



根津駅周辺地区まちづくり基本計画

(概要版)



<目次>

I	まちづくり基本計画について	1
II	まちづくりの目標と基本的な考え方	3
III	まちづくりの基本方針	4
IV	エリア別まちづくり方針	12
V	まちづくり基本方針図	20
VI	まちづくり整備モデルの検討	21
VII	まちづくりの実現化に向けて	25

2008年3月

文京区

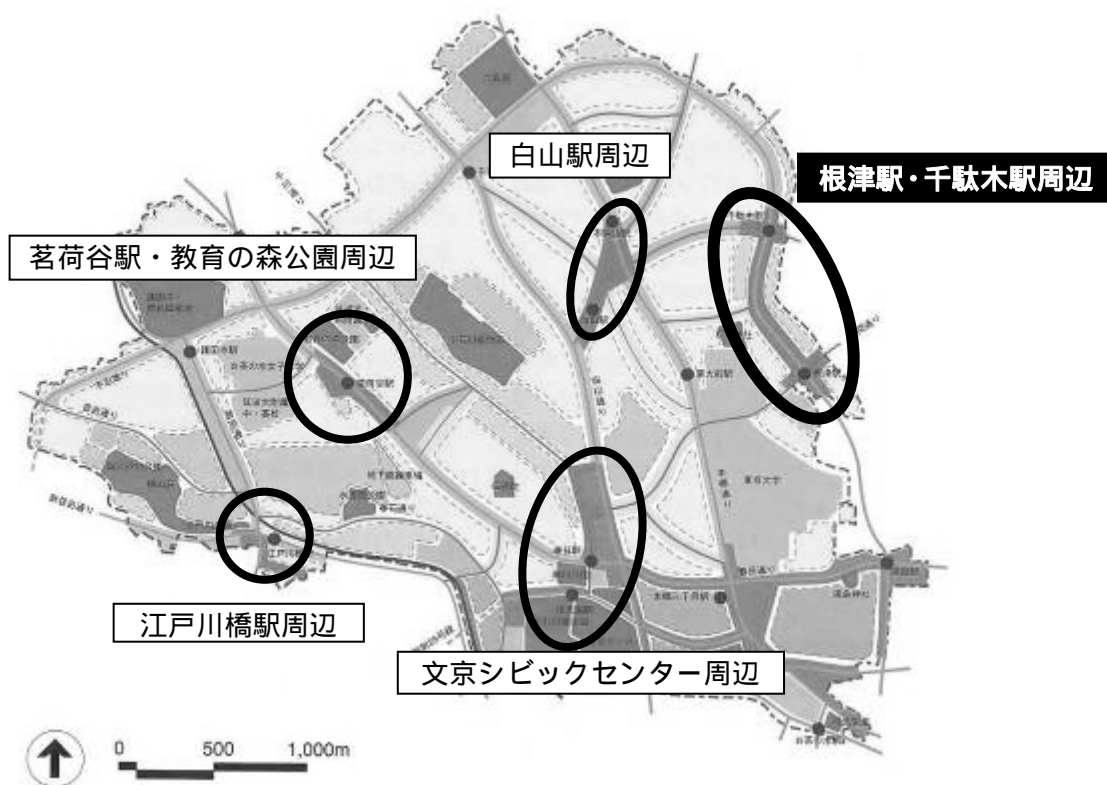
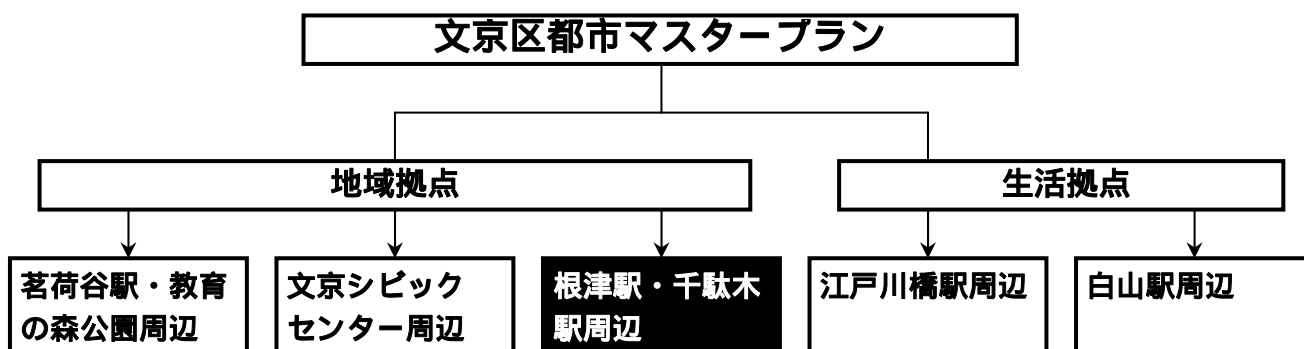
まちづくり基本計画について

1. 計画の位置づけ

根津駅・千駄木駅周辺は、「文京区都市マスタープラン」(平成8年策定)において下町隣接地域の地域拠点として位置づけられている。本計画は、地域拠点の一つである根津駅・千駄木駅周辺の根津駅周辺地区のまちづくりについて、都市マスタープランをさらに詳細な計画としたものである。

2. 計画策定の目的

地域住民と区が今後目指していく、根津駅周辺地区のまちづくりの基本的な方針となる「まちづくり基本計画」を策定する。



3. 対象地区

本計画の対象地区は、根津一丁目及び根津二丁目の全域、約 20.6ha の区域である。

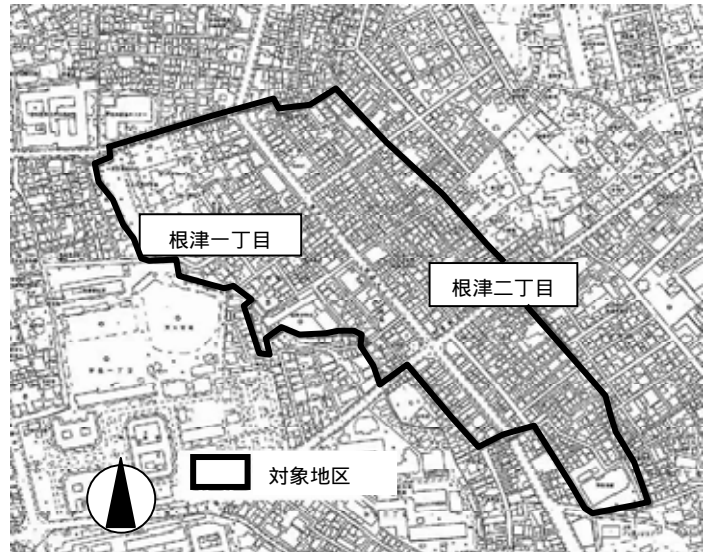
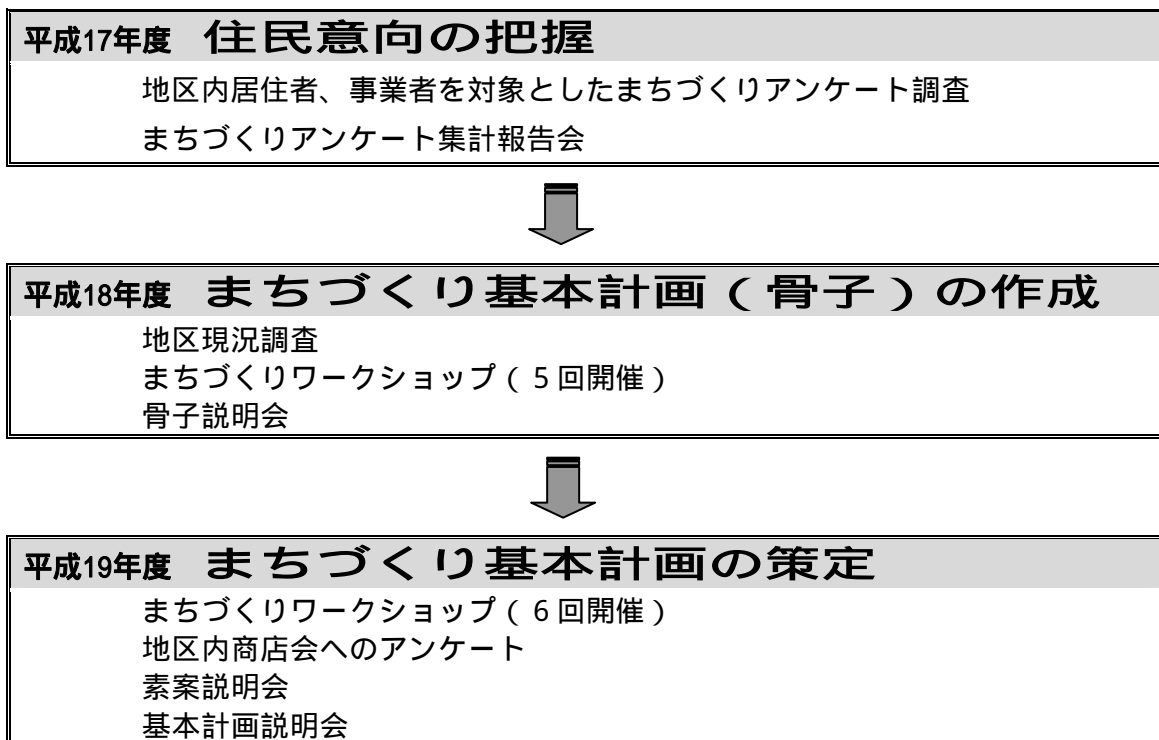


図1 まちづくり基本計画の対象地区

4. 計画策定の流れ

本計画は、次のスケジュールにより策定した。

【まちづくり基本計画策定の流れ】



まちづくりの目標と基本的な考え方

1. まちづくりの目標

まちづくりの目標を、次のとおり掲げる。

暮らしとなりわい、にぎわいのまち
下町文化を伝え、ふれあい、交流するまち

2. まちづくりの基本的な考え方

1) まちづくりの進め方

まちづくりを進める上での基本となる考え方を、次のとおり掲げる。

住み続けられる根津らしいまちづくり
根津の特性と防災が両立するまちづくり
下町風情を活かした持続可能なまちづくり
安全で事故のない、歩いて楽しいまちづくり

2) 本計画における環状三号線の考え方

都市計画道路環状三号線は、整備時期、整備形態等が明確になるまで当面、本計画には反映させないものとする。なお、整備時期等が明確になった時点で、本計画の見直しを図る。環状三号線の整備にあたっては、根津のまちづくりと調和するものとなるよう、東京都と協議を進める。

3) 本計画における路地の考え方

根津地区では、道路沿道が鉢植えなどの緑で飾られ、住民相互の交流空間として親密性の高い、いわゆる路地を中心とした生活が営まれている。このことから、本計画においては、路地を活かしたまちづくりを進めることとする。

1. 土地利用方針

文京区都市マスタープラン、土地利用の現況、用途地域指定の状況などから、以下のように土地利用の方針を定める。

1) 幹線道路沿道エリア（不忍通り沿道と言問通り沿道）

< 幹線道路を軸とした商店街再生のまちづくり >

根津駅周辺地域を対象とした商業機能の集積を図り、周辺居住者の日常生活に密着した商業地として育成する。

居住機能の確保に留意するとともに、後背の低中層住宅市街地に配慮した中高層化を誘導する。

幹線道路や千代田線根津駅などの交通結節点としての特色と、まちづくりの資源となる公共施設や文化財を活用した、根津らしい商業地の形成を図る。

2) 史跡・住宅エリア（根津一丁目の一帯）

< 緑と水、公共施設を活用したふれあいまちづくり >

居住機能を主体とした低中層の住宅市街地としての土地利用を保全する。

中層化を誘導しながら、生活道路、街区公園等の整備や、住環境の改善を図る。

根津神社の緑と地区内の湧水を活かしながら、文化財、根津小学校、公共施設を連絡する歩行者空間や、根津らしい落ち着いた景観の形成を図る。

3) 低中層住宅・商業共存エリア（根津二丁目の言問通り北側の一帯）

< 買物が便利で住み続けられるまちづくり >

幹線道路沿道と連続した日常的商業機能の集積を図り、居住機能と共存した複合市街地を形成する。

共同化・協調化（ ）等を誘導することにより、歩行者空間の整備やオープンスペースの創出などを進め、防災性の向上、住環境の改善を図る。

安心して買物ができる空間の整備や、路地を主体とした下町風情ある景観の保全・育成を図る。

4) 低中層住宅エリア（根津二丁目の言問通り南側の一帯）

< 路地を活かした防災まちづくり >

居住機能を主体とした低中層の住宅市街地としての土地利用を保全する。

共同化・協調化等を誘導することにより、生活道路、街区公園等の整備や、防災性の向上、住環境の改善を図る。

老朽建築物の更新と併せて、路地を主体とした根津らしい景観の保全・育成を図る。

協調化（協調建替え）：隣接する複数の土地所有者等が建設を行う際、壁面の位置や建物の高さやデザインを揃える等、一体性に配慮した設計に基づいて、建築時期を合わせて各個の敷地で建築する方法。

2. 住宅・住環境整備方針

住宅・住環境整備方針

「安心して住み続けられる、根津らしいまち」

子供から高齢者まで、住民相互がふれあい、安心して住み続けられるまちにしていくため、以下の方針を定める。

1) 老若男女が暮らせる住宅の整備

高齢者世帯、単身者世帯など多様な世帯が安心して住める住宅の整備の誘導や、コレクティブハウス、コーポラティブハウスなど、住民相互の協力に基づく新しい住まい方の活用を図る。

2) 根津らしい住環境の維持・発展

下町風情ある住環境を形成するため、建築物の高さの制限等、まちづくりのルール化を検討する。

幹線道路沿道の建築物は、後背の住宅地との調和を図る。

3) 住民相互のふれあいが深まる住まい方の実践

根津の生活文化を伝える住まい方、暮らし方を尊重し、住民相互のコミュニティを深める機会やふれあいの場を創出する。

公園、公共施設などをふれあいの核となる施設として、交流を深めるための活用を図る。

【ふれあいの核となる施設（まちづくりの資源）】

根津小学校、根津総合センター、不忍通りふれあい館、根津保育園、藍染保育園、根津一丁目児童遊園、八重垣児童遊園、根津二丁目児童遊園、根津二丁目第二児童遊園、根津神社

3. 道路・交通整備方針

道路・交通整備方針

「人にやさしい、歩いて暮らせる安全なまち」

人にやさしく、自動車などに頼らずに歩いて暮らせる安全なまちにしていくため、以下の方針を定める。

1) 人にやさしい道路の整備

不忍通り、言問通り、日医大つつじ通り、藍染大通りは、歩道のバリアフリー化を図る。

不忍通り、言問通りは、電線類の地中化を図る。

生活道路は、地区に必要な最低限の日常的自動車交通サービスを確保するため、歩行者の安全確保を第一とした幅員4m以上の拡幅を図る。

歩行者優先生活道路は、歩行者が主体となる整備を図る。

2) 大通りと路地の歩いて楽しい道路ネットワークの形成

周辺区とのつながりも考慮し、楽しみながら歩くことのできる道路ネットワークの形成を図る。

3) 安全で事故のない交通環境の整備

歩行者、特に視覚障害者、車いす利用者等の安全確保のため、道路上への商品のはみ出しや置き看板、自転車の放置等について対策を図る。

歩行者の安全確保のため、自転車利用者の交通ルールの遵守と交通マナーの向上について、関係機関と連携した対策を進める。

地下鉄、バスの公共交通を誰でも安全に利用できるように、公共交通に関連するバリアフリー化を誘導する。

表1 道路の区分と役割

道路の区分	道路の名称等	道路の役割
主要幹線道路	不忍通り	都市間を連絡する広域の自動車交通の円滑な処理、都市防災などを担う道路。
生活幹線道路	言問通り 日医大つつじ通り	主要幹線道路を補完するとともに、文京区内で発生する交通を処理する道路。
主要生活道路	藍染大通り	市街地内部で発生する交通を集約し幹線道路へ連絡する道路。
生活道路	現道幅員4m以上の道路と、その延長にある4m未満の道路	市街地内の交通処理とともに、個々の宅地へのアクセスを確保する道路で、歩行者と自動車の共存を図る道路。
歩行者優先生活道路	現道幅員4m未満の道路で、現道幅員4m以上の道路の延長にない道路	市街地内の歩行者主体の整備を図る道路。沿道建物の建替え等により幅員が4mに拡幅された後も同様に、歩行者が主体となる整備を図る道路。

4. 防災まちづくり整備方針

防災まちづくり整備方針

「根津のよさと防災が両立するまち」

路地に代表される根津のよさと防災性が両立するまちにしていくため、以下の方針を定める。

1) 防災活動のための道路ネットワークの整備

延焼遮断帯・避難路の機能をもつ不燃通り等の都市計画道路、避難路へ連絡する藍染大通り、生活道路、歩行者優先生活道路による、段階的な防災活動のための道路ネットワークの整備を図る。

震災時における沿道の看板、ガラス等の落下、ブロック塀等の倒壊による道路閉塞を防止し、安全な避難路の確保を図る。

2) 密集市街地の改善

建築物の耐震・不燃化を推進する。

共同化・協調化等を誘導する。

災害時の延焼抑止や地域住民の防災活動に役立つ広場等の整備を図る。

3) 通り抜け通路の確保

災害時の避難や消火活動などのために、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路の確保を図る。

4) 防災意識の向上と助け合える体制の整備

地域の防災訓練などを通じて、地域住民の防災意識の向上を図る。

住民相互が災害時も助け合える協力体制の整備を図る。

表2 防災まちづくり施設の役割と整備方針

施設の区分	施設の名称等	役割と整備方針
延焼遮断帯・避難路 (主要幹線道路・生活幹線道路)	不忍通り 言問通り 日医大つつじ通り	地震時の大規模火災の延焼遮断帯、広域避難場所への避難路としての機能強化を図る道路 沿道建築物の耐震・不燃化と、看板、広告塔、ガラス等の落下防止対策を推進する。
主要防災道路 (主要生活道路)	藍染大通り	現道幅員8m以上(1)で、延焼遮断帯・避難路に連絡する、避難路としての機能確保を図る道路 沿道建築物の耐震・不燃化と、看板、広告塔、ガラス等の落下防止対策を推進する。
防災生活道路 (生活道路)	現道幅員4m以上の道路と、その延長にある4m未満の道路	消防活動を行うために必要な幅員4m以上(2)の拡幅を図る道路 倒壊によって道路を閉塞する危険のある老朽建築物やブロック塀等の改善を図る。
防災路地 (歩行者優先生活道路)	現道幅員4m未満の道路で、現道幅員4m以上の道路の延長にない道路	個々の宅地から防災生活道路、主要防災道路、延焼遮断帯・避難路となる道路へのアクセスを確保する道路 倒壊によって道路を閉塞する危険のある老朽建築物やブロック塀等の改善を図る。
防災活動拠点 (まちづくりの資源)	根津小学校、根津総合センター、不忍通りふれあい館、根津保育園、藍染保育園、根津一丁目児童遊園、八重垣児童遊園、根津二丁目児童遊園、根津二丁目第二児童遊園、根津神社	火災の延焼防止及び遅延効果を有し、震災時に地区の防災活動の拠点となる公共施設やオープンスペース施設の耐震化、緑の保全・育成等、まちの防災性向上に役立つ機能の強化を図る。

1 幅員8m以上の道路：

阪神・淡路大震災では、幅員8m以上の道路は閉塞しても人間の通行が可能であったことから、ここでは現道幅員8m以上で避難路となる不忍通りに連絡する道路を、避難路に準ずる機能を有する道路として位置づけた。

2 幅員4m以上の道路：

消防活動が行える幅員を確保した道路(消防自動車2.5m、ホースカー1.1m、人が通行する幅0.4m 合計4.0m)

5. 商店街整備方針

商店街整備方針

「暮らしを支える活気とふれあいのまち」

身近で、にぎわいがある商店街を形成していくため、以下の方針を定める。

1) 多様な世帯の暮らしを支える商店街の形成

低層階への店舗等の誘導によって商店の連続性を確保し、活気があり、魅力的で多様な店舗が共存できる商店街の整備を図る。

誰もが安全に買物を楽しめるように、商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化を誘導する。特に、多くの人通りのある根津一丁目交差点周辺は、まちの活性化の核となる場所としての整備を図る。

2) 何度でも訪れたくなる根津らしさの醸成

店構えの統一デザインを採用するなど、商店街としての根津らしさの醸成を誘導する。

大通り沿道、横丁、裏通りなどそれぞれの道筋の特性や周辺区の状況等を考慮した、活気ある商店街の形成を図る。

【商業や観光の資源（まちづくりの資源）】

不忍通りふれあい館、根津一丁目児童遊園、八重垣児童遊園、根津二丁目児童遊園、
根津二丁目第二児童遊園
文化財（根津神社、根津教会、はん亭）

6. 景観まちづくり整備方針

景観まちづくり整備方針

「下町風情と調和のとれたまち並み形成」

路地に代表される下町風情を保全し、調和のとれたまち並みを形成していくため、以下の方針を定める。

1) 下町景観の保全と伝承

昔ながらの根津の雰囲気醸し出す建物デザインの創出を図る。

路地のヒューマンスケールのまち並み景観を保全し、下町風情と調和する建替えの誘導を図る。

下町風情ある景観と防災性の両立を図る建築物の建て方について検討を進める。

2) 幹線道路沿道の景観形成

統一感ある幹線道路沿道の景観形成と同時に、後背住宅地との調和のとれた景観形成を図るための建築物の形態等について検討を進める。

3) 景観資源の活用

根津のまち並み景観として将来も残していきたい景観資源については、活用や保全を図る。公共施設を景観資源として、景観形成のモデルとなる整備を図る。

【景観資源（まちづくりの資源）】

根津小学校、根津総合センター、不忍通りふれあい館、藍染保育園、

根津一丁目児童遊園、八重垣児童遊園、根津二丁目児童遊園、根津二丁目第二児童遊園

文化財（根津神社、根津教会、はん亭）

7. 下町の緑整備方針

下町の緑整備方針

「身近な緑が豊かに彩るまち」

緑を保全・育成し、身近な緑が豊かに彩るまちとしていくため、以下の方針を定める。

1) 路地の緑の保全と育成

道路に面した敷地部分の花木・鉢植えなどを、まちの共有の緑として位置づけ、保全・育成を図る。

2) 公共空間の緑の保全と育成

根津神社、根津小学校、公園・広場などの公共公益施設を緑の核として、緑の保全・育成を図る。

不忍通り、言問通り、日医大つつじ通り、藍染大通り沿道は、街路樹や植樹帯などにより、緑の整備・保全・育成を図る。

3) 魅力ある公園・広場の整備

緑を楽しみながら、憩い、ふれあえる場となる公園・広場の整備を図る。

表3 緑のまちづくり施設の役割と整備方針

施設の区分	施設の名称等	役割と整備方針
アメニティ幹線道路 (主要幹線道路・生活幹線道路)	不忍通り 言問通り 日医大つつじ通り	緑の骨格を形成する道路 都市計画道路の整備にあわせた街路樹、植樹帯の保全・育成等により歩行者空間の快適性の向上を図る。 道路に面した敷地部分の緑化を推進する等、良好な沿道景観の形成を図る。
アメニティ主要生活道路 (主要生活道路)	藍染大通り	幹線道路から地区内への緑の連続性を確保する道路 街路樹、植樹帯の緑の保全・育成等により歩行者空間の快適性の向上を図る。 道路に面した敷地部分の緑化を推進する等、良好な沿道景観の形成を図る。
アメニティ生活道路 (生活道路)	現道幅員4m以上の道路と、その延長にある4m未満の道路	沿道の生垣化など、緑化を推進する道路 道路に面した敷地部分の緑の保全・育成を図る。 共同化等にあわせてポケットパーク等の創出を図る。 防災性の確保と沿道景観の形成、緑を通じたコミュニティの育成を図る。
アメニティ路地 (歩行者優先生活道路)	現道幅員4m未満の道路で、現道幅員4m以上の道路の延長にない道路	沿道の緑を楽しみ、住民相互の交流空間となる道路 道路に面する敷地部分の緑の保全・育成を図る。 防災性の確保と下町風情ある沿道景観の形成、緑を通じたコミュニティの育成を図る。
緑の核となる施設 (まちづくりの資源)	根津小学校、根津総合センター、不忍通りふれあい館、藍染保育園、根津一丁目児童遊園、八重垣児童遊園、根津二丁目児童遊園、根津二丁目第二児童遊園、根津神社	緑のまちづくりのモデルとなる整備 公共施設では、緑のまちづくりのモデルとなる整備を図る。

エリア別まちづくり方針

1. 幹線道路沿道エリア

まちづくりのテーマ 幹線道路を軸とした商店街再生のまちづくり

【まちづくり方針】

住宅・住環境

沿道建築物の中層階以上は住宅とし、多様な世帯に対応した住戸構成の誘導を図る。
後背に広がる低中層住宅地との調和を図る。

道路・交通

不忍通り、言問通りは、歩道のバリアフリー化、電線類の地中化を図る。
千代田線根津駅の強風対策等について検討を進めるとともに、公共交通に関連するバリアフリー化を誘導する。
地区に必要な最低限の日常的自動車交通サービスを確保するため、生活道路の幅員4m以上の拡幅を図る。
道路上への商品のはみ出しや置き看板、自転車の放置について対策を図る。
歩行者の安全確保のため、自転車利用者の交通ルールの遵守と交通マナーの向上について、関係機関と連携した対策を進める。

防災まちづくり

不忍通り、言問通りは、延焼遮断帯・避難路機能の強化を図るとともに、看板、広告塔、ガラス等の落下防止対策を推進する。
不忍通りふれあい館、八重垣児童遊園は、防災機能の強化を図る。
火災時の避難や消火活動などのために、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路の確保を図る。

商店街

周辺居住者の日常生活に密着した商店街を再生するため、沿道建築物の低層階に店舗等を誘導し、商店の連続性の確保を図る。
店構えの統一デザインを採用するなど、商店街としての根津らしさの醸成を誘導する。
誰もが買物を楽しめるように、商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化を誘導する。

景観まちづくり

統一観のある景観形成と同時に、後背住宅地との調和のとれた景観形成を図るため建築物の形態等について検討を進める。
根津神社入口交差点は、参道入口としての個性あるまち並み景観の形成を図る。

下町の緑

不忍通り、言問通りは、街路樹や植樹帯などにより、緑の整備・保全・育成を図る。
地域住民のふれあいの場となるポケットパーク、公開空地等の整備を誘導するとともに、道路に面した敷地部分の緑の保全・育成を図る。
不忍通りふれあい館、八重垣児童遊園は、緑のまちづくりのモデルとなる整備を図る。

根津一丁目交差点周辺

多くの人通りのある根津駅一丁目交差点周辺は、まちの活性化の核となる場所としての整備を図る。

図2 幹線道路沿道エリアの整備方針図



2. 史跡・住宅エリア

まちづくりのテーマ 緑と水、公共施設を活用したふれあいまちづくり

【まちづくり方針】

住宅・住環境

多様な世帯に対応した住戸構成の誘導を図る。

コレクティブハウス・コーポラティブハウスなど、住民相互の協力に基づく住まい方のできる住宅形態の活用を図る。

道路・交通

日医大つつじ通りは、歩道のバリアフリー化を図る。

地区に必要な最低限の日常的自動車交通サービスを確保するため、生活道路の幅員4m以上の拡幅を図る。

道路上への商品のはみ出しや置き看板、自転車の放置について対策を図る。

歩行者の安全確保のため、自転車利用者の交通ルールの遵守と交通マナーの向上について、関係機関と連携した対策を進める。

防災まちづくり

日医大つつじ通りは、延焼遮断帯・避難路機能の強化を図るとともに、看板、広告塔、ガラス等の落下防止対策を推進する。

建築物の耐震・不燃化を推進する。

共同化・協調化等の誘導を図る。

ブロック塀の倒壊による道路閉塞を防止し、安全な避難路の確保を図る。

根津小学校、根津保育園、根津一丁目児童遊園、根津神社は、防災機能の強化を図る。

災害時の避難や消火活動のために、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路の確保を図る。

商店街

根津神社の前の道路は、参道としてのまち並みの形成を図る。

低層階への店舗等の誘導による商店の連続性の確保を図る。

店構えの統一デザインを採用するなど、商店街としての根津らしさの醸成を誘導する。

誰もが買物を楽しめるように、商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化を誘導する。

景観まちづくり

根津神社の緑と地区内の湧水を活かしながら、文化財、根津小学校、公共施設を連絡する歩行者空間の形成や根津らしい落ち着いた景観の形成を図る。

史跡と調和する低中層住宅地としてのまち並みの形成を図る。

下町の緑

日医大つつじ通りは、街路樹や植樹帯の保全・育成を図る。

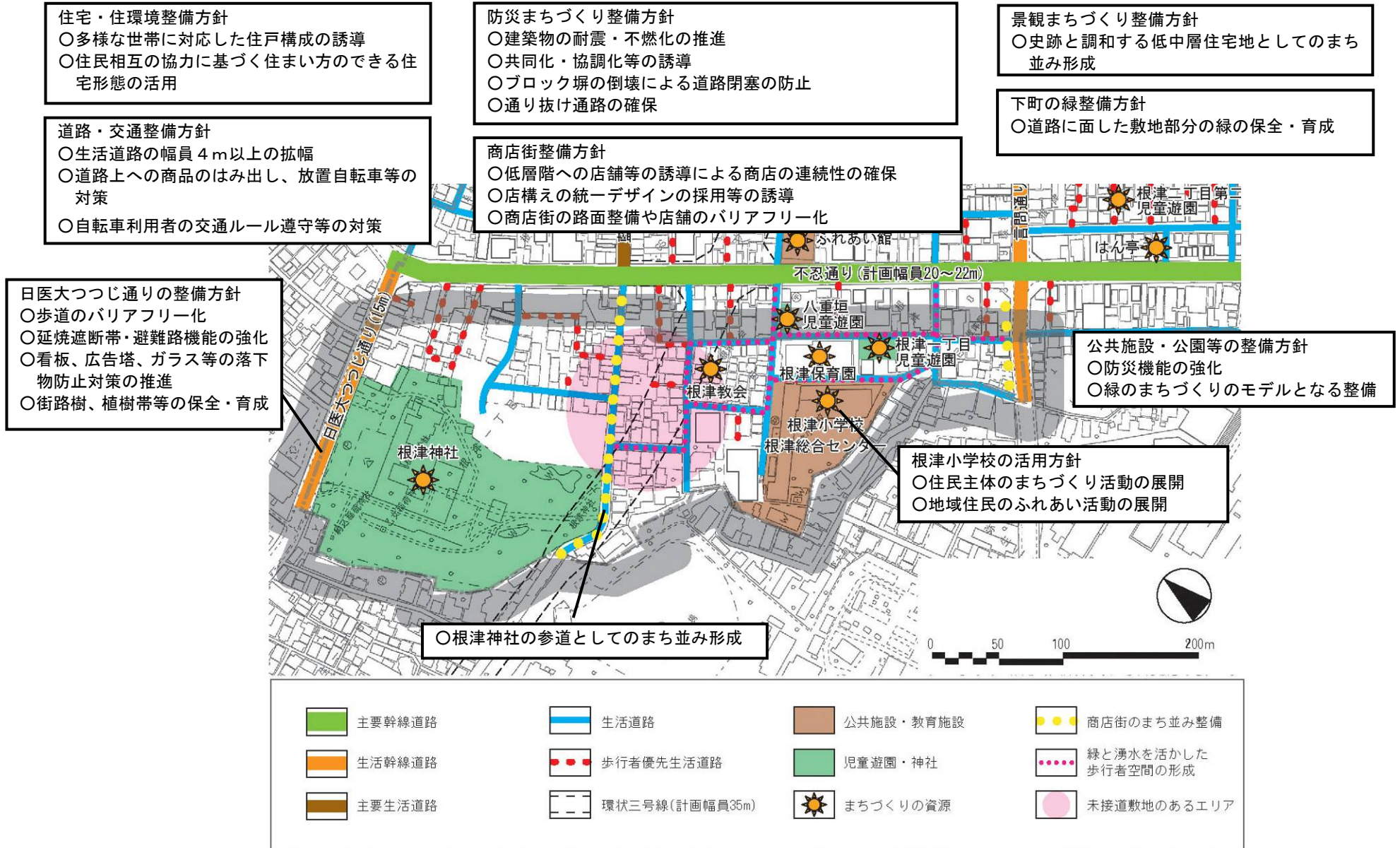
道路に面した敷地部分の緑の保全・育成を図る。

根津小学校、根津一丁目児童遊園、根津神社は、緑のまちづくりのモデルとなる整備を図る。

根津小学校の活用とふれあいまちづくりの展開

根津小学校は、地域の防災訓練や地域住民の活動の場として活用されていることから、住民主体のまちづくり活動や地域住民のふれあい活動の場としての展開を図っていく。

図3 史跡・住宅エリアの整備方針図



3. 低中層住宅・商業共存エリア

まちづくりのテーマ 買物が便利で住み続けられるまちづくり

【まちづくり方針】

住宅・住環境

多様な世帯に対応した住戸構成の誘導を図る。

コレクティブハウス・コーポラティブハウスなど、住民相互の協力に基づく住まい方のできる住宅形態の活用を図る。

道路・交通

藍染大通りは、歩道のバリアフリー化を図る。

地区に必要な最低限の日常的自動車交通サービスを確保するため、生活道路の幅員4m以上の拡幅を図る。

歩行者優先生活道路は、歩行者が主体となる整備を図る。

道路上への商品のはみ出しや置き看板、自転車の放置について対策を図る。

歩行者の安全確保のため、自転車利用者の交通ルールの遵守と交通マナーの向上について、関係機関と連携した対策を進める。

防災まちづくり

建築物の耐震・不燃化を推進する。

共同化・協調化等の誘導を図る。

藍染大通りは、避難路機能の確保を図るとともに、看板・広告塔・ガラス等の落下防止対策を推進する。

ブロック塀の倒壊による道路閉塞を防止し、安全な避難路の確保を図る。

藍染保育園、根津二丁目児童遊園の防災機能の強化を図る。

災害時の避難や、消火活動のために、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路の確保を図る。

商店街

幹線道路沿道と連続する日常生活に密着した商店街を再生するため、藍染大通り、観音通り等の沿道建築物の低層階に店舗等を誘導し、商店の連続性の確保を図る。

店構えの統一デザインの採用をするなど、商店街としての根津らしさの醸成を誘導する。

誰もが買物を楽しめるように、商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化を誘導する。

景観まちづくり

居住機能と商業機能が共存したまち並み景観の形成を図る。

路地のヒューマンスケールのまち並み景観を保全する。

下町風情のある景観と防災性の両立を図る建築物の建て方について検討を進める。

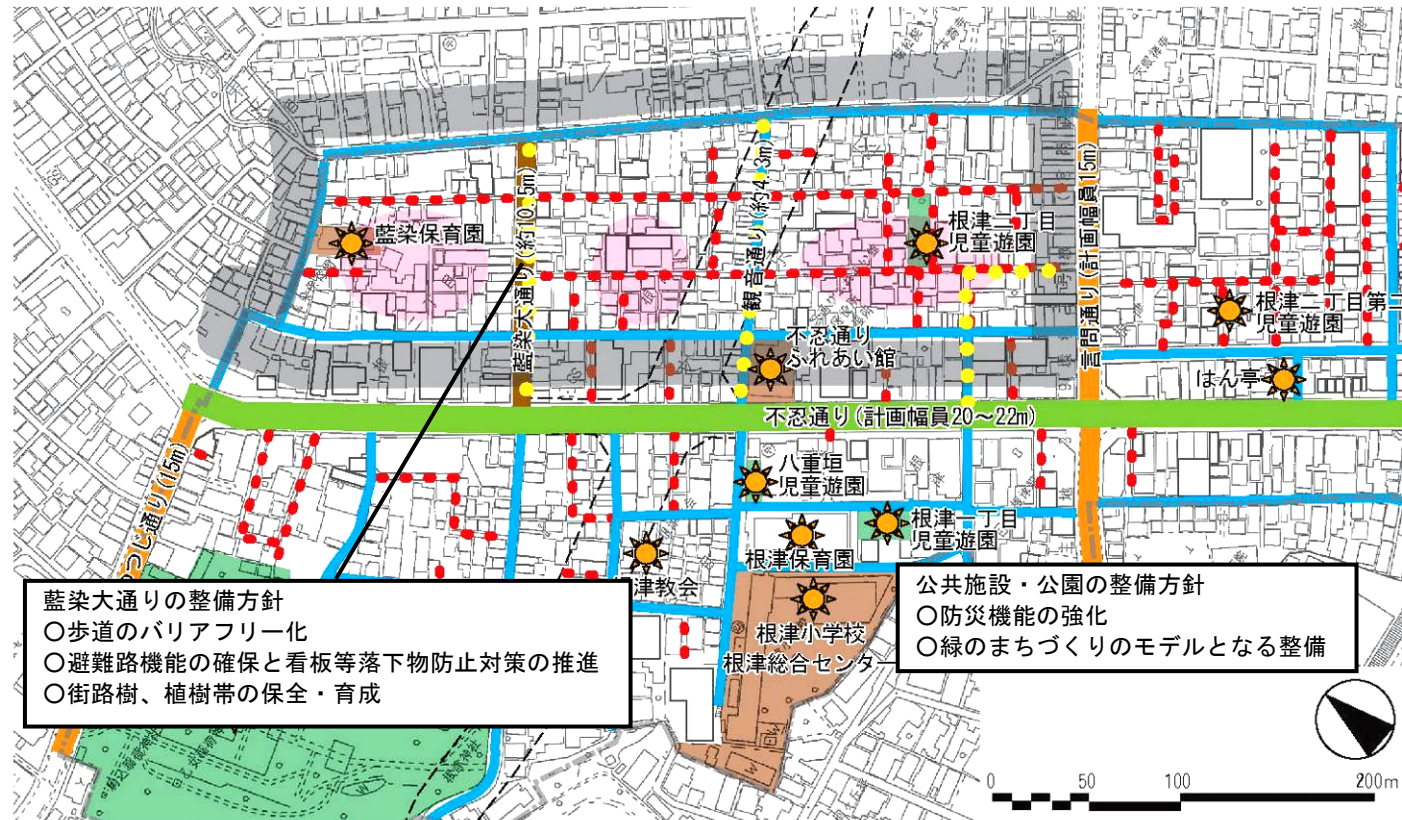
下町の緑

藍染大通りは、街路樹や植樹帯の保全・育成を図る。

道路に面した敷地部分の緑の保全・育成を図る。

藍染保育園、根津二丁目児童遊園は緑のまちづくりのモデルとなる整備を図る。

図4 低中層住宅・商業共存エリアの整備方針図



住宅・住環境整備方針
 ○多様な世帯に対応した住戸構成の誘導
 ○住民相互の協力に基づく住まい方のできる住宅形態の活用

道路・交通整備方針
 ○生活道路の幅員4m以上の拡幅
 ○歩行者優先生活道路は歩行者が主体となる整備
 ○道路上への商品のはみ出し、放置自転車等の対策
 ○自転車利用者の交通ルール遵守等の対策

防災まちづくり整備方針
 ○建築物の耐震・不燃化の推進
 ○共同化・協調化等の誘導
 ○ブロック塀の倒壊による道路閉塞の防止
 ○通り抜け通路の確保

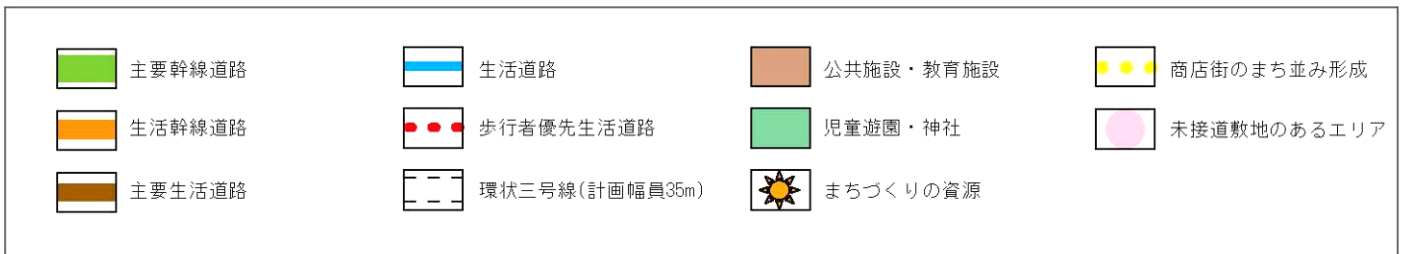
商店街整備方針
 ○低層階への店舗等の誘導による商店の連続性の確保
 ○店構えの統一デザインの採用等の誘導
 ○商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化の誘導

景観まちづくり整備方針
 ○居住機能と商業機能が共存したまち並み景観の形成
 ○路地のヒューマンスケールのまち並み景観の保全
 ○下町風情ある景観の形成

下町の緑整備方針
 ○道路に面した敷地部分の緑の保全・育成

藍染大通りの整備方針
 ○歩道のバリアフリー化
 ○避難路機能の確保と看板等落下物防止対策の推進
 ○街路樹、植樹帯の保全・育成

公共施設・公園の整備方針
 ○防災機能の強化
 ○緑のまちづくりのモデルとなる整備



4. 低中層住宅エリア

まちづくりのテーマ

路地を活かした防災まちづくり

【まちづくり方針】

住宅・住環境

多様な世帯に対応した住戸構成の誘導を図る。

コレクティブハウス・コーポラティブハウスなど、住民相互の協力に基づく住まい方のできる住宅形態の活用を図る。

道路・交通

地区に必要な最低限の日常的自動車交通サービスを確保するため、生活道路の幅員4m以上の拡幅を図る。

歩行者優先生活道路は、歩行者が主体となる整備を図る。

道路上への商品のはみ出しや置き看板、自転車の放置について対策を図る。

歩行者の安全確保のため、自転車利用者の交通ルールの遵守と交通マナーの向上について、関係機関と連携した対策を進める。

防災まちづくり

建築物の耐震・不燃化を推進する。

共同化・協調化等の誘導を図る。

ブロック塀の倒壊による道路閉塞を防止し、安全な避難路の確保を図る。

根津二丁目第二児童遊園は防災機能の強化を図る。

災害時の避難や、消火活動のために、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路の確保を図る。

商店街

幹線道路沿道と連続する日常生活に密着した商店街を形成するため、商店街の建築物の低層階に店舗等を誘導し、商店の連続性の確保を図る。

店構えの統一デザインを採用するなど、商店街としての根津らしさの醸成を誘導する。

誰もが買物を楽しめるように、商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化を誘導する。

景観まちづくり

路地のヒューマンスケールのまち並み景観を保全する。

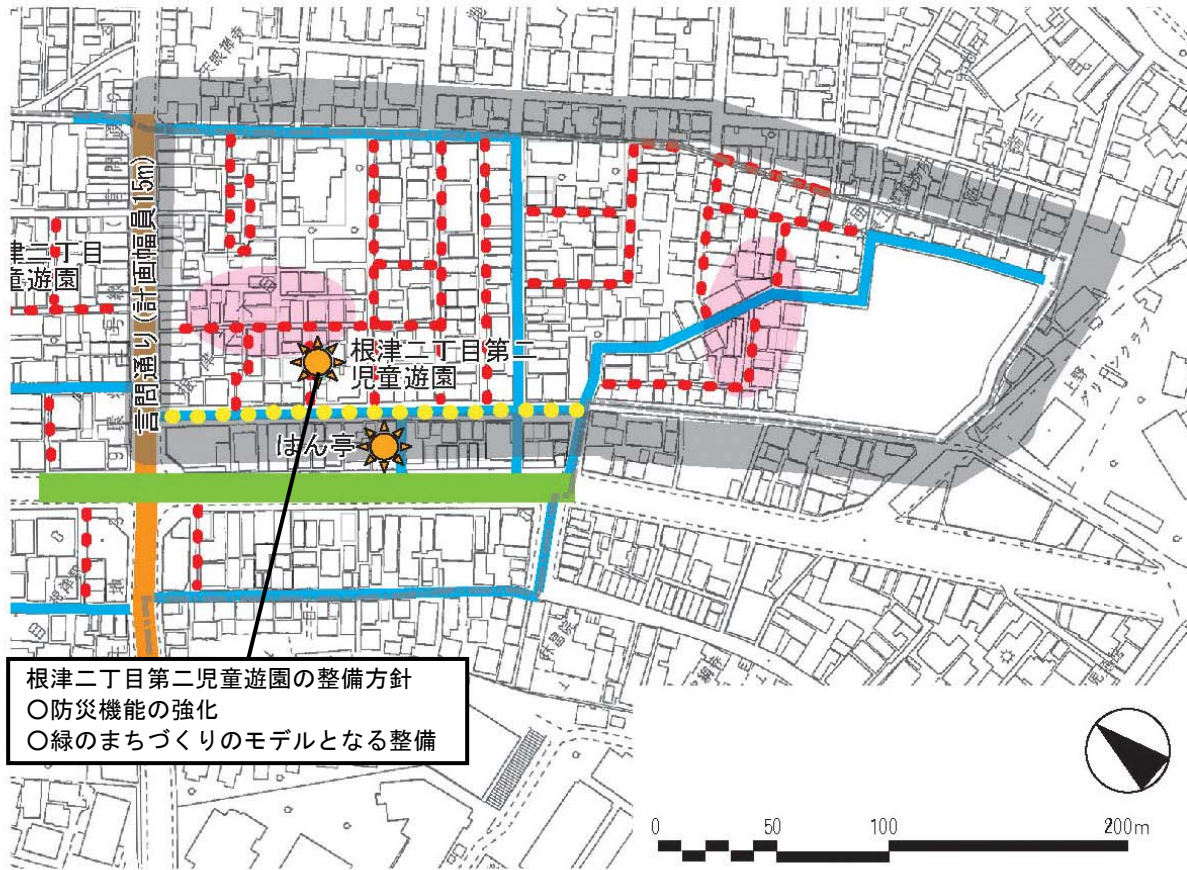
下町風情のある景観と防災性の両立を図る建築物の建て方について検討を進める。

下町の緑

道路に面した敷地部分の緑の保全・育成を図る。

根津二丁目第二児童遊園は、緑のまちづくりのモデルとなる整備を図る。

図5 低中層住宅エリアの整備方針図



根津二丁目第二児童遊園の整備方針
 ○防災機能の強化
 ○緑のまちづくりのモデルとなる整備

住宅・住環境整備方針
 ○多様な世帯に対応した住戸構成の誘導
 ○住民相互の協力に基づく住まい方のできる住宅形態の活用

道路・交通整備方針
 ○生活道路の幅員4m以上の拡幅
 ○歩行者優先生活道路は歩行者が主体となる整備
 ○道路上への商品のはみ出し、放置自転車等の対策
 ○自転車利用者の交通ルール遵守等の対策

防災まちづくり整備方針
 ○建築物の耐震・不燃化の推進
 ○共同化・協調化等の誘導
 ○ブロック塀の倒壊による道路閉塞の防止
 ○通り抜け通路の確保

商店街整備方針
 ○低層階への店舗等の誘導による商店の連続性の確保
 ○店構えの統一デザインの採用等の誘導
 ○商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化の誘導

景観まちづくり整備方針
 ○路地のヒューマンスケールのまち並み景観の保全
 ○下町風情ある景観の形成

下町の緑整備方針
 ○道路に面した敷地部分の緑の保全・育成



V まちづくり基本方針図

地区の共通事項

- 路地を活かしたまちづくり
- 地区計画・建築協定・景観形成等の地域のルールづくり
- 多様な世帯が安心して住める住宅の整備
- 放置自転車対策
- 自転車利用者の交通ルール遵守等の対策
- 防災活動のための道路ネットワークの整備
- 建築物の耐震・不燃化の推進、共同化・協調化の誘導、広場等の整備
- 行き止まりを解消する通り抜け通路の確保
- 根津の雰囲気や醸し出す建物デザインの創出
- まちづくり資源の活用と保全
- 道路に面した敷地部分の緑の保全・育成
- 魅力ある公園・広場の整備

- ### 生活道路
- 歩行者の安全確保を第一とした幅員4m以上の拡幅
 - ブロック塀の倒壊による道路閉塞の防止
 - 共同化等にあわせたポケットパーク等の創出

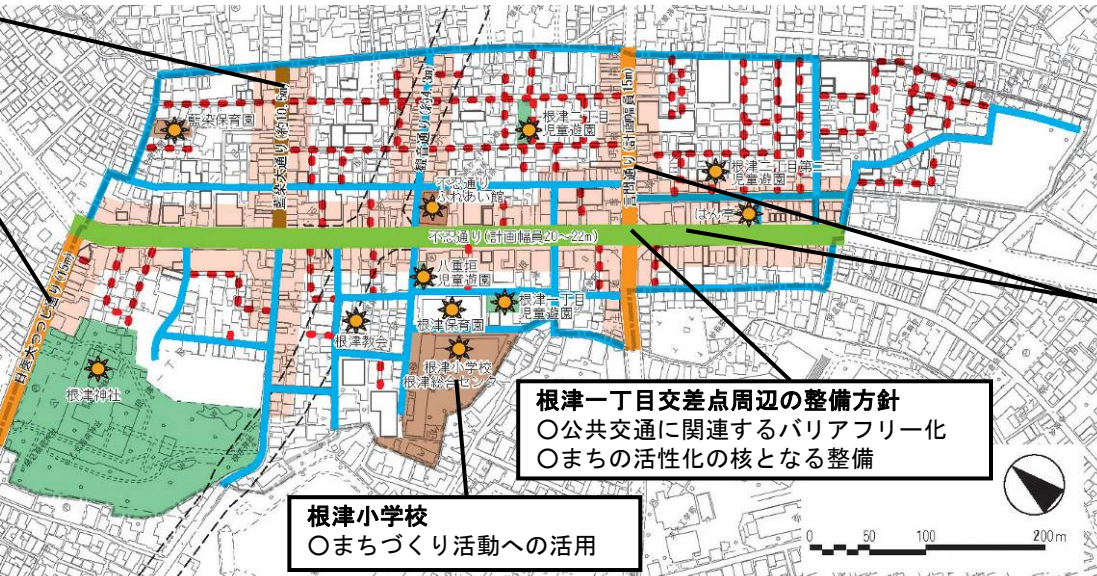
- ### 商店街
- 低層階への店舗等の誘導による商店の連続性の確保
 - 店構えの統一デザインの採用等の誘導
 - 商店街の路面整備や店舗のバリアフリー化
 - 道路上への商品、看板のはみ出し等の対策

- ### 公共施設
- ふれあいの核となる施設として活用
 - 防災機能の強化
 - 景観形成のモデルとなる整備
 - 緑のまちづくりのモデルとなる整備

- ### 歩行者優先生活道路
- 歩行者が主体となる整備
 - ブロック塀の倒壊による道路閉塞の防止

- ### 低中層住宅・商業共存エリア (根津二丁目の言問通り北側の一帯) ＜買物が便利で住み続けられるまちづくり＞
- 居住機能と商業機能の共存
 - 下町風情ある住環境の形成、下町文化を伝える住まい方の尊重
 - ヒューマンスケールのまち並み景観の保全、下町風情と調和する建替えの誘導、下町風情ある景観と防災性の両立

- ### 藍染大通り
- 避難路機能の確保
 - 歩道のバリアフリー化
 - 看板・ガラス等の落下防止対策の推進
 - 街路樹、植樹帯の保全・育成



- ### 低中層住宅エリア (根津二丁目の言問通り南側の一帯) ＜路地を活かした防災まちづくり＞
- 下町風情ある住環境の形成、下町文化を伝える住まい方の尊重
 - ヒューマンスケールのまち並み景観の保全、下町風情と調和する建替えの誘導、下町風情ある景観と防災性の両立

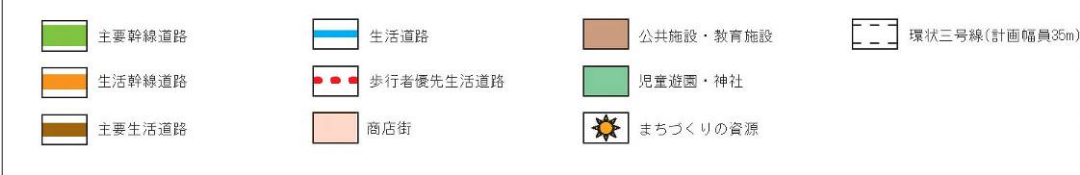
- ### 日医大つじ通り
- 延焼遮断帯・避難路機能の強化
 - 歩道のバリアフリー化
 - 看板・ガラス等の落下防止対策の推進
 - 街路樹、植樹帯の保全・育成

- ### 不忍通り・言問通り
- 延焼遮断帯・避難路機能の強化
 - 歩道のバリアフリー化
 - 電線類の地中化
 - 看板・ガラス等の落下防止対策の推進
 - 街路樹、植樹帯等の整備・保全・育成

- ### 史跡・住宅エリア (根津一丁目の一帯) ＜緑と水、公共施設を活用したふれあいまちづくり＞
- 根津神社の緑と地区内の湧水を活かした住環境、歩行者空間や景観の形成
 - 下町風情ある住環境の形成、下町文化を伝える住まい方の尊重
 - ヒューマンスケールのまち並み景観の保全、下町風情と調和する建替えの誘導、下町風情ある景観と防災性の両立

- ### 根津一丁目交差点周辺の整備方針
- 公共交通に関するバリアフリー化
 - まちの活性化の核となる整備

- ### 根津小学校
- まちづくり活動への活用



- ### 幹線道路沿道エリア (不忍通り沿道と言問通り沿道) ＜幹線道路を軸とした商店街再生のまちづくり＞
- 居住機能を確保した商業地の形成
 - 後背住宅地と調和した、統一感ある景観の形成

まちづくり整備モデルの検討

1. 本章の位置づけについて

まちづくりの方針に基づき整備した場合の、整備モデルを示したものである。

2. 整備モデルの検討

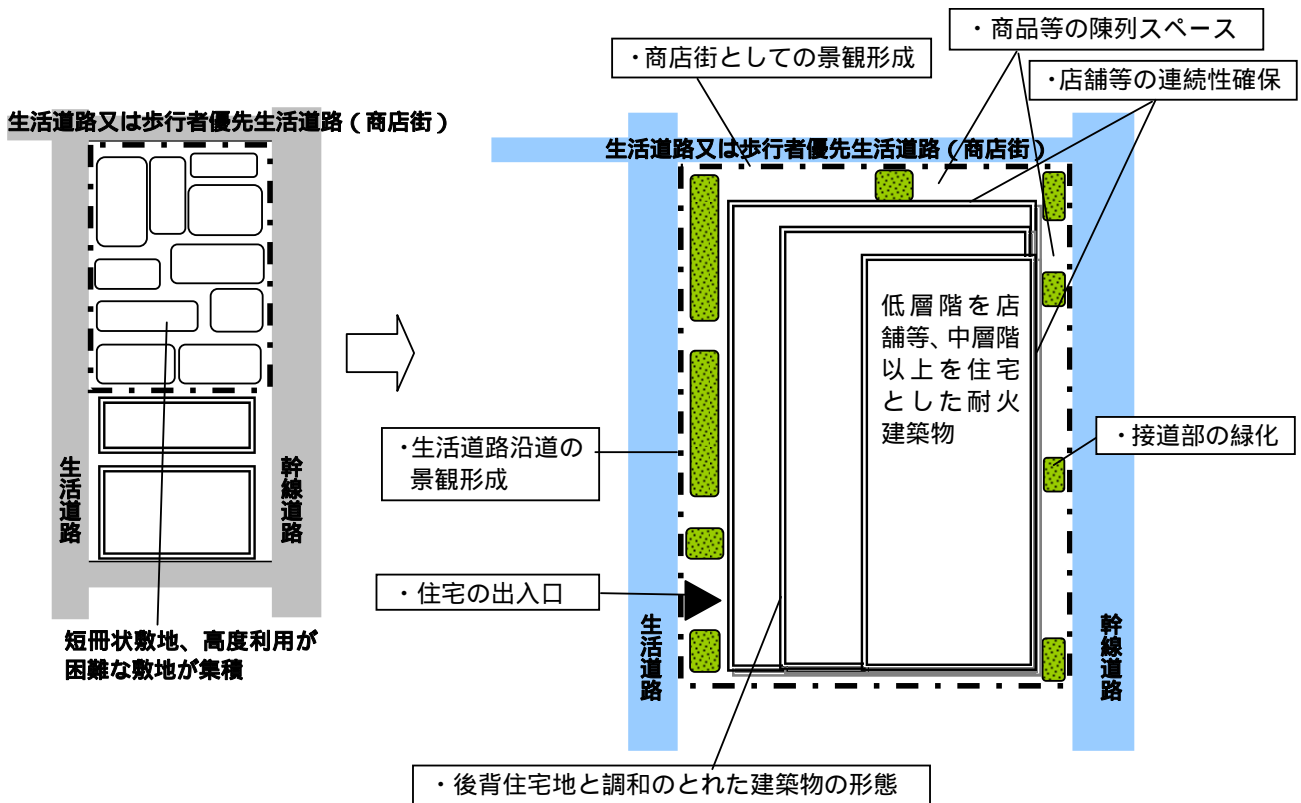
1) 共同化による横丁の商店街再生の整備モデル

短冊状の敷地や裏通りに面しているために高度利用が図れない敷地の共同化によって土地の高度利用を図り、あわせて幹線道路と横丁の商店街を再生する。

後背の低中層住宅地と調和のとれた景観形成を図る。

低層階を店舗等、中層階以上を住宅の用途とした整備を図る。

< 従前の街区 >





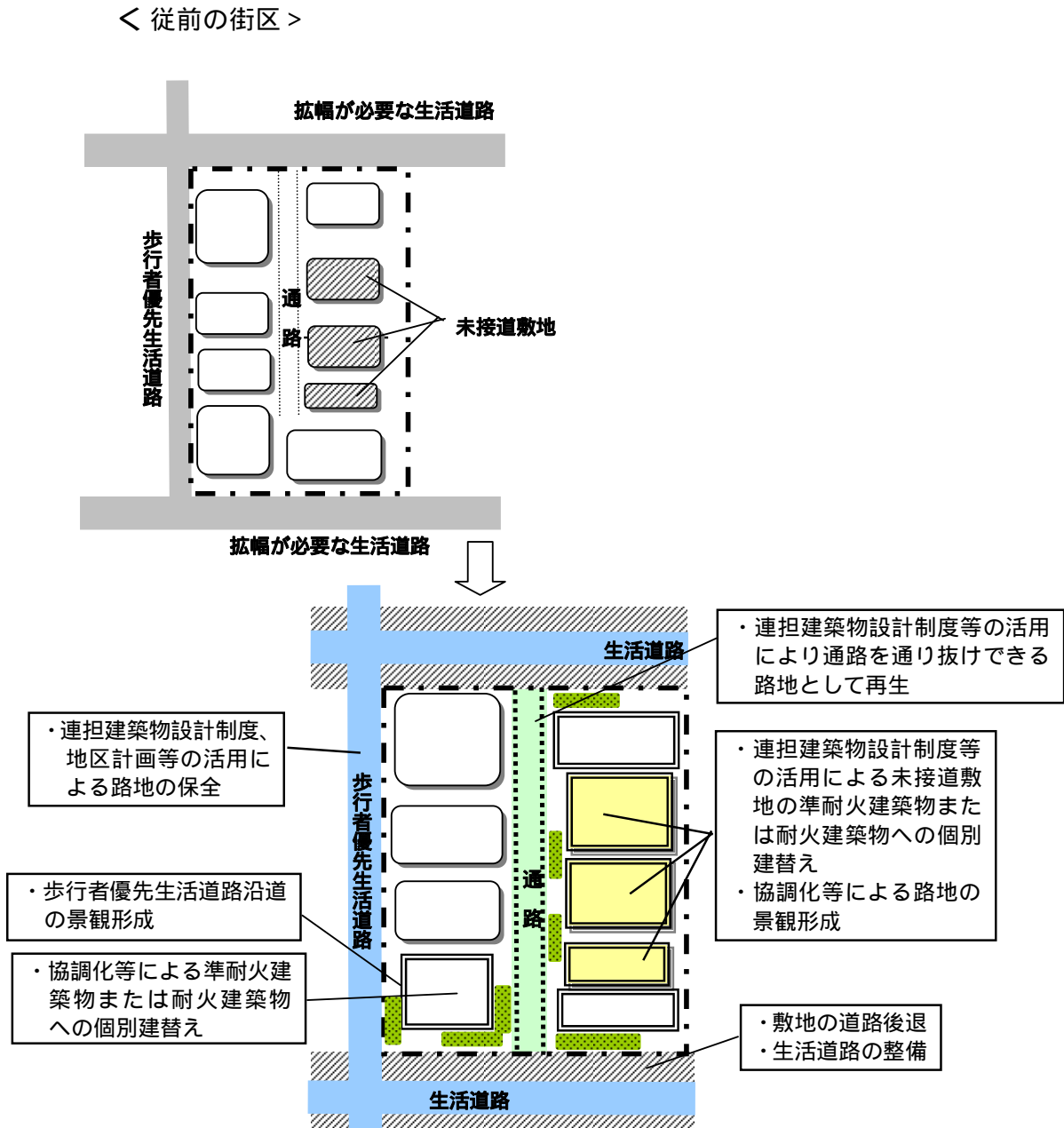
▲幹線道路と横丁の商店街の整備イメージ（幹線道路沿道の顔づくりと横丁の商店街の顔づくり）



▲幹線道路交差点部のポケットパーク整備イメージ
 （まちの活性化の核となる場所として、ポケットパークの整備による緑の創出とふれあいの場の創出）

2) 路地を活かした整備モデル

連担建築物設計制度等の活用により、未接道敷地を含む一定の区域において、土地所有者、借地権者全員で一定の条件を定めた建替えに関する計画を定め、特定行政庁（ ）の認定を受けた場合、未接道敷地でも建替えが可能となる。



特定行政庁

建築基準法を政策、地域特性などにより適切に運用するための機関。建築主事が置かれた区市町村の区域については区市町村の長、その他の市町村の区域については、都道府県知事のことをいう。特別区の場合、敷地内に延べ面積 10,000 m²を超える建築物がある場合は東京都が、それ以外の場合はそれぞれの区が所管特定行政庁となる。



▲地区計画、連担建築物設計制度等を活用した建替えと路地の保全のイメージ

1. 協働によるまちづくりの推進

本計画策定後は、住民主体のまちづくりを基本としながら、地域住民、事業者、区が相互に協力し、協働してまちづくりを推進していく。また、まちづくりの推進にあたり、大学、研究機関、NPOなどとの連携も図る。

住民、事業者、区の役割を以下のように定める。

1) 住民の役割

「自分たちのまちを自らの手で創る」という共通認識を持ち、まちづくりの主体としての役割を自覚し、まちづくりの必要性と理解を深める。

一人ひとりがまちの一員として、自らが考え、自らができることを主体的かつ積極的に行う。

2) 事業者の役割

地域社会を形成するまちの構成員として、住民と同様にまちづくりの重要な役割を担っていることを自覚し、まちづくりの必要性と理解を深める。

文京区の目指すまちづくりの目標像及び本計画の目指す地区のまちづくりの目標を理解し、開発や建築行為等を行うにあたっては、本計画を十分に尊重し、積極的なまちづくりへの貢献を行うとともに、区並びに住民と協力し、調和のとれたまちづくりを行う。

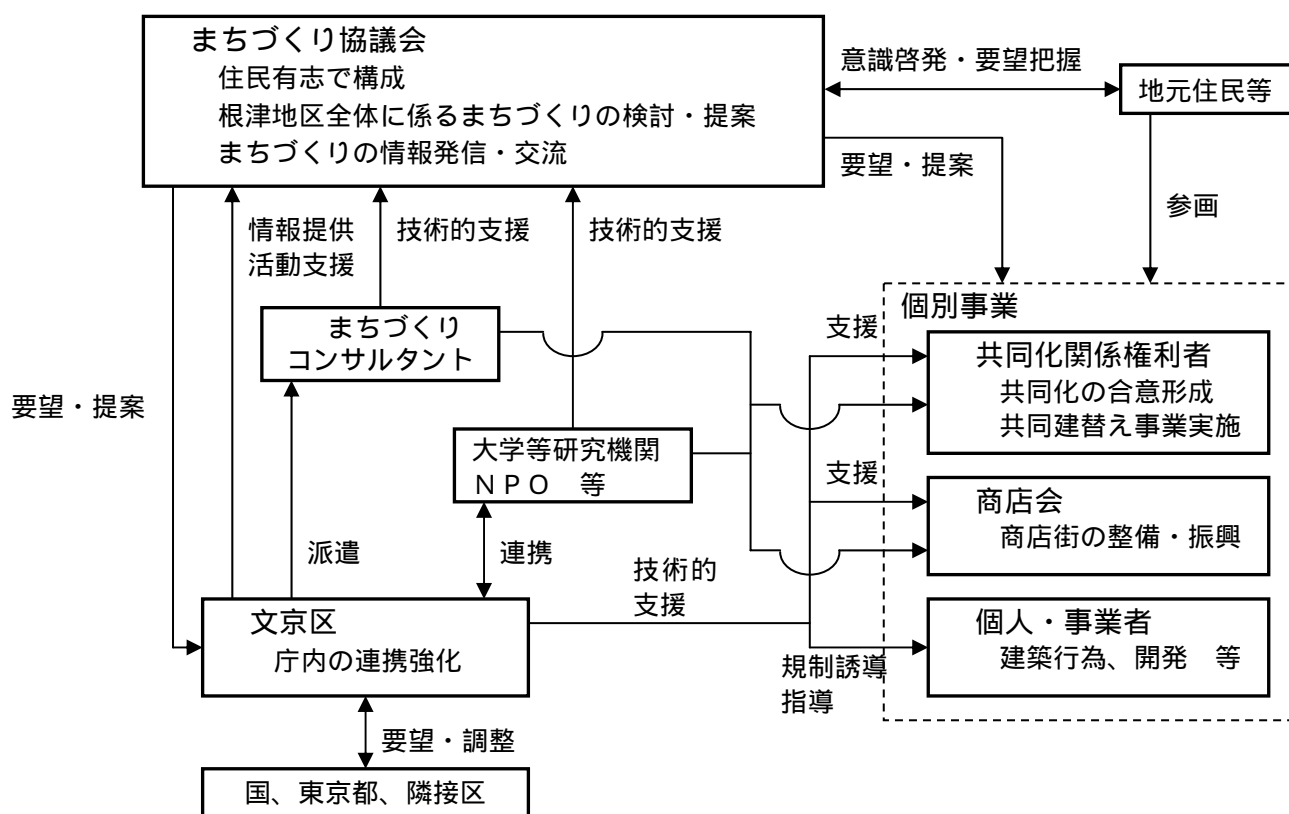
3) 区の役割

住民のパートナーとして、まちづくりに関する情報や技術の提供、住民のまちづくり活動への支援を行う。

事業者のまちづくりへの協力の働きかけや建築活動の適切な規制・誘導、まちづくり施策の導入等の役割を果たしていく。

協働型のまちづくりを推進する役割とともに、国、東京都、隣接区との連携や、住民と事業者との調整を図る等、コーディネーターとしての役割も担う。

【住民主体の協働型まちづくりの推進イメージ図】



2. 規制誘導方策、商店街の活性化策についての検討

地区計画などの地域のルールや商店街の活性化策を、地域住民・商店会・区が協働して検討する。

防災性を向上させる建築物の耐震・不燃化の早急な誘導を図る。

地域のルールづくり

- 地区計画、建築協定、景観形成、連担建築物設計制度などの地域のルールづくり
- 店構えの統一デザインの採用など、根津らしい商店街の形成
- 地域のルールなどを検討する検討組織の組織化（まちづくり協議会等）

耐震・不燃化の誘導

- 東京都建築安全条例第7条の3に基づく防火規制の検討（新たな防火規制）

3. 事業制度の活用

既存のまちづくり関連施策のより一層の推進を図る。

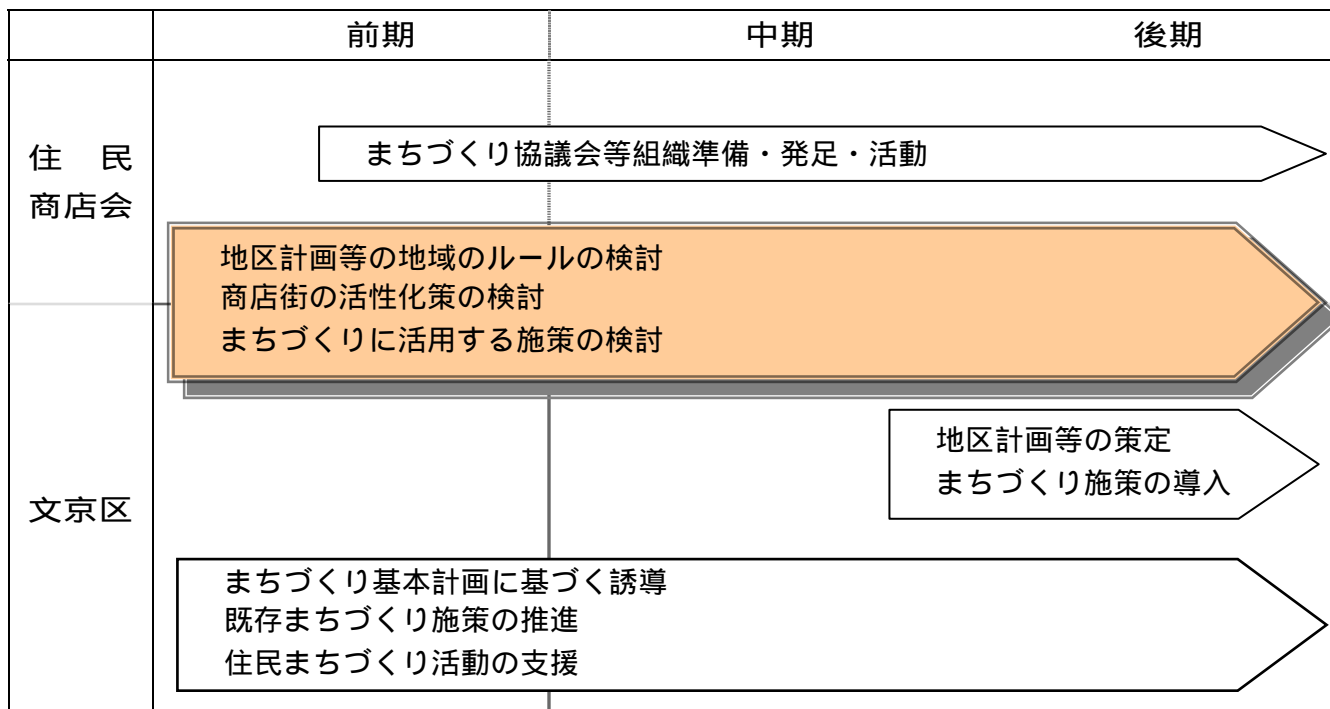
新たなまちづくり関連施策の導入について検討する。

4. 建替え支援

必要な情報提供や活用できる事業制度を検討する。

共同化・協調化等の意向のある街区に対して、積極的に支援する。

【今後のまちづくりの進め方】



根津駅周辺地区まちづくり基本計画（概要版）

2008年3月

印刷物番号 G0207020

編集・発行 文京区 都市計画部 計画調整課

TEL 03（5803）1235

FAX 03（5803）1358

編集協力

パシフィックコンサルタンツ株式会社

社会政策本部 総合計画部 都市計画課