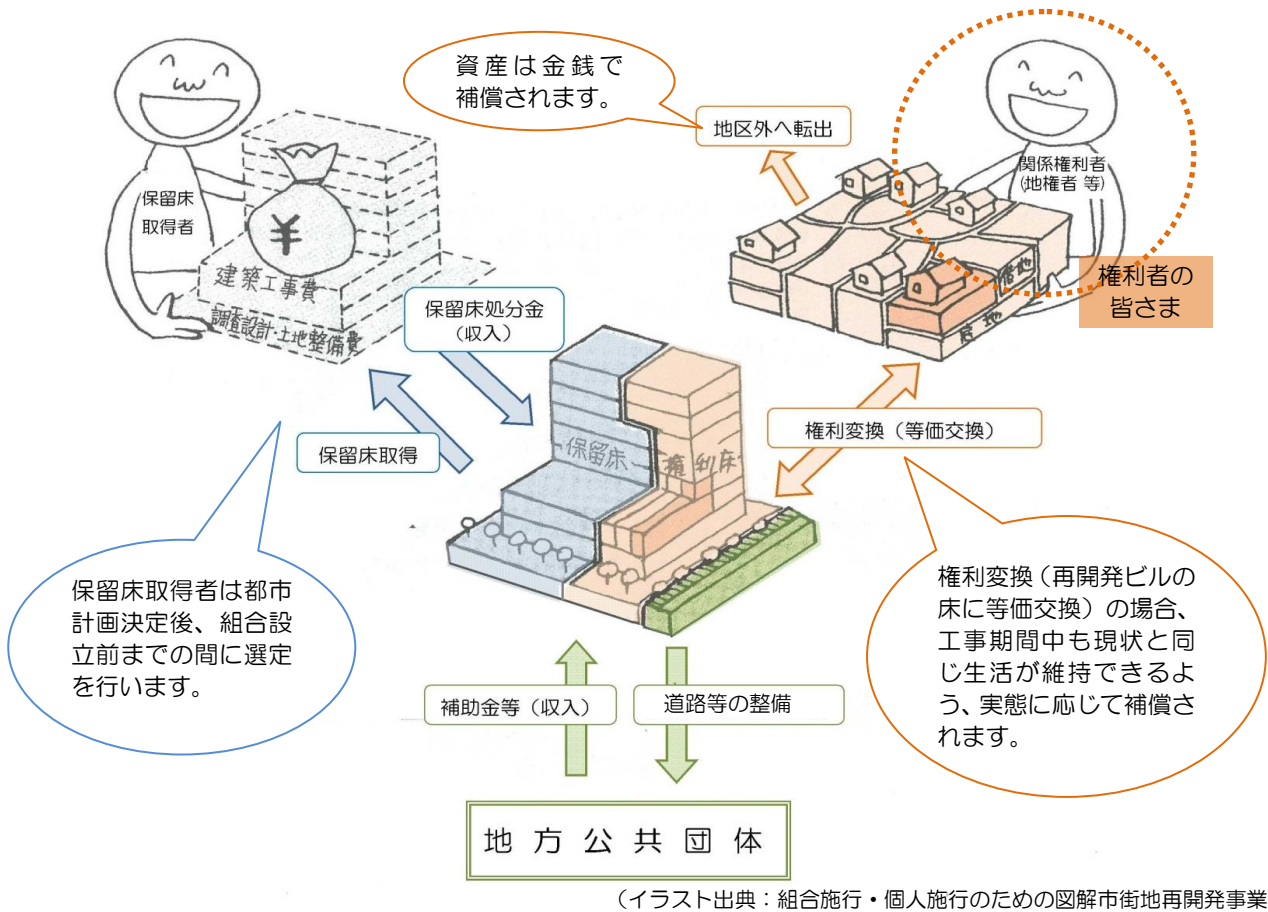


## 再開発に関するQ&Aその2（再開発事業の仕組みについて）

### Q3. 再開発事業ってどんな仕組みなの？

A. 当地区で行う第一種市街地再開発事業は以下のような仕組みで成り立っています。

- 土地の高度利用と都市機能の更新を目的として、道路等の公共施設と施設建築物の整備を行うものです。
- 現在の資産は、再開発ビルの床に等価で置き換わります（等価交換）。これを「権利変換」といいます。
- 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることができます。
- 事業に必要な資金（新しい建物の建築工事費等）は原則として、土地の高度利用で生み出した余分な床（保留床といいます）をデベロッパー等に売却することによる資金（保留床処分金）や、地方公共団体からの補助金でまかないます。



引き続き加入届の提出をお待ちしております！

ご意見、ご相談がございましたら、気軽にご連絡ください。

編集発行 武蔵小金井駅南口第2地区市街地再開発準備組合

事務局 小金井市本町1丁目8番1号 日興パレス小金井 201  
武蔵小金井駅南口第2地区市街地再開発準備組合事務局  
(担当：稲邊、久保、新谷)

電話 042-316-4711 / FAX 042-316-4712

総合データ 東京都墨田区横網 2-10-12 AXSビル5階  
株式会社佐藤総合計画

電話 03-5611-7251

## はじめに

毎日暑い日が続いておりましたが、朝晩はようやくしのぎやすい季節となりました。皆様いかがお過ごしでしょうか。

現在準備組合は、都市計画決定へ向けた活動として東京都・小金井市の関係機関との協議を精力的に行っております。

準備組合事務所には、月～金曜日の9:30～17:00のあいだ事務局員がおりますので、再開発に関するご質問・ご意見等ございましたら、いつでもお問い合わせください！

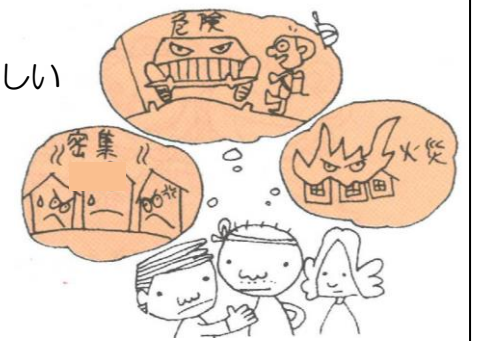


## 当地区における再開発事業について

### ■なぜ再開発事業を行うのか？

当地区は駅前という利便性の高い立地でありながら、高度利用がなされておらず、地区のポテンシャルが生かし切れていない状況です。また以下のような課題があげられます。

- ・老朽化した木造建物が多く災害時の安全性の確保が難しい
- ・歩行者空間が脆弱であり、防災性に課題がある
- ・幅員の狭い道路が多いため、緊急車両や消防車両の通行が難しい など



当地区で再開発を行うことによって、

「駅前の立地を生かした生活サービス施設の整備による賑わいの創出」や「空地等の整備による居住環境の向上、防災性の向上」など様々な効果が期待できます。

皆さまにとって安全・安心なまち、時代にあったまちづくりを実現するため、再開発事業を行います。

### ■再開発事業と都市計画とは

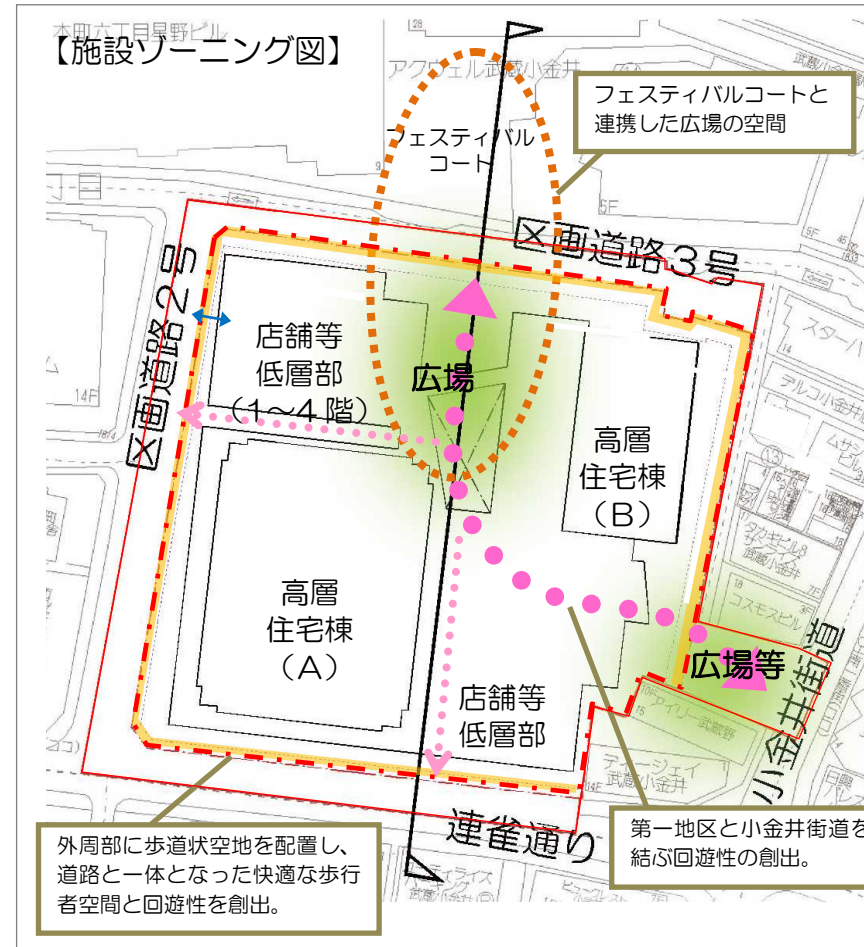
当地区における再開発は、「都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業」であり、都市計画に定める再開発事業となります。同時に、再開発事業を実施するため「用途地域等の変更」「高度利用地区」「地区計画等」などの都市計画の内容を、再開発の計画に併せて新たに検討してゆきます。

都市計画は「まちづくりのルール」でもあることから、当地区を取り巻く様々な事項が関係することとなります。当地区における都市計画を定めるために、今後も、景観や周辺環境に配慮した計画を検討し協議を行い、適切な内容を積み上げ、都市計画の案をとりまとめゆきます。

(イラスト出典：組合施行・個人施行のための図解市街地再開発事業)

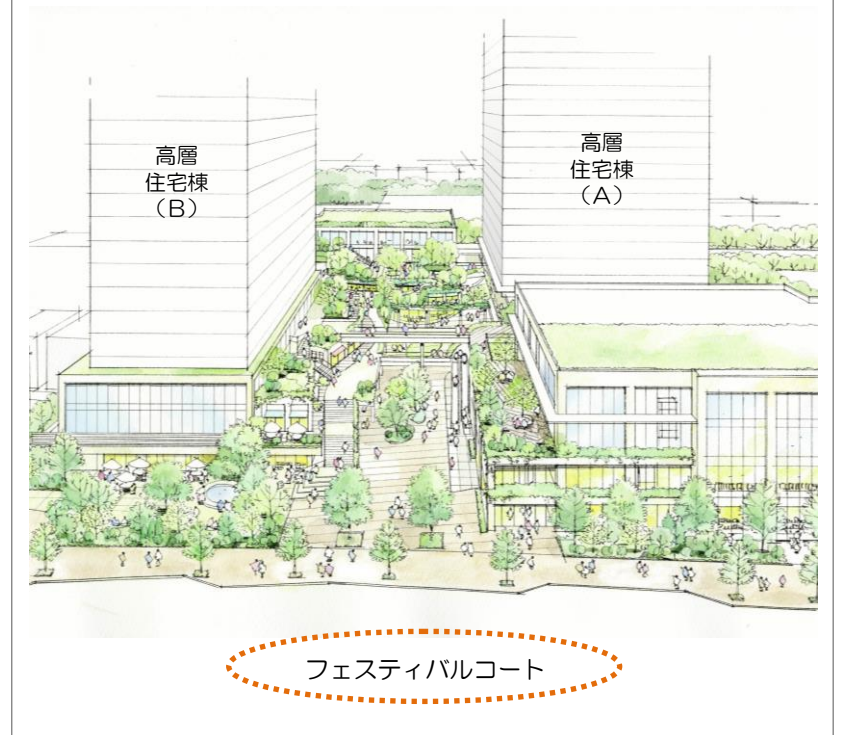
■当地区の再開発事業では、環境や景観に配慮した施設計画を目指します。

- 豊かな緑と段丘状の施設建築物で構成し「はけ」の空間を創出することによって、総合拠点であり生活の中心である当地区に、市民の慣れ親しんできた景観を再現する。
- 駅周辺地区の既成市街地の建物や第1地区等との回遊性を高めることで、武蔵小金井駅前に相応しいにぎわいのある都市景観を形成する。また、第1地区のフェスティバルコートと呼応した位置に開放的な広場を設け、その周囲に商業施設等を展開することで、低層部における第1地区からの商業のにぎわいの連続性を図る。
- 周辺環境への配慮をしつつ、第1地区における建物高さやスカイラインの調和を図り、中心市街地としてのまとまりのあるスカイラインの景観形成を行う。

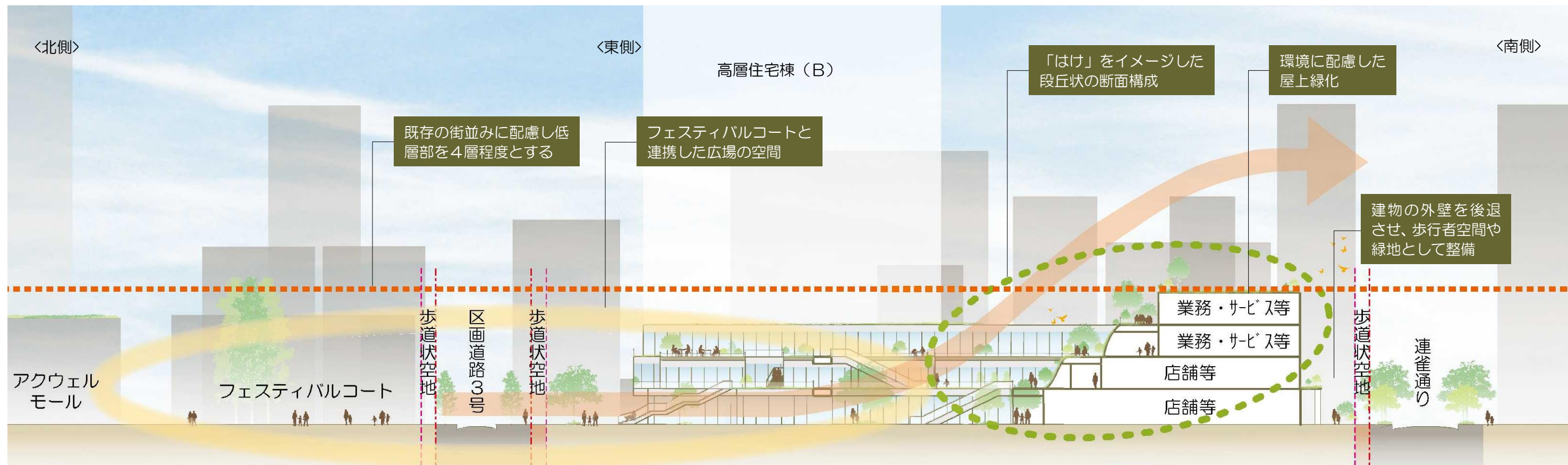


【フェスティバルコートから広場を望むイメージ】

街路樹や屋上緑化を積極的に施し、小金井にふさわしい緑豊かな景観を創出します。



◇周辺の街並みとの調和・「はけ」をイメージした空間づくり



■今後は、「景観コンセプト」を設定し、周辺への環境に対する考え方をまとめてゆきます。