第１回あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議　次第

日　時　　令和２年１月２１日（火）午後２時
場　所　　あきる野市役所別館３階　第一会議室

１　開　会

２　委嘱書交付

３　市長挨拶

４　委員紹介　**【資料１】**

５　委員長及び副委員長選任　**【資料１】**

６　委員長及び副委員長挨拶

７　議事等

（１）　会議の傍聴の取り扱い等について　**【資料２】**

（２）　秋多都市計画事業　武蔵引田駅北口土地区画整理事業について　**【資料３～５】**

（３）　市による事業費縮減方策及び合理化方策について　**【資料６】**

８　その他

９　閉　会

配布資料
・第１回あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議　次第
・資料①－１　あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議設置要領
・資料①－２　あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議委員名簿
・資料②　あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議の傍聴の取り扱い等について（案）
・資料③　武蔵引田駅北口土地区画整理事業　事業概要
・資料④　秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業　事業計画書等
・資料⑤　武蔵引田駅北口土地区画整理事業　市長就任後の経過
・資料⑥　武蔵引田駅北口土地区画整理事業　見直し検討案等
※　資料①～⑥は事前送付したものである。

資料①－１

あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議設置要領

令和元年１２月２３日

（目的及び設置）

第１条　武蔵引田駅北口土地区画整理事業の円滑な実施に当たり、同事業に係る費用（以下「事業費」という。）の縮減方策、同事業に係る業務（以下「業務」という。）の合理化方策等を検討するため、あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　検討会議は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について検討する。

（１）　事業費の縮減方策に関すること。

（２）　業務の合理化方策に関すること。

（３）　その他市長が必要と認めること。

（組織）

第３条　検討会議は、委員６人以内をもって組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

（１）　識見を有する者

（２）　その他市長が必要と認める者

（任期）

第４条　委員の任期は、１年以内とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（謝礼）

第５条　委員には、予算の範囲内で謝礼を支払う。　※　委員長：10,000円／回　委員：9,500円／回

（役員）

第６条　検討会議に、次に掲げる役員を置く。

（１）　委員長　１人

（２）　副委員長　１人

２　役員は、委員の中から互選する。

（役員の職務）

第７条　委員長は、会務を総括し、委員会を代表する。

２　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第８条　委員会は、必要の都度、会議を開催するものとし、委員長が招集する。

２　会議の議長は、委員長をもって充てる。

３　委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

４　委員長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め意見を聴くことができる。

（会議の公開）

第９条　会議は、公開する。ただし、委員長が必要と認めるときは、出席委員の過半数の同意を得て、これを公開しないことができる。

（傍聴）

第１０条　会議を傍聴しようとする者は、委員長の許可を得なければならない。

２　傍聴人の定員は、１０人とする。ただし、委員長が特に必要があると認めるときは、これを変更することができる。

３　委員長は、傍聴人が会議の秩序を乱し、若しくは妨げとなるような行為をするとき、又は指示した事項に従わないときは、退場を命ずることができる。

（庶務）

第１１条　委員会の庶務は、企画政策部企画政策課において処理する。

附　則

この要領は、決定の日から施行する。

資料①－２

あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議　委員名簿

（敬称略　５０音順）

No.	氏名	役職等	備考
1	石井恒利	元東京都市長会事務局長/元東京都都市整備局理事 （都市基盤部長）	
2	風野康男	区画整理コンサルタント	
3	髙野利光	元日野市役所職員	
4	西浦定継	明星大学　理工学部教授	
5	野口和雄	有限会社　野口都市研究所　都市プランナー	
6	簗瀬範彦	日本大学上席客員研究員 一般社団法人全日本土地区画整理士会　理事	

資料②

あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議の傍聴の取り扱い等について（案）

１　会議の公開及び傍聴について

「あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議」（以下「検討会議」という。）の会議は、検討会議設置要領第９条の規定により、原則として公開とし、委員長の許可のもと、傍聴することができます。

２　傍聴の人数について

傍聴人の定員は、１０人とします。ただし、委員長が特に必要があると認めるときは、これを変更することができます。

【参考】傍聴受付の流れ

（１）傍聴申込書を記載し、受付に提出してもらう。

（２）傍聴申込書を受け付ける。傍聴申込書は各自で持っていてもらう。

＜傍聴申込者が定員内であった場合＞

（３）傍聴申込者に注意事項を伝える。

（４）傍聴申込書と引換えに、ナンバー入りの傍聴券を配り、会議室に入室してもらう。また、入室の際、会議資料を渡す（個人情報等が記載されているものを除く）。

＜傍聴申込者が定員を越えた場合＞

（３）傍聴申込者に注意事項を伝える。

（４）傍聴申込書と引換えに、抽選を行う。

（５Ａ）当選した方には、ナンバー入りの傍聴券を配り、会議室に入室してもらう。また、入室の際に会議資料を渡す（個人情報等が記載されているものを除く）。

（５Ｂ）落選した方の申込書を回収する。

３　会議録等の公表について

会議録は、毎回作成し、委員が内容を確認した上で、会議資料とともに、市ホームページ上に掲載します（個人情報等が記載されている箇所を除く）。

武蔵引田駅北口土地区画整理事業　-事業概要-

資料　③

1　地区の概要

1-1　あきる野市の位置

本市は、市街地の広がる関東平野と緑豊かな関東山地が接する東京都心部から４０～５０ｋｍ圏に位置し、秋川と平井川の二つの河川を軸として、比較的緩やかな秋川丘陵・羽村草花丘陵に囲まれる秋留台地と呼ばれる平坦部と、奥多摩の山々に連なる山間部により形成されている。

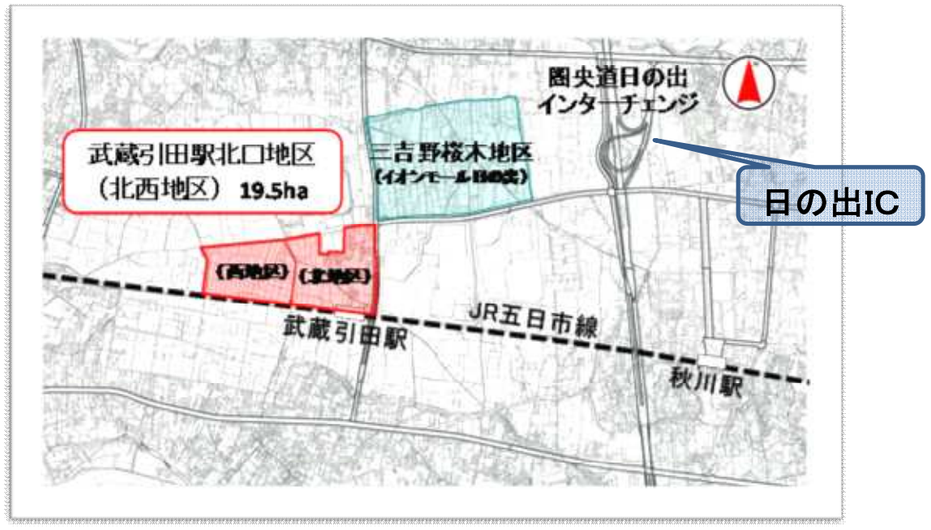
1-2　上位計画における武蔵引田駅周辺地区の位置付け

「あきる野市総合計画」に基づく「あきる野市都市計画マスタープラン」では、 圏央道や幹線道路、JR五日市線を中心とした交通軸に拠点の整備を図ることとしており、武蔵引田駅周辺地区は産業系複合市街地の形成を進める拠点として位置付けられている。

土地利用計画図(「あきる野市都市計画マスタープラン」H23．3)

2　事業の概要（案）

土地区画整理事業を予定する武蔵引田駅北口地区は、JR五日市線武蔵引田駅の北側に位置する。北地区及び西地区からなり、面積は約１９.5haとなっている。

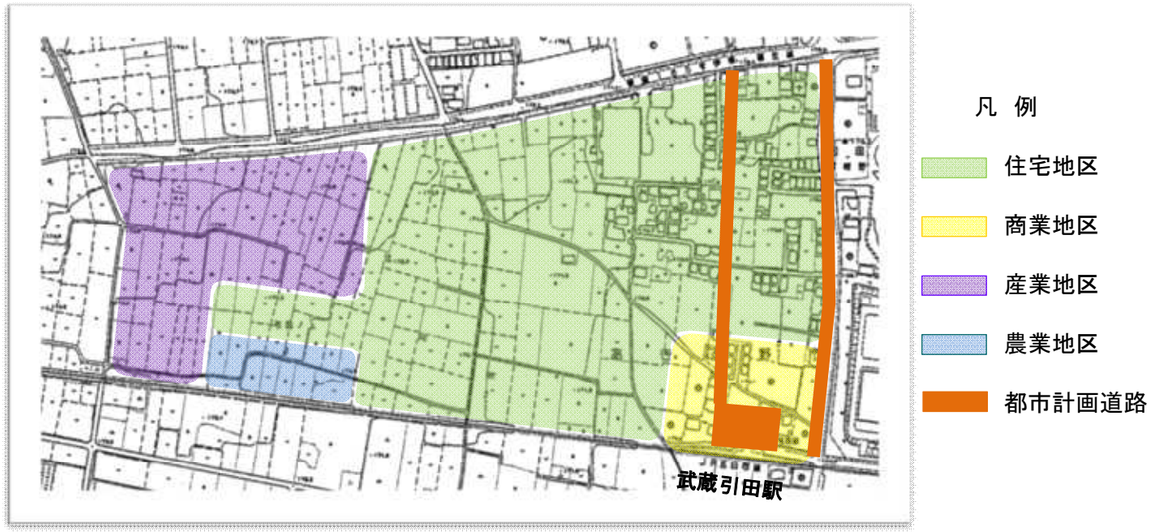


2-1　まちづくりの方針

武蔵引田駅北口地区については、土地区画整理事業により、駅前広場や区画道路及び公園等の都市基盤の整備を行い、利便性の高い駅前空間を創出するとともに、住宅・商業・工業及び集合農地の街区を配置し、職住近接による住・商・工・農のバランスの取れた複合市街地の形成を行う。

2-2　計画の概要

- 事業の名称：秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業
- 施行者：あきる野市　　・施行面積：約１９.５ｈａ
- 減歩率：約３０％（公共減歩：約23%、保留地減歩：約7%）



＜事業費内訳＞

区　分	金　額	割　合
築造費	約２３億円	32.4%
移転費	約１９億円	26.8%
整地費等	約　６億円	8.4%
調査設計費	約１９億円	26.8%
その他	約　４億円	5.6%
計	約７１億円	100.0%

＜財源内訳＞

区　分	金　額	割　合
国庫交付金	約１６億円	22.5%
東京都補助金	約　５億円	7.0%
保留地処分金	約16億円	22.5%
市負担金	約34億円	48.0%
計	約７１億円	100.0%

2-3　武蔵引田駅北口土地区画整理事業 想定スケジュール

項　目	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8~R12
都市計画決定	■												
事業認可		■			■								
換地設計			■	■	■	■							
移転・造成工事							■	■	■	■	■	■	
換地清算事務													■

資料 ④

2018.6.18

秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業

事　業　計　画　書

認　　可	平成２８年　３月　１日		公　　告	平成２８年　３月　７日
第１回変更	平成３０年１０月　１日		公　　告	平成３０年１０月　５日

あ　き　る　野　市

変更理由

・換地設計に伴い区画道路等の変更を行う。
・過年度実績及び残事業を考慮し、年度別歳入歳出資金計画表の変更を行う。

目　　次

第１　土地区画整理事業の名称等 1
（１）土地区画整理事業の名称 1
（２）施行者の名称 1
第２　施行地区 1
（１）施行地区の位置 1
（２）施行地区位置図 1
（３）施行地区の区域 1
（４）施行地区区域図 2
第３　設計の概要 2
１．設計説明書 2
（１）土地区画整理事業の目的 2
（２）施行地区内の土地の現況 2
（３）設計の方針 4
（４）整理施行前後の地積 6
（イ）土地の種目別施行前後対照表 6
（ロ）減歩率計算表 8

（５）保留地の予定地積.....８
（６）公共施設整備改善の方針.....８
（イ）首都圏整備計画との関連.....８
（ロ）都市計画との関連.....９
（ハ）都市計画道路の整備.....１０
（ニ）区画道路の整備.....１０
（ホ）特殊道路の整備.....１０
（ヘ）公園の整備.....１０
（ト）水路及び排水施設の整備.....１０
（チ）公共施設整備計画.....１１
（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要.....１２
２．設計図.....１２
第４　事業施行期間.....１２
第５　資金計画書.....１３
１．収入.....１３
２．支出.....１４
３．年度別歳入歳出資金計画表.....１６

秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業
事　　業　　計　　画

第１　土地区画整理事業の名称等

（１）土地区画整理事業の名称
秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業

（２）施行者の名称
あきる野市

第２　施行地区

（１）施行地区の位置
本地区は、都心から西方約４５km、周辺を河川と丘陵・山岳で囲まれた平坦な「秋留台地」の中央部に位置し、首都圏中央連絡自動車道日の出インターチェンジの西方約１．６km、ＪＲ五日市線武蔵引田駅北側にある。
東側に秋多都市計画道路３・４・１３号引田平井線（市道Ｉ―１２号線）、西側に市道伊奈-９６号線、南側にJR五日市線、北側に都道１６５号伊奈・福生線（一部秋多都市計画道路３・４・５号平沢平井線）により囲まれた、東西約０．７km、南北約０．３kmの長方形に近い面積約１９．５haの区域であり、市の総合計画後期基本計画では産業系複合市街地の形成を図る地区に位置付けられた地区である。

（２）施行地区位置図
「別添図面のとおり」

（３）施行地区の区域
本地区の区域は、あきる野市引田字阿岐野、字櫻ノ岡及び伊奈字引田ノ上の各一部である。

（４）施行地区区域図

「別添図面のとおり」

第３　設計の概要

１．設計説明書

（１）土地区画整理事業の目的

本地区は、平成７年に秋川市と五日市町が合併し「あきる野市」が誕生したことにより市の中心部となった。平成１４年、首都圏中央連絡自動車道日の出インターチェンジ開業により交通利便性が向上し、平成１９年、三吉野桜木地区（組合区画整理）にイオンモール日の出が開業するなど、本地区の周辺開発が進んでいる。このため、平成２３年に策定したあきる野市都市計画マスタープランにおいて、産業の活性化と良好な居住環境の創出を図るため、業務地、商業地、住宅地、農地がバランスよく配置された産業系複合市街地の整備を進めることが位置付けられた。

武蔵引田駅は多くの市民が利用する市の主要な駅であるが、駅周辺は都市基盤が未整備となっているため、生活利便施設等の立地など、駅が本来有する機能の集積が立ち遅れている。また、本地区は圏央道日の出インターチェンジに近接し、産業系企業の立地が可能であるが、そのポテンシャルを活かし切れていない。

この地区の特徴を活かすため、政策誘導的に、市施行による土地区画整理事業を実施し、駅前広場、道路や公園など公共施設の整備改善を行う。

本事業は、これまで主に農地として利用されてきた土地について、職住近接による住・商・工・農のバランスの取れた利便性の高い複合型市街地への転換を図り、計画的な土地利用転換を推進することを目的とする。

（２）施行地区内の土地の現況

本地区は秋留台地の中心部にあり、これまで畑作を中心とした農耕が行われてきた。平成２７年３月まで市街化調整区域であったことから、昭和４０年代に行われた宅地開発以外、新たな宅地利用はほとんど見られない状況である。

①地区内人口・人口密度

地区内には、住宅家屋が　１０１棟あり、居住人口は約２０４人、人口密度は約１０人／ha である。

②土地利用状況

本地区の北東部に昭和４０年代に行われた住宅開発、駅周辺に一部店舗、住宅、駐車場及び駐輪場が点在している。北側の都道

沿いの一部では、工場跡地を利用した住宅地開発が行われているが、その他は農地が大半を占めている。

登記簿では、農地　８５％、宅地　　８％、雑種地　２％、公衆用道路　　５％となっている。

③道路・公園の状況

本地区の東側にある秋多都市計画道路３・４・１３号引田平井線（市道　Ｉ－１８　号線）の現道西側は用地買収が行われていないが、現道東側は用地買収がほぼ完了している。地区北側の都道１６５号伊奈・福生線（一部秋多都市計画道路３・４・５号平沢線）は幅員１８ｍで整備が完了しており、その他の道路は開発行為の道路を除き、ほとんどが幅員３ｍ未満である。なお、地区内には、公園は一か所も整備されていない。

④建物の高度化の傾向

ほとんどの建物は１～２階建であり、高度化の傾向はない。

⑤地　勢

地形は、際立った起伏はなく、西から東に向けて約１％のなだらかな傾斜があり、地区の最高点は北西部端都道沿いで１７５．４ｍ、最低点は東側市道　Ｉ－１８　号線踏切から北に約１００ｍ地点で１６９．１ｍである。

地層は大部分の表層が関東ローム層（赤土層）に覆われており、その下にはレキ層が堆積している。

⑥水路の状況

地区内には水路は存在しない。

⑦上下水道・ガス等供給処理施設の現況

上水道は全戸に供給されているが、都市ガスが未供給でありプロパンガスが使われている。
また、下水道は汚水、雨水ともに整備されていない。

⑧公益施設の状況

地区外南東部にＪＲ五日市線武蔵引田駅、地区外東部には、公立阿伎留医療センターがある。

⑨工場の立地状況

地区内には工場は存在しない。

⑩学校等文教施設の状況

地区内に小学校、中学校の教育施設はなく、学校区は、小学校はあきる野市立一の谷小学校、同増戸小学校、中学校はあきる野市立西中学校、同増戸中学校に属している。

（３）設計の方針

本地区は、市の中心地にふさわしい「利便性の高い複合型市街地」を形成することを目的とし、本事業において都市基盤の整備を次のような方針により設計する。

①土地利用計画

秋多都市計画道路３・４・１３号引田平井線、都道１６５号伊奈・福生線（一部秋多都市計画道路３・４・５号平沢平井線）及び秋多都市計画道路３・４・１８号武蔵引田駅北口線（駅前広場を含む）沿道については、沿道利用に配慮した土地利用を図り、居住者の生活利便に資する施設の立地を誘導する。また、農住混在の防止を図りつつ営農環境を維持できる農地の集約化を誘導するとともに、良好な住環境を確保できる低層低密の住宅地を配置する。地区内北西部には、日の出インターチェンジに近接した利便性を活かし、産業系企業を誘致するため、産業系業務地を配置する。さらに、武蔵引田駅周辺には、駅利用者の利便性の向上や日常生活を支える施設の集積を図るため、商業地を配置する。

②人口計画

人口計画は、計画人口約１，０００人、人口密度約７４人／ha として計画する。

③公共施設計画

地区内の道路は、適正な交通分担が図れるように、都市計画道路、区画道路、特殊道路とする。

都市計画道路は、安全で円滑な交通処理並びに沿道環境の保全を図るため秋多都市計画道路３・４・１８号武蔵引田駅北口線

（駅前広場を含む）を整備する。秋多都市計画道路３・４・１３号引田平井線については、ＪＲ五日市線との交差部が道路オーバーで計画されているが、武蔵引田駅南口の市街地整備事業に合わせ整備することとし、本事業では平面暫定整備する。

区画道路は、都市計画道路を補完し、良好な住環境を創出するため東西補助幹線道路を整備するほか、地区内の土地利用計画に合わせて整備する。

特殊道路は、歩行者の利便性に配慮し、 歩行者専用道路として適宜整備する。

公園については、住居系エリアに整備し、歩道によってネットワークを形成する。

④供給処理施設の設計

上水道は、東京都水道局より全戸に供給されており、既設管については道路計画に合わせ本事業で移設する。新設管については、管理者と協議の上、事業の進捗に合わせて敷設する。

下水道については、雨水、汚水とも未整備であるため、本事業の進捗に合わせて整備する。雨水は下流管が未整備なため、地区内の幹線道路及び公園等に貯留浸透施設を設置する。汚水は別事業として市が整備する。

また、電気及びガス・電話についても、各事業者と協議の上、新設及び移設を行う。

⑤公益施設の整備計画

学校は、本地区が含まれる近隣住区において充足されているので新設しない。

⑥建築物整備計画

地区計画の導入を図り、景観の維持に努めつつ調和のとれた快適なまち並みを創出する。

（4）整理施行前後の地積

（イ）土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前			施行後		備考
			地積(㎡)	割合(%)	筆数	地積(㎡)	割合(%)	
公共用地	地方公共団体所有地	道路	14,033.41	7.20	89	44,075.76	22.62	
		駅前広場	—	—	—	2,940.07	1.51	
		公園	—	—	—	6,000.79	3.08	
		計	14,033.41	7.20	89	53,016.62	27.21	
	公共用地計		14,033.41	7.20	89	53,016.62	27.21	
宅地	民有地	畑	143,882.32	73.84	229	128,830.22	66.12	
		宅地	15,035.39	7.72	125			
		公衆用道路	854.21	0.44	17			
		雑種地	1,685.00	0.86	6			
		鉄道用地	769.21	0.40	11			
		計	162,226.13	83.26	388			

宅地	公有地	普通財産	1,029.00	0.53	3			
		—	—	—	—			
		あきる野市有地	16,012.00	8.22	19			
		計	17,041.00	8.75	22			
	宅地計		179,267.13	92.01	410	128,830.22	66.12	
保留地			—	—	—	13,000.00	6.67	
測量増			1,546.30	0.79	—	0.00	0.00	
合計			194,846.84	100.00	499	194,846.84	100.00	

（ロ）減歩率計算表

整理前宅地地積（台帳地積）①	同更正地積（測量増減を加減したもの）②	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積③	保留地を除いた宅地地積④	公共減歩地積⑤＝②－③	公共保留地を合算した減歩地積⑥＝②－④	公共減歩率⑤／②	公共保留地合算減歩率⑥／②
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
179,267.13	180,813.43	141,830.22	128,830.22	38,983.21	51,983.21	21.56	28.75

（５）保留地の予定地積

整理前宅地価格総額（予想）⑦＝②×⑪	整理後宅地価格総額（予想）⑧＝③×⑩	宅地価格総額の増加額⑨＝⑧－⑦	整理後㎡当たり予定価格⑩	保留地として取り得る最大地積 Rmax＝⑨／⑩	保留地の予定地積 R	割合 R／Rmax	摘要（整理前単価）⑪
千円	千円	千円	円／㎡	㎡	㎡	%	円／㎡
14,103,447	17,345,835	3,242,388	122,300	26,512	13,000	49.03	78,000

（６）公共施設整備改善の方針

（イ）首都圏整備計画との関連

近郊整備地帯　　昭和４１年５月３０日（首都圏整備委員会告示第１号）

（ロ）都市計画との関連

事項			年月日	備考
市街化区域			平成２７年３月２０日	東京都告示第 473 号
地域地区	用途地域	第一種低層住居専用地域	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 24 号
		第一種中高層住居専用地域	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 24 号
		準工業地域	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 24 号
	その他の地域地区	第一種高度地区	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 25 号
		第二種高度地区	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 25 号
		準防火地域	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 26 号
都市施設	道路	秋多都市計画道路 3・4・13 号引田平井線（幅員１８ｍ）	平成元年６月１６日	東京都告示第 679 号
		秋多都市計画道路 3・4・18 号武蔵引田駅北口線（幅員１６ｍ）	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 29 号
	下水道	あきる野市公共下水道	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 30 号
市街地開発事業		秋多都市計画土地区画整理事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 28 号
地区計画		武蔵引田駅周辺地区地区計画	平成２７年３月２０日	あきる野市告示第 27 号

（ハ）都市計画道路の整備

秋多都市計画道路３・４・１８号武蔵引田駅北口線（駅前広場２，９４０㎡を含む）は、幅員１６m「歩道３．５m－車道９．０m－歩道３．５m」とし、歩車道アスファルト舗装で整備する。

秋多都市計画道路３・４・１３号引田平井線は、幅員１８～２５．７m「歩道３．５m－車道（１１．０m～１８．７m）－歩道３．５m」とし、歩車道アスファルト舗装で整備する。

（ニ）区画道路の整備

区画道路は、幅員１２m「歩道２．５m－車道７．０m－歩道２．５m」とし、歩車道アスファルト舗装の東西補助幹線道路を整備する。産業系の土地利用を図る業務地は、幅員１０m「車道７．０m－片側歩道３．０m（歩車道アスファルト舗装）」及び幅員９m「車道６．０m－片側歩道３．０m（歩車道アスファルト舗装）」並びに幅員８m「車道アスファルト舗装」で整備する。住宅地は、幅員６m「車道アスファルト舗装」で整備する。

（ホ）特殊道路の整備

特殊道路は、幅員を４mとし、アスファルト舗装及びＬ型側溝で整備する。

（ヘ）公園の整備

公園は、誘致距離を勘案し、公園　３　箇所を整備する。

（ト）水路及び排水施設の整備

雨水排水施設は地区内の地形を考慮しその系統を整え、地区全域を対象に雨水浸透施設を整備する。

（チ）公共施設整備計画

区分		名称番号	種別	形状寸法			整備計画	摘要
				幅員（m）	延長（m）	面積（㎡）		
道路	幹線道路	秋多都市計画道路 ３・４・１３号 引田平井線		18～ 25.7	368	8,084	『歩道 3.5m－車道(11.0m～18.7m)－歩道 3.5m』 一部平面で暫定整備する。（主線隅切部含む。） 車道：AS 舗装　歩道：AS 舗装	平成元年 6 月 16 日 東京都告示第 679 号
		秋多都市計画道路 ３・４・１８号 武蔵引田駅北口線	◇	16.0	301	7,861	『歩道 3.5m－車道 9.0m－歩道 3.5m』 駅前広場 2,940 ㎡含む 車道：AS 舗装　歩道：AS 舗装	平成 27 年 3 月 20 日 東京都告示第 29 号
		小　計			669	15,945		
	区画道路	幅員　12m		12.0	696	8,387	『歩道 2.5m－車道 7.0m－歩道 2.5m』 車道：AS 舗装　歩道：AS 舗装	
		幅員　10m		10.0	143	1,457	『車道 7.0m－片側歩道 3.0m』 車道：AS 舗装　歩道：AS 舗装	
		幅員　９m		9.0	29	264	『車道 6.0m－片側歩道 3.0m』 車道：AS 舗装　歩道：AS 舗装	
		幅員　８m		8.0	100	820	『車道 8.0m』 車道：AS 舗装	
		幅員　６m		6.0	3,279	19,880	『車道 6.0m』 車道：AS 舗装	
		小　計			4,247	30,808		

	特殊道路	幅員　　４ｍ	4.0	66	263	AS 舗装とし、Ｌ型側溝を設ける。	
		小　計		66	263		
	道　路　計			4,982	47,016		
公園		１　号　公　園			1,030	外柵、植栽等を設ける。	
		２　号　公　園			1,400	外柵、植栽等を設ける。	
		３　号　公　園			3,571	外柵、植栽等を設ける。	
		―			―	―	
	公　園　計				6,001		
合計					53,017		

（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要

上水道及びガス管は、各事業管理者と協議し、道路計画に合わせて新設する。

２．設計図

「別添図面のとおり」

第４　事業施行期間

平成２８年３月７日から平成 ３８年３月３１日まで

第５　資金計画書

１．収入

区　　分	金額（千円）	摘　　要
国　庫　補　助　金	1,602,079	交　付　金　・・・・・・・・・・・・・・・・・　1,510,609　千円 内訳　秋多都市計画道路 3･4･13 号,　秋多都市計画道路 3･4･18 号（駅前広場含む）,　区画道路（補助幹線道路 12m） 国土交通省負担金　雨水抑制策負担金　・・・・・　91,470　千円
東　京　都　補　助　金	485,176	内訳　秋多都市計画道路 3･4･13 号,　秋多都市計画道路 3･4･18 号（駅前広場含む）
あ　き　る　野　市　負　担　金	3,436,733	市単独費
保　留　地　処　分　金	1,589,900	保留地単価　122,300　円／㎡　×　13,000　㎡
合　　計	7,113,888	

２．支出

事　　項				単位	事業量	事業費（千円）	摘　　要
公共施設整備費	築造	道路築造	都市計画道路	m	669.03	601,727	
			区画道路	m	4,247	757,847	
			特殊道路	m	66	8,583	
			道路計			1,368,157	
		公園施設費		㎡	6,000	100,705	
		雨水流出抑制施設費		m	1,210.30	385,636	
		計				1,854,498	
	移転	建物移転費		棟	95	1,549,472	
		立木農作物移転費				110,412	
		工作物等移設費				5,794	
		計				1,665,678	
	移設	電柱等移設費		式		42,600	
		電話電纜移設費		式		17,400	
		上水道管移設費		m	794.60	175,751	

		計			235,751	
	公共施設整備費計				3,755,927	
法第2条第2項該当事業費		上水道	m	5,985.60	405,159	
		ガス	m	5,717.40	75,639	
		計			480,798	
整地費			㎡	141,770	193,320	
工事雑費					443,005	
調査設計費					1,860,000	埋設文化財調査費含む
工事費計					6,733,050	
損失補填費					132,902	
補償費計					132,902	
借入金利子					40,735	
計					6,906,687	
事務費					207,201	
合計					7,113,888	

３．年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	計
歳出	工事費	108,817	206,843	251,148	1,355,143	1,463,607	1,282,189	729,529	605,767	535,210	194,797	6,733,050
	補償費	0	0	7,000	40,712	42,662	36,681	5,847	0	0	0	132,902
	利子	0	0	0	11,629	8,855	7,757	4,414	3,665	3,238	1,177	40,735
	事務費	4,179	5,741	7,457	41,769	45,041	39,458	22,450	18,642	16,470	5,994	207,201
	計	112,996	212,584	265,605	1,449,253	1,560,165	1,366,085	762,240	628,074	554,918	201,968	7,113,888

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	計
歳入	国庫補助金	0	39,159	66,000	323,717	287,734	253,609	186,608	192,891	169,259	83,102	1,602,079
	東京都補助金	0	16,020	27,000	101,319	102,809	86,644	42,065	44,976	39,348	24,995	485,176
	あきる野市負担金	112,996	157,405	172,605	1,024,217	1,010,632	469,367	136,092	151,722	107,826	93,871	3,436,733
	保留地処分金	0	0	0	0	158,990	556,465	397,475	238,485	238,485	0	1,589,900
	計	112,996	212,584	265,605	1,449,253	1,560,165	1,366,085	762,240	628,074	554,918	201,968	7,113,888

平成二十七年八月作成（裏面は平成二十五年三月現在）・平成二十八年五月更新（表面のみ）

あきる野市都市計画図

市街化区域・市街化調整区域、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画、道路、河川、公園等

（注） 本図に示す用途地域、道路、河川、公園などの境界線は、概略を示すもので、詳細については、「あきる野市都市整備部」に備え置く「指定図書」を閲覧してください。

1：30,000

凡例

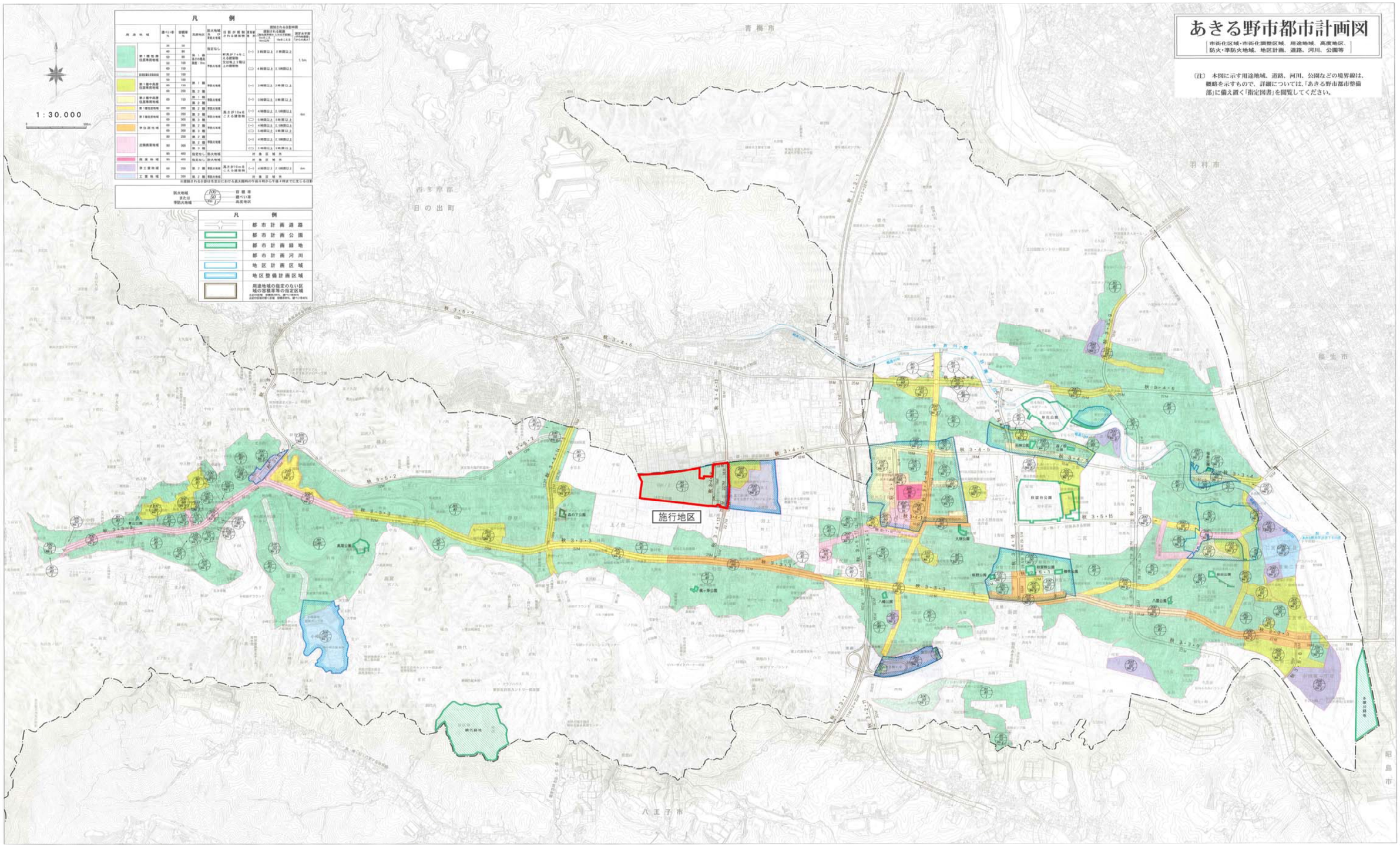
用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火地域または準防火地域	日影が規制される建築物	建築物の高さ	規制される日影時間
第1種低層住居専用地域	30	50	指定なし	指定なし	軒高が7mをこえる建築物または地上3階以上の建築物	(一)3時間以上	2時間以上
	40	80	第1種高さの最高度10m				1.5m
	50	80		準防火地域		(二)4時間以上	3時間以上
	50	100					
	60	150					
第2種低層住居専用地域	50	100			高さが10mをこえる建築物		
	50	150		準防火地域			
第1種中高層住居専用地域	60	150		準防火地域	第1種	(一)3時間以上	2時間以上
	60	200			第2種		4m
第2種中高層住居専用地域	60	150		準防火地域	第1種	(一)3時間以上	2時間以上
					第2種		
第1種住居地域	60	200		準防火地域	第1種	(一)4時間以上	2.5時間以上
					第2種	(二)5時間以上	3時間以上
第2種住居地域	60	200		準防火地域	第1種	(一)4時間以上	2.5時間以上
					第2種	(二)5時間以上	3時間以上
準住居地域	60	200		準防火地域	第1種	(一)4時間以上	2.5時間以上
					第2種	(二)5時間以上	3時間以上
近隣商業地域	80	300		準防火地域	第1種	(一)4時間以上	2.5時間以上
					第2種	(二)5時間以上	3時間以上
	80	200		準防火地域	第1種		
					第2種		
	80	300		準防火地域	第1種		
					第2種		
商業地域	80	400	指定なし	防火地域	対象区域外		
準工業地域	60	200	指定なし	防火地域	対象区域外		
			第2種	準防火地域	高さが10mをこえる建築物	(一)4時間以上	2.5時間以上
工業地域	60	200	第2種	準防火地域	対象区域外		

※規制される日影は冬至日における最大規模の午前8時から午後4時までに生じる日影

防火地域または準防火地域 — 100/50/80 — 容積率 / 建ぺい率 / 高度地区

凡例

- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 都市計画緑地
- 都市計画河川
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 用途地域の指定のない区域の容積率等の指定区域
  - 法定の容積率（容積率100%、建ぺい率60%）
  - 法定の容積率と異なる容積（容積率80%、建ぺい率40%）

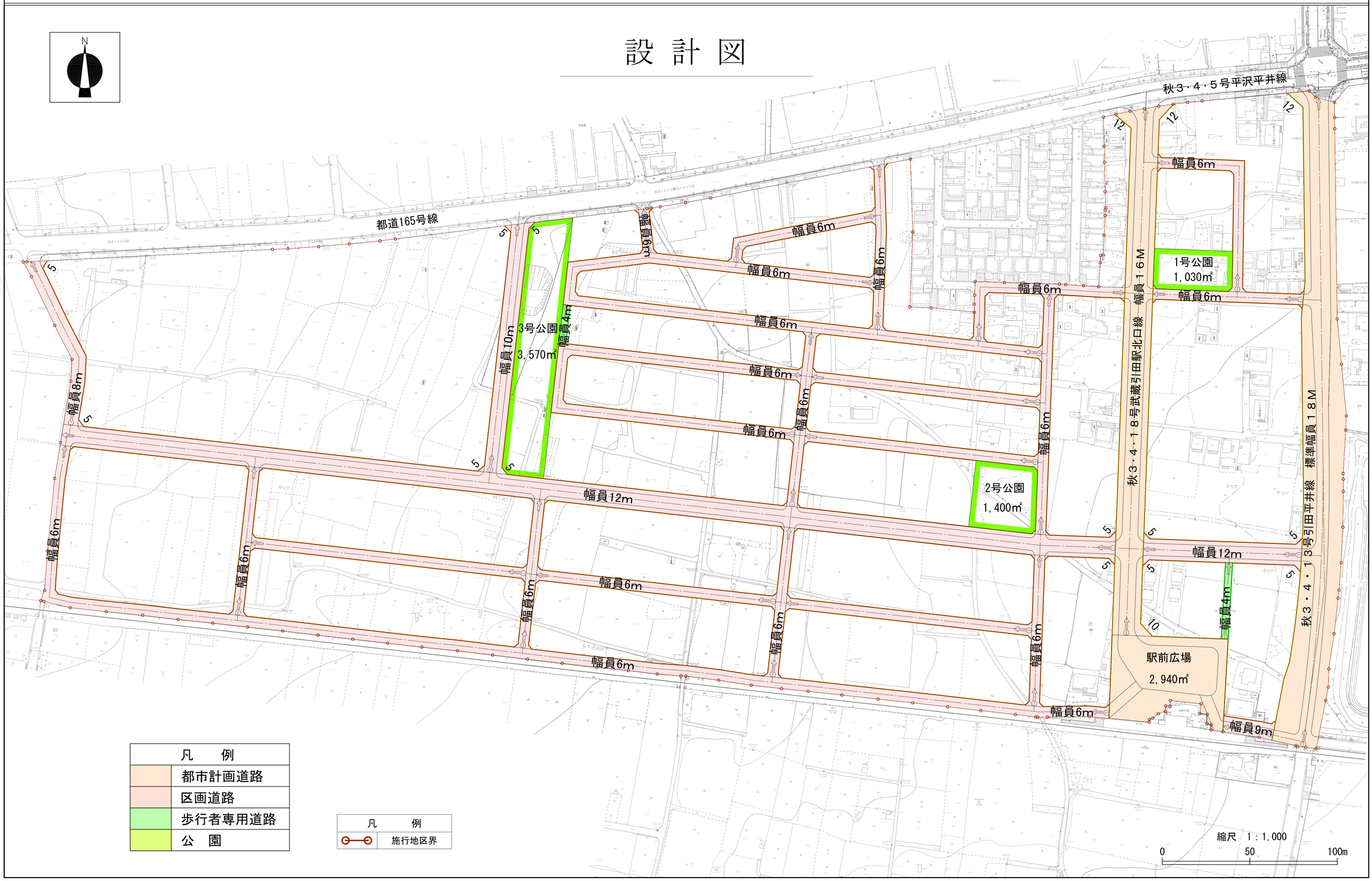


秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業　区域図

秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業

縮尺 A1=1:1,000（A3=1:2,000）

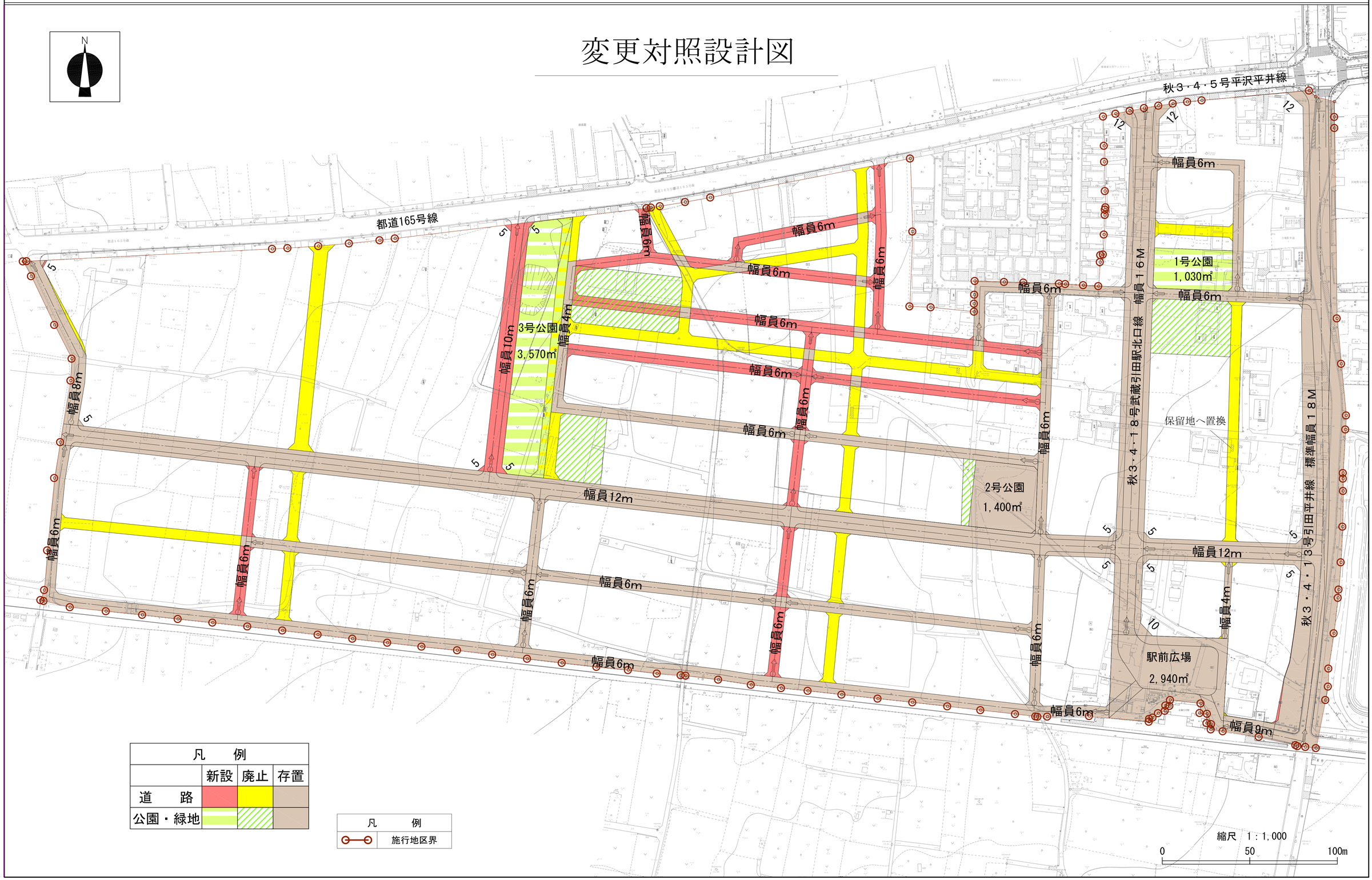
設 計 図



秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業

縮尺 A1=1:1,000（A3=1:2,000）

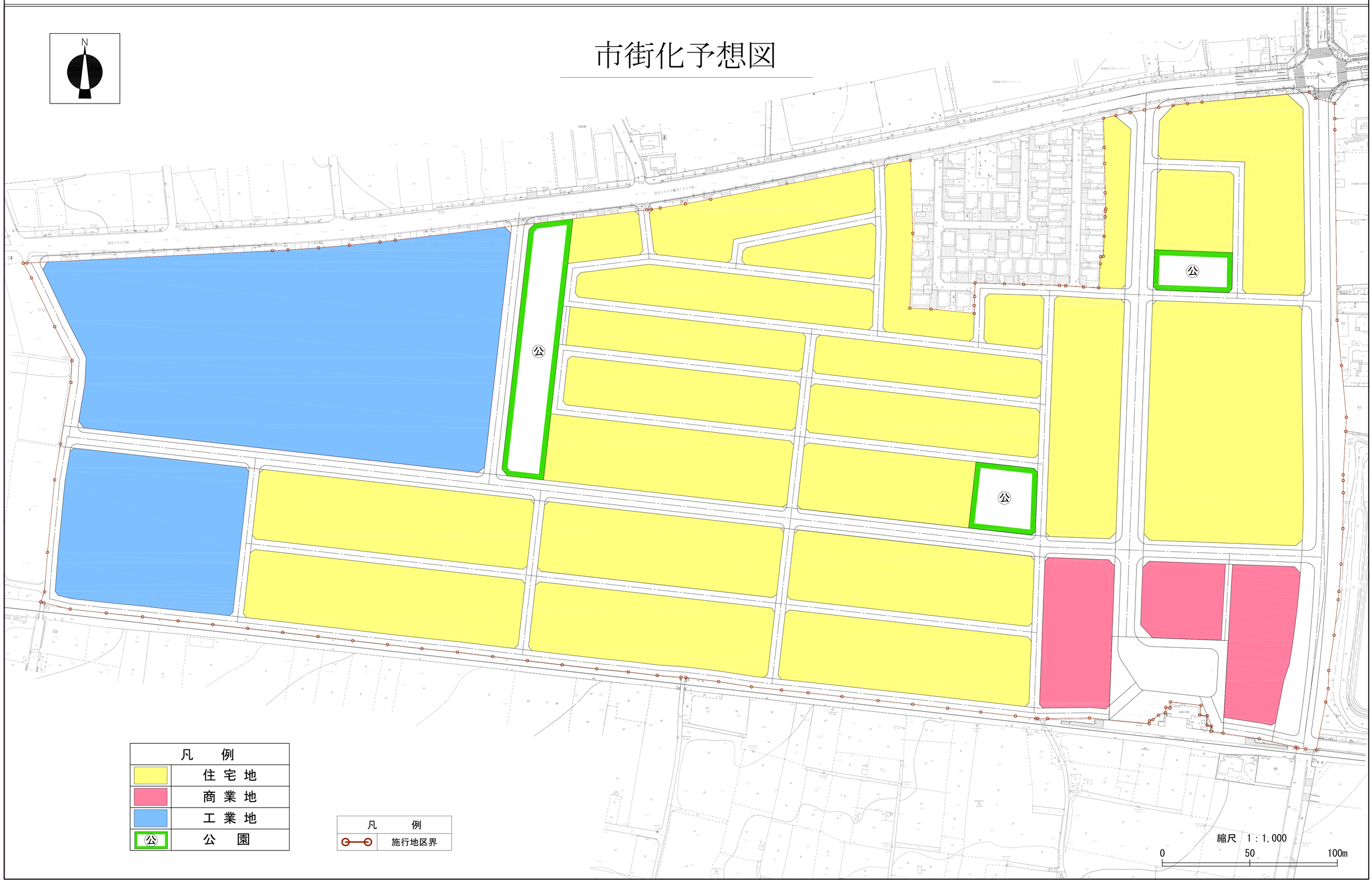
変更対照設計図



秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業

縮尺 A1=1:1,000（A3=1:2,000）

市街化予想図



資料 ⑤

令和２年１月２１日

武蔵引田駅北口土地区画整理事業

市長就任後の経過

・令和元年１０月１５日・・・新市長就任
・・・本年度に発注している区画整理事業に関連するすべての請負工事、委託業務について一時中止を決定

・令和元年１０月２８日・・・一時中止となっていた埋蔵文化財発掘本調査のみ業務再開

・令和元年１１月１８日・・・「武蔵引田駅北口土地区画整理事業の早期再開を求める陳情」が、引田駅地区を住みよくする会※から、あきる野市議会議長宛に提出される

・令和元年１１月３０日・・・権利者を対象に、「秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業 事業見直しに関する説明会」を開催

・令和元年１２月１１日・・・あきる野市議会「環境建設委員会」開催
引田駅地区を住みよくする会から提出されている「武蔵引田駅北口土地区画整理事業の早期再開を求める陳情」が、全員の賛成により採択される

・令和元年１２月１７日・・・埋蔵文化財発掘本調査を除く、区画整理事業に関連するすべての工事、委託業務について一時中止を解除

・令和元年１２月１９日・・・あきる野市議会「本会議」開催
引田駅地区を住みよくする会から提出されている「武蔵引田駅北口土地区画整理事業の早期再開を求める陳情」が、全員の賛成により採択される

※下引田町内会に属する自治会組織

武蔵引田駅北口土地区画整理事業　見直し検討案

令和2年1月21日

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⑯）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変更に要する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変更に要する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			

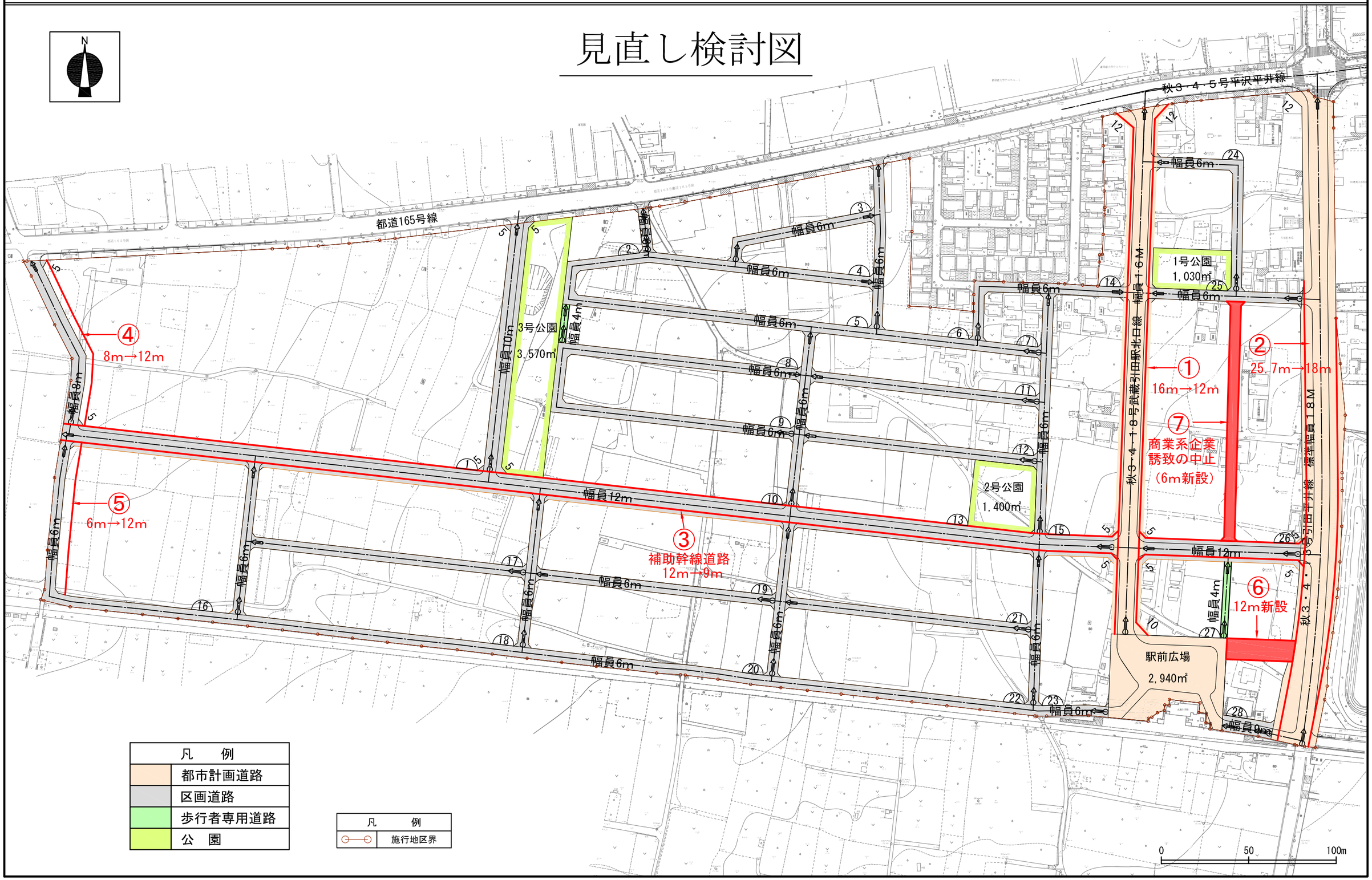
見直し検討案		効　果			課　題	備　考
③	補助幹線道路 （12m）の縮小 12m→9m	・通過交通の抑制	―	・産業ゾーンへのアクセスが、住宅ゾーンを通過しないように抑制する。	①縮小幅員での安全性の確認を要する（警視庁との再協議に向けて）。 歩行者の安全確保（歩道の有効幅員（2m）を確保するなど）。 ②変更に要する期間を予め見込んでおく。 ③換地設計の変更を要する。	
		・築造費の抑制	−1,900万円	・道路幅員を3m縮小した場合、延長696m×3m＝2088㎡分の築造費の圧縮となる。		
		・減歩率の低減	―	・地権者の減歩負担の軽減。 道路幅員を3m縮小した場合、延長696m×3m＝2088㎡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	―	・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変更に要す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	―	・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	・減歩率の0.22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	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変更に要す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	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変更に要す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	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			

秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業

縮尺 1:2,000

見直し検討図