



＝地区まちづくりの検討状況をお知らせします＝

(ただいま考え中！)

第18号《地区街づくりプラン(案)》特集号 2009年11月

小田急金森泉自治会街づくりを考える会

町田市住みよい街づくり条例^{※1}に基づく「地区街づくりプラン」^{※2}の案をまとめました！

小田急金森泉自治会地区では、平成18(2006)年に「街づくりを考える会」を設置し、昭和60年に制定した「建築協約」を見直し、新たな時代にあったルール形成のあり方について検討を重ねてきました。

その中では、昨年度までに在住の皆様を対象に2度にわたりアンケートを実施する一方で地区の現状分析を行ってきました。その結果、次のような思いをより強くしてきました。

今、このまちは町田市の中でも良好な環境の住宅地ですが、

現在のままでは、町田市の都市計画で定める一般的な基準より狭い敷地が多い住宅地になる可能性があります！

住み良いまちづくりについて皆さんと一緒に考えていきましょう！

この地区の住環境の悪化を防ぐためには、やはり「地区計画」^{※3}に代表される地区独自のまちづくりのルールが必要ではないかと考えます。

今回、街づくりを考える会では3月(第10号)の自治会総会でご紹介した試案をベースに、現況調査の結果を踏まえてルールの詳細を検討し、住民提案として町田市に提出する「地区街づくりプラン」の骨子案としてまとめました。

つきましては、下記のとおり、骨子案をご説明し、ご意見を広くうかがう機会を設けたいと考えております。説明・意見交換会は複数日予定しておりますので、ご近所お誘い合わせのうえぜひご出席ください。

※印については次ページの解説を参照してください

記

- 1 目的：金森泉地区「地区街づくりプラン」(骨子案)の説明及び意見交換会
- 2 日時：平成21年11月28日(土) 10:00～11:30
平成21年11月29日(日) 13:30～15:00
- 3 会場：両日とも、ふれあいもみじ館 2階和室

※1:「町田市住みよい街づくり条例」とは…

市民、事業者、市が一緒になって（協働により）、お互いの責任や義務（責務）を尊重しながら、住民主体の取り組みを推進し、地域や地区の個性を生かした住みよい街づくりを実現していくための仕組みを条例として定めたものです。

特定の土地の使い方や建物の建て方について制限を加えることを目的とした条例ではありません。

※2:「地区街づくりプラン」とは…

「町田市住みよい街づくり条例」に基づく、地区の実情に応じた個性豊かな街づくりを推進するために定めることができる地区の将来像や計画をまとめたものです。その中では、ゆるやかで柔軟なルールを定めることも可能としています。地区住民等の3分の2以上の合意に基づき案を作成して市に提案し、一定の審査を経て定めることができます。

※3「地区計画」とは…

都市計画法などの法律の下に地区住民の大多数の合意を条件として定めることができる地区独自のルール。定められた内容は、法律と同様の効力があり、新たに地区内で建築する際は定められた内容に適合していなければなりません。地区街づくりプランよりも効力は強いといえますが、定めることができる内容に制限があります。

★これまでの「建築協約」との違いは…？

昭和60年制定の金森泉自治会の「建築協約」は、あくまでも住民間の私的な約束ごととされており、法律や条例に基づく効力はありません。こうしたルールでは守る気持ちのない者もあるなか、自治会長や役員の皆さんが大変な労力をかけて建主への協力をお願いし、調整してきました。上記の規定を用いたルールがあれば、住環境の悪化を防止することができ、より良い住環境の保全に向けた調整がしやすくなります。



◆金森泉地区 地区街づくりプラン骨子案◆

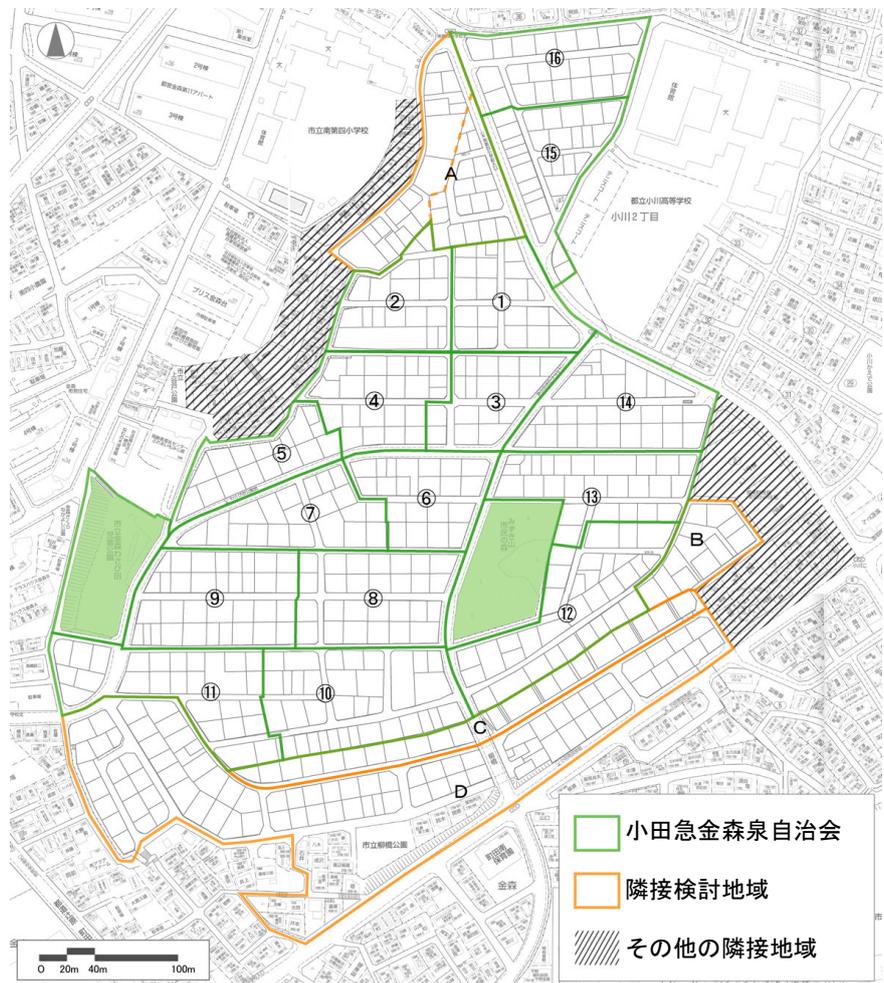
はじめに

- 金森泉地区の略歴：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、昭和 55 年頃までには現在のまち並みができあがりました。
- その後、地区内にアパートの建築や敷地分割等が見られるようになったことから、自治会では昭和 60 年に建築協約を設けて、以後の建築更新では協約内容を守るようお願いしてきました。しかし、任意の協約では様々な理由により守られないことなどがありました。
- 平成 16 年、町田市では市内の良好な戸建て住宅を形成している地域（第一種低層住居専用地域）を対象に新たに敷地分割を行う際の敷地面積の最低限度を 120 m²とすることを決定しました。ただし、この制度の中では、一定の敷地条件を満たす場合は、分割後の 1 敷地のみ 100 m²とすることができる特例規定が設けられています。
- 小田急金森泉自治会では、協約違反や行き過ぎた特例適用の可能性への対応策を検討するため、「街づくりを考える会」を設立し、町田市住みよい街づくり条例に基づく活動支援や作業協力を受けながら、今後の地区まちづくりの方向性について検討してきました。

◆計画対象区域

金森泉自治会区域を基本と考えますが、周辺にお住まいの方々の意向及び市街地の状況に応じて隣接区域を含めた対象区域とすることも検討していきます。

※特に、隣接する金森二丁目町内会 A 区域、小田急金森わさびだ自治会 B・C 区域は、地形的なつながりも深いことからできるだけ一体的に考えていけたらよいと考えています。



1. まち並みの現況課題

- ◆ 当地区は、都市計画により敷地分割可能な 220 m²以上の敷地が約 55%を占めています。さらに、このうちの約半分が特例制度を使うと分割できる敷地となっています。
- ◆ 地区内の約5割の建物が築 30 年以上の建築です。これらの建物はこれから建て替えの時期を迎える可能性が高いものです。
- ◆ 昭和60年に定められた建築協約の 10 項目は概ね守られてきましたが、細かな運用規定を明確にする必要が生じています。
- ◆ 地区内には風格ある石垣（江戸城の石垣と同じ真鶴石が使われている地区もあります）や生垣などがありますが、建て替えの際に取り壊されることが多いようです。
- ◆ 今後、町田市も全体的に人口減少・高齢化が加速されます。その際にも多くの方にとって魅力的なまちであることが地区全体に多くの方が住み続けられるまちであることにつながると考えます。

この地区の特色を活かした、まちづくりの目標を定め、その実現に向けた取り組みを行っていくことが大切だと考えました！



▲みどり豊かなゆとりある住宅地



▲真鶴石※などのよう壁が連なる風格あるまち並み

※真鶴石：皇居の堀などにも使われている名石

2. まちづくりの目標像と4つの方針

- ◆ 昨年、一昨年に行ったアンケート調査の結果をふまえて、まちづくりの目標を次のように提案します。

まちづくりの目標

- 閑静でみどり豊かな環境のまちづくり
- 安全で安心して快適に暮らせるまちづくり
- 次世代に誇れるまち並みの継承
- いつまでも住み続けられるまちづくり

《まちづくりの目標根拠》

2008年居住者アンケート「閑静な住宅街」を望む声…回答者の7割

2009年居住者アンケート「街の将来像」の重要度上位3項目

「いつまでも住み続けられる閑静でみどり豊かな低層戸建て住宅地」>「誰もが歩きやすく清潔で安全な道路・公園緑地が整備された街」>「多様な世代交流とコミュニティのある街」

- ◆ その実現のための方策を次の5つの方針にまとめました。

まちづくりの方針

方針1 閑静で風格あるまち並みの維持保全

建築物の用途／敷地の区画変更／風格あるまち並みの保全

方針2 日当たりがよく良好な住環境の確保

建築物の高さ／盛土の制限／外壁の後退距離の確保

方針3 安全でみどり豊かなまちづくりの実現

よう壁の安全性の確保／塀・フェンスの防犯対策及び敷地内緑化の推進／身近な公園緑地の良好な維持保全／バス路線の安全な歩行者空間の確保

方針4 やさしさを形にするまちづくり

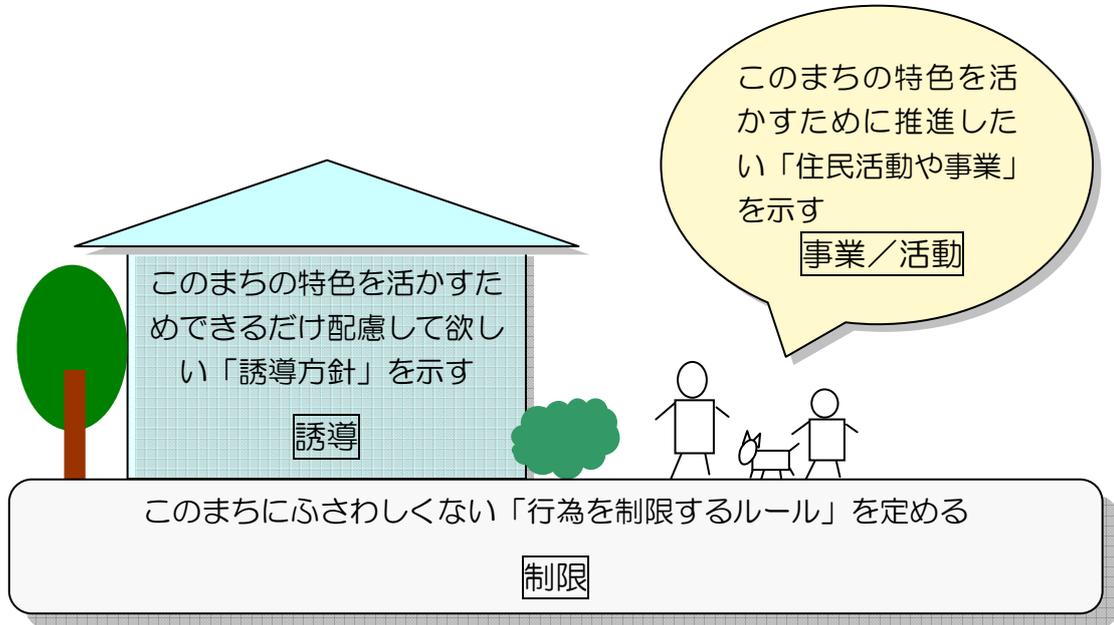
住宅設備を設置する際の周辺への配慮／敷地環境の適切な維持管理

方針5 心通う人々による暮らしが見えるまちづくりの推進

防犯・防災／コミュニティ活動／地球環境への貢献／継続的な取り組み

3. 金森泉地区の実現方策の考え方

- ◆ まちづくりの目標を実現するには次の3つの対応が必要だと考えます



3つの対応策による具体的な取組みと役割分担とは……

制限

地区の住環境を守る基本的なルールとして定めたいと考えている項目です。
主に土地利用や建てられる建築物の位置や高さなどを規定します。地区まちづくりプラン策定後は、より確実に守られるよう「地区計画」へのステップアップも想定しています。

条例や都市計画の力=行政

事業/活動

このまちでの暮らしを充実させていくために考えていきたい項目です。
主に住民活動や公共空間の整備の方針などを位置付けます。

行政《事業》と
地元《活動》

誘導

地区の住環境をより良くしていくために配慮したいルールとして定めたいと考えている項目です。
主に、みどり豊かな環境づくりや風格あるまちなみ景観、敷地周りの衛生安全管理などの考え方を示しています。

配慮誘導調整する力=地元

4. まちづくりの方針別のルール基準等

〔-----〕は、考える会からの補足です

方針1 閑静で風格のあるまち並みの維持保全			
ルール／事業種別項目	建築協約の項目	実現方策	まちづくりルールの方向性・考え方
建築物の用途 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> ただいま考え中！ 第11号 参照 </div>	一戸建ての専用住宅とする <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 現在、アパート等である建築物は、当面存続可能です。ただし、次回の建替え時は3戸以下となるようご協力ください。 </div>	制限	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> ルール No1-1 </div> 一戸建て専用住宅を基本とする。 ただし、居住形態の多様化と住宅地内の暮らしの充実を図る観点から戸建住宅としての外観を活かした次のような用途については例外的に建築を認める。 <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>二世帯住宅となる長屋・共同住宅（3戸以下に限る）</u> 2. 診療所等の医療併設住宅（入院施設のあるものを除く） 3. 兼用住宅のうち次の用途を兼ねるもの。ただし、近隣への騒音・震動・来客用駐車場・光等の設備による影響の対応が為されており、かつその運用に関するルールが近隣との合意のもとに定められているものに限る <ol style="list-style-type: none"> (1) 学習塾、華道教室、ピアノ教室など (2) 美術品又は工芸品制作のためのアトリエ・工房など (3) 事務所 4. 地域住民が利用するための公民館、集会所等 5. 近隣住民が利用する公園に設けられる休憩所、路線バスの停留所の上屋、防災倉庫等 6. 前各号に付属する施設 7. その他、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
	敷地の区画変更 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> ただいま考え中！ 第12号 参照 </div>	敷地の区画変更は行わない <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 新たに敷地を分割する際の規定です。 </div>	制限
風格あるまち並みの保全 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 「周囲のまち並みとの調和」については、地区計画に定めることはできませんが、運用は地元で対応することになります。 </div>	軒の高さ6.5m以下とする	制限	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> ルール No1-3 </div> 軒の高さは7m以下とする
	《取り決めなし》	誘導	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> ルール No1-4 </div> 建築物の形態や色彩・意匠等は、周囲のまちなみと調和したものとすること。
	《取り決めなし》	誘導	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> ルール No1-5 </div> 開発当時の石積は極力そのまま残すこと。やむを得ず壊す場合もできるだけ何らかの形で石材を活かすよう努めること。

方針2 日当たりが良く良好な住環境の確保			
ルール／事業種別項目	建築協約の項目	実現方策	まちづくりルールの方向性・考え方
建築物の高さ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> ただいま考え中！ 第13号 参照 </div>	建物高さ9m以下 地階を除く階数は2以下	制限	ルール No2-1 建築物の高さは9m以下とし、高度地区の高度斜線は遵守する。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 高さを定める事で階数で定める意図は概ね反映されるものと思われれます。 </div>
盛土の制限	よう壁と地盤高の増積みは行わないこと <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 2つの項目に分ける。ここは地盤高のみ </div>	(制限)	ルール No2-2 平均地盤面を上げることとなる盛土の禁止。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 盛土の禁止は地区計画で制限的に定めることはできないが、住環境保全の面からは重要な点であることから地区街づくりプランでは制限項目としたい。 </div>
外壁の後退距離の確保 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> ただいま考え中！ 第14号 参照 </div>	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界まで1m以上とする	制限 (制限)	ルール No2-3 敷地面積が100㎡以上の敷地にあつては、外壁又はこれに代わる柱の面から 隣地境界 までの距離は1m以上とする。 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> 次の場合は適用除外とする。 ○外壁又はこれに代わる柱の面の周囲の合計が3m以下のもの ○軒の高さが2.3m以下の物置等で床面積の合計が5㎡以下のもの ○車庫 敷地面積が100㎡未満の敷地にあつては、外壁又はこれに代わる柱の面から 隣地境界 までの距離は0.5m以上とする。 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> 次の場合は適用除外とする。 ○軒の高さが2.3m以下の物置等で床面積の合計が5㎡以下のもの ○車庫

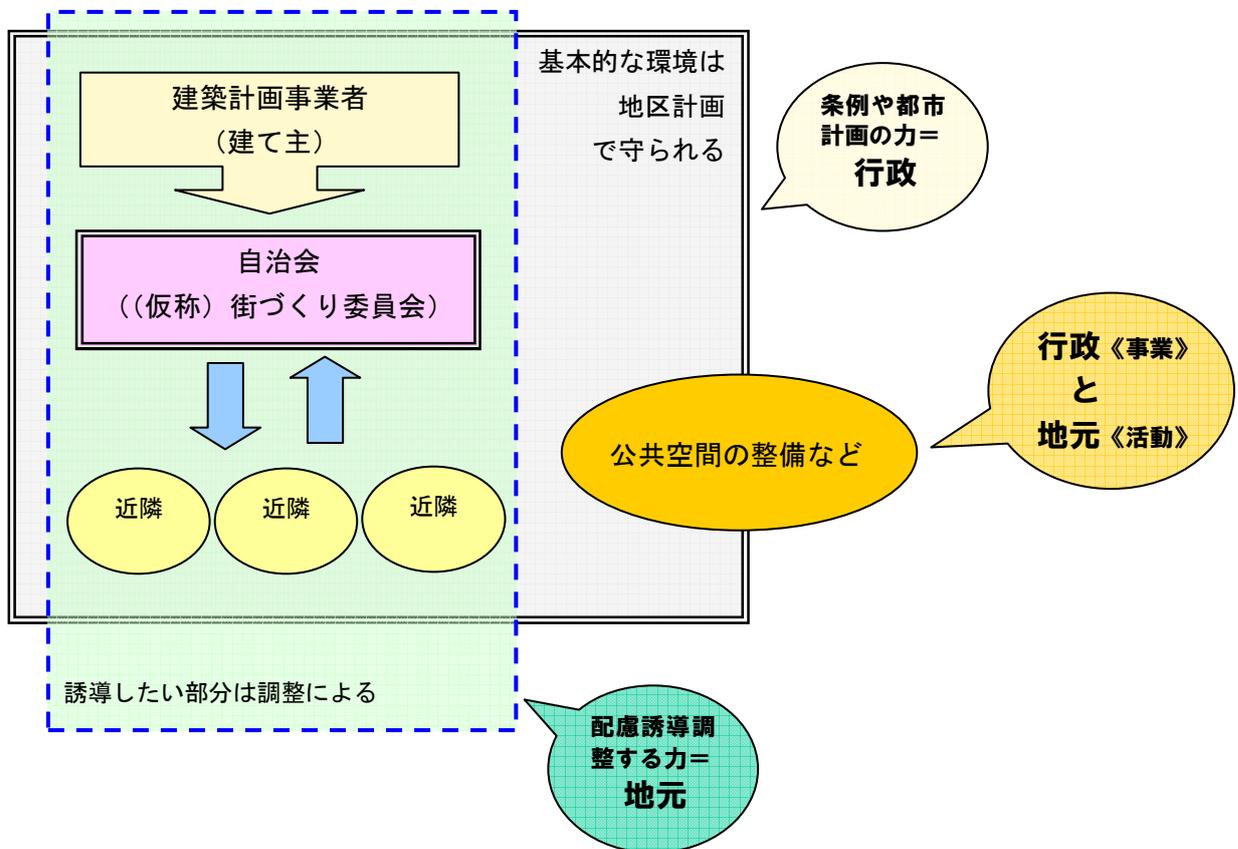
方針3 安全でみどり豊かなまちづくりの実現			
ルール／事業種別項目	建築協約の項目	実現方策	まちづくりルールの方向性・考え方
よう壁の安全性の確保	よう壁と地盤高の増積みは行わないこと	誘導	ルール No3-1 よう壁の増積みは行わないこと。
		2つの項目に分ける。ここはよう壁のみ	
塀・フェンスの防犯対策及び敷地内の緑化の推進	塀・フェンスの生垣等は安全性及び防犯対策に留意する	誘導	ルール No3-2 ・安全で緑豊かなまち並みとするため、垣・塀は、生垣又は敷地内の緑がうかがえる透視可能なものとする。 ・まちの防犯に配慮し門灯等を設ける。
	みどり豊かなまちづくりとすること	誘導	ルール No3-3 ・各敷地内は緑化し、まち全体がみどり豊かな環境となるよう努めること。 ・庭木は良好に管理すること。
身近な公園緑地の良好な維持保全	《取り決めなし》	活動	ルール No3-4 ・みずき山市民の森は住宅地内に残る身近な森林空間として、地権者の協力のもと、周辺の住民及び地区内外の利用者が協力して里山的な自然環境を良好に守り育てる。 ・金森わさび田児童公園、金森ミニ公園等については、周辺の住民及び地区内外の利用者並びに町田市と協力して良好な環境の保全に努める。
中央通り等の安全な歩行者空間の確保 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 10px;"> ただいま考え中！ 第15号 参照 </div>	《取り決めなし》	事業・活動	ルール No3-5 中央通り等の歩道が設置されている空間は、誰もが歩きやすく、また、安全にバスを待てるような歩道空間を確保するとともに、沿道のみどりの空間が連続的に確保できるよう検討する。 ◆検討対象路線図

方針4 やさしさを形にするまちづくり			
ルール／事業種別項目	建築協約の項目	実現方策	まちづくりルールの方向性・考え方
住宅設備を設置する際の周辺への配慮	危険物の貯蔵は道路側に配置する	誘導	ルール No4-1 危険物（法令で住宅地内に貯蔵できるものに限る）の貯蔵は安全確保ができるよう配置する。
	クーリングタワー・換気扇・ボイラー等騒音発生源は道路側に配置する	誘導	ルール No4-2 トイレや台所の換気扇等の騒音・熱・においの発生する設備の配置は近隣への影響を低減するよう配置する。
	上下水道、都市ガス、汚水処理施設を完備し、使用する	誘導	ルール No4-3 衛生的で安全な暮らしを維持するために汚水処理等を適切に行える設備を備え、使用すること。
敷地環境の適切な維持管理	《取り決めなし》	誘導	ルール No4-4 古タイヤ・家電製品・ビニール製品など不要品や廃棄物の処理は適正に行うこと。

方針5 心通う人々による暮らしが見えるまちづくりの推進			
ルール／事業種別項目	建築協約の項目	実現方策	まちづくりルールの方向性・考え方
防犯・防災	《取り決めなし》	活動	ルール No5-1 空き巣等の犯罪に強く、災害に強いまちづくりのため、日頃から隣近所への心配りを大切にしたコミュニティづくりに努める。
コミュニティ活動	《取り決めなし》	事業・活動	ルール No5-2 いずみクラブ・子供会・まちづくりを考える会等、自治会を中心とした様々な地域の環境保全と暮らしやすさを支えるため、地区住民の知恵とアイデア及び助け合いを基本とした活動を大切にする。
地球環境への貢献	《取り決めなし》	事業・活動	ルール No5-3 カーシェアリングによって地域内の自動車保有台数を削減するとともに効率的な運用によって地球環境に配慮した暮らしに努める
継続的な取組み	《取り決めなし》	事業・活動	ルール No5-4 以上の各ルールを守り、よりよいまちづくりを行うための継続的な改善努力を行う。

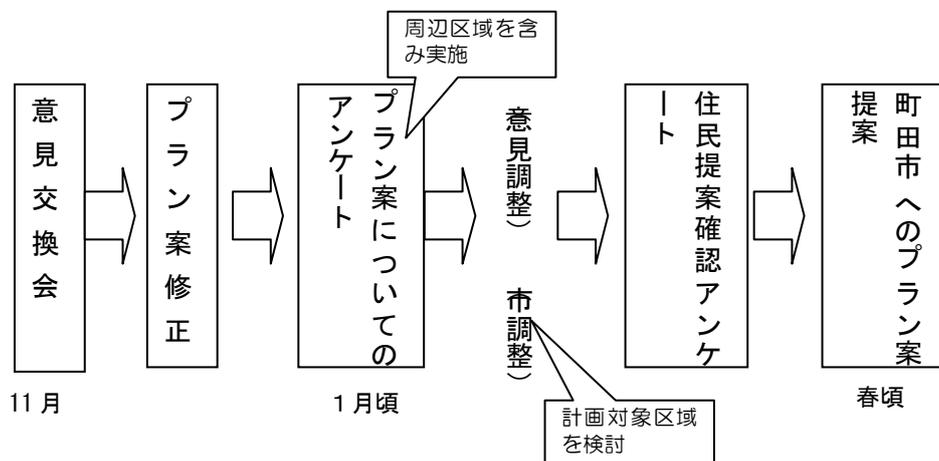
4. 地区街づくりプランの推進方策

- ◆ まちづくりのルールや事業・活動、誘導を円滑にするためには、街づくりプラン策定後も行政任せにせず、地元の組織がきちんと担い手として機能していくことが大切だと考えます。
- ◆ このため、建築等を行う際はこれまでと同様、事前に自治会（（仮称）街づくり委員会）を通じて近隣への情報提供と計画の早い段階での計画調整の仕組みを設けます。



終わりに

- ◆ 地区街づくりプラン及び地区計画策定に向けての今後の検討は、次のように進めていきたいと考えています。



この資料や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-maile : adn75950@rio.odn.ne.jp へお願いします。