

# 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

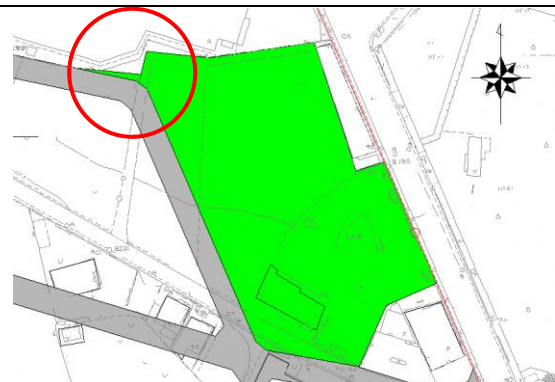
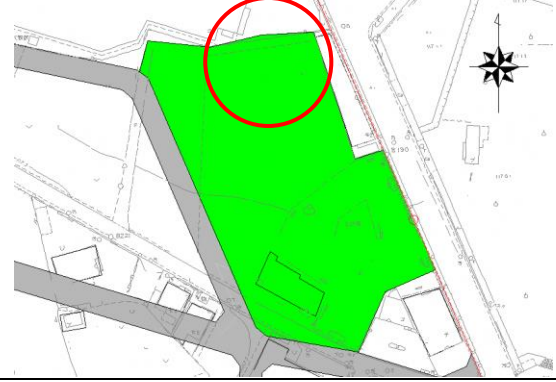
〒208-8501 武蔵村山市本町 1-1-1 Tel(042)565-1111(内線 282・283)

## 事業計画の変更(第5回)を行い、公告しました

都市核地区土地区画整理事業につきましては、平成13年1月に事業計画が決定され、その後は平成17年12月、平成18年3月、平成28年7月、令和2年2月、令和5年3月に事業計画変更を行い、事業を進めてまいりました。

この数年間は、都市核地区の南北軸の都市計画道路 立7・4・2号榎本町線、東西軸の立7・5・3号榎東西線の道路築造、電線共同溝整備工事に重点を置き、仮換地指定及び建物移転件数も増加し、道路や宅地の工事も着々と進んでおります。事業の進捗に伴い、期間延伸及びこれに伴う資金計画の見直しが必要になったことから、令和5年3月31日付で事業計画の変更を行い、公告しました。

今回の事業計画変更における主な変更点は、以下のとおりです。

| 変更事項 | (仮称) 3号公園の線形  | 資金計画(事業費)    |
|------|---|--------------|
| 変更前  |  | 16,832,308千円 |
| 変更後  |  | 19,188,492千円 |

※ 変更前後の事業計画は、換地処分の公告の日まで区画整理課でご覧いただけます。

今回の事業計画変更は、(仮称) 3号公園の北側の形を整形し、より使いやすい公園として変更しました。また、補助交付額の減額、雨水管等の埋設に伴う工法変更及び補償物件の増加などにより事業費の増額変更を行いました。

# 令和5年度工事施工箇所・進捗状況について

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

今年度は、道路築造工事をはじめ、宅地造成工事、建物移転、仮換地指定等を行っています。

主な工事完成箇所として都市計画道路等の整備、電線共同溝の設置、建物移転も併せて行いました。なお、事業の進捗率をグラフで掲載しています（6ページ参照）。

今後も引き続き、本事業に対しまして皆様方のご理解とご協力をいただけますよう、よろしくお願いたします。

## 都市計画道路の整備について

土地区画整理区域内を東西に走る、立川都市計画道路7・5・3号線 榎東西線の東側交差点部分の都道所沢武蔵村山立川線（55）との接続を今年度施工しています。

なお、都道所沢武蔵村山立川線（55）の青梅信用金庫付近に設置されている歩行者専用の押しボタン式の信号機は、警視庁の指導により、今回整備し開通する立川都市計画道路7・5・3号線榎東西線の東側交差点に移設し、信号機の新たな点灯は令和6年3月下旬を予定しています。

当該工事では、区域内の空堀川流域の雨水排水を空堀川に放流する工事も行っており、土地区画整理事業は、宅地を整形化するだけではなく、区域内の雨水排水の処理も行い、整備後は台風などの大雨時でも冠水しない道路整備を行っています。

併せて電線共同溝の整備を図り、景観及び防災に配慮した道路づくりを行っています。

【令和4年度施工（路線西端）】



【施工完了】



【令和5年度施工（路線東端）】



【施工中】



# 土地区画整理区域内の一部をゾーン30に指定の予定

土地区画整理事業区域内の生活環境の向上と交通安全の確保を図るため、区域内への通過交通速度を抑制させ、歩行者や自転車の安全確保を図る必要があると考え、生活道路における歩行者等の安全を確保することを目的とした「ゾーン30」の指定について、土地区画整理区域内の一部、新青梅街道から南側の全域を警視庁が推奨する「ゾーン30」に指定に向け、警視庁と現在協議中です。

ゾーン30とは、ゾーンを定めて、時速30キロの速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、ゾーン内における車の走行速度や通り抜けを抑制するもの。

本市では、歩行者自転車道以外の地区内への道路の入口部分に、標識の設置との路面標示にて「ゾーン30」を明記し、地区内に進入してくる運転者等に30キロ規制を周知するとともに、減速を促す視覚的な路面標示や、車線を狭めることで減速を促す外側線や導流体（ゼブラゾーン）の設置などを考えています。

なお、本市における実施事例として、中原二丁目のグリーントウン武蔵村山周辺地区が平成26年に指定されています。



\*今回の指定予定は「ゾーン30」であり、「ゾーン30プラス」ではありません。

## 公園などの整備について

都市核地区土地区画整理事業においては、大小合わせ9つの公園を整備します。

今年度は、土地区画整理事業地内の公共広場西側の2号公園と、三本榎史跡公園を一部とする（仮称）3号公園2つを整備する計画です。しかし、土地区画整理事業では将来の完成形の公園整備までは行わず、外柵と低木などの整備に留め、暫定形とした整備を行います。

なお、令和3年度にワークショップ形式で実施した「公園づくり市民懇談会」での意見を踏まえ、将来の完成形の公園づくりを念頭に入れた形での整備を図ります。

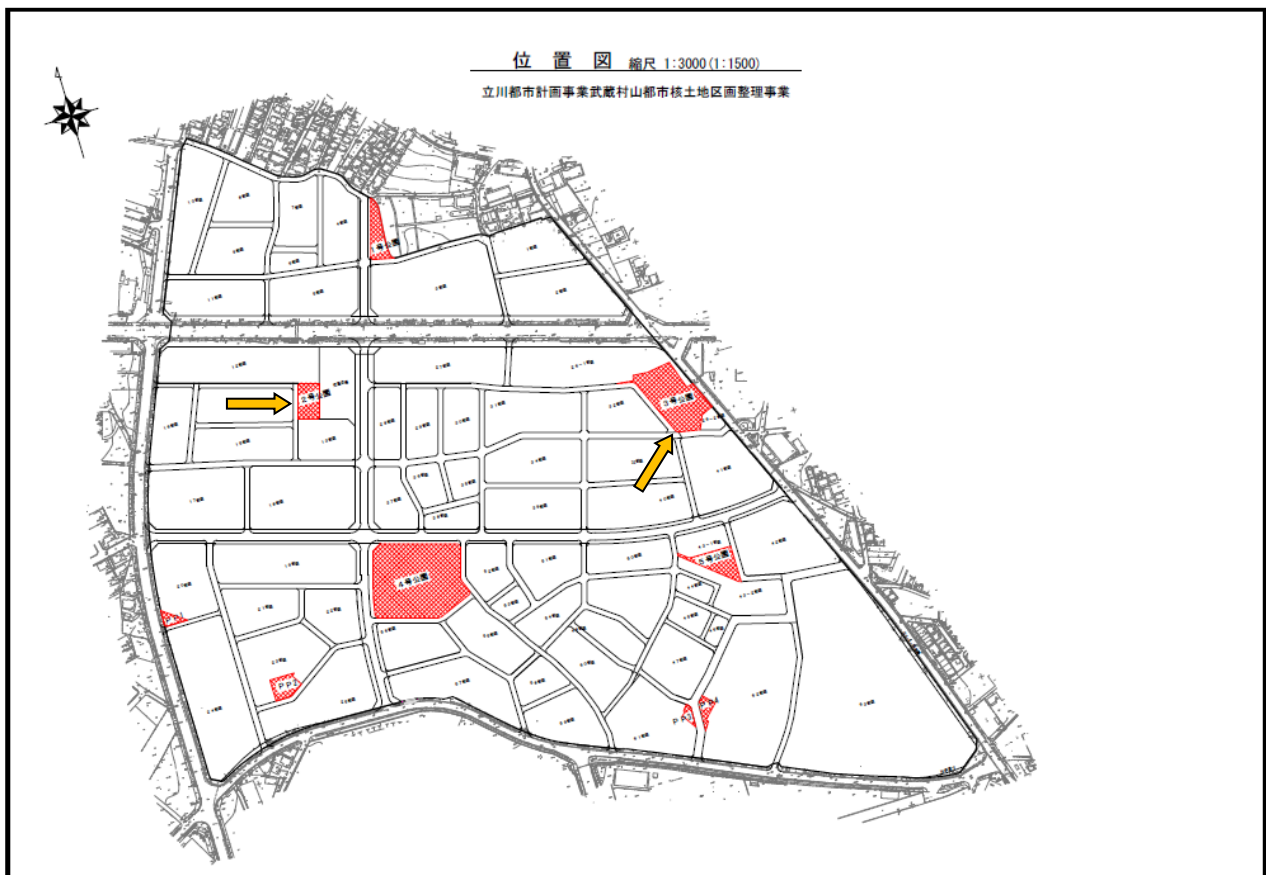
【（仮称） 2号公園（施工中）】



【（仮称） 3号公園（施工中）】



（土地区画整理事業地内の公園等配置図）



## 保留地販売について



既に、市報（令和5年8月1日号）及びホームページでもお知らせしていますが、今年度も都市核地区（榎三丁目・本町一丁目の一部）において保留地を販売しました。

今年度は、一般競争入札で3宅地の販売を行いました。多くの皆様からお問い合わせをいただきありがとうございました。

今後も保留地販売に関しては、武蔵村山市内の不動産業者や近隣の不動産業者へのPR活動を行うとともに、市のホームページをはじめとするSNSを活用したPR活動を行います。

なお、土地をお探しのかた、ご興味のあるかたは、市のホームページ等でご確認していただくか、市役所区画整理課までお問い合わせください。



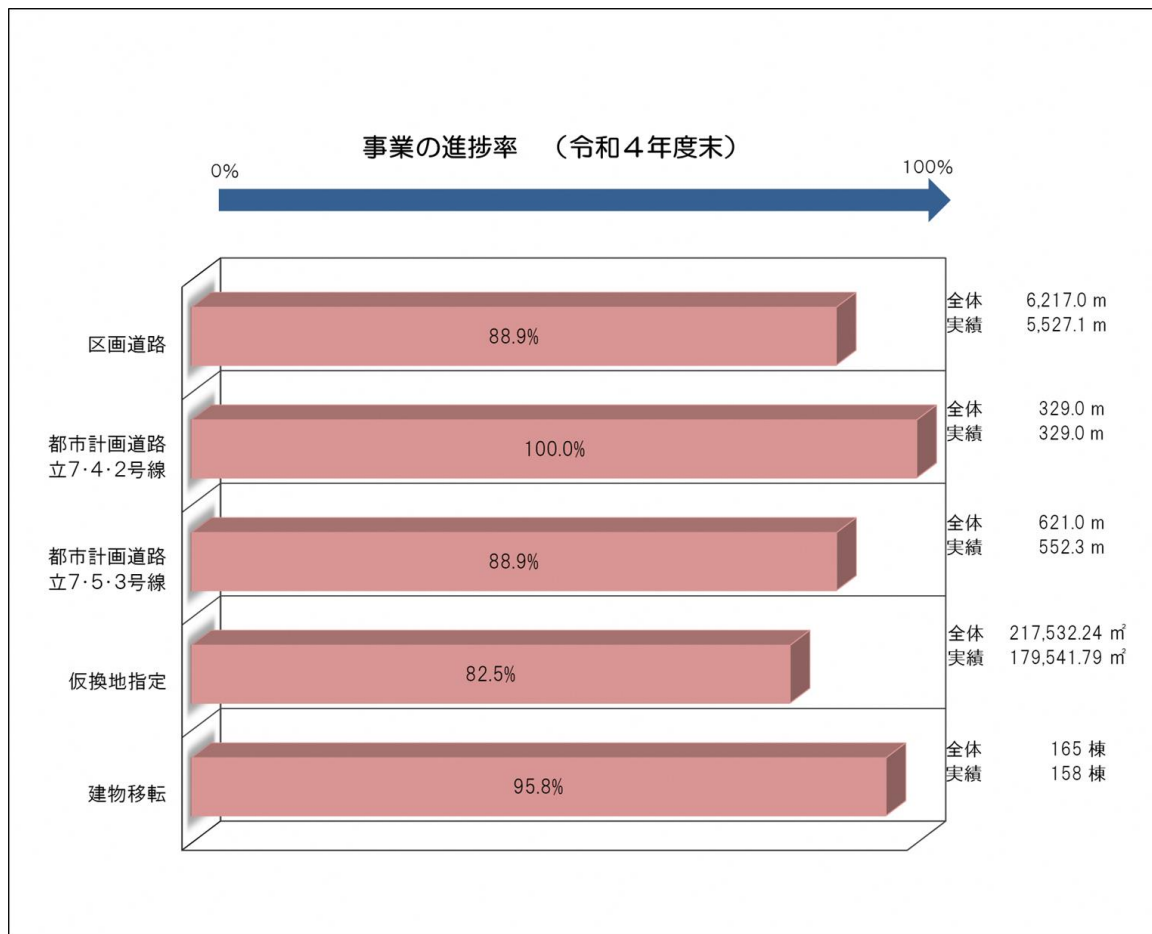
### ◆保留地とは

保留地とは、土地区画整理事業の施行により整備された宅地のうち、一部を換地として定めず、事業費に充当するために売却し、一定の目的に使用するために施行者が確保する土地をいいます。

（令和5年度に販売を実施した保留地）



# 事業の進捗状況について



## 〈令和4年度実績・令和5年度予定〉

| 区分           |                    | 令和4年度実績               | 令和5年度予定               |
|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 道路築造<br>(延長) | 都市計画道路 立7・4・2号榎本町線 | —                     | —                     |
|              | 都市計画道路 立7・5・3号榎東西線 | 44.8 m                | 68.7 m                |
|              | 区画道路               | 243.1 m               | 524.0 m               |
| 電線共同溝工事(延長)  |                    | 382.9 m               | 130.6 m               |
| 雨水管整備工事(推進)  |                    | —                     | 40.0 m                |
| 仮換地指定(指定面積)  |                    | 22,104 m <sup>2</sup> | 27,160 m <sup>2</sup> |
| 建物移転(棟数)     |                    | 3 棟                   | 3 棟                   |

昨年度の主な工事は、立7・5・3号榎東西線の西側交差点部の道路築造と電線共同溝工事(7ページ参照)などの工事を行いました。今年度の主な工事は、立7・5・3号榎東西線の東側交差点部と区画道路の道路築造、雨水管等の埋設、公園築造工事、電線共同溝工事(7ページ参照)などです。なお、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。

### ◆お願い◆

工事期間中は、工事車両の出入りや一時的な交通規制等が発生し、ご迷惑とご不便をおかけしますが、ご理解とご協力をお願いいたします。

# 電線共同溝 整備工事を実施しています

都市核地区の南北軸の都市計画道路 立7・4・2号榎本町線、東西軸の立7・5・3号榎東西線の両路線は、無電柱化の対象路線で、地上の電柱や上空の電線を地下の空間に収容する施設である電線共同溝を当該路線の地中に整備し、無電柱化を進めております。



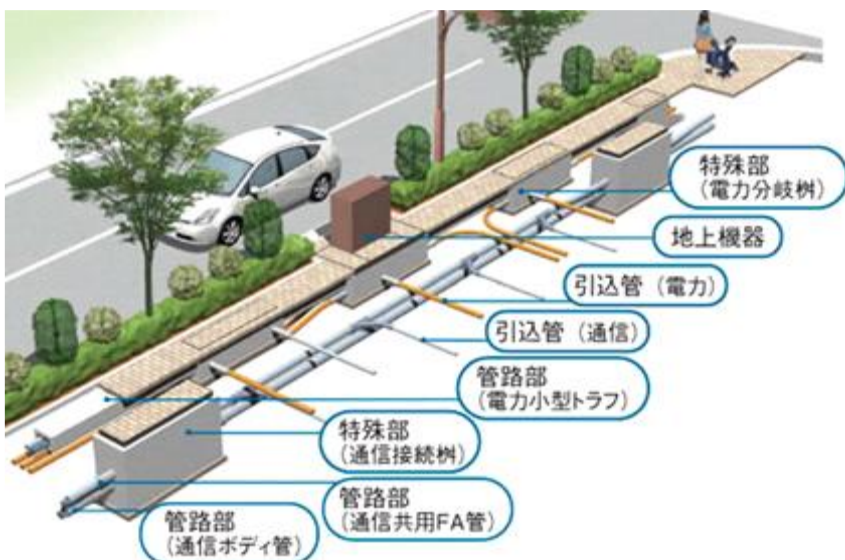
## ◆電線共同溝方式

道路の地下空間を活用して電力線、通信線等をまとめて収容する無電柱化の手法です。沿道の各戸へは地下から電力線や通信線等を引き込む仕組みになっています。

## ◆無電柱化の推進

東京都では、「都市防災機能の強化」、「安全で快適な歩行空間の確保」、「良好な都市景観の創出」の観点から、電線共同溝等の整備による無電柱化を推進しています。

### 【電線共同溝イメージ】



### 【立7・4・2号線

### 電線共同溝 特殊部 設置の様子】



## 土地区画整理審議会・評価員会開催状況

土地区画整理審議会・評価員会の直近の開催状況は、以下のとおりです。

### 《土地区画整理審議会》

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。

|      | 開催日          | 主な内容                                   |
|------|--------------|--|
| 第33回 | 令和6年1月頃に開催予定 | 換地設計の一部変更について<br>仮換地の指定について<br>保留地について |

### 《評価員会》

評価員会は、土地評価等について、税務や不動産鑑定評価等の専門的な立場から御意見をいただいております。

|      | 開催日      | 主な内容        |
|------|----------|-------------|
| 第13回 | 令和5年6月9日 | 保留地処分価格について |

※個人情報に関する議題については非公開となります。

## 区画整理課からのお知らせ

### ◆土地を売却される方へ

土地・家屋の売却、権利譲渡には特に制限はありませんが、土地区画整理事業では、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。

### ◆建物の建築等の計画がある方へ

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、都市核地区は地区計画が定められており、別途都市計画法に基づく届出が必要になります。

土地区画整理法第76条許可は、申請から7日～10日程度の日数を要しますので、お早目に区画整理課までご相談ください。



# 清算金について

## ◆ 清算金とは

従前の土地と換地の不均衡を金銭で是正することが「清算金」の制度です。

区画整理施行前と施行後の土地を評価して権利価額を算出し、その差額が「清算金」となります。清算金の徴収・交付の対象となる方は、換地処分のお知らせ日（区画整理完了日）現在の権利者です。

区画整理事業では、「減歩」により皆様からいただいた土地を、公共施設（道路、公園等）の整備のための用地などにあてています。宅地を減歩することにより、各宅地間の不平等、不均等を是正しますが、もともと狭小な宅地では、減歩によって宅地としての土地の活用が困難になるため、土地をいただかない代わりに、減歩面積相当分を金銭で清算します。

また、既に減歩をされた方でも（減歩が少ないなど）評価計算によって、金銭で清算する場合があります。

清算金については、今後の事業の進捗状況により前後いたしますが、地区内の建物の移転や道路工事が概ね完了した段階で、皆様の清算金の金額を算定して確定させ、個別説明会を開催する予定です。

### <参考> 清算金が生じる例

- 仮換地指定の面積と実際に換地された面積との間に誤差が生じた場合  
→ 清算金の徴収・交付となります
- 小規模な宅地を持つ方について、従前の機能を維持するために、減歩の緩和措置を講じた場合  
→ 清算金の徴収となります
- 私道を持つ方などの換地を不交付とした場合  
→ 清算金の交付となります



都市核土地区画整理事業概成後のイメージ図

## 事業の経過と今後の予定

|      |                   |  |
|------|-------------------|--|
| (1)  | 都市計画決定            | 平成12年5月11日 都市計画道路・施行区域を決定しました。   |
| (2)  | 事業計画決定            | 平成13年1月22日 区画道路・事業期間・資金計画等を決定しました。                                     |
| (3)  | 審議会選挙             | 平成13年7月(第1回選挙)<br>(第2回…平成18年5月、第3回…平成23年6月、第4回…平成28年6月、<br>第5回…令和3年6月) |
| (4)  | 基準地積決定            | 平成14年3月 換地設計の基準となる個々の土地の基準地積を決定しました。                                   |
| (5)  | 換地設計              | 平成14年度～15年度 基準地積をもとに土地評価と換地設計を行いました。                                   |
| (6)  | 事業計画の見直し          | 平成16年度～17年度<br>道路・公園等公共施設や土地利用、資金計画、減歩等計画の見直しをしました。                    |
| (7)  | 換地設計の個別説明会        | 平成17年12月1日～20日<br>換地(整理後の土地)の位置、形状、減歩率等の案を皆様に見ていただきました。                |
| (8)  | 仮換地指定             | 平成18年度～令和7年度(予定) ※現在、(8)、(9)を進めています<br>仮換地の位置、地積及びその指定日を通知します。         |
| (9)  | 移転・移設工事<br>道路築造工事 | 平成18年度～令和7年度(予定)<br>仮換地指定されたところから順次、建物移転をお願いします。                       |
| (10) | 換地計画縦覧            | 令和8年度(予定) 換地地積、清算金、町名地番等について見ていただきます。                                  |
| (11) | 換地処分              | 令和9年度(予定)<br>換地計画の内容を通知します。整理前の土地にあった権利は、すべて換地に移行します。                  |
| (12) | 清算金 徴収交付          | 令和10年度～令和12年度(予定)  |

## ホームページも御覧ください

トップページ ⇒ 市政情報 ⇒ 区画整理

<http://www.city.musashimurayama.lg.jp/shisei/kukaku/index.html>



| 掲載内容                     | ページ番号   |
|--------------------------|---------|
| 区画整理                     | 1002846 |
| 都市核地区土地区画整理事業の概要         | 1002847 |
| 移転について                   | 1002848 |
| 都市核地区地区計画                | 1002849 |
| 建築等の制限、その他証明             | 1002850 |
| 土地区画整理審議会の開催について         | 1002851 |
| 武蔵村山市地域開発事業経営戦略について      | 1012713 |
| パンフレット、工事予定箇所図、設計図ほか     | 1002852 |
| 区画整理便り                   | 1002853 |
| 環境への配慮                   | 1002854 |
| 令和5年度 保留地販売のお知らせ(一般競争入札) | 1010604 |

