

# 「小山田桜台地区地区計画（原案）」説明会

## 会議録

〔開催日〕 2019年10月20日（日）

〔場 所〕 小山田南小学校 体育館（町田市小山田桜台二丁目七番地）

〔開催時間〕 10：00～11：30

〔参加者〕 116名（地権者等ほか）

### ●当日配布資料

資料：小山田桜台地区地区計画（原案）説明会説明資料

- ・小山田桜台地区地区計画 計画書（原案）
- ・小山田桜台地区地区計画 計画図（原案）

#### 【参考】

- ・小山田桜台地区地区計画の決定に合わせて変更する用途地域等 計画図（原案）
- ・小山田桜台団地まちづくり構想のイメージ概要について

### ■小山田桜台地区地区計画等（原案）に関する説明

#### ■質疑と回答 [⇒（市）は、市の回答]

- 1) 安全上の観点から、1-11 街区内の公園遊具を管理組合で取り換えようと考えているが、地区計画にて地区施設の公園に位置付けられると、届出等が必要となるのか？また、どういうものが届け出の対象となるのか。公園遊具の交換に際し、市から補助金等の制度はないのか。  
⇒（市）建築物を建てない限り届出等は必要ない。地区施設の公園は、公園以外の土地利用はできないことをお伝えしておく。  
補助金等については、自治会等で整備するのであれば市民協働推進課へ確認いただきたい。公園緑地課では管理組合で整備する施設に関する補助制度等は持っていない。
- 2) 住宅地区Bについて、現在指定されている用途地域と、地区計画で定める建ぺい率・容積率との関係はどのようになるのか。そもそも、地区計画の

建ぺい率と容積率の設定の考え方を確認したい。

外付けのエレベーターの設置に関して、一団地の住宅施設から地区計画へ移行した場合、取り扱いが変わるのか。

⇒ (市) 現在、住宅地区Bは、第一種中高層住居専用地域の建ぺい率50%、容積率150%を指定している。地区計画では、全域を建ぺい率40%、容積率80%とする。建築する場合は、制限の厳しい地区計画が適用されることとなる。数値設定の考え方は、大きくまちを再編（建て替え）する段階ではないことを踏まえて、現在の建物ボリュームを維持し、街並みを大きく変えないことを前提に一団地の住宅施設で定められている最大の数値である建ぺい率と容積率を設定した。これにより、建て替えがあっても、これまでの建物ボリュームは建築できることとなる。一方、団地内で建物ボリュームの緩和を受ける街区があることから、建ぺい率・容積率とあわせて、建物高さの制限と隣等間隔（壁面の位置）の制限を設定し、街並みの維持を図る考え。

外付けのエレベーターに関しては、今回の地区計画へ移行することで建築可能となる。

### 3) 優良建築物等整備事業の既存ストック型は適用されるのか

⇒ (市) 同制度は、エレベーター設置など一定の要件を満たす改修を行ったマンションに自治体（町田市）が補助金を出した場合、一定の割合を国が負担する制度であるが、現状、町田市には補助制度がない。今後、市内のマンションにおける需要や、社会状況、財政面などから制度の必要性を考えていく。

### 4) 地区計画の用途制限について、住宅地区Aでは2戸までの長屋であれば立地可能か。また、事務所、店舗を兼ねるものも可能とあるが、兼用住宅は街区で運用している建築協定において認めていない。事務所・店舗といっても色々な種類があり、風紀的に問題があるように思える。管理組合の管理規定にて制限することは可能だと思うが、どれだけ効力があるのか不安である。そもそも、2戸までの長屋や兼用住宅を、なぜ許容するのか。

⇒ (市) 2戸までの長屋は建築可能となる。兼用住宅について、管理組合の管理規約で運用することは考えられるが、法的（都市計画法・建築基準法）位置づけはない。

用途制限については、建築協定とまちづくり協議会が行ったアンケートを踏まえて設定している。今後、長屋形式の2世帯住宅や、学習塾・

華道教室などのニーズに対応するため、建築可能とした。

5) 市へ公園に高齢者用健康器具の設置をお願いしている。地区計画で、制限されることはあるか。

⇒ (市) 土地利用を変えるものでなく、公園に高齢者用健康器具を設置することは可能。ご依頼の内容は公園緑地課に確認いただきたい。

6) 段階的なまちづくりについてはよく理解できた。まちづくりを行っていく中で、外的要因もあると思うが、行政の関与・支援、意気込みを聞かせてほしい。

⇒ (市) 町田市の中でもこれだけ良好な住環境が整った団地は少なく、次世代に引き継ぐまちづくりをしっかりと進めていく必要があると考えている。団地の周辺においても、健康増進温浴施設や町田スポーツ公園の整備、多摩都市モノレールの延伸構想等もあり、大きくまちが変わっていくと考えている。

これらを踏まえてまちづくり構想で示した段階的なまちづくりを市はURとも連携して進めていきたいと考えている。

これと合せて、本団地のまちづくりは、お住いの方々が主役であり、次の世代へ渡す団地再生をみなさんと共に進めていきたい。

7) ステップ1で示した汚水処理場跡地の利活用をどう考えているのか。住民の意見を聞く場や検討に参加する場などは設けられるのか。また、ステップ3ではモノレールが前提とあるが、市に確認したら全く白紙と聞く。唐木田駅行きのバスの料金を安くするとか、連結バス、AIバスなど、モノレールだけに固執するのではない取り組みも期待したい。

⇒ (市) 汚水処理場跡地は、コミュニティ地区として公益的な土地利用を誘導していきたい。住民の方々からも意見を聞き、次にどういうことがやれるか市としても考えていく。

市は、多摩都市モノレール延伸に向けて取り組んでおり、事業主体となる東京都に対して働きかけを行っている。モノレール延伸と併せてバス網の充実は必要と考えている。また、多摩都市モノレール延伸の前の段階においても移動の利便性向上の検討を進めて行かなければならないと考えている。

8) テラスハウスとは2-3街区の2戸1の長屋を指しているのか。2戸1の長屋をテラスハウスというのは違和感がある。

また、2 - 13 街区の一部が地区計画区域に含まれていないようだ。

⇒ (市) 土地利用の方針ではテラスハウスとしたが、地区整備計画では、建築基準法上の用語として住宅（長屋を含む）とした。区域については再度確認し、明日からの縦覧を行う。

9) 地区計画（原案）に対する意見書の提出は、インターネットからできないか。

⇒ (市) 条例により、市の窓口にて図書を縦覧の上、意見書を提出していただくことになっている。

内容に関する質問等については、電話でも受けているので活用いただきたい。

10) 今後のスケジュールについて確認したい。

欠席者に対して、本日の資料を配布したり、市のホームページへ掲載するなど、内容を周知する必要があると考える。

この地区は高齢化が著しい。モノレール延伸でまちづくりが打ち出されたものの、いつになるのか判らない。今後、高齢化対策は住んでいる人の生活にも結び付くと考える。唐木田行のバスの増便も検討してほしい。

バリアフリー化やエレベーターの増設などは、市の補助が必要だと考える。

⇒ (市) 今後のスケジュールは先日お送りした、開催通知裏に記載されている。各世帯への配布は予定していない。管理組合等で周知される場合、本日用意してきた資料をお渡しするので、お声がけをいただきたい。

バス、モノレールも当然必要だと考えるが、まちづくり構想で示した第1ステップのまちづくりを先ず進めないと次の段階に進まない。まちづくり構想に基づき、住民の方々と市で協力して、まちづくりを進めていきたい。

11) 本来、地区計画の移行は行政指導で行うべきものであり、もっと迅速に行うべきであった。また、URの声が聞こえてこない。今後、市、UR、住民と一緒にまちづくりを進めて行くことを期待している。

⇒ (市) ご意見として伺うものとする。

以上