

## お知らせ

### 換地設計案の個別説明を実施しています

本地区の換地設計（案）がこのほどまとまり、9月3日、10日、18日の3回にわたる土地区画整理審議会（第11回から第13回）にて、諮問答申をいただきました。

これを受けて、10月15日（月）から、あきる野市武蔵引田相談事務所において、すべての地権者を対象に換地設計（案）を個別に説明しています。

－昨年从去年にかけて行いました2度の意向調査の結果を反映した換地設計（案）です。

個別説明では、換地設計（案）の他にも、現在の土地やお住まいの家屋などの調査の時期や、工事に着手する時期、新しい街区にお住まいになる時期の見込みもお知らせしています。

また、各ゾーンでの土地利用の意向を、各ゾーンへの換地の「申出」として提出いただいております。

説明の日時は皆様に郵送にてお知らせしておりますが、予定日にお越しただけでない方には可能な範囲で振替も受け付けておりますので、ぜひお越しいただきますようお願い申し上げます。

#### 個別説明期間中（11月4日（日）まで）の連絡先

●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

相談事務所では、地区全体の換地設計図（案）等を供覧しておりますのでご覧ください。

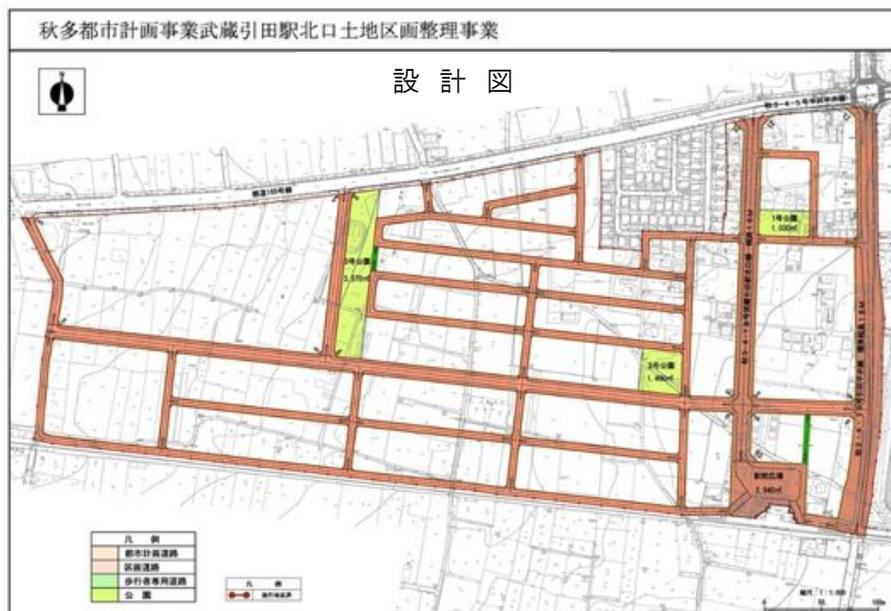
また、換地設計（案）にご意見・ご要望がある場合には、11月30日（金）までに文書にて市にご提出ください（書式は自由です）。

## ニュース

### 事業計画(第1回変更)を決定いたしました

事業計画の変更を東京都に申請していましたが、10月1日に東京都知事の認可が得られ、同月5日付けにて事業計画（第1回変更）の決定を告示いたしました。

（設計の概要は市役所内区画整理推進室にて閲覧することができます。）

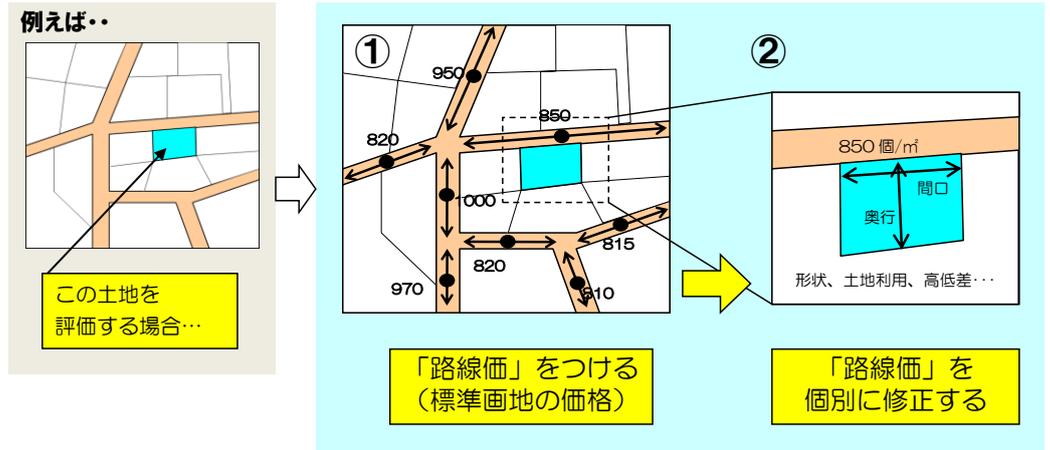


# 「土地評価基準」について

本地区の換地設計（案）にかかる画地の評価に関して、「土地評価基準」を策定しています。  
 本地区の土地評価基準は、国土交通省が監修する原案を基に策定し、8月27日（月）に第3回評価委員会を開催し評価員のご意見を伺い、決定したものです。  
 ここでは、土地評価基準の大きなあらましについてご紹介します。  
 武蔵引田駅北口地区の土地の評価は、この「土地評価基準」に基づき、「路線価式土地評価法」を用いています。

## 路線価式土地評価法とは？

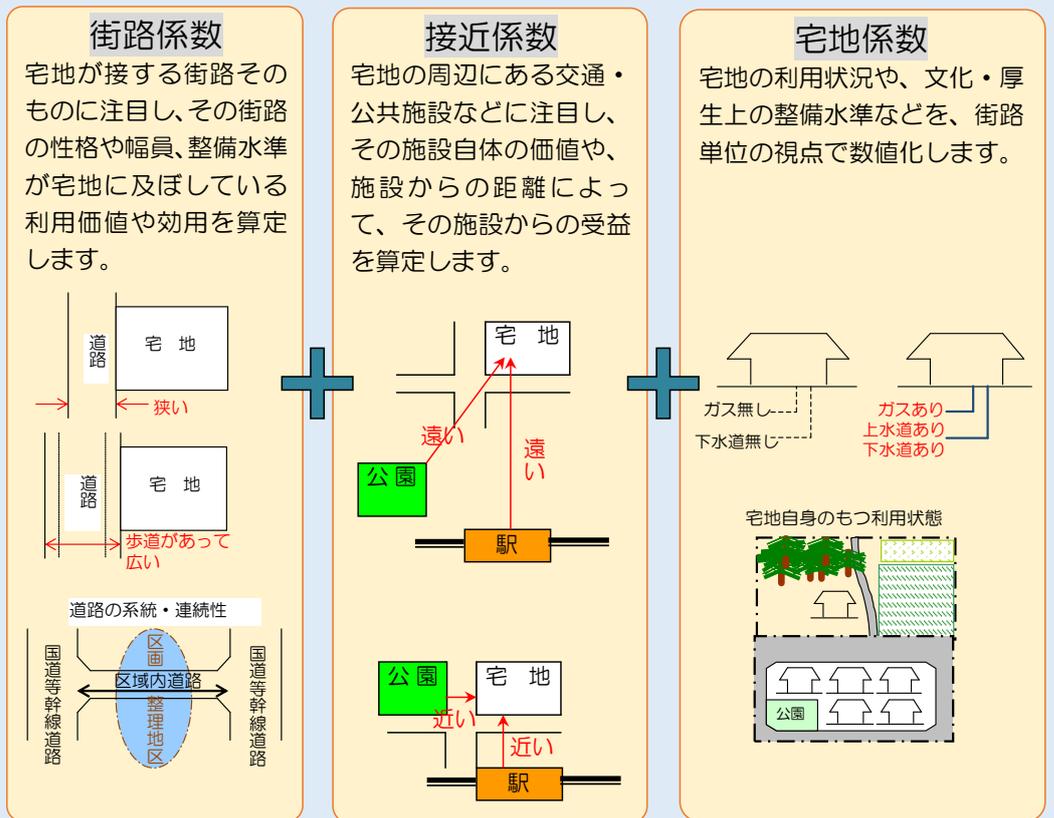
評価する土地が面している街路ごとに、その街路に面している標準的な画地の評価（これを「**路線価**」といいます。）を計算したあとに、画地のさまざまな個別の条件に応じて路線価を修正して、画地個々の評価を求める方法です。



この①、②のプロセスを、もう少し詳しく説明すると...

### ① 「路線価」を求めます

路線価は、「**街路係数**」「**接近係数**」「**宅地係数**」を算出し、3要素の合計から算出します。  
 計算された路線価は、値段ではなく、「**指数**」として求められます。  
 路線価指数は、整理前の最大値が「1,000個」となるように換算されます。



## ② 「路線価」を個別に修正して、画地の評価を求めます

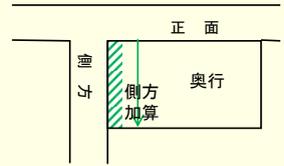
### ●奥行長さによる修正

画地の奥行の長さにより修正します。理想的な奥行より長くなると低く修正されます。

① 普通地



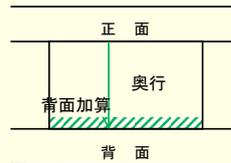
② 角地



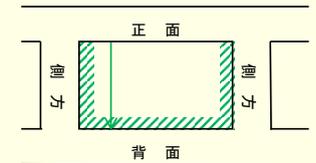
### ●接する街路の数による修正

角地・正背路線地・三四方路線地の場合は、普通地に比べて多くの街路に接していることを評価して、加算をします。

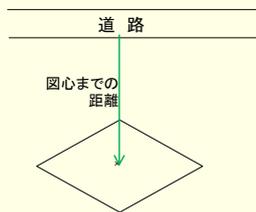
③ 正背路線地



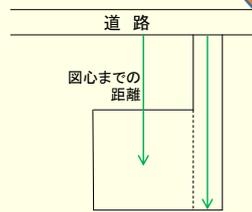
④ 三・四方路線地



⑤ 無道路地

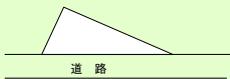


⑥ 袋地

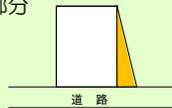


無道路地や袋地の場合は、街路に接していない部分について、接している画地とは異なる奥行修正を行います。

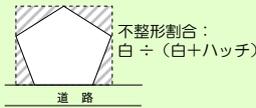
(1) 単独の三角地



(2) 分割計算による三角部分



(3) 形状が不整形



### ●その他の条件による修正

武蔵引田駅北口地区に存在するさまざまな画地の形状や土地の利用状況、道路との方角などに応じて、さらに修正係数を乗じます。

左記の条件を修正の要素としました。

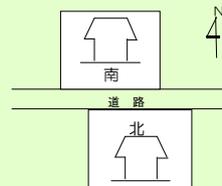
(4) 袋地部分の修正



(5) 無道路地の修正



(6) 道路に接する方向



(7) 土地利用現況による修正



整理前・後のすべての宅地についてこのような修正を行い、画地の「**m<sup>2</sup>当り指数**」を求めます。換地の地積は、整理前の指数（持ち点）を換地の「**m<sup>2</sup>当り指数**」で割ることで求められます。

土地区画整理事業の土地評価は、「宅地の利用価値」の違いを、整理前・後とも統一して公平に測るために行うもので、土地の値段を決める目的ではありません。評価が「円」ではなく指数（「個」または「点」）で示されるのもそのためです。

「第2回・第3回まちなみづくり懇談会」を開催しました

6月10日（日）に第1回を開催しましたが、引き続き、右記の日程で第2回及び第3回のまちなみづくり懇談会を開催しました。第1回と同じく、ワークショップ形式で意見交換を行いました。ご参加いただいた権利者の皆さまには貴重なご意見をいただきありがとうございました。



第3回の懇談会でまとめたご意見をもとに、現在、用途地域・地区計画にかかる東京都との協議の準備をしています。

用途地域及び地区計画の告示については、平成32年春を目指しています。

**第1回 6月10日（日） 市役所503会議室**  
○将来のまちなみについて意見交換

アンケート実施(まちなみイメージ・期待)

**第2回 7月 1日（日） イオンホール**  
○アンケートから各ゾーンの方向性を整理

**第3回 8月11日（土） イオンホール**  
○「都市計画」への落とし込み

用途地域・地区計画等にかかる都協議開始

平成32年春の告示を目指す

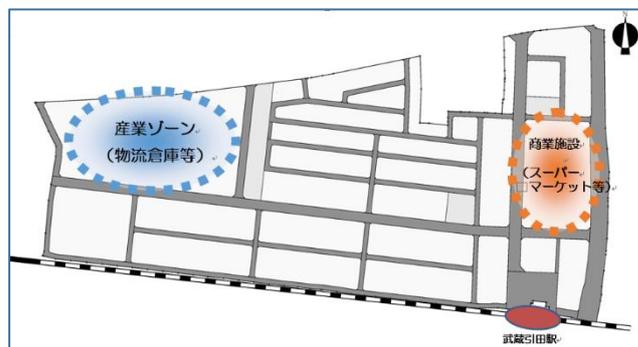
お知らせ

産業ゾーン・沿道ゾーン商業施設の進出企業公募について

産業ゾーンにて物流施設等の事業を行う事業者と、沿道ゾーンにて商業施設（スーパーマーケット）を立地する事業者について、あきる野市ホームページに掲載して募集いたしました。

あきる野市の一次選考を経た企業がプレゼンテーションを行い、各ゾーンでの利用を意向調査で示した権利者の皆様に投票いただき、事業者を決定いたします。

事業者の決定は11月下旬の予定です。



文化財本調査を実施します

地区内の一部の範囲（主に相談事務所の南側）にて、埋蔵文化財の本調査を実施します。車両の往来等にご注意ください。

期間：平成31年2月末まで（予定）

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

気軽に  
来てね

