

★第3回・第4回高砂南地区まちづくり検討会 開催報告★

★第3回まちづくり検討会の内容★

開催日：平成25年11月19日（火）
 開催時間：19時～21時
 会場：高砂地区センター
 参加者数：12名
 検討テーマ：

- 個別ルールを検討
- まちづくりルールの骨子（たたき台）の検討

★第4回まちづくり検討会の内容★

開催日：平成25年12月12日（木）
 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：

- 個別ルールを検討
- まちづくりルール（たたき台）のまとめ

1 個別のルールについて意見交換を行いました！

【建築物の高さの制限（15～20mの範囲で検討）】

- ・17m（5階程度）が妥当ではないか
- ・近隣住民としてはなるべく低く抑えたい 等

【建築物の敷地面積の最低限度（66～80㎡の範囲で検討）】

- ・まちの将来像を考えると80㎡が望ましい
- ・厳しい数値にすると、戸建が建ちづらくマンションが建ちやすくなるのではないかなど

【壁面の位置の制限①（主要な道路A・B沿道の建物について、外壁等を道路中心線から3m以上離して建てる方向で検討）】

- ・道路空間は確保したいが、沿道権利者の意向を確認すべき
- ・防災性向上以外の必要性も整理し、地域の理解を得ていくべき 等

【壁面の位置の制限②（隣地境界線から建物外壁等を0.5m以上離して建てる方向で検討）】

- ・隣地境界線から0.5m以上が妥当
- ・防犯面での問題はないかなど



2 まちづくりのルールの骨子（たたき台）をまとめました！

- ・今後、アンケートや説明会などで地域に出していく際には、ルールの内容をわかりやすく伝えることが重要
- ・ルールが適用されるのは、建替えや新築の際であることを明示すべき 等



★第1回・第2回高砂南地区まちづくり検討会の概要★

★第1回まちづくり検討会の検討内容★

- 高砂南地区のまちづくりあり方について
～南地区のまちづくりの課題を共有しました
- まちづくりのルールのあり方について
～意見交換を行いました

★第2回まちづくり検討会の検討内容★

- まちづくりルールの検討方針（案）について
～これまでのご意見や課題について、まちづくりルールで取り組めることを整理しました
- まちづくりルールの骨子（たたき台）について
～具体的な制限等について意見交換を行いました

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

高砂南地区まちづくり検討会ニュース

第2号 平成26年1月
 発行：葛飾区

まちづくりルール（たたき台）を作成しました！

葛飾区では、昨年6月に高砂地区開発協議会から南地区のルールづくりの提案を受けました。それをふまえて区では、『高砂南地区まちづくり検討会』を立ち上げ、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、住民の方と区との協働により南地区のまちづくりルール（たたき台）を作成しました。

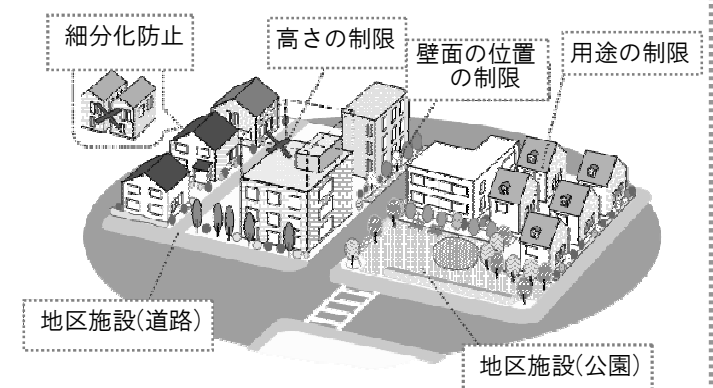
“まちづくりのルール（地区計画）”とは？

まちづくりのルール（地区計画）とは、その地区独自のまちの将来像や目標などを定めるとともに、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」を定める制度です。

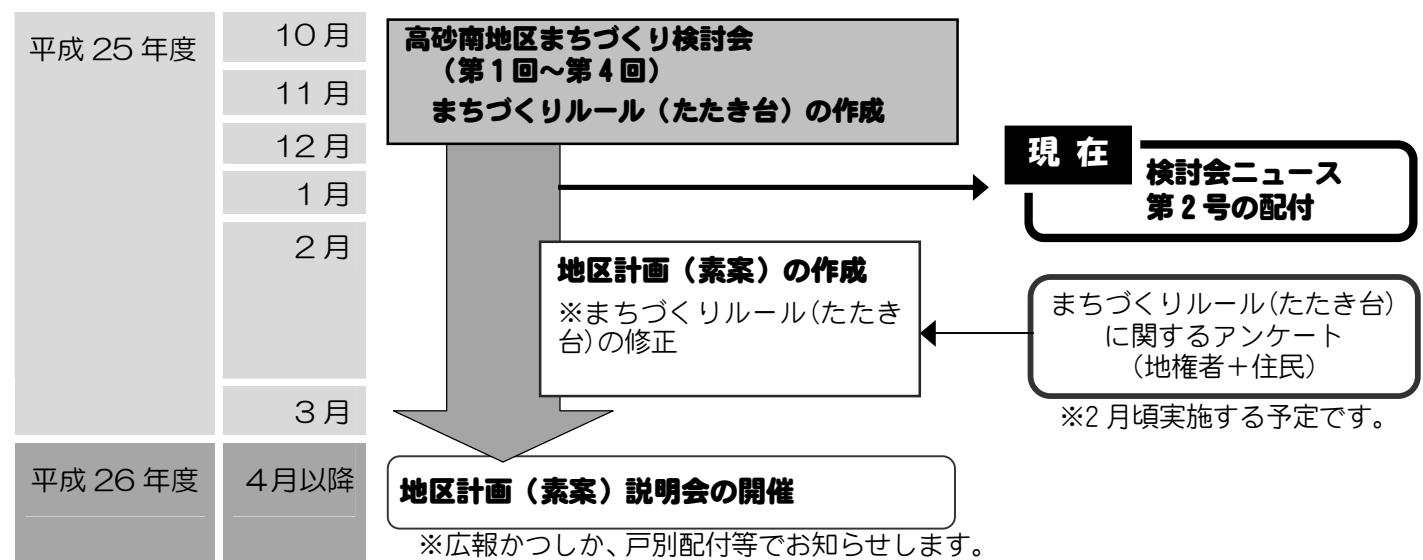
まちづくりのルール（地区計画）を定めた後は、建物の建築などに届出が義務づけられ、個々の建替えにあわせて住環境がより良く変化していきます。

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。

＜まちづくりルールの全体イメージ＞



～ 今後のスケジュール（予定）～



～ まちづくりルール（たたき台）の概要 ～

★新築・建替えの際に守るルールです
★今の建物をすぐに変える必要はありません

まちづくりの目標

「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

- ◇住宅地としての良好な環境保全
- ◇道路、公園等の基盤整備と敷地の細分化抑制による防災性向上
- ◇みどりを育て、うるおいを感じる街並みの形成

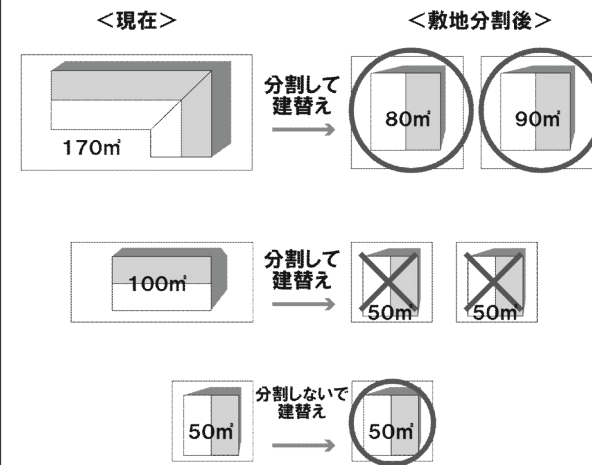
方針



建築物の敷地面積の最低限度

<住宅地区A・住宅地区B>

80㎡(約24坪)

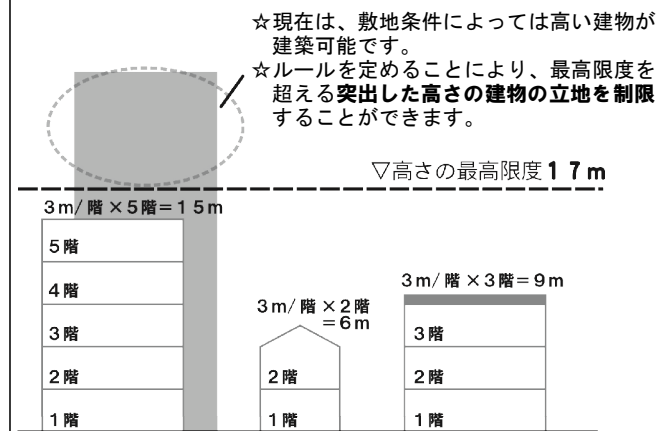


建築物の高さの最高限度

<住宅地区Aのみ>

17m(5階程度)

*住宅地区Bは現在の法規制のまま12mです。



垣またはさくの構造の制限

<住宅地区A・住宅地区B>

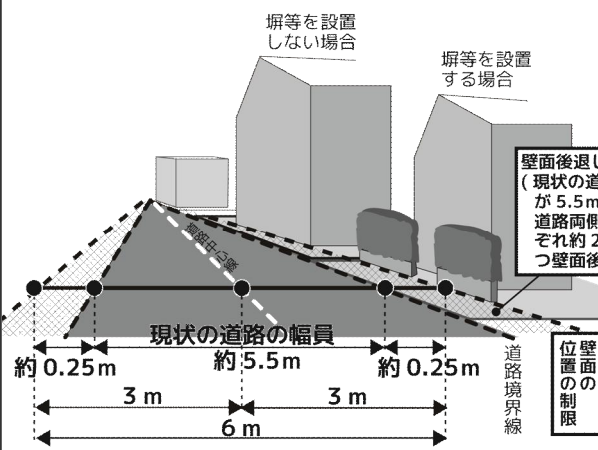
- ★道路に面して垣またはさくを設ける場合は、緑化による安全で快適な歩行者空間を生み出す。
- ★倒壊する恐れのない、生け垣または透視可能なフェンス、鉄柵とする。



建築物の壁面の位置の制限

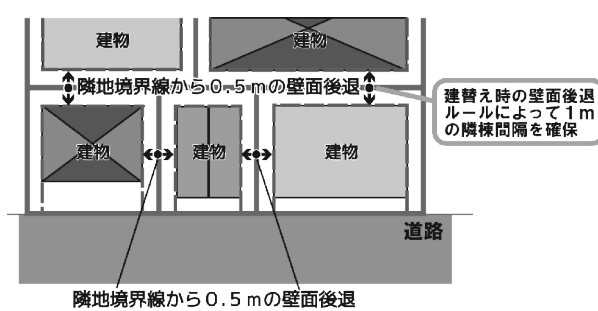
<主要な道路A・Bの沿道>

建築物の外壁等と道路中心線までの距離を「3m以上」離す



<住宅地区A・住宅地区B>

建築物の外壁等と隣地境界線までの距離を「0.5m以上」離す



建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

<住宅地区A・住宅地区B>

- 〔屋根または外壁〕
基調となる色彩、形態等は周辺環境と調和した落ち着いたものとする。
- 〔屋外広告物等〕
★色彩、形態等は、周辺の街並みに調和したものとする。
★回転灯は使用してはならない。
★腐朽し、腐食し、破損・燃焼しやすい材料は使用してはならない。

このまちづくりルール（たたき台）をもとに、アンケート調査などを実施して地域の皆さまのご意見を反映しながら、まちづくりのルールを定める「地区計画」の素案を作成していきます。