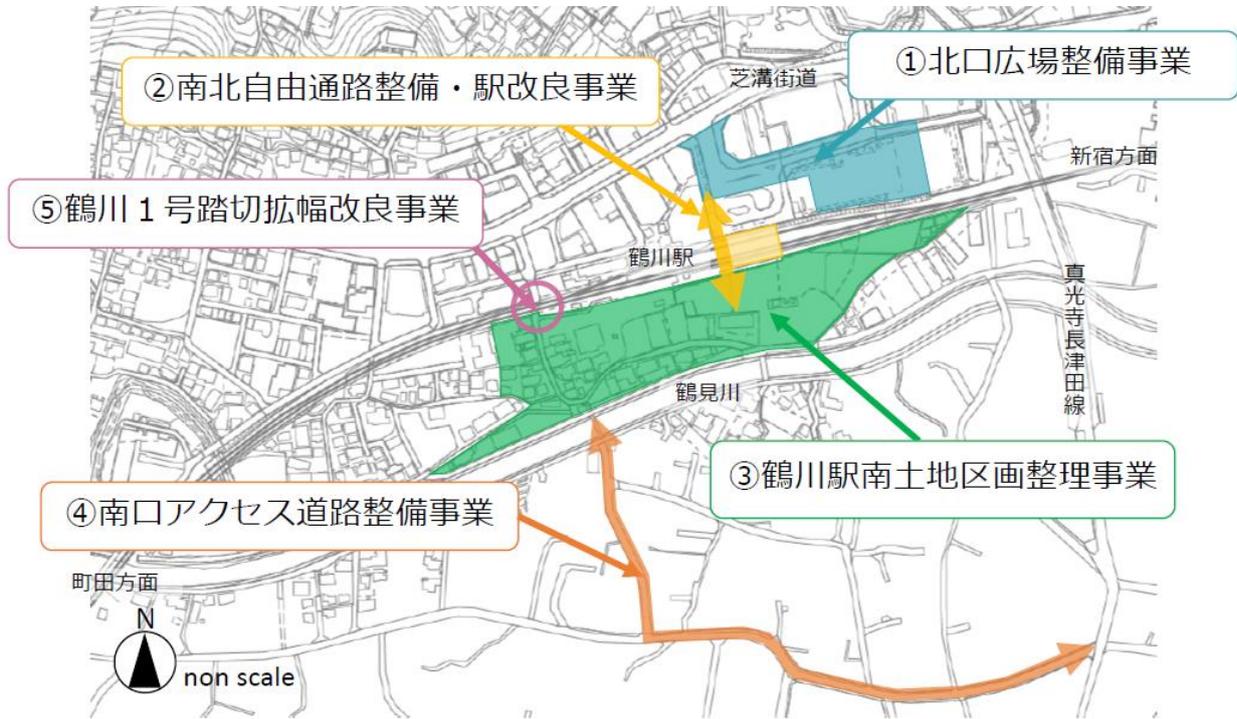


鶴川駅周辺再整備事業の進捗状況について

1 背景・趣旨

2016年に策定した「鶴川駅周辺再整備基本方針」（以下、「基本方針」という。）の実現を図るため、北口広場整備事業、南北自由通路整備・駅改良事業、鶴川駅南土地区画整理事業及び南口アクセス道路整備事業等を進めており、各事業の進捗状況について報告します。

2 各事業の進捗状況について



各事業の予定

年度	2022	2023	2024
①北口広場整備事業	整備工事(2021年度～2027年度)		仮使用開始
②南北自由通路整備・駅改良事業	事業認可取得	施工協定締結	整備工事(～2027年度)
③鶴川駅南土地区画整理事業	換地設計	用途地域等変更 事業計画変更	整備工事(～2029年度) ※2031年度換地処分
④南口アクセス道路整備事業	測量・設計	用地取得	整備工事(～2027年度)
⑤鶴川1号踏切拡幅改良事業	施工協定締結	整備工事	

▲ 現在

3 鶴川駅南地区の街づくりについて【3ページ参照】

(1) 「駅前有効活用エリア」街づくり方針の策定

基本方針の実現を図るため、鶴川駅南土地区画整理事業の進捗を踏まえ、2022年8月に「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」（以下、「街づくり方針」という。）を策定しました。

この方針は、2019年8月に決定した鶴川駅南地区地区計画のうち、鶴川駅南土地区画整理事業区域内の具体的な街づくりの方向性を定めたもので、土地区画整理事業区域内の地権者への個別説明等を経て、策定したものです。

今後、「街づくり方針」に基づき、鶴川駅南地区地区計画及び関連する都市計画の変更手続きを進めてまいります。

(2) 今後の予定

- | | |
|----------|----------------------------|
| 2022年10月 | 都市計画（原案）の説明会・縦覧（都市計画法第16条） |
| 11月 | 町田市都市計画審議会（事前協議） |
| 2023年1月 | 都市計画（案）の縦覧（都市計画法第17条） |
| 2月 | 町田市都市計画審議会（議案審議） |
| 3月 | 都市計画決定告示 |

4 地域への周知について

(1) 「鶴川駅周辺街づくり連絡会」の開催

2022年6月に能ヶ谷いこい会館において、鶴川地区町内会・自治会連合会長、能ヶ谷町内会代表者、鶴川商店会代表者及び町田市の4者で構成する「鶴川駅周辺街づくり連絡会」（第1回）を開催し、鶴川駅周辺再整備事業の進捗状況等を共有しました。

(2) 「鶴川駅周辺再整備事業説明会」の開催（参加人数：85名）

2022年7月に和光大学ポプリホール鶴川において、「鶴川駅周辺再整備事業説明会」を開催しました。説明会では、「鶴川駅周辺再整備事業の進捗状況」、「北口広場工事及び鶴川1号踏切拡幅改良工事」、「鶴川駅南地区の街づくりの方針」を説明しました。

(3) 川崎市岡上地区への説明会の開催（参加人数：56名）

2022年5月に岡上公会堂において、川崎市岡上地区の住民を対象とした「鶴川駅周辺の街づくり説明会」及び南口アクセス道路事業の沿道地権者を対象とした「南口アクセス道路事業説明会」を開催しました。

今後も事業に対するご理解ご協力をいただけるよう、事業の進捗に合わせて地域への周知に努めてまいります。

以上

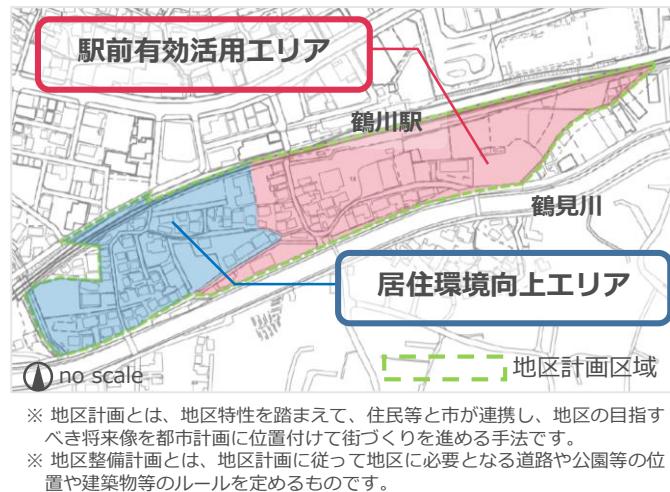
本方針は、2016年10月に策定した「鶴川駅周辺再整備基本方針」に位置付けた「駅前有効活用エリア」の街づくりを具現化し、さらに街づくりを推進するために策定するものです。

1. 鶴川駅南地区の概要

鶴川駅南地区の街づくりは、2016年10月に市が策定した「鶴川駅周辺再整備基本方針」における「安全で便利な交通と快適で賑わいのある駅前空間」の実現のため、土地区画整理事業や駅の南北を結ぶ自由通路整備等の計画を進めています。

鶴川駅南地区は、2019年8月に「鶴川駅南地区地区計画」を都市計画決定し、地区の目指すべき将来像等を定めました。

今後、鶴川駅南土地区画整理事業の進捗を踏まえ、「駅前有効活用エリア」における具体的な地区整備計画を定め、街づくりを推進します。



※ 地区計画とは、地区特性を踏まえて、住民等と市が連携し、地区の目指すべき将来像を都市計画に位置付けて街づくりを進める手法です。
※ 地区整備計画とは、地区計画に従って地区に必要な道路や公園等の位置や建築物等のルールを定めるものです。

2. 鶴川駅南地区の目標

「にぎわいとみどりの都市拠点」にふさわしい活力と魅力あふれた街の実現を図ります

鶴川駅周辺は、『町田市都市づくりのマスタープラン』（2022年3月策定）において、「にぎわいとみどりの都市拠点」に位置付け、交通機能を強化するとともに、商業、文化・交流、業務、居住などの都市機能が集積した安全で利便性の高い拠点を形成することとしています。

しかし、本地区は道路等の都市基盤が未整備であり、都市拠点として適切な土地利用が図られていない状況です。

そのため、土地区画整理事業による道路等の都市基盤整備と併せて、駅南北の街を結ぶ自由通路を整備することで、駅前のにぎわいと歩行者ネットワークの強化等を図ります。

3. 土地利用の方針

駅前有効活用エリア

①駅前商業地区

駅直近の立地特性を活かして、商業機能の集積等によるにぎわいある土地利用を誘導し、都市拠点の形成を図ります。

②沿道商業地区

駅から連続したにぎわいと地域生活を支える機能導入を推進し、沿道市街地の活力と魅力ある土地利用を誘導します。

③周辺商業地区A

後背市街地の環境に配慮しながら、周辺住民の利便性の向上に資する土地利用を誘導します。

④周辺商業地区B

後背の低層住宅地に配慮しながら、駅前商業地区及び沿道商業地区を補完する機能の誘導を図ります。

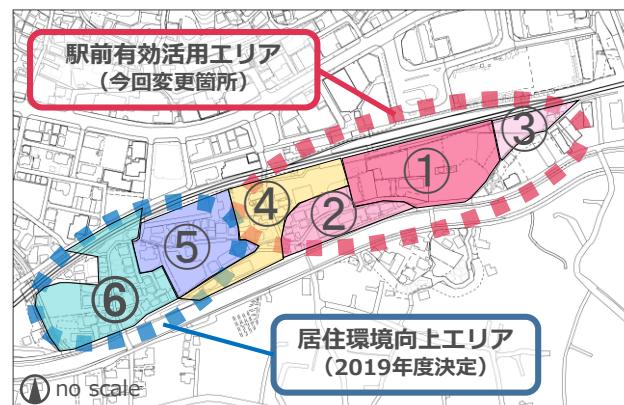
【参考】居住環境向上エリア (2019年度決定)

⑤中低層住宅地区

区画道路を整備するとともに、ゆとりある住環境を誘導することにより、防災性や交通安全性の高い良好な中低層住宅地を形成を図ります。

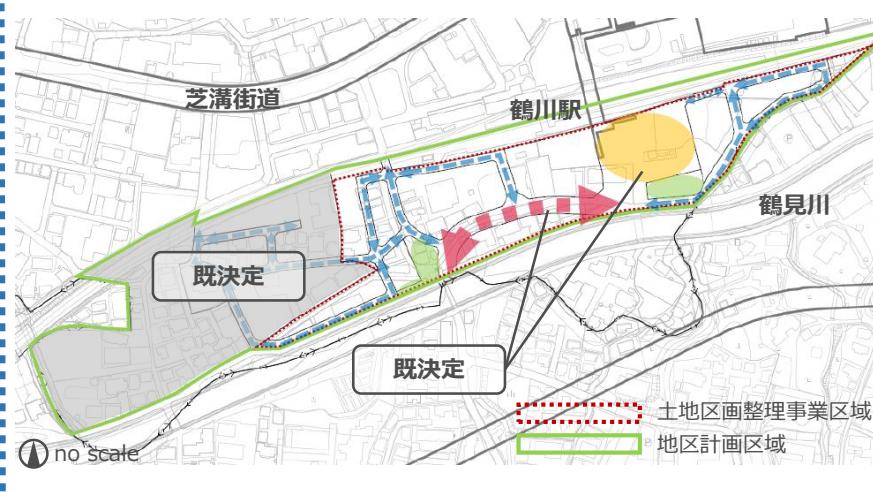
⑥低層住宅地区

周辺の住宅地と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。



4. 地区施設の整備方針

本地区に必要な施設として駅前広場・道路・公園を位置付けます



【既決定】
駅前広場 (面積約4,000㎡)
アクセス道路 (幅員約12m)
駅前のにぎわいと歩行者ネットワークの強化を図ります。

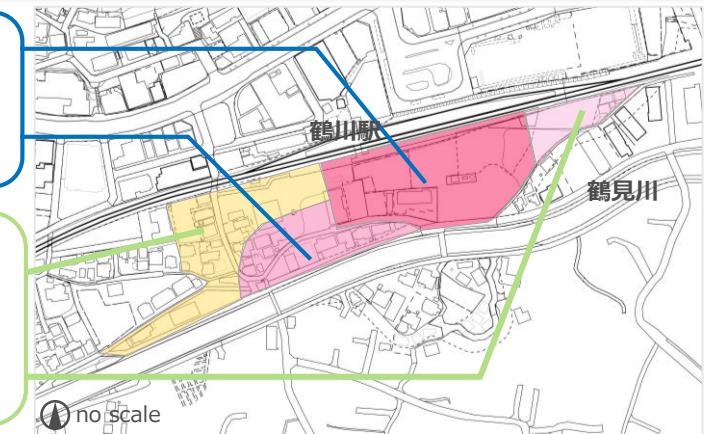
公園 (各面積約600㎡)
区画道路等 (幅員約4m~8m)
防災性と交通安全性の向上を図ります。

5. 建築物等の整備方針

建築物等に関するルールを定めて駅前にふさわしい街並みを誘導します

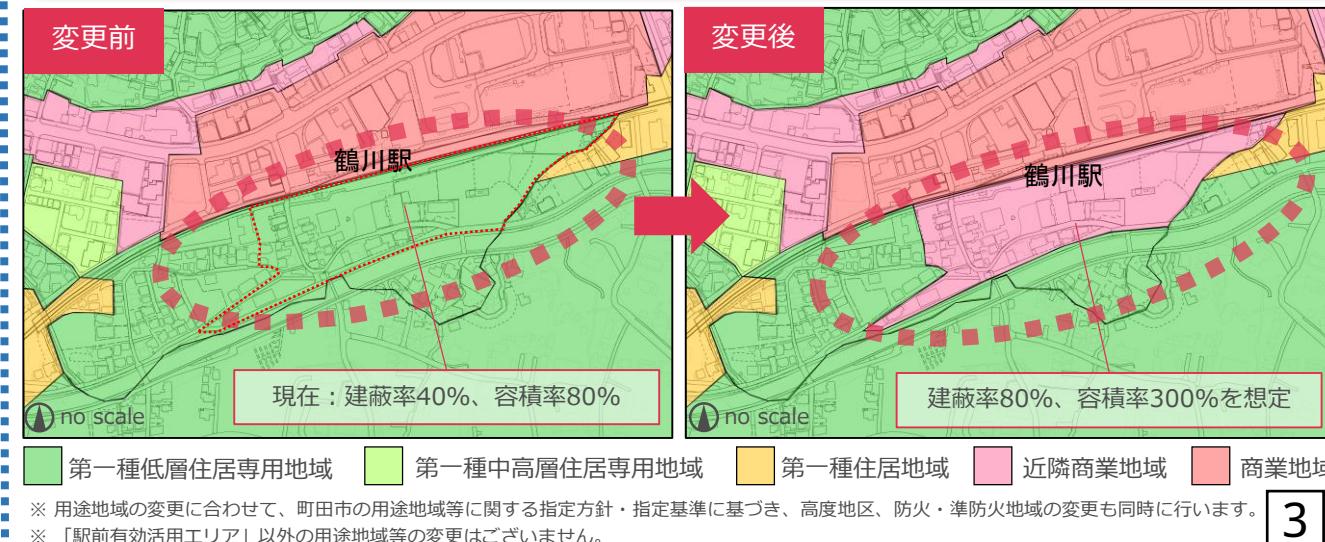
駅前商業地区・沿道商業地区は、「建築物等の用途制限」、「建築物の敷地面積の最低限度 (100~150㎡を想定)」、「壁面の位置の制限」を設定します。

周辺商業地区A・周辺商業地区Bは、「建築物等の用途制限」、「建築物の敷地面積の最低限度 (100㎡を想定)」、「容積率の最高限度 (200%を想定)」、「壁面の位置の制限」を設定します。



6. 用途地域等の変更

駅前有効活用エリアの用途地域を変更します



※ 用途地域の変更に合わせて、町田市の用途地域等に関する指定方針・指定基準に基づき、高度地区、防火・準防火地域の変更も同時に行います。
※ 「駅前有効活用エリア」以外の用途地域等の変更はございません。