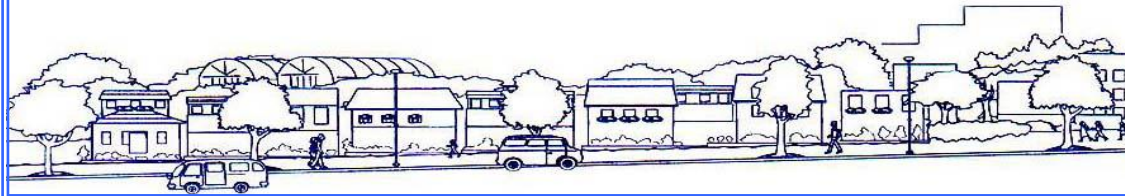


# 北小岩一丁目東部地区



No.53

2009/9/25

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5662-6735

## 第5回まちづくり懇談会を開催しました ～現状と同規模の建物を再建できるかについて～

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。  
9月16日(水)午後7時より小岩アーバンプラザで、第5回まちづくり懇談会を開催しました。

お忙しい中、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、再建についての検証について掲載いたします。

※今回のまちづくり懇談会の内容である、建物を建築するときの基本的なルールの確認と質疑応答・意見交換については、次回のまちづくりニュースでお知らせします。



### 再建についての検証

個別にお話を聞いている中で、土地区画整理事業を行った後、家を再建するとき、現在の建築基準法の中では、今と同じ規模の建物は建築できないのではないか、小さい家しか建てられないのではないか?というご相談を多くの方からいただきました。

そこで、今回のまちづくり懇談会では、実際に事業後に今の建物と同じ規模の建物が建てられるかについて、地区内で比較的多くみられる、敷地面積が50㎡【約15坪】程度の方にご協力いただき、再建の検証をしました。

### 再建規模の検証 パターン1 (北向き接道、敷地面積49㎡【約15坪】)

図1 建築例(平面図)

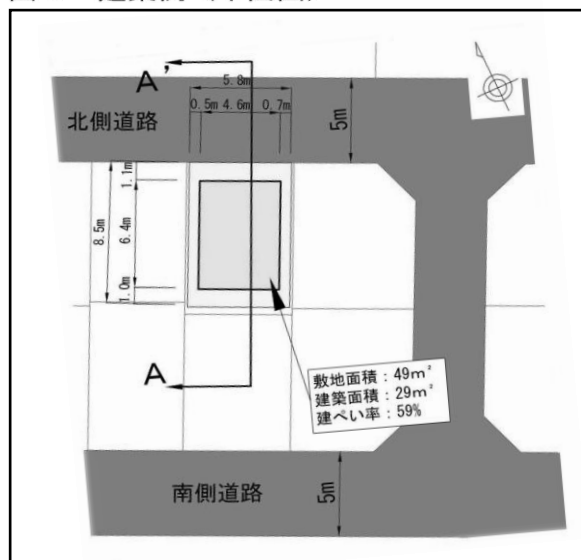
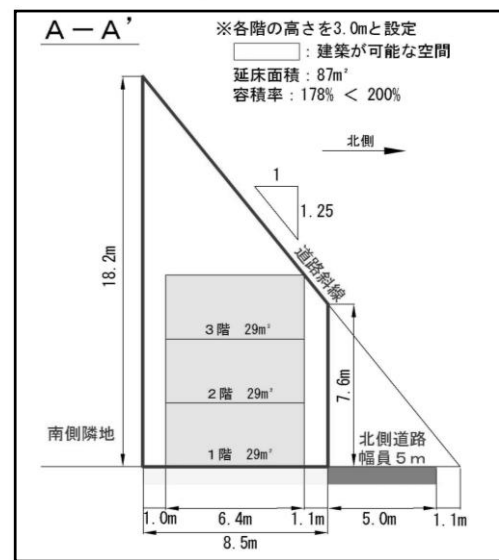
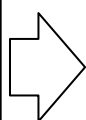


図2 建築例(立面図)



### 結果の整理 パターン1 (北向き接道、敷地面積49㎡【約15坪】)

既存建物	
1階床面積	29㎡【約9坪】
2階床面積	23㎡【約7坪】
敷地面積	49㎡【約15坪】
延床面積	52㎡【約16坪】
建ぺい率	59%
容積率	106%
※合法的な建築です。	



再建例	
1階床面積	29㎡【約9坪】
<b>2階床面積</b>	<b>29㎡【約9坪】</b>
<b>3階床面積</b>	<b>29㎡【約9坪】</b>
敷地面積	49㎡【約15坪】
<b>延床面積</b>	<b>87㎡【約26坪】</b>
建ぺい率	59%
<b>容積率</b>	<b>178%</b>
※合法的な建築です	

※変化のあった項目は太字で示しています

### 検証結果

**2階建でも既存建物以上の規模で再築が可能です。**  
**また3階部分についても1.2階部分と概ね同程度の利用が可能となります。**

# 再建規模の検証 パターン2 (南向き接道、敷地面積44㎡(約13坪))

図1 建築例(平面図)

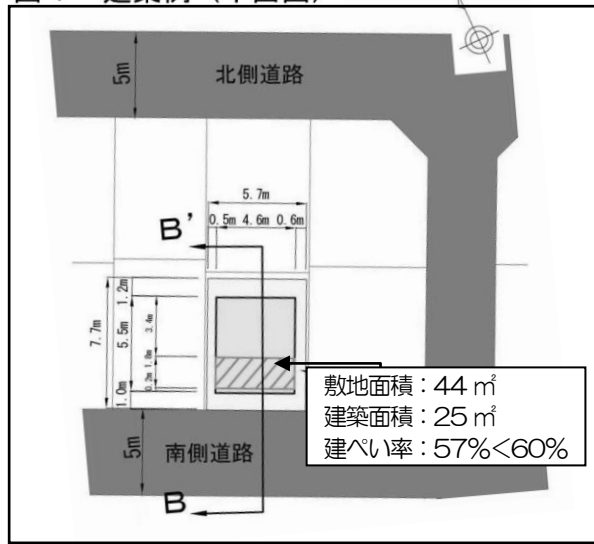
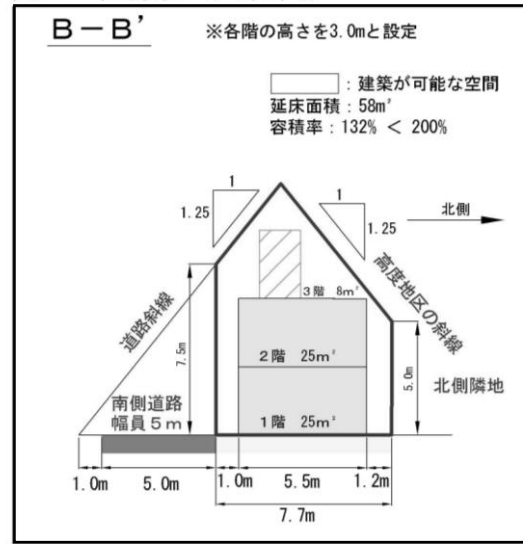
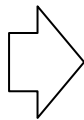


図2 建築例(立面図)



## 結果の整理 パターン2 (南向き接道、敷地面積44㎡(約13坪))

既存建物	
1階床面積	29㎡【約9坪】
2階床面積	23㎡【約7坪】
敷地面積	44㎡【約13坪】
延床面積	52㎡【約16坪】
建ぺい率	66%▲
容積率	118%
※違法な建築です	



再建例	
<b>1階床面積</b>	<b>25㎡【約8坪】</b>
<b>2階床面積</b>	<b>25㎡【約8坪】</b>
<b>3階床面積</b>	<b>8㎡【約2坪】</b>
敷地面積	44㎡【約13坪】
延床面積	<b>58㎡【約18坪】</b>
建ぺい率	<b>57%</b>
容積率	<b>132%</b>
※合法的な建築です	

▲: 建ぺい率が規制を超過しています。

※変化のあった項目は太字で示しています

### 検証結果

**2階建でも、同程度の規模で再築が可能です。**

**南向きに接道している方につきましては、一部3階部分を建築することが可能です。**

## 検証結果の整理

- 土地区画整理事業後も、現在と同程度の規模の再建をすることは可能です。また3階部分につきましても、高度地区の規制等がありますが、建築することができます。
- 私道については、宅地への付け替えを検討しており、その場合私道をお持ちの方は、さらに再建の際に余裕を持って建物を建築することができます。(ただし、私道と宅地では評価に差があるため、宅地に付け替える場合には私道面積の50%が宅地となります)

土地区画整理事業が施行されない場合、現状の地区の状況では不整形な宅地が多いことや道路幅が狭いこと、宅地の接道条件が悪いことなどから、たとえ建ぺい率や容積率を満足していても道路からのセットバック義務や道路斜線規制がかかります。そのため、今後建て替えするとしても、大幅に規模を縮小しなければならないなど、今と同じ規模での建て替えは難しくなる所があります。

<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)

