

# 小山田桜台 まちづくり協議会ニュース



## ごあいさつ

秋も深まり皆様には如何お過ごしでしょうか。

おかげさまで、11管理組合・1自治会の定例総会にて合意を得た「小山田桜台団地地区街づくりプラン案（方針）」は、8月26日に「町田市住みよい街づくり条例」にもとづく「第20回町田市街づくり審査会」におきまして全会一致で同意されました。今後、町田市により「小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）」の原案の策定が行われ、原案の告示、縦覧などの手続きを経て、「小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）」となり、その内容が小山田桜台団地地区へ適用されます。

しかし、我々がめざす、硬直した都市計画「一団地の住宅施設」から、より柔軟な「地区計画」への移行には、まだ乗り越えねばならないハードルがあります。

このハードルを乗り越えるためには、皆様の、住民主体での提案と協力が必要です。まちづくり協議会では、住民にとって、将来、小山田桜台がどうあるべきかを問うアンケートを数回にわたり実施する予定です。そのアンケートの結果を、次のステップである「地区街づくりプラン案（計画）及び「地区計画案」の検討に役立てたいと考えています。

ご理解、ご協力のほど、よろしく申し上げます。

小山田桜台まちづくり協議会 会長 佐藤 巖

## 1 管理組合理事会へのアンケート結果の概要

・住民のみなさんへのアンケートの準備として、各管理組合の理事会にあてて、アンケートを実施しました。今回は、そのアンケート結果の概要をご報告します。

### 1. アンケートの概要

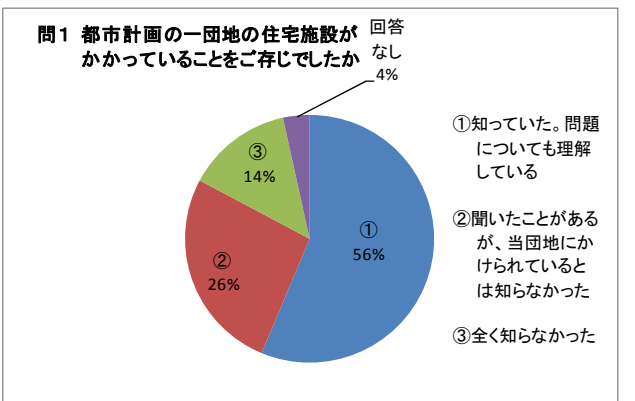
- アンケート対象 : 各管理組合理事会 配布総数 107
- アンケートの日時 : 配布 : 平成20年7月5日, 回収 : 平成20年7月24日
- アンケート回収率 : 回答91 (回収率85%)
- 質問項目

- 問1 都市計画の一団地がかかっていることをご存じでしたか
- 問2 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか
- 問3 起こりうる問題に対してどのようにお考えになりますか
- 問4 「公園団地」というコンセプトをどう思われますか
- 問5 まちづくり協議会の活動テーマについてどうお考えになりますか
- 問6 自由意見

## 2. アンケート結果の概要

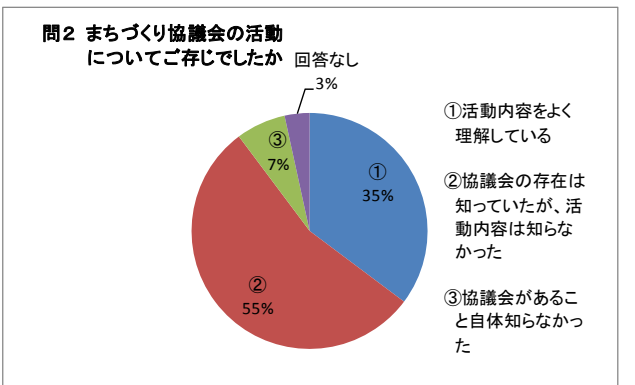
### 問1 都市計画の一団地がかかっていることをご存じでしたか

・回答者全体の約82%の方が、「都市計画の一団地の住宅施設」について、理解の差はあるものの、認識されていることがわかりました。



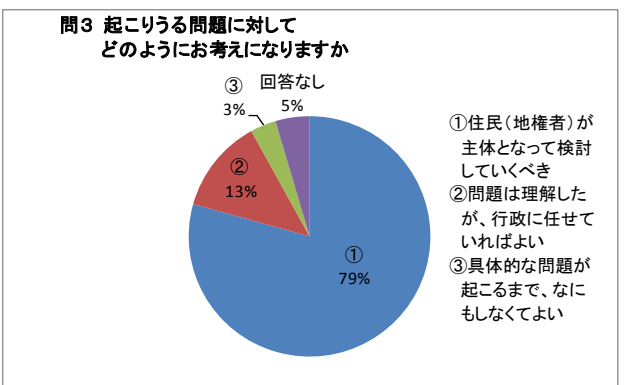
### 問2 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか

・全体として、約9割の方がまちづくり協議会の存在を知っていたことを示すとともに、協議会活動のさらなる周知の必要性が伺える結果となりました。



### 問3 起こりうる問題に対してどのようにお考えになりますか

・「住民（地権者）が中心となって検討していくべき」が回答の約79%を占め、まちづくり協議会での検討の方向が、おおむね支持されていることが明らかになりました。



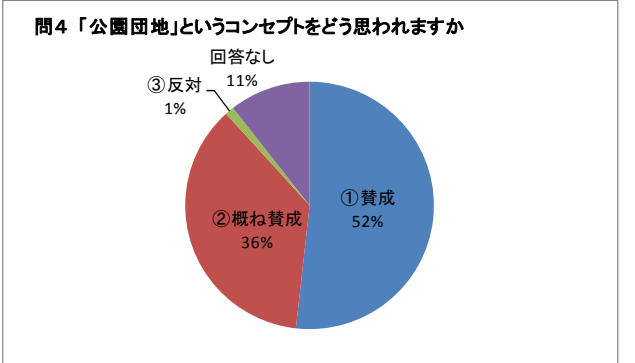
### 問4 「公園団地」というコンセプトをどう思われますか

・「公園団地」というコンセプトに対して、賛成、概ね賛成を合わせて約88%に及び、今後とも、公園団地のように現在ある恵まれた環境を維持していきたい意向の方が多かった。

・また、谷戸池周辺の環境価値を重視し、現在の状況の保全や環境改善に対する意見を主に具体的な意見もいただきました。（23件の具体的な意見の書き込みがありました）

#### 【意見の例】

- ◇ できるだけ、現状のまま保全する
- ◇ 周辺を明るく整備されると良い
- ◇ 池の水をきれいにできないか
- ◇ 常に清潔、安全であれば満足
- ◇ 池ベリに、こげが生え、とても危ない
- ◇ 周辺に「紫陽花」の花を植えてみては
- ◇ 子供達が水遊びなどできたら楽しい



### 3. まちづくり協議会の活動テーマについて（問5結果）

- ・幼稚園用地や汚水処理場跡施設の活用が（8件）、高齢者の生活問題としてバリアフリー化やエレベーターの設置、センターの活性化、自然との共生や清掃・パトロール、若者世帯の呼び込み、将来の建替えに向けたルールづくり、都市再生機構や近隣大学との協働、まちづくり協議会として具体的なプラン作成、賃貸住宅の空き室問題など26件の具体的な意見をいただきました。

質問・意見	協議会としての回答
幼稚園用地・汚水処理場跡施設の活用について、行政主導のもと、賃貸空家を含め検討し「一団地の住宅施設」を一部解除すべき。	幼稚園用地・汚水処理場跡施設・賃貸住宅などは、ともに都市再生機構が所有する土地施設です。そのため、都市再生機構の同意なしには計画変更等はできません。我々住民と都市再生機構との十分な協議・検討を経て活用の方向をプランとしてまとめ、町田市に提案していきます。
高齢化が進むなかで、バリアフリー化、エレベーターや福祉施設の設置等を望む。 また、緑多い環境を維持し自然との共生を望む。	バリアフリー化、エレベーターの設置などは検討課題です、現状では都市計画「一団地の住宅施設」で定められている、建ぺい率・容積率に抵触するため不可能なものです。「地区計画」への移行により可能にする案を検討しています。 本年度、12管理組合の総会で提案審議され採択されました、「小山田桜台団地 地区街づくりプラン案（方針）」の可決は大きな一歩でした。引き続き「計画」に向けて協議を重ねていきます。 緑多い環境、高齢者が憩える環境については、「一団地の住宅施設」で定められている守るべき内容として、谷戸池公園を始め、児童公園・緑地（11.6ha）を維持保全する方針で検討しています。 福祉施設については、幼稚園用地・汚水処理場跡施設・センター集会所や空き店舗などを候補に上げ、町田市や都市再生機構と協議する体制を検討しています。
将来的な建替えも視野に入れて協議すべき。	現在の管理組合（特に中層棟）保有の敷地面積に対する、建ぺい率・容積率のアンバランスを精査検討し、必要であれば容積率や高さ制限などを加え「地区計画」へ移行したいと考えています。建替えについては、まだ時間がありますので計画検討のなかでは議論はありますが、現時点では主な議題ではないと考えています。 協議会は、現在の環境を保全する事を前提に、現実に存在するアンバランスな建ぺい率・容積率に配慮しながら、住宅の用途制限など、都市計画「一団地の住宅施設」で厳格に細かく定められている内容により、土地や施設等の活用に制約を受け過ぎていることも問題と考え、全体の問題点を引き続き検討し議論を重ね、より柔軟なルール作りの検討を進めていきます。

※小山田桜台まちづくり協議会は皆さんが主役です。まちづくり協議会への積極的な参加も各管理組合の協議会委員、又は「小山田桜台まちづくり協議会のホームページ」投稿フォーム

### 4. 自由意見について（問6結果）

- ・ペット問題、幼稚園用地の活用、運動公園の要望、高齢者の生活の安寧、街・自然・環境に対する愛着、夜間の安全、谷戸池の維持・保全、地区計画移行に対する懸念、具体的な案の共有化の必要性などについて、15件の具体的な意見をいただきました。

質問・意見	協議会としての回答
今回のアンケートの意味合いが理解できない。また、まちづくり協議会の活動内容が良く分からない。PR不足ではないか	PR不足は否めません。今後は「小山田桜台まちづくりニュース」や全体アンケートを通じてPRに努めます、皆様も関心をもって意見をお寄せください。また、まちづくり協議会は開かれた会です。この度、賃貸住民が参加できるように規約を改訂しました。「小山田桜台まちづくり協議会ニュース」は賃貸ブロックを含め全戸に配布しています。
ペット問題は管理規約で原則禁止になっている、絶対に禁止すべき。また、バイクの駐輪問題や駐車場不足をどうしたらよいか。	基本的には管理組合内の問題と考えています。ただし、敷地内に建築物となる立体駐車場の建設は建ぺい率・容積率の関係から現法の都市計画では出来ません。地区計画移行時に議論し検討する事になります。
緑が多いのは良いのですが夜間暗く、防犯上危険を感じます。対策を望みます。	夜間の暗さには改善が必要ではないかと感じています。街灯の増設が必要との意見もありますが、入居以来、20数年経過し木々も生長し枝葉が照明を阻害している場合もあります。管理地の木々の適切な剪定を行い、明かりを通す工夫が必要であると考えます。
地区計画に移行したら現在の良好な環境がなしくずしに崩れるのではと心配です。	「地区計画」も都市計画です。ですから、「地区計画」の中に環境を保全する内容をきちんと定めておけば、その内容は守られます。また、一度定めた「地区計画」を変更する際には、再度住民多数の合意と町田市都市計画審議会等の承認が必要となり、安易に変更は出来ません。
高齢化の進む現状の中で若い世代の流入を望む。	緑多く安全で環境の良く子育てに最適な小山田桜台を今後も維持したいと願っていますが、現在の都市計画「一団地の住宅施設」では変化する社会環境への対応は困難です。良いところは残し悪いところは改善できる「地区計画」を早期に確立しなければと思っています。我々の活動は全国唯一の活動であり前例のない、都市計画法「一団地の住宅施設」に定められている内容を「地区計画」へ移行する活動です。この活動は小山田桜台の住民の意思によって「地区計画」への移行を可能にします。住民の皆様の考えをお寄せいただき、その意見を参考にすることで、より良い「地区計画」を創りたいと考えています。

- ・今回実施しました管理組合理事会へのアンケート結果を踏まえ、団地全体へのアンケートを実施し、今後のまちづくりの方向を検討していきたいと考えています。
- ・また、谷戸池清掃を、毎月第2日曜日午前9時から実施しています。皆様の参加をお待ちしています。

また、小山田桜台まちづくり協議会の詳しい内容につきましては、  
<http://oyamadasakuradai.com/autores/forme1.html> からお問い合わせください。