

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～

第6号(新年号) 平成16年1月1日

編集・発行 羽村市建設部区画整理課



あけまして おめでとうございます

羽村市長 並木 心

新年、あけましておめでとうございます。

市民の皆様には、日ごろから市政の運営に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につきましては、昨年4月16日付で事業計画を決定し、現在、換地を定めるための換地設計の準備に入っております。

また、既に権利者の皆様には、昨年末にご通知申し上げましたとおり、土地区画整理審議会委員の選挙を3月7日に実施することとし、市としましては、この審議会を通じて、権利者の皆様のご意見やご要望等が、本事業に十分反映されるよう努めてまいる考えであります。

私は、このまちに住むだれもが、いきいきと生活し、幸せを実感できるまちを築いていくために、皆様の声に進んで耳を傾け、全力で本事業に取り組んでまいりますので、なお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

新年号の主な内容

- 1 皆様からのご意見・ご要望をお待ちしています
- 2 羽村駅西口土地区画整理審議会委員選挙について
- 3 土地区画整理審議会の役割について
- 4 平成19年度までの予定について
- 5 平成15年10月・11月開催の説明会について
- 6 お知らせ

1 皆様からのご意見・ご要望をお待ちしています

市では、皆様からのご意見・ご要望やアイデア等を一つでも多くお聞きして本事業を進めていきたいと考えています。

【皆様にお寄せいただきたいご意見・ご要望】

- ① 換地設計について
 - ・皆様がお住まいになる「まち」は、どのようにお考えですか。
- ② 駅前広場について
 - ・歩道の広さや街路樹、街灯はどのようなものがいいでしょうか。
 - ・駅前広場全体の雰囲気は、どのようにお考えですか。
- ③ 用途地域・地区計画について
 - ・建物の高さの制限は、どのくらいがいいでしょうか。
 - ・垣やさくの構造は、どのようなものがいいでしょうか。
- ④ その他
 - ・電線の地中化については、どのようにお考えですか。
 - ・公園は、どのようなものがいいでしょうか。



今までに寄せられたご意見の一部をご紹介します。

【これまでに寄せられたご意見・ご要望】

- ① 換地設計について
 - ・商店を経営しているので、商業地へ換地してほしい。
 - ・複数ある土地を隣接して換地してほしい。
 - ・家屋の形状を配慮して、換地の設計をしてほしい。
- ② 駅前広場について
 - ・イベントができる空間にするとともに、防災・防犯の観点を考慮したものにしてほしい。
 - ・明るく近代的なイメージのある利便性の高い広い空間にする。
 - ・広場全体を自然を生かしたコミュニティ公園のようにする。
 - ・どこにでもある四角い駅前広場ではないものにしてほしい。
 - ・おしゃべりしたり、待ち合わせしたりくつろげる空間にしてほしい。
- ③ 用途地域・地区計画について
 - ・区画整理後も今までの商売が続けられるようにしてもらいたい。
 - ・活気のある商店街ができるようにしてほしい。
 - ・垣やさくの構造には、個人のプライバシー保護の観点を取り入れてほしい。
- ④ その他
 - ・電柱を設けなくて、電線を地中化してほしい。

2 羽村駅西口土地区画整理審議会委員選挙について

羽村駅西口土地区画整理審議会委員選挙の日程等については、次のとおりです。

なお、委員の定数は、「羽村駅西口土地区画整理事業施行規程」で**10名**と決められています。そのうちの**2名**は、市長が選任する**学識経験委員**となっていますので、皆様が**選挙する委員**は、**8名**となります。

所有権者選出委員と借地権者選出委員の数は、選挙人名簿の確定によりそれぞれの数に比例して定めます。

羽村駅西口土地区画整理審議会委員選挙日程

事 項	期日・期間	内 容
選挙期日の公告	平成 15 年 12 月 18 日(木)	
選挙人名簿作成基準日	平成 16 年 1 月 7 日(水)	この基準日現在の土地所有者及び借地権者が、選挙人名簿に登載されます。 この名簿に登載された方が、選挙権と被選挙権を行使できます（共有の場合で、代表者選任届が未提出の場合を除く）。
選挙人名簿縦覧期間	平成 16 年 1 月 16 日(金)) 1 月 29 日(木)	縦覧場所 羽村駅西口個別説明事務所 羽村市羽東1-14-1 電話 042-554-9026 縦覧時間 午前 9 時から午後 5 時まで
選挙人名簿についての異議の申出期間	縦覧期間中	選挙人名簿に記載漏れや誤りがある場合は、この縦覧期間中に異議の申し出ができます。 【相続登記未済等の場合の届出】 下記のいずれかに該当する相続人の方は縦覧期間中に相続を証明する書類を区画整理課に提出してください。 (1) 土地所有者（登記名義人）が死亡されている場合 (2) 土地登記簿に借地権の登記がされている方、または施行者へ借地権申告済の方が死亡されている場合
選挙人名簿確定及び選挙する権利者別委員の数の公告	平成 16 年 2 月 13 日(金)	この日に選挙人名簿の確定と、土地所有者・借地権者別に選挙する委員の数の公告を行います。
立候補届出期間	平成 16 年 2 月 14 日(土)) 2 月 23 日(月)	委員に立候補される方は、この期間に羽村市長あてに立候補の届出をしてください。 また、候補者を推薦する場合は、候補者の承諾書を添付してください。 なお、届出書には押印が必要です。（法人の場合は印鑑登録された印鑑で押印してください。また、印鑑証明書と資格証明書を添付してください。） 届出場所 羽村駅西口個別説明事務所 受付時間 午前 9 時から午後 5 時まで

候補者の氏名・住所の公告	平成 16 年 2 月 24 日(火)	候補者の氏名と住所の公告を行います。
投票所・投票時間・開票日時の公告	平成 16 年 2 月 27 日(金)	投票所・投票時間・開票日時の公告を行い、選挙人の方々に選挙執行通知書(投票所入場券)を発送します。
投票日(開票日)	平成 16 年 3 月 7 日(日)	投票所・開票所 羽村東小学校多目的教室 投票時間 午前 9 時から午後 4 時まで 開票時間 午後 4 時 30 分から

※審議会委員の選挙は、不在者投票はできません。

3 土地区画整理審議会の役割について

土地区画整理審議会は、都道府県や市町村が施行する土地区画整理事業に設置することになっており、皆様のご意見等を反映させて、事業を公正に執行するために大変重要な役割を持っています。

この審議会の役割は、土地区画整理法で定められた重要な事項について、施行者から提出された諮問に対して意見を述べたり、同意を与えたりすることです。

その主な事項については次のとおりです。

・「同意」を必要とする事項（同意事項）

- ① 評価員を選任しようとする場合
- ② 学校や道路などについて、換地計画において特別の定めをする場合
- ③ 保留地を決定する場合
- ④ 宅地地積の適正な地積を定める場合

・「意見」を必要とする場合（諮問事項）

- ① 換地計画を作成しようとする場合
- ② 換地計画を変更しようとする場合
- ③ 換地計画の縦覧により意見書の提出のあった場合の内容審査
- ④ 仮換地を指定しようとする場合

羽村駅西口土地区画整理事業は、今後、事業計画に基づいて、換地を定め、いろいろな事務や工事を進めていきますが、換地の設計を行うために、換地設計基準や土地評価基準等を土地区画整理審議会に諮って定めることとなります。

4 平成 19 年度までの予定について

羽村駅西口土地区画整理事業の平成19年度までの計画は、次のとおりです。

平成15年度	土地区画整理審議会委員選挙に係る土地の権利関係の申告等の受付（1月） 土地区画整理審議会委員選挙（平成16年3月7日） 実測地積の確認申請の受付（平成16年3月末日まで） 評価員の選任
平成16年度	従前地（区画整理前の土地）の評価 換地設計
平成17年度	換地設計 換地設計（案）の供覧（平成18年3月ごろ）
平成18年度	仮換地指定（駅前周辺） 駅前広場の整備（小作駅側）
平成19年度	仮換地指定 駅前広場の整備（小作駅側）

5 平成15年10月・11月開催の説明会について

10月20日から28日と11月4日から7日にかけて説明会を開催しました。

今回の説明会では、全体説明を行なった後で、2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。

この説明会の内容と皆様からいただいた質問の一部をご紹介します。

※ この説明会の資料が必要な方は、区画整理課または羽村駅西口個別説明事務所までお越し下さい。

なお、土地利用計画についての資料は都市計画課までお越し下さい。

（1）説明内容

今回の説明会では、次の内容について説明しました。

- ① 羽村駅西口地区の土地利用計画（用途地域及び地区計画）について
 - ・用途地域等の将来想定
- ② 換地設計について
 - ・換地設計の流れ、換地の割り込み、減歩緩和等について
- ③ 土地の実測地積の確認申請の手順について
 - ・基準地積、申請の手順等について
- ④ 土地の権利関係の申告等について
 - ・申告の必要性、申告する権利の種類等について
- ⑤ 換地・移転補償等に関する質疑・応答
 - ・換地（案）を示す時期、移転の時期、工事の順番、仮住居について

説明会の様子



⑥ 羽村駅西口駅前広場のイメージについて
・イメージについての意見の募集

(2) 質疑・応答

質 疑	回 答
<p>【申告・申請関係】</p> <p>①土地を親戚から借りて、住宅を建てている。地代を支払っているが、申告は必要か。</p> <p>②親の土地に家を建てているが、地代は支払っていない。申告する必要があるか。</p> <p>③実測地積の確認申請には、必ず隣接地主の立会い、捺印が必要か。</p>	<p>①借地権に該当しますので、借地権の申告をして下さい。申告をすることによって審議会委員選挙の選挙権・被選挙権が得られます。</p> <p>②使用貸借権に該当します。審議会委員選挙の選挙権・被選挙権は、得られませんが、事業を行っていく上で施行者として把握しておく必要がありますので、借地権以外の権利の申告をして下さい。</p> <p>③立会い、捺印は必要です。隣接地主の方が亡くなられている場合には、その相続人に立ち会っていただくことになります。相続人も不明な場合には、区画整理課にご相談下さい。</p>
<p>【換地関係】</p> <p>①換地設計(案)の供覧は、どのような方法で行われるのか。</p> <p>②南側の道路であったものが、北側の道路の換地になることがあるのか。</p> <p>③私道は換地されるのか。</p> <p>④道路として提供している土地(セットバック部分)は、どのような扱いになるのか。</p>	<p>①平成17年度末には、全ての土地の換地設計をお示しすることになりますが、過去の事業では、ご自身の土地に関してのみ見ることができました。今後、供覧の方法等については、審議会で検討することになります。</p> <p>②換地設計は、「照応の原則」に基づいて行いますが、全体のバランスを考えながら換地の割り込みを行うので、道路の位置が変わることもあり得ます。その際には、建物の移転計画は、一部改造を含めた曳家となると思われます。</p> <p>③道路位置指定を受けている私道は、原則的には換地不交付になります。その他の私道の取り扱いは、審議会及び評価員に諮って決める換地設計基準及び土地評価基準によって決めることになります。</p> <p>④セットバック部分の取り扱いは、今後、審議会決定することになります。なお、評価については、課税されているか、非課税であるかによって異なります。一般の宅地と比較すると、30～70%評価が低くなります。</p>
<p>【移転補償・工事について】</p> <p>①地下を有した建物の移転は、どのような補償になるのか。</p>	<p>①鉄筋コンクリート造で地下を有している場合などは、再築補償となりますが、木造などの場合は、曳家が可能なので、曳家補償になります。</p>

②アパートを経営しているが、工事期間中の補償はどのようになるのか。

③曳家工事は、各個人の責任において契約等を行うということだが、事業が市施行である以上、曳家工事によるトラブル等は、市において対応すべきではないか。

【土地利用計画について】

①用途地域・地区計画が、かなり詳細に示されているが、この案で決定なのか。

【その他】

①駅前広場の計画については、緑豊かな創出を考えたいので、関係権利者の意見を聞いてもらえるのか。

②今のままだでも十分住みやすいのに、なぜ、この事業を行うのか。

③なぜ、現道を生かした計画ができなかったのか。また、なぜ、区画道路の幅員は、6mなのか。

②アパート経営者に対しては、家賃分の補償をし、入居者には、家具など動産の引越し費用の補償をすることになります。

③小作台地区・羽ヶ上地区の土地区画整理事業では、地主会が信頼できる業者を斡旋して曳家工事を行いました。工事後に問題が起きたとは聞いていません。本事業においても地主会同様の「土地権利者の会」が設置されると聞いていますので、この会が、信頼できる業者の斡旋などを対応していただければと思います。

①今回示した計画図について関係権利者及び市民の方々からご意見、ご要望を聞いて定めることとなります。

①関係権利者及び市民の方々のご意見、ご要望を聞いて計画を進めていきますので、多数の方々のご意見やご要望をいただきたいと思っています。

②現在、新奥多摩街道や一中通り、旧青梅街道に面している方は、生活に不自由を感じていない方もいると思われませんが、本地区内には、幅員4m未満の道路が多く、また、未利用地が相続などで開発される可能性があることから、今後、今以上に住宅が密集することが予想されます。地区全体が将来も住みやすく、災害にも強い環境に整備することが必要なため本事業を行うものです。

③現在の街路計画は、まちづくり委員会から市に提出された具申書を最大限尊重するとともに、説明会や西口個別説明事務所に寄せられたご意見等を総合的に考慮して作成したものです。今後、換地設計を行っていく中で、区画道路が変更になることがあるので、その際に現道についても検討します。

区画道路の幅員については、土地区画整理事業法施行規則第9条に、「住宅地は6m、商業地、工業地は8m以上とすること。但しやむを得ないと認められる場合は、住宅地は4m以上、商業地又は工業地を6m以上とすることができる。」と定められていることから計画したものです。

6 お知らせ

・羽村駅西口個別説明事務所の開所日と開所時間が変わります。

羽村駅西口個別説明事務所は、**1月13日（火）**から開所いたします。
なお、開所日と開所時間は次のとおりです。

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	月・水・金・土曜日 午前9時～午後5時 火・木曜日 午前9時～午後8時

・実測地積の確認申請について

この申請の受付は、**平成16年3月末まで**を予定
していますので、お早めに申請して下さい。



・施行地区内での建築行為等について

新たに家や工作物を建築するなどの建築行為がなされますと、事業に支障を来します。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は、仮換地指定後まで延伸して下さるようご協力をお願いいたします。なお、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。

・羽村駅西口土地区画整理事業土地権利者の会が設立されました

平成15年12月14日に設立総会が開催され、「羽村市が施行する羽村駅西口土地区画整理事業が、土地区画整理法の趣旨に基づいて、健全なる市街地の整備と土地利用の増進が図られるよう協力し、権利者相互の連携と共同の利益を図ることを目的」として、羽村駅西口土地区画整理事業土地権利者の会が設立されました。

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

羽村駅西口個別説明事務所案内図

