

# 森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第六回）

—アンケート・個別ヒアリング結果 ・ まちづくりの手法について—

2022年10月23日(日)、26日(水)

## 2021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)

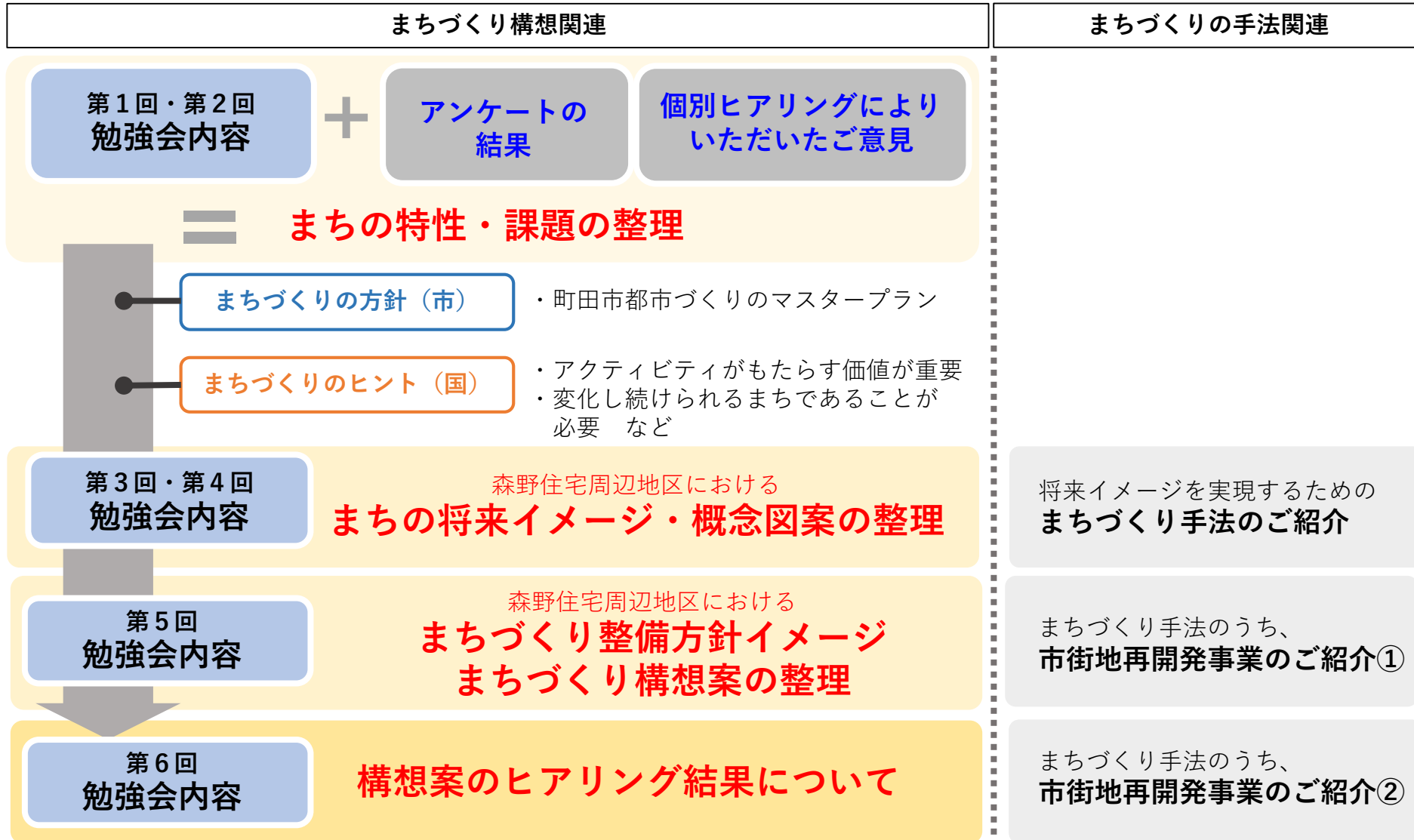
森野住宅周辺地区まちづくりの概念図案についてご説明  
将来イメージを実現するためのまちづくり手法をご紹介

### 第5回勉強会 (7/24、7/28)

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た  
「まちづくり構想案」についてご説明  
市街地再開発事業の手法をご紹介

# 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、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。

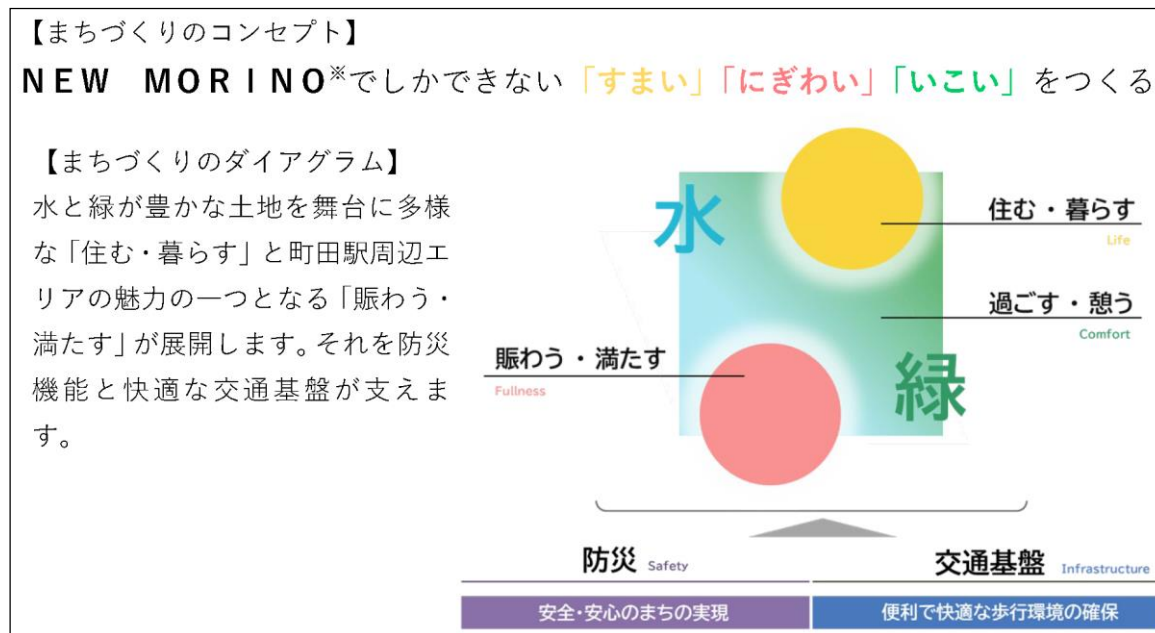


1. アンケート・個別ヒアリングでいただいた主なご意見
2. まちづくり構想（案）について
3. まちづくりの手法（市街地再開発事業）について
4. 今後のまちづくり勉強会の進め方について

# 1. アンケート・個別ヒアリングでいただいた主なご意見

アンケート・個別ヒアリングを通して24名の方のご意見をいただくことができました。

## ■まちづくりのコンセプトについて



### 【ご意見の例】

- ・住むまちづくりか訪れたいまちづくりに特化した方が良く考える。
- ・目標は好意的に受け取っている。

## ■まちづくりの将来イメージについて 「住む・暮らす」

住む  
暮らす

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

- ・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の整備
- ・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の導入



住まいに近いコワーキングスペース



多世代が使えるシェアキッチン



地域の子どもが通える体験型教室

### 【ご意見の例】

- ・子育て世代やシニア世代などが関われる施設・小規模でもいいのでみんなが集える施設があれば良いと思う。
- ・住宅の高層化は必ずしも良いとは思わない。／高層化は賛成。
- ・高齢者にとっては病院があるといいと思う。

## ■まちの将来イメージについて 「満たす・賑わう」



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

- ・ 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）のある商環境の形成
- ・ 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）の整備



屋外でくつろげる飲食店  
（ログロード代官山）



水と緑を生かした多目的ホール  
（立川ステージガーデン）



まちのシンボルとなる施設  
（台中国立歌劇院）

### 【ご意見の例】

- ・ 文化交流施設（絵画・音楽などの展示、鑑賞）があれば良い。
- ・ 交流人口の増加を目標とし、シビックプライドの醸成につながる空間にすべき。
- ・ 子育て世代が多く集まる施設にすると活性化しやすいと思う。



## ■まちの将来イメージについて 「過ごす・憩う」

過ごす  
憩う

水とみどりのある立地特性を生かし、心地よい風景がつけられ心身共に健やかになれるまち

- ・ 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の整備
- ・ 風景になれる、何もしなくても滞在できる、広場的で特徴的な空間の創出



みどりを生かした心地よい景観



水を使った特徴的な広場  
(ダイアナ・メモリアル・ファウンテン)



水辺の滞在空間 (ポスタンリ歩道橋)

### 【ご意見の例】

- ・ 散歩などのときにくつろげる、緑を活かした休憩空間があれば良いと思う。
- ・ 近くに公園がないので、公園ができるなら遊具で遊べる、ボールが使える、ゆっくりできるといった使い分けができるようにしてほしい。

## ■まちの将来イメージについて 「防災」



### 【ご意見の例】

- ・地盤改良と大雨時の浸水対策をしてほしい。
- ・災害時の機能を備えた公園がほしい。
- ・防犯対策をして安全なまちにしてほしい。

## ■まちの将来イメージについて 「交通基盤」

**交通  
基盤**

便利で快適な歩行環境

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



緑豊かで快適な歩行環境（立川市）

### 【ご意見の例】

- ・ 電車（駅）、バス、自転車、歩行者に重点を置き、今後減少する自動車は重要度を下げるか、自動運転の時代に合った形にできると良い。
- ・ 町田駅側から横浜線をまたぐ歩行者デッキをかけ、人の流れを作ればエリア内に設置する施設などに行きやすくなると思います。

## ■まちづくりの整備イメージについて



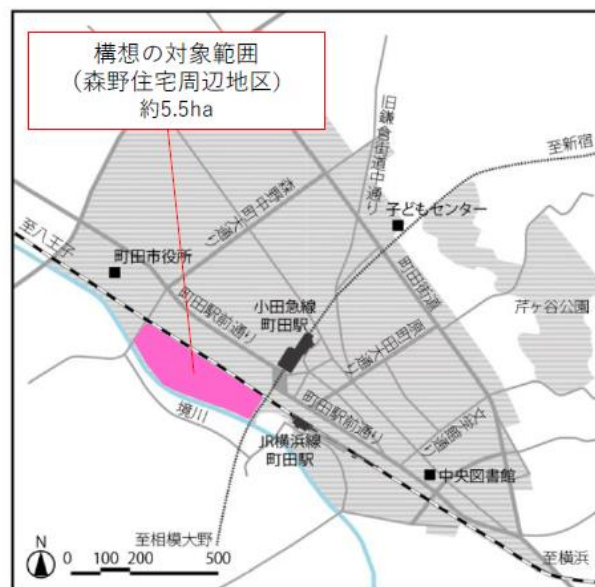
## 【ご意見の例】

- ・川のすぐ横に遊歩道があっても良いのではないかと。
- ・歩行者自転車用の橋が地区の真ん中あたりにあると良い。

## ■まちづくり構想案全般について

## 森野住宅周辺地区まちづくり構想（素案）

－概要版－



## 【ご意見の例】

- ・ 構想は良く練られていると思う。具体策をどう立てていくのかが重要。
- ・ 対象地区の大半を占める東京都住宅供給公社とのコラボが最重要だと思う。
- ・ 弱点は克服し、強みは伸ばしてもらいたい。



## ■まちづくりの手法について

### 【ご意見の例】

- ・ 森野団地を建替えて、一緒にまちづくりをするなら良いと思う。
- ・ 建物整備を一体的に行う市街地再開発事業が効率が良いと思う。
- ・ 権利者間に再開発に対して温度差があるのではないか。

## ■今後の勉強会の進め方について

### 【ご意見の例】

- ・ 今後の流れや完成までどのくらいかかるかが気になる。もう少しタイムスケジュールを示してほしい。
- ・ 勉強会后などに個別相談の時間を作っても良いと思う。

## ■その他について

### 【ご意見の例】

- ・ 勉強会資料には毎回目を通してしている。

ご意見をありがとうございました。

具体的で有用なご意見をたくさん頂きましたので今後の具体的なまちづくりに活かしていきます。

ありがとうだのん♪



## 2. まちづくり構想（案）について



## ■実施期間

11/2（水）～11/22（火）

## ■目的

市民の皆様から広くご意見を募集するため

## ■提出方法

- ・書式（様式自由）に住所・氏名・電話番号、件名に「意見募集」と記入
- ・直接（市庁舎8階）
- ・郵送（〒194-8520 町田市森野2-2-22）
- ・F A X（050-3161-5502）
- ・メール（[mcity.5550@city.machida.tokyo.jp](mailto:mcity.5550@city.machida.tokyo.jp)）

都市政策課へ提出

※詳細は、11/1（火）にHP、広報まちだ2022年11月1日号にて掲載



※サウンディング調査とは、本地区の利活用に対する民間事業者等の関心度、市場性、実施内容等に関するアイデアやノウハウ等の把握を目的に実施するものです。調査結果を受けて、皆様の賛同なしに即事業化に進むようなことはありません。

### **3. まちづくりの手法（市街地再開発事業）について**

- 第5回まちづくり勉強会において、まちづくりを進める手法のうち市街地再開発事業について仕組みや権利変換等の概要ご説明しました。
- 本日の勉強会では、**前回の勉強会や個別ヒアリング、アンケート等でご質問いただいた内容を踏まえ、市街地再開発事業における各権利者における権利変換のイメージ及び補償の概要**についてご説明いたします。

## 権利変換について

- ・ 権利変換の対象となる方
- ・ 各権利者における権利変換のイメージ
- ・ 資産の評価について

## 補償について

- ・ 土地・建物の明渡しに伴う損失への補償について
- ・ 補償の考え方について

## 対象者

事業を行う区域（施行区域）内の  
土地所有者・借地権者、建物所有者、借家人が対象となる。

※今回は土地建物所有者を対象に権利変換イメージをご説明させていただきます。

## 土地・建物所有者のイメージ

### お住まいの方

①戸建て土地・建物所有者  
(店舗付き住宅も含む)



②区分所有者  
(区分所有建物)



### 賃貸経営をされている方

③ビルオーナー アパート経営  
(1棟、1室)



④駐車場経営・土地貸し



# ①戸建て土地・建物所有（店舗付き住宅も含む）

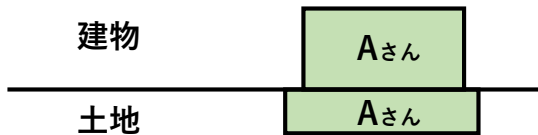
## 事業前

事業区域内に  
土地と戸建て住宅を所有し  
居住している（お店を営んでいる）

Aさん



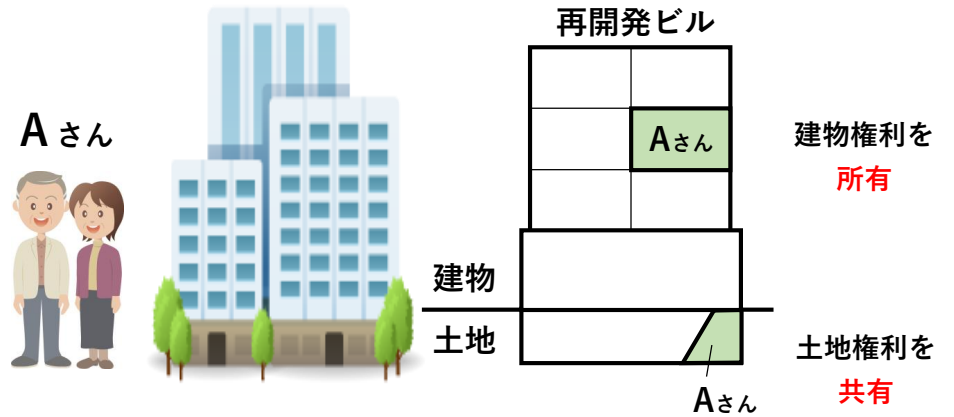
【権利イメージ】



## 事業後（権利変換）

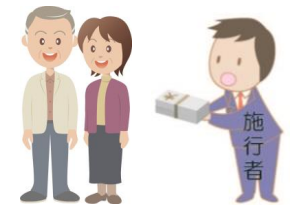
事業区域内にできる  
ビルの一部の土地・建物権利を所有し  
居住（経営）することができる

【権利イメージ】



## 事業後（転出）

地区外へ転出し  
補償金を受け取る



## ②区分所有者（区分所有建物）

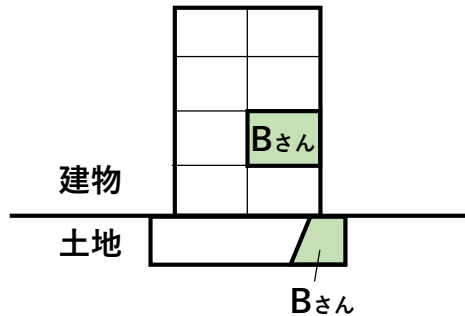
### 事業前

事業区域内に  
区分所有建物（マンション等）を所有  
し居住している（お店を経営している）

Bさん



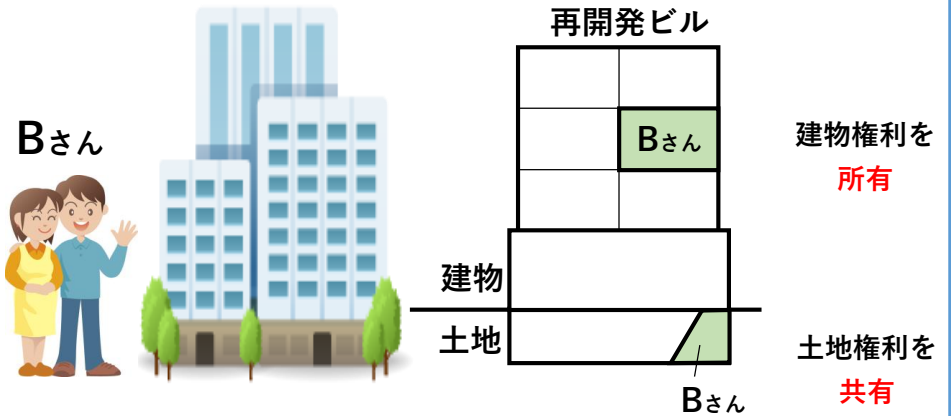
【権利イメージ】



### 事業後（権利変換）

事業区域内にできる  
ビルの一部の土地・建物権利を所有し  
居住（経営）することができる

【権利イメージ】



### 事業後（転出）

地区外へ転出し  
補償金を受け取る





③ビルオーナー アパート経営 (1棟、1室)

事業前

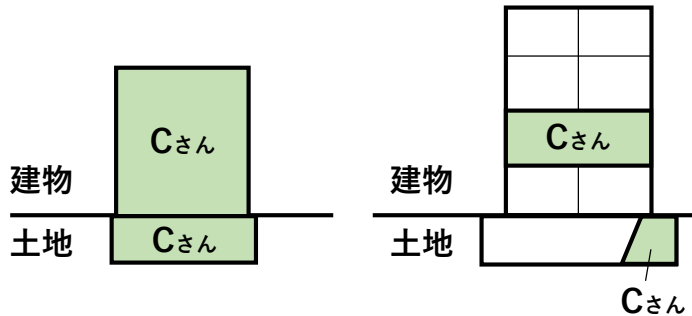
事業区域内に  
不動産 (ビル、アパート等) を所有し  
賃貸経営をしている

Cさん



【権利イメージ】

1棟所有      または      一部所有



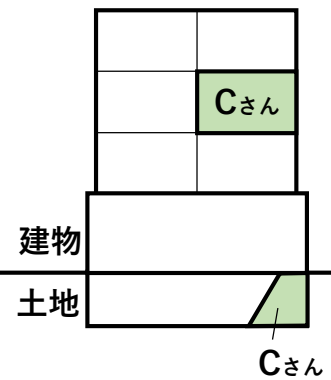
事業後 (権利変換)

事業区域内にできる  
ビルの一部の土地・建物権利を所有し  
賃貸経営することができる

【権利イメージ】

再開発ビル

Cさん



建物権利を  
所有

土地権利を  
共有

事業後 (転出)

地区外へ転出し  
補償金を受け取る





④ 駐車場経営・土地貸し

事業前

事業区域内に  
不動産（駐車場、土地等）を所有し  
駐車場経営・土地貸しをしている

Dさん

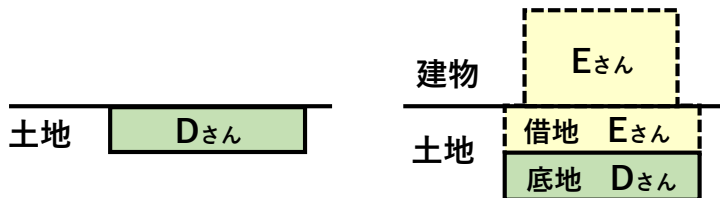


【権利イメージ】

土地所有

または

土地所有  
(底地権者)



事業後（権利変換）

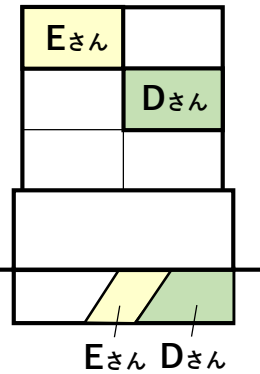
事業区域内にできる  
ビルの一部の土地・建物権利を所有し  
賃貸経営することができる

Dさん



【権利イメージ】

再開発ビル



建物権利を  
所有

土地権利を  
共有

事業後（転出）

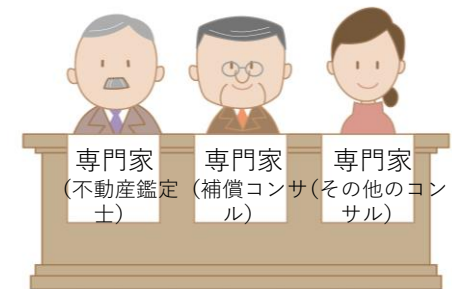
地区外へ転出し  
補償金を受け取る



## ○従前資産（土地・建物）評価の考え方について

- ・従前資産評価は、「**土地評価**」と「**建物評価**」の2つから構成されます。
- ・市街地再開発事業は通常都市計画事業において行われるため、公共事業と同様に用地対策連絡協議会（用対連）が定める基準に基づき、評価を行うこととしております。
- ・従前資産評価は、専門家による調査・評価を踏まえ、再開発事業の施行者が決定します。

- ・ 土地評価・・・不動産鑑定士
- ・ 建物評価・・・補償コンサルタント



## ○従後の資産の考え方について

- ・従後（事業後）の地権者が取得できる床面積（＝権利床面積）は、現在の土地・建物の資産額を、新しいビルの床の単価を基に算出し決定します。

## ※地区外へ転出する場合について（資産に対する補償（91条補償））

- ・市街地再開発事業において地区外へ転出する場合には、上記のとおり評価した従前資産に相当する補償金を受け取ることができます。

# 土地・建物の明渡しに伴う損失への補償について

## ○土地・建物明渡しに伴う損失補償（「97条補償」といいます。）

皆様が事業のために従前の土地や建物を明け渡すことによって**通常生じる損失**（引っ越し代など移転に要する費用）を補償するものです。

権利者の皆様にはそれぞれ個別の事情があるわけですが、一般的・客観的にあり得るものを『想定』して**補償項目**が決められています。これは権利者の皆様に公平に補償が行わなければならないという原則からくるものです。



補償項目	補償内容	権変	転出
1) 工作物補償	門、門扉、塀、店舗内装設備などの工作物を移設するための補償等	○	○
2) 動産移転料	建物内の家財、屋外の動産を移動するための補償	○	○
3) 立竹木補償	敷地内に存する庭木、生垣などの樹木に対する補償	○	○
4) 移転雑費補償	仮住居等を選定するために要する費用、移転通知費用、移転旅費、従業不能に伴い生じる損失額が対象	○	○
5) 営業休止補償	事業者の方が対象。 移転のための休業に係る収益減の補償及び固定的経費等の費用	○	○
6) 仮住居・仮事業所費	仮住居や仮店舗・工場等を借りるために要する費用	○	×
7) 家賃（地代）減収補償	土地・建物を賃貸している方が対象 従前の家賃（管理経費除く）を補償	○	×

○：対象 ×：対象外

都市計画事業として行われる『**市街地再開発事業**』は、公共のための事業という側面を考慮し、以下に挙げる法令等に準じて、補償を行うこととなります。

### ①公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

(昭和37年6月29日閣議決定、平成14年7月2日改正)

### ②公共用地の取得に伴う損失補償基準

(中央用地対策連絡協議会)

各地権者の皆様に対する補償については、上記の①、②に基づき専門家による調査を行い、物件や個別事情を把握した上で、補償額の算定を行っていくこととなります。

## 4. 今後の勉強会の進め方について

# 今後の勉強会の進め方

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個別ヒアリング
	第3回 (1/23・1/27) ○個別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	
2022年度	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
		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・市街地再開発事業について①
	個別訪問② まちづくり構想（素案）に対する個別ヒアリング+アンケート	
2022年度	まちづくりを実現する方策を考える	第6回 (10/23・26) ○個別ヒアリング結果について ○まちづくりの手法の紹介・市街地再開発事業について② ○今後のまちづくりの進め方について <b>今回の勉強会</b>
		市民意見募集（11/2～11/22）
		まちづくり構想策定（12月頃）
		サウンディング調査（2月頃）
	第7回 (2月頃予定) ○構想の実現に向けた今後の進め方について	