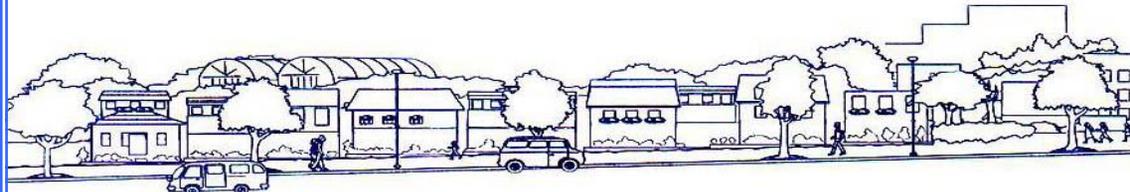


# 北小岩一丁目東部地区



No.57

2009/11/9

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5662-6735

## 第6回まちづくり懇談会を開催しました 建物を再建するときの基本的なルール(地域地区の制度)について

### 他地区の事例なども紹介しながら検証しました

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。

10月18日(日)午前10時より小岩アーバンプラザで、第6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。

今号は、懇談会の内容である、建物を再建するときの基本的なルール(地域地区の制度)について、他地区の事例を参考に検証したことについて掲載します。

### 建物を再建するときの基本的なルールについて

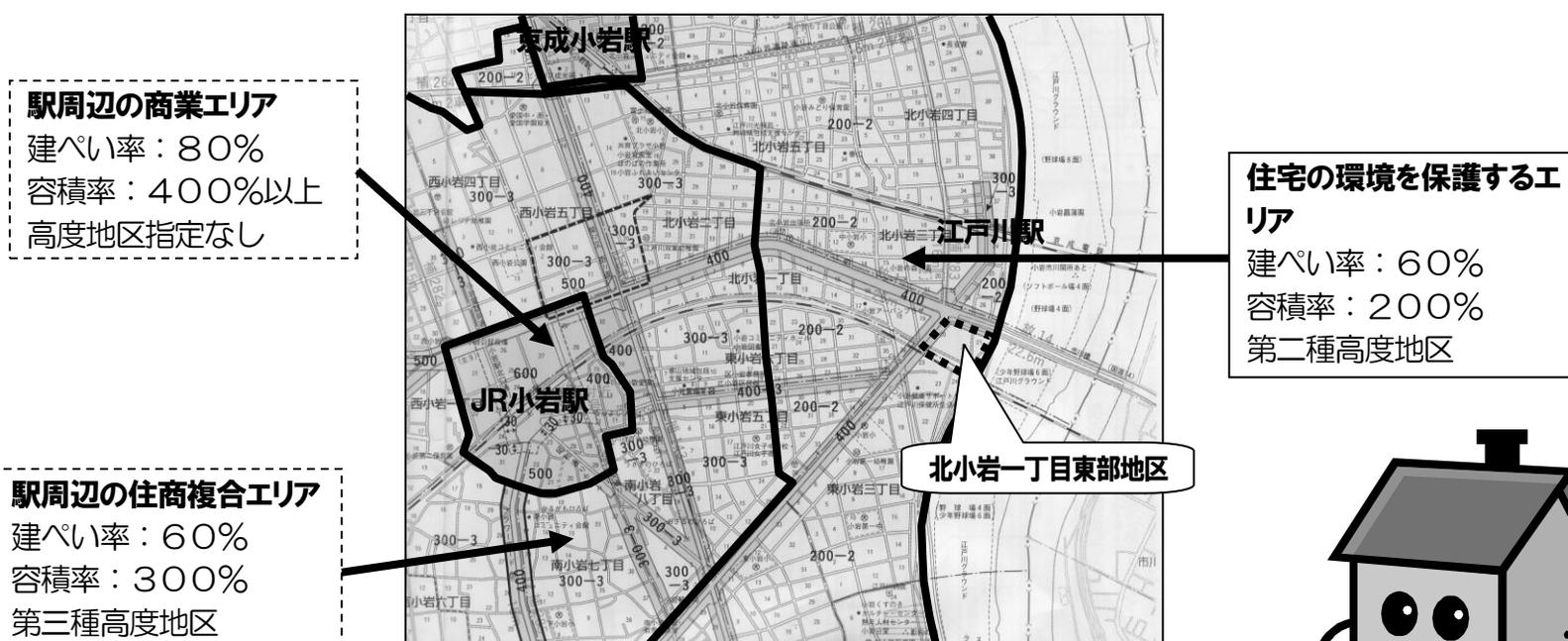
北小岩一丁目東部地区の建物を再建するときの基本的なルールは、他地区と比べてどのようなのでしょうか。(今回は特に容積率と高度地区について説明しています)

## 1. 容積率について

### ①指定による容積率

JR小岩駅を中心に、駅から離れるほど、より住環境を考慮した規制がかけられています。北小岩一丁目東部地区を含む周辺は、住居の環境を保護するエリアとなっています。

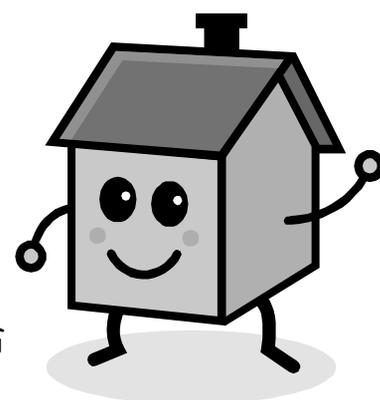
※幹線道路沿道(千葉街道など)は、延焼遮断帯や騒音緩衝帯などの機能を持たせるため、規制のかけ方は異なります。



建ぺい率：建物の建築面積の敷地面積に対する割合

容積率：建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合

※詳細は、まちづくりニュースNo.54をご参照ください。





## ②他地区の事例

建物の高さ㉑



この地区は第三種高度地区に指定されているため、斜線規制は高さ10mからとなります。

北側の隣地の概ね3階程度までは日照の確保が難しい状況となっています。

建物の高さ㉒



第二種高度地区に指定されているため、北側の宅地への日照確保のための斜線規制は高さ5mからとなります。北側の隣地の概ね2階以上は日照が確保できるようになります。北小岩一丁目東部地区も、この事例と同じ高度地区の指定になります。

## 3. 今回の検証結果の整理

- 現在の建築物を再建するときの「基本的なルール」は、住環境に考慮した指定になっています。
- 建築物を建築するときの「基本的なルール」は、本地区も含めた小岩地域としての広い範囲で都市計画の方針に沿って決められています。
- 地区として、土地区画整理事業に合わせた土地利用の方針に大きな変更がなく、今と同様に戸建中心の住環境を重視したまちとするのであれば、現在の「基本的なルール」で十分再建可能です。

よって、北小岩一丁目東部地区における、建築物を再建するときの「基本的なルール」は現在のルールで概ね地域の状況にあっており、周辺地域とも整合していると考えます。ただし、「基本的なルール」だけではカバーできないことや部分的にもっと付け加えたいことについて、皆さまのご意見をうかがいながら「地区計画」により補足・追加していきたいと考えています。

## 4. 良好な住環境の形成イメージ

現在(基本的なルールのみ)

地域地区の制度によるルール  
(建物を建てる時の最低限のルール)  
ある程度の広い範囲で同じルール

北小岩一丁目東部地区  
周辺と同じルールのみ

地区計画を追加

基本的なルール + 地区計画

地域地区の制度によるルール  
(建物を建てる時の最低限のルール)  
ある程度の広い範囲で同じルール

北小岩一丁目東部地区  
地区計画により、さらに地域にあった良好な住環境と潤いのあるまちのルールを追加

建物を再建するときの基本的なルール(地域地区の制度)に、まちの特性や地域の皆さまの考えるまちの将来像を考慮したルール(地区計画)を加えることにより、北小岩一丁目東部地区はさらに住みよいまちに生まれ変わります。

## 質疑応答・意見交換

### ・事業はいつから始まるのですか。

→都市計画案の縦覧を9月1～15日に行い、案についての意見書をいただいています。現在、都市計画審議会に向けて意見書の集約を行っています。これについては、11月に都市計画審議会が予定されており、そこに都市計画案と意見書が付議され審議されます。

審議結果を受けて、事業認可の手続きに入ります。平成22年4月位に事業計画案の公告縦覧を予定しています。意見書がでなければそのまま事業化されます。ただし、今までの状況から意見書が1通も出ないということは想定していません。意見書が提出されると、10ヶ月から1年位スケジュールが延びます。

それを加味すると、最短で平成22年12月に東京都の都市計画審議会を受けて翌月の1月に事業決定になり、それ以降に具体的な事業が進んでいきます。

### ・懇談会について。まちづくりのルール(容積率や建ぺい率など)ばかりでは、話がぼやけてしまい、ついていけないのでは。換地やスケジュールの話をしてほしい。

→まちづくりのルールについては、将来にわたって安全に住むための基本ベースのことなので、お話をさせていただいています。

例えばラブホテルなどの地域にそぐわない建物を建てないようにすることや、建物を建てる時に道路や隣地から壁面を空けることなど、細かいルールを決めることにより、より安全・安心な住みよい良好なまちになると考えています。事業決定(平成23年1月を予定)の前までにそういうまちづくりのルールを決めていきたいと考えています。

換地先や工期の話については、準備が整い次第お話ができると考えていますので、よろしくお願ひします。

### ・事業に納得していない方もいる中では、なかなかスムーズに事業が進んでいかないのでは。

→確かに、8月の懇談会の際、納得されていない方の数人が「事業が決まっていない段階なのに、将来のまちづくりの話には参加できない」と表明して、来ていないという事実があります。

今までも、懇談会終了後はまちづくりニュースを発行し、各お宅に当日の資料を配付、ご在宅の場合、概要説明をさせていただいております。

来年の早い時期に事務所への職員の常駐を予定しています。様々なご事情があるかと思いますが、今後、地域の皆さますべての方とお話しをしていきたいと思っておりますのでよろしくお願ひします。

まちづくりルール(地区計画)についての懇談会は今後も継続しますが、次回からは地域の方の要望がありますので換地先等のお話をしていく予定です。

まちづくりルールについてのお話は、今後、時期をみて行っていきます。よろしくお願ひいたします。

### <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)

