

鶴川駅街づくりから

2014年12月20日（土）



第21回 鶴川駅南口街づくり検討会

～議題～

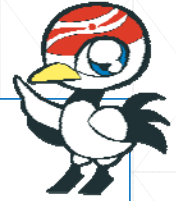
1. 道路検討プラン（案）のまとめ
2. 南口の街づくりについて
3. 西側地区の街づくり
4. 東側地区の街づくり
5. 次回の検討会について他



つるちゃん
鶴川商店会マスコットキャラクター

1. 道路プランのまとめ



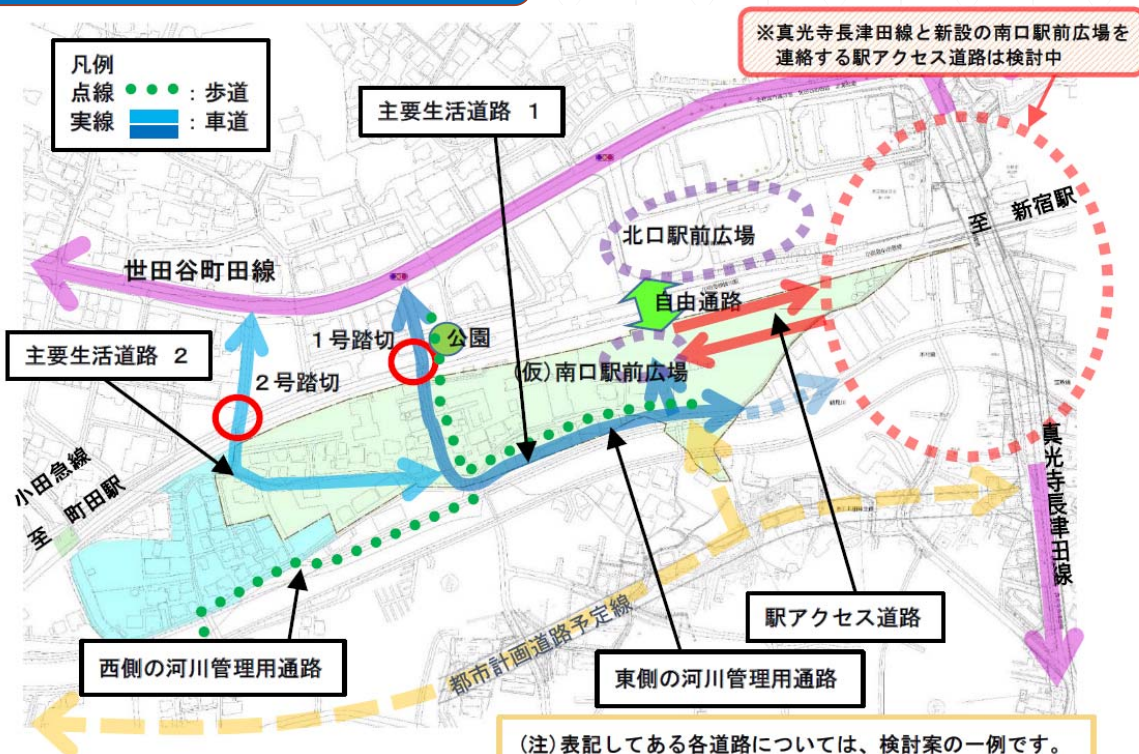


～検討会を通した道路プランの検討～

- 第18回の検討会では、南口の安全性や利便性の向上を目指して、東西と南北の主要生活道路について提案しました。
⇒その後事務局で、地区内道路のあり方の見直しを行いました。
- 第19回の検討会においてネットワークを見直した道路検討プランを提示し、議論しました。
⇒検討会などでこれまで頂いた御意見を再度分析し、道路計画の基本的な考え方を整理しました。
- 第20回の検討会では、骨格となる道路の整備イメージや整備の基本的な考え方をとりまとめました。
⇒道路計画の基本的な考え方をとりまとめました。



道路計画の基本的な考え方



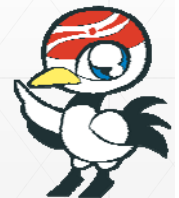
道路計画の基本的な考え方

- 第20回検討会で提案した道路整備の基本方針を、よりわかりやすくするために再度整理し、道路計画の基本的な考え方としました。

南口駅前広場	駅南側からの交通を処理するために、駅前広場の設置を検討します。
駅アクセス道路	南口駅前広場への路線バス導入に向け、広場と真光寺長津田線を連絡する道路整備を検討します。
主要生活道路1	主に東側エリアにおける交通需要への対応並びに駅の東西を連絡する道路として、駅前から1号踏切まで歩道がある道路の設置を検討します。
主要生活道路2	西側エリアの生活利便の向上や防災性の観点から、生活の軸となる道路を検討します。
河川管理用通路	河川管理用通路を活用した歩行者ネットワークや道路計画を検討します。 〈東側〉歩車共存型の整備 〈西側〉歩行者の利用を主とした整備



2. 鶴川駅南口の街づくり



◇鶴川駅南口地区整備の目指すもの

鶴川駅南側街づくりビジョンに基づき、西側エリア・東側エリア各々の地域特性に合わせ、エリア別に整備の方向性を整理します。

西側エリア

○駅前からやや離れ、既に戸建て住宅の集積と一部商業利用がされているエリアです。
○主として、エリアの生活環境の維持、改善に向け、必要に応じ道路や下水道の整備などをエリアの皆さんとともに検討し、土地区画整理事業に代え、地区計画等による街づくりを目指します。

東側エリア

○今後、駅前広場等の整備により南口の中心地を形成するエリアです。
○土地区画整理事業等による一体的な市街地整備を進め、商業や業務等による土地の有効利用を図るとともに、中低層による住宅等の生活環境の維持、増進を目指します。

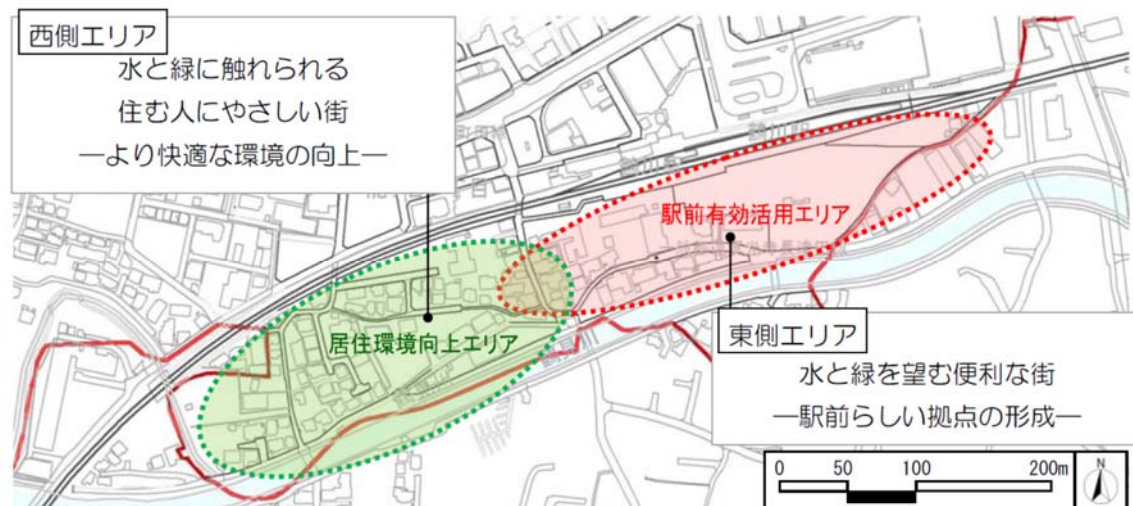
6



◇鶴川駅南側街づくりビジョン

～駅前で緑豊かな快適な空間～

- ・駅前の交通利便性を享受できる街を創ります。
- ・暮らす人が快適で安全な生活ができるよう、道路空間や下水道などの基盤を整えます。
- ・身近な水と緑を活かした環境づくりを目指します。



3. 西側地区の街づくり



8



3. 西側地区の街づくり

◇西側エリアの街づくりの方向性・内容

■ 西側エリアにお住まいの皆様の利便性・快適性を高める

- 主要生活道路2の整備

■ 既存道路やエリア内の道路・歩道ネットワークを充実させる

- 水路用地を利用した道路の整備

■ 住宅地としての生活環境を向上させる

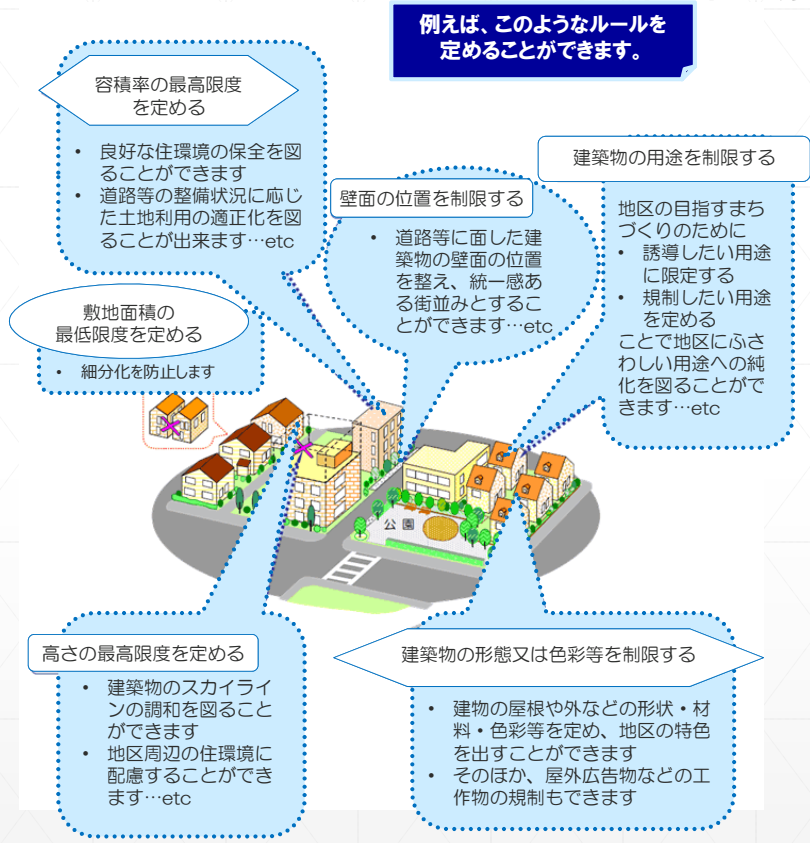
- 公園の整備

9



◇街づくりの進め方 (地区計画)

- 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。
- 但し、一般には建替え時に行われる規制なので、ルールに基づいた街となるまで**比較的長い時間**が掛かります。

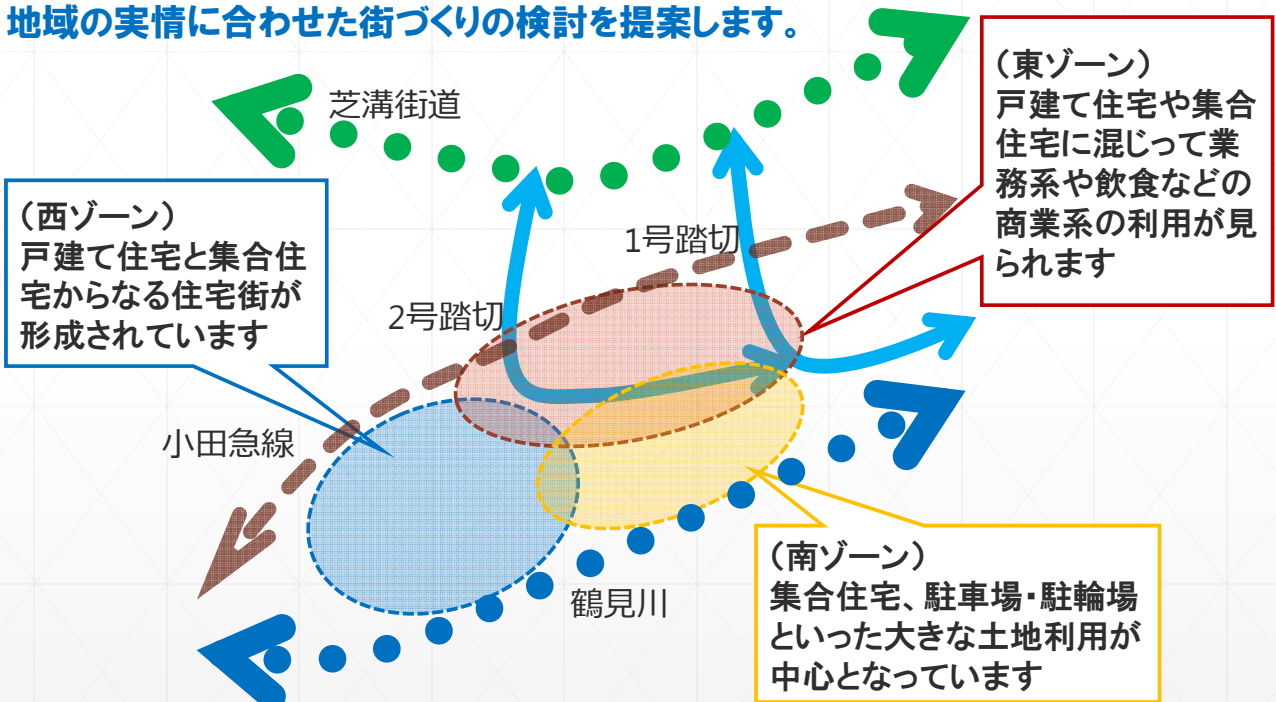


(出典：国土交通省HP)



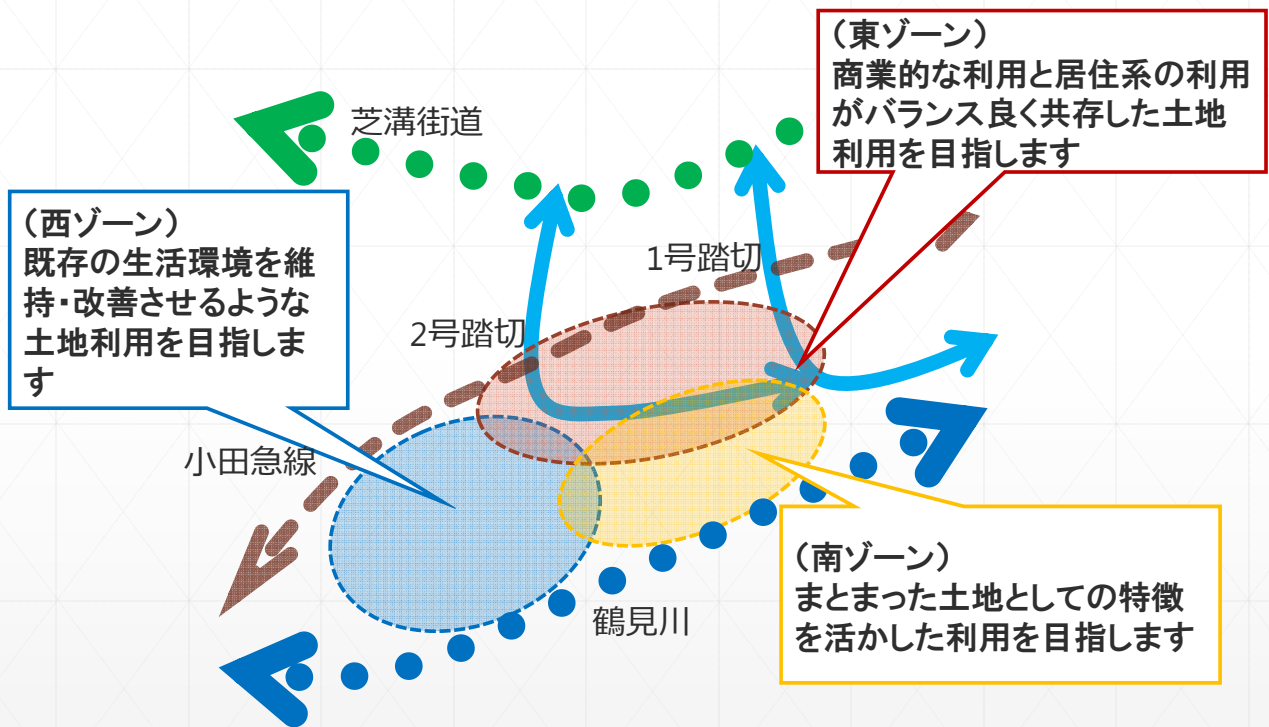
◇ゾーン別土地利用の提案(現況)

・同じ西側エリアでも土地利用の状況が異なっていることから、ゾーン分けを行い地域の实情に合わせた街づくりの検討を提案します。



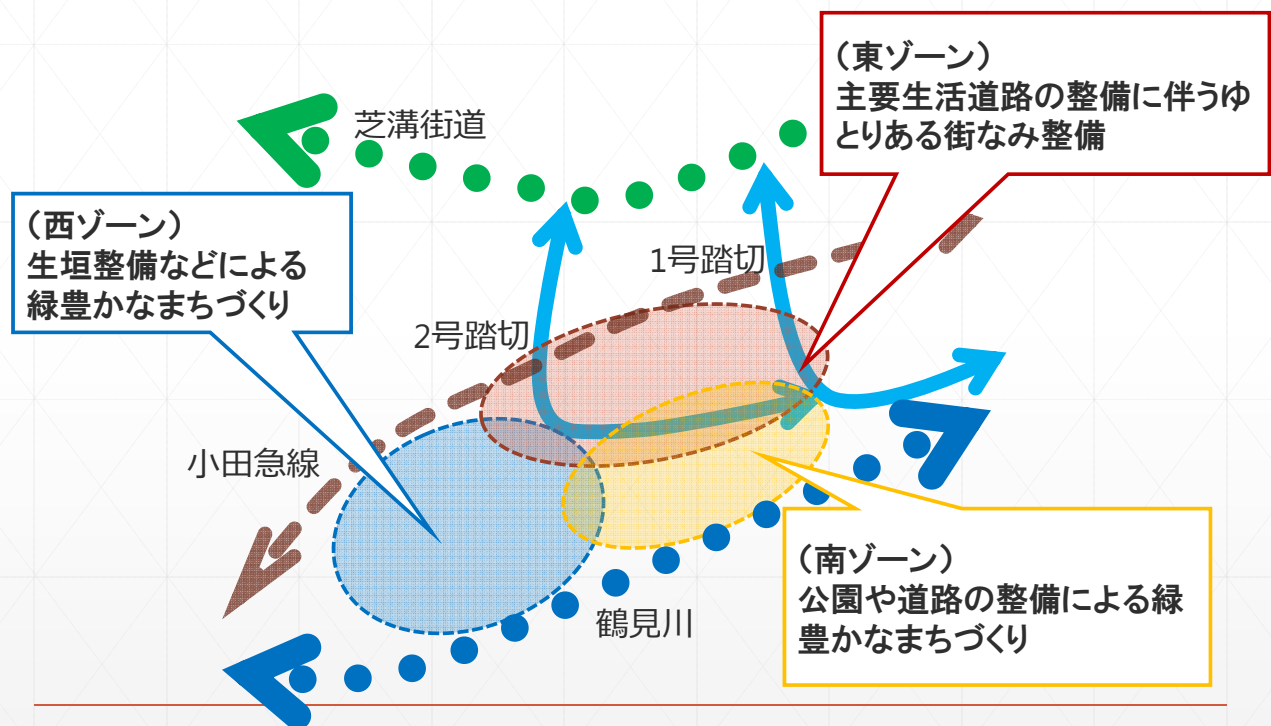
◇ゾーン別土地利用の提案(可能性)

・現況を踏まえた各ゾーンの可能性は次のようにまとめられます



◇ゾーン別土地利用の提案(整備)

・こうした可能性を実現するため、次のような整備を進めます。



◇地区計画の主なメニュー一例

- ①建築物の用途の制限
- ②敷地の最低規模
- ③壁面の位置の制限
- ④垣または柵の構造の制限
- ⑤絶対高さの制限 等

＜ゾーン別メニューのイメージ＞

	東ゾーン	西ゾーン	南ゾーン
①	○	△	○
②	△	×	○
③	○	○	○
④	○	◎	○
⋮	⋮	⋮	⋮

今後、西側エリアのまちづくりに必要なメニューについて皆様との話し合いを進めます。



◇(参考)地区計画で定める事項一覧

- 一般に右表のようなことを街のルールとして設定することが出来ます

地区整備計画で定める事項	一般的な活用		特例的な活用						
	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路	
1. 地区施設の配置及び規模	道路・公園	-	-	○	-	-	-	-	
	緑地・広場	-	-	-	-	-	○	-	
	その他の公共空地	-	-	-	-	-	○	-	
2. 建築物に関する事項	用途の制限	□	□	-	-	-	-	-	
	容積率の最高限度	-	□	◎	○	○	○	○	
	容積率の最低限度	-	-	-	◎	◎	◎	-	
	建ぺい率の最高限度	-	□	-	-	◎	-	-	
	敷地面積の最低限度	-	-	-	◎	-	◎	◎	
	建築面積の最低限度	-	-	-	-	◎	-	-	
	壁面の位置の制限	-	-	-	◎	◎	◎	◎	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	-	-	-	-	-	-	○	
	高さの最高限度又は最低限度	-	□	-	-	-	-	◎	
	形態又は色彩その他の意匠の制限	-	-	-	-	-	-	-	
	緑化率の最低限度	-	-	-	-	-	-	-	
垣又はさくの制限	-	-	-	-	-	-	-		
法12条の5	都市計画道路の名称	-	-	-	-	-	-	○	
	重複利用区域	-	-	-	-	-	-	○	
法12条の11	建築物等の建築限界	-	-	-	-	-	-	○	
	3. 樹林地、草地の保全に関する事項	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路
4. 土地の利用に関する事項	一般	促進区	誘導容積	容積配分	高度利用	用途別	街並誘導	立体道路	

【地区整備計画における凡例】
 ○：都市計画で定めなければならない事項
 ◎：○のうち、条例による規定が義務づけられている事項
 -：必要に応じて、規制・誘導として定める事項
 □：規制・誘導のほか、緩和も定めることができる

(出典：東京都都市整備局HP)



4. 東側地区の街づくり



14



4. 東側エリアの街づくり

◇東側エリアの街づくりの方向性・内容

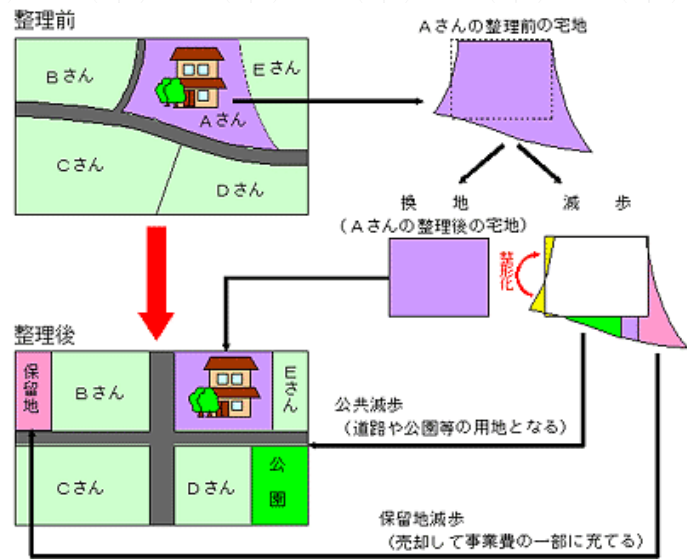
- ・ 区画整理事業により以下のまちづくりを目指します。
- **駅前の商業的利用や住宅地を整備する**
 - ・ 街区と生活環境の整備
- **鶴川駅利用者の安全性・利便性を高める**
 - ・ 南口駅前広場とアクセス道路の整備
- **駅利用者や地域の方々の利便性、快適性を向上させる**
 - ・ 道路(主要生活道路1、街区道路)整備

15



◇街づくりの進め方(土地区画整理事業)

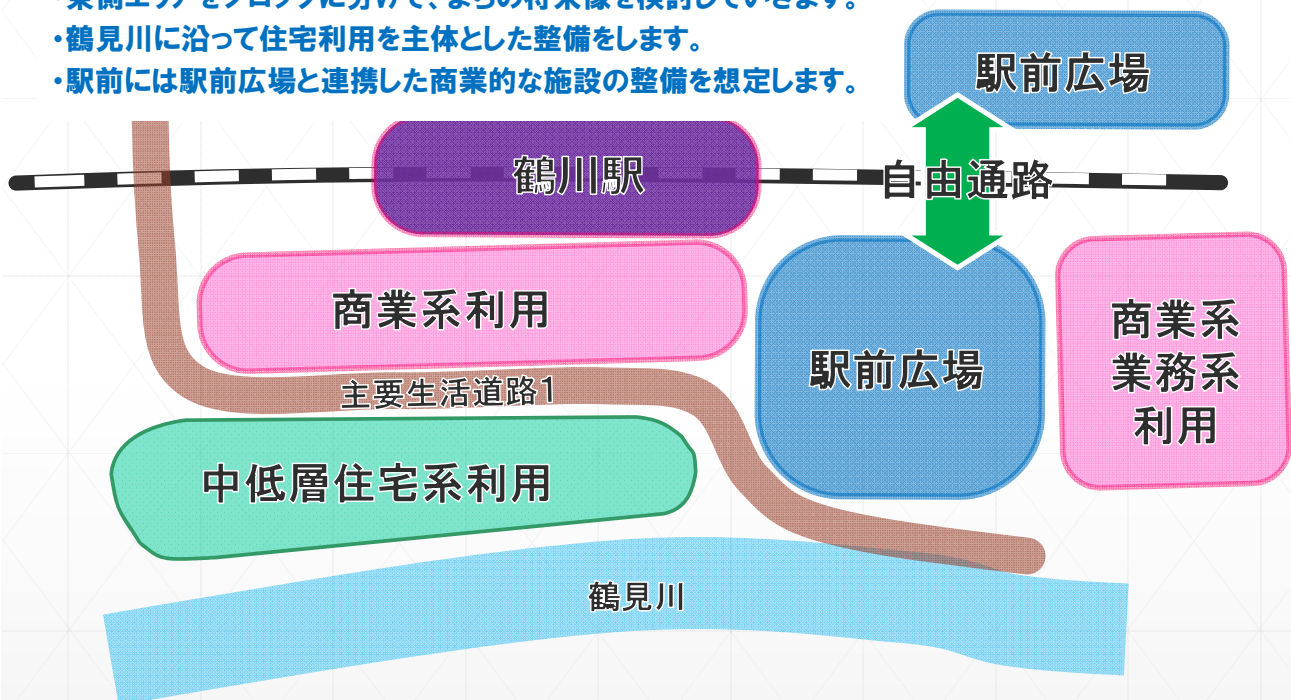
- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。



(出典：国土交通省HP)

(1)街づくり(土地利用)の提案

- 東側エリアをブロックに分けて、まちの将来像を検討していきます。
- 鶴見川に沿って住宅利用を主体とした整備をします。
- 駅前には駅前広場と連携した商業的な施設の整備を想定します。



(1) 土地区画整理事業によるまちづくり

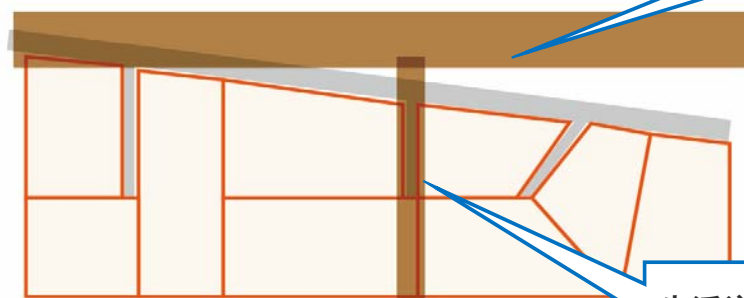
① 基盤の整備

- ・現在の戸建て住宅は将来も住宅エリアとなるように計画します。
- ・駅前広場周辺の大きな土地は、高度利用ができるようになります。



① 基盤の整備

- ・道路の整備に合わせて、下水道などのインフラを整備します。



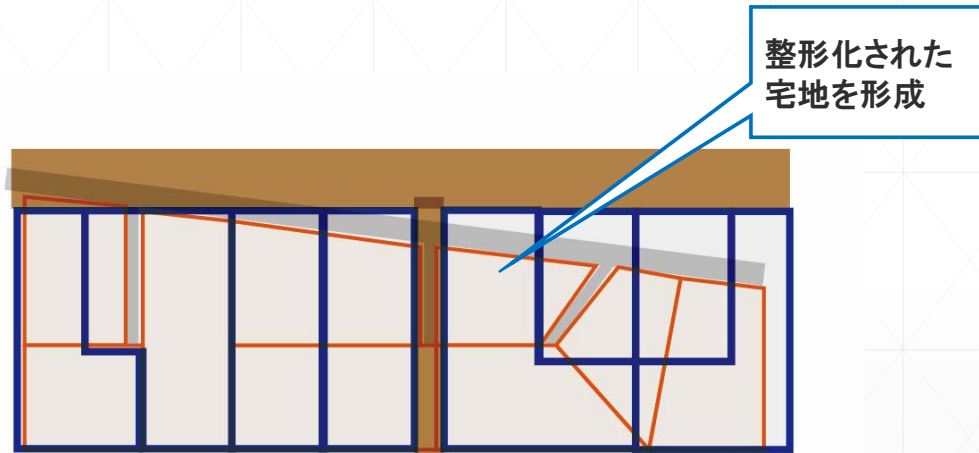
主要生活道路
の整備

生活道路などの
整備



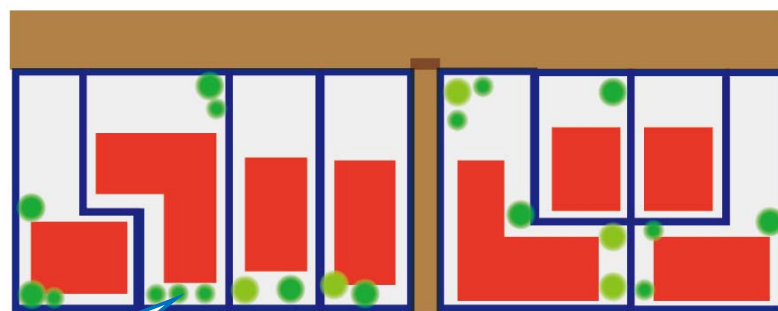
① 基盤の整備

・現在の宅地の整形化を目指します。



② 街づくりの完成

・オープンスペースが確保された静かで緑豊かな、
ゆとりある良好な生活環境が形成されます。



③ 建物の移転と補償

	補償項目	概要
建築物移転料等	建築物の移転料	建築物の移転等に伴う補償金
	工作物の移転料	工作物（門扉、物置等）の移転等に伴う補償金
	立木土石の移転料	立木土石（庭木、庭石等）の移転等に伴う補償金
	動産の移転料	動産（家財、商品等）の移転等に伴う補償金
	仮住居等の使用に要する経費	仮住居の使用及び動産の一時保管に伴う補償金
	家賃減収補償	家賃収入の減少に伴う補償金
	借家人に対する補償	建築物の賃借りの継続が困難なときの補償金
	祭し料	宗教上の施設の移転等に伴う補償金
	移転雑費	建築物等の移転等に伴う雑費
営業	営業休止の補償	営業の停止及び仮営業所の設置に伴う補償金
農業	農業休止の補償	農業の休止に伴う補償金
	立毛(りつもう)補償	立毛（成育中の農作物）に対する補償金
その他	仮換地の指定等に伴う補償	仮換地の指定に伴う補償金

21



(4) これからのスケジュール(案)



2014年度

2015年度 ~

第18回 南口地区の現状と課題	第19回 道路ネットワークの考え方 地区整備イメージ 等	第20回 土地利用の考え方 道路整備の基本的考え方 土地建物利用イメージ 等	第21回 東西両エリアの街づくり 道路検討プランのまとめ 等	西エリア エリア別第1回以降 地区計画等の検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ブロック別のまちの将来像 ○道路・公園の配置方針 ○用途地域や容積率のあり方 ○建物等の規制誘導 ○地区計画素案の作成 ○街づくりガイドラインの検討による関連都市計画の見直し方針
				東エリア エリア別第1回以降 区画整理の検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ブロック別のまちの将来像 ○道路・広場・公園の配置方針 ○用途地域や容積率のあり方 ○宅地等の配置方針 ○区画整理設計の検討 ○街づくりガイドラインの検討による関連都市計画の見直し方針

※決定した内容ではありません

24



5. 次回の検討会について他



25



5. 次回の検討会について他

次回以降の 鶴川駅南口街づくり検討会

- 次回から東西エリアに分かれて検討会を開催する予定です。
- そうしたことから、開催日に関するご意見をお聞かせください。
→現在の土曜日午前に加え、日曜日や平日午後の開催は可能でしょうか？
- 本日のご意見を踏まえ、早急に開催日を設定いたします。

26

皆さまのご意見をもとに、
鶴川駅南口の街づくり計画を
より良いものに育てましょう。
ご協力のほどをよろしくお願いいた
します。

ありがとうございました

