

# 北小岩一丁目東部地区

No.81

2011/3/4



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.80号に引き続き、第12回まちづくり懇談会での質疑応答・意見について掲載します。

## 質疑応答

①質問 地区計画の項目の中で法律によって決めるものはあるのか。

①回答 用途の制限、高さの制限、壁面の位置の制限は、条例で定めるため建築確認等の審査の対象となります。

建物の色彩の制限、道路沿いの塀や柵制限については、良好な住環境にするため、皆さまに協力をお願いする目標として定めるものです。



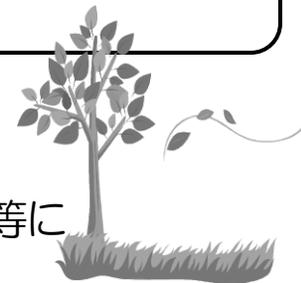
②質問 建物の色彩の制限について、原色を制限するとの説明だが、色をどのように判断するのか。

②回答 マンセル値という色の明るさ等を数値化したものを用いて、色彩の制限をしていきます。また、マンセル値を用いて建物の色彩の制限を定めた場合、どの程度の色彩を制限するのか等の細かい部分も決めることができますので、今後皆さまからご意見をいただきたいと思えます。

※色彩の制限を定めた他地区の事例が、懇談会でお配りした地区計画のパンフレットの5ページに掲載してありますのでご参照ください。

③質問 建物壁面の位置の制限で道路の境界から50cm下げるとの説明があったが、その下げた部分にエアコンの室外機や自転車等を置くことはできるのか。

③回答 建物壁面の位置の制限は、建物壁面を道路から下げることにより圧迫感を減らし、建物壁面を下げてできたスペースを生垣等にする事で、ゆとりあるまち並みにすることができます。懇談会でお配りした資料には、50cm下げた部分を生垣等で示していますが、エアコンの室外機を設置することも可能です。また駐輪スペースとして利用することもできます。



④質問 地区計画で道路沿いの塀や柵の制限をかけた場合、必ず生垣や緑化フェンス等にしなければならないのか。

④回答 必ず生垣や緑化フェンス等にしなければならないというのではなく、ブロック塀等を制限し、生垣や緑化フェンス、草花等にする事により、圧迫感を感じさせないみどり豊かで潤いのあるまち並みすることができます。

裏面に続きます

⑤質問 建物壁面の位置の制限は道路境界からの制限だが、隣地との間隔についても同様の制限がかけられるのか。また境界線と建物壁面との間隔について、法律で決められているのか。

⑤回答 隣地の境界線と建物壁面との間隔については、地区計画ではなく民法で定められているものです。民法では、「建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない」と定められています。なお、隣地の所有者との話し合いにより、境界線と建物壁面の間隔を別に定めることもできます。

実際には、排水等を流すための配管を入れたり、建物壁面をなおすための足場を組む等、建物の維持管理の面から考えると50cm程度あけておいた方が良いでしょう。

⑥質問 昨年募集していた「区有地売払いによる宅地の買い増し」について、状況はどうなっているのか。また「希望者多数の場合は、70㎡に満たない面積までとなる場合があります」となっていたがどうなのか。

⑥回答 皆さまの居住環境改善のための取組みの一つとして、希望される方に宅地面積の合計が70㎡になるまで、区有地の売払いによる宅地の買い増しを予定しています。

昨年、意向確認の調査を行い、7件の方から要望をいただいています。現在の申込み状況ですと70㎡までの買い増しに対応できる状況です。まだお申込みいただいていない方につきましても、引き続きお申込みをご検討していただきたいと思っています。

## 意見交換

- ・盛土をして事業を行っていくという事業の基本的な問題について、多くの方は了解していると思う。
- ・移転をすることや盛土をすることが決定したかのような言い回しは気をつけてほしい。
- ・懇談会は権利者のみ参加できるとなっているが、もっとオープンにしてもいいのではないかな。
- ・地区外の人を懇談会に入れてゴチャゴチャにしてもらいたくない。せっかく進んでいる話をもとに戻すようなことはしてもらいたくない。
- ・地区計画について、十分な時間と議論をお願いしたい。
- ・18班地区には、年金生活の方、病人の方等再建のできない方がいる。そういう人たちを区が支援していかないと、事業を進めることは難しいと思う。



今後、皆さまからの地区計画に対する意見等をもとに、地区計画のベース案を作成してまいります。今まで懇談会の中でいただいた意見や感想カードのほか、まちづくり懇談会に出席できなかった方のご意見も広くお伺いしたいと考えております。地区計画に対するご意見・ご質問等ございましたら、お気軽にまちづくり事務所までご連絡ください。

<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/gyosei/toshikeikaku/machidukurijoho/index.html>

