

都市計画について（一団地の住宅施設と地区計画）

・木曾山崎団地地区は、都市計画法における「一団地の住宅施設」が指定されています。

(1)「一団地の住宅施設」とは？

- ・木曾山崎団地地区の様に、まとまった土地（一団の土地）に建設される住宅団地に対して、良好な居住環境を確保することを目的に都市計画法で定められるもので、都市計画法（第11条1項）の「都市施設」のひとつです。
- ・「一団地の住宅施設」では、住宅施設をはじめとして、道路や公園、学校などの公益施設の数や位置等が都市計画で指定されており、定められた用途以外には使えないことになっています。
- ・木曾山崎団地地区の場合は、以下の内容が「一団地の住宅施設」として定められています。

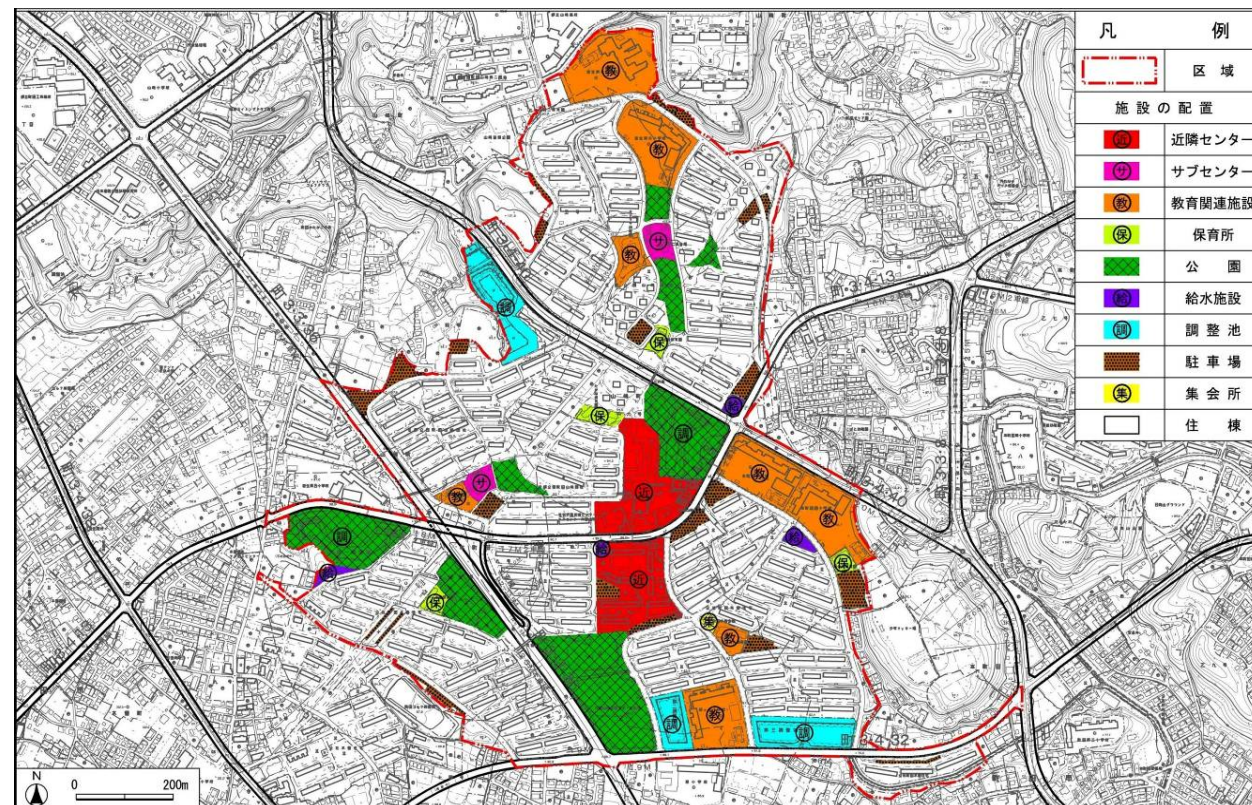
【都市計画 木曾山崎一団地の住宅施設】

面積：約110.2ha

建築物の建蔽率の限度：20%

建築物の容積率の限度：50%

住宅の予定戸数：約8,650戸



(2)「一団地の住宅施設」の課題

- ・「一団地の住宅施設」は、良好な居住環境や生活利便性を高める施設を計画的に整備するために定められたのですが、その後の社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等に対応した施設整備が困難になる等、「一団地の住宅施設」の枠内では、時代に応じた柔軟な対応が困難になっています。

(3)「一団地の住宅施設」の見直し

- ・現在の「一団地の住宅施設」の規制内容を、実態に応じた規制内容に見直す必要性が生じた場合、以下の対応が考えられます。

- ①「一団地の住宅施設」を廃止し、代替ルールである「地区計画」に移行する。
- ②「一団地の住宅施設」の変更。（長期的には「地区計画」への移行を視野に入れる）

(4)「地区計画」への移行

- ・「地区計画」は、「一団地の住宅施設」に替わる新しいルールとして都市計画で定められる手法であり、現在の良好な住環境を将来にわたって維持保全していくことを目的としています。
- ・国土交通省や東京都の指針でも「地区計画の活用」が考え方として示されており、「地区計画」への移行により、良好な住環境を維持していくべきとしています。
- ・「地区計画」では以下の事項を定めます。

【まちづくりの目標・方針】

- ①地区計画の目標
- ②区域の整備・開発及び保全に関する方針
 - ・土地利用の方針、地区施設（公園など）の整備の方針、建築物等の整備の方針

【まちづくりの計画】

- ③地区整備計画
 - ・地区施設（公園など）の配置及び規模、建築物等に関する事項