

## 第1回東側エリア検討会（鶴川駅南口街づくり検討会） 会議要旨

日 時：2015年2月22日（日）午前10時～正午

場 所：和光大学ポプリホール鶴川 3階会議室

出席者：6名（地権者：4名／その他：2名）

町田市：吉原担当課長、加藤係長、森本主事、船岡主事

パシフィックコンサルタンツ株式会社：桑山、村井、近藤

### 【次第】

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について
3. 次回の検討会について他

### 【意見集約】

- ・次の世代のためにも、住宅地でよいのか考えなければならない。
- ・検討会に参加できない地権者の意見も積極的に聞いてほしい。
- ・将来の土地利用について、選択していかなければならないため、土地利用や共同化など具体的な提案をしてほしい。

### 【議事】

#### 1. 資料説明

○配布資料に基づき、説明をした。

#### (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の図を基に説明しました。(1P)

○道路計画の基本的な考え方を、図と表を基に説明をしました。(2-3P)

○南口地区を東西のエリア分けについて、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ると説明をしました。(4P)

#### 【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。

○東側エリアの整備手法について、下記のような特徴を持つ「土地区画整理事業」の提案を提示。(5-6P)

- ・面的な総合整備
- ・受益の分配が公平
- ・既存コミュニティを維持
- ・相乗的な投資効果
- ・宅地の利用増進

○今後の進め方のスケジュールについて、提案をしました。(7P)

- ・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

## (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を、図を基に説明しました。(8P)

○街づくり(土地利用)のイメージを提示。

- ・東側エリアをブロックに分けて、まちの将来像を検討
- ・鶴見川に沿って住宅利用を主体とした整備
- ・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

○主要生活道路1と駅前広場について、A~D案の4つの主要生活道路1の配置パターンを提示。

- ・A案：川沿いの河川管理用通路を活用する案  
→主要生活道路1は、川沿いに配置し、河川管理用通路を活用
- ・B案：現道を活用した道路計画  
→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
- ・C案：南口の中央部分に東西に配置する案  
→南口中央部に主要生活道路1を配置し駅前広場と連絡
- ・D案：線路沿いに東西に配置する案  
→鉄道沿いに主要製活動1を配置し駅前広場と連絡
- ・A~D案共通  
→広場の出入口は将来の都市計画道路に配慮  
→公園を配置し、川沿いの静かな住宅地の環境に配慮。線路沿いや駅前広場の近くは、商業・業務の立地を促進

○戸建て住宅地の土地利用イメージ及び川沿いの街づくりのイメージを、図と写真を基に説明しました。(19P-20P)

## (3) 次回の検討会について他

○次回の検討会は5~6月頃を予定する。

## 2. 質疑応答・意見交換

○資料説明について質疑応答及び意見交換を行った。

(意見) 川沿いで中低層の住宅では、今後住んでいられるのだろうか。今の住み方はできないと思う。それならば最初から商業地域にして、容積率を高めた方がよいのではないか。次の世代のためにも、住宅地でよいのか考えなければならない。

(市の考え) どういうまちにしたいかを考えていただき、それに合った土地利用を検討したい。

- (意見) 検討会に参加されていない方がどう考えているのか。
- (市の考え) アンケートやお話を伺った方からの意見では、皆、今のままではよくないと思っているようである。色々なご意見や将来設計があると思う。まずは、どんなまちにしたいかの共通認識をもっていただくのが必要である。
- (意見) 個人の戸建住宅では、今後住み続けるのは難しいと思う。何人かまとまれば大きく使えて理想的である。
- (市の考え) マンションのように共同化にすることも1つの方法である。
- (意見) 住宅にこだわらなければ、道路の案ももっと自由になるのではないか。今のように住み続けたいとなると、現道を広げる案になってしまう。
- (意見) C案のように道路を東側エリアの真ん中にすると土地利用のバランスはよい。
- (市の考え) 商業的利用のエリアと住宅的利用のエリアのバランスで道路の位置も決まる。ただ、街区道路が増えれば減歩率が多くなる傾向にある。
- (意見) 次世代の意見が重要ではないか。ただ意見や話を聞くだけでは分からない人が多いので、土地利用や共同化などの具体的な提案をして、意見を聞いたほうがよい。
- (市の考え) 土地利用の提案をしながら、意見を聞くということを、来年度は行いたいと思う。
- (意見) 南口を商業的に発展させるのはどうか。
- (市の考え) 今提案させていただいているのは、中低層住宅と商業系を分けているが、全体的に商業系としたほうが良いということか。
- (意見) そうである。
- (市の考え) それも一つの提案で、土地利用の種類や幅が広がる。
- (意見) 1区画を大きくしておいた方が使い勝手が良いのではないか。
- (市の考え) そういったご意見を色々いただきたい。戸建てから戸建てへ、戸建てからマンションやサービス付き高齢者専用住宅へなど様々な考えの方がいると思う。
- (意見) 東側エリアで実施する土地区画整理事業では、代替地などはあるのか。
- (市の考え) 基本的には同じ位置での換地となる。
- (意見) 1号踏切沿道の方々の声は聞いているのか。
- (市の考え) 今後、土地利用の提案をしながら、地権者の意向を把握するように努めたい。
- (意見) 川沿いは住宅系利用ではなくカフェやレストランなどで商業ができてよいのではないか。
- (市の考え) 色々な方に鶴川のイメージを聞いたところ、特色のないまちという意見が多かった。ただ、緑山スタジオがあるので有名人が多く来るということなので、川沿いにお洒落なカフェという案はとてもよいと思う。祖師ヶ谷大蔵では、ウルトラマンのまちづくりをしている。何か特徴づくりが大切ではないかと思う。

- (意見) そういったことで他の駅との差別化ができる。
- (市の考え) この地域の強み、どのような特色をもたせていくかということも含めて考えていければいいかと思う。
- (意見) 岡上の住民にも意見を聞いたほうがよいのではないか。岡上の方は不便だと聞いている。
- (市の考え) 以前、アンケート調査を行った際に南口の整備への期待は高いことがわかった。
- (意見) 皆さんの意見を聞いて現実的に考えると、土地区画整理事業をすれば利用価値が増え、C案が使い勝手がよいと思う。ただ、将来の土地利用を決めてから道路の話をするべきである。
- (意見) 川崎市との駅アクセス道路の協議はどうなっているのか。
- (市の考え) 現在、川崎市と設計する上での条件、将来管理などの協議を行っている。

以上