

第8回土地区画整理事業準備会 会議要旨

日 時：2019年9月28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：27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. 町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業事業計画（案）について
2. 今後のスケジュールについて

【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理解とご協力を頂戴し、感謝申し上げます。
- ・鶴川駅周辺再整備事業は8月30日に都市計画決定の告示をし、9月7日には鶴川駅を考える会の最終報告会をこの場所で執り行ったところである。
- ・会場の入り口に駅周辺の模型を展示している。これは鶴川駅を考える会等により、駅舎だけでなく自由通路や駅前広場などを含めた鶴川駅をどのように活用したいかというテーマで出たアイデアを、たくさん詰め込んだ内容となっている。
- ・本日は、土地区画整理事業の内容について説明を行う。区画整理事業は、土地の利用増進を図っていく事業である。
- ・限られた時間だが、よろしく願っていたい。

2. 資料説明

（1）鶴川駅周辺再整備基本方針について

- ・駅周辺の課題解消に向けて「鶴川駅周辺再整備基本方針」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

- ・街づくりの方向性のイメージ



- ・方針では、北口広場の改良や、南口広場の新設等といった都市基盤の整備、新たな商業施設の配置と、既存商業施設との連携による、駅周辺全体のにぎわい形成、駅南側の土地区画整理事業による面的な市街地整備や、主要生活道路網（街なか回遊動線）の整備等について位置づけを行った。

(2) 都市計画の決定・変更について

- ・8月16日の都市計画審議会、8月30日の告示を経て、次の5つの都市計画決定・変更を行った。

- 1) 土地区画整理事業の変更（町田市決定）
- 2) 地区計画の決定・変更（町田市決定）
- 3) 用途地域の変更（町田市決定）
- 4) 防火地域及び準防火地域の変更（町田市決定）
- 5) 都市計画道路の決定・変更（町田市決定）

- ・詳しい内容は先日の都市計画説明会の際にご説明しているため、本日は割愛させていただきます。

(3) 鶴川駅南土地区画整理事業の事業計画（案）の内容について

1) 土地区画整理事業の名称等

- 土地区画整理事業の名称
町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業
- 施行者の名称
町田市
- 事業施行期間
事業計画決定の公告の日から
2032年（令和14年）3月31日まで

・事業期間は14年間となる。

2) 施行地区

町田市能ヶ谷一丁目の一部

3) ー①設計の概要

○ 土地区画整理事業の目的

鶴川駅南側に位置する本地区においては北側のような開発は未着手の状況であり、道路・公園等の公共施設の整備水準は低い。本事業は、土地区画整理事業により鶴川駅南側の道路、駅前広場、下水道、公園等を整備することで地域の利便性や居住環境、防災性の向上と宅地の利用増進を図り、川崎市、横浜市などの一帯の拠点として、副次核にふさわしい土地利用を図ることを目的とする。

○ 設計の方針

・ 土地利用計画

町田市都市計画マスタープラン等に基づき、副次核としてふさわしい駅前の立地を生かした拠点として整備するため、用途地域の変更や地区計画を定め、商業や業務等による土地の有効利用を図るとともに、中高層による住宅等の生活環境の増進を図る土地利用とする。

・ 公共施設計画

南北自由通路の整備と合わせて駅前広場を整備し、居住者、駅利用者の利便性の向上を図る。区画道路は、駅前広場に通じる幅員12mの道路にバス通りとしての機能を持たせる。商業地は幅員8mを基本として、商業活動の円滑化を考慮して計画する。ただし、中高層による住宅等の生活環境の増進を図る区域に関しては、幅員6mとする。公園は、誘致距離を考慮し2箇所配置する。

○ 整理施行前後の地積

- ・ 土地の種目別施行前後対照表

種 目	施行前		施行後	
	地積	割合	地積	割合
公共用地	2,645.07㎡	10%	12,391.34㎡	48%
宅 地	20,877.45㎡	82%	13,224.81㎡	52%
測 量 増	2,093.63㎡	8%	0.00㎡	0%
合 計	25,616.15㎡	100%	25,616.15㎡	100%

- ・ 総面積は約2.6ヘクタールとなっており、施行前後で変わりはない。
- ・ 施行前の公共用地の地積は約2,600平方メートルで、施行後は約1.2ヘクタールとなる予定。
- ・ 施行前の宅地は約2.1ヘクタールで、施行後の宅地は約1.3ヘクタールとなる予定。
- ・ 事業施行前は公共用地が10%程度だったものから施行後は48%となり、公共用地と宅地がほぼ同じ割合になる計画としている。

3) ②減歩率計算表

減歩率		公共減歩率	公共保留地合算減歩率
	減価補償金による 用地取得前		42.43%
減価補償金による 用地取得後		31.34%	31.34%

※減価補償金による用地取得

施行後の宅地総価格が施行前の宅地価格より下回る場合に、その足りない額分をもってあらかじめ公共施設用地に充当すべき土地を市が先行取得する手法。

- ・ 「減歩」とは区画整理事業で新たな公共施設が整備されることによって、その反作用として宅地の面積が減少することを言う。
- ・ 「減歩」には「公共減歩」と「保留地減歩」とがあり、その二つを合わせた減歩を「合算減歩」と呼ぶ。今回の計画では保留地の設定はないことから「保留地減歩」はない。
- ・ 「減歩率」とは減歩により宅地の面積が減少する割合を言う。
- ・ 今回の事業では、施行後の宅地総価格が施行前の宅地価格より下回る「減価補償地区」に該当することから、市があらかじめ公共施設用地に充当すべき土地を先行取得し、皆様の減歩率を軽減する。
- ・ 市があらかじめ公共用地を先行取得した後の減歩率は、表の下段で示した減価補償金による用地取得「後」の「公共減歩率」となり、31.34%となる。

- ・なお、この数字は地区全体の平均減歩率を示しており、実際の減歩率は個々の宅地によって異なる。個々の詳しい内容については、事業開始後、換地設計を行い、その内容を審議会に諮り決定する。

3) 一③公共施設の整備改善の方針、法第2条第2項に規定する事業の概要

○ 公共施設整備改善の方針

- ・ 区画道路の整備
区画道路 幅員6～12m
- ・ 特殊道路の整備
歩行者専用道路 幅員4m
公園等の整備街区公園 2か所
緑地 3か所
合計 1,612.07m²
- ・ 排水施設の整備

○ 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

- ・ 上水道
- ・ 下水道
- ・ ガス

本事業においてこれらに要する費用について負担し、整備を行う。

- ・ 公共施設は、区画道路、特殊道路、公園等の街区公園、排水施設の整備等を計画している。
- ・ 区画道路の整備では、駅前広場や幅員6～12mの区画道路の整備を計画している。
- ・ 特殊道路の整備では、幅員4mの歩行者専用道路の整備を計画している。
- ・ 公園等の街区公園の整備では、2箇所の街区公園の整備や、3箇所の緑地の整備を計画している。
- ・ また、今回の区画整理事業に附帯して、上水道、下水道、ガスの整備を行う計画としている。

4) 資金計画書

○ 収入

○ 支出

区分	金額	割合	事項	金額	割合
国庫補助金	1,276,500千円	21%	工事費	4,747,000千円	78%
東京都補助金	674,250千円	11%	補償費	915,000千円	15%
町田市負担金	4,125,250千円	68%	事務費	414,000千円	7%
合計	6,076,000千円	100%	合計	6,076,000千円	100%

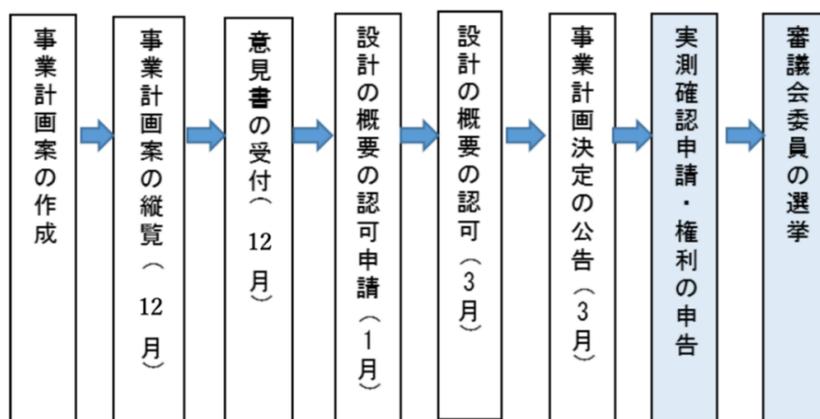
【支出】

- ・今回の土地区画整理事業を施行するにあたり、事業費は工事費が約4.7億円、補償費が約9億円、審議会費等の事務費が約4億円と推計しており、合計60.76億円の事業費になる。

【収入】

- ・国からの補助金である国庫補助金が約12.8億円
- ・東京都からの補助金が約6.7億円
- ・町田市が負担する町田市負担金が約4.1億円

5) 事業計画決定前後の手続き（予定）



- ・事業計画案は12月3日から16日までの2週間、ポプリホールにて縦覧する。
- ・縦覧期間を含め、12月3日から30日までの4週間、事業計画案に関する意見書の受付を行う。意見書の提出がなかった場合、道路や公園等の設計の概要について、東京都の認可を受けるために申請を行う。
- ・認可は来年の3月を目指しており、認可を受けると同じく3月に町田市が事業計画決定の公告を行う。これにより、鶴川駅南地区の区画整理がスタートする。
- ・権利者の方に関連する手続きとして「実測確認申請・権利の申告」がある。事業の開始にあたり、基準となる土地の面積は登記地積だが、権利者の皆様からの実測確認申請により、土地面積の修正を受け付ける。実測確認申請は、受付期間が区画整理事業施行日から60日間となっている。
- ・また、同時に借地権等の権利の申告を受け付ける。
- ・審議会委員は、区画整理事業に関する重要な事項に関して審議する役割を担う。施行地区内の土地所有者及び借地権者から8名、学識経験者の方々から2名の計10名を選出していただく。なお、審議会委員の任期は5年である。
- ・詳細は来年2月中旬に、あらためて説明会を開催し、説明させていただきます。

3. 質疑応答

- ・ 駅西側の踏切の通りはどうか。道路の下に下水管が入っており、直径2 mある。移設には費用が余分にかかるが、旧道を利用して道路の線を引けば移設自体が必要なかったのではないか。
⇒ 現道部分は宅地になる。道路下の下水管は事業の中で移設を行う。この設計図はこれまで皆様と協議を重ねて今の形になっている。埋設管を移設すると経費はかさむが、全体としてはなるべく現道を生かすように取り組んできた。なお、埋設管の移設に当たっては、その後の土地利用に支障をきたさないように配慮する。
- ・ 区画整理で移転する場合の行き先は現在地付近に限られるか。
⇒ 移転が必要になるか、またどのような工法で移転をするかについては、今後、換地設計が決まってからの話になる。原則として、皆様の環境が大きく変わらないよう同じような位置に換地することを基本としている。ただ、今の時点ではそれぞれがどこに行くということを申し上げられる段階ではない。
- ・ 事業の目的に下水道とある。近隣の市道203号線の下水道工事で不調が続き、今後は市が予算化しないとの話があったが、どうか。地域の住民は11年待っている。
⇒ 下水道部門に確認したが、不調等の状況は事実であり、私たちもその点は認識している。今後、整備をしないということはなく、市の事業として予算化し、進めていく。
- ・ 駅の利用について、南北通路ができると南側の改札が無くなり、西側の住民が改札に遠くなるのではないか。
⇒ ホームの位置は変わらないので、歩く距離も変わらないのではないか。改札の存廃については小田急と協議していく。
- ・ 能ヶ谷には避難所がなく、避難勧告が出ても行くところがない。防災の観点から避難所を設けてほしい。
⇒ ポプリホールを活用できるよう、指定管理者も含めて検討していく。
- ・ 先ほどの改札の件で、間違いなく今よりも遠くなると思う。
⇒ 改札については、市と小田急で協議をしていく。
- ・ 計画道路の申請は東京都へ提出しているか。また署名活動があったと思うが、その内容は反映されているか。
⇒ 自由通路等の都市計画道路については、町田市が決定するものとして8月末に都市計画決定を行っている。一方、区画整理事業は東京都の

認可が必要になるので、来年3月の認可に向けて東京都と協議をしている。署名に関しては議会に提出をしたが、今まで通りのスケジュールと設計図で進めるということで議決されている。今後はその議決を踏まえ丁寧に説明を行いご理解いただけるよう進めていく。

- 地区内に小田急の建物があるが、今後立ち退きになるのか。
⇒市で建物を含む土地を取得する予定である。
 - 減歩が3割ということだが、市が資金を投入することで減歩の負担を軽減してほしい。
⇒駅北側の区画整理は減歩率が20%台後半だったが、それと同じくらいという要望がある中で、市もできる限りの努力をしていく。事業計画案では、減歩率が42.43%となるところを市ができる限り公共用地の先行取得をすることで31.34%まで下げることとしている。これにより、駅北側に近い状態にできていると認識している。
 - 駅南側にもバスターミナルができるということだが、バスのルートはどうか。また川崎市との連携はどうなっているか。上下水、ガス、電柱を地中化したらどうか。
⇒バスは12m道路を通過して川崎市側から入ってくる。川崎市とは密に連絡を取り合って協議を進めていく。上下水道、ガスは区画道路に入れていく計画で、電線類は無電柱化を考えている。
- * A4の意見書は、本日より2週間を期限として受け付ける。ご連絡をいただければ、職員がお伺いして受領させていただく。