

根津地区 まち協ニュース

第4号 (2015年2月発行)

発行：根津地区まちづくり協議会
 文京区都市計画部地域整備課
 TEL: (03) 3812-7111 (代表)
 内線 2934、2935
 メール: b402400@city.bunkyo.lg.jp
 ホームページ: http://www.city.bunkyo.lg.jp

第2回 地権者(土地・建物所有者)アンケートを実施しました!

12月中旬から1月初めにかけて、第2回地権者(土地・建物所有者)アンケートを実施し、365件の回答をいただきました。ご協力ありがとうございました。地区計画(ルール案)及び特例制度(街並み誘導型)についての結果を報告します。

◆アンケート結果

【問 地区計画について、ご意見・ご要望がありますか。】

上記の設問において、「特になし」と回答された方が約7割、「意見・要望がある」の回答は約2~3割となりました。

※各地区区分に土地・建物をお持ちの方の回答

<意見抜粋>

風俗施設、カラオケ、パチンコ店の出店制限には賛成です。平和で落ち着いた商店街であってほしいです。

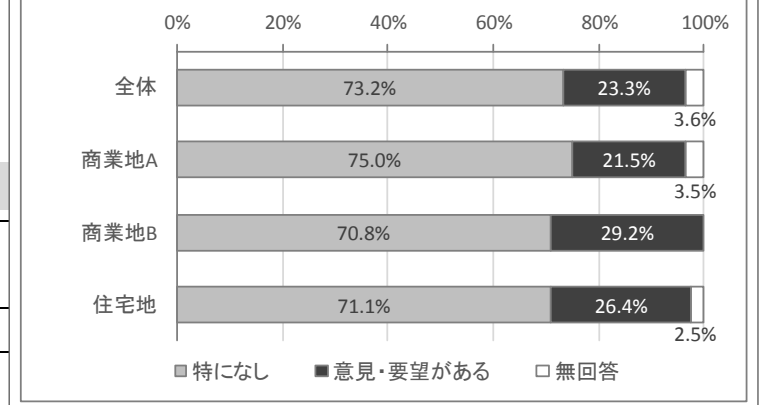
垣やさくの制限は力を入れてほしい。

敷地面積の最低限度を100㎡とするのは厳し過ぎると思うので、50~60㎡が妥当

道路から0.5mのセットバックに反対します。それでも狭い土地が無駄になる。

住宅地の高さ制限(4階)をさらにきびしく(3階)すべきと考えます。

地区計画(ルール案)への意見・要望



【問 特例制度(街並み誘導型)の導入についてどう思いますか。】

特例制度(街並み誘導型)について、根津地区で検討していくべきかについて伺いました。全体では6割弱が検討していくことに賛成、商業地Bでは約7割が賛成となりました。

※商業地Bまたは住宅地に土地・建物をお持ちの方

<意見抜粋>

賛成

斜線制限、日影規制の緩和には4m未満の道路に面する土地に限るなど、後背地への影響を受けない方策を探るべき

災害時のことを考えて、道路幅を広くすることは必要。

ただ、それで今以上に床面積が狭くなるのも、周りの建物の日影時間が長くなりすぎるのも問題。斜線制限を緩和しすぎなければよいのでは?

反対

現在の規制を維持すべき。不揃いに一見感じる建物の並びも、下町の魅力のひとつである。整然としたまち並みは根津には似合わない。日影規制は低層の住宅の日照を守るもので維持すべきである。

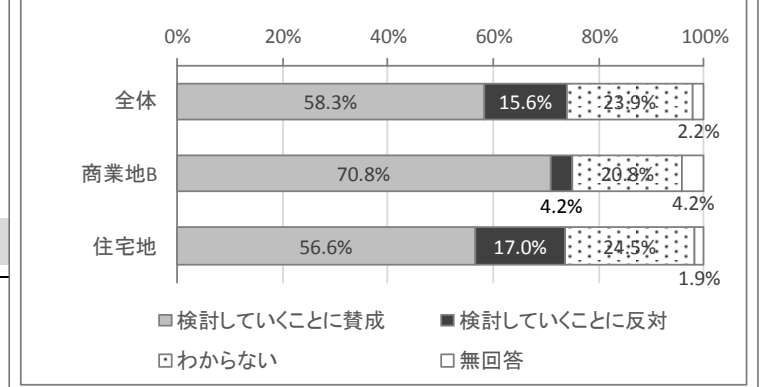
高さや壁面の位置が不揃いでも、色の調和を図るなど、別の方法で整って見える景観は作れると思う。住宅地では各家の住人の住みやすさが大事。

わからない

下町的な街並、谷根干など表向きには都合よく使われるが、その建物を管理、維持するのは個人ではむずかしいです。

メリット、デメリットがあるので検討は慎重にしたい。

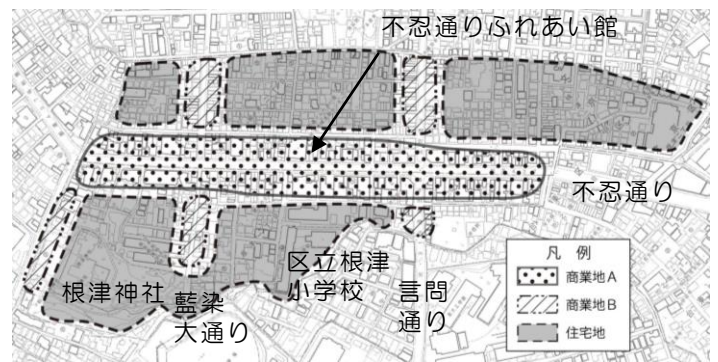
特例制度について



地区計画(たたき台)を作成しました！

「商業地 A・商業地 B・住宅地」の3地区に区分した、『地区計画』案について、第1回・第2回地権者アンケートの結果をふまえ、たたき台を以下のとおり提示します。また、特例制度(街並み誘導型)も引き続き検討してまいります。

詳細の説明は3月の説明会で行います。また、その際にご意見を伺います。



◆地区計画(たたき台)

	商業地 A	商業地 B	住宅地
建物用途の制限	用途地域での制限 +風俗施設、カラオケ、パチンコ店、ボーリング場等	用途地域での制限 +カラオケ、パチンコ店、ボーリング場等 ※1	用途地域での制限 +カラオケ、パチンコ店、ボーリング場等 ※1
容積率の最高限度	600%	300%/400%	200%/300%
建ぺい率の最高限度	80%	80%	60%/80%
敷地面積の最低限度	100 m ² ※2	100 m ² ※2	60 m ² ※2
壁面の位置の制限	道路境界線から 0.5m ※3	道路境界線から 0.5m ※3	道路境界線から 0.5m ※3
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	塀・門等の設置を制限	塀・門等の設置を制限	塀・門等の設置を制限
高さの最高限度	46m (15階建程度)	24m (8階建程度)	14m (4階建程度)
形態又は色彩 その他の意匠の制限	商店街として 調和した街並み	商店街として 調和した街並み	下町風情に配慮し、 落ち着いた色調
緑化率の最低限度	—	—	—
垣又はさくの制限	ブロック塀を制限	ブロック塀を制限	ブロック塀を制限

※ : 灰色塗りつぶしの項目は、現行から制限を追加するものです。

※1 : 商業地 B・住宅地については、現在の用途制限で風俗施設の建設が既に制限されています。

※2 : 現状の敷地面積が 100 m²または 60 m²未満の場合は、それ以上敷地を分割しなければ建替え可能です。

※3 : 幅員 4 m 未満の道路の道路境界線は、道路中心線から 2.0m 後退した位置です。

平成 26 年度説明会を開催します。

本年度の根津まちづくりの検討の経緯及び成果等についての説明会を開催します。



平成 26 年度説明会のお知らせ

内容：平成 26 年度成果について

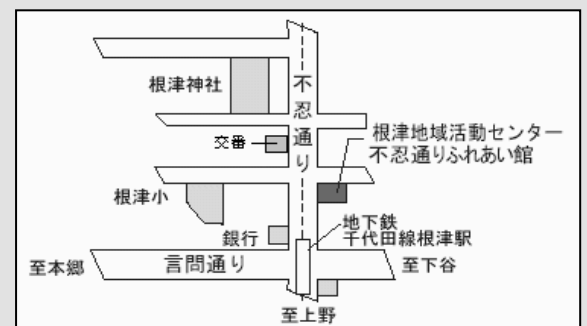
- ・平成 26 年度活動報告
- ・平成 26 年度成果(地区計画(たたき台))
- ・来年度以降のスケジュール

<1回目>日時：3月1日(日) 10時00分～
会場：不忍通りふれあい館 3階会議室

<2回目>日時：3月4日(水) 19時00分～
会場：不忍通りふれあい館 4階会議室
(1時間30分程度、内容は同じです。)

〈お問合わせ先〉

〒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、川合、沢田)
TEL: (03) 3812-7111(代表) 内線: 2934, 2935
メール: b402400@city.bunkyo.lg.jp



みなさんのご参加を
お待ちしております！

※ 過去の根津のまちづくりの経緯・ニュース・まちづくり基本計画などは下記アドレスでご覧になれます。

<http://www.city.bunkyo.lg.jp/bosai/machizukuri/machidukuri/kekaku/keikaku/nedu.html>