



まちづくりニュース

ホームページ <http://tsubakimine.sakura.ne.jp/>

編集・発行 / 椿峰まちづくり協議会

連絡先 南林 和

携帯電話 090-5759-8439

メール nambayashi@jcom.home.ne.jp

椿峰ニュータウン地区計画が告示(2024年8月20日)

椿峰協定委員会と椿峰まちづくり協議会の合同総会で報告

椿峰協定委員会と椿峰まちづくり協議会の合同総会が開催され(10月13日)、椿峰地区(椿峰ニュータウン土地区画整理事業区域)が所沢市で23番目の地区計画として決定され、8月20日に告示されたことが報告されました。合同総会には所沢市街づくり計画部都市計画課からもオブザーバー出席を頂きました。

地区計画とは

地区計画は所沢市の都市計画に位置付けられており、松が丘地区や第2椿峰地区などの住宅地域や所沢駅周辺(東口、西口)地区やサクラタウンなど中心市街地の整備や公共施設の配置など良好な都市・住宅環境を作り、維持することを目的に制定されています。

地区計画への経緯

椿峰ニュータウンにはニュータウン開発当初に「椿峰協定(建築協定)(緑地協定)」という良好な住環境を維持するためのルールが作られました。建築基準法、緑地保全法という法律に基づ

き制定されてきました。この「椿峰協定」は土地・建物所有者相互の協定で、その運用は椿峰協定委員会という地域の代表者からなる組織が行って来ました。この「椿峰協定」は20年の期限を経て、2003年に再締結・再認可され、更に20年の運用の後、2023年11月に建築協定が、2024年6月に緑地協定が期限切れ、失効となりました。

2016年に、椿峰まちづくり協議会は椿峰協定委員会からの協議を得て、共同で「椿峰協定」失効後のルールのあり方について検討を始めました。その後、地権者の皆様へのアンケートを経て、「椿峰協定」を継承する(同等の内容)ルールを地区計画として設定することを所沢市に提案(2023年11月)し、実現にこぎつきました。

椿峰地区地区計画の内容

地区計画の計画書はこのまちづくりニュースの最終ページから6ページにわたって掲載しています(詳しいことは計画書を参照、あるいは所沢

市街づくり計画部都市計画課へお問い合わせください)。

地区計画の基本的な考え方は「失効した椿峰協定を継承し、現在の椿峰地区の良好な住環境を維持する」ということです。ルールの中身はほぼ椿峰協定と同等です。但し、マンションの建替え計画が起きた時に、柔軟な計画が可能なように、マンションの高さ制限は撤廃しています。また、2003年の再締結の際に協定に参加しなかった土地に敷地面積の下限150㎡に満たない住

宅が建てられている場合がありますが、「現状維持」の考えの元、住宅の建替えの際には現状と同等の住宅が建築可能なルールとなっています。

今後、椿峰地区で住宅の建築を行う際には所沢市街づくり計画部都市計画課の事前審査が必要となります。

椿峰協定委員会の解散

合同総会では「椿峰協定」が失効したことを受けて、椿

峰協定委員会の解散と残余金を椿峰まちづくり協議会へ寄付することが提案され、承認されました。

会計報告と残余金の寄付

会計報告は P.2

椿峰まちづくり協議会2023年度、椿峰協定委員会2023・2024年度収支決算が報告され、承認されました。椿峰協定委員会の残余金は741,512円と報告されました。未払い金、その後の発生費用を差し引いて、最終的に733,784円が椿峰まちづくり協議会に寄付されました。

12月14日 10:00~15:00

椿峰クリスマスマーケットが開催されます!

会場: 椿峰中央公園

主催: TSUBAKIMINE LIFE PROJECT 実行委員会



主催: TSUBAKIMINE LIFE PROJECT 実行委員会 後援: 所沢市まちづくり計画部 都市計画課 椿峰まちづくり協議会
協賛: 所沢市立中央図書館 所沢市立中央公民館 所沢市立中央体育館 所沢市立中央市民センター 所沢市立中央公民館 所沢市立中央公民館 所沢市立中央公民館

椿峰まちづくり協議会及び椿峰協定委員会会計報告

	椿峰まちづくり協議会 (2023年4月1日～2024年3月31日)			椿峰協定委員会 (2023年4月1日～2024年9月30日)		
	科目	決算額 (円)	備考	科目	決算額 (円)	備考
収入	花と緑部会収入-補助金	75,000	緑のパートナーシップ制度；市から補助金	会費	32,000	協定適合審査4件
	椿峰地図販売収入	0		協定書販売	3,000	3件
	寄付金その他	2,002	シルバー人材センターから野菜市賛助金	その他収入	54	
	前期繰越金	252,783		前期繰越金	914,753	
	収入計	329,785		収入計	949,807	
支出	花と緑部会支出	75,000	花苗代	事務費	10,648	インク代、模造紙他
	印刷費	29,865	まちづくりニュース33号、34号印刷費	会議室使用料	19,060	13件
	雑費その他	5,508	会議室使用料、サーバー使用料他	郵便料金	114,960	アンケート回答受取人払い、ニュース郵送
				印刷費	8,180	会議資料、アンケート回答督促チラシ
				工事費	54,457	椿峰協定看板撤去（3か所）
			雑費	990	振込手数料、残高証明	
	支出計	110,373		支出計	208,295	
	次期繰越金	219,412		差引残余金	741,512	

今後の椿峰のまちづくりについて

さて、地区計画の実現までこぎつけたわけですが、昨年3月のアンケートでも今後の椿峰の行く末について、不安のコメントがたくさんありました。

当面の資産価値の低下を防げたとしても、住民の高齢化、住宅の老朽化などによる街の劣化は進むと考えられます。まちの活性化、若返りの期待はありますが、具体策は見えませんが、

椿峰まちづくり協議会は今年の1月に「椿峰の今後を考える会（拡大委員会）」をスタートさせ、課題への対応についての検討を行っています。

★事例見学

椿峰出身で各地の団地再生などを手掛けておられる東京藝大の藤村先生のご指導を頂き3月30日に鳩山ニュータウン、4月7日にひばりが丘団地の見学を行いました。

鳩山ニュータウンは椿峰ニュータウンより少し早い時期に300世帯を超える規模で開発された戸建て住宅だけのニュータウンです。高齢化、老朽化などの

課題を抱えていましたが、鳩山町の指導の下、自治会の再編を行い、藤村先生が主宰する会社が指定管理者となり街の中心にあるコミュニティセンターを活用して若い方の働き場所づくりや、学生のシェアハウス運営などの活性化策に取り組んでいます。団地再生のお手本として高く評価されています。

また、ひばりが丘団地は戦後すぐに住宅公団が開発した団地を現在の「弓」と大手ディベロッパーが再開発を行いリニューアールされたニュータウンです。椿峰と同様、集合住宅と戸建て住宅のエリアが存在します。開発企業が資産の一部を住民組織に寄贈して、一般社団法人「まちにわひばりが丘」が住民の手で運営されています。組織には団地の管理組合、自治会、近隣団体（社会福祉協議会、福祉施設、PTAなど）、行政（公民館、児童館）、事業者などが関わっています。弓から寄贈された2階建旧テラスハウスを改造して、テナント賃貸、自主事業などを行っています。

2例を見学して、「椿峰ニュータウンも同じような活性化策が見つかるのだろうか？」と半ば途方に暮れるような気分でした。

★地域の情報を共有する連絡組織

その後、5月と6月に検討会を開催し、今後の活動の方向付けを行いました。会では藤村先生からエリアマネージメントの重要性についてご説明いただきました。エリアマネージメントとは文字通り地域の事をマネージするという事で、地域で起きていること、課題などを共有し、解決し、より良い地域づくりを進めていくことだと思えます。

椿峰ニュータウンでは残念ながら地域全体を連携する組織がありません。管理組合や自治会の連携を図る連絡組織のようなものが必要とのアドバイスをいただいています。椿峰まちづくり協議会は各自治組織の連携について市役所のご協力もいただき、更に情報を共有する環境づくりとして今後の地

域の中心となる若い方々の意見も伺いながら検討を進めています。

コミュニティガーデン『椿峰みんなのお庭』から

【コンセプト】

みんなで考え みんなで作って みんなで楽しむ
(何方でも何時でも好きなだけ参加出来ます)

【活動の概要】

- ① 場所 椿峰 59 街区緑地(緑道のそば)
- ② 活動日 5・6・9・10・11・12月
第2土曜日 10～12時
- ③主催 椿峰まちづくり協議会
花と緑部会



※「所沢市みどりのパートナー活動」に参加しています。