



小山田桜台

まちづくり協議会ニュース



こんにちは 小山田桜台まちづくり協議会ニュース第2号の発行にあたり、ごあいさついたします。

協議会も2年目に入り、具体的な目標づくりの年にしたいと思っています。各管理組合での総会を終え、もう一度「まちづくり協議会」の取り組みをご理解いただくため、第1号ニュースと重複する記事を掲載いたしました。

協議会は「参加自由な開かれた協議会」です。皆様の参加をいただきながら、ご意見、ご要望をお寄せいただくと共に、ご理解とご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

小山田桜台まちづくり協議会会長 佐藤 巖

「計画的に建設されたまち」小山田桜台団地

私達の小山田桜台地区は、昭和54年に全体のまちづくり計画の内容を将来的に担保するため、都市計画法に定める**一団地の住宅施設**としてまちづくりのルールが都市計画決定されました。住宅地、小・中学校・道路・公園等の公共施設、商業施設、広場、緑地等の配置、全体の建物規模や計画戸数が定められています。その後、私たちは、昭和59年から63年にかけて順次入居し、現在の閑静な住宅団地を形成してきました。

「都市計画」って何？

土地の利用や建物の建て方のルール、道路や公園などの将来計画を決めているのが、「都市計画」です。まちに住む人や来訪者も安心して快適に過ごせるように、未来を見据えた「まちづくり」をしていく必要があります。まちづくりが無秩序に進まないようにするためのルールとして、国で定めているのが都市計画法や建築基準法などの法律です。

都市では自分の土地であっても、使い方によっては他人の迷惑やまち全体から見て不都合になることがあります。そうした問題を未然に防ぐために必要なのが、土地の使い方や建物の建て方についての共通のルールです。

また、都市で生活していく上で、道路、公園、下水道などの公共施設は欠かせません。暮らしを支えるための生活基盤（＝「都市施設」）と呼ばれるものです。道路などの公共施設があってはじめて、そこでの生活が豊かなものとなります。

こうした住民相互で利用する都市施設は、あらかじめ計画を立てておいて、それに従って整備をしていく必要があります。また、古くなった街を作り直すためにも、街全体の中でのその地区の役割等を考えて、計画的に進めていくことが大切なのです。

「一団地の住宅施設」は都市施設にあたり、小山田桜台全体がこの都市施設なのです。

一団地の住宅施設 計画図



都市計画法による指定	
区域区分	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域
建ぺい率	50%
容積率	150%
高度地区	31m第2種高度地区
防火指定	準防火地域
都市施設	一団地の住宅施設

一団地の住宅施設による指定

位置		小山田桜台一丁目及び二丁目各地内	
面積	約47.7ヘクタール		
密度の限度	建ぺい率	容積率	
Aブロック	40%以下	80%以下	
Bブロック	40%以下	80%以下	
Cブロック	40%以下	70%以下	
Dブロック	40%以下	60%以下	
Eブロック	10%以下	30%以下	
Fブロック	40%以下	80%以下	
Gブロック	10%以下	30%以下	
住宅の戸数	高層		
	中層	約1,260戸	
	低層	約360戸	
	計	約1,620戸	
配置の方針	道路	団地内には、幅員15mの主要道路をループ状に配置。主要道路から周辺と接続する道路(幅員6m・8m)を放射状に配置。歩行者専用道路(幅員4m・3m)を配置	
	公園及び緑地	近隣公園	谷戸池公園 約3.0ha 団地中央南側設置
		児童公園	11か所 約2.5ha
		緑地	団地周辺部など 約11.6ha
	その他の公共施設	汚水処理場 1か所、調整池 3か所 計1ha ガス施設 1か所、電気施設 1か所、給水施設 8か所	
	公益的施設	小学校1か所、中学校1か所、幼稚園1か所、保育園1か所、中心施設1か所(郵便局1か所、銀行1か所、診療所1か所、スーパーマーケット1か所、店舗16店、コミュニティセンター1か所)、警察官駐在所1か所、バス折り返し場1か所、管理事務所(管理作業所、集会所含む)9か所	
	住宅	住宅は、中層、低層の2種類とし、冬至において4時間以上の日照を確保するほか、プライバシー、安全の確保等にも留意して配置する。なお、団地内の現況緑地を残し、団地内外の住環境を保持する。	

※戸建て住宅部分には、別に建築協定があります。

まちづくり協議会の取り組み

小山田桜台団地は分譲住宅が多く、中層住宅と戸建住宅と建物形態が異なる各管理組合により維持管理がなされています。入居後20年近くの年月が経過し、最近では、「マンションの管理の適正化に関する法律」や「マンションの建て替えの円滑化等に関する法律」も施行され、各管理組合ではさらなる自主的な管理体制の充実に努めていることと思います。

ところが、小山田桜台団地は、小山田桜台1丁目・2丁目の全域が「ひとつのまち」として計画されたことから、将来、土地利用の転換（幼稚園用地、污水处理場跡地等）、建て替えや増築などの必要性が生じたときは、個々の管理組合単独では解決できません。つまり、地権者の大多数の理解のもと、団地全体の都市計画として解決することが必要となります。

まちづくり協議会は、小山田桜台に暮らす住民として、将来に向け、「都市計画（一団地の住宅施設）」で造られた私たちの街を検証し、魅力の再発見や課題となる事項をあげ研究しながら、将来の街のあり方としての都市計画に関する提案を目指して取り組みます。

まちづくり協議会の運営 - 開かれた話し合いとニュースの発行

小山田桜台まちづくり協議会は、将来のまちづくり上の諸課題のうち、主として現在の都市計画上の内容をとりあげて「①守り育てていくべき内容 ②変更や修正すべき内容 ③追加すべき内容」等について話し合いを行うため、土地建物の所有権を有する各管理組合及び賃貸住宅の家主である公団の参加も得て、行政の窓口である町田市都市計画課の支援のもとに運営し検討していきます。（日常のまちづくりの課題については、今後、自治連合会等と連携して取り組むこととして整理することといたします。）

毎月第3金曜日夜に定期的開催し、誰もが参加できる開かれた話し合いのできる協議会としていきます。

また、協議会での検討の内容については、4半期毎に**まちづくりニュース**を発行して報告させていただくと共に、皆様からのご意見も寄せていただきたいと考えています。

16年度活動計画（詳しくは、各管理組合の総会議案書を参照して下さい）

1. 参加自由な開かれた協議会の運営
2. ニュースの発行による情報発信
3. 市からの情報収集やアドバイザー派遣
4. 1戸50円/年の活動費
5. 日常的な問題への対応（連合会との協働）
6. 戸建て部の建築協定を研究



協議会会則と主な役員 - 皆さんが主役です

全13条からなる小山田桜台まちづくり協議会会則の概要は、次のとおりです。

○目的は、安全で住み良いまちづくりを進めるための基盤となる都市計画の検討です。

○会員は、土地・建物の所有権を有する各管理組合の代表者と参加を希望する皆様とで構成されます。

○仕事の内容は、都市計画に関する調査・学習・広報・市への提案や地区計画素案づくりなどです。

○運営委員会の構成と役割・任期について規定しました。

○1戸当り50円/年の会費徴収等をいただきます。

※ 詳しくは、各管理組合事務所備え付け資料を閲覧いただくか会長・各運営委員にお問い合わせ下さい。

主な役員は、前年度と引き続き、次のとおり選出されました。

- ・ 会 長：佐藤 巖（1-2-3-205）
- ・ 副会長：深谷修司（2-2-8-502）
- ・ 書 記：秋山君子（2-2-7-402）
- ・ 会 計：青山栄子（1-5-21-306）
- ・ 会計監査：大下亮（2-3-25）



将来を考える上で、基になる都市計画を自ら考えることは大変重要です。皆様のご理解とご参加をお願いいたします。

疑問点やニュースに関してご意見をお寄せ下さい。
私たちのまちを一緒に考えてみませんか？

専門知識をお持ちの方や
まちづくりニュースの編集やホームページ作成などご協力いただける方いらっしゃいませんか？

小山田桜台まちづくり協議会

平成16年7月 発行

会長：佐藤 巖 Tel 797-5760

（協力：町田市都市計画課）

事務局：小山田桜台まちづくりニュース担当：副会長：深谷修司 Tel 797-3096

このニュースは大切に保存してください。

