

根津地区 まち協ニュース

第3号 (2014年11月発行)

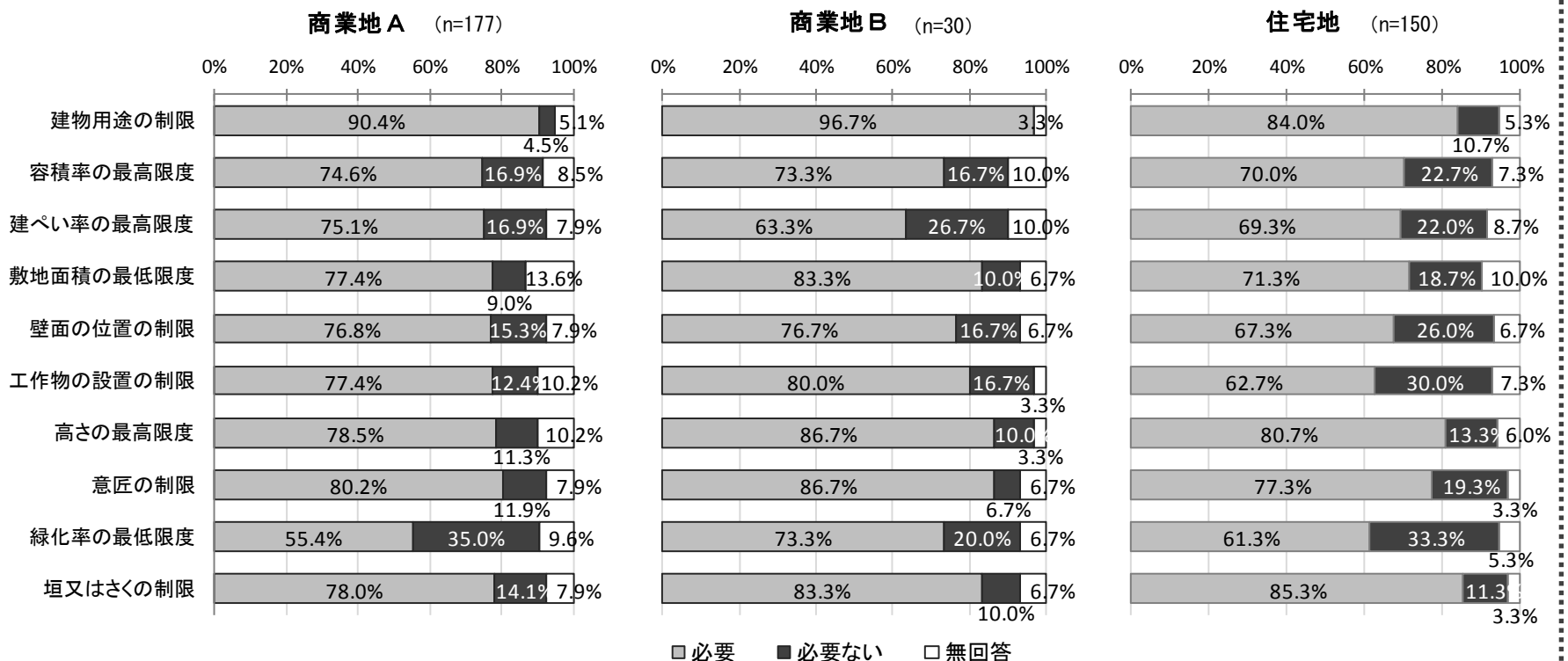
発行：根津地区まちづくり協議会
 文京区都市計画部地域整備課
 TEL：(03) 5803-1844
 メール：b402400@city.bunkyo.lg.jp
 ホームページ：http://www.city.bunkyo.lg.jp

第1回 地権者(土地・建物所有者)アンケートを実施しました！

9月末から10月半ばにかけて、第1回地権者(土地・建物所有者)アンケートを実施し、359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。設問のうち、まちづくりのルールについての結果を報告します。

◆アンケート結果

地区区分(裏面参照)ごとのまちづくりのルールについて、項目ごとに必要か必要ないかを伺いました。
 ※各地区区分に土地・建物をお持ちの方の回答



◆自由記述より抜粋

- 文京区には風俗施設は似つかわしくない。厳しく制限をかけるべきと思います。(商A)
- 人並みではありますが、住民が「安全で安心できる」まちづくりをお願い致します。(商A)
- 住民の意見を可能な限り、取り入れていただき、計画的に進めていただきたい。中間報告会等適宜実施いただきたい。(商B)
- 老朽、木造、密集構造物の解消。但し、景観への配慮も望む。(住宅地)

H26 第3回まちづくり協議会を開催しました！

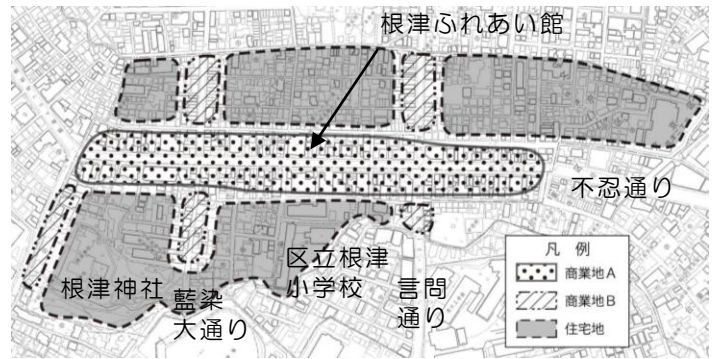
11月11日に第3回まちづくり協議会を開催しました。8名に参加いただき、第1回地権者(土地・建物所有者)アンケートの結果報告、地区計画(ルール案)の提示、第2回地権者(土地・建物所有者)アンケートについて事前に説明し意見を伺いました。

(1) 第3回まちづくり協議会での主なご意見

- ルールが必要、という人が多かったのは、意識が高く良いと思う。
- 敷地面積の制限などの理解が難しいため、詳しい説明が必要だと思う。
- この制限をかけるとどのような街並みになるのか、イメージ図があると良い。
- 良い意味の規制を早い時点で設定することで、将来的に良い街並みを維持できると感じた。
- …その他、高さや日影の制限について、ご意見がありました。

(2) 地区計画（ルール案）の内容

「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回地権者アンケート及び第3回まちづくり協議会を受けたルール案を以下のとおり提示します。



◆地区計画（ルール案）

	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、 パチンコ店等	用途地域での制限 + カラオケ、パチンコ店等	用途地域での制限 + カラオケ、パチンコ店等
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㎡	100㎡	60㎡
壁面の位置の制限	道路から 0.5m	道路から 0.5m	道路から 0.5m
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

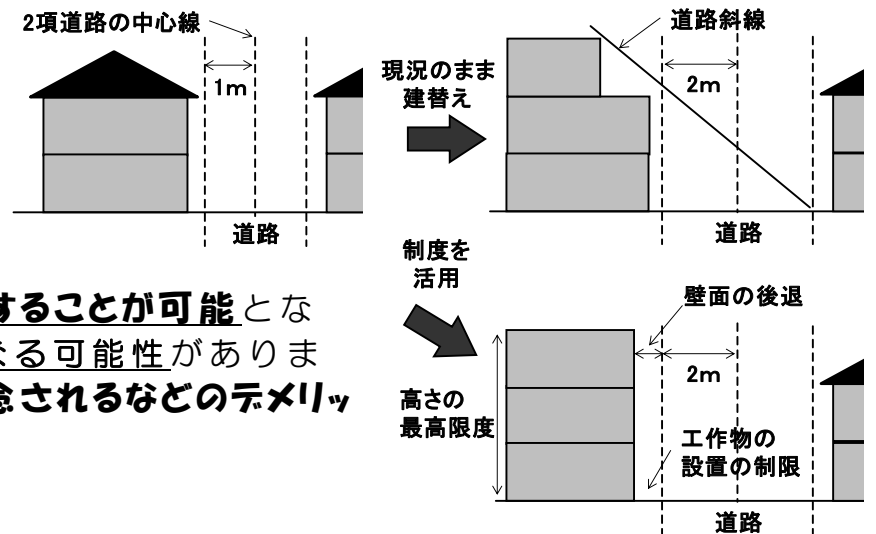
※上記内容については、第2回地権者（土地・建物所有者）アンケートの意見をふまえて決めていきます。

※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。

◆上記の地区計画の内容で、特例制度（街並み誘導型）の導入も検討しています

根津地区では、狭あい道路が多く存在しており、建替えをするときにはセットバックし、前面道路の幅員を4m以上確保する必要があります。それに伴い敷地が減少する場合、生活に必要な床面積の確保が困難になることも考えられます。

特例制度を導入した場合、**斜線制限を緩和することが可能**となり、**同規模以上の建築物が建てられるようになる可能性**があります。しかし、**周辺建物からの日影の影響が懸念されるなどのデメリットも大きい**と考えています。



第2回地権者（土地・建物所有者）アンケート を実施します。

内容：地区計画の素案作成に向けたアンケート

・上記の地区計画（ルール案）、特例制度等についてお伺いします

発送：12月17日（水） 締切：1月9日（金）

※根津地区の土地・建物の権利者のうち、アンケート用紙が12月22日（月）時点で届いていない方がいらっしゃいましたら、下記問い合わせ先までご連絡いただくと幸いです。

〈お問い合わせ先〉

〒112-8555 文京区春日1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) 5803-1844 メール: b402400@city.bunkyo.lg.jp



皆さんの権利に対するルールです。ご回答をお願い致します！

※ 第1回地権者（土地・建物所有者）アンケートのすべての設問の結果、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、区のホームページでご覧になれます。