

第6回土地区画整理事業準備会 会議要旨

日 時：2018年5月26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：24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

【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. 鶴川駅南地区地区計画の決定について
4. 今後の予定

【議事】

1. 開会挨拶（町田市 原田課長）
 - ・ 鶴川周辺地区は町田の副次核として位置づけられ、新宿から東京に入ってから最初の玄関口となっている。
 - ・ 重要なのは鶴川の駅前空間の快適なものとしていくことであり、文化・交流を通じて賑わいを創出し、地域のブランド力を高めていきたい。
 - ・ 今回、準備会で説明する内容は、鶴川駅周辺を北口広場の整備、南北自由通路の整備、南側の土地区画整理事業で一体的に整備していくことで益々魅力のあるまちづくりを行っていくことである。
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が発足し、今まで4回開催され、今回が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）等
 - 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、移転補償のモデルケース等
 - 第4回 鶴川駅南口街づくりの経過、北口広場、南口アクセス路の協議経過等

第5回 鶴川駅周辺の街づくり、鶴川駅南土地区画整理事業区域等

②鶴川地域の現状・課題について

・広域的交通の視点

1つ目に芝溝街道の渋滞、金井入口交差点について

課題として、優先整備路線に指定された、芝溝街道（金井入口～野津田方面）の早期整備を進める必要がある。

2つ目に鶴川駅東口交差点、鶴川街道の渋滞について

課題として、南口広場の整備と合せて、慢性的に渋滞している岡上跨線橋南側で駅南口に連絡できる道路の整備が必要である。

3つ目に上麻生交差点、岡上駐在所前交差点など近隣市の渋滞について

課題として、上麻生交差点や岡上駐在所前交差点の改良による周辺交通の円滑化を図るため、川崎市と協議を進めていく必要がある。

4つ目に駅乗降客と路線バス利用者の特徴について

課題として、飽和状態の北口広場の再整備、南口広場の新設及び南口駅アクセス道路の整備により、路線バス交通の分散を図る必要がある。

・鶴川駅周辺の視点

1つ目に北口広場について

課題として、駅周辺の商業施設の活性化と合せて、鶴川地域の生活利便性を向上していくため、鉄道と路線バスなどの交通結節機能の強化を進める必要がある。

2つ目に歩行環境について

課題として、鶴川駅の南北を連絡する自由通路の整備や歩車道の分離といった歩行環境の整備を行う必要がある。

3つ目に住宅環境について

課題として、駅南口西側エリアの住宅地は、現在の閑静な環境を守りつつも、道路や下水道、公園の整備を進めることで、防災性や居住性を高めていく必要がある。

4つ目に駐輪場について

課題として、北口広場の再配置や南口市街地整備に伴い、能ヶ谷や鶴川など駅周辺からの自転車等利用者への対応を検討し、使いやすい駅周辺施設として駐輪場を整備していく必要がある。

5つ目に自然環境の活用について

課題として、鶴川駅周辺は、鶴見川と香山緑地の豊かな自然環境を有しており、周辺の商業・文化機能とを連携させ、鶴川独自の環境・景観を形成していく必要がある。

6つ目に駅周辺の土地利用について

課題として、南口は土地区画整理事業による面的な市街地整備を進め、土地の有効活用を図るとともに生活環境の増進を図るため、中高層住宅等を誘導する必要がある。駅周辺の土地利用の状況について、駅北口では土地区画整理事業により市街地が整備され、商業施設や中高層住宅などの土地利用がなされている。駅南口では、道路や下水道などが未整備であり、大規模な農地と住宅などが混在する地域となっている。

- ・ 駅周辺の商業の状況

鶴川駅周辺は、駅北口の商店街を中心に食品スーパーや飲食店が入居する商業ビルの立地が見られるが、総合的な小売店舗等は立地していない。

- ・ 用途地域指定の状況

鶴川駅周辺の用途地域の指定状況は、土地区画整理事業が実施された小田急線北側の芝溝街道沿道などでは容積率500%の商業地域及び容積率400%の近隣商業地域などに指定されている。

一方、既存市街地である南側では2階建て程度の住宅地を誘導するための第一種低層住居専用地域に指定されており、建ぺい率40%、容積率80%となっている。

③課題解消に向けた方針

これらの現状と課題を踏まえ、2016年12月に策定した「鶴川駅周辺再整備方針」の中で3つの方針をかかげている。

方針1は「安全で便利な交通機能の強化」で、主に2つの内容がある。

1つ目は、鶴川駅の路線バス発着機能を強化するため、北口広場の改良と南口広場の新設である。北口広場は小田急線北側エリアへの路線バス発着及びタクシー交通を処理する交通機能の再編・整備を行う。併せて駐輪場・駐車場の再整備も進めていく。南口においては、三輪・三輪緑山方面から南口へのアクセス及び路線バスの発着機能を強化するため、南口広場を整備するとともに、南口アクセス道路の整備について川崎市と進めていくこれらの南北道路の整備に合わせて小田急線南北方向に歩行者の安全に配慮した主要生活道路を整備する。

2つ目は、鶴川駅南北の連絡性を向上させるため、自由通路の整備を行う。自由通路の整備と合せて小田急電鉄と連携して駅舎改良を行うことで、駅利用者の快適性・利便性を向上させる。

また、バリアフリーや分かり易いサインなどに配慮した整備を進める。

方針2は「快適で賑わいのある駅前空間の創出」で、主に3つの内容がある。

1つ目は、新たな商業施設の誘導による駅前空間の魅力向上である。北口広場の再編に合わせて新たな商業施設整備を誘導し、賑わいの創出を行う。

2つ目は、南北まちづくりの推進である。北口広場の再編とともに駅南口では、土地区画整理事業により南口広場、南口アクセス道路及び主要生活道路の整備を進め、暮らす人の快適性を向上させる。

3つ目は、駅周辺施設の連携による賑わいの形成である。新たな商業施設を中心として、既存の商業施設や和光大学ポプリホール鶴川などの駅周辺施設は東西に広く分布することになる。

これらの施設を北口の骨格となる主要生活道路（賑わい回遊動線）で繋ぎ、更には自由通路や南北駅前広場と連携していくことで、買い物や文化活動などの市民活動の交流を深め、駅周辺全体の賑わいを形成していく。

また香山緑地などの地域資源を活用し、地域の付加価値の向上を目指す。

方針3は「駅周辺の住環境の向上」で、主に3つの内容がある。

1つ目は、駅周辺をネットワークする街なか回遊動線の形成である。北口広場や自由通路、賑わい回遊動線などの主要動線から香山緑地、地区内の街区公園や鶴見川河川管理用通路などをネットワークする、主要生活道路網（街なか回遊動線）を整備し、歩いて楽しいまちとしての環境整備を進める。

2つ目は主要生活道路の整備による防災性の向上である。南口の西側エリアでは、生活環境の維持・改善に向けて幅員6m以上の主要生活道路を整備することにより、市街地全体の防災性を強化し、安全・安心な街づくりを推進する。また、地区計画等により中低層の住環境を誘導する。（居住環境向上エリア）

3つ目は、駅前の立地を活かした住環境の形成である。南口の東側エリアでは、土地区画整理事業による面的な市街地整備を進め、商業・業務、中高層住宅等の土地利用を誘導していくことで、生活環境の増進を目指す。（駅前有効活用エリア）

以上の内容をまとめると、以下のイメージ図になり、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の実現を目指していく。



(2) 鶴川駅周辺の都市計画の決定について
 鶴川駅周辺再整備基本方針を実現するため、都市計画について変更を行う。

都市計画の内容としては、以下の3つがある。

- 1) 土地区画整理事業【都市計画変更・事業認可】
- 2) 地区計画【新規決定】
- 3) 都市計画道路【新規決定】

・土地区画整理事業の経緯、目的

- | | | |
|-------|--------------|---------------------------------|
| 1968年 | 鶴川駅前土地区画整理事業 | 都市計画決定 (約 15.8ha) |
| 1980年 | 鶴川駅前土地区画整理事業 | 事業認可
(鶴川駅北口広場整備) (1982年換地処分) |
| 1992年 | 鶴川駅北土地区画整理事業 | 事業認可
(芝溝街道整備) (2007年換地処分) |

以後駅南側にあつては整備着手がなされていない

- ・土地区画整理事業の都市計画変更

今回土地区画整理事業の区域を変更する。

鶴川駅の南側では区画整理区域に追加する区域と外す区域があり、外す区域については、既に住宅の集積や一部商業利用されていることから、土地区画整理事業ではなく、地区計画により区画整理と同等の整備水準で整備していく。そのため、外す区域については土地区画整理事業の区域から削除するという都市計画変更を行う予定である。削除する予定の面積は約1.3ヘクタールである。

- ・地区計画とは

地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するために、道路・公園の配置や建築物等に関する制限を定める制度。

地区計画では、その地区が目指すべき将来像を「地区計画の目標」として定め、その目標を実現するために「土地利用」、「地区施設」、及び「建築物」について整備の方針を定める。

これらの目標・方針を踏まえ、建築物等に関し具体的な制限を定める。

- ・地区計画の目標

土地区画整理事業や道路事業により整備される都市基盤を活かしつつ、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限・誘導を行うことにより、副次核にふさわしい活力と魅力にあふれた街の実現を目指す。

- ・地区計画の方針

鶴川駅南口の東側の駅前有効活用エリアは、土地区画整理事業の整備に合わせ、北側に準じ、町田市の副次核にふさわしい土地の合理的な高度利用及び健全な商業地を形成することを予定している。

駅西側の居住環境向上エリアについては、北側に準じ、周辺の住宅地と調和した良好な低層住宅地を形成することを予定している。

- ・都市計画道路の整備（新規決定）

鶴川駅南北の連絡性を向上させるため、自由通路の整備を行う。南北自由通路の整備と合せて、小田急電鉄と連携して駅舎改良を行うことで駅利用者の快適性・利便性を向上させる。また、バリアフリーやわかりやすいサインなどに配慮した整備を進めていく。南北自由通路は、町田都市計画道路8・6・1として都市計画決定し、幅5m～11m、延長約120mを予定している。

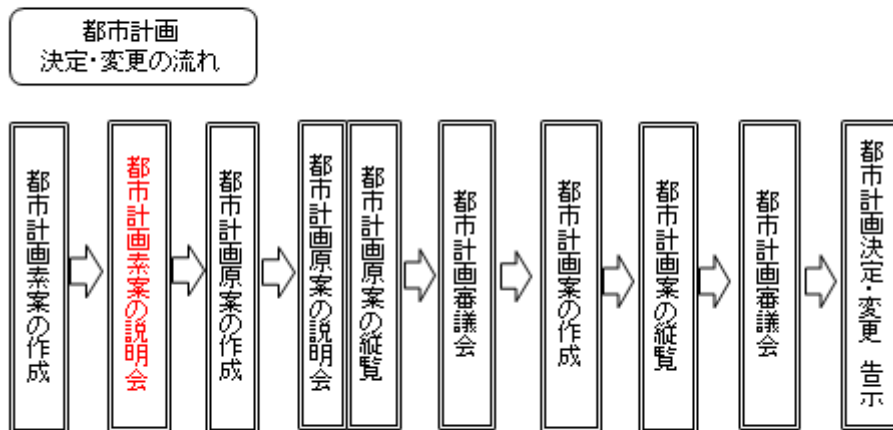
(3) 今後の予定

現在は、計画内容の素案を作り、区域内の地権者の方々の意見を伺ったり、交通管理者、東京都の関係部局等との調整を行っている段階である。これから、協議・調整を経て内容を深め、素案→原案→案として進めていき、都市計画決定に至る。

都市計画決定の流れと同時に、土地区画整理事業の説明会も並行して行っていく。

都市計画決定・変更の告示の後に、区画整理の事業認可の取得を行う。

今後の流れ



3. 質疑応答

(質問内容)

- (1) 203号線の下水道はいつ整備されるのか。
- (2) 世田谷通りより南側の岡上から来る道路（真光寺・長津田線）について、以前は岡上陸橋の手前から南口広場にアクセスする道路があったと思うが、それはどうなったか。
- (3) 旧河川区域の扱いはどうなっているのか。
- (4) 区域西側の第2踏切は6mで整備されるのか。
- (5) 6mに拡幅予定の道路整備は、以前の説明では駅前の整備が先で拡幅は後から実施するということがあったが、最近ではできるところから実施するという話を聞いた。実際にはどうなのか。
- (6) 減歩率は鶴川駅の北側と同じくらいか。
- (7) 駅北側と一緒に何故実施しなかったのか。
- (8) 南口アクセス道路は地区東側の南北道路と接続されるのか。
- (9) 北口広場は2階建てで整備されるのか。
- (10) 香山緑地の活用は考えているか。
- (11) 世田谷通りの拡幅はあるのか。
- (12) 橋はどこに設置されるのか。

(回答)

- (1) 来年度に工事着手の予定である。事前に説明会も行う。
- (2) 真光寺・長津田線であるが、現在は川崎市、警視庁と協議中である。岡上駐在所前交差点を曲がり、現道を利用して、川井田人道橋を通り、南口広場に入るルートを検討している。
- (3) 旧河川区域の一部を区画整理区域に取り込む予定である。さくらの木も区画整理区域に取り込まれる。
- (4) 小田急電鉄との協議が必要である。接続する道路と連動させないと意味がないと考える。
- (5) 駅前の整備を先に実施していく予定である。
- (6) 駅北側よりは減歩率は高くなる見込みである。
- (7) 駅北側は世田谷通りを整備する必要があった。
今後鶴川駅周辺全体を整備していく予定である。
- (8) 中央部の道路からのアクセスに変更予定である。
- (9) 2階建てではなく平面である。
- (10) 市の公園整備課が計画・設計を進めていく。
- (11) 東京都で事業を行う予定である。
- (12) 川井田人道橋の位置で川崎市と調整を進めているところである。