

令和2年1月21日

武蔵引田駅北口土地区画整理事業 見直し検討案

1 見直しに当たっての前提条件

- 1) 先行住宅街区(街区②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑪⑫)に関しては、平面的な見直し(道路線形の変更など)は行なわない。
- 2) 産業ゾーンにおける企業誘致(街区①)は、計画通りに進める。
- 3) 産業ゾーンにおける学校給食センター建設(街区⑬)は、計画通りに進める。

2 見直し検討案

見直し検討案	効果		課題	備考
① 都市計画道路 秋3・4・18号線 の縮小 16m→12m	・通過交通の抑制	—	・見直し検討案⑦により、駅前広場へのアクセスルートとして、本路線が住宅地を通過することになるため、これを抑制する。	①都市計画の変更を要する。 ②縮小幅員での安全性を確認する(警視庁との再協議に向けて)。 ③変更に必要な期間を予め見込んでおく。 ④換地設計の変更を要する。
	・築造費の抑制	-1,400万円	・道路幅員を片側2mずつ縮小した場合、延長301m×4m=1204㎡分の築造費の圧縮となる。	
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。 道路幅員を片側2mずつ縮小した場合、延長301m×4m=1204㎡分の減歩率の圧縮となる。 公共減歩率21.56%→20.89%(0.67ポイント減)。	
	・清算金補助費の抑制	-260万円	・減歩率の0.67ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が抑制される。	
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。	
	小計	-1,660万円		

見直し検討案	効 果		課 題	備 考	
② 都市計画道路 秋3・4・13号線 の縮小 18m～25.7m →18m	・将来的な立体交差事業費の抑制	—	・将来計画として、立体交差を平面交差とする。	①都市計画の変更を要する。 ②縮小幅員での安全性を確認する(警視庁との再協議に向けて)。 ③変更に必要な期間を予め見込んでおく。 ④換地設計の変更を要する。	・都市計画道路秋3・4・13号線の整備(立体交差化を含む)は、土地区画整理事業とは別に、単独の道路事業として施行する計画。
	・築造費の抑制	-1,600万円	・将来的な平面交差を想定し、道路幅員を縮小する。側道幅員(22.7m～25.7m)を18mとした場合、1309㎡分の築造費の圧縮となる。		
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。側道幅員(22.7m～25.7m)を18mとした場合、1309㎡分の減歩率の圧縮となる。公共減歩率21.56%→20.84%(0.72ポイント減)。		
	・清算金補助費の抑制	-280万円	・減歩率の0.72ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が抑制される。		
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。		
	小 計	-1,880万円			

見直し検討案	効 果		課 題	備 考	
③ 補助幹線道路 (12m)の縮小 12m→9m	・通過交通の抑制	—	・産業ゾーンへのアクセスが、住宅ゾーンを通過しないように抑制する。	①縮小幅員での安全性の確認を要する(警視庁との再協議に向けて)。歩行者の安全確保(歩道の有効幅員(2m)を確保するなど)。 ②変更に要する期間を予め見込んでおく。 ③換地設計の変更を要する。	
	・築造費の抑制	-1,900万円	・道路幅員を3m縮小した場合、延長696m×3m=2088㎡分の築造費の圧縮となる。		
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。 道路幅員を3m縮小した場合、延長696m×3m=2088㎡分の減歩率の圧縮となる。 公共減歩率21.56%→20.41%(1.15ポイント減)。		
	・清算金補助費の抑制	-450万円	・減歩率の1.15ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が抑制される。		
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。		
	小 計	-2,350万円			

見直し検討案		効 果		課 題	備 考	
④	区画道路(西端)の拡大 8m→12m	・交通利便性の向上	—	<ul style="list-style-type: none"> ・産業ゾーンへのアクセス機能が強化される。 ・鉄道南側からのアクセス機能が強化される。 	<ul style="list-style-type: none"> ①変更にあつる期間を予め見込んでおく。 ②換地設計の変更を要する。 ③将来的に、踏切道の改修が必要。 	
		・築造費の増加	500万円	・道路幅員を4m拡大した場合、延長100m×4m=400㎡分の築造費の増加となる。		
		・減歩率の増加	—	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の減歩負担の増加。 ・道路幅員を4m拡大した場合、延長100m×4m=400㎡分の減歩率の増加となる。 ・公共減歩率21.56%→21.78%(0.22ポイント増)。 		
		・清算金補助費の増加	90万円	<ul style="list-style-type: none"> ・減歩率の0.22ポイント増に伴つて、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。 		
		小 計	590万円			

見直し検討案		効 果		課 題	備 考	
⑤	区画道路(西端)の拡大 6m→12m	・交通利便性の向上	—	・産業ゾーンへのアクセス機能が強化される。 ・鉄道南側からのアクセス機能が強化される。	①変更にあつる期間を予め見込んでおく。 ②換地設計の変更を要する。 ③将来的に、踏切道の改修が必要。	
		・築造費の増加	400万円	・道路幅員を6m拡大した場合、延長90m×6m=540㎡分の築造費の増加となる。		
		・減歩率の増加	—	・地権者の減歩負担の増加。 道路幅員を6m拡大した場合、延長90m×6m=540㎡分の減歩率の増加となる。 公共減歩率21.56%→21.86%(0.30ポイント増)。		
		・清算金補助費の増加	120万円	・減歩率の0.30ポイント増に伴つて、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。		
		小 計	520万円			
⑥	区画道路の新設 12m	・交通利便性の向上	—	・駅前広場へのアクセス機能が強化される。 ・秋3・4・18号線縮小の代替機能を有する。	①駅前広場への接続道路が増えることによる安全性の確認を要する。 ②変更にあつる期間を予め見込んでおく。 ③換地設計を変更する。	
		・築造費の増加	400万円	・12m道路幅員を新設した場合、延長37m×12m=444㎡分の築造費の増加となる。		
		・減歩率の増加	—	・地権者の減歩負担の増加。 12m道路幅員を新設した場合、延長37m×12m=444㎡分の減歩率の増加となる。 公共減歩率21.56%→21.81%(0.25ポイント増)。		
		・清算金補助費の増加	100万円	・減歩率の0.25ポイント増に伴つて、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。		
		小 計	500万円			

見直し検討案	効 果		課 題	備 考	
⑦ 商業系企業誘致ゾーン(沿道貸地ゾーン)における企業誘致の中止 住宅地とする 区画道路の新設6m	・移転費の縮減	-7,600万円	・この街区及び都市計画道路秋3・4・13に面する建築物(全部で19棟)の移転を再築工法から曳家工法に変えた場合、補償費が1棟当たり約400万円縮減される。	①該当する従前地の権利者における、現位置換地に関する意向の調査を要する。 現位置換地を希望する権利者を把握する。 ②商業系企業への賃借(事業用定期借地(20年))を希望していた権利者と、換地の変更について調整し協力を得る必要がある。 ③換地設計の変更を要する。 ④再築から曳家に変えた場合の仮住まいの増加に備えて、近隣の賃貸物件の状況を予め調査しておく。 ⑤進出予定企業(オリックス(株))に対して、まちづくりの方針転換としての理解を得る必要がある。 ⑥現位置換地希望者の状況に応じて、接道が確保できるように、区画道路の追加が必要となる可能性がある。	
	・現位置換地が可能となる地権者が増える	—	—		
	・築造費の増加	600万円	・6m道路幅員を新設した場合、延長137m×6m=822㎡分の築造費の増加となる。		
	・減歩率の増加	—	・地権者の減歩負担の増加。 6m道路幅員を新設した場合、延長137m×6m=822㎡分の減歩率の増加となる。 公共減歩率21.56%→22.01%(0.45ポイント増)。		
	・清算金補助費の増加	200万円	・減歩率の0.45ポイント増に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。		
	小 計	-6,800万円			
合 計		-11,080万円			