

垣またはさくの構造の制限

<ルールイメージ>

◆防災性の向上とうるおいのある街並みを形成します。

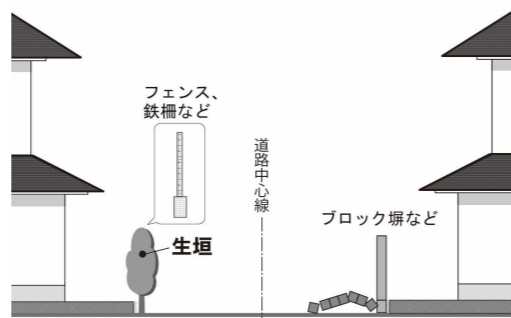
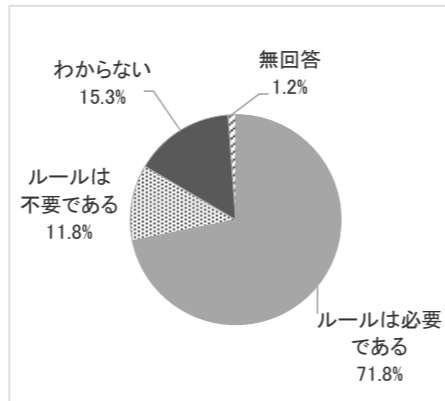
◇道路沿いには高いブロック塀を設置せず、生垣やフェンス等を使用するようにします。

⇒地震時に高いブロック塀が倒れて道路をふさぐことのないようにし、地区の防災性を高めます。

⇒緑を増やし、安全快適でうるおいある街並みを形成します。

■アンケートの結果■

7割を越す方が、「ルールは必要」と考えていることがわかりました。



Q&A

Q. ブロック塀をなおす場合に補助はありますか？

A. 区では新たに生垣を造る場合に経費の一部を補助する制度（生垣造成、既存ブロック塀撤去の補助）を設けています。

Q. なぜ防災性の向上に役立つのですか？

A. 地震等の災害時にブロック塀は倒壊の恐れがあり、緊急車両の通行や避難のための通行を妨げることが考えられます。ブロック塀を生垣にすることで、これらの危険をなくすとともに、火災の延焼を防ぐ意味からも効果が大きいと考えます。

今後の予定

平成 25 年 6 月高砂地区開発協議会からの提案～これまで

平成 26 年 6 月～

平成 26 年秋頃

●まちづくり検討会
●まちづくりルール(たたき台)アンケート

●地区計画素案作成
●地権者の方への個別説明・相談会

地区計画素案説明会

平成 25 年 10～12 月に『高砂南地区まちづくり検討会』を開催し、住民の方と区との協働で『まちづくりルール(たたき台)』を作りました。平成 26 年 2 月に住民の方・地権者の方を対象にアンケートを実施しました。

地権者の方を対象とした個別説明会(相談会)の開催や、主要な道路 A・B の地権者の方を対象に戸別訪問を行い、ご意見をうかがいます。

アンケート結果や地権者の方からのご意見等をふまえた地区計画素案をご説明します。

お問い合わせ先



葛飾区都市整備部街づくり推進課 (担当: 石田、竹内)

〒124-8555 東京都葛飾区立石 5-13-1

電話: 03-5654-8344 (直通) ファックス: 03-3697-1660

高砂南地区まちづくりルール(たたき台)

アンケート結果のご報告



平成 26 年 5 月 発行: 葛飾区

アンケートにご協力ありがとうございました!

地域にお住まいの方及び土地・建物をお持ちの方のご意見を伺い、高砂南地区における地区計画素案の作成に反映させるため、昨年度に住民の方と区との協働のもとにまとめられた「まちづくりルール(たたき台)」についてアンケートを実施しました。今回は結果の概要をご報告し、いただいたご意見・疑問などを Q & A 形式でご紹介します。

アンケートの実施概要

■実施時期

平成 26 年 2 月 2 日～2 月 20 日

■調査対象者

高砂南地区(高砂 2 丁目 26～32、高砂 3 丁目 1・2・26～32)にお住まいの方ならびに土地・建物をお持ちの方

■調査方法

配布) 各戸ポスティング、郵送配布
回収) 郵送回収

■配布数

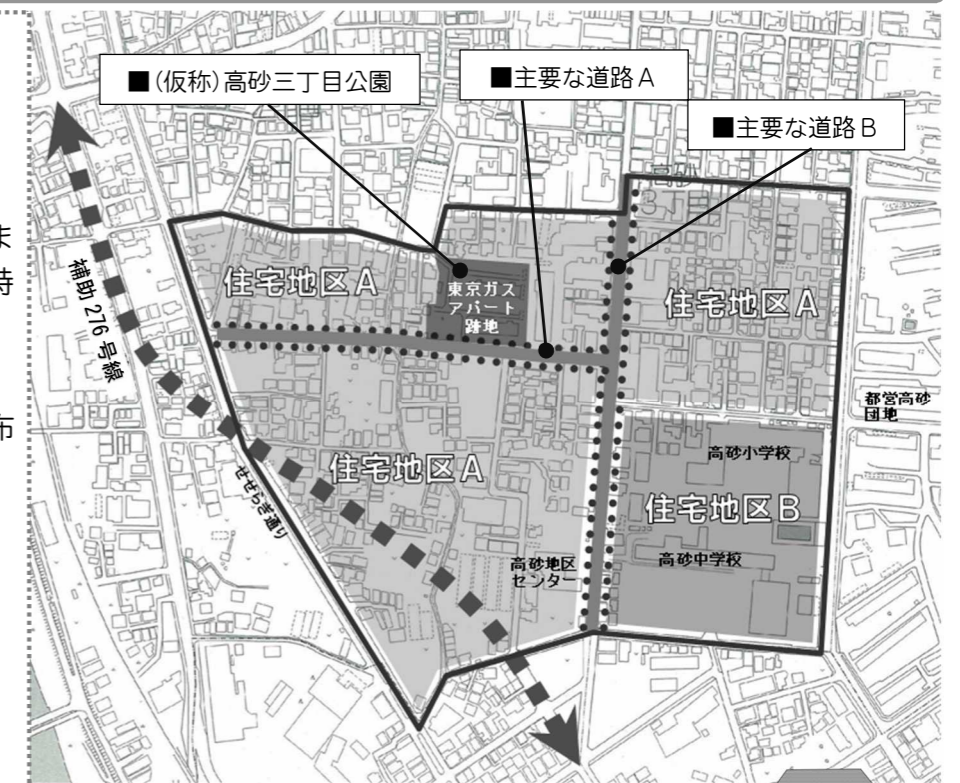
1,366 票

■回収数

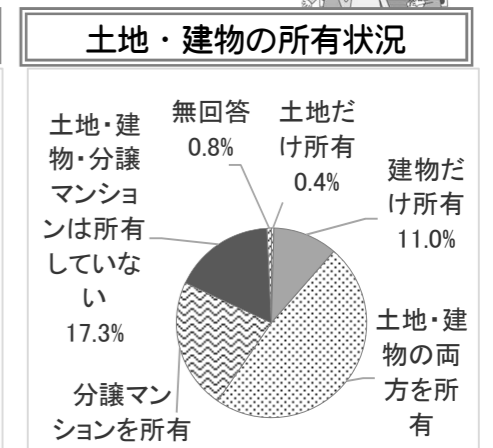
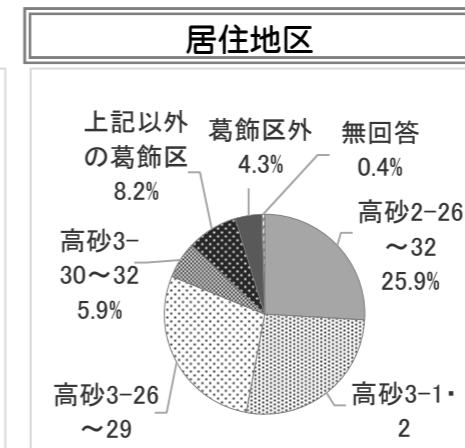
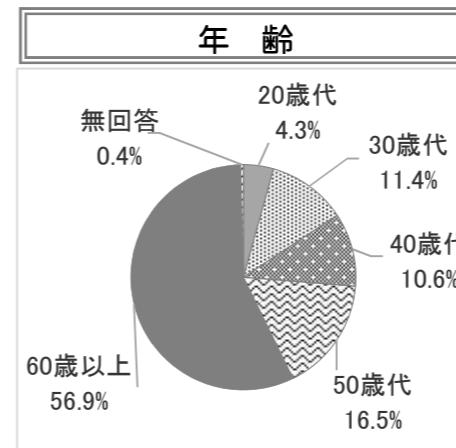
255 票

■回収率

18.7%



～ご回答いただいた皆さんについて～



…アンケート結果概要（抜粋）…

～まちづくりの目標と3つの柱について～



目標『安全で安心な落ち着いたある、みどり豊かな住宅市街地』の形成

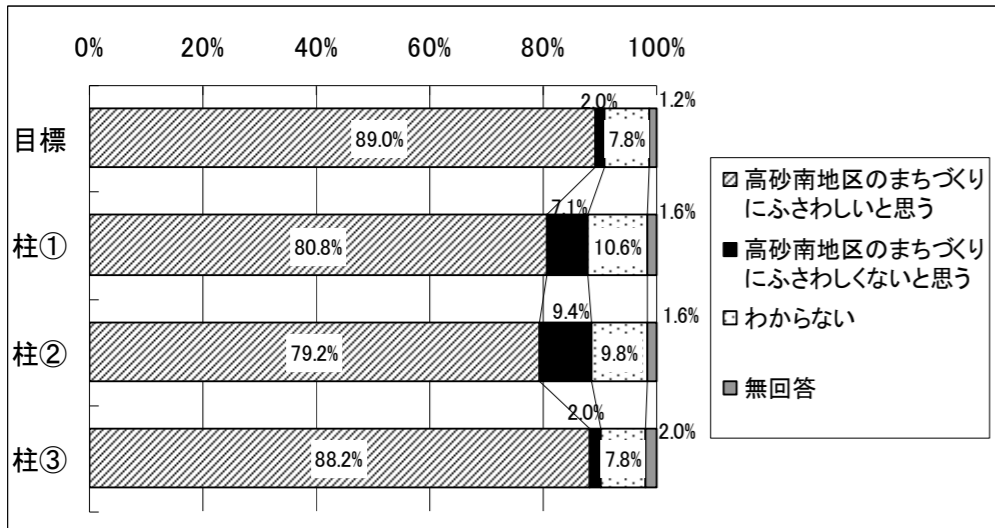
【背景】

南地区は、静かで住みよい住宅地ですが、せまい道路や公園の不足などの問題も抱えています。また、将来想定される京成東線の鉄道立体化や、高砂駅周辺地区のまちづくりの動向をふまえながら、良好な住環境を守り育てていくことが必要と考えられます。

◇柱① 住宅地としての良好な環境保全

◇柱② 道路状空間の確保、公園の整備と敷地の細分化抑制等による防災性向上

◇柱③ みどりを育て、うるおいを感じる街並みの形成



■アンケートの結果■

目標については、9割近くの方から「高砂南地区のまちづくりにふさわしいと思う」と賛同を得られる結果となりました。

柱①、②、③についても8割前後の方が「ふさわしいと思う」と回答しています。

3つの柱の中では、柱③「みどりを育て、うるおいを感じる街並みの形成」への賛同の比率が最も高くなっています。

～新たな公園の整備について～



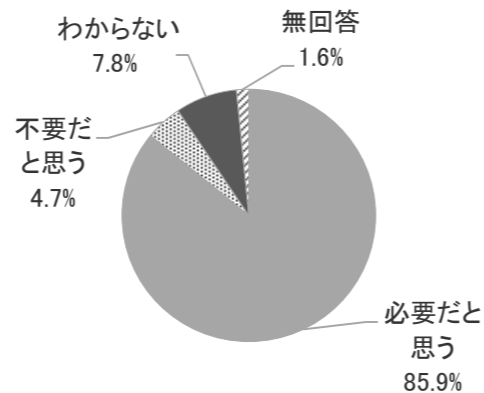
＜ルールイメージ＞

◇東京ガスアパート跡地に地区の防災性を高める公園を新たに整備します。



■アンケートの結果■

8割以上の方が、高砂3丁目の新たな公園整備を「必要」と考えていることがわかりました。

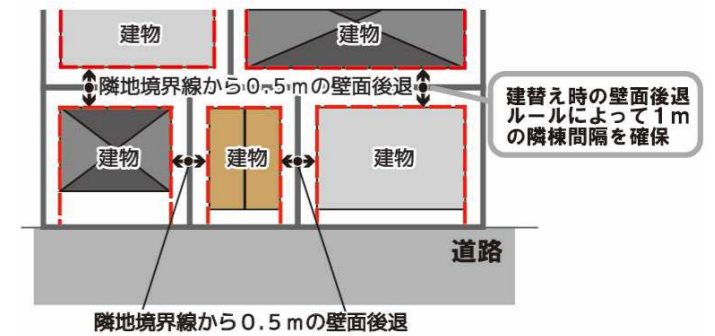


～壁面の位置の制限②について～

＜ルールイメージ＞ ◆建てづまりを防いで住環境を向上させます。

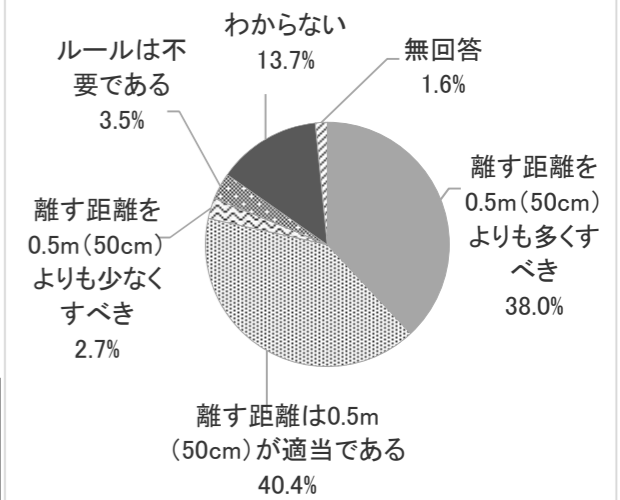
◇建物の外壁等を隣地境界線から0.5m（50cm）以上離して建てることとします。

⇒隣り合う建物間で一定の距離を保ってゆとりを確保することで、通風・採光等の住環境を向上させます。



■アンケートの結果■

建物の外壁等を隣地境界線から離す距離について「0.5mが適当」と回答した方は40.4%、「0.5mよりも多くすべき」と回答した方は38.0%でした。これらを合わせると8割弱の方が0.5m以上の空間を作るのがよいと考えていることがわかりました。



Q&A

Q. なぜ0.5mを制限とするのですか？

A. 民法では「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。」とされています。お互いに50cm以上離すことで1m以上の空間が生まれ、日照や通風を確保することができます。



Q. 隣の土地から0.5mも壁面を後退させると家を建てられなくなるのでは？

A. 個々の敷地の状況によりますが、面積の小さい敷地であっても、現在の都市計画制限となっている建ぺい率（1頁の住宅地区Aでは60%、住宅地区Bでは50%）を使いこなすことができるため、建替えの大きな制限とはならないと考えます。

建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

＜ルールイメージ＞

◆住宅地としての落ち着いた環境を守ります。

◇建物（外壁・屋根）は、周辺のまち並みと調和しない色彩の使用を避け、屋外広告物（看板）についても、街並みと調和しないものや老朽化しやすいものを設置しないようにします。

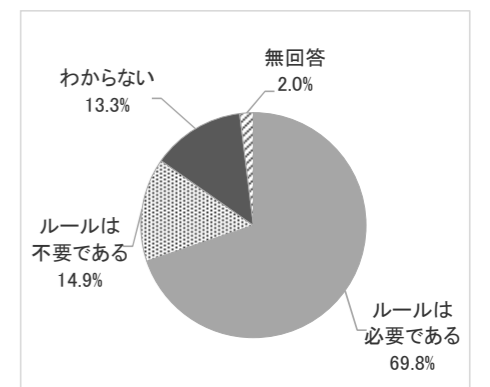
Q&A

Q. ルールの内容があいまいで、わかりづらいと思います。

A. 街並みの印象を決める要因の1つが色彩です。住宅の外壁や屋根には刺激的な色の使用を避け、落ち着いた街並みの形成を目指すためのルールです。

■アンケートの結果■

7割弱の方が、「ルールは必要」と考えていることがわかりました。



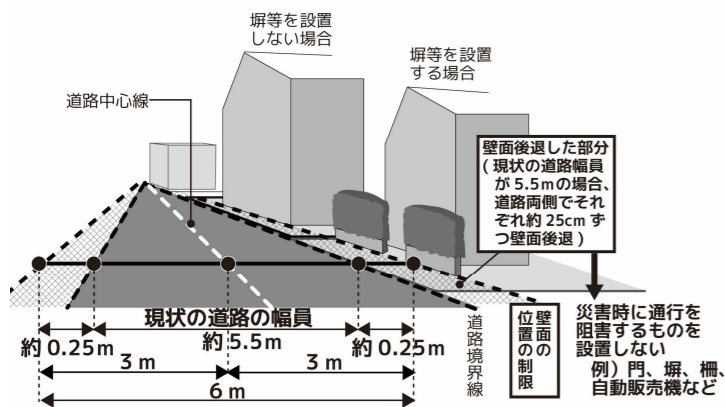
～壁面の位置の制限①について～

<ルールのイメージ>

◆防災性を高める道路状空間を確保します。

◇主要な道路A・Bの沿道では、建物の外壁を道路中心から3m以上離して建てることとします。また、3m以上離れたことで空いた空間（壁面後退した部分）には、災害時に通行を阻害するものを置かないようにします。

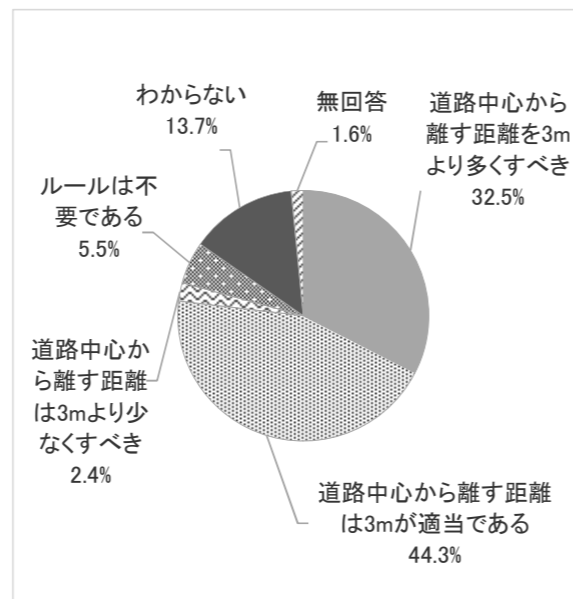
⇒道路状空間を広げて、災害時に消防車両等が通行しやすい、防災上有効な道路幅と言われる6mを確保し、地区の防災性を高めます。平常時は、歩行空間にゆとりを生み出します。



■アンケートの結果■

建物の外壁を道路中心から離す距離について「3mが適当」と回答した方は44.3%、「3mより多くすべき」と回答した方は32.5%でした。

これらを合わせると、8割弱の方が道路中心から3m以上の空間を作るのがよいと考えていることがわかりました。



Q&A

Q. 道路中心から3m以上とする理由はなんですか？

A. 地震災害時において、消防車などの緊急車両が通行できる幅員が6m以上とされていることからです。阪神淡路大震災でも、幅員6m以上の道路では6m未満に比べて、道路閉塞（道路が完全にふさがれること）が大きく低減されることが確認されています。

Q. 壁面後退した部分の土地は、私有地なのに自由に使えないのですか？

A. 緊急車両の通行や災害時の避難路を確保するために、地域の方々にご協力いただくものです。建築物等は設置できませんが、容易に移動できるプランターや低い植栽等、緊急車両の通行に支障がないものは設置することができます。また、後退部分の土地は建ぺい率や容積率の算定の際に、ご自分の土地として敷地面積に算入できます。

Q. 壁面後退した部分の土地については、区で買い上げないのですか？

A. 南地区は、木造住宅密集地域としての位置づけはなく、区が整備期間を定めて優先的に道路を拡幅していく地区ではないため、現時点では買収は行わない考えです。

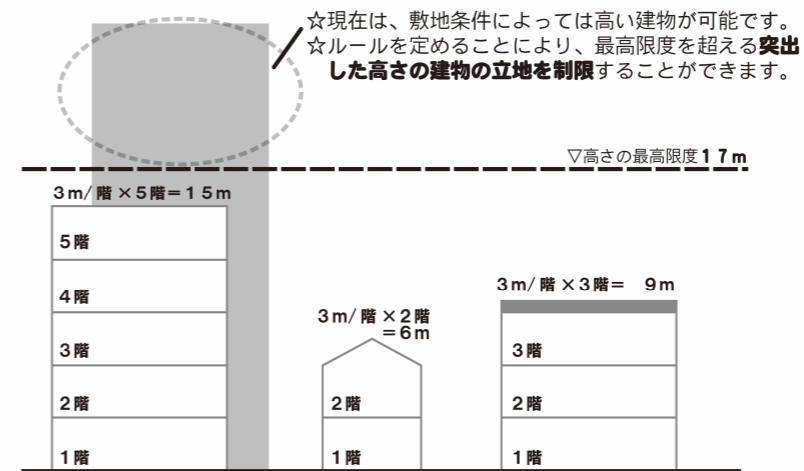


～建物の高さの最高限度について～

<ルールのイメージ>

◆低い建物が中心となっている、現在の街並み景観を守ります。

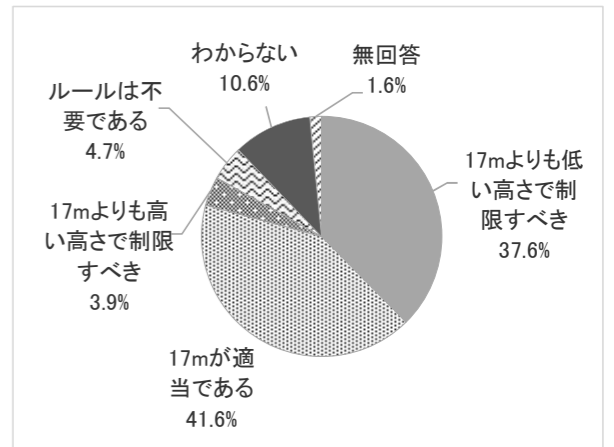
◇住宅地区Aにおける建物の高さの最高限度を17m（5階程度）とし、新築・建替えの時に、17m以上の高さの建物を建てることができなくなります。



■アンケートの結果■

住宅地区Aにおける建物の最高限度を17mとすることについて「適当である」と回答した方が41.6%、「17mよりも低い高さを限度とすべき（ルールを厳しく）」と回答した方が37.6%でした。

これらを合わせると、8割弱の方が17m以下の高さにするのがよいと考えていることがわかりました。



Q&A

Q. なぜ17mなのですか？

A. 現在の南地区内の建物は約460棟ありますが、1～3階建てが98%を占めていて、4～6階建ては9棟だけです。戸建住宅と集合住宅との調和が図られている現在の住環境を保全するために、5階建て程度の高さである17mでの高さ制限を考えました。

Q. 高層の建物が建てにくくなると地区の活性化にマイナスの影響を与えるのではないのでしょうか。

A. 17m（5階程度）を最高限度とした集合住宅を建てた場合でも、現在の法規制の中で容積率※（200%）を全て使った建物を建てることができ、現在と同じ床面積を確保できますので、このルールによって住戸数が減ることはなく、地区の活性化を阻害することはありません。

また、戸建住宅が主体のこの地区での高層建築物の建設に伴う環境問題を一定程度減らすことができる効果等も含め、マイナスとは言えないと考えます。

※容積率：敷地面積に対する建築延べ面積（延べ床面積）のこと。都市計画で用途地域ごとに定められています。

Q. 高さ制限が施行されると、既に建っている建物にも制限が適用されるのですか？

A. 増築、改築または移転の建築工事を行う際のルールですので、既に建っている建物には適用されません。



～敷地面積の最低限度について～

<ルールのイメージ>

◆ゆとりある住宅地を形成します。

◇建物を建てることのできる敷地面積の最低限度を80㎡とします。

⇒将来、小規模な敷地分割を防ぎ、今以上に建物が密集しないようにすることで、良好な住宅地としてのゆとりある住環境を守り、防災性を向上させます。

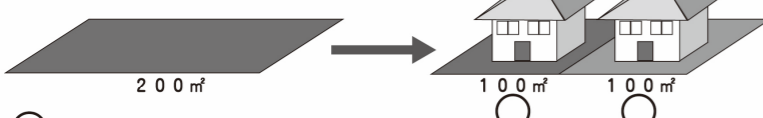
○ 80㎡未満でも、敷地を分割しなければ建築できます



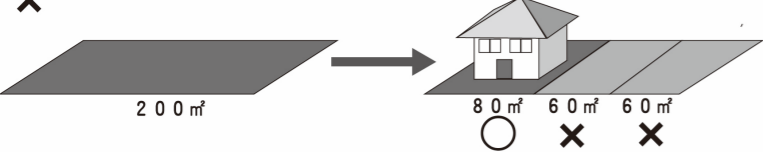
× 80㎡未満に分割した敷地では建築できません



○ 80㎡以上の規模で分割した場合は建築できます



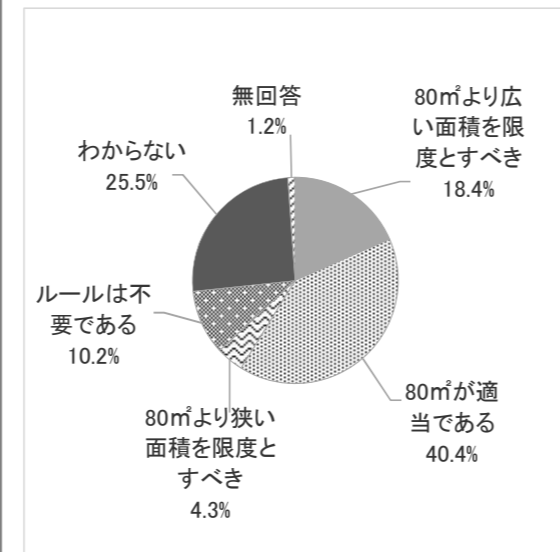
× 80㎡未満に分割した敷地では建築できません



■アンケートの結果■

建物を建てることのできる敷地面積の最低限度を80㎡(約24坪)とすることについて「適当である」と答えた方が40.4%、「80㎡(約24坪)よりも広い面積を限度とすべき(ルールを厳しく)」と答えた方が18.4%でした。

これらを合わせると、6割弱の方が、80㎡(約24坪)以上の広さで制限するのがよいと考えていることがわかりました。



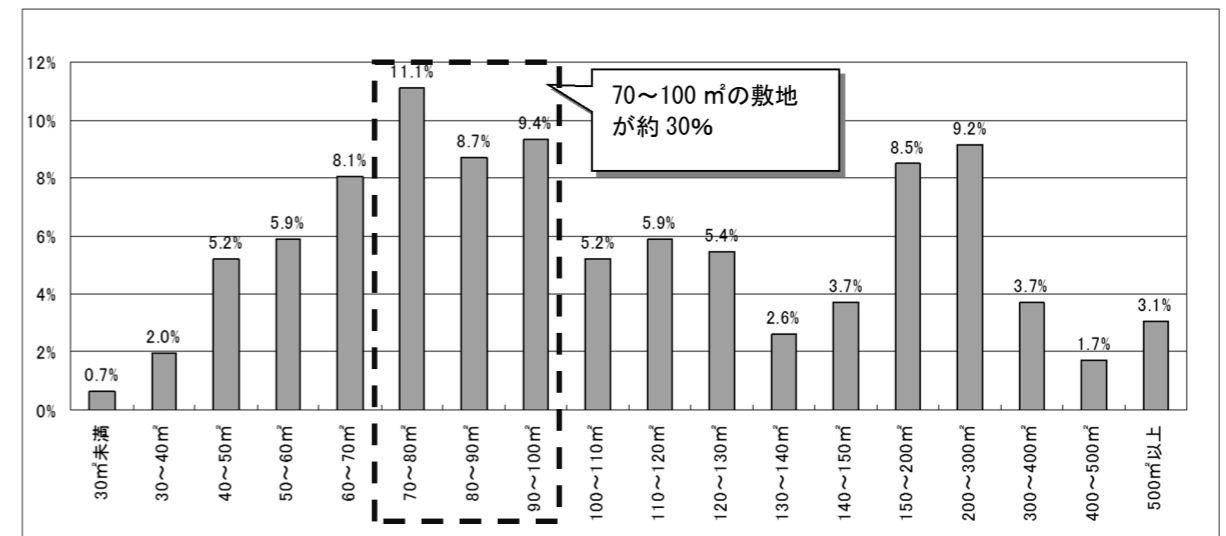
Q&A

Q. なぜ80㎡(約24坪)で制限するのですか？

A. 地区の敷地規模の分布を確認したところ、70~100㎡の敷地が約3割を占めており、最も多い敷地規模は70~80㎡でした。一方で、150㎡以上の比較的規模の大きい敷地も約26%あり、開発等による今後の敷地細分化が予想されます。また、葛飾区内の密集住宅地区では、敷地規模が66㎡(約20坪)未満の敷地が数多くあり、地区の防災性向上等のために地区計画における敷地面積の最低限度を66㎡(約20坪)としています。

こうしたことから、当地区においては、現状最も多い敷地規模である70~80㎡(約24坪)の上限を最低限度として、今後は敷地の細分化が進まないようにしていくことが望ましいと考えます。

<高砂南地区の敷地規模分布>



Q&A

Q. 利便性の高いエリアで建物が密集するのは仕方のないことであり、ルールを設ける必要はないのでは？

A. 高砂南地区は駅から徒歩圏内の利便性の高い閑静な住宅街ですが、比較的大きな駐車場や農地等が点在しており、今後これらの敷地を細分化したミニ開発等が行われる可能性があります。そこで、こうした開発や建て替えを適切に誘導し、現在の良好な住環境を維持するためには、地域にあったルールを定めることが必要だと考えます。

Q. 制限されると80㎡(約24坪)未満では建替えられないのですか？

A. ルール適用時に80㎡(約24坪)未満の敷地については、敷地を分割しない限り、今のままの敷地で建物を建てるができます。

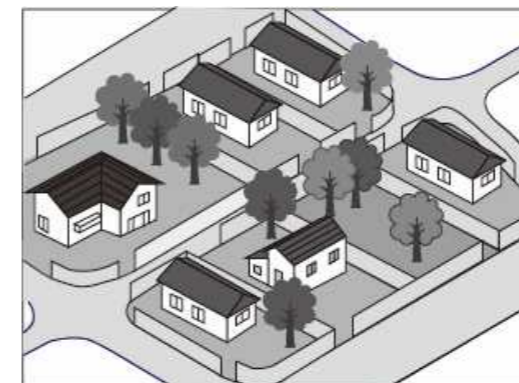
Q. 制限されると80㎡(約24坪)未満の土地を売却する時はどうなりますか？

A. 売買、相続で所有者が変わっても、現在の敷地を分割せずそのまま使う場合は、この制度は適用されず、建物を建てるができます。

Q. 制限することで、どのような効果があるのでしょうか？

A. 細分化した敷地に建物を建てる、建て詰まり(建物と建物の間隔が狭くなること)を起し、結果として日照や通風が悪くなったり、火災の際に延焼(火が他の建物などに燃え移ること)しやすくなるなど、居住性や防災性が低下します。さらにまち全体をみると、住宅の密集化が進み、緑の減少や街並み景観などに影響します。

そうなることを防ぎ、良好な街並みを維持するためにも敷地面積の最低限度を定めるルールが必要と考えます。



制限がないと...

