

活気ある 暮らし良い 街を目指して・・・

## 「建築協約」をベースに「地区街づくりプラン」を検討

### 1. 「地区街づくりプラン」を検討しました

「つくし野三丁目自治会・街づくりを考える会」《以下、「考える会」と言います。》は、前(11)号のニュースでお伝えしたように「つくし野三丁目地区街づくりプラン『計画』」(\*注1)案を作るのに

**\*注1 「地区街づくりプラン」の『計画』は、主に敷地や建物など住宅の建築にかかわる制限事項等についての街づくりのルールです。**

あたり、つくし野三丁目の現状や将来の姿についていろいろと検討しました。

その中でも特に『つくし野三丁目建築協約』の検証に多くの時間を使いました。その結果、『建築協約』が出来てから約40年を経過し、住民の暮らしや意識の変化、今の街の状況や望ましい将来の姿に対応しない点があるので、そのまま「地区街づくりプラン」の『計画』には移行出来ないということになりました。

しかし、『建築協約』が長い間住民の協力により“街づくりのルール”として守られてきたことから、現在の『建協築約』をベースにして必要な修正を加える形で協議を行いました。

そして、つくし野三丁目を持つ街の魅力や街づくりの経験の蓄積に配慮して、守るべきものと見直すものを見極め、“人々に選ばれる魅力ある街”であり続けたいという思いで取り組みました。

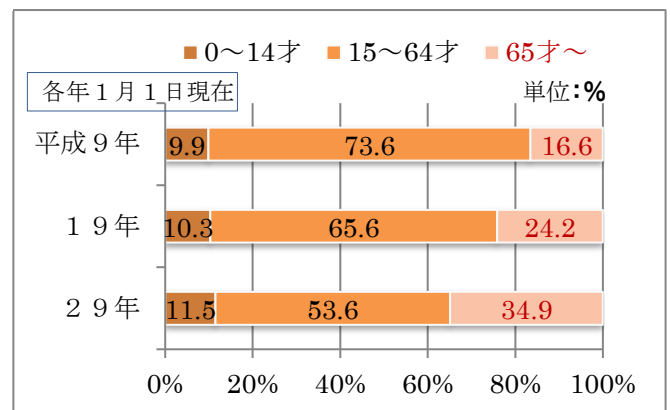
### 2. つくし野三丁目の《いま》と《これから》

つくし野三丁目の高齢化率(\*注2)は、平成9

**\*注2 高齢化率は、総人口に占める高齢者(65歳以上)人口の割合です。**

年の16.6%が29年には34.9%と20年

### A. つくし野三丁目の高齢化率の推移



間で飛躍的にアップしました。(A図)

これは、町田市全体の25.9%と比べ非常に高く市内トップクラスで、超高齢社会(21%)を大きく超え“超々高齢社会”というべき状況です。

そして、三丁目の29年1月現在の人口(1,503人)の年齢別分布は2ページB図の通りです。

65才以上が突出し顕著な高齢化を示していますが、40・50才代の働き盛りもふくらみを見せ世代交代の傾向も現れています。

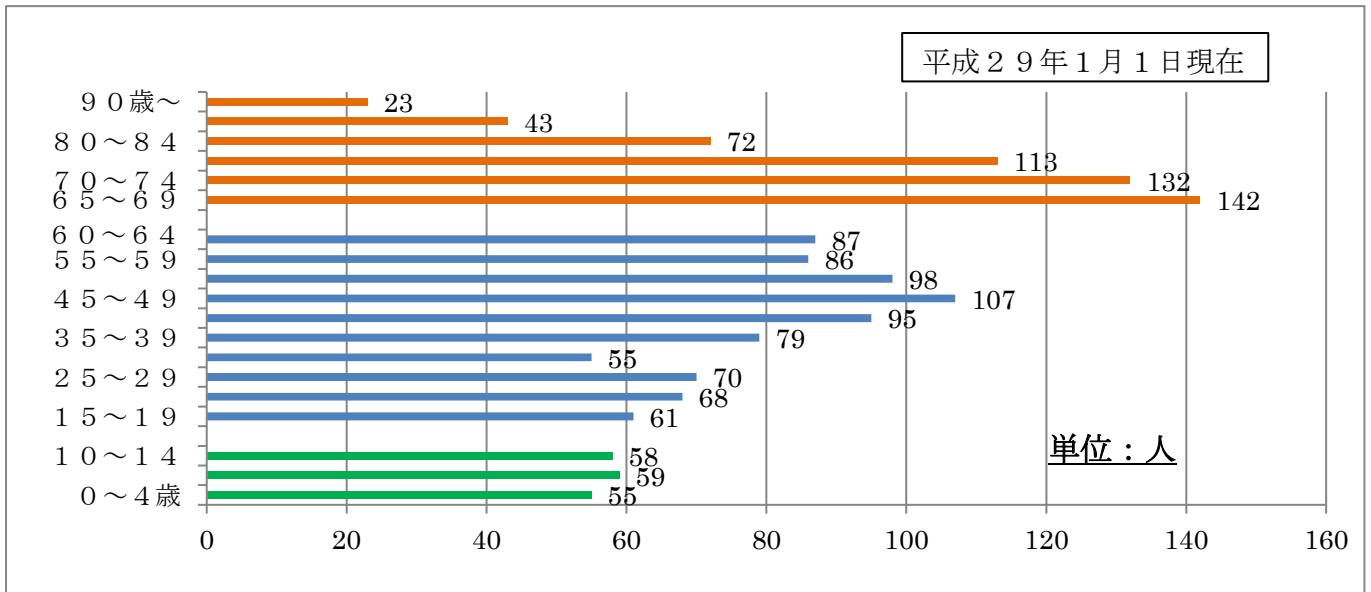
このグラフが10年後、20年後にどのようになるか、そして、それにどう対応するかを考えることは街づくりにとって大変重要だと思います。

一方、最近つくし野のあちこちで空き家を目にすることが多く、売り地・売り家のチラシ広告が目立つようになりました。

また、町田市と東急グループが現在、南町田駅周辺の広大な地区で行っている大規模な街づくり(再開発事業)の中では、駅のすぐ近くに「住み替え住宅(マンション)」の建設が予定されています。

ところがなんとこの街づくり計画によると、これから建設する「住み替え住宅」に住んでもらいたいと東急が考えているのは、主としてつくし野・南つくし野に今住んでいる比較的元気な高齢

## B. つくし野三丁目 年齢別人口(5歳階級)



者なのです。ですから、近い将来多くの自立できるつくし野の高齢者たちが南町田に移り住むことになるかもしれません。

これらのことから言えるのは、このままでは、つくし野三丁目在今后さらに高齢化が進み、空き家が増え、人口が減って、防犯・防災上の心配が大きくなり、活気のない暮らしにくい街になって、街の魅力低下はもとより個人の資産価値も下落するおそれがあるということです。

一方以前、住民の皆様アンケートをお願いした際に、同時に記入して頂いた自由意見では、今の良好な環境を維持したいという希望の一方で、次の様なご意見が寄せられました。



“高齢化に伴う生活上の不便”

“高齢者だけで暮らすことでの「生活の質」低下”

“高齢化、世代交代に伴う宅地維持の難しさ”

など現在の不便さと将来への不安です。

他方、積極的意見として

“若者や子育て世代も住みやすい街にしたい”

という新たな街の方向付けの要望もありました。

このような状況のもと、つくし野三丁目がかこれからも“選ばれる街”“魅力ある街”であるためにはどうすれば良いか・・・、「考える会」はこうした観点から『建築協約』を見直し、「建物用途」や「敷地面積」「建物の高さ」などすべての項目につき時間をかけて洗い直しました。

## 3. 「建物用途」について

### (1) 『建築協約』の制限

つくし野三丁目は、ほぼ全域が都市計画法の用途地域が「第一種低層住居専用地域」(\*注3)ですが、[都市計画法により建築可能な主な建築物]と[建築協約による「建物用途」の制限]を、次のC表で比較してみます。

### C. 都市計画法と建築協約の比較

\*[都市計画法(第一種低層住居専用地域)で建築可能な建築物]

\*[建築協約の制限]

○⇒建築可  
×⇒建築不可  
▲⇒条件付き可

・住宅(一戸建住宅)	○
・〃(二世帯住宅)	▲
・〃(集合住宅)	×
・店舗兼用住宅	▲
・診療所	▲
・寄宿舎、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	×

※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原則として建てられません。

これをみると、[建築協約の制限]はつくし野三

丁目の優れた住環境を維持するために[都市計画法の規制]を上まわる厳しい制限となっています。

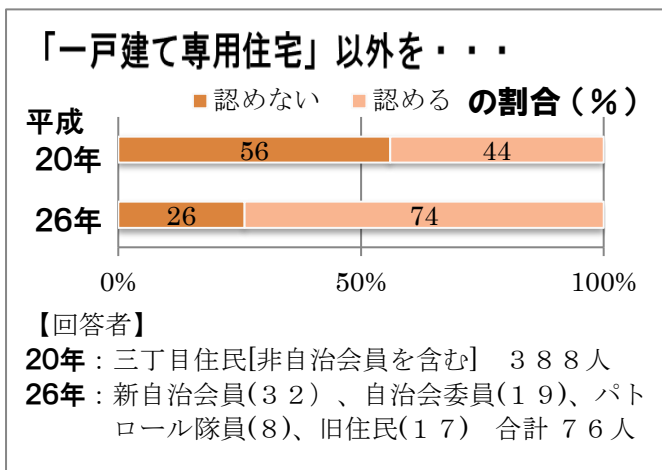
**\*注3 「第一種低層住居専用地域」**は、一戸建てを中心とした低層住宅の専用地域です。都市計画のうえで最も住環境の維持保全を重視するエリアです。

## (2) 住民皆さんの意見も変化

上記のような『建築協約』の「建物用途」の制限に対する住民の皆さんの意見を、これまでに何度かアンケートでお尋ねしました。

そのうち、平成20年と26年のアンケート結果を比べると、対象が20年は全住民であるのに対し26年はサンプル(新会員、自治委員など)という違いはありますが、「建物用途」の制限に対する考えに大きな変化が見られます。(D図)

### D. 建物用途制限のアンケート結果



すなわち、建築協約の基準である《1戸建て専用住宅が原則》を支持する意見が、20年は56%と半数を超えていました。

ところが、26年には26%と大きく減少、これに対し、“1戸建て専用住宅以外も認める”意見は7割を超え、多くの方々が「建物用途」制限の緩和を希望しました。

## (3) 「三丁目方式低層集合住宅」の提案

「考える会」は、以上説明したつくし野三丁目の状況や住民皆さんの意向を考慮しながら時間をかけて協議を重ねた結果、次の観点から「つくし野三丁目方式の低層集合住宅」を、このページの右側に示す条件付きで建築できることとするという結論

に至りました。

今回の見直しで最も特徴的なのがこの“低層集合住宅の条件付き容認”で、その目指すところは次のとおりです。すなわち、

- \*子育て世代が住みやすい低層集合住宅により、若年人口を増やし、地域に活気を取り戻すと共に防犯・防災にも対応出来るような街にする。
- \*互いに歩いて行き来が出来る近い場所に、親世帯と子世帯が住む“近居”により、高齢者が不便を感じることなく、また生活の質を落とすことなく暮らせるような環境を作る。
- \*“近居”によって互いに助け合いながら暮らした親世帯と子世帯が、地域の中でスムーズに世代交代が出来るようにする。
- \*ただし、これまで守られて来たつくし野三丁目の環境・景観を維持するため、敷地や建物の規模・外観や外構に次のような条件を付ける。

### 三丁目方式低層集合住宅の条件

- …………… <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するため、500㎡(約152坪)以上の敷地とする。
- …………… <1棟当り戸数の制限> ……………  
 街並みとの調和のため、1棟の規模(戸数)は4戸までとする。
- …………… <住戸面積の制限> ……………  
 ワンルーム住宅防止の観点から、1戸の住戸面積は50㎡(約15坪)以上とする。
- …………… <建物階数の制限> ……………  
 戸建て住宅中心の景観に配慮し、2階までとする。

### E. 集合住宅のイメージ(例)



敷地500㎡(約152坪)以上、2階建て、1棟4戸まで。

- …………… <ガイドラインによる景観の維持> ……………  
 周辺の街並みに調和するように、建物のデザインのガイドラインを設ける。



## ..... <緑化スペースの確保> .....

緑豊かな街にするため、建物の周辺に生じる空地を駐車スペースだけに利用しないで、緑のスペースを確保する。

### (4) その他の「建物用途」見直し

以上のほか、「建物用途」については、次の様な整理と見直しをしました。

- ①「入院施設のない医院併用住宅」を住宅と兼用なしも含め「診療所」(入院施設なし)に変更。
- ②「柳通りに面する店舗併用住宅」に「飲食店・事務所等」を追加。
- ③第一種低層住居専用地域で認められる「学習塾、華道教室、アトリエ等の兼用住宅」「派出所等の公益施設」「市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの」を追加。

## 4. 敷地面積、建物の高さ、など

次に『建築協約』によるその他の制限項目についても「考える会」は幅広く検討しました。

その際、これまでアンケートで皆様から伺ったそれぞれの項目に対するご意見を参考にしながら慎重に協議しました。

その結果、一部の項目は整理・変更しましたが、大部分は“そのルールが既に定着している”あるいは“環境や景観維持のため必要である”などの判断から《変更なし》となりました。

### ① 敷地面積

**\*最低限度165㎡(約50坪)《変更なし》**

ゆとりある街並みや環境を維持するのに最も重要なのが「敷地面積の最低限度」です。時間をかけた協議の結果、変更なしの結論に至りました。

過去のアンケートで165㎡支持の意見が常に70%を超えており、現にこれまで皆さんの協力を得られてきたこと等からの結論です。

この「敷地面積の最低限度」を決めることによって、現在の『建築協約』にある「敷地の区画変更は行わない」というルールは不要になるので削除します。従って、330㎡(約100坪)以上の土地であれば分割できることになります。

**\*ただし、新たに認める集合住宅は、敷地面積が500㎡(約152坪)以上必要です。《新規》**

### ② 建物の高さ、軒高

**\*高さ9m以下、軒高6.5m以下《変更なし》**

日照や採光、通風を確保し、街並みの景観を保つなど住環境の維持向上に、「建物の高さ」、「軒高」、「階数」の規制は大きな役割を果たします。

都市計画法は、「第一種低層住居専用地域」の建物の「高さ」を10m以下としていますが、『建築協約』は9m以下と厳しくし、さらに「軒高」も別に規制しています。

また、『建築協約』は、建物の「階数」についても「地階を除き2階以下」と制限しています。

これまでのアンケートでは、毎回「建物の高さ」「軒高」は賛同する意見が6割を超えましたが、「階数」については“3階も可”と制限緩和を希望する意見が過半を占めました。

これらを踏まえて検討の結果、「建物の高さ」と「軒高」は《変更なし》とし、「階数」は多様化するニーズや地形に応じた裁量の余地を考慮して規制しないことにしました。

**\*ただし、新たに認める集合住宅については2階以下としました。《新規》**

### ③ 壁面後退 [建物の外壁を隣地から離す距離]

**\*隣地境界、道路境界から1m以上《変更なし》**

「壁面後退」は日照や通風の確保、プライバシーの保護に必要で、火災の時の延焼防止などにも役立ちます。

「考える会」は、いずれのアンケート結果でも今の「壁面後退」規制に賛成の意見が4分の3以上であることなどから《変更なし》としました。

以上、ここまで説明した [つくし野三丁目地区街づくりプラン「計画」の案] と [建築協約] を対比して5ページのF表に示しましたので、こちらをご覧ください。

## 5. 『建築協約』のその他のルール

『建築協約』のその他のルール(「かき・さく」、「屋上・外階段」、「盛り土」など)については、紙面の都合により次号で説明します。



## F. 『建築協約』と『地区街づくり計画(案)』の対比

項目	建築協約	地区街づくり計画(案)		説明
		黒字: 変更なし、青字: 変更、赤字: 新規		
建物用途	一戸建て専用住宅 二世帯住宅(住戸数2、 外観は一戸建て)	住宅(住戸の数が2戸以下の長屋[*1]及び 共同住宅[*2]を含む)		2種類を1文に 集約
	—	集合住宅(住戸の数が4戸までの長屋及び 共同住宅とし、上記「住宅」を含まない)		新規
	入院施設のない医院 併用住宅(来院者 用の駐車場を設置)	診療所[*2](住宅と兼用なしを含む。来院 者用の駐車場を設置)		変更
	柳通りに面する店舗併 用住宅(来客用の 駐車場を設置)	店舗・飲食店・事務所等の兼用住宅で、柳通 りに面する敷地に建築されるもの(来客 用の駐車場を設置)		飲食店・事務所 等を追加
	—	学習塾、華道教室、アトリエ等の兼用住宅 派出所、公衆電話所等の公益施設 市長が公益上必要な建築物で用途上やむ を得ないと認められたもの		新規
住戸面積	—	住宅	—	ワンルーム住宅 を規制するため
		集合住宅	50㎡(約15坪)以上	
敷地面積	165㎡(50坪)以上	住宅	165㎡(50坪)以上	変更なし
		集合住宅	500㎡(約152坪)以上	新規
区画変更	敷地の区画変更は行 わない	—		敷地面積の最低 限度があるため 規制しない
高さ・軒高	地盤面からの高さは 9m、軒高は6.5mを 越えない	地盤面からの高さは9m以下、 軒高は6.5m以下		変更なし
階数	地階を除き、2階以下	住宅	—	変更
		集合住宅	2階以下	新規
壁面後退 [*4]	隣地境界、道路境界か ら1m以上 ただし、物置・車庫小 規模なものは除く	隣地境界、道路境界から1m以上 ただし、小規模な物置、自動車車庫は除く		変更なし

※1 長屋：住戸の境である壁以外に共有する部分がなく、各住戸に直接出入りできる住宅

※2 共同住宅：2つ以上の住戸が、階段、廊下、ホール等を共有する住宅

※3 診療所：入院設備のない医療施設

※4 壁面後退：建物の外壁を隣地又は道路境界から離す距離

## ●今後のスケジュール

「地区街づくりプラン」策定の、今後のスケジュールは概要次の通りです。  
これからも順次内容を説明しながら進めます。

**「地区街づくりプラン」(案)の内容を決定**  
皆さんの意見を参考にして決めます。

**「プラン」(案)の内容を周知**  
ニュース・説明会等で説明致します。

**「プラン」(案)についての賛否投票**  
住民や地権者の皆さんに投票して頂きます。

**「プラン」(案)が決定**  
賛成が2/3以上で決定します。

**「プラン」(案)を市に提案**  
自治会長名で市長に提案します。

**「地区街づくりプラン」が決定**  
市の審査を経て決定し、告示されます。

**皆様のご理解ご協力をお願いします。**

## ●『地区街づくりプラン』の運用

以上のスケジュールを経て町田市の『つくし野三丁目地区街づくりプラン』として策定・告示されると、市がルールに運用に参与します。

すなわち、建築物について計画の事前届け出を義務付け、数値基準等については厳格に遵守を求め、守らない場合は市長名により是正勧告の上、氏名公表等の措置がとられる可能性があります。

## ★ご意見をお寄せください!



『つくし野三丁目地区街づくりプラン』案に対する皆様のご意見ご感想を



**街づくりを考える会** (下記)まで

電話・メールなどでお寄せ下さい。

## ★「街づくりを考える会」定例会のご案内

「街づくりを考える会」の定例会を、毎月第3日曜日(原則)の、夕方18時30分より、つくし野センター会議室で行っています。

どなたでも参加できますので、ぜひご参加いただいて、直接ご意見をお聞かせ下さい。



(事前に、下記 中条 までご連絡下さい。)

つくし野三丁目自治会・街づくりを考える会

T e l : 0 4 2 - 7 9 5 - 4 5 5 8 (中条)

M a i l : c h u j o h @ p 0 3 . i t s c o m . n e t