

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第七回)意見交換内容

1 開催概要

日時	2023年5月 28日(日)10時 ~ 11時15分
場所	町田市役所 10-2、3、4、5 会議室(同時にオンライン会議も実施)
参加者数	会場 16名 オンライン 3名

2 主なご質問・ご意見と回答(要旨)

(1)まちづくりの構想について

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
「賑わう・満たす」機能を整備するということだが、両方整備すると面積が足りないのではないかと思う。どちらかを選択し整備するのか、それとも両方整備するのか	具体的にどのような機能を整備するかは、皆様のご意見も伺いながら検討を進めていきたい。 市としては、来街者が目的を持って森野住宅周辺地区に訪れるようなものを作っていきたいと考えている。

(2)サウンディング調査について

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
サウンディング調査を実施した 13 社は町田市の地元企業が入っているのか。また、サウンディング調査の結果について、町田ならではの開発という視点があるか。	サウンディング調査については、町田の地元企業に限らず広く様々な事業を実施している企業を対象に実施した。 町田ならではの視点では、一日あたり乗降客数が約 50 万人にのぼるターミナル駅の至近で約 5.5ha もの開発の機運があることは全国的に見ても貴重であり、サウンディング事業者からも立地と面積を活かしながら森野住宅周辺地区の価値をより一層高めるようなご提案を受けたと認識している。

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第七回)意見交換内容

(3)地権者勉強会について

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
<p>地権者勉強会の法的な位置づけや参加することのメリット・デメリットを教えてください。例えば、参加しないと計画に対して発言権を得られないのか。また、マンションの区分所有者は一人ひとり参加できるのか教えてください。</p>	<p>地権者勉強会のあり方ははっきりと決まっていないが、一般論としては、地権者勉強会の組織は任意の団体であり、法的な拘束力は無い。また、分譲マンションは全体で1つの権利であり、例えば100戸の分譲マンションであれば1/100 ずつの権利となる。ただし、マンションとして1つの意見である必要はなく、区分所有者それぞれに意見を持って参加していただいて構わない。</p>
<p>法的拘束力がないのであれば、地権者勉強会の必要性はどこにあるのか。</p>	<p>地権者勉強会は市ではなく地権者が主体となって進めるのが一般的だが、森野住宅周辺地区は市も駐輪場などの土地の権利を持っているため、引き続き、市も一緒になってまちづくりの検討を進めていきたいと考えている。そのため、現在のまちづくり勉強会との違いがわかりにくい、地権者勉強会を通じてより具体の検討を進めるものだとして理解していただきたい。また、地権者勉強会に入っていない方も含めて地区の皆様にも情報共有を行い、参加者の輪を広げていくことが今後の重要なステップだと考えている。</p>
<p>地権者勉強会の参加者や都市計画決定の内容について教えてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者勉強会は、森野住宅周辺地区に権利を持つ地権者のみが参加できるので、基本的には現在の勉強会と同じ方々が対象の参加者になる。 ・都市計画はいくつか種類があるが、例えば再開発事業であれば「市街地再開発事業」の都市計画決定が必要である。また、JKK 森野住宅の建替に際しては、既存の「一団地の住宅施設」の都市計画を地区計画に移行していく必要がある。さらに、用途地域もまちの将来像に合わせて変更する可能性がある。皆様との話し合いの内容によって、いくつかの種類の都市計画を決定・変更していくことになる。

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第七回)意見交換内容

(4)その他

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答
<p>URの立場から今後の森野住宅のあるべき考え方を述べてほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・(UR より回答)UR は町田市との協定に基づき、中心市街地のまちづくりの支援を行っている。森野住宅は JKK の所有だが、UR も団地を保有する組織であり、住環境や街づくりに対する経験をお伝えできる。今日の皆様のお話を伺って町田らしさを組み込んでいくことが大事と改めて感じた。 ・(町田市より回答)森野住宅は JKK の所有であり、UR は町田市のまちづくり支援の立場であるをご理解いただきたい。市としては JKK とも協力して町田駅周辺の魅力向上に資するようなまちづくりを進めていく。
<p>森野住宅周辺地区の周辺も再開発を検討しているかと思うが、森野地区以外の駅周辺の情報が入ってきていない。森野住宅周辺地区と一体となって開発を行った方が良いものができると思うので、地権者勉強会の場で共有してほしい。</p>	<p>現時点でお伝えできる内容を共有する。多摩都市モノレール町田方面の延伸ルートは2021年 12 月に決定している。町田駅周辺の商業施設は長年に渡り大規模な機能更新が進んでおらず、駅周辺のいくつかの地区では再開発の機運が高まっている。今は来街者が既存の商業施設に向かって流れているが、森野住宅周辺地区にも人が流れるように駅周辺一体となってまちづくりを進めることが重要と認識している。</p>