



根津地区 まち協ニュース

第7号 (2015年9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 2935
 メール: b402400@city.bunkyo.lg.jp
 ホームページ: http://www.city.bunkyo.lg.jp

第3回まちづくり協議会を開催しました！

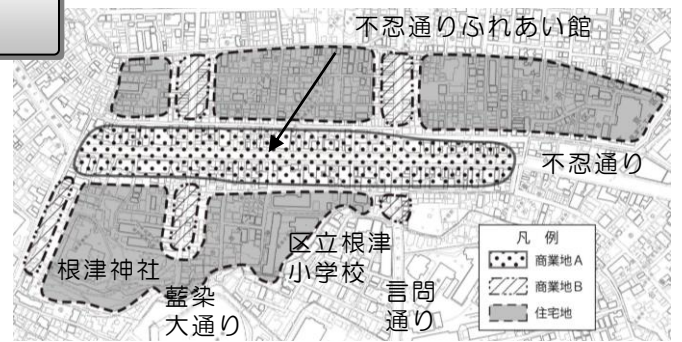
9月7日に第3回まちづくり協議会を開催しました。9名の方にご参加いただき、意向調査の結果について説明し、その内容について議論しました。

7月に実施した意向調査において、カラオケボックスを全面禁止にすべきというご意見を多くいただきました。その点を踏まえて協議会に諮ったところ、賛否両論ありましたが、議論を重ねたうえでカラオケボックスを全面禁止にする案でまとまりました。

地区計画(案)がまとまりました！

意向調査の結果とまちづくり協議会を受け、下記の通り地区計画(案)がまとまりました。今後はこの案をもって都市計画手続きを進めていく予定です。

※：灰色塗りつぶしは、現行から制限を追加するもの、太枠は修正箇所です。



	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、カラオケボックス※1、パチンコ店、ボーリング場等	用途地域での制限 + カラオケボックス、パチンコ店、ボーリング場等※2	用途地域での制限 + カラオケボックス、パチンコ店、ボーリング場等※2
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㎡※3	100㎡※3	50㎡※3
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
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

※1：商業地 A のカラオケボックスは、意向調査を踏まえ、全面禁止とします。

※2：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。

※3：現状の敷地面積が 100㎡または 50㎡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。

今後のスケジュール

検討会 (平成26年7月)

アンケート
(平成26年9月、12月)

説明会 (平成27年3月、5月)

意向調査 (平成27年7月)

説明会 (平成27年8月)

現時点

都市計画手続き

- ・ 16条による公聴会
- ・ 17条による縦覧
- ・ 都市計画審議会

都市計画決定・告示

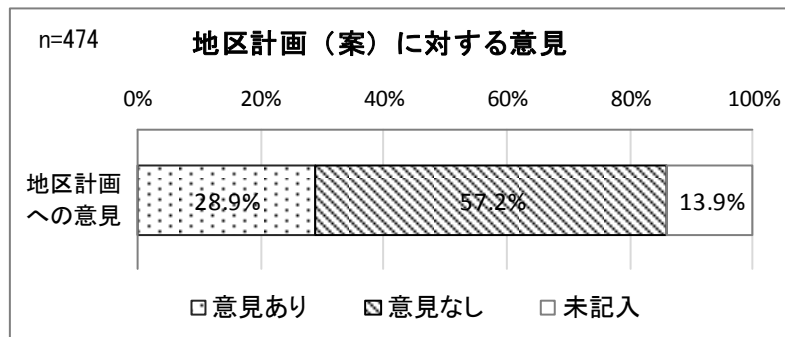
意向調査を実施しました！

7月下旬から8月上旬にかけて、建物用途・敷地面積の最低限度・特例制度について修正した地区計画（案）についての意向調査を実施し、474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。意向調査の結果を報告いたします。

◆意向調査での意見に対する回答

【添付資料をご覧になり、地区計画（案）に対して、何かご意見があればお書きください。】

上記の設問において、「意見あり」と回答された方が約3割、「意見なし」と回答された方が約6割となりました。



意向調査での意見（抜粋）	区の回答
現状通りカラオケボックス全面禁止を希望します。（含パチンコ店）下町情緒を楽しみたいという観光客も増え、新規出店も根津の街なみにそったたすまいも多い中、あえて今カラオケやパチンコ店を許容する必要はないと思われます。治安のよさも根津のよさに！	カラオケボックスは根津地区においてふさわしくないというご意見を多くいただいております。カラオケボックスについては全面禁止とします。
景観及び下町の雰囲気、住居地が隣接していることもふまえて、カラオケBOXの建設許可には反対です。根津は上野駅も徒歩圏内であるため、必要ないのでは（建設許可は）と考えます。	ご意見と同様に住環境への影響等を懸念される意見を多く頂いたこともふまえ、カラオケボックスは全面禁止とします。
商業施設（カラオケボックスなど）の許容を行うのであれば、営業時間や方法への配慮が必要と考えます。	ご意見と同様に住環境への影響等を懸念される意見を多く頂いたこともふまえ、カラオケボックスは全面禁止とします。
最低分割面積が50㎡以上になったのは良かった。	狭小敷地が多い現状と住環境の保全という点をふまえ、50㎡としました。
更に狭小にすることが根津らしいとは限らず、60㎡のままにすべきである。	狭小敷地が多い現状と住環境の保全という点をふまえ、50㎡としました。
敷地面積の最低限度の規制は憲法第29条「財産権の保障」に抵触する。狭小住宅が公共の福祉に抗うとは言えない。	地権者の多くは、建て詰まり等による住環境の悪化を懸念しており、敷地の狭小化防止のルールが必要であるという認識があります。また、既存の建築物については適用除外規定を定めており、個人の既得権を守るための措置を講じております。以上より、現案は公共の福祉の観点から、良好な市街地形成を図るための合理的な範囲での制限であり、財産権の侵害にあたるとは考えておりません。
斜線制限を緩和すると日当たり時間が少なくなるし、圧迫感があって下町風の町にあわないと思います。	特例制度の導入を見送るため、従来通り斜線制限及び日影制限がかかります。
特例制度の日影の影響はなるべく少ない方がいいと思います。	特例制度の導入を見送るため、従来通り斜線制限及び日影制限がかかります。
街並み誘導型でなくなるのは、残念な気がしますが、狭小敷地が多い事からやむを得ない事と思います。	日影の影響や壁面後退による建替えへの負担増を懸念するご意見をふまえ、特例制度の導入は見送ります。
今住んでいるマンションは6階建てですが、住宅地域です。14mだと自分の住んでいるマンションが違反しているようで嫌です。	既存不適格建築物になり、高さの最高限度を超える建物については違法建築物とはなりません。

《お問い合わせ先》

〒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2935 メール: b402400@city.bunkyo.lg.jp

※ 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>