

つくし野三丁目 地区街づくりプラン(計画)



2019年10月

町田市

つくし野三丁目街づくりの経緯

◆つくし野三丁目建築協約と街づくりの経緯

つくし野は、1967年（昭和42年）に「豊かな人間生活」を目標に、土地区画整理組合と東急不動産が協力して開発をした地域です。その中で、つくし野三丁目は、戸建て住宅が整然と並ぶ中に農地が点在し、またつくし野セントラルパークもあることで、みどり豊かで、自然の起伏を生かした美しい景観の街です。この街は、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います。しかし、1999年（平成11年）の建築基準法改正により、行政で全ての建築確認を管理できなくなったこと等で、「建築協約」が守られにくくなりました。そこで、協約に代わる新たなルールを考え、街なみを維持保全し豊かで生き生きとした安全な生活環境の実現を目的に、「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。）」が発足しました。考える会では、これまでに地区住民等（*1）による全体の合意を図りつつ、住環境に関する具体的な街づくり計画を検討してきました。一方で、街づくりには、住環境だけでなく、人と人のつながりや生活環境が大切であることから、広く街の将来像を検討する方向でも、街づくりを考えてきました。

◆「つくし野三丁目地区街づくりプラン（憲章／目標・方針）」の策定

つくし野三丁目では、考える会が中心となって街の将来像について住民の様々な考え方をとりまとめ、街づくりに取り組んできました。

その結果、2010年（平成22年）10月に地区住民等の多数の合意が得られた「つくし野三丁目地区街づくりプラン（憲章／目標・方針）案」が市へ提案されました。これを踏まえて、町田市で2011年（平成23年）3月に「つくし野三丁目地区街づくりプラン（憲章／目標・方針）」を策定しました。

◆「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）」の策定

つくし野三丁目では、その後も考える会を中心に議論を重ね、これまで「建築協約」によって築き上げてきた良好な住環境と美しい街並みを維持し、さらに向上させるための具体的な街づくりのルールを検討してきました。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、2019年（平成31年）3月に、地区住民等の多数の合意が得られた「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）案」を町田市に提案しました。

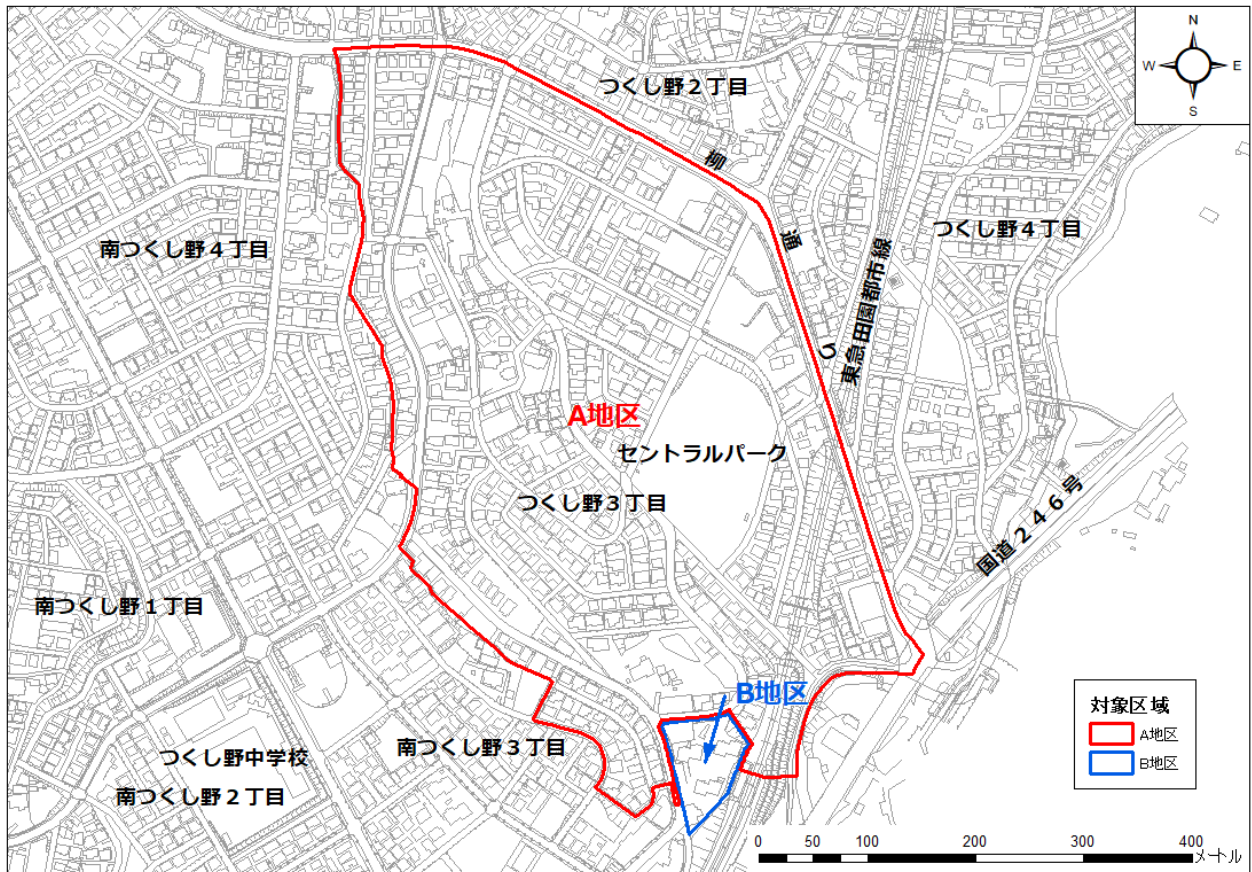
これを踏まえて町田市は、「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）」を策定しました。

*1 「町田市住みよい街づくり条例」第3条に基づく「地区住民等」のことです。「地区住民等」とは、「地区街づくりを行う身近な区域に居住する者及び土地又は建物に権利を有する者」をいいます。

1 地区街づくりプランの名称、位置及び区域

- ①名称：「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）」
- ②位置及び区域：つくし野三丁目地内（区域図は下記のとおり）
- ③区域面積：約 23.6h a

区域図



●地区区分

A地区：約 23.0h a

B地区：約 0.6h a

2 つくし野三丁目街づくり憲章

- 1971年（昭和46年）制定の「つくし野憲章」（つくし野駅前プレート参照）をベースに、弥生が丘地区等先進地域、類似環境、住宅街の憲章等を参照して作成しました。
- 憲章の前文は「普遍の原理（趣旨）」であり、①～⑤の各項は「地区街づくり目標」に相当します。

【前文】

つくし野三丁目は、セントラルパークなどの緑豊かな美しい自然環境に恵まれた 閑静な住宅街です。

私たちは、この街に関心を持ち愛するとともに、
住む人も訪れる人も心地よく感じられる「美しい街」、
安全・安心で暮らしやすい「快適な街」、
住民が協調・協力し、支えあう「ふれあいの街」、
をめざして、力をあわせましょう。

【街づくりの目標】

- ① 今まで築き上げてきた良好な住環境と美しい街並みを維持し、さらに向上させましょう。
- ② 花や樹木などの緑を育て、公園や道路などの美観を守り、街全体を美しく清潔に保ちましょう。
- ③ 子どもやお年寄りに優しく、安全で安心な住みよい街を創りましょう。
- ④ 互いに助けあい・支えあい、地域活動に参加・協力して、友好的近隣関係と良好なコミュニティを創りましょう。
- ⑤ すべての住民にとって、いきいきと暮らしやすく、次の世代にも引き継げる街となるよう努力しましょう。



3 つくし野三丁目 地区街づくりの方針

- 憲章の①～⑤街づくりの目標ごとに、その目指す方向や条件、アプローチ方法等「実現に向けての基本方針」を定めています。
- 方針の前文に規定した「街づくり委員会」は、自治会と連携しながら、「地区街づくり計画」の具体化及び実現状況をチェックする組織体です。

「つくし野三丁目街づくり憲章」が目指す街を実現するため、住民が主体的に取り組む基本方針を次のように定めます。これらの基本方針を具体化するとともに、地区街づくりプラン全体の内容が時々の状況に適っているかを定期的に見直すため、住民による「街づくり委員会」を設けます。

(1) 今まで築き上げてきた良好な住環境と美しい街並みを維持し、さらに向上させます。

- ・住環境と景観を維持・向上するために、現在、つくし野三丁目に住んでいる人だけでなく、これから住む人にも守っていただけるよう、具体的な事項を定めます。

(2) 花や樹木などの緑を育て、公園や道路などの美観を守り、街全体を美しく清潔に保ちます。

- ・住民がそれぞれに草花や樹木を植え育てるよう努め、花と緑で彩られた魅力ある街を目指します。
- ・すべての人が、公園・道路・公共施設などを、汚さず傷つけず大切に利用するように努めます。また、地域全体で清掃活動などを実施し、資源回収や廃棄物減量に積極的に取り組み街を清潔に保ちます。

(3) 子どもやお年寄りに優しく、安全で安心な住みよい街を創ります。

- ・子どもやお年寄り、体の不自由な人などが、安全で安心に暮らせる街を目指して、不審者・犯罪情報の周知、地域パトロール、こどもの見守りなどの防犯活動や交通安全対策に力を入れます。また、地震などの災害に備えて自主防災組織を結成し、防災訓練や防災マップの作成などを行います。これらの防犯・防災活動は、市、警察署、消防署、消防団、近隣の自主防災組織などと協力しながら取り組みます。
- ・子どもの遊び場やお年寄りの施設、この地区の交通ニーズに合致した交通手段、お年寄りや体の不自由な人のサポート組織などの導入に努めます。

(4) 互いに助けあい・支えあい、地域活動に参加・協力して、友好な近隣関係と良好なコミュニティを創ります。

- ・日頃から住民が互いに助けあい、支えあう友好的な近隣関係と良好なコミュニティを目指して、各人が思いやりの心を持ち、ご近所の声かけや助けあいを行うとともに、地域貢献活動、ボランティア活動に積極的に参加・協力するように努めます。
- ・自治会や花みずき会、こども会、趣味のサークルなどの行事や活動を通して、子どもからお年寄りまで多くの住民が交流し、ふれ合い、世代を超えて地域のコミュニケーションを図るよう努めます。

(5) すべての住民にとって、いきいきと暮らしやすく、次の世代にも引き継げる街となるよう努力します。

- ・すべての住民がそれぞれの生活の質を維持し向上できるような、いきいきと暮らしやすい街を目指します。
- ・地域の行事、お祭り、広報活動などを通して、住民のつくし野三丁目に対する関心と理解を深めます。そして、地域への愛着心を養うことにより、子どもが大人になっても住み続けたいと思い、大人が誇りを持って次の世代に引き継げるような街を目指します。

4 土地利用の方針

地区街づくりの方針に基づき、良好な住環境と景観を維持・向上させるため、本地区を以下のように区分し、土地利用の方針を定めます。（地区区分の範囲は2ページの区域図に示すとおりです。）

A地区：戸建て住宅を中心とするとともに、これと調和した兼用住宅や低層の集合住宅等による良好な住環境を維持します。

B地区：現在の中層建築物等による、緑とゆとりのある環境を維持します。

5 建築物等のルール

建築物等の具体的なルールについては、少子高齢化の急速な進行、ライフスタイルの変化、近隣との関係や防犯・防災、景観等の観点から「つくし野三丁目建築協約」の内容を一部見直しながら検討を行いました。

建築物等のルールについては、建築行為や宅地の造成等を行う場合に適用されるものとなります。また、ルールの運用に際しては、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（5-1）と、地域において近隣の居住関係等に配慮しながら運用を行うルール（5-2）の2種類があります。

なお、「B地区」においては、以下に示す建築物等のルールは適用しないものとします。（都市計画法、建築基準法に基づくものとします。）

5-1 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

■以下は、町田市へ届出が必要なルールです。

■建築行為等（※1）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。なお、建築物等の具体的な内容は、別紙の解説書に掲載しています。

項目	ルールの考え方	具体的ルール
(1) 建築物等の用途	戸建て住宅を中心とするとともに、これと調和した兼用住宅や低層の集合住宅等による良好な住環境を維持するため、建築物等の用途の制限を定めます。	以下に掲げる建築物以外は建築できません。 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。） 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。）

		<p>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）</p> <p>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。）</p> <p>⑥ 派出所、公衆電話所等の公益上必要な建築物</p> <p>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）</p> <p>⑧ 上記の①から⑦に附属する建築物</p>
(2)住戸の面積	集合住宅に関しては、ワンルームマンションの立地を避けるため、住戸の面積の最低限度を定めます。	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占有部分の面積を50㎡以上とします。
(3)建築物の敷地面積	ゆとりのある居住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を定めます。	<p>① 建築物の敷地面積は、165㎡以上とします。ただし、地区街づくりプラン（計画）の告示以前から建築物の敷地として使用されている土地、又は地区街づくりプラン（計画）告示以前の所有権その他の権利に基づい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はありません。</p> <p>② 建築物のうち、集合住宅を建築する場合の敷地面積は、500㎡以上とします。</p>
(4)壁面の位置	道路に面した緑化への配慮や、通風、採光の確保、延焼防止のため、壁面の位置の制限を定めます。	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（※8）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。</p> <p>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、この限りではありません。</p> <p>① 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、かつ床面積の合計が5㎡以下</p> <p>② 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下</p>
(5)建築物等の高さ	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、建築物等の高さの最高限度を定めます。	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。
備考	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、上記の(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。	

<注記：建築物の用語の解説>

- ※1 建築行為等
 - ・建築物その他の工作物に係る新築、増築、改築及び外観の変更並びに土地の区画形質の変更
- ※2 長屋
 - ・各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
 - ・2つ以上の住戸が、階段、廊下、ホール等を共有する住宅
- ※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
- ※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（③の用途のものを除く）
- ※6 診療所
 - ・入院施設のない医療施設
- ※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 これに代わる柱の面
 - ・出窓、バルコニー等の面を含む

5-2 地域で自主的な運用を行うルール

- 以下は、つくし野三丁目です自主的な運用を行うルールです。
- 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」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。

項目	具体的ルール
(1) 建築物の形態 又は色彩その他 意匠	プライバシーの保護や景観上の配慮から、以下のような建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を行います。 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不可とします。 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。
(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ます。

(3) 擁壁の高さ・増積、盛土	<p>① 近隣の住環境及び景観上の観点から、擁壁の増積み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。</p> <p>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。</p>
(4) 建築物付帯施設の位置	<p>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。</p>