

昨年はアンケートにご協力いただきありがとうございました。アンケート結果を皆様に発表するのが遅くなり申し訳ありません。

いろいろなご意見やご提案などいただき有難うございました。改めて「協定・ルール」の条件について次ページ以降に解説したいと思えます。「まちづくり」は長い年月がかかります。いま「まちづくり協定・ルール」に賛同いただいて指定地になったとしても、理想に近づくには50年以上かかります。

この「まちづくり協定・ルール」を設定する意味は、この地域にお住まいの方が、次世代の人に「安全・安心で、歩いて暮らせる花と風景のあるまち花園」を築き、将来に向け住みやすいまちを目指し、残していくために必要なルールです。

この地域は、伊勢湾岸自動車道、三河線高架事業、そして区画整理事業などまちづくりに関する大型事業が継続実施され、生活環境に大きな変化がありました。

現在この地域を眺めてみると、行き止まり道や通行不便地域があり、将来不幸にして「南海トラフ地震」など巨大地震災害に見舞われた場合、このままでは「救急活動の困難地域」が懸念される可能性が有ります。困難地域を解消し「安全・安心なまち」を築くためには、一定の「協定・ルールによるまちづくり」として定める必要が有ります。仮に「都市計画決定」してもすぐに協定通りにしなければいけない訳ではなく、現在お住いの方は「既得権」があり、将来建て替えが発生した場合、分筆しない限り建築は支障なくできます。

この「協定・ルール」は主に、新たな住宅開発や細分敷地に分筆するのを防ぐためです。今回のアンケート調査の結果は下記の表のとおりです

◎ 伊勢湾岸自動車道北側地区居住者のアンケート調査結果等（令和6年9月実施）

調査依頼世帯数	アンケート回答者	回答率
525名	358名	68.19%
※ 参考 = 前回実施 平成28年8月実施		
568名	345名	60.74%

前回より回答率は上昇していますが、アンケートの回答率を見てまだまだPR不足を感じています。今後も住民の方のご理解を得ることが必要と感じています。

◎ 更にアンケートいただいた方からの理解度は

理解できた	概ね理解できた	よくわからない（不明）
124名	176名	39名

※合計が358名にならないのは19名の方がアンケートはいただいたが無回答でした。

この結果から、概ね理解者をふくめ該当525名中300名の方で57.14%の方がほぼご理解いただいたと考えられますが、この結果では都市計画法に基づいた「地区計画指定地」には審議会の審議は得られません、さらに理解を深める必要が有り、関係地域の皆様方に理解がいただけるよう役員一同時間をかけながら、将来に向けて「安全・安心なまち花園」を築けるよう努力してまいります。

次ページから「まちづくり協定・ルール」の考え方と項目ごとの解説を記載しましたのでご一読いただければ幸いです。



花園地区まちづくり協定・ルール

(以下言い方を「ルール」で統一)

2 土地建物利用ルール【伊勢湾岸自動車道北側・名鉄三河線東側】

① 建物の用途に関するルール

まちづくり
ルール

⇒ まちの風紀、悪臭、騒音など住環境に悪影響を及ぼす恐れのある建物は
建てないようにしよう。(例えばゲームセンターや風俗店など)

○用途地域等による制限を補完・強化して「花園の里の自然と歴史」を大切に
した住環境の維持・向上を図ろう。

② 敷地規模に関するルール

まちづくり
ルール

⇒ 土地の分割や開発行為を行う際には、180㎡以上の敷地面積を確保
し、良好な居住環境の維持・向上を図りゆとりある居住空間を確保し
よう。(ただし、現居住者は既得権がありますので180㎡以下でも、分
割しない限り建築はできます。)

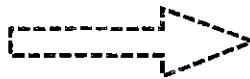
○敷地面積制限は、今後新たに開発(土地の造成や敷地の分割)を行う場合に適用され
ます。現在180㎡以下の方が、家の建て替えや、土地を売却して、買った方が土地を
細分化しなければ、都市計画法の「地区計画」指定後でも家の新築はできます。

【まちづくりルール運用開始前】

【まちづくりルール運用開始後】



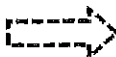
160㎡



160㎡



350㎡



180㎡

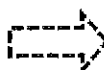


170㎡

●350㎡の土地を180㎡と170㎡に分割した場合、170㎡の敷地に建築物は建てることは
できません。



360㎡



180㎡



180㎡

●360㎡を180㎡づつにした場合は、どちらにも家の建築は出来ます。

③ 建築物の高さに関するルール

まちづくり
ルール

⇒ 新たに建てる建物は、敷地地盤面より10m以下にしよう。
高層建築物による日照問題や眺望阻害など、住環境や景観の悪化を防ぐため、建築物の高さの最高限度を定め、「花園の里の自然と歴史」を大切にして、誇りの持てるまちに育てていこう。

④ 建築物の形態・デザインに関するルール

まちづくり
ルール

⇒ 建物の外壁の色彩は、原色を避け、落ちついた色の使用。
「花園の里の自然と歴史」を大切にするため、建物の形態・デザインに関するルールを定め、統一感のある美しいまちなみを形成しよう。

⑤ かき・さくに関するルール

まちづくり
ルール

⇒ 道路沿いのかき・さくに、ブロック塀の設置はやめよう。
誰もが安全で安心して、いきいきと暮らせるまち「花園」にするため、見通しがよく、災害時に倒壊しない「かき・さく」にしよう。

⑥ 壁面後退に関するルール

まちづくり
ルール

⇒ 新たに建てる建物の壁面は、道路境界および隣地境界から1m以上は後退するようにしよう。(敷地面積180㎡未満の場合は、道路境界から1m以上・敷地境界から50cm以上)
「花園を安全・安心で快適なまち」にするため、建物の壁面を後退させて、防災上の緩衝空間を作るとともに、日照や通風を確保したゆとりある居住環境を形成しよう。

1 生活ルール 【花園町全体】

① 地域の快適性

まちづくり
ルール

⇒ 庭には花木を植え、道路沿いには花を植えよう。
⇒ ゴミ出しのルール(日時、場所、分別など)を守ろう。
⇒ ゴミのポイ捨て、不法投棄はやめよう。
⇒ 犬、猫を飼う場合は、飼い主としてのマナーを守ろう。

② 安全性

まちづくり
ルール

⇒ あいさつや声かけなど、ご近所のつながりを大切にしよう。
⇒ 路上駐車のないまちにしよう。
⇒ 交通安全・防犯・防災活動など、地域行事へ積極的に参加しよう。

花園町は将来を見据え「安全・安心で、歩いて暮らせる花と風景のあるまち花園」を目指して、平成17年に「花園町まちづくり憲章」を制定し、これを念頭におき「まちづくり」を進めています。まちづくり憲章は下記のとおりです。

花園町まちづくり憲章

千二百年の昔、奈良、平安の時代から桜の名勝として歌に詠まれ、東南には逢妻川がゆったりと流れる花園の里。

この地に生活してきた人々の長い歴史を想い、人と人のふれあいを大切に、未来に続く心やすらぐまちとして、住む人がいきいきとした暮らしができるよう、「安全・安心で、歩いて暮らせる花と風景のあるまち花園」を目指して、私達のまちを育てましょう。

【まちづくり憲章】

- 1 「花や緑」を愛し、表情の豊かな美しいまちに育てましょう。
- 2 「花園の里の自然と歴史」を大切にして、誇りの持てるまちに育てましょう。
- 3 「身近で生活できる」便利で賑わいのあるまちに育てましょう。
- 4 子どもからお年寄りまで、「安全・安心」して、いきいきと暮らせるまちに育てましょう。
- 5 「心のふれあい」を大切に、明るいあいさつが交わされる健やかなまちに育てましょう。

※この花園の起源は、1, 200年の昔、天平8年(西暦736年)花園観音開基がもとで奈良・平安の時代から人々が住み今日に至っています。逢妻川は、伊勢物語にも登場し鎌倉街道を行き来する旅人の心を、慰める桜の名勝として多くの歌にも詠まれてきました。この地を詠んだ歌として何首かありますがその一つです。

《春がすみ はなその山を 朝たてば
さくらがりとは 人はみるらん 盛忠》

● 参考資料

市内の他の地区計画における最低敷地面積の制限状況

160㎡	170㎡	180㎡	200㎡
美和東地区等5地区	日南地区等6地区	竹元地区等11地区	花園桜地区等12地区

(伊勢湾岸自動車道南側地区制定時の調査状況です)

【ルール of 運用について】

まちづくりルールには法的規制はありません。あくまでも「住民の皆様でつくり、運用し守る」ものが「まちづくりルール・協定」です。しかし、都市計画法に基づく、「地区計画」指定地になると法的規制が生じます。現在お住まいの方は「既得権」がありますので、180㎡以下の方でも土地の分筆等行なわなければ住宅建設は支障なく建築できます。180㎡以下の土地で売買が生じ、新たな地主の方がそのままの分筆等を行わず利用する場合でも住宅建設は問題なく可能で売買もできます。

※回答希望の方がいましたが、少し趣旨の違う内容の質問もありましたので、今回個別の回答は差し控え再度ご説明をしました。皆様の貴重な財産に関係する事なので、今後も主旨説明を行いながら未来に向け「安全・安心なまち花園」を築く努力をしたいと思いを。

【今後も、まちづくり協定・ルール】に関するご意見等あればお寄せ下さい。(様式は自由です)

投函先：花園町区民会館のポストへ
花園町まちづくり協議会 会長 寺田靖男