

# 北小岩一丁目東部地区

No.49

2009/8/18

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5662-6735



## 第4回まちづくり懇談会を開催しました 建物を建築するときのまちづくりのルール(地区計画)を 皆さまと話し合いました

日頃より区政にご理解・ご協力いただきありがとうございます。

8月7日(金)午後7時より小岩アーバンプラザで、第4回まちづくり懇談会を開催しました。当日は悪天候のなかお越しいただきまして、ありがとうございました。

今号では、懇談会の内容である、建物を建築するときのまちづくりのルール(地区計画)について掲載いたします。



### 用途地域等の指定状況(北小岩一丁目東部地区)

北小岩一丁目東部地区では、スーパー堤防と土地区画整理事業により、狭い道路や行き止まり、階段道路などの都市基盤の問題が解消されます。

現在、幹線道路沿い20mが近隣商業地域、その他が第一種住居地域に指定されています。

用途地域等で、地域ごとの建物用途、建物の構造・規模の規制で、建物を建てる際の最低限の約束ごとが決められています。

近隣商業地域

- ・建ぺい率：80%
- ・容積率：400%
- ・防火地域



第一種住居地域

- ・建ぺい率：60%
- ・容積率：200%
- ・第二種高度地区
- ・準防火地区
- ・敷地面積の最低限度：70㎡

### まちづくりのルール(地区計画)について

用途地域の指定だけでは、地域で望まない建物が建築されたり、雑然としたまちになる恐れがあります。地域の皆さまの話し合いにより、建物を建築するときのルールを付加することで、この地区をより安全で住みやすい良好なまちにすることができます。

# 地区計画により良好な住環境とするためのまちづくりのルール例

## ① 建築の用途の制限

ラブホテルやパチンコ店等、地区に好ましくない建物の建築を規制し、地区の目指すまちの環境ができます。



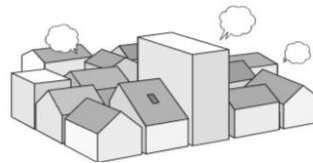
周辺の環境に悪影響を及ぼす建物を規制



環境が守られた駅周辺

## ② 敷地面積の最低限度

ミニ開発による狭小宅地の増加や建て詰まりを防ぎ、ゆとりのある街並みができます。



細かく分割された小さな敷地による建て詰まりを防ぎます



広くて余裕のある敷地

## ③ 建物の高さの最高限度

周辺の街並みを壊すような、高い建物を規制し、調和のある街並みができます。



周辺のまちなみを壊す高い建物を規制します



連続した統一感のあるまちなみ

## ④ 壁面の位置の制限

道路や隣地から建物の壁面を離すことで、延焼の防止やゆとりのある街並みができます。



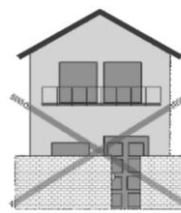
緑が少なく雑然とした沿道にうらおいを持たせません



建物の後退により沿道緑化されたまちなみ

## ⑤ 垣・さく構造の制限

ブロック塀などをやめ、生垣や緑化したフェンス等に誘導することで、圧迫感を減らしたり、みどり豊かで潤いのある街並みができます。



ブロック塀などを規制します



生け垣のある敷地

以上のようなことを皆さまの話し合いで決めていくことができます。

## 質疑応答の内容

### Q. 今回の地区計画と前回の都市計画決定の流れは違うものなのですか？

A. 別の流れで進行しています。

7月5日の都市計画素案の説明会は、18班地区の土地区画整理をする区域を決めるために行いました。現在は、東京都知事との同意協議を行っております。今後は都市計画案の公告・縦覧を行い、この期間にこの案に対する意見書を提出することができます。都市計画案と意見書は江戸川区の都市計画審議会で審議し、答申をいただいて都市計画決定及び公告・縦覧を行います。

今回の懇談会の内容である地区計画の作成は、前回の説明会とは別の手続きで進めていくものです。

### Q. 地区計画はどのように作成するのですか？

A. 地区計画の作成は、皆さま自身でどのようなまちにしていきたいかを話し合い、その話し合いの内容をもとに地区計画の原案を作成し、最終的には区の都市計画審議会で決定します。

<お問い合わせ先> ご意見・ご質問はこちらまで

えんせん

沿川まちづくり課推進第一係

TEL 5662-6735

北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所

TEL 5668-5877

※火曜日・木曜日(祝日除く)午前9時~午後4時30分まで

【URL】 [http://www.city.edogawa.tokyo.jp/sec\\_ensen/index.html](http://www.city.edogawa.tokyo.jp/sec_ensen/index.html)

