

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

再意向調査にご回答をお願いします

武蔵引田駅北口土地区画整理事業では、再度意向調査を実施することが必要と考え、説明会を行ったうえで、7月4日に土地所有者（私道部分を除く）を対象に「再意向調査票」をお送りさせていただきました。

この再意向調査票は、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。

昨年末に引き続き再度の意向調査でお手数をおかけしますが、前回意向調査時からの状況変化をご確認の上、必ずご提出いただけますよう、ご協力をお願いいたします。

- 「現在の地積」をご確認ください。
- 希望する活用方法の欄に、申出する現在の地積をご記入ください。
- 前回意向調査時点からの状況変化、申出条件の変更点については、説明会資料のほか、本誌2ページにもまとめております。

提出締切は、8月4日(金)です。

再意向調査票 地区内にお持ちの土地について、希望のゾーンにだけ申出するのか、現在の地積でお答えください。区画の中に記入ください。

あきる野 大字・字	地番	地目	現在の地積 (㎡) (登記簿記載)	換地積
伊弉引田ノ上	〇〇	畑	312	
〃	〇〇	畑	305	
〃	〇〇	宅地	125.62	
〃	〇〇	雑種地	240	
以下空白				
計	〇〇		982.62	

※「換地積」欄には、
●現在の状況からご記入ください。
※：自己用住宅、農地、駐車場、貸家、貸付用住宅（貸付・賃貸）等
●次の内容に記入がある場合は、正しい内容をご記入ください。
※換地積については、登記簿から取りかかっています。その取扱いについては、今後の説明会で詳しくご説明します。

希望する活用方法の欄に、申出する現在の地積をご記入ください。
※複数のゾーンを希望する場合は、合計が合うようにご記入ください。

活用方法	ゾーンの位置は 裏面の欄を 参照ください	条件など	申出地積 (㎡) (現在の地積を ご記入ください)	備考
土地を 売りたい	① 産業ゾーン	誘致企業に対して、売却を希望される方 【売却条件】 ●売却後の土地の売価が 最低20万円/坪 ※売却後、売却先を特定しなくてはなりません。売却後 も用途変更はできません。ご確認をお願いします。		ご自分で換地 に売却・買地を お考えの方は、 下の「自分で 活用したい」の 各欄にご記入 ください。
土地を 貸したい	② 沿道ゾーン	スーパーなどの店舗に借地として貸し、 土地活用を希望される方 【借地条件】 ●期間：20年以上（事業用定期借地） ●地代：売却後の土地について 月割 最低800円/坪 ※借地中は、売却先を特定しなくてはなりません。売却後 も用途変更はできません。ご確認をお願いします。		
自分で 活用したい	③ 産業ゾーン	農圃などの利用を希望される方 【このゾーンでは、商業利用は認められません。】		※特定用途区域： 準工業区域
	④ 農業ゾーン	現在、生産地指定されている方 区画整理後も農圃を希望される方		
	⑤ 商業ゾーン	駅前エリアにおいて店舗などの利用を 希望される方 【このゾーンでは、商業利用は認められません。】		※特定用途区域： 第一種低層住宅用 用途区域
	⑥ 沿道ゾーン	都市計画道路沿いで店舗やマンション など沿道型の利用を希望される方		
	⑦ 住宅ゾーン	自宅、アパート、戸建賃貸など、 従来住宅系の土地利用を希望される方		
計			982.62 ㎡	

その他ご不明な点などがありましたらご記入ください。

平成 年 月 日 住所 _____
氏名 _____
電話番号 _____

ニュース

再意向調査の説明会を行いました

再意向調査に向けた説明会を、6月27日(火)、29日(木)、30日(金)に行いました。土地利用と申出条件の変更点について、前回意向調査時と対比して説明いたしました。

開催日時	開催場所	出席者
6月27日(火) 13:30~15:30	イオンモール 日の出	82名
6月29日(木) 19:00~21:00	あきる野市役所	34名
6月30日(金) 13:30~15:30	楓ヶ原会館	9名

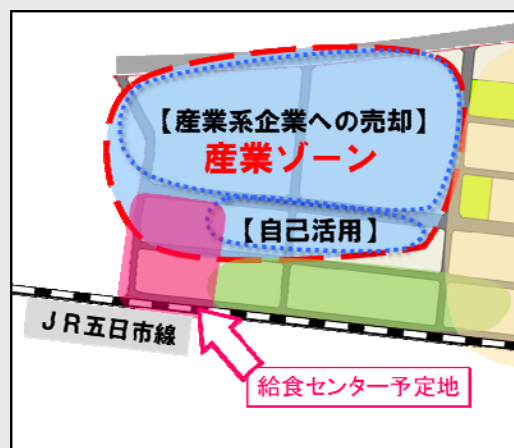


説明会の内容については、2~3ページをご覧ください。

土地利用と申出条件の変更点について

①産業ゾーンでの土地利用と条件

- ◇ 複数企業が土地の買受けを希望しています。
減歩後の土地の売価 最低 **20万円**/坪
- ◇ 企業側から用地賃借の進出意向がありません。
このゾーンでの企業への賃貸希望をお受けすることができなくなりました。
- ◇ 前回の意向調査でご意向があった自己活用については、ゾーンの南側街区においてご意向をお受けできます。
- ◇ 産業ゾーンの南西端において、給食センターの設置を計画します。



②沿道ゾーンでの土地利用と条件

- ◇ 複数の商業系企業（スーパーマーケット等）が、沿道ゾーンに土地賃借での進出に興味を示しています。
 - ⇒ いずれの企業も、まとまった規模（約10,000㎡）での賃借を希望
 - ⇒ 事業用定期借地（20年以上）
- ◇ 減歩後の土地の賃賃料 月額最低 **800円**/坪



スーパーマーケット等の進出によって、、、

1. 産業ゾーンでの賃賃を希望した権利者を筆頭として、多くの権利者にとって新たな選択肢が生まれることとなります。
2. 商業系企業へ賃賃を希望する方だけでなく、住まう方の日常生活が便利になり、駅前の賑わいにもつながることが期待できます。



③住宅ゾーン

- ◇ 土地利用の考え方に大きな変更はありません。
- ◇ 良好な住環境として、**【低層低密の住宅地】** を目指します。

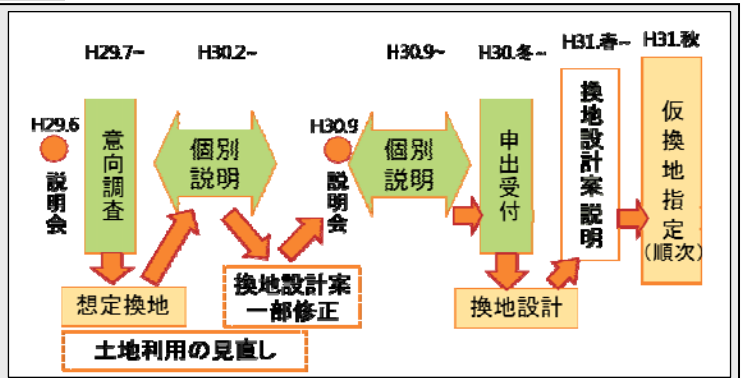


ご相談にお越しく下さい

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。

仮換地指定までのスケジュールは

- ◇ 今回の再意向調査の実施により、仮換地指定までの工程が、当初の予定より遅れることとなります。（右図）
- ◇ 権利者の皆様には、ご迷惑をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします。



質疑応答

- Q：沿道ゾーンに残るためには、1階を店舗等とする必要があるのか？
- A：沿道ゾーンでは、一部、専用住宅として残ることも可能とする予定です。ただし、スーパーマーケット等の進出用地以外の場所に調整させていただきたいと思います。
- Q：賃貸料は月額最低800円ということだが確定なのか？
- A：月額800円は、複数の企業へのヒアリングから、最低ラインとして見込んだものです。
- Q：商業系企業が撤退となった場合どうなるのか？
- A：定期借地20年という契約を予定しているので、短期での撤退は想定していません。仮に20年後に企業が撤退となった場合、借主が更地で返還することが原則であり、貸主に更地化の負担は基本的にありません。
- Q：商業系企業への賃貸用地の換地方法は決まっているのか？
- A：換地方法はまだ決まっておりません。今後、賃貸希望者からなる権利者会を組織し、賃貸希望者の方々による話し合いを通して決めるものと考えております。
- Q：商業系企業の進出用地の使用収益開始時期が書かれていないが、賃貸収入はいつから得られるものなのか？
- A：企業へのヒアリングの中で、使用収益開始を経て土地を使用できる状態になってから賃料払いが発生することを確認していますが、その時期はまだ特定できません。わかり次第早急にお知らせします。
- Q：商業系企業への賃貸の期間中に相続が発生した場合、その土地を処分することはできるのか？
- A：貸借の契約に基づき、貸地を継承する相続となるのが一般的です。
- Q：使用収益開始までの税負担を軽くできないか？
- A：市街化区域編入後、段階的にご負担をいただいておりますが、市としても、何とかご負担を軽減できないか検討を進めております。
- Q：前回意向調査の回収率・回答率が100%ではないが、そのことが事業進行に影響を与えないか？
- A：未回収の方へは、個別に提出のお願いをするなど対応を図ります。皆様のご意向を反映できるよう、回収をしっかりと進めて、換地設計に移りたいと考えております。
- Q：商業ゾーンでは地区計画によって専用住宅を建てられなくなるかもしれない、という話が出てきたが、現在そこで住んでいる人が、整理後も専用住宅を希望する場合、必ず出て行かなくてはならないのか？
- A：商業ゾーンは、区画整理によって商業的にぎわいのある場所となることをこれまで説明してきました。秋川駅前地区と同様に、住宅ゾーンと、商業特化ゾーンは分けるべきと考え、この機会に新たな条件としてお示した次第です。
- Q：住民の犠牲の上に成り立っている事業は、見直していただきたい。
- A：防災上、安心安全上、また利便性向上の観点からも、良好なまちづくりを目指す本事業は、進めていかなければならないと考えています。
- Q：これ以上スケジュールが延びないように、できる限り早く事業を進めてもらいたい。
- A：一日でも早く事業が完了するよう努めていきます。

埋蔵文化財試掘調査にご協力をお願いします

8月上旬より、埋蔵文化財の試掘調査を行います。これは、文化財保護法第93条にもとづく調査で、土地の改変を行う前に必要な行為です。※ 工事ではありません。

<埋蔵文化財調査とは>

Q：区画整理では文化財調査が義務付けられているのか？

A：「埋蔵文化財包蔵地」を含む地区では、区画整理に限らず、土地の改変を行うにあたり、都教育委員会に文化財調査の要否の判断を受けなければなりません。本地区においては調査が必要と判断されました。

Q：どのような調査を行うのか？

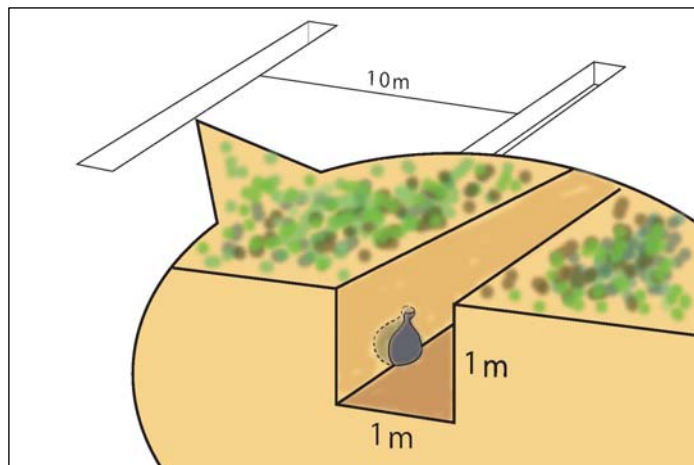
A：調査対象地では、幅＝1m、深さ＝1m、基本長＝10mの溝を、10mピッチで掘ります。溝は、小型ショベルカーや人力で掘ります。

Q：調査対象地はどのように選定するのか？

A：試掘調査は、地区全体の中から、約10～20%を調べる必要があり、対象地をある程度地区全体に分散させる必要があります。なお、現実的に調査できないと考えられる土地（お住まい等）を調査対象から除きます。

Q：調査スケジュールはどうなっているのか？

A：年末までに行います。また、調査の結果、本格的な調査が必要とあきる野市が判断した箇所は、来年以降に本格的な調査を行うこととなります。



お願い
調査対象地として選定した土地をお持ちの方には、ご協力の承諾書をいただきたく、現在個別にお伺いしております。
ご理解・ご協力のほど、何卒よろしくお願い致します。

土質調査を実施します

8月から9月にかけて、事業地区内の数箇所で土質調査（現地浸透試験）の実施を予定しています。

この調査は、本地区の土質が雨水などを浸透させる能力を調べるために行うものです。

選定した場所に直径 20～30 センチ程度の穴を掘り、その中に水を注ぎ込み、その水が浸み込んでいく様子を現地で観測します。



区画整理についてのご相談は、下記の施行者窓口へ、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 (☎)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 (☎)042-518-2922

