

町田都市計画地区計画の決定(町田市決定) (原案)

都市計画小山田桜台地区地区計画を次のように決定する。

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、小山田桜台二丁目、上小山田町、上小山田町字四号、下小山田町字谷、下小山田町字池ノ辺、下小山田町字窄場、常盤町字二十四号及び字二十五号各地内
面 積※	約50.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、町田市の北西に位置し、1979年(昭和54年)の都市計画「一団地の住宅施設」に基づき建設された約47.7ha、1,620戸を有する大規模な団地を含む地区であり、敷地・住戸ともに十分なゆとりを持って計画され、谷戸池を有する公園や緑地、多数の桜並木などにより、みどり豊かで閑静な住宅団地が形成されている。</p> <p>団地建設から約40年が経過し、住民の高齢化や人口減少の進行により、団地活力の減退が懸念されるとともに、施設の老朽化やバリアフリー化の課題、世帯人数の減少に伴う広いファミリー向けの住戸と住民ニーズとのミスマッチも生じている。</p> <p>また、団地周辺においては、多摩都市モノレール・小田急多摩線の延伸構想や(仮称)町田スポーツ公園、健康増進温浴施設の整備など周辺環境が大きく変化しつつある。</p> <p>こうした背景を踏まえて、町田市は、2019年(令和元年)8月に「小山田桜台団地まちづくり構想」を策定した。この中で、『多様な世代が交流できる「公園団地」』を基本コンセプトとし、ゆとりある団地内環境と自然環境、周辺大学などの地域資源を積極的に活かした、小山田桜台ならではの暮らし方や、誰もが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ができる「持続可能な団地」を目指すこととしている。</p> <p>本地区においては、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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区を3つに区分し、それぞれの土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>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としての土地利用を図る。</p> <p>2 住宅地区 B 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ての土地利用を図る。</p> <p>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交流機能、小・中学校等の教育関連機能などの導入により、団地内だけでなく周辺地区も視野に入れた地域の活動・交流を促進する土地利用を図る。</p>
土地利用の方針	

	地区施設の整備の方針		<p>1 道路の整備方針</p> <p>① 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周辺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。</p> <p>② 周辺地区との交通処理機能を担いつつ、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。</p> <p>2 公園の整備方針</p> <p>① 歩行者動線の交点、都市計画公園及び地区内の緑地と連坦する「公園」を、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。</p> <p>3 緑地の整備方針</p> <p>① 尾根緑道、都市計画公園及び都市計画緑地と連坦する「緑地」は、地区内や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として保全する。</p> <p>② 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た親水空間として保全する。</p> <p>4 その他の公共空地の整備方針</p> <p>① 団地内の公園、緑地、緑道及びセンター機能等をつなぐ通路を「歩行者通路」及び「歩行者優先通路」として配置し、安全で快適な歩行者空間を確保する。</p> <p>② 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機能を確保する。</p>				
	建築物等の整備の方針		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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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及び垣又は柵の構造の制限を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員(()内は区域外を含む幅員)	延長	備考	
		道路	区画道路1号※		15.0m	約1,530m	既設
			区画道路2号		6.5m	約320m	既設
			区画道路3号		6.0m	約210m	既設
			区画道路4号※		4.0～11.0m(6.5～11.0m)	約380m	既設
			区画道路5号		6.0m	約110m	既設
			尾根緑道※		15.0～50.0m	約860m	既設
	種類	名称	面積		備考		
公園	公園1号	約10,120㎡		既設			

		公園2号	約 870m ²	既設
		公園3号	約 610m ²	既設
		公園4号	約 2,120m ²	既設
		公園5号	約 1,040m ²	既設
		公園6号	約 570m ²	既設
		公園7号	約 910m ²	既設
		公園8号	約 6,550m ²	既設
		公園9号	約 1,240m ²	既設
		公園10号	約 4,550m ²	既設
	種 類	名 称	面 積	備 考
	緑地	緑地1号	約 2,910m ²	既設
		緑地2号	約11,930m ²	既設
		緑地3号	約 4,970m ²	既設
		緑地4号	約 9,510m ²	既設
		緑地5号	約 1,000m ²	既設
		緑地6号	約 2,530m ²	既設
		緑地7号	約 590m ²	既設
		緑地8号	約 4,940m ²	既設
		緑地9号	約 5,910m ²	既設
		緑地10号	約 4,680m ²	既設
		緑地11号	約 9,700m ²	既設
		緑地12号	約 3,820m ²	既設
		緑地13号	約10,120m ²	既設(東調整池)
		緑地14号	約 9,500m ²	既設(北調整池)
		緑地15号	約11,190m ²	既設(西調整池)
		緑地16号	約 760m ²	既設

		緑地17号	約 550㎡	既設		
		緑地18号	約 350㎡	既設		
	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	その他の 公共空地		歩行者通路1号	2.0m	約 270m	既設
			歩行者通路2号	2.0m	約 180m	既設
			歩行者通路3号	2.0m	約 200m	既設
			歩行者優先通路1号	2.0m	約 260m	既設
			歩行者優先通路2号	2.0m	約 150m	既設
		名 称	面 積		備 考	
	道路状空地	約 1,080㎡		既設(バス折り返し場)		
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区 A	住宅地区 B	コミュニティ地区	
		地区の面積	約2.9ha	約38.9ha	約9.1ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く。) 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 上記各号の建築物に附属するもの 4 市長が公益上必要な建築物で、用途上やむを得ないと認めたもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 学校(幼稚園を除く。)、図書館その他これらに類するもの 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以上のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院 5 公衆浴場 6 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 1階部分を居住の用に供する建築物。ただし、居住の用に供する部分(玄関、階段等を含む。)が、1階の延べ面積の合計の3分の1を超えない建築物は、この限りでない。 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの 5 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)		
	建築物の容積率の最高限度	10分の8				

建築物の建蔽率の 最高限度	10分の4	
建築物の敷地面積の 最低限度	150㎡	300㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、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> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき</p>	
	—	<p>居住の用に供する部分を有する建築物の主要採光面(採光に有効な開口部が最大の面)から、これに隣接する建築物の壁面までの距離は、当該隣接建築物が地上3階以上である場合にあっては1.5m以上、それ以外の場合にあっては8m以上とする。なお、壁面までの距離は、建築物の主要採光面から垂直方向に伸ばした部分を測定するものとする。ただし、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> <p>1 附属建築物</p> <p>2 既存建築物に増築する昇降機等の部分</p>
建築物等の高さの 最高限度	1 : 10m 2 : 9m (計画図1のとおり)	17m
	建築物の屋上に設置する太陽光発電設備等は、建築物の高さに含まないものとする。	
垣又は柵の構造の 制限	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。	

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由: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するため、地区計画を決定する。