

つくし野3丁目 街づくり通信

発行：街づくりを考える会 代表 高橋文雄

3丁目各所の家の梅も盛りを迎え、皆様にはご健勝のことと存じます。

さて、昨年実施いたしました「第3回 三丁目街づくりアンケート」の結果がまとまりましたので、ご報告申し上げます。今回は、住民の皆様の意識も高まり、自治会委員のご協力により84%の高回収率となりました。厚く御礼申し上げます。アンケートも第1、第2回は「総論」でしたが、第3回は具体的「各論」に踏み込んでいます。

■第3回のポイントは、**建築協約各論「数値規制」を変えるかどうか**、です。

■この結果は、今後の「つくし野3丁目地区街づくりプラン(案)」に活かすこととなります。

このプラン案については、3丁目地区住民等の皆様の合意が得られれば市へ提案し、決定された後に「街づくり推進地区の指定」等の手続きを経た上で、建築行為等の事前協議の義務づけ等も可能となります。

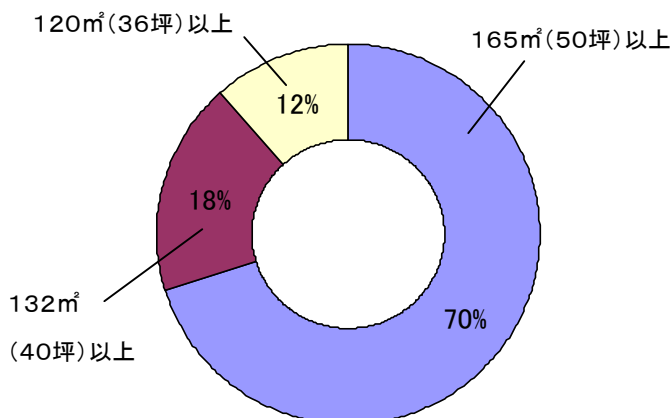
(1) 第3回街づくりアンケートの結果

■ Q1～5、3丁目住環境の景観面について

- ・この項目は、景観の基本となる「敷地と建物の制限」を具体的にどう考えるかについてです。
- ・第1、2回アンケートの大勢では、現在の住環境維持、建築協約を理解し維持を希望、永住希望、というものでした(若年層もほぼ同意見)。

Q1 区画面積(敷地のゆとり)

つくし野の「高級住宅地としての売り」ポイントでもっとも基本的な項目です。大きければ「ゆったり」、小さければ「ゆとりのない状態」となります。

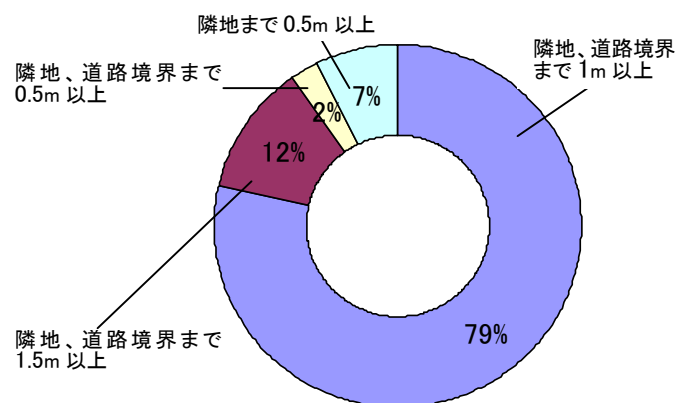


- 建築協約では、1区画の面積は165㎡(50坪)以上とされています。従ってこれ以下の敷地に分割して建築することはできません。
- 結果をみると、現在の数値(165㎡:50坪)の維持を希望される方が70%となっています。

※120㎡(36坪)は、町田市が都市計画で定めている敷地面積の最低限度です。

Q2 壁面位置制限(隣家との距離)

壁面の位置と隣地境界までの距離×2が、家と家の空間です。現在つくし野は2m以上、ミニ開発住宅は1m弱です。



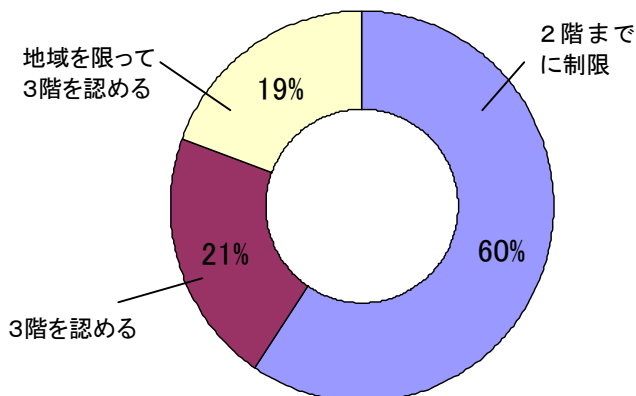
- 建築協約では、建築物の外壁から隣地又は道路境界線までの距離は1m以上確保するものとされています。

- 結果をみると、現在の数値(隣地又は道路境界線まで1m以上)の維持を希望される方が約8割(79%)となっています。

※隣地まで0.5m以上は、民法による規定です。

Q3 建物の階数(3階建ての可否)

この規程がないと、3階建ての建築物も可能となります。



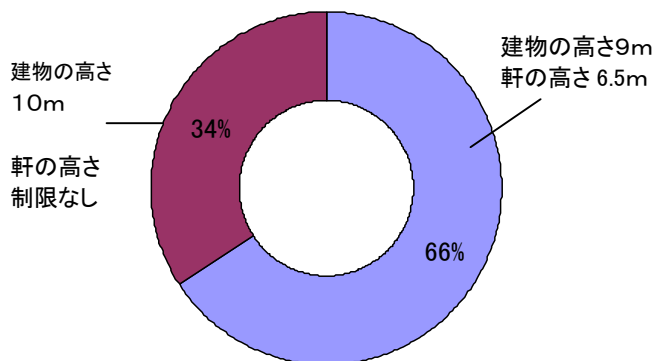
■建築協約では、2階までに制限されています。

- 結果をみると、現在の数値(2階まで)の維持を希望される方が60%となっています。
- その一方で、「地域を限って」という条件も加味すると、40%の方は「3階まで認めてもいい」というお考えのようです。

※「地域を限る」というのは、道路などに囲まれた一定の区域(ゾーン)のことです。

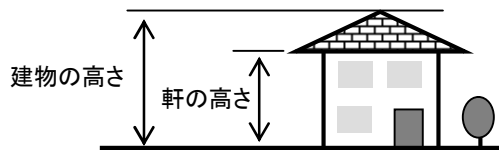
Q4 建物・軒の高さ(街並みの均衡)

Q3と連動して、街並み均衡に係わる規程です。これにより、実質3階以上は難しくなっております。



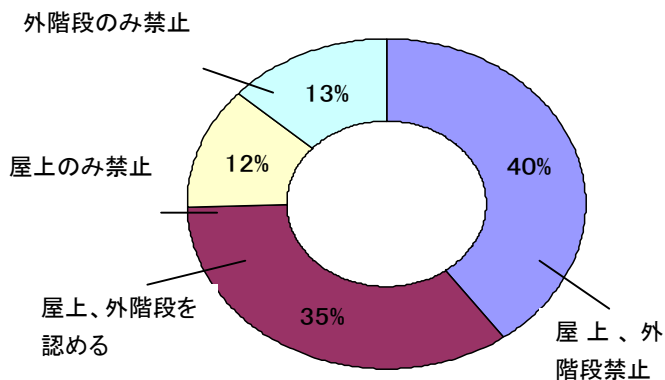
■建築協約では、建物の高さは9m、軒の高さは6.5mを越えないものとされています。

- 結果をみると、現在の数値(建物の高さ9m、軒の高さ6.5m)の維持を希望される方が3分の2(66%)となっています。
- その一方で、現在の町田市の都市計画で定めている「10m以下」を希望される方が3分の1(34%)となっています。



Q5 屋上・外階段の可否

現在協約では、ともに「不可」となっています。1977年時点の価値観を再考すべきかどうかです。



■建築協約では、屋上と外階段は禁止されています。

- 結果をみると、現在の制限の維持を希望される方が40%にとどまっています。
- その一方で、現在の制限の撤廃を希望する(屋上も外階段も認める)方が35%いらっしゃいます。

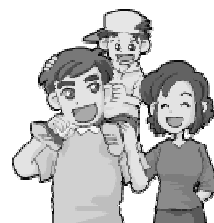
※現状維持を希望する方が過半をこえなかった項目はこの設問だけです。

いかがでしょうか？

1977年制定の「つくし野の建築協約」は、住環境や景観の維持に有効に機能してきた反面、代々この土地を所有し街づくりに尽力いただいた方々にとっては、資産活用価値(土地の分割売却、集合住宅等としての活用)の低下につながるという実情も存在しています。

2004年に始まった「街づくり活動」は、3回のアンケートを踏まえて「地区街づくりプラン」に結びつける大きな山場にさしかかっています。

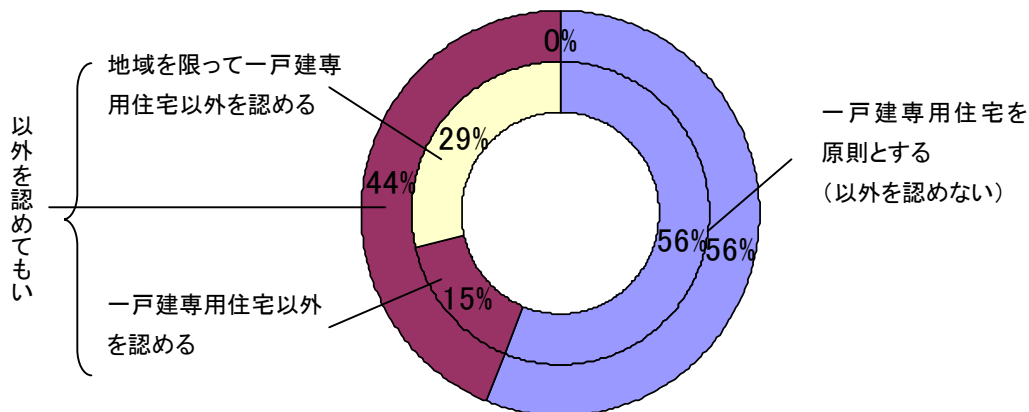
「ふるさと つくし野」の住環境を決めていくのは皆さんです。ご理解のほどお願いいたします。



■ Q6～8、3丁目に戸建て住宅以外が必要か

- ・この項目は、**店舗、公共施設、共同住宅等の戸建て住宅以外をどう考えるか**、についてです。
- ・第1, 2回アンケートの大勢では、不便は感ずるが積極導入ではない、というものでした。

Q6 一戸建て専用住宅の原則について



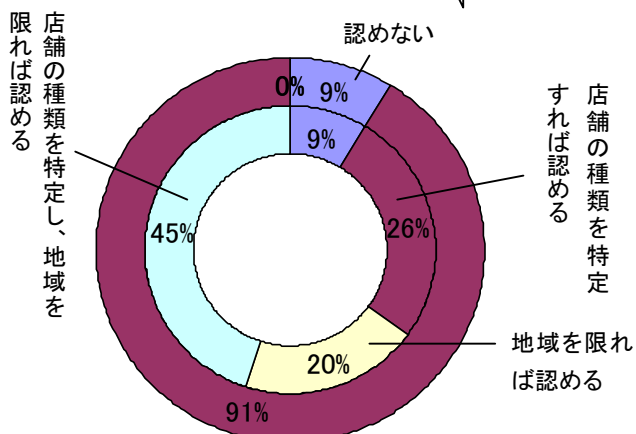
■建築協約では一戸建専用住宅を原則としています(二世帯住宅、一部店舗併用住宅等の例外あり)。

- 結果をみると、現在の「原則一戸建専用住宅」の維持を希望される方は56%です。
- その一方で、「地域を限って」という条件も加味すると、44%の方は「一戸建専用住宅以外を認めてもいい」というお考えのようです。

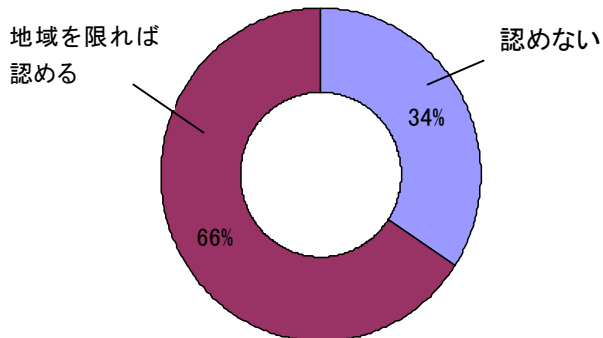
Q7 店舗について

44%の方の内訳です

Q8 低層の集合住宅について



- 結果をみると、「店舗の種類を特定し、3丁目の中で地域を限れば認めてもいい」という方の割合が最も多く、45%となっています。
 - 「店舗を認めないほうがいい」というご意見は1割以下(9%)です。
- ※現在、つくし野三丁目では大半の区域が第一種低層住居専用地域に指定されており、建築協約がなくても、ごく一部を除き店舗(店舗兼用住宅以外)は建築できません。



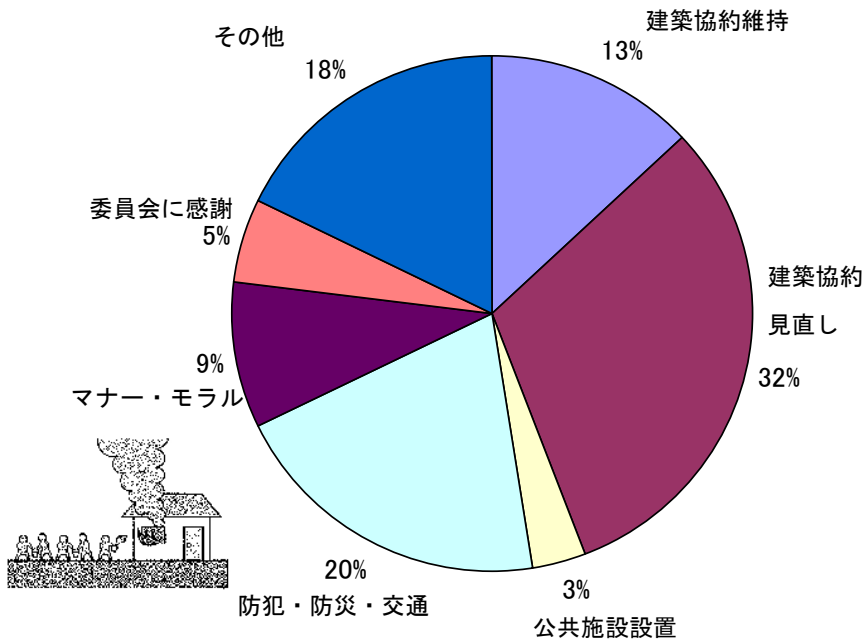
- 結果をみると、「3丁目の中で、地域を限れば認めてもいい」という方が3分の2(66%)となっています。
- ※ここで言う低層の集合住宅とは、3階までの長屋式の集合住宅(テラスハウス)や共同住宅です。つくし野三丁目では、用途地域で高さが10m以下に制限されていますので(ごく一部を除く)、仮に建築協約がなかったとしても、階数は3階までとなります。



■ 皆様からの自由意見(建築協約以外について)

自由意見の類型別集計

N=152(含・複数意見)



- 今回のアンケートでは、回答総数 388 件の中で、152 件もの自由意見を記入いただきました。かなり多い数であり、意識の高まりを感じます。
- それらの意見を、ある程度同じ種類でまとめ、類型化したものが左のグラフです。
- これによると、一番多かったのが「建築協約見直し」に関して32%、次いで「防犯・防災・交通」に関して20%となっています。
- これらのご意見については、地区街づくりプランに反映を検討していくものや、市・自治会への要望事項等として整理していく予定です。

(2) 今後の展開について

■ アンケート結果を受けて

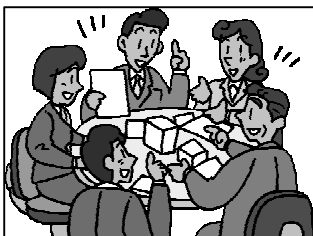
- ・ 第3回のアンケート内容は、3丁目の住環境や景観に大きく影響を与えていた「建築協約の数値制限」に踏み込んだものでした。この結果は、これから検討する「地区街づくりプラン」に活かして行きたいと思えます。

・ アンケート回答者の分布は、年齢が60代以上60%、50代21%、40代以下が19%
 居住年数が30年以上41%、21~30年18%、11~20年18%、10年以下23%

- ・ このようにつくし野は「高齢者が多い地域」であり、地域活性化の側面も考えていく必要もあるでしょう。
- ・ つくし野の閑静な高級住宅街の景観を維持しながら、こども世代の若い人の流出を防ぎ、ニューファミリーの活性を引き入れて、防犯防災でも協力しあえるニューコミュニティーを目指したいと考えております。

■ 「地区街づくりプラン」を固めましょう

- ・ 次のステップとして「街づくりを考える会」が「地区街づくりプラン(案)」を作成します。
- ・ それには、街づくりの「目標」「方針」といった憲章的なもの → 住民1/2以上の賛成
 街づくりの「計画」(数値化するもの)(しないもの) → 住民2/3以上の賛成 が必要
- ・ たたき台から、案の段階で、再度住民の皆様にご説明し、討議を重ねていきたいと思えます。
ご協力のほどよろしくお願い致します。



皆さんの意見をお寄せ下さい

「3丁目街づくりを考える会 広報」

メール : masashiro@msc.biglobe.ne.jp

つくし野ふれあいネットに書き込みもOK

電話 : 中条 042-795-4558

定例活動: 第3土曜 19:30~ つくし野センター

いつからでも、自由にご参加下さい。