

令和元年（2019年）第3回町田市議会 定例会 建設常任委員会

つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案の策定について

1. 概要

町田市住みよい街づくり条例（以下「条例」という。）に基づき、地区街づくり団体に登録している「つくし野三丁目自治会街づくりを考える会」（以下「会」という。）から、2019年3月につくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）案が提案されました。

この提案を受け、町田市は、提案内容を反映したつくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案（案）を作成し、2019年7月に住民説明会を行いました。

そして、2019年8月に「町田市街づくり審査会」に付議し、承認され、つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案を策定しました。

2. 経過

つくし野三丁目地区は、1977年に自治会が策定した建築協約によって、住環境を維持してきましたが、建築物等の基準を定めた地区街づくりプランに移行するため、2005年に地区街づくり団体へ登録しました。

2011年には、会から提案されたつくし野三丁目地区街づくりプラン（目標・方針）案に基づき、町田市はつくし野三丁目地区街づくりプラン（目標・方針）を策定しました。

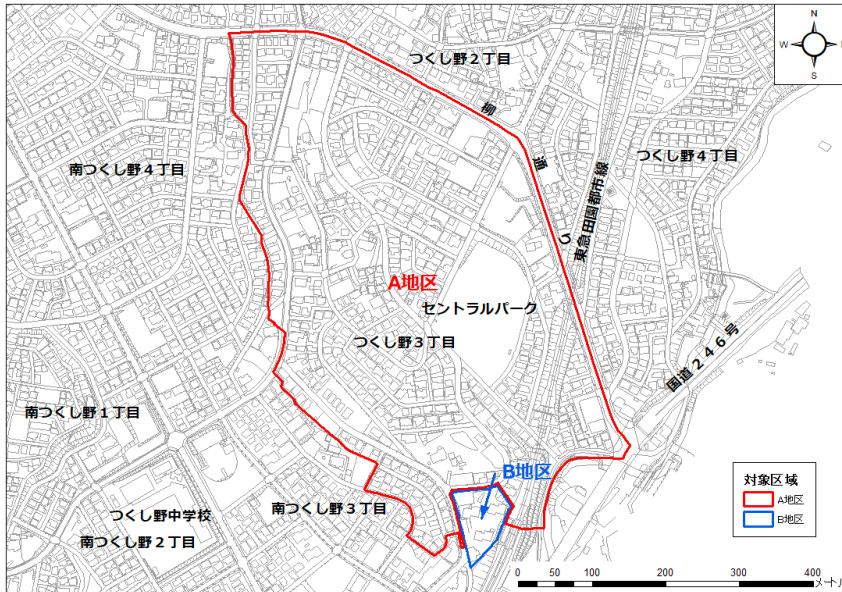
その後、会は地区街づくりプラン（計画）案の検討を継続して行い、地区住民等の合意形成を図り、2019年3月につくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）案を町田市へ提案しました。

3. つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案の区域

区域：つくし野三丁目地内（区域図は下記のとおり）

区域面積：約 23.6ha

世帯数：約 630世帯



【用途地域】

A地区（約 23ha）

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

B地区（約 0.6ha）

近隣商業地域

第一種低層住居専用地域

※ B地区は、今回策定するつくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案の届出ルール、自主ルールの対象外です。

4. つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案について

届出ルール

（1）建築物等の用途（2）住戸の面積（3）建築物の敷地面積（4）壁面の位置（5）建築物の高さ（3、4ページ参照）

自主ルール

（1）建築物の形態又は色彩その他意匠（2）かき又はさくの構造（3）擁壁の高さ・増積、盛土（4）建築物付帯施設の位置（5ページ参照）

5. 今後のスケジュールについて

- | | |
|----------|--|
| 2019年9月 | つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案の縦覧(2週間) |
| 2019年11月 | 町田市街づくり審査会付議(縦覧結果報告)
※意見書の提出がない場合は付議しません |
| 2019年12月 | つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）の策定・告示
街づくり推進地区の指定・告示 |

つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案について

項目	地区街づくりプラン（計画）原案
(1) 建築物等の用途	<p>①一戸建ての住宅、住戸の数が2戸以下の長屋及び共同住宅（以下、「戸建て住宅」）</p> <p>②住戸の数が3～4戸の長屋及び共同住宅（以下、「集合住宅」）</p> <p>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（柳通りに接する敷地に建築されるもの）</p> <p>※来客用駐車場（1台当たりの区画は奥行5m以上、間口2.5m以上）を設置</p> <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</p> <p>⑤診療所</p> <p>※来客用駐車場（1台当たりの区画は奥行5m以上、間口2.5m以上）を設置</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</p> <p>⑧上記①から⑦に付属する建築物</p>
(2) 住戸の面積	<p>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㎡以上とする。</p> <div data-bbox="614 1048 1484 1243" style="text-align: center;"> <p>バルコニー、ベランダ等は面積に含みません。</p> <p>居室等の床面積の合計が50㎡以上となります。</p> </div>
(3) 建築物の敷地面積	<p>①戸建て住宅は165㎡以上</p> <p>②集合住宅は500㎡以上</p> <p>※現在所有している敷地を分割して、新たに建築物を建てる場合は、分割した敷地が上記①②を満たす必要があります。</p> <div data-bbox="550 1541 1077 1915" style="text-align: center;"> <p>敷地面積330㎡の場合 敷地面積240㎡の場合</p> <p>敷地分割</p> <p>165㎡ 165㎡ 165㎡ 75㎡</p> <p>建築できない</p> </div> <div data-bbox="1093 1456 1492 2027" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ●左図のように、分割した敷地面積が165㎡未満になる場合は、建築物を建てることはできません。 ●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。 </div>

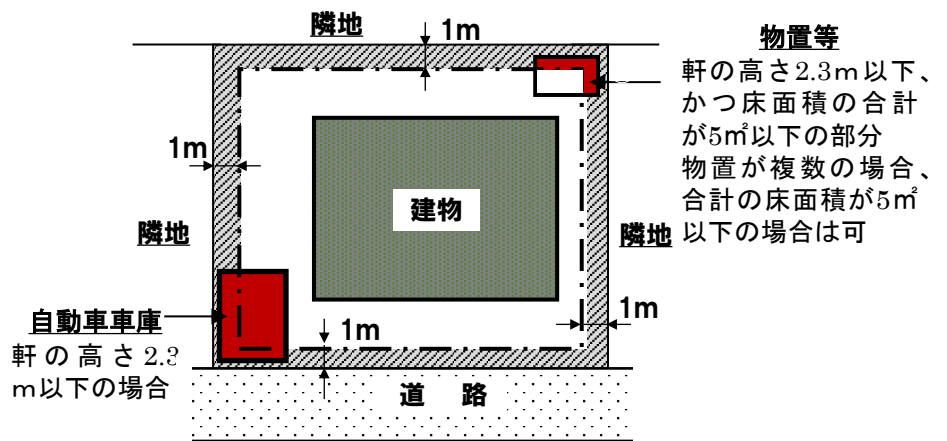
届出ルール

(4) 壁面の位置

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓、バルコニー等の面を含む）から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1 m以上（下記を除く）

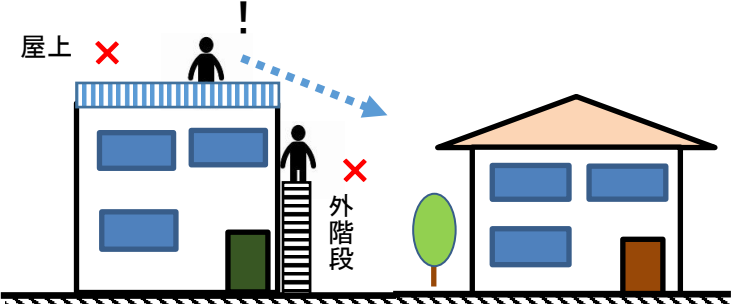
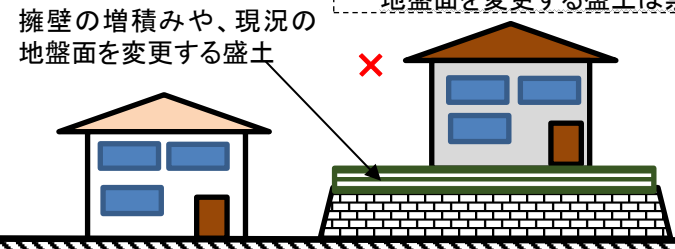
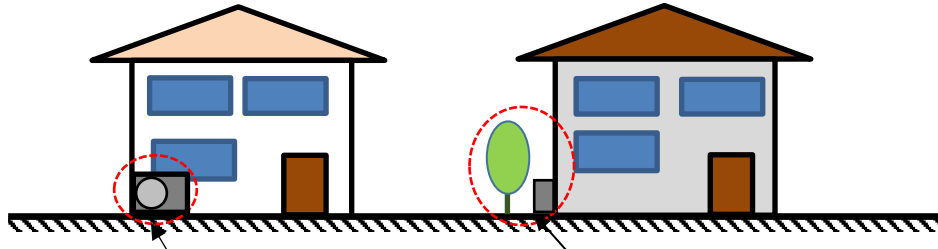
①物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下

②自動車車庫で軒の高さが2.3m以下



(5) 建築物等の高さ

地盤面からの高さは9m以下、軒高は6.5m以下

項目	地区街づくりプラン
(1) 建築物の形態又は色彩その他意匠	<p>①屋上並びに外階段の設置は不可 ②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する ③集合住宅を建築する場合は、戸建て住宅の街並みと調和した外観となるよう配慮する</p> 
(2) かき又はさくの構造	<p>生垣又は透視可能なもの</p>
(3) 擁壁の高さ・増積、盛土	<p>①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する 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、十分な配慮を行うものとする</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>●つくし野地三丁目は隣地との間に高低差が生じている場合があります。 ●このようなケースでは、隣地に圧迫感を与えるような、擁壁の増積みや、現況の地盤面を変更する盛土は禁止します。</p> </div> 
(4) 建築物付帯施設的位置	<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</p>  <p>室外機等は隣地に配慮した位置に設置する 隣地側に設置する場合は植栽等で隠す</p>

自主ルール