

# 鶴川駅周辺再整備基本方針

---



2016年10月

町田市



## 目 次

1. はじめに .....	1
2. 再整備基本方針の位置づけ .....	3
2-1. 町田市における鶴川地域の位置づけ .....	4
2-2. 東京都における位置づけ .....	8
2-3. 川崎市（近隣自治体）における位置づけ .....	8
2-4. 市民ニーズに見る駅・駅周辺地区のあり方 .....	10
3. 鶴川地域の現況と課題 .....	12
3-1. 広域的交通の視点 .....	12
3-2. 鶴川駅周辺の視点 .....	14
3-3. 地域の視点 .....	18
4. 街づくり整備の目標・方針 .....	19
方針1：安全で便利な交通機能の強化 .....	20
方針2：快適で賑わいのある駅前空間の創出 .....	21
方針3：駅周辺の住環境の向上 .....	22
5. 事業手法の想定 .....	23
5-1. 期待される整備効果 .....	23
5-2. 街づくりステップ .....	24

## 1. はじめに

鶴川駅周辺は、鶴見川、香山緑地などの水とみどりに囲まれ、川崎市、横浜市などの市外も含めた一帯の拠点として、町田市の文化、交流の核となる「東の玄関口」である。

駅北口は、1960年代から行われてきた土地区画整理事業により駅前広場や道路などが整備され、沿道に中高層建築物が建ち並ぶ市街地が形成された。しかし、周辺の市街化やこれに伴う人口増加により、1日乗降客数約6万8千人が利用する現在の北口広場では交通需要に対応できていない。また、駅南口は、道路や下水道が未整備であり、駅前として適切な土地利用が図られていない。

2018年度には、小田急線東北沢～世田谷代田間複々線化事業の完成により、鶴川から新宿方面の速達性が格段に向上することを契機ととらえ、「選ばれるまち鶴川」として、鶴川団地の再生、香山緑地の整備などと合わせて、駅周辺整備を進めることが急務となっている。

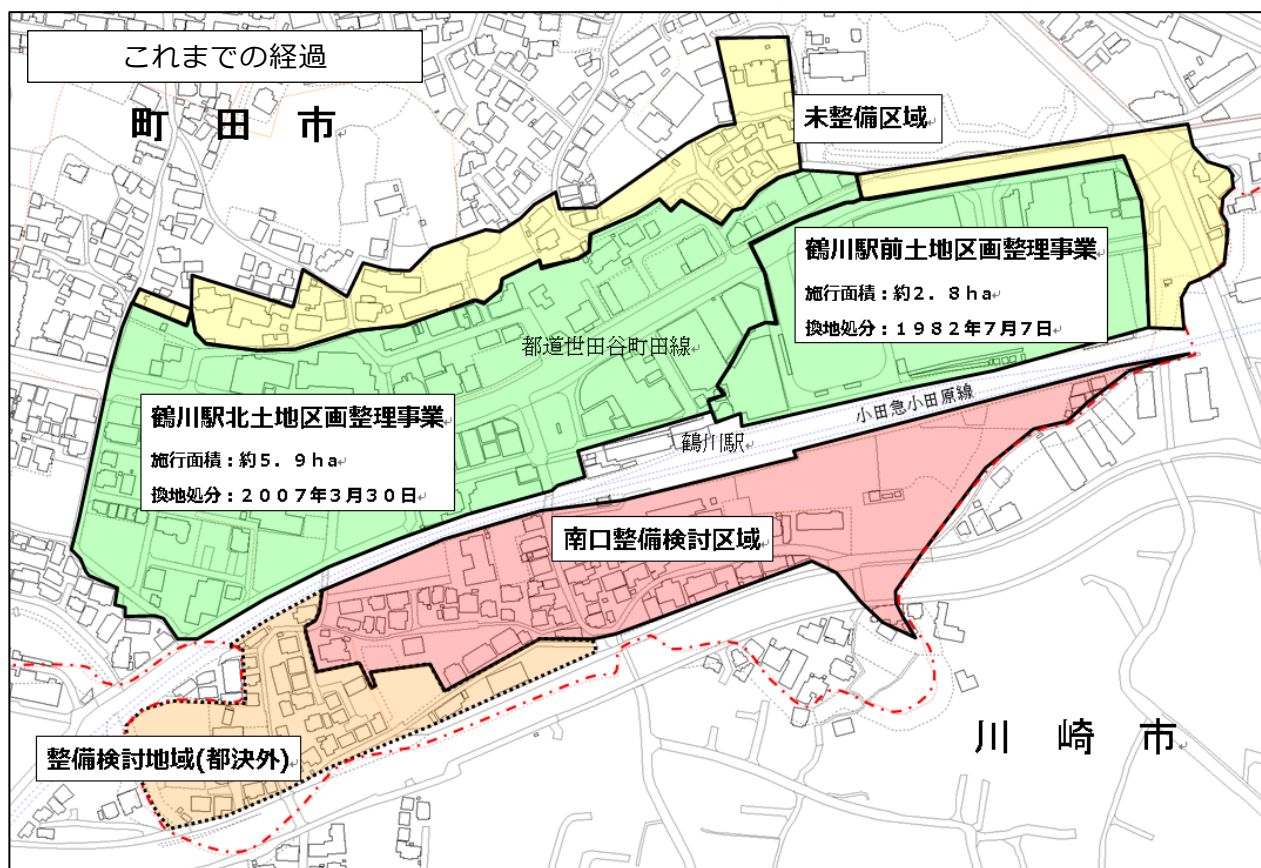
「鶴川駅周辺再整備基本方針」は、人口減少期を見据えた既成市街地の更新の取組みとして、民間活力の導入促進と都市基盤整備を計画的に行うことで、町田市の副次核にふさわしい活力と魅力にあふれた街づくりの実現を目指す。

鶴川駅周辺（現在）



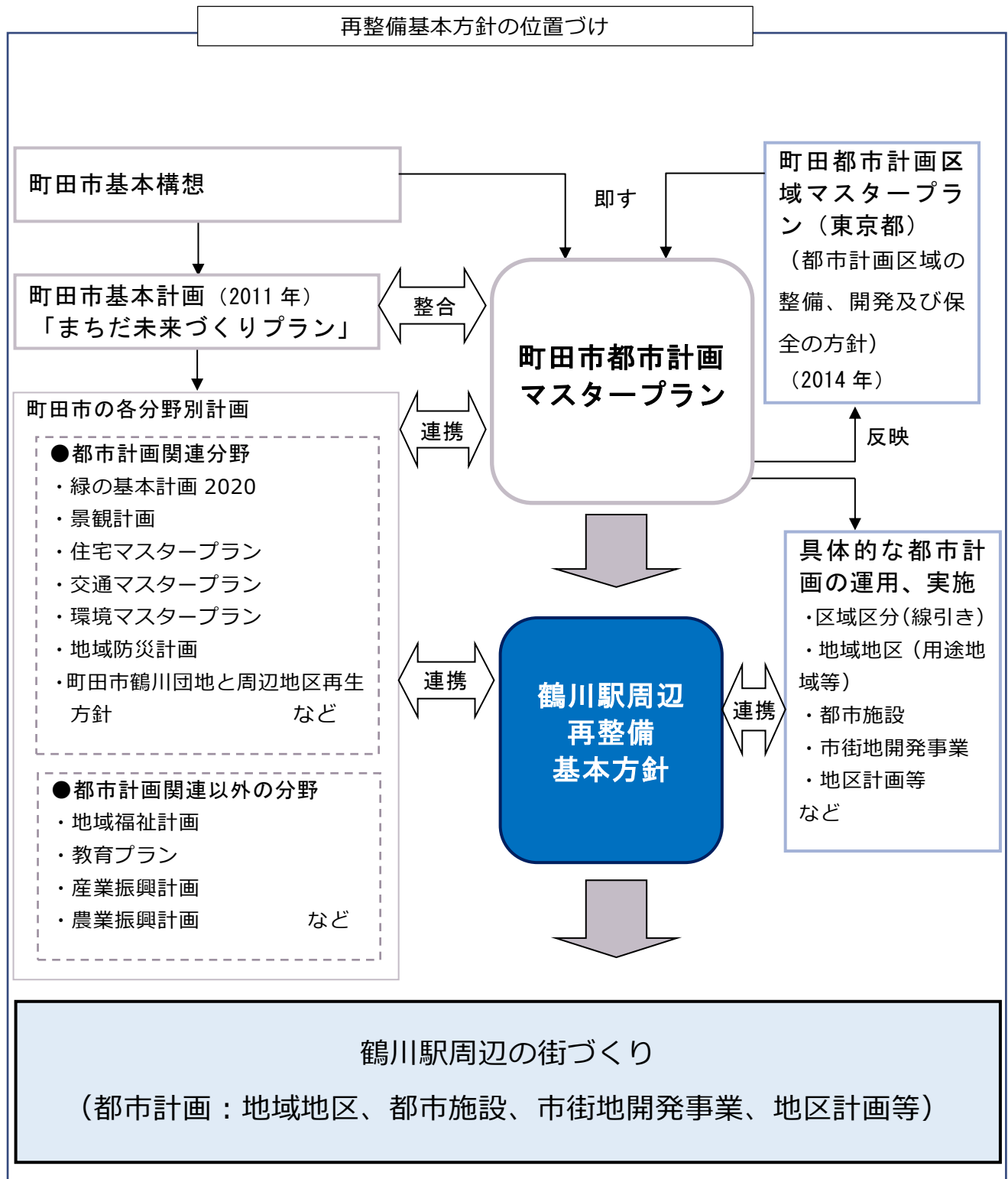
## ■ 鶴川駅周辺におけるこれまでの街づくり経緯

- 1968年 鶴川駅前土地区画整理事業 都市計画決定
- 1982年 鶴川駅前土地区画整理事業 換地処分（鶴川駅北口広場整備）
- 2007年 鶴川駅北土地区画整理事業 換地処分（芝溝街道整備）
- 2011年 南口地権者との検討開始
- 2013年 鶴川駅南側街づくりビジョンの策定（鶴川駅南口街づくり検討会:地権者検討会）
- 2014年 道路の基本的な考え方にとりまとめ（鶴川駅南口街づくり検討会:地権者検討会）
- 2015年 小田急電鉄・南口地権者と事業推進について合意形成
- 2016年 小田急電鉄と「鶴川駅及び駅周辺の再整備の推進に関する協定書」の締結（5月）



## 2. 再整備基本方針の位置づけ

鶴川駅周辺再整備基本方針は、町田市基本計画や都市計画マスタープラン等に基づき、関連する分野別計画と連携しながら、具体的な整備方針を示していくものである。住民・事業者・市の協働のもと、積極的・重点的に街づくり事業に取り組むものとする。



## 2-1. 町田市における鶴川地域の位置づけ

### (1) 町田市都市計画マスタープラン

町田市都市計画マスタープランでは、鶴川地域のまちづくりの目標を次のように設定している。

- ☆ 駅周辺の交通利便性の向上と情報発信機能の充実により、人々の交流が生まれ活気あふれる東の玄関口
- ☆ みどりにつまれた環境と住まいの調和を守り、安全で安心して住みつけられるまち
- ☆ 自然・歴史・文化資源の魅力を活かした、地域に愛着や誇りの持てるまち

同マスタープランにおける鶴川駅周辺に関連する記述を整理すると、以下のよう  
まとめられる。

#### 【副次核として位置づけられている鶴川駅周辺】

鶴川駅周辺は、東の玄関口となる交通・都市活動の拠点として、地域の資源を活かしながら、周辺の市とも連携した都市基盤の整備、商業・文化機能の集積、公共公益施設の整備などの都市機能の充実を図っていく「副次核」として位置づけられている。

#### ○にぎわいと交流を創出するまちづくり（拠点活性化）

##### ●商業、業務、文化機能の誘導

鶴川駅周辺は、川崎市、横浜市などの市外も含めた一帯の拠点として、商業、業務、文化などの機能を引き続き誘導し、副次核としてのさらなる魅力づくりを進める。

##### ●交通利便性の向上

駅東側の交通広場では、交通渋滞を緩和し、駅の交通利便性の向上を図るため、機能の拡充を検討していく。

##### ●街づくりの推進

駅南側では、周辺の住宅やみどり豊かな環境に配慮しながら、土地区画整理事業の再検討や新たな整備手法の検討を視野に入れ、交通広場や川崎市の岡上につながる道路などの基盤整備を進めるとともに、駅南北の連絡性を高めるなど、交通結節点としての機能を強化していく。

##### ●文化・交流の場の創出

鶴川駅が玄関口を担う北部の丘陵域、鶴見川や真光寺川、代官屋敷や香山園などの周辺に豊富にある自然・歴史・文化資源を活かしながら、和光大学ポプリホール鶴川（鶴川緑の交流館）を中心とした文化・交流の場を創出していく。また、地域住民などとともにそうした資源の情報案内サービスの充実を図り、駅前の情報発信機能を強化していく。

鶴川地域の位置づけ



## (2) 町田市交通マスタープラン（2006年2月）

町田市交通マスタープランでは、鉄道・路線バス・公共交通機関の乗り継ぎ利便性に関する公共交通施策が定められている。

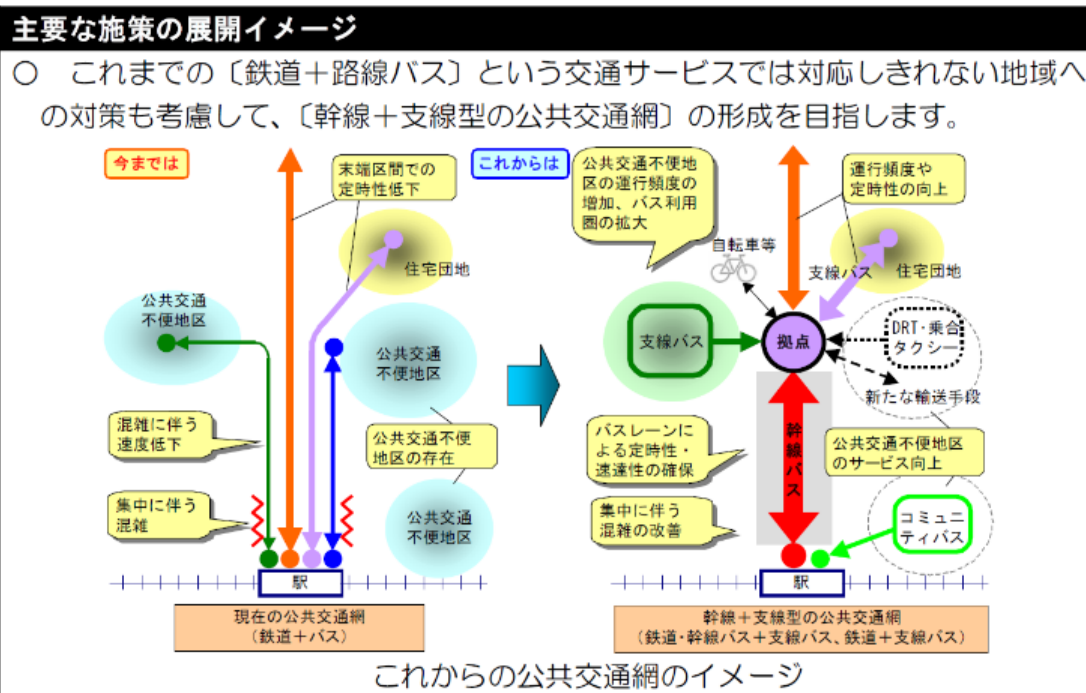
### ○公共交通に関する施策（駅前広場整備に関して）

だれもが公共交通を使って不便なく移動できるまちにする—公共交通施策—

- 路線バスをより利用しやすくする
- 鉄軌道をより利用しやすくする
- 交通機関相互の乗り継ぎをしやすくする
- だれもが安全に安心して公共交通を利用できるようにする

重点目標 I-3：交通機関相互の乗り継ぎをしやすくする  
個別目標 I-3-（1）：駅前広場などの整備・改善を図る

○交通機関相互の乗り継ぎ利便性を高めるため、駅前広場や自転車駐車場の整備を図ります。また、駅前広場などの施設が有効に活用されていない駅については、その改善を図ります。



## (3) 町田市住宅マスタープラン（2011年3月）

町田市の特色である“都市的利便性の高さ”と“みどり・うるおい”を最大限に活かし、ライフステージに応じた住まいの選択を可能にする～愛着を持って住み続けられる 住まいと住環境の実現～を基本理念としている。

### ○持続可能な住宅市街地のマネジメント

- 住宅都市としての更なる充実・発展を目指し、住宅市街地として多様な居住を可能にする住宅地の再生・再構築を図り、持続可能な住宅市街地のマネジメントに取り組む。



- 住み続けられる住宅地づくりや地域の価値向上のため、市民、事業者、行政が協働で仕組みづくりや施策展開に取り組む。

#### (4) 町田市鶴川団地と周辺地区再生方針 (2016年3月)

鶴川団地と周辺地区において、さまざまな世代の人たちが、コミュニティを育み、いきいきと過ごすことができるまちを実現させるために、『多世代が一緒に住めるまち』をまちづくりの目標として掲げている。

##### ○まちづくりの目標『多世代が一緒に住めるまち』

目標達成に向けたアクションの3つの柱(方向性)

- 1 安心して子育てができる
- 2 鶴川団地と周辺地区全体での魅力づくり
- 3 高齢者が楽しく暮らせる

#### (5) 鶴川駅周辺バリアフリー基本構想 (2013年3月)

##### ○基本方針

- 1 だれもが安全に安心して鉄道又はバスなどを利用できるまちを目指す
- 2 歩行空間整備は、歩道の改善、視覚障がい者誘導用ブロックの改善・設置等について早期実現を目指す
- 3 マナー向上などのソフト対応を進めるなど行政、事業者、市民等の協働によるバリアフリー化の推進を目指す

##### ○重点整備地区

「市内全域の移動等円滑化の全体方針」に従い、公共施設が集中している鶴川駅エリアと鶴川団地エリアの2つの重点整備地区が設定されている。

重点整備地区：約9.5ha(鶴川駅エリア：約6.0ha、鶴川団地エリア：約3.5ha)

##### ○実施すべき特定事業

###### ●公共交通特定事業

特定旅客施設：小田急線 鶴川駅

###### ●道路特定事業(鶴川駅前)

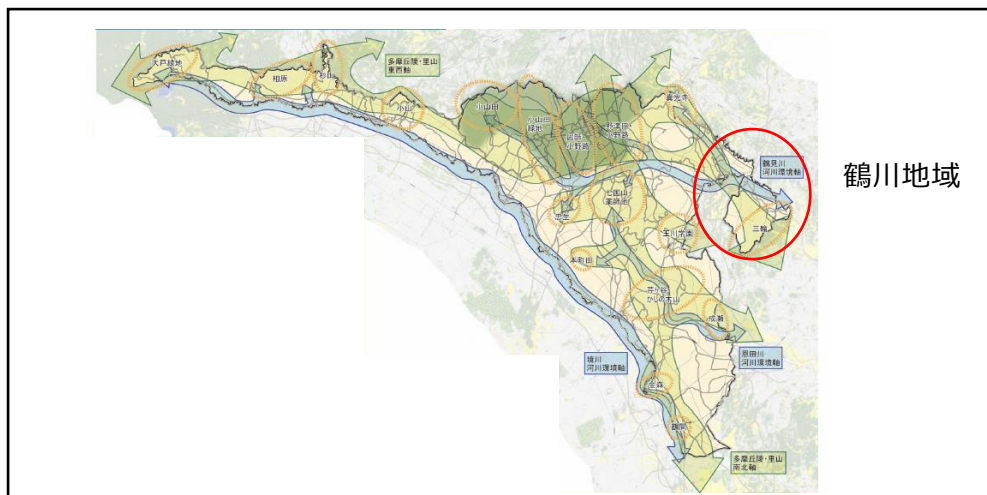
鶴川駅周辺のバリアフリーを促進するため、歩道切り下げ部におけるすりつけ勾配の改善、視覚障がい者誘導用点字ブロックの設置改善を中心に対策を進めることとされている。

#### (6) 町田市緑の基本計画 2020 (2016年3月)

緑の基本計画では、「町田の環境文化を育む多摩丘陵・里山回廊の保全・再生・活用」を基本理念とし、市内18箇所の「まとまった緑のあるエリア」により緑の将来像を形成していくこととしている。

鶴川地域においては、具体的なまとまった緑のあるエリアの位置づけはないものの、鶴見川の「河川環境軸」及び真光寺、三輪のまとまった緑のあるエリアを有する「多摩丘陵・里山軸」が交差していることから、地区北側に位置する香山緑地(都市計画緑地：第32号香山緑地)を緑の拠点とした、緑豊かな市街地形成を目指していく。

## 町田市の緑の将来像図



### (7) 町田市景観計画 (2009年12月)

鶴川地域は、緑豊かな丘陵の尾根に囲まれた住宅地や、里山や谷戸の田園風景がみられる一方で、鶴川団地など面的な整備が行われてきた。近年でも大規模な住宅開発が行われるなど、急激に変化している景観もみられる。景観づくりのテーマは以下の①と②である。

#### ①尾根の緑に包まれた住宅地の景観づくり

丘陵の尾根の緑に包まれた住宅地の姿が鶴川地域のまち並みの特徴である。また、真光寺川や鶴見川などの河川や数多く見られる歴史・文化の面影も鶴川地域を特徴づける要素となっている。それらの特徴を生かした魅力的な景観づくりを進める。

#### ②鶴川駅周辺の秩序ある景観づくり

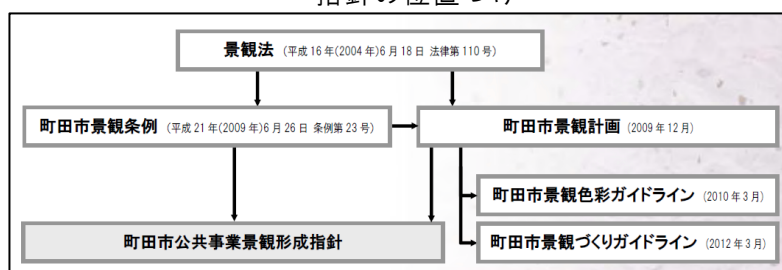
鶴川駅周辺では、まわりに広がる緑や商店街、住宅地の環境に十分配慮しながら、地域の日常生活の中心として、また人々が集まり交流する場として、にぎわいのある中にも秩序のある景観づくりを進める。

### (8) 町田市景観公共事業景観形成指針 (2013年2月)

本指針では、景観法に基づく届出(通知)の対象とならない道路や河川、公園、公共サイン等の他、届出(通知)の対象となり「町田市景観計画」にも景観形成の方向性や基準を定めている建築物や工作物についても、公共施設として果たすべき役割や景観形成の考え方、配慮内容を具体的に示している。

本指針の運用を進めることにより、それぞれの公共施設が長い年月の間、大切に受け継がれ、市民に愛される施設、また、歴史的・文化的な価値のある施設として「まちの資産」となることを目指す。

#### 指針の位置づけ



## 2-2. 東京都における位置づけ

### (1) 多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (2014 年 12 月)

#### 【都市計画区域マスタープラン】

町田市は核都市広域連携ゾーンに位置し、活力ある多摩の拠点形成をめざす。

#### ○町田市における鶴川地区の街づくり

- 鶴川は、当該マスタープランにおいて生活拠点（交通結節点などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などの集積により、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点）として位置づけられている。
- 駅周辺では、商業・文化機能の集積、公共・公益施設の整備などによる都市機能の充実に加え、近隣市とも連携した都市基盤の整備や良好な都市型住宅が誘導されるとともに、交通利便性を高めるため交通広場の拡充や駅南北間の連絡性の向上が図られ、にぎわいと多世代の交流が生まれる生活拠点を形成していく。

### (2) 東京都における都市再開発の方針 (2015 年 3 月)

#### 【誘導地区の指定 (新規)】

#### ○町③：鶴川駅周辺地区として再開発誘導地区に指定 (新規) された。

- 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）のうち、再開発促進地区に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするうえで、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区を選定する。
- 鶴川駅周辺地区は、都市基盤の整備と防災性の向上に努めるとともに、諸機能の立地及び誘導を積極的に図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を進める。

### (3) 多摩の拠点整備基本計画 (2009 年 8 月)

#### ○鶴川に関連する整備方針の記述

- 町田駅以外の鉄道駅周辺地区は、各生活圏における住民の日常生活、交流を支える生活の中心地として位置付け、地区の特性に応じて、商業、文化、サービスなど生活の質の向上に資する機能や緑の充実を促進する。

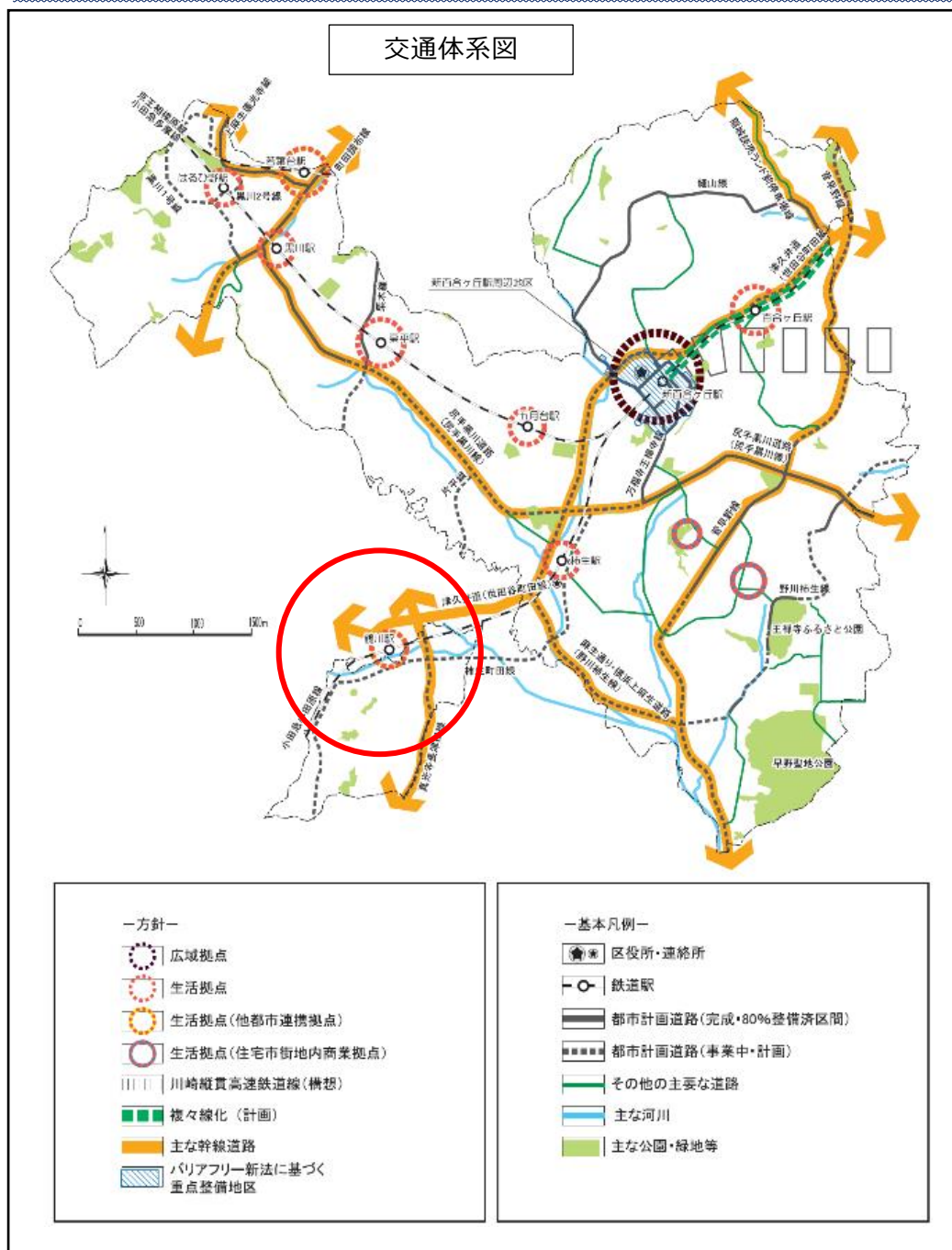
## 2-3. 川崎市 (近隣自治体) における位置づけ

#### 【川崎市都市計画マスタープラン 麻生区構想 (2007 年 3 月)】

- 隣接する岡上地区を「緑と農の3大拠点」として位置付け、緑や農地の保全・活用を推進する地区としている。
- 都市拠点の分類として、新たな都市拠点形成に向けて、隣接市と協議・調整を行う「生活拠点 (他都市連携拠点)」に分類されている。

- 岡上地区は最寄りの鉄道駅として隣接する町田市の鶴川駅を利用している。町田市と連携した駐輪場等の駅前空間の整備や鉄道駅舎の改良の促進が求められている。鶴川駅北口（町田市側）では、土地区画整理事業が進められ、南口は、具体の事業が明らかになっていない。川崎市と町田市の連携による取り組みが必要である。

- 建物形態からみた住宅地の分類として、道路等の基盤整備が十分行われないうま市街地が進んだ住宅地で、住環境の改善や防災面の視点からの改善・更新が必要な「住環境向上住宅地」に分類されている。
- 岡上地区のコミュニティの拠点となる鶴川駅周辺の交通施設等の課題解決に向け、町田市との連携・協議をして、鉄道駅の改良や駅前空間の改善に努めている。
- 鶴川駅南側一帯は、丘陵部住環境向上エリアと農業振興地域となっている。



## 2-4. 市民ニーズに見る駅・駅周辺地区のあり方

鶴川駅及び駅周辺は、鶴川地域に在住する市民や教育施設に通う学生の交通の中心であり、駅舎や北口広場の改良、自由通路の整備による利便性の向上が求められている。

また、周辺地域における商業機能などの充実も求められている。

### (1) 駅周辺及び駅前広場について

駅周辺の整備については、南北を結ぶ自由通路や歩車道の分離といった歩行環境に関する要望が多く、望まれる施設は「医療」や「スポーツ」が多くなっている。また、駅前広場については快適性や利便性の向上に対する要望が多く見受けられる。

2015年度調査では、南口に限らず駅周辺について質問しており、駅周辺で不足している機能としては、南北の自由通路(68.7%)や踏切の歩車分離(58.1%)、南口駅前広場(53.9%)を挙げている。また、駅周辺に望まれる施設としては「医療施設」(44.5%)や「フィットネス・スポーツ施設」(43.1%)が多くなっている。

また、駅前広場については、「雨に濡れないで乗換え出来る」(67.9%)や「電車への早い乗換え」(64.2%)といった快適性や利便性に対する要望が多くなっている。

### (2) 南口駅周辺の街並みについて

鶴川駅南口の将来像は「店舗・共同住宅等多様な用途が集まる街」「日常的な生活用品が揃う街」といったイメージが強く、街並みも中層～低層を望む声が多い

2013年度調査では南口駅周辺の街並みについてイメージや具体的な姿について「店舗・共同住宅等多様な用途が集まる街」「日常的な生活用品が揃う街」がそれぞれ30%と最も高くなっている。

そして、街並みについては、「日照等に配慮した中層建築物中心の街並み」が40%と最も多く、次いで「現状のような低層建築物中心の街並み」が31%となっている。

### (3) 駅利用者の目的について

駅利用の主な目的は、「通勤・通学」と「買い物」

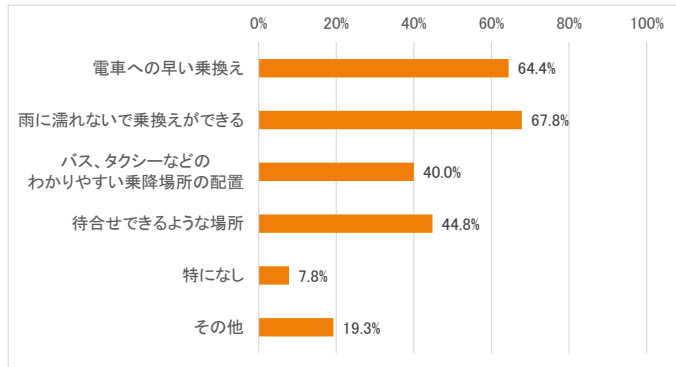
駅を利用する目的は、2013年度調査では「通勤・通学」が半数を占め、鶴川駅周辺やそれ以外への「買い物」が50%弱となっている。2015年度調査でも、通勤が47.7%、通学が3.6%で、合わせると過半数を占めている。

#### これまでのアンケート調査

実施年月	2014年1月	2015年6月
調査対象	南口改札利用者及び南側行きバス利用者	駅及び駅周辺利用者
配布・回収	配布：1,500 回収：500	配布：3,200 回収：1,278

【参考：鶴川駅利用者アンケート結果概要（2015年6月実施）】

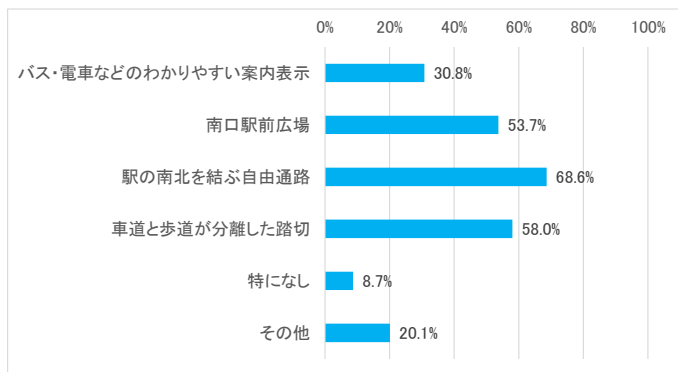
● 駅前広場の利便性・快適性の向上に必要なもの



- 1 番：雨に濡れないで乗換えができる
- 2 番：電車への早い乗換え
- 3 番：待合せできるような場所

その他を選択した方の主な意見は、バス、タクシー、一般車レーンの分離などロータリーに関する意見が多く、その他には駅前に合う店舗の必要性、スムーズな移動ができるルートに関する意見がみられた。

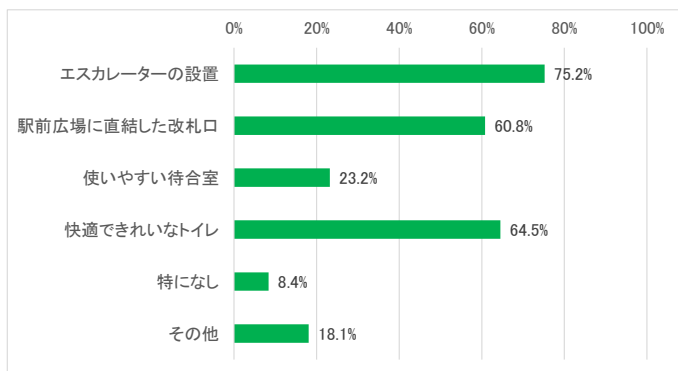
● 「駅周辺」の利便性・快適性の向上に必要なもの



- 1 番：駅の南北を結ぶ自由通路
- 2 番：車道と歩道が分離した踏切
- 3 番：南口駅前広場

その他を選択した方の主な意見は、送迎用スペースの必要性や南口へのバス・タクシーの乗り入れに関する意見、店舗に関する意見、改札を増やしてほしいなどの意見がみられた。

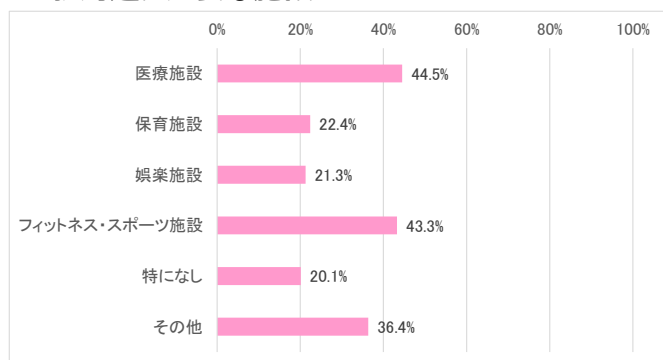
● 「鶴川駅」の利便性・快適性の向上に必要なもの



- 1 番：エスカレーターの設置
- 2 番：快適できれいなトイレ
- 3 番：駅前広場に直結した改札口

その他を選択した方の主な意見は、新宿方面に改札を増設・改札を広くするなど改札に関する意見が最も多く、その他には急行の停車、店舗、駅の改修などの意見がみられた。

● 駅周辺に必要な施設



- 1 番：医療施設
- 2 番：フィットネス・スポーツ施設
- 3 番：その他

その他を選択した方の主な意見では、店舗(大型スーパーやカフェ、書店など)、金融機関(郵便局や銀行)、駐車場・駐輪場に関する意見が多くみられた。

### 3. 鶴川地域の現況と課題

#### 3-1. 広域的交通の視点

##### (1) 芝溝街道の渋滞、金井入口交差点

- 芝溝街道では慢性的な渋滞が発生しており、渋滞緩和の対策が望まれている。
- 同街道は都市計画道路 3・4・18 として幅員 20m で都市計画決定されている広域幹線道路であるが、金井入口交差点から野津田方面の区間は、計画幅員が確保されていない状況である。
- 同区間は「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）2016 年 3 月策定」で、おおむね 10 年間で優先的に整備すべき路線として位置づけられており、整備が完了すれば、金井・大蔵町など駅西からの鶴川駅への速達性が向上するとともに、野津田公園とのアクセス性の向上が期待される。

**課題** 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) 鶴川駅東口交差点、鶴川街道の渋滞

- 県道真光寺・長津田線岡上跨線橋では慢性的な渋滞が発生しており、渋滞緩和の対策が望まれている。
- 鶴川駅への路線バスのうち小田急線南側からの路線を駅南口に誘導することで、路線バスの速達性の改善や鶴川駅東口交差点の交通負荷の低減が期待できる。

**課題** 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) 上麻生交差点、岡上駐在所前交差点など近隣市の渋滞

- 上麻生交差点については「第 2 次川崎市道路整備プログラム 2016 年 3 月策定」において、事業中の整備推進路線として位置づけられている。
- 岡上駐在所前交差点など、近隣市においても渋滞緩和の対策が望まれている。

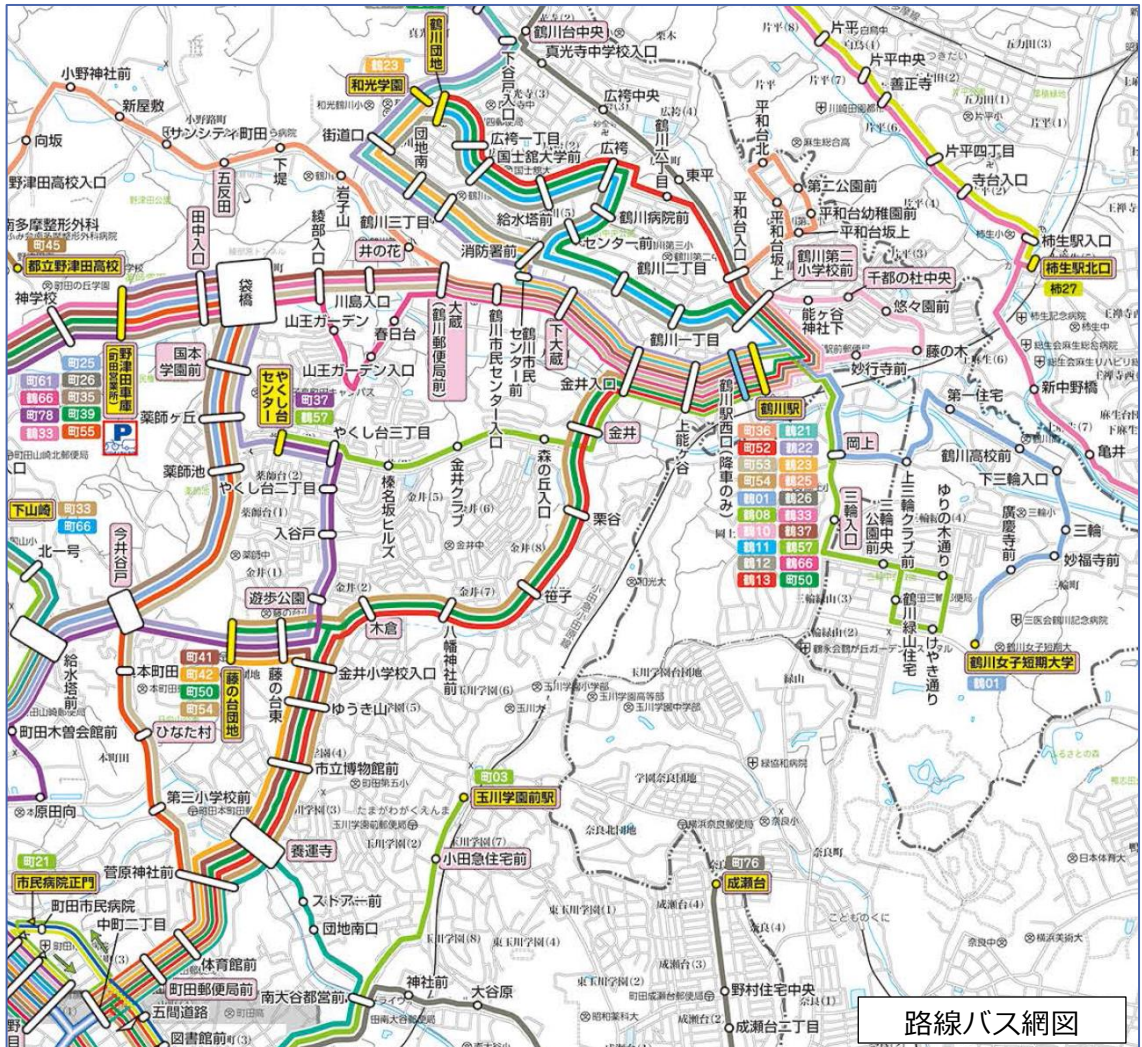
**課題** 上麻生交差点や岡上駐在所交差点の改良による周辺交通の円滑化を図るため、川崎市と協議を進めていく必要がある。

#### (4) 駅乗降客と路線バス利用者の特徴

- 鶴川駅の乗降客数は1日約6万8千人であり、その約3割が路線バスを利用している（平成20年パーソントリップ調査）。
- この路線バスは、鶴川団地や真光寺、広袴方面等との連絡を中心に、合計で32系統1日あたり732本が運行されており、鶴川地域の市民生活の欠かせない足となっている。
- このうち約2割程度は、小田急線南側の三輪緑山や川崎市方面に運行しているが、真光寺長津田線や芝溝街道の混雑によって、その定時性が確保されていない状況となっている。

#### 課題

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。



路線バス網図

出典：神奈川中央交通ホームページ



## 3-2. 鶴川駅周辺の視点

### (1) 北口広場

- 鶴川駅の路線バスの発着拠点となっている北口広場では、8箇所あるバス乗降場が広場に入りきらずに芝溝街道沿道に分散するなど、小田急線と路線バスの乗り換え利便性が不足している状況にある。

〈北口広場〉



- 町田市立陸上競技場においてサッカー・Jリーグが開催されており、試合開催時には鶴川駅からシャトルバスが運行されている。

#### 課題

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) 歩行者環境

- 鶴川駅周辺の小田急線南北の地域は、2箇所の踏切と駅から離れた岡上跨線橋の3箇所で連絡されているが、踏切の遮断時間が長いことなどから、駅南北の歩行者の繋がりが分断されている状況にある。
- 上記2箇所の踏切及び前後の道路には歩道が整備されていない状況となっている。

〈鶴川駅周辺の踏切〉



鶴川1号踏切



鶴川2号踏切

#### 課題

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) 住宅環境

- 鶴川駅周辺は、土地区画整理事業が実施された駅北口は中高層住宅が多く立地している。
- 一方南口は、土地区画整理事業が未実施なため、4 m未満の狭隘な道路に沿って低層住宅などが立地しており、震災などへの防災機能が低く、また、下水道が未整備となっている。



西口広場



鶴川駅南口

#### 課題

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) 駐輪場

#### 課題

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) 自然環境の活用

- 鶴川駅周辺では、鶴見川の河川空間や岡上地区の緑などの豊かな自然に加え、香山緑地や武相荘といった観光資源が徒歩圏内に点在しているが、これらの環境資源がまちづくりに活用されていない状況である。



鶴見川の景観



香山緑地の庭園

#### 課題

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、駅周辺の商業・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) 駅周辺の土地利用

### 1) 土地利用の状況

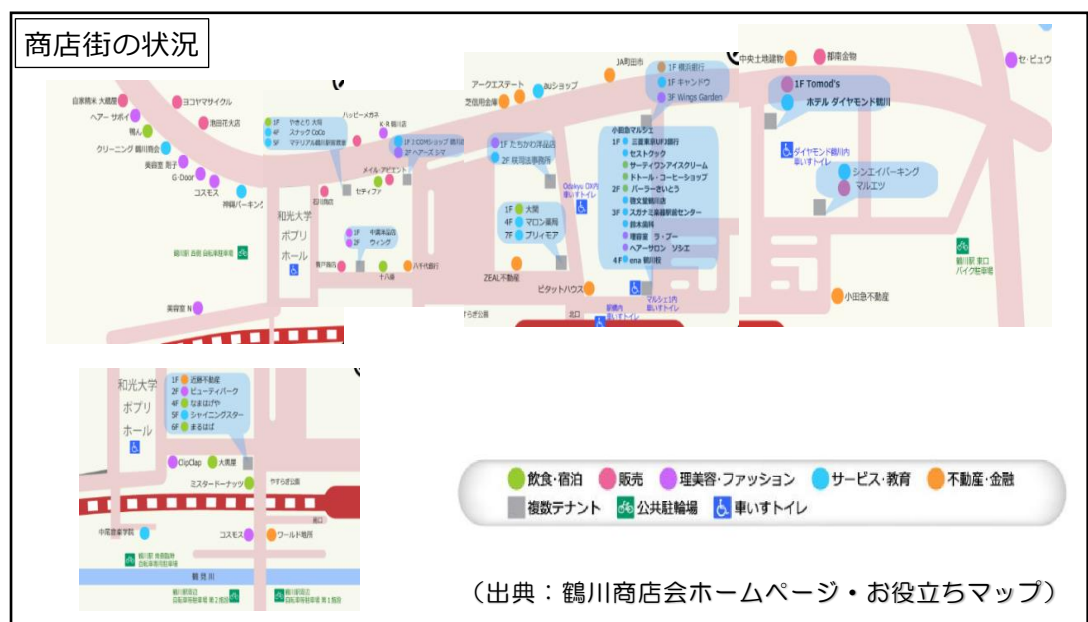
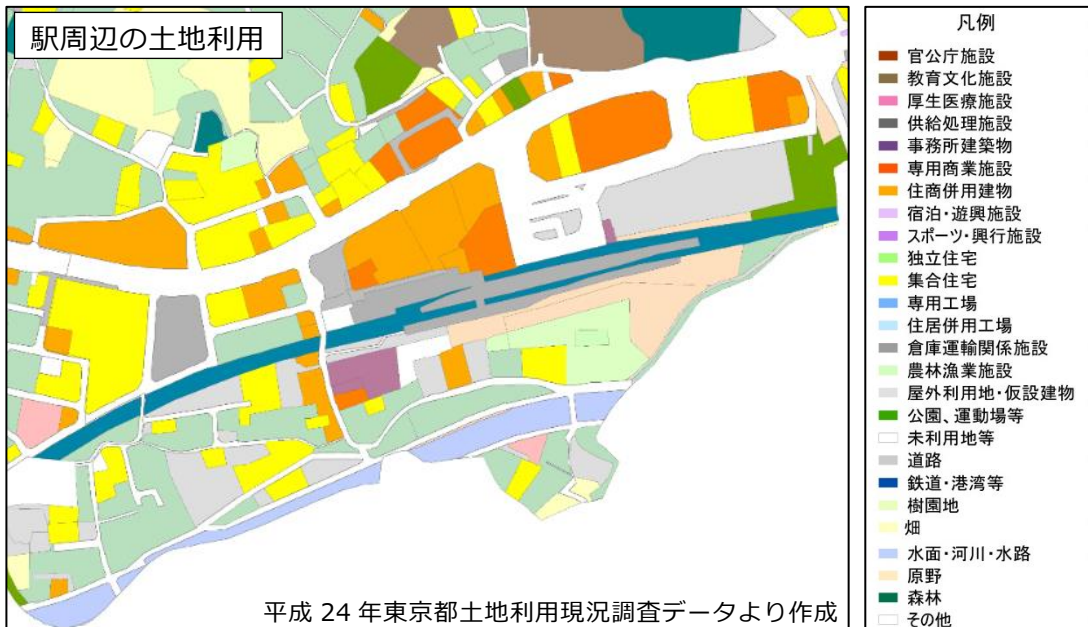
- 駅北口では、土地区画整理事業により市街地が整備され、商業施設や中高層住宅などの土地利用がなされている状況である。
- 駅南口では、道路や下水道などが未整備であり、大規模な農地と住宅などが混在する地域となっている。

### 2) 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。

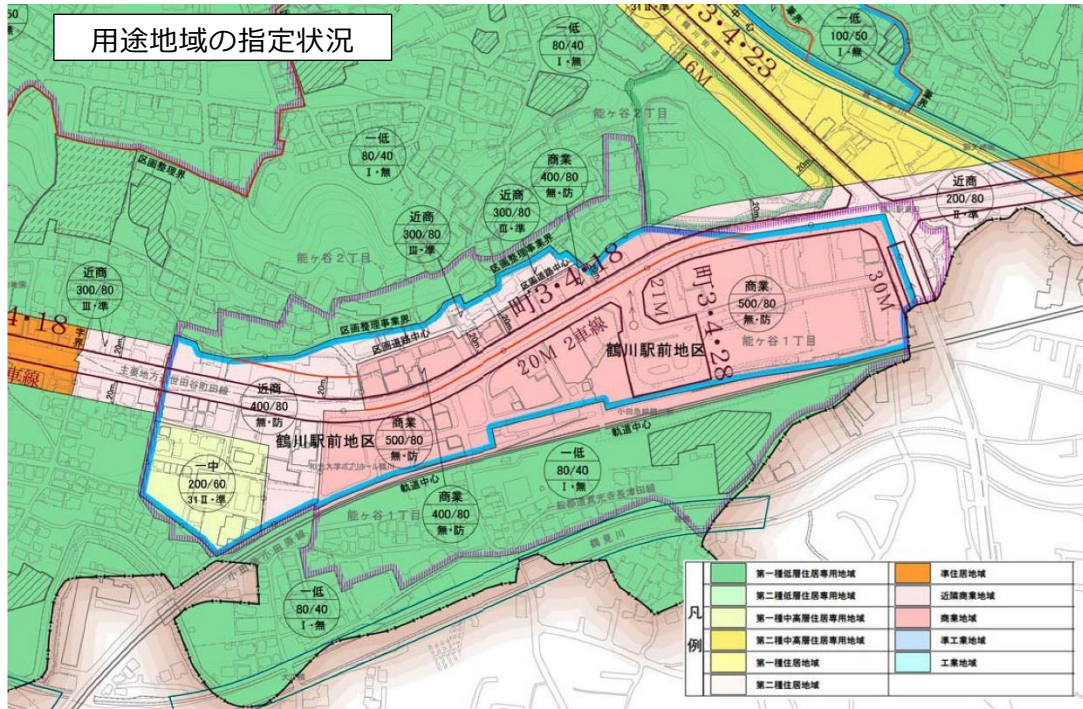
### 課題

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。



### 3) 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。



#### 課題

北口広場の再整備に合せた商業施設の誘導により、鶴川地域全体の生活利便性を向上し、駅周辺地区の魅力を高めていく必要がある。駅南口の市街地では土地区画整理事業を実施し、道路・駅前広場、下水道等の都市基盤整備を進め、商業・業務施設や中高層住宅等の誘導を行い、副次核にふさわしい土地利用を図る必要がある。

### 3-3. 地域の視点

#### (1) 鶴川地域

##### 1) 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

- 鶴川団地や真光寺広袴の生活中心地を含む、鶴川駅を中心とした生活圏では、「多世代が一緒に住めるまち」として、安心して子育てができ、若い世代から選ばれ、高齢者が楽しく暮らせるまちづくりが求められている。

##### 2) 認可保育所等子育て支援施設の立地

- 町田市では、2015～2016年度にかけて3～5歳児の待機児童がほぼ解消しているが、鶴川地域の待機児童は2016年4月が35人(前年度14人)と増加している。

##### 3) 医療施設や高齢者福祉施設の確保

- アンケート調査では、特に医療施設の要望が多くあったが、現状では高齢者施設等が少ないことから、今後の街づくりの中での対応を検討していく必要がある。

##### 4) 教育施設との連携

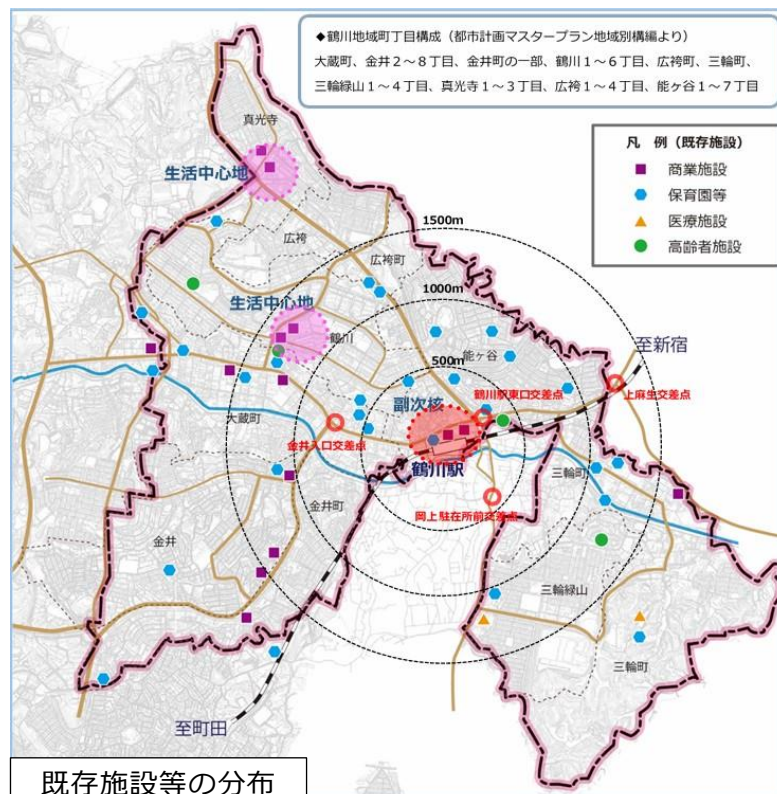
- 和光大学、玉川大学、国土館大学、鶴川女子短期大学などの教育施設が集積している。

##### 5) 歴史、文化資源の活用

- 三輪緑山の西谷戸横穴墓群の史跡や香山緑地、代官屋敷、武相荘などの歴史、文化資源の保全、活用が求められている。

#### 課題

「多世代が一緒に住めるまち」を実現していくため、駅周辺における商業施設や認可保育所等子育て支援施設、保健・福祉関連施設の立地を誘導していくとともに、教育施設との連携や歴史文化資源の活用を行う必要がある。



## 4. 街づくり整備の目標・方針

鶴川駅周辺の再整備にあたっての目標・方針を次のように設定する。

【街づくりの目標】

**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  
～ 選ばれるまち 鶴川を目指して ～**

今後、誰もが経験したことの無い人口減少・超高齢化社会を目前に控え、鉄道駅は単なる乗降機能のみならず周辺のまちづくりと連携し、安全・便利・快適に日常生活を送る上での拠点として機能していくことが求められている。

鶴川駅に関しても、交通利便性の向上や情報発信機能の充実により、人々の交流が生まれ、活気あふれる町田市東の玄関口として、成長していくことが重要である。

また、水とみどりにつつまれた環境と住まいの調和を守り、安全で安心して住みつづけられるまちとして、さらには地域が有する自然・歴史・文化資源の魅力を活かし、地域に愛着や誇りを持てるまちとして、官民が連携してまちづくりしていくことが重要である。

【街づくりの3つの方針】

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



## 方針 1 : 安全で便利な交通機能の強化

### (1) 北口広場の改良、南口広場の新設、駅アクセス道路の整備

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を進める。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。

これらの南北広場の整備に合せて、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。

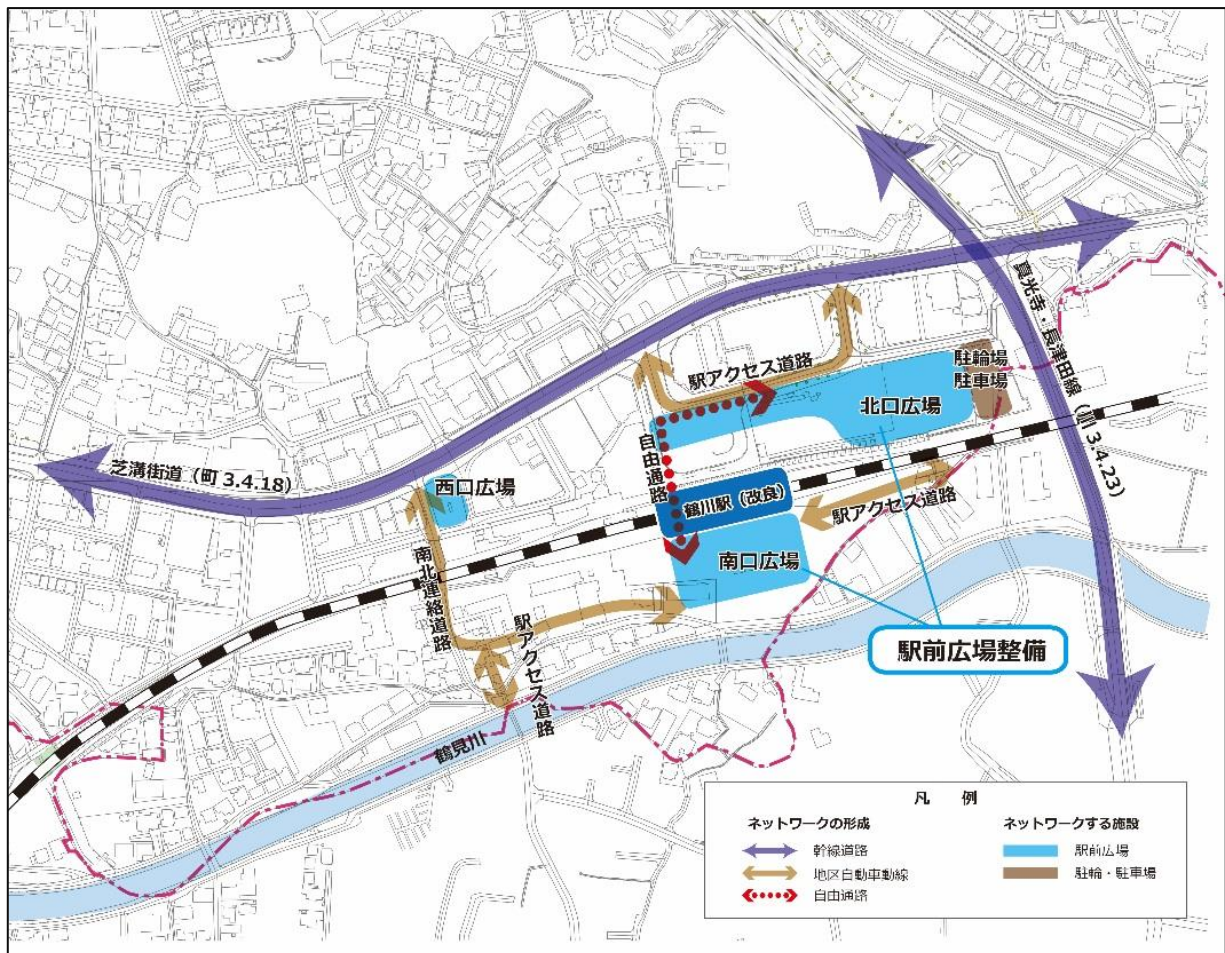
### (2) 自由通路の整備、駅舎改良

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、バリアフリーやわかりやすいサインなどに配慮した整備を進める。

【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

### (1) 新たな商業施設の誘導による駅前空間の魅力向上

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) 南北まちづくりの推進

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。

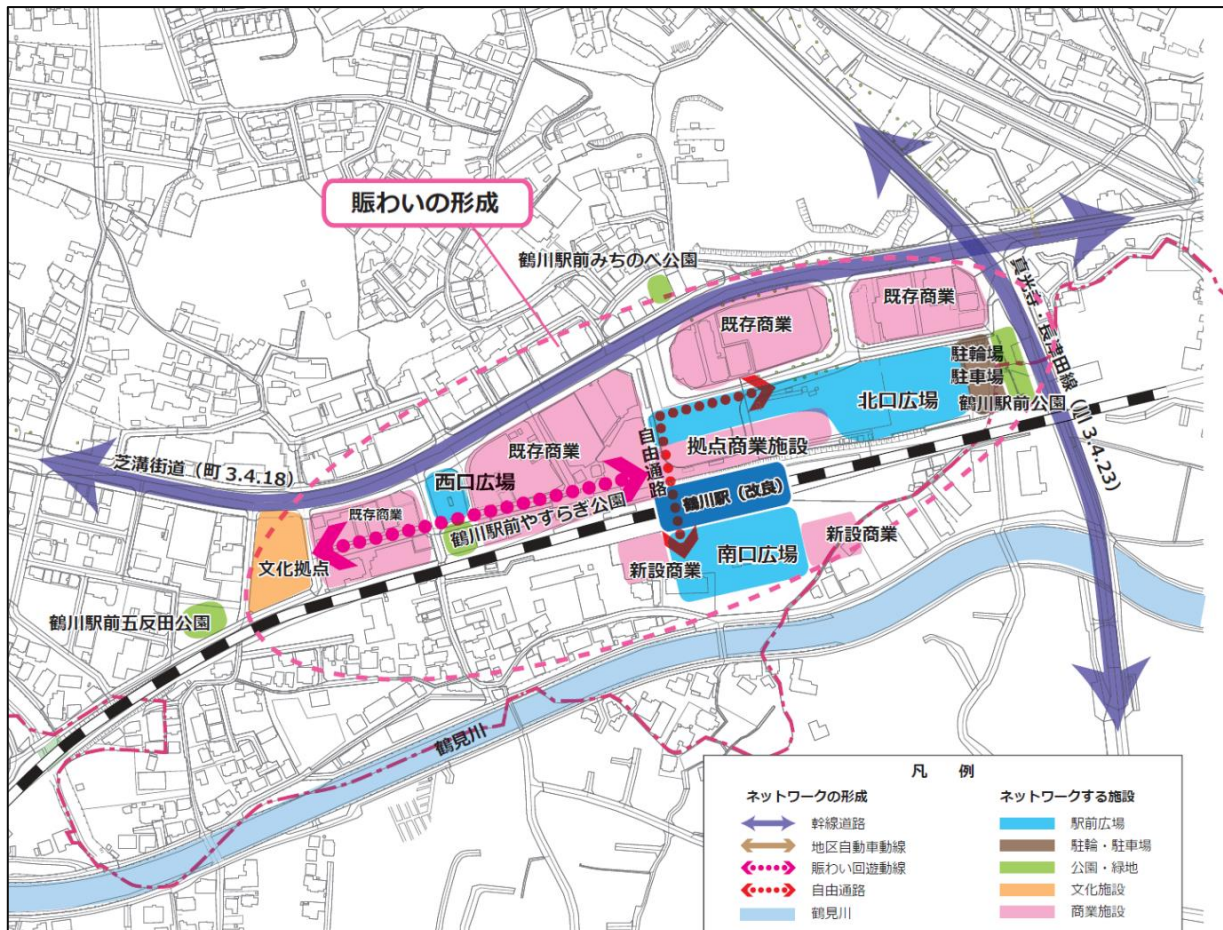
### (3) 駅周辺施設の連携による賑わいの形成

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、地域の付加価値を向上させる。

【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

### (1) 駅周辺をネットワークする街なか回遊動線の形成

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) 主要生活道路の整備による防災性の向上

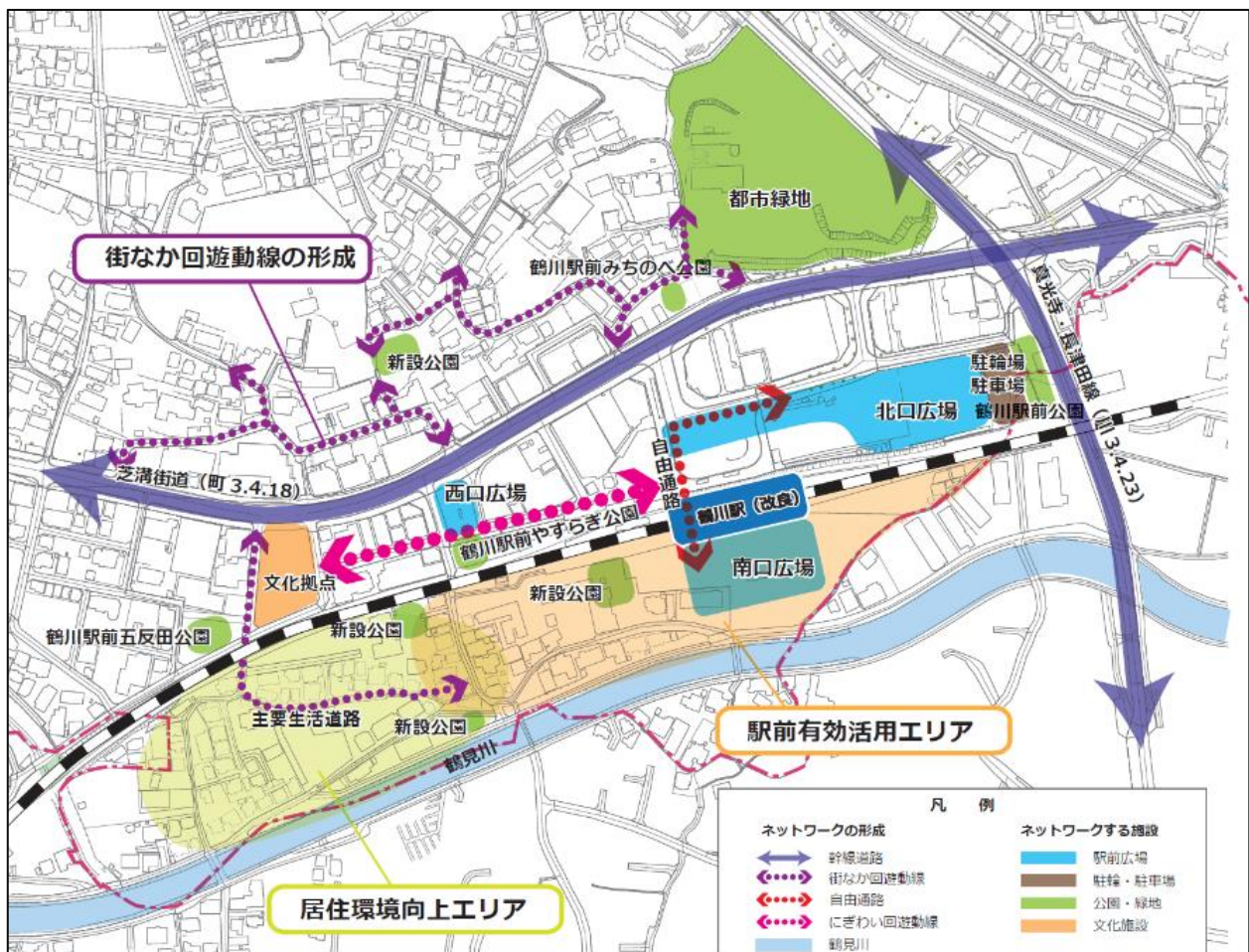
南口の西側エリアでは、生活環境の維持・改善に向けて幅員 6m 以上の主要生活道路を整備することにより、市街地全体の防災性を強化し、安全・安心な街づくりを推進する。

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) 駅前の立地を活かした住環境の形成

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）

【方針 3 : 駅周辺の住環境の向上】



## 5. 事業手法の想定

### 5-1. 期待される整備効果

#### ■ 鶴川駅周辺において事業を実施することで期待される整備効果

事業内容	期待される整備効果
駅周辺の再整備（全体）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駅利用者や定住人口の増加による人口減少の抑制</li><li>・ 若い世代の流入人口の増加</li></ul>
北口広場の再整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 広場内の混雑緩和と安全性の向上</li><li>・ 芝溝街道の渋滞緩和</li></ul>
商業施設の再編	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 新たな賑わいの創出による来街者の増加</li><li>・ 駅利用者の利便性の向上</li></ul>
香山緑地の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 都市環境の保全</li><li>・ 来街者の増加</li></ul>
自由通路の整備と駅舎改良	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駅利用者の利便性、快適性、安全性の向上</li></ul>
南口市街地整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 道路整備による住環境と防災性の向上</li><li>・ 駅周辺の居住人口の増加</li><li>・ 駅周辺商業の新設により利便性と快適性の向上</li><li>・ 建物の中高層化</li></ul>
南口広場へ連絡する道路の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 真光寺長津田線の渋滞回避による路線バスの速達性向上</li><li>・ 駅南側地域からのアクセス性向上</li></ul>

## 5-2. 街づくりステップ

### Step 1 (5年後めざす姿) : 北口広場再編整備の着手予定

#### 【北口】

##### 1) 駐輪場・駐車場施設の再整備

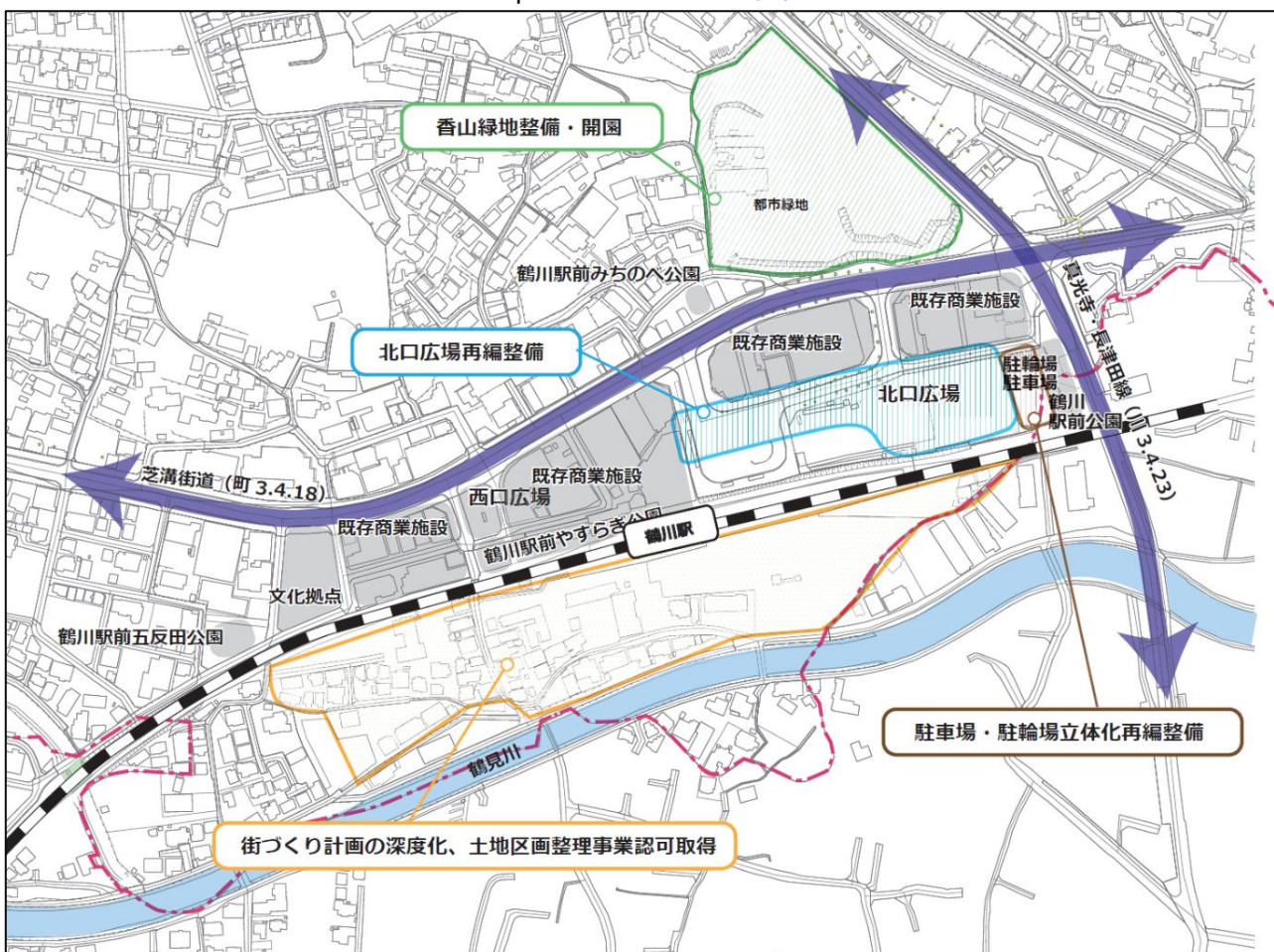
- 現在の駐車場・駐輪場用地の東側に駐車場・駐輪場を移転、立体化再編整備を行う。
- 駐車場・駐輪場用地に駅前広場を整備し、バス停などの施設移転を進める。

##### 2) 香山緑地の用地取得、整備、開園

#### 【南口】

##### 1) 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

【Step 1 (5年後めざす姿)】



## Step 2 (10年後めざす姿) : 南口広場、自由通路整備の完成予定

【北口】

### 1) 拠点商業施設の建設

- 北口広場の再編完了に伴い、跡地を活用して拠点商業施設の整備を誘導する。
- 拠点商業施設の建設は、自由通路・駅舎改良などと整合の図れたものとして進める。

### 2) 駅舎改良事業の実施

- 自由通路整備事業と小田急電鉄と連携し駅舎改良を一体的に行う。

【南口】

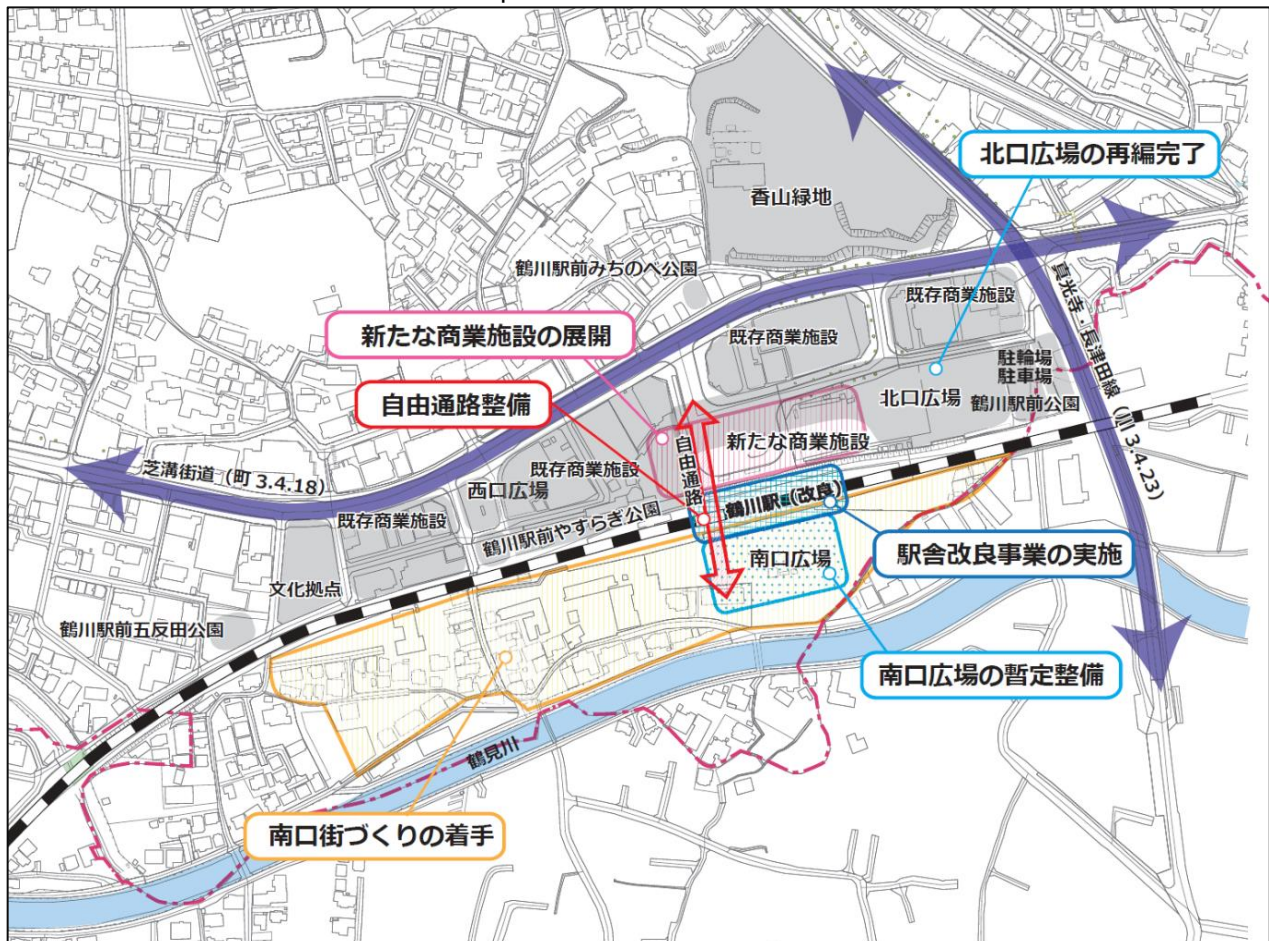
### 1) 南口広場の施設と自由通路整備事業の実施

- 土地区画整理事業で南口広場を整備する。
- 自由通路の整備を実施する。

### 2) 南口街づくり事業の着手

- 土地区画整理事業の整備工事（東側）
- 道路事業（主要生活道路）の事業用地取得（西側）

【Step 2 (10年後めざす姿)】



## Step 3 (15年後めざす姿) : 南口市街地整備の完成予定

### 【北口】

#### 1) 街なか回遊動線の形成と公園整備

- 芝溝街道北側の街なか回遊動線を形成する。
- 新設公園の整備を進める。

### 【南口】

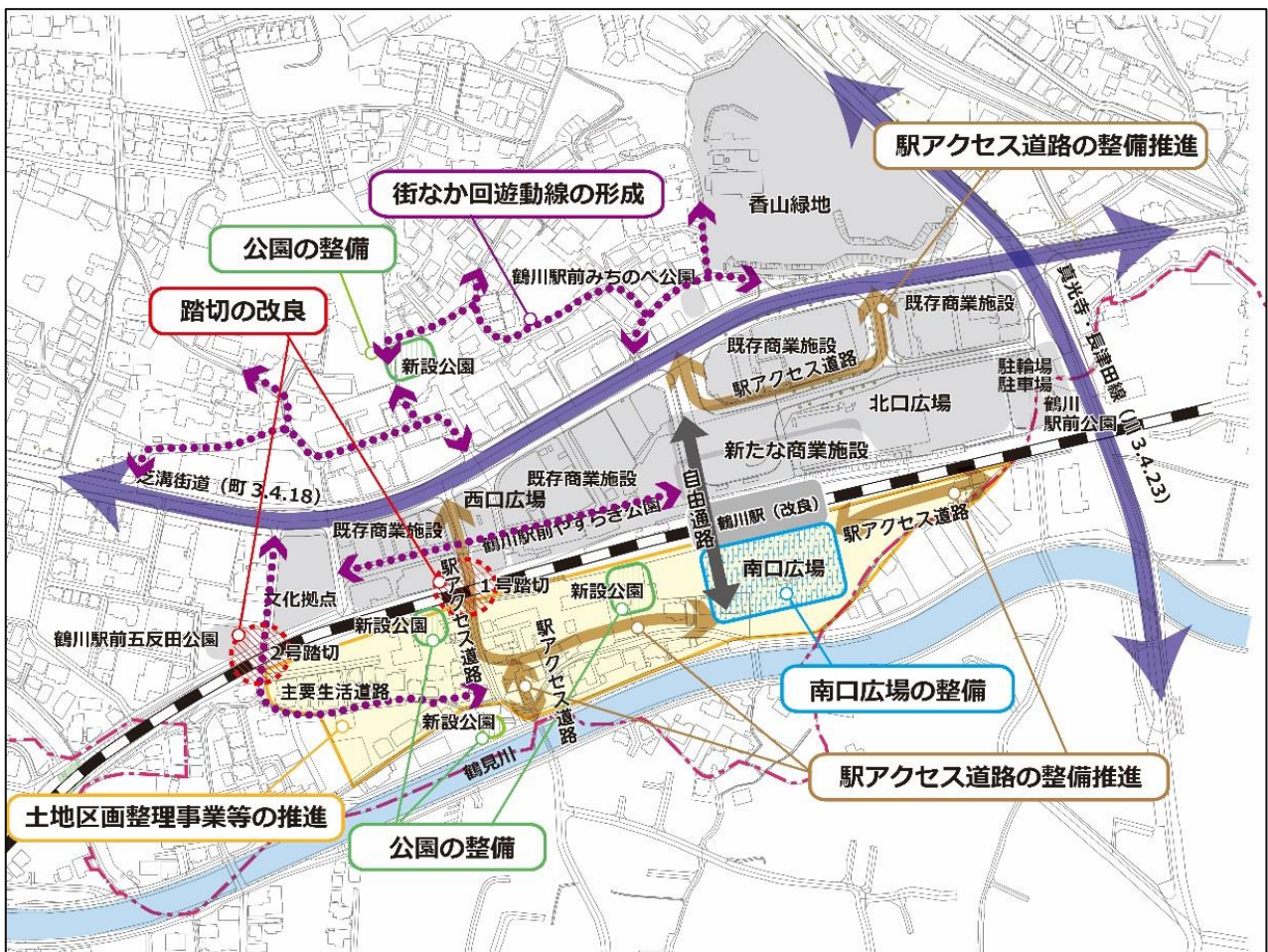
#### 1) 南口街づくりの推進

- 土地区画整理事業による換地処分、主要生活道路の整備、踏切改良事業の実施を行う。

#### 2) 南口広場への駅アクセス道路の整備

- 南口広場への駅アクセス道路の整備を推進する。

【Step 3 (15年後めざす姿)】





---

# 鶴川駅周辺再整備基本方針

2016年12月発行

---

発行者 町田市  
〒194-8520  
東京都町田市森野2-2-22  
編集 町田市都市づくり部地区街づくり課  
刊行物番号 16-53

---

この冊子は、600部作成し、1部あたりの単価は  
526円です（職員人件費を含みます。）。

