

向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会の記録 (概要版)

令和5年10月
向ヶ岡弥生地区まちづくり検討会

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。

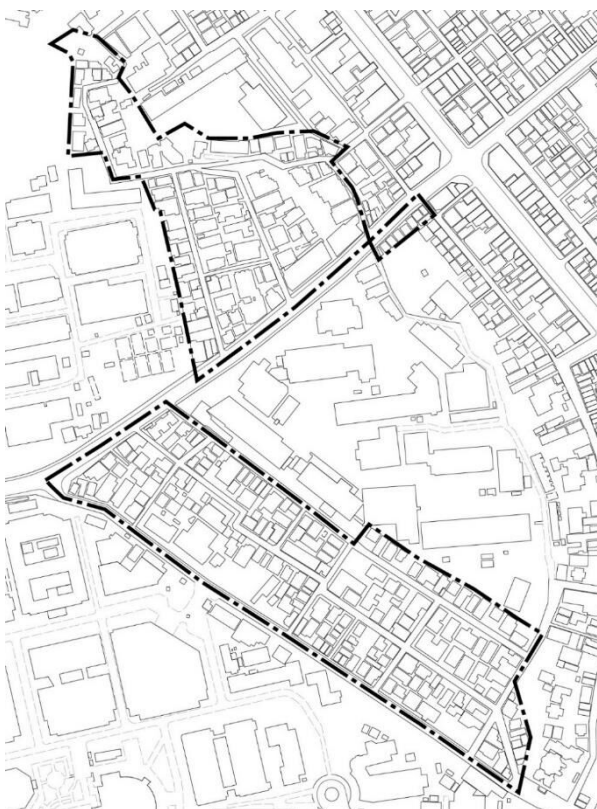
検討会は、以後計24回開催し、地区のまちづくりルールを中心に検討してきましたが、最終的に合意に至らず、このたび活動を一時休止することになりました。

本記録は、地区の現状と検討会での意見をまとめ、今後のまちづくりの参考となるよう作成したものです。



検討会の様子

対象地区（約6.5ha）



※出典：国土地理院基盤地図情報

検討経緯

平成29年度

- ・検討会の発足（10月）、開催（3回）
- ・地区の良い点・問題点のアンケート

平成30年度

- ・検討会の開催（4回）

平成31年度・令和元年度

- ・検討会の開催（5回）
- ・ワークショップ（中間報告会）の開催
- ・権利者アンケート調査

令和2年度

- ・検討会の開催（5回、全て書面による開催）

令和3年度

- ・検討会の開催（2回）

令和4年度

- ・検討会の開催（4回）

令和5年度

- ・検討会の開催（1回）、一時休会を決定

地区の成り立ち

- 本地区は、本郷台地と呼ばれる本郷通り周辺の台地から、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あります。
- 江戸時代に明暦の大火（1657年）があり、そ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ました。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。
- 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、言問通りの南側に土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、すぐに民間の射的場となりました。その後、浅野氏が買い取って借地として貸し出し、住宅が建設されました。現在のまちの骨格はほぼこの時期にできています。
- 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。

文京区の地形



※出典：文京区景観計画

明治16年(1883年)の本地区周辺

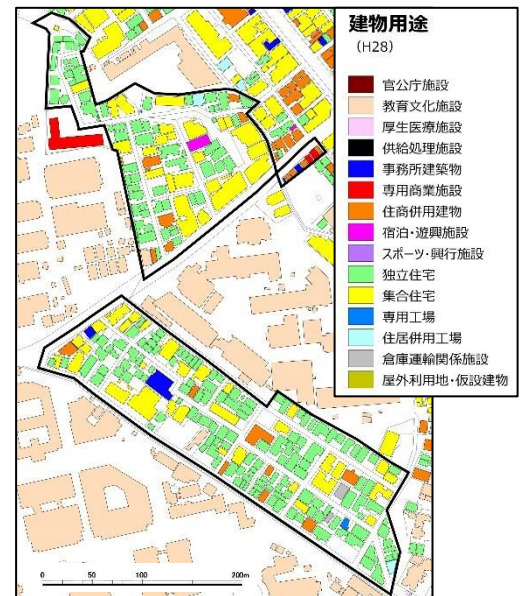


※出典：小石川谷中本郷絵図

地区の概況

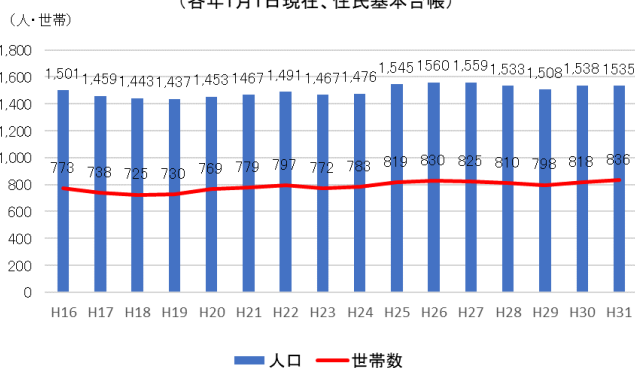
- 戸建住宅と集合住宅を中心とした住宅市街地です。
- 根津や本郷通り沿いの商店街が近く、地下鉄も利用しやすいなど、生活の利便性も高くなっています。
- 人口は、細かく増減しながらほぼ横ばいで推移しています。
- 20歳代の男性が多いことが特徴であり、東京大学に隣接していることもあって、学生や若い単身者が多数住んでいると思われます。
- 隣接する東京大学の樹木により、緑の豊かさが感じられる地区です。

建物用途 (H28)



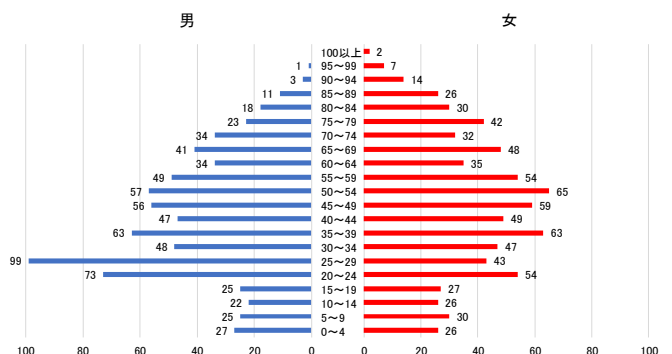
※出典：東京都土地利用現況調査

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)



地区の良いところ

検討会では、地区の環境が良く、今後も維持していきたいという意見が多数を占めました。

静かで落ち着いたまち

- 住宅中心のまちで、商店が少ない。
- 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。
- 建物が建て込んでおらず、街並みがゆったりしている。
- 極端に高い建物や派手な建物がない。
- 道路が広くて見通しが良く、犯罪が少ない。



利便性の高いまち

- 千代田線、南北線、大江戸線、丸ノ内線の4路線が使える。
- 商業地が近く、静けさと利便性を兼ね備えている。
- 下町と山の手の両方の良さがある。



歴史や自然が残るまち

- 東京大学の緑や石垣がある。
- 弥生式土器が発見された土地である。
- 古い建物が残っている。
- 野鳥や虫の声などの自然が身近に感じられる。



コミュニティが良好なまち

- 長く住み続けている人が多い。
- コミュニティや町会のつながりが強い。

近年のまちの変化

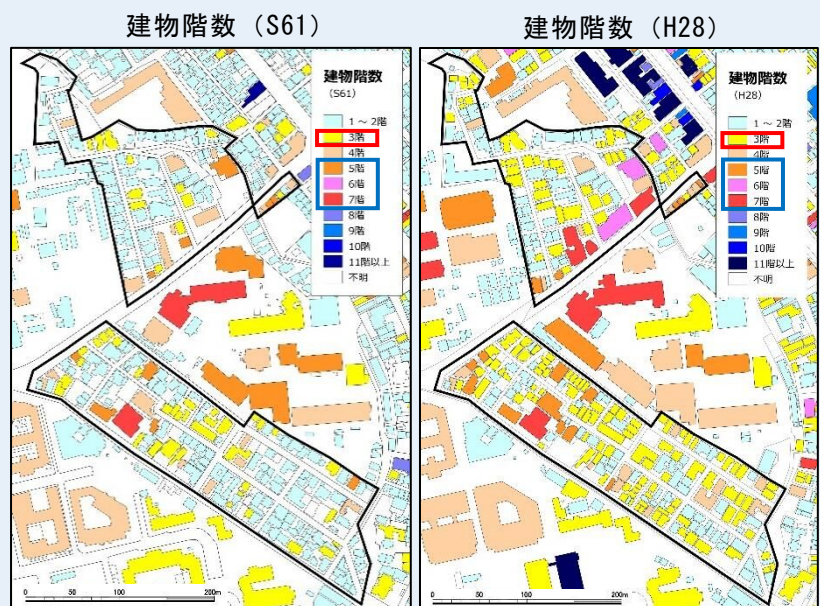
過去30年くらいのまちの変化としては、次のようなものが挙げられます。

3階建ての増加、敷地の細分化

- ・3階建てを建てやすい建築制限や高い地価などを背景に、3階建ての住宅が大きく増加。
- ・近年は、さらに住宅の小規模化が進んでいる。
- ・それに伴い敷地の分割が進み、庭木などのまちなかの緑も減少している。

中高層の建物の増加

- ・言問通り沿いなどを中心に、5階建て以上の建物も増えている。



※出典：東京都土地利用現況調査

まちづくりのルールについての主な意見

まちづくりルールの検討の際に出された主な意見を紹介します。

建物の高さについて

建物の高さがどんどん高くなるのが気になる。

建物の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、そのほうが良い。

現在、比較的大規模な分譲マンションが建設されており、今後マンション建設が増えそうで心配である。

地区の南北の高さ制限を合わせたほうが良い。(現在は、北側が17m、南側が22m)

高さの既存不適合になると、レッテルを貼られてしまう。

敷地の規模について

小さすぎる敷地は防災面で問題があるのではないか。

分割されることで環境が悪くなるとは思わない。

敷地が大きいと住宅の価格が高くなり、若い人などが住めなくなる。

民間事業者に売却されると、際限なく分割される可能性がある。

分割されるといっても限界があるのでは。

相続税が高いため、制限を行うと相続時の影響が不安である。

敷地の分割を厳しく制限して、地区のブランドを守りたい。

現状が制限よりも小さな敷地はそのまま建て替えられるので、制限による影響は大きくないのでは。



壁面後退について

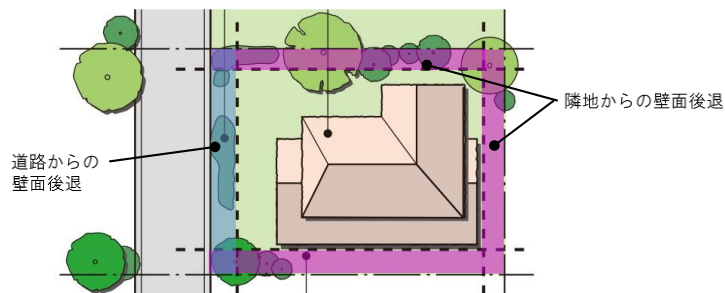
緑や住環境を重視するのであれば、ルールが必要では。

どれだけ効果があるかわからない。

敷地面積が小さいと建物を建てにくくなる。

建物のメンテナンスや建替えのために、隣地からの最低限の後退が必要である。

〈壁面後退のイメージ図〉



※出典：全国地区計画推進協議会の図に一部加筆

建物等の色彩、デザインについて

ピンク、水色、黒などの派手な色や強い色は制限したい。

建物等の色が派手であっても構わない。楽しげになってよい。

派手の基準を決めにくい。

自動販売機や看板の色や電飾なども気になる。

建物の室外機や配管等の景観的な配慮は求めたい。

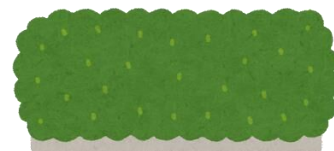
時代とともに色の感覚も変わるのではないか。

緑化、塀について

生け垣や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。

庭木や生け垣は維持に費用がかかるため行政の支援がほしい。

地区のみどりの環境は東京大学の樹木で支えられており、新たな緑化は必要ないのでは。



店舗について

店舗は周辺に充実しているのですが、本地区は住宅中心でよいのではないかと。

店舗が出店する際に、看板や駐車・駐輪場、室外機などについて協議・調整できる仕組みがほしい。



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存在そのものは否定できない。

オーナーの所在が不明で管理会社とのコミュニケーションがとれない。

道路の清掃や雪かきは、今住んでいる人にも徹底したい。

条例の規制対象にならないマンションで町会費の支払いや駐輪場に関するトラブルが発生している。

小さい規模のワンルームマンションにも条例の内容を適用できるようにしたい。



民泊について

民泊施設での管理人の滞在をルール化したい。

ごみ出しなど、生活するうえでのルールを守ってほしい。



(参考) 権利者アンケート結果

令和2年2月に実施した権利者アンケートの結果の概要です。

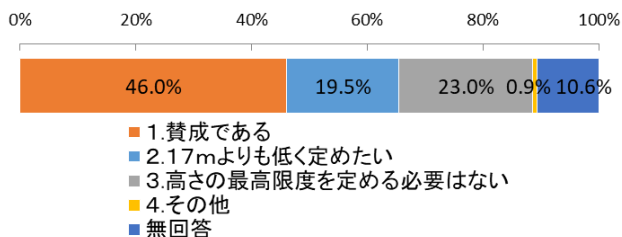
○対象：弥生2丁目の土地・建物所有者

○調査方法：無記名のアンケート方式、郵送配布・郵送回収

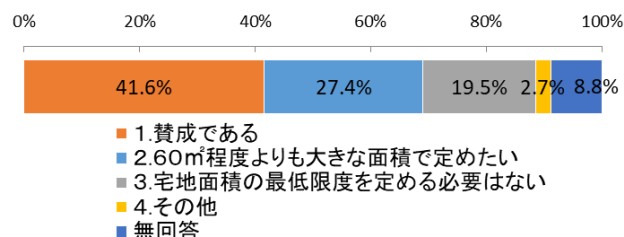
○調査期間：令和2年2月21日（金）～3月9日（月）

○回答者数：113件（回収率：22.7%）

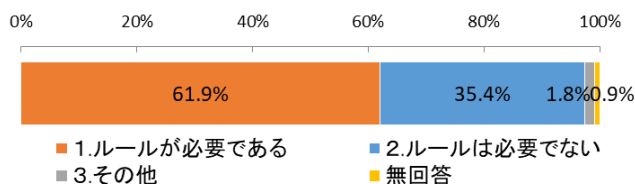
■南側地区の建物の高さの最高限度を17mとする案について（回答者113名）



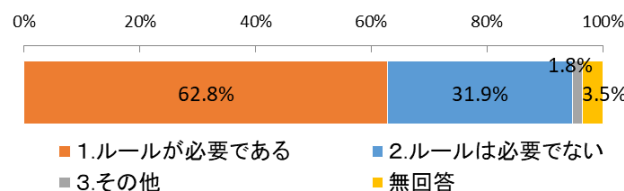
■敷地面積の最低限度を60㎡（約18坪）程度で定める案について（回答者113名）



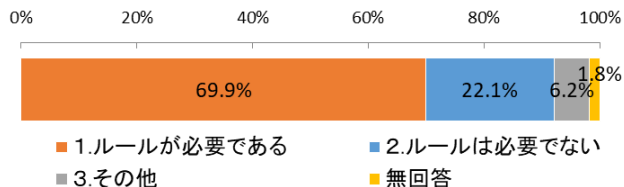
■建物の壁面を隣地や道路の境界から一定距離以上離すルールについて（回答者113名）



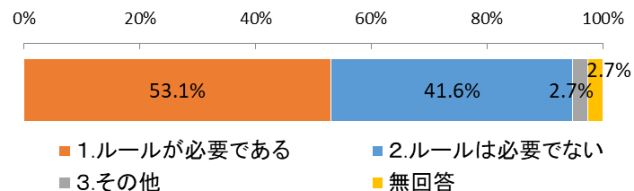
■景観計画よりも厳しい地区独自の色彩のルールの必要性について（回答者113名）



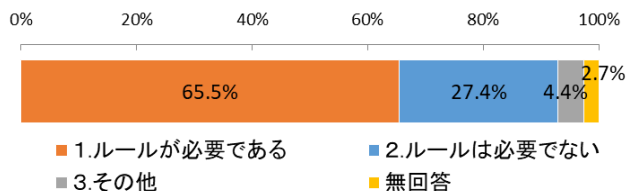
■建物の室外機や配管等の設置についてのルールの必要性について（回答者113名）



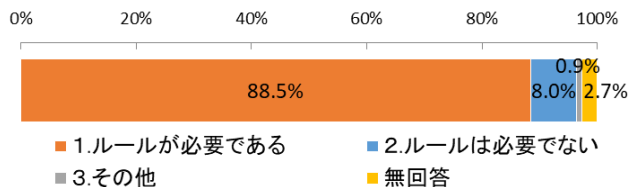
■緑化に関して、区の条例よりも厳しい地区独自のルールを定める必要性について（回答者113名）



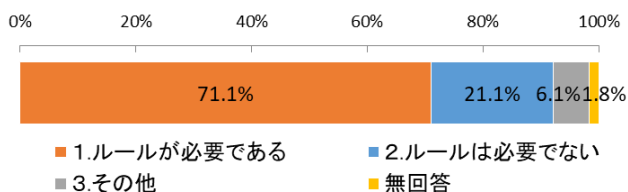
■ブロック塀等を禁止し、フェンスや生け垣にするルールを定めることについて（回答者113名）



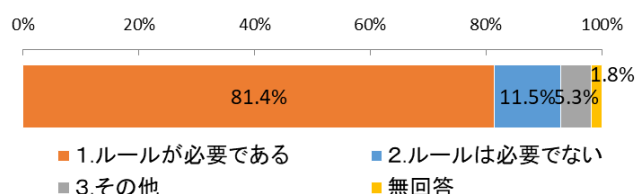
■店舗の出店に際して、看板、駐車場・駐輪場、営業時間などに関する協議や調整を行うルールを定めることについて（回答者113名）



■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）



■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）



まちづくりルールのイメージ

検討会の委員の意見や権利者アンケートの結果の中で、比較的賛成の割合が高かったルールをもとに作成した「まちづくりルールのイメージ」を、参考までにお示しします。

1. まちづくりの目標（案）

- 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（案）



※出典：文京区都市計画図（地域地区等）

	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. 外壁、屋根等の色彩は、文京区景観計画の色彩基準に合わせる。 2. 配管類、室外機、屋上の機器・設備は景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫をする。 3. 広告物の位置、大きさは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。			—

3. 任意のルール（案）

	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。 2. 店舗が発生する音で、近隣に迷惑をかけない。 3. 店舗で発生する臭いで、近隣に迷惑をかけない。 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。			

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

本地区にはすでに次のような建築やまちづくりに関するルールが定められており、住環境の維持に一定の役割を果たしています。

項目	法令等	概要・特徴
建物の用途	都市計画法 建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域、文教地区により、建てられる建物の用途を制限。 店舗は、比較的大きなものを建てることができる。 風営法関連施設、ホテル等は建築不可。
敷地内空地 隣棟間隔	都市計画法 建築基準法 民法	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率により、敷地内の空地が確保されているが、敷地が小さいと空地の全体量は小さくなる。 近年、建ぺい率を10%緩和できる仕組みができた。 民法に隣地との敷地境界から建物を50cm以上離す規定があるが、隣同士で合意できれば50cm離さなくてもよい。
敷地面積	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	<ul style="list-style-type: none"> 300㎡以上の敷地の分割または4棟以上の建売の場合に、区が指導を行っている。
建物の高さ	都市計画法 建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> 容積率、道路斜線、隣地斜線、高度地区、日影規制により、建物の高さが制限されている。 共同住宅の共用部分の容積不算入や天空率などの形態制限の緩和により、昔と比べて、大きな建物を建てられるようになっている。 一般に敷地が大きいほど高い建物を建てやすいが、日影規制などが厳しく、極端に高い建物は建てられないと思われる。
景観	景観法 文京区景観づく り条例 文京区景観計画	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積400㎡以上又は延床面積1,000㎡以上の建物などを対象に、区が景観の指導や誘導を行っている。
緑化	文京区みどりの 保護条例 文京区緑化ガイ ドライン	<ul style="list-style-type: none"> 区が敷地面積200㎡以上の建物を対象に、緑化計画書の提出を求めることにより、緑化を推進している。
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	<ul style="list-style-type: none"> 専用面積40㎡未満の住戸が10戸以上のワンルームマンションなどを対象に、ごみ置き場や自動車・自転車等の駐車施設の設置等の様々な指導を区が行っている。
民泊	文京区民泊条例 文京区における 住宅宿泊事業ガ イドライン	<ul style="list-style-type: none"> 民泊事業の実施日を制限している。 民泊事業者に対して、宿泊者への宿泊マナーの説明、連絡先の標識の掲示等を行うよう区が指導している。
その他	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	<ul style="list-style-type: none"> 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区が行っている。

まちづくりルールの必要性について

検討会で、地区の良さを守り育てるために、既存の建築制限に加えて新たにまちづくりのルールを定める必要があるかを議論したところ、大きく意見が分かれる結果となりました。

ルールが必要（主な意見）

- ルールを作って積極的に環境を守らなければどんどん普通になって（劣化して）いく。
- 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。
- 法令等の範囲内であっても、周囲の環境との問題を無視するのはいかななものか。
- 建物のメンテナンスや建て替えのために必要な隣地からの壁面後退など、最低限のルールは必要である。
- 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。
- 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。新住民にとっても入りやすくなるのでは。
- 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。

ルールは不要（主な意見）

- 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。
- 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。敷地面積のルールは不要ではないか。
- コロナ禍や建築費の高騰等、先が見通せない中でルールを作るべきではない。一度ルールをつくると撤廃することが大変である。
- 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。変化を許容するまちでありたい。
- 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。

その他（主な意見）

- 任意のルールについても区がバックアップする仕組みを作ってほしい。
- 各々の土地の環境や生活状況、考え方などに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。

まちづくり検討会の休会について

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。
- 日常の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】

