



第31号
 平成18年6月30日
 発行 小金井市
 編集 開発事業本部区画整理課
 小金井市梶野町5-3-37
 電話 (042)388-0771
 FAX (042)388-1513

仮換地案の第一次 個別説明会に向けて

今年度は、平成19年4月に予定している仮換地案の第一次個別説明会に向けて、『土地評価の作業』と『換地設計の作業』を行ってまいります。

『土地評価の作業』とは、整理前・整理後の宅地を評価するために路線価の算定や土地の評価を行う作業です。

『換地設計の作業』とは、整理前の宅地を新しい街区に割り込むために換地の位置、地積、形状などについて定める作業です。

今年度のスケジュールを下表に示し、作業の詳細について説明してまいります。

1 土地評価の作業

『土地評価の作業』を行うために、本年4月1日付けで3名の評価員を選任しました。(詳しくは、ニュース第30号をご参照下さい。)

市は、評価員に土地評価の基となる『土地評価基準(案)』及び土地評価要領

(案)などについて審議をしていただき、各評価員の意見を聴いて市が基準、要領及び路線価を決定し、換地設計の資料を作成してまいります。

2 申出換地の意向調査

平成16年5月に地権者の将来の生活設計について、意向調査を実施しました。今回、事業が進んでまいりましたので、権利者の将来の土地利用の意向を具体的に確認するために、『申出換地に関する意向調査』を実施し、換地設計作業に活用していきたいと考えております。ご協力をお願いします。

3 換地設計の作業

市は、土地区画整理審議会(以下「審議会」という。)に換地設計の基となる『換地設計基準(案)』及び換地設計要領(案)などについて審議をしていただき、審議会の意見を聴いて市が換地の位置の決め方などを決定し、換地設計の作業を行ってまいります。

換地設計の作業が終了した段階では、事前に審議会へ仮換地案の内容(換地の

位置や形状や減歩率など)を説明し、審議していただいたうえで、仮換地案の第一次個別説明会を実施する予定です。また、東小金井駅北口まちづくり協議会では、現在、用途地域及び地区計画についての話し合いを行っております。今後、用途地域及び地区計画の素案を作成し、地権者を対象とした説明会などを開催し、換地設計の中に反映した形で作業を進めてまいります。

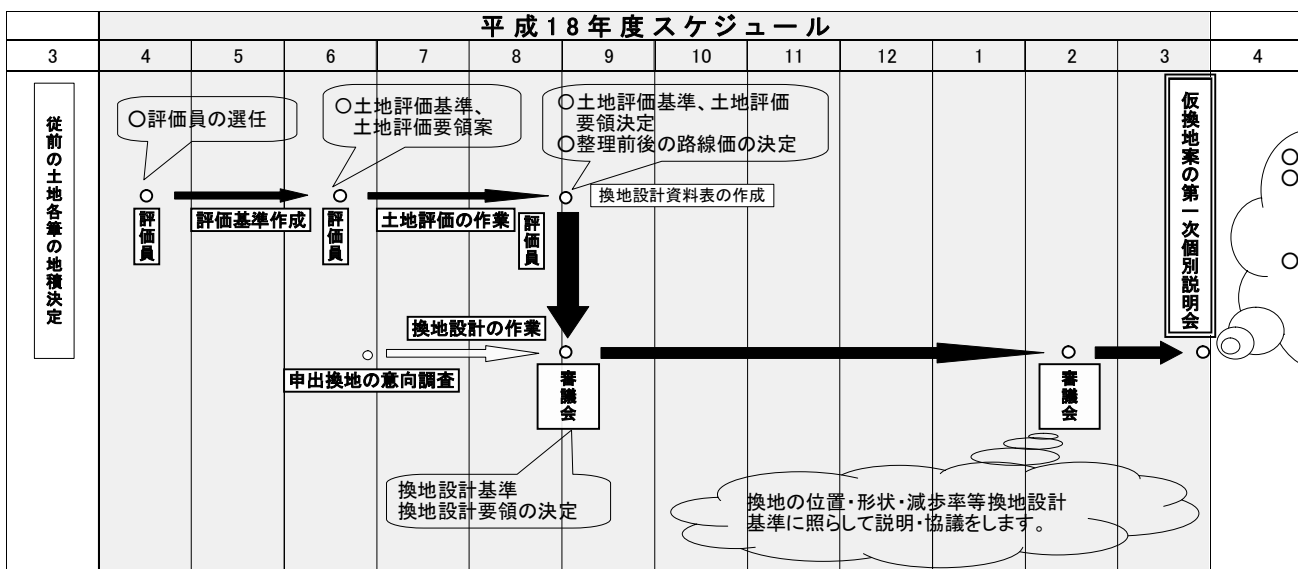
4 仮換地案の第一次個別説明会

個別説明会では、権利者一人ひとりの換地がどのようになるのかをご説明します。

個別説明会の内容は、整理前の宅地の面積、位置、形状と換地の面積、減歩率、位置、形状、道路との関係及び移転や工事などの概要を説明する予定です。期間は、土日を含む約2週間で実施する予定です。

なお、個別説明会で提示した案について、ご意見のある権利者は市に要望書を提出することができます。

今後とも事業の状況については、その都度地権者の方々にニュースや勉強会などで説明していくとともに、ご理解・ご協力をいただきながら事業を進めてまいります。



第七・八回勉強会 テーマ「まちづくり」

今までの勉強会では、土地区画整理事業(まちの基盤整備)について、ひととおり勉強をしてまいりました。今回から、『安全』『快適』『便利』なまちづくりをめざすために、土地・建物の利用の仕方や建物の建て方などの東小金井駅北口の将来像を創造する上で重要となる「まちづくりのルール」をテーマに勉強会を開催しました。

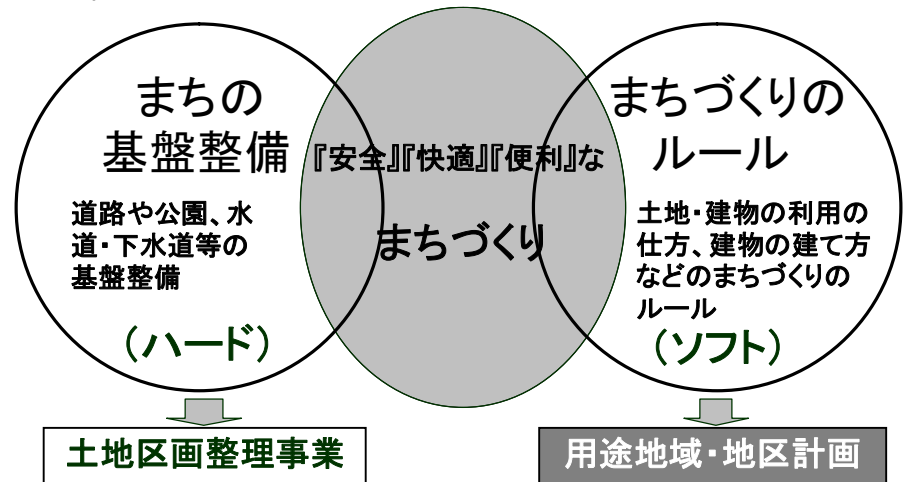
1 まちづくりの両輪ってなに？

まちづくりについては、現在、「まちづくり協議会」の中で具体的なルール作りについて話をしていますが、今回は、その基となる「用途地域」について勉強していきたいと思います。

- 右の図のように、『安全』『快適』『便利』なまちづくりは、
- ・道路や公園、水道や下水道などのライフラインなどの「まちの基盤整備」(ハード)
 - ・土地・建物の利用の仕方、建物の建て方などの「まちづくりのルール」(ソフト)

が『両輪』となって、実現していきます。

この地区では「まちの基盤整備」を土地区画整理事業により行います。一方の「まちづくりのルール」は、「用途地域」や「地区計画」という2つのルールが必要となります。



ポイント

- ・まちをつくるには、「基盤整備」と「まちづくりのルール」を作ることが必要です。
- ・まちづくりのルールは、「用途地域」や「地区計画」という2つのルールが必要となります。

2 まちづくりのルール

良いまちをつくるには基盤整備だけではなく、まちのルールを作ることが必要です。

まちは、「住宅」、「商店」、「工場」といった様々な土地の利用がされてきています。

しかし、種類の異なる建物(住宅や工場など)などが混じっていると、お互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。逆に、似たような建物などが集まっていると、住宅地、商業地など、それぞれの地域に合った環境を守ることができます。このルールを「用途地域」と「地区計画」で決めていきます。

「用途地域」とは、住宅地や商業地といったまちの特徴を区分して、『地域ごとの将来像にふさわしい「建物の用途(利用の仕方)」や「建て方(建物の大きさ、高さなど)」についての基本的なルール』を定めるものです。

「地区計画」とは、用途地域によるルールだけでは規制できない内容について、地区ごとの実情にあわせた「用途地域を補完する詳細なルール」を定めるものです。

なお、4頁にまちづくり協議会で話し合いを行っている地区計画によるルールの方向性を掲載しております。

「用途地域」: 土地利用・建て方の基本ルール

- まちを地域に区分し、それぞれの地域にふさわしい「土地・建物の利用の仕方」や「建物の建て方(建物の大きさ、高さなど)」についての基本的なルールを定めます。

「地区計画」: 用途地域を補完する詳しいルール

- 用途地域によるルールだけでは規制できない内容について、「地区ごとの実情にあわせた詳細なルール」を定めます。

3 用途地域ってなに？

用途地域とは、住宅地や商業地といったまちの特徴を区分して、地域ごとの将来像にふさわしい「建物の用途(利用の仕方)」や「建て方(建物の大きさ、高さなど)」についての基本的なルールを定めるものです。

用途地域は、住宅地で7種類、商業地では2種類、工業地では3種類、合計12種類があります。小金井市では、このうち、8種類、区画整理事業区域内では4種類の用途地域が現在指定されています。

住宅系と商業系の4種類の用途地域のイメージ

住宅系

商業系

第1種低層住居専用地域



- ・低層(3階以下)の住宅を中心とした住宅地をイメージした地域です。
- ・小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第1種中高層住居専用地域



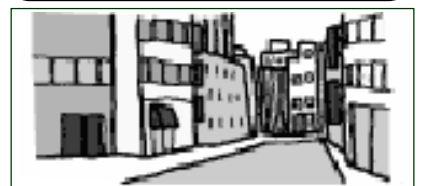
- ・中高層(4階以上)の住宅を中心とした住宅地をイメージした地域です。
- ・病院、大学、500mまでのお店なども建てられます。

近隣商業地域



- ・まわりの住民が日用品の買物などをするための商業地をイメージした地域です。
- ・住宅や店舗・事務所のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



- ・銀行、映画館、飲食店、百貨店など規模の大きな商業施設が集まる商業地をイメージした地域です。
- ・住宅や小規模の工場、風俗営業店舗も建てられます。

4 用途地域の基本ルール

用途地域による「まちづくりのルール」とは、大きく分けると、「建物の用途（建物の利用の仕方）のルール」と「建物の建て方のルール」が定められます。

また、「建物の建て方のルール」には、① 建ぺい率・容積率の規制、② 建物の高さの規制及び③ 建物の防火の規制の3つのルールがあります。

(1) 建物の用途（建物の利用の仕方）のルール

下の図は、主な用途地域ごとに、地域のなかで建てられる建物の用途を示しています。

「第1種低層住居専用地域」や「第1種中高層住居専用地域」といった住宅をイメージした用途地域では、「住居専用」という名のとおり、住宅地としての環境を守るため、商店や事務所などを始め、住宅以外の用途について規制が厳しくなっています。

用途地域 用途の例示	第1種 低層住居 専用地域	第1種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	近隣商業 地域	商業地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	△	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○
病院	×	○	○	○	○
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食等	×	○	○	○	○
〃 500㎡以内	×	○	○	○	○
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	×	×	△	○	○
上記以外の事務所等	×	×	△	○	○

「近隣商業地域」と「商業地域」の違いは、「近隣商業地域」では、『キャバレー・ナイトクラブ』といった娯楽性の高い飲食店や、いわゆる『性風俗営業』の店舗は建てることはできませんが、「商業地域」では建てることは可能です。

また、「第1種住居地域」は、住宅系の用途地域と商業系の用途地域の中間的な用途地域で、住宅を中心としながらも、幅広く各種の用途の混在を認める地域です。

用途地域 用途の例示	第1種 低層住居 専用地域	第1種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	近隣商業 地域	商業地域
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	△	○	○
ホテル、旅館	×	×	△	○	○
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	△	○	○
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	×	×	○	○
カラオケボックス等	×	×	×	○	○
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	×	○	○	○	○
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）	×	×	×	○	○
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	○	○
200㎡以上	×	×	×	○	○
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	○	○
個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	○	○
工場、作業所	×	×	△	△	△

○：建築できるもの △：大きさなどの条件付きで建築できるもの ×：建築できないもの

(2) 建物の建て方のルール

建ぺい率・容積率の規制について

「建ぺい率」は、敷地の中で「建物を建てることのできる部分の面積（建築面積）」の割合のことで、 $(\text{建築面積} \div \text{敷地面積}) \times 100$ (%)で表します。

このルールは、敷地の中で建物のまわりにある程度の空きを作ることで、隣り合う建物相互の間隔を保ち、お互いのプライバシーや採光等の環境を確保することや火災が起こった場合の延焼防止などを目的としています。

下の図を例に説明しますと、建ぺい率60%が指定された地域では、建築面積は敷地面積の60%以下にしなければなりません。

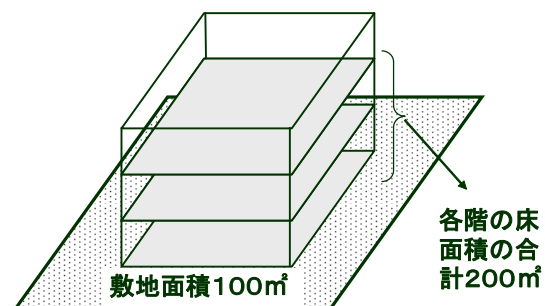
敷地面積が100㎡であれば、建築面積は、 $100 \text{㎡} \times 0.6 = 60 \text{㎡}$ 以下となります。

一般的に、「第1種低層住居専用地域」では40%又は50%が指定され、「第1種中高層住居専用地域」や「第1種住居地域」では60%、「近隣商業地域」では60%又は80%、「商業地域」では80%が指定されることが多くなっています。

例)「建ぺい率60%」の場合



例)「容積率200%」の場合



「建物の建て方のルール」には、この他にも建物の高さの規制や建物の防火の規制のルールがあります。

ポイント

- ・「建ぺい率」は、敷地のなかで「建物を建てることのできる部分の面積（建築面積）」の割合のことです。
- ・「容積率」は、建物の床面積の大きさを規制するルールです。

勉強会でのQ&A

5月21日に行いました勉強会での質問及び回答について、その一部を掲載します。

Q 事業計画が策定された後に建替えた建物については、建物の補償はなされないと聞いているが、現在でも建替えを行っているものが見受けられる。こうした権利者の方々は、補償がなされないということを分かっていて建替えているのか。

A 現在建て替えを行っている方は事前に区画整理課と協議を行っています。建築物を建てる事については規制をしていますが、許可が出る場合もあります。例えば区域内で営業をなさっている方は業務上改修、建て替えが必要な場合があります。その場合は区画整理課と協議をして現状で我慢して頂けるところは我慢していただくお願いをしています。必要に応じて許可をしている場合もあります。

Q 複数の用途地域にまたがっている敷地の場合は、ルールはどのように適用されるのか。
A ルールの種類によって異なります。具体的には次の表のとおりです。

ルールの種類	複数の用途地域にまたがる場合の対応
建物の用途	敷地面積の過半を占める用途地域のルールを適用します。
建ぺい率・容積率	それぞれの用途地域ごとに算出した建築面積・容積の合計が上限となります(加重平均)。
建物の高さ	それぞれの場所の高度地区の規制が適用されます。
建物の防火	きびしい方の構造制限のルールを適用します。

東小金井駅北口まちづくり協議会

前号のニュース(第30号)に協議会で話し合われた「東小金井駅北口の街並みづくりのイメージ」を掲載いたしました。このような街並みを実現するためには、そのまちに合わせた建物の用途・規模などのルール(用途地域)の他にさらに細かなルール(地区計画)を定めることが必要です。

下の図は現在協議会で話し合っている「地区計画によるルールづくりの方向性」をまとめたものです。図の左側には前回掲載した街並みづくりのイメージ、図の右側には街並みを実現するためのルールを掲載しています。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。

■ 地区計画によるルールづくりの方向性

