

# つくし野三丁目地区街づくりプラン

## 建築物等のルールに関する解説



### ●地区街づくりの概要

地区街づくりとは、身近な生活圏（地区）を舞台に、地区の住民等が主役となり、自分たちの街を考え、地区住民等の多数の合意を前提とした独自の計画やルールをつくり、より良い街づくりを実現していこうとする取り組みです。

この独自の計画やルールのことを「地区街づくりプラン」と呼び、「町田市住みよい街づくり条例」に基づき、地区住民等がまとめたものを市へ提案し、市がこれを踏まえて策定するものです。

この地区街づくりプランは都市計画マスタープランを実現するために策定するものであり、当該地区における都市計画マスタープランのまちづくりの方針は「戸建住宅を主体とする住宅地の良好な住環境の保全や形成」となっており、現在の住環境の保全及び形成を目的としてこの地区街づくりプランを策定します。

### ●地区街づくりの経緯

つくし野三丁目は、1977年（昭和52年）以来、「建築協約」により、良好な住環境が保たれてきました。しかし、住宅地として街が成熟していく一方で、少子高齢化に伴う空き家の増加、防犯・防災など街づくりに関する様々な問題点が浮上してきました。

そこで、現在の住環境を維持するとともに、より住みやすい街を実現するため、2006年に発足した「つくし野三丁目自治会街づくりを考える会（以下、考える会という。）」

が中心となり、住民アンケート調査や街歩きなどを行いながら、街づくりの検討を行ってきました。

その成果として、(平成23年)つくし野三丁目の街づくりの目指すべき将来の姿とも言える「つくし野三丁目街づくり憲章」を住民の皆さんの合意により町田市へ提案し、2011年3月には「つくし野三丁目地区街づくりプラン(憲章／目標・方針)」として町田市による決定・告示がなされました。

その後、考える会を中心に議論を重ね、基本的には「建築協約」の主旨を踏まえ、「守るべきものと見直すべきもの」を見極め、部分的な修正を加えて「つくし野三丁目地区街づくりプラン(計画)案」を町田市へ提案しました。

建築物等に関しては、以下に示すように、「町田市に届出をして運用するルール」と「地域で自主的に運用を行うルール」の2種類があります。

## 1 町田市住みよい街づくり条例第14条第2項の届出を必要とするルール

■町田市へ届け出が必要なルールです。

届出の詳細については、町田市ホームページ(トップページ>暮らし>住まい・道路>都市づくり>地区の街づくり>町田市住みよい街づくり条例の概要>届出について)に掲載しております。

■建築行為等を行う場合は、工事着工の30日前までに、町田市住みよい街づくり条例第14条第2項に基づき、町田市に届出を行うものとします。

## 2 つくし野三丁目で自主的な運用を行うルール

■自主的なルールについては、具体的な数字基準により制限を行うものではありませんが、主に近隣の住環境や景観上の配慮から定めたものです。

■建築物の解体、撤去、新築、増築、土地の区画形質の変更などの工事を行う場合は、工事着工の30日前までに、つくし野三丁目自治会「街づくり委員会(仮称)」あてに工事計画の概要を通知するとともに、近隣に連絡するものとします。また、必要なときは、自主的な運用を行うルールに該当する項目について協議、確認を行うものとします。

次ページ以降に、ルールの解説を掲載しています。

## 1 町田市住みよい街づくり条例第14条第2項の届出を必要とするルール

### (1) 建築物等の用途

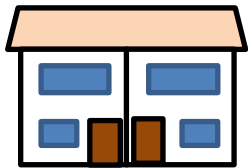
つくし野三丁目で建築できる建築物は、都市計画法で定める第一種低層住居専用地域において建築できるもの（建築基準法別表第二（い）項）のうち、下記の①から⑧になります。  
これ以外の建築物は建てることができませんので、ご注意ください。

#### ① 一戸建ての住宅、住戸の数が2戸以下の長屋（※2）及び共同住宅（※3）（以下、「戸建て住宅」とする。）

いわゆる「一戸建ての専用住宅」のほか、以下の住宅を含みます。

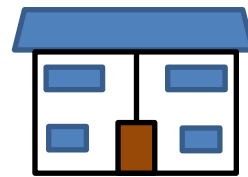
##### ※2 長屋

- ・住戸の境である壁以外に共有する部分がなく、各住戸に直接出入りできる住宅



##### ※3 共同住宅

- ・住戸が、玄関、廊下、階段等を共用する住宅



#### ② 住戸の数が4戸以下の長屋及び共同住宅とし、①を含まない（以下、「集合住宅」とする。）

#### ③ 事務所、日用品販売店舗、食堂又は喫茶店等の用途を兼ねる兼用住宅（※4）で、柳通りに接する敷地に建築されるもの（来客用駐車場を設けることとし、1台当たりの区画は奥行5m以上、間口2.5m以上とする。）

駐車場は、原則として敷地内に設けるものとしますが、敷地の形状その他やむを得ない事情により敷地内に設けることが困難な場合は、隔地駐車場も可能とします。

##### ※4 兼用住宅

- ・延べ面積の1/2以上を居住用とし、かつ、兼用する部分の延べ面積が50㎡未満の住宅

#### ④ 学習塾、華道教室、アトリエ等の用途を兼ねる兼用住宅（※5）

##### ※5 兼用住宅

- ・第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅のうち③の用途のもの（事務所、日用品販売店舗、食堂又は喫茶店等）を除く（P. 8-9 建築基準法施行令第百三十条の三参照）

#### ⑤ 診療所（※6）（来院者用駐車場を設けることとし、1台当たりの区画は奥行5m以上、間口2.5m以上とする。）

駐車場は、原則として敷地内に設けるものとしますが、敷地の形状その他やむを得ない事情により敷地内に設けることが困難な場合は、隔地駐車場も可能とします。

##### ※6 診療所

- ・入院施設のない医療施設

## ⑥ 派出所、公衆電話所等の公益上必要な建築物

## ⑦ 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(※7)

※7 市長が認めた公益上必要な建築物

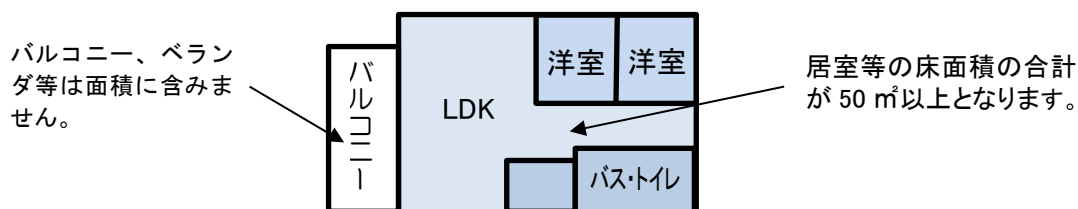
- ・本来は第一種低層住居専用地域で建築できないが、特定行政庁が良好な住居の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したもの

## ⑧ 上記の①から⑦に附属する建築物

### (2)住戸の面積

集合住宅を建築する場合は、バルコニー等の屋外の部分を除く各住戸の専有部分の面積を 50 m<sup>2</sup> 以上とします。

「集合住宅」を建築する場合は、いわゆる「ワンルームマンション」などの建築を制限するため、住戸の面積を 50 m<sup>2</sup>以上を制限します。



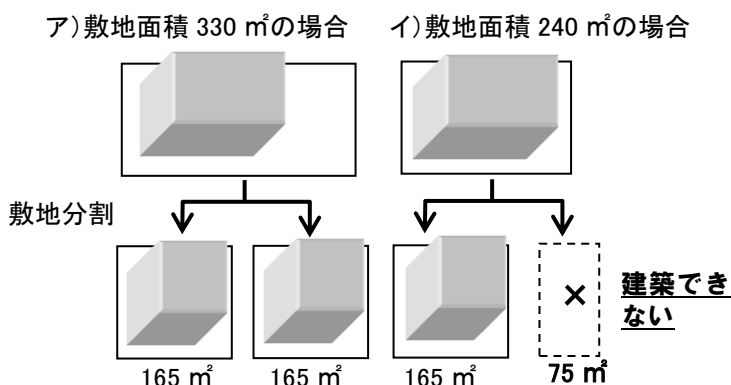
※ 集合住宅以外の建築物においては、住戸の面積の制限はありません。

### (3) 建築物の敷地面積

#### ① 建築物の敷地面積は、165 m<sup>2</sup>以上とします。

建築物を建てる場合は、165 m<sup>2</sup>以上の敷地が必要です。

なお、現在所有している敷地を分割して、新たに建築物を建てる場合、分割した敷地が 165 m<sup>2</sup> 未満になる場合は、建てることはできません。



- 左図イ)のように、分割した敷地面積が 165 m<sup>2</sup>未満になる場合は、建築物を建てることはできません。
- ただし、地区街づくりプラン(計画)告示以前に所有している 165 m<sup>2</sup>未満の土地であって、その敷地を分割せずに、一の敷地として使用する場合はこの限りではありません。

#### ② 「集合住宅」を建築する場合の敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以上とします。

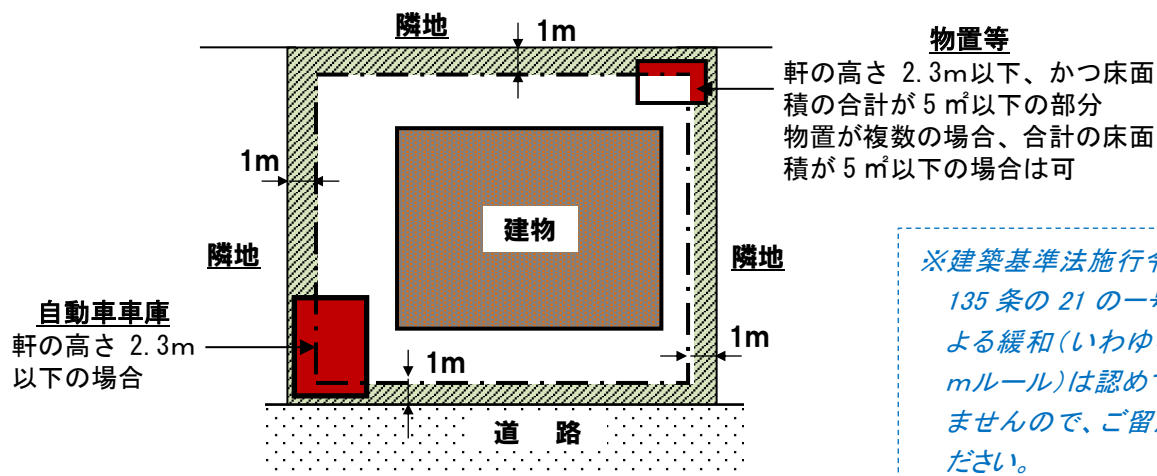
「集合住宅」を建築する場合は、戸建て住宅と比較して建物も大きくなるので、緑化スペース等のゆとりを考慮して、敷地面積は 500 m<sup>2</sup>以上が必要です。

#### (4)壁面の位置

建築物の壁面又はこれに代わる柱、出窓、バルコニー等の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とします。

道路に面した部分の緑化スペースの確保や、通風、採光の確保、延焼防止のため、壁面等の位置の制限を定めます。

ただし、以下に示すような建築物及び建築物の部分は、この限りではありません。

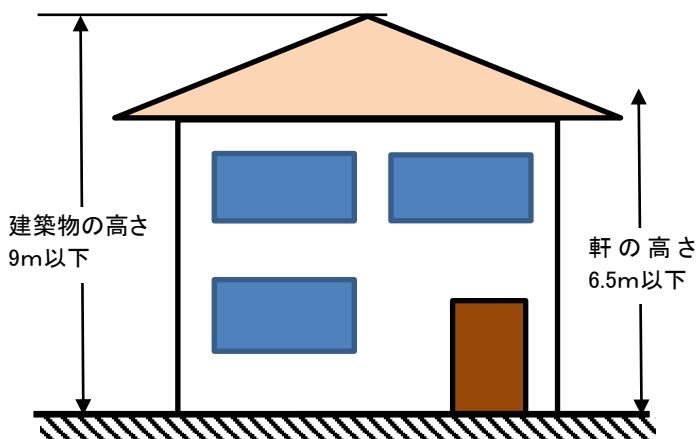


#### (5)建築物等の高さ

建築物の高さは、地盤面から9m以下、軒高は6.5m以下とします。

低層の建築物によって形成されてきた街並みを維持するため、建築物等の高さを地盤面から9m以下、軒高は6.5m以下とします。

なお、階数の制限は行っていません。

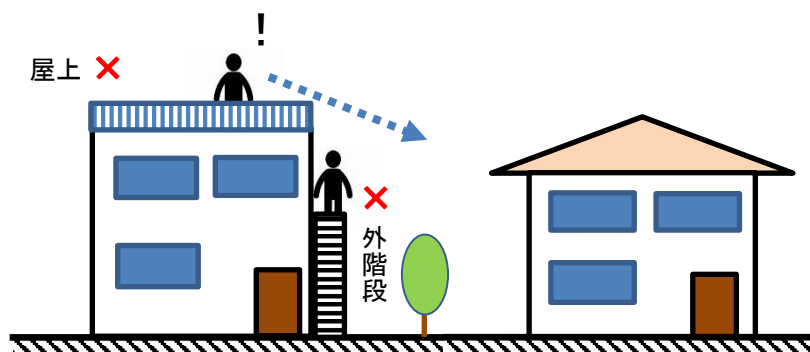


- 地区街づくりプラン(計画)を検討するにあたり、建築協約の階数の制限(2階)を見直しました。
- 軒高の制限があるので、実質的に3階建ての建築はできませんが、小屋裏収納、ロフト等(天井高さを1.4m以下)の工夫により、ライフスタイルに合わせた利用が可能です。
- 建築物の高さの基準となる地盤面については、建築基準法施行令第2条第2項の考え方を適用します。

#### 適用の除外

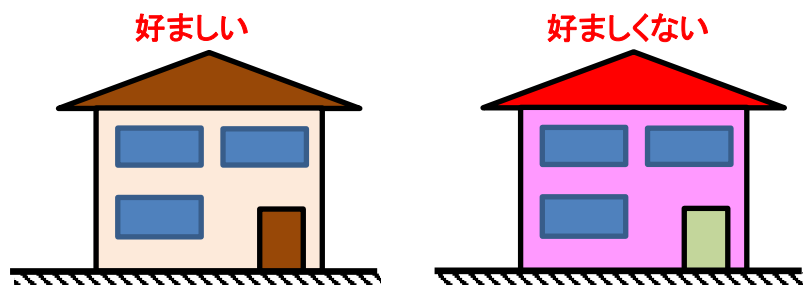
地区街づくりプラン(計画)の告示以前に建築された建築物(工事中のものを含む)で、前記の(1)、(4)、(5)に適合しない場合はこの規定は適用しませんが、告示以降に増築、改築を行う部分については適合させる必要があります。

① プライバシー保護の観点から、屋上並びに外階段の設置は禁止とします。



●屋上や屋外階段を設置すると、隣家の様子が見えてしまう可能性もことから、プライバシーの保護や景観上の観点から、これらの設置を禁止します。

② 景観上の観点から、建築物の外壁や屋根の色彩は、周囲の街並みと調和したものとしします。



●外壁や屋根の色彩を指定するものではありませんが、派手な色使い等は好ましくなく、周囲の街並みと調和したものとしします。

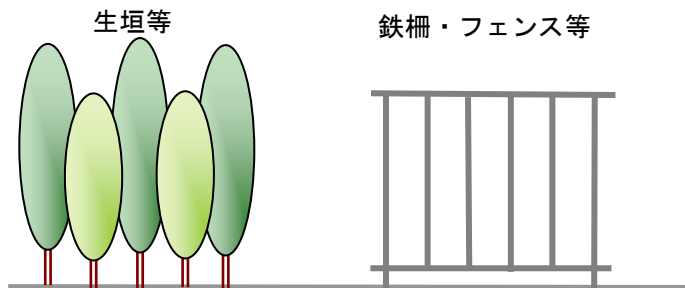
③ 集合住宅を建築する場合は、景観上の観点から、戸建て住宅の街並みと調和した外観となるよう配慮します。



●戸建て住宅を中心に形成されてきた、つくし野三丁目の景観上の特性を踏まえ、集合住宅を建築する際も、戸建て住宅の街並みとの調和に配慮するものとしします(左:参考写真、つくし野三丁目街づくりニュース 12 号より)

(2) かき又はさくの構造

防犯や防災、景観上の配慮から、道路境界又は隣地境界にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なものとしします。

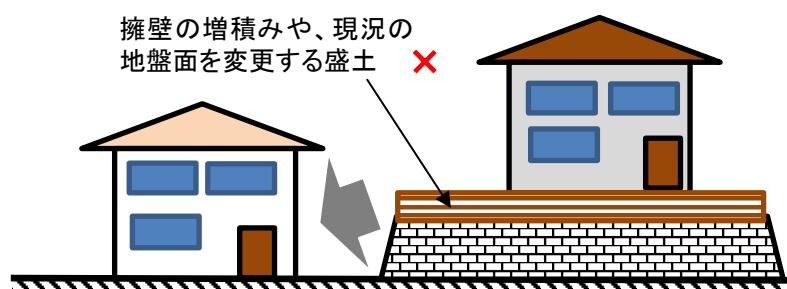


●2018年(平成30年)6月に発生した大阪北部を震源とする地震では、ブロック塀が倒壊して人命が失われるという被害が発生しました。  
●かき又はさくを設置する場合は、ブロック塀等は避け、生垣や透視可能な鉄柵、フェンス等としします。



### (3) 擁壁の高さ・増積、盛土

- ① 近隣の住環境及び景観上の観点から、擁壁の増積及び現況の地盤面を変更する盛土は行わないものとします。

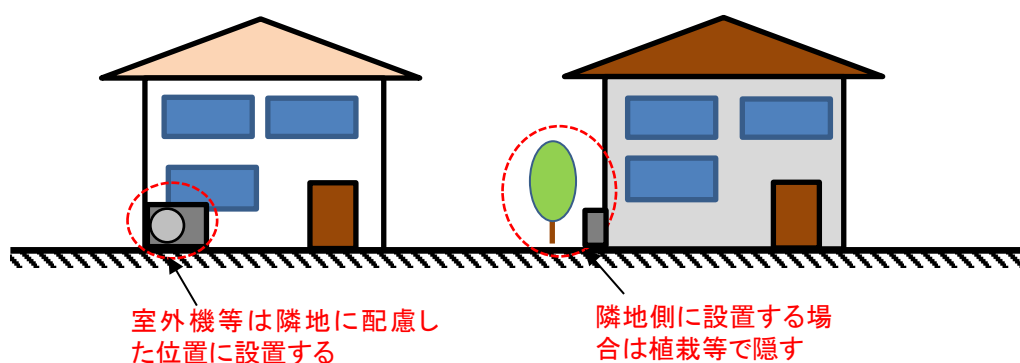


- つくし野地三丁目は隣地との間に高低差が生じている場合があります。
- このようなケースでは、隣地に圧迫感を与えるような、擁壁の増積や、現況の地盤面を変更する盛土は禁止します。

- ② 新たに宅地を造成する際に、地形的な条件から盛土が必要な場合や擁壁が生じる工事を行う場合においても、近隣の住環境及び景観上の保全に十分な配慮を行うものとします。

### (4) 建築物付帯施設の位置

エアコンの室外機等の建築物付帯施設の設置に際しては、近隣の住環境に配慮するものとします。



【建築基準法別表第二】 抜粋

(い)	第一種低層住居 専用地域内に建 築することがで きる建築物	<p>一 住宅</p> <p>二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</p> <p>三 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第二百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。)</p> <p>八 診療所</p> <p>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)</p>
-----	--	--

【建築基準法施行令第百三十条の三】 抜粋

法別表第二(い)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。)とする。

第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	<p>一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)</p> <p>五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)</p> <p>六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p>
-----------------------------	---



	七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）
--	--

## 【関連条文抜粋】

### ○町田市住みよい街づくり条例

#### （地区街づくりプラン）

第7条 市長は、都市計画マスタープランを実現するために必要があると認めたときは、地区における街づくりに関する計画（以下「地区街づくりプラン」という。）を策定することができる。

2 地区街づくりプランは、次に掲げる事項のうち、市長が必要と認めたものについて定めるものとする。

- (1) 地区街づくりプランの名称、位置及び区域
- (2) 地区街づくりの目標
- (3) 地区街づくりの方針
- (4) 地区街づくり計画
- (5) 前各号に掲げるもののほか、地区街づくりに関し必要な事項

3 地区街づくり団体は、自らの創意工夫によって自らの地区の街づくりを推進するため、前項に定める事項を含む当該地区の地区街づくりプラン案を策定したときは、当該地区住民等に対して公表し、合意に努めるものとする。

4 地区街づくり団体は、前項の地区街づくりプラン案について当該地区住民等の多数の合意が得られたときは、市長に対して提案することができる。

5 市長は、前項の規定による提案について、当該地区住民等の多数が合意していると認めたときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、当該提案を反映した地区街づくりプランを策定するよう努めなければならない。

#### （街づくり推進地区の指定）

第12条 市長は、地区街づくりプランが策定された地区について、必要と認めたときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、街づくり推進地区に指定することができる。

#### （建築行為等の誘導）

第14条 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、当該建築行為等を地区街づくりプランに整合させなければならない。

2 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、当該建築行為等に着手する30日前までに、市長に対して建築行為等の内容に関する届出を行い、協議しなければならない。

3 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、前項の届出を行う前に地区住民等に対し、当該地区の地区街づくりプランに指定された事項及び計画内容を示す標識を設置しなければならない。

#### （町田市街づくり審査会）

第35条 街づくりの推進に資するため、町田市街づくり審査会(以下「街づくり審査会」という。)を置く。

2 街づくり審査会は、市長の諮問に応じ、街づくりの総合的な推進に必要な事項について審査し、答申する。

3 街づくり審査会は、委員10名以内をもって組織する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験者 3名以内

(2) 市内関係団体の代表 3名以内

(3) 町田市民 4名以内

5 街づくり審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

6 前各項に定めるもののほか、街づくり審査会に関し必要な事項は、規則で定める。