

私たちが誇れる「街」、閑静な住宅街と、セントラルパークを擁した緑豊かな「つくし野3丁目」、この素晴らしい街を育てていくのは、私たち住民の共通する課題です。

さて、1年ぶりの「街づくり通信」として、今回は『地区街づくりプラン(案)』をお届けします。
(下記、詳細は次ページより) この街づくり活動は「今まではイントロ、これからが本番」であり、3丁目住民の皆さんに具体案を諮っていく段階になってきました。そもそも街づくり活動の目的は「住みよい住環境、豊かな暮らし、代々引き継ぐ土地・環境を検討していくもの」です。従って、主役は住民の皆さんであり、考える会は案作成のお手伝いをさせていただいています。

地区街づくりプラン ^{1step} 憲章/目標・方針 ^{2step} 地区街づくり計画



方針①

「街並みの維持」

建築ルール作り

不適切建築業者

方針②

「美しい街」

心地よい暮らし
緑を守り、
美化を推進

方針④⑤

「ふれあいの街」
住民が支えあう
コミュニティ
サークル
お祭り

方針③

「快適な街」

安全安心な暮らし

泥棒、地震災害



☆主役は、3丁目住民の皆さんです

原案作成：街づくりを考える会
推進・チェック：街づくり委員会(仮称)

「町田市 住みよい街づくり条例」=地域住民の街づくり活動を下支え

■(参考) つくし野3丁目 街づくり活動の歴史

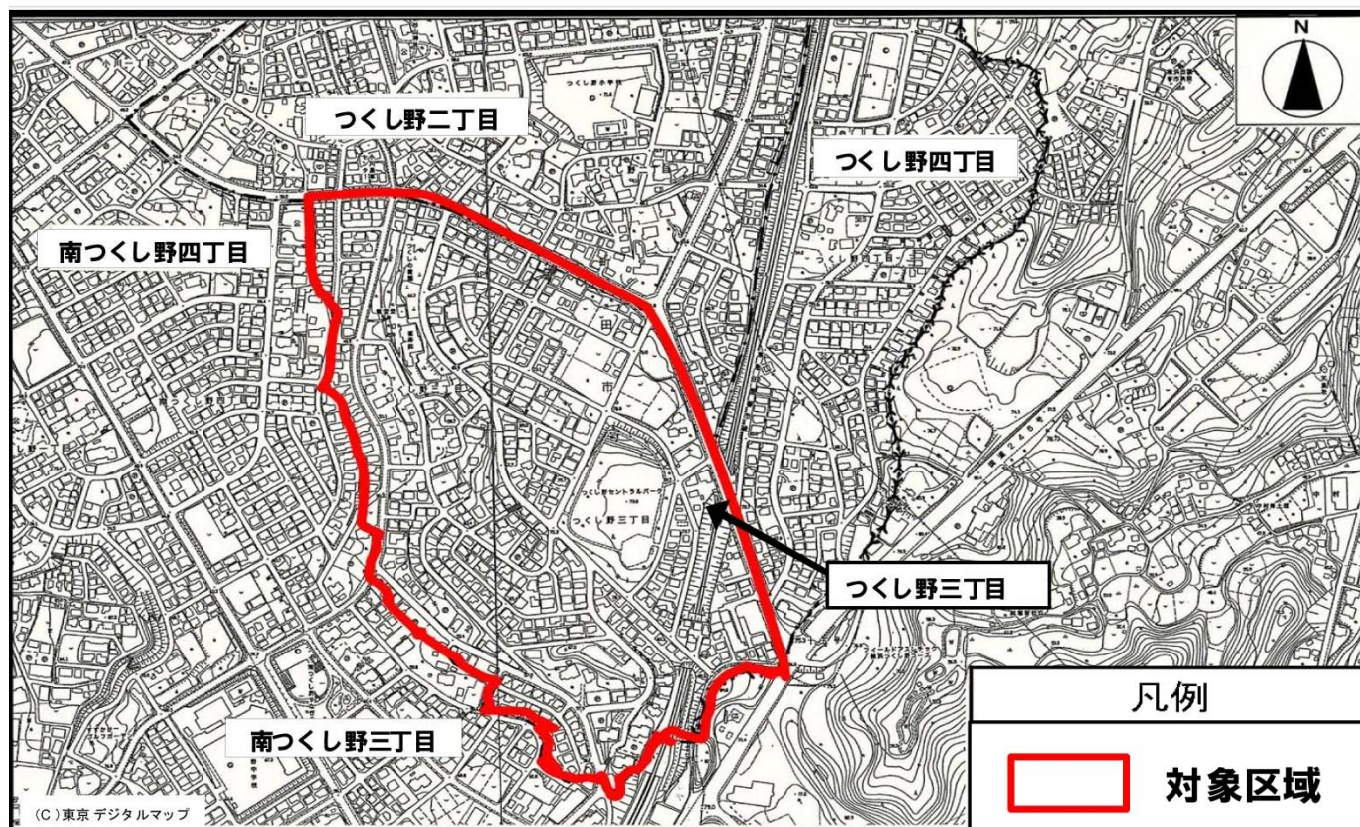
- 1968 (S43) 土地区画整理事業により、つくし野市街地造成
- 1977 (S52) 建築協約成立(日本初の自治会による遵守規約)、～H7各種建築反対運動、
- 1999(H11)～ 規制緩和により建築確認業務への民間参入が可能になり、建築協約違反業者が散見
- 2004 (H16)～ 「街づくりを考える会」が発足、以来6年間活動を継続
- 「町田市 住みよい街づくり条例」に基づく団体に登録、市からも支援
- 住民アンケート3回、街づくりハンドブック/街づくり通信の全戸配付

つくし野三丁目 地区街づくりプラン(案)

1. 地区街づくりプランの名称、位置及び区域

- ① 名称:「つくし野三丁目 地区街づくりプラン(案)」
- ② 位置及び区域:下図に示すとおり。

つくし野三丁目地区街づくりプラン案 対象区域図



2. つくし野三丁目街づくり憲章

- 原案はS46年制定の「つくし野憲章」(つくし野駅前プレート参照)をベースに、弥生が丘等先進地域、類似環境住宅街の憲章等を参照して作成
- 憲章の前文は「普遍の原理(趣旨)」であり、①~⑤の各項は「地区街づくり目標」に相当します。

【前文】

つくし野3丁目は、セントラルパークなどの緑豊かな美しい自然環境に恵まれた閑静な住宅街です。

私たちは、この街に関心を持ち愛するとともに、
住む人も訪れる人も心地よく感じられる「美しい街」、
安全・安心で暮らしやすい「快適な街」、
住民が協調・協力し、支えあう「ふれあいの街」、
をめざして、力をあわせましょう。

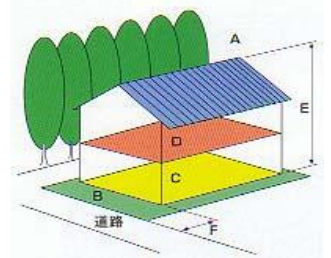
【街づくりの目標】

- 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。



3. つくし野三丁目 地区街づくりの方針

- 憲章の①～⑤街づくり目標ごとに、その目指す方向や条件、アプローチ方法等「実現に向けての基本方針」を定めています。
- 前文に規定した「街づくり委員会」は、自治委員会と連携しながら、「街づくり計画」への具体化及び実現状況チェックをする組織体です。(後述)



「つくし野三丁目街づくり憲章」が目指す街を実現するため、**住民が主体的に取り組む基本方針を次のように定めます**。これらの基本方針を具体化するとともに、地区街づくりプラン全体の内容が時々の状況に適っているかを定期的に見直すため、住民による「街づくり委員会」(仮称)を設けます。

- (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、さらに向上させます。**
 - ・住環境と景観を維持・向上するために必要な具体的な事項を、住民の十分な理解と合意の基に「地区街づくり計画」として定めます。この「地区街づくり計画」は、現在、つくし野3丁目に住んでいる人だけでなく、これから住む人にも、これを守っていただくものとなります。
- (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す。**
 - ・住民がそれぞれに草花や樹木を植え育てるよう努め、花と緑で彩られた魅力ある街を目指します。
 - ・すべての人が、公園・道路・公共施設などを、汚さず傷つけず大切に利用するように努めます。また、地域全体で清掃活動などを実施し、資源回収や廃棄物減量に積極的に取り組み、街を清潔に保ちます。
- (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す。**
 - ・こどもやお年寄り、体の不自由な人などが、安全で安心に暮らせる街を目指して、不審者・犯罪情報の周知、地域パトロール、こどもの見守りなどの防犯活動や交通安全

対策に力を入れます。また、地震などの災害に備えて自主防災組織を結成し、防災訓練や防災マップの作成などを行います。これらの防犯・防災活動は、市、警察署、消防署、消防団などと協力しながら取り組みます。

- ・ こどもの遊び場やお年寄りの施設、この地区の交通ニーズに合致した交通手段、お年寄りや体の不自由な人のサポート組織などの導入に努めます。

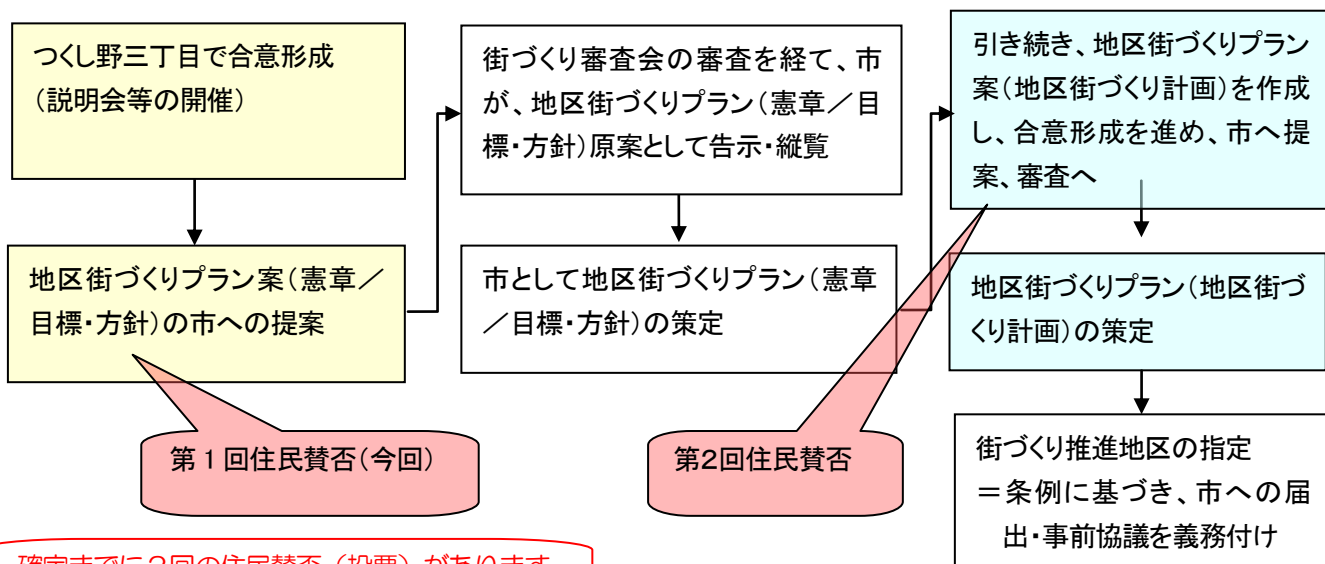
(4) 互いに助けあい・支えあい、地域活動に参加・協力して、友好な近隣関係と良好なコミュニティを創ります。

- ・ 日頃から住民が互いに助けあい、支えあう友好的な近隣関係と良好なコミュニティを目指して、各人が思いやりの心を持ち、ご近所の声かけや助けあいを行うとともに、地域貢献活動、ボランティア活動に積極的に参加・協力するように努めます。
- ・ 自治会や花みずき会、子ども会、趣味のサークルなどの行事や活動を通して、子どもからお年寄りまで多くの住民が交流し、ふれ合い、世代を超えて地域のコミュニケーションを図るよう努めます。

(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す。

- ・ すべての住民がそれぞれの生活の質を維持し向上できるような、いきいきと暮らしやすい街を目指します。
- ・ 地域の行事、お祭り、広報活動などを通して、住民のつくし野三丁目に対する関心と理解を深めます。そして、地域への愛着心を養うことにより、子どもが大人になっても住み続けたいと思い、大人が誇りを持って次の世代に引き継げるような街を目指します。

4. 地区街づくりプランの決定手順



確定までに2回の住民賛否(投票)があります



第1回(今回2010年春): 地区街づくりプランの「憲章/目標・方針」を決めます。
第2回(2011年頃): 地区街づくりプランの具体的な実行計画となる「地区街づくり計画」を決めます。

→市が「街づくり推進地区」に指定し、条例に基づき事前協議の義務づけ、違反者への市長による助言・指導・勧告・及び氏名等の公表が可能になります。

5. 「地区街づくりプラン」の公的背景

- 建築協約は法令より厳しく自主規格を規定しているが、あくまで「民・民」の約束事です。
→ 法的強制力はありません。
 - 建築業者／土地等資産所有者が「法令適合」を盾に協約規格外建築を主張すれば、協約規格外でも違法ではないため、住民側はNOとは言えません。
 - しかし、「地区街づくりプラン」は町田市の「住みよい街づくり条例」に基いており、「街づくり推進地区」に指定されると、建物を建てる者は
 - 当該の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。
 - 当該の建築行為等に着手する30日前までに市に届出を行い、協議を行わなければならない。
 - 届出を行う前に、地区住民に対して、地区街づくりプランに指定された事項や計画内容を示した標識を設置しなければならない。
- という市の規則を守らねばならず、「地区街づくりプラン」の実現に向けた誘導が可能となります。

6. 考えられる課題

■つくし野に永住を望む方と、そうでない方（賃貸住宅にお住まいの方等）との調整



街づくりに対する基本的な考え方が異なるかもしれません。十分な話し合いと相互理解が必要です。

■つくし野3丁目に農地・駐車場などを所有する地主さんの資産活用価値／代々の土地への思いとどう合意形成していくか

建築協約や地区街づくり計画において、土地の区画面積や建築物の高さ等の制限は、「資産活用価値」を低めているかもしれません。また制限は、自宅のみを所有する住民の皆さんにも、資産活用価値への影響は考えられます。住環境維持・街並み景観維持とどう整合していくか。



■最終的な「地区街づくり計画」と現「建築協約」との整合

地区街づくり計画の中の規制数値等は、市が決定すれば届出・事前協議が必要となり、違反者へ助言・指導を行えるので、現行建築協約（民約）よりも強制力を持ちます。今の建築協約数値・内容とどう結びつけるか。

■街づくり活動の最終ゴール形態は… 何が受け入れられるのか？

ゴールイメージは、内容の拘束力度合いにより、以下の3段階が考えられます。皆さんがどこまで望むか、今後の議論と運営のポイントになります。



① 地区街づくりプラン（憲章／目標・方針）の決定にとどまるレベル

今回の第1回住民投票までで、実現は住民や建築業者の善意に支えられる形になります。

②地区街づくりプラン（地区街づくり計画）：上記5で説明した行政の協力レベル

第2回住民投票を経るもので、①よりも強制力があり、③よりも柔軟なレベルです。

③地区計画（都市計画法に基く）：法令化してより拘束力を強めたレベル

地区計画で建築物等に関する事項が建築条例化された場合、整合させないと建築確認が下りません。（ただし、条例化されない項目もあります。）それだけ拘束力が強い。しかし、反面地権者の資産活用価値低減や成立の困難さが伴います。



7. 「建築協約」と「街づくりを考える会」の今後

今年度合意形成を進める「地区街づくりプラン案（憲章／目標・方針）」は、つくし野3丁目の将来像と街づくりの方向性を示すもので、現在の土地や建物に直接かかわるものではありません。

その後、第2回住民賛否レベルまで行き、土地や建物等の基準となる「地区街づくりプラン案（地区街づくり計画）」が策定され、市がつくし野3丁目を「街づくり推進地区」として指定するまでは、引き続き建築協約が役割を担うものとなります。



また、この街づくりの推進母体組織として「街づくりを考える会」は、②段階までを実行目標として、今後「地区街づくりプラン案（地区街づくり計画）」を作成します。その「地区街づくり計画」が策定され、つくし野3丁目が「街づくり推進地区」に指定されれば「街づくりを考える会」はその役目を終えます。

予定ではその後、3ページ街づくり方針前文にあるように、「街づくりを考える会」に代わって「地区街づくり計画」の実現を推進し、監視する、住民による「街づくり委員会」（仮称）が設置されることとなります。

8. 今後の予定

2010年4月	街づくり通信 全戸配付（本紙）
5月30日	街づくりプラン説明会（つくし野センター）
6月以降	賛否投票用案内配付～第1回投票

「地区街づくりプラン」は、つくし野3丁目の皆さん全員で実現を目指すプランです。

このプランは、

- ・つくし野3丁目にお住まいの方（賃貸住民の方や営業する方も含みます）
- ・土地または建物に権利をお持ちの方

が対象になります。一つの権利を複数の方でお持ちの場合（共有でお持ちになっているなど）、賛否投票の時は話し合って、できるだけご回答ください。

ぜひ、説明会にご参加いただき、プランを一緒につくっていきましょう。

なお、この「街づくり通信No.6」は、原則として、1住所に1通お送りしています。ご質問などがある方は中条（042-795-4558、chujoh@p03.itscom.net）まで、お願いします。