

第2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6月20日（土）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：12名（地権者：11名／その他：1名）

町田市：平本課長、望月担当課長、加藤係長、秋葉主事、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、渡辺、近藤

【次第】

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

【まとめ】

- 共同化も含めた具体的な土地利用について議論し、イメージの共有を図った。
- 事業化に向けて、意向調査を行う。
- 人と車の導線について分かりやすい資料を次回提示する。

【議事】

1. 資料説明

(1) 平成27年度検討会スケジュール（案）について

- 今年度（2015年度）の検討会スケジュールと検討内容の案について説明しました。（1P）

(2) 南口の街づくり

- 南口の街づくりについて、街づくりの目指すもの及び将来像、そこから考えられる主要生活道路1の配置パターン4案の説明をしました。（2-5P）

- ・南口の街づくりが目指すもの
- ・街づくりの目標
- ・街づくりの将来像（イメージ）
- ・主要生活道路1の配置パターン

- 土地利用の側面から道路検討プランの4案についてメリット・デメリット及び評価を説明しました。（6P）※評価：○>△>▲

- ・A案（川沿いの河川管理用通路を活用する案）は、河川管理用通路を活用できるため、減歩率が低くできるが、街区が大きくなるので更に道路が必要となり、かえって減歩率が大きくなる可能性があり、評価は△です。
- ・B案（現道を活用する案）は、街区を鉄道沿いと鶴見川沿いに分割できるため、土地の有効活用や住環境の保全ができるため、評価は○です。
- ・C案（南口の中央部分に東西に配置する案）はB案同様、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ため、評価は○です。

- ・ D案（線路沿いに東西に配置する案）は、街区が大きいいため、更に道路が必要となり、減歩率が大きくなる可能性があり、評価は△です。

○道路整備や交通の側面から道路検討プランの4案についてメリット・デメリット及び評価を説明した。(7P) ※評価：○>△>▲

- ・ A案（川沿いの河川管理用通路を活用する案）は、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。一方川井田人道橋との高さ調整が出てくるが、評価は○です。
- ・ B案（現道を活用した案）は、A案同様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します。一方川井田人道橋との高さ調整が出てくるが、評価は○です。
- ・ C案（南口の中央部分に東西に配置する案）は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します。また、川井田人道橋との高さ調整が出てきます。評価は△です。
- ・ D案（線路沿いに東西に配置する案）は、駅関連交通が西側エリアに流れづらいが、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する上に、踏切付近に曲がり角が出来、交通が混乱する恐れがあります。また、川井田人道橋との高さ調整が出てきます。よって評価は▲です。

(3) 街づくりの事業手法

○土地区画整理事業について資料を基に説明をしました。(8P)

- ・ 土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えて宅地の利用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：国土交通省ホームページ)

○市街地再開発事業について資料を基に説明をしました。(9P)

- ・ 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、緑地、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。

(出典：国土交通省ホームページ)

○再開発一体施行型区画整理事業について、与野駅西口地区の事例を基に説明をしました。(10-12P)

- ・土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に施行する仕組みで、土地区画整理事業の施行区域内に「市街地再開発事業区」を定め、土地区画整理事業の換地により市街地再開発事業に参加する地権者を同事業区へ集約し、市街地再開発事業を施行するものです。
- ・与野西口を事例にあげて事業の説明をしました。

2. 質疑応答・意見交換

○資料説明について質疑応答を行った。

(意見) 10年後をイメージしながら計画を作らないといけない。市はどのように考えているのか。

(市の考え) これから先の将来像のイメージとして、土地を集約してマンションなどを建てる市街地再開発事業を紹介した。また、10～20年先を見据えた将来設計について、地権者の皆さまの意向を把握するため個別ヒアリングを行う。

(意見) 南口駅前広場に連絡する道路は川崎市である。川崎市域の人たちのどう考えているのか。

(市の考え) 現在、川崎市と複数のルート案で協議している。そのルートがある程度決まれば、川崎市の方々にも説明したい。

○道路検討プランに基づきワークショップ形式で意見交換を行った。

(意見) 駅前広場ができると、駅からの人の流れが変わる。大学生が頻繁に通るようになれば、静かな住環境は保てない。

(市の考え) 駅からの人の流れも考えて今後計画を進める。

(意見) 南口駅前広場にバスが入ることを想定しているが、芝溝街道からのバスのアクセスルートをどう設定しているのか。

(市の考え) すべて真光寺長津田線を経由するルートを考えている。

○道路計画図に駅北口周辺の建物の切抜きを置き、道路の位置及び土地利用を検討した。

(意見) A案は再開発が前提なのか。この案だと戸建が建つというより、マンションに移転していくというイメージの案のようである。

(市の考え) 大街区として、土地利用をする場合は、そうである。また、街区道路を更に入れることが考えられる。

(意見) 今住んでいる人たちがマンションに移転する前提の計画なのか、それとも別の場所に建替えることが前提なのか、また、今の場所に住んでいられるのかということのを先に説明してもらわないと分からないのではないか。

(市の考え) あくまでも共同化の一例である。

(意見) B案が今の住環境に近い案である。これについては商業地域ではないという設定をするのか。

(市の考え) B案で再開発をするとすると、敷地が広いので駅北口にあるような

高い建物も可能となる。宅地利用するとなると、6 mくらいの街区道路を入れることになる。

(意見) バスが通るとなると道路の幅は12 m必要なのか。

(市の考え) バスは、6 mあれば交互通行は可能であると聞いている。また、宅地利用の場合、中に入れる道路は6 mで十分である。しかし、再開発とするなら道路は敷地に面している道路の幅員が12 m必要である。

(意見) 現在の市の計画では、南口に入ってくる車両については検討されているが、出て行く車両については考えられていない。川崎市側のアクセスも同時に確保しないと進まないのではないかと。

(市の考え) 次回以降に車と人の導線の考え方について説明する。また、川崎市とは協議を行っている。

○埼玉県与野駅西口の事例(土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行)を踏まえて、道路の位置及び土地利用を検討した。

(市の考え) 前回の検討会で「将来の土地利用について、選択していかねばならないため、土地利用や共同化など具体的な提案をしてほしい」とご意見を頂いたので、今回与野駅西口の再開発の話をした。

(意見) 用途地域は変更になるので建ぺい率も変わるのではないかと。

(市の考え) 市街地整備に合わせて、用途地域も変更していくことになる。

(意見) 一度変更になれば簡単には変えられない。そうすると10年後を想定して考えないといけない。次の世代の意向が大事になってくる。また、住んでいる人と土地だけ所有している人では、意見が違う。しっかりと両者の意見を聞いてほしい。

(意見) 静かな環境が保てないのであれば、全てを商業地域にすればよいのではないかと。10年後にどうなるかを見据えて計画をしていくことが大事である。

(市の考え) 夏ぐらいから皆さま方にヒアリングをする予定である。そこで意向を聞いていきたい。

(意見) 町田市の意向はどうか。北口のような大きいビルを建てるのか、3階建て程度の建物か、商業地としても北口とは違うものにしたいなどの考えはあるのか。

(市の考え) 都市計画マスタープランの土地利用の方針としては賑わいと文化拠点を生み出す商業地としての位置付けをしている。

(意見) 川崎市側の3棟あるマンションとは検討しているのか。協力できなくなると、バスが入らないのではないかと。

(市の考え) 協力が得られなければ、バスの進入は難しくなる。

(意見) 大きな土地を所有している人がこの検討会に参加しないと、どのような意向なのかが分からない。参加している人たちだけで協議しても事業が進まないのではないかと。

(市の意見) 個別ヒアリングで、意向をしっかりと把握していく。

(意見) 道路の配置の決定はいつまでを想定しているのか。

(市の考え) 今年度にはある程度の方向性は決める。

(意見) 色々な意見があるので、決まらないのではないか。

(市の考え) 色々な意見を集約し、最終的には市が決める。

3. まとめ・次回の予定

○意見交換のまとめについて

- ・今回は、共同化も含め、具体的な土地利用について、より具体的なイメージを持ってもらった。高い建物を建てるための事業についても事例をあげて説明をした。
- ・皆様のご意見から、南口の街をよくしていこうという意向が受け取れた。
- ・人と車の導線については、「入る」「出る」を含め、北口の駅広整備と合わせて考え、分かりやすい資料を次回までに作成し提示する。

○次回の予定

- ・次回の検討会は9月26日の午後を予定している。
- ・次回検討会までに、アンケート、ヒアリングの結果を整理し、ボリュームを確認し、道路の考え方を提示したい。

以上