

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6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、直近では令和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、都市核地区の東西軸となる立7・5・3号複東西線の道路築造及び電線共同溝整備工事に重点を置き進めておりました。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。

一方で、多摩都市モノレールの導入空間である新青梅街道の雨水排水を事業区域内に取り込むための施設整備費が新たに必要になったことや、事業区域の南東付近に位置する不要移転箇所における補償費や工事費及び調査費等が増加したことから、事業の進捗状況を勘案し、期間延伸及び資金計画を見直し、令和7年2月7日付で事業計画の変更を行い、公告しました。

今後は、令和9年度末までに建物移転や道路、公園等の公共施設の整備を完了し、令和11年度に換地処分を行う予定です。令和12年度から令和16年度までの5年間で清算金の徴収交付を行う計画としております。

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	変更前	変更後
施行期間	平成13年1月22日から 令和13年3月31日まで <u>(清算期間を含む)</u>	平成13年1月22日から 令和17年3月31日まで <u>(清算期間を含む)</u>
資金計画	19,188,492千円	21,717,364千円

※ 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御覧いただけます。

立7・4・2号複本町線（令和2年度開通）



立7・5・3号複東西線（令和6年度開通）



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、建物移転をはじめ、道路築造工事、ポケットパーク築造工事、仮換地指定等を行います。

昨年度は、建物移転や道路工事、公園の築造工事を行いました。令和6年度末時点の事業の進捗率をグラフで掲載しています（5ページ参照）。

今後も引き続き、本事業への皆様の更なるご理解とご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

また、地区南東に位置する幅員8mの区画道路の開通を5月末に行いました。



都市計画道路の整備について

都市核地区内を東西に走る、都市計画道路立7・5・3号榎東西線は、令和6年度に開通し、街路灯21基の設置が完了しました。夜間でも自動車は勿論の事、自転車や歩行者などが安全に通行できる道路となりました。

併せて、電線共同溝に電気・通信系のケーブルを配線し、宅内への引込み（供給）をする工事を実施しており、景観及び防災に配慮したまちづくりを行っています。

（都市計画道路立7・5・3号線街路灯の設置状況）

施工前



施工後



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南側に位置するポケットパーク2か所の整備を実施します。

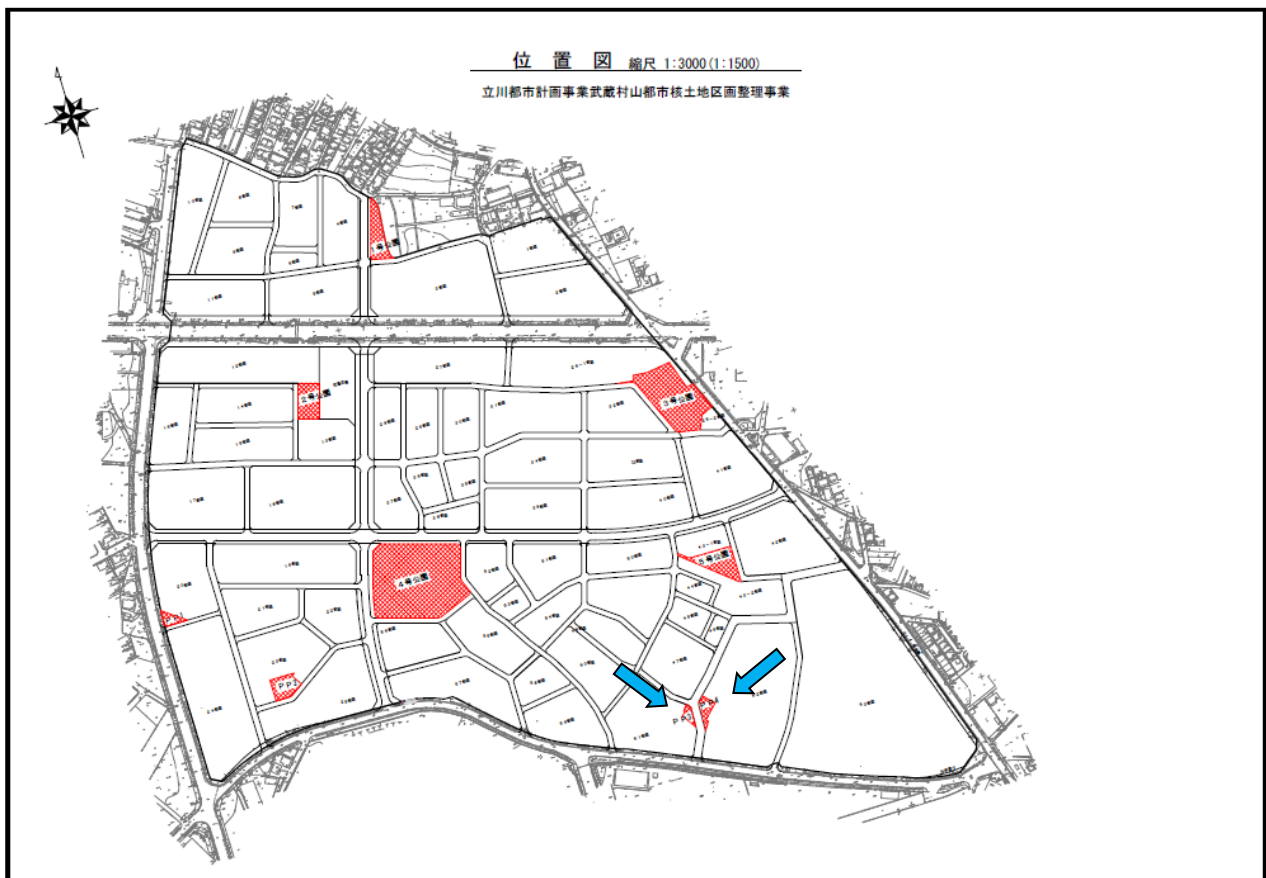
施工前
(仮称 ポケットパーク3号)



施工前
(仮称 ポケットパーク4号)



(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



今年度も都市核地区内（榎三丁目・本町一丁目の一部）において保留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。



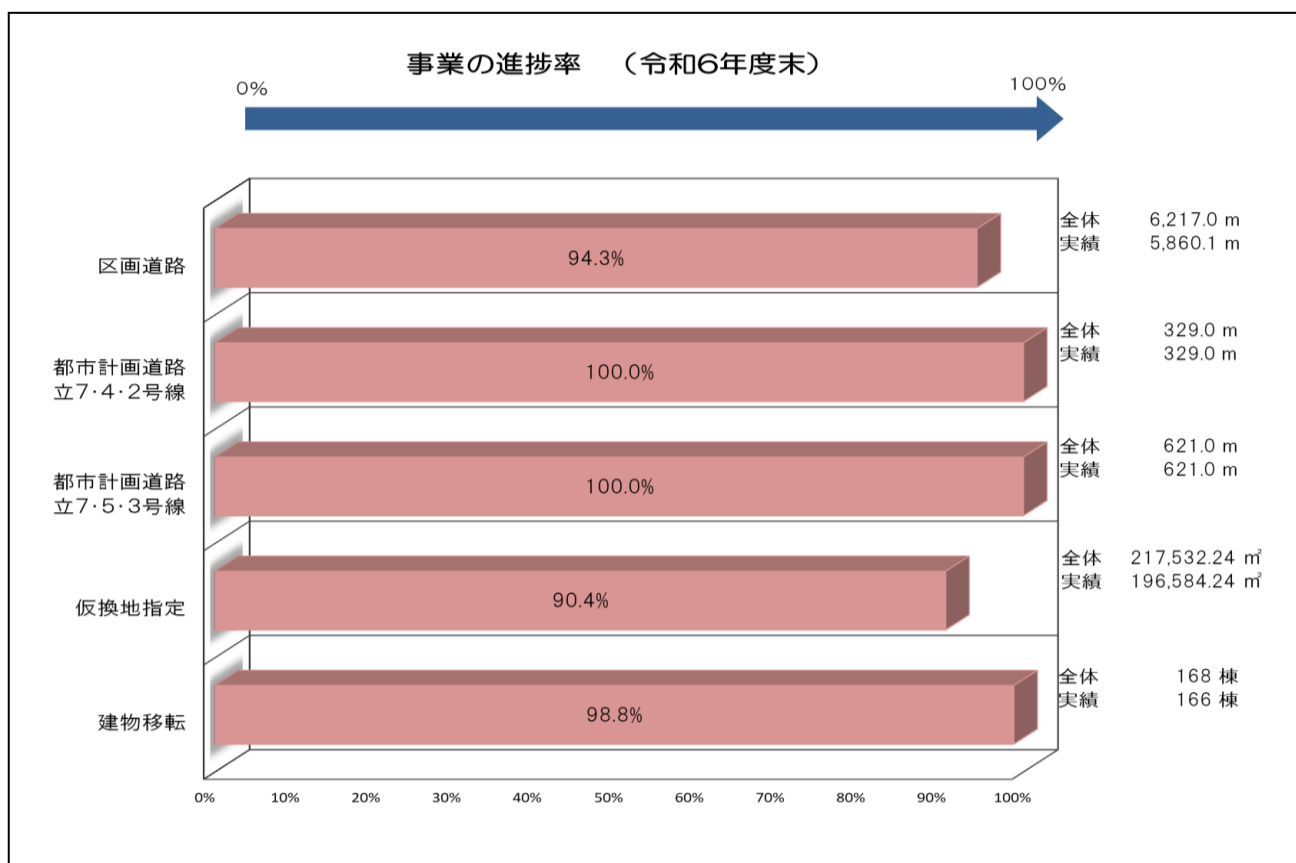
◆保留地とは

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たり、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7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6年度実績・令和7年度予定〉

区分		令和6年度実績	令和7年度予定
道路築造 (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	—	—
	区画道路	166.2 m	216.9 m
電線共同溝工事(延長)		—	—
雨水管整備工事(延長)		—	83.0m
仮換地指定(指定面積)		12,300 ㎡	4,443 ㎡
建物移転(棟数)		5 棟	2 棟

昨年度の主な工事は、電線共同溝工事(6ページ参照)と区画道路の工事を行いました。

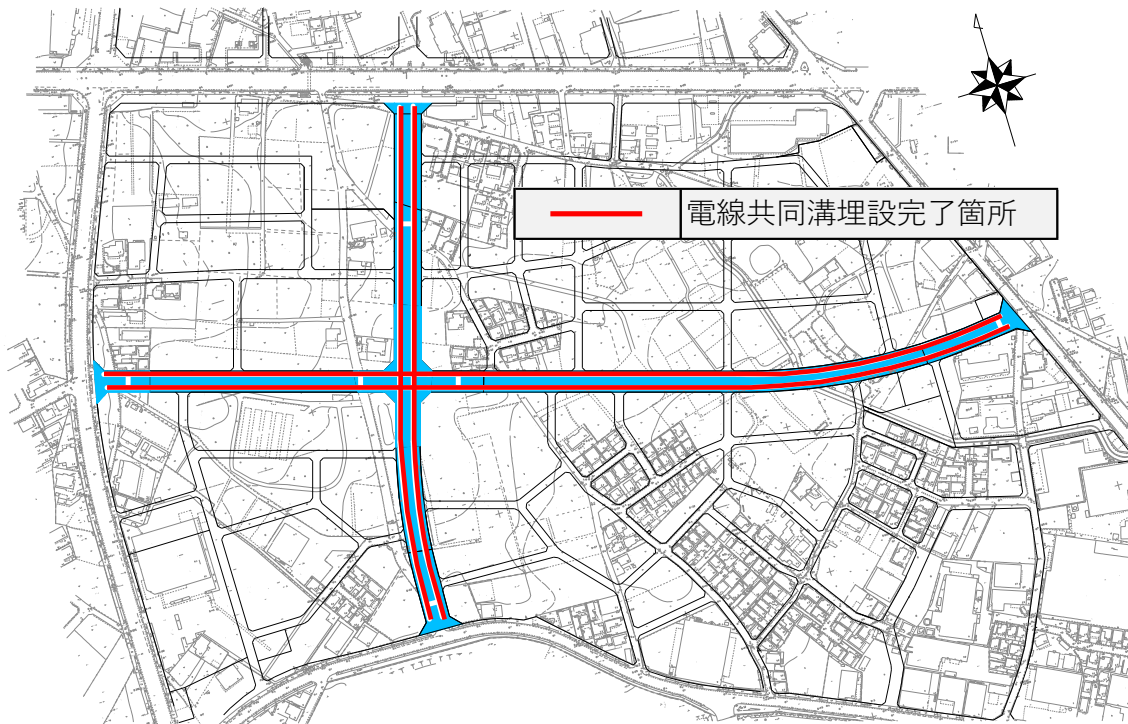
今年度の主な工事は、区画道路工事とポケットパーク2か所の整備を実施します。また、電気供給者等の企業者が電線共同溝へ電気・通信系のケーブルの配線をする工事を引き続き実施します。なお、工事予定箇所については、やむを得ず変更になる場合がありますのでご了承ください。

◆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

都市核地区内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。令和5年度末で電線共同溝の歩道部地中への埋設が完了し、令和6年度から各画地への引込管路工事等（赤実線から宅地内に電線類を引込む管の工事）を実施しており、令和7年度で完了する予定です。



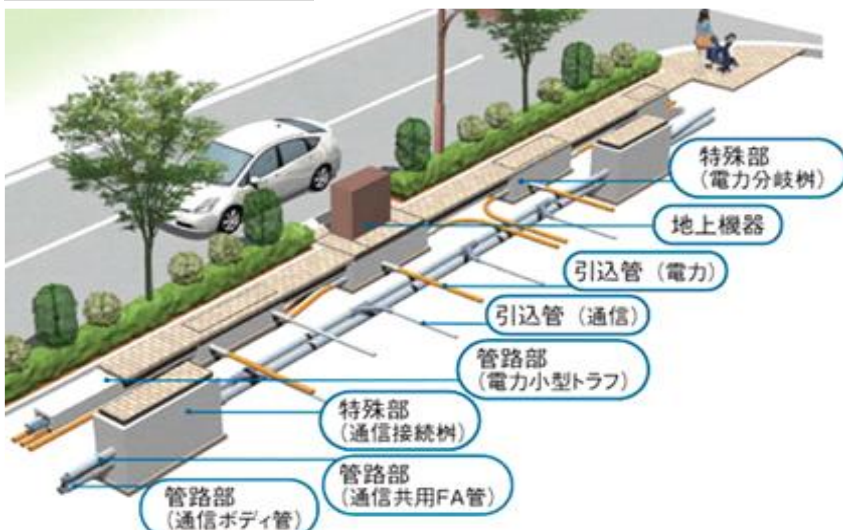
◆電線共同溝方式

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。

◆無電中化の推進

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中化を推進しています。

【電線共同溝イメージ】



(出典・引用) 国土交通省HP・東京都建設局HP

【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・評価委員会開催状況

土地区画整理審議会・評価委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35回	令和7年1月30日	換地設計の一部変更について 仮換地の指定について 保留地について

《評価委員会》

評価委員会は、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15回	令和7年4月14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、換地処分の公告日（区画整理完了日）現在の権利者です。地区全体での徴収清算金の総額と交付清算金の総額は同額となります。

区画整理事業では、「減歩」により皆様から提供いただいた土地を、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、各宅地間の不均衡を是正しますが、もともと小規模な宅地では、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、土地を提供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。

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、皆様の土地の出来形確認測量を実施します。これにより換地面積が確定しますので、確定した換地面積を基に皆様の清算金の金額を算定します。清算金の金額確定後に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

◆交通ルール遵守のお願い

都市核地区の交差点では、最近、交通事故の報告や危険な運転が増加しています。地区内にお住まいの皆様は、交通ルールを遵守していただいていることと存じますが、交通事故を起こさないために、改めて交通ルールの確認をお願いします。

1 一時停止の徹底

- 運転者は、交差点に進入する際に一時停止を確実にし、安全確認をしてください。

【根拠法令】(抜粋)

○道路交通法 第43条 (指定場所における一時停止)

「道路標識等による停止線の直前(道路標識等による停止線が設けられていない場合にあっては、交差点の直前)で一時停止しなければならない。」



※交差点西側から撮影

区画整理地区内の交差点では、道路内に「止まれ」の表示を行っております。交差点での事故も発生しており、一時停止を行わず、交差点へ進入する車両も確認していることから、一時停止の徹底をお願いいたします。

2 歩行者優先の確認

- 横断歩道に歩行者等がいる場合、必ず一時停止して通行の安全を確保してください。

【根拠法令】(抜粋)

○道路交通法 第38条 (横断歩道等における歩行者等の優先)

「横断歩道等によりその進路の前方を横断し、又は横断しようとする歩行者等があるときは、当該横断歩道等の直前で一時停止し、かつ、その通行を妨げないようにしなければならない。」

3 安全速度の遵守

- 交差点付近では、道路や周囲の状況に応じた安全な速度で通行してください。
- 榎三丁目全域をゾーン30に指定しています。時速30kmまでの範囲で走行してください。

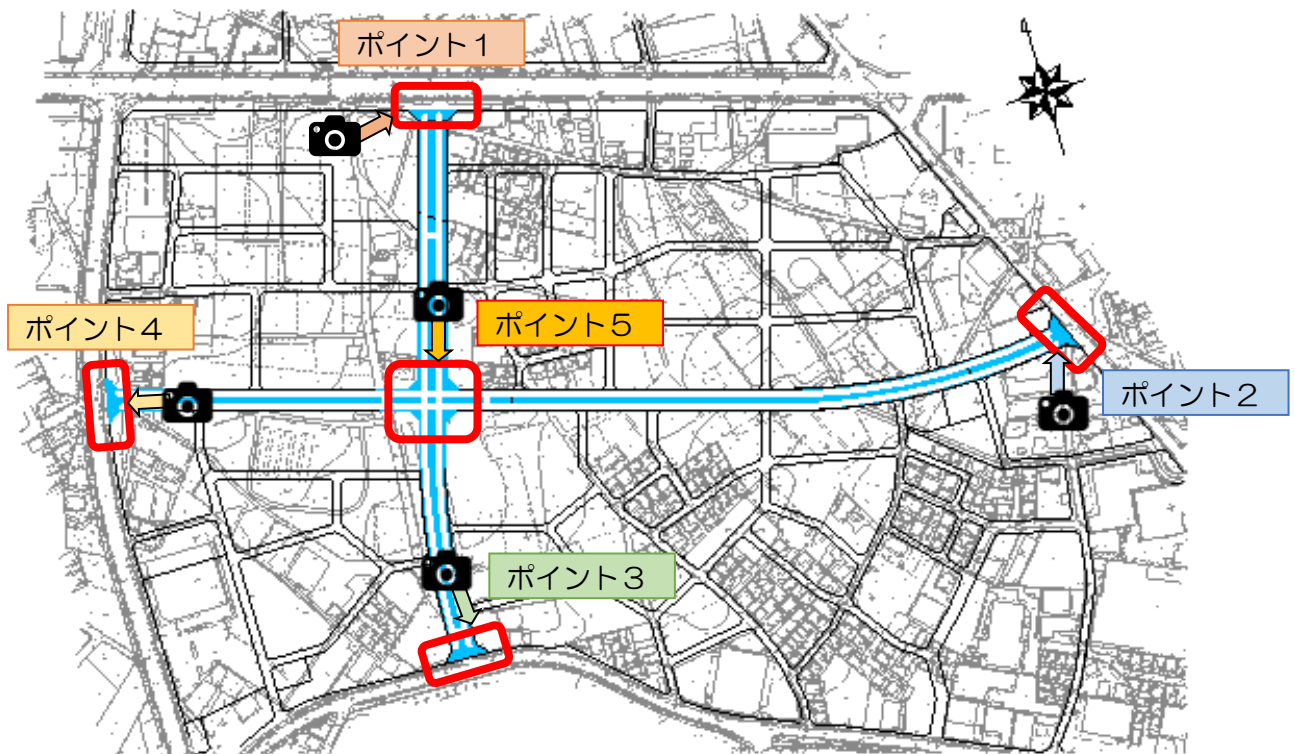
【根拠法令】(抜粋)

○道路交通法 第70条 (安全運転の義務)

「道路、交通及び当該車両等の状況に応じ、他人に危害を及ぼさないような速度と方法で運転しなければならない。」

◆都市計画道路の通行について

榎三丁目地区内の交差点での注意事項をまとめました。



ポイント1 北側

自動車

- ・立3・2・4号新青梅街道線から左折で出入りすることが可能ですが、歩行者用の信号がないため、歩行者等の通行に対し注意が必要です。
- ・立3・2・4号新青梅街道線の歩行者用の信号が青でも、一時停止を守ってください。

歩行者

- ・立3・2・4号新青梅街道線を横断できるよう時差式信号機と横断歩道が設置されています。



ポイント2 東側

自動車

- ・立3・4・39号武蔵砂川駅複線から出入りすることが可能ですが、歩行者用の信号がないため、歩行者等の通行に対し注意が必要です。
- ・立3・4・39号武蔵砂川駅複線の歩行者用の信号が青でも、一時停止を守ってください。

歩行者

- ・立3・4・39号武蔵砂川駅複線を横断できるよう押ボタン式信号機と横断歩道が設置されています。

ポイント3 南側



自動車

・江戸街道側から出入りすることが可能ですが、歩行者用の信号がないため、歩行者等の通行に対し注意が必要です。

歩行者

・イオンモールへの横断歩道はないため、東と西の方向にある時差式信号機をご利用ください。

ポイント4 西側



自動車

・立3・4・9号八王子村山線から出入りすることが可能ですが、歩行者用の信号がないため、歩行者等の通行に対し注意が必要です。
・立3・4・9号八王子村山線の歩行者用の信号が青でも、一時停止を守ってください。

歩行者

・立3・4・9号八王子村山線を横断できるよう時差式信号機と横断歩道が設置されています。

ポイント5 交差点



自動車

・立7・4・2号榎本町線が「優先道路」となりますので、立7・5・3号榎東西線から交差点に進入する場合は、一時停止の上、通行をお願いいたします。
・信号機が設置されていないため、歩行者等の通行に対し、注意が必要です。
・優先道路であっても、歩行者等がいる場合は一時停止をしてください。

歩行者

・横断歩道はありますが、信号機の設置がされていないため、車両等に注意の上通行ください。

自転車の通行について

令和8年4月から自転車に対し、交通反則通告制度（青切符）の導入が予定されていることから、日頃の運転を改めて見直すとともに、自転車における交通ルールの遵守をお願いいたします。

※ 区画整理事業では、今後都市計画道路に対し、自転車ナビマークを整備する予定です。自転車は、原則として車道を通行してください。

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) (第3回…平成23年6月、第4回…平成28年6月、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～16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 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 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9年度(予定) ※現在、(8)、(9)を進めています 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 道路築造工事	平成18年度～令和9年度(予定) 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10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11年度(予定) 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12年度～令和16年度(予定)

* (8)以降の項目は、事業の進捗状況により遅れることもありますので、ご理解を賜りますようお願いいたします。

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7年度 保留地販売のお知らせ	1010604

