

第5回土地区画整理事業準備会 会議要旨

日 時：2018年1月27日（土）14：00～14：40

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（地権者ほか）

町田市：都市づくり部地区街づくり課職員、東京都都市づくり公社職員
日本測地設計株式会社職員

【次第】

1. 鶴川駅周辺の街づくりについて
2. 鶴川駅南土地区画整理事業区域について
3. 鶴川駅南地区地区計画（案）について
4. 鶴川駅南地区地区界測量について
5. 今後の予定

【議事】

1. 開会挨拶

- ・今年度は現況測量を行ったが、皆様のご理解、ご協力により予定通り作業を完了することができた。
- ・東京都都市づくり公社と共に区画整理調査を行い、事業範囲の検討や地区計画案の作成を行っている。鶴川駅の南側では1月～3月までの期間で地区界測量を実施中である。
- ・鶴川駅北口の再整備の状況については、道路の線形計画について警視庁と調整が整いつつある。
- ・駅の南と北をつなぐ南北自由通路の調査設計については、7月に小田急電鉄と協定を結び現在自由通路や駅舎の検討を始めている。
- ・川崎市麻生区岡上に必要となる駅南口へのアクセス路については、川崎市側の現況測量が完了した。
- ・今後、土地区画整理事業の事業認可を2018年度中に取得したいと考えている。

2. 資料説明

(1) 鶴川駅周辺のまちづくりについて

- ・2011年度～2016年度に街づくり検討会を25回実施している。
- ・2016年度からは土地区画整理事業準備会が発足し、今まで4回開催され、今回は5回目の開催となる。

第1回 基本的な考え方、鶴川駅周辺再整備基本方針（案）

第2回 市民意見募集結果、区画整理街づくり計画案等

第3回 鶴川駅周辺再整備基本方針

第4回 鶴川駅南口街づくりの経過、北口広場、南口アクセス路協議経過以上について報告した。

- ・街づくりの方向性のイメージ（下図）について説明。

鶴川駅南側の都市計画区域については、区域東側を土地区画整理事業で整備し、区域西側を生活道路の拡幅等で整備する方向で考えている。



(鶴川駅周辺の協議、話し合いの経過についての報告)

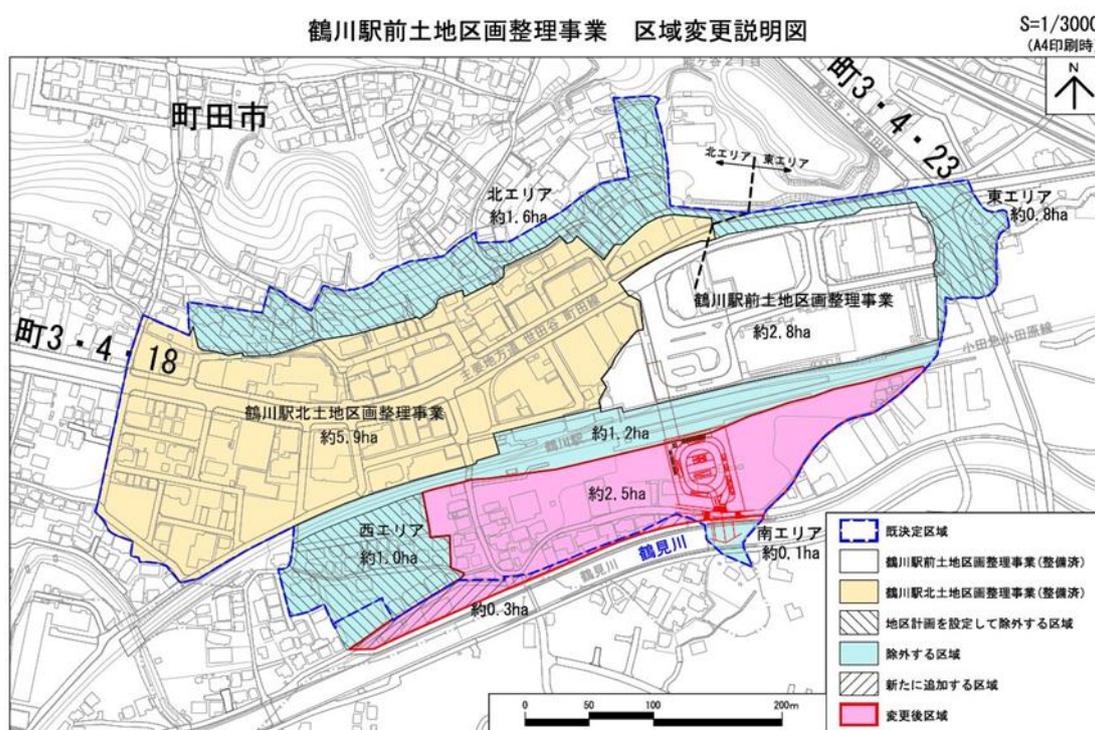
- ① 北口広場について、警視庁と協議し、北口広場の形状がおおむね整った。バス・タクシーは北口広場に集約し、一般車は西口広場に集約させる方向性で検討している。
- ② 南北自由通路・駅舎等については今年度に調査設計を行い、2018年度に基本設計を行う予定である。また、小田急電鉄は2018年度に駅舎の設計の前段として駅舎のアイデアコンペで市民の皆様から意見を広く募集することにより検討を進めることにしている。
- ③ 北口広場の都市計画の変更や南北自由通路の都市計画決定については、東京都と協議を行っている。川崎市側から南口広場につながるアクセス道路は川崎市と協議中である。
- ④ 鶴川駅周辺再整備基本方針の中では、香山緑地、駅北口広場や南北自由通路と駅南側の土地区画整理事業区域を一体として来年度景観形成を考えるとしている。

(2) 鶴川駅南土地区画整理事業区域について

- ・ 鶴川駅前土地区画整理事業 区域変更説明図（下図）で、青色の線で囲まれた区域が約50年前に土地区画整理事業の都市計画決定が行われた区域である。

都市計画決定された区域の中で、駅北口の土地区画整理未完了区域（北エリア、東エリア）と駅南口の西エリアは、地区計画を設定してから事業区域から外す方針である。

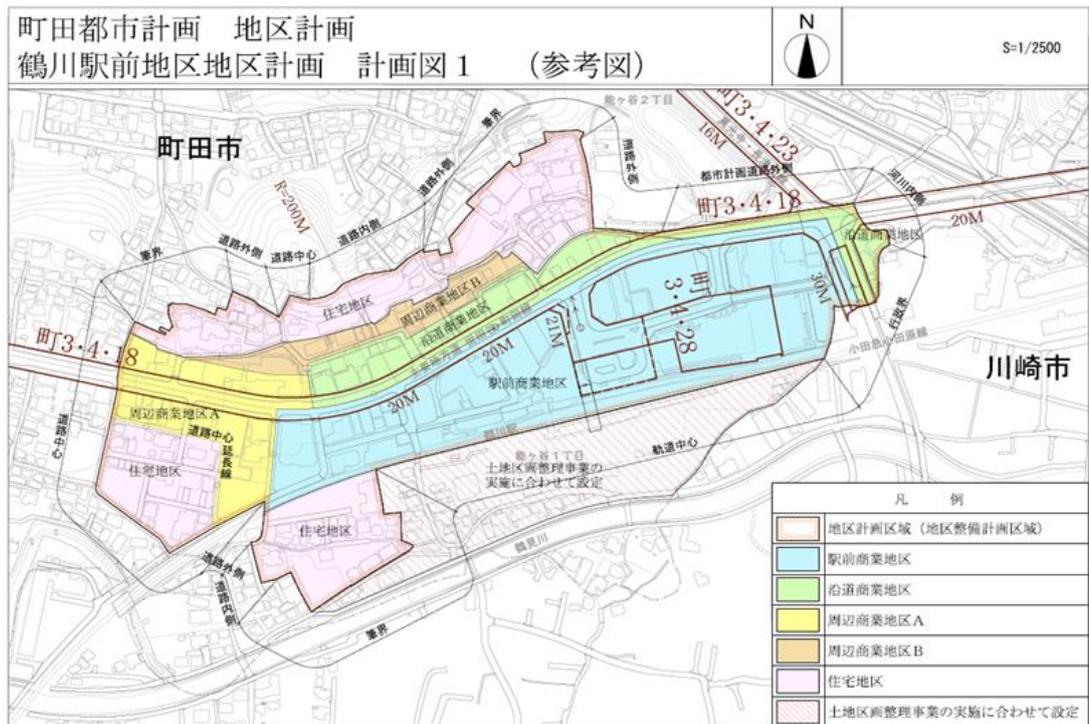
駅南口の土地区画整理事業区域は、ピンク色で着色された区域で河川沿いの区域を一部追加している。



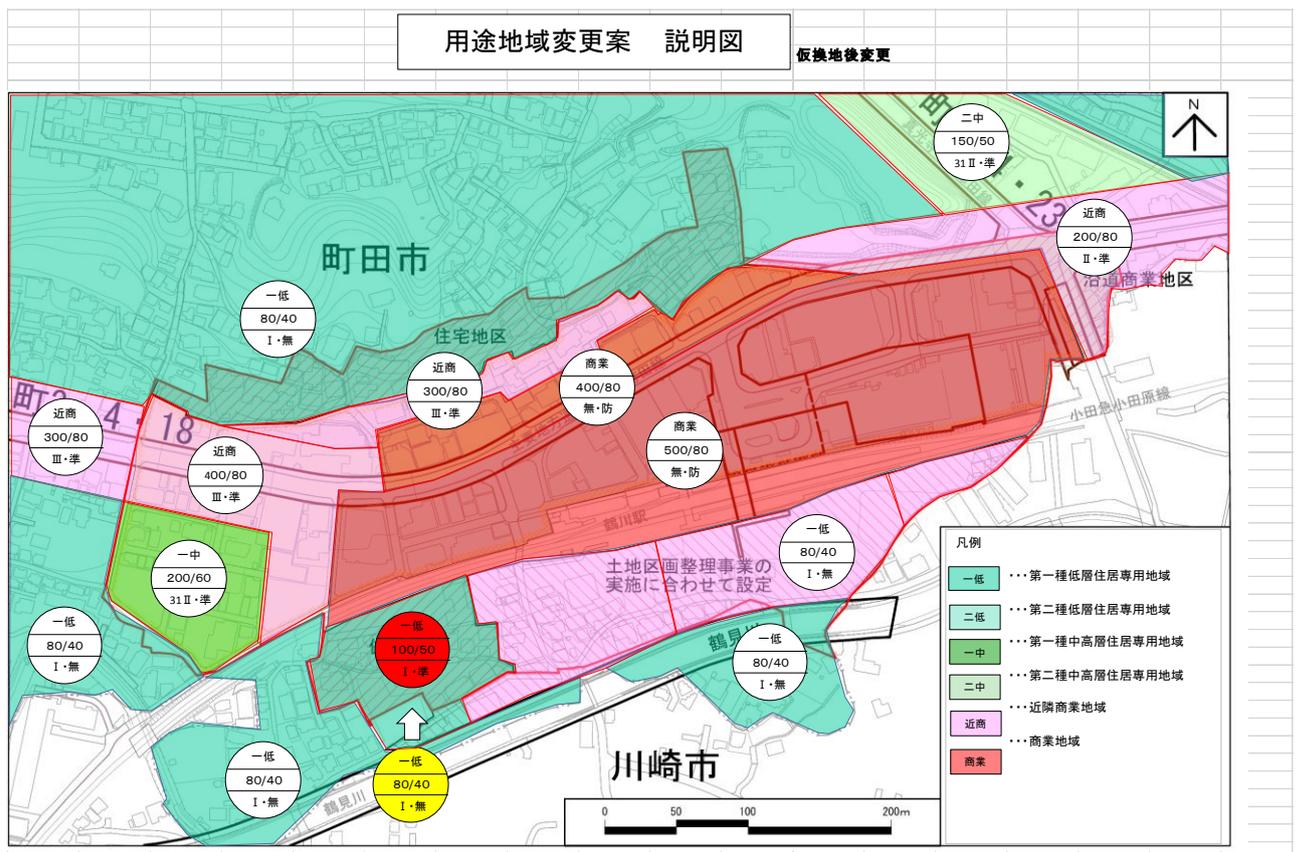
(3) 鶴川駅南地区地区計画（案）について

- 地区計画とは、都市計画法に基づき街並みを保全、誘導する制度である。道路、公園、建物等のルールを作っていくものである。地区計画は、①目標・方針、②地区整備計画（道路・公園等の整備）、③土地利用・用途地域から構成されている。
- 地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設整備の方針、建築物等の整備の方針等について地区計画計画書（駅北口）を参考に説明。
- 鶴川駅前地区地区計画 計画図1（参考図）（下図）で、駅南側の区画整理実施予定区域は事業に合わせて地区計画を設定し、道路や公園や駅前広場の配置を定めていく。

土地区画整理予定区域の西側区域は、良好な居住環境を維持するため、住宅地区として地区計画を設定していく。区域内には狭隘な道路が存在するため、地区施設としての道路の拡幅整備を2号踏切のところまで実施していく予定である。



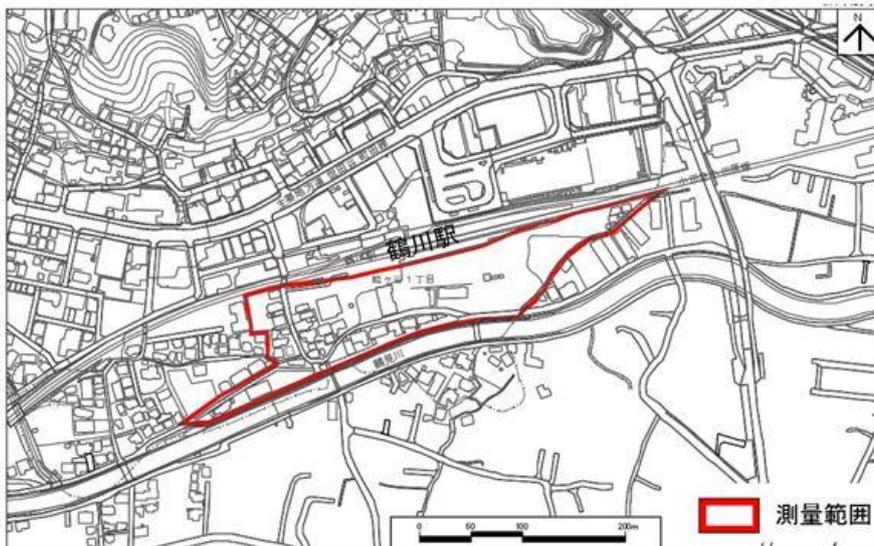
- ・現在鶴川駅南側の用途地域は、第一種低層住居専用地域であり、建ぺい率は40%、容積率は80%となっている。区画整理事業を実施しない区域は主要生活道路を整備後にそれぞれ建ぺい率50%と容積率100%に緩和し、土地利用し易くなるように検討中である。
- ・区画整理実施予定区域については、来年度はまだ用途地域の変更はしないが、鶴川駅前地区と同様に近隣商業地区等の商業や文化の機能が集積する用途地域に変更していく予定である。
(用途地域変更案 説明図で説明)
- ・2018年度には区画整理事業の区域決定に合わせて地区計画について都市計画審議会に諮っていく予定である。
- ・2018年7月頃に地域の皆様に地区計画の原案の説明会を行い縦覧期間も設ける予定である。



(4) 鶴川駅南地区地区界測量について

- 地区界測量は、鶴川駅南口市街地整備予定区域の中で、土地区画整理事業を施行する区域、面積を確定することを目的とする。
- 測量の内容としては、①関係権利者の立会いのうえ地区界点の位置を確認し、②現地に標示物が無い場合は、標示物（コンクリート製、金属製）を設置し、③境界確認書を作成する。
2月中旬頃から立会通知を発送し、立会確認、確認書の作成を行う予定。
- 測量作業は、測量の専門会社である日本測地設計株式会社が行い、作業期間としては3月中旬頃までを予定している。
また、作業者は市の腕章を着用し、身分証明書を携帯している。
- 測量の概ねの範囲は、北側が小田急電鉄との境界、東側は川崎市との境界、南側は鶴見川との境界、西側は水路との境界までとなっている。
西側の一部は民地と民地の境界になっている。
- 測量作業で土地の立入りが必要な場合は事前に通知する。また、建物所有者や占有者に対しても必要な場合は事前に告げてから立入らせていただく。
- 原則、日出前、日没後に作業は行わない。但し、必要な場合には事前に承諾をいただく。
- 問合せについては、南口整備に関することについては町田市、測量作業に関することについては公社か日本測地設計にお願いしたい。

測量の範囲



(5) 今後の予定

- 都市計画決定・変更の手続きについては、2018年度の7月上旬に説明会を開催し、市の都市計画審議会に8月、10月に付議する予定。
- 2018年度1月から3月で事業認可申請を行い、決定する予定。
- 2019年度より地権者と学識経験者で構成される土地区画整理審議会が組織される予定。
- 土地区画整理準備会は、第6回を今年5月下旬に都市計画決定・変更等について報告する予定。第7回は、今年12月中旬に都市計画決定や事業計画等について報告予定。また、第8回は、来年2月下旬に事業認可に係わる内容等について報告予定。その後の準備会は、2019年度から組織される審議会に移行する予定である。
- 土地や建物の権利変動があった場合は、市に連絡をいただきたい。
- 鶴川駅南口地区で土地売却についての相談等があれば、市職員が訪問することも可能である。
- 何か不明な点があれば市に連絡していただきたい。今後とも協力よろしくお願いしたい。