



第30号  
 平成18年3月31日  
 発行 小金井市  
 編集 都市建設部 区画整理課  
 小金井市梶野町5-3-37  
 電話(042)388-0771  
 FAX(042)388-1513

## 『従前の宅地の地積（基準地積）』を決定

### 第3回審議会を開催

平成18年3月29日（水）午後1時30分から区画整理課事務所2階会議室において委員8人の出席により第3回土地地区画整理審議会を開催しました。

議題1「評価員の選任に関し同意を求めることについて」は、土地地区画整理法第65条及び小金井都市計画事業東小金井駅北口土地地区画整理事業施行規程を定める条例第20条に基づき、浅見和正氏（土地地区画整理士）、大沢義直氏（税理士）、立川勲氏（不動産鑑定士）の3名の評価員（※）の選任について審議した結果、原案のとおり同意を得ました。

市は、この答申を受けて、平成18年4月1日付けをもって評価員に選任する予定です。

※ 評価員は、市長が土地又は建築物の評価について経験を有する3名を土地地区画整理審議会の同意を得て、評価員に選任します。

評価員の役割は、市から諮問される以下の項目について審議を行います。

- ① 土地評価基準を定める場合
- ② 清算金を定める場合
- ③ 減価補償金を交付する場合
- ④ 立地換地における評価をする場合

議題2「従前の宅地（基準地積）について」は、市より基準地積の決め方（詳しくは、ニュース第29号4頁参照）の説明を行い、審議した結果、原案のとおり決定しました。

市は、この答申を受けて、3月31日付で基準地積を決定しました。  
 なお、実測確認申請を行った申請者には、後日「土地の地積の確認通知書」を通知する予定です。

#### 「その他」については、

1 事業計画書による事業完了年度を平成18年度から平成24年度まで期間を延伸及び資金計画の変更の公告を行ったことを報告しました。

なお、変更後の事業計画書は区画整理課事務所にて御覧いただけます。  
 2 平成18年度の事業の流れの説明を行いました。

市では、平成19年4月に予定している

「仮換地案の個別説明会」に向けて、来年度は、換地設計、土地の評価を行っていきます。

### 東小金井駅北口まちづくり協議会

東小金井駅北口まちづくり協議会は、平成17年8月22日に第1回の協議会を開催し、公募で選出された地権者等7名（現在10名）、学識経験者3名及び市職員1名の計11名（現在14名）で話し合いを行っております。

この東小金井駅北口地区では、土地地区画整理事業により公共施設の整備（道路、公園等）、宅地の造成、ライフラインの整備（上下水道、ガス等）を行い、「安全」・「快適」・「便利」なまちを目指しています。

しかし、土地地区画整理事業による面の整備だけでまちづくりが終わるわけではありません。

まちの中には、住宅や店舗や事務所など色々な建物があります。これらの建物が無秩序に建てられたら日照や騒音などの問題が発生し、住みにくいまちになってしまいます。

良いまちをつくるには、土地利用や建物用途についてお互いが守る最低限のルール（用途地域）や、そのまちの特色を活かし、みなさんのまちづくりの意向を反映させながら建物を誘導・規制していくルール（地区計画）を定め、良好な市街地の形成や維持保全を図ることが必要となってきます。

協議会では、平成17年3月に市に報告した「東小金井駅北口まちづくり協議会とりまとめ」を基に、具体的なまちのデザインを個々に検討しながら、東小金井駅北口のまちづくりのイメージやまちづくりを行う上でのルールづくりについて話し合いを行っています。

### 協議会の検討内容

まちづくり協議会での検討内容について報告します。

- 第1回（ニュース第28号参照）
- 第2回（東小金井駅北口の全体的な街並みづくりのイメージについて）
- 第3回（将来像を実現するための商業地、住宅地の街並みのイメージについて）
- 第4回（東小金井駅北口でのルールのあり方について）
- 第5回（用途地域についての具体案と想定される地区計画の内容について）
- 第6回（東久留米駅西口地区・国立市富士見通り・高幡地区・仙川駅周辺地区の見学会）
- 第7回（地区計画によるルールづくりの方向性について）
- 第8回（地区計画によるルールづくりの方向性について）

なお、裏面に東小金井駅北口の街並みのイメージに関する協議会の意見を掲載しております。

### ■東小金井駅北口の街並みづくりのイメージ

#### <住宅地のイメージ>

- 周辺の低層住宅地の環境と調和したまちづくり
- 路地裏などに子どもの居場所をあえてつくり、懐かしさ、思いやり、癒しにつながるまちなど

#### <駅前広場のイメージ>

- まちの象徴となるシンボルツリーを植える
- 安全・安心のまちを目指して交番を設置する

周辺資源との  
ネットワーク

周辺資源との  
ネットワーク

#### <シンボル道路（都市計画道路3・4・9）のイメージ>

- 並木道にする場合はある程度広い幅員を確保する
- 緊急車両の通行などを考えて広い幅員を確保する
- 歩道空間の広さや落ち葉などの管理面を踏まえ並木の必要性を考える
- 歩行者の量を踏まえた歩きやすい歩道空間を確保する
- 両側に歩道を確保するなど人を導くつくりにする

#### <1号公園について>

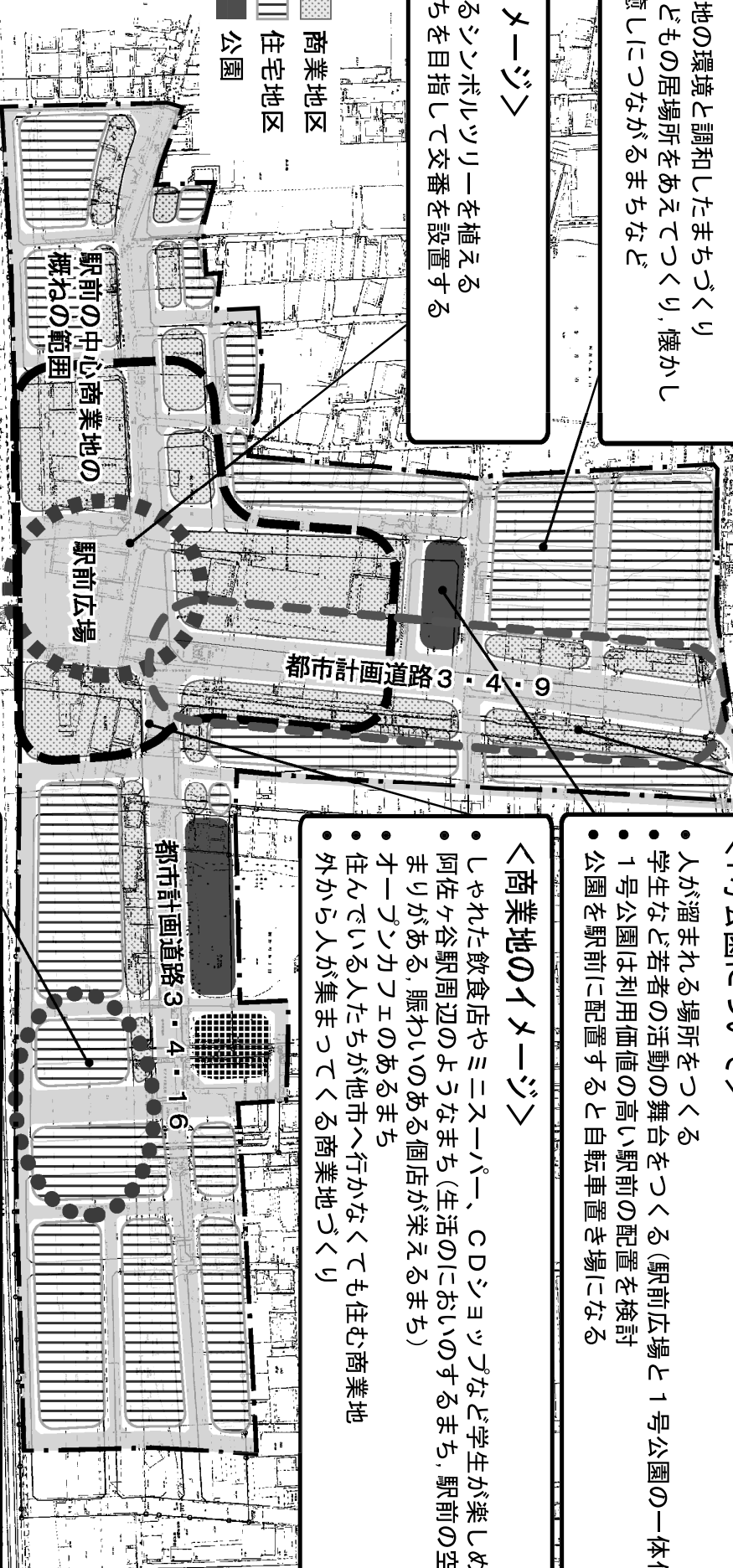
- 人が溜まれる場所をつくる
- 学生など若者の活動の舞台をつくる（駅前広場と1号公園の一体化）
- 1号公園は利用価値の高い駅前の配置を検討
- 公園を駅前に配置すると自転車置き場になる

#### <商業地のイメージ>

- しゃれた飲食店やミニスーパー、CDショップなど学生が楽しめる店を入れる
- 阿佐ヶ谷駅周辺のようなまち（生活のにおいのするまち、駅前の空間に緑・人溜まりがある、賑わいのある個店が栄えるまち）
- オープンカフェのあるまち
- 住んでいる人たちが他市へ行かなくても住む商業地
- 外から人が集まってくる商業地づくり

#### <公共用地の利用イメージ>

- 公園でスポーツ等をした後に体を休めることができる機能
- 人が集まる機能（例：イベントホール、魅力的な文化施設など）



上の図は東小金井駅北口まちづくり協議会での街並みづくりのイメージについての意見をまとめたものです。  
 現在協議会では、このような街並みのイメージを実現するために必要なまちづくりのルール（用途地域・地区計画）について話し合っています。今後用途地域、地区計画の素案ができましたら、地権者の皆様にお知らせをさせていただきます。