

ニュース

使用収益開始ガイドブック説明会を実施いたしました

10月25日（月）～27日（水）に、引田相談事務所にて、希望者を対象に使用収益開始ガイドブック説明会を開催いたしました。ガイドブックについての説明の後には、質疑応答の時間を設け、活発な意見交換が行われました。ご参加いただいた皆様には、貴重な意見をいただきありがとうございました。なお、本説明会に参加できなかった方につきましては、疑問点等を随時受け付けておりますので、引田相談事務所までお越しください。

開催日時	場所	参加人数
令和3年10月25日 9:00～17:00※	引田相談事務所	39名
令和3年10月26日 9:00～17:00※	引田相談事務所	18名
令和3年10月27日 9:00～17:00※	引田相談事務所	29名

※各セッション説明 30分、質疑 15分

以下にガイドブック説明会での主な質疑と応答及び、ガイドブック説明会でお配りした宅地地盤の支持力についての資料をお示しします。



ガイドブック説明会での主な質疑と応答

仮換地証明書

Q：仮換地証明書の発行は有料か。

A：無料で発行いたします。

住所表記

Q：住所変更について、どのようになるのか。

A：建物移転と同時に、仮換地先を新たな地番として、まず住所登録をしていただきます。その後事業完了時の換地処分により、再度住所変更をしていただき、これが正式な住所となります。

保留地

Q：個人的に、保留地を買うことは出来るのか。

A：保留地は公募により販売する計画となっております。特定の個人の方に売却することは想定しておりません。

(2ページに続く)

ガイドブック説明会での主な質疑と応答（続き）

防災

Q：ハザードマップで黄色くなっているところは、事業が終わったら無くなるのか。

A：「東京都豪雨対策基本方針」に基づいて、浸水を抑制するように設計しております。

Q：電柱は宅地内に設置しないでいただきたい。

A：道路上の電柱は、通行上危険なこともあり、現在は宅地内への建柱が主流であります。こうした点を皆様にご理解・ご協力をいただきながら、事業を進めさせていただいております。

フェンス

Q：隣接地境にフェンスを設置する場合、規定はあるのか。

A：道路に面する側については、地区計画で形態が定められております。

Q：隣接地と同じ造成高の場合、フェンスは画地境の中央に設置してもよいか。

A：隣接地の所有者と共同で設置することは可能です。この場合、民法上はお互いの所有物となります。

擁壁

Q：擁壁（ようへき）とは何か。

A：土留め（斜面が崩れることを防ぐ構造物）のことです。

Q：擁壁は市が設置してくれるのか。

A：50センチ以下の高低差については、各権利者に設置をしていただくことになります。ただし、保留地（市所有地）の擁壁は市が設置いたします。

Q：擁壁を設置する際のルールはあるのか。

A：地盤の高い側の敷地内に設置することを原則といたします。

支持力（詳しくは3ページをご覧ください）

Q：従前が畑と宅地だった箇所で支持力（地盤の強さ）は変わるか。

A：畑、宅地とも、造成工事により表層を締め固めるので、両者に支持力の差はありません。

Q：宅地の支持力について、市が保証してほしい。

A：地盤調査（SWS試験）で支持力をチェックして、お引渡しすることになります。

Q：市が行う地盤調査の結果を示してほしい。

A：完成した宅地について調査した結果をお示しいたします。

Q：建築に当たって必要な試験費は補償されるのか。

A：設計費として補償費に含まれています。

Q：建築時の試験で支持力が不足する結果だった場合、市は改良工事を行うのか。

A：そのような結果は起こり得ないと考えます。万が一、そのようなことが生じた場合には、市が何らかの対応を行なう場面も想定されます。

Q：自分の換地先の土地が地盤改良工事を行なった場所かどうかが知りたい。

A：現在事業地内を広く調査しているところであり、現時点ではお示しすることが出来ません。

Q：農業ゾーン・生産緑地ゾーンの宅地地盤の支持力については、どのようになるか。

A：農地等の宅地地盤に関しては、支持力は求めないものとしております。これらの宅地では、地表より約1メートルに畑土を入れ、耕運を行なった上で、お引渡しいたします。（以上）

宅地地盤の支持力について

造成した宅地を皆さまにお渡しするにあたり、その地盤の **支持力*** を確認します。
この資料では、その確認方法について、簡単に解説いたします。

※専門的には「許容応力度」と呼びます。

『武蔵引田駅北口土地区画整理事業 宅地整備標準仕様』

① 一般戸建住宅地	農業ゾーン・生産緑地	産業ゾーン・商業ゾーン
30kN/m ² 以上を確保する。 [布基礎による戸建住宅] 支持力は「国土交通省告示第1113号」により確認する。	宅地地盤の支持力を求めないものとする。	建築側で基礎構造等の対応により、必要な支持力を確保するものとする。

造成地盤の「支持力」を確認(区画整理事業にて実施します)

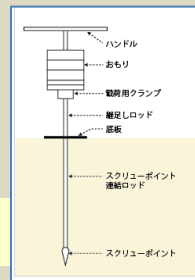
造成工事前にも「スクリューウェイト貫入試験」を行い、
現地盤の改良が必要な範囲を絞り込んでいます。

改良したうえで、造成工事を実施

② 造成した宅地の「支持力」を確認(区画整理事業にて実施します)

「スクリューウェイト貫入試験」

- 画地当たり 1 か所実施する
(画地が 240 m²を超える場合は 120 m²ごとに 1 か所)



試験結果から支持力を求める

- 住宅地盤品質協会推奨式 に当てはめる

30 kN/m²以上あるか?

No

改良工事を実施

- 該当層まで掘削して締め固める
- 必要に応じて石灰を混合して締め固める

Yes(確保を確認)

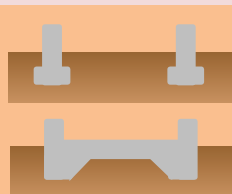
引き渡し

③ 建物に合わせて、適宜「支持力」を確認(建築主が実施する)

建物プランに応じて必要な基礎対策を実施してください

● 基礎の種類

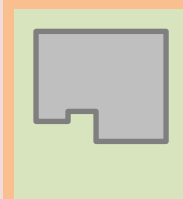
- 布基礎
30kN/m²以上
- ベタ基礎
20kN/m²以上



など

● 基礎の平面形状

基礎の位置に
対して調査



- 対策工を実施

第22回土地区画整理審議会を開催いたしました

10月4日（月）、あきる野市役所にて、「審議委員の委嘱任命式」及び「第22回土地区画整理審議会」を開催いたしました。今回は新任の4名の審議会委員を加えた新体制で開催され、活発な意見交換が行なわれました。

会長及び会長代理につきましては、第一期に引き続き会長に秋間荘一氏、会長代理に米田秀男氏が選出されました。

今回の審議会では、右記の4点の審議事項、及び1点の報告事項がございました。

第3回仮換地の指定は、2筆を対象に5号指定（従前地の使用収益を停止して、仮換地の使用収益開始日を別に定める指定）し、工事等を進める件を諮問し、原案通り承認の答申を頂きました。

仮換地を定めない宅地の使用収益停止は、上記に伴って、不用となる私道1筆を対象として、換地を定めない通知を行う件を諮問し、原案通り承認の答申を頂きました。

宅地整備標準仕様（案）につきましては、一般宅地において周囲との高低差が50cmを超える場合に、L型コンクリート擁壁を設置することができることといたしました。また、市が保有する保留地は、隣接する宅地の高低差が50cm以内でもブロック積みとすることができることといたしました（一般の宅地には関係ありません）。宅地の引渡しにつきましては、一般戸建ての住宅地の地盤強度の基準（概ね10ト/坪）以上を確保する旨を説明させていただきました。

<第22回審議会 審議事項>

- ①会長及び会長代理の選出について
- ②議席の決定について（審議委員の席次）
- ③仮換地の指定について（第3回）（諮問第19号）
- ④換地を定めない宅地の使用収益停止について（諮問第20号）（私道に対して）

<第22回審議会 報告事項>

- ・宅地整備標準仕様（案）の報告について

お知らせ

武蔵引田駅北口土地区画整理事業の進め方について

かわら版29号において、国及び東京都の今年度の補助金の内示額が低く（約47%）、これにより、財源の確保など事業への影響が懸念されることをお伝えいたしました。

市としては、予定した事業期間を守りながら本事業を進めることが、地域の生活環境の向上や産業の活性化のより早い実現につながり、市の利益にもなると考えます。

そのため、令和3年度は減額分を補正予算で補いました。市では引続き、国及び東京都へ補助金の確保を働きかけながら、本事業を予定通り進めていくこととしております。

区画整理についてのご相談は

●あきる野市区画整理推進室

（引田相談事務所）

〒190-0142 あきる野市伊奈 652 番 3

(☎)042-518-2922

新しい事務所にも
気軽に来てね！

