

第7回土地区画整理事業準備会 会議要旨

日 時：2019年3月9日（土）10：00～11：00

場 所：和光大学ポプリホール鶴川 3階多目的室

出席者：20名（地権者ほか）

町田市：都市づくり部地区街づくり課・都市政策課・道路部道路政策課職員、東京都都市づくり公社職員

【次第】

1. 鶴川駅周辺の街づくりについて
2. 鶴川駅周辺の都市計画の決定について
3. 鶴川駅周辺地区バリアフリー基本構想について
4. お知らせ

【議事】

1. 開会挨拶（町田市）

- ・日頃より町田市のまちづくり行政にご協力頂いている御礼申し上げる。
- ・鶴川駅アイデアコンテストが開催され、駅舎部門では「大きな屋根の下の小さなまち駅」が最優秀賞を受賞した。これからワークショップを通して鶴川駅周辺のまちづくりを本格的に行う所である。
- ・本日は、具体的な整備概要を説明を行う。
- ・本事業はスピード感を持ち進めていくが、同時に、丁寧な説明を心がけていく。

2. 資料説明

（1）鶴川駅周辺のまちづくりについて

①鶴川駅南口街づくりの経過

- ・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を6回開催している。

②街づくりの方針

- ・駅周辺の課題解消に向けて「鶴川駅再整備基本方針」を2016年10月に策定。
- ・3つの方針を掲げた

- ・方針1 安全で便利な交通機能の強化
- ・方針2 快適で賑わいのある駅前空間の創出
- ・方針3 駅周辺の住環境の向上

③街づくりの方向性のイメージ



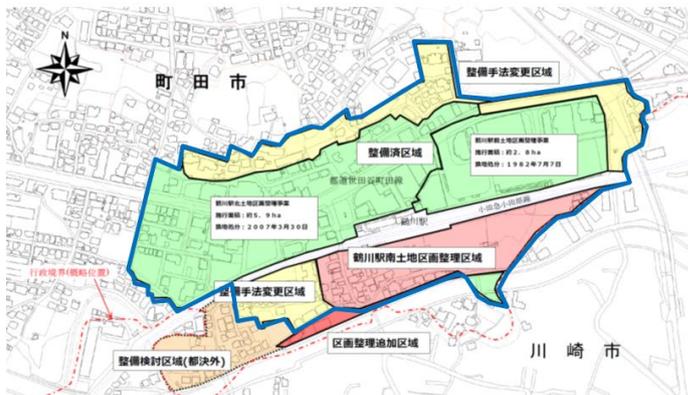
- ・鶴川駅周辺の再整備により安全で便利な交通と快適で賑わいのある駅前空間を実現し、選ばれるまち鶴川を目指す。
- ・この方針を実現するために、都市計画の決定や変更を行う。

(2) 鶴川駅周辺の都市計画の決定について

- ・都市計画の内容
 - 1) 土地区画整理事業【変更・事業認可】
 - 2) 地区計画【新規決定】
 - 3) 用途地域、準防火地域【変更、新規決定】
 - 4) 都市計画道路【変更、新規決定】
 - 5) 今後の予定

1) -①土地区画整理事業

1) 土地区画整理事業

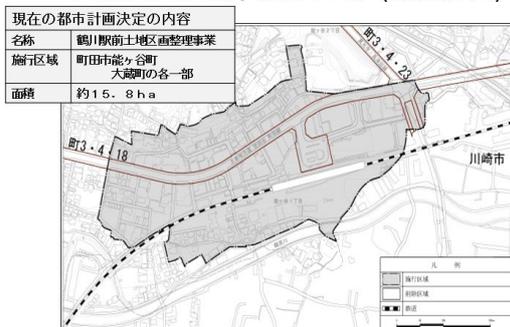


- ・青い線で囲った部分について、1968年に鶴川駅前土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定を行った。
- ・緑色の右側部分を、1980年に鶴川駅前土地区画整理事業の事業認可を取得し事業実施、1982年に換地処分を行った。

- ・緑色の左側部分を、1992年に鶴川駅北土地区画整理事業の事業認可を取得し事業実施、2007年に換地処分を行った。
- ・ピンク色及び黄色の部分が、土地区画整理事業を実施していない部分。

1) -②土地区画整理事業の区域の変更

土地区画整理事業の区域 (既定計画)



(変更計画)



【既定計画】

- ・現在、都市計画決定されている区域は、黒く覆われた部分で、名称は「鶴川駅前土地区画整理事業」施行区域は「町田市能ヶ谷町、大蔵町の各一部」面積は約15.8ha。

【変更計画】

- ・黒い斜線で囲っている部分(約4.8ha)を区画整理の施行区域から外す。
- ・赤で着色している部分(約0.25ha)を区画整理の施行区域に追加する。
- ・土地区画整理事業の面積を約15.8haから約11.3haに変更する。

1) -③鶴川駅南土地区画整理事業の事業認可に向けて

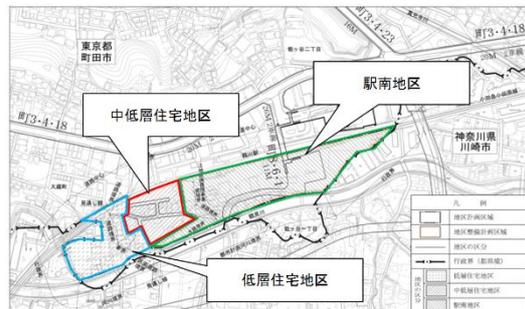


- ・現在、この設計図を基に、東京都の関係部局等と協議しており、来年度の土地区画整理事業認可を目指している。
- ・町田市で道路や公園とするための用地を前もって取得した後の平均減歩率は30%台となる。

・事業認可後は、換地設計、仮換地指定、工事を行い約10年掛けて整備する予定。

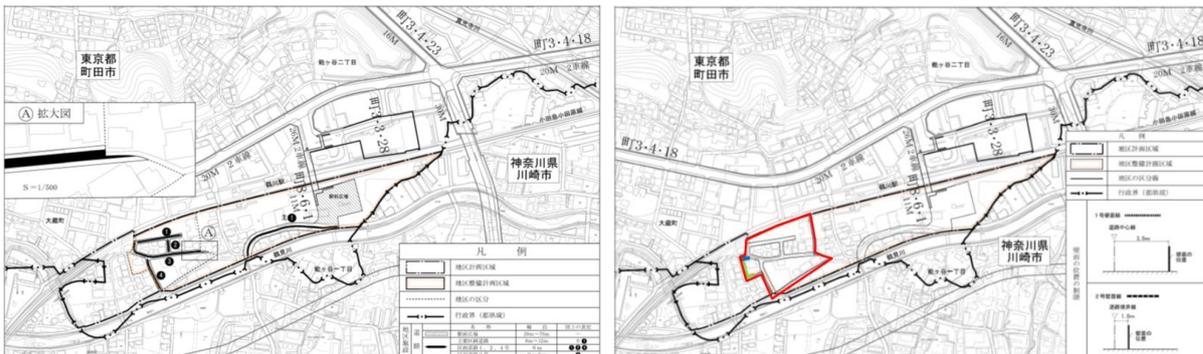
2) ①鶴川駅南地区地区計画について

- ・今回の都市計画決定で、鶴川駅の南側に「鶴川駅南地区地区計画」を決定する予定。
- ・地区計画とは、それぞれの地区に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」である。



- ・区内を「駅南地区」「中低層住宅地区」「低層住宅地区」の3つに分け、それぞれに土地利用の方針を定める。
- ・「駅南地区」の土地利用方針は、「土地区画整理事業による整備状況に応じて、土地の高度利用や商業集積を促進するとともに、周辺地域住民の利便性及び周辺住宅地との調和に配慮しながら、町田市の副次核としてふさわしい魅力ある商業地を形成する。」である。
- ・「中低層住宅地区」の土地利用方針は、「区画道路を整備するとともに、ゆとりある住環境を誘導することにより、防災性や交通安全性の高い良好な中低層住宅を形成する。」である。
- ・「低層住宅地区」の土地利用方針は、「周辺の住宅地と調和した、良好な低層住宅を形成する」である。

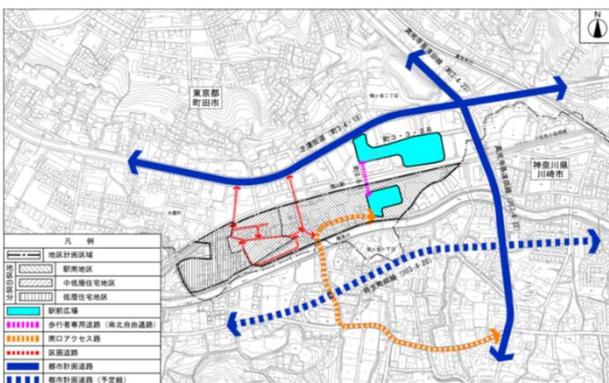
2) -②地区整備計画



- ・地区整備計画に定める地区施設として、駅の南側に約3900㎡の駅前広場、その駅前広場から川崎側に繋がる幅員8m～12mの主要区画道路を定める予定。
- ・中低層住宅地区において、4本の幅員6mの区画道路道路を定める予定。
- ・中低層住宅地区において、建築物の壁面位置の制限を設ける予定。
- ・青色の箇所は道路中心線より3m、緑色の箇所は道路境界線より1m、地区施設に位置付けられた区画道路と隣接の境界から1mの位置に、建築物の壁面制限を設ける予定。
- ・この制限に基づき建築物を建築すれば、容積率は100%、建蔽率は50%となる。

2) -③地区計画（方針付図）

③地区計画(方針付図)



- ・この図面は、鶴川駅周辺の将来の道路ネットワークの方針を示すものである。

3) 用途地域、防火地域及び準防火地域【変更、新規決定】

- ・今回変更は、赤で囲われた区域に、誘導容積型の地区計画を適用する計画である。



- ・誘導容積型とは、二段階の容積率を定め、道路等の公共施設が整備されれば、高い容積率を適用する事が出来るものである。
- ・用途地域は、第一種低層住居専用地域のまま変更なし。
- ・地区計画に基づいた公共施設が整備されれば、建蔽率が40%→50%、容積率が80%→100%になるものである。

- ・建蔽率が50%になることから、この区域を新たに「準防火地域」に指定する計画である。

4) 都市計画道路の整備【変更、新規決定】

既定計画



変更計画



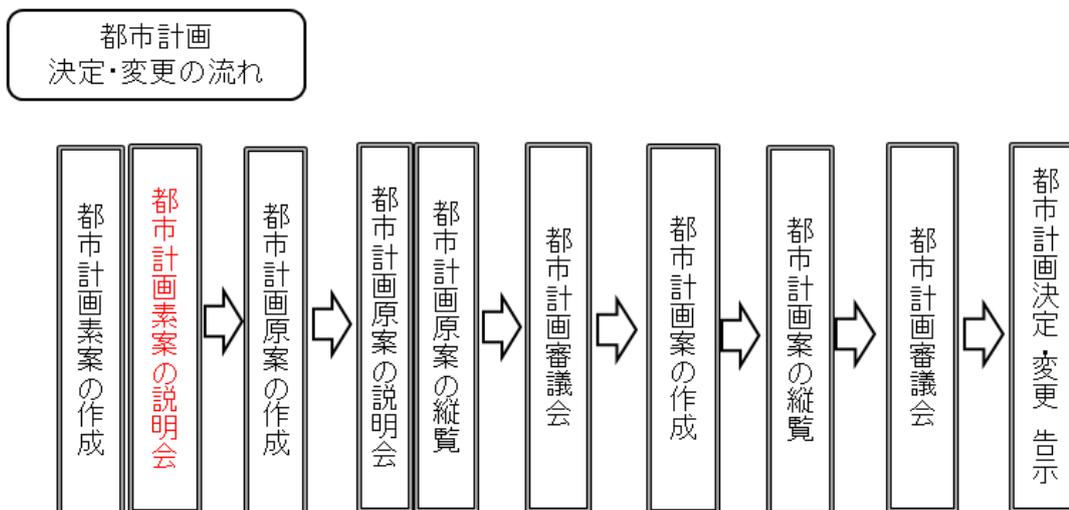
【既定計画】

- ・都市計画道路については、現在、鶴川駅の北口広場が都市計画決定されている。

【変更計画】

- ・今回の都市計画変更では、北口広場を約4000㎡→約8300㎡に拡充予定である。
- ・名称は「町田都市計画道路3・3・28号鶴川駅北口線」である。
- ・新たな都市計画道路として鶴川駅の南北を結ぶ南北自由通路を都市計画決定予定である。
- ・名称は「町田都市計画道路8・6・1号鶴川駅南北自由通路線」である。

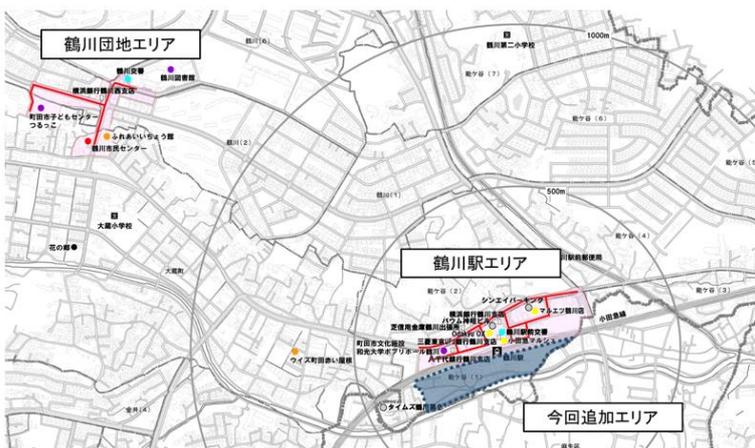
5) 今後の予定



- ・現在は、計画内容の素案を作成し、地権者の意見を確認し、交通管理者、東京都の関係部局等との調整を行っている。
- ・今後、素案→原案→案として進めていき、都市計画決定・変更の告示を今年の9月頃に目指すものである。
- ・都市計画決定・変更の公告後、区画整理の事業認可取得予定である。

(3) 鶴川駅周辺地区のバリアフリー構想について

3. 鶴川駅周辺地区のバリアフリー構想について



・町田市では、2011年に「市全域の移動円滑化の全体方針」を策定し、これに基づき2013年に「鶴川駅周辺地区バリアフリー基本構想」を策定した。

・鶴川駅の周辺では、鶴川駅北側を「鶴川駅エリア」、鶴川団地周辺を「鶴川団地エリア」として

「重点整備地区」として設定している。

- ・鶴川駅南側については、今年度に「重点整備地区」に追加し、来年度にバリアフリー専門部会で街歩きを行い、具体的な基本構想を検討していく予定である。

(4) お知らせ

- ・昨年、小田急電鉄株が主催した「鶴川駅アイデアコンテスト」を実施、これから、地域住民、駅利用者とアイデアを鶴川駅や自由通路に活かさないか「鶴川駅を考える会」を開催する予定のため、参加のお願いを申し上げます。
- ・区画整理に関するアンケートを実施したことによる、返信のお願いを申し上げます。

3. 質疑応答

(質問内容)

- (1) 川崎市岡上地区は、小田急線沿線30m程は中高層の建物があるが、今回、地区計画で「中低層住宅地区」となる地域でもっと建蔽率、容積率を上げられないか。この計画は決定事項なのか。
- (2) 小田急では、連続立体（高架化）の計画はないのか。
- (3) 工事はいつから始まるのか。

(回答)

- (1) 「中低層住宅地区」は、今回建蔽容積を上げていく地区である。駅前から徐々に環境に合わせて建蔽容積を検討しているため、川崎市の考え方とは切り離して考えている。
- (2) 小田急電鉄株式会社と連携し、自由通路の立体化、駅舎の橋上化でホームの上に改札がくる形で再整備を進めている。
- (3) 2019年度、区画整理の事業認可を行い、その後1～2年かけて換地設計を行う。工事は2～3年後からを予定している。