



第32号
 平成18年12月20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

地権者説明会を

開催しました。

市では、東小金井駅北口のまちづくりについて、東小金井駅北口まちづくり協議会と約4年間に渡り話し合いを行い、昨年、「とりまとめ」が作成されました。

昨年8月に新たに設置された協議会では前回協議会の「とりまとめ」を基にまちのイメージを整理し、具体的なまちづくりのルールについて話し合いを進めてまいりました。その結果、「用途地域見直し素案」並びに「地区計画素案」がまとまりました。また、前回協議会「とりまとめ」中の「残された課題」の市の考え方についても話し合いをしてまいりました。協議会では検討した用途地域見直し素案、地区計画素案並びに前回協議会「とりまとめ」中の「残された課題」の市の考え方について、地権者の方々に説明し、意見を聞くことが必要と考え、説明会を開催しました。

その後、説明会結果を踏まえて再度、協議会で話し合いを行い、現在、「とりまとめ」を作成中です。

市は、今後、この用途地域見直し素案及び地区計画素案を基に、東京都等の関係機関と調整していくこととなります。

1 地権者説明会

- (1) 日 時：平成18年9月24日
午後3時～午後6時
- (2) 場 所：市立小金井第三小学校
体育館
- (3) 出席者：59名

2 説明内容

事前に送付した2つの資料を基にパワーポイントを使用し説明(約1時間30分)を行い、その後、質疑応答(約1時間10分)が行われました。

説明した内容の要旨については2頁以降に掲載しました。

3 質疑応答の要旨

Q II用途地域の見直し素案では、新たに商業地の設定を行っているが、見直しの検討に当たって、将来的なまちの人口動向、商業地の売上げ予測、利用可能な店舗面積など統計的な分析は行われているのか。

A IIまちづくりを考えるには各段階があると考えています。第1段階は基盤整備の方法(当地区では区画整理事業で行います)、第2段階はまちづくりのルール(今回の用途地域の見直し・地

区計画など)、第3段階はルールに基づいた実質的なルール(店の作り方や統一性など)となります。統計的な分析は今後検討される第3段階で必要になると考えています。

Q II用途地域の見直し素案では容積率や建ぺい率が上げられているが、この結果、換地後の土地の評価も上がることになるのか。

A II換地後の土地に対する固定資産税等は、仮換地を指定し、その土地が使用できるようになった翌年の1月1日現在の評価を元に課税されます。その評価の方法については、検討中です。

Q II地区計画の素案では、住宅地において道路に面する部分をセットバックし、そこを緑化することが規定されているが、道路に面する部分の敷地内に自動車を止めることはできなくなるのか。

A II玄関や駐車場などを除いた部分を緑化していただくという主旨です。

Q II街区公園の位置の変更が説明されたが、変更した理由は何か。

A II駅前広場や都市計画道路の沿道は、まちの賑わいづくりのために地権者の方々に道路境界から1.5mセットバックしていただくことを考えています。協議会の中でも事業として賑わいづくりに何らかの形で寄与できないかとの検討がされ、人が集える場所をつくるという目的で、駅前広場と連携するようには街区公園の位置の変更を考えました。

仮換地案の第一次 個別説明会を前倒し

前号(第31号)でお知らせしました仮換地案の個別説明会を当初計画の平成19年4月より前倒し、平成19年2月末に開催する予定としました。

個別説明会では、権利者の方々に換地がどのようになるのかを説明します。これは、個別訪問などを行ったなかで、減歩、移転の方法等について不安を持っている方が多く、個々の減歩について、具体的な案を早期に提示する必要があると判断した為です。

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。

お知らせ

土地区画整理事業地区内で次の行為を行おうとする方は、東京都知事の許可が必要となります。

- (1) 建築物その他の工作物の新築、増築・土地の形質の変更
- (2) 五トン以上の物件の設置もしくは堆積

なお、事業進捗上支障となる場合は、不許可となることもあります。詳しくは市にお問い合わせいただき、事業に支障が出ないようご協力をお願いいたします。

地権者説明会の説明内容要旨

「安全・快適・便利なまちづくり」は、

① 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)

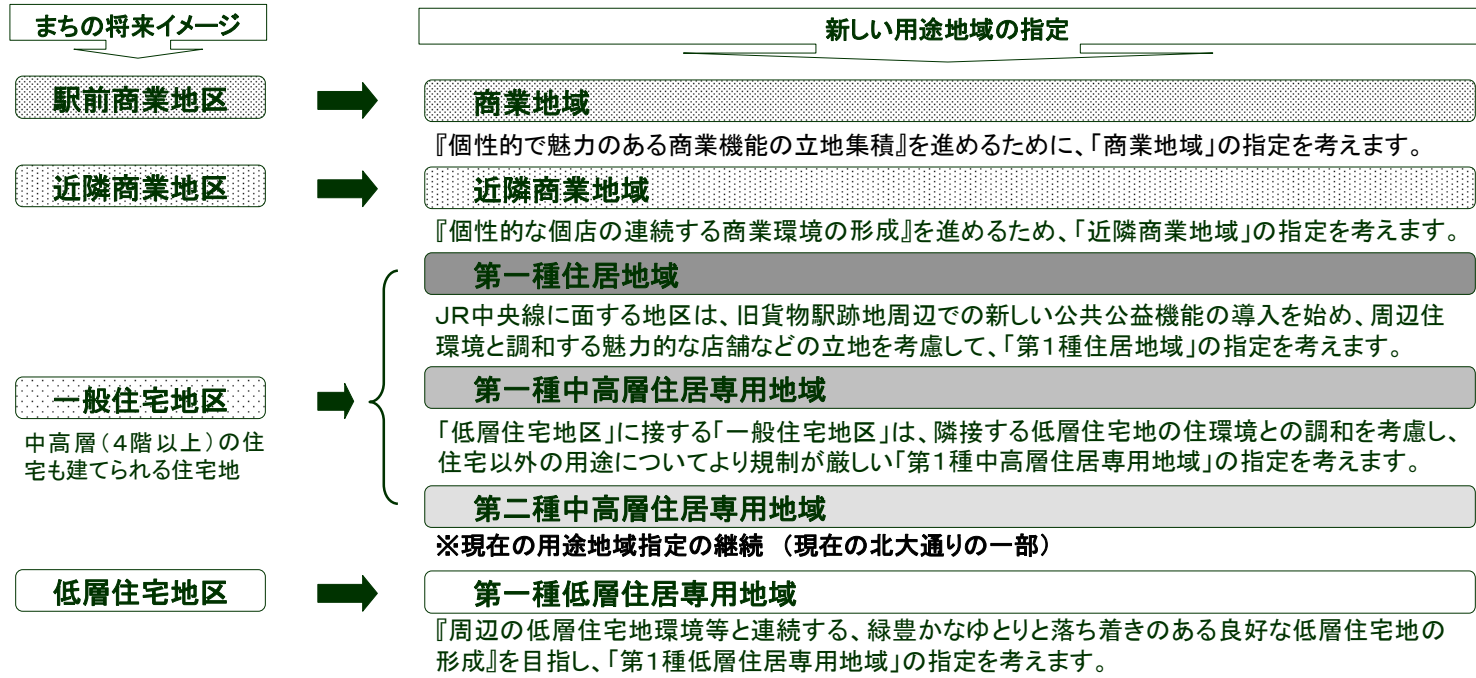
② 土地・建物の利用の仕方・建物の建て方などの「まちづくりのルール」(ソフト)が『両輪』となって、実現していきます。この地区では「まちの基盤整備」を、土地区画整理事業により行います。一方の「まちづくりのルール」は、「用途地域」や「地区計画」という2つのルールが必要となります。そのルールを定めることにより、それぞれの地域に合った環境を守ることができます。

一、用途地域見直し(素案)

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)」について基本的なルールを定めるものです。詳細については前号(第31号)をご覧ください。

協議会では下に示す4つの「まちの将来イメージ」を踏まえ、新しいまちにふさわしい「用途地域」の見直し(素案)について検討しました。

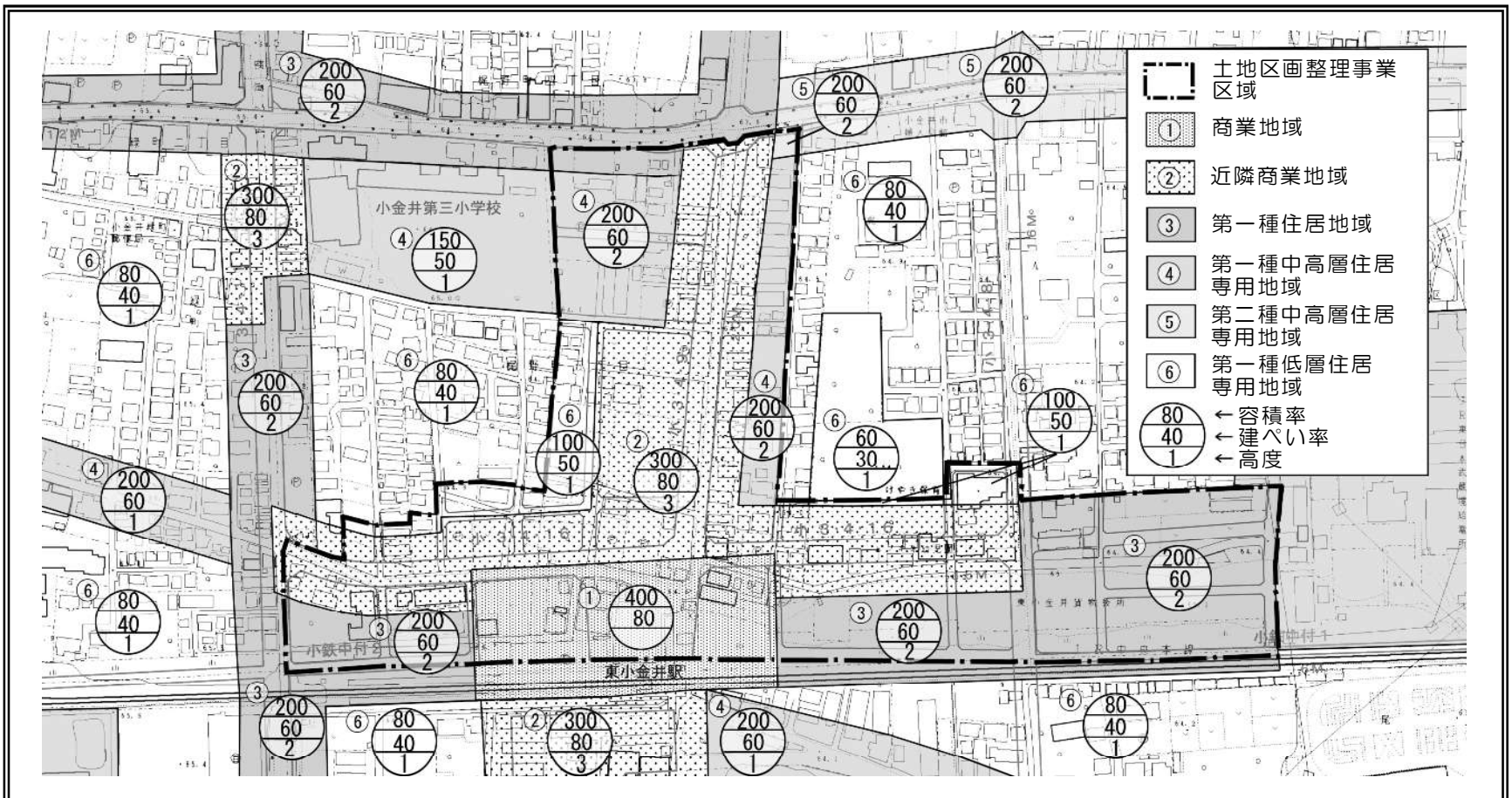
その結果、6種の用途地域として見直し素案を作成しました。



ポイント

- ・ まちの将来イメージを基に新しい用途地域を考えます。
- ・ 6種類の用途地域の指定を考えます。

■用途地域見直し(素案)

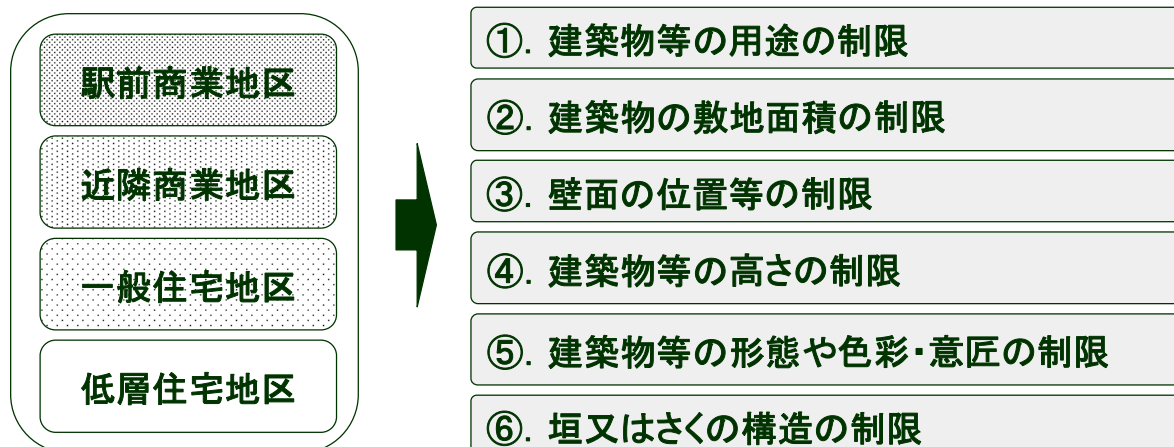


二、地区計画（素案）

まちの将来のイメージの実現をはかるため、用途地域（第31号2頁参照）でのまちづくりのルールを補完する地区計画のルールを定めます。

東小金井駅北口地区では、まちの将来イメージを4つの地区について、下の図のように6つの地区計画のルールを考えます。

まちの将来イメージ



以下から商業地（駅前商業地区、近隣商業地区）でのルールと住宅地（一般住宅地区、低層住宅地区）でのルールについて具体的に説明します。

(1) 商業地でのルール

「用途地域」では、用途地域の種類によって建てられる建物等の用途（利用の仕方）が決められています。このため、まちの将来像にそぐわない用途のものでも、「用途地域」の条件に適合すれば建てるのが可能となっています。

例えば、「商業地域」では、まちの賑わいをもたらす大きな店舗や事務所等が出来る一方で、風俗関連の施設、ギャンブル施設、倉庫・工場などもつくることができます。

このため、東小金井のまちの賑わいづくりにふさわしくない建物の立地を制限することを考えます。

また『個性的で魅力のある商業機能の立地集積』を目指す「駅前商業地区」、『個性的な個店の連続する商業環境の形成』を目指す「近隣商業地区」においては、周辺環境と調和した魅力的な店舗の集積・連続するまちにするため1～2階部分の立地制限を考えました。

① 建築物等の用途の制限

ア. 「性風俗に関する営業」店舗の立地制限

いわゆる「ソープランド」、「ストリップ劇場・ヌードスタジオ・個室ビデオ」、「モーテル・ラブホテル・レンタルルーム」、「アダルトショップ」、「テレフォンクラブ」、「風俗業紹介店」などの立地を規制します。

イ. 大きな「倉庫」や「工場」の立地制限

「延べ面積200㎡以上の倉庫」及び「工場」の立地を規制します。ただし、「工場」の中でも第1種低層住居専用地域や第1種中高層住居専用地域でもつくることができ、店舗としてまちの賑わいづくりに支障がないと考えられる「洋服店・畳屋等」や「自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋等」などに付随する小規模な作業場（床面積合計が50㎡以内、かつ原動機出力合計が0.75kw以下のもの）については立地を認めるように考えます。

また、現行の用途地域のルールに沿ってつくられた倉庫・工場などにも、規制の対象とないように考えます。

ウ. 「勝馬投票券発売所」や「場外車券売場」の立地制限

「勝馬投票券発売所」や「場外車券売場」のギャンブル施設の立地を規制します。

エ. 建物の1～2階部分での住宅の立地制限

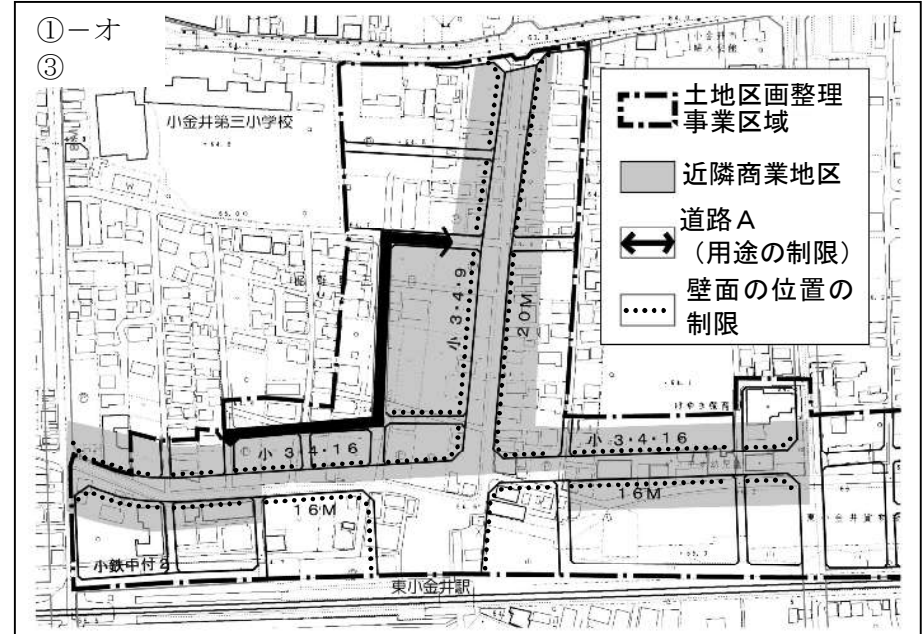
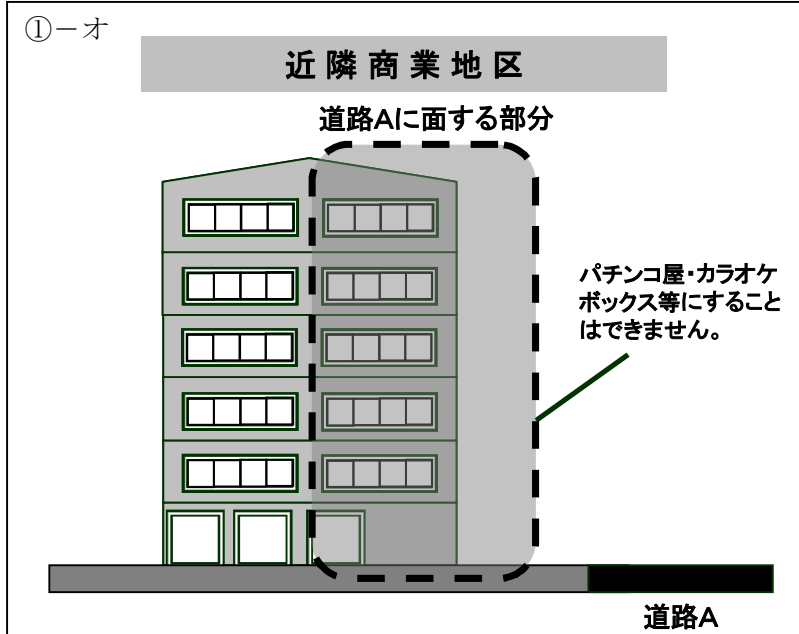
- 「駅前商業地区」では、建物の2階以下の部分を住宅にすることを制限します。
- 「近隣商業地区」では、都市計画道路等に面する建物に限り、建物の1階部分を住宅にすることを制限します。

オ. パチンコ屋・カラオケボックス等の立地制限

周辺の良好な住環境への影響を考慮し、5ページの図に示す、低層

駅前商業地区	近隣商業地区
①建築物等の用途の制限	
ア. 「性風俗に関する営業」店舗の立地制限	
イ. 大きな「倉庫」や「工場」の立地制限	
ウ. 場外馬券・車券場の立地制限	
エ. 駅前広場や都市計画道路等に面する建築物の1～2階部分での住宅の立地制限	
	オ. 周辺住宅地環境に配慮したパチンコ屋・カラオケボックス等の立地制限
②建築物の敷地面積の制限	
ア. 仮換地後の敷地を150㎡未満の敷地に分割することを制限	
③壁面の位置等の制限	
ア. 駅前広場や都市計画道路等に面する建築物の1階部分は、都市計画道路等の境界線から1.5m以上後退	
イ. 壁面後退部分の門、塀、広告物、看板等の工作物設置制限	
④建築物等の高さの制限	
	ア. 建築物等の高さは、地盤面から26m以下、かつ地上8階以下

住宅地に隣接する道路A（黒い太線で表示の部分）に面する建物の部分は、「パチンコ屋・カラオケボックス等」にすることを制限します。



② 建築物の敷地面積の制限

ア. 建築物の敷地面積の制限

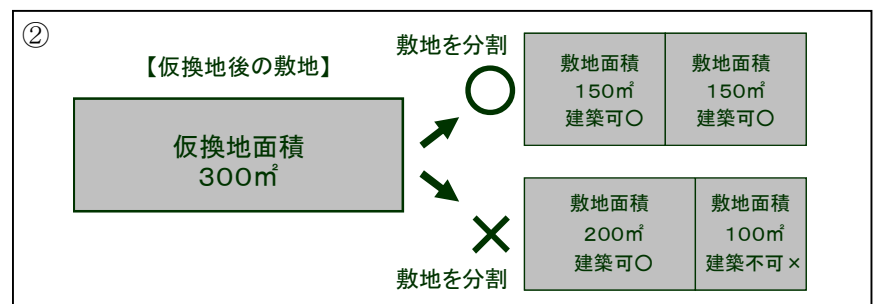
土地区画整理事業により道路や敷地が整ったまちが整備されますが、将来、敷地が分割され、小さい敷地に高い建物(ペンシルビル)が林立してしまうことも考えられます。

こうした敷地の細分化による環境の悪化を未然に防ぐために、「敷地面積の最低限度」を定めることを考えます。

駅前商業地区・近隣商業地区では、150㎡を最低敷地面積に設定することを考えます(右図参照)。

敷地面積の最低限度が150㎡に定められた場合、仮換地後の敷地を150㎡未満の敷地に分割すると、150㎡未満に分割した敷地では建築することができなくなります。

ただし、仮換地後の敷地面積が150㎡未満の場合、仮換地後の敷地を分割しないで、そのまま建築敷地とするときは規制の対象とはなりません。



③ 壁面の位置等の制限

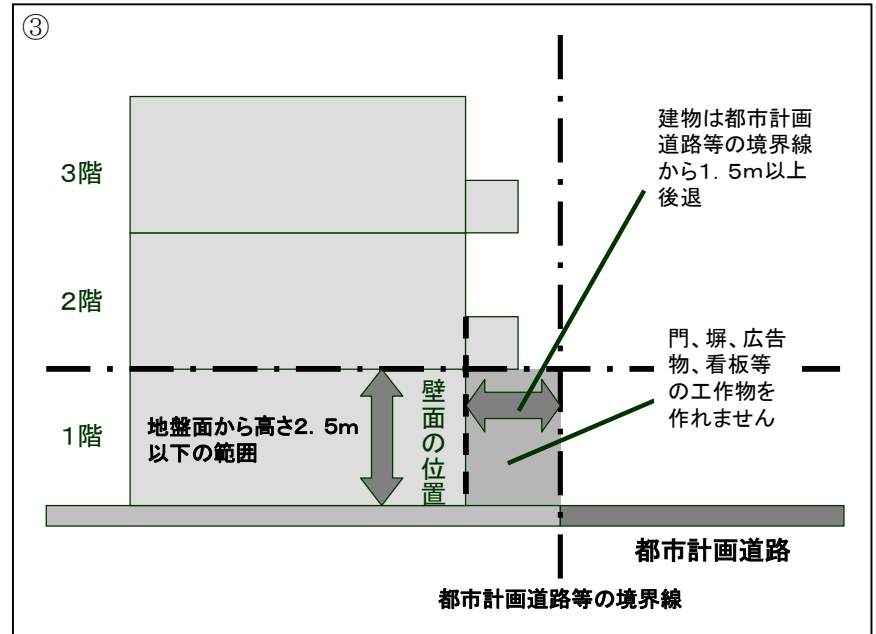
ア. 壁面の位置等の制限

ゆとりのある歩道がつくられても、面する商店にお客さんが入らなくては賑わいのあるまちはできません。また、自転車やお店の品物が歩道にはみだして置かれては、せっかくのゆとりのある街並みが損なわれてしまいます。

こうしたことを未然に防ぐとともに、賑わいのスペースを連続的に確保していくため、都市計画道路や駅前広場等に面する建物の1階部分を後退するルールを定めることを考えます。

具体的には、右上図に…で示した主に都市計画道路や駅前広場等に面する建物が該当します。右の図に示したように、建物の1階部分(地盤面から高さ2.5m以下の範囲)を道路や駅前広場等の境界線から1.5m以上後退していただくルールです。

セットバック部分は建物を建てる際に、建築敷地として計算されます。



イ. 壁面後退部分における工作物の設置制限

この建物のセットバックで生み出されるスペースは、歩道(公共空地)として利用されるのではなく、所有者が賑わいの演出のために利用するスペースとなります。このスペースを利用し、テーブルやベンチを置いてカフェテラスや商店のワゴンセールなどに利用することはできますが、固定された門、塀、広告物、看板などの工作物は作れないようにルールを定めることを考えます。

④ 建築物等の高さの制限

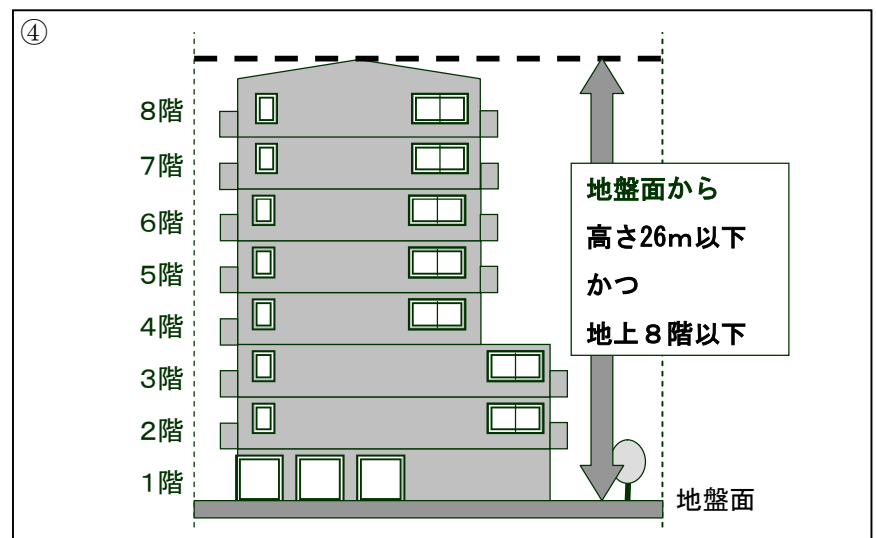
ア. 建築物等の高さの制限

建物の高さについては、用途地域ごとに道路斜線、日影規制、高度地区など様々な既存のルールによる制限があります。

しかしながら、こうしたルールを守っていても敷地の大きさや形状によっては、高層の建物が建てられる場合があります。

都市計画道路沿道は、『開放感のあるバランスのとれた街並み形成』をイメージされていますが、圧迫感をもたらす高層の建物が林立するようまちなならないよう、建物の高さの最高限度を定めることを考えます。

具体的には、近隣商業地区では、建築物の高さを地盤面から26m以下、かつ、地上8階以下に制限するルールです。



ポイント

- ・地区計画でまちの将来像にそぐわない用途を規制します。
- ・ゆとりある街並みを誘導します。

(2) 住宅地でのルール

② 建築物の敷地面積の制限

ゆとりある良好な住環境を形成し、将来に渡って保全していくため、「敷地面積の最低限度」を定めることを考えます。

一般住宅地区・低層住宅地区では、120㎡を最低敷地面積に設定することを考えています。

敷地面積の最低限度が120㎡に定められた場合、仮換地後の敷地を120㎡未満の敷地に分割すると、120㎡未満に分割した敷地では建築することができなくなります。

ただし、仮換地後の敷地面積が120㎡未満の場合、仮換地後の敷地を分割しないで、そのまま建築敷地とするときは規制の対象とはなりません。

③ 壁面の位置等の制限

住宅地では、建物を建てる際には、敷地境界のギリギリに建てるのではなく、周囲にゆとりの空間を設けることで日照や通風などが確保でき、緑の環境やゆとりある住環境が生み出されます。

敷地内にゆとりの空間を生み出し、建物相互の間隔を確保して敷地周りの緑化を進めるために、敷地境界線から建物を後退させるルールを定めることを考えます。

具体的には、右図に示すように、道路境界線からは沿道の緑化スペースの確保を考慮して1.0m以上、隣地境界線からは50cm以上、建物を後退していただくルールです。

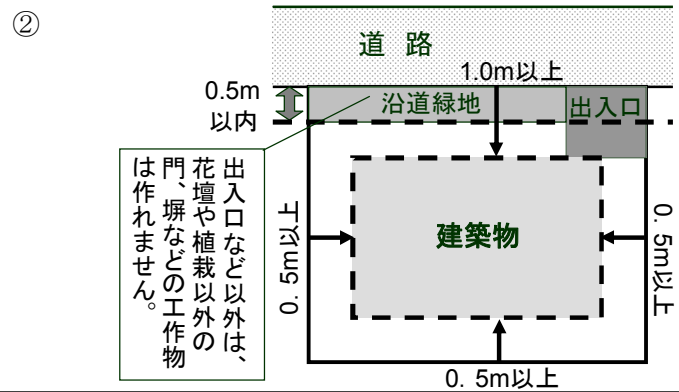
カーポートや5㎡以内の小さな物置(いずれも軒の高さが2.3m以下)については規制を緩和することを考えます。

また、この制限により建物が後退した部分のうち、道路に面する部分を積極的に緑化し、緑が連続する落ち着いた環境を生み出すためのルールを考えます。

具体的には、道路境界線から50cm以内の範囲は、出入口などで緑化することが難しい部分を除き、花壇や樹木などの植栽を設け、門や塀などの工作物はつくらないというルールです。

この結果、道路沿いには緑化された空間が連なることになり、緑豊かな街並みをつくっていくことができます。

一般住宅地区	低層住宅地区
<p>②建築物の敷地面積の制限</p> <p>ア. 仮換地後の敷地を120㎡未満の敷地に分割することを制限</p>	
<p>③壁面の位置等の制限</p> <p>ア. 道路境界線から1.0m以上後退 隣地境界線から0.5m以上後退</p>	
<p>④建築物等の高さの制限</p> <p>ア. 建築物等の高さは、地盤面から26m以下、かつ地上8階以下</p>	<p>※用途地域で高さ10m以下に規制されているので地区計画でルールは定めません。</p>



④ 建築物等の高さの制限

一般住宅地区は、『周辺の低層住宅地環境等との調和に配慮された中低層の緑豊かな居住環境の形成』をイメージされていますが、周辺の低層住宅地との調和をはかるため、建物の高さの最高限度を定めることを考えます。

具体的には、建築物の高さを地盤面から26m以下、かつ、地上8階以下に制限するルールです。

なお、低層住宅地区では用途地域で高さ10m以下などの制限があり、地区計画では特に制限を設けません。

駅前商業地区	近隣商業地区	一般住宅地区	低層住宅地区
<p>⑤建築物等の形態や色彩・意匠の制限</p> <p>ア. 建築物の外壁・屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺との調和及び景観形成に配慮した落ち着いた色彩とする。</p> <p>イ. 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮する。</p> <p>ウ. 高架水槽等の屋外設備は建築物と一体的なデザインとなるよう工夫し、位置、設置方法、色彩等に配慮する。</p>			
<p>⑥垣又はさくの構造の制限</p> <p>ア. 敷地のまわりに垣やさくを設ける場合、道路に面する部分は、生垣又は透過性のあるフェンスとし、生垣以外の高さは地盤面から1.2m以下とする。ただし、門柱又は植栽柵及びフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分は除く。</p>			

ポイント

・ゆとりのある緑豊かな街並みを誘導します。

(3) 商業地と住宅地の共通ルール

⑤ 建築物等の形態や色彩・意匠の制限

緑と調和した統一感のある美しい街並みをつくっていくため、建物や屋外広告物、高架水槽などの屋外設備の色や形についてルールを設けることを考えます。

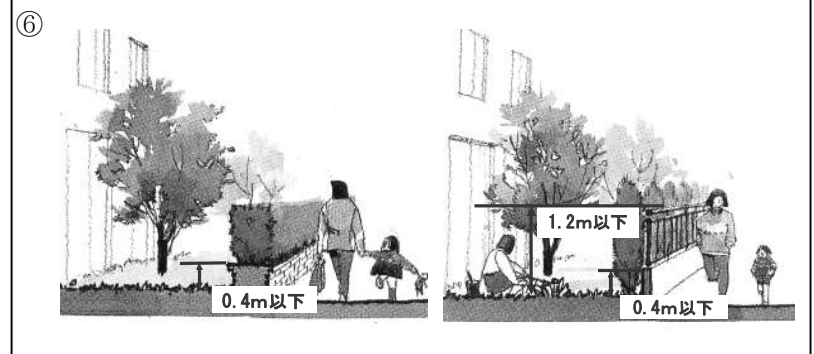
このルールを設けることで、建物や屋外広告物などの色やデザインについて、市が建築主と事前に協議する手続きが組み込まれ、「居住環境への調和」という観点から市の指導・助言等が可能になります。

⑥ 垣又はさくの構造の制限

敷地の道路に面する部分にブロック塀が建ち並ぶと、潤いに欠けた固いイメージの街並みになってしまいます。また、ブロック塀の場合は視認性が低いことから犯罪を行う際の死角となることや、地震の際などの倒壊の危険性が指摘されています。

このため、道路沿いに塀を設ける場合には、生垣や透過性のあるフェンスとするルールを定めることを考えています。

具体的には、右図で示したように、道路沿いに塀を設ける場合には、生垣又は高さ1.2m以下の透過性のあるフェンスとするルールです。ただし、基礎となる地盤面から40cm以下の部分はブロックやレンガ造とすることができます。



ポイント

・建築物等の形態や色彩・意匠を制限します。
・垣又はさくの構造を制限します。

三、前回協議会「残された課題」について

前回協議会の「とりまとめ」の中では、方向性が出されなかった事項を「残された課題」として整理しました。市は、「残された課題」の考え方について協議会に説明し、話し合いをしてまいりました。

(1) 都市計画道路の幅員

都市計画道路の幅員については、「残された課題」の中で「東小金井駅北口での道路の位置づけ、歩道及び車道の整備内容、土地利用など様々な観点から引き続き検討をしていく必要がある。」こととしています。

特に都市計画道路小3・4・9号線の歩道のイメージについてはシミュレーションによる検討もされました。市では、都市計画道路について、

- ① 減歩の負担
- ② 道路構造令での条件
- ③ 歩行者の安全性
- ④ まちづくり(賑わい)

という4つの視点から検討し、都市計画道路小3・4・9号線の幅員を次のとおりとしました。

歩道の幅員は、まちづくり並びに歩行者の安全の観点から、5.5m(歩行空間4.0m、植栽帯1.5m)としました。

車道の幅員は、バスと一般車両との円滑な交通を確保するため片側4.5m(車線3m、停車帯1.5m)としました。

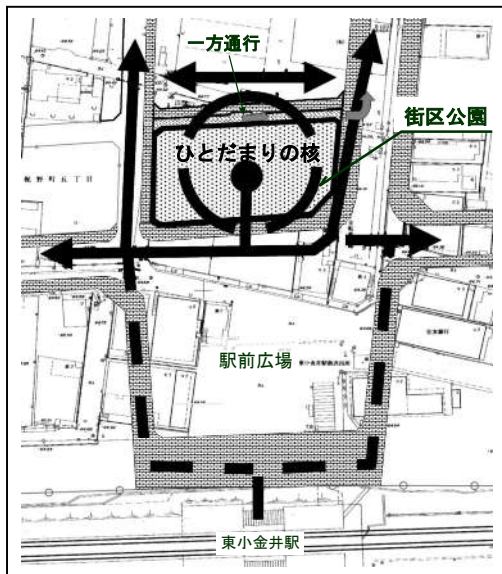
このことから、都市計画道路小3・

4・9号線の幅員を20mとしました。

(2) 街区公園について

街区公園については、「残された課題」の中で「意向調査の結果や他地区の整備事例などを参考にしながら駅前街区の土地利用と併せ、引き続き検討の必要がある。」こととしています。話し合いの中では以下の諸点について考慮し、街区公園の位置を駅前に変更することとしました。

- ・ 小金井公園への玄関口にふさわしい自然を感じられる駅前広場と街区公園づくり。
- ・ 駅前でありながらゆとりと潤いの感じられる東小金井らしいまち。
- ・ 地域住民や学生などの若い人たちが集まり憩える場所。
- ・ 東小金井駅と地域周辺の環境資源をつなぐ賑わいのある動線づくりによる商業の活性化。



(3) JR中央本線の南北を結ぶ道路・通路について

「残された課題」の中では、「JR中

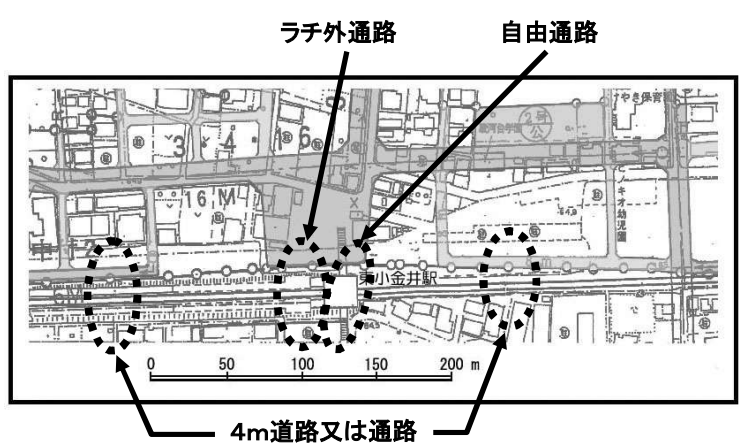
央本線の南北を結ぶ道路及び自由通路について、引き続き実現に向け市が関係機関に働きかけていく必要がある」と述べられています。

市では、JR東日本旅客鉄道(株)との話し合いの状況を含め、次のように考えています。

・ 4m幅の道路については、道路に限定せず、通路も含めて検討し、確保する方向で考えている。

・ 自由通路の8mへの変更は技術的に可能であることから確保することと考えている。

・ ラチ外通路の幅の変更(24m)については橋脚等のスパン間の影響で物理的に難しいこと、現在の乗降客数の中では例がないことから導入は難しいと考えている。



(4) 区画道路について

「残された課題」ではありませんが、前回協議会では区画道路の変更についても検討してまいりました。新たな協議会でも引続き話し合いを行い以下のような区画道路の変更が必要と考えています。

- ① 現状の並木道の保全や学童の安全性の観点から幅員6m↓9mを6m↓10mとする。
- ② 前回協議会のとおり
- ③ 前回協議会のとおり
- ④ 歩行者の通行の観点から幅員9m↓8mを現在の計画の9mとする。
- ⑤ 街区公園の位置変更にあわせて、区画道路の位置を変更する。

