

ニュース

「今後の事業の進め方に関する説明会」を開催しました

令和2年8月1日(土)に、イオンモール日の出2階 イオンホールにて、「今後の事業の進め方に関する説明会」を開催いたしました。

説明会は2部構成で行い、第1部「今後の事業の流れについて」では、今年度の事業再開を受け、仮換地指定までのスケジュールと、今年度以降の工事や建物移転などの進め方について説明いたしました。

また、第2部「第4回まちなみづくり懇談会」では、用途地域・地区計画について、東京都と協議を行った結果をご報告しました。

各部とも、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。



開始日時	場所	参加人数
令和2年8月1日(土) 第1部 14:00 ~ 15:00 第2部 15:10 ~ 16:00	イオンモール日の出 2階 イオンホール	78名 (第1部開始時点)

2ページ、3ページに説明会の概要を掲載しています。あわせてお読みください。

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(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!



第1部「今後の事業の流れについて」

当日の主な説明内容

図1.
ゾーン別予定の概要

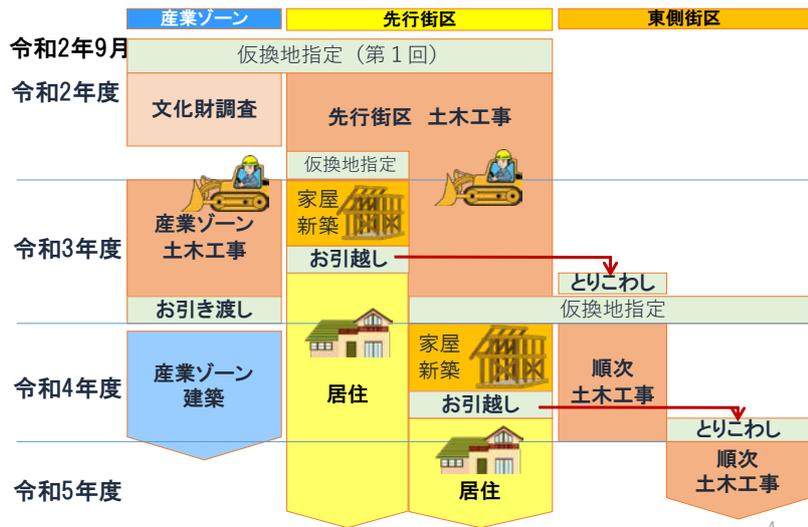
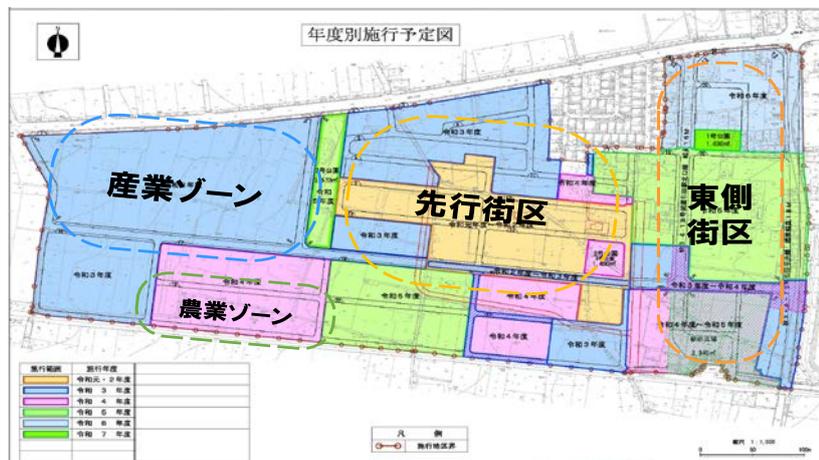


図2.
年度別施行予定図

※工事や建物の移転の進み具合により、年次がずれる可能性があります。
 ※この説明会での予定図であり、説明会以降の検討については含まれていません。



- 令和2年の秋から先行街区の工事を開始する予定です。
 - 工事について…令和2年度に先行街区からスタートし、順次令和7年度まで行う予定です。
 - お住まいの移転について…建物などの調査・補償額の提示・契約後に建て替えとお引越しの順に進み、令和4年度～5年度がお引越しのピークになる予定です。
 - 産業ゾーンは令和3年度末のお引渡し予定になります。
 - 農業ゾーンは令和5年度からの利用開始を予定しています。
 - 工事の都合上、仮住居となる方も10件程度発生する見込みです。
 - 移転の詳細については、個々に条件が異なるため、個別に機会を設けて説明することを考えています。
- ※年度別施行計画は、図2をご覧ください。
 ※移転に関する個別説明につきましては、後日、別途ご案内をお送りいたします。

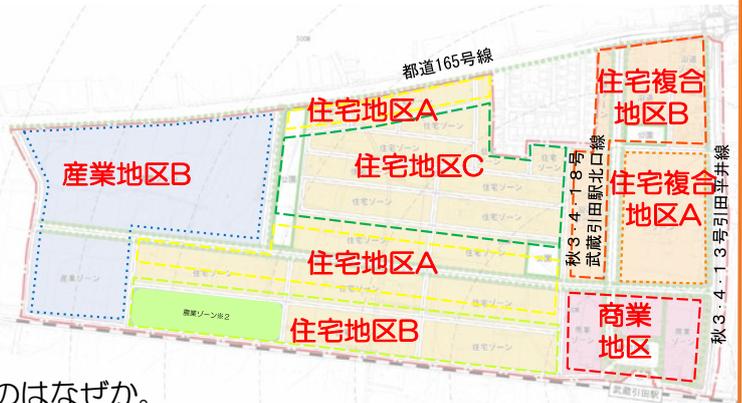
質疑応答

当日、説明会に参加された地権者の方々より、「この事業の発祥は、平成12年（実際には13年）であり、20年経過している。」「昨年の議会（12月陳情）で、『居住者の早期移転を最優先』が、全会一致で採択された。」「見直し検討委員会議は、『居住者に負の影響を与えない』が目的とされた。」「第18回審議会で、『令和4年度移転が原則』の説明があった。」「地区では高齢化が進んでいる。」「家屋の建替えを控えている。」といったご意見があり、「移転時期を1年前倒ししていただきたい」との要望がありました。この要望に関しては、市長のもと、事業の手順や人員の増強など検討すべきことが多くありますが、要望に応えられるよう、検討を進めているところであります。

また、建物移転に伴う個別相談会を開催し、個々に移転についてのご相談に対応していきたいと考えております。

第2部「第4回まちなみづくり懇談会」

地区区分について、各エリアでできる建築用途や高さ、壁面の位置などの決め事について東京都との協議の結果を説明いたしました。



主な質疑応答

Q：商業地区について、高さの最高限度がないのはなぜか。

A：商業地区は、「都市機能の集積と土地の高度利用により、駅前にふさわしい快適かつ魅力的な商業地を目指す」としており、高さの最高限度は定めないこととしています。

Q：住宅地区 A について、用途地域は建ぺい率 60%、容積率 150%とあるが、地区計画は建ぺい率 50%、容積率 100%としているのはなぜか。

A：第3回まちなみづくり懇談会にて、北側の都道沿いも低層の住宅が望ましいという意見でまとまっていた。しかしながら、農産物直売所等の店舗の建築を可能にするため、第一種中高層住居専用地域の用途を張り付けました。また、東京都とあきる野市の用途地域の指定基準では、第一種中高層住居専用地域について、建ぺい率 50%、容積率 100%という基準がありません。そのため、用途地域で建ぺい率 60%、容積率 150%と定め、地区計画で建ぺい率 50%、容積率 100%に制限する形を採用しています。

Q：今回用途地域と地区計画の“変更案”とのことだが、どのように決めていくのか。

A：今後、東京都との協議が終わり次第、都市計画法に基づく手続きを進めていきます。2020年9月頃に地区計画の説明会、2020年11月、12月頃に縦覧を予定しています。その後、2020年12月に都市計画審議会へ付議して、承認されましたら告示となります。加えて、地区計画は、建築制限をかけるために条例化します。条例化は、2021年3月議会に諮り改定していく予定です。

Q：電線地中化は、駅前だけではなく全ての道路で行ない、街並み景観を良くしたい。

A：駅前通りと駅前広場については、災害時の危険性や街並み景観を考慮し、地中化を図る予定です。それ以外の6m道路については、原則地上配線を予定しています。

Q：電線地中化の取りやめは、事業のスペックダウンにつながるのではないか。

A：電線地中化は、当初計画において駅前通り等を対象としていました（上記）。見直し検討会議では、この工事に対する東京都の補助金の拡充を図ることをご提案しました。

※お詫びと訂正

第4回まちなみづくり懇談会での商業地区の説明内容に誤りがありました。正しくは以下の通りです。

《商業地区のまちなみづくり案》

	誤	正
建築物等の用途の制限	立地が好ましくない用途 ・兼用住宅：×	立地を認める用途 ・兼用住宅：○

お知らせ

換地設計決定通知を発送しました

令和2年8月13日に、「換地設計決定通知」を発送いたしました。

換地設計は、土地区画整理事業の円滑な施行を図るための重要な事項で、換地処分を行うため作成する換地計画に定める内容を取りまとめたもので、事業の認可以降、市道の取り扱い、換地の申し出等の説明会の開催、権利者意向を反映し、評価員会及び土地区画整理審議会等での審議並びに2回の権利者個別説明会を経て施行者が決定したものです。

換地設計決定通知は、換地の位置、地積、形状や清算指数について権利者の皆様にお知らせするための通知です。

第1回仮換地指定通知をお送りします

令和2年9月中旬に、「第1回仮換地指定通知」をお送りいたします。

仮換地指定は、工事の着手と完成に合わせて部分的に、段階的に行います。

仮換地指定通知は、事業の完了までは無くさないように大切に保管してください。なお、仮換地指定通知をお送りする方には、通知の読み方や取り扱いを記した「しおり」を同封しますので、あわせてお読みください。

仮換地指定とは？

仮換地の指定とは、道路等の公共施設の工事を行い、土地の区画を変更するため、従前の宅地(現在の土地)に代えて、仮換地(将来新たに使用することのできる土地を)指定することをいいます。

仮換地の位置、地積及び効力発生の日を記載した「仮換地指定通知」を権利者の皆様に送付して行います。

5号通知(整理番号)) あ都区発第 号 - 年 月 日

様
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
代表者 あきる野市長

仮換地指定通知

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地区内あなたが所有する宅地について、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定に基づき、次のとおり仮換地を指定します。
ついでに、同条第5項及び同法第99条第2項の規定により下記のとおり通知します。

所在	従前の宅地			仮換地			備考
	地番	地目	登記地積(高率地積) ^(a)	街区番号	画地番号	地積 ^(a)	
							別添録のとりあ

仮換地の指定の効力発生の日 従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなる日 年 月 日
仮換地について使用又は収益を開始することができる日 別に定めて通知する

(注意)
1 この通知書記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から、従前の宅地については、使用し、又は収益することができません。
2 別に通知する「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」までは、仮換地を使用し、又は収益をすることはできません。
3 仮換地の地積は、確定測量の結果、多少増減することがあります。

(説明)
1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、東京都知事に対して審査請求をすることができます(なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
2 この決定については、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、あきる野市を被告として(訴訟においてあきる野市を代表する者はあきる野市長となります。)、地分の取消しの訴えを提起することができます(なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると地分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)。ただし、前項の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁判があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、地分の取消しの訴えを提起することができます。

仮換地の指定後の流れ

仮換地の指定

工事の工程に合わせ、権利者の皆様宛て、「仮換地指定通知」を郵送して、仮換地指定を行います。



建物移転補償

現在の土地の使用・収益が停止されます。ただし、お住まいの方や店舗等で使用されている方は、建物移転補償の手続きが整うまでは、そのままお使いいただけます。



工 事

工事の工程に合わせ段階的に進めます。個別に補償契約を締結し建物等を撤去していただきます。



使用収益の開始

道路・公園等の公共施設整備や宅地の整地を段階的に行います。

本事業では、先行工事範囲の権利者から「施工同意」を頂いて工事を進めておりましたが、今後は仮換地指定に基づいた工事となります。

仮換地先の使用が可能となった宅地から順次「仮換地の使用収益開始日」をお知らせして、権利者の皆様へ引継ぎを行います。