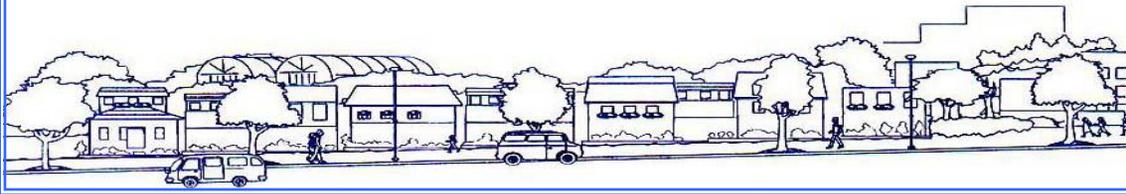


北小岩一丁目東部地区



No.54

2009/10/6

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5662-6735

前回のまちづくりニュースNo.53号に引き続き、9月16日(水)のまちづくり懇談会の内容を掲載します。

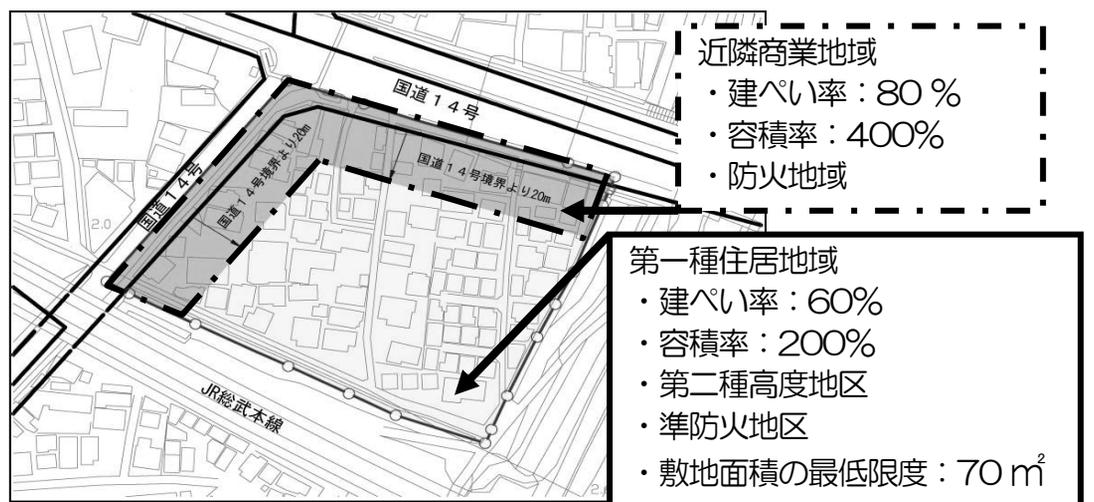
建物を建築するときの基本的なルールの確認

今回のまちづくり懇談会では、北小岩一丁目東部地区の用途地域の指定状況と建ぺい率・容積率、道路斜線・高度地区についての基本的なルールについての説明を行いました。

①.用途地域等の指定状況

右図は北小岩一丁目東部地区の用途地域等の指定状況示したものです。

北小岩一丁目東部地区では、国道14号境界から20mの範囲が近隣商業地域、それよりうち側が第一種住居地域に建築することが出来る建物の用途が制限されています。また、地域の指定と合わせて建ぺい率や容積率などの指定もされています。

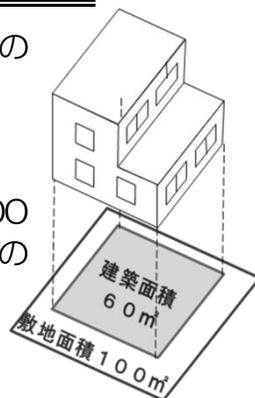


②.建ぺい率・容積率とは

建ぺい率とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合です。

【建ぺい率60%の場合】

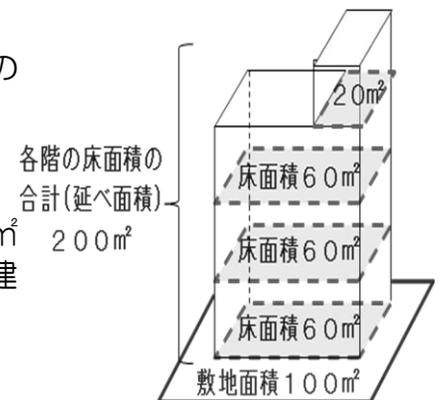
例) 建ぺい率60%で敷地面積100㎡であれば、敷地面積60㎡の建物まで建築できます。



容積率とは、建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合です。

【容積率200%の場合】

例) 容積率200%で敷地面積100㎡であれば、延べ床面積200㎡の建物まで建築できます。



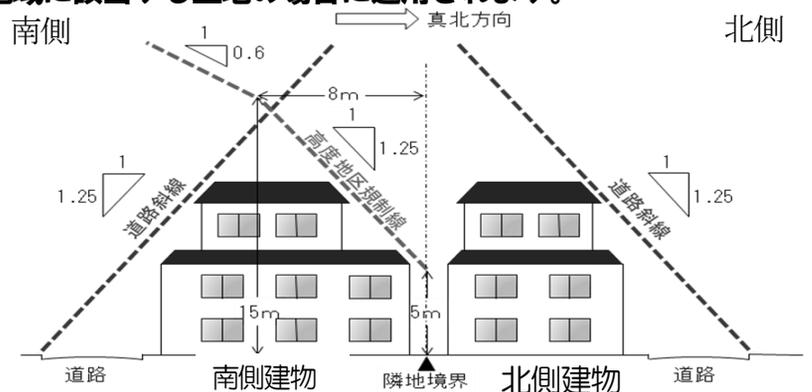
③.道路斜線・高度地区とは

※第一種住居地域に該当する土地の場合に適用されます。

【道路斜線及び第二種高度地区の規制】

道路斜線とは、日照や通風を確保するために前面道路の反対側から引いた1:1.25の斜線に建物が収まるように建てる道路斜線の規制です。

高度地区とは、北側隣地建物への日照などの確保のために南側建物の形状等に制限を受ける北側隣地境界線から5m+1:1.25の斜線の高度地区規制線であります。



④.建物を再建するための基本的なルールの確認

北小岩一丁目東部地区の建物を再建するうえでの「基本的なルール」については、概ね現状の土地利用に合っており、事業後も現在と同様(住居系)の土地利用となることから、この地区の「基本的なルール」については現状のままとして、それをベースに地域の特色や将来像を考慮したルール(地区計画)を皆さまのお話合いの中で決めていきたいと考えています。

地区計画制度の概要(前回のおさらい)

北小岩一丁目東部地区では、狭い道路や行き止まり、階段道路などの地区の課題を土地区画整理事業により解消します。しかしそれだけでは、地域に望まない建物が建築されたり、無秩序な建物の建築によって雑然としたまちになる恐れもあります。

地区計画制度は、地域の皆さま一人一人が『どのようなまちにしたいか』を話し合い、北小岩一丁目東部地区の土地柄にあった、さまざまなまちづくりのルールを決めることができます。その例として、壁面の位置の制限、建物の高さの最高制限、沿道の緑化、敷地面積の最低限度、建物の用途の制限等を決められます。

今後、皆さまと話し合いながら地区計画を作成してまいります。

質疑応答・意見交換

・地区計画では例えばどのようなことが決められるのか。

→「建物の用途制限」「壁面位置の制限」「建物の高さの最高制限」「沿道の緑化」「敷地面積の最低制限」などがあります。

・千葉街道沿い等に高いビルが建たないように、規制をかけることは出来るのか。

→「〇階までの建物にしましょう」「高さ〇mまでにしましょう」等の規制をかけることは出来ます。この規制については、今まで34地区で地区計画を行ってきましたので、概ねの高さについて区より提案させていただき、皆さまとの話し合いの中で決めていきたいと考えています。

・新しく土地を購入した方に対しても、地区計画で決めたルールは適用されるのか。

→地区計画で決めたルールは条例化されます。新しく土地を購入した方もルールに従っていただくこととなります。

・地区計画を決めるには、地区の方全員の賛成が必要なのか。

→必ずしも、全員の賛成ということではありません。まちづくりのルールについては、皆さまと区と一緒にまちづくりのルールを決めていき、皆さまの意見を集約して案を作成します。その上で地区計画の案を都市計画審議会に諮り、条例化していきます。

・「第一種住居地域」の方が「近隣商業地域」に換地されると、防火地域の問題などで「第一種住居地域」より建築に費用がかかる。それについてどう考えるか。また、両方の範囲にかかっている場合どうなるのか。

→原則として、今「第一種住居地域」の方は「第一種住居地域」に、「近隣商業地域」の方は「近隣商業地域」に換地されることとなります。「第一種～」「近隣商業～」両方範囲に入っている方は、その範囲により建築基準法上の取り扱いが個々に違うため、個別にご相談させていただきたいと考えています。

・今回の説明に消防法に関する建築基準法の説明がないのですが。

→消防法は、例えば警報器をつけるなどの建物の内部的なものであり、今回は、外部的なものについての説明をしています。建物の内部的なものについても今後説明していきたいと考えています。

・盛土をすると勾配が上がるが、JRの騒音についてはどう考えているか。

→JR沿いに木を植えるなどして騒音の軽減を図りたいと考えています。また樹木の植栽間隔なども充分検討します。

・換地の際に土地を増やすこと(買い増し)は出来るのか。

→現在、土地の先行買収によって減歩率はゼロに近くなっています。また、現段階では未確定ですが、私道分を宅地として換地することも検討しています。(宅地と私道の評価は異なるので、私道の面積の半分程度が宅地として換地されると考えられます)

土地の買い増しについては、今後の先行買収の状況によりますが、ご要望にお応えできるかもしれません。その場合も、江戸川区で定めている最低敷地面積(70㎡)未満の方を優先するなど、一定のルールが必要と考えています。

<お問い合わせ先>ご意見・ご質問はこちらまで

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