

かわら版

発行
あきる野市区画整理推進室
197-0814
あきる野市二宮350番地
電話042-558-1198

土地利用の意向調査にご回答をお願いします

秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業では、いよいよ換地設計を始めます。

設計にあたり、皆様の土地利用にかかるご意向を伺うことにいたしました。今般お送りさせていただいた「意向調査票」は、ご意向を換地設計に反映するうえで、貴重な資料となります。必ずご提出ください。

- 「現在の地積」をご確認ください。誤りがありましたら事務局までご連絡ください。
- 共有名義の土地については、代表者または登記上筆頭の方に調査票をお送りしています。受け取られた方は、共有者の意見をまとめてご記入ください。

意向調査票

区分・宇	種別	地積 (㎡)	面積 (㎡)
あきる野市立西中学校	○	313	
	○	305	
	○	125.62	125.62
	○	240	
計	○		922.82

【ご記入欄】

区分・宇	種別	地積 (㎡)	面積 (㎡)
あきる野市立西中学校	○	657	
	○	125.62	125.62
計	○		922.82

皆様のご意向と事業スケジュールを再考した結果、提出締切を1/22(日)まで延長いたしました。

ニュース

意向調査の説明会を行いました

意向調査に先立ち、12月11日(日)から12月13日(火)の3日間にわたり、今回の調査の目的と、土地利用の考え方、今後の進め方について「換地設計に向けた意向調査の説明会」を行いました。

開催日時	開催場所	出席者
12月11日(日) 13:30~15:30	あきる野市立西中学校 クラブハウス	72名
12月12日(月) 19:00~21:00	あきる野市役所	35名
12月13日(火) 13:30~15:30	楓ヶ原会館	24名



「意向調査票」を書いていただくにあたり、説明会の内容や、関係のある質疑についてまとめました。2ページ3ページをご覧ください。

<説明したことから>

①まちづくりの方向性について

- 企業誘致と良好な居住環境を実現するため、住・商・農・工の特色あるゾーンを計画。
- 換地を設計するにあたり、皆さまの土地利用のご意向を伺い、これに沿って換地の行先を申し出ていただきます。⇒「**申出換地**」とご説明してまいりました。

土地利用ゾーンの説明 (図1 参照)

- 産業ゾーン：物流系企業等の誘致を目指しており、現時点では用地の借受よりも買取りを希望する企業が多いです。
- 住宅ゾーン：駅前通りなどの都市計画道路沿いは、沿道型の土地利用を計画し、中高層型の建築が可能な用途を見込んでいます。この範囲は、閑静な低層住宅を予定する「住宅ゾーン」と土地利用が異なるので、意向調査にあたって便宜的に「**沿道ゾーン**」と呼んで区別しました。

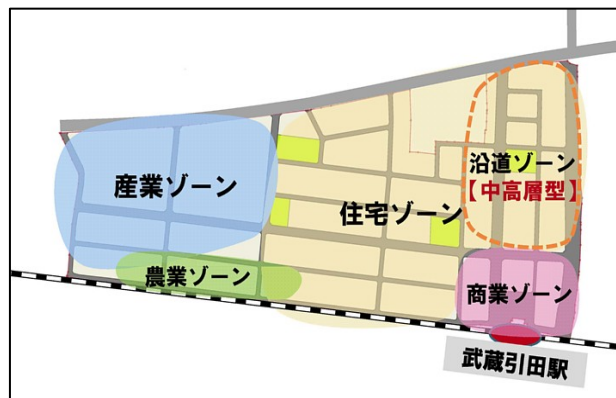


図1 土地利用ゾーンの説明

- 以前の意向調査では、「原位置換地」を基本として、申し出る換地の行先を産業ゾーンなどに限定してきましたが、**今回の調査は、どのゾーンにも意向を出せるようにしました。**

なお、申出はゾーン選択に限るものであり、個別の場所（例：街区東南の角地など）のご希望をお受けするものではありません。

減歩率の見込みは・・・

- 平均減歩率は30%ですが、現況と換地の行先によって減歩率は異なります。(図2 参照)

現在	減歩率の見込み				
	10%	20%	30%	40%	50%
地区の東側	建物あり	住宅	沿道		
	建物なし	産業	住宅	沿道	商業
地区の西側	主に農地				
		産業ゾーン	農業ゾーン	住宅ゾーン	沿道ゾーン

図2 減歩率の見込み

良好な居住環境へ (図3 参照)

- 沿道ゾーンは中高層型の土地利用もできる街区を計画しているので、日当たりなど、よりよい居住環境への意向をお受けするために、低層型の住宅ゾーンへの申出も可能とすることにしました。

- 住宅ゾーンに申し出た場合、現在の建物をそのまま使う「曳家」での移転は、距離が長いなどの理由で現実的でない場合もあります。

この場合は「再築」による補償費を算定します。
(図4参照)

再築の場合は、換地先に新築できるので、なるべく1回の引っ越しで済むように進めることができます。

- 再築による補償費は、同種同等の建物を建築する費用（推定再建費）を経過年数に応じて低減した現在価値相当額として算定します。

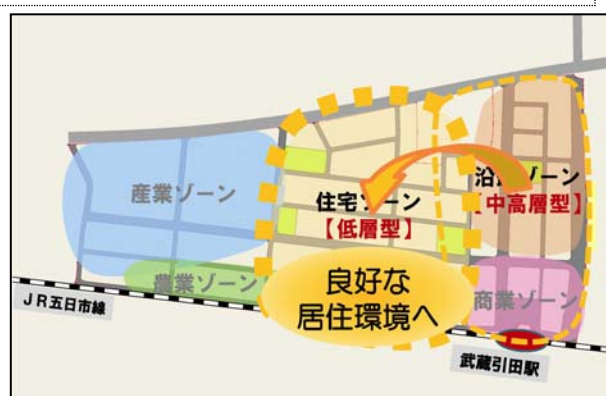


図3 良好な居住環境へ

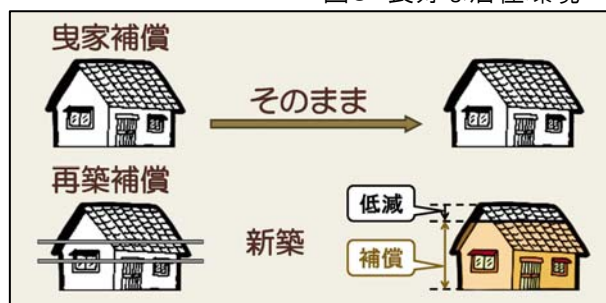


図4 曳家補償と再築補償
3号 2016年12月

- 面積の小さい「過小宅地」について、一定の範囲で減歩を緩和する方向で検討しています。
- 緩和の対象とならない宅地との公平性については、緩和した地積相当の清算金を支払っていただくことで保たれます。
- 緩和の対象範囲は、今後土地区画整理審議会等の審議を受けて決定します。(図5参照)

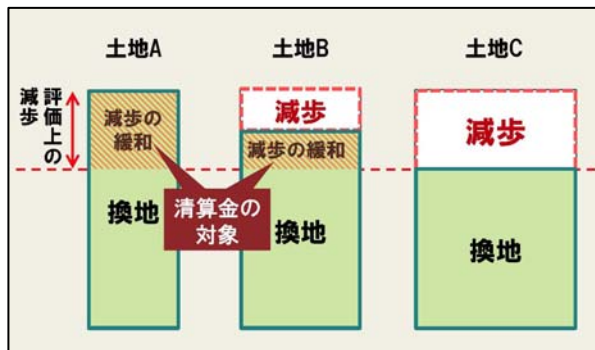


図5 減歩の緩和について

②今後の予定は？ (図6参照)

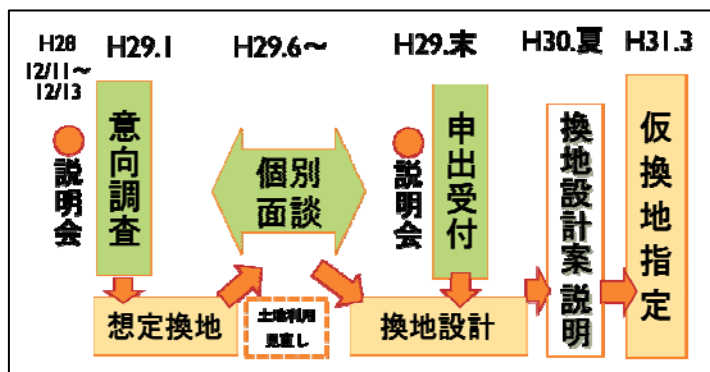


図6 今後の流れ

- 市は、今回の「意向調査票」から皆様のご意向を集計したうえで、「想定換地案」を作成します。
- 来年(平成29年)夏に皆様と個別に面談し、想定換地案についてご意向との調整を図ります。
- 来年の秋から年末に、正式に「申出」をお願いし、この申出の結果をもとに正式な換地設計案を作成したいと考えています。

<質疑と応答>

- Q：補償費の目安は出ませんか？
 A：説明会で個々の金額はお話しませんが、事務所などで個々にご相談ください。可能な範囲でお答えします。
- Q：私道部分は換地されるのか？
 A：私道部分も面積として考えますが、その評価は普通地よりも低くなります。

補足 私道部分は、これに代わる道路ができるので換地を定めずに清算金でお返しすることが多く行われていますが、本地区では換地として受け取りたいというご要望も少なからずありますので、条件が合う範囲でお応えしようと考えます。

- Q：土地の買増しを検討しているがいつまでに購入しなければならないか？
 A：想定換地への反映には来年3月中をめどにお願いします。
- Q：変更はできないのか？
 A：今般の意向調査を経て想定換地案を作成するので原則そのように考えています。決めづらい点はどうぞご相談ください。

<その他の意見>

- Q：申出を募ることはいつ誰が決めたか？審議会に諮ったのか？
 A：申出を受けることはこれまで説明してきましたが、皆様の負担軽減を図り、その対象を拡げようとするものです。今後換地設計の基準などを定めるにあたり、法的に審議会の意見をうかがうこととなります。

補足補償費の目安について

曳家と再築のどちらで算定されるかにより異なり、また、建物の造りや建物以外の工作物等の有無などによっても大きく異なるので、正確にお示しするには建物を調査し、公平な評価を経て決定する必要があります。

- 曳家補償となった場合は、曳家にかかる実費相当額が算定されるとお考えください。
 - 再築補償となった場合は、下記に目安を示します。条件により大きく異なる場合があるので参考としてお考えください。
- 一般的な木造住宅・平均的な工作物・立木等ありの場合の補償費の目安(※撤去費・諸費用を含む)

面積	20坪(66㎡)	30坪(99㎡)
年数		
30年経過	約1,200万円	約1,700万円
45年経過	約1,000万円	約1,400万円

ご相談にお越しく下さい

説明会では一律的なお話を中心といたしました。記入にあたってご不明な点がございましたら、個々の事情に沿ってご説明いたしますので、市役所または引田相談事務所にご相談ください。

評価員が決まりました

12月5日(月)に第2回土地区画整理審議会を開催し、審議会の同意を得て評価員5名を選任いたしました。12月21日、評価員の任命式を行いました。

施行者は、事業において土地および土地について存する権利の価格を評価したり、保留地や清算金を定めようとする場合には、「**評価員**」に諮問し意見を聴かなければならないことが法に定められています。

武蔵引田駅北口土地区画整理事業 評価員	
氏名(敬称略)	資格
石川 忠紀	土地家屋調査士
大矢 内蔵司	不動産鑑定士
川村 和則	土地区画整理士
小林 敦史	宅地建物取引士
嶋崎 三雄	秋川農業協同組合 理事

土地区画整理審議会 開催情報

回数	開催日時	議題
第2回	平成28年12月5日(月) 15時より	① 評価員の選任について

お知らせ

届出は随時受け付けています 区画整理推進室または引田相談事務所へご相談ください。

共有名義の土地は**代表者を選んで市にお届け**をお願いします。
共有名義の土地をお持ちの方には、お知らせや書類送付などの各種手続きを確実なものとするため、代表者の選任および、代表者届の提出をお願いしております。

下記の場合にも、届出をお願いしています。

- ① 登記していない**借地権**の申告
- ② **相続が発生**した場合の届け出
- ③ **権利の変動**がある場合の届け出

建築行為等が制限されています
地区内で建築行為等を行おうとする場合は、市長の許可を得る必要があります。許可を得られる条件が伴う場合があります。ご相談ください。



書類の配布：区画整理推進室、引田相談事務所 書類の提出：区画整理推進室

引田相談事務所の年末年始の事務所の開所について

年始は、平成29年1月4日(水)から開所いたします。

※引田相談事務所にお越しいただく場合は、念のため、お電話いただいでからお越しください。会議や権利者様の対応等で、不在になる場合があります。

あきる野市からのお知らせ
市では、新聞折込で、「広報あきる野」をお届けしています。折込対象の新聞を購読されていない方で市内に住所がある方には、**無料**でお届けしますので、お問い合わせください。
問合せ：市長公室
電話 042-558-1269

区画整理についてのご相談は、下記の施行者窓口にお気軽にお寄せください。

- あきる野市区画整理推進室(市役所3階)
197-0814 あきる野市二宮350番地 電話042-558-1198
- あきる野市武蔵引田相談事務所
197-0834 あきる野市引田264番地 電話042-518-2922

