

サンプリングアンケート等の結果

“地区街づくりプラン(案)作りを進めています”

～街づくりを考える会活動報告～

『つくし野三丁目自治会街づくりを考える会』は「町田市住みよい街づくり条例」に基づく街づくり団体として“地区街づくり”を進めています。平成 22 年度には地区街づくりプランの『憲章／目標・方針』を策定し、市が告示しました。

現在、この『方針』に基づいて具体的な計画やルールを定める『地区街づくり計画』を検討中です。

私たちの自治会にはこの地区街づくり計画に対応する”建築協約“があります。しかし 21 世紀を迎えた今日、すでに直面している高齢社会など新たな社会環境に適応した内容に見直していくことが大切です。協約内容をそのまま計画に移行させるのではなく、守るべきもの、変えていくべきもの、について広く住民の合意形成を得る必要があります。

これまで『街づくりを考える会』では、次の様に各ルールの課題等について洗い出しを行ってきました。

●区画面積

良好な住環境形成にはゆとりある区画面積の確保が大切ですが、現行の建築協約で定める最低区画面積 1 6 5 m²はこの考え方に沿って決められました。その後、高齢化が進み相続が発生したときの問題、宅地の二分化などまた、若者が購入しやすい区画面積といった課題も生まれています。

●壁面後退

壁面後退は良好な住環境形成、街並み形成、防災、防犯、プライバシー保護といったいろいろな役割を担っています。今後ますます安全な街づくりが求められ防災、防犯に関して特に注意を払っていくことが求められています。

●建物の階数、高さ

建物の階数や高さの制限は家並みが統一され、美しい景観が維持されます。現在のつくし野三丁目は2階以下の制限で形成されている街並みです。

高齢化により次世代との二世帯居住が可能な住宅規模も求められています。土地の有効活用などの観点から、3階建ての住宅も一般的になってきています。また場所（幹線道路沿い等）によって制限を変える、という意見もあります。

●塀や柵

宅地の接道部は宅地が街に開いている箇所です。このため

私有地であってもセミパブリック（半公共）な場所といえます。門扉、カーポート、柵、生垣などが素敵にデザインされれば美しい街並みが形成されます。またブロック塀など地震による倒壊で事故が起こる恐れがあります。良好な街並み形成と安全な街づくりには生垣などの設置は欠くことができないと思われます。

●建物用途

街づくりの大きな課題は高齢者にとって住みやすい街、また今まで培った街の魅力を推し進めさらに新たな魅力付けによる若者も住みたくなる街、現在そんな持続可能な街づくりが求められています。このため『憲章』では「美しい街」「快適な街」「ふれあいの街」という三つの柱を標榜しました。これらを進めるに当たって敷地利用(建物用途)の規定が大きなウエイトを占めます。駅勢圏にあるつくし野三丁目は“多様な住宅形式があれば若者を呼び込めます”“街の中に集会施設があれば高齢者の社交場になります”“街の中に小さくともお店があれば高齢者も買い物に出かけられます”といった意見があります。

●地域が取り組む課題

- ①ゴミ対策、清掃活動など、街全体の美化
- ②通学路の安全確保、通過交通のスピード抑制などの交通安全対策
- ③子どもの見守り、街灯増設、空き家解消などの防犯対策
- ④首都直下型地震などに備えた防災対策
- ⑤一人暮らし高齢者などの買物の利便性向上など
- ⑥朝市、バザーやお祭りなど、地域のイベントの充実
- ⑦地域住民が利用可能なサロン、交流スペースなどの検討などの意見が交わされました。

●旧住民（土地区画整理事業以前から、つくし野三丁目に住んでいる、或は土地を所有している方々）の立場

つくし野三丁目には生産緑地、市街化農地、大規模敷地など大きな区画が存在しています。高齢化を迎え相続問題、農業の担い手問題などの待ったなしの問題に直面しています。その際、建築協約は“負”の作用をするという現実の問題があります。さらに、街づくり条例に基づく『地区街づくり計画』ができれば、より強固な足枷となる可能性があります。旧住民の方々とどのような合意形成を図るか、これもつくし野三丁目の大きな課題の一つです。

こうした実態を踏まえてサンプリングアンケート及び旧住民の方々を対象にした追加アンケートを実施しました。

“サンプリングアンケート等の実施”

既に3回アンケートを実施していますので、今回は次の方々を中心にサンプリングアンケートを実施しました。

●アンケートの内容

○アンケート回答者（下記①②③の合計、76人・回収率72%）

①新会員：過去5年に新たに加入した自治会員32名（配布46名 回収率70%）

②抽出自治会員：自治委員19名（同24名79%）、パトロール隊員8名（同12名67%）

③旧住民：17名（同24名71%）

新会員と旧住民は、該当する全戸に調査票を配布。

○アンケート内容（第3回アンケート【平成20年実施。対象者は非自治会員を含む地域内の全戸468名。有効回答387、回収率83%】の内容とほぼ同じ）

区画面積／壁面後退／建物の階数／建物の高さ
屋上・外階段／建物用途／塀や柵／取り組むべき課題

これに加えて、旧住民の方々を対象に次のようなアンケート実施しました。

○旧住民アンケート内容

土地所有の現況と今後の見通し／これまでの土地利用に対する建築協約の制約／建築協約の見直すべきところ

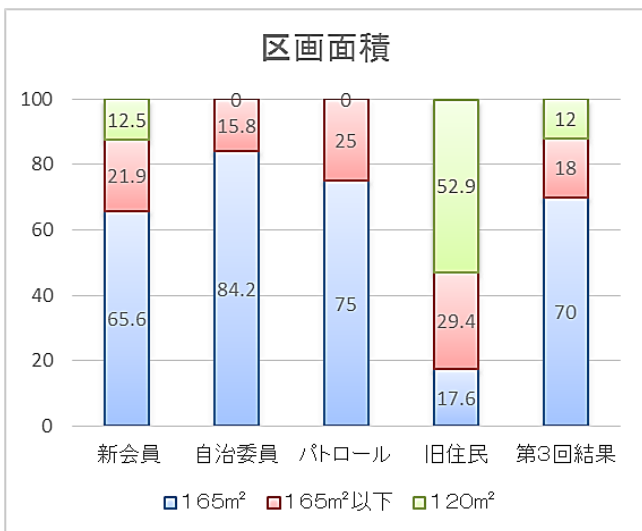
●サンプリングアンケート結果

○区画面積

・新会員は抽出会員に比較して165㎡支持率が約10～20ポイント低い。第3回アンケート結果と比較しても約4ポイント低い。

・旧住民の傾向は、他のグループと大きく異なり、過半数を超える回答者（53%）が町田市が都市計画で定める敷地面積の最低限度120㎡と回答している。

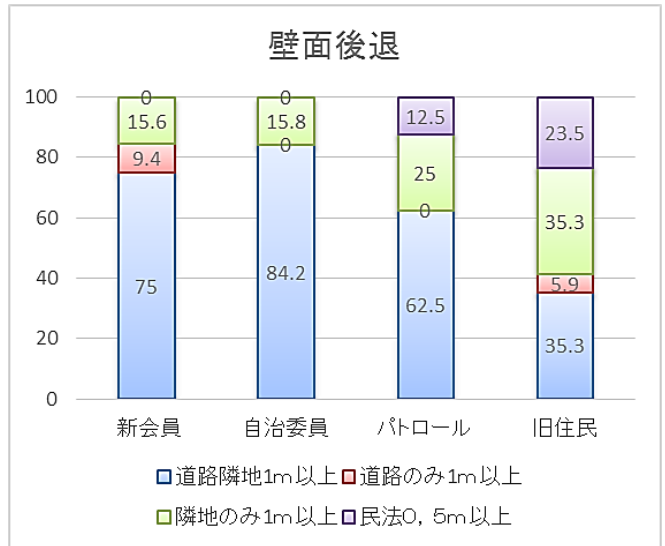
	新会員	自治委員	パトロール	旧住民	第3回結果
165㎡	65.6	84.2	75	17.6	70
165㎡以下	21.9	15.8	25	29.4	18
120㎡	12.5	0	0	52.9	12



○壁面後退

・「道路隣地1m以上」は自治委員の支持率が高く（84%）、旧住民が最も低い（35%）。また、旧住民は「敷地境界のみ1m」も同数の35%の支持率となっている。

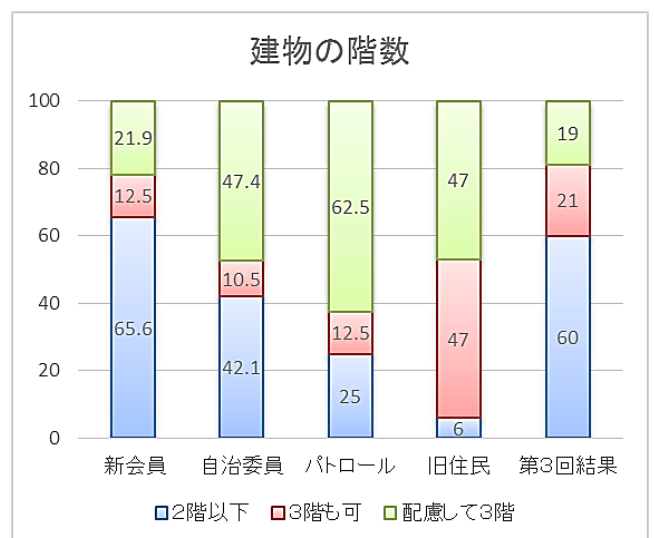
	新会員	自治委員	パトロール	旧住民
道路隣地1m以上	75	84.2	62.5	35.3
道路のみ1m以上	9.4	0	0	5.9
隣地のみ1m以上	15.6	15.8	25	35.3
民法0.5m以上	0	0	12.5	23.5



○建物の階数

・旧住民の傾向が大きく異なり、条件付きも含めれば95%が「3階も可」と回答している。また、パトロール隊も3階の支持率が高く、条件付きも含め75%が「3階も可」としている。

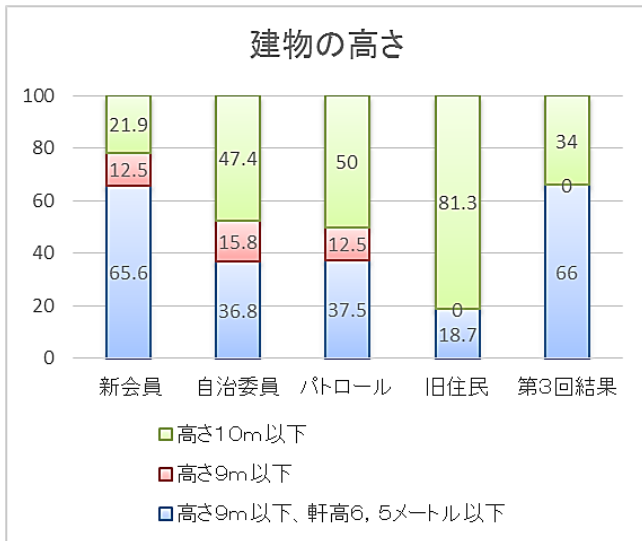
	新会員	自治委員	パトロール	旧住民	第3回結果
2階以下	65.6	42.1	25	6	60
3階も可	12.5	10.5	12.5	47	21
配慮して3階	21.9	47.4	62.5	47	19



○建物の高さ

・新会員と旧住民は傾向が大きく異なり、自治委員とパトロール隊員はその中間である。旧住民は81%が都市計画で定める「高さ10m以下」と回答している。

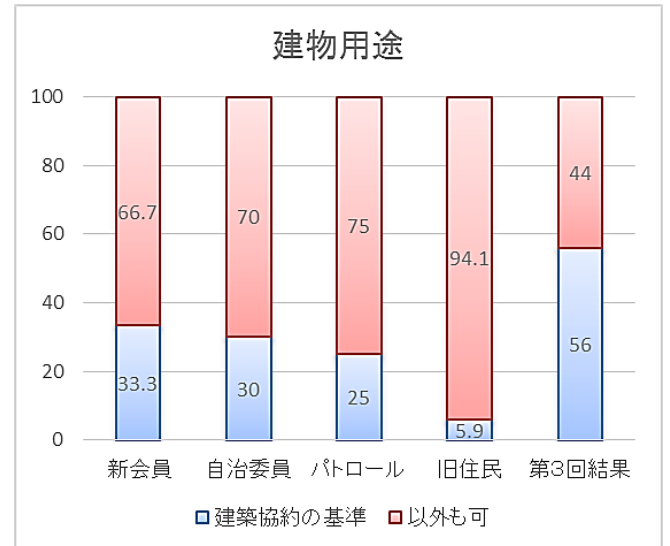
	新会員	自治委員	パトロール	旧住民	第3回結果
高さ9m以下、軒高6.5メートル以下	65.6	36.8	37.5	18.7	66
高さ9m以下	12.5	15.8	12.5	0	0
高さ10m以下	21.9	47.4	50	81.3	34



○建物用途

・「建築協約の基準（一戸建て専用）以外も可」については全てのグループが約2/3を超えており、特に旧住民については94%が建築可能な用途の範囲の拡大を希望している。

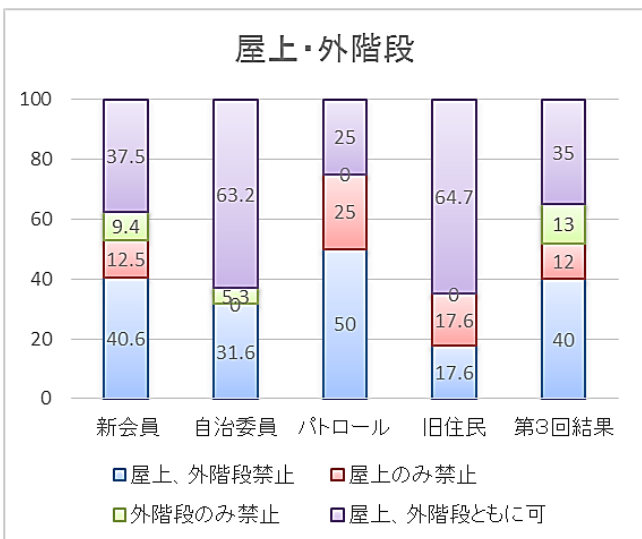
	新会員	自治委員	パトロール	旧住民	第3回結果
建築協約の基準	33.3	30	25	5.9	56
以外も可	66.7	70	75	94.1	44



○屋上・外階段

- ・新会員は第3回結果とほとんど同じ結果を示している。
- ・自治委員、旧住民とも設置可が約2/3となっている。

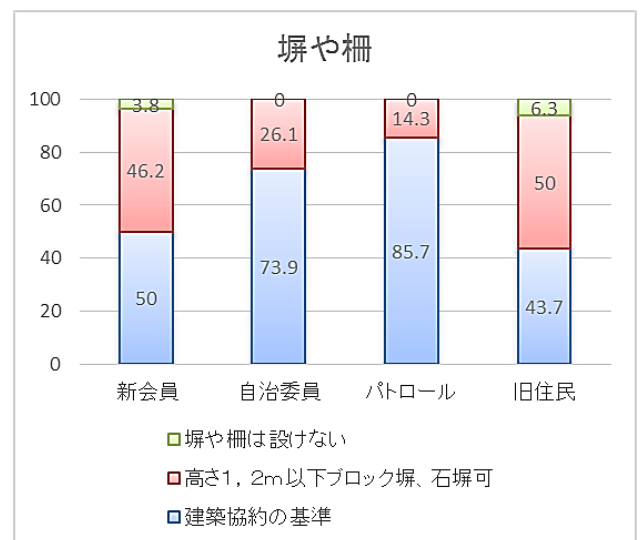
	新会員	自治委員	パトロール	旧住民	第3回結果
屋上、外階段禁止	40.6	31.6	50	17.6	40
屋上のみ禁止	12.5	0	25	17.6	12
外階段のみ禁止	9.4	5.3	0	0	13
屋上、外階段とも可	37.5	63.2	25	64.7	35



○塀や柵

・建築協約の基準（フェンスや生け垣）が旧住民を除いて過半数に達しているが、基準以外（ブロック塀等）の率も高い値を示している。

	新会員	自治委員	パトロール	旧住民
建築協約の基準	50	73.9	85.7	43.7
高さ1.2m以下ブロック塀、石塀可	46.2	26.1	14.3	50
塀や柵は設けない	3.8	0	0	6.3

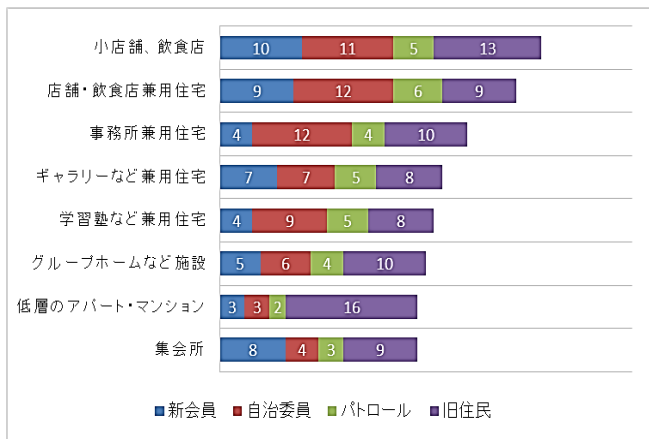


○建築協約の基準以外の建物用途

・建築協約の基準以外の建物用途に関しては、要望が比較的多かった用途は以下のとおりです。(回答者 76 人に対する%)

- 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)

◆建築協約の基準以外の建物用途 (複数回答の実数)



・グループ別にみると、旧住民は「低層のアパート・マンション」が1位となっており、また自治会員については「集会所」が3位になるなどの傾向の違いがみられる。

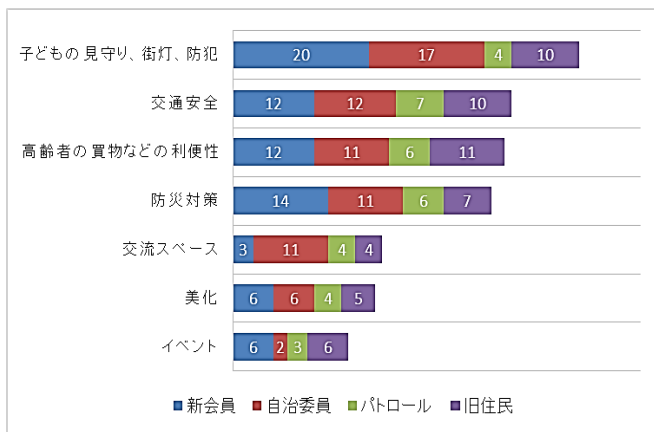
○関心のあるテーマ、又は地域で取り組むべきこと

・関心のあるテーマ、又は地域で取り組むべきことについて、過半数以上の回答があったものは以下のとおりです。(回答者 76 人に対する%)

- ① 子どもの見守り、街灯、防犯 (67%・51人)
- ② 交通安全 (54%・41人)
- ③ 高齢者の買物など利便性 (53%・40人)
- ④ 防災対策 (50%・38人)

◆関心のあるテーマ、又は地域で取り組むべきこと

(複数回答の実数)



・グループ別にみると若干の違いがあり、自治会員及び新会員は「子どもの見守り、街灯、防犯」が1位であるのに対して、パトロール隊は「交通安全」、旧住民は「高齢者の買物など利便性」となっている。

○今回のサンプリングアンケートの特徴

☆建物の階数については、過半数以上の回答者が条件付きも含め3階建ての許容を支持している。

併せて、軒高の制限についても過半数以上の回答者が撤廃を希望している。

☆建物用途に関しては、今回は戸建住宅以外の具体的な選択肢を多く示したこともあり、3/4の回答者が建築可能な用途範囲の拡大を希望している。

●旧住民アンケート結果 (以下は結果の一部です)

○土地利活用に対する建築協約の制約

・約8割の方々が、所有する土地を利活用しようとして、建築協約により制約を受けたと答えている。

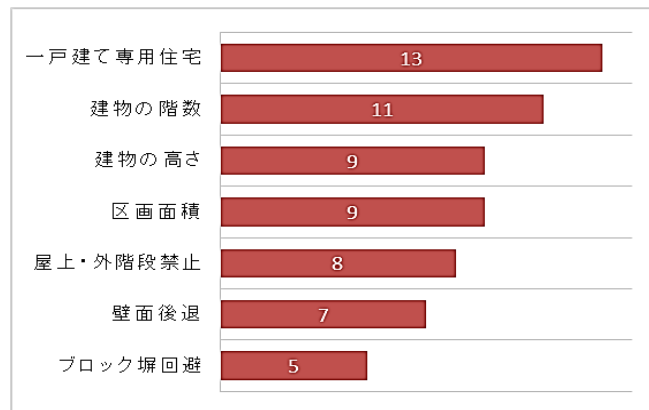
利活用を考えた回答者 14名の中で
 制約を受けた 11名 (79%)
 受けなかった 3名 (21%)

○建築協約の見直すべきところ

・「原則戸建て専用住宅」が最も多く、14人中13人 (93%) が回答しており、集合住宅等への利活用への希望が伺える。次いで「建物の階数」11人 (79%)、「区画面積」・「建物・軒の高さ」9人 (64%) となっている。

◆建築協約の見直すべきところ (複数回答の実数)

(回答者 14名)



“次号 (No. 9) の予告”

次号 (街づくりニュースNo. 9、内容はアンケート結果の補足と「街づくりプラン」策定の今後の進め方について) を9月に発行する予定です。

※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)