

都市核のまちづくり



発行・お問い合わせ： 武蔵村山市 都市整備部 区画整理課
〒208-8501 武蔵村山市本町 1-1-1 TEL (042)565-1111 (内線 282・283)

新青梅街道の用地空けに着手しました

都市核地区土地区画整理事業につきましては、日頃よりご理解ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

昨年度は、区画道路については2箇所（幅員5.0～6.0m、総延長155.2m）を施工し、仮換地指定9件（3,884㎡）、及び4棟の建物移転を行いました。

また、新青梅街道沿道について仮換地指定及び建物移転を行い、新青梅街道拡幅部分（6m）の用地空けを行いました。関係権利者の皆様にはご理解ご協力を頂きありがとうございます。

昨年度施工箇所について一部ご紹介いたします（撮影箇所は3ページの工事施工箇所図をご参照ください）。



↑①区画道路築造第13号工事（幅員5m）



↑②区画道路築造第13号工事（幅員5～6m）



←③新青梅街道 拡幅部分

建築行為等の計画がある方へ

法76条許可は、申請から1週間～10日程度の日数を要します。

建築行為等の予定のある方は、お早目に区画整理課へご相談ください。

平成25年度工事予定について

平成25年度工事予定箇所が決定しました（次ページ参照）。

今年度は、新青梅街道拡幅部分の用地空けに向け、本町地区の区画道路築造工事に着手し、榎地区についても2箇所施工する予定です。

また、立7・5・3榎東西線についても、さらに東へ約60m延長します。

今年度も、道路工事区域、建物移転の対象となる方については、戸別訪問を行い移転補償等のご説明をさせていただき、皆さまのご協力を得ながら事業を進めてまいりたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

なお、今年度の工事予定箇所については、やむを得ず変更になる場合がありますのでご了承ください。

新青梅街道の用地空けを進めます

都市核地区では、今後、新青梅街道の拡幅部分の用地空けを進めてまいります。

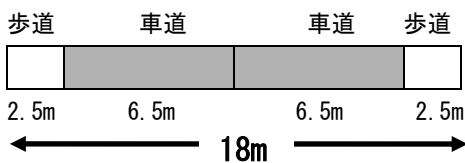
新青梅街道（上北台～箱根ヶ崎間）については、平成17年3月11日に交通渋滞解消を目的とし、幅員18mから30mへの拡幅整備事業について都市計画決定されました。

平成23年12月1日には上北台～神明四丁目の1.1km、平成24年7月4日には西側の瑞穂町区間の1.4kmについて国からの事業認可を受け、東京都により用地買収等の事業が進められています。

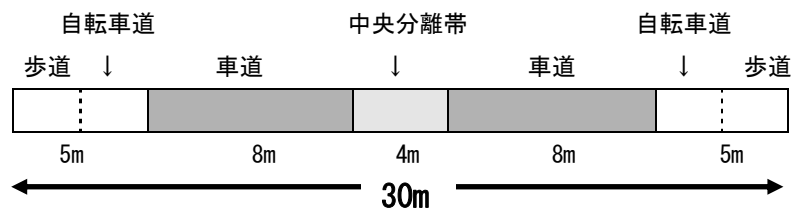
市では、新青梅街道の拡幅整備事業について、多摩都市モノレールの延伸に必要な導入空間の確保につながるものと考え、都市核地区内においても土地区画整理事業により、新青梅街道沿道に係る整備を重点的に進めてまいります。

新青梅街道標準断面図

◆現況



◆拡幅整備後



※拡幅整備後の歩道、自転車道の構造等は、今後変更となる場合があります。

ホームページをご利用下さい

（掲載内容）○事業の概要…設計図・事業概要パンフレット
工事予定箇所図

○移転について ○地区計画

○建築の制限、その他証明 ○審議会について

アドレス <http://www.city.musashimurayama.tokyo.jp/>

トップページ⇒くらしのしおり⇒市政情報⇒区画整理をご覧ください。



立川都市計画事業武蔵村山都市核土地区画整理事業 工事施工箇所図

平成25年9月現在

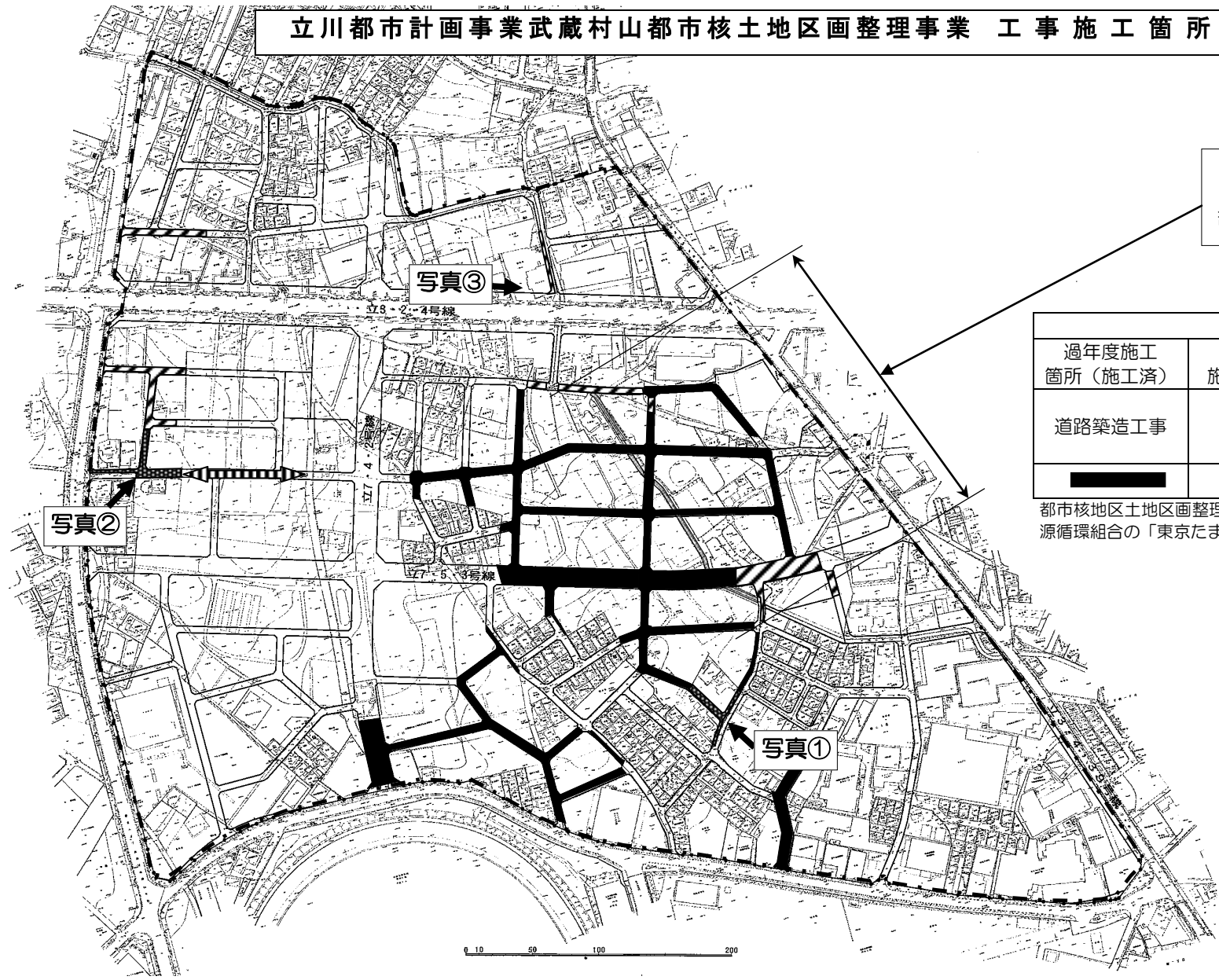


久保の川について
久保の川は区画道路築造工事に伴い一部区間の埋立てを行いました。

凡 例			
過年度施工箇所（施工済）	平成24年度施工箇所（施工済）	平成25年度施工予定箇所	
道路築造工事	道路築造工事	道路築造工事	下水道管埋設工事

都市核地区土地区画整理事業の工事では、環境に配慮し東京たま広域資源循環組合の「東京たまエコセメント」製品を使用しています。

今年度工事予定箇所については、やむを得ず変更になる場合があります。



事業の進捗状況

年 度	区画道路等築造（延長）	仮換地指定（面積）	建物移転
平成 18 年度	区画道路 第 1 号 (77.9m) 区画道路 第 2 号 (31.4m)	2 件 (200 m ²)	2 棟
平成 19 年度	区画道路 第 3 号 (157.7m) 区画道路 第 4 号 (257.9m)	5 件 (966 m ²)	3 棟
平成 20 年度	区画道路 第 5 号 (383.7m) 区画道路 第 6 号 (57.2m)	7 件 (2,541 m ²)	3 棟
平成 21 年度	区画道路 第 7 号 (109.9m)	11 件 (3,563 m ²)	5 棟
平成 22 年度	都市計画道路 7・5・3 号線一部 (116.7m) 区画道路 第 8 号 (90.1m) 区画道路 第 9 号 (190.7m) 区画道路 第 10 号 (72.6m)	25 件 (11,221 m ²)	6 棟
平成 23 年度	都市計画道路 7・4・2 号線一部 (50.9m) 都市計画道路 7・5・3 号線一部 (78.2m) 区画道路 第 11 号 (94.7m) 区画道路 第 12 号 (111.7m)	25 件 (10,729 m ²)	5 棟
平成 24 年度	区画道路 第 13 号 (155.2m)	9 件 (3,884 m ²)	4 棟
計	総延長 2,036.5m	84 件 (33,104 m ²)	28 棟

土地区画整理審議会開催状況

土地区画整理審議会は、権利者の代表として都市核地区の重要な事項について審議していただいております。第20回は下記のとおり開催されました。

	開 催 日	主 な 内 容
第20回	平成25年5月14日	換地設計の一部変更について 仮換地の指定について

※個人情報に関する議題については非公開となります。

土地の売却・建物の建築等について

土地・家屋の売却、権利譲渡には特に制限はありませんが、区画整理事業では、減歩負担、移転、清算金等の権利義務が継承されますので、これらを十分理解された上で売買されるようご注意ください。

また、土地の形質の変更、建物や工作物の新築、増改築等については、「土地区画整理法第76条」に基づき、許可申請の手続きが必要になります。

新築、増改築を希望される方については、個々のケースや状況により判断し事業上支障がなければ建築が可能です（事業に支障がある場合、不許可になる場合があります）。

また、当地区は地区計画区域内となりますので、別途都市計画法に基づく届出が必要になります。

その他、住所変更、所有権の移転、分合筆等の土地の変動がある場合は区画整理課へお知らせください。

土地の売買や建築行為等のご予定がある方は、事前に区画整理課までご相談ください。

区画整理 Q & A



【地区計画について】

Q 都市核地区に家を建てたいのですが、制限などはありますか。

A 都市核地区内では、「地区計画」が定められており、都市計画法で建物の建築、増改築等を行う場合、事前に市長へ届出が義務付けられています。

また、7つの地区（広域幹線道路沿道地区、利便施設地区、沿道サービス地区、地区幹線道路沿道地区、低層住宅地区、住宅地区、住工複合地区）ごとに、以下のとおり制限があります。

【建築物等の用途】

地区ごとに建築物等の用途の制限があります。

例えば、低層住宅地区には店舗・事務所・倉庫・工場などを目的とした建物を建てることはできません。

【容積率】

容積率（ $(B+C)/A$ ）の最高限度を定め、仮換地指定前は従来の容積率 $\times 1$ （暫定容積率60%）まで、仮換地指定後は変更後の容積率（目標容積率100~200%）まで建てるができます。ただし、現位置換地の場合は仮換地指定前でも「現位置換地証明書」により、目標容積率を適用することができます。目標容積率の適用には東京都の認定が必要です。

※1 用途地域変更（H18）前に第1種低層住居専用地域だった部分について、その変更前の容積率

【敷地面積】

敷地の細分化を防ぐため、地区ごとに敷地面積（ A ）の最低限度が定められており、それより小さく土地を分割し建物を建てることはできません。

例えば、低層住宅・住宅・地区幹線道路沿道地区では130 m^2 未満、広域幹線道路沿道・利便施設地区では200 m^2 未満に土地を分割し、建物を建てることはできません。ただし、この地区計画を定める前の基準に適合していた場合はこの基準未満であっても建てるができます。

【壁面の位置】

地区ごとに壁面の位置（ E ）の制限があります。

例えば、低層住宅地区では、壁面から道路境界、隣地境界までの距離はそれぞれ0.5m、広域幹線道路沿道地区の場合は、新青梅街道沿いは拡幅後の計画線から1.5m、隣地境界は0.7mとなっています。

【建築物の高さ】

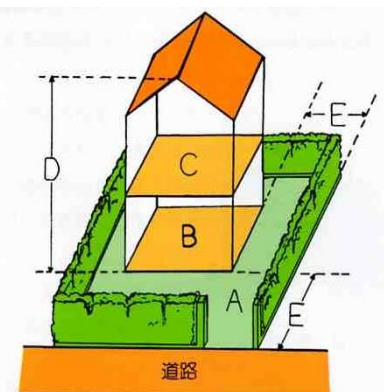
調和のとれた街並みを形成するため、地区ごとに建築物の高さ（ D ）の最高限度（10m~25m）を定めています。

【建築物等の形態・色彩・その他意匠】

屋根、外壁、柱の色は、刺激的な色を避けた周辺環境と調和した落ち着いた色、屋外広告物は、周辺環境と調和するよう色彩、設置場所、大きさ、景観等に配慮したものとします。

【垣・柵の構造】

道路に面して設ける垣・柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとします。コンクリートブロック塀等を設ける場合は、高さを0.6m以下とします。



敷地面積：A
建築面積：B又はCの大きい方
建ぺい率：B又はCの大きい方/A
容積率：(B+C)/A
壁面の位置：E

【お問合せ先】都市計画課
詳細は「都市核地区のまちづくり【地区計画によるまちづくりガイドブック】」をご参照ください。

事業の経過と今後の予定

