

鶴川駅周辺まちづくり説明会 会議要旨

日 時：2018年5月26日（土）14：00～15：00

場 所：和光大学ポプリホール鶴川 3階多目的室

出席者：44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変更について
4. 今後の予定

【議事】

1. 開会挨拶（町田市 原田課長）

- ・2016年10月に鶴川駅周辺再整備基本方針が策定された。
- ・鶴川周辺地区は町田の副次核として位置づけられ、都心からのアクセスも便利で町田の東の玄関口となっている。
- ・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き、南北の交流、文化、自然資源を活かしたまちづくりを進め、ブランド力を高め、快適な駅空間を創出していく予定である。
- ・合わせて、市民の交流、賑わいを通じ、駅周辺の快適なまちづくりを行っていく。
- ・本日の説明会では主に都市計画に関する説明を行う予定である。

2. 資料説明

（1）鶴川駅周辺の街づくりについて

①鶴川地域の現状・課題

・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。

②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やす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、次ページ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。

都市計画を決定・変更するものとしては以下の4つがある。

- 1) 都市計画土地区画整理事業（区域の変更）
- 2) 都市計画地区計画（区域の変更）
- 3) 都市計画道路（駅前広場）（区域・位置変更）
- 4) 都市計画道路（南北自由通路）（新規決定）

・土地区画整理事業

土地区画整理事業の予定区域は、1968年に都市計画決定されている。

名称は「鶴川駅前土地区画整理事業」、施行地区は「町田市能ヶ谷町、大蔵町の各一部」、面積は約15.8haである。

既に土地区画整理が実施された箇所では、「鶴川駅前土地区画整理事業」が1980年に事業認可を取得し、1982年に換地処分が行われている。また、

「鶴川駅北土地区画整理事業」が1992年に事業認可を取得し、2007年換地処分が行われている。

事業予定区域の中で北側の未着手の箇所では土地区画整理事業を行うと、面積が狭く、土地が細く広がっていることから、住民への負担が大きくなると予想される。こういった観点から土地区画整理事業ではなく、地区計画により土地区画整理事業と同等な水準で市街地整備の手法を変更することを考えている。そのため、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。合せて、鶴見川の河川改修状況や権利者の合意形成状況等も踏まえて、区域を見直す予定である。

・地区計画の変更

現在、2007年に決定した地区計画の名称は「鶴川駅前地区地区計画」、位置は「町田市能ヶ谷町、能ヶ谷町字1号、及び大蔵町各地内」、面積は約8.6haである。5つの地区に区分し、各々の地区の特性を踏まえ、建築物等の整備に関する制限を定めている。

今回は、土地区画整理事業未着手箇所を地区計画に置き換えて市街地整備を進めていくため、北側の一部区域について新たに鶴川駅前地区地区計画の区域に編入することとする。合せて、本地区では平成22年に住居表示が実施されたため、位置についても変更する。

変更の内容は、位置が「町田市能ヶ谷一丁目、二丁目、及び大蔵町各地内」、区域の面積は「約11.7ha」に増加する。

・都市計画道路（駅前広場）

現在決定している駅前広場は昭和38年に都市計画決定し、その後、平成元年に都市計画変更し、現在の駅前広場の状態になっている。

平成元年の都市計画変更の内容は、名称が「町田3・4・28号鶴川駅北口線」、位置は、起点が「町田市能ヶ谷町字1号」、終点が「町田市能ヶ谷町字1号」、地積約4,000㎡の広場を設けることと決定されている。

今回は、鶴川駅の路線バス発着機能を強化するため、都市計画道路（駅前広場）を変更する予定である。合せて、本地区では平成22年に住居表示が実施されたため、位置についても変更する。

変更の内容は、位置については、起点が町田市能ヶ谷一丁目、終点が町田市能ヶ谷一丁目、構造形式は地表式、車線は2車線、幅員は26m、延長は約30m、地積8,300㎡の交通広場を設ける予定である。

- ・都市計画道路（南北自由通路）

この南北自由通路は、適正な制限で合理的な利用を図るため都市計画決定するもので、その内容は南北の連続性や交通の利便性の増進を示す。位置については、起点が町田市能ヶ谷一丁目、終点が町田市能ヶ谷一丁目、構造形式は嵩上式、幅員は11m、延長は約120mとする予定である。

（3）鶴川駅前地区地区計画の変更について

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である。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。

- ・地区の目標

地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限・誘導を行うとともに、地区施設の整備を誘導することにより、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。

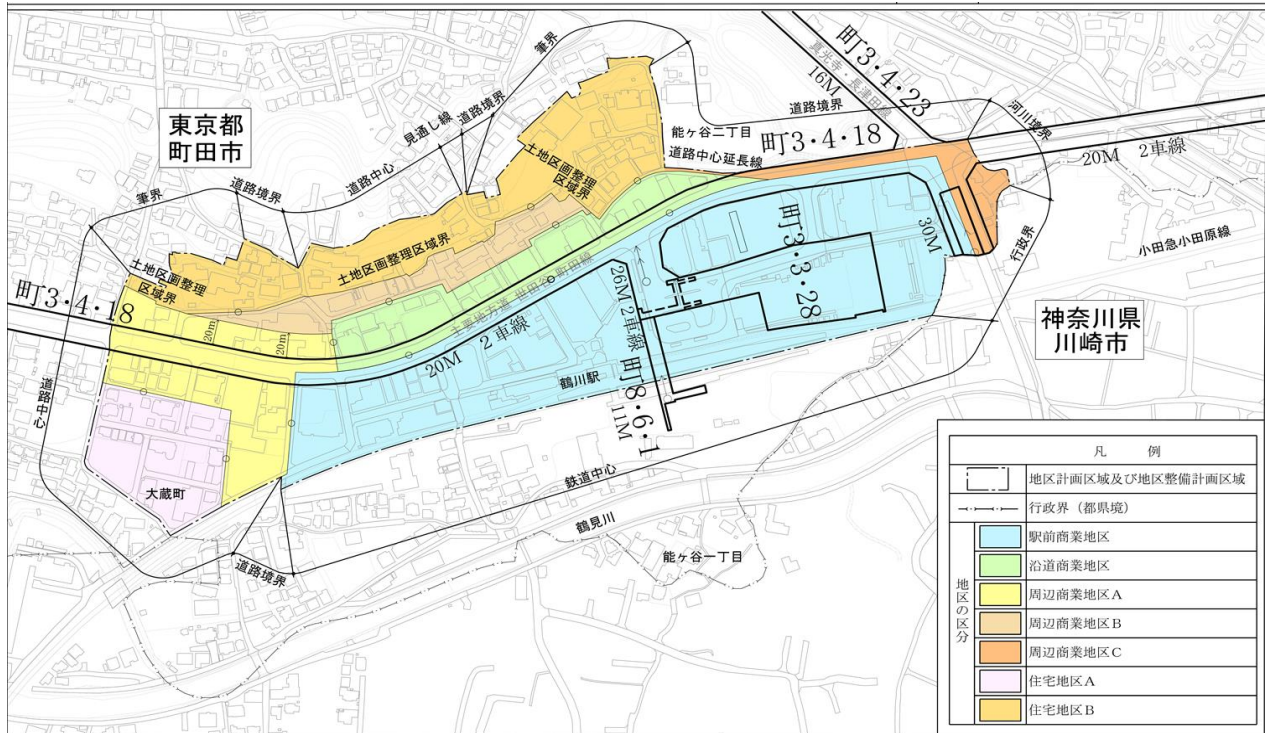
- ・地区の方針

本地区の方針のうち、地区の区分について説明する。

次ページの図で水色の箇所が「駅前商業地区」、黄緑色の箇所が「沿道商業地区」、黄色の箇所が「周辺商業地区 A」、クリーム色の箇所が「周辺商業地区 B」、ピンク色の箇所が「住宅地区 A」となっていて5地区に区分されている。

この5地区に濃いオレンジ色の箇所の「周辺商業地区 C」と薄いオレンジ色の箇所の「住宅地区 B」の2地区を加え、全部で7地区に区分する。

この地区区分に合わせ、土地利用の方針や建築物等の整備の方針を定めていく。



・土地利用の方針

下の表で赤色で示している部分が変更箇所または新たに定める内容となっている。

駅前商業地区	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集積を促進するとともに、行政サービス・文化機能等の整備を目指し、活力とにぎわいのある商業地を形成する。
沿道商業地区	幹線道路に面する立地条件を活かし、土地の合理的な高度利用及び健全な商業集積を促進し、利便性の高い商業地を形成する。
周辺商業地区 A	幹線道路に面する立地条件を活かし、周辺近隣住民の利便性及び周辺住宅地との調和に配慮した健全な商業地を形成する。
周辺商業地区 B	後背住宅地の住環境に配慮しながら、周辺近隣住民の利便性向上に資する健全な商業地を誘導する。
周辺商業地区 C	後背市街地の環境に配慮しながら、幹線道路に面する立地条件を活かし、土地の合理的な高度利用及び健全な商業集積を誘導する。
住宅地区 A	駅に近接する立地条件を活かし、中層住宅を主体とした良好な住環境を備えた住宅地を形成する。
住宅地区 B	周辺の住宅地と調和した、良好な低層住宅地を形成する。

- ・ 地区施設の整備の方針

地区施設は地区の中で必要な道路や公園等を定めるもので、この方針に基づき地区施設を定める。

地区施設に関する方針は、2つある。

1つ目は、本地区全体における方針で、土地区画整理事業により適正配置・整備された道路・公園の維持及びを図ること。

2つ目は、住宅地区Bにおける方針で区画道路を新たに配置し、交通の安全性と防災性の向上を図ること。

- ・ 建築物等の整備の方針

建築物等の整備に関する方針は、4つである。

1つ目は、区分された各地区の特性に応じ、建築物等の用途の制限を定めること。

2つ目は、健全で合理的な土地利用を図るため、敷地面積に応じた建築物の容積率の最高限度を定めること。

3つ目は、建築物の建て詰まりを避けるとともに敷地の再分割による過小宅地を防止することにより、良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めること。

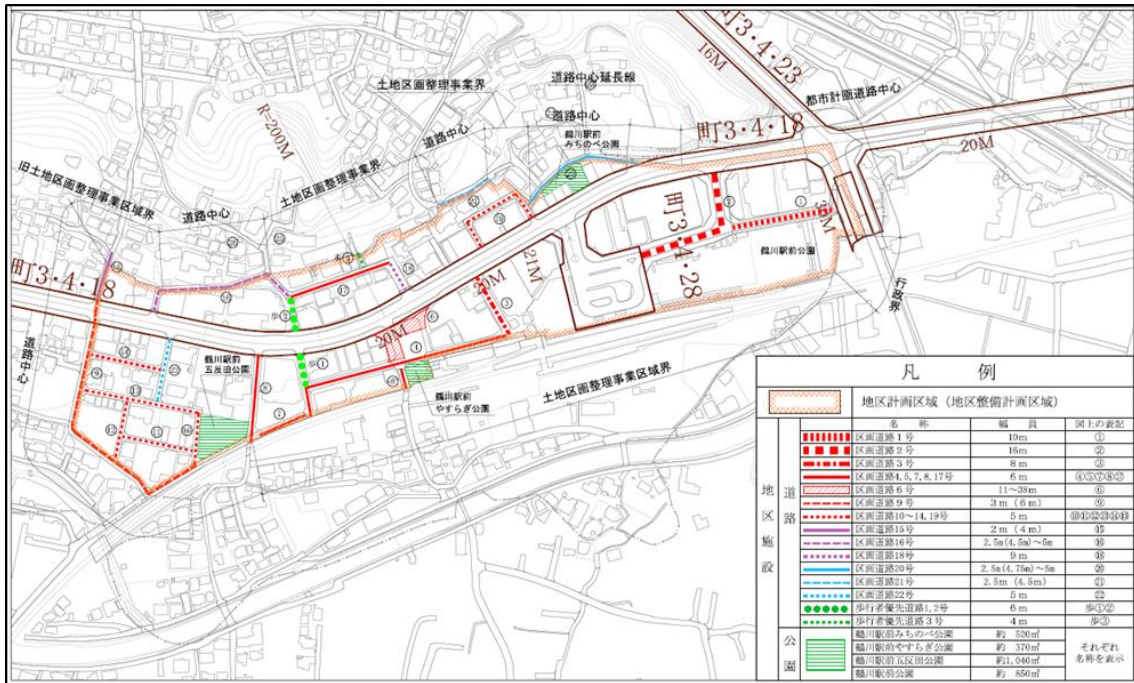
4つ目は、魅力ある街並みの形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他の意匠については周辺環境と調和したものとすること。

- ・ 地区整備計画

現在既に定まっている地区施設は道路及び公園で、変更点を説明する。

次ページの図で、北口広場につながる赤色で示した幅員10mの区画道路1号、幅員15mの区画道路2号。水色で示した幅員2.5m(4.5m)の区画道路21号、緑色で示した幅員6mの歩行者専用道路3号が今回の変更対象となる。

また、公園については、鶴川駅前公園約850㎡が変更対象となる。



地区施設の変更と新規の内容を次ページの図で説明する。

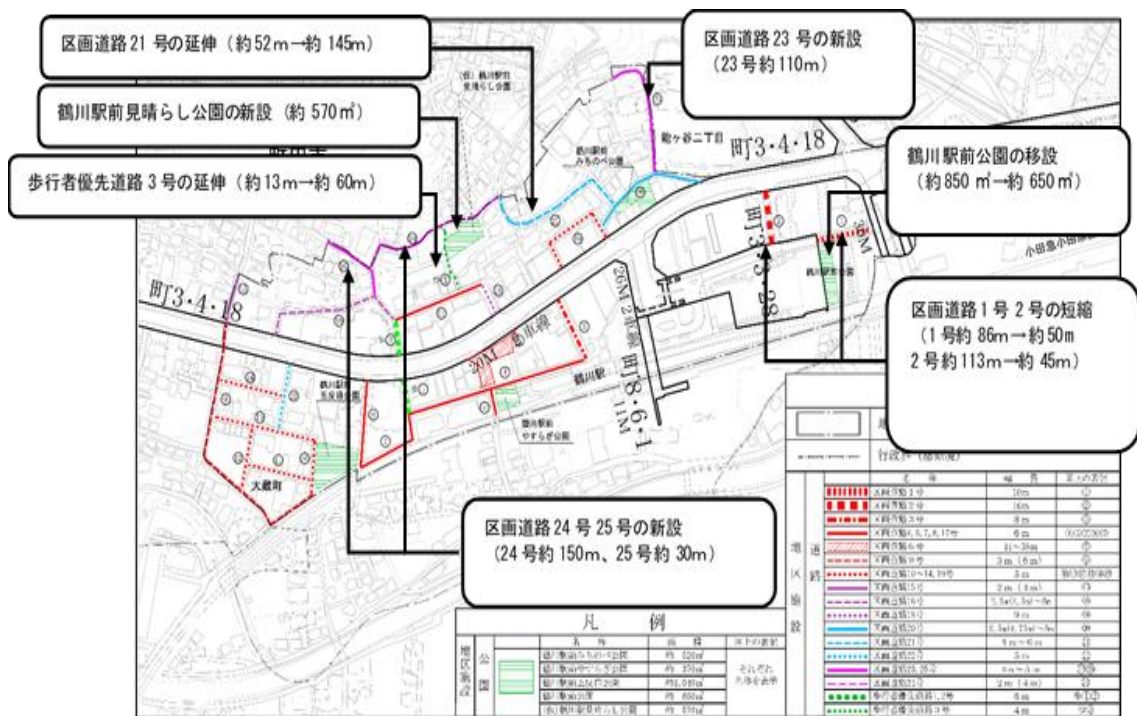
北口広場につながる区画道路1号、2号について、北口広場拡大により区画道路が短縮される。

区画道路1号は86mから50m、区画道路2号は113mから45mになる。今回新たに地区計画をかける箇所について、水色で示した箇所の区画道路21号が52mから145mに延伸となる。また緑色で示した歩行者専用道路3号が13mから60mに延伸となる。

新規に定める区画道路として、ピンク色で示した区画道路23号(約110m)、の幅員は4~5mとなり、区画道路24号(約150m)は幅員2m(4m)となり、区画道路25号(30m)は幅員が4~5mとなる。

公園について、鶴川駅前公園は、面積が850㎡から650㎡となり、将来の北口広場に隣接する形で移設される。

また、新規の公園として鶴川駅前見晴らし公園を新設する。



建築物等の用途の制限について変更する内容と新たに定める内容について説明する。(下の図を参照)

駅前商業地区、沿道商業地区、周辺商業地区 A、B、住宅地 A については変更はない。

今回新たに定める地域(周辺商業地区 C と住宅地区 B)については新たに定める。

周辺商業地区 C は工場、倉庫、畜舎と定めているが、工場については自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。また、倉庫については、建築物に附属するものを除く。

住宅地区 B については用途による制限は設けない。

駅前商業地区	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が500㎡以上→1階及び2階を居住の用に供するもの 敷地面積が500㎡未満→1階を居住の用に供するもの 風俗関係の施設 工場、倉庫、畜舎
沿道商業地区	<ul style="list-style-type: none"> 1階を居住の用に供するもの 風俗関係の施設 工場、倉庫、畜舎
周辺商業地区 A、B、C	工場、倉庫、畜舎
住宅地区A	病院、学校等に類するもの
住宅地区B	用途の制限なし

容積率の最高限度について説明する。

下の表で、赤字の部分で今回新たに定める予定である。

新たに地区計画に追加される周辺商業地区 C と住宅地区 B 以外の地区は変更はない。

駅前商業地区	10分の50 (500%) ※敷地面積500㎡未満の場合は400%
沿道商業地区	10分の40 (400%)
周辺商業地区A	10分の40 (400%)
周辺商業地区B	10分の30 (300%)
周辺商業地区C	10分の20 (200%)
住宅地区A	10分の20 (200%)
住宅地区B	10分の8 (80%)

敷地面積の最低限度について説明する。

下の図で、赤字の部分で新たに追加され、その他は変更はない。

駅前商業地区	100㎡
沿道商業地区	100㎡
周辺商業地区 A、B	100㎡
周辺商業地区C	100㎡
住宅地区A	100㎡
住宅地区B	120㎡

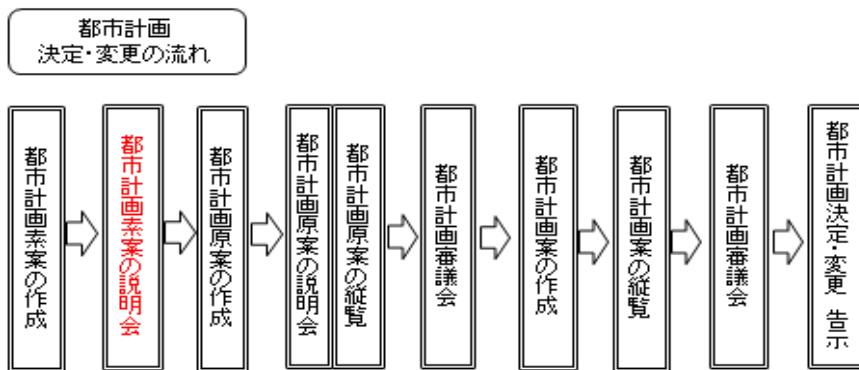
(4) 今後の予定

下の図が都市計画決定・変更の流れを表している。

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。

今後の流れ



3. 質疑応答

(質問内容)

- (1) 踏切の幅員はどうなるのか。
- (2) 既存の臨時改札はどうなるのか。
- (3) 南北自由通路はどのようになるのか。
- (4) 南口のアクセス道路の状況はどうか。
- (5) 北口改札の位置は変わるのか。
- (6) 南側のメイン道路の幅員はどれくらいか。

(回答)

- (1) 道路に合わせ、拡幅整備する予定である。小田急電鉄と協議中である。
- (2) 駅舎改良に合わせ、1ヵ所に集約する予定である。
- (3) 歩専道の扱い。駅舎も合わせて改良する予定である。
- (4) 川崎市、神奈川県警と協議・調整していく。
- (5) 現在より東側に100mくらい移動する。
- (6) 12mの予定である。