、ワンルームマンション等に対する指導を行っています。

対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の2つの条件がそろったワンルーム形式の住戸を含む建築物 <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用面積が40㎡未満の住戸をワンルーム形式の住戸という。 2. 共同住宅、寄宿舍又は長屋で、ワンルーム形式の住戸が10戸以上
周知	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標識の設置、説明会の開催等を行わなければならない。
事前協議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画について区長と協議しなければならない。
建築に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ ワンルーム形式の住戸の専用面積は25㎡以上としなければならない。 ・ 住宅総数が15戸を超える場合は、住戸総数から15を引いた数の1/2以上の戸数の住戸の専用面積を40㎡以上としなければならない。 ・ 隣地境界線からの壁面後退50cm以上確保（努力義務） ・ 敷地内の緑化 ・ 廃棄物保管場所、再利用対象物保管場所の設置 ・ 自動車、自転車、自動二輪車、原動機付自転車の駐車施設の設置 ・ 管理人室の設置 ・ 集会室の設置（努力義務）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリーに配慮した住戸（努力義務） ・ 高齢者、障害者等の受け入れ（努力義務） ・ 適正な管理 ・ 建物の使用規則等を作成し、入居者にその内容を遵守させる ・ 入居者の町会・自治会への加入の促進（努力義務）

サ. 民泊（文京区住宅宿泊事業の運営に関する条例、文京区における住宅宿泊事業ガイドライン）

- ・文京区では、「文京区住宅宿泊事業の運営に関する条例」（民泊条例）に基づき住宅宿泊事業（民泊）に対する指導を行っています。

対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないもの
区への届出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文京区で住宅宿泊事業を行おうとする場合は区への届出が必要 ・ 届出を行った住宅宿泊事業者は、年間180日を超えない範囲で住宅を活用して宿泊サービスを提供する事業を営むことができるようになる
実施の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域、文教地区においては、日曜日の正午から金曜日の正午までは住宅宿泊事業を行うことができない。
届出の手続き等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区との事前相談、近隣住民への事前周知 ・ 住宅宿泊事業を営もうとする住宅の安全確保措置 ・ 分譲マンション内で住宅宿泊事業を実施する際の管理規約の確認等 ・ 家主不在型の場合の管理業務委託等 ・ 関係機関等との相談・調整
事業者の行うべき業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊者の衛生、安全の確保 ・ 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保 ・ 宿泊者名簿の備付け等 ・ 周辺地域の生活環境への悪化防止に関し必要な事項の説明 ・ 苦情等への対応 ・ 住宅宿泊管理業務の委託 ・ 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託 ・ 標識の掲示 ・ 感染症、事件事故等の発生時の処理 等

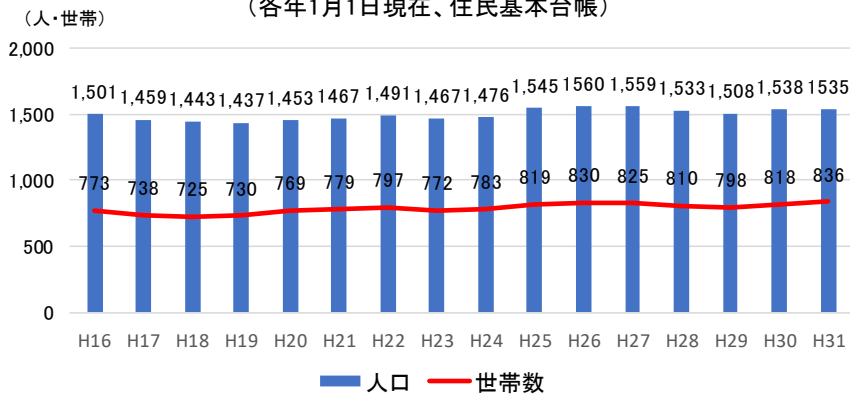
(3) 近年の動向、変化

●人口は横ばい、多様な年齢・属性の方が居住

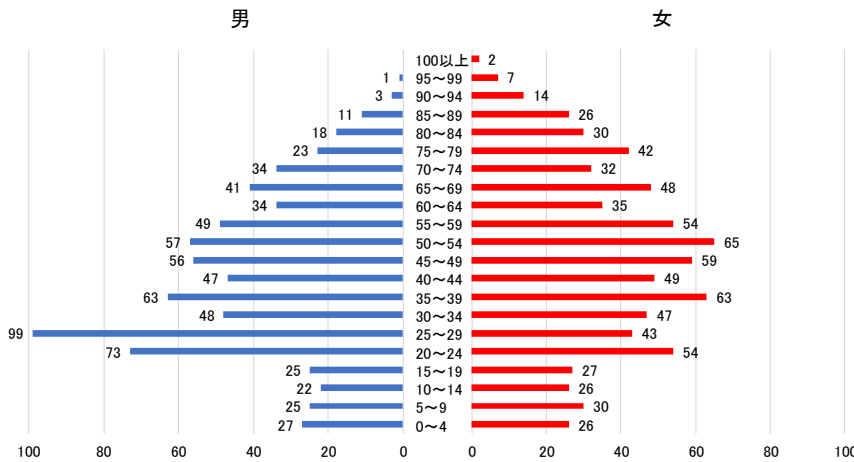
- ・本地区（弥生2丁目）の人口は、細かく増減しながらほぼ横ばいで推移しています。
- ・5歳階級別人口をみると、20歳代の男性が多いことが特徴であり、東京大学に隣接していることもあって、学生や若い単身者が多数住んでいることが推察されます。
- ・老年人口（65歳以上）の割合は平成31年時点で21.6%であり、定義上は「超高齢社会」（老年人口比率21%以上）となっています。

弥生2丁目の人口・世帯数の推移

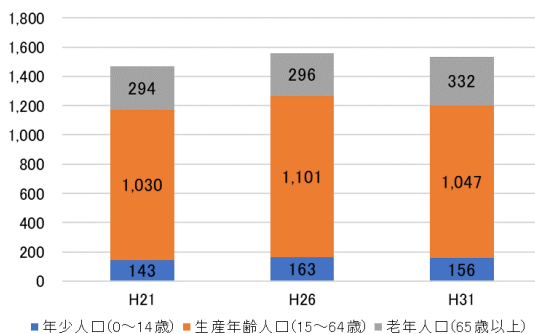
（各年1月1日現在、住民基本台帳）



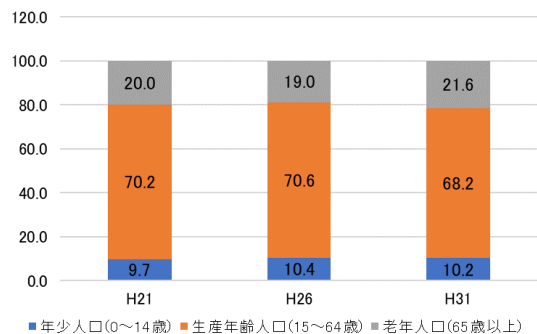
弥生2丁目の5歳階級別人口（単位：人、H31.1.1現在、住民基本台帳）



弥生2丁目の年齢3区分別人口の推移
（各年1月1日現在、住民基本台帳）



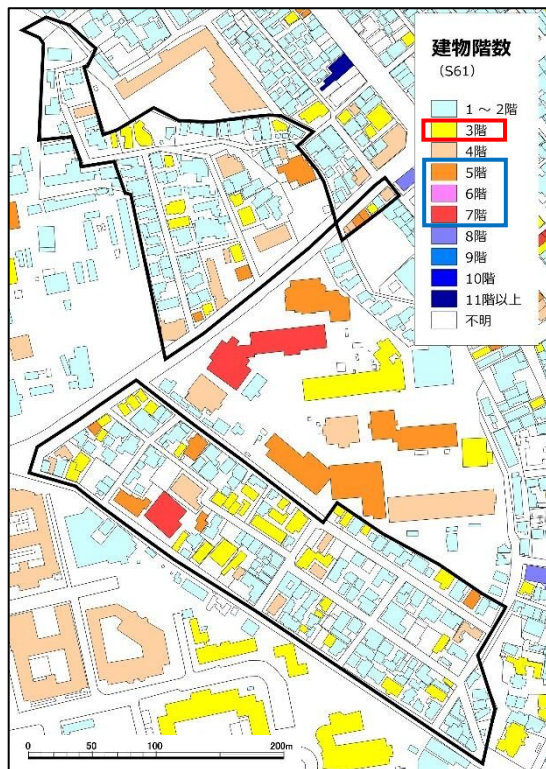
弥生2丁目の年齢3区分別人口割合の推移
（各年1月1日現在、住民基本台帳）



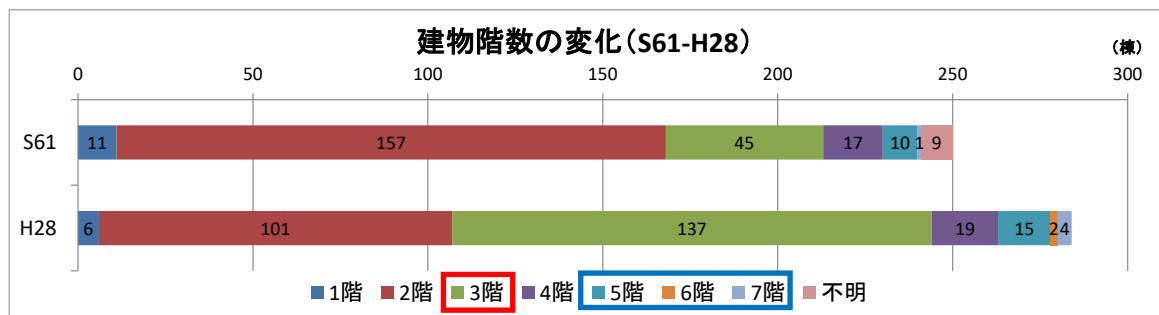
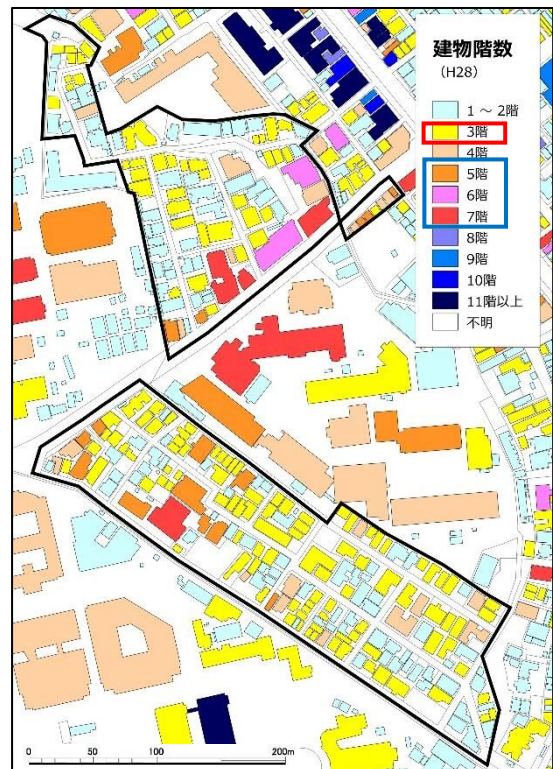
●3階建ての増加、敷地の細分化

- ・近年の本地区の最も大きな変化は、3階建ての建物の増加です。3階建てが増加した理由としては、次のようなことが考えられます。
 - …昭和62年の建築基準法の改正により、準防火地域内で木造3階建ての建築が可能になった。
 - …3階建ては、2階建てと比べてより小さな敷地で同じ延床面積を確保でき、本地区のように地価が高い場所では有利である。
 - …3階建ては高さが10m以下となり、日影規制がかからない。
- ・3階建ての敷地面積が2階建てよりも小さいことから、グラフのように地区全体の建物の棟数も増加しており、敷地の細分化が進んでいることがわかります。

建物階数 (S61)



建物階数 (H28)

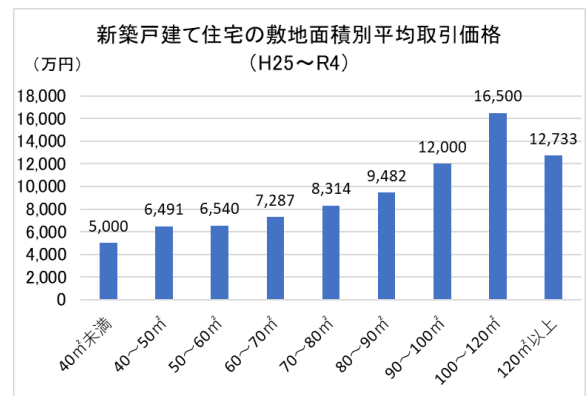
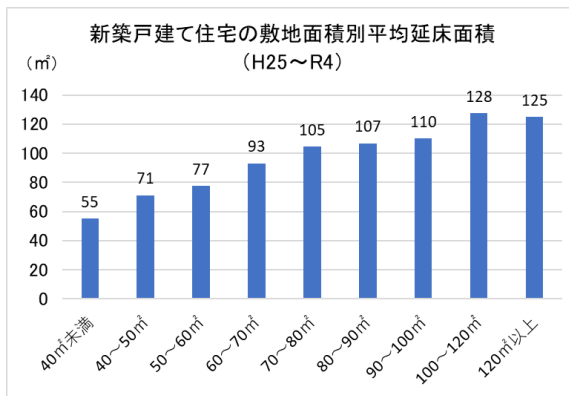
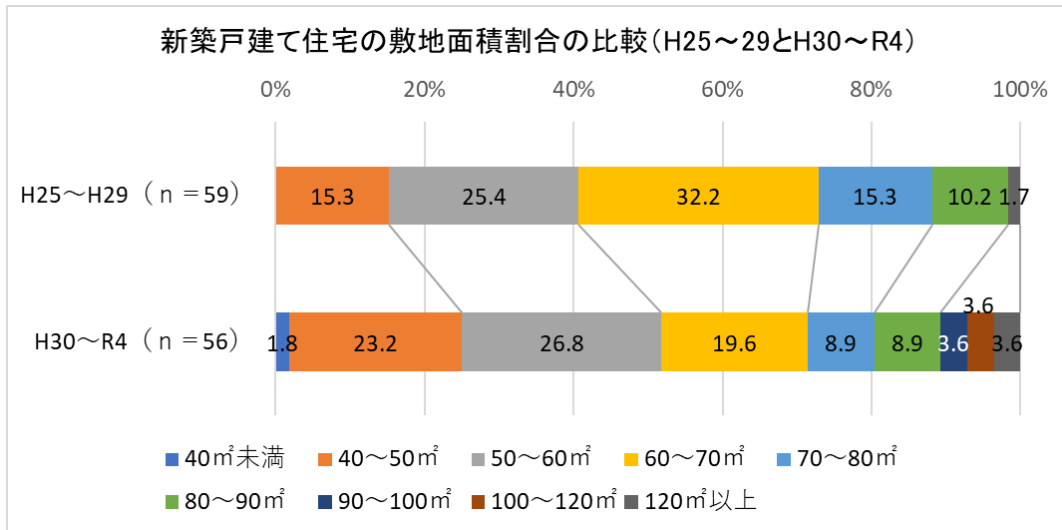


●中高層建築物の増加

- ・3階建てほど顕著ではありませんが、言問通り沿いなどを中心に、5階建て以上の中高層建築物も増えています。理由の1つとして、規制の緩和により、同じ容積率でも延べ面積のより大きな建物を建てられるようになったと考えられます。

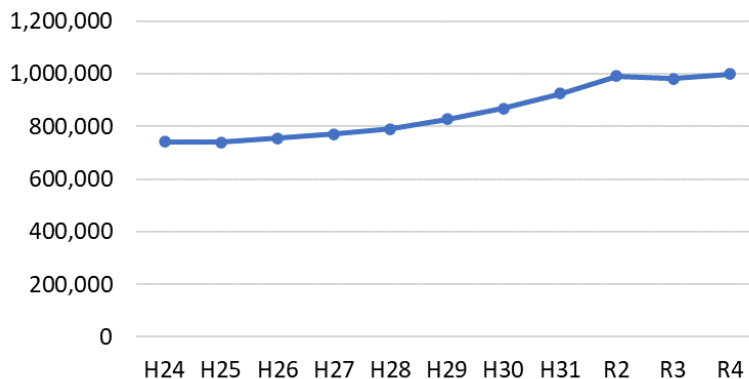
●新築住宅の小規模化

- ・文京区内の向ヶ岡弥生地区と同じ建築制限（住居系用途地域、容積率 300%、建ぺい率 60%）の地区では、平成 25～29 年に建築された戸建て住宅の敷地面積は 60～70 m²が最も多かった一方、平成 30 年～令和 4 年では 50～60 m²が最も多く、次いで 40～50 m²となっており、新築戸建ての小規模化が進んでいます。要因としては建設費の高騰や地価の上昇などが考えられます。
- ・新築の戸建て住宅の平均延床面積は、敷地面積が大きいほど大きく、また、取引価格（土地＋建物の価格）は、当然のことながら敷地面積や延床面積が大きくなるほど高くなります。



※データ：国土交通省不動産取引価格情報

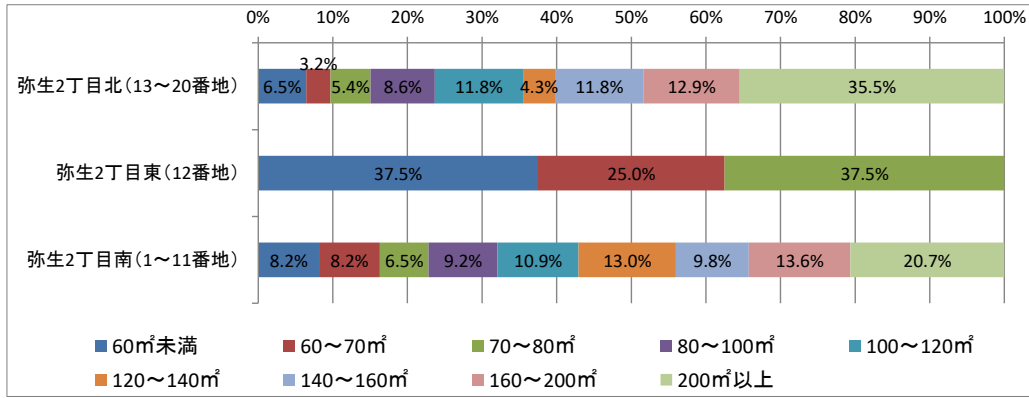
向ヶ岡弥生地区の地価公示の推移



地価公示 (R4. 1. 1)

所在：文京区弥生2-9-12
 用途区分：住宅地
 用途地域：第二種中高層住居専用地域
 価格：1,000,000円/m²

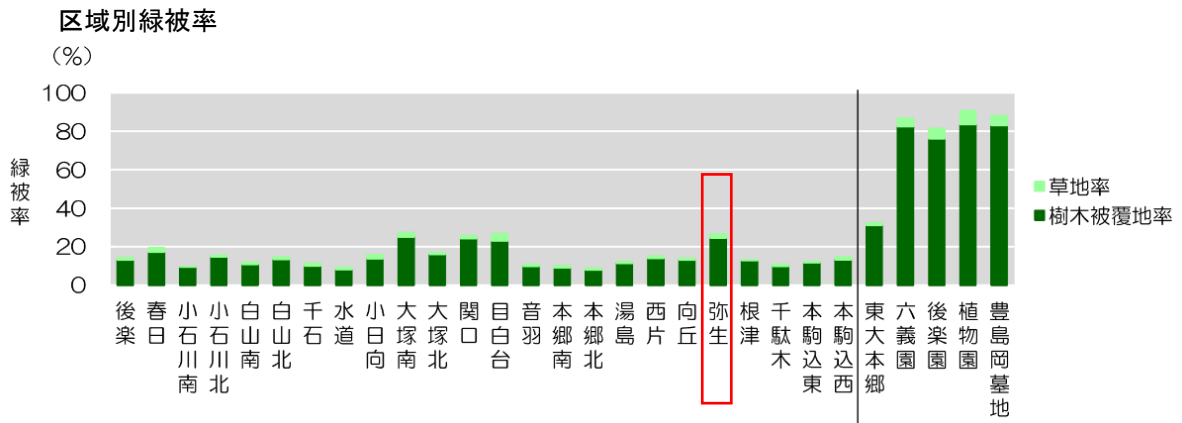
向ヶ岡弥生地区の宅地面積別宅地数割合 (H29)



※登録簿データにより推計

●東京大学を中心とした豊かな緑

- ・弥生地区（弥生一・二丁目）の緑被率（（樹木被覆地面積＋草地面積）／地区面積）は、東京大学の緑があることによって区内でも上位にあり、緑の豊かさが感じられる地区となっています。
- ・長期的には、敷地の細分化による庭木の減少などにより緑が減少する傾向にありますが、直近では緑化の各種の取り組みの効果か、緑被地の面積が微増しています。



※出典：第8次文京区緑地実態調査報告書概要版

1975（昭和50）年の航空写真



2019（令和元）年の航空写真



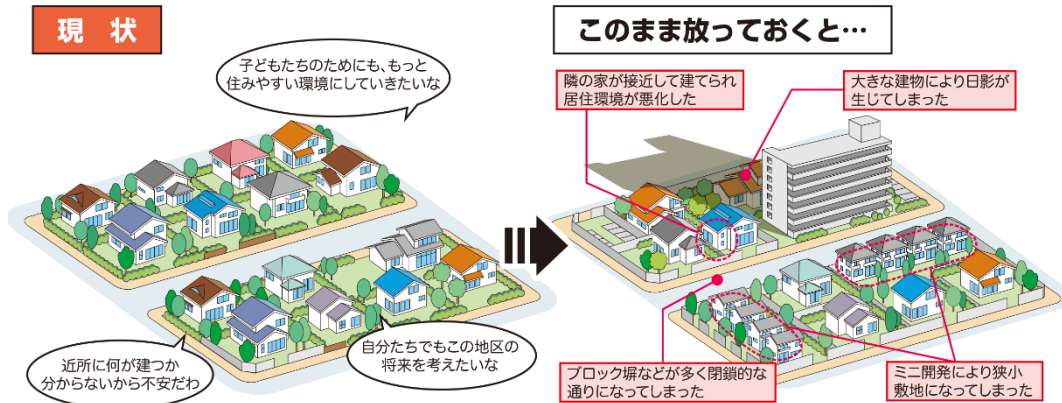
※出典：国土地理院撮影の空中写真

3. まちづくりに関する検討内容

(1) 地区計画制度の概要

●地区計画とは

- ・地区計画は、地区の課題に対応するため、住民が主体となってつくる建物等に関する地区独自のルールです。

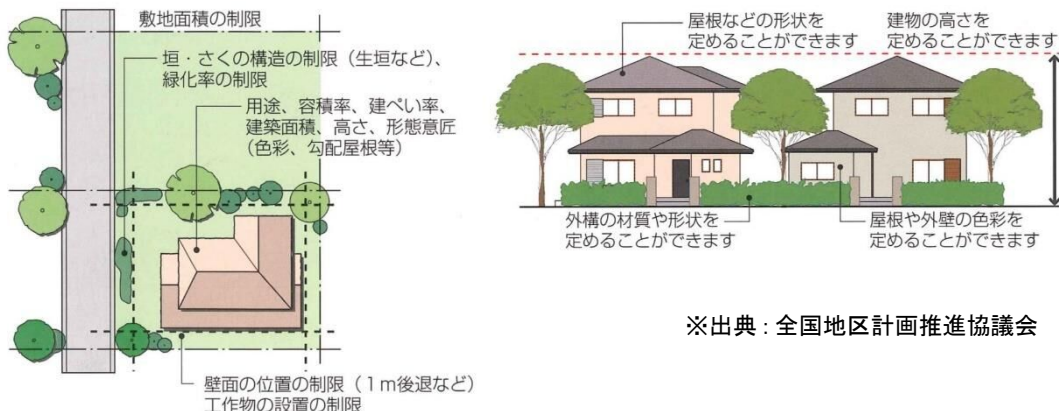


※出典：全国地区計画推進協議会

- ・地区計画では、「目標」、「方針」、「地区整備計画」を定めることができます。

地区計画の目標
どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。
区域の整備、開発及び保全に関する方針
地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
地区整備計画
地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

- ・地区整備計画では、下図に示すような法で定められた項目の中から選択して、地区の特徴や課題に応じたルールを定めることができます。

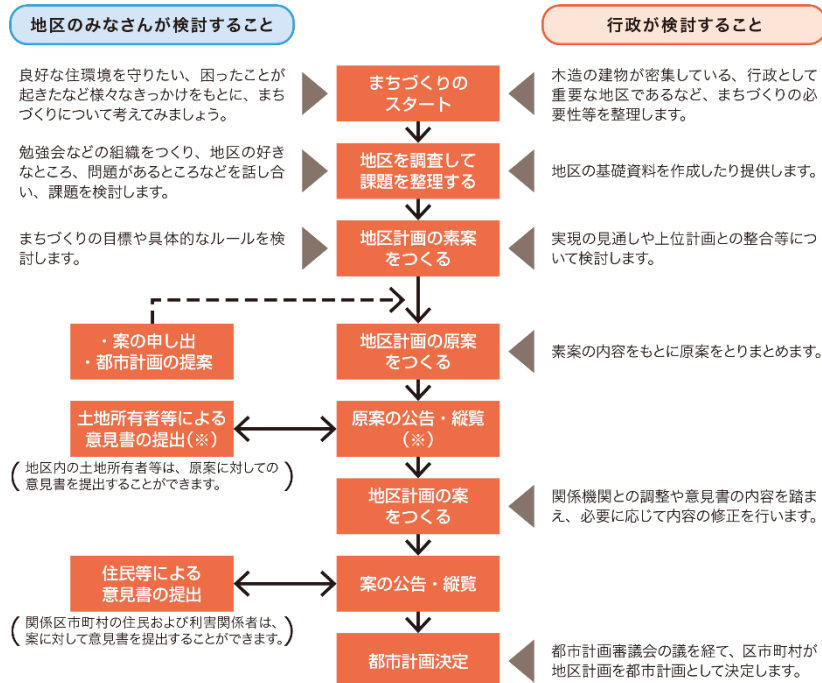


※出典：全国地区計画推進協議会

●地区計画の策定方法

- ・地区住民が主体となって、まちの課題に対応するためにルールの内容を検討し、広く住民の意見を反映させながら、最終的には文京区が都市計画として決定します。

地区計画の策定フロー



※出典：全国地区計画推進協議会

●地区計画と任意のルールの比較

- ・地区計画と法に基づかない任意のルールには、次のような違いがあります。

	地区計画(+建築条例)	任意のルール
位置づけ	・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	・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	・文京区	・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	・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	・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
ルールの決め方	・法的拘束力のあるルールのため、検討会での概ねの意見の一致に加え、権利者のアンケートで7~8割程度の賛成が必要	・町会で運用の場合、町会での意思決定のもと、決定

(2) 検討会及び地区住民の意見

ここでは、まちづくりルールの検討過程で出された意見を、検討したルールの項目ごとに次の4つに分けて示します。

1. 中間まとめ（令和元年）までの検討会での意見
2. ワークショップ（中間報告会、以下「WS」）での意見（令和2年）
3. 権利者アンケートの結果（令和2年）
4. 令和2年度の検討会（書面開催）での意見

①建物の高さ

本地区ではすでに「高度地区」によって、建物の高さの上限が、17m（地区南側）、22m（地区北側）、24m（言問通り沿道）で制限されているのに対し、周辺の街並みから突出した建物の建築を防ぐため、高さ制限の強化が必要かどうかを検討しました。

1 中間まとめまでの意見	■高さ制限について													
	意見	理由												
	○新たな制限は必要ない ○建物は高くてもよい	・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。 ・言問通りは防火帯として機能させるため、高さ制限 22mはそのままとすべき。												
	○地区の南側の制限を 17mにしたい	・建物の高さがどんどん高くなるのが気になる。 ・他の制限で 22mまで建たないのだから、22mは高すぎる。 ・南北の地区の高さ制限を合わせる。 ・マンション建設に対して一定の抑止効果があると思うが、現マンション住民はどのように思うか？												
	○高さを低く抑えたい (15m, 10~15m, 3階程度)	・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													
○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。														
■中間まとめの方向性														
南側地区の高さの最高限度を 17mとする。（言問通りの沿道部分は除く）														
2 WS	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路幅員や日影規制等により高い建物が建つ場所は限られているため、追加の制限は必要ないのではないか。 ・高さ制限することで影響がある具体的なケースをみた上で判断をしたい。 													
3 権利者アンケート結果	■南側地区の建物の高さの最高限度を 17mとする案について（回答者 113 名） <table border="1"> <thead> <tr> <th>意見</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.南側地区の建物の高さの最高限度を17mとすることに賛成である</td> <td>65.5%</td> </tr> <tr> <td>2.建物の高さの最高限度を17mよりも低く定めたい</td> <td>19.5%</td> </tr> <tr> <td>3.建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま)</td> <td>23.0%</td> </tr> <tr> <td>4.その他</td> <td>0.9%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>10.6%</td> </tr> </tbody> </table>		意見	割合	1.南側地区の建物の高さの最高限度を17mとすることに賛成である	65.5%	2.建物の高さの最高限度を17mよりも低く定めたい	19.5%	3.建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま)	23.0%	4.その他	0.9%	無回答	10.6%
意見	割合													
1.南側地区の建物の高さの最高限度を17mとすることに賛成である	65.5%													
2.建物の高さの最高限度を17mよりも低く定めたい	19.5%													
3.建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま)	23.0%													
4.その他	0.9%													
無回答	10.6%													
4 令和2年度検討会意見	■望ましいルールの内容（回答者 16 名） <table border="1"> <thead> <tr> <th>意見</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.南側の地区の高さの最高限度を17mとする</td> <td>81.3%</td> </tr> <tr> <td>2.高さの最高限度を17mよりも低く定める</td> <td>12.5%</td> </tr> <tr> <td>3.定めない</td> <td>18.8%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	意見	割合	1.南側の地区の高さの最高限度を17mとする	81.3%	2.高さの最高限度を17mよりも低く定める	12.5%	3.定めない	18.8%	無回答	0%	■「3. 定めない」の理由 <ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格というレッテルを貼られる ・三世帯住宅を建てにくくなる 		
意見	割合													
1.南側の地区の高さの最高限度を17mとする	81.3%													
2.高さの最高限度を17mよりも低く定める	12.5%													
3.定めない	18.8%													
無回答	0%													

②敷地の規模

敷地の細分化による日照、通風、防災性の悪化などを防ぐため、敷地面積の最低限度を定める必要性について検討しました。

1 中間まとめまでの意見	■敷地面積の制限について													
	意見	理由												
	○制限は必要ない	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の分割は気にならない。 ・分割されることで環境が悪くなるとは思わない。 ・分割されるといっても限界があるはず。 ・相続税が高いため、相続時の影響が大きいのではないか。 ・街並みなどはデザイン性など住宅の作り方で担保できるのではないか。 ・敷地が大きいと価格が高くなり、若い人などが住めない。 ・分割されて戸建て住宅が増えることは地区の人口増加につながり、町内会の現状などを考えれば、悪いことではないのではないか。 ・若いファミリー層が入ってくる可能性もあり、地区の活性化につながる。 												
	○小さすぎる宅地は制限する	<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。 ・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のではないか。 ・相続で民間事業者に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。 												
■中間まとめの方向性														
意見が大きく分かれ、まとまらなかった。														
2 WS	<ul style="list-style-type: none"> ・大きな敷地が残っている中で最低限の分割可能ラインを定める必要がある。 ・現在でも住宅の価格は高く、ファミリー層が購入できない。80～100㎡もの土地は買えない。新しい世代が入ってくれないまちは目指すべき将来像と異なるのでは。 													
3 権利者アンケート結果	■敷地面積の最低限度を60㎡（約18坪）程度で定める案について（回答者113名） <table border="1"> <thead> <tr> <th>意見</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定めることに賛成である</td> <td>69.0%</td> </tr> <tr> <td>2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定めた</td> <td>27.4%</td> </tr> <tr> <td>3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない</td> <td>19.5%</td> </tr> <tr> <td>4. その他</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>8.8%</td> </tr> </tbody> </table>		意見	割合	1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定めることに賛成である	69.0%	2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定めた	27.4%	3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない	19.5%	4. その他	2.7%	無回答	8.8%
意見	割合													
1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定めることに賛成である	69.0%													
2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定めた	27.4%													
3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない	19.5%													
4. その他	2.7%													
無回答	8.8%													
4 令和2年度検討会意見	■望ましいルールの内容（回答者16名） <table border="1"> <thead> <tr> <th>ルール内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 1.50㎡程度</td> <td>68.8%</td> </tr> <tr> <td>2. 2.60㎡程度</td> <td>31.3%</td> </tr> <tr> <td>3. 3.80㎡以上</td> <td>18.8%</td> </tr> <tr> <td>4. 定める必要がない</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	ルール内容	割合	1. 1.50㎡程度	68.8%	2. 2.60㎡程度	31.3%	3. 3.80㎡以上	18.8%	4. 定める必要がない	0%	無回答	0%	■メリット（上位3つ） <ul style="list-style-type: none"> ・防災面の悪化の防止（62.5%） ・宅地内の緑化が可能（50.0%） ・ブランドや風格の維持（50.0%） ■デメリット（上位3つ） <ul style="list-style-type: none"> ・無い、少ない（62.5%） ・住宅価格の上昇、若い人が住めない（43.8%） ・相続時に分割できない（37.5%）
ルール内容	割合													
1. 1.50㎡程度	68.8%													
2. 2.60㎡程度	31.3%													
3. 3.80㎡以上	18.8%													
4. 定める必要がない	0%													
無回答	0%													

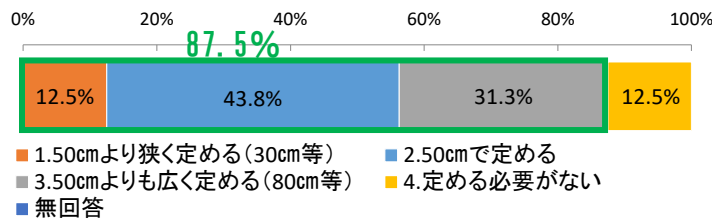
③壁面後退

建物が敷地の境界際に建って住環境や防災性が悪化することなどを防ぐため、建物の壁面を隣地や道路から一定距離以上離すルール必要性について検討しました。

1 中間まとめまでの意見	■壁面後退について										
	意見	理由									
	○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）があるのか？ ・プライバシーや防災性は、住宅の性能で対応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で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										
■中間まとめの方向性											
意見が大きく分かれ、まとまらなかった。											
2 WS意見	<ul style="list-style-type: none"> ・人が入れて建物の補修ができる程度の最低限の幅は必要ではないか。 ・お互いの了解（民法）以上のルールは不要なのではないか。 ・建物の間隔が詰まることによる防災・防犯上のリスクはどのようなものか。 										
3 権利者アンケート結果	■建物の壁面を隣地や道路の境界から一定距離以上離すルールについて（回答者113名）										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>意見</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>61.9%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>35.4%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>1.8%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>0.9%</td> </tr> </tbody> </table>		意見	割合	1.ルールが必要である	61.9%	2.ルールは必要でない	35.4%	3.その他	1.8%	無回答
意見	割合										
1.ルールが必要である	61.9%										
2.ルールは必要でない	35.4%										
3.その他	1.8%										
無回答	0.9%										
■必要であると答えた方が必要だと思う場所（回答者70名）											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>隣地側のみ</td> <td>21.4%</td> </tr> <tr> <td>道路側のみ</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>隣地側と道路側の両方</td> <td>41.4%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>18.6%</td> </tr> </tbody> </table>		場所	割合	隣地側のみ	21.4%	道路側のみ	18.6%	隣地側と道路側の両方	41.4%	無回答	18.6%
場所	割合										
隣地側のみ	21.4%										
道路側のみ	18.6%										
隣地側と道路側の両方	41.4%										
無回答	18.6%										

◇隣地側の壁面後退について

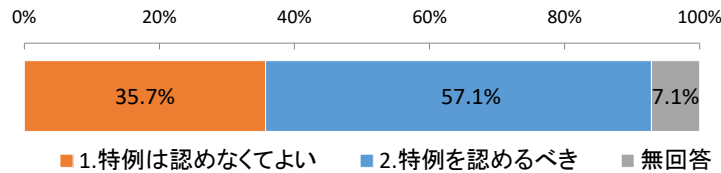
■望ましいルールの内容（回答者 16 名）



■メリット（上位3つ）

- ・防災面の悪化の防止（75.0%）
- ・メンテナンス空間の確保（56.3%）
- ・大規模な共同住宅による影響の緩和（43.8%）

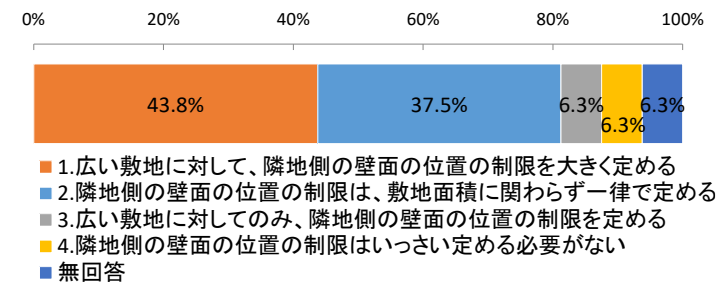
■狭い敷地等への特例の適用（回答者 14 名）



■デメリット（上位3つ）

- ・宅地面積が小さい場合などに建てにくい（62.5%）
- ・無い、少ない（37.5%）
- ・その他（18.8%）
（民法のルールがあれば良い、既に建てている人が得をする）

■広い敷地への異なる制限の適用（回答者 16 名）



■広い敷地への異なる制限について

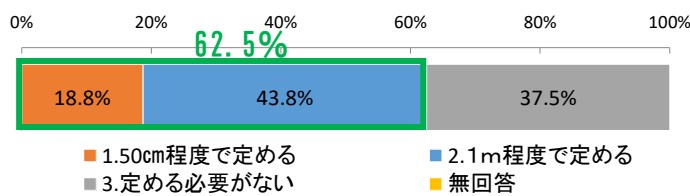
- ・通路・通り抜けなどの別の制限が必要

○その他

- ・狭い敷地、広い敷地の定義がわからない

◇道路側の壁面後退について

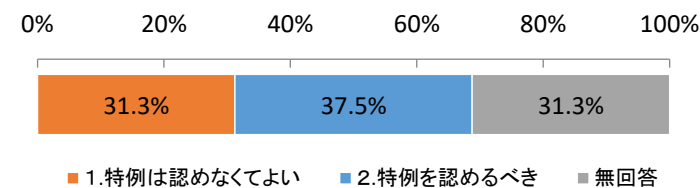
■望ましいルールの内容（回答者 16 名）



■メリット（上位3つ）

- ・緑化空間の確保（68.8%）
- ・道路上の開放感（62.5%）
- ・火災の延焼の抑制（37.5%）

■狭い敷地等への特例の適用（回答者 10 名）



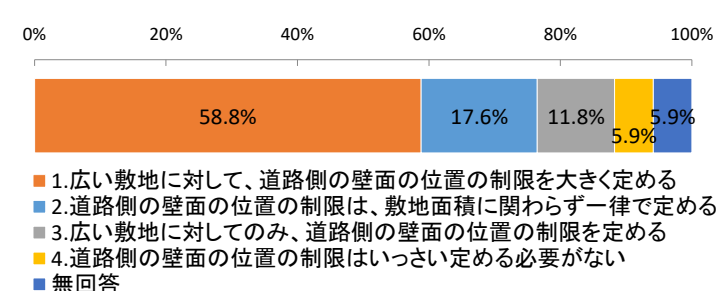
■デメリット（上位3つ）

- ・宅地面積が小さい場合などに建てにくい（56.3%）
- ・無い、少ない（31.3%）
- ・気にならないので余計な制限になる（18.8%）

■望ましいルールの「3. 定める必要がない」の理由

- ・狭い敷地がさらに狭小化する

■広い敷地への異なる制限の適用（回答者 16 名）



■その他

- ・狭い敷地、広い敷地の定義がわからない

④建物等の色彩、デザイン

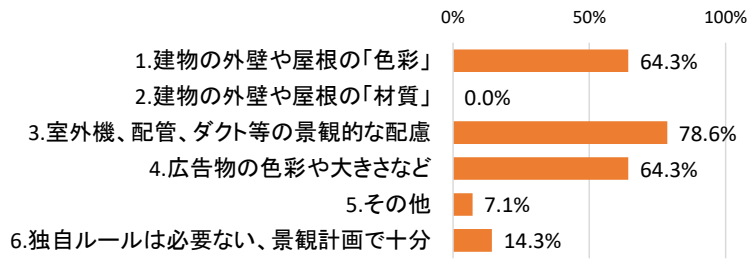
文京区は、良好な景観を形成するため、「文京区景観計画」の中で建物の外壁と屋根の色彩についての基準を定め、一定規模以上の建物の建築等に対して協議及び届出を求めています。一定規模を下回る建物については色彩の確認ができないことや、改修の際に外観の過半でない塗り替えであれば協議及び届出の対象とならず、基準に合わない色彩となってしまうことがあることなどから、検討会では文京区景観計画よりも厳しいルールが必要かどうかを検討しました。

また、検討会では、建物の室外機や配管等についても、景観の悪化や歩行者等への迷惑の要因となることから、ルールの必要性について検討しました。

1 中間まとめまでの意見	■建物等の色彩について										
	意見	理由									
	○制限は必要ない	<ul style="list-style-type: none"> ・色が派手でも構わない。(楽しげになる) ・派手の基準を決めにくい。 ・時代と共に色の感覚も変わるのではないか。 ・色だけではなく周囲とのデザイン的な調和も影響するのではないか。 ・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。 									
	○制限は必要	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・色だけでなく材質の制限も重要ではないか。 									
■中間まとめの方向性											
<p>建物等の色彩の独自ルールについては意見が大きく分かれ、まとまらなかった。</p> <p>建物の室外機や配管等について、景観に配慮した位置への設置や目隠しなどの工夫を求めるルールを定める。</p>											
2 WS意見	<ul style="list-style-type: none"> ・外に見える部分＝公共的な部分と考える。ある程度のルールは必要。 ・街のイメージを保つためある程度のルールは必要ではないか。 ・本郷に立地するラーメン屋は室外機が道路に面しており、強烈な風・音量を発している。このようなものが弥生にあると困るためルールが必要。 ・バルコニーの物置・物干しも景観に配慮した方がよいのではないか。 										
3 権利者アンケート結果	■景観計画よりも厳しい地区独自の色彩のルールの必要性について（回答者 113 名）										
	<table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>62.8%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>31.9%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>1.8%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>3.5%</td> </tr> </tbody> </table>		回答	割合	1.ルールが必要である	62.8%	2.ルールは必要でない	31.9%	3.その他	1.8%	無回答
回答	割合										
1.ルールが必要である	62.8%										
2.ルールは必要でない	31.9%										
3.その他	1.8%										
無回答	3.5%										
■建物の室外機や配管等の設置についてのルールの必要性について（回答者 113 名）											
<table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>69.9%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>22.1%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table>		回答	割合	1.ルールが必要である	69.9%	2.ルールは必要でない	22.1%	3.その他	6.2%	無回答	1.8%
回答	割合										
1.ルールが必要である	69.9%										
2.ルールは必要でない	22.1%										
3.その他	6.2%										
無回答	1.8%										

4
令和2
年度検
討会意
見

■地区独自のルールが必要なもの（複数回答、回答者14名）



■「5. その他」の内容

- ・自動販売機の色彩や大きさ、光量など

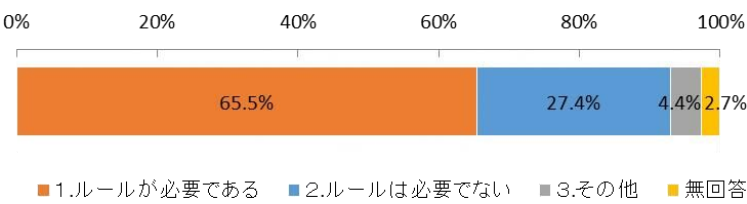
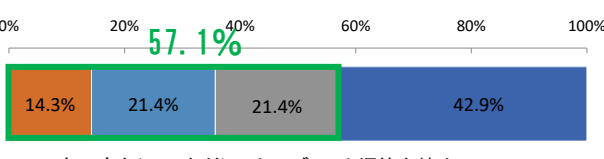
⑤緑化

文京区は、「文京区みどりの保護条例」に基づき、200㎡以上の敷地における建築に対して、一定の基準を満たす緑化を求めています。検討会では、区の条例よりも対象の範囲を広げるなど、緑化のルールをより厳しくする必要性などについて検討しました。

1 中間まとめまでの意見	■現況について													
	○住宅地の緑	<ul style="list-style-type: none"> ・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、創出はできても維持が難しい。 ・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。 ・宅地分割により住宅地の緑の割合が減っているのではないか。 												
	○公共的な緑等	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区側の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。 ・住宅地も東大の緑も昔よりも減ってしまった。 												
	■対応策について													
	○緑の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・庭木の育て方をレクチャーしてはどうか。 ・メンテナンスに対する助成金制度があるとよい。 												
	○緑の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・街路樹など、公共の場の緑を増やしてはどうか。 ・屋上緑化やバルコニー緑化を進めてはどうか。 ・共同住宅に対して緑化を義務づけてはどうか。 ・一般住宅へ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、敷地の規模を制限することが緑化に繋がるのでは。 												
■中間まとめの方向性														
<p>まずは既存の緑の維持管理を推進するための支援策が必要。 緑化のためのルールについては検討不十分。</p>														
2 WS	<ul style="list-style-type: none"> ・東大の豊かな緑が近くにあるので当地区への緑のルールは不要ではないか。 													
3 権利者アンケート	<p>■区の条例よりも厳しい地区独自のルールを定める必要性について（回答者 113 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>53.1%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>41.6%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>2.7%</td> </tr> </tbody> </table>		回答内容	割合	1.ルールが必要である	53.1%	2.ルールは必要でない	41.6%	3.その他	2.7%	無回答	2.7%		
回答内容	割合													
1.ルールが必要である	53.1%													
2.ルールは必要でない	41.6%													
3.その他	2.7%													
無回答	2.7%													
4 令和2年度検討会の意見	<p>■地区独自のルールの必要性（回答者 14 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.200㎡未満の敷地についても、緑化に努めてもらう努力義務を定める</td> <td>71.4%</td> </tr> <tr> <td>2.200㎡未満の敷地についても、緑化率の最低限度を明確に定める</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>7.1%</td> </tr> <tr> <td>4.独自ルールは必要ない、区の緑化計画で十分</td> <td>28.6%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	回答内容	割合	1.200㎡未満の敷地についても、緑化に努めてもらう努力義務を定める	71.4%	2.200㎡未満の敷地についても、緑化率の最低限度を明確に定める	14.3%	3.その他	7.1%	4.独自ルールは必要ない、区の緑化計画で十分	28.6%	無回答	0%	<p>■メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・うるおいや風格の醸成 (71.4%) ・ヒートアイランドの緩和 (57.1%) ・生物の育成 (42.9%) ・CO₂の削減 (42.9%) <p>■デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持のためのコスト (42.9%) ・落ち葉の掃除・処理 (42.9%) ・狭い敷地には無理 (42.9%) <p>■「3. その他」の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一軒家に対し努力義務を定める
回答内容	割合													
1.200㎡未満の敷地についても、緑化に努めてもらう努力義務を定める	71.4%													
2.200㎡未満の敷地についても、緑化率の最低限度を明確に定める	14.3%													
3.その他	7.1%													
4.独自ルールは必要ない、区の緑化計画で十分	28.6%													
無回答	0%													

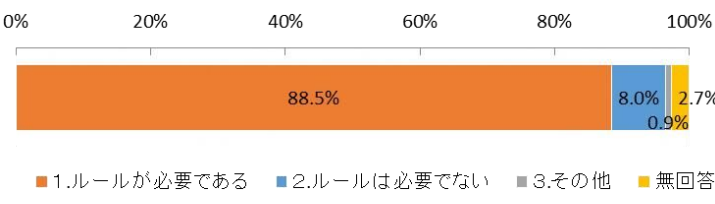
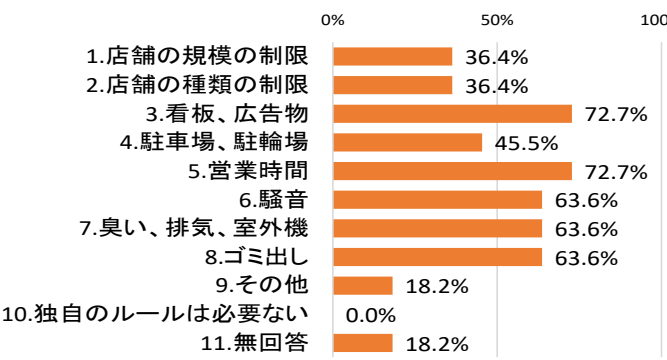
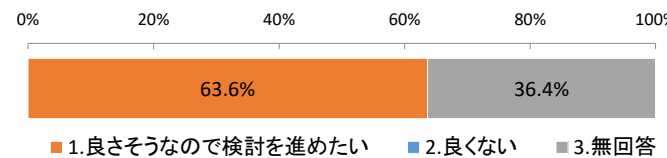
⑥塀

緑化を進める方法の一つでもある、道路に面して設ける塀に関するルール（生け垣化など）の必要性について検討しました。

<p>1 中間まとめ までの意見</p>	<p>■対応策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生け垣、透過性の高い塀とすることで、緑視率を上げられるのではないか。 <p>■中間まとめの方向性</p> <p>ルールは必要無しという結論になった。</p>												
<p>2 WS</p>	<p>※特に意見なし。</p>												
<p>3 権利者アンケート結果</p>	<p>■ブロック塀等を禁止し、フェンスや生け垣にするルールを定めることについて（回答者 113 名）</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>65.5%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>27.4%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>4.4%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>2.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■ 1.ルールが必要である ■ 2.ルールは必要でない ■ 3.その他 ■ 無回答</p>	回答内容	割合	1.ルールが必要である	65.5%	2.ルールは必要でない	27.4%	3.その他	4.4%	無回答	2.7%		
回答内容	割合												
1.ルールが必要である	65.5%												
2.ルールは必要でない	27.4%												
3.その他	4.4%												
無回答	2.7%												
<p>4 令和2年度検討会意見</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>■望ましいルールの内容（回答者 14 名）</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>ルール内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.一定の高さ(60cmなど)以上のブロック塀等を禁止</td> <td>57.1%</td> </tr> <tr> <td>2.生け垣または透過可能なフェンス。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可</td> <td>21.4%</td> </tr> <tr> <td>3.生け垣または透過可能なフェンスに沿って緑化したもの。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>4.その他</td> <td>21.4%</td> </tr> <tr> <td>5.定める必要がない</td> <td>42.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■ 1.一定の高さ(60cmなど)以上のブロック塀等を禁止 ■ 2.生け垣または透過可能なフェンス。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可 ■ 3.生け垣または透過可能なフェンスに沿って緑化したもの。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可 ■ 4.その他 ■ 5.定める必要がない</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p>■メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地震時等の倒壊の防止（71.4%） ・緑化の推進（42.9%） ・見通しの確保による防犯性の向上（28.6%） <p>■デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プライバシーの悪化（35.7%） ・侵入しやすさによる防犯性の悪化（35.7%） ・緑化する場合の維持のコスト（35.7%） </div> </div>	ルール内容	割合	1.一定の高さ(60cmなど)以上のブロック塀等を禁止	57.1%	2.生け垣または透過可能なフェンス。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可	21.4%	3.生け垣または透過可能なフェンスに沿って緑化したもの。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可	14.3%	4.その他	21.4%	5.定める必要がない	42.9%
ルール内容	割合												
1.一定の高さ(60cmなど)以上のブロック塀等を禁止	57.1%												
2.生け垣または透過可能なフェンス。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可	21.4%												
3.生け垣または透過可能なフェンスに沿って緑化したもの。ただし、一定の高さ(60cmなど)以下のブロック塀等は可	14.3%												
4.その他	21.4%												
5.定める必要がない	42.9%												

⑦店舗

地区内に出店する店舗に対するルールの必要性について検討しました。

<p>1 中間まとめまでの意見</p>	<p>■現状について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内にバーができたが、いつまで続くか注目している。 ・店舗は周辺に充実しているので当地区は住宅中心でよいのではないか。 ・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。 <p>■対応策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■中間まとめの方向性</p> <p>店舗の出店の際に協議・調整できる仕組みを作りたいが、方法について引き続き検討する。</p>																																
<p>2 W S</p>	<p>※特に意見なし。</p>																																
<p>3 権利者アンケート結果</p>	<p>■店舗の出店に際して、看板、駐車場・駐輪場、営業時間などに関する協議や調整を行うルールを定めることについて（回答者 113 名）</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>88.5%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>8.0%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>0.9%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>2.7%</td> </tr> </tbody> </table>	回答内容	割合	1.ルールが必要である	88.5%	2.ルールは必要でない	8.0%	3.その他	0.9%	無回答	2.7%																						
回答内容	割合																																
1.ルールが必要である	88.5%																																
2.ルールは必要でない	8.0%																																
3.その他	0.9%																																
無回答	2.7%																																
<p>4 令和2年度検討会意見</p>	<p>■地区独自のルールが必要なもの（複数回答、回答者 11 名）</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.店舗の規模の制限</td> <td>36.4%</td> </tr> <tr> <td>2.店舗の種類制限</td> <td>36.4%</td> </tr> <tr> <td>3.看板、広告物</td> <td>72.7%</td> </tr> <tr> <td>4.駐車場、駐輪場</td> <td>45.5%</td> </tr> <tr> <td>5.営業時間</td> <td>72.7%</td> </tr> <tr> <td>6.騒音</td> <td>63.6%</td> </tr> <tr> <td>7.臭い、排気、室外機</td> <td>63.6%</td> </tr> <tr> <td>8.ゴミ出し</td> <td>63.6%</td> </tr> <tr> <td>9.その他</td> <td>18.2%</td> </tr> <tr> <td>10.独自のルールは必要ない</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>11.無回答</td> <td>18.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■任意のルールや地元による事前協議について（回答者 11 名）</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.良さそうなので検討を進めたい</td> <td>63.6%</td> </tr> <tr> <td>2.良くない</td> <td>36.4%</td> </tr> <tr> <td>3.無回答</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■各項目のルールの具体的内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 〈1. 店舗の規模〉 <ul style="list-style-type: none"> ・言問通りを除き 150 m²を超える店舗、飲食店は不可 〈2. 店舗の種類〉 <ul style="list-style-type: none"> ・飲酒できる店は不可 〈3. 看板、広告物〉 <ul style="list-style-type: none"> ・景観を損なうもの、電飾は不可 ・大きさは最小にする ・のぼり、立て看板は不可 〈4. 駐車場、駐輪場〉 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣に迷惑をかけない ・駐輪場の設置 〈5. 営業時間〉 <ul style="list-style-type: none"> ・深夜、早朝は不可（8～22 時等） 〈6. 騒音〉 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣に迷惑をかけない 〈7. 臭い、臭気、室外機〉 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣や通行人に迷惑をかけない 〈8. ゴミ出し〉 <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ置き場等の設置、清掃 ・産廃業者との契約 ・ゴミ出しルールの厳守 	項目	割合	1.店舗の規模の制限	36.4%	2.店舗の種類制限	36.4%	3.看板、広告物	72.7%	4.駐車場、駐輪場	45.5%	5.営業時間	72.7%	6.騒音	63.6%	7.臭い、排気、室外機	63.6%	8.ゴミ出し	63.6%	9.その他	18.2%	10.独自のルールは必要ない	0.0%	11.無回答	18.2%	回答内容	割合	1.良さそうなので検討を進めたい	63.6%	2.良くない	36.4%	3.無回答	0%
項目	割合																																
1.店舗の規模の制限	36.4%																																
2.店舗の種類制限	36.4%																																
3.看板、広告物	72.7%																																
4.駐車場、駐輪場	45.5%																																
5.営業時間	72.7%																																
6.騒音	63.6%																																
7.臭い、排気、室外機	63.6%																																
8.ゴミ出し	63.6%																																
9.その他	18.2%																																
10.独自のルールは必要ない	0.0%																																
11.無回答	18.2%																																
回答内容	割合																																
1.良さそうなので検討を進めたい	63.6%																																
2.良くない	36.4%																																
3.無回答	0%																																

⑧ワンルームマンション

文京区は、「文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」に基づき、ワンルームマンション等に対して、紛争の防止や円滑な近隣関係の保持、良好な生活環境の維持のため、各種の指導を行っています。

検討会では、住戸数が10戸未満など、条例の対象とならないワンルームマンションにおいて、ゴミ出し等の生活マナーや町会活動への参加などの面で問題が見られるとの指摘があったことから、特にワンルームマンションの管理に関する地区独自のルール必要性について検討しました。

<p>1 中間まとめまでの意見</p>	<p>■現状について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・条例が守られていないことが問題である。 ・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。 ・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と。 ・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。 <p>■対応策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条例をいかに守ってもらうかが重要である。 ・当地区では、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。 <p>■中間まとめの方向性</p> <p>施設の管理について区の条例よりも厳しく制限したいが、方法については引き続き検討する。</p>																										
<p>2 WS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションが既に建っている現状である。その上で共存策を検討していく必要がある。マンションの住民に学生が多いのであれば、東大とも協働して考えていくべきことである。 																										
<p>3 権利者アンケート結果</p>	<p>■ワンルームマンションの管理に関して、区の条例よりも厳しい地区独自のルールを定めることについて（回答者 113 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>71.1%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>21.1%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>6.1%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table>	回答内容	割合	1.ルールが必要である	71.1%	2.ルールは必要でない	21.1%	3.その他	6.1%	無回答	1.8%																
回答内容	割合																										
1.ルールが必要である	71.1%																										
2.ルールは必要でない	21.1%																										
3.その他	6.1%																										
無回答	1.8%																										
<p>4 令和2年度検討会意見</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>■地区独自のルールが必要なもの（複数回答、回答者 11 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.戸数に見合ったゴミ置き場や駐輪場の設置</td> <td>72.7%</td> </tr> <tr> <td>2.ゴミ出しのルールの徹底</td> <td>63.6%</td> </tr> <tr> <td>3.前面道路の清掃や雪かきの実施</td> <td>45.5%</td> </tr> <tr> <td>4.管理人の設置</td> <td>45.5%</td> </tr> <tr> <td>5.管理者の連絡先の掲示</td> <td>72.7%</td> </tr> <tr> <td>6.その他</td> <td>27.3%</td> </tr> <tr> <td>7.独自のルールは必要ない</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>8.無回答</td> <td>18.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■任意のルールや地元による事前協議について（回答者 11 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.良さそうなので検討を進めたい</td> <td>63.6%</td> </tr> <tr> <td>2.良くない</td> <td>36.4%</td> </tr> <tr> <td>3.無回答</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 48%;"> <p>■各項目のルールの具体的内容〈6. その他〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ出しや清掃する人を雇う（常駐でなくてもよい） ・町会への参加 ・事前協議について明記 ・今住んでいる人もできるルールにすべき。道路の清掃や雪かきは今もできていない </div> </div>	項目	割合	1.戸数に見合ったゴミ置き場や駐輪場の設置	72.7%	2.ゴミ出しのルールの徹底	63.6%	3.前面道路の清掃や雪かきの実施	45.5%	4.管理人の設置	45.5%	5.管理者の連絡先の掲示	72.7%	6.その他	27.3%	7.独自のルールは必要ない	0.0%	8.無回答	18.2%	回答内容	割合	1.良さそうなので検討を進めたい	63.6%	2.良くない	36.4%	3.無回答	0%
項目	割合																										
1.戸数に見合ったゴミ置き場や駐輪場の設置	72.7%																										
2.ゴミ出しのルールの徹底	63.6%																										
3.前面道路の清掃や雪かきの実施	45.5%																										
4.管理人の設置	45.5%																										
5.管理者の連絡先の掲示	72.7%																										
6.その他	27.3%																										
7.独自のルールは必要ない	0.0%																										
8.無回答	18.2%																										
回答内容	割合																										
1.良さそうなので検討を進めたい	63.6%																										
2.良くない	36.4%																										
3.無回答	0%																										

⑨民泊

文京区は、民泊施設について「文京区住宅宿泊事業の運営に関する条例」（民泊条例）を定め、民泊を行う際には区への届出を求めるとともに、営業日数や曜日はじめ、近隣環境に配慮するための各種の指導を行っています。

本地区では今のところ民泊の届出はありませんが、検討会では今後の立地を想定し、特に民泊の管理について、区のガイドラインよりも厳しい地区独自のルールが必要かどうかを検討しました。

（なお、その後の精査により、民泊施設の管理については区の民泊条例により対応が可能なが判明しました。）

<p>1 中間まとめまでの意見</p>	<p>■現状について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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管理人が滞在しない建物での民泊が増えるとトラブルが懸念される。 <p>■対応策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民泊施設での管理人の滞在をルールとして加えたい。 <p>■中間まとめの方向性</p> <p>施設の管理について区の条例よりも厳しく制限したいが、方法については引き続き検討する。</p>																							
<p>2 WS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民泊は現在弥生地区にないからこそ、先手を打って制限すべき。 																							
<p>3 権利者アンケート結果</p>	<p>■民泊の管理に関して、区のガイドラインよりも厳しい地区独自のルールを定めることについて （回答者 113 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>81.4%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>11.5%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>5.3%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table>		回答内容	割合	1.ルールが必要である	81.4%	2.ルールは必要でない	11.5%	3.その他	5.3%	無回答	1.8%												
回答内容	割合																							
1.ルールが必要である	81.4%																							
2.ルールは必要でない	11.5%																							
3.その他	5.3%																							
無回答	1.8%																							
<p>4 令和2年度検討会意見</p>	<p>■地区独自のルールが必要なもの（複数回答、回答者 11 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.管理人の設置</td> <td>54.5%</td> </tr> <tr> <td>2.管理者の連絡先の掲示</td> <td>54.5%</td> </tr> <tr> <td>3.宿泊者のマナーの徹底(ゴミ出し、騒音等)</td> <td>54.5%</td> </tr> <tr> <td>4.その他</td> <td>54.5%</td> </tr> <tr> <td>5.独自のルールは必要ない</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>6.無回答</td> <td>18.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■任意のルールや地元による事前協議について（回答者 11 名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.良さそうなので検討を進めたい</td> <td>45.5%</td> </tr> <tr> <td>2.良くない</td> <td>54.5%</td> </tr> <tr> <td>3.無回答</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	割合	1.管理人の設置	54.5%	2.管理者の連絡先の掲示	54.5%	3.宿泊者のマナーの徹底(ゴミ出し、騒音等)	54.5%	4.その他	54.5%	5.独自のルールは必要ない	0.0%	6.無回答	18.2%	回答内容	割合	1.良さそうなので検討を進めたい	45.5%	2.良くない	54.5%	3.無回答	0%	<p>■各項目のルールの具体的内容 〈4. その他〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民泊を禁止する ・トラブルが発生した場合にすぐに現場に来られる人を管理者とする ・民泊施設であることを表示する ・宿泊者との付き合い方 <p>〈6. 無回答〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民泊の定義がわからない <p>■任意のルールや地元による事前協議について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元の組織に一任するのではなく行政も一体化確認協議が必要 ・事前協議は甘くない
項目	割合																							
1.管理人の設置	54.5%																							
2.管理者の連絡先の掲示	54.5%																							
3.宿泊者のマナーの徹底(ゴミ出し、騒音等)	54.5%																							
4.その他	54.5%																							
5.独自のルールは必要ない	0.0%																							
6.無回答	18.2%																							
回答内容	割合																							
1.良さそうなので検討を進めたい	45.5%																							
2.良くない	54.5%																							
3.無回答	0%																							

(3) まちづくりルール

以上の検討において検討会委員または権利者アンケートの賛成の割合が概ね7割以上だった内容をもとに、「まちづくりルールのイメージ」を取りまとめました。

今後の検討の参考としてその内容を以下に示します。

■まちづくりルールのイメージ

1. まちづくりの目標

- 現在の良好な住環境や街並みを維持・保全する。
- 多世代が安心して住み続けられる緑豊かで快適な市街地を形成する。

2. 地区計画で定めるルール

地区区分	住宅地区A	住宅地区B	沿道地区	商業地区
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡			
壁面の位置の制限	隣地境界線から50cm以上			—
建築物等の高さの最高限度	17m	22m	24m	
	ただし、区長が認めるものについてはこの限りではない。(※)	ただし、区長が認めるものについてはこの限りではない。(※)	ただし、区長が認めるものについてはこの限りではない。(※)	
	建築基準法第59条の2の許可（総合設計制度）による建築物については、高さの最高限度を適用しない。(※)			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、文京区景観計画の色彩基準（一般基準）の別表1に適合したものとする。 2. 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫を図る。 3. 広告物は、大きさ、位置について周辺の景観に配慮し、刺激的な原色や光源の点滅、赤色光は使用してはならない。			
土地の利用に関する事項	敷地内の既存の樹木の保全と緑化に努める。			—

※：文京区の高度地区の規定に合わせた。

3. 任意のルール

地区区分	住宅地区A	住宅地区B	沿道地区	商業地区
店舗	1. 店舗の営業時間は、午前 8 時から午後 10 時までとする。 2. 店舗で音楽の放送などで音を発生させる場合は、近隣に迷惑をかけない音量にする。 3. 店舗で臭いが発生する場合は、近隣に迷惑をかけないようにする。 4. ゴミ出しや自転車の駐輪方法等の地域のルールを順守する。			—
ワンルームマンション	1. 戸数に見合ったゴミ置き場や駐輪場を敷地内に設置する。 2. 管理事業者名や連絡先を、第三者が分かる位置に掲示する。 3. ゴミ出しや自転車の駐輪方法等の地域のルールを順守する。			

■地区区分



用途地域	種別	高さ制限
用途地域	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

※出典：文京区都市計画図（地域地区等）

4. まちづくりルールの必要性に関する検討内容

令和3、4年度の検討会で、まちづくりルールの必要性等について意見交換した際に出された意見を以下に示します。

■まちの将来像

- ・現在の住み良い環境を維持したい。(多数)
- ・安全・安心に暮らせるまちにしたい。
- ・ワンルームマンションの住民とも交流したい。
- ・次の世代も住みたくなるまちにしたい。若い人の意見も聞くべき。

■目指すまちの実現のためにルールが必要か 必要な場合、地区計画か任意ルールか

- ・現在の環境を維持するため最低限のルールは必要。
- ・ルールが厳しすぎると住みづらくなる。
- ・法的拘束力のある地区計画が必要。
- ・地区計画は一度決めると変更が難しい。
- ・任意のルールで地区のあるべき姿を示したい。
- ・地区計画と任意ルールの併用がよい。
- ・現在の法規制で環境は十分維持されているので、新たなルールは必要ない。

■守りたい向ヶ岡弥生地区の良さとは

○静かで落ち着いたまち

- ・住居中心であり、商店が少ない。
- ・静けさがある。
- ・根津や白山のように小規模で建てこんでいないため、ゆったりした街並みである。
- ・極端に高い建物、派手な建物がない。
- ・東京大学に囲まれて独立していることで、静けさが保たれている。
- ・警察署から配布される広報のデータで犯罪件数0となっており、治安が良い。
- ・道路の見通しが良く、防犯上安心感がある。

○利便性のあるまち

- ・千代田線、南北線、大江戸線、丸ノ内線の4路線が使える。
- ・道路が広い。

○静かで落ち着いたまち+利便性のあるまち

- ・下町(根津方面)と山の手(本郷・春日方面)の両方の良さがある。
- ・住宅地としての静けさと商業地に近いという利便性がある。

○歴史や自然が残るまち

- ・東京大学の緑や石垣がある。
- ・古い建物がある。
- ・弥生式土器発見の地である。
- ・野鳥や虫の声など自然が感じられる。

○コミュニティ・多様な世代

- ・長く住み続ける人が多いのが良い所であるため、世代を超えて住み続けられるようにしたい。

- ・コミュニティのつながりが強い町であるのが良い所。紳士協定で事が足りる意識の高いまち。
- ・現状のルールでここまで続いている。
- ・町会のつながりがある。

■向ヶ岡弥生地区の良さを守り育てるためにルールが必要か

ルールは必要	ルールは不要
<ul style="list-style-type: none"> ・現在、比較的大規模な分譲マンションが建設されている。今後マンション建設が増えるのではないかと心配である。 →地区の良さを守るために最低限のルールは必要ではないか。 ・地区計画などのルールが明文化されているほうが、新住民にとっては入り込みやすい面もあるのではないか。 ・コミュニティへの参加がマストになるようなルールならあっても良いのではないか。 ・最近できた小規模な集合住宅では庭や緑が確保されている。 →緑や住環境重視ならば壁面後退などのルールが必要なのではないか。 ・メンテナンスや建築のために必要な隣地からの壁面後退などの最低限のルールは必要なのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状のルールを守っているから今があるため、新しいルールは不要である。 ・現状でも敷地が分割されているが、極端に狭小なわけではないため気にならない。 ・相続や不動産市場を考えると、敷地の分割が必要である。 ・最低敷地面積の制限があると、敷地の分割ができないため集合住宅等になる可能性が高い。戸建て住宅の街並みを重視するのならば、そうしたルールはないほうがよい。 ・変化を許容する町でありたい。 ・東京大学に囲われた立地であり、緑は東京大学の樹木で十分である。 ・この地区の良さは他力によって成り立つことが多いため、それらを守るためにはまちのルールづくりよりも外交が必要。集団力が求められる。

■ルールの必要性に関する具体的な意見

現状のルールでは不十分・新たなルールが必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールを作って積極的に守らなければどんどん普通になって（劣化して）いく。 ・既存のルールのみでは将来が不安。 ・ルールを作ることで、良好な環境を守ろうとする住民の意思表示ができる。 ・検討しているルール案は、環境を守るといっても既存のルールを大きく変えるのではなく、変化を弱める程度の内容だと思うため影響は少ないのではないか。 ・法令等の範囲内で高さ等は守られているが、周囲の環境との問題を無視するのはいかなものか。 ・令和2年に行ったアンケートでは7割がルールを必要だと感じており、検討会の中のアンケート（令和4年2月）でも8割が必要と回答している。この結果はある程度尊重していくべき。 ・敷地の細分化、ワンルームマンションの増加が続いている現状のままでは、良好な環境の維持は困難だと思う。 ・面積が広いとそれに合わせた大型のマンション建設が可能になるため、高さと面積を制限するなど、最小限の地域としてのルールは必要。 ・ワンルームマンションは規模にかかわらずゴミ置き場を設置すべき。 ・建築費の上昇により、緑化するよりは床面積を増やす建物が増えてくるためルールがあ
------------------------------	--

	<p>ってもよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の東京大学の緑に頼っていていいのだろうか。
<p>現状のルールでは不十分・新たなルールは不要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の「良い」を維持することにあまり意味を感じない。「良い」は時代と共に変わっていくものだと思う。 ・現時点では細部のルールを決めなくても、将来的に協議会を設けられるよう、課題や指標を整理しておきたい。 ・将来が不透明な時代に一度ルールをつくと撤廃することが大変。厳しいルールでは価値が下がる。子供や孫に影響する。 ・コロナや建築費の高騰等、先が見通せない中でルールを作るべきではない。 ・近年の法令等の規制緩和の流れを汲めば、当地区もルールは厳しくせず間口は広くしておくべきではないか。 ・現在のまちの状態は決して悪くないと思っている。既存のルールでできたまちに違和感はない。あえてルールを作る必要があるのか。 ・子供世代のことを考えるとルールはあまり厳しくしないほうが良い。できればずっと住んでほしいので。その上で、敷地面積のルールは不要と思う。 ・面積などで住民を差別したくない。上から目線ではないか。 ・地価が高いという点から考えると、土地が大きいままでは価格が高くなり誰も買えないので、敷地面積のルールは不要ではないか（分割できない可能性がある）。 ・現在も色彩に統一感がある訳ではないので、ルールを定めてもあまり効果がないのではないか。 ・緑についても、人それぞれの価値観なので制限しなくてもよいのではないか。東京大学の緑があることで十分である。
<p>その他</p>	<p><任意ルールについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・紳士協定のみを定めることは難しいか。 ・紳士協定を区がバックアップする仕組みを作って欲しい。 <p><合意形成について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・多数の意見（アンケートの結果）は無視できない。再度アンケートをとるなどステップアップするための手立てを講じたい。 ・ルールづくりをするかどうかすら意見がまとまらない中で、どうやってまとめていくのか。時間がかかりすぎると検討の意味がないのではないか。 ・各々の土地の環境や生活状況等、考え方にも違いがありすぎるため、平行線でまとまらないように思う。

5. まちづくり検討会の休会について

■休会とした理由

以上のように検討会では、平成29年10月の会の設立以来、向ヶ岡弥生地区のまちづくりについて様々な議論を行ってきましたが、まちづくりルールの策定について検討会の委員の間で最後まで合意に至ることができず、令和5年5月の検討会を最後に休会とすることになりました。

まちづくりルールの策定について合意できなかった要因としては、次のようなことが考えられます。

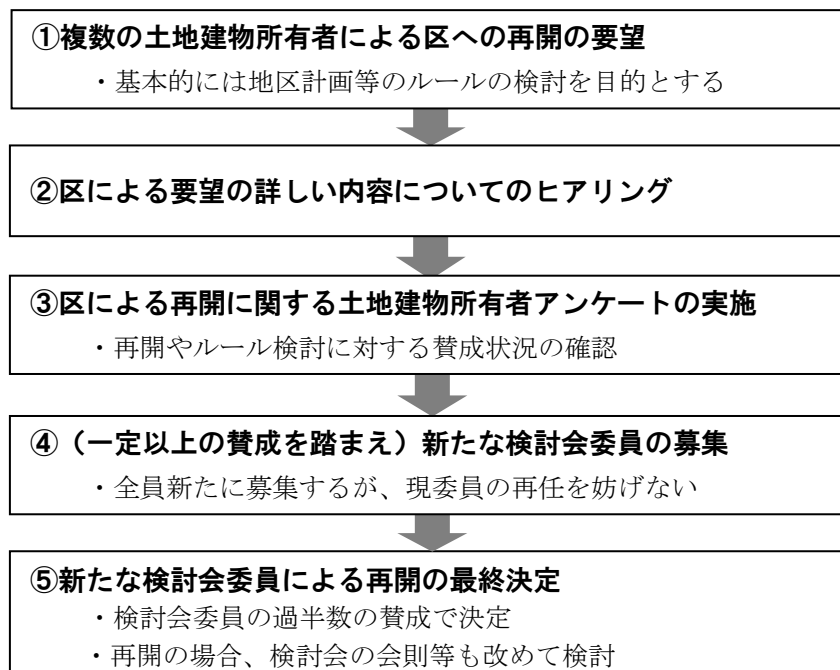
- 向ヶ岡弥生地区の環境の良さや暮らしやすさについてはほとんどの委員が賛同したが、現在の向ヶ岡弥生地区に何か課題があるかということや、課題の解決のためにまちづくりルールが必要かについては、長い時間議論しても意見が大きく分かれたままであった。
- 日常生活マナーに関するルールなど、地区計画ではない任意のルールについては比較的賛成する委員が多かったが、強制力の弱さなどから任意ルールの有効性等に疑問が持たれ、策定が躊躇された。
- 検討テーマの幅が広がったことや途中から議論が平行線になったこと、新型コロナウイルスの感染で対面式の会議を開催できなくなったことなどから、検討が長期化し、検討会の欠席者も徐々に増えて、まちづくりの気運が低下してしまった。
- 検討会の会則の中で、検討会としての結論を出すためのルール（多数決など）を決めていなかった。

■検討会の再開について

検討会は一旦休会としますが、今後、地区の状況の変化などによりまちづくりルールの必要性が高まり、一定の条件を満たした場合は、検討を再開することにします。

令和5年度の最後の検討会で再開の流れについて話し合い、以下の手順により検討会の再開を決定することにしました。

【再開決定までの手順】



6. 検討会委員の意見

検討会の休会にあたり、検討会委員各々の意見が記載できるよう自由記述欄を設けたところ、4名の委員から以下の意見が寄せられました。

自由記述のため、原文のまま掲載します。なお、記載内容について検討会での調整は行っていません。

◇委員A

本検討会は、2017年から2023年の6年間にわたって議論を続けましたが、残念ながら一定の合意形成に至ることができず一時休会となりました。将来の当地区やその他の地区における住民参加型のまちづくりに活かすことができるよう、参加者の視点から、検討会の運営や仕組みについての反省点や改善点について意見を申し添えます。

■議題の設定

本検討会は、とくに初期段階では、当地区の「まちづくり」という広い問題設定のもとにおこなわれました。様々な観点から検討がなされ収穫も多かった反面、ゴミ出しのルール、カラス対策、電柱地中化など、地区計画とは異なる水準の議論があとあとまで混在し、本検討会において主眼となるはずであった地区計画についての議論が深まりにくい副作用も生じました。

そのため、本検討会において独自に議論すべきことは何か、という合意のある段階でおこない、地区計画など、行政手続きの必要な点にしばった検討を深めていくことが必要だったように思われます。この観点からは、「まちづくり検討会」という多義的な名称の妥当性についても検証の余地があるでしょう。

また、参加者の中には町内会（自治会）のメンバーが多く、本検討会と町内会の位置付けについての認識の不一致や誤解もみられました。検討会は町内会とは独立した組織であって、地域の自治組織では決められない水準の問題を扱うことができるという認識を、当初から意識的に共有することが望ましかったように思います。

■議論の継続性

制度上の制約とはいえませんが、文京区の担当者は年度ごと、または数年度ごとに人事異動で交代となるため、検討会で話し合われた内容を6年間にわたって一貫して把握できたのは、参加住民とコンサルタントのみでした。しかし実際には文京区の担当者が検討会の運営を主導するため、検討会を貫く議論の流れ、また合意へと至るストーリーの形成がなされにくい傾向がありました。たとえば「一時休会」の判断は、「地区計画の策定に賛成か反対か」という包括的な問いへの賛否によってなされましたが、実際には各回の議論の中で、高さ制限、敷地面積、隣地境界など、地区計画における個々の項目について相対的な合意形成の可能性はあったと思います。

また検討会の開催日は数ヶ月ごとに設定されるため、参加者からすると、それまでの話し合いや合意の内容を記憶に留めることが困難でした。そのため話し合いに継続性が生まれにくく、結果として、各回出席者の多数決にのみ依存する傾向も強まったように感じられます。それまでの話し合いや合意事項の要旨をまとめたハンドアウトを毎回必ず配布するなど、議論の継続性を担保する仕組みが必要だったように思います。

■参加者の属性分布

地区計画における敷地面積の制限についての議論の中では、地価や相続税が主要な論点となりました。こうした関心や価値観は、参加者の属性（年齢、性別、保有資産など）に左右され

る傾向があるため、多様な意見を反映させるためには、検討会のメンバー選定において参加者の属性分布にも配慮する余地があるのではないのでしょうか。とくに年齢構成については、地権者を母集団とするため年齢分布が高くなる傾向は否めませんが、まちづくりの将来を中長期的に検討していく上では、バランスのとれた年齢構成が望ましいように感じます。

■検討会の運営方法

参加者数は6年間を通じて減少し続け、最後の1年間は、出席者が当初メンバーの半数以下となることが常態化しました。結果として、各回の参加者の顔ぶれによって議論が大きく左右されるとともに、検討会の枠外で欠席者への意見確認が必要となり、議論に参加しない欠席者の意向によって検討会の決定内容が覆される事態もありました。これは、議論の透明性という観点から望ましくありません。

検討会では、地域住民同士が安心して発言することのできる心理的安全性が重要です。そのためにはファシリテーターによる議論への適度な介入も必要でしょう。もしも文京区やコンサルタントの立場からの検討会運営に制約があったら、検討会参加者からも有志のファシリテーターを選出し、議事運営の一端を担うという方法もあったと思います。

また検討会において「何ををもって決定とするのか」という判断基準があらかじめ設定されなかったため、「参加者の過半数」「出席者の過半数」「参加者の全会一致」「出席者の全会一致」など複数の基準が混在し、実際に検討会で提示された方針にも揺らぎがありました。検討会の早い段階で、どのような合意がなされたら次のステップへ進むのか、という点について明文化し、会則などに盛り込むことが望ましかったように思います。

◇委員B

平成29年目にまちづくり検討会のメンバー募集のチラシをみて、好奇心と地域の活動に参加したいという気持ちから応募して検討会メンバーになりました。

当初は班別討議や、地区を回って課題を確認するなどの活動があり、興味深く参加していましたが、途中から地区計画を作るか否かで膠着していました。私は地区計画の策定に賛成でしたが、地区計画が私権を制限する内容を含み得ること、地区計画を策定しなくても大きな問題は発生しないことを考えると、策定に強く反対するメンバーがいる状況で策定を進めることは難しく、一時体会の判断は妥当と思っています。

今後、まちづくり検討会を再開する場合には期間を定め、メンバーの何割が賛成すれば策定するのか（例えばマンションの建替決議と同じ5分の4など）ゴールを決めて始めた方がよいと考えます。

◇委員C

長期間における検討会の開催にお礼申し上げます。また、参加した皆さまお疲れさまでした。

この検討会の最終的な結論として、現状の弥生2丁目には都市計画にあたるような「新たなルールは設けない」ということが確認されたと認識しております。これは、この検討会が失敗であったり、脱退者の続出や物別れに終わったという意見もありますが、そうした後ろ向きなものではなく、議論の結果として行き着いた先のものだと思っています。

スタート時の協議会、そしてこの検討会を通して、建築に関する法律やこの地域の良さ・その理由など多くの学びをいただきました。そして、「町」とは何かを考える非常に良い機会になったことに感謝をいたします。ありがとうございました。

ただ、これほどに長く、また、沈滞したムードの中で進むことになったことも事実だと感じています。それは、コロナの影響や欠席者、脱退者の問題、議論・採決のルール化など、いろいろな要因があったかとも思いますが、その前に、そもそもとしての問題点がいくつかあったことを総括として振り返る必要があると思ひ、ほぼすべてに出席した立場として投稿いたしました。

◆そもそもとして、課題のすり替えが行われた検討会であった

この検討会の前身は「本郷・弥生エリアまちづくり協議会」で、そこに土地を所有する文京区、東京大学、弥生2丁目住民の3者で、より良いエリアにしていくことを目指して立ち上げられたと記憶しています。ただ、当初の議論の多くは、東京大学の高層建築物を拒否することを前提としたルール作りでした。この協議会に町会として参加することを決めた時の理由が、東京大学とのルール決めにあったのですから、当然といえば当然の流れでした。しかし、その後、この協議の場から東京大学が抜け、文京区と東京大学、文京区と町会とそれぞれで話し合うこととなり、さらには、まずは町内のルール決めを先行して行うということとして検討会が発足されました。つまり、「文京区、東京大学、弥生2丁目により良い環境を作っていこう」とするものから、「弥生2丁目の課題を解決しましょう」に議論のポイントがすり替えられたのです。その際、町会役員会などでその変更に関する提案も議論もありませんでした。私には、始めたものを帰着させるために始まった検討会としか思えず、そして、このスタートが大きな原因であったと考えます。実際、そのせいかどうかはわかりませんが、この会は誰がリーダーとして引っ張っているのかも不明だし、みんなどこか他人事のようなところもあったように思います。実際、検討会以外で、まちづくりの話が町会内で会話されることもほぼなく、話題にさえ上ることもありませんでした。

ちなみにですが、協議会から検討会として、内向きの議論に移行する際に、「東京大学との話はどうなるのか」という質問を、協議会の場でさせていただきました。しかし、文京区との議論が進んだら説明をするということでしたが、その後、東京大学の話は一度もなされなかったと記憶します。

◆都市計画と紳士協定の混同による議論

次に、検討会としての議論が始まってからの説明として、都市計画としての条例化と法的な縛りのない紳士協定としての話をごちゃ混ぜに進んだことも大きな要因だったと思います。議論のポイントや、区のかかわりが大きく変わり、途中では、「紳士協定を区的にバックアップするには、都市計画が必要」ともとれるような話が区側から出たことも記憶しております。この混同が混乱を加速させ、また、コロナ禍のアンケート中心の進行なども相まってより混とした状態を長引かせたように思います。

また、都市計画は50年100年を要するゆっくりしたルールです。その100年後の町の姿をみんな合意するのはさすがに無理があります。今後どんな社会情勢の変化や技術革新などが起こるかもしれないこの現代において、子供、孫の世代の足かせになるかもしれないようなルールを設定することに不安も覚えましたし、周囲の意見と個人の幸福の追求の解決策が50年、100年前に作られたルールという事態に「納得感があるか？」といわれるとキビシイものがあるとも思います。

一方の紳士協定に関しては、今、ここで暮らす人々がより良く暮らすためのルールです。こちらに関しては、今の課題を解決するためや、町としてのアイデンティティを明確にしていく

ためにも非常に有効だと思われます。しかし、紳士協定に関しては、区としては現状なんのサポートもなく、勝手にやってくださいと言わんばかりの姿勢や、いろんな課が絡むことで地域整備課の仕事ではないという回答に「行政の縦割りの弊害がここに」と感じ、この検討会の目的もかすんだように思いました。是非、区は町が町としてこうありたいという思いを真摯に受け止め、それをサポートできるような仕組みを持ってほしいです。それが、町会を活性化させたり、住民同士のつながりを推進したりするのだと思います。これって、区が進めようとしていることではないのでしょうか？

◆「町の良さ」とは？

前述のように議論のスタートが、現状の「課題探し」から始まったのもポイントだと思います。嫌なところも良いところも千差万別、百人十色。漠とした総論は良いが、各論はNG。ましてや総論の合意もできない状態がスタート当初だったように思います。ただ、その中で収斂されてきたのが「現状の良い環境を守りたい」というもの。しかし、このフレーズが結構曲者。あまりにも漠としていて、良い環境とは何かもまたまたバラバラ。まあ、そういうものだと思います。ただ、進行側は、少し安易にこのフレーズに飛びつきすぎだったと思っています。「良い」というのは感覚の問題で、相対評価なのです。同じものが、今は良いでも、明日には悪いになることも。ましてや50年後、100年後は？ 「現状維持」というものは、あまり意味を持たないものなのかもしれません。だからこそ「より良く」であり、そして、その「良く」の方向性が大切なはずなのに。。。私たちには、その方向性をすり合わせる力が少し足りなかったのかもしれません。まあ、アンケートや1回90分の型通りのタウンミーティングで、そんなすり合わせが叶うとはとても思えはしませんでしたけど。

この検討会で深く実感したのは、この町の環境、「良さ」というのは、住民だけの努力で維持されているのではなく、東京大学をはじめ、周辺環境によって成り立っているということです。その周辺環境と折り合いをつけながら、互いに共存共栄できるようにすることこそがとても重要。だから、そこにはもっと、町としてもパワーをかけるべきなのかもしれませんし、区のサポートもほしいところです。

また、立地的な環境以外では、多くの人が弥生町の良さに、町内でのコミュニケーション、顔の見える関係を上げました。「地権者の集まり＝長く住んでいる人が多い」ということもバイアスとして働いたとは思いますが。しかし、新たな住民も含め、こうした関係こそ維持し、発展させてゆくための施策、そして、ルール（紳士協定）こそが重要であるということは確かなことだと思います。が、区の制度としてはそれを後押しするものもなく、また、新しく作り出す気もないご様子。残念です。

町の良さとは、そこに住みたいと思うかどうかであり、それは、家の高さでも、広さでも、壁の色でもない気がします。「人は城、人は石垣、人は堀、情けは味方、仇は敵なり」。町にとっても同じ事だと思いました。

◆今後に関して

今後また「まちづくり検討会」は開催されることもあるかと思います。今回、再開のルールもできたことですので。願わくば、その際の議論が、単に今の状況だけにとらわれず、先々まで見通したところで行われることを祈ります。そして、町は生きているかのように変わり続けるし、その「町」とは、そこにある建物のことではなく、そこに住む人、これからも住んでいこうとする人のことだということを念頭に置きながら、なされることを願います。そして、町が町として個性を発揮していけるよう区には支えていただければ幸いに思います。

◇委員D

まちづくりは住民が住みやすく、そして住み続けられることが大切で、住民は住民が出来る範囲の中であることが大切です。

このまちづくりの会の開催前から、電柱があるため真っ直ぐ歩けない、歩道が狭い、空が狭いと電柱が気になっていました。電線を地中化することで、電柱がなくなり、これら不具合を解消することができます。このことは第1回の会合で別の出席者から提案されました。とても良い提案だと思いました。しかし担当の方はこの案件は扱わないと断言され、建物や土地を今ある法律より厳しく制限することを決めることにあると話されました。具体的には、建物の高さ制限をして、これを超える高さの建物を建てられないようにし、現在あるこれを越える高い建物を既存不適格とすること、土地をある一定面積以下には分割することを制限するなどというものです。まちづくりを通して、他人の所有物に対し、一般住民が制限することはできません。根本的に土地を分割する理由は、高い地価、高い相続税という住民ではどうすることができない現実によるものです。地価が高いから相続税が高い、住んでいるだけで高い相続税を納めなければならない、納めるために土地を売る、勿論高くて買い手が付かない、買える価格にするために土地を分割する、というのはあるべき方向性であり、手段です。土地を分割しないのであれば、地価抑制策や相続税軽減策を文京区が打ち出さなければなりません。このことを文京区に問い合わせたところ、「しない」とのことです。

このようにまちづくりでは住民の思っていることと、文京区の考えが一致していません。また一般住民のできることには限界があります。

まちづくりは住民が住みやすく、そして住み続けることを大切に、住民は住民が出来る範囲の中であることが大切です。それでも出来ないこと、現在の問題で言えば地価抑制策や相続税軽減策を文京区が政府に打ち出してください。このようなまちづくりにしたいと思います。

参 考

まちづくりニュース

発行日：平成 29 年 6 月
発行：(仮称) 弥生地区まちづくり協議会・
文京区都市計画部地域整備課



弥生二丁目地区でまちづくりの ルールについての検討を始めます！

弥生二丁目地区は東京大学に囲まれ、歴史豊かな趣のある閑静な住宅街が広がっています。現在は良好な低中層の住宅が建ち並んでいるものの、将来にわたって安心して住み続けるためには、地域の方々による積極的な住環境の維持が重要になります。

これまで向ヶ岡弥生町会の役員の方々を中心にまちづくりの準備を進めてきました。そこで、弥生二丁目に土地・建物を所有している方を対象として、地域の課題認識やまちづくりのルールへの関心について、平成 29 年 2 月にアンケート調査を行いました。結果につきましては、次ページ以降にまとめてありますので、ご覧ください。

アンケート調査の結果より、まちづくりのルールの導入について 8 割以上の方に賛同いただき、まちづくりの活動状況についても 8 割以上の方が関心をお持ちであることが分かりました。そこで、皆様のまちづくりへの関心が高いと捉え、引き続き弥生二丁目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、建物等に関するルールについて、本格的な検討を進めてまいります。



今後は弥生二丁目にお住まいの方及び土地・建物を所有している方を対象に、随時「まちづくりニュース」を発行し、まちづくりの活動状況を皆様と共有してまいります。

引き続き、弥生二丁目地区のより良いまちづくりのために、ご協力のほど宜しくお願い致します。

まちづくり協議会の本格的な設立に向けて 次号でメンバーを募集します！

今後、本格的に検討を行うにあたって、まちづくり協議会のメンバーを公募したいと考えております。様々な世代の方々に参加していただくため、平日の夜（19 時スタート、1 時間半～2 時間程度）に開催を予定しています。現在、詳しい募集方法等について検討中ですので、もうしばらくお待ちください。



弥生二丁目地区のまちづくりに関するアンケート調査 結果概要

弥生二丁目地区に土地・建物を所有している方を対象に、地区の現状・課題やまちづくりのルールの必要性等についての意見を把握するためにアンケートを実施しました。ご協力いただいた皆様、誠にありがとうございました。

調査概要

【調査対象】

- ・対象は弥生二丁目の土地・建物の所有者とし、土地・建物登記簿を用いて把握しました。（平成27年4月14日時点）
- ・土地・建物が共有されている場合は、地区内居住者でかつ持分割合が最大の方を対象とし、共有者全員が地区外居住の場合は、持分割合が最大の方を対象としました。
- ・アンケートの送付者は543名でしたが、そのうち宛先不明が82名あったため、調査対象者は461名となりました。

【調査方法】

- ・無記名のアンケート方式
- ・郵送配布、郵送回収

【調査期間】

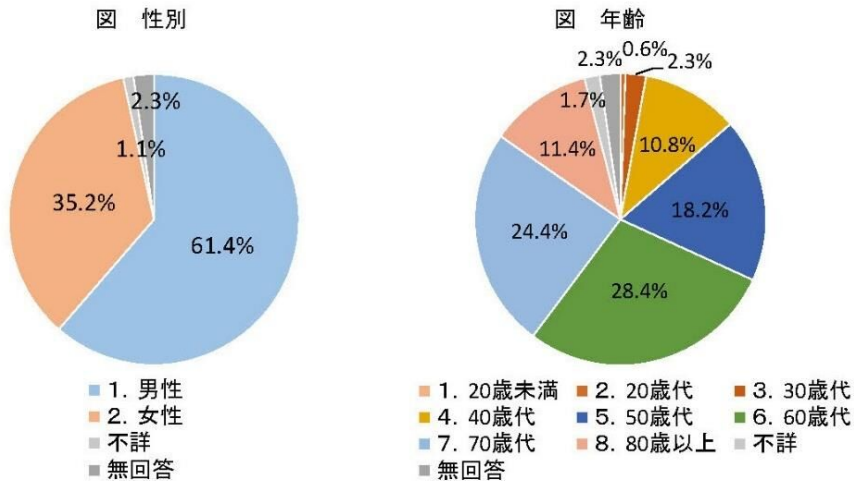
- ・平成29年2月21日（火）に発送し、回答期限を平成29年3月6日（月）としました。
- ・ただし、回答期限後に到着した回答票も集計に含めています。

【回収結果】

- ・回答者数（回収率）：176件（38.2%）

回答者の属性

- ・回答者のうち、男性が約6割を占めています。
- ・年齢は60代が最も多く、28.4%となっています。70代、80代と合わせると、60代以上が64.2%を占めています。



地区の現状についてお聞きします

問1 あなたは、この地区の環境や街並みについて、どの程度満足していますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

・地区の環境や街並みの満足度については、「とても満足している」と「満足している」をあわせて、肯定的な回答が81.8%となりました。

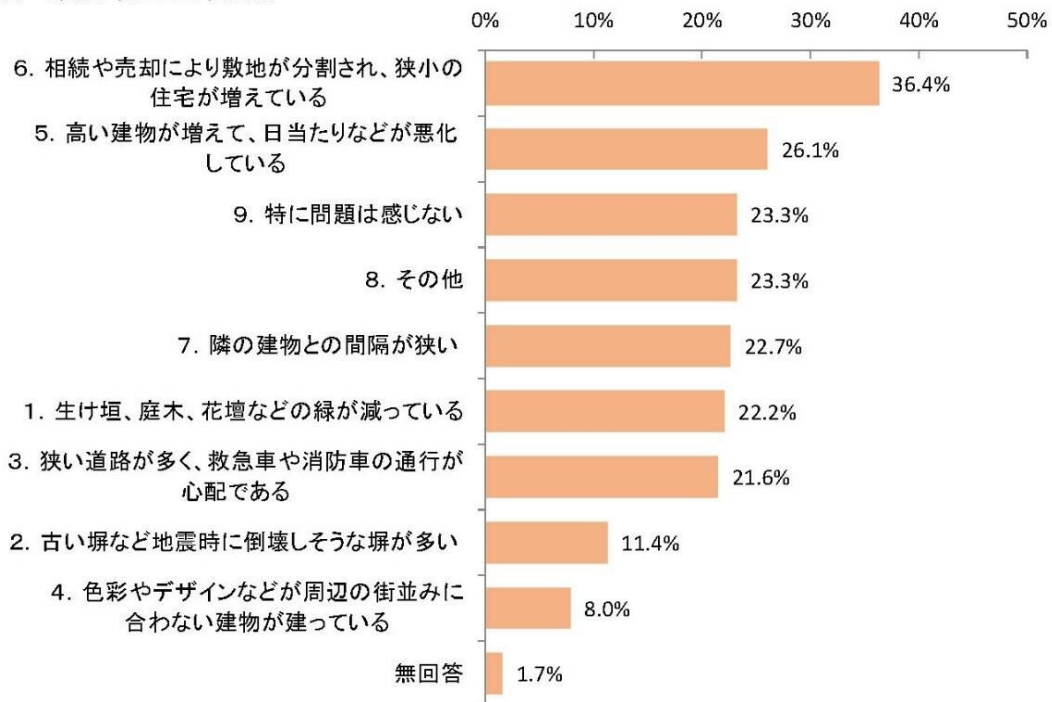
図 環境や街並みの満足度



問2 あなたは、弥生二丁目地区の現在の環境や街並みについて、問題だと感じることはありませんか。以下の中から、問題だと感じるものすべてに○をつけてください。特に問題を感じない場合は、「9」に○をつけてください。

・地区の環境や街並みに関する問題点については、「相続や売却により敷地が分割され、狭小の住宅が増えている」が最も多く、36.4%の方が回答しました。次いで「高い建物が増えて、日当たりなどが悪化している」が多く、26.1%でした。
 ・一方、「特に問題は感じない」という回答も3番目に多く、23.3%でした。
 ・「古い塀など地震時に倒壊しそうな塀が多い」、「色彩やデザインなどが周辺の街並みに合わない建物が建っている」の2つは、あまり問題とはされませんでした。

図 環境や街並みの問題点

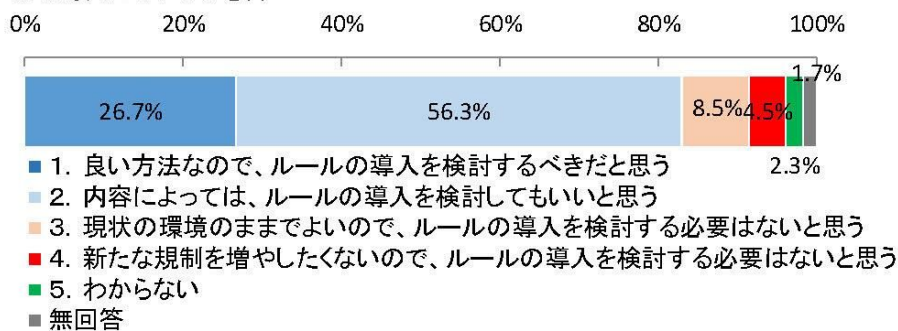


まちづくりのルール(地区計画)についてお聞きします

問3 本地区の良好な環境や街並みを守り・育てていくための方法の1つとして、「地区計画」というまちづくりのルールを定め、新たな建物の建築に対して規制や誘導を行うという方法があります。あなたは、このようなまちづくりのルールについて、どのように思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- ・地区計画の導入については、「良い方法なので、ルールの導入を検討するべきだと思う」と「内容によっては、ルールの導入を検討してもいいと思う」を合わせると、肯定的な回答が83.0%となりました。
- ・一方、「現状の環境のままでよいので、ルールの導入を検討する必要はないと思う」と「新たな規制を増やしたくないので、ルールの導入を検討する必要はないと思う」を合わせた否定的な回答は13.0%でした。

図 ルールの導入についての意向

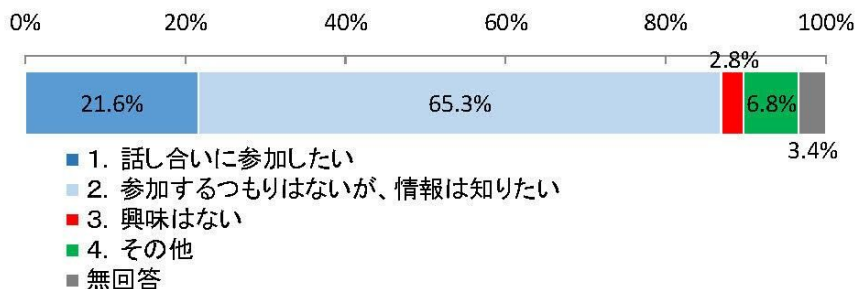


まちづくりへの参加意向についてお聞きします

問4 今後、地区のまちづくりについての話し合いを行うとした場合に、参加したいと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- ・話し合いへの参加意向については、「話し合いに参加したい」が21.6%となりました。
- ・「話し合いに参加したい」と「参加するつもりはないが、情報は知りたい」を合わせると86.9%となり、多くの回答者が本地区のまちづくりに関心を持っていることが分かりました。

図 話し合いへの参加意向



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 (担当: 上野・野上・飛田野)

電話: 03-5803-1848 (直通)

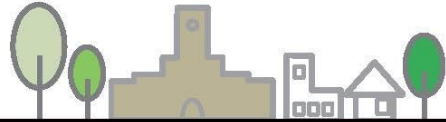
メール: b402400@city.bunkyo.lg.jp

弥生二丁目地区

第2号

まちづくりニュース

発行日：平成29年8月
発行：(仮称)弥生地区まちづくり協議会・
文京区都市計画部地域整備課



弥生二丁目地区のまちづくりを 一緒に考えてみませんか？

前回のまちづくりニュース創刊号でお知らせしましたように、弥生二丁目地区にふさわしい環境や街並みの形成を目指し、まちづくりに関するルールについて具体的に検討するため、現協議会の規模を拡大し、新しい組織を発足することを考えています。

そこで、まちづくりについて一緒に検討していただける方を募集します。下記のハガキを切り取ってお申し込みください。詳細については、裏面をご覧ください。

将来にわたって住みやすい環境を維持したい！もっと緑のあふれるまちにしたい！など、弥生二丁目地区の将来についてみんなで一緒に考えてみませんか？

お持ちの土地や建物に関わる内容ですので、少しでもまちづくりに興味がありましたら、ぜひご参加ください。みなさまの熱い想いをお待ちしております！



切り取り線

郵便はがき

112 - 8711
006

東京都文京区春日一丁目16番21号

文京区都市計画部地域整備課まちづくり担当

料金受取人払郵便

小石川局
承認
7826

差出有効期限
平成29年
10月30日まで

〔切手を貼らずに
お出しください〕



《(仮称) まちづくり検討会 参加者募集内容》

- 対 象：弥生二丁目に土地または建物を所有している方
- 定 員：15名程度
※定員を大幅に超えた場合には、すべての方にご参加いただけない可能性もあります。
あらかじめご了承ください。
- 会 場：不忍通りふれあい館（文京区根津 2-20-7 根津駅より徒歩 2 分）
- 時 間：平日の 19 時～20 時半
- 開催スケジュール：2 か月に 1 回程度
- 応募方法：下記のハガキに必要事項をご記入のうえ郵送するか、もしくは、電話（03-5803-1848）またはメール（b402400@city.bunkyo.lg.jp）にてご連絡ください。

申込み締切 平成 29 年 8 月 23 日（水）（消印有効）

氏名

年齢（該当箇所に丸）

ご自宅の住所

所有されている土地又は建物の住所

・上記と同じ
・上記と異なる 所在地を下記にお書き下さい。
弥生二丁目 _____ 番 _____ 号 _____

電話番号

メールアドレス（任意）

その他連絡事項

お申込みありがとうございました。

まちづくりの
検討状況につい
ては、随時、この
まちづくりニュー
ースでみなさま
にご報告いたし
ます。



引き続き、弥生二丁目地区のまちづくり
のために、ご協力のほど宜しくお願いい
たします。

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

（担当：上野・野上・飛田野）

電 話：03-5803-1848（直通）

メー ル：b402400@city.bunkyo.lg.jp

切り取り線

まちづくりニュース

発行日：平成29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



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。

7月にまちづくりニュース第2号でまちづくり検討会への参加をお呼びかけしたところ、たくさんのご応募をいただき、このたび20名の会員で「向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会」を発足することになりました。

去る10月24日（火）には、第1回のまちづくり検討会を開催し、会則を決定した後、役員として会長、副会長を選出しました。

また、まちづくりに関するルールを定めるための1つの手法である「地区計画」について勉強し、意見交換を行いました。今後は当地区の魅力や課題について話し合い、まち歩き等しながら検討を進めていく予定です。



写真：第1回検討会の様子

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

(担当：上野・野上・飛田野)

電話：03-5803-1848 (直通)

メール：b402400@city.bunkyo.lg.jp

向ヶ岡弥生地区の歴史

明治時代の向ヶ岡弥生地区

向ヶ岡弥生地区の一部は、明治時代には警視庁の射的場でした。士族の反乱鎮圧などを目的に、大久保利通(内務卿)と川路利良(警視総監)が中心となり、上野の射的場の代替施設として明治9年(1876年)に建設を開始したと言われています。

その後、射的場は宮内省用地となり、すぐに民間の射的場になりました。社会情勢の変化に伴い、射的場等の施設は段階的に地域外に移転していき、それらが浅野家の敷地となり現在に至ります。

原祐一,向ヶ岡弥生町ニュースレターVol.4
(2013年3月1日発行)より一部抜粋し作成

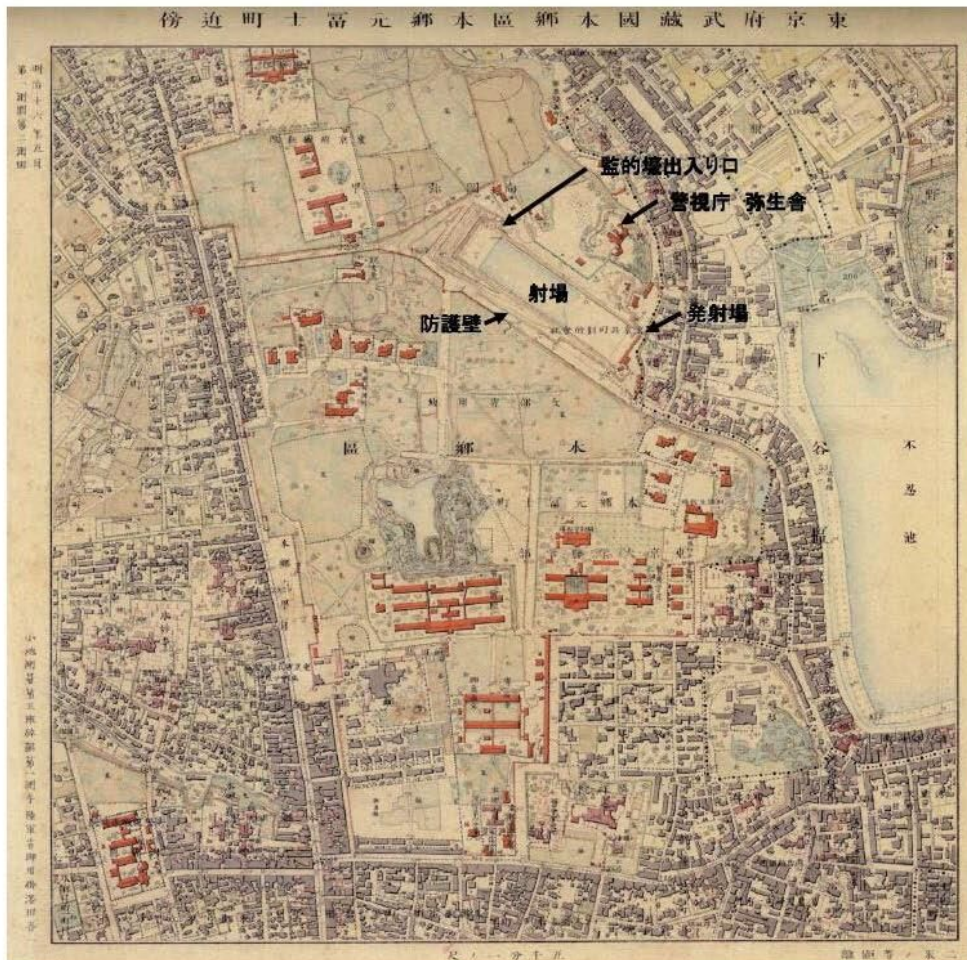


図:明治16年の向ヶ岡弥生町と周辺(向ヶ岡弥生町ニュースレターVol.4より引用)

まちづくりニュース

発行日：平成30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



第2回

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 を開催しました。

昨年の12月14日に第2回まちづくり検討会を開催しました。検討会では、各種資料を用いて地区の現況を把握した上で、2つのグループに分かれて地区の良い点と課題や懸念を話し合いました。

次回は2月に開催し、引き続き、地区の現況について話し合います。その後、まちを実際に歩いて点検などを行いながら、本地区で対応すべき課題を抽出していく予定です。

グループワークで出された主な意見

良い点	課題・懸念
<ul style="list-style-type: none"> ・都内なのに静かな町である ・緑が多い ・建物の高さが低い ・道路が広い ・暗闇坂の交通量が少なくなった ・歴史がある ・歴史を感じさせる建物がある ・ご近所の仲が良い ・子供が比較的多い ・東大や上野公園が周辺にあることで緑に囲まれている ・東大を利用・通行できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家が増えている ・宅地の分割が進んでいる ・アパートやワンルームマンションが増えた ・高い建物が増え、日当たりが悪くなった ・コンビニ等の店舗が少ない ・歩道が狭い場所がある ・住宅地の割に人通りが多い ・崖や急傾斜地がある ・工事や工事車両が多い ・周辺に高い建物が建って、日当たりが悪くなった
など	など

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 (担当：上野・野上・飛田野)
 電話：03-5803-1848 (直通) メール：b402400@city.bunkyo.lg.jp

向ヶ岡弥生地区

特別号

まちづくりニュース

発行日：平成30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



アンケート調査にご協力ください。

本号では、向ヶ岡弥生地区の皆さまに、地区の良い点や課題などをお聞きするため、簡単なアンケート調査をさせていただきます。皆さまのご協力をお願いいたします。

地区の良い点と課題についてのアンケート調査

向ヶ岡弥生地区で、あなたが好きなところや良いと思うところ、反対に問題だと思うところや改善したいところなどがありましたら、その場所と内容を教えてください。

- 本アンケート調査は、弥生二丁目にお住まいの方と土地または建物の権利をお持ちの方を対象としています。
- 回答方法については、裏面をご覧ください。
- 回答期限：**3月12日（月）**までに同封した返信用封筒に入れて、切手を貼らずに郵便ポストに投函してください。
- 本調査の結果は、次号のまちづくりニュースでご報告するとともに、今後のまちづくり検討会で活用させていただきます。



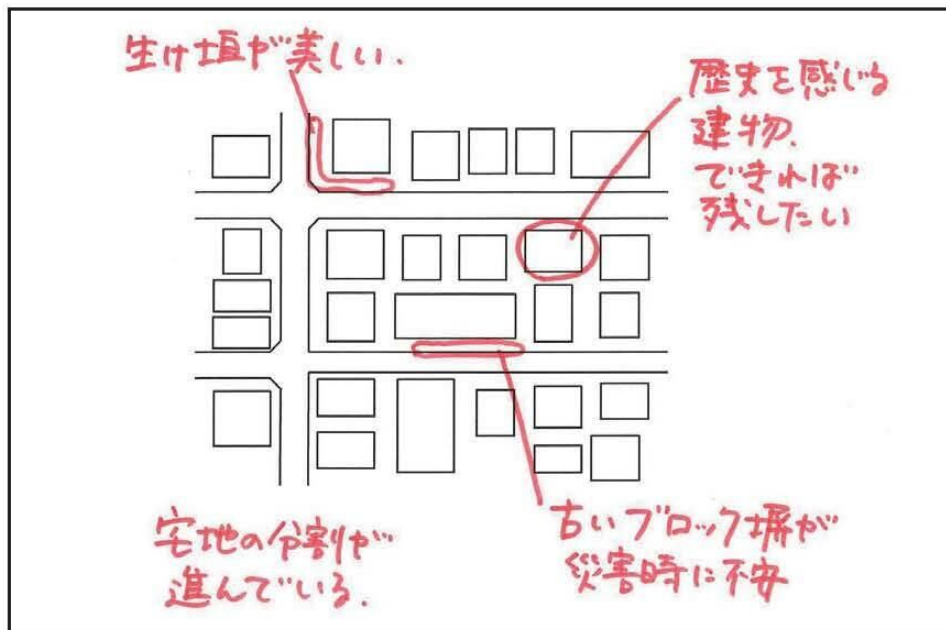
お問い合わせ

〒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（担当：上野・野上・飛田野）
電話：03-5803-1848（直通） メール：b402400@city.bunkyo.lg.jp

■ 回答方法

- 地区内で、あなたが好きなところや良いと思うところ、反対に問題だと思うところや改善したいところなどを、下記のように記入してください。
- 具体的な場所を示すことができない場合（例、宅地の分割が進んでいる）は、回答用紙の白い部分に、その内容だけを記入してください。
- いくつ挙げていただいても結構です。
- 読み取りやすいように、色を使ったり、大きな文字ではっきり書くなどしていただけると助かります。

【記入例】



地区の良い点と課題についてのアンケート調査 回答用紙

向ヶ岡弥生地区で、あなたが好きなおとこや良いと思うところ、反対に問題だと思うところや改善したいところなどがありましたら、その場所と内容を下の図面に記入してください。



その他、本地区のまちづくりについてご意見等がありましたら、裏面にご記入ください。

自由回答欄

本地区のまちづくりについてご意見等がありましたら、自由にお書きください。

ご協力ありがとうございました。

まちづくりニュース

発行日：平成30年5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



平成30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13日(日)に平成30年度 第1回まちづくり検討会を開催しました。今回の検討会ではこれまでの検討内容やアンケート結果を参考にしながら、地区を歩いて良いところや問題点について確認をする「まち点検」を実施しました。今後は良いところを伸ばし、問題点を是正するための具体策について検討を進めていく予定です。

▼当日の様子



向ヶ岡弥生地区アンケート調査の結果をご報告します。

前回のまちづくりニュース特別号ではアンケート調査にご協力いただきありがとうございました。次頁以降で主な意見をテーマごとにご紹介します。

▼実施概要

- 対象： 弥生二丁目の居住者／地区外居住の土地建物所有者(1,141通)
- 調査方法： 無記名のアンケート方式で回答用紙の地図に、地区内の好きなおところ・良いところ
問題と思うところ・改善したいところを記入
- 調査期間： 平成30年2月26日(月)～平成30年3月12日(月)
- 回答者数： 83件(7.3%)

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 (担当：八田羽・飛田野・野上)
電話：03-5803-1848(直通) メール：b402400@city.bunkyo.lg.jp

住環境 利便性

住宅の植栽が良い景観を作っている。

- ・異人坂の手すりは高齢者には助かるが、手すりがあることで道路幅が狭くなり危険である。
- ・異人坂沿いの木々が美しい。

桜などの自然が美しいが、東大敷地内の樹木の枯葉が住宅地に落ちてきて清掃が大変。

- ・言問通りには横断歩道が少ない。
- ・押しボタン信号に外国人が戸惑っている様子をたまに見る。英語案内があるとよいのではないか。

- ・町内で唯一の公園に保育園児が散歩に来ている。子供の声が聞けて嬉しい。
- ・どの公園も同じような遊具が置いてあるので個性がほしい。
- ・木陰になる木があるといい。

その他の意見

- ◇ 静かで環境がいい。
- ◇ 高い建物が建つことによる圧迫感や日照障害が不安。
- ◇ 主に景観面から宅地の分割を規制したい。
- ◇ 宅地分割の規制は地価や相続税の高さから難しい。
- ◇ カフェや古本屋などの小さな店舗が良い。
- ◇ コンビニやスーパー等が坂の下にしかなく、不便。
- ◇ 複数の地下鉄駅へのアクセスが可能で交通利便性が高い。
- ◇ 区役所へのアクセスなど文京区内の移動が不便。

交通 防災 防犯



地形／歴史 周辺環境

- おばけ階段の上からは根津を見渡すことができる。
- おばけ階段は注目される場所なので以前のように趣きのある風景にしたい。

異人坂の上からの景色が美しい。

旧弘田龍太郎邸は戦前の洋館の雰囲気が今も残る数少ない住宅。

珍しい井戸がある。

東大の塀が美しい。

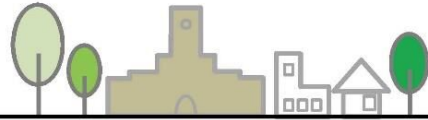
弥生美術館は地区の歴史的なシンボルである。

その他の意見

- ◇歴史的な由来のある地名や古い建物等に歴史・文化を感じる。
- ◇東大や不忍池等周辺に緑やオープンスペースが多い点が魅力。
- ◇東大の騒音や落葉の掃除等の問題がある。

まちづくりニュース

発行日：平成30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



平成30年度
第2回

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 を開催しました。

9月20日(木)に今年度第2回のまちづくり検討会を開催しました。

今回の検討会では、第1回検討会(まち点検)のおさらいをした後、これまでの意見交換や今年2月に実施したアンケート結果を踏まえて、今後検討していくまちづくりのテーマの候補を選び、重要性や優先度などについて意見交換をしました。

今後は「まちづくりの検討テーマ案」について、地区の皆さまの意見を聞きながら、検討を深めていく予定です。

まち点検の感想(抜粋)

都心にありながら低中層の住宅が広がる、おだやかな住宅街でとてもよい。

普段から町会でまちを歩いているが、今回検討会メンバーで歩いて、同じ意見・違う意見があることを改めて確認できた。

まちづくりの検討テーマに対する意見(抜粋)

環境・コミュニティ

ワンルームマンションが最近増えているのが気付き。オーナーがどこにいるのか分からないもの(民泊・投資用)の対策を検討したい。

環境・コミュニティ

高い建物が建つことによる圧迫感や日照の悪化を防ぎたい。

交通安全・防災

無電柱化や街灯・標識の統一により街並みの改善や安全な歩行者空間の確保を進めたい。

交通安全・防災

近年雨量が増えているので下水の排水能力が心配。豪雨時の浸水対策が必要だと思う。

▼当日の様子



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 (八田羽・飛田野・野上)

まちづくりニュース

発行日：平成31年3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



平成30年度
第4回

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 を開催しました。

3月12日(火)に今年度 第4回のまちづくり検討会を開催しました。

今回の検討会では、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」について意見交換を行いました。具体的には建物の高さや宅地規模、隣棟間隔、デザインなどについて現在気になることや将来不安なこと、及びそれに対する対策について意見交換を行いました。

意見交換にあたって、まずはテーマに関連して地区の現況や事例について情報を共有しました。その後、2テーブルに分かれて意見交換を行いましたが、意見が共通する点、分かれる点がありました。(詳細は以下に記載)

今後は「良好な住環境の維持・保全」のうち、建物の用途やみどり・環境についても意見交換を行い、地区の望ましい将来像を検討していきます。

▼当日の様子



【意見交換の結果概要】

1. 建物の高さについて

気になること	対策のアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ・新しく建つ建物の高さがどんどん高くなるのが気になる。これ以上高い建物が建たないようにしたい ・4階建ての建物でも、南側に建つと北側は日陰になってしまう ・十分な居住空間(床面積)を確保するために高さが高くなることはある程度仕方ない ・現状で建物の高さは気にならない ・高さが高くなっても、建物の周りに緑がとれるのであれば、そちらの方がよい 	<ul style="list-style-type: none"> ・絶対高さ制限を現状よりも下げる ・新たな制限をかける必要はない ・圧迫感を感じるような建物が建たないようにする ・敷地規模、地形、道路幅員に応じて高さを制限する ・制限はエリアによってメリハリをつける ・高い建物を建てる際の隣棟間隔のルールを検討する ・高さだけでなく、その他の形態制限と合わせて検討する必要がある ・土地の資産価値を下げないように配慮する

2. 宅地の規模や隣棟間隔について

気になること	対策のアイデア
<p><宅地の規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地の分割は気にならない ・小さく細分化されるといっても自ずと限界があると思う ・相続の時に分割せざるを得なくなる ・敷地が大きいと価格が高くなり、新しい人が来てくれない。若い人が住めなくなる ・敷地が大きすぎると売れず、買えずで、売り手、買い手双方にとって悪影響もあるのではないか ・小さな戸建てが複数建つよりは、3階建てのアパート1棟のほうが良い <p><隣棟間隔></p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣の建物との間隔は考えた方がよい ・防災面では隣棟間隔よりも道幅の方が重要 ・隣棟間隔は気にならない 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来のことを考えると細かくルールを決めないほうがよい <p><宅地の規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地分割の規制はしないほうがよい ・強い規制には賛成しないが、根津・千駄木で見られる宅地は小さすぎる ・最低敷地面積を規制してもよいのではないか ・民法で定められている敷地境界からの距離50cmはせめて守れる住宅地でありたい。地区のルールとしても改めて定めてもよいのではないか ・業者が買う土地の分割を防ぎたい <p><隣棟間隔></p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災面では隣棟間隔よりも道幅の方が重要なので、道路からのセットバックを考えるべき ・隣棟間隔、前面道路からの壁面後退のルールを決めるといい

3. 建物のデザインについて

気になること	対策のアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ・ピンク、水色、黒などの派手な色彩や強い色彩の建物は避けたい ・色が派手でも構わない。楽しげになる ・同じ高さでも、道路からのセットバックや低層部の作り込みによって、高さが気にならないアパートもある ・ワンルームマンションもデザインは良いと感じる ・自販機の原色が気になる ・駐車場の看板の大きさや夜間の電飾が気になる ・昔は弥生町らしさがあった。建物の材料などが限られていた 	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩はコントロールしたい。建物の形までは規制しなくてよい ・色は規制してもよいが、形は居住者の自由を尊重したい ・根津は統一感あるデザインを目指しているが、当地区はもっと自由でよいのではないかと思う ・ある程度共有できるルールはほしい ・制限がなくてもそれほどおかしなことにならないと思う。ルールは不要 ・個人の自由は重視したい ・弥生町らしさはハード面ではなく、人付き合いなどソフト面でつくっていくべきものではないか ・ブロック塀は防災面で危険なため、改善した方がよいかもしれない。区の補助も活用できる ・看板のルールを決めたい

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 (八田羽・飛田野・野上)

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。

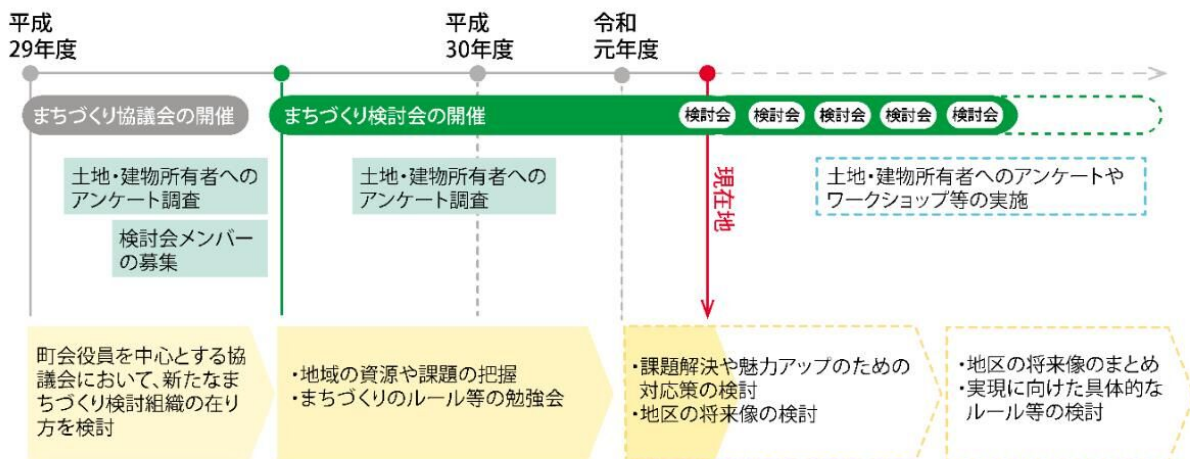
▼当日の様子



【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

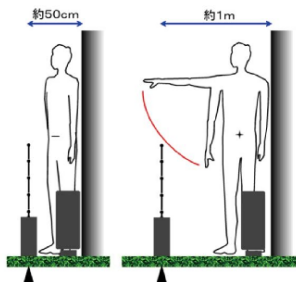
1. 建物の高さについて

高さの制限について	
<ul style="list-style-type: none"> ○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 ・言問通りは防火帯として機能させるため、高さ制限22mはそのまますべき
<ul style="list-style-type: none"> ○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 ・マンション建設に対して一定の抑止効果があると思うが、現マンション住民はどのように思うか？
<ul style="list-style-type: none"> ○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

<ul style="list-style-type: none"> ○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
<ul style="list-style-type: none"> ○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
<ul style="list-style-type: none"> ○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
<ul style="list-style-type: none"> ○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

<p>○制限は必要ない</p>	<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
<p>○小さすぎる宅地は制限したい</p>	<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
<p>○制限が必要 ○80~100㎡程度で制限してはどうか</p>	<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

<p>○色が派手でも構わない (楽しげになる)</p>	<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？
<p>○ピンク、水色、黒などの派手な色や強い色は制限したい</p>	
<p>○自販機や看板の色や、電飾なども気になる</p>	
<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>	

参考

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。

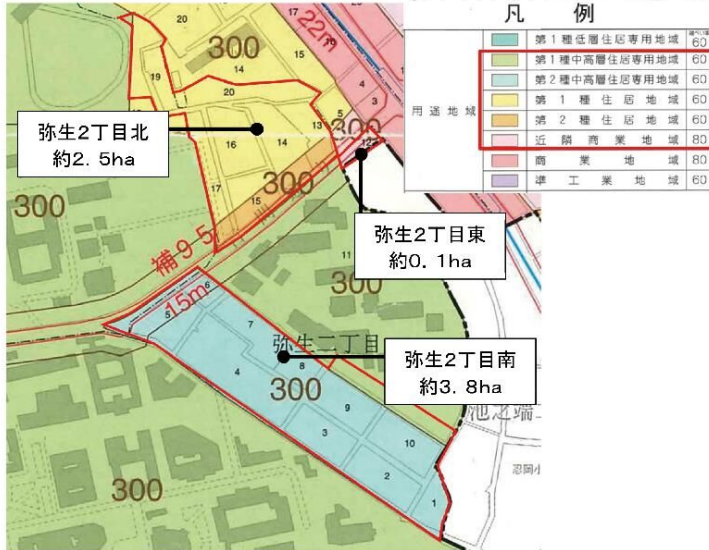


図 向ヶ岡弥生地区周辺の用途地域

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。

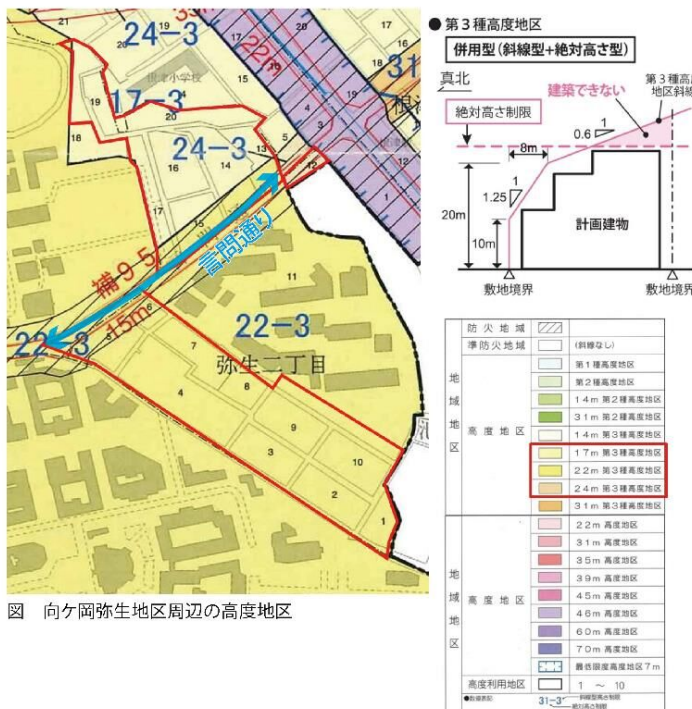


図 向ヶ岡弥生地区周辺の高度地区

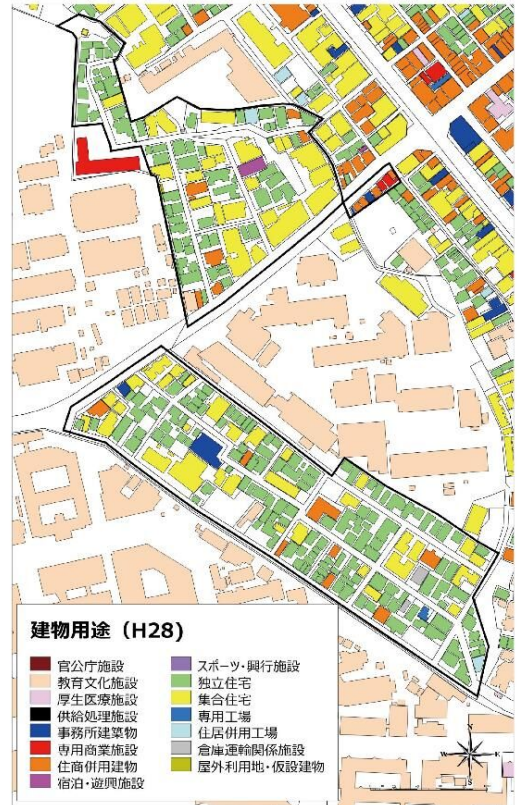


図 建物用途現況図(H28) 資料:平成28年度土地利用現況調査

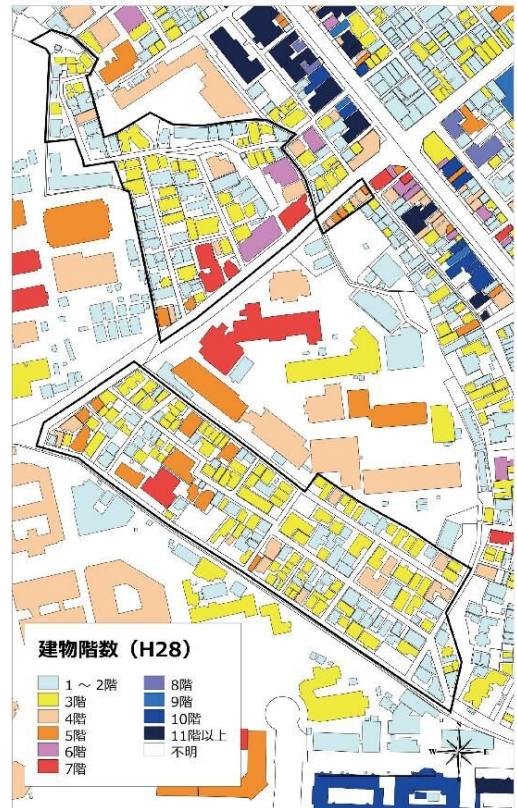
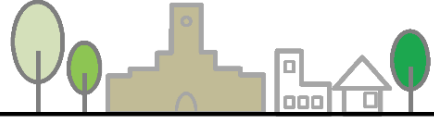


図 建物階数現況図(H28) 資料:平成28年度土地利用現況調査

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。

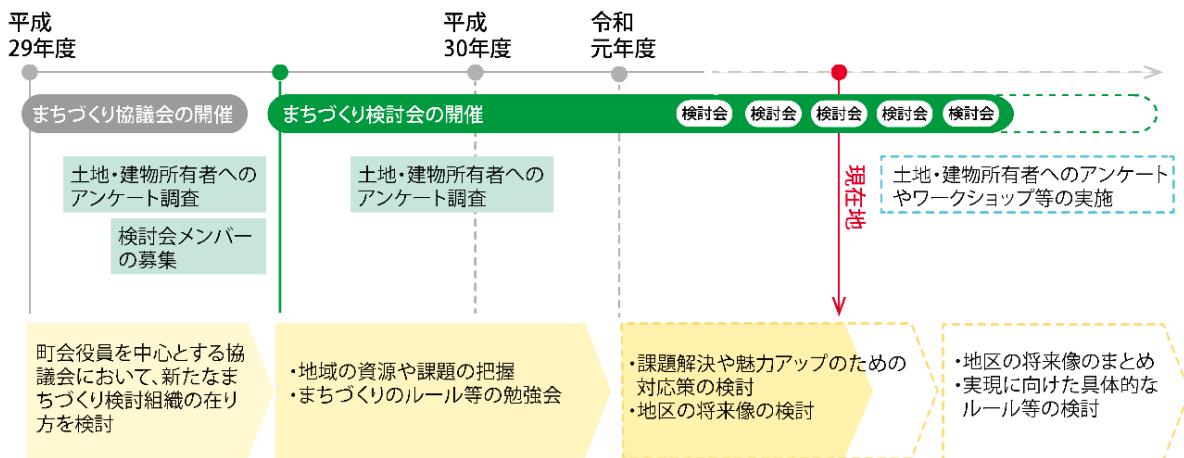
今後は、ほかのテーマについての検討を引き続き行い、アンケートやワークショップなどでより多くの方々の意見もうかがいながら、地区の望ましい将来像やそれを実現するための具体的な取組内容を議論していきます。

▼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
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>→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。</p>
ワンルームマンション
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>→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。</p>
民泊
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>→民泊施設での管理人の滞在をルールとして加えたい。</p>
まとめ
<p>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。</p>

生活環境について

ゴミ出し
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>→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。</p>
騒音
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>→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。</p>
まとめ
<p>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。</p>

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)のではないかな。
- ・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な。

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な。
- ・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な。

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



参考

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	
第一種低層住居専用地域	60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
近隣商業地域	80
商業地域	80
準工業地域	60

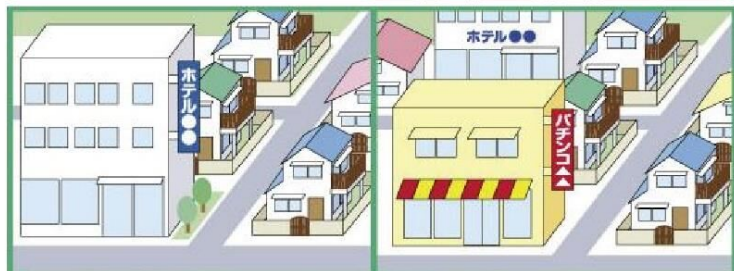


第一種中高層住居専用地域

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。

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。



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12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5回

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 を開催しました。

12月17日(火)に今年度 第5回目のまちづくり検討会を開催しました。

今回の検討会では、検討テーマ「道路・交通環境」について意見交換を行いました。具体的には地区内外の移動の円滑化、歩行者環境の改善、通過交通などについて、現在気になることや将来不安なこと、及びそれに対する対策について意見交換を行いました。

▼当日の様子



今回の検討会をもって、まちづくりの検討テーマごとの意見交換が一通り終了しました。今後は対策が必要と考えられる課題について、ルール化の手法やルールの具体的な内容について検討を深めていきます。

【意見交換の結果概要】

現況に対する意見

対応策のアイデア

言問通りの安全性

- ・歩道が狭く、自転車が歩道をスピードを出して走るので危険
- ・自転車走行帯が整備されたが、路肩に駐車する車が多いので自転車が通れない
- ・横断歩道が少ないため不便。また、そのため道路を横断する歩行者が多く危険
- 横断歩道ができれば車の駐車を一定程度抑制できるのではないかと
- せめて曲がり角への駐車は防止したい

地区内の車の交通

- ・幅員4m未満道路で通過交通の多い道路がある
- ・異人坂などの坂道では特に登りの車がスピードを出すため歩行者が危険
- コミュニティゾーン(減速)標識を追加する、分かりやすくするなどの工夫

地区内外への移動

- ・バスのルート、本数が十分でないためバス交通は不便である。
- B-ぐるの新ルートが検討されているようであるが、当地区に影響はあるか？
- レンタルサイクルのポートが増えるとよい地区内外の交通利便性が向上する

その他

- ・暗闇坂を下った先の公衆トイレ周辺がタクシー業者の休憩スポットとなっている。喫煙者が車道に広がり危険。また、タバコの後始末がきちんとされているか不安

1/21(火)
19:00～

向ヶ岡弥生地区 まちづくりワークショップ (中間報告会) を開催します！

本地区は平成27年より、東京大学及びその周辺のまちづくりを検討することを目的に協議を始め、平成29年からは、「向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会」を設立し、まずは向ヶ岡弥生地域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ルールを検討してまいりました。

これまでの検討会では土地・建物所有者へのアンケート調査やまちづくりルールの勉強会、まちあるきによる現状把握などを経て、当地区のまちづくりの課題と対応策について多岐にわたるテーマで検討を進めてきました。

この度、検討会では、まちづくりルール策定の方向性をとりまとめました。住民・権利者のみなさんに内容について中間報告をさせて頂き、様々なご意見をいただくため、ワークショップを開催します。

【開催概要】

日時： 令和2年1月21日(火) 19:00～21:00
場所： 不忍通りふれあい館 地下1階ホール
(文京区根津2-20-7)
対象者： 弥生二丁目にお住まいの方
弥生二丁目の土地・建物所有者

主な内容：

- ①まちづくり検討会での検討結果について(中間報告)
- ②意見交換

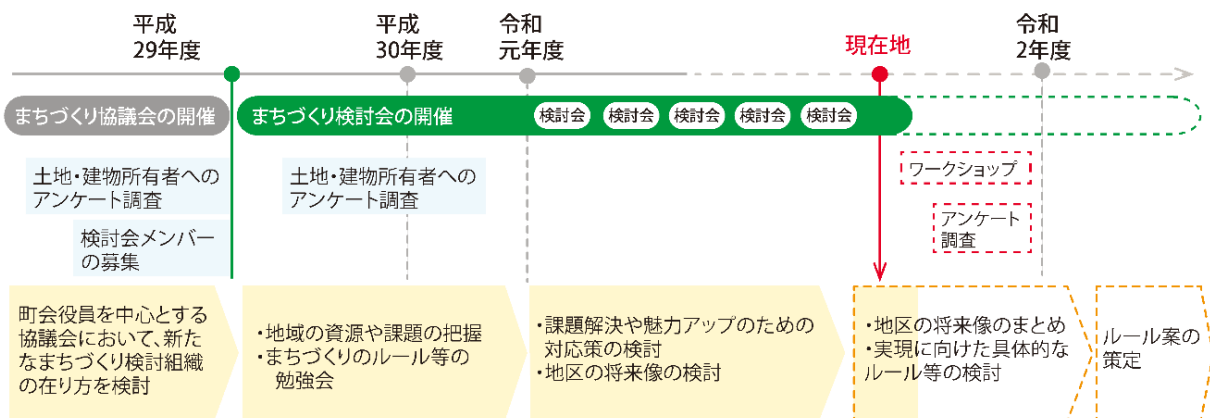
主催： 文京区、向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会

▼これまでの検討会の様子



※申し込みは不要です。直接会場にお越しください。

【向ヶ岡弥生地区まちづくり検討の経緯】

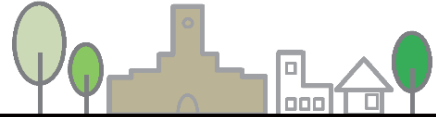


お問い合わせ

〒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)

まちづくりニュース

発行日：令和2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



2020年
1/21火

向ヶ岡弥生地区まちづくりワークショップ を開催しました。

1月21日(火)にまちづくりワークショップ(中間報告会)を開催しました。お越しいただいた皆様、ありがとうございます。

ワークショップではこれまで検討会で話し合ってきたまちづくりルール策定の方向性についてご報告し、住民・権利者のみなさんにその内容についてご意見をいただきました。意見交換では地区外にお住まいの権利者の方や子育て世代の方など、様々な視点からご意見をいただくことができました。

検討会では今回のワークショップでいただいたご意見や今後実施する権利者アンケート結果を参考としてルールの必要性や、具体的な内容について検討を進めていきます。

【開催概要】

日時： 令和2年1月21日(火) 19:00~21:15
場所： 不忍通りふれあい館 地下1階ホール
(文京区根津2-20-7)
対象者： 弥生二丁目にお住まいの方
弥生二丁目の土地・建物所有者

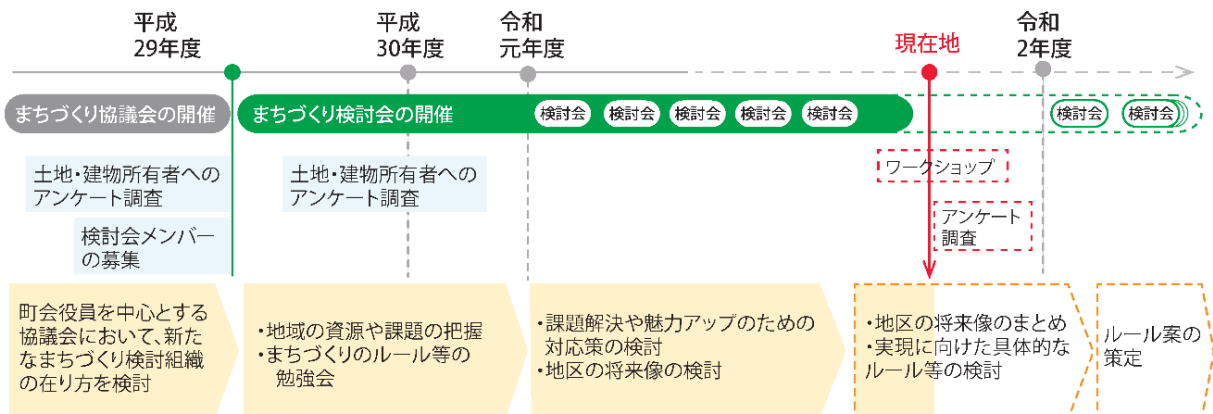
主な内容：
①まちづくり検討会での検討結果について(中間報告)
②意見交換

主催： 文京区、向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会

▼当日の様子



【向ヶ岡弥生地区まちづくり検討の経緯】



【検討会のルール策定の方向性といただいたご意見(一部抜粋)】

項目	検討会での現時点の結論	意見概要
建物の高さ	・南側の地区の高さの最高限度を17mとする。 (言問通りの沿道部分は除く)	・前面道路幅員や日影規制等により高い建物が建つ場所は限られているため、追加の制限は必要ないのではないか。 ・高さ制限することで影響がある具体的なケースをみたくて判断をしたい。
宅地の規模	※制限の必要性について意見が大きく分かれている。	・大きな敷地が残っている中で最低限の分割可能ラインを定める必要がある。 ・現在でも住宅の価格は高く、ファミリー層が購入できない。80~100㎡もの土地は買えない。新しい世代が入ってこないまちは目指すべき将来像と異なるのでは。
壁面後退	・ルールを定めない。	・人が入って建物の補修ができる程度の最低限の幅は必要ではないか。 ・お互いの了解(民法)以上のルールは不要なのではないか。 ・建物の間隔が詰まることによる防災・防犯上のリスクはどのようなものか。
建物等の色彩	※制限の必要性について意見が大きく分かれている。	・外に見える部分＝公共的な部分と考える。ある程度のルールは必要。 ・街のイメージを保つためある程度のルールは必要ではないか。
室外機等の設置方法	・景観に配慮した位置への設置や目隠しなどの工夫をする。	・本郷に立地するラーメン屋は室外機が道路に面しており、強烈な風・音量を発生している。このようなものが弥生にあると困るためルールが必要。 ・バルコニーの物置・物干しも景観に配慮した方がよいのではないか。
店舗等の立地	・出店の際に協議・調整する仕組みを作りたいが方法については引き続き検討する。	・特に意見なし
ワンルームマンション、民泊	・施設の管理について区の条例よりも厳しい対象に対して制限したいが、方法については引き続き検討する。	・民泊は現在弥生地区にないからこそ、先手を打って制限すべき。 ・ワンルームマンションが既に建っている現状である。その上で共存策を検討していく必要がある。マンションの住民に学生が多いのであれば、東大とも協働して考えていくべきことである。
緑化	※ルール化に賛成の意見は多いが、どのようにルール化するか検討不十分。	・東大の豊かな緑が近くにあるので当地区への緑のルールは不要ではないか。
塀の生け垣化	・ルールを定めない。	・特に意見なし

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)

まちづくりニュース

発行日：令和2年3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



権利者アンケートの結果をご報告します。

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会にて取りまとめた中間まとめについて、特に建物の建て方や土地の利用のルールに関する内容について、地域の皆様に広くご意見をうかがい、今後の検討会での検討に役立てることを目的とした権利者アンケートを実施しましたので、アンケートの結果概要をお知らせいたします。

今後、向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会、まちづくりワークショップでの意見交換内容やアンケート結果を参考として、更に具体的な地区のルールづくりについて検討を進めていきます。

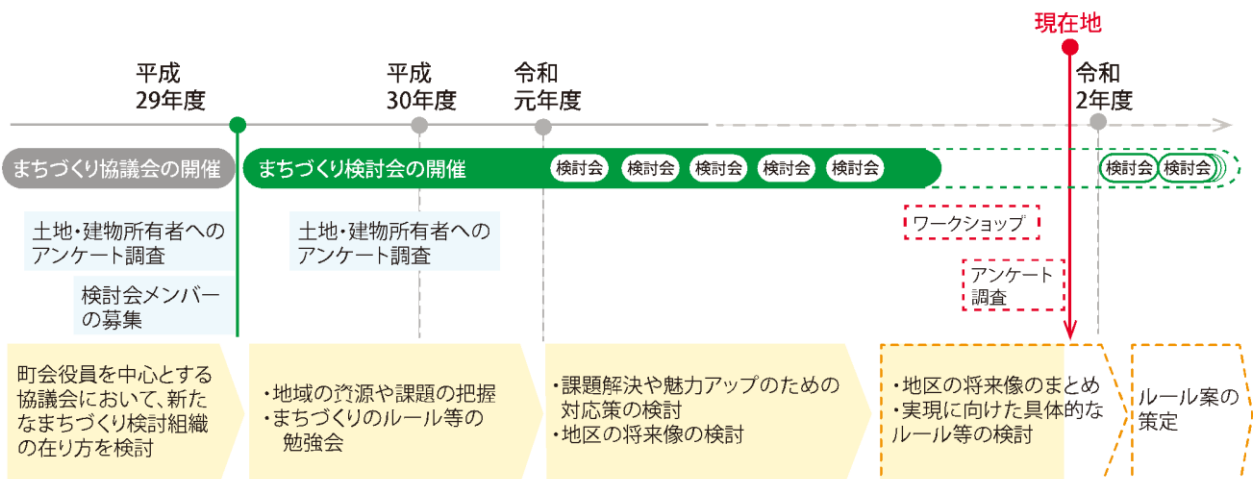
【権利者アンケート実施概要】

対象： 弥生二丁目の土地・建物所有者
 調査方法： 無記名のアンケート方式
 配布： 郵送
 回収： 郵送
 調査期間： 令和2年2月21日(金)に配布・郵送し、回答期限を令和2年3月9日(月)とした。
 回答者数： 113件(回収率:22.7%)

【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。

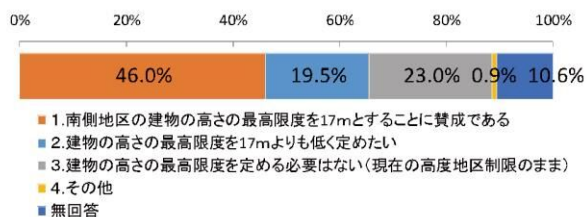
活動の状況はまちづくりニュースにて随時皆さまに共有してまいります。



【権利者アンケート結果（速報版）】

建物の高さについて

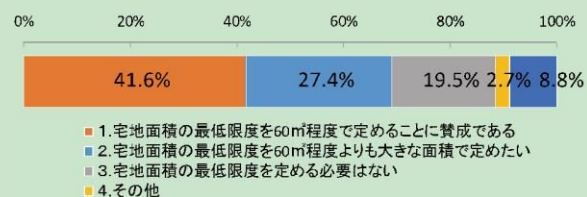
南側地区の建物の高さの最高限度を17mとする案についてどう思いますか。
あてはまるもの1つに○をつけてください。



「南側地区の建物の高さの最高限度を17mとすることに賛成である」と答えた方が46.0%と約半数を占めています。「17mよりも低く定めたい」と回答した人と「高さの最高限度を定める必要はない」と回答した人が約2割ずついます。

宅地の規模について

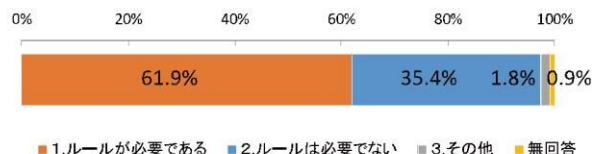
仮に本地区で、宅地面積の最低限度を60㎡（約18坪）程度で定めるとしたらどう思いますか。
あてはまるもの1つに○をつけてください。



宅地面積の最低限度については「60㎡程度で定めることに賛成」と回答した方が41.6%と約半数でした。「60㎡程度よりも大きな面積で定めたい」と回答した人が27.4%と「最低限度を定める必要はない」と答えた19.5%を上回っています。

壁面後退について

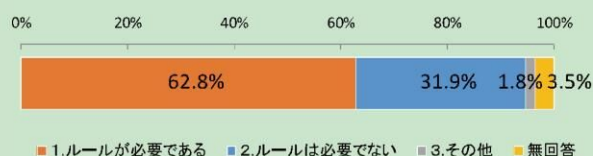
建物の壁面を隣地や道路の境界から一定距離以上離すルールについてどう思いますか。
あてはまるもの1つに○をつけてください。



壁面位置の後退については「ルールが必要である」と答えた方が61.9%と半数以上を占めています。一方で「ルールは必要でない」と答えた方も35.4%と一定数います。

建物等の色彩について

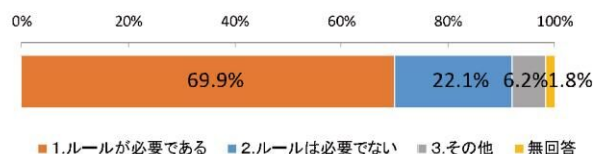
建物等の色彩について、区の景観計画よりも厳しい地区独自のルールが必要だと思いますか。
あてはまるもの1つに○をつけてください。



区の景観計画よりも厳しい「ルールが必要である」とした方が62.8%と半数以上を占めています。一方で「ルールは必要でない」と答えた方も31.9%と一定数います。

室外機等について

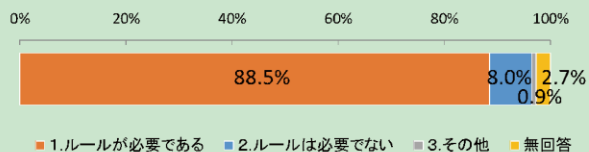
建物の室外機や配管等の設置について工夫を求めるルールについてどう思いますか。
あてはまるもの1つに○をつけてください。



建物の室外機や配管等の設置について「ルールが必要である」と答えた方が69.9%と大多数を占めています。

店舗について

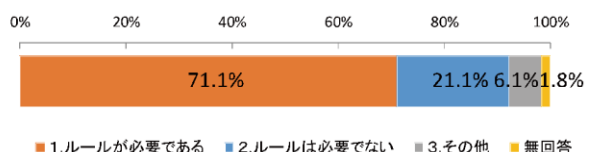
店舗の出店に際して、看板、駐車場・駐輪場、営業時間などに関する協議や調整を行うルールについてどう思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。



店舗の出店に際して建築計画や営業方法に関する協議や調整を行う「ルールが必要である」と答えた方は88.5%と大多数を占めています。

ワンルームマンションについて

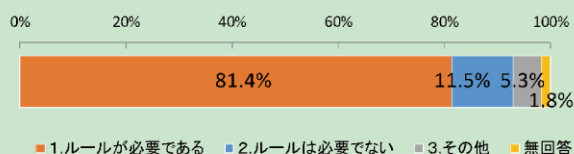
ワンルームマンションの管理に関して、区の条例よりも厳しい地区独自のルールが必要だと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。



ワンルームマンションの管理に関して、区の条例よりも厳しい地区独自の「ルールが必要である」と答えた方は71.1%と大多数を占めています。

民泊について

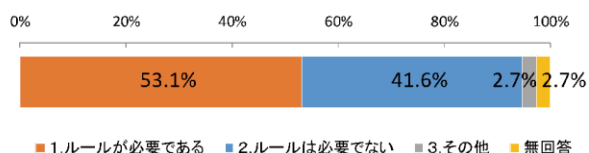
民泊の管理に関して、区のガイドラインよりも厳しい地区独自のルールが必要だと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。



民泊の管理に関して、区のガイドラインよりも厳しい地区独自の「ルールが必要である」と答えた方は81.4%と大多数を占めています。

緑化について

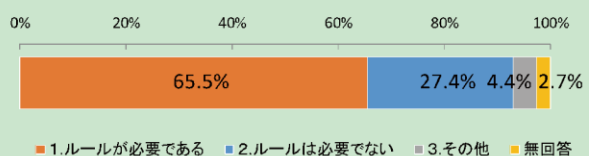
緑化に関して、区の条例よりも厳しい地区独自のルールが必要だと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。



緑化に関して、区の条例よりも厳しい地区独自の「ルールが必要である」と答えた方は53.1%、「ルールは必要でない」と答えた方が41.6%と約半数ずつに意見が分かれています。

ブロック塀について

塀に関して、ブロック塀等を禁止し、フェンスや生け垣にするルールを定めることについてどう思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。



塀に関して、ブロック塀等を禁止し、フェンスや生け垣にする「ルールが必要である」と答えた方は65.5%と半数以上を占めています。一方で「ルールは必要でない」と答えた方も27.4%と一定数います。

自由記述（抜粋）

緑化

- ・東京大学に接する街らしく上品で木々の緑が豊かな街に育てていただきたいです。
- ・今となっては貴重な緑の多い地区なのでこれを生かした規制が必要です。風致地区とすることも考えられます。
- ・各個人宅だと（緑化は）難しいのではないかと思います。

住環境改善

- ・居住地域は最低限安全で清潔な、調和のとれた空間を望みます。ただし、あまり強制的ではない方がよいと思います。
- ・住宅地には冬至でも太陽が当たって欲しいです。
- ・時代の変化やニーズ、建物の建築年数、マンション管理の状況等勘案しつつ、弥生2丁目の良き文化、住みやすさを継続していくための街づくりを期待します。

道路改善・電柱の地中化

- ・暗闇坂の車道が以前に比べ、狭くなりました。車がすれ違うのに大変危険かと思えます。道路にある電柱を撤去するか、一方通行にするかの検討が必要かと思えます。
- ・電線の地下埋設、電柱撤去についても検討していただきたいです。

防犯・防災

- ・防犯、防災の強いまちづくりに力を入れて頂けると幸いです。
- ・地震の際にたおれそうなブロック塀は危険だと思うのでルールを作ってもらえるとありがたいです。
- ・治安や防災（地震・火災）について関係する所はルールがあっても良いと考えます。ただ、街としての「風格」「格式」などにこだわりすぎると人口減少の中、住民の流動性が無くなり、高齢化だけが進むと危惧しています。

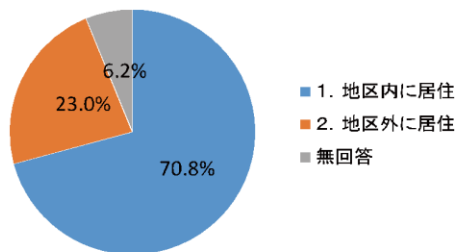
ルールづくりについて

- ・多くのルールでがんじがらめにするのはどうかと思いますが、皆が安心して暮らせるようにするためにはある程度明文化しておく方がよいこともあるでしょう。こども、お年寄り、外国人等が混在して住んでいますので互いにコミュニケーションがとれる機会が増えると良いと思います。
- ・どれくらいの年齢層をターゲットとするのか明確にした方が判断しやすいと思います。

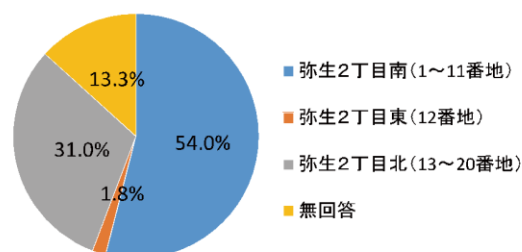
ワンルームマンション・マンション・民泊について

- ・いずれも個人の自由ではあるが隣近所に迷惑にならないようにするのが常識だと思います。
- ・管理人がいないマンションでは管理会社と常にコンタクトがとれる様にしたいです。

回答者の居住地について



権利地の所在地について



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)

まちづくりニュース

発行日：令和2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2年度のまちづくり検討会を開始しました！

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、対面での検討会開催を当面の間延期し、しばらくは書面にて検討会を開催することに致しました。

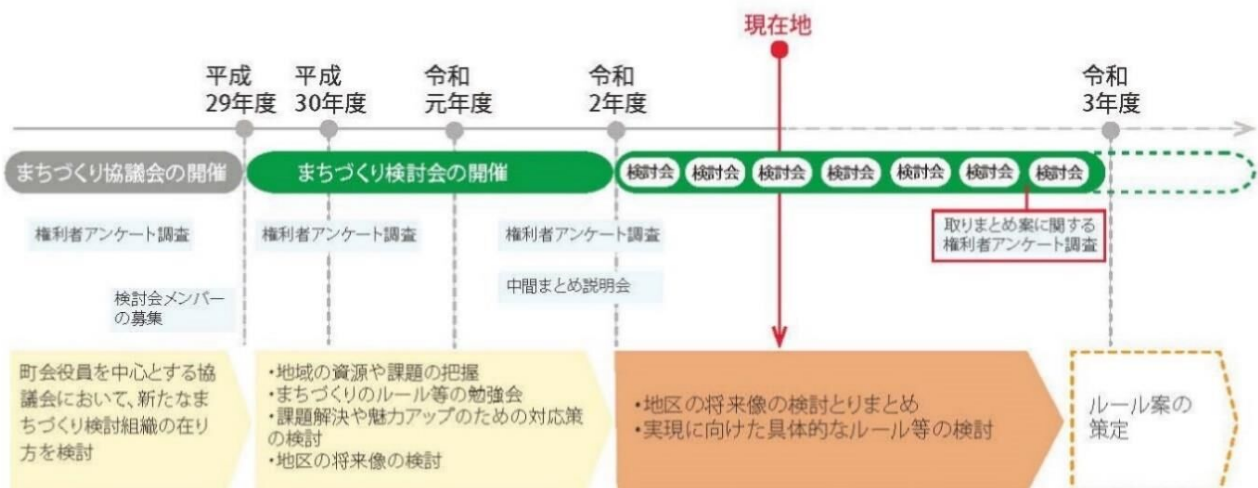
既に、6月・10月と2回の検討会を書面開催しており、検討会での意見交換の概要をまちづくりニュース第14号にてお知らせいたします。

【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きます。なお、検討結果をとりまとめた内容について、今年度の末頃に権利者の方々へアンケート調査を行う予定です。ご協力、よろしくお願い致します。



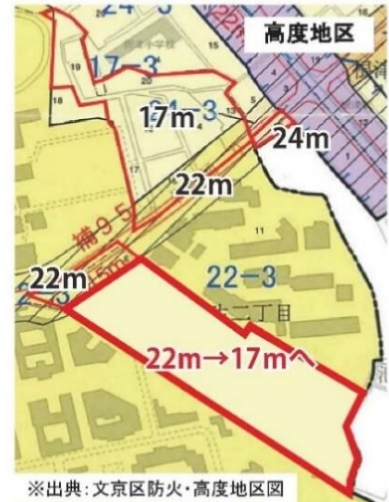
【第1回・第2回検討会の意見概要について】

第1回の検討会では、今年度検討を深めていくテーマに関して、それぞれルールの必要性やルールでは、改めてルールを定めた場合のメリット・デメリットを整理したり、他地区の事例や参考情報：

第2回の検討会では、「**建物の高さ**」「**宅地の規模**」「**壁面後退**」について検討を進めましたの

■ 建物の高さについて

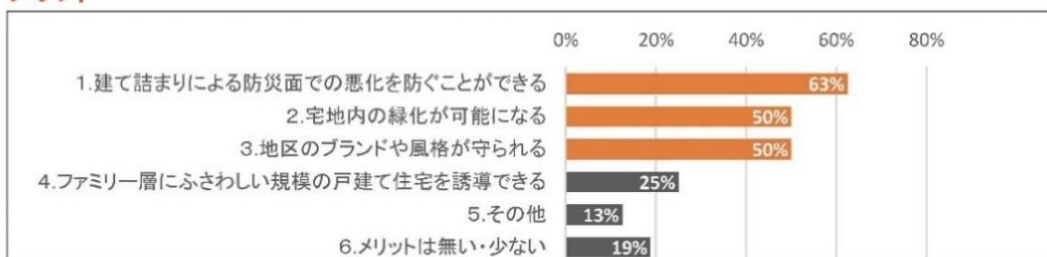
- ・これまでの検討会や権利者アンケートの結果では、右図のように「南側の地区（言問通り沿道は除く）の高さの最高限度を17mとする」に賛成の方が多く分かっています。
- ・制限をかけるによって既存不適格となる建物については、1回に限り同規模の建物に建て替えられるような特例を区では認めていく方向性についても共有しました。
- ・検討会でも「南側の地区（言問通り沿道は除く）の高さの最高限度を17mとする」に賛成の方が多いましたが、「高さの最高限度を17mより低く定めたい」といった意見や「既存不適格への特例は一般の人には伝わりづらいのではないか」等の懸念のご意見も出されました。



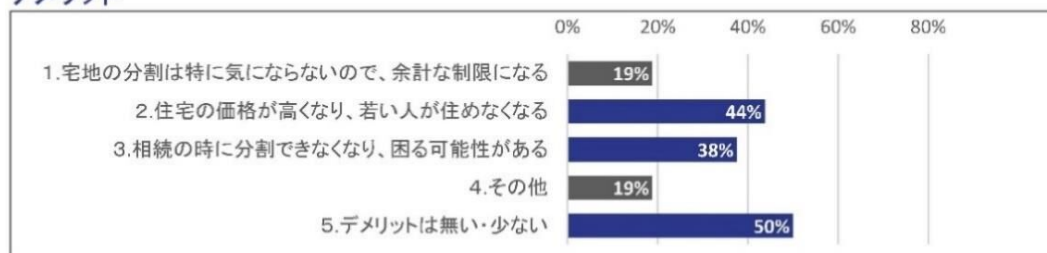
■ 宅地面積の最低限度について

- ・これまでの検討会や権利者へのアンケート調査では、宅地面積の最低制限を定める必要性については意見が分かれていました。
- ・検討会では、ルールを定めた場合のメリット・デメリットを改めて整理し、他地域でのルールの事例、周辺地域における宅地の取引情報などを踏まえ、改めて検討を行いました。
- ・検討会では、望ましい宅地面積の最低限度について「60㎡程度」と考える方が多くいましたが、「80㎡以上」や「住宅価格や税金の高騰が懸念されるため、宅地面積の最低限度は定める必要がない」というご意見もありました。

メリット



デメリット



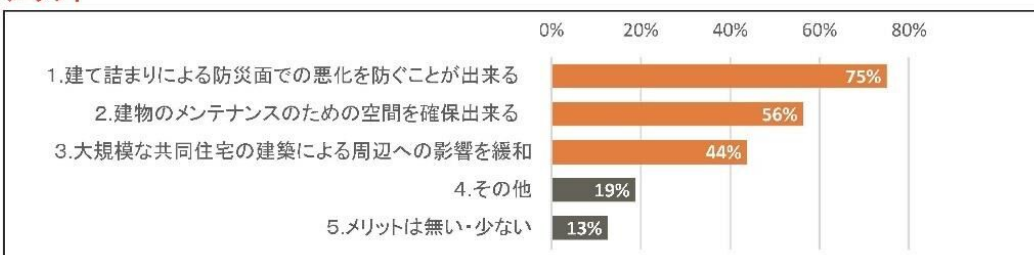
ル内容の大きな方向性について、意見交換を行いました。意見交換の内容を踏まえ、今後の検討などをお示した上で、具体的なルール内容の検討を行います。

で、意見の概要をお知らせいたします。

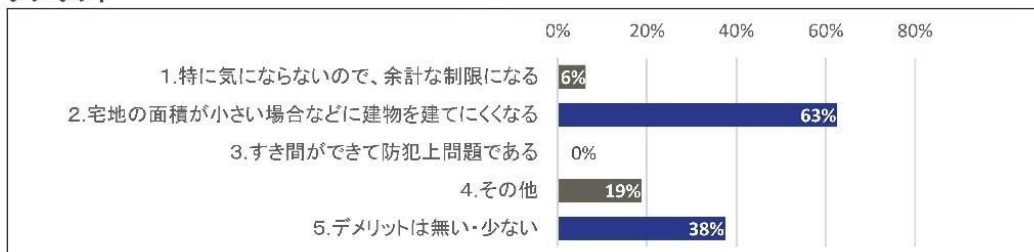
■ 隣地側の壁面位置の後退について

- ・これまでの検討会や権利者アンケートの結果では、隣地側・道路側共に「壁面位置の後退の制限は必要ない」という意見が多くありました。
- ・検討会では、ルールを定めた場合のメリット・デメリットを改めて整理し、他地域でのルールの事例などを踏まえ、改めて検討を行ったところ、ルールを必要と考えるご意見が多いものの、具体的な数値については「50cm程度」「50cmよりも広く/狭く定める」など、意見が分かれました。
- ・ルールの設定にあたって「狭い敷地や間口の小さい敷地等に配慮した制限の特例を設ける」かどうかは意見が分かれています。また、大規模な共同住宅の建築による周辺への影響を緩和するため、下記の参考事例のように、「共同住宅など広い敷地に対して制限を大きく定める」可能性についても意見が分かれています。

メリット



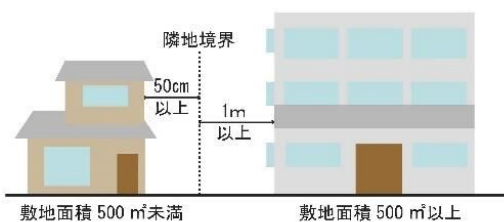
デメリット



参考 敷地面積や建物の高さに応じて壁面後退の大きさを変えている例（世田谷区旭小学校周辺地区地区計画の例）

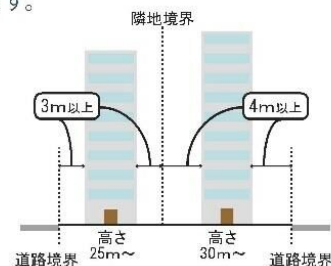
敷地面積に応じた建築物等の壁面の位置

この地区では、500㎡を境に隣地境界から壁面後退する距離を変えています。



建築物等の高さに応じた建築物等の壁面の位置

この地区では、一定の高さ以上の建物に対して壁面後退のルールを定め、さらに大きい建物に対してはその距離を大きくしています。

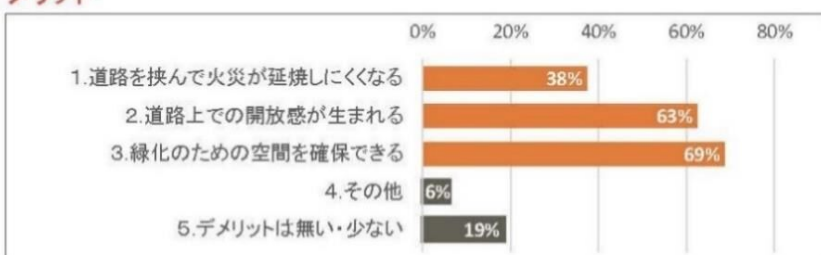


出典：世田谷区旭小学校周辺地区地区計画パンフレット

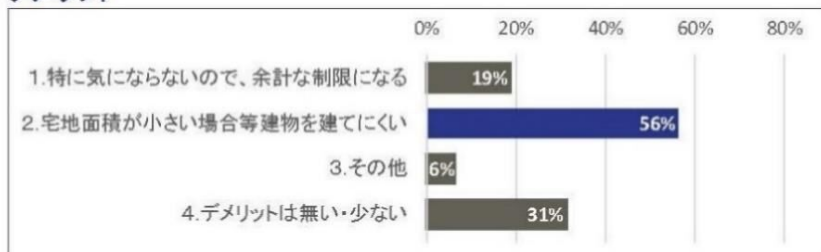
■ 道路側の壁面位置の後退について

- これまでの検討会や権利者アンケートの結果では、隣地側・道路側共に「壁面位置の後退の制限は必要ない」という意見が多くありました。
- 検討会では、ルールを定めた場合のメリット・デメリットを改めて整理し、他地域でのルールの事例などを踏まえ、改めて検討を行いました。
- 改めて行った検討では、「ルールは必要である」に賛成した方が比較的多かったものの、「ルールは必要ない」とする意見も一定数あり、意見が分かれています。
- 狭い敷地などに配慮した特例の必要性についても意見は分かれています。大規模な共同住宅など、大きな敷地に対して制限を大きく定める方向性については賛成する方が多くいました。

メリット



デメリット



参考

壁面後退した街並みのイメージ



【地区計画とまちのルール等について】

検討会では、地域の課題解決や魅力アップに向けて、「まちのルール」について検討を重ねていますが、「まちのルール」には「地区計画」などの法的拘束力のあるものと、紳士協定などの「任意のルール」など様々な種類のルールがあります。

今年度の検討では、こうしたルールの種類も念頭に置いて具体的なルールの内容について検討していく予定です。

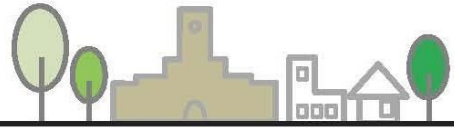


お問い合わせ

〒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！

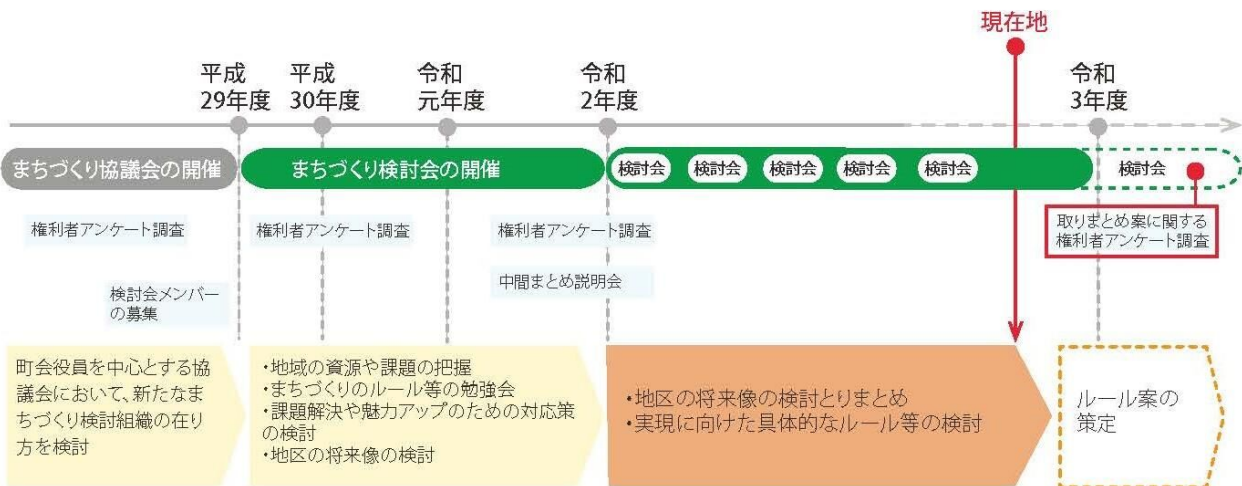
向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会では、新型コロナウイルス感染症対策のため、しばらくは書面にて検討会を開催することにいたしました。10月・11月に書面開催を行い、今年1月には、今年度初めてとなる対面での検討会を開催する予定でした。しかし、緊急事態宣言の発出に伴い延期とし、書面開催に変更いたしました。本号では、3回の検討会の結果の概要をお知らせします。

【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。

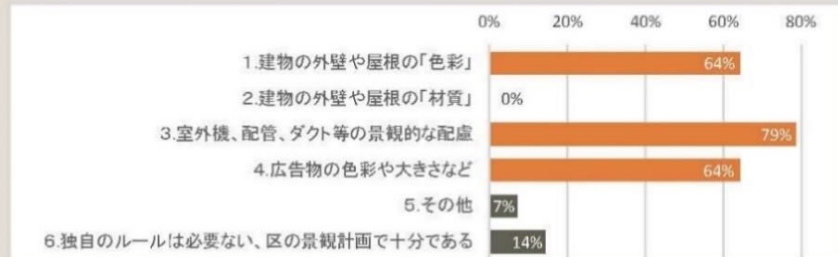
【第3・4回検討会の意見概要について】

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」「5」の共有や他地区でのルール事例、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

■ 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。

色彩等について地区独自のルールが必要と思う項目（回答者数＝14）



■ 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。

塀のルールを定めるメリット（回答者数＝14）



塀のルールを定めるデメリット（回答者数＝14）



■ 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。

ワンルームマンションについてルールが必要と思う項目（回答者数＝11）

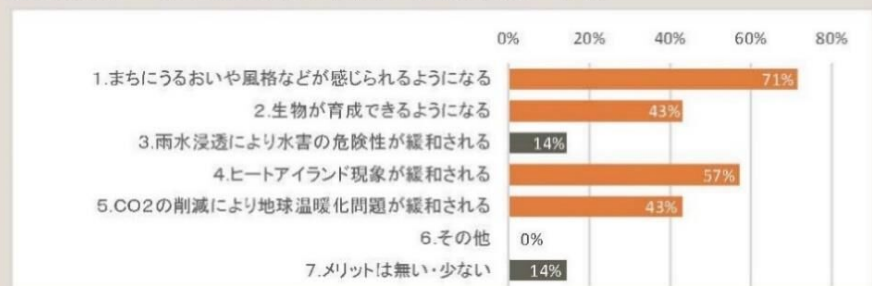


「ワンルームマンション」「民泊」について検討を行いました。検討では区で既に定められているルールそれぞれの理由の整理したもの等を示しながらご意見を伺いました。

■ 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。

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。

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。

民泊についてルールが必要と思う項目（回答者数＝11）



【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になります。
- 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
チエック主体	<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3年度第1回目の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、令和2年度の検討会については、書面にて開催をしていましたが、緊急事態宣言の解除を受け、10月19日(火)に対面での検討会を開催しました。



本号では、検討会の結果の概要などについてお知らせします。

【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。

令和2年度には、書面での意見交換を通して建物の高さ、規模などいくつかの項目に分けて、具体的なルールの必要性や内容の検討を進めました。

令和3年度から、コロナ禍を経て地区の将来像を改めて考え、具体的なルールの必要性や内容について検討を深めていく予定です。



※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1回検討会の結果概要】

○まちの将来像（まちづくりの目標）について

- ・現在の住み良い環境を維持し、次の世代にも引き継ぎたいと考える意見が半数以上を占めていました。
- ・現在の目標案（右図）について賛成する意見やこれからの担う若い人の意見を取り入れた目標とするべき、といった意見もありました。
- ・目標年次についても何年後をイメージした目標なのか、共有化する必要があります。

○コロナ禍によって以前と変わったこと

- ・町内会の集まりなどコミュニケーションの機会が減少し、人との交流の大切さを感じたといった意見が多くありました。
- ・人通りが大きく減少したことで、静かな住宅地の中にもある程度の賑わいは必要であると感じたといった意見もありました。
- ・また、在宅勤務により日中に地域で過ごす時間が増加し、改めてこの地域の住みやすさを実感したという意見もありました。
- ・東大の入校制限があり、コンビニの利用や通勤路としての利用ができなくなり、生活スタイルに変化があったという意見もありました。

○将来像を実現するためにまちのルールが必要か

- ・現在の良好な住環境を維持していくためには、最低限のまちのルールは必要ではないかと考える方がほとんどでした。
- ・まちのルール（右図）の中でも、「地区計画」を定めるべきか、「任意のルール」を定めるべきか、また「両方のルールを併用」するべきかについては意見が分かれています。
- ・今後は、まちのあるべき姿を実現するために必要なルールの組み合わせやその内容について検討を深めていく予定です。

まちづくりの目標案

- ・住宅地としての静かで落ち着いた環境を維持する。
- ・戸建て住宅と共同住宅の調和や生活マナーの順守などにより、多様な世代（若者、ファミリー、高齢者等）が共存しながら快適に暮らせるまちにする。

まちのルールの種類

地区計画（+建築制限条例）

- ・都市計画法・建築基準法による位置付けられ、法的拘束力がある
- ・ルールの運用は区が行う
- ・ルールとして定められる項目は、
 - ・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

任意のルール

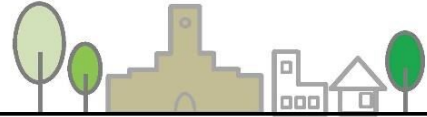
- ・任意のルール（紳士協定等）であり、法的拘束力がない
- ・ルールの運用は町会等の地域組織が中心となる
- ・ルールとして定められる項目は、
 - ・地区計画に定められること
 - ・住民同士のマナー（自転車の駐輪方法、ゴミ出し、庭木の管理など）
 - ・店舗の建築・運営に関するルール
 - ・民泊、ワンルームマンションの建築・運営に関するルール
 - ・その他まちの将来像の実現に必要なこと

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4年1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3年度 第2回目の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、令和2年度の検討会については書面にて開催をしていましたが、緊急事態宣言の解除を受け、10月の第1回検討会より、対面での検討会を再開しました。



本号では、12月7日(火)に開催した検討会の結果概要についてお知らせします。

【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。

令和3年度から、コロナ禍を経て地区の将来像を改めて考え、具体的なルールの必要性や内容について検討を進めています。



※検討会の回数及び内容は、変更となる可能性があります。

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・岡田)

【第2回検討会の結果概要】

○守りたい向ヶ岡弥生地区の良さについて

・前回の検討会の「現在のよい環境を維持していきたい」という意見を受け、今回は、具体的にはどのような環境が良いと感じていて、何を維持していきたいか意見交換を行いました。

静かで落ち着いたまち

- ・住居中心であり、商店が少ない。 ・静けさがある。
- ・小規模で建てこんでいないため、ゆったりした街並みである。
- ・極端に高い建物、派手な建物がない。
- ・東大に囲まれて独立していることで、静けさが保たれている。
- ・警察署から配布される広報のデータで犯罪件数0となっており、治安が良い。
- ・道路の見通しが良く、防犯上安心感がある。

利便性のあるまち

- ・下町(根津方面)と山の手(本郷・春日方面)の両方の良さがある。
- ・住宅地としての静けさと商業地に近いという利便性がある。
- ・千代田線、南北線、大江戸線、丸ノ内線の4路線が使える。
- ・道路が広い。

歴史や自然が残るまち

- ・東大の緑や石垣がある。
- ・古い建物がある。
- ・弥生式土器発見の地である。
- ・野鳥や虫の声など自然が感じられる。

コミュニティ・多様な世代

- ・長く住み続ける人が多いのが良い所であるため、世代を超えて住み続けられるようにしたい。
- ・コミュニティのつながりが強い町であるのが良い所。紳士協定で事が足りる意識の高いまち。
- ・現状のルールでここまで良い環境が維持できている。
- ・町会のつながりがある。

○向ヶ岡弥生地区の良さを守り育てるためにルールが必要かどうかについて

・前半に議論した地区の良さについて、このまま何もしないと失われてしまう可能性があるものがあるか、良さを守り育てるためにルールが必要かどうかについて意見交換を行いました。

ルールは必要

- ・現在、比較的大規模な分譲マンションが建設されている。今後マンション建設が増えるのではないかと心配である。
➔地区の良さを守るために最低限のルールは必要ではないか。
- ・地区計画などのルールが明文化されている方が、新住民にとっては入り込みやすい面もあるのではないか。
- ・コミュニティへの参加がマストになるようなルールならあっても良いのではないか。
- ・最近できた小規模な集合住宅では庭や緑が確保されている。
➔緑や住環境重視ならば壁面後退などのルールが必要なのではないか。
- ・メンテナンスや建築のために必要な隣地からの壁面後退等、最低限のルールは必要なのではないか。

ルールは不要

- ・現状のルールを守っているから今があるため、新しいルールは不要である。
- ・現状でも敷地が分割されているが、極端に狭小なわけではないため気にならない。
- ・最近大きな敷地が分割されて戸建て住宅が複数建築されている。
➔最低敷地面積の制限があると、敷地の分割ができなため集合住宅等になる可能性が高い。戸建て住宅の街並みを重視するのならば、そうしたルールはない方がよいのではないか。
- ・変化を許容できる町でありたい。
- ・東大に囲われた立地であり、緑は東大の樹木で十分である。
- ・この地区の良さは、周辺の利便性や東大の緑など、他力によって成り立つことが多い。

今後も向ヶ岡弥生地区のまちづくりルールの必要性について、検討してまいります。

まちづくりニュース

発行日：令和4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4年度第1・2回まちづくり検討会を開催しました！

6月21日(火)、9月12日(月)に第1・2回目の向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会を開催しました。

第1回では、検討が長期化している状況を踏まえ、これまでの検討の経緯を改めて振り返り、ルールを定める必要性や検討の継続について意見交換を行いました。

第2回では、第1回の結果を受けて、本地区に定められている関連法令や近年のまちの変化、動向を踏まえた上で、既存のルールで現在の良好な環境が守られるかどうか、意見交換を行いました。

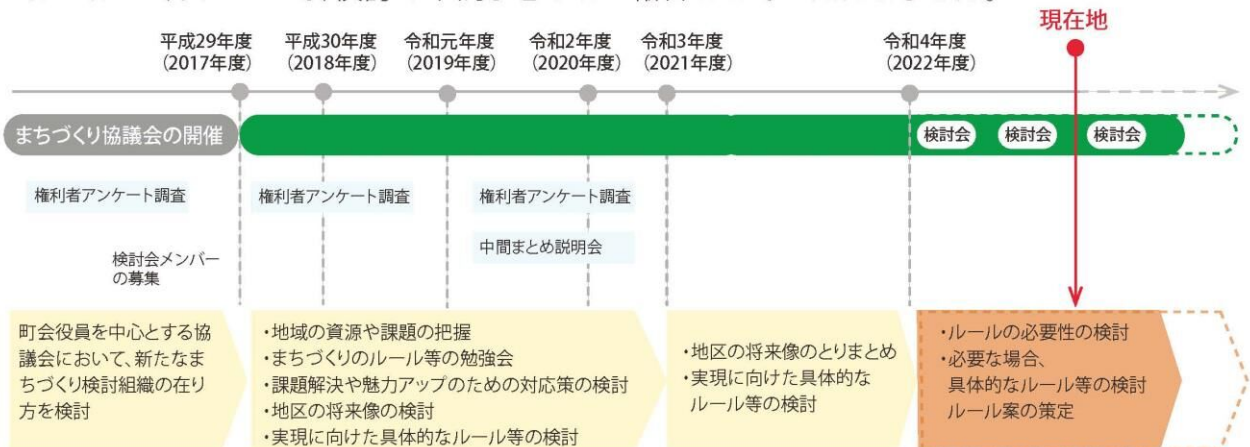
裏面にて、意見交換の結果概要をお知らせします。



【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。



※検討会の回数及び内容は、変更となる可能性があります。

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 (川合・岡田)
 電話:03-5803-1848(直通) メール:b402400@city.bunkyo.lg.jp

当地区のまちづくりに
 関する詳細はこちら➡



【第1回・第2回検討会の意見概要】

○既存のルールのみで地区の良好な環境を維持していけるかどうか？

・現状のルールでは不十分と考える意見、十分であるとする意見に大きく分かれています。

現状のルールでは不十分（新たなルールが必要）

- ・ルールを作って積極的に守らなければどんどん普通になって（劣化して）いく。
- ・既存のルールのみでは将来が不安。
- ・ルールを作ることで、良好な環境を守ろうとする住民の意思表示ができる。
- ・検討しているルール案は、環境を守るといっても既存のルールを大きく変えるのではなく、変化を弱める程度の内容だと思うため影響は少ないのではないかと。
- ・法令等の範囲内で高さ等は守られているが、周囲の環境との問題を無視するのはいかがなものか。
- ・令和2年に行ったアンケートでは7割がルールを必要だと感じており、検討会の中のアンケート（令和4年2月）でも8割が必要と回答している。この結果はある程度尊重していくべき。
- ・敷地の細分化、ワンルームマンションの増加が続いている現状のままでは、良好な環境の維持は困難だと思う。
- ・面積が広いとそれに合わせた大型のマンション建設が可能になるため、高さや面積を制限するなど、最小限の地域としてのルールは必要。
- ・ワンルームマンションは規模にかかわらずゴミ置き場を設置すべき。
- ・建築費の上昇により、緑化するよりは床面積を増やす建物が増えてくるためルールがあってもよい。
- ・近隣の東京大学の緑に頼っていていいのだろうか。

現状のルールで十分（新たなルールは不要）

- ・現状の「良い」を維持することにあまり意味を感じない。「良い」は時代と共に変わっていくものだと思う。
- ・現時点では細部のルールを決めなくても、将来的に協議会を設けられるよう、課題や指標を整理しておきたい。
- ・将来が不透明な時代に一度ルールをつくと撤廃することが大変。厳しいルールでは価値が下がる。子供や孫に影響する。
- ・コロナや建築費の高騰等、先が見通せない中でルールを作るべきではない。
- ・近年の法令等の規制緩和の流れを汲めば、当地区もルールは厳しくせず間口は広くしておくべきではないか。
- ・現在のまちの状態は決して悪くないと思っている。既存のルールでできたまちに違和感はない。あえてルールを作る必要があるのか。
- ・子供世代のことを考えるとルールはあまり厳しくないほうが良い。できればずっと住んでほしいので。その上で、敷地面積のルールは不要と思う。
- ・面積などで住民を差別したくない。上から目線ではないか。
- ・地価が高いという点から考えると、土地が大きいままでは価格が高くなり誰も買えないので、敷地面積のルールは不要ではないか（分割できない可能性がある）。
- ・現在も色彩に統一感がある訳ではないので、ルールを定めてもあまり効果がないのではないかと。
- ・緑についても、人それぞれの価値観なので制限しなくてもよいのではないかと。東京大学の緑があることで十分である。

その他の意見

任意ルールについて

・紳士協定のみを定めることは難しいか／紳士協定を区がバックアップする仕組みを作りたい。

合意形成について

- ・多数の意見（アンケートの結果）は無視できない。再度アンケートをとるなどステップアップするための手立てを講じたい。
- ・ルールづくりをするかどうかすら意見がまとまらない中でどうやってまとめていくのか。時間がかかりすぎると検討の意味がないのではないかと。
- ・各々の土地の環境や生活状況等、考え方にも違いがありすぎるため、平行線でまとまらないように思う。

次回も向ヶ岡弥生地区のまちづくりについて、検討してまいります。

まちづくりニュース

発行日：令和5年10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休会します

前号でのご報告以来、向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会を右のように3回開催しました。検討会内で意見が大きく分かれている中で、引き続き検討を進めていくかを議論した結果、次のステップ(ルール策定等)に進むのは難しいという結論になり、検討会を休会することになりました。

また、休会にあたって、これまでの検討の記録を作成すること、検討会を再開する場合の流れを決めました。

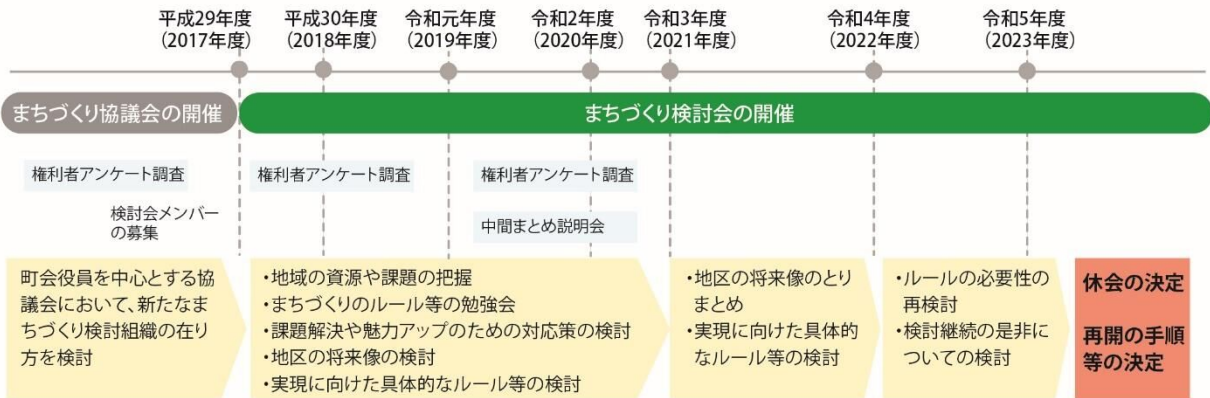
今後、地区の状況の変化などによりまちづくりルールの必要性が高まり、一定の条件を満たした場合は、検討を再開したいと考えております。今後も、ご理解・ご協力をお願いいたします。

- 【令和4年度検討会】

 - 第3回 [令和4年12月5日(月)]
 - ・検討会の休会について①
 - 第4回 [令和5年2月6日(月)]
 - ・検討会の休会について②

【令和5年度検討会】

 - 第1回 [令和5年5月29日(月)]
 - ・検討会の記録について
 - ・再開の手順とメンバーについて



検討会の記録を作成しました

- ・これまでの検討成果をとりまとめた記録とその概要版を作成しました。
- ・検討会の記録(本編・概要版)は文京区ホームページに掲載しています。右記QRコードよりあわせてご覧ください。



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(上野・岡田)
 電話:03-5803-1848(直通) メール:b402400@city.bunkyo.lg.jp

まちづくり検討会議事録

平成 29 年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 29 年 10 月 24 日（火）19：00～：20：30

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 16 人

長塚課長、上野係長、野上氏、飛田野氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（注）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会の挨拶

- ・ 文京区長塚課長より開会の挨拶

2. 会の趣旨について

- ・ 文京区より会則案第 2 条の（目的）に沿って会の趣旨を確認。また、発足のきっかけやこれまでの活動経緯を説明した。

3. メンバーの紹介

- ・ 検討会会員、文京区、都市環境研究所の各人が自己紹介を行った。

4. 会則（案）について

- ・ 都市環境研究所より会則（案）について説明した。
- ・ 修正意見が出なかったため、会則として確定した。

（注） 会則 5 条（5）に「役員の任期は 1 年とし、再任を妨げない。」とあるが、当会は 1 年以上続く予定なのか？

（区） 続く予定である。特段問題がなければ、役員を再任してもよい。

5. 役員の選出

- ・ 役員は下記の通り決定した。

会長 田中博行氏 副会長 小泉宣昭氏

（区） 発足初年度ということもあるので、まずは 1 年、町会の会長・副会長に担っていただくという形が良いかと思うが、来年度以降は会員相互の関係性も構築されてくると思うので、他の方にもお願いしたい。

（注） 当検討会は町会とは別の組織であるため、検討会は検討会として、自由闊達な意見交換をしていきたい。

6. 地区計画について

- ・ 都市環境研究所より地区計画の制度についての説明と事例の紹介を行った。

（注） 地区計画はもともとかかっている建築基準法の規制以外のルールを設けるということなのか？

（区） 建築基準法は全国一律のルールだが、住宅地によって状況は違うため、地区計画によって地域に合わせたルールを作っていくと考えていただくと分かりやすい。

（注） 地区計画はどのくらい効力があるのか？

（区） 例えば建築協定は紳士協定であるが、地区計画は都市計画決定されるとその内容を区の条例で定めることができる。そうすると建築基準法のルールとして機能させることができる。

（注） 地区計画案が議会に通らないこともあり得るのか？

（区） 地区計画は都市計画審議会の議を経て都市計画決定され、その後の条例は区議会で制定される。

（注） 当検討会の発足や地区計画を策定しようという発案はいつ頃起きたのか？経緯を教えてください。

（区） 隣接する東大の敷地で地区計画を作るという動きがあり、根津地域でも地区計画を策定しようとしている。そこで、弥生地区の町会の方々を中心に話し合いを重ね、広く住民の皆様にアンケートを取ったところ、そうしたルールの必要性が感じられたため、本検討会を立ち上げることとなった。

- (住) 文京区の絶対高さ制限（当地区は 22m）がある中で、当地区には 22m の高さは必要がないため、高さ制限を低くしても良いのではと持っている。隣接する東大にも高い建物は建ててほしくなかったため、区とも相談して地区計画を検討できないかという話をした経緯はある。
- (住) 文京シビックセンター前のマンションは住民が反対運動をしたけれど建てしまった。言問通りのマンションも 95 戸のワンルームマンションが建設されることになり、反対運動をした結果、ワンルームではないマンションが建った。その後もほかの場所ではワンルームマンションが建っている。数年前には、外観が派手な住宅も建っていた（現在は建て替わった）。
- (住) 派手な戸建て住宅は区の景観審査に引っかかったのではないかと。ワンルームマンションも 17 戸以上は制限されているはずだ。
- (区) シビックセンター前のマンションはしかるべき手順で地権者の同意を経て再開発事業に結びついているものである。ワンルームマンションも 17 戸以上は建たないのではなく、駐輪場などの付置義務等 + α の義務が発生するだけである。しかし、そうした懸念を払しょくするために地域のあるべき姿を話し合い、事前にルールを明示することも 1 つの方法である。
- (住) 区内で地区計画を策定した事例はあるか？
- (区) 区内では再開発関連の地区計画はあるが、それ以外はない。一般的な地区計画の策定件数が多いのは世田谷・足立・江戸川区等の周辺区である。
- (住) 根津地域で地区計画の策定を検討するに至った経緯はどのようなものだったのか？
- (区) 文京区の都市計画マスタープランで根津、千駄木駅周辺が 1 つの拠点として位置づけられており、まちづくりの方針を定めている。そうした位置づけ、方針に基づいた地域個別の計画として地区計画を策定することになった。
- (住) 地区計画を定めたことにより、人口構成や地価がどのように変化したかなど、地区計画の効果に着目した調査等はないか？
- (区) 世田谷区成城の高級住宅地は駅から離れた住宅地であるが、周辺に比べて地価は高いと思われる。成城は地区計画で守られてきたとも言える。
- (コ) 統計ではないが、2 世帯住宅を建てられやすくするように地区計画を見直すなど、時代の変化に対応して地区計画を見直すということは行われている。
- (住) 電柱をなくしたい。倒れる危険もあり、景観的にもよくない。
- (区) 地区計画は基本的に建築物に対する制限や緩和であり、無電柱化を地区計画の中で扱うのは難しい。担当課にご意見を伝えることは出来る。

7. 今後のスケジュール

- (コ) 12 月上旬～中旬に第 2 回を予定している。配布資料には第 2 回の内容は「まちの点検」となっているが、まずは図面を見ながら皆さんの普段感じておられる課題等を整理してから、まちの点検を行えばと思う。普段お住まいの地域でも、改めてみんなで歩くとまた違う視点で見られたり、新しい発見があることも多いため、実施したいと考えている。

8. その他

- (区) 当検討会は人数も多く、全員の都合を調整し日時を決めることが難しいため、火・木どちらかの夜間で開催したい。どちらか都合の悪い曜日がある方は教えていただきたい。また、本日の議事録と会則の確定版と次回開催通知は追って郵送させて頂く。

9. 閉会の挨拶

- ・会長より閉会の挨拶

以上

平成 29 年度 第二回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 29 年 12 月 14 日（木）19：00～：20：30

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 16 人

長塚課長、上野係長、野上氏、飛田野氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（注）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 前回議事録の確認

・ 前回検討会の議事録について内容の確認を行った。

- （注） 6. 地区計画について、住民からの発言で電柱をなくしたいという意見がある。それに対する区の返答に「無電柱化を本検討会で扱うのは難しい。」とあるが、本検討会の会則にはそのようなことは明記されておらず、無電柱化も含めて扱うべきではないか。
- （区） 地区計画でどのような事ができるのかという話の流れでのご意見であり、地区計画で定められる項目では無電柱化を進めることが難しかったため、地区計画で扱うことは難しいという旨の回答であった。議事録について「無電柱化を地区計画の中で扱うのは難しい。」と修正させていただく。
- （注） 議事録ではないが、事前確認で配布されたニュースには裏面（向ヶ岡弥生地区の歴史）があったが、本配布されたニュースは裏面が白紙であった。
- （コ） 事務局側のミスで裏面が白紙のものを送付してしまった。大変申し訳ありません。すぐに正しいものを配布させて頂きたい。

3. 地区の現況説明

・ 都市環境研究所より当地区の現況説明を行った。

- （注） 2. 地区の成り立ちを見ると、明治 42 年にはほぼ現在の地割ができおり、歴史の古い地区であることがよく分かる。
- （注） 当検討会で地区計画を策定した場合には東大側に何か制限をかけることができるのか。
- （区） 地区計画は計画する区域に対してのみ制限をかけることができる仕組みである。そのため当地区内で定めたルールで東大側を制限することはできない。しかし、近接する地区としてお互いに尊重し合って協議を重ね、東大側と一体の地区計画として定めることが理想だと考える。
- （コ） 東大側でも地区計画を検討しており、どこかの段階で皆さんに案をお見せして、ご意見をいただきたいと考えている。
- （注） 住宅地と教育施設は全く異なる性質を持つように思うが、一体の地区計画とは、どのような形になるのか。
- （区） 例えば計画の敷地範囲を住宅ゾーン、教育ゾーン、〇〇ゾーン等にゾーニングし、ゾーンごとにルールを変えることができる。
- （注） 4. 都市計画の中に用途地域の説明があるが、それぞれの場所の用途地域はどういった経緯で定められているのか。
- （コ） 用途地域制度の変遷として、徐々に用途地域の種類が増えていった経緯がある。一般的には、前段階の大まかな用途地域の時代に各場所に建った既存の建物の内容を見ながら、細かな用途地域を定めることが多いのではないかと。
- （区） 文京区の場合は平成 16 年に用途地域を定めてから変更をしていない。

- (注) 東大の部分は第一種中高層住居専用地域だが、東大の中には、第一種中高層住居専用地域に建てられない工場のような施設もあるのではないかと。
- (区) それらの施設は大学の教育施設として扱われている。

4. グループワーク

- ・ 2つのテーブルに分かれ、当地区の「良い点」と「問題点や懸念」について意見交換を行った。
- ・ 時間の都合上、全体で内容を共有する発表は行わなかった。

意見のまとめ

テーマ		テーブル1 (入り口側)	テーブル2 (奥側)
環境・コミュニティ	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 閑静、騒音が少なく比較的静かである ・ 高さの低い住宅 (3階くらいまでが良い) ・ 町会が良い ・ 住民の繋がりや連携、町会のつながり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都内なのに静かな町である ・ 各戸建てにも緑が多い ・ 緑が多い ・ 新しい家が増えた ・ ご近所の仲が良い ・ 子供が多い ・ 学生との交流がたまにあり、音楽やお茶を楽しんでいる
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家が増えている ・ ずっと壊していない古い家がある (無人、歴史的建造物ではない) ・ 大きな家が半分に分割されている ・ 住宅の敷地が細分化されいわゆる建て詰まりが拡大している ・ 商業化、観光地化するとうるさくなって困る ・ 駐車場から老人ホームに ・ 保育園ができる? ・ 工事が多い、工事用車両が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家が点在している ・ ワンルームマンションが増えること (どんな人が住んでいるのか分からない) ・ アパートが増え、戸建てが少ない ・ 分譲集合住宅が賃貸され外国人がシェアハウスをしている。管理会社を通さず環境面 (ゴミ出しや騒音) で困っている ・ 高い建物が多くなり日照が悪くなった
利便性	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山島さんができたこと (初の喫茶店、パン屋) 	
	問題点・懸念		<ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニ等の店舗が少ない ・ 町内で集まる場所がない ・ 使い勝手のよい最寄り駅が根津しかない (東大前→深い・本郷三丁目→遠い) ・ B-ぐるバスが少し遠い

道路・交通	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・町内の道路付けが良好 ・道路が広い 	<ul style="list-style-type: none"> ・暗闇坂の交通量が少なくてよい ・道路が広い、(谷根千の中では) 広い道が多い
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・細街路がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道が狭い場所がある ・言問通りの歩道が狭い→学生の通りが多く自転車や歩きスマホなどが危険 ・車の抜け道となりスピードを出しているのを目にする ・住宅街の割に人通りが多い(学生・通勤者) ・歩きたばこをする通行人が多い ・タクシーのたまり場があり危ないと感じる(台東区側)
地形・歴史	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史ある町 ・昔からのつくりの建物 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史がある
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・崖や急傾斜地がある ・武蔵野台地の最東端(東大北側) 	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵調査があり新規立地の際に面倒 ・東大側の崖が崩れやすいのか避難指定が出やすい
東大等	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・東大や上野公園に緑が多くその恩恵を受けている(地区内には緑は多くない) ・東大の緑 ・東大の石垣が良い(言問通り沿い) 	<ul style="list-style-type: none"> ・東大や上野公園があることで、森に囲まれているように見える程緑が豊か ・東大の緑が大変よい ・広い敷地の東大を利用・通行できる
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・東大や台東区池之端に高い建物が建って、日当たりが悪くなった ・東大で高い建物が急増しているためヒートアイランド現象が心配である ・東大生の台車の行き来がうるさい 	<ul style="list-style-type: none"> ・東大に囲まれて谷地になっている ・住宅地は東大にとって裏側という位置づけになっている ・東大の掃除状況がよくない(落ち葉、小枝、银杏、ごみ等) ・東大敷地への不法投棄がある。ホームレスが寝泊まりしていたこともある

5. 次回の議題について

(区) 次回の検討会では本日の意見交換内容を踏まえ、意見交換の続きを行いたい。

6. その他

(区) ニュースの裏面が白紙であった件について、裏面の内容は、次回のまちづくりニュースに合体させて配布させて頂きたい。

7. 閉会

以上

平成 29 年度 第三回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 30 年 2 月 15 日（木）19：00～：20：30

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 15 人

長塚課長、上野係長、野上氏、飛田野氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

1. 開会

2. グループワーク

- ・ 2 つのグループに分かれ、当地区の「良い点」と「問題点や懸念」及びそれに対する「対応策」について意見交換を行い、全体で意見交換内容の共有を行った。

意見のまとめ

テーマ		グループ 1（入り口側）	グループ 2（奥側）
環境・コミュニティ	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2 世代で当地区に住むなど世代をこえて住んでいる人が多い ・ 緑は少ないのでは？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 根津よりは緑が多い
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民泊利用されている ・ 大人数でのシェアハウスを懸念している ・ 保育園狭い場所に建つのはよくない ・ アパート、マンション表札出ていないので誰が住んでいるか分からず不安 ・ 老人ホームは地元への説明が不十分だった（高さ・ファサード等） ・ カラスの被害が昔あった 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 塀が多い ・ 空き家が増えるのは、防犯や防災面で問題 ・ 宅地の分割は、相続を考えるとある程度は仕方がない面がある ・ 宅地が分割されて、あまりに小さくなりすぎるのは問題 ・ 宅地分割で緑が少なくなった ・ マンションになると 1 人当たりの緑が少なくなるのでは → 宅地の分割などに対し、風通しや火災からの安全性を確保する取組みが必要 ・ 老人ホームや保育園は、今の時代には必要 ・ 老人ホームは、分割されるよりは良かった ・ 公園が少ない
利便性	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南北線へのアクセスもよい（東大内を歩いて行ける） ・ 東大のカフェ、学食、コンビニを利用できる ・ 住宅地には店舗がないことがよい ・ 上野までも歩いて行くことが出来る 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多方面に出られ、交通の便は良い方だと思う ・ 東大前駅ができて便利になった
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・ バスが少し不便（根津、千駄木方面のルートと本数） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニぐらいは歩いていける距離にあった方がいい ・ コンビニなどの店舗は、歳をとると近くにあってほしい ・ スーパーが足りない ・ 集まれる場所が欲しい

交通・防災	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・工事用車両は以前よりは減った、一時的なもの ・治安がよい、犯罪がほぼ0 ・3.11で危なかったところはほとんどない。それほど地盤が丈夫である 	<ul style="list-style-type: none"> ・水害の不安が少ない
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・交通標識の設置場所や位置がバラバラで見づらく、それが交通事故を引き起こしているのではないか →統一するように要請したい ・駐車場が出来て街灯が明るく感じる、夜中早朝の人出がある →街灯が明るすぎるので場所によっては間引いてもよいのではないか？ ・場所によって 	<ul style="list-style-type: none"> ・言問通り沿いの歩道が狭く、自転車が飛ばして危険 ・暗闇坂の歩道が狭く、車にとっても道幅が狭くてすれ違いがしにくい。また、車が少ない時には、車がスピードを出して危険 →一方通行化は、東大浅野キャンパス側の道路の交通量の増化が懸念され、取りやめに →東大側に道路を拡幅したらよいのでは →くらしのみちのようにできると良い ・自転車のマナーが悪い
地形・歴史	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・弥生式土器の場所 →町会有志で碑を建てた 	<ul style="list-style-type: none"> ・弥生式土器
	問題点・懸念		<ul style="list-style-type: none"> ・危険な崖が何か所かある
周辺環境	良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・昔は寮があった 	
	問題点・懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・東大生との交流がもっとほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・東大生との交流がもっとほしい

5. 次回の議題について

(区) 次回の検討会ではまち歩きを実施したい。開催曜日と時間帯の希望を用紙に記入して提出して頂きたい。

6. アンケートの確認

- ・ 今回の検討会で議論したテーマについて地区住民と土地・建物所有者の方々にも地図に記入する形でご意見をいただくアンケートを実施する。

7. 閉会

- ・ 長塚都市計画課長より閉会の挨拶

以上

平成 30 年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 30 年 5 月 13 日（日）9：30～11：30

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室及び向ヶ岡弥生地区

出席者：検討会会員 12 人

澤井課長、八田羽主査、飛田野氏、野上氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（注）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 本日の議題について

- ・ 文京区の人事異動につき紹介をした。長塚元地域整備課長の後任として澤井地域整備課長が着任、上野主査の後任として八田羽主査が着任。
- ・ 都市環境がまちあるきルートや注意事項の説明を行った。

3. まちあるき

- ・ 2 グループに分かれ、向ヶ岡弥生地区をまちあるきした。

4. 意見交換

■参加者に記入していただいた自由記述の意見・感想

- ・ 暗闇坂は電柱が多いので通行に危険を感じる。
- ・ 動物（タヌキ・ハクビシン等）の野放し状態が心配である。
- ・ 歩道が狭いところ、広いところとあり、一定でない。
- ・ 空家が多くなってきている。
- ・ マンションが多くなってきていることは良いことではあるが、人と人の交流がなくなり易いので一考を要する。
- ・ 狭い道が多い。
- ・ 言問通りは歩道を走る自転車が多い。特に下りはスピードを出している自転車も多い。
- ・ 古い空家は一応フェンスがあるが、簡単に入れそうで危険。
- ・ ゴミ置き場がちゃんとしていないところがある。
- ・ 取り壊して更地、建替えのところが増えている。
- ・ 個人宅の緑が多い。
- ・ 古い空家が少なくなった。
- ・ お店が増えた。
- ・ 公の部、私の部の区別に注意が必要。自分/他人の好みを言っても/言われても良悪のポイントにはならない。
- ・ 言問通り、歩道を走る自転車が多く子供やお年寄り危険。
- ・ 学生の人通りが多い道がある。
- ・ 暗闇坂は高さのある建物が多い。日照や景観に影響か？
- ・ 意外とマンションが多くピンからキリだと思った。
- ・ カラスが多く被害が出なければいいと思う。
- ・ 町全体の道路の幅が広く歩きやすい。

- ・ 家々の緑も美しい。
- ・ 大きな空家が増えている。
- ・ 言問通りの弥生坂の歩道が狭く歩きにくい。
- ・ 静かで住みやすい町。
- ・ 防空壕があるなど知らないことがあって楽しかった。
- ・ 歴史を感じた。
- ・ 子どもがいるのでリス公園はとても貴重な場所。
- ・ 良い町だとつくづく思う。

5. 次回の開催内容について

- ・ 次回は8月～9月頃の開催を予定している。開催日は現時点で未定のため、開催の一か月前までに開催通知を郵送する。(区)
- ・ 次回以降の検討会ではこれまでの検討会での意見やアンケート結果、まちあるきで気付いた事を踏まえ、今後のまちづくりの方向性について検討していく。(区)
- ・ 事務的な都合上、今年度からは開催通知を文京区の封筒ではなく都市環境研究所の封筒で郵送する。(区)

6. 閉会

以上

平成 30 年度 第二回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 30 年 9 月 20 日（木）

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 13 人

澤井課長、八田羽主査、飛田野氏、野上氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（注）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 本日の議題について

3. 前回まちあるきの振り返り

前回のまちあるきを振り返って改めて重要だと思ったこと、感想などを会員に伺った。

<環境・コミュニティ>

- ・ 改めていい町だと思った。便利で静かである。
- ・ 住みよくていい。おだやかで良いまちだと思った。
- ・ 公園は浮浪者がいない点がいいが、人々の居場所としてもっと工夫をしたほうがよい。
- ・ 子供の居場所づくりをしたい。
- ・ 5階建てマンションなど狭い敷地に高層の建物を建てる業者がいて困っている。
- ・ 都心にありながら低中層の住宅が広がる、おだやかな住宅街でとてもよい。
- ・ オリンピック・パラリンピックを意識して、電柱は地中化すべきである。

<交通安全・防災・防犯>

- ・ 地区内の道路について、隅切り部分の一部に少し段差が残っているが、これは行政の指導不足によるものか？
→幅員の狭い道路に接している建物の建て替え時には隅切りが必要になる。段差がないよう道路とレベルを合わせて整備するのが望ましいが、通過交通や見通しの改善などが趣旨であるため、完全に道路とレベルを合わせるよう指導することは難しい。（区）
- ・ 隅切りだけでなく、塀がなくなれば見通しもよくなるのではないか？
→行政ではそこまでの指導はできないが、地域でルールを定めていくことは可能である。古いブロック塀を改修する際には区の補助がでる場合がある。材料を軽量アルミなどに替えることで地震時の安全性の確保につなげることができる。（区）
- ・ 隅切りした場所に電柱が立っていると隅切りの意味がない。
- ・ 言問通りや暗闇坂は歩道が狭く、かつ自動車交通量も多い。車いすも通れないので、歩行者のスペースが確保できるようにしたい。
- ・ 言問通りはトラックや観光バスの駐車が多く、どうにかしたい。暗闇坂は自転車の交通量が多く危ない。
- ・ 暗闇坂で電柱が出っ張っている場所があり、歩車共に危険。
- ・ 空き家は、ハクビシンの住処になる可能性がある。安全性をなんとか確保したい。
- ・ 夜間暗いと意見が出ていた道は階段があり、車いすが通れない。スロープを整備してほしい。
- ・ 無電柱化を進めたい。歩道の拡幅は難しいため、せめて無電柱化により広々とした歩道を確保

したい。

- ・ ゴミ出しのルールは徹底したい。周囲では放火事件が起きている中で紙類を前夜に出すのは危険。

<その他感想>

- ・ 同じテーマに対しても対立する意見がある。各々の好みの問題だと思った。
- ・ 普段から町会でまちを歩いてみているが、今回検討会メンバーで歩いてみて、同じ意見・違う意見があることを改めて確認できた。
- ・ ここへ住んで10年程になるが、10年で建物更新が随分進んだと思った。
- ・ 最近越してきてからも幾つか住宅工事があり、新住民が増えていることを感じた。
- ・ 最近住むようになった住民としてできることを考えたい。

4. まちづくりの検討テーマについて

これまでの検討会での意見やアンケート調査の結果から抽出したまちづくりの検討テーマについて、意見交換をした上で興味のあるテーマへの投票（3票/人）を行った。

*：理由や補足

太字：得票数が多かったもの

環境・コミュニティ	● 静かで落ち着いた住環境を維持する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3票
	● 地区にふさわしいデザインの建物を誘導する・・・・・・・・・・・・・・・・ 1票
	● 高い建物が建つことによる圧迫感や日照の悪化を防ぐ ・・・・・・・・ 5票
	● ワンルームマンションへの対策を行う ・・・・・・・・・・・・・・・・ 7票 *オーナーがどこにいるのか分からないもの（民泊・投資用）の対策をしたい *最近増えているので気がかり
	● 宅地分割に対してルールを設ける・・・・・・・・・・・・・・・・ 2票
	● 古くて危険な空き家への対策を行う・・・・・・・・・・・・・・・・ 1票
	● 景観や安全性に配慮して敷地内の植栽の手入れをする
	● 動物のすみかである緑を残す
	● 児童公園を今よりも魅力的にする
	● ゴミ置き場をきれいに保つ、横取り防止・・・・・・・・・・・・・・・・ 2票 *ゴミ出しルールの徹底が必要 *ゴミの抜き去りの対策をしたい
	● 居住者間でのコミュニケーションを高める・・・・・・・・・・・・・・・・ 2票
	● 迷惑な民泊への対策を行う
	● 歩きたばこを禁止する
	● 野良猫への餌やりを禁止する
	● 子どもや高齢者の居場所づくりをする・・・・・・・・・・・・・・・・ 1票
	● 地域の人が集まれる場所を増やす
● 東大との関係性を改善する ・・・・・・・・・・・・・・・・ 3票 *当地区ではないとはいえ、東大に囲まれる当地区では良くも悪くも東大の存在感が大きい （*関係性をどのように構築すべきかという項目を入れるべき） *言間通りの人通りの多さ≒東大生である *本郷キャンパスの池端門と弥生門の間に門を開設することを要望している *校舎（特に理系）は24時間操業の工場として扱っても良いくらい排気音がある	

	*第2食堂からは軽音楽部の騒音がある
利便性	● コンビニやスーパー等を誘導する
	● カフェや古本屋などの小さな店舗を誘導する
	● 地区外への移動をしやすくする（バスの利便性、東大構内の移動など）・・・・・・2票
	● 掲示板を今よりも目立つように工夫する
	● 根津神社への道順を示す案内図などを設置する
交通安全・防災・防犯	● 道路や階段のバリアフリー化を進める
	● 歩行者の危険性が高い場所（狭い歩道、見通しの悪さ、傾斜等）を改善する・・1票
	● 地区内の通過交通（自動車・自転車）の速度を抑制する・・・・・・1票
	● 交通や駐車・駐輪等のルールやマナーを徹底する
	● 無電柱化を進める ・・・・・・4票 *無電柱化と合わせて道路の街灯や標識の一体化をしたい（景観・見やすさの観点から）
	● 地震時の崖地、塀、建物などの倒壊を防ぐ・・・・・・1票
	● 災害時の避難場所を見直す
	● プライバシーと防犯性のバランスに配慮した街灯を整備する
	● 降雪時の凍結防止等の対策を行う
	● 豪雨時の浸水対策を行う・・・・・・1票 *近年雨量が増えているので下水の排水能力が心配である。落ち葉や枯れ枝（主に東大敷地から落ちるもの）が下水に詰まると排水能力が下がるのではないか
● 地区内交通（歩行者）の動線について検討する・・・・・・1票	
地形・歴史	● 由来のある地名や古い建物等を将来に継承する
	● おぼけ階段の周辺を昔のように趣のある空間にする
	● 弥生美術館などを地区のシンボルとして活かす

5. 今後の進め方について

- ・ 検討会でテーマに掲げたとしても、実際に解決できるテーマとできないテーマがあると思う。検討テーマを決定する際には実現方法や実現可能性についても考えるべきである。（住）
- ・ 検討テーマとはまちづくりのテーマなのか？まちづくりとは〇〇なまちにしたい、という目標に向かって課題解決等を行っていくものだと認識していた。検討テーマ案は様々なレベル感の課題が混ざっていて選択がしづらい。（住）
→現段階では検討会での意見やアンケートの結果から課題や要望を大小様々列挙しているが、今後、テーマを絞って解決策を検討する際には、まちの将来像やまちづくりの目的も合わせて検討していくことが必要だと思う。（都市環境）
- ・ 次回の検討会は12月上旬、場合によっては1月に開催を予定している。これまでと同様に1ヵ月前までに開催概要をご案内差し上げる。また、本日の議事録とニュース第6号案、住民アンケート案を郵送するのでご意見等がある場合は区担当者まで連絡をいただきたい。（区）

6. その他

7. 閉会

以上

平成 30 年度 第三回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 31 年 1 月 29 日（火）19：00～20：30

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 8 人

澤井課長、八田羽主査、飛田野氏、野上氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

外山課長、花山専門職員、坂東係長（東京大学 施設部）

（注）検討会会員、（区）文京区、（東）東京大学、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 本日の議題について

- ・ 本日の議題が大きく 2 点ある旨を説明。前半で当地区のまちづくりの検討テーマについて扱い、後半で東京大学施設部との意見交換を実施する。
- ・ 文京区澤井課長より、東京大学との意見交換について趣旨を説明。これまでの検討で隣接する東京大学についての話題も多数出た中で、今後、東京大学と住宅地の関係をうまく調整しながら向ヶ岡弥生地区での検討を進めていくためにこのような機会を設けた旨を説明した。

3. まちづくりの検討テーマ（案）について

（1）まちづくりの検討テーマ案と今後の進め方について

- ・ コンサルより配布資料を用いてまちづくりの検討テーマ案と今後の検討の進め方の案を説明し、ご意見を伺った。

（検討会会員からの質疑や意見）

- ・ これまでの様々な検討の中からこのような検討テーマが挙げられているが、全てを扱おうとすると膨大な検討時間を要するのではないか？（住）
→様々なテーマが挙げられているので、内容によっては時間をかけて検討すべきものもある。（コ）
- ・ 根津の協議会の進捗はどのような様子か？ 地区計画の検討が止まっているという話も聞いている。検討が長期間にわたると当検討会もそのようになってしまわないかと懸念している。（住）
→根津では地区計画の策定を目標に、計画案について検討してきた。しかし、検討の途中で地域の意見をくみ取れていないのではないかという意見が地域から上がり、各町会を回って丁寧に意見を伺った経緯がある。現在、地域のまちづくりについてより幅広く検討する方向で協議会を仕切り直すことをお願いしているところである。（区）
- ・ 検討テーマが多岐にわたるが、検討会で解決できること、方向性を決められることには限りがあるのではないか？（住）
→まずはできる、できないに関わらず話題にあげて議論することが大切だと考えている。その上で優先順位やどのように実現できるかを見極めていただきたい。区としてできる事もあるため、実現手段を皆様と一緒に模索していきたい。（区）

（2）テーマ 1 「良好な住環境の維持・保全」について

- ・ まちづくりの検討テーマのうち、まずはテーマ 1 「良好な住環境の維持・保全」について検討を始める。
- ・ 検討を始めるにあたって、テーマに関連した建築制限や現況データ（建物の用途、階数の変化等）

をコンサルから説明した。

(検討会会員からの質疑や意見)

- ・ 指定されている用途地域によって建てられる建物の用途が異なるということだが、大学には音や臭いの発生する工場のような建物もある。こうした建物は規制されないのか？(住)
→大学施設は研究に資する複合的な用途も含めて大学と規定されているはずだ。工場は材料の加工又は作業により製品化しそれを出荷するというのを業としているので、法規上はそれらの研究施設は工場と解釈されないと思われる。(区)
- ・ 昭和 61 年から平成 28 年にかけて 3 階建ての建物が増加した要因は何か？ 用途地域など規制が変わったのか？(住)
→用途地域の変更はないが、建築基準法の改正で、準防火地域内で木造 3 階建てを建てられるようになったことが影響しているのではないかと。(コ)
- ・ 航空写真を比較すると、一般の住宅の緑が減っていることがよく分かった。(住)
→敷地の分割などにより広い庭などが減っているのではないかと。しかし、歩いてみると敷地内に植栽をしている住宅も多いが、そうした緑は航空写真では確認できない。また、航空写真からは東大の緑がかなり成長していることも分かる。(コ)
- ・ 緑の多さはやはり重要だと感じる。区では緑の量を規定するルールはないのか？(住)
→文京区みどりの保護条例で敷地面積 200 m²以上の建築物について緑化の基準を定めている。200 m²以下の建築物について区として基準は定めていないが、向ヶ岡弥生地区で適用する独自のルールを検討会で検討することも可能である。しかし、個人の小さい敷地に緑化のルールを設けることに賛否両論あると考えられ、慎重な検討が必要になる。(区)
- ・ まちづくりの検討テーマはこれまで出てきた少数意見も拾い上げているとのことだが、たとえ少数意見であっても発言してよいという理解でよいのか？(住)
→その通りである。(区)
- ・ 当地区のまちづくりの着地点はイメージしているのか？(住)
→具体的な着地点はあえて決めていない。他都市の事例などから着地点を推測することはできるが、より柔軟に対応するべきだと考えている。(区)
- ・ 個人的には開催頻度は現在より上げてよいのではないかとと思う。ただし、本日は参加人数も少ないため決めるべきではないだろう。(住)
→次回以降あらためて話題として取り上げたい。(コ)
- ・ 現況データの説明後、まちの将来像を話し合うロールプレイワークを実施予定であったが、時間の都合上、次回の検討会に繰り越すこととした。

4. 東京大学との意見交換

- ・ コンサルよりこれまでの検討会やアンケートの回答の中で出された東京大学に関連する主な意見を紹介した。

(検討会会員からの質疑や意見)

- ・ 本郷通りの交差点にある(交番の向かいの)レンガの塀に「地震の時は塀から離れてください」という張り紙がしてある。古い塀だと思うがどのような対応をしていく予定か？(住)
→大阪北部地震でブロック塀の崩落事故があり、本郷以外のキャンパスも含めブロック塀の安全性を点検した。撤去できるものはすぐに実施したが、外見だけで判断できないものは調査した上で対応することにしたため、対象となる場所には一時的に張り紙を掲示させていただいている。(東)
→個人的にはレンガの塀は美しいと感じており、うまく景観を残していけるとよい。必ずしも撤去

が善とは思わないが、小さい子供がいるためそうした張り紙があると心配にもなった。(住)

→安全第一を考え、念のため周知させていただいた。現在も調査を順次進めている。(東)

- 東大には都内でも数少ない貴重な緑が存在していると感じている。しかし、特に弥生二丁目に近接する農学部や浅野キャンパスの周辺は緑の管理があまりなされていないので東京藝術大学のようにもう少し適切に管理整備してほしい。(住)

→限られた予算の中で管理整備している。面積が広く本数も多いため、行き届いていない部分があるかもしれないが、高木についてはキャンパスをゾーン分けしてローテーション管理をしている。また、緑地を保全すべき場所や重点的に整備すべき場所などを区分し整備を行っている。(東)

→本郷通りや言問通り沿いは東京大学の正面という形できれいな空間を作っているように感じる。暗闇坂ももう少しきれいにしてほしい。(住)

- 東大には建物の高さについてどのような制限があり、どのような考え方をしているのか。地域としては高さ制限22mとなっているが、今後の考え方を教えてほしい。(住)

→協議会から参加いただいている方はご存知の内容かと思うが、文京区は絶対高さ制限を平成26年に指定した。東大の敷地も含めて22mの制限があるが、大規模な敷地などでは緩和の規定がある。東大は将来的には周囲に迷惑のかからない所で高い建物を建てたいという思いはお持ちであるが、現在のところ具体的な計画や提案ができる状況ではない。いずれは検討会で話し合っていかなければならないと考えている。(区)

→現状で建物が高すぎると感じる場所は個人的にはないが、過去には検見川キャンパスで地区計画を策定した経緯もあると思う。本郷キャンパスの計画をみると弥生地区の両側まで高度地区60m以下といった記載がある。歴史的な景観の保全に配慮した計画ではあるが、周囲の住環境についてはあまり配慮されていないように感じる。(住)

→東大は1つの敷地ではあるものの、敷地が大きく様々な建物が建っている。そうした意味では1敷地内でまちづくりをしているとも捉えられる。だからこそ、隣り合うまち同士で調整が必要であり、様々なご意見を交わしながら進めていくことが区としては望ましいと考えている。(区)

→住民として東大からは恩恵を受けている部分も多いため、折り合えるところはあると考える。(住)

→重要な議題なのであれば、時間をとって話す機会を設けるべきである。(住)

→簡単に済ませることができる議題ではないと考えているが、具体的な計画や提案がない中で議論をしても難しいと考えるため、今後、検討会の中で議論していくこととしたい。(区)

- 個人的には、現在の規制の中で建物を建てることは構わないと考えているが、良好な住環境が維持・保全されることが前提である。東大が建物を建てることによる日影や音の問題、人の出入りが増えるなど、周辺への影響についての対応やその内容について意見を交わせることが大切だと思う。建物を建てる時にはアセスメントなどをしっかりしていただき、良好な環境を守っていただきたい。(住)

→制限の中で建物を建てたとしても、実際にどう影響を与えるかの評価はきちんとしていかなければならない。東京大学としてもお考えが様々あると思うが、一方的に実現しようとしている訳ではないからこそ、地域と意見を交わす機会を設けているのだと思う。こうした場で、東京大学の考えにも一定ご理解をいただきながら、地域のまちづくりや環境への配慮について意見を交わしていけると良いのではないかと感じる。東京大学の建替えが実現することによるまちのメリットも考えながら評価していけるとよい。(区)

- 20年ほど前に新聞投書があった。東大本郷キャンパスは無駄が多いという内容だったが、その意見に対して東京大学からは無駄が大切であるという旨の回答があったように思う。近年、キャンパスをみると無駄がなくなっているのではないかと感じる。高い建物が建っている一方、福武ホールなどの低い建物もあり、建物の高さがアンバランスなのではないか。法文学部の周辺などに建物を集約すれば、1階部分に余分なスペース(無駄)が創出できるのではないかと感じる。(住)

→法文学部の周辺は歴史的な建築物があるので壊すことはできないが、壊すところと残すところで

メリハリをつけて考えていきたい。無駄があるのが良いというご意見も今後キャンパスの計画を考えていく上で参考にしていきたい。(東)

- ・ 過去に台風で木の枝が落ちて安田講堂の脇のローソンの屋根が壊れたり本郷通りが通れなくなったりしている。点検を充分に実施していただけるとありがたい。(住)
→樹木の老朽度調査は実施しているが、点検の結果は問題なかった枝が折れたりしていることもあり、大学教員に協力いただき調査しているところである。清掃については実施しているつもりではあったが、足りないということでご指摘として承る。(東)
- ・ 千代田区の大学の放射線物質を扱う実験室で火事があり、そのとき初めてそうした施設があることを知った。周囲に危険を与える可能性がある施設について、東京大学ではどのような情報開示を行っているのか。(住)
- ・ 農学部の実験のために放射線物質を扱う研究施設がある。数年前に施設の見学をさせてもらい説明をうけたが、放射線物質は厳重な保管がされており問題はなかった。また施設の周囲には放射線物質の量を示すメーターが何箇所か設置されている。(住)
- ・ 2年前、町会7~8名で見学を行った。その際には工学部の原子力の研究施設も見学した。浅野キャンパスにあった施設だが現在はない。(住)
- ・ 建物名称の表札はまだ残っており、近くのアパート経営者によるとその名称があったので子供連れに入居を断られたという話もある。街のイメージとしても原子力研究所という名前はマイナスである。(住)
- ・ 上記の指摘があった後、案内板の建物表示や看板は撤去されていたように思う。(住)
- ・ まだプレートが残っていた。(住)
→確認する。(東)

5. その他

- ・ 年度最後となる第4回の検討会を3月に開催することを予定している。開催日は現時点で未定のため、開催の一か月前を目途に開催通知を郵送する。(区)
- ・ 当初予定した地区全体でのワークショップやアンケートについては、検討会でまちづくりのテーマについての検討がひと段落した段階で実施する予定である。(区)

6. 閉会

以上

平成 30 年度 第四回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：平成 31 年 3 月 12 日（火）

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 13 人

澤井課長、八田羽主査、飛田野氏、野上氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（住）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 本日の議題について

3. まちづくりの検討テーマ（案）について

まちづくりの検討テーマ（案）と今後の進め方について都市環境より説明した。

- ・ 検討テーマが多岐にわたるが、どれくらい時間がかかるのか？10 年など長期間を要すれば検討している間に状況が変わることもある。もっとテーマを絞りスピーディーに進めることはできないか？旧協議会ではより特定のテーマを扱っていた。（住）
→10 年など長期間を費やすつもりはなく、できるだけテンポよく進めていきたいと考えている。会員や地区住民の意見を聞くとかかなり関心が多岐にわたっていることもあり、それらを見捨てることはできない。テーマごとに議論をしていくと、論点が絞られてくると考えられる。また、意見が分かれても、今の時点では議論を重ねてどちらかの方向に決めきるのでなく、多くの人が共有できる将来像を模索していきたい。（コ）
→例えば最低敷地面積を定めるとして、何㎡とするかは容易に決めることはできず、議論に時間を要するだろう。こうした議論を各テーマで進めると考えるとかなり時間がかかるのではないか。（住）
→おっしゃる通り、具体的な数値を定める過程ではそれなりの検証や議論を要するだろう。詳細な検討を進めるためにも各テーマの方向性を議論し、検討すべきポイントを明確にしていきたい。（コ）
- ・ 最終的なまとめの時期が大まかにでもわかると進め方のイメージがしやすい。（住）
→区として絶対的な期限、スケジュールを持っているわけではないと思われ、どれくらいの時間を費やすかは会員の考え方にもよる。皆さんとしてはスピーディーに実施したいか？（コ）
→会員の考え方に委ねられるとはいえ、元々東京大学のまちづくりと一体的な検討をするために組織されていたこともあり、東京大学の検討スケジュールが遅ればこちらも遅れてしまうのではないか？（住）
→次回の検討会で今後のスケジュールや東京大学のまちづくりの検討との関係性を提示できるようにする。今回はせっかくお集まりいただいたため、具体のテーマについてご議論いただく時間に移りたい。（区）

4. 良好な住環境の維持・保全（建物の形態・デザイン）について

検討テーマ1. 良好な住環境の維持・保全のうち「建物の形態・デザイン」に関する地区の現況をデータ等を用いて説明し、①建物の高さ、②宅地の規模（隣棟間隔）、③建物のデザインの3つのテーマについてそれぞれ意見を伺った。

	A 班	B 班
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・現状で建物の高さは気にならないので、新たに制限をかける必要はない。 ・圧迫感を感じるような建物が建たないのであれば、今の制限のままでよい。 ・仮に敷地が統合されて高い建物が建つとしても、今の制限のままでよい。高さが高くなっても、建物の周りに緑がとれるのであれば、そちらの方がよい。 ・暗闇坂沿いと中に入ったところでは建物の高さが変わってくるので、別に考えてもいいのではないか。 ・現在でも斜線制限などで22mの高さまで建てられないのだから、22mの上限は高すぎるのではないか。17mでもいい。 ・北側の地区の17mとのずれをなくすために17mにするという調整ならばあり得る。 ・4階建ての老人ホームが建ち、合法的に建てられたものだが、裏側の住宅の人達が日陰になってしまったと困っている。 ・弥生地区で規制を厳しくすることが、東大側へのアピールにもなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新しく建つ建物の高さがどんどん高くなるのが気になる。 →南側の絶対高さ22mは17mに抑えたい。 ・これ以上高い建物が建たないようにしたい。 →絶対高さを15m程度に下げ、隣棟間隔のルールも設けたい。 ・10～15m程度の高さ制限を設け、敷地の大きさに応じて適応できたらよい。 ・土地の資産価値を下げないように、容積率は今のままでよいのではないか。 ・崖下の土地や言問通り等幅員の広い道路に面する建物など、ある条件下では4・5階の建物等も許容できるとよいのでは。 ・制限は地区内でもエリアによってメリハリをつけるべき。 ・3階くらいの高さが感覚としては丁度良いのではないかと思う。 ・十分な居住空間（床面積）を確保するために高さが高くなることは、ある程度仕方ない気がする。 ・一概に〇mと指定はできない。その他の形態制限と合わせて検討した結果、高さの目安が出せる。

<p>宅地の規模や隣棟間隔</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分割の規制はしないほうがいい。小さく細分化されるといっても限界があるだろう。 ・分割は気にならない。 ・将来のことを考えると細かくルールを決めないほうがいい。 ・相続の時に分割せざるを得なくなる。 ・敷地が大きいと価格が高くなり、新しい人が来てくれない。 ・規制すると若い人が住めなくなる。 ・強い規制には賛成しないが、根津・千駄木で見られる宅地は小さすぎる。 ・小さな戸建てが複数建つよりは3階建てのアパートのほうがいい。 ・隣との間隔は考えた方がいい。 ・隣棟間隔も気にならない。 ・隣棟間に塀を建てないような制限が必要。 ・防災面では隣棟間隔よりも道幅の方が重要。道路からのセットバックを考えるべきでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地面積は80~100㎡程度で規制してもよいのではないかと。根津は50~60㎡程度で検討していると聞いた。 ・民法で定められている敷地境界からの距離50cmはせめて守れる住宅地でありたい。地区のルールとしても改めて定めてもよいのではないかと。 ・業者が買う土地の分割を防ぎたい。 ・弥生2丁目の平均坪数はわからないが、根津よりは広いはず。隣棟間隔、前面道路からの壁面後退距離は1~1.5m程度とれるといい。 ・多少土地の値段が上がっても住宅地のブランドを守りたい。 ・敷地が大きすぎると売れず、買えずで、売り手、買い手双方にとって悪影響もあるのではないかと。 ・大きくても売れるのではないかと。
<p>建物のデザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・色がピンクでも構わない。楽しい。 ・ピンクは嫌。水色も気になる。 ・黒も気になる。 ・ある程度共有できるルールはほしい。 ・制限がなくてもそれほどおかしなことにならないと思う。ルールは不要。 ・規制しすぎるのはどうか。 ・個人の自由は重視したい。 ・ワンルームマンションもデザインは良いと感じる。 ・自販機の色が気になる。 ・駐車場の看板の大きさや夜間の電飾が気になる。 →・看板のルールは決めたい。(住宅地も含めて) ・昔の弥生町らしさがあった。建物の材料などが限られていた。 ・弥生町らしさはハード面ではなく、人付き合いなどソフト面でつくっていくべきでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ピンクハウスは避けたい。 →色彩はコントロールしたい。建物の形までは規制しなくてよい。 ・色は規制してもよいが、形は居住者の自由を尊重したい。 ・根津は統一感あるデザインを目指しているが、当地区はもっと自由でよいのではないかと。 ・ブロック塀は改善した方が良くもしい。区の補助も活用できる。 ・同じ高さでも道路からのセットバックや低層部の作り込みによって高く感じないアパートがある。
	<p>A 班</p>	<p>B 班</p>

5. その他

第四回の検討会は今年度最後の回となるが、来年度も引き続き検討を進めていきたいと考えている。次回の開催は5月中を予定しているが、開催の一カ月前までに開催通知を送付する。

6. 閉会

以上

令和元年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：令和元年 5 月 28 日（火）

場 所：不忍通りふれあい館 3 階会議室

出席者：検討会会員 11 人

大畑課長、川合主査、飛田野氏、長谷川氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（住）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 職員紹介

3. まちづくりの検討テーマ（建物の形態・デザイン）について

- ・建物の形態・デザインについて、前回の意見交換の内容を確認し、コンサルタントから制限のメリット・デメリット等の補足的な説明を行った後、意見交換を行った。
- ・前回の意見等に加えて、新たに以下のような意見（赤字）が出された。
- ・建物の高さについては、既存不適格の扱いやマンションの建替えといった新たな問題が提起されたものの、南側を北側に合わせて 17m という案には比較的多くの賛同が得られた。
- ・一方、その他の宅地規模、壁面後退、色彩等については大きく意見が分かれ、検討会として方向性を共有するまでには至らなかった。
- ・検討のポイントは見えてきたため、年度末にアンケート等で地区住民の意見を聞いた上で、改めて意見交換を行うことになった。

①建物の高さについて

■高さの制限について

意見	理由
○新たな制限は必要ない ○建物は高くてもよい	・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 ・高い=悪いとは思わない（住） ・言問通りは防火帯として機能するため、高さ制限 22m はそのままとすべきではないか（住） ・メリットにビル風を防げるとあるが、ビル風はどのような条件で発生するのか？当地区の場合はどうか？（住）
○地区の南側の制限を 17m にしたい	・建物の高さがどんどん高くなるのが気になる ・道路斜線等、その他の制限で絶対高さ制限の 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（住）

	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建設に対して一定の抑止効果があると思うが、現マンション住民はどのように思うか？（住） ・17mに制限した場合に既存不適格がどれだけ出るか知りたい（住） ・現在建っているマンションの建替えが可能か検討する必要がある（住）
○高さを低く抑えたい （15m、10～15m、3階程度）	・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

意見
○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

■建物の高さを厳しく制限することのメリット・デメリットについて（一般論）

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ○圧迫感のある建物が建たない ○統一感のある街並みを維持できる ○見下ろしによるプライバシーの悪化を防げる ○風害（ビル風）の発生を防げる 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築の自由が制限される ○敷地内の空地が減る ○場所や敷地によっては容積率を使い切れなくなる可能性がある ○マンション等の建替えが難しくなる可能性がある

②宅地の規模について

■宅地規模の制限について

意見	理由
○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 ・分割されることで環境が悪くなるとは思わない（住） ・相続税が高いため、相続時の影響が大きいのではないか（住） ・街並みなどはデザイン性など住宅の作り方で担保できるのではないか（住） ・分割されて戸建て住宅が増えることは地区の人口増加につながり、町内会の現状などを考えれば、悪いことではないのではないか（住） ・若いファミリー層が入ってくる可能性もあり、地区の活性化につながる（住）
○小さすぎる宅地は制限する	<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（住） ・根津では最低敷地規模を50㎡か60㎡で議論をしていた。その後どうな

	<p>ったか (住)</p> <p>→根津では 50 m²に制限する方向で議論が進んでいたが、規制の実現にはまだ至っていない (区)</p> <p>・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のではないか (住)</p> <p>・相続で民間事業者に売却された際に際限なく分割される可能性がある (住)</p>
<p>○制限が必要</p> <p>○80～100 m²程度で制限してはどうか</p>	<p>・業者が行う分割を防ぎたい</p> <p>・地区のブランドを守りたい</p> <p>・値段が上がっても売れるのではないか</p>

■小規模な宅地を制限することのメリット・デメリット (一般論)

メリット	デメリット
<p>○宅地内にゆとりが生まれる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣棟間隔を確保できる ・植栽が可能になる ・無理なく駐車場を設置できる <p>○風格のある街並みを維持できる?</p>	<p>○住宅の規模が大きくなり、価格が高くなる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若い人などが住めなくなる <p>○敷地を分割できず、相続時に困る可能性がある</p>

③壁面後退について

■壁面の位置の制限について

意見	理由
○制限は必要ない	・気にならない
○隣地からの壁面後退が必要	・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 (住)
○民法の 50 cmは守りたい	
○前面道路からの壁面後退が必要	・防災面では隣棟間隔よりも重要では
○隣棟間に塀を設けない制限も必要	

■隣棟間隔を確保するメリット・デメリット (一般論)

メリット	デメリット
<p>○日照・通風を確保できる</p> <p>→1m程度で確保できる日照・通風はどれほどのものか? (住)</p> <p>○隣棟間で音が伝わりにくくなる。プライバシーが守られる</p> <p>○火災時に延焼しにくくなる</p> <p>→音対策、プライバシー確保、防災性は住宅の性能で対応できるのでは? (住)</p> <p>○住宅の修繕等がしやすくなる</p>	<p>○建築計画に無理が生じる可能性がある</p> <p>○使えない空間が増える分、庭や駐車場などの空地が減る</p>

■道路から壁面後退するメリット・デメリット（一般論）

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ○道路上の圧迫感が軽減される ○壁面の揃った街並みが形成される ○道路を挟んで延焼しにくくなる ○道路斜線が緩和される 	<ul style="list-style-type: none"> ○建築計画に無理が生じる可能性がある ○隣棟間隔を減らす方向にはたらく可能性がある

④建物等の色彩について

■建物等の色彩の制限について

意見
<ul style="list-style-type: none"> ○色が派手でも構わない（楽しげになる） ・派手／派手でない、の違いはどのように決めるのか？（住）
<ul style="list-style-type: none"> ○ピンク、水色、黒などの派手な色や強い色は制限したい ・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（住） ・時代と共に色の感覚も変わるのではないか？（住）
<ul style="list-style-type: none"> ○自販機や看板の色や、電飾なども気になる
<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と（住）

4. 今後のスケジュール案について

- ・今後のスケジュール案について提案をし、特段のご意見がなかったため、案の通り進めることとした。
- ・次回のテーマである用途、みどり、環境は東京大学に関係するテーマなのではないか？（住）
→隣接しているため関係する部分もあるかもしれないが、今回はあくまでも当地区での課題や対応方針について議論したい。例えば、用途ではワンルームマンションや民泊などへの皆さんの関心が高かったため、そのあたりについて検討したい。（コ）
- ・今後のスケジュールが決まっているのであれば、先の日程も確定させてほしい。（住）
→みなさんがその方が良ければそうさせていただく。（区）
→よい。（住一同）
→町会行事との調整や部屋の予約との調整があるため、改めて通知する。（区）

5. 閉会

以上

令和元年度 第二回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：令和元年7月23日（火）

場 所：不忍通りふれあい館 4階会議室

出席者：検討会会員 11人

大畑課長、川合主査、飛田野氏、長谷川氏（文京区）

藤野、稲葉（記）（都市環境研究所）

（住）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. 暗闇坂道路工事についての説明

- ・現在工事が進んでいる暗闇坂の道路整備について、文京区土木部道路課改良工事係を代理して地域整備課より検討経緯や整備内容の説明を実施した。

3. まちづくりの検討テーマ（建物用途・みどり・生活環境）について

- ・検討テーマ「建物用途・みどり・生活環境」に関係する地区の現況について、データ等を用いて説明し、3つのテーマそれぞれについて具体的な課題と対応策を2グループに分かれて意見交換した。

現況説明に関するご意見、ご質問

- ・用途地域の制限表に特別用途地区の制限を加えた表があると当地区の制限内容が分かりやすいのではないかと。（住）
→今後分かりやすい資料作成を心がけたい。（コ）
- ・用途の制限は新築、建替え以外の用途転用も対象となるのか。（住）
→対象となる。（コ）
- ・空家対策事業の対象となる「管理不全のため危険な状態になっている空家等」とは具体的にはどのような状態のものか？（住）

→（検討会では未回答）文京区空家等対策事業では、空家等が次のいずれかに該当する状態を管理不全な状態といたします。

- ・老朽化、劣化又は台風、地震等の自然災害により、空家等の崩壊、崩落若しくは建築材の飛散又は空家等の敷地内に存する樹木の倒伏等が発生し、人の生命、身体又は財産に危険が生じるおそれのある状態
- ・不特定の者が容易に侵入することができ、犯罪又は火災を誘発するおそれのある状態
- ・動植物、害虫等が繁殖し、周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態
- ・空家等の老朽化、劣化等により、地域の良好な景観に悪影響を及ぼしている状態

※空家等とは、区内の建築物のうち、使用されていない状態にあるもの及びこれに附属する工作物をいいます。

- ・空家の除却とはどのような行為か？（住）
→取り壊して更地にすることである。空家等対策事業で補助の対象となるのは、除却後の更地を10年間区に無償貸出し公共的利用することが条件となる。（区）
- ・用途の制限があるが、確認申請を受けずに建つ違法建築もあるのではないかと？仮に当地区でルールを定めた場合、どの程度強制力を持つのか？（住）

→近年では行政の指導も厳しく、確認申請を通さずに建つ建物への社会的評価も極めて低くなって
いるため、違法建築は建ちづらい。当地区で仮に地区計画を定め、その内容を建築条例に定めた場
合、ルールに従った建築でないと建築確認が下りない。(区)

- 東大を含めない緑被率が知りたい。

→区で実施した既存の調査を参考値として共有した。区域の指定は操作できないためご了承いた
だきたい。(コ)

- 緑視率、緑被率の区平均はどの程度か？(住)

→(検討会では未回答) 第8次文京区緑実態調査報告書より抜粋作成

項目	緑被率	緑被変化率	樹木密度	公園充足率	緑化余地率	緑視率
	%	%	本/ha	%	%	%
区全体	18.4	1.0	6.4	77.3	0.50	14.2

意見交換

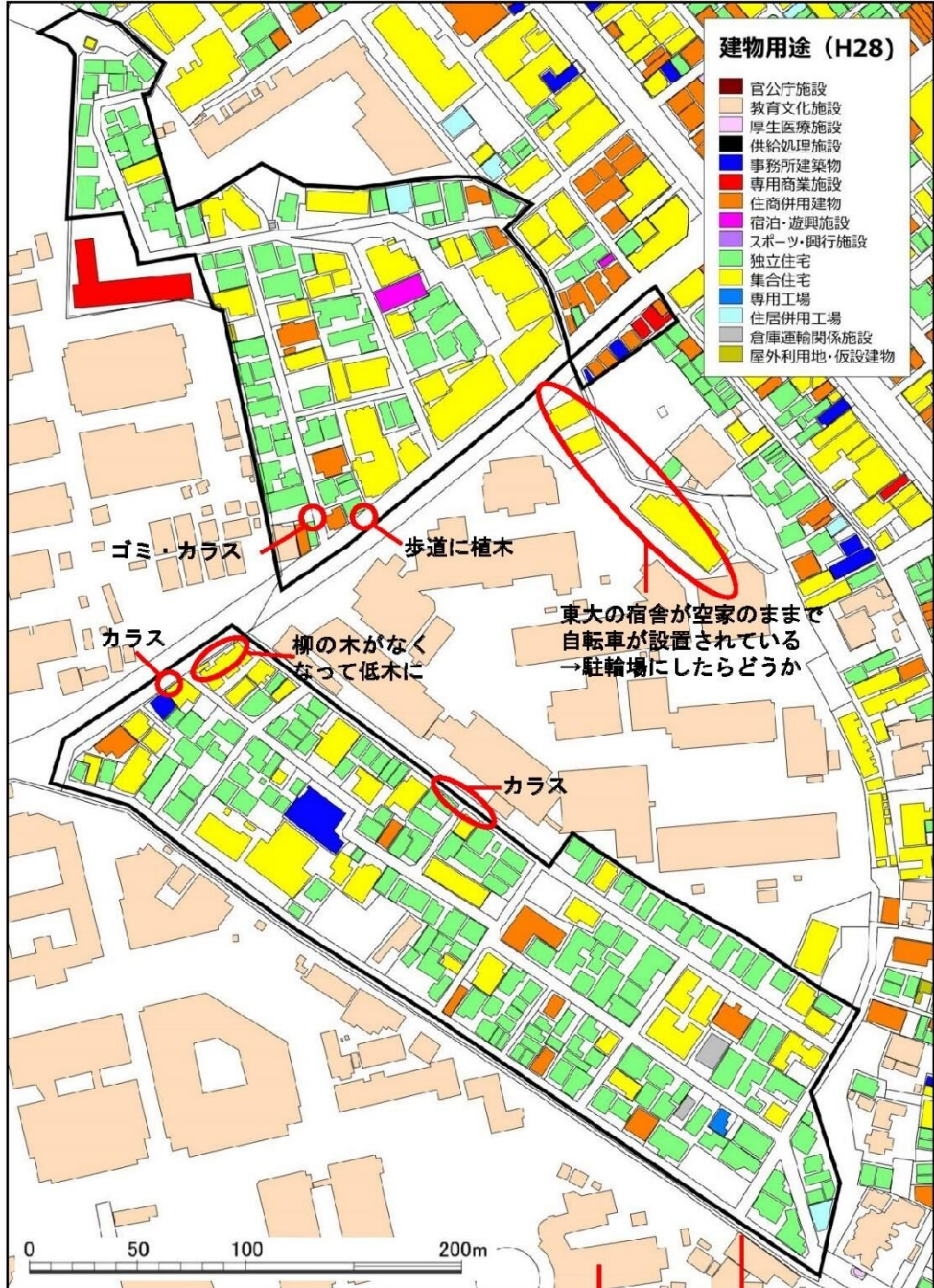
A：出入口側 B：奥側

テーマ	意見
建物の用途	<p>現況について</p> <p>○店舗</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内にバーができたが、いつまで続くか注目している (A) ・店舗は周辺に充実しているので当地区は住宅中心でよいのではないか (B) ・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 (B) <p>○ワンルームマンション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昼間は人がいなそう (A) ・居住者は留学生が多く、ゴミ出しのルール等を巡って大家ともめているのを見かける (A) ・お一人様社会だからワンルームの需要は多い。ワンルームの存在そのものは否定できない (A) ・条例が守られていないことが問題である (A) ・条例にかか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 (十分な台数が整備されず道路に駐輪している等) に関するトラブルが発生している (B) ・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 (B) ・ワンルームマンションの条例の対象が 40 m²以下、10 戸以上というのは緩すぎるのではないか (B) ・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 (B) <p>○民泊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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管理人が滞在しない建物での民泊が増えるとトラブルが懸念される (B) <p>対応策について</p> <p>○店舗</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 (B) <p>○ワンルームマンション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条例をいかに守ってもらうかが重要である (A) ・当地区では、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 (B) <p>○民泊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民泊施設での管理人の滞在をルールとして加えたい (B)
みどり	<p>現況について</p> <p>○住宅地の緑</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庭木がはみ出て通行の邪魔になっている (A) ・庭木の維持が難しくなっている (A) ・庭木や緑地のメンテナンスコストが高く創出はできても維持が難しい (B) ・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 (B) ・宅地分割により住宅地の緑の割合が減っているのではないか (B)

	<ul style="list-style-type: none"> ・小さい建物が増えるほど緑が減るのではないか (B) <p>○公共的な緑等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台東区側の寺の緑が落ちるのが気になる (A) ・東大の落ち葉が気になる (A) ・本地区では緑は結局東大頼みとなっている (A) ・住宅地も東大の緑も昔よりも減ってしまった (B) ・言問通り沿いのマンションの植栽 (柳の木) がなくなり、低木になってしまった (B) <p>対応策について</p> <p>○緑の維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庭木の育て方をレクチャーしてはどうか (A) ・敷地内に土の部分が少なくなっており、緑を植えるのが難しい (A) ・メンテナンスに対する助成金制度があるとよいのではないか (B) →東大の緑の維持管理にも同様に補助があるとよいのではないか (B) <p>○緑の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路樹など、公共の場の緑増やしてはどうか (A) ・屋上緑化やバルコニー緑化を進めてはどうか (A) ・共同住宅に対して緑化を義務づけてはどうか (B) ・一般住宅へ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 (B) ・緑化率を定めなくても、敷地の規模を制限することが緑化に繋がるのではないか (B) ・生垣、透過性の高い塀とすることで緑視率を上げられるのではないか (B)
生活環境 (ゴミ出し、騒音等)	<p>現況について</p> <p>○ゴミ出し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前の日からゴミ出しされているのが問題である。特に紙ゴミ (A) ・朝早くからゴミ出しされるとカラスに荒らされる (A) ・業者による資源ゴミの持ち去りがある (A) ・ペットボトルを捨てるカゴが小さい (A) ・ゴミ出しはワンルームに限らずマナーが悪いところもある (B) <p>○騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅以外の用途も建てることができるため、将来的に騒音も課題となる可能性がある (B) <p>対応策について</p> <p>○ゴミ出し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ置き場を小規模にして増やしてもらい、うまくいった (A) ・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 (A) <p>○騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗等が立地する際に、騒音対策 (室外機の設置場所)、営業時間など協議できるようにしたい (B)

参考 その他意見交換内で図示された情報や意見

図 建物用途現況図 (H28) 資料：平成 28 年度土地利用現況調査



車道幅員を 5m にすると車の衝突が不安

第二食堂で学生がトランペットを吹いてうるさい

4. 今後のスケジュールについて

- ・ 次回の検討会は10/15（火）に開催する。（区）
- ・ 出欠確認は開催の1ヵ月前を目途に通知する。（区）

5. 閉会

以上

令和元年度 第三回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：令和元年 10 月 15 日（火）
 場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室
 出席者：検討会会員 12 人
 大畑課長、川合主査、飛田野氏、長谷川氏（文京区）
 藤野、稲葉（都市環境研究所）

（注）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. まちづくりルールの検討（建物の用途・みどり・環境）のまとめ

1. 建物の高さについて

ルールが必要：8 名	ルールは必要でない：4 名
<ul style="list-style-type: none"> ・ 17mとするのであれば 12mでも良いのではないか。 →敷地の大きさと合せた検討が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特例を許可するのであれば、17mにする必要はないのではないか。 ・ 個人宅でも 17m以上建てる可能性はあるのか。 ・ 既存不適格が発生しない高さ制限をする。 →不適格に対する特例もある。 ・ 敷地面積との関係性を踏まえて検討したい。
検討課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 17mの高さの建築物が建てられる敷地の大きさ ・ 17mの高さ制限とした場合の既存不適格建築物の発生状況 	

2. 宅地の規模について

ルールが必要：4 名	ルールは必要でない：8 名
小さい敷地については制限が必要：6 名	小さい敷地の制限も不要：6 名
	<ul style="list-style-type: none"> ・ ある程度大きな敷地はアパートになっている。 →敷地規模を制限すると戸建てが減ってアパートが増えてしまうのではないか。 ・ 様々な建物が建っても景観などのルールによって街並みの統一感が保たればよいのではないか。 ・ 今後小さい敷地(60 m²など)は発生しづらいのではないか。 ・ 住民の人間性、穏やかさが地区の良さである。 ・ 静か、緑(東大)が弥生地区の良さ。敷地規模(や建物の高さ)は関係ないのではないか。 ・ 敷地規模は土地価格(需要供給)により左右する。一概に〇m²と決めることはできないのではないか。

3. 壁面後退について

前面道路からの壁面後退が必要：4名	前面道路からの壁面後退は不要：8名
隣地からの壁面後退が必要：3名	隣地からの壁面後退は不要：9名
隣地との間の塀の制限が必要：1名	隣地との間の塀の制限は不要：11名
<ul style="list-style-type: none"> ・ 小さい敷地にとっては極端な壁面後退(隣地)は難しいのではないか。 →民法(50cm)程度はルールとしてもよいのではないか。 ・ 後退した場所に塀があると修繕の際に邪魔になる。 ⇨境界の目安としては何かしら必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路斜線制限があるので既に道路からセットバックしている宅地も多いのではないか。

4. 建物等の色彩について

ルールが必要：5名	ルールは必要でない：7名
材料やデザインに対する制限が必要：3名	材料やデザインに対する制限は不要：9名
室外機や配管等への制限が必要：10名	室外機や配管等への制限は不要：名
<ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機等への配慮は東大地区への要望とすることも考えられる。 ・ 様々な考えがある、時代によって変わるのであれば、皆が納得できる範囲で決めればよいのではないか。 ・ 色彩のみならず材質も景観上重要なのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ルールを設けることで新たに住む人を選んでしまうのではないか。

5. 店舗について

※ルールの要否については保留	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 規制手段のイメージがしづらい。 	
検討課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗とはどのような施設をさすか。 	

6. ワンルームマンションについて

条例よりは強化する必要がある：9名	条例より強化する必要はない：3名
<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例規模以下のワンルームマンションで問題が発生している。 →区条例の厳化が必要である。 	

7. 民泊について

条例よりは強化する必要がある：9名	条例より強化する必要はない：3名
-------------------	------------------

8. 緑化について

小さな敷地に対しても制限が必要：9名	小さな敷地には制限は不要：3名
大きな敷地に対してのみ制限が必要：10名	大きな敷地に対しても制限は不要：2名
生け垣や透過フェンス等の制限は必要：3名	生け垣や透過フェンスにも制限は不要：9名
検討課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大きな敷地に対する緑化規制について、既にある区の規制で十分かどうか。 	

3. 次回の検討テーマについて

- ・次回の検討テーマは、「地域コミュニティの維持・活性化」（居住者間のコミュニケーションの活性化、子供や高齢者の居場所づくり、地域資源の継承、利活用など）と「災害対応力の強化」（無電柱化の推進、がけ地、塀、建物などの防災対策、浸水対策など）（コ）
- ・各テーマについて各自意見を考えてきてほしい。（コ）
- ・次回は予定通り 11/19（火）に開催する。（区）

4. 東大地区の検討について

- ・文京区より東大地区の検討状況の報告を行った。

以下、意見概要

- ・キャンパス構想には浅野、弥生キャンパスも含まれているのか？（住）
- キャンパス構想の範囲には含まれている。（区）
- ・弥生地区、東京大学、文京区の三者で検討を進めていくことが、基本的な方針であったと認識している。説明を聞いていると弥生地区の検討が仲間外れとなっているように感じる。（住）
- ・弥生地区をより良いものとするために検討を進めてきたが、東京大学との協議調整なしに弥生地区を良い地区としていくことはできないと感じている。（住）
- ・東大の構内には工場のような変な建物が建っているが、大学施設だから仕方ないと言われる。弥生キャンパスには水素ガスの変なボンベが建っているのが見える。緑などで隠すことはできないのか。（住）
- ・まちづくりは三者で考えていく必要がある。（住）
- ・検討当初の話からはずれてきている気がする。（住）
- 区としては良好な住環境を守れるような地区計画を目指している。（区）
- ・東大として検討している内容を中間報告させていただいた。（区）
- ・弥生地区の良好な住環境を守るため、東大との情報共有を図っていきたいと考えている。（区）
- ・今後、三者での協議の場は設ける予定である。本日は最初の一步と考えてほしい。（区）

5. 閉会

以上

令和元年度 第四回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：令和元年 11 月 19 日（火）
 場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室
 出席者：検討会会員 14 人
 大畑課長、川合主査、飛田野氏、長谷川氏（文京区）
 藤野、稲葉（都市環境研究所）

（住）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

1. 開会

2. まちづくりルールの検討（地域コミュニティの維持・活性化、災害対応力の強化）について

- ・検討テーマ「地域コミュニティの維持・活性化、災害対応力の強化」に関する地区の現況について、データ等を用いて説明し、3つのテーマそれぞれについて具体的な課題と対応策について意見交換した。

意見交換

テーマ	意見
地域コミュニティの維持・活性化	<p>現況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住民間のコミュニケーション <ul style="list-style-type: none"> ・特に単身世帯は地域とコミュニケーションをとる機会が少ない(学校や仕事で家にいない) (住) →弥生2丁目の人口構成をみると、隅々までコミュニケーションを行き渡らせることは難しい(住) ・単身若年者やファミリー世代などの地域活動への取り込み 例)祭り(子供なし世代の参加、町会員以外の参加者を増やす) ○子供について <ul style="list-style-type: none"> ・子供が少ない(住) ○交流拠点について <ul style="list-style-type: none"> ・根津交流館があるが、弥生から行くのは大変な人もいる(住) →行政施設の整備はなかなか大変である(住) ・既存施設ではやまどり交流スペース、老人ホーム(住民参加できるプログラムあり)が交流の場となっている(住)
	<p>対応策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住民間のコミュニケーション <ul style="list-style-type: none"> ・町会でのお祭りなど昔からの地域活動への参加や知る機会を設ける(弥生でのお祭り→今年は児童遊園で開催し、子供向けゲームも実施した)(住) ・周知、集客、担い手の取り込みを強化する(住) ○子供について <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が住めるようにファミリー向けの手頃な住宅が必要(住) ○交流拠点について <ul style="list-style-type: none"> ・小石川で空き家を活用し地域の場を作っている。参考にして弥生でもやりたい(当地区でも一度話が出たが頓挫している)(住)

地域資源の継承・利活用	現況について <input type="radio"/> 観光について <ul style="list-style-type: none"> ・つつじの季節(根津神社お祭り)には弥生2丁目にも人が流れてくる (住) <input type="radio"/> 公園の魅力創出 <ul style="list-style-type: none"> ・公園を求めて地区以外からも人が来ている。公園は子育て世代のコミュニケーションの場になっているが、魅力に乏しく特徴に欠ける (住) <input type="radio"/> 東大との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・当地区の一番の資源は東大ではないか (住)
	対応策について <input type="radio"/> 観光について <ul style="list-style-type: none"> ・地区外の人に沢山来てもらわなくてもよいのではないか(観光客を対象とした商売等をしている人はいないため) (住) ・地域の子供達への地域資源、歴史の伝承・教育はしていきたい (住) <input type="radio"/> 東大との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の見返りとして、東大のオープン化を求めていきたい (住) ・東大の活用法として、年会費を払うことで図書館を利用できるようにする等、「東大駒場友の会」のような仕組みを本郷でも展開してほしい (住)
災害対応力の強化	現況について <input type="radio"/> 防災備蓄 <ul style="list-style-type: none"> ・現在、防災倉庫(町会)は児童遊園にあるが、量的拡充が必要であり、スペース確保が課題 (住) <input type="radio"/> その他対策 <ul style="list-style-type: none"> ・電気、ガスの災害対応力はどの程度なのか (住) ・大木が倒れて停電するリスクもある。管理する必要があるのではないか (住)
	対応策について <input type="radio"/> 防災備蓄 <ul style="list-style-type: none"> ・東大所有地など活用できないか (住) ・東大の協力を得ることができないか (住) ・町会としての備蓄をどこまで準備するのか検討する必要がある (住) <input type="radio"/> その他対策 <ul style="list-style-type: none"> ・やまどりの井戸を断水時に活用できないか (住) →水質・水量チェックを区にお願いしたい (住) ・東大敷地内の下水が完備されたため当地区の浸水リスクは大きく下がったが、落葉が排水口に詰まるなど管理不全に陥れば整備前の状態(東大敷地に降った雨が当地区に流れてくる)に戻ってしまう。しっかり管理してもらうことが重要 →落葉の季節は枯れ葉掃除を徹底してもらう (住)

3. 無電柱化について

- ・文京区無電柱化推進計画の概要や無電柱化の手法について情報共有を行い、現時点で当地区の無電柱化を推進する計画、方針がないこと等を確認した。その上で意見交換を行った。

意見概要

- ・トランスの設置間隔に規定はあるか? (住)
 - 使用電力によって異なるようである。(コ)
- ・暗闇坂について、東京大学の協力も得ながらコストを抑えられる方法で無電柱化ができないか。(住)
- ・千駄木で無電柱化された道路は幹線道路ではないと思うが、どのような理由からか? (住)
 - 防災上の観点が大きいのではないか。(コ)

4. 東大地区の検討について

- ・文京区より前回の検討会にて説明した東大地区の検討状況について補足を行い、意見交換を行った。

補足説明内容（区）

- ・現在、東京大学とは二者の担当者間で計画内容を協議している状況である。協議中で、計画内容をみなさんに提案できる段階でないのが現状である。
- ・これまでも東京大学の計画についてご意見やご質問を多数うかがっており、少しでも説明できることをお伝えしていきたいという考えから前回の検討会にて現状報告をさせていただいた。
- ・報告において、説明が不十分であり、東京大学と文京区の二者間で検討を進めていくのではないかなど、不安を感じさせてしまった点について深くお詫びしたい。
- ・平成 27 年の協議会から現在の検討会に至るまで、東京大学と弥生地区とが良好な関係性を築くためのご意見を数多くいただいていることは区としても充分承知している。東京大学が敷地内で目指していきたいまちづくり、弥生地区が地区として目指していきたいまちづくりそれぞれが重なる部分について区は中立的な立場で協議の機会を設けていきたいと考えている。

意見概要

- ・コンサルである都市環境研究所は柏の葉キャンパスでも業務実績があると HP で知ったが、今回の東大の計画についても発注を受けているのか？（注）
 - 文京区からは弥生地区のまちづくり検討支援と東大地区の計画検討支援の 2 種類の発注があり、弥生地区の検討支援は都市環境研究所が受けているが、東大地区の検討はアルメックというコンサルタントが担っている。また、東大も独自で東大地区の検討を委託しており、それは都市環境研究所の別チームが受けている状況である。（コ）
 - 利益相反の可能性があるのでないか。（注）
 - 各業務の守秘義務に基づき、都市環境研究所の 2 業務間の情報共有や意見交換はしていない。（コ）
- ・東大が進めたい「地区計画」の範囲はどこか？（注）
 - 影響範囲として周辺地域との協議、検討が必要であるが、地区計画の対象は本郷キャンパス内である。
 - 協議会のスタート時は当地区も東京大学キャンパスと一体的な範囲としてまちづくりを検討することが主旨であったと思うが、一緒にやっていくという話はなくなったのか？（注）
 - 東京大学がまちづくりを通して実現したいこと、弥生地区が実現したいことがそれぞれあり、それらが重なる部分について協議検討を深めていければと考えている。（区）
- ・大学構内には実際には病院や研究施設など様々な用途の建物が建っている。照明や空調、排気設備が 24 時間稼働している建物もある。工場に近い機能の建物もあり、それらの外観的配慮も乏しい。周辺環境への配慮を区は指導してほしい。（注）
 - 地区計画では、そうした配慮を規定できる部分もある。検討をしていきたい。（区）
- ・地域に係るルールは最終的にどのように決めていくのか？町会全体や周辺地区への説明や協議も行うのか？（注）
 - 具体的なプロセスについては今後の検討事項である。東京大学の計画内容については会の経緯も踏まえてまずは弥生地区と議論を深めていきたい。最終的には周辺地区にも説明の場を設けることになるだろう。また、都市計画手続きに則り縦覧等は実施することになる。（区）
 - 説明会は内容を聞くだけで終わってしまうのか？意見を反映してもらえるのか？（注）
 - 意見をうかがうことはできる。しかし、意見の内容によっては反映できる意見、できない意見があるだろう。弥生地区とは周辺地区への説明会に先立って検討協議の場を設けるため、反映できるとご意見も多いのではないかと。（区）

5. その他

- ・次回は予定通り 12/17（火）に開催する。（区）

6. 閉会

以上

令和元年度 第五回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 概要

日 時：令和元年 12 月 17 日（火）19：00～21：00

場 所：不忍通りふれあい館 4 階会議室

出席者：検討会会員 10 人

大畑課長、川合主査、飛田野氏、長谷川氏（文京区）
藤野、稲葉（都市環境研究所）

（注）検討会会員、（区）文京区、（コ）都市環境研究所

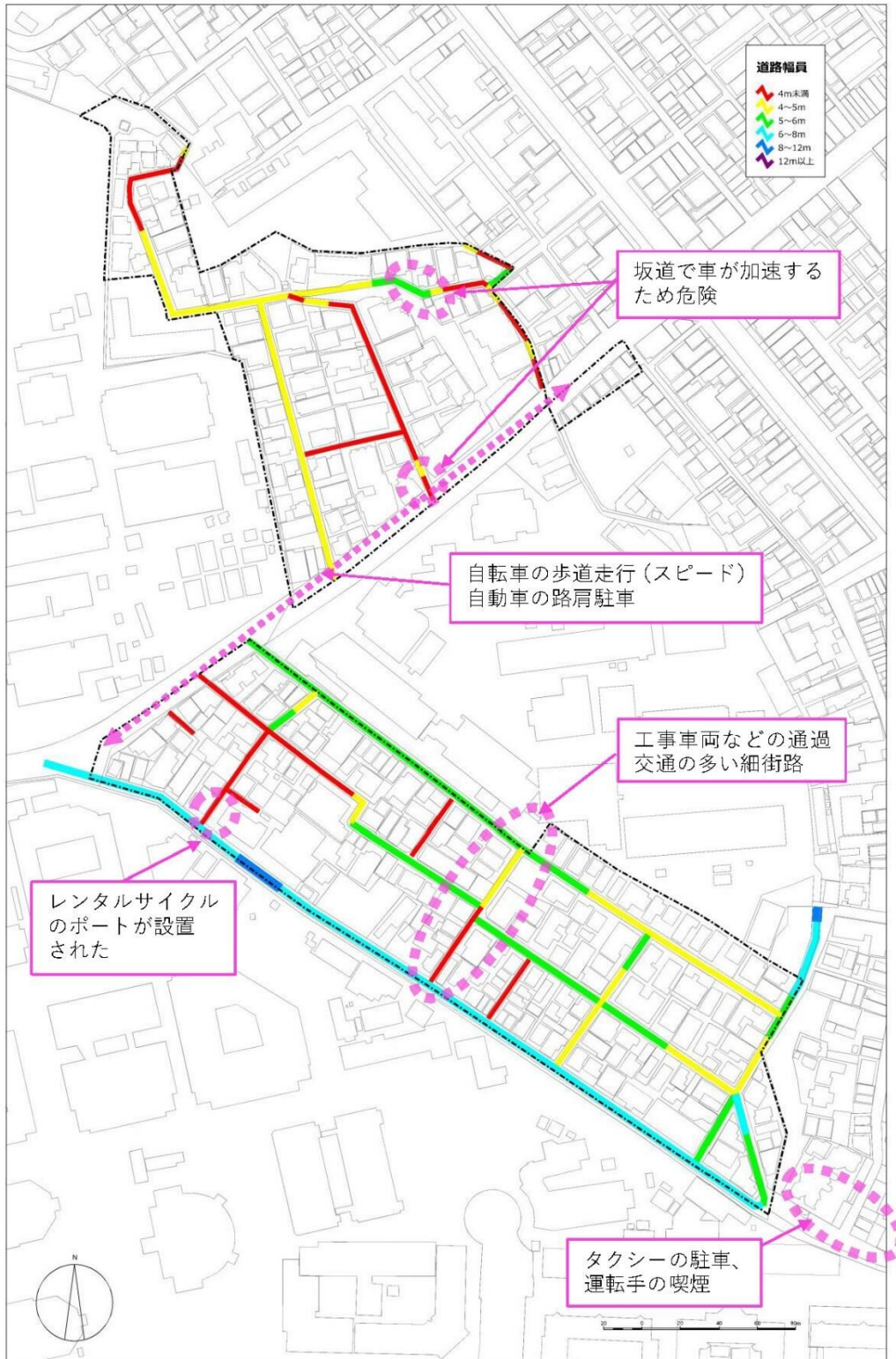
1. まちづくりルールの検討（交通環境の改善）について

- ・検討テーマ「交通環境の改善」に関係する地区の現況について、データ等を用いて説明し、具体的な課題と対応策について意見交換した。

意見概要

		意見	
		現況について	対応策について
交通環境の改善	○言問通りの安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道が狭く、自転車が歩道をスピードを出して走るので危険 ・自転車走行帯が整備されたが、路肩に駐車する車が多いため自転車が通れない ・横断歩道が少ないため不便。また、そのため道路を横断する歩行者が多く危険 	<ul style="list-style-type: none"> ・横断歩道ができれば車の駐車を一定程度抑制できるのではないか ・せめて曲がり角への駐車は防止したい
	○地区内の車の交通について	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員 4m 未満かつ通過交通の多い道路がある ・異人坂などの坂道では特に登りの車がスピードを出したため歩行者が危険 	→コミュニティゾーン（減速）標識を追加する、分かりやすくするなどの工夫
	○地区内外への移動について	<ul style="list-style-type: none"> ・バスのルート、本数が十分でないためバス交通は不便である 	<ul style="list-style-type: none"> ・B-ぐるの新ルートが検討されているようであるが、当地区に影響はあるか？ ・レンタルサイクルのポートが増えるとうよい
	○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・暗闇坂を下った先の公衆トイレ周辺がタクシー業者の休憩スポットとなっている。喫煙者が車道に広がり危険。また、タバコの後始末がきちんとされているか不安 	

意見概要 (図面)



2. まちづくりに関する検討のまとめ

- ・まちづくりテーマごとの検討が一通り終了したため、ルールたたき台としてルール化できそうな内容、保留となっている内容、ルールは不要と考えられる内容を共有した。

現時点でのルールの方向性

ル ー ル 化	<ul style="list-style-type: none"> ・建物高さの最高限度を17mとする（言問通り沿道を除く） ・室外機等を設置する際の周辺への配慮についてルールを定める
保 留	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンション等について地区独自のルールを設ける ・店舗等の制限 ・敷地面積の最低限度 ・緑化 ・建物等の色彩についてのルール
ル ー ル 不 要	<ul style="list-style-type: none"> ・道路や隣地からの壁面後退 ・塀についてのルール ・ゴミ出し等の生活マナーに関するルール

意見概要

- ・既存不適格建築物への対応については要検討である。(住)
- ・ワンルームマンションや民泊を建物用途として規制しても効果は低いのではないか。規模や外構の作り方を規制しても規制の穴をくぐり抜けてくるため、いたちごっことなる。(住)
- ・町会費、輪番の持ち回り、ゴミ出しのマナー、外国人居住者への対応などは区にも指導してほしい。(住)
- ・ワンルームマンションの建設について、建築計画が定まった後の説明会ではこちらの意見が反映されないため意味がない。説明会の翌日に建築確認がおりた事を聞いて区の指導不足を感じている。
- ・建築物の用途規制に用途の転換は適用されるのか？周辺の事例を見ても建物用途を転換して店舗等となっている建物がよく見られる。(住)
- ・建物等の色彩についてのルールは最低限の基準が守られるようルール化すべきではないか。以前の検討会で質問した学会センタービルの色彩についての回答をもらいたい。(住)
 - 文京区では一定規模以上の建築物（第2種中高層住居専用地区は敷地面積 ≥ 400 平方メートル又は延床面積 $\geq 1,000$ 平方メートル）に対して建築等行為（新築、増築、改築、又は移転その他外観の過半にわたる色彩の変更若しくは模様替え）に対して景観事前協議、景観法に基づく届出手続きを条例で義務付けている。当該建築物の外壁の塗り替えは、「外観の過半にわたる色彩の変更」に該当しなかったとして、指導の対象外となっていたようである。担当課が12/12に当該建築物を確認に行き、住民から建物の色彩についてご意見があった事について所有者と協議をした結果、今後は区の景観計画・ガイドラインに沿った建築等を心がけるとの返答をもらった。(区)
 - ワークショップでルールの必要性を問う際には、今回の事例を説明の上議論してもらいたい。(住)
 - 具体的な建物を示すことは難しいが、状況が共有できるよう説明する。(コ)
- ・保留事項についてはワークショップやアンケート意見を踏まえ引き続き検討したい。(住)

3. ワークショップと権利者アンケートについて

- ・文京区よりワークショップと権利者アンケートの実施について説明を行った。

意見概要

- ・アンケートを配布する際には東大も地区計画の策定を検討していることを含めた検討会の目的・経緯を伝えてほしい。(住)
→その予定である。(コ)
- ・対象者は誰でもとあるが、住民でも権利者でもない人も出席できるのか？(住)
→開催通知の配布は住民と土地建物権利者を対象としている。それらに該当する方であれば参加可能である。(区)
→根津では部外者の参加があったと聞いている。受付時に該当者であることが分かるようにしてほしい。(住)
→検討する。(区)
- ・検討会メンバーはどのような立場で参加すればよいのか？(住)
→一住民、権利者として参加して頂いて構わない。決して他の参加者と対立構造にあるわけではなく、検討会の意向と異なる意見が出た場合も対立する必要はない。検討を重ねてきた住民代表として、これまでの検討経緯を踏まえた意見を述べてほしい。(区)
- ・参加者を増やすためにも開催案内は年内にすべき。(住)
→間に合うよう手配する。まちづくりニュースとして案内を出す予定だが、年内に発送するため、検討会員への事前配布と内容確認は割愛してもよいか。(コ)
→よい。(住)
- ・アンケートはこちらの意図に沿った回答が得られるよう作成してほしい。(住)
→承知した。アンケートは案を事前に皆さんにお送りして確認いただくようにする。(コ)

4. その他

- ・やまどりの井戸の水質検査について担当課に確認したところ当井戸は民間所有の井戸を善意で提供しているものとのこと。区の所有ではないため、水質の調査は行っていない。また、文京区には協定井戸制度があるが、当井戸とは協定を結んでいないとのことである。(区)
→協定井戸とはどのような制度か。(住)
→区内の学校や公園などに設置されている民間所有の井戸について、災害時の使用を協定に規定するものである。協定井戸の水質の調査は区としては実施していない。水質調査の実施については担当課も課題認識しており、対応を検討中である。(区)
→まずはやまどりの井戸を協定井戸にしてほしい。(住)
→担当課にご意見があった旨伝える。(区)
- ・2月頃にワークショップを踏まえ地権者にアンケートを実施する予定である。それらの結果をまとめて来年4月意向に検討会を引き続き行いたい。(区)
- ・東京大学との三者協議の場を来年2月～3月頃に開催したいと考えている。具体的な日時が決まり次第区よりご案内する。(区)

5. 文京区の対応、検討事項

- ・やまどりの井戸の協定井戸化と水質検査の実施
- ・ワンルームマンション居住者や外国人居住者へのマナー周知と指導
- ・言問通りの歩行者安全性確保、横断歩道設置について警察へ要望申し入れ
- ・暗闇坂下の公衆トイレ周辺の利用マナーについて台東区へ要望申し入れ

以上

令和2年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 (書面開催) 記録

■開催概要

期間：令和2年6月19日(金)～令和2年7月10日(金)

方法：書面開催(説明資料・質問票を郵送配布し、回答をもって意見収集を行う)

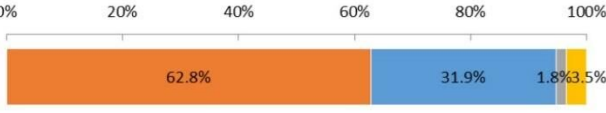
回答：18名/20名中

■結果概要

- 令和元年度中間まとめの内容
- 令和元年度権利者アンケートの内容
- 令和2年度第1回検討会の内容

項目		結果												
① 建物の高さ	令和元年度中間まとめの内容	南側の地区の建物高さの最高限度を17mとする。(言問通りの沿道部分は除く)												
	令和元年度権利者アンケートの内容	<p>必要である：65.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1.南側地区の建物の高さの最高限度を17mとすることに賛成である ■ 2.建物の高さの最高限度を17mよりも低く定めたい ■ 3.建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま) ■ 4.その他 ■ 無回答 												
	令和2年度第1回検討会の内容	<table border="1"> <tr> <td>1. 建物の高さの最高限度を17mで定める</td> <td>12 北:3 南:9</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の資産価値が下がるので最高限度を低くすれば良いとするものでない。南北は同様な方が良い。 ・住み良い町づくりを考えながらも、資産を守ることも必要であるから、17mより低くするのはよくない。 ・自然災害を考えるとブロック塀は危険になると考えられるが、可能な範囲でルールがあると良い </td> </tr> <tr> <td>2. 建物の高さの最高限度を17mよりも低く定める</td> <td>3 北:0 南:3</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・なだらかな坂になっているので、17mにしてもよいが、最近マンションが多くなり敷地面積が広くなり敷地の狭い家に迷惑なのでなるべく11mを限度にして頂きたい。 </td> </tr> <tr> <td>3. 建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま)</td> <td>2 北:1 南:1</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・「既存不適格」のレッテルが貼られ、建物の資産価値を減少させることになる。 ・区の制限で良いのではないかとと思うがあまりこだわりもない。 </td> </tr> <tr> <td>4. その他</td> <td>1 北:0 南:1</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・最高限度を高める方向で議論していくのが良い </td> </tr> </table>	1. 建物の高さの最高限度を17mで定める	12 北:3 南:9	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の資産価値が下がるので最高限度を低くすれば良いとするものでない。南北は同様な方が良い。 ・住み良い町づくりを考えながらも、資産を守ることも必要であるから、17mより低くするのはよくない。 ・自然災害を考えるとブロック塀は危険になると考えられるが、可能な範囲でルールがあると良い 	2. 建物の高さの最高限度を17mよりも低く定める	3 北:0 南:3	<ul style="list-style-type: none"> ・なだらかな坂になっているので、17mにしてもよいが、最近マンションが多くなり敷地面積が広くなり敷地の狭い家に迷惑なのでなるべく11mを限度にして頂きたい。 	3. 建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま)	2 北:1 南:1	<ul style="list-style-type: none"> ・「既存不適格」のレッテルが貼られ、建物の資産価値を減少させることになる。 ・区の制限で良いのではないかとと思うがあまりこだわりもない。 	4. その他	1 北:0 南:1	<ul style="list-style-type: none"> ・最高限度を高める方向で議論していくのが良い
1. 建物の高さの最高限度を17mで定める	12 北:3 南:9	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の資産価値が下がるので最高限度を低くすれば良いとするものでない。南北は同様な方が良い。 ・住み良い町づくりを考えながらも、資産を守ることも必要であるから、17mより低くするのはよくない。 ・自然災害を考えるとブロック塀は危険になると考えられるが、可能な範囲でルールがあると良い 												
2. 建物の高さの最高限度を17mよりも低く定める	3 北:0 南:3	<ul style="list-style-type: none"> ・なだらかな坂になっているので、17mにしてもよいが、最近マンションが多くなり敷地面積が広くなり敷地の狭い家に迷惑なのでなるべく11mを限度にして頂きたい。 												
3. 建物の高さの最高限度を定める必要はない(現在の高度地区制限のまま)	2 北:1 南:1	<ul style="list-style-type: none"> ・「既存不適格」のレッテルが貼られ、建物の資産価値を減少させることになる。 ・区の制限で良いのではないかとと思うがあまりこだわりもない。 												
4. その他	1 北:0 南:1	<ul style="list-style-type: none"> ・最高限度を高める方向で議論していくのが良い 												

② 宅地の規模	令和元年度中間まとめの内容	制限の必要性について意見が大きく分かれている。																				
	令和元年度権利者アンケートの内容	<p>必要である：69.0%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>意見</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定めることに賛成である</td> <td>41.6%</td> </tr> <tr> <td>2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定めたい</td> <td>27.4%</td> </tr> <tr> <td>3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない</td> <td>19.5%</td> </tr> <tr> <td>4. その他</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>8.8%</td> </tr> </tbody> </table>		意見	割合	1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定めることに賛成である	41.6%	2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定めたい	27.4%	3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない	19.5%	4. その他	2.7%	無回答	8.8%							
意見	割合																					
1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定めることに賛成である	41.6%																					
2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定めたい	27.4%																					
3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない	19.5%																					
4. その他	2.7%																					
無回答	8.8%																					
令和2年度第1回検討会の内容	1. 宅地面積の最低限度を60㎡程度で定める	10	・「120㎡未満だと分割が出来ない」という表現にした方が良い。																			
	2. 宅地面積の最低限度を60㎡程度よりも大きな面積で定める	3	・今の弥生のブランド維持のためにも、宅地規模を小さくするのはよくない。若い方でもお金のある方はたくさんいるので誰でも受け入れるという考え方は必要ない。 ・80㎡(24坪)以上の敷地が欲しい。																			
	3. 宅地面積の最低限度を定める必要はない	4	・なぜ60㎡なのか根拠を示してほしい。アンケート作成側の誘導を感じた。 ・地価が高く、これに伴う税金がかかる以上、宅地面積の制限までできない。 ・必要ないと思う。																			
	4. その他	1	・制限する方向で議論を続け、具体の数字については事例でも参照しつつ検討していきたい。																			
	令和2年度第1回検討会の内容																					
③ 壁面後退	令和元年度中間まとめの内容	ルールを定めない。																				
	令和元年度権利者アンケートの内容	<p><ルールの必要性></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>意見</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ルールが必要である</td> <td>61.9%</td> </tr> <tr> <td>2. ルールは必要でない</td> <td>35.4%</td> </tr> <tr> <td>3. その他</td> <td>1.8%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>0.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p><ルールが必要な場所></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>隣地側のみ</td> <td>21.4%</td> </tr> <tr> <td>道路側のみ</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>隣地側と道路側の両方</td> <td>41.4%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>18.6%</td> </tr> </tbody> </table>		意見	割合	1. ルールが必要である	61.9%	2. ルールは必要でない	35.4%	3. その他	1.8%	無回答	0.9%	場所	割合	隣地側のみ	21.4%	道路側のみ	18.6%	隣地側と道路側の両方	41.4%	無回答
意見	割合																					
1. ルールが必要である	61.9%																					
2. ルールは必要でない	35.4%																					
3. その他	1.8%																					
無回答	0.9%																					
場所	割合																					
隣地側のみ	21.4%																					
道路側のみ	18.6%																					
隣地側と道路側の両方	41.4%																					
無回答	18.6%																					

令和2年度 第1回検討 会の内容	＜隣地側の壁面後退＞		
	1.制限が必要 である	14	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は正しいメンテナンスすれば木造でも 100 年は大丈夫。メンテナ ンスのスペースは大切。 ・隣地とお互いに外壁補修の足場が組めるだけの後退(隣地から 30cm 程度)をする。 ・民法の規定通りで良いと思う。 ・90cm ・80cm ・30cm
	2.制限は必要 でない	3	・壁面後退により隙間が出来て防犯上よくない。後退のメリットが知りたい。境界杭があればなんの問題もないのでルールを設ける理由が知りたい。
	3.その他	0	
	無回答	1	
	＜道路側の壁面後退＞		
	1. 制限が必 要である	11	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の大きさにも関係あり ・私道で路幅がない所は壁面を内に入れた方が交通に迷惑をかける し、壁面も傷がつかない。 ・90cm ・50cm
	2. 制限は必 要ない	5	<ul style="list-style-type: none"> ・資産・利益の確保。東大側道路は歩道拡張工事済みなのでルール は必要ないと思う。そうする必要のあるエリアだけ制限を設ければよ いのではないか。 ・宅地が狭小化して人が住めるような建物が建てられなくなる。 ・家の創り方はそれぞれ自由。画一的な街並みよりも個性的な街並み で何が悪いのか。
	3. その他	0	
	無回答	2	
④建物等の色彩	令和元年度 中間まとめの内容	制限の必要性について意見が大きく分かれている。	
	令和元年度 権利者アンケートの内容	 <p style="text-align: center;"> ■ 1.ルールが必要である ■ 2.ルールは必要でない ■ 3.その他 ■ 無回答 </p>	

	令和2年度 第1回検討 会の内容	1.地区独自のルール が必要である	10	・1.近隣の色彩とマッチする事 2.著しくけばけばしいものはダメ										
		2.地区独自のルール は必要でない	6	・ヨーロッパのように昔からルールがあればいいが、いまさら感がある。色のルールなんて現実味が低い。個人の権利を奪うようにも思う。 ・西片には、原色の彩りの建物がいくつもあるが、周囲には「この色反対」という雰囲気はない。区のルールで十分。 ・我々は観光地になりたいわけではない。個々の自由を尊重した生活を重視すべきだ。住宅街なのだから。 ・この件は寛大に。文京区の景観委員会に委ねたい。 ・色彩は建材によって見え方が違う。形状、範囲、大きさによっても違うのでルール化しても意味がない。										
		3.その他	1	・色彩感覚の問題である。近隣に迷惑になるような色は賛成できません。										
		無回答	1											
⑤ 室外機等	令和元年度 中間まとめ の内容	景観に配慮した位置への設置や目隠しをするなどの工夫をする。												
	令和元年度 権利者ア ンケートの 内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>69.9%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>22.1%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table>			Category	Percentage	1.ルールが必要である	69.9%	2.ルールは必要でない	22.1%	3.その他	6.2%	無回答	1.8%
	Category	Percentage												
1.ルールが必要である	69.9%													
2.ルールは必要でない	22.1%													
3.その他	6.2%													
無回答	1.8%													
令和2年度 第1回検討 会の内容	1.ルールが必 要である	13	・特に新築建物は設計時に可能											
	2.ルールは必 要でない	3	・お隣同士のマナーの話し。ルールは要らない。 ・夏の高温化も進み、エアコンは必要不可欠。一方宅地は狭小化し、室外機を置く場所は限られる。厳格なルールを決めると、エアコンを付けられず、熱中症になる人が増え人の生命に危険を及ぼす。											
	3.その他	1	・検討会の意見に賛成する。											
	無回答	1												
⑥ 店舗	令和元年度 中間まとめ の内容	出店の際に協議・調整する仕組みを作りたいが、方法については引き続き検討する。												
	令和元年度 権利者ア ンケートの 内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>88.5%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>8.0%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>0.9%</td> </tr> </tbody> </table>			Category	Percentage	1.ルールが必要である	88.5%	2.ルールは必要でない	8.0%	3.その他	2.7%	無回答	0.9%
Category	Percentage													
1.ルールが必要である	88.5%													
2.ルールは必要でない	8.0%													
3.その他	2.7%													
無回答	0.9%													

	令和2年度 第1回検討 会の内容	1.出店時における協議や調整のルールが必要である	13	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模店に対してのルールは必要かもしれないが、個人店のようなものには必要ない。 ・コンビニはこの町にふさわしくないと思う。 ・住宅地でありもともと出店する事自体反対。 ・騒音、ゴミ出し、臭い(排気) ・路上看板の道路交通法遵守、駐輪場の設置 ・営業時間の制限(早朝深夜は不可) ・事前説明会を必ず近隣に行う。住民の意向がある程度受け入れてもらう。 ・出店する人の常識で近隣の方に迷惑のかからないようにやってもらいたい。 									
		2.出店時における協議や調整のルールは必要でない	1	・現行規制で十分対応できる。このエリアにお店を開くならそれなりに考えると思う。									
		3.その他	2	・店舗の規模、種類による、言問通り沿いに建てるなら ok									
		無回答	2										
⑦ アンケート 結果	令和元年度 中間まとめ の内容	施設の管理について区の条例よりも厳しい対象に対して制限したいが、方法については引き続き検討する。											
	令和元年度 権利者ア ンケートの 内容	<table border="1"> <caption>アンケート結果の割合</caption> <thead> <tr> <th>回答内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>71.1%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>21.1%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>6.1%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table>			回答内容	割合	1.ルールが必要である	71.1%	2.ルールは必要でない	21.1%	3.その他	6.1%	無回答
回答内容	割合												
1.ルールが必要である	71.1%												
2.ルールは必要でない	21.1%												
3.その他	6.1%												
無回答	1.8%												

令和2年度 第1回検討 会の内容	1. 管理についての 独自のルール(ゴミ出し、管理人等)が必要である	14	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルールの戸数に関わらずゴミ置き場、駐輪場設置及びその管理者は義務化すべき。 ・ゴミ出しについては夜出し禁止で朝必ず建物の管理人がすべての責任をもって対応する。管理人は必ず平日いるようにする。 ・1日数時間、又は週何日でも良いので管理人を置きゴミ出しなどをしてもらうことが必要ではないか。 ・ワンルームマンションの住人にルールを求めるより、管理する側に近隣の住人とコンタクトがとれるようにした方が良いと思う。 ・管理者への連絡先の掲示、前面道路の清掃、雪かき、ゴミ集積所の管理 ・ゴミ出しについては曜日、出し方を守ってもらう必要がある。 ・専用のダストボックスを必ず設置させる(ルールを守らずカラスに荒らされるため) ・マンションに住んだことが無いのでどんなルールが決められているか分からないが、管理人が必ずしも必要とは思わない。 ・ルールの内容次第だ。ルールを作ることが目的ではない。またワンルームが町の文化でもある。 ・部屋数に比べて自転車の置場が明らかに少ない事例がある。ゴミ置き場が狭小である。 									
	2. 管理について独自のルールは必要でない	1										
	3. その他	1	<ul style="list-style-type: none"> ・このようなワンルームマンションは単なるオーナーの金信者の為に存在している。近隣住民は迷惑し、困っています。行政的確なご指導、サポートはいかがなものか。 									
	無回答	2	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少が顕著な時代、人口が減るようでは、向ヶ丘弥生地区の、あるいは町会の存続に問題が生じる。ワンルームマンションでも人口を維持し、場合によっては増やすことを視野にいれ話し合いができればと思う。 									
⑧ 民泊	令和元年度中間まとめの内容	施設の管理について区の条例よりも厳しい対象に対して制限したいが、方法については引き続き検討する。										
	令和元年度権利者アンケートの内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ルールが必要である</td> <td>81.4%</td> </tr> <tr> <td>2. ルールは必要でない</td> <td>11.5%</td> </tr> <tr> <td>3. その他</td> <td>5.3%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table>		Category	Percentage	1. ルールが必要である	81.4%	2. ルールは必要でない	11.5%	3. その他	5.3%	無回答
Category	Percentage											
1. ルールが必要である	81.4%											
2. ルールは必要でない	11.5%											
3. その他	5.3%											
無回答	1.8%											

	令和2年度 第1回検討 会の内容	1.管理について独自の ルールが必要である	8	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームで検討したルールを民泊も合わせればよいと思う。 ・管理者を置く。 ・管理者が常駐する場合を除き、管理者の連絡先を近隣住民に明示する。 ・ルールをつくる事が目的の様な表現のアンケートはナンセンスだ。 ・専用のダストボックスを設置させる。 ・特に文化の違う外国人が多いため管理する人が必要と思われる 									
		2.管理について独自の ルールは必要でない	1										
		3.その他	7	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションは入居者からも見放され最終的にはマンションごと売却するか、民泊に変更するか。民泊は不要。 ・民泊には反対 ・民泊そのものを禁止することを考えた方がよい。 ・反対である。不要である。 ・それぞれ民泊の管理人の指示によりそのルールに従うようにする。 ・独自のルール以前に弥生町という町の環境上民泊は適しないと思う。 ・民泊事業の禁止 									
		無回答	2										
⑨ 緑化	令和元年度 中間まとめ の内容	ルール化に賛成の意見は多いが、どのようにルール化するか検討不十分。											
	令和元年度 権利者ア ンケートの 内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.ルールが必要である</td> <td>53.1%</td> </tr> <tr> <td>2.ルールは必要でない</td> <td>41.6%</td> </tr> <tr> <td>3.その他</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>2.7%</td> </tr> </tbody> </table>			Category	Percentage	1.ルールが必要である	53.1%	2.ルールは必要でない	41.6%	3.その他	2.7%	無回答
Category	Percentage												
1.ルールが必要である	53.1%												
2.ルールは必要でない	41.6%												
3.その他	2.7%												
無回答	2.7%												

	令和2年度 第1回検討 会の内容	1.地区独自のルールが必要 である	6	・緑化率を決める
		2.地区独自のルールは必要 でない	8	・趣味の問題でもあるからルールは必要ないと思う。 ・緑豊かとはどのような状態をさすか。そんなものが欲し ければ森の中にも住め。 ・落ち葉の掃除・処理が大きな問題になる。不在時や住 民の高齢化も懸念され隣家やさらに近隣の家々に迷 惑がかかる。
		3.その他	2	・話し合う必要がある。 ・各個人個人の趣味により他人の迷惑にならないよう にして美化に努めたらいいと思う。
		無回答	1	
⑩ 堀	令和元年 度中間ま とめの内容	・ルールを定めない。		
	令和元年 度権利者ア ンケートの 内容	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>65.5% 27.4% 4.4% 2.7%</p> <p>■ 1.ルールが必要である ■ 2.ルールは必要でない ■ 3.その他 ■ 無回答</p>		
	令和2年度 第1回検討 会の内容	1.ブロック塀等を禁止し、 フェンスや生け垣にする ルールが必要である。	11	・安全面を考えればブロック塀は禁止した方が良いと 思う。新しい素材のブロック塀も出来るかもしれない ので素材の問題か。 ・新たにブロック塀を設けることを禁止する。(更新・修 理の場合も同じ) ・自然災害を考えるとブロック塀は危険になると考えら れるが、可能な範囲でルールがあると良い
	2.ブロック塀等を禁止し、 フェンスや生け垣にする ルールは必要でない	3	・ブロック塀の安全性を問われると非常に肩身が狭い。 ただ、防犯防災上の安全を考えるとフェンス生け垣 にはしたくないので、ルールで縛られたくはない。	
	3.その他	2	・個人の自由だ ・①の意見に賛成だが、急にブロック塀から生け垣に変 更もできないでしょうから増築新築に対し区より指導 する。	
	無回答	2	・ブロックは廃止ではなく、「何段まで」とか「何cm ま で」で、「これ以上はフェンスにする」とする。	

⑪その他のルール

・まずどのような町にするかへの合意形成が必要だ。
・行政のインフラ整備の為だけに街の中の名所景観を失くされてしまったことは非常に腹立たしく残念である。
・町づくりと関係ないかもしれないが、町会の理事はボランティアでやる人とやらない人がいるので受けた人にメリットがある様にすれば不公平ではなくなると思う。
・戸建て、マンション、アパートのベランダなどに物干し、布団干し、物置、等見えない工夫は出来ないか。
・駐輪場の設置。
・ルールばかり作ると息苦しくなる。ルールは今ある法律の範囲で十分。

⑫重点的に検討すべきルール

項目	検討すべき	割合 (N=18)	
建物の高さ	5	27.8%	
宅地の規模	4	22.2%	
壁面後退	6	33.3%	
建物等の色彩	3	16.7%	
室外機等	3	16.7%	
店舗	4	22.2%	・古い考え方もかもしれないが、向ヶ丘弥生という名の歴史ある町を上記の⑥⑦⑧によって変えられてしまうような気がする。老若男女が住み良い町にするにはどうすればいいかこれからも検討にしていくのは良いことだと思う。
ワンルームマンション	8	44.4%	・ワンルームマンション・又貸し、違法営業による風紀の悪化を避けるためのルールが必要。
民泊	7	38.9%	・マンションオーナー又は分譲マンション理事会等で個々で禁止して欲しい。 ・弥生地区には民泊は不要です。 ・そもそも弥生町には不要な施設と考える。営業は商業地域限定にすればよい。ゴミ出し、騒音の問題などのトラブルが起きると思われる。
緑化	3	16.7%	
塀	3	16.7%	
その他	2	11.1%	・電柱の地中化。小池都知事も電柱の地中化を進めています。電柱がなければ、道も広く、空も広く感じられ、安心して運転し歩くことができる。電柱の地中化を進めてください。また、暗闇坂の狭小化された車道の幅を元に戻していただきたい。
無回答	1	5.6%	

その他の意見

・明るく落ち着いたまとまりのある町でありたい。
・検討会で規制の必要性が指摘されていて、アンケート結果でも要望が高く、又不可逆性の高い事項から優先的に具体的な検討を進めて行くと良いと思う。

・住みたいまち、住んでよかった街にするため。
・町の目標づくり、どういう町を目指すのかが定まらないとルールも何もない。
・アンケートでも70～80%だった項目。「必要ない」が25%くらいの意見は尊重したい。とりあえず区のルールがあるので。
・根津と本郷に挟まれた向ヶ丘弥生という東大にくっついた特殊なエリアなので今の雰囲気を残したい。ある程度ゆったりした建物が多いので、狭い建物やマンション等が増えると弥生の良い雰囲気が失われるように思う。
・壁面後退や塀について、検討会の中間とりまとめと住民アンケート結果が異なることから、再度検討する必要があると考える。

⑬その他

・何年も前に北側の地区は根津という地名に行政により変えられそうになった。住人は反対運動をおこし弥生という地名を守った。また、198 部屋という数のワンルームマンションを建てようとした時も住民が一致団結反対して守ってきた。自分たちの住み良い町を守るということの一例である。今は自然災害に強い街にしていけたらと思う。
・今後、具体的な規制の方法を検討していくフェーズに入ると思うので、これまで以上に他地域ではどのような施策が行われているのかという情報を専門家の方から提示をもらいつつ、話し合いを進めて行く必要があると思う。
・アンケートについて。この頃はもちろん、今も新型コロナウイルスのことが報道され、全国の学校が休校になり、外出や通勤が自粛された。通常の状態ではなく、通常の思考ができない状態だった。これは誰もが承知していることである。回収率が21.5%で、とても低いことからよくわかる。アンケートは改めて取ってほしい、改めて集計してほしい。また多数決はやめていただきたい。
・これは変わらないためのルールづくりなのかそれとも変わるためのルール作りなのか。変わらないためのルール作りなら不要。だからこそどう変わるかが大切なのだ。
・今住んでいる私たちが厳しすぎるルールを作ってしまうと次世代に引き継ぐときに問題が出てここに住めなくなってしまうかもしれない(分割等) ・住んでいない地権者が価値を高めるために・・・というのはあまり好ましくないかもしれない。店舗・ワンルームマンション・民泊等で私たちの身近な日常に関わる所は早めに考えた方がよい。・他の項目も出来れば要望の多い順に進めて欲しい。
・東大浅野地区はまるで工場、配管、ダクト、タンク、廃棄等弥生側に向けている。用途地域では学校関連建物となっているが、実態は工場と変わらない、せめて⑤の配慮は必要です。アンケートの数が少ないせめて50%くらいほしい。
・「温故知新」時代にあったルール作りも必要だし、弥生の歴史を守ることも必要だと思う。柔軟な考えで皆で知恵を出し合って未来の子どもたちへ引き継いでいけるようにと考えている。検討会で意見を言い合うのは良いが、強く否定をしたりすると意見が言いにくくなる。
・現在、東京大学構内の研究施設からの設備騒音(敷地外への騒音伝搬)について対策方法について個人対東京大学で協議中である。環境基準、東京都環境確保条例だけではカバーできない部分について文京区としてもガイドライン、指導などの検討をしていただきたい。
・そもそも参考資料の目標がNGだ！街づくりの目標とルール作りの目的がごちゃごちゃになっている。
・アンケート結果について、10000 件の20%ならばそれなりの意味もあるが、500 の20%にどれだけの意味があるのか。アンケートの結果を言うなら回収率のUPを！

令和2年度 第二回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 (書面開催) 記録

■開催概要

期間:令和2年9月30日(水)～令和2年10月9日(金)

方法:書面開催(説明資料・質問票を郵送配布し、回答をもって意見収集を行う)

回答:16名/20名中

■結果概要

1 建物高さについて

- ・第1回検討会の意見では、「南側の地区(言問通り沿道は除く)の高さの最高限度を17mとする」案に賛成の方が多くいましたが、制限によって既存不適格となる建物については、1回に限り同規模の建物に建て替えられるような特例を区では認めていく方向で考えていることをお伝えしました。
- ・上記を踏まえ、あらためて建物の高さのルールについて望ましいルールについて伺いました。

項目	件数
1. 南側の地区の高さの最高限度を17mとする	11
2. 高さの最高限度を17mよりも低く定める	2
3. 高さの最高限度は定めない	3

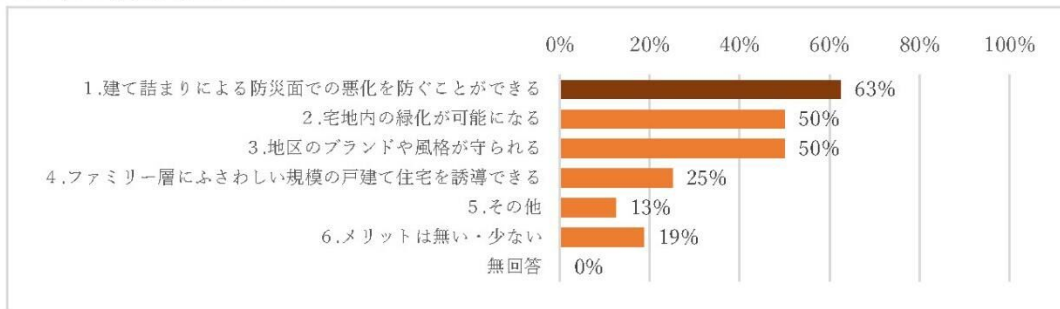
<高さの最高限度を定めない方がよい理由について>

- ・「既存不適格」というレッテルが貼られ、現在の所有者や入居者、あるいは将来の所有者や入居者が不快な思いをし、建物の資産価値を減少させてしまうのではないのでしょうか。
- ・1回の建て替え(特例)では不十分ですし、万人が法律や言葉を熟知しているわけではないため誤解を与えてしまうのではないのでしょうか。
- ・宅地の狭小化、地価の高騰とそれに伴う税金も高い点から二世帯住宅、場合によっては三世帯住宅が出てきたとき、建物の高さ制限があると、階数が増やせず、これらの住宅が困難になります。これは、検討会で出された「ファミリー層が住める様にしたい」という意見に反します。

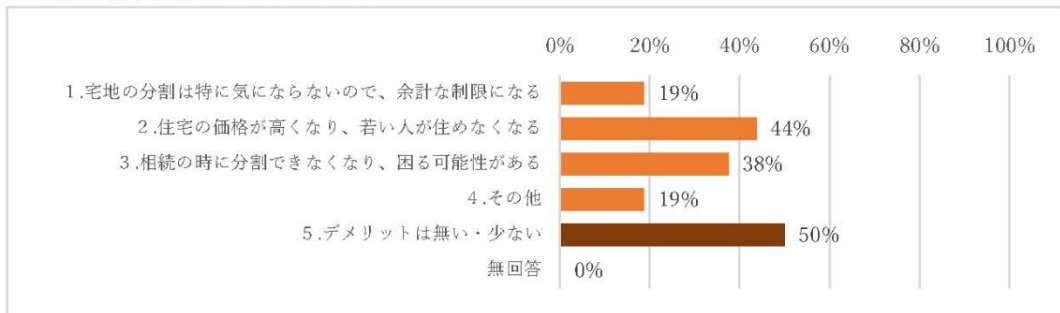
2 宅地面積の最低限度について

- ・第1回検討会の意見では、「60㎡程度に定める」案に賛成する方が比較的多くいましたが、これまでの検討会や権利者へのアンケート調査でも意見が分かれていた項目です。
- ・第2回では、敷地面積の最低限度を定めた場合のメリット・デメリットを改めて整理したものや具体的な数値を検討するための参考情報をお示しました。
- ・上記を踏まえ、ルールを設けるにあたり検討会の皆さんが考えるメリット・デメリットは何か、敷地面積ほどの程度で定めるべきかについて伺いました。

宅地面積の最低限度を定めるメリット



宅地面積の最低限度を定めるデメリット



項目	件数	割合 (N=16)
メリット		
1.建て詰まりによる防災面での悪化を防ぐことができる	10	63%
2.宅地内の緑化が可能になる	8	50%
3.地区のブランドや風格が守られる	8	50%
4.ファミリー層にふさわしい規模の戸建て住宅を誘導できる	4	25%
5.その他	2	13%
・街の空間全体の美的意識(の向上)		
6.メリットは無い・少ない	3	19%
無回答	0	0%
デメリット		
1.宅地の分割は特に気にならないので、余計な制限になる	3	19%
2.住宅の価格が高くなり、若い人が住めなくなる	7	44%
3.相続の時に分割できなくなり、困る可能性がある	6	38%
4.その他	3	19%
・自身の財産の売買は自由にしたい。		
5.デメリットは無い・少ない	8	50%
無回答	0	0%

望ましい宅地面積の最低限度

項目	件数
1.50 m ² 程度	0
2.60 m ² 程度	8
3.80 m ² 以上	3
4.宅地面積の最低限度は定める必要がない	5

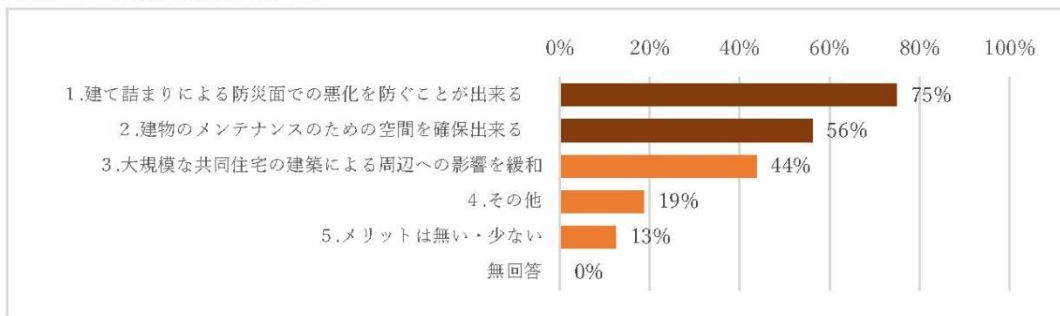
<その他のご意見>

- ・地価が高く、これに伴う税金がかかる以上、宅地面積の制限はできません。逆に、宅地面積の最低限度を定めた場合、若い人に限らず誰もが購入するときに購入できるように価格は安くしていただけるのですか？ 相続性や固定資産税などの税金は安くしていただけるのですか？ 価格や税金も併せて考えていくべき
 - ・可能ならば 70 m²以上としたいです。2. では弥生の魅力は減少するのではないのでしょうか。
-

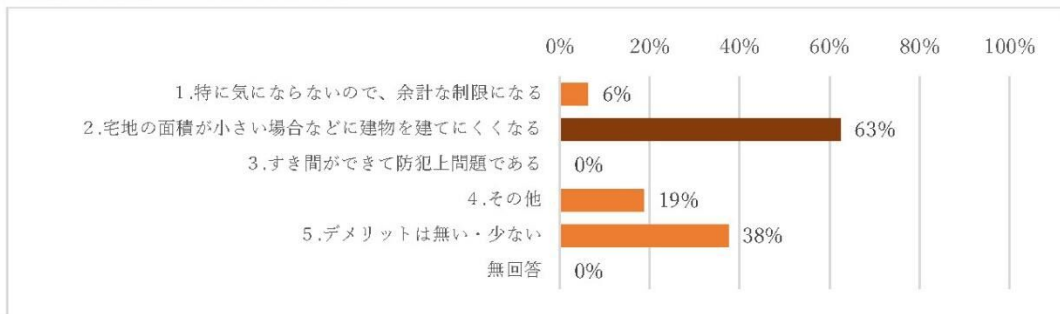
3 隣地側の壁面後退について

- ・第1回検討会の意見では、「隣地側の壁面後退のルールを定める」案に賛成する方が多くいましたが、これまでの検討会では制限を定めない方向で検討をしていました。
- ・第2回では、改めて隣地側の壁面後退のルールを定めた場合のメリット・デメリットの整理や具体的な数値を判断するための参考情報をお示しました。
- ・また、ルールの定め方の視点として、戸建て住宅ではなく規模の大きな共同住宅に制限をかける方向性についても、お示しました。
- ・上記を踏まえ、ルールを設けるにあたり検討会の皆さんが考えるメリット・デメリットは何か、望ましいルールは何かについて伺いました。

隣地側の壁面後退を定めるメリット



隣地側の壁面後退を定めるデメリット



項目	件数	割合 (N=16)
メリット		
1.建て詰まりによる防災面での悪化を防ぐことができる	12	75%
2.建物のメンテナンスのための空間を確保出来る	9	56%
3.大規模な共同住宅の建築による周辺への影響を緩和	7	44%
4.その他	3	19%
・隣接する家の生活音を気にしないで済む ・風通しが良くなる		
5.メリットは無い・少ない	2	13%
無回答	0	0%
デメリット		
1.特に気にならないので、余計な制限になる	1	6%
2.宅地の面積が小さい場合などに建物を建てにくくなる	10	63%
3.すき間ができて防犯上問題である	0	0%
4.その他	3	19%
・先に建てた家が敷地いっぱいだと、後から建てる隣地の家は後退せざるを得ず、早い者勝ちになる。 ・民法の範囲で良いと思う。		
5.デメリットは無い・少ない	6	38%
無回答	0	0%

望ましい隣地側の壁面後退

項目	件数
1.50 cmより狭く定める(30 cmなど)	2
2.50 cmで定める	7
3.50 cmよりも広く定める(80 cmなど)	5
4.隣地側の壁面の位置の制限は定める必要がない	2

ルールを定める場合、狭い敷地等に配慮した制限の特例を認めるかどうか

項目	件数
1.特例は認めなくてよい	5
2.特例を認めるべき	8
無回答	1

共同住宅などの広い敷地に対して異なる制限を定めることについて

項目	件数
1.広い敷地に対して、隣地側の壁面の位置の制限を大きく定める	7
2.隣地側の壁面の位置の制限は、敷地面積に関わらず一律で定める	6
3.広い敷地に対してのみ、隣地側の壁面の位置の制限を定める	1
4.隣地側の壁面の位置の制限はいっさい定める必要がない	1
無回答	1

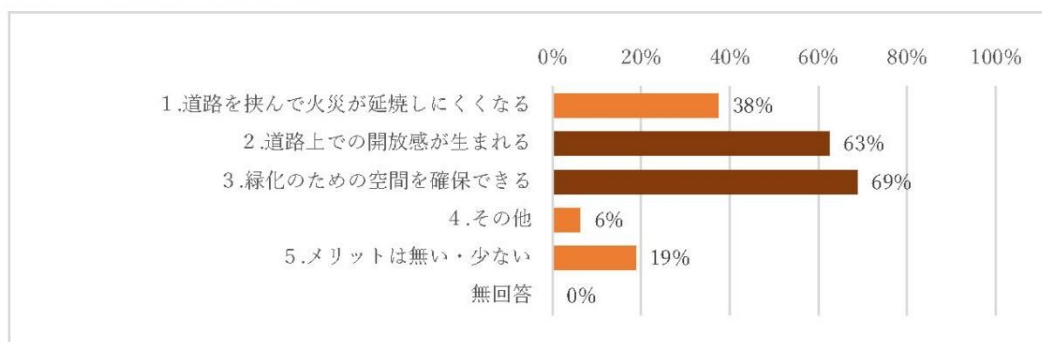
<その他のご意見>

- ・建物と建物の間隔は、プロが行えば、人が一人入る隙間があれば修理できるという話が、銀座を例に挙げ、向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会でありましたので、場合によっては隣地とお互いに外壁補修の足場が組めるだけの隙間があればいいと思います。一方宅地は狭小化していきます。制限すると人が住めるような建物を建てられなくなります。壁面後退は必要ではありません。
- ・(共同住宅などの広い敷地に対して異なる制限を定めることについて)それよりも別の規制が必要だと思います。通行・通り抜けなど

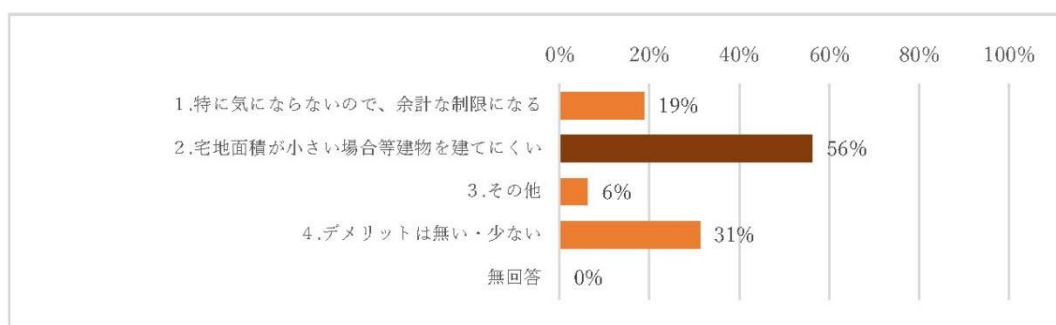
4 道路側の壁面後退について

- ・第1回検討会の意見では、「道路側の壁面後退のルールを定める」案に賛成する方が多くいましたが、これまでの検討会では制限を定めない方向で検討をしていました。
- ・第2回では、改めて道路側の壁面後退のルールを定めた場合のメリット・デメリットを整理し、併せて具体的な数値を判断するための参考情報をお示しました。
- ・上記を踏まえ、ルールを設けるにあたり検討会の皆さんが考えるメリット・デメリットは何か、望ましいルールは何かについて伺いました。

道路側の壁面後退を定めるメリット



道路側の壁面後退を定めるデメリット



項目	件数	割合 (N=16)
メリット		
1.道路を挟んで火災が延焼しにくくなる	6	38%
2.道路上での開放感が生まれる	10	63%
3.緑化のための空間を確保できる	11	69%
4.その他	1	6%
5.メリットは無い・少ない	3	19%
無回答	0	0%
デメリット		
1.特に気にならないので、余計な制限になる	3	19%
2.宅地面積が小さい場合等建物を建てにくい	9	56%
3.その他	1	6%
・道路側の壁面の位置を制限したら、狭小化する面積が更に狭小化する		
4.デメリットは無い・少ない	5	31%
無回答	0	0%

望ましい道路側の壁面後退

項目	件数
1.50 cm程度で定める	3
2.1m程度で定める	7
3.道路側の壁面の位置の制限は定める必要がない	6

ルールを定める場合、狭い敷地等に配慮した制限の特例を認めるかどうか

項目	件数
1.特例は認めなくてよい	5
2.特例を認めるべき	6

共同住宅などの広い敷地に対して異なる制限を定めることについて

項目	件数
1.広い敷地に対して、隣地側の壁面の位置の制限を大きく定める	10
2.隣地側の壁面の位置の制限は、敷地面積に関わらず一律で定める	3
3.広い敷地に対してのみ、隣地側の壁面の位置の制限を定める	2
4.隣地側の壁面の位置の制限はいっさい定める必要がない	1

<その他のご意見>

・今現在、道路の幅は十分あります。道路側の壁面の位置を制限したら、狭小化する面積が更に狭小化します。道路が狭いのならば、電柱を地中化して下さい。

5 自由意見

<p>・回答に対して質問の数が黒か白か灰色しかなくその中間回答に丸を付ける質問があっても良いと思います。「例えば⑤隣接する家同士で話し合う」</p>
<p>・今回同封されていた資料はとても分かりやすく、他の地区の規制事例や誘導居住面積水準などの基礎データ、また戸建てと共同住宅の切り分けなど、これまで知りたかった情報が多く感謝しています。</p> <p>・延期になった東大との三者協議の今後の予定を教えてください。</p> <p>・新年度(2020 年度)になって、地域整備課の責任者の方の移動や、コンサルの変更等があれば教えてください。</p>
<p>・ルールばかり作ると息苦しくなります。ルールは今ある法律の範囲で十分です。</p> <p>・向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会で、何回か話題に上がりながら、話し合いが進んでいないことがあります。これは電柱の地中化です。小池都知事も電柱の地中化を進めています。電柱がなければ、道も広く、空も広く感じられ、安心して運転し歩くことができます。建物の高さの制限も気にならなくなります。電柱の地中化を是非進めてください。これが大切です。</p> <p>・東京大学本郷キャンパスと弥生2丁目の境の暗闇坂の車道の幅が狭くなり、車や自転車の往来に不安を覚えます。即ち、車がすれ違うとき、そしてタクシーや宅配のトラックが停車しているとき、自宅の車庫入れをするとき、お互いの車や車と自転車の間隔が狭く危険です。元の車道の幅に戻していただきたい。これも大切です。</p> <p>・令和2年2月21日に配布・郵送のアンケートも、今回(令和2年10月)のアンケートも、新型コロナウイルス禍においてのもので、いまだに新型コロナウイルスは猛威を振るい、外出や通勤が自粛されたり、経済が縮小したりで、通常の状態ではなく、通常の思考ができない状態です。これは誰もが承知していることです。これらのアンケート結果は参考程度にさせていただきたいと思います。このような状態でもあり、決めきれない難しい内容も多いので多数決はやめていただきたいと思います。以上お願いします。</p>
<p>・地区計画のルール決定は検討会で全員一致した項目について、権利者の 4/5 以上の同意が必要だと思います。任意のルールだったら意味がないです。</p>
<p>・個々の建物と言うよりは、街づくりですから弥生町を一つに捉えて考えています。</p>
<p>・共同住宅、ワンルームマンションについては、道路面の壁面後退を必要として、十分なゴミ出しスペースを確保するとともに、ゴミ出しルールを徹底するための管理人を配置すべきです。</p>
<p>・町づくり条例いらぬのでは？無理矢理ルールをつくらうとしている気がします。意味がありません。またアンケートで検討会をやったつもりになるのもどうかと思います。</p>
<p>・狭い敷地に対して特例を認めるのであればいずれか 1 つのみにする等、特例の制限があるべきだと思います。</p>

令和2年度 第三回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 (書面開催)記録

■開催概要

期間:令和2年10月28日(水)～令和2年11月4日(水)

方法:書面開催(説明資料・質問票を郵送配布し、回答をもって意見収集を行う)

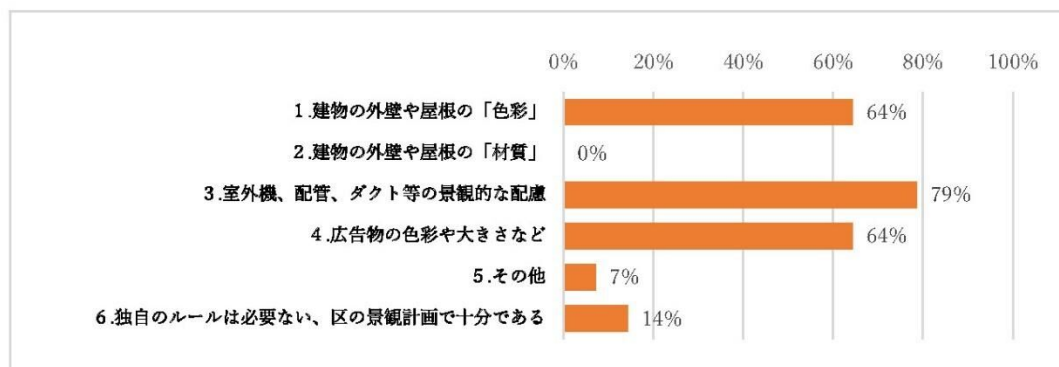
回答:14名/19名中

■結果概要

1 建築物の色彩等のルールについて

- ・第1回検討会の意見では、「ルールが必要である」案に賛成する方が比較的多くいましたが、これまでの検討会や権利者へのアンケート調査では意見が分かれていた項目です。
- ・第3回では、意見が分かれていた理由の整理や文京区の景観づくりに関するルール(大規模な建築物を対象)、他地区でのルールの事例などをお示しました。
- ・上記を踏まえ、より小さな建築物も対象としたり、景観計画にはないルールを定めたりするなど、地区計画等で地区独自のルールを定める必要性について伺いました。

地区独自のルールが必要と思うもの



項目	件数	割合 (N=14)
1. 建築物の外壁や屋根の「色彩」	9	64%
2. 建築物の外壁や屋根の「材質」	0	0%
3. 室外機、配管、ダクト等の景観的な配慮	11	79%
4. 広告物の色彩や大きさなど	9	64%
5. その他	1	7%
・自動販売機の色彩や大きさ、光量など		
6. 独自のルールは必要ない、区の景観計画で十分である	2	14%

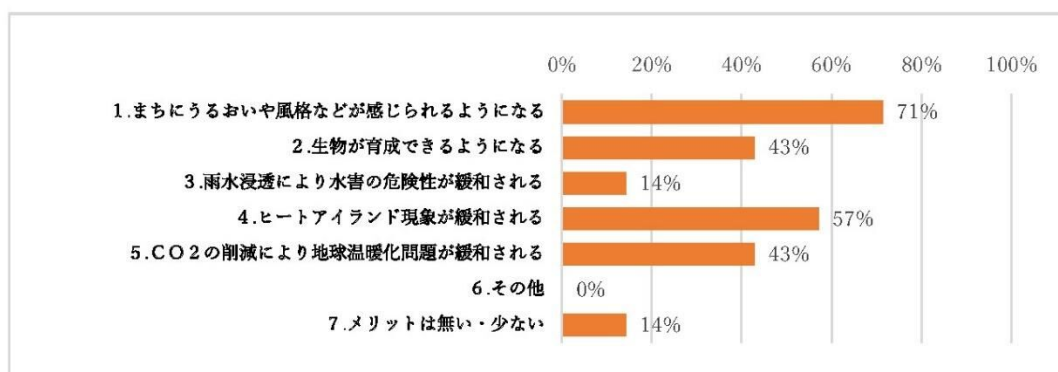
<その他のご意見>

・マンションベランダに物干、物置を設置している(ことが気になります)。

2 緑化のルールについて

- ・第1回検討会の意見では、地区独自のルールの必要性について意見が分かれていた項目です。これまでの検討会や権利者へのアンケート調査では、ルール化に賛成の意見は多いものの、どのようにルール化するか等については検討されていませんでした。
- ・第3回では、意見が分かれていた理由の整理や文京区の緑化計画の概要、他地区でのルールの事例などをお示しました。
- ・上記を踏まえ、ルールを設けるにあたり検討会の皆さんが考えるメリット・デメリットは何か、必要と思う独自のルールについて伺いました。

緑化のルールを定めるメリット



緑化のルールを定めるデメリット



項目	件数	割合 (N=14)
メリット		
1. まちにうるおいや風格などが感じられるようになる	10	71%
2. 生物が生育できるようになる	6	43%
3. 雨水浸透により水害の危険性が緩和される	2	14%

4. ヒートアイランド現象が緩和される	8	57%
5. CO ₂ の削減により地球温暖化問題が緩和される	6	43%
6. その他	0	0%
7. メリットは無い・少ない	2	14%
デメリット		
1. 緑の維持にコストがかかる	6	43%
2. 落ち葉の掃除・処理が大変である	6	43%
3. 敷地が狭い場合は無理な制限となる	6	43%
4. 緑化を必要と感じない人に対しては余計な制限となる	2	14%
5. その他	1	7%
・個人の自由の侵害		
6. デメリットは無い・少ない	3	21%

必要と思う地区独自のルール

項目	件数
1. 200㎡未満の敷地についても、できるだけ緑化に努めてもらう努力義務を定める	7
2. 200㎡未満の敷地についても、緑化率の最低限度を明確に定める	2
3. その他	1
・平和台の(事例の)ように、「緑化に努める」が良い(個人宅一軒家の場合)	
4. 独自のルールは必要ない、区の緑化計画で十分である	4

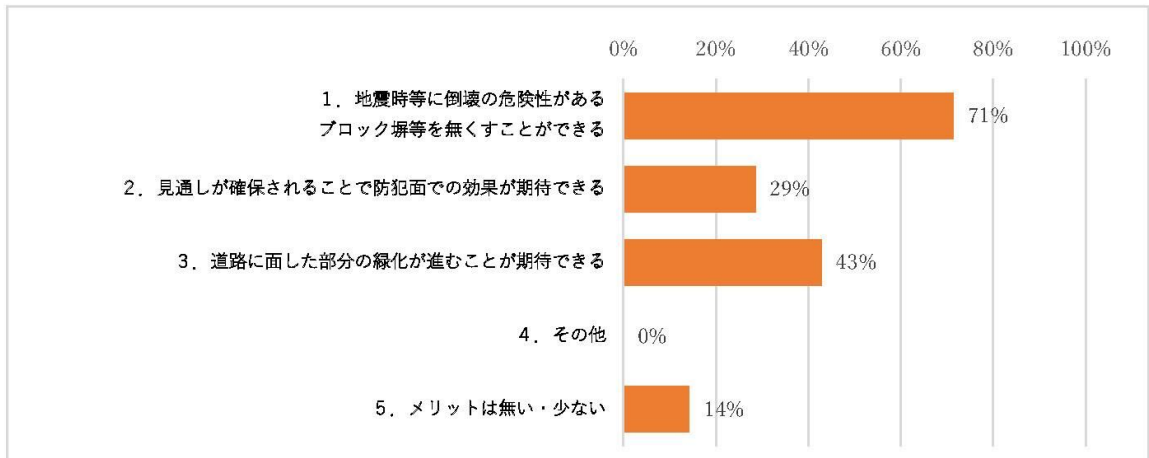
<その他のご意見>

- ・植木への水やりや手入れなどで住民が表に出ることで、近隣住民との会話の機会が増え、コミュニティが醸成されます。
- ・それこそ個人の自由だし、町の風格のために犬を飼おうとかいいだしそうでこわいです。
- ・緑化すると落ち葉の掃除・処理が大きな問題になります。その家の方がいつも居るわけではないし、居ても高齢化することもあります。このとき掃除・処理ができず、隣家やさらに近隣の家々に迷惑がかかります。また緑化した植込にゴミがたまります。この処理も大変です。また緑化するスペースもありません。緑化のルールはデメリットです。特に屋上緑化やバルコニー緑化は健康に住み続ける点で更に大きな問題があります。即ちその建物内への浸水あるいは漏水が生じます。最近頻度の多い地震や、建物や防水機能の劣化に依り、知らないうちに目に見えない亀裂から水が漏れ、知らないうちに建物内が水浸しになり、住めなくなります。この点でも緑化のルールはデメリットです。
- ・緑の量にもよりますが、高齢者には負担になることは確かです。
- ・落ち葉や枝、根のはみ出しが、近隣トラブルの原因になる恐れがあります。
- ・敷地は現在大小種々なのでルールは定められないです。
- ・文京区が200㎡以上の敷地を緑化するのなら、シビックセンターが緑化されていません。説得力がありません。

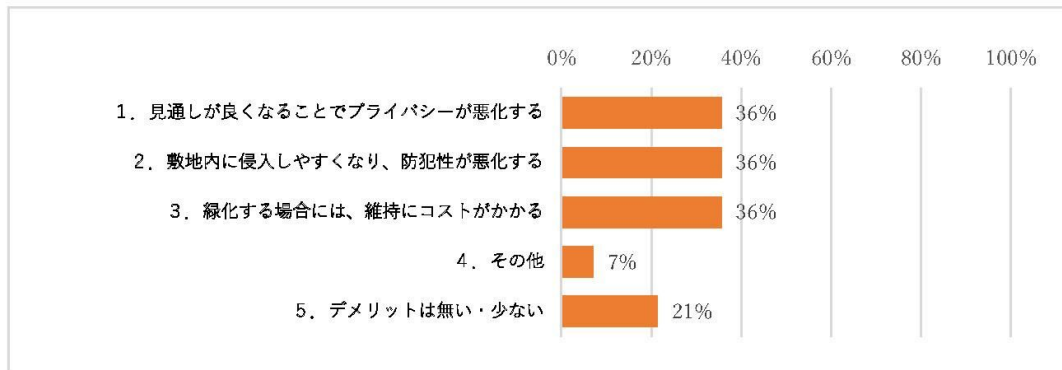
3 塀(道路に面して設けるもの)のルールについて

- ・昨年度の検討会では、主に緑化の観点から塀に関するルールの必要性について検討し、一旦ルールは必要なしとの結論になりました。その後、2月に権利者アンケートを実施したところ、66%の人が塀に関するルールが必要であると回答し、第1回の書面開催の検討会でも、18名中11名がルールが必要と回答されました。ただし、第1回検討会の必要とする理由を見ると、主に地震時等の安全性の確保が理由として挙げられているようです。
- ・第3回では、他地区でのルールの事例などをお示し、ルールを設けるにあたり検討会の皆さんが考えるメリット・デメリットは何か、望ましいルールは何かについて改めて伺いました。

塀についてのルールを定めるメリット



塀についてのルールを定めるデメリット



項目	件数	割合 (N=14)
メリット		
1. 地震時等に倒壊の危険性があるブロック塀等を無くすることができる	10	71%
2. 見通しが確保されることで防犯面での効果が期待できる	4	29%
3. 道路に面した部分の緑化が進むことが期待できる	6	43%
4. その他	0	0%

5. メリットは無い・少ない	2	14%
デメリット		
1. 見通しが良くなることでプライバシーが悪化する	5	36%
2. 敷地内に侵入しやすくなり、防犯性が悪化する	5	36%
3. 緑化する場合には、維持にコストがかかる	5	36%
4. その他	1	7%
・角地などはルール化できない。		
5. デメリットは無い・少ない	3	21%

望ましい塀のルール

項目	件数
1. 一定の高さ(60 cmなど)以上のブロック塀等を禁止する	2
2. 塀は、生け垣または透過可能なフェンスとする一方、一定の高さ(60 cmなど)以下のブロック塀等は認める(フェンスのみも可とする)	3
3. 塀は、生け垣または透過可能なフェンスに沿って緑化したものとする一方、一定の高さ(60 cmなど)以下のブロック塀は認める(フェンスの場合も緑化する)	3
4. その他	0
5. 塀のルールは定める必要がない	6

<その他のご意見>

- ・ブロック塀を禁止した場合、緑化以外の選択枝やそれぞれの費用を示してください。これと対になっていないと考えられません。また今あるブロック塀も工事しなくてはなりません。そのような費用はありません。塀は入り口や駐車場などを除く土地の全周に設置するものです。それが「道路に面して設けるもの」という但し書きが付くのがわかりません。これもしっかり説明していただかないと考えられません。(加藤)

4 今後の進め方について

項目	件数
1. 書面開催を継続する	3
2. 十分なコロナ対策を行うことを条件に、対面方式の検討会を再開する。	4
3. 対面方式の検討会を再開するが、会場に来たくない人はインターネットで会議に参加できるようにする。	3
4. 対面方式の検討会を再開するが、会場に来たくない人には事前に書面で意見を聞く。	2
5. その他	2
<ul style="list-style-type: none"> ・顔を見て目を見て相手と話す、これが会議の基本だと思う。私は今、あえてアンケートを含めて開く意味があるのか、開催しなくても良いのではと思う。 ・インターネット会議を開催し、参加できない人には事前に書面で意見を聞く。 	

5 まちづくりニュースの内容について

まちづくりニュースとしては、よくまとめて綺麗に書けていると思います。
賛成です。
内容は少し漠然としている感じを受けます。建物の高さについての項目で言問い通り沿道の高さ制限がない理由がわかりません。
分かりやすくまとめてあると思います。
たいした人数差もない項目を赤字化するなど非常に誘導しているように思います。もっと結果の示し方はフラットでなければいけないと思います。結果はただの結果でしかないのです。
参考として掲載している世田谷区旭小学校周辺地区地区計画について掲載した意図が不明です。特に、右側の図は高さ 25mと 30mの建物の例となっており、当地区の現状とは大きく異なり、最高限度 17mとする案とも、同じページに掲載されていることから、混乱させるのではないのでしょうか。

→いただいたご意見に基づき一部修正(強調表現の削除、参考地区計画事例の説明を追加等)して発行させて頂きました。

6 ホームページの内容について

・集計中のため次回以降報告いたします。

7 その他

・今、このコロナ禍において人としての本質が露わになって来ているようなマスコミ等のニュースを見ると、恐ろしさを感じます。今、町独自のルールを決めて、それに従わせる。従わせなければ村八分、自粛警察等のような考え・行動を起こす人が出てこないとは限らないと思うような町になってしまったら意味がありません。無理矢理委員会を開催する意味があるのか、そこから考えてみたいと思います。
・アンケートは○か×か簡単に単純に表にしているだけであり、これが全てではなく本筋(その方は本当に伝えたい事)は分かりませんよね。
まちづくりの最初のイメージは、漠然としていて住みやすくするために・・・くらいでした。個人宅への規制よりも、ビル(東大含むマンション、会社、店舗等)への規制を考えてみたいです。世代交代した時にあまり制限があると住めなくなってしまうかもしれません。
・いつもお世話になっています。この調査票を記載する前にお伝えしたいことがあります。この書類が届いたのは 10 月 29 日(木)であり、締め切りが 11 月 4 日(水)です。書類をよく読み、意見を記入するには期間が短すぎます。もう少し期間を長くしていただきたいと思います。よろしくお願いします。
・第一回目から今回第三回目までのアンケートの返答する項目は一見よさげに見えますが、実は漠然としています。それは向ヶ岡弥生地区に住んでいたり、所有権を持っていたりする人々に、他人事のように、あるいは他の地区のこの様に聞いている点です。「自分のことですよ!」、「自分が住む弥生2丁目や、弥生2丁目に所有する建物や土地にこのようなルールがなされたらどうですか?資産価値はどうなると思いますか?」、「今の問題だけではありません。将来あなたたちの子供や孫の立場も踏まえて考えてください」、「それでいいのですか?責任を持てますか?」というように自分の身ばかりではなく、子や孫の身におよんだらどうするか、どう考えるかというもっと実際的な聞き方をすべきであると思います。意見を述べる場合、いくつかの選択肢や金額を示し、現実感を示してください。結果はもっと変わってくると思います。
建物の高さについてはその最高制限を定めないにしてください。「既存不適格となる建物については、1回に限り同規模の建物に建て替えられるような特例」があっても、やはりその資産価値は減少します。その責任

<p>は負えません。また「まちづくりニュース 第 14 号」にあるように高さ制限が言門通り沿道は除かれる理由も不明です。ルールばかり作ると息苦しくなります。ルールは今ある法律の範囲で十分です。無理矢理のルール作りは意味がありません。いい町にしたいのなら紳士協定がいいところだと思います。</p>
<p>本当にルールが必要なのか町内での見直しが必要なのではないかと思います。</p>
<p>東大との三者協議はその後どうなったのでしょうか？</p>
<p>まちづくりに熱心に意見が出て良いことですが、区のルールとどのように折り合いをつけていくのかという問題があると思います。代表参加者で決めごとを町全体に伝えて納得してもらえませんが、心配です。だからといって区のルールだけで、弥生町をよい街にする事ではやはりだめですね。独自のルールは必要です。</p>
<p>まちづくり検討会のメンバーについての意見です。メンバーは弥生地区内に土地を所有している人という条件で募集されたと記憶しています。まちづくり計画ができた場合に、制限を受ける当事者という主旨は理解しますが、「まち」を構成しているのは、建物や土地だけではなく、住んでいる人がいてこそ「まち」だと思います。メンバーの追加や更新の機会があれば、所有者に限らず住んでいる人を対象に募集することが望ましいと考えます。</p>
<p>・東大側の歩道は広くなって歩き易くなりありがたいと思います。ついでに電柱も地下に埋めて頂ければと願っています。まして私道にある電柱は一番に地下に埋めて頂きたいです。よろしく願います。 ・土地が高くなり個人住宅が減少されていますのに私道を広くされると車の通行にはいいかもしれませんが、㎡数の少ない宅地にとっては植木も出来なくなるので私道は余り広くしてほしくありません。</p>

令和2年度 第四回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 (書面開催)記録

■開催概要

期間:令和2年11月16日(月)~令和2年11月23日(月)

方法:書面開催(説明資料・質問票を郵送配布し、回答をもって意見収集を行う)

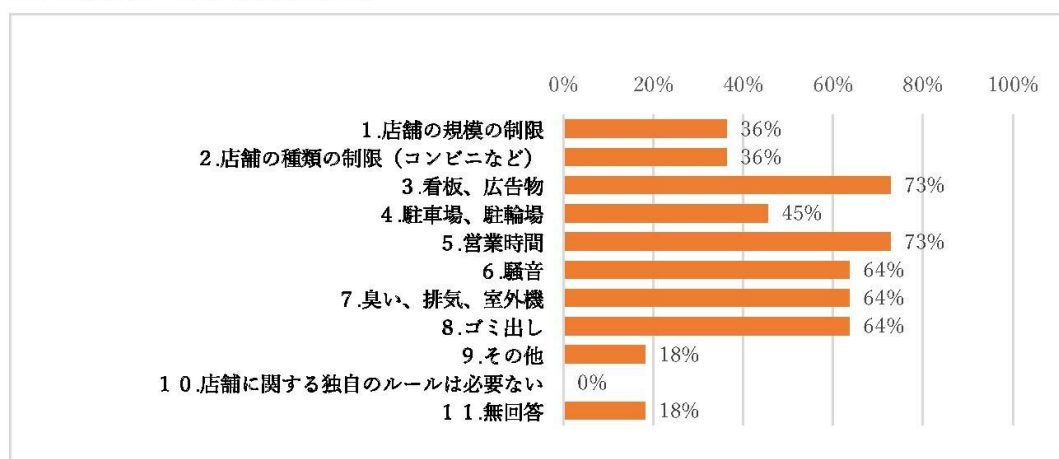
回答:11名/19名中

■結果概要

1 店舗に関するルールについて

- ・昨年度の検討会や2月に実施した権利者アンケート調査では、店舗の出店の際の協議や指導が「必要である」と考える方が多くいましたが、具体的な実現方法については十分検討されていませんでした。
- ・第一回の書面開催検討会でも「ルールが必要」という方が多くいました。
- ・第四回検討会では協議や調整を行う具体的な項目や他地区でのルールの事例を紹介し、具体的にどのような協議や調整が必要か、独自のルールについて検討してみたいかどうか伺いました。

地区独自のルールが必要と思うもの



項目	件数	割合 (N=11)
1.店舗の規模の制限	4	36%
<ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数の人が町内に入出入りするの防犯上も心配。小規模に。 ・言問通り沿いを除き、150㎡を超える店舗、飲食店は建築してはならない。 		
2.店舗の種類の制限(コンビニなど)	4	36%
<ul style="list-style-type: none"> ・飲酒できる店は防犯上心配。カフェやコンビニはOKだと思う。 ・弥生では住民の利用が少ないので出店する店がないと思う。学生は学内で利用。 		
3.看板、広告物	8	73%
<ul style="list-style-type: none"> ・景観を損なうものの禁止。 ・電光的なものはNG。 		

<ul style="list-style-type: none"> ・景観をそこねる派手なものは困る。 ・最小の形にしてほしい。 ・周囲の景観に配慮する。 ・路上・歩道の上にノボリや立て看板を置かない。 ・電飾は禁止。 		
4.駐車場、駐輪場	5	45%
<ul style="list-style-type: none"> ・隣家や向かいの家の迷惑にならないよう事前に必ず説明してほしい。意見を受け入れてほしい。 ・わざわざ車で来るほどの店は出店しないと思うが、駐輪のスペースは必要だろう。 ・敷地内に駐輪場を設ける。 ・近隣宅に迷惑をかけないこと大切。 		
5.営業時間	8	73%
<ul style="list-style-type: none"> ・24H 営業を認めない。 ・深夜、早朝は迷惑。 ・飲食をともなう場合も 10 時(夜)まで。 ・店舗等の営業時間は原則として午前 8 時から午後の 10 時までとする。 ・夜は 22 時迄の終業とする。 ・常識の範囲。 		
6.騒音	7	64%
<ul style="list-style-type: none"> ・静かさがうりの地域なのでそれを崩さないルールがいる。 ・昼間でもある程度は抑えてほしい。 ・住宅街ですから気を付けてほしい。 ・店舗内外で音楽を流す場合近隣に迷惑をかけない音量にする。 ・常識の範囲。 		
7.臭い、排気、室外機	7	64%
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の民家に向けてほしくない。十分な対策を。 ・住宅街ですから気を付けてほしい。 ・空調の室外機や換気用のダクトは近隣の住民や道路を通行する人に迷惑をかけないように配慮して設置する。 ・室外機を道路側に設置しない、大きな換気扇も同様。 常識の範囲。 		
8.ゴミ出し	7	64%
<ul style="list-style-type: none"> ・店舗の外にゴミ箱を設置し管理してほしい。 ・自前のダストBOX を作り時間を守る。清掃も必ずしてもらおう。 ・敷地内にゴミ出し用のスペースを確保する。 ・近隣宅に迷惑をかけないこと大切。 		
9.その他	2	18%
<ul style="list-style-type: none"> ・言問通り沿いを除いて住宅地域という土地柄を考えると店舗は建ててほしくない。上記の理由で文京区のルールではなく任意のルールを住民でルールを定める必要があると思う。 ・近隣宅に迷惑をかけないこと大切 		
10.店舗に関する独自のルールは必要ない	0	0%
11.無回答	2	18%

<その他のご意見>

- ・店舗のイメージが全くわかりません。つまり具体的な名前を出して申し訳ないと思いますが、大きさや品揃えから見て赤札堂やパパスママス、よく見かけるドラッグストアみたいな店舗を言うのか、間口が3m位の家族経営の店舗なのか、一杯飲み屋なのか、食品は扱わないクリーニング店なのか、どうでしょうか？ 漠然として返答ができません。

地区独自のルールの作成や協議の仕組みづくりについて



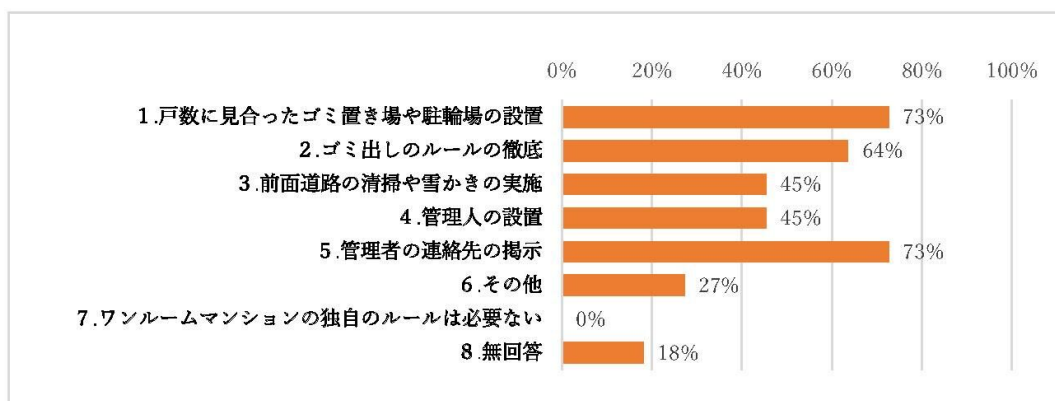
項目	件数	割合 (N=11)
1. 良さそうなので検討を進めたい	7	64%
2. 良くない	0	0%
3. 無回答	4	36%

・検討が必要である。
・現状のやり方にはむりがある。どういう街をつくるのかをもっと議論すべき。

2 ワンルームマンションに関するルールについて

- ・これまでの検討では、地区独自の対応が必要という意見が多くありましたが、具体的な実現方法については十分検討されていませんでした。
- ・2月に実施した権利者アンケート調査でも、ワンルームマンションの管理に関して、区の条例よりも厳しい地区独自のルールを定めることについて、多くの方が「必要である」と回答されました。
- ・第四回検討会では、協議や調整を行う具体的な項目や文京区のワンルームマンション等に対する条例の概要、他地区でのルールの事例を紹介し、具体的にどのような協議や調整が必要か、独自のルールについて検討してみたいかどうか伺いました。

地区独自のルールとして定めたいもの

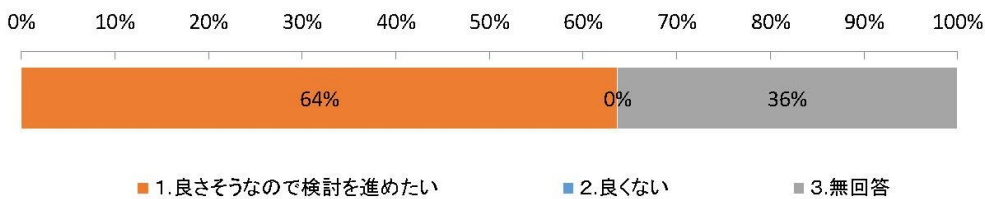


項目	件数	割合 (N=11)
1.戸数に見合ったゴミ置き場や駐輪場の設置	8	73%
2.ゴミ出しのルールの徹底	7	64%
3.前面道路の清掃や雪かきの実施	5	45%
4.管理人の設置	5	45%
5.管理者の連絡先の掲示	8	73%
6.その他	3	27%
<ul style="list-style-type: none"> ・事前協議についても明記する ・町会への参加 ・小規模マンションだと管理人がいないので常駐でなくても朝来てゴミを出したり清掃する人を雇って欲しい 		
7.ワンルームマンションの独自のルールは必要ない	0	0%
8.無回答	2	18%

<その他のご意見>

- ・人が住み、人口が増えるのはいいことです。弥生2丁目は東京大学があり、また千代田線根津駅が最寄り駅の一つであることから、御茶ノ水や千駄木、あるいは大手町と直結し、大学や企業に通学通勤しやすい環境です。学生や単身赴任中、独身のサラリーマンにとっては寝だけの部屋、狭い部屋で十分です。人口減少が顕著な時代です。人口が減るようでは、弥生2丁目の、あるいは町会の存続に問題が生じます。ワンルームマンションで人口を維持し、場合によっては増やすことは大切なことであると思います。弥生2丁目にとってワンルームマンションは必要なものと考えます。
- ・今居住している人ができるものをルールとして挙げた方がいいと思います。「③前面道路の清掃や雪かきの実施」は出来ていないと思います。ワンルームマンションに居住する人ばかりにルールを決めるのは困難かと思えます。

地区独自のルールの作成や協議の仕組みづくりについて

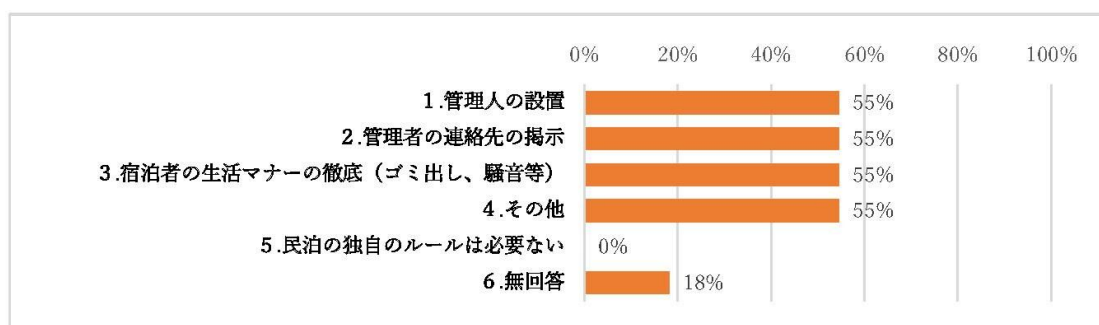


項目	件数	割合 (N=11)
1.良さそうなので検討を進めたい	7	64%
2.良くない	0	0%
3.無回答	4	36%
<ul style="list-style-type: none"> ・検討が必要である ・質問の意図が不明 		

3 民泊に関するルールについて

- ・これまでの検討では、地区独自の対応が必要という意見が多くありましたが、具体的な実現方法については十分検討されていませんでした。
- ・2月に実施した権利者アンケート調査でも、民泊の管理に関して、区のガイドラインより厳しい地区独自のルールを定めることについて、多くの方が「必要である」と回答されました。
- ・第四回検討会では、協議や調整を行う具体的な項目や文京区の民泊ガイドラインの概要、他地区でのルールの事例を紹介し、具体的にどのような協議や調整が必要か、独自のルールについて検討してみたいかどうか伺いました。

地区独自のルールとして定めたいもの

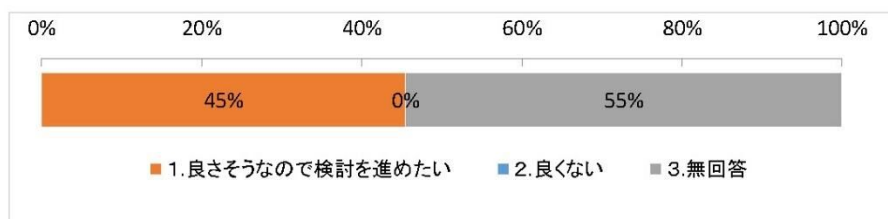


項目	件数	割合 (N=11)
1. 管理人の設置	6	55%
2. 管理者の連絡先の掲示	6	55%
3. 宿泊者の生活マナーの徹底(ゴミ出し、騒音等)	6	55%
4. その他	6	55%
<ul style="list-style-type: none"> ・民泊は反対である(区が認めても) ・民泊施設である旨の表示を周知 ・民泊は禁止とするべき ・トラブルが発生した場合にすぐに現場に来られる人を管理者とすること ・民泊を認めたくない ・安価で泊まれ自分達が楽しければ近所の迷惑は気にしない人々との付き合い方 		
5. 民泊の独自のルールは必要ない	0	0%
6. 無回答	2	18%

<その他のご意見>

- ・そもそも民泊が分かりません。イメージが各人異なると思います。個人で行うものなのか、業者がいてそれに依頼するものなのか、企業がするものなのか、自分の部屋や家を使うのか、他人の部屋や家を使うのか借りるのか、鍵があるならその受け渡しはどうするのか、など全く分かりません。わからないことには返事ができません。民泊の説明をお願いします。

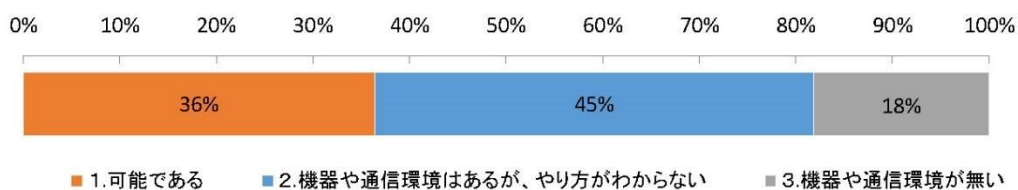
地区独自のルールの作成や協議の仕組みづくりについて



項目	件数	割合 (N=11)
1. 良さそうなので検討を進めたい	5	45%
・地元の組織に一任するのではなく行政も一体化した確認協議が必要		
2. 良くない	0	0%
3. 無回答	6	55%
・事前協議は必要であり、良さそうという甘い考えはない		

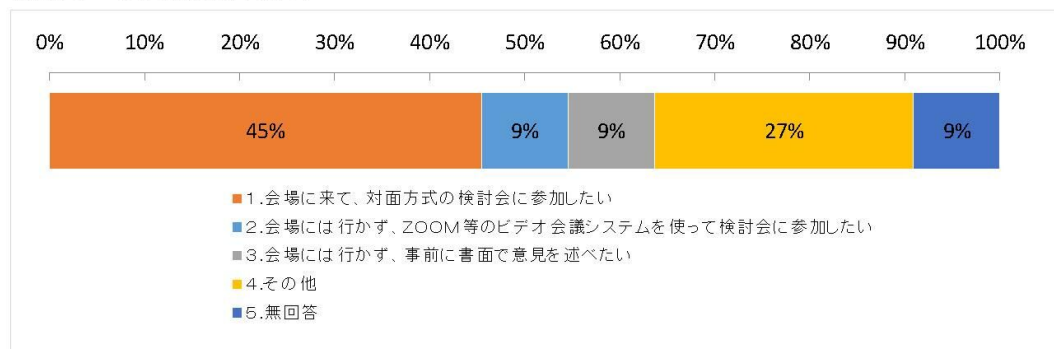
4 次回以降の開催方法について

自宅でZOOM等のビデオ会議システムを利用することは可能か



項目	件数	割合 (N=11)
1. 可能である	4	36%
・可能であるが上手く出来なかったので利用したくない。		
2. 機器や通信環境はあるが、やり方がわからない	5	45%
・ある程度わかるが夜は1時間程度でも家でゆっくりPCする場所がない。平日昼ならできる。		
3. 機器や通信環境が無い	2	18%

検討会への参加方法の希望



項目	件数	割合 (N=11)
1.会場に来て、対面方式の検討会に参加したい	5	45%
2.会場には行かず、ZOOM等のビデオ会議システムを使って検討会に参加したい	1	9%
3.会場には行かず、事前に書面で意見を述べたい	1	9%
4.その他	3	27%
<p>・新型コロナウイルス感染の第3波が来ていて、その感染者数は以前にも増して増加し、さらに増加する勢いです。この状況で対面方式にするのは危険です。検討会参加者は年齢も、職業も、家族構成も、就業時間も、健康状態も何もかも様々です。インターネットを使えるか、それも自身でできるのかなども各自様々です。会議室は参加者数に比べ広くなく狭い状態です。検討会参加者全員が新型コロナウイルスに感染しないことが必要です。まちづくりは慌てる必要は全くありません。長い目で見ていきましょう。無理を承知で言えば、検討会参加者全員が情報を得られる書面開催を維持することがいいと思います。しかし新型コロナウイルス感染が広がらない様にするには誰もが自宅にこもり外出しないことが一番、と言われてています。郵便局にも感染がひろまらない様にアンケートすらもなしにするのがいいと思います。</p> <p>・コロナ感染が減っていけば対面方式が良いです。</p> <p>・コロナが収まってから対面方式の検討会に参加したいです。</p>		
5.無回答	1	9%

次回以降の開催方法についての意向まとめ

□参加方法について 相談が必要		ZOOM等の会議システム環境			
		1.可能である	2.機器や通信環境はあるが、やり方がわからない	3.機器や通信環境が無い	4.その他
検討会の参加方法	1.会場に来て、対面方式の検討会に参加したい	2名	1名	1名	1名
	2.会場には行かず、ZOOM等のビデオ会議システムを使って検討会に参加したい	1名			
	3.会場には行かず、事前に書面で意見を述べたい		1名		
	4.その他		1名 コロナが収まっていれば対面がいい	1名 コロナの状況から対面も書面も開催すべきでない	1名 コロナが収まってから対面で行いたい
	5.無回答		1名 無回答		

5 自由意見

- ・この調査票を記入するにあたりお伝えしたいことがあります。この書類が届いたのは11月17日(火)であり、締め切りが11月23日(祝、月)です。書類をよく読み、意見を記入するには期間が短すぎます。「期日が短いですが」と書かれ、ご存じのことなので、もう少し期間を長くしていただきたいと思います。回答するまでの期間を意図的に短くし、急かせるのはよろしくない手法です。ご検討よろしくお願いします。
- ・ルールばかり作ると息苦しくなります。ルールは今ある法律の範囲で十分です。無理矢理のルール作りは意味がありません。いい町にしたいのなら紳士協定がいいことだと思います。同封の参考資料によれば「任意のルール」に相当すると考えます。
- ・東京大学本郷キャンパスと弥生2丁目の境の暗闇坂の幅が狭くなり、車や自転車の往来に不安を覚えます。車がすれ違うとき、そしてタクシーや宅配のトラックが停車しているとき、自宅の車庫入れをするとき、お互いの車や車と自転車の間隔が狭く非常に危険です。また現在言問通りに近いところは工事がストップしています。道路はガタガタで雨が降れば水が溜まり歩きにくく危険です。元の車道の幅に戻し、路面は真っ直ぐにしてください。
- ・アンケートがある場合は封筒の表紙に「アンケートあり」などのコメントを入れてください。あけるタイミングが遅くなると締め切りに間に合いません。
- ・資料にあった新宿区のまちづくりガイドラインのようにルールが定められると安心できますが、任意のルールだから強制ではないですね。既存のところにはお願いするしかないのでしょうか。(ワンルームマンションについて)
- ・建物竣工後、検済をもらい、その後の違法の増築、改修、用途変更をした時にペナルティがなければルールを決めても意味がないのではないのでしょうか。一度町内の建物に対し違法建築物がないか点検してはどうでしょうか。店舗は根津に行けばいくらでもあるのでこれ以上の店舗は不要です。住宅地であった方が良いでしょう。

リモート方式等が様々なところで取り上げられていますが、小規模の街(町会)の事ですし年配の方も多いのですぐにビデオ会議などは無理だと思います。

地区計画とまち規則の違いについて地域組織(町会等)が重視しているのは実は任意のルールです。任意ルールには法的拘束力がなく、町会等の努力だけでは対応はとて難いです。あいては金の力、自分さえよければ、もうかりさえすれば、地域のまちづくりは関係ありません。紳士協定は名ばかり。私は新宿区の上落合まちづくりでの成功例をもっと知り、真のまちづくりについて学び成功させたいです。

6 ホームページの内容について

・字が小さいです。
・「まちづくり検討会」「まちづくりの検討地区」「の」の入りがよくわかりません。
・ホームページでわかる内容／読める内容は印刷してあるだけですか？印刷していないものはわからない／読めないと理解していいですか？
・目的設立経緯について、「地域のルール」は地域がいいのか地区がいいのか表現を検討してください。
・目的設立経緯について、「向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会」が正式名称ではないでしょうか。

・興味のある人が検索して、まちづくりニュースを見られるのは良いと思います。

・設立経緯に隣接する東京大学と共存共栄また、安全安心な町づくりを目指すこと、中心メンバーは地権者であることを加えてほしいです。

・新しく引っ越してきた方も、過去の「まちづくりニュース」を読めるようになるので、ホームページへの掲載は良いと思います。

・検討会の目的、設立の経緯の3行目「向ヶ岡まちづくり検討会」は、「向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会」の誤りではないでしょうか。

令和2年度 第五回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 (書面開催に変更)記録

■開催概要

期間:令和2年12月25日(金)~令和3年1月12日(火)

方法:書面開催(説明資料・質問票を郵送配布し、回答をもって意見収集を行う)

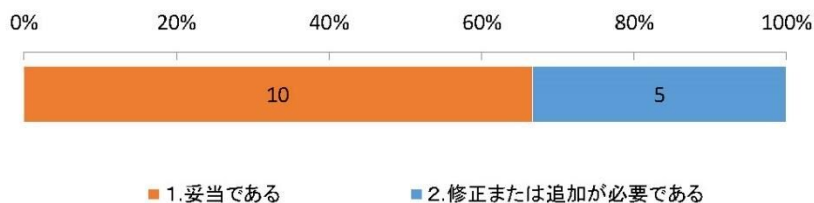
回答:15名/19名中

※当初は対面式で開催する予定であったが、緊急事態宣言の発出に伴い、事前にいただいたご意見に基づき、書面開催とした。感染状況が落ち着き次第、対面式で検討を進めることとする。

■結果概要

1 まちづくりの目標について

<まちづくりの目標(案)についてどう思うか>



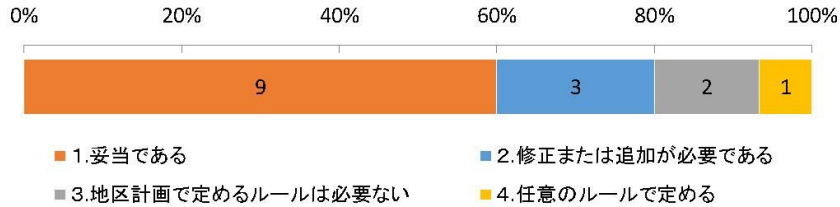
項目	人数	割合(N=15)
1. 妥当である	10	67%
2. 修正または追加が必要である	5	33%

<具体的なご意見>

- ・「目標」以外の適切な表現にしてほしい。「など」の意味がわかりません。
- ・なぜ行政側からイメージを押し付けられなければならないか。このイメージづくりは大いなる誘導ではないか。まだこのテーマのはなしをしたことは「ないはず」です。
- ・現状でも静かで、戸建、アパートの調和はとれていると思います。目標設定としては現状以上にすべきではないでしょうか。
- ・未来へつながるよう、子供達へのメッセージと、物騒な世の中なので、『安全・安心』という言葉があると、さらに良いと思います。
- ・世代間のコミュニケーションが円滑になる開けた街、物理的にも風通しの良いまちにすることを追加したいです。

2 地区計画で定めるルールについて

<地区計画で定めるルール(案)についてどう思うか>



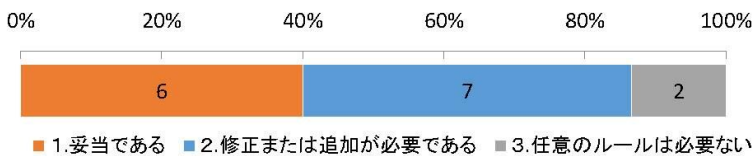
項目	人数	割合(N=15)
1.妥当である	9	60%
2.修正または追加が必要である	3	20%
3.地区計画で定めるルールは必要ない	2	13%
4.任意のルールで定める	1	7%

<具体的なお意見>

- ・項目によっては、任意のルールに移すことを検討してもよいように思います。
- ・あくまでも紳士協定であることを強調してください。60㎡、50cm、17m、1回、0.6mの数値は削除したほうがいいと思います。また、様々な意見があることも併記してください。個々の表現まで述べると枚数も時間もかかるのでここでは控えます。現在ある法律より制限をきつくしたルールはよくありません。よく言われたり聞いたりするキーワードは規制緩和です。制限するならあくまで現在ある法律の中での任意のルール、すなわち紳士協定であり、規制緩和の方向に向かいたいと思います。「ならない」の表現はきつすぎます。
- ・ブロック塀について、既存は建て替え時でいいが、角地の場合はこの限りでない、といった内容にしたいです。(角地、特に変則の角の場合、曲がるのに失敗し、車に突っ込まれたことがある為、ブロック塀でないと危険・不安、塀がなかったら家は突っ込まれていたため)

3 任意のルールについて

<任意のルール(案)についてどう思うか>



項目	人数	割合(N=15)
1.妥当である	6	40%
2.修正または追加が必要である	7	47%
3.任意のルールは必要ない	2	13%

<具体的なご意見>

- ・具体的な表現の「午前 10 時」、「午後 9 時」の理由がわかりません。抽象的表現が望ましいと考えます。民泊の項目について。新型コロナウイルス感染症の影響で、外国人旅行者が 0 の状態で、Go To トラベルも中止です。国内外の旅行客がいない現在、民泊を行おうとする人や事業者はいるのでしょうか。
- ・ワンルームマンションの規模に関係なく、ゴミ置き場、駐輪場の設置は任意のルールではなく、地区計画で定めるべきではないでしょうか。
- ・町内会の催事など、出来る限り協力する等の一文を入れたらどうでしょうか。
- ・店舗の営業時間は、原則として午前8時から午後9時までとする、としてはどうでしょうか。理由(朝の需要を見込むコーヒー店やパン屋等及び検討会の中で要望する声があったミニスーパーの出店を妨げるおそれがあるため)
- ・住居地域の民泊は禁止とする、としてはどうでしょうか。
- ・民泊は家主(管理責任者)が住んでいる住民のみとする、としてはどうでしょうか。
- ・公園や共有スペースの使い方についてももり込んでほしい。公園の子供の声についてクレームを言う人も多く、必要ではないでしょうか。町会スペースの確保も必要ではないでしょうか。

4 その他ご意見

- ・新型コロナウイルス禍の昨年(2020 年、令和 2 年)から、頻繁にそして急かせるように向ヶ丘弥生地区まちづくり検討会が開催されています。新型コロナウイルス感染により直接、間接に影響を受けている方もいらっしゃると思います。まちづくりはそれほど急を要するものとは思えません。ゆっくりやっていきたいものです。
- ・東京大学本郷キャンパスと弥生2丁目の境の暗闇坂の工事について。車道の幅が狭くなり危険です。また道がガタガタで雨が降れば水が溜まり歩きにくく危険です。元の車道の幅に戻し、路面は真っ直ぐにしてください。電柱がなくなると期待したのに、更に同じ数だけの電柱ができ、歩道が更に狭くなっています。まちづくりが機能していません。
- ・東京大学では理学部も附属病院も高い建物が続々と建設され、高さの高い木々沢山もあります。弥生 2 丁目町会は東京大学の北側にあり、暗闇坂に近いところで冬場は日当たりが悪い状態です。日当たりを良くするには建物の高さを高くせざるを得ません。
- ・ルールばかり作ると息苦しくなります。ルールは今ある法律の範囲で十分です。無理矢理のルール作りは意味がありません。いい町にしたいのなら紳士協定がいいところだと思います。
- ・勝手なルールを行政でつくるのは NG だと思います。

令和3年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日 時：令和3年10月19日（火）19：00～20：45
場 所：不忍通りふれあい館 地下ホール
出席者：検討会会員13名
大畑課長、川合主査、長谷川氏、岡田氏（文京区）
藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. これまでの検討経緯、結果について

- ・都市環境研究所より、資料1「向ヶ岡弥生地区令和3年度第一回まちづくり検討会」に沿ってこれまでの検討経緯とルール案について説明をした。

2. まちづくりのルールについて

- ・文京区より、資料2「地区計画と任意のルールの比較」に沿って地区計画と任意のルールの違いについて説明をした。
- ・その後、資料3「本日の意見交換内容」に沿って意見交換を実施した。

議題1. 向ヶ岡弥生地区を将来どのようなまちにしていきたいか

おおよそ目標案の通りでよいのではないか。
現状の弥生町を悪いと思わない。現状を維持できることが大事。
目標案については同意見。現状がいい状態だと思うが、将来的に何もせず現状を維持できるわけではない。
先のことは分からないが現状は悪くない。小規模な戸建て住宅の居住者を中心とした街であってほしい。民泊など責任の所在が分からない施設は望ましくないと思う。
現状維持してほしい。これ以上緑を減らさず、多くしたい。店がなくて不便という意見もあるが、駅も近いので住宅地内に商店はなくてもよいのではないかと思う。
将来の目標を考えた時の将来とはどの程度先の未来か。建物の建替えスパンは長いので遠い将来のことは考えづらい。若い人が住み続けたいと思える町にしたいので、もっと若い人の意見を聴くべき。それを実現してあげられる町にすべき。
ワンルームマンションの住人ともコミュニケーションがとれ良好な関係が保てるとよい。
弥生は小さい（ヒューマンスケール・コンパクトな）住宅地。商業地区が近くにありながら、それらが入ってこないよい環境だと思う。将来もそうした町を維持して行ってほしい。

今まで通り静かな住宅地であり続けたい。路地で子供が遊んでいても許容されるような今の状況を維持したい。
現状維持、今と同じでよいと思う。理想を追いかけていくと住宅価格と敷地・形態規制のバランス等、現実と大きく乖離してしまう。合意形成の対象についても考慮すべき。
現在の落ち着いた町を維持したい。安心安全なまちづくりが重要。（空き家、災害危険性（がけ地対策）など）
子どものころから住んでいる、静かで好きな町なのでこのまま安全安心に暮らせる町にしていきたい。人との交わりも大切である。
事件や火事も少ない住みよい町だと思っている。弥生に引っ越してきたが、近隣との関係性などが心地よかった。文京区は区内でも住みたい町ランキングで上位に入っている。そうした文京区の中の弥生町として次の世代も住みやすい町であってほしい。

議題2. コロナ禍によって、以前と変わったことはあるか

コミュニケーションの機会が減った。（町会の集まりなども開いていなかった）
在宅勤務が増え平日昼間に町にいることが増えた。特に不都合はなく静かな町だと思った。
ほとんど外出をしなくなってしまったので、外がどのように変わったか分からなかった。
人の流れが激減した。静かな町はいいが、人が全く動かない町は活力がないと感じた。衰退、寂しい印象があった。町内・町内外ある程度の人の流れそこそこある町であってほしいと感じた。
ちょっとした買い物や交流の場だったやまどりが閉店してしまった。東大構内に入れなくなりコンビニやATMが少し不便になった。
人の流れの有無により町の姿が大きく変わると感じた。
テレワークで日中家にいることが増えた。周囲をみても日中家にいる人が増えたと感じている。
出勤形態は変わらない。マスクや手洗いなどの生活習慣が変化した。東大が抜けられないので運動量が増えた。
大きな変化はない。一部の商業地区の店舗は変化があるかもしれない。居住している地域では路上の空き缶（ゴミ）が増えている。
町会の行事（お祭りなど）が全くできず残念だった。人との交わりはまちづくりにおいて大切だと感じた。
外を歩く機会が減り、町内の状況が分からなくなってしまった。コロナが収まれば少しは活気がでるのではないかと。小さい子供がいるまちは明るくよい町だと感じた。足を怪我したことをきっかけとして、身近な店舗の必要性について悩むようになった。町内は坂の中腹のため身体に負担がかかる。

議題3. 目指すまちを実現するために、まちづくりのルールを定める必要があるか

議題4. ルールが必要な場合、地区計画と任意のルールのどちらが適切か、併用が望ましいか

<ul style="list-style-type: none">・既存の法規制で足りないものを補う最低限の項目をルール化する。・ソフトの部分を含めまちのマナーとして定める。その中で法的拘束力を持った方がよいものが出た際には地区計画として定める。
<ul style="list-style-type: none">・現状の敷地条件等を考慮すると建築基準法の範囲で高い建物は建たないのではないか。・任意のルールは強制力がないので作っても作らなくても一緒なのでは。
<ul style="list-style-type: none">・開発圧力があるため、何もせずとも現状が維持できる状況ではない。敷地面積、高さについては任意のルールでは十分に機能しないため、地区計画が必要。・地区計画の変更は大変だが、一度建ったマンションの建替えも時間を要する。
<ul style="list-style-type: none">・現状を維持するためのルールづくりが必要。戸建てと小規模の共同住宅の調和と、民泊の制限に関するルールが必要。
<ul style="list-style-type: none">・法的拘束力のある地区計画は必要。(最低限のルールとして、最低敷地面積 60㎡以下、高さ 17m 以下)
<ul style="list-style-type: none">・ルールはない方がよいと思っている。任意のルールはあってもよい。まちのあり方をアピールできるのはよい。区にもそうした町の姿勢を支援してほしい。町が変わっていかないというのは苦しい。常に新しく変わりつつ、弥生町の何を残すのか、何を大事にすべきかを定め、新住民ともコミュニケーションをとっていききたい。・地区計画は一度決めると変えるのは難しいのでは。将来が分からない状況で決めてしまうのは怖いと考えている。
<ul style="list-style-type: none">・これまでの経緯からまちづくりのルールはある程度は必要だと思う。厳しくしすぎると次の世代になった時に住みづらくなってしまわないかと懸念している。厳しすぎるルールは作らない方がよい。
<ul style="list-style-type: none">・これまで話し合ってきた経緯から定めた方が良いルールがあると思っている。・まちの姿は変わっていくため、任意のルールではルールの運用が難しいのではないか。地区計画と任意のルールは併用していった方がよいのでは。
<ul style="list-style-type: none">・ルールは現在の環境を守るために必要。・地区計画より地区の意思を表す任意のルールを定めるのが良いのではないか。
<ul style="list-style-type: none">・現在の法律の範囲で十分であり、新たなまちづくりのルールは不要である。既存不適格が発生するのは不動産価値にも影響するためよくない。
<ul style="list-style-type: none">・高齢化に伴い相続が増え、町の姿が変わってくることを考えるとルールは必要。新住民・旧住民の衝突も想定されるため、ルールで縛りすぎないほうがよい場合もある。・地区計画+任意のルールで弥生町のまちのあるべき姿をアピールしていくことが有効ではないか。
<ul style="list-style-type: none">・高さ制限は設けるべき。現状より高くなることは防ぎたい。
<ul style="list-style-type: none">・民泊に対してのルールは定めた方がよい。・任意のルールをメインとして地区計画を併用するのがよいのでは。

3. 次回の検討会について

- ・次回の検討会は 12 月 7 日（火）に実施する。

令和3年度 第二回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日 時：令和3年12月7日（火）19：00～20：45
場 所：不忍通りふれあい館 地下ホール
出席者：検討会会員7名
大畑課長、川合主査、長谷川氏、岡田氏（文京区）
藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. 第一回検討会の振り返り

- ・文京区より、資料1「向ヶ岡弥生地区令和3年度第二回まちづくり検討会」に沿って第一回検討会の意見概要について説明した。

2. まちづくりのルールについて

- ・都市環境研究所より、資料1「向ヶ岡弥生地区令和3年度第二回まちづくり検討会」に沿って資料説明をし、テーマに沿って意見交換を実施した。

テーマ1. 守りたい向ヶ岡弥生地区の良さについて

- ・第一回検討会の意見として挙がっていた「現在の環境を維持していきたい」という意見について、具体的にはどのような環境が良いと感じていて、何を現状維持していきたいのか意見交換を行った。

<コミュニティ・多様な世代>

- ・長く住み続ける人が多いのが良い所であるため、世代を超えて住み続けられるようにしたい。
- ・コミュニティのつながりが強い町であるのが良い所。紳士協定で事が足りる意識の高いまち。
- ・現状のルールでここまで続いている。
- ・町会のつながりがある。

<治安の良さ>

- ・警察署から配布される広報のデータで犯罪件数0となっており、治安が良い。
- ・道路の見通しが良く、防犯上安心感がある。

<利便性のあるまち>

- ・千代田線、南北線、大江戸線、丸ノ内線の4路線が使える。
- ・道路が広い。

<利便性のあるまち×静かな住宅地>

- ・下町（根津方面）と山の手（本郷・春日方面）の両方の良さがある。
- ・北部地域において、住宅地としての静けさと商業地に近いという利便性がある。

<静かでゆったりとした住宅地>

- ・住居中心であり、商店が少ない。
- ・根津や白山のように小規模で建てこんでいないため、ゆったりした街並みである。
- ・高層ビルがない。
- ・静けさがある。
- ・東大に囲まれて独立していることで、静けさが保たれている。

<歴史や自然が残るまち>

- ・東大の緑や石垣がある。
- ・古い建物がある。
- ・弥生式土器発見の地である。
- ・野鳥や虫の声など自然が感じられる。

<その他>

- ・既存の建築基準法は現状維持したい。
- ・文京区の建築基準やガイドラインは現状維持したい。

テーマ2. 向ヶ岡弥生地区の良さを守り育てるためにルールが必要かどうかについて

- ・テーマ1で議論した地区の良さについて、このまま何もしないと失われてしまう可能性があるものがあるか、そして良さを守り育てるために、ルールが必要かどうか意見交換を行った。

<ルールは必要>

- ・現在建設されているマンションの売り文句は「20年ぶりの分譲マンション」である。これまで20年間、こうした大規模なマンションの売り出しがなかった。
→今後マンション建設が増えるのではないかと心配である。
- ・地区外ではあるが、根津駅近くの住宅が壊され隣の家の壁が丸出しになっている様子を見た。隣棟間隔が狭く、外壁工事ができなかったのではないかと推測している
→メンテナンスや建築のために必要な隣地からの壁面後退等、最低限のルールは必要なのではないか。
- ・地区計画などのルールが明文化されている方が、新住民にとっては入り込みやすい面もあるのではないか。
- ・コミュニティへの参加がマストになるようなルールならあっても良いのではないか。
- ・敷地の大きな古い家の跡に3世帯程度の集合住宅が建った。少し狭いが庭や外構の緑が残っている。
→緑や住環境重視ならば壁面後退などのルールが必要なのではないか。

<ルールは不要>

- ・東大に囲われた立地であり、緑は東大の樹木で十分である。
- ・現状のルールを守っているから今があるため、新しいルールは不要である。
- ・現状でも敷地が分割されているが、極端に狭小なわけではないため気にならない。相続や不動産市場

を考えると、敷地の分割が必要である。

- ・敷地の大きな古い家の跡に2軒の戸建て住宅が建築中である。敷地が小さいので庭がなくなっている。
→最低敷地面積の制限があると、敷地の分割ができないため集合住宅等になる可能性が高い。戸建て住宅の街並みを重視するのならば、そうしたルールはない方がよいのではないかと。
- ・変化を許容する町でありたい。
- ・この地区の良さは他力によって成り立つことが多いため、それらを守るためにはまちのルール作りよりも外交が必要。集団力が求められる。

<どちらともいえない>

- ・古い家がどんどんなくなり、ワンルームマンションになる、敷地が分割され戸建て住宅が建つなどしている。
→他人事だと思ふとある程度ルールが必要であると思ふが、自分事と思ふと相続したときの問題等があり分からない。

<今後の検討事項>

- ・既存の建築基準法が規制緩和の方向であるならば、その動向を知りたい。
- ・住民の世代により、相続や売却に対する考えが違ふ。現状のルールや市場の動向を共有し、互いに理解し合ふると良い。
- ・他地区での最低敷地の指定状況など地区計画に関する事例が欲しい。

<その他意見>

- ・意見を一致させるのは難しいのではないかと。そもそも一致させる必要はあるのか。
→地区計画の場合、決定のための基準となる数値がある訳ではないが、個人の資産に影響を及ぼすルールであるため一般的には都市計画提案制度と同じ 2/3 以上の同意を目安とするケースが多い。
(区)
- ・アンケート回答率が低い中、その結果をもとに議論するのは危ういのではないかと。
→昨年実施したアンケートは新型コロナウイルスの感染が拡大し始めた時期であり、時期が悪かった可能性がある。それでも回収率は約 22%であり、他地区と比較しても決して低い数値ではない。(区)
→次にアンケートを実施するのであれば、はがきアンケートとする等、回答を簡易化して回収率を上げる方法を検討したい。また、検討会のみなさんにも回収率を上げるために協力をお願いしたい。
(都市環境研究所)
- 回答率が低かったとしても、多くの人が賛成したという事実は重いのではないかと。

3. 次回の検討会について

- ・次回の検討会は1月18日(火)19時~実施する。

令和4年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日 時：令和4年6月21日（火）19：00～21：00

場 所：不忍通りふれあい館 地下ホール

出席者：検討会会員10名

前田課長、川合主査、藤田主事、岡田主事（文京区）

藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. これまでの検討の振り返りについて

- ・文京区より、資料「向ヶ岡弥生地区令和4年度第一回まちづくり検討会」（P2～7）に沿ってこれまでの検討経緯について説明をした。

2. 今後の進め方について

- ・文京区より、資料「向ヶ岡弥生地区令和4年度第一回まちづくり検討会」（P8～11）に沿って今後の進め方の案について説明をした。

3. まちづくりのルール（たたき台）について

- ・都市環境研究所より、資料「向ヶ岡弥生地区令和4年度第一回まちづくり検討会」（P12～28）に沿ってまちづくりのルール（たたき台）について説明をした。

4. 意見交換

- ・ルールを決めたほうが良いという方が約8割いるが、個々の異なる生活状況を踏まえた意見であり、単純に数値を理由にルールを決める方向に舵を切るのは強引ではないか。
→事務局案はこれまでの経緯を踏まえており、賛成である。前述の意見は、特定の建築計画や物件に対する意見であれば分かるが、今回の意見は各々が地区全体のことを考えて回答した結果なので当てはまらないのではないか。
- ・現在のまちの状態は決して悪くないと思っている。既存のルールでできたまちに違和感はない。また、ルールを決めたとしても例えば高さ制限を22mから17mにしてもあまり意味をなさないのではないか。もっと低くするならば効果があると思うが、それを決めることは難しいだろう。あえてルールを作る必要があるのか。
→都市環境研究所）現在が良い環境だという意見は皆さん共通に持っている。今後も環境が悪化しないように予防的な意味でルールを作るということだった。

- 戦前戦後のこの地域の敷地はもっと広がった。その後高度成長に伴ってマンション、アパート化や敷地の分割が進んできた。今後もその傾向が加速するのか、そんなことはないのではないか。
- ・現在のまちは良い環境だと思う。なぜ良い環境が維持されているのか分からないが、放っておけばもっと普通のまちになってしまうと思う。もしかすると普通以下になってしまう可能性もある。放っておいても大丈夫というのは違うのではないかと思う。現在のより良い環境を守るためにはルールが必要だと思うので、事務局案の内容を進めたい。
- 前述の発言に違和感がある。放っておいたら悪いことがあるからルールを作るのか。ルールを作るために検討するのは筋が違うのではないか。漠然とした不安に対してルールを決めては、将来に対する可能性を潰してしまうことになる。家が小さくなってはいけなく、小さい家がこのまちにあってはダメなのか。
- 都市環境研究所) ルールありきという話があったが、過去に地域の課題や魅力、将来像を話し合う長時間の議論があった。それらを踏まえてルールが必要かという投げかけをして8割程度の賛成があった。
- そこに具体的な課題や将来的な不安が提示されていない限り、ルールありきの検討だと思う。
- 都市環境研究所) 最も大きなまちの変化は敷地が小さくなっていることではないか。それがいけないことなのか話し合った時に小さすぎる建物は問題だという話となった。
- 何の問題があるのか。
- 都市環境研究所) 小さすぎるとファミリー向けではなくなる恐れがある。また、建て詰まりからくる防災の不安や街並みへの影響も少なからずあるのではないか。
- ・50年近く住んでいるが、この50年を振り返っても住みよいまちであることは変わりが無い。この状態を守るために最低限のルールは必要だと考えている。しかし、これまでは店舗が増えすぎないでほしいと考えていたが、坂の厳しさを感じて、少しくらいのお店があると助かるという意見が変わってきた。ルールづくりのためのルールではなく、住みよいまちを維持するために必要なルールをつくりたい。
- ・当地区の60㎡は売買価格が1億~3億だとして、ファミリー層を想定した場合、2億、3億を銀行は貸せない。住宅ローンは7500万まで。ファミリー層が購入することは無理だと思った。三世代でお金を出し合って買うパターンもある。そのためには3階建てが望ましいため、高さ制限は適さない。理想に近い考えを言っているが現実では不可能であり、今ある法律で十分である。
- 60㎡の土地の価格は6000万程度である。敷地や高さの各論に入っているが、大きな進め方の話をしたい。今のまちの状態がいいことは合意しており、その守り方についての意見が異なっている。事務局案は、守るといってもルールを大きく変えるのではなく、変化を弱める程度の内容だと思うので良いのではないか。生易しいルールでは意味がないということであれば、例えば高さはもっと低くするということもある。そこは個別に話し合っていくべき内容である。
- 敷地面積が建物の形態にどのように影響するかは、個別設計していかないと分からない。具体的に検討しようとするればどんどん細かい話になる。現状が悪くないのだし、今までのルールで良いのではないか。
- ・近年都心では、ライオンズ上野の森のようなものが増えていくことが心配。ルールについて長い間話し合ってきて、その全てを固めようとしている訳ではなく、これから検討する材料にすれば良いと思う。今までの検討は無駄ではない。実際に店舗が出店したら騒音等のルールが必要となる。内容はもう少し話し合う必要があるが、ルールを検討する必要はあると思う。
- ・60㎡は120㎡なら割れるが、それ以下では割れないことになる。数値に着目しすぎず、現実を見るべき。
- 都市環境研究所) 敷地面積の最低限度はそうした性格がある。120㎡以下は分割ができなくなる。それが120㎡の敷地を守る効果もあるといえる。逆に影響が大きいとの考えもある。その辺りは今後議論すべき内容である。
- ・都市計画決定までに様々な手続きがある。決定までにどれくらいの時間がかかるのか。

- 区) 最短でも1年半程度である。
- 都市環境研究所) 進め方の案で進める場合に今後予定している説明会やアンケートは、都市計画決定のための法的な手続きではなく、その前段階である。
 - ・この案自体は承認されていない。案をどうするのか詳細を決めないと話にならない。
- 都市環境研究所) ルールの内容自体はこれから検討するものである。案というのは進め方の案である。
- このルールが地域をよくするルールだと思うのか。
- 都市環境研究所) そのつもりである。
- ルールを決める方向ではなく、検討した上でルールを決めないとということもありなのであれば承認できる。
- 都市環境研究所) 最低限のルールを定めるという方向でいくかどうかを決めたい。
- 最低限のルールは建築基準法等がある。
- 都市環境研究所) 建築基準法は全国一律の最低限のルールであるが、地区ごとのきめ細やかなルールを定めることができるのが地区計画である。地区に必要な最低限のルールを定めようというのが今回の趣旨である。
- 区) この地区は区の中でも落ち着いたエリアで住環境も良い。区内で保全型地区計画の事例はないため、先進的に検討されている地域である。区内では、敷地面積制限がなく、敷地分割が進んでいる住宅地が多いのも事実。それで良いのかというのは議論すべき内容である。
- それは個人が決めることであり、まちが決めることなのか。
- 区) 個人の権利としてはあるが、その個人の決定によって周辺への影響が大きくなるケースも多々ある。
- 検討会を始める時、弥生がいかに良いか、それを保ちたいという意見が根本にあった。それをどうしたらいいのかというのがスタートだった。小さい建売や店舗が増えることは好ましくないと考えており、ルールづくりを始めている。住んでいる方が望んでいると思うことを地域の代表となって検討し、もう一度地域の方に諮るべき。
 - ・まちづくりのルールは相対的な部分があり、具体的に議論する余地は十分にある。総論は賛成だが各論は議論の余地があると思っている。ただし、令和2年に行ったアンケートでは7割がルールを必要だと感じており、検討会の中でも8割が必要と回答している。この結果はある程度尊重していくべき。ルールの内容を検討した結果、今後のプロセスで否決されたとしても、それはそれでまちづくりの前進だと思う。
 - ・様々な意見が出たが、個人の様々な状況で判断した結果であるから、多数決は良くないと思う。最低限の基準＝建築基準法なのかという点も判断が分かれる。また、基準法など全国的には規制緩和の方向にある中、事務局案は逆行している。また、区内初の地区計画ということで、第1号となるのは失敗策となる可能性が高く反対である。
- 区) 区内では大きな再開発もあり、そうしたエリアには地区計画がかかっている。保全型の面的な地区計画がないという意味である。文京区でも、地区まちづくりを進めて区全体の魅力を高めていきたいと考えていく中で、当地区のまちづくりの機運が高いことから検討会を進めている状況。
 - ・そもそもは東大と一緒に地区計画を考えるために検討会がスタートしたはずである。2年程したタイミングで東大が抜けて、落とし所として町内でルールを作りましょう、となった認識である。
- 区) 東大は東大で地区計画の検討をしているが、具体的には今もまだ形になっていない状況である。弥生二丁目地区だけの検討に絞ったほうが良いということで別途検討会を立ち上げた経緯がある。
- それは認識と違う。
- 都市環境研究所) 当初は東大の地区計画の検討も長くやっていた。その中で地区計画という仕組みが良いという町会のご意見があり、検討することになった。当初は一体の地区計画を想定していたが、東大

の検討がなかなか進まないで、進捗の違いを考慮して、検討対象を弥生二丁目地区とする検討会を設立した。そこで、東大側とは意見交換をすることにした経緯がある。

→それは地域がお願いして決めた話か。区が勝手に決めて説明を受けたという認識である。

→東大がまちに与えている影響は多々ある。まちの中だけでやっても意味がない。東大に対して言うべきことを言いたい。

・当初、近隣で道路が拡幅された流れの中で、次は弥生ではないかという危機意識があったが、平行線で5年経っており、ルールづくりをするかどうかすら意見がまとまらない。そうした中でどうやってまとめていくのか。あと5年もかかるならやっている意味があるのだろうかと思ってしまう。

■現在の環境を守る最低限のルール（検討会案）を検討するステップに進むことについて

賛成：5名

反対：3名

挙手無し：2名

5. その他

・次回の検討会は9月頃を予定している。8月上旬には、新型コロナウイルスの感染拡大状況も考慮して通知する。

・開催日の希望聴取は希望が多いところで開催するのではなく、できるだけ多くの方が参加できる日時・時間帯で開催してほしい。

→区）承知した。

令和4年度 第二回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日 時：令和4年9月12日（月）19：00～20：30

場 所：不忍通りふれあい館 地下ホール

出席者：検討会会員9名

前田課長、川合主査、岡田主事（文京区）

藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. 第一回検討会のまとめについて

- ・文京区より、資料1「向ヶ岡弥生地区令和4年度第二回まちづくり検討会」（P3）に沿って第1回検討会のまとめについて説明をした。

2. 本日の議題について

- ・文京区より、資料1「向ヶ岡弥生地区令和4年度第二回まちづくり検討会」（P5～8）及び資料2「向ヶ岡弥生地区令和4年度第二回まちづくり検討会＜資料編＞」に沿って本地区に定められている建築やまちづくりに関する法令等について説明をした。
- ・都市環境研究所より、資料1「向ヶ岡弥生地区令和4年度第二回まちづくり検討会」（P9～24）に沿って近年の建築動向やまちの変化、相続税について説明をした。

3. 意見交換

<質疑応答>

- ・既存のルールについて説明するのであれば、接道義務についても説明すべきではないか。
→本日の説明には入れていなかった。接道義務とは、建築基準法によるもので、建物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないというルールである。（都市環境研究所）
- ・説明にあったまちの変化は、基準法や条例に違反するものが出てきたということではなく、あくまで合法の上でそのような傾向が出てきているということではないか。
→そうである。（都市環境研究所）
- ・緑化や景観の既存のルールについて、対象が大きい規模の建物に限られるとのことだが、なぜ区が対象外を作っているのか。
→景観の観点からは、大きな建物のほうがより大きな影響があるという考え方から、全て一律に厳しくするのはではなく、ある程度規模が大きいものから規制していると思われる。所管課が異なるため他の理由もあるかもしれない。（区）

<意見交換> 既存のルールのみで地区の良好な環境を維持していけるかどうか？

◆現状のルールでは不十分

項目	意見
全体	この地区が住みやすいのは偶然の産物。ルールを作って積極的に守らなければ普通になっていく（劣化する）と思う。また、ルールを作ることで、良好な環境を守ろうとする住民の意思表示ができる。
敷地面積	建築動向のデータを見ると、現状のままであれば40～50㎡の宅地が自然と増えてしまうと思う。60㎡程度の最低限度を定めることは妥当である。
敷地面積・高さ	敷地の細分化、ワンルームマンションの増加が続いている現状のままでは、良好な環境の維持は困難だと思う。建物が次第に高くなってきているのも環境悪化の一因。南側の地区の高さ制限は北側と同じ17m、敷地面積は50㎡又は60㎡にしてほしい。
高さ	近年、マンション建設がこの地区でも新たに計画され始めているので、6階建て以上の建物は増えていく傾向にあると思う。
高さ・店舗・ワンルームマンション	子供世代のことを考えるとルールはあまり厳しくしないほうが良い。できればずっと住んでほしいので。その上で、高さ・店舗・ワンルームマンションに対するルールは必要と思う。
ワンルームマンション	ゴミ置き場にカラスが来て散らかしている。ワンルームマンションは規模にかかわらずゴミ置き場を設置すべき。
緑化	建築費の上昇により、緑化するよりは床面積を増やす建物が増えてくると思う。

◆現状のルールで十分

項目	意見
全体	現状の「良い」を維持することにあまり意味を感じない。「良い」は時代と共に変わっていくものだと思う。
	現時点では細部のルールを決めなくても、将来的に協議会を設けられるよう、課題や指標を整理しておきたい。
	将来が不透明な時代に一度ルールをつくると撤廃することが大変。厳しいルールでは価値が下がる。子供や孫に影響する。
	コロナや建築費の高騰等、先が見通せない中でルールを作るべきではない。 →地区計画の場合、法的な手続きを踏めば変更も可能である。（都市環境研究所）
	近年の規制緩和の流れを汲めば、当地区もルールは厳しくせず間口は広くしておくべきではないか。
敷地面積	子供世代のことを考えるとルールはあまり厳しくしないほうが良い。できればずっと住んでほしいので。その上で、敷地面積のルールは不要と思う。
	面積などで住民を差別したくない。上から目線ではないか。
	地価が高いという点から考えると、土地が大きいままでは価格が高くなり誰も買えない。空地が増えて住民がいなくなることはよくない。多くの人々が住めるようにしたほうがよい。
色彩	色について統一感というけれど、現状も統一されているわけではない。ルールを定めても50歩100歩ではないか。
緑化	緑もその人の価値観なので制限しなくてもよいのではないか。東大の緑があることで十

	分である。
--	-------

◆その他の意見

項目	意見
任意ルール	紳士協定のみを定めることは難しいか。 →自主的な作成や運用は可能だが、区として紳士協定にある程度効力を持たせられるような仕組みがない。普及啓発を支援することは可能である。(区)
	紳士協定を区がバックアップする仕組みを作って欲しい。今の人々が今のこと考えることができるルール、まちの顔となる任意のルールならば良いのではないか。
合意形成	ルールを作らないのであれば、ルールが必要であるという回答が多かった2年前のアンケート結果に対して、説得力のある返しが必要ではないか。
	多数の意見(アンケートの結果)は無視できない。再度アンケートをとるなどステップアップするための手立てを講じたい。

4. その他

- ・本日の欠席者にも意向を確認する。検討会全体での意見を踏まえて、これからも検討を続けていくかを決めていきたい。次回は11~12月頃に開催を予定する。(区)
- ・コロナの影響も注視して開催の判断をしてほしい。
→承知した。(区)

令和4年度 第三回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日 時：令和4年12月5日（月）19：00～20：30

場 所：不忍通りふれあい館 地下ホール

出席者：検討会会員7名

前田課長、川合主査、岡田主事、藤田主事（文京区）

藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. 本日の議題について

- ・文京区より、資料「向ヶ岡弥生地区令和4年度第三回まちづくり検討会」に沿って第2回検討会のまとめ及び今後の進め方（休会判断）について説明をした。

2. 意見交換

- ・今ある現状が悪いのか良いのか問われた際に、具体的な内容よりも抽象的な意見が多いように思う。個人としては悪いとは思っておらず、今までのルールでこれだけの街ができたのであれば十分ではないかという感覚である。
 - 現状に対しては良いという意見が多かった。しかし、環境の良さの客観的な基準があるかといえばほとんどない。住まわれている方々の主観的な感覚によるところが大きいだろう。（都市環境研究所）
- ・ルールが不要か必要かの二区分で判断しているが、具体的な数値を挙げて何㎡であれば許容できるかなど、相対的かつ具体的な議論があったのではないかと。
 - ルールを決めることに反対される方は、ルールを決めること自体に反対されている。細かい数値を示して検討を試みた会もあったが、そのような議論にはならなかった。（都市環境研究所）
 - 数値的な議論に持って行く余地はあったのではないかと。項目ごとに合意できるかの丁寧な議論があるべきではないかと思う。
 - 会として細かい数値の検討に入ったところで、総論としてルールはつくるべきでないという意見が大きくなったため、現在の結論に至っている。（区）
- ・機運が高まった場合に再開とあるが、休会するのであれば、再開するための具体的な基準を検討して明確にすべき。アンケートの結果を覆そうとしている中で、反対側の意見を言語化して住民に伝える義務がある。不要だという意見のエビデンスも重要。その上で自治体の意思決定として適切なのかよく判断してほしい。また、休会にあたっては、これまで議論してきた内容をしっかりまとめてほしい。
- ・前回の議論を振り返ると理想論と現実論が入り混じっているように感じる。現状ではルールの具体的な内容は決められないということだと思う。条例として決まった場合に将来的に変更できるという話があったが、「決まったことだから変更できない」「部署の所轄ではない」など対応してもらえないことが多いのではないかと。変更を前提とした策定は考えてはいけない。
 - 地区計画は法律上変更できるものであるということをご理解いただきたい。（都市環境研究所）

- ・建築基準法で接道義務などが決まっている中で、敷地が狭小になりすぎることはないだろう。敷地面積が多少小さくなることはそれほど問題ないのではないか。
- ・最初から参加している身として、様々なことを教えていただいて有難かった。議論を重ねていく中で自分の意見が固まっていく感覚があった。結論としては、今 100 年後のルールは作れない。ルールは変えられるようだが、それにかかるパワーは相当のもので大変であるということも踏まえると難しい。今、任意のルールについては必要なことがある中で、区のバックアップ体制がないということに問題を感じる。町会に対しても補助以外のバックアップがなく、区民課と一緒にあってそうした体制をつくってもらえるととても有難い。
- ・ルールの検討をしてきたが、既に建築基準法等のルールはある。道路斜線や日影規制があれば高い建物は建たないため、追加のルールは不要ではないか。
- ・道路上にごみが置かれており、カラスの被害に遭っている。ごみ置き場の設置はやるべきではないかと思う。
- ・地区計画に賛成が 7 名、任意のルールに賛成が 4 名とあるが、両者には重複はあるのか。
→ない。(区)
- そうであると、意見が半々というのは事実在即していないのでは？ 4 名の強い反対があるというのが適切ではないか。
→誤解を招くので修正する。(区)
- ・6 年間でどのように総括するのか。休会に至る意思決定プロセス、再開の条件をしっかりと決めて公開すべきである。例えば、2 年後にアンケートを取って半数以上が要望すれば再開する。その際にどのような体制で議論するのかなども検討すべき。
- ・東京大学に対して、騒音対策などを求めるべき。
- ・休会后、再開する場合のメンバーはどうなるのか。メンバーが変わるのであれば休会ではないのではないか。
→辞退者も出ているため再度募集をかけてはどうか。現在のメンバーの方々が参加していただける場合は応募していただく形をとる。(区)
- ・強い反対意見があったから休止するので、強い意見(要望)があったら再開というのは違うのではないか。客観的、定点的に意向を把握すべき。地域から異議申し立てがあるのを待つというのは消極的すぎる。
- ・前回欠席して今回来たら休会ということになっていて驚いている。まちづくりは、もっと小さいことをみんなで決めるイメージだった。初めのころは、緑のことやゴミのことなど、小さなことも議論していたと思う。小さくてもみんなが必要と思うことであれば、決めていけるのではないか。長い間議論したのに、何一つ決めずに休会するのは驚きと同時に残念である。合意できる小さなルールを作ってから休会にしたい。
→任意のルールは 11 名が必要だと言っているのであれば、合意できるのではないか。
→6 年やったからルールを決めるのではなく、必要なものをルールとしたい。休会は仕方ないと思っている。地区計画に関係ないものだと地域整備課は動けないというのが結論ではないか。作りたいなら町会で作って下さいということなのではないか。
→6 年間の中で小さなことも含めてリサーチや議論があったはずなのに、地区計画を作るかどうかの二択に集約されてしまうのが残念。町内会の役員と地区計画を検討する委員にはずれがあるので、別の枠組みでまちづくりをやることはあり得る。

区より、地区計画と任意のルールの違いについて説明をした。

- ・こうしたルールレイヤーの違いがあることによって議論が深まらない現状があった。これまでの経緯を活かして、再開時には地区計画に絞って議論するようにしてほしい。
- ・アンケートの際にどの程度の合意率を求めるとかという基準はあるのか。
 - 地区計画の策定に必要な合意率については明確な基準はないが、都市計画提案制度では権利者の7割とされており、一つの目安ではある。ただし、地区計画の決定権者である区が必要と判断すれば、それより低い合意率で策定することも可能だと思う。(都市環境研究所)
- ・皆さんの関心が最も高いのはワンルームマンションの住民の生活マナーの問題だと思うが、区のバックアップがあまりないという条件でも皆さんが必要だと思うのであれば、継続検討することも可能である。任意のルールとしてまとめて建築事業者や住民に周知する方法はあり得る。(都市環境研究所)
 - 住民票を出したら任意のルールが示されるようなことが出来れば良いが。
- ・任意のルールのほうがハードルが低い、柔らかいといったイメージがあるが、決めるなら法的拘束力がある地区計画のほうがフェアなのではないか。任意のルールや明文化されていないルールばかり増えても、風通しが良くないと感じる。法的に許されているのに任意のルールがあるのは村社会的にも感じる。その意味では、一定の反対意見があり休会することは理解できるが、再開の条件と枠組みを設定し、これまでの積み重ねはきちんと整理して公表してほしい。
 - 守られないルールがあっても意味がない。
 - ニュースとしてまとめることなどを検討している。(区)
 - 冊子などまとめてもらえるのであれば町会にも周知できる。
- ・任意のルールであれば、地権者に限らず賃貸者なども入って暮らしている方々で検討していくことも考えられる。
 - 任意のルールは賃貸の方にも守ってもらわないと意味がない。
- ・地区計画検討会というのか、まちづくり検討会というのか、名称からくる認識のずれが議論の拡散、ずれに繋がっている可能性もある。
- ・他エリアの検討状況はどうか。
 - 住宅地での保全型の地区計画は区内では策定されていない。根津も休止中である。(区)
- ・反対賛成を問わず、この会が広義のまちづくりに対してモチベーションが高いということは分かった。
- ・本日の議論を欠席者にも共有し、年度内にもう一度会を開きたい。これまでの検討経緯を整理して素案としてみていただくことでいかがか。(区)
 - 検討経緯と共に、休会の判断をした理由と再開の条件もまとめてほしい。また、本日の資料のうちP4,5は全面的に修正していただきたい。
 - 承知した。(区)

3. その他

- ・次回は2月頃に開催を予定する。(区)
- ・コロナの感染者数のピークは年末年始になるだろう。状況を注視して開催の判断をしてほしい。
 - 承知した。(区)

令和4年度 第四回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日 時：令和5年2月6日（月）19：00～20：30
場 所：不忍通りふれあい館 地下ホール
出席者：検討会会員8名
前田課長、川合主査、藤田主事、岡田主事（文京区）
藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. 本日の議題について

- ・文京区より、資料「向ヶ岡弥生地区令和4年度第四回まちづくり検討会」に沿って一時休会の経緯及び一時休会に伴う対応について説明をした。

2. 意見交換

- ・一時休会には賛成。議論のまとめ方は大変重要である。未来のことは分からないから決めようがないという意見があったが、ここで話し合われたことは数年後に検証する材料になる。また、議論のまとめの中に参加者の自由記述スペースがほしい。一時休会の判断は権利者にアンケートをとったほうがよい。アンケートをとった後どのような基準で合意形成をするかも検討会で話すべき。検討会の場合は、賛成か反対か意見を述べることでできる雰囲気が確保されていなかった可能性もあるため、地権者全体に問うべきである。また、東大との意見交換の枠組みについても記載すべきである。再開した場合には、それぞれが主観的意見を述べるだけでなく、持ち寄った資料に基づいてそれぞれが歩み寄ることが必要。そのためにはファシリテーターや専門家による適切な誘導が必要である。
- ・一時休会には賛成。議論のまとめの作成もよい。検討会の開始時は町会の役員会で決めたので、一時休会も検討会での判断で良いのではないかと思う。年1回の情報交換会は一時休会といえるのか。参加する側としては大変だなと思う。どのような情報交換をするのかにもよるが、年1回ということであれば権利者も多く参加しているので町会の総会と一緒にやればよいのではないか。また、一時休会するのに体制を再構築するのは変ではないか。
 - 町会に参加していない人もいると思うが、そうした人の参加は可能か。（都市環境研究所）
 - 検討会は、町会の分科会という位置づけになっているのか。
 - 町会とは別の組織である。ただし、町会に意見をもらい委員の選出をした経緯はある。体制の再構築は仮に再開する場合のことであり、情報交換会は課題の検証や皆さんの意見を伺う場として考えている。（区）
 - 検討会の中で賛成している人や、権利者アンケートでルールを作ったほうが良いとしている方が一定数いる中で、その方々の意見を定期的に聞く場はあってもよいと思う。
- ・検討会の議論のまとめ方は概要版もあるとのこと良いと思う。一時休会の決定は検討会で実施してよいと思う。アンケートだと取り方のイメージが湧かない。一時休会すべきかどうか等を権利者に聞いて

も、概要版があったとしても、状況が十分に分からない中で答えづらいのではないかと。年1回の情報交換会は一時休会にしては頻度が高い印象。2年後か3年後かであれば一時休会という感じもする。再開するのであれば新しい委員を入れることが必要。今のままのメンバーで年1回集まるのはあまり進展しなさそう。時代の変化といっても1年ではあまり変化がなく、一旦区切りを付ける意味合いも薄いと感ずる。

- ・資料を拝見させていただき、今の検討会では結論らしきものがはっきり出ていない状況と理解している。結論が出ていないという結論でも良いと思うが、結論が出た上で一時休会や解散をすることが望ましいと思う。まちづくりニュースを熱心に見る人もいれば見ない人もいる。アンケートも有効かもしれないが悩ましい。一時休会に際しては再開の条件を決めたほうが良い。
- ・初期に進めていた内容では、課題や魅力の発見を通してまちのことをかなり知ることができた。そこで出た課題や魅力への対応を検討していくのかと想像していたら、いつの間にかそうした方向ではなくなっていった気がしている。自分が思っていたように決めていく会ではないのなら、これ以上続ける必要はない。
- ・毎回どんどん人数が減っていくので、これでは仕方ない、自分も辞退したいと思うこともある。まちにあまり課題がないからこうなるのではないかと。周辺の建て替えで新たに住まわれた方々と接していても、良識のある方々である。あまり問題のない地域なので、一時休会には賛成。課題が出たら再開すればいいのではないかと。
- ・一時休会には賛成。意見が一方向に大きく傾かなかったというのが理由だと思っている。その原因としては地価の高さや相続税の高さが影響していると思う。議論の記録は残したほうが良い。休止の決定は検討会でやるべき。地権者は検討会には参加していないので、概要を読んでも検討会の状況が肌感覚では分からない。見当違いの意見が出てしまうのではないかと。意見交換会は良いが、年1回必要かどうかは疑問がある。開催時期や方法をどう決めるべきか課題。検討会委員の都合、引越した場合どうするか等。区の担当者が変わり経緯の理解や意見が食い違うことも懸念され、一旦解散しても良いのではないかと。と思う。
- ・今までのことを振り返ると、スタート時には地区計画の構築から検討している。途中議論は様々あったが、既存の法令ルールでどこまでまちづくりに対応できるのかという回があり大変勉強になった。そこで新たにルールがなくても既存のルールで環境をある程度守っていけることが分かった。その上、喫緊の大きな課題がないということもあり、このような状況になったと思う。一区切りつけても（解散しても）良いと思うし、一時休会もその一手である。
- ・ワンルームマンションの問題は多くの人に関心を持ったテーマだったが、地区計画では対応が難しく、議論がややこしくなってしまった。その他のテーマはルールを決めるべきかどうかで意見が分かれていた。（都市環境研究所）
- ・情報交換会を年1回やらないとすれば、再開の条件を最後に検討会で決めていきたい。（都市環境研究所）
- ・例えば、2年後に令和2年に実施したものと同じ内容で権利者アンケートを実施し、比較検証する。そこで地区計画が必要であるという意見が一定以上を占めた場合には、再開を検討することでどうか。権利者に対する一時休会の理由としても合理的である。
- ・再開検討時には、まず現在の検討会委員に相談をしてほしい。そこで検討を継続したいという委員を優先して会を構成してほしい。
- ・住民からの声が高まったら再開するとした場合、住民の署名が必要であればハードルが高すぎるし、2～3名の有志が手を挙げたらでは逆に低すぎる。
- ・数名の有志が手を挙げたら検討するというのは十分あり得ると思う。アンケートもなくはないが、総論各論の世界で、結局また平行線をたどってしまうのではないかと懸念している。本当に地区計画が必要

だと思って熱い気持ちを持ってアンケートを答えてくれる人はどれくらいいるか。それよりも5名集まったら一旦考える場を設けるほうが実効性があるのではないか。

- ・体制の再構築の際には、アンケートの賛成・反対の割合や世代構成など母集団を反映した委員を選定したほうが、合意形成のためには有効ではないか。
 - 検討委員の選定を区がするという事か。
 - 現在の検討会はどのようにしていたか。
 - 地権者の公募と町会からの推薦枠で決定した。(区)
- ・現状は大きな問題がないということから、現状が大きく変わってしまいそうな時が再開の一つの契機だと思う。例えば大企業が入ってきた時など。

3. その他

- ・検討会委員へのアンケートを作り変えて、再開の条件についてもお聞きするという事かどうか。(都市環境研究所)
 - 一同了解。
 - ただ、欠席者へのフォローが必要なことは理解しているが、出席者の負担も考慮してほしい。出席していても会議で何も決まらず、結局事後アンケートとなるのでは出席する意味がなくなってしまう。
- ・令和元年に東京大学の方が来て説明をされて以降アップデートがないが、現在の状況を教えてほしい。
 - 一時休会するにしても現状を教えてほしい。
 - 現在は区も入り地区計画の検討を進めているが、まだまとまっていない。(区)
 - 年度内に状況の報告ができないのであれば、東大との対話の枠組みも必要である。
 - 地区計画を定めるのであれば地域の方への説明は必須と考えている。(区)
 - この会のメンバーにも状況を共有いただくのが筋である。報告書にも経過は載せるべき。
- ・今後のスケジュールについて文京区より共有した。

令和5年度 第一回向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会 記録

■開催概要

日時：令和5年5月29日（月）19：00～20：30

場所：不忍通りふれあい館 地下ホール

出席者：検討会会員9名

前田課長、上野主査、藤田主事、岡田主事（文京区）

藤野、稲葉（都市環境研究所）

■結果概要

1. 今後の向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会について

- ・文京区より、資料1「令和5年度向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会」に沿って検討会再開の条件とメンバー、資料2「検討会の記録」（概要版）について説明をした。

2. 意見交換

- ・「再開の決定について」フロー①「複数名による区への要望」の複数名とは具体的に何名か。
 - 検討会委員以外の地権者2名～3名を想定している。（区）
 - 現検討会委員からの発意では再開できないということか。
 - 現検討会委員から複数の要望があれば再開を検討することもあり得る。（区）
 - 本検討会では、地区計画に賛成する人が7名いたが一時休会となった。これとの整合はどのようにとるか。一時休会になった背景と照らして矛盾するのではないか。
 - 一時休会することを前提に再開時の条件を設定しているため、現在の賛否の状況とは矛盾しない。（区）
 - 一時休会翌日に検討会委員が複数名で再開を要望した場合には再開するのか。
 - まずは要望を伺うが、検討会の再開に至るまでには、詳しい内容のヒアリングや、現検討会での意見交換、アンケート等を行うことにしている。（区）
- ・フロー⑤「検討会再開の検討」で現検討会委員の過半数の賛成が必要なのはハードルが高いのではないか。
 - これだけ長い期間委員の方々の協力を得て検討を進めてきたため、概ね議論は煮詰まっていると考える。その中で、時間的要因で状況が変わった等の理由から再開を検討する目安としては妥当と考える。（区）
- ・再開時の委員募集のフローを詳しく教えてほしい。
 - 再開するかどうかの検討を現検討会で行った上で、再開する場合は新たに公募をすることを想定している。そのため、現委員は先立って連絡がいくことになる。再開時の公募方法等具体的な内容は未定である。（区）
- ・検討会の委員の資格があるのは、「地権者」という理解でよいか。
 - その通りである。（区）

- 地権者全員か。これまではもう少し絞った範囲を対象としているのではないか。
- 現在もニュースは地権者全員に配布している。(都市環境研究所)
- ・フローは検討の余地がある。例えば、フロー③「現検討会メンバーによる検討会再開の検討」とフロー④「再開に関する権利者アンケートの実施」は逆ではないか。まずはアンケートをとるべき。
 - 要望を受けてヒアリングを行い、ある程度課題を整理した上で、長年検討を進めていただいた現検討会のメンバーに意見を伺いたい。要望が出てすぐにアンケートを取る訳にはいかないため、検討をいただくことにしている。(区)
 - 本検討会とアンケートでの賛否にかなりずれがあるため、まずはアンケートを実施してその結果をきちんと受け止めた議論ができるようにしたい。
- ・一時休会に至った経緯や反省点を話し合ってから、それらを踏まえ再開条件を決めるべきではないか。再開の条件はなぜ本会が停滞してここまで至ってしまったのかという反省の元でしか決められないと思う。まずはP.11の一時休会の経緯を話し合ってから再開条件をつめるべきである。本日の議題は誘導的である。
 - 先に議論した方が良ければそのようにしたい。他の方々はいかがか。(区)
 - そうすべきである。なぜ休会になったかの議論せずに再開条件を決めるのは不毛である。
- ・現在のまちの状況やルールについて話し合っ、最終的に案ができたが、そうしたルールを設定しなくても十分今のまちで良いのではないかという意見が多かったので一時休会したと捉えている。
 - 意見は尊重するが、多かった訳ではなく、半々であった。
- ・規制をかけることによって現状が良くなるのかどうかを考えると、あまり効果がないと感じた。しかし、時代と共に価値観やまちの状況が変わるため、継続的に意見が出せる場があったら良いと思う。
 - 賛成である。まちの状況は変わっていくものなので、定期的にまちの状況やまちを構成する住民の価値観をチェックして議論をする場を設けるべきではないか。それこそが一時休会であり、現案は終会である。区としてはそれが目論見なのかもしれないが、まちにとって良いことではない。本検討会が目指した地区計画は現在の良い環境を保全するものであるため、まちの状況が保たれているかどうかはチェックする必要があるのではないか。
- 都市計画基礎調査等で土地利用の変化などは確認できるが、当地区のようなミクロな範囲で状況をつぶさに把握することは難しく、そのため地域の発意を一つの指標としている。何を一時休会とするかについては様々な考え方があるかもしれないが、区としては、これまで長年検討してきて、半分程度の方がルールを定める前提で検討を進めることに賛成したものの、その後詳細なルールの検討や検討会以外の方への説明と合意を進める上では、検討会として10割に近い合意がなければ難しいと判断した。そうした意味でこれ以上検討を進めることは難しく、一時休会という言葉を使っている。(区)
 - 10割の合意とはどういうことか。
 - 検討会の全員が賛成することが理想的である。(区)
 - 地区計画は過半数ではないか。
 - 特に法的な基準はない。(区)
 - トリガーとして住民の発意が必要というのはやはりおかしい。現時点で7割が賛成している。
 - 検討が進んだ段階においては、検討会で10割に近い賛成がなければ、検討会以外の住民に説明し合意を得ていくことが難しいと判断した。(区)
 - それはおかしい。去年の6月に過半数をとって進めようとなったのになぜ変わったのか。
 - 特段変わったという認識はない。(区)
 - 去年の6月の段階では進めるという結論を一度出していることは事実である。(都市環境研究所)
 - なぜ10割の合意が必要といきなりハードルが上がったのか。

- 進め方に対する反論的なご意見をいただき、内部で検討をした経緯がある。(都市環境研究所)
- 反論的な意見があったとしても、その意見を検討会で共有した上で方針転換をしてもらわないと納得感が得られない。そうした経緯が記録に記載されていない。一時休会という結論ありきで議論を誘導されるのは誠実とは思えない。一時休会に反対はしないが筋を通していただきたい。
- 第2回の後に欠席者にも意見を聞いた経緯がある。(区)
- 6/21 検討会 P9「R4 2月実施の意向調査で～7割の賛成があったので推進」とあるが、そこには欠席者の意見を踏まえるとの記載はない。欠席者が多かったことも会の停滞の理由の一つである。重要な決定が不透明に欠席者の意向に左右されている。これは本会がうまくいかなかった理由なので改めた方がよい。
- 昨年度第2回以降にも2回の検討会を実施しており、その中で会の一時休会をするという議論に至ったと認識している。他の委員はどのように認識しているか。(区)
- ・記録を拝見して、みなさんで会を通して意見を出しあったが、結局検討会としての結論が出ていない。このことは、会の目的が先にあって、まだその途中段階なのではないかと思った。しかし、このまま続けていて結論が出るのかと疑問に思うため、休会や閉会で良いと思う。
- ・今のご意見に関連して、検討会が長引きすぎたことは要因の一つであると考えている。コロナ禍の期間があったことや意見が大きく分かれていたこともあり、検討が長期化することで欠席者も増えて行ってしまった。事前に物事の決め方を会則に定めていなかったことは反省点である。基本的には10割の合意を目指して議論をするが、最終的に結論が出なかった場合には多数決など決め方のルールを定めている地域もある。ただし、会則に入っただけでも実際に使用した経験はない。(都市環境研究所)
- 賛成である。判断基準やまちづくりという包括的な概念の中で議題が揺れ動いていたことも反省点である。地区計画に絞って議論すべきだった。参加者としても反省である。そのため、この場で反省点を話し合い、その上で会則を決めることも含め再開条件を決めるべきである。
- ・今の枠組みでは一時休会は仕方ないと考えているが、枠組みを変えればもっと機能することも考えられた。しかし、一時休会に際して再開のハードルがいたずらにあがっているのは、検討会をしたことでまちづくりとして後退していると言わざるを得ない。この会に参加した者としてとても心苦しい。
- フローは本日の案として示させていただいたが、ハードルが上がっていると捉えてはなかった。一般的に他地域で地区計画の検討を始めるフローを想定してもハードルは決して高くない。(区)
- 新しく始める場合と今回の場合は異なる。再開にあたって、停滞している現検討会の委員で改めて議論するのはハードルが高いのではないか。アンケートを先にとるとか、新しいメンバーを招集する等がないとハードルが上がっていると思う。
- これまでの検討過程を尊重し、その上で判断をするフローとしており、特段ハードルが高いとは思わない。(区)
- 6年間の検討結果が地権者という母集団の意向を反映したものなのかも分からない。地権者アンケートの結果と検討会の意見が分かれていることからみても明らかである。
- フロー①の発意の数を何名にするかという議論の中で、最初のハードルはできるだけ下げようということで複数名とした。(都市環境研究所)
- 最初のハードルだけいたずらに下げられても、検討会7名の意見は無視されて休会されるのは悲しい気持ちになる。区に伝わらず残念である。
- フロー③でまず検討会を開こうとしているのは、権利者アンケートの内容を確認していただくことも想定していた。何か結論を出す訳ではない。その上でアンケートを実施し、フロー⑤「検討会再開の検討(2)」で正式決定できるとよいと考えた。(都市環境研究所)
- 再開の可否を現検討会委員に委ねるのはおかしいのではないか。6年間検討して意見が分かれたままで

- 一時休会にしようというある種失敗したメンバーで判断をするのはおかしい。まちづくりにとってプラスにならないと思う。
- そうしたご意見も分かるが、違うご意見の方もいると思う。おそらく再開検討時は、まちの状況も変わっており、今賛成していない人も意見が変わってくると再開できると考える。そのため、まずは現メンバーでの検討を位置付けた。(都市環境研究所)
- 今のやり取りは難しく私には分からない。専門的な話でレベルが高く分からない。地権者としてより良いまちづくりをしたいという原点に立ち戻りたい。言った言わないの議論は外していただきたい。数少ないメンバーでの多数決は難しいと思う。少ないメンバーで数の議論をしても仕方ないように思う。本会で結論が出るとは思えないため一時休会で良いと思う。
- ご意見に賛成。本会は機能不全に陥っており、それを再開の条件に盛り込むのはおかしい。
- ・再開条件案に賛成である。参加者が少なくなっていることは良くないが、決して機能不全ではないと思う。停滞・失敗というのは、結論が出なかったことを仰るのか。「現状で良い」という結論が出たのではないか。
 - 地区計画に反対している方としてそうした意見を持つことはよくわかる。機能不全という意味は、欠席者が多すぎるということが第一である。欠席者の意向で重要なことが決まる参加者構成になってしまった。また、6年前の段階で決まった地権者・検討会での検討が続いていることは妥当か。世代交代、リフレッシュする必要はないか。再開時点で地権者は変わっているだろうから、仮にアンケートをしたとしても、新しく招集したメンバーで再開を話し合うのが筋ではないか。仮に4年後に再開する場合には10年前に決まり、6年続けて停滞した検討会のメンバーで議論することは妥当か。地権者全体の母集団を反映した議論ができるのか。
 - 仮に現検討会に諮らねば、判断基準がアンケートのみとなる。現在の検討会ではアンケートとともに町会の意見を伺った。アンケートの結果のみで判断するのは難しいと考える。(都市環境研究所)
 - アンケートと新しいメンバーによる検討会の両方で判断すればよいのではないか。
 - 区としては一時休会をしている経緯もあり、一旦は現検討会にご意見を伺う必要があると考えフロー③を入れていた。(区)
 - ・休会后、時間が経ち、何か課題がありルールの必要性が出てきているのか話し合うのは意味があると思う。ルールがあっても意味がないという意見が多かったことが休会の理由の一つではないか。
 - ルールがあっても意味がないという意見が多数を占めていた訳ではない。意見が大きく分かれたままであった、という記載とした。(都市環境研究所)
 - 今のご意見に賛成で、一定期間をおいて話し合うことはとても意義がある。どのメンバーで話し合うかが重要。再開の議論も新しく集めたメンバーで話し合うことが建設的なため賛成。
 - ・新しく検討会を始める場合には、本検討会の初動期のようにまた一からやり直すのか。はじめは勉強会やまち歩きなどを行ってまちづくりに関する意識を高めていったと思うが、そこから始めてもどうなのか。現メンバーはそこを経たという意味でも重要なプレーンだと思う。
 - 仰る通りである。一からやり直すのが、気が遠くなると感じるのは本会の目的があやふやだったからではないか。再開の際にそうならないような始め方を決めて始めるべき。
 - これまでの検討に意味がなかったとは思わない。様々な魅力や課題を再認識することができた。
 - 一から始めるつもりはなく、再開の目的は基本的には地区計画を中心としたまちづくりルールの検討としている。アンケートも要望の内容を踏まえた設問にすることを想定している。(都市環境研究所)
 - ・アンケートを新たに行う時は、回答者が具体的にイメージしやすい現実的な設問にしてほしい。そうでなかったため、令和2年アンケートの設問において「ルールが必要である」が増えるのは当然である。
 - ・フロー①②は良いとして、③～⑤を見直したい。機能不全に陥っている現状を踏まえると、他の地域よ

りも再開のハードルが上がってしまっている。

→そうした方法もあり得ると思うが、一方で6年間検討してきたメンバーだからこそ分かることもあるのではないか。(区)

→区では同じ担当者が6年間出ていないではないか。現メンバーの位置付けが自分も含め強すぎるのではないか。

→他の方々はいかがか。ご意見を聞く中ではこれだけ検討してきたからこそ分かることがあるという意見もあった。(区)

→それは今日の出席者に限った話であって、今日出てきていない人も大勢いる。

→もうこれだけ議論したので良いのではないか。

→私は毎回出席しているためとりわけ徒労感を覚えている。先ほどから申し上げていることは一貫して、一時休会はよいが休会の反省と再開条件を結び付けるべきである。

→新しいメンバーで議論するとなった場合に、いきなり再開の議論ができるかが課題。(都市環境研究所)

→そうであればフロー③はなくして、フロー④の後に新しいメンバーでフロー⑤を実施するのはどうか。

→その場合には、基本的にはアンケートの結果を重視して判断することになる。(都市環境研究所)

→下記のフロー、条件とすることでいかがか。(区)

【再開のフロー(修正案)】

①複数名による区への要望 →基本的には地区計画等法律に基づくルールづくりを目的とする。

②区による要望の詳しい内容についてのヒアリング

③再開に関する権利者アンケートの実施

④新たな検討会の募集方法(全員新たに募集するが、現委員の再任を妨げない)で募ったメンバーで過半数が賛成であれば検討を開始する。再開時には会則に物事の決め方を記載する。

→異議なし。(全員)

・自由記述欄はなぜ設けないのか。なぜ検討会が停滞したのか検討会できちんと話せていないことや、区の見解と自分の意見が分かれるため、現検討会委員として後世に伝えたい。区は担当者が変わってこれまでの蓄積を把握していないかもしれないが、6年間分の膨大な資料の蓄積や思いがある。反省会を別途開催し、議事録を掲載するか、匿名で良いので自由記述欄を設けてほしい。

→他の方々はいかがか。(区)

→その辺りの議論は他の場所でもしていただきたい。まちづくりはルールづくりを目的にスタートしたが、ルールはいらないという意見が増えてきて、その時点で現状について良い悪いを言う会になってしまっていた。そうなるのは本会は終わりという解釈である。

→この議題はこの場で話し合うべきことである。議題に沿って話している。

→話についていけないし、聞いているだけで苦痛である。もっと優しく、相手を受け取れるような言い方をしてほしい。

→優しく申し上げたいが、一区民として区の不誠実な対応には強く申し上げなければならないと感じた。

→自由意見を書きたい方は記載できるようにする(匿名、誹謗中傷は不可)。記載後、検討会委員に内容を確認いただいた上で確定版とする。(区)

・区の担当者とも継続的に連絡会などの関わりを持てるとよい。法改正や大きな変化があった時など。例えば10年後に検討会が再開することになっても、ある程度関係性がある方が始めやすい。

3. その他

・本日の議論を踏まえ、後日改めて自由意見をお聞きし、その後最終版を郵送で共有する。

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会の記録

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

印刷物番号 H0223014

令和5年10月