

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第2号 平成14年10月23日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課

「施行規程」が決定しました

市では、去る9月6日より開会された平成14年第3回羽村市議会（定例会）に、「羽村駅西口土地区画整理事業施行規程」を議案として提出し、経済委員会での審議を経て本会議に諮られ、原案どおり可決されました。

「施行規程」は、土地区画整理法において、市町村などの地方公共団体が、土地区画整理事業を施行する場合に、条例として定めなければならないことになっており、羽村駅西口土地区画整理事業を公平かつ円滑に進めるためのルールとなるものです。

今号では、皆様方にこの「施行規程」の内容をお知らせするために、概要ではありますが、掲載いたしました。

羽村駅西口土地区画整理事業が、一日も早く事業に着手することができるよう、皆様方のご理解とご協力をお願いいたします。

第2号の主な内容

- ・「羽村駅西口土地区画整理事業施行規程」ダイジェスト
- ・お知らせ
- ・今後の予定

【別紙】移転補償金算定モデル①

羽村駅西口土地区画整理事業施行規程（ダイジェスト）

【第1章 総則】

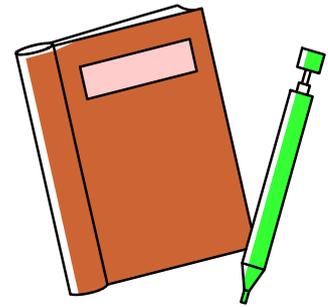
- ・目的は、羽村駅西口土地区画整理事業の施行に関し、必要な事項を定める。
- ・事業の名称は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業という。
- ・施行地区に含まれる地域の名称
羽村市羽東一丁目、羽東二丁目、羽東三丁目、川崎一丁目、川崎四丁目、羽中一丁目、羽中二丁目の各地内
- ・事業の範囲は、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行う、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業とする。
- ・事務所は、羽村市役所内に置く。

【第2章 費用の負担】

- ・費用の負担は、保留地の処分金、国の補助金又は東京都の交付金若しくは補助金を除き、羽村市が負担する。

【第3章 保留地の処分方法】

- ・処分の方法は、公用又は公共の用に供するとき、又は、事業の施行に伴う場合を除き、公募又は競争入札とする。
- ・処分価格は、近傍類地の取引価格等を総合的に考慮し、評価員の意見を聞いて定める。



【第4章 土地区画整理審議会】

- ・審議会委員の定数は、10人（内、学識経験者の定数は、2人）とする。
- ・委員の任期は、5年とする。
- ・委員の選挙は、立候補制とする。
- ・選挙される委員に予備委員を置く。

【第5章 地積の決定の方法】

- ・基準地積は、この条例の施行の日現在における土地登記簿上の地積とする。ただし、施行日現在において登記されていない土地については、施行者が実測した地積とする。
- ・地積が事実と相異なるときは、施行者に基準地積の更正を申請することができる。

【第6章 評価】

- ・評価員の定数は、3人とする。
- ・宅地の評価は、その位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聞いて定める。
- ・所有権以外の権利（地役権を除く）の価額は、それぞれの権利価額割合とする。
- ・権利価額割合は、賃貸料、位置、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聞いて定める。

【第7章 換地の基準及び換地処分】

- ・換地及び仮換地は、事業計画の内容として定めた設計の方針に従い、施行者があらかじめ審

議会の意見を聞いて定める**換地基準**に基づき処理する。

- ・**換地処分の時期**として、建築物の移転又は除去が完了した場合には、その他の工事が完了しない前であっても規定により換地処分を行うことができる。

【第8章 清算】

- ・清算金の算定は、**比例清算方式**とする。

- ・**清算金の分割徴収又は分割交付**

①施行者は、その徴収すべき清算金又は交付すべき清算金の総額が2万円以上である場合は、それぞれ5年以内で分割徴収し、又は分割交付することができる。ただし、市長が清算金を納付すべき者の資力が乏しいため、期限内に完納することが困難であると認めるときは、分割徴収すべき期限を延長することができる。

②当該清算金に付すべき利子の利率は、分割徴収する場合にあつては、年0.3パーセント、分割交付する場合にあつては、年6パーセントとする。

- ・徴収清算金を滞納した場合は、年10.75パーセントの割合の範囲内の延滞金及び督促手数料を徴収することができる。

【第9章 雑則】

- ・**建築物等許可申請**において都知事の許可を得るために提出する書類は、施行者を經由しなければならない。

- ・この条例に定めるもののほか、事業の施行について必要な事項は、施行者が別に定める。

【付則】

- ・この条例は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画決定の公告の日から施行する。

お知らせ



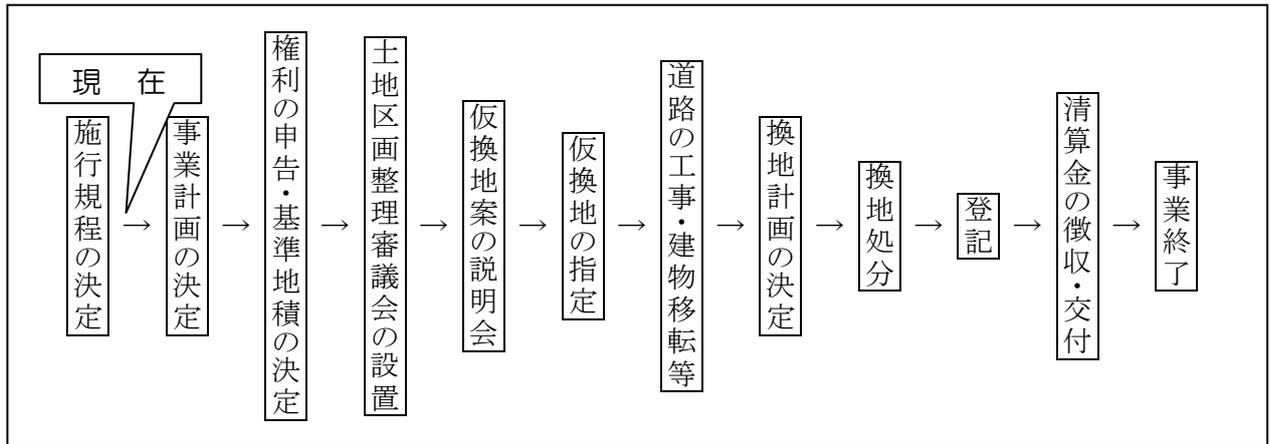
①事業計画が決定するまでの建築等の制限について

事業計画が決定されるまでは、施行区域内には、都市計画法第53条の制限が適用されており、階数が2以下で地下室がなく、木造などの移転容易な建築物ならば引き続き建築することができます。詳しくは、市役所区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所までお問い合わせ下さい。

②土地区画整理事業のための先行取得用地について

羽村市では、事業の円滑な推進を図るため、また、皆様のご負担を少しでも軽減するための用地の確保を行っています。施行区域内に土地をお持ちの方で、土地の処分をご検討の方は、市役所区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所までご連絡下さい。

今後の予定



「移転補償金算定モデル①」について

今回、皆様方に移転補償金についてご理解いただくための参考資料として別紙「移転補償金算定モデル①」を添付させていただきました。

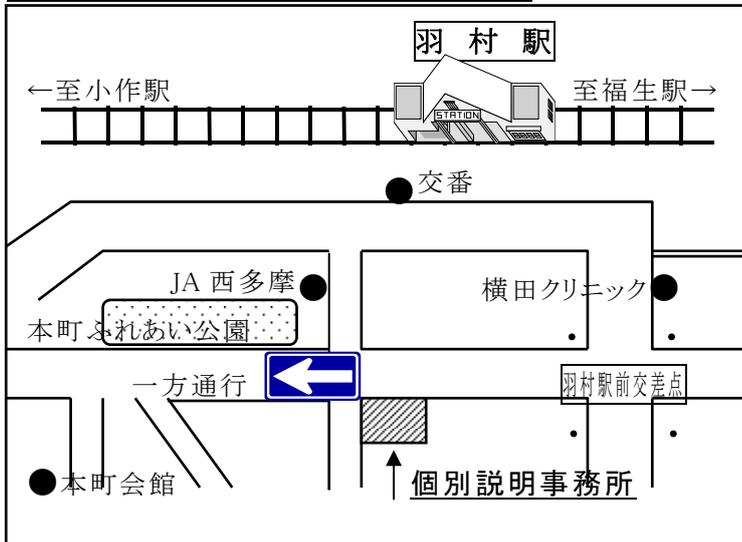
今後も補償金や換地等について参考資料を配布する予定です。

《次号のお知らせ》

- 次号「まちなみ 第3号」では、
- ・事業計画決定後の流れ
 - ・換地モデル 等

を掲載する予定です。

羽村駅西口個別説明事務所案内図



お問い合わせ先

○羽村市建設部区画整理課

Tel (042) 555-1111

内線 284・285・289

○羽村駅西口個別説明事務所

開所日 毎週火・木曜日

第1・3・5土曜日

開所時間 13:00～20:00

住所 羽村市羽東1-14-1

Tel (042) 554-9026

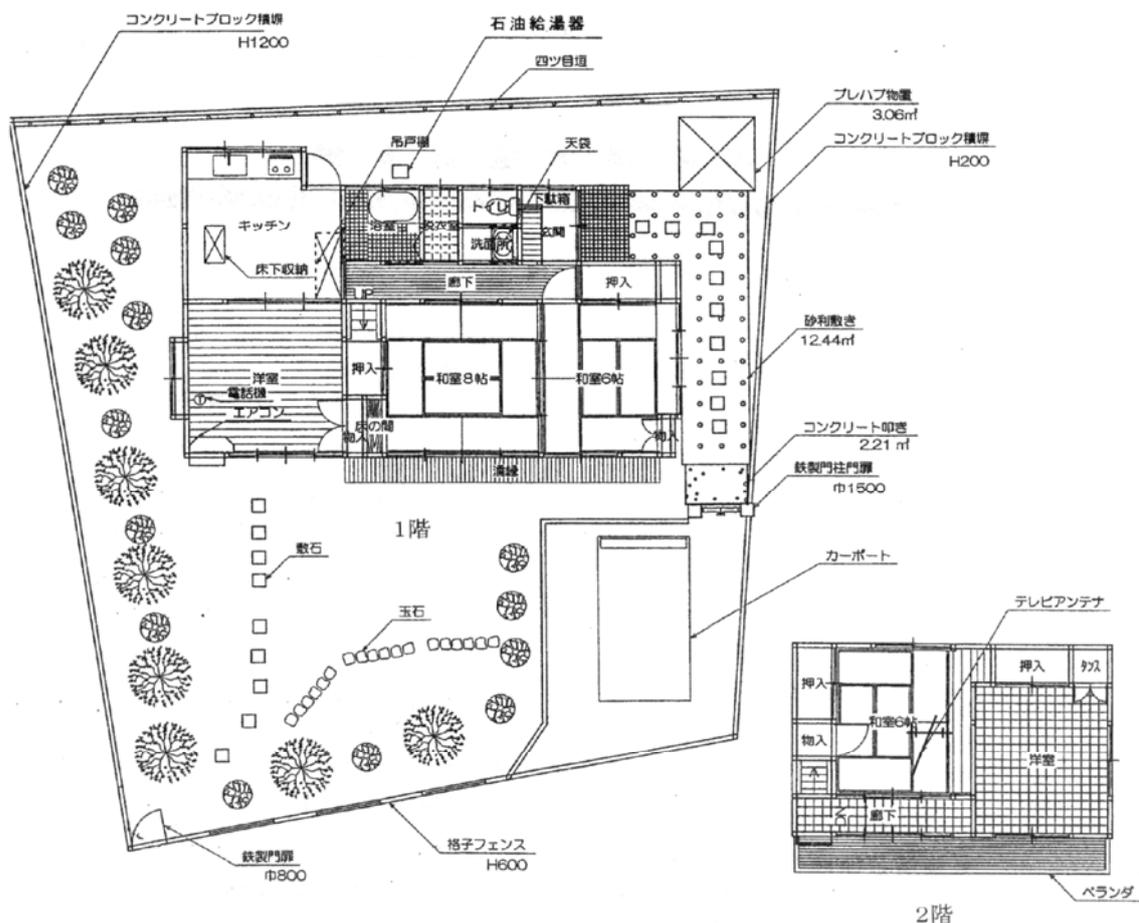
移 転 補 償 金 算 定 モ デ ル ①

モ デ ル 建 物 に つ い て



- ◆ 構 造 >>> 木造日本瓦葺き2階建て
- ◆ 延べ床面積 >>> 104.34 m² (約31.5坪)
- ◆ 用 途 >>> 専用住宅
- ◆ 経過年数 >>> 建築後18年経過
- ◆ 試算時期 >>> 平成13年11月
- ◆ 仕 様

基 礎	布コンクリート
柱	桧材 10.0cm × 10.0cm
内 壁	京壁、化粧合板、繊維壁、ビニールクロス
外 壁	モルタルリシン吹き付け
屋 根	日本瓦葺き



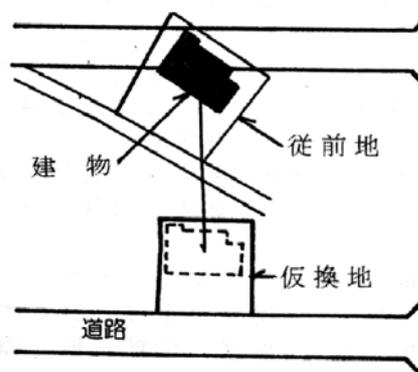
建物平面図・工作物配置図

移転の工法は、基本的には、曳家工法を適用し、移転補償費の算定を行います。ただし、従前の土地と仮換地との間に障害物や著しい高低差などがある場合には、再築工法を適用し、移転補償費の算定を行います。

表面のモデル建物を、曳家工法で移転した場合の補償金を試算しました。

【モデル建物の移転計画図】

曳家距離	26.5m
回転角度	34.5度
高低差	38cm



モデル建物は、2階建ての専用住宅で、内装・外装の仕上げや構造材は、仕様にもあるように一般的な材質や形状のものが使用されています。庭の樹木は高木が少なく、敷地周囲はコンクリートブロック塀などで囲まれています。

移転補償金試算例

補償項目	補償金額	摘要
建築物及び工作物 移 転 料	1245 万円	現在の建物を仮換地へ曳家するための費用及び門塀、カーポートなどの工作物を移設するための費用です。
竹木土石及び動産 移 転 料	135 万円	樹木の移植、庭石のなどの移設、住居用家財等の引越しに要する費用です。
移 転 雑 費 等	175 万円	移転期間中に仮住居を借りるための費用や移転先の選定、市役所などでの手続きに要する費用、その他移転に伴う費用です。
合 計	1555 万円	(消費税相当額を含む)

※補償金額は社会経済情勢により変動します。

※曳家の移転補償費をもとにして家屋を新築する費用に充てることもできます。