

町田都市計画事業
鶴川駅南土地区画整理事業

事業計画書

認 可

2020年 3月 5日

2023年10月27日

公 告

2020年 3月26日

2022年10月 3日(第一回変更)

2023年10月31日(第二回変更)

町田市

変 更 理 由

本変更は、事業を円滑に行うため、町田市有地の従前公共用地への振替、整理後容積率の見直しに伴う整理後宅地単価の変更、区画道路への電線共同溝追加設置に係る設計の概要の変更及び資金計画の変更を行うものである。

目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
(1)	土地区画整理事業の名称	1
(2)	施行者の名称	1
第2	施行地区	1
(1)	施行地区の位置	1
(2)	施行地区位置図	1
(3)	施行地区の区域	1
(4)	施行地区区域図	1
第3	設計の概要	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(イ)	土地の現況	2
(ロ)	地区内人口及び人口密度	2
(ハ)	土地利用現況	2
(ニ)	道路及び宅地の状況	2
(ホ)	地勢	2
(ヘ)	用排水の状況	2
(ト)	上下水道、ガス等供給処理施設	3
(チ)	公益施設の状況	3
(リ)	地価	3
(3)	設計の方針	3
(イ)	土地利用計画	3
(ロ)	人口計画	3
(ハ)	公共施設計画	3
(ニ)	公益施設計画	3
(4)	整理施行前後の地積	4
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	4
(ロ)	減歩率計算表	5
(5)	保留地の予定地積	5
(6)	公共施設整備改善の方針	5

(イ) 首都圏整備計画との関連	5
(ロ) 都市計画との関連	6
(ハ) 区画道路	6
(ニ) 特殊道路	6
(ホ) 公園・緑地	6
(ヘ) 排水施設	6
(ト) 公共施設別調書	7
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	8
(イ) 上水道	8
(ロ) 下水道	8
(ハ) ガス	8
2 設計図	8
第4 事業施行期間	8
第5 資金計画書	9
1 収入	9
2 支出	10
3 年度別歳入歳出資金計画表	11

町田都市計画事業
鶴川駅南土地区画整理事業
事業計画書

第1 土地区画整理事業の名称等

- (1) 土地区画整理事業の名称
町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
町田市

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、都心から南西約25kmに位置する町田市東北部にあり、小田急電鉄鶴川駅南側に位置し、北側は小田急線、南側は鶴見川、東側は川崎市を境とする、東西約0.5km、南北約0.1kmにわたる面積約2.6haの地区である。
- (2) 施行地区位置図
別添「位置図」のとおり
- (3) 施行地区の区域
本地区の区域は、町田市能ヶ谷一丁目の一部の地内である。
- (4) 施行地区区域図
別添「区域図」のとおり

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

町田市都市づくりのマスタープランにおいて、本地区を含む鶴川駅周辺は、商業、文化・交流、業務、居住などの都市機能が集積し、周辺の商業・公共施設を結ぶ快適な歩行者ネットワークの形成により、回遊性の高い安全で便利なまちである「にぎわいとみどりの都市拠点」として位置づけられている。

しかし、鶴川駅南側に位置する本地区においては北側のような開発は未着手の状況であり、道路・公園等の公共施設の整備水準は低い。本事業は、土地区画整理事業により鶴川駅南側の道路、駅前広場、下水道、公園等を整備することで地

域の利便性や居住環境、防災性の向上と宅地の利用増進を図り、川崎市、横浜市などの市外も含めた一帯の拠点として、副次核にふさわしい土地利用を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 土地の現況

鶴川駅周辺は、昭和43年9月に鶴川駅前土地区画整理事業施行区域として都市計画決定を行い、昭和57年7月に鶴川駅前地区の約2.8haの換地処分を行い、平成19年3月に鶴川駅北地区の約5.9haの換地処分を行うなど、主に駅の北側の整備が進む中、南側に位置する本地区では、都市基盤が未整備なまま市街化が進展しており、幅員4m未満の狭隘道路沿いに住宅が立地しているため、震災などへの防災機能が脆弱となっている。また、下水道が未整備であることや、農地と宅地が混在した土地利用となっていることから、駅前としての土地利用が図られていない。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内の人口は約100人で、その人口密度は約39人/haである。

(ハ) 土地利用現況

本地区の土地利用の現況は、ほとんどが住宅地と農地であり、地区西側の狭隘道路沿いに低層住宅、地区東側には大規模な農地などが混在する地域であり、駅前としての機能をはたしていない。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の車両が通れる道路は、地区西側の小田急電鉄小田原線を横断する幅員約4m道路（鶴川1972）のみであり、その他は、幅員2m未満の狭隘な道路である。本地区内において公園はない。

宅地については、住宅系が約23%、工業系が約11%、商業系が約5%、農地が約21%となっている。

(ホ) 地 勢

本地区は標高35～36mであり、地層は、鶴見川沿いの沖積層から成り、きわだった起伏はなく、ほぼ平坦な地形である。

(ヘ) 用排水の状況

地区内の水路は、西側道路の北側から鶴見川に向けて暗渠としてある。

(ト) 上下水道、ガス等供給処理施設

本地区の供給処理施設は上水道及び下水道(雨水)は全域整備されているが、下水道(汚水)、都市ガスは未整備である。

(チ) 公益施設の状況

本地区内で利用されている公益施設はない。

(リ) 地 価

本地区の地価は、約 167,800円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は町田市都市計画マスタープラン等に基づき、副次核としてふさわしい駅前立地を生かした拠点として整備するため、用途地域の変更や地区計画を定め、商業や業務等による土地の有効利用を図るとともに、中高層による住宅等の生活環境の増進を図る土地利用とする。

(ロ) 人口計画

人口計画は、町田市の上位計画等に基づき、計画人口約150人、人口密度約58人/haとして計画する。

(ハ) 公共施設計画

・南北自由通路の整備と合わせて、駅前広場を整備し、居住者、駅利用者の利便性の向上を図る。

・区画道路は、駅前広場に通じる幅員12mの道路にバス通りとしての機能を持たせる。商業地は幅員8mを基本として、商業活動の円滑化を考慮して計画する。ただし、中高層による住宅等の生活環境の増進を図る区域に関しては、幅員6mとする。

・公園は、誘致距離を考慮し2箇所配置する。

(ニ) 公益施設計画

公益施設は、本地区内に新設の計画はなく、地区周辺に主要な公益施設等が既に配置されているため、これらの既存施設を利用するものとする。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地積 (m ²)	%	筆数	地積 (m ²)	%		
公共用地	国有地	道路	3.30	0.01	1	—	—	
		計	3.30	0.01	1	—	—	
	地方公共団体	道路	1,844.42	7.20	13	10,814.89	42.22	
		公園	—	—	—	1,245.24	4.86	
		緑地	—	—	—	331.21	1.29	
		水路	797.35	3.11	—	—	—	
		町田市有地	1,112.11	4.34	2	—	—	
		計	3,753.88	14.65	15	12,391.34	48.37	
	合 計	3,757.18	14.67	16	12,391.34	48.37		
宅 地	民有地	田	3,468.61	13.54	11	13,224.81	51.63	
		畑	4,399.61	17.18	12			
		宅地	9,194.89	35.90	55			
		山林	160.00	0.62	2			
		雑種地	1,162.00	4.54	10			
		鉄道用地	83.20	0.32	1			
		計	18,468.31	72.10	91			
	公有地	普通 国 財産	862.26	3.37	—			旧河川用地 譲渡予定
		町田市有地	434.77	1.70	2			
		計	1,297.03	5.06	2			
合 計	19,765.34	77.16	93	13,224.81	51.63			
測 量 増	2,093.63	8.17	—	—	—			
総 計	25,616.15	100.00	109	25,616.15	100.00			

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (登記簿 地積)	同更正地 積(測量増 減を加減 したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた宅 地地積	保留地を 除いた宅 地地積	公共 減歩地積	公共保留 地を合算 した減歩 地積	公共 減歩率	公共保留 地合 算減歩 率
m ² 19,765.34	m ² 21,858.97	m ² 13,224.81	m ² 13,224.81	m ² 8,634.16	m ² 8,634.16	% 39.50	% 39.50
m ² 17,302.24	m ² 19,395.87	m ² 13,224.81	m ² 13,224.81	m ² 6,171.06	m ² 6,171.06	% 31.82	% 31.82

(注) 下段は減価補償金で2,463.10m²用地取得予定後の減歩である。

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) 千円	整理後宅地 価格総額 (予想) 千円	宅地価格総 額の増加額 千円	整理後1 m ² 当り予 定価格 円/m ²	保留地とし て取り得る 最大限地積 m ²	保留地の 予定地積 m ²	割合 %	摘要 (整理前 単価) 円/m ²
3,667,935	3,254,626	-413,309	246,100	0	0	—	167,800

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 首都圏整備計画との関連

近郊整備地帯 昭和41年5月30日 (首都圏整備委員会告示第1号)

(ロ) 都市計画との関連

事 項		決定年月日	備 考	
市 街 化 区 域		昭和45年12月26日	東京都告示第12号	
地域 地区	用途地域	近隣商業地域	令和5年2月20日	町田市告示第361号
	その他の 地域地区	第3種高度地区	令和5年2月20日	町田市告示第362号
		準防火地域	令和5年2月20日	町田市告示第363号
		生産緑地	平成5年10月29日	町田市告示第266号
		宅地造成工事規制区域	昭和37年9月18日	建設省告示第2279号
都市 施設	下水道	町田市公共下水道（鶴川幹線）	平成29年5月1日	町田市告示第60号
	道 路	町田都市計画道路 8・6・1 号 鶴川駅南北自由通路線	令和元年8月30日	町田市告示第225号
市街地開発事業		町田都市計画事業 鶴川駅前土地地区画整理事業	令和元年8月30日	町田市告示第223号
地区計画		町田都市計画地区計画 鶴川駅南地区地区計画	令和5年2月20日	町田市告示第360号

(ハ) 区画道路

駅前広場と合わせて、新設する区画道路（幅員12m）は、駅利用者の快適性、利便性を図るよう歩行者の動線を考慮しその他の区画道路は、地区内の土地利用計画に合わせた生活道路として、「公共施設別調書」を基準として築造する。

(ニ) 特殊道路

特殊道路は、地区内から駅へのネットワークする生活動線として歩行者の利便向上を図るため、歩行者専用道路として整備する。

(ホ) 公園・緑地

街区公園を2箇所、緑地を3箇所整備する。街区公園には、休養施設等を設け、植栽及び外周柵等を設置する。緑地には植栽及び外周柵等を設置する。

(ヘ) 排水施設

排水は分流式とし、雨水排水施設は各道路に敷設する管渠を經由して鶴見川に放流する。なお、河川への流出量調節のため、地区内に調整池1箇所を設置する。汚水排水施設は上位計画と整合を図り本事業で整備する。

(ト) 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道路	区画道路	幅員12m	12.0	156	1,946.58	『2.5-7.0-2.5』アスファルトコンクリート舗装とし、照明、電線共同溝、街渠を設け管渠工を行う。
		幅員8m	8.0	127	1,098.32	アスファルトコンクリート舗装とし、電線共同溝、管渠型側溝を設ける。
		幅員6.5m	6.5	55	363.98	アスファルトコンクリート舗装とし、電線共同溝、管渠型側溝を設ける。
		幅員6m	6.0	564	3,416.60	アスファルトコンクリート舗装とし、電線共同溝、管渠型側溝を設ける。
		駅前広場			3,847.15	アスファルトコンクリート舗装とし、植栽、照明、電線共同溝、街渠を設け管渠工を行う。
		小計		902	10,672.63	
		特殊道路	幅員4m	4.0	31	142.24
	小計			31	142.24	
	計			933	10,814.87	

公園	1号公園			630.48	休養施設、植栽等を設ける。	
	2号公園			614.76	休養施設、植栽等を設ける。	
	計			1,245.24		
緑地	1号緑地			46.63	植栽等を設ける。	
	2号緑地			95.36	植栽等を設ける。	
	3号緑地			189.24	植栽等を設ける。	
	計			331.23		
合計				12,391.34		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

上水道は都営水道を延長し、本地区内の各戸の給水に応じられるよう配水管を布設し、かつ消火栓を適宜設置する。本事業においてこれに要する費用を負担する。

(ロ) 下水道

町田市の公共下水道計画との整合を図る計画とし、地区内に下水管（分流式）を敷設する。本事業においてこれに要する費用を負担する。

(ハ) ガス

ガスは、都市ガスによる供給を受け、企業者との協議により本事業においてこれに要する費用を負担する。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 2年 3月26日
至 令和14年 3月31日

第5 資金計画書

1 収 入

区 分	事業費 (千円)	摘 要
国庫補助金	1,586,000	社会資本整備総合交付金 (都市再生区画整理) 1/2…1,586,000千円
東京都補助金	1,013,375	社会資本整備総合交付金 (都市再生区画整理) 1/4…650,625千円 1/2 (無電柱化工事費) …284,750千円 東京都単独費 (無電柱化工事費) 78,000千円
町田市負担金	4,537,625	社会資本整備総合交付金 (市負担分) 1/4…650,625千円 市単独費 3,887,000千円
計	7,137,000	

2 支 出

(単位：千円)

事 項		単位	事業量	事業費(千円)	摘 要	
公共施設整備費	築造	区 画 道 路	m	902	1,299,000	排水施設費、駅前広場築造費含む
		特 殊 道 路	m	31	4,000	
		道 路 計		933	1,303,000	
		公園緑地施設費	m ²	1,576	62,000	公園2箇所、緑地3箇所
		雨水流出抑制施設費	m ³	1,870	645,000	
		計			2,010,000	
	移転	建 物 移 転 費	棟	45	1,871,000	建物附属工作物移転費、換地に伴う移転費を含む
		立木農作物移転費			19,000	
		工作物等移転費			38,000	
		計			1,928,000	
	移設	電 柱 移 設 費	本	22	14,000	
		上水道管移設費	m	178	27,000	
		下水道管移設費	m	282	55,000	
		計			96,000	
公共施設整備費計				4,034,000		
法第2条第2項 該当事業費	上 水 道	m	902	53,000		
	ガ ス	m	1,080	15,000		
	下 水 道	m	1,080	62,000		
	計			130,000		
整 地 費		m ²	14,837	55,000		
工 事 雑 費				438,000		
調 査 設 計 費				1,360,000		
工 事 費 計				6,017,000		
損 失 補 償 費				292,691		
減 価 補 償 費				413,309	公共施設充当用地取得費	
補 償 費 計				706,000		
借 入 金 利 子				24,000		
事 務 費				390,000		
合 計				7,137,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	
歳出	工事費	0	34,266	110,008	362,822	44,538	477,046	1,675,386	626,700	654,600	578,200
	補償費	0	0	109,512	155,932	2,112	172,965	89,700	33,000	34,400	30,800
	利子	0	0	4	1,700	100	2,500	9,000	3,300	3,500	3,100
	事務費	0	18,536	18,663	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
	計	0	52,802	238,187	555,454	81,750	687,511	1,809,086	698,000	727,500	647,100
歳入	国費	0	0	54,750	77,800	2,750	279,200	484,500	133,000	100,000	148,000
	都費	0	0	27,375	38,900	2,750	139,600	281,750	97,500	69,250	96,750
	市費	0	52,802	156,062	438,754	76,250	268,711	1,042,836	467,500	558,250	402,350
	計	0	52,802	238,187	555,454	81,750	687,511	1,809,086	698,000	727,500	647,100
差引過不足											
借入金											

区分	令和11年度	令和12年度	令和13年度	計	摘要	
歳出	工事費	914,300	298,395	240,739	6,017,000	
	補償費	77,579	0	0	706,000	
	利子	796	0	0	24,000	
	事務費	35,000	35,000	37,801	390,000	
	計	1,027,675	333,395	278,540	7,137,000	
歳入	国費	257,500	48,500	0	1,586,000	
	都費	163,500	96,000	0	1,013,375	
	市費	606,675	188,895	278,540	4,537,625	
	計	1,027,675	333,395	278,540	7,137,000	
差引過不足						
借入金						