

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第5号 平成15年10月1日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課

権利者を対象として「換地設計の流れ」や「用途地域」などについて説明会を開催いたします

【日程】 羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内に土地及び家屋を所有（借地含む）されている方は、対象区域の開催日にご出席をお願いします。（2ページの説明会対象区域図参照して下さい。）

区域別	開催日	対象区域
①	10月20日（月）	羽東一丁目5・6番、14～19番
②	10月21日（火）	羽東二丁目12～14番、羽東三丁目15番
③	10月23日（木）	羽東一丁目7～13番
④	10月24日（金）	羽東二丁目15～19番
⑤	10月27日（月）	川崎一丁目1・2番、9～11番
⑥	10月28日（火）	川崎四丁目1番、4～8番
⑦	11月4日（火）	羽東一丁目1～4、27～29番
⑧	11月5日（水）	羽東一丁目23～26番、30番
⑨	11月6日（木）	羽東一丁目20～22番
⑩	11月7日（金）	羽東二丁目4～11番

【場所】 羽村東小学校多目的教室 **【時間】** 午後7時～午後9時

※ご指定日に出席できない方は、開催日の都合の良い日にご出席ください。

第5号の主な内容

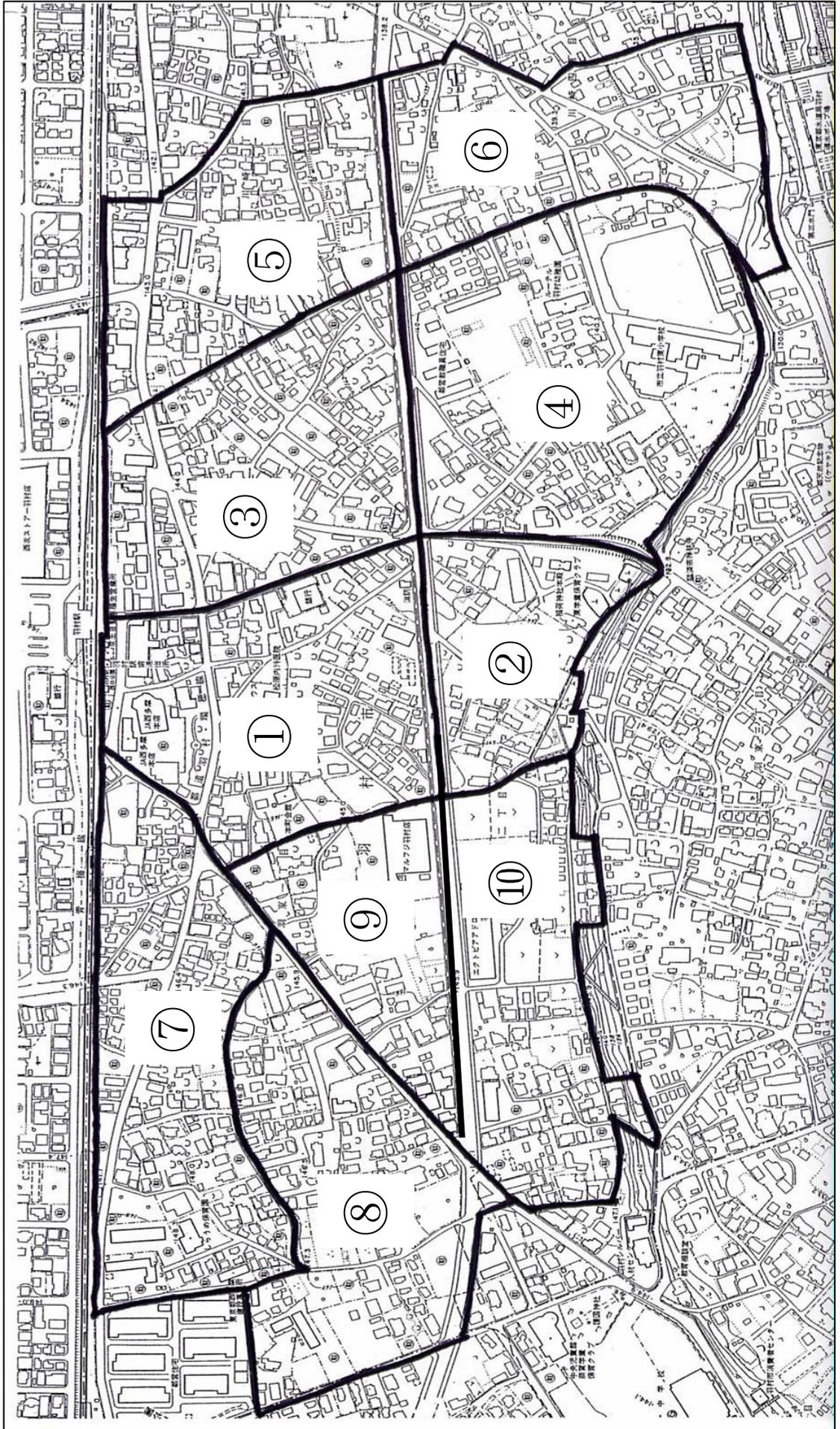
A 説明会の内容

- 1 換地設計について
- 2 権利関係の申告などについて
- 3 地積の実測確認申請について
- 4 土地利用計画について

B 平成15年7月開催の説明会（全体及び墓地）Q&A

C お知らせ

説明会対象区域図



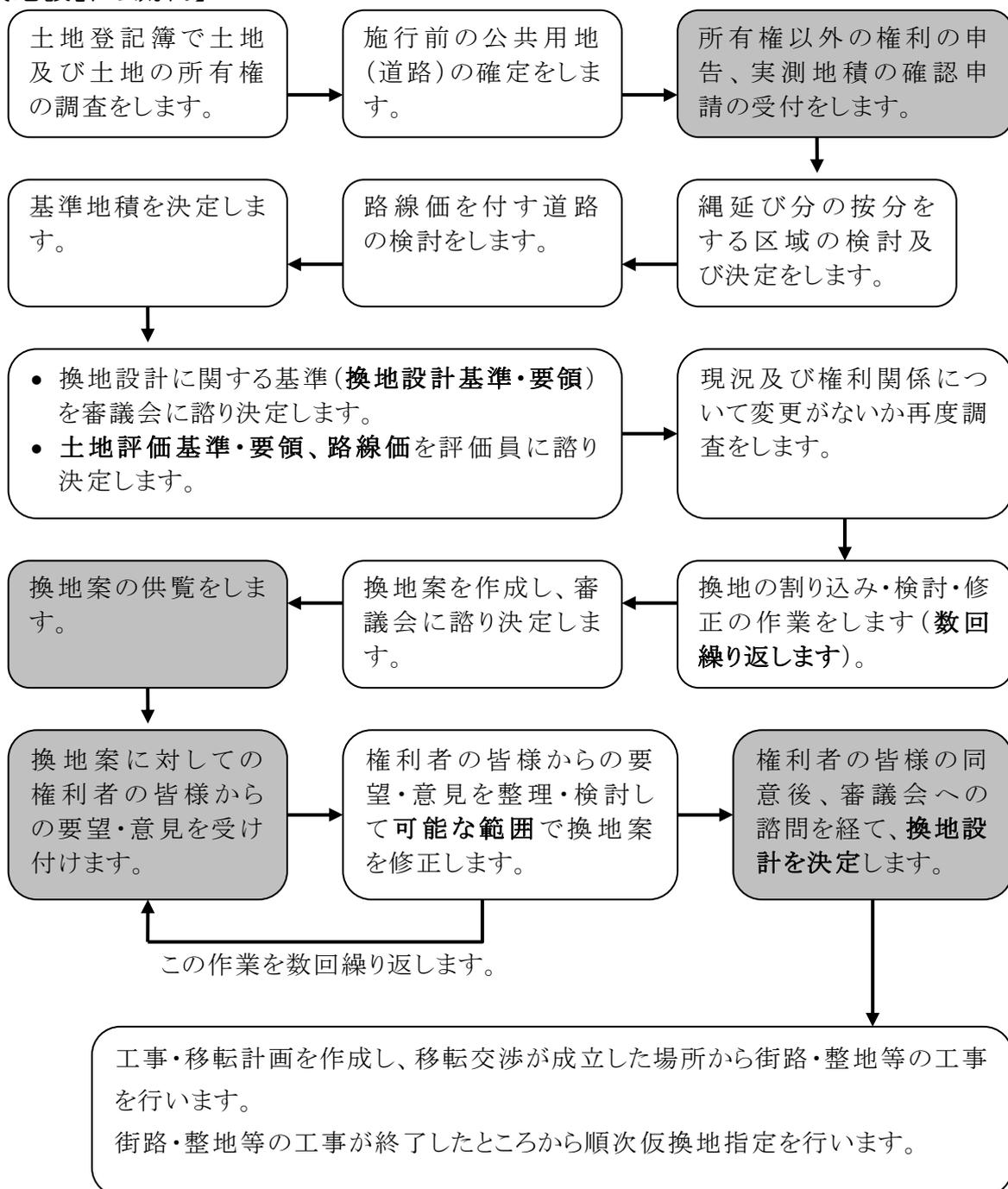
A 説明会の内容

今回の説明会では、換地設計を中心に、土地の権利関係の申告や土地利用計画について説明し、皆様のご意見等を伺いたいと考えています。

1 換地設計について

換地設計とは、整理前の土地に対して、どのような換地を定めたらよいか、その計算をして図面に割込み、換地の案(換地図)をつくることです。

【換地設計の流れ】



届けようあなたの権利

借地権など所有権以外の権利をお持ちで登記していない方
ご自分の所有地に縄延びのある方へ

申告・届出・申請の用紙は、市役所区画整理課及び羽村駅西口個別説明事務所にあります。

2 土地の権利関係の申告及び代表者選任届について

この申告・届出の受付は、

平成15年10月20日(月)から行います。

期限は、平成15年12月10日(水)の予定です。

次のような場合に申告・届出が必要となります。

① 土地の権利関係の申告

土地区画整理事業では、整理前の土地(従前地)にある権利を整理後の土地(換地)に移すことになります。

従前地にある権利は、施行者(羽村市)が土地の登記簿等により調査しますが、すべての権利(借地権など、詳細については後記)が登記されているとは限りません。

このため登記されていない権利については、皆様から申告していただく以外に知ることができませんので、所有権及び所有権以外の未登記の権利、またはこれらの権利の変更、消滅等について市に申告していただく必要があります。

この申告がされない場合には、権利を持っていたとしても、その権利等はないものとみなして事業を進めることとなりますので、ご注意ください。

申告の対象となる権利は次のとおりです。

(1) 借地権

建物所有を目的として、土地を借りている場合の権利(地上権・賃借権)です。

既に借地権を有している場合、または新たに借地権を有することとなった場合に申告をする必要があります。

※借地権を登記していない方が借地権を申告しなかった場合は、土地区画整理審議会委員の選挙権及び被選挙権がありません。



(2)借地権以外の権利

建物所有を目的としないで、土地を借りている場合の権利(地上権・地役権・小作権等)です。

この権利をお持ちの方も「借地権」の場合と同様に申告してください。

(3)相続

土地所有者または借地権者が死亡している場合、相続人は相続の届出をして下さい。届出がない場合は、事業を進めていく中で不都合を生ずることがありますので、ご協力ください。

(4)その他

(1)～(3)以外にも次のような場合には申告が必要です。

- ①権利に変動が生じた場合
- ②住所または氏名が変わった場合



② 代表者選任届

この届出は、土地区画整理審議会委員の選挙権及び被選挙権を持つ方を決めるために必要な手続きです。

土地を2人以上で所有または借地している場合に、代表者の方を選んでいただきます。

3 実測地積の確認申請について

この、申請の受付期間は、

平成15年10月20日(月)から行います。

期限は、**平成16年3月31日(水)**の予定です。

次のような場合に申請が必要となります。

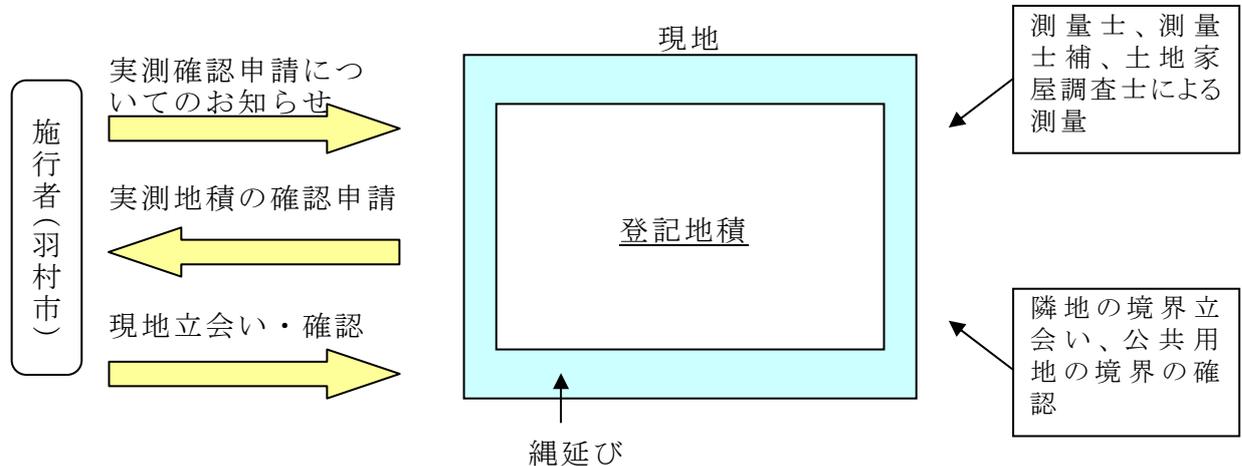
① 土地の地積の実測確認申請

土地区画整理事業では、換地の面積を定めるときの基準となる従前地の面積は、原則として土地登記簿に記載されている地積(面積)とし、これを基準地積といいます。

しかし、実際の面積と登記されている面積が違う場合があります。この場合には、皆様が測量した面積を基準地積とするように市に申請することができます。このことを「**土地の地積の実測確認申請**」といいます。

◆実測地積の確認申請の概要

- * 申請は、隣地境界者と立会いの上、測量図面および申請書類により行っていただきます。
- * 隣地境界者との立会い印は実印をお願いします。また、その印の印鑑証明書の添付が必要です。
- * 実測地積は、測量士、測量士補または土地家屋調査士により測量された地積です。
- * 施行者（羽村市）は、確認申請書により現地を確認した後、基準地積を決定します。



【縄延びの按分】

※実測地積の確認申請を行わなかった土地は、道路に囲まれた区域またはその他相当と認められる区域について施行者(羽村市)が測量し、その地積がその区域内の登記地積の合計より多い場合には、登記所に地積測量図がある土地及び実測確認申請をされた土地を除き、その超える面積(縄延び分)を区域内の宅地の登記地積の割合に応じて按分した地積を加えて基準地積とします。

お知らせ

市では、公図調整図の図測面積と土地登記簿に記載されている面積とを比較することによって、地積の誤差の確認を行いました。この作業によって地積の誤差が大きいことが確認された土地の所有者の方には、施行者(市)より実測確認申請をしていただきたい旨の通知をいたします。

また、自分の所有する土地の縄延びについて確認をされたい方は、市役所区画整理課までお越しく下さい。ただし、縄延びについての確認ができるのは所有権のある土地についてののみとなります。

4 土地利用計画について

■ 用途地域等の見直し時期について

羽村駅西口土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域の変更を行うこととしております。

■ 地区計画について

地区計画は、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するために定めるものです。

*** なお、今後、用途地域及び地区計画につきましては、権利者の皆様と共に作成していきたいと考えております。**

・ワンポイント

用途地域

用途地域は、良好な居住環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどについて制限を行う制度です。

地区計画

地区計画は、地区レベルでのまちづくりを進めるため、住民の生活に結びついた地区を単位として、建物の用途や高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣やさくの構造などについて制限を行う制度です。

B 7月開催の説明会について

7月14日から17日にかけて説明会を開催いたしました。

今回の説明会は、全体説明を行なった後で、5 グループに分かれて皆様からたくさんのご意見やご質問をいただきました。この説明会でいただいた質問の一部をご紹介します。

質 疑	回 答
【区画街路・都市計画道路について】	
①この設計図は決定か？(変更出来ないのか?)	① 現時点では決定したものです。都計道の変更は難しいですが、街路については、換地設計などで必要な場合、部分的に変更する場合があります。
②東小学校前の 10m道路が通過交通に供されないようにしてほしい。	② この道路は両側に歩道を設置する予定となっているので、歩行者にとっては安全性を高めた設計となっています。今後、地元の方々と交通規制等について議論していただきたい。
③電柱のない街並みにしてほしい。電線の地中化は考えているのか。	③ 幹線道路については、地中化する予定です。
【換地について】	
①換地先はどこになるのか？いつごろ決まるのか。	① 現時点では決定していませんが、原則的には現位置付近になります。ただし、商業を営んでいる方で商業系用途地域の換地を希望する方は、そちらに飛換地になることもあります。換地(案)を権利者の方々に示す時期は

<p>②現在の建物を建築するために隣地を借りているが、無償で借りており、このことが換地設計の際にどのように扱われるか心配であるので教えてほしい。</p> <p>【移転・補償について】</p> <p>①移転時期はいつ頃で補償費はいつ頃わかるか。</p> <p>②工事中はどこに住むのか。また、どれ位の期間住むのか。</p> <p>【実測地積の確認申請について】</p> <p>①縄延びがあると思われる場合には、市がお知らせしてくれるというが、どの位の誤差でいつ頃お知らせしてくれるのか。</p> <p>②実測地積の確認申請をする際に自分で測量会社の依頼するようだが、その場合に何らかの補助はあるのか。</p> <p>【工事計画について】</p> <p>事業の順番を教えて欲しい。最初に駅前広場を整備し、その周りから順番に事業を進めて行くのか。その場合、地区の端に住んでいる住民の移転は19年も後になってしまう。家の改築等の予定がたてられない。</p> <p>【墓地について】</p> <p>墓地の移転先とその費用はどうなるのか。</p> <p>【審議会委員の選挙について】</p> <p>①現状で土地所有者は個人、借地権者は法人</p>	<p>平成17年度末の予定となっています。その後調整を行いますので、決定は平成18年度の予定です。</p> <p>②このケースは使用貸借権として扱われます。権利の申告の際に「使用貸借権」の届出をしていただければ、換地設計の際、考慮いたします。</p> <p>①換地設計後に移転計画をたてますが、事業開始から約10年後からが移転のピークになります。移転補償費は移転の1年前位に説明会等で説明をした後、建物等(樹木・工作物など含む)の調査を行います。補償費は、補償基準を基に算出します。</p> <p>②補償費のなかで、仮住居費として現在の住居を基準にした補償費をお支払いしますので、その中で対応をしていただきます。移転工法を曳家で考えた場合、長くても3ヶ月程度になります。</p> <p>①現在作業中なので、なるべく早い時期にお知らせできるように作業を進めています。公図調整図の図測面積と登記簿地積を比較することによって誤差の確認をします。誤差については地域ごとに延び率が違うので一概にお答えすることができません。</p> <p>②特にそのような補助はありません。たとえば地主会のようなものを作り、いくつかの宅地をまとめて測量を依頼し、割安にするという方法もあります。</p> <p>市民要望の多い駅前広場の整備を最初に行ないません。その時期は、平成18年度頃から駅前広場の工事を始める予定です。駅前以外の工事を進める順番は、換地設計後、移転工程をたて工事の順番を決めていきます。その時点まで、順番は決まりませんが、概ね事業開始から12、13年後が工事のピークになると考えられます。</p> <p>墓地の移転については禅林寺墓地付近と富士見霊園の2箇所を考えています。禅林寺墓地付近へ行く方については換地として扱い、富士見霊園に行かれる方については、原則として底地を買い上げるという形になります。その他供養等については補償費をお支払いします。</p> <p>①所有権、借地権の選挙権がそれぞれありま</p>
--	--

<p>となっているのだが、選挙権はそれぞれあるのか。</p> <p>② 周囲の家何軒かで所有している私道には選挙権はないのか。</p> <p>【用途地域について】</p> <p>① 商売をしているが、区画整理による用途変更があった場合、対応できるのか？また、換地位置について要望等できるのか？</p> <p>② 区画整理により、従来の建ぺい率、容積率はどうか変わるのか。</p> <p>【その他】</p> <p>環境作りというか、自然作りに心がけてほしい。それは駅を降りる瞬間に感じるものでないと意味がない。</p>	<p>す。</p> <p>② 選挙権はあります。代表者を出してもらうことになります。</p> <p>① 対応できるようにします。換地設計(案)作成後に要望等を聞く機会を設けます。</p> <p>② 仮換地が決定するまでに決定します。その際には、用途地域の説明会を開催します。</p> <p>イメージ案を示したい。ただ、商業の活性化との関連もあるので、必ずしも自然のイメージばかりとはいかないかもしれない。これから、具体的に検討していきたい。</p>
--	--

7月の説明会の様子



墓地に関する説明会について

去る7月28日、29日に本町会館において、羽村駅西口土地区画整理事業に係る墓地所有者説明会を開催いたしました。これは、本事業施行地区内に点在する墓地を所有している方などを対象に開催したものです。

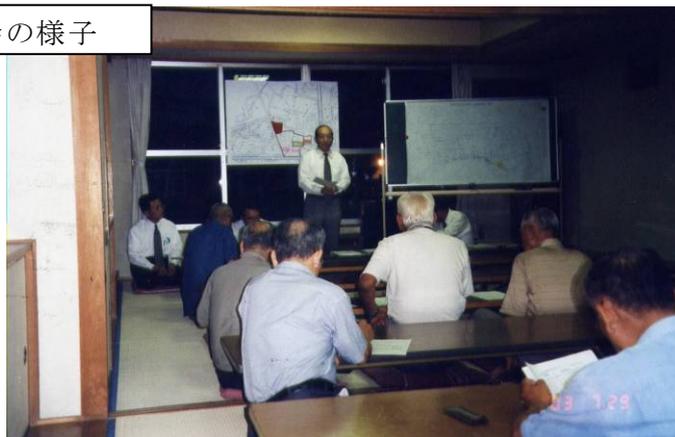
主な質疑応答は下記のとおりです。

なお、当日説明会に出席されなかった方々には、当日お配りした資料を、後日郵送にてお送りいたします。

質 疑	回 答
① 集約する墓地を地区内のほかには、どこに予定しているのか。	① 富士見霊園の隣接地を予定している。約2,000㎡である。ただし、緑地や園路を設けるなどすると、実際には1,000㎡が墓地として使用できる面積となります。
② 富士見霊園隣接地に移転するなら3年位で移転できるが、地区内に墓地が換地される場	② 地区内の集約墓地への移転は、現在の住宅が移動して空き地にならないと墓地の移

<p>合は、事業が終わりの方にならないと移転できないのか。</p> <p>③ 禅林寺横の集約墓地に行けば自分の名義のままということだが、その土地は市で用意してくれるのか。希望者が多い場合はどうなるのか。</p> <p>④ 墓地の移転対象の面積はどの位なのか。</p> <p>⑤ 禅林寺付近の墓地への移転の場合は、面積の狭い墓地も減歩の対象になるのか。</p> <p>⑥ 墓地の移転した跡地は、住宅が建つようになるのか。</p>	<p>転はできない。集約墓地の予定地がいつ頃になるか分からないが、10～15年後位が移転のピークになるので、その頃になると考えております。</p> <p>③市で用意するのではなく、区画整理で集約墓地へ個々に換地されることになる。希望者が多い場合は、今後協議していくこととなりますが、原則的には、富士見霊園に移転していただきたいと考えております。</p> <p>④登記簿上の面積で、約 2,000 m²が対象になっている。</p> <p>⑤原則的には、減歩の対象になるものと考えている。</p> <p>⑥公共用地を入れることを考える必要がある。個人の宅地だと嫌う人がいる。土地の入れ替えもどこまでするかということもある。</p>
---	--

墓地説明会の様子



C お知らせ

・道路用地の境界確定について

羽村市では、縄伸び(実測地積の確認)申請を予定されている皆様のご負担を少しでも軽減するために、道路用地の境界確定の作業を行います。

この作業は、路線ごとに権利者の皆様に立会いをいただき、民有地と道路用地の境界を決定していくものです。

対象となる皆様方につきましては、後日立会い依頼文を送付いたしますので、ご理解・ご協力をお願いいたします。

・埋蔵文化財の試掘調査について

西口事業地区内には、山根坂上遺跡、羽ヶ田上遺跡、天王台遺跡の3件の埋蔵文化財包蔵地があります。これらについては、文化財保護法に基づき調査を実施し、適切な方法により記録保存等を行うことになっています。

今年度は、施行地区内の約10地点で試掘調査を実施いたします。

・施行地区内での建築行為等について

新たに家や工作物が建築されることに伴い、建築物の移転や引越しの作業等が増加し、事業期間が延びることになります。また、移転補償費が増加し、事業費全体の増加につながります。

このように、建築行為がなされますと事業に支障を来たしますので、事業期間短縮のため、また、事業費抑制のために、地区内での家や工作物の建築行為、特にアパートなどの集合住宅や建売住宅の建築計画がある場合、仮換地指定後まで延伸していただくようご協力をお願いいたします。

また、土地の売買については、基準地積の取り扱いについて注意が必要となります。

建築行為の計画がある方、土地の売買の計画がある方は、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相談下さい。

・羽村駅西口駅前広場のイメージについて

羽村駅西口駅前広場整備の計画づくりに取り組んでいます。

駅前広場はまちの顔であり、整備の方法によって景観が大きく変わります。

皆様が描く駅前広場のイメージは、どのようなものでしょうか。

ご意見をお寄せ下さい。

なお、駅前広場のイメージ(案)は、羽村駅西口個別説明事務所及び羽村駅前島田ビルに掲示してあります。

駅前広場整備イメージ（案）

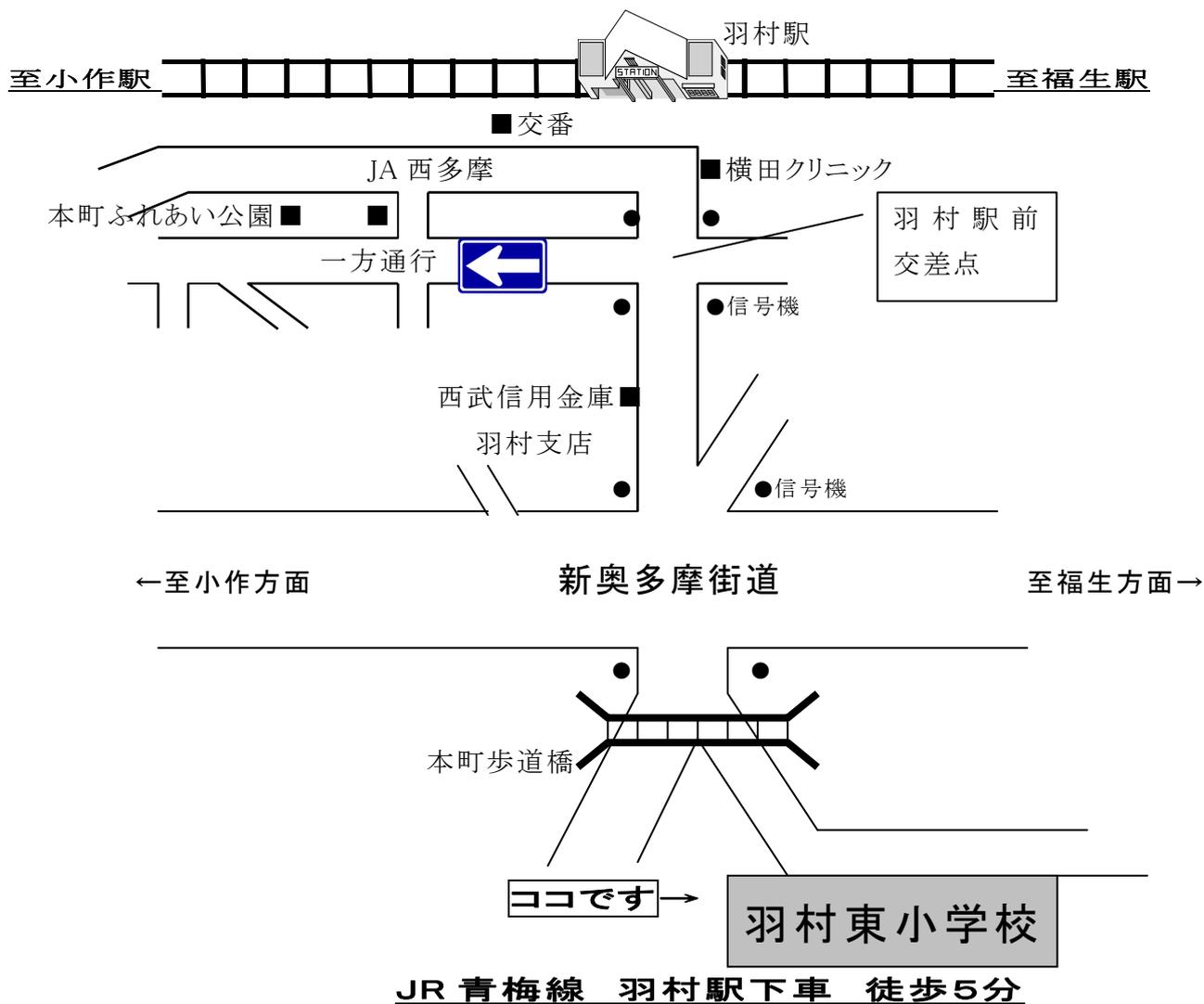


イメージ（案）①



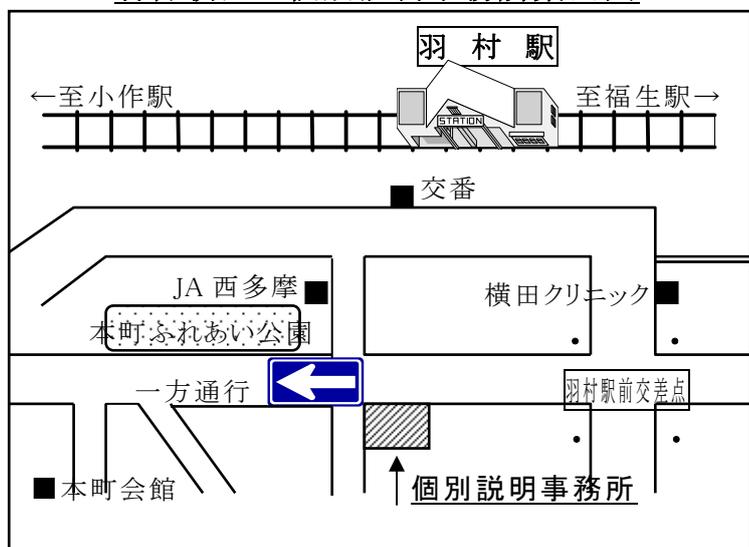
イメージ（案）②

羽村東小学校 案内図



JR 青梅線 羽村駅下車 徒歩5分

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

羽村市緑ヶ丘5-2-1

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

毎月第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