

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第十一回)意見交換内容

1 開催概要

日時	2024年10月27日(日)10時00分～11時00分
場所	町田市役所2-1会議室(同時にオンライン会議も実施)
参加者数	会場 25名 オンライン 3名

2 主なご質問・ご意見と回答(要旨)

(1)事前アンケートで頂いた質問に対する回答

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
まちづくり協議会の実施頻度を教えていただきたい。	3～4か月に1度程度を想定している。第2、4日曜日(町田市役所開庁日)のどちらかAM10時から開始する。 ※開催日が決定次第、案内を送付します。(第1回まちづくり協議会は2月9日(日)10時からの予定)
議論を進めるにあたり、一部地権者の発信力が大きくならないよう、事務局がサポートする必要があると考える。	事務局がサポートし、円滑に議論ができるよう進めていく。

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第十一回)意見交換内容

<p>権利変換や立退料の算出方法について、協議会での議題になるのか。</p>	<p>協議会で議論を進めるにあたって、まずは事業の仕組みが理解いただけるよう、適切な議題を設定する。</p>
<p>未加入者に対する協議会の協議内容の周知は行なうか。またその方法はどのようなものか。</p>	<p>入会届をご提出いただいた方を対象とした組織のため、原則は未加入者に対しては会議資料の送付は行なわない方針。事業の賛否を問うものではないので、皆様入会を検討いただきたい。</p> <p>※未加入者には、引続き、入会していただけるよう市がアプローチを継続します。</p>
<p>協議会の権限や役割がよくわからない。</p>	<p>法的な責任や義務は生じない。事業化にあたっての法律・制度の理解を深めていただくとともに計画等を示しながら、検討を勉強会よりも一段階進めたいと考えている。</p>

(2)その他

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
<p>第1回の協議会では、まずは協議会のルールを決めるべきなのは。</p>	<p>第1回の協議会では、それらの議題のほか、協議会のルール等も説明予定。</p>

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第十一回)意見交換内容

<p>アンケートの結果について、なぜ共有名義及び分譲マンション等を1名として数えたのか。そのような示し方には疑問が残る。</p>	<p>今後の示し方は状況に応じて検討する。</p>
<p>都市計画決定の条件としては、地権者数や土地の所有面積等をどのように数えるのか。</p>	<p>都市計画決定にあたっては、地権者数や土地の所有面積等による同意率の条件はない。皆様との話し合いを経て、概ねの同意を得られていると市が判断した段階で都市計画手続きに入る。</p>
<p>第1回協議会では宅地の所有者数の内訳を教えてください。(町田市、JKK、民間、分譲、戸建て 等)</p>	<p>提示方法を検討し、協議会では現在の土地建物の所有状況がわかるようにお示しする。</p>
<p>立ち退き先として近くに分譲マンションが提案されるということを聞いた。本当なのか、また、いつ頃それがわかるのかを教えてください。</p>	<p>仮に市街地再開発事業の手法を活用した場合、新しく建てる区分所有のマンションの一部に権利を変換していただくことも可能となる。現時点では決まっていることはないので、今後の協議会で検討を進めていきたい。</p>

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第十一回)意見交換内容

<p>URは今後もD地区のコーディネートを担うのか。URのパンフレットの中で示されている事例で、D地区のイメージに近いものはどれか。</p>	<p>URはD地区の協議会運営支援を行う。D地区のイメージに近い事例等についても協議会の中で機会をいただければ紹介させていただく。</p>
<p>D地区はURが整備するのか、JKKが整備するのか。</p>	<p>現時点では事業手法も施行者も決まっていない。市街地再開発事業で進める場合は、法律上UR、JKKの他、市、組合などが施行可能。最終的には地権者が決めることになる。</p>
<p>現在の森野住宅や周辺の戸建てなどを合わせるとかなりの戸数があるようだが、建て替えが進んだ際、街区の中に収まるのか。</p>	<p>一定数の居住地は確保されることになる。一般的には、転出の希望なども含めて、個別の事情に応じて従後の居住先を決めていくことになる。JKKも皆さんと同じように現在の土地・建物の持ち分に応じて、従後の土地・建物の権利を取得することになるので、団地そのものはなくなる。</p>
<p>都市計画決定は誰が行うのか。</p>	<p>都市計画決定は、市が必要な法定手続きを踏まえて決定する。</p>

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第十一回)意見交換内容

<p>協議会では、地権者同士で意見交換をすることが期待されているのか。</p>	<p>そのような機会があつていいと思っている。会がスムーズに進むよう取り組んでいきたいので、ご協力いただきたい。</p>
<p>(仮称)開発推進連絡協議会について説明をしていただきたい。協議会やその他の会に何か意見をしたい場合は、どうしたらよいか。</p>	<p>(仮称)開発推進連絡協議会は A～D 地区の代表者等から構成される組織である。準備組合が設立されるなどの進捗に応じて各地区の代表者を募る予定だが、正式な発足時期は未定。協議会に参加している場合は直接発言していただくことが可能であり、そうでなくても、ご意見については、市役所 8 階の中心市街地開発推進室で常時承る。</p>
<p>町田駅周辺開発推進計画策定に当たっては、上層部だけで意見交換をしている印象があった。</p>	<p>町田駅周辺開発推進計画の策定に当たって、有識者会議の経過は市のホームページで公開されており、各地区の地権者とも意見交換を重ねてきた。今後も議論した内容は適宜皆様にお伝えするよう努めていく。</p>
<p>協議会未加入者には情報共有をしないとの事だったが、未加入者には何かデメリットはあるのか。</p>	<p>特段不利益となることはないが、未加入者にも会員と同じ情報を提供することは難しい。市としては、第 1 回協議会までに協議会入会を促していきたい。</p>

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第十一回)意見交換内容

<p>自分は高齢なので、財産を売却することも考えられる。そのようなときに協議会に入会していることで不利になることはないか。</p>	<p>協議会への入会の有無によらず、不動産の売買に際しての制限等は特にはない。何か動きがある際は市に一報いただきたい。</p>
<p>UR と民間のデベロッパーが JV で事業をやる可能性はあるか。</p>	<p>市街地再開発事業では、市、UR、JKK、組合などが施行者になることができる。各施行にメリット・デメリットがあり、それを踏まえて皆様と話し合っていきたい。</p>