

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4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。

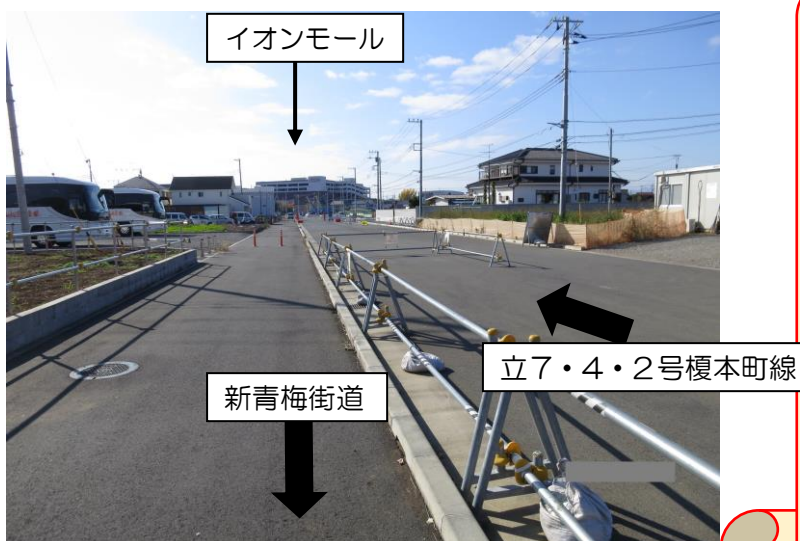
この数年間は、都市核地区の南北軸の都市計画道路 立7・4・2号榎本町線、東西軸の立7・5・3号榎東西線の道路築造、電線共同溝整備工事に重点を置き、仮換地指定及び建物移転件数も増加し、道路や宅地の工事も着々と進んでおります。事業の進捗に伴い、期間延伸及びこれに伴う資金計画の見直しが必要になったことから、令和2年2月4日付で事業計画の変更を行い、公告しました。

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	事業施行期間	資金計画(事業費)
変更前	平成13年1月22日から 令和7年3月31日まで	14,709,500千円
変更後	平成13年1月22日から <u>令和13年3月31日まで</u> <u>(清算期間を含む)</u>	<u>16,832,308千円</u>

※ 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。

事業施行期間は清算期間を含め6年間延伸し、令和12年度末に変更しました。今号では清算金についてお知らせしています(9ページ参照)。



左の写真は、新青梅街道側から立7・4・2号榎本町線を写したものです。

令和2年度の道路築造工事において、榎7・4・2号榎本町線と新青梅街道を接道させる予定です。

移転・移設工事、道路築造工事については、引き続き、皆様のご理解と御協力をお願いいたします。

令和元年度工事完成箇所について

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。

昨年度は、建物移転をはじめ、道路築造工事、宅地造成工事、仮換地指定等を実施しました。事業の進捗率をグラフで掲載しています（3ページ参照）。

主な工事完成箇所として都市計画道路の完成写真を一部掲載しています（4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いただけますよう、よろしくお願いいたします。

今年度も保留地を販売しました



既に、市報（令和2年10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。

今年度においては、先着受付による販売で1宅地、一般競争入札による販売で5宅地の販売を行いました。

入札後、販売できなかった宅地は、次年度に再販売する予定です。土地をお探しのかた、ご興味のあるかたは、市のホームページで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。

販売区分	申込期間
先着順受付	随時受付 (土・日・祝日除く 午前9時～午後5時)
一般競争入札	令和2年10月5日(月)から10月30日(金) (土・日・祝日除く 午前9時～午後5時) ※ 入札日 令和2年11月16日(月)



■販売保留地情報

<http://www.city.musashimurayama.lg.jp/shisei/kukaku/1010310.html>

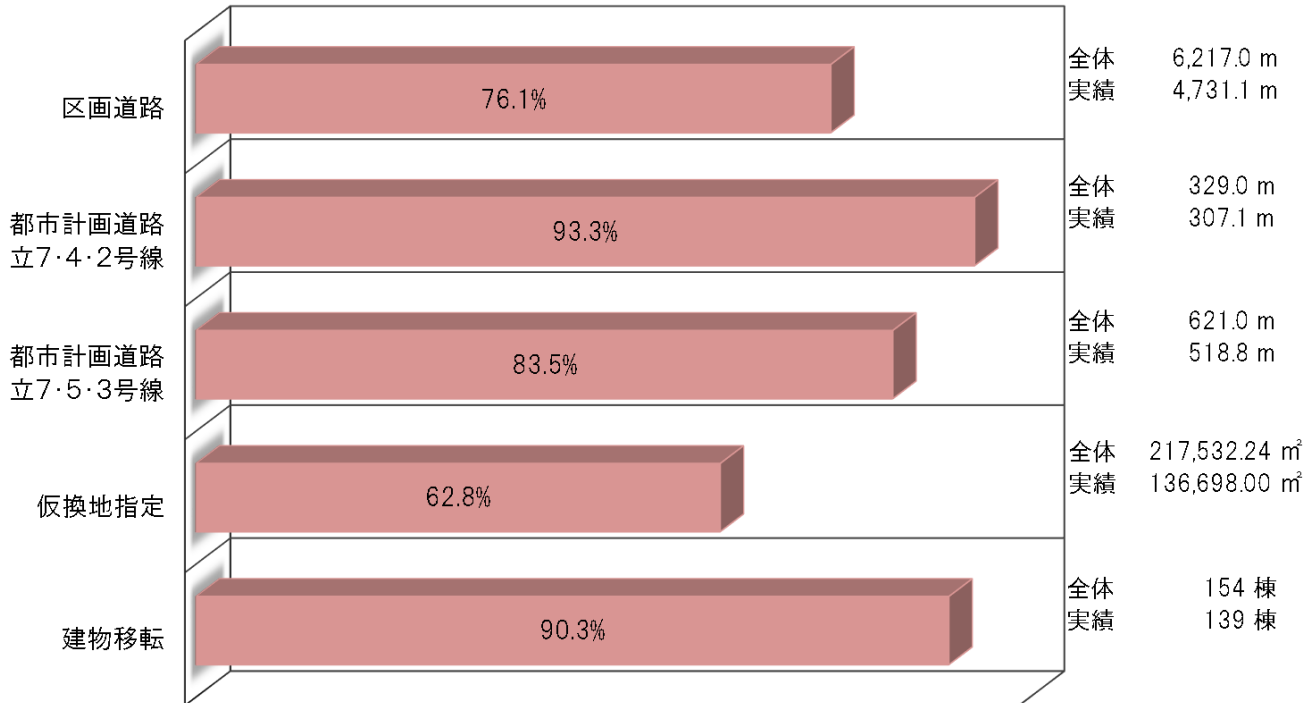


◆保留地とは

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。

事業の進捗状況について

事業の進捗率（令和元年度末）



〈令和元年度実績・令和2年度予定〉

区分		令和元年度実績	令和2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	75.7m	13.8m
	都市計画道路 立7・5・3号榎東西線	57.2m	—
	区画道路	309.5m	488.0m
電線共同溝工事(延長)		861.7m	382.9m
雨水管整備工事(推進)		—	35.9m
仮換地指定(指定面積)		13,203 ㎡	22,104 ㎡
建物移転(棟数)		14 棟	13 棟

昨年度の主な工事は、都市計画道路 立7・4・2号榎本町線、立7・5・3号榎東西線の交差点部の道路築造、電線共同溝工事（5ページ参照）です。今年度の主な工事は、電線共同溝工事のほか、雨水管整備工事（6ページ参照）となります。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。

◆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。

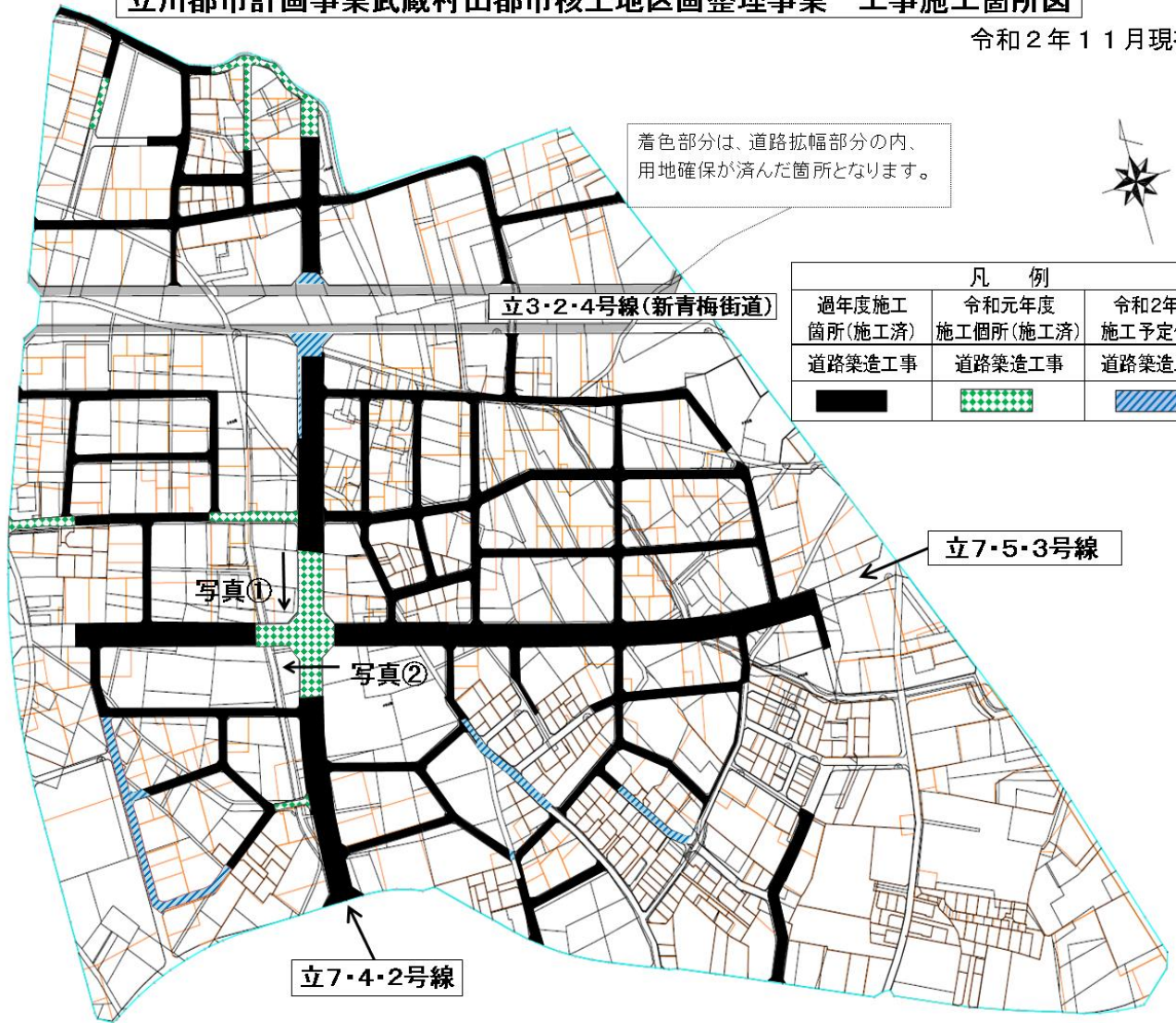
立川都市計画事業武蔵村山都市核土地地区画整理事業 工事施工箇所図

令和2年11月現在

着色部分は、道路拡幅部分の内、
用地確保が済んだ箇所となります。



凡 例		
過年度施工 箇所(施工済)	令和元年度 施工箇所(施工済)	令和2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



令和元年度工事施工箇所を一部掲載します

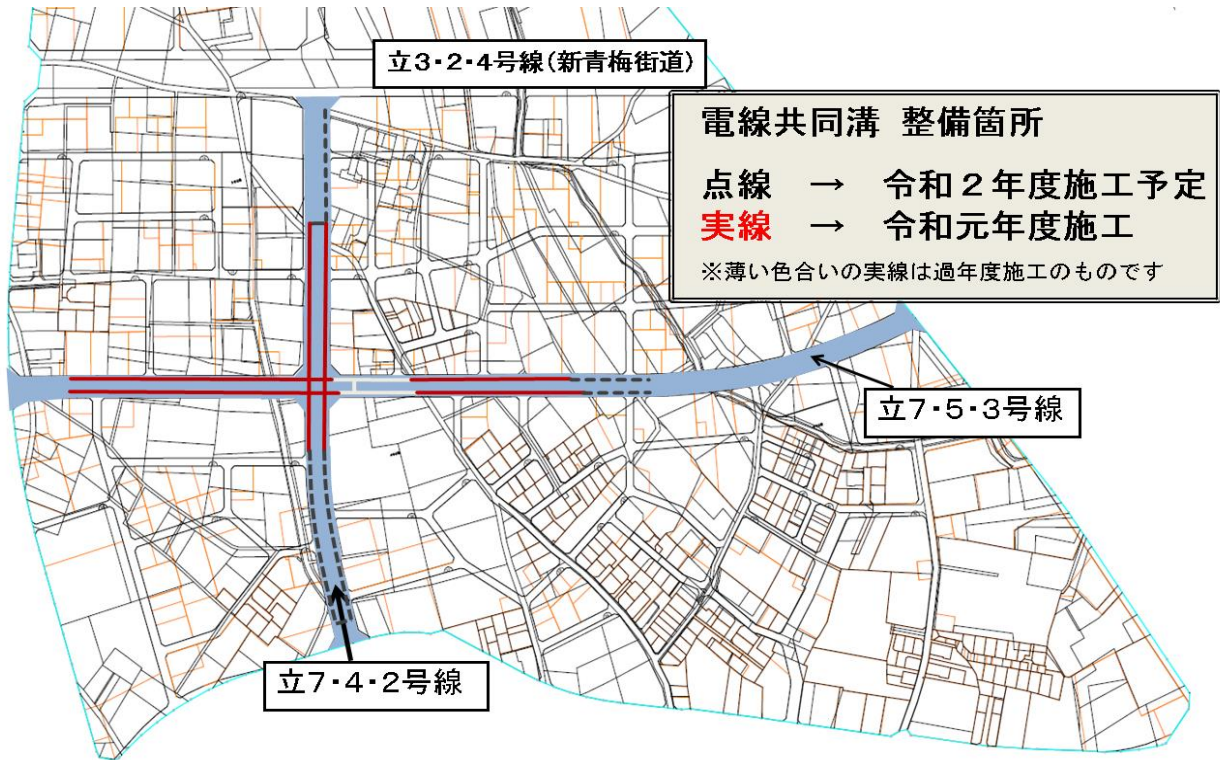
↓① 都市計画道路 立7・4・2号線築造(その4)
(幅員16m)

↓② 都市計画道路 立7・5・3号線築造(その7)
(幅員14m)



電線共同溝 整備工事を実施しています

前号の便りでもお知らせしましたが、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となっています。昨年度及び今年度の主な工事として、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。



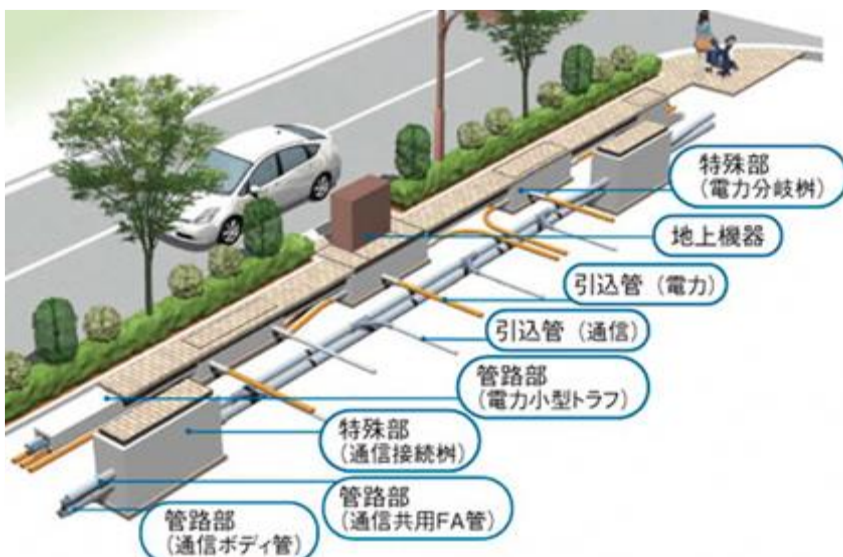
◆電線共同溝方式

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】



【立7・4・2号線

電線共同溝 特殊部 設置の様子】



(出典・引用) 国土交通省HP・東京都建設局HP

雨水管整備工事を実施しています

地区内で新たに築造する道路には、地区内に降った雨を速やかに河川に放流するため「雨水管」を埋設しています。地区内は、新青梅街道より北側に降った雨を、雨水管によって新青梅街道を横断し、地区の南側を通り、流末へ流れるように計画されています。

今年度の主な工事として、新青梅街道を横断させるため推進工法を用いた雨水管整備工事を実施しました。この工事によって新青梅街道から北側の地区に降った雨を速やかに下流へ流すことができるようになります。

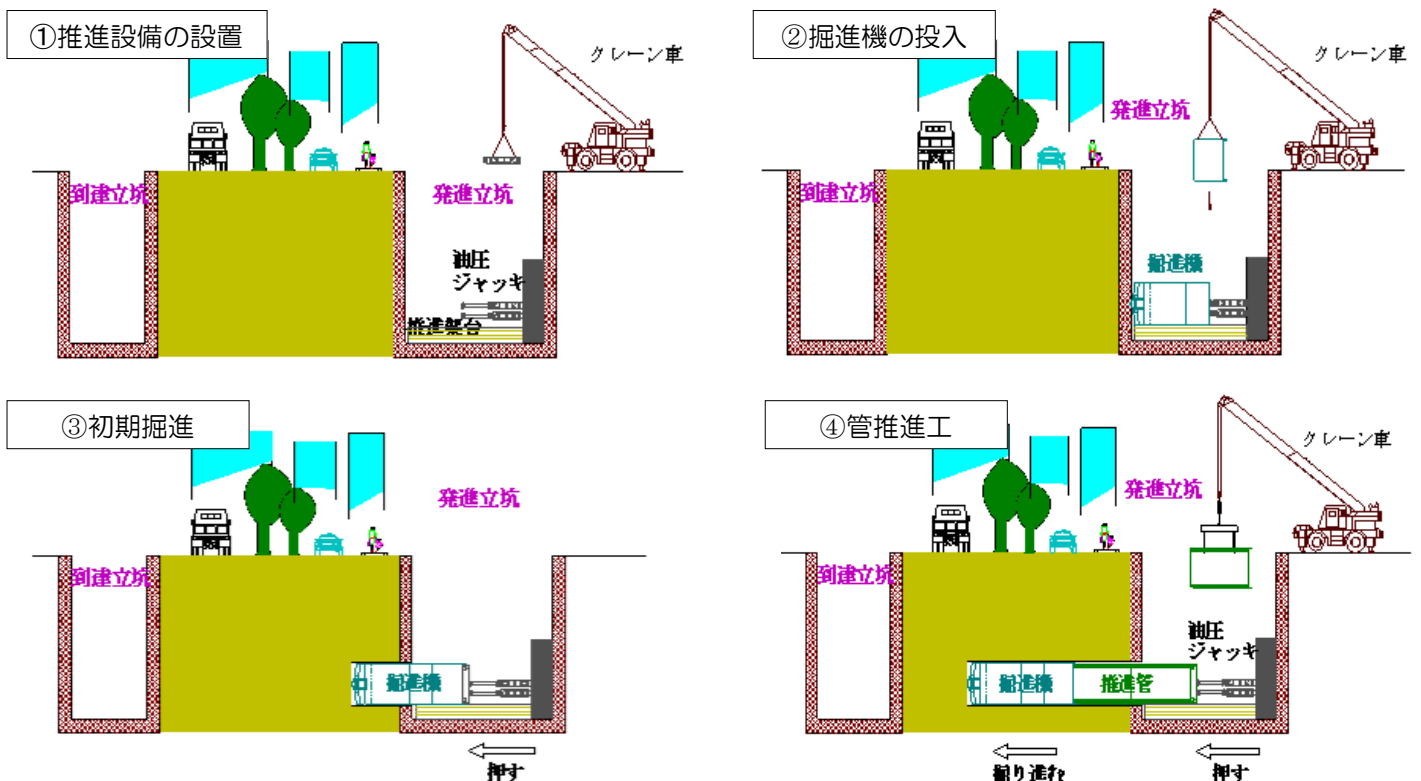
◆ 推進工法とは

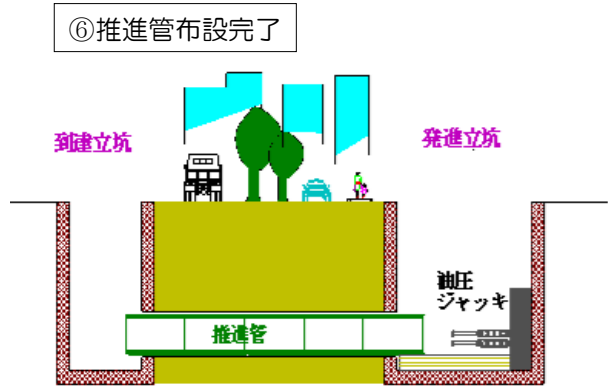
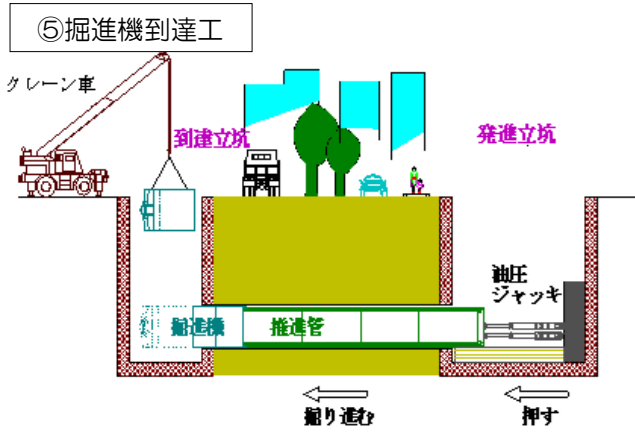
推進工法は、立坑と呼ばれる縦穴を新青梅街道の北と南の両側に設置し、片側の立坑から地中を掘り進めることにより、道路を地上から掘ることなく、管を埋設する手法です。

交通量の多い新青梅街道を横断させるために、推進工法を採用し、工事期間中の交通渋滞を引き起こすことなく、少ない振動と騒音、また、皆様のご協力によって安全に施工することができました。



【推進工法概略図】





【立7・4・2号線

雨水管整備 推進工法による工事の様子】

掘進機



掘進機の設置



掘進機到達



立坑



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28回	令和2年4月7日	仮換地の指定について

《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10回	令和2年4月13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。

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

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）
(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 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4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4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7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7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8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
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
保留地の販売について	1010458
販売保留地情報	1010310
令和2年度 保留地販売のお知らせ（先着順受付）	1010460
令和2年度 保留地販売のお知らせ（一般競争入札）	1010604

