



第36号
平成20年5月14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

平成19年度第2回 土地区画整理審議会を開催

平成20年3月31日(月)、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、市より昨年の5月31日の審議会開催後から今日までの権利者との調整状況について報告・説明をすると共に、権利者から提出された換地設計案に対する要望書(32通・73件)の市の取り扱い方針を説明させていただきました。

要望書の採択・不採択 の審査判定方針

- ① 市は、要望書の取り扱い方針として、公平性を保った上で権利者の要望をできる限り実現する。
- ② 法や諸規程・諸基準を遵守する。
- ③ 今後の事業の進捗に影響が出ないようにする。

の3つの大原則を基に、換地設計に直接関係のない要望(移転補償に関する要望、事業計画に関する要望及び用途・地区計画に関する

る要望)は、『不採択』、また権利者との調整で同意がとれ(特に、換地の位置に関するもの)、換地設計を見直す必要がない要望も『不採択』の取り扱いとします。

なお、『換地設計を見直す必要がある』採択』とし、換地設計に反映させる方針を説明し、御理解をいただきました。

下図(換地設計案に対する要望書の要旨整理表)に要望に対する基本的な処理方針を掲載させていただきました。

平成20年度第1回 土地区画整理審議会を開催

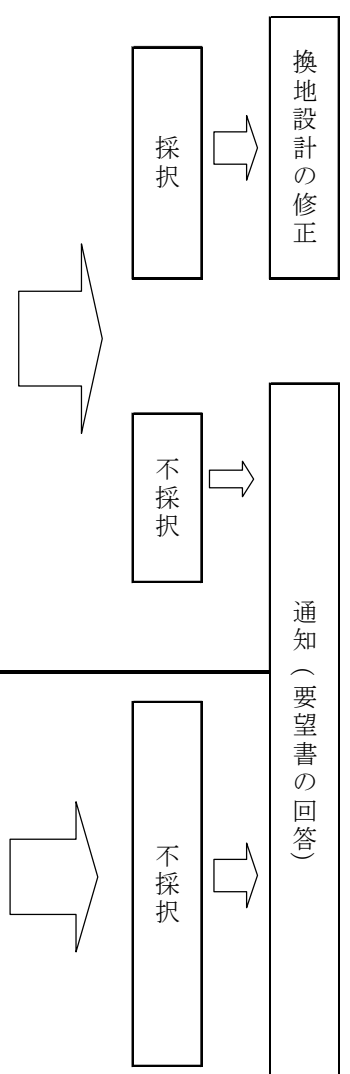
平成20年4月21日(月)、午後1時30分から区画整理課事務所2階会議室において委員7名の出席により、土地区画整理審議会を開催しました。

当日は、市より32通の要望書1件1件について施行者の要望書に対する見解(採択か不採択か)を詳細に説明した上で、審議をしていただき、施行者見解のとおりとする旨の答申をいただきました。

今後、『採択』された要望については、換地設計の修正作業を行い、また、『不採択』の要望については、要望書の提出者に回答及び説明を随時行なっていく予定です。

換地設計案に対する要望書の要旨整理表

分類 【大分類】	要望種別 【中分類】	要望の要旨 【小分類】	件数	要望に対する基本的な処理方針
1 換地に関する要望	1 位置に関するもの	1 角地を希望	7	従前地の状況を考慮し、照応の原則及び小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業換地設計基準(以下「換地設計基準」という。)に基づき、換地設計上考慮できるものは、位置の変更を検討する。 (※飛換地をしている土地については、権利者に換地先の同意をいただくことを前提に検討)
		2 接道する道路又は位置の変更について	7	
		3 分割換地又は合併換地	1	
		4 現位置付近の換地を希望	9	
		5 駅との距離に関するもの	3	
		6 換地先の用途地域について	2	
		計	29	
	2 換地形状に関するもの	1 間口、奥行、形状の修正を希望	11	従前地の状況、周辺とのバランス及び他の権利者への影響を考慮して、換地設計基準に基づき検討する。
		計	11	
	3 減歩率に関するもの	1 減歩率を緩和して欲しい	2	小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業土地評価基準に関する要綱(以下「土地評価基準」という。)及び換地設計基準のとおり算出しており、評価等の変更はしない。
		計	2	
	4 生活環境等に関するもの	1 日照又は庭先の確保	5	従前地が公共用地及び私道で、ある程度の確保されているものは検討する。
		計	5	
	5 その他	1 私道分の換地を希望	3	換地設計基準のとおりとし、換地はしない。 土地評価基準のとおりとし、権利者に理解を求めていく。 他の換地とのバランスを再度検討する。 土地評価基準のとおりとし、権利者に理解を求めていく。
		2 清算金に関するもの	2	
3 他の換地との比較		1		
4 その他(土地評価、土地の価値等)		2		
計		8		
小計		55		
2 移転補償に関する要望	1 全般	1 移転費用等に関するもの	4	移転計画に基づき現地を調査し、補償基準によって適正な補償を行う。移転計画を立案・現地調査して移転工法を定めるが、事前に十分協議をする。 内容により個々に対応する(個々又は説明会)
		2 曳家、再築等の移転工法に関するもの	2	
		3 その他(詳細説明、移転時期等)	2	
		計	8	
3 事業計画に関する要望	1 全般	1 計画街路位置の変更を希望	1	事業計画書(第2回変更)のとおりとする。 事業計画書(第2回変更)のとおりとする。 事業計画書(第2回変更)のとおりとする。
		2 計画街路幅員の変更を希望	1	
		3 公園計画に関するもの	2	
		計	4	
		4 用途地域・地区計画に関する要望	1 用途地域	
	計	3		
2 地区計画	1 セットバックに関するもの	2	関係機関と協議中であり、原則的には素案のとおりとする。 関係機関と協議中であり、原則的には素案のとおりとする。	
	2 土地・建物利用に関するもの	1		
	計	3		
合計			73	



第11回勉強会を開催しました

平成20年4月20日(日)と4月22日(火)の2日間、婦人会館において、用途地域・地区計画(案)を内容とした第11回勉強会を開催いたしました。

東小金井駅北口の用途地域見直し・地区計画の案については、東小金井駅北口まちづくり協議会で1年間以上に渡って検討され、平成18年12月にとりまとめられました。(※案の内容についてはニュース第32号をご参照下さい。)

このまちづくり協議会の案をもとに、東小金井駅北口地区の用途地域・地区計画の市の案を作成いたしました。

今回の勉強会では、その内容について、勉強しました。

主な質疑応答

Q Ⅱ 近隣商業地域の1階部分の住宅の制限について、『建物の1階部分のうち、都市計画道路、及び区画道路17号線に面する部分』については、『敷地の道路境界線から何メートル』という、具体的な奥行き制限はないのですか。

A Ⅱ 特に、『敷地の道路境界線から何メートル』といった制限は考えておりません。業種や業態によって、建物の間取りを自由に設計し易いようにしております。

Q Ⅱ 「容積率の最高限度の制限」について、用途地域変更後の指定容積率が適用されるのは『仮換地敷地の接する道路が整備された段階』とあり、具体的な状態はどうか。例えば、「道路の位置が確定した段階」と理解して良いのでしょうか。

A Ⅱ 「道路が整備された段階」は「仮換地指定後」とは、「道路の整備が確定になった段階」と考えています。その段階は、「質問のように「道路の位置が確定した段階」と言うことだけではありません。現在、関係機関と用途地域変更後の指定容積率が適用される具体的な基準を検討しているところです。

人事異動

前任の土橋開発事業技術担当参事(以下「参事」と省略させていただきます。)が東京都よりの派遣が解除され、新たに東京都より4月1日付けで武田参事が派遣されました。

新参事: 武田 光一(東京都より派遣)

武田参事の挨拶

この度、東京都から派遣されて参りました。微力ながら東小金井駅北口地区のまちづくりに貢献したいと思っておりますのでよろしくお願いたします。

換地設計案については、権利者調整にお時間をいただき、皆様方に御迷惑をおかけし大変申し訳ございません。現在、審議会から要望書の審査についての答申を受けて、換地設計案の修正作業を進めております。

作業完了後、審議会から換地設計の修正案に

ついて御意見を伺った後、仮換地案の第二次個別説明会を開催する予定で作業を進めております。なお、第二次個別説明会については、第一次個別説明会の内容から変更があった方を対象とします。引き続き御理解と御協力をお願いいたします。

今後のスケジュール

事業の流れ

