

発行人 / 学園町自治会会長・荻野晶子
企画編集 / 学園町自治会広報委員会
編集長 / 浜名 純
投稿・連絡先 / 学園町1丁目14番地31号
電話 / 090-6005-7887

学園町
かわら版
購読無料・各戸配布 / 隔月刊行

115
号



学園町HPは
こちらのQR
コードから

「地区計画」の取り組みについて 学園町の豊かな環境を継承するために

自治会会長 荻野晶子

緑豊かな環境と特色あるまちなみを維持し継承していくために私たちは何をなすべきなのか……。2008年の「学園町憲章」制定以来、住民の方々が協力して、そのための様々な活動を行ってきました。「かわら版」前号ではまちづくりワークショップで地区計画の検討がスタートしたことをお知らせしました。そして、9月11日には、富田竜馬東久留米市長宛てに地区計画策定に向けた、市行政との協議体設置を求める「要望書」を提出しました。「地区計画って何だろう」という方もいらっしゃると思います。これまでの経緯や問題点、活動状況などについてまとめました。

経緯

学園町は1925年の分譲時、自由学園創立者で、宅地の開発者でもあった羽仁吉一が、「町全体の風景のために残すこと」を期待し、各区画内の杉などの立木の本数に応じて、「立木代」¹を徴収したことに始まり、「緑豊かな環境と独自のまちなみを特徴とした住宅地」として、存在してきました。現在屋根より高い松や武蔵野の独特な風景は、住民にとっての「地域の財産」²



急ピッチで開発が進むまち

であり、街の価値を支える基盤となっています。

一方で、都市全体の人口動態や開発圧力の高まりにより、学園町にも変化の波が押し寄せています。これを受け、学園町では、住民自ら「学園町の環境とまちなみを守る」という意思を明確にしてきました。

2008年 総会において「学園町憲章」³及び、「運用の仕方」を承認
2023年 住民アンケート実施⁴



屋根より高い木があるまち

2024年 総会で「緑地協定」の策定に着手を承認（のちに見送り）
2025年 総会で「地区計画」の策定に着手を承認

なお、2024年に検討した「緑地協定」は、生け垣維持などを努力義務とする側面が強く、また住民による協定委員会の設置が必要となるため実効性に乏しいと判断し、策定を断念しました。その代替として、より法的拘束力のある「地区計画」への移行を決めました。

問題

近年、自治会が直面してきた一番の問題は、学園町憲章と供に制定された「運用の仕方」にある2と3（以下抜粋）の運用が困難になってきたことです。

2. 土地、建物の売買及び建築行為を行うときは、経済的な要素だけではなく「このまちの理念」を含めた総合判断をしたうえで、実施する。

3. 土地、建物を取得し、開発、建設する不動産会社、建設会社に対しては「このまちの理念」を徹底するよう自治会から説明し、業者から企画、計画内容の説明を求める。内容に不適切な点があれば、助言、改善を協議する。

しかし、施工業者・施主様と連絡・対話を持つこと自体が困難になってきています。

・「憲章」には法的拘束力がなく、事業者にとって協議義務がない
といった理由から、理念の実行が困難

となつていきます。その結果、以下のような現象が進みつつあります。

- ・敷地の細分化（旗竿地の増加）
- ・高層化による景観の崩壊（塀の高さ等）
- ・緑地の喪失

「地区計画」とは？

東久留米市学園町の用途地域は、一丁目の一部を除き⁵、「第一種低層専用住居地域」に指定されています。「地区計画」とは都市計画法に基づき、住民と自治体が協力して定める地域独自のまちづくりルールです。通常の建築基準や用途地域の規制に加え、次のような取り決めが可能です。

- ・敷地分割の最小面積を定め、細分化を防ぐ
- ・塀や建物の高さを制限し、緑や景観を守る（見通しの良いまちなみは防犯上も有効）。
- ・建ぺい率・容積率を調整し、ゆとりあるまちなみを維持する
- ・生け垣や緑化を推奨・義務づけ、緑を保全する

地区計画は、地域の理念を「努力目標」から「法的に守られるルール」に変えるための仕組みです。正式な都市計画として位置づけられるため、開発業者や住宅メーカーも必ず従わねばならず、住民の総意を反映したまちづくりが可能になります。

地区計画を制定しない場合に起きること

地区計画を定めず現行制度のまま

（次ページへ続く）

は、学園町には以下のリスクが生じることが考えられます。

- ・敷地の細分化の進行
- ・土地売却時の樹木伐採の増加
- ・高い塀で覆われた閉鎖的な建物の増加⁷
- ・隣地とのゆとりがなく、敷地いっぱい建つ住宅の増加(災害時リスクの増加)⁸
- ・緑の減少に伴う夏季の気温上昇、雨水排水問題⁸、ヒートアイランド現象⁹の悪化
- ・学園町の地域アイデンティティの喪失・地域の価値低下¹⁰(自由学園と共に育まれてきた「文化と緑の住宅地」という特色が薄れ、郊外住宅地の一部となる)

おわりに

学園町の環境とまちなみを守るには、住民の「想い」を制度として確立することが不可欠と考えています。

そのため現在、運営委員や専門家と共に素案づくりを進め、東久留米市都市建設部とも定期的に協議を開始しています。東久留米市が策定した「都市計画マスタープラン(令和2年度改訂)」¹¹にも、学園町の構想が明記されています。

最終的に、地区計画を制定するかどうかは、皆さんの判断に委ねられます。今後は自治会員の皆さまに向けて説明会を開催し、協議の場を設けます。開催日程は回覧板でお知らせしますので、ぜひ積

極的にご参加いただき、忌憚のないご意見をお寄せください。

『真理は汝らに自由を得さすべし』¹²

——学園町を分譲した自由学園の「自由」は、単に制約から解放される自由ではなく、「真理を求めて、自ら選び取り、行動する自由」です。

地区計画の策定もまた、自治会の皆さんが選び取る「自由」です。

注釈

1 立木代 玄田悠大・村上民・婦人之友社所蔵 南澤学園町分譲関係資料の整理と分析、生活大学研究、2024.9巻、1号、pp.1-15
https://www.jsstage.jst.go.jp/article/jyu/9/1/9_1/article-char/ja

2 受賞歴・選定 2022年:「第18回住まいのまちなみコンクール」優秀賞(住宅生産振興財団)、2024年:自由学園南沢キャンパス・南沢学園町がDOCOMOMO Japanにより「歴史的価値の継承を期待される建築・まちなみ」に選定

3 学園町憲章 2008年自治会総会で承認、運用開始

4 住民アンケート 2023年実施(自治会広報「かわら版」103号に掲載)

5 用途地域 学園町の大部分は「第一種低層専用住居地典・東久留米市都市計画図

6 防犯と見通し 警察庁「安全・安心まちづくり推進要綱」、国交省「防犯まちづくり指針」、都市計画学会論文(宮協勝ほか)、国交省「不動産鑑定評価基準」

7 高い塀で覆われた閉鎖的な建物 出典:警察庁「安全・安心まちづくり推進要綱」、国交省「防犯まちづくり指針」、都市計画学会論文(宮協勝ほか)、国交省「不動産鑑定評価基準」

8 雨水排水問題と災害時リスク 出典:国土交通省「雨水浸透施設の整備効果に関する調査」、環境省「グリーンインフラ推進戦略」 出典:国土交通省「防災街区整備事業の手引き」

9 ヒートアイランド現象 出典:環境省「ヒートアイランド対策大綱」、東京都環境局「ヒートアイランド対策実行計画」

10 地域の価値低下、市場価値の下落 出典:宮協勝ほか「景観規制が地価に及ぼす影響に関する研究」 都市計画学会論文集(2010)、環境省「グリーンインフラ推進戦略」(2019)、国土交通省「不動産鑑定評価基準」(最新版) ↓景観・周辺環境・街並みは「価格形成要因」として正式に位置づけられている。

11 令和3年10月【第4章地域別構想】南部地域「学園町一・二丁目の住宅地は、良好な住環境の維持と保全を図るため、地区計画制度など地域のルールづくりに向けた検討を行います。」

通しの確保」を防犯の基本原則と位置づけ

7 高い塀で覆われた閉鎖的な建物 出典:警察庁「安全・安心まちづくり推進要綱」、国交省「防犯まちづくり指針」、都市計画学会論文(宮協勝ほか)、国交省「不動産鑑定評価基準」

8 雨水排水問題と災害時リスク 出典:国土交通省「雨水浸透施設の整備効果に関する調査」、環境省「グリーンインフラ推進戦略」 出典:国土交通省「防災街区整備事業の手引き」

9 ヒートアイランド現象 出典:環境省「ヒートアイランド対策大綱」、東京都環境局「ヒートアイランド対策実行計画」

10 地域の価値低下、市場価値の下落 出典:宮協勝ほか「景観規制が地価に及ぼす影響に関する研究」 都市計画学会論文集(2010)、環境省「グリーンインフラ推進戦略」(2019)、国土交通省「不動産鑑定評価基準」(最新版) ↓景観・周辺環境・街並みは「価格形成要因」として正式に位置づけられている。

11 令和3年10月【第4章地域別構想】南部地域「学園町一・二丁目の住宅地は、良好な住環境の維持と保全を図るため、地区計画制度など地域のルールづくりに向けた検討を行います。」

12 「真理は汝らに自由を得さすべし」 新約聖書ヨハネによる福音書第8章32節

旧緑ヶ丘幼稚園の園庭を開放しました



ようやく夏の暑さが一段落した9月27日(土)、現在は自由学園が管理している旧緑ヶ丘幼稚園の園庭を一般に開放。朝9時半のオープンからお子さん連れのご家族が集まり、どんぐり拾いや虫採り、水遊びや泥遊びに興じました。子供たちが自由に遊び、走り回る広場が少なくなった昨今では貴重な機会となったようで、知らない子同士でも一緒に遊んだり、緑ヶ丘幼稚園卒園だという中学生のお兄さんたちが小さい子にクワガタ捕りを教えるといった微笑ましい光景が見られました。また今どき泥だらけになつて裸足で遊んでいる子供を見るところ、大人にとっても嬉しくなるようなひとときが得られました。

今後も第4土曜日に園庭を開放する予定。小さいお子さん連れの家族だけでなく、お誘い合わせて覗いてみては如何でしょうか。

学園町誕生100周年記念イベント「夏休み子ども教室」

学園町誕生100周年記念イベント「夏休み子ども教室」種子(たね)の世界を旅してみよう」が、8月23日(土)に自由学園ラーニングコモンズで開かれました。近隣の小学生24名とその保護者のお母さん、お父さんが参加。講師の山縣基先生(自由学園中等部部長、理科教諭)が、「移動できない植物はどのように生活場所を広げ、子孫を増やしていくのか」を講義しました。

実際の飛行機のモデルになったウリ科の植物アルソミトラ・マクロカルバのような種子もあると知って子どもたちもびっくり。さっそく、そのアルソミトラ・マクロカルバの種子の模型を折紙と発泡スチロールで作って飛ばしてみました。皆の模型が教室中を飛び交い、滑空し、生徒から楽しそうな歓声があがっていました。



地域との共生・共創を目指して 「種と苗の交換会」に自由学園生が参加

花と緑の美しいまちづくりを推進する住民の自主組織「みどりのサークル」による「種と苗の交換会」が、9月14日、しのめ茶寮の前庭で開かれ、自由学園最髙学部（の研究生、中出歩さんと1年生の長谷有里子さんが参加しました。)

（株）HITOTOWAが、同学部の要請を受けて行っている「共生共創プログラム」のインターン生としての参加で、学園町周辺におけるネイバーフッドデザインの取り組みを学び、一緒に活動しようという試みです。HITOTOWAは、住まい、まち、社会にとって本当に大切な共助やコミュニティとは何かを考え、より豊かな暮らし方を提案することを目的として活動している会社で、学園町のために不動産業もスタートさせています。学園町自治会の荒昌史さんが代表を務めています。また、ネイ

バーフッドデザインとは、近くに暮らす人々が助け合える関係性と仕組みづくりを通じて、都市における様々な課題を解決していけるようにすることです。研修を受けた二人がかわら版に原稿を寄せてくれました。

学園町のみなさんとの 交流目指して 中出 歩

私は昨年度自由学園最髙学部を卒業し、現在は研究生として在籍しています。「人が集う場」に関心を持ち、今年度春学期に「ネイバーフッドデザイン」を受講しました。講義では、自由学園がどのように学園町を作ったかを学び、実際に学園町を歩いたり、学園町のアイデンティを守るために作られた学園町憲章について学びました。

私は初等部から自由学園に通



い、ひばりが丘団地に住んでいるため、講義で取り上げられたエリアはとても身近なものでした。しかし、学園町の成り立ちや、学園町憲章のこと、

学園町に残された建築様式、そして、近所のひばりテラスを運営している「まちにわ ひばりが丘」のことなど知らないことが多くありました。また、学園町が、創立当初のような緑あふれる街であるために、力を尽くしていることも知ることができました。

講義を通してじっくり自分の身の回りに広がる環境に目を向けることができ、もっと関わりたいと考え、最髙学部の共生共創プログラムを通じてHITOTOWAでの短期インターンに参加したのです。その活動の一環として、9月14日には「みどりのサークル」の皆さんが行う「種と苗の交換会」に参加しました。交換会が人々の出会いの場となっており、楽しみながら学園町の緑を守っていくという気持ち伝わってきました。

ところで、自由学園の生徒は、学園町を通り道として利用するだけでなく、なかなか関心を持つ機会が少なく、一方、学園町やひばりが丘団地に住む人たちも、自由学園を訪れる機会が少ないのではないかと感じました。今まで学園町に住む人と関わるきっかけがなかったのですが、毎月行われているこの会に顔を出すだけでも、学園生と学園町に住む人々との交流が生まれるに違いありません。今後も、ボランティアやイベントを通じて住民の皆さんと関わっていきたいと思います。

住民の「心の距離」の近さに驚く 長谷 有里子

私は今年4月に初めて学園町へ来たのですが、地域の人々同士の「心の距離」の近さや町の美しさに驚きました。無人販売店で野菜を買って袋がなく困っていた時、近くを通った方がビニール袋をくれました。朝、ゴミを拾っている方もいます。通りには落書きもありません。どのようにしてこの町が成り立っているのか、どのような人々がこの町に関わっているのか知りたくまりました。夏休み前に共生共創プログラムの一つにHITOTOWAがあることを知り参加することを決めたのです。

9月10日はひばりテラス118へ伺い、地域の住民の活動をサポートしている方のお話を聞ききました。私はこれまで自身が地域でやってみることがあっても、他の人がやってくれるのを待っていました。つまり、受け身だったのです。しかし、この地域では誰でもが話しやすい環境があると思いました。それは当たり前のように当たり前ではないことです。イベントの内容もそれぞれの年代で楽しめるものがあり、自身が歳を重ねてもイベントがあることは素敵だなと思いました。長く暮らしたくなる町ですね。

9月14日は「種と苗の交換会」に参加しました。両親に手を引かれて来た小学校低学年の子から、高齢の方、夫婦など幅広い世代が

集まり交流することのできる場であることを実感しました。住民が毎月このイベントを楽しみにしていることが伝わってきます。「人と話す時間は自分で作らなければならぬ」と感じました。

そして、9月17日、東久留米第二小学校で6年生に学園町や「種と苗の交換会」について話しました。小学生の町に対する関心が高かったのにびっくりしました。

「学園町に住み続けたい」「この景色を守りたい」という思いを抱き、その思いを「次の世代に繋げたい」と考える人たちが増えていけばいいと思っています。

敬老の日 223人に お赤飯を配りました

敬老の日の9月15日（月）、学園町自治会恒例の赤飯配りを行いました。今年70歳を迎えた人と77歳以上の人が対象で、今年は223名の方に配りました。昨年の220名より3人増加です。

9月も半ばになったというのにこの日も東京は最高気温が30度を超える真夏日。それでも配布所となった自由学園しのめカフェには、午前10時から各組の組長さんが訪れ、受け取ったお赤飯を一軒一軒の家に届けました。

この赤飯配りは、お年寄りの様子を確認するという重要な意味もあります。こうした日ごろの安否確認は、豪雨や地震などの災害時にも役立つものです。

花だより④

まだ暑いけれど
気持ちだけでも
秋に浸りませんか



立川まり

まだまだ暑い日もありますが、暦の上では秋になりました。秋という、食欲の秋、スポーツの秋、読書の秋、芸術の秋、実りの秋と様々な〇〇の秋があります。

私は秋という紅葉をまず思い浮かべます。でも、実はかなり寒くならないと葉が色付かないため、冬に近くなったなと思う頃やっと紅葉が綺麗になってくるのだなあと毎年、紅葉Ⅱ秋ということに違和感を持っていました。

これは調べてみたら、特に都市部や気温の比較的温暖な地域では寒暖の差が少ないため、また特に昨今の温暖化により、尚のことそ

のような状態になるようです。

とはいっても、私たちの体感より先行して市場では吾亦紅やススキ、秋色の草花が出てきました。実際の状況のみでなく、暦とともにその季節ならではのものを樂しめるのも文化だと思っています。

ススキや吾亦紅以外にも唐辛子や、バラの実の色づいたもの、赤や黄色の菊、コスモス、女郎花、フジバカマ等々秋の草花はたくさんあります。

せっかくなので秋らしいものを飾って気持ちだけでも〇〇の秋に浸りませんか？

(フローラルライフ) 立川まり
042-423-8646



学園町誕生100周年記念イベントの開催

自治会では100周年記念事業として様々なイベントを企画しています。その概要をお知らせします(詳細はチラシ参照)

●「つなぐ、学園町の暮らしと未来」旧緑ヶ丘幼稚園で遊ぶ一日
11月23日、会場は旧緑ヶ丘幼稚園。「学園町散策ツアー」や「苗

と種の交換会」「地産地消！新鮮野菜販売会」「バザー・不用品交換会」「友の会カフェ」など多彩な催しがいっぱい。

●クリスマスコンサート 12月20日、午前は「みらいかん」でこどもコンサート、午後は自由学園記念講堂で大人のためのコンサ

ト。ともに参加費無料。

●講演会「第3次世界大戦を防ぐために」海外の取材現場より」1月10日、自由学園記念講堂で。自由学園卒業の秋田浩之氏(日本経済新聞社コメントーターによる特別講演。参加費無料。

二金会 コンサート

二金会は、学園町在住の人たちなどで作る生涯学習のグループで、結成以来15周年を迎えました。今年も恒例のクリスマスコンサートを開催します。

日時 11月17日(月) 開場13時30分 開演 14時

場所しのため茶寮1階のカフェ
会費3500円(ワンドリンク)
ゲスト古賀久土さん(ピアノ弾き語り、カウターテナー) 今井美樹さん(二胡、藤枝貴子さん(アルパルハープ) 花音さん(チェロ)
問い合わせ・申し込みは学園町2丁目の宮崎一江さん(電話・自宅042-422-7748 携帯090-4052-9771)へ。

ハマナホーム のお知らせ

●10月26日(日) 11時~12時半
「わはは秋のバザー」12時からハロウィンパレードもやります。
*ハマナホームは学園町1-14-31浜名方。

お知らせ

《自由学園・みらいかん》

(東久留米市学園町 1-9-16)
●11月13(木)9時30分~11時20分。
家事家計講習会~お子さんも一緒にどうぞ。暮らしに役立つヒントがいっぱい! 資料代300円



《南部地域センター》

※各イベント問い合わせは南部地域センター(指定管理者(株)セイウン) ☎042-451-2021
Mail higashikurume_nanbu@s-seiun.co.jp

★《第4回みんなの交流祭》
●10月18日(土)~19日(日)
※ステージ発表(2階講習室)
※フリーマーケット(ピロティ)
※展示(1階ロビー)
※脳トレ体験(10/19、10:00~12:00 2階講習室)
※バレーンアート(10/19、10:00~16:00、1階ロビー)
※フラワーアレンジメント体験(10/19、14時~16時調理集會室)
《交流祭以外のイベント》
★終い方応援講座「終活やること

リスト」
※なくしましょう!自分と家族の心配・後悔...今だからできること、一緒に準備しませんか!?
●11月21日(金)14:00~16:00
・定員:12名(先着順)
・参加費:無料
・受付:10月3日13:00から
★「シニアヨーガ」
●10月10日(金)・10月24日(金)
●11月14日(金)・11月28日(金)
・対象:65歳以上
・定員:各回6名 初心者限定
・参加費:700円(当日払い)
★「なんぶ野菜市」
無農薬の新鮮な野菜と果物を地域の皆様に提供・販売。ぜひお立ち寄りください。(毎週火曜日)
・会場:ピロティ 10:00~12:00
・協力:株式会社グルッペ
★「バクさんとうたおう!」
●10月26日(日)・11月30日(日)
開場13:15 開演13:30~15:30 参加費500円
★「なんぶ朝市」開店
●11月2日(日)9:30~11:30
・協力:なんぶ朝市事務局
★「介護予防・きくちゃんの脳トレ体験」
●11月2日(日)・11月16日(日)・12月7日(日)10:00~12:00
・参加費100円・定員10名
★「なんぶおしゃべりサロン」
●11月2日(日)・12月7日(日)

13:30~15:30 音楽室
・参加費100円
★「まあぶるミニバザー」
●10月21日(火)・11月25日(火)13:30~15:00 問合せ:(社福)すぎのこまあぶる 042-473-5896

《自由学園》

■自由学園幼児生活団
親子でわかる!幼稚園入園説明会
日時:10月18日(土)10:00~11:30
場所:自由学園幼児生活団幼稚園
教育理念や園での生活についてご説明いたします。在園児保護者からのお話もございいます。託児のご用意もあるので、お子様連れでも安心してご参加頂けます。
■自由学園幼児生活団園庭開放
開催日:10月2日(木)、10月22日(水)=食事つき、
時間:10:00~11:00 ※食事つきの場合は12:00頃終了
詳細決まり次第、HPでお申込みを受け付けます。
■自由学園初等部
JIYUのひろば~学びの共有会~
日時:11月29日(土)
初等部の至る所で児童たちによる発表が行われる一日です。大人に与えられたテーマではなく、各自がテーマを決めて発表を準備しています。自由学園初等部ならではの

のイベントです。
詳細決まり次第、HPで公開・お申込みを受け付けます。
■『JIYU1123』
一のんびりぐるり世代をこえた
JIYUDAY—
会場:自由学園キャンパス内
日時:11月23日(日・祝)
10:00~15:00
「JIYU1123マーケット」
「ワークショップ」
「ピアノコンサート」
「南沢カフェ」
最高学部「講座リレー:自由学園と戦後80年」
中等部・高等部「梨花祭」
幼児生活団幼稚園「クリスマスオーナメント作り」「友の会友愛セール」「LA祭」など
入場予約不要
■「南沢キャンパス開設100周年記念 地形図と空中写真にみる南沢キャンパス周辺の変化~明治から令和までの150年~」
場所:しのめ茶寮2階
期間:2025年11月4日~30日—

※お問合せ先:自由学園学園長室

TEL:042-428-4232
e-mail
headoffice-info@jiyu.ac.jp
URL:https://www.jiyu.ac.jp