

これまでの検討経過は区ホームページでご覧になれます！

区が発行した南地区のまちづくりに関するニュースは、地区内にお住いの方・地区外地権者の方にお配りしていますが、区のホームページでも掲載していますので、ぜひご覧ください。

葛飾区ホームページ

トップページ ⇒ 暮らしのガイド
 ⇒ まちづくり ⇒ 地域街づくり
 ⇒ 駅周辺の街づくり ⇒ 高砂南地区の街づくり
<http://www.city.katsushika.lg.jp/30/132/13738/020657.html>

キリトリ線

地区計画についてご意見、ご質問などお寄せ下さい！

高砂南地区で検討している地区計画の内容やまちづくりへのご意見、ご質問などございましたら、葛飾区街づくり推進課までお寄せください！

ご意見・ご質問など

お名前：
 ご連絡先： — (電話・FAX)
 丸をつけてください

※葛飾区からの回答をご希望の方は、必ずご記入ください。

葛飾区役所街づくり推進課
 高砂地域整備担当
 FAX: 03-3697-1660

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 まちづくり検討会ニュース

第3号 平成27年3月
 発行: 葛飾区

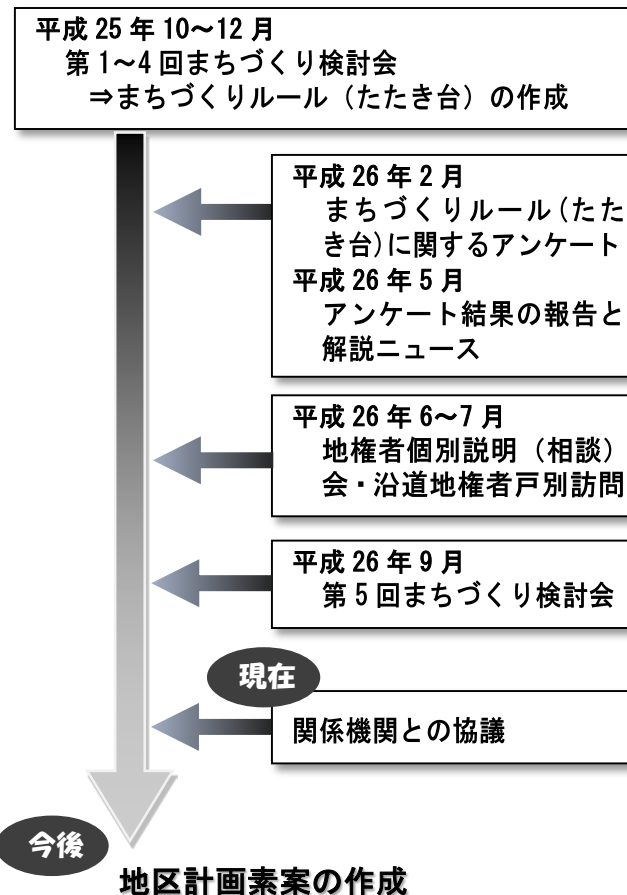
地区計画素案の検討を進めています！

葛飾区では、平成25年度に『高砂南地区まちづくり検討会』を設置して、住民の方との協働により南地区のまちづくりルール(地区計画素案のたたき台)を作成し、平成26年2月に実施したアンケート調査で皆さまのご意向をお伺いしました。

アンケートでは、まちづくりルール(たたき台)に多くの方々からご賛同をいただきました。一方で、一部のルールについて「わからない」との回答もあったことから、区では、アンケート結果のお知らせと解説(Q&A)をお届けするとともに、6~7月には個々の地権者の方に直接ご説明したり、相談を受けたりする場を設けるなどしました。

現在区では、関係機関との協議等を行い、都市計画や区の施策との整合を図りながら、地区計画素案の作成に向けて検討を進めています。

<これまでの検討>

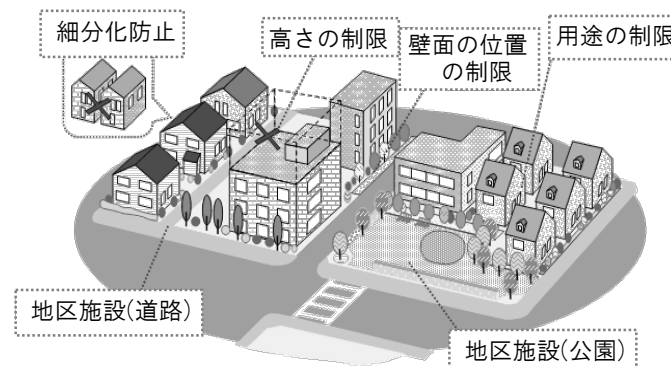


“地区計画”とは?

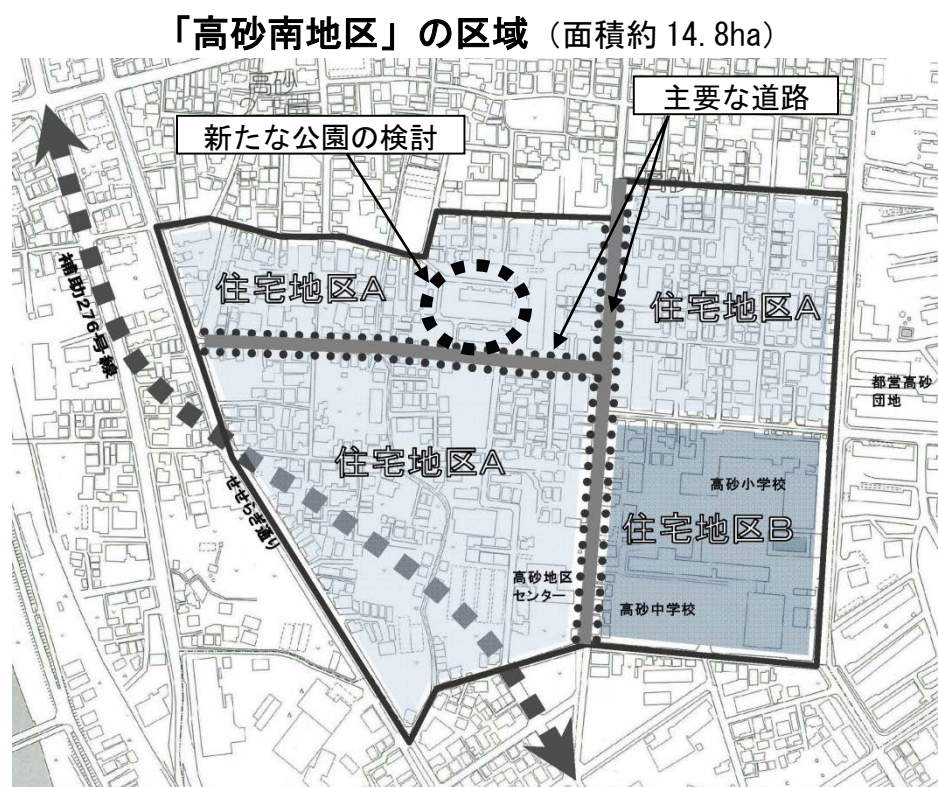
地区計画とは、その地区独自のまちの将来像や目標などを定めるとともに、現在の法規制に加えて、地区内で建物を建てたり、開発を行う際に守らなくてはならない地区独自の「建替えのルール」を定める制度です。

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。

<地区計画の全体イメージ>



◆検討している地区計画素案(たたき台)の主な内容◆



<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



<目標実現のための柱>

- ◇住宅地としての良好な環境保全
- ◇道路状空間の確保、公園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

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



1. 高砂南地区全体に定めるルール

- ① 建物を建てることのできる敷地面積の最低限度を 80 m²(約 24 坪)とする
※ルール制定時に 80 m²未満であった敷地については、敷地を分割しない限り建替えることができます。
- ② 建物を建てる際は、建物の壁面を隣地境界から 50cm 以上離して建築する
- ③ 建物の壁や屋根は周囲との調和を考えた色彩を用いる
- ④ 道路に面して垣やさを設ける場合、ブロック塀は高さ 60cm までとし、フェンスや生垣とする

2. 住宅地区Aだけに定めるルール

※上記1に加えて、住宅地区Aでは次の制限を定めて、戸建住宅と調和した街並みを形成することを検討しています。

- ⑤ 建築物の高さの最高限度は 17m (おおむね5階建て程度) とする

3. 主要な道路沿道だけに定めるルール

※上記1・2のルールのほか、主要な道路沿道については次の制限を定めて、主要な道路で防災上有効な空間(幅員 6m)の確保を検討しています。

- ⑥ 主要な道路の中心線から 3m 以上、建物の壁面を離して建築する
- ⑦ 壁面を後退した部分の土地には塀や門扉などを設置しない

★地権者個別説明(相談)会・沿道戸別訪問の概要★

まちづくりルールの内容について、土地・建物の権利者の方に個別にご説明しご意見を伺う個別説明(相談)会と、主要な道路沿道の戸建住宅の権利者の方への戸別訪問を行いました。

- ・実施時期：平成 26 年 6 月～7 月
- ・50 人の権利者の方にご説明しご意見を伺いました。



【主なご意見】

○敷地面積の最低限度(80 m²)について

- ・まちづくりとして必要である
- ・80 m²未満で土地を切り売りできないと大変

○主要な道路沿道の壁面後退について

- ・狭い敷地の家は難しいのではない
- ・道路空間が広がるのはよい
- ・今すぐは無理だが、建替え時ならばよい
- ・固定資産税が変わらないのなら反対だ

○隣地境界からの壁面後退について

- ・50cm 離して建てると家が小さくなりすぎる
- ・隣地からの離れは必要だ

○建築物の高さの最高限度(17m)について

- ・賛成なので、早く決めてほしい
- ・駅前でもないのに、高さは制限すべき

○その他

- ・緑は管理が大変だが、フェンスならばよい
- ・まちをよくすることだから協力する

★第5回高砂南地区まちづくり検討会 開催報告★

第5回まちづくり検討会(平成 26 年 9 月 18 日開催、参加者数 13 名)では、区から、2 月のアンケート結果や 6～7 月の戸別説明会・戸別訪問でいただいたご意見をご報告し、地区計画素案(案)の検討内容をご説明した上で、意見交換を行いました。



【主なご意見】

○主要な道路沿道の壁面後退について

- ・このルールと工作物の設置制限はわかりづらい
- ・壁面を後退した部分も建物を建てる際の敷地面積に算入できるなど、わかりやすく説明して理解してもらう必要がある

○建築物の高さの最高限度(17m)について

- ・高さが 17m を上回る既存の建物は、地区計画策定後は同じ高さで建替えできなくなるのではない
- ・マンションの住人も同じ区民なので、1 回の建替えは仕方ないのではない

○地区計画の策定について

- ・地区計画を定めた後は、若い世代の方たちが良い方向に進めてくれると期待する
- ・個々の敷地に応じてどのような規制になるかをきめ細かく説明して理解を得てほしい