

平成 20 年 10 月 1 日

つくし野 1・2 丁目自治会
会員 各位

つくし野 1・2 丁目自治会
会長 吉田正之
事務広報部長 岡島 徹
建築部長 森 乃里子

つくし野地区 住環境等に関するアンケートのお願い

日頃、自治会活動に対し、ご理解とご協力を頂きありがとうございます。
ます。

去る 9 月 14 日の定例自治委員会において、標記に関するアンケートを実施することが決まりました。

我々の住んでいるつくし野地区の街づくりは、「つくし野憲章」から始まり、昭和 52 年に住民と町田市の協力の下「建築協約」が作られ、以来 30 年以上にわたり緑豊かでゆとりのある静かな街並みが維持されて参りました。このために骨身惜しまず努力されました先輩自治会役員はじめ、誇れる街並みを守ってこられた住民の皆様から敬意を表します。

さて、元来「建築協約」（協議による約束事）は住民の善意を持って守られるもので、法的拘束力はありませんが、近年の規制緩和の流れと住民個々の権利意識の変化もあり、主として下記のような事由により、この「建築協約」が現在岐路に立たされております。

- * つくし野地区に S T 会（住み良いつくし野を作る会）が発足し、我々のものより、緩い基準の独自の「建築協約」を作り、町田市の建築指導窓口に二つの「協約」が併設される事態となったこと。
- * 行政改革の一環として「行政手続法」が成立し、従来町田市が行っていた「建築協約」に沿った「行政指導」が、権限に基づかない違反行為となり、行えなくなったこと。
- * 規制緩和の一環として、「建築基準法」が改正され、建築確認業務が民間の「指定確認審査機関」でも行えることとなった結果、現在では町田市の建築指導課を通らない建築案件が相当数にのぼるようになったこと。

＊ 町田市も条例で低層住宅専用地区の最低区画面積を120㎡
(36.3坪) (「建築協約」では最低区画165㎡ (50坪)) と決めたことにより、敷地細分化を防ぐことがより困難になってきたこと。

自治会では「建築協約委員会」に相談に来られた個々の建築案件に対して、「建築協約」の趣旨・内容をご説明し、土地細分化回避と最低敷地面積・建物の高さ・外壁から敷地境界線への後退距離等で「建築協約」を守って頂くよう折衝を続けておりますが、上記のような建築関係法令の改正等により、「建築協約」の厳守は困難になりつつあるのが現状です。

このような状況下で、町田市は「都市計画法」に基づき平成16年に「住み良い街づくり条例」を作りました。これは住民主体の街づくりを希望する「特定の地区」で、住民の大多数の合意により「街づくりプラン」を作り、町田市に提案し承認を得て、法的拘束力のある「建築協定」(地区計画)を締結することが可能という条例です。この条例に沿ってつくし野3丁目及び4丁目地区では、それぞれ3年及び5年前から「街づくりを考える会」を市に団体登録し、「建築協定」(地区協定)を目指して活動して来ております。しかしながら「街づくりプラン」が住民の大多数の合意を得るまでには、まだ至っておりません。実現にはかなりの困難が伴うのが実情のようです。

では、1・2丁目自治会も「建築協約」への協力依頼ベースを維持しつつも、「建築協定」を目指して「街づくりプラン」を検討すべきなのか等につき、会員皆様方の率直なお考えをお伺い致したく、アンケートを実施することとなりました。よろしくご協力をお願い申し上げます。 以上

追記： 本来ならつくし野1・2丁目自治会地域にお住まいの全住民と不在地主等をも調査対象と致したいのですが、技術的な問題等もあり、今回は自治会員のみを対象としたアンケートと致します。ご了承下さい。

アンケートは無記名とし、個人のプライバシーが侵されることの無いよう厳重に注意の上、全て統計的処理を行い、結果を公表させていただきます。

ご回答頂いたアンケートは、この調査票が入っていた茶封筒に密封し、お手数ですが、所属ブロックの班長へ10月25日までにお届け下さい。

つくし野1・2丁目 住環境等に関するアンケート調査

- 問1 つくし野地区に何年から住んでいますか（当てはまる番号1つに○をして下さい）
1. 昭和43年以前
 2. 昭和44年～53年
 3. 昭和54年～63年
 4. 平成1年～9年
 5. 平成10年以降
- 問2 つくし野地区を選んだ理由（当てはまるものいくつでも○をして下さい）
1. 環境が良かったから
 2. 通勤、通学に便利だから
 3. 子供の教育環境を考えて
 4. 親戚や友人がいたから
 5. 気に入った住宅が見つかったから
 6. 取得価格や家賃が適当だったから
 7. 親、兄弟、子供などと同居するため
 8. 今の住まいを相続したから
 9. 生まれた時から住んでいる
 10. その他
- 問3 お住まいの住宅はどれにあたりますか（1つ○をして下さい）
1. 持ち家1戸建て
 2. 持ち家1戸建て2世帯住宅
 3. 借家1戸建て
 4. 借家1戸建て2世帯住宅
 5. 賃貸マンション、アパート
 6. 社宅
 7. その他（ ）
- 問4 お住まいの住宅の敷地の広さはどの位ですか（1つ○をして下さい）
1. 164㎡（49坪未満）
 2. 165～230㎡（50～69坪）
 3. 231～329㎡（70～99坪）
 4. 330㎡（100坪）以上
- 問5 現在のお住まいに これからも住みたいと思えますか（1つ○をして下さい）
1. 出来ればずっと住みたい
 2. いずれは住み替えたい
 3. 2～3年の内に住み替える予定
 4. 今のところ分からない
- 問6 つくし野1・2丁目の「建築協約」について、どう思われますか（1つ○をして下さい）
1. あった方がよい
 2. 要らない
 3. 分からない
 4. あることを知らない
- 問7 「建築協約」は今のままで良いでしょうか（1つ○をして下さい）
1. 今のままでよい
 2. 厳しすぎる、一部手直しが必要（問9、問10へ）
 3. 分からない
- 問8 つくし野の美しい街並みを維持するために「建築協約」の存在が大きな役割を果たしたと思えますか。（1つ○をして下さい）
1. 「建築協約」があったから 街並みが維持出来た
 2. そうは思わない
 3. 分からない

問9 問7で2.を選んだ方にお尋ねします。「建築協約」で厳し過ぎるのはどれでしょうか。(いくつでも○をして下さい)

[町田市条例]

1. 宅地の1区画を165㎡(50坪)とする [120㎡]
2. 一戸建て専用住宅のこと
3. 敷地の区画の変更(細分化)は行わない
4. 建物の高さは9m、軒の高さは6.5mを越えない [高さ10m、軒は規制なし]
5. 境界線より外壁後退距離1.5m以上 [規制なし、民法では0.5m]
6. 建物の地上階数は2以下とする
7. その他

問10 問7で2.を選んだ方にお尋ねします。「建築協約」のどの部分をどのように直したら良いと思いますか。問9の1～7を参考に記入してください

ご意見自由記入欄

問11 「建築協約」を守り続けることが困難になって来ていることはご存知でしたか (1つ○をして下さい)

1. よく知っている
2. 詳しいことは知らない
3. 知らない

問12 つくし野1・2丁目でも「街づくりを考える会」を作り、法的拘束力のある「建築協定」(地区計画)を目指すべきであると考えますか (1つ○をして下さい)

1. そう思う
2. その必要は無い、今の建築協約で充分
3. 分からない

問13 つくし野1・2丁目地区の街づくりを進めて行く上で、大切なことは何だと思えますか (いくつでも○をして下さい)

1. 高齢者でも安心して生活できる静かな街
2. 若い世代、働く女性、子育て世代にも暮らしやすい便利な街
3. 環境保全を重視した街
4. 防犯、防災、交通安全が充分確保された街
5. 公園、自治会館、養護施設など公共施設の整備された街
6. その他 ()

ご意見自由記入欄

問14 つくし野地区にもっとあっても良いと思うもの (いくつでも○をして下さい)

- 1. コンビニ 2. スーパー 3. レストラン 4. 居酒屋 5. 保育園
- 6. 老人介護施設 7. 自治会館 8. 美容院 9. 病院 10. 花屋
- 11. 電器屋 12. 本屋 13. クリーニング屋 14. パン屋
- 15. 喫茶店 16. マンション 17. アパート 18. その他 ()

(自治会館建設の是非については、つくし野連合自治会ベースで 別途アンケート調査を予定しています)

問15 つくし野連合自治会で、主として各自治会の本部関係の重複業務を解消するため、つくし野4自治会の統合を検討してはどうかとの提案が出ています。このことについて、率直なご意見をお伺いします。 (1つ○をして下さい)

- 1. 検討してみてもどうか 2. 必要ない 3. 分からない

ご意見自由記入欄

問16 1・2丁目自治会と2丁目自治会のみでの統合。このことについて、率直なご意見をお伺いします。(1つ○をして下さい)

- 1. 統合に賛成 2. 必要ない 3. 分からない

ご意見自由記入欄

問17 世帯主の年齢を記入して下さい (平成20年10月1日現在)
(1つ○をして下さい)

- 1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳
- 5. 60～69歳 6. 70～79歳 7. 80歳以上

アンケートにご協力ありがとうございました。
お手数ですがアンケートが入っていた茶封筒に密封し、所属ブロックの班長
へ10月25日までにお届け下さい

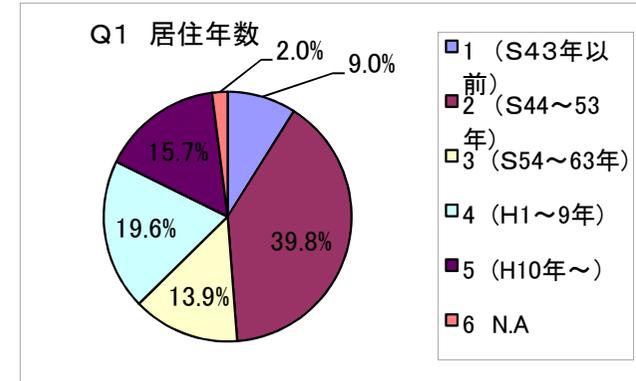
住環境に関するアンケート調査 (2008. 10. 1~25実施)

つくし野1・2丁目自治会会員721世帯にアンケート用紙を配布。回収は445通。回収率61.7%

つくし野1・2丁目自治会

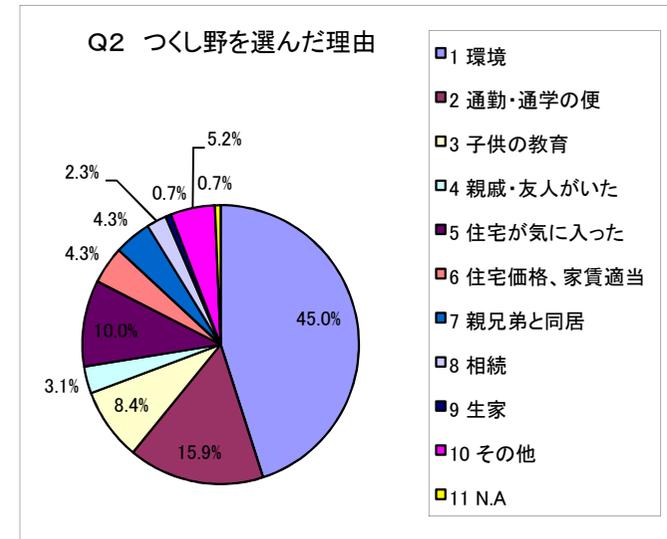
質問事項	回答肢	合計	%
Q1 居住年数	1 (S43年以前)	40	9.0
	2 (S44~53年)	177	39.8
	3 (S54~63年)	62	13.9
	4 (H1~9年)	87	19.6
	5 (H10年~)	70	15.7
	6 N.A	9	2.0
	回答者計	445	100.0

宅地開発に伴い居住した世帯が約40%と最大。



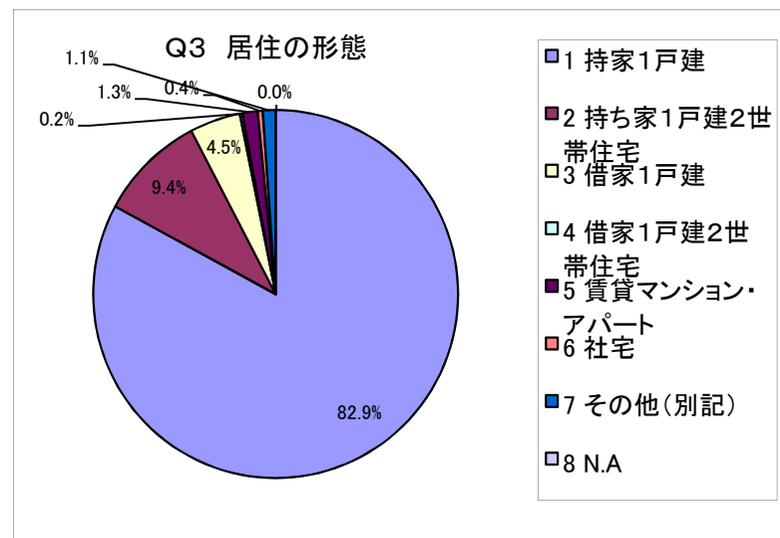
質問事項	回答肢	合計	%
Q2 つくし野を選んだ理由(複数回答)	1 環境	332	45.0
	2 通勤・通学の便	117	15.9
	3 子供の教育	62	8.4
	4 親戚・友人がいた	23	3.1
	5 住宅が気に入った	74	10.0
	6 住宅価格、家賃適当	32	4.3
	7 親兄弟と同居	32	4.3
	8 相続	17	2.3
	9 生家	5	0.7
	10 その他	38	5.2
	11 N.A	5	0.7
回答者計	737	100.0	

環境の良さで選んだ世帯が45%と最大。生家にお住まいの世帯は1%に満たない。



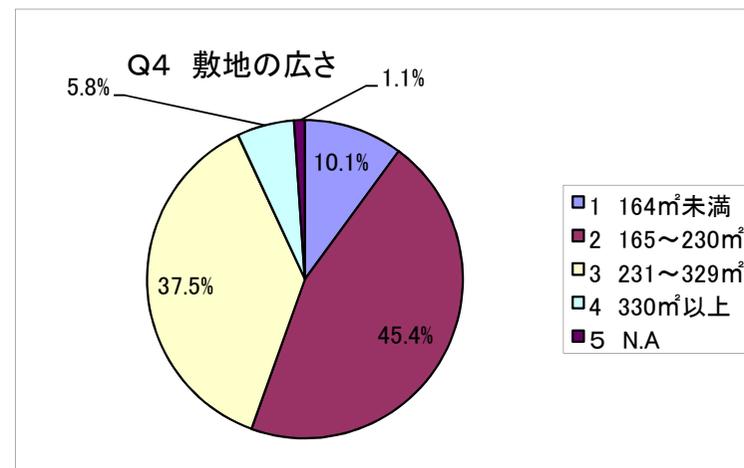
質問事項	回答肢	合計	%
Q3 居住の形態	1 持家1戸建	369	82.9
	2 持ち家1戸建2世帯住宅	42	9.4
	3 借家1戸建	20	4.5
	4 借家1戸建2世帯住宅	1	0.2
	5 賃貸マンション・アパート	6	1.3
	6 社宅	2	0.4
	7 その他(別記)	5	1.1
	8 N.A	0	0.0
	回答者計	445	100.0

持家一戸建てが80%を超え、一戸建て2世帯住宅が10%に迫る。



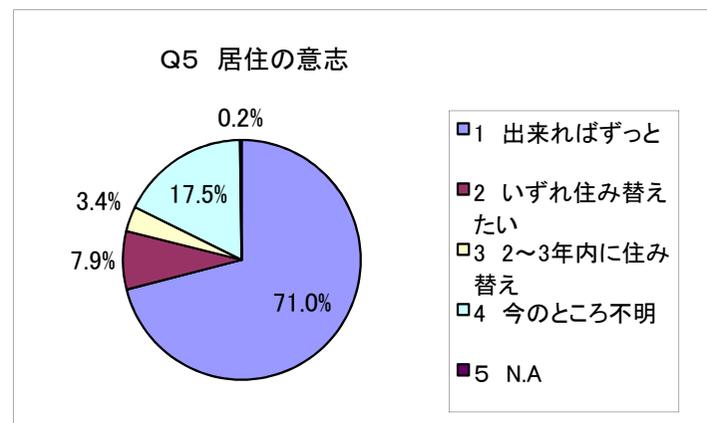
質問事項	回答肢	合計	%
Q4 敷地の広さ	1 164㎡未満	45	10.1
	2 165～230㎡	202	45.4
	3 231～329㎡	167	37.5
	4 330㎡以上	26	5.8
	5 N.A	5	1.1
	回答者計	445	100.0

165㎡以上の住宅が約90%と広い敷地の住宅。



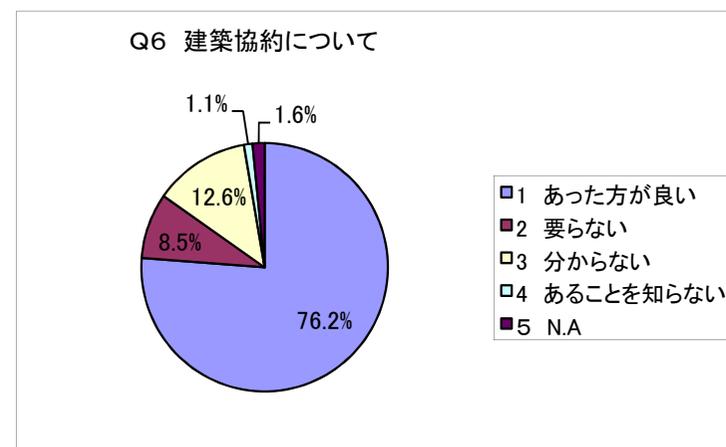
質問事項	回答肢	合計	%
Q5 居住意志	1 出来ればずっと	316	71.0
	2 いずれ住み替えたい	35	7.9
	3 2～3年内に住み替え	15	3.4
	4 今のところ不明	78	17.5
	5 N.A	1	0.2
	回答者計	445	100.0

永住意志を持つ世帯が70%を超えている。



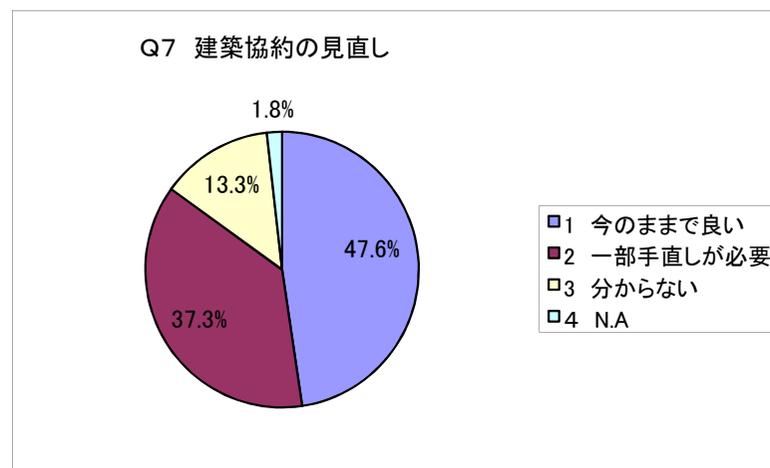
質問事項	回答肢	合計	%
Q6 建築協約について	1 あった方が良い	339	76.2
	2 要らない	38	8.5
	3 分からない	56	12.6
	4 あることを知らない	5	1.1
	5 N.A	7	1.6
	回答者計	445	100.0

建築協約の存続を望む世帯が4分の3を超えてい、必要としないという世帯は10%を切る。



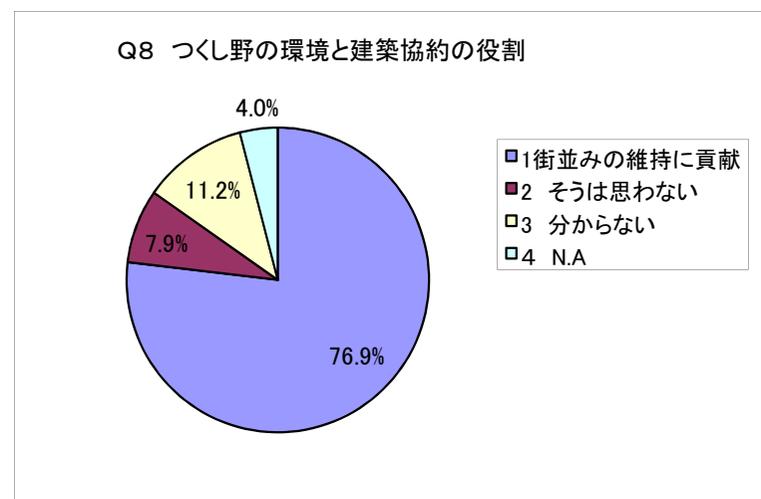
質問事項	回答肢	合計	%
Q7 建築協約の見直し	1 今のままで良い	212	47.6
	2 一部手直しが必要	166	37.3
	3 分からない	59	13.3
	4 N.A	8	1.8
	回答者計	445	100.0

建築協約の現状維持は約半数。一部手直しが必要とする考えも40%に迫る。



質問事項	回答肢	合計	%
Q8 つくしの環境と建築協約の役割	1 街並みの維持に貢献	342	76.9
	2 そうは思わない	35	7.9
	3 分からない	50	11.2
	4 N.A	18	4.0
	回答者計	445	100.0

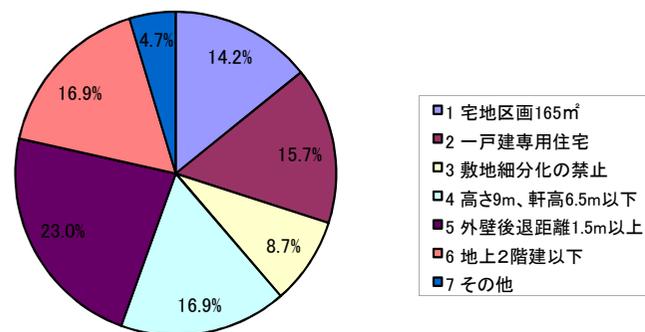
街並みの維持に貢献しているという考えが4分の3を超えている。



質問事項	回答肢	合計	%
Q9 建築協約の厳しすぎる点(Q7で2を選んだ方。複数回答)	1 宅地区画165㎡	49	14.2
	2 一戸建専用住宅	54	15.7
	3 敷地細分化の禁止	30	8.7
	4 高さ9m、軒高6.5m以下	58	16.9
	5 外壁後退距離1.5m以上	79	23.0
	6 地上2階建以下	58	16.9
	7 その他	16	4.6
	回答者計	344	100.0

手直しが必要と考えられる点については多岐にわたるが、なかでも外壁後退距離について厳しすぎるとする考えは23%と大きい。

Q9 建築協約の厳しすぎる点(Q7で2を選んだ方。複数回答)

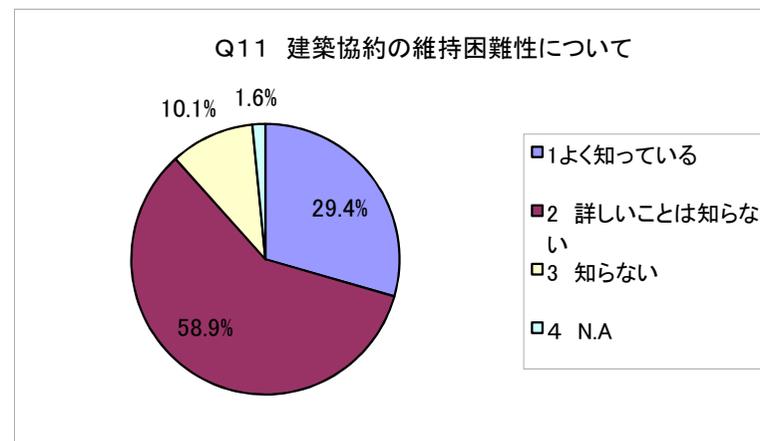


Q10 『「建築協約」のどの部分をどのように直したらよいと思いますか。』について(自由回答)

- | | |
|---|------|
| 1 宅地の区画を120㎡以上とする | 16名 |
| 2 集合住宅(マンション、アパート)を認める | 26名 |
| 3 区画の変更(細分化・分割)を認める。 | 11名 |
| 4 建物の高さ ① 制限の撤廃 8名 ② 10m以下 6名 | 計14名 |
| 5 外壁後退距離 ① 1m以下 27名 ② 0.8m以下 1名 ③ 0.5m以下 7名 | 計35名 |
| 6 地上階数 ① 制限を撤廃する 5名 ② 3階建以下 9名 ③ 4階建て以下1名 | 計15名 |
| 7 2世帯住宅の2玄関(2ドア)を認める | 18名 |

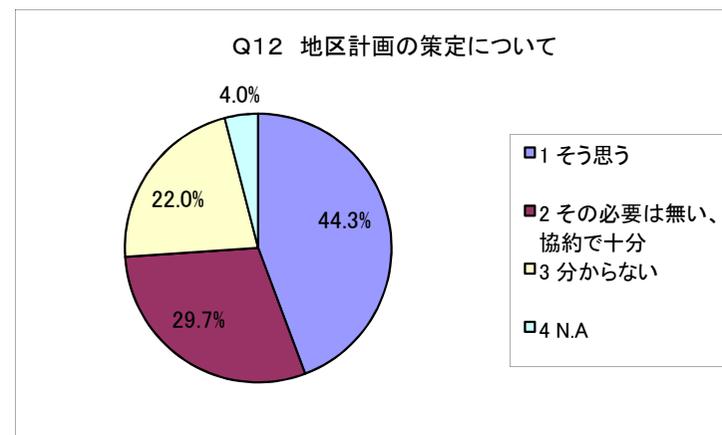
質問事項	回答肢	合計	%
Q11 建築協約の維持困難性について	1よく知っている	131	29.4
	2 詳しいことは知らない	262	58.9
	3 知らない	45	10.1
	4 N.A	7	1.6
	回答者計	445	100.0

詳細は知られていない59%。よく知っている29%。知らないは10%のみ。



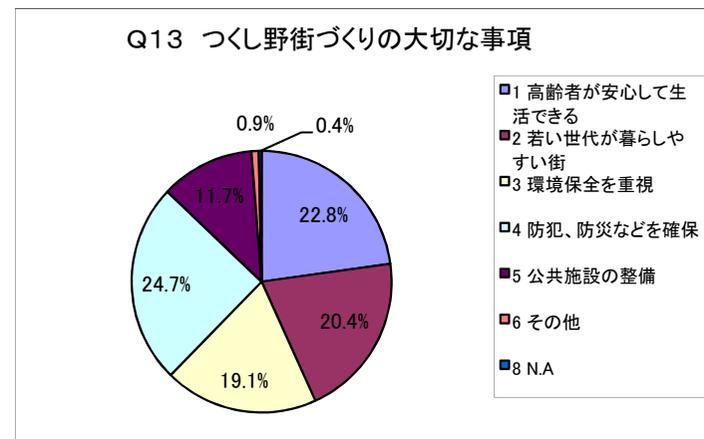
質問事項	回答肢	合計	%
Q12 地区計画の策定について	1 そう思う	197	44.3
	2 その必要は無い、協約で十分	132	29.7
	3 分からない	98	22.0
	4 N.A	18	4.0
	回答者計	445	100.0

協約に代わる地区計画の策定の期待が40%を超えている

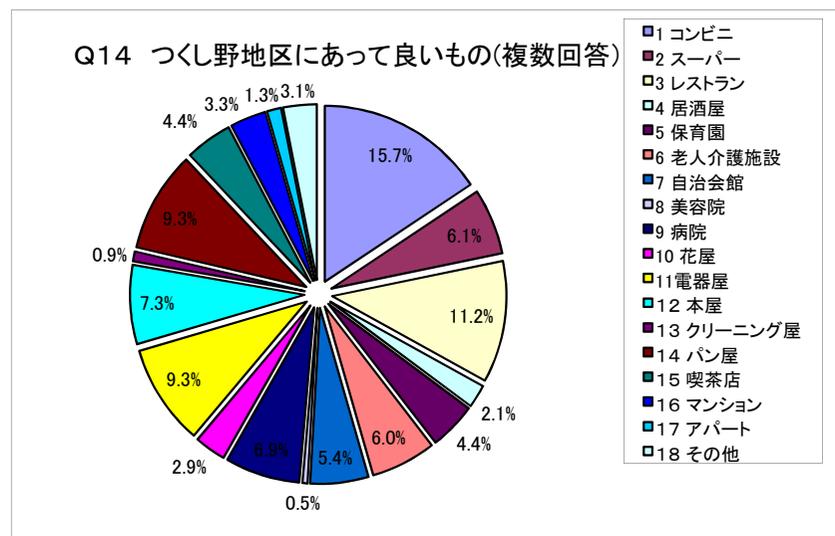


質問事項	回答肢	合計	%
Q13 つくし野街づくりの大切な事項	1 高齢者が安心して生活できる	309	22.8
	2 若い世代が暮らしやすい街	276	20.4
	3 環境保全を重視	259	19.1
	4 防犯、防災などを確保	335	24.7
	5 公共施設の整備	158	11.7
	6 その他	12	0.9
	8 N.A	5	0.4
	回答者計	1354	100.0

高齢者、若い世代が暮らしやすく、安全安心の街づくりが大切な事項



質問事項	回答肢	合計	%
Q14 つくし野地区にあって良いもの(複数回答)	1 コンビニ	227	15.7
	2 スーパー	88	6.1
	3 レストラン	162	11.2
	4 居酒屋	31	2.1
	5 保育園	63	4.4
	6 老人介護施設	87	6.0
	7 自治会館	78	5.4
	8 美容院	7	0.5
	9 病院	100	6.9
	10 花屋	42	2.9
	11 電器屋	134	9.3
	12 本屋	105	7.3
	13 クリーニング屋	13	0.9
	14 パン屋	134	9.3
	15 喫茶店	63	4.4
	16 マンション	48	3.3
	17 アパート	19	1.3
	18 その他	45	3.1
回答者計	1446	100.0	

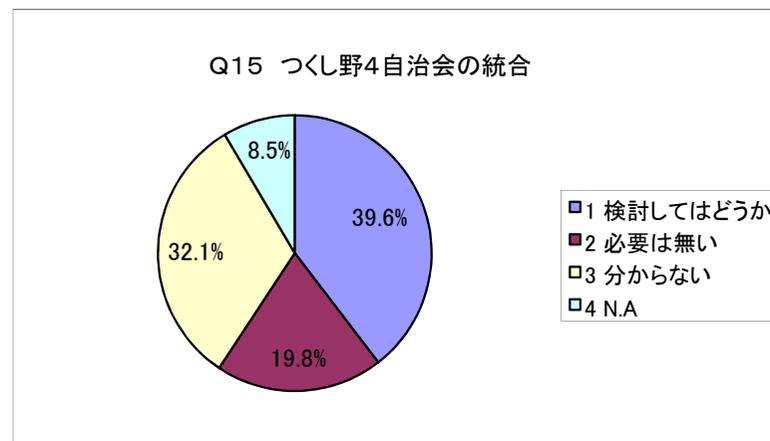


身近な生活支援施設、商店の必要性が高い

*なお、参考として、9PIに施設、商店ごとに要望数が回答者総数に占める割合をグラフにしました。

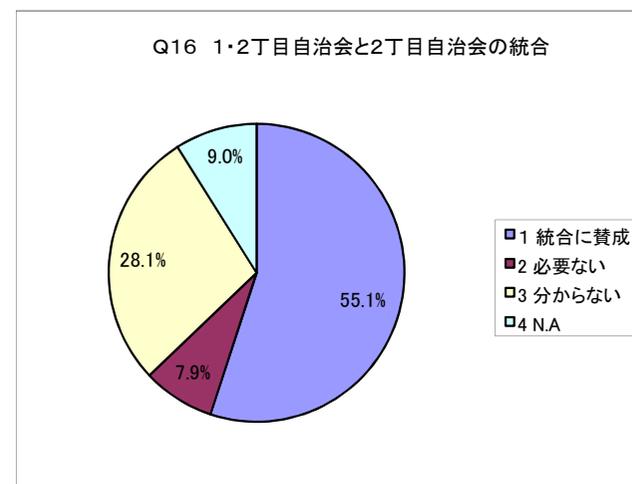
質問事項	回答肢	合計	%
Q15 つくし野4自治会の統合	1 検討してはどうか	176	39.6
	2 必要は無い	88	19.8
	3 分からない	143	32.1
	4 N.A	38	8.5
	回答者計(他に自由意見あり)	445	100.0

検討してはどうかという考えと、分からないとする意見に割れている。



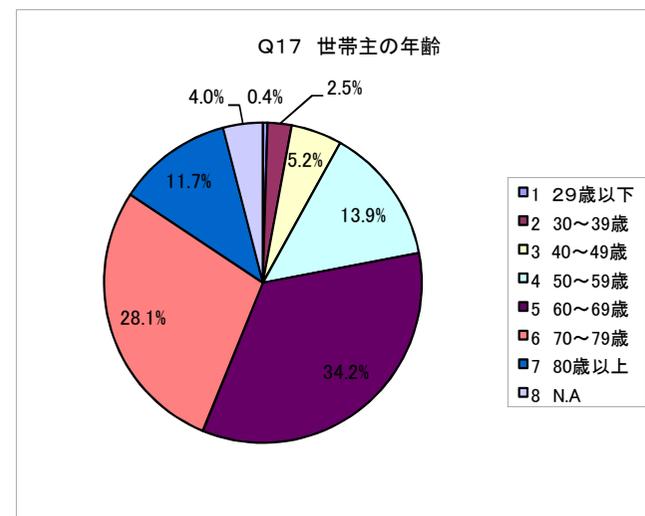
質問事項	回答肢	合計	%
Q16 1・2丁目自治会と2丁目自治会の統合	1 統合に賛成	245	55.1
	2 必要ない	35	7.9
	3 分からない	125	28.1
	4 N.A	40	9.0
	回答者計(他に自由意見あり)	445	100.0

統合に賛成する考えが過半数。分からないとする意見も30%近い。



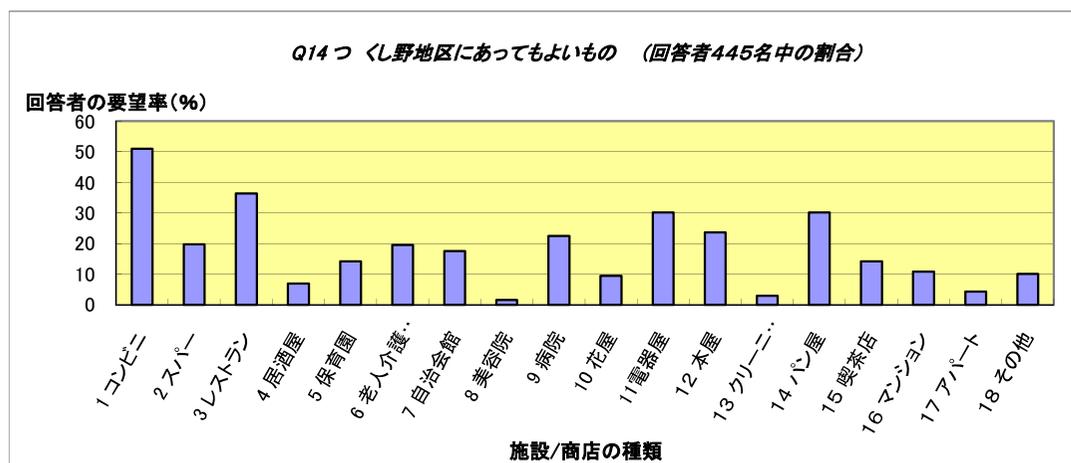
質問事項	回答肢	合計	%
Q17 世帯主の年齢	1 29歳以下	2	0.4
	2 30～39歳	11	2.5
	3 40～49歳	23	5.2
	4 50～59歳	62	13.9
	5 60～69歳	152	34.2
	6 70～79歳	125	28.1
	7 80歳以上	52	11.7
	8 N.A	18	4.0
	回答者計	445	100.0

60歳以上の世帯が74%。50歳未満の世帯は8.1%に過ぎない。地域の高齢化が顕著になって



Q14 つくし野地区にあって も良いもの(回 答者数445名 中の割合)	施設・商店の種類	要望割合 (%)
1	コンビニ	51.0
2	スーパー	19.8
3	レストラン	36.4
4	居酒屋	7.0
5	保育園	14.2
6	老人介護施設	19.6
7	自治会館	17.5
8	美容院	1.6
9	病院	22.5
10	花屋	9.4
11	電器屋	30.1
12	本屋	23.6
13	クリーニング屋	2.9
14	パン屋	30.1
15	喫茶店	14.2
16	マンション	10.8
17	アパート	4.3
18	その他	10.1

* 参考



自由記入意見について

自由意見も多くの皆様にご記入頂きました。以下主なご意見を概略ですが集約してみました。ご参考までにご紹介致します。

<p>問 13 つくし野地区の街づくりを進めてゆく上で、大切なことは何だと思えますか。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築協約は今後も厳守すべきである・ 若い世代も住みやすい街にすべきである・ 10年、20年後の街はどうあるべきかを考えるべき・ 2世帯2ドア住宅を認めるべき・ 駅周辺には集合住宅を認め、人口増加を図るべき・ 若者、高齢者共存できる街とすべき・ 日常の買い物を徒歩で出来るようにすべき・ 時代に即した考えが必要・ 今の静かな環境を次の世代にも残すようにしたい・ 駅周辺の商店街を活性化して欲しい	<ul style="list-style-type: none">・ 買い物が不便、東急ストアしかない・ つくし野駅に急行が止まるようにして欲しい・ 街灯が概して暗い・ パークロードに日常品の店が欲しい。パン屋・電器屋・コンビニ等・ 防犯、防災に力点を置いた街作り・ もっと商店の多い便利な街・ 世代交代が始まっている。建築協約も見直すべき・ 貝がら公園通りは交通が激しく産業道路の如し・ 桜並木の再整備は急ぐべき・ レストラン、喫茶店を増やしてもらいたい・ 静かな環境は守ってゆきたい
---	--

問 15 つくし野 4 自治会統合提案について

- ・ 広域過ぎるのでは
- ・ 運営が困難になる
- ・ つくし野は一つで統一が望ましい
- ・ 重複業務の解消にはなると思う
- ・ 自治会の仕事はもっと少なくすべき
- ・ 若い人を役員に増やして欲しい
- ・ まず 2 丁目との統合が先決
- ・ つくし野統一ブランドを打ち出したらよい
- ・ 現状のままでよい
- ・ 段階的に進めるべき
- ・ 統一すると行政に対する発言力が増す
- ・ つくし野全域に建築協定を厳守させるなら賛成
- ・ 地域サービスが低下しないか心配
- ・ 極めて望ましい、是非実現願いたい
- ・ どのように運営するかが問題

問 16 2 丁目自治会のみとの統合の是非について

- ・ 1・2 丁目自治会と 2 丁目自治会が 2 つあるほうが不自然
- ・ 2 丁目には前からの地元民が多く、歴史的にも統合は困難
- ・ 4 自治会統合の第一段階として賛成
- ・ すぐに統合すべき、何故分かれているか分からない
- ・ 地元の人が多い 2 丁目も世代交代が進んでいる。早く融合すべし
- ・ 統合すると建築協定が守られなくなるのではと危惧する
- ・ まず 2 丁目自治会員の意見を聴取すべきと思う
- ・ 近くなので統合しても運営は上手くゆくと思う
- ・ 2 丁目自治会の方針を聴きたい
- ・ 早急に統合に進むべき。いつまでも過去のいきさつを引きずるべきではないと思う

今回のアンケート調査にご協力頂き、ありがとうございました。自由記入意見も含め、貴重なご意見を頂きました。今後の建築協約委員会および自治会運営の参考とさせて頂きたいと思っております。

2008 年 11 月 15 日

つくし野 1・2 丁目自治会 会長 吉田 正之
事務広報部長 岡島 徹
建築部長 森 乃里子

以上