

第2回地権者アンケートの結果

第1回アンケート及び第3回まちづくり協議会の意見をふまえてまとめた、地区計画（ルール案）について、地権者の意向を伺いました。

【アンケートの概要】

目的：根津地区にふさわしい地区計画の素案をつくっていくための課程として、本アンケート調査では、これまでの検討結果をふまえた地区計画（ルール案）について、地権者の意向を伺うこと。

期間：平成26年12月17日
～平成27年1月9日

対象者：根津地区内の土地・建物を持つ地権者

配布数	2,156票
回収数	365票
回収率	16.9%

【地区計画まとめ】（アンケートで伺ったルール案）

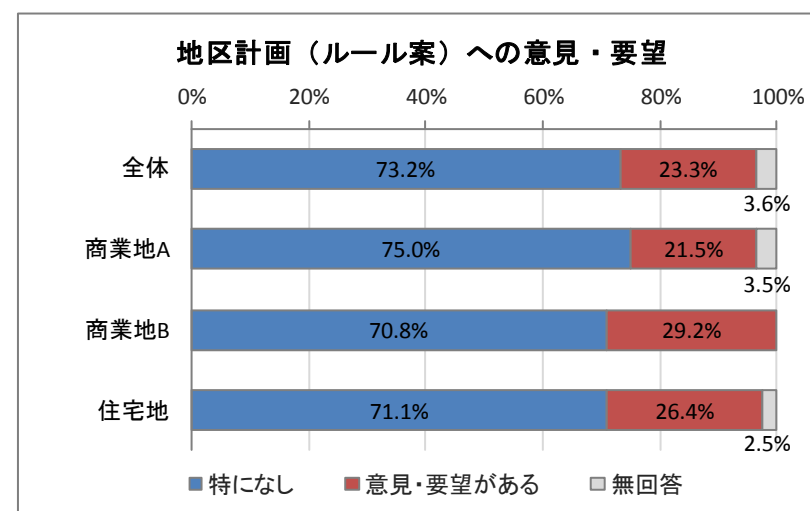
※細字：現行の制限、太字：現行から制限を追加するもの

	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

問 地区計画（ルール案）について、ご意見ご要望がございますか。

地区計画（ルール案）について、ご意見ご要望があるかを伺ったところ、全体では「特になし」が73%、「意見・要望がある」が23%という結果になりました。

地区ごとでも全体と同様の結果であり、地区計画（ルール案）については、地権者と共有できる内容であると言えます。

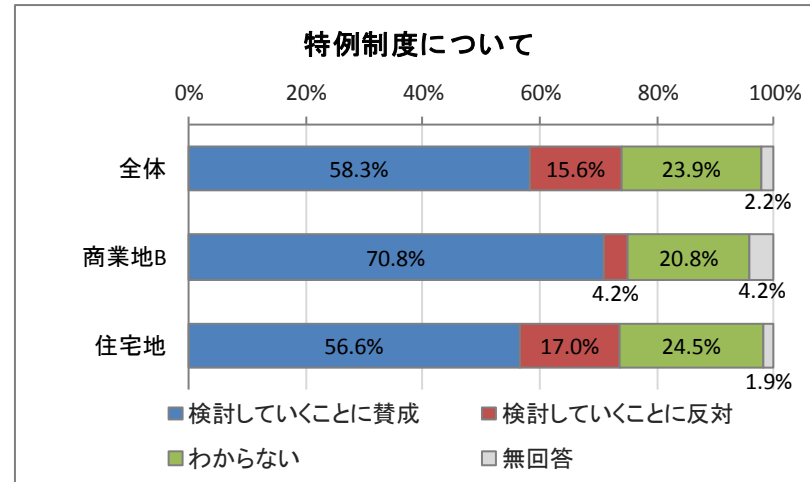


【ご意見・ご要望（一部抜粋）】

意見
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。それだけでなく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。

問 特例制度（街並み誘導型）の導入を検討しています。この制度のメリット・デメリットをご確認の上、お答えください。

商業地 B 及び住宅地に土地または建物等をお持ちの方に、特例制度（街並み誘導型）について伺ったところ、全体では「検討していくことに賛成」が約 6 割となりました。地区ごとでは、商業地 B では 7 割、住宅地では 6 割弱が「検討していくことに賛成」と回答しています。



【ご意見・ご要望（一部抜粋）】

回答	意見
検討に賛成	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？
検討に反対	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（街並み誘導型）について】

1 ページの地区計画の内容で、特例制度（街並み誘導型）を考えています。

根津地区では、狭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。

※商業地 A については、周辺建物への日影の影響が大きいことが想定されるため、**商業地 B 及び住宅地のみ**検討を考えています。

◆ **メリット**（制度導入で考えられる効果）

- 認定を受ける事で、容積率・斜線制限の緩和が受けられ、**今以上の床面積を確保できる**場合があります。
- 建替えが進むことにより、**高さや壁面の位置が揃ったまちなみ**の形成が期待できます。

◆ **デメリット**（制度導入により懸念される影響）

- 斜線制限を緩和した建て方が可能となるため、**周辺建物の日影の影響を受ける**事があります。
- 斜線制限が緩和されるため、**道路からの圧迫感が増す**事があります。

