

# 第1回地権者アンケートの結果 <添付資料①>

先日は、地権者アンケートへのご協力ありがとうございました。

第1回アンケートでは、住みよいまちづくりを進めるためにはルールを考える必要があると、多くの方が感じている結果が得られました。この内容を基本として、今後の検討を進めていきたいと考えます。

## 第1回地権者アンケート結果

### アンケートの概要

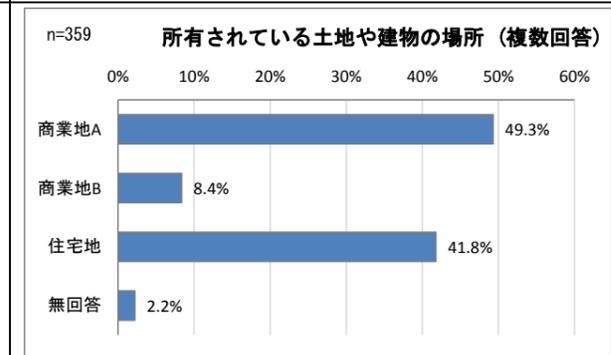
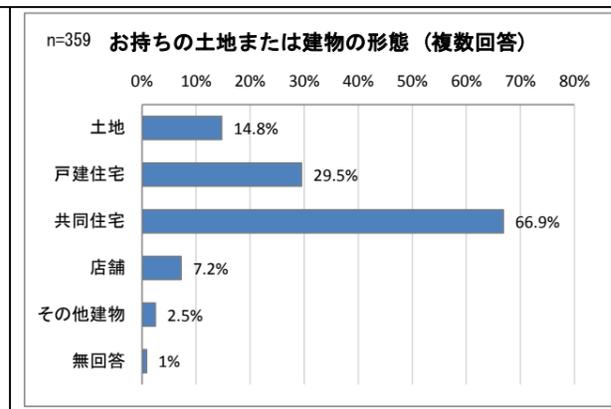
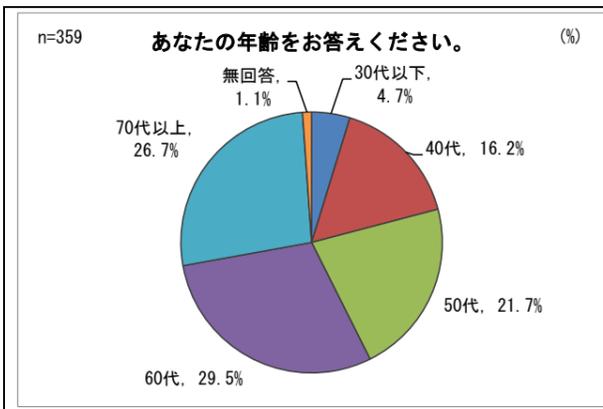
目的：根津地区にふさわしい地区計画の素案をつくっていくための課程として、本アンケート調査では、地区計画で定めるルールについて、制限をかけるべきかどうか、地権者の意向を伺うこと。

期間：平成26年9月25日～10月16日到着分まで

対象者：根津地区内の土地・建物を持つ地権者

配布数	2,198票
回収数	359票
回収率	16.33%

### I あなた自身のことについて



### II 根津のまちづくりについて

2-1 根津のまちづくりで重視したいキーワードはどれですか。(大項目及び大項目内上位2つ)

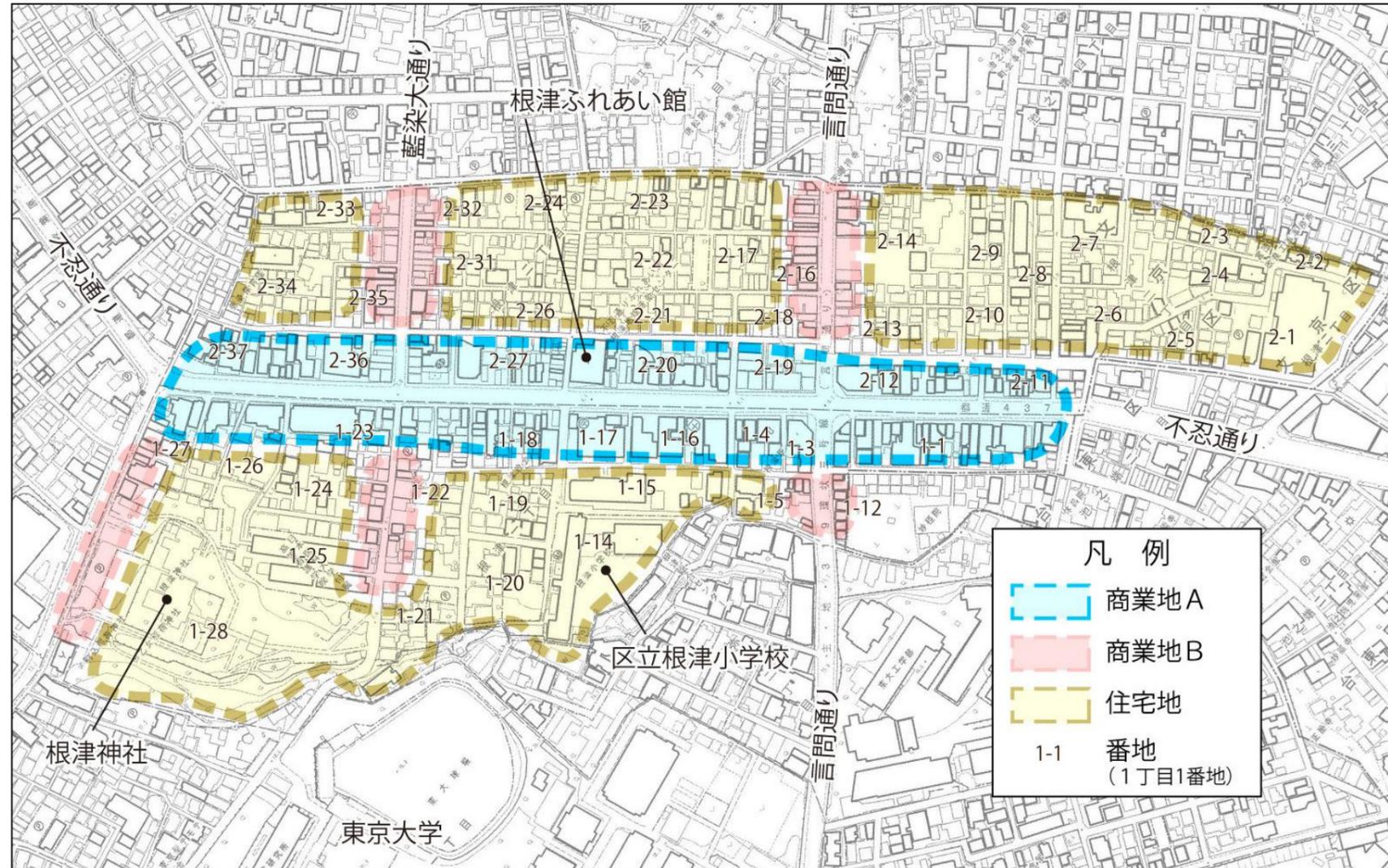
	キーワード	点数	理由
1	下町らしさ	516	・千代田線に乗ればすぐ大都市部へ出られるので、ここは下町らしさを残しておいて欲しい ・近所のつき合い ・根津の原点
1-1	風情を感じる街並み	420	・東京で激減している雰囲気のある町を維持すべき ・特徴的だから
1-2	路地空間	166	・歩行者中心 ・言問通りの商店街が狭いのに商店が道路に物をおいていて歩きにくい
2	根津の賑わい	240	・街に活気が出る事が一番 ・谷根千の中での低位(一番衰退) ・生き生きした街であってほしい
2-1	根津神社	168	・歴史伝統 ・根津のシンボル。緑が多く気分転換できる
2-2	個性的な店舗	110	・楽しみながら買い物がしたいネ ・東京で激減している雰囲気のある町を維持すべき
3	災害に強い街	588	・住む場所を選ぶ一番の条件にしている ・木造老朽化建物が多い ・商業地域の耐震耐火強化と住宅街の密集を防ぎ整った町並み
3-1	建物の耐火化	155	・建替に際して義務づけをしてほしい ・現状への不安
3-2	逃げやすい街路	102	・災害に強い街 ・高齢化が進んでいることから、災害に備えた街づくりが第一

※点数：キーワードとして回答のあった優先度順に5点～1点をつけて集計したもの

**大きな項目では、「災害に強い街」、「下町らしさ」を重視する意見が多くありました。災害に強いまちづくりと下町風情の保全を目指すまちづくりが必要です。**

## 地区区分と現状

根津1・2丁目のまちの特徴をふまえて、3つの区分を設定しました。地区計画のルールの設定は、下図の地区区分ごとに検討していきます。



### 商業地 A



#### ◆まちづくりの目標

防災性の高い建物が並び、商店街として相応しい街並み形成などの環境づくりを推進する。

#### 建物利用

- マンションが多く、1階部分には様々な店舗や事務所が入居。事務所ビルも多い。

#### 建物高さ

- 10階建以上の建物が多い。

#### 敷地面積

- 比較的まとまった敷地が多い。

### 商業地 B



#### ◆まちづくりの目標

地域の賑わいづくりを支えるため、店舗等の立地を促進しながら住宅と共存した商業地の形成を推進する。

#### 建物利用

- 併用店舗やマンションなどの利用が多い。

#### 建物高さ

- 5階建までの建物が多い。

#### 敷地面積

- 商業地Aに比べて、狭い敷地が多い。

### 住宅地



#### ◆まちづくりの目標

建て替えに伴う道路幅員の確保とあわせて、建物の密集化を抑制しながら、防災性の向上を図る。また、下町風情を守るために、低中層住宅を中心とした土地利用を促進し、住みよい環境づくりを推進する。

#### 建物利用

- 専用住宅が多い一方で、併用店舗やマンションなども見られる。

#### 建物高さ

- 主として3階以下の建物が広がる中に、4～7階の建物も見られる。

#### 敷地面積

- 商業地Aに比べて、狭い敷地が多い。

## 商業地Aの結果

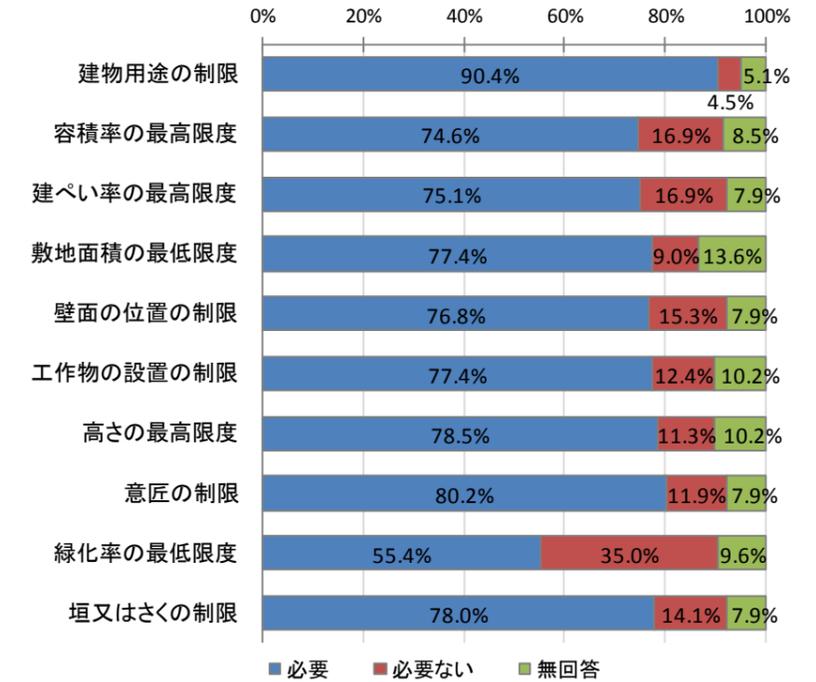
### ①地区計画事務局案（アンケート時）

	既にある制限
建物用途の制限	「商業地域」で制限される用途
容積率の最高限度	600%
建ぺい率の最高限度	80%
敷地面積の最低限度	制限なし
壁面の位置の制限	制限なし
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	制限なし
高さの最高限度	46m（15階建程度）
形態又は色彩 その他の意匠の制限	制限なし
緑化率の最低限度	制限なし
垣又はさくの制限	制限なし

地区計画で変更するルール案
用途地域での制限 + 風俗施設やカラオケ、パチンコ店等は×
600%（現行と同じ）
80%（現行と同じ）
敷地の細分化に伴う延焼遮断機能の低下を防ぐため 100㎡
不燃通り沿いの商店街の歩行空間を確保するため、道路から建物の外壁まで 0.5m 後退
後退区域の空間確保のため、支障となる工作物（塀、門等）の設置は×
46m（15階建程度）（現行と同じ）
商店街として調和した街並みを形成するため、建物等の形や色合いは、周囲の環境に配慮したものとする
制限なし
倒壊による危険や通行障害を防ぐため、ブロック塀の設置は×（透視可能なフェンス、または生垣は可）

### ②アンケート結果（ルールが必要かどうか）

n=177 まちづくりルールについて（商業地A・所有者）



## 商業地Bの結果

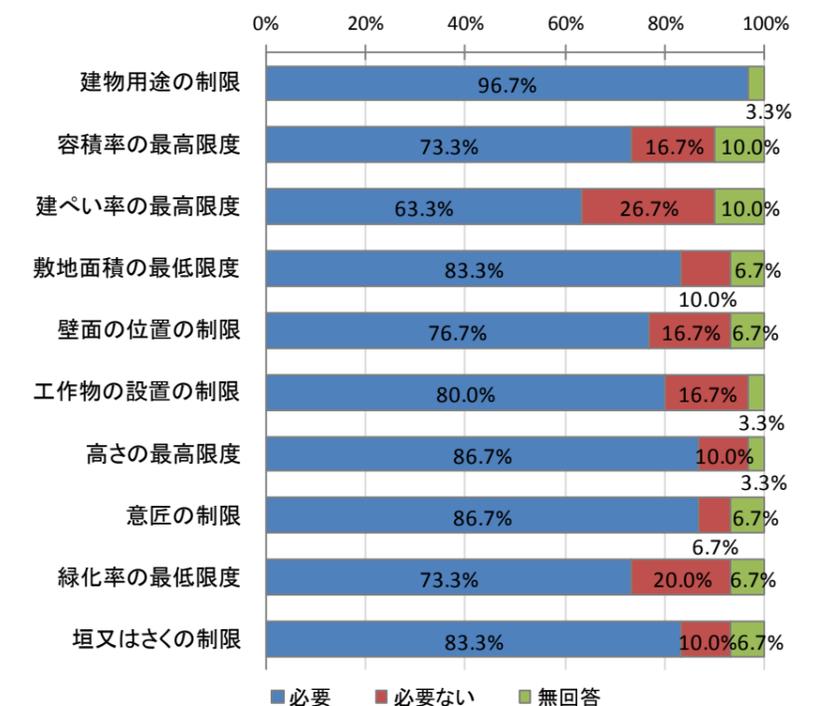
### ①地区計画事務局案（アンケート時）

	既にある制限
建物用途の制限	「近隣商業地域」で制限される用途
容積率の最高限度	300%・400%
建ぺい率の最高限度	80%
敷地面積の最低限度	制限なし
壁面の位置の制限	制限なし
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	制限なし
高さの最高限度	31m または 24m
形態又は色彩 その他の意匠の制限	制限なし
緑化率の最低限度	制限なし
垣又はさくの制限	制限なし

地区計画で変更するルール案
用途地域での制限 + カラオケ、パチンコ店等は×
300%・400%（現行と同じ）
80%（現行と同じ）
敷地の細分化に伴う延焼遮断機能の低下を防ぐため 100㎡
言問通り沿い等の歩行空間を確保するため、道路から建物の外壁まで 0.5m 後退
後退区域の空間確保のため、支障となる工作物（塀、門等）の設置は×
後背地の住環境への影響を抑制するため 24m（8階建程度）
商店街として調和した街並みを形成するため、建物等の形や色合いは、周囲の環境に配慮したものとする
制限なし
倒壊による危険や通行障害を防ぐため、ブロック塀の設置は×（透視可能なフェンス、または生垣は可）

### ②アンケート結果（ルールが必要かどうか）

n=30 まちづくりルールについて（商業地B・所有者）



## 住宅地の結果

### ①地区計画事務局案（アンケート時）

	既にある制限
建物用途の制限	「近隣商業地域」で制限される用途
容積率の最高限度	200%・300%
建ぺい率の最高限度	60%・80%
敷地面積の最低限度	制限なし
壁面の位置の制限	制限なし
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	制限なし
高さの最高限度	14m・17m・22m
形態又は色彩 その他の意匠の制限	制限なし
緑化率の最低限度	制限なし
垣又はさくの制限	制限なし

### 左記に加えるルール案

用途地域での制限 + <b>カラオケ、パチンコ店等</b> は×
200%・300%（現行と同じ）
60%・80%（現行と同じ）
建物の密集化を抑制しながら、防災性の向上を図るため <b>60㎡</b>
防災性の向上を図るため、道路から建物の外壁まで <b>0.5m</b>
後退区域の空間確保のため、支障となる <b>工作物（塀、門等）</b> の設置は×
現在の下町風情を残すため <b>14m（4階建程度）</b>
外壁の色は、下町風情に配慮し、落ち着いた色調
（制限なし）
倒壊による危険や通行障害を防ぐため、 <b>ブロック塀</b> の設置は× （透視可能なフェンス、または生垣は可）

### ②アンケート結果（ルールが必要かどうか）

n=150 まちづくりルールについて（住宅地・所有者）

