

森野住宅周辺地区まちづくり構想

町田市

2022 年 12 月

第1章 はじめに_____1

- 1 まちづくり構想策定の目的
- 2 まちづくり構想の位置づけ
- 3 まちづくり構想の対象範囲
- 4 まちづくり構想策定までの経緯

第2章 まちの背景_____3

- 1 上位計画・関連計画
- 2 まちの現況
- 3 まちの強みと弱み
- 4 強み・弱みから導き出せるまちづくりの方向性

第3章 まちづくりの目標_____33

第4章 まちづくりの整備方針_____34

- 1 まちづくりの整備方針

住む・暮らす

賑わう・満たす

過ごす・憩う

防災

交通基盤

- 2 まちづくりの整備イメージ

第5章 今後の進め方_____43

参考資料

- 1 勉強会の記録
- 2 地権者の意見(まちづくりアンケート)
- 3 地権者の意見(個別ヒアリング)
- 4 地権者の意見(アンケート・個別ヒアリング)
- 5 まちづくりのヒント(国)



第1章 はじめに

1 まちづくり構想策定の目的

町田市は、人口減少社会の到来やウィズコロナ・アフターコロナ時代の価値観の多様化、厳しい都市間競争、多摩都市モノレール町田方面延伸など、市を取り巻く状況が変化していく中において町田市が選ばれ続けるまちであるため、町田市の中心市街地である町田駅周辺の魅力を向上させる取組を推進しています。

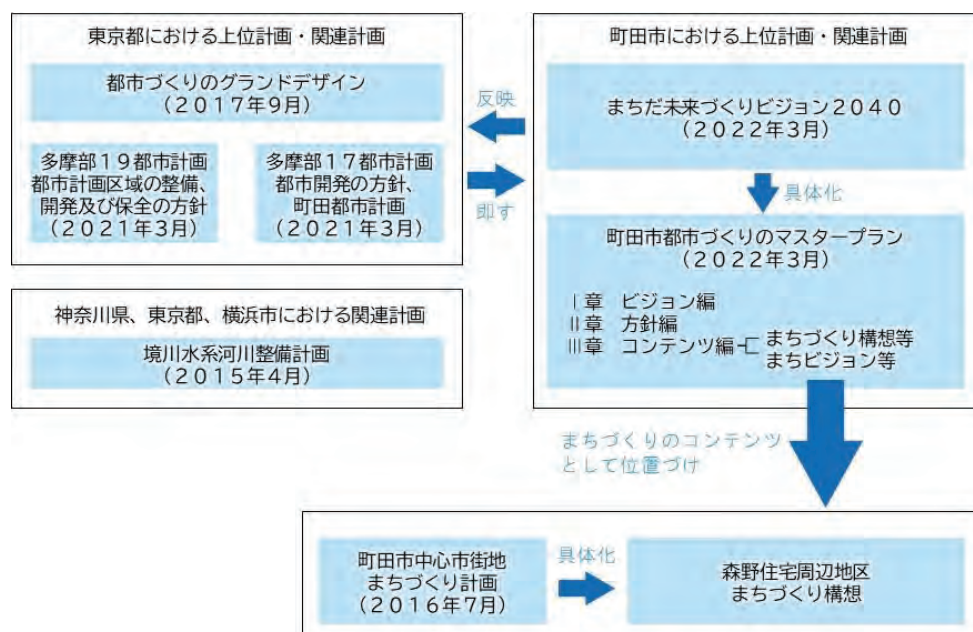
森野住宅周辺地区は、町田駅周辺の魅力向上を実現する重要なエリアの一つであり、駅に近いという立地の良さや身近に水辺や緑がある環境の良さなどを活かしたまちづくりを進めることで、町田駅周辺に新たな価値を創出するポテンシャルがあります。

なお、2016年7月策定の「町田市中心市街地まちづくり計画」や2022年3月策定の「町田市都市づくりのマスタープラン」においても、本地区のまちづくりを掲げています。

この「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は、関係者の皆様の意見をききながら、本地区の目指すまちの姿やまちづくりの方向性を示すためにまとめたものです。

2 まちづくり構想の位置づけ

まちづくり構想の位置づけは以下の通りです。



森野住宅周辺地区では、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や町田市の「町田市都市づくりのマスタープラン」など、都市づくりに関する上位計画が策定されています。また、区域南縁を流れる境川については、河川管理者である神奈川県、東京都、横浜市により、河川整備計画が策定されています。

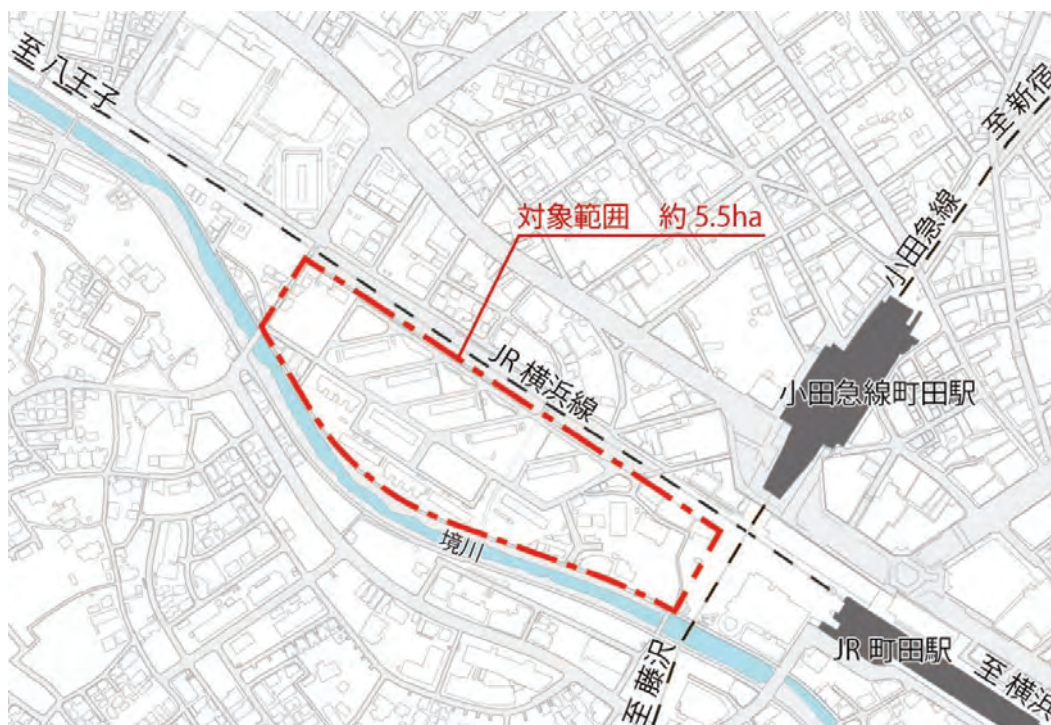
町田市都市づくりのマスタープランは、これからの都市づくりの方向性を示した「ビジョン編」、それを実現するために各分野で取り組む施策を示した「方針編」、施策を地区や拠点ごとに具体化した「コンテンツ編」の3部構成です。「コンテンツ編」では、地区の活動を描き、条例に基づきプロセスを組む「まちビジョン等」と、拠点の整備の方向性等を描き、「方針編」に基づきプロセスを組む「まちづくり構想等」の2種類があり、本構想

は後者に位置づけられます。

「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は、これらの上位計画・関連計画の内容を踏まえて策定します。

3 まちづくり構想の対象範囲

本構想の対象は森野住宅を中心とした、JR 横浜線及び小田急線、境川に囲まれた約 5.5ha の区域です。



4 まちづくり構想策定までの経緯

まちづくり構想策定にあたり、本地区の地権者、建物所有者の方々を対象に「森野住宅周辺地区まちづくり勉強会」を開催しました。勉強会やアンケート、ヒアリングを通して、さまざまなご意見等をきかせていただきました。詳細は参考資料をご覧ください。

第1回勉強会（2021.8）～目指すまちづくりや現況・課題について

まちづくりアンケートの実施 ～地区の良い点や課題点について

第2回勉強会（2021.10）～周辺の動き、アンケート結果について

個別ヒアリングの実施 ～地区の良い点や課題点について

第3回勉強会（2022.1）～まちの将来イメージについて

第4回勉強会（2022.3）～まちの概念図や手法について

第5回勉強会（2022.7）～まちづくり構想案について

アンケート・個別ヒアリングの実施 ～まちづくりについて

第6回勉強会（2022.10）～まちづくりの手法について



勉強会の様子



第2章 まちの背景

1 上位計画・関連計画

(1) 町田市の上位計画・関連計画における位置づけ

まちだ未来づくりビジョン2040(2022年3月／町田市)

- ・ 2040年に向けたまちづくりの基本指針を示す、町田市の新たな基本構想・基本計画です。
- ・ 基本構想として「2040年りたい未来」、基本計画として「まちづくり基本目標」と「経営基本方針」が設定されています。
- ・ 2040年りたい未来では、「なんだ かんた まちだ」をキャッチコピーに据え、年りたいまちの姿やまちづくりの方向性を設定しています。まちづくりの方向性の1つとして、「ちょっといい環境の中で、ちょうどいい暮らしができる」が挙げられています。本地区が特に関係する施策は以下になります。

●政策8 思わず出歩きたくなるまちになる

施策8-2 ライフスタイルに合わせて自分らしくまちを使えるようにする

■2040年りたい未来(基本構想)



< 施策推進の方向 >

① 多様な暮らし方や働き方を支える空間づくり

- ・ 多様化するライフスタイルや価値観に合わせて市内で「ちょうどいい住まい」が選択できるような、多様性や多機能性のあるまちの空間をつくります。

② オープンスペースの活用

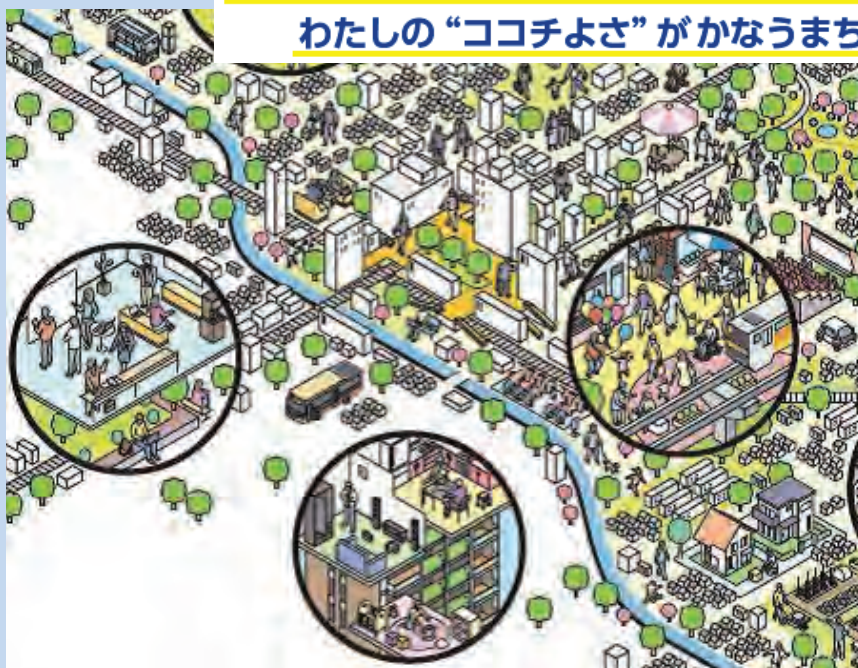
- ・ 空き地、公園、農地、道路など今ある地域資源を、ライフスタイルの変化や地域ニーズに合わせて上手に活用し、新しいまちの価値を生み出します。

③ 新たなにぎわいと交流の創造

- ・ 拠点駅周辺で楽しい時間を過ごすことができ、新しいことが生まれ、人々の出会いや活動のつながりが広がり続けるようなまちづくりを進めます。また、道路空間をはじめとする公共空間の活用や、歩行空間の安全性向上を図り、まちの資源の魅力を高めます。

■暮らしとまちのビジョン

**みんなの“したいこと”で人とまちがつながり
わたしの“ココチよさ”がかなうまち**



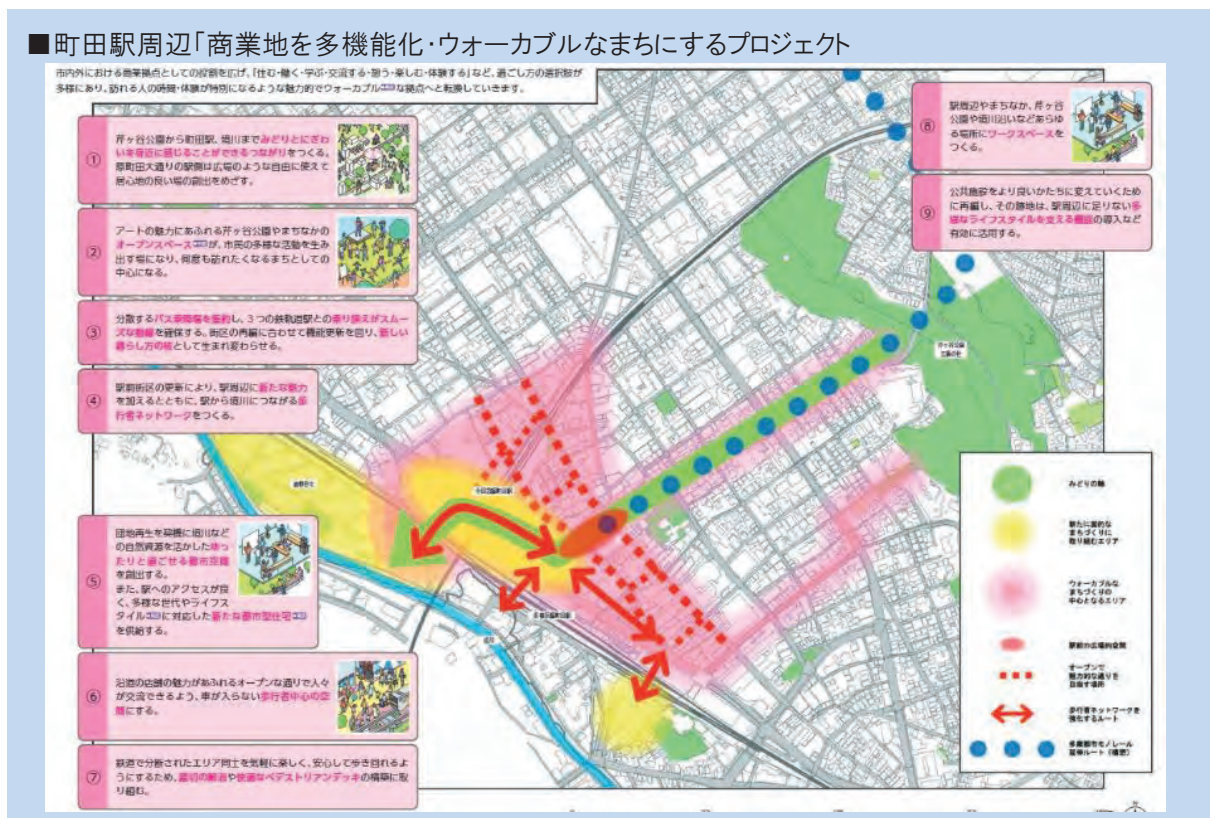
- ・町田市の都市づくりを進めるため、都市計画、交通、住まい、みどりの各分野のマスタープランを統合して策定した計画です。「ビジョン編」「方針編」「コンテンツ編」の3編構成となっており、「ビジョン編」で2040年に向けて目指す将来の町田市のすがた「暮らしとまちのビジョン」を示し、「方針編」でビジョン実現に向けて各分野で取り組む施策を提示し、「コンテンツ編」ではより小さな単位で描いたまちの将来像を「まちづくりのコンテンツ」として随時位置づけています。
- ・「方針編」には多摩都市モノレール沿線の3つのエリアを対象に、まちの構造や機能を再設定する「分野横断的なリーディングプロジェクト」が定められています。本地区は町田駅周辺エリアのプロジェクトの中で「新たに面的なまちづくりに取り組むエリア」、「ウォーカブルのまちづくりの中心となるエリア」に位置づけられているとともに、「緑の軸」、「歩行者ネットワークを強化するルート」に入っています。

●方針編(本地区に関連の強い方針を中心に抜粋して記載しています。)

施策	方針
都市計画	
Ⅰ 地域の特性や暮らしの変化に合わせて多様な土地利用を誘導する	・多摩都市モノレール町田方面延伸による交通結節機能の充実を見据え、商業、業務・産業、居住、文化・教育・交流、公共・公益などの多様な機能の高度な集積と土地の高度利用を誘導します。 ・中高層住宅が増加傾向にある土地利用の実態・動向を踏まえ、商業施設や業務施設と中高層住宅の共存を図るエリアの設定を検討します。 ・商業施設等と一体となった魅力的なみどり・オープンスペースを創出するとともに、駅周辺から商店街、芹ヶ谷公園、境川等を結ぶ快適な歩行者ネットワークにより、回遊性の高い都市空間を形成します。
Ⅱ 暮らしを支	・駅利用者の歩きやすさや安全性を確保し、駅周辺の円滑な交通流動を実現していくた

える都市基盤の整備を推進・促進する	め、バス交通の充実度や駅勢圏の大きさなど各駅が担う交通結節機能の役割に応じて、駅前広場、駐車場、駐輪場の整備や、歩行空間の確保などを進めていきます。 ・多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に交通結節性が高まる町田駅、木曽山崎団地、忠生周辺については、新たな交通需要に応じて交通基盤を強化していきます。 ・道路の整備・更新にあたっては、歩きやすい歩行者空間の整備を推進します。さらに居住者や来訪者が多く集まる場所においては、居心地が良い環境づくりを進めます。 ・大規模な開発が行われる際には、「方針編 5 みどり」に基づき、公園・緑地等の整備を誘導します。 ・特定都市河川である鶴見川流域及び境川流域では、浸水被害防止のための対策を推進します。
Ⅲ暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる	・拠点周辺の公園と商業施設及び文化・資源など、地域の各種施設・機能・空間資源をつなぐ回遊性のある歩行者ネットワークの形成を図ります。 ・大規模な開発などで生み出される公開空地と公共空間を、オープンスペースとして一体的に活用することや、さまざまなチャレンジが展開されるエリアマネジメントを促進します。 ・大規模団地の再生・再編を行う際には、多様な都市機能や、多様な種類の集合住宅・住戸の誘導を図るため、周辺環境への影響等を十分に検証した上で、用途地域や地区計画の変更、一団地の住宅施設から地区計画への移行等を検討します。 ・大規模な開発事業や土地利用転換の際、周辺環境との調和に配慮した土地利用や建築物の形態を誘導します。 ・水害リスクに備えた市街地形成に向け、建築物の浸水対策や避難路・避難場所確保、雨水貯留浸透機能の向上など地域の実情に応じた効果的な対策を推進します。 ・大規模な開発が行われる際には、地域全体で環境負荷低減の取組を推進します。（各種環境技術や環境性能を評価する仕組みの導入、建築物緑化、地域の風の流れを考慮した開発計画、緑地の配置等）
住まい	
Ⅱ地域特性に応じた多機能な「まち」をつくる	・多摩都市モノレール町田方面延伸により交通利便性が向上する団地などは、その環境変化を捉え、市民や関係機関と連携しながら、そのスケールメリットを活かし、住宅、業務などの各都市機能を再配置、集積するなど、重点的に再生・再編を進めていきます。
団地再生方針	・「広域都市拠点」の一端を担う町田駅周辺の団地再生においては、駅接居住のニーズに対応すべく、多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の供給を促していきます。また、駅周辺の再生と連携し高度利用化を図るとともに、業務や生活利便施設の拡充や境川などの自然資源を活かしたゆったりと過ごせる都市空間を創出していきます。 ・団地には地域資源でもある豊かなみどりが存在します。団地の再生にあたっては、周辺のみどりとの調和、みどりのネットワーク、景観形成に配慮したまちづくりを促進していきます。
みどり	
Ⅰ人と生きものが健康で	・大規模な開発が行われる際には、各種条例等により公園、緑地の設置、緑化、土地利用の制限などを含め、民有地においてもみどり豊かなオープンスペースを創出します。さ

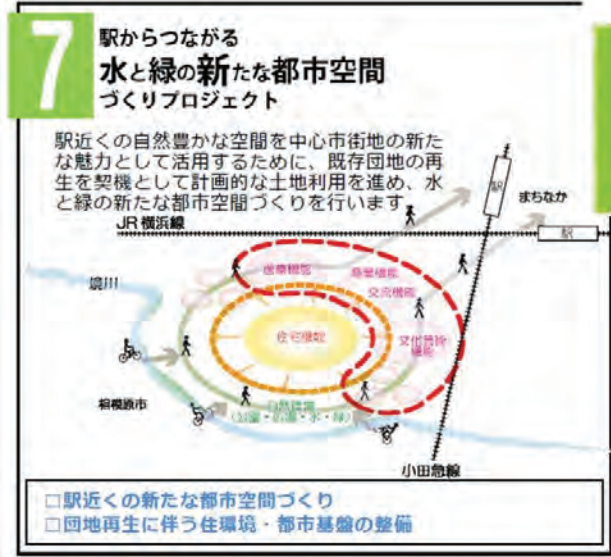
いられるグリーンインフラを確保する	らに、みどりによるにぎわいや憩いの空間づくりや、壁面緑化、屋上緑化などによる生きものの移動路等、地域の特性に合わせたみどりあふれる街並み形成を推進します。 ・公共施設(建築物)の再編や大規模団地の再生・再編などの開発に合わせて、みどり豊かなオープンスペースを創出します。
分野横断的なリーディングプロジェクト ＜町田駅周辺 商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト＞	
①	芹ヶ谷公園から町田駅、境川までみどりとにぎわいを身近に感じることができつなかりをつくる。
②	アートの魅力にあふれる芹ヶ谷公園やまちなかのオープンスペースが、市民の多様な活動を生み出す場になり、何度も訪れたいまちとしての中心になる。
④	駅前街区の更新により、駅周辺に新たな魅力を加えるとともに、駅から境川につながる歩行者ネットワークをつくる。
⑤	団地再生を契機に境川などの自然資源を活かしたゆったりと過ごせる都市空間を創出する。また、駅へのアクセスが良く、多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅を供給する。
⑦	鉄道で分断されたエリア同士を気軽に楽しく、安心して歩き回れるようにするため、踏切の解消や快適なペDESTリアンデッキの構築に取り組む。
⑧	駅周辺やまちなか、芹ヶ谷公園や境川沿いなどあらゆる場所にワークスペースをつくる。
⑨	公共施設をより良いかたちに変えていくために再編し、その跡地は、駅周辺に足りない多様なライフスタイルを支える機能の導入など有効に活用する。



町田市中心市街地まちづくり計画〔2016年度～2030年度〕

- ・町田市の中心市街地におけるまちづくりを具体的に進めるために、町田中心地域の人口がピークを迎える
と予想される2030年のまちの姿と、その実現に向けた取り組みや体制等を示した“道しるべ”となる計画で
す。
- ・量の充足から質の向上へ、商業以外の多様な機能を導入することでさらなる魅力の向上を目指し、「“夢”
かなうまち」を将来のまちの姿として掲げ、その実現に向けた具体的な取り組みとして、10のプロジェクトを位
置づけています。森野住宅周辺地区は、「7. 駅からつながる水と緑の新たな都市空間づくりプロジェクト」に
位置づけられています。

■町田市中心市街地まちづくり計画 プロジェクトMAP



プロジェクト7の取り組み

- 駅近くの自然を活かした空間づくり
- まちなかにない新たな機能の導入
- 駅近に相應しい住環境の整備
- 地区内外の必要な都市基盤整備

(2) 東京都等における上位計画・関連計画における位置づけ

都市づくりのグランドデザイン(2022年6月／東京都)

計画の目標時期: 2040 年代

【本地区の位置づけ】多摩広域拠点域、多摩イノベーション交流ゾーン

・ 多摩広域拠点域の将来像

おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われています。

世界の若い世代を魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点の形成も進んでいます。

駅等を中心とした拠点では、物販や飲食とい

った日常的な生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えています。

また、公共交通と一体となった楽しく歩きたたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されています。

拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されています。

一方で、丘陵地や農地の緑があふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっています。

・ 多摩イノベーション交流ゾーンの将来像

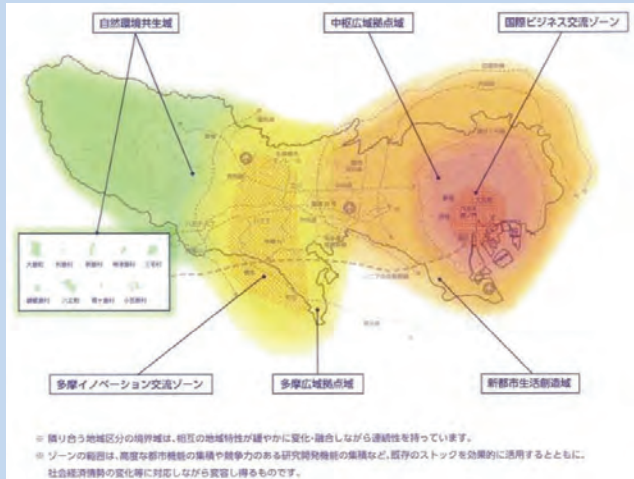
「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られています。

● 個別の拠点や地域の将来像

町田・多摩センター間等の交通アクセスの充実により、団地をはじめとする沿道市街地の機能更新や交流の活発化が促進され、活力ある地域が形成されています。

町田駅周辺では、リニア中央新幹線駅へのアクセス利便性等を生かし、交通結節点機能の強化が進み、商業、業務・産業、文化・交流などの機能が高度に集積した、イノベーションが生まれ続ける拠点が形成されています。

■ 4つの地域区分と2つのゾーン



出典：都市づくりのグランドデザイン

多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
—サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり—(2021年3月／東京都)

計画の目標時期:2040 年代

【町田駅周辺の位置づけ】中核的な拠点

・ 拠点ネットワークの充実・強化

鉄道ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能の集積を図る拠点を「中核的な」として位置づけ、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進していく。(中略)また、多摩地域において、これまで中核拠点として位置づけてきた従来の核都市を「中核的な拠点」として位置づける。

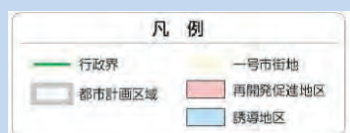
●町田の将来像

- ・ 町田駅周辺では、リニア中央新幹線駅や多摩都市モノレール町田方面延伸による交通アクセスの充実を見据え、交通結節機能の強化が進み、商業、業務・産業、文化・交流などの機能が高度に集積した、イノベーションが生まれ続ける中核的な拠点を形成
- ・ 商業・業務施設、住宅などの既存ストックを生かした機能更新が進み、経済活力と文化発信力に優れ、都市景観に配慮した美しい街並みを持つ中心市街地を形成
- ・ 駅と商店街とを有機的に結ぶ、ユニバーサルデザイン化された安全で快適に移動できる歩行者空間整備と自動車のフリンジパーキングの充実により、ゆとりと回遊性の高い市街地を形成
- ・ 行政・防災・公安機能の充実が図られるとともに、災害に強い拠点を形成
- ・ 東京都心や横浜市、相模原市方面にアクセスしやすい交通条件を生かし、周辺市と連携して、土地の有効高度利用を図りながら都市機能を集積

多摩部17都市計画 都市再開発の方針 町田都市計画(2021年3月／東京都)

番号 地区名 面積(ha) (おおむねの位置)	町. 5 町田駅周辺地区 約56. 7ha (町田市中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	多摩都市モノレール延伸を見据えた駅前の再編整備及び交通結節点としてのターミナル機能の強化を促進するとともに、商業、事務・産業、文化・交流などの機能の充実を図り、多くの人が集う場として育成・整備する。
都市づくりのグランドデザインの位置づけ	多摩広域拠点域
b 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	中心市街地としてふさわしい商業、業務・産業、文化・交流及び住宅など多様な機能の集積を図り、都市機能の更新と地域特性を踏まえた土地の高度利用を推進する。 周辺地域については、中高層を主体とした複合市街地の形成を推進する。
c 建築物の更新の方針	建築物の中高層化、不燃化及び共同化への誘導を図る。
d 都市施設及び地区施設	駅利用者や街中への歩行者の動線を整備するとともに、交通ターミナル機能の再構築を図る。 都市計画駐車場及び区画道路の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置づけ	1 建築物の建替え等に合わせ、駅前の合理的な土地利用を図るとともに、区画道路等地区施設の整備を図る。公共は、幹線街路及び地区施設の整備について、指導、援助を行うとともに、都市再生推進法人を指定し、公共空間の活用等を図る。 2 市街地再開発事業 4 地区計画(一部決定済み) 街路整備事業 町3・4・11号線(事業中)、町3・4・33号線(完了)

■再開発促進地区



出典：パンフレット「東京都における都市再開発の方針」

・実現すべき住宅市街地の在り方

居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目的とし、「都市づくりのグランドデザイン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した 4 つの地域区分と 2 つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図る。

【本地区の位置づけ】多摩広域拠点域

住宅市街地の整備にあたっては、「都市づくりのグランドデザイン」における 4 つの地域区分と 2 つのゾーンにおける特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、(中略)地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

- ・ サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備により職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等のみどりとの調和した良好な住環境の形成を図る。また、それぞれの地域の特性を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存インフラを活用しつつ次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができるまちづくりを推進する。さらに、土砂災害等の災害の恐れのある区域においては、人口の動態を考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る。
- ・ 駅やその周辺では、再整備の機会を捉えて、住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、拠点や生活の中心地として育成していく。
- ・ 計画的に整備された住宅市街地では、建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、良好な街並みを維持・形成する。また、高度経済成長期に建設された団地では、建物の高経年化や居住者の高齢化による課題に対し、必要なハード・ソフトの対策を講じ、団地再生を推進する。

■重点地区位置図



出典：東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

東京都住宅マスタープラン(2022 年 3 月／東京都)

計画の目標時期:2021 年から 2030 年までの 10 年間

・住宅市街地整備の基本方向

成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活の実現に向け、住宅市街地の整備を進めるに当たっては、それぞれの地域の特性・課題に応じた施策を展開し、地域が保有している魅力や個性を伸ばしていくことが重要です。このため、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえ重点供給地域を指定します。

住宅市街地の整備を進めるに当たっては、事業制度を活用して、地域区分別の整備方向を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図っていきます。

■重点供給地域



重点供給地域の名称	森野地区
面積(ha)	8
主な計画・整備手法	公社住宅建替事業
図面番号	町. 7

出典:東京都住宅マスタープラン

境川水系河川整備計画(2015年4月／神奈川県、東京都、横浜市)

・河川管理者が、河川法に基づいて河川整備の目標や具体的な内容を定めた計画です。

・森野住宅周辺地区が隣接している境川の鶴瀬橋上流管理境～根岸橋(東京都管理区間)では、護岸整備が完了しています。

2 まちの現況

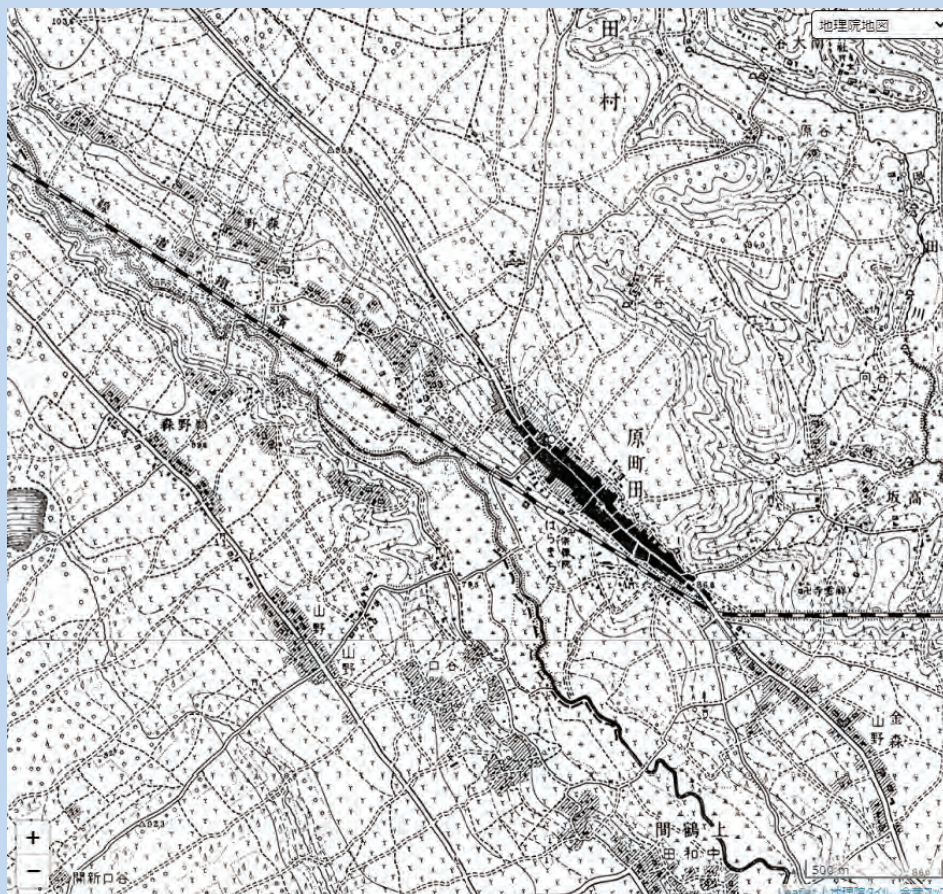
(1) 町田駅周辺の歴史

町田駅周辺は江戸時代より市が立つ物流の中継地として繁栄してきました

原町田一帯では、安土桃山時代から農業以外の副収入として町田産の炭・薪・蚕糸・綿糸等を扱う「二の市（毎月2のつく日に立つ市）」が開催されていました。これが発展して江戸時代（天保の頃）には「二・六の市」となり、現在の「原町田商店街」の原型となりました。

幕末期・明治期になると、八王子と横浜港を結ぶ『絹の道』に繭や生糸を運ぶ人たちが往来するようになり、生糸を運んだ帰りに、横浜で乾物などの保存しやすい海産物や肥料（干鰯）や舶来品などを仕入れて八王子に帰っていきました。『絹の道』の中継地であった町田では、「二・六の市」に横浜で仕入れた商品も販売されるようになり、ますます賑わうようになりました。

■ 横浜線が開通した時代（1896 年～1909 年）の 町田駅周辺の地形図



出典:「今昔マップ on the web」より作成 <https://ktgis.net/kjmapw/>

昭和以降、町田駅周辺の市街化が進みました

- ・ 原町田や森野の台地上は、明治時代以降、養蚕業に支えられた桑畑として利用されてきましたが、1951（昭和26）年に完成した耕地整理事業により基盤の目の街区が整い、その後の人口増加で徐々に市街化が進んでいきました。
- ・ 境川沿いの低地にある森野街区は長らく水田として利用されてきましたが、東京都住宅供給公社の森野住宅が1963年に入居開始され、市街化が進みました。
- ・ 森野街区のJR横浜線を挟んだ北側には戦時中に工場が設けられ、戦後も自転車工場として操業を続けていましたが、現在は町田市民ホール（1978年開館）や町田市役所（2012年完成）が立地しています。

■ 森野住宅が建設された時代（1965 年～1968 年）の町田駅周辺の地形図



出典:「今昔マップ on the web」より作成 <https://ktgis.net/kjmapw/>

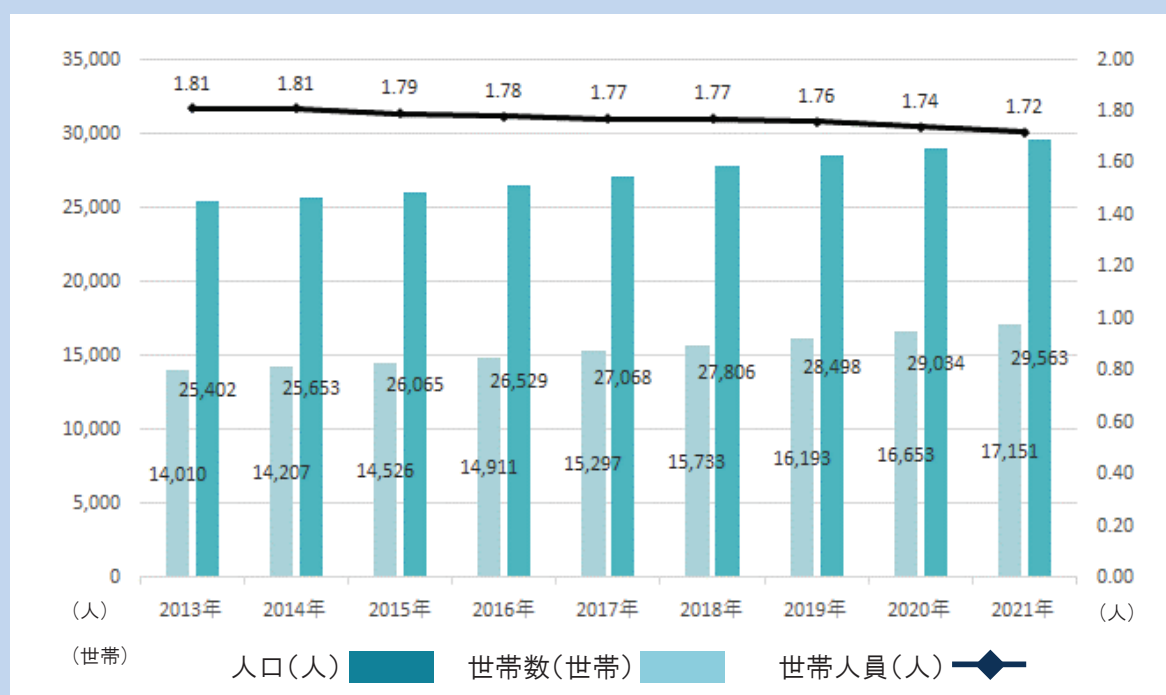
(2) 町田駅周辺の社会的状況

町田駅周辺の人口・世帯数は増加傾向にあります

町田駅周辺の人口・世帯数、ともに増加傾向を示していますが、1世帯あたり人員は減少しており、単身世帯が増加していると推測されます。

※集計対象町丁目：町田市原町田一～六丁目、中町一～二丁目、森野一～二丁目、相模原市南区上鶴間本町二、三、五丁目

■町田駅周辺の人口・世帯数の推移

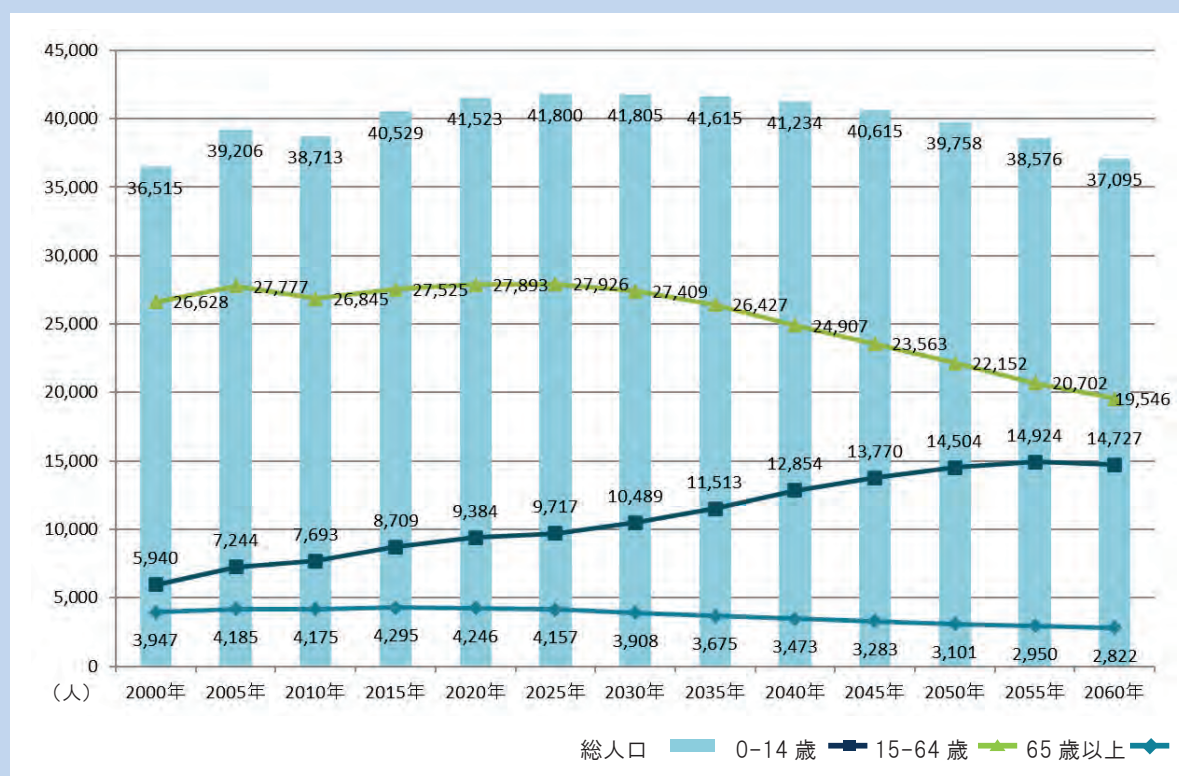


出典：町丁別世帯数・人口表(町田市)、町丁字別・年齢別人口(相模原市) 注)各年1月1日のデータを使用

2030年以降、町田中心地域の人口は減少に転じる見込みです

町田中心地域(旭町、中町、原町田、森野)の将来推計人口は、2030年に人口のピークを迎え、その後、緩やかに減少すると推計されています。

■町田中心地域の将来推計人口

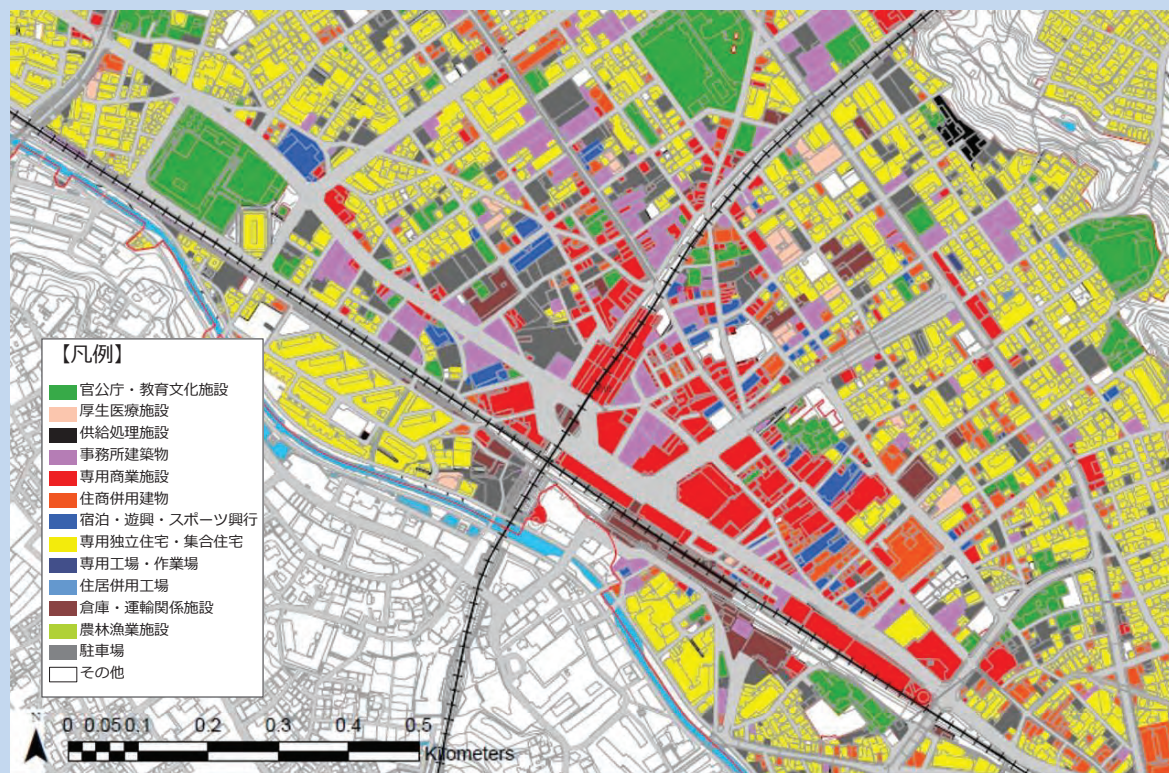


出典:将来人口推計(町田市)

町田駅周辺には商業施設が集積しています

町田駅周辺の土地利用現況は、駅至近に専用商業施設が集積しており、駅から離れるにつれて住宅施設の割合が多い土地利用となっています。

■町田駅周辺の土地利用現況

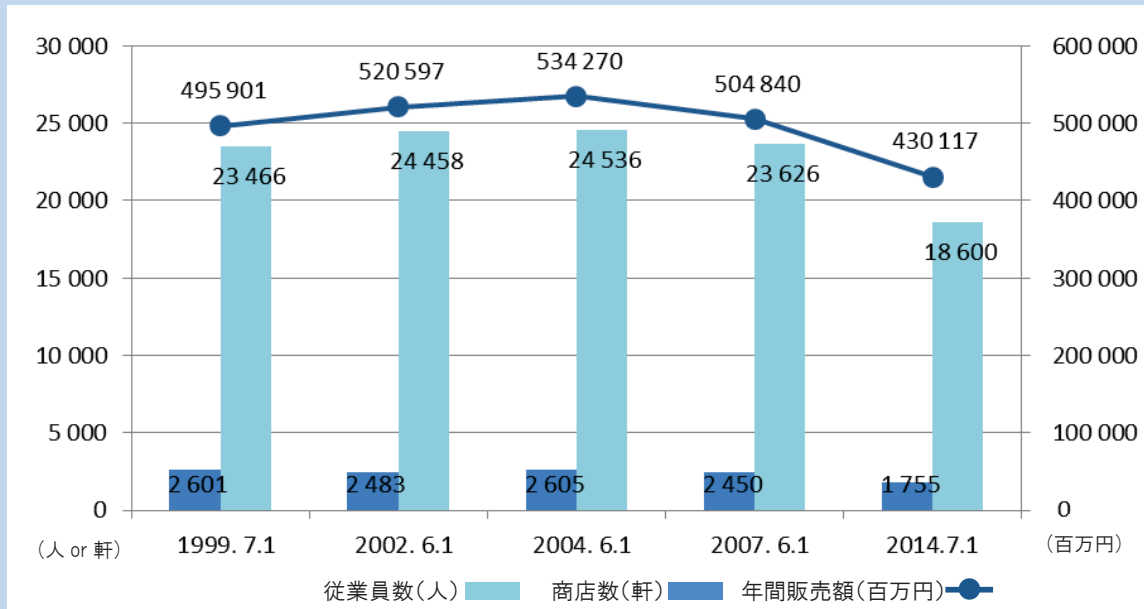


出典：東京都作成の土地利用現況調査(平成 29 年度)

町田駅周辺の商店数や販売額は減少傾向で、大型商業施設の老朽化も進んでいます

町田市では、商店数が2004年から2014年にかけて減少しています。年間商品販売額も2004年から2014年にかけて大幅に減少している状況です。※小売業の事務所数を商店数としています。

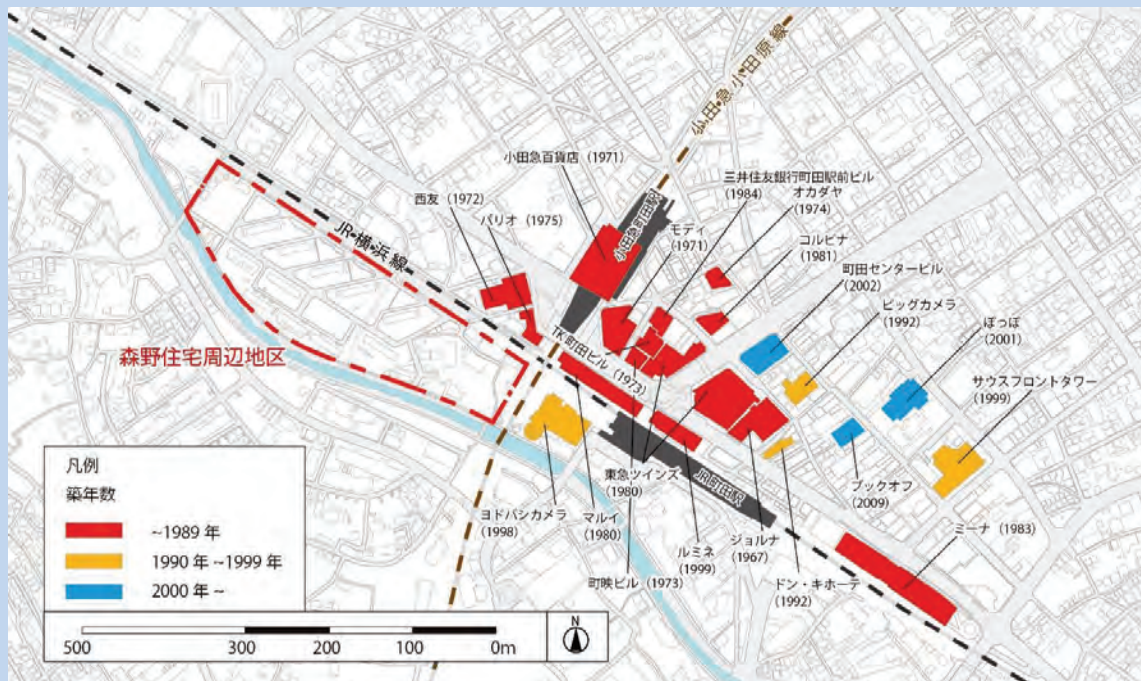
■町田市の商店数・年間商品販売額の推移



出典：令和2年度町田市統計書

町田駅周辺の主な商業施設(店舗面積 1,000 m²以上)は、大半が1970～1980年代に建てられており、老朽化した建物が多くなっています。

■町田駅周辺の主な商業施設の築年数



(3)町田市をとりまくプロジェクトの動向

鉄軌道の延伸により今後、町田駅周辺への来街者の増加が期待されます

・多摩都市モノレール町田方面延伸構想

多摩都市モノレールは、多摩地域の南北方向の公共交通をより充実させ、相互の連携を強化するため、東京都と多摩モノレール株式会社が整備しました。

2016年4月に町田方面延伸路線が「東京圏の都市鉄道が目指すべき姿を実現する上で意義のあるプロジェクト」とされ、事業化に向けた検討が進んでいます。

2021年12月には、多摩センター駅から、野津田公園、日大三高、小山田桜台団地、桜美林学園、木曽山崎団地地区を経由し、町田駅に至る延伸ルートが選定されました。

■多摩都市モノレール町田方面延伸構想



出典：「広報まちだ2022年2月15日号」より作成

町田市中心市街地まちづくり計画に基づき、周辺資源を生かしたり、憩いと賑わいの場を創出する取り組みを推進しています

- ・周辺資源をみがきまちの魅力として活かすプロジェクト
- ・町田発アート・カルチャーを楽しむプロジェクト

町田駅から北東へ約700mの位置にある芹ヶ谷公園では、町田の多様な文化芸術活動や豊かな自然を体験しながら学び楽しむことができる「パークミュージアム」をコンセプトとして、(仮称)国際工芸美術館、国際版画美術館、芹ヶ谷公園の一体的な整備を進めています。

「子ども」と「体験」の視点を大切に、まちなかと公園を一体的に楽しめるイベントや、公園内でのアート展示やものづくりワークショップ、音楽鑑賞など、アート活動や様々な体験を通じて誰もが芹ヶ谷公園とまちなかの魅力に触れられる事業や、ゆったりと滞在できる快適な場づくりを進めています。

■芹ヶ谷公園“芸術の杜” パークミュージアム



出典：「芹ヶ谷公園”芸術の杜”プロジェクト パークミュージアム

DESIGN BOOK(デザインブック)」

- ・ 原町田大通り憩いと賑わい空間を創造するプロジェクト

原町田大通りでは、“憩い”と“賑わい”を創出するための取組を、2021年度から2023年度を事業期間とした都市再生整備計画に基づき、推進しています。

2021年11月から12月にかけて、町田市と町田まちづくり公社で、車道の一部にベンチや植栽を設置した仮設の滞留空間を設けて、さまざまな実験企画を行う「滞留空間創出社会実験」を実施し、来街者による使われ方を検証しました。

■ 社会実験で設置された滞留空間



- ・ 個性と魅力あふれる商店街づくりプロジェクト

原町田中央通りでは無電柱化・舗装のリニューアル事業にあわせて、通りの魅力づくりを進めており、沿道空間を使えるようにするための仕組みとルールづくりを行っています。

2022年10月～11月には運用ルール案の検証を目的とした社会実験「Machida Weekend STREET」を原町田大通りのポケットパークを含む場所において実施しました。

■ 沿道空間の活用のイメージ



(4)町田駅周辺の交通基盤の状況

小田急線町田駅と JR 横浜線町田駅が離れた場所に立地しています

小田急線及びJR横浜線の町田駅が離れた位置に立地しており、通勤通学時間帯には多くの人が乗換えしています。

町田バスセンター等駅周辺の分散した乗降場から、多くのバス路線が乗り入れています

町田駅周辺のバス停は「町田バスセンター」「町田駅 POPビル前」「原町田大通り」に分散しています。これらのバス停に市内外から数多くのバス路線が乗り入れています。

町田バスセンターに発着する高速バスに乗れば、羽田空港のほか各地へ移動することができます。

町田駅周辺で最も発着数が多い町田バスセンターは森野住宅周辺地区に近い立地ですが、朝方の通勤通学ラッシュ時は混雑しています。

■町田駅バス乗り場



森野住宅周辺地区を含む小田急線西側では、町田駅に向かう歩行者動線の歩車分離が十分に確保されていません

町田駅周辺のペDESTリアンデッキは、JR横浜線の北側、小田急線の東側を中心に整備されており、歩道分離により歩行者の安全性が確保されるとともに、線路を跨いだ移動もしやすくなっています。一方で、森野住宅周辺地区を含む小田急線の西側では、町田駅に向かう歩行者動線の歩車分離が十分に確保されていません。

■町田駅周辺のペDESTリアンデッキ位置図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R 3JHs 252

(5) 町田駅周辺の防災の状況

町田駅周辺は近隣エリアに避難場所が不足しています

町田駅周辺は駅至近には避難広場や避難施設がありません。森野住宅周辺地区においては最寄りの避難施設まで徒歩 10 分以上要します(徒歩1分を80mで換算)。

■町田駅周辺の避難場所



出典:町田市防災マップ(2020年3月発行)を加工

(6) 森野住宅周辺地区の状況

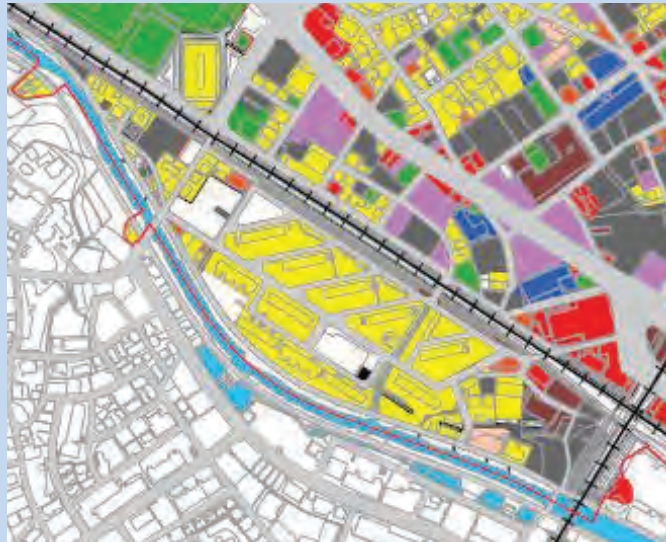
住宅を中心とした土地利用となっています

森野住宅周辺地区の大半が住宅であり、東側（線路側）や西側の一部は駐車場、駐輪場として利用されています。これらは平日昼間にほぼ満車となっていることから、通勤や通学に利用されていることが伺えます。

森野住宅周辺地区に立地する森野住宅は、1963年に入居開始されてから築50年以上が経過しています。

■ 森野住宅周辺地区の土地利用

【凡例】	
■	官公庁・教育文化施設
■	厚生医療施設
■	供給処理施設
■	事務所建築物
■	専用商業施設
■	住商併用建物
■	宿泊・遊興・スポーツ興行
■	専用独立住宅・集合住宅
■	専用工場・作業場
■	住居併用工場
■	倉庫・運輸関係施設
■	農林漁業施設
■	駐車場
■	その他



出典：東京都作成の土地利用現況調査（平成 29 年度）

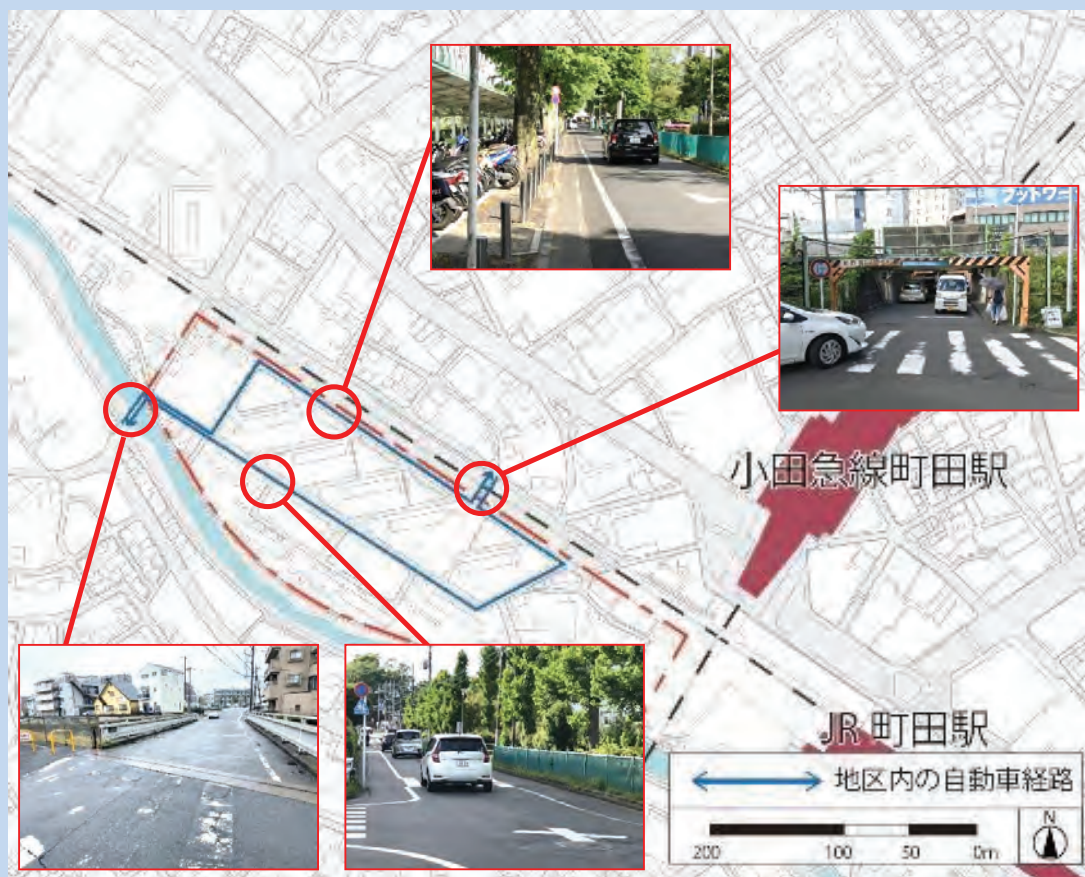
JR 横浜線下を通行可能なルートが存在により、森野住宅周辺地区内の道路が周辺の幹線道路
にとっての迂回ルートになっています

町田市と相模原市の間の自動車交通は、境川やJR横浜線により分断されています。

森野住宅周辺地区にはJR横浜線の線路下を通行可能な車道と、境川を跨ぐ橋梁があり、町田駅に最も
近い JR 横浜線と境川を越せる箇所となっています。

歩車分離がされていない道路のため、通過交通車両により、良好な歩行者環境が確保されていない状況
です。

■森野住宅周辺地区を通る通過交通



3 まちの強みと弱み

(1) 町田駅周辺の強みと弱み

強み 新宿、横浜、藤沢、八王子、箱根など多方面への交通の便が良いです

町田駅からは新宿、横浜、藤沢、八王子、箱根の各方面に鉄道がつながっており、東京都や神奈川県各地にアクセスしやすくなっています。また、町田バスセンターに発着する高速バスに乗れば、羽田空港のほか各地へ移動することが出来るため、多様な交通網で、広域的に移動しやすい立地です。

多摩都市モノレール町田方面延伸により、今後、さらにアクセス性の向上が期待されます。

強み 買い物の利便性が高く、魅力的な飲食店が集積しています

古くから商業が発達してきた原町田一帯には、昭和初期以前に開業した商店が多数残っている一方、1970年代以降に建設された大型商業施設も立地しています。多様な商業施設があるため、買い物の利便性が高く、魅力的な飲食店も数多く立地しています。周囲地域には大学が多く立地しているため、若い世代にも利用される商業集積地となっています。

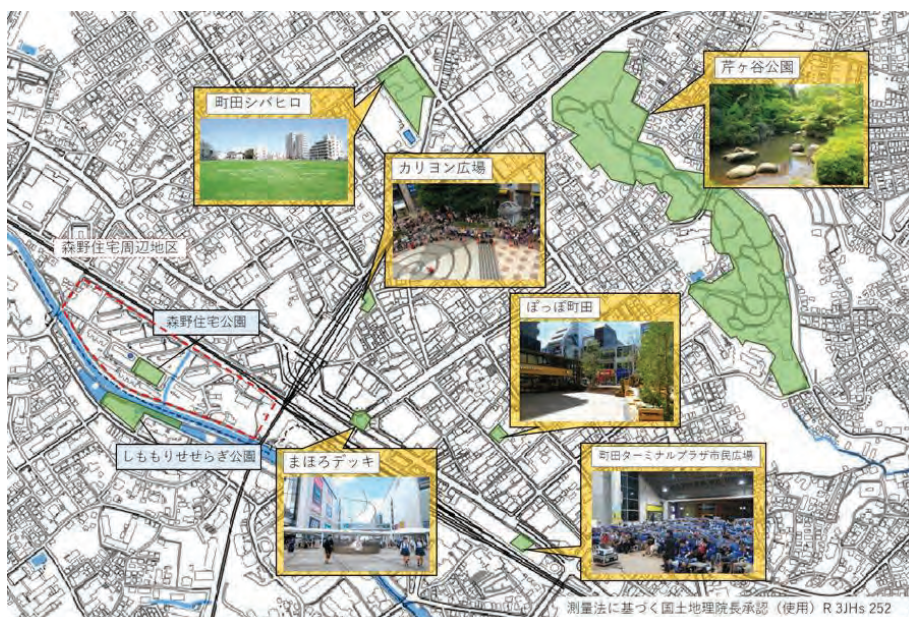
強み 芹ヶ谷公園や境川など、うるおいを感じさせる地域資源が存在しています

町田駅の北東に位置する芹ヶ谷公園には、谷戸の地形を生かしながら、池やせせらぎなどの水のある施設が配置されています。

町田駅の南西には境川が流れており、川沿いには境川ゆつくりロード(自転車歩行者専用通路)が整備されていて周辺住民の憩いの場となっています。

弱み 居心地の良い広場や街路が少なく、ゆったりと滞在したり、まち歩きを楽しめません

まちに隣接して芹ヶ谷公園があるものの、まちなかには人々が集ったり、休憩したり、ゆつくり滞在できるような滞留空間が不足しており、まち歩きを楽しめません



弱み 長い時間を過ごすような滞在型の施設が少ないです

町田駅周辺は町田市内や周辺地域でも有数の商業集積地ですが、買い物や飲食以外の目的(働く、学ぶ、体験する、交流する等)をもった施設が少なく、まちの多機能化が必要です。

弱み まちのシンボルとなるような魅力ある施設や景観がありません

町田駅周辺には多様な商業施設がありますが、主要な商業施設は 1970～80 年代に建設されたものが多く、魅力が低下しています。また、まちのシンボルとなるような景観がありません。

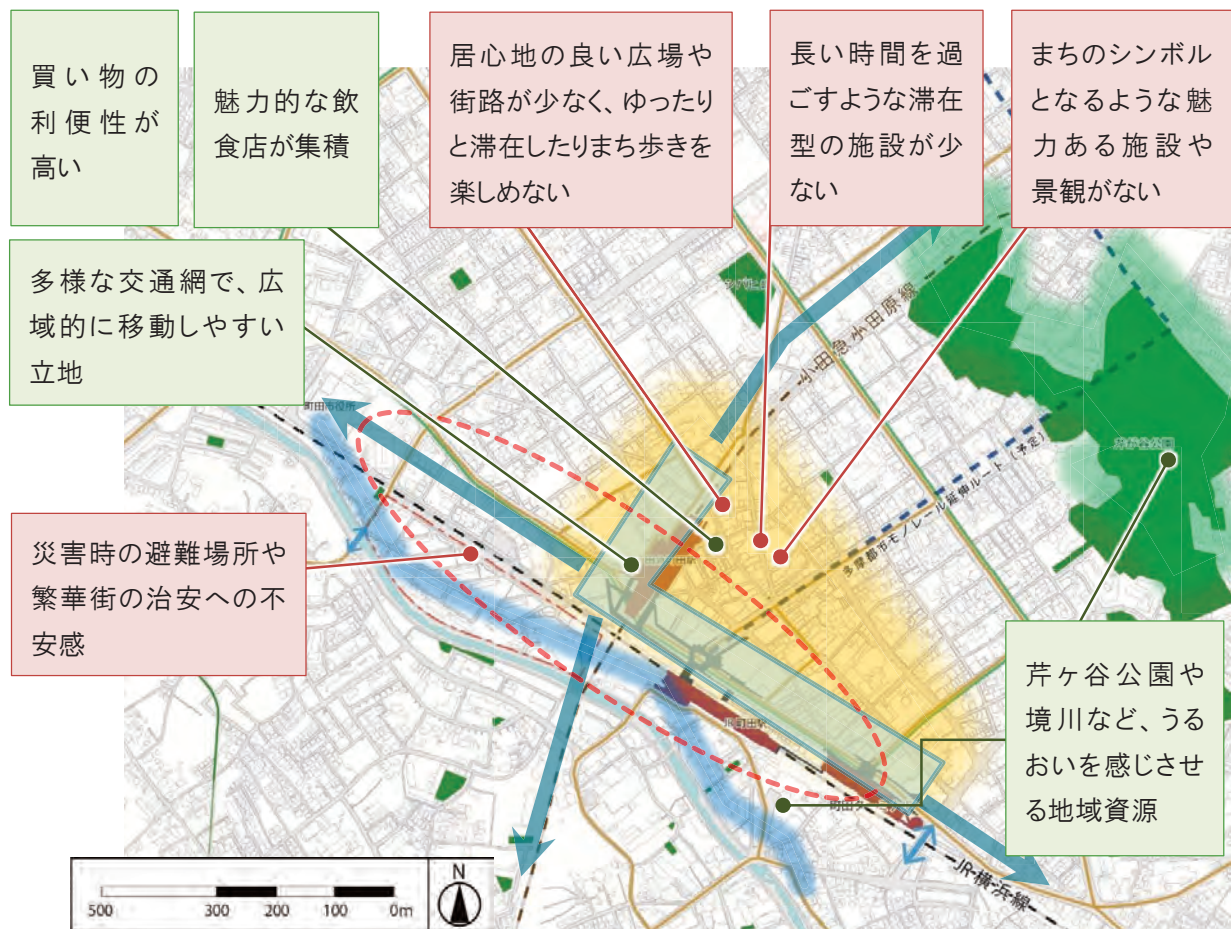
弱み 災害時の避難場所や繁華街の治安への不安があります

町田駅周辺には多くの人が行き交っていますが、町田駅の至近に災害時に避難できる施設が立地しておらず避難に時間がかかるほか、境川の氾濫による浸水のリスクも抱えており、防災面での不安が残っています。また、繁華街では客引きが多い等治安への不安があります。



客引き対策パトロール

■ 町田駅周辺の強みと弱みのまとめ



(2) 森野住宅周辺地区の強みと弱み

強み 町田駅や商業施設との距離が近い立地です

JR横浜線の線路を越えれば、すぐに町田駅や周辺の商業集積地にアクセスすることができ、交通や買い物の利便性が高い立地です。

強み 境川や森野住宅の緑がある良好な住環境があります

森野住宅などの集合住宅や戸建て住宅等、主に住宅地として利用されており、にぎわいのある町田駅周辺の中では、比較的静かな場所となっています。

森野住宅内の緑や公園、南側を流れる境川など、水と緑に囲まれた住環境になっています。



強み 駐車場・駐輪場など、さらなる活用の可能性がある土地が多いです

屋外型や低層の駐車場・駐輪場が多く立地しています。これらは通勤や通学に利用されていますが、今後、さらなる高度利用の可能性を秘めている土地でもあります。



弱み 1960年代に建設された森野住宅が更新時期を迎えています

森野住宅は築50年を超えており、老朽化のため建物の更新を必要としています。



弱み 通過交通が多いが、歩きやすい歩道が整備されていません

地区内の道路は、JR横浜線や境川を越える近道として多くの車に利用されており、1日に約 4,000 台の自動車が、通過しています。

一方通行の直線道路があり、接続道路も少なく見通しが良いためスピードを出す車両も多いですが、歩車分離がされておらず、歩行者の安全性は確保できていません。



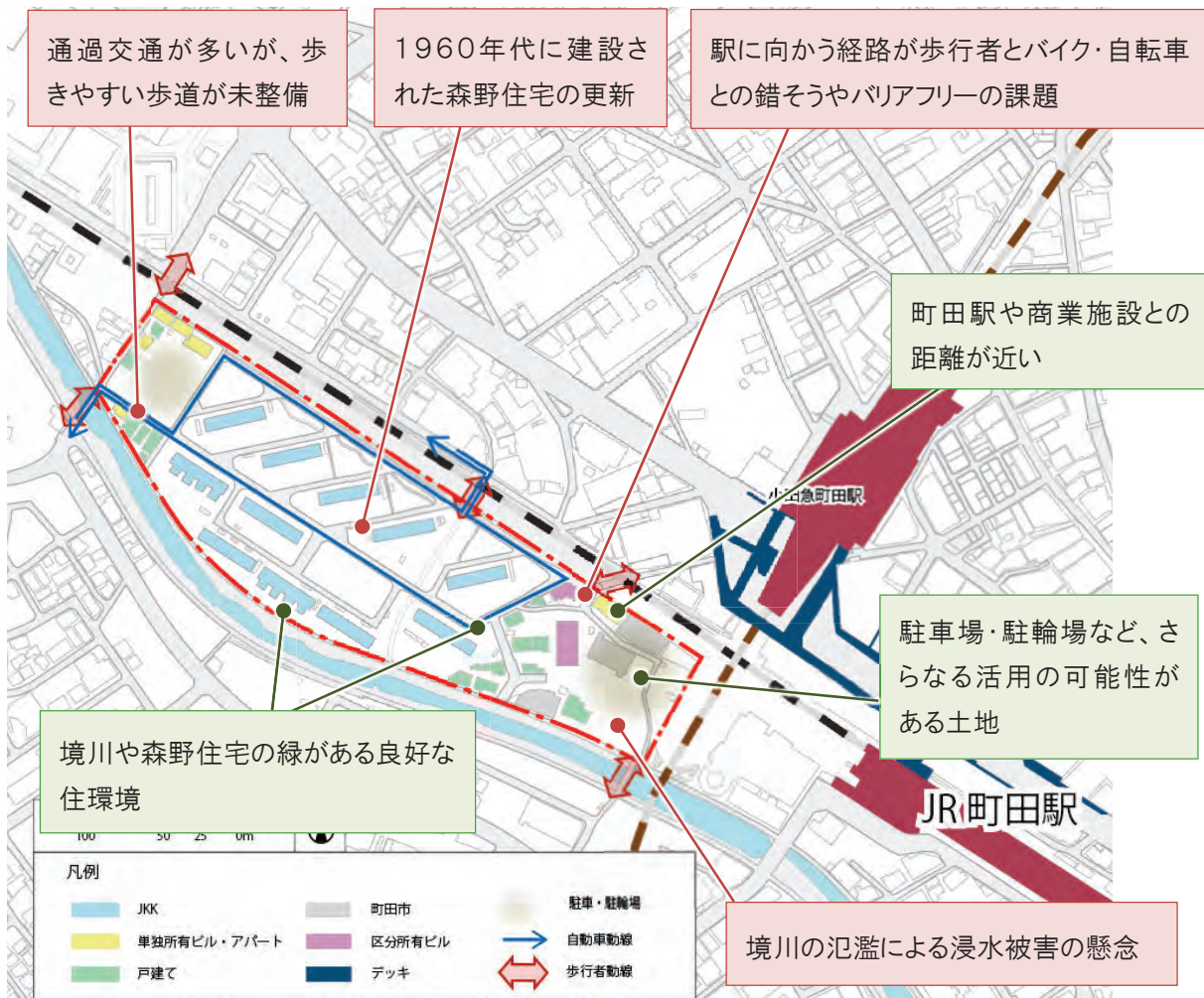
弱み 駅に向かう経路に歩行者とバイク・自転車との錯そうやバリアフリーの課題があります

森野住宅周辺地区から町田駅に向かう経路は、歩行者とバイク・自転車との錯そうが生じていたり、歩道がなく、傾斜がきつい等バリアフリーの課題があります。

弱み 境川の氾濫による浸水被害の懸念があります

境川が氾濫した場合、地区内では5～10mの浸水深が想定され、町田市内でも特に危険な地域となっています。一部は家屋倒壊等氾濫想定区域にも指定されており、防災対策が急務となっています。

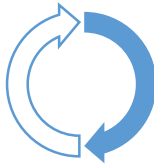
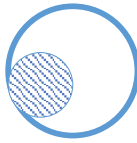
■ 森野住宅周辺地区の強みと弱みのまとめ



4 強み・弱みから導き出せるまちづくりの方向性

町田駅周辺と森野住宅周辺地区の2つの地域のまちの強み(特性)と弱み(課題)を掛け合わせることで、森野住宅周辺地区のまちづくりが目指すべき方向性を浮き彫りにします。

森野住宅周辺地区の強みは活かし、弱みはできるだけ解消、減らす方向のまちづくりをすることはもちろんですが、町田駅周辺の強みに対しては、差別化を図りつつ相乗効果を発揮していくことが期待されます。また、町田駅周辺の弱みを補ったり薄めたりすることができるようなまちづくりを目指します。

	森野住宅周辺地区	町田駅周辺に対して
強み	活かす 伸ばす 	相乗効果 差別化 
弱み	解消する 減らす 	補う 薄める 



- ① 森野住宅の更新を契機とし、周辺地区一帯での土地の高度利用を図る
- ② 森野住宅周辺地区内の歩行者環境を改善するとともに地区内外の交通ネットワークを再整備する
- ③ 境川の氾濫時の被害を低減するとともに、災害時の避難場所となるような場を整備する
- ④ 緑や川などの自然資源を活かして、居心地のいい空間やシンボリックな景観を整備する
- ⑤ 長い時間を過ごしたくなるような魅力的な集客型の機能を誘導する
- ⑥ 町田駅周辺において新たな価値を生み出すような住宅地を整備する

第3章 まちづくりの目標

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、前章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(「にぎわい」)を加え、時代の変化に対応したまちづくりを展開させる必要があります。

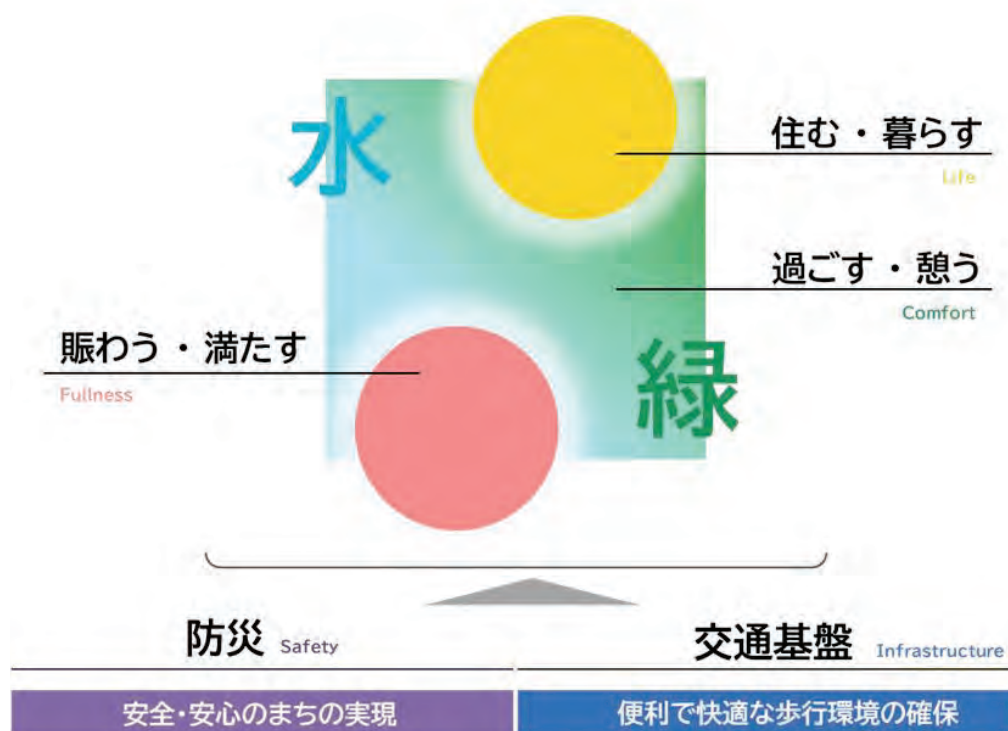
都市における多様なアクティビティの受け皿となり、町田駅周辺のシンボルとなるような魅力的なまちづくりを行っていきます。

【まちづくりのコンセプト】

「NEW MORINO※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

＜参考＞森野住宅周辺地区のダイアグラム



第4章 まちづくりの整備方針

1 まちづくりの整備方針

まちづくりの目標を実現するために「すまい・にぎわい・いこい・防災・交通基盤」に関する整備方針を定めます。

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、色んな人と暮らす、場所を変えて住む)
に対応した居住環境の整備
-



住まいに近いコワーキングスペース



住民同士が交流できるカフェ

- ・子育て世代やシニア世代にとらわれずに、またエリア内の住民だけで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
-



地域の子どもが通える体験型教室



多世代が使えるシェアキッチン

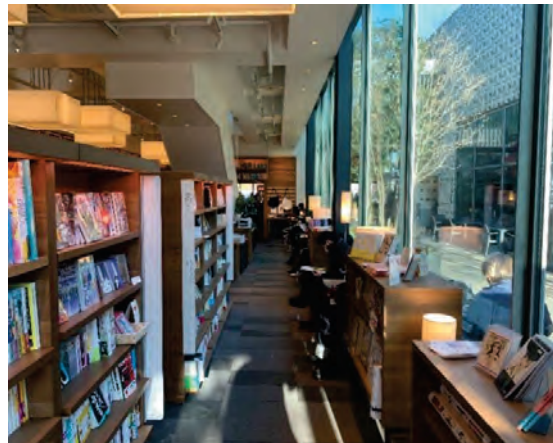
賑わう・満たす

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



屋外でくつろげる飲食店(ログロード代官山)



ゆったり滞在できるブックカフェ
(代官山 T-site 蔦屋書店)

- ・ 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



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)

過ごす・憩う

水と緑のある立地特性を活かし、心地よい風景がつくれ
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



緑を生かした心地よい景観



気軽に立ち寄れるまちなかの広場(久屋大通公園)

- ・ 風景になれる、何もしないでも滞在できる、広場的で特徴的な空間の創出



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(ボスタンリ歩道橋)

防災

安全・安心のまち

- ・ 水害や地震に備えた防災機能の整備(ex:調節池等)



災害時の機能を備えた公園(南池袋公園)



広場の下に整備された調節池
(境川木曽東調節池完成イメージ)

交通基盤

便利で快適な歩行環境

- ・ 歩行者・自転車・自動車の通行が快適な道路の整備



緑豊かで快適な歩行環境(立川市)

- ・ 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)



快適で歩きやすい歩行者デッキ(二子玉川ライズ)

■まちづくりの整備方針まとめ

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



ワクワクするよう
を得られるような過ご



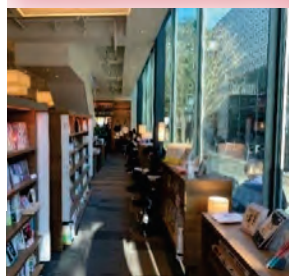
防災

安全・安心のまち



満たす

いな体験や充実感
し方を提供できるまち



過ごす・憩う

水と緑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



便利で快適な歩行環境



2 まちづくりの整備イメージ



防災

安全・安心なまち

していく

交通
基盤

便利で快適な歩行環境



賑わう
満たす

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



検討

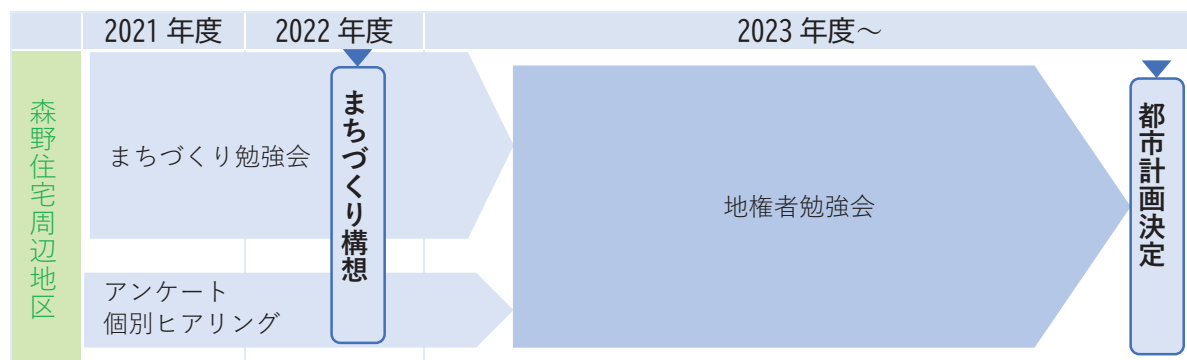
憩う
過ごす

水と緑のある立地特性を生かし、心地よい風景がつく
られ心身共に健やかになれるまち



第5章 今後の進め方

森野住宅周辺地区の具体的なまちづくりの手法や進め方については、「森野住宅周辺地区まちづくり勉強会」の中で検討していきます。



今後の進め方のイメージ

参 考 資 料

1 勉強会の記録(2021 年 8 月～2022 年 7 月実施)

第一回(2021 年 8 月 18 日(水)・22 日(日))

場所：町田市役所2-2会議室(同時にオンライン会議も実施)

出席者：＜会場＞26名(18日13名、22日13名)

＜オンライン＞3名(18日1名、22日2名) 合計29名

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	境川について ・境川は下流に行くと水辺に触れられる場所があるが、そこまで使われている印象はない。活用は難しいのではないかな。 ・数年に一回は大雨の時に境川があふれそうになる。洪水対策が必要になるのではないかな。 ⇒河川管理者である東京都に意見を聞きながら、このエリアでできることを確認していきたい。
2	新たな機能の導入について ・横浜線と小田急線に分断されており、デッキを作っても人の流れを作るのは難しいのではないかな。商業施設よりは目的性の高い文化的な施設を入れるのが良いのではないかな。
3	東京都住宅供給公社森野住宅について ・このまちづくりを進める上では森野住宅については建替えの必要があると思う。 ・築58年の森野住宅がどうなるかを多くの方が気にしていると思う。今後どうするかを決めないとまちづくりの方向もあいまいになってしまう。どのように関連づけて進めていくかが重要である ・森野住宅の建替えありきでまちづくりが進んでいくと思っていた。今後のまちづくりに関して、建替えの可能性はないのか、修繕を繰り返すのは厳しいのではないかな。 ⇒町田市中心市街地まちづくり計画にも記載がある通り、団地については老朽化が進んでいるため、団地の建替えも視野に入れつつ、周辺も含めて一緒に考えていきたい。
4	地区内の道路について ・小さな子供がいるので、幸延寺橋を通る際は危ないと感じている。歩道を広げてもらえると良い。
5	JR 横浜線を挟んで隣接する駅前地域との連携について ・森野住宅周辺地区とJR横浜線をまたいだ町田駅側とのアクセスがどうなるかが気になっている。 ・7のプロジェクトは他のプロジェクトと独立したものになるのか。 ⇒プロジェクト1に位置づけられる駅前の西友周辺の地区について、7月に地権者の一部の方による任意団体の再開発準備組合が立ち上がった。今後は、再開発を目指して地権者の方が議論していく。話が進んでいくと横浜線をまたぐ歩行者デッキをかけるということも検討していける可能性がある。西友周辺の地区とも連携しながらまちづくりを進めていきたい。 ・西友周辺の地区のプロジェクトは市が主導するものなのか。 ⇒地権者が既に動いている地区については、地権者主体の動きに市が必要な連携をしていきたい。

6	まちづくりの手法について • まちづくりをすることでここの住宅はどうなるのか。立ち退くことになるのか。 ⇒道路事業などとは異なるので、地区外への立ち退きをお願いするということはない。今後皆さんが将来どういう暮らしをしたいかなどを丁寧に聞いた上で、まちの将来像やそれを実現するための手法を一緒に考えていきたい。
7	まちづくりのスケジュールについて • 年数はかかると思うが、早く形になるように実現してほしいと思う。期待をしている。 • プロジェクトの年度計画はあるか。 ⇒予定では全部で6回の勉強会を開催し、まちづくり構想を作成したい。その先のスケジュールについては、勉強会を通して議論したい。
8	多摩都市モノレールの延伸事業について • 多摩都市モノレールの開通はいつごろか。森野住宅周辺地区にモノレールの駅ができるのか。 ⇒明確な開通年は決まっていない。原町田大通りにモノレールが入ってくることを想定している。町田駅にモノレールが来るので、森野住宅周辺地区も含め駅周辺の魅力を上げていきたいと考えている。 • モノレールについて、今想定されているルートだと多摩センターから町田駅は住宅地だけで、レジャー施設がないので通勤、通学が中心になると思う。立川と町田をモノレールで結ぶことで利便性は高まると思うが、時間や運賃もJRよりかかるのでそんなに使われるとは思えない。神奈中のバスのお客さんを奪ってしまうだけなのではないか。それよりは薬師池や野津田公園を通るほうが良いのではないか。 ⇒ルートに関して、町田駅周辺だけでなく他の地域のまちづくりも並行して検討を行っている。また、駅を拠点としたバスの再編について検討中であり、利便性の向上を図っていきたい。
9	その他について • 説明資料にある商業の売上については、どこも苦戦しており町田駅だけの現象ではないので、あまり根拠のデータにはならないと思う。 • まちづくりの全体の方向性を具体的に提示してもらえると意見が言いやすい。

第二回(2021 年 10 月 24 日(日)・28 日(木))

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)

出席者：＜会場＞24 人（24 日 11 人、28 日 13 人）

＜オンライン＞ 1 人（28 日1人）

合計25 人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第一回)意見交換内容 ・地区内からの立ち退きはないとの話があったが、ここでいう地区は緑で囲われている範囲のことで、その地区の外に立ち退くことはないという考え方で良いか。 ⇒おっしゃる通りである。 ・森野住宅の建替えをするにあたりどのようなロードマップで進めていくのか。 ・建替えをする上で何が一番問題なのか。 ⇒(東京都住宅供給公社が回答)森野住宅を建替える際は一団地の住宅施設という都市計画を廃止し、地区計画に移行するのが望ましいと考えている。地区計画を作る際は、森野住宅だけでなく、周辺のまちづくりを見据えたルール作りを考えていく必要があり、今後、皆様とともにまちづくりの将来像を検討していきながら進めていきたい。現時点での建替え時期は未定である。 ⇒ちなみに一団地の住宅施設とは、都市計画法に基づき、今の団地を作るにあたり、建物、公園の位置、戸数、区域の中で何をどこに配置するかを昭和 30 年代に決めたものである。時代の変遷とともに配置や建物の計画の考え方も変わっていくので、現状の一団地の住宅施設として建替えを行うのは現実的ではない。一団地の住宅施設を廃止し、新たなまちづくりのための地区計画に移行すべきであると考えている。
2	町田駅周辺のまちづくりの動向等 ・地区計画は、町田市中心市街地まちづくり計画の 10 個のプロジェクトの計画がまとまった状態でないといけないのか。森野住宅だけでも移行はできるか。 ⇒地区計画は、道路で囲まれたある程度まとまった街区の面積があれば対象になり、他のプロジェクトがまとまっていなくても森野住宅周辺地区として単独で地区計画をかけることができる。 ・都市計画道路の 3・4・11 号線について、この道路の狙いは何か。今の現道は残しつつ、その上に道路が通るということか。人も歩きやすい道になるのか。 ⇒都市計画道路 3・4・11 号線は、現道の上に橋がかかるイメージである。都市計画道路 3・4・11 号線は、芹ヶ谷公園へのアクセスの向上とモノレールが導入されうる道路としての機能も期待されている。また、その先に都市計画道路 3・3・36 号線が垂直につながる予定もあるため、道路のネットワークとしての役割も大きいと考えている。 ・原町田大通りを町田駅方面に延ばし、神奈川県に入っていく道路を整備するのは難しいか。 ⇒神奈川県側に延ばす道路の計画はない。 ・デッキについて小田急とは話ができていると思うが、JRが出てきていない。JRがまちづくりの体制に入っていないなかで、デッキを通してもらえるのか。 ⇒現在デッキの整備について、JRの了解をもらっているわけではない。この勉強会で場所や規模、

	歩行者がどのように回遊していくかの議論が深まれば、JRと市で協議を行いたいと考えている。
3	森野住宅周辺地区 まちづくりアンケート集計結果 • まちづくりを行うことで人の流れが変わると考えている。他の地区から森野住宅周辺地区に人が入って来ることについてどう思っているかの設問がアンケートにあった方が、まちづくりに関して住民がどう思っているかを感じてもらえるかと思う。 ⇒(UR都市機構が回答)今回は現状について意見をいただいております、次回以降はこの課題を解決するための具体的なまちづくりについて、皆様と意見交換していきたい。
4	その他について • 個別ヒアリングについて、自宅の玄関先まで来てもらえるのか。 ⇒市役所、もしくはUR都市機構の職員が自宅に直接伺い、玄関先で個別ヒアリングをさせていただく。 • 森野住宅のエリアは駅が近く、道路交通、河川の問題さえ改善できれば、お年寄りや子育て世代にとっては穴場の暮らしやすいエリアだと考えている。商業施設というよりかは、人が住む場所としてまちづくりをしていただければ、町田に住みたい方が増えるのではないかと思います。 ⇒個別訪問で、皆様の想いを丁寧にお聞きしながら、進めていきたい。

第三回(2022 年 1 月 23 日(日)・27 日(木))

場所： 町田市役所2-2会議室(同時にオンライン会議も実施)

出席者：＜会 場＞ 11 人 (23 日 6 人、27 日 5 人)

＜オンライン＞ 6 人 (23 日 2 人、27 日 4 人) 合計 17 人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	新しく導入する機能について ・スポーツ施設のイメージは、スポーツジムではなく、競技ができる場所ということか。 ⇒(市民利用というよりは、イベントが行われたり、競技を観覧することができる)多目的アリーナのようなものをイメージしている。 ・「医療施設は考えているのか。町田近辺に駅直結の病院はあまりないので、定期的に病院に通う患者にとっては非常に便利な場所になると思う。 ⇒今の時点で具体的な想定はしていない。ただ、様々な検討をしていく中で、機能として導入されることはあるかもしれない。 ・スポーツ施設や交流施設などは地区内のどこに作る予定なのか。現状はスペースがあるようには思えない。 ⇒当地区においては、市の所有している土地(駐輪場施設等)があったり、森野住宅もゆつたりと計画され、敷地をゆとりあるかたちで使用している。そのようなことを考えると、当地区内に新たなものを生み出す余地があると思っている。事業手法の検討とともに、同時進行で計画内容等を考えて、皆さまにご提示しながら進めていきたい。
2	まちづくりについて ・理想的なまちづくりが提示されてよいと思った。ただ、高層マンションなどがないと実現できないのではないか。現在、住んでいる人も移動せねばならないのではないか。高層マンションや公園などを作る際に両立はできるのか。 ⇒大前提として、お住まいの皆さんが「前の方がよかった」とマイナスになってはやる意味がないと考えている。「やってよかった」というまちづくりにしていきたい。必ずしも、すべてを両立できないかもしれないが、現在の良い環境を維持しつつ、そのバランスを検討していきたい。 ・アンケートの結果をきれいにまとめていただいて、まちづくりとしての方向性が見えた気がする。全部を実現しようとする、森野住宅はさておき、自分たちがどこかなければならないのではと率直に不安を抱いた。現在、住んでいる方々の納得感のある進め方をしてほしい ⇒まちづくりの実現のためには具体的な手法を一緒に考えていく必要があると思っている。戸建て住宅からマンションに移って住んで頂くなど、地区内の敷地を再整理することは必要になってくると思う。また同時に、住んでいる方々のまちづくりへの納得感を大事にし、今後の個別のヒアリングも含め、丁寧に進めていきたい。 ・今回の地区で、森野住宅とそれ以外の住宅地を同時に整備するのは難しいのではないか。

また、同時に入居者を募集すると同じ世代が入ることが予想される。多摩地域でも、今は子供がいない高齢世代ばかりの地区がある。10年ごとに販売するなどして、あらゆる世代が入るように工夫するべきである。そのため、長期計画でやらないと実現できないのでは。

⇒販売（供給）の時期を考慮することや様々な住宅のタイプを用意したりするなど、多様な住まい方や多様な世代に向けた供給をするなどの方法を考える必要がある。また、長い目で見たとき、住宅地としての人気を維持するようなことも重要だと思う。誰かが転居したら、すぐに違った方が転居してくれるように、新陳代謝がちゃんとされるようなエリアの価値をつくることも大切だと思っている。

- 当地区のまちづくりは、住みたくなるようなまちづくりを進めてほしい。当地区を開発することによって、東京都の中で、町田のまちに住みたくなるような、そんなまちづくりであってほしい。

⇒ご意見いただいた趣旨で進めたいと考えている。そのための施設、機能について、具体的な検討を進めていきたい。

- 当地区は、横浜線、境川に囲まれた土地で大きな道路がない、といった様々な制約がある。そのなかで理想のまちを実現するのは難しいことである。地区内の市有地（駐輪場）も利用できていない。この地区の強みを生かして、問題を解決していったほしい。

⇒ヒアリングの中で、駐輪場がもったいないという意見もあった。駐輪場の土地活用も含めてまちづくりの検討を進めたい。道路の再整備についても具体的に検討していきたい。

- イメージ案は漠然として良くわからなかった。まずは、地域の8割近くを占めている森野住宅の方向性を示さないと、今回の全体のまちづくりはうまくいかないのではないかと。森野住宅以外に住んでいる森野の方には、森野住宅の将来像にある程度理解してもらい、そこに町田市が関与してまちづくりをしていくべきだと思う。

⇒森野住宅は、東京都住宅供給公社が所有しているものであり、面積的にも当地区の大部分を占めている。そのため、再整備を同時に考えていかないと、一体的な効果を発揮するまちづくりはできないと考えている。どういうまちに今後していくのか、東京都住宅供給公社の意向も聞きながら具体的な案を検討し、お示ししていきたい。

- まだ、具体的なものが見えてこないのも、意見を言うのは難しい。今後、絞られていくのかもしれないが、目的や選択肢が多すぎると思う。今の段階で必要なものよりも数十年後必要になるものを検討するべきである。若い世代の方々に30年後がどうあるべきかを聞いたほうがいいのではないかと。

⇒今回の将来イメージは、社会動向を加味し、様々な方面からのご意見をいただきながら、20年後を見据え、当地区の価値を維持、または高めるものとして、その方向性を案として提示させていただいた。まだ具体化されていない内容がほとんどであったと思うので、ご意見を頂くのが難しいのは理解している。事業スケジュールや事業手法が提示できていないので、今後は具体化の作業を進めて、案をご提示できたらと思っている。

第四回(2022 年 3 月 27 日(日)・29 日(火))

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)

出席者：＜会場＞13 人(27 日 7 人、29 日 6 人)

＜オンライン＞ 3 人(27 日 3 人)

合計 16 人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	まちづくりについて • これまでの勉強会よりも、進んだものを説明いただいた。12 ページのまちづくりの概念図案については、当地区の懸案となっていたアクセス機能にもしっかりと触れられている。それに加え、町田駅付近には魅力的なコンテンツを整備するということで、私も含め、参加された他の方も今回の説明については好意的に捉えられたのではないかなと思う。また、当地区外と結ぶ新たな交通ネットワークについても提示されており、まちづくりが2 歩も3 歩も進んだように感じる。今後、これらをどういう手法で実現していくかがとても大事だと思う。 • 以前に説明されていた、町田駅周辺の他のプロジェクトの進捗はどうなっているのか？当地区の話ばかりであるが、町田市の課題は、森野地区だけではなく、町田駅周辺を順次更新、また大規模なものをつくっていくチャンスであると思っている。そういうかたちで、まちづくりに反映されているのかが気になる。 ⇒「町田市中心市街地まちづくり計画」では、10 のプロジェクトが位置づけられており、当地区においては、第7 のプロジェクトになる。商店街においても、第2 のプロジェクトとして、商店街で過ごしてもらう人を増やすことを目的に、様々な方々が活動できるような場所をつくる社会実験を昨年に行っている。原町田大通りにおいては、第6 のプロジェクトとして、道路空間での居場所づくりの社会実験を昨年に行っている。芹ヶ谷公園においては、第3 のプロジェクトとして、「メイドイン芹ヶ谷」を掲げ、公園の使い方を模索する検討を行っている。これらより、現在、町田市の中心市街地全体で、様々なまちづくりが動いている • 前回の勉強会の時にも思ったことであるが、町田市はベッドタウンでもあり、山崎団地など大きな住宅団地がある。そのような住宅団地に行くための交通手段は、バスしかない。菅原神社の手前に、市民体育館等があるが、山崎団地のような大きな場所の開発に大きな施設を再整備したほうがいいのではないかな。また、開発に際しては、しっかりとマスタープランをつくって進めてもらいたい。補助金等を開発に充当するにしても、そのような計画がちゃんと位置づけられることが大事なのではないかなと思う。 ⇒現在、町田市では、「町田市都市づくりのマスタープラン」の策定に向け、作業を進めており、モノレールの延伸を契機として、しっかりとモノレールを軸にしたまちづくりを進めていくことを位置づけている。山崎団地に関しても、モノレールのルートと重なるエリアでもあるので、同マスタープランにも、しっかりと記載される予定である。今後は、同マスタープランに基づいたまちづくりを積極的に推進していきたい。
---	---

	• 今回のまちづくりの概念図案に記載されている、交通ネットワークについては、相模原市の日枝神社前の道が JR 横浜線を越えるような計画を聞いたことがあるが、そのことを指しているのか。 ⇒同概念図案では、当地区内からの新たな道（オーバース）としての整備をイメージしており、そのような計画とは違うものである。ご指摘の道をオーバースとして JR 横浜線を越えられるかどうかについては、技術的な検討が必要であるため、今後の検討としたい。 • 市街地再開発でまちづくりを進めるにあたって、地権者も様々な方々がいて、多岐に渡っているので、民間だけでは器用には進められないと思う。町田市が音頭取りをして進めていただけるのか。その場合、今後も町田市が進めることにのっかっていければいいか。 ⇒当地区においては町田市も土地を所有しており、町田市も皆さん同様に地権者である。当地区のまちづくりに、引き続き、町田市は関与したいと思っている。これまでは、町田市の方から案などを提示して進めてきたが、これからは、地権者の皆さまにも、さらに主体的なご参加やご協力をお願いすることになると思っている。今の段階では、どういう手法でまちづくりを進めるのか、事業を進める者、施行者が誰になるのかということも決まっていない。今後も引き続き、まちづくりを進めていくにあたっての手法等も含めて、皆さまと一緒に話し合いながら進めていくことになると思う。 • 今回はとてもわかりやすく、かつ、二子玉川駅前での再開発も良いと思う。今回、当地区のまちづくりにおいては、それ以上のものをお願いしたい。町田駅前には、原町田にある商業等がある。当地区を二子玉川駅前の再開発でできたまちのようにすると、町田駅を中心にどの方向についても栄えるようになる。芸術とか、勉強とかの機能もいいと思う。当地区の平均年齢を若返らすためにも、防災性を向上させ、安全、健全なまちづくりとともにとても珍しい開発にすることが大切だと思う。とっても良いと思う。
2	まちづくりの手法について • 事業手法については、とても一般的な説明であった。当地区では、具体的にどういう手法でどういう風に変えていくのか、そういった検討が必要だと思う。 ⇒事業手法に関する説明は、まずの入口の段階として本日で説明させていただいたので、ご指摘のとおり、一般的な内容にとどまっている。今後、具体的な部分に関しては、実際に、ある程度の詳細なまちづくりの検討を行い、構想等の具体的なものにまとめ、それらの具体的な計画案とともに、説明していくことになる。 • 本日、事業手法として2つ取り上げて説明してもらった。建物も一緒に整備されることから、個人的には市街地再開発事業の方が良いのかなと思っている。一方、土地区画整理事業については、建物の整備が別となり、まちづくりの完成までもう1段階工程が増えてしまう感じである。
3	その他について • 森野の駐車場が、最近封鎖されてしまい、使用できない。何か、計画があるのか。 ⇒今回のまちづくりとは無関係で、現時点では把握していない。

第五回(2022 年 7 月 24 日(日)・28 日(木))

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)

出席者：＜会場＞ 15 人（24 日 9 人、28 日 6 人）

＜オンライン＞ 4 人（24 日 3 人、28 日 1 人） 合計 19 人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	まちづくりについて ・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。 ・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ため、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。 ・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。 ⇒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。 ・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。 ⇒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考えており、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。
---	--

2	まちづくりの手法について
	• 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だ。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。 ⇒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らと思う。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いといけないと思っている。 • 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。戸建て側の人の意見が反映されるのかどうかという不安を強く感じている。 ⇒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はいただいたご意見を共有させていただきたい。 • 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。 ⇒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。 • 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。 ⇒（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。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。 • 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。 ⇒（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。

3	今後のスケジュールについて
	• 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。 • 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。 ⇒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年頃までかかると思われる。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。
4	その他
	• 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。

第六回(2022 年 10 月 23 日(日)・26 日(水))

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)

出席者：＜会 場＞ 22 人 (23 日 12 人、26 日 10 人)

＜オンライン＞ 1 人 (23 日 1 人) 合計 23 人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する UR 都市機構の回答)

1	まちづくりの手法について ・これまで勉強会を重ねているが、参加されない地権者がいる。再開発事業を進めるのであれば、今後地権者組織に移行していくことになるが、将来も出席されない場合の取扱いはどうするのか。強制的に事業化されることもあるのか。最後まで反対した人の権利はどうなるのか。 ⇒(町田市が回答) 地権者である皆様の同意なく事業化することはない。今後勉強会から地権者組織に移行していき、最終的に事業化するかどうかは地権者組織で決めることになる。都市再開発法上は、(勉強会への出席者ではなく、)一定数の地権者の同意を得ていれば事業を進めることはできるが、なるべく皆様からの同意のあるかたちで進めていくべきだと思う。 (UR 都市機構が回答) 反対し続けた方がいた場合は(事業が進み、)ある時点で権利変換か補償どちらかを選ばなければいけなくなる。選ばない場合は、自動的に権利変換ということになる。 ・現在自分の敷地は、駐車場として活用している。土地の評価に基づいて、部屋を貸して賃料を得ることもあるのかもしれないが、(従前と同じように、)駐車場として得られている賃料収入は得られなくなる。例えば 10 万円で(駐車場を)貸していたが、8 万円しか家賃収入を得られないという場合もあるのか。 ⇒通常の賃貸経営等と同様将来数十年にわたる収入を補償はできないが、権利変換により、現在お持ちの住宅や駐車場経営での収入を従前資産として適切に評価するので、従後の資産が同程度になる。 ・(再開発ビルは)地権者で区分所有することになると思うが、テナントや施設階の床を地権者で保有し、賃料収入をもらう形にはできるのか。 ⇒一定の区分された床を皆様で共有して保有し、賃料を皆様に分配することも可能である。再開発ビルは、高層化等で規模も大きくなるため、必ずしも地権者の皆様だけで所有されるものではない。 ・従後の中で、床面積が狭くなってしまうことはあるか？ ⇒従後の再開発ビルは新築であり、また、階数等の位置を鑑みて資産の価額が算定されるため、必ずしも従前と従後の資産の面積が一致するわけではない。 ・従前資産価値は、再開発が行われることが加味されるのか。 ⇒従前の資産価値を算定し権利変換に反映するものなので、再開発が行われることによる価値上昇は基本的に加味されない。
---	---

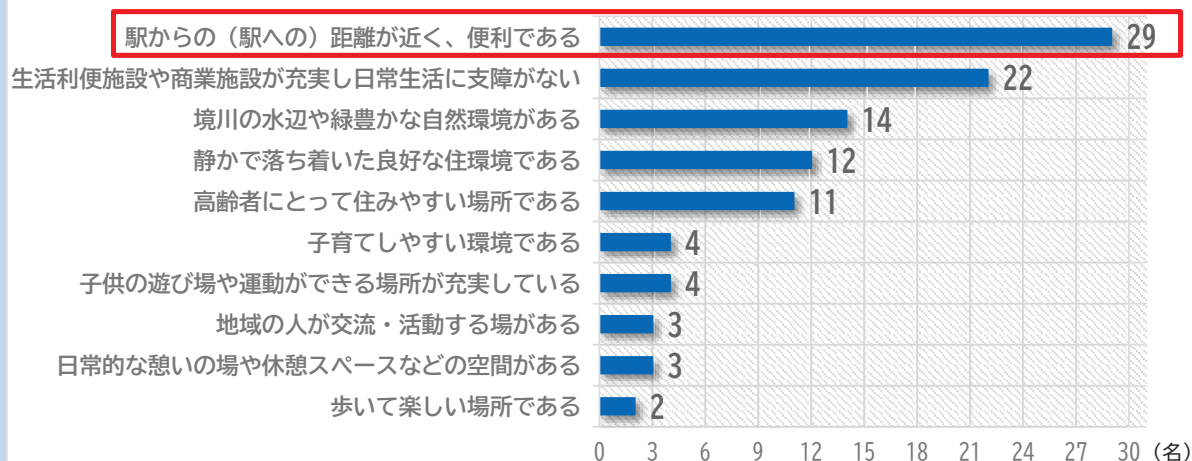
	・賃借人の権利はどうなるのか。 ⇒現在の賃貸借契約が定期借家なのか普通借家なのかによっても、賃借権の扱いは変わる。また、オーナーさん自身が権利変換を受けるかどうかや同じ賃借人に貸し続けたいかどうかでも対応が異なるので、適宜ご相談いただきたい。今後事業が進んだ場合には、オーナーさんとして定期借家に切り替えていく等それぞれの対応策を考えていくということになる。 ・事業により、金銭や権利変換等を受けた場合、課税されるのか。 ⇒権利変換の場合は新しいビルに等価で権利が置き換わることになり、取得税等はいらない。一方で、転出の場合は、家を売却した場合と同様に譲渡税がかかる。譲渡税は、公共事業の場合、譲渡所得控除が適用されゼロにはならないが減免される。 ・床面積を維持したい場合は、その分の費用を出せば買い取り可能なのか。 ⇒もともと住んでいた面積を維持したい場合は増床という制度がある。増床できる上限は、話し合いによって決めることになる。 ・再開発事業になるとビルになるのが前提となるのか。 ⇒基本的にはそうなる。 ・建物評価についての評価建物の算定基準は。通常の売買取引での算定か、課税標準額のような算定方法か。 ⇒課税標準による木造など構造ごとの耐用年数とは異なり、評価額が古い建物でもゼロになることはないが、考え方は同じで経年により価格が下がる算定になる。
2	その他 ・市民意見募集を経てまちづくり構想案が構想になるという捉え方でいいのか。また、市民意見募集で構想案の内容が大幅に変わることはないということでもいいのか。 ⇒（町田市が回答）どのような意見をいただくかによって変わる。根本的に変わってしまうということはあまり想定していない。 ・地権者勉強会のメンバーは？いまの勉強会と参加者が変わるのか。 ⇒（町田市が回答）対象となる方は同じ。勉強会から、地権者中心の組織に移行したい。加入届を出して参加してもらうことになる。 ・特に高齢者を配慮してほしい。転出される方、権利変換される方、どちらにしても、90歳の方でも一回は引っ越さないといけない。終の棲家として住んでいるという人もいますので手厚く説明する等配慮いただきたい。 ⇒（町田市が回答）もし事業を実施することになったら、相当の配慮が必要になると考えている。

2 地権者の意見(まちづくりアンケート)(2021 年 8 月実施)

森野住宅周辺地区に土地・建物をお持ちの方を対象に、まちづくり等に対するご意見・ご要望をお聞きするまちづくりアンケートを実施し、31 名の方に回答をいただきました。

(1) 森野住宅の周辺地区のイメージ

良い点：駅近ゆえの利便性と駅近でありながらも落ち着いた環境である点を評価する意見が多い



課題点：課題意識はさまざまであるが、自然災害・水害に対する不安や自動車の利用のしにくさを指摘する意見が多い



(2) 森野住宅周辺地区の道路に関する意見

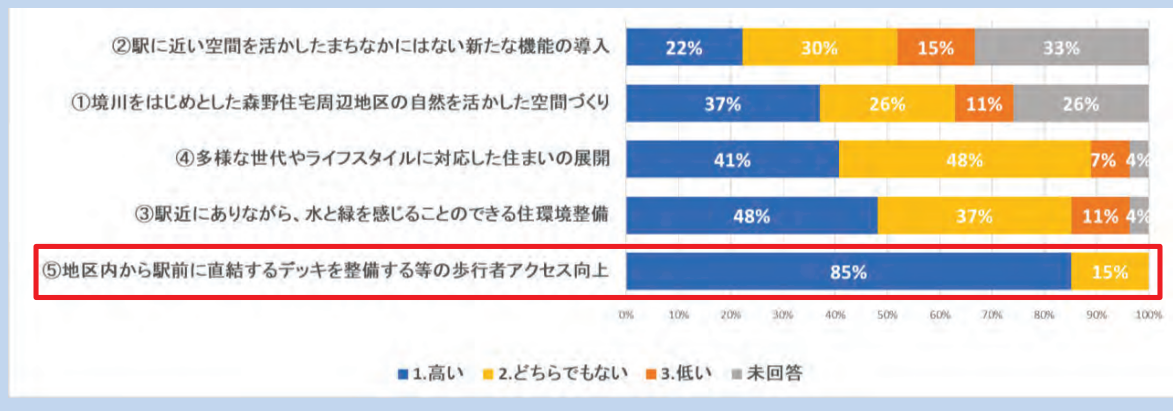
良い点：徒歩、自転車での駅へのアクセスしやすさが評価されている

課題点：区域内道路が歩車分離されていないことから、危険性が示唆されている

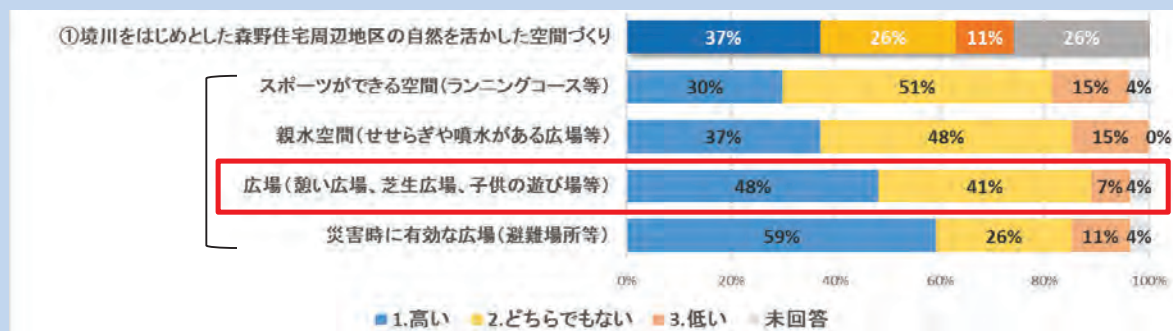
	地区内の道路は、一方通行になっていて通行しやすい	町田駅側へ行く際にアクセスしやすい	歩行者や自動車との接触の危険性がある
自動車	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答
自転車	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答
歩行者	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答	■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答

(3) 森野住宅周辺地区の目指す都市空間づくりについて

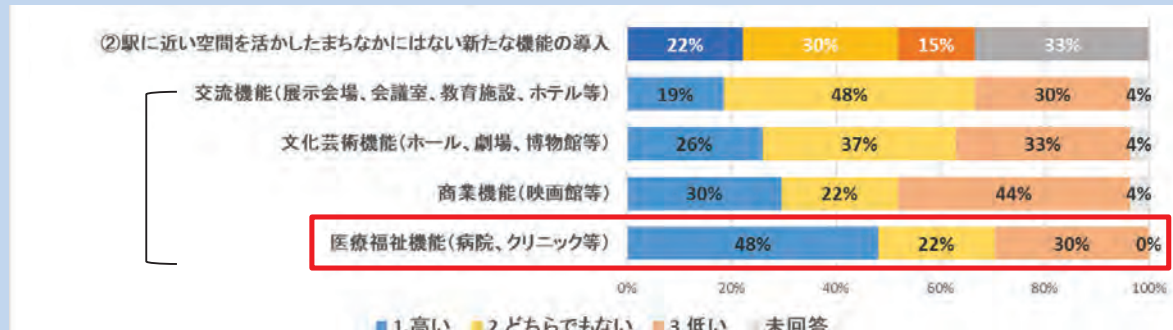
目指す都市空間づくりとして歩行者アクセスの向上を望む意見が多い



境川をはじめとした森野住宅周辺地区の自然を活かした空間づくりの意見としては、災害に有効な広場や、地域の方の憩い・遊び場となる広場等の整備を望む意見が多い



駅に近い空間を活かしたまちなかにはない新たな機能の導入についての意見としては、病院やクリニック等の医療福祉機能の整備を望む意見が多い。



(4)まちづくり全般における自由意見(原文)

自動車交通	団地を利用して何かをつくるのは構いませんが、まずは 16 号から町田への抜け道として多くの車が通行している状況を放置しないでください。信号の設置、道幅の拡張など、安全を図った上で事業を進めてほしい。
	16 号の抜け道となっているので、交通量が多く事故の危険性がある。
	森野住宅内を抜け道として利用している車が多いように思います。森野住宅内に入り横浜線ガード下、左折する側が一時停止となっていますが、実際相当手前で一時停止をしないと、反対側の車は曲がりきれません。
	森野団地内は車が多く、道幅がせまいので、高齢者が散歩できない。路上駐車があり歩行者は危険
	駐車場近くの JR 高架下(セブンイレブン前)の所が、自転車、バイク、車がかなりのスピードを出していて危険。
	自転車、バイクがスピードを出して走っていて危険。
	横浜線を抜ける道が少なく、救急車、消防者が通れない。
歩行者環境 ・ 駅へのアクセス性	町田駅からのアクセスについて、横浜線を地下に埋める、あるいは線路の上のデッキにするなど歩行者のアクセスしやすい環境を考えていただきたい。
	町のペDESTリアンデッキに繋げた橋をつくってほしい。
	町田駅前階段が多く、エスカレーター等が少ない。バリアフリーの観点から、雨に濡れないで車イスやベビーカーが通りやすい道を整備してほしい。
	駅からの道が狭く、歩く場合こわい
	バス停に近く、高齢者にはとても便利
	当該エリアの魅力向上に際しては、町田駅からのアクセス性の向上が不可欠と考えます。
居住環境	境川周辺の森野地区は駅近ながら比較的静かという特徴があり、これは今後もいかしてほしい。かつ新しい街づくりには賛成です。
	出生から今までなじみある土地に家建て生涯ここで暮らそうと考えており、立ち退く気持ちは一切ありません。他人への憩いの場を提供するために、自分たちの憩いの場である家を手放すのは無理です。
	今住んでいるマンションはまだ築浅ですが、都市空間づくりプロジェクトには賛成です。
	まちづくりを進めるうえで我々はこのままの家に住み続けられるでしょうか。
・ 水害 自然災害	最近、境川の氾濫や冠水が心配。災害対策をしっかりしたうえで、新たなまちづくりを始めていただきたい。
施設機能	かつてあった映画館を誘致しようとするのは理解に苦しみます。なぜなくなったのか。箱物を作る必要がいまあるのかと考えます。それならば、市民ホールをもっと有効に使用すべきではないでしょうか。

	住民にやさしい公共の建物をお願いします。
	観光資源があるわけではないのでホテルの必要性は感じられません。
	市民ホールが近くにあるので新しく市民ホールを造る必要はない。新たにつくるのなら駅近を利用した緑のある建物を。
その他	若い世代に対して魅力的なまちづくりにすることが重要。
	森野住宅が大半を占め活用されていない。
	防犯カメラが少ない。
	多くの課題を有している森野エリアについて、活性化がなされることを期待しています。

3 地権者の意見(個別ヒアリング)(2021 年11～12月実施)

森野住宅周辺地区に土地・建物をお持ちの方を対象に、まちづくり等に対するご意見・ご要望を直接お聞きする個別ヒアリングを実施し、30 名の方にお話を聞くことができました。

個別ヒアリングの主な内容

1	現在の暮らし、地区の現況について ＜道路環境＞ ・セブン横のガード下は、見通しが悪く、自転車やバイクがスピードを出して入って来るので、非常に危険である ・とにかく通り抜けの車が多くて危険な道路環境である。 ・車、人ともに相模原市からのアクセスが課題である。ミニストップ横の人道橋は今より広い方がよい。バイクや自転車はスピードを出して通過している。 ・相模原市側に車で行くときは、鎌倉街道は使わずにガード下を利用している。境川ゆっくりロードと幸延寺橋の交わるところが危険だと感じている。 ・地区内に車で来ることもあるが、やはり道路が通りにくいとを感じる。幸延寺橋から市役所まで直線で抜ける道路があればいいと思う。 ＜広場、自然＞ ・子どもが気軽に遊べる公園が近場がない。 ・境川沿いを歩くことはあるが、団地内の広場や児童公園に行く機会はほとんどない。 ・境川の相模原市側にある親水公園のような自然触れ合える場所があれば良いと思う。 ・川を歩いていて下に降りたいとは思わない。子どもが降りると危険である。そこまで活用できるものではないと思う。 ・森野を歩いていて楽しい場所はなく、自宅以外で余暇を過ごす場所はない。 ・地区内も駅周辺もゆっくりと滞在したり、少し休憩できるようなベンチがほとんどない。 ・郊外の中心部ではあるものの、土地の使い方にゆとりがあってもったいないと感じる。 ・子どもが使えるような広場がない。町田駅周辺もターミナルの市民広場などは使っていたが、総じて子どもが遊べる場所が少ないと思う。 ＜治安＞ ・団地の雰囲気少し怖い。 ・防犯カメラの設置が少ない。 ・住んでから、落ち着いた環境であることに気づいた。 ・団地は夏場は草が繁茂していて、木も老朽化しているので怖くて近寄れない。もう少し周辺が使える団地の敷地だったらよい。 ・市営駐輪場や青空駐車場のあたりは殺風景で治安が良くないイメージがする。 ・西友とパリオの間の道に路上飲みをしている人がいたり、放置自転車など治安が気になっている。 ＜利便性＞ ・住んでみて気づいたが町田駅はすごく便利である。
---	---

	・眼科、内科、歯科など駅前の病院は充実している。 <災害> ・大雨時は少し不安だが、避難場所が遠く、そこに行くまでの方が危険に感じてしまう。 ・水害の不安はあるが、住んでいないので、自分の命の危険までは感じてない。
2	所有の不動産について ・集合住宅に引っ越すことには少し抵抗がある。出来れば生きている間は現在の土地に住みたいと考えている。 ・事業のスケジュールによって、子供が大きくなれば老後に向けてマンションも考えられるかもしれない。子供が小さいうちは戸建てに住みたい。 ・地区内で住み続けられるのであればぜひ事業を進めてほしい。この地区も変わっていく必要があると思う。 ・一年でも早くまちづくりを進めてほしいと思っている。自分が1歳でも若いうちに引っ越しをしたい。 ・将来的にこの地区が開発され建物もきれいになれば、賃貸をやめて住むことも考えている。 ・将来子どもが大きくなったら、所有する不動産の方に住むということも可能性はゼロではないと思っている。
3	本プロジェクトについて <新しく導入する機能について> ・ホールやエンタメ系など企業の利益になるものではなく市民の利益になるものをお願いしたい。 ・建物というよりはやはり、若い人が住みやすい街にすること、道路の問題と水害対策をお願いしたい。 ・人が集まってくるような施設を立地させるとすると、やはり道路の整備が必要だと思う。 ・勉強などを公共施設で出来たらうれしい。薦屋図書館みたいなものがあれば使いたい。 ・若い人にも魅力的な演目があるようなホール機能があると嬉しい。 ・シネコンは森野の地区ではなくても良いが、ほしいと思っている。 ・辻堂のテラスモールのような魅力的で、買い物をしない人も滞在できるようなシンボリックな施設が町田にあれば、他の地域から人が来る駅になると思う。今は外から人があえて来るという駅ではないと思う。 ・スポーツ施設を入れるのは良いかもしれない。 ・大和市のシリウスのような文化芸術の拠点施設ができると良い。 ・デッキの先に施設を作るのは良いと思うが、駅と施設の間しか人が行き来せず、商店街にお金が落ちないというのは避けた方がいいと思う。商店街などにもお金が落ちるように工夫が必要である。 ・地区内にかかりつけ医の内科があれば便利だなと思う。 ・ホールは、あったらいいなと思うが、ホール運営も厳しいだろうし、これから先、芸術鑑賞に支出できる市民がどれだけいるのかと考えるとどうかなと思う。

- ・なんらかの施設を導入するのは賛成だが、他と競合しないものがないと思う。

<まちづくりについて>

- ・お金を稼げるまちづくりにするべき。事業費をちゃんと回収できる事業にする必要がある。
- ・子どもやその親、若者が集えるようなまちで「未来ある町田の子どもの育ちの場」などのコンセプトはどうか。
- ・買い物をする場ではなくて、人の交流の場になるようなまちづくりにするといい。
- ・境川の相模原市側にある親水公園のような自然触れ合える場所があれば良いと思う。
- ・森野も散歩をしたくなるような緑にあふれる場所にしてもらいたい。
- ・駅から遠い住宅地のエリアには駅前の来街者が入って来られないような動線にするとよい。間に災害時にも使える公園を配置すると緩衝になる。
- ・治安が非常に重要なので、徹底して監視カメラを設置するべき。
- ・あんまりガチャガチャとした雰囲気ではなく、緑の多さや桜などを活かしたゆとりのある空間になるといい。
- ・基本的には住みやすい住宅地として残していくのがいいと思う。
- ・お金がかかったとしても道路はきちんと整備するべきである。
- ・幸延寺橋とヨドバシの近くの人道橋の間にもう一つ人道橋があると良い。
- ・幸延寺橋から町田市役所方面に道路を通してもらえると良い。
- ・デッキは便利であるが、今のように下をくぐる方が早いという意見も出てくるのかもしれない。
- ・ロータリーや車寄せはがあると相模原市の人も町田に来やすくなる。現状森野住宅横で送迎をしていることが多い。送迎だけでも町田駅を使う習慣ができると、その他でも使うようになると思う。
- ・駅近の大きな土地なので、今後の町田の発展に大きく関わってくる可能性があると思う。
- ・駅近の土地を駐輪場だけでつかっているのはもったいない。上を活用できるとよい。
- ・原町田の商業地のようにはなってほしいわけではない。今の落ち着いた雰囲気は維持しつつ公園的なものがあるといいと思う。
- ・自然を活かした空間はほしいが、災害時有効な公園はあったら良いなくらいの感覚である。広場もどの世代も体を動かしたり遊べる場所だと良い。
- ・ゆっくり滞在できる広場空間があると良いと思う。
- ・デッキと商業施設の整備は必須である。
- ・商業施設や事務所機能の導入や企業誘致により、町田にお金が落ちるような構造をつくるべきである。
- ・若い人や子育て世代が来たい、住みたいと思うまちづくりをやっていくべきだと思う。
- ・海老名市や厚木市は医療費が中学生まで無料で、人気があると聞いている。そういう自治体として子育て層への施策を先んじて展開できるかどうか、勝負を決めると思う。
- ・町田はサブカル関係などの集積があるので、そういうものが集まってくる趣味のまちみた

	いになってもいいと思う。 • 車が無くても子育て世代が生活できるまちをデザインできるといいかもしれない。カーシェアの車が置いてある駐車場を地区内においても良いかもしれない。 • 子どもが遊べてゆっくり滞在できるような広場空間があるといいと思う。 • 調節地について、かかるお金と効果が見合わなそうに思う。下流にがんばってもらうのでいいのでは。 • プロジェクトを進める上では、まず最初に切るところを決めておいた方がいい。例えば高齢者はターゲットにしないなど。全ての意見を聞いていると、結局何も実現できなくなるような気がする。 • 民間事業者にも関わってもらうのはいいが、民間は自分の儲けにつながることしかやらないので、そのバランスをとる必要はある。
4	勉強会について • 勉強会では、将来像を具体的に見せていかないと地権者は全然イメージが湧かないと思う。事例などのきりばりなので、何パターンもつくって提示してほしい。 • 地権者同士で話し合うというよりは、まずは事業を進めている市と距離をつめることを優先したほうが良いのではないかな。今回のような地権者数人と市の座談会のようなイメージである。

4 地権者の意見(アンケート・個別ヒアリング)(2022 年 8～9 月実施)

森野住宅周辺地区に土地・建物をお持ちの方を対象に、まちづくり等に対するご意見・ご要望を直接お聞きするアンケート・個別ヒアリングを実施し、24 名の方にお話を聞くことができました。

アンケート・個別ヒアリングの主な内容

1	まちづくりのコンセプトについて ・地名の森野を生かしたまちづくり（樹木に囲まれた中）に未来の町（最新鋭）がある。 ・地区全体の 5.5ha を二つに区分けし、住む地区と訪れたい地区に分けてしまうとエリアの拡張性が考慮できないのではと思います。したがって、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いと考えます。小生としては住むまちづくりを希望。 ・目標は好意的に受け取っています。 ・ある程度世代は絞っても良いと思う。若い世代や、日本に定住してくれそうな外国人とかにもまちを利用してほしい。 ・立川のように町が新しくなってきれいになることは良いと思う。団地も含めこの地区は開発が遅れてしまっている印象。 ・公園の中に住むイメージで、かつ駅に直結で利便性の良い町づくり。 ・景観の良い町にしてほしい。 ・森野らしい再開発をしてほしい。 ・見た目がカッコいい建物、シンボルとなる建物を造ってほしい。 ・商業地は既にできていますので森野地区は住宅部分とレジャースポーツ等出来る広場・水害等避難所にもなるような設備を整えた公園等に出来たら良いのでは。 ・災害に強いまちづくりを前提に理想的な未来のまちづくりをつくる。 ・災害（天災）に強く、安心して生活でき、便利な居住区で健康的にすごせる町。
2	まちづくりの整備方針について ＜住む・暮らす＞について ・高齢者にとっては病院があるとありがたい。 ・高層マンションを造るのは良いと思う。シンボル性もあり、アクセスも良い。 ・コワーキングスペースは良いとは思いますが、個別スペースや音漏れがしないワークスペースが必要。守秘義務の関係で、このような施設がないと利用することは難しい。町田の AGORA は勉強はできると思うが仕事はできない。 ・森野住宅周辺エリアは大きくないですが、小規模でも良いので、みんなが集える施設があれば良いと思います。森野団地の建替えもあります。 ・住宅の高層化は必ずしも良しとはしない考えです。 ・子育て世代やシニア世代などが関われるコワーキングスペース、シェアキッチン、体験型教室などもあれば良いと思います。 ・「賑わう・満たす」「過ごす・憩う」エリアと一体感を持たせることが重要と考える。 ・住環境がどうなるかを心配している。

・病院も欲しい（高齢なので）。

<満たす・賑わう>について

- ・公園や施設にネーミングライツを利用するべき。
- ・町田市 of 新たな基本構想・基本計画と10のプロジェクト即ち森野住宅周辺まちづくりの関係から、当該地区の限られたスペースにおける住環境や水と緑に加えて賑わうを目標とすることに少し違和感を感じます。住環境には賑わいは必ずしも必要ではなく”住みたい”と”訪れたい”を目指すことが住み続ける人の意見とはなりにくく、意見集約が難しいのではと思います。
- ・「賑わう・満たす」エリアにおいては、目標を交流人口の増加（来街者の増加）に設定することが良いと考える。来街者を増加させるために、スポーツやエンターテイメントなどテーマ性があり、且つ近隣エリアにないものにする必要があると考える。
- ・企業を誘致するべき。
- ・コンサート会場ができれば、帰りにまちなかで買い物ができるので、使われるのではないか。
- ・図書館、児童館は遠くて行きにくい。そのような施設が森野にあると良い。子どもたちだけで遊べる屋外の広場や室内遊び場がほしい。
- ・商業施設を入れるのは良いが、数年後シャッター商店街にならないような工夫をすべきである。
- ・新しい都市機能については理解できる、来街したくなるような付加価値が必要だと思う。
- ・スーパーを作るならイオンを参考にしてほしい。西友はエレベーターも小さく、通路が狭くベビーカーが使いつらい。段差も多い。イオンはエレベーターが広い。
- ・税金が落ちない施設はいらない。税収が増えるような施設を作るべき。
- ・コンサートなどの鑑賞用のホールがあると良い。相模大野のグリーンホールも数回行ったことがある。
- ・人の集まる、安心して過ごせる町にしてほしい。
- ・芸術・美術関係の施設やスポーツ施設の建設については良いとは思いますが敷地面積が小さすぎると思います。
- ・文化交流施設（絵画・音楽などの展示、鑑賞）があれば良いと思います。
- ・定量的には交流人口の増加を一番の目標にすべき。加えて定性的にはシビックプライドの醸成につながる空間とすべき。
- ・芸術館（図書室）や防災機能を備えた公園を造ることにより、人が集まりやすくなる。
- ・コンテンツの施設は、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いました。

<過ごす・憩う>について

- ・森野住宅は緑地として残してほしい。相模大野駅近くの公園はよくできていると思います。対岸相模原市の川沿いに小さくて良い公園がある。
- ・近くに公園がなく困っている。シバヒロや芹ヶ谷公園も遠い。ボール遊びができる場所が

ない。

- 相模原公園、麻溝公園は車で行くことがある。公園ができるなら、遊具、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。
- 人が集まる広場を作してほしい。
- 散策できる公園があると良い。
- ちょっとしたベンチがあると良い。
- 南町田駅近くの緑地は良くできていると思います。
- 散歩などのときにくつろげる緑を生かした休憩空間があれば良いと思います
- 「住む・暮らす」と「賑わう・満たす」をつなぐ役割になるので、例えば公園のような日常と非日常のグラデーションのような空間が良いと考える。
- 緑地として残してほしい。

<防災>について ※防犯も含めています。

- 防災公園のようなものはあれば良いと思っている。
- 調節池がほしい。出来ないならせめて JR 横浜線の高さにかさ上げをすべき。水没しない地域にしてほしい。かさ上げ出来れば堤防の役割になるので、西友や市役所側に水害がなくなるのではないかと。災害対策をすることで社会貢献になり、周りの人たちも助かる。
- 森野全体を防災公園とすべき。建物の上に太陽光発電や手動の井戸がほしい。
- 防災公園は市役所から見える位置にし、市役所職員がいつでも駆けつけることができるようにすべき。
- 防災機能は高めてほしい。
- 防災は特に重要だと思っている。
- 浸水被害を防ぐためにかさ上げなども検討してほしい。
- 森野住宅に住んでいたときは、雨が降るたびに 1 階の階段の一部が水に浸かっていた。浸水対策は必要ではあるが、対岸の相模原市とも連携するべき。
- 調節池はできるまでに時間がかかるので、費用対効果が良くない。
- 昔、境川が氾濫して、床上浸水を経験し、大変な思いをしたので、災害に強いまちづくりをしてほしい。
- 地盤改良と河川対策をしてほしい。
- 境川の氾濫に備え調整池。
- 土地のかさ上げ。
- 公園を駅周辺の避難場所にする。
- 町田市策定のハザードマップに基づいて段階的に整備を進めるべき内容とは思いますが、森野住宅周辺地区まちづくりは特に絶好の機会と言えます。しかしながら、境川の両岸が協力して整備すべき事柄のため神奈川県相模原市側と調整し対策を検討してほしいと思います。
- 災害時の機能を備えた小型公園があれば良いと思います。
- 施設そのものにも避難所などの防災機能を持たせることを検討する必要がある。

- ・対水害に関しては、対応降雨量の想定とコストバランスが重要な気がしています。
- ・監視カメラをたくさん配置し安全な町にしてほしい。公園の周りをランニングコースにすることで、監視の役割も兼ねることができる。ここにいれば安全という町にしてほしい。
- ・交番を作るのが良いと思う。特に夜の公園には必要である。
- ・健全なまちの形態を維持することは難しく、不良グループ等のたまり場の存在にならない様な工夫が必要と思います。
- ・空間に溶け込むおしゃれな交番があっても良いかもしれません。
- ・社会実験ができそうな空間を作っても良いと思う。例えば AI 研究をしている大学教授に頼んで AI を利用した監視カメラを導入する実験をしたりしても良い。

＜交通基盤＞について

- ・町田市役所側に行ける道路があれば良い。
- ・歩行者デッキについては、西友の準備組合と協議が必要である。
- ・交通基盤のグリーンスプリングスの画像は良いと思った。
- ・地区の真ん中に新たに橋を整備するよりも、幸延寺橋の上を通る道路を整備してもらいたい。
- ・車を持たない世代が増えているので、そこまで自動車は重視しなくて良い。公園やモノレール駅の近くに駐車場を作り、森野までは歩いてきてもらう。EV のために近くに電池ステーションを設置する。
- ・道路や交通も整えたらいいと思う。
- ・芸術館（フードコート、スーパーなども）、住宅棟、市役所までの連絡通路（遊歩道）を造ることでわかりやすくなる。
- ・駅前なので自動車はいらない。駅の改札口が近くにほしい。
- ・森野地区は居住者の自動車のみ、もしくは、駐車棟をつくり、中心には車が入れないようにする。
- ・鉄道と道路の両者とも、整備することが長期的ビジョンに基づくものであり、やっと目途が見えてきた多摩都市モノレールも 30 年以上の時間が実現までに要しています。道路拡幅工事についても簡単には進まない状況下において、基幹道路への建設につながる計画の策定をお願いしたい。また、遊歩道、自転車専用道路の整備計画の検討も加えてほしい。
- ・「車」をどう位置づけるか。アクセスが現状より大きく前進しなければ、改善は難しいのでは？
- ・森野団地内は鎌倉街道の抜け道となり危険なので、自動車は市役所側から横浜線をトンネル方式で、相模原側へ抜け、歩行者・自転車は森野団地内から二カ所くらい相模原側へ橋がかけられれば良いと思います。
- ・「賑わう・満たす」エリアへの道路基盤が脆弱だと、選択肢が限られてしまうので、外導線、内側での導線は大変重要になる。小田急町田駅との直結をどのように実現するか、また JR 町田駅側からのスムーズなアクセスをどのように実現するかも大事になってくる。

	・コンテンツにあわせた道路基盤整備は必須であるとする。 ・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と思います。 ・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。 ・駅前からつくれたペDESTリアンデッキは市役所の方までつなげたらどうか。 ・対象地区と駅側のアクセスをどうするか。
3	まちづくりの整備イメージについて ・当該地区整備に当たって考慮することは、その地区の住民のためよりその地区を訪れる人のためのスペースと思われますが、その点について難しさを感じます。広さの確保と駅からの距離感が難しいと思います。約 5.5ha の地区に限定するのであれば限界があるので、考え方を柔軟に範囲を限定しないことも考慮すべきかと思います。 ・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。 ・小田急線から広場の様子が見られるようにした方が良い。 ・川のすぐ横に遊歩道があっても良いのではないかな。 ・駅周辺と森野地区をシームレス（人・車）に回遊させるための方策を検討していただくことを期待します。
4	まちづくり構想案全般について ・特に反対意見はない。 ・よく作ってもらっていると思うので全体に対して特に意見はない。 ・構想案は良く練られていると思います。具体策をどうたてていくかが重要。 ・構想を作成するという話であったが、どのように作るか、誰が主体的に作るかがよくわからない。 ・構想はよくできていると思うので、これからどのように持っていくかが重要になってくる。 ・弱点は克服し、強みは伸ばしてもらいたい。 ・事例の写真の下に説明文や名称があった方がイメージしやすいのではないかな。 ・特にこうしてほしいという意見はない。夫も何も言っていなかった。近々の開発ではなさそうなので、いつかはやるんだろうなという感じにしか思っていなかった。いい開発にもらえるといいと思う。
5	まちづくりの手法について ・森野住宅の建替えが前提の再開発になると思う。 ・個別住宅地区と高層住宅地区の共存スペース化を希望しておりますが、JKK の更新ありきで始めた感があるのですが、出来ればそこは振り出しに戻ってほしいと思います。最近感じることは、都市計画を策定する流れと進み方がかなり早いと思います。わずか 1～2

年で計画策定するための勉強会が開催されて方向性が決められようとしています。急ぐ理由は JKK の森野住宅更新が想定されますが、そのために急いでいるのであれば、最小限の森野住宅更新に絞った計画に見直してほしいです。

- 地権者に保証のある再開発が理想。
- 再開発の場合、自分の住んでいるマンションが取り壊され一度更地になってしまうことは認識していなかった。他の参加者の方もほとんど理解できていないのではないかな。
- 高齢者が住んでいる戸建て（自分の家もそのエリアに入ったら有難い。）などを除外することで現在のまちづくりの範囲を狭めれば、早く進んでいくのではないかな。
- 現在所有している駐車場の土地は、これ以上活用しようがない。市と共に再開発を前向きに検討していきたい。
- 車の出入りを前提とした再開発は厳しいのではないかな。
- JKK の意向はやはり重要である。
- 西友の開発と連携してもらいたい。
- 今までマンションに住んだことがないのでイメージがしづらい。
- 今の家に住み続けたいが、友達でマンションに住替えた人は、本当に楽と言っている。
- 協議会に入らなくても事業は進むのか、駐車場業を引き続き行うことはできるのか、事業中に相続が発生した場合どうなるか、権利者が住むマンションは駅から遠いところに集められるのかが気になっている。
- 公共事業であれば大きな反対はしないが、条件次第である。
- まちづくりには非常に興味がある。お金が落ちる町にすべき。再開発に賛成する。
- 戸建てに住み続けることにこだわりはない。
- 当地区に住んでいる人は、自分たちが立ち退くかどうか、新しい建物にどのようには入れるかを気にしていると思う。
- 森野地区は、天災に弱い地区なので、再開発をすることで、災害場所から避難場所に変えられる。
- JKK が関係しているので、市街地再開発事業又は土地区画整理事業に偏ることは必然の成り行きかと思いますが、地区エリアの規模を 5.5ha としていることが良いのか、又は現状の森野団地住宅のエリアに限るという最小限のプラン等も考慮すべきかと思います。
- 権利者間に再開発に対して温度差があるのではないかな。
- 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います。
- 再開発によって道路基盤がどのように変化していくかが気になる。
- 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。
- このエリアは再開発にした方が良いと思う。
- 再開発をやるなら思い切ってやってしまったほうが良い。
- 森野団地の建替え、JR 横浜線を超えるルート（車）などを考慮しながらの森野地区エリアの開発は大変とは思いますが、やるしかないですね。

6	今後の勉強会の進め方について ・もう高齢なので早く再開を進めて、新しい森野地区が見たい。 ・事業は早く進めてほしい。 ・もう少し JKK の動きがわかると良い。 ・今求められているものと、将来求められているものは違う。今はおおむねの検討にし、10 年後くらいにもう少し具体的な機能を検討するべきである。 ・もう少しタイムスケジュールを示してほしい。 ・まちづくりについては初心者なので、市側ではない立場の人の客観的な意見が欲しい。内容がわからず意見が言えなくなる状況は避けたいと考えている。 ・今後の流れや完成までどれくらいかかるかが気になっている。 ・たとえ最短 10 年で完成したとしても、その時に自分が生きている保証はない。そのような事業の協議会には参加できない。早くやりたいなら、市が土地を全て買収するくらいの覚悟が必要ではないか。 ・年度別の業務進捗目標等があると良い。 ・10 年で事業をやるのは厳しいのではないか。 ・参加者同士で話をする機会はあっても良いと思う。 ・勉強会後に個別相談の時間を作っても良いと思う。 ・難しいと思うが市の職員にはこれからも同じ担当の人に事業を進めてほしい。何年かで異動で人が変わるのでは困る。 ・賃貸物件を所有する人向けの相談会のようなものがあれば良いと思う。住んでいる方を出すタイミング等相談できれば良い。 ・今後地権者と関わる際は、まず何がわからないかを少人数の場で聞くべき。特にお年寄りには難しい説明をするよりは、コミュニケーションをとることが重要だと思う。 ・勉強会では発言しづらい。市の方でヒアリングで丁寧に説明してもらえるのはありがたい。 ・反対者が反対意見を言いにくいのが現状である。 ・勉強会も回数を重ねているので、協議会に徐々に移っていけるようにしてもらいたい。 ・話ができていない若い世代にもヒアリングできると良い。 ・今まで通りの進め方で問題はない。 ・協議会に参加しても良い。 ・今後も今まで通りの進め方で良いと思います。 ・平日は会社勤めで時間がとれないので、ファシリテートやリードをして下さる方がいると助かります。 ・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考えます。 ・早く開発を進めてほしい。
---	---

7	その他 ・勉強会資料は毎回目を通している。 ・正直短期でやるのは難しい。事業は 30 年くらいかかるのではないかと個人的には思っている。 ・アンケートは少しわかりにくかった。全体的に大きな意見はない。早く事業を進めてほしいと思っている。 ・欠席者は特に資料を読んでもわからないと思う。そもそも読まないと思う。（自分も含めて）何がわからいかも、わからない人ばかりだと思う。 ・森野団地にお住まいの方の意見などは聞かなくても良いのでしょうか。 ・このアンケートに回答している人の年齢構成が気になりました。若い人はいますか？ ・第六回のまちづくり手法の紹介を楽しみにしています。 ・勉強会は参加したいが、体調次第である。
---	---

5 まちづくりのヒント(国)

新型コロナウイルスの流行や昨今の災害の激甚化、技術革新やグローバル化等により、人の価値観や社会情勢が変化してきています。そのような背景から、地域に求められる将来像にも「多様化」や「持続可能性」等が検討されるようになってきています。

国土交通省では、その変化に柔軟に対応していくために、様々な検討や計画を示しています。

都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 中間とりまとめ(国土交通省)

日本においては、バブル崩壊後の「失われた 10 年」を経た 2000 年代初頭より、民間投資による「都市再生」が始動した。

その後、2008 年にリーマンショックを契機に経済が落ち込んだものの、2013 年にはオリンピック・パラリンピックの 2020 年東京大会の招致が決定し、都市の再活性化が進んだ。

しかし、2019-2020 年かけて、世界的に新型コロナウイルス感染症が流行し、先行きの見えない状況が続いている。

そのような状況のなか、都市経済・社会をめぐる「10 の潮流」等を踏まえ、国土交通省を中心に「今後の都市再生(まちづくり)」の検討が進められ、今後のまちづくりの方向性としては、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生のプロセスが重要視され、検討されている。

また、方向性においてまちづくりに取り組む際の視点として「10 の要素」が示されており、まちの変化に対応できるまちづくりの方向性が示されている。

	都市経済・社会をめぐる必要となる「10 の要素」
1	まちなかへ多様な人を集める。
2	官民のパブリック空間をウォークアブルな人中心の空間にする。
3	量に加え、交流・滞在など活動の質も重視する。
4	官か民かではなく、中間領域(空間、組織)を活用する。
5	仮設・暫定利用、実験など LQC アプローチに力を込める。
6	完成・成熟を求めず、育成・更新を続ける。
7	多様性を共存させる。
8	場所性や界隈に根差し、本物のオンリーワンが生まれる。
9	ゆるやかなプラットフォームでビジュアル、実験結果、データを共有する。
10	フィジカル空間にサイバー空間を融合させていく。

市街地整備 2.0(国土交通省)

元号が平成から令和へと変わり、日本の市街地を取り巻く環境は、これまで以上に大きな変化に直面している。特に、人口減少・少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化をはじめ、生活の質(Quality of Life)が重要視されるようになる等、多様化している。

こうした時代の変化を受け、「多様性」や「持続可能性」等、市街地に求められるものも大きく変化しており、地域に応じた課題への対応も必要となっている。

以上を踏まえ、国土交通省では、有識者からなる「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を設置し、これからの目指すべき市街地のあり方、今日的な都市政策上の課題に対応した市街地整備のあり方等について検討している。

■エリアの価値向上のメカニズム



	市街地整備の基本的な考え方
1	公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン(将来像)を構築・共有すること
2	事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業、エリアマネジメント活動等、多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。
3	一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、 段階的・連鎖的に展開 することで、エリアの中で取組を循環させ、 エリア全体としての持続的な更新と価値向上 を図ること。
4	ワークショップや社会実験、暫定利用の取組等できることからはじめ、徐々に大きなプロジェクトに移行していく LQC(Lighter,Quicker,Cheaper)アプローチの視点 を持つこと。
5	不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するには、ビジョンそのものも固定的なものとするのではなく、 必要に応じて随時更新 していくこと。
6	「所有に重きを置いた取組」から、「 利用に重きを置いた取組 」へと考え方の転換を図ること。

森野住宅周辺地区まちづくり構想

発行年月	2022年12月
発行	町田市都市づくり部 都市政策課多摩都市モノレール推進室 町田市森野2-2-22 電話 042-724-4077
刊行物番号	22-64
印刷	株式会社イコープリント

この冊子は、300部作成し、1部あたりの単価は900円です（職員人件費を含みます。）