



## 5. 地区計画等(素案)の概要について

都市づくり部 都市政策課

**今回の都市計画の決定・変更(予定)**

- 1. 小山田桜台地区地区計画の決定**
- 2. 都市計画「一団地の住宅施設」の変更(廃止)**
- 3. 用途地域等の変更**

## 現行規制について

### ● 「一団地の住宅施設」の規制

- ・ 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等が規制。
- ・ 区域内では定められた事項以外のものはつくることが出来ない



### ● 建築基準法第86条に基づく認定(一団地認定)

- ・ 複数の建築物を同一敷地内にあるものとして、建築基準法86条の認定(一団地認定)を受けて建てられている。
- ・ 建ぺい率、容積率、隣地斜線制限などの建築ルールあり

## 一団地の住宅施設の見直しについて（地区計画の策定）

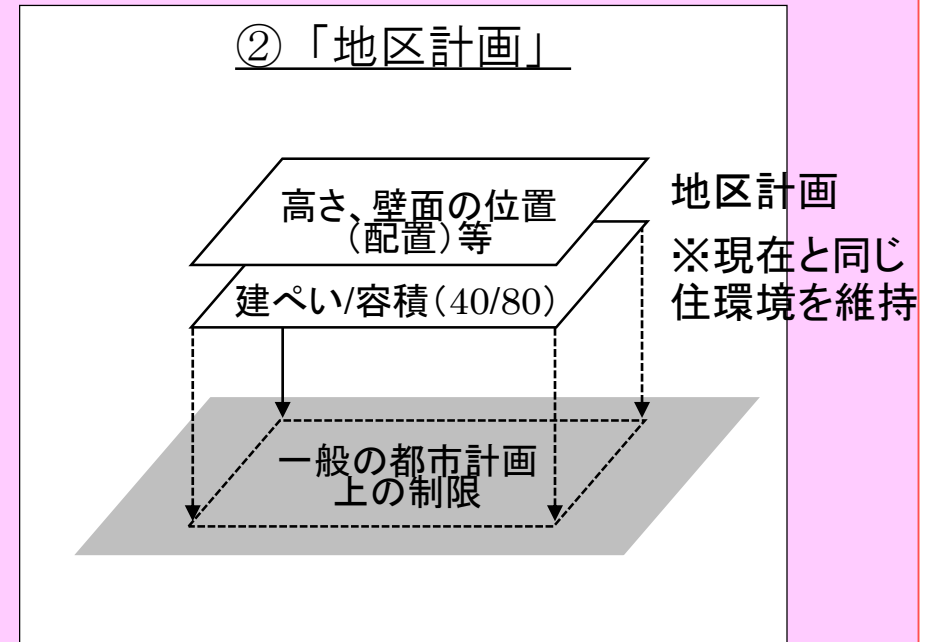
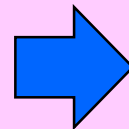
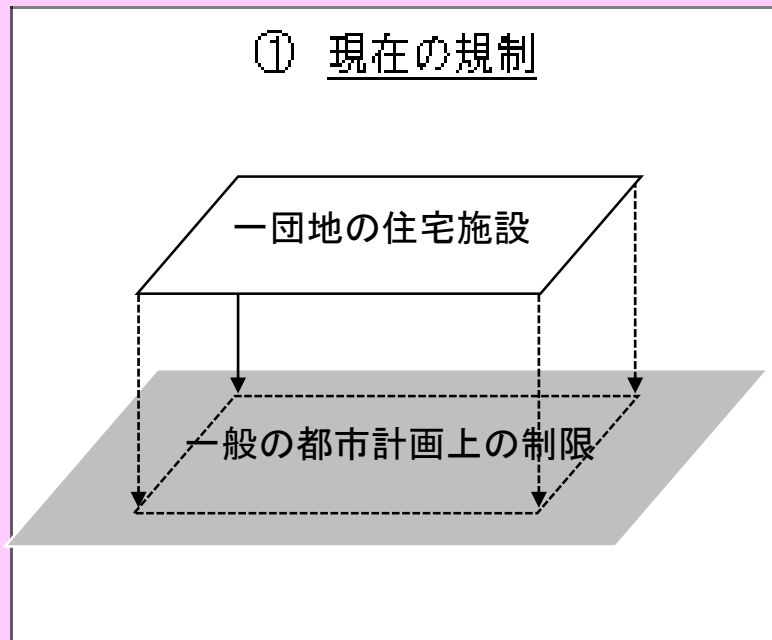
● 「一団地の住宅施設」における課題について

- ・ 「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。



● 「一団地の住宅施設」の廃止と「地区計画」の策定について

- ・ 上記の課題に対応するため、現在の良好な居住環境を「地区計画」のルールで確保したうえで、「一団地の住宅施設」を廃止します。



## ■ 「地区計画」とは. . .

地区の課題や特性から、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法。

- ・ 地区計画の目標方針 . . . 地区の目標、土地利用などの方針を示す。
- ・ 地区整備計画 . . . 建築物や敷地に対するルールなどを定める。

## ■地区計画策定の考え方

●現在の良好な住環境や街並みを維持・保全  
⇒建物ボリュームの維持、道路・公園・緑地等の保全

●住み続けられる環境づくりを目的に現在の団地の課題  
に対応したルールづくり  
⇒建物の用途制限など

## ■位置（区域）、面積について

位置：町田市山田桜台一丁目及び二丁目 各地区

区域：約50.1ha

## ■地区計画の目標について

現在の良好な住環境を維持・保全し、「誰もが住みたい・住み続けたいまち」の実現に向け、団地や周辺地域の変化に合わせて段階的なまちづくりを推進することを目標とする。

## ■土地利用の方針

団地全体を3つのゾーンに区分し、土地利用の方針を設定

### 住宅地区A(戸建住宅街区)

- ・ 戸建て住宅や低層のテラスハウスを主体とする土地利用

### 住宅地区B(集合住宅街区)

- ・ 中低層の共同住宅を中心とする土地利用

### コミュニティ地区(センター地区、小中学校、汚水処理場跡、幼稚園用地)

- ・ 生活支援サービス機能や小・中学校等の教育施設を中心とする土地利用



## ■地区施設の整備方針

現在ある道路、公園、緑地などを地区施設とする。

### 道路

- ・ 地区内外で発生する交通の円滑な処理を確保
- ・ 交流・憩いの歩行空間となる緑道を「尾根緑道」として保全

### 公園

- ・ 地区及び地区周辺住民の交流・憩いの場としての機能を備えた空間を保全

### 緑地

- ・ 地区及び地区周辺住民の散策・憩いの場としての機能を備えた空間を保全
- ・ 調整池は雨水調整機能と親水空間としての機能を備えた空間を保全

### その他

- ・ 「歩行者通路」及び「歩行者優先通路」を配置し、回遊性を確保
- ・ バスの折り返し場を「道路状空地」とし、バスの円滑な交通処理を確保

## ■ゾーン別の建築ルール

### ○建築物等の用途【禁止用途】

住宅地区A(戸建住宅街区)



建築協定を引き継ぐ

- ・ 住宅及び長屋以外の用途は建築不可能  
※ ただし、兼用住宅は可能(塾・華道教室など)

住宅地区B(集合住宅街区)



共同住宅を含む住宅用途を誘導し、パブリックな建物を制限

- ・ 学校、図書館等、神社、寺院、教会、病院、公衆浴場、単独車庫(付属車庫を除く)は建築不可

コミュニティ地区(センター地区、学校など)



パブリックな建物を誘導

- ・ 住宅及び長屋、共同住宅(1階部分のみ)、神社、寺院、教会、危険物貯蔵・処理の施設、単独車庫(付属車庫を除く)は建築不可

## ■ゾーン別の建築ルール

### ○ 建築物の建物規模(ボリューム)のルール

住宅地区A(戸建住宅街区)



建築協定のルールを引き継ぐ

住宅地区B(集合住宅街区)  
コミュニティ地区(センター地  
区、学校など)



- ・現存する建物の建て替え可能
- ・ELV、自転車屋根などの住宅に付属する建物は可能

# ■ゾーン別の建築ルール

## ○容積率、建蔽率の最高限度

	住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
容積率の最高限度	10分の8以下		
建ぺい率の最高限度	10分の4以下		

住宅地区A(戸建住宅街区)



建築協定の数値と同様

住宅地区B(集合住宅街区)  
コミュニティ地区(センター地区、学校など)



現行ルール(一団地の住宅施設)の最高限度の数値と同様

# ■ゾーン別の建築ルール

## ○敷地面積の最低限度

住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
150㎡		

住宅地区A(戸建住宅街区)

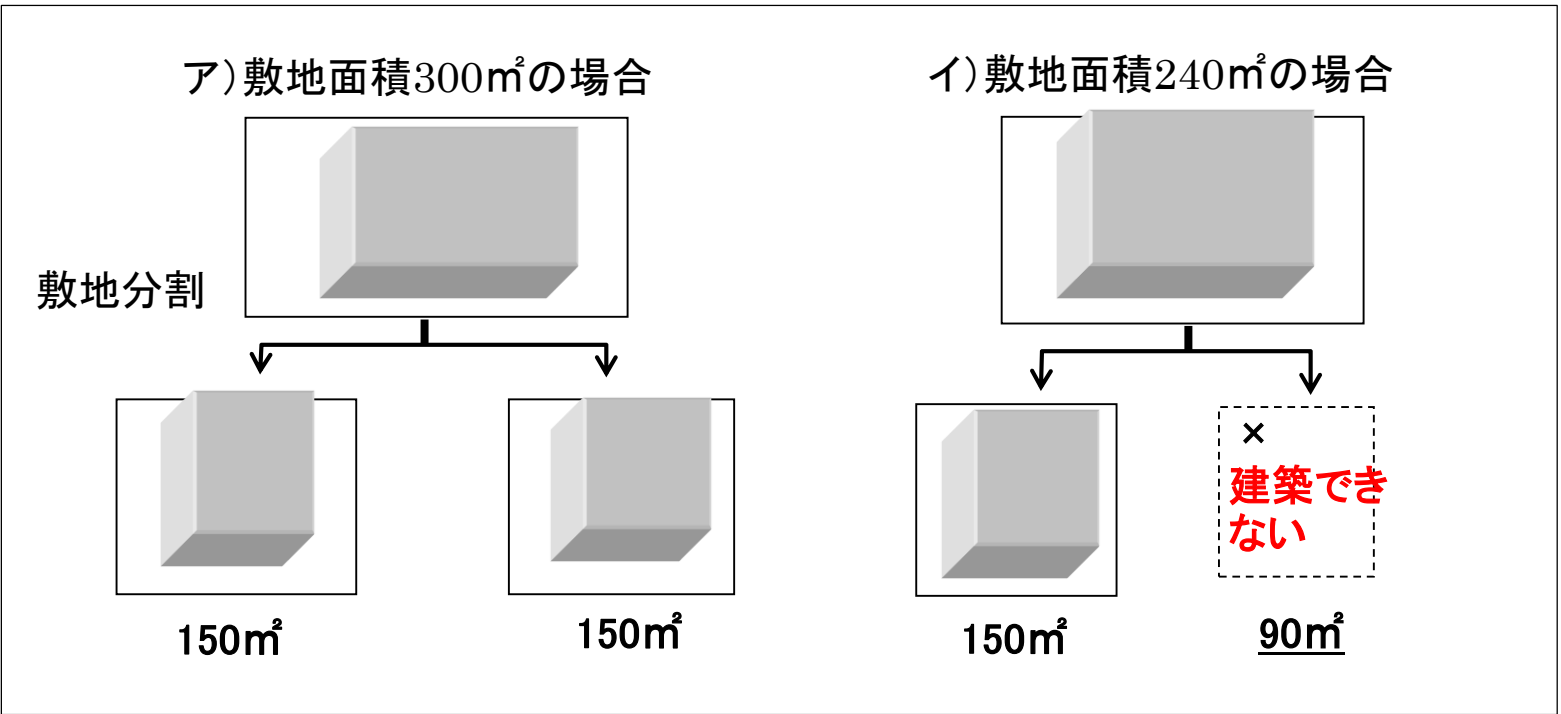


建築協定の数値と同様

住宅地区B(集合住宅街区)  
コミュニティ地区(センター地区、学校など)



戸建て住宅が建築可能になったため、新たに設定



# ■ゾーン別の建築ルール

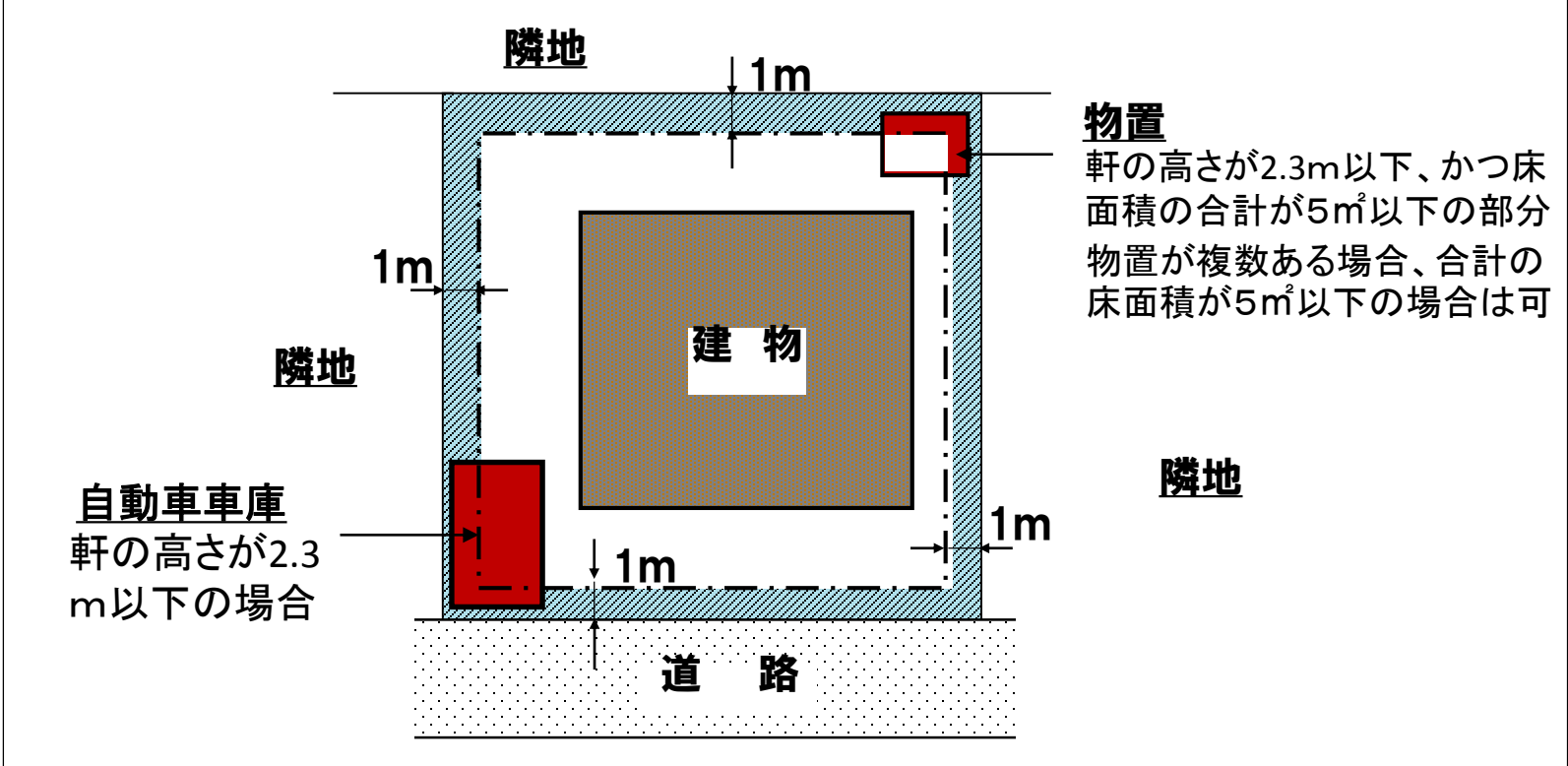
## ○壁面の位置の制限

住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
-------	-------	----------

建築物の外壁から道路境界線及び敷地境界線までの距離は**1 m以上**。

道路に面した部分の緑化スペースの確保や、通風、採光の確保、延焼防止のため、壁面等の位置の制限を定めます。

ただし、以下に示すような建築物及び建築物の部分は、この限りではありません。



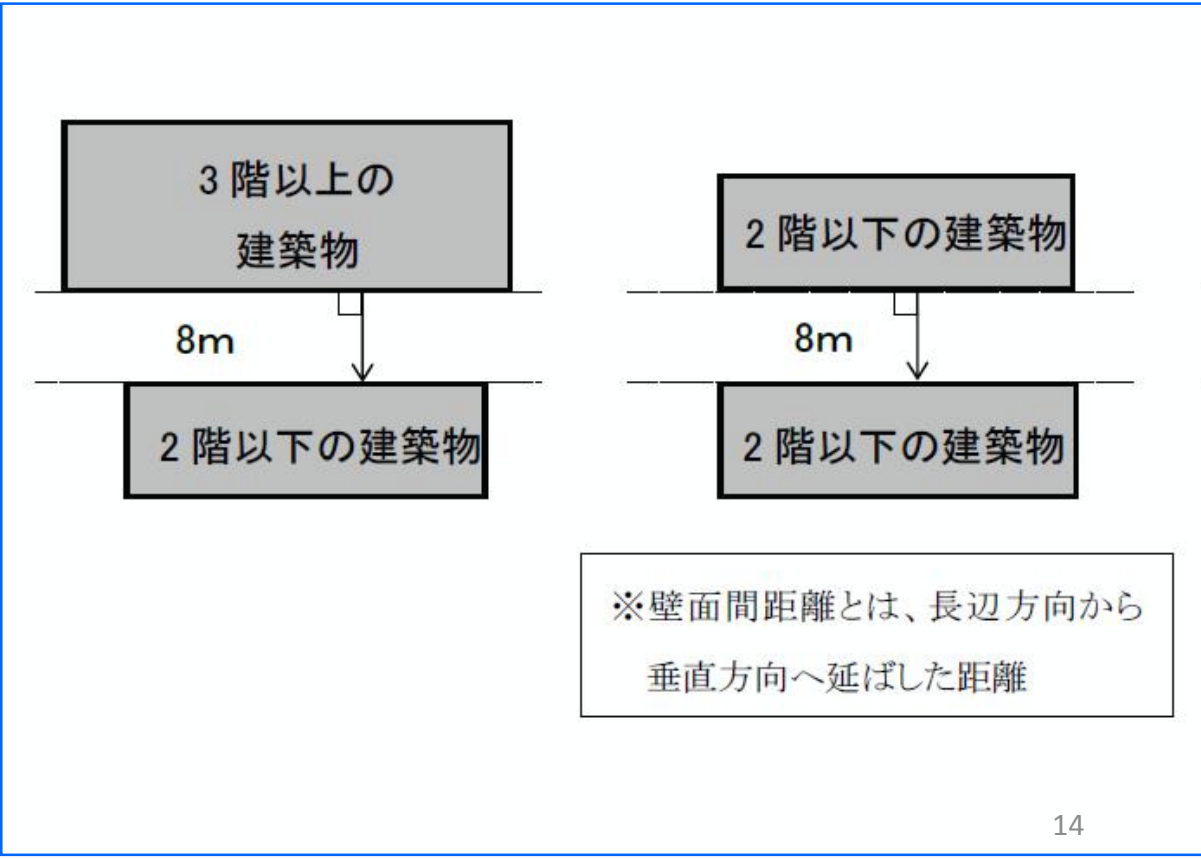
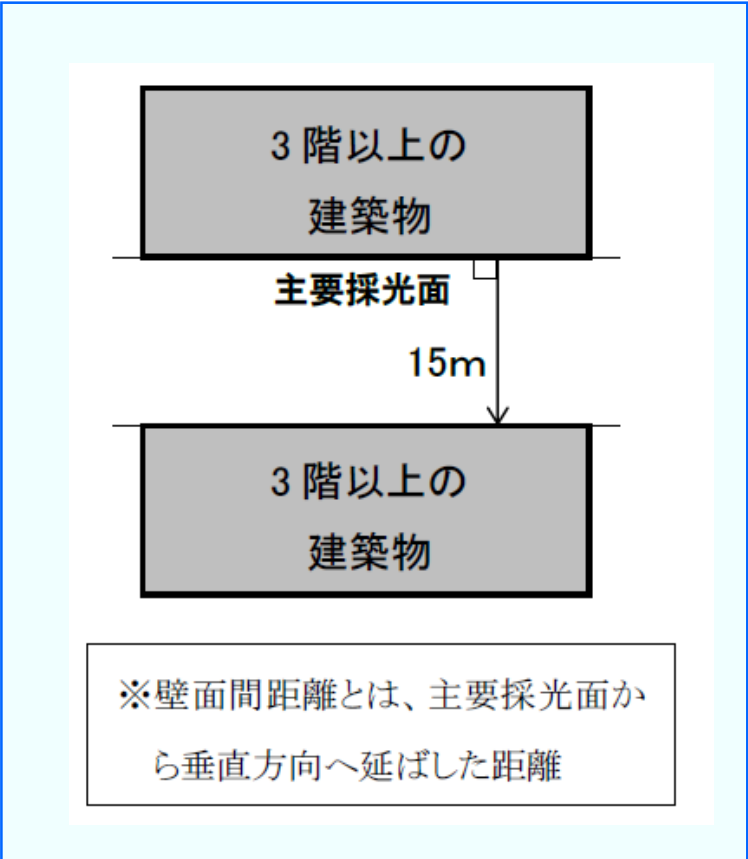
# ■ゾーン別の建築ルール

## ○壁面の位置の制限

住宅地区B、コミュニティ地区は壁面間距離を定める。

① 3階以上に住戸がある建築物

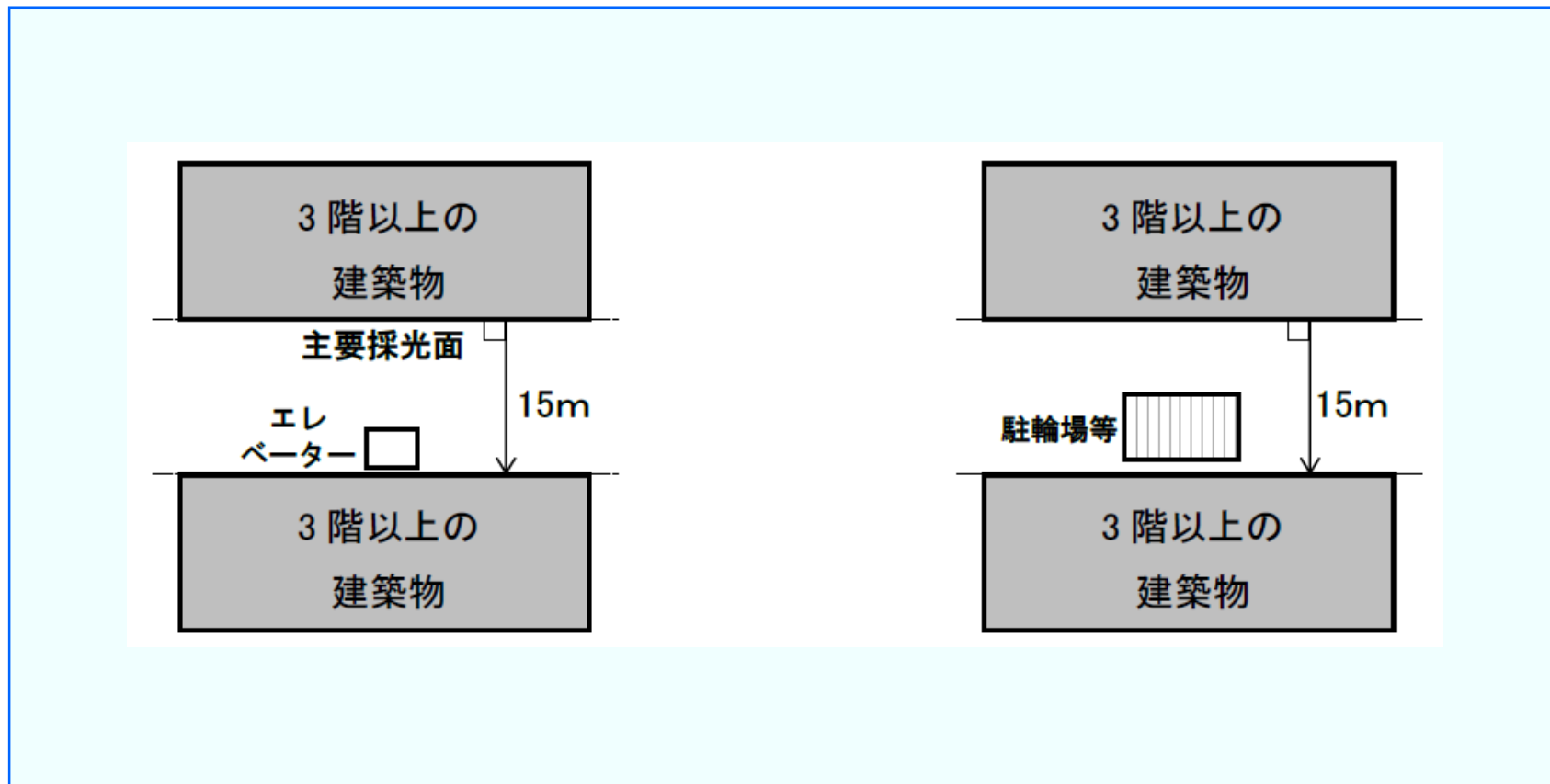
② 2階以下に住戸がある建築物



## ■ゾーン別の建築ルール

### ○壁面の位置の制限

③住宅に附属する建築物（E L V、駐輪場など）は含まれません





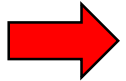
# ■ゾーン別の建築ルール

○高さの最高限度

住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
A-1:10m A-2:9m		17m

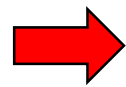
建築物の屋上に設置する太陽光パネル等は、建築物の高さに含まないものとする。

住宅地区A(戸建住宅街区)

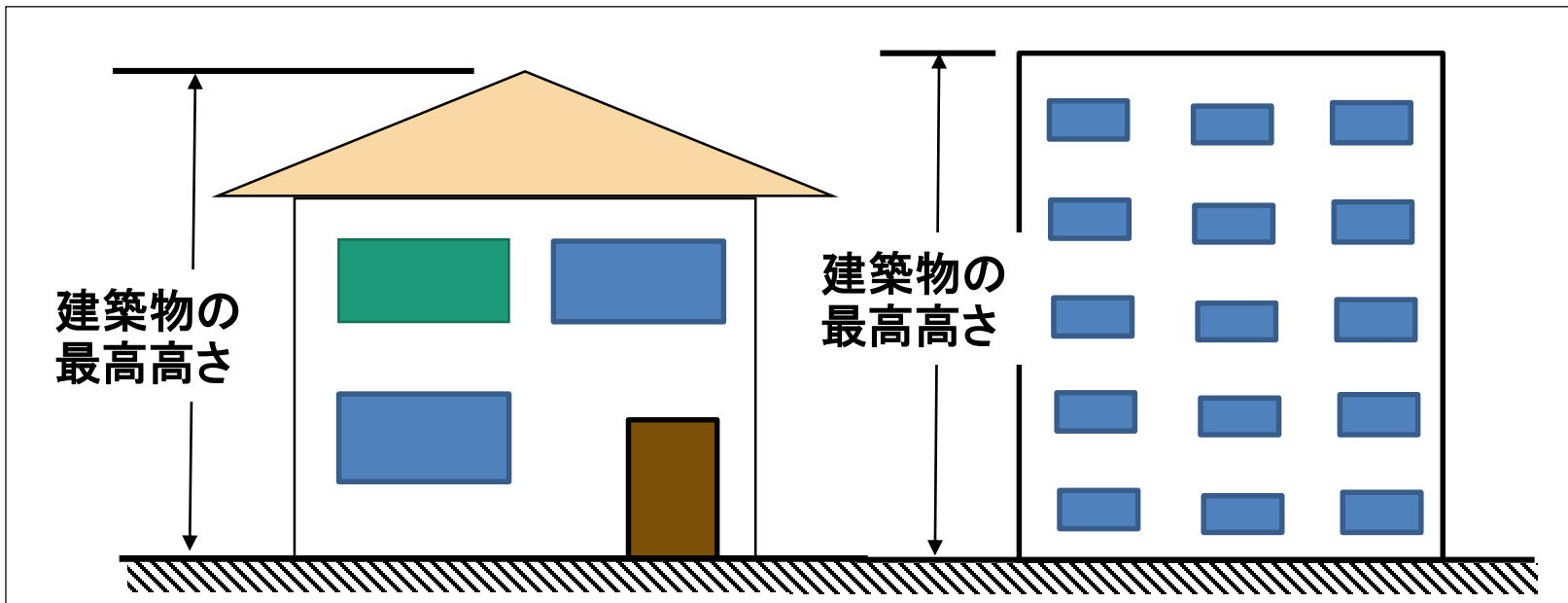


建築協定の数値と同様

住宅地区B(集合住宅街区)  
コミュニティ地区(センター地区・学校他)



現状最も高い建物に1.5m加えた数値を設定



## ■ゾーン別の建築ルール

### ○垣又は柵の構造の制限

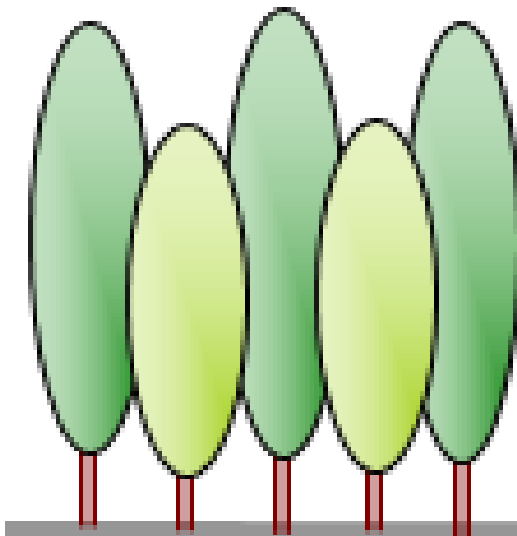
住宅地区A

住宅地区B

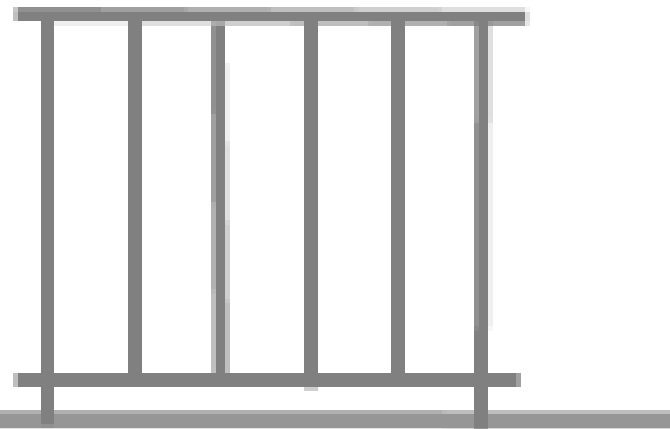
コミュニティ地区

生け垣、透視可能なフェンス、その他これらに類するもので美観を損ねるおそれのないものとする。

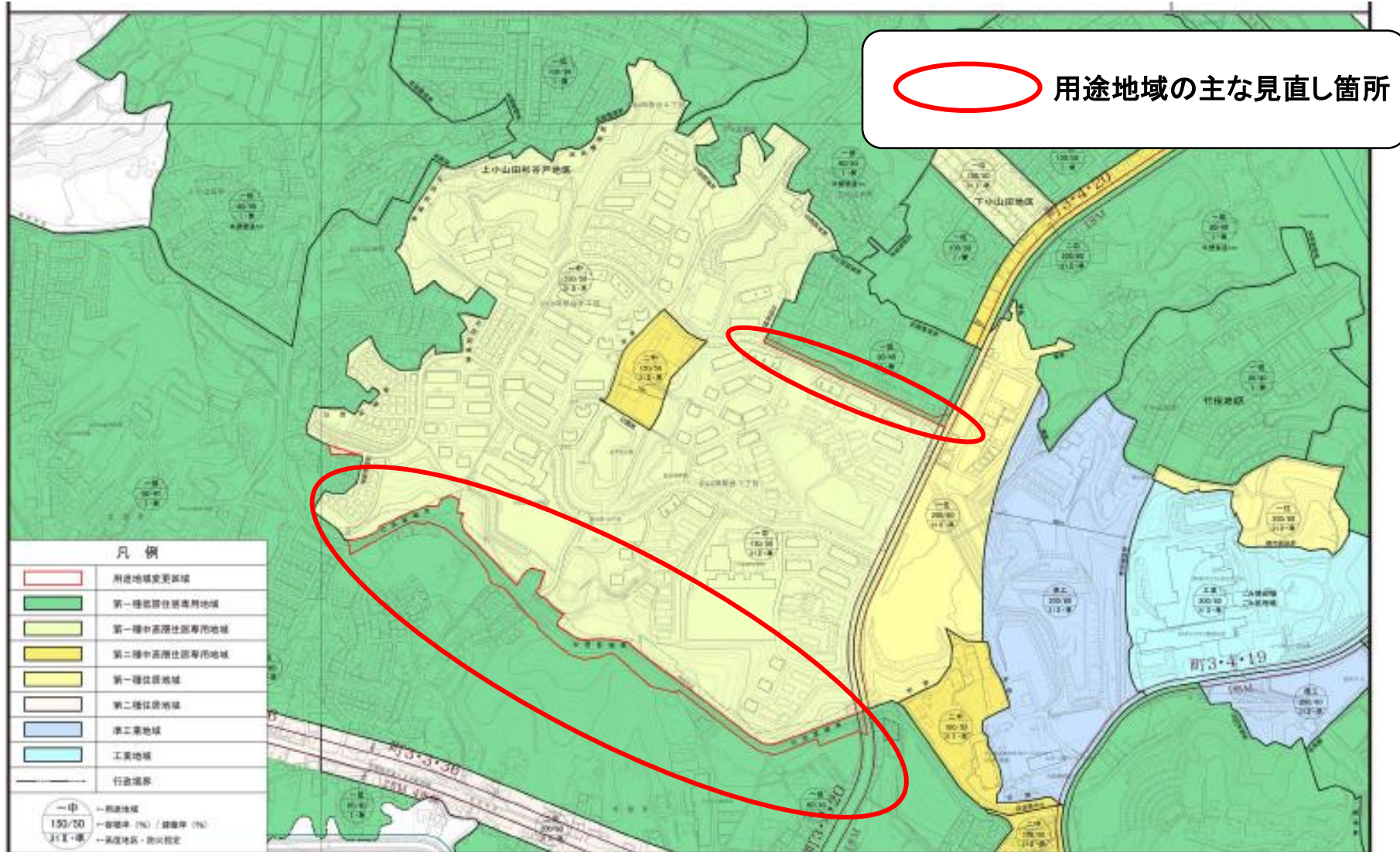
生垣等



鉄柵・フェンス等



# 用途地域等の変更を検討中



## 今後のスケジュールについて

- 8月4日 小山田桜台団地のまちづくりに関する説明会

本日



- 9月 「小山田桜台団地 まちづくり構想」策定



- 10月 地区計画など都市計画(原案)の説明会・縦覧(都市計画法第16条)

※ 地権者等の方を対象



- 1月 地区計画など都市計画(案)の縦覧(都市計画法第17条)

※ どなたでも



- 2月 都市計画審議会



- 3月 地区計画など都市計画決定・変更・告示

※現時点での予定を示しているため、変更の場合があります。

**ご清聴ありがとうございました。**