

つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案（案）説明会 議事要旨

- 日 時：2019年7月3日（水）午後7時から8時まで
2019年7月7日（日）午前10時から11時まで
- 場 所：つくし野コミュニティセンター 2階ホール
- 参 加 者：各回24名
- 事 務 局：町田市都市づくり部地区街づくり課職員 6名（5名）
街づくりアドバイザー 株式会社都市計画21 鶴沢氏
- 内 容：

1 挨拶

- ・地区街づくり課長 挨拶
- ・つくし野三丁目自治会街づくりを考える会 副代表 挨拶

2 地区街づくりプラン原案（案）について

- ・地区街づくりプランの構成
- ・地区街づくりプラン（計画）の策定手順
- ・地区街づくりプラン（計画）原案（案）
- ・地区街づくりプラン（計画）案からの変更箇所
- ・今後のスケジュール

3 質疑回答

	質疑	回答
1	事業者は、地区街づくりプランに基づく届け出の手続きをどのように知るのか。	建築申請のあった事業者に対して、市から、地区街づくりプランの区域内であることや市で確認する項目と地元の方と確認していただく項目があることをお知らせし、計画がプラン内容に沿ったものとしていただくよう指導します。
2	建築後に建築物等が地区街づくりプランに適合しているかどうかは、どのように確認するのか。	市に建築確認申請されている建築物等に関しては、プランに適合させるよう指導した建築確認申請図書に基づき、完了検査を行い確認します。
3	住みよい街づくり条例第14条第2項による届け出以降、どのような手続きが行われるのか。	市は、届出の際に図面上で確認し、プランに適合するよう指導していきます。 なお、プランの運用については、地元の運営委員会と連携してまいりますので、プランに適合していない建築物等が建築されたものと判明し

		た場合、市の方で条例に基づき助言指導・勧告または氏名の公表を行います。
4	建築可能な兼用住宅について、誤解を与えないように詳細に記入すべきではないか。	柳通り以外に建築可能な兼用住宅としては、建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定されており、近隣住民の社会教育的な面に寄与するような施設が含まれます。 ご意見を参考にし、解説書に記載することとします。
5	敷地面積の最低限度や壁面後退の位置の制限について、元々敷地が狭い場合、小さい家しか建築できなかったり、将来的に売却を行う際に制約を受けた土地という理由で資産価値が低下し売却しにくくなってしまうのではないか。	敷地面積については、国土交通省による「敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル」の報告の中で、壁面後退や最低敷地面積を制限しない等の理由により、地価が 4 % 下落するという統計結果があります。 したがって、街全体として考えた場合、ゆとりのある整った街並みが形成されているという観点から、敷地面積や外壁後退の制限を設けることで資産価値が下がるとは一概には言えないと考えます。
6	「エアコンの室外機を隣地側に置く際は、植栽等で隠す」と説明があったが、植栽を置くスペースが無い場合はどうすれば良いか。	地域が自主的に管理を行うルールは、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。 したがって、エアコンの室外機等建築付帯施設に関しては、基本的には近隣で了解が得られれば、柔軟な運用は可能と考えられます。
7	壁面の位置の制限については、北側だけでなく、東西南北から 1m 後退するということか。	東西南北から 1m 後退するという事です。

※説明会での回答について、一部詳細に記載しております。