

住みよい高砂・南地区のまちづくり

# 南地区勉強会ニュース

第5号

平成25年2月

## まちづくりアンケートにご協力ください! ～高砂南地区のまちづくりについて～

南地区のまちづくり勉強会が始まって1年半が経ちました。これまで勉強会で検討した内容を皆さんにお知らせすると共に、今後の検討に生かしたいと考えておりますので、ご協力をお願いいたします。2月中旬にアンケートを配布する予定です。

まちづくりについてのご意見を、是非、お聞かせ下さい。

- ★まちづくりを検討する 高砂2丁目 26～32番
- 「南地区」の区域(右図) 高砂3丁目 1・2番、26～32番  
(南町会 3部・8部の区域)



## 住宅地のまちづくりを視察しました



### ～第12回勉強会(事例視察)～

第12回勉強会(平成24年10月18日)は、まちづくり委員会、駅周辺・南地区勉強会の合同で、事例視察を行いました。19人の皆さんが参加して、高松1・2丁目地区と田柄5丁目地区(練馬区)を視察しました。

#### ●高松1・2丁目地区

環状8号線と都営大江戸線の整備により市街化が予想された高松1・2丁目地区では、市街化を適切に誘導し、住環境を保全するためにまちづくりのルール(地区計画)を導入しました。

#### ●田柄5丁目地区

田柄5丁目地区も高松1・2丁目地区と同様、都営大江戸線が開通する前から、住環境を保全するまちづくりのルール(地区計画)を導入した地区です。



保存された樹林地を視察(高松地区)

発行元：高砂地区開発協議会 会長 本田幸一

協力：葛飾区都市整備部街づくり推進課高砂地域整備担当

(担当：田中・飯田・中村)

電話 03-5654-8344 (直通) 03-3695-1111 (内線 3412)

ファックス 03-3697-1660

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

# 高砂地区における道路環境について検討しました

## ～第11回勉強会～

第11回勉強会（平成24年9月24日）は、高砂地区の道路環境について検討しました。



### ○現状の課題

- ・東西方向をつなぐ道路がない。
- ・一方通行が多く、わかりにくい。
- ・行き止まり道路が多い。
- ・道路幅員が狭く、相互通行をできる道路が少ない。また、緊急車両の通行に問題がある。
- ・せせらぎ通りは歩道がなく、玄関を開けるとすぐ車道となっており、危険である。
- ・ルールがないため、狭小な敷地が増えている。

### ○道路環境の改善に向けて

- ・補助276号の整備を活用し、行き止り道路を解消することで、既存の道路網を活用することが可能になるのではないかな。
- ・緊急車両が通行可能な状況とし、まちづくりを発展させたい。

# 南地区のあるべき姿と必要なルールについて

## 検討しました

## ～第13回勉強会～

第13回勉強会（平成24年11月29日）は、南地区のあるべき姿と、住環境を守り、防災性を向上するために必要なまちづくりのルールについて検討しました。



### ○道路や公園に関するルール

- ・ガスアパート敷地を公園として位置づけたい
- ・東西方向の道路が必要。クランク状になっている部分は工夫できないか。  
⇒特に、子供たちが通行するため、歩行者優先の道路として整備したい。

### ○建物に関するルール

- ・敷地の最低限度は60㎡や80㎡がいいのではないかな。
- ・建物の高さの最高限度は、5階建てを想定すると17mが妥当ではないかな。
- ・隣地境界との壁面後退も定めた方が防災上は有利ではないかな。

## ■まちづくりのルール（地区計画）について



- ・事例視察を行なった、高松1・2丁目地区や田柄5丁目地区で導入され、南地区勉強会でも学習を進めている、まちづくりのルール（地区計画）についてご紹介します。
- ・地区計画とは、建築基準法や都市計画法などの現在の規制に加えて、地区内で建物を建築したり、開発を行う場合に守らなくてはならない地区独自の「建替えのルール」を定め、その地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりを進めていく制度です。
- ・地区計画は、その地区の将来に向けてのまちづくりの目標や方針を定め、その目標を実現するために必要な道路や公園など（地区施設）の位置や規模、建物の具体的な建替えのルールを定めます。
- ・地区計画を定めた後は、建築物の建築などについて届出が義務づけられ、個々の建替えに併せて、住環境がより良く変化していきます。

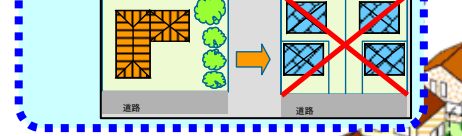
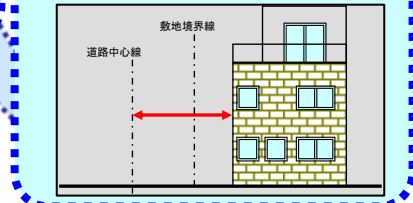
例えば、このようなルールの中から、地区の特性に応じて「建替えのルール」を定めることができます。

**容積率の最高限度**  
建築できる建物の大きさや高さを誘導することができます。  
※容積率：敷地面積に対する延べ面積の割合

**壁面の位置の制限**  
道路や隣の家との間にゆとり空間を確保することができます。

**建築物の用途の制限**  
地区にふさわしくない用途の建物が建てられないようにしたり、商店街のお店の連性を確保したりすることができます。

**敷地面積の最低限度**  
敷地の細分化を防止することができます。

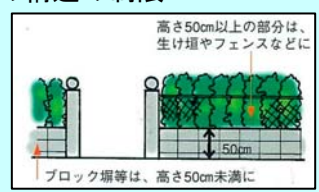


**建物の高さの最高限度**  
建物の高さを揃えることでまちなみを整えたり、周辺の住環境との調和を図ることができます。

**建築物等の形又は模様や色彩等の制限**  
色彩など落ち着いたまちなみを形成することができます。屋外広告物の制限もできます。

**道路・公園の位置や規模**  
地区内の区画道路や公園・緑地・広場など（地区施設）の空地の位置や規模を定めることができます。

**垣又はさくの構造の制限**  
ブロック塀や万年塀の高さを制限して、地震時の安全性を確保できます。



## ★勉強会のスケジュール

- 第15回勉強会 (平成25年2月13日) 事例視察 駅周辺のまちづくり
- 第16回勉強会 (平成25年3月頃) アンケート結果の分析と、ルールの必要性、平成24年度のまとめ

キリトリ線

南地区のまちづくりや勉強会についてのお問い合わせ、勉強会ニュース第5号を読んでのご感想・ご意見などがありましたらお知らせ下さい。

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

お名前  
お電話番号：  
FAX 番号：



高砂地区開発協議会事務局  
葛飾区役所 高砂地域整備担当  
FAX : 03-3697-1660