

ニュース

意向調査がまとまりました

昨年12月11日・12日・13日に開催した、「換地設計に向けた意向調査の説明会」を受けて、皆様から「意向調査票」をご提出いただいております。

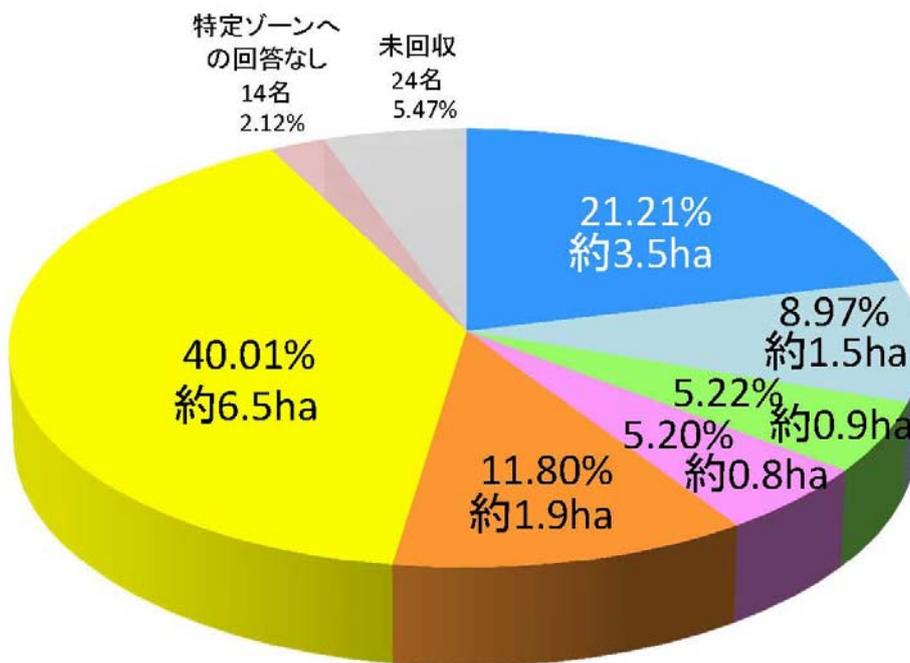
その調査がまとまりましたので、お知らせいたします。
短い期間ながら回答いただきありがとうございました。

結果の概要を次のページ（2ページ）に掲載しています。

意向調査集計結果

回収率（人数） 約90%（224名/248名）
回答率（地積） 約92%（15.1ha/16.3ha）

■地積（登記地積）による意向調査の分布状況



意向を回答いただいた方の内訳

- 産業・売却 44名
- 産業・賃貸 16名
- 農業 10名
- 商業 14名
- 沿道 36名
- 住宅 150名

※複数ゾーンに分割した意向もあるため、「意向を回答いただいた方の内訳」は延べ人数になります。
※引き続き、未回収・未回答者の意向の把握に努めております。

意向調査 結果について(概要)

いただいた結果を集計したところ、次のような傾向がみられました。

産業ゾーン

売却希望が貸地希望を上回る

- 売却を希望する権利者は、44名、約3.5haありました。
- 貸地を希望する権利者は、16名、約1.5haありました。
- 市では、立地を希望する企業等の調査を行っており、土地を買受ける意向がある企業が数社ある状況です。

農業ゾーン 街区規模の半分程度

- 10名、約0.9ha希望がありました。
- 区画整理の土地利用計画に対しては、街区の半分程度にとどまる見込みです。

住宅ゾーン

建付け地回答者の約8割が希望

- 農地の権利者も多く希望されました。
- 既存の建付け地※については、回答された方の約8割にあたる61名の権利者が、住宅ゾーンへの換地を希望されました。

(※建付け地：建物が建っている土地)

商業ゾーン 街区規模の半分程度

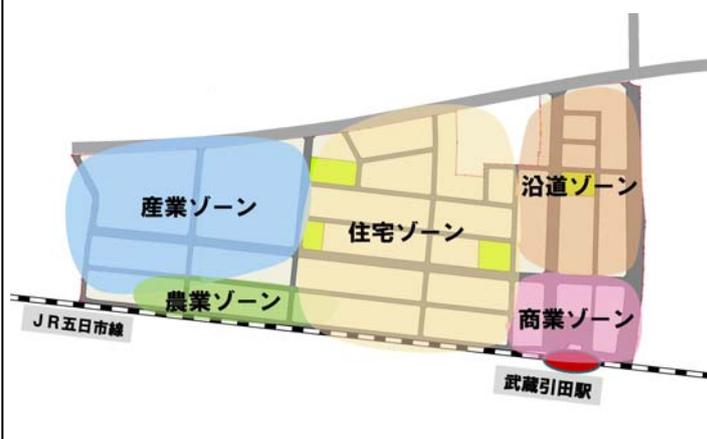
- 14名、約0.8haの希望がありました。
- 区画整理の土地利用計画に対しては、街区面積の概ね半分程度にとどまる見込みです。

沿道ゾーン

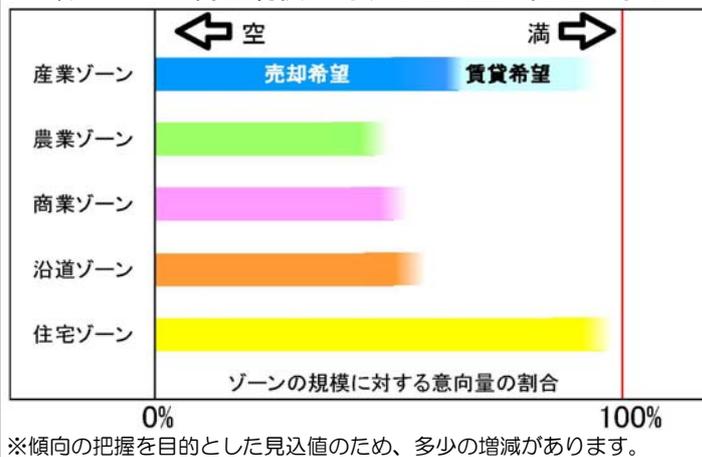
街区規模の半分程度

- 36名、約1.9haの希望がありました。
- 区画整理の土地利用計画に対しては、街区面積の概ね半分程度にとどまる見込みです。

■土地利用計画図



■各ゾーンの街区規模に対する意向量の見込み予想



一方、企業の状況は？

意向調査と並行して、産業ゾーンへ誘致しうる企業の調査を進めております。現在の状況としては、下記のとおりとなっております。

- ・進出意向を示している企業は物流系が多く、現状では買受けでの用地取得を希望しています。賃貸での用地取得を検討する企業についても、引き続き調査を進めてまいります。
- ・産業系企業のほか、商業系企業で本事業地区に興味をもっている企業も数社ありました。こちらも引き続き調査を進めてまいります。

換地設計基準とは？

市では、換地設計を進めるに当たり、現在、「換地設計基準」の策定を進めています。

秋多都市計画事業 武蔵引田駅北口土地区画整理事業 施行規程
 第28条 換地は、事業計画の内容として定めた換地設計の方針に従い、施行者があらかじめ審議会の意見を聴いて定める換地設計基準に基づき処理する。

「換地設計」とは、土地区画整理事業の実施により、新しくできた街区の中に従前の土地を、どこに（位置）、どれだけ（地積）、どのような形（形状）、であてはめるかを定めることで、その基本的なルールを定めるものが「換地設計基準」です。

現在、審議会で議論などをいただきながら基準（案）をまとめているますが、ここでは、「換地設計基準」が定める主なことからをご紹介します。

■換地設計基準 が定める主なことから

主なことから	主な内容
従前（現在）の宅地に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> いつ時点の権利状況で設計するかを決めます。 基準となる地積は施行規程第19条にもとづき決めます。
換地設計の方式	<ul style="list-style-type: none"> 「比例評価式換地計算法」で行うことが一般的です。 ●従前の宅地と換地をそれぞれ評価し、両評価の関係によって換地の地積を算出する方法で、合理的でわかりやすい方法です。 <small>※区画整理事業のほとんどの地区がこの方法を採用しています。</small> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">○比例評価式換地計算法の計算イメージ</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px;"> 500 個/m² 1000 m² </div> <div style="margin: 0 20px;">→</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 100px;"> 800 個/m² 何m²? </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>換地の面積 = (500 個/m² × 1,000 m²) × <u>土地価額の上昇率</u> ÷ 800 個/m² = 688 m² 減歩率: 1,000 m² ⇒ 688 m² 31.2%</p> </div> <div style="margin-top: 10px; font-size: small;"> <p>※「土地価額の上昇率」 = 換地の価額の合計 ÷ 従前の価額の合計 この数値を、「比例率」と言います。</p> </div> </div>
従前の宅地と換地との対応	<ul style="list-style-type: none"> 位置、面積、形状の決め方を定めます。 ●この地区は、権利者の申出により位置を決められるように定めることが大事です。 ●良好な居住環境をめざして、小規模な宅地の減歩の緩和については、別途基準をつくり、 <ul style="list-style-type: none"> ・緩和の範囲は何m²までにするか？ ・どの程度緩和するか？ などを決めることになります。
特別な宅地の取扱いに関する措置	<ul style="list-style-type: none"> 一般的には墓地や公共施設などを対象とした決まりです。 ●私道の取扱いについては、この項目で定めます。
換地を定めないこととする宅地の事項	<ul style="list-style-type: none"> 権利者の同意により、換地を定めないで清算金を交付する場合があります。
その他換地を定める上に必要とする事項	<ul style="list-style-type: none"> 保留地の設定や、基準に定めのない事柄の定め方について規定します。

次のページにつづきます。

○換地設計基準を補う他の基準など

土地評価基準

土地の評価を適正に行うための基準となるもので、土地の評価方法を規定します。その評価の方法は、「路線価式土地評価法」によることが一般的です。

小規模宅地の取扱要領

緩和の範囲を何㎡までにするか？

どの程度緩和するか？ などを規定するために用意する基準です。

申出換地実施要領

申出の方法や条件、過不足が発生する場合の調整方法などを規定します。

お知らせ

埋蔵文化財試掘調査を実施します

6月を目処に、地区内の一部土地について、埋蔵文化財の試掘調査を行います。

現在対象地の抽出を進めています。抽出の結果、該当地を所有される方には、個別にご連絡します。

あきる野市からのお知らせ

市では、新聞折込で、「広報あきる野」をお届けしています。折込対象の新聞を購読されていない方で市内に住所がある方には、無料でお届けしますので、お問い合わせください。

問合せ：市長公室

電話 042-558-1269

土地区画整理審議会 開催情報

回数	開催日時	議題
第3回	平成29年3月21日(火) 13時より	① 換地設計基準(素案)について ② 小規模宅地の取扱要領(素案)について

※換地設計基準(案)などについて、内容がまとまりましたら「かわら版」などでご紹介したいと思います。

届出は随時受け付けています 区画整理推進室または引田相談事務所へご相談ください。

共有名義の土地は**代表者を選んで市に届出**をお願いします。

共有名義の土地をお持ちの方には、お知らせや書類送付などの各種手続きを確実なものとするため、代表者の選任および、代表者届の提出をお願いしております。

下記の場合にも、届出をお願いしています。

- ① 登記していない**借地権**の申告
- ② **相続が発生**した場合の届け出
- ③ **権利の変動**がある場合の届け出

建築行為等が制限されています

地区内で建築行為等を行おうとする場合は、市長の許可を得る必要があります。許可を得られる条件が伴う場合もあります。ご相談ください。



書類の配布：区画整理推進室、引田相談事務所 書類の提出：区画整理推進室

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

電話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

電話042-518-2922

気軽に
来てね!



森っこサンちゃん