

## 第 50 回町田市街づくり審査会議事録

---

- 日 時 2018 年 10 月 22 日 (月) 15 時 00 分～16 時 00 分
  - 場 所 町田市役所 5 階 5-3 会議室
  - 議 事  
〈報告事項〉「つくし野三丁目自治会街づくりを考える会」による「地区街づくりプラン案 (計画)」の提案に向けた活動の進捗状況について
  - 出席者 委員(敬称略) 志村秀明(会長)、人見剛、皆川雅仁、渋谷弘、向井保、佐藤健、  
矢島成多郎  
傍聴者 1 名  
つくし野三丁目自治会街づくりを考える会副代表 2 名
  - 事務局 都市整備担当部長  
地区街づくり課職員 6 名
- 

### ■会議内容

- あいさつ
- 会長の選出
- 町田市街づくり審査会運営規則第 6 条第 2 項の規定による会議の成立に関する報告  
(10 名のうち 7 名の出席により、会議の開催について成立)
- 「町田市審議会等の会議の公開に関する条例」第 3 条の規定による会議の公開に関する報告(傍聴者 1 名入室)
- 議事録署名委員の選出(人見委員)

### ■配布資料

- 議事次第
- 座席表
- 資料：つくし野三丁目地区街づくりプラン案(計画)の提案に向けて
- 参考資料：つくし野三丁目地区街づくりプラン(憲章/目標・方針)  
審査会委員名簿  
地区街づくりプラン解説版(街づくりを考える会作成)  
街づくりニュース(11 号、14 号)(街づくりを考える会作成)
- 閲覧用資料：町田市都市計画マスタープラン、町田市都市計画図、町田市住みよい街づくり条例、町田市住みよい街づくり条例施行規則、町田市街づくり審査会運営規則

### 【事務局】

<町田市住みよい街づくり条例について説明>

- 町田市住みよい街づくり条例の目的
- 地区街づくり団体
- 地区街づくりプラン(定めることが出来る内容、提案条件、策定の流れ)

引き続き、つくし野三丁目自治会街づくりを考える会の副代表から会でまとめたプラン案の内容についてご説明いただきます。

**【副代表】**

＜団体の活動内容について説明＞

- 団体発足の経緯
- これまでの活動内容
- プラン（案）素案の内容
- プラン（案）素案の周知活動

**【事務局】**

＜プラン策定までのスケジュールについて説明＞

- 考える会によるプラン（案）提案（2019年3月予定）
- 街づくり審査会の開催時期
- プラン策定及び街づくり推進地区に指定（2019年11月予定）

**【会長】**

本日は報告案件ということなので、この後の審議はありませんが、ご質問などぜひ出していただければと思います。

**【委員】**

建物用途で建築協約に無かった集合住宅が書かれていますが、賃貸住宅をイメージしているのか、それとも分譲住宅を言っているのか、もしくは両方でしょうか。

**【副代表】**

賃貸、分譲住宅の両方のイメージですが、ほとんどが賃貸になると思います。つくし野三丁目に高齢の親が住み、都内や地方に子どもその他の所帯が住んでいて、親と同居をするとなった時、敷地面積が無い等の理由で同居が難しいという場合は、近いところで簡単に行き来ができるような場所に子ども所帯が住み、万が一親が亡くなったり、あるいは施設に入った場合、賃貸の集合住宅に入っていた子ども所帯が移り住むということを想定しています。早くからつくし野三丁目に住み、地域になじんでほしいと思っています。

**【委員】**

建築物の最低敷地面積を165平米にしていることに関して、どのような意見があったのですか。

**【副代表】**

敷地面積は、各項目の中で一番議論がありました。建築協約ができた当初から地元の土

地をお持ちの農家の方々が、生活設計として貸家や分譲の計画をしようとしたところが、集合住宅の建築不可や、敷地面積が50坪以上という項目について抵抗があったようです。ここ2、3年の間プランを検討する中でもそのような意見もありましたが、人口も減り、土地も家も余る今の時代、他と同じではだめではないかと考えました。特につくし野というブランド名を生かすためには、むしろ30、40坪の土地の建物は無く、最低でも50坪のゆとりある街並みであることを売りにして、他地区と差別化しなければなりません。特にすずかけ台駅の1つ隣の南町田駅では、開発が盛んに進んでおり、住みかえ住宅を市が計画しています。そういったところに住民がどんどん移ってしまい空き家になってしまふことを懸念しています。それを阻止する意味でも、つくし野三丁目は、南町田の駅に1駅で行け、余裕のある敷地で暮らすことができるといった、周辺の住宅地とは少し違う特徴を出すために、165平米を維持するのが良いのではないかという意見が多くありました。

つくし野三丁目は、つくし野の中でも「移り住んだ者」と「元々住んでいた者」の割合の差が大きい地区です。プランを検討し始めた当初は、意見の折り合いがつかなかったこともありましたが、今は協力して街づくりを進めています。

#### 【会長】

ありがとうございました。では、ご質問等ありましたらお願いします。

#### 【委員】

現在、コンビニや飲食店等の建築の打診があるのですか。

#### 【副代表】

広く残っている農地のところにコンビニストアの計画がありますが、採算の面でなかなか難しいようで、成功するかはわかりません。

つくし野三丁目には柳通りという幅員が約16メートルある道路があります。柳通に面する建築物として、建築協約では、小売店をイメージした店舗併用住宅を許可していましたが、プランの中では飲食店や事務所も建築して良いということとしました。

#### 【委員】

165平米ある土地を売るか貸したい時に、不動産会社を通じて取引する場合は、重要事項の説明書などで、プランについて知ることができますが、不動産会社を通さない個人間の取引の際はどのようなのでしょうか。

#### 【委員】

宅建業法では、個人間売買だと重要事項の説明義務は必須ではありません。ただし、売主の責任というのは当然あり、売主が説明すべきことをせずに買ってしまった人が被害を被ってしまったら賠償問題となり、基本的には民法の話になってくるのではないでしょう

か。個人売買で取引する自信がある方は、調査もしっかりできる方だと思いますので、あまり事例としては無いのではないかと思います。

ただ、そういった事例はゼロではないでしょうから、地域全体を考えたときに、余計な問題を抱えてしまう地域になってしまう懸念はあります。

**【委員】**

例えば、プランの中に「取引は必ず不動産会社を通す」という文言を入れたら、安全度が増すのではないのでしょうか。

**【会長】**

そのルールが新たに入ってくる人にどの程度継承されるかという点で、トラブルを防ぐという意味では良いかもしれません。

**【委員】**

高齢化が1つの大きなテーマとしてありましたが、今、高齢者施設が非常に足りなくなっています。165平米以上であると、例えばグループホーム等の施設がうってつけではないかと思いますが、空き家対策として、グループホームの話が出たことはありますか。

**【副代表】**

グループホームの必要性や需要もあるだろうということで、プランの中に具体的にグループホームという名称を入れようかという話もあったのですが、あえてその言葉は入れないことにしました。当然4戸建ての集合住宅という形でグループホームのような施設はできるかもしれませんが、それはそれで良いのではないかという皆さんの意見がありました。

**【会長】**

本日、つくし野三丁目地区を視察した際、それほどひどくなっている空き家は無さそうでしたが、会の方で、空き家の状況は調べていますか。また、何か問題が出てきているといったことはありますか。

**【副代表】**

空き家は6軒ほどあります。ただ、いわゆる空き家といったものではなく、住んでいた人が高齢になり老人ホームに入り長期留守宅になっているけれども、そのお子さんが時々来て家を管理しているというお宅が多いです。本当の空き家というのは、ほとんどないといってもいい状況です。

**【会長】**

今後、つくし野三丁目でも空き家は出てくると思いますが、どのように対処していくのかということについては考えていく必要があると思います。

**【委員】**

土地所有者に相続が発生したときに、相続人が例えば2人いたという場合、土地を共有の状態を持ち続けるのか、それとも財産を分けるという意味で、分筆だけはしておくということもあると思います。そういった整理についてはプラン案に入れるのですか。

**【副代表】**

プランは、あくまでも建物を建てる、あるいは土地を造成するためのルールであり、所有形態についてはプランでは考えていません。

**【委員】**

将来的に分筆した後、建物を壊さなければならなくなり、土地の所有者が複数いると、面積要件の165平米を守れなくなってしまうのではないのでしょうか。

**【副代表】**

土地として考えれば2つに分かれますが、建物を建てる土地としては1つとして考えて、それが165平米以上であれば良く、複数で相続してもプラン上は問題ありません。

**【委員】**

建物を将来的に壊し所有者が自分の土地に建物を建てたいと思ったとき、分筆された土地で165平米以下であった場合、165平米が守れなくなってしまうのではないのでしょうか。

**【副代表】**

町田市では、第1種低層住居専用地域での建築物の最低敷地面積は120平米以上という規定がありますので、分割できる土地はかなり限られてきます。

**【事務局】**

分筆されても建物を建てる敷地を設定するときに165平米を切らなければ特に問題ありません。先ほどお話のあった、いくつか筆があってその中の1人の方が建物を建てるときも、設定敷地は165平米以上にしていただくということになります。

**【委員】**

遺産分割の時にそこまで考えて分割しないと、後でまた家族内の問題になるということですね。

**【会長】**

現在良好な住宅地が今後どうなっていくかというのは、全国的に、特に東京近郊では各

地で直面している問題です。特に町田市にはたくさんの住宅地がありますので、良好な住環境の維持について、地元の方々の頑張りは必要ですが、市も入って検討していかなければいけない課題だと思います。

つくし野三丁目については、11月に合意投票を行い、計画が決定するという方向に進めばと思っております。今後も頑張って進めていただければと思いますのでよろしくお願い致します。

以上をもちまして、第50回町田市街づくり審査会を終了いたします。長時間にわたり、どうもありがとうございました。