

東京都市計画地区計画の変更(葛飾区決定)

都市計画高砂四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	高砂四丁目地区地区計画	
位置※	葛飾区高砂三丁目、高砂四丁目及び細田四丁目各地内	
面積※	約 13.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、葛飾区の東部に位置し、京成高砂駅の東南方向約400mから800mの位置にあり、一団地の住宅施設として整備された区域である。公営住宅のほか地区内の骨格をなす区画道路、高砂北公園や団地内に点在する公園・緑地からなる住宅市街地である。</p> <p>本地区を含む高砂駅周辺は、葛飾区都市計画マスタープランにおいて、広域生活拠点に位置付けられており、都営高砂団地の建替え、鉄道車庫の再生を契機として、広域的な商業・業務機能の誘導や区内外の観光拠点との連携による賑わい創出を図るとしている。また、高砂駅周辺地区まちづくりガイドプランにおいては、都営高砂団地の建替えを適切に誘導し良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴い創出される用地に新たな都市機能を導入することや、他の拠点との連携などにより、地域の活性化を図ることが謳われている。</p> <p>このため、本地区計画は、老朽化した都営高砂団地の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、敷地の有効利用により、建替えに伴い創出される用地を、高砂駅周辺街づくりにおける上位計画と整合しつつ将来の社会・地域のニーズを踏まえて活用し、地域の活性化を図ることを目標とする。また、公園の再配置等を行い、緑のネットワークを拡充しながら緑豊かで安全かつ良好な住宅市街地の形成を目指す。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を骨格となる区画道路や公園により適切に地区を区分する。</p> <p>住宅団地地区においては、周辺の市街地やその他の環境に配慮しつつ、土地の有効利用・高度利用により、老朽化した都営高砂団地の建替え等を適切に誘導する。</p> <p>また、都営高砂団地の建替えによって創出される住宅団地地区以外の土地については、地域の活性化に資する生活利便施設や福祉施設、住宅などの誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 区画道路</p> <p>地区周辺道路との連続性や交通上、安全上にも配慮し、地区内の生活利便性、防災性の向上を図るため、地区内の外周道路及び区画道路等や歩行者動線のネットワークを適切に配置・整備する。</p> <p>2. 公園・緑地</p> <p>緑豊かな空間の保全・拡充を図りながら、コミュニティ活動や憩いの場を確保するため、緑や歩行者動線のネットワークに配慮した公園・緑地を再配置し整備する。</p>

		<p>3. 地区内通路 地区内のアクセス機能や歩行者動線のネットワークの向上を図るため、地区内通路を整備する。</p> <p>4. 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を確保するため、沿道に歩道状空地を整備する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>(住宅団地地区)</p> <p>1. 良好な住宅市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. ゆとりあるまちなみの形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4. 良好なまちなみ景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5. 良好な住宅市街地環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>うるおいとゆとりのある住宅市街地の形成を図るため、緑豊かな公園の整備を誘導する。</p>				
地区整備計画	位置	葛飾区高砂三丁目、高砂四丁目及び細田四丁目各地内				
	面積	約 6.1ha				
	地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1 号	6.0m	約 100m	新設
			区画道路 2 号※	9.7m	約 200m	既設
			区画道路 3 号	6.0m	約 160m	新設
			区画道路 4 号※	9.7m	約 80m	既設
	公園	名 称	面 積		備 考	
		公園 1 号	約 5,100 m ²		新設	
		公園 2 号	約 2,300 m ²		新設	
高砂南公園		約 3,500 m ²		既設		
その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考		
	地区内通路 1 号	6.0m	約 170m	新設		
	歩道状空地 1 号	2.5m	約 130m	新設		

		名 称	面 積	備 考
		緑地 1 号	約 900 m ²	新設
		緑地 2 号	約 150 m ²	新設
		緑地 3 号	約 500 m ²	新設
		緑地 4 号	約 450 m ²	新設
		緑地 5 号	約 100 m ²	新設
		緑地 6 号	約 10 m ²	新設
地区の	名称	住宅団地地区		
区分	面積	約 6.1 ha		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 専用面積が 25 m ² 未満の住戸を有する共同住宅、長屋		
	建築物の敷地面積の最低限度	500 m ² ただし、集会所、診療所、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物について、区長が認めた場合は適用しない。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図 3 に示す壁面線を超えて建築してはならない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色合いとする。 屋外広告物は、落ち着いた色合いや装飾とし、景観を損なうものは設置してはならない。		
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園等に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、これらの併用は妨げない。 なお、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さは 0.6 メートル以下とする。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：良質な住宅供給を目指し老朽化した都営高砂団地の建替えを適切に誘導するため、新規の建替え予定区域を地区整備計画区域に含め地区計画を変更する。