

～魅力あふれるやすらぎの街～

武蔵村山都市核土地区画整理事業

…魅力ある‘都市核’をめざして…



区画整理ハンドブック

〈事業化編〉令和5年3月改定版

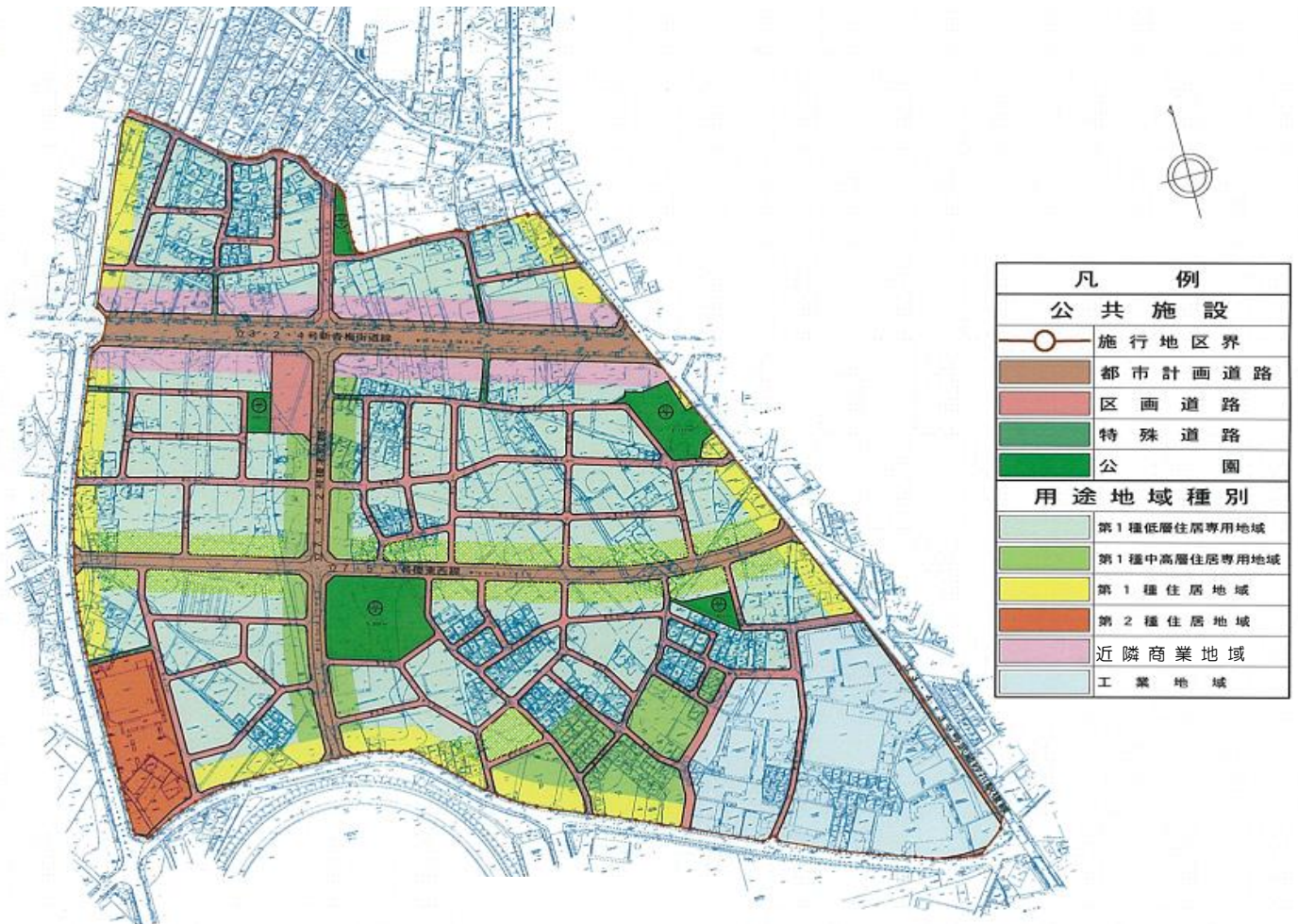
武蔵村山市

◆事業の概要

武蔵村山都市核土地区画整理事業は、市の中心核としてふさわしい「魅力あふれるやすらぎの街」を目指し、道路や公園等の都市基盤整備を行うほか、商業・業務施設の誘導・集積、住宅と工場の混在の解消、さらに、良好な住環境の形成を図ることを目的として行われるものです。

- (1) 事業の名称 立川都市計画事業武蔵村山都市核土地区画整理事業
- (2) 施行者 武蔵村山市
- (3) 施行地区 武蔵村山市本町一丁目、榎三丁目各地内
- (4) 施行面積 約30.9ha
- (5) 施行期間 平成12年度～令和12年度
- (6) 都市計画決定 平成12年 5月11日 (当初)
平成17年 9月 7日 (第1回変更)
- (7) 事業計画決定 平成13年 1月22日 (当初)
平成17年12月 8日 (第1回変更)
平成18年 3月23日 (第2回変更)
平成28年 7月21日 (第3回変更)
令和 2年 2月 4日 (第4回変更)
令和 5年 3月31日 (第5回変更)







◆土地利用方針及び公共施設計画



【土地利用方針】

広域幹線道路沿道地区 <small>※近隣商業地域</small>	中心的なにぎわい空間を形成するため、商業、業務、サービス等の多様な都市機能を集積し、都市活力の向上を目指します。
利便施設地区 <small>※第2種住居地域</small>	近隣住民の利便増進につながる大型店舗の立地を誘導します。
沿道サービス地区 <small>※第1種住居地域</small>	幹線道路沿道の特性を活かし、近隣住民の生活利便向上に貢献する商業・サービス施設を誘導します。
地区幹線道路沿道地区 <small>※第1種中高層住居専用地域のうち立7・4・2、立7・5・3沿道部分</small>	低層階への商業・サービス施設等の誘導と後背住宅地への居住環境保護を図ります。
低層住宅地区 <small>※第1種低層住居専用地域</small>	都市基盤の整った良好なゆとりある低層住宅地への土地利用の誘導を図ります。
住宅地区 <small>※第1種中高層住居専用地域のうち立7・4・2、立7・5・3沿道を除く部分</small>	住宅と工場の混在した土地利用から、中層住宅地へと土地利用の誘導を図ります。
住工複合地区 <small>※工業地域</small>	住環境に配慮しつつ工場・店舗などの立地を許容します。

【公共施設計画】

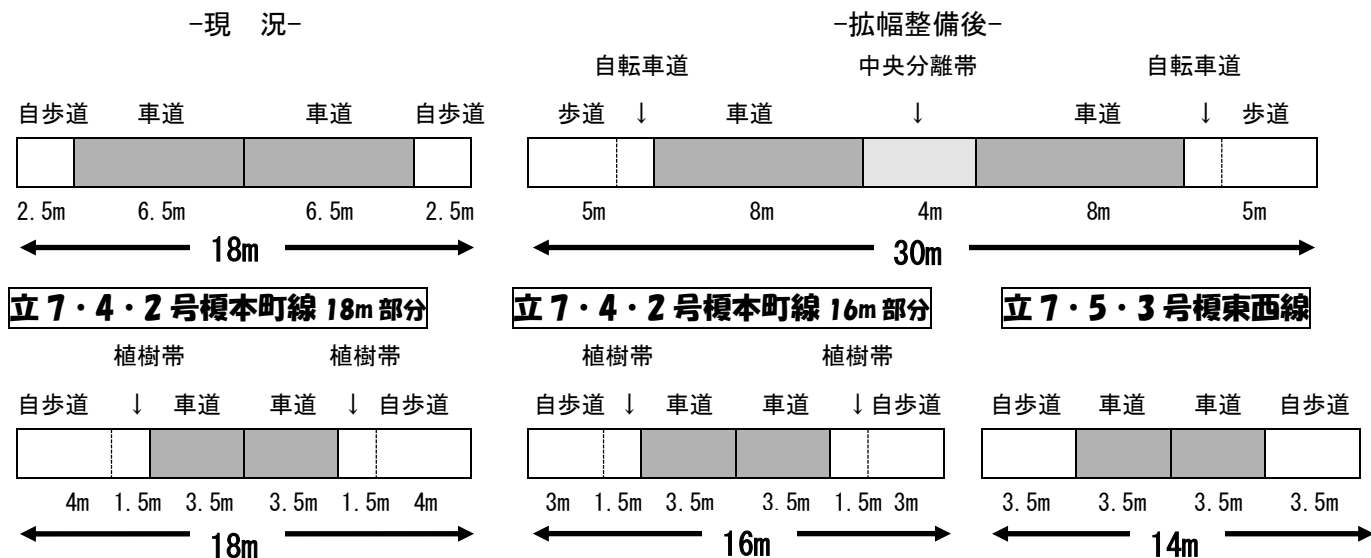
都市計画道路 	幹線道路	立3・2・4号線 (新青梅街道線)	沿道商業地の利用に配慮し、30mの幅員とします。 (東京都施行)
		立3・4・39号線 (武蔵砂川駅複線)	南北方向の幹線道路の役割を果たします。 (当事業では、歩道の一部を整備します。)
	主要区画道路	立7・4・2号線 (榎本町線)	市の顔となるシンボルロードとして、16~18mの幅員とします。広い歩道に緑を配し、活力あふれる空間をつくります。
		立7・5・3号線 (榎東西線)	東西軸として位置付け、ゆとりある14mの幅員とします。
区画道路 	4~12mの幅員で構成し、通過交通の抑制を図るとともに、地区内の回遊性を配慮した生活道路となります。		
特殊道路 	歩行者専用道路を設けます。		
公園 	5箇所を整備します。(12,000㎡)		
多目的広場 	1箇所を整備します。(2,450㎡)		
ポケットパーク	適宜に配置します。		
地区界 	施行地区を示す境界線です。		

※詳細は設計図をご参照ください。

地区内の道路は、適正な交通分担が図れるように、幹線道路・主要区画道路・区画道路の段階的
道路構成とし、住宅地の通過交通を防ぐよう配置しています。

【都市計画道路標準断面図】

新青梅街道 ※整備後の歩道、自転車道（自歩道）の構造等は、今後変更となる場合があります。



◆土地の施行前後対象表

区 分		施行 前		施行 後	
		面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
公共用地	道路	26,392.50	8.54	63,826.43	20.67
	公園	1,812.92	0.59	12,000.00	3.89
	水路	4,412.36	1.43	—	—
	広 場	—	—	2,450.02	0.79
	計	32,617.78	10.56	78,276.45	25.35
宅 地		260,425.93	84.33	217,532.24	70.44
測 量 増		15,764.98	5.11	—	—
保 留 地		—	—	13,000.00	4.21
合 計		308,808.69	100.00	308,808.69	100.00

※水路（久保の川）は、区画整理事業で埋め戻し後、完全廃止となります。

◆資金計画

収 入		支 出	
種 別	金 額	種 別	金 額
国庫補助金	約 41億円	道路等の公共施設整備費用	約 37億円
都補助金	約 26億円	建物等移転費用	約 86億円
市 費	約107億円	その他工事費等	約 68億円
保留地処分金	約 17億円	—	—
合 計	約191億円	合 計	約191億円

まちづくりには多額の費用がかかります。区画整理事業ではこの費用を国や東京都の補助金、市費などの公的資金のほか、保留地を売却して得る保留地処分金によりまかっています。

保留地処分金は、当地区の事業費として支出され、この都市核地区土地区画整理事業に使われます。

◆減歩

区画整理事業では、公共施設などを整備するために、事業による利用増進の範囲で皆さんに土地を少しずつ出し合ってください。これを「減歩」といいます。

減歩には、道路や公園などの公共用地を生み出すための「公共減歩」と、売却して事業資金に充てるための保留地を生み出す「保留地減歩」があります。これらを合わせたものが「合算減歩」となります。道路や公園などが完成した事業完了時の地区全体の減歩率を「平均減歩率」といいます。

※施行前後の土地の状況等により、各筆ごとに減歩率は異なります。

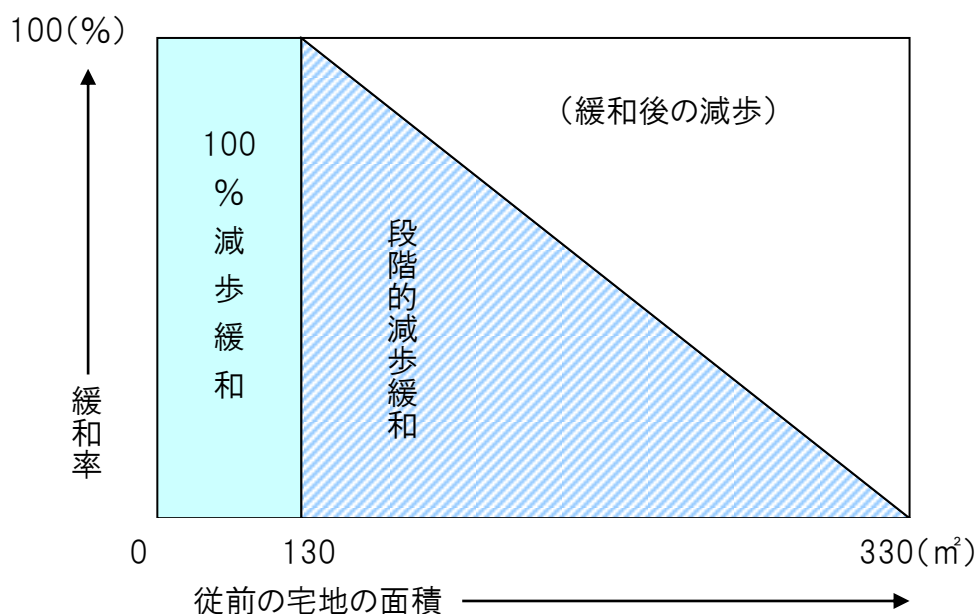
公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率(平均減歩率)
16.53%	4.71%	21.24%

◆小宅地・私道について

都市核地区では、適正な宅地規模を確保するため、一定規模より小さい宅地について減歩の緩和を行います。130㎡を下回る宅地については100%減歩緩和を行い、130㎡～330㎡までの宅地については面積に応じて段階的な減歩緩和を行います。

この場合、緩和された分については、金銭で清算（徴収）することになります。

※減歩緩和用地については施行者（市）で先行取得しています。



また、公共用地となった私道については換地不交付とし、その場合も清算金（交付）で処理することになります。

●換地が決まるまで

事業計画決定の公告が行われると、いよいよ事業の開始です。ここでは、皆さんに直接関係する「換地」がどのようにして決まるのかを説明いたします。



1 権利の申告

H13.7~9 実施

☆ 審議会委員の選挙に先立ち、登記されていない権利（借地権など）の申告をしていただきます。



2 審議会委員の選挙

第1回 H13.7 第2回 H18.6 第3回 H23.6

☆ 所有権と借地権をもとに、選挙人名簿が作成され、皆さんに縦覧します。
 ☆ 審議会委員には、名簿に登載された方なら、誰でも立候補できます。
 ☆ 定数は10名（うち2名は学識経験者）です。



3 基準地積の決定

H14.3 決定

☆ 所有している土地の面積が登記簿と異なる場合（縄伸びなど）は、一定期間内に土地の面積の更正をしていただきます。（実測地積の確認申請）
 ☆ 更正されない土地（縄伸び分など）は、皆さんの登記簿の面積にあん分し、基準地積とします。

4 土地の評価

H14 年度実施

☆ 土地の評価は、一定の基準に基づき一筆ごとに路線価方式で評価します。
 ☆ この基準は、市長が審議会の同意を得て選任した土地評価員の意見を聴いて決められます。

5 換地設計

H16 年度実施

☆ 土地の組替えを行い、決められた街区に割込みます。
 ☆ 公平を保つため、換地の基準は、法律で決められた事項や、審議会委員の意見を聴いて決められます。

平成十三年一月二十二日公告

事業計画決定

●路線価の算定

土地評価の基礎となる路線価は次の要素により計算され、従前の地区内で一番高い路線を1000とした指数で表します。

- ・ 街路係数 → 道路の幅員や歩道の有無等による価値を表わす係数
- ・ 接近係数 → 駅やバス停への近さ、利便施設等への距離による価値を表わす係数
- ・ 宅地係数 → 土地の利用状態、環境等による価値を表わす係数



路線価 → 道路に面する標準的な土地1㎡当りの指数

●それぞれの土地の評価

路線価によりその道路に面する1㎡当りの指数が求められましたが、これを土地の各筆ごとの不整形や高低差、角地などの条件に合わせて修正します。これを画地係数といいます。
 それでは、3人の方の土地の評価を行ってみましょう。

皆さんの土地は、角地なので角地の加算があり、画地係数はこの場合5%とします。他の方々については、標準的な画地として計算してあります。この係数は評価員の意見を聴いて決められます。

氏名	地番	基準地積	路線価	画地係数	評価指数
Aさん	1-1	500㎡	600	1.00	300,000点
Iさん	6-1	200㎡	500	1.05	105,000点
Jさん	6-2	200㎡	500	1.00	100,000点

●基準地積の決定

ここでは右の図を見ながらAさん、Iさん、Jさんの3人の方の事例について試算をしてみよう。

Aさんは昔の登記のとおりだと、登記簿地積と現地が明らかに違うため、Kさん、Jさん、Cさんの立会いのもとに現地を測量し、申請を行いました。（実測地積の確認申請）
 IさんとJさんは下表のような登記簿地積になっていました。

IさんとJさんは実測地積の確認申請をしましたが、地区面積と登記簿面積の合計に差があり、それぞれ7㎡があん分により加算されました。その結果、3人の方の基準地積は次のようになります。

氏名	登記簿地積	実測地積	あん分地積	基準地積
Aさん	450㎡	500㎡	-	500㎡
Iさん	193㎡	-	7㎡	200㎡
Jさん	193㎡	-	7㎡	200㎡

※「あん分」とは、標準になる地積に仮じた割合で取差を分けることをいいます。

◆移転について

移転先（換地）が決まると、建物や樹木などの移転・移設が必要となります。この移転・移設のための費用は「移転補償費」と呼ばれ、施行者（市）が事業費の中からお支払します。

建物等の移転費用（建築物移転料）のほかに、門扉や塀などの工作物の移転費用（工作物移転料）、庭の樹木の移植または伐採費用（竹木土石等移転料）、動産の移転費用（動産移転料）、移転期間中の仮住居費用及び引越費用（仮住居費等）、移転に伴う雑費（移転雑費）、これらに加えて店舗を営んでいる方に対する営業補償や農業補償等があり、調査の上、基準に基づき補償金を算定しお支払します。

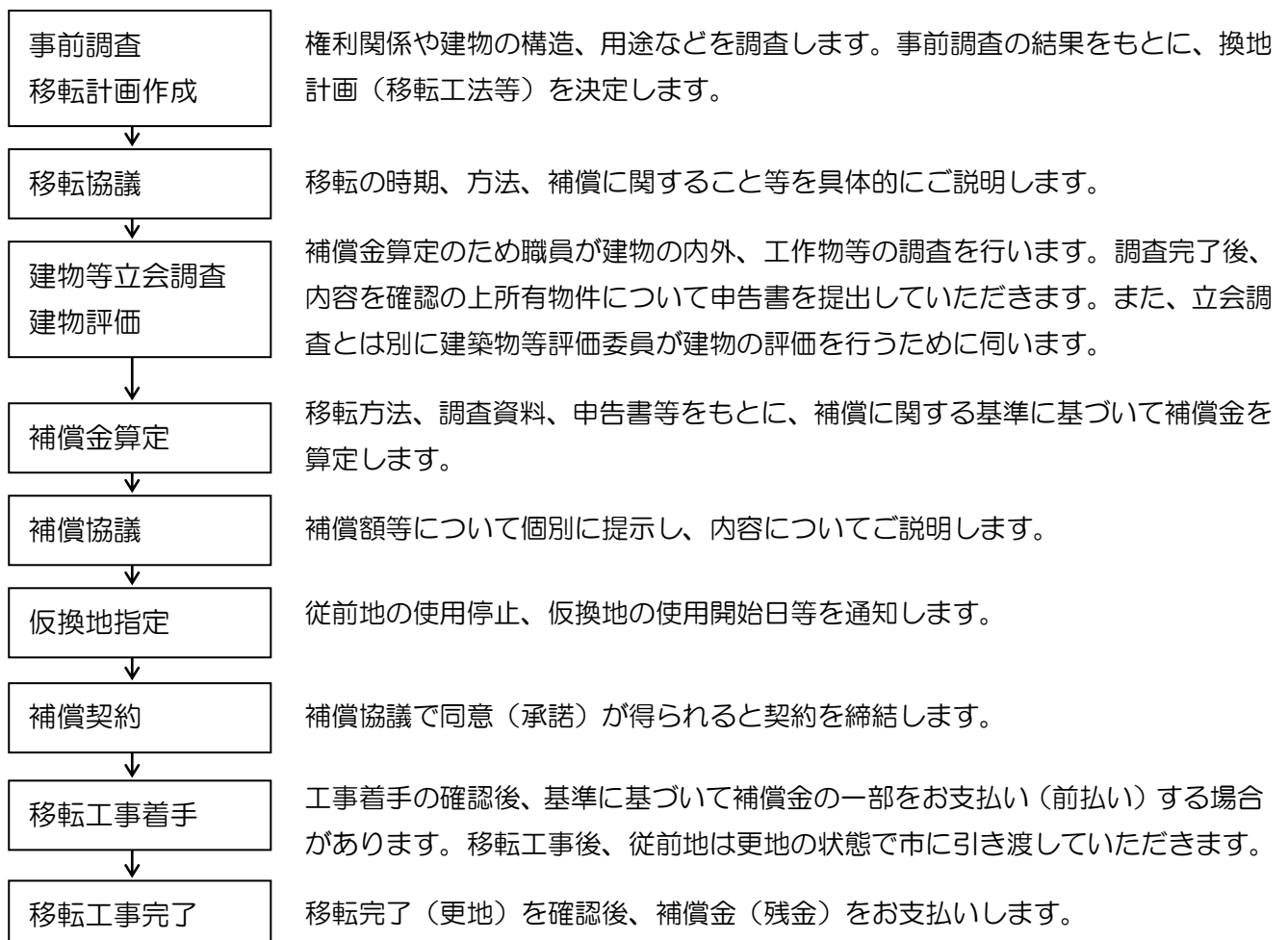
建物を移転する工法を「移転工法」といいます。

移転工法の代表的なものとしては、「^{ひきや}曳家工法」「再築工法」があり、当地区は曳家工法を原則としていますが、仮換地の状況、現在の建物の構造等の状況、従前地と仮換地との配置関係等を考慮して決められます。

曳家工法・・・従前の建物をそのままの状態を仮換地へ曳いて移動します。

再築工法・・・従前の建物を仮換地へ曳家で移転が出来ない場合等には、建物を除却解体し、仮換地に新たな建物を建築します。

移転の進め方は以下のとおりです。施行者が補償金をお支払いし、権利者の皆さんに建物の移転や再築を行っていただく協議移転が通例となっております。



◆土地の売買・建物の建築等について

土地・家屋の売買、権利譲渡には特に制限はありませんが、区画整理事業区域内では、移転、建築等の制限、減歩負担、清算金の権利義務等が継承されますので、これらを十分理解された上で売買等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。

新築や増改築等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）。

◆現位置換地での建替えについて

区画整理区域内では、事業を円滑に進めるため、従前地（仮換地指定前）については、容積率に制限があります（暫定容積率）。しかし、従前地と仮換地で土地の位置、形状、面積が同じ「現位置換地」の場合、仮換地指定前であっても仮換地指定後と同じ容積率（目標容積率）で建築することができます。建築の際は、誘導容積（目標容積率）の認定を受けるため市が発行する「現位置換地証明」が必要となります。建替え等のご予定がある方は、事前に区画整理課へご相談ください。

◆土地の分合筆について

従前地について分筆・合筆を行う場合、その筆に係る仮換地の内容も変わるようになるため、事前に区画整理課へ換地設計（仮換地）変更の届出が必要です。

また、仮換地指定された土地を分割変更する場合、登記上は従前地を分筆することになり、事前に区画整理課への換地設計（仮換地）変更の届出と、登記の際に「分筆証明書」が必要になります。

従前地の分合筆や仮換地の分割などを行う場合は、必ず事前に区画整理課へご相談ください。

◆地区計画について

都市核地区土地区画整理事業地内における地区計画が、武蔵村山市において平成18年12月7日に定められました。

地区計画とは、良好な住環境を誘導するため、住民の方々の生活に身近な地区ごとにその特性に応じて、建築物等の用途・形態等に関する制限、敷地面積、高さなどについて細かく定める都市計画です。

都市計画決定 名称：立川都市計画地区計画都市核地区地区計画

平成18年12月7日武蔵村山市告示第130号

条 例 武蔵村山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成15年条例第28号

※地区計画の詳細については、パンフレット「都市核地区のまちづくり」をご参照ください。

問い合わせ先 武蔵村山市都市整備部都市計画課

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。

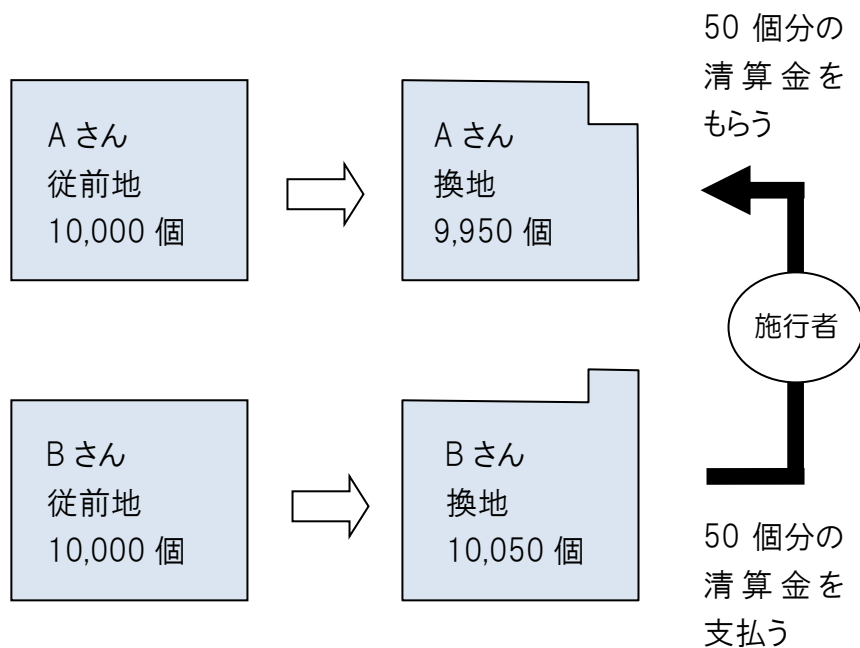
◆清算金

換地は原則として従前地（整理前）と同じ評価になるように定めることとなっており、土地の状況を評価指数（個）に置き換えて計算されます。しかし計算上算出された評価指数を、全く同じように土地に置き換えることは難しいため、若干の差が生じることになります。

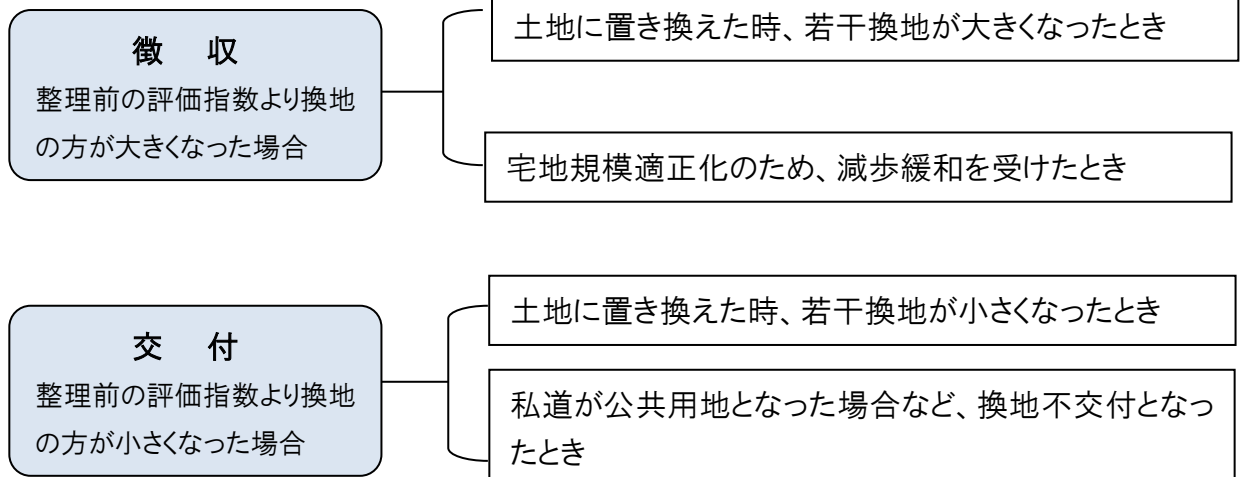
そこで、この差を換地が確定した時点で、金銭により是正する目的で設けられたのが「清算金」です。

清算金は、地区内の換地相互の不均衡を調整するためのもので、地区全体では差引ゼロになるよう決められます（清算金は事業費に充てられることはありません）。整理前の評価指数よりも多くの土地を換地された場合は徴収となり、少なければ交付となります。

その金額（清算金単価）は、区画整理がほぼ完成した時の固定資産税や相続税等を参考に、土地評価員の意見を聴いて決められます。



清算金が発生する事例



◆都市核地区の経緯

【計画段階】

内容	時期	備考
市長期総合計画（都市核の形成を位置付け）	昭和 61 年 3 月	
市土地利用基本計画 （多摩都市モノレール導入を前提とした土地利用計画の検討、報告）	昭和 63 年～平成元年	
武蔵村山市都市整備計画 （都市核地区の土地区画整理事業による整備を位置付け）	平成 4 年 2 月	
第 1 回まちづくり説明会	平成 4 年 8 月	（延べ 21 回）
第 1 回アンケート調査	平成 4 年 10 月	（延べ 4 回）
第 1 回先進地見学会	平成 4 年 11 月	（延べ 14 回）
多摩都市モノレール次期整備路線決定	平成 4 年 12 月	
第 1 回まちづくり講演会	平成 5 年 3 月	（延べ 6 回）
基本構想調査（調査 A）	平成 6 年 3 月	
基本計画案（調査 B）	平成 8 年 3 月	
多摩都市モノレール（立川北～上北台）開業	平成 10 年 11 月	
運輸政策審議会第 18 号答申 多摩都市モノレール次期整備路線 「2015 年までに整備着手することが適当な路線」位置付け	平成 12 年 1 月	
多摩都市モノレール（多摩センター～立川北）開業	平成 12 年 1 月	

【実施段階】

内容	時期	備考
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。
施行規程公布	平成 12 年 12 月 27 日	区画整理事業を行う上で基本となる施行規程を定め ました。
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。
審議会選挙（第 1 回）	平成 13 年 7 月	地権者 6 名、学識経験者 2 名で構成。
実測地籍の確認申請	平成 13 年 7 月～9 月	縄伸び等のある土地について実測地籍の確認申請を 受け付けました。
第 1 回審議会	平成 13 年 8 月	
個別相談事務所開設	平成 13 年 8 月 1 日	平成 22 年相談業務終了。
第 1 回評価委員会	平成 14 年 3 月	定数 3 名。
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地積を決定しま した。
区画整理便り「都市核の まちづくり」第 1 号発行	平成 14 年 8 月	

内容	時期	備考
土地評価・換地設計	平成 14 年度～平成 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。
事業計画見直し	平成 16 年度～平成 17 年度	道路・公園等公共施設の規模や事業期間、減歩率などの見直しを行いました。
都市計画変更	平成 17 年 9 月 7 日	都市計画道路の幅員を変更しました。
換地設計の個別説明会	平成 17 年 12 月 1 日～ 12 月 20 日	皆さんに換地の位置、形状、減歩率等の換地設計案を見ていただきました。
事業計画変更（第 1 回）	平成 17 年 12 月 8 日	事業計画の変更手続きを行いました。
事業計画変更（第 2 回）	平成 18 年 3 月 23 日	一部文言の修正を行いました。
換地設計の決定	平成 18 年 6 月 20 日	個別説明会で皆さんから伺ったご意見ご要望等について、審議会の意見などを参考に検討を行い、換地位置を決定しました。
審議会選挙（第 2 回）	平成 18 年 6 月	地権者 7 名、学識経験者 2 名で構成。
区画道路第 1 号工事 施工開始	平成 19 年 2 月	道路等築造工事を開始しました。
換地設計のお知らせ送付	平成 19 年 6 月	換地設計のお知らせを送付しました。
審議会選挙（第 3 回）	平成 23 年 6 月	地権者 8 名、学識経験者 2 名で構成。
多摩都市モノレール （東京都）	平成 27 年 7 月	「広域交通ネットワーク計画について」公表 「優先的に検討すべき路線」（5 路線）に位置付け。
多摩都市モノレール （国）	平成 28 年 4 月	交通政策審議会第 198 号答申 「事業化に向けて検討すべき路線」（6 路線）に位置付け。
審議会選挙（第 4 回）	平成 28 年 6 月	地権者 8 名、学識経験者 2 名で構成。
事業計画変更（第 3 回）	平成 28 年 7 月 21 日	施行期間の延伸・資金計画の変更を行いました。
事業計画変更（第 4 回）	令和 2 年 2 月 4 日	施行期間の延伸・資金計画の変更を行いました。
審議会選挙（第 5 回）	令和 3 年 6 月	地権者 8 名、学識経験者 2 名で構成。
多摩都市モノレール （東京都）	令和 4 年 10 月	多摩都市モノレールの延伸（上北台～箱根ヶ崎） 計画及び関連する都市計画道路（新青梅街道） について、都市計画素案説明会を開催。
事業計画変更（第 5 回）	令和 5 年 3 月 31 日	資金計画の変更・3 号公園の区域変更（面積の変更はなし）を行いました。

◆今後の予定

内容	時期（予定）	備考
道路等築造工事	平成 18 年度～令和 7 年度	道路等築造工事、電気、電話、水道、ガス等の移設工事を行います。
仮換地指定	平成 18 年度～令和 7 年度	仮換地の位置、地積及び使用収益開始日等について通知します。

内容	時期（予定）	備考
建物等移転協議、 移転・移設工事	平成 18 年度～令和 7 年度	仮換地指定されたところから順次建物等移転をお願いします。
換地計画の縦覧	令和 8 年度（予定）	換地計画案（換地地積の確定、清算金の算定、町名地番の整理案等）について 2 週間縦覧を行います。
換地処分	令和 9 年度（予定）	換地計画の内容を通知します。従前地にあった権利は、すべて換地に移行します。
土地・建物の登記	令和 9 年度（予定）	換地処分による土地・建物の登記は施行者が行います。
清算金徴収交付	令和 10 年度～令和 12 年度 （予定）	

パンフレットについてのお問い合わせは
武蔵村山市 都市整備部 区画整理課

〒208-8501

東京都武蔵村山市本町一丁目1番地の1

TEL042-565-1111（代表）

（武蔵村山市ホームページ）

<http://www.city.musashimurayama.lg.jp/>

令和5年3月