

小山田桜台地区地区計画は、「小山田桜台団地まちづくり構想」の実現を図ることを目的に町田市が定めるものです。

■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：町田市小山田桜台一丁目及び二丁目各地内、約50.1ha

■地区計画の目標：

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。【計画図1参照】

| | | |
|----------|--------------------------|---|
| 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による、良好な住環境を有する地区としての土地利用を図る。 |
| 住宅地区 B | 集合住宅街区 | 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とし、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する土地利用を図る。 |
| 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 | 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等の土地利用を図る。 |

■地区施設の整備の方針：現在ある道路、公園・緑地などを地区施設とする。【計画図2参照】

| | |
|-----|--|
| 道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区内をネットワークするループ状の道路及び地区内と地区周辺の市街地を結ぶ道路を「区画道路」とし、地区内外で発生する交通の円滑な処理を確保する。 ・周辺地区との交通処理機能を担い、交流・憩いの歩行空間となる緑道を「尾根緑道」として保全する。 |
| 公園 | <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者動線の主要な交点に「公園」を配置するとともに、地区内の都市計画公園である谷戸池公園と連携して、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する。 |
| 緑地 | <ul style="list-style-type: none"> ・尾根緑道や地区北側の都市計画緑地と連担する「緑地」は、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する。 ・緑地と一体的に整備された地区内の調整池は、集中豪雨等に対応する雨水調整機能を備えるとともに、親水空間としての機能を備えた空間を保全とする。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・団地内の公園、緑地、センター機能等をつなぐ「歩行者通路」及び「歩行者優先通路」を配置し、回遊性を確保する。 ・バスの折り返し場を「道路状空地」として位置づけ、地区内外を連絡するバスの円滑な交通処理を確保する。 |

地区の目標にあった土地利用や市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限を定める。

■ゾーン別の建築ルール：

| | 住宅地区 A | 住宅地区 B | コミュニティ地区 |
|---------------|---|--|--|
| 対象街区 | 戸建住宅街区 | 集合住宅街区 | センター地区、小中学校、汚水処理場跡、幼稚園用地 |
| 建築物等の用途【禁止用途】 | 住宅及び長屋以外の用途 | 学校等、図書館等、神社、寺院、教会、病院、公衆浴場、単独車庫（附属車庫を除く） など | 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（附属車庫を除く） |
| 容積率の最高限度 | 10分の8以下【P2参照】 | | |
| 建ぺい率の最高限度 | 10分の4以下【P2参照】 | | |
| 敷地面積の最低限度 | 150㎡ | | |
| 壁面の位置の制限 | <p>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。 ただし、市長が公益上必要なものでやむを得ないと認めたもの及びこの限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき 2 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のとき | | |
| 高さの最高限度 | A-1：10m A-2：9m | 17m | |
| 垣又は柵の構造の制限 | 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。 | | |
| | 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。 | | |

■今後のスケジュール（2019年8月～2020年3月）

- 8/4（本日）小山田桜台団地のまちづくりに関する説明会
- 9月 「小山田桜台まちづくり構想」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16条）
- 11月 地区計画など都市計画（案）の縦覧（都市計画法17条）
- 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

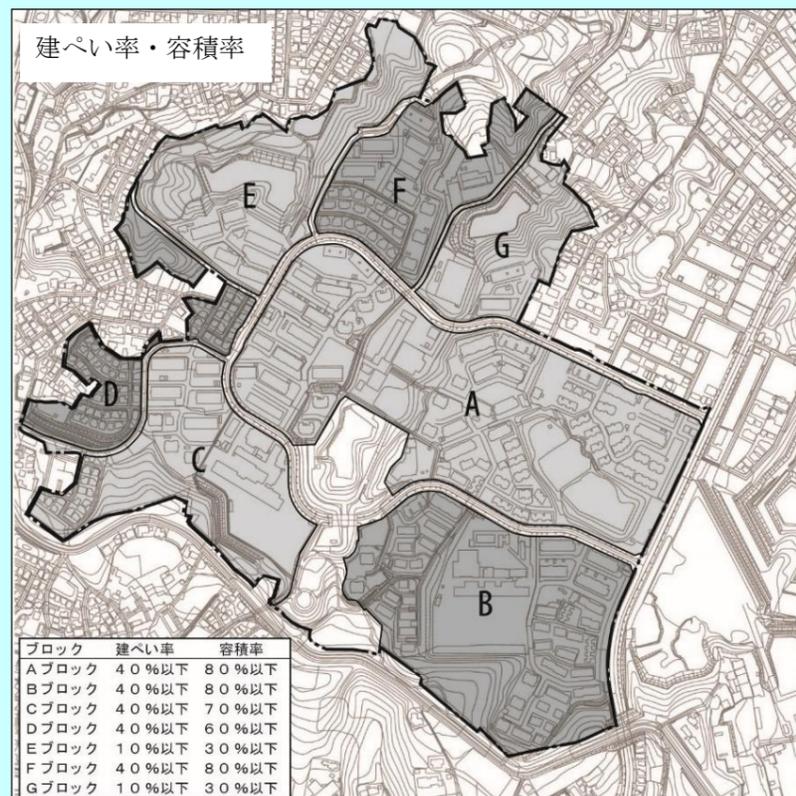
■当地区の建築物のボリュームにかかる規制（建ぺい率・容積率等）について

1 当地区の現行規制について

（一団地の住宅施設の規制）

- ・当地区は「一団地の住宅施設」が定められており、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されています。
- ・区域内では定められた事項以外のものはつくることができないことになっています。

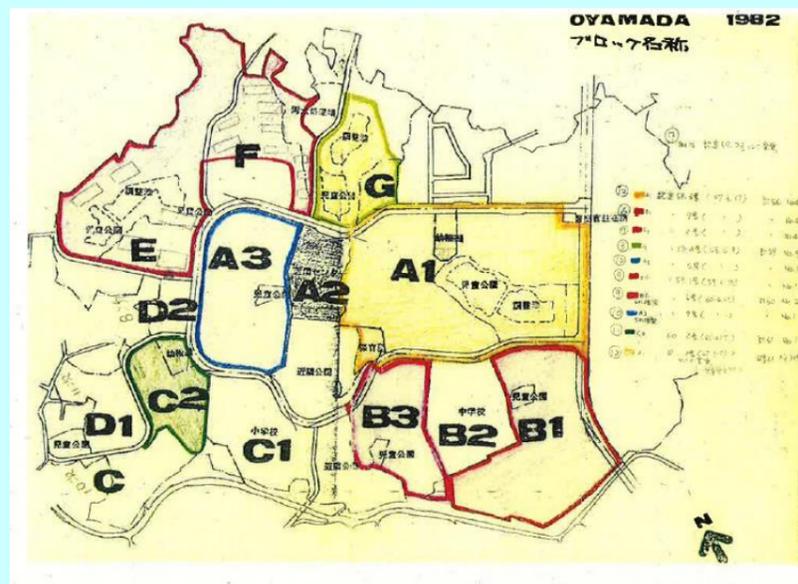
※建ぺい率・容積率については、右図のブロック区分に定められています。



2 当地区における建築行為について（「建築基準法 86 条に基づく認定（一団地認定）」）

- ・上記ブロック区分毎の容積率・建ぺい率等の規制に基づき、建築物が建てられています。
- ・また、当地区では、一般的な建築確認ではなく、複数の建築物を同一敷地内にあるものとして、容積率制限や隣地斜線などの建築制限を一体として適用できる「建築基準法 86 条に基づく認定（一団地認定）」により、建築物が建てられています。

※建ぺい率・容積率は、右図の認定区域の単位で算定されます。



| 街区番号 | 都市計画法上の建ぺい率・容積率の制限 |
|------|--------------------|
| A-1 | 40/80 |
| A-3 | 40/80 |
| B-1 | 40/80 |
| B-3 | 40/80 |
| C-2 | 40/70 |
| E、F | E: 10/30 F: 40/80 |
| G | 10/30 |

3 一団地の住宅施設の見直しについて（地区計画の策定）

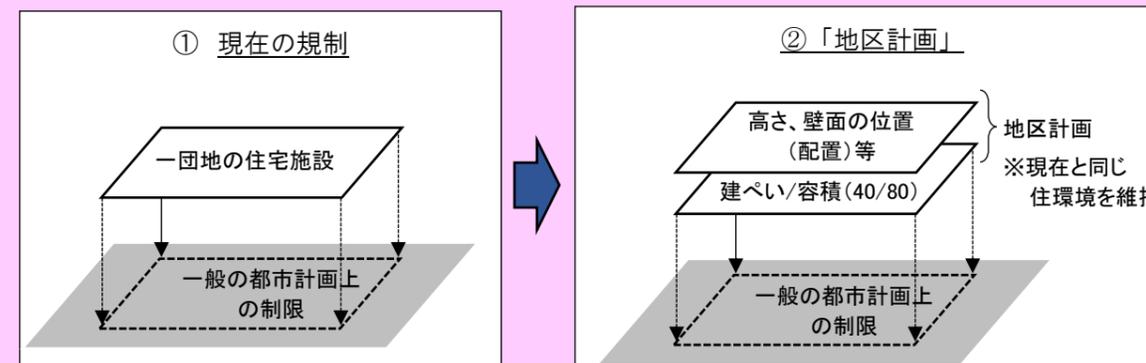
●「一団地の住宅施設」における課題について

- ・「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られたものですが、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。



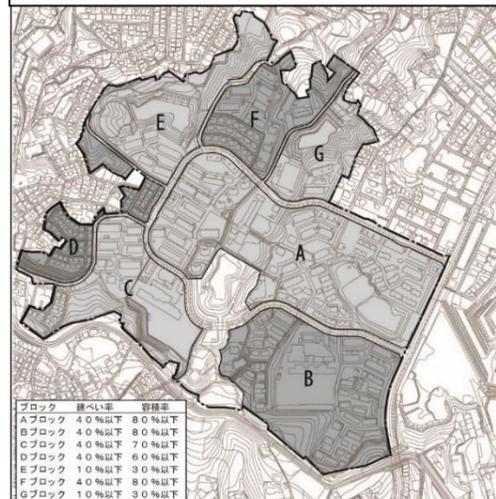
●「一団地の住宅施設」の廃止と「地区計画」の策定について

- ・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」の規制で確保したうえで、一団地の住宅施設を廃止します。

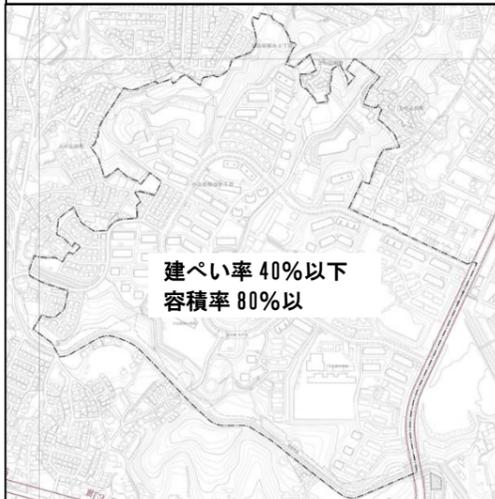


地区計画における建ぺい率・容積率の制限について

現在はゾーン別に、10/30～40/80の範囲で規制



ゾーン区分によらず、地区内一律で40/80に見直す



※ゾーン区分によらず地区内一律で40/80という制限に見直すため、現行規制より厳しくなることはありません。（現在はゾーン別に、10/30～40/80の範囲で定められているため）

ただし、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置などの制限を定め、建物の配置・規模を制限することで、現行と同程度の住環境水準を担保します。

