

第 25 回鶴川駅南口街づくり検討会 第 3 回土地区画整理事業準備会 会議要旨

日 時：2017 年 1 月 28 日（土）10：00～11：30
場 所：和光大学ポプリホール鶴川 3 階多目的室
出席者：21 名（地権者：15 名／その他：6 名）
町田市：平本課長、加藤係長、倉澤主任、船岡主事
パシフィックコンサルタンツ株式会社：桑山、渡辺、近藤

【次第】

1. 鶴川駅周辺再整備基本方針について
2. 区画整理街づくり計画案について
3. 移転補償のモデルケースについて
4. 他地区での取り組みのビデオ

【確認事項】

- ◆全体の街づくりを検討する鶴川駅南口街づくり検討会は、第 25 回をもって終了させて頂いた。
- ◆今後は、東側エリアについては、2018 年度の土地区画整理事業の事業認可に向けて、土地区画整理事業準備会を引き続き開催し、西側エリアや鶴川 203 号線については、別途会合を設けさせて頂く。

【議事】

1. 資料説明

(1) 鶴川駅周辺再整備基本方針について

○基本方針の公表について

- ・2016 年 12 月の第 4 回町田市議会定例会での報告後、12 月 27 日に記者会見を行い、広報まちだ（2017 年 1 月 1 日号）でも掲載した。

○市民意見募集による主な変更点について

- ・2016 年 5 月に案を作成し、7 月 1 日～8 月 1 日まで案に対しての市民意見募集を行い、結果を 9 月に公表した。その意見を反映し、次のとおり変更した。

〈主な変更点〉

- ①町田市緑の基本計画 2020 の一部改訂により内容変更（P6）
- ②町田市景観計画（2009 年 12 月）に関する内容追加（P7）
- ③町田市景観公共事業景観形成指針（2013 年 2 月）に関する内容追加（P7）
- ④2-2 東京都における位置づけ
 - (2) 東京都における都市再開発の方針（2015 年 3 月）に内容追加（P6）
- ⑤方針 1：安全で便利な交通機能の強化
 - (1) 北口広場の改良、南口広場の施設、駅アクセス道路の整備
7 行目に部分挿入（P20）

⑥Step1 (5年後めざす姿)：北口広場再編整備の完成予定
タイトルと4行目に部分挿入 (P24)

⑦Step2 (10年後めざす姿)：南口広場、自由通路整備の完成予定
3行目に部分挿入 (P25)

○北口広場再編整備の中間報告について

- ・北口広場の面積は現況 4,000 m²程度から、8,300 m²程度に広げ、混雑緩和につなげたい。
- ・駅の南北を結ぶ自由通路の設置を進めており、南口の区画整理で整備する駅前広場につながる予定である。
- ・北口広場へのバス導線は、鶴川駅前広場前交差点が出入口となる。
- ・将来的に、JリーグFC町田ゼルビアやラグビートップリーグキャノンイーグルスの試合日は野津田公園へのアクセスに連結バスを導入できたらと考えている。
- ・新たに一般車専用の乗降場を設けたい。
- ・整備時期は、2018年度に都市計画変更を予定しており、2021年には整備着手を目標としている。

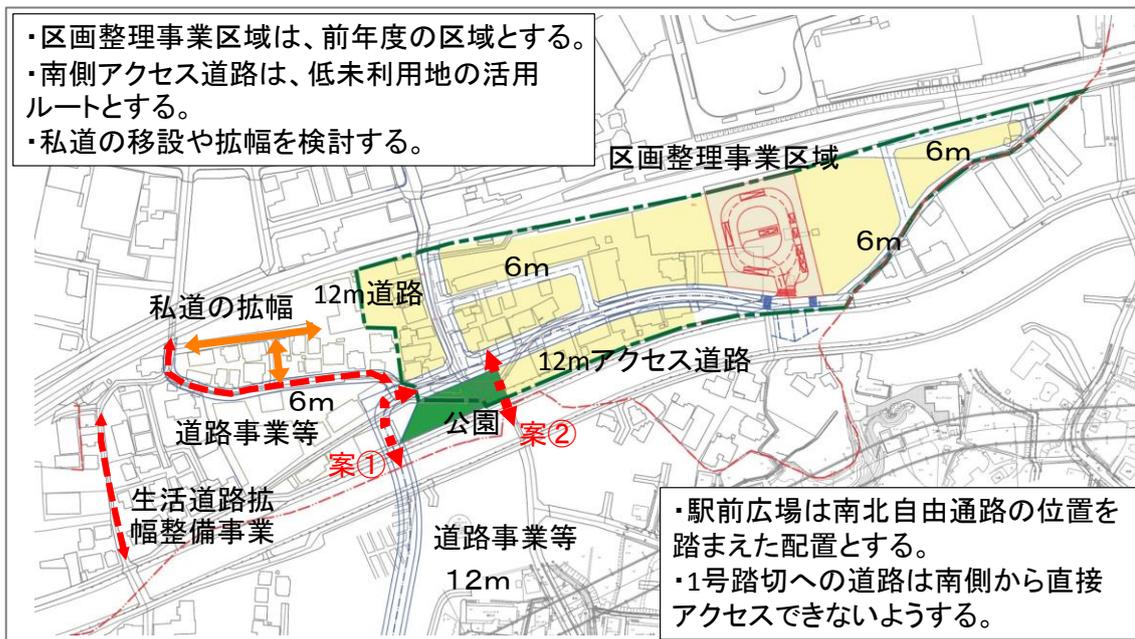
(2) 区画整理街づくり計画案について

○南口地区3つのゾーンにおける整備方針

- ・東側エリアは土地区画整理事業による面整備、西側エリアは道路事業による主要生活道路の整備と私道の拡幅、鶴川203号線は生活道路拡幅整備事業で整備していく。

○今年度の街づくり計画案について

- ・今回は、前回の検討案をベースにし、川崎市域から南口広場に接続する道路と土地区画整理事業区域をさらに検討した。
- ・川崎市域から南口広場に接続する道路は、川井田人道橋を通るルートから西側方向への迂回ルートを優先的に検討していきたい。
- ・西側エリアは、意向調査の結果、道路事業による主要生活道路を整備する。



(3) 移転補償の仕組みについて

○補償について

権利者別補償金の項目	建物所有者	(注1) 占有者	
建物移転料	曳家又は再築等の工法により、仮換地に移転していただくための費用です。 再築工法の場合には、建物解体費を含みます。	占有者が増築した部分については、建物所有者に準じて算定します。ただし、その部分の補償にあたっては、建物所有者との合意が必要です。	
工作物移転料	門、塀などの構築物や電話、機械設備などの移転に要する費用です。	同左 ただし、占有者の所有物に限ります。	
竹木土石等移転料	樹木の移植費若しくは伐採費及び庭石などの移転に要する費用です。	同左 ただし、占有者の所有物に限ります。	
動産移転料	家財道具など建物内外にある動産の運搬に要する費用です。	同左	
仮住居補償	建物を移転する期間中の仮住まいに要する費用です。	同左	
借家人補償	-----	同等の建物の賃借りに要する費用の補償です。賃借りの継続が著しく困難な場合に適用します。	
家賃減収補償	移転期間中、賃貸料を得ることができないための減収分の補償です。ただし、アパート業等の場合は営業補償の扱いとなります。	-----	
移転雑費	建築確認申請など法令上の手続きに要する費用やその他移転に係る費用です。	同左	
営業補償	休止補償	営業を休止するための補償です。 1 収益補償 2 経費補償 3 給料補償	同左
	仮営業所設置等の補償	営業の実態等により休業ができない場合、営業を継続していただくための補償です。仮営業所の設置又は借入に要する費用があります。ただし、この期間、休止補償はありません。	同左
農業補償	移転期間中、農業を休止したときの収益減の補償です。	(注2) 同左	

2. 質疑応答・意見交換

【移転補償について】

- (意見) 今ある建物の取り壊しや、植栽を移動するなどの費用は、移転補償の中に入っているのか。
- (市の考え) 補償の対象である。
- (意見) 移転補償の中で、今の建物の取り壊し費用を賄わなければいけないということか。
- (市の考え) 移転補償費としてお支払いした中で、地権者の方々自ら建物の解体や庭木の除去などをしていただく。今後事業を進める中で、用地の測量や補償算定のための調査に入らせていただきたい。
- (意見) 町田市は高齢化がかなり進んでいる。高齢者にとって移転等に関する説明や手続きなど難しい人もいる。そのようなことに対する配慮はあるのか。高齢者にとって移転はかなりの精神的負担になる。
- (市の考え) 市で手助けが可能な部分については対応していきたい。不明なことに関しては遠慮せずにお声を掛けていただきたい。

【交通環境について】

- (意見) 鶴川駅1号踏切と川井田人道橋を最短距離で結ぶような道路計画としないのか。
- (市の考え) 南口の住環境を維持するため、通過交通は極力減らしたいと考えている。川井田人道橋から西側に迂回したルートから南口広場に接続するルートを主道路として、そこに鶴川駅1号踏切からの道路をつなげる計画となる。
- (意見) 鶴川駅周辺再整備基本方針の期待される効果で、芝溝街道の渋滞緩和とあるが、南口アクセス路が迂回路になり、根本的な渋滞緩和には繋がらないのではないかと。真光寺長津田線を拡幅し、南口広場へ接続するルートの方がよいのではないかと。
- (市の考え) 真光寺長津田線は、川崎市の都市計画道路であるが、平成28年度から37年度の計画である第2次川崎市道路整備プログラムに含まれていないため、整備時期が定まっていない。まずは、岡上駐在所前交差点から交通の分散を行うことで、駅周辺の渋滞緩和の1つの要素につながる。
- (意見) 南口広場が開設しても、利用する目的がそれほど見込まれないのではないかと。現状生活をしている人や、南口側に出る人にとってはとても便利かもしれないが、根本的な問題で何のために作るのか、大きなビジョンで考えていかないといけないのではないかと。
- (市の考え) 広域的な基盤が整うことが理想的であるが、まずは駅南側からの交通需要である駅全体の2割は南口広場で受け持たなければいけない。また、住んでいる人の利便性と駅利用者の利便性とは相反するものがあるので、交通環境については歩道を設けるなど安全な環境を整えていきたい。さらに土地利用の面から、駅前に相応しく、もう少し商業的なものもできるような形にしていきたい。
- (意見) 交通量の増加が見込まれることから、小田急線の踏切遮断によって渋滞が発生するので、道路を広くしても仕方がないように思える。
- (市の考え) 通過を目的としているのではなく、利用しやすくするという視点でまちづくりを進めている。踏切への道路は広くすると今よりは歩道を設けるイメージである。

【下水道について】

- (意見) 鶴川203号線の下水道の件で、具体的な検討の話はでているのか。
- (市の考え) 事業を進めていくということは下水道部から話がきている。着手時期は明確ではないが、準備は進めている。

【小田急線複々線化事業について】

(意見) 小田急線の複々線化事業は町田までつづくのか。また、鶴川駅の上り線は増えるのか。

(市の考え) 複々線化は登戸までとなる。また、鶴川駅において上り線の待避線について、小田急電鉄に確認したところ、今のところ計画はないとの回答であった。

【踏切について】

(意見) 鶴川駅付近の踏切は3箇所あるが、橋上化や地下化の話はないのか。

(市の考え) 1月27日に国から改正踏切道改良促進法による改良すべき踏切道の第二弾指定が発表された。鶴川1号踏切をはじめ、藤の木の踏切、玉川学園の踏切、JR横浜線の大戸踏切について、改善すべき踏切ということで指定された。鶴川1号踏切に関しては、鉄道の高架や踏切のアンダーパスなどの計画はなく、自由通路等により歩行者の安全確保を優先した計画を進めていく。

【鶴川駅南口街づくり検討会について】

(市の考え) 全体の街づくりを検討する鶴川駅南口街づくり検討会は、第25回をもって終了させて頂く。

今後は、東側エリアについては、2018年度の土地区画整理事業の事業認可に向けて、土地区画整理事業準備会を引き続き開催し、西側エリアや鶴川203号線については、別途会合を開催させて頂く。

以上