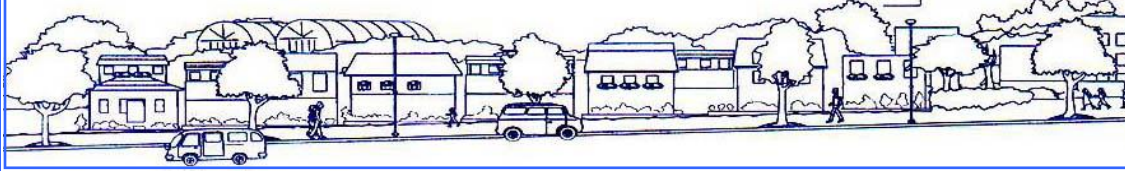


# 北小岩一丁目東部地区



No.77

2010/11/18

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5668-5877



## 第11回まちづくり懇談会を開催しました

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。

11月5日（金）午後7時より小岩アーバンプラザで第11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ありがとうございました。

今号のまちづくりニュースでは、懇談会での説明の概要について掲載します。

なお、詳細につきましては、別途お配りしているまちづくり懇談会の資料をご覧ください。

※今回のまちづくり懇談会の意見交換・質疑応答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。



### 建物を建てる際のポイント（業者選定から契約）

ハウスメーカー、地元の工務店、建築設計事務所のそれぞれに建築を依頼した場合の家づくりの進め方と各業者の特徴について、業者のメリット・デメリット等を交えながら東京都建築士事務所協会の専門家よりご説明させていただきました。

### ○ハウスメーカー・地元の工務店・建築設計事務所の違いや特徴

#### ・ハウスメーカーの場合

モデルハウス等で完成した建物を見学できるため、住まいのイメージが立てやすく、設備機器の使いやすさも直接確認できるといった特徴があります。また、大組織で商品の開発・設計・工事・監理まで一貫して行っていることから、建物の構造や材料等に関する説明の資料(ノウハウ)等を多く持っています。

#### ・地元の工務店の場合

工事変更等に柔軟な対応ができ、完成後の修繕やアフターケア等についても親身な対応をしてくれるといったことが特徴です。また地元ということもあり、地域の情報をよく把握していることも特徴の一つとしてあげられます。

#### ・建築設計事務所の場合

施主のアイデアやこだわりを設計・工事に生かしてもらいやすく、工事期間中も施主に代わり現場のチェックを定期的に行ってくれるのが特徴です。また各工事会社の見積もり内容のチェックをしてくれるため、適切な工事会社を選定することができます。

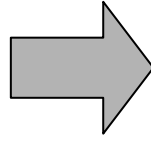
裏面に続きます

# 将来のまちづくりのルール（地区計画）

## ○建築物の用途の制限

地区に好ましくない建物用途を規制することにより、地区の目指す良好なまちの環境ができます。

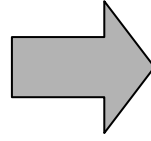
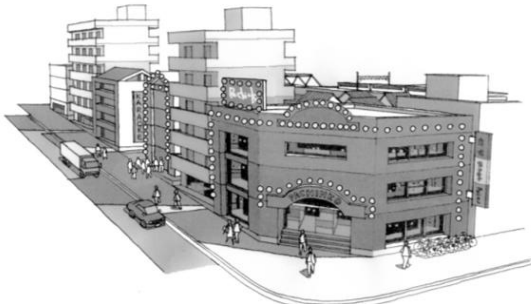
- ・現在の用途制限のままでは…（住居地域）  
現在の用途制限では、地区内にホテルやバッテリーセンター、大きな倉庫等が建つ可能性があります。



- ・地区計画で用途制限をかけた場合（住居地域）  
用途の制限でホテルや大きな倉庫等を禁止することにより、これまで通りの住宅を中心とした街並みにすることができます。



- ・現在の用途制限のままでは…（国道沿い）  
パチンコ店やカラオケボックス等が建ち並び、車や自転車などの出入りが多くなる可能性があります。



- ・地区計画で用途制限をかけた場合（国道沿い）  
用途の制限でパチンコ店等を禁止することにより、マンション等の住宅や小規模のお店を中心とした街並みにすることができます。

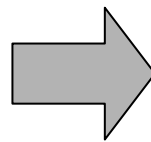
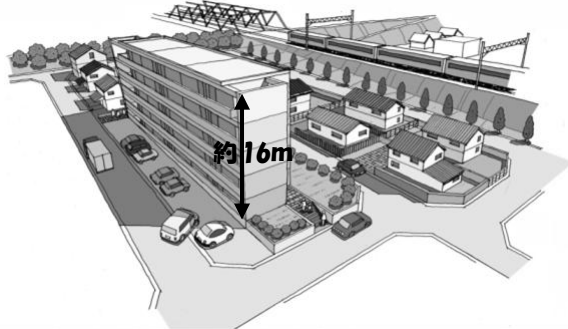


※図面は想定され得るイメージで、特定の場所を示すものや整備内容を示すものではありません

## ○建物の高さの制限

周辺のまち並みを乱すような高い建物を規制することにより、周辺環境と調和したまち並みができます。

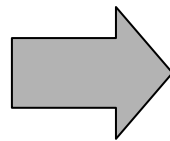
- ・建物の高さ制限がないままでは…（住居地域）  
現在、当地区では高さ制限を設けていないため、ある程度の広さの敷地があれば、下図のような5階建（約16m）ぐらいのマンションが建つ可能性があります。



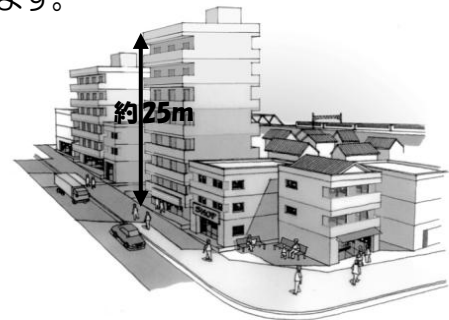
- ・地区計画で高さ制限をかけた場合（住居地域）  
地区計画により高さ制限を設けることで、いままでのような2階建から3階建程度の建物が建ち並び住環境を保つことができます。



- ・建物の高さ制限がないままでは…（国道沿い）  
当地区では、国道沿いも高さ制限を設けていないため、下図のような12階建（約37m）ぐらいのマンションが建つ可能性があります。



- ・地区計画で高さ制限をかけた場合（国道沿い）  
25mの高さ制限を設けた場合、8階建ぐらいのマンションを建てるのが可能です。制限をかけることにより、突出した建物がなくなり周辺環境と調和のとれた街並みにすることができます。



※図面は想定され得るイメージで、特定の場所を示すものや整備内容を示すものではありません

<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