

ご存じですか？ つくし野3丁目のこと

- 解説シリーズVOL1 住環境保護の取組の歴史、最近の状況 -

つくし野3丁目自治会
街づくりを考える会
代表 高橋文穂

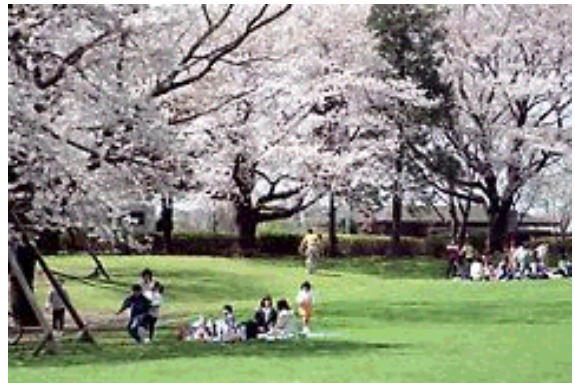
もくじ

(1) つくし野3丁目の住環境.....	1
(2) つくし野 住環境維持の歴史.....	2
(3) つくし野3丁目の建築反対運動.....	4
(4) 3丁目自治会 住環境検討の組織.....	5
(5) 街づくりは住民全員の将来問題です.....	7

(1) つくし野3丁目の住環境

つくし野は、昭和42年(1967年)「豊かな人間生活の追求」に取り組む東急が、第2の田園調布として、暮らしと施設と自然が一体となったゆとりある街として開発しました。緑豊かな多摩丘陵に広がる5000ヘクタールの住居都市であり、日本で初の本格的コミュニティーです。

【春のセントラルパーク】



つくし野3丁目のチャームポイント

< 景観 >

- ・セントラルパーク(17,226㎡=5,220坪)と福寿院(高野山真言宗)の存在
- ・なだらかな自然の起伏を生かし、緑に包まれた静かなたたずまいの家並み
- ・最少2mは確保された道路幅による空間
- ・ゆとりのある一区画
- ・高さ制限を守った一戸建て住宅
- ・先住家屋と調和した建築住宅
- ・商業地域との区別

【 守られてきた理由他 】

- 3丁目のシンボル！ 清掃等の住民努力
- 得難い魅力を生かした東急の開発
- 市と東急の企画、住民の維持努力
- 協約「一区画は165㎡以上」効果
- 協約「地盤から9m、軒は6.5m」効果
- 法・用途地域「低層住宅専用地域」効果
- 協約の精神、住民・自治会努力
- 法・用途地域「低層住宅専用地域」効果

このように、東急/市の努力と、法律による制限（用途地域指定で高層マンションも建てられません）自治会による建築協約の創設と維持努力等によって私達のつくし野3丁目の美しい住環境は守られてきたのです！！

<暮らし>

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| ・ 緑を育て、ガーデニングを楽しむ住まい | 住民の文化意識とライフスタイル |
| ・ 点在する自家菜園 | 自然を大事にする文化レベル |
| ・ 地元の人と移住した人（転入者）との融和 | 地域特性、サークル活動も活発 |

建築等のハード面だけでなく、高級住宅街らしい高い住民意識（ソフト面）で、お互いに協力しあって今日の良い街ができました。この事はこの地域の特性でもあり誇りでもあります。先住/転入を問わず住む人を浄化して温かく心の通い合う明るい住みよい街を形づくっています。

明るい緑、爽やかな風、小鳥のさえずり、ラジオ体操、静かに過ぎていく時間、散歩、昼寝、子どもの遊び声、満ち足りた家族の顔、つくし野3丁目はセントラルパークと共にその一日が始まり、穏やかに過ぎていきます。そして、都心から戻って駅に降り立つ時、ほっとする安らぎの空気を感じさせます。それが、わが街つくし野3丁目なのです。

(2) つくし野 住環境維持の歴史

東急の開発が入る前のつくし野周辺

昭和36年の土地区画整理計画が起こる前のつくし野(この名前も東急が公募したもの)は、「神奈川県」であり、「神奈川のチベット」と呼ばれていました。当時の地名は「小川」(現南つくし野・小川も含む)であり、その名の通りたくさんの小川が流れ、森と林の中にわずかに田圃と畑が散在するわずか100戸あまりの農村でした。

交通は横浜線のみ(2時間に1本!)で、もちろん神奈中バス(昭和35年開通)もなく、最寄り駅の長津田までたんぼ道を歩いていったそうです。



当時の土地所有者の心境

昭和36年に東急不動産から開発の申し入れがありました。五島慶太東急社長が馬に乗って見回っている話まであったそうです。

土地所有者(ほとんどが農家)は幾度となく協議を重ね、「これまでのような不便な地域をこのまま放置しておくことは、時代に取り残されることになる」として踏み切ったそうです。

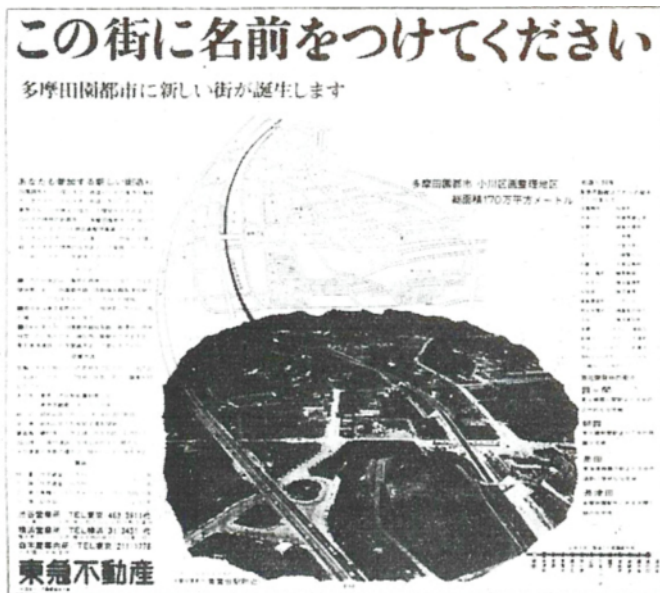
現在のセントラルパークは深い窪地(谷戸)で、ホタル・カエル・きじ・たぬき・いたちまでいる自然豊かなところであり、中村酒店のところは川だったそうです。



昭和43年 東急不動産のつくし野開発



東急不動産は、昭和43年のつくし野駅開通にあわせて、当時の新しい時代の新しい都市生活の理想を「つくし野の街づくり」に託して開発を始めました。地権者による土地区画整理組合と協力して昭和40年より開発工事に着工し、44年に全小川地区の約3分の1が、多摩田園都市の中でも最も明るく緑豊かな街に生まれ変わりました。販売はつくし野駅周辺から始まり、当初は写真のように3丁目地域はごく一部だけでした。



- ・つくし野の名前も公募で
新聞広告「この街に名前を付けて下さい」
岡本太郎、手塚治虫等が全国9万通から選ぶ

- ・つくし野名前も公募で
新聞広告「この町に名前を付けて下さい」
岡本太郎、手塚治虫等が全国9万通から選ぶ

つくし野街づくりのテーマは、コミュニティでした。理想的な住環境の提供だけでなく、そこに営まれる生活を重視し、ヒューマニティー回復を意図した、人と人の心のふれあいができる街になることを願ったことでした。

従って、駅前広場・ショッピングエリア・スポーツクラブ・児童公園をはじめ、幼稚園・小学校用地も整えられていました。



「朝日新聞」(神奈川版)「港北区」シリーズでも詳細に紹介。各紙もつくし野の街づくりをこぞって賞讃



転入者の心境

あこがれの「第2の田園調布」を購入・移り住んだ転入者。徐々に整っていく街並みにあわせて、土地・家・それに環境を購入した転入者は、環境を守るという強い意識で理想的な街づくりを目指しました。

(昭和46年6月 3丁目自治会が創立、建築対策部も設立されました。)

(昭和47年4月 すずかけ台駅開通)

新線開通を記念して、モデルホーム・分譲地を一斉販売、絶大なご好評をいただきました。諸施設も続々完成！ (昭和43年4月)

つくし野自治会は、高層共同住宅反対運動(用途指定以前の話)、テレビ共同受信、下水道整備、街路樹の完備、交通規制、子ども会活動等、活発な活動を展開していました。

昭和52年 住民からの環境維持取り決め：「建築協約」制定

つくし野第一期開発・入居から8年後、つくし野駅周辺からできていったこの街は、自治会も1・2丁目が行先。東急が作った静かな住みよい環境を何とか守っていかうと、まず「つくし野憲章」ができ、昭和51年 住民・行政・建築主の協力のもと「1・2丁目建築協約」が出来上がりました。当時、住民の申し合わせによる建築規制の用語はなく、「建築協約」の言葉もつくし野が本邦初のオリジナル造語だそうです。

「3丁目の建築協約」はそれから1年後、80%以上の賛同(署名・捺印)を得て昭和52年に成立しました。

その後 平成8年に実施された都の用途地域の見直し(原案は6年)に先だち、平成5年に2回の住民アンケートを実施し、平成6~8年に右の部分を一部改正し、現在に至っています。

その後は、歴代自治会役員の情熱と実行力で守られてきたのです。

建築協約の概要(詳細次号)
 新造成1区画は165㎡(50坪)以上
 建物高さ9m・軒高さ6.5m以下
 外壁は隣地道路境界線から1m以上
 柳通り沿いのみ店舗併用住宅OK
 玄関1、勝手口1の二世帯住宅OK

(3) つくし野3丁目の建築反対運動

自治会ができ、建築協約が成立し、住民による環境保全活動は着実に進んできました。その中でこれまでに、4回の大きな住民活動の盛り上がりがありました。

平成3年 つくし野スポーツセンター撤退に伴う対応

昭和43年の第一期開発時にパークロード沿いにあった「東急スポーツセンター」の撤退宅地化にあたり、東急から保証金1億円が拠出されました。この1億円は、当初1・2丁目自治会の管理下でしたが、3丁目自治会としては「つくし野住民全体の権利」を主張し、最終的に2丁目と4丁目も含めた全自治会で管理することとし、それが全つくし野の「ふれあい基金」として現在まで続いております。

平成3～4年 宗教法人「大観心道」別院 建築反対運動

平成3年、上記宗教建築の計画が示され、約2年間にわたりあらゆる反対運動を展開しました。計画地に反対横断幕を張り、度々の市議会への陳情、マスコミへの働きかけ、相手本拠地である大阪まで行つての交渉、カンパ活動等々 非常に苦労しました。結果は、当時の押田市議会議員の尽力と市議会及び市の協力により、計画中止となり解決しました。

平成3～4年 (株)マルビシ 建築への条件交渉

場所は近隣商業地域で高い建物も可能な立地でしたが(3丁目のほとんどは低層住宅専用地域)、自治会の熱い折衝を理解していただき、協約のことも考えて当初計画7階から3階建に変更していただきました。

センチュリーハイツに隣接している場所なので、ハイツの住民も交えて、何度も話し合いを持ち、平成4年2月に「協定書」を交わしました。

平成2年～7年 駅前高層マンション 建築反対運動

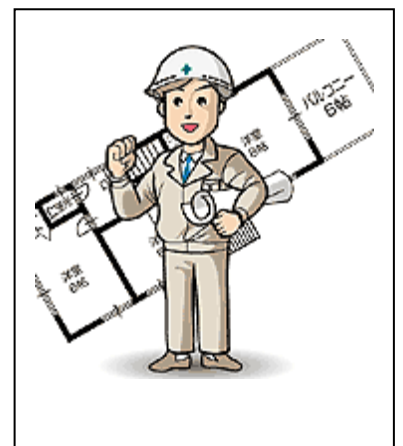
すずかけ台駅前「モリス」(1部3丁目)は、平成2年に話が持ち上がりましたが、その後中断し、平成6年に再度建築申請書類が提出されました。その場所は南つくし野の近隣商業地域でしたが、3丁目14班に隣接している為、高さ制限を主体として交渉を続けました。署名運動等粘り強く交渉し、平成7年11月当初の9階建てから5階建てまで縮小して協定書を結びました。また「サンライズすずかけ台」についても同様に活動し、平成12年2月に協定書を結びました。

(4) 3丁目自治会 住環境検討の組織

自治会 建築対策部

自治会専門部会の一つで、活動内容は

- ・協約違反建築や汚水処理不良等環境悪化の恐れのある新建築の調査、対策立案、業者・関係官庁に対する折衝(会則より)
- ・具体的には、管内の新增改築計画に対し、図面や申請書類を通して建築協約に抵触していないかをチェック、建築主・業者と協約を守るよう折衝する。



建築対策審議委員会

平成4年 自治委員会の諮問機関として、元自治会会長・副会長・建築対策部長等を中心に発足し、住民の要望意向確認（二世帯住宅、用途地域見直し等）、中長期の展望審議（地区計画等）をしてきました。

更に平成7年 上記住民活動もあり、単なる諮問機関にとどまらず、自治会の毎年替わる建築対策部メンバーを手助けをする活動が加わりました。活動内容は

建築協約の維持と見直し

都市計画、地区計画の内容を検討し、自治委員会を通じて住民の意見を聞き、審議を重ねた上、街づくりの構想をまとめ、自治委員会に答申する。

自治会建築対策部のバックアップ

現在は と （ は街づくりを考える会に移行）

つくし野3丁目街づくりを考える会

<誕生の経緯>

上記のように昭和52年から、建築協約を作り、自治会組織を設置して、土地所有者や新築/増改築の建築主（施主・業者）に協力を求め、また市役所にも協力を要請する等、自治会は「建築協約」の遵守（緑多い静かで美しい環境を維持していく活動）に努めてきました。



しかし、その後以下の環境変化があり、

「ST会」(住みよいつくし野を作る会)の発足により、建築協約よりゆるい内容の基準も市建築課に併設されるようになった。

平成13年の建築基準法改正に伴う建築確認審査の民間機関への開放

平成16年から、市の用途地域見直しにより最低敷地120㎡が認められるようになるにより、市役所の協力を得にくくなりました（それまでは「近隣住民の了解がないと認可しない」との指導をしていた）。また、宅地の細分化という問題も起き、建築協約の維持が非常に難しくなりました。

そこで平成15年自治委員会で、30年前の建築協約を守ることにについて皆で考えていく必要があるという結論に達し、**16年3月「住環境を考える会」が発足**、さらにメンバーを募集し、環境や美観に加えて生活の変化等の多岐にわたる問題を検討することから「街づくりを考える会」に名称変更し、17年4月に会則も定めて正式発足、同8月には町田市から条例に基づく「街づくり団体」として認定されました。

<参考：つくし野他自治会の状況>

4丁目自治会

3丁目より3年先行して取り組んでいます。平成14年から勉強会をスタートし、平成15年つくし野駅近く線路沿いの一角に、隣地境界線・構造等で「建築協約違反」となる建築（病院）が建つ問題を契機に、「街づくり委員会」を立ち上げ、アンケート実施・研修会などを重ねており、平成17年3月に中間報告を実施、最終的には「地区計画」を目指して模索中です。

1・2丁目自治会

過去、地区計画勉強の動きはありましたが、現在は止まっております。

つくし野こぼれ話 案外多いテレビロケ・ドラマ舞台

昭和50年（'75） ゴレンジャー

今の1班（3 - 23付近）の丘陵で、ゴレンジャーが悪党と闘っていたそうです。

昭和60年（'85） 金曜日の妻たち part

ご存じ「金妻」。古谷一行・いしだあゆみらが一時代を画したメロドラマ。高級住宅、つくし野駅前パーラーがクレジットタイトルに

平成17年（'2005） エンジン

時代は飛んで今年、柳通りの新光教会を舞台に木村拓哉小雪らが、養護ホームとして活躍

その他、CM撮影も多数（花王アクアクリーン、東急開発）



【すずかけ台駅裏高台より3丁目を眺める】

（5）街づくりは住民全員の将来問題です

環境というものは意識的に守る努力をしない限り自然に悪化します。「理想の生活環境なんて、日本の現状では無理」と諦めないで、主役は自分自身と考えましょう。現在の状況を「限界」とした環境を保ち、むしろこれ以上の良質環境の街を築き、次の世代を担う人たちに「住んでいて良かった」「これからも住み続けたい」と思える街を残すことが、私達に課せられた責務だと思います。

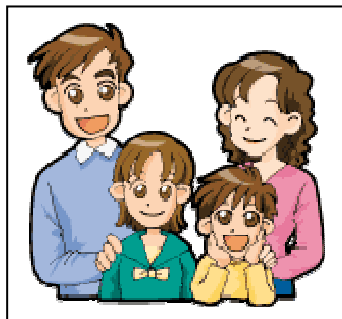
テーマは「つくし野住民みんな」の将来問題です。「若い方」「子育て世代」「ミドル年代」、また「建築不動産業界の方」「行政や法律に詳しい方」にもぜひ参加いただきたい。

日本版 ビバリーヒルズを
夢見て

「この街が好き」「ずっと住みたい」「もっといい街にしたい」と思う貴方、ぜひご参加下さい！

連絡先：中条 795 - 4558
chujoh@p03.itscom.net

活動日：原則 毎月第4日曜 19時より 場所：原則 つくし野センター会議



次号、次々号予告

- 11月：最近の建築関係状況
建築基準法他法律上の規制
建築協約の詳細と現状
地区計画になればどうなるか
- 12月：つくし野3丁目の「暮らし、生活面」
高齢化の状況と課題
戸建て住居以外のニーズ等

つくし野3丁目自治会 街づくりを考える会 会員

(2005年10月現在)

高橋文穂(代表)、中条初子(副代表)、鈴木忠四(副代表)
安東 栄(自治会長)、渡邊則子(自治会建築部長)、代谷正雄(書記)、鵜飼裕子(書記)
臼井史幸、中村一幸、下濱捷矢、山本定子、森山幸子、浜口雄蔵、尾花 久、久保田素史
大坪真子、岩淵裕子、平山和江、友井勝巳、山下堯美