

# 小田急金森泉 地区街づくりプラン（計画）



2014年5月

町田市

## はじめに 地区街づくりの経緯

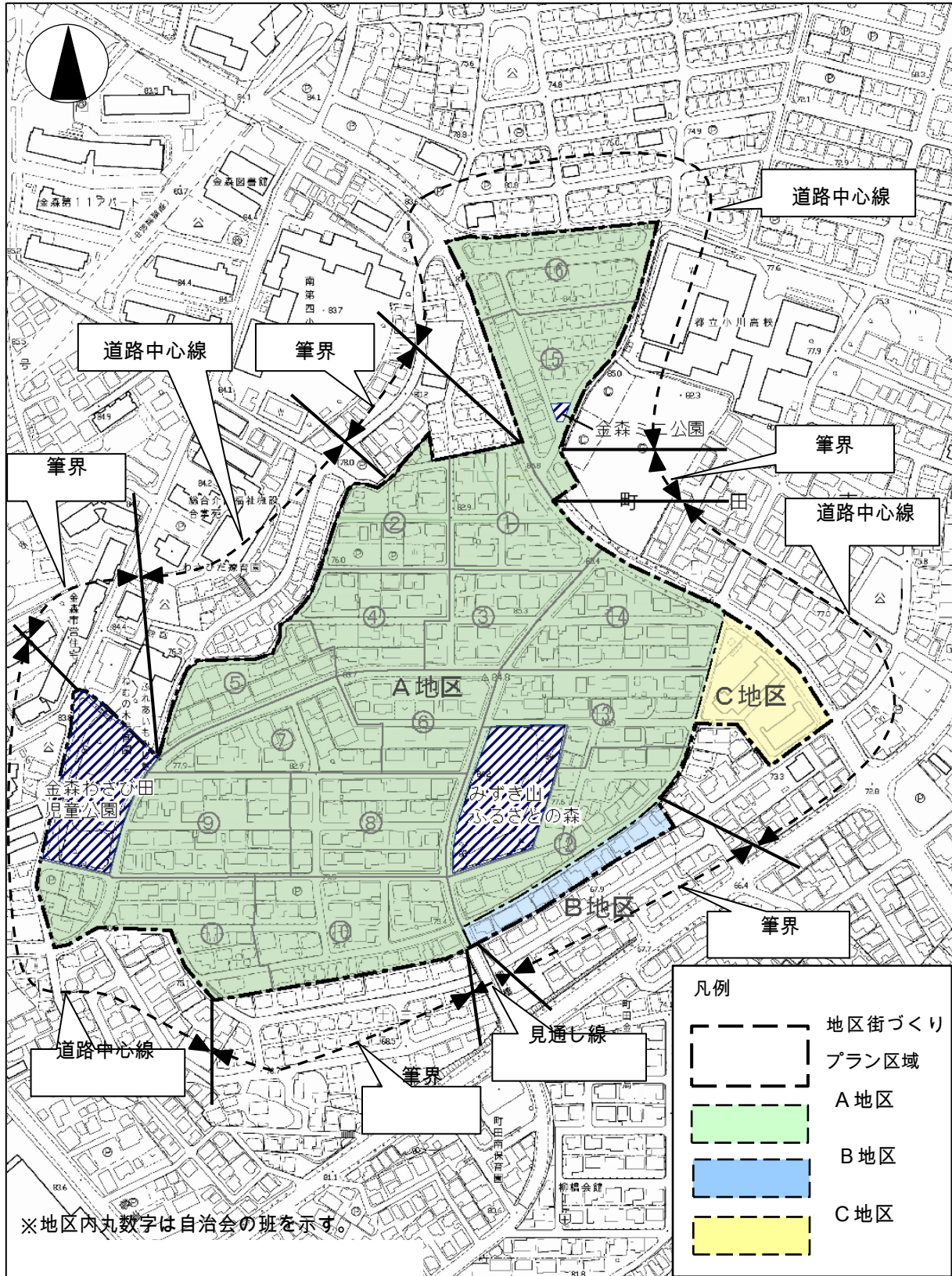
小田急金森泉地区は1970年代の開発事業により形成された住宅地で、1980年代半ばにはほぼ現在の街並みとなり、1985年に定められた自治会の建築協約によって、町田市内でも良好な住環境を有する住宅地として維持されてきました。しかし近年、住宅市街地として街が成熟していく一方で、敷地の細分化、緑の減少等によって住環境を維持していくことが難しくなり、また幅広い街づくりの問題点が浮上してきました。そこで、今後も現在の住環境を維持し、安全に住みよい街であるために地元自治会の街づくりを考える会が中心となって話し合いを重ね、街づくりの方向をとりまとめ、2013年7月に地区住民等の多数の合意が得られた「地区街づくりプラン案」が町田市に提案されました。

その後、2014年3月に地区街づくりプラン原案(案)説明会を開催し、同月に街づくり審査会に意見を伺い、2014年4月に地区街づくりプラン原案の縦覧を実施しました。

これらを踏まえて、2014年5月に地区街づくりプラン(計画)を策定しました。

# 1. 地区街づくりプラン(計画)の名称、位置及び区域

- ① 名称：小田急金森泉地区街づくりプラン(計画)
- ② 位置及び区域：(区域図は下記の通り)  
 金森東3丁目、4丁目、小川2丁目の一部
- ③ 区域面積：約12.6ha



## 2 地区街づくりの目標

- 目標 1 閑静でみどり豊かな環境のまちづくり
- 目標 2 安全で安心して快適に暮らせるまちづくり
- 目標 3 次世代に誇れる街並みの継承
- 目標 4 いつまでも住み続けられるまちづくり

## 3 地区街づくりの方針

- 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

※この5つの方針の実現施策を4．建築物等のルール及び5．地域でのまちづくりルールで示しています。

#### 4 建築物等のルール ( 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もの )

※以下のルールが 5 つの方針のどの実現施策であるか括弧書で記載しています。

##### ( 1 ) 建築物等の用途の制限 ( 方針 1 )

###### ○A、B 地区

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1. 住宅 ( 住戸の戸数が 3 以上の長屋を除く。 )
2. 共同住宅 ( 住戸の戸数が 3 以上の共同住宅を除く。ただし、現に存する共同住宅についてはこの限りではない。 )
3. 兼用住宅で次の各号の用途に供されるもの ( 住戸の戸数が 3 以上のものを除く。 )
  - 1)住宅以外の部分の面積が 30 m<sup>2</sup>以下の日用品の販売を主たる目的とする店又は食堂若しくは喫茶店
  - 2)学習塾、華道教室、ピアノ教室
  - 3)美術品又は工芸品制作のためのアトリエ・工房
  - 4)事務所
  - 5)その他これらに類するもの
4. 住宅 ( 住戸の戸数が 3 以上の長屋を除く。 ) で診療所の用途を兼ねるもの
5. 公民館、集会所。ただし住民の自治活動の用に供するものに限る
6. 公園に設けられる休憩所、路線バスの停留所の上家、防災倉庫
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
8. 前各号の建築物に付属するもの

○C 地区 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 専用自動車車庫

2. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

##### ( 2 ) 建築物等の高さの最高限度 ( 方針 1、2 )

- |          |        |     |
|----------|--------|-----|
| 1. 最高の高さ | A、B 地区 | 9m  |
|          | C 地区   | 10m |
| 2. 軒の高さ  | A 地区   | 7m  |
|          | B 地区   | 8m  |

##### ( 3 ) 敷地面積の最低限度 ( 方針 1 )

120 m<sup>2</sup>とする。

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であって、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。

( 4 ) 壁面の位置の制限 ( 方針 2 )

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの後退距離は 1m 以上、道路境界線までの後退距離は 0.5m以上とする。

なお、現に敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満の敷地にあつては建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの後退距離は 0.5m以上とする。

ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。1)建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下のとき。

2)物置その他これに類する用途 ( 自動車車庫を除く。 ) に供し、軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以下のとき。

3)自動車車庫

ただし、( 1 ) ( 2 ) ( 4 ) の規定は、当該規定に適合していない現に存する建築物 ( 工事中の建築物を含む。 ) を新たに増築、改築を行う場合、その部分については適合させなければならないものとする。

5 地域でのまちづくりルール(地域での自主的な管理・活動によるもの。A, B地区のみに適用する。)

※以下のルールが5つの方針のどの実現施策であるか括弧書で記載しています。

5 - 1 . まちづくりルール

( 1 ) 建築物等の用途の制限(方針1)

1)建築物の建てられる用途は戸建住宅を基本とするが、その他の建てられる用途については、戸建住宅としての外観を活かし、周辺環境への影響に配慮する。

2)建築物の建てられる用途のうち兼用住宅については、近隣への騒音・震動・来客用駐車場・光等の設備による影響へ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。

( 2 ) 建築物等の形態又は意匠の制限(方針1)

1)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。

2)石積みの保存に努める。やむを得ず撤去する場合は石材を活用するよう努める。

( 3 ) 盛土の制限(方針2)

1)平均地盤面を上げることとなる盛土は行わない。

2)敷地境界杭を保全すること。当該箇所の整地及び地盤面変更等により敷地境界杭の更新等を行う必要がある場合は、隣接権利者の立会いのもとに行うこととする。

( 4 ) 擁壁の安全性の確保(方針3)

擁壁の増積みは行わない。

( 5 ) かき又はさくの制限(方針3)

1)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。

2)防犯に配慮した門灯等を設ける。

( 6 ) 敷地内の緑化の推進(方針3)

1)敷地内を緑化し、緑豊かな環境の創出に努める。

2)庭木を良好に管理する。

( 7 ) 身近な公園緑地の良好な維持保全(方針3)

1)みずき山ふるさとの森を、地権者の協力のもとに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守り育てる。

2)金森わさび田児童公園、金森三二公園等を周辺住民及び地区内外の利用者が協力して良好な環境の保全に努める。

( 8 ) 安全な歩行者空間の確保(方針3)

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に検討する。

( 9 ) 住宅設備等の制限 ( 方針 4 )

- 1) 危険物の貯蔵は安全が確保できるように配置する。
- 2) 騒音・熱・臭気の発生する換気扇等の住宅設備は近隣への影響を低減するように配置する。
- 3) 廃棄物等に相当するものは処理を適正に行い、屋外から見える場所に大量に放置しない。

( 10 ) 防犯・防災対策 ( 方針 5 )

防犯防災対策の行き届いた安全なまちづくりの実現に向けて、日頃から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。

( 11 ) 空き家対策 ( 方針 5 )

空き家にも人の目が行き届くよう、所有者と連携を図りながら防犯に努めるとともに、コミュニティ活動に活用できるよう検討する。

( 12 ) コミュニティ活動 ( 方針 5 )

自治会を中心として地域の環境保全と暮らしやすさを支えるために、いずみクラブ・子供会・街づくり委員会等と連携を図りながら、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を検討する。

( 13 ) 事務所利用の配慮 ( 方針 5 )

地区内に建築できる事務所は、多人数の出入り、駐車、駐輪などによって近隣に迷惑をかけ閑静な住宅地の環境に影響を及ぼすことの無いものとする。また、町田市暴力団排除条例による対応を徹底する。

( 14 ) 地球環境への貢献 ( 方針 5 )

地球環境に配慮した暮らしを大切にするために、太陽光発電の導入、ゴミのリサイクル、カーシェアリングによる自動車保有台数の軽減などを推進する。

5 - 2 . まちづくりルールの運用に関すること

( 1 ) 事前周知

- 1) 建築物の解体、撤去、新築、増築、大規模修繕、土地の区画形質の変更などの工事等を行う者は工事着工の 30 日前までに「街づくり委員会」及び近隣に工事概要を連絡する。
- 2) 土地建物の譲渡、相続等により権利者の変更が生じた際にはその内容を「街づくり委員会」に連絡する。

( 2 ) 継続的な取組み

本プランの運用にあたっては、よりよいまちづくりを行うため、毎年度、実施状況进行评估し、本プランが社会状況に照らして適正でなくなった場合には見直しを行うなど、継続的な改善努力を行う。

( 3 ) 運用組織

まちづくりルールの運用は自治会と連携した「街づくり委員会」が行う。