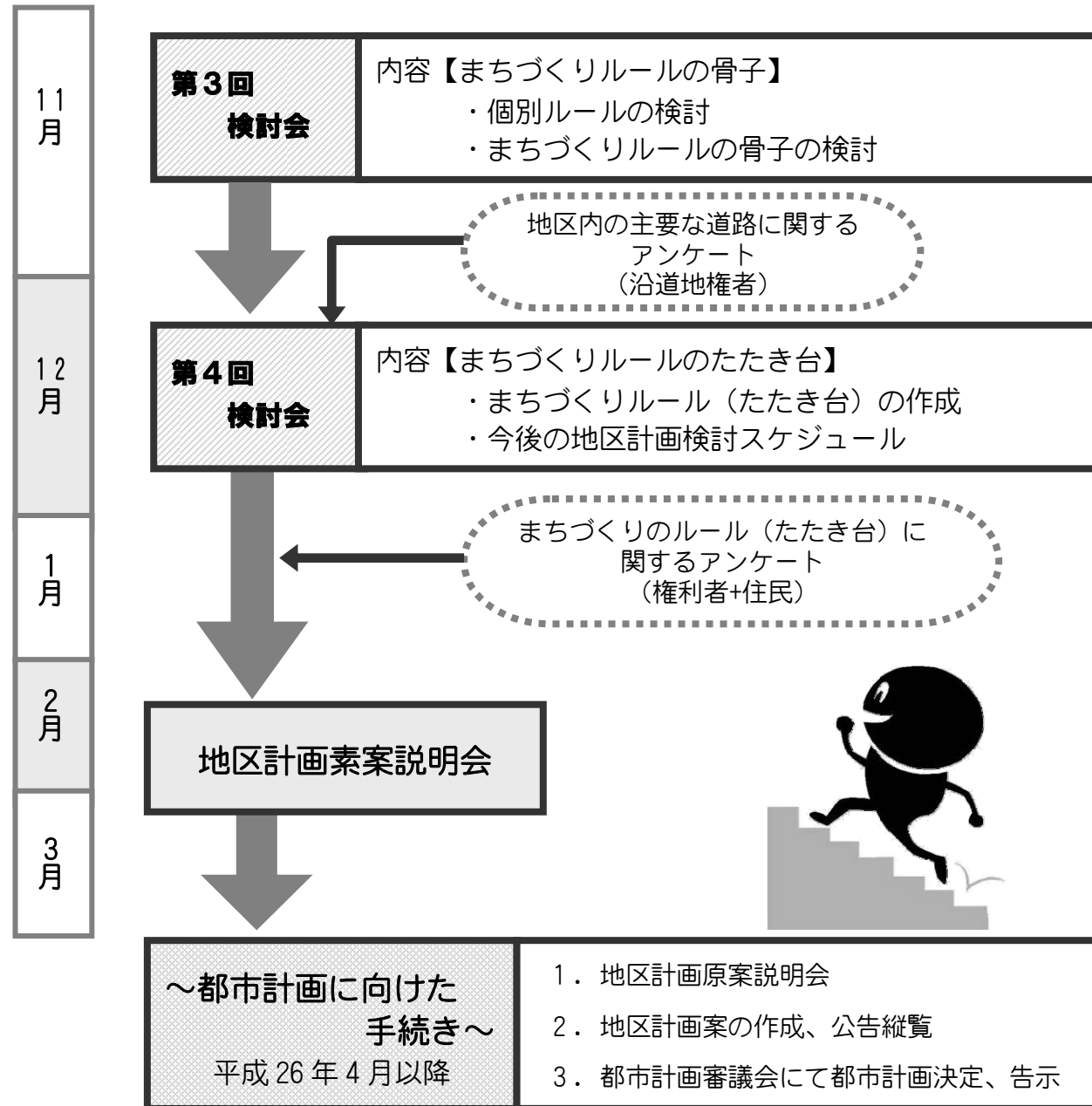


～ 今後のスケジュール（予定）～

全4回のまちづくり検討会を経てまとめられた「まちづくりのルール（たたき台）」について、地区内の全ての住民の方・地権者の方へアンケート調査を行い、そのご意見等をふまえて葛飾区が「地区計画素案」を作成します。

地区計画素案を高砂南地区の皆様に説明し広くご意見をおうかがいする素案説明会を開催し、説明会で出されたご意見を地区計画原案作成に反映させていただきます。



高砂南地区まちづくり検討会ニュース

第1号 平成25年11月
 発行：葛飾区

まちづくりのルールを検討しています！

葛飾区では、平成25年6月の高砂地区開発協議会^(※)からの提案を受け、高砂南地区（高砂2丁目26番～32番、高砂3丁目1番・2番、高砂3丁目26番～32番）のまちづくりのルールを検討していきます。

(※)平成14年に、地元5町会・4商店会で発足した団体で、高砂駅周辺の“開かずの踏切”解消に向けたまちづくりの検討など、様々な取り組みをしています。

■検討にあたって『高砂南地区まちづくり検討会』を立ち上げ、高砂南町会から推薦された方と公募の方の計20名にご参加いただき、住民の方と葛飾区との協働で進めていきます。

■まちづくり検討会では、10月8日から12月上旬までの間、4回にわたり検討し、「まちづくりのルール（たたき台）」を作成していきます。

●まちづくり検討の範囲



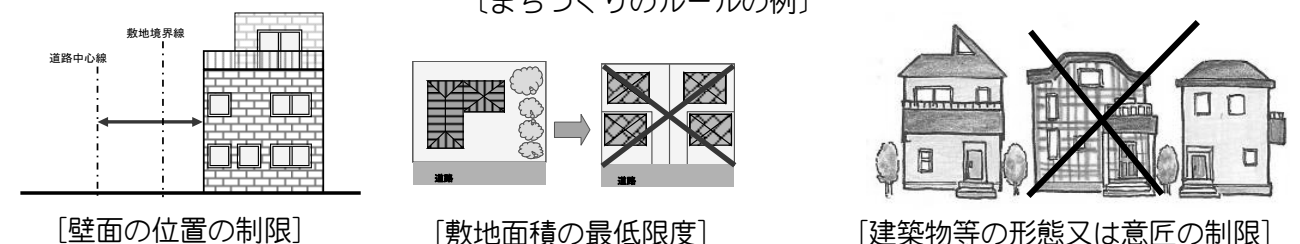
“まちづくりのルール”とは？

現在の法規制に加えて、地区内で建物を建てたり、開発を行う際に守らなくてはならない地区独自の「建替えのルール」を定める地区計画という制度です。

地区計画を定めた後は、建物の建築などに届出が義務づけられ、個々の建替えにあわせて住環境がより良く変化していきます。

ルールには、建築物の壁面の位置の制限や敷地面積の最低限度・高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限等を定めることができます。

〔まちづくりのルールの例〕



お問い合わせ先

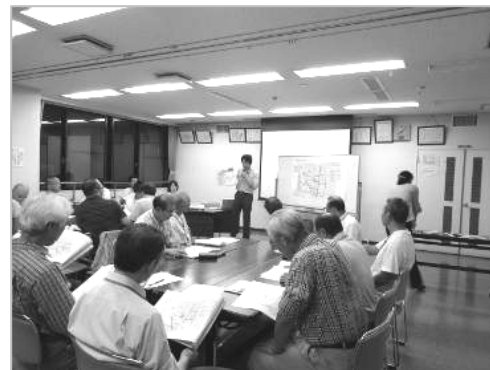


葛飾区都市整備部街づくり推進課（担当：石田、田中）
 〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1
 電話：03-5654-8344（直通） ファックス：03-3697-1660

★第1回高砂南地区まちづくり検討会 開催報告★

第1回まちづくり検討会の内容

- 開催日：平成25年10月8日（火）
 開催時間：19時～21時
 会場：高砂地区センター
 参加者数：16名
 検討テーマ：
 ●高砂南地区のまちづくりのあり方について
 ●まちづくりのルールについて

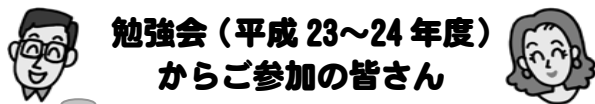


1 高砂南地区のまちづくりの課題を共有しました！

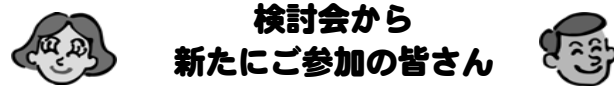
第1回まちづくり検討会では、これまでのまちづくりの経緯や地区の現況データなどをご説明し、地区の現況や課題に関する認識を共有しました。

2 まちづくりのあり方に対する意見交換を行いました！

これまでの高砂南地区まちづくり勉強会の検討経緯も踏まえて、今後のまちづくりのあり方、重要な課題などについて意見交換を行いました。



勉強会（平成23～24年度）
からご参加の皆さん



検討会から
新たにご参加の皆さん

勉強会での検討をふまえて、
特に重要だと思うこと、
新たに気づいたこと

まちづくりに関するご質問
新たな視点からのご意見

●まちづくりのルールについて●

- ・努力義務ではなく絶対制約にしていくべき
- ・決められるものから、早く取り入れていくのがよい

●道路について●

- ・狭い道路が相互通行で危険
- ・拡幅せずに、狭くてよい道もある
- ・（幅員4m以上の道路でも）建替えの際のセットバックのルールが必要
- ・電柱や電線が狭い道路に多くある

●防災、公園について●

- ・避難場所が高砂北公園にしかないのでぜひ、東京ガスアパート跡地は公園にしてほしい
- ・子どもが遊べる場所がない（大きい公園ができるとよい）

●水・緑・住環境・景観等について●

- ・農地が多いため、高層マンションが建つ可能性もある。（早めにルールをつくるべき）
- ・建物の高さ制限だけでなく、集合住宅（マンション）そのもののあり方を検討する必要がある
- ・できるところから緑を多くするべき（緑化の推進）

★第2回高砂南地区まちづくり検討会 開催報告★

第2回まちづくり検討会の内容

- 開催日：平成25年10月29日（火）
 開催時間：19時～21時
 会場：高砂地区センター
 参加者数：14名
 検討テーマ：
 ●まちづくりルールの検討方針（案）について
 ●方針（案）に基づく具体的な制限のたたき台について
 ●まちづくりルールの骨子（たたき台）について



1 これまでのご意見や課題について、まちづくりのルールで取り組めることを整理しました！

第2回まちづくり検討会では、過去の勉強会及び前回のまちづくり検討会で出されたご意見や課題について、「まちづくりのルールで取り組めること」と、それ以外の「中長期的な取組みが必要なこと」に、まず整理しました。その上で、「まちづくりのルールで取り組めること」に整理されたご意見等について、ルールでどう対応するかという方針（案）をご説明しました。

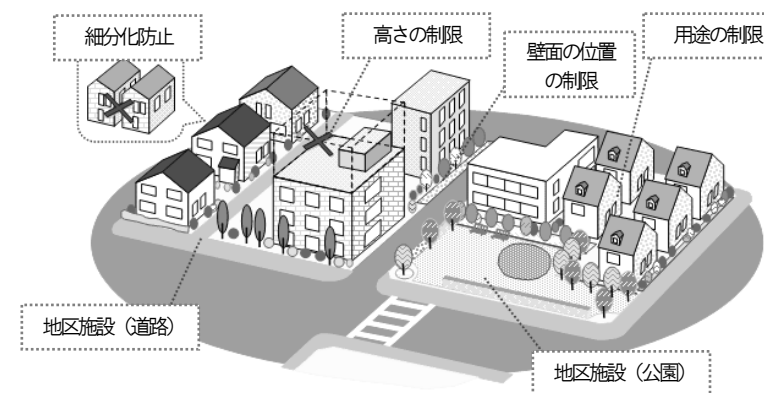
2 具体的な制限などについて意見交換を行いました！

まちづくりルールに定めることができる下記の具体的な制限などについて意見交換を行いました。

具体的な制限など

- 【地区施設】
地区施設としての公園の位置づけ
- 【建築物に関する事項（建替えの際に適用されるルール）】
- ・建築物の敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建築物の高さの最高限度
 - ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・垣またはさくの構造の制限 など

<まちづくりルールの全体イメージ>



～主なご意見～

- 全体的なことについて
 - ・住宅地域にふさわしい居住空間としてのルールづくりが必要
 - ・公園整備については、周辺に及ぼす騒音問題など、公園管理を含めた方針が必要
- 具体的なルールについて
 - 〈建築物の敷地面積の最低限度〉
 - ・現状と照らし合わせると60～70㎡くらいが妥当ではないか
 - 〈壁面の位置の制限〉
 - ・火事の際に消防車が道路に入ってきては動けなくなっており、災害時の道路空間の必要性は感じている
 - ・住宅地であればよいが、商店街では実現が難しいのではないか
 - 〈建築物の高さの最高限度〉
 - ・地域の現状から、17m程度が妥当ではないか
 - ・建ぺい率、容積率、斜線などの問題とも関連するが、6階建てくらいが妥当ではないか
 - ・マンション建設は、法律などの規制値はクリアしていても、精神的な圧迫感がある