

小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）

—公園団地の形成に向けて—



2009年6月

町田市

地区街づくりプラン（方針）策定の経緯

小山田桜台1丁目・2丁目においては、都市計画法の都市施設「一団地の住宅施設」*1が1979年に都市計画決定されています。この都市計画の制度や、それぞれの管理組合・自治会組織など地域による日頃の管理の中で、住みよい環境が維持されてきました。

しかし、将来に渡りこの環境を守り続けられるかどうか、また入居から20有余年が経過し社会情勢の変化に伴って、「一団地の住宅施設」であるために様々な課題*2が出てくることが予想されます。

そこで、小山田桜台では、地元地権者を中心として2003年に「小山田桜台まちづくり協議会の準備会」が発足（その後、正式に「協議会」となる）し、街の良好な環境を維持すること、また「一団地の住宅施設」を「地区計画」へ移行することを視野に入れ、活動を開始しました。その後、2004年に「町田市住みよい街づくり条例」に基づき団体登録し、以降、都市再生機構や町田市などと連携しながら、検討を進めています。

今回、地区住民等*3の合意が得られた「地区街づくりプラン案（方針）」が、2008年7月に町田市に提案されました。これを踏まえて、町田市は「地区街づくりプラン（方針）」を策定します。

-
- *1 「一団地の住宅施設」とは、良好な住環境を有する住宅の集積的建設とこれに付随する道路・公園・店舗などの公共・公益的施設を一体的に整備することを目的とした都市計画法に基づく都市施設で、建てられる建物用途から建ぺい率・容積率に至るまで規制されています。
 - *2 エレベーターの設置や自転車駐輪場、駐車場の増設、住宅・住棟の増改築等、身近な問題への対応を図る場合においても、一団地の住宅施設で定められた内容の変更に該当するものについては、都市計画変更が必要になる場合があります。
 - *3 「町田市住みよい街づくり条例」に基づく「地区住民等」のことです。「地区住民等」とは、「地区街づくりを行う身近な区域に居住する者及び土地又は建物に権利を有する者」をいいます。

1. 地区街づくりプランの名称、位置及び区域

- ・ 名 称：小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）
- ・ 位置及び区域：都市計画法「一団地の住宅施設」で定められている
「小山田桜台一団地の住宅施設」（約 47.7ha）全域

2. 地区街づくりの目標

「公園団地の形成」

- 地区街づくりプラン（方針）策定後も、緑豊かな「公園団地」として、現在ある良好な住環境に配慮（保全）した街づくりを進めます。
- 地域のニーズや社会のニーズに対応した多様で活力のある街づくりをめざします。

3. 地区街づくりの方針

1. 全体方針

- 「公園団地」として、今ある良好な住環境を維持・継承していくとともに、地域のニーズや社会のニーズに対応し、施設等の一部更新を図りながら、多様で活力のある一つの「まち」を形成していきます。

2. 道路の方針—今ある団地内の道路環境を守っていきます

- 現在の道路をそのまま維持し、通過交通の少ない道路環境を守っていきます。
- 豊かな沿道景観を形成していくために、街路樹や草花等、道路のあり方を検討していきます。

3. 公園・緑地の方針—現在ある公園・緑地・水辺の環境を守っていきます

- 谷戸池公園を中心として団地内にある魅力的な公園や緑地、水辺を守り、また安全のため、管理のあり方などを検討していきます。
- 団地南側に位置する尾根緑道は、団地住民のみならず、団地周辺の地域住民からも親しまれている桜と緑の名所です。そのため、尾根緑道の沿道の桜・緑の風景を守っていきます。
- 団地内をつなげる散策路を整備していきます。
- 団地住民による清掃活動などを積極的に行っていきます。

4. センター地区の方針—センターの活力再生に向けて検討していきます

- 近年、センター地区に空き店舗が目立ち、センター地区の活力の低下が懸念されます。そのため、都市再生機構と連携しながら、団地内商店街の空き店舗の利活用促進に向けて検討していきます。

5. 集合住宅ブロックの方針—現在のゆとりある環境を守っていきます

- 住棟の足元の段差解消やエレベーターの設置などバリアフリー化や団地居住者のニーズへの対応を図りながら、全体としては、これまでどおり、ゆとりある集合住宅地の環境を守っていきます。

6. 戸建住宅ブロックの方針—現在の良好な環境を守っていきます

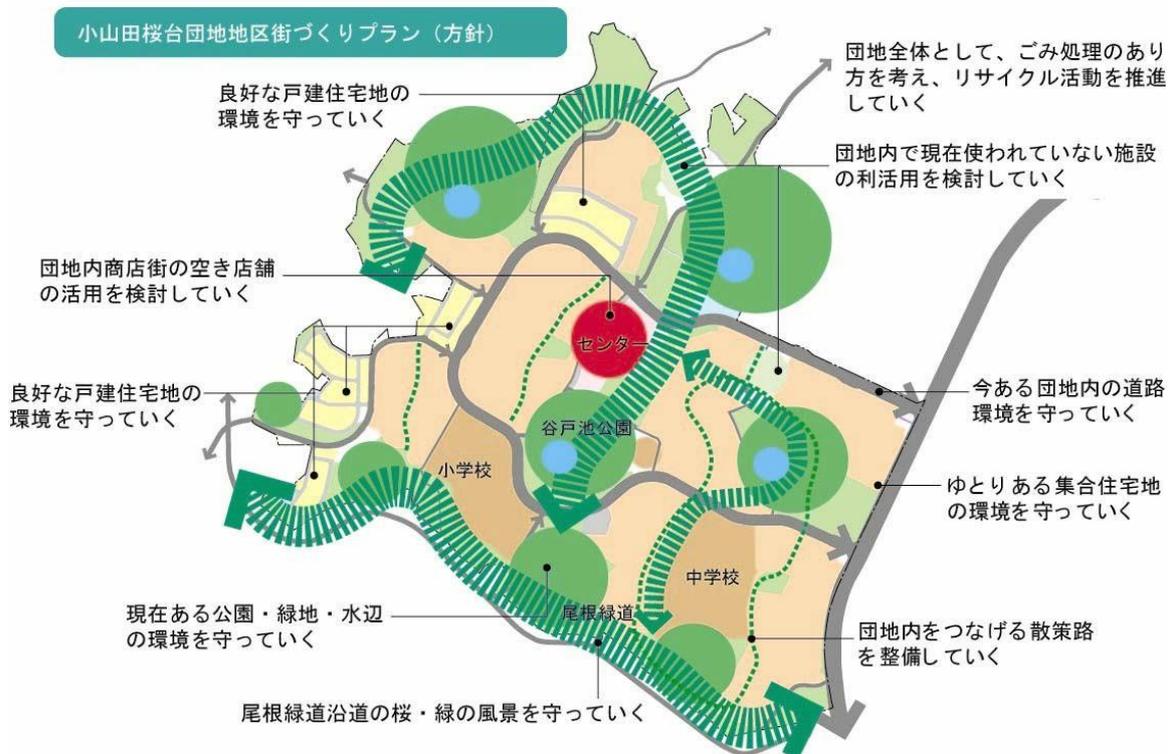
- 住宅以外の建物や周辺環境に影響を及ぼす中層建物などを建築できないようにするなど、低層専用住宅による良好な住環境を守っていきます。

7. その他施設の方針—使われていない施設の利活用やコミュニティ施設について検討していきます

- 汚水処理場跡施設や幼稚園計画用地など、現在使われていない施設について、都市再生機構と連携しながら、利活用の方向を検討していきます。
- コミュニティ施設について検討していきます。

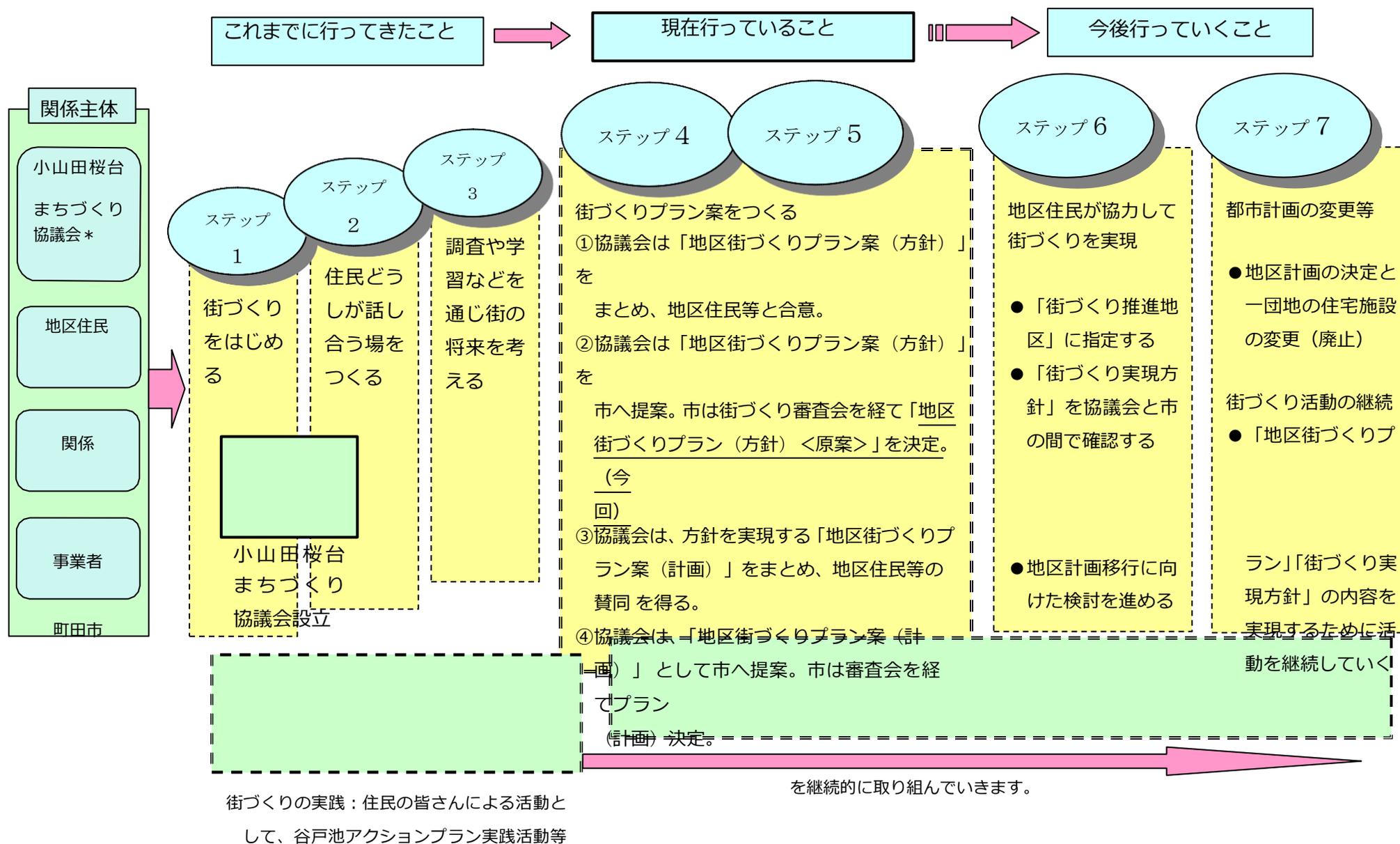
8. その他の方針

- 町田市との諸計画との整合を図りながら検討を進めていきます。
- 「小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）」の検討事項及び実現については、役割分担を明確にし、地区住民等、関係事業者及び町田市などが協働で取り組んでいきます。
- 団地全体として、ごみ処理のあり方について考え、リサイクル活動を推進していきます。



街づくりの進め方

小山田桜台における「街づくりの進め方」について、想定される方向・手順の案を下記に示します。



周知活動の強化：より多くの方へ活動内容をお知らせし、理解を深めていただくための活動を続けま

す。(集会（説明会）を開催、ニュースの発行、ホームページ上でのお知らせ等)