

(ただいま考え中！)

第8号 ～第2回住民アンケート特大号～ 2009年1月

小田急金森泉自治会街づくりを考える会



第2回小田急金森泉地区住民アンケートの結果報告

アンケートの実施にあたって	1
実施方法	1
日程	1
実施中の問い合わせ先	1
アンケートの実施地域	2
回収率	3
各質問とその回答結果	3
まとめ	16

資料編

地域の魅力と課題	18
地区の独自ルール	27

第2回 小田急金森泉地区 住民アンケートの結果報告

10月に実施しました住民アンケートにはたいへん多くの方にご協力頂きました。ありがとうございました。このたびアンケートの集計結果がまとまりましたのでご報告します。

アンケートの実施にあたって

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ます。とはいえ、自然に任せておくと敷地の細分化が進み、街の景観も大きく変わっていくことでしょう。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)：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）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（資料編をご覧ください）。

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る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した。

実施方法

小田急金森泉自治会会員となっている世帯を対象に実施しました。自治会役員の皆様のご協力により、アンケート用紙を1世帯につき1部ずつ配布・回収しました。家族の中でどなたかが代表して記入、または家族全員で相談して記入していただきました。

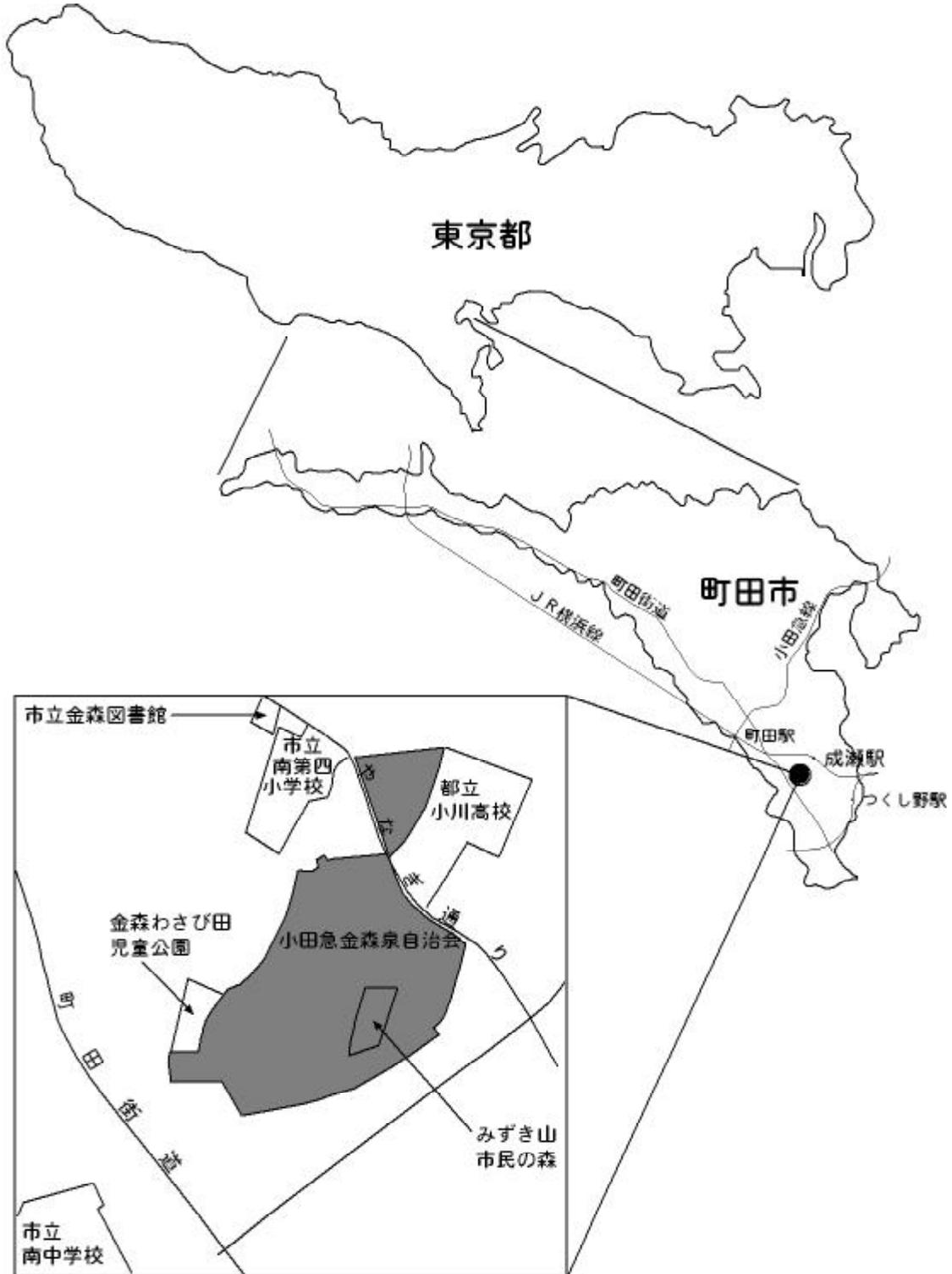
日程

2008年10月10日頃から各世帯にアンケート用紙を配布しました。
10月31日までに各班ごとに回収し、その後集計作業を行いました。

実施中の問い合わせ先

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
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

アンケートの実施地域



回収率

アンケート実施時の自治会加入世帯数は369世帯でした。そのうち、回答いただいたのは43.09%にあたる159世帯でした。

アンケートの質問内容が年齢や将来の暮らしについてなど、一部にプライバシーに関わる部分が含まれていたことが回収率の低さにつながったのかもしれませんが、次のアンケートを実施する時には十分な検討が必要です。

これから街づくりを考える会では、建築協約に替わる新しい地域のルールに対する考え方や案を作ってお知らせしていきます。賛成や反対など様々な意見が出ると思いますが、議論を深めることでより良いルールづくりができるはずですよ。毎月配布している「ただいま考え中！」にも目を通していただいて、皆様のご意見を街づくりを考える会のメンバーへ是非およせください。

各質問とその回答結果

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

表1 質問①の回答結果

年齢	0～9	10～19	20～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70～79	80～89	90～99	100～	未回答	計
人数	29	29	30	48	55	49	78	98	31	1	0	2	450
%	6.44	6.44	6.67	10.67	12.22	10.89	17.33	21.78	6.89	0.22	0.00	0.44	100.00

未回答分は年齢不明1名として計算

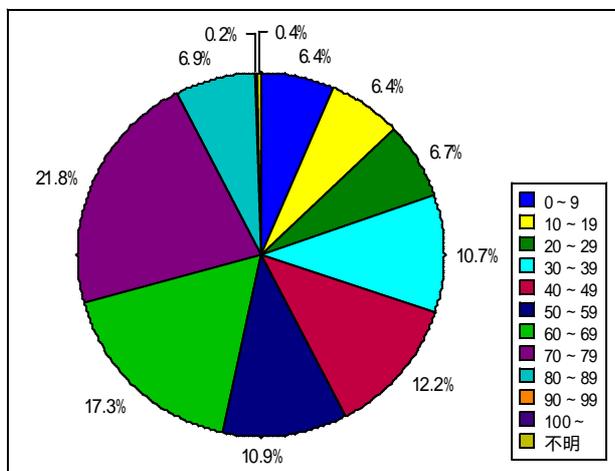
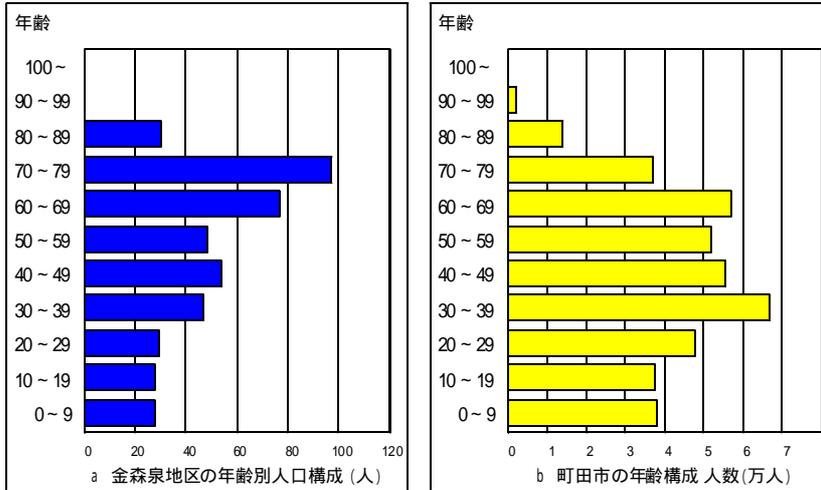


図2 金森泉地区の年齢別構成比

図2は表1の結果を円グラフであらわしたものです。未成年者のいる世帯が20.13%、70歳以上の方のいる世帯が84.00%でした。

私たちの街ではどの程度高齢化が進んでいるのかももう少し見てみましょう。

図3のaは金森泉地区の年齢別の人数、bは町田市全体の年齢別の人数（町田市年齢別人口表、2008年10月1日現在）をそれぞれグラフ化したものです。



私たちの街では70歳代、60歳代の方が圧倒的に多いのがわかります。このような年齢構成は分譲住宅地に特徴的な人口構成です。

町田市全体では第二次ベビーブーム世代と団塊の世代の人口が多いようです。

図3 年齢別人口構成の比較

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 ()

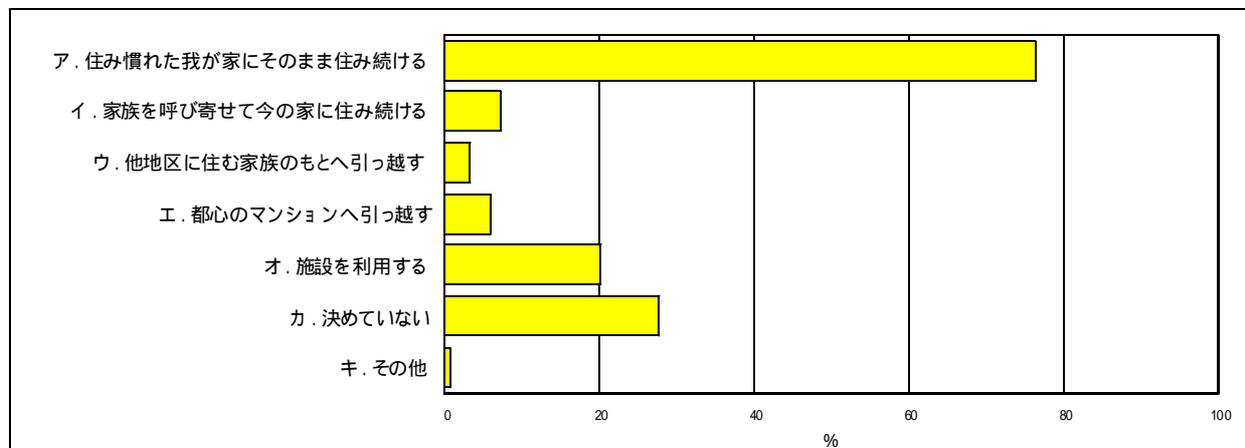


図4 高齢化時の住まい

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 (> > > > >)

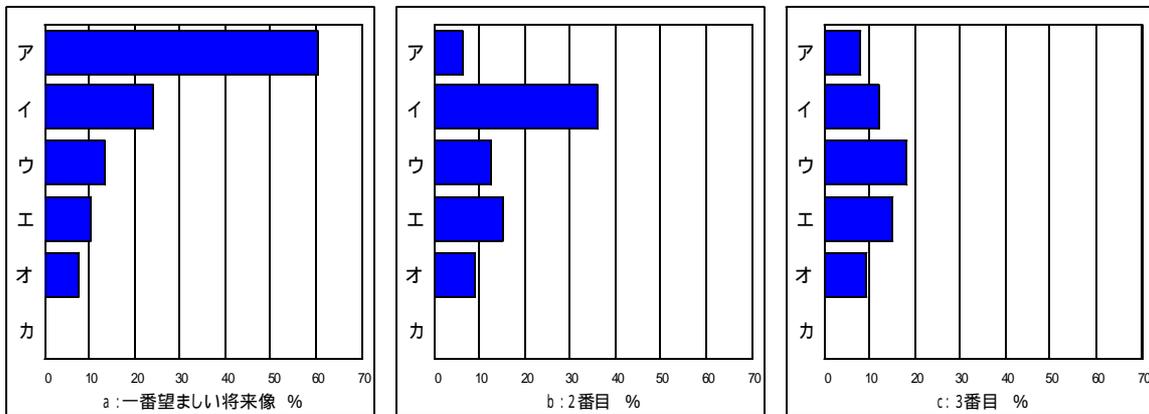


図6 望ましいと思う街の将来像

a : 順番をつけたときに1番望ましいと思う将来像として選ばれた項目、
b : 同様に2番目、c : 同様に3番目

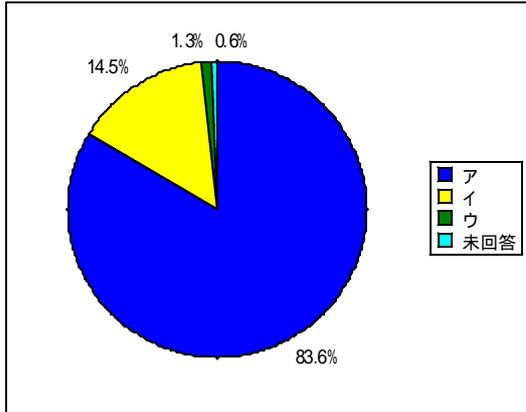
前回のアンケートでは緑豊かで閑静な住宅街を望む意見が多く寄せられました。今回は「ア. いつまでも住み続けられる閑静でみどり豊かな低層一戸建て住宅地」を第一位にあげた方が61.01%でした。次いで「イ. 誰もが歩きやすく清潔で安全な道路や公園・緑地が整備されている街並み」が多く、ウ～オの各項目間には大きな差はありませんでした。

「カ・その他」として「住人が協力し合いながら街を維持していく自治会づくり」や「自由が丘のような町にしていきたい。店の軒数も地区独自のルールで決めたい。」という意見が寄せられました。また、私たちの関心の高い「みずき山市民の森」に対しては「明るく入りやすい公園のように整備する」や「皆が平等に利用できる公園に」という意見がありました。

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（自治会会員名簿に掲載されています）、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○） ※アンケート用紙に一部誤字がありました。お詫びし訂正します。

- 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



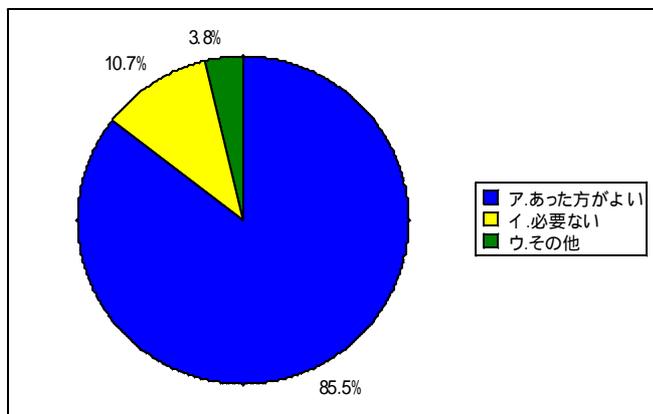
質問⑤では建築協約をどのくらいの方がご存じかを確認しました。20年以上運用されてきたので「ア. 知っていた」との回答がとても多かったです。

図7 協約の認知度

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。このような地区独自の建築ルールについてあなたはどう思いますか（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（ ）



現在、金森泉地区で建物を建てる時には建築基準法や民法を守ることは当然として、このほかに建築協約で定めている高さ制限等のお願いをしています。街並みや安全性を維持するために建築ルールがあったほうがよいと答えた方が85.53%を占めていました。

「ウ. その他」に寄せられた意見では「ルールがあったほうがよいが、守らない人がいても仕方ない」「あまり厳しくすると次世代の人たちが困るのでは?」「どちらとも言えない」等がありました。

図8 建築ルールの必要性

と次世代の人たちが困るのでは?」「どちらとも言えない」等がありました。

質問⑦ 質問⑥でアとお答えの方にかがいます。

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なく、町田市と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、あなたはごどう思ひますか（ひとつだけ○）

ア. 町田市と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（

）

質問⑨へ続きます

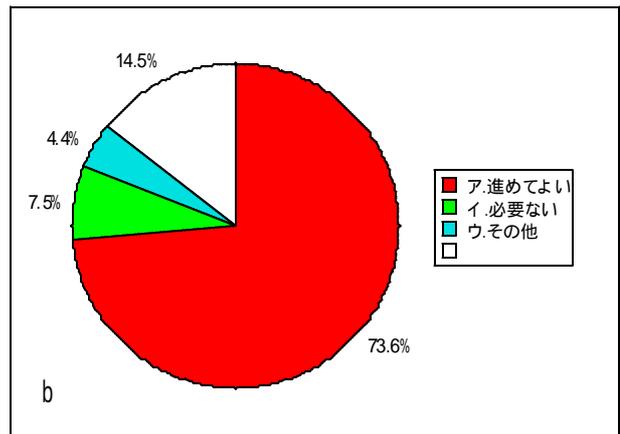
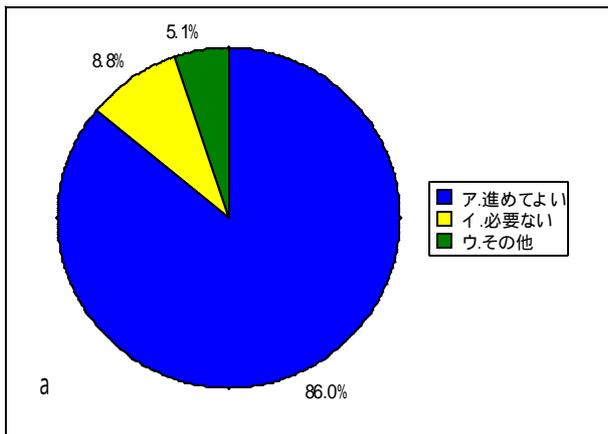


図9 新しい地区独自ルールの検討について

a：質問⑥でアと回答した方の中での割合 b：アンケート全回答者の中での割合

質問⑥で「ア. 地区独自の建築ルールはあったほうがよい」と回答された方の86.03%が新しい地区のルールの検討に賛成でした。これは全回答者の中の73.58%にあたります。「ウ. その他」に寄せられた意見として「地区計画では規制が厳しすぎるのでは？」「時代の変化もありある程度の細分化もやむを得ない」に加え、行政に対する不信感から「行政の関与をできるだけ避けたい」との意見もありました。

町田市の「すみよい街づくり条例」や地区計画に関する情報を資料編に掲載しました。あわせてご覧下さい。

質問⑧ 質問⑥でイとお答えの方にかがいます。

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？

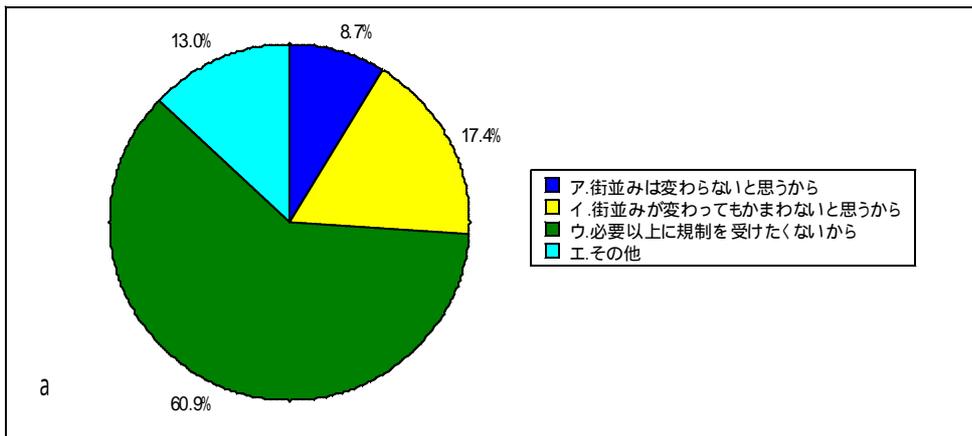
ア. 地区独自のルールがなくても街並みは変わらないと思うから

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

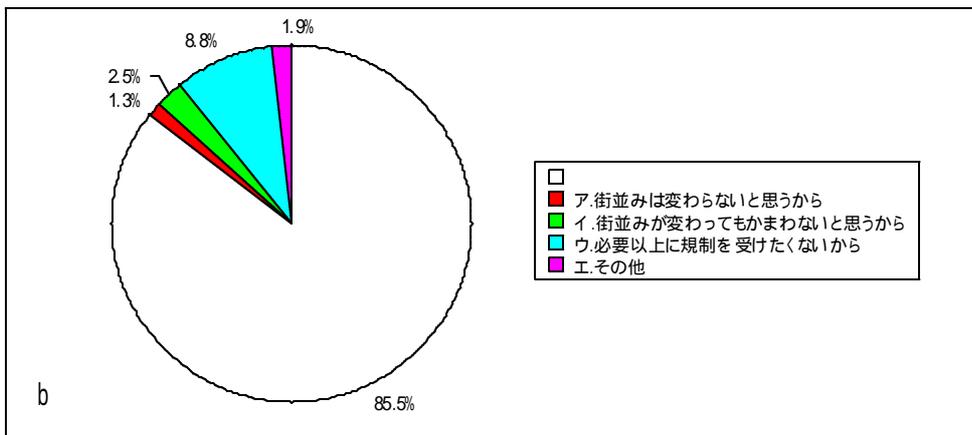
※アパートが増加したり、地区の2/3は100㎡程度の敷地面積になる可能性があります。

ウ. 必要以上に規制を受けたくないから

エ. その他 ()



a : 質問⑥でイ、ウと回答した方の中での割合



b : アンケート全回答者の中での割合

図10 新しい地区独自ルールが必要ないと考える理由

質問⑥で「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」や「ウ. その他」と回答された方の60.87%が「必要以上に規制を受けたくない」と考えていました。これは全回答者の中の8.81%にあたります。「エ. その他」に寄せられた意見として「次世代に渡す時、身動きが取れないようにしたくない」「急速に経済が悪くなっていく中、多少アパートや100㎡の住宅が増えても仕方ない」「小さな家なりに緑があるならそれで良い」「ルールがあっても拘束力がないから」等の意見がありました。

町田市の「すみよい街づくり条例」や地区計画に関する情報を資料編に掲載しました。あわせてご覧下さい。

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（ ）

現行の建築協約に対して廃止または改良した方がよい点を指摘していただきました。表2にこれらの意見の件数を項目ごとにまとめました。

表2 建築協約の項目のうち見直した方がよいと回答した数

改良点等	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ
件数	5	13	11	17	11	11	6	13	5	13
%	3.14	8.18	6.92	10.69	6.92	6.92	3.77	8.18	3.14	8.18

このほかにぜひ残して欲しいとの意見も寄せられました。

個々の項目ごとにどのような意見が寄せられたか紹介します。

ア. 建築物は一戸建とし、個人専用住宅であること

見直しが必要との意見としては

- 「個々の財産運用なのであまり規制がない方がよい」
- 「高齢者世帯の増加に応じ、クリニック等の医療が可能な住宅も認める」
- 「一戸建てと見えるような二世帯住宅なら良いのではないか」
- 「借家とした場合、シェア住宅として貸す事が出来なくなる」
- 「個人の資産を著しく低下させる」

この項目が必要との意見としては

- 「住宅地としての環境を守るために必要」
- 「アパート、店舗が建てられないようにする」
- 「アパート等の新設は極力制限すべき」
- 「防犯上、防火上、アパートは望ましくない」
- 「アパートは出入りが多くなり生活の様子がわからず不安を感じることが多い」
- 「静かな街がよい」
- 「緑ゆたかな庭のある個人住宅地としてほしい」
- 「せっかくの環境を乱さないために必要」
- 「建築物を一戸建てとする事に賛成」

資料編（金森泉地区の魅力と課題「土地の用途」）もご覧下さい。

イ. 地階を除く階数は、2以下とすること

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

この2つの項目は関係が深いので一緒に紹介します。

見直しが必要との意見としては

- 「3階も認めて欲しい。ただし高さ制限は今のままで」
- 「建築基準法の規定の範囲なら2以下にこだわる必要はない」
- 「二世帯住宅希望者への対応を可能にするため（緩和してほしい）」
- 「第一種低層住居（専用）地域の規制に準拠すればよい」
- 「現行建築基準法に準拠すればよい」

- 「道路より低い土地なので、3階建の可能性を残したい」
- 「屋根裏利用程度の3階は認めても良いと思う」
- 「3階以上の方が土地を有効利用できる」
- 「容積を使いきれないために個人の資産を著しく低下させるから」
- 「法的な問題がなければかまわないので独自ルールは不要。」

これらの項目が必要との意見としては

- 「日照（の確保）やのぞき見を防ぐ事が出来るので良い」
- 「地震（被害軽減）対策、日照が悪くなる（のを防ぐ）」
- 「景観が不良となり危険性も考えられる」
- 「住宅地としての環境を守るために必要」
- 「北側斜線 日照をきちんとチェックして守らせる事が出来るようにしてほしい」
- 「日照の事などでトラブルにならないよう、また街並みがそろうから」
- 「高層なアパートなどが建つと街並みが乱れる」
- 「極端な大きさ（の建物）は家並みを悪くする」

エ. 外壁又はこれに代わる柱の外側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

壁面後退に関するこの項目に最も多くの意見が寄せられました。

見直しが必要との意見としては

- 「建て替えを行う場合、今の建築面積を確保できない」
- 「二世帯住宅が建築できない」
- 「法律（民法）通り50cmに改めるべき」
- 「法に則った建物が建てられること」
- 「面積の狭い場合は緩和すべき」
- 「1 m以上は厳しい。全ての敷地が十分広いとは限らない」
- 「1 m以上の数値は、ハードルが高い」
- 「容積を使いきれないために個人の資産を著しく低下させるから」
- 「敷地面積、条件によっては1 m以下でも良いのでは？隣人と相談するなどして話し合いをして了承してもらえば良い」
- 「望ましい内容だが、コストや規模の関係で（守れなくても）仕方ない部分もある」

この項目が必要との意見としては

- 「住宅地としての環境を守るために必要」
- 「住環境を維持するため」
- 「災害対策」
- 「日照の悪化を防止する」
- 「家を一周できる方がよい。隣との騒音その他トラブルをできるだけ回避したい。」

今まで協約にはなかった視点では

- 「外壁の色について加えてほしい。原色の禁止（赤や黄色）」
- との意見もありました。

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

この項目は土地の分割や盛土をしないようにお願いしています。少しわかりづらい表現のため、これまでもトラブルになった事例がありました。

見直しが必要との意見としては

「1区画を120㎡以上とし、擁壁、地盤高の増積は近隣の同意にて可」

「区画の変更とはどの時点（分譲時に定められた区画とすべきと思う）からか？」

「擁壁の増積とは言うが、地盤高の増積とは言わないと思う」

「法に従えばよい」

「敷地区画は広さにより分割可能の余地を残したい」

「大きめの土地の区画の変更を望む」

「広い敷地に住んでいる人は売りたいくても売れなくなる」

「敷地の分割は今後避けられない。状況により安全な工法は認める」

「多少の増積は良しとする」

「隣地を取得しての増築ができなくなる」

「個人の資産を著しく低下させる」

「近所の環境も考えて行うこと」

この項目が必要との意見としては

「住宅地としての環境を守るために必要」

「住環境を維持するため（必要）」

「災害対策」

「日照の悪化を防止する」

「擁壁他の増積は危険を伴うのでいけない」

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

見直しが必要との意見としては

「フェンスが低く庭同士がつながっている構造では、泥棒に5件入られたことがある。防犯には十分に留意する必要がある」（金森泉以外の地域での経験）

「手入れが大変なので緑を活かしたフェンスは（高齢になると）無理になる」

「緑豊かな生垣が良いが手がかかる」

「防犯上、塀、生垣がない方がよい場合もある」

「樹木は道路に大幅にはみ出さぬ事

（落葉が散乱し、排水溝をふさぐ。見通し、景観が悪い）」

「駐車場の縁石（車寄せ）は排水溝の上に置かない事

（大雨時、排水されず道路に水があふれる）」

この項目が必要との意見としては

「住宅地としての環境を守るために必要」

「地震等の災害に備えて塀、生垣について見直し、制限を加えてはどうか」

「高さ120cmを超えるブロック塀などは危険性の少ない生垣に変えてゆく方がよい」

「このこと（生垣化）を「街づくり」の大きなテーマとすべき」

「防犯のため必要」

「防犯上、植え込みの方法を十分に考慮する」

「防犯対策、隣家とのプライバシーの問題にも留意」

「外からの見通しを良くし犯罪を防ぐ」

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

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

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

敷地内の設備に関する3つの項目を一緒に紹介します。ここで危険物とは暖房用に使う小型の設置型灯油タンク等のことです。

見直しが必要との意見としては

「換気扇は普通北側に設置されるので改めて書く必要がない」

「換気扇は除外する。隣地（の敷地）が2m以上高い場合は除外」

「南側に庭を配置するので南側にある道路のある区画ではこの項目（キヤク）は現実的ではない」

「（ケの項目）は不要」

「設備機器が増えてきていて、実態としてあわない。また設備方式の変化で使われなくなった機器の用語がある」

「出来る限り道路に面すること。無理なら隣家の窓のない場所にすること」

「敷地内の計画においては、個人のプライバシー的な計画配置も考えられるので干渉すべきでない」

「家の立地条件などによっては守れないケースが多々あるから」

「間取りにより不可能なことが多いため無理ではないか」

「敷地の位置、方位等の条件によってはこの限りでは無い。ただし、隣地の住民には迷惑をかけないこと」

これらの項目が必要との意見としては

「空調室外機、換気扇等騒音発生源は可能な限り近隣に配慮すること」

「両隣（東西）にクーラーの室外機があり、暑気がこっちに入って（きて困る）」

「当然だから」

「衛生上・安全上必要」

※ 協約を定めた昭和60年頃と比べると、新たな技術や製品によって家の設備も随分変わってきています。大げさなクーリングタワーは見なくなりました。一方、空調の室外機は何台もありますし、ガスや電気による給湯設備（貯湯タンク等）も増えました。オール電化にした場合は都市ガスを完備する必要すらなくなりました。このあたりは見直しの対象になると思われます。

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ア～ケの各項目と重複しますが、寄せられた意見を掲載します。

見直しが必要との意見としては

「二世帯住宅を考えると壁面後退1mを守るのは難しい。70cmくらいではないか？」

「元の状態が尊重されるべき」

「現行建築基準法に準拠すればよい」

「現実に小さく分割された土地があるのだから、その家の人か建て替え不能になるような規制はすべきではない」

「既存の建物について、より厳しい条件をつけるのは難しい」

「費用含め負担がかかり過ぎると思う」

「家の立地条件などによっては守れないケースが多々あるから」

「個人の資産を著しく低下させるから」

「法的な問題がなければかまわないので独自ルールは不要」

この項目が必要との意見としては

「住宅地としての環境を守るために必要」

「住環境を維持するため」

「当然のこと」

「現在の建築協約は良くできています。住民の良心の問題です」

まとめ

建築協約でとりきめている事柄は10項目ほどですが、これを正確に理解するためには建築にかかわる様々な法律の知識も必要になります。そのため今回寄せて頂いた意見の中には“誤解”に基づくものも含まれていました。また、自治会が建築協約を定めた後に関連する法律も少しずつ改正されたり、時代の変化によって現状にそぐわない点もでてきているようです。街づくりを考える会では、まずこれらの問題点を理解し、解消していくために学習を重ねその成果を皆さんにお伝えしていく予定です。毎月各戸配布している「ただいま考え中！」はわずかな誌面ではありますが、少しずつ情報提供を続けていきますので、ぜひご覧下さい。また、街づくりを考える会へ参加し、一緒に学習・検討をしていただけるスタッフも募集中です。興味のある方はぜひご参加ください。

質問⑦で全体の73.58%の方が新しい街のルールづくりの検討を望むという結果でした。街づくりを考える会では皆さんの意見を伺いながら、建築協約の内容を時代に合わせてさらに発展させていこうと思います。新しいルールづくりにあたって次のような点に配慮しながら進めていきます。

- ① 現行の建築協約の内容を尊重すること
- ② 皆さんの意見をもとに1人でも多くの賛同者を得ること
- ③ 地区内のすべての人が守るルールをつくること
- ④ 高齢化等の諸問題を改善する手だてを模索し実現すること

資 料 編

資料編はこれから新しい街のルールづくりをするために必要になりそうな情報をまとめました。どの項目から読んでも構いません。ちょっと気になる部分から順にお読み下さい。

地域の魅力と課題について以下の3つのテーマでまとめました。追加情報を「ただいま考え中！」に掲載していきます。

地域の魅力と課題	土地の広さ	p.18
地域の魅力と課題	用途地域と地域のルール	p.22
地域の魅力と課題	土地の用途	p.25

地区独自のルールを決める仕組みについて以下の2つをまとめました。追加情報を「ただいま考え中！」に掲載していきます。

地区独自のルール	街づくりプラン	p.27
地区独自のルール	地区計画	p.28

※町田市では「景観条例」の策定を進めています。景観条例でも街づくりのための地区独自のルールを決められる仕組みが整備されると思われます。新しい情報が入り次第お知らせします。

金森泉地区の魅力と課題 土地の広さ

ver.2.0 2009/01

1. 土地の細分化の現状

小田急電鉄が金森泉地区を開発し、「町田金森D」団地として分譲したのが昭和40年（1965）でした。その後順次整備が進み私たちの街ができあがりしました。現在の自治会区域は販売時点で361区画でしたが、そのうちのおよそ11%にあたる39区画が分割されています。

分譲当初の区画はおおむね15m四方、225㎡を標準的なサイズとしています。第二期分譲分の調査によると当時の敷地面積は163㎡から340㎡までであることがわかりました。

昭和60年に策定した建築協約では敷地分割をしないようお願いしています（第6条（5））が、地区内には建築協約策定前の分割事例や様々な理由から建築協約の守られなかった例もあるのです。法的にはどの程度の行為が認められているのか調べると、町田市条例によって最低敷地面積（新たに敷地を分割する時の最も狭い敷地面積の限度）は120㎡とされていることがわかりました。ただし、一定の条件を満たせば120㎡+100㎡という分割も可能です。私たちの街にあてはめると、分譲時の面積が220㎡未満の分割不可能な区画が24%、240㎡以上の分割の可能な区画が16%、特例によって分割が可能な区画（220㎡以上240㎡未満）が60%でした。

この特例によるグレーゾーンの取り扱いによって、街の将来像が大きく変わる可能性のあることがわかりました。

なお、金森泉地区全域の各敷地面積の調査を来年度に予定しています。この調査によって、分割可能な敷地の区画数がどの程度存在するのかが明らかになります。

2. 土地の広さと街並み

これまでの区画分割事例から街並みの変化について検討してみましょう。これまでの区画の分割は1区画を2分割した事例が最も多いですが、他に1区画を3分割したり、2区画を3区画に変更した例があります。

分割の行われた区画に建つ建物は、周囲の建物との大きさの違いは歴然としています。また、狭い敷地では建坪率・容積率ともにぎりぎりまで利用しなければならず、総二階建てで圧迫感があります。庭も狭く、樹木を植える余裕はあまりありません。

自動車の駐車スペースは2台とるケースも増えていて、緑の確保はますます難しくなっています。駐車スペースも決して余裕があるわけではありません。道路側にぎりぎりに寄せられて作るので、従来の堅固な石垣を崩して垂直の擁壁に作り直すケースが増えています。角地で垂直擁壁化が進むと交差点の見通しが悪くなり交通安全上問題です。実際にカーブミラーの設置を市にお願いした例もあります。



現在の街並み



105 m²の敷地の利用例

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。

敷地モデル	標準的な区画	2分割したときの区画	
	225 m ²	120 m ²	105 m ²
敷地間口	15 m	8 m	7 m
建築面積	90 m ²	48 m ²	42 m ²
延床面積	180 m ²	96 m ² 3人家族居住水準と同等	84 m ² 3人家族居住水準未滿
壁面 後退	道路側	5～6 m	6 m
	隣地側	1.5～2.5 m	1 m
緑	生垣可能延長	約8 m	約3.5 m
	庭空間	42.5 m ² ランク2	17 m ² 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100m² 100m²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125m²以上必要。

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

120 m²の土地に建てられる建物の延床面積は 120 m² × 80% = 96 m²となります。階段部分のロスを考えると、居住空間はだいたい3LDKのマンションに相当する広さとなります。

国土交通白書（平成14年度）によると「居住水準を世代別にみても、誘導居住水準を満たしている世帯の割合は、30代から40代の家族形成期の世代で著しく低くなっており、これらの世代における新規の住宅取得や住み替えのニーズは相当高いものと考えられる」としています。

4. 土地の細分化を食い止めたときのメリット

1区画あたりの面積が広い場合、建物、駐車場などをゆつたりと配置でき、十分な日照を確保することができるでしょう（自慢できるもののトップは日当たり：約50%*1）。生け垣にする余地があり、庭では樹木も植えることができます（緑が多く満足：40%*1）。隣家との間に十分なスペースを確保することで、プライバシーが確保され、騒音等のトラブルを低減する（閑静な環境に対する満足度：75%*1）効果が期待できます。大規模震災などの災害時には延焼を防ぐことにもつながります。分譲当時の堅固な石積みも残すことが出来ます（道の広さや見通しを確保したい：自由回答で15%*1）。

5. 土地の細分化を許容したときのメリット

1区画あたりの売買価格を抑えることができます。若い世帯を呼び込んで活気のある街にするためには有効と思われます。若い世帯や活気のある街を望む方は42%でした*1。現在の地価で分割せずに土地を購入して家を建てた場合1億円近くかかると予測されます。これほどの資金を出せる方はかなり限られることでしょう。ただ、若い世代で家が狭いと回答した方が多い傾向にありました*1。既存の建物をリフォームして利用できれば、価格を抑えられ土地の細分化を抑えられるかもしれません。

6. 問題克服への検討例

敷地が狭い場合は、緑が少なく無機質な景観になりがちです。そこで緑を確保するためにできる様々な工夫を紹介します。

- ア. コンクリートブロックによる無機質な塀を避け、生け垣にすること
- イ. 各区画にシンボルツリーを植えること
- ウ. つる性植物による建物壁面の緑化をすること
- エ. 敷地面積に対して緑化率を定めること
- オ. 駐車スペースの舗装は轍部分のみにして残りを緑化すること
- カ. 駐車スペースを地階に設ける場合にはその屋根部の緑化をすること

駐車スペースは、たとえ敷地が広くてもかなりの面積を専有することに違いありません。最近ではガソリン価格が高騰したり、自動車自体の価格も一部で上がり始めました。自動車は便利ですが家計への負担は増す一方です。地球温暖化対策としてCO₂の排出を抑えていくことも大切です。そこで思い切ってカーシェアリング制を導入してはどうでしょうか。カーシェアリングによる効果は別の項にゆずりますが、ここでは駐車スペースを削減して、緑化空間として役立てることを提案します。

*1 第1回住民アンケート結果

7. 街の将来像と土地の細分化

緑豊かで閑静な環境を重視する場合は、土地の細分化は抑えた方がいいでしょう。ただし、今以上に高齢化が進行してしまう可能性もあります（この点についてはさらに詳細な分析を試みます）。

一方、若い世帯を新たに呼び込むためには、土地の面積を小さくして売買を活性化させるのもひとつの手法でしょう。ただし、緑の減少、擁壁の垂直化、日照量の減少などが起きることが予測されます。また、一度細分化された区画を再び

面積	小	大
緑化	難	良
防災・減災	やや難	良
近隣トラブル	多	少
売却・購入	良	難

もとの大きさに戻すことは不可能と考えられるので、慎重な対応が求められています。

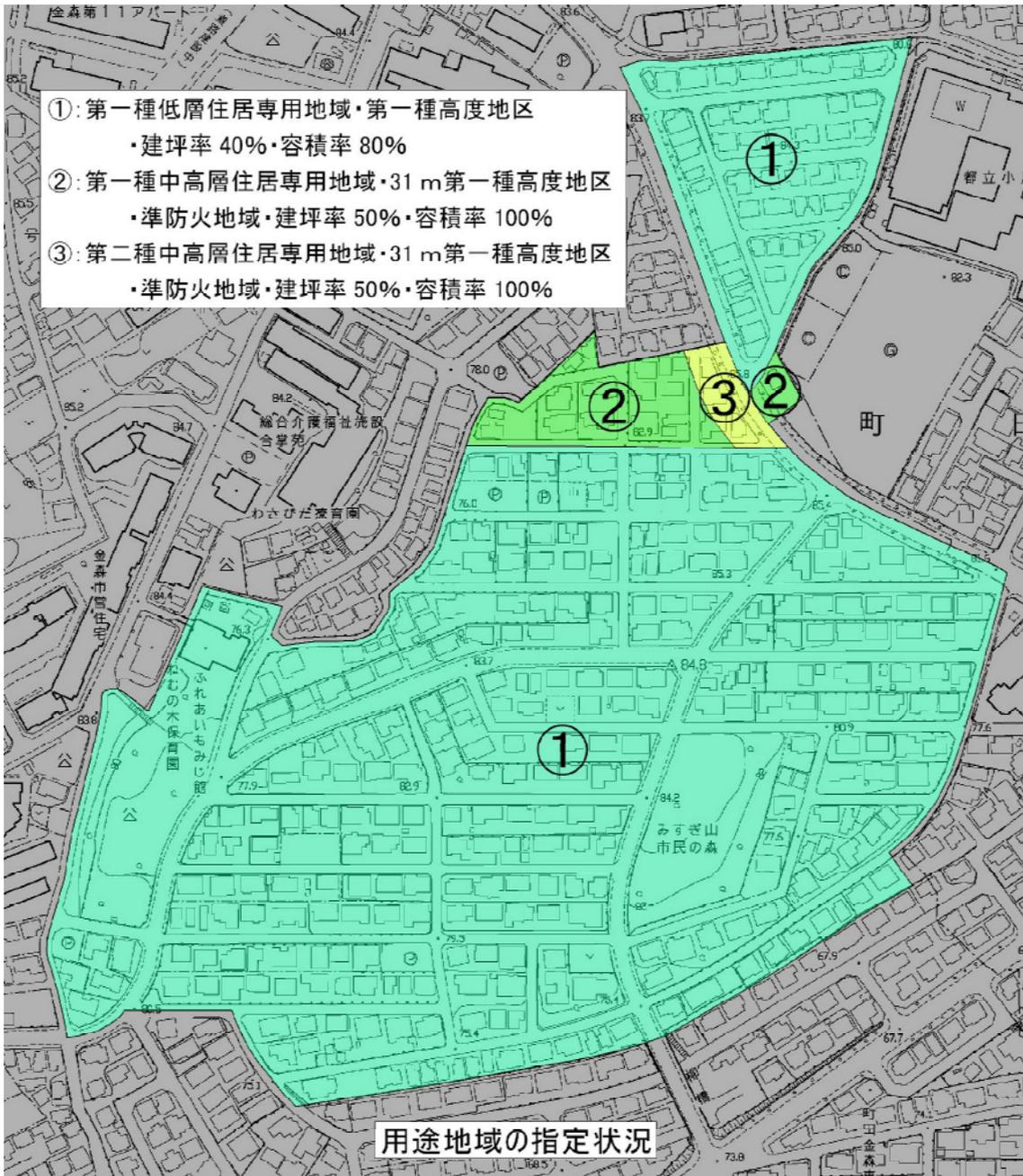
第2回住民アンケートでは街の将来像として「いつまでも住み続けられる閑静でみどり豊かな低層一戸建て住宅地」を望んでいる方が多いことが確認できました。

金森泉地区の魅力と課題 用途地域と地域のルール

ver.1.0 2009/01

1. 用途地域指定の現状

私たちの街は戸建て住宅の並ぶ閑静な環境で、住民の満足度も非常に高くなっています。建物の大きさや使い道などは用途地域の種類ごとに決められていて、街並みの形成を大きく左右します。まず、用途地域の定めている法的な枠組みについて見てみましょう。「金森泉地区の魅力と課題 土地の用途」等も併せてご覧下さい。金森泉地区では「第一種低層住居専用地域」（下図の①）がほとんどですが、一部が「第一種中高層住居専用地域」（下図の②）「第二種中高層住居専用地域」（下図の③）に指定されています。



2. 各用途地域における制限

それぞれの用途地域において建物の規模や用途が建築基準法によって定められています。その概要は下表の通りです。

表 用途地域による建築物の用途制限の概要

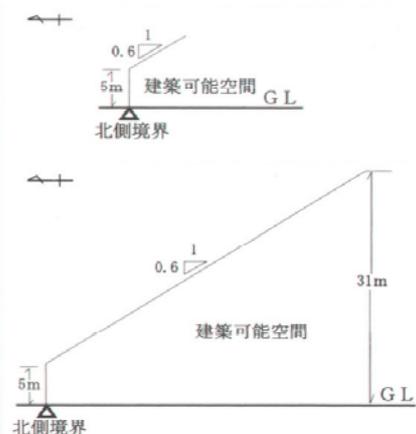
		第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿				
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの				
店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	×	, 2階以下	2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	, 2階以下	2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの		×	×	2階以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
	大学、高等専門学校、専修学校等	×		
	図書館等			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等			
病院・学校等	神社、寺院、教会等			
	病院	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等			
工場・倉庫等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	600㎡以下		
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	300㎡以下 2階以下	300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	600㎡以下1階以下	3,000㎡以下 2階以下	3,000㎡以下 2階以下
倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	原動機の制限あり2階以下	原動機の制限あり2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	1,500㎡以下 2階以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設等		都市計画決定が必要		

日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、
物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ

建築基準法により定められている内容のうち、私たちの街に関係する部分の概要をまとめました。より詳細に知りたい方は建築基準法や都条例をご確認ください。

町田市では敷地の最低限度を120㎡としています。（すでに120㎡以下の敷地はこの限りではありません）

☒ 建築物の高さの限界
上：第一種高度利用地区
下：31m第一種高度利用地区



3. 街の独自ルールによる制限

法で定めている各用途地域の建物の規模や用途を見ると、私たちの街でも実に様々な用途の建物を建てられることがわかります。一方、私たちの街では「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」を望む声が高いことから、建築協約を定め運用し、一定の成果を上げてきました。

4. 街の独自ルールを定めることのメリット

法で定めているのは全国一律の最低限守らなければならない内容です。一定の規制はあるもののかなり自由度を持たせた内容と見ることができます。

街の独自ルールを定めると「みどり豊かな街」、「景観にすぐれた街」、「安全な街」など、私たち自身が抱いている街の理想像を実現できる可能性が高くなります。街のルールを誰にでもすぐわかるようにしておくことで、様々なトラブルを未然に防ぐ効果も期待できます。

特色ある地域づくりができるように「地区計画」「建築協定」「街づくりプラン」といった法や条例による仕組みが整備されています。第2回住民アンケートでは新しい街のルールづくりを進めて欲しいと回答した世帯が全回答世帯数に対して 73.6 %を占めていました。

5. どのようにルールを作るか？

街の独自ルールを作る場合には厳しすぎても、緩すぎても満足な結果は得られないでしょう。ルールとして決めたい内容をうまく整理し、それらに合った制度を利用する必要があります。

- ①地区の全員に絶対に守ってもらいたい内容は、「地区計画」として定め、法的な拘束力をもたせる。地区計画を導入している近隣地域の例では、最低敷地面積、建物の用途や規模などを決めています。
- ②街づくりの目標、方針などは「街づくりプラン」として掲げることで町田市にも一定の役割を担ってもらう。
- ③その他、法や条例として扱いにくいものがある場合には「街づくり憲章」等の形で公表することで、各自の自発的取り組みを促し、トラブル回避を目指す。

多くの方が賛同し、快適な街をつくっていくために、これから話し合いを続けていく必要があります。ご意見お待ちしております。

6. 街の独自ルール撤廃によるメリット

法で定めている各用途地域の建物の規模や用途の通りに従えば良く、建物の配置やデザインも選択肢が広がる可能性があります。しかし、集合住宅が増えたり、みどりの量が減少したり、景観を損ねる恐れのあることに注意が必要です。

金森泉地区の魅力と課題 土地の用途

ver.2.0 2009/01

1. 土地の用途の現状

金森泉地区は、そのほとんどが第一種低層住居専用地域で、建坪率40%、容積率80%、第一種高度地区に指定されています。しかし1班と2班の一部（17区画）には第一種中高層住居専用地域、町3・4・4号線に面した1班の一部（3区画）は第二種中高層住居専用地域があり、それぞれ建坪率50%、容積率100%、31m第一種高度地区、準防火地域に指定されています。

建築協約では、集合住宅の増加を食い止める目的から「一戸建ての個人専用住宅であること」としてはいますが、第一種低層住居専用地域で認められている兼用住宅や公共的な施設、電気・ガス等の供給施設に関する記述はありません。

地区内には実際に協約成立前に建設されたアパート、兼用住宅としてピアノ教室、事務所、診療所などがあります。次第に増えてきた2世帯住宅は、いわゆる長屋といわれる構造になっている例が多いようです。公共的な空間では自治会の案内板が2ヶ所、掲示板が3ヶ所、消化器が7ヶ所、みずき山市民の森には自治会の防災倉庫が設置してあります。

2. 住民の意識

第1回のアンケートでは、この街を選んだきっかけの問いに対し、閑静な環境が58.8%でした。住んでみて良かった点でも閑静な環境が74.4%、将来も閑静な住環境が望ましいが57.9%でした。

私たちの街では閑静な環境を守ることが今後とも大きなテーマなのです。しかし、便利の良いまち、若い世帯が住み活気あるまちを望む声もそれぞれ45%ありました。また、高齢化が進んでいるため、商店や病院までの移動がづらくなっている方も少なからずいることがわかりました。

3. 街づくりのコンセプト

私たちの街は今後とも閑静な住宅街として落ち着いたある街づくりが望まれています。

第2回住民アンケートで街の将来像について尋ねたところ5つの選択肢のうち、「閑静でみどり豊かな低層一戸建て住宅地」を第1位として挙げた方が61%になりました。一方、「日常必要な店や施設が充実した街」にしたいと考えている方は1割弱でした。

4. 用途の検討

検討課題の一つは許容する用途の内容です。建築協約の内容を踏まえると

- ア. 共同住宅を新規に建設することを禁止することがあげられます。同様に
- イ. 下宿および寄宿舍を禁止する

を盛り込むべきです。ただし、2世帯住宅では建物の形状によって「戸建て」「長屋」「共同住宅」に分類されるため、表現に注意を要するとともに現状の把握をする必要があります。

兼用住宅については

ウ．現在ある兼用住宅の用途（ピアノ教室、事務所、診療所等）を認める

に加え、今後出店しても許容できる用途のものを絞り込んで追加するといいでしょう。ただし閑静な住環境を維持することが強く望まれているので

エ．一般的に予約制の業態をとるもの

に限定した方がいいでしょう。高齢者対策として

オ．老人ホームやグループホームを認める

ことも検討すべきです。公共的な空間では

カ．自治会掲示板、自治会案内板、防災倉庫など

を設置できるように明記すべきです。また、将来建設するかもしれない

キ．集会所、バス停上屋

についても規定しておく必要があるでしょう。

ク．最近、町田市や八王子市などで住宅地の中にペット霊園が建設される事例がありました。用途地域としては想定外の施設のため取り締まる法律等がありません。私たちも情報の収集に努める必要があります。

5. 地区の検討

金森泉地区には1項で述べたとおり、用途地域の指定が3種類あります。4項の用途の検討は第一種低層住居専用地域を前提に検討しましたが、中高層住居専用地域の土地の所有者の立場に立つと、必要以上の規制をかけられることを望まないかもしれません。町田市内ですでに定められている地区計画の内容を見ると、用途地域の異なる地区ごとに計画を策定している例がほとんどです。しかし、第一種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域の規制値に抑えた例もわずかながらありました。これには土地所有者の同意が大変重要な要素となります。

もうひとつの問題点は、地区の定義自体です。通常、地区計画等によって法的な規制をかける場合には道路境界、河川境界、行政界などなるべく不変なものを境界線として指定します。金森泉地区は道路中心を境界として利用できない部分があります。自治会区域全域をカバーするためには、①地区計画の対象地区を拡大する、②筆界を利用するという方法が考えられます。ただし、②の実現にはかなりのハードルがあるようです。

6. 閑静なまちの実現に向けて

今後検討すべき点は

利用可能な用途をどこまで広げるか？

中高層住居専用地域のみ利用可能な用途を拡大すべきか？

などがあります。これらはアンケートを通じて練り上げていく必要があるようです。

地区の独自ルール 街づくりプラン

1. はじめに

地区の独自ルールを決める方法のひとつに、街づくりプランがあります。街づくりプランの仕組みは町田市が「住みよい街づくり条例」（以下、単に条例と記します）によって定めています。条例は2004年（平成16年）に定められました。

2. 条例の特徴

条例の特徴は、①地区の独自ルールを決める方法として「街づくりプラン」の仕組み定めていること、②市が「街づくりプラン」づくりを進めている地域を支援する仕組みを設けていること、③大規模開発の前の事前手続き方法を定め、トラブルの回避を目指していること、などが挙げられます。

私たちの街では、②の仕組みを利用して地区の独自ルール策定のための活動を続けています。現在、アドバイザーの派遣や活動のための費用の助成を受けています。

3. 街づくりプラン

街づくりプランでは地区に住んでいる市民の合意の上で、街の将来の目標、方針、計画等を決められます。市は街づくりプランに従って助言や指導等を行います。街づくりを主体的に行うのは私たち住民自身ですが、市や事業者にも協力してもらう仕組みができます。

現在、私たちの街で取り決めている建築協約は住民間の約束事のため、何か問題が見つかった時、解決するのも私たち自身でやらなくてはいけません。街づくりプランを決めると町田市が一定の役割を担うことになります。

条例では法的な拘束力に欠けることから、街づくり推進のために都市計画法に基づく「地区計画」や建築基準法に基づく「建築協定」等の制度も積極的に活用するよう求めています。

地区の独自ルール 地区計画

1. はじめに

地区の独自ルールを決める方法のひとつに、地区計画があります。地区計画の仕組みは「都市計画法」という国の法律によって定められています。1980年（昭和55年）の改正によって加えられた制度です。

2. 地区計画の特徴

地区計画を定めた地域では建築物の用途や形態・意匠の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の制限、敷地面積の最低限度、建物高さの最高限度・最低限度、壁面の位置、外壁後退などを決めることが出来ます。たとえば「壁面の後退を敷地境界から1 m以上とする」というように数値ではっきりと示され、法的な拘束力を伴います。

「街づくりプラン」と同様に、地区計画を定めるためには関係する住民の合意が前提になります。また法的な拘束力を伴う厳しい点も踏まえ、「絶対に守ってほしい内容」を吟味し、一人でも多くの方が賛同できる内容でなければなりません。

以前、私たちの街で導入が検討されたことのある「建築協定」の制度では、同意に至らなかった分の敷地には適用されない仕組みでしたが、地区計画では決定した地区内すべてが対象になることに注意しなくてはなりません。

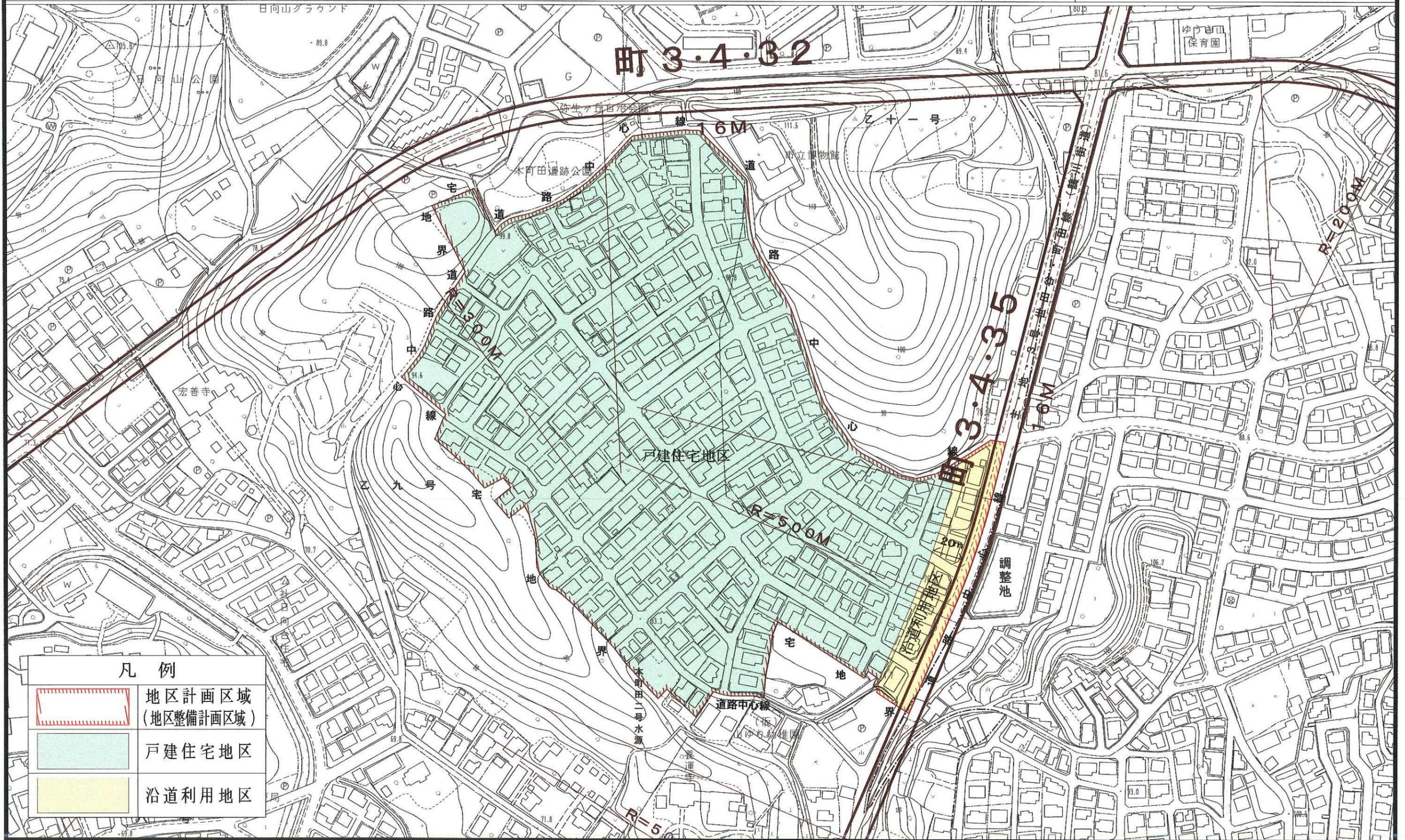
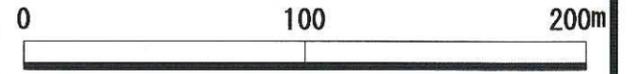
3. 地区計画の導入事例

町田市内では現在 38 の地区で地区計画を定めています。敷地面積の最低限度や壁面後退など地域の状況に応じて定めている内容は様々です。

宅地分譲後しばらく経ってから、住環境の変化を危惧して地区計画を定めた例として弥生ヶ丘地区があります。私たちの街でも大いに参考になると思いますので次ページ以降に弥生ヶ丘の地区計画の内容を掲載します。

町田都市計画地区計画

弥生ヶ丘地区地区計画 計画図 (参考図)



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	戸建住宅地区
	沿道利用地区

ただいま考え中！
第8号
～第2回住民アンケート特大号～

編集 小田急金森泉自治会街づくりを考える会
発行日 2009年1月15日
印刷 ●

この資料に関する問い合わせやご意見は
小田急金森泉自治会街づくりを考える会
2班 船橋 玲二 tel: 042(795)9423