

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)

令和3年度工事施工箇所について

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。

今年度は、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（4ページ参照）。

主な工事完成箇所として電線共同溝の設置、区画街路整備、中久保歩道橋の撤去工事等を行いました。

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。

中久保歩道橋の撤去について

市役所南側の新青梅街道には中久保歩道橋が昭和40年代に架けられ、交通量の多い新青梅街道を北と南へ行き交う移動手段として、多くの市民に利用されてきましたが、40年以上の月日が経ち経年劣化等も見受けられることと、景観の観点からも東京都に対し、歩道橋の撤去を依頼しておりましたが、令和3年8月下旬に撤去されました。それに先駆け、中久保歩道橋の東側に歩行者専用の信号機付き横断歩道が設置されました。



公園づくりに関する市民懇談会の開催

都市核地区土地区画整理事業においては、地区内に大小合わせ複数の公園を整備します。そのなかでも、市の中心核に位置する約6,000平方メートルの面積を有する『4号公園（名称仮称）』は、市のシンボルとなるような公園を目指すため、市民の皆様と一緒に公園づくりを考える機会として、「こんな公園があったらいいな」を議題として、東京農業大学地域環境科学部地域創成科学科 入江 彰昭（てるあき）教授をお招きし、ワークショップ形式で市民懇談会を開催しました。

ご興味のあるかたは、市のホームページに内容を掲載しておりますのでご覧ください。

（公園づくりに関する懇談会風景）



**参加者のみなさんからは、公園づくりに関する
たくさんのご意見をいただきました。**

保留地販売について



既に、市報（令和3年8月1日号、11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、先着順受付で1宅地、抽選受付で4宅地、一般競争入札で4宅地の販売を行い、8宅地を売却しました。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。

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。

※令和3年度は終了しました

販売区分	申込期間・実施日
抽選受付	令和3年9月6日（月）から9月30日（木） （土・日・祝日除く 午前9時～午後5時） ※ 抽選日 令和3年10月26日（火）
一般競争入札	令和3年8月10日（火）から8月31日（火） 令和3年11月1日（月）から11月15日（月） （土・日・祝日除く 午前9時～午後5時） ※ 入札日 令和3年10月1日（金） ※ 入札日 令和3年11月29日（月）



■販売保留地情報

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

◆保留地とは

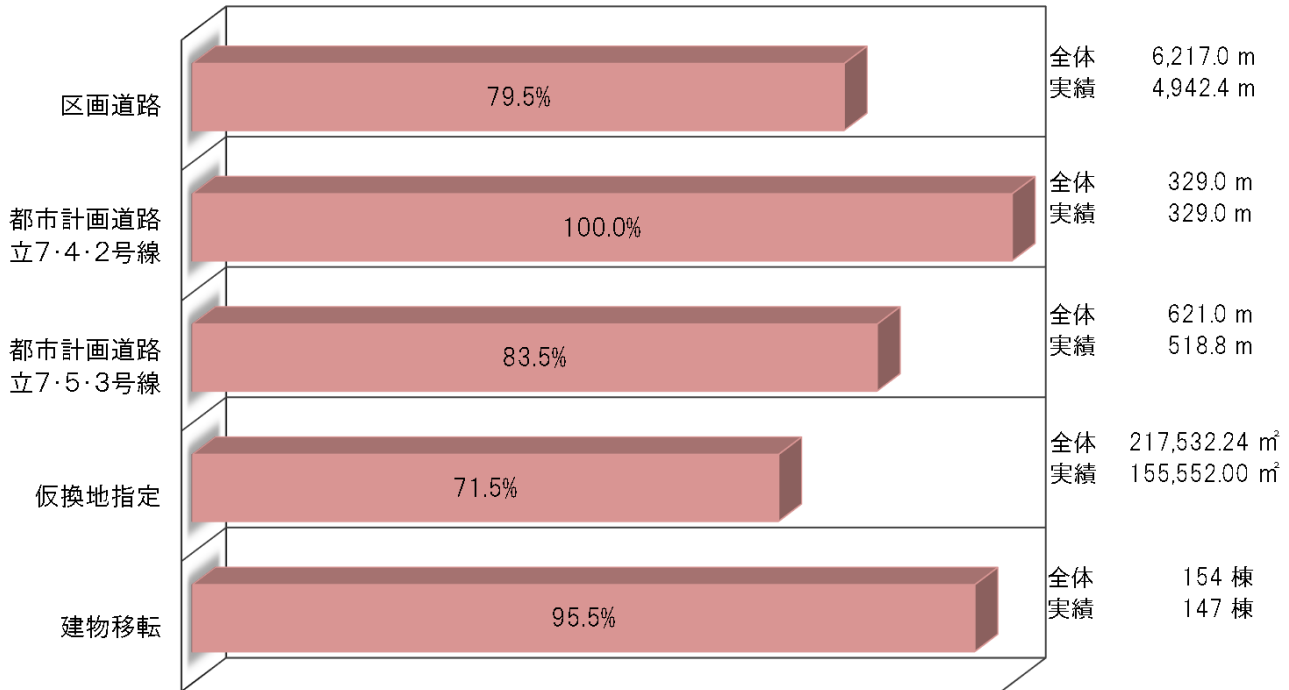
保留地とは、土地区画整理事業の施行により整備された宅地のうち、一部を換地として定めず、事業費に充当するために売却したり、一定の目的に使用するために施行者が確保する土地をいいます。

（令和3年度に販売を実施した保留地）



事業の進捗状況について

事業の進捗率（令和2年度末）



〈令和2年度実績・令和3年度予定〉

区分		令和2年度実績	令和3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	21.9m	—
	都市計画道路 立7・5・3号榎東西線	—	—
	区画道路	211.3m	346.7m
電線共同溝工事(延長)		374.8m	223.0m
雨水管整備工事(推進)		47.3m	—
仮換地指定(指定面積)		18,855 m ²	22,104 m ²
建物移転(棟数)		8 棟	8 棟

昨年度の主な工事は、都市計画道路 立7・4・2号榎本町線の道路築造、雨水管整備工事、電線共同溝工事でした。今年度の主な工事は、区画道路築造工事、電線共同溝工事となります（5、6ページ参照）。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。

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となっています。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。



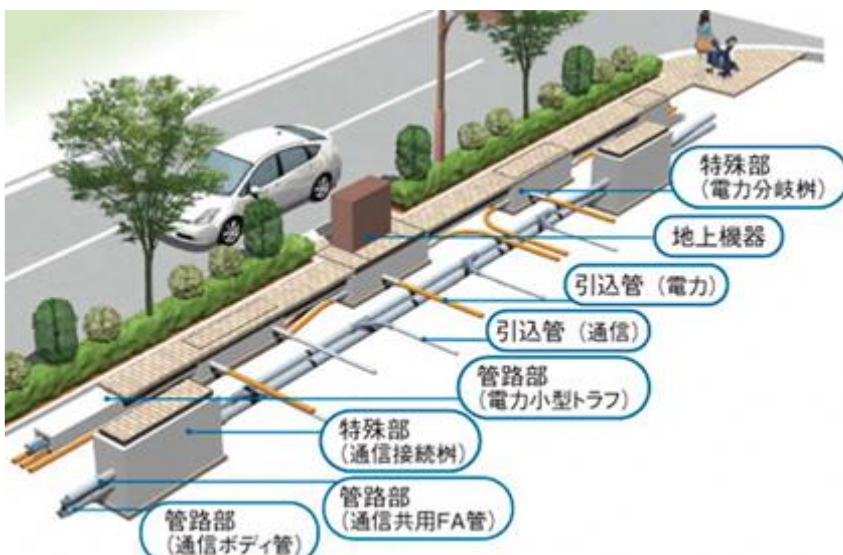
◆電線共同溝方式

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

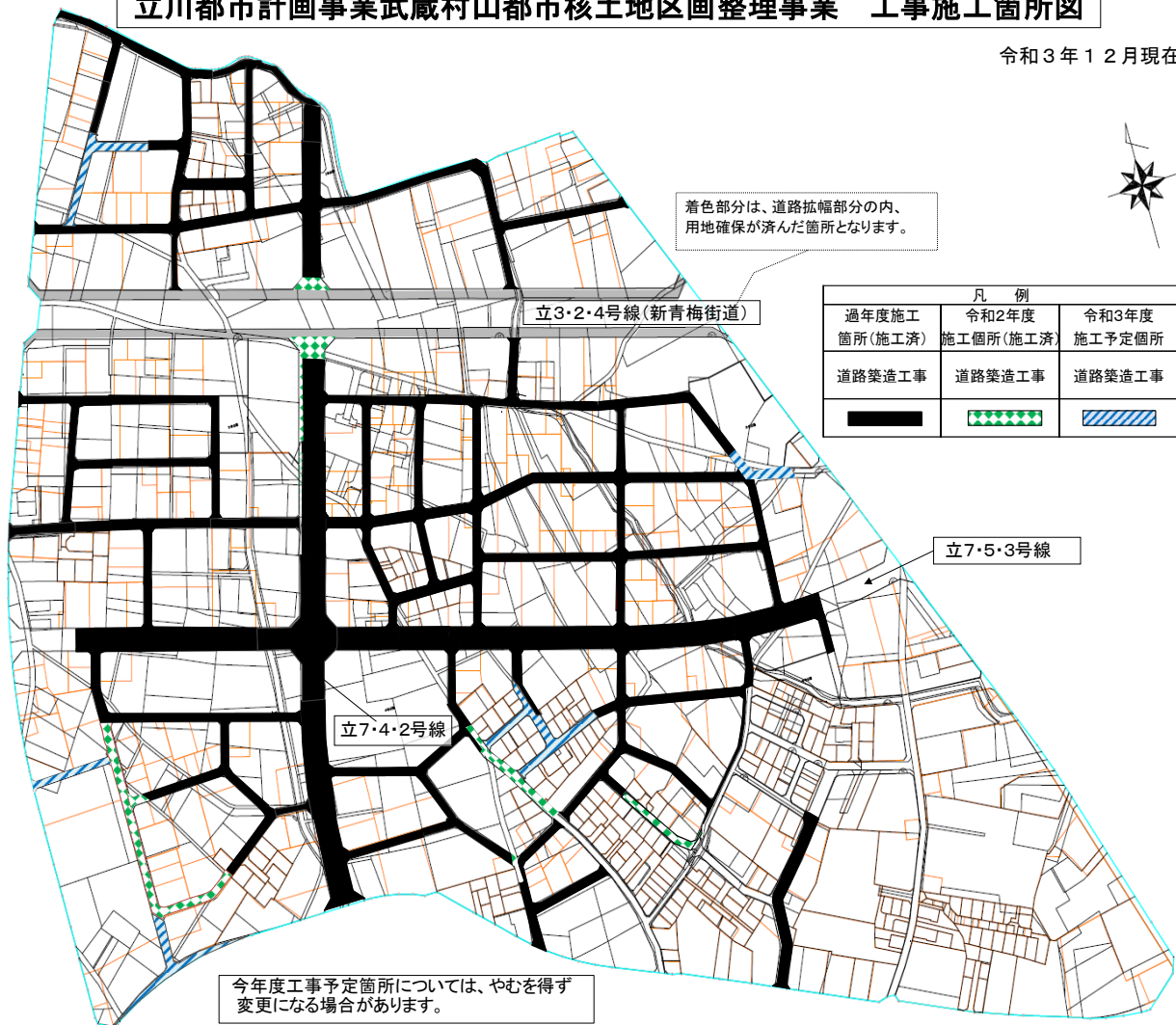
電線共同溝 特殊部 設置の様子】



(出典・引用) 国土交通省HP・東京都建設局HP

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

令和3年12月現在



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29回	令和3年6月1日	仮換地の指定について
第30回	令和3年9月27日	会長及び会長代理の選挙について

《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11回	令和3年5月27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、換地処分のお知らせ（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

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



掲載内容	ページ番号
区画整理	1002846
公園づくりに関する市民懇談会	1012896
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
保留地の販売について	1010458
販売保留地情報	1010310

