

鶴川平和台 地区街づくりプラン（計画）



2013年4月

町田市

はじめに 地区街づくりの経緯

これまで、鶴川平和台地区は住民間の申し合わせ事項や建築協約で良好な住環境を維持してきましたが、近年、敷地分割等により、これまでの緑豊かなゆとりある平和台地区の住宅環境に変化があらわれたため、敷地の分割等を防いで、これまでの平和台地区の住環境を維持するため、建築物等の基準を定めた地区街づくりプランを策定し、地区計画へ移行することを検討する活動を開始しました。

2010年10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」が市へ提案され、これを踏まえて、町田市で2011年4月に「地区街づくりプラン(目標・方針)」を策定しました。

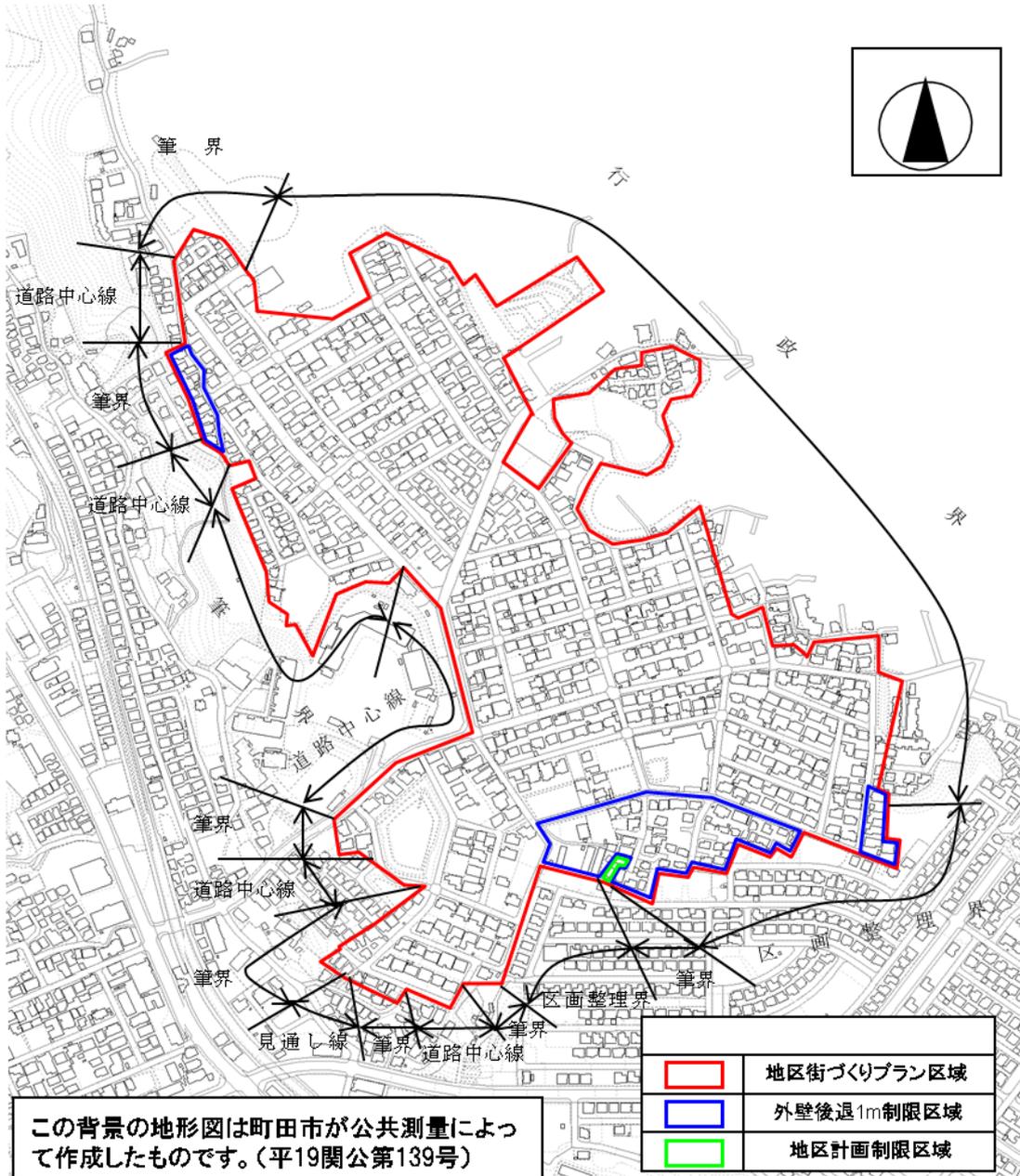
2012年4月には、地区住民等の多数の合意が得られた「地区街づくりプラン案(計画)」が提案されました。

その後、2012年10月に地区街づくりプラン原案(案)説明会を開催し、12月に地区街づくりプラン原案の縦覧を実施し、2013年3月に街づくり審査会に地区街づくりプランの策定について意見を聴いて、了承を得られました。

これらを踏まえて、2013年4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：鶴川平和台地区街づくりプラン（計画）
- ②位置及び区域：能ヶ谷6、7丁目の一部（区域図は下記の通り）
- ③区域面積：約25ha



2. 地区街づくりの目標

本地区は、1970年代初めに平和台団地として計画的な宅地分譲が行われた低層の戸建住宅地である。分譲当初から守られてきた「よき環境」への申し合わせ事項や平和台宣言のもと、今日まで良好な住宅環境が維持されてきた。しかし、近年、住宅環境に変化の動きがあらわれたため、改めて、良好な街並み形成に向けた「鶴川平和台建築協約」の締結が行われた。本地区街づくりプランは、これら平和台宣言や鶴川平和台建築協約の趣旨を踏まえ、今後とも良好な住宅環境の持続的な維持、保全及びコミュニティの継承、発展を図ることを目標とする。

3. 地区街づくりの方針

・土地利用、建築物等の整備の方針

低層の戸建住宅を主体とする良好な住宅環境を維持し、長年にわたって守られてきた緑豊かな潤いのある住宅地としての維持、保全を図る。

4. 建築物等のルール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もの）

- (1) 建築物等の用途の制限
以下のものは建築してはならない。
共同住宅
- (2) 建築物等の高さの最高限度
最高の高さ 10m
軒の高さ 7m
ただし、地階を除いた階数は2以下とする。
- (3) 敷地面積の最低限度
165㎡とする。
ただし、現に存する165㎡未満の敷地にあつてはこの限りではない。
- (4) 壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
 - 1) 現に存する165㎡未満の敷地の場合（既に都市計画及び地区計画で外壁後退1mの制限がある区域は除く。）
 - 2) 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。
 - 3) 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㎡以内のとき。
 - 4) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき。ただし、(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. 建築物等のルール②（地域での自主的な管理によるもの）

- (1) 建築物等の形態又は意匠の制限
建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色は、地区の環境に調和した落ち着いた落ち着きのあるものとする。（町田市景観色彩ガイドラインに準ずる）
- (2) かき又はさくの制限
かき又はさくは、生垣あるいは、フェンス、金属さく等の透視可能なものとする。ただし、コンクリートブロック、レンガ、石積等これに類する不透明材料を使用するもので、地上（敷地地盤面からの高さ）1.2m以下のものにあつてはこの限りではない。
ただし、(2)の規定に適合していない現に存するかき又はさくにあつては、改築や建て替えを行う際には適合させなければならないものとする。