

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7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4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。今年度も、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、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、これまでのまちづくり協議会での活動報告を行うとともに、まちづくり協議会としての今後の検討方向についてご報告申します。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いたします。

小山田桜台まちづくり協議会会長 佐藤 巖

★H18年度まちづくり協議会の活動報告★

平成18年度は、次の5つの内容を中心に活動を進めてまいりました。

【検討テーマ】

- ①都市計画法や建築基準法といった専門的内容やルールを調査、研究、学習活動を行い、関係住民へ分かりやすく情報発信し、活動への理解と参加を働きかける。
- ②現在の都市計画「一団地の住宅施設」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」等を整理し、こうした内容に基づく「団地の将来像」を再整理し、共有化する。
- ③都市計画制度として柔軟に対応できるとされている「地区計画制度」の活用について、調査・研究・学習活動を行い、基本的な方向について検討する。
- ④全体会の下部組織として、地区計画部会と戸建て部会を設置し活動を行う。

【協議会での議論の方向】

- ホームページの充実、まちづくりニュースの発行などを行った。
⇒まちづくり協議会ホームページ
(<http://oyamadasakuradai.com/>)
- 「公園団地」として、これからも現在ある良好な住環境を保全していく。
- 「公園団地」として、良好な住環境を保全するとともに、当面直面する身近な問題に柔軟に対応できるように、硬直的な都市計画「一団地の住宅施設」を廃止し地区計画に移行する。
- 戸建ブロックについては、当面、建築協定を継続しながら、地区計画に移行する。

【「一団地の住宅施設」が定められるとどうなるのか？また、今何が問題なのか？】

□一団地の住宅施設が定められると・・・

「都市施設として必要な事項は都市計画に定める」とされているため、土地利用の細部にわたり、都市計画決定が必要です。(変更についても同様の手続きが必要になります。)

- * 区域の面積、建ぺい率・容積率の限度、住宅の低層・中層の別の戸数、公共・公益施設・住宅の配置の方針など

【小山田桜台団地 一団地の住宅施設の計画概要】

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

□今、何が問題なのか？

都市計画「一団地の住宅施設」に定められている事項の変更には、都市計画の変更手続きが必要になり、下記のような土地利用や住棟まわりの変更ニーズに対応できません。

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など住棟まわりの改変、直結方式にして不要になった既存給水施設を別用途で活用するといった部分的な変更、建築面積や延べ面積に影響する改築、駐車場・駐輪場の増設などについて、都市計画の変更手続きが必要になります。



汚水処理場跡

②団地全体にかかる問題

- ・開発当時あった汚水処理場の施設が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と同じような問題が発生します。



不法投棄も起こっています

都市計画の案の公告・縦覧、町田市都市計画審議会、都知事の同意といった
手間と時間のかかる手続きが必要です。

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。

★「一団地の住宅施設」の「地区計画」への移行の提案★

そこで、硬直的な都市計画である「一団地の住宅施設」を廃止し現在の団地の環境を守りつつ、地区レベルのきめ細かい計画を可能にする「地区計画」に移行したいと考えています。

【小山田桜台団地の将来像】

公園団地 (PARK・CITY) - 小山田桜台

- ・現在ある環境資源を保全・拡充し他に類を見ない自然環境と調和した住宅団地を形成・維持していく。
- ・こうした環境資源を核に子供から高齢者まで、多様な世代が集い楽しむ街にしていく。
- ・自然環境とともに、最先端の情報インフラ、多様な生活利便・サービス機能のある街にしていく。

■小山田桜台団地の将来イメージ図



●地区計画制度＝地域レベルのきめ細かいルールです。

- ・身近な地区の問題や将来のまちのあり方などについて地区住民が主体となり、建物の用途、高さ、色などの制限や地区の道路、公園などについて、地区特性にあったルールを「地区計画」としてきめ細かく決める都市計画制度です。

●地区計画のメリット＝住民の意向がより重視される計画です。

- ①地区レベルのきめ細かい計画が可能
- ②一団地の住宅施設に比較して、計画内容や規定の程度を選択できる自由度が高い
- ③市が主体となりながら、計画策定の段階から住民参加が可能

- * 一団地の住宅施設を地区計画に置き換えることで、都市計画の変更の手続きを踏まずにできることが増えます。(一団地の住宅施設に位置づけられた内容の変更は、個々の細かい内容の変更を含め、すべて都市計画の変更手続きが必要です。)

●留意すべき事項

- ・地区計画に定める内容によっては、現在の環境を悪化させることにもなりかねないことから、現在の環境を担保できるように団地内の住民でじっくり議論し、決める内容を共有化、合意形成を図る必要があります。
- ・また、戸建住宅、集合住宅(賃貸・分譲)と多様な住宅形式で構成された住宅地であり、それぞれで抱える課題も異なることから、団地全体の共通理念を守りつつ、個別課題に対応できるような計画づくりが必要です。
- ・法規制としては柔軟になりますが、変更事項について、管理組合内での合意や都市再生機構との協議・調整、財源問題は課題として残ります。

★H19年度まちづくり協議会の活動計画(案)★

平成19年度は、下記のテーマについて継続的に検討し、まずは、地区街づくりプランとして、街づくりの構想や方針を含めて広くまとめ、地区計画の都市計画手続きに向けた具体的な準備段階に入っていきたいと考えています。

- ①「公園団地」のコンセプトをもとに、具体的な地区街づくりプランの作成に向けて継続的に検討する。
- ②地区街づくりプランを踏まえ、具体的に地区計画で定めるまちづくりルールの内容(方針及び地区整備計画)について検討する。
- ③住民主体の活動による団地の魅力づくり計画策定部会を立ち上げ、谷戸池公園をアクションエリアに取り上げ、公園内の緑地等の管理を含めた住民の主体的に活動方向について、アクションプランの作成に向けた検討を始める。

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活動を行うことです。

○具体的には、まちづくりに関する調査・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19年3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(株)アルテップ)