

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第10号 平成17年1月20日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課

本年もよろしくお願ひします

関係者の皆様には、日頃から羽村駅西口土地区画整理事業に関しましてご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、羽村駅西口土地区画整理事業は、平成17年度に換地設計を行なうため、換地設計基準を土地区画整理審議会に諮るなど、その準備を進めております。また、駅舎にエレベーターやエスカレーターを早期に設置するため、駅前広場の一部を平成18年度中に工事着手を目指しております。

このことから、現在、駅前広場のイメージプランの作成や駅周辺への商業機能の集積のための方策について取り組んでおります。

羽村駅西口土地区画整理事業が一步でも多く前に進むことができますよう、本年も、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

第10号の主な内容

- 1 羽村駅西口駅前広場ワークショップに参加してみませんか
- 2 皆様のお考えやご要望をお伺いしました
- 3 埋蔵文化財（遺跡）の保護にかかる費用負担について
- 4 羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況について
- 5 お知らせ

1 羽村駅西口駅前広場ワークショップに参加しませんか

本事業地区の皆様や駅を利用されている方々からの要望の多い、羽村駅西口にエレベーター、エスカレーターを早期に設置するために、本事業では、平成18年度中に駅前広場の一部の工事に着手する予定です。また、これに併せて、エレベーター、エスカレーターを設置するための駅舎の階段などの改造工事を行う予定です。

施行者（市）では、これらの工事を行うにあたっては、できるだけ多くの方々から、たくさんの意見を出していただき、**羽村駅西口駅前広場のイメージプランを作成していきたい**と考えています。

そこで、この**イメージプランを作成するためのワークショップ**の第1回目を次の日程で開催します。参加にあたっての制限はありませんので、皆様の積極的なご参加をお願いいたします。

なお、会場等の準備の都合で、参加者数を把握する必要がありますので、**参加申込みを必ずしていただきますようお願いいたします。**

第1回 羽村駅西口駅前広場ワークショップ 開催日程

- ①日 時 平成17年2月8日（火） 午後7時～午後9時
- ②場 所 羽村市役所 東庁舎4階 大会議室
- ③内 容 羽村駅西口駅前広場などのイメージプランの作成
- ④申込み **2月4日（金）までに、区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所**にお申し込み下さい。

お申し込みは、**電話または直接窓口**でお受けいたします（電話番号は、8ページをご覧ください）。

※ワークショップの開催期間は、平成17年5月末までの予定です。

ワークショップは、本来、「仕事場・工作室」という意味ですが、そこから転じて、具体的な物事を詳しく検討する会議や、体験的に技術を習得する研修会などの意味でも使われています。

2 皆様のお考えやご要望をお伺いしました

本事業に関する皆様のお考えやご要望をお伺いする会を、「意見を聞く会」と称して、11月4日から12月17日の間に、地区内を19のブロックに分けて開催しました。

今回は、施行者からの説明を1時間程度行った後、皆様からのご質問やご要望、ご意見をお伺いしました。

皆様からお伺いした、たくさんのご質問やご要望、ご意見の一部を、施行者の説明（回答）した内容と併せてご紹介します。

なお、ご質問等の詳しい内容は、羽村駅西口個別説明事務所でご覧いただけます。

(1) 説明した内容

- ① 土地区画整理審議会の審議経過等について
 - ・第1回～第6回までの開催日、審議事項、議決事項等の経過報告
 - ・現在、審議会で審議中の「換地設計基準（案）」「私道取扱い方針（案）」の解説
- ② これまでに施行者に寄せられたご意見・ご要望について
 - ・これまでに行ってきた説明会、意見を聞く会、まちづくり懇談会等において出されている意見、要望の紹介
- ③ 土地利用計画（用途地域・地区計画）について
 - ・これまでに行ってきた説明会等で出された意見・要望をもとに修正した案を提示

※なお、当日配布した資料を本紙と一緒に送りいたしましたので、ご質問等がありましたら、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（当日出席した方にもお送りしています）。

【「意見を聞く会」の様子】



(2) 主な質疑・応答

質 疑	回 答
<p>【街路について】</p> <p>①街路はこれで決まりですか。</p> <p>②現在ある道を活かすことはできないのですか。</p>	<p>①都市計画道路以外の区画道路は、換地設計を行っていく中で変更になることもあります。</p> <p>②関係権利者の意見を聴いた上で、換地設計と併せて総合的に検討したいと考えています。</p>
<p>【換地について】</p> <p>①換地はいつごろ分かりますか。</p> <p>②私道は換地されないのですか。セットバックはどのような扱いになるのですか。</p> <p>③申し出換地は、全ての人ができるのですか。</p>	<p>①平成18年3月ごろに換地設計（案）を皆さんにお示しする予定です。</p> <p>②私道及びセットバック部分の取扱いについては、現在、審議会で審議していただいているところですが、施行者が審議会に諮っている案では、個人の所有権があっても既に道路として使用しているところについては、換地を定めずに清算金で処理するという考えになっています。これらの取扱いは、審議会の意見を聞いて施行者が定めることとなります。</p> <p>③申し出換地の対象者は、事業計画に基づいて商業機能の集積を図ることから、原則的には商店を営んでいる方を対象と考えています。その他には、商業系から住居系の用途地域への換地を希望する方々です。これらについては、審議会に諮って一定の基準を定めた上で、行っていきたいと考えています。</p>
<p>【移転補償・工事について】</p> <p>①換地によって、玄関の位置が逆になってしまった場合はどうなるのですか。</p> <p>②工事は何年ごろから始まりますか。具体的な工事の計画はないのですか。</p> <p>③どんな建物でも曳家するのですか。</p> <p>④曳家の補償費で新築してもいいのですか。</p>	<p>①曳家が可能ならば、曳家による移転補償費に加えて、間取りを改造するための補償費をお支払いすることになります。</p> <p>②現在の予定では、平成18年度中に駅前広場の一部の工事に着手する予定です。それ以外の場所については、換地設計を行った段階で工事計画をたてることとなります。</p> <p>③技術的には殆どの建物の曳家は可能ですが、移転工法については、対象となる建物を詳細に調査した上で決定します。</p> <p>④可能ですが、新築する場合の費用の不足分については、ご自身で負担していただくこととなります。</p>

質 疑	回 答
<p>【移転補償・工事について】(つづき)</p> <p>⑤アパートの場合の移転補償費はどうなりますか。</p>	<p>⑤所有者の方には、建物の移転費用や家賃が入らない分の補償等をお支払いし、居住者の方には、引越しのための費用をお支払いします。</p>
<p>【減歩について】</p> <p>①減歩率を下げるために、市は何か努力をしていますか。</p> <p>②小宅地の基準はありますか。また、小宅地の減歩緩和の方針はできていますか。</p> <p>③敷地が何筆もあり、それぞれ利用状況が違うのですが、減歩はどうなりますか。</p>	<p>①現在、減歩率を下げるために、事業用地の先行取得をしています。減歩緩和のために来年度も引続き取得していく予定です。</p> <p>②小宅地の法的基準としては、住宅地で100㎡(約30坪)以上と定められています。本事業では、減歩をしない宅地の面積を、約40坪に想定しています。減歩緩和の方針については、小宅地の基準も含めて、現在、審議会に諮っているところです。</p> <p>③それぞれの利用状況で減歩することになります。</p>
<p>【清算金について】</p> <p>①清算金はいつ分かりますか。</p> <p>②清算金の徴収額の合計と交付額の合計の割合はどうなっているのですか。交付する清算金は、どこから支払われるのですか。</p> <p>③小作台事業や羽ヶ上事業での清算金の最高額はどのくらいですか。</p>	<p>①清算金の具体的な金額が分かるのは、事業概成時(概ね事業が完了した時)ですが、本事業では、換地設計の供覧時に清算金の算出根拠となる指数をお示します。</p> <p>②清算金の徴収額の合計と交付額の合計は同じです。交付する清算金は、徴収した清算金でお支払いします。</p> <p>③小作台事業、羽ヶ上事業ともに300万円程度でした。いずれの場合も従前の土地は狭隘な道路等に接していたことや減歩緩和を受けた土地でした。</p>
<p>【土地利用計画について】</p> <p>①用途地域と地区計画の違いはなんですか。</p> <p>②用途地域、地区計画はいつから適用されるのですか。</p>	<p>①用途地域は、都市機能の維持増進や住居環境の保護などを目的として、建築物の用途や容積率、建ぺい率などの制限を行う制度であり、羽村市全体を見て東京都が決定します。地区計画は、比較的小規模な地区を対象に、それぞれの地区の特性にふさわしい一定基準の環境を備えた良好な環境を整備し、保全するための計画であり、市の条例で定めます。</p> <p>②仮換地が決定し、皆さんが仮換地をご利用になる時(使用収益の開始)から適用となります。</p>

質 疑	回 答
<p>【土地利用計画について】(つづき)</p> <p>③用途地域が商業系地域から住居系地域に変わってしまう場合、換地はどうなるのでしょうか。</p> <p>④地区計画で最低敷地面積を定めっていますが、現在、最低面積以下の土地はどうなるのですか。</p> <p>⑤第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域のまちなみの具体的なイメージはどのようなものですか。</p>	<p>③用途地域に適した土地利用ができるように、申し出換地の制度を審議会に諮って決めたいと考えています。</p> <p>④地区計画が条例として施行された後に新たに分筆する土地に対して適用される制限なので、現在、最低面積以下の土地については、規制の対象にはなりません。</p> <p>⑤第一種低層住居専用地域は、現在の羽村駅西口の住居系地区のイメージであり、第一種中高層住居専用地域は、羽ヶ上地区や図書館周辺、神明台の住居系地区のイメージです。</p>
<p>【その他】</p> <p>①駅前広場整備の予定は、どうなっているのか。</p> <p>②地域の人たちで話す機会をもっと設けてほしい。</p>	<p>①平成18年度～19年度で駅前広場の小作側半分を整備し、併せてエスカレーターとエレベーターの設置を含めた駅舎の改造工事を予定しています。</p> <p>②ご希望があれば、ご自宅などにも職員がお伺いしますが、是非、羽村駅西口個別説明事務所をご利用下さい。</p>
<p>【皆様からいただいたご意見】</p> <p>①住居系は、今までと同じ用途地域にしてほしい。</p> <p>②せっかく基盤整備するのだから、将来を見据え、用途を緩和した土地利用計画をたてるべき。</p> <p>③電線を地中化してほしい。面整備をする今が絶好のチャンスだと思う。そういうメリットがあつてこそ、減歩も我慢できる。</p> <p>④権利者の方々から出されている沢山の意見や要望が実現できるよう、努力してほしい。</p> <p>⑤1日でも早く計画に沿って事業を進めてほしい。</p> <p>⑥既に道路が整備されているので、区画整理しなくてもいいところまで動かす必要はないと思う。</p>	

3 埋蔵文化財（遺跡）保護のための費用負担について

羽村駅西口土地区画整理事業地区内には、遺跡がある可能性が高い場所（埋蔵文化財包蔵地）が3箇所（「天王台遺跡」「山根坂上遺跡」「羽ヶ田上遺跡」）あります。

遺跡の保護については、文化財保護法に定められており、遺跡を壊さない計画に変更できない場合には、記録保存のための発掘調査が必要となります。

発掘調査の費用は、建築主（事業主）が負担することが原則となっていますが、**個人が自ら住むために住宅を建設する場合には、市（または都・国）がその費用を負担すること**とされています。

このことから、仮換地指定を受け、仮換地に自宅を建築しようとして遺跡が出土した場合でも、**個人の方が発掘調査のための費用を負担することはありません。**

4 羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況について

羽村駅西口土地区画整理審議会の審議状況をお知らせします。

	開催日	審議事項	備考
第6回	平成16年10月27日	換地設計基準について（継続審議）	基準の細目である「私道取扱い方針（案）」について審議
第7回	平成16年11月18日	換地設計基準について（継続審議）	基準の細目である「私道取扱い方針（案）」について審議（継続審議）
第8回	平成16年12月22日	換地設計基準について（継続審議）	基準の細目である「減歩緩和の取扱い方針（案）」について審議

今後の
予定

【第9回】開催日時 平成17年1月25日（火）午後2時～
場所 市役所5階 委員会室
審議事項 換地設計基準について（継続審議）



5 お知らせ

換地などに関するご意見・ご要望をお聞かせください

市では、換地設計を行うため、現在、換地設計基準などの作成に取り組んでいます。換地について、ご意見やご要望等のある方は、西口個別説明事務所または市役所区画整理課にできるだけ文書で提出してください。

文書の形式に特に定めはありませんが、お名前、ご住所、連絡先を明記してください。

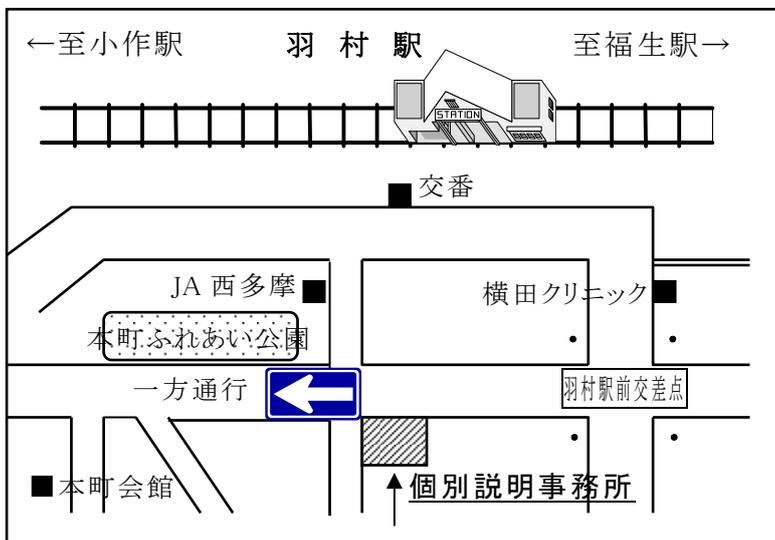
また、併せて駅前広場や区画道路、用途地域についてのご意見やご要望もお寄せ下さい。こちらでもできるだけ文書でお出してください。駅前広場や区画道路、用途地域についてのご意見・ご要望にはお名前等は明記していただかなくても結構です。

住所等の変更をお知らせ下さい

住所が変更となった方や相続、売買などによって土地の所有権に変更が生じた方、地積更正の登記をされた方など、今までの状況に変更が生じた方は、事業に支障を来たすおそれがありますので、西口個別説明事務所または市役所区画整理課まで届け出をお願いします。

なお、届け出の際には、変更した内容が証明できるもの（住民票や登記簿謄本など）をご持参ください。

羽村駅西口個別説明事務所案内図



お問い合わせ

○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289)

○羽村駅西口個別説明事務所

【開所日】毎週月曜日～金曜日及び
毎月第1・3・5土曜日

【開所時間】

①月・水・金・土曜日

午前9時～午後5時

②火・木曜日 午前9時～午後8時

【住所】羽村市羽東1-14-1

TEL(042)554-9026