

# 森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第八回)意見交換内容

## 1 開催概要

日時	2023年9月24日(日)10時～11時30分
場所	町田市役所10-4、5会議室(同時にオンライン会議も実施)
参加者数	会場 23名 オンライン 1名

## 2 主なご質問・ご意見と回答(要旨)

### (1)町田駅周辺のまちづくりの動きについて

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
小田急線町田駅の駅位置を変えたり、拡張はしないのか。また、新宿の小田急百貨店が現在建替えているが、町田の小田急百貨店の建替え予定はあるか。	小田急電鉄とは、町田駅周辺まちづくりの検討に関する協定を締結しており、連携・協力して取り組んでいる。  小田急電鉄からは、現時点では具体的に百貨店や駅舎の建替えの話は聞いていない。
資料P11に「首都圏南西部をけん引する拠点」とあるが、首都圏南西部の範囲はどのくらいの規模か。	「国土交通省 国土形成計画 首都圏広域地方計画 首都圏南西部国際都市群の創出プロジェクト」において示されており、北は多摩地域の北部から南は茅ヶ崎のあたりまで、相模原、海老名、厚木等を含んだ範囲をイメージしている。

## 森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第八回)意見交換内容

<p>周辺自治体からはどの程度期待を持たれているのか。</p>	<p>町田駅を中心として半径 10km以内にはおよそ 230 万人が住んでいる。首都圏南西部の他の都市(駅)と比較してもこれほどの大規模商圈を有する都市は他になく、近隣自治体の住民からの期待、ポテンシャルは十分にあると考えている。</p>
---------------------------------	---

### (2)今後のまちづくりの進め方について

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
<p>2024年6月に整備計画策定とのことだが、勉強会は整備計画策定後も継続して行われるのか。</p>	<p>本勉強会は、整備計画策定後も継続していきたいと考えている。</p>
<p>森野地区の開発は何年後に行うことになるのか。</p>	<p>町田市のまちづくりの基本計画である「都市づくりのマスタープラン」に掲げる2040年の将来像を目指して様々なまちづくりの取り組みをすすめている。森野住宅周辺地区についても、2040年を目指してまちづくりを完成させることを目標としたい。</p> <p>森野住宅周辺地区のような規模の大きな開発の場合、事業の検討を開始してから全体の開発が終わるまでに10～15年程度の時間がかかることも考えられる。</p>
<p>勉強会が協議会に変わった場合、地区に導入する具体的な施設や機能を考えていくのか、今まで通りのスタンスで参加してよいのか。</p>	<p>協議会では、より具体的な検討を進めていきたいと考えている。</p> <p>協議会には、個別に参加の意思を確認したうえで移行することを考えている。ただし、協議会への参加をもって事業への同意とするものではない。現段階の意向に関わらず、広く参加していただいて、今までどおり、意見交換を続けていきたい。</p>

## 森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第八回)意見交換内容

<p>第9回勉強会を行った後で協議会に移行するという認識で良いか。</p>	<p>第9回勉強会の以降も勉強会を継続する可能性もあるが、理想としては整備計画の策定前後で協議会に移行できればと考えている。</p>
<p>昨年度に森野住宅まちづくり構想ができて以降、勉強会から協議会への移行が停滞しているように感じるが、なにか理由があるのか。</p>	<p>森野住宅周辺地区に導入する機能や、交通課題の解決方法等について、市の中で検討レベルを深めている。</p> <p>もう少し整理を進めさせていただき、皆様にもお示ししながら協議会への移行を目指したい。</p>

### (3)その他

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答(町田市)
<p>森野住宅は今後の建替えは避けられない。JKKは今後森野住宅をどうしていくのか。JKKの実績を踏まえて具体的に説明していただきたい。</p>	<p>(JKKから説明)</p> <p>森野住宅は1963年に入居を開始し、築60年が経過している。JKKでは「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」で、順次建替えに着手する団地の一つとして位置づけている。</p> <p>建替えにあたってはまちづくりと連携して行っていく必要があると認識しており、町田市とも意見交換を重ねている。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」で示された将来像の実現に向け、市や地権者の皆様と連携しながら建替えの準備を進めていきたい。</p>

## 森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第八回)意見交換内容

<p>他の住宅団地で建て替えの実績があると思うが、その際はどのようなステップですすめたのか</p>	<p>(JKKから説明)          概ね3年後に建替えを実施する見通しが立った段階で建替えを行う住宅として選定し、その旨のお知らせを住民にするとともに、JKKの広報誌等に掲載し、すべての公社賃貸住宅居住者への周知を図っている。          その後、当該住宅の建替事業を進めるための事業化決定を行い、改めて、居住者へお知らせを配布するとともに、説明会の開催等により建替計画の概要や移転制度等について説明を行う。</p>
<p>森野街区の一般地権者と JKK は地権者としての位置づけは同じか。</p>	<p>土地、建物を所有している権利者として、他の地権者の皆様と同じく一人の権利者という位置づけである。          JKK 森野住宅については、団地の建替えと合わせて、地区全体のまちづくりを進めていく視点が重要であり、JKK とまちの将来像やまちづくりの進め方等について意見交換を重ねている。</p>
<p>今後再開発事業になったときに JKK は再開発およびそれに伴う権利変換に応じる意向はあるか、それとも応じずに独自の取り組みをしていくのか、今の見解を教えてください。</p>	<p>(JKK から説明)          他の地権者と足並みは揃えていきたいと考えている。また、建替えの事業採算性やスケジュール等を踏まえて総合的に検討していく。</p>

## 森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第八回)意見交換内容

森野街区の事業主は JKK か UR か。

UR都市機構とは、町田駅周辺のまちづくりの推進に関する協定を締結しており、森野住宅周辺地区においてもまちづくりの検討を支援していただいている。

現時点では事業手法も事業主体も決まっていないが、例えば市街地再開発事業であれば、都市再開発法の規定により、事業主体は市、UR、組合等が考えられる。