

鶴川平和台地区街づくりプラン(計画)解説書

●地区街づくりの概要

地区街づくりとは、身近な生活圏(地区)を舞台に、地区の住民等が主役となり、自分たちの街を考え、地区住民等の多数の合意を前提とした独自の計画やルールをつくり、より良い街づくりを実現していこうとする取り組みです。

この独自の計画やルールのことを「地区街づくりプラン」と呼び、「町田市住みよい街づくり条例」に基づき、地区住民等がまとめたものを市へ提案し、市がこれを踏まえて策定するものです。

この地区街づくりプランは都市計画マスタープランを実現するために策定するものであり、当該地区における都市計画マスタープランのまちづくりの方針は「戸建住宅を主体とする住宅地の良好な住環境の保全や形成」となっており、現在の住環境の保全及び形成を目的としてこの地区街づくりプランを策定します。

●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29日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13日には、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。

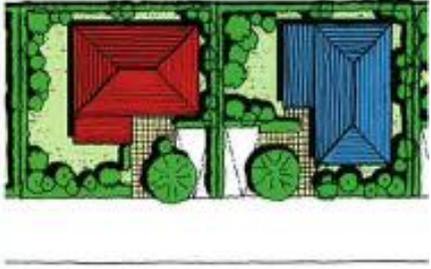
その後、2012年10月に地区街づくりプラン原案(案)説明会を開催し、12月に地区街づくりプラン原案の縦覧を実施し、2013年3月に街づくり審査会に地区街づくりプランの策定について意見を聴いて、了承を得られました。

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。

2013年5月1日には街づくり推進地区に指定しました。

街づくり推進地区の指定により、建築行為等を行う場合は住みよい街づくり条例第14条に基づく建築行為等の届出が当該建築行為等に着手する30日前までに必要となります。

●建築物のルールを定める効果

	〈ゆとりある住宅環境〉	〈密集した住宅環境〉
緑豊かな街並みへの影響	<p>○緑豊かな街並み</p> 	<p>庭が確保できない!</p> <p>道路沿いに植栽する余裕がない!</p>
住み心地への影響	<p>○住み心地のよい環境</p> 	<p>陽が当たらない!</p> <p>プライバシーがない!</p> <p>風が通らない!</p> <p>燃え広がる危険!</p>
まちの趣き資産価値への影響	<p>○ゆとりある敷地が連なるまち</p> 	<p>建物が建て詰まり、ゆとりがなくなること、まちの趣きや住まいの資産価値が低下する可能性があります。</p> 

●地区街づくりプラン(計画)、建築物等のルール、方針の解説

4. 建築物等のルール(原案P.4)

(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

- 戸建て住宅を基本とした良好な住宅環境を守るため、共同住宅(マンション、アパート)(※1)は建築できません。
- 長屋(マンション、アパートの形態をしたものを含む)(※2)、2世帯住宅、シェアハウス(※3)、グループホーム(※4)等については地区街づくりプラン(計画)の中では制限を行わないものとします。
- 都市計画法第8条に基づき、鶴川平和台地区の用途地域は第1種低層住居専用地域と定められております。また、建築基準法別表第2(別掲)において、用途地域内の建築物の制限を定めております。
これらの法律の規定に基づき、共同住宅を除いた建築物は建築可能となります。

※1 共同住宅 2以上の住戸を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するものをいいます。

※2 長屋 2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接又は重ねあう住戸と内部での行き来ができない完全分離型の構造で、廊下、階段等の共有部分を有しない形式の建築物をいいます。

※3 シェアハウス 一つの家を複数の人で共有し、キッチン、リビング、シャワー等は共有で部屋は個別になっているものをいいます。

※4 グループホーム 専門の支援を行うスタッフ等の援助を受けながら少人数で一般の住宅で生活をする目的の施設のことをいいます。

【建築基準法別表第2抜粋】

(い) 第一種低層住居専用 地域内に建築することができる建築物		一 住宅
		二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
		三 共同住宅、寄宿舎又は下宿
		四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの
		五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
		七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。)
		八 診療所
		九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
		十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)

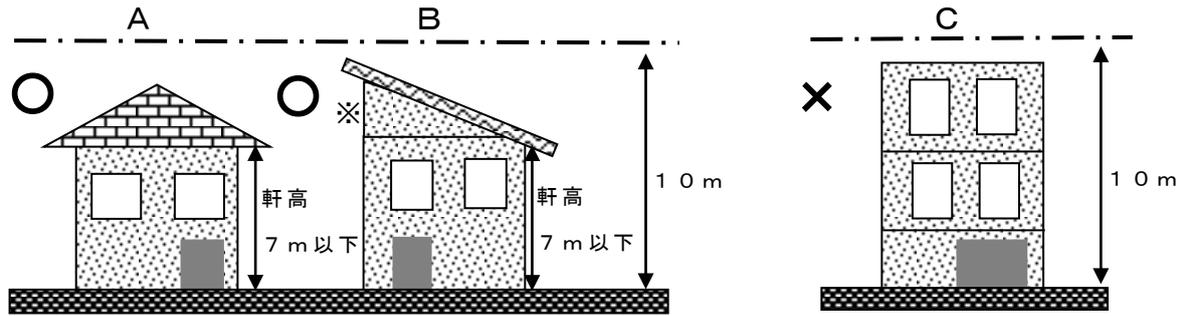
(2) 建築物等の高さの最高限度

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。

- 建築物の高さ10m以下、軒の高さ7m以下で階数は地上2階以下となります(下図A、B)
- たとえ10m以下であっても地上3階建は建築できません(下図C)



※小屋裏収納(※1)、ロフト(※2)等の天井高さを1.4m以下とした場合、地上3階建てとはみなされません。

※1 小屋裏収納 住宅の小屋裏部分を利用してつくる物置

※2 ロフト 建物の最上階又は屋根裏にある部屋

地上3階建は建築できません!

(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。

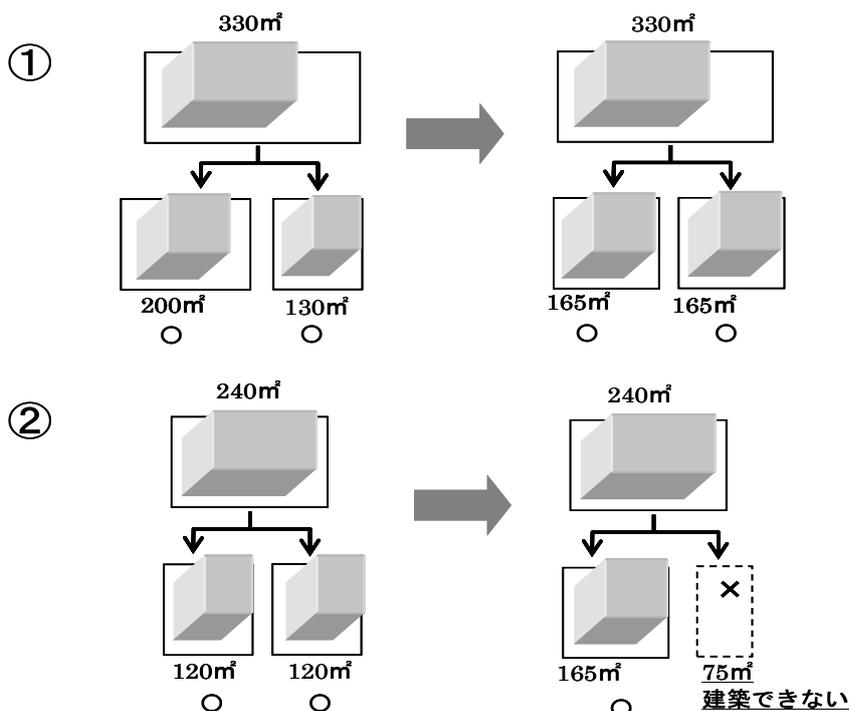
- 敷地が細分化され、狭小な宅地ができてしまうと、整った街並みが乱れてしまい、防犯・防災上にも問題があります。そこで、敷地面積の最低限度を定めます。



- 地区街づくりプラン（計画）告示前に165㎡未満の敷地はこの制限は適用しません。
- 地区街づくりプラン（計画）告示後に仮に敷地を分割した場合、165㎡未満になる敷地は建築できません。
- 町田市の都市計画で第1種低層住居専用地域においては、敷地面積の最低限度を120㎡と定めています。

地区街づくりプラン（計画）決定前

地区街づくりプラン（計画）決定後



※プラン告示前に165㎡未満の敷地はこの制限は適用されません。

(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。

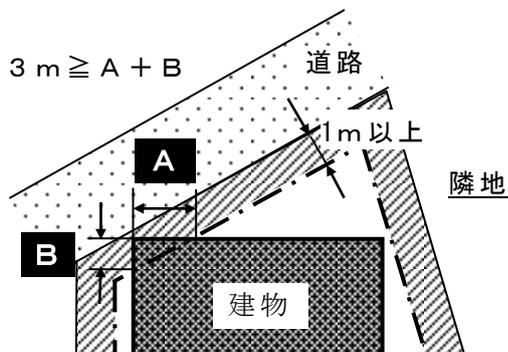
- 1) 現に存する165㎡未満の敷地の場合
- 2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき。
- 3) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のとき。
- 4) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき。

(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。)の増築、改築に係る部分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。

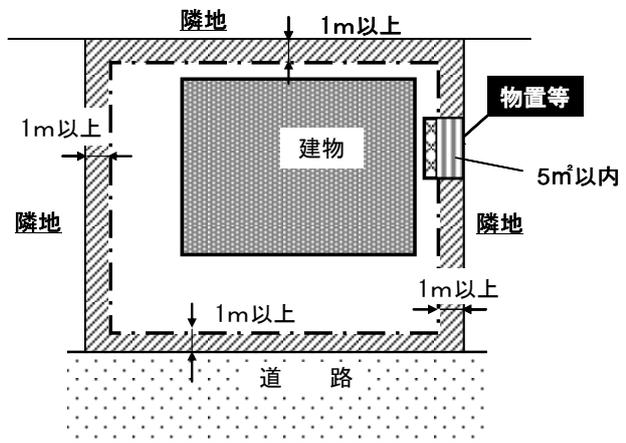
- 都市計画、地区計画で既に外壁後退距離1mの制限がある区域については、上記の緩和規定は適用されません。
- 165㎡未満の敷地の場合はこの制限を適用しない措置のほか、下記のような緩和措置があります。

2) 下図のように外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計(A+B)が3m以下のとき。

 : 建物が建てられない範囲



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。



5. 建築物等の方針（届出を必要としないもの）（原案 P.4）

（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ものとする。（町田市景観色彩ガイドラインに準ずる）

- 建築物等の色彩は、町田市景観色彩ガイドラインの住まい共生ゾーンの色彩基準に準じます。

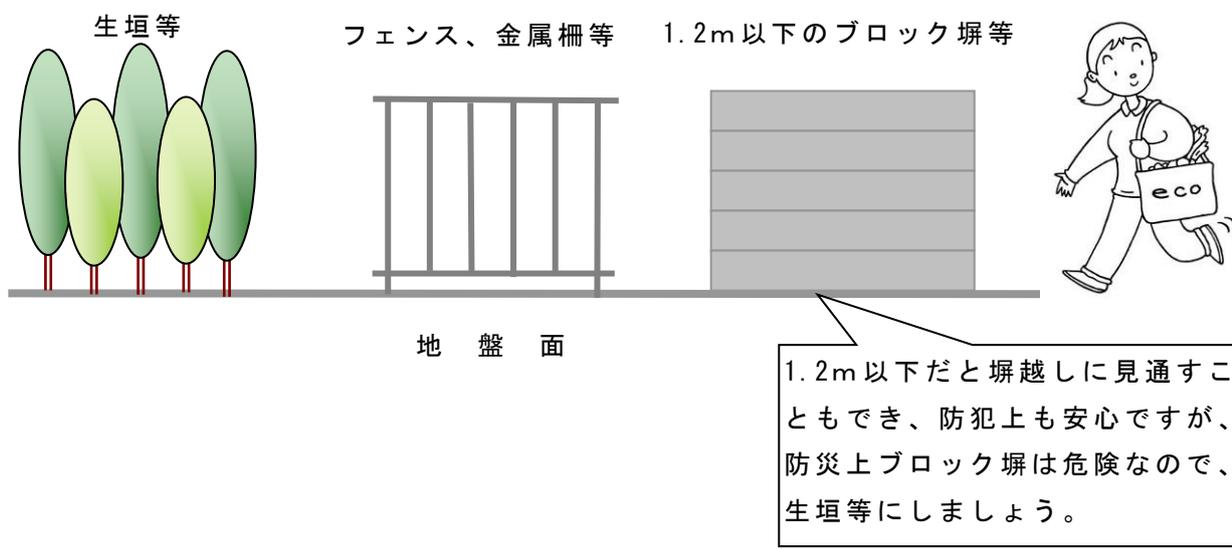
（2）かき又はさくの制限

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。

（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。

建築物等色彩やかき・さくの制限等についての実際上の取り組みは、個々の建築等に対して、自治会等地域での自主的な管理を行うものとする。

- 街並みの景観や、防犯・防災面に配慮して、かきやさくは以下のような構造のものとしします。



【関連条文抜粋】

○町田市住みよい街づくり条例

(地区街づくりプラン)

第7条 市長は、都市計画マスタープランを実現するために必要があると認めるときは、地区における街づくりに関する計画(以下「地区街づくりプラン」という。)を策定することができる。

2 地区街づくりプランは、次に掲げる事項のうち、市長が必要と認めたものについて定めるものとする。

- (1) 地区街づくりプランの名称、位置及び区域
- (2) 地区街づくりの目標
- (3) 地区街づくりの方針
- (4) 地区街づくり計画
- (5) 前各号に掲げるもののほか、地区街づくりに関し必要な事項

3 地区街づくり団体は、自らの創意工夫によって自らの地区の街づくりを推進するため、前項に定める事項を含む当該地区の地区街づくりプラン案を策定したときは、当該地区住民等に対して公表し、合意に努めるものとする。

4 地区街づくり団体は、前項の地区街づくりプラン案について当該地区住民等の多数の合意が得られたときは、市長に対して提案することができる。

5 市長は、前項の規定による提案について、当該地区住民等の多数が合意していると認めるときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、当該提案を反映した地区街づくりプランを策定するよう努めなければならない。

(街づくり推進地区の指定)

第12条 市長は、地区街づくりプランが策定された地区について、必要と認めるときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、街づくり推進地区に指定することができる。

(建築行為等の誘導)

第14条 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、当該建築行為等を地区街づくりプランに整合させなければならない。

2 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、当該建築行為等に着手する30日前までに、市長に対して建築行為等の内容に関する届出を行い、協議しなければならない。

3 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、前項の届出を行う前に地区住民等に対し、当該地区の地区街づくりプランに指定された事項及び計画内容を示す標識を設置しなければならない。

(町田市街づくり審査会)

第35条 街づくりの推進に資するため、町田市街づくり審査会(以下「街づくり審査会」という。)を置く。

2 街づくり審査会は、市長の諮問に応じ、街づくりの総合的な推進に必要な事項について審査し、答申する。

3 街づくり審査会は、委員10名以内をもって組織する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験者 3名以内

(2) 市内関係団体の代表 3名以内

(3) 町田市民 4名以内

5 街づくり審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

6 前各項に定めるもののほか、街づくり審査会に関し必要な事項は、規則で定める。