

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4.5km、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て本事業で移設する。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(m ²)	割合(%)	筆数	地積(m ²)	割合(%)	
公共用地	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
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m 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m ² 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/m ²	m ²	m ²	%	円/m ²
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 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 18 m)	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 16 m)	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		秋多都市計画土地地区画整理事業武蔵引田駅北口土地地区画整理事業	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 4 m	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 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) 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 秋多都市計画道路 3・4・13号, 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/m ² × 13,000 m ²
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	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	m ²	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		m ²	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