

小山田桜台団地の まちづくりに関する説明会

2019年8月4日（日）10時00分～

町田市 都市づくり部

本日の説明会内容

- 1 出席者紹介
- 2 開会あいさつ
- 3 これまでの検討経過について
- 4 小山田桜台団地まちづくり構想（素案）について
- 5 地区計画等（素案）の概要について
- 6 質疑応答

小山田桜台団地の概要及び 小山田桜台団地まちづくり協議会の活動経過

- 1979年 都市計画法「一団地の住宅施設」の決定
- 2003年 小山田桜台団地まちづくり協議会検討開始
- 2004年 条例に基づく「小山田桜台まちづくり協議会」に登録
- 2008年 「小山田桜台団地地区街づくりプラン案（方針）」を町田市へ提案
- 2009年 「小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）」を策定
- 2010年~ 地区計画移行を目指し街づくり活動を継続

小山田桜台団地 地区計画に関する基本的考え方（案）

小山田桜台団地 地区計画に関する基本的考え方（案）

1 小山田桜台団地の現状と課題

- ・初期の計画、戸建棟数約300戸から北に約2kmに広がる既存約54戸から組織された約477戸、分譲住宅、戸建賃貸住宅、計1,627戸の大規模団地。
- ・ファミリー層が中心で、子育て世代や高齢者も一部存在。建物の規模・形態・構造形成や管理主体の異なる建物の併存が顕著。分譲住宅、戸建賃貸住宅が混在している。
- ・団地全体が都市計画「一団地の住宅施設」が定められ、団地率30～80%、専有面積10～42%の土地利用や建築制限がなされている。戸建住宅団地には、建築制限が定められている。
- ・周辺に商業施設が約5万㎡、向かい約400㎡の商店街、団地緑地等の高層化や建築構成の変化などによる景観と環境の悪化が生じている。



2 小山田桜台団地の再生方向（将来ビジョン）

このした現状詳細を踏まえ、2006年策定された小山田桜台団地再生推進委員会において、「小山田桜台団地 地区づくりプラン（方針）」を策定し、団地再生の目標・方針を協議した。

- ・高層コンセプト：多世代が交流できる「高層団地」
- ・現在ある建築要素を保全・拡充し、他に類を見ない自然環境と調った住宅環境を形成し維持していく。
- ・このした建築要素を積極的に多世代が交流できる、多様な世代が集う場とする。



3 都市計画「一団地の住宅施設」等の課題

団地再生の推進が図れ、現在の土地利用状況も大きく変わり、エレベーター設置の付アワー化等の対応が求められた。また、専有面積の制限や建築費の増大など、不利になった。また、高層コンセプトを採用した用途変更・転用も難しくなっている。

しかし、現在、団地には、都市計画「一団地の住宅施設」が定められており、立地可能な建築物や建物の規模・形態が制限されているため、住宅転用、用途転用や建築費の増大、高層化の促進が期待される状況にある。

また、戸建住宅団地には、一団地の住宅施設のほか「建築協定」も定められているが、二次居住者の立地が禁止されると、高層化への対応が難しくなる。

- 1 小山田桜台団地の現状と課題
- 2 小山田桜台団地の再生方向（将来ビジョン）
- 3 都市計画「一団地の住宅施設」等の課題
- 4 地区計画移行に向けた考え方
- 5 団地再生のステップアップに向けて

4 地区計画移行に向けた考え方

■ 団地再生の方向性

都市計画「一団地の住宅施設」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「目的」として定め、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」への移行を目標としています。また、都市計画決定されている「一団地の住宅施設」の維持が認められています。

「目的」として、「一団地の住宅施設」の計画内容を実現する都市計画「地区計画」を定め、その「目的」を具体的な建築要素等の必要な内容に反映させ、都市計画決定していく旨の地区計画を策定していくことを目指しています。

現在の戸建高層住宅団地は、建て替え計画等はありません。このため、概ね15年～17年を想定し、「環境保全型住宅団地」とし、また、そのほか、団地再生の方向性を示す「小山田桜台団地再生推進委員会」の決定事項を踏まえ、建築要素を明確に定める予定です。

■ 地区計画移行に向けた考え方

① 地区計画の方針
2006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『高層団地』」を基本理念として、ゆとりある環境豊かな地域環境を積極的に創出することを目指します。

また、そのほか、高層住宅であることや、自然環境保全、ライフステージに応じた多様な住環境や多世代の交流が図れる「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、団地の住宅団地再生のニーズ対応のため、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いた方針を基本として「地区計画」への移行を目指します。

② 区域区分
「一団地の住宅施設」として建築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区域区分し、それぞれのもちづくりの方針を定めます。

③ 大規模再生方針
戸建て住宅団地内、2-3街区については高層化が実施されており、今後の建築費増等を踏まえ建築物の用途の変更を認けるものとします。また、その他の戸建て住宅については現在の居住住宅としてそのほかの用途を認めず、維持・改善をものとします。

④ 中規模再生方針
現在の居住住宅としてゆとりある良好な住環境を確保するとともに、今後の居住者の高齢化や既存ストックの増大等、団地居住者のニーズに対応した建築制限を設けます。

⑤ センター機能
現在の中心部一地区は、団地及び団地周辺地区の生活拠点として、サービスが立ち上がり、今後もその立場を保全していくものとします。しかしながら、現在の規制で立地可能な用途の、「公園団地」として立地が難しくならない建築物の用途については制限します。

⑥ 公共・公的施設
公共・公的施設は、団地再生推進委員会において、「一団地の住宅施設」の中で公共・公的施設として規制・誘導してきた経緯から今後も「公共の土地利用」を図ります。

⑦ 建築物のルール

① 建築物
建築物の用途は、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確保できる建築物とする。団地居住者の多様なニーズに対応する建築物を認めます。

② 建築物の規模・高さ
建築費の増大や建築費の増大など、現在の法規制や住環境を保全・維持するため、団地内に現在ある建築物のルールを引き継ぎます。

③ 地区緑地（公園施設）機能方針
④ 緑地
団地内に多少の緑地が確保されていますが、地区内の主要な道路であるバス通りは、地区内である主要幹線道路の軒下緑地や多層階の緑地を確保することにより、団地内の緑地確保を促進するものとします。また、団地内に団地との接点に沿って緑地が確保されています。このことから、現在の緑地を維持・保全します。

また、バス通りは幅員として八層建てとなり「南向」のシンボルロードであり、その維持・保全を認めるものとします。

⑤ 公共・公園・緑地
近隣公園である戸建公園を中心に団地内にある公園や広場等とネットワークとなり、良好な環境を「公園団地」の名にふさわしい環境の維持・保全を図ります。

また、地区南側の尾根緑地から「公園団地」へ、その先、北側緑地へのあじろのネットワークを図るべく多層階の緑地を認めます。

地区内の緑地については「公園団地」の「緑のネットワーク」となっておりその維持・保全を図ります。

⑥ その他
団地の内外防犯監視については、現状の維持・保全を図ります。

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えるとともに、若年層の住み替えを促進し世代交代を図り、新たなファミリー層を創出するため、建物の更新等を促進していきます。

① 団地再生の推進
団地再生の推進は、団地再生推進委員会が中心となり、関係機関と連携して進めます。また、そのほか、関係機関と連携して進めます。

② 団地再生の推進
団地再生の推進は、団地再生推進委員会が中心となり、関係機関と連携して進めます。また、そのほか、関係機関と連携して進めます。

③ 団地再生の推進
団地再生の推進は、団地再生推進委員会が中心となり、関係機関と連携して進めます。また、そのほか、関係機関と連携して進めます。

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）

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)



〈谷戸池公園で魚を捕るカワセミ〉

既に生じている課題は？
今後、何かいつ課題となるのか？
どのように、取り組む必要があるのか？

2019年5月 小山田桜台まちづくり協議会

目次

1	はじめに	2
2	都市計画「一団地の住宅施設」とは何か	3
3	小山田桜台団地に定められた都市計画	4
4	地区計画移行によるメリットとデメリット	5
5	今、何が問題なのか	6
6	それでは、どうすればよいのか	7
7	地区計画の特徴	8
8	地区計画に対する基本的な考え方	--
	（1）小山田桜台団地の現状と課題	9
	（2）小山田桜台団地の再生方向(将来ビジョン)	10
	（3）都市計画「一団地の住宅施設」等の課題	11
	（4）地区計画移行に向けた考え方	12~14
	（5）団地再生のステップアップに向けて	15
9	小山田桜台団地の街づくりに関するアンケートの概要	--
	（1）戸建住宅アンケートの概要	13
	（2）共同住宅アンケートの概要	17
10	まちづくり協議会の取り組み	18
11	本書の提出	19~20