

## 第15回 鶴川駅南側街づくり検討会 会議要旨

場 所：和光大学ポプリホール鶴川 3階会議室

日 時：11月16日(土曜日) 10時00分～11時15分

出席者

地 権 者 等：11名

町 田 市：吉原担当課長、加藤係長、高梨主任、森本主事

コンサルタント：ポリテック・エイディディ(金子氏、小川氏)

### 【検討会の議事】

＜次第＞

1. 2013年度の検討スケジュールについて
2. 市街地整備に向けた課題について
3. 2014年度以降の検討の進め方について

#### 1. 2013年度の検討スケジュールについて

- 2013年度の検討スケジュールについて説明しました。

＜説明内容＞

##### ① 第15回検討会

地域の課題を西・東側各エリアに分け、整備の考え方について検討します。

##### ② 第16回検討会(2014年1月25日 土曜日)

第15回検討会を踏まえて、市街地整備を行い資産価値や生活環境等を向上させるためにどのような条件や考え方があるのか整理します。

##### ③ 第17回検討会(3月)

第15・16回検討会の結果を基に、2014年度の街づくりの具体的な検討に向けて、意識共有を図りたいと考えています。

#### 2. 市街地整備に向けた課題について

- 西エリアの検討課題について

- ・ 居住環境向上
- ・ 駅近くの一等地である土地の有効活用
- ・ 下水道整備
- ・ 地域内を安全に移動する(お年寄り、子供の視点)

- 東エリアの検討課題について

- ・ 駅前の一等地である土地の有効活用
- ・ 駅南口へのアクセス道路
- ・ 駅前としての利便性確保
- ・ 下水道整備
- ・ 地域内を安全に移動する

- 整備の考え方(案)

- ・ 東エリアは川崎市側から駅前広場へアクセスする準幹線道路、西エリアでは緊急車両が通行できる4mや交互交通できる6m道路が必要。
- ・ 一部の道路に歩道を付設。
- ・ 現在、駅南側は第一種低層住宅専用地域（高さ10mで木造2階建て程度）であるが、道路拡幅により用途を緩和し、例えば第二種中高層住宅専用地域に変更して賑わいを創出。

### 3. 2014年度以降の検討の進め方について

- 2014年度以降の街づくり検討の進め方について市から提案しました。

<説明内容>

- ① 道路の位置や幅の設定について  
道路の位置や幅員を検討していきます。
- ② 土地の有効活用について  
土地の使い方、建築する建物の用途や規模について検討していきます。
- ③ 東、西エリアの境界について  
東、西エリア毎に課題が異なるため、東、西エリアそれぞれに分けて整備をすべき範囲を地権者の皆様と一緒に検討していきます。

<検討会での主なご意見>

(意見) (用途変更をした場合の) ある程度の高い建物とはどのくらいの高さか。

(市の考え) 皆様との検討の中でどのくらいの規模の建物が良いか案を作成していきます。容積率、建ぺい率等の細かい部分は、具体的な検討になってきたら説明します。

(意見) 事業によってはどこかへ移転する必要があるのか。

(市の考え) どのような事業やまちづくりをするか、まだ決まっていませんが整備後の土地に住むのが基本です。事業区域外の場所に住みたい人は、例えば公共施設用地として行政が土地を買収するという場合によってはできなくありません。また、何人かで集まってビルを建てて、下層を貸して上層に住むことなども可能です。今後自分の資産をどうしたいのか考えていただき、街づくりの方法を検討していきます。

(意見) 素人には(土地利用の)採算性があるかないかなどについてはわからない。

(市の考え) 他の市内の土地区画整理事業と比べると、駅前であり選択肢が多いと考えます。将来どのようなことができるのか皆様と相談しながら丁寧に進めていきます。

(意見) 橋上駅化の進捗はどのくらいか。

(市の考え) 駅の整備は小田急が行うものであり、小田急も整備する必要があることを認識しています。駅南、北の広場をどのように連絡するのか、今後、橋上駅化も含めて協議することになると思います。南北をつなぐ自由通路については、整備費用は行政が負担する事例が多くあります。

また、北口広場が飽和状態のため、駅南側に広場を作り交通機能を分担させる必要があります。現在、北口広場には一日約180台のバスが駅南側から乗り入れています。そのため、南側からの交通を分担できる規模の南口広場が必要であり、地域の賑わいを創出するためにも南口広場が必要です。駅前広場、橋上駅化を含め、駅の方向性を検討していきたいと考えています。

(意見) 2年位前に、道路拡幅の協力をするので下水道を整備してくれるように市へお願いした。公道に入れれば良いのだが、それでも開発が決まらないと下水道整備は出来ないのか。早くしてほしい。

(市の考え) 主に西エリアのお話と思います。市は、今回の道路計画の位置が定まれば、先行して下水を整備したいと考えています。西エリアの下水は東エリアを通過しての外へ流れていくようになりますが、今はまだ関係者の皆様の考えを十分に聞けていない状況です。市は、いち早く下水を入れていきたいと考えていますが、来年から始めるとまでにはなっていません。

(意見) 金井、薬師台から駅へ向かう車で金井入口交差点が混雑している。川崎市の都市計画道路から通れるような道ができる可能性はあるか。

(市の考え) 金井辺りから川崎市の都市計画道路につながる道の計画は無いが、過去に大蔵小学校前の道路を東に延伸する検討をしたことがあります。その道路を駅南口まで延ばすには西側エリアの中に大きな道路を通すことになり、難しいのではないかと考えています。

(意見) 東側エリアの開発は小田急と川崎市の協力が必要だと考えるが、今後どのように協力要請していくのか。また、話し合いに参加しない人たちは「現状で満足している」人が多く、町田市の構想だけでは動かすのは難しいのではないかと。町田市が「こういう街づくりをしたい」というものがなければ、皆さんと一緒に街づくりをしていきますと言われても街づくりに関して素人のため、どうすべきかわからない。

(市の考え) 一番大切なのは地権者が、街づくりをするという気持ちをまとめていくことが重要です。その意向を基に市が川崎市や小田急へ協議していきます。地権者の街づくりへの意欲がなければ川崎市や小田急は協力していただけないと思います。

駅北側の土地区画整理事業は、市が計画を作り、地権者へ強く理解を求めて事業を行いました。事業後に地権者から「本当はこうだった」という声を今でも聞くことがあります。この街づくりでは北側と同じやり方を繰り返さずに皆さんの考えを聞きながら協働で進めていきたいと考えています。