

(ただいま考え中！)

第5号 2008年10月

小田急金森泉自治会街づくりを考える会

(アンケートにご協力ください)

★考える会では建築協約をもっと実効性のある形に発展させるために資料の収集や市との協議を行っています。街の将来を決めるのはこの街に暮らしている私たち自身ですから、皆様のご意見をうかがいながら、新しいルールづくりをする必要があります。そこで、第2回目のアンケートを行います。各世帯ごとに1部ずつ用紙をお配りしますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。記入していただいた用紙は10月31日までに各班の班長さんへお渡しください。集計結果の報告は、年末・年始の頃になる予定です。

(今月の話題 地区の魅力と課題 -土地の広さ-)

前号からのつづきです。

3. 土地の広さと住居の居住水準

国土交通省では居住空間の十分な確保が住環境の向上につながるとして、面積や家族構成別の居住水準を公表しています。敷地の細分化をすると空間的な制約を強く受けることがわかります。



現在の街並み



分割後の敷地の利用例
120 m² + 105 m²

敷地モデル	標準的な区画		2分割したときの区画	
	225㎡		120㎡	105㎡
敷地間口	15m		8m	7m
建築面積	90㎡		48㎡	42㎡
延床面積	180㎡		96㎡ ※3人家族居住水準と同等	84㎡ ※3人家族居住水準未滿
壁面 後退	道路側	5～6m	6m	6m
	隣地側	1.5～2.5m	1m	1m
緑	生垣可能延長	約8m	約3.5m	約2.5m
	庭空間	42.5㎡ ランク2	17㎡ ランク1未滿	12㎡ ランク1未滿
建築デザイン	1階部分と2階に変化がある		総2階	総2階

※ 居住水準： 国土交通省住宅局が出している機能積み上げ型の一般型誘導居住水準 3人子育て世帯の場合100㎡
100㎡の住宅を建てるためには、容積率80%の地区では敷地面積は125㎡以上必要。

※ 庭空間ランク： ランク1(20～30㎡)＝植栽・物干し・工作・日光浴
ランク2(30～55㎡)＝犬を飼う、絵を描く、ブランコ/すべり台、樹木育成

街づくりを考える会では、このような検討を進めてきた結果、

**建築協約で「敷地の分割禁止」をお願いしても、
法的には100㎡程度の敷地が数多く発生する可能性がある
現在の状況は問題が大きいと考えています。**

そこで、第2回アンケートでは現在の建築協約を見直し
「地区計画」の検討を進める是非をおうかがいしています。(質問⑦)
ぜひ、みなさんのご意見もお聞かせください。

(活動報告)

★社会奉仕の日 いずみクラブ、子供会、自治会、考える会が共同して9月20日に実施されました。当日は台風の影響が心配されましたが、100名をこえる方に参加いただき、みずき山のスイセン植え替え作業などに汗を流しました。年配の方から子供たちまでが一緒に作業ができて、とても充実した一日になりました。

(次回の定例会の予定) 11月2日(日)10時から
ふれあいまみじ館2F どなたでも気軽に参加ください。

街づくりを考える会へのご意見やお問い合わせは2班 船橋
tel: 042(795)9423 / E-mail: adn75950@rio.odn.ne.jp へお願いします。

第2回 小田急金森泉地区 住民アンケート

街づくりを考える会では建築協約をもっと実効性のある形に発展させるために資料の収集や市との協議を行っています。これまで20年以上にわたり、自治会の皆様のご協力を得て建築協約を運用してきましたが、様々な場面で協約が守られないケースが積み重なってきてしまいました。また、敷地分割をすべて禁止することや建物用途を戸建て住宅のみに限定することは難しくなってきたと思われます。とはいえ、自然に任せておくと敷地の細分化が進み、駐車場の並び壁だらけの住宅地になりかねません。現段階で一番大きな問題点は、建築協約で敷地の分割禁止をお願い（第6条(5)）しても、法的には100㎡程度の敷地が数多く発生する可能性がある状況です。

ある程度の敷地分割は認めつつ、その代わりに、敷地を分割しても街並みに問題を生じにくい方法を考えていくことが得策だと考えられます。地域の約束事を作る以上、しっかりと守られる仕組みと内容が必要です。

街の将来を決めるのはこの街に暮らしている私たち自身ですから、皆様のご意見をうかがいながら、新しいルールづくりをする必要があります。そこで、2回目のアンケートを行います。回答結果の報告は、年末・年始の頃になる予定です。

このアンケート用紙は1世帯につき1部ずつお配りしています。家族の中でどなたかが代表して記入しても、家族全員で相談して記入しても構いません。私たちの暮らす街をもっと良い街にしていくために、ご協力のほどよろしくお願いします。

日程

10月31日までに各項目に記入していただき、各班の班長さんへ渡してください。

11月中旬頃に速報を、1月頃に集計結果を報告の予定です。

問い合わせ

新しいアンケート用紙が必要になった時は各班の班長さんへ連絡してください。

アンケートの内容に関する疑問・質問等は2班船橋（tel042-795-9423）へ連絡してください。

金森地区は町田市内でも比較的高齢者の多い地区と言われています。私たちの街はどうでしょうか？これから先の世代交代などがどのように進んでいくのでしょうか？

質問① 家族構成について

現在お住まいの方についてお尋ねします。年齢ごとに人数を記入してください。

0～9歳（ ）人、10～19歳（ ）人、20～29歳（ ）人、
30～39歳（ ）人、40～49歳（ ）人、50～59歳（ ）人、
60～69歳（ ）人、70～79歳（ ）人、80～89歳（ ）人、
90～99歳（ ）人、100歳以上（ ）人

質問② 私たちの暮らしている地区では高齢化が進んでいますが、ご自身やご家族が高齢になった時にどこで暮らしますか？該当しそうな項目に○をつけてください。(いくつでも○)

- ア. 住み慣れた我が家にそのまま住み続ける
- イ. 家族を呼び寄せて今の家に住み続ける
- ウ. 他地区に住む家族のもとへ引っ越す
- エ. 都心のマンションへ引っ越す
- オ. 施設を利用する
- カ. 決めていない
- キ. その他（ ）

質問③ 将来の世代交代についてお尋ねします。該当しそうな項目に○をつけてください。(いくつでも○)

- ア. 今の敷地を利用して2世帯住宅にする
- イ. 子供たちにまかせる、子供たちが引き継ぐ
- ウ. 今の敷地は売却する
- エ. 決めていない・わからない
- オ. その他（ ）

質問④ 街の将来像について

考える会では、金森泉地区の街並みの将来イメージについて次のような案を設定してみました。皆さんが良いと思うこの地区の将来像はどれですか？良いと思う項目に○をつけてください。(いくつでも○) また、大切だと思う順に番号をつけてください。

- ア. いつまでも住み続けられる閑静でみどり豊かな低層一戸建て住宅地
 - イ. 誰もが歩きやすく清潔で安全な道路や公園・緑地が整備されている街並み
 - ウ. 多様な世代が交流し、住んでいる人たちの笑顔がまぶしいコミュニティのあるまち
 - エ. 移動手段が充実した生活利便性のよいまち
 - オ. 日常必要な店や施設が充実したまち
 - カ. その他（ ）
- 順番をつけるとすれば（ > > > > > ）

次のページへ

質問⑤ 街のルールについて

金森泉地区は、自治会で昭和60年に「建築協約」を定め（自治会会員名簿に圭佐されています）、これまで新たな建築の際には近隣に配慮した計画となるよう積極的に取り組んできました。あなたはこのことを知っていましたか？（ひとつだけ○）

- ア．知っていた
- イ．聞いたことはあるが内容はよくわからない
- ウ．知らなかった

質問⑥ 「建築協約」について

「建築協約」については、これまで多くの方にご協力いただきましたが、中には提案に応じて頂けない事業者の方もおられました。一方で、協約の内容そのものにも時代に応じていない部分も見えてきました。このようなこの地区独自の建築ルールについてあなたはどのように思いますか（ひとつだけ○）

- ア．地区独自の建築ルールはあったほうがよい →質問⑦へ
- イ．地区独自の建築ルールは必要ない →質問⑧へ
- ウ．その他（)

質問⑦ 質問⑥でアとお答えの方にはうかがいます。

考える会では、地区独自のルールについて、すべて自治会で対応するだけではなく、町田市の協力も得られるよう「地区計画」の検討も進めたいと考えています。このことについて、あなたはどのように思いますか（ひとつだけ○）

- ア．町田市の協力が得られるよう検討を進めて欲しい
- イ．今後敷地の細分化がすすんでもかまわないので自治会の対応だけでよい
- ウ．その他（)

次のページ質問⑨へ続きます

質問⑧ 質問⑥でイとお答えの方にはうかがいます。

地区独自のルールが必要ない理由はどのようにお考えですか？

- ア．地区独自のルールがなくても街並みは変わらないと思うから
- イ．都市計画の規制の範囲で街並みが変わってもかまわないと思うから
※アパートが増加したり、地区の2/3は100㎡程度の敷地面積になる可能性があります。
- ウ．必要以上に規制を受けたくないから
- エ．その他（)

次のページへ

質問⑨ 現在の建築協約の内容についてうかがいます。

もし、建築協約の中で改めたほうがよい部分があれば、該当する項目に○をつけてください。また、その理由や改良案も記入してください。

ア．建築物は一戸建とし、個人専用住宅であること

理由（ ）

イ．地階を除く階数は、2以下とすること

理由（ ）

ウ．建物の高さは、地盤面より9 m以下とする。軒の高さは、6.5 mを越えないものとする

理由（ ）

エ．外壁又はこれに代わる柱の外面から隣地の境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、物置、車庫等の小規模のものは除く

理由（ ）

オ．敷地の区画の変更及び擁壁と地盤高の増積を行わないこと

理由（ ）

カ．塀、フェンス、生垣等は安全性及び防犯対策に留意し、緑豊かな街づくりをすること

理由（ ）

キ．諸設備の安全対策に留意し、危険物の貯蔵の位置は可能な限り道路に面するようにすること

理由（ ）

ク．クーリングタワー、換気扇、ボイラー等騒音発生源は、可能な限り道路に面するようにすること

理由（ ）

ケ．上下水道、都市ガス、汚水処理施設を完備し、使用すること

理由（ ）

コ．現在、この協約を満足していない建物等は、増改築を行う時、協約に準拠すること

理由（ ）

ご協力ありがとうございました