

青梅都市計画事業
今井土地区画整理事業

事業計画書(案)

今井土地区画整理組合

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	1
第3	設計の概要	1
1.	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(3)	設計の方針	3
(4)	施行前後の地積	5
(5)	保留地の予定地積	5
(6)	公共施設整備改善の方針	6
(7)	土地区画整理事業法第2条第2項に規定する事業の概要	8
(8)	換地設計の方針	9
2.	設計図	9
第4	事業施行期間	9
第5	資金計画	10
1.	収入	10
2.	支出	11
3.	年度別歳入歳出資金計画表	12
第6	参考図書	12

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

青梅都市計画事業 今井土地区画整理事業

2. 施行者の名称

今井土地区画整理組合（土地区画整理法第3条第2項）

第2 施行地区

1. 施行地区の位置

本地区は、青梅市東部に位置し、圏央道青梅インターチェンジ北側に隣接しており、南側には圏央道、地区外西側には主要地方道第44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）が南北方向に通る、面積約49.4haの地区である。

2. 施行地区位置図

別添図面のとおり

3. 施行地区の区域

青梅市今井二丁目、四丁目、五丁目の各一部

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

本地区が位置する圏央道青梅インターチェンジ周辺は、東京都の「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」（平成20年5月）において、流通業務施設の整備、流通機能の向上をめざす候補地として位置づけられている。また、「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和3年3月）においては、圏央道青梅インターチェンジ北側地区の市街地整備により、広域交通ネットワークを生かした産業拠点を形成する方針が定められている。

さらに、青梅市の「第7次青梅市総合長期計画」（令和5年3月）、「青梅市都市計画マスタープラン」（平成26年5月）等において、計画地は土地区画整理事業による流通業務機能等の集積を方針としている。

本事業では土地区画整理事業により、都市計画道路青梅中央道線や青梅東端線などの道路、施行地区面積の3%以上の公園、また雨水流出抑制施設等の整備を行い、周辺の住環境や農地等に配慮した物流拠点を中心とした市街地の形成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格

本地区は、青梅市東部に位置しており、地区南側には首都圏中央連絡自動車道の整備により平成8年に青梅インターチェンジが開設され、広域のアクセスに優れた交通利便性の高い地区である。

また、本地区は、令和5年に農業振興地域の解除と市街化調整区域から市街化区域への編入がなされ、これにより、青梅市都市計画マスタープラン等の上位計画において本地区の整備方針としている土地区画整理事業による流通業務機能等の集積が可能な状況となった。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内に居住者はいない。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用は主に畑地で、地区北側に山林としてコナラ群落がある。住宅等の建築物は立地していないが、鉄塔が5基、ソフトバンク、NTTの通信基地局が各1基、農業者用の給水施設が1箇所設置されている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の主要道路は地区北側を市道幹15号線（幅員約8m）が東西に通っており、西側の区域界に沿って主要地方道第44号瑞穂富岡線（幅員約11m）が南北に通っている。また、地区南側の青梅インター沿いに市道が通るほか、地区全域に一般公衆の用に現に供されている農道（幅員約5m）が整備されている。

宅地の状況については、住宅等の建築物は立地していない。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内に建築物はなく、高度化は図られていない。

(ヘ) 地勢

本地区の標高は約162m～170mである。地区北側に東西に通っている市道幹15号線から南側については、平坦な地形であるが、市道幹15号線から北側地区界へ向けては、傾斜が生じ、標高が低くなっており、最大で約7mの高低差が生じている。また、市道幹15号線の地盤高は、隣接する南側宅地と比較して約0.3m～1.5m低く、隣接する南側宅地には擁壁が設けられている。

(ト) 用排水路

地区内に用排水路はない。

(チ) 供給処理施設

上水道は地区西側中央部付近の道路（農道）にφ500の幹線が布設されている。また、下水道について地区内は未整備だが、地区外西側の主要地方道第44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）と地区外東側の道路（農道）に下水道管が布設されている。

なお、地区内にその他の供給処理施設はない。

(リ) 公益施設

公益的施設として地区内に東京電力の鉄塔が5基、ソフトバンク及びNTTの通信基地局各1基がある。なお、地区内に学校等の文教施設は無い。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内には工場はない。

(ル) 地価

本地区の現在の平均地価は、約34,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

地区中央部に青梅都市計画道路3・4・13号青梅東端線を南北方向に、地区北側に青梅都市計画道路3・5・12号青梅中央道線を東西方向に配置し、これらの道路を骨格として流通業務施設用地等を配置する計画である。また、公園については、流通業務施設用地と地区外西側の住居地域の緩衝帯となる公園、及び、地区北側の一部に残存するクヌギコナラ群落を保存するための公園を配置する計画とし、その他雨水の自区内処理を目的とした緑地を配置するなど、地区周辺の住環境に配慮した、良好な市街地形成を目指す。

(ロ) 人口計画

本地区は、産業系土地利用を図ることを目的に、地区計画において建築物等の用途の制限（工場や倉庫、公益的施設など）を予定しているため、本地区内においては住居を計画していない。

(ハ) 公共施設計画

① 道路

(a) 都市計画道路

青梅市が都市計画道路事業により整備を予定していた青梅都市計画道路3・4・13号青梅東端線（幅員16.0m）と青梅都市計画道路3・5・12号青梅中央道線（幅員16.0m）については、本事業により整備する。

また、電線共同溝の整備に関する特別措置法に基づき、上記2路線の電線共同溝については、道路管理者から委託を受け整備を行う。

(b) 区画道路

区画道路は、物流業務施設の土地利用計画に適合するよう幅員15.0m～9.5mの道路を適宜配置する。また、地区北側の既存道路については、幅員が6mを確保できるように拡幅整備を図る。

また、電線共同溝の整備に関する特別措置法に基づき、区15-2号線及び区12-2号の電線共同溝については、道路管理者から委託を受け整備を行う。

(c) 特殊道路

主要な歩行者導線及び自転車導線として特殊道路（幅員6m）を配置する。また、地区防災軸として災害時の緊急避難路や救助活動路線として役割を兼ねるものとする。

② 公園・緑地

公園は、街区公園として4か所配置し、地区面積の3%を確保する。また、緑地については、雨水流出抑制施設の用地として計画する。

③ 供給処理施設計画

(a) 上水道

本事業の公共施設（道路）の整備に併せ新設を行い、全街区において供給されるよう計画する。

(b) 下水道（雨水・汚水）

雨水排水は、道路側溝及び管渠により集水し、各緑地内に整備する雨水流出抑制施設に接続し、浸透処理するよう計画する。宅地排水は宅地内に設ける地下式貯留施設などにより浸透処理する。

汚水排水は、公共下水道計画との整合を図り、全街区において処理できるよう道路内に汚水管を整備し、流末の公共下水道施設に接続し処理するよう計画する。

(c) 電気・通信等

大型の物流業務施設の立地を想定し、支障となるソフトバンクの通信基地局や鉄塔の撤去及び移設、また使用電力量により特別高圧線にて供給できるよう計画する。また電線共同溝においては通信やガス施設など関係機関との調整により適宜配置する。

(二) 公益的施設計画

地区内に立地している鉄塔は土地利用計画に合わせ1基を移設する。また、NTTの通信基地局は残存し、ソフトバンクの通信基地局は撤去及び移設を行う。

(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		摘 要	
			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	48,556.61	9.83	88	53,321.44	10.79		
		公 園				16,727.38	3.39		
		緑 地				14,100.65	2.86		
		計	48,556.61	9.83	88	84,149.47	17.04		
合 計			48,556.61	9.83	88	84,149.47	17.04		
宅 地	民 有 地	畑	437,548.84	88.58	448	273,120.01	55.29		
		宅 地	0.87	0.00	3				
		雑 種 地	1,933.00	0.39	12				
		山 林	5,626.00	1.14	5				
	計	445,108.71	90.11	468					
	公 有 地	市 有 地	22.00	0.00	1				
		計	22.00	0.00	1				
合 計			445,130.71	90.11	469	273,120.01	55.29		
保 留 地						136,699.62	27.67		
測 量 増 減			281.78	0.06					
総 計			493,969.10	100.00	557	493,969.10	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減し たもの) A	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 A-P	保留地を 除いた 宅地地積 A-D	公共減歩 地 積 P	公共保留地 を合算した 減歩地積 D	公共減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
445,130.71	445,412.49	409,819.63	273,120.01	35,592.86	172,292.48	7.99	38.68

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V	整理後宅地 価格総額 (予想) V'	宅地価格総額 の増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後1平方 メートル当り 予定価格 a'	保留地とし て取り得る 最大限地積 $R_{max} = \Delta V / a'$	保留地の 予定地積 R	割 合 R/R _{max}	摘 要
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
15,144,025	23,769,539	8,625,514	58,000	148,716	136,699.62	91.92	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 施行地区に係る都市計画

事 項			面積 (ha)	割合 (%)	告示年月日	備 考
(市街化区域)			49.4	100.0	(令和 年 月 日)	(東京都告示第 号)
地域地区	用途地域	(工業地域)	49.4	100.0	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)
	その他の地域地区	(準防火地域)	49.4	100.0	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)
都市施設	都市計画道路	〔 3・4・13号 青梅東端線 〕	1.34 (W=16m)	-	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)
		〔 3・5・12号 青梅中央道線 〕	0.84 (W=16m)	-	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)
	下水道	〔 青梅市 公共下水道 〕	49.4	100.0	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)
地区計画	〔 青梅インター チェンジ北側 地区地区計画 〕	49.4	100.0	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)	
市街地開発事業	〔 今井土地区画 整理事業 〕	49.4	100.0	(令和 年 月 日)	(青梅市告示第 号)	

※ () 書きは予定

(ロ) 道路

(a) 青梅都市計画道路 3・4・13号青梅東端線幅員 16.0m

青梅都市計画道路 3・4・13号青梅東端線は歩車道を分離し、歩道は両側歩道で整備する。また、車道及び歩道はアスファルト舗装とし、街渠、照明灯を整備する。

(b) 青梅都市計画道路 3・5・12号青梅中央道線幅員 16.0m

青梅都市計画道路 3・5・12号青梅中央道線は歩車道を分離し、歩道は両側歩道で整備する。また、車道及び歩道はアスファルト舗装とし、街渠、照明灯を整備する。

(c) 区画道路幅員 6.0m～15.0m

- 区画道路 15.0m及び 12.0mは歩車道を分離し、歩道は両側歩道で整備する。また、車道及び歩道はアスファルト舗装とし、街渠、照明灯を整備する。
- 区画道路 9.5mは歩車道を分離し、歩道は片側歩道で整備する。また、車道及び歩道はアスファルト舗装とし、U型側溝等整備する。
- 区画道路 6.0mは、地区北側に位置し、区 6-3号線は既存幅員約 2.7～5.7mであることから、地区内側に拡幅整備を行い 6.0m区画道路とする。また、区 6-1号線及び区 6-2号線は現道に面している地区外建物及び、地区外道路との接続、都市計画道路と並走する道路状況等を考慮して 6.0m区画道路として整備する。

(d) 特殊道路 6.0m

特殊道路 6.0mは、アスファルト舗装、U型側溝の整備を行う。

(ハ) 公園

本地区の公園は、整地、外柵を設置の他、必要に応じて多機能トイレやベンチ、植栽などを

設置する。

(二) 雨水排水（緑地）

雨水流出抑制対策として、公共用地面積相当に対する浸透施設を緑地に設ける。

公共施設別調書

名 称	道路	形 状 ・ 寸 法			整 備 計 画	摘 要
	種別	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
3・4・13号 青梅東端線	◇	16.0	826.3	13,274.76	3.0-10.0-3.0 As舗装.側溝	
3・5・12号 青梅中央道線	◇	16.0	522.5	8,373.48	3.0-10.0-3.0 As舗装.側溝	
1・5・1の2号 首都圏中央連絡道路	468	22.0		109.87	As舗装.側溝	青梅IC出入口側 隅切り部
3・6・10号 野上今井線	◇	11.5		64.12	As舗装.側溝	岩蔵街道側 隅切り部
主・地・44号 瑞穂・富岡線	◎	16.0		38.24	As舗装.側溝	岩蔵街道
幹線道路計			1,348.8	21,860.47		
区 15-1 号線		15.0	448.0	6,882.44	2.5-10.0-2.5 As舗装.側溝	
区 15-2 号線		15.0	296.5	4,515.68	2.5-10.0-2.5 As舗装.側溝	
小 計			744.5	11,398.12		
区 12-1 号線		12.0	311.2	4,011.95	2.5-7.0-2.5 As舗装.側溝	
区 12-2 号線		12.0	165.8	2,058.01	2.5-7.0-2.5 As舗装.側溝	
小 計			477.0	6,069.96		
区 9.5-1 号線		9.5	625.1	6,344.07	2.5-7.0 As舗装.側溝	
区 9.5-2 号線		9.5	175.6	1,815.83	2.5-7.0 As舗装.側溝	
小 計			800.7	8,159.90		
区 6-1 号線		6.0	175.0	1,117.96	As舗装.側溝	
区 6-2 号線		6.0	133.0	908.27	As舗装.側溝	
区 6-3 号線		6.0	214.8	1,315.36	As舗装.側溝	
小 計			522.8	3,341.59		
区画道路計			2,545.0	28,969.57		

区分	名称	道路	形状・寸法			整備計画	摘要
		種別	幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道路	特殊道路	特 6-1 号 線	6.0	230.9	1,460.66	As舗装	
		特 6-2 号 線	6.0	160.0	1,030.74	As舗装	
		小 計		390.9	2,491.40		
		道 路 計		4,284.7	53,321.44		
公 園		1 号 街 区 公 園			9,930.87	整地、外柵、遊具施設	
		2 号 街 区 公 園			4,909.84	整地、外柵、遊具施設	
		3 号 街 区 公 園			1,752.76	整地、外柵	
		4 号 街 区 公 園			133.91	整地、外柵	
		小 計			16,727.38		
緑 地		1 号 緑 地			9,013.31		雨水流出抑制施設
		2 号 緑 地			2,537.49		雨水流出抑制施設
		3 号 緑 地			2,549.85		雨水流出抑制施設
		小 計			14,100.65		
合 計			4,284.7	84,149.47			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道施設

東京都水道局より供給を受けて、新設する道路に配水管を埋設し、各施設への給水に応じられるように負担金工事として整備する。

(ロ) 下水道施設（雨水）

青梅市との協議により、地区外への雨水流出の抑制を図るため、新設する道路に雨水管を埋設し、地区内3か所に新設する緑地内の雨水流出抑制施設に接続し、雨水流出抑制施設で浸透処理するよう整備する。

(ハ) 下水道施設（汚水）

青梅市公共下水道事業計画との整合を図り、新設する道路に汚水管を埋設し、地区外東側及び地区南側の既存管に接続放流させるよう整備する。

(ニ) 電気・通信等

東京電力など関係機関との協議により、特別高圧線などを埋設し、各街区に必要な設備が供給されるよう整備する。また、大規模街区の有効利用を図るため、支障となるソフトバンクの

通信基地局や鉄塔等の移設及び撤去を行う。

(ホ) ガス

関係機関との協議により、新設する公共施設（道路）に無電柱化を目的とした電線共同溝内に整備し、各街区に供給されるよう整備する。

(8) 換地設計の方針

(イ) この組合の換地設計を策定するに当っては定款第 48 条の規定による地積を基準として、土地の現況と整理後の土地利用計画を考慮して換地する。

(ロ) この組合の換地は路線価による比例評価式によるものとする。

2. 設計図

別添図面のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 5年 月 日（設立認可公告の日）

至 令和11年 3月31日

第5 資金計画

1. 収 入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
都 補 助 金	1,128,612	都市計画道路 526,000 千円
		電線共同溝 363,677 千円
		用地費 238,935 千円
市 負 担 金	487,588	都市計画道路 370,000 千円
		電線共同溝 2,588 千円
		浸透施設 115,000 千円
保 留 地 処 分 金	7,928,578	136,699.62m ² ×58,000円/m ²
そ の 他		
合 計	9,544,778	

2. 支出

(単位：千円)

事		項	単位	事業量	事業費	摘要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路	m	1,349	1,052,000	電線共同溝整備費含む
			区画道路	m	2,545	1,138,068	電線共同溝整備費含む
			特殊道路	m	391	57,360	
		公園・緑地	m ²	16,727	651,640	緑地内の雨水流出抑制施設費含む	
		計			2,899,068		
	移 転	工作物移転費	式	1	150,000	ソフトバンク通信基地局	
		計			150,000		
	移 設	電柱移設費	本	40	40,000		
		上水道移設費	式	1	10,000	給水施設	
		計			50,000		
法第2条 第2項 該当事業費	上水道	式	1	706,630	消火栓含む		
	下水道	式	1	301,400			
	電気・通信等	式	1	2,370,000	特別高圧管整備費、鉄塔移設費		
	計			3,378,030			
整地費			式	1	644,600		
工事雑費			式	1	623,080		
調査設計費			式	1	950,000		
工事費計					8,694,778		
損失補償費			式	1	100,000		
計					8,794,778		
事務費			式	1	750,000		
合計					9,544,778		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

		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	計	摘 要
歳 出	工 事 費	564,000	1,875,000	2,262,000	1,548,778	120,000	125,000	6,494,778	
	補 償 費	0	504,000	1,407,000	389,000			2,300,000	損失補償、 移転・移設など
	事 務 費	284,000	93,200	93,200	93,200	93,200	93,200	750,000	
	計	848,000	2,472,200	3,762,200	2,030,978	213,200	218,200	9,544,778	
歳 入	都 補 助 金		384,000	555,763	188,849			1,128,612	
	市 負 担 金		148,000	150,588	189,000			487,588	
	保留地処分金				7,928,578			7,928,578	
	そ の 他								
	計		532,000	706,351	8,306,427			9,544,778	
差 引 過 不 足		-848,000	-1,940,200	-3,055,849	6,275,449	-213,200	-218,200		
借 入 金		848,000	1,940,200	3,056,349				5,844,549	

第6 参考図書

1. 現況図 (イ)
2. 現況図 (ロ、ハ)
3. 市街化予想図