



2015年6月20日

鶴川駅南口街づくり検討会

第2回～東側エリア～

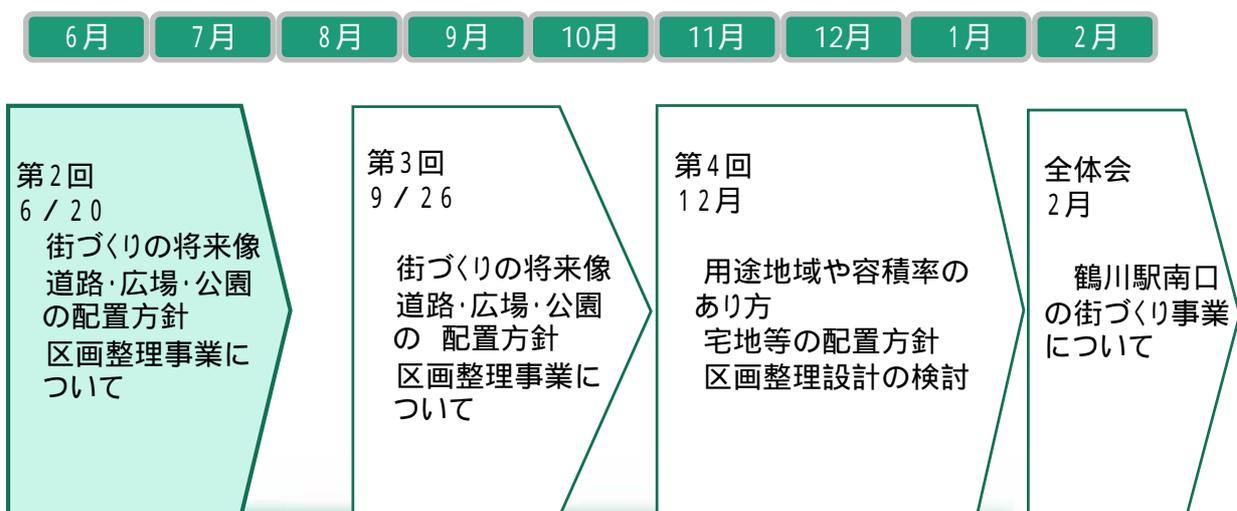
～ 議題 ～

1. 平成27年度検討会スケジュール
2. 南口の街づくり
3. 街づくりの事業手法



つるちゃん
鶴川商店会マスコットキャラクター

1. 2015（平成27）年度検討会スケジュール（案）



今年度も引き続き
よろしく申し上げます

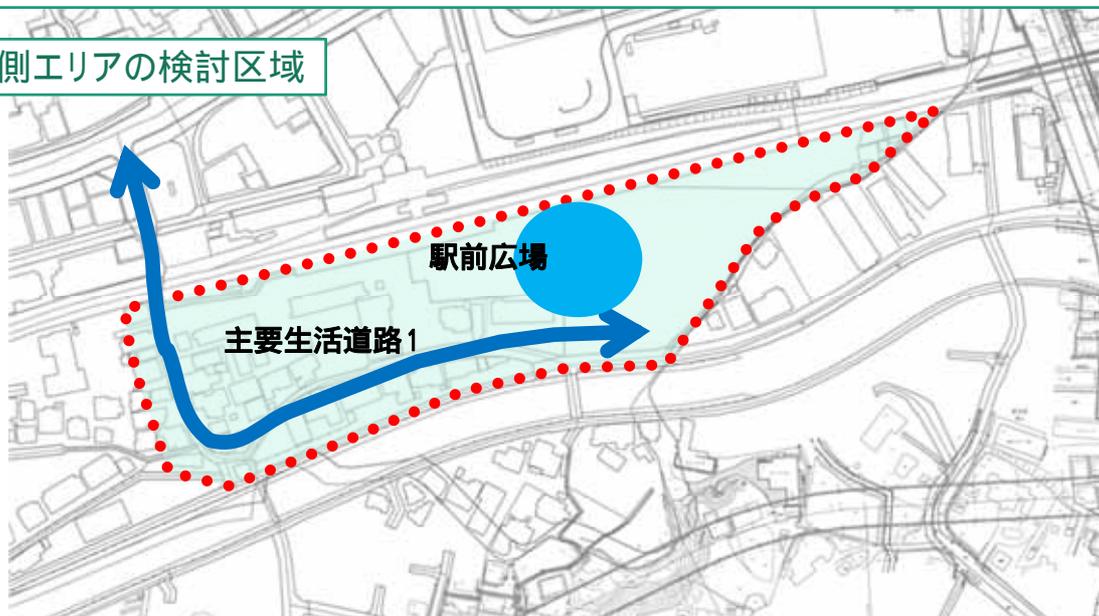


2 . 南口の街づくり

【南口の街づくりが目指すもの】

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



2

2 . 南口の街づくり

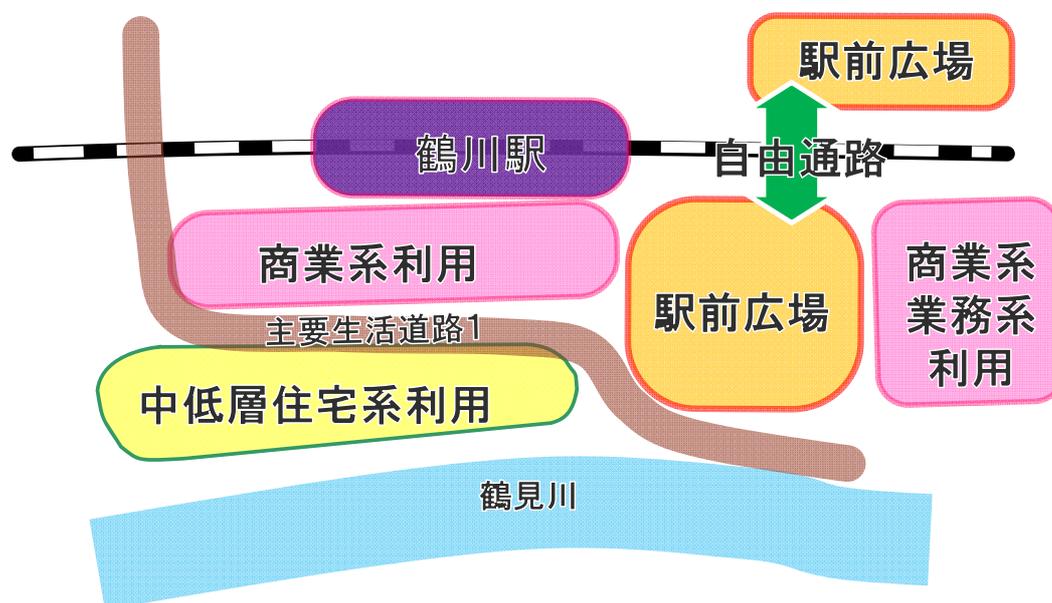
【街づくりの目標】

- 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

3

2 . 南口の街づくり

【街づくりの将来像(イメージ)】



(第1回検討会資料より)

4

2 . 南口の街づくり

【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

➤ これまで、この4案をもとに、話し合いをして参りました。

5

2. 南口の街づくり

【道路検討プランの比較評価】 土地利用の側面

	平面図	メリット	デメリット	評価
A案		<ul style="list-style-type: none"> 河川管理通路を活用できるため、減歩率が低くできる 	<ul style="list-style-type: none"> 街区が大きいため、更に道路が必要となり減歩率が大きくなる 	
B案		<ul style="list-style-type: none"> 街区を鉄道沿いと鶴見川沿いに分割でき、住環境が保全できる 		
C案		<ul style="list-style-type: none"> 街区を鉄道沿いと鶴見川沿いに分割でき、住環境が保全できる 		
D案			<ul style="list-style-type: none"> 街区が大きいため、更に道路が必要となり減歩率が大きくなる 	

6

2. 南口の街づくり

【道路検討プランの比較評価】 道路整備や交通の側面

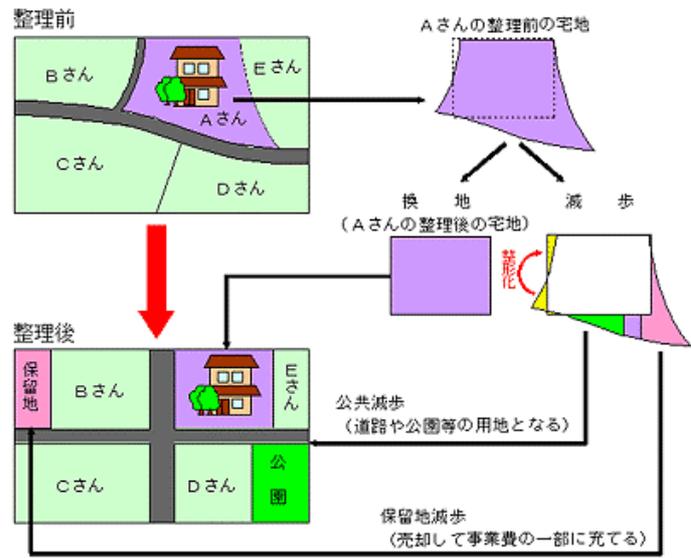
	平面図	メリット	デメリット	評価
A案		<ul style="list-style-type: none"> 主要生活道路と川崎市道が一本に繋がるため利便が向上する 	<ul style="list-style-type: none"> 川井田人道橋との高さ調整 	
B案		<ul style="list-style-type: none"> 主要生活道路と川崎市道が一本に繋がるため利便が向上する 	<ul style="list-style-type: none"> 川井田人道橋との高さ調整 	
C案			<ul style="list-style-type: none"> 主要生活道路や川崎市道との連絡により駅前広場の交通が混乱 	
D案		<ul style="list-style-type: none"> 駅関連交通が西側エリアに流れづらい 	<ul style="list-style-type: none"> 同上 踏切付近に曲がり角が出来、交通が混乱する 	

7

3 . 南口の街づくり手法（区画整理）

【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。



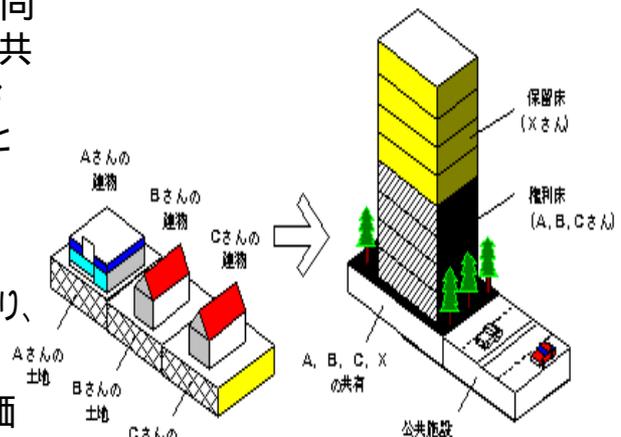
(出典：国土交通省HP)

3 . 南口の街づくり手法（再開発）

【街づくりの進め方(市街地再開発事業)】

- 都市再開発法に基づき、市街地内の木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業制度です。
- 事業のしくみは主に、
 1. 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します
 2. 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に権利床として置き換えられます
 3. 高度利用で新たに生み出された床を保留床として処分して事業費に充てていきます

再開発事業のイメージ図



(出典：国土交通省HP)

3 . 南口の街づくり手法（区画整理+再開発）

【街づくりの進め方(再開発一体施行型区画整理事業)】

- 土地区画整理事業の中に「再開発区」を設けることにより、一体的に再開発事業が施行できます。
- 事例は「埼玉県与野駅西口地区」です。



(出典: 埼玉県HP)

10

3 . 南口の街づくり手法（区画整理+再開発）

与野駅西口の概要

(出典: 日本の都市再開発6 財 全国市街地再開発協会)

街区	第9、12街区	第10,11街区
地区名称	与野駅西口寿町地区	与野駅西口旭町地区
地区面積	5,300㎡	6,500㎡
延べ床面積	21,233㎡	28,725㎡
主な用途	店舗、業務、住宅	店舗、公共施設、住宅
住宅戸数	116戸	198戸

区画整理事業の区域のなかに特別の区域を設けて、再開発に参加する意欲のある権利者の土地を移動(換地)して、再開発事業が実施されました。

再開発事業の補助を得つつ、建物整備ができます。

この事例では、従来の建物に加えて、オフィスビルや公共施設を呼び込んで、街の活性化を図っています。

11

3 . 南口の街づくり手法（区画整理+再開発）

与野駅西口の概要

（出典：日本の都市再開発6 財 全国市街地再開発協会）

街区	第9、12街区	第10、11街区	コメント
地区名称	与野駅西口寿町地区	与野駅西口旭町地区	区画整理は8ha
地区面積	5,300㎡	6,500㎡	再開発区的面積
残留権利者数	36人	31人	再開発に参加
従前建物数	36棟	25棟	以前の建物
権利床	3,600㎡	7,240㎡	変換後の前の権利
保留床	12,780㎡	10,660㎡	売却する床面積
権利変換床	16,380㎡	17,900㎡	上記の合計
延べ床面積	21,233㎡	28,725㎡	その他を加えた計
住宅戸数	116戸	198戸	新たな住宅の戸数

もとの権利者の持分(権利床)に加えて、高度利用した建物の床(保留床)を第三者に売却し、建設費用に充当することができます。

区画整理により道路・公園を作りながら、もとの建物(従前建物)の3～5倍の建物規模として再開発し、土地を有効活用しています。