

# つきみ野6丁目地区 地区計画



大和市



# はじめに

つきみ野地区は、昭和45年頃に東急不動産と締結した「良好な環境を維持していくための覚書き」や、その後自治会で定められた「つきみ野建築協約」により、良好な戸建住宅の街並みが守られてきました。

特に、つきみ野6丁目地区では、世代交代に伴う土地の細分化や共同住宅への土地利用の転換等が危惧され、平成元年頃から、住民の努力によって7箇所におよぶ建築協定を締結し、街並みを守り続けてきました。

「つきみ野6丁目地区地区計画」は、より担保性の高いルールへの移行を目指した住民の取り組みや思いを尊重し、定められた都市計画です。

## つきみ野6丁目地区街づくり構想

この街づくり構想は、「大和都市計画マスタープラン」における「林間、田園のイメージを大切に守る」という目標の一端を担うべく、「大和市みんなの街づくり条例」の規定に基づき、平成20年10月につきみ野6丁目街づくり委員会が作成したものです。

つきみ野6丁目の建築協定で培われた居住環境を、より確実に維持していくために地区計画制度を導入する基礎となる、街づくりの目標を示しています。

## 低層住宅として、ゆとりと落ち着いたあるまち

長年、住民が自ら築きあげた閑静で緑の多い良好な居住環境を、地域の共通財産として維持発展ができるまちを目指します。

## 安心して暮らせるまち

「自分たちのまちは自分たちで守る」をモットーに、日頃からとなり近所へ気軽に声を掛け合い、幼児や高齢者も安心し、助け合いながら暮らせるような、思いやりのあるコミュニティづくりを進めます。

## 多世代が暮らし続けていけるまち

開発当時から住む家族、新しく住み始める家族、子育て世代や高齢の方も、共に暮らし続けていくことのできるまちづくりを進めます。

## ルールとマナーを守り、清潔で明るく、住みよいまち

つきみ野6丁目に暮らしている一人ひとりがルールとマナーを守り、路上駐車やゴミの不法投棄、犬・猫のフンなどのない、清潔で住みやすいまちづくりを進めます。

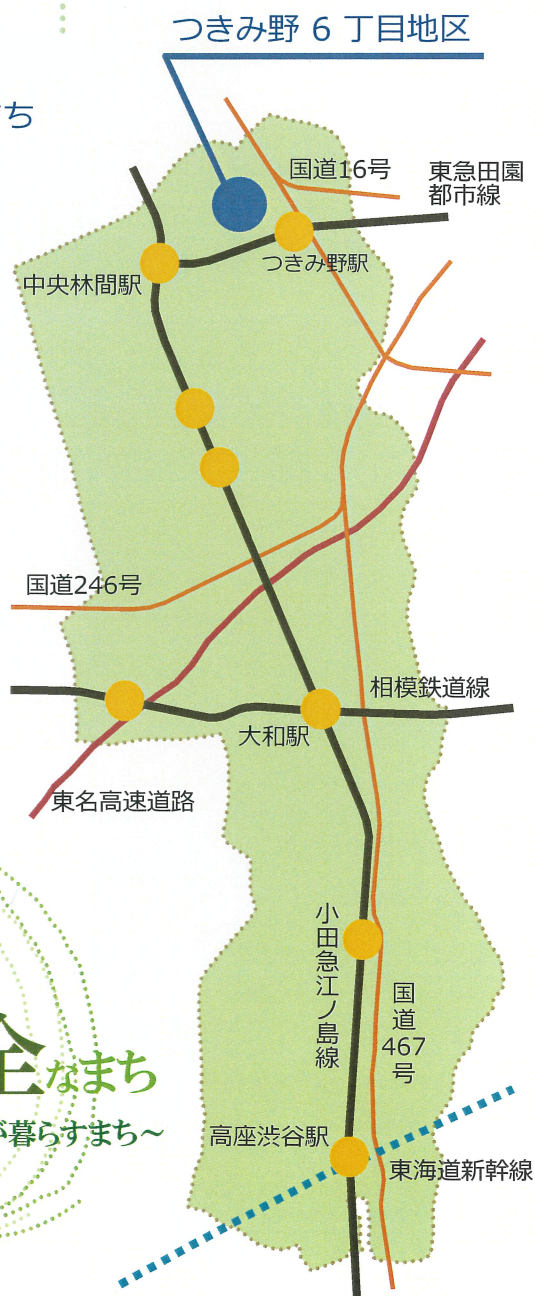
また、生垣や庭の緑を大切に作る心を一層育みます。

## 安全なまち

災害時の助け合い、防犯や交通安全にも配慮したまちづくりを進めます。

**緑と共生できる  
安心・安全なまち**

～いつまでも住み続けたい多世代が暮らすまち～



# つきみ野6丁目地区地区計画の概要

## 街づくりの方針

地区計画における街づくりの基本的な方針として、「街づくり構想」の考え方をもとに、次のとおり「整備・開発及び保全の方針」を定めています。

## 地区計画の目標

住民自らが築きあげた、閑静で緑の多い良好な居住環境を将来にわたり維持保全し、いつまでも住み続けられるまちの実現を目指します。

## 土地利用の方針

地区の特性を考え、区域をA地区、B地区の2つに区分し、それぞれ次の方針に沿って土地利用を図ります。

- ・ A地区／戸建住宅地として、安全で良好な居住環境の形成を図る。
- ・ B地区／周辺の良い居住環境に配慮しつつ、住宅と商業系用途の共存を図る。

## 緑化の方針

緑の多い居住環境を維持するため、近隣関係や防犯に配慮しつつ、敷地内の緑化に努めるものとします。

地区計画制度は、用途地域などの法律に基づく既存のルールに、地域の実態に合わせたよりきめ細かな制限を上乗せすることのできる制度で、街づくりの方針を示す「整備・開発及び保全の方針」と、建築する時の具体的な制限を示す「地区整備計画」の2段階で構成されます。

つきみ野6丁目地区では、用途地域の区分をもとに、区域の土地利用の特性や実情に応じてA地区・B地区の2つに区分し、「整備・開発及び保全の方針」は地区全体に定めていますが、「地区整備計画」はA地区のみに定めています。

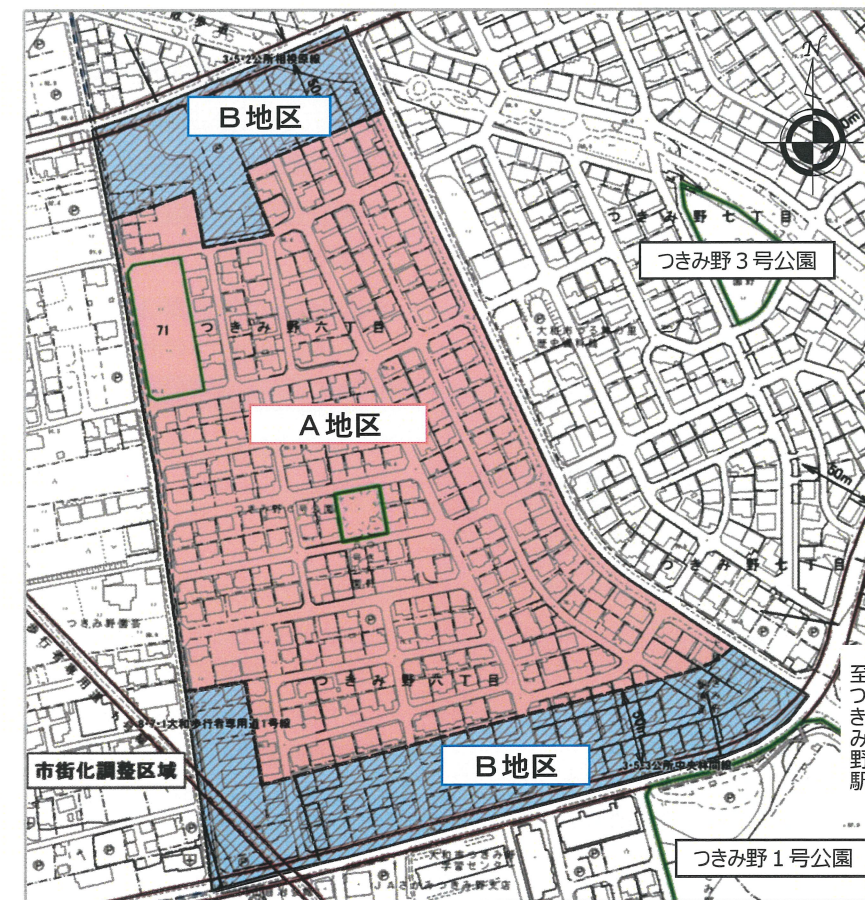
## 建築物等の整備の方針

各地区の特性を考え、建築する時の方針を次のとおり定めます。なお、地盤の高さは現状の維持に努めます。

- ・ A地区／良好な居住環境の形成及び災害時の安全性の確保のため、地区整備計画に「建築物等の用途の制限」等の制限を定める。
- ・ B地区／周辺の良い居住環境と調和した形態、配置、敷地規模等とする。

## 【区域概要】

区域面積：約11.4ha  
 位置：つきみ野6丁目全域  
 地区区分：  
 ・ A地区／  
 第一種低層住居専用地域  
 (建ぺい率50%、容積率100%)  
 ・ B地区／  
 第一種住居地域  
 (建ぺい率60%、容積率200%)  
 第一種低層住居専用地域  
 (建ぺい率50%、容積率100%)



▲つきみ野6丁目地区地区計画 区域図



## 建築する時の制限 (地区整備計画)

地区整備計画は、現在ある住みよい居住環境を将来にわたって守るために、都市計画法や建築基準法で定められている一般的な制限内容に加え、つきみ野6丁目独自の内容を具体的な制限として定めるものです。

つきみ野6丁目地区では、A地区に「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」を地区整備計画として定めています。

なお、この制限は、これから建築物の新築や増改築などを行う時に守るべきルールであり、現在制限に合わない部分について、今すぐに改修しなければならないものではありません。

### 【建築時の手続き】

「つきみ野6丁目地区地区計画」で地区整備計画が定められている区域は、A地区のみになります。

したがって、A地区で建築物の新築や増改築などを行う場合は、市の「地区計画の届出」に関する所定の手続きが必要です。

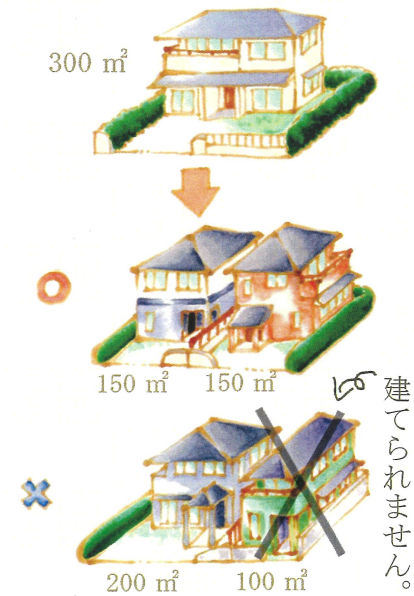


### 建築物等の用途の制限

一般的に建築基準法で定められている用途の制限に加え、建てられない用途を定め、戸建住宅を中心とした住宅地になじまないと思われる施設や共同住宅が建たないようにします。

- 共同住宅や長屋のうち、3以上の住戸を有するもの
- 共同住宅や長屋のうち、住戸部分の床面積が55㎡以下のもの
- 寄宿舎又は下宿
- 学校
- 床面積の合計が150㎡を超える保育所
- 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 公衆浴場

※多世帯住宅のうち、住戸(世帯)のそれぞれに玄関がある場合において、建物内で扉等により双方を行き来できる構造のものは「戸建住宅」、壁等により完全に行き来ができない構造のものは「共同住宅」や「長屋」という取り扱いとなります。



### 建築物の敷地面積の最低限度

防災対策や生活環境保全の観点から、建物を建てることのできる敷地面積の最低限度を定め、ミニ開発などによる土地の細分化を防ぎ、密集して建物が建たないようにします。

- 敷地面積 / 150㎡以上

※地区計画施行時の敷地面積が150㎡以上の敷地であっても、施行後に敷地を分割し、150㎡未満となった土地には建物を建てることができなくなります。



### 壁面の位置の制限

日照や風通しの確保、プライバシーの保護、圧迫感のない街並みの形成を実現するため、隣同士の建物の間隔や道路境界から建物までの後退距離を定め、建物の建てづまりを防止します。

- 道路境界線(隅切り部分を除く。)及び隣地境界線 / 0.75m以上 (敷地面積が150㎡未満の場合は0.5m以上)

※建築物の各部分が次のいずれかに該当する場合は、壁面の位置に関する制限はありません。

- (1) 外壁などの長さの合計が3m以下のもの
- (2) 物置などで、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの
- (3) 自動車車庫で、軒の高さが2.6m以下のもの



※周囲になじんだ配色、形状で建ててください。

### 形態又は意匠の制限

現在の良好な街並みを守るため、建物や附属物の外観や色などに関する規定を定め、周囲の環境に調和するよう努めていただきます。

- 建築物等の屋根、外壁その他戶外から見える部分は、大和市景観計画に基づく『住宅地の景観形成方針』に適合するよう努めるものとする。

※「住宅地の景観形成方針」抜粋例) 建築物等の色彩

色相	明度	彩度
0YR(10R) ~ 5Y	3以上	4以下
上記以外の有彩色	3以上	1以下
無彩色	3以上	

例) 接道部・緑化等

○接道部は、生垣等の植栽によって緑化し、緑が連なる街並みを形成する。



※周囲を高い塀で囲わないでください。

### かき又はさくの構造の制限

緑豊かな環境を今後も維持保全するとともに、安全で安心な居住環境を形成するため、塀などの構造の基準を定め、防犯・防災上危険な塀などが作られないようにします。

- 道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。

※かき又はさくの各部分が次のいずれかに該当する場合は、かき又はさくの構造の制限はありません。

- (1) 道路境界線に接している、宅地の地盤から0.7m以下の基礎ブロックなど
- (2) 隣地境界線に接している、宅地の地盤から0.5m以下の基礎ブロックなど
- (3) 門柱など



【参考】

◇地区計画施行後の取扱いについて

(1) 制限に適合しない部分の取扱い

・次の制限については、既存の建築物に対する制限の緩和があります。

制限内容	緩和規定
建築物等の用途の制限	用途が適合しない建物であっても、同用途・同規模・同構造の建替え（改築）であれば、継続して建築することができます。
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡に満たない敷地であっても、形状等の変更を行わなければ、建物を建築することができます。

(2) A地区とB地区（制限なし）にまたがる場合の取扱い

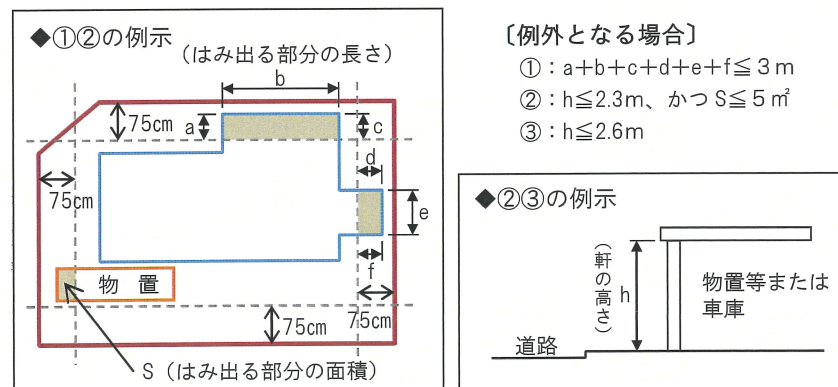
・敷地が各地区にまたがる場合は、制限の内容によって次のように取扱いが変わります。

制限内容	取扱い
建築物等の用途の制限	敷地全体が、敷地面積の割合が多い地区の制限の適用を受けます。
建築物の敷地面積の最低限度	・A地区の面積が多い場合…A地区の制限 ・B地区の面積が多い場合…制限の適用なし
壁面の位置の制限	各地区内にある部分は、それぞれ各地区の制限の適用を受けます。
建築物等の形態又は意匠の制限	・A地区内にある部分…A地区の制限 ・B地区内にある部分…制限の適用なし
かき又はさくの構造の制限	

◇壁面の位置の制限について

・壁面の位置の制限における例外規定は、右図の例示を参照してください。

- ①外壁などの長さの合計が3m以下の部分
- ②軒の高さが2.3m以下、床面積の合計が5㎡以内の物置など
- ③軒の高さが2.6m以下の自動車車庫



◇建築可能な用途一覧

(●: 建てられるもの ×: 建てられないもの ■: 地区計画により建てられなくなるもの)

建物の用途	A地区/第一種低層住居専用地域	
	現行法規	つきみ野6丁目
住宅	●	●
共同住宅、長屋	●	●
うち、3戸以上のもの	●	×
うち、住戸面積が55㎡以下のもの	●	×
寄宿舍、下宿	●	×
兼用住宅で非住宅部分が50㎡以下	●	●
幼稚園、小学校、中学校等	●	×
図書館等、巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	●	●
保育所	●	●
保育所で150㎡以下	●	●
保育所で150㎡を超えるもの	●	×
神社、寺院、教会等	●	×
診療所	●	●
公衆浴場	●	×
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	●	●
建物付属車庫	●	●

つきみ野6丁目地区地区計画

平成25年3月29日告示

名称	つきみ野6丁目地区地区計画	
位置	大和市つきみ野六丁目	
面積	約11.4ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、田園都市線つきみ野駅から北西約300mに位置し、地区の北側に都市計画道路3・5・2号公所相模原線が、南側に都市計画道路3・5・3号公所中央林間線が配置されており、昭和45年に完了した北部第一土地区画整理事業により都市基盤整備が行われた地区である。本地区計画は、土地区画整理事業によって創出され、住民自ら築きあげた閑静で緑の多い良好な居住環境を将来にわたり維持保全し、いつまでも住み続けられるまちの実現を目標とする。
	土地利用の方針	地区の特性を考慮するため区域を2地区に区分し、次の方針により土地利用を図る。 (A地区) 戸建住宅地として、ゆとりある宅地、落ち着いた街並み、周囲と調和のとれた景観を創出することにより、安全で良好な居住環境の形成を図る。 (B地区) 周辺の戸建住宅を中心とした良好な居住環境に配慮しつつ、住宅と商業系用途の共存を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針は、次のように定める。なお、建築物等の地盤の高さは、現状を維持するように努める。 (A地区) 戸建住宅地として、良好な居住環境の形成を図るとともに災害時の安全性を確保するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。 (B地区) 周辺の戸建住宅を中心とした良好な居住環境と調和した形態、配置、敷地規模等とする。
	緑化の方針	緑の多い居住環境を維持するため、近隣関係や防犯に配慮しつつ敷地内緑化に努める。

地区整備計画事項	地区の区分	名称	A地区
		面積	約8.1ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅又は長屋のうち、3以上の住戸を有するもの、又は住戸の部分の床面積が55㎡以下のもの (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 学校 (4) 床面積の合計が150㎡を超える保育所 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 公衆浴場
		建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積は150㎡以上とする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線(すみ切り部分を除く。以下同じ。)及び隣地境界線までの距離は、0.75m以上(面積が150㎡未満の敷地にあつては、0.5m以上。)とする。 ただし、建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁等の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途(自動車車庫は除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの (3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.6m以下であるもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁その他戸外から望みされる部分は、大和市景観計画に基づく住宅地の景観形成方針に適合するよう努めるものとする。
かき又はさくの構造の制限	道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、かき又はさくの構造が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 道路境界線に面する場合は、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤から0.7m以下であるもの (2) 隣地境界線に面する場合は、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤から0.5m以下であるもの (3) 門柱等の部分		



# つきみ野6丁目地区 街づくりの歩み

「つきみ野6丁目地区地区計画」は、これまで本地区内で締結された各建築協定の運営委員の皆さんが発意し、主体となって次のような活動を続けられた結果、策定されたルールです。

つきみ野6丁目街づくり委員会では、地区計画案の作成に当たって、意見交換会やアンケートによる意向調査のほか、ホームページの掲出やまちづくりニュースの発行など、住民の方々への情報提供を積極的に行いながら進めてきました。

## —活動の経緯—

- 平成19年10月 つきみ野6丁目地区内の各建築協定運営委員会役員を中心に、街づくりに関する勉強会を開催
- 平成20年 6月 つきみ野6丁目街づくり委員会が条例に基づく「準備組織」となる  
7月 つきみ野6丁目街づくり委員会が条例に基づく「地区街づくり推進団体」に登録  
7月 地区計画の勉強会を開催（市が街づくり専門家を派遣）  
10月 街づくり委員会が作成した街づくり構想（案）についてアンケートを実施  
10月 「つきみ野6丁目地区街づくり構想」 策定
- 平成21年 9月 地区計画（案）を作成するにあたりワークショップを開催  
12月 地区計画（案）に対する第1回意見交換会・意向調査を実施
- 平成22年 3月 「建築物等の高さ制限」に関するアンケートを実施（B地区対象）  
4月 第2回意見交換会・意向調査を実施  
7月 未回答者等に対する聞き取り調査を実施
- 平成23年 5月 地区計画最終案説明会の実施  
11月 市へ地区計画住民原案の申し出  
12月 住民原案について「住民の意見をお聞きする会」開催\*
- 平成24年 9月 つきみ野6丁目地区地区計画（原案）説明会（市による説明会）  
9月 「大和市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく縦覧
- 平成25年 3月 大和市都市計画審議会で諮問答申  
「つきみ野6丁目地区地区計画」の決定告示（平成25年3月29日）

※平成23年12月以降は、市の手続きを示しています。

## つきみ野6丁目地区地区計画

発行 大和市 街づくり計画部 〒242-8601 大和市下鶴間1-1-1 TEL 046(263)1111 (代表)

### 【各種お問い合わせ先】

- |                       |         |         |              |
|-----------------------|---------|---------|--------------|
| ○地区計画に関すること           | 街づくり計画課 | 都市計画係   | 046(260)5443 |
| ○建築に関すること             | 建築指導課   | 建築審査係   | 046(260)5434 |
| ○つきみ野6丁目街づくり委員会に関すること | 街づくり推進課 | 街づくり推進係 | 046(260)5483 |