

小田急金森泉地区 地区街づくりプラン（第2次修正案）

1 まちづくりの背景と目標

- 金森泉地区は、昭和40年～55年に分譲されたこともあり、築年数が25年以上の建築が多く、中には40年以上を経過しているものも少なくありません。
- 近年、一部で建て替えが進みはじめており、今後も進むものと考えられます。
- 現在、金森泉自治会には昭和60年に制定した建築協約が定められていますが、社会情勢の変化等により、現在のままでは、これまでのように地区の環境を守りにくくなっています。
- 今回提案の街づくりプラン案では現在の街並み環境を基本に住み続ける価値のある住宅地づくりを目指しています。

まちづくりの目標

- 閑静で緑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

※2008、2009年居住者アンケート意見をふまえて作成したもの。
今回アンケートでは82%の方が賛成しています

2 地区街づくりプランの構成と基本的な考え方

金森泉地区のルール案は、生活に身近な様々な事柄を含むプランです。

その内容は「制限」「事業／活動」「誘導」事項に分かれ、それぞれ、行政と地元が役割分担をしながら実現に向けて取り組んでいくことをイメージしています。特に「制限」とした内容については、「地区計画」として、ルール内容を法定化していくことを想定しています。



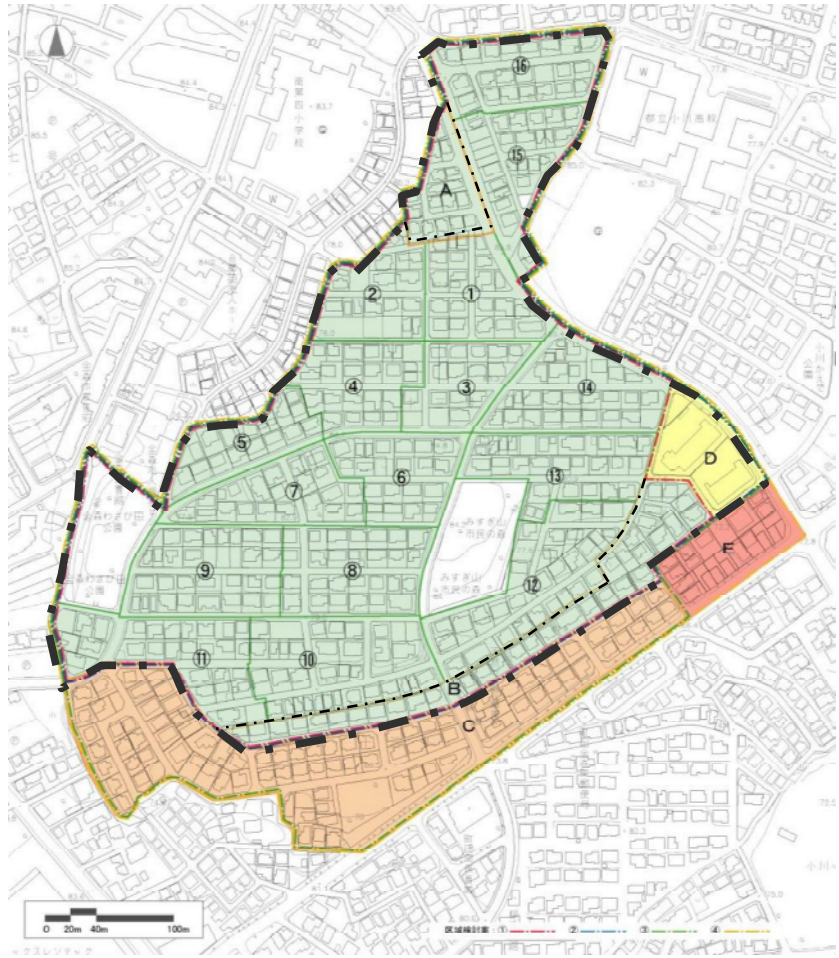
※ 地区街づくりプランの策定については、今回アンケートでは94%の方が賛成しています

3 対象区域と段階的な策定の考え方

小田急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区域とすることを検討していきます。

※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。
D区域の官舎は建築時に今の高さにするよう働きかけた経緯がありますので併せて検討します。

金森二丁目町内会の了承を得てA地区は今回アンケートを機に情報提供を行っており、わさびだ自治会でも一部検討が始まっています。



4 まちづくり方針

まちづくりの目標を踏まえて、地区街づくりプランで実現する様々な項目を実現するための方針を次の5つの視点でまとめました。

まちづくりの方針

- 方針1 閑静で風格ある現在の街並み環境の維持保全
- 方針2 日当たりがよく良好な住環境の確保
- 方針3 安全でみどり豊かなまちづくりの推進
- 方針4 やさしさを形にするまちづくりの実現
- 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

※ 方針の文案については、一部のご意見を踏まえて見直しました。

「風格」に異論を持つ方もおられましたが、現在の街並み保全を明確にしたうえで残しました。

「みどり豊かな」活動についてはこれまでの取り組みを踏まえて「推進」とし、語尾はすべて方向性を示す言葉としました

5 まちづくりの方針別のルール基準一覧

下線は今回アンケートを踏まえた変更点です。また「制限」項目のうち、色つきの枠内部分が地区計画を目指す部分です。

方針1 閑静で風格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 (金森泉地区のみ)	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	一戸建ての専用住宅とする	制限 誘導	<p>建てられる用途は、戸建て専用住宅を基本とする。 ただし、現にあるアパートについては除く。</p> <p>また、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、周辺環境への影響に対応した上で例外的に建築を認める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 二世帯住宅となる長屋・共同住宅（2戸以下に限る） 診療所等と住宅（2戸以下に限る）の併設住宅 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"> 住宅以外の部分の面積が 30 m²以下の蕎麦屋、喫茶店など 学習塾、華道教室、ピアノ教室など 美術品又は工芸品制作のためのアトリエ・工房など 事務所 地域住民が利用するための公民館、集会所等 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 グループホーム等の社会福祉施設※ 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られたもの 前各号に付属する施設
敷地の区画変更	敷地の区画変更は行わない	制限	<p>敷地面積は 120 m²以上としなければならない。※特例許可は認めない</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は除く。</p>
風格あるまち並みの保全	軒の高さ 6.5m以下とする	制限	軒の高さは7m以下とする
	《取り決めなし》	誘導	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。
	《取り決めなし》	誘導	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。

※グループホーム等の社会福祉施設とは次のものをいいます。

戸建て専用住宅の外観及び土地利用を基本に家庭的な雰囲気であらゆる少人数のケアを目的としたものをいう。設置にあたっては周囲に路上駐車や特別の騒音等による環境被害を与えないものとする。

方針2 日当たりがよ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	建物高さ9m以下 地階を除く階数は2以下	制限	<p>建築物の高さは9m以下とし、高度地区の北側高度斜線は遵守する。※</p> <p>ただし道路より低い敷地については道路面からの高さとする</p>

盛土の制限	よう壁と地盤高の増積みは行わないこと	(制限) 誘導	<ul style="list-style-type: none"> 平均地盤面を上げることとなる盛土の禁止。 整地等を行う際には敷地境界杭を保全すること。変更の必要がある場合は隣接権利者の立会いの下に行うこと
外壁の後退距離の確保	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	<p>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。ただし、現に敷地面積が100㎡までの敷地では、0.5m以上とする。なお、次の場合は適用除外とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○100㎡を超える敷地にあつては、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 ○自動車車庫

※D地区は高さ制限のみ適用します。建築物の高さは、10m以下（制限）と考えています。

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	よう壁の増積みは行わないこと。
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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	《取り決めなし》	事業・活動	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。

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	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	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	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	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
工事の事前連絡	《取り決めなし》	誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の取り壊し、建物の建築、区画形質のための工事等を行う際には、工事着手の2週間前までに自治会及び近隣に工事概要を連絡する。 ・土地の売買、相続等により所有者変更を行ったときは速やかに自治会に通知する。
防犯・防災	《取り決めなし》	活動	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。
空き家対策	《取り決めなし》	活動	空き家にも人の目が行き届くよう、持ち主との連携を取りながら防犯に努めるとともにコミュニティ活動に活かすことが出来るような方向性を検討する。
コミュニティ活動	《取り決めなし》	事業活動	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。また、そのための場づくりについても検討する。
地球環境への貢献	《取り決めなし》	事業活動	太陽光発電やゴミのリサイクル推進と併せて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など、地球環境に配慮した暮らしを大切にする。
継続的な取り組み	《取り決めなし》	事業活動	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。