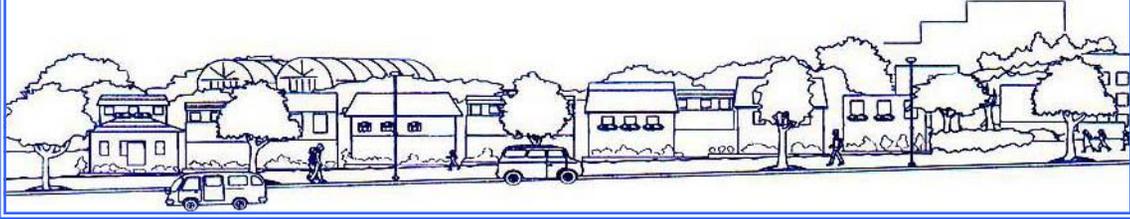


北小岩一丁目東部地区



No.74

2010/10/13
江戸川区土木部
沿川まちづくり課
推進第一係
TEL 5668-5877

前回のまちづくりニュースNo.73号に引き続き、9月24日(金)のまちづくり懇談会の内容を掲載します。

建物を建てる際の基本的なルール

北小岩一丁目東部地区の用途地域の指定状況と建物を建てる際の基本的なルールについてご説明しました。

○基本的なルールの整理



○防火地域・準防火地域 (左側の図参照)

市街地における火災の延焼等の防止のために規制(一般住宅)

	耐火建築物としなければならないもの →主流は鉄骨または鉄筋コンクリート造	耐火または準耐火建築物としなければならないもの
防火地域 (近隣商業地域)	階数が3階以上、または、延床面積が100㎡を超える	左記以外 (階数が2階以下かつ延床面積100㎡以下)
準防火地域 (第一種住居地域)	階数が4階以上または、延床面積1500㎡を超える	階数が3階、または、延床面積500㎡超え、1500㎡以下

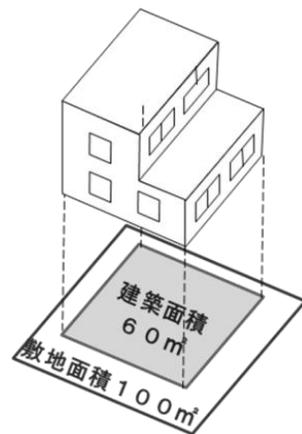
※準防火地域で階数が2階以下の場合でも、外壁など一部準防火仕様にする必要があります。

○建ぺい率

第一種住居地域：60%
近隣商業地域：80%

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合です。日照や通風、防災等、市街地の環境維持のための規制です。

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

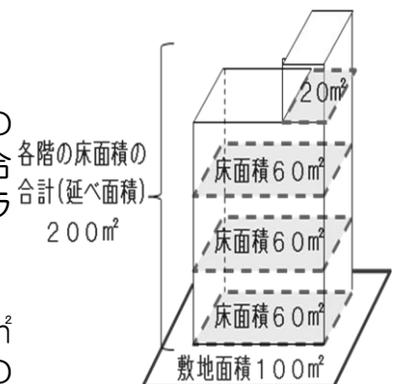


○容積率

第一種住居地域：200%
近隣商業地域：400%

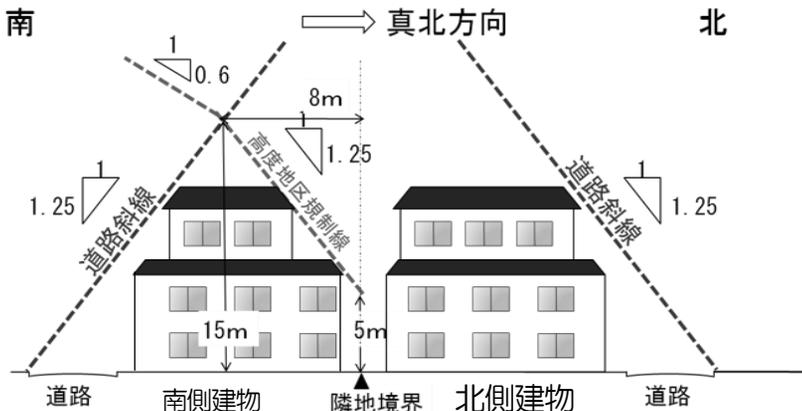
容積率とは、建物の各階の床面積の合計面積の敷地面積に対する割合です。建築物と周囲の環境とのバランスを図るための規制です。

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



○道路斜線・高度地区 (住居地域)

第一種住居地域：第二種高度地区

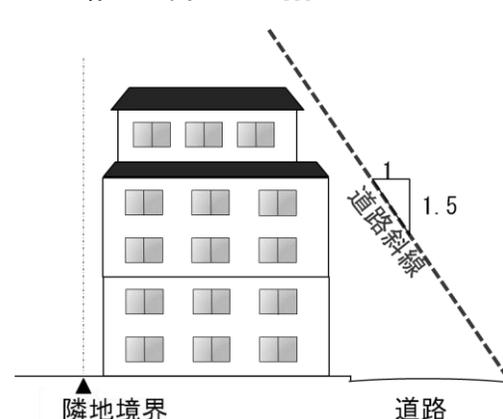


※図はイメージです。道路までの距離や建物の方位等によって異なります。

※一般的には、図のように、総3階建ては難しくなります。
※点線の範囲をこえて建物を建てることはできません。

○道路斜線・高度地区 (近隣商業地域)

近隣商業地域：高度地区の指定なし



※図はイメージです。道路までの距離や建物の方位等によって異なります。

※点線の範囲をこえて建物を建てることはできません。

裏面に続きます

懇談会での意見・質問を紹介します

質疑応答

質問. 建物施工の契約から完成までの保証について知りたい。

回答. (区)住宅施工の契約から完了までについては、施工業者によっては、業者が任意で加入する完成保証制度を設けています。施主からの依頼を受け、建設業者が保証会社に登録申請をするもので、その保証契約が成立してから着工することで、施工から完成するまでの保証がされます。

質問. 建築士事務所協会が今回紹介した住宅モデルプランは、一般的にどの程度のグレードのものなのか。また耐火耐震性能はどのようなつくりになっているのか。

回答. (建築士事務所協会)

今回、ご紹介した住宅モデルプランは、中より少し下のクラスのものです。

耐震性能については、昭和56年の新耐震基準以降、建築基準法の耐震基準が大きく変わり、平成12年にも強化されました。現行の法律を守っている木造の建物であれば、震度6強から7でも大丈夫な基礎や構造になっています。

耐火性能についても、現在内壁も含め防火性能の高い仕様になっており、今回ご紹介したモデルプランもそれらを取り入れているため、かなり安全な建物になっています。

質問. 耐火について、これから建てる時どういった点に注意して建てればよいか。

回答. (建築士事務所協会)

建築基準法のさまざまな改正により、現在建てる建物は耐火性能に優れた構造になっています。注意すべきポイントとしては、例えば仕上げをビニールクロスの中でも燃えにくいものにしたたり、燃えにくいカーテンを選ぶといったことが挙げられます。

質問. 地区計画は誰がどのように決めていくのか。

回答. (区)地区計画は、皆さまの住んでいるまちをより安全で住みよいまちにするため、皆さまと区と一緒にまちづくりのルールを決めていくものです。皆さまとの話し合いにより原案を作成し、都市計画法にそって説明会や公告・縦覧等を行ってまいります。そのような手続きを経て、区の都市計画審議会に付議し、地区計画を決定していきます。地区計画については、来年を目途に皆さまと一緒に決めていきたいと考えています。

質問. 地区計画は事業認可後の審議会(土地区画整理審議会)で考えていくものだと思っていたが違うのか。

回答. (区)事業認可後に立ち上げる土地区画整理審議会は、地方公共団体施行の土地区画整理事業において設けられる諮問機関であり、換地計画や仮換地の指定に関する事項等について意見をいただいたり、同意をいただくものです。地区計画は土地区画整理審議会ではなく区の都市計画審議会です。地区計画については、今後もまちづくり懇談会等で皆さまと一緒に決めていきたいと思ひます。

意見

- ・賛成している人たちにとって、懇談会はひとつひとつそれぞれのテーマについて話を聞こうと思ってきている。反対する気持ちや反対意見があるのはわかるが、懇談会という貴重な時間を邪魔しないでほしい。毎回、毎回反対する方に懇談会がふりまわされるのはまっぴらだ。
- ・太陽光発電の補助について、江戸川区も導入してくれればありがたい。
- ・公園を配して太陽光の設備を設けて地区全体に還元するようなシステムやケーブルテレビを整備する等、地区として夢のある提示があってもいいと思う。
- ・人数の少ない懇談会で地区計画を決めるのはどうかと思う。ある程度住民の意見をくみ上げるルールのようなものを考えてもらいたい。

<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

北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所 TEL 5668-5877

※お電話は平日午前8時30分から午後5時までの間にお願いします。

【URL】 http://www.city.edogawa.tokyo.jp/sec_ensen/index.html

