

矢野口駅周辺土地区画整理事業 のお知らせ

平成11年10月29日

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

NO. 6

☎042-378-2111内線342

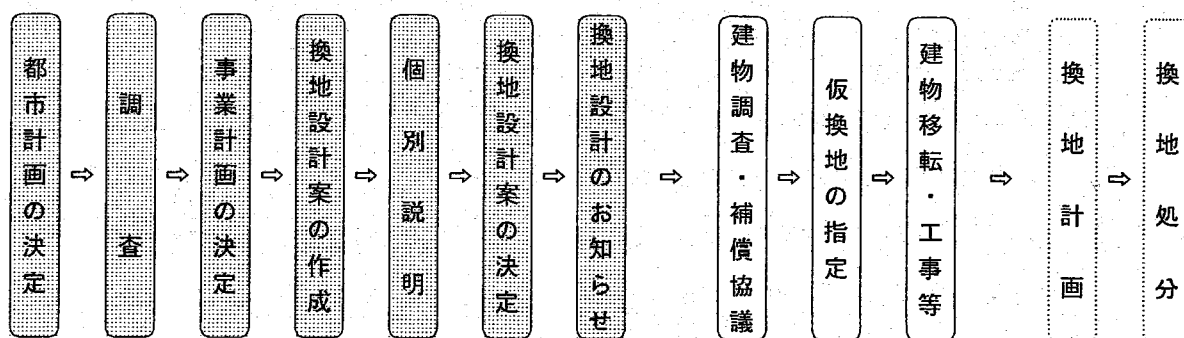
初秋の候、皆様には益々ご清業のこととお喜び申し上げます。また、矢野口駅周辺土地区画整理事業の施行につきましては、平素よりご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

矢野口駅周辺土地区画整理事業につきましては、本年3月末に皆様方に「換地設計のお知らせ」をお送りさせて頂き、今後、事業の進捗に合わせ建物移転等のご協力をお願いする事となります。

また、土地区画整理事業により、まちの基盤となる道路や公園などの都市施設を整備してまいります。また、まちづくりにあたり、これらの都市施設の整備とともに建築物や敷地の利用方法のルールを定め、住み良い環境づくりを続けていくために『用途地域の変更』と『地区計画』の策定を予定しております。

この用途地域変更及び地区計画については、説明会を開催いたしますので詳細については3ページをご覧ください。

1. 土地区画整理事業のながれ



① 現在までの進捗

平成3年9月の『都市計画決定』から本年3月の『換地設計のお知らせ』までが現在の進捗状況です。

② 今後の予定

(1) 関連事業について

【多摩川原橋】

多摩川原橋については、現在の新橋の下流側に新たな橋を架けるため、今年度より調布側の下部工に着手する予定です。この新橋は平成14年度までに完成する予定となっております。

【スーパー堤防事業】

稲城市では、より安全で快適なまちづくりのため建設省と事業の進め方等について協議を続けております。

スーパー堤防事業の実施には、関係権利者のみなさまのご理解とご協力がなによりも不可欠なことから、本年中にスーパー堤防事業についての説明会を開催し、事業の進め方等についてご説明させていただきます。説明会の日程等が決まりしだい関係者のみなさまにはご連絡させていただきます。

【多3・1・6号線】

尾根幹線については、平成14年度までに道路用地を空ける予定となっており、関係権利者の方には今年度より用地の借り上げをお願いする予定です。

【南武線高架事業】

南武線高架事業につきましては、矢野口駅の仮線ホーム及び跨線橋が完成し、高架に向け事業を進めています。

(2) 今後の進め方について

現在、市では21世紀の新しいまちづくりの指針となる第3次稲城市長期総合計画を策定しています。

この計画の策定作業においては、昨今の厳しい財政状況を踏まえ、平成13年度から平成22年度までの10年間のまちづくりを検討しています。矢野口駅周辺地区につきましても、関連事業との整合を図り事業を進めいく必要があるため、この計画策定の中で地区内の優先順位箇所を検討してまいります。

今後の進め方については、この『第3次長期総合計画』の検討にもとづきお知らせしていく予定です。

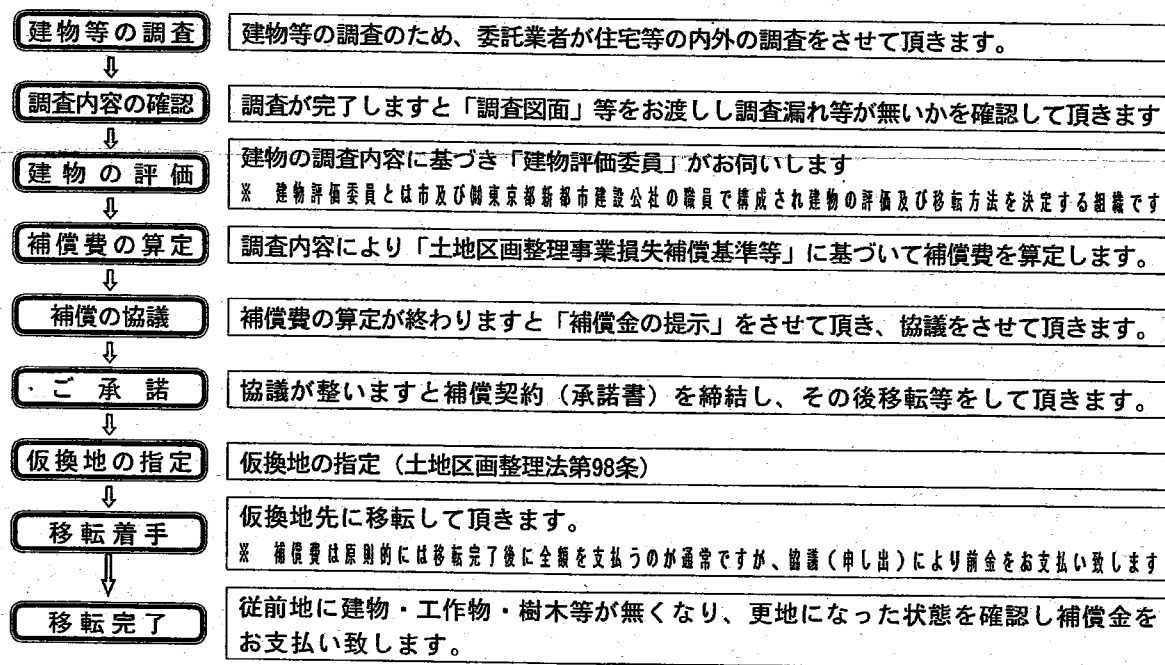
(3) 建物移転などについて

区画整理は土地の移動や形状の変更を行う事業ですので、それに伴い建物移転等が必要となります。建物や梨などの永年農作物の移転に要する費用は、施行者（市）が負担いたします。この費用は「補償費」と呼ばれ移転時期の時価により支出されます。仮換地が指定され移転をお願いする時期になりますと、委託業者がみなさまのお宅を訪ね、建物・庭木・へいなどの調査をさせていただきます。その後、移転に要する費用を積算のうえ内容をご説明し、承諾をさせていただきます。この補償費でみなさま自身に移転を行っていただく方法により事業を進めてまいります。

(4) 補償費の内容

項 目	補 償 の 内 容
① 建物等移転補償	建物の曳家移転・再築・除去・または内部改造に伴う補償金
② 庭石・樹木等移転補償	庭石・樹木等の移転に伴う補償金
③ 工作物の移転補償	門・塀・電話・物置・車庫・水道・井戸・その他の工作物の移転に伴う補償金
④ 家財道具等の補償	家財道具・道具等の動産の移転費
⑤ 営業補償	移転期間中の給与・賃金等の休業による補償費
⑥ 家賃減収補償	移転期間中の家賃減収相当額の補償費
⑦ 仮住居補償	移転期間中仮住まいに要する費用（敷金・礼金・標準家賃等）の補償費
⑧ 農作物補償	農作物・果樹等の補償
⑨ 借家人・占有者補償	家を借りている人・間借りをしている人の引越し費用
⑩ その他補償（移転雑費等）	移転に伴う雑費（法令上の手続に要する費用等）・墓地改葬に伴う補償

(5) 一般的な建物調査・補償協議のながれ



※ スーパー堤防区域の方につきましては、上記のながれとは多少異なりますので、説明会等で別途ご説明申し上げます。

2. 審議会について

先般、第一期（平成5年）より審議会委員としてご活躍いただきました本橋作夫氏が、本年4月17日にご逝去されましたのでご報告するとともに、ここに謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます。

なお、ご逝去に伴う欠員の取り扱いにつきましては、本審議会では予備委員を定めておりませんので、このまま欠員とし、平成15年5月の任期まで9名の委員で運営することになります。

また、8月27日には第19回審議会を開催し、用途地域変更及び地区計画策定と今後のスケジュールについてご報告・ご説明をさせていただきます。

3. 用途地域変更及び地区計画案について

土地区画整理事業によって、まちの基盤となる道路や公園などの都市施設を整備していきますが、まちづくりにあたってはこれらの都市施設の整備とともに、建築物や敷地の利用方法を定めることによって、住みよい環境づくりを続けていく必要があります。そのための制度が「用途地域」と「地区計画」の制度です。

① 用途地域とは

用途地域とは、都市全体における住居・商業・工業施設などを適正に配置するために、建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さなどを規制・誘導する制度で、いわば、まちづくりの基本となる制度です。

矢野口地区では、既に市街地を形成しておりますので、現況の建物状況・敷地規模を考慮するとともに、周辺との整合を図り、幹線道路沿道については有効な沿道利用や高度利用を促進しつつ、住居としての環境も確保した住みやすく安全なまちとなるよう用途の見直しを予定しております。

② 地区計画とは

地区計画は、地域の特性を活かし、みなさまのご意見を取り入れながら、住みよい魅力あるまちづくりのための“まちづくりのルール”です。稲城市では榎戸地区をはじめ、向陽台地区などで地区計画が定められています。

矢野口地区ではみなさまが快適な環境の中で生活していただくために、6つのルールを決めてまちづくりを進めていくことを検討しています。

◎ 用途地域変更及び地区計画については同封のパンフレットをご覧ください

用途地域変更及び地区計画案の説明会を行います

『矢野口地区内の用途地域変更の見直し案』及び『地区計画案』の説明会を次のとおり開催いたします。

会場の都合により、裏面のとおりに3地区に分けさせていただき説明会を3回開催させていただきますが、指定した日をご都合の悪い場合は、ほかの回にご出席ください。

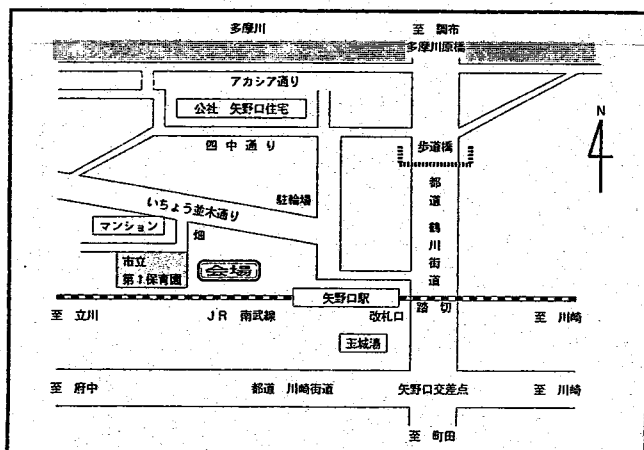
1. 地区分けについては裏面をご覧ください。
2. 説明会の当日は同封いたしましたパンフレットでご説明させていただきますので必ずお持ち下さるようお願いいたします。

【説明会日程】

	開催日	時間	場所
第1回	11月12日(金)	午後7時30分～午後9時30分	市立第1保育園
第2回	11月13日(土)	午後7時30分～午後9時30分	
第3回	11月14日(日)	午前10時～正午	

※終了時間については予定です。

【会場案内図】 市立第1保育園 (ホール)



◎ 駐車場がございませんので
お車でのご来場はご遠慮
下さい

矢野口駅周辺土地区画整理事業 のお知らせ

平成12年1月20日

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

NO. 7 ☎042-378-2111内線342

新春の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、矢野口駅周辺土地区画整理事業につきましては、平素よりご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

本事業は、昨年の11月12日（金）より14日（日）の3日間にわたり、市立第一保育園において「用途地域変更案」と「地区計画案」の説明会を開催させていただきました。また、12月18日（土）には、同じく市立第一保育園にて「スーパー堤防事業の進め方」について、スーパー堤防事業区域の方を対象に説明会を開催いたしました。

関係権利者のみなさまには、大変お忙しい中、多数のご出席をいただきありがとうございました。

本号では開催いたしました説明会における説明内容及びご質問等についてご報告させていただきます。

1. 用途地域変更案及び地区計画案説明会

1. 開催日 平成11年11月12日（金）～11月14日（日）
2. 会場 市立第一保育園（ホール）
3. 出席者数

開催日	時間	出席者数
11月12日（金）	午後7時半～9時半	30名
11月13日（土）	午後7時半～9時半	71名
11月14日（日）	午前10時～正午	18名
	計	119名



4. 説明内容 事前に送付した資料にもとづき、下記内容について説明させていただきました。
 - (1) 用途地域変更及び地区計画制度について
用途地域変更及び地区計画制度の主旨と稲城市における実施例等について説明
 - (2) 矢野口駅周辺地区の用途地域変更案について
既定の用途地域と変更案の相違内容及び建ぺい率・容積率・高度地区等の説明
 - (3) 矢野口駅周辺地区の地区計画案について
6つのまちづくりのルールの内容について説明

5. 主な質問事項及び回答

【用途地域変更及び地区計画について】

問 地区計画において建築物等の高さの最低限度はなぜ決めるのか。また、最高限度は決めないのか。

答：高さの最低限度を設定する地区は、尾根幹線（多3・1・6号線）及び川崎街道の沿道利用地区と駅前付近の商業業務地区の容積率300%の地区についてのみ、土地の有効利用を図って頂くために建築物の高さの最低限度を7mに提案させていただきました。また、最高限度については地区計画では定めておりませんが、用途地域の容積率や高度地区により制限されています。

問 地区計画において垣又はさくの構造の制限をするという事だが、プライバシーの問題や生け垣の管理等の問題が生じるのではないか。

答：全て生け垣で統一するとか、全くブロックを積んではならないという事ではなく、景観に配慮したフェンスの設置や生け垣による緑化を提案しているものです。

問 地区計画で建築物等の制限を行うと、用途地域で建築が可能な場合でも建築が出来なくなるのか。また、地区計画が優先されるという事か。

答：用途地域で建築が可能な場合でも、地区計画が優先され建築する事が出来なくなります。

問 地区計画で建築物の敷地面積の最低限度を定めると、分筆等により家が建てられない場合があるのか。

答：分筆する事は出来ますが、最低敷地面積に満たない土地には建築物を建てる事が出来なくなります。
なお、現在、お持ちの土地が最低敷地面積に満たない場合は建築する事が出来ます。

問 用途地域変更に伴う容積率のアップにより清算金が増える事はあるのか。

答：換地設計の際に考慮してあり、用途変更により減歩率や清算金指数が変わる事はありません。

問 用途地域変更及び地区計画の手続きに関する今後のスケジュールはどうなっているのか。

答：今回、市で作成した原案をご説明させて頂きましたが、今後、権利者の皆様と住民の皆様のご意見を伺う手続きを経て、平成12年5月頃に都市計画決定をしたいと考えております。（裏面の手続き参照）

【区画整理事業に関するもの】

問 区画整理及び関連事業のスケジュールはどうなっているのか。

答：関連事業である南武線高架化事業は当初平成13年度完了を予定しておりましたが、仮線用地の一部が確保出来ないため、現在約2年程度遅れるのではないかと考えられます。また、平成14年度末には多摩川原橋の架替えが完了する予定となっており、これに合わせて尾根幹線（多3・1・6号線）の道路用地空けを区画整理事業により平成15年までに行う予定となっています。

問 住宅取得控除の特例もある事から早く移転をしたいが、区画整理事業における現在の優先順位は決まっているのか。

答：現段階での区画整理事業の優先順位は、関連事業との整合を図るため尾根幹線の道路用地空け、駅前広場への暫定道路整備及び高架の為に現在仮住まいをお願いしている方に戻って頂ける様に考えています。現在、市では平成13年から22年までの10ケ年の事業計画である『第3次稲城市長期総合計画』を策定中でありますので、今後の進め方についてはこの中で整理してまいります。

問 現在、下水道も未整備であり環境が悪い。区画整理事業が長期化する場合はどう対応するのか。

答：事業着手が遅れる区域については、現況に合わせた暫定的な下水道整備が行えるよう検討いたします。

問 区画整理事業が完了するのはいつ頃を予定しているのか。

答：現在、『第3次稲城市長期総合計画』の策定作業中でありますので、この中で検討してまいりますが、なお厳しい財政状況でありますので長期化することが予想されます。

問 区画整理事業に合わせて都市ガスは整備されるのか。また、電柱の地中化は計画されているのか。

答：本区域内の既に都市ガスが整備されている区域については区画整理事業の道路整備等と合わせ再整備してまいります。区域全体の整備については事業進捗に合わせ検討いたします。また、電柱の地中化については事業費の問題や道路整備が一度に出来ない事、さらには土地利用が明確化出来ない事から困難であると思われま。

問 水路はどの様に整備されるのか。

答：水にふれあう開渠の構造を基本とし、歩行者空間の確保のために必要な場所は暗渠化する予定であります。親水空間のつくり方については、今後、皆様の意見を聞く機会を設けてまいりたいと思います。

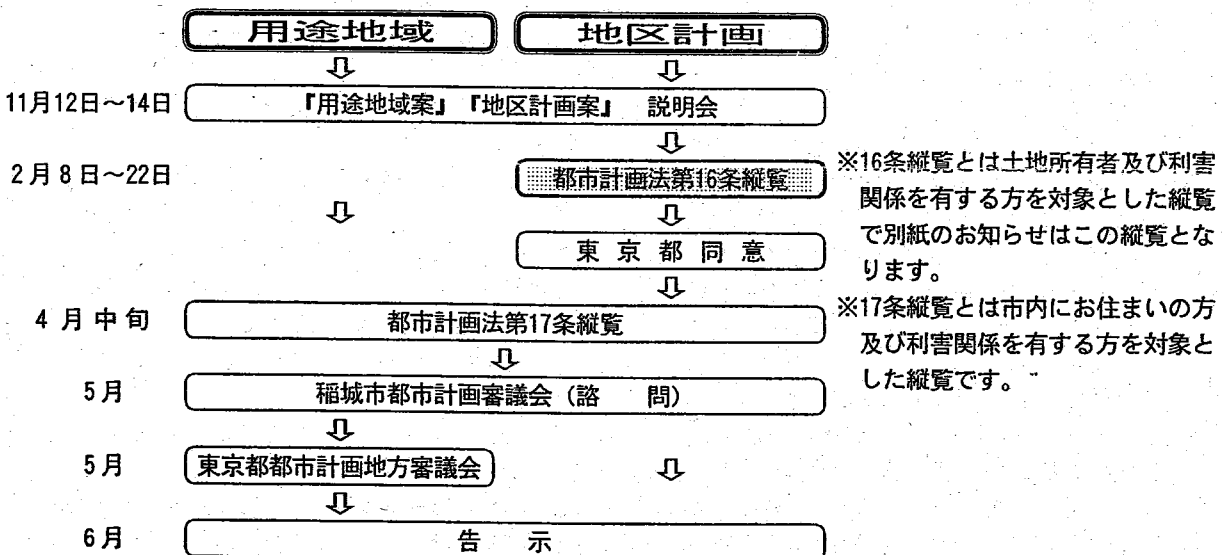
『用途地域変更』・『地区計画策定』の手続きについて

土地区画整理事業により、まちの基盤となる道路や公園などの整備をしておりますが、まちづくりにあたっては、これらの整備とともに建築物や敷地の利用方法を定めることよって、住みよい環境づくりを続けていく必要があります。そのための制度が『用途地域』と『地区計画』の制度です。

『用途地域』は、都市全体における住居・商業・工業施設などを適正に配置するため、建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さなどを規制・誘導する制度であり、いわばまちづくりの基本となる制度です。

また『地区計画』は、地域の特性を活かし、住みよい魅力あるまちづくりのための"まちづくりのルール"です。この2つの制度については、昨年を送付させていただいたパンフレットや説明会において、みなさまにご提案させていただきましたが、『用途地域』及び『地区計画』は都市計画として定める事となりますので、今後、さらにはみなさまのご意見を伺う手続きを経て定めてまいりたいと考えております。

今後のスケジュールについて(予定)



2. スーパー堤防共同事業説明会

1. 開催日 平成11年12月18日(土) 午後7時半～9時45分
2. 会場 市立第一保育園(ホール)
3. 出席者数 52名(スーパー堤防事業区域対象者)
4. 説明内容 事前に送付した資料にもとづき、下記内容について説明させていただきました。
 - (1) 共同事業の進め方と補償のしくみについて
盛土工事の概要・補償の流れと内訳・税金・今後の進め方について説明
 - (2) 河川区域の指定と登記について
スーパー堤防事業の概要と工事完了に伴う河川区域の指定と嘱託登記のお願い

5. 主な質問事項及び回答

問 この区域に河川法が適用されると、どのような制限が生じるのか。

答：堤防の崩壊を防ぐため、建築物の新築・改築及び掘削・切土等について手続きが必要となる場合があります。ただし、地表面より1m以内の構造物及び地表面より上部の建築物については手続きは不要です。また、建築基準法に適合した地下室等については申請を要しますが、建築する事は可能です。

問 なぜ、民有地まで河川区域とするのか。また、現在の堤防内にスーパー堤防を造る事は出来ないのか。

答：スーパー堤防は水害が発生した時に緩やかに堤防より超流させて、被害を抑える事を目的としているため皆さんの土地を盛土させて頂き、この整備した区域を将来的にも建設省が管理補修できるように河川区域とさせて頂きます。現在の河川敷内にスーパー堤防を造ると、河川の断面が減少し、現在よりも安全性が損なわれる事となります。また、さらに強固なコンクリート堤防を築造する事は環境上好ましくありません。

問 建築等に際して申請が必要との事だが、簡単に許可がおりるのか。

答：建築確認申請の許可が得られるものについては、建築等に支障がでない様に、許可の手続をします。

問 多摩川の河口から日野橋までスーパー堤防が計画されているが、なぜ、この矢野口地区から行うのか。

答：スーパー堤防事業は既成市街地を盛土する事から、まちづくり事業(区画整理及び市街地再開発等)と合わせて行える場所から進めていきます。本地区は矢野口駅周辺土地区画整理事業の計画と合わせて共同事業として行う計画としています。

問 自分が所有する土地が河川区域となる事に抵抗がある。河川区域ではイメージダウンになるので名称を変える事は出来ないか。

答：法的に定められている事なので名称を変更する事は困難ですが、ご意見として承り関係機関と協議してまいります。

問 本日、出席している人は共同事業に賛成の人だと思うが、区域内に反対者がいた場合はどうなるのか。また、反対により事業が遅れた場合は予算的にどうなるのか。

答：平成10年に行ったアンケートの結果を見ると、区画整理事業計画について反対の方が数名おられますが、市としてはご理解とご協力を頂けるよう努めてまいります。スーパー堤防事業は区域のみならず全員の賛同が得られないと着手できませんので、このためお示ししたスケジュールでは予算の措置は担保されておりますが、事業着手出来ない場合はこの区域の整備は大幅に遅れる事となります。

問 仮住居先は自分で探さなければならないのか。

答：仮住居費用は、現在お住まいの住居の広さに相当する賃借料を補償費としてお支払いいたします。仮住居先は市内に限らず、みなさまの通勤や通学の利便性、またご家族のご都合に合わせて自由にお選びいただけますのでご自分で探していただく事となります。なお、市内等をご希望で適当な物件が見つからない場合は、市もお手伝いさせていただきます。

問 2m程度の盛土を行った土地に家を建てる場合は基礎を補強しなければならないと思うが、補償をしてもらえるのか。また、堅固な地盤とはどの程度の事をいうのか。

答：現在、市で施行している榎戸地区の区画整理の場合では、大幅な盛土を行った宅地については増基礎分を補償しています。ただし、将来的な増築等の際の増基礎については自己負担となります。また、地盤の強さについては通常の宅地に適した締め固めを行います。さらに、盛土後に試験を行い地盤のかたさを確認します。

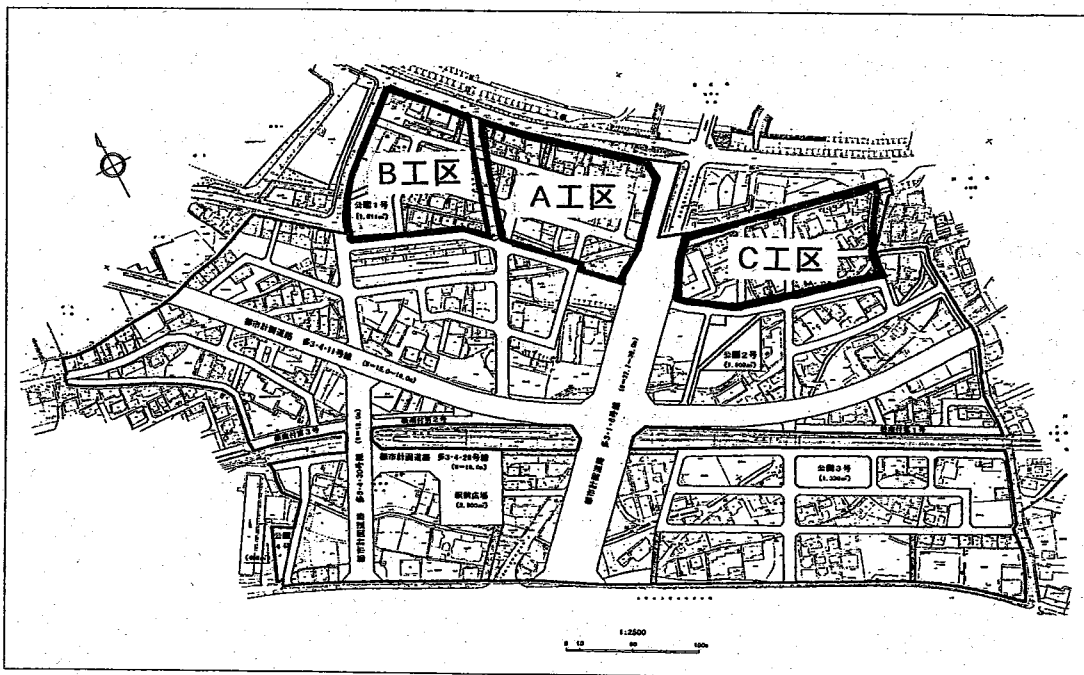
問 移転に伴い樹木等が補償となり、その多くが伐採されてしまうと思うが、本地区には保存樹木や文化的な遺産もあり、今後とも本地区に残してもらいたい。

答：個人の所有物でもあり、各々に委ねる部分もあるが、地域に残すべきものはご相談させていただきたいと思います。

6. スーパー堤防事業の進め方

スーパー堤防事業は下図の太枠内の約3.3haを計画しております。ご協力いただく権利者の方は148名となり移転となる建物は約108棟となります。

では円滑な事業推進と仮住居期間を考慮し、3つの工区に分けて施行する事を考えております。



【移転スケジュールの目安】

建物調査	補償協議 建物除去	盛土工事	公共施設 整備工事	再築移転
1年	1年	2年		1年
仮住居期間 約3年				

AI区

- ① 建物調査を平成12年度に行います。
- ② 建物補償協議・建物除去（仮住居の開始）を平成13年度にお願いします。
- ③ 盛土・宅地造成・道路築造工事等を平成14～15年度の2ケ年の予定で行います。
- ④ 平成16年度に換地先へ建物が建てられます。

BI区

- ① 建物調査を平成12年度に行います。
- ② 建物補償協議を平成13年度にお願いします。
- ③ 建物除去（仮住居の開始）を平成14年度にお願いします。
- ④ 盛土・宅地造成・道路築造工事等を平成15～16年度の2ケ年の予定で行います。
- ⑤ 平成17年度に換地先へ建物が建てられます。

CI区

- ① 建物調査を平成13年度に行います。
- ② 建物補償協議を平成14年度にお願いします。
- ③ 建物除去（仮住居の開始）を平成15年度にお願いします。
- ④ 盛土・宅地造成・道路築造工事等を平成16～17年度の2ケ年の予定で行います。
- ⑤ 平成18年度に換地先へ建物が建てられます。

※ 上記の移転モデルは、あくまでもスーパー堤防事業区域の場合であり、通常の移転とは異なります。

ご不明の点がございましたらお気軽にお問い合わせ下さい。

矢野口駅周辺土地区画整理事業 のお知らせ

平成12年5月11日

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

NO. 8

☎042-378-2111内線342

新緑の候、皆様には益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、矢野口駅周辺土地区画整理事業につきましては、平素よりご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

本事業における『スーパー堤防事業』については、昨年12月18日にスーパー堤防事業区域の方を対象に説明会を開催し、この説明会の内容について本年2月1日の第20回の審議会にご報告させていただき、スーパー堤防事業区域における建設省との費用負担を定めた基本協定を本年2月10日に締結することができました。

この共同事業の実施に伴う建設省の費用負担により、本事業の資金計画が変更となるため、事業計画の変更を行います。

1. 事業計画変更の縦覧のお知らせ

【変更の理由】

矢野口駅周辺地区は、今回、建設省が施行する高規格堤防整備事業（スーパー堤防事業）と本事業との共同事業の協定締結により、工事及び移転補償等の費用負担協議が整いましたので、共同事業範囲内の資金計画と整備計画の変更を行います。

【変更の概要】

① 資金計画の変更

単位：千円

	既事業計画	変更事業計画	増 ▲ 減
総事業費	21,993,000	24,732,000	2,739,000
建設省負担金	0	3,983,000	3,983,000
稲城市負担金	15,113,000	13,869,000	▲1,244,000

② 整備計画の変更（スーパー堤防事業区域）

- (1) スーパー堤防共同事業範囲 当初 高規格堤防事業予定なし
変更 高規格堤防事業 約3.3haを整備する
- (2) スーパー堤防共同事業内容 当初 平均盛土高さ 約0.5m
変更 平均盛土高さ 約1.4m（盛土高 約0.5m～約4.8m）

【変更の要旨】

高規格堤防整備事業（スーパー堤防事業）を施行する約3.3haの区域については、当初、区画整理事業では曳屋68棟と再築66棟で計画をしていましたが、スーパー堤防事業として整備することにより、スーパー堤防区域内の建物は全て再築（134棟）となり、関係権利者のみなさまには約2～3年の仮住居をしていただくことから、移転に伴う補償費等が増額となります。

これにより、本地区の総事業費は約220億円から約247億円となりますが、建設省が約40億円の費用を負担する事により、稲城市の負担は約12億円縮減されます。

【縦覧の日程】

- | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 縦覧期間 | 平成12年5月16日（火）～平成12年5月29日（月）《土曜日・日曜日を含みます》 |
| 2. 縦覧時間 | 午前8時30分～午後5時00分 |
| 3. 縦覧場所 | 稲城市役所 3階 区画整理事業課 |
| 4. 意見書提出 | 縦覧した事業計画について意見がある場合は、平成12年5月16日から6月12日までに東京都知事に意見書を提出することができます。（土地区画整理法第55条2項） |

2. 審議会報告

平成11年度は下記のとおり3回の審議会を開催しました。開催内容についてお知らせします。

平成11年8月27日 第19回 審議会

- ① 用途地域変更及び地区計画の策定について
- ② 今後のスケジュールについて
- ③ その他(矢野口駅周辺土地区画整理事業を考える会について)

平成12年2月1日 第20回 審議会

- ① 換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更の取扱いについて(諮問)
- ② 仮換地の指定について(諮問)
- ③ 用途地域変更及び地区計画の説明会の結果について
- ④ スーパー堤防事業の説明会の結果について
- ⑤ 今後のスケジュールについて

平成12年3月28日 第21回 審議会

- ① スーパー堤防事業に伴う事業計画変更について
- ② 平成12年度のスケジュールについて
- ③ その他(矢野口駅周辺土地区画整理事業を考える会よりの意見・質問について)

3. 仮換地指定について

区画整理事業では新たにみなさまにお使いいただく土地を「換地」といいます。それに対して、整理前の土地を「従前地」と呼びます。換地の決定は事業の終りの段階になるため、それまでの間は換地を前提として仮の換地を定める方法がとられます。これを「仮換地」といいます。仮の換地といっても、「換地」と位置や形状はほとんど同じで、道路工事や建物移転は「仮換地」をもとに進められます。

「仮換地の指定」は、工事や建物移転にあわせて行っていきます。「仮換地」が指定されると、今まで使用していた「従前地」は使用が停止され、「仮換地」を使用することになります。これを「使用収益の開始並びに停止」といいます。

本地区では、第20回審議会において仮換地の指定について諮問を行い、審議会の答申をいただき5画地の仮換地指定を行いました。本地区における初めての仮換地指定は、尾根幹線(多3・1・6号線)の道路用地空けとスーパー堤防区域の家屋3棟の取り壊しに伴うものです。

尾根幹線の道路用地空けについては、関連事業である南武線高架事業と多摩川原橋架橋の進捗に合わせ、建物の移転等とともに、引き続き権利者のみなさまのご協力をお願いしてまいります。

また、今回のスーパー堤防区域の仮換地指定については、昨年末の説明会でご説明したとおり区域内のみなさまの合意がなければ施行しないところですが、本件は建物が老朽化し、長年、空き家となっており、権利者の要望により、近隣の防災上の観点から取り壊しのために指定したものです。

4. 今後のスケジュールについて

【スーパー堤防区域】

スーパー堤防区域につきましては、昨年末に開催させていただきました『説明会』及び1月にご通知させていただいた『お知らせ』にありますように、鶴川街道西側区域のA工区及びB工区(お知らせ第7号をご覧ください)につきましては、移転に伴う補償費を算出するための「建物調査」を予定しております。

この「建物調査」に先立ち、区域内のみなさまのスーパー堤防事業に対するご意向を事前に確認させていただくため、6月頃に「アンケート調査」をお願いいたします。アンケート調査につきましては、関係権利者のみなさまにあらためてお知らせいたします。

【その他の区域】

本年度につきましては、関連事業である南武線高架事業及び多摩川原橋との整合を図りながら、尾根幹線(多3・1・6号線)の道路用地空けにともなう建物移転と、今後の移転のための建物調査等を予定しております。

また、矢野口駅南側に計画されている駅前広場へ通じる「川崎街道」から「いちょう並木通り」までの矢野口駅南北線(多3・4・30号線)にともなう移転をお願いする予定となっております。

区画整理に関するご質問、ご相談がございましたら、お気軽にご連絡ください。
連絡先 稲城市役所 3階 区画整理事業課 ☎042-378-2111 内線342

矢野口駅周辺土地区画整理事業 のお知らせ

平成12年8月29日

NO. 9

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

☎042-378-2111内線342

晩夏の候、皆さまには益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、矢野口駅周辺土地区画整理事業につきましては、平素よりご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

関連事業である「南武線高架事業」につきましては、関係権利者のご協力を得られ秋頃より工事が再開する運びとなりました。工事に伴い皆さまにはご不便やご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、ご理解とご協力いただきますようお願い申し上げます。

1. 事業計画変更の報告

矢野口駅周辺地区は、前回のお知らせNo.8（平成12年5月11日発行）でご案内いたしました『事業計画変更』の手続きにつきまして、皆さまのご意見を伺う手続き（縦覧期間5月16日～5月29日 縦覧者11名）を経て平成12年7月25日付で正式に決定いたしましたので、ご報告させていただきます。

2. 用途地域変更及び地区計画について

土地区画整理事業により、まちの基盤となる道路や公園などの整備をしておりますが、まちづくりにあたっては、これらの整備とともに建築物や敷地の利用方法を定めることによって、住みよい環境づくりを進めていく必要があります。そのための制度が『用途地域』と『地区計画』の制度です。

この2つの制度につきましては、昨年に送付させていただいたパンフレットや説明会において、皆さまにご提案させていただき、また、皆さまのご意見を伺う手続き（縦覧及び意見書の提出）を経て、このたび『都市計画』として6月26日付けで決定いたしました。（本地区の設計図と用途地域図を同封いたしましたのでご参照ください）

3. 審議会開催報告

平成12年7月28日に第22回矢野口駅周辺土地区画整理審議会を開催いたしました。内容は下記のとおりです。

- ① 事業計画変更の報告について
- ② スーパー堤防区域におけるアンケート調査の結果について（報告）
- ③ その他（進捗状況・今後の予定等）

4. スーパー堤防区域アンケート調査の結果について

スーパー堤防区域につきましては、前回のお知らせNo.8（平成12年5月11日発行）でご案内させていただきましたように、鶴川街道より西側区域のA工区及びB工区の関係権利者の皆さまのご協力をいただき、事業の進め方に関する『アンケート調査』を実施いたしました。

このアンケート調査によると、移転に伴う補償費を算出するための「建物調査」の実施については、約9割の方にご協力がいただける結果となっております。しかしながら、スーパー堤防事業や区画整理事業に対して反対の方も数名おられます。（アンケート調査の集計結果については関係権利者の方へ同封しております）

5. スーパー堤防区域説明会のお知らせ

この区域のまちづくりを進めるためには、関係権利者の皆さまのご理解が何よりも大切なことから、市では今後の進め方について、下記のとおり説明会を開催させていただきますので、A工区及びB工区の関係権利者の皆さまのご出席をお願いいたします。

- | | |
|---------|-------------------------------------------|
| (1) 日時 | 平成12年9月9日(土) 午後7時より（9時頃までを予定しております） |
| (2) 会場 | 市立第一保育園 ホール |
| (3) 対象者 | スーパー堤防区域のA工区及びB工区の関係権利者 |
| (4) 内容 | ① アンケート調査の結果について
② 今後の進め方について
③ その他 |

※ 昨年12月に郵送によりお配りしました「共同事業のしおり」をお持ちください

《 清算金のしくみ 》

『清算金』の制度については、平成9年11月に行いました「個別説明会」において、ご説明させていただいておりますが、みなさまよりお問い合わせが多く寄せられておりますので、あらためて『清算金』の仕組みについてご説明させていただきます。

1. 『清算金』とは

土地区画整理事業では、換地相互間にやむをえず生じる不均衡を、金銭で調整するしくみがあります。これが「清算金」です。みなさまの換地を新しい街区（道路に囲まれた区域）の中に、面積をピッタリと定めることはなかなか困難で、どうしても多少の過不足が生じてしまいます。この過不足を清算金により調整します。

また、小規模な土地については、減歩をすると敷地が狭くなり、生活にも不便をきたすと予想されることから、矢野駅周辺地区では減歩の緩和を行っており、小規模な土地について減歩しない、あるいは減歩を緩和した場合にも、その分を清算金で負担していただくことになります。

本地区では土地の面積が40坪以下の場合には減歩無し（ノー減歩）、40坪から80坪の場合は減歩面積を少しずつ緩和しております。この減歩緩和による公共用地の不足分は、市が減歩緩和用地として先行買収した土地だけでなく、土地を多くお持ちの方に負担していただき、この減歩緩和相当分は公平の原則から清算金により処理することになります。つまり、減歩緩和を受けた小規模な土地の方から清算金を徴収させていただきます、これを減歩緩和分を負担していただく方に交付するしくみとなっています。

また、私道などで換地されない場合は、清算金を交付していただくことになります。

このように、清算金は権利者相互間の公平性を保つための制度であり、市が事業費として徴収するものではありません。

2. 『清算金』の額はどのように決めるのか

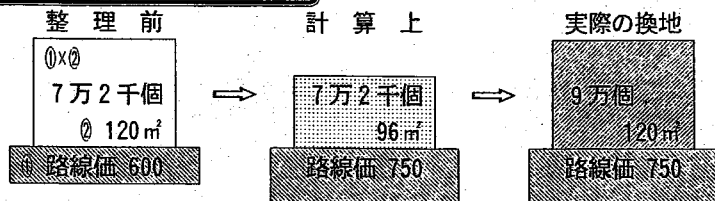
土地の評価は「路線価方式」という方法により行っております。この方式は土地に接している道路自体を指数で表すものであり、道路の幅員や駅からの距離などを考慮して計算されます。

ここでいう「路線価」は一般的な不動産の取引や課税に使われているものとは異なり、区画整理事業において評価員のご意見を伺い、市が定めた独自のものです。

また、皆さまの土地の評価は、路線価に面積を乗じ、それぞれの土地の形状、利用状況などに応じて補正して求められます。従前地も換地も全てこの方法により算定しております。この時に生じる差が清算金となります。

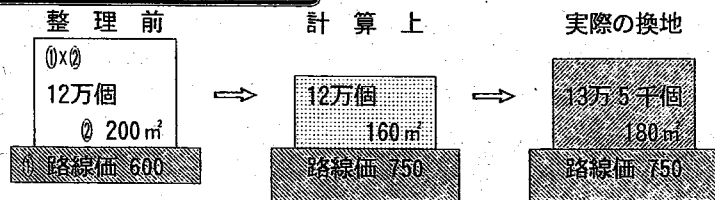
清算金の計算例

土地面積40坪(133㎡)以下の場合 【ノー減歩】



9万個－7万2千個
= 1万8千個の徴収
土地の面積が40坪以下の場合
は減歩をしないため、この差が
清算金の徴収となります。

土地面積80坪(265㎡)以下の場合 【減歩緩和】



13万5千個－12万個
= 1万5千個の徴収
土地の面積が40坪から80坪ま
での場合は、減歩面積を緩和し
ているため、この差が清算金の
徴収となります。

清算金の単価は事業完了時に、評価員のご意見を伺い固定資産税や相続税、地区の地価などを参考に決められます。また、清算金は地区全体で徴収の清算金個数と交付の清算金個数が同じになるよう定められております。

3. 私の『清算金』はいくらなのか

清算金は現在お持ちの土地と換地される土地の関係により計算されますので、各々の権利者の方の条件により異なります。例えば上表の例によると1万8千個の徴収となりますので、これに単価を乗じた金額が清算金額となります。この清算金の単価につきましては、先にご説明させていただきましたように事業完了時に決定されるため、現時点では金額をお示しすることが出来ません。現在、皆さまにお示し出来るのは各々の清算金の個数となります。この清算金の個数については、権利者ご本人にはお見せしておりますので、お問い合わせください。

区画整理に関するご質問、ご相談がございましたら、お気軽にご連絡ください。
連絡先 稲城市役所 3階 区画整理事業課 ☎042-378-2111 内線342

矢野口駅周辺土地区画整理事業 のお知らせ

平成13年2月5日

稲城市役所 都市建設部
区画整理事業課

NO. 10 ☎042-378-2111内線342

晩冬の候、皆さまには益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、矢野口駅周辺土地区画整理事業につきましては、平素よりご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

今回のお知らせでは『第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域』についてと、これに伴う全体説明会の開催についてご案内をさせていただきます。

第三次稲城市長期総合計画期間内の 施行予定区域の全体説明会を行います

説明会において第三次稲城市長期総合計画期間内（平成13年度～平成22年度）の10年間における整備予定区域についてご説明させていただきます。【詳しくは裏面をご覧ください】

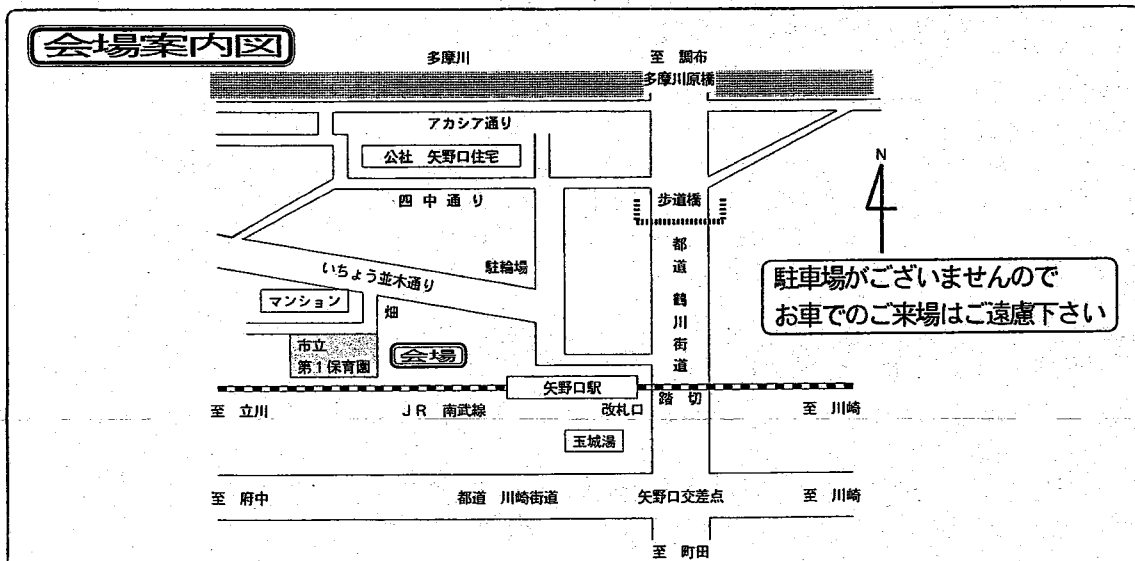
説明会につきましては、昼と夜の2回に分けて同じ内容で行いますので、ご多忙のこととは存じますがどちらかご都合のよろしい時間に、ご出席くださいますようお願いいたします。

【日時】

開催日	時間
平成13年2月17日 土曜日	昼の部 午後3時から午後5時まで
	夜の部 午後7時から午後9時まで

【会場】

市立第1保育園 ホール 矢野口256番地 ☎042(377)3725



【内容】

- ① 第三次稲城市長期総合計画期間内（平成13年度～平成22年度）の10年間における整備計画について
- ② 今後の進め方について

全体説明会の当日には、同封の『第三次稲城市長期総合計画期間内施行計画図』により説明させていただきますので、必ずお持ちくださいますようお願いいたします。

第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域

市も財政状況が厳しい中、21世紀の新しいまちづくりの指針となる『第三次稲城市長期総合計画』（計画期間平成13年度～平成22年度）を策定いたしました。矢野口駅周辺土地区画整理事業におきましても、関連事業であるJR南武線の連続立体交差事業や、尾根幹線（多3・1・6号線）及び多摩川原橋の拡幅事業との整合、また財政状況を考慮し、今後10年間で整備する区域を、同封の『第三次稲城市長期総合計画期間内施行計画図』のとおり整理してまいりました。

この計画にあたっては、現在、JR南武線の第1期区間（川崎境～稲城長沼駅2.4km）の高架事業が平成17年度の完成を目指し工事が進められており、これに合わせ尾根幹線（多摩川原橋～川崎街道）とその沿道区域、また、駅へのアプローチを確保するため矢野口駅南北線（多3・4・30号線）と駅前広場付近の整備を進めてまいります。

また本地区の北側区域は、建設省との共同によるスーパー堤防事業が予定されており、この区域につきましては権利者の皆さまの合意が得られれば、国からの財源も確保出来ることから整備を進めてまいります。

なお、計画期間内の後期5ヶ年（平成18年度～平成22年度）の事業実施にあたっては、関連事業の進捗状況や、財源の確保状況等を勘案して見直しすることとしています。

審議会開催報告

開催日	内容
第23回 平成12年10月24日	・仮換地の指定について（諮問・答申） ・スーパー堤防区域（A・B工区）権利者説明会の報告 ・第三次稲城市長期総合計画策定に伴う検討状況について
第24回 平成13年1月30日	・仮換地の指定について（諮問・答申） ・換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更の取扱いについて（報告） ・第三次稲城市長期総合計画期間内の矢野口駅周辺地区の事業計画について

先般、第一期（平成5年）より審議会委員としてご活躍いただきました小林新八氏が、本年1月15日にご逝去されましたのでご報告するとともに、ここに謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます。

なお、ご逝去にともなう欠員の取り扱いにつきましては、本審議会では予備委員を定めておりませんので、欠員とさせていただきます、平成15年5月の任期まで8名の委員で運営することになります。

平成12年度の事業進捗について

本年度につきましては、権利者のご協力を賜り、矢野口駅南北線（多3・4・30号線）と川崎街道の交差点部分となる箇所の建物移転と、尾根幹線（多3・1・6号線）の道路用地空けを行っています。

スーパー堤防事業のA工区とB工区については、移転に向け、補償費の算出のための建物調査を実施しています。

また、関連事業であるJR南武線の高架事業につきましては、仮線の敷設にともなう踏切や道路・水路の切り回しの工事を行っています。本年の7月頃には仮線への切り換えを行う予定です。また多摩川原橋につきましては、稲城側の橋台部分の工事を行っています。

地区計画の変更縦覧を行います

本地区ではまちづくりにあたって、地域の特性を活かし住みよい魅力ある"まちづくりのためのルール"である『地区計画』の制度が定められています。

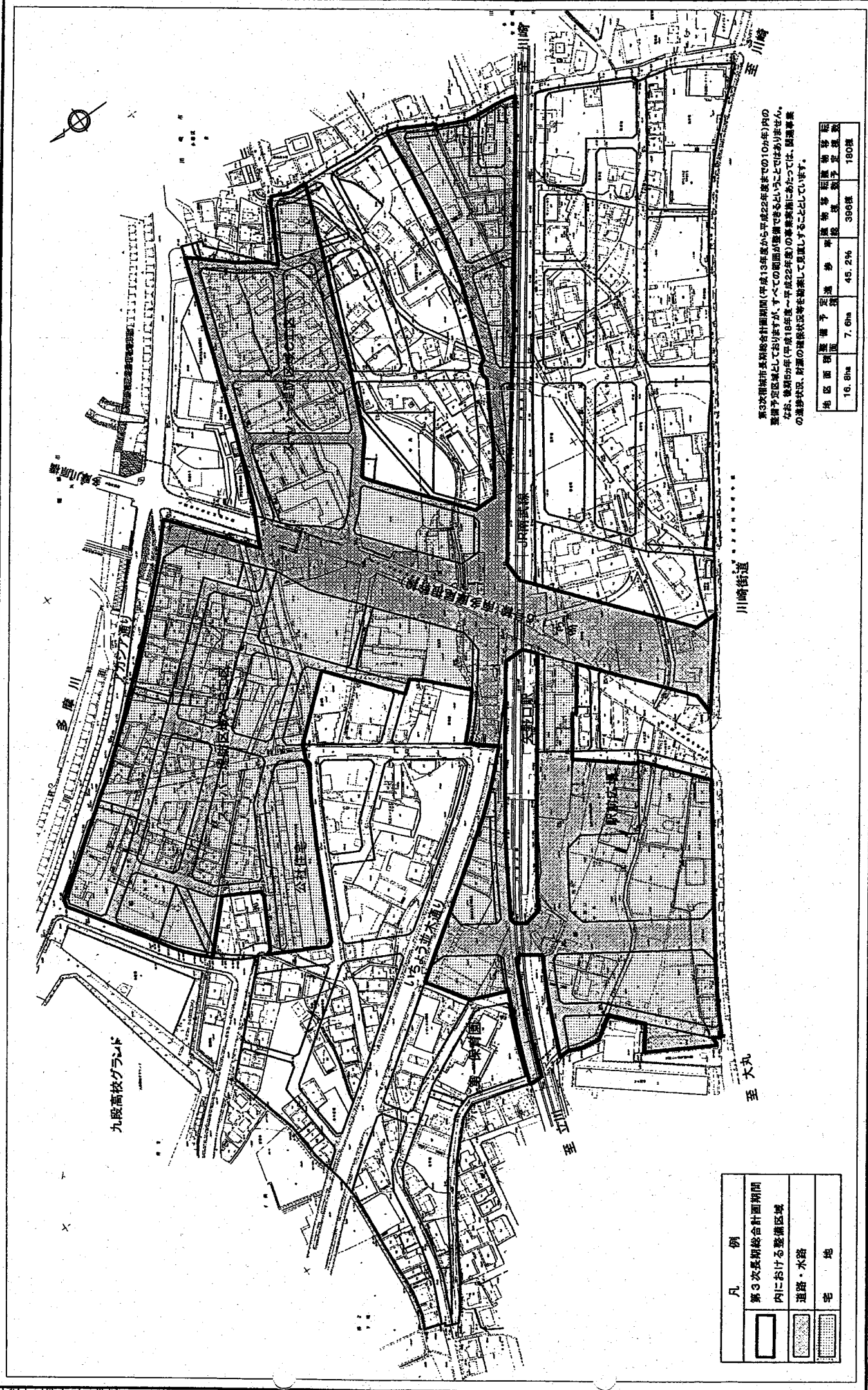
この『地区計画』の制度のなかで、仮換地指定前の現在の宅地（従前地）に建物を新築や増改築する場合には「壁面の位置」と「建築物等の高さの最低限度」の制限を適用させないための変更を行います。

1. 縦覧の内容 矢野口駅周辺地区 地区計画の一部変更について
2. 縦覧の期間 平成13年2月23日（金）から平成13年3月9日（金）まで【土・日曜日を除く】
3. 縦覧の時間 午前8時30分から午後5時まで
4. 縦覧の場所 稲城市役所 3階 都市建設部 都市計画課
5. お問い合わせ先 都市計画課 開発調整係 042（378）2111 内線323

区画整理に関するご質問、ご相談がございましたら、お気軽にご連絡ください。
連絡先 稲城市役所 3階 区画整理事業課 ☎042-378-2111 内線342

多摩都市計画事業稲城矢野口駅周辺土地区画整理事業
第3次稲城市長期総合計画期間内施行計画図

平成十二年十二月作成



第3次稲城市長期総合計画期間(平成13年度から平成22年度までの10年)内の整理予定区域としてお示しますが、すべての範囲が整備できるものではありません。なお、後期5年(平成18年度～平成22年度)の事業実施にあたっては、関係事業の進捗状況、財源の確保状況等を勘案して見直しすることとしています。

地区面積	16.8ha	整理予定面積	7.6ha	整理率	45.2%	平均敷地面積	396坪	平均戸数	180戸
------	--------	--------	-------	-----	-------	--------	------	------	------

凡 例	
	第3次長期総合計画期間内における整備区域
	道路・水路
	宅 地

至 大丸

川崎街道

至 川崎