

『小山田桜台地区』 地区計画等（原案）説明会

2019年10月20日

町田市
都市づくり部 都市政策課・地区街づくり課

次 第

- 1 開 会
- 2 地区計画等(原案)のご説明
- 3 質 疑
- 4 閉 会

説明会の目的



◆小山田桜台地区地区計画（原案）に対する
ご意見を地権者等から伺う

※都市計画法第16条に基づく説明会

1. 位置



2. 上位計画の位置づけ

町田市都市計画マスタープラン(2011年・2013年策定)



「多世代が住みつづけられる団地をめざして、みどり豊かなゆとりある良好な住環境を保全するとともに地域のニーズに対応した住宅地へ更新を図るため



一団地の住宅施設 ⇒ 地区計画へ移行

町田市団地再生基本方針(2013年策定)



町田市の“まちづくりと整合、した団地再生を行い、街の魅力を高める



団地ごとの立地特性に応じた団地の再生を推進

3. まちづくりの経過

1979年（昭和54年）都市計画「小山田桜台一団地の住宅施設」決定告示



2003年（平成15年）「小山田桜台団地まちづくり協議会」設立



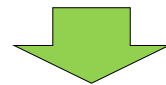
2009年（平成21年）「地区まちづくりプラン（方針）」策定



2019年（令和 1年）5月 小山田桜台団地都市計画「一団地の住宅施設」の地区計画移行（案）



2019年（令和 1年）8月 まちづくり構想（素案）等 説明会



2019年（令和 1年）8月 『小山田桜台団地まちづくり構想』策定

小山田桜台団地 まちづくり構想(2019年8月策定)



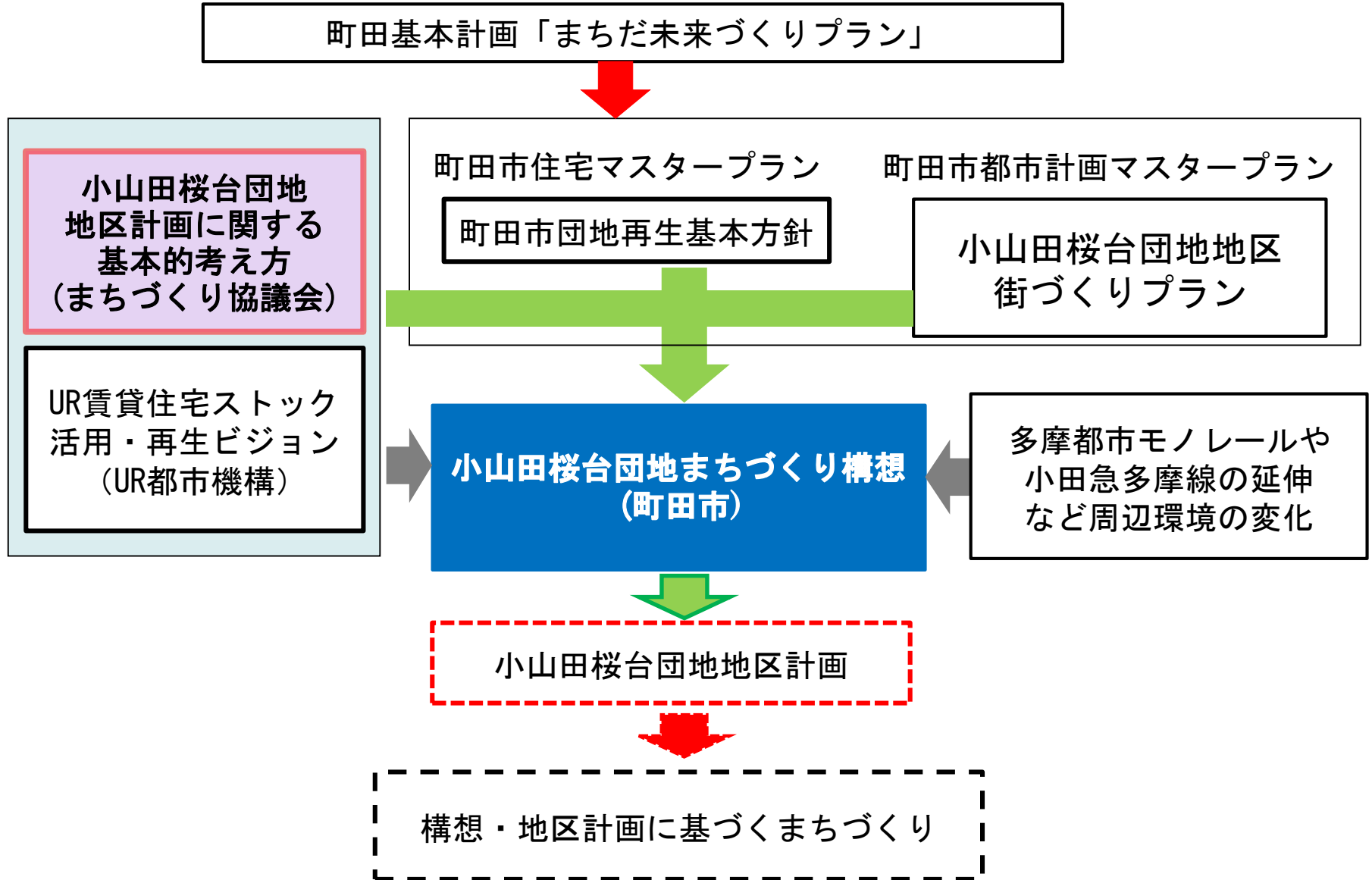
【基本コンセプト】 多世代が交流できる『公園団地』

『目 標』

- ◆「公園団地小山田桜台」ならではの暮らし方ができるまち
- ◆多様な住まい方や多世代の交流が出来る「持続的な団地」

4. まちづくり構想 ②

◆位置づけ



4. まちづくり構想 ③

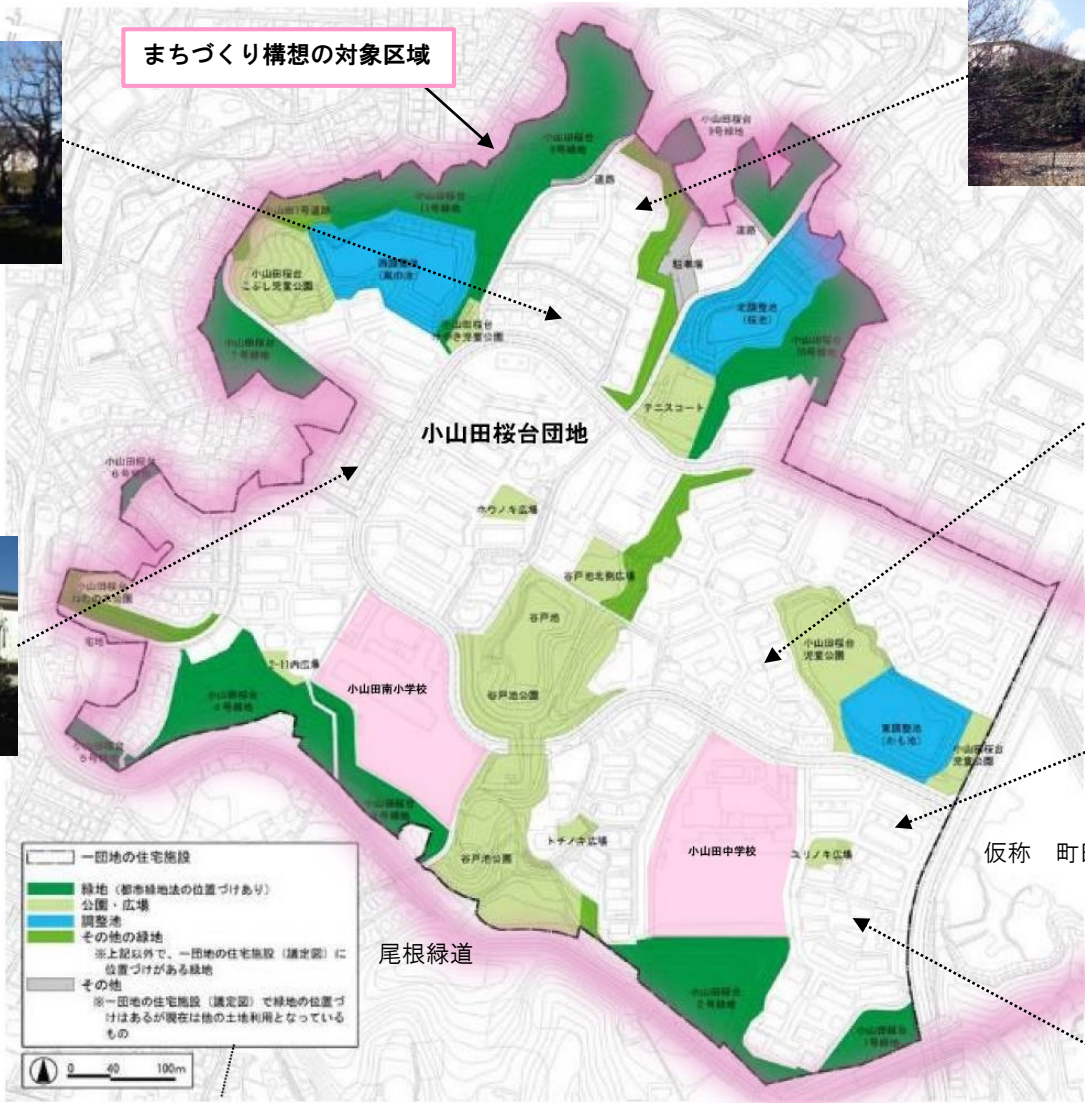
◆対象区域



2戸連続戸建て街区 (2-3)



戸建て街区 (2-9,2-10,2-11)



中層分譲街区 (2-2)



分譲テラス街区 (1-7)



賃貸住宅街区 (1-10)



分譲中層・テラス街区 (1-11)

まちづくり構想の対象区域

4. まちづくり構想 ④

◆団地の将来像イメージ

●ライフステージに応じた多様な住まいのある暮らし

●学生向けシェアハウスなど、新たな住まい方のある暮らし

大学生が参加する
団地活性化イベント



大学生



●ケアサービスや見守りなど安心した暮らし



高齢世帯



●アクティブな暮らし



里山散策



●北部丘陵に広がる緑農地を活かした暮らし

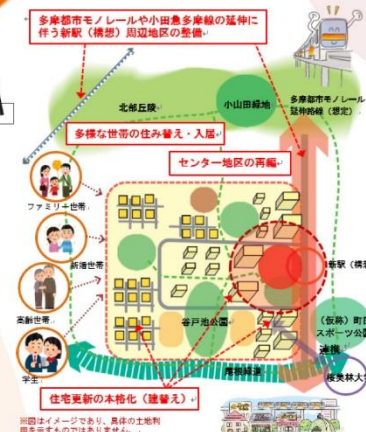


農業体験

●谷戸池公園・尾根緑道など団地内外の公園・緑道を活かした暮らし



尾根緑道桜まつり



子どもが独立、セカンドライフを楽しむ



新婚世帯



子育て・ファミリー世帯



新規入居世帯



地域の魅力発信



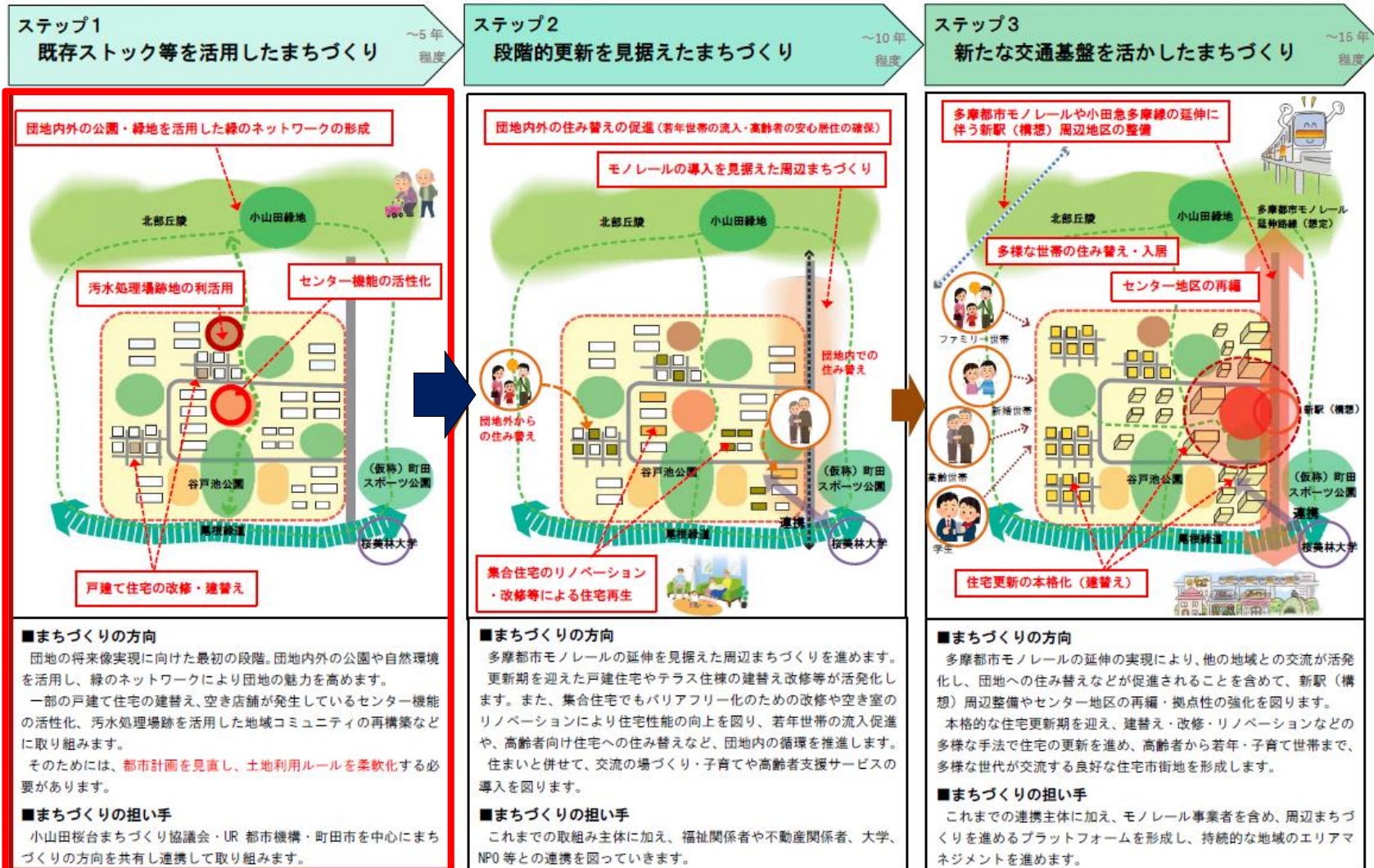
●幼稚園や保育所など子育て環境が充実した暮らし

●教育環境に恵まれた暮らし

谷戸池公園冒険あそび場



◆まちづくりの進め方



※図はイメージであり、具体的な土地利用を示すものではありません。

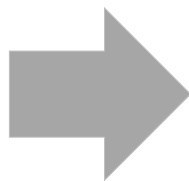
なぜ、新たに「地区計画」を定めるの？

⇒まちづくり構想の実現を図るため！

現在

一団地の住宅施設
(廃止)

移行



今後

地区計画
(策定)

- ◆団地をつくるためのルール
 - ◆土地利用を変えないことを前提
- ※施設を決めないとルールの設定
が出来ない

- ◆地区の課題や特徴を踏まえ、
地区の将来像やルールを設定
- ※将来像を見据えたルールの
設定ができる

「地区計画」づくりの考え方

◆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

◆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

(1) 名称、位置、面積

名称：小山田桜台地区地区計画

位置：町田市小山田桜台一丁目及び小山田桜台二丁目地区 他

面積：約50.9ha

※一団地の住宅施設の区域(面積:約47.7ha)に加えて、尾根緑道等を区域に追加

(2) 地区計画の目標

「小山田桜台団地 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。

現在の良好な住環境を維持・保全しつつ、団地や周辺地域の変化を踏まえた段階的なまちづくりを推進し、“誰もが住みたい・住み続けたいまち”を実現する。

5. 地区計画（原案）について ②

(3) 土地利用の方針

①住宅地区A

戸建て住宅や低層のテラスハウスによる良好な住環境を有する地区

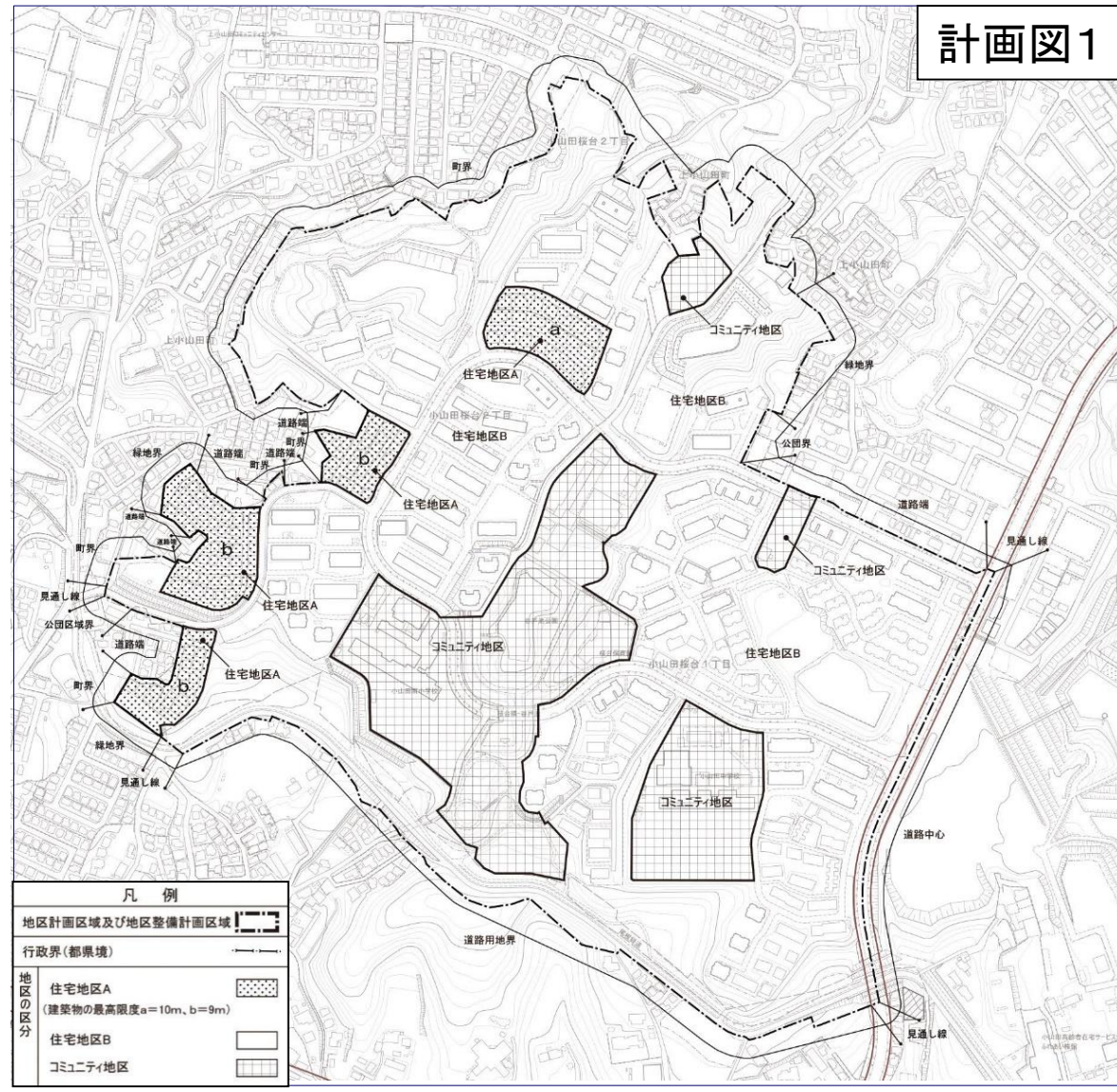
②住宅地区B

多様なライフスタイルに対応した中低層の共同住宅を中心とする地区

若年・高齢者世帯や子育て世帯など様々な世帯の居住を推進

③コミュニティ地区

多世代が暮らし続けるために必要となる生活支援サービス機能や小・中学校等の教育施設の土地利用



(4) 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。

①道路⇒区画道路1号～5号

地区内外で発生する交通の円滑な処理を確保する。

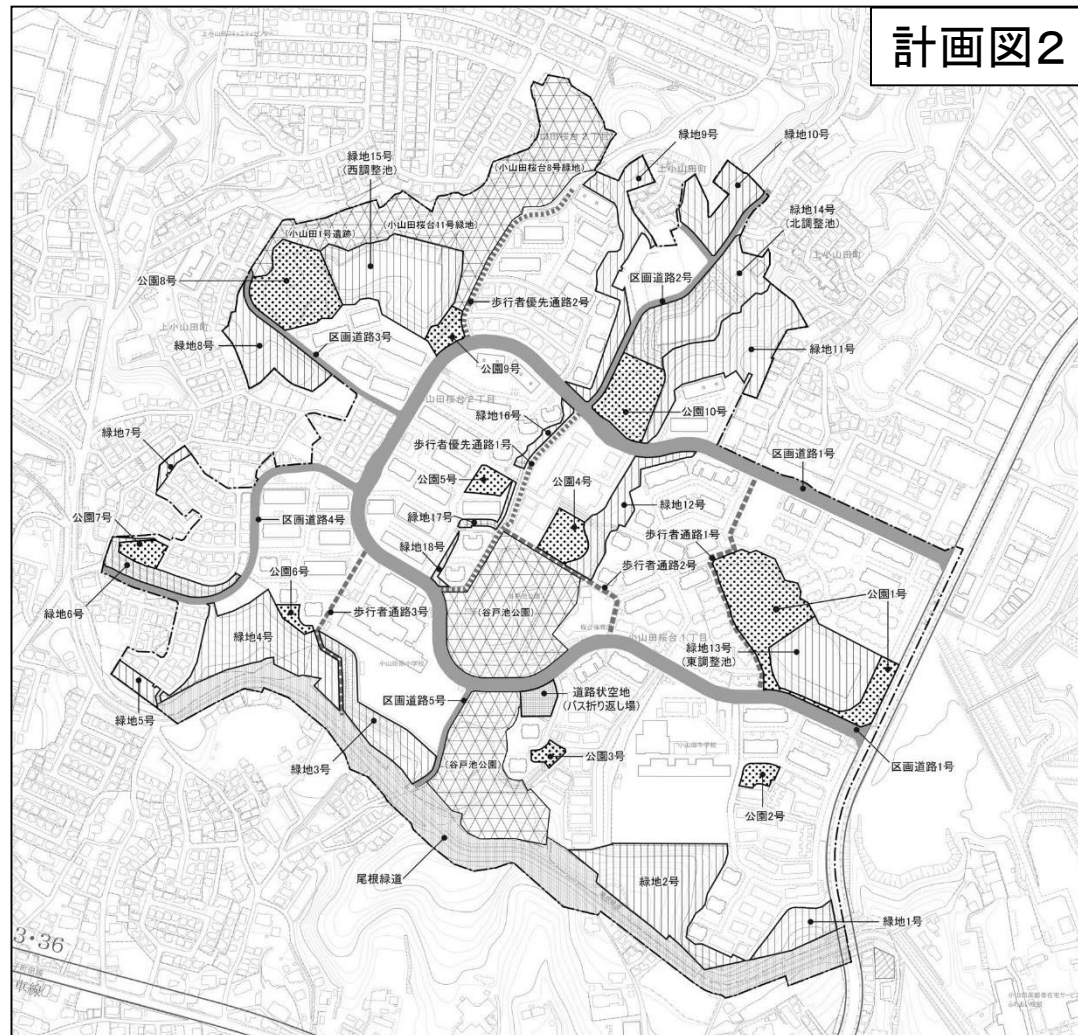
地区内や周辺地区との交流・憩いの歩行空間を「尾根緑道」として保全する。

②公園⇒公園1号～10号

地区内や地区周辺住民との交流・憩いの場としての機能を備えた空間として保全する。

③緑地⇒緑地1号～18号

散策・憩いの場としての機能を備えた空間として保全する。



(5) 建築物等の用途制限

住宅地区A

1. 住宅及び、長屋以外は建築不可
2. 兼用住宅(事務所、店舗等)以外は建築不可
3. 上記に附属する建物以外は建築不可

住宅地区B

1. 学校、図書館等は建築不可
2. 150㎡以上の店舗・飲食店は建築不可
3. 神社、寺院、教会や病院、公衆浴場、単独の自動車車庫は建築不可

コミュニティ地区

1. 住宅は建築不可
2. 1階住室(1階部分の1/3まで可)は建築不可
3. 神社、寺院、教会や危険物の貯蔵庫、自動車車庫は建築不可

(6) 容積率・建ぺい率の制限

現在の良好な住環境を保全しつつ新たな機能導入を図るために、以下の容積率、建ぺい率の制限を設けます。

	住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
建築物の容積率の最高限度	80%		
建築物の建ぺい率の最高限度	40%		

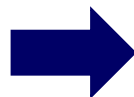
【考え方】

住宅地区A



建築協定の数値と同様

住宅地区B
コミュニティ地区

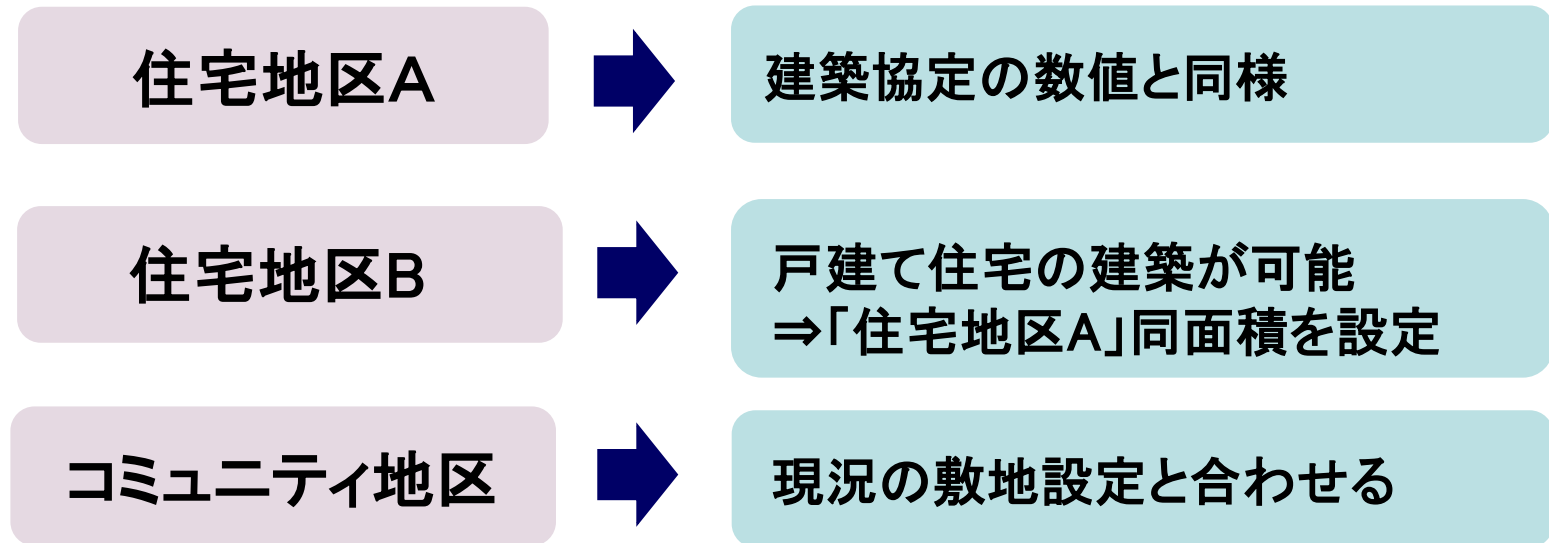


現行ルール（一団地の住宅施設）の最高限度の数値と同様

(7) 敷地面積の最低限度のルール

住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
150m ²		300m ²

【考え方】



(8) 壁面の位置の制限

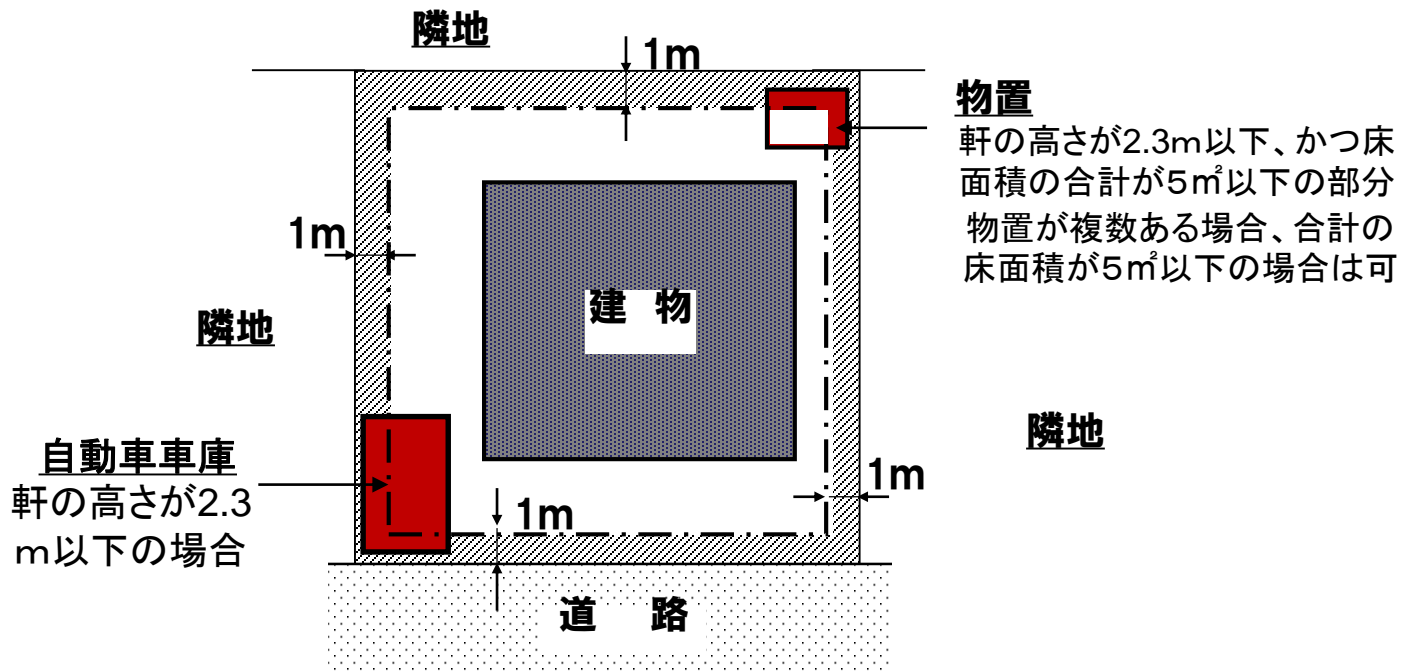
住宅地区A

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1m以上

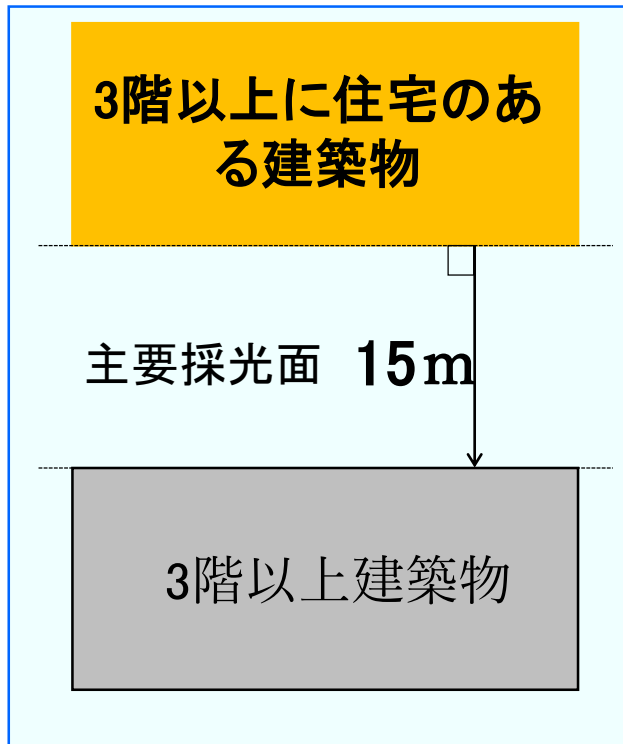
以下に示す建築物及び建築物の部分は、この限りではありません。



(8) 壁面の位置の制限（ゾーン別の建築ルール）

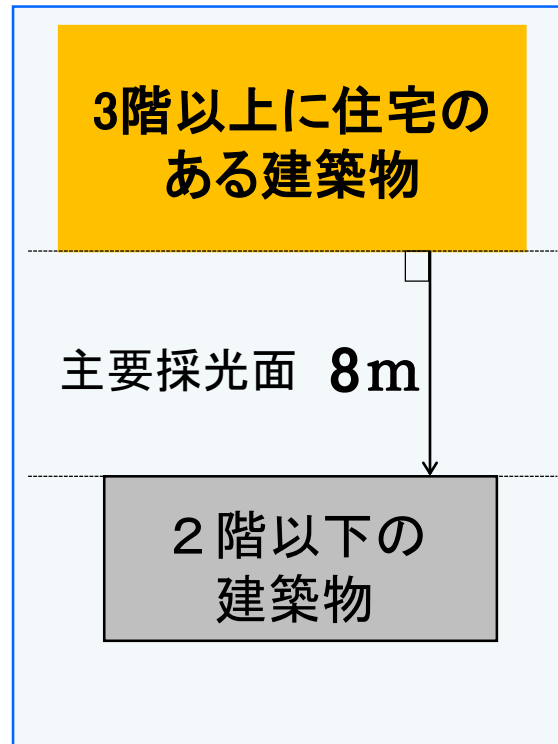
①

3階以上に住宅がある建築物の場合



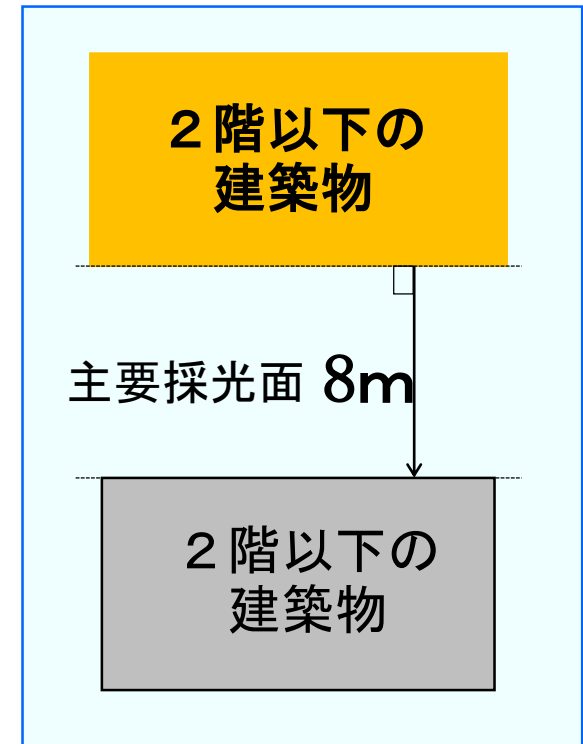
②

3階以上に住宅がある建築物と2階以下の建築物の場合



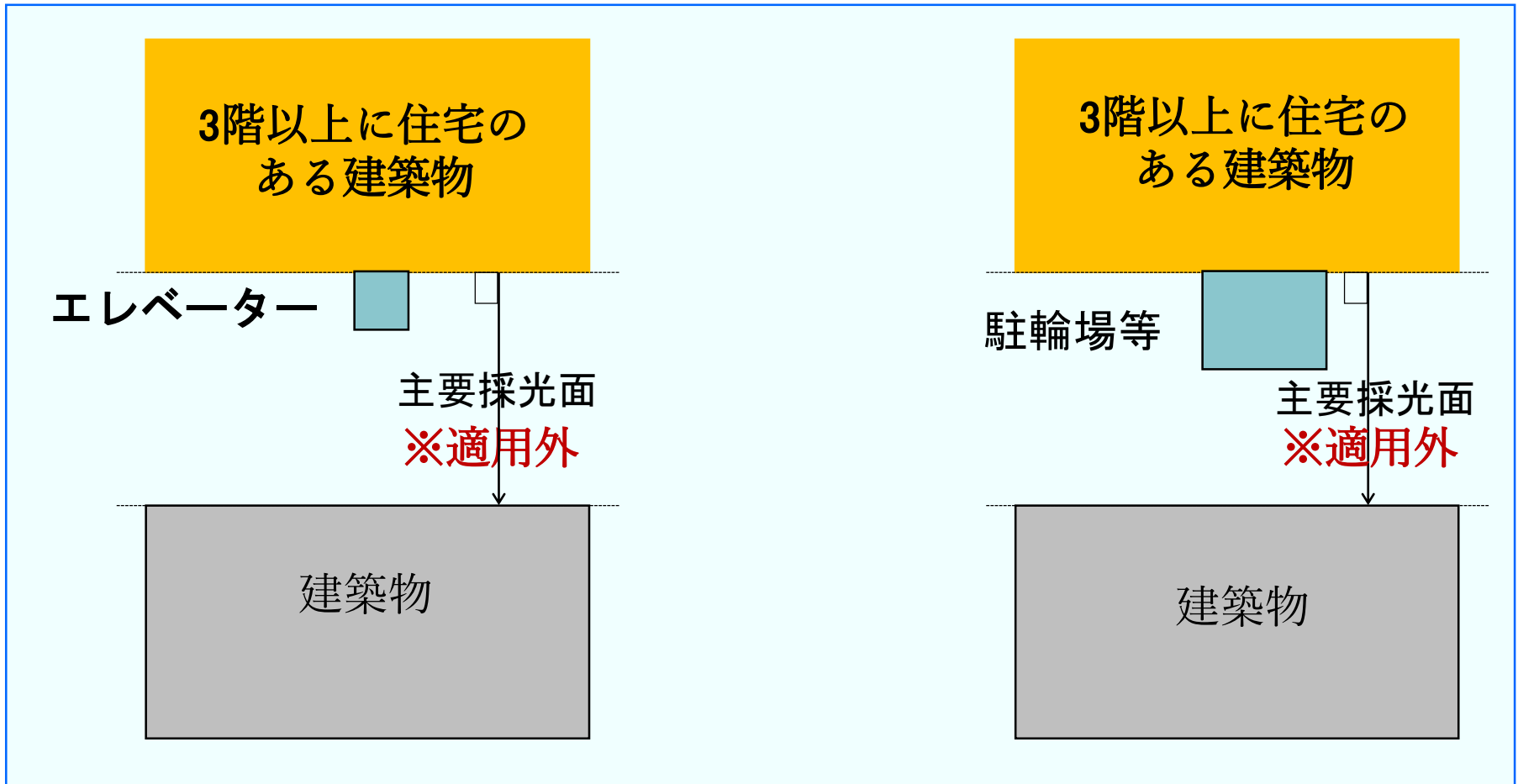
③

相互が2階以下の建築物の場合



(8) 壁面の位置の制限（ゾーン別の建築ルール）

※既存建物の増築（E L V、駐輪場等）は含まれません



(9) 建物等の高さのルール

住宅地区A	住宅地区B	コミュニティ地区
1:10m 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

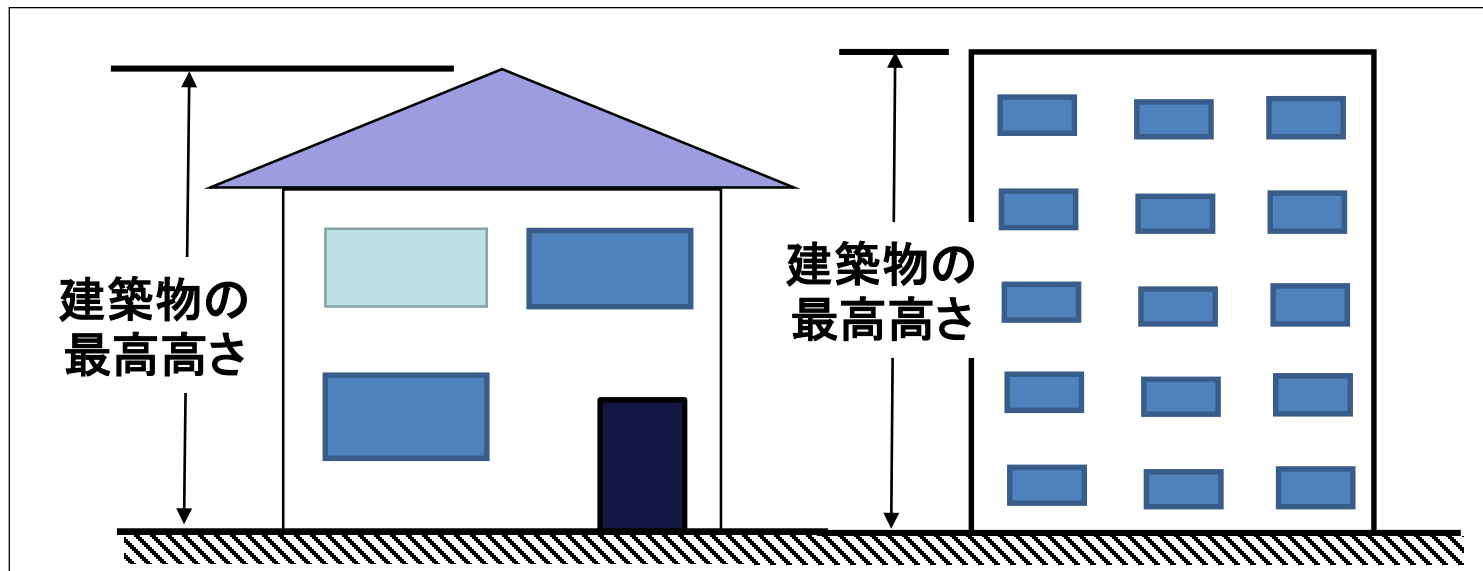


建築協定の数値と同様

住宅地区B
コミュニティ地区



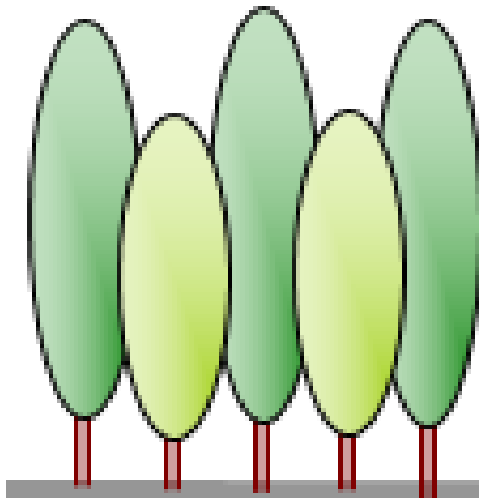
現状最も高い建物に1.5m加えた数値を設定



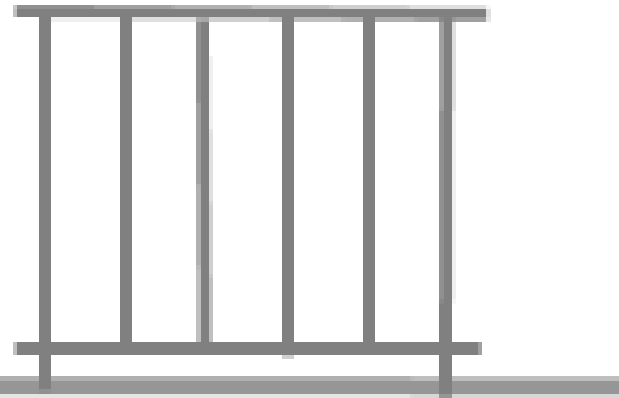
(10) 垣又は柵の構造の制限のルール

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



6. 地区計画が定められると・・・

2月頃

1. 地区整備計画(地区計画)の区域内における建築行為などを行う場合は、町田市に対し地区計画の「届出」が必要となります。

※建築工事等を行おうとする者は、工事等に着手する30日前までに、町田市に計画内容を届け出し、地区整備計画(地区計画)に適合しているかのチェックを受けることになります。

3月又は6月頃

2. 地区計画の内容(建築物等に関する事項)を町田市の「建築制限条例」に定めることで建築基準法との連携が図れます。

※建築制限条例に定めることにより、建築基準法にもとづく、建築確認の審査対象となり、地区計画の内容(建築物等に関する事項)の実現をより担保することができます。

※条例⇒2019年3月又は6月(予定)

7. 関連する都市計画

1 「小山田桜台一団地の住宅施設」⇒変更(廃止)

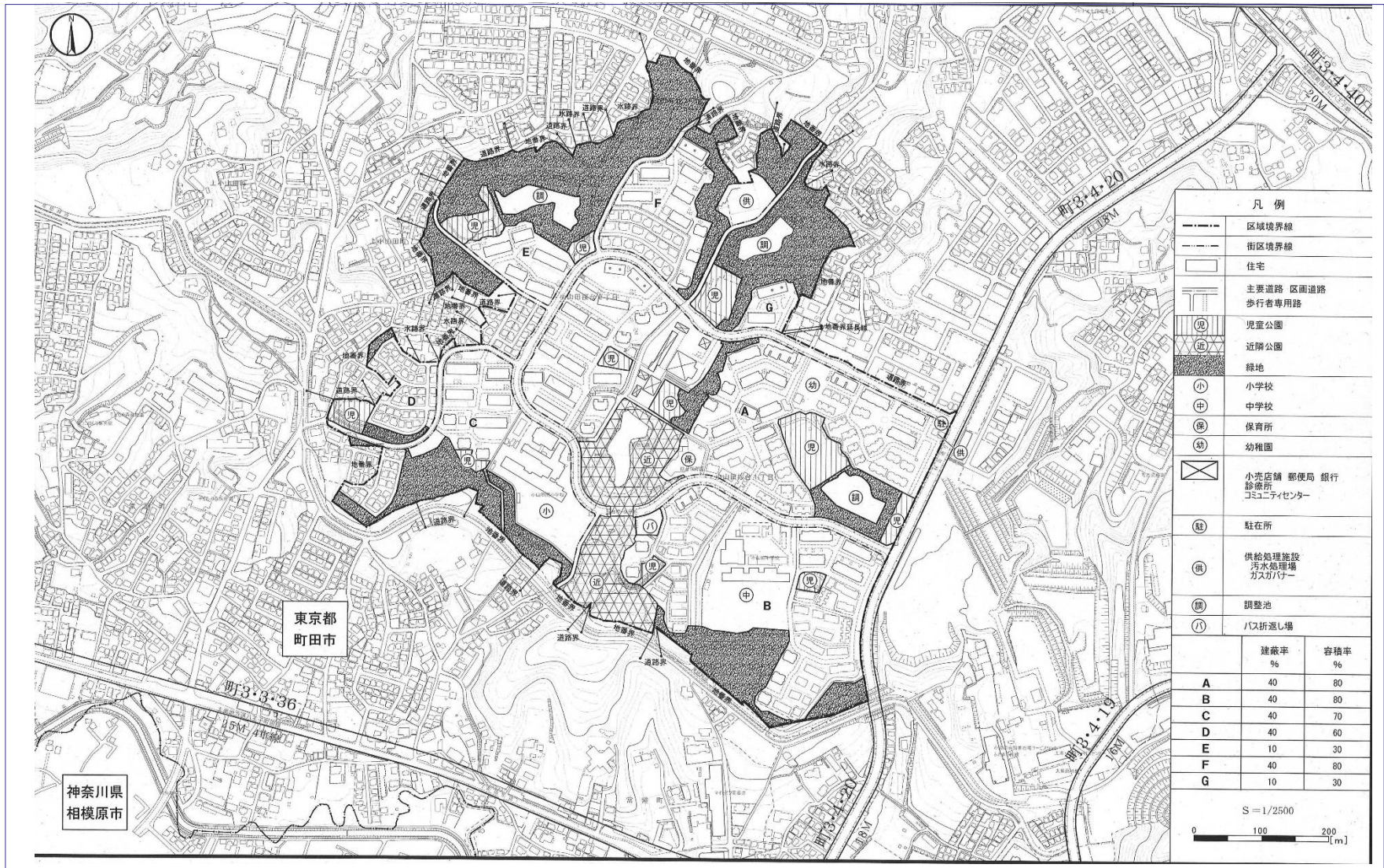
2 「用途市域」⇒変更

3 「高度地区」⇒変更

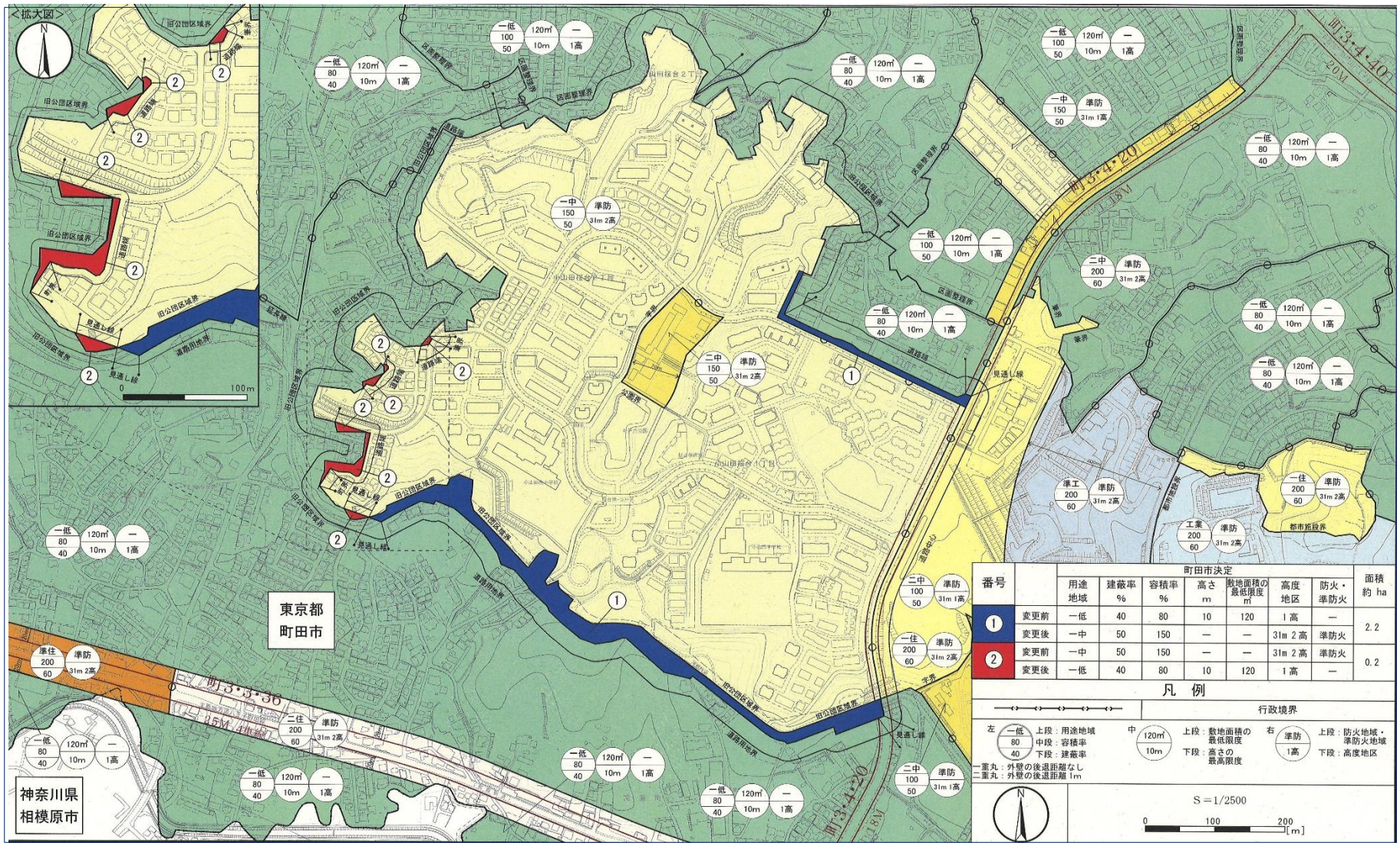
4 「防火・準防火地区」⇒変更

7. 関連する都市計画

現行の一団地の住宅施設の廃止について

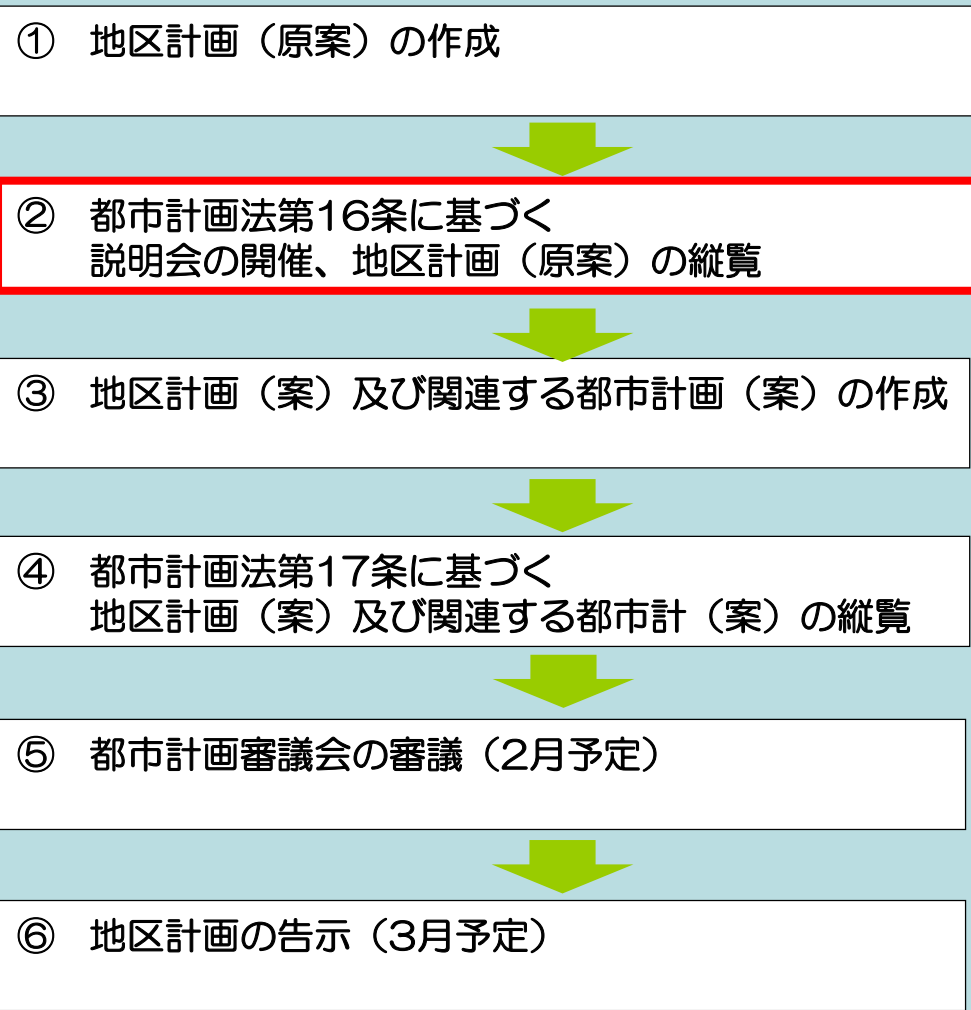


用途地域等の変更について



8. 今後のスケジュール（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下記の通りです。
今後、下記に示すステップを踏まえて都市計画の決定・変更を行います。



現在

説明会：2019年10月20日
縦覧：2019年10月21日～11月5日
閲覧場所：町田市役所（8階）都市政策課

土地を所有される方等は、この期間に原案に対するご意見の提出が可能です。

縦覧：2020年1月初旬から2週間（予定）
閲覧場所：町田市役所（8階）都市政策課

どなたでもこの期間に、案に対するご意見の提出が可能です。

ご清聴ありがとうございました。