

木曽山崎団地地区 まちづくりニュース第4号

2013年12月 発行：町田市政策経営部企画政策課

「木曽山崎地区 地区計画（原案）説明会」を開催しました

2013年7月に策定した「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（以下、「まちづくり構想」）」を実現するため、既存の「一団地の住宅施設」に代わる都市計画の新しいルールとなる「地区計画」の原案を取りまとめました。

この度、都市計画法第16条に基づき、住民の皆様のご意見を地区計画の案に反映させるために「木曽山崎地区 地区計画（原案）説明会」を2013年10月27日に開催しました。説明会には、延べ309名の方にご参加いただき、まちづくり構想および地区計画（原案）についての説明を行い、ご意見を伺いました。



【説明会の様子】

説明会での主なご質問・ご意見

ご質問

・「一団地の住宅施設の廃止」とは、団地がなくなってしまうのか？

→団地がなくなるわけではありません。都市計画における「一団地の住宅施設」というルールを、「地区計画」という新しいルールに変更することを意味しており、建物の建替えや解体の計画があるわけではありません。

・学校跡地の具体的な活用方法は？

→旧忠生第五小学校については山崎保育園の移転先として、建設工事が進められています。旧緑ヶ丘小学校は町田消防署の移転先を含めた防災主要拠点としての活用が決まっています。その他の学校については具体的な活用方法は決まっておらず、「まちづくり構想」に示した活用の方向性を基に、皆様のご意見を伺いながら、検討していきます。

・都市計画を変更した後、どのようなまちになるのか？

→この都市計画の変更は、「まちづくり構想」の第一ステップ「学校跡地の活用を中心としたまちづくり」の実現であり、現在の住環境が一変するものではありません。今後、社会状況の変化に応じて、第二ステップ（建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり）、第三ステップ（新たなまちの形成）と進む際には、改めて都市計画の見直しが必要と考えています。

ご意見

・スポーツなど活動を行う場所やコミュニティセンター、図書館等をつくってほしい。

「まちづくり構想」におけるまちづくりの進め方

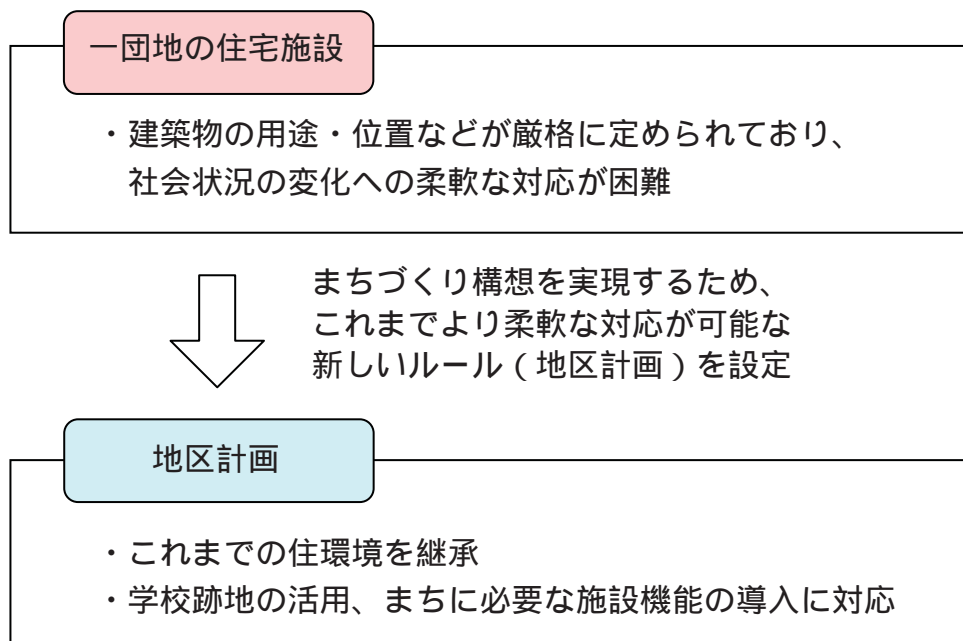
「まちづくり構想」では、まちづくりの目標と方向性、将来像を示し、この実現に向けたまちづくりの進め方を、第一ステップ「学校跡地の活用を中心としたまちづくり」、第二ステップ「建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり」、第三ステップ「新たなまちの形成」としました。

まずは第一ステップ「学校跡地の活用を中心としたまちづくり」を実現するため、地区計画を設定します。

「地区計画」策定の基本的な考え方

本地区の「地区計画」は、従前の都市計画である「一団地の住宅施設」の内容を多く継承するもので、これまでと同様に良好な住環境を維持・保全します。一方、学校跡地の有効活用や住み続けるために必要な施設機能の導入などについては、これまでより柔軟に対応できるよう「地区計画」に位置づけ、持続的な地区の活性化と、住民がいつまでも安心して住み続けられるまちの形成を目指します。

なお、社会状況の変化に応じてまちづくりを推進する際には、地区計画の目標の実現に向けて、内容を見直します。



地区計画の目標

「まちづくり構想」の目標および方向性を踏まえ、地区計画の目標を以下の通り定めます。

建物の更新や住環境の再整備など、段階的なまちづくりを推進し、防災・防犯体制の強化、住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新などにより、多様な世代が交流し、すべての居住者にとって暮らしやすい生活サービスや公共交通の充実を図ります。また、地区外からも訪れ・住みたくくなるような魅力と緑豊かでゆとりある住環境を実現し、持続的な地区の活性化と、住民がいつまでも安心して住み続けられるまちの形成を目標とします。

地区計画（原案）の概要[2] 土地利用の方針、地区施設の整備の方針等

④土地利用の方針

本地区を「住宅地区」、「商業にぎわい地区」、「公共・公益施設地区」に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定めます。

■住宅地区

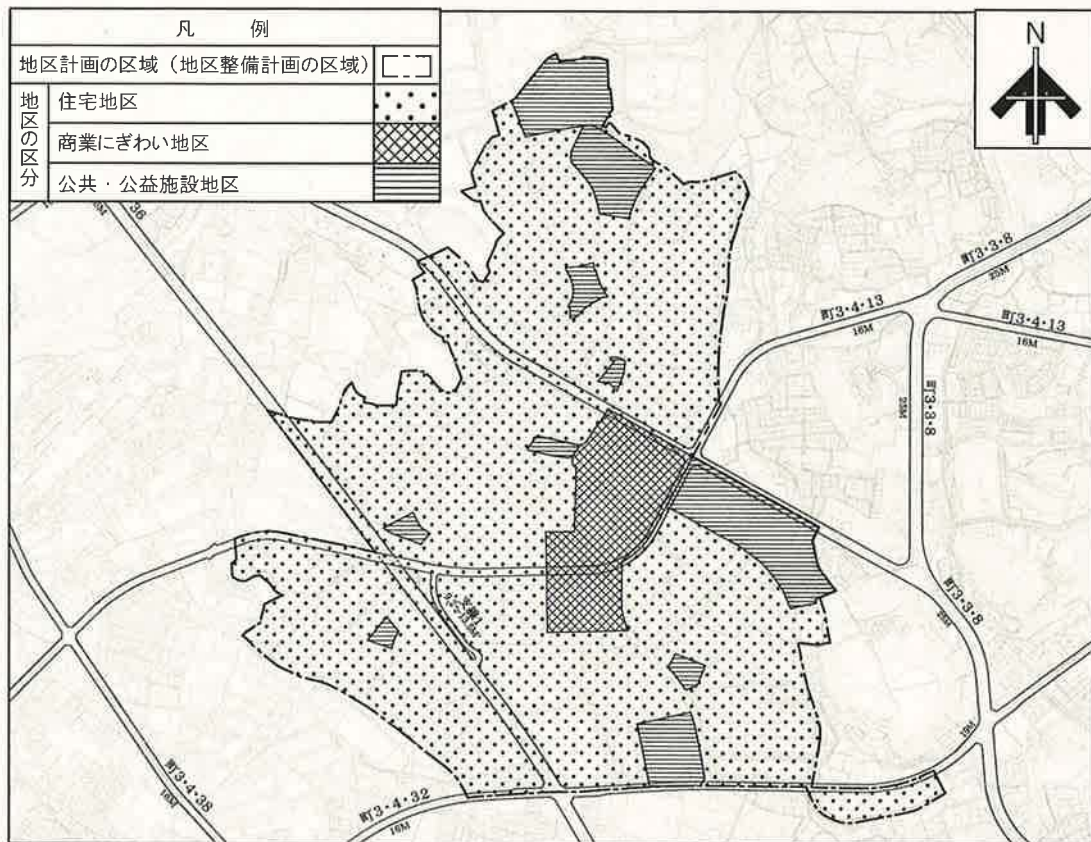
- ・中層の共同住宅を中心とする緑豊かな地区とし、様々な世代の居住を推進する。
- ・地区内の公共公益施設等は、必要に応じて適切な機能更新を図る。

■商業にぎわい地区

- ・生活中心地としてふさわしい魅力とにぎわいの向上に資する商業機能、生活支援サービス機能及び居住機能が複合する土地利用を図る。

■公共・公益施設地区

- ・学校跡地等を活用し、防災主要拠点、健康増進関連拠点、文化関連拠点、教育関連拠点等の地域の拠点機能や、子育て支援施設等の導入を図る。
- ・周辺地区も視野に入れた公共・公益関連機能としての土地利用更新を図る。



⑤地区施設の整備の方針

地域の道路ネットワーク構築のため区画道路を配置します。また、地域の防災性の維持・向上、憩いの場・コミュニティ活動の場として公園、緑地を配置し、既存樹木の保全や新たな緑化に努めます。

⑥その他の制限・ルールについて

現在の良好な住環境の維持・保全を図るために、以下の制限・ルールを設けます。

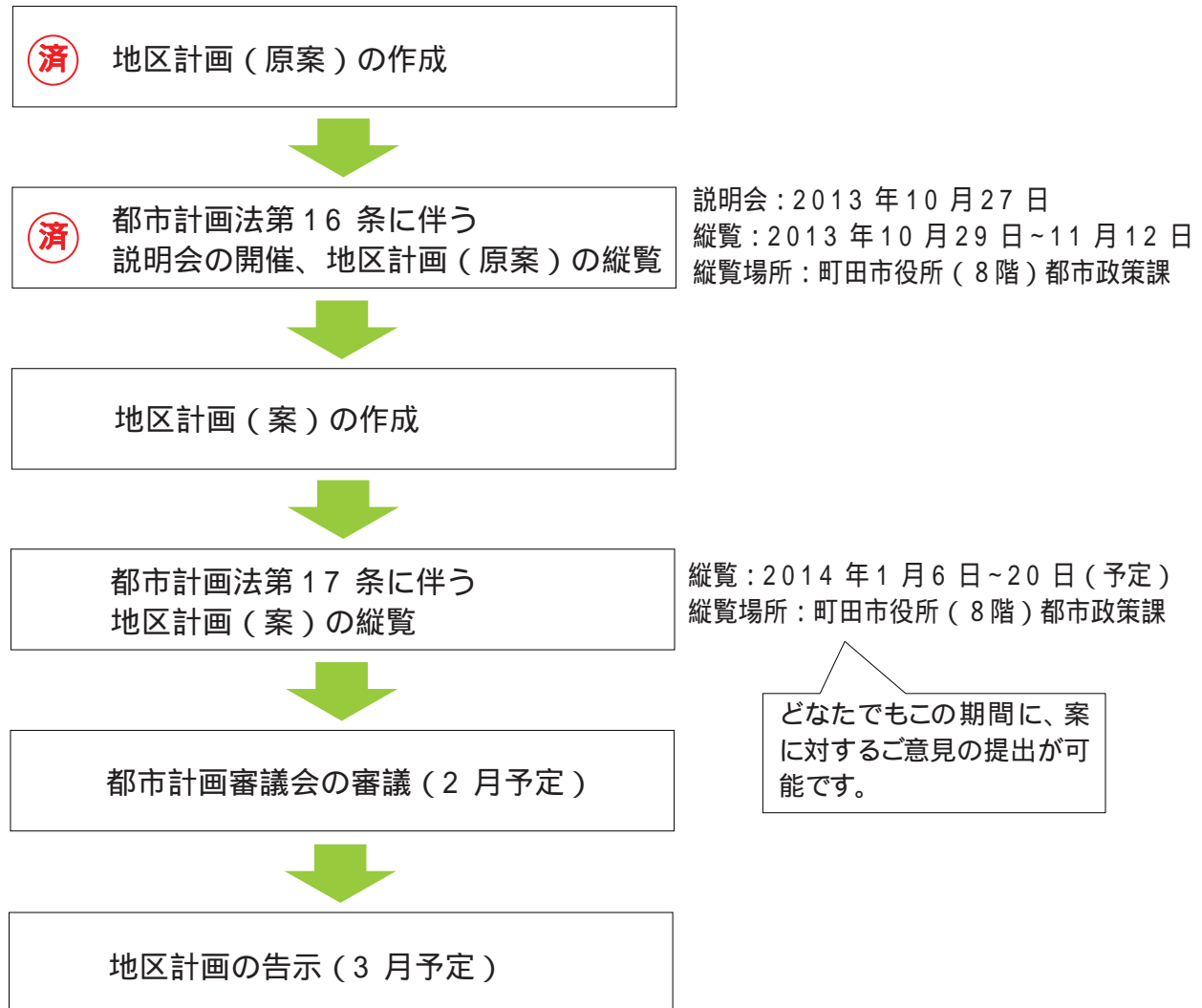
- | | |
|-------------|-----------------------|
| ・建築物等の用途の制限 | ・容積率・建ぺい率の制限 |
| ・敷地面積の最低限度 | ・壁面の位置の制限 |
| ・建築物等の高さの限度 | ・敷地内の既存樹木の保全と敷地内緑化の推進 |

今後の予定

地区計画の原案作成から都市計画決定までのスケジュールは以下の通りです。

2013年10月27日に開催した説明会は、都市計画法第16条に基づき、住民の皆様のご意見を地区計画の案に反映させるために開催したもので、下図の にあたります。

今後、説明会等で頂いたご意見を踏まえて、地区計画（案）を作成し、都市計画の変更手続きを進める予定です。



都市計画の見直しの流れ

地区計画（原案）は「まちづくり構想」の内容を踏まえて作成されました。「まちづくり構想」の内容など詳細については、町田市ホームページに掲載しています。町田市ホームページのトップページから、【暮らし → 住まい・道路 → 住まい → 団地再生に向けた取り組み → 木曽山崎団地地区のまちづくり】でご覧いただけます。

また、「まちづくり構想」は木曽山崎コミュニティセンター（木曽山崎連絡所）にて閲覧いただけます。