

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第五回）意見交換内容

1 開催概要

日時	2022年7月24日（日）・28日（木）10時～11時30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 15名（24日9名、28日6名） オンライン 4名（24日3名、28日1名）

2 主なご質問・ご意見と回答（要旨）

※複数の方からいただいた同様の質問等については集約して記載しております。ご了承ください。

（1）まちづくりについて

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答（町田市）
地区の道路ネットワークは、歩道がなく危ない部分があるが開発で整備されるのか。	歩行者の通行が安全な形で整備していきたいと考えている。
過去に所有している物件が水没した経験がある。境川の川幅は広げようがなく、将来自然災害で、森野地区が水没する可能性があると思っている。川が近いので水位が高く、地盤も弱い。災害になりやすい場所で、再開発の事業の計画があるのであれば、盛り土をする等、きれいな街にする以前に災害に強い場所にしてほしい。安全で災害に強い街を押し進めてもらえる事業であれば地権者としても協力したい。	まちづくり構想の素案の中にも、“防災”を一つの柱に据えている。今後も防災を考慮したまちづくりの形について検討していきたい。
まちづくり整備方針に記載するまちづくりを実現するためには、子育て層を呼び込む必要があると思うが、例えば流山市や明石市等参考にしている行政はあるのか。	流山市は「母になるなら、流山市。」といったスローガンを打ち出し、明石市は市長が先頭に立った子育て世帯への取組が有名である。町田市も子育て世帯が多く流入している市ではあるが、全国の自治体の取組をリサーチしてまちづくりにも活かしていきたい。

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第五回）意見交換内容

<p>川と JR に挟まれた限られた空間の中で団地の占める面積が大きいので、それを一緒にやり直すのであればまちづくりも進むのだろうが、そこに難しさがあるように感じる。</p>	<p>森野住宅の老朽化が進んでいて更新が必要という中で、森野住宅の良さや、そもそも賃貸住宅があることも重要な機能と考えて、現状の良い部分は継承しながら、森野住宅を含めた範囲一体でまちづくりを考えていく。森野住宅も全体のまちづくりの中で建替えていく前提で考えている。他の地権者の方からもこのまちづくりを早くやってほしいという声を頂いているので、引き続きスケジュール等を検討させていただく。</p>
<p>駅に近く買い物には便利なので、再開発をすればがらっと変わらなると思っているが、広い土地を占めている森野住宅を触らない限りは周辺のまちづくりもできないと思っている。</p>	<p>一団地の住宅施設という都市施設の位置づけがされている団地であり、周辺のまちづくりと一体で取り組む必要があると思っており、JKK には密にご意見、ご意向を伺いながら進めてきている。このまちづくり構想も、JKK のご意見を反映して作成しており、今後も市は JKK の話を聞きながら進めていく。</p>
<p>この地域は森野住宅のシェアが大きいので、その動向がはっきりしてこないと先に進まないのではと思う。JKK との間で話はされていると思うが、同じような方向を向いて考えているのか。</p>	<p>一団地の住宅施設という都市施設の位置づけがされている団地であり、周辺のまちづくりと一体で取り組む必要があると思っており、JKK には密にご意見、ご意向を伺いながら進めてきている。このまちづくり構想も、JKK のご意見を反映して作成しており、今後も市は JKK の話を聞きながら進めていく。</p>

(2) まちづくりの手法について

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答（町田市）
<p>本日の説明で、再開発事業の方向に傾いているように感じた。以前のまちづくり勉強会において、強制退去はないと聞いているが、そういう認識であっているか。このままだと、まちづくり構想の策定と併せて、次回には再開発事業を行うことが決まっていそう。すでに再開発事業ありきで事業が動いているのか、それともまだ他の選択肢があるのか。</p>	<p>手法の説明の中で示した通り、まちづくりの話し合いを重ねていく必要があると考えており、強制的に進めていくということは考えていない。再開発事業にするか土地区画整理事業にするかどうか等も一緒に考えることができたと思う。再開発事業を法律に基づき行う場合は、権利変換により、お持ちの権利を新しい建物の権利に移していく。現在戸建てに権利をお持ちの場合、再開発事業上、戸建てにそのまま住めるという選択肢がなく、事務所もしくは家屋を再開発ビルに移していく形になる。新しくできるビルの形、機能等は個別のご意見を聞きつつ考えていかなければいけないと思っている。</p>
<p>集合住宅に住むことしか選択肢がないように思える。公園や道路等の公共施設をつくるためには限定された土地の中では多層化しか考えられないだろう。区画整理で、戸建てをたくさんつくる方向性はマスタープランから離れてしまい、団地と戸建て権利者では意見が食い違うのではないかと不安を感じている。</p>	<p>戸建ての方のご意見もヒアリング、アンケートなどで改めて聞かせていただきたいと考えている。また、次回以降の勉強会でも本日いただいたご意見を共有させていただきたい。</p>

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第五回）意見交換内容

<p>整備イメージ図において、市役所側に交通基盤整備を検討する矢印が記載されているが、JR横浜線を挟んだ町田市役所向かいの地域は事業の計画区域としては含まれるのか。</p>	<p>事業と合わせた整備を検討しているものの、交通基盤整備については位置等も含めて検討中である。</p>
<p>賃貸住宅を運営している場合の補償はどのようなものがあるのか。また、将来的な補償もあるのか。</p>	<p>（UR都市機構が回答）通常補償を受ける損失を通損補償というが、賃貸物件である建物を壊して新しいビルに入居するまでの間、アパート収入が一定期間得られなくなる分は、補償の対象となっている。この点が、民間の開発と異なる点である。再開発法の中での補償基準があるので、事業前の空室率等に応じて一定のルールの中でお支払いできるようになっている。</p> <p>また、将来的な補償については、転出せず、権利変換を受ける場合、新しいビルの何室かに権利が置き換わるので、事業前と同じように賃貸することができ、家賃収入が得られる仕組みになっている。</p>
<p>事業の流れに記載のある協議会はどういった方々がメンバーになるのか。</p>	<p>（UR都市機構が回答）区域内に土地・建物の権利を持っている方が対象である。協議会では、地権者の皆様が主体となって、協議会のルールや何を勉強するのか、メンバーや役員の取決め、どういった方法で同意を整理するのか、規約等をまとめることになる。協議会においては、加入届を提出していただくことになるので、（各地権者の）加入の意思を確認した上で運営される形になる。</p>

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第五回）意見交換内容

(3) 今後のスケジュールについて

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答（町田市）
現在の勉強会から再開発協議会設立にジャンプアップするために、これから市も動くと思うが、そのタイムスケジュールを伺いたい。また、将来的には具体的な完成時期を出す必要があると思うので、それに向けて努力をお願いしたい。	仮に再開発事業で進めるとなれば、再開発協議会の設立を目指すものと認識している。まずはこの勉強会の場を継続していき、権利者の皆様に参加いただきながら声を聞いていきたい。それ以降の動きについては、まだわからないというのが正直なところである。転出するかどうかを決めていただく時期も今の段階では決まっていない。事業は2～3年で終わるものではなく、最短でも都市計画決定が2025年頃までかかるとされる。権利変換2年、工事4年と考えると最短でも10年程かかるような大きな事業として捉えていただきたい。事業については地権者ごとの温度差もまだまだあると思うので、皆様にご理解いただきながら一つ一つ積み上げながらスケジュールも詰めていきたいと考えている。
今後の事業の流れの時間軸はどのようなイメージか。	
転出するかどうかはいつ頃までに決めないといけないか。	

(4) その他

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答（町田市）
リニア整備に関連し橋本駅の近くにリニアの駅ができるとのことだが、リニアの駅までの接続について、どう考えているか。	モノレールを基幹交通、路線バスを支線交通とした公共交通網の構築を検討していきたい。そのため、リニアの駅へは支線交通で接続することを検討していく必要があると考えている。
団地について、森野以外にも木曽山崎等市内に団地があり、その中でも森野住宅が一番初期にできた団地であるはずである。今後市内の他の団地も古くなっていくが、市内の団地再編をどう考えているのか。人口減少により適正規模は縮小すると思う。規模が縮小した空地に新たな機能を整理できないか。	モノレールの沿線となる木曽山崎、小山田桜台団地は延伸を契機として、まちづくりを地元と一緒に考えながら進めていきたいと考えている。
モノレールの整備時期はだいたいどのくらいになるのか。また、森野地区の事業を進めるにあたっては、モノレール整備のスケジュールとは別物か。	モノレールの整備時期は整備主体の東京都から示されていない。なお、町田市では都市づくりのマスタープランにおいて、モノレールが走る2040年のまちの姿を描いている。森野地区のまちづくりは、モノレール整備とは連動しておらず、別物として進めていくことになる。