

ご存じですか？ つくし野3丁目のこと

- 解説シリーズ VOL2 建築関係の法令・協約、規制の限界等 -

建物は、土地とともに不動産（財産、暮らしの基礎）の基本となる重要なものであると同時に、都市・地域の機能や景観に大きな影響を及ぼすものです。従って、様々な法律や行政指導があり、無秩序な建築を規制する仕組みがあります。

今回は、住環境知識として、「建物そのもの」と建物の集まりとしての「都市・街並み」について解説していきましょう。

(1) 建築にはどんな法律・ルールがありますか？

私たちの街は、都市計画法や建築基準法など、法律のもとで「住環境」が守られています。大ざっぱに言えば、都市計画法が地域全体を、建築基準法は個々の建物を対象としている法律ですが、両者が一体になって「街づくり」の基本ルールとなっています。

都市計画法

都市計画法では「どのような街をめざすか」という基本方針にそって、土地利用については「用途地域」などを指定し、あわせて道路や公園・下水道などの都市施設の計画を定めることとしています。後述する「地区計画」もこの法律によるものです。

「用途地域」は、建物の用途や規模、高さの混在を防止することで、住環境を保全したり、市街地では利便性や集積度を高めるなど、都市計画の根幹となるものです。建物の用途によって住居系、商業系、工業系など12種類の「用途地域」があり、建築基準法による実施規定や「建築確認・検査制度」を通して、建物の用途、容積率、建ぺい率、高さ、斜線制限などの規制をし、適切な土地利用を誘導するしくみとなっています。

この「用途地域」規制が、住宅街・商店街・工場地域・娯楽歓楽街等の基本景観や、低層/中層/高層等の街並み印象を形作る一番の基本となります。



POINT

つくし野3丁目の「用途地域」は、ほぼ全域が「第1種低層住宅専用地域」です。

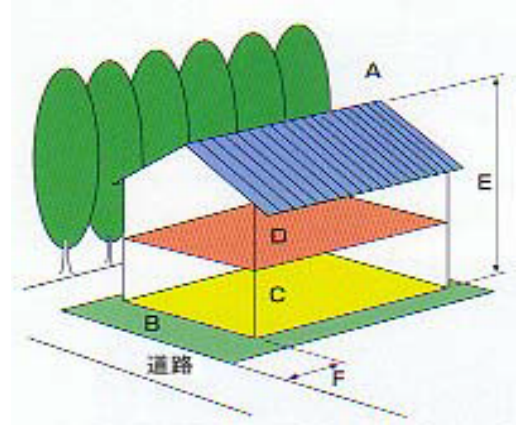
第1種低層住宅専用地域は文字どおり、一戸建てを中心とした低層住宅の専用区域で、都市計画のうえからも住環境の維持保全をもっとも重視するエリアです。2階建ての住宅や共同住宅（アパートやマンション）、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、診療所・老人ホームや寺院、小中学校などの公共施設のほかに、この域内に建てられません。

建築基準法

この「用途地域」については、建築基準法で建物の用途のほか、規模や高さなども規定しています。つくし野3丁目域内第1種低層住専地域の容積率（建物の延面積の敷地面積に対する割合： $C + D / B$ ）は80%、建ぺい率（建物の建築面積の敷地面積に対する割合： C / B ）は40%の指定。周辺の同じ第1種低層住専地域（小川地区や南つくし野地区は100%、50%）に比べても、よりゆったりとした空間が確保されることになります。（この数字が小さいほど余裕がある街並みとなります）

さらに、3丁目は建物の高さ： E は10m以下、日照を確保する北側の建築制限（斜線制限）もやや厳しめに設定されています。まさに、先月号でふれた「東急のヒューマニティーコンセプト」が活かされた開発だったのです。

また、建築基準法は、住環境保全のため低層住専地域について、このほかに規制を追加して指定できるとしています。例えば、敷地面積の最低限度、隣地や道路境界からの壁面後退距離などがそれですが、これらについては上記基準とは反対に、町田市では「敷地面積 B の最低限度」を低層住専の全域で一律に 120 m^2 （36.3坪）とする一方、「壁面の後退距離： $F \cdot G$ 」の指定は一部に留まっています。後退距離は3丁目でも指定外で、法的には民法234条にある50cm以上（道路側を除く）が原則ということになります。



この敷地面積の最低限度 120 m^2 、壁面後退距離の無指定が、3丁目の建築協約で定めている敷地面積（ B ） 165 m^2 以上、後退距離（ $F \cdot G$ ）1mより「ゆるい」ことが問題なのです。これが協約破り・ミニ開発の原因とも言えるでしょう。（後述）

三丁目自治会 建築協約

先号でもお知らせしましたが、緑多い静かで住みよい環境を守っていこうと、住民の熱い思いでつくられたのが、自治会の「建築協約」（昭和52年成立）です。「用途地域」より踏み込んだ内容をもつ「建築協約」ですが、法的な規制力はありません。しかし、住民はもちろん土地所有者や建築主の皆さんの協力と善意によって、制定以来、営々と遵守され支えられてきたのは、ご存知のとおり。その協約がいま、岐路にあります。

(建築協約の全文は、各戸配布した「自治会名簿」に記載済)



【セントラルパーク】

私たちの「建築協約」が、都市計画法や建築基準法による「用途地域」より厳しく規定している主なものは

建物の用途：一戸建て専用住宅のみ
ただし一定の条件を満たす2世帯住宅や、柳通りの沿道では店舗との併用住宅を認めています

一区画の面積：用途地域による最低限度 120 m²(36.3 坪) に対し、165 m²(50 坪) 以上と定め、土地の細分化を抑えています

建物の高さ：用途地域での 10m 以下を 9m 以下に抑制、

軒高：用途地域では指定はないが、6.5m 以下に

外壁の後退距離：用途地域では指定はないが、隣地又は道路境界線から 1m 以上に

地区計画

都市計画法や建築基準法は「強制力」が伴う法律ですから、私的な建物の用途や規模について「最低限」の基準や「一律」の規制を設けるに留めています。住環境を維持保全するために、私たちが3丁目だけを対象に定めた「建築協約」よりも緩やかなものになるのは、ある意味で当然のことなのかもしれません。



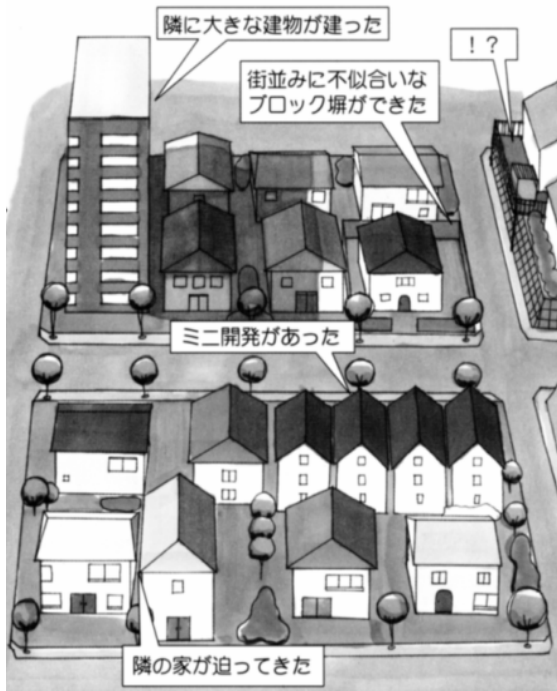
ただ、これらの法律は、それぞれの地区の特性に応じて、より良好な環境の形成や維持を図るための「地区計画」についても併せて規定しています。これは「地区レベル」のきめの細かい、いわばカスタムメイドの都市計画。住民や地権者の意見を反映して、街並みや建物など、その地区独自の「街づくり」のルールを具体的に定めていくものです。

建物の用途や高さ、敷地の最低限度、壁面の後退距離などのほか、建物のデザインや生垣化、看板の規制、保全すべき樹木にいたるまで定めた前例も少なくありません。

用途地域などではカバーできない、こうした「街づくり」のルールを、市が都市計画として条例化すれば、建築基準法などと同等の法的な担保が可能となる。それが「地区計画」です。ポイントは住民の意見集約、住民主導のルールづくりであり、町田市もそれに期待しています。

建築基準法に定める「建築確認」が民間でも可能となってから「建築協約」の維持、遵守はかなり難しくなってきました。私たちが大切にしてきた3丁目やつくし野の住環境を守るためにも、もっと住みやすい街とするためにも、私たち皆が将来を見据えて「地区計画」を考えるべきときが来ているのではないかと、そう考えています。





【例えば、地区計画がないと...】



【もし、地区計画があれば...】

用途地域 / 都市計画法・建築基準法・建築協約・地区計画の概要

	用途地域 第1種低層住宅専用地域 *1	3丁目建築協約	地区計画
決定施行主体	東京都（町田市）	3丁目自治会	町田市
法的な規制力	あり	なし	あり と同じ
行政の関与	あり	期待できない	あり と同じ
建物の用途	低層住宅、店舗併用住宅	原則一戸建専用住宅 *2	別に規定可能
容積率・建ぺい率	80%・40%	規定なし による	原則は 変更可能
最低区画面積	120㎡（36.3坪）	165㎡（50坪）	別に規定可能 *3
建物の高さ制限	10m以下	9m以下	別に規定可能
斜線制限	あり	規定なし による	別に規定可能
建物の軒高	なし	6.5m以下	別に規定可能
外壁の後退距離	なし（民法では0.5m）	1m以上 *4	別に規定可能

*1 3丁目はほぼ全域が「第1種低層住宅専用地域」ですが、一部、センチュリーハイツ付近で近隣商業地域（300%・80%）高さ指定なし、246号線沿道部分が第1種中高層住居専用地域（200%・60%）高さ31mの用途地域指定となっています

*2 詳細は「建築協約」規定をご参照ください

*3 建築基準法では最低敷地面積を指定する場合、200㎡以下とする旨を規定しています

*4 1・2丁目の協約では1.5m、4丁目の協約では1.0m（北側のみ1.5m）としています

(2) 今、このつくし野の景観が崩れかけている？

建築協約破りが出始めました！

最近、つくし野3丁目地域でも敷地を分割して165㎡未満の2宅地にするなど建築協約に反する建築が出始めました。今までの建築協約だけでは環境や景観が守れなくなったのです。多少ダブりますが、その理由を見て見ましょう。

理由1

規制緩和により建築基準法が改正され、建築確認が町田市でなくても民間でも確認できるようになった。このことは、協約を知ってもらう機会がなくなったことにつながり、町田市の協力が得にくくなった。

そもそも建築協約は、協約（協議による約束事）ですから、住民が相互に善意を以って守り合うもので、法的強制力はありません。

従来行われていた、市の窓口(建築指導課)での協約に沿った行政指導は、権限に基づかないものであるため『行政手続法』に違反し行えなくなりました。また、行政改革の一環として平成11年に『建築基準法』が改正されました。

それまで市など自治体だけが行っていた「建築確認業務」(建築内容を審査し認可する業務)が民間に開放され、「指定確認検査機関」都道府県が指定した建築確認業務等を行う機関も行えることになった結果、現在では市の窓口を通らない建築案件が相当数に上ります。



したがって協約の効力を行政の力を借りて守ることは出来ないのです。

理由2

時代の流れでST会(住みよいつくし野をつくる会)も発足し居住者も必ずしも建築協約一致とはいかなくなった。

「住みよいつくし野をつくる会」は平成7年に発足しました。

対象地域はつくし野全域、目的はつくし野地区が良好な環境を保ちつつ、土地の有効利用で活気ある地域に発展するよう敷地の利用法等の約束事を定め、会員がお互いに守り合うことです。

[建物についての協約事項]

- *用途 ワンルームマンション、ホテル、マージャン店などは制限
- *高さ 建築基準法と都市計画による
- *外壁の後退距離 隣地境界線から原則として1m以上
- *敷地面積 極力現状を維持し細分化しない

理由 3

町田市が最低一区画面積 120 m²と決めた事により、敷地細分化の問題も現実味をおびてきたことに加えて、住宅業者の手口も複雑になり自治会も対応が困難になった。

(1)項でも触れたように、町田市は平成11年建築基準法改正により、用途地域指定の低層地域の最低敷地区画面積を 120 m²(36.3坪)に決めました。これに対して、つくし野3丁目は昭和52年の建築協約から現在まで、一貫して165 m²(50坪)以上としています。

そこで建築業者は「少しでもたくさんの建築を作り、たくさん売って儲けたい」と考え、240 m²以上の土地を買って、2分割して最低限の120 m²住宅を2軒作って、240 m²一軒よりも高く売ろうとします。知恵の働く業者では、2軒続きの土地を買って3分割しようとしたことまであったそうです。また、高さを10mにして「小規模集合住宅」にすれば、たくさんの物件ができます。

従来は、市が「つくし野は建築協約があるから周辺地区の了解がないと認可ができません」と指導してもらえたのが、120 m²が合法であり、且つ理由1にあるように認可業務が民間にも開放されたため、建築認可のところでハドメが効かなくなってきました。

自治会では、個々の建築計画に対して「建築協約」の趣旨内容を説明し、細分化回避と、高さ・壁面後退距離等で協約を守っていただくよう折衝を続けておりますが、それでも限界があります。



(3) 皆が街づくりで、景観と暮らしを守っていきましょう

孫・子の代までの環境を、今考える時期にきています

つくし野はこれからも変わります

つくし野の開発から約35年が経ち、この間に「つくし野」自体も社会環境も大きく変わりました(詳しくはVOL3で)。

そして、これからも変わり続けるでしょう。

その中でこの街の将来を考えたとき、私たちとしては、残すべきものは大切に保護し、変えるべきものは思い切って改革することが必要です。

つまり

成り行きに任せるのではなく、10年後・30年後(子・孫の時代)の「つくし野」がどのようであったらよいかを私たち皆で考え、その実現に向かって努力すること

が非常に大切なことです。

そのためには、この際改めてわが街を見つめ直し、その上で、「住環境」(ハード)だけでなく、「暮らしやコミュニティーのあり方」(ソフト)も併せた観点から、この街の将来像を描く必要があります。

この街にふさわしいルールとは？

このようにして描いた街の将来像を住民皆が共有し、実現を図る(街づくりをする)ためにルールが必要になってきます。

すなわち、先にルールが有るのではなく、街づくり計画があってそれにふさわしいルールを作るのです。

町田市の「街づくり条例」に沿って・・・

町田市は、平成16年に「住みよい街づくり条例」を作りました。

地域の住民が、自分たちの街の将来像を自ら考え・・・[住民主体の街づくり]
住民と行政が協力してその実現を図る・・・[協働による街づくり]

のための条例です。

この条例によると、まず住民や土地・建物所有者が良く話し合い、大多数の合意によって「街づくりプラン」街の将来像とそれを実現するための計画 を作り市に提案します。

このプランを市が承認すると、それに則り地域と行政が協力して街づくりを行います。また、そのために必要なら強制力の有るルールを作ることも出来ます。

条例によると、地域の「街づくりプラン」を作る団体は、登録すると市から活動を支援してもらえます。

今年8月、「つくし野三丁目自治会街づくりを考える会」は、皆で話し合っ『つくし野3丁目の街づくりプラン』を作る団体として市に登録しました。

【町田市のパンフレットより】



「町田市住みよい街づくり条例」に基づく地区街づくり活動

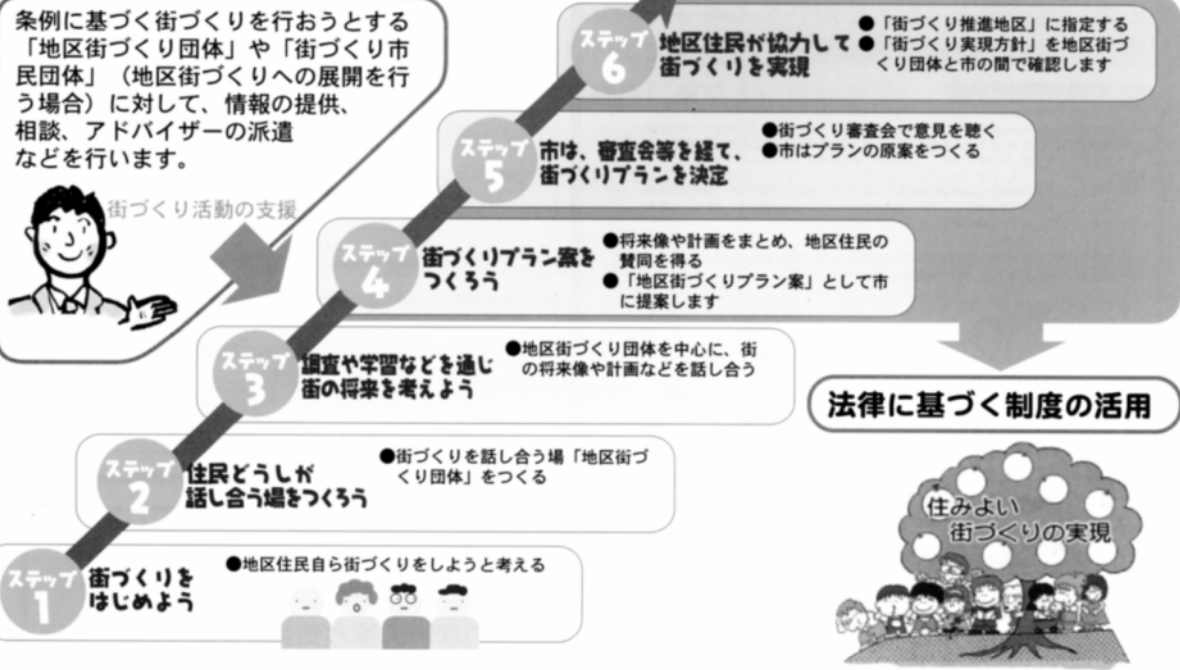
■地区街づくりとは

市内には、さまざまな特性や魅力を持った地区があり、また、地区の課題もそれぞれ異なります。地区ごとの特性や個性を大切にするために、市内全域に同じ考え方をあてはめることは適当とはいえません。「街づくり」は、身近な生活圏（地区）を舞台に、地区の住民等が主役となり、自分たちの街を考え、地区住民の合意を前提とした独自の計画やルールをつくり、より良い街づくりを実現していこうとする取り組みです。

条例に基づく街づくりを行おうとする「地区街づくり団体」や「街づくり市民団体」（地区街づくりへの展開を行う場合）に対して、情報の提供、相談、アドバイザーの派遣などを行います。



街づくり活動の支援



この街づくりパンフレットの「地区街づくり活動」からいくと、現時点で「つくし野三丁目街づくりを考える会」は、現在「ステップ3」の段階と言えるでしょう。

町田市全体としては、登録団体としてはつくし野3丁目以外に5団体あります。

つくし野4丁目、 小山田桜台、 小野路宿通り、
原町田4丁目第2地区、 玉川学園地区

そして、この市条例作成のモデル地区にもなり、「地区計画」までこぎつけた先行団体が「本町田弥生が丘地区」です

つくし野3丁目の街づくりは、スタートから「第1コーナー」を回ったばかり。これからが、住民アンケート等を踏まえた「街づくりプラン」検討と、本番を迎えるところです。

地域の皆さん、どうぞこの会に入って、一緒に私たちの街づくりプランを考えましょう !!

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

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

活動日：原則 毎月第4日曜 19:30より 場所：原則 つくし野センター会議室



昔は焼いももできる広い場所だったのに…と悔やまないために

つくし野三丁目自治会 街づくりを考える会 会員 (2005年11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)、白井史幸、
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