

住みよいつくし野4丁目 あり続けるために

街づくり委員会6年間の総括とこれから

街づくり委員会の議論とまとめ（別紙）



2009年6月

つくし野4丁目街づくり委員会

＝街づくり委員会 6 年間の総括とこれから＝

1. つくし野 4 丁目の成り立ち

- (1) 昭和 40 年頃より、小川第一土地区画整理事業として約 29 万坪が開発され、昭和 41 年に「つくし野」と命名されました。その後、東急による田園都市構想によりつくし野 4 丁目も昭和 42 年から 43 年に分譲されました。昭和 43 年 4 月には「つくし野駅」が開業されました。
- (2) 昭和 52 年には「つくし野 4 丁目建築協約」が発効され、住民・地権者の善意と努力により、一戸建てを中心とした整然たる街並みが守られてきました。これまで幾多のテレビドラマ・CMなどの舞台ともなり、誰もが憧れる街、「つくし野」が形成されたのです。
- (3) しかしすでに分譲から 40 年が経過し、住民の高齢化が進み、また駅前商店街もかつての賑わいをなくすなど、街の活性化を求める声も大きくなってきています。

2. 街づくり委員会のこれまで

- (1) 街づくりのひとつの基準となる「土地・建物の形状」については、建築協約をベースに地権者の方々のご理解をいただきながら一定の秩序が守られてきました。しかし平成 14 年頃より一連の規制緩和の流れのなかで、建築確認などに対する行政の歯止めがかかりにくくなり、法的拘束力のない建築協約ではこれまでの街並みが守りきれない可能性が高まりました。そこで平成 15 年 2 月に 4 丁目自治会のもとに街づくりを考えるための組織として「つくし野 4 丁目街づくり委員会」が発足しました。
- (2) 街づくり委員会は、勉強会や他の街の見学会、市役所との打ち合わせ、地権者の方々との会合などをおこなうとともに、住民・地権者の声を聞くため 4 回にわたりアンケートを実施してきました。

① 第 1 回アンケート（平成 15 年 8 月実施）

初回は「住意識について」伺いました。当地区は町田市全体に比べて高齢化が進んでおり、持ち家一戸建て比率は 95%、165 m²以上の敷地が 9 割、75%の方が今後も住み続けたい意志をお持ちです。つくし野を選んだ理由は①緑が多く環境がよかったから(37%)、②通勤・通学に便利(17%)、③気に入った住宅が見つかった(11%)などでした。建築協約については①あったほうがよい(73%)、②いらない(8%)、③どちらともいえない(20%)で、その内容は①今のままでよい(46%)、②厳しすぎる(17%)、③どちらともいえない(19%)、④一部手直ししたらよい(18%)でした。街

づくりで大切なことは①防災・安全の確保(58%)、②美しく統一感のある街づくり(53%)、③環境保全の推進(38%)、④安心して生活できること(30%)となり、さらに様々な自由意見が寄せられました。

② 第2回アンケート（平成18年1月実施）

「これからの街の姿について」伺いました。将来に向けてどのような街にしたいかについては、①閑静な住環境の街(43%)、②生活上の利便性を重視した街(19%)、③高齢者にやさしい街(14%)、④若い世帯・活気のある町(13%)、となりました。地区計画については、①地区計画へ移行する(51%)、②建築協約でよい(18%)、③わからない(22%)、となりましたが、「地区計画というものがわからない」「内容が不明である」との意見も多くありました。

③ 第3回アンケート（平成19年3月実施）

「街づくりプラン案」を具体的に策定していくため、「PartⅠ＝前文と憲章、PartⅡ＝骨太重要項目、PartⅢ＝自主的な取り組みとルール」にまとめた「プラン案素案」について皆さんのご意見を伺いました。住民だけではなく地権者の方々にもご協力いただきました。前文・憲章については9割以上の賛成、骨太重要項目については①最低敷地面積 165㎡(85%)、②高さ9m・軒高6.5m(87%)、③壁面後退(88%)、④一戸建て専用(77%)、⑤ブロック塀不可(88%)の賛成を得ました。PartⅢの自主的な取り組みとルールならびに自由意見では様々な意見が寄せられました（これについては別紙の第2章部分を参照して下さい）。

④ 第4回アンケート（平成20年1月実施）

第3回アンケートの結果、プラン案を可決していくにはさらに多くの方々の合意を得なければならないことが解りました。そこで「骨太重要項目」について見直しをするならどういった内容か、さらには具体的な住関係の自主的ルールの内容について再度アンケートすることとしました。①敷地面積（もっと最低面積を小さくしていい22%）、②建物の高さ（多少の緩和をしてもいい24%、地区を区切って緩和してもいい19%）、③3階建て住宅（高さ制限を守ればいい41%、地区を区切り高さ制限を守ればいい18%）、④集合住宅（形式等規定できればいい28%、地区を区切ればいい10%、形式等規定し地区を区切ればいい17%）、⑤店舗（種類を特定すればいい28%、地区を区切ればいい16%、種類を特定し地区を区切ればいい32%）、というような結果が出ました。

(3) 街づくり委員会は発足からすでに6年が経過しました。途中、委員の交代はあったものの、つくし野4丁目の街並みを守るために一貫した議論

と取り組みをこれまで続けてきたところです。そもそも街づくり委員会発足の理由は「建築協約では街並みが守れない。街づくりプラン案を経て最終的に法的拘束力のある地区計画で歯止めをかけよう」ということであったため、議論の主題は敷地面積や建物の高さなど（これを「ハード面」と呼ぶ）になってきたことは必然です。しかしアンケート結果などでも明らかなように、「街づくり」という観点からいえばそうしたハード面に加え、「いかに住民が暮らしやすい街にするか」という議論（これを「ソフト面」と呼ぶ）も重要であることが浮き彫りとなりました。

- (4) そのため街づくり委員会のなかに「住みよい街部会」、「安全部会」、「美しい街部会」の3部会を設置し議論を進め、結果については平成17年3月に「街づくり委員会中間報告」として住民・地権者の皆さまに配布しました。また自治会の組織・住民の自発的組織・NPOなども複数存在し、助け合いや趣味的交流などが広くはかられており、ソフト面での街づくりという側面を支える環境は整いつつあると言えますが、今後はこれら組織間の相互交流と連携強化が課題であるといえます。

3. 今後の進め方

- (1) 現在のつくし野4丁目の街並みを守り続けたい、という想いはすべての人々に共通する願いです。この願いを実現しようと街づくり委員会は前述したように「地区計画へ向けた議論」をする場としてスタートしました。できる限りコンセンサスを得られる案づくりに6年の歳月をかけて取り組んできましたが、その作業は非常に困難なものであり成案までには至りませんでした。ここ数年はつくし野4丁目内に建築協約を脅かすような物件が存在しなかったという現実もあり、住民の意識はハード面からソフト面に、より重要性を感じるようになったともいえます。また、町田市からも現時点で地区計画につながる「街づくりプラン案」を採決することは時期尚早ではないかという疑問が出されたこともあり、「街づくりプラン案」を性急に策定するよりも、もっと時間をかけた議論をすべきであると考えたところです。
- (2) 街づくり委員会ではこのたび、6年間の活動の総括をこの『住みよいつくし野4丁目であり続けるために』によりおこない、さらにこれまでの委員会での議論を踏まえ現時点においてまとめ得る内容について「街づくり委員会の議論のまとめ」（別紙）を示すことで一定の役割を終えたと判断し解散したいと考えます。自治会のみなさまのご理解・ご協力をいただき街づくり委員会はこの間活動を続けて参りました。目に見える成果を残せなかったことは非常に残念であります。是非みなさまの暖か

いご理解を賜りたいと存じます。いずれにせよ、街づくり委員会はつくし野 4 丁目自治会の内部組織であるため、解散についての決定は自治会にゆだねます。

- (3) 今後については、プラン案策定に向けた地域合意を得るための組織が必要であるとの考えから、自治会・各ボランティア組織・コミュニティ活動組織・地権者などを交えた自発的な組織を立ち上げ、そこで今後の議論を進めるべきと考えます。「住みやすいつくし野」というまちづくりについては4丁目だけにとどまらない議論になります。今後は他丁目との連携や意見調整などもはかりながら、「つくし野」全体の中における4丁目のコンセプトなどについての議論が必要です。

以 上

街づくり委員会の議論のまとめ

第1章 「つくし野4丁目まちづくり憲章」

つくし野4丁目は昭和40年代に地域土地所有者の協力を以て開発され、今なお住宅と緑が調和した美しい街並みが保たれています。しかし世の中全体が規制緩和の流れを加速する中で、建築協約だけではこれまでの住環境が守りきれない状況も生まれました。また、開発からすでに40年の年月が経ち、街の成熟化とともに住民の高齢化も進んでいます。つくし野4丁目に現在暮らす人々、将来この地に居住する人々、ここに土地を所有する人々、それら全ての人にとって快適・安全で住みやすい街であり続けるよう、ここにまちづくり憲章として提示します。

【まちづくり憲章】

1. 緑豊かで安らぎのある街にしましょう
2. 隣人に配慮した住宅が軒を並べる美しい街にしましょう
3. 高齢者から子供まで安心・安全に暮らせる街にしましょう
4. 健康で文化的に暮らせる街にしましょう
5. お互いが支え合い、笑顔あふれる街にしましょう

第2章 「住みやすいつくし野4丁目にするために」

これまで「街づくり委員会」として実施してきました第1回から第4回のアンケート、ならびに関係各位の方々との話し合いなどを参考に、この章をまとめました。

街づくり委員会は、主に現建築協約の精神を活かしたハード面（敷地の広さ・建物の高さなど）での検討を進めて参りましたが、「街づくり」という観点から見るとこうしたハード面は一面的な問題であり、トータルな形での「住みやすいつくし野」を考えていくことが非常に大切なことであることがわかりました。私たち「街づくり委員会」ではこうした様々な生活に密着した問題を「ソフト面」としてとらえ、これらの



問題を取り上げることなく「街づくり」を論じることはできないと判断し、第2章として取り上げ整理することとしました。

これまで自治会が住民の声を取り上げ、さまざまな課題に対処してきていますが、ソフト面としての暮らしやすさは、住民ひとりひとりの意識の違いや助け合いの精神などの問題などにも関連することから、ひとつの答えを導き出すということにはなかなかありません。しかし、このまま推移すれば街の高齢化はますます進み、住民のニーズは今以上に高まってくることは必至です。そこで、ここではみなさんから出された様々な意見・提言あるいは感想などを集約するとともに、それを「議論あるいは解決していくべき組織」ごとに整理することで、問題点を浮き彫りにし、今後の取り組み強化を促していくこととします。いずれにせよ継続的な取り組みが必要であることは言うまでもありません。

ソフト面をまとめた第2章とハード面についてまとめた第3章とは一対のものであり、どちらが欠けても「街づくりプラン案」としては成り立ちません。この両輪が揃ってはじめてスタートが切れるものと確信しています。

様々な意見・提言

(1) 隣近所との付き合いが希薄。

回覧を入れる時、一声かけるようにしたいが、一方でそれが嫌がられる可能性もある。

(2) 夜真っ暗。子どもも少ない。将来に不安。つくし野はますます高齢者の街になっていく可能性が高い。

(3) ながぐつ公園は子どもが増えた。交通事故が心配。

(4) 若い人に住んでほしいが若い人が入って来られない価格。かといって価値が下がることも困る。

(5) つくし野はとても便利な立地条件。一方、都心への通勤には遠いという意見も。

(6) 静かで落ち着いた街、街並みが揃っていることが特徴。マンションがないところがいい。

(7) 身近な買い物が不便。駅までいかないと店もない。坂道も多く、車がないと不便。

(8) 何でも対応してくれる病院、緊急に看てくれる病院があるといい。ゼネラルドクターのような人がいてくれるといい。

(9) コンビニがあると便利。

(10) 郵便局が遠い。駅のATMをもっと便利なものにしてほしい。

(11) 4丁目のコミュニティルームがほしい。電話相談・喫茶・配食サービス・

買い物代行などの拠点にしたい。

- (12) 4丁目だけでなくつくし野全体として活気ある街づくりを考えていく必要がある。
- (13) 建築協約だけでも十分なのではないか。うるさい街だということは周知の事実。街並みを守るためには自治会を中心に動けばいい。
- (14) お店を作ってもいいが制約をつける。
- (15) 自動販売機は景観上ないほうがいい。
- (16) 線路沿いの自販機は利用されているし、夜は明るくてよい。
- (17) パトロールを警官にやってもらいたい。
- (18) 公園を夜もっと明るくできないか。
- (19) つくし野全体の防犯パトロールを基金を使ってやったらどうかという意見もある。
- (20) 要介護者・高齢者の非常時の救護についてどうするのか。
- (21) 特養ホーム・デイケア施設などがあるといい。

課題の整理

(1) 行政と連携しおこなうこと

- ①防犯・防災の強化
- ②迷惑駐車を取り締まり強化、交通安全の取り組み強化
- ③自治会館など地域コミュニティの場の確保

(2) ボランティア組織等と連携しおこなうこと

- ①買い物ボランティア
- ②電話相談、配食サービス、移送サービス
- ③要介護・高齢者の非常時の救護
- ④ふれあいカフェの運営
- ⑤その他、子どもから高齢者までが暮らしやすいつくし野にするための活動

(3) 自治会が中心でおこなうこと

- ①自発的な住民どうしの声かけ
- ②公園周辺の事故予防策→市・警察への働きかけ
- ③1丁目～4丁目までの「つくし野」全体の街づくりを考える（自治会の横断的な接点）。自治会館の建設促進に向けた話し合い
- ④パトロールについて警察への要請
- ⑤公園や道路の街灯を増やす→市への働きかけ
- ⑥要介護者・高齢者の把握と非常時の救護体制づくり
- ⑦小学生の下校時刻にパトロールを兼ねて買い物をするこ



となどを呼びかける

(4) その他

①ふれあい基金運営委員会との連携

唯一1丁目～4丁目を横断した組織であり、どう連携していくか。

②事業者との関係

東急グループ、地元商店街との共存関係をはかる。

③地権者との関係

在住・非在住の地権者との情報共有と話し合いの場の確保。

第3章 「美しいまち・つくし野であり続けるために」

現行の建築協約では整然としたつくし野4丁目の街並みを守ることが難しくなったため、法的拘束力のある地区計画を策定することを目的に設立されたのが街づくり委員会でした。そのため街づくり委員会では現行の建築協約をベースに、「敷地面積・建物の高さ・壁面後退」などのハード面に議論の多くが割かれてきました。一定の敷地面積を確保した一戸建てが整然と並ぶ現在の街の姿を守り続けたいという気持ちは多くの人が持っています。しかしその方法論として法的拘束力のある地区計画を制定するという点に関しては十分にコンセンサスを得られているとは言いきれません。

そのためここではこれまで議論してきた内容をもとに、今後具体的な考え方、数値目標などを検討していくべき点などをまとめました。

(1) 敷地面積

アンケートでは現在の建築協約で定められている165㎡を最低敷地面積にすることについて多くの住民の賛同を得ています（現状として4丁目の約9割が165㎡以上となっている）。しかし町田市が「都市計画」で定めた敷地面積の最低限度120㎡という基準もありさらにコンセンサスを深める必要があると思われます。

(2) 建物の高さ（軒の高さ）

現行協約の9m（軒高6.5m）については現在ほぼ守られていますが、一部隣地に影響を及ぼす物件もあり、数値を特定し規制する必要性は高いと思われます。ただし4丁目内にも用途地域（第1種中高層地域・第1種低層地域）の違いがあり、当該の人々の声を尊重する努力が必要であると考えます。また、3階建て住宅に関しては、高さ制限を守る限り問題ないと考えますが、これもまた住民全体のコンセンサスを得る必要があります。

(3) 壁面後退

現行協約の壁面後退（北側1.5m、その他1m）については約9割の方が賛成して

います。しかし「北側 1.5m の根拠がわからない」といった意見や、違った基準を持つ他丁目もあることから、この件につきましても住民全体のさらなるコンセンサスが必要かと思われまます。

(4) 集合住宅

つくし野 4 丁目の活性化につながる「若い世代の流入」をはかるためには検討する余地があると考えますが、細かい点については今後議論が必要です。

(5) 建物の用途（店舗・入院設備のある病院・文化的施設・趣味的施設・福祉施設等）

第 4 回目のアンケートでは「店舗」「入院設備のある病院」「文化施設・趣味的施設」について、その種類・形式や地区を特定することで認めてもいい、という答えが半数以上を占めました。しかし具体的な中身についての議論はまだ成されていません。「住民のニーズ・期待」「住民にとっての問題点」などについての検証と併せ、今後議論していく必要があります。

(6) 景観問題（建物の外観、植栽、広告・看板等）

憲章に則したまちづくりのためには、さらにいくつかの細かい申し合わせ事項が必要であり、建築協約の中の残すべき内容と、要望が多かった意見を合わせ、次のような内容について議論が必要であると考えます。

①緑豊かで安らぎのある街のために、隣地および道路境界の塀を開放的なフェンスや生け垣とする、家屋道路面や賃貸駐車場周りの植栽と手入れを推進する。

②街全体の景観のために、建築物の色彩・形態を周囲と調和させる、過大な広告や看板掲示を規制する。

③安全なまちづくりのため擁壁変更の際に安全性を確保する。空地の所有者は草木の手入れを行う。

④お隣どうしが気持ちよく暮らすため駐車場や物置の位置に配慮する。冷暖房室外機の騒音や熱風に留意する。

以上の点については、アンケートでも多くの賛同を得ていますが、自主的な申し合わせは努力目標であるものの強制力はないため、どのように管理・運営するかという課題もあります。

以 上



住民説明会のご案内

本資料（「街づくり委員会6年間の総括とこれから」
「街づくり委員会の議論とまとめ」）に関する住民説明会を
下記の日程でおこないます。

ご質問・ご意見のおありの方は是非ご参加ください。

日 時 7月26日（日） 10時～12時

場 所 つくし野センター地下1階「第2会議室」

つくし野4丁目街づくり委員

委員長：下村 純央（4C）

副委員長：坂井 克行（24AB）

委員：五箇 純子（8）

〃：田中 光伸（16）

〃：中園 順子（4C）

〃：西岡 慶子（11）

〃：本多 正明（1）

〃：町田 文子（6・7）

〃：三星 正直（27）

〃：南尾みつ子（21）

