



第34号
平成19年6月15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を終えて

1 期間 平成19年2月27日(火)
3月12日(月)(土・日含む)

2 時間 午前9時00分
午後4時30分

3 場所 小金井市婦人会館

4 説明内容 図面や調書を基に権利者に対して左記内容を個別に説明しました。

ア 設計図の変更箇所及びその設計図で換地設計案(※1)を作成した旨説明
イ 登記地積、基準地積及び地積の決定方法を説明
ウ 整理前と換地先の位置、形状を換地設計の方針に基づき説明すると共に換地地積、減歩率を説明
エ 小宅地については、清算金の基となる整理前と換地の評価の差を説明
オ 用途地域及び地区計画案を説明
カ 今後の権利者の土地利用などについて、ご意見を伺う。

キ 質疑応答

なお、個別説明会における来庁者数は、左記のとおりです。(土地所有者数157名、借地権所有者数14名、合計171名ですが、ここでは分かりやすいように権利別の集計表を掲載させて頂きました。)
また、個別説明会での主な質問を2面・3面に掲載させて頂きました。

■権利別来庁者数

Table with columns: 権利者数(組), 3月12日時点(来庁者(組), 来庁率(%)), 6月1日現在(来庁者(組), 来庁率(%)). Rows include 単有所有権, 共有所有権, 法人所有権, 借地権, 計.

借地権者は延べ20人ですが共有の借地権者もあり、権利別では16組になります。

■仮換地案に対する要望書要旨整理表

Table with columns: 分類【大分類】, 要望種別【中分類】, 要望の要旨【小分類】, 件数. Rows include 1 換地に関する要望, 2 移転補償に関する要望, 3 事業計画に関する要望, 4 用途地域・地区計画に関する要望, and a total row.

仮換地案に対する要望書

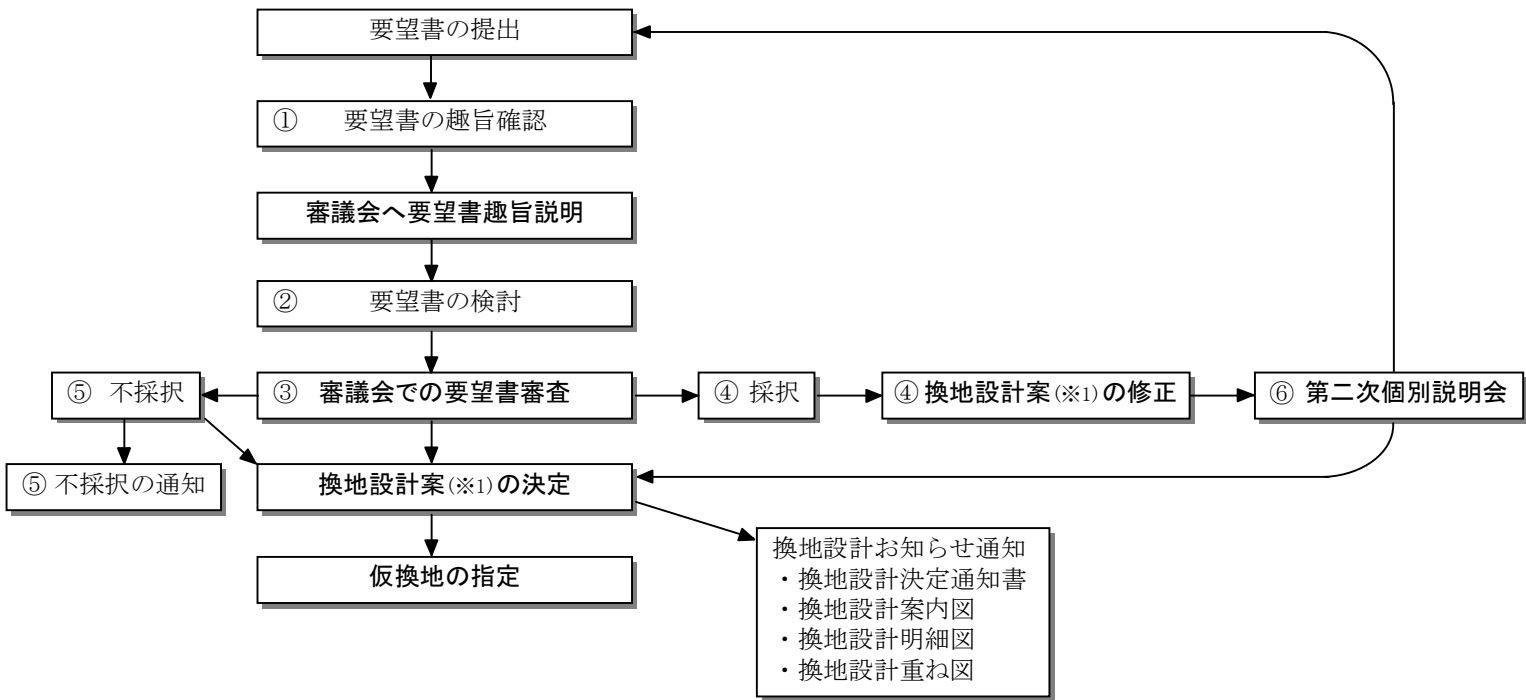
仮換地案の第一次個別説明会の結果、32通の要望書が市に提出されました。その内容を分類した表が、左記のとおりです。(1通に対して複数の要望あり。)

提出された要望書については、2面の『要望書の今後の取扱い』に基づき処理してまいります。



要望書の今後の取扱い

■ 要望書の提出から仮換地指定までの流れ



☞ 法95条第6項(私道)該当地については、換地設計明細図を除く。

- ① 要望書を提出された方に、必要に応じて要望書の趣旨について確認させていただきます。
- ② 要望書の趣旨を踏まえて換地設計案(※1)を修正すべきかどうかを全体の換地設計案(※1)を見ながら十分に検討します。
- ③ 要望書を検討した結果については、土地区画整理審議会に意見を聴いた上で要望書の取扱い(採択もしくは不採択)を決定します。
- ④ 要望書が採択された場合は、換地設計案(※1)の修正を行います。
- ⑤ 要望書が不採択された場合は、要望書を提出された方に不採択のお知らせをさせていただきます。
- ⑥ 第二次個別説明会については、要望書の有無に関わらず、第一次個別説明会の内容に変更があった方を対象に説明会を開催します。

個別説明会の主な質疑応答

- Q 清算金は、いつわかるのか。  
A 清算金の額については、事業の効果が顕著となる地区内の全体の工事の概成時(仮換地指定が終了し、公共施設に関する工事が概ね完了し、仮換地の使用収益が全て開始された時点)に評価員の意見を聴いて決定するので現時点ではわかりません。
- Q 平均減歩率は、どのようになっていくのか。  
A 平均減歩率は、事業計画上では27.20%(市の施策(①減価補償金による先行買収②市の施策による先行買収)として20.00%に近づける。)ですが、今回の換地設計案(※1)では19.8%となっています。
- Q 建物の移転や道路の工事は、いつごろから始まるのか。  
A 基本的には、換地設計案(※1)が決定しないと建物の移転計画や工事計画が立案出来ませんので現時点で時期について回答することは出来ませんが、今年度、工事全体計画を作成する予定です。換地設計案(※1)が決定する頃には、何時ごろ移転等をお願いするかをお知らせ出来るよう努めていきたいと思えます。
- Q 建物の移転には、どのような工法があり、誰が決めるものなのか。  
A 建物の移転工法には、曳家工法、再築工法、改造工法、復元工法、除却工法などがあります。実際は、移転の1年前に建物などを調査させて頂き、建物の構造、換地の位置や形状、移転の制約条件及び移転の順位等を検討し、出来るだけ従前の建物の機能と効用を損なわない工法を施行者が決めて権利者にご説明させて頂きます。通常の場合の行程の概略は、次のとおりです。  
換地設計案(※1)の決定↓移転計画作成↓移転実施計画の作成(移転年度計画・移転順位・工法)↓説明会(個別調査の半年から1年前に実施)↓個別調査↓積算↓協議↓承諾(仮換地指定)↓工事の着手(補償金の一部を前払い)↓移転工事の完了(補償金残額の支払い)
- Q 曳家して建物は、傷まないのか。  
A 曳家の技術も進んできているので傷みはほとんどありませんが、補償費用の中には傷んだ場合の修復費用も含まれておりますので、移転の工事業者と工事の内容についても十分協議をして頂きたいと思えます。
- Q アパートや借家に住んでいる人への補償は、どうなるのか。  
A 事業のために移転を必要とする時期にお住まいの方が、現在の建物と同程度のものを当地区の外に借りた場合に必要となる経費などを補償いたします。  
具体的には、引越しに要する費用(動

産移転料)、引越し先の契約に要する費用(敷金・礼金等)等となります。

Q 補償金を受けた場合の所得税の取扱いはどうなるのか。

A 補償金は税務上「対価補償金」として扱われ、資産の譲渡に伴う「譲渡所得」とみなされます。

譲渡所得の税務申告では最高5,000万円を控除することができ

る。「5,000万円特別控除の特例」と、

移転物件に代わる建物等の取得に充てた場合は、その充てた額について

は、譲渡がなかったものとみなされ所得税は課税されない「代替資産の取得の特例」のどちらかを選択することができます。

Q 日照時間を確保する為に、どのような規制があるのか。

A 建物高さについての制限として東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例(※2)、道路斜線・隣地斜線制限等や都市計画の中で定められる高度地区(※3)があります。

※2 ■東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例について

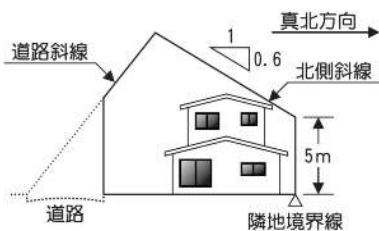
「日影規制」は、都市計画上に定められている用途地域のうち住居系地域、近隣商業地域、準工業地域において、建築物から一定の距離を超える範囲に一定時間以上の日影を生じさせないように建物の形態を規制することです。冬至の真太陽時の午前8時から

午後4時までの間にできる日影が対象となります。

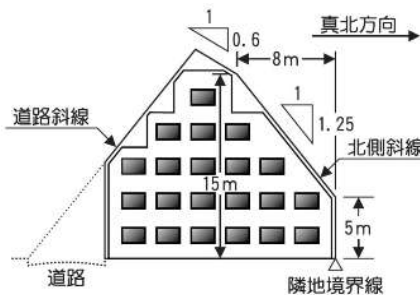
※3 ■高度地区について

市街地での各建築物の採光、通風、開放性等を確保するために、用途地域に応じて建築物の高さについての下図のように制限があります。高度地区は、建築敷地の北側の隣地境界からの斜線によって規制されます。

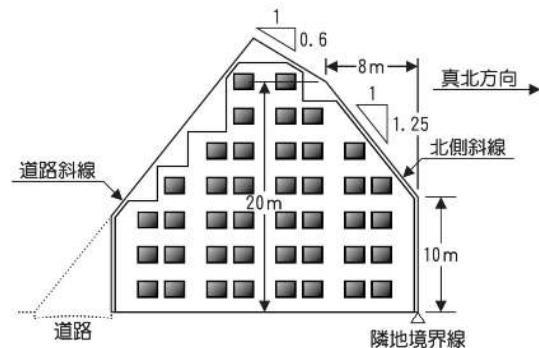
第1種高度地区



第2種高度地区



第3種高度地区



上図は高度地区のイメージを表した図です。

事業計画変更 説明会を開催

市では、まちづくり協議会で話し合った内容を受けて、区画道路・街区公園の変更並びに資金計画の見直しを行うため、事業計画変更案を作成し、利害関係者及び市民の皆さんを対象に説明会を開催しました。

1 説明会

- (1) 日時：平成19年3月18日(日) 午後3時~4時40分
(2) 場所：東小金井駅開設記念会館 (マロンホール)
(3) 出席者：32名

2 説明内容

当日配布した資料を基にパワーポイントを使用し説明を行った後、質疑応答が行われました。説明した内容の要旨については第33号に掲載しましたのでご覧下さい。なお、過去のニュースは区画整理課事務所にて配布しています。また、29号からは、小金井市ホームページにも掲載しています。(小金井市ホームページ) ↓各課のページ ↓区画整理課 ↓まちづくりニュース)

3 主な質疑応答

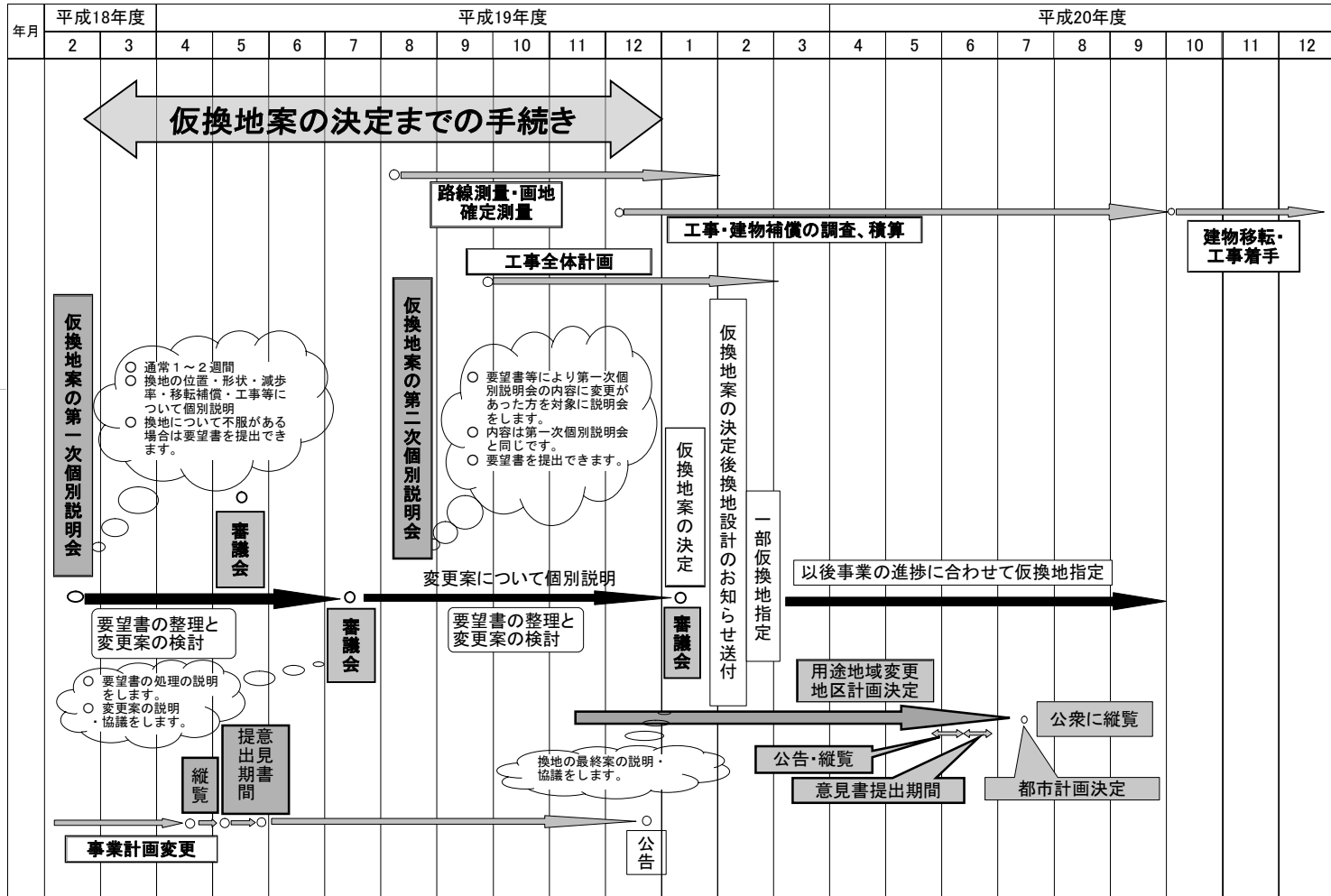
Q 都市計画道路整備の補助金の説明において用地費の影響を受けると説明していたが、土地区画整理事業で

は、それぞれの権利者が土地を出し合うのではないかと。
A 換地方式で権利者の皆様の減歩によって都市計画道路を整備する土地区画整理事業の整備手法に変更はありません。
土地区画整理事業では、区域内の都市計画道路や駅前広場の整備にかかる費用に対し国・都の補助金が出ます。その金額を決めるためのルールとして、都市計画道路や駅前広場の整備を仮に買収方式で整備した場合にかかる費用相当額(用地費、建物等移転費、工事費等相当分)を基に金額が算出できることになっております。

Q 貨物駅跡地内の区画道路の幅員が8mから6mに変更されたのはなぜか。
A 当初の計画では、貨物駅跡地は市が提案した計画では商業系の用途になっていました。商業系地区内の道路の幅員は原則8m以上となっているので、当初計画では最低幅員の8mでした。その後、まちづくり協議会で話し合いを行い、貨物駅跡地については、東小金井らしさを残すため、都市計画道路の沿道を除き、住居系(第1種住居地域)の用途にすることが提案されました。そして、区画道路の幅員についても話し合いを行い、貨物駅跡地の区画道路の幅員は6mと提案されました。

その他、街区公園の位置変更や資金計画の内容等について、多数のご意見を頂きました。

# 今後のスケジュール



平成19年度は、2面でもお知らせいたしますとおり、仮換地案の決定に向けて、左図のように手続きを行ってまいります。

また夏頃より、路線測量及び工事全体計画を、冬頃には、工事・建物補償の調査、積算を行ってまいります。

## 路線測量のお知らせ

東小金井駅北口地区の道路設計に必要な計画道路箇所等の現況高さなどの資料を得るため地区全域にわたって約3.3kmの測量を実施する予定です。

測量に当たりましては一部の宅地に立ち入りをさせて頂く場合がございます。

この場合は、事前にお知らせをし、ご了解を頂いたうえで宅地に入りますので、よろしくご協力お願いします。

詳細は、後日別途にお知らせいたします。

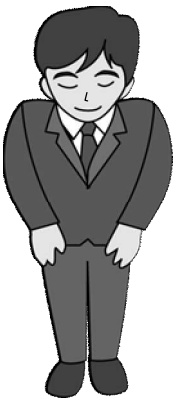
## 人事異動

石本前任課長の日野市よりの派遣が解除され、新たに日野市より岡崎課長補佐が派遣されました。4月からの課長及び課長補佐は次のとおりです。

課長：高橋 智（前区画整理課長補佐）  
 課長補佐：岡崎 健次（日野市より派遣）

### 岡崎課長補佐の挨拶

この度、日野市より派遣されました。東小金井駅北口周辺のまちづくりに尽力したいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。



## ご注意ください

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

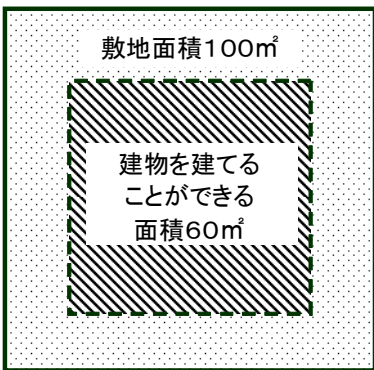
- (1) 建築物その他の工作物の新築、増築・土地の形質の変更
- (2) 五トン以上の物件の設置もしくは堆積

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せ頂き、事業に支障が出ないようご協力をお願いします。

## お詫び

「東小金井駅北口のまちづくり第31号」2ページに掲載された「建ぺい率60%」の図（左図参照）はイメージを图示したものであり、正確な比率で图示したものではありません。今後、そのような場合には、その旨を明記するよう注意してまいります。皆様方には大変ご迷惑をおかけし、申し訳ございませんでした。

例) 「建ぺい率60%」の場合



第31号2ページに掲載された図

※1 当地区において、換地設計案と仮換地案は同じ意味で取り扱っています。