

1 小山田桜台団地の現状と課題

- ・町田市の西方、JR 横浜線淵野辺駅から北に約 2km に位置する昭和 54 年からに建設された約 47.7ha、分譲住宅、UR 賃貸住宅、計 1,627 戸の大規模団地。
- ・テラス・中層混在街区や賃貸・分譲住宅一体街区など、建物の規模・形態・構造形式や管理主体の異なる住棟が同じ街区に混在。分譲住宅は、12 管理組で構成されている。
- ・団地全体が都市計画「一団地の住宅施設」が定められ、容積率 30~80%、建ぺい率 10~40%の土地利用や密度制限がなされている。戸建住宅街区には、建築協定も定められている。
- ・良好な住環境を形成する一方、完成から約 40 年が経過し、団地居住者の高齢化や世帯構成の変化などに伴う課題など様々な課題が発生している。

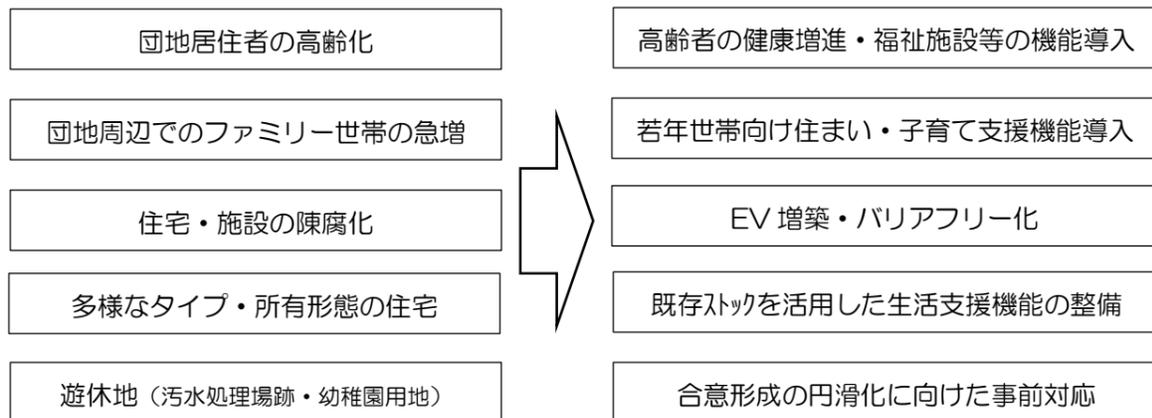
図一 小山田桜台団地の概要



図一 団地の現状と課題

【 現 状 】

【 課 題 (例) 】

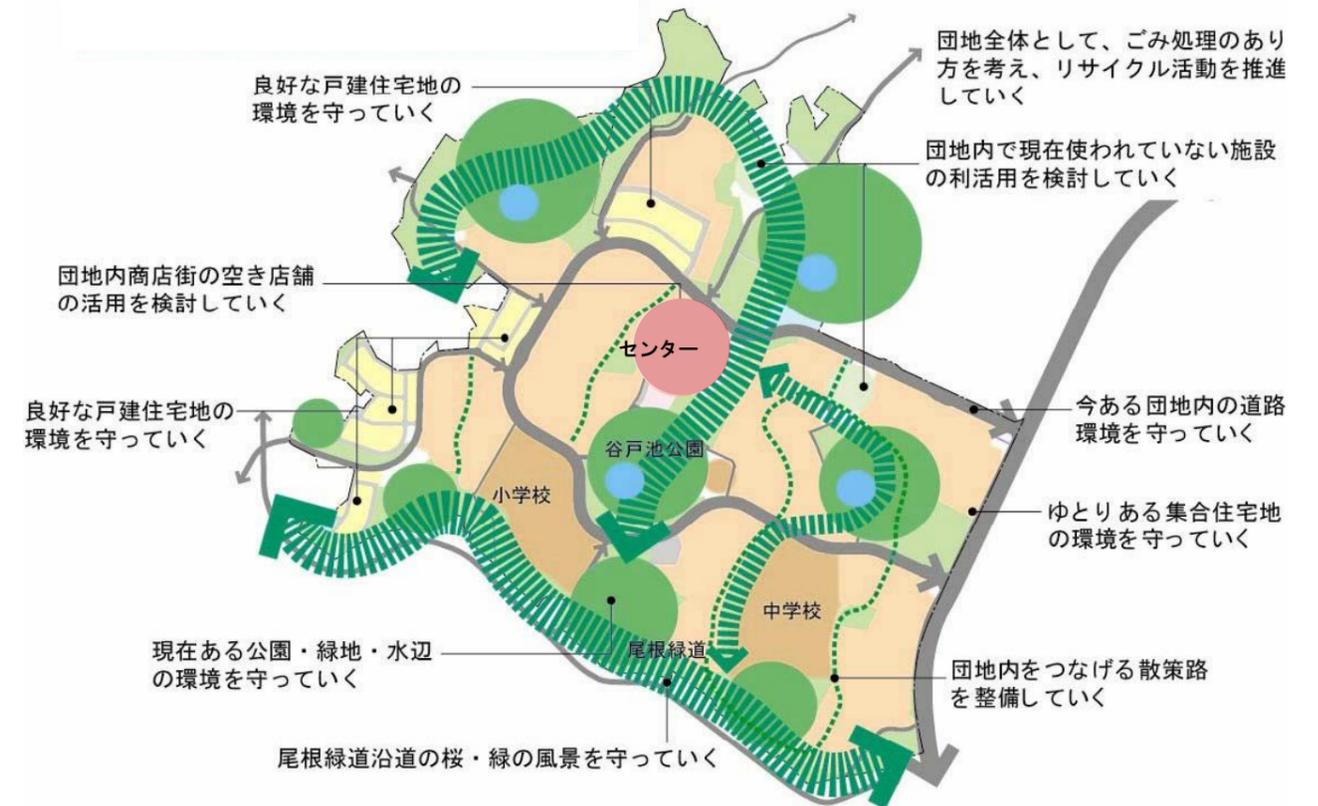


2 小山田桜台団地の再生方向（将来ビジョン）

こうした現状課題を踏まえ、2008年度の小山田桜台団地通常総会において、「小山田桜台団地 地区街づくりプラン（方針）」を提案し、団地再生の目標・方針を整理した。

基本コンセプト：多世代が交流できる「公園団地」

- 現在ある環境資源を保全・拡充し、他に類を見ない自然環境と調和した住宅団地を形成し維持していく
- こうした環境資源を核に子どもから高齢者まで、多様な世代が集うまちにしていく



3 都市計画「一団地の住宅施設」等の課題

団地居住者の高齢化が進み、居住者の生活欲求が大きく変化しており、エレベーター増築やバリアフリー化等の対応が求められる。また、受水槽室の防災備蓄倉庫への転換など、不要になった設備等、既存ストックを活用した用途変更・転用ニーズも高まっている。

しかし、現在、当団地には、都市計画「一団地の住宅施設」が定められており、立地可能な建物用途や建物の規模・戸数等が制限されているため、住宅改修、用途転用や地域で求められる機能・施設の立地誘導が機動的にできない状況にある。

また、戸建住宅街区には、一団地の住宅施設のほかに「建築協定」も定められているが、二世帯住宅の立地が禁止されるなど、生活ニーズの変化への対応に制約もあります。

4 地区計画移行に向けた考え方

■ 町田市のまちづくり計画における位置づけ

町田市「都市計画マスタープラン」では、小山田桜台団地地区について住宅団地の良好な住環境の維持・保全をし「住み続けたいまちづくり」として現在、都市計画決定されている「一団地の住宅施設」から「地区計画」への移行を位置づけています。※国や東京都でも「一団地の住宅施設」の速やかな地区計画への移行が望まれています。

そのなかでは、「一団地の住宅施設」の計画内容を継承する現状保全型の「地区整備計画」を定め、その後、具体的な機能更新等の必要性が生じた段階で計画更新していく段階的に地区計画を変更していくことを提言しています。

当団地の中低層共同住宅では現在、建て替え計画等がありません。このため、概ね10年から15年先を想定した「現状保全型の地区計画」とし、また今回、地区計画への移行を先行させ、団地の将来像を示す「小山田桜台団地まちづくり構想」等の策定等の進捗を見定めながら、段階的なまちづくりを進めます。

■ 地区計画移行に向けた考え方

□ 地区の目標・方針

2008年に策定した「小山田桜台地区まちづくりプラン（方針）」に定められた内容を基本に「多様な世代が交流できる『公園団地』」を基本理念として、ゆとりある団地内環境と自然環境など地域資源を積極的に活かした暮らし方が出来る街を目指します。

また、子どもから高齢者まで暮らしやすい住環境を整え、ライフステージに応じた多様な住まい方や多世代の交流が出来る「持続可能な団地」を目指します。

目標に向けた第一歩として、高齢化や団地居住者のニーズ対応するため、現在定められている都市計画「一団地の住宅施設」や「建築協定」から、地域住民の意向に基づくより柔軟なルールとして「地区計画」への移行を目指します。



□ 区域及び地区区分

「一団地の住宅施設」として開発整備された小山田桜台団地全体を区域とし、現状の土地利用を踏まえ地区に区分し、それぞれのまちづくりの方針を定めます。

□ 土地利用の方針

○ 戸建て低層住宅地区

戸建て低層住宅地区の内、2-3街区については長屋形式で形成されており、今後の建替え需要等を想定し建築物の用途の制限を設けるものとする。また、その他の戸建て住宅地については現在の低層住宅地としての良好な住環境を保全すべく規制・誘導するものとしします。

○ 中低層共同住宅地区

現在の中低層住宅地としてのゆとりある良好な住環境を保全するとともに、今後の居住者の高齢化や既存ストックの有効活用等、団地居住者の生活ニーズに対応した建築用途・規模とします。

○ センター地区

現在のセンター地区は、団地及び団地周辺地区の生活を担う商業・サービス等が立地しており、今後もその立地を保全していくものとしします。しかしながら、現在の用途制限での立地可能な用途の内、「公園団地」として立地がふさわしくない建物用途については制限します。

○ 公共・公益施設地区

汚水処理場跡地及び幼稚園用地については、「一団地の住宅施設」の中で公共・公益施設として規制・誘導してきた経過から今後も「公共的な土地利用」を図ります。

□ 建築物のルール

○ 建築用途

建物の用途は、現在の住環境を守りながらも、団地居住者の生活ニーズの変化に対応できるものとし、団地内の用途地域の建築できる建物用途うち、団地居住者の多様なくらし方に対応する建物用途を認めます。

○ 建築物の規模・高さ

建築物の床面積や高さなど、現在の街並みや住環境を保全・維持するため、団地内に現在ある建物のボリュームを引き継ぎます。

□ 地区施設(公共施設)整備方針

○ 道路

団地内に多少の通過交通が流入していますが、地区内の主要区画道路であるバス通りは、地区外である主要幹線道路の町田街道や多摩境通りの延伸整備を促進することにより、団地内への通過交通の改善が見込まれます。また、団地内と団地外との接続道路についても道路網が配置されています。このことから、現在の道路網を維持・保全します。

また、バス通りは街路樹として八重桜並木となっており「桜台」のシンボルロードであり、その維持・保全に努めるものとしします。

○ 公園・広場・緑地等

近隣公園である谷戸池公園を中心に団地内にある街区公園や広場等とでネットワークとなっており、良好な緑の環境を「公園団地」の名にふさわしい施設の維持・保全を図ります。

また、地区南側の尾根緑道から「公園団地」へ、その先、北部丘陵へのみどりのネットワーク化を図るべく歩行空間の確保に努めます。

地区内の緑地については「公園団地」の『緑のモール』となっておりその維持・保全に努めます。

○ その他の施設

既存の雨水貯留施設については、現状の維持・保全に努めます。



団地内の恵まれた公園・緑地

5 団地再生のステップアップに向けて

団地居住者の少子・高齢化が進む中、高齢者の暮らしを支援するとともに、若年世帯の住み替えを促し世代交代を図り、新たなライフスタイルを創出するため、建物の段階的更新等を実施していきます。

① 増加する高齢者が地域に住み続けられる住まいや暮らしのサポート

・団地内居住者の高齢化率は40%を越え高齢化が進んでいます。今後、さらにその状況は拍車します。一方、居住者の定住意識は高いため、高齢者が住み続けられる多様な住まいと柔軟に住み替えられる仕組み、ケアサポート、買い物サービス、交流の場、移動・交通のサポート等の提供を図っていきます。

② 若年世代の流入促進による多様な世代の交流

・一方、団地の活性化を図り、持続的に団地のマネジメントを図ることが、当団地の資産価値を維持することにもつながります。しかし、高齢化に伴い自治会機能の低下傾向にある。団地を生き残らせるためには、若年世帯の流入促進を図り新陳代謝していくことが必要。そのため、空き家・空き室等を活用し、ファミリー世帯向け住宅や子育て支援サービス等の提供を図っていきます。