

小田急金森泉地区街づくりプラン（計画）解説書

2014年5月町田市地区街づくり課

●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町田市都市計画マスタープランの基本目標を実現するために策定するものであり、街づくりの推進に関する必要な事項を定め、地区の特性を生かした個性ある街づくりの実現を目的としています。

●地区街づくりの経緯

小田急金森泉地区は1970年代の開発事業により形成された住宅地で、1980年代半ばにはほぼ現在の街並みとなり、1985年に定められた自治会の建築協約によって、町田市内でも良好な住環境を有する住宅地として維持されてきました。

しかし近年、住宅市街地として街が成熟していく一方で、敷地分割や緑の減少等によって住環境を維持していくことが難しく、また幅広い街づくりの問題点が浮上してきました。

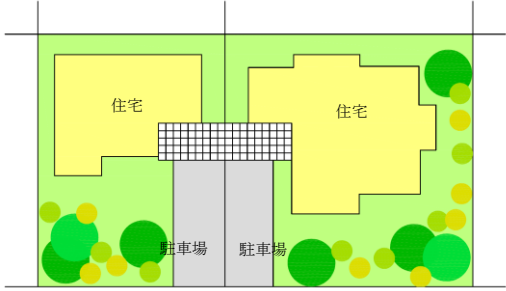
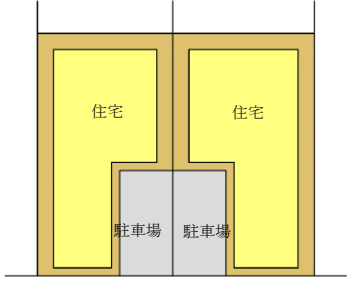
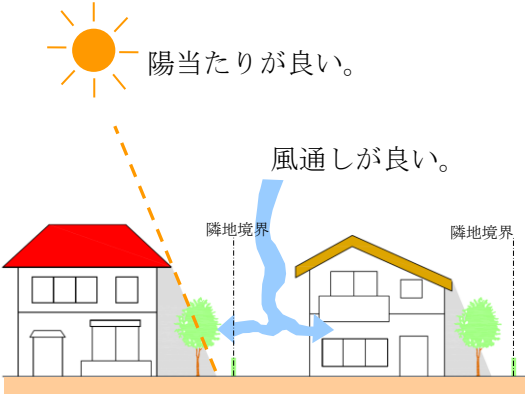
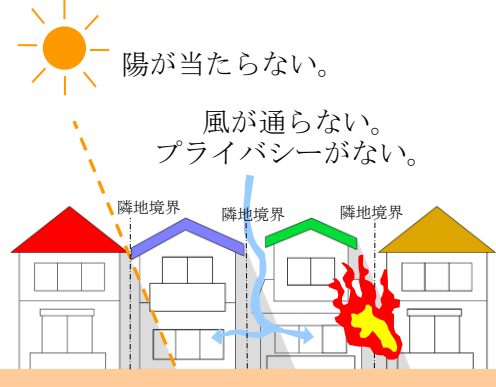

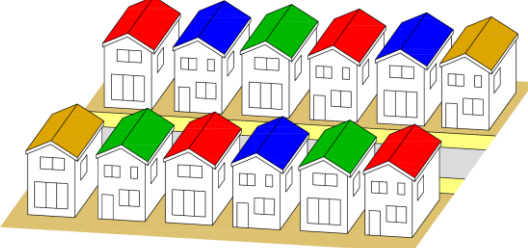
そこで、今後も現在の住環境を維持し、安全に住みよい街であるために、地元自治会の街づくりを考える会が中心となって話し合いを重ね、街づくりの方向をとりまとめ、2013年7月に「地区街づくりプラン案」が町田市に提案されました。

これらを踏まえて、2014年5月に地区街づくりプラン（計画）を策定しました。

2014年5月21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

	ゆとりある住環境	密集した住環境
<p>緑豊かな街並みへの影響</p>	<p>●緑豊かな街並み</p> 	<p>庭が確保できない。 道路沿いに植栽する余裕がない。</p> 
<p>住み心地への影響</p>	<p>●住み心地の良い環境</p> <p>陽当たりが良い。 風通しが良い。</p> 	<p>陽が当たらない。 風が通らない。 プライバシーがない。</p> <p>燃え広がる危険がある。</p> 
<p>まちの趣き 資産価値への影響</p>	<p>●ゆとりある敷地が連なるまち</p> 	<p>建て詰まりでゆとりがない。 まちの趣きや住まいの価値が低下する。</p> 

●地区街づくりの目標と実現のための方針

小田急金森泉地区では街づくりを推進するにあたり、まちづくりの4つの目標を掲げ、その実現方策として5つの方針を定めました。

<地区街づくりの目標>

- 目標1 閑静でみどり豊かな環境のまちづくり
- 目標2 安全で安心して快適に暮らせるまちづくり
- 目標3 次世代に誇れる街並みの継承
- 目標4 いつまでも住み続けられるまちづくり

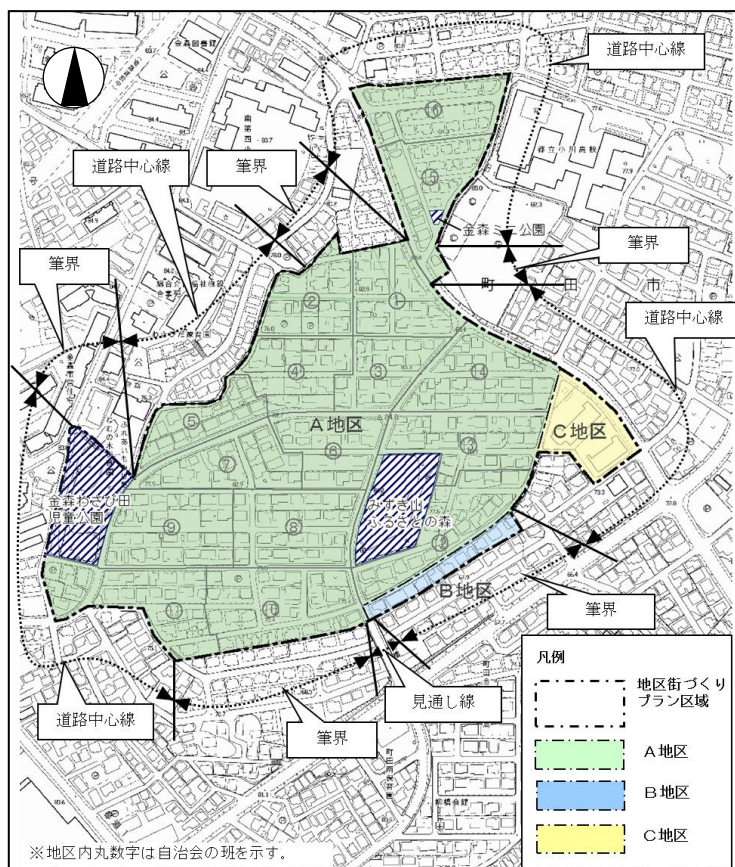
<地区街づくりの方針>

- 方針1 閑静で風格ある現在の街並み環境の維持保全
- 方針2 日当たりがよく良好な住環境の確保
- 方針3 安全でみどり豊かなまちづくりの推進
- 方針4 やさしさを形にするまちづくりの実現
- 方針5 心通う人々による暮らしが見える街づくりの推進

●地区街づくりを適用する対象範囲

金森東3丁目、4丁目、小川2丁目の一部（区域面積：約12.6ha）を対象としています。

A地区、B地区は小田急金森泉自治会の区域、C地区は隣接する集合住宅地の一団の敷地の範囲で構成されています。



●建築物等のルール、地域でのまちづくりルールの解説

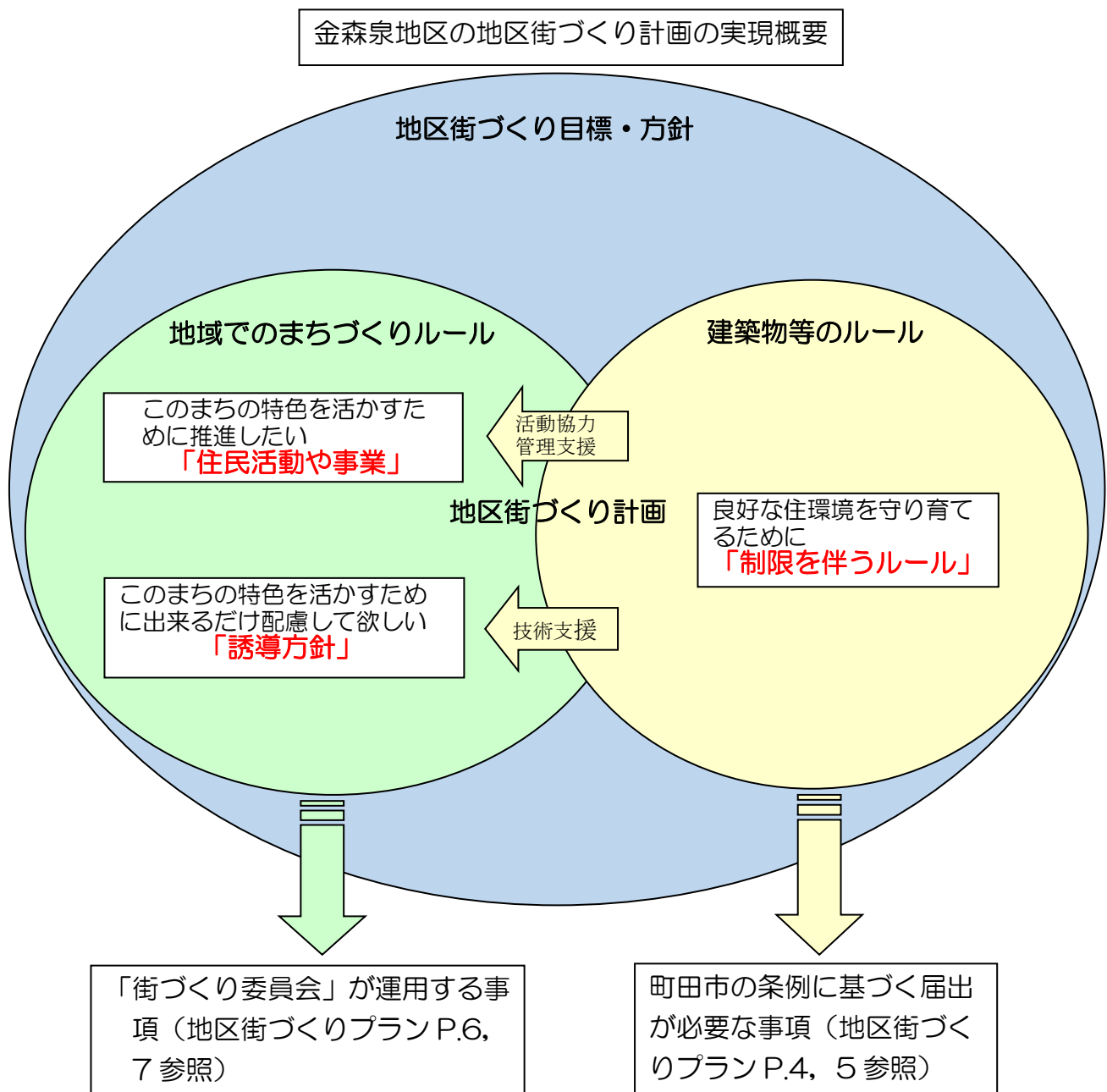
当地区の地区街づくりプランは戸建住宅が主体の小田急金森泉自治会の区域 A・B 地区と、隣接する集合住宅地の一団の敷地の範囲である C 地区からなり、それぞれの地区の実態に即してその内容を定めています。

当地区の地区街づくり計画は、地区街づくりの5つの方針を実現する施策として、

- ① 良好な住環境を守り育てるために、町田市住みよい街づくり条例第14条第2項の届出を必要とし、町田市が主体となって街づくりを誘導する事項である「建築物等のルール」
- ② このまちの特色を活かすために、町田市の支援のもとに地元が主体となって「配慮方針を定め誘導」するとともに、「住民活動や事業を推進」する地元の取組み事項である「地域でのまちづくりルール」

を定めたものです。

次ページから建築物等のルールの各項目について、解説します。



1. 建築物等のルール（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）

以下のルールが5つの方針のどの実現施策であるかを括弧書きで記載しています。

（1）建築物等の用途の制限（方針1）

＜A・B地区＞

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。（*1）

1. 住宅（住戸の戸数が3以上の長屋を除く。）（*2）
2. 共同住宅（住戸の戸数が3以上の共同住宅を除く。ただし、現に存する共同住宅についてはこの限りではない。）（*3）
3. 兼用住宅で次の各号の用途に供されるもの（住戸の戸数が3以上のものを除く。）（*4）
 - 1) 住宅以外の部分の面積が30㎡以下の日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店（*5）
 - 2) 学習塾、華道教室、ピアノ教室
 - 3) 美術品又は工芸品制作のためのアトリエ・工房
 - 4) 事務所
 - 5) その他これらに類するもの
4. 住宅（住戸の戸数が3以上の長屋を除く。）で診療所の用途を兼ねるもの（*6）
5. 公民館、集会所、ただし住民の自治活動の用に供するものに限る（*7）
6. 公園に設けられる休憩所、路線バスの停留所の上家、防災倉庫（*8）
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
8. 前各号の建築物に付属するもの

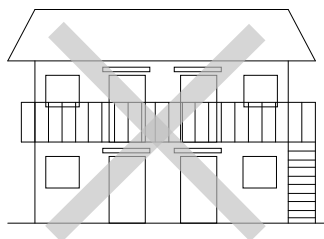
*1 A・B地区は大部分が第1種低層住居専用地域に指定され、建築基準法別表第2（い）項に建築することができる建築物が限定されていますが、戸建て専用住宅を主体とする良好な住宅地の環境をこれからも守り育てていくために、地区街づくりルールによって建築基準法による建築物の制限に加え、さらに独自に一定の制限を定めて建てられる用途を限定しています。

また、第1種中高層専用地域、第2種中高層専用地域に指定されている所については、建てられる用途は第1種低層住居専用地域よりも多いですが、現在の低層の戸建住宅地としての街並みを維持するために同様の制限としています。

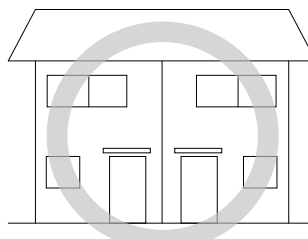
グループホーム等の社会福祉施設は近隣に充実して類似施設が立地していることを踏まえて、当地区内に認めないこととしています。

*2 新たに建物を建築する際には戸建て専用住宅（建築基準法で住宅と称されるもの）を基本とします。長屋（2以上の住戸を有し各住戸が独立して出入口を持ち廊下、階段等を共有しない建物）の場合はその戸数が2戸までの住宅に限ります。

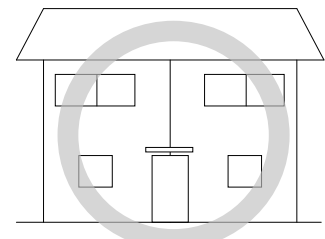
*3 マンション、アパートなどの共同住宅は戸数を2戸までとし、3戸以上の建物は建てられません。



3戸以上の長屋、共同住宅



2戸の長屋（玄関別々）



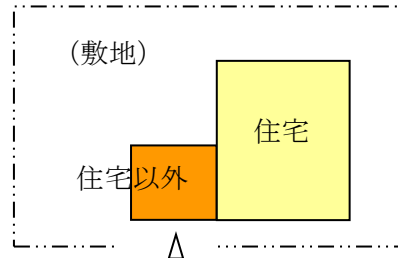
2戸の共同住宅
（玄関1ヶ所）

*4 兼用住宅については暮らしの充実や居住者の利便性から、近隣への迷惑（騒音、振動、来客駐車、光等）が及ばないような設備等の対策がなされたもので、その運用に関するルールが近隣との合意のもとに定められているもの（1）から5）に示すものを認めると地域でのまちづくりルールで定めております。

具体的な合意等に関する運用は「街づくり委員会」が行いますので、そちらにご相談ください。

*5 建築基準法では、第1種低層住居専用地域は住宅以外の部分の面積が建物の延べ面積の1/2以下で50㎡を超えないものが認められていますが、当地区では近隣を対象とするサロンとして趣味的に使われるようなカフェやショップなどに限定して認め、本格的に本業として営業するものはこの地区の環境にはそぐわないという考えで規模を30㎡以下に制限します。

上限30㎡(約18畳)の広さとは、当地区の標準的な敷地面積(220㎡程度)に建つ建物の1階部分の1/3程度の面積に相当し、本格的な営業目的には狭いが趣味的な使用には十分な広さという考えです。



住宅以外

- ・カフェ、ショップ等
(30㎡以下、3.1)に示すもの)
- ・事務所、アトリエ、教室など
(50㎡を超えない、3.2)3)4)5)に示すもの)

- *6 独立した診療所は認めず、住宅に併設する診療所のみを容認するという考えです。
- *7 小田急金森泉自治会には自治会館が無く、今後、建設可能性が生じた際に建てられる用途としています。
- *8 町田市立公園条例第2条5によると公園内に設けられる公園施設(休憩所が含まれる)の建築面積は2/100となっています。

<C地区>

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。(*9)

1. 専用自動車車庫
2. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

*9 C地区は第二種中高層住居専用地域に指定され、建築基準法の別表第2(に)に建築してはならない用途が定められていますが、隣接するA・B地区の良好な戸建住宅を基本とする住宅市街地の環境を守るために、建築基準法上は建築できるもののうち住宅に付属しない専用の自動車車庫並びにガソリンスタンドなどの危険性の高い危険物を貯蔵する建築物などは認めないこととします。

A, B, C地区にかかる建築物等の用途の制限に関する規定は、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、改築にかかる部分や建て替えを行なう際には適合させなければならないものとする。

(2) 建築物等の高さの最高限度(方針1、方針2) (*10)

1. 最高の高さ

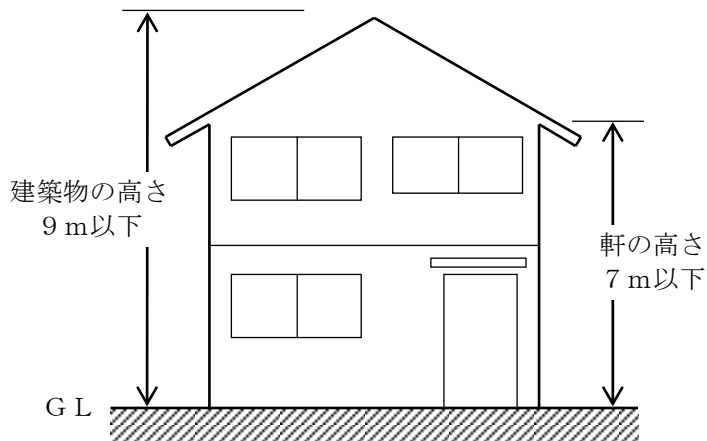
A, B地区	9m
C地区	10m
2. 軒の高さ

A地区	7m
B地区	8m

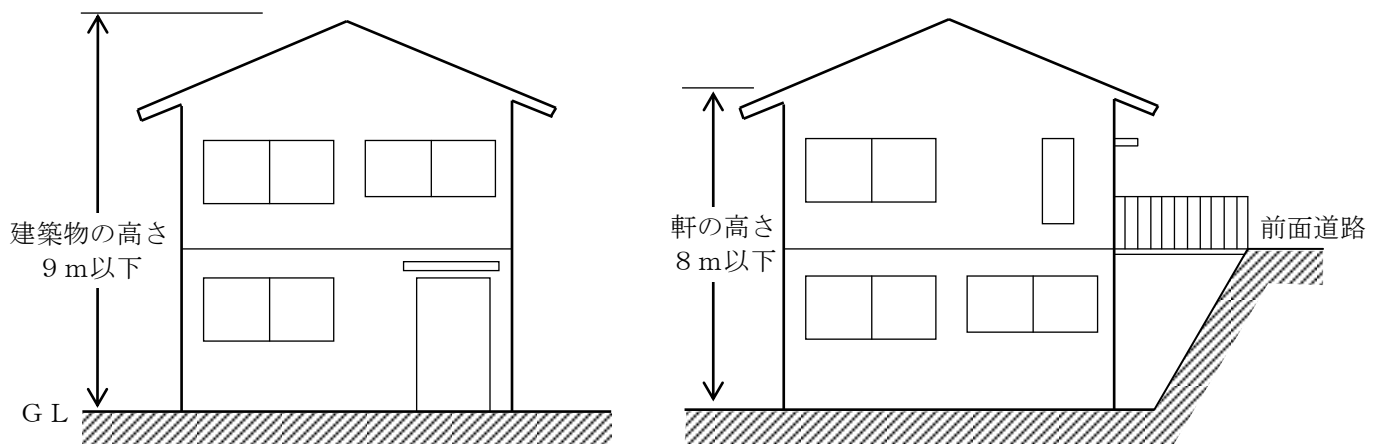
*10 A・B地区で建てられる建築物は2階建てを想定しています。傾斜屋根とする場合でも9mで標準的な2階建てが建てられます。
 A地区の高さ7mは町田市のおける他地区における制限内容に準じています。
 B地区は道路と敷地の高低差が大きく、軒の高さ7mとした場合、玄関と道路に段差ができる可能性があることから緩和して8mとします。
 C地区の高さ及び軒の高さの最高限度は、陸屋根3階建てが建築可能な高さ10mとします。

○建築物等の高さの最高限度概要図

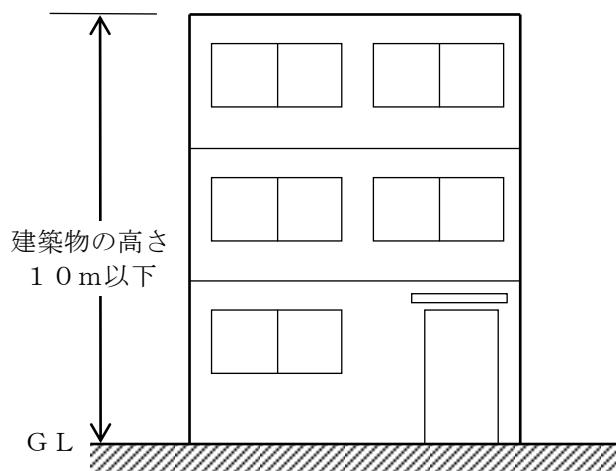
< A地区 >



< B地区 >



< C地区 >



建築物等の高さの最高限度に関する規定は、当該規定に適合しない既存建築物（工事中の建築物を含む。）を増改築する場合、既存建築物の範囲には適用しません。既存部分を超える増改築部分や新規に建て替えを行なう際には適合させなければなりません。

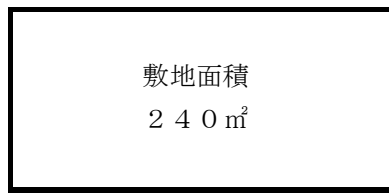
(3) 敷地面積の最低限度（方針 1）

120㎡とする。（*11）

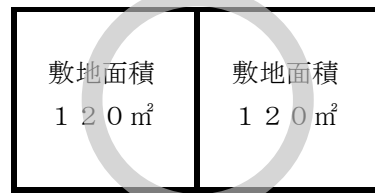
ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地であって、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでないとしします。

*11 町田市は第1種低層住居専用地域内では敷地面積の最低限度を120㎡と定めていますが、敷地分割の特例許可（建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可）によって敷地分割の際に1区画のみ100㎡以上とすることができる場合があります。当地区では地区街づくりプラン告示日以降その特例許可を適用しないこととします。

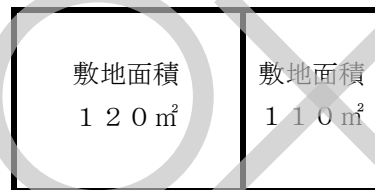
<敷地分割前>



<敷地分割後>



建築できます 建築できます



建築できます 分割後は120㎡未満になるので建築できません

*敷地面積240㎡未満の敷地は、分割すると120㎡未満の敷地が生じるので、その敷地には建築物を建てるできません。



<告示日時点で基準より小さな敷地>

区画、敷地を変えなければ建築できます。

(4) 壁面の位置の制限（方針2）

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの後退距離は1m以上、道路境界線までの後退距離は0.5m以上とする。

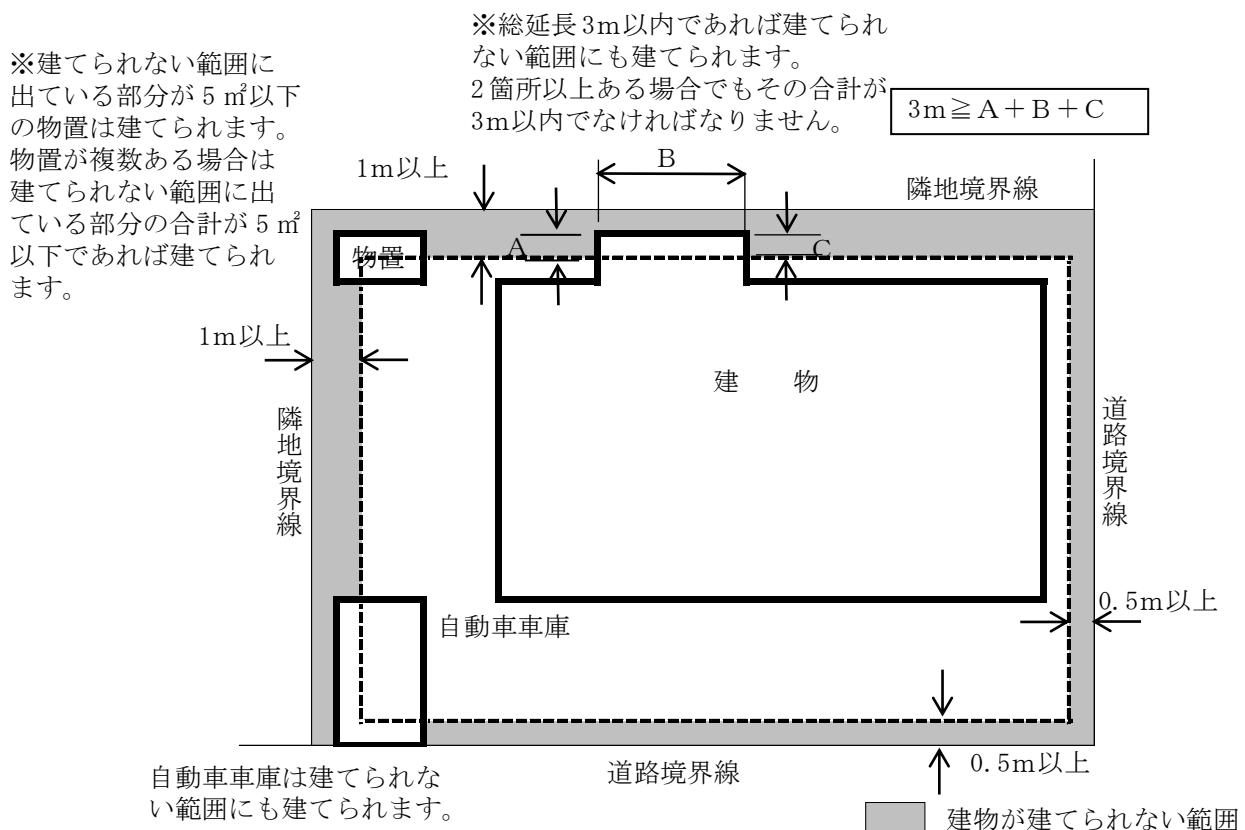
なお、現に敷地面積が100㎡未満の敷地にあつては建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの後退距離は0.5m以上とする。

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、この限りではない。

- 1) 建築物の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。（*12）
- 2) 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㎡以下のとき。（*13）
- 3) 自動車車庫（*14）

*12	<p>建築計画上、出入口、出窓、押し入れなどを隣地境界線から1mもしくは道路境界線から0.5m以上後退させられない場合が想定されます。</p> <p>これらの部分については、隣接敷地等への住環境の影響は少ないと考えられますが、相当な長さを容認すると隣接敷地等への環境への影響が大きくなる懸念が生じます。</p> <p>そのため、それらのバランスに配慮し、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合は壁面の位置の制限を緩和します。</p>
*13	<p>小規模な物置等については、隣接敷地の通風や採光などへの影響は少ないと考えられるため、壁面の位置の制限を緩和します。</p> <p>なお、市販されている一般的な物置は高さ2.3m、面積5㎡の範囲に収まります。</p>
*14	<p>敷地内の自動車車庫は配置計画上、隣接敷地や道路に接して設置されている場合が多いことから、壁面の位置の制限の対象外とします。</p>

この規定に適合しない既存建築物（工事中の建築物を含む。）を増改築する場合、既存建築物の範囲には適用しません。既存部分を超える増改築部分や新規に建て替えを行なう際には適合させなければなりません。



<参考資料>

【建築基準法別表第2抜粋】

<p>(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</p>	<p>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</p>	<p>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、寄宿舍又は下宿 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二百二十二号）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。）</p>
<p>(は) 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物</p>	<p>第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物</p>	<p>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの 二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 六 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 八 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。）</p>
<p>(に) 第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>一 (ほ) 項第二号及び第三号、(へ) 項第三号から第五号まで、(と) 項第四号並びに(ち) 項第二号及び第三号に掲げるもの 二 工場（政令で定めるものを除く。） 三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 四 ホテル又は旅館 五 自動車教習所 六 政令で定める規模の畜舎 七 三階以上の部分を(は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの（政令で定めるものを除く。） 八 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）</p>