２０２２年９月１３日・１４日
行　政　報　告　資　料
都市づくり部都市政策課

南町田拠点創出まちづくりプロジェクトについて

１．趣旨・背景

町田市では、東急株式会社（以下「東急」）と連携・共同して「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」に取り組み、２０１９年１１月に南町田グランベリーパークのまちびらきを迎えました。引き続き、駅周辺まちづくりに取り組んでいます。

２．土地区画整理事業の終了について　【2ページ参照】

２０１６年１１月２８日付けで事業認可を得て進めてきた「町田都市計画事業南町田駅周辺土地区画整理事業」について、事業が終了いたします。

事業概要は次項のとおりです。

３．プロジェクト第２期整備について

○都市型住宅ゾーン

地域の住み替えサイクルの創出に資する高層住宅棟について、２０２４年３月の入居開始を目指し、東急が工事を進めております。

○複合利用ゾーン

２０２１年１１月に都市計画変更を行いました。地域の課題である銀河歩道橋から駅方面への歩行者ネットワークの強化に関して、東急をはじめ、関係機関と整備に関する協議を進めています。

以上

南町田駅周辺土地区画整理事業の概要について

２０２２年9月１３・１４日
都市づくり部都市政策課

◆土地区画整理事業（個人施行）

【事業概要】

○事業名　町田都市計画事業　南町田駅周辺土地区画整理事業
○施行地区　町田市鶴間二丁目及び三丁目の各一部
○施行者　東急㈱・町田市･㈱東急レクリエーション
○施行面積　約 18.2ha
○地権者数　6 名
○総事業費　約 40.7 億円（保留地処分金はなし）
○減歩率　0.29%
○土地評価　不動産鑑定評価（収益還元法・開発法）による
○増進率　1.23
○事業期間　2016 年 11 月～2022 年 9 月（予定）

【これまでの経過及び今後の予定】

２０１６年１１月２８日　事業認可
２０２１年２月２４日　第１回事業計画変更認可（事業施行期間延長）
２０２２年２月２４日　第２回事業計画変更認可（都市計画変更）
２０２２年５月２５日　換地計画認可
２０２２年７月２０日　換地処分公告
２０２２年８月１６日　区画整理登記完了
２０２２年９月末予定　事業終了認可

【土地区画整理事業で実施した内容】

○公共施設整備

①区画道路の再配置・再整備
→　商業施設と公園間の区画道路と商業地内の区画道路の廃止
→　鉄道沿いに道路を新設、商業地の外周道路を拡幅等

②鶴間公園のエリア拡張・再整備
→　既存調整池を地下化、地上部を公園エリアとして編入
→　既存エリアの樹林地及び広場を再整備、地盤高変更に伴う一次造成を実施

③既存調整池の改修（鶴間公園内）
→　周辺流域 約 33ha に対する雨水浸水対策を強化
※容量を 9 千m^3から約 2 倍の 2 万m^3に拡張

○宅地の再配置

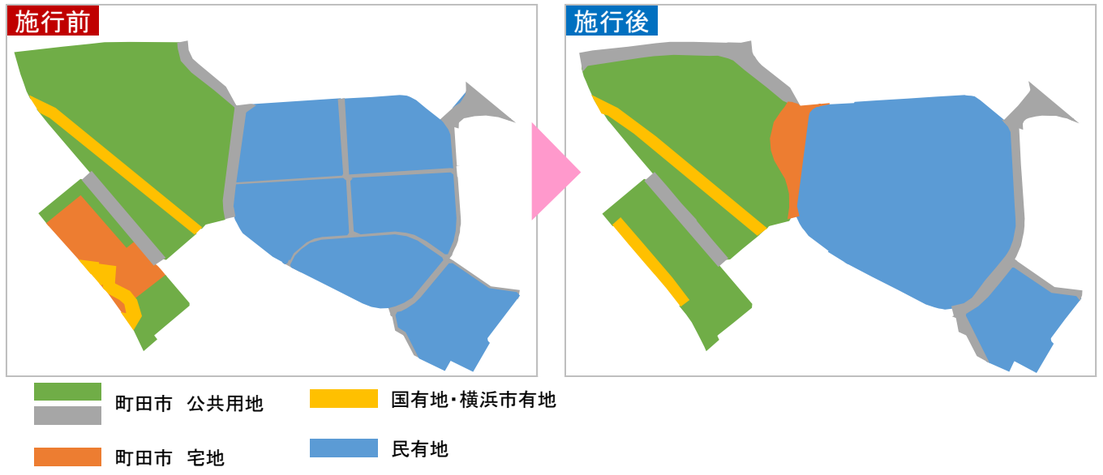
①市所有宅地の再配置・整備（パークライフ・サイト）
→　鶴間公園と商業施設の間に市所有宅地を再配置し、一次造成を実施

②公園と商業地の一体整備による大街区化
→　大街区化した基盤のうえに歩車分離かつバリアフリーでシームレスにつながる歩行者ネットワークを構築、ウォーカブルなまちに再編

○その他

①国有地（旧河川用地）の敷地整除等

【換地図】



【土地の種目別施行前後対照表】

種目			施行前 地積(㎡)	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積(㎡)	施行後 %	備考
公共用地	国有地	河川	1,977.30	1.09		1,977.30	1.09	公園内
		計	1,977.30	1.09		1,977.30	1.09	
	地方公共団体	道路	16,788.39	9.23	10	15,280.77	8.4	
		公園	59,898.92	32.92	3	65,623.25	36.07	
		水路	4,082.90	2.24	3	151.34	0.08	
		計	80,770.21	44.39	16	81,055.36	44.55	
	合計		82,747.51	45.48	16	83,032.66	45.63	
宅地	民有地	宅地	71,621.80	39.35	7	90,514.58	49.74	
		山林	6.11	0.01	1	0.00	0	
		雑種地	14,701.77	8.08	3	0.00	0	
		計	86,329.68	47.44	11	90,514.58	49.74	
	公有地	国有地	100.56	0.06	1	0.00	0	
		町田市有地 ※	9,305.31	5.11	7	4,935.82	2.71	
		横浜市有地	3,474.63	1.91	1	3,474.63	1.91	公園内
		計	12,880.50	7.08	9	8,410.45	4.62	
	合計		99,210.18	54.52	20	98,925.03	54.37	
測量増			0.00	0			0	
総量			181,957.69	100.00	36	181,957.69	100.00	

	施行前	施行後	清算金
※町田市有地（宅地）権利価格	716,492,389	715,999,921	492,468