

平成9年1月31日

## 稲城長沼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344

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、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、本事業におきましては、平成5年度に事業計画を決定し、その後仮換地案の供覧(平成10年度予定)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、稲城長沼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. 稲城長沼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。

稲城長沼駅周辺地区につきましては、南武線高架事業との整合を図る必要があり、南武線高架事業の進みぐあいに合わせて、南武線の周辺から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年度にかけて権利者の皆様に仮換地案の供覧ができるように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. 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、皆さんと一緒に稲城長沼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年度予定）

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。

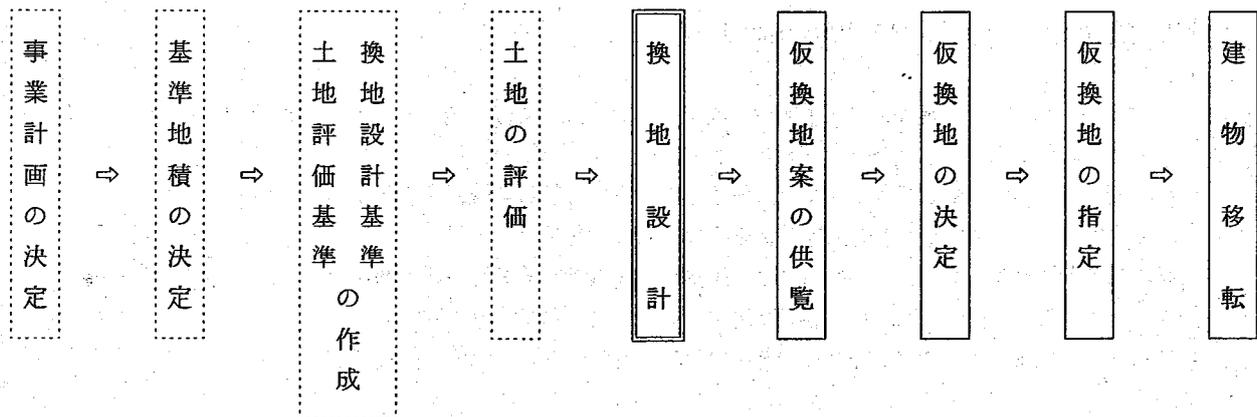
(3) 仮換地の決定（平成11年度予定）

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12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344

平成9年9月30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. 2)

☎0423-78-2111内線344

初秋の候、皆様には益々ご清米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、本事業におきましては、平成9年1月31日付「稲城長沼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、来年度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。つきましては、稲城長沼駅周辺地区に関わる今後の予定等についてお知らせします。また、本年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年夏頃予定)

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年秋頃～平成11年)

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。

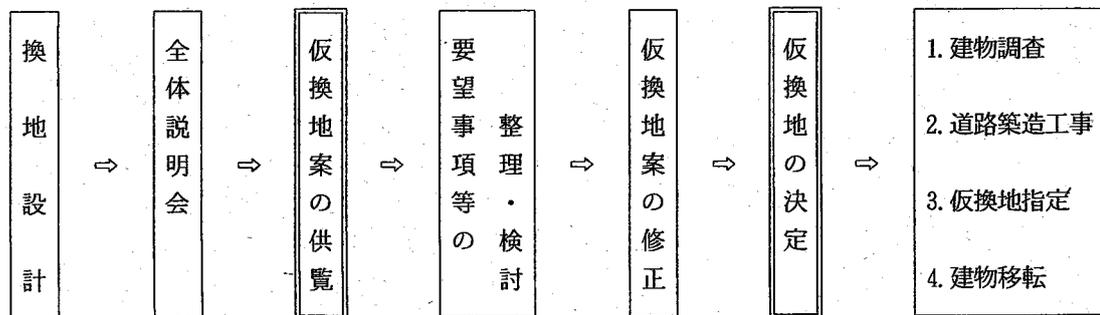
#### (3) 仮換地の決定 (平成11年度予定)

仮換地案の要望事項等の検討が終わり、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12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ますながら移転や工事を開始してまいります。

### 〔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。

平成10年 4月15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. 3)

☎0423-78-2111内線344

陽春の候、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、本事業におきましては、平成9年9月30日付「稲城長沼駅周辺土地区画整理事業のお知らせ (NO. 2)」でお知らせしましたとおり、今年の夏頃に予定しております「換地設計 (案) の説明」 (個別説明) に向けて諸作業を進めてきております。つきましては、稲城長沼駅周辺地区に係わる今後の予定についてお知らせします。

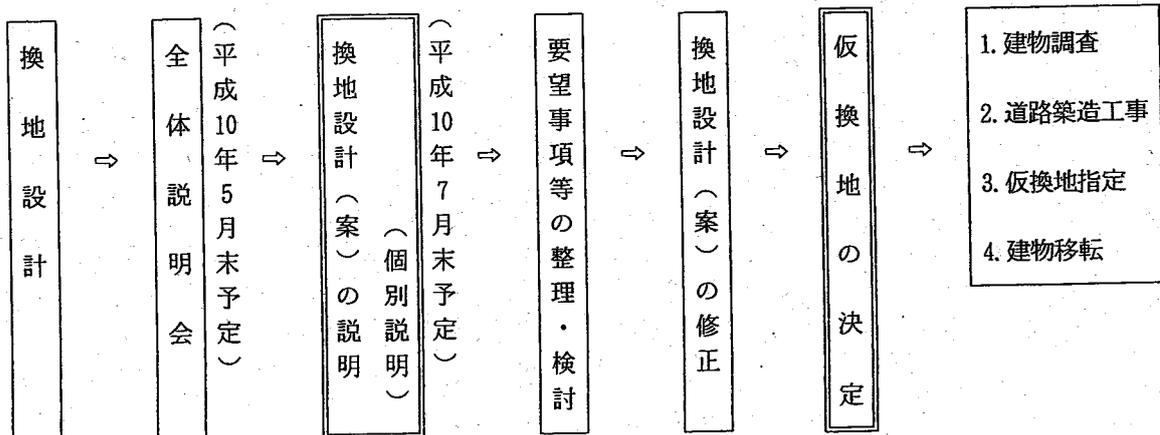
### 今後の予定について

- (1) 全体説明会 (平成10年5月末予定)  
換地設計 (案) の説明 (個別説明) を含めた今年の事業予定と今後の予定についてご説明させていただきます。  
日時、会場については決まり次第お知らせいたします。
- (2) 換地設計 (案) の説明 (個別説明) (平成10年7月末予定)  
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。  
説明期間は1週間を予定しており、期間中に説明会場において個別にご説明させていただきます。  
説明期間、会場については決まり次第お知らせいたします。
- (3) 換地設計 (案) に対する要望事項等の整理、検討  
(平成10年8月～平成11年)  
換地設計 (案) の説明後、換地設計 (案) に対する要望事項等を整理し、換地設計 (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。
- (4) 仮換地の決定 (平成11年度予定)  
換地設計 (案) の要望事項等の検討が終わり、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。
- (5) 建物移転・道路工事等 (平成12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ますながら移転や工事を開始してまいります。

### 今までの経過

平成3年9月 都市計画決定  
 平成5年8月 事業計画認可の公告  
 平成5年12月 土地区画整理審議会委員の選挙  
 平成6年2月～平成9年8月  
 第1回～第8回土地区画整理審議会  
 ・土地区画整理評価員の選任  
 ・換地設計基準等の諸基準の決定  
 ・特別な宅地の取り扱いについて決定  
 平成9年3月 まちづくりアンケート調査の実施  
 平成10年2月 第9回土地区画整理審議会  
 ・換地設計 (案) の説明までのスケジュールについて説明

### 〔事業の流れ〕



平成10年 5月15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. 4)

☎042-378-2111内線344

新緑の候、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、本事業におきましては、今年の7月末頃に予定しております換地設計(案)の説明(個別説明)に向けて諸作業を進めてきております。つきましては、換地設計(案)の説明(個別説明)の日程を含めた今年度の事業予定と関連事業(南武線高架事業)の進捗状況等を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、ご出席下さいますようお願いいたします。

また、当日は稲城長沼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、是非この機会にご覧下さい。

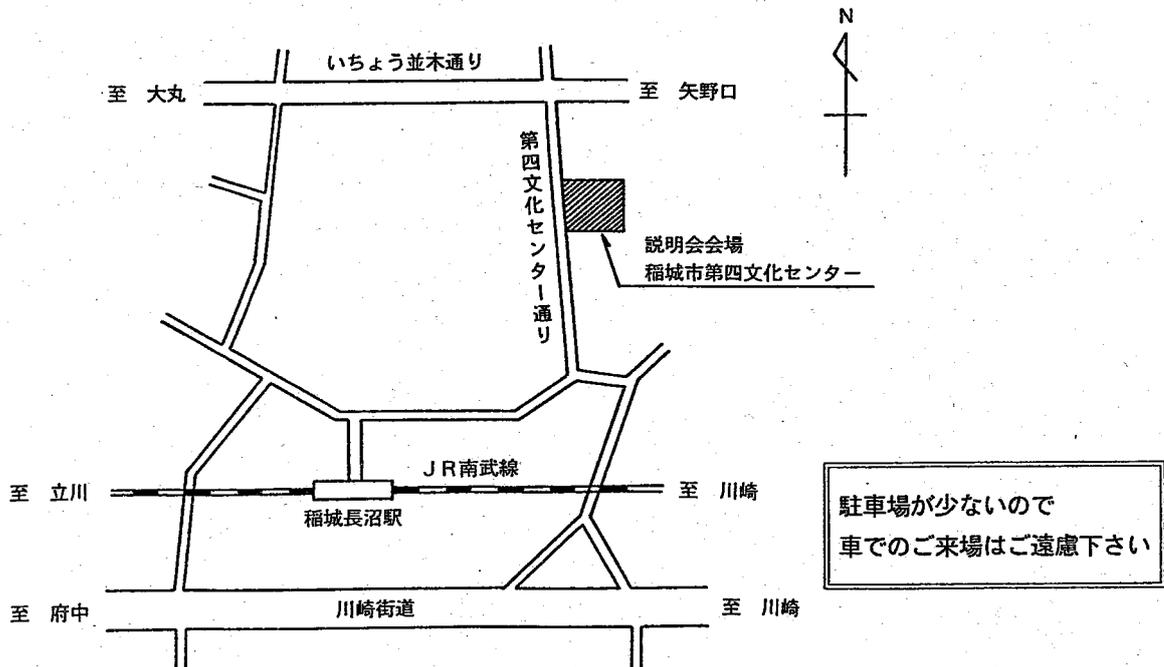
〔全体説明会の開催について〕

1. 日 時 : 平成10年5月28日(木)  
午後7時から9時まで
2. 会 場 : 稲城市第四文化センター 1階  
稲城市東長沼271番地 ☎042-377-4406
3. 内 容 : ・区画整理事業の経過及び関連事業の進捗状況について  
・今年度のスケジュール及び今後の予定について

〔まちづくりイメージ模型について〕

稲城長沼駅周辺地区のまちづくりイメージ模型を作成しました。将来の街並みや道路の整備状況等がよくわかりますので、是非全体説明会の際にご覧下さい。

〔説明会会場案内図〕



平成10年 7月10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. 5)

☎042-378-2111内線344

## 換地設計案の個別説明の日程変更と

### 全体説明会の報告について

盛夏の候、皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。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、本事業につきましては、前回の「お知らせ」また全体説明会でお知らせいたしましたとおり、今月の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まいりました。

しかしながら、いくつかの課題整理に時間を要し、当初お知らせいたしました予定を延期させて頂くこととなりました。換地設計案の個別説明につきましては、日程等が決まりましたら改めて皆様にご通知させて頂きます。

今回のお知らせは、さる5月28日に開催された全体説明会についてご報告させて頂きます。

#### 〔全体説明会の報告〕

1. 日 時 平成10年5月28日(木) 午後7時から午後9時
2. 会 場 稲城市第四文化センター
3. 出席者 113名
4. 配付資料 ① 平成10年4月15日付「稲城長沼駅周辺土地区画整理事業のお知らせ(NO. 3)」  
② JR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 南武線連続立体交差事業

- ・全長4.3kmのうち、1期工事区間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。仮線への切り替えは来年の予定で、1期工事は平成13年度末完成予定。
- ・2期工事区間(稲城長沼駅東側から多摩川鉄橋手前まで)については、1期工事完了後引き続き行う予定。

##### (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4月15日付「稲城長沼駅周辺土地区画整理事業のお知らせ(NO. 3)」に掲載した今までの経過を説明。
- ・事業計画当初の設計図に対し、換地割り込み上区画道路の一部追加及び位置変更と公園の位置変更について説明。これらについては、今後、事業計画の変更手続きを行っていく。

###### ② 今後の予定

- ・換地設計案の個別説明
- ・その後、換地設計案に対する要望事項等の整理および修正作業を行う。
- ・平成11年度末までに仮換地の決定を行い、その後建物調査、道路築造工事、仮換地指定、建物移転と事業が進む。建物調査は移転していただく概ね2年前にさせて頂く。

##### (3) まちづくりイメージ模型の説明

出席者を3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。

#### (4) 主な質問の内容

〔質問〕 ①「皆さんの意見を聞いて換地設計をする」とお聞きしましたが、どのように聞いて換地設計をするのですか？

②模型を見ました。駅前広場周辺には大きなビルが並んでいますが、大きいものだけではなく、稲城らしい田園のイメージのものでもよいと思うのですが。

〔回答〕 ①意見を聞いて換地設計はしておりません。ただし、駅周辺は将来商業地区となる構想ですので、駅周辺の権利者に区画整理後の土地利用について聞き取りを行いました。

②模型はあくまでイメージとして作成したものです。また、稲城らしさとしては、大丸用水路を活かした街づくりを考えています。

〔質問〕 ①減歩率を半分にできないのですか？

②事業の終了予定はいつ頃になりますか？

③どうしても反対という人がいたらどうするのですか？

〔回答〕 ①道路、公園等の計画の上から減歩率を半分にすることは出来ません。ただし、40坪以下の宅地はノ一減歩（減歩がかからない）、80坪以下の宅地は減歩緩和という措置をとっております。それらの宅地については、事業完了時に清算金により整理することになります。また減歩率を少なくするために市でも用地の先行買取をしています。減歩率は平均で約25%になります。

②現在の事業計画の予定期間で完了するのは無理で、今年度から策定作業の始まる平成13年度からの第三次長期計画策定のなかで整理してまいります。

③権利者の方と話し合いをしながら街づくりが出来ればと思っております。

〔質問〕 道路の計画が悪いと思います。庭に道路がかかる人と、建物に道路がかかる人では不公平になると思うのですが。

〔回答〕 区画整理は道路や公園にかかる人が移転し、かからない人は移転しないということではありません。この地区では約98%の建物が移転するようになります。

〔質問〕 以前の説明会では平均減歩率は23%と言ったのに、なぜ25%になったのですか？

〔回答〕 市が用地の先行取得をすることにより、減歩率を約23%に引き下げる計画でしたが、道路の追加等により約25%になりました。

〔質問〕 ①98%の建物が移転するということが、ローンが残っている人、年金生活者の場合、補償はどのようになるのですか？

②昔、砂利を取って埋め戻した場所等がこの地区にはありますが、そのような場所に移転する人に対しては？

③残りの2%の建物はどのようになるのですか？

〔回答〕 ①建物移転の補償ですが、建物移転の方法としては、曳家と再築という方法があります。再築の場合で公庫住宅程度を例に説明させていただきますと、建築して10年目の建物を移転する場合の建物移転補償費は、現在の基準では、同じ建物を新築する費用の約98%。同様に20年目の建物は約93%、40年目の建物は約65%です。その他に取り壊しの費用、植木等がある場合には植木等の移植費用、仮住居が必要な場合には仮住居費用等を補償金として支払います。移転をお願いする時に具体的にご説明させていただきます。

②宅地の造成をするときには地質調査等を行い、安全な造成を行います。

③換地上移転しなくてもよい建物は移転しません。

〔質問〕 商売をしている場合の補償はどうなるのですか？

〔回答〕 営業補償をいたします。ただし、営業補償の場合は営業申告額がないと根拠がありませんので補償できません。

〔質問〕 補償金の出所はどこですか？

〔回答〕 現時点で約140億の事業費がかかりますが、国や都から約70億、市が約70億負担します。またJRも駅前広場の一部を負担することになっています。この事業費から補償費を支払います。

〔質問〕 第四文化センター周辺の道路は違法駐車が多いのに、6mの道路が出来るとさらに違法駐車が増えると思います。どのような対策を考えているのですか？

〔回答〕 違法駐車は区画整理区域だけの問題ではなく、市全体的に問題となっております。警察等と協議して対策を考えてまいります。