

# 小山田桜台団地 地区街づくりプラン案(方針)

—公園団地(Park City 小山田桜台)の形成に向けて—



平成19年度

小山田桜台まちづくり協議会

## はじめに

小山田桜台団地にお住まいの皆様こんにちは、「小山田桜台まちづくり協議会」です。

小山田桜台団地に入居以来20有余年が経過し、我々の団地は、都市計画法である「一団地の住宅施設」で守られ、またそれぞれの管理組合・自治会組織にて日頃の管理の中で住みよい環境整備がなされておることは周知の事実です。

しかし、将来に渡りこの環境が守られるか、また20有余年経過し社会情勢の変化と共に「一団地の住宅施設」があるために、施設変更\*3をするためには、多大の労力と時間が掛かる等の弊害が出ることとなります。

「小山田桜台まちづくり協議会」では、「町田市住みよい街づくり条例」に基づき、町田市登録団体として平成16年より、各管理組合の代表が集い地権者の集まりとして、良好な環境を維持するためと、また「一団地の住宅施設」の法を見直し「地区計画」に移行できないかを、町田市都市計画課、アドバイザー等の支援のもと、最大の地権者である都市再生機構と連携・協働しながら、検討しております。

具体的には、「公園団地として、これからも、良好な住環境を保全・維持していく」というコンセプトのもと検討を重ね、地区計画移行へのステップである「地区街づくりプラン案(方針)」の素案を策定し、平成19年12月9日に説明会を実施しました。その結果を踏まえ、今般、「地区街づくりプラン案(方針)」を策定いたしました。これは、「地区計画」に反映させるための基本的な方針について整理したものです。

なお、説明会の開催概要や説明会で住民のみなさんからいただいた質問・意見については、平成20年2月発行の9号まちづくり協議会ニュースに掲載しておりますので、併せてご覧ください。



まちづくり協議会での協議・検討風景

・毎月、第3金曜日の夜8時から開催。会の開催は既に50回を超える。

小山田桜台まちづくり協議会 会長 佐藤 巖

- \*1 賃貸住宅の地権者である都市再生機構及び当団地に分譲住宅管理組合の土地、建物を所有する12名以上で構成。会員は、自由意思により参加した個人と地区に関係する管理組合の代表者。
- \*2 一団地の住宅施設とは、良好な住環境を有する住宅の集合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・容積率に至るまで厳しく規制されています。
- \*3 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関するものについては、都市計画変更が必要となります。

## 1 地区街づくりプラン案作成の目的

- 小山田桜台団地は、良好な住環境を有する団地として、団地の住民のみならず、団地周辺地域の人々からも親しまれてきました。
- しかし、団地建設から20年以上が経過し、建物の老朽化が進行するとともに、社会経済状況が変化し、さまざまな課題が顕在化しつつあり、課題に対する取り組みが求められています。
- こうした課題への対応は、これまで、団地の管理組合が中心となり検討してきました。しかし、小山田桜台団地は、複数の管理組合で構成される団地全体が一つの「まち」を形成していることから、団地全体で、将来の街づくりのあり方を検討・共有化していく必要があります。
- こうした背景や経過から、今回、団地全体の将来像を「地区街づくりプラン案（方針）」としてとりまとめます。

## 2 目標・理念

### 公園団地(Park City 小山田桜台)の形成

- 今後も、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。
- また、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 対象とする概ねの区域

- 基本的には、小山田桜台団地（約47.7ha）全域を対象にします。ただし、団地南側の尾根緑道周辺や団地北側の緑地など、団地内外に渡って、一体的な街づくりが必要な部分については、周辺を含めて検討していきます。

## 4 地区街づくりプラン案(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。
- 現在ある街路樹を生かし、豊かな沿道景観を維持していきます。

### 3. 公園・緑地の方針－現在ある公園・緑地・水辺を守っていきます

- 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・水辺を守っていきます。今後、管理のあり方などを検討していきます。また、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。
- 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。

### 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－戸建住宅地の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を検討していきます

- 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。

### 8. その他の方針

- 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。

小山田桜台団地地区街づくりプラン案(方針)

団地全体として、ゴミ処理のあり方を考え、リサイクル活動を推進していく

団地内で現在使われていない施設の利用を検討していく

今ある団地内の道路環境を守っていく

ゆとりある集合住宅地の環境を守っていく

団地内をつなげる散策路を整備していく

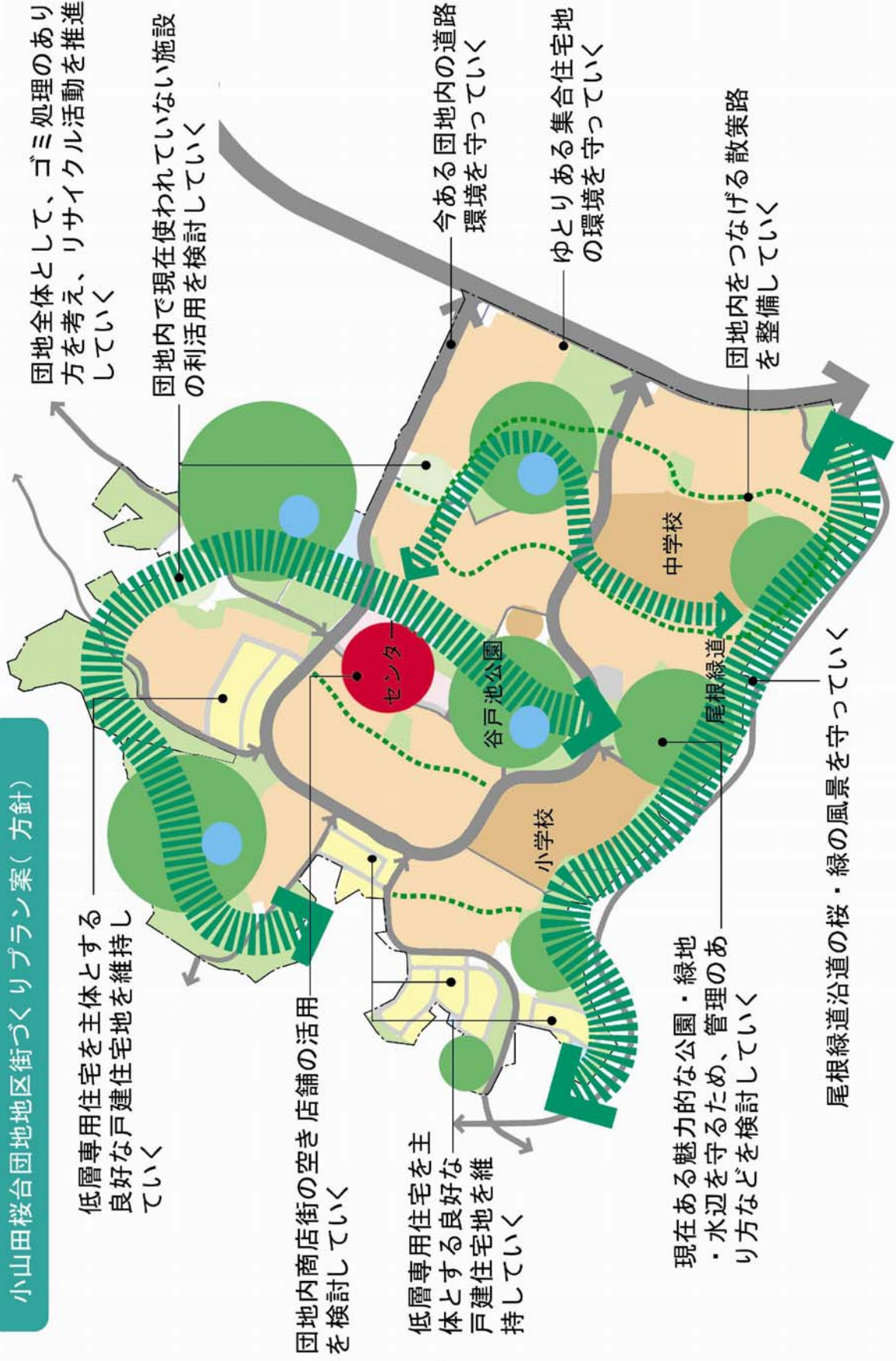
低層専用住宅を主体とする良好な戸建住宅地を維持していく

団地内商店街の空き店舗の活用を検討していく

低層専用住宅を主体とする良好な戸建住宅地を維持していく

現在ある魅力的な公園・緑地・水辺を守るため、管理のあり方などを検討していく

尾根緑道沿道の桜・緑の風景を守っていく



小山田桜台団地の将来像—公園団地のイメージ

緑と調和した住宅地の景観の保全・継承



(南町田グランベリーモール)

魅力的なセンターの形成



谷戸池公園を中心とする公園・緑地・調整池の保全



(港北ニュータウン鶴池公園)



(小山田桜台団地)



集会所など、団地の共同生活を支える場の拡充・活用促進



尾根緑道など、地域の恵まれた自然環境・景観の保全

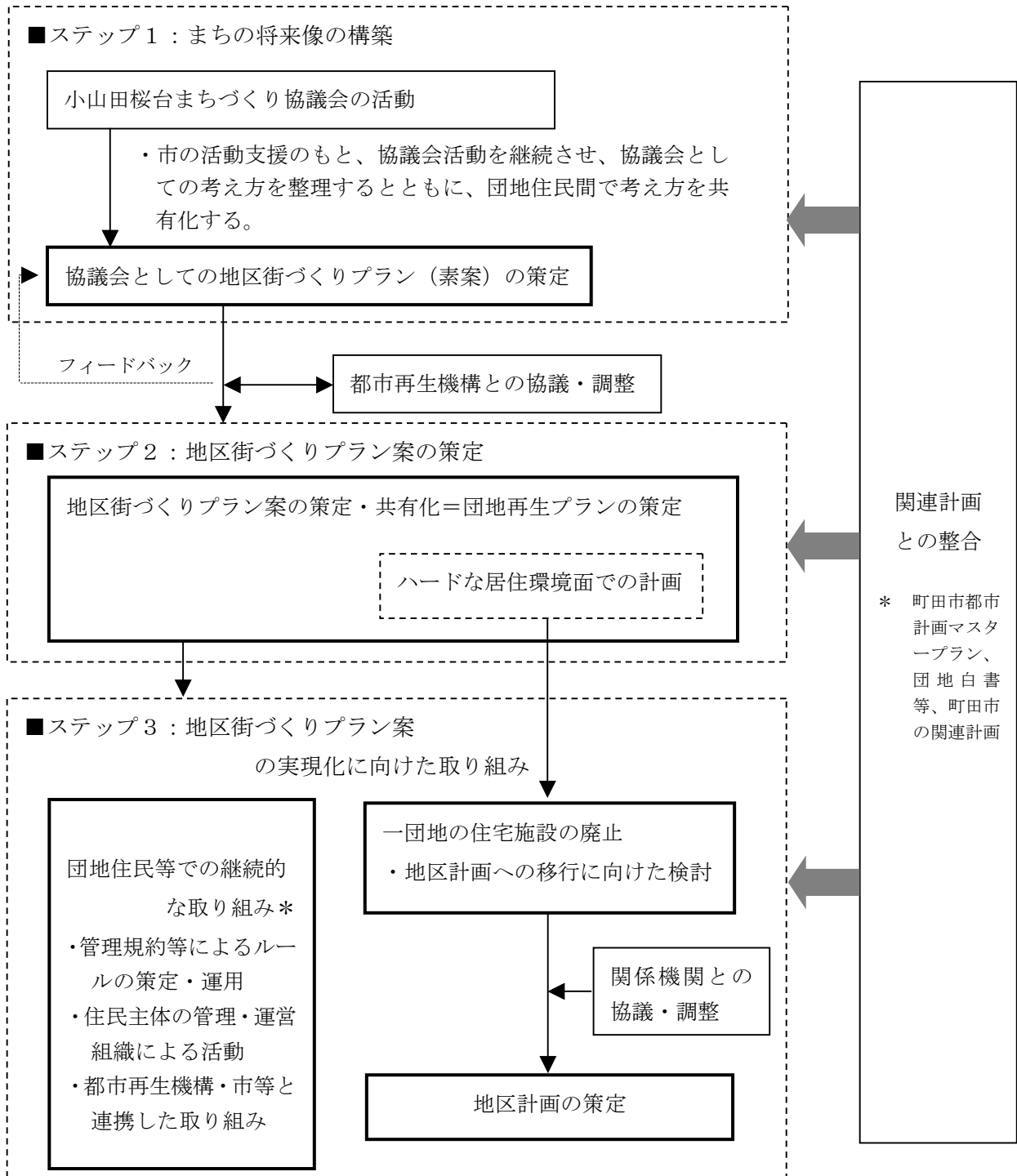


(尾根緑道)



## 今後の街づくりの方向

地区街づくりプラン案の策定とその後の街づくりについて、方向・手順を下記に示します。



\* 駐車場・緑地の管理・運営、近隣センターの活性化、住戸・住棟のバリアフリー問題、耐震診断・改修など、生活に係わる全体的なテーマについて、継続的に対応していく。