



根津地区 まち協ニュース

第5号 (2015年3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

H26 第4回まちづくり協議会を開催しました！

2月24日に第4回まちづくり協議会を開催しました。9名の方々にご参加いただき、地区計画(たたき台)の内容、第2回地権者アンケート結果について説明し、意見を伺いました。

◆第4回まちづくり協議会での主なご意見

- 商店街の活性化をするためには、共同住宅の1階部分を店舗とするルールも考えられる。
- 最低敷地面積の制限に関しては、議論が必要である。
- 子どもや孫の代、それ以降の将来の世代のことを想定しながら、ルールを考えていく必要がある。

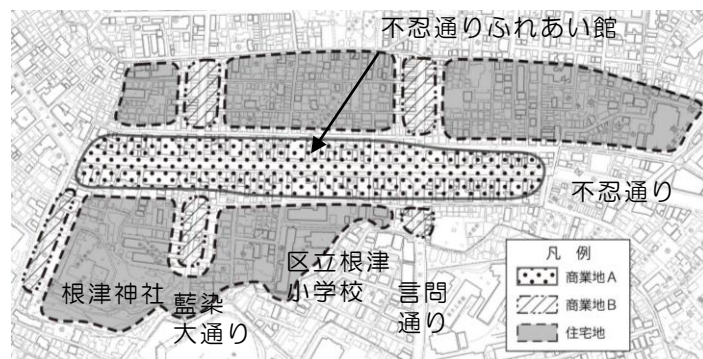
…などのご意見がありました。

(仮称)根津一・二丁目地区地区計画(たたき台) 説明会を開催しました！

3月1日、3月4日に、(仮称)根津一・二丁目地区地区計画(たたき台)の説明会を開催しました。あわせて22名の方々にご参加いただき、本年度の検討経緯の報告、地区計画(たたき台)の内容等について説明し、意見を伺いました。

(1) 地区計画(たたき台)の内容

これまでの検討結果をふまえた、地区計画(たたき台)を提示しました。根津一・二丁目を「商業地A・商業地B・住宅地」の3地区に区分し、地区計画(たたき台)を検討しています。



	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、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㎡※2	100㎡※2	60㎡※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。

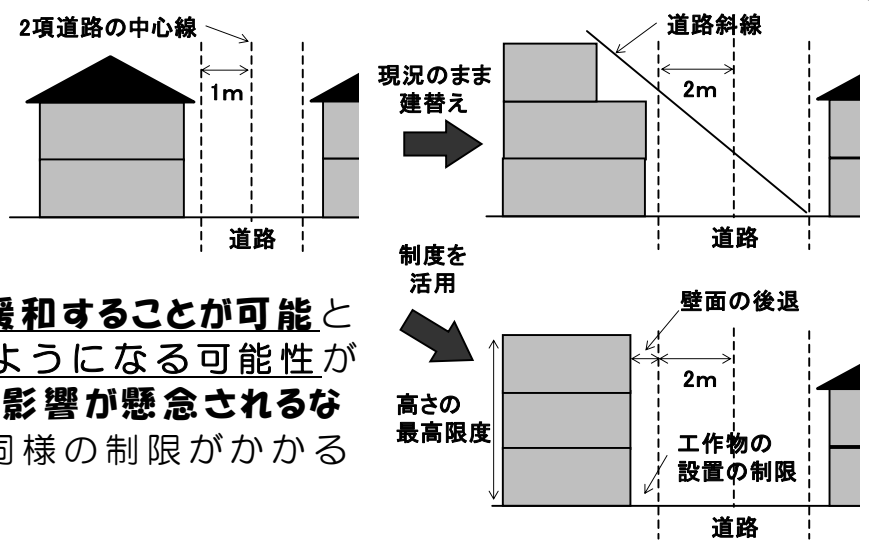
※2：現状の敷地面積が100㎡または60㎡未満の場合は、それ以上敷地を分割しなければ建替え可能です。

※3：幅員4m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。

(2) 特例制度（街並み誘導型）について検討します。

第2回地権者アンケートの結果から、全体として約6割の方から、「検討していくことに賛成」の回答をいただきました。それに伴い、特例制度（街並み誘導型）の導入を検討していきます。

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。一方で、**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**と考えていますが、同様の制限がかかるようにして検討していきます。

(3) (仮称) 根津一・二丁目地区地区計画 説明会での主なご意見

- 住民の方に理解してもらえよう、周知を進める必要があると思う。
- 敷地面積の最低限度の制限は、現状を見ると難しいと思う。
- 地区計画とは何か、というところから説明するべきだと思う。
- 地区計画の目標として、防災性の向上を挙げているが、ハード面だけでなく、ソフト面でも対策は可能だと思う。
- 根津は下町としての風情を守っていく必要があると思う。まちづくりの方向性は賛成。…などのご意見がありました。

今後も、「地区計画」についての説明を行なっていきたいと考えております。

平成27年度のスケジュール

本年度の検討を受け、平成27年度は都市計画決定に向けて、説明会や手続き等を進める予定です。

素案説明会

- 地区計画の考え方（方向性）について

都市計画手続き開始

- 16条による公聴会の開催
- 東京都との協議
- 17条による縦覧の実施（意見書の受付）

- 文京区都市計画審議会（都市計画決定の答申）

都市計画決定・告示

地区計画の策定に向けて、今後も説明会等を開催します。ご出席の程、お願い致します！



※ 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>