

## 「地区街づくり計画」の具体的な内容の検討に入りました 建物用途について（1）

### 1. 守るもの、見直すもの

「つくし野三丁目自治会街づくりを考える会」（以下「街づくりを考える会」）では、平成26年1月にサンプリングアンケート調査を実施（ニュース8,9号に結果報告）し、さらに課題の洗い出し（ニュース8,9号で報告）を進めてきました。

引き続き内容の検討に入りましたが、検討に当たっては常に、すでに町田市が承認している「つくし野三丁目地区街づくりプラン／目標・方針」（平成23年3月市告示）に立ち戻りながら討議を進めています。

### 2. 見直す内容の検討

つくし野三丁目の街が現在の建築協約（昭和52年発効、平成20年一部改定）によって良好な街の環境が維持されてきたことに私たちは誇りを持っています。

しかし、誰もがこの環境を望む一方で、次のような意見が寄せられています。

- ・ 高齢化に伴う生活の不便さ
- ・ 高齢化に伴う生活の質の低下の不安
- ・ 高齢化、世代交代に伴う宅地維持の難しさ  
さらに積極的意見として
- ・ 若者や子育て世代にも住み易い街へ

といった新たな街の魅力付けについても意見が寄せられています。

これらを満たす街づくりを進めるためには、建築協約の見直しが必要です。

それは、建築協約が約40年を経過して、社会環境が大きく変化し、現在の高齢社会の街に適応しなくなってきたことに他なりません。

「街づくりを考える会」ではこれらを踏まえて、見直す内容を一つ一つ丁寧に検討しています。

### 3. 「建物用途」を検討する

#### 1) 建築協約と用途地域

建物用途に関する建築協約の内容は次のとおりです。

#### 建物は一戸建専用住宅とします。

ただし、つぎについては例外とします。

- イ) 二世帯住宅（下記 A 表の▲a）  
ただし、1棟について住戸の数は2戸とし、一戸建専用住宅の外観を保つものとします。
- ロ) 入院施設のない医院併用住宅（同 ▲c）  
ただし、医院に応じた来院者用の駐車場を設けることとします。
- ハ) 柳通りに面する店舗併用住宅（同 ▲b）  
ただし、店舗に応じた来客用の駐車場を設けることとします。

つくし野三丁目の都市計画法上の用途地域は「第一種低層住居専用地域」です。この用途地域の中で建築可能な主な建築物と建築協約の制限を比較してみます。

#### A 表

[法律上建築可能な建築物]	[建築協約の制限]
・ 住宅 一戸建住宅	○
・ 同 二世帯住宅	▲ a
・ 共同住宅	×
・ 店舗兼用住宅	▲ b
・ 診療所	▲ c
・ 寄宿舍、下宿	×
・ 幼稚園、小中高校	×
・ 図書館、公民館、集会所	×
・ 社寺、教会	×
・ 老人ホーム、保育所	×
・ 老人福祉センター	×

(注) 第一種低層住宅専用地域では、住宅と兼用でない店舗や事務所、病院、規模の大きな老人福祉センターは建てられません。

## 2) 「建物は一戸建専用住宅」を見直す

これまでのアンケート調査結果によると

- ・第1回 (H18/7) 第2回 (H19/2) : 大勢として一戸建専用住宅以外の立地には消極的。不便ではあるが商業施設は近所でなく駅周辺や主要道沿いを希望。
- ・第3回 (H20/9) : 一戸建専用住宅以外も可が4割強に対し協約の基準支持は6割弱。(下記B表)
- ・第4回 (H26/1、サンプル調査) : 一戸建専用住宅以外も可が約7割と大きく変化。旧住民は9割強が建築可能な用途の拡大を引き続き希望している。(B表)

B表 (%)	第4回結果				第3回結果
	新会員	自治委員	パトロール隊員	旧住民	
建築協約の基準	33	30	25	6	56
それ以外も可	67	70	75	94	44

また、住宅以外の建物用途についての要望は、多い順に以下のとおりでした。(第4回アンケート結果)

- ① 小店舗・飲食店 (51%・39名)
- ② 店舗・飲食店兼用住宅 (47%・36名)
- ③ 事務所兼用住宅 (39%・30名)
- ④ ギャラリー・アトリエ兼用住宅 (36%・27人)
- ⑤ 学習塾など兼用住宅 (34%・26人)
- ⑥ グループホームなどの施設 (33%・25人)
- ⑦ 低層のアパートマンション (32%・24人)
- ⑧ 集会所 (32%・24人)

これらを踏まえて「街づくりを考える会」では、数多くの課題のうち、重要案件のひとつとして、かねて意見を重ねてきた「低層集合住宅」について、検討を開始しました。

### つくし野方式低層集合住宅の検討

- ・様々な建築物の用途の選択、宅地活用を可能にしていく低層集合住宅を検討する。
- ・若者や子育て世代も住みやすい低層集合住宅を検討する。
- ・今まで培ってきた低層住宅地の環境、景観等を維持していくため外構、建物の外観についてつくし野方式を検討する。



## 3) つくし野方式の検討

つくし野方式低層集合住宅については、次のような制限を検討中です。

..... <敷地規模の制限> .....  
戸建住宅と調和した、ゆとりのある環境を維持していくため500㎡(約150坪)以上の敷地とする。

..... <住戸面積の制限> .....  
ワンルームマンション防止の観点から、住戸面積は50㎡以上とする。

..... <デザインのガイド

ライン作成・景観の維持> .....

戸建ての街並みと集合住宅が調和するように屋根等のデザインのガイドラインを作成する。

..... <緑化スペースの確保> .....  
容積率(80%) 建ぺい率(40%)の遵守は勿論のことですが、それにより空いた敷地が駐車スペースだけに利用されることなく緑のスペースを確保することとする。

..... <建物階数の制限> .....  
2階建て、あるいは3階建てについて検討中です。

..... <1棟当り戸数の制限> .....  
1棟の規模(戸数)について検討中です。

以上が、「建物用途」に関して今後見直すべく検討を進めてきた途中経過の内容です。

ご意見をお待ちしています

ご意見は(下記中条)まで  
お願いします

また、毎月第2土曜日、夕方19時より、つくし野駅前東急ストア2階の会議室で、「街づくりを考える会」の定例会を開催しています。どなたでも参加できますので、ご参加いただいて直接ご意見をお聞かせください。(事前に、中条までご連絡をお願いします)

つくし野三丁目自治会街づくりを考える会  
連絡先 042-795-4558 (中条)