

2-21 小山田桜台まちづくり協議会			
活動名称	都市計画を地区計画へ移行		
活動地域	東京都町田市小山田桜台地区	活動分野	

団地全体に掛けられた都市計画「一団地の住宅施設」を地区計画へ移行させることを目的として段階的に検討。現在、町田市住みよい街づくり条例に基づく「地区街づくりプラン（計画）」づくりに向けた検討を実施。各管理組合にアンケート・説明会を実施し、まちづくりに対する意向・ニーズを把握。また、タウンハウスと中層住宅が混在する街区においてモデルスタディを実施し、一団地の廃止、地区計画への移行に向けた具体的な問題点と対応の方向について検討中。

1. 活動の背景と目的

●活動地区の概要

小山田桜台まちづくり協議会は、東京都の西に位置する町田市の西側の神奈川県と隣接する地域に町田市と(旧)日本住宅公団により面積47.4haに造成建設され1984年から1988年にかけて賃貸住宅487戸・分譲住宅1131戸の低層・中層住宅、全1,618戸に逐次入居形成された。「小山田桜台団地」が活動地区です。



小山田桜台団地の八重桜通り

●活動の背景・目的

小山田桜台団地は、都市計画法第11条に規定されている「一団地の住宅施設」という都市計画により、住宅の建設を公共公益施設の整備と一体として計画され「ひとつの街として計画的に建設された団地」です。そのため、緑豊かで公園など憩える場所や近隣センター、小、中学校も配置され住環境や生活共同体として機能的に配慮された街だと実感できます。

しかし現在、建設から20年以上の年月が経過し、社会経済構造の変化に伴い、小山田桜台で暮らす者の視点から見た課題も見られるようになりました。このような小山田桜台団地の都市計画に対して、小山田桜台まちづくり協議会は、将来に向け「都市計画（一団地の住宅施設）」により建設された私たちの「まち」を検証し、魅力の再発見（良い面）や課題となっている事項（変更を考慮する箇所）を検討しながら、より柔軟性のある地区計画への移行を目的としています。

都市計画法の厳しい規制が良好な住環境を守ってきた事もあり、変える部分と残す部分の切り分けは各世帯の利害がぶつかる難しい作業ですが、変えることの必要性は居住する住民は概ね認めています、来るべき高齢化に対応しながら若い居住者を呼び込める住環境のあるべき姿を協議、



定例会の風景。毎月第3金曜日に開催

研究し創造しようと考えています。

小山田桜台まちづくり協議会は、2002年11月8日に協議会開催準備会として発足し2003年6月20日に第1回協議会を正式に開催し、現在までに検討会を100回以上重ねて参りました。そして、2008年度の小山田桜台団地通常総会において小山田桜台団地 地区街づくりプラン（方針）を提案し、各管理組合理事会と住民の協力のもとに賛成多数により可決を得ました。

協議会は、町田市住みよい街づくり条例に則り町田市長への提案を行い、町田市長はその提案をうけ町田市街づくり審査会にはかり、第20回町田市街づくり審査会において承認に至り広報「まちだ」第1569号による告示と町田市役所第三庁舎に於ける二週間の縦覧に供し、小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）が確定しました。

現在、次のステップとして、小山田桜台団地地区街づくりプラン（計画）の策定に向けて、建ぺい率・容積率などの直接住民の権利に関する諸問題を検討・討議しています。

協議会は、これからも、我々の「まち」のあり方としての開かれた議論を行い、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町田市及び独立行政法人都市再生機構との調整を行うことで住民への解りやすい情報を発信し、小山田桜台団地地区街づくりプラン（計画）への理解を深め賛同を得られる活動を行います。



確定した地区街づくりプラン（方針）



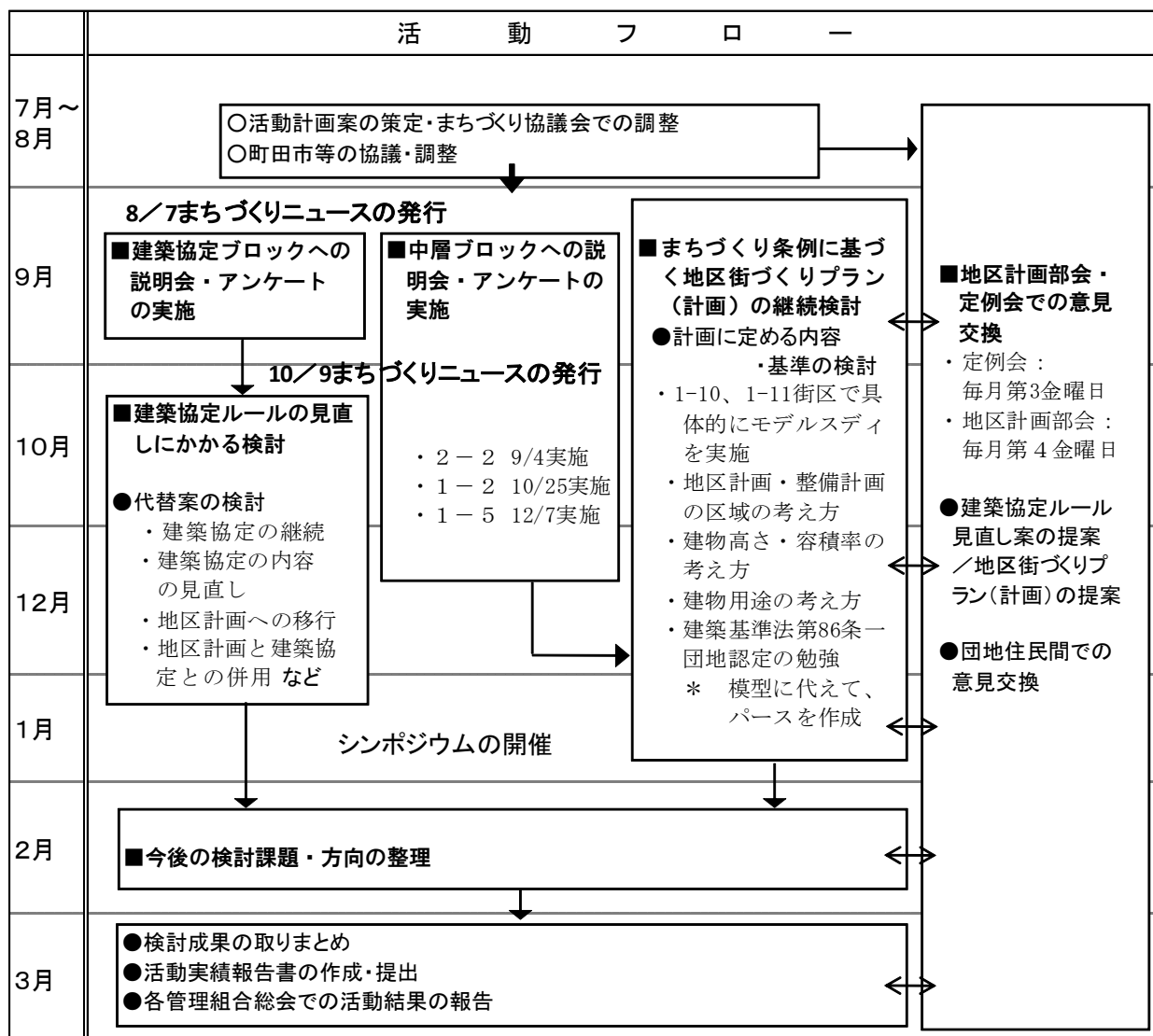
団地の将来イメージ

2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

- 活動1: まちづくりニュースなど情報発信の拡充
 …自由参加者の増加への具体的な行動。ホームページ認知度の向上。
- 活動2: 建築協定ルールの見直しにかかる検討
 …地区計画の検討と併行した戸建て街区の建築協定ルールの再確認、見直し提案。
- 活動3: 地区計画への移行を前提とした決定しなければならない具体的な内容の検討
 …守り育てていくべき内容の再確認。変更や修正すべき内容の再確認。追加すべき内容等の提案。
- 活動4: 全体定例会を主として行うが、より部会を充実させた活動を行う。
 …住民に具体的で解りやすい活動の成果を示す。

【今年度の活動フロー】



【参考】これまでの活動経緯

実施時期	活動の実績	活動の目的・趣旨
<p>西暦 2001年 11月 ～2006年 3月</p>	<p>検討懇談会7回を経て、地区計画への移行を目的とした小山田桜台団地内全12管理組合が参加する「小山田桜台まちづくり協議会」を設立、2004年町田市市民活動団体として登録され、定例総会開催月の4、5月を除く毎月定例会を2003年6月より開催、派遣アドバイザーによる3回の講演会の開催、独立行政法人都市再生機構の参加、小山田桜台協議会ニュース1号より4号までの発刊と全戸配布、町田市街づくり交流会への参加、谷戸池公園清掃11回の実施、谷戸池ニュース1号より8号までを発刊し関係者に配布。</p>	<p>町田市小山田桜台団地は築20年を経過し、住環境の変化により住環境を変えるべき所と残すべき所の整理が必要になりつつあり、今後、団地全体に掛かる都市計画法の見直しが必要になるとの考え方から、行政と協同でこの問題に取り組む必要性が不可欠と判断し、組織造りと都市計画法とそれを取り巻く法律の理解を正確に行えるための方向を考える事と、関係住民への啓蒙を行う組織造りを行う目的で行動した。</p>
<p>西暦 2006年 4月 ～2007年 3月</p>	<p>建築協定の期限延長と内容の検討を行い、同じく建築協定の期限を迎える3管理組合に対して検討する要点の整理を行った。 定例会12回、地区検討部会7回、戸建部会6回の開催、派遣アドバイザー16回の参加。また町田市街づくり審査会での事業内容の説明、協議会ニュース5号の発刊と全戸配布、谷戸池公園清掃を7回実施、谷戸池ニュース9号から21号までを発刊し関係者に配布、ホームページの自主作成と運営を開始した。</p>	<p>活動を始めてから5年を経過し、町田市の協力により派遣アドバイザーの助言等検討議案の理解度は進んだが、活動の問題点が明確になり始め、定例会以外に部会の設置を行い、より具体的な検討を行う事とした。</p>
<p>西暦 2007年 4月 ～2008年 3月</p>	<p>「小山田桜台団地 地区街づくりプラン（方針）」を協議し、団地内分譲地区12管理組合定例総会での議案としての審議を実現するための提案の理解が得られ通常総会議案書への掲載が決定した。 定例会10回、地区検討部会6回、戸建て部会7回を開催、派遣アドバイザー14回の参加。また協議会ニュース7号、8号、9号を発刊し全戸に配布、谷戸池公園清掃を12回実施、谷戸池ニュース9号から21号までを発刊し関係者に配布、町田市主催の街づくりフォーラムにパネル展示等で参加した。</p>	<p>都市計画から地区計画への移行を具体的に明示する必要性から、街づくりプラン（方針）を検討し各管理組合定例総会での議案書の議案としての掲載と審議を目的とした協議とコンセンサス造りを目的とした活動を行った。</p>
<p>西暦 2008年 4月 ～2009年 3月</p>	<p>前年度に提案した「小山田桜台街づくりプラン（方針）」を全管理組合定例総会での賛成の可決をうけ町田市長に「街づくりプラン（方針）」を提示することが出来、町田市街づくり審査会の審議を経て2月に告示・縦覧に供され現在「街づくりプラン（計画）」の策定の準備が行われている。派遣アドバイザーの6回の参加により定例会11回、地区検討部会8回、戸建て部会7回を開催し低層住宅地2-3地区の意識調査のためにアンケート説明会を開催、アンケートを実施し集計結果を各管理組合に配布、また協議会ニュース11号、12号を発刊し全戸に配布、谷戸池清掃を12回実施、谷戸池ニュース22号から32号までを発刊し関係者に配布、盗難廃棄自転車5台の回収等を行い町田市主催の街づくりフォーラムにパネル展示等で参加した。</p>	<p>各管理組合定例会での参加委員に対する意志統一と問題の洗い出しを行い、定例会での賛成可決を目的とし、次年度の告示・縦覧後の対応、アンケート実施の具体的なテスト、谷戸池清掃を通じた住民との対話の拡充等で参加目的とした活動を行った。</p>

(2) 活動内容

時代に即した住環境の形成に必要とされる要素を選択し「残すべきものと、変えるべきもの」を整理し居住者に提示・提案を行ってきました。また、将来のまちづくりに寄与することために、地権者である団地内全12管理組合と(独)都市再生機構の参加による協議を行い、町田市からの助言を得ながら、地区計画への移行を目指した活動を継続しています。

活動1：まちづくりニュースなど情報発信の拡充

団地中心に位置する市営公園の定期清掃の呼びかけを行い、毎月の清掃活動を通してコミュニケーションの発展を図り、活動内容の紹介として「谷戸池アクションプラン ニュース」を毎月発刊し、各管理組合の掲示板に張り出すなどPRに努めています。また、ホームページ

<http://www.oyaqmadasakuradai.com/> を自主管理・運営・制作しwebを利用した活動内容のタイムリーな報告と情報の提供を行い、日々の情報としてブログも開設し運営しています。2010年1月現在、協議会ニュースの発刊と全戸配布が第13号になり、団地通信、防犯部会などのニュースも併せて発刊と配布を行っています。特に当団地は交通アクセスが悪いことから、

コミュニティーバス路線開設に向けた団地全体でのアンケートの実施と周辺関係自治会との協議を実施しています。また団地内防犯パトロールと都市再生機構への防犯状況の改善提案による、防犯カメラの設置実現などの活動を平行して行うなど、居住者に見える活動により協議会活動への関心を向ける努力を行っています。



谷戸池公園清掃作業

活動2：建築協定ルールの見直しにかかる検討

地区計画への移行の検討と併行して、団地内に4街区ある戸建て街区に掛けられた建築協定ルールを再確認するとともに、見直しの必要性や見直しする場合の方法等について検討を進めています。今年度は、戸建て街区に対して、アンケート説明集会を開催し、一団地の住宅施設の概要や課題、地区計画への移行の必要性、建築協定ルールの内容や課題等について説明、意見交換するとともに、団地の将来をどう考えていくかについてアンケートを実施しました。



個別理事会アンケート説明会の風景

【戸建て街区へのアンケートの概要】

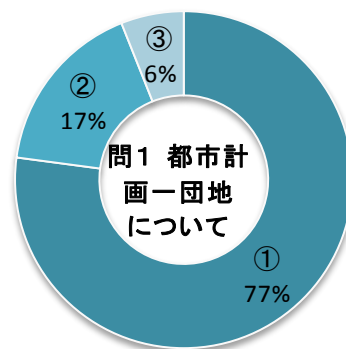
- アンケートの目的
 - ・団地の将来像を検討する上で基本となる事項について、管理組合の考え方・ニーズを探る。
- 実施時期
 - ・2-3街区 2009/2/15～2009/2/25 2-9, 2-10, 2-13街区 2009/9/1～2009/9/17
- 対象組合員116、回答数83 回答率71.6%
- 質問項目
 - 問1 都市計画の一団地が定められていることをご存じでしたか
 - 問2 建物の高さ制限について
 - 問3 駐車場について
 - 問4 生け垣の規制について
 - 問5 景観に関して
 - 問6 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか

●アンケート結果の概要（4街区合計）

問1 都市計画の一団地が定められていることをご存じでしたか

- ・回答いただいた83名の約77%が問題を含め認識していた。一方、全く知らないとの回答は6%となっている。

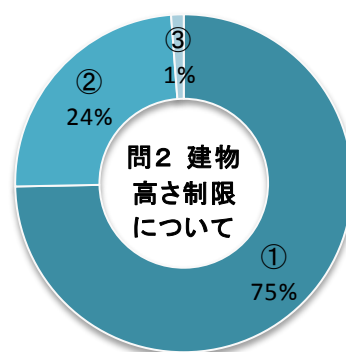
①	知っていた。問題についても理解している	64	77%
②	聞いたことがあるが、当団地に定められているとは知らなかった	14	17%
③	全く知らなかった	5	6%
計		83	



問2 建物の高さ制限について

- ・建物の高さについては、現在、建築協定で高さ制限が定められているが、将来とも、「現状の高さ制限を維持する」ことを望む者が回答いただいた83名の約75%を占めた。一方、「現状の高さ制限を少し高くして制限する」を望む者も約24%あった。

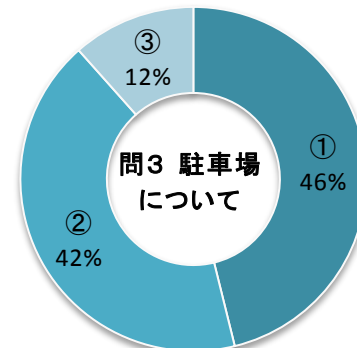
①	現状の高さ制限を維持する	62	75%
②	現状の高さ制限を少し高くして制限する	20	24%
③	現状の高さ制限を廃止する	1	1%
計		83	



問3 駐車場について

- ・「現状の駐車場を維持する」46%、「2台目の駐車を認める」42%と意見が2分した。戸建住宅街区の今後の検討に当たっては、「駐車場の確保」問題が一つの論点となると思われる。

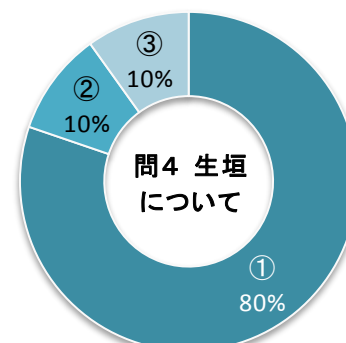
①	現状の駐車場を維持する	36	46%
②	現状の駐車場を拡張し2台目の駐車を認める	33	42%
③	現状の駐車場の規制を廃止する	9	12%
計		78	



問4 生け垣の規制について

- ・生け垣の規制については、回答いただいた83名の約8割が、生け垣や見通し可能なフェンスとする「現在の建築協定を維持する」と回答しており、生け垣だけの規制を望んでいないことが伺える。

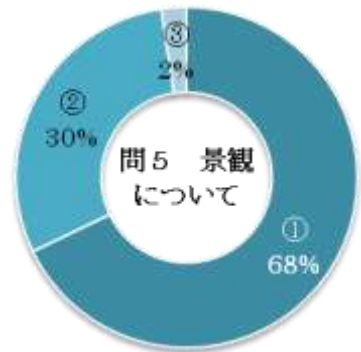
①	現在の建築協定を維持する	65	80%
②	樹木による塀に規制する	8	10%
③	樹種、部材など統一された生け垣に規制する	8	10%
計		81	



問5 看板に関して

- ・景観に影響する看板の設置については、「認めない」が68%と最も多いが、「理事会の承認があれば認める」とする回答も約30%とあった。

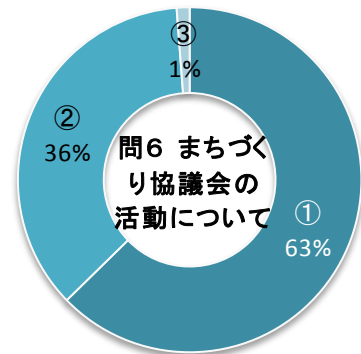
①	看板は認めない	57	68%
②	理事会の承認があれば認める	25	30%
③	制限をしない	2	2%
計		84	



問6 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか

- ・「活動内容をよく理解している」が約63%である一方、「協議会の存在は知っていたが、活動内容は知らなかった」とする回答も約36%あり、会の活動内容や状況報告などの情報提供をさらに進める必要があると思われる。

①	活動内容をよく理解して	52	63%
②	協議会の存在は知っていたが、活動内容は知らなかった	30	36%
③	会があること自体知らなかった	1	1%
計		83	



【第13号まちづくりニュース（抜粋）】

- ・戸建て街区へのアンケート結果をまちづくりニュースに掲載し配布。

小山田駅台まちづくり協議会

第13号ニュース

発行/編集 2009/10/9
小山田駅台まちづくり協議会

アンケート結果の概要（4街区合計）

※回答数と割合が一桁しかないのは、複数回答と回答の割合が近い場合のため。

問1 都市計画の一団地が定められていることをご存じでしたか

-回答いただいたら3名の約77%が問題をきき取っていた。一方、全く知らないとの回答は6%となっている。

①	知っていた。問題についても理解している	84	77%
②	聞いたことがあるが、単団地に定められているとは知らなかった	14	17%
③	全く知らなかった	5	6%
計		83	

問2 建物の高さ制限について

-建物の高さについては、現在、建築協定で高さ制限が定められているが、将来とも、「現状の高さ制限を維持する」ことを望む者が回答いただいた。83名の約75%を占めた。一方、「現状の高さ制限を少し高くして制限する」を望む者も約24%あった。

①	現状の高さ制限を維持する	62	75%
②	現状の高さ制限を少し高くして制限する	20	24%
③	現状の高さ制限を廃止する	1	1%
計		83	

問3 駐車場について

-「現状の駐車場を維持する」46%、「2台目の駐車を認める」42%と意見が2分した。戸建て街区の今後の検討に当たっては、「駐車場の確保」問題が一つの焦点となると思われる。

①	現状の駐車場を維持する	38	46%
②	現状の駐車場を拡張し2台目の駐車を認める	33	42%
③	現状の駐車場の規制を廃止する	9	12%
計		78	

小山田駅台まちづくり協議会 会長 深谷 伸司

アンケート概要

- ◆実施時期：2-3街区 2009/2/15～2009/2/25
- 2-9, 2-10, 2-13街区 2009/9/11～2009/9/17
- ◆アンケート対象・回収率：対象組合員116・回答数83・回答率71.6%
- ◆質問項目：問1 都市計画の一団地が定められていることをご存じでしたか
- 問2 建物の高さ制限について
- 問3 駐車場について
- 問4 生け垣の規制について
- 問5 景観に影響を与える広告・看板などに関して
- 問6 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか

また、戸建て街区のアンケート結果を踏まえ、建築協定のルール継続や見直しの方向について、想定される案を分数設定し、今後の対応方向について検討しました。

今後、複数の案について、再度、各街区にアンケートや説明会を実施し、対応も方向について検討していきます。

案1 建築協定を現在の内容のまま、今後とも継続する

- ・ これまでも、変更内容について合意が困難なため、内容を変更しないで協定継続してきた経緯があることから、現実的には、最も可能性の高い案である。
- ・ しかし、最近、写真に示すような住宅も出現しているため、現在のルールだけでは対応できない。また、アンケートにおける個々のニーズを見ても、現在のルールでは対応できない事項もあること。
- ・ そのため、基本的には、現行のルールは見直すことが望ましい。



写真 戸建て街区に建てられた黄色の住宅

案2 建築協定を取りやめ、地区計画に移行する

- ・ 最近、建築協定を継続したことから、当面は、現在の建築協定の内容を継続しながら、団地全体に掛けられた都市計画「一団地の住宅施設」の地区計画への移行のタイミングで、戸建て街区についても、現在の建築協定から、法的担保力の高い地区計画に移行することが望ましい。
- ・ 地区計画に定める内容については、現行のルールに加え、例えば、色彩に関する規定やアンケートに基づく、運用面での規定を盛り込むことが想定される。
- ・ しかし、すべての内容について、地区計画に定めることは困難であることから、別途の対応も検討していく必要がある。

案3 建築協定を継続しながら、地区計画も適用する

- ・ 地区によっては、建築協定と地区計画を併用しているところもある。最低限の事項について地区計画に定め、法的担保力を持たせるとともに、きめ細かい内容については、建築協定にゆだねるケースがある。当団地においても、併用することも考えられるが、複数のルールが存在することによる複雑さが問題となる。また、建築協定に位置づけられないソフトな運用面での事項については、さらに別途ルール化することも課題となる。

案4 建築協定を取りやめ地区計画に移行させる。ただし、地区計画で定められないソフト面の規定については、管理規約等に定める

- ・ 案2、案3の改善策として、建築協定を取りやめ、地区計画に移行させるとともに、ソフトな運用面の内容等については、管理規約や任意の指針に定め運用することが考えられる。
- ・ 近年、建築協定を地区計画に移行する団体が増加する傾向にあるが、郊外住宅地のエリアマネジメントに積極的な地区では、こうした手法を取り入れているところもある。

活動3：地区計画への移行を前提とした決定しなければならない具体的な内容の検討

地区計画への移行の検討の一環として、地区街づくりプラン（計画）づくりに向けて、建物高さや容積率、建物用途など、決めなければならない内容について、各管理組合への説明会・アンケートや定例会・地区計画部会での意見交換を通じて、継続的に検討を進めています。

まず、各管理組合の説明会・アンケートについては、1-2、1-5、2-2管理組合に対して、一団地の住宅施設の概要や課題、地区計画への移行の必要性等について説明会を開催し意見交換するとともに、団地の将来をどう考えていくかについてアンケートを実施しました。

【集合住宅街区へのアンケートの概要】

- アンケートの目的
 - ・ 団地の将来像を検討する上で基本となる事項について、管理組合の考え方・ニーズを探る。
- 実施時期
 - ・ 2-2街区 2009/9/4～9/14 1-2街区 2009/10/25～11/20, 1-5街区 2009/12/7～12/16
- 対象組合員 505、回答数 198 回答率 39.2%
- 質問項目
 - 問1 都市計画の一団地が定められていることをご存じでしたか
 - 問2 建物の高さ制限について
 - 問3 駐車場について
 - 問4 生け垣の規制について
 - 問5 景観に関して
 - 問6 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか

【1-5街区へのアンケート票（抜粋）】

平成21年12月5日

**小山田桜台団地1-5街区にかかる
今後のまちづくりに関するアンケート**

小山田桜台まちづくり協議会 会長 深谷修司

アンケートのご記入に当たって、必ずお読みください！

★ **団地の抱える問題**

小山田桜台団地には、「都市計画の一団地の住宅施設^{※1}」がかけられているため、エレベーターの増設や建築物となる駐車場・駐輪場の増設、住居入口の段差解消など、既存なら将来の建替えに至るまで、管理組合の意向で簡単に対応できません。

※1 一団地の住宅施設とは、良質な住環境を有する住宅の専有の建物の他に付随する道路・公園・緑地などの公共・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に基づき、団地単位で、建てられる専有用途から建ぺい率・容積率に至るまで厳しく規制されています。

★ **まちづくり協議会の活動**

こうした問題に対処するため、12管理組合の横断的組織（協議者の集まり）として、まちづくり協議会が、2009年3月までには8回の会議を重ね検討してきました。具体的には、現在かけられている「都市計画の一団地の住宅施設」を別のまちづくりルールである「地区計画^{※2}」に移行させることを目指して取り組みを進めています。その初めのステップとして、団地の将来像（公園団地として、現在の良好な住環境を守っていく）を模範とし、「地区計画の街づくりプラン案（方針）」としてまとめ、平成19年度の各管理組合の総会で承認いただきました。その後、様々な手続きを経て、このプランは、平成21年6月3日に、「町田市住みよい街づくり条例」に基づくプランとして策定されました。

今年度は、さらに検討を進め、当面の改修や増設策、将来的な建替え等も視野に入れながら、建物の高さや容積率、建ぺい率、建物の用途など、皆さんの財産権に大きく影響する内容について検討していただきます。こうした財産権に大きく影響する内容の検討に当たって、住民の皆さんに賛同の必要性についてご理解いただくとともに、今年度の検討に当たっての具体的なテーマについてご意見をいただきたく、今回アンケートを行うことになりました。ご協力をお願いいたします。

※2 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の将来像を基盤として、住民からの提議ほか住民参加のもと、住民と区政財材とが連携し、都市計画に位置づけられたまちづくりを進めていく手段です。


下記の問に対して、該当する番号に○を一つつけてください。（○は一つ）

問1 都市計画「一団地の住宅施設」が定められていることをご存じでしたか

- 1 知っていた。問題についても理解している
- 2 聞いたことがあるが、当団地に定められているとは知らなかった
- 3 全く知らなかった

問2 建物の高さについて、将来どのようにお考えですか

- 1 現状の高さを維持する
- 2 現状の高さを少し高くする
例）現在の階数増えがエレベーター設置できる高さとする
- 3 高い建物が建てられるようにする



この場合は、北面に大きく日照を落とすこととなります

問3 建ぺい率・容積率について

- 1 現在の建ぺい率・容積率を維持する
- 2 現在の建ぺい率・容積率の制限を緩和する

問4 駐車場について

- 1 現状の駐車場を維持する
- 2 現状の駐車場の拡張を認める

●アンケート集計結果

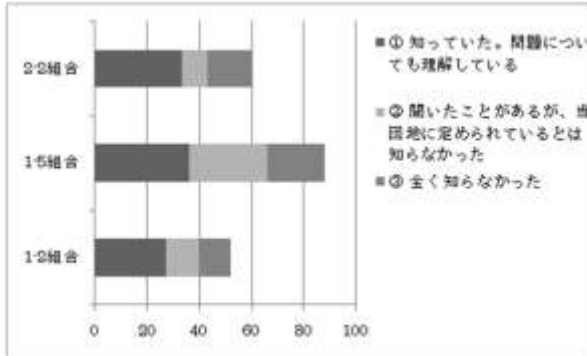
問1 都市計画「一団地の住宅施設」が定められていることをご存じでしたか

・問題について理解している者が一定程度いる反面、知らなかった者が半数あるいはそれ以上いる。

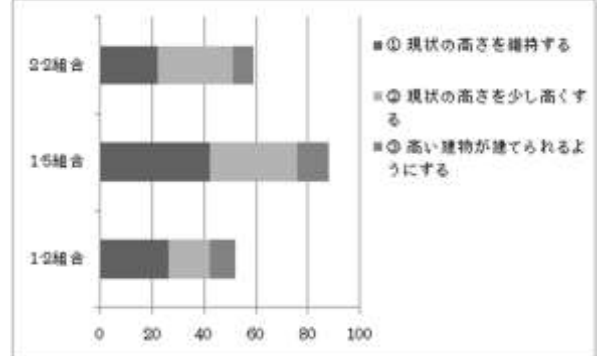
問2 建物の高さについて、将来どのようにお考えですか

・回答した者の概ね半分以上が、現状よりも建物の高さを高くしたい意向がある。

問1 都市計画「一団地の住宅施設」が定められていることをご存じでしたか



問2 建物の高さについて、将来どのようにお考えですか



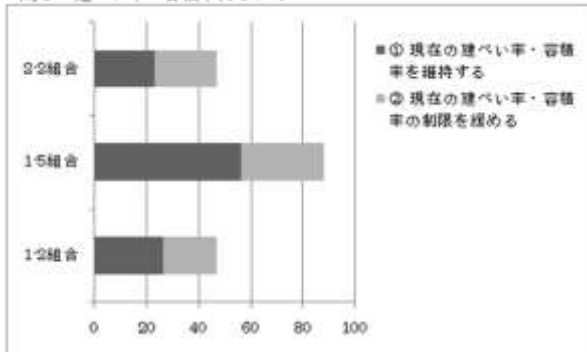
問3 建ぺい率・容積率について

・2-2街区では、概ね半分半分に分かれたが、1-2、1-5街区では、建ぺい率や容積率を緩和する意向が維持する意向を上回った。特に、1-5街区では、約63%の者が緩和を求めている。

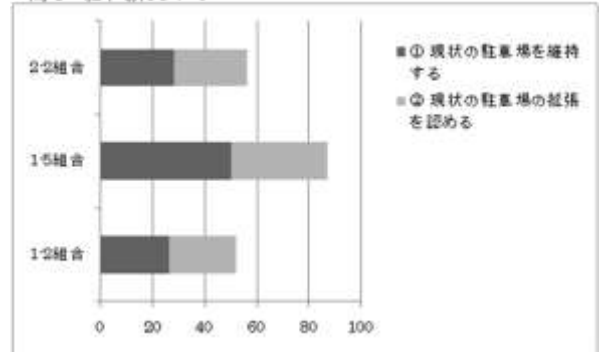
問4 駐車場について

・各管理組合とも、現状を維持すると拡張する意見に二分した。

問3 建ぺい率・容積率について



問4 駐車場について



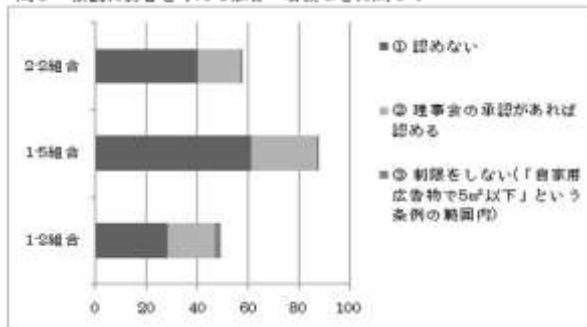
問5 景観に影響を与える広告・看板などに関して

・広告を認めないとする者が大半を占める。

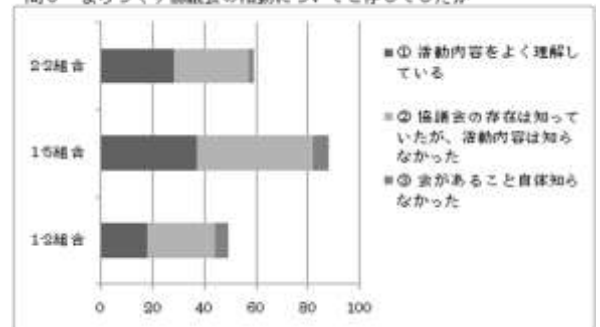
問6 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか

・全般的に協議会の活動認知度は低い。

問5 景観に影響を与える広告・看板などに関して



問6 まちづくり協議会の活動についてご存じでしたか



各管理組合への説明会・アンケートと併行して、ルール検討に当たって最も課題の多い、タウンハウスと中層住宅が混在する街区を対象にモデルスタディを行い、将来の建物高さや容積率、建物用途の制限のあり方について、定例会や地区計画部会で継続的に検討しました。

今後、その結果を踏まえ、各管理組合に、具体的なルールに関する説明会・アンケートを実施し、地区街づくりプラン（計画）に定めるルールを固めていきたいと考えています。

【具体街区でのモデルスタディの一例】

小山田桜台団地 1-10・1-11街区におけるモデル検討



目次

1 検討の目的	1
2 検討の対象範囲	1
3 対象街区の法規制	1
4 対象街区の土地利用	3
5 モデル検討	
(1) 地区計画とは	4
(2) 地区計画の方針・整備計画で定める地区施設等の考え方	5
(3) 今後の検討方向（案）	10



1 検討の目的

→ 町田市に住みよき街づくり条例に基づき、地区街づくりプラン（計画）案の検討に向けて、具体的な計画内容の策定のため、多様な課題が指摘されている街区として、1-11街区周辺を対象としてモデル検討を実施する。

2 検討の対象範囲

→ 分譲管理街区（1-11）、換地管理街区（1-10）を主に対象とする。

- 都市計画「一団地の住宅施設」指定区域内では、小山田中学校西側1-10街区を含めた範囲を主プロットと位置づけている（3階以上規制）。
- 商業系用途（商業「一団地指定用途」）の公告対象区域は、1-10、1-11及び1-14小山田桜台1号・2号緑地を含む範囲（ゾーンD適用区）で、本モデル検討では、56条の区域を重要しないことを前提としている。
- 主プロットの10条の専断と換地において、居住計画「一団地の住宅施設」の区域と用途地域の境が一致していない。

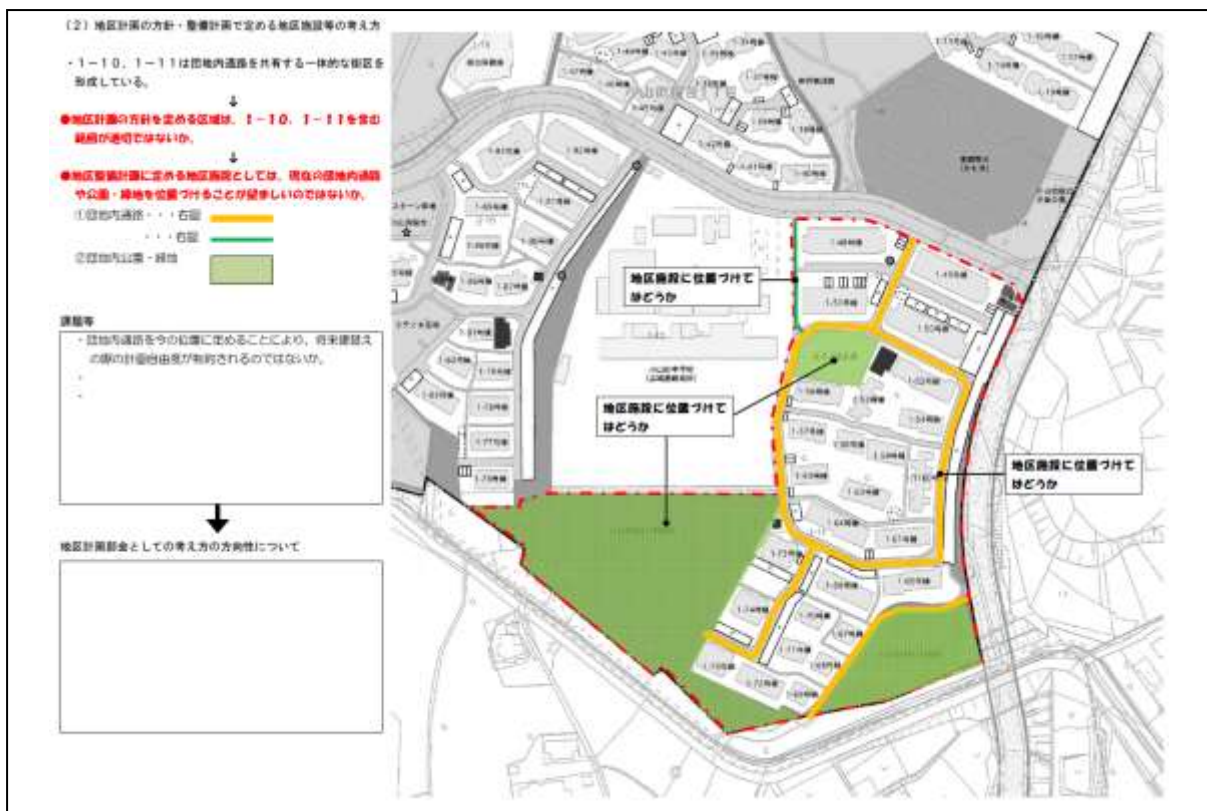
【対象範囲】



2008年 地区計画部会資料

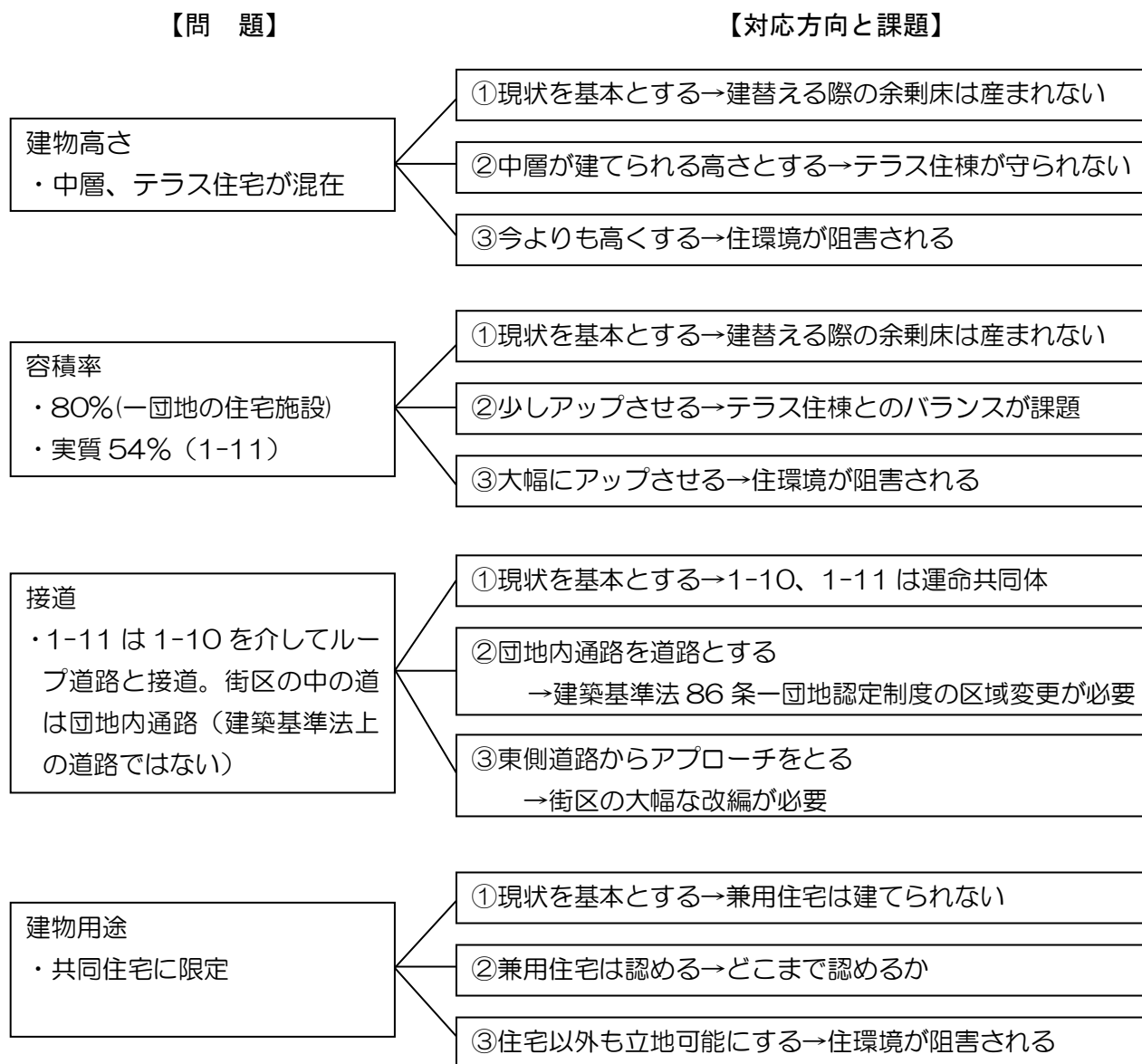
3 対象街区の法規制

用途地域	法規制の内容	
	用途地域	法規制の内容
用途地域・第一種中層住宅専用地域	第一種中層住宅専用地域	容積率150%・5.0%
高度地区	高度地区	建ぺい率33.3% 最大高さ制限 1. 建築物の高さは、3.4m以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの南北方向の水平距離が9m以内の場合において、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該高さ方向の水平距離が8mを超える範囲においては、当該水平距離から8mを減じたものとし、4倍に1.5mを加えたもの以下とする。
	用途地域・第一種中層住宅専用地域	容積率150%・4.0% ・当該区域に隣接する専用地域（幅員4m）を有し、 ・エレベーターと下ろし式エレベーター、両者の間に設置されている。最上階、階高階層及び区域外用途の制限等を考慮し、配置することとされている。 ・1号は母体と1号・2号緑地が、併用に位置づけられている。併用地域とは、互いの用途が異なる用途に配置することとされている。 ・や学校・園地、バス駅等施設（幅員）箇所、管理事務所と面取の公益的施設として位置づけられている。 ・住宅は、中層、低層の2種あり、今年において4階以上の高層を確保するが、プライベート、安全の確保等に留意して配置する。なお、併用地域に環境緑地を併し、併用地域の住環境を確保する。
建物法規	日照規制	高さ3.0mを超える建築物を対象に、日照規制が0.6m、0.5mを超過し1.0m以内、3時間以上・30mを超過する範囲：2時間以上
	一団地指定	1号、11号街区及び小山田桜台1号・2号緑地を含む範囲を区域として認定。



モデル街区でのスタディ結果を踏まえ、ルール設定に当たっての問題点と選択の方向について整理しました。今後、継続的に検討を進めルールとしてとりまとめ、来年度の管理組合総会で地区街づくりプラン（計画）を決議することを目標としていきます。

■モデル街区における問題点と対応方向例



ルール選択の方向（案）

- ・現在、各管理組合を対象にアンケートを実施しているが、意向はまちまちである。そのため、上記の問題一つ一つを整理して地区計画に移行させることは難しい。
- ・当団地の建替えはまだ先の話であり、現時点で建替えを想定した地区計画への移行を考えることは困難。修繕・改修など当面発生する課題への対応や汚水処理場や幼稚園用地の利活用を図るため、現在、一団地の住宅施設で定められている内容をそのまま継続させる形で地区計画に移行させることが現実的ではないか。

3. 活動効果

(1) 活動効果

管理組合ごとに、説明会とアンケートを行うことにより、管理組合ごとのきめ細かい意見・ニーズの把握ができました。予想以上に色々な意見があり、地区街づくりプラン（方針）において、「公園団地」をコンセプトとする内容を決議したものの、建物の高さや容積率等を含め、これから整理していかなければならない問題が明らかになりました。

(2) 団体内・外の評価

管理組合ごとに説明会を実施するなかで、街づくり協議会に対する意識の変化がありました。これまで、会の存在は知っているものの具体的な活動については詳しく知らない者も多かった。

しかし、今回の検討を通じて、協議会の知名度を高めるとともに、協議会活動の難しさ、今後、自分たちの問題として取り組むべき課題を認識してもらえました。

アンケートの回収率からみると、必ずしも、全員までに周知徹底は図られていないことから、今後とも、継続的に活動を続けていくことが必要と思われる。

4. 今後の課題

アンケート結果では、建物の高さや容積率等について、色々な意見があり、地区街づくりプラン（計画）に定める基準内容がまとまらない可能性もあります。基準にかかる基本認識を持ってもらうとともに、「公園団地」というコンセプトのもと、どの程度であれば、共有できるルールなのか、各管理組合の意向をしっかりと受け止め、方向を見定めていく必要があります。

何よりも、こうした問題に対して、問題意識を高め、参加してもらうことが必要であります。

5. 今後の展開

来年度の管理組合総会決議において、地区街づくりプラン（計画）を決議することを活動目標として、今後とも、継続的に検討を進めます。

今年度、具体の街区のモデル検討において抽出された問題と課題・対応方向に基づき、地区街づくりプラン（計画）に定めるルールの内容を整理します。

その上で、今年度実施したように、各管理組合（12 管理組合）に説明会とアンケートの実施し意見交換しながら案を固めていきます。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成 13 年年 1 月		
代表者名	深谷修司		
連絡先担当者	深谷修司		
連絡先	住所	〒194-0204	東京都町田市小山田桜台 2-2-8-502
	電話	042-797-3718	
ホームページ	http://www.oyamadasakuradai.com/		