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
第２回変更	―――	公　　告	令和　２年　７月　９日
第３回変更	令和　６年１１月　５日	公　　告	令和　６年１１月１５日
第４回変更	―――	公　　告	令和　８年　８月１７日

あ　き　る　野　市

変更理由

地積の変更

・　出来形確認測量に伴う地積の変更を行う。

資金計画の変更

・　過年度の事業収支の反映と、今後の事業予定に合わせ、事業費及び年度別歳入歳出計画を変更する。

目　　次

第１　土地区画整理事業の名称等‥‥‥

（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４５㎞、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１．６㎞、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－１８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０．７㎞、南北約０．３㎞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１０８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るべく、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。また、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）には、電線共同溝を整備する。

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ため新設しない。

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	44,180.07	22.67	
		駅前広場	—	—	—	2,770.34	1.42	
		公園	—	—	—	6,000.15	3.08	
		計	14,033.41	7.20	89	52,950.56	27.17	
	公共用地計		14,033.41	7.20	89	52,950.56	27.17	
宅地	民有地	畑	143,757.80	73.78	360	128,903.03	66.16	駅前広場に供する鉄道用地 170 ㎡を含む
		宅地	15,532.54	7.97	128			
		公衆用道路	906.21	0.47	18			
		雑種地	1,685.00	0.87	6			
		鉄道用地	766.28	0.39	16			
		計	162,647.83	83.48	528			

宅地	公有地	国有地	687.66	0.35	3			
		市有地	15,871.00	8.15	23			
		計	16,558.66	8.50	26			
	宅地計		179,206.49	91.98	554	128,903.03	66.16	
保留地			—	—	—	12,990.81	6.67	
測量増			1,606.94	0.82	—	2.44	0.00	
合計			194,846.84	100.00	643	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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
179,206.49	180,813.43	141,893.84	128,903.03	38,919.59	51,910.40	21.52	28.71

（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／㎡
14,103,448	17,353,617	3,250,169	122,300	26,575.38	12,990.81	48.88	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 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第二種住居地域 近隣商業地域 準工業地域	令和２年１２月２４日	あきる野市告示第169号
	その他の地域地区	第一種高度地区 第二種高度地区 第三種高度地区	令和２年１２月２４日	あきる野市告示第170号
		準防火地域	令和２年１２月２４日	あきる野市告示第171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） 秋多都市計画道路3・4・18号武蔵引田駅北口線（幅員１６ｍ）	平成元年６月１６日 平成２７年３月２０日	東京都告示第679号 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	令和７年１０月３０日	あきる野市告示第130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２，９４０．３４㎡（うち鉄道用地１７０㎡）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（歩道一部インターロッキング舗装）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（歩道一部インターロッキング舗装）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６．０－片側歩道３．０ｍ（車道アスファルト舗装、歩道インターロッキング舗装)」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U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	371.4	8,086.46	『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、インターロッキング舗装	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	301.3	7,862.00	『歩道 3.5m－車道 9.0m－歩道 3.5m』 駅前広場2,940.34 ㎡（うち鉄道用地 170 ㎡）含む 車道：AS 舗装 歩道：AS 舗装、インターロッキング舗装 電線共同溝	平成 27 年 3 月 20 日 東京都告示第 29 号
		小　計			672.7	15,948.46		
	区画道路	幅員　12m		12.0	696.0	8,391.87	『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	142.8	1,457.33	『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	28.9	262.20	『車道 6.0m－片側歩道 3.0m』 車道：AS 舗装　歩道：インターロッキング舗装	
		幅員　8m		8.0	100.3	815.97	『車道 8.0m』 車道：AS 舗装	
		幅員　6m		6.0	3,322.6	20,156.55	『車道 6.0m』 車道：AS 舗装	
		小　計			4,290.6	31,083.92		

	特殊道路	幅員　　４ｍ	4.0	22.0	88.03	AS 舗装とし、U型側溝を設ける。	
		小　計		22.0	88.03		
	道　路　計			4,985.3	47,120.41		
公園		１　号　公　園			1,030.01	外柵、植栽等を設ける。	
		２　号　公　園			1,400.08	外柵、植栽等を設ける。	
		３　号　公　園			3,570.06	外柵、植栽等を設ける。	
		公　園　計			6,000.15		
合　　計					53,120.56		

（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日から令和１４年９月３０日まで（清算期間を含む）

第５　資金計画書

１．収入

区　　分	金額（千円）	摘　　要
国　庫　補　助　金	1,086,181	交　付　金　・・・・・・・・・・・・・・・・・　1,086,181　千円 内訳　秋多都市計画道路　秋多都市計画道路　区画道路 3･4･13 号,　3･4･18 号（駅前広場含む）,　（補助幹線道路 12m）
東　京　都　補　助　金	652,086	交付金都負担額・・・・・・・・・・・・・・・・・・　496,107　千円 内訳　秋多都市計画道路　秋多都市計画道路 3･4･13 号,　3･4･18 号（駅前広場含む） 無電柱化補助事業・・・・・・・・・・・・・・・・　12,500　千円 地域福祉推進区市町村包括補助事業・・・・・・・・　43,479　千円 子供･長寿･居場所区市町村包括補助事業・・・・・・　100,000　千円
あ　き　る　野　市　負　担　金	4,622,550	市単独費
保　留　地　処　分　金	1,706,053	売却実績
合　　計	8,066,870	

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	673	827,872	電線共同溝整備含む
			区画道路	m	4,291	742,193	
			特殊道路	m	22	1,909	
			道路計			1,571,974	
		公園施設費		㎡	6,000.15	267,469	
		雨水流出抑制施設費		m	559	175,032	
		計				2,014,475	
	移転	建物移転費		棟	108	1,943,998	
		立木農作物移転費				36,188	
		工作物等移設費				404,157	
		計				2,384,343	
	移設	電柱等移設費		式		60,841	
		電話電纜移設費		式		0	
		上水道管移設費		m	693	50,778	
		計				111,619	

	公共施設整備費計			4,510,437	
法第2条第2項該当事業費	上水道	m	5,118	234,681	
	ガス	m	6,415	100,006	
	電線共同溝	式		62,552	
	計			397,239	
整地費		㎡	141,723.84	912,250	
工事雑費				159,195	
調査設計費				1,931,268	埋蔵文化財調査費含む
工事費計				7,910,389	
損失補償費				38,357	
補償費計				38,357	
借入金利子				0	
計				7,948,746	
事務費				118,124	
合計				8,066,870	

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	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
歳出	工事費	108,817	173,741	182,262	450,176	473,115	1,326,202	1,849,410	932,338	1,035,067	987,677	318,287	73,297	0
	補償費	0	0	0	0	0	0	1,787	13,035	15,682	6,953	900	0	0
	利子	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	事務費	4,179	4,111	6,291	5,648	11,522	9,528	9,546	10,418	11,791	18,031	21,559	5,000	100
	計	112,996	177,852	188,553	455,824	484,637	1,335,730	1,860,743	955,791	1,062,540	1,012,661	340,746	78,297	100

		令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	計
歳出	工事費	0	0	0	0	7,910,389
	補償費	0	0	0	0	38,357
	利子	0	0	0	0	0
	事務費	100	100	100	100	118,124
	計	100	100	100	100	8,066,870

単位：千円

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
歳入	国庫補助金	0	36,388	4,900	0	78,400	175,200	674,793	37,400	39,240	39,860	0	0	0
	東京都補助金	0	14,886	2,450	0	39,200	87,600	299,921	40,004	39,170	78,855	50,000	0	0
	あきる野市負担金	112,996	126,578	181,203	455,824	367,037	1,052,739	619,398	464,857	800,390	564,541	△201,810	78,297	100
	保留地処分金	0	0	0	0	0	20,191	266,631	413,530	183,740	329,405	492,556	0	0
	計	112,996	177,852	188,553	455,824	484,637	1,335,730	1,860,743	955,791	1,062,540	1,012,661	340,746	78,297	100

		令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	計
歳入	国庫補助金	0	0	0	0	1,086,181
	東京都補助金	0	0	0	0	652,086
	あきる野市負担金	100	100	100	100	4,622,550
	保留地処分金	0	0	0	0	1,706,053
	計	100	100	100	100	8,066,870