

平成13年 2月23日

稲城長沼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. 11)

☎042-378-2111内線342

晩冬の候、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。また、稲城長沼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。

本事業については、さる2月1日午後2時から(昼の部)と午後7時から(夜の部)の2回、稲城市第四文化センターにおいて「第三次稲城市長期総合計画期間内の整備計画について」の説明会を開催させていただきました。

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まして誠にありがとうございました。今回は、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。

全体説明会の報告

1. 開催日 平成13年2月1日(木)
2. 会場 稲城市第四文化センター
3. 出席者数

時 間		出席者数
昼の部	午後2時～3時半	47名
夜の部	午後7時～8時	47名
合 計		94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) 第三次稲城市長期総合計画期間内の整備計画について

- ・JR南武線高架事業の平成22年完成に合わせ、稲城長沼駅の北側を中心に整備を進める。
- ・旧川崎街道の地下埋設物(上下水道管、ガス管等)を新しく整備される幅員9mの道路に移設する工事を優先する。
- ・地区内を流れる幹線用水路(菅堀)を下流から切り回しながら道路築造を進める。
- ・JR南武線の南側については、南武線高架事業完成後に南武線沿いに用水路を切り回す工事を先行する必要があるため、平成22年以降の着手となる。
- ・JR南武線の南側については、区画整理事業とは別に南武線高架事業により仮設道路の工事や用地借り上げ等が行われることはある。

(2) 今後のスケジュールについて

- ・今月末までに各権利者宛に換地設計のお知らせを送付する。
- ・要望書及び意見書を提出した方には、回答書も同時に渡す。
- ・今後は、用途地域の変更と合わせ地区計画(案)を策定し、まとめ次第説明会を開催する。

5. 主な質問の内容

(1) 第三次稲城市長期総合計画に関すること

- ・〔質問〕 10カ年の詳細説明はないのですか？

〔回答〕 今年の10月頃までには、前半5カ年の整備計画を「お知らせ」でお示しする予定ですが、移転時期については移転をお願いする1年半から2年前に事前に協議させていただきます。また、事業進捗状況によっては10カ年の整備区域に限らず移転をお願いすることがあるかもしれません。

- ・〔質問〕 市の財政状況も厳しいと聞いているが、今後10カ年の見通しはどうか？

〔回答〕 今後の10カ年は財政面で慎重に計算しておりますので、この計画以上悪くなることはないと考え
ております。

裏面へつづく▷

(2) 建物の建築や土地の売買に関すること

- 〔質問〕 10カ年の整備区域外ですが、3世代同居で地下室付の建物を建てることは可能ですか？
- 〔回答〕 ケースバイケースになりますが、なるべく柔軟に対応したいと考えております。
- 〔質問〕 換地先で3・4階の建物が建った場合、日照は問題ないのですか？
- 〔回答〕 用途地域により建物の高さが制限されるため、日照は配慮されます。
- 〔質問〕 今後10カ年の整備予定区域内では、いつ建築制限がかかるのですか？
- 〔回答〕 都市計画決定時に既に建築制限はかかっていますが、移転先での建築には2階建以下の容易に移転が可能な建物等の制限はかかりません。
- 〔質問〕 土地の売買に関して制限はあるのですか？
- 〔回答〕 制限はありません。

(3) 事業計画及び換地に関すること

- 〔質問〕 道路の配置をもう少し工夫して頂きたい。
- 〔回答〕 区画道路については、住民の方々が安全で使いやすいように計画しましたので、現在の計画案のまま進めさせていただきます。
- 〔質問〕 駅前周辺に駐輪場を設けて頂きたい。
- 〔回答〕 駐輪場についてはJ R南武線高架下の利用を考えておりますが、J Rと調整してまいります。
- 〔質問〕 区域内に何%の公園を確保するという法律があると思いますが、多摩川の河川敷に北緑地公園があるのだから、区域内に公園を確保しなくても良いのではないのでしょうか？
- 〔回答〕 区域の3%以上を公園として確保することが法律で定められており、公園は区域内に分散して配置する必要があります。
- 〔質問〕 用途地域（容積率や建ぺい率）の変更はあるのですか？
- 〔回答〕 用途地域の変更を考えております。また、地区計画についても策定する予定です。
- 〔質問〕 J R南武線の稲城長沼駅の高架工事はいつ頃から始まるのですか？
- 〔回答〕 平成17年以降に行う計画ですが、用地明け状況によっては仮線路及び仮ホームなど出来る場所から着手していきたいと考えております。
- 〔質問〕 減歩される上に更に清算金も払わなければいけないのですか？
- 〔回答〕 40坪以下は減歩されませんが、40～80坪の方は段階的に減歩緩和しているため清算金をいただくこととなります。

(4) 補償に関すること

- 〔質問〕 補償に関することを小冊子にして配布して頂けないのですか？
- 〔回答〕 小冊子の発行を考えております。
- 〔質問〕 建物調査はいつ行うのですか？
- 〔回答〕 移転をお願いする1年半から2年前にお願いすることとなります。
- 〔質問〕 20年後に建物調査をしたのでは評価が下がってしまうのではないのでしょうか？
- 〔回答〕 建物は年数の経過と共に減価償却しますので、補償も年数経過に応じた額になりますが、築40年経過した木造建物で5%程度が補償されます。また、建物調査に基づいた評価の後に補償協議をさせていただきます。
- 〔質問〕 築50年以上の建物でも補償させるのですか？
- 〔回答〕 50年経過していても概ね半分近い補償費は出ます。
- 〔質問〕 補償に際し基準となる単価はあるのですか？
- 〔回答〕 東京都の単価に基づきます。

区画整理に関してのご質問、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

☎042-378-2111 内線342

平成13年9月6日

稲城長沼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課

お知らせ (NO. 12)

☎042-378-2111内線347

新涼の候、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。また、稲城長沼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。

本事業につきましては、本年2月末に「換地設計のお知らせ」を送らせていただき、同月に第1回仮換地指定をおこない建物移転等実施いたしました。今年度も引き続き、皆様のご理解をいただきながら、建物移転及び一部区画道路の築造等を進めてまいります。

また、まちづくりにあたりましては、本事業による公共施設等の整備とともに建築物や土地の利用方法を定め、より良好な市街地環境づくりを進めていくために、さる8月25日稲城市第四文化センターにおいて、JR南武線から北側の区域の権利者を対象に「用途地域変更案及び地区計画案について」の説明会を開催させていただきました。関係権利者のみなさまには、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして誠にありがとうございました。

今回は、事業の進捗状況並びに説明会における説明内容、ご質問等についてご報告させていただきます。

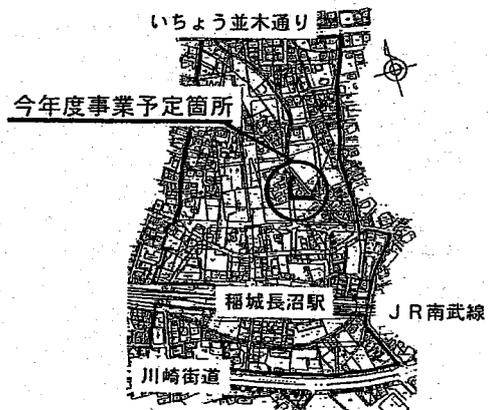
事業の進捗状況

本年1月16日の第24回審議会におきまして仮換地指定の答申をいただき、同年2月23日付で第1回仮換地指定をおこない、5棟の建物移転を実施いたしました。



今年度の事業予定

- ・昨年に引き続き、関係権利者の皆様のご協力とご理解を賜りながら建物移転等を実施してまいります。
- ・水路の一部切り直し並びに区画道路の築造をおこなう予定です。



審議会報告

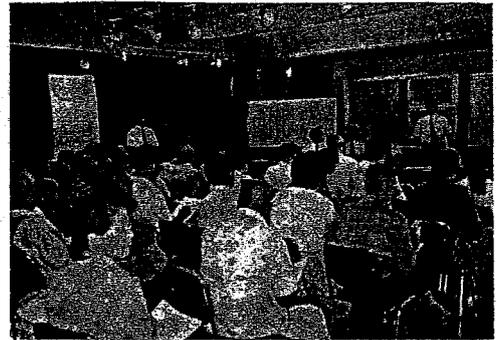
開催日	開催内容
平成13年5月25日(第25回)	・換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更について(報告) ・平成13年度のスケジュール及び事業計画について
平成13年8月9日(第26回)	・用途地域の変更案及び地区計画制度案について

裏面へつづく▷

用途地域変更案及び地区計画案の説明会報告

- 1. 開催日 平成13年8月25日(土)
- 2. 会場 稲城市第四文化センター
- 3. 対象区域 JR南武線より北側の区域
- 4. 出席者数

時間		出席者数
昼の部	午後2時～4時	33名
夜の部	午後7時～8時半	26名
合計		59名



5. 説明内容

(1) 用途地域及び地区計画の区域について

- ・ 用途地域変更及び地区整備計画区域については、平成13年度から22年度までの10年間で整備を予定している区域、また、地区計画区域についてはJR南武線から北側の区域で検討しました。

(2) 用途地域及び地区計画について

- ・ まちづくりにあたっては公共施設の整備とともに、建築物や土地の利用方法を定めることによって、良好な市街地環境づくりを進めていく必要があります。

6. 主な質問の内容

● 用途地域変更案及び地区計画案に関すること

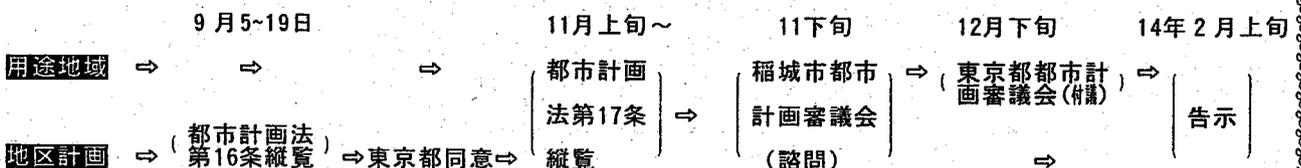
- ・ [質問] 壁面後退が1m以上の場所は、資料に掲載されている部分だけなのか。
- [回答] 区画整理の進捗状況を見ながら地区整備計画区域を広げていきますので、将来は多3・4・14号線の沿道は全て1m以上の壁面後退を考えています。
- ・ [質問] 現在よりも容積率が上がるため、日照問題が心配である。
- [回答] 高度地区により建築物の高さが制限され、日影規制の範囲内で日照は確保されます。また、地区計画で建物等の高さの最高限度を定めます。
- ・ [質問] 建築物等の用途の制限は、用途地域より地区計画の方が厳しい制限になるのか。
- [回答] 稲城長沼駅北地区にふさわしい用途の建築物をきめ細やかに誘導するために、地区計画を取り入れていきたいと考えています。

● 土地区画整理事業に関すること

- ・ [質問] 何故、L字型で区画道路を設計しているのか。
- [回答] 車両の通過を防ぎ、良好な住環境を確保するためです。また、L字型にすることにより道路用地を最小限とすることから、減歩率への影響を少なくするよう設計しています。
- ・ [質問] 区画整理事業の財源を教えてください。
- [回答] 都市計画道路の多3・4・14号線と駅前広場の用地費に相当する額の1/2を国から、1/4を東京都から補助金を受け、全体事業費の約6割を稲城市が負担します。

『用途地域変更』・『地区計画』の今後の予定について

『用途地域変更』及び『地区計画』は都市計画として定める事となりますが、8月25日の説明会において皆様の合意が得られたものとし、今後、都市計画の決定に向け手続きを進めてまいります。



平成13年11月26日

稲城長沼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課

お知らせ (NO. 13)

☎042-378-2111内線347

晩秋の候、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。また、稲城長沼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、今回の「お知らせ」では、平成13年11月1日に開催しました第27回稲城長沼駅周辺土地区画整理審議会でご説明させていただきました、『第三次稲城市長期総合計画前半期の事業計画』と、『用途地域変更案・地区計画案の状況』についてご報告させていただきます。

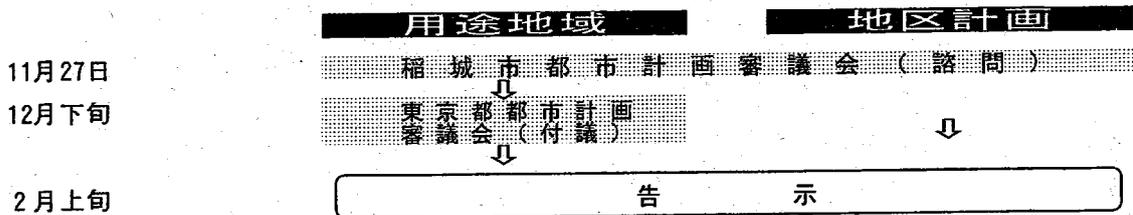
第三次稲城市長期総合計画前半期の 事業計画について

第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域につきましては、平成13年1月22日付け「お知らせ(No. 10)」に掲載させていただき、同年2月1日に稲城市第四文化センターにおいて説明会を開催いたしました。

今回、ご報告させていただく区域は、第三次稲城市長期総合計画(平成13年度～平成22年度までの10カ年)のうち前期(平成13年度～平成17年度までの5カ年)に整備を計画する区域であります。範囲につきましては同封の別紙『第3次稲城市長期総合計画期間内施行計画図』のとおりですが、後期5カ年(平成18年度～平成22年度まで)の事業実施にあたりましては、関連事業の進捗状況、財源の確保状況等を勘案して見直すこととしております。

用途地域変更案・地区計画案 の状況について

平成13年9月6日付け「お知らせ(No. 12)」でご報告しました『用途地域・地区計画』の都市計画の手続きにつきましては、JR南武線より北側の権利者を対象に、9月5日から9月19日まで、都市計画法16条に基づく地区計画に係わる都市計画の原案を公衆縦覧し、引き続き、市内にお住まいの方及び利害関係者を対象に、11月8日から11月22日まで、都市計画法17条に基づく用途地域・地区計画に係わる都市計画の原案を公衆縦覧いたしました。今後は、下記の予定で都市計画の決定に向け手続きを進めてまいります。



事業等に関するご質問、ご相談がございましたら、お気軽にご連絡下さい。

連絡先 稲城市役所 3階 区画整理課

☎042-378-2111 内線347

稲城長沼駅周辺 土地区画整理事業のお知らせ

(No.14)

平成14年7月3日

稲城市役所 都市建設部 区画整理課
☎042-378-2111 内線347

梅雨の候、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。また、稲城長沼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。

本事業につきましては、平成12年度から関係者の皆様のご理解とご協力を賜りながら建物移転等を実施しておりますが、昨年度から工事に着手し、水路の切り廻しや地下埋設物の一部移設の工事を実施しました。本年度も引き続き建物移転並びに工事等を実施し、事業を進めてまいります。

さて、今回の「お知らせ」は、事業の進捗状況と事業計画、審議会報告についてご報告させていただき、現在の建物等を仮換地先に移転していただくまでの流れとJR南武線連続立体交差事業についてお知らせいたします。

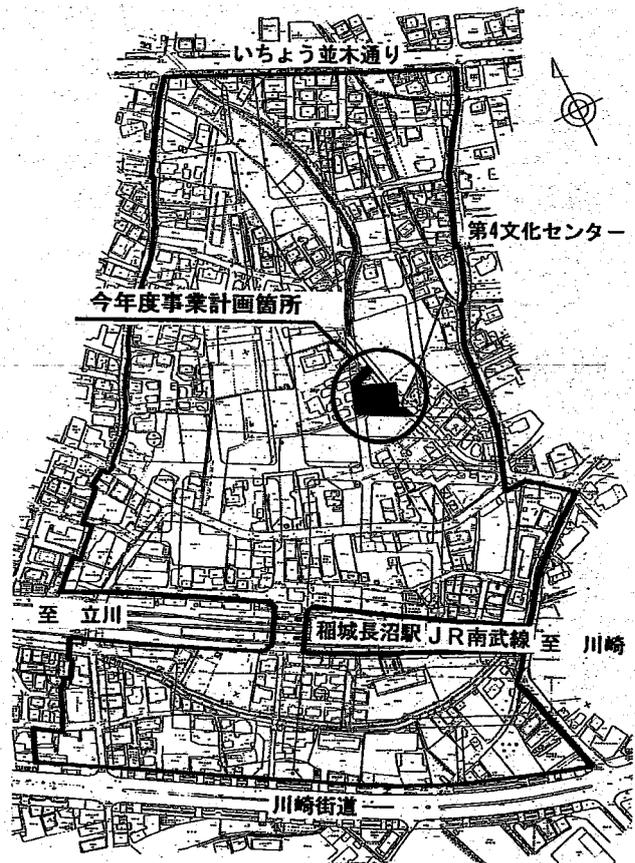
事業の進捗状況

昨年度は、本事業区域のほぼ中央部分で3棟の建物移転を実施し、区画道路の地下部分に、水路（菅堀）を切り廻す工事と地下埋設物のガス管・水道管・公共下水道管を移設する工事を実施しました。

今年度の事業計画

今年度の事業としましては、昨年度に水路の切廻しを実施しました右側箇所におきまして、区画道路の築造及び宅地の整地工事を行います。

また、昨年度に引き続き建物移転を順次実施していく予定です。



審議会報告

開催日	開催内容
平成13年11月1日 (第27回)	・仮換地の指定について ・第三次稲城市長期総合計画前半期の事業計画について ・換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更について
平成14年2月15日 (第28回)	・仮換地の指定について ・換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更について
平成14年5月27日 (第29回)	・換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更について ・平成14年度のスケジュールについて ・事業進捗状況及び事業計画について

建物調査・移転の流れ

建築物等の移転にあたりましては、以下のような流れで手続きを進めてまいります。事業の進捗状況にしたがい、順次、建築物等の調査のお願いに伺いますのでご理解、ご協力の程よろしく願いいたします。

建物等の調査

事前にご連絡をさし上げた後ご訪問させていただき、補償金算出等の基礎資料とするため、移転する方の所有する建物・工作物等の確認及び住宅等の内、外を皆さまの立ち合いのもとに調査させていただきます。

調査内容の確認

調査が完了しますと「調査図面」等により、調査内容の確認をしていただきます。

申告書の提出

調査内容を確認の上、所有物件について申告書を提出していただきます。記入方法については担当者にご相談ください。

建物の評価

建物調査をもとに「建物評価委員」が建物評価の為にお伺いします。
※ 建物評価委員とは市及び財団法人東京都新都市建設公社の職員で構成された建物の評価及び移転方法を決定する組織です。

補償費の算定

申告書及び調査内容に基づき「土地区画整理事業損失補償基準等」に従って移転時期の時価による補償費を算定します。

移転方法の認定

建築物等を移転する方法は、施行者（市）が従前地と仮換地の土地の形状、建物等の用途、構造及び規模、利用状況、仮換地との距離、障害物の有無等を総合的に判断し客観的に適切と認められる工法を決定します。

補償の協議

補償費の算定が終わりますと「補償金の提示」をさせていただきます、協議をさせていただきます。協議が整いますと補償契約（承諾書）を締結し、その後移転等をしていただきます。

ご承諾

移転着手

所有者自ら、現在の土地（従前地）から建物等を移転していただきます。

仮住居期間

下記の移転方法にしたがって、それぞれの期間中、仮住居をお願いします。
通常移転（曳家工法）・・・仮換地先に従前の建物等が曳き終わるまでの期間
通常移転（再築工法）・・・仮換地先に建物等が完成するまでの期間
中断移転・・・仮換地が完全に使えるまでの一定期間と仮換地先に建物等が完成するまでの期間をあわせた期間
※ 事業の進捗に影響がない場合は、二重使用（従前の建築物を使用しながら、仮換地先に建築物を建てる場合）についても検討させていただきます。

建物の建築等

移転完了

従前地が更地になったことを確認後、補償金をお支払いいたします。（着手時、完了時に分けてお支払いすることも可能です。）

JR南武線7月7日(日)列車運休のお知らせ

南武線は、矢野口駅付近の高架工事のため、下記日時において、稲城長沼～登戸間で列車を運休し、バスによる代行輸送を行います。

当日は一部列車が時刻変更となりますので、お乗換えの際、所定の列車へ接続できない場合がありますので、お早めにお出かけ下さい。

工事日時：7月7日(日) 初電～7時30分頃まで

電車運休区間：稲城長沼～登戸

代行バス運行区間：南多摩～登戸

詳細については最寄りの南武線駅に備え付けのチラシ、ポスターをご参照ください。

※ 今回の工事は昨年の上り線の仮線切り換えに引き続き、下り線の仮線への切り換えを行なうものです。

事業に関するご質問、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 区画整理課
☎042-378-2111 内線347

稲城長沼駅周辺 土地区画整理事業のお知らせ

(No.15)

平成15年8月21日

稲城市役所 都市建設部 区画整理課
☎042-378-2111 内線347

晩夏の候、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

日頃より、稲城長沼駅周辺土地区画整理事業に対しましては、ご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

本土地区画整理事業につきましては、平成12年度から関係者の皆様のご理解とご協力を賜りながら建物移転協議をおこない随時実施しておりますが、平成13年度から現地で工事に着手し、水路の切り廻しや地下埋設物の一部移設の工事を完了しております。本年度も引き続き建物移転等を実施し、事業を進めてまいります。

さて、今回の「お知らせ」は、事業の進捗状況と事業計画、審議会報告及び審議会委員選挙についてご報告させていただき、JR南武線連続立体交差事業進捗状況につきましてお知らせいたします。

事業の進捗状況

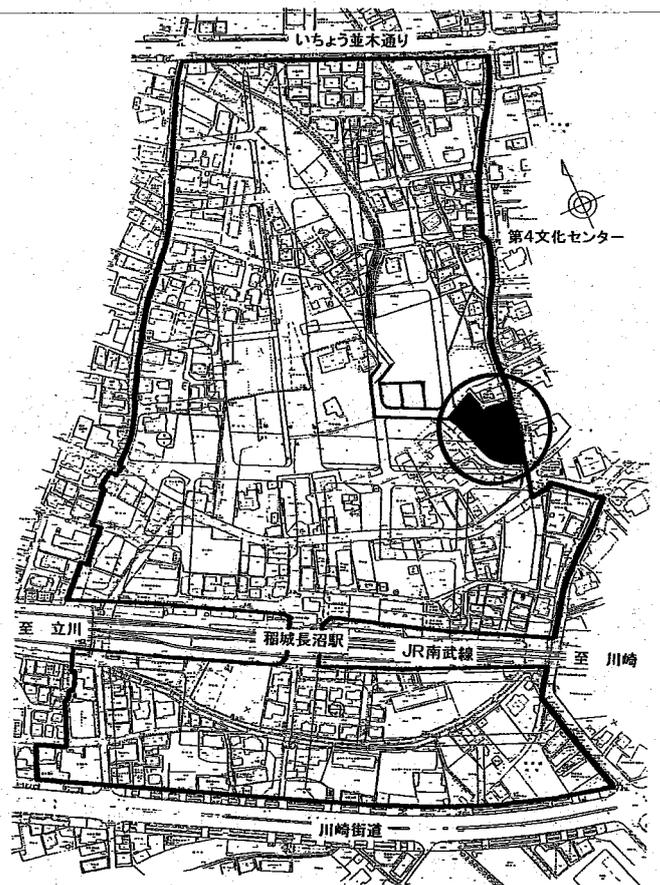
建物移転につきましては、現在までに12棟の建物にご協力をいただき移転を完了しております。

また、昨年度は、本事業区域のほぼ中央部分で区画道路の築造工事及び宅地整地工事等を実施しました。

《前年度工事完了写真》



《今年度の事業計画箇所図》



今年度の事業計画

今年度の事業としましては、昨年度に道路築造工事等をおこないました箇所から、第4文化センター通りまで右図箇所におきまして、建物移転を実施していく予定です。

審議会報告

開催日	開催内容
平成14年8月23日 (第30回)	・仮換地の指定について ・換地設計及び仮換地指定の軽微な修正または変更について
平成15年3月11日 (第31回)	・仮換地の指定について ・事業進捗状況及び今後の事業予定について ・その他

審議会委員選挙について

稲城長沼駅周辺土地区画整理審議会委員の皆様におきましては、今年の12月をもちまして任期が満了することから、審議会委員の改選がおこなわれます。

これに伴いまして、まだ申告をされていない方や所有者名義又は権利の異動等があった方は申告が必要になりますので、市役所区画整理課に申告してください。

審議会

土地区画整理審議会は、公平かつ円滑に事業が行われるよう設置される機関で、換地設計や仮換地指定等の重要なことごとについて、意見を述べたり、同意をするなど土地区画整理法に定められた権限をおこないます。

審議会委員の定数等

審議会委員は、条例で定める基準に従い施行規程で定められた10人の委員で構成され、このうち、8人の委員は選挙で選出されますが、2人の委員は学識経験者を有する方の中から市長が選任します。

審議会委員

審議会委員は事業施行区域内に土地を所有している方と借地権を所有している方が、それぞれ権利別に選挙をおこないますが、選挙すべき委員の数は各権利者数の割合に比例して定め、公告によりお知らせいたします。

なお、選挙権・被選挙権をお持ちの方につきましては、冊子「お知らせ」を同封しておりますので一読くださるようお願いいたします。

JR南武線連続立体交差事業のお知らせ

JR南武線連続立体交差事業は、矢野口駅の東側から稲城長沼駅の東側までの第1期工事区間につきましては、高架工事が順調に進んでおります。矢野口駅周辺につきましては、下り線（立川方面）は平成16年の夏頃に、上り線（川崎方面）は平成17年の夏頃に高架の工事が完了する予定です。

また、稲城長沼駅の手前から多摩川までの第2期工事区間につきましては、今年度までに事業用地取得をおこなう予定で、平成16年度からは鉄道関連施設の移設等に着手する予定です。



事業に関するご質問、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 区画整理課
☎042-378-2111 内線347