

「一団地の住宅施設」と「地区計画」について

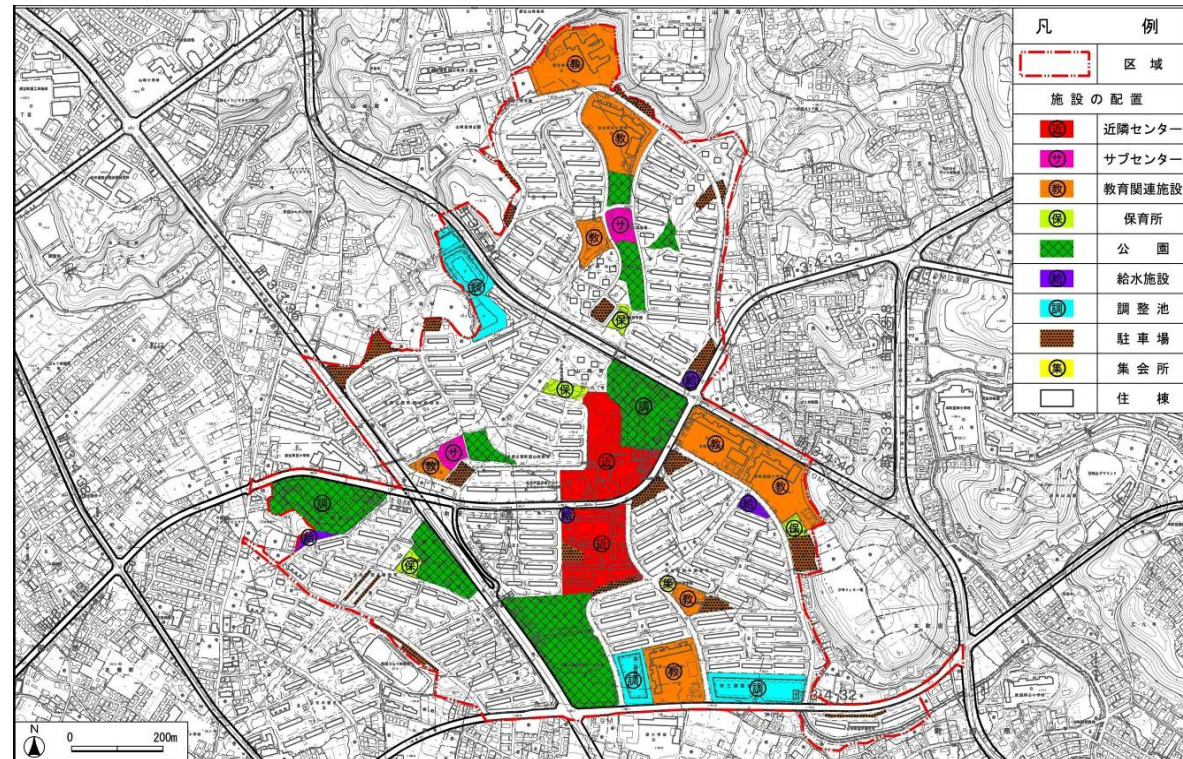
・木曽山崎団地地区は、都市計画法における「一団地の住宅施設」が指定されています。

1. 「一団地の住宅施設」について

- 「一団地の住宅施設」とは、都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいいます。都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものであり、住宅の建設とあわせて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うものです。
- 都市計画として、区域、面積、建ぺい率・容積率の限度、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設及び住宅の配置の方針などを定めることになっています。
- 区域内では、都市計画で定められた事項以外のものをつくることができないことになっています。
 - ※ 例えば… 教育関連施設等(学校など)と定められた区域においては、それ以外の建物用途には使えません。
- 木曽山崎団地地区の場合は、以下の内容を「一団地の住宅施設」として定めています。

【都市計画 木曽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



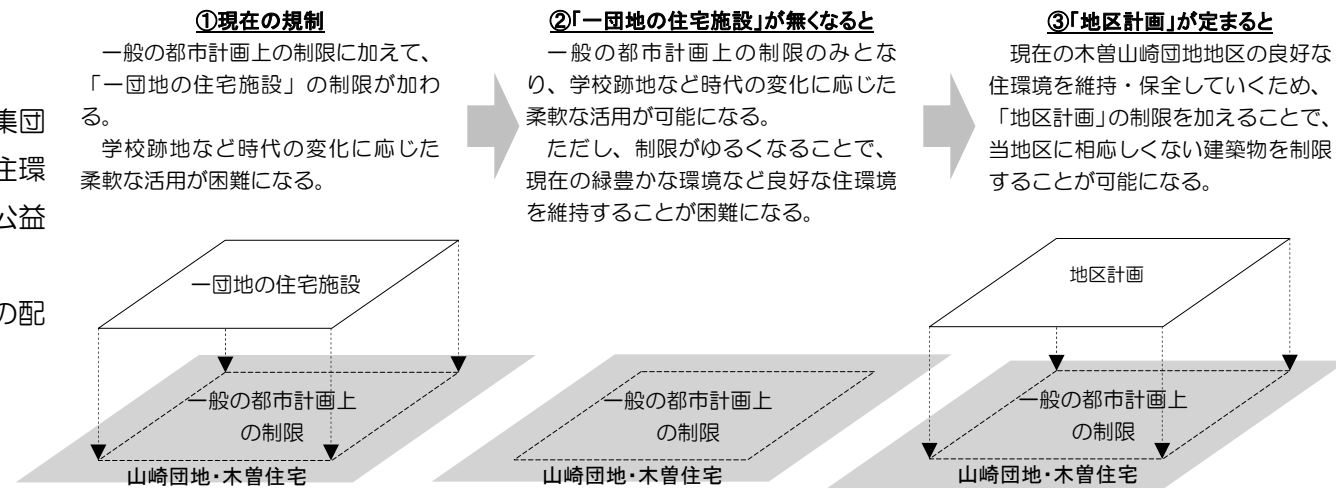
2. 「一団地の住宅施設」における課題について

「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たものですが、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より、規制内容が現状にそぐわない状況も生じています。

3. 「一団地の住宅施設」の見直しについて

- 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。
 - 「地区計画の活用による一団地の住宅施設の廃止と地区計画の決定」
 - 「一団地の住宅施設の変更」

【「一団地の住宅施設」の見直しの流れ】



- 国土交通省や東京都の指針では、現在の良好な居住環境を「地区計画」の活用等により確保したうえで「一団地の住宅施設」を廃止する考え方が示されています。
- 本市においても、「一団地の住宅施設」に代わる新たな都市計画制度として「地区計画」の活用が最も適していると考えています。

4. 「地区計画」について

- 「地区計画」は、都市計画法第12条の5第1項において「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」と定めており、地区の特性に応じて、良好な環境を創出、保全していくことを意図しているものです。
- 「地区計画」では、主に以下の事項を定めることができます。

【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〕

5. 「一団地の住宅施設」から「地区計画」への移行実績

- 都内では、平成23年8月19日現在 33地区で「一団地の住宅施設」から「地区計画」へ移行されています。
 - 【区部】 19地区(世田谷区・足立区・品川区など)
 - 【多摩部】 14地区(町田市・多摩市・調布市など)

・本市においては、平成18年に「山崎第一地区」が「一団地の住宅施設」から「地区計画」へ移行されています。

6. まちづくり検討会報告書との関係

- 「地区計画」は、地区内の土地の活用内容や建物の用途や規模、形状等に合わせて適切にまちを形成するために定められるものです。検討会で寄せられたご意見のうち、学校跡地の活用方法や公園緑地の保全などのハード整備に係る事項については、可能な限り地区計画の要素に反映していきます。
- 一方、まちの運営管理やソフト面の活動に関する事など、土地利用や建築物の制限を定めて「地区計画」で取り扱うことが困難な事項については、今後のまちづくりの中で適切な対応策を検討していきます。

町田都市計画地区計画の決定（町田市決定）（参考）

都市計画木曾山崎団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	木曾山崎団地地区地区計画
位 置	町田市山崎町、本町田および木曾東四丁目各地内
面 積	約 1 1 0 . 2 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、町田市の中央部、町田駅から北へ約 3 km に位置し、1 9 6 0 年代に良好な住宅地の供給を図るため「木曾山崎一団地の住宅施設」の都市計画に基づき、団地建設と併せて、道路、公園、学校施設など公共施設が一体的に整備され、現在では緑豊かで良好な住環境を形成している。</p> <p>町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」においては、住宅団地を町田の資産と捉え、その魅力をさらに高めていくことと、生活サービス機能の充実やコミュニティ機能の向上など、団地を核としたまちづくりを進めることが位置づけられている。</p> <p>また、町田市都市計画マスタープランでは、団地再生によるまちづくりエリアとして位置づけられており、社会的需要に対応した大規模団地の再生を目指すこととしている。</p> <p>地域住民や学識経験者による町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会では、多様な世代が安心して暮らせるまちづくりとして、子育て活動拠点や防災拠点、文化関連拠点を学校跡地に誘導しつつ、既存のみどり豊かな住環境を活かした魅力のある住宅地の形成を目指すこととしている。</p> <p>一方、現在同地区では、少子高齢化の進行に伴う賑わいや活気の低下など、まちの活力低下が懸念されるとともに、施設の老朽化や住民ニーズの変化に伴う施設需要の変化も顕在化しつつある。特に同地区では小中学校が廃校となっており、この地区のまちづくりに資する有効な活用が望まれている。</p> <p>そのため本地区では、多様な世代が安心して暮らせるまちづくりとして、子育て活動拠点や防災拠点、文化関連拠点を学校跡地に誘導しつつ、みどり豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点として相応しい住宅地を形成することを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を「住宅地区」、「商業にぎわい地区」、「公共関連地区」の3地区に区分し、それぞれの方針を次の様に定める。</p> <p>1 「住宅地区」 緑豊かで良好な住環境の形成に資する土地利用を図る。また地区内の公共公益施設等は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な機能更新を図る。</p> <p>2 「商業にぎわい地区」 地区の中心部でありバスターミナルの立地条件を活かして、地域の拠点としてふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業、医療機能、都市型居住機能が複合する土地利用を図る。</p> <p>3 「公共関連地区」 学校跡地を活用し、防災や子育て、教育文化振興、福祉医療、コミュニティ振興に関連する施設など、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた施設整備を行い、公共関連機能として土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域住民の利便性・安全性の観点から、以下の地区施設を定めるものとする。</p> <p>1 道路 地区内の生活利便性、防災機能向上を図るとともに、地域の道路ネットワーク構築のため、生活幹線道路を配置する。</p> <p>2 公園 既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、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を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かな住宅地の環境を維持創出するために、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</p>

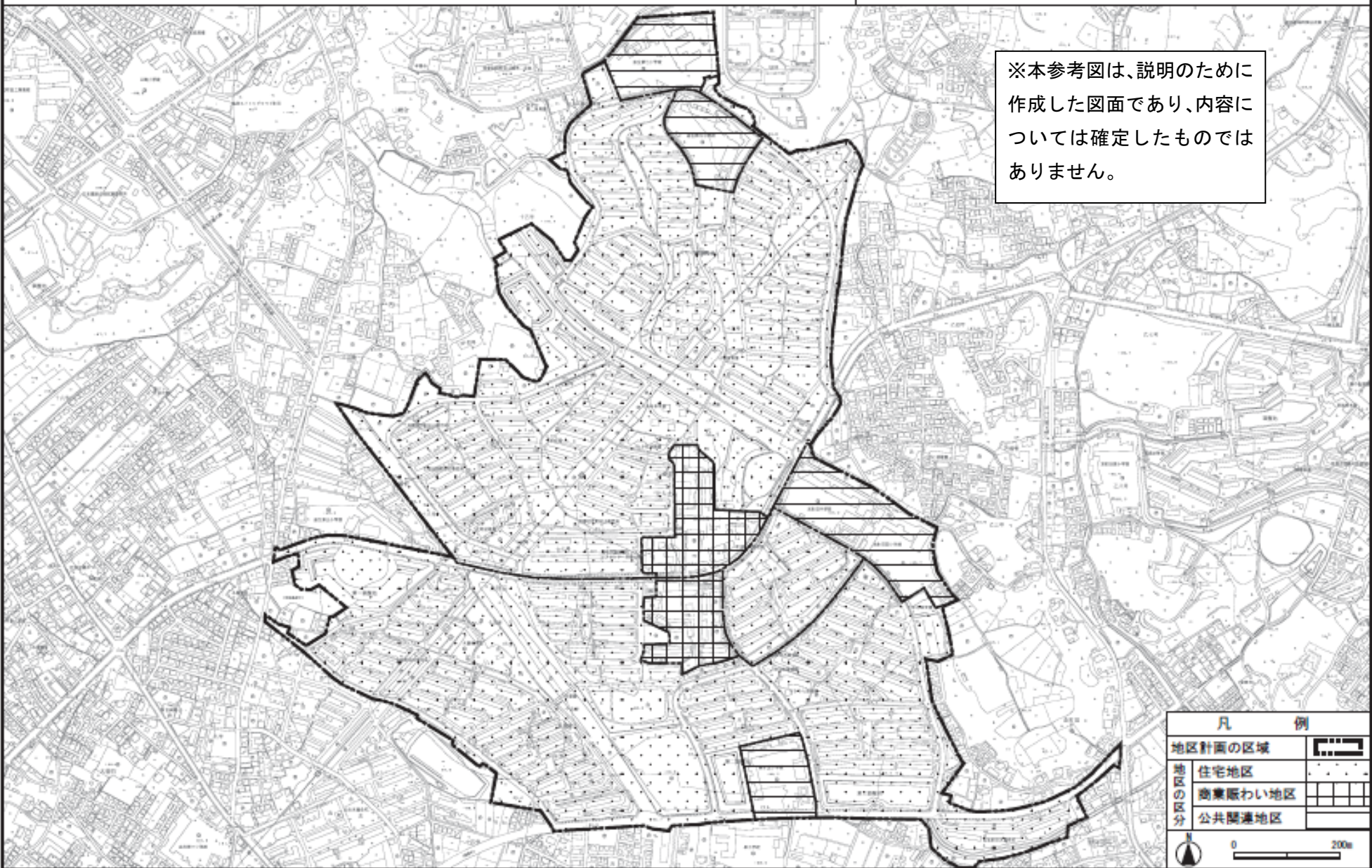
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備考	名 称	幅 員	延 長	備考
			幹線・街路1号 (町3・3・36)	25m	約1,000m	既設	幹線・街路2号 (町3・4・40)	20m	約980m	既設
			幹線・街路3号 (町3・4・32)	16m	約1,100m	既設	幹線・街路4号 (町3・4・13)	25m	約1,240m	新設
		公 園	公園1号	約20,000 m ²		既設	公園2号	約18,000 m ²		既設
			公園3号	約9,000 m ²		既設	公園4号	約4,000 m ²		既設
			公園5号	約3,000 m ²		既設	公園6号	約2,000 m ²		既設
			公園7号	約2,000 m ²		既設				
			その他公共空地	緑地1号	約10,000 m ²		既設			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	住宅地区	商業賑わい地区	公共関連地区
				約 00.0 ha	約 00.0 ha	約 00.0 ha
	建築物の用途の制限			次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1 ○○○ 2 ○○○ 3 ○○○ 4 ○○○ 5 ○○○ 6 ○○○ 7 ○○○ 8 ○○○ 9 ○○○ 10 ○○○ ・・・	次に掲げる建築物は建築してはならない 1 ○○○ 2 ○○○ 3 ○○○ 4 ○○○ 5 ○○○ 6 ○○○ 7 ○○○ 8 ○○○ 9 ○○○ 10 ○○○ ・・・	次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1 ○○○ 2 ○○○ 3 ○○○ 4 ○○○ 5 ○○○ 6 ○○○ 7 ○○○ 8 ○○○ 9 ○○○ 10 ○○○ ・・・
	建築物の容積率の最高限度			5 / 10	5 / 10	5 / 10
	建築物の建ぺい率の最高限度			2 / 10	2 / 10	2 / 10

町田市都市計画地区計画 木曾山崎団地地区地区計画 位置図

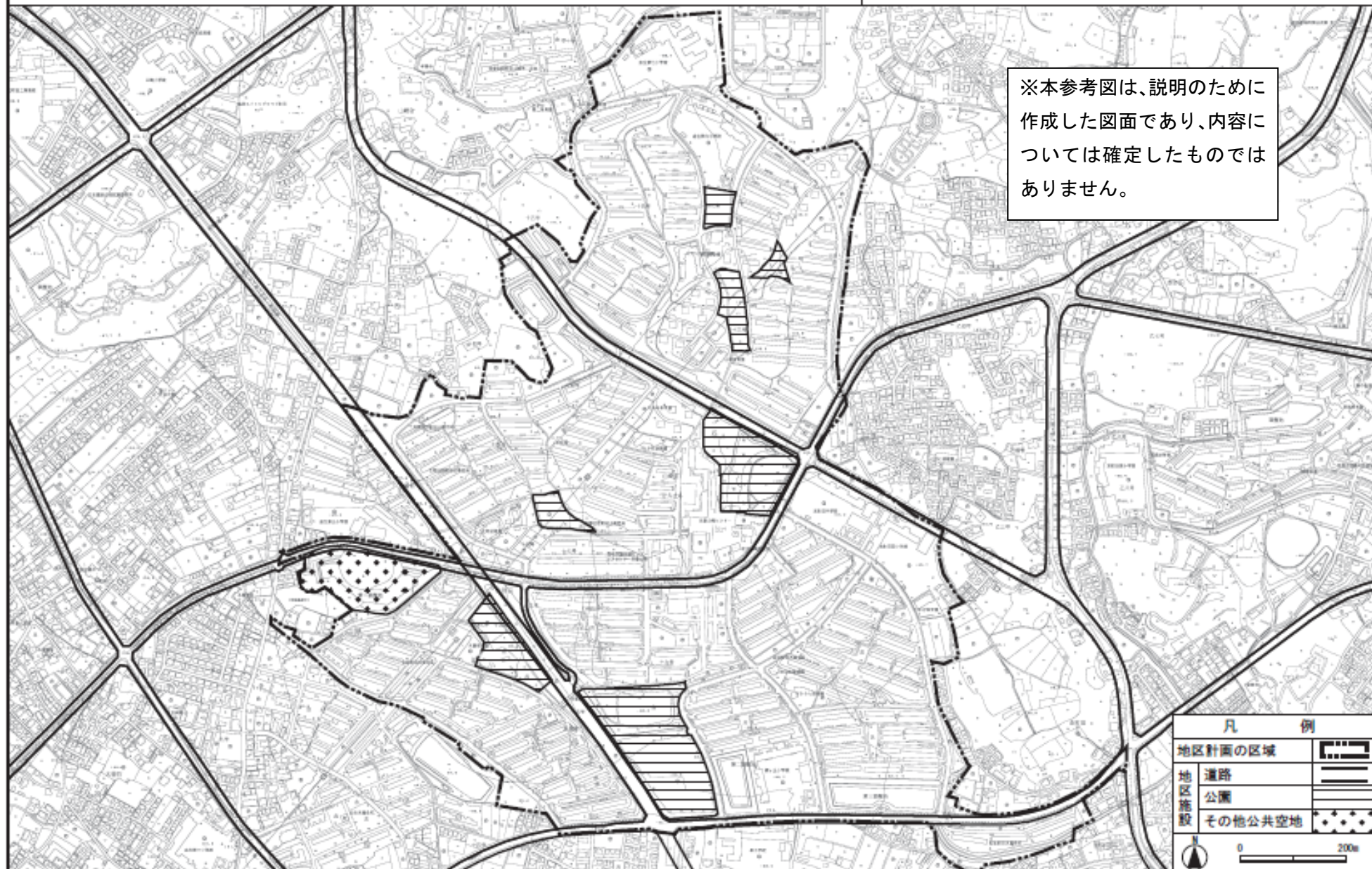


町田市都市計画地区計画 木曾山崎団地地区地区計画 参考図1



町田市都市計画地区計画 木曾山崎団地地区地区計画 参考図2

※本参考図は、説明のために作成した図面であり、内容については確定したものではありません。



他に壁面の位置の制限や高さの最高限度等を規定している例があります。