

# 平成 27 年度 意向調査結果

根津地区ではこれまで、協議会や説明会等で、地区計画について議論してまいりました。それらの議論をふまえ、修正した地区計画（案）について、ご意見を伺いました。

◆地区計画（案）

  は修正箇所

	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 +風浴施設、カラオケボックス※、 ぱちんこ屋、ボーリング場等	用途地域での制限 +カラオケボックス、ぱち んこ屋、ボーリング場等	用途地域での制限 +カラオケボックス、ぱち んこ屋、ボーリング場等
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㎡	50㎡
壁面の位置の制限	—	—	—
工作物の設置の制限	— ※2	—	—
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）
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

※：その用途で使用する床面積が150㎡を超えるものは制限します。（床面積の制限を設定）  
 ※2：壁面の位置の制限をかけない場合は、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」もあわせてなくなります。

◆意向調査概要

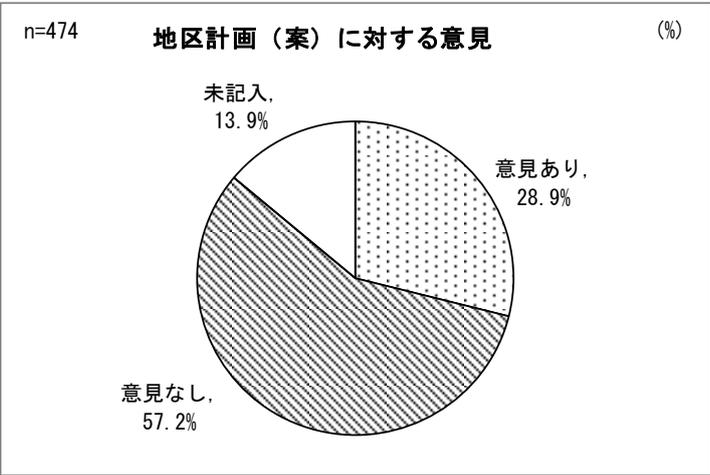
7月23日～8月7日の期間で意向調査を実施しました。  
 2,102通を配布し、474通の回答がありました。

◆回収状況（8/19受取まで）

配布数	2,102
回収数	474
回収率	22.55%

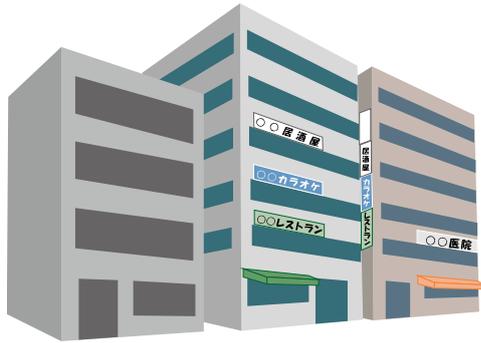
問1 添付資料をご覧になり、地区計画（案）に対して、何かご意見があればお書きください。

	件数	割合
1. 意見あり	137	28.9%
2. 意見なし	271	57.2%
未記入	66	13.9%
合計	474	100.0%



**修正点1** 商業地 A 地区において、小規模（150㎡程度）のカラオケボックスは建設可とします。

### 【建物用途の制限】



#### <制限による効果>

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。

#### <制限の修正>

**カラオケボックス  
全面禁止**



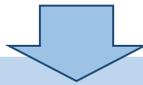
**150㎡程度  
まで可（商業地A）**

#### ◆記述意見の分類

	○賛成	×反対	△条件あり	その他	合計
修正点①（建物用途(カラオケ)）	4	37	11	4	56

#### ◆意見抜粋

ご意見・ご要望	賛否
カラオケボックス:小型であればOK。	○
1について、もう少し大きいカラオケでもOKなのではと思います。	○
カラオケボックス、パチンコ屋、ボーリング場等は根津の町にはふさわしくないとします。小規模であっても不要です。	×
修正点1→反対します。騒音(車)もひどい上、カラオケボックスができればよりひどくなるため(どの程度の要望なんでしょうか、具体的な数値を出して下さい。)	×
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。	×
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。	△
「カラオケボックス」の件ですが、看板等下品にならない事が一番大切です。上品で美しいものにして下さい。(どうしてもカラオケボックスを作りたいなら)	△
修正点1について まちづくりの観点から、小規模かどうか制限を緩和する基準になる根拠が不明。	他



**カラオケボックスは根津地区にふさわしくないと意見を多くいただいていることや、昨年度の意向調査において、全面禁止に対する賛成意見が多かったことから、**

**修正前の「カラオケボックス全面禁止」を進めていきたいと考えています。**

#### <参考>

○前回（H26.9）アンケート  
風俗施設やカラオケ店等の  
全面禁止に賛成…90.4%  
反対…4.5%

○今回意向調査  
小規模のカラオケ店は建設可能に  
賛成……4件  
反対……37件

**修正点2** 住宅地地区の敷地面積の最低限度を 60 m<sup>2</sup>から 50 m<sup>2</sup>に修正します。

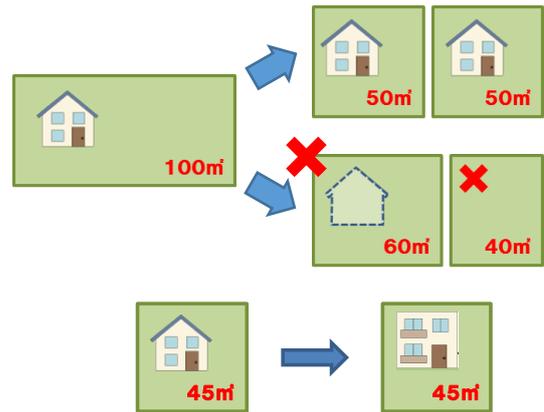
### 【敷地面積の最低限度】

#### <制限による効果>

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止することができます。

#### <制限の修正>

**60 m<sup>2</sup>** ➡ **50 m<sup>2</sup>** (住宅地)



#### ◆記述意見の分類

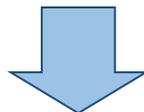
	○賛成	×①反対1	×②反対2	その他	合計
修正点② (敷地面積の最低限度)	7	10	5	2	24

※ 反対①：60 m<sup>2</sup>に戻すべき

反対②：50 m<sup>2</sup>より小さく又は制限をなくすべき。

#### ◆主な意見

ご意見・ご要望	賛否
最低分割面積が 50 m <sup>2</sup> 以上になったのは良かった。	○
敷地面積(住宅地)の最低限度は、あまり狭くしないと思っていたが、もともと狭い面積が多く、相続等のことを考えると、50 m <sup>2</sup> が限度かなと思う。	○
修正案2と3は反対。修正案2は本来の目的を忘れている。せまい土地の集約化を阻害するので許せない!!	×①
「敷地面積の最低限度」について、60 m <sup>2</sup> のままで良いと考える。50 m <sup>2</sup> に変更しても、実質的に何も変わらないのでは。小さい家が「根津らしさ」とは思えない。「根津らしさ」は別に求めるべきではないでしょうか?	×①
住宅地の敷地面積の最低限度 50 m <sup>2</sup> は狭小すぎる。街並みも良くなるし、家前の植木が道路により出てくる懸念もあり(全面幅が狭くなる為)、安全上も問題。	×①
「敷地面積の最低限度」は相続での分割の必要性を考えると 50 m <sup>2</sup> ではなく 33 m <sup>2</sup> (10 坪)が現実的であると考えます。	×②



賛成意見も反対意見もいただきましたが、狭小敷地が多い現状と住環境の保全という点を踏まえ、

**修正のとおり 50 m<sup>2</sup> でおすすめしていきます。**

**修正点3** 街並み誘導型地区計画から一般型地区計画の導入へ変更します。

## 【特例制度（街並み誘導型）】

特例制度（街並み誘導型）とは、地区計画の一種で、地区整備計画の中で必要な制限項目を設定した場合、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限の適用を除外することができます。

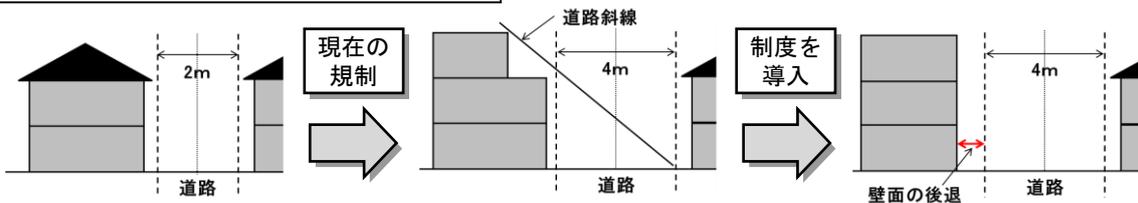
<修正>

特例制度の検討



一般型の地区計画

特例制度（街並み誘導型）導入による効果

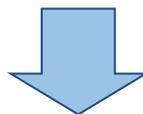


### ◆記述意見の分類

	○賛成	×反対	△条件あり	その他	合計
修正点③（特例制度（街並み誘導型））	11	4	—	4	19

### ◆主な意見

ご意見・ご要望	賛否
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。	○
後退 50 cm の制限は個人の権利を制限しすぎており、廃止され貴重な土地が無駄にならずによかった。	○
修正点1は、やむを得ないとしても、修正案2と3は反対。修正案3も同様にゴチャゴチャした街を温存し、災害に弱いままを是認することになる。	×
日影規制はなくなるのか？日影規制を残すとのコメントあったが具体的な提示がない。具体案がないと判断できない。	他



修正のとおり「一般型地区計画」ですすめていきます。

## その他地区計画

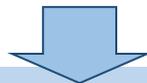
修正点以外の地区計画に関するご意見もいただきました。

### ◆その他地区計画について（修正点以外）

	○緩和	×抑制	その他	合計
建物用途の制限	4	0	8	12
容積率・建ぺい率の最高限度	3	1	3	7
敷地面積の最低限度	1	0	0	1
壁面の位置の制限	0	0	1	1
高さの最高限度	3	5	2	10
意匠の制限	0	0	1	1
垣またはさくの制限	0	1	0	1

### ◆主な意見

	ご意見・ご要望	分類
建物用途	今回カラオケの条件つき変更となりましたが、パチンコ、ボーリング場がやはり駄目・・・納得できない。騒音の問題なのか、客層の問題なのか？風俗は別にしても集客出来る商店街として「必要ない！」はないだろう。若い人達獲得のため規制を厳しくするな。5年位で見直し動向調査(地下鉄乗降客数・商店街の売上)等お願いします。	○
	カラオケ、パチンコ屋、ボーリング場はできるだけない方がよい。住宅地には特にない方がよい。風俗施設はどこにもない方がよいと思う。	他
容積率・建ぺい率	住宅地の建ぺい率を60%から70%にできないでしょうか？敷地面積が狭小なので改訂していただきたく希望します(土地の有効活用)	○
	商業地域(A・B)だからといって安易に容積率が600、400、300%と大きすぎないか、商業建物(店舗)を増やすための商業地域なのが、実態は1階、あるいは2階までがほとんどである。3階以上は住居的なマンションではないか。もっと実体を見て容積率の最高限度を考えるべきである。	×
高さ	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。	○
	商業地A・Bは、すでに高い建築物はありますが、将来並びがこの高さでそろってしまうと圧迫感がありA→10階、B→5.6階程度でも良いかと思えます。	×
	現在、住宅地で共同住宅の一室を所有しています。8階建てですが、建替時には高さ制限の対象外としていただかないと、将来、検討する際の障害になります。ご考慮いただきたく。	他
壁面	後退50cmの制限は個人の権利を制限しすぎており、廃止され貴重な土地が無駄にならずによかった。	他
意匠	統一性のとれた街並みになることを望みます。そのために今回の案では触れられていませんが、商業施設の看板の意匠を揃えては如何でしょうか？街路全体が落ち着いた雰囲気になります。御検討下さい。	他
垣さく	塀の事を考えてほしいです。なるべく塀のない街にしてほしいと思っています。	他



### ご意見を受けての修正は行わない予定です。

※建物用途：パチンコ・ボーリング場・風俗施設等は地区全域で禁止する予定

※高さ：現在、最高限度より大きい建物は、**現行の高さを超えない範囲で建て替え可能**

**地区計画以外**

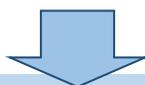
地区計画には直接関係しませんが、根津地区のまちづくりに関するご意見もいただきました。

## ◆その他まちづくりについて（地区計画関係以外）

分類	件数	分類	件数
歩道・電柱	10	コミュニティ	4
道路	10	防犯	2
下町らしさ	9	騒音	2
災害	6	その他	17
景観・色	5	合計	46

## ◆主な意見

ご意見・ご要望	分類
すでに高いビルが建設されているので、容積率、斜線制限を考えるよりも、都の権限かも知れませんが、歩道の所の美化(樹木を植える)など考えてほしい。根津神社門前通りらしい町づくりを	歩道・電柱
自宅から根津駅まで朝夕通りますが、自転車と行き交う人、乳母車などとても危険です。歩道を平らに建物の凹凸がありますが、早く約束のところまで引込みすっきりした安全な歩道にしてください。電信柱は地中に、特に細い横道の電柱はジャマですよ。	歩道・電柱
街路樹を必ず作ってほしい。各所に災害時の避難場所の掲示板等の設置	道路
一般型の地区計画ですが、制度を変えても、改築と言う事で道路幅を守らず、細街路いっぱいまで建ててしまいました。壁面の後退を守るよう指導してほしい。	道路
マンションが次々と出来、昔の根津らしさが失われて残念です。根津らしさが保てる街並みを希望します。	下町らしさ
自宅は築 80 年の古い家です。建て替えの資金はありません。これから起こる災害のそなえが心配です。近代的長屋として近所も一緒に建て替えが出来れば良いと思っています。	災害
景観施策と連動した街並み形成を目指した方策が出せればと思います。	景観・色
地域のつながりのある住みやすい街になればいいと思います。	コミュニティ
商業地 A に所在しているが、22:00 以降に騒音を生じるような建物用途は禁止してもらいたい。商業地とはいいいながら過半は居住用のマンション等で占められている地域なので、生活環境の保全に重点を置いた規制をお願いしたい。	騒音
長く根津などの「下町」に住んでいる人が最後の時代を含めて安心して住めるように、行政はこのことも一番大切に考えて仕事をすべきだ。	その他
区の財政がひっばくしていて、これを変えることが活性化へとつながるとか、潤うことで区民として利益につながるとか、今住んでいる人のメリットに直接結びつくことを具体的に提示してもらえないと、街並みの悪化でしかないように思える。	その他
根津は文京区のはずれであり、台東区谷中はすぐとなり、今や「谷根千」といわれる人々がおとずれる地域である。地域を広めて考える必要あり。	その他



**これらの様々なご意見については、今後の根津地区のまちづくりの参考とします。**

## 地区計画修正案

意向調査結果を受けて、地区計画を以下のように修正しました。今後はこの案で都市計画手続きを進めていく予定です。

### ◆地区計画（修正案）

は修正箇所

	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、 ぱちんこ屋、ボーリング場等	用途地域での制限 +カラオケボックス、ぱち んこ屋、ボーリング場等	用途地域での制限 +カラオケボックス、ぱち んこ屋、ボーリング場等
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㎡	50㎡
壁面の位置の制限	—	—	—
工作物の設置の制限	— ※	—	—
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）
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

※：壁面の位置の制限をかけない場合は、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」もあわせてなくなります。