

平成9年1月31日

南多摩駅周辺土地区画整理事業の  
進みぐあい・今後の予定等について  
(お知らせ)

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

☎0423-78-2111内線342

厳寒の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、南多摩駅周辺土地区画整理事業に対しましては、平素よりご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本事業におきましては、平成5年1月に事業計画を決定し、その後仮換地案の供覧(平成10年2月頃予定)に向けて諸作業を進めてきております。

しかしながら、一方ではバブル経済崩壊後、我が国の経済状況は極めて深刻さを増しており、当市の行財政運営にも大きな影響を及ぼし、人口や財政規模の大幅な減は、市の第2次長期総合計画の見直しをせざるを得ず、その作業を進めてきたところでございます。

第2次長期総合計画の期間となっております、平成12年度までの事業ボリューム枠を大型事業を中心に精査し、この間事業の停滞がないように進めていく所存でございます。また、平成12年度以降につきましては、現状のままの延伸ではなく、財源確保を図りつつ順次事業を拡大していく必要があると考えております。現在、市施行の区画整理事業は5地区(榎戸、矢野口駅周辺、稲城長沼駅周辺、南多摩駅周辺、百村)、組合施行等で3地区が実施中であり、今後予定している事業の川北下地区(百村)や東京都施行の坂浜平尾地区等7地区を含めると15地区となっております。

このことから、南多摩駅周辺地区についても当面平成12年度までの事業の見直しを行ってきておりますので、見直しに係る考え方や現在までの事業の進みぐあい・今後の予定等についてお知らせ致します。

また、今後も事業全体の状況につきましては、節目節目にお知らせしてまいりたいと考えております。

## 1. 南多摩駅周辺地区の見直しに係る考え方について

市の第2次長期総合計画(平成3年度～平成12年度)は、今日の厳しい社会・経済状況の中、事業ボリューム枠を大型事業を中心に精査し、見直しをしております。

区画整理事業につきましても、当面、平成12年度までの事業の範囲を設定せざるを得ないため、広域的な視点及び関連する事業等を考慮して整備計画を立案しております。

南多摩駅周辺地区につきましては、南武線高架事業(第2期事業・稲城長沼駅東側から多摩川までの間)、是政橋架橋整備との整合を図る必要があります。このため、区画整理地区内の骨格となる都市計画道路(多3・3・7)を含む関連する範囲を中心に整備を進めていくこととしております。

また、事業促進を図るため、国や都の補助金等の財源確保ができるよう努めてまいります。

## 2. 事業の進みぐあい等について

### (1) 換地設計に着手しました

整理前の各筆の土地評価に応じて、形状・位置などを考慮しながら整理後の土地(換地)を図面に割り込む作業に着手し、平成10年2月頃にかけて権利者の皆様に仮換地案の供覧ができるよう作業を進めてまいります。

### (2) 諸基準を作成しました

評価員や審議会のご意見を聞きながら、土地評価や換地設計を行うための基準を定めました。その中で小宅地の特例を定め、133㎡以下の宅地は減歩をせず、その宅地規模に近い面積を換地とし、133㎡から265㎡までの宅地は、その宅地規模に応じて段階的に減歩を緩和して換地を定めていくこととしました。

ただし、減歩をしない方や減歩を緩和された方については、事業の最後に清算金という形で応分の負担をしていただきます。これは区画整理事業が公平負担を原則とした事業であるからです。

(3) 土地区画整理審議会委員が変わりました

今まで土地区画整理審議会委員としてご尽力いただいた3名の方々が、諸事情により退任されました。任期中は、事業推進にご協力いただきありがとうございました。また、新しい委員の方々が選出されました。平成10年5月16日までの任期でご尽力いただくことになりましたのでご紹介致します。

	前任者氏名	後任者氏名
所有権を有する者から選挙された委員	榑佐伯製作所	欠員補充なし
借地権を有する者から選挙された委員	宮島義三	石井信治
学識経験を有する者から選任された委員	広門武也	岩田至通

3. 今後の予定について

(1) まちづくりアンケート（平成9年2～3月予定）

仮換地指定を行う時期に、用途地域を変更したり、地区計画（皆さんでつくるまちづくりのルール）を策定することになります。

このため、皆さんに将来の土地利用の意向やまちづくりに対する考え方等についてのアンケートをお願いし、皆さんと一緒に南多摩駅周辺地区をより魅力あるまちとしていきたいと考えております。

(2) 仮換地案の供覧（平成10年2月頃予定）

換地設計により割り込まれた区画整理後の土地の位置、面積、形状を皆様にご説明させていただきます。

※ 区画整理後の土地（換地）は、事業の最後に換地処分という法律行為を行うまでは仮換地という呼び方をしますが、換地と同じ意味をもって仮の場所ということではありません。

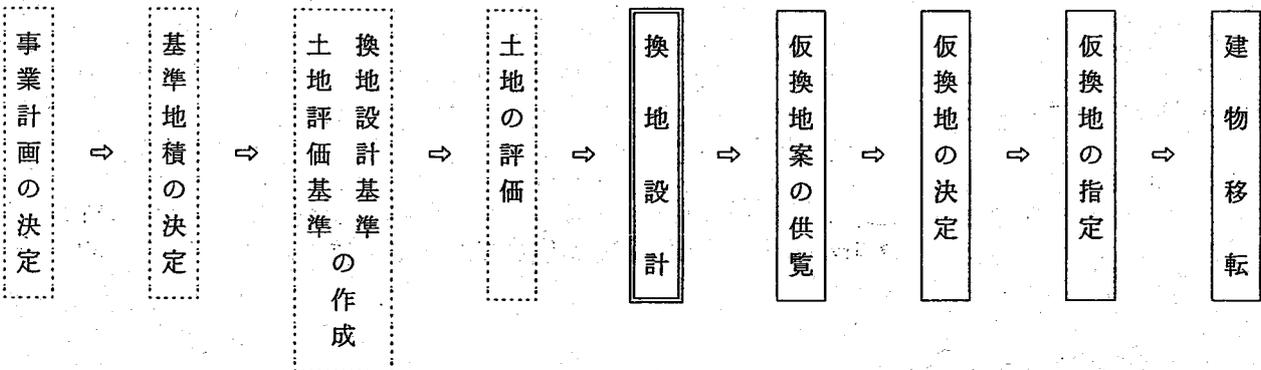
(3) 仮換地の決定（平成11年度予定）

仮換地案の供覧後、決定した区画整理後の土地の位置、面積、形状を皆様に通知させていただきます。

(4) 建物移転・道路工事等（平成11年度以降）

仮換地が決定しますと、この仮換地に基づき順次仮換地指定を行い、建物の移転補償等の協議をさせていただきながら移転や工事を開始してまいります。

〔事業の流れ〕



区画整理に関してのご相談がありましたら、お気軽にご連絡下さい。

連絡先 稲城市役所 3階 区画整理事業課

☎0423-78-2111 内線342

平成9年9月30日

# 南多摩駅周辺土地区画整理事業の

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

## お知らせ (NO. 2)

☎0423-78-2111内線342

初秋の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、南多摩駅周辺土地区画整理事業に対しましては、平素よりご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本事業におきましては、平成9年1月31日付「南多摩駅周辺土地区画整理事業の進みぐあい・今後の予定等について」でお知らせしましたとおり、今年度末に予定しております「仮換地案の供覧」に向けて諸作業を進めてきております。また、東京都で進めております是政橋架替事業では、新しい橋への取付道路工事が行われております。

つきましては、南多摩駅周辺地区に関わる最近の状況や今後の予定等についてお知らせします。また、本年の3月に実施いたしました「まちづくりアンケート調査」の結果についてご報告させていただきます。

今後も事業全体の状況等につきましては、節目節目にお知らせしてまいりたいと考えております。

### 1. 今後の予定について

#### (1) 仮換地案の供覧 (平成10年2月末頃予定)

換地設計により割り込まれた区画整理後の土地の位置、面積、形状を皆様にご説明させていただきます。

#### (2) 仮換地案に対する要望事項等の整理、検討 (平成10年3月末頃～平成11年夏頃予定)

仮換地案の供覧後、仮換地案に対する要望事項等を整理し、仮換地案を修正すべきかの検討を行います。この検討結果を再度要望書を提出した権利者の方々にご説明させていただきます。

#### (3) 仮換地の決定 (平成11年夏頃予定)

仮換地案の要望事項の検討が終わり、最終的に決定した区画整理後の土地の位置、面積、形状を皆様に通知させていただきます。

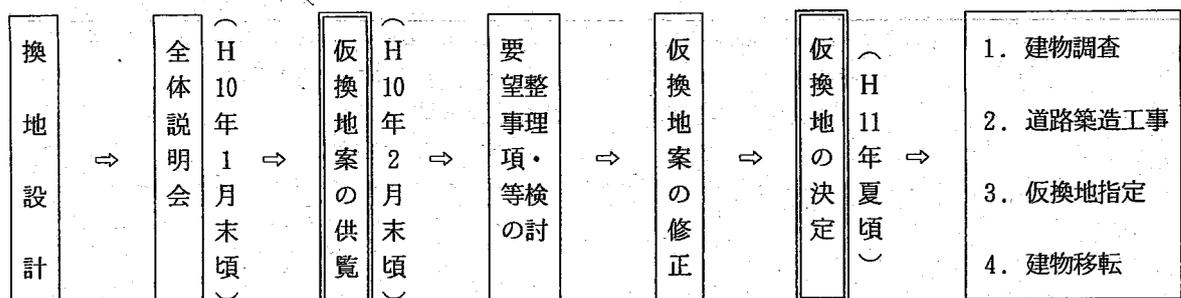
#### (4) 建物移転・道路工事等 (平成11年度末以降)

仮換地が決定しますと、この仮換地に基づき順次仮換地指定を行い、建物の移転補償等の協議をさせていただきながら移転や工事を開始してまいります。

#### (5) 土地区画整理審議会委員の改選 (平成10年5月頃予定)

権利者の皆様の中から選ばれております審議会委員の任期が、平成10年5月16日に任期満了となります。このことにより、審議会委員の改選準備を来年2月頃から始めてまいります。

### 〔事業の流れ〕



## 2. まちづくりアンケート調査の結果について

今回のアンケート調査は、土地利用の考え方やまちの将来像等について、権利者の皆様の意向を把握し、用途地域変更や地区計画（案）の作成に反映させていくことを目的に実施いたしました。

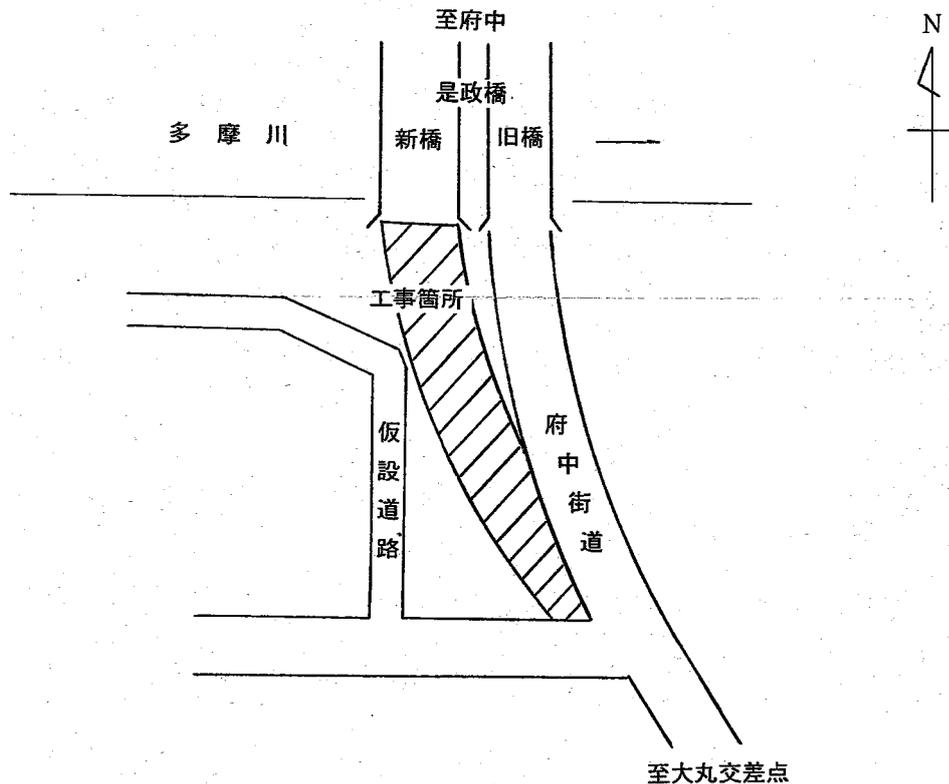
アンケート調査の結果については、別紙調査報告書のとおりです。今後はこの調査結果を踏まえ、用途地域変更や地区計画（案）の作成事務を進めるとともに、『（仮称）まちづくり協議会（懇談会）』の設置について準備を進めてまいります。

☆ アンケート調査にあたりましては、ご多用の中ご協力いただきまして大変ありがとうございました。

## 3. 是政橋架替工事について

是政橋（新橋）の工事にあわせ、現在の府中街道を新しい橋（上流側）へ取り付けるための道路工事が、平成9年8月から東京都により進められております。この新橋への交通切替は、来年の5月連休明けごろに行われる予定となっております。

その後、区画整理事業の進捗にあわせ現在の橋を壊し、新橋（上流側）と同じように橋を整備して、将来は4車線の橋となります。



区画整理に関してのご相談がありましたら、お気軽にご連絡下さい。

連絡先 稲城市役所 3階 区画整理事業課

☎0423-78-2111 内線342

南多摩駅周辺土地区画整理事業の

お知らせ (NO. 3)

平成10年2月12日

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

☎0423-78-2111内線342

晩冬の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、南多摩駅周辺土地区画整理事業に対しましては、平素よりご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本事業につきましては、平成9年9月30日付「南多摩駅周辺土地区画整理事業の進みぐあい・今後の予定等について (NO. 2)」でお知らせいたしましたとおり、本年2月末に予定しております「仮換地案の個別説明 (供覧)」に向けて諸作業を進めてまいりました。

しかしながら、いくつかの課題整理や調整事項に時間を要し、当初お知らせいたしました予定を変更せざるを得ない状況になってきております。

つきましては、南武線高架事業や是政橋拡幅整備事業等の関連事業の進捗状況や「仮換地案の個別説明 (供覧)」を含めた今後の予定、5月に予定しております審議会委員選挙のスケジュール等についてお知らせする機会として、下記のとおり全体説明会を開催いたしますので、ご出席くださいますようお願いいたします。

また、当日は南多摩駅周辺地区のまちづくりイメージ模型も展示しておりますので、ぜひこの機会にご覧ください。

〔全体説明会の開催について〕

1. 日時 平成10年2月26日 (木)  
午後7時～9時
2. 会場 大丸地区会館 2階 (大丸251番地)  
☎ 0423-78-1501

〔まちづくりイメージ模型について〕

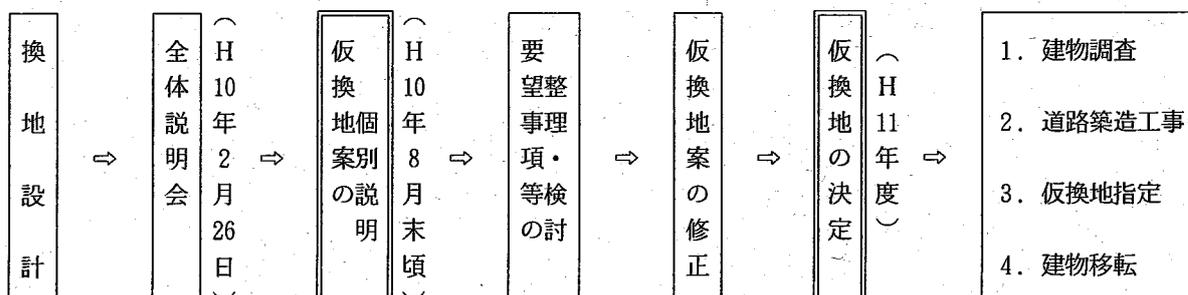
南多摩駅周辺地区のまちづくりイメージ模型を作成しました。将来のまち並みや道路の整備状況等がよくわかりますので、ぜひ全体説明会の際にご覧ください。

〔審議会委員選挙について〕

権利者の皆様の中から選出されております土地区画整理審議会委員の任期が、平成10年5月16日をもって満了となります。つきましては、別添の冊子により選挙作業を進めてまいりますので一読ください。

※ 当日は、送付しました資料をお持ちください。

〔今後の予定〕



平成10年6月15日

# 南多摩駅周辺土地区画整理事業の

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

## お知らせ (NO. 4)

☎042-378-2111内線344

梅雨の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、南多摩駅周辺土地区画整理事業に対しましては、平素よりご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本事業につきましては、平成10年2月12日付「南多摩駅周辺土地区画整理事業のお知らせ (NO. 3)」でお知らせしましたとおり、本年8月末に予定しております「換地設計 (案) の個別説明」に向けて最終的な作業を進めております。

今回のお知らせは、現在までの作業経過として土地区画整理審議会委員の選挙結果と平成10年2月26日に行いました全体説明会の内容等についてご報告いたします。

### 〔土地区画審議会委員選挙の結果報告〕

皆様の代表である南多摩駅周辺土地区画整理審議会委員が下記のとおり決定し、市長が選任する学識経験を有する委員につきましてもあわせて決定しました。平成10年5月17日から平成15年5月16日までの5年間ご尽力をいただくことになりましたのでご報告いたします。

#### 1. 宅地の所有者から選挙された委員 (定数6人)

住所又は主たる事務所の所在地	氏名又は名称	備考
神奈川県川崎市麻生区高石二丁目34番8号	有限会社 大藤製作所 (代) 佐藤 茂 好	新任
東京都稲城市大丸433番地	梅 沢 盛	再任
東京都稲城市大丸1387番地	白 石 壽 雄	再任
東京都稲城市大丸1348番地	宮 島 義 三	元委員
東京都稲城市大丸907番地	石 井 律 夫	新任
東京都杉並区永福三丁目32番4号	日本総合産業株式会社 (代) 小 林 定 之	再任

#### 2. 宅地について借地権を有する者から選挙された委員 (定数2人)

住所又は主たる事務所の所在地	氏名又は名称	備考
東京都稲城市大丸2213番地	石 井 信 治	再任
東京都稲城市大丸2285番地の44	森 田 雄 一	再任

#### 3. 学識経験を有する者のうちから市長が選任した委員 (定数2人)

住所又は主たる事務所の所在地	氏名又は名称	備考
東京都稲城市大丸497番地	大久保 眞 一	再任
東京都多摩市豊ヶ丘3-3-4-204	岩 田 至 通	再任

## 〔全体説明会の報告〕

1. 日 時 平成10年2月26日(木) 午後7時から午後9時
2. 会 場 大丸地区会館
3. 出席者 70名
4. 配付資料 ① 平成10年2月12日付「南多摩駅周辺土地区画整理事業のお知らせ(No. 3)」  
② 土地区画整理審議会委員選挙のお知らせ(冊子)  
③ J.R南武線連続立体交差事業の概要

### 5. 説明会の内容

#### (1) 関連事業の進捗状況について

- ① 是政橋拡幅整備事業
  - ・橋本体工事(上流側)と取付道路工事(稲城側、府中側)を実施中であり、5月連休明けには交通開放する。
  - ・現在の橋(下流側)は、当面は今のままにしておき、区画整理事業の進捗状況等に合わせ工事に着手していく。
- ② 南武線連続立体交差事業
  - ・全長4.3kmのうち、1期事業区間2.4km(都県境から稲城長沼駅東側まで)について、仮線工事を実施中である。13年度までに高架化する予定で工事を進めている。
  - ・2期事業区間(稲城長沼駅東側から多摩川まで)については、1期事業完了後着手していく。

#### (2) 区画整理事業の経過及び今後の予定について

- ① 区画整理事業の経過等
  - ・平成10年2月末に予定しておりました「換地設計(案)の個別説明」については、いくつかの課題整理や調整事項に時間を要しているため、平成10年8月末に行う旨の説明をした。
  - ・課題整理及び調整事項の主な内容としては、下記のとおりです。
    - i. 大蔵省用地の整理 関係権利者約40名と払下げ等の調整を行ってきた。
    - ii. 換地設計方針の検討 住宅と工場の混在解消を前提に換地設計を進めていく。  
特に、サントリー工場とその周辺施設について関係権利者と調整を行ってきた。
    - iii. 街路、公園等の検討 区画道路の一部追加及び変更、河川(大丸谷戸川)の線形変更  
公園の位置変更2ヶ所(うち1ヶ所新設)  
今後、事業計画の変更手続きを行っていく。
- ② 今後の予定
  - ・土地区画整理審議会委員選挙 平成10年5月10日
  - ・換地設計(案)の個別説明 平成10年8月末頃
  - ・その後、換地設計(案)に対する要望事項等の整理・検討及び修正作業を行う。
  - ・平成11年度内には仮換地の決定を行い、平成12年度から建物移転及び工事に着手する。

#### (3) 土地区画整理審議会委員選挙について

土地区画整理審議会委員の任期満了に伴い、平成10年5月10日に選挙を実施する。  
選挙に向けての諸手続きについて、資料に基づき説明した。

#### (4) まちづくりイメージ模型の説明

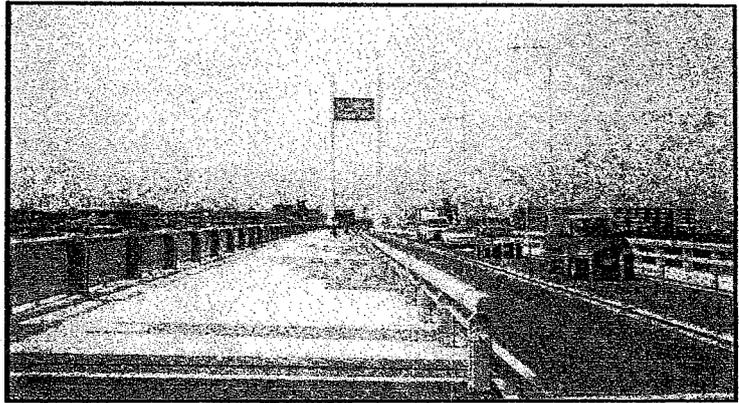
出席者を2班に分け、公共施設の配置やまちの将来イメージ等について説明した。(各20分程度)

#### (5) 質問の内容

- 〔質問〕①多3・3・7号線(是政橋と川崎街道を結ぶ都市計画道路)と区画街路は同時進行で行うのか?  
②是政橋の完成時期はいつ頃か?
- 〔回答〕①現在の予定では、多3・3・7号線の整備と駅周辺の歩行動線を確保することを優先に進めていきます。  
②是政橋の4車線の完成時期は、南武線が高架になったと同時に全線開通できるよう進めていく予定です。

- 〔質問〕 ①審議会委員の任期が5年という  
ことですが、根拠法は何か？
- ②所有権や借地権の代表が資格を  
失ったときの委員補充について  
伺いたい。
- ③今回の開発で周辺の企業や向陽  
台の方々の利便性が向上するが、  
大丸地区の人だけが負担を受け  
るのはどうか。

〔第1期工事が完了した是政橋〕



- 〔回答〕 ①根拠法は土地区画整理法です。
- ②所有権や借地権の代表が資格を  
失ったときに、それぞれの定数  
の3分の1を超えることとなっ  
た場合、補欠選挙を行うことになっております。
- ③この事業は全体で約130億円がかかります。そのうち国や東京都の補助金が半分程ありますが、残りは市の税金で負担することになります。皆さんが負担するのは減歩というのがありますが、南武線が高架になり、多3・3・7号線やいちょう並木通りを整備しただけでは周辺環境は好ましくないということで、平成5年まで皆さんと話し合いをしながら面整備をしようということで進めてきた訳ですので、ご理解いただきたい。

〔質問〕 権利者の同意を得たということですが、行政で把握しておりますか？ また、居住権や所有権について最終的には個人で裁判に訴えなければならないのか？

〔回答〕 同意をしてもらったということではなくて、説明会等を通じてご理解をもらったということです。また、区画整理事業は法律上の手続きを踏んで進めてきております。どうしても反対という方は、話し合いをさせていただきながらご理解を得ていきたいと考えております。

〔要望〕 せっかく行う面整備ですので、これを機会に電波障害のないような整備（ケーブル化）と無電柱化、また谷戸川の排水整備に配慮して進めてもらいたい。

〔質問〕 審議会委員を選出するときに、前にやっていた方はできないのか？ また推薦もできるのか？

〔回答〕 再任もできますし、推薦もできます。

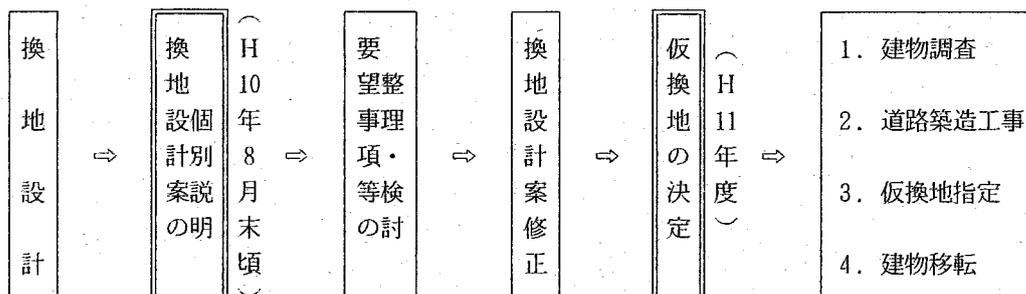
〔質問〕 買い物に便利なスーパー等はできるのか？

〔回答〕 保留地ですとか稲城市有地があればテナント等を誘致することもできるのですが、この地区はどちらもありませんので、駅前等の換地先の方々なるべくまちづくりのイメージにあったものをつくっていただきたい。また、「換地設計（案）の個別説明」以降、駅前のつくり方等について皆さんの代表による協議会を設置していく予定としておりますので、その中で話し合いをしていきたい。

#### (6) その他関連説明の内容

- ①一般的な建物補償の手順、移転工法、補償費等について説明した。
- ②清算金のしくみ、小宅地の取扱い、事業完了地区の事例等について説明した。

#### 〔今後の予定〕



※「換地設計案の個別説明」とは、区画整理後の宅地の位置や面積等について、権利者ごとに面談方式で説明を行うことです。説明会場を1週間程度設けますので、ご都合のよい時間に面談して頂くことになります。

なお、日時・会場等が決まりましたら皆様にご通知いたします。

平成10年12月14日

# 南多摩駅周辺土地区画整理事業の

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

## お知らせ (NO. 5)

☎042-378-2111内線344

初冬の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、南多摩駅周辺土地区画整理事業に対しましては、平素よりご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本事業につきましては、平成10年8月20日から8月26日までの1週間、(株)東京都新都市建設公社の事務所において換地設計(案)の個別説明をさせていただきました。権利者の皆様には初めてお示しする内容でしたので、たいへん多くのご意見やご質問をいただきました。また、期間中にお越しいただけなかった権利者の皆様に対しましても、その後ご連絡をしてご説明させていただきました。権利者の皆様にはたいへんお忙しい中、貴重な時間をお取りいただき深く感謝申し上げます。

今回のお知らせは、換地設計(案)の個別説明及び要望書についてご報告させていただき、今後の予定等についてもあわせてお知らせいたします。

### 『換地設計(案)の個別説明について(報告)』

- 1. 個別説明期間 平成10年8月20日(木)から平成10年8月26日(水)まで 1週間
- 2. 説明会場 (株)東京都新都市建設公社 稲城区画整理事務所
- 3. 対応者数 194人(期間後も含め224人)

#### 内 訳

権利者数		個別説明期間中 (平成10年8月20~26日)			個別説明期間後を含めた総数 (平成10年11月30日現在)		
		対応者数	率(%)		対応者数	率(%)	
所有権	186	所有権	160	86.0	所有権	184	98.9
借地権	40	借地権	34	85.0	借地権	40	100.0
計	226	計	194	85.8	計	224	99.1

### 『要望書について』

- 1. 要望書提出数 36通(平成10年11月30日現在)
- 2. 要望内容 31項目 89件 49画地
- 3. 要望要旨
  - ①位置・形状に関するもの(角地希望、分割・合併換地希望等) ⇒ 29件
  - ②減歩率に関するもの(減歩率の緩和等) ⇒ 9件
  - ③生活環境に関するもの(日照の確保、工場と住宅の分離希望等) ⇒ 16件
  - ④移転補償に関するもの ⇒ 5件
  - ⑤工事に関するもの(雨水排水、盛土造成等) ⇒ 6件
  - ⑥事業計画に関するもの(公園の縮小等) ⇒ 5件
  - ⑦用途地域に関するもの(容積率の見直し希望等) ⇒ 5件
  - ⑧その他(土地評価、他人との比較等) ⇒ 14件

裏面につづく

## 『今後の予定について』

換地設計案の個別説明（平成10年8月20～26日）



要望書の受付



要望事項等の  
整理・検討

権利者の皆様から提出された要望書を整理して、換地設計案を修正するかどうかの検討作業を行います。要望の内容によっては、お伺いして内容を確認させていただく場合もありますので、よろしくお願いいたします。



換地設計案の修正

### 平成11年度の予定

要望書の内容を検討した結果、換地設計案を修正することとした宅地について修正作業を行います。  
修正した内容については、関係者に対しましてご説明させていただきます。



換地設計の決定

修正した換地設計案について、土地区画整理審議会にご意見を聞いて決定してまいります。  
また、この時期に道路や公園等の変更について事業計画の変更を行います。



要望者への回答

要望書を提出していただいた権利者の皆様に、書面をもって回答させていただきます。



換地設計のお知らせ

換地設計が全体的にまとまると、権利者全員の皆様に図面を添付してご通知させていただきます。



1. 建物調査
2. 宅地造成
3. 仮換地指定
4. 建物移転

### 平成12年度の予定

区画整理事業に関連する是政橋拡幅整備事業や南武線高架事業との整合を図りながら、道路築造工事や建物移転を順次開始してまいります。

※建物調査は、移転をお願いする1～2年前くらいの間に行います。

※区画整理後の土地は、事業の最後に換地処分という手続きを行うまでは仮換地という呼び方をしますが、仮の場所ということではありません。