

まちなみ

～人と環境に優しいまちづくりを目指して～



第30号 平成21年12月25日

編集・発行 羽村市都市整備部区画整理事業課

換地設計(案)の見直し状況について

平成20年2月に示した換地設計(案)【第1次案】に対し、皆様から多くの意見要望書が寄せられ、この意見要望を見直し作業に反映していくため、羽村駅西口土地区画整理審議会の意見を聴いて、平成21年3月3日付で施行者が決定した換地設計(案)見直し方針に基づき、これまで作業を進めてまいりました。

その結果、これらを加味し取りまとめた換地設計(案)【第2次案】の見直し作業の概要がまとまりましたことから、その内容を、去る11月30日(月)に開催しました第2期第3回羽村駅西口土地区画整理審議会に説明いたしました。

今後は、地区内を6エリアに分け、順次、見直し内容について、本審議会へ説明し意見聴取を行った後に、皆様へ、この換地設計(案)を発表してまいります。

第30号の主な内容

- 換地設計(案)見直し方針について(P.2)
- 換地の設計において基本的に考慮した項目について(P.3)
- 換地設計(案)の変更概要について(P.5)
- 換地設計(案)の見直し検討におけるエリアについて(P.6)
- 駅前周辺整備等について(P.7)
- 裁判の結果について(P.8)

換地設計（案）見直し方針について

換地設計（案）見直し方針は、次のとおりです。

福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業 換地設計（案）見直し方針

福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の換地設計（案）個別説明に対する権利者からの意見要望書及び意向等確認調査書等の内容を踏まえた換地設計（案）の見直しを行うため、その基本方針を次のとおり定めるものとする。

なお、見直しにあたっては、平成21年2月12日に開催した第34回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会において取りまとめられた各委員からの意見等を尊重し、換地設計（案）を作成するものとする。

第1 見直しの内容は、換地位置、間口形状、日照及び宅地の接道に関するものとする。ただし、都市計画決定に係る変更は原則として行わないものとする。

第2 換地位置に関する見直しの考え方は、次の各号によるものとする。

- (1) 位置変更に関する見直しについては、従前の接道状況や用途地域における土地利用状況等を勘案し、従前地の土地利用状況に照らし対応するものとする。
- (2) 現位置付近の換地に関する見直しについては、従前地の土地利用状況に照らし対応するものとする。
- (3) 角地の換地に関する見直しについては、従前地の土地利用が角地の場合は、現在示している換地設計（案）において、区画道路網の構成等に照らし検討するとともに、必要に応じ区画道路構成等の見直しを検討するものとする。
- (4) 墓地等に関する見直しについては、基本的には墓地跡地に区画道路やポケットパーク等を配置することで画地が墓地跡地に重ならないよう対応していくものとする。
- (5) 鉄道沿線に関する見直しについては、従前地が鉄道沿線修正の範囲外の画地で、換地設計（案）が鉄道沿線修正の範囲内の場合は、その状況に照らし必要に応じ対応していくものとする。
- (6) その他の項目に関する見直しについては、従前地の土地利用状況に照らし見直しを行う必要がある場合は対応していくものとする。

第3 間口形状に関する見直しについては、従前の接道状況や土地利用状況等を踏まえ、換地設計（案）における街区構成の中で、可能な範囲において対応していくものとする。

第4 日照に関する見直しについては、従前地の土地利用状況を踏まえ、換地設計（案）における区画道路の方位等の変更を含め街区構成の中で、可能な範囲において対応していくものとする。

第5 宅地の接道に関する見直しについては、間口形状や日照に関する項目と関連することから、従前の接道状況や土地利用状況等を勘案し、総合的に判断し対応していくものとする。

第6 その他、換地設計（案）の見直しにおいては、換地設計（案）に対する個々の権利者の意向が重なることから、照応の各要素を総合的に勘案して対応していくものとする。

換地の設計において基本的に考慮した項目について

(公共施設の配置計画等)

- ・ 「総合的なまちづくり」を前提とし、段階的な街路構成を踏まえた歩道のループ化や交差点の改良を行うなど、当初事業計画のコンセプトを踏襲しました。
- ・ 公園の設定については、都市計画決定済みの公園を基本とし、地区面積の３％の公園緑地を確保し、誘致距離を勘案し設定しました。
- ・ 緑地の設定については、東京都における自然の保護と回復に関する条例等を遵守し、緑地基準を満たすよう公共的緑地を設定しました。

1. 街路構成について

- (1) 意見要望書等を踏まえ、街路の追加変更による道路率の上昇を抑えつつ、通過交通を排除した生活道路の位置づけを目的とし、幅員構成は、幹線と幹線を結ぶ区画道路の幅員は６ｍを基本とし、それ以外の区画道路は幅員５ｍを基本としました。
- (2) 歩行者動線の利便性や安全性を考慮していくため、特殊道路を設けることとし、その幅員は原則として４～４.５ｍとし、隅切りを設け視認性を向上しました。

街 路 構 成	換地設計上の課題	① 接道間口長の確保 ② 減歩緩和
	見直しにおける対策	① 接道間口長を確保するためには、街路を追加して間口と奥行のバランスを検討しました。 ② 段階的な街路構成を踏まえた幅員５ｍ街路の設定及び幅員６ｍ街路の幅員縮小を検討しました。
	検討概要	① 幅員５ｍ街路の位置づけを検討しました。 ② 相対的な減歩緩和対策として、隅切長を４ｍから３ｍへ変更しました。 ③ 換地設計条件により、クランクとなる箇所での隅切りについては、視認性の向上を検討し隅切長を５ｍに設定しました。

2. 公園について

墓地跡地等については、基本的に街路、公園、ポケットパーク等の公共用地を配置するよう検討しました。

公 園	換地設計上の課題	① 換地位置の考慮 ② 画地形状の整形化 ③ 散在墓地跡地の取扱い
	見直しにおける対策	① 公園設定条件を踏まえ、公園の位置や規模の変更を検討しました。
	検討概要	① 画地形状の整形化に配慮しました。 ② ポケットパークの位置の決定については、暫定的な位置を設定し、換地変更や保留地の設定を踏まえ最終的に決定していくことにしました。

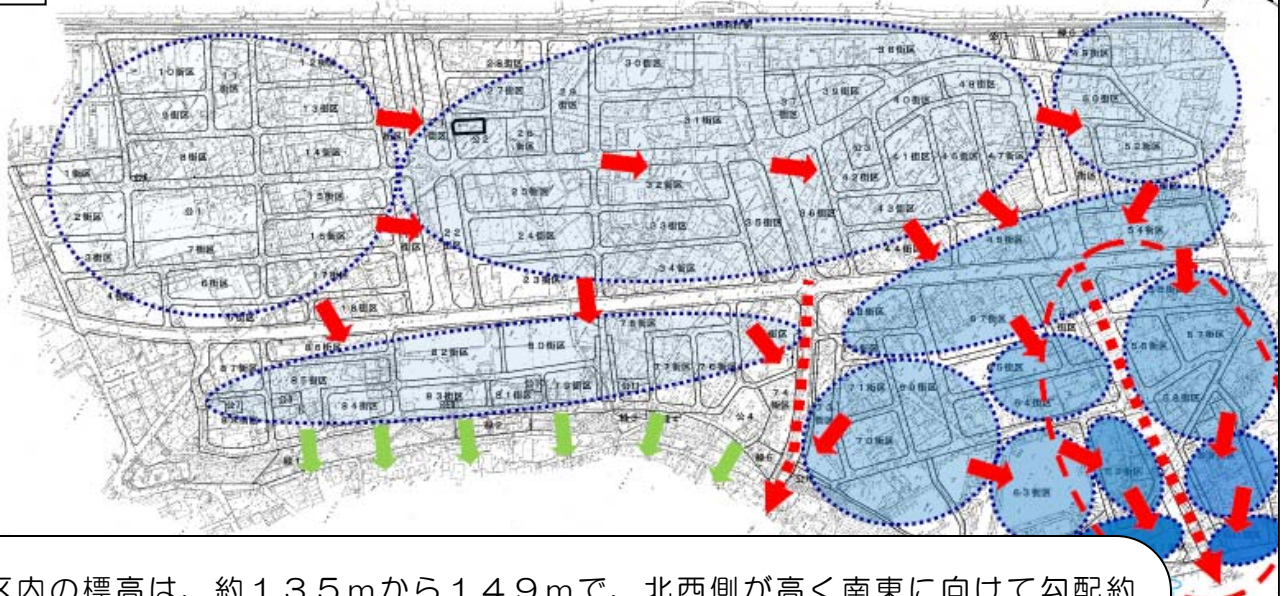
「総合的なまちづくり」の概念(公共空間創出の考え方)



換地の設計にあたっての前提条件となる「法第95条第1項の規定に基づく特別な取扱いをする宅地の再確認や、幹線道路網の機能移設並びに土地の利用の考え方などをあらためて審議会へ説明しました。

交通網の
アクセス改善

換地設計(案)の見直しにあたって考慮すべき事項(造成計画等)



地区内の標高は、約135mから149mで、北西側が高く南東に向けて勾配約1%で低くなっており、新奥多摩街道から西側の区域は、多摩川に向かってやや急に下がっています。

現在、換地設計(案)の見直しにあたって造成計画等を検討していますので、今後、動画などでイメージをお知らせしていきます。

換地設計（案）の変更概要について

皆様からの意見要望を踏まえ、換地設計（案）見直し方針に基づき、換地位置、間口形状、日照等を下記のとおり想定しています。

1. 換地位置に関する見直しについて

要望主旨	対 応	検討概要
原位置換地要望	(1) 公園の再配置及び街路追加変更を前提とした相対的な換地変更により検討。 (2) 一定の区域において収まらない場合は、居住の用に供している宅地を優先して原位置付近とし、その他は、駅との距離を考慮し対応。	位置設定の優先順位 ① 用途地域との整合 ② 距離 （駅・従前地からの遠近） ③ 居住地であるか否か ④ 画地規模の適合性 ⑤ 飛換地の意向
角地要望	(1) 従前が角地の場合は、街路の追加を前提とした相対的な換地変更により検討。 ただし、従前が角地でない場合は、対象外とする。	角地設定の優先順位 ① 従前地が角地 ② 距離（遠近） ③ 方位
墓地跡地に重ならないようにとの要望	(1) 墓地跡地には、街路やポケットパーク等を配置替えすることを検討。	散在墓地対策の優先順位 ① 道路 ② 公園 ③ 従前所有者の換地 ④ 保留地 ⑤ 墓地跡地への換地要望 （従前地付近） ⑥ 墓地跡地要望 （その他）

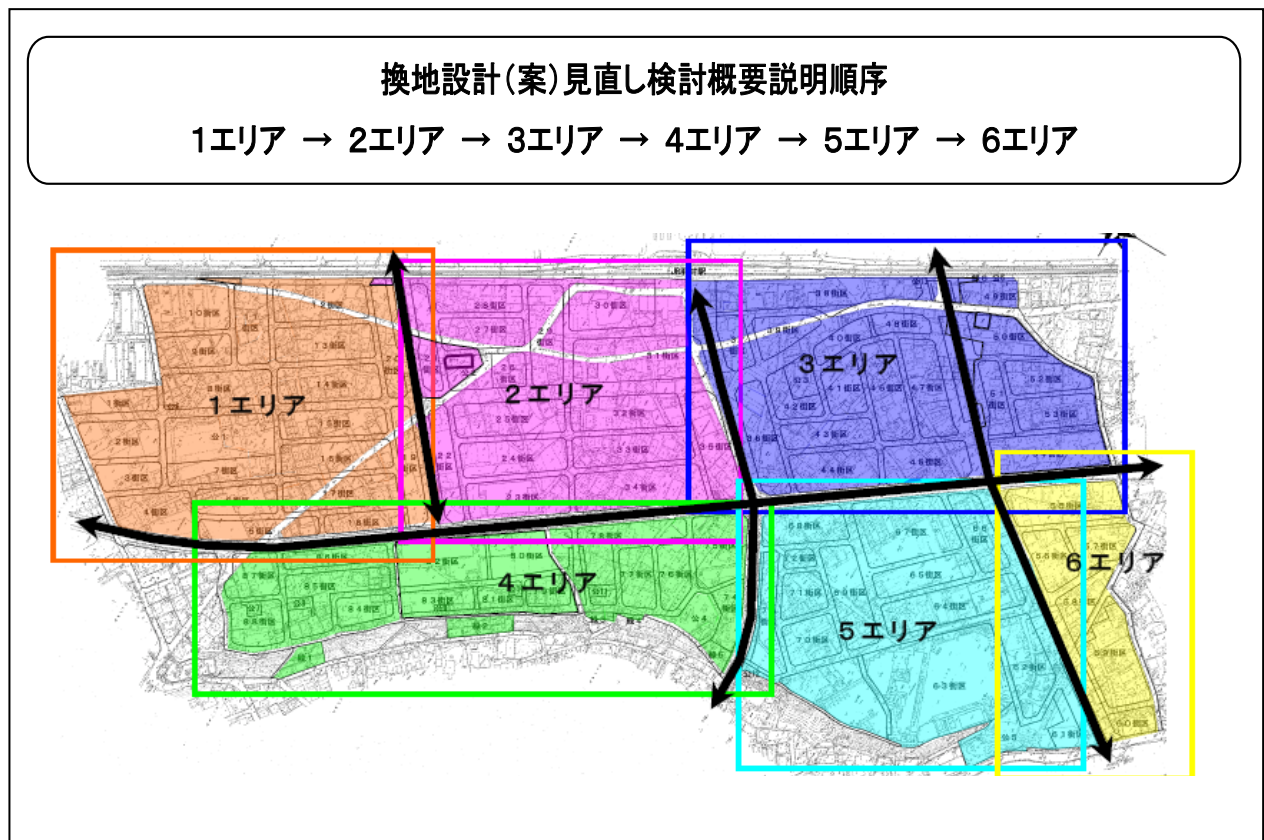
2. 間口形状に関する見直しについて

要望主旨	対 応	検討概要
間口の確保	(1) 街路の追加や変更を前提とした相対的な換地変更により検討。 (2) 従前の袋地や無道路地については、普通地となるよう検討。	街路追加の検討 ① 段階的な街路構成 ② 要望を考慮できるか ③ 変更による影響で、照応が担保できるか
形状の要望	(1) 街路構成については、格子状を基本とし、各宅地の形状が整形となるよう検討。 ただし、地形的条件（水道道路や墓地跡地等）に伴い街路変更が困難な場合は、この限りでない。	街区形状等の検討 ① 影響変更により、照応が担保できるか

3. 日照等に関する見直しについて

要望主旨	対 応	検討概要
街路に対する宅地の向き	(1) 本地区の計画街路については、北西から南東方向に新奥多摩街道と JR 青梅線が平行に整備されていることから、段階的な街路構成を踏まえると、従前の街路網に対し変化するため、正面街路の方向を基本に東西南北の割合を比較し街路に対する画地の向きを検討。 (2) 袋地及び無道路地については、近傍の普通地等の状況を踏まえ接道方向を検討。	宅地方向の優先順位 ① 南 ② 東 ③ 西 ④ 北
日照	(1) 日照権は建築基準法で担保されるものであり、換地設計においては、街路に対する宅地の向きにより検討。 (2) 従前の隣接地に建物が無く日照が確保されていて、換地の隣接も建物の無いものを望む方もあるが、要望に添うのは難しい。	

換地設計（案）の見直し検討におけるエリアについて

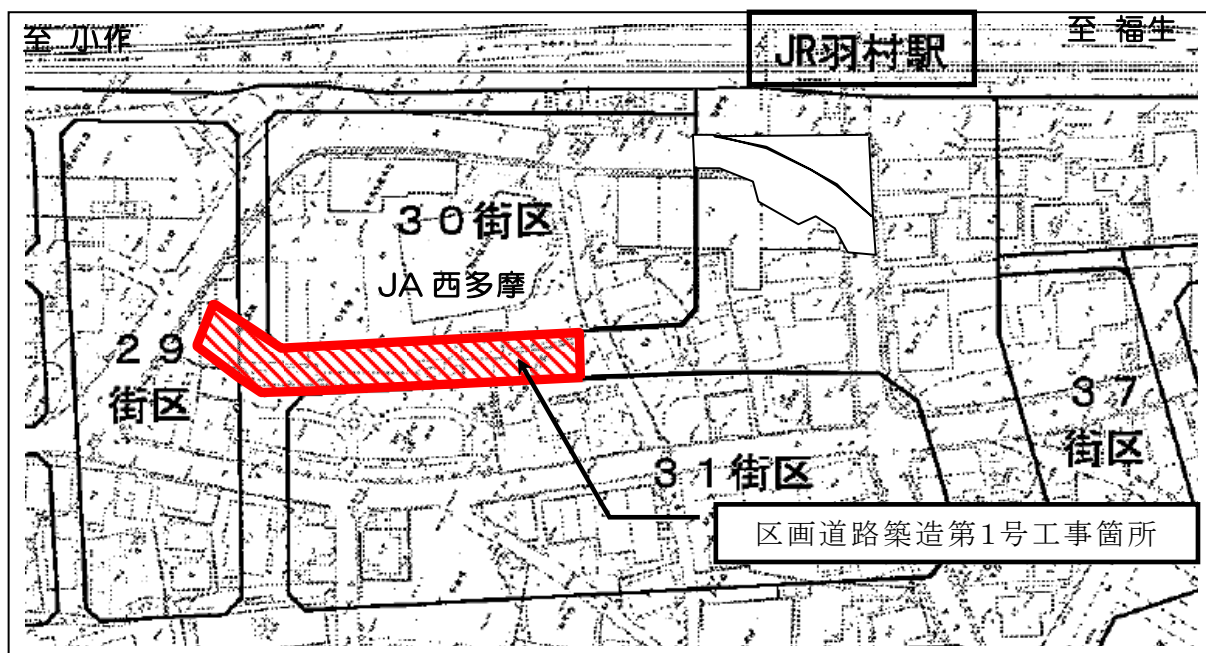


駅前周辺整備等について

羽村駅西口駅前周辺整備につきましては、羽村駅西口を利用する方々の安全を確保するとともに、利便の向上を図るため、関係権利者の多大なご理解とご協力をいただき、現在、計画地内における建物移転等を行っていただいています。

今後の工程は、下記に示す箇所において区画道路築造第1号工事の施工を予定しています。

1. 工事概要 道路築造工事・下水道工事等
2. 工事施工期間 平成21年12月中旬から平成22年3月中旬まで



工事期間中は、何かとご不便をお掛けいたしますが、工事施工には十分注意を払い進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。



公金支出差止等請求・追加的併合申立・共同訴訟的当事者参加申出

控訴事件について

「羽村駅西口土地区画整理事業に関する一切の公金支出の差止め」及び「羽村市が(財)東京都新都市建設公社と締結した業務委託契約に基づく一切の公金支出の差止め」の訴えについては、平成21年11月25日、東京高等裁判所において、いずれも却下・棄却されました。

これにより、羽村駅西口土地区画整理事業の高い公共性・公益性を認めた上で、事業への公金支出が適正に執行されていることが認められました。

仮換地指定取消等請求事件について

「羽村市が行った原告以外の土地権利者に対する仮換地指定の取消し」及び「換地設計(案)個別説明の案内等の送付の取消し」の訴えについて、いずれも原告不適格として却下・棄却とした東京高等裁判所の判決を不服として、最高裁判所に上告されていましたが、平成21年11月27日、最高裁判所第二小法廷において、裁判官全員一致の意見で上告を却下する決定がありました。

これにより、仮換地指定取消等請求事件については、羽村市の勝訴が確定しました。

お問い合わせはこちらへ

○羽村駅西口土地区画整理事務所

【開 所 日】毎週月曜日～金曜日

【開所時間】

午前8時30分～午後5時15分

【所在地】羽村市羽東1-29-35

【電話番号】(042)570-7474

※ 祝日は、閉所します。

○羽村駅西口個別説明事務所

【開 所 日】毎週月曜日～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

【所在地】羽村市羽東1-14-1

【電話番号】(042)554-9026

※ 祝日は、閉所します。