

秋涼の候、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、今回のお知らせは、前回のお知らせでご報告しました換地設計案に対する要望事項の検討経過と今後の進め方等についてご報告させていただきます。

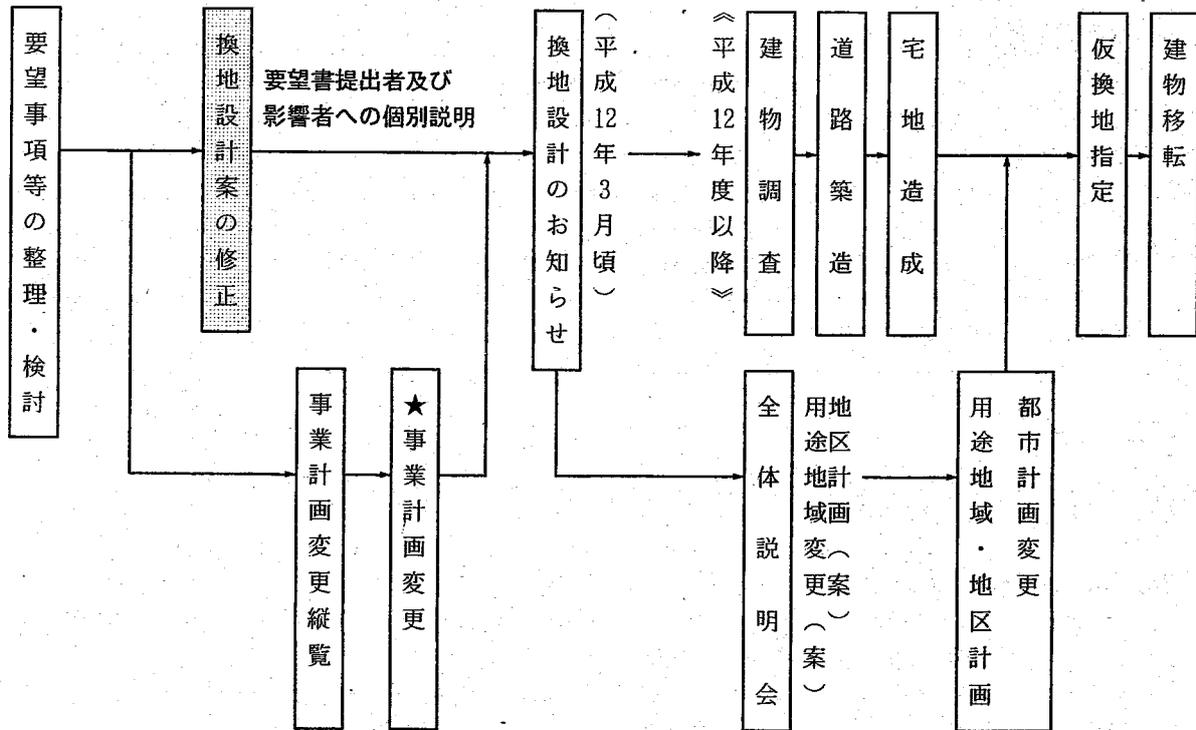
要望事項の検討経過と今後の進め方について

要望書については最終的に37通提出され、そのうち換地設計案に対する要望事項を中心に整理検討作業を進めてまいりました。これらの要望事項の取扱いについては処理方針を定め、その処理方針に基づき換地設計案の修正を行いました。また、その内容については土地区画整理審議会にご説明し、ご意見をいただきながら進めてきております。

今後はこの修正案の内容について、換地設計案に対する要望書を提出した方と換地設計案の修正に伴い影響を受ける方に個別にご説明させていただき、ご意見をお聞きしながら換地設計修正案をまとめてまいります。

なお、今後の事業の流れと換地設計案の修正概要は下記のとおりです。

『事業の流れ』



★事業計画の変更とは・・・換地設計をする際、すべての宅地が公道に面するように換地設計した結果、道路の位置の変更や追加、公園の位置の変更等が必要になりました。

このように、事業認可時の設計図面に対して道路や公園の位置の変更等があった場合などに縦覧行為を含めて行う法的な手続きをいいます。(土地区画整理法第55条)

『換地設計案の修正概要』

- (1) 南武線の北側区域については、当地区の換地設計方針に基づき住宅と工場を極力分離するように換地設計案を作成してきました。しかし、個別説明時や要望書の中で、もっと完全に分離してほしい旨のご意見が多かったため、さらに完全分離に近づけるような修正案を作成しております。
- (2) 換地設計案の位置や形状、生活環境などの個別的な要望事項については、個々に従前の土地の状況等を再検討した中で妥当性のあるものについて修正しております。(すべて修正している訳ではありません。)
- (3) 換地設計案の減歩率に関する要望事項については、土地評価基準や換地設計基準に基づき算出しておりますので、位置や形状等の変更をしていない限り修正しておりません。
- (4) 「換地設計案の個別説明」の際にご説明した設計図面(道路や公園等の位置を示した図面)は、換地設計案の修正にあわせ、さらに一部道路等の位置の変更や追加をしております。(詳細については、今後事業計画の変更手続きの中で、皆さんに縦覧させていただきます。)
- (5) 換地設計案の修正に伴い個別にご説明させていただく件数

換地設計案に対する要望書を提出した方	34件	計 80件
換地設計案の修正に伴い影響を受ける方	46件	

※要望書提出者及び影響を受ける方については、連絡をしてご説明に伺います。

審議会の開催状況

回数	開催日	内容
第15回審議会	平成10年12月2日	換地設計案の個別説明状況及び要望書の要旨についての説明
第16回審議会	平成11年7月23日	換地設計案に対する要望書の取扱いについての説明
第17回審議会	平成11年9月28日	換地設計修正案についての説明

関連事業の進捗状況等について

(1) 是政橋拡幅整備事業(東京都施行)

是政橋については、平成10年5月より上流側の新しい橋に交通切替が行われ、下流側の旧橋は、平成10年11月から歩行者自転車専用道路として開放されております。

今後は、平成13年秋頃から平成17年度にかけて旧橋(下流側)を落橋し、架替工事を行う予定となっております、あわせて取付道路となる多3・3・7号線の築造工事も進めていく予定となっております。

(2) 南武線高架事業(東京都施行)

平成9年1月から第1期事業区間(都県境～稲城長沼東側間)の仮線工事が行われておりますが、仮線用地内の一部がまだ用地交渉中であることから、できる部分から先行して工事を行っております。

第2期事業区間(稲城長沼駅東側～多摩川鉄橋間)については、南多摩駅周辺土地区画整理事業区域の周辺を含め関係権利者に対して建物調査等のお願いに入っており、第1期事業区間完了後引き続き工事に着手する予定となっております。

南多摩駅周辺土地区画整理事業の

お知らせ (NO. 7)

平成11年11月15日

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

☎042-378-2111内線343

事業計画変更の縦覧のお知らせ

晩秋の候、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。

今回のお知らせは、前回のお知らせ(No. 6)にも一部掲載させていただきましたが、換地設計案の決定に向けた作業と並行して進めている事業計画変更についてお知らせするものです。

[変更の概要]

(1)区画道路の追加及び一部変更、公園・緑地の位置、形状等の変更

換地設計作業により、すべての宅地が公道に面するようにしたことなどにより、当初の公共施設の配置(平成5年1月事業計画決定)を変更するものです。・・・設計変更対照図のとおり

(2)資金計画の変更

建物移転費等の見直しにより、総事業費を13,336百万円から14,035百万円に変更するものです。

(3)事業施行期間の延伸

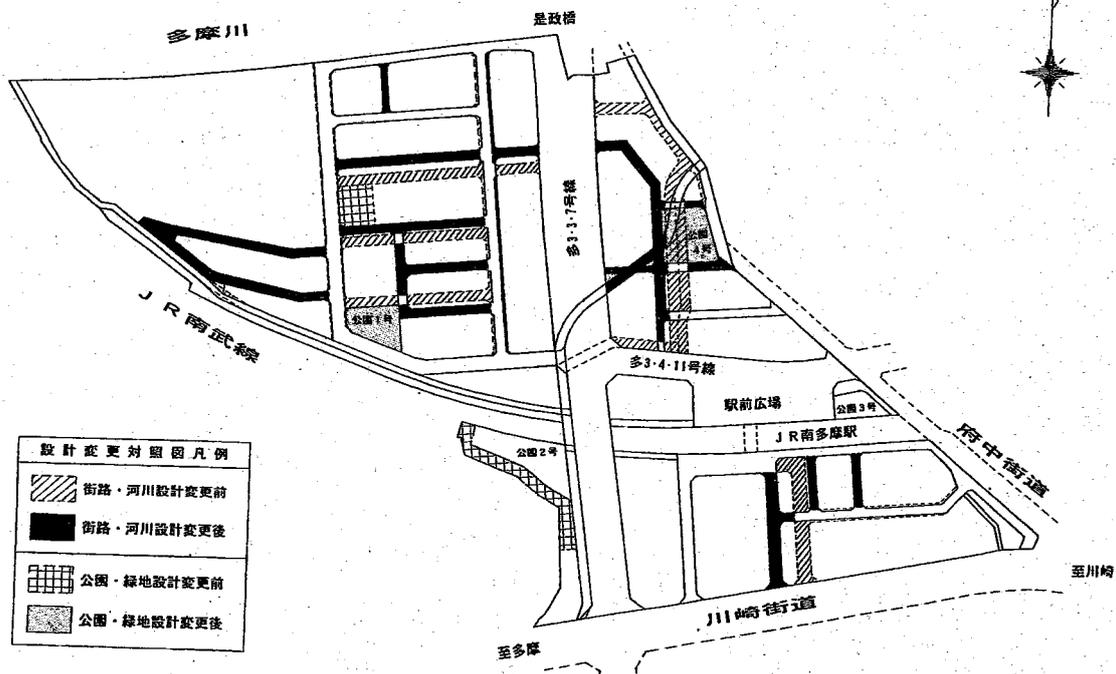
事業施行期間を当面5ヵ年延伸して、平成18年度までとするものです。

※この事業計画変更を決定するための手続きとして、土地区画整理法第55条(事業計画の決定及び変更)の規定に基づき、下記のとおり縦覧いたします。

縦覧期間	平成11年11月24日(水)～12月7日(火) (土曜日、日曜日を含みます。)
縦覧時間	午前8時30分～午後5時00分
縦覧場所	稲城市役所 3階 区画整理事業課
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11年11月24日から12月21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条第2項)

多摩都市計画事業稲城南多摩駅周辺土地区画整理事業

設計変更対照図



南多摩駅周辺土地区画整理事業の

平成12年6月12日

お知らせ(No. 8)

稲城市役所 都市建設部区画整理事業課

☎042-378-2111 内線343

初夏の候、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12年4月28日付で皆様にお送りいたしました「換地設計のお知らせ」のとおり換地設計がまとまってまいりまして、今年度より建物移転や道路築造工事等に着手していく段階となっております。

つきましては、前々回のお知らせNo.6(平成11年10月13日付発行)から「換地設計のお知らせ」までの諸作業の経過報告と平成12年度の事業予定等についてお知らせいたします。

換地設計のお知らせまでの経過報告

当地区の換地設計につきましては、平成11年10月以降、修正案の内容について、換地設計案に対して要望書を提出した方と換地設計案の修正に伴い影響を受けた方に個別にご説明させていただきました。

その個別折衝結果について再度土地区画整理審議会にご説明し、ご意見をお聞きしながら最終的に換地設計修正案をまとめてまいりました。皆様には多大なるご理解とご協力をいただき、たいへんありがとうございました。今後は建物移転等をお願いする時期となりましたら、「換地設計のお知らせ」に基づき仮換地指定という手続きを個別に進めてまいります。

また、前回のお知らせNo.7(平成11年11月15日付発行)でご案内した事業計画変更(公共施設の位置の変更等)の手続きも皆様への縦覧を経て、平成12年2月10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。

【審議会の開催状況】

回数	開催日	内容
第18回審議会	平成12年2月23日	換地設計修正案についての個別折衝報告 事業計画変更についての報告
第19回審議会	平成12年3月31日	換地設計の決定についての諮問・答申 平成12年度事業予定についての説明

12年度の事業予定

【建物移転・道路築造工事・仮換地指定】

12年度は、南武線の南側区域において建物移転2棟、道路築造工事約89m(幅員6m)を行う予定としており、仮換地指定の拡大を図ってまいります。(裏面の図面参照)

【用途地域変更・地区計画策定】

建ぺい率や容積率等の見直し変更作業にあわせ、住宅・工業・商業環境を適正に維持していくために、この地区に限定した「まちづくりのルール」を、皆様と一緒に説明会等を通じて策定してまいります。

【第3次長期総合計画の策定】

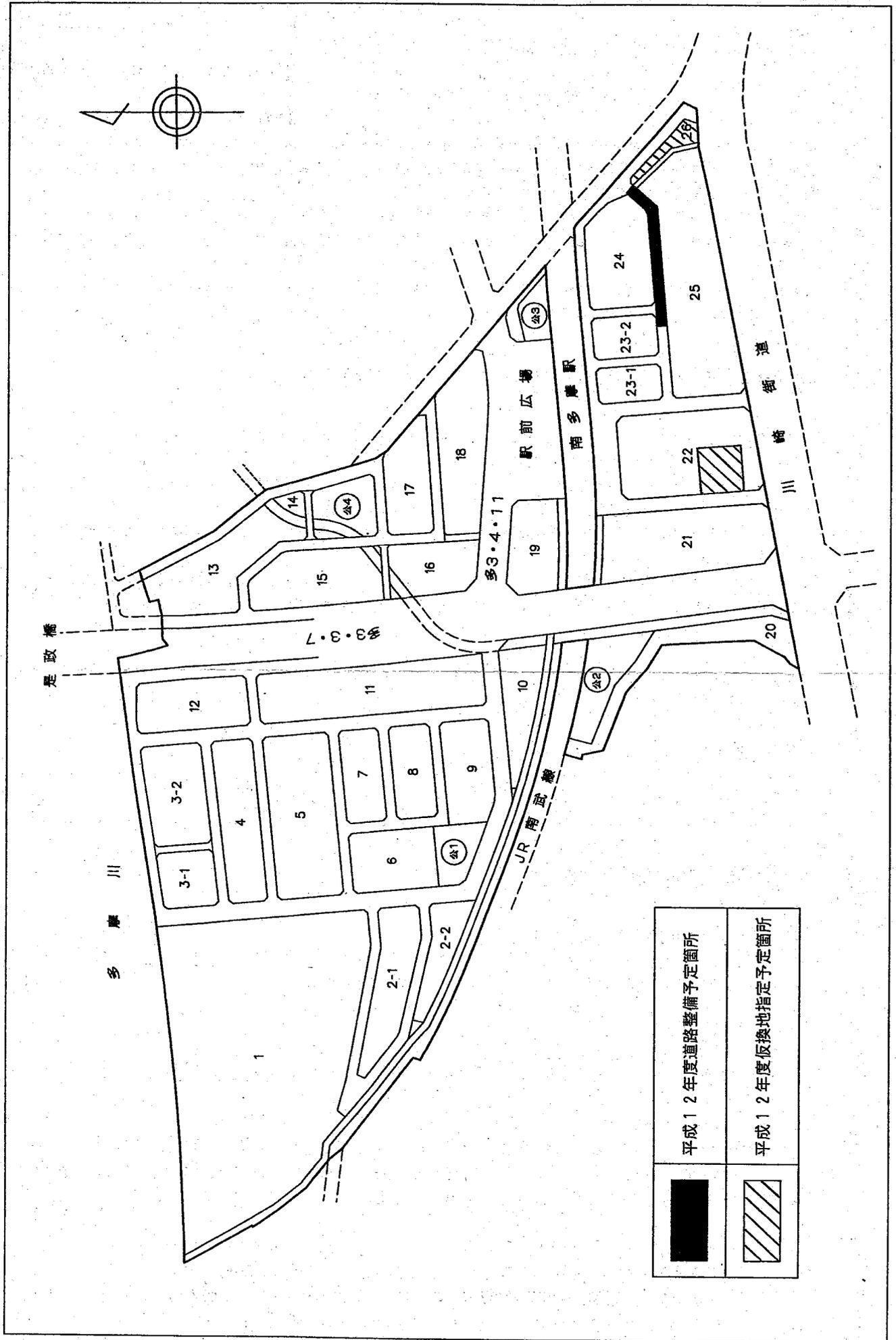
現在稲城市では、平成13年度から平成22年度までの10年間で行う事業の整理検討作業を進めております。当事業におきましても今後10か年で整備する区域を、関連事業(南武線高架事業、是政橋拡幅整備事業)や財政状況等を考慮して定めてまいりますので、詳細が決まり次第お知らせいたします。

区画整理に関するご質問やご相談がございましたら、お気軽にご連絡ください。
稲城市役所 3階 区画整理事業課 ☎042-378-2111 内線343

裏面へ
つづく▶

南多摩駅周辺土地区画整理事業 事業計画図

縮尺 1/2500



	平成12年度道路整備予定箇所
	平成12年度仮換地指定予定箇所

南多摩駅周辺土地区画整理事業の お知らせ (No.9)

平成13年 1月12日
 稲城市役所
 都市建設部 区画整理事業課
 電話 042-378-2111
 (内線 343)

謹んで新春のお喜びを申し上げます。旧年中は、南多摩駅周辺土地区画整理事業に対しまして、ご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。本年も相変わりがせず、お力添えを賜りますよう心よりお願い申し上げます。

さて、平成12年度事業予定につきましては、前回の お知らせ No.8 (平成12年6月12日発行) により、【建物移転・道路築造工事・仮換地指定】、【用途地域変更・地区計画策定】、【第三次稲城市長期総合計画の策定】の3点についてお知らせさせていただきました。

今回は、その後の事業進捗状況のご報告と、第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域と用途地域変更及び地区計画案の内容につきましては、全体説明会を開催いたしますので、そのご案内をさせていただきます。

多摩都市計画事業 稲城南多摩駅周辺土地区画整理事業

【第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域】及び 【用途地域変更・地区計画案】の全体説明会を行います。

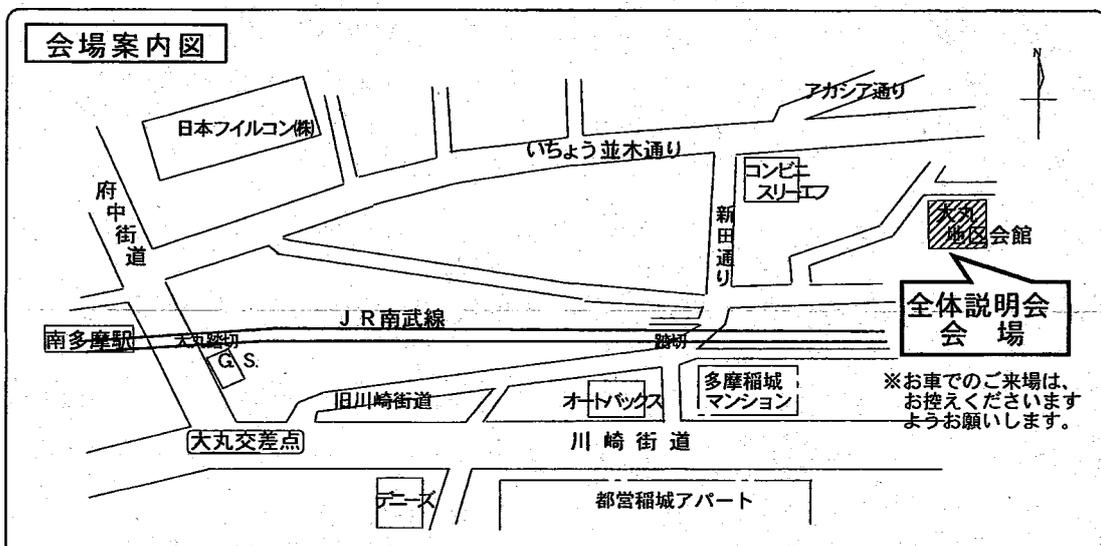
当日は、はじめに、平成13年度から平成22年度までの10年間において本事業で整備を予定する区域について説明をさせていただき、その後、用途地域変更・地区計画案の説明をさせていただきます。昼と夜の2回、同じ内容で行いますので、年明けご多忙のこととは存じますがどちらかご都合のよろしい方に、ご出席くださいますようお願いいたします。

【全体説明会日時】

開催日	時間
平成13年1月23日(火)	第1回 午後2時00分～午後4時00分
	第2回 午後7時00分～午後9時00分

【全体説明会会場】

大丸地区会館 2階 大丸251番地 電話042-378-1501



※ 全体説明会当日は、同封の「第三次稲城市長期総合計画期間内施行計画図」、「南多摩駅南地区まちづくり計画」パンフレットによりご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。

用途地域変更・地区計画案について 最初に南多摩駅南側の区域について検討

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公共施設を整備していきますが、まちづくりにあたっては、これら公共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。

南多摩駅周辺地区においては、区画整理事業やＪＲ南武線高架事業の進捗とあわせて、まず南多摩駅南側の区域、次に駅北側の区域に分けて、段階的に用途地域の変更と地区計画を定めていくことを検討しています。

用途地域とは

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。

南多摩駅の南側の区域においては、その立地条件から、駅前商業地としての活性化が図れる用途地域への変更を予定しています。

地区計画とは

地区計画は、地域の特性を生かし、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、向陽台地区をはじめとして、昨年は矢野口駅周辺地区において地区計画が定められています。南多摩駅の南側の区域においては、みなさまが快適な環境のなかで生活していただくために、４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。

第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域

市も厳しい財政状況のなか、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。南多摩駅周辺土地区画整理事業におきましても、関連事業（ＪＲ南武線高架事業、是改橋拡幅整備事業）との整合や財政状況を考慮し、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」のとおり整理をまいりました。

この計画にあたっては、ＪＲ南武線が高架になる時期がおおよそ１０年後と見込まれ、それまでの間、線路の北側は仮線路が敷かれ、区画整理事業による整備工事が始められないこと、また、高架の下を通る都市計画道路多３・３・７号線も線路の南北を接続できないなど、南武線高架事業との深い関わりを考慮させていただきました。このような状況から、当面、５年間は、ＪＲ南武線の南側の区域を中心に道路築造工事等により、換地先の整備を進め、建物移転をお願いする予定となっております。

この計画に合わせ、今回の用途地域変更と地区計画の策定は、ＪＲ南武線の南側の区域を先行して行うことを検討しています。なお、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、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。

平成１２年度の建物移転・道路築造工事・仮換地指定

前回のお知らせ№８裏面の事業計画図でお示ししましたとおり、ＪＲ南武線の南側区域の道路築造工事に昨年１２月着手させていただきました。また、建物等の移転にもご了解をいただき、２２街区と２６街区の一部の宅地について、昨年１０月６日の審議会において仮換地指定の答申をいただき、同日付けで第１回目の仮換地指定をさせていただきました。

関係する権利者のみなさまには、多大なるご理解とご協力を賜り誠にありがとうございました。

平成１２年度の南多摩駅周辺土地区画整理審議会の開催状況

開催日	内容
(第２０回) 平成１２年 ７月２８日	・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について（諮問・答申） ・移転補償について（概要説明）
(第２１回) 平成１２年１０月 ６日	・仮換地の指定について（諮問・答申） [２画地 約９８２㎡] ・仮換地指定通知書の様式について（概要説明） ・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（状況報告）
(第２２回) 平成１２年１２月２５日	・仮換地の指定について（諮問・答申） [１画地 約６９５㎡] ・第三次稲城市長期総合計画期間の事業計画について（報告） ・用途地域の変更及び地区計画の策定について（状況報告）

南多摩駅周辺土地区画整理事業の お知らせ (No.10)

平成13年 3月30日
稲城市役所 都市建設部 区画整理事業課
※4月からは「区画整理課」です。
電話 042-378-2111
(内線 346)

春暖の候、皆さまには益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。
日頃より、南多摩駅周辺土地区画整理事業への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、去る1月21日に開催しました「第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域と南多摩駅南地区の用途地域変更案及び地区計画案」についての全体説明会の報告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】及び 【用途地域変更案及び地区計画案】の全体説明会の報告

- (1) 開催日時 平成13年1月23日(火) 昼の部 午後2時～4時、夜の部 午後7時～8時半
(2) 会場 大丸地区会館 2階和室
(3) 出席者数 昼の部 47名、夜の部 34名、合計 81名

説明内容

当日は、稲城市の助役のあいさつに続き、前回1月12日発行のお知らせ(No.9)と一緒に送りました図面と冊子、当日会場でお配りした稲城市全体の地区計画の策定状況と制度を解説した冊子を使って、次の順で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施行予定区域について

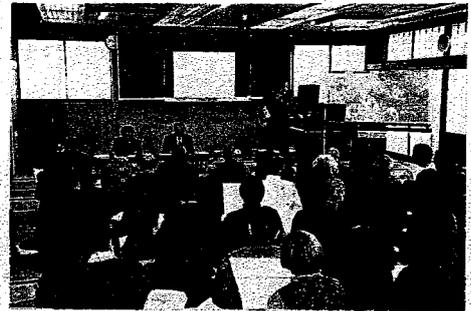
事前にお送りした図面「第三次稲城市長期総合計画期間内施行計画図」により、平成13年度から平成22年度までの10年間の施行予定区域と進め方を説明

② 用途地域及び地区計画制度について

当日配布しました冊子「地区の住みよいまちづくりを目指して～地区計画制度～」により、まちづくりのルールとしての地区計画を市内ですでに適用している地区の紹介や制度と趣旨を説明

③ 南多摩駅南地区の用途地域変更案及び地区計画案について

事前にお送りした冊子「南多摩駅南地区まちづくり計画 用途地域の変更及び地区計画策定のご案内」により、南多摩駅周辺土地区画整理事業区域のうちJR南武線の南側の市街地を「南多摩駅南地区」として、この区域について用途地域の変更と地区計画を定めて行こうとする案の内容を説明



主なご質問と回答 【説明の後、会場で交換された質疑応答の中から主な内容を紹介します。】

第三次稲城市長期総合計画期間内の施行予定区域に関連して

問① 私どもが住み慣れた大丸の特性と歴史のなかで、大丸用水や大丸遺跡跡地の表示など、いいものを残し生かしていくような手立てを計画に盛り込んでいただきたい。

答： 大変貴重なご意見ありがとうございます。今の段階では明確なものをもってはあませんが、大丸用水の位置をずらすときには魚やザリガニなどが棲めるようなつくり方、駅の北側にある用水沿いの桜が残せるかどうかなど、今後も研究させていただきます。

また、遺跡跡地などの表示も関係課と相談していきたいと思えます。

貴重なご意見ですので是非とも参考にさせていただきます。

問② 自治会館も地区会館も東長沼との境の方にあり不便な思いをしています。今回の第三次長期総合計画の中に、南多摩駅近くにそのような施設ができるような予定はありますか。また、要望します。

答： 駅の近くには市の用地がなく公共の建物ができる計画はありませんが、南武線の高架下の利用方法の検討の中で、今後ご相談させていただきながら実現できればと思えます。

なお、地区内ではありませんが、第三次長期総合計画の大きな位置づけとなる中央図書館が城山公園の下の方に、もう一つは、温水利用の(仮称)健康プラザが市立病院の近くにできますのでご利用いただければと思えます。

問③ 10年間の施行予定区域の色塗りが、南武線の南側は全て塗られているのに、北側は凸凹した形になっています。区域を定めた考え方と施行順序をおしえていただきたい。

答： 今の予定では、南武線が高架になるのはおおよそ10年後とされています。高架になるまでは今の線路の北側に仮ホームや仮線路が敷かれ運行されますので、その間、線路北側沿いの大丸用水の移設や宅地（換地先）の整備に取りつかれない状況が続きます。

したがって、南武線高架事業の直接の影響を受けない線路南側を中心に前半の5ヶ年で進め、後半の5ヶ年は、南武線が高架になる時にあわせて是政橋と川崎街道を結ぶ都市計画道路多3・3・7号線も開通できるように用地を空けていく予定ですので、その際に、現在の生活道路を利用する形で換地先が整備されるところができてきますので、施行予定の色塗りが複雑な形になっています。

問④ 10年間の施行予定区域に入っていないところは、あとのくらい掛かりますか。

答： なかなか申し上げにくい状況がありますが、もうあと10年以上は掛かるものと思われます。

問⑤ 全部終わるのに20年以上ということになりますと、その間、現在の土地利用にある程度の制限を受ける状態が続くことになると思いますが、市の考えを聞かせていただきたい。

答： 移転まで長期になる場合には、どうしても建物の老朽化への対応が必要になってきますので、家の建て替えであれば、木造や軽量鉄骨の2階建てまでは許可するようにしていきます。鉄筋コンクリートの建物は基本的には建てられないということになります。長期間になりますので、換地先によってはやむを得ない状況も今後でてくるかと思えます。

なるべく制限は和らげて、生活設計に支障をきたさないよう考えています。

南多摩駅南地区の用途地域の変更案及び地区計画案に関連して

問① 建ぺい率80%、容積率300%になるということですが100坪の敷地の例で説明してください。

答： 敷地面積が100坪の場合ですと、建築面積(建ぺい率)が80坪です。4階建てとしますと1階が80坪、2階が80坪、3階が80坪、4階が60坪で延べ面積(容積率)300坪の建築が可能ということになります。ただし、高さの制限や個々の敷地の状況などによってそこまで使えない場合も出てきますので、個々にご相談ください。

問② 南多摩駅の近くには、商店が少なく郵便局もないので日常生活や用を足すのに不便な思いをします。区画整理を機会に商業施設などが集約することを願っていますが、市でも方策はありませんか。

答： 地区計画をつくるときに、稲城駅北側のように、建物の下層階は必ず商業業務施設にして住宅にはできないことなどを定めた地区もありますが、南多摩駅のように既に住宅もあり商店もあるという所にそのようなルールを適用しますと私権を制限してしまいます。そこで、ルールで規制して行くのではなく、地権者の方と個々にお話をしながら建築計画に反映していただけるようにしていくことが大切になってくると考えています。

他の地区でも駅周辺では、土地を整えることだけでなく生活が便利になるような建物を誘導して欲しいというお話をいただいております。市の方でも、もっと権利者の方と話し合っ進めていけるように勉強会をしております。地権者の方も土地利用の際には、お店などが集まるような工夫をしていただき、市の方にも是非ご相談いただきたいと思えます。

問③ 今回の地区計画の案は、どこまでの区域が該当しますか。また、制限項目が多いように思いますが。

答： 今回は、JR南武線の南側区域に限って定めようとしている案です。

南武線の北側の区域は、もう少し先になって区画整理事業の進捗をみながら検討します。

今回の南多摩駅南地区の地区計画案では、最も基本的な4つのメニューに限らせていただいています。市内では今までに14地区の指定をしていますが、今回が最も制限項目の少ない自由度の高いものになっています。

問④ 電線の地下化の計画はありますか。また、都市ガスはお願いしたいのですがどうですか。

答： 電線を地下にする場合は、費用負担も膨大になりますし、地区内全域の土地利用があらかじめ定まっていることが条件になりますので、現段階では難しいですが、駅前や幹線道路は検討していきます。都市ガスについても新たな負担となりますので、お約束は難しいのですが、東京ガスとの協議は進めています。

「南多摩駅南地区」の用途地域等の変更及び地区計画案の決定に向けて都市計画案の縦覧をします。

縦覧期間 4月11日(水)～4月25日(水) 午前8:30～午後5:00 ※土・日曜日を除く

縦覧場所 稲城市役所 3階 まちづくり推進室