



第33号  
 平成19年3月13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開催しました

市では、平成19年2月27日(火)から3月12日(月)まで仮換地案の第一次個別説明会を小金井市婦人会館にて開催しました。説明会では権利者の方々一人ひとりに換地(新しい土地)の位置・形状・面積等についてご説明しました。

ご都合により説明会にご欠席された方には今後も引き続き対応させていただきます。また、個別説明会で提示した案について、ご意見のある権利者の方は3月23日(金)まで市に要望書を提出することができます。ご提出された要望書については、施行者及び土地区画整理審議会で慎重に審議の上、取り扱いを決めます。なお、審議の結果については、要望書の提出者にご通知いたします。説明会当日の様子は次号に掲載する予定です。

## 事業計画変更案の説明会を開催します

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ました。

つきましては、利害関係者及び市民の皆さんを対象に説明会を開催いたしますのでご出席ください。

事業計画変更案の要旨については2頁以降に掲載しました。

(1)日 時：平成19年3月18日(日)  
 午後3時～5時

## 評価員の会合を開催しました

(2)場 所：東小金井駅開設記念会館  
 (マロンホール)  
 ※車での来場はご遠慮ください。

平成18年11月30日(木)、午後3時から区画整理課事務所2階会議室において、評価員3名(不動産鑑定士、税理士、土地区画整理士)の出席により、評価員の会合を開催しました。評価員とは市長が選任し、審議会の同意を得て任命された委員で、市から諮問される以下の項目について審議を行ないます。

## 平成18年度土地区画整理審議会を開催しました

土地区画整理審議会(以下「審議会」という。)は、権利者の皆様から選挙によって選出された委員(8名「現在は7名」と市長が選任する学識経験者(2名)の10名(現在は9名)で組織されています。(詳細は第27号をご覧ください。)

審議会委員の土屋勇さんが逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げます。なお、審議会委員は1名の欠員となりますが、法律や条例と照らし合わせた結果、問題がないと判断し現在の委員体制(9名)で行うこととしました。

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 立体換地における評価をする場合

会合では「土地評価基準(案)」について、市より説明を行い、審議して頂きました。その結果、案の通り決定されました。市はこの基準を基に換地設計の基礎となる土地評価の作業を行ないました。

## 第2回(換地設計基準案)の諮問

平成18年12月26日(火)、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名の出席により開催されました。

市より「換地設計基準(案)」について説明をし、審議して頂きました。その結果、案の通り決定されました。

その結果、換地設計基準と土地評価基準を基に、市では換地設計を行ないました。

## 第3回(仮換地案の諮問)

平成19年2月13日(火)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9名の出席により審議会が開催されました。

市より、「特別の定めをする宅地」※1についての説明を行なった後、「仮換地案」について審議して頂き、案の通り権利者の方々に説明する事が決定しました。その結果、個別説明会を開催することとなりました。

※1 小規模宅地の減歩緩和・換地を定めない宅地等

## 第1回(換地設計基準案)の事前説明

平成18年12月20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名の出席により開催されました。

換地設計に必要なルール(土地評価基準・換地設計基準案)及び事業の流れを説明し、次回の審議会で換地設計基準案及び事務処理基準案について諮問すること

## 第4回(事業計画変更案)の事前説明

平成19年2月22日(木)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9名の出席により開催されました。

平成19年3月18日(日)に開催される事業計画変更案の説明会に先立ち、市から事業計画変更案の内容について審議会に説明しました。

# 事業計画変更案を作成しました

市が施行する土地区画整理では、事業の内容(土地区画整理事業の名称等、施行の区域、設計の概要、施行の期間、資金計画等)について事業計画書として定めることになっています。

現在の事業計画書は平成12年2月1日に作成されておりますが、今後、具体的に事業を進めるに当たり、内容の見直しを行います。具体的には「東小金井駅北口まちづくり協議会」から提案をされた、区画道路・街区公園の位置の変更並びに資金計画の見直しとなります。今回、その内容をご説明します。また、今後、関係機関と協議し平成19年度中に変更を行う予定です。(スケジュールについては4頁に掲載しています。)

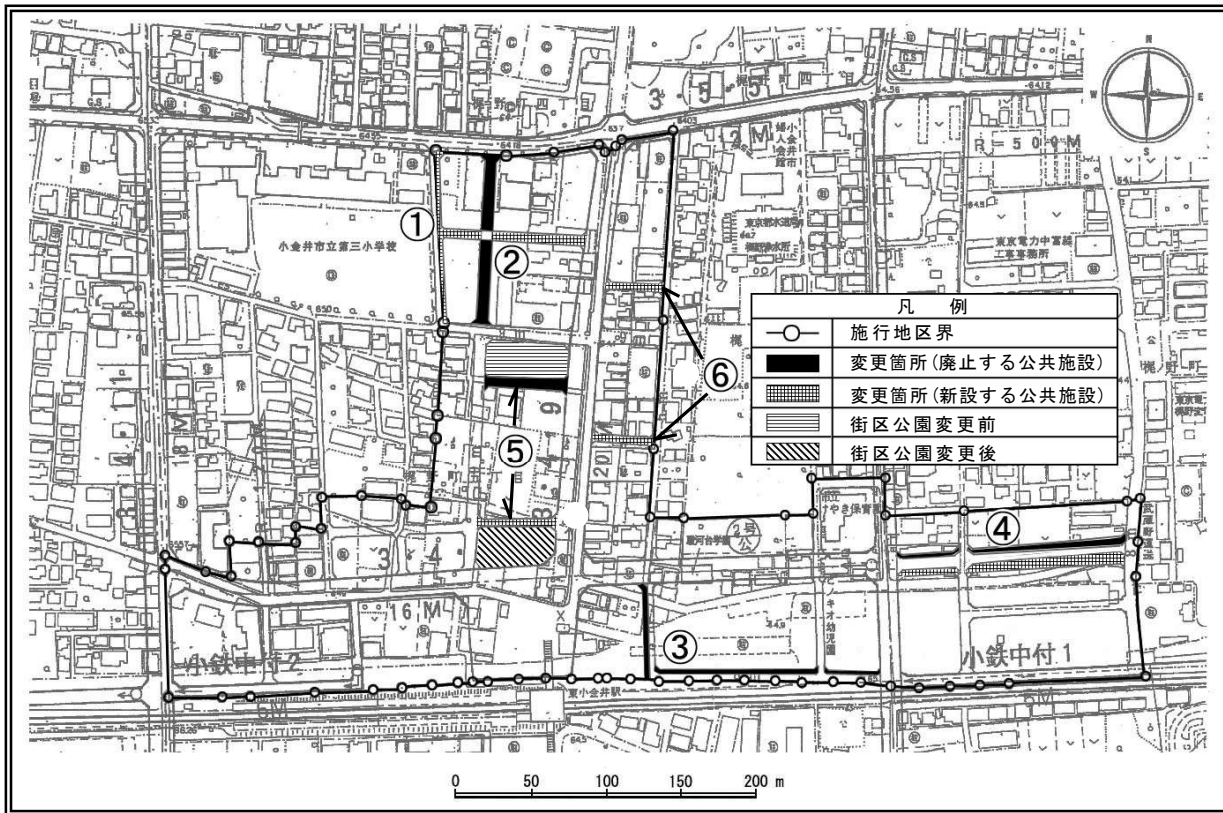
## 一、設計図見直し(案)

協議会では、東小金井駅北口及び東部地域の現況やまちづくりの課題を明らかにして、土地区画整理事業の計画内容の見直し、再検討を行なってきました。

その結果、土地利用や交通安全性、まちの賑わいを考慮し設計図を見直すこととなりました。

以下に変更箇所を示した新旧対照図と見直し後の設計図を掲載します。

### ■ 新旧対照図

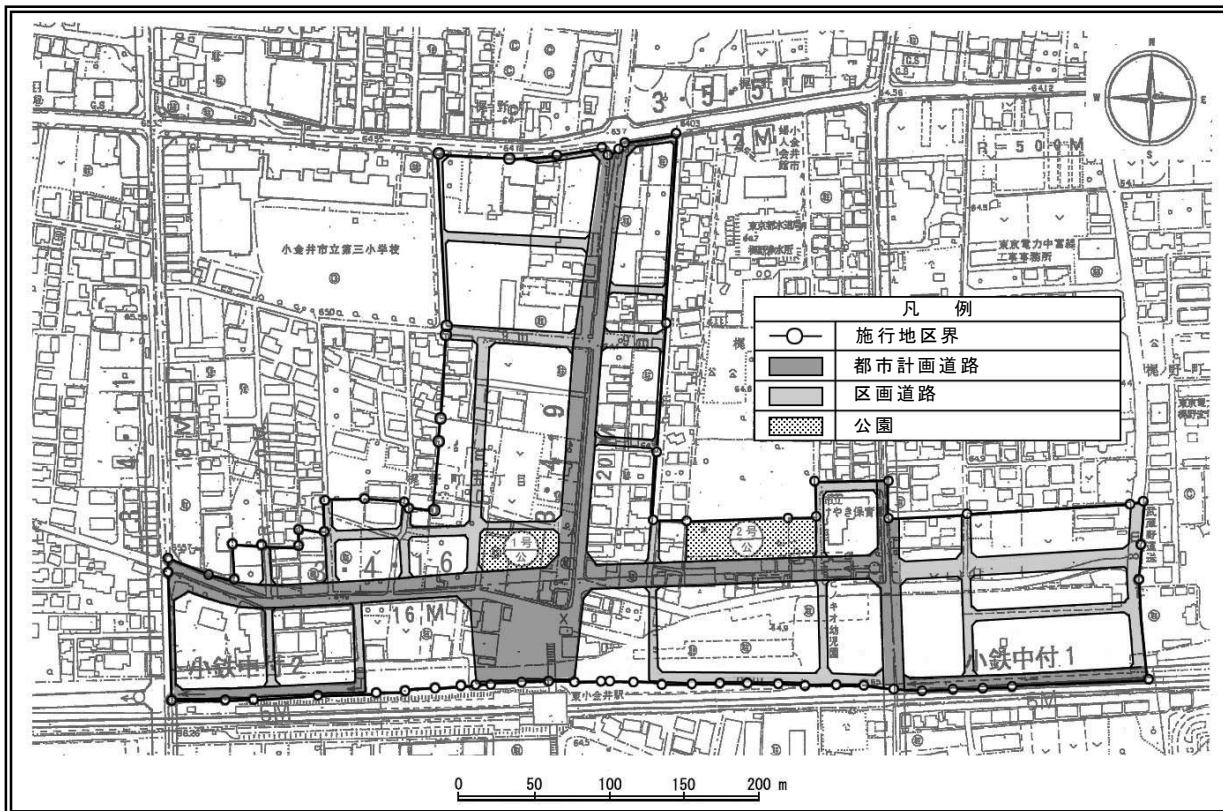


### — 変更内容 —

- ① 現状の並木道の保全や学童の安全性の観点から、幅員 6.5m→10.5m ※2 に変更する。(うち区域内4.0m)
- ② 住居系の土地利用への見直しにあわせ、日照を考慮し東西方向の線形とするとともに幅員を9m→6mに変更する。
- ③ 商業・業務系から住居系への土地利用の見直しにあわせ道路の幅員を縮小し8m→6mに変更する。
- ④ 交通動線にあわせて区画道路の位置を変更する。
- ⑤ 街区公園の位置を以下の理由により変更する。
  - ・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
  - ・駅前でありながらゆとりと潤いを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
 また、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。
- ⑥ 換地設計に伴い区画道路(幅員5m)を追加する。

※2 平成18年12月発行の「東小金井駅北口まちづくり協議会とりまとめ」においては10mとなっておりますが、現地の精査をした結果、10.5mとなりました。  
 なお、区域内については4.0mで変わりません。

### ■ 設計図(見直し後)



### ポイント

- ・まちづくり協議会で話し合われた案を基に設計図の変更を行います。
- ・街区公園を活用し小金井公園への玄関口にふさわしい駅前にするため、街区公園の位置変更を行ないます。

## 二、資金計画見直し（案）

現在の事業計画書は平成5年度ベースで資金（収入・支出）の計画をしています。今回、現時点（平成18年度）での資金（支出・収入）の計画を作成しました。

### ■ 事業費と市負担額

資金計画を見直し、支出内容について精査を行ない総事業費が140.2億円となりました。その結果、11.8億円の削減となりました。また、収入については国の補助金（国費）、都の補助金（都費）が地価の下落等により減額したため、市の負担額が17.5億円の増となります。

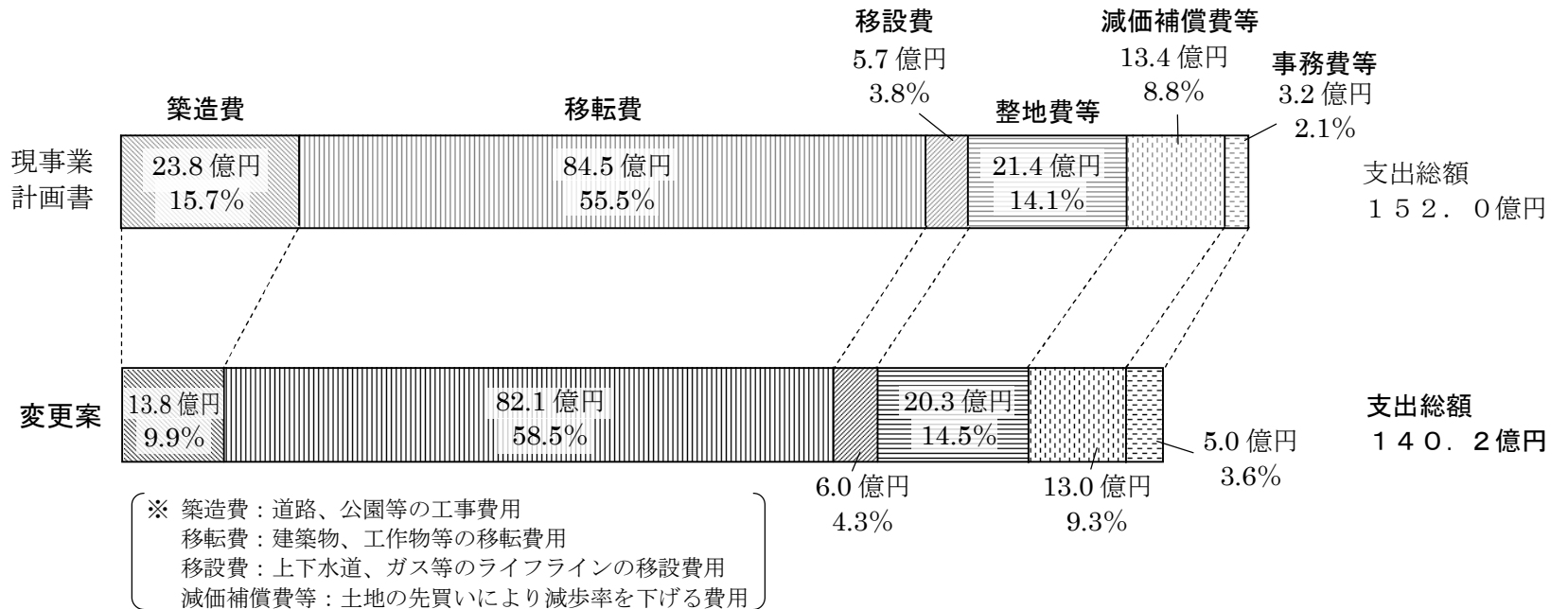
	現事業計画	変更案	差し引き増減額
事業費	152億円	140.2億円	△11.8億円
市負担額	38.9億円	56.4億円	17.5億円

### ■ 支出と収入

#### ① 支出

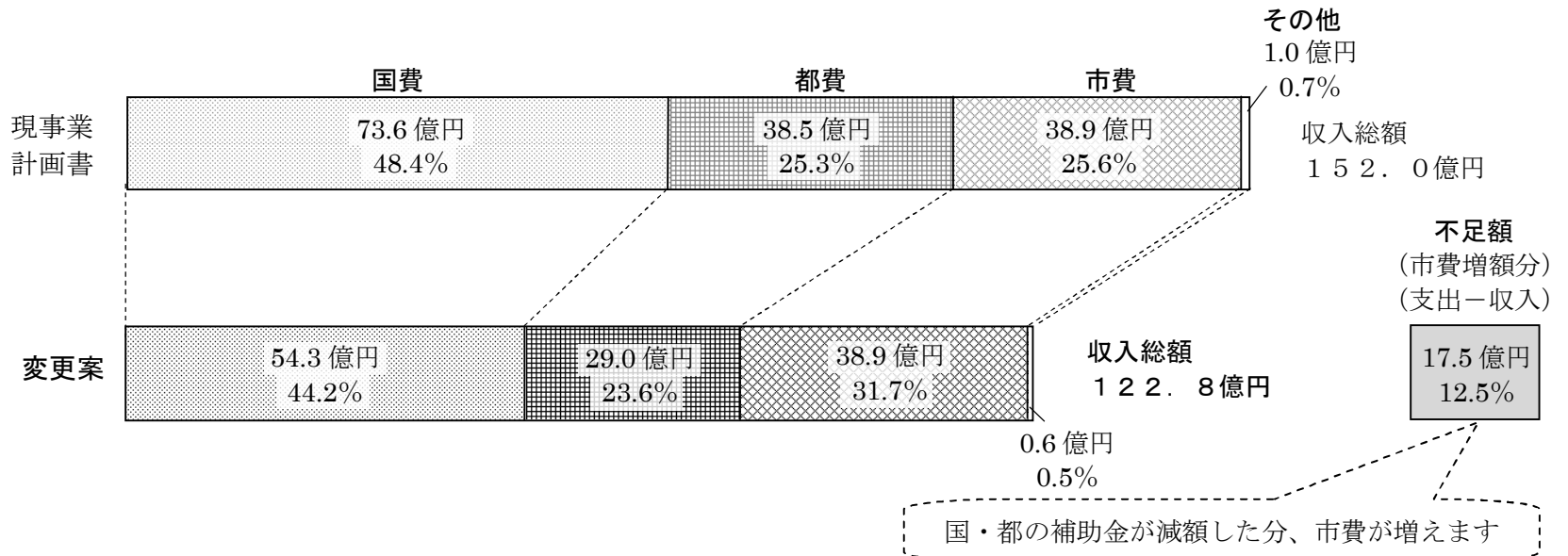
事業の内容を精査し、主に以下の理由により支出を削減することができました。

- (1) 梶野公園の整備方法の変更（他事業により一体整備）
- (2) 下水道の大口径管（700mm以上）の整備方法の変更（大口径管については他地区の下水も集水することから他事業により整備）
- (3) 電線地中化コスト低下（内容の精査）



#### ② 収入

区域内の駅前広場や広い道路（都市計画道路）は都市の幹線を構成することから国・都の補助金が出ます。当地区もその補助金を基に事業を進めてまいります。国・都の補助金は都市計画道路整備にかかる費用（用地費、建物移転費、工事費相当分）を基に算出されます。しかし、地価は平成5年9月より、42.5%減（平成18年9月）となっています。このため、地価の下落にともない用地費の補助金が減額するため、その分、市費の負担が17.5億円増えます。



#### ポイント

- ・具体的な事業の進捗状況にあたり、資金計画の見直しを行います。

# 「東小金井駅北口まちづくり協議会とりまとめ」まとまる

市では、新たな東小金井駅北口まちづくり協議会を平成17年8月に設置し、15回にわたり話し合いを行ってまいりました。

この話し合いについて「東小金井駅北口まちづくり協議会とりまとめ」として報告書を作成し、平成19年2月16日に協議会会長より市長に提出されました。

市ではこの「とりまとめ」の内容を受けて、「用途地域の見直し」並びに「地区計画の決定」を行ってまいります。

## 今後のスケジュール

今後の主なスケジュールについてご説明いたします。スケジュール表を下に掲載します。

### 仮換地案の決定まで

仮換地案の個別説明会で、権利者の方々からご提出されました要望書を整理し、変更案を検討してまいります。変更案が整いましたら、変更があった方を対象に平成19年夏頃、第二次個別説明会を行い、平成19年度末には仮換地案の決定及び一部の仮換地指定を予定しています。

### 工事全体計画

工事全体計画とは新しい道路の高

さ、宅地の高さ、上下水道、ガス等の位置等について計画図を定めるものです。

また、工事全体計画の資料となる現況の高さの測量を平成19年夏頃から行ないます。測量では権利者の方の宅地に入らせていただくこととなります。実施する前に別途お知らせをいたしますのでご理解とご協力をお願いします。

第二次個別説明会の結果と測量結果を踏まえながら平成19年9月頃より工事全体計画を立てていきます。

### 事業計画変更

本号でお知らせしております事業計画変更案について平成19年4月頃に縦覧を行い、東京都の認可を得て12月末に決定する予定です。

### 用途地域・地区計画

前号(第32号)でお知らせしました用途地域案と地区計画案については平成19年秋頃から都市計画上の手続きを行い、平成20年7月を目標に都市計画決定を行う予定です。

### 移転・工事

前述の準備が整った平成20年秋頃より工事着手が可能な地区から順次、建物移転等の整備を行って参ります。

スケジュールに変更がありましたら、その都度、皆様にお知らせいたします。

今後も、重要な事項に関しては権利者の方々の代表である審議会にご説明し、ご意見を伺いながら事業を進めてまいります。

## ■ 今後のスケジュール

