

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第四回）

まちの将来イメージ（案）・まちづくりの手法について

2022年3月27日・29日

■これまでのおさらい

第1回勉強会 (8/22、8/24)

町田市が目指すまちづくりについてご説明
町田駅周辺・森野住宅周辺地区の現況、課題についてご説明

アンケートの実施

皆様が日頃感じている町田駅周辺・森野住宅周辺地区の
良い点や課題点、ご意見等を確認

第2回勉強会 (10/24、10/28)

町田駅周辺のまちづくりの動きについてご説明
アンケート結果と、町田駅周辺・森野住宅周辺地区の現況、
課題についてご説明

個別ヒアリング の実施

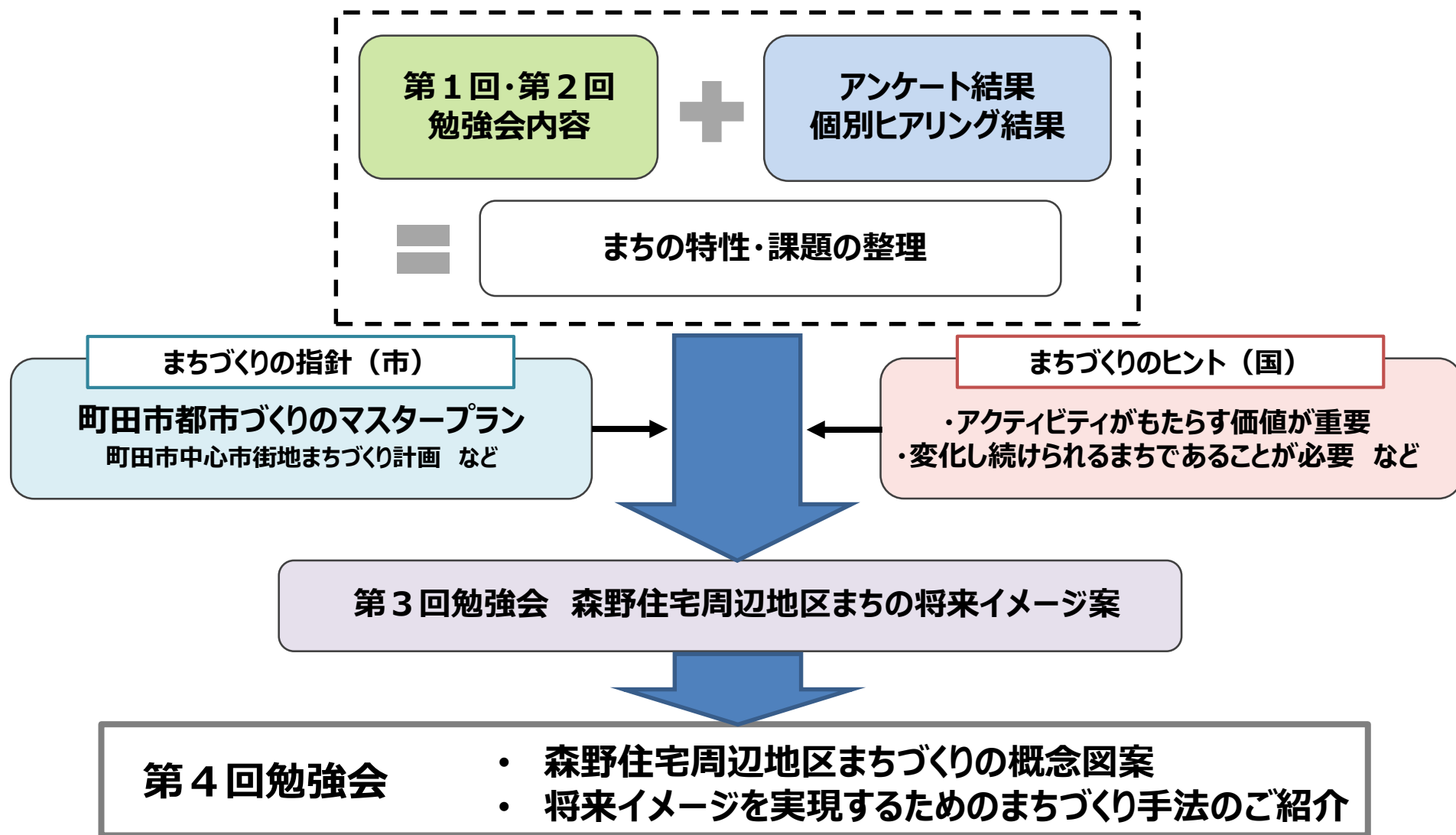
皆様が日頃感じている町田駅周辺・森野住宅周辺地区の
良い点や課題点、ご意見等について、直接確認

第3回勉強会 (1/23、1/27)

これまでの勉強会の内容やアンケート等でいただいたご意見を踏まえ、
森野住宅周辺地区のまちの将来イメージ案についてご説明

0. はじめに

本日は、前回ご説明した森野住宅周辺地区のまちの将来イメージ案をもとに、まちづくりの概念図案を作成いたしました。また、森野住宅周辺地区で目指す将来イメージを実現するためのまちづくりの手法についてご紹介いたします。



1. まちの将来イメージ案（再掲）

2. まちのづくりの概念図案

3. まちづくり手法

4. 今後の勉強会スケジュール

1. まちの将来イメージ案

まちづくりのコンセプト案

New Moringo※ でしかできない、**すまい**・**にぎわい**・**いこい**をつくる

※“住みたい”、“住み続けたい”、“訪れたい”といつまでも思ってもらえるような、関係者で目指す新しい森野住宅周辺地区のこと

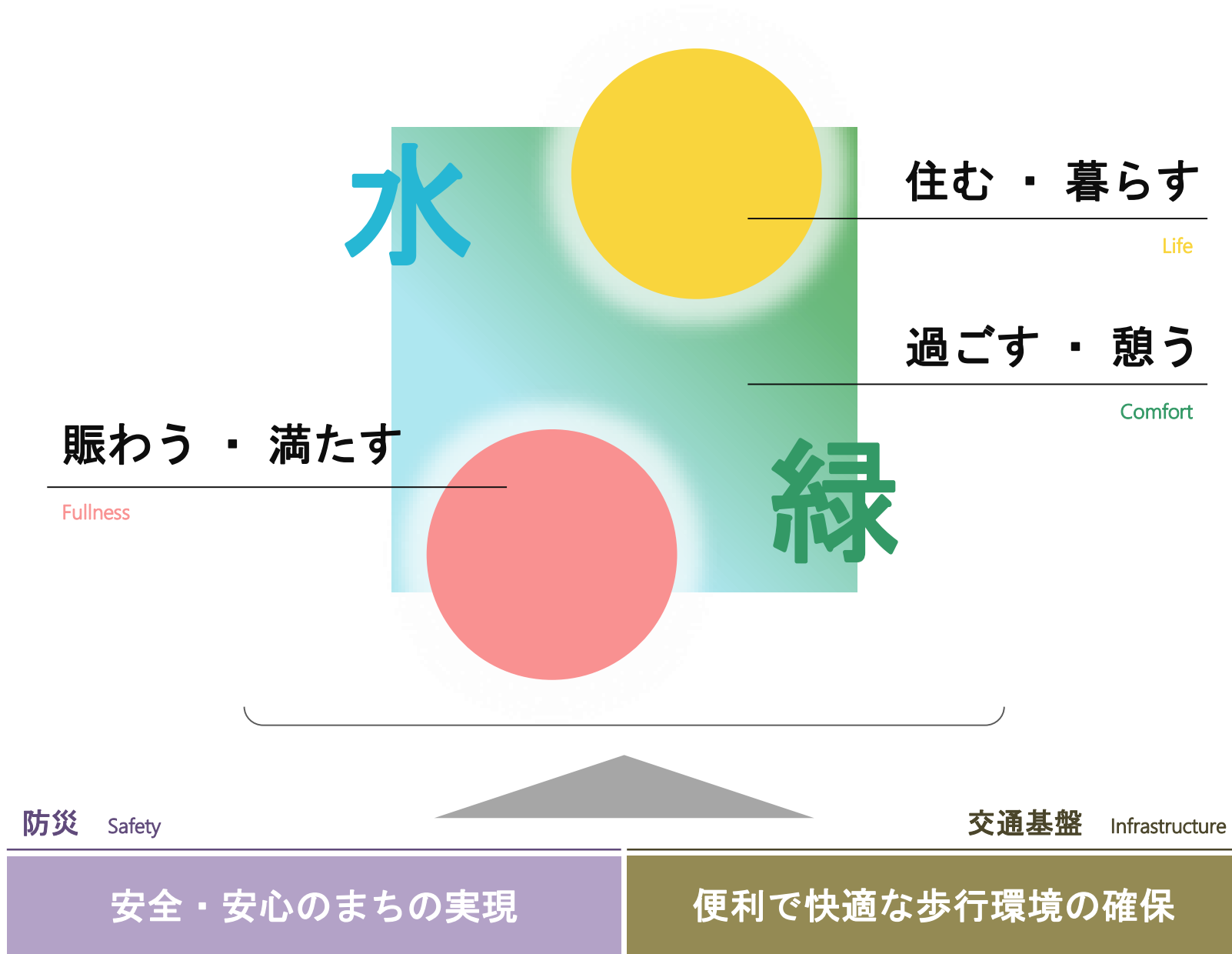
森野住宅周辺地区を次世代のために再整備するにあたっては、1で整理した本地区が抱える交通をはじめとする課題の解消を図るとともに、立地や環境に恵まれたこの地区の強みである「すまい」「いこい」の価値を今後も維持できるように、さらなる彩りを加え、時代の変化に対応したまちづくりを展開させたいと思います。

本地区においては、特異な地域特性から、時代に合わせた工夫を施せば、まちなかの可能性を広げる潜在的な価値が多くあります。

世代等にとらわれず、本地区らしさを軸に、都市における多様なアクティビティの受け皿となり、町田駅周辺エリアにおける課題に応えるとともに、これからも、同エリアの魅力を担当地区にしていきたいと思ひます。

まちの将来イメージ案

- 町田駅周辺において、新しい価値を生み出していくような多様な人が集うまち
- ワクワクするような体験や、充実感を得られるような過ごし方を提供できるまち
- 水とみどりのある立地特性を活かし、心地よい風景がつくられ、心身共に健やかになれるまち



住む
暮らす

— まちの将来イメージ案 —

町田駅周辺において、
新しい価値を生み出していくような多様な人が集うまち

▶ 将来イメージ実現のための導入機能

- ・ **新しいライフスタイル** (ex: 住みながら働く、車を持たずエコに暮らす、色々な人と暮らす、場所を変えて住む) に対応した居住環境
- ・ 子育て世代やシニア世代など世代にとらわれずに、またエリア内の住民だけではなく多様な人が関われる、**暮らしの質の向上を目的に利用できる**機能



賑わう
満たす

— まちの将来イメージ案 —

ワクワクするような体験や、
充実感を得られるような過ごし方を提供できるまち

※ 町田駅前のまちとの連携やエリア全体の回遊性向上をより考慮

▶ 将来イメージ実現のための導入機能

- ・ 駅前の賑やかさとは差別化された、**新たな誘因性（1つのテーマを持つなどまとまり感）のある商環境**
- ・ **目的地となるような魅力的なコンテンツ力**を有する施設（ex：スポーツ施設、文化交流施設等）



ログロード 代官山



グリーンスプリングス



台中国立歌劇院

過
ごす
憩
う

— まちの将来イメージ案 —

水とみどりのある立地特性を活かし、
心地よい風景がつくられ、心身共に健やかになれるまち

▶ 将来イメージ実現のための導入機能

- ・ エリア内の各機能を有機的につなぐ、ゆったりとした
ランドスケープ
- ・ 風景になれる、何もしないでも居れる、広場的で特徴的な空間



ダイアナ・メモリアル・ファウンテン



ポスターリ歩道橋

1. まちの将来イメージ案

防災 Safety

— まちの将来イメージ案 —

安全・安心のまち

▶ 将来イメージ実現のための導入機能

・水害や地震に備えた防災機能



境川木曾東調節池完成イメージ

交通基盤 Infrastructure

— まちの将来イメージ案 —

便利で快適な歩行環境

▶ 将来イメージ実現のための導入機能

- ・歩行者・自転車・自動車の通行空間が快適な道路
- ・地区内外を円滑につなぐアクセス機能(駅まで行きやすい歩行者デッキなど)



グリーンズプリングス

1. まちの将来イメージ案（再掲）

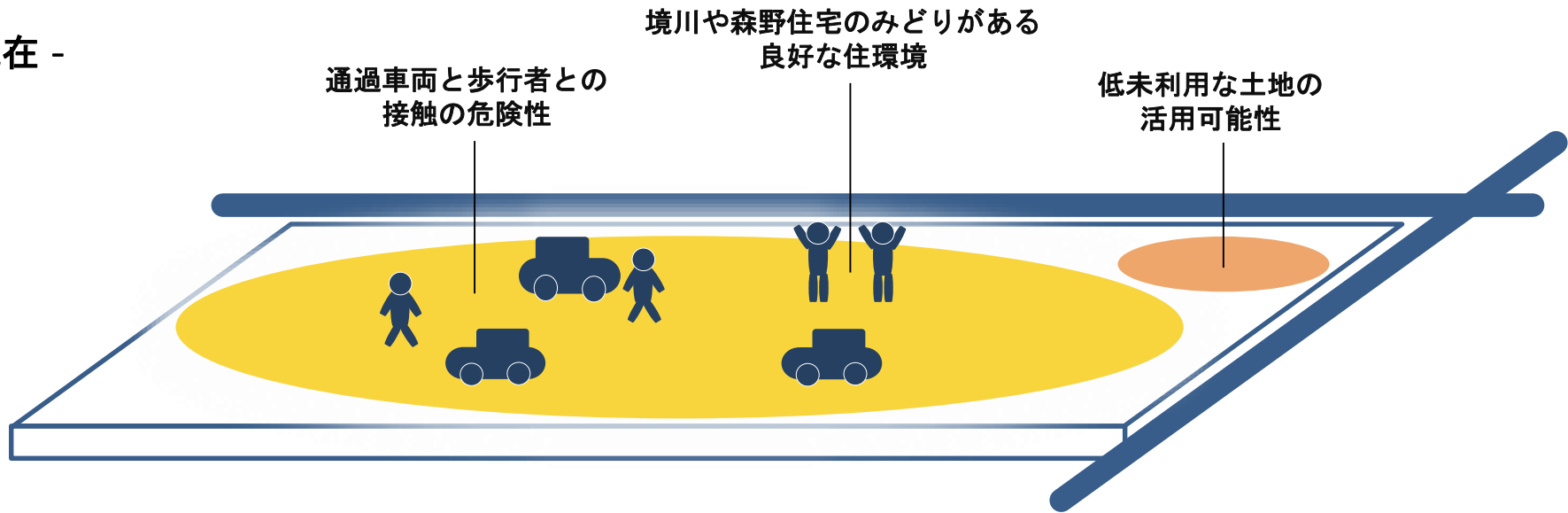
2. まちのづくりの概念図案

3. まちづくり手法

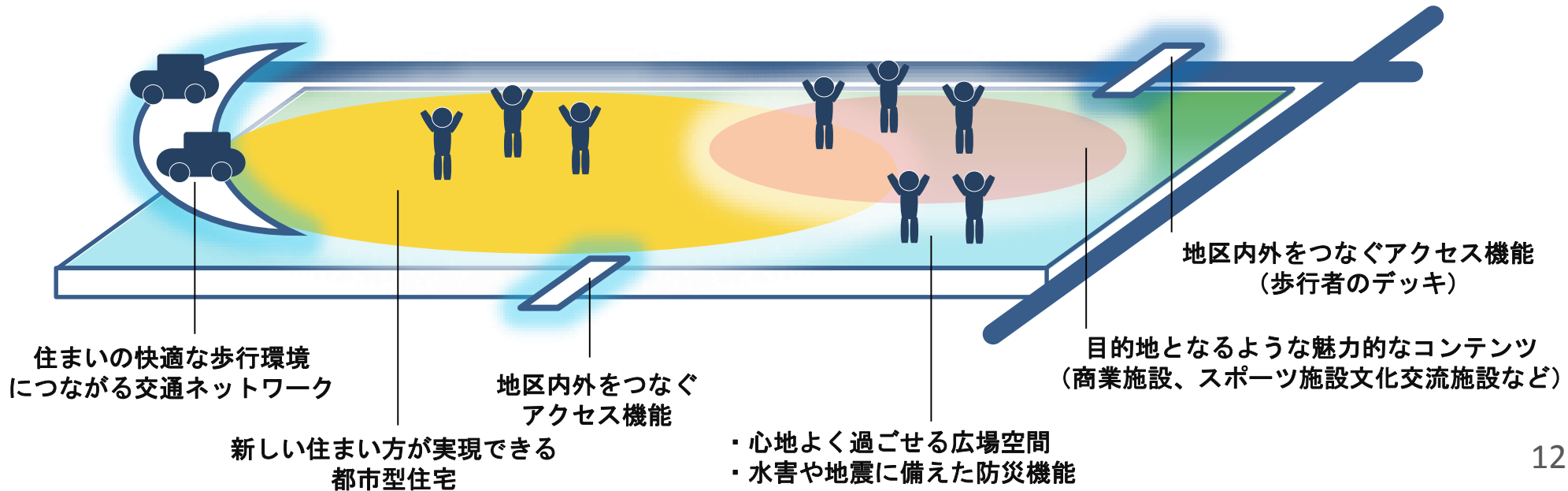
4. 今後の勉強会スケジュール

2. まちづくりの概念図案

- 現在 -



- New Morino -



1. まちの将来イメージ案（再掲）

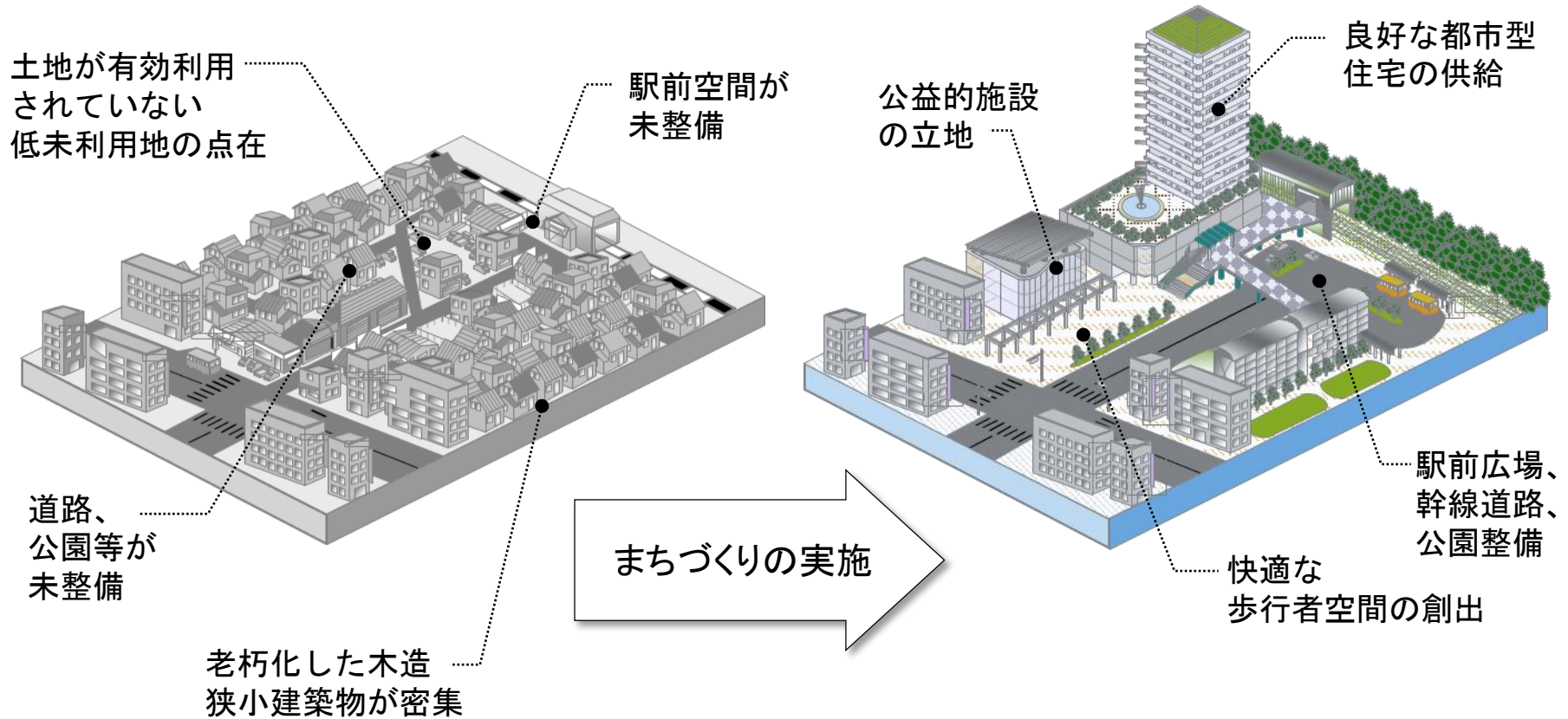
2. まちのづくりの概念図案

3. まちづくりの手法

4. 今後の勉強会スケジュール

3. まちづくりの手法

まちづくりにおける一般的な将来イメージ



3. まちづくりの手法

森野街区のような大規模な敷地におけるまちづくり手法には、主に以下のようなものがあります。

まちづくり手法	主な特徴
①市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none">・都市再開発法という法律に基づく事業<ul style="list-style-type: none">— 補助金の対象となる— 法律に基づく合意形成・土地の整序化と道路等の基盤整備、かつ土地を有効活用した建物整備を一体的に行う事業
②土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none">・土地区画整理法という法律に基づく事業<ul style="list-style-type: none">— 補助金の対象となる— 法律に基づく合意形成・土地の整序化と道路等の基盤整備のみを行う事業



各まちづくり手法の詳細は次ページ以降へ。

3. まちづくりの手法 (市街地再開発事業)

①市街地再開発事業について

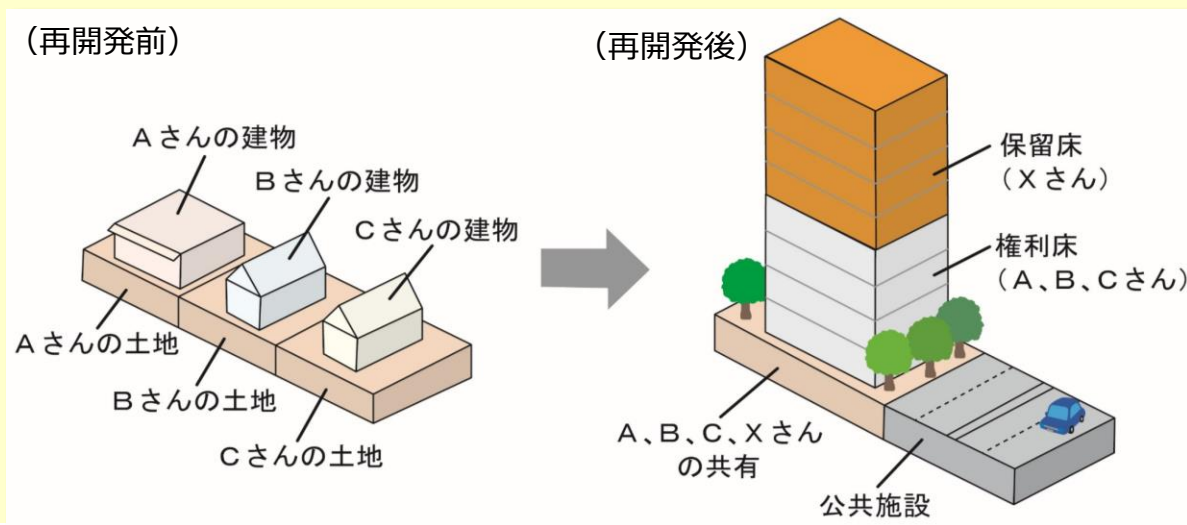
○都市再開発法という法律に基づいて行われる事業で、以下のような特徴があります。

【仕組み】敷地と建物を共同化して有効活用することにより、公共施設用地を生み出し、再開発ビルとともに、道路等の公共施設を、一体的に整備します。

【建物・土地】 従前の権利者の権利（土地・建物）は、原則として、“等価”で新しい再開発ビルの床に置き換えられ、その床の権利を取得します。（権利変換）

【事業費】 皆さんが取得する床以外に余った床（保留床）をディベロッパー等に売却することで事業に必要なお金を賄います。その他道路等整備に関わる公管金、補助金で構成します。

【補助金】 法定事業であるため、様々な条件の適合により、国や自治体からの補助金や交付金を受けることができます。



3. まちづくりの手法 (土地区画整理事業)

②土地区画整理事業について

○土地区画整理法という法律に基づいて行われる事業で、以下のような特徴があります。

【仕組み】道路や公園等の整備と併せて、**宅地の整備（整形化）**を同時に行い、地区の改善を図る方法です。

【建物】事業において用意された**新しい土地（換地）**の上に**移転**が必要となる場合があります。

移転に係る費用は施行者が補償しますが、新居の建築などは補償費を基に権利者の皆様に行っていただきます。

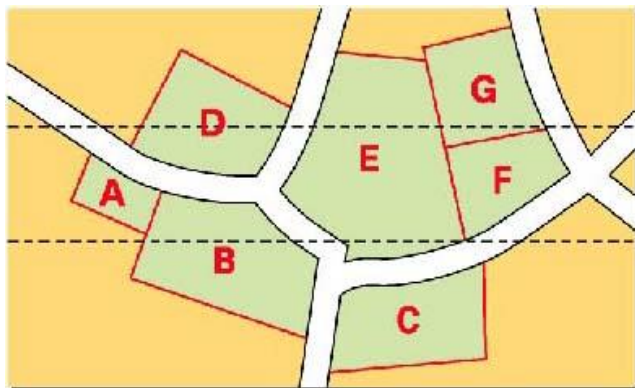
【土地】換地の上に事業前の権利がそのまま移転します。

なお、換地は道路に面した整形の土地となる代わりに、事業費を回収するための土地（保留地）や新しく整備される道路や公園等の土地に充てるために**事業前より土地の面積が減少します（減歩）**。

【事業費】保留地をディベロッパー等に売却することで事業に必要なお金を賄います。その他公園等の整備に関わる公管金、補助金で構成します。

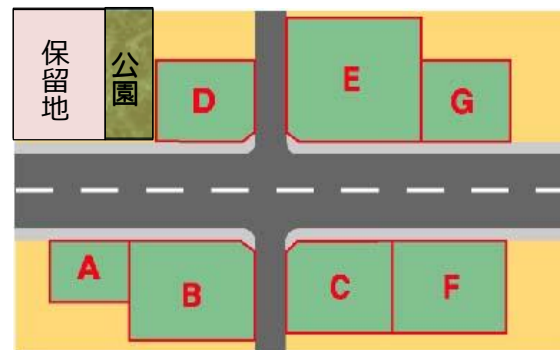
【補助金】法定事業であるため、様々な条件の適合により、国や自治体からの補助金や交付金を受けることができます。

(区画整理前)



(区画整理後)

換地・減歩
→



3. まちづくりの手法 (市街地再開発事業と土地区画整理事業の比較)

項目	① 市街地再開発事業	② 土地区画整理事業
事業の仕組み	土地を集約して再開発ビルを建設し、皆様が権利を移して入居できるようにする事業	公園や道路等の整備と併せて、宅地の整備を行う。(事業で建物は建設しない。)
従前の建物	施行者が解体し、権利は再開発ビルの床に移転	事業では対象外(移転等の補償や登記の対応はあり)
従前の土地	施行者が整地し、権利は再開発ビルの敷地に移転	施行者が整序し、権利を新しい土地(換地)に移転
従後の土地・建物	再開発ビル(建物)は区分所有となり、土地は共有	土地は単有(建物は対象外)
実施主体	組合、公共団体、機構等	組合、公共団体、機構等
権利の移行	組合等が定めるルールで、透明性・公平性が担保される	組合等が定めるルールで、透明性・公平性が担保される
土地の有効利用(高度利用)	土地の高度利用を目的とした事業のため、共同化により大規模な土地の有効利用が図れる。	個々の敷地の整序と基盤整備を目的とした事業のため、大規模な土地の有効利用は図りにくい。
事業期間	地権者の合意形成及び法定手続きが必要で建物が大規模となるため、事業期間は長い。	地権者の合意形成及び法定手続きが必要となるため、事業期間は長い。
事業に対する補助金	あり	あり
防災性	建物計画により防災性を確保。	戸建住宅地については、戸別に防災対策が必要。
新たな機能導入	事業による土地利用や建物整備により、新たな機能導入が可能	事業による建物整備はないため、他の手法を用いるなど対応が必要

■ 二子玉川東地区市街地再開発事業



画像：RIA HP
<https://www.ria.co.jp/town-planning-story/futakotamagawarize/>

3. まちづくりの手法（二子玉川東地区市街地再開発事業の事例）【参考】

○再開発事業の全体計画イメージパース

画像：二子玉川ライズHP
<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>



○再開発事業の全体計画概要



3. まちづくりの手法（二子玉川東地区市街地再開発事業の事例）【参考】

【第1期事業】

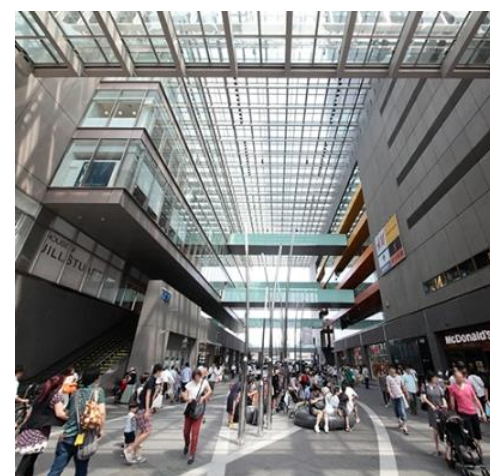
二子玉川東地区第一種市街地再開発事業

<事業の概要>

- 面積：約8.1ヘクタール
- 施行者：二子玉川東地区市街地再開発組合
- 事業期間：平成17年3月～平成25年3月
- 従前の権利者数：136名(所有権者及び借地権者)
- 再開発ビルの規模：地下1階、地上42階(3街区)
- 事業後の主な用途等：オフィス・商業施設・住宅等



画像：二子玉川ライズHP（一部加工）
<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>



画像：RIA HP

- <https://www.ria.co.jp/architecture-gallery/%e4%ba%8c%e5%ad%90%e7%8e%89%e5%b7%9d%e3%80%80%e7%ac%ac%e2%85%a0%e6%9c%9f%e3%80%80%ef%bc%88%e4%ba%8c%e5%ad%90%e7%8e%89%e5%b7%9d%e6%9d%b1%e5%86%8d%e9%96%8b%e7%99%ba%ef%bc%89/>

3. まちづくりの手法（二子玉川東地区市街地再開発事業の事例）【参考】

【第2期事業】

二子玉川東第二地区第一種市街地再開発事業

<事業の概要>

- 面積：約3.1ヘクタール
- 施行者：二子玉川東第二地区市街地再開発組合
- 事業期間：平成22年6月～平成29年3月
- 従前の権利者：8名(所有権者のみ)
- 再開発ビルの規模：地下2階 地上30階
- 事業後の主な用途等

オフィス・商業施設・ホテル・シネマコンプレックス等



画像：二子玉川ライズHP（一部加工）
<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>



画像：RIA HP
<https://www.ria.co.jp/architecture-gallery/%e4%ba%8c%e5%ad%90%e7%8e%89%e5%b7%9dri%e3%80%80%e7%ac%ac%e2%85%a1%e6%9c%9f%e3%80%80%ef%bc%88%e4%ba%8c%e5%ad%90%e7%8e%89%e5%b7%9d%e6%9d%b1%e7%ac%ac%e4%ba%8c%e5%86%8d%e9%96%8b%e7%99%ba%ef%bc%89/>

3. まちづくりの手法（二子玉川東地区市街地再開発事業の事例）【参考】

○事業前後の比較

<事業前>



画像：二子玉川ライズHP（一部加工）
<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>

<事業後>



画像：東京都都市整備局HP（一部加工）
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cproje ct/field/hutakotama/saikaihatsu81.html>

1. まちの将来イメージ案（再掲）
2. まちづくりの概念図案
3. まちづくりの手法
4. **今後の勉強会スケジュール**

4. 今後の勉強会スケジュール

進め方		内容（予定）	
2021年度	市のまちづくりの計画と地域の現状を知る	第1回 (8/18・8/22)	<ul style="list-style-type: none"> ○町田市が目指すまちづくり ○まちづくり勉強会の趣旨と進め方 ○地区の現況整理
		アンケート実施（8月中発送予定）	
2022年度	まちの将来像を考える	第2回 (10/24・10/28)	<ul style="list-style-type: none"> ○町田駅周辺のまちづくりの動きについて ○アンケート結果報告
		個別訪問① 将来像の検討に向けたヒアリング	
		第3回 (1/23・1/27)	<ul style="list-style-type: none"> ○個別ヒアリング結果の報告 ○まちの将来イメージ・コンセプト①
		第4回 今回	<ul style="list-style-type: none"> ○まちの将来イメージ・コンセプト② ○まちづくり手法の紹介①
2022年度	まちづくりを実現する方策を考える	第5回 (7月頃予定)	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり構想案について ○まちづくり手法の紹介②
		個別訪問② まちづくり構想案に対するヒアリング+アンケート	
2022年度	まちづくり構想策定	第6回	<ul style="list-style-type: none"> ○森野住宅地区が目指す将来像をまちづくり構想としてとりまとめ ○今後のまちづくりの進め方について