

鶴川駅街づくりから



2015年2月22日（日）

# 第1回・東側エリア検討会 （鶴川駅南口街づくり検討会）

～議題～

1. これまでの検討経緯と今後の進め方
2. 東側エリアの街づくりの将来像
3. 次回の検討会について他

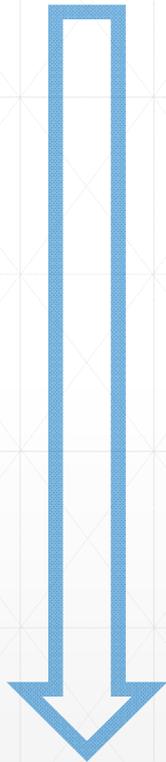


つるちゃん  
鶴川商店会マスコットキャラクター

## 1. これまでの検討経緯と 今後の進め方



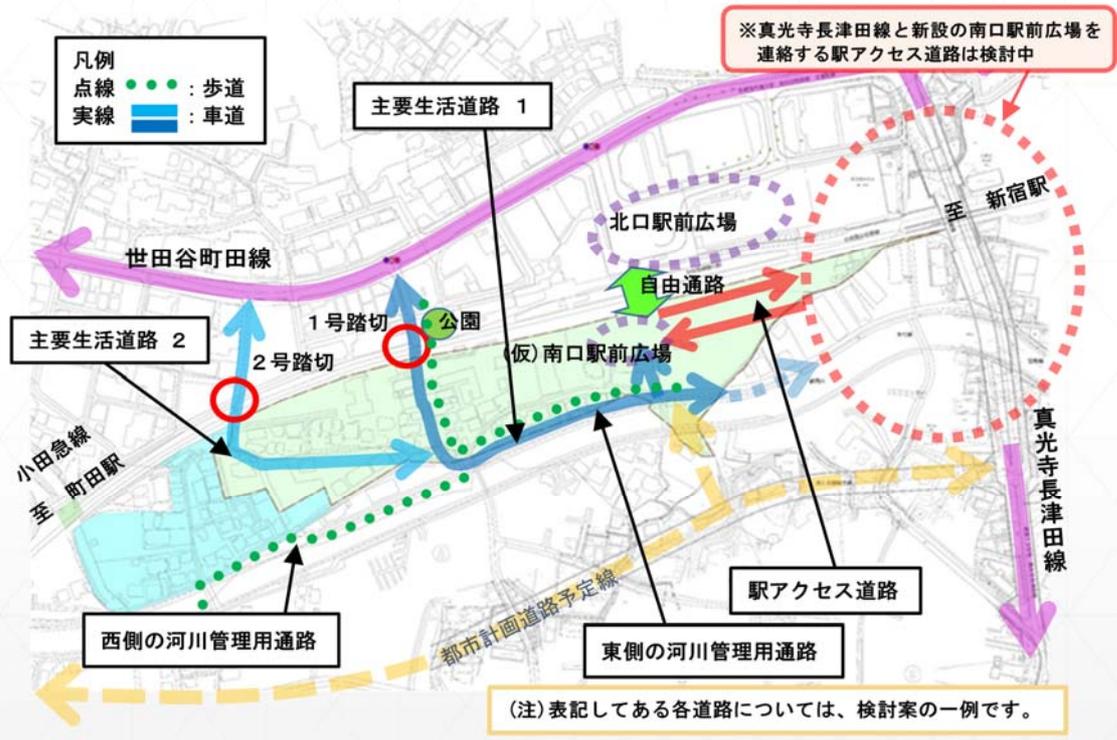
# ◇これまでの検討経緯



- 2013年
  - ◆街づくりビジョンの作成
- 2014年
  - 第18回検討会
    - ◆区内道路のあり方の検討
  - 第19回検討会
    - ◆道路計画の基本的な考え方の検討
  - 第20回検討会
    - ◆道路計画の基本的な考え方のとりまとめ
  - 第21回検討会
    - ◆東西エリア区分(案)と街づくり手法の提示



## 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。<br>〈東側〉歩車共存型の整備<br>〈西側〉歩行者の利用を主とした整備 |

3

## ◇エリア区分(案)

1号踏切から伸びる都道を目安として南口地区を東西の両エリアに分けて街づくりを進めます

### 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。



### 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。

4

## ◇東側エリアの整備手法の提案（１）

東側エリアで街づくりを進めていくために、次のような特徴を持つ「土地区画整理事業」を提案させていただきます。

### ①面的な総合整備

土地区画整理は土地の調整を基本としてまちづくりを総合的に行います。一定の区域で、道路・河川・公園・上下水道など公共公益施設の新設・再整備とあわせて宅地の形態も整えるため、効率的に基盤整備が行えます。

### ②受益の配分が公平

道路・公園などや宅地の整備改善によってもたらされる受益の割合に応じた減歩等により公平な負担が可能です。



5

## ◇東側エリアの整備手法の提案（２）

### ③既存コミュニティを維持

用地買収方式では、用地買収にかかる権利者だけが立ち退きを求められることありますが、土地区画整理事業では、これまでの生活や営業を整備後も継続できるため、地域のコミュニティを存続することが可能となります。

### ④相乗的な投資効果

道路・公園などの整備や宅地の利用増進をすることにより土地所有者による土地利用の事業投資が誘導され、相乗効果により活力あるまちづくりが実施されます。

### ⑤宅地の利用増進

商業や住宅などそれぞれの土地利用目的に合わせて土地を集約することも可能です。



6

# ◇今後の進め方:スケジュール(案)

2014年度

2015年度 ~

西側エリア

地区計画等の検討

- 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

東側エリア

区画整理の検討

- 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**

(空白ページ)



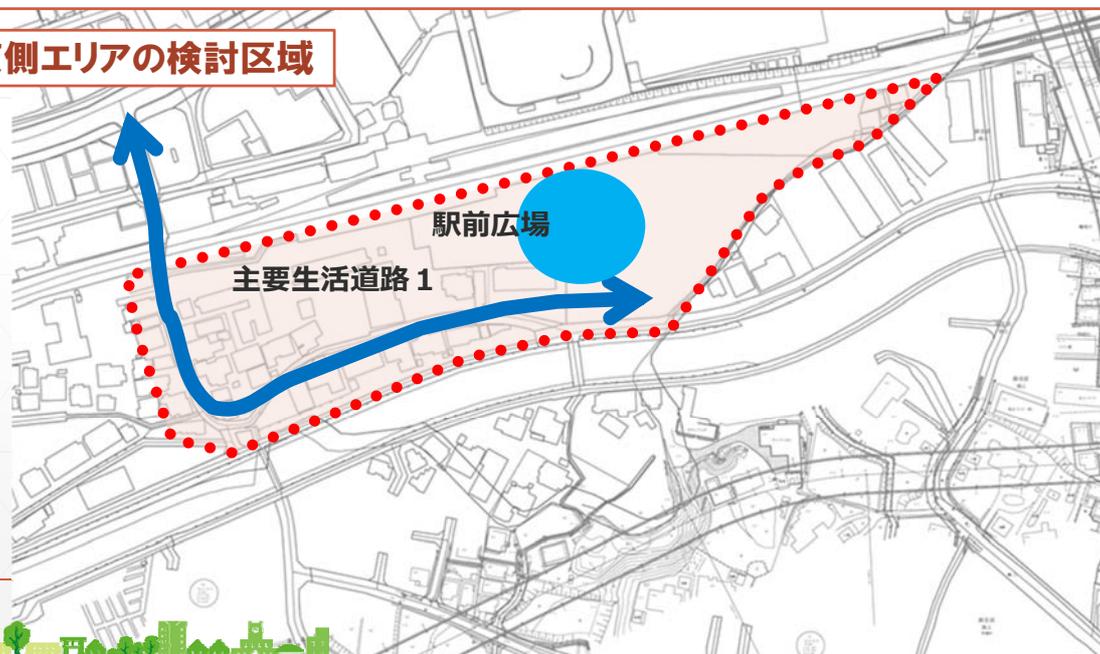
## 2. 東側エリアの 街づくりの将来像



### ◇ 東側エリアの街づくりの方向性と検討区域

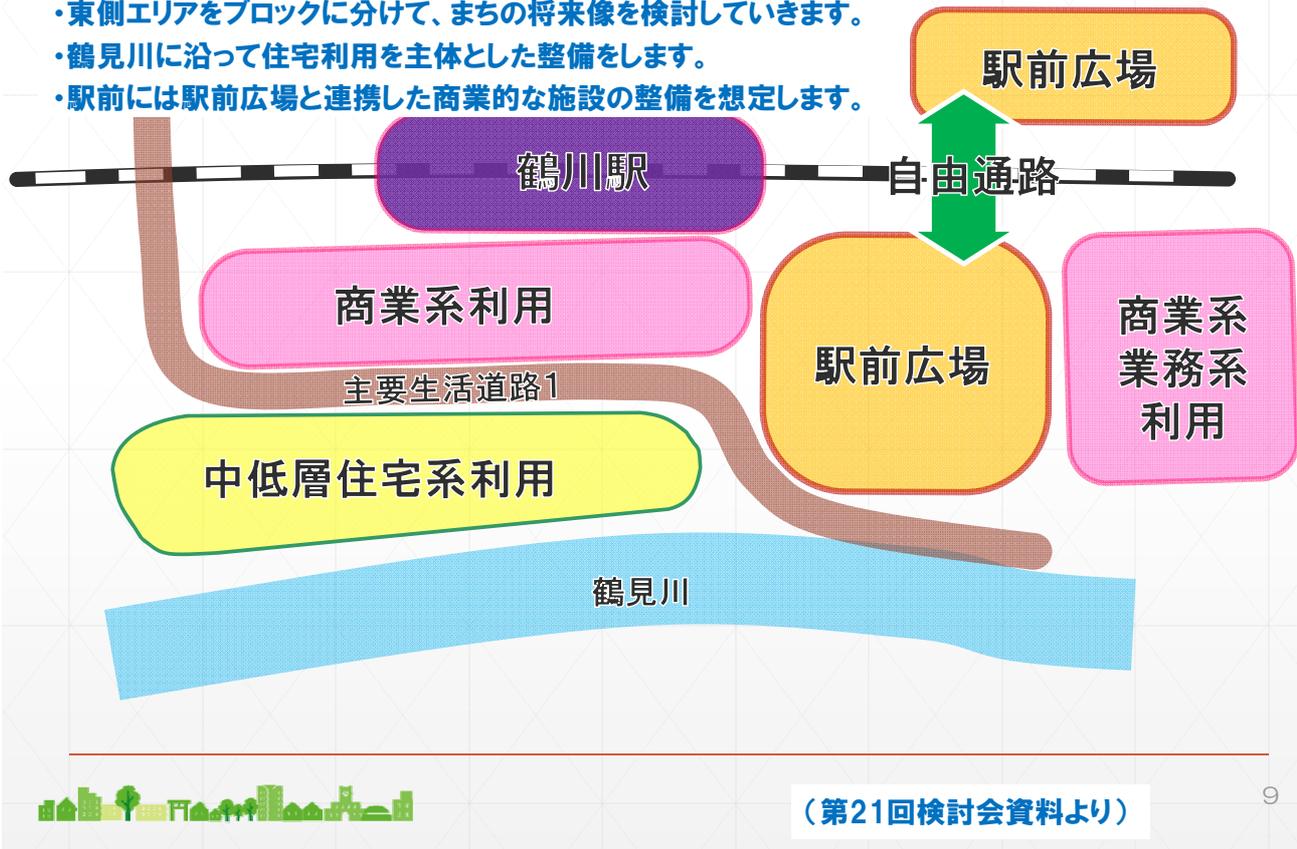
- 今後、駅前広場等の整備により南口の中心地を形成するエリアです。
- 土地区画整理事業等による一体的な市街地整備を進め、商業や業務等による土地の有効利用を図るとともに、中低層による住宅等の生活環境の維持、増進を目指します。

#### 東側エリアの検討区域



## ◇街づくり(土地利用)のイメージ

- ・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。



9

## ◇主要生活道路1と駅前広場の検討

### ～主要生活道路1の配置パターン～

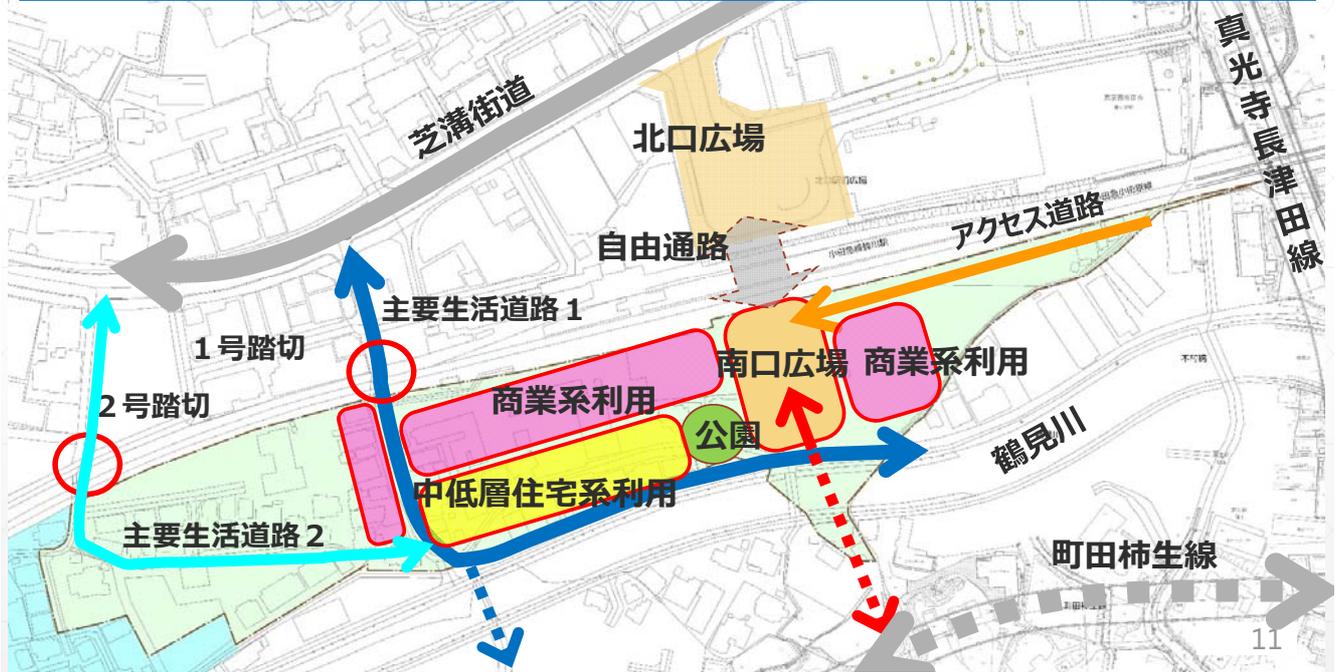
- これまでの検討会で、事務局からの提案、皆様からの御意見などから、以下にお示しする 4パターン の道路配置の考え方が整理されました。
  - ⇒ A案:川沿いの河川管理用通路を活用する案
  - ⇒ B案:現道を活用した道路計画
  - ⇒ C案:南口の中央部分に東西に配置する案
  - ⇒ D案:線路沿いに東西に配置する案
- 本日は、この4案をもとに、話し合いをさせていただきます。

10

## 主要生活道路 1 の配置 A 案



- 道路配置**
- ・川沿いに配置し、河川管理用通路を活用する
  - ・広場の出入口は将来の都市計画道路に配慮する
- 土地利用**
- ・街区公園を配置し、川沿いの静かな住宅地の環境に配慮する
  - ・線路沿いや駅前広場の近くは、商業・業務の立地を促進する



## 主要生活道路 1 の配置 A 案

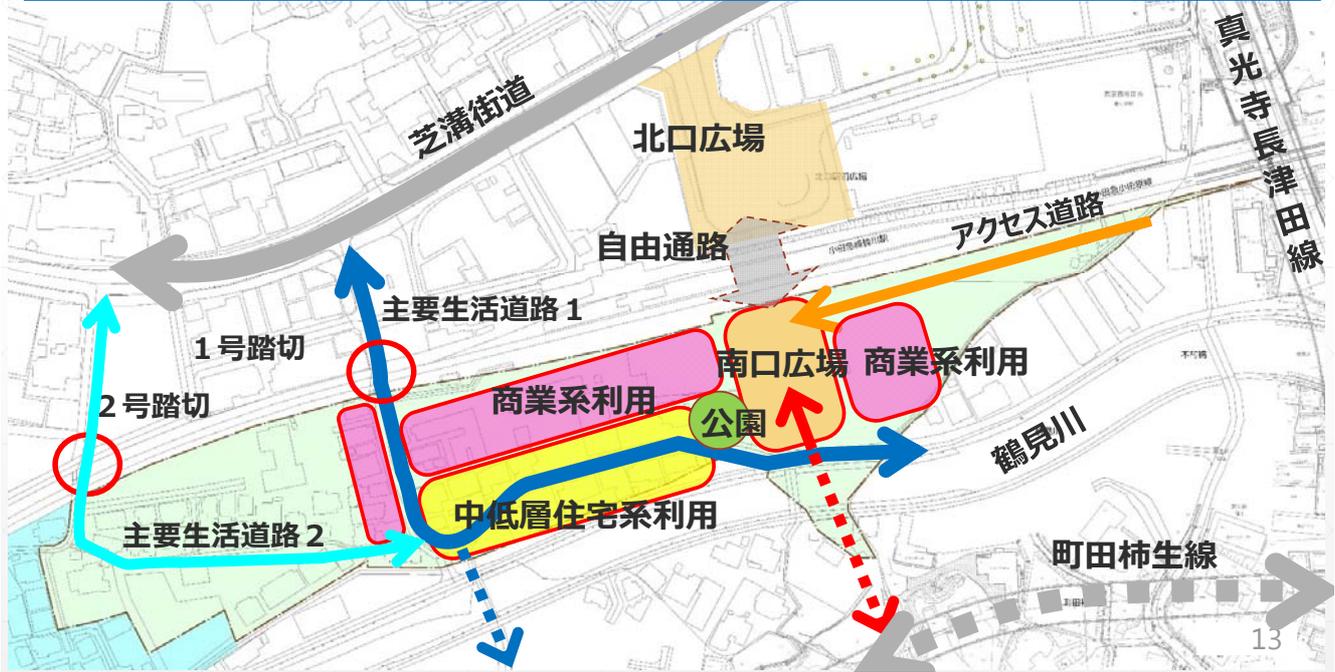


※今後の検討により変更されます

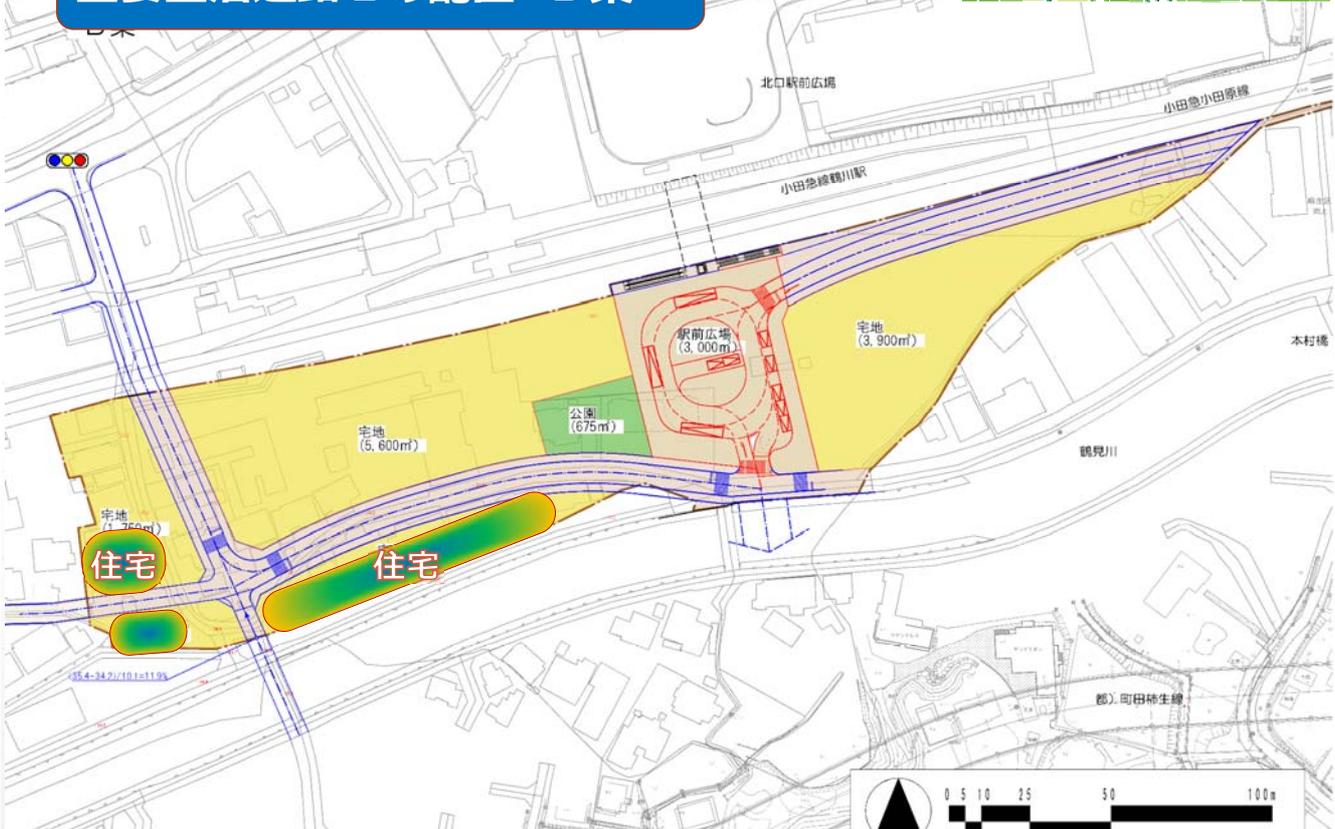
## 主要生活道路 1 の配置 B 案



- 道路配置** ・現道を主要生活道路1として拡幅し、河川管理用通路に繋げる  
 ・広場の出入口は将来の都市計画道路に配慮する
- 土地利用** ・公園を配置し、川沿いの静かな住宅地の環境に配慮する  
 ・線路沿いや駅前広場の近くは、商業・業務の立地を促進する



## 主要生活道路 1 の配置 B 案

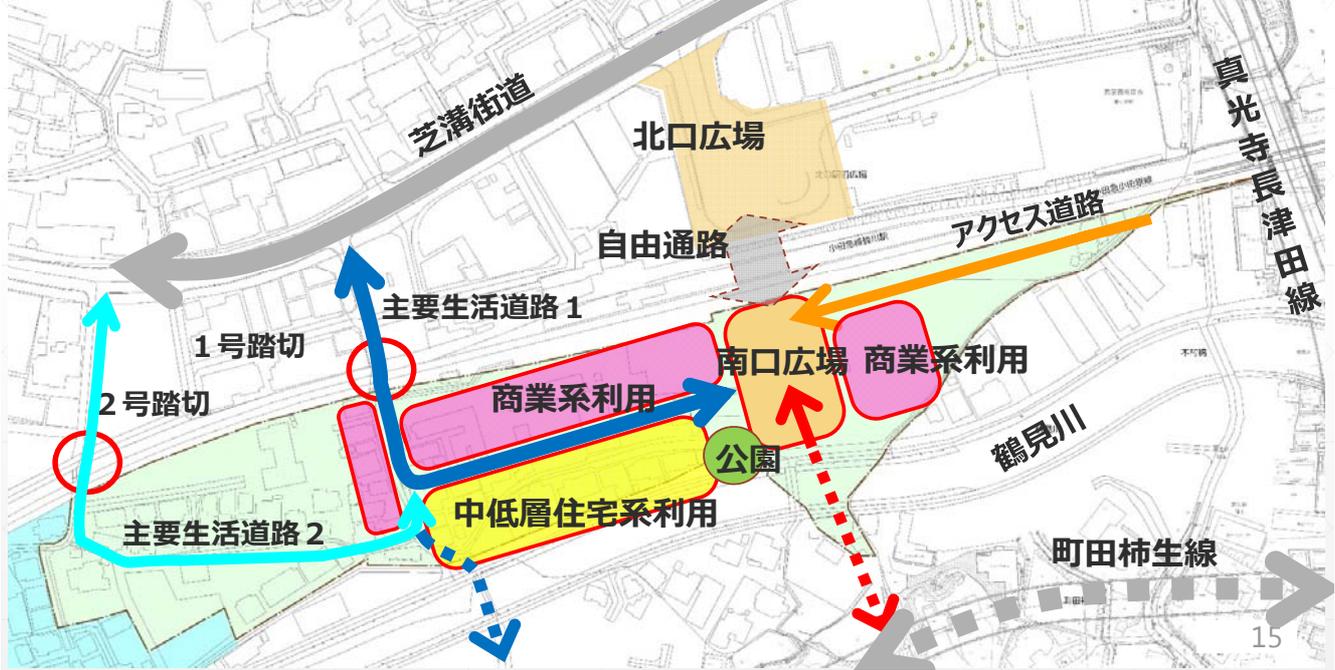


※今後の検討により変更されます

## 主要生活道路 1 の配置 C 案



- 道路配置** ・南口中央部に主要生活道路1を配置し駅前広場と連絡する  
 ・広場の出入口は将来の都市計画道路に配慮する
- 土地利用** ・公園を配置し、川沿いの静かな住宅地の環境に配慮する  
 ・線路沿いや駅前広場の近くは、商業・業務の立地を促進する



## 主要生活道路 1 の配置 C 案

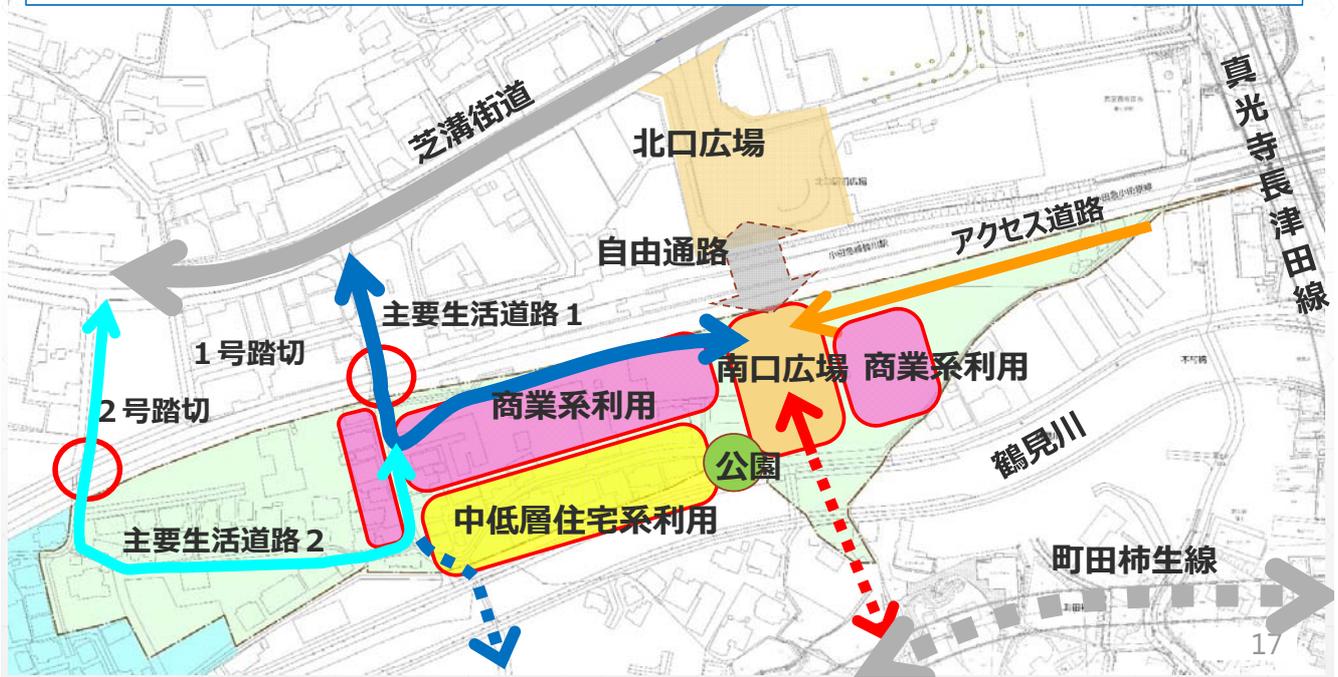


※今後の検討により変更されます

## 主要生活道路 1 の配置 D 案



- 道路配置
  - ・鉄道沿いに主要生活道路1を配置し駅前広場と連絡する
  - ・広場の出入口は将来の都市計画道路に配慮する
- 土地利用
  - ・公園を配置し、川沿いの静かな住宅地の環境に配慮する
  - ・線路沿いや駅前広場の近くは、商業・業務の立地を促進する



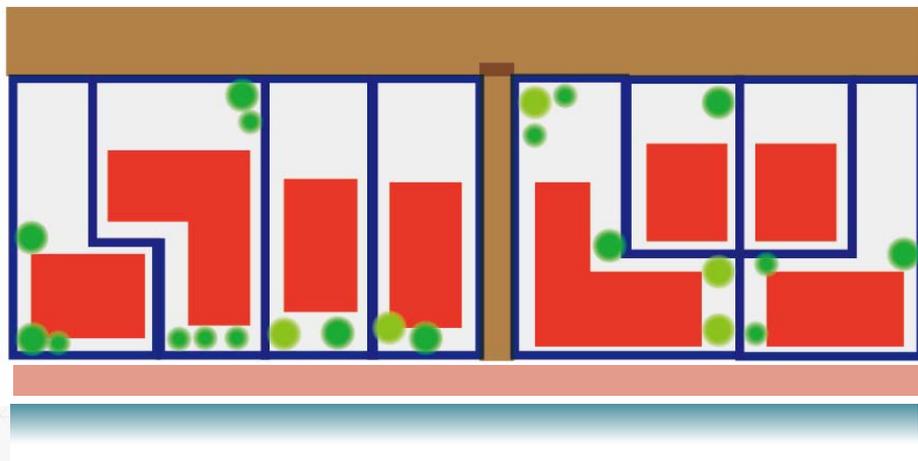
## 主要生活道路 1 の配置 D 案



※今後の検討により変更されます

## ◇戸建て住宅地の土地利用イメージ

- 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。



主要生活道路

河川管理用通路

鶴見川



19

## ◇川沿いの街づくりのイメージ

京橋川沿いの「水辺のオープンカフェ」広島市中区橋本町、稲荷大橋

南仏：リル シュルラソルグ



山形県鶴岡市のあつみ温泉



20

### 3. 次回の検討会について他



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

