

# 小山田桜台 まちづくり協議会ニュース

みなさまこんにちは 小山田桜台まちづくり協議会ニュース第4号の発行にあたり、ごあいさついたします。

平成15年度に、まちづくり協議会が発足してから3年が経過しました。これまで、当団地が建設する際に都市計画として決定された「一団地の住宅施設」の問題やその対応方向について検討・議論して参りました。今年度は、町田市住みよい街づくり条例に基づく地区街づくり団体として登録し、これまでの検討を前進させ、具体的な目標づくりに向けて検討を進めております。

今号では、改めて、都市計画「一団地の住宅施設」とはなにか、今なにが問題なのかなど、「一団地の住宅施設」の具体的な問題点・課題等についてお示しするとともに、今後、我々がなにをしていけばよいかを整理してみました。

皆様から、ご意見等をいただければ幸いです。協議会は「参加自由な開かれた協議会」です。皆様の参加を頂きながら、一步一步検討内容を前進させていきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

小山田桜台まちづくり協議会会長 佐藤 巖

## ★これまでのまちづくり協議会の取り組み★

当団地の分譲住宅は、現在12の管理組合により建物の維持管理が行われています。入居後20年近くの年月が経過し、最近では、マンションの管理や建替えに関する法律\*1も充実するなか、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られていると思います。

\*1:最近、「マンションの管理の適正化に関する法律」や「マンション建て替えの円滑化等に関する法律」が施行されています。

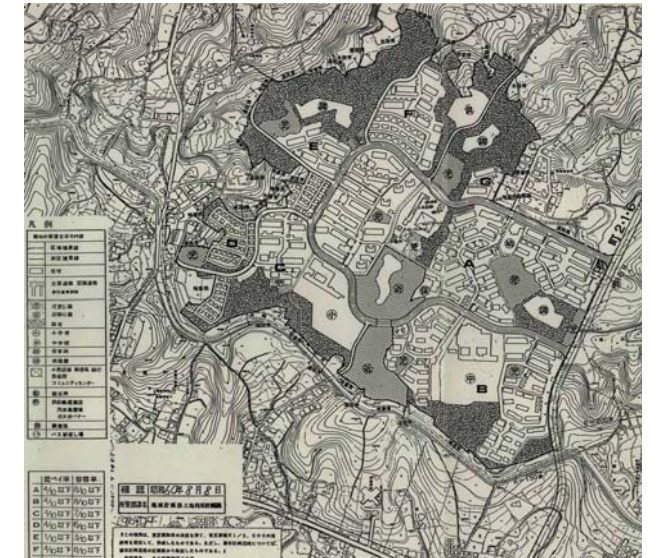
ところが、当団地は、戸建住宅、中層分譲住宅、賃貸住宅（都市機構）を含む全域が「ひとつのまち」として計画\*2されたことから、建物の増改築やエレベーターの設置といった直面する身近な問題、不法投棄や防犯上の問題が指摘されている汚水処理場跡の土地利用転換問題、将来必要が生じる住宅の建替え問題等については、個々の管理組合では解決できません。地権者の大多数の理解・合意のもと、団地全体の都市計画としての解決が必要なのです。

そのため、まちづくり協議会では、小山田桜台に生活する住民として、将来に向け「一団地の住宅施設」でつく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ながら、将来の街のあり方について検討してきました。

\*2:都市計画「一団地の住宅施設」が団地全体に決定されています。

## 【当団地に決定されている都市計画「一団地の住宅施設」の概要】

面積	約47.7ha
建ぺい率・容積率	40%・60~80%、 10%・30%
住宅戸数	中層 約1,260戸 低層 約360戸 計約1,620戸
道路	幅員15mの主要道路をループ状に配置など
公園・緑地	近隣公園約3.0ha、児童公園11ヶ所約2.5ha、緑地約11.6ha
公共施設	汚水処理場、調整池、ガス施設、電気施設、給水施設(8ヶ所)
公益的施設	小学校・中学校、幼稚園、保育所、銀行、診療所、スーパーマーケットなど



## ★都市計画「一団地の住宅施設」とはなに？また、なぜ、この団地に決定されているのか？★

### ☆「一団地の住宅施設」とは？

☞都市施設の一つ。都市計画によって恒久的な環境の良い住宅適地を選び、一団の土地に建設される良好な居住環境を備えた住宅を高水準な道路や公園など公共・公益的施設と一体的に整備し、生活共同体としての機能を完備した住宅団地を建設することを目的とした制度です。

これにより、住宅団地を建設するまでの土地取得、宅地造成、住宅等の建設に至る一連の過程において、総合的、一貫的な事業が可能となり、住宅難の緩和を図る住宅供給が進みました。

### ☆都市施設ってなに？

☞道路、公園、下水道等、都市の骨格をなすものであり、都市での生活や都市機能の維持にとって必要な施設で、土地利用、交通などの現状、将来の見通しを勘案して適切な規模で必要な位置に配置される施設のこと。都市計画として決める。

### ☆都市計画ってなに？

☞都市の発展を計画的に誘導し、都市での活動が安全で快適かつ機能的に行えるように土地利用（住宅地や商業地など）や都市施設（道路や公園）などを総合的に計画し、効果的に実現すること。都市の健全な発展を促す役割を果たしているのが、都市計画法などの法律です。

## ☆どうして小山田桜台団地に、このような制度が適用されたのか？

1970年代当時、高度経済成長期の首都圏への人口や都市機能の爆発的な集中に伴い、郊外都市は無秩序な市街地化が進行しました。そのため、一定容積率以上の開発は、無秩序な市街化を防止するため都市計画によって「計画的に住宅地を建設する」ことが条件づけられたのです。

その結果、緑と一体となった良好な環境の住宅が建設され、維持して来られました



★でも、今なぜ問題になるのか？都市計画「一団地の住宅施設」の具体的問題★

①直面する身近な問題

建物の増改築、エレベーターの設置といった部分的な変更でも、管理組合ごとの単位ではなく団地全体として都市計画法に基づく都市計画変更の手続きが必要になります。

②団地全体にかかる問題

団地建設当時必要であった污水处理場の施設が、下水道整備により不要となり閉鎖されていますが、この施設跡地を他の用途で活用しようとする、①と同じような手続きが必要です。

污水处理場跡地



不法投棄の問題も起こっています



③将来の住棟の建替え問題

建ぺい率・容積率の変更、階数・高さ・戸数の変更などについても都市計画の変更手続きが必要になります。

→都市計画の変更には、都知事の同意や都市計画の案の公告・縦覧、町田市都市計画審議会への付議といった手間と時間のかかる手続きが必要になります。また、都市施設の変更は、適切な規模で必要な位置に配置するため、現状や将来の見通しを勘案する必要があることから、団地建設当初と異なり、大変難しい検討となります。

恒久的に環境の良い住宅地をつくるため、道路や公園といった都市施設と一体となった住宅地を造ってきましたが、建設後、相当時間もたち、様々な更新ニーズが出てきている現在、この制度そのものは歴史的な役割を終了したとされています。

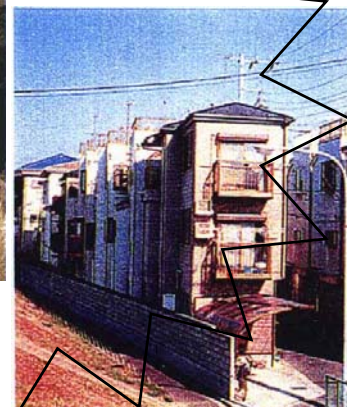
★しかし、代替ルールなしの廃止はできません★

それでは、この制度をなくしてしまえば良いのでは？いいえ、都市施設は簡単に廃止できません。国や東京都の方針では別のルールなしに廃止はできないのです。その理由は、ルールがなかったら、これまで培ってきた良好な住環境が守れなくなるからです。



緑の伐採

ミニ開発



★じゃあどうすればいいのでしょうか★

代替ルールとして都市計画法に基づく地区計画を都市計画として決定すれば、一団地の住宅施設を廃止することができます。

※地区計画とは、都市計画の中でも住民の参加や合意形成を重視した制度で、身近な地区単位でまちづくりを進める「地区レベルの都市計画」です。

★具体的にはどういうこと？★

まちづくり協議会を核に

- 今の環境で守りたいもの、団地の好きなどころ
  - 困ったことが起きている、将来予想される問題 など
- について話し合いながら、団地の将来像やルールについて共有化する取り組みを検討していきます。これまでの街づくり協議会では、例えば「公園団地」として現在ある良好な環境を守りつつ、更新していくなどの意見が出されています。

街の将来像やルールについて、住民間で合意が得られた段階で、地区計画に移行する。

今号は、都市計画「一団地の住宅施設」とはなにか、なぜ、この団地にかけられたのか、今なにが問題なのかを整理するとともに、これまでの協議会で検討議論してきた内容を紹介しながら、これからどうしていけばよいのか、どのような取り組みの方向性がよいかについて整理しました。

しかし、地域の生い立ちや地域住民の生活に根ざした都市計画としての具体的なルールの検討は、まだまだこれからです。

皆様の忌憚ないご意見をいただきたいと考えています。また、まちづくり協議会への積極的な参加もお願いします。

小山田桜台まちづくり協議会は皆さんが主役です

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。

- 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。
- 具体的には、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等です。
- 詳しくは、各管理組合事務所備え付け資料、まちづくり協議会ホームページを閲覧いただくか、(<http://oyamadasakuradai.com/>)、会長・副会長にお問い合わせください。

小山田桜台まちづくり協議会

平成18年1月発行

会長：佐藤 巖 (1-2-3-205)

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 (2-2-8-502)

(協力：町田市都市計画課、編集・印刷協力 ㈱アルテップ)