

# 土地区画整理事業の しくみと概要

青梅羽村土地区画整理事業  
羽村神明台土地区画整理事業  
羽村富士見平土地区画整理事業  
羽村小作台土地区画整理事業  
羽村羽ヶ上土地区画整理事業  
羽村駅西口土地区画整理事業

## 羽村市



平成23年6月 初版

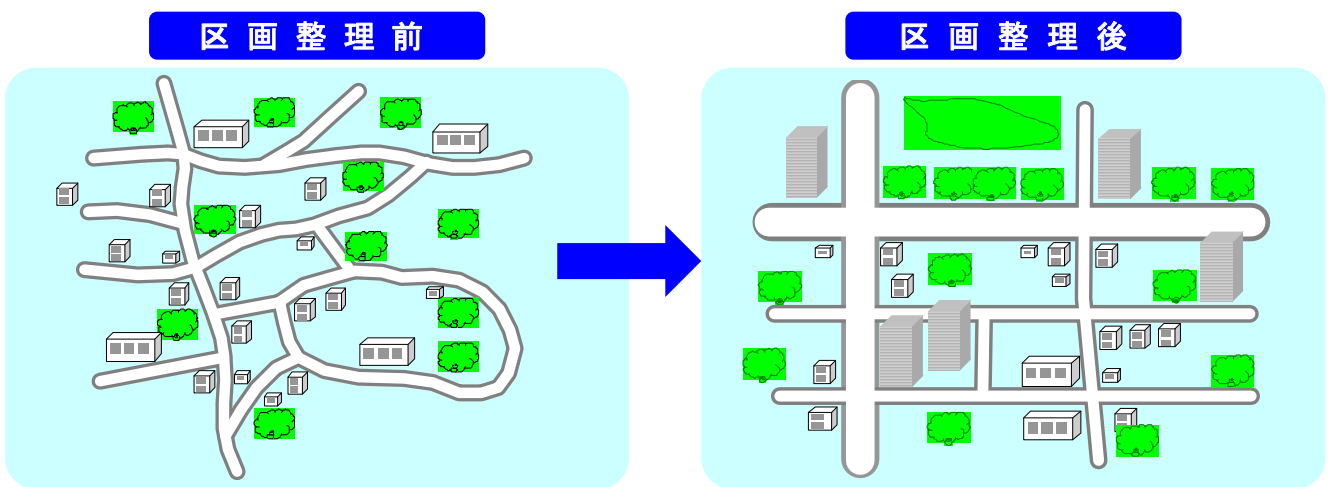


# I 土地区画整理事業のしくみ

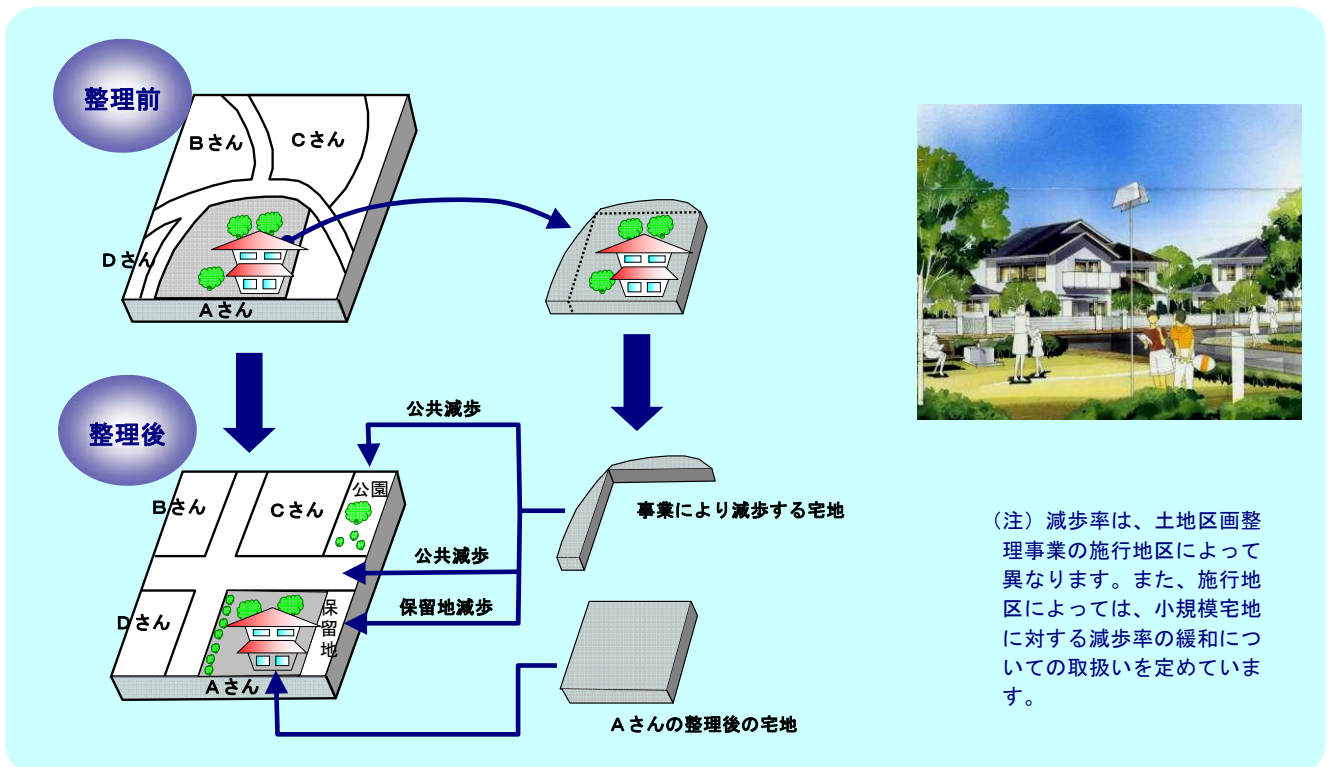
## I-1 土地区画整理事業とは

公共施設が整備されていない区域で宅地化が進行すると、道路が狭く緊急時に救急車や消防車が入れなかったり、排水設備が未整備で浸水被害が発生したり、子供たちの遊び場が無いような区域に住宅が密集してしまう恐れがあります。このような状況を効果的に解決するのが土地区画整理事業です。

土地区画整理事業は、事業計画にそって、道路、公園などの用地や、整備に要する事業費を生み出すために、地権者の皆さんから土地の一部を提供（専門的には「減歩」といいます。）していただくことにより、利便性、安全性、快適性に優れた都市基盤を総合的に整備し、宅地の利用増進を図ることを目的としています。



### 土地区画整理事業のしくみ



土地区画整理事業によるまちづくりは、買収方式のまちづくりと違い、そこに住む方々が立ち退き先の心配もなく、その地域に居ながらにして環境が整備されるというのが大きな特徴です。

このため、完了後も長年地元で培われてきた地域のコミュニティが活かされます。

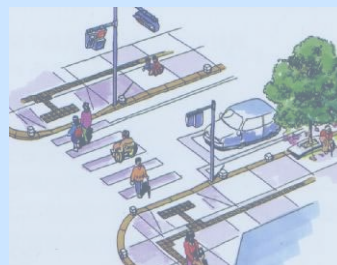
また、広い地域にわたりひとつの事業で面的整備を行うため、単に道路や公園の整備のみならず、換地方式と呼ばれる土地の入れ替えなどの手法により、一体的かつ効率的なまちづくりが可能となります。



区画整理事業には、次のような効果があります。

### 土地区画整理事業による様々な効果

- ★ 用地買収による整備事業と異なり、不整地や過少残地が生じません。
- ★ 住宅地や商業地、工業地等を計画的に造成することができます。
- ★ 区域内の全ての宅地が道路に面するように整形化され、土地の利用価値も大きく上がります。また、道路や公園の適正配置により、火災時の延焼拡大防止や避難場所の確保など、防災上の安全性が向上します。
- ★ 道路の拡幅や行き止まりの道路なども解消され、消防車や救急車、パトロールカー、福祉車両等がどこへでも行け、犯罪や災害に対し、いち早く対応することができます。
- ★ 道路や歩道が整備され、道路のバリアフリー化も促進されるため、歩行者の通行の安全性が確保されます。また、車がスムーズに走れ、渋滞緩和が図られます。
- ★ 雨水や汚水の排水施設が整備され、衛生的なまちになります。また、雨水管や側溝の整備により、水たまりや大雨による浸水の被害を抑えることができます。
- ★ 人々が憩える緑豊かな公園や緑地が整備され、また、宅地内緑化の促進や生け垣設置の誘導など、事業にあわせた地区計画制度の導入等により、良好な住環境の創出と環境負荷の軽減が図られます。
- ★ 町名、地番が整備され、所在がわかりやすくなります。
- ★ 様々な課題に対応して、商工業の活性化や防災機能の向上など、活力ある社会の形成と安全で豊かな生活を可能とするまちづくりが期待できます。





土地区画整理事業を施行する場合は、次のような流れで進められます。

### 1 基本構想の策定

まちの将来像を、区画整理によりどのように実現するかを計画します。

### 2 都市計画の決定

事業の名称、施行区域、施行面積などを都市計画で決定します。

### 3 事業計画・施行規程の決定

施行地区、設計の概要、施行期間、資金計画などを定めた事業計画書を決定します。また、施行規程を条例により定めます。

### 4 土地区画整理審議会の設置

事業を施行するために、土地区画整理審議会を設置します。委員は選挙により選ばれます。

### 5 換地設計の決定

新しく定められる土地（換地）の位置、地積、形状などを設計し、所定の手続きを経て決定します。

### 6 仮換地の指定

工事や移転のために、整理前の宅地の使用収益を停止し、それに代わる換地の予定地（仮換地）を指定します。

### 7 工事・移転の実施

道路、宅地の整備や建物等の移転を順次行っていきます。移転等の流れについては右のとおりです。

### 8 換地計画の縦覧

換地を最終的に定めるため、その計画を関係権利者のみなさんにお知らせします。

### 9 町名・地番の整理・変更

新しいまちにあわせて町名や地番を整理し変更します。

### 10 換地処分

換地計画に基づいて、関係権利者のみなさんの換地や清算金を確定します。

### 11 土地・建物の登記

施行者が関係権利者のみなさんの土地・建物の登記を書きかえます。

### 12 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付をもって事業は完了します。



#### ● 建物等の移転についての流れ

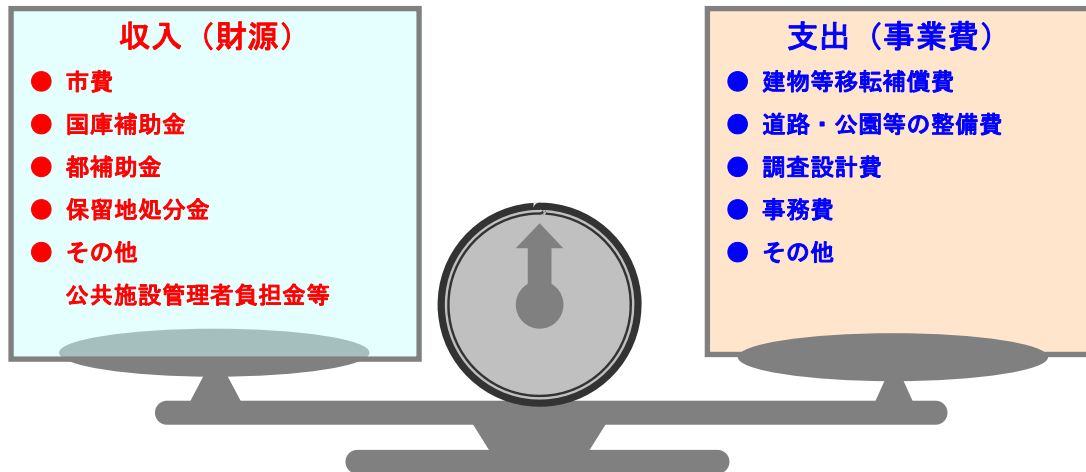
- 1 換地設計の決定
- 2 移転計画の立案
- 3 年度計画の立案
- 4 建物等の調査
- 5 補償金の算定
- 6 仮換地の指定
- 7 補償契約・移転の実施
- 8 補償金の支払い

(注) このフロー図は、区画整理事業の一般的な流れを示したもので、施行地区によっては、手法等の違いにより、これに沿わない場合もあります。

### ● 事業資金のしくみ

土地区画整理事業には、道路や宅地の整備費や移転補償費など、多額の費用がかかります。この費用は、市費のほか、国・東京都の補助金、保留地を売却して得る保留地処分金などによりまかない、収入・支出のバランスをとるように計画されます。

#### ■ 事業費の収支



### ● 移転補償の内容

建物や工作物等の移転は、土地区画整理事業の一環として行われるものなので、建物や工作物等の移転に必要な費用は、施行者が事業費の中から支出します。

これを「移転補償金」といい、補償金の種類と内容は、下表のようになっています。

移転補償費は、施行者が定める「移転補償基準」に基づいて算定し、移転する方と協議のうえ補償契約を結びます。また、移転補償費は、施行者が移転する方にお支払いし、移転は皆さん自身で行っていただく方法をとっています。これを「協議移転」といいます。

#### ■ 補償金の種類と内容

補償項目	概要	
建築物移転料等	建築物の移転料	建築物の移転等に伴う補償金
	工作物の移転料	工作物（門扉、物置等）の移転等に伴う補償金
	立木土石の移転料	立木土石（庭木、庭石等）の移転等に伴う補償金
	動産の移転料	動産（家財、商品等）の移転等に伴う補償金
	仮住居等の使用に要する経費	仮住居の使用及び動産の一時保管に伴う補償金
	家賃減収補償	家賃収入の減少に伴う補償金
	借家人に対する補償	建築物の賃借りの継続が困難なときの補償金
	祭し料 移転雑費	宗教上の施設の移転等に伴う補償金 建築物等の移転等に伴う雑費
営業	営業休止の補償	営業の停止及び仮営業所の設置に伴う補償金
農業	農業休止の補償	農業の休止に伴う補償金
	立毛（たちげ）補償	立毛（育成中の農作物）に対する補償金
その他	仮換地の指定等に伴う補償	法第101条の規定による補償金



Q 土地区画整理事業で使う用語の意味を知りたい。

A 土地区画整理事業で使う専門的な用語について説明します。

### ■ 換地（かんち）

土地区画整理事業前の土地「従前地」に対して、新たに組み替えられた土地を「換地」といいます。

「換地」は、原則として「従前地」一筆ごとに、位置、地積（面積）、形状、利用状況および周辺環境などを考慮し、従前地と換地が同じ状態に対応するように、総合的に勘案し定めます。これを「照応の原則」といい、換地を定める上での基本となっています。

### ■ 仮換地（かりかんち）

換地設計によって定められた、将来的に換地となる予定地のことです。従前地にある権利が全て移行していないため「仮換地」といい、換地処分によって、仮換地が換地となります。

### ■ 換地設計（かんちせっけい）

従前地に対して、どのような換地を定めたらよいか、換地設計基準に基づいて換地の地積を計算し、換地の案を作ることで、換地計算ともいいます。

なお、換地設計基準は、換地設計を行う上で必要となる基本的な事項を定めたものです。

### ■ 基準地積（きじゅんちせき）

換地を定める時に基準とする従前の宅地の地積を「基準地積」といいます。

### ■ 減歩（げんぷ）

土地区画整理事業に必要な公共施設用地（道路、公園などの公共施設用地）及び保留地を確保するための用地を、施行地区内に土地を所有する方から、その土地の一部を出し合っていただくことを「減歩」といいます。

減歩には、道路や公園など公共施設を整備するために必要な土地を、出し合っていただくための「公共減歩」と、保留地を確保するための「保留地減歩」があります。

通常「平均減歩」という言い方で使われているのは、公共減歩と保留地減歩を合算したものを指しています。

### ■ 清算金（せいさんきん）

土地区画整理事業では、従前地（整理前の宅地）と換地（整理後の宅地）について、各々の位置や形状、地積などを考慮し、土地の評価を行ない、定めるべき換地の地積を算出します。

しかし、ある一定面積の街区へ換地を割り込む場合、技術的に理論上算出された各個別の換地地積を全て確保することは困難であります。また、小規模な宅地について減歩緩和の措置が取られている場合や、道路や公園などの公共施設として使用されている土地など、換地が交付されない土地も存在します。

そこで、これら権利者みなさんの換地相互間の不均衡を是正するため、金銭を徴収又は交付することを「清算」といい、徴収交付される金銭を「清算金」といいます。徴収額と交付額は、等しくなり、地区全体で差し引きゼロとなるように決められます。

### ■ 土地区画整理審議会（とちくかくせいりしんぎかい）

地方公共団体が施行する土地区画整理事業では、換地計画や仮換地の指定、保留地の決定などに関する事項について審議するため、土地区画整理審議会を設置します。この審議会は、事業を適正に行なうための諮問機関として位置づけられており、地区内の権利者から選挙された委員と学識経験者から選任された委員で構成されます。

現在施行している羽村駅西口土地区画整理事業の場合、審議会委員の定数は10人で任期は5年間となっています。

### ■ 保留地（ほりゅうち）

土地区画整理事業の費用の一部に充てるため、事業計画に定めるところにより売却を目的として設ける土地を「保留地」といいます。

保留地は、区画整理後の宅地評価の総額が区画整理前の宅地評価の総額を超える場合のみ、その差額の範囲内で定めることができます。

### ■ 路線価（ろせんか）

路線価は、道路に接する標準的な土地（標準奥行）1平方メートルあたりの価格であり、その土地が接している道路に付けられ、区画整理前後の道路にその利用価値（道路幅員・駅などへの近さ・上下水道の布設状況など）に応じて付けられます。従って利用価値の上った区画整理後の道路には、区画整理前より高い路線価が付けられることになります。

また、路線価は、通常、区画整理前の一番高い路線価を1000とした指数で表します。この指数を路線価指数といいます。

### Q 建物の移転は誰がするのですか？

A 一般的に、施行者である市と移転対象となる物件の所有者との間で、移転時期や補償金額についての協議を行い、その協議が整い補償契約を締結した後に、物件所有者自らが、建築物等の移転を行うこととなります。

### Q 建物は道路や公園にかかった場合にだけ移転になるのですか？

A 土地区画整理事業は、道路や公園の整備にあわせて宅地の再配置を行う事業です。道路や公園に建築物等がかからない場合でも、これらの公共施設整備の影響により移転が生じることがあります。

### Q 借地や借家に住んでいる場合でも補償をしてもらえるのですか？

A 建築物等の移転補償費は土地の所有者ではなく移転対象となる物件の所有者にお支払いするものです。借地上に借地権者が自ら住居を建築し居住されている場合は、建築物等の移転にかかる補償費については、借地権者へ支払います。

借家にお住まいの場合には、移転によって引越しが必要となりますので、そのために必要な金額を補償金として算定しお支払いします。



**Q 補償金額はどのようにして算定するのですか？**

A はじめに移転対象となる物件について、現地調査を行います。その調査結果をもとに移転工法を定め、土地区画整理事業損失補償基準にもとづき、必要な移転費用を補償金額として算出します。

**Q 清算金の金額や徴収交付時期はどうなりますか？**

A 清算金の金額は換地処分時（事業完了時）に決定し、換地処分後に徴収及び交付を行います。それまでに売買や相続などにより土地の権利の移動は可能ですが、清算金の取り扱いについて問題が生じないよう当事者間で取り決めておく必要があります。そのため、過去の事例などを含め、施行者に相談いただくことが望ましいと考えます。

**Q 仮換地が指定されると土地の使用はどのようにになりますか？**

A 仮換地を使用することができる時期を「（仮換地の）使用収益の開始」といいます。仮換地が指定されると、仮換地指定の効力発生日から換地処分の公告の日まで、仮換地を使用することが可能になりますが、一方で従前の宅地の使用ができなくなります。なお、仮換地指定の時点で、仮換地先に障害となる物件が残っている場合は、仮換地の使用収益の開始日を仮換地指定の効力発生日とは別に定めることもあります。

**Q 土地区画整理事業の施行中の地区内で建物を建てる場合に届出が必要ですか？**

A 土地区画整理事業の施行地区内で、無制限に建築行為などが行われると事業推進の妨げとなるおそれがあります。このことから、土地区画整理事業の施行中の地区内で建築物の新築や増築などの行為を行う場合には、土地区画整理法第 76 条により知事<sup>※1</sup>の許可を受ける必要があります。申請についての詳しくは、市役所区画整理担当課へお問い合わせください。  
※1 地方分権推進により、許可権者が知事から市長に移譲されることがあります。

**Q 借地権などの所有権以外の権利は、土地区画整理事業が行われるとどうなるのですか？**

A 宅地に関する所有権以外の権利には、借地権、地上権、賃借権、地役権などがあります。土地区画整理事業は、様々な権利関係を事業施行後も継続させるものなので、借地権については、目的となる土地が換地されればその換地上に権利が存続します。その他の土地に関する権利も同様です。ただし、地役権については、その土地の立地などに左右される権利であることから、原則として従前の土地に残ります。権利関係は難しく複雑な場合がありますので、必要に応じ施行者にご相談ください。

**Q 土地区画整理事業に関して所得税などの税金はどうなるのですか？**

A 換地処分により、従前地の譲渡と換地の取得が同時に起こります。この場合の譲渡に対する所得税、換地に対する不動産取得税は課税されません。また、清算金が交付される場合の所得税については、5,000 万円の特別控除が受けられます。所得税などの税の優遇措置は、各個人によって異なる場合がありますので、必要に応じ施行者を通じ税務署等にご相談ください。

## Ⅱ 羽村市の土地区画整理事業

### Ⅱ-1 土地区画整理事業の概要

#### 土地区画整理事業による市街地整備の背景

東京近郊の都市基盤整備は、「首都圏整備法（昭和 31 年制定）」による「首都圏整備計画」に基づいており、羽村市における都市計画道路の整備や土地区画整理事業などの市街地整備は、この計画が策定された昭和 30 年代から急速に進められました。

法の制定当時の首都圏整備計画は、首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、栃木、山梨）に「既成市街地」、「近郊地帯」、「市街地開発区域」の区域を指定し、それぞれの区域に各種施策を講じることにより、東京（区部）の過大化を防止しようとするものでした。

この首都圏整備計画に基づいて、昭和 33 年に「第一次首都圏基本計画」が策定され、羽村市（当時羽村町）は、昭和 37 年 6 月、『市街地開発区域』の指定を受けました。

「市街地開発区域」は、工業を基盤とする自立都市として育成し、既成市街地（区部）を目指して全国から流入する若者をそこに吸収し定着させることを目的としていたので、

羽村市（当時羽村町）は、この計画に基づいて、工業団地や住宅団地の造成を中核とする土地区画整理事業による新市街地造成を行うとともに、区域内の既存市街地の整備充実等により、工業都市としての育成発展を図ってきました。

その後、昭和 40 年に「首都圏整備法」が改正され、「近郊地帯」と「市街地開発区域」の区域設定がなくなり、代わって「近郊整備地帯」と「都市開発区域」が設けられ、この法改正に基づき策定された「第二次首都圏基本計画」によって、羽村市（当時羽村町）は、昭和 41 年 6 月に、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域としての『近郊整備地帯』の指定を受け、この計画に沿って、人口増加へ対応した市街地整備と自然環境の保全を基本とした市街地整備を進めてきました。

また、昭和 51 年には、中枢機能の選択的分散、大学・工業の東京大都市圏外への分散などを方向性とした「第三次首都圏基本計画」、昭和 61 年には、都心部への一極依存構造の是正、自立都市圏の形成などを方向性とした「第四次首都圏基本計画」、さらに平成 11 年には、分散型ネットワーク構造の構築などを方向性とした「第五次首都圏基本計画」がそれぞれ策定されましたが、羽村市の現在の都市構造は、昭和 30 年代から昭和 40 年代にかけての「工業主体の職住近接のまちづくり」を基本とした「第一次首都圏基本計画」及び「第二次首都圏基本計画」の方針によって構築されてきた背景があります。



昭和 20 年代の羽村市（当時西多摩村）

## 土地区画整理事業の状況

羽村市は、昭和37年に首都圏整備法に基づく市街地開発区域の指定を受け、昭和38年度からの栄町地区をはじめ、神明台地区、富士見平地区、小作台地区及び羽ヶ上地区の土地区画整理事業が完了しています。

その結果、市街化区域814.0haのうち約533.98haの都市基盤整備が完了し、市街化区域内の土地区画整理事業による整備率は約66%となっています。

また、現在施行中である羽村駅西口土地区画整理事業が完了すると、整備率は約71%となります。

地区名	施行面積	総事業費	減歩率	都市計画決定	事業認可	換地処分	備考
青梅羽村(栄町)	約100.70ha	682,815千円	18.80%	S36.12.25	S39.1.8	S41.8.1	施行済
神明台	約123.75ha	833,435千円	23.81%	S38.3.29	S39.3.17	S44.3.29	〃
富士見平	約224.43ha	6,161,000千円	20.35%	S38.3.29	S40.12.18	S54.4.28	〃
小作台	約65.92ha	9,600,000千円	24.42%	S42.12.9	S45.9.3	H5.11.26	〃
羽ヶ上	約19.29ha	6,720,000千円	22.50%	S56.3.6	S57.3.8	H13.2.9	〃
羽村駅西口	約42.39ha	35,500,000千円	—%	H10.3.20	H15.4.14	—	施行中

小作台土地区画整理事業区域  
(施行済)

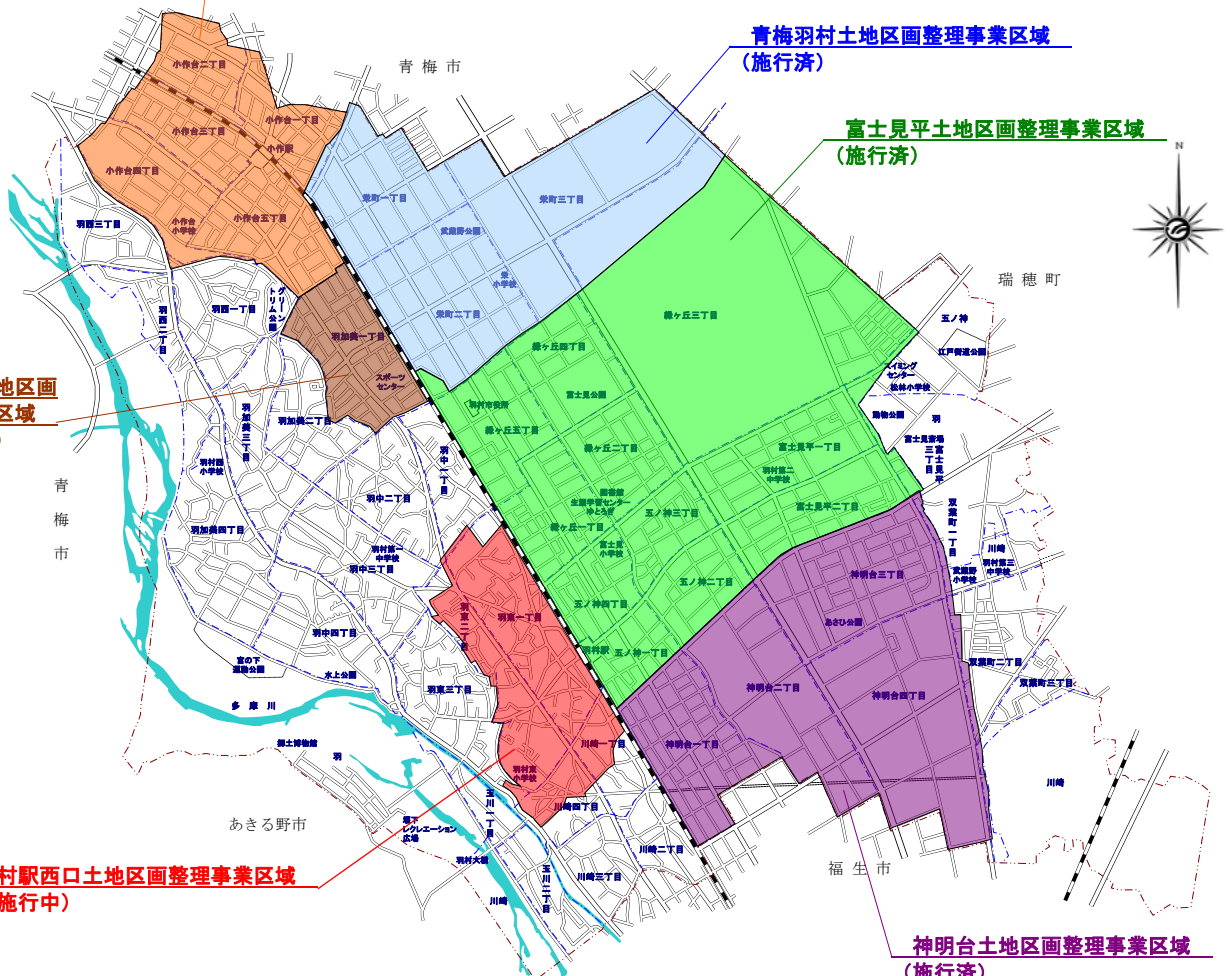
青梅羽村土地区画整理事業区域  
(施行済)

富士見平土地区画整理事業区域  
(施行済)

羽ヶ上土地区画  
整理事業区域  
(施行済)

羽村駅西口土地区画整理事業区域  
(施行中)

神明台土地区画整理事業区域  
(施行済)





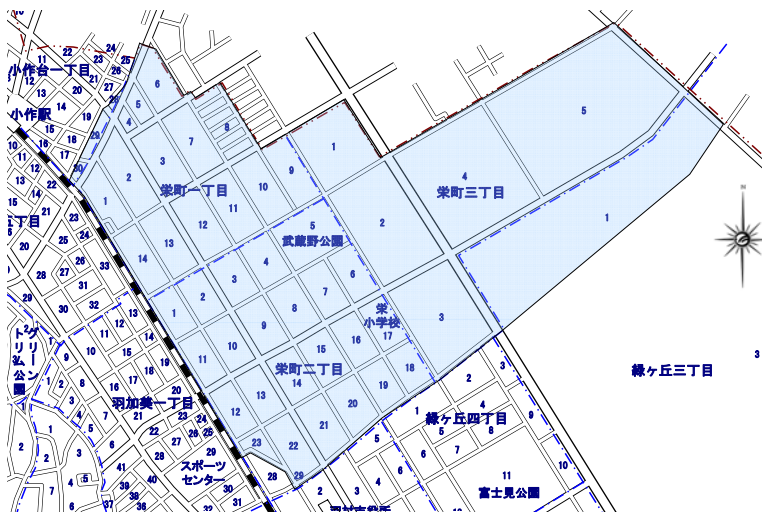
## 1 青梅・福生都市計画

## 青梅羽村土地区画整理事業（施行済）

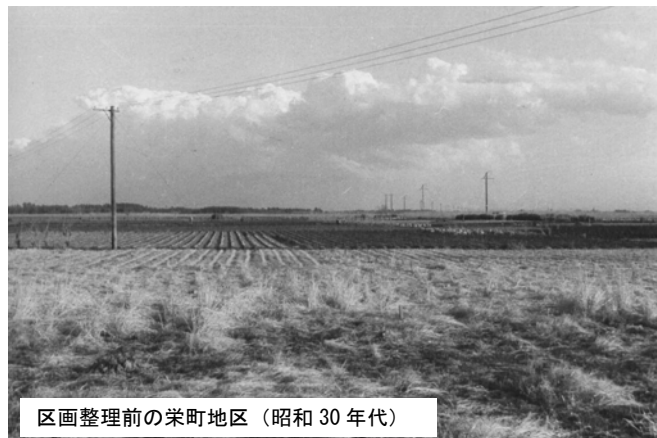


## 【目的】

青梅・福生都市計画 青梅羽村土地区画整理事業は、首都圏整備計画に基づいて、青梅・福生都市計画事業の一環として行ったもので、青梅羽村地区（青梅市の一部及び羽村市栄町一・二・三丁目）、面積約166.20haの区域に、公共施設の整った工業団地（現在の栄町工業団地）をつくり、また、小作駅周辺の地区として、都市計画道路や公園、上下水道施設等の整備拡張を行い、土地利用の増進と健全で合理的な市街地を形成することを目的に、日本住宅公団が施行者となって、昭和38年度から昭和41年度にかけて施行しました。



## 区画整理施行前



区画整理前の栄町地区（昭和30年代）



## 【 事業概要 】

事業名称	青梅・福生都市計画 青梅羽村土地区画整理事業			
施行者	日本住宅公団			
都市計画決定	昭和36年12月25日 建設省告示第2900号			
事業認可告示	昭和39年1月8日			
事業施行年度 (施行期間)	昭和38年度～昭和41年度 昭和39年1月8日(事業認可)～昭和41年8月1日(換地処分)			
施行面積	約100.70ha ※青梅市を含む総施行面積は約166.20ha			
減歩率	18.80%			
換地処分	昭和41年8月1日			
総事業費	約6億8千万円			
内 訳	(収入)		(支出)	
	保留地処分金	544,510千円(80%)	工事費	456,000千円(67%)
	その他	137,490千円(20%)	補償費	35,000千円(5%)
			事務費	65,000千円(10%)
			調査設計その他	126,000千円(18%)
	計	682,000千円(100%)	計	682,000千円(100%)

## 【 公共施設 】

種 別	延長・面積	備 考
都市計画道路	—	幅員16m・20m・25m
区画道路	—	幅員6m・8m・10m
総延長	21,462m	31路線
公園	30,467㎡	2箇所

## 【 整理前後の地積 】

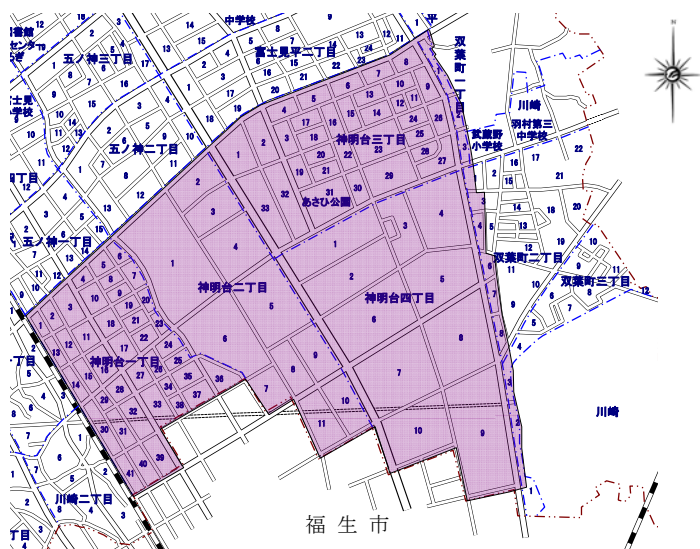
種 別	施行前	割合	施行後	割合
公共用地(道路)	79,776㎡	4.8%	236,004㎡	14.2%
公共用地(公園)	—㎡	—%	30,467㎡	1.8%
計	79,776㎡	4.8%	266,471㎡	16.0%
宅 地	1,482,000㎡	89.2%	1,202,737㎡	72.4%
保 留 地	—㎡	—%	192,792㎡	11.6%
測 量 増	99,720㎡	6.0%	—㎡	—%
総 計	1,662,000㎡	100%	1,662,000㎡	100%

(注) 上記記載の道路、公園等の延長・面積は、事業完了時のもので、現在の数値とは異なります。

## 羽村神明台土地区画整理事業（施行済）

### 【目的】

福生都市計画 羽村神明台土地区画整理事業は、首都圏整備計画に基づいて、福生都市計画事業の一環として行ったもので、神明台地区（神明台一・二・三・四丁目）、面積約 123.75ha の区域に、公共施設の整った工業団地（現在の神明台工業団地）をつくり、また、都市計画道路や公園、上下水道施設等の整備拡張を行い、土地利用の増進と健全で合理的な市街地を形成することを目的に、羽村市（当時羽村町）が施行者となって、昭和 38 年度から昭和 43 年度にかけて施行しました。



### 区画整理施行前



区画整理中の神明台地区（昭和 43 年頃）

## 【 事業概要 】

事業名称	福生都市計画 羽村神明台土地区画整理事業			
施行者	羽村町			
都市計画決定	昭和38年3月29日 建設省告示第850号			
事業認可告示	昭和39年3月17日			
事業施行年度 (施行期間)	昭和38年度～昭和43年度 昭和39年3月17日(事業認可)～昭和44年3月29日(換地処分)			
施行面積	約123.75ha			
減歩率	23.81%			
換地処分	昭和44年3月29日			
総事業費	約8億3千万円			
内 訳	(収入)		(支出)	
	東京都交付金	347,369千円(42%)	工事費	515,877千円(62%)
	市費	36,100千円(4%)	補償費	89,136千円(10%)
	保留地処分金	449,966千円(54%)	事務費	166,335千円(20%)
			利子	48,568千円(6%)
			分担金その他	13,519千円(2%)
	計	833,435千円(100%)	計	833,435千円(100%)

## 【 公共施設 】

種 別	延長・面積	備 考
都市計画道路	5,165m	6路線 幅員16m・18m・24m・25m
区画道路	15,616m	幅員4m・6m・8m・12m・18m
総延長	20,781m	
公園	40,430㎡	6箇所

## 【 整理前後の地積 】

種 別	施行前	割合	施行後	割合
公共用地(道路)	59,631㎡	4.82%	207,731㎡	16.79%
公共用地(公園)	—㎡	—%	40,430㎡	3.26%
計	59,631㎡	4.82%	248,161㎡	20.05%
宅地	1,045,016㎡	84.45%	897,295㎡	72.51%
保留地	—㎡	—%	92,018㎡	7.44%
測量増	132,826㎡	10.73%	—㎡	—%
総計	1,237,474㎡	100%	1,237,474㎡	100%

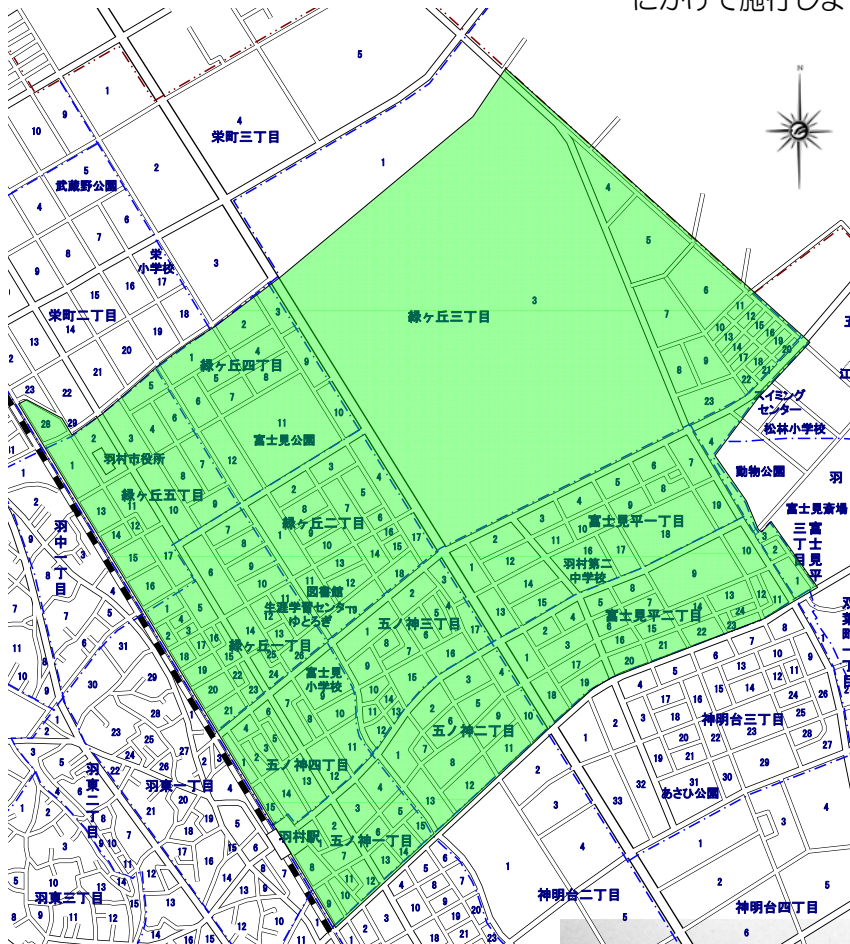
(注) 上記記載の道路、公園等の延長・面積は、事業完了時のもので、現在の数値とは異なります。



## 羽村富士見平土地区画整理事業（施行済）

### 【目的】

福生都市計画 羽村富士見平土地区画整理事業は、首都圏整備計画に基づいて、福生都市計画事業の一環として行ったもので、富士見平地区（緑ヶ丘一・二・三・四・五丁目、五ノ神一・二・三・四丁目、富士見平一・二・三丁目）、面積約224.43haの区域に、工業地域に職場をもつ人々の居住環境を確保するとともに、羽村市の増加人口をこの地域に吸収し、都市計画道路や公園、上下水道施設等の整備拡張を行い、土地利用の増進と健全で合理的な市街地を形成することを目的に、羽村市（当時羽村町）が施行者となって、昭和40年度から昭和54年度にかけて施行しました。



### 区画整理施行前



区画整理中の富士見平地区（昭和45年頃）



### 【 事業概要 】

事業名称	福生都市計画 羽村富士見平土地区画整理事業			
施行者	羽村町			
都市計画決定	昭和38年3月29日 建設省告示第850号			
事業認可告示	昭和40年12月18日			
事業施行年度 (施行期間)	昭和40年度～昭和54年度 昭和40年12月18日(事業認可)～昭和54年4月28日(換地処分)			
施行面積	約224.43ha			
減歩率	20.35%			
換地処分	昭和54年4月28日			
総事業費	約61億6千万円			
内 訳	(収入)		(支出)	
	東京都交付金	789,040千円(13%)	工事費	1,766,844千円(29%)
	市費	204,942千円(3%)	補償費	2,009,873千円(33%)
	保留地処分金	5,167,018千円(84%)	事務費	1,545,141千円(25%)
			利子	758,045千円(12%)
			分担金その他	81,097千円(1%)
	計	6,161,000千円(100%)	計	6,161,000千円(100%)

### 【 公共施設 】

種 別	延長・面積	備 考
都市計画道路	8,078m	9路線 幅員16m・18m・20m・20.5m・24m・25m
区画道路	28,959m	幅員4m・6m・8m・10m・12m・18m
総延長	37,037m	
公園	70,000㎡	7箇所

### 【 整理前後の地積 】

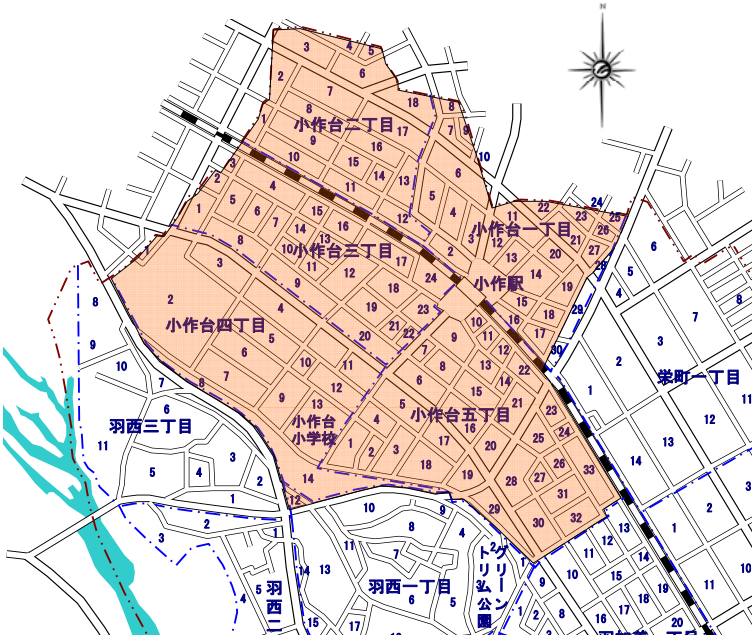
種 別	施行前	割合	施行後	割合
公共用地(道路)	140,343㎡	6.25%	342,885㎡	15.28%
公共用地(公園)	—㎡	—%	70,000㎡	3.12%
公共用地(広場)	—㎡	—%	4,297㎡	0.19%
計	140,343㎡	6.25%	417,182㎡	18.59%
宅 地	1,900,845㎡	84.70%	1,675,832㎡	74.67%
保 留 地	—㎡	—%	151,236㎡	6.74%
測 量 増	203,061㎡	9.05%	—㎡	—%
総 計	2,244,250㎡	100%	2,244,250㎡	100%

(注) 上記記載の道路、公園等の延長・面積は、事業完了時のもので、現在の数値とは異なります。

# 羽村小作台土地区画整理事業 (施行済)

【 目的 】

福生都市計画事業 羽村小作台土地区画整理事業は、首都圏整備計画に基づいて、福生都市計画事業の一環として行ったもので、市街化整備が進む周辺の影響を受け、小作駅を中心として急速な市街化が予測される小作台地区（小作台一・二・三・四・五丁目）、面積約 65.92ha の区域に、都市計画道路や公園、上下水道施設等の整備拡張を行い、商業地域及び住居地域の調和する健全な市街地を整備することを目的に、羽村市が施行者となって、昭和 45 年度から平成 5 年度にかけて施行しました。



区画整理施行前



## 【 事業概要 】

事業名称	福生都市計画事業 羽村小作台土地区画整理事業			
施行者	羽村市			
都市計画決定	昭和42年12月9日 建設省告示第4121号			
事業認可告示	昭和45年9月3日 (昭和45年9月4日)			
事業施行年度 (施行期間)	昭和45年度～平成5年度 昭和45年9月4日(告示)～平成5年11月26日(換地処分)			
施行面積	約65.92ha			
減歩率	24.42%			
換地処分	平成5年11月26日			
総事業費	約96億円			
内 訳	(収入)		(支出)	
	東京都交付金	2,927,764千円(31%)	工事費	2,533,207千円(26%)
	市費	1,939,671千円(20%)	補償費	3,782,605千円(39%)
	保留地処分金	4,732,565千円(49%)	事務費	2,259,116千円(24%)
	計	9,600,000千円(100%)	利子	1,025,072千円(11%)
		計	9,600,000千円(100%)	

## 【 公共施設 】

種 別	延長・面積	備 考
都市計画道路	2,492m	7路線 幅員12m・16m・20.5m・24m
区画道路	13,806m	幅員4m・6m・8m・9m・10m・12m
総延長	16,298m	
公園	9,926㎡	6箇所
緑地	14,392㎡	

## 【 整理前後の地積 】

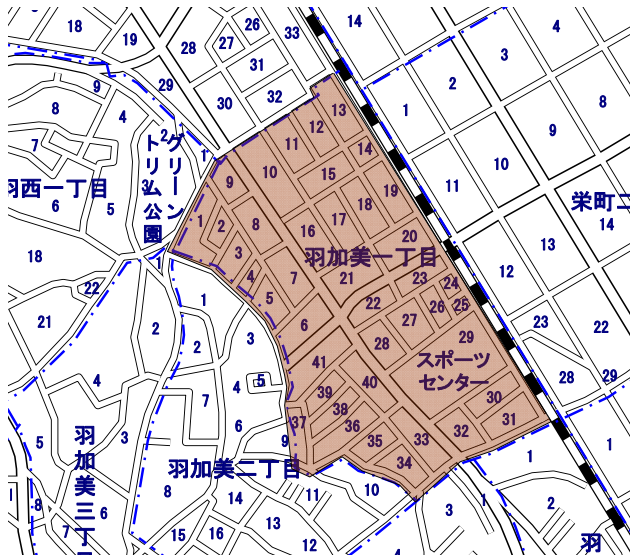
種 別	施行前	割合	施行後	割合
公共用地(道路)	41,918㎡	6.36%	136,790㎡	20.75%
公共用地(公園)	—㎡	—%	24,319㎡	3.69%
公共用地(広場)	—㎡	—%	7,566㎡	1.15%
計	41,918㎡	6.36%	168,675㎡	25.59%
宅地	558,147㎡	84.67%	466,936㎡	70.83%
保留地	—㎡	—%	23,609㎡	3.58%
測量増	59,155㎡	8.97%	—㎡	—%
総計	659,220㎡	100%	659,220㎡	100%

(注) 上記記載の道路、公園等の延長・面積は、事業完了時のもので、現在の数値とは異なります。

## 羽村羽ヶ上土地区画整理事業（施行済）

## 【 目的 】

福生都市計画事業 羽村羽ヶ上土地区画整理事業は、首都圏整備計画に基づいて、福生都市計画事業の一環として行ったもので、農地の宅地化が進む羽ヶ上地区（羽加美一丁目）、面積約 19.29ha の区域に、都市計画道路や公園、上下水道施設等の整備拡張を行い、土地利用の増進と健全で合理的な市街地を形成することを目的に、羽村市が施行者となって、昭和 56 年度から平成 12 年度にかけて施行しました。



## 区画整理施行前



区画整理前の羽ヶ上地区



## 【 事業概要 】

事業名称	福生都市計画事業 羽村羽ヶ上土地区画整理事業			
施 行 者	羽村市			
都市計画決定	昭和56年3月6日 羽村町告示第15号			
事業認可 告 示	昭和57年3月8日 昭和57年3月11日			
事業施行年度 (施行期間)	昭和56年度～平成12年度 昭和57年3月11日(告示)～平成13年2月9日(換地処分)			
施 行 面 積	約19.29ha ※ 施行面積のうち約0.11haは、羽村小作台土地区画整理事業と重複			
減 歩 率	22.50%			
換 地 処 分	平成13年2月9日			
総事業費	約67億2千万円			
内 訳	( 収 入 )		( 支 出 )	
	東京都交付金	816,398千円(12%)	工 事 費	1,451,001千円(22%)
	市 費	2,901,535千円(43%)	補 償 費	2,863,279千円(43%)
	保留地処分金	1,522,646千円(23%)	事 務 費	677,160千円(10%)
	公共施設管理者負担金	1,390,000千円(21%)	調 査 設 計 費	1,514,325千円(22%)
	そ の 他	89,421千円(1%)	利 子	214,235千円(3%)
	計	6,720,000千円(100%)	計	6,720,000千円(100%)

## 【 公共施設 】

種 別	延長・面積	備 考
都市計画道路	800m	3路線
区画道路	3,873m	幅員4m・4.5m・5m・6m
特殊道路	257m	幅員4m
総延長	4,930m	
公 園	5,901㎡	3箇所

## 【 整理前後の地積 】

種 別	施 行 前	割 合	施 行 後	割 合
公共用地(道路)	11,694㎡	6.1%	40,784㎡	21.1%
公共用地(公園)	—㎡	—%	5,901㎡	3.1%
計	11,694㎡	6.1%	46,685㎡	24.2%
宅 地	164,809㎡	85.4%	140,486㎡	72.8%
保 留 地	—㎡	—%	5,794㎡	3.0%
測 量 増	16,462㎡	8.5%	—㎡	—%
総 計	192,965㎡	100%	192,965㎡	100%

(注) 上記記載の道路、公園等の延長・面積は、事業完了時のもので、現在の数値とは異なります。

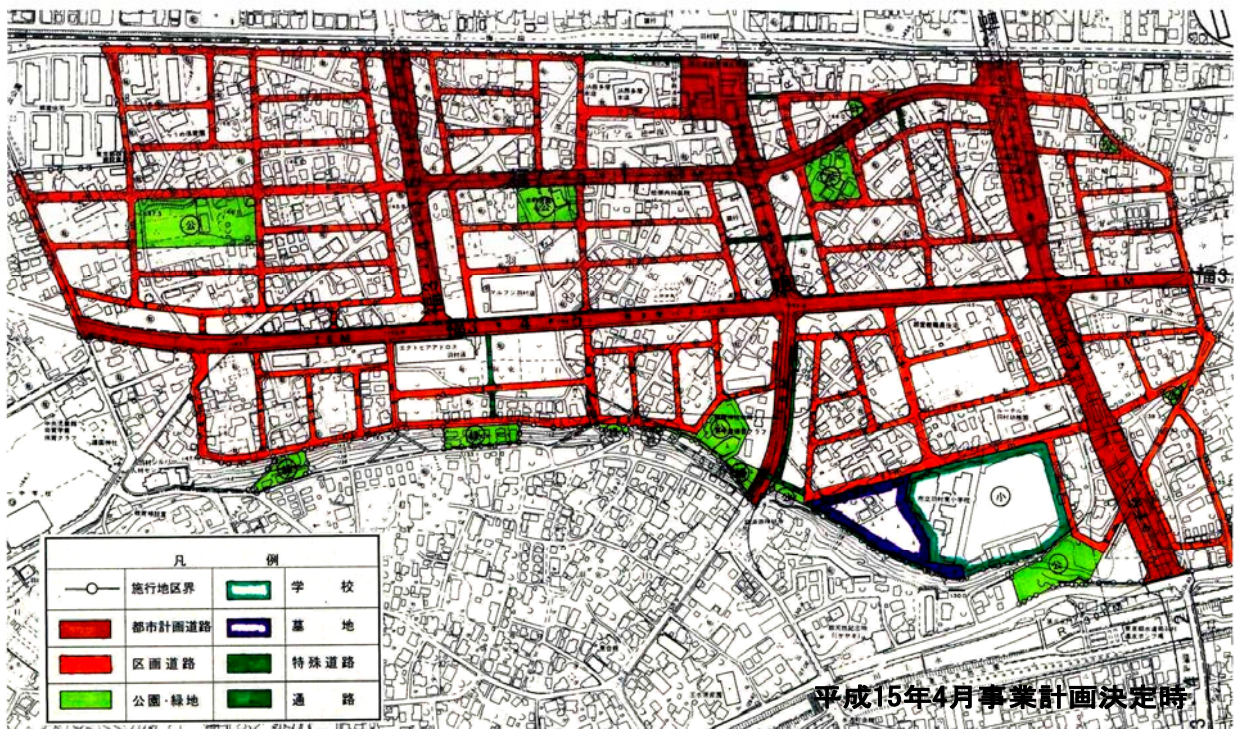
## 羽村駅西口土地区画整理事業（施行中）



### 【目的】

福生都市計画事業 羽村駅西口土地区画整理事業は、羽村駅西口地区（現在の羽東一・二・三丁目、川崎一・四丁目、羽中一・二丁目）、面積約42.39haの区域に、「美しく快適で住みよい活力に満ちたまち」を基本目標にして、JR青梅線羽村駅を中心とした利便性の高い駅前市街地の再編を図るとともに、都市施設と自然が調和した市街地の再生を図ることを目的に、平成15年4月に事業認可を受け、現在、事業を進めています。

### 羽村駅西口土地区画整理事業 設計図



### 施行後のイメージ



## 【 事業概要 】

事業名称	福生都市計画事業 羽村駅西口土地区画整理事業			
施行者	羽村市			
都市計画決定	平成10年3月20日 東京都告示第283号			
事業認可 告示	平成15年4月14日 平成15年4月16日			
事業施行年度 (施行期間)	平成15年度～平成33年度 平成15年4月16日(告示)～平成34年3月31日			
施行面積	約42.39ha			
減歩率	22.27%			
換地処分	—			
総事業費	約355億円			
内 訳	(収入)		(支出)	
	国庫補助金	1,497,200千円(4%)	工事費	4,711,000千円(13%)
	都補助金・交付金	9,614,400千円(27%)	補償費	23,080,000千円(65%)
	市費	24,155,400千円(68%)	調査設計費	5,679,000千円(16%)
	保留地処分金	233,000千円(1%)	その他費用	2,030,000千円(6%)
	計	35,500,000千円(100%)	計	35,500,000千円(100%)

## 【 公共施設 】

種 別	延長・面積	備 考
都市計画道路	2,700m	5路線
区画道路	9,754m	幅員4.5m・5m・6m・7m・8m・9m・10m・12m
特殊道路	453m	幅員3m・4m
総延長	12,907m	
公園	14,970㎡	9箇所
緑地	3,490㎡	5箇所

## 【 整理前後の地積 】

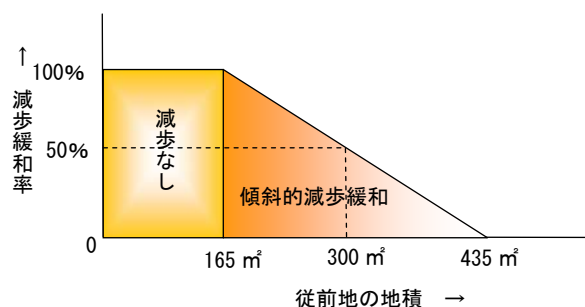
種 別	施行前	割合	施行後	割合
公共用地(道路)	59,926.44㎡	14%	123,918.90㎡	29%
公共用地(公園)	—㎡	—%	14,841.00㎡	4%
公共用地(緑地)	—㎡	—%	3,490.00㎡	1%
計	59,926.44㎡	14%	142,249.90㎡	34%
宅地	338,120.42㎡	80%	280,713.74㎡	66%
保留地	—㎡	—%	1,000.00㎡	0%
測量増	25,916.78㎡	6%	—㎡	—%
総計	423,963.64㎡	100%	423,963.64㎡	100%

(注) 上記記載の施行期間、減歩率、事業費、道路・公園の延長・面積等は、事業計画上の数値を記載したもので、事業の進行上、変更となる場合があります。

### ■ 減歩の軽減 …… 小規模宅地の取扱い

165㎡(約50坪)以下の宅地については減歩を行わず、また、165㎡を超える宅地については、435㎡(約130坪)未満の宅地について傾斜的に減歩を緩和します。

ただし、私道の通路の用に供している宅地については、原則としてこの面積を含めないものとします。また、墓地及び墳墓地は、小規模宅地として取扱いません。



---

## 土地区画整理事業のしくみと概要

**発行日** 平成 23 年 6 月 初版発行

**発行** 羽村市

**編集** 羽村市 都市整備部 区画整理管理課・区画整理事業課

東京都羽村市緑ヶ丘 5-2-1 TEL 042-555-1111 (代表)  
(羽村駅西口土地区画整理事務所)

東京都羽村市羽東 1-29-35 TEL 042-570-7474

**羽村市ホームページ** <http://www.city.hamura.tokyo.jp/>

---

- 各ページのイラスト、写真、データ等の出典元
- ・各土地区画整理事業計画書
  - ・羽村市の土地区画整理事業パンフレット、竣工記念誌
  - ・土地区画整理事業に関する調査委託成果
  - ・目でみる羽村百年