

平成29年（2017年）第1回町田市議会 定例会 建設常任委員会

【件名】南町田駅周辺地区拠点整備事業について

1. 趣旨・背景

都市計画マスタープランにおいて副次核に位置づけている南町田駅周辺地区の拠点整備を進めるため、2015年6月に『南町田駅周辺地区拠点整備基本方針』（以下「基本方針」）を策定しました。本方針で描く地区の将来像実現に向けて、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」）と共同で、「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」を進めています。

2. 前回定例会以降の主な経過

○土地区画整理事業

①工事説明会

町田市・東急電鉄・株式会社東急レクリエーションは、2016年12月16日・18日に近隣の皆様に対し工事説明会を開催しました。

○参加者数： 16日（金） 97名
18日（日） 101名 計198名

○主なご質問・ご意見

- ・通学路の安全確保、工事中における広場等の暫定利用への要望
- ・道路計画（横断歩道・信号の設置）の検討状況に関する質問

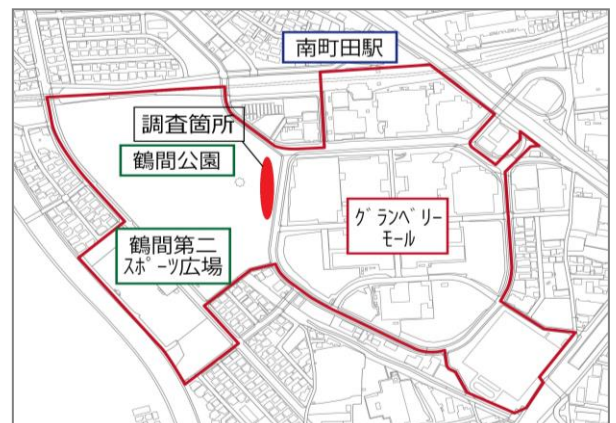
②調整池整備工事の着手

2017年1月10日から雨水調整池の整備工事に着手しました。今年度は、仮設工事・土工事を行います。



○鶴間公園 埋蔵文化財発掘調査

鶴間公園内の東側375㎡の範囲で、古墳時代の集落跡に関する埋蔵文化財発掘調査を1月30日から3月17日までの間、実施しています。



○鶴間公園の基本計画・基本設計について

2016年7月から12月まで実施した5回のワークショップの成果等を踏まえ、鶴間公園再整備に係る基本計画・基本設計をとりまとめました。基本設計の内容については、プロジェクトホームページ内に掲載しました。

引き続き、2017年2月から10月まで、実施設計作業を進めます。

3. プロジェクトの周知について

○南町田駅周辺地区整備計画検討会

5町内会・自治会による整備計画検討会を2月14日に開催し、プロジェクトの進捗報告を行いました。

○南町田拠点創出まちづくりプロジェクト説明会（2月17日・18日）

町田市と東急電鉄の共催で、計3回にわたり、商業施設、鶴間公園、南北自由通路及び駅施設の将来計画を披露するプロジェクト説明会を開催しました。（別紙参照）

なお、本説明会は、商業施設と駅施設の「町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく近隣説明を兼ねて開催しました。

- 参加者数： 17日（金）夜の回 173名
- 18日（土）昼の回 210名
- 18日（土）夜の回 116名 計499名

○主なご質問・ご意見：

- ・工事中における警備員配置・夜間照明等の安全確保、銀行ATM・駐輪場等の機能継続についての要望
- ・新たな商業施設のコンセプト・テナント計画等についての質問

○新たな商業施設計画のリリース(2月17日)

プロジェクト説明会の開催に先立ち、東急電鉄により、2月17日付けで、2月12日に一時閉店した「グランベリーモール」の再整備計画についてのプレスリリースが行われました。

- 施設コンセプト：生活遊園地 ～暮らしの楽しいがあふれるエンターテインメントパーク～

- 延床面積：約151,000㎡（店舗面積：約53,000㎡）

- 店舗数：約200店

4. 今後の進め方(予定)

2016年度～2017年度

2月～10月（予定） 鶴間公園再整備 実施設計

3月～ 商業施設 解体工事着手

4月 区画整理事業 新設道路整備工事に着手

5月頃～ 商業施設 建築工事着手

2018年度～ 公園二次整備工事に着手

2019年秋 まちびらき

2020年度 土地区画整理事業の完了



南町田
拠点創出まちづくり
プロジェクト

南町田拠点創出まちづくりプロジェクト説明会

町田市・東京急行電鉄株式会社 2017年2月

町田市・東京急行電鉄株式会社では、みんなとつくる新しいパークライフの実現をめざして、「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」を進めています。
この説明会は、商業施設、鶴間公園、南北自由通路、及び駅施設などの最新の計画、各種工事について、広くご説明するために開催するものです。

なお、この説明会は「町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく商業施設・駅施設のご説明を兼ねております。



◆南町田拠点創出まちづくりプロジェクト ～「新しい暮らしの拠点」の創出～

鉄道駅近接に都市公園と商業施設が隣接するまちの資源を最大限に生かし、自然とにぎわいが融合した全国でも例のない魅力的な拠点空間として、新たなまちの魅力を創り出していきます。

あわせて、高齢化や人口減少の動向を見据えた中で、新たな住民の流入や地域の住み替えサイクルによる世代間の循環やバランスのとれた人口構成の維持、地域にお住まいの方々やまちを訪れる方々を交えた活発なにぎわいと交流により、良好な住宅市街地とコミュニティを次世代につなげていく持続可能なまちづくりを目指していきます。

1. 南町田拠点創出まちづくりプロジェクト計画イメージ

◆土地区画整理事業

まちづくりのための基盤を整えるため、土地区画整理事業を行います。土地区画整理事業では、道路などの公共施設を再配置し、公園と商業施設敷地の一体整備による大街区化を行います。また、雨水対策のための調整池整備を行います。

◇事業概要

- ・事業名 : 町田市都市計画事業南町田駅周辺土地区画整理事業
- ・施行者 : 東京急行電鉄株式会社(代表施行者)
町田市
株式会社東急レクリエーション
- ・所在地 : 東京都町田市鶴間二丁目及び鶴間三丁目の各一部
- ・施行面積 : 約18.2ha
- ・事業期間 : 2016年11月～2021年3月末(予定)



図：土地区画整理事業施行地区

◆歩行者ネットワーク整備事業

駅北口から商業施設、鶴間公園をバリアフリーでつなぎ、安全で快適な地区内歩行者通路を整備します。



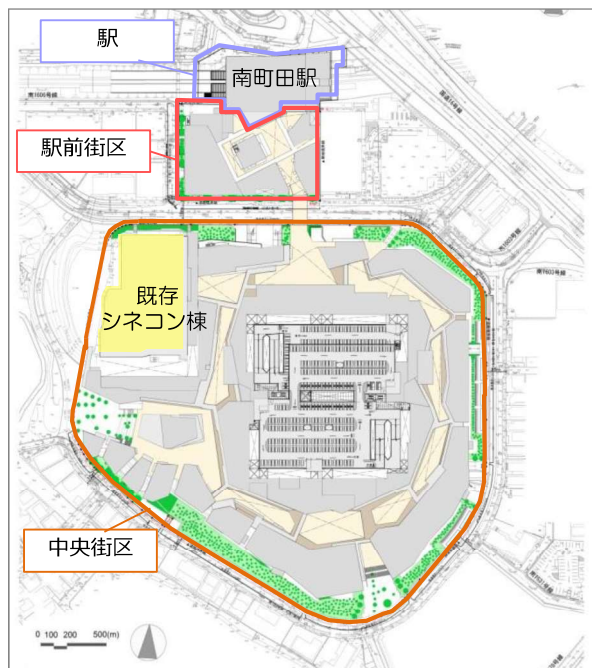
【凡例】 — 本プロジェクト区域 <--> 歩行者ネットワークイメージ ○ 広場状空地
図：歩行者ネットワーク概念図



図：歩行者ネットワーク断面図

2. 商業施設・駅施設計画

◆計画敷地・計画建物の概要



図：配置計画

◆駅のリニューアルについて

公園や商業施設と融合した開放的な駅空間とする
とともに、エスカレーターやホームドアを設置し、
お客さまの安全性と利便性の向上を図ります。

◆建築計画の考え方

周辺環境との調和

圧迫感の軽減・日影の影響の低減

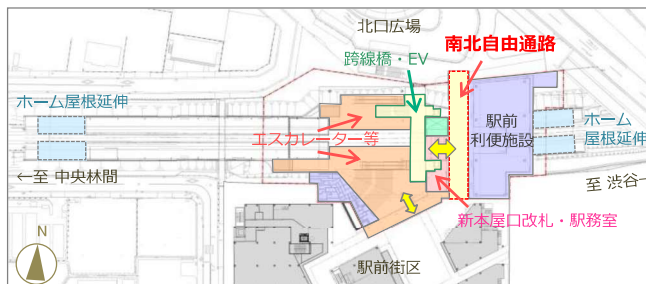
- 駐車場棟を中央に配置する
- 駐車場棟の周囲を2層（一部3層）の店舗が囲む
- 建物壁面は敷地境界から後退させる
- 建物を分節化する

歩行者ネットワークの向上

- 商業施設の屋外にある地区施設は常時開放とする
- 周辺地域への動線を確保する
- 広場を設置する

周辺交通環境への配慮

- 商業施設の来退店車両を適切に誘導することにより、住宅地内への流入を抑制する
- 駐車場台数の増加や敷地内における滞留長の確保により、周辺道路の渋滞を軽減する
- 中央街区北側と東側に出入り口を設けることで、来退店経路の分散化を図る



図：駅平面図

表：建築計画概要

	駅	駅前街区	中央街区	
事業区域	鶴間一丁目696-3の一部外	鶴間三丁目3-1外	鶴間三丁目4-1外	
事業者	東京急行電鉄株式会社			
敷地概要（地域地区等）	用途地域：商業地域、建ぺい率/容積率：80%/400% その他の地域地区等：防火地域、南町田駅周辺地区地区計画（A地区・B地区）			
敷地面積	4,894.57㎡	7,232.34㎡	76,537.52㎡	
建物概要	用途	駅舎、駅前便利施設	物販、サービス店舗、駐車場 駐車場、映画館（既存棟）	
	階数	地上2階	地上3階、地下1階 （既存棟地上4階）	
	高さ	18.75m	19.9m	20.91m、23.2m（既存棟）
	建築面積	3,682.61㎡	6,220.42㎡	49,635.95㎡ （増築部分：43,210.55㎡） （既存部分：6,425.40㎡）
	延床面積	1,648.10㎡	16,429.16㎡	134,615.41㎡ （増築部分：114,577.80㎡） （既存部分：20,037.61㎡）
構造	鉄骨造 一部RC造			

南町田拠点創出まちづくりプロジェクト計画イメージ



鶴間公園

本プロジェクトのコンセプトである“新しいパークライフ”の拠点として、駅前の立地を生かし、さらに魅力的な公園へと再整備します。
また、公園と商業施設の接続部は、双方の融合性を高め、公園のみどりと商業施設のにぎわいが連続した駅南側の中心的なゾーンとして、魅力的な空間づくりを目指します。

◆新しい鶴間公園のコンセプト
鶴間公園を核（コア）とした水と緑の健康生活ゾーン

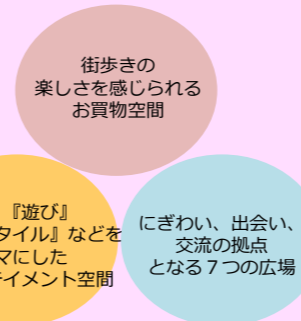
◆新しい公園の3つの視点

- 多摩の自然を取り込む
- 誰もが健康になる
- パークライフを再発見

商業施設

2017年2月12日に閉館したグランベリーモールの敷地を再整備します。「街歩きの楽しさを感じられるお買い物空間」と「食」「遊び」「ライフスタイル」などをテーマにした「くらしのエンターテイメント空間」を備えた商業施設と、それぞれ異なる楽しみ方ができる7つの広場で構成した、新しいライフスタイルセンターを整備します。

◆新しい商業施設のコンセプト
“生活遊園地”
～くらしの「楽しい」があふれるエンターテイメントパーク～



3. 工事について

◆工事場所



【本プロジェクトに係る工事】

①土地区画整理事業による工事

(‘16年12月説明会内容)

- ・道路新設・拡幅・改良工事
- ・公園造成工事
- ・調整池工事 ・宅地造成工事

②公園整備工事

③南北自由通路工事

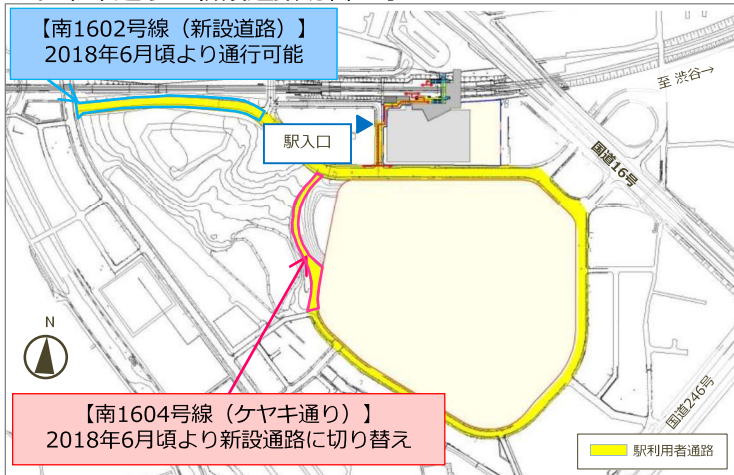
④駅施設リニューアル工事

⑤街区間デッキ工事

⑥商業施設工事

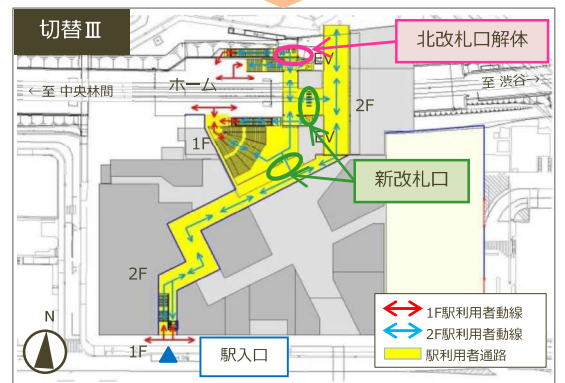
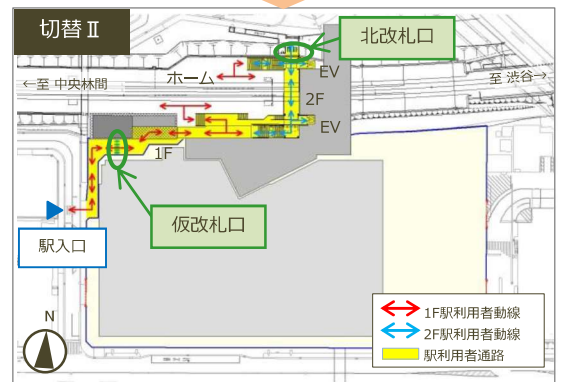
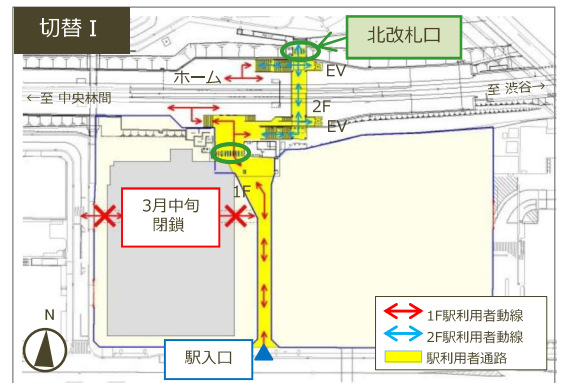
- ・解体工事 ・新設(建替)工事

◆ケヤキ通り・新設道路切替工事



図：通路切替時期

◆駅前街区工事中通路



図：駅前街区通路切替ステップ

◆スケジュール (予定)

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
全般	<p>グランベリーモール閉店 (2/12)</p> <p>▼北口駅前広場 利用開始 (4月～)</p>			まちびらき	
区画整理事業	<p>▼事業認可 (11/28)</p>	土地区画整理事業			道路工事
公園再整備	設計等	公園再整備工事			
南北自由通路等	設計等	南北自由通路・駅施設リニューアル工事			残工事
商業施設	設計/手続	解体	新築工事		

※現時点の予定であり、今後変更の可能性がございます。

※作業時間・作業予定日の変更等が生じた場合は、現地掲示板、または、南町田拠点創出まちづくりプロジェクトホームページ等でお知らせします。

◆工事上の留意点

(1) 作業日時について

◇休日

- ・原則として、日曜日は作業を行いません。(土曜日、祝祭日は、作業を行います。)
- ・年末年始、夏季休暇は、暦の状況で決定します。

◇作業時間

- ・作業時間は原則として、8:00～18:00とします。(※前後30分～1時間は、準備、片付け作業)
- ・工事関係者の集合は、作業開始の約1時間前からとします。

◇夜間作業

- ・鉄道の運行・営業に係る作業や、警察など所轄関係機関から作業時間を指定された工事、特殊な資機材搬出入においては、夜間作業を実施する場合があります。
- ・夜間工事の作業時間は原則として、20:00～朝5:00とします。
(※前後30分～1時間は、準備、片付け作業)
(※夜間作業がある際は、事前に看板等でお知らせをします。)

◇時間外作業

- ・以下の場合には、作業時間外および日曜日に作業を行うことがあります。
 - ①天災、あるいは緊急性のある防災作業
 - ②警察など所轄関係機関から作業時間を指定された工事や特殊な資機材の搬出入
 - ③交通規制、渋滞等により搬出入予定が変更となった場合
 - ④鉄道の運行・営業に係る作業
 - ⑤騒音・振動を伴わない室内作業

(2) 環境対策について

関連法規を遵守し、適正な工法及び重機の選定により、工事に伴う騒音・振動・粉じん等を極力抑え、ご近隣の皆様のご迷惑にならないように、充分注意して作業を行います。

◇騒音・振動・粉じん対策

- ①作業には低騒音・低振動機械を使用し、騒音・振動の低減に努めます。
- ②粉じんについては、適宜散水・シート養生等を行い、ほこりを飛散させないように努めます。

◇二酸化炭素(CO₂)削減、産業廃棄物分別搬出

- ①ダンプ等の工事車両はアイドリングストップの実施に努めます。
- ②排出ガス対策型の認定を受けた工事車両を使用します。
- ③廃棄物の分別排出を行い、環境に配慮した施工を行います。

(3) 安全対策について

◇周辺に対する安全対策

- ①工事箇所に仮囲い等を設置し、その中で作業を行います。
- ②仮囲いに掲示板を設置し、工事内容をお知らせします。
- ③道路工事においては、道路に規制帯を設置します。
その際は、歩行者通路を設け、交通誘導員を配置し、作業を行います。
- ④道路工事等で夜間作業がある際は、夜間照明を設置し、第三者との接触防止に努めます。

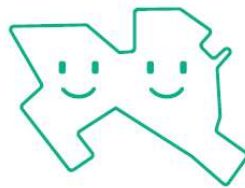
◇工事車両通行時の安全対策

- ①工事車両は、事前に定めたルートに準じて工事に必要な資材を運搬します。
- ②現場出入り口には交通誘導員を配置し、工事車両の誘導を行います。
- ③工事車両誘導時は、歩行者及び一般車両を優先します。
- ④騒音・振動を極力抑えるよう、工事車両の急加速・急停止を行わないよう指導します。
- ⑤工事車両は近隣道路に待機させません。

◇児童への安全対策

工事場所の近隣に鶴間小学校があり、通学路となっていることを十分に理解し、児童の安全確保を工事管理上の最重要事項と認識し、小学校と調整を図り、以下の対応策を実施します。

- ①登校時間帯において、大型工事車両の通行を可能な限り減らします。
※やむを得ず、通行が必要な場合は、危険と思われる箇所に交通誘導員を増員・配置します。
- ②都市計画道路以外の区域内道路の大型車両通行に際しては、最徐行での通行等、安全運転の指導を徹底します。
- ③工事着手後も定期的に鶴間小学校安全委員会と意見交換の場を設け、安全上の留意点について相互に確認し、工事時期に応じた適切な安全管理を行います。



みなみまちだを
みんなのまちへ

2016年12月1日からプロジェクトのホームページを公開しています。
ホームページアドレス <http://minami-machida.town>



◆まちづくり全般・鶴間公園・南北自由通路に関すること

町田市 都市づくり部 都市政策課

042-724-4248
(直通)

◆土地区画整理事業・商業施設・駅施設に関すること

東京急行電鉄(株) 都市創造本部 沿線都内開発部 南町田担当

042-861-0663
(南町田開発事務所直通)

◆工事に関すること

東急建設(株) 首都圏建築支店 商業施設建替工事作業所

042-706-8546
(担当者：中村・近松)