

“地区街づくりプランー地区街づくり計画ー” に関する課題整理を進めています

1. つくし野三丁目地区街づくりプランの既決事項

- ・「地区街づくりプラン」は“町田市住みよい街づくり条例”に基づいて策定されます。
- ・地区住民の合意など一定の条件を満たし、地区の街づくり団体が提案した内容に基づき市が策定します。
- ・地区街づくりプランの構成は
 - ① 目標：街づくりによって実現すべき基本目標
 - ② 方針：目標を実現するための基本的な方針
 - ③ 計画：方針に基づいて定める具体的な計画やルール
- ・“つくし野三丁目街づくりプラン”は、つくし野三丁目自治会からの提案を受け、「目標」「方針」については、平成23年3月に市が決定・告示を行っています。
- ・その目標は次のとおりです。
 - 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 こ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、友好的な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。

2. 今後検討する事項

今後検討する事項はすでに定められた目標、方針を具現化する「地区街づくり計画」の提案です。具体的なルール（数値基準等）を示すため、地区住民等の合意形成にあたっては、厳しいハードルを越えなければなりません。

・「地区街づくり計画」を提案するためには次のようなルールを定める必要があります。

<土地・建物利用等に関する具体的な計画>

「地区街づくり計画」は先に示した地区街づくりプランの目標・方針を具現化するための土地・建物利用等に関するルールを定めるものです。（例えば建物の高さなどの具体的な数値等です。）

<区域の指定>

「地区街づくり計画」として決定・告示されると、市は「街づくり推進地区」として区域を指定することができます。

<計画基準の適用>

「地区街づくり計画」に定められる具体的な基準は、つくし野三丁目地内全体（街づくり推進地区）で適用されることとなります。

・ルール合意形成の条件は次のとおりです。

<計画の合意の条件>

「地区街づくり計画」の提案は地区住民等（居住者及び不在地主を含む土地権利者）の2/3以上の合意が必要となります。

・計画が策定されるとその効力は次のとおりです。

<計画の効力>

区域内で開発や建築行為を行う場合は、事前に市に届出が必要となります。法的に強制はできないものの、ルールの内容にもとづいて市が建築等の指導等を行うことも可能です。

3. 課題の整理

このような内容を持つ「地区街づくり計画」素案検討に当たり、まず課題の整理を行っています。

<課題1 各ルール(区画面積等)の課題の洗い出し>

私たちの自治会にはこの「地区街づくり計画」に対応する”建築協約“があります。しかし21世紀を迎え

た今日、すでに直面している高齢社会など新たな社会環境に適応した内容に見直していくことが大切です。協約内容をそのまま計画に移行させるのではなく、守るべきもの、変えていくべきもの、等について各ルールの課題の洗い出しを行いました。

(前号1 ページ参照)

<課題2 各ルール(数値基準等)と住民の意向>

最大の課題はルール(数値基準等)に対する住民の意向の把握です。これに関しては平成20年に第3回アンケートとして住民意向調査を実施しました。ただし、すでに5年が経過していること、新たに居住してきた方の意向も知りたい、ということで今年3月にサンプリングアンケート調査を実施しました。その結果は前号(前号2~4 ページ参照)に報告いたしました。

ここではその概要と個別意見を示します。

●サンプリングアンケートの結果から

<全体傾向>

☆区画面積は協約の「165㎡以上」を自治会員計では7割強が支持、旧住民は2割弱に留まる。こうした状況は前回調査と変わっていない。ただ居住5年以内の新会員での支持はやや低く緩和の意向も。

☆建物の階数は「2階以下」とする新会員は6割を越え、居住5年超の自治会員の4割を大きく上まわる。特に高齢層では柔軟傾向がみられ、これは建物高さでも同様。旧住民との差は依然大きい、乖離は前回調査よりも縮小している。

☆建物用途に関しては、一戸建住宅以外の具体的な選択肢を多く示したこともあって、商業系を中心に緩和を望む声。現協約の支持は自治会員で3割と、前回調査の6割から大きく変化している。

<旧住民の意向>

☆建築協約については、建物用途の制限に関する見直し期待が9割以上、建物の階数が8割と、低層集合住宅への利活用意向が伺える。

<個別意見>

- ・宅地高の関係から隣地の建物は3階の位置になります。日照権はどこまで確保できるのですか。(新会員)
- ・3階反対です。(新会員)
- ・容積率を遵守(自治委員)
- ・出張販売してほしい。(自治委員)
- ・店舗を作っても高齢者は移動が困難なので配達サービスなどの提供を検討すべき。(新会員)
- ・生け垣やフェンス越しにコミュニケーションがとれる。(新会員)
- ・健康ランドを作ってほしい。(新会員)
- ・セントラルパーク西側道路の交通安全を確保してほしい。(新会員)

- ・建築協約から離れたものにしたくない。(自治委員)
- ・コミュニティバスの導入(自治委員)
- ・コンビニが欲しい。(自治委員)
- ・既に同様のアンケートを実施しているが議論の進展が判然としない。(新会員)
- ・一人暮らしの高齢者にならないように二世帯の建て方に少し条件を緩和したほうがよい。(新会員)
- ・壁に政党のポスター(新会員)
- ・電柱にAV、DVDのチラシ(新会員)
- (以下旧住民)
- ・現行法規、用途地域を運用する。
- ・建築基準法等他の法律で違法でなければ塀などを可とする。
- ・建築協約は無くてもよい。
- ・土地形状等を考慮して3階も可とする。
- ・協約が厳しすぎて限られた住宅を建てるしか活用ができず困っている。
- ・建築協約に法的拘束力があるように町田市が後押ししてきたのは問題だ。
- ・今後の社会に対応して駅周辺や幹線道路沿いの規制緩和による利便性向上が必要。
- ・人の集まる施設がなければ利便性の高い地区に行ってしまう。
- ・建築協約は廃止した方がよい。
- ・建築基準法に即した家づくり、街づくりの方が発展と活気のある街ができる。(但し壁面後退は防災のため必要)子、孫とずっと住み続けたい街にしなければならない。
- ・医療施設、社会福祉施設の建築を認める。
- ・建築協約は40年が経過し状況の変化に合わなくなっている。主要道路沿道の用途地域、低層集合住宅、区画面積、3階建てなどを見直して街づくりプランに移行すべき。

(個別意見は字数の関係で要約してあります)

◇お知らせ◇

<つくし野三丁目自治会街づくりを考える会>

街づくりを考える会は自治会の特別委員会です。現在、メンバーは次のとおりです。

臼井史幸 中村一幸 中条初子 尾花 久
久保田素史 山下一郎 鈴木忠四 浅井義泰
小沼太郎 田中郁子 塚田淳子 田林久嗣
鶴沢賢一(市・登録アドバイザー)

毎月第二土曜日 19:30pm から開催しています。皆様の参加を希望しております。

つくし野三丁目自治会街づくりを考える会
連絡先 042-795-4558(中条)