

第24回鶴川駅南口街づくり検討会 第1回土地区画整理事業準備会 会議要旨

日 時：2016年6月18日（土）10：00～12：00

場 所：和光大学ポプリホール鶴川 3階リハーサル室

出席者：28名（地権者：24名／その他：4名）

町田市：須原都市整備担当部長、平本課長、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、渡辺、近藤

【次第】

- (1) 基本的な考え方について
- (2) 鶴川駅周辺再整備基本方針（案）について
- (3) 西側について
- (4) 東側について
- (5) 今後のスケジュールについて

【確認事項】

- ◆今年度は、土地区画整理事業の区域を確定する。また、今回の土地区画整理準備会で、仮の区域を提示した。
- ◆個別説明や相談も引続き行っていきたい。

【議事】

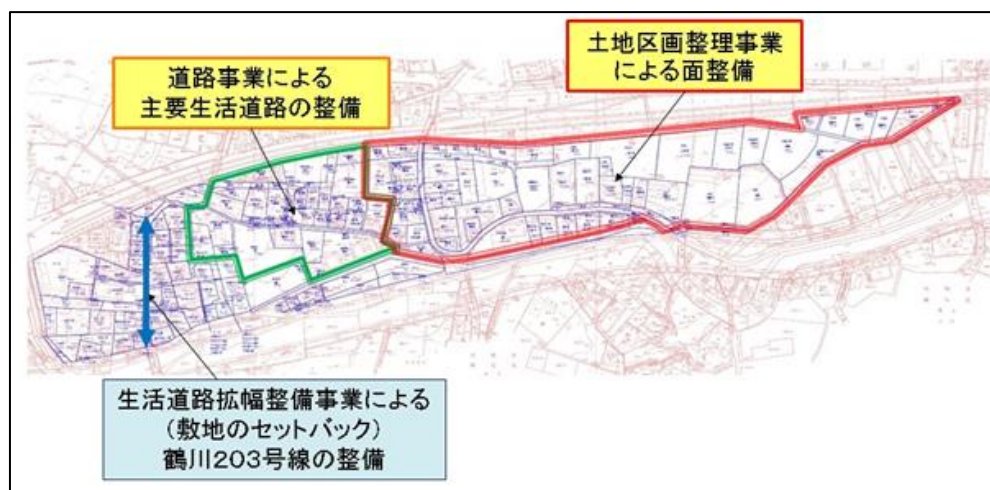
1. 資料説明

(1) 基本的な考え方について

○今回の会議の開催主旨について

- ・2018年度の土地区画整理事業認可に向けて、これまでの鶴川駅南口街づくり検討会に加え、土地区画整理事業準備会を新たに設けた。内容は、区画整理の勉強で、今年度3回を予定している。

○南口地区の3つのゾーンにおける整備方策



○今後の進め方

- ・今後、土地区画整理事業準備会については、主に東側エリアの方々を対象としたものになるが、西側エリアの方も参加いただける。また、議事録や開催通知はこれまで同様に送付する。

(2) 鶴川駅周辺再整備基本方針（案）について

人口減少期を見据えた既成市街地の更新の取組として、地域一帯の中心核におけるコンパクトな機能集積と利便性向上を図り、地域にとっての魅力付けを行うことで、副次核にふさわしい活力と魅力にあふれた街づくりを実現し、居住人口の維持、来街者の増加を目指すことを目的としている。

○鶴川地域の現況把握

【広域的交通の視点】

- ・金井入口交差点、芝溝街道の渋滞
- ・鶴川駅東口交差点、鶴川街道の渋滞
- ・上麻生交差点、岡上駐在所前交差点などの近隣市の渋滞

【駅周辺の視点】

- ・駅周辺の歩行環境の整備
- ・駅周辺の駐輪場の整備
- ・副次核の顔となる商業施設の誘導
- ・駅周辺の土地利用

【地域の視点】

- ・生活中心地（鶴川団地と真光寺広袴）をはじめとした鶴川地域と鶴川駅周辺の連携
- ・認可保育所等子育て支援施設の立地
- ・医療施設や高齢者福祉施設の立地
- ・歴史、文化資源の活用

○街づくりの方針について

【安全で便利な交通気宇能の強化】

- ・北口広場の改良、南口広場の新設、駅アクセス道路の整備
- ・自由通路の整備、駅舎改良

【快適で賑わいのある駅前空間の創出】

- ・新たな商業の誘致による駅前地区の魅力の向上
- ・南北のまちづくりの推進
- ・駅周辺施設の連携によるにぎわいの形成

【駅周辺の住環境の向上】

- ・駅周辺をネットワークする街なか回遊動線の形成
- ・主要生活道路の整備による防災性の向上
- ・駅前の立地を活かした住環境の形成

○街づくりのステップについて

【5年後めざす姿】

- 北口：駐輪場・駐車場施設の再整備、香山緑地の用地取得・整備、開園
南口：土地区画整理事業認可の取得、道路事業認可（主要生活道路）の取得

【10年後めざす姿】

北口：拠点商業施設の建設、駅舎改良事業の実施

南口：南口広場の施設と自由通路整備事業の実施、南口街づくり事業の着手

【15年後めざす姿】

北口：街なか回遊動線の形成と公園の整備

南口：南口街づくりの推進、南口広場への駅アクセス道路の整備

○今後のスケジュールについて

・7月1日から8月1日まで、基本方針（案）について市民意見の募集

○意見・要望について

【鶴川地区連合町内会自治会】

・小田急電鉄や川崎市との協議の進捗状況について（説明会）

⇒〈小田急電鉄〉自由通路や改札の位置などの協議を進めている

⇒〈川崎市〉南口広場へ連絡する駅アクセス道路の協議を進めている。

【鶴川商店街】

・改札口の位置について（説明会）

⇒駅舎が橋上化された場合は集約される方向である。南側駅直結の改札をつくるかなどは小田急電鉄との今後の協議となる。

【能ヶ谷町内会】

・鶴川駅周辺に総合病院がほしい。（説明会）

⇒南口の市街地整備などで、病院立地が可能な用途地域にすることはできるが、立地することを施策とはしていない。

【町田市道鶴川 203 号線の下水道整備について（書面での要望）】

⇒基本的な考え方として土地区画整理事業の進捗に合わせて下水道整備を進める。ただ、下水道部としては早期整備の検討を行っている。

【地権者からのご意見】

・通過交通に対する対応の検討、駅施設等のユニバーサルデザイン、バリアフリー化、駐輪駐車場の整備、歩行者の安全確保（歩車分離）、特色のある鶴川らしさを活かした街づくり など

（3）西側エリアについて

○道路整備について

・市道鶴川 203 号線については、生活道路拡幅整備事業で敷地のセットバックによる 4m道路の整備を進めていただく。

・鶴川 2 号踏切から川井田人道橋に続く道路は、主要生活道路として 6m道路を考えており、沿道の方々に個別にお話を聞きながら進めていきたい。

○道路整備の進め方

・道路事業の進め方としては、測量、道路の設計、設計の説明、用地の調査、用地価格の交渉、工事、完成という流れになる。

（4）東側エリアについて

○土地区画整理事業について

【土地区画整理事業の目的】

・鶴川駅周辺の拠点整備に向け、現在、基盤が脆弱で低利用な土地利用である南口地区のうち、駅前広場整備等、拠点整備による利用性の高い範囲に

において、面的に道路・公園等の整備を行い、宅地の利用価値を高めることである。

【土地区画整理事業とは】

- ・土地所有者等から、土地の一部を減歩してもらうことで、道路整備や公園整備など公共施設の整備改善を図り、土地の区画形質を整え、良好なまちづくりを進め、土地の利用価値を高めるものである。
- ・整理前から整理後を換地といい、簡単に言うと自分の土地を違う土地に置き換えるということである。当然道路が広くなったり、公園が作られることによって、地権者の土地が色々な方が使える土地に置き換わること、土地を出していただくことが減歩というかたちである。

【事業の進め方】

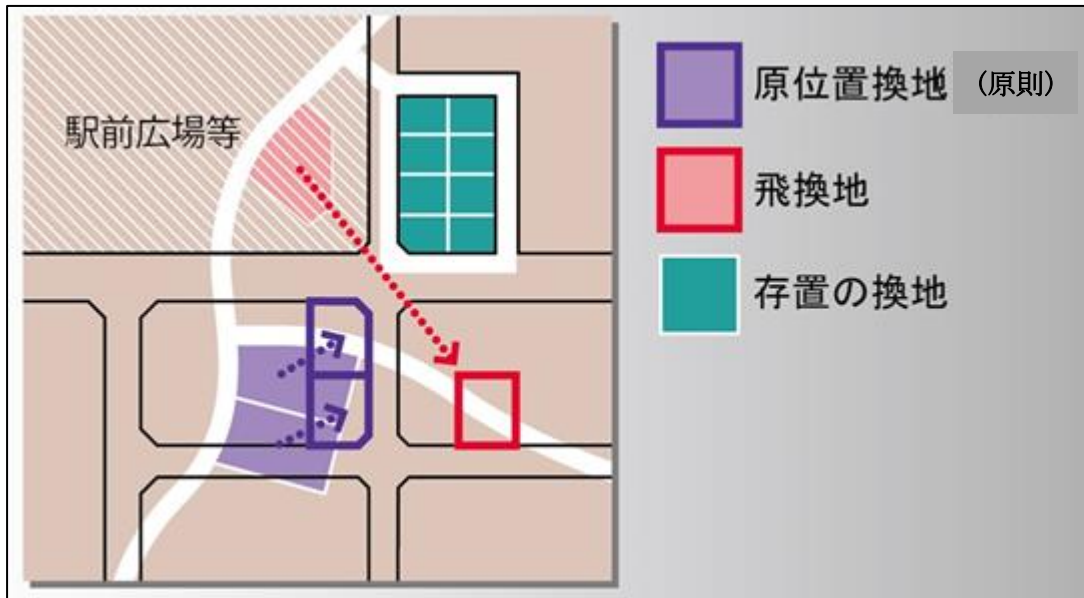
- ・準備会を設置し、事業の仕組みや必要性について説明していく。
- ① 土地区画整理事業の事業計画は事業の青写真となるもので、事業目的、整備方針、道路・公園の配置などを定める。
 - ② 事業を公平に進めるために、換地計画、土地の配置換え(仮換地指定)などについては、地権者の中から選挙で選ばれた審議会委員による審議会の意見を聴きながら進める。
 - ③ 事業計画の内容に従って、土地の配置換え(仮換地指定)を行う。仮換地指定のあったところから順次、家屋を再建できる。
 - ④ 道路・公園の整備、宅地整備など工事を行う。
 - ⑤ 換地や清算金などを定める(換地計画)。皆さんに換地計画の内容を通知することを換地処分といい、換地処分により、換地や清算金が確定する。
 - ⑥ 施行者が権利者に代わって土地建物の登記をおこない、換地処分により確定した清算金の交付、徴収を行う。清算が終了すると事業の完了となる。

【事業の流れと減歩率等】

- ・区画整理の場合は、完了までが5~7年、長くて10年といわれている。
- ・事業認可が2018年度を目途にしている。
- ・2018年から5年後は2023年を目指して地元の皆様と合意形成が出来た段階で事業認可となる。
- ・合意形成がされなくて、事業認可を2018年から2019年~2020年だとそのあと、5年くらいかかってしまうということで、地権者の方との合意形成が一番重要である。

【換地計画とは】

- ・今回南口に駅前広場が計画されるが、その中に地権者の方の土地があるとした場合、そこに駅前広場ができると地権者の方の土地があると困ることになるので、地権者の方は駅前広場以外の場所に移転していただく。これが換地ということである。



【移転移設について】

- ・ 仮換地が指定されると、必要に応じて建物・工作物、立木等を仮換地に移転することになり、移転は、仮換地の形や大きさ、建物の構造や移転距離等に応じた工法で行われる。
- ・ 建物等の移転をその所有者自らが行う場合は、施行者から移転補償金が支払われる。

【施行地区の検討範囲（案1）】



(5) 今後の進め方について

- ・ 2016年9月24日(土) 10時から 「第2回土地区画整理事業準備会」
- ・ 2017年1月下旬(予定) 「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」

2. 質疑応答・意見交換

【土地区画整理事業について】

(意見) 土地区画整理事業を実施することで土地の価値が上がるとよく聞かれますが、その土地に住んでいる者にとっては、固定資産税が高くなる。地権者にとって一番大きな課題は減歩であると思うが、どうなるのか。減歩をできる限り減らしてほしい。

(市の考え) 現在、市は減歩を緩和するために事業用地の先行取得を行っており、2014年、2015年と2年連続で土地を取得している。今後も土地を提供していただける方がいれば、取得を検討する。

【下水道整備について】

(意見) 駅に近い場所にもかかわらず、下水道の整備が遅れていることについて、どうなのか。

(市の考え) 能ヶ谷町内会からも要望を頂いている。基本的な考え方として土地区画整理事業の進捗に合わせて下水道整備を進める。ただ、下水道部としては早期整備の検討を行っている。

(意見) 鶴川駅周辺再整備基本方針(案)の説明で、5、10、15年後めざす姿とあったが、市道鶴川203号線を整備するのは何年後の計画か。

(市の考え) 申請のあった道路拡幅整備を行う準備はしている。ただ、申請者から下水道の整備を条件としていたため、下水道部・建設部と地権者の方と調整させていただき、整備時期を定めていきたい。

以上