



第37号  
 平成20年10月17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

## 換地設計案の決定について

市は、第二次個別説明会において権利者から要望書の提出がなかったこと等を考慮し、換地設計案について概ねの同意が得られたことから、平成20年7月9日(水)開催の土地区画整理審議会において換地設計案の決定について審議していただき、案のとおりとする旨の答申をいただきました。

市は、この審議会からの答申を受け、平成20年7月15日付けで換地設計案の決定を行いました。

## 第2回土地区画整理審議会を開催

平成20年6月6日(金)、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名の出席により、土地区画整理審議会を開催しました。

当日は、市より換地設計案の発表(第二次)について諮問しました。

内容は、4月21日(月)開催の土地区画整理審議会にて採択された要望等により第一次個別説明会で発表した第一次案から変更した箇所について説明した上で審議をしていただき、案のとおりとする旨の答申をいただきました。

## 第二次個別説明会を開催

- 1 期間 平成20年6月13日(金)～6月19日(木)(土・日含む。)
  - 2 時間 午前9時～午後5時
  - 3 場所 区画整理課事務所2階会議室
  - 4 説明内容 図面や調書を基に第一次案から換地設計の変更を行った権利者に対して左記内容を個別に説明しました。
- (1) 従前の宅地と第二次案での換地先の位置、形状を説明すると共に換地積、減歩率を説明
- (2) 小宅地については、清算金の基となる従前の宅地と換地の評価の差を説明
- (3) 質疑応答
- また、第二次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41名、借地権所有者1名、合計42名ですが、ここでは分かりやすいように権利別の集計表も掲載します。)
- なお、要望書の提出はありませんでした。

来庁者数 42人

### ① 所有者別

| 該当権利者(人) | 6月19日時点 |        | 10月1日現在 |        |
|----------|---------|--------|---------|--------|
|          | 来庁者(人)  | 来庁率(%) | 来庁者(人)  | 来庁率(%) |
| 土地所有者    | 61      | 67.2   | 45      | 73.8   |
| 借地権所有者   | 4       | 25.0   | 1       | 25.0   |
| 計        | 65      | 64.6   | 46      | 70.8   |

※ 借地権所有者9人の内5人を土地所有者に含めています。

### ② 権利別

| 該当権利者(組) | 6月19日時点 |        | 10月1日現在 |        |
|----------|---------|--------|---------|--------|
|          | 来庁者(組)  | 来庁率(%) | 来庁者(組)  | 来庁率(%) |
| 単所有権     | 20      | 85.0   | 20      | 100.0  |
| 共有所有権    | 11      | 100.0  | 11      | 100.0  |
| 法人所有権    | 10      | 100.0  | 10      | 100.0  |
| 借地権      | 3       | 100.0  | 3       | 100.0  |
| 計        | 44      | 93.2   | 44      | 100.0  |

## 第3回土地区画整理審議会を開催

平成20年7月9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7名の出席により、土地区画整理審議会を開催しました。

当日は、市より第二次個別説明会の実施結果や権利者から要望書の提出がなかったこと等を報告した上で、施行者として第二次案で決定したい旨諮問し、案のとおりとする旨の答申をいただきました。

## 第4回土地区画整理審議会を開催

平成20年9月16日(火)に午後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6名の出席により、土地区画整理審議会を開催しました。

当日は、市より仮換地指定の意義や手続き等を説明すると共に、平成20年から平成22年までに①補償調査、②建物・工作物等の移転、③道路の築造工事、④宅地の整地のいずれかを行う箇所(次ページ参照)についても説明しました。



## 都市計画(案)の 説明会を開催

東小金井駅北口のまちの将来像を具体化するため「東小金井駅北口まちづくり協議会」から地区計画等について提案を受けました。その提案内容を踏まえて地区計画等の市の案を作成し、平成20年6月8日(日)に都市計画(案)の説明会を開催いたしました。参加者は51名でした。主な質疑応答は次のとおりです。

### 質疑応答

#### 用途地域について

Q Ⅱ 近隣商業地域の隣が第一種低層住居専用地域というのは、他の地域ではないのでしょうか。近隣商業地域ですからその隣は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%位にするのが妥当ではないかと考えます。計画の見直しを考えていただけませんか。

A Ⅱ まちづくり協議会の中でもこの内容が討論されました。市の当初の計画と地権者との話し合いの中で問題となったのは、この区域内の商業系土地利用と住宅系土地利用の割合についてです。

市は当初、区画整理事業により、都市計画道路、区画道路を整備することで、住居系より商業系に近い用途にしたいという願望がありました。しかし、地権者の方々は、東小金井駅は昭和39年に国鉄に請願してできた請願駅であり、昔から駅前というわけではないため、住宅系という観念がありました。

協議の結果、事業区域内の外側の部分は、周りと連続した形で第一種低層住居専用地域(ただし、区域外との間に道路がある等の場合には、第一種中高層住居専用地域)にするという考えにまとまりました。

また、事業区域東西の第一種住居地域についても、当初市は商業系という考え方がございましたが、住居系に変更するという考え方でまとめられました。

Q Ⅱ 駅前商業地域や近隣商業地域では、大きなビルが建つというイメージが描かれていると思います。本当にビルを建ててテナント等が来る保障があるのでしょうか。

A Ⅱ 現在、東小金井駅北口は、駅前だけが近隣商業地域になっていますが、南口では、近隣商業地域が西武線の方まで続いています。駅周辺の現在の状況は、中央線沿線で考えますと高尾駅と同じようなレベルで、商業系規模では最低レベルです。現在の東小金井駅の乗降人員が、約56,000人であり規模は豊田駅、西八王子駅とほぼ同じです。しかし、商業系の用途地域の面積は、今回の変更でも東小金井駅周辺の方がはるかに低い案になっております。

また、商業系用途地域の範囲についても、駅からの距離が平均で半径約1.1kmに対して、今回の変更案でも東小金井駅北口は450m位しかありませんので、乗降人員や商業系の範囲から考えても、決して突出しているわけではありません。

#### 地区計画について

Q Ⅱ この地区計画では、環境を良くするためにはかなり色々な制限がありますが、減歩により今までの土地が小

さくなつたことに加え、さらに制限を加えられるのは、かなりの負担になってくるのではないのでしょうか。

A Ⅱ この地区計画原案作成については、まちづくり協議会の中で、市も地権者の皆さんと一緒にまちのルールを作るという立場で協議会に参加してきました。その根底に流れているのは、「制限」・「規制」を一方的に行うことではありません。地区計画では、「制限」・「規制」という表現を用いていますが、実態としては、地権者の皆さんと市が一緒に作り上げてきたものを、今回、発表させていただいていると考えております。

Q Ⅱ 建物の高さについて、高さ26m、8階建てまで建てられるということですが、高すぎるのではないのでしょうか。

A Ⅱ 高さの制限についてはまちづくり協議会の中で議論された内容です。まちづくり協議会では、他市の状況や現地視察等の事例に基づいて討論をしていただき、地域によってはそれ以上の高さが可能であっても、都市計画道路の幅員等と沿道の状況を勘案した結果、高さ26m、8階建て以下の判断をいたしました。市の案はその内容を反映しております。

#### 緑化について

Q Ⅱ 今度の都市計画がそのまま実行されると、ますます緑がなくなってしまうように思えます。緑をどう残して、どう増やすかということも、大きなまちづくりの柱の一つとして考えてもらえないでしょうか。

A Ⅱ 「緑を残す」という協議会での意見を今回の地区計画原案の中に反映するためにも地権者の方たちのご協力のもとに住宅地の沿道緑化を地区計画で定めます。沿道緑地のルール

では、住宅地では道路に面する沿道の部分で、緑化可能な部分の2分の1以上という形で緑化を進めることを考えています。

#### 都市計画手続きについて

Q Ⅱ 都市計画のスケジュールで、縦覧を3回設定していますが、なぜ3回設定したのかを設定時期の理由も含めて教えてもらいたいと思います。

A Ⅱ 縦覧の回数については、都市計画法の16条の縦覧というのが1回目、同法17条の縦覧が2回目、最後の縦覧は決定した後もずっと縦覧が出来ます。期間としては1回目と2回目は2週間程度ですが、3回目の縦覧では、期間を設けておりません。

### 都市計画案等の縦覧

都市計画法に基づき、左記のとおり縦覧を行いました。

(1) 地区計画原案の縦覧(同法第16条に基づき縦覧)

東小金井駅北口地区の地区計画原案について平成20年7月23日(水)から8月6日(水)まで都市計画原案の縦覧を行いました。縦覧者は6名、意見書が1通提出されました。

(2) 都市計画案の縦覧(同法第17条に基づき縦覧)

東小金井駅北口地区の①地区計画、②高度地区、③防火地域及び準防火地域、④用途地域について平成20年9月17日(水)から10月1日(水)まで都市計画案の縦覧を行いました。

縦覧者は6名、意見書が小金井市に対して1通提出されました。

※ ①③は小金井市決定、④は東京都決定になります。