

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第5回）

—まちづくり構想案・まちづくり手法について—

令和4年7月24日(日)・28日(木)

令和3年8月より約3か月に1回程度勉強会やアンケート・ヒアリング等を実施

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

第4回勉強会 (3/27、3/29)

森野住宅周辺地区まちづくりの概念図案についてご説明
将来イメージを実現するためのまちづくり手法をご紹介

これまでの勉強会について

本日は、これまでの勉強会やヒアリング等でいただいたご意見等を踏まえ作成しました「まちづくり構想案」をご説明します。また、将来イメージを実現するためのまちづくり手法のうち、市街地再開発事業の手法についてご紹介します。

まちづくり構想関連

まちづくりの手法関連

第1回・第2回
勉強会内容

+

アンケートの
結果

個別ヒアリングにより
いただいたご意見

=

まちの特性・課題の整理

まちづくりの方針
(市)

・町田市都市づくりのマスタープラン

まちづくりのヒント
(国)

・アクティビティがもたらす価値が重要
・変化し続けられるまちであることが
必要 など

第3回・第4回
勉強会内容

森野住宅周辺地区における

まちの将来イメージ・概念図案の整理

第5回
勉強会内容

森野住宅周辺地区における

**まちづくり整備方針イメージ
まちづくり構想案の整理**

将来イメージを実現するための
まちづくり手法のご紹介

まちづくり手法のうち、
市街地再開発事業のご紹介

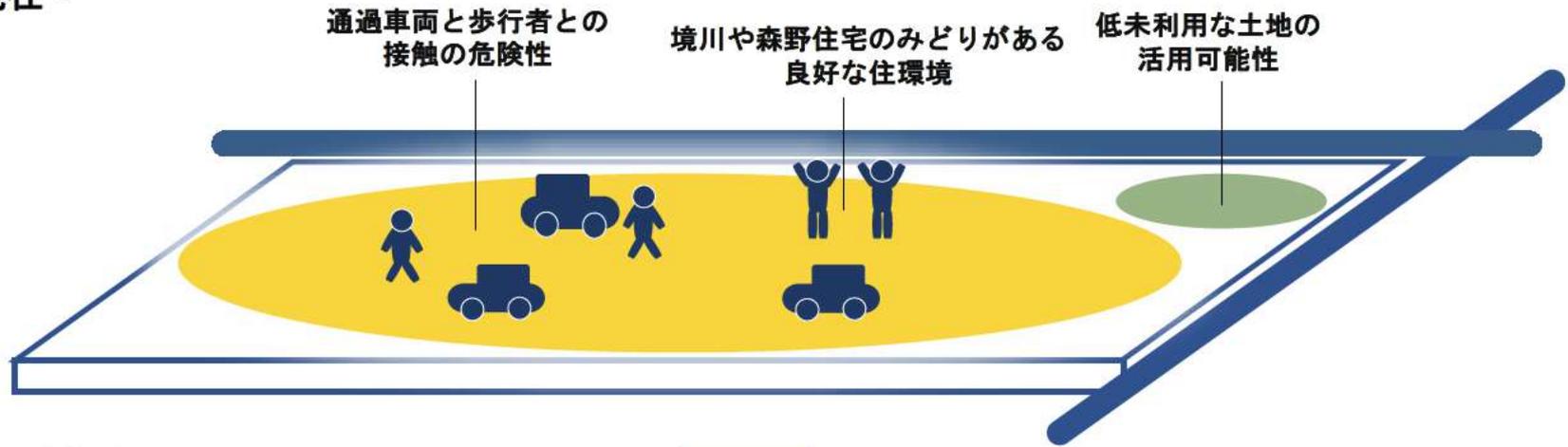
1. まちづくり整備方針イメージについて
2. まちづくり構想案について
3. まちづくりの手法（市街地再開発事業）について
4. 今後のまちづくり勉強会の進め方について

1. まちづくり整備方針イメージについて

第3回・第4回
勉強会内容

まちの将来イメージ・概念図案の整理

- 現在 -



- New Morino -





2. まちづくり構想案について

※詳細については別紙「概要版」をご覧ください

3. まちづくりの手法（市街地再開発事業）について

前回勉強会をうけて

- 第4回勉強会においてまちづくり手法として①市街地再開発事業及び②土地区画整理事業についてご説明しました。
- 市街地再開発事業にかかるご意見・ご質問等を多くいただきましたので、本日の勉強会では市街地再開発事業の内容に関してご説明いたします。

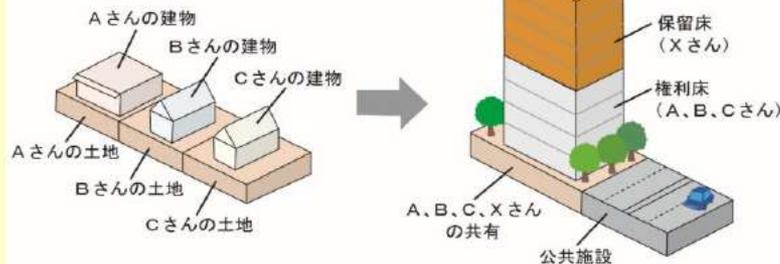
まちづくり手法

主な特徴

①市街地再開発事業

(再開発前)

(再開発後)

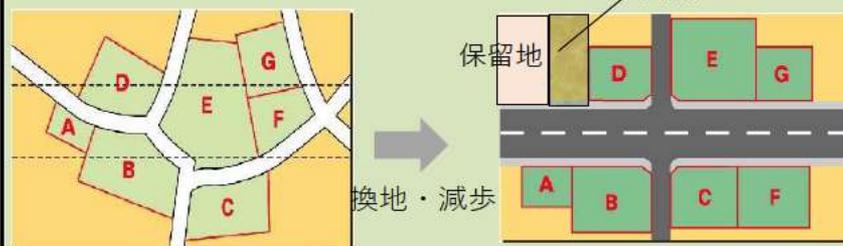


- ・都市再開発法という法律に基づく事業
 - 補助金の対象となる
 - 法律に基づく合意形成
- ・土地の整序化と道路等の基盤整備、かつ土地を有効活用した**建物整備を一体的に行う事業**

②土地区画整理事業

(区画整理前)

(区画整理後)



- ・土地区画整理法という法律に基づく事業
 - 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**

市街地再開発事業について

- 都市再開発法という**法律に基づく事業**です。
- 細かく分かれている敷地をまとめることで、土地を有効利用するとともに、**道路・広場等の公共施設を整備し、よりよい環境をめざすまちづくり**です。
- 公共性の高い事業であることから、**事業に必要となる費用に対する助成制度**や**税制の優遇措置**が設けられています。

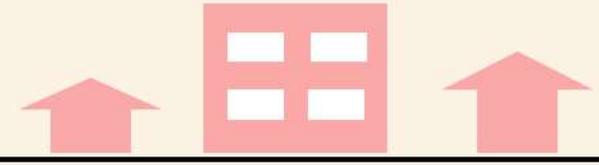
事業前



事業後



事業前
(現在)



地区内に残留を
希望する方

地権者
(権利者)

地区内に残留を
希望しない方

転出

権利変換

従前の資産が従後の床に
等価交換されます

市街地再開発事業

施行者

- ・再開発事業の推進
- ・事業資金の調達

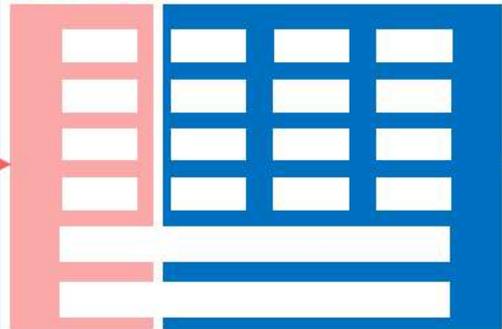
地方公共団体

- ・指導、監督
- ・補助金の交付

事業後
(再開発後)

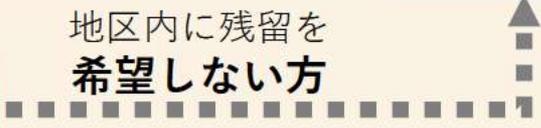
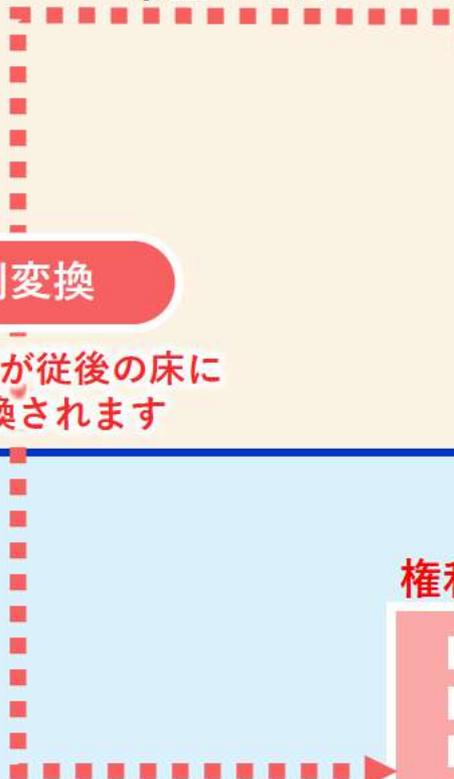
権利床

保留床



保留床取得者

購入代金

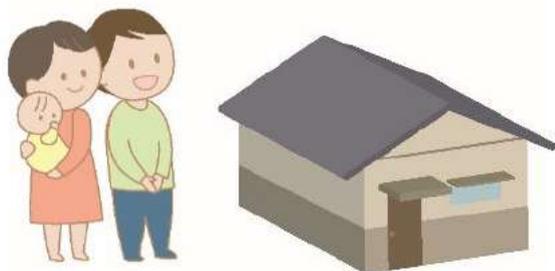


権利変換

とは

現在の土地建物の権利額を算定し、**等価の床**に置き換えることです。

事業前の資産



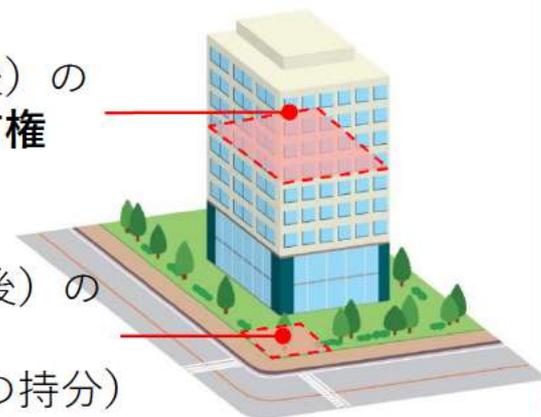
現在（事業前）の
土地の**所有権・借地権**

権利変換を
希望する方

事業後の資産

共同化後（事業後）の
専有部分の所有権

共同化後（事業後）の
土地の権利
(所有権や借地権の持分)



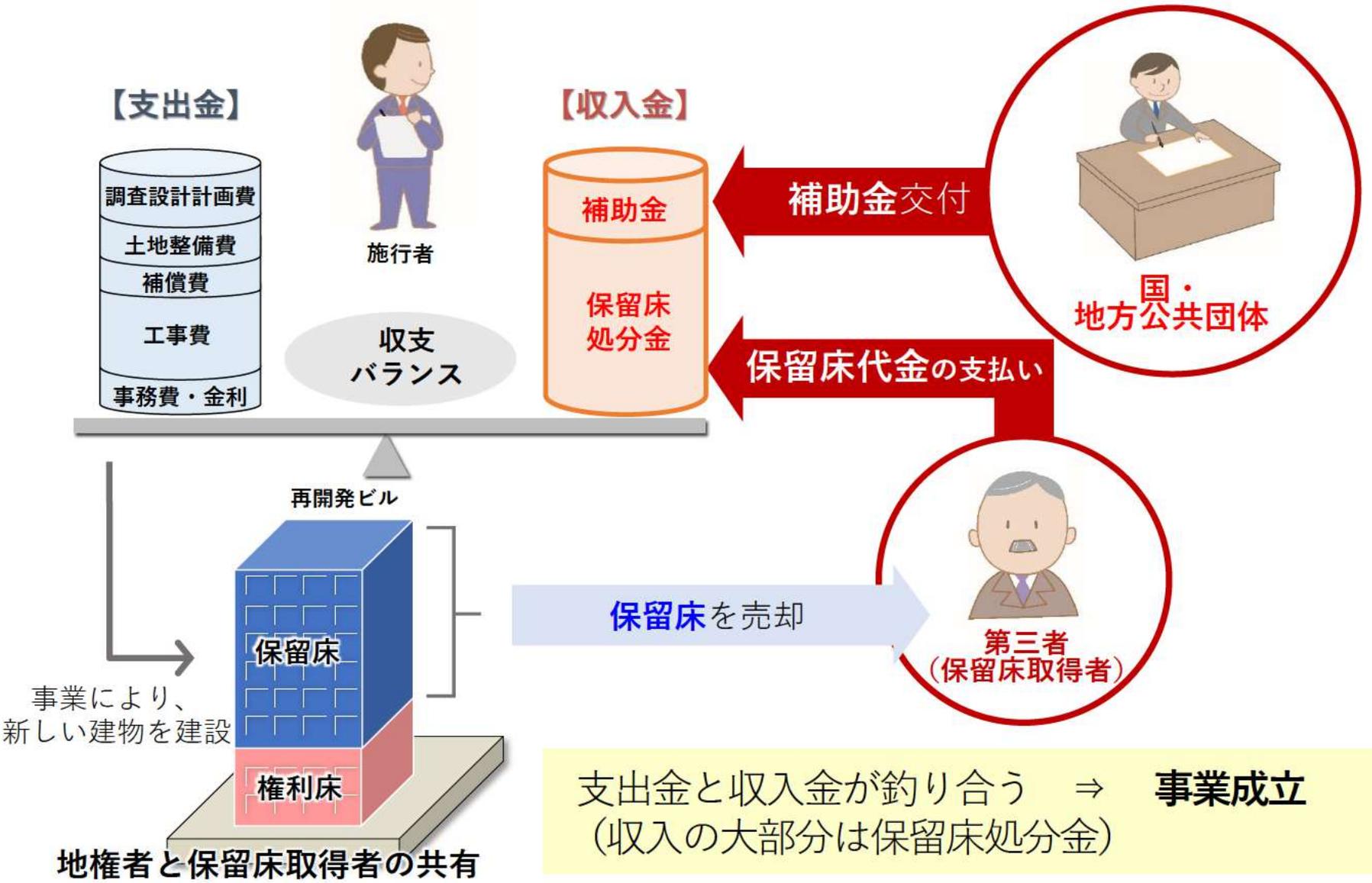
権利変換を
希望しない方

転出

とは

共同化後の権利を受ける代わりに、
現在の**土地建物の権利額**を**転出補償金**として
受け取ることです。

施行者は、事業に係る支出金を**補助金**及び**保留床処分金**により捻出します。



支出金・収入金の内訳

支出金

調査設計計画費

事業計画作成、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成、事務委託に要する費用。

土地整備費

従前建物の除却するのに要する費用及び除却後の整地に要する費用。

補償費

資産に対する補償、土地・建物の明渡しに伴う通損補償に要する費用

工事費

建物の建設や広場・道路等の整備に要する費用
電気・ガス・水道等インフラ整備に要する負担金等

事務費・建設利息

施行者の事務費及び施行者が金融機関から融資を受ける際の利息など。

収入金

補助金

補助制度に基づいて、国や地方公共団体から交付を受ける収入金。

保留床処分金

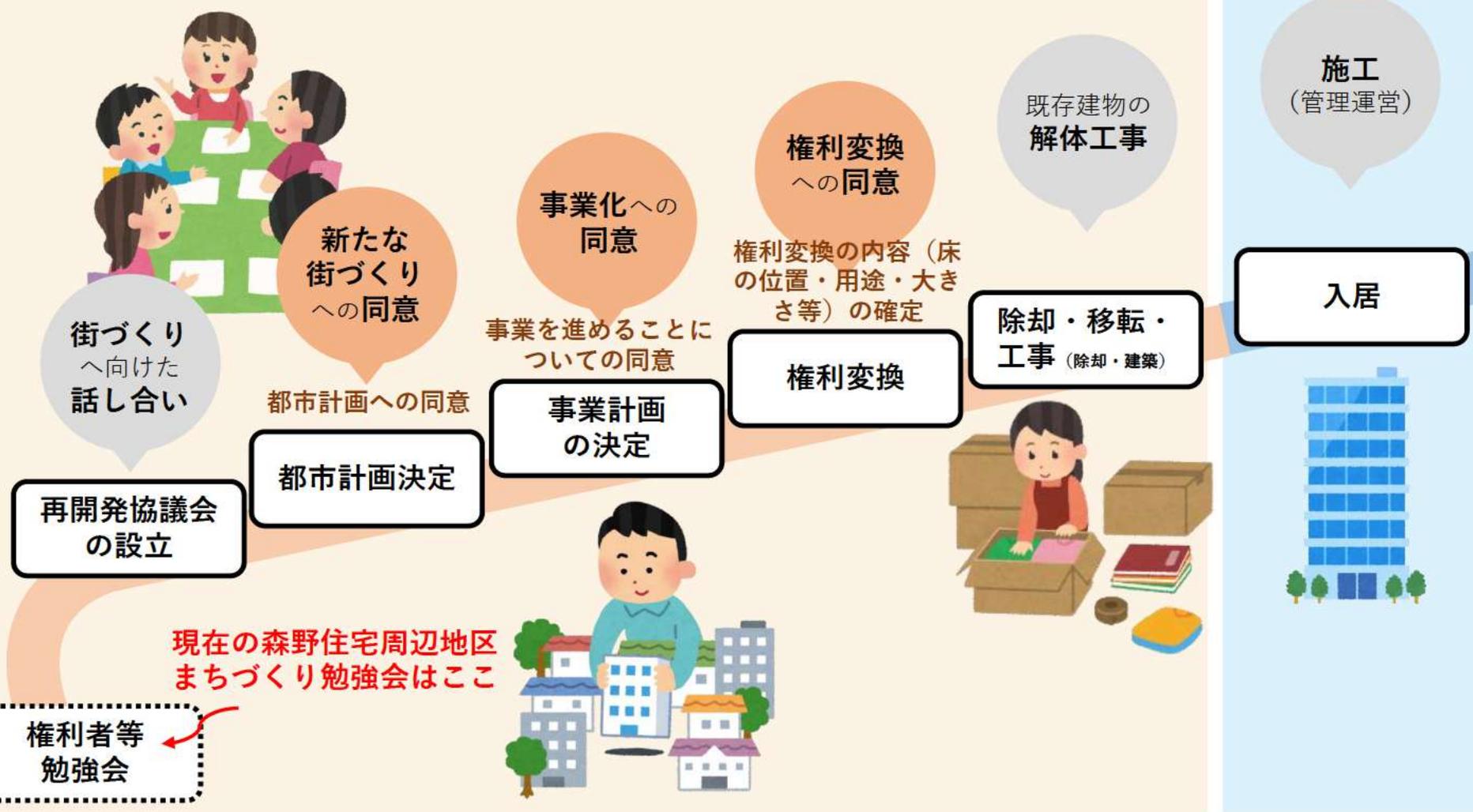
再開発ビルの保留床を第三者に売却して得られる収入金。

参加組合員や特定事業参加者など保留床取得を目的として事業に参画する者の負担金。



○市街地再開発事業を進めていくにあたっては、
各段階で地権者の皆様からの同意を得ながら事業を進めていきます。

再開発事業の進め方イメージ



4. 今後の勉強会の進め方について

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)	○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	
	第2回 (10/24・10/28)	○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	
	まちの将来像を考える	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)	○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
まちづくりを実現する方策を考える	第4回 (3/27・3/29)	○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	
	第5回 (7/24・7/28)	○まちづくり構想（素案）について ○まちづくり手法の紹介②市街地再開発事業について	
	個別訪問② まちづくり構想（素案）に対するヒアリング+アンケート		
2022年度	まちづくり構想案のとりまとめ	第6回 (10月頃予定)	○森野住宅地区が目指す将来像をまちづくり構想案としてとりまとめ ○まちづくりの手法の紹介③ ○今後のまちづくりの進め方について
		市民意見募集	
まちづくり構想の共有	まちづくり構想策定（市）		
	第7回 (2月頃予定)	○これまでのご意見等を踏まえたまちづくり構想の共有 ○まちづくり手法の紹介④ ○今後の進め方について	