

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6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、建物移転をはじめ、道路照明灯設置工事、道路築造工事、宅地造成工事、仮換地指定等を行っています。

昨年度までの工事等完了箇所として都市計画道路等の整備、電線共同溝の整備、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（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。

都市計画道路の整備について

区画整理区域内を東西に走る、都市計画道路立7・5・3号榎東西線は、今年度の4月3日に東側交差点部を開通したことで、起点から終点までが開通となり、既に通している地区内を南北に走る立7・4・2号榎本町線と合わせて、地区内の都市計画道路は全線開通となりました。今年度は、立7・5・3号線内に21基の道路照明灯の設置を計画しています。高さ10mの道路照明灯を設置することで、夜間でも自動車は勿論の事、自転車や歩行者などが通行しやすい安全・安心の道路づくりを行っています。

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）の準備を進め、景観及び防災に配慮したまちづくりも行っていきます。

（都市計画道路立7・5・3号榎東西線東側交差点部）

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中央に位置する公園とその大きな公園の東側に位置する公園の2つに、大雨時の排水対策として道路排水を一時的に貯留する浸透施設を整備する計画です。このため公園としての整備は、令和8年度以降に実施する計画であります。

しかし、土地区画整理事業では完成型の公園整備までは行わず、外柵と低木などの整備に留めますが、令和3年度に実施した「公園づくり市民懇談会」での意見を踏まえ、将来の完成型の公園づくりを念頭に入れた形での整備を図ります。

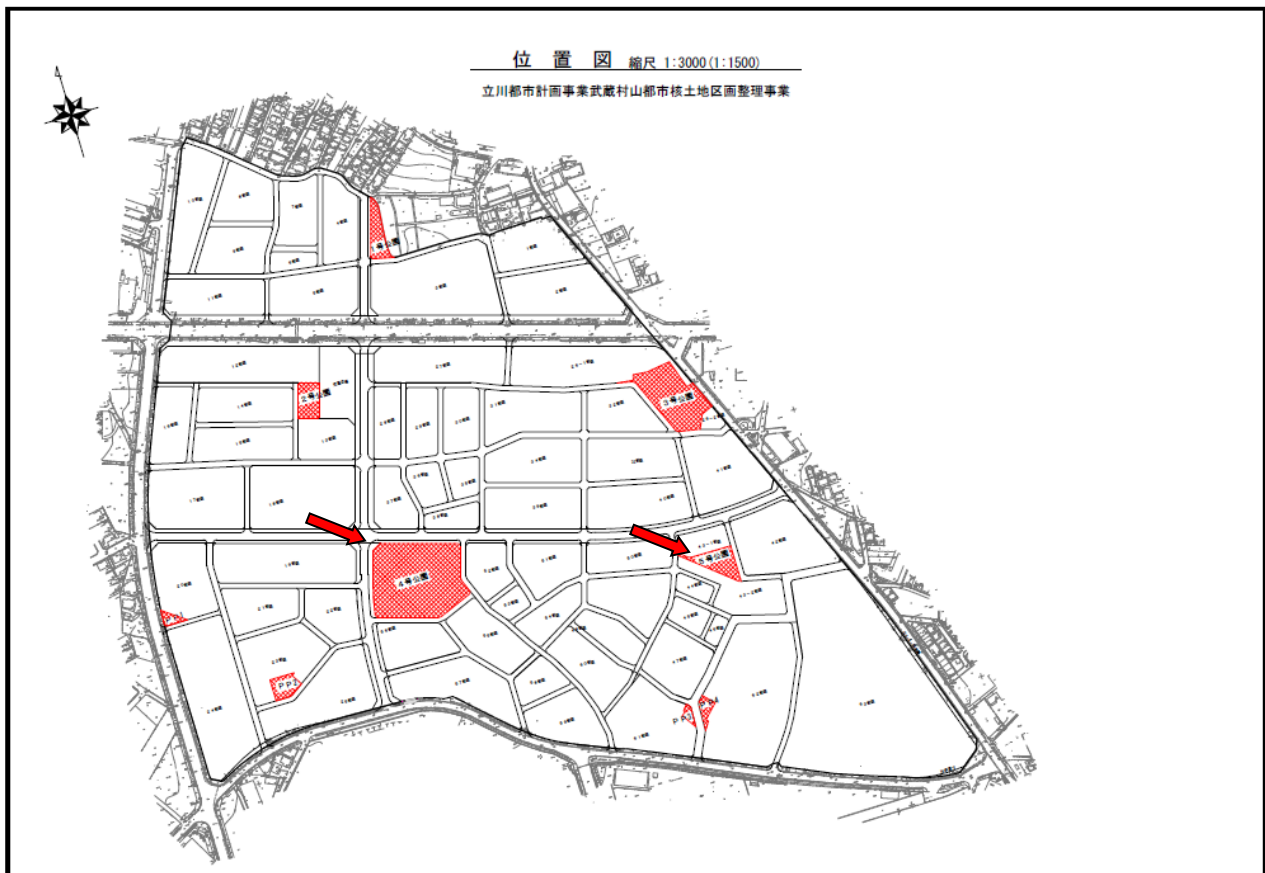
(仮称 4号公園)



(仮称 5号公園)



(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6年7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2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。



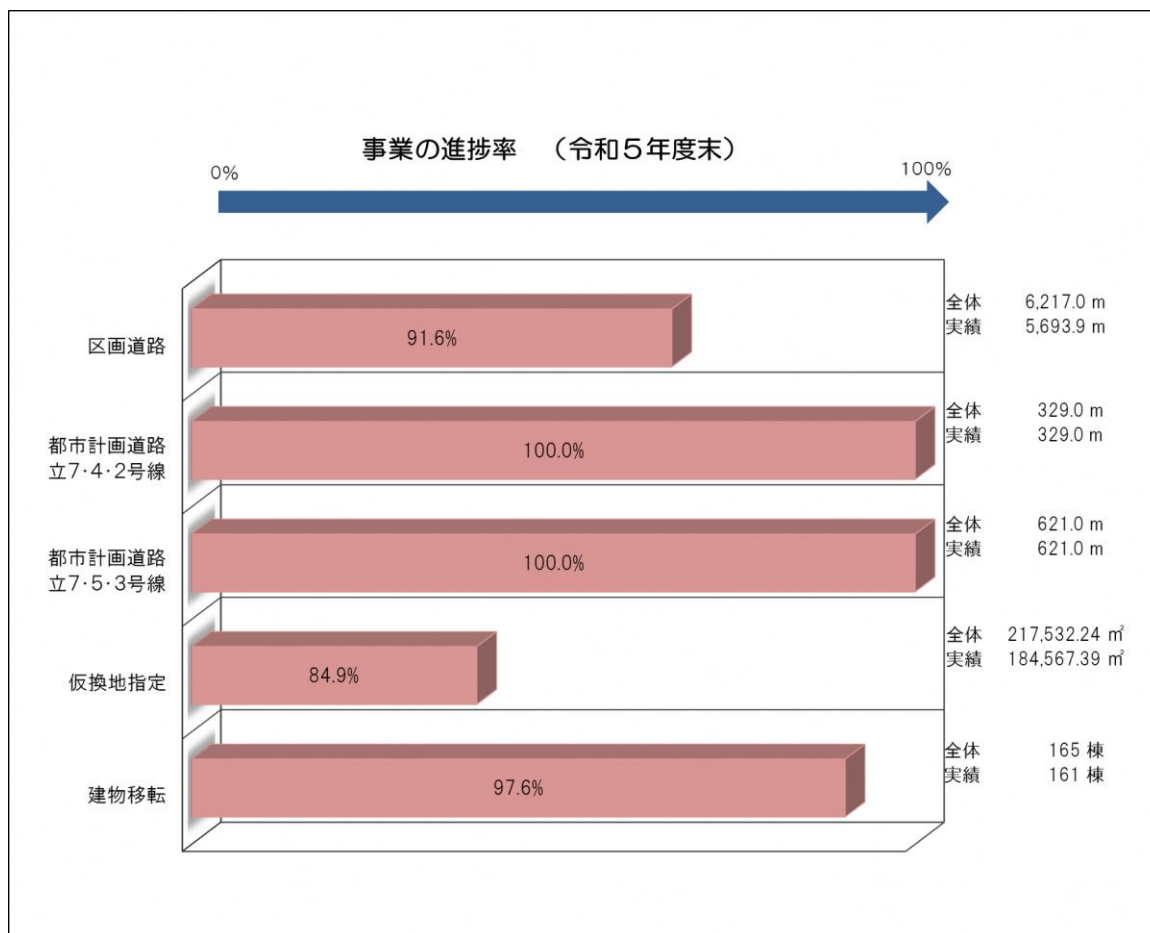
◆保留地とは

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6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5年度実績・令和6年度予定〉

区分		令和5年度実績	令和6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	68.7 m	—
	区画道路	166.8 m	192.0m
電線共同溝工事(延長)		130.6 m	—
雨水管整備工事(推進)		—	—
仮換地指定(指定面積)		5,026 ㎡	12,517 ㎡
建物移転(棟数)		3 棟	4 棟

昨年度の主な工事は、電線共同溝工事(5ページ参照)と区画道路の工事を行いました。

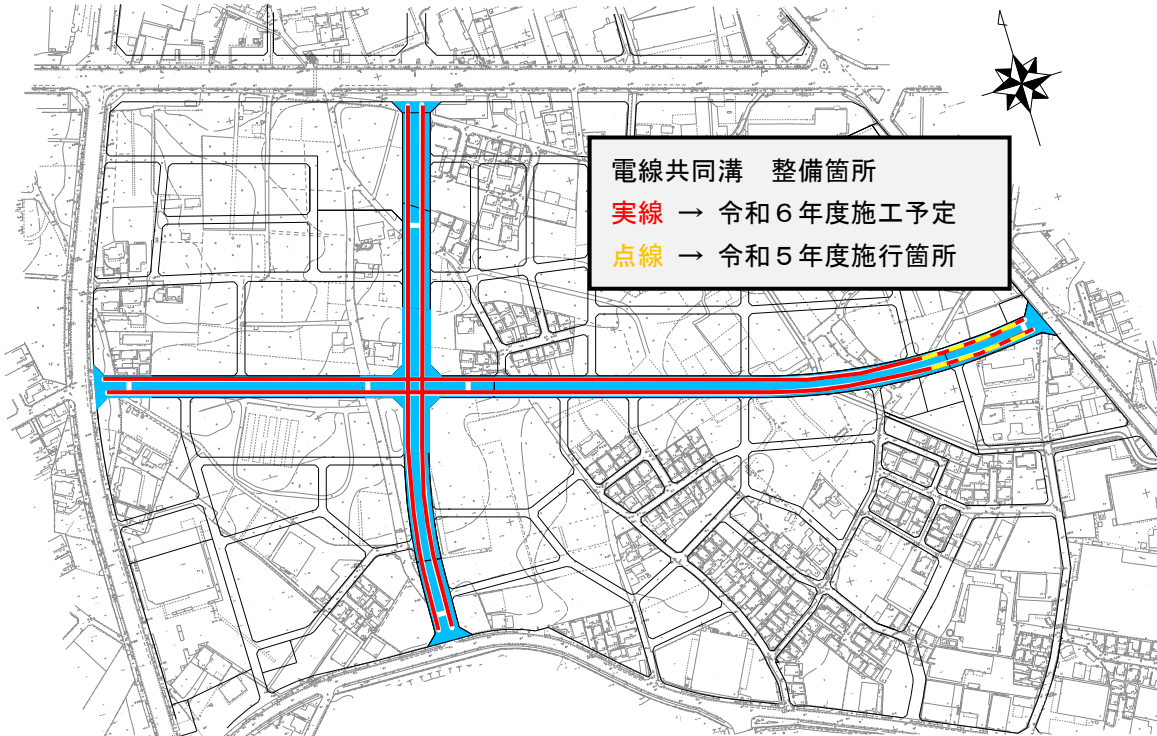
今年度の主な工事は、区画道路工事と都市計画道路立7・5・3号榎東西線の道路照明灯の設置工事を実施します。また、電気供給者等の企業者が電線共同溝へ電気・通信系のケーブルの配線工事を実施します。なお、工事予定箇所については、やむを得ず変更になる場合がありますのでご了承ください。

◆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收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）を予定しております。



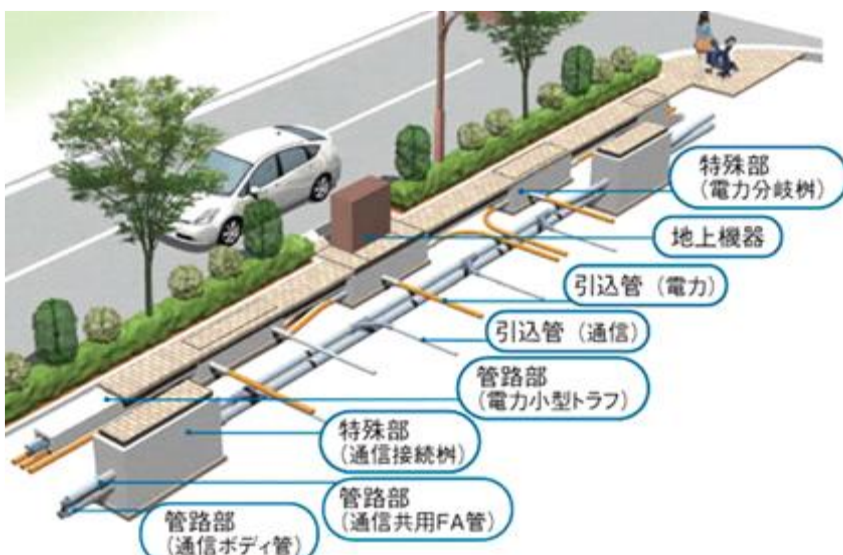
◆電線共同溝方式

道路の地下空間を活用して電力線、通信線等をまとめて收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

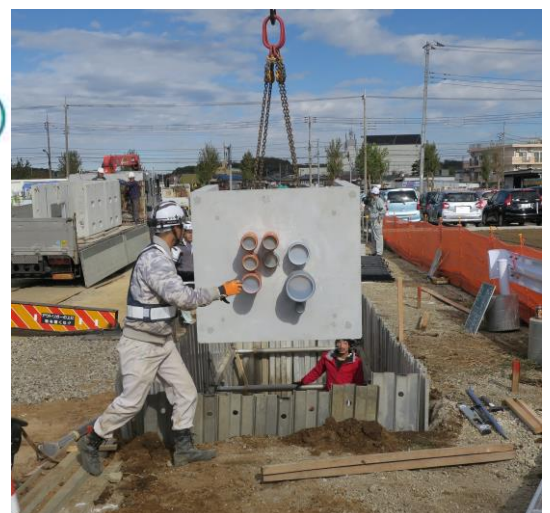
東京都では、「都市防災機能の強化」、「安全で快適な歩行空間の確保」、「良好な都市景観の創出」の観点から、電線共同溝等の整備による無電中化を推進しています。

【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】



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34回	令和6年8月22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14回	令和6年3月29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、許可申請の申請が必要になります。

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

区画整理 Q&A

- ◆ 区画整理事業に関して、日頃感じている皆様の疑問や不安を解消するため、Q&Aを作りました。

Q1 清算金とは何ですか。

A1 全ての土地を過不足なく換地することは、現地の状況等により技術的に困難であるため、換地相互間にはある程度の不均衡が生じます。この不均衡を是正するために金銭で徴収・交付を行います。この金銭を「清算金」といいます。(減歩に対する補償金ではありません)

Q2 清算金の徴収・交付は、どの時点の地権者を対象とするのですか。

A2 清算金が確定するのは、換地処分の公告があった日の翌日(法104条7項)から、換地処分の公告の日の地権者を対象として清算金の徴収・交付を行います。すなわち換地処分の公告の日よりも後に所有権又は借地権の異動があっても、その異動前の地権者に権利義務があり、新地権者には権利義務が承継されません。しかし、換地処分時より前に地権者の異動があった場合には、異動前の地権者に清算金の徴収・交付の権利義務はなく、新地権者に権利義務が承継されます。ただし、権利の異動が換地処分の前であっても後であっても、特に当事者間で清算金の徴収又は交付の権利義務に関する特約を締結し、施行者の承諾を得た場合はこの限りではありません。そこで、土地についての権利を異動される場合には、当事者間でこれら清算金について問題が生じないよう、施行者と十分相談するようにして下さい。

Q3 清算金の徴収・交付はいつ行われるのですか。また清算金を徴収される場合分割払いはできないのですか。

A3 清算金は、換地処分の公告の日の翌日に確定するので、その後に徴収、交付が開始されることとなります。この場合、清算金は利子を付して分割徴収または分割交付することができます(法110条)が、その具体的な方法は施行者ごとに規約、定款又は施行規程で定められます。一般的に分割期間は5年以内が多いです。

Q4 清算金が未納の場合どのように取り扱われるのですか。

A4 清算金が納付期限までに納付されなかった場合、施行者は、督促状によって納付期限を指定して督促します(法110条3項)。督促を受けた者が指定された期限までに納付しない場合には、公共団体等施行の場合には国税滞納処分の例により徴収することができます。組合施行の場合には市町村長に対しその徴収を申請し、市長村長は地方税の滞納処分の例により徴収します。また市町村長がこの申請を受けた日から30日以内に滞納処分に着手せず、または90日以内にこれを終了しない場合は、組合の理事が、都道府県知事の認可を受けて、地方税滞納処分の例により清算金(分割徴収利子を含む。)、督促手数料及び延滞金を徴収することとなります。

Q5 整理後の土地の地目はどうなるのですか。

A5 整理後の土地の地目は、換地処分時の状況によって定められ、施行者が登記の手続を行います。

Q6 整理後の町名、地番はどうなるのですか。

A6 土地区画整理事業では、地区内の道路や街区が大きく組みかえられて街並が一変します。したがって、換地は従前の町界、町名、地番と対応しなくなりますので、これらの混乱を整理することが必要となります。土地区画整理事業では町名変更や住居表示の実施は必ずしも義務づけられているわけではありませんが、日常生活の利便を考慮して、換地処分と同時にこれらの変更が行われるのが通例です。この場合、換地計画を作成する段階で、換地処分後の土地の明細として新しい町名地番を設定することになります。しかし、地番については法務局の権限に属するものですから、法務局と事前に協議をして決められます。

Q7 整理後の土地区画整理登記は誰がするのですか。

A7 事業施行地区内の登記の早期完了や事務処理の円滑化の観点から、換地処分の公告があった場合、施行者は直ちにその旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知し、遅滞なく土地区画整理登記を申請し、又は囑託することとなっています（法 107 条）。これにより、換地処分の内容に従って登記の変更が登記所によって行われることとなります。なお、その土地区画整理登記の内容は、表題部と呼ばれる土地の所在について町名、地番、（地目）地積等を変更すること、土地の位置、形状を表わす図面を変更すること等であって、権利の実質を変更するものではありません。

Q8 都市計画道路が整備され、居住環境が悪くなるのではありませんか。また、交通事故等が発生する確率が高くなるのではありませんか。

A8 都市計画道路は、都市の根幹的な交通路であるとともに、都市骨格の形成、都市のオープンスペースの確保、良好な景観の形成等様々な役割を果たしており、円滑な都市活動を確保するためには、土地区画整理事業の施行の有無にかかわらず必要となるものです。なお、事業区域内の安全対策として、新青梅街道から南側の事業区域内（ゾーン）を時速 30 キロの速度規制を定め（警視庁が地区内の安全対策として推奨する「ゾーン 30」の指定）、歩行者・自転車等の安全確保に努めて、より良好な環境づくりを目指します。

Q9 東西に走る立 7・5・3 号榎東西線と、南北に走る立 7・4・2 号榎本町線との交差点に、信号機は設置されないのですか。

A9 警視庁に信号機の設置を要望しましたが、現時点では交通量が少ないため、信号機を設置することは出来ないとの回答でした。このため、新青梅街道から南側の事業区域内の最高速度を時速 30 キロに制限する「ゾーン 30」に指定し、安全対策に努めています。

その他、何かわからない事などがございましたら、お気軽に区画整理課までお問い合わせください。

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7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7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10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10年度～令和12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6年度 保留地販売のお知らせ(販売終了)	1010604

