

市施行4地区 土地区画整理事業 総点検 都市計画審議会 (第3回検討)

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 見直しによる影響と対応
3. 地区除外の検討方針
4. 次回の検討会議に向けて

土地区画整理事業
【総合的整備】



道路・公園事業等
【個別整備】



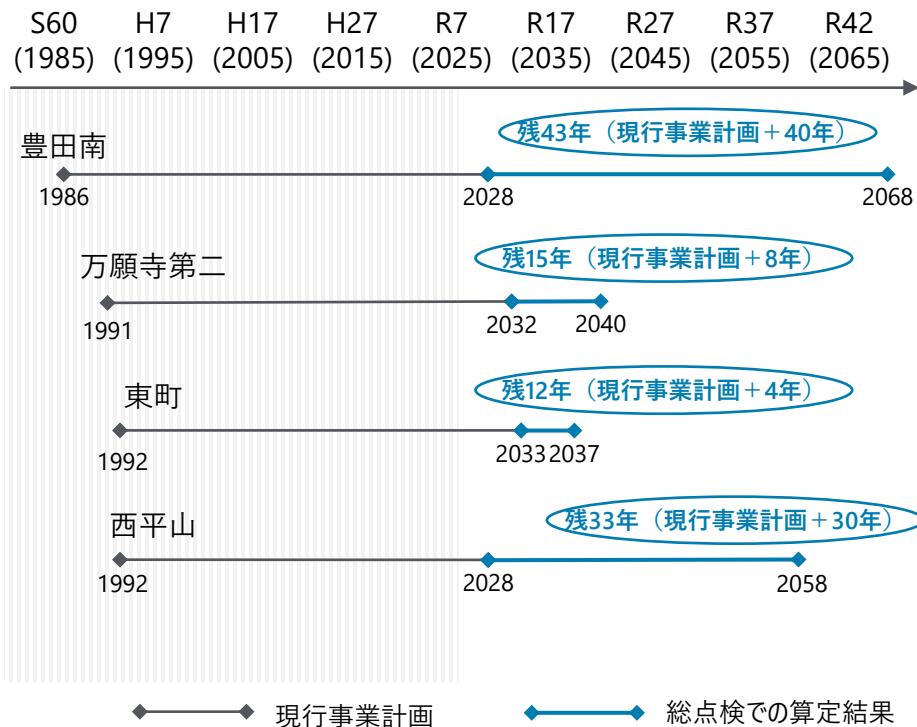
1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1.内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
- 2.見直しによる影響と対応
3. 地区除外の検討方針
4. 次回の検討会議に向けて

1-1.内容の振り返り

総点検の算定結果では、工期は最大＋40年の令和50(2068)年度まで延伸が必要となり、総事業費は1,270億円から1,919億円に＋649億円増加することが分かった

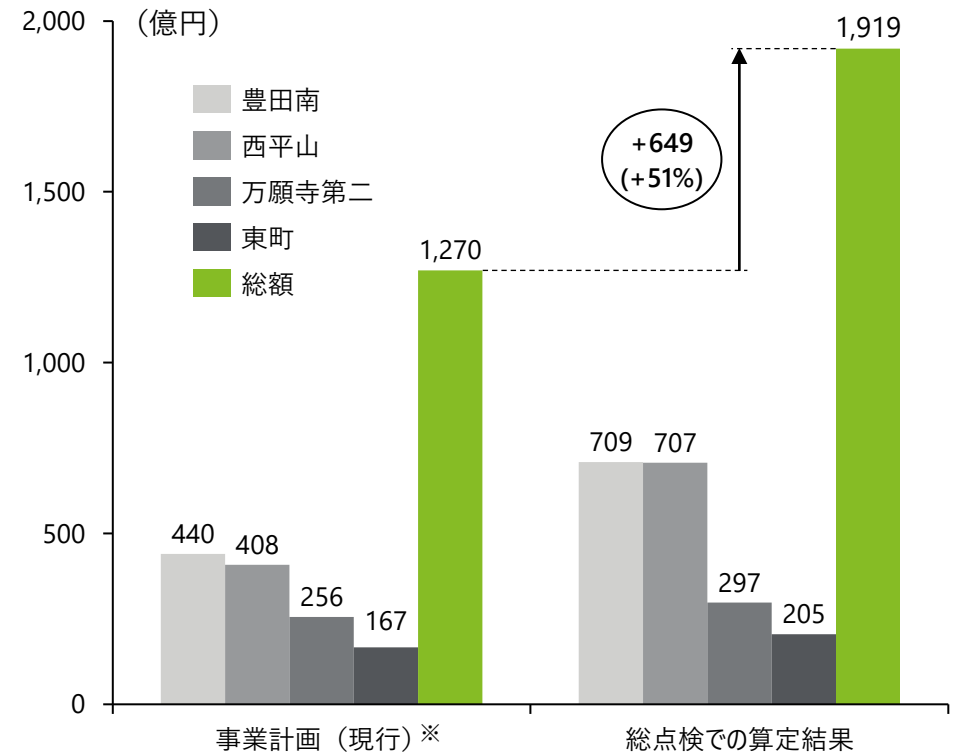
工期の延伸

- 再算定の結果、工期は最大で令和50(2068)年度まで延伸となり、現行計画と比較して約40年の延伸となる



事業費の変更経緯

- 総点検での算定結果は、総事業費は1,919億円となり、現行事業計画と比較して約649億円（＋51％）増加となる



※ 現行事業費の算定期（年度）は地区毎に異なる。
 豊田南：2004 西平山：2001 万願寺第二：1998 東町：2001

1-1.内容の振り返り

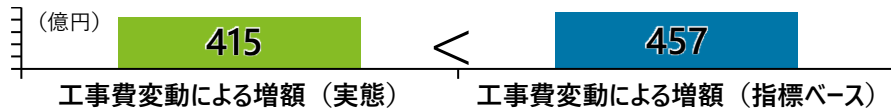
総点検での見積（積み上げ型）が指標ベースの見積（外部環境変化型）で検討した事業費を下回ることから、増加額の再算定結果は妥当性がある旨を確認した

事業費増加額の妥当性検証

- 総点検の際に、積み上げ型で再算定した事業費約578億円（工事費変動・消費税率の変更・職員人件費等変動）の妥当性を検証した。
- 検証結果として、積み上げ型の578億円は、外部環変化型として公開指標ベースで算定した約586億円を下回ることから、事業費の増加額は概ね妥当であると考えられる
- なお、工事費や職員人件費及び固定的経費の変動には工期延伸や事業範囲変更等の外部環境以外の影響も存在するため、あくまでも外部環境の影響を示唆する調査である点に留意が必要である

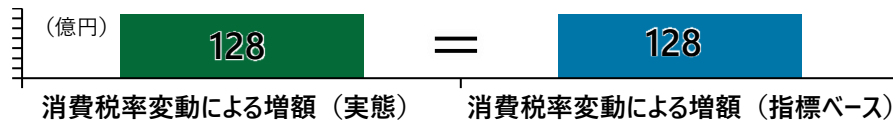
工事費増額の妥当性

- 物価変動による増額は約415億円であり、実態の増加額（約457億円）が約42億円下回っているため、増額は妥当であると判断できる



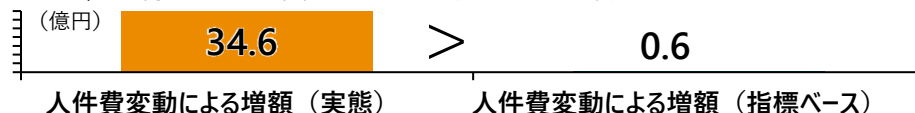
消費税増額の妥当性

- 消費税率変動による増額は約64億円であり、実態の増加額（約128億円）を約64億円下回るが、消費税は事業費全体の増加に影響を受けるため、事業費全体に税率を掛け合わせた128億円を妥当と判断できる

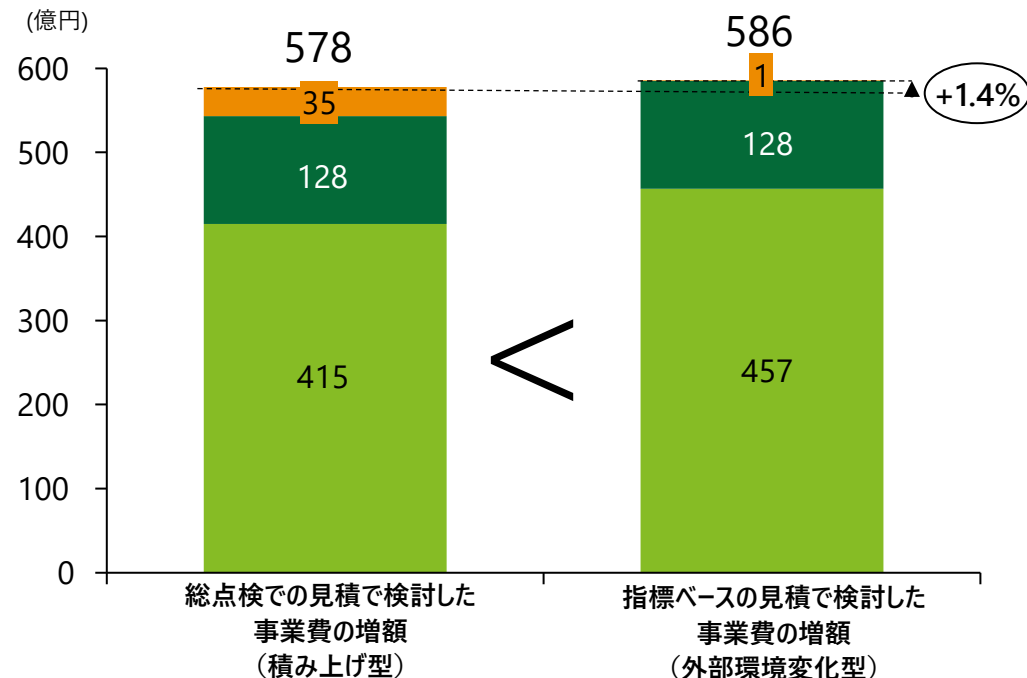


職員人件費及び固定的経費増額の妥当性

- 職員人件費変動による増額は約0.6億円であり、実態の増加額（約34.6億円）が約34億円上回っているため、長期化の影響を大きく受けている



- 職員人件費及び固定的経費変動
- 消費税率の変更
- 工事費変動

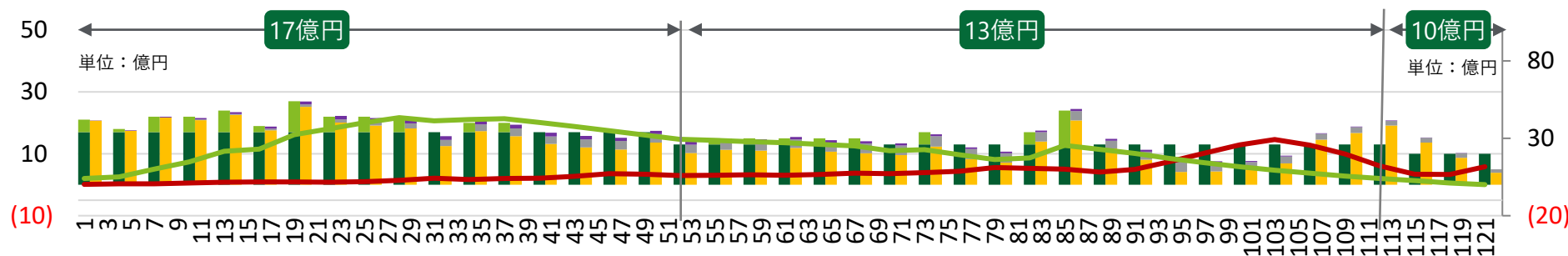


1-1.内容の振り返り

繰入金を17億円に増額することで、繰入金及び利息支払額を抑えながら、事業完了までの資金繰りが可能と見込める(国都費の配分減が継続すると想定すると繰入金19億円とする必要がある)

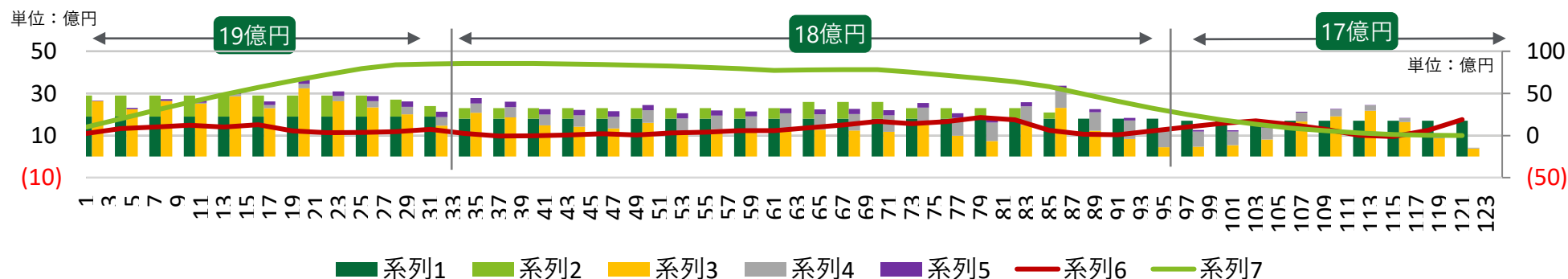
国都費満額内示のケース 当初17億円（繰入金変動）

繰入金 /年	繰入金 合計	起債額	収入計	事業費	起債元本 償還額	利息支払額	支出計	累計収支	資金繰り
繰入金変動	592億円	84億円	676億円	553億円	84億円	27億円	664億円	12億円	◎



国都費配分が50%のケース 当初19億円（繰入金変動）

繰入金 /年	繰入金 合計	起債額	収入計	事業費	起債元本 償還額	利息支払額	支出計	累計収支	資金繰り
繰入金変動	740億円	200億円	940億円	655億円	200億円	66億円	921億円	19億円	◎



1-1.内容の振り返り

区画整理事業による社会資本整備は、地域経済の発展や生活環境の改善等に広く寄与する。事業によって整備中のフロー効果と整備後のストック効果が得られる。

時間軸

整備中

完了

整備後

フロー効果
【短期】

■ 公共投資の事業自体によって生産、雇用や消費といった経済活動が派生的に創り出され、短期的に経済全体を拡大させる効果

生産活動の創出

雇用の誘発

所得増加による消費の拡大

	事業費合計	建設費	調査設計費	経済波及効果
豊田南	709	463	189	997
万願寺第二	297	219	62	429
東町	205	176	16	292
西平山	707	437	234	1,029
合計	1,919	1,296	501	2,748

■ 整備された社会資本が機能することで、整備直後から継続的かつ中長期にわたって得られる効果

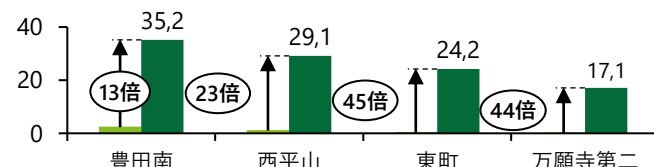
A 安全安心効果

- 日常の安全
- 災害時の安全

道路拡幅等による安全性確保



防災拠点等となる公園の増加



ストック効果
【長期】

B 生活の質の向上効果

- 利用しやすい移動環境・歩道空間
- サービス等へのアクセスの確保
- 環境への配慮

豊田駅南口駅前ロータリー



多摩都市モノレール「甲州街道駅」周辺地域

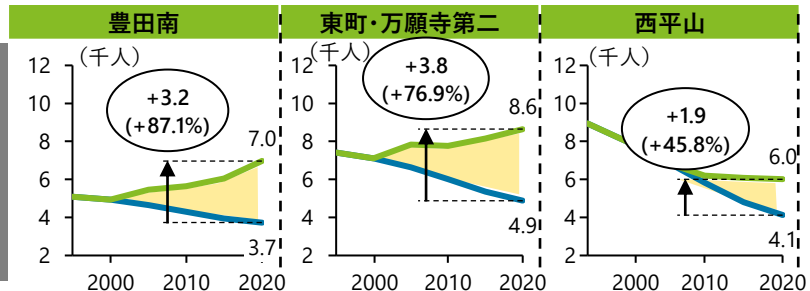


C 生産性向上効果

- にぎわい創出・活発な交流
- 産業の発展

推計 実績値

生産年齢人口の推計値と実績値



1-1.内容の振り返り

区画整理事業の見直しにより、各方面に様々な影響が生じるが、市として、予め対応策を検討し、影響の軽減を目指す。

	想定される影響	対応策	現状と今後の予定
①工期延長に伴う土地利用の影響	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施行地区内の地権者の土地活用が制限され続ける ■ 地権者の中断移転やインフラ整備の長期化による不便、まちがいつまでも完成しないという閉塞感が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 施行地区に設けられている建築制限の緩和を検討 ➢ 早期の中断移転解消やインフラ整備を目指し、工事の優先順位を設定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 緩和要件の整理等、実現化に向けて庁内検討を予定 ✓ 事業期間の延伸に係る事業計画の変更を予定
②工期延長に伴う利害関係者の不安の誘発	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不安や不満が募り、住民からの苦情の発生、移転交渉の難化等により事業が遅延する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 関係者の感じる不安や不満を整理し、関係者が求めている情報の提供やコミュニケーション、対応策を適切に実施 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利害関係者のペルソナの設定により、不安や不満が発生するタイミングと因子を整理し、コミュニケーションプランを作成
③資金調達検討の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業完了に必要な資金を必要なタイミングで調達できず、さらなる事業期間の延長や事業費の増加を生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 区画整理事業の完了に必要な市の単費を確実に確保 ➢ 現在利用を想定している補助金の継続的確保 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市単費確保に向けた庁内調整中 ✓ 補助金確保に向けた関係機関協議実施中
④さらなる地域の魅力向上に対する要望の高まり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業期間の延長や事業費の増加を経て事業を完了させるのであれば、魅力のある地域になってほしいという住民からの要望に応えていく 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 住民の生活環境の向上に寄与するような企業の誘致など土地利用を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基盤整備と併せた土地利用誘導の検討 ✓ 都市機能の誘導に必要となる敷地の検討（先買い用地について）
⑤地区除外の検討	<ul style="list-style-type: none"> ■ さらなる事業期間の短縮や事業費削減を目指した打ち手の検討要望が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 可能性のある対応策の追加検討 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 区画整理事業の区域を縮小する「地区除外」を検討 ✓ ③審⑤審にて協議予定

1-1.内容の振り返り

総点検・検討を踏まえ、令和8年度より地元権利者への説明並びに事業計画の変更手続等を予定



1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 見直しによる影響と対応
3. 地区除外の検討方針
4. 次回の検討会議に向けて

1-2. 前回の質問等への回答

ご質問への回答

	質問・意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園や駅前広場の整備時期について、収支シミュレーションのパターンによって変化するか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 豊田南口駅前広場の整備は、優先して整備する工程としています。 ● 各地区の公園整備については、最終年度に整備することを予定しています
2	<ul style="list-style-type: none"> ● P21の分析において、事業費の増額は外部環境によるものが大きいとのことだが、注意書きにて外部環境以外の要因もあると記載されている。前提条件が変わることで収支シミュレーションの結果は変わるのか 	<ul style="list-style-type: none"> ● お示した内容は、現時点で算出した事業費の増額要因についてマクロ的に検証した結果です。将来の物価変動等により、事業費が増額する場合は事業シミュレーションも変化します ● 人件費については、事業期間が延長することで区画整理事業審議会の費用、事業計画変更のための費用が増加します。この部分の費用をいかに削減していくかという点については別途検討が必要だと考えております
3	<ul style="list-style-type: none"> ● P22の表において、区画整理事業の収支が成り立つとして◎と評価しているが、市全体のバランスを見て実現可能な収支シミュレーションとなっているか 	<ul style="list-style-type: none"> ● この収支シミュレーションは、区画整理事業会計において資金繰りができるかどうかということについて検討したものです。財政当局ともすでに調整しており、事業完了のために必要な繰入金額として提示しています。
4	<ul style="list-style-type: none"> ● P22の表において、収支シミュレーションで扱っている金額は市の負担額という理解でよい ● 国都費50%の場合の検証があったが、補助率の実績を教えてください 	<ul style="list-style-type: none"> ● その通りです。（表中の「事業費」が、事業計画における市負担額に相当するものです。） ● 令和元年度から令和7年度に至るまで、96%→97%→96%→89%。令和5年度から下がり70%→50%→51%と推移している状況です。平成20年代はほぼ100%をいただいていたところ、ここ2年位は特に厳しくなっています
5	<ul style="list-style-type: none"> ● P37において、施行地区内の地権者の土地活用の制限がある場合、対応策として建築制限の緩和を検討と記載されているが、仮換地指定がされるまで建築制限を緩和するということか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 各地区とも区画整理事業自体は継続して進めていることから、従前地での建替等の相談があった場合は、換地設計などをみながら従前と仮換地の関係を整理し対応しているところです

1-2. 前回の質問等への回答

ご質問への回答

	質問・意見	回答
6	● 総点検で整理したい問の中に、「事業を完了させる意義は何か」が挙げられており、少なくともサステナブルなまちづくりには取り組んでいかなければならないと考えている	● （意見として受領）
7	● 立地適正化計画と都市計画マスタープラン（まちづくりマスタープラン）は一体的に見直した方がいい	● （意見として受領）
8	● 税収増加については、生産年齢人口の増加以外の要因がたくさんあるはずであり、単回帰分析で捉え切れないと思う	● （意見として受領）

1-2. 前回の質問等への回答

市や事業に対する要望

	質問	回答
9	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業費などの金額のシミュレーションだけでなく、市民にとって利便性がどう変化するのかを説明していくべき ● 例えば、西平山の国道整備が早期実現すれば喜ばしい 	<ul style="list-style-type: none"> ● （意見として受領）
10	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業費に対し、人件費増加は今後影響が大きくなる。労働報酬下限額について別な検討会議でテーマにされているが、庁内での労働報酬下限額の検討と本事業の事業費算出の足並みをそろえるべきではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ● （意見として受領）
11	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市づくり公社の先買い用地について、市の方針では買い取らないということだが、都市づくり公社と協議できているのか ● 今回の総点検における収支シミュレーションの中で、この内容を除外してよいのか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設用地を確保する位置づけが無くなったことから、市として買い戻さないという方針であると都市づくり公社には伝えているところです ● この件については平成4年に締結した都市づくり公社と覚書等をふまえると、市として買い戻す必要がないと判断しており、本事業の費用として算定すべきものではないと捉えております
12	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区ごとの事業費再算定の結果を教えてください 	<ul style="list-style-type: none"> ● 各回の事業費については次回提示いたします
13	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業費算出にあたり、今後の工事費単価の上昇を見据える必要はないか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期にわたっての物価変動を見込むことは難しいことから、将来の事業費増の可能性については、5年から10年ごとの見直しの中で、事業計画に反映させていきます
14	<ul style="list-style-type: none"> ● 検討会議の中で、事業費や期間が今以上に圧縮できる可能性はあるか 	<ul style="list-style-type: none"> ● これまでも過去に合理化策を検討してきた経緯があり、現時点では説明の中で示した事業費、事業期間を想定しております ● 事業期間短縮、事業費圧縮の観点を持ちながら事業に取り組んでいきます

1-2. 前回の質問等への回答

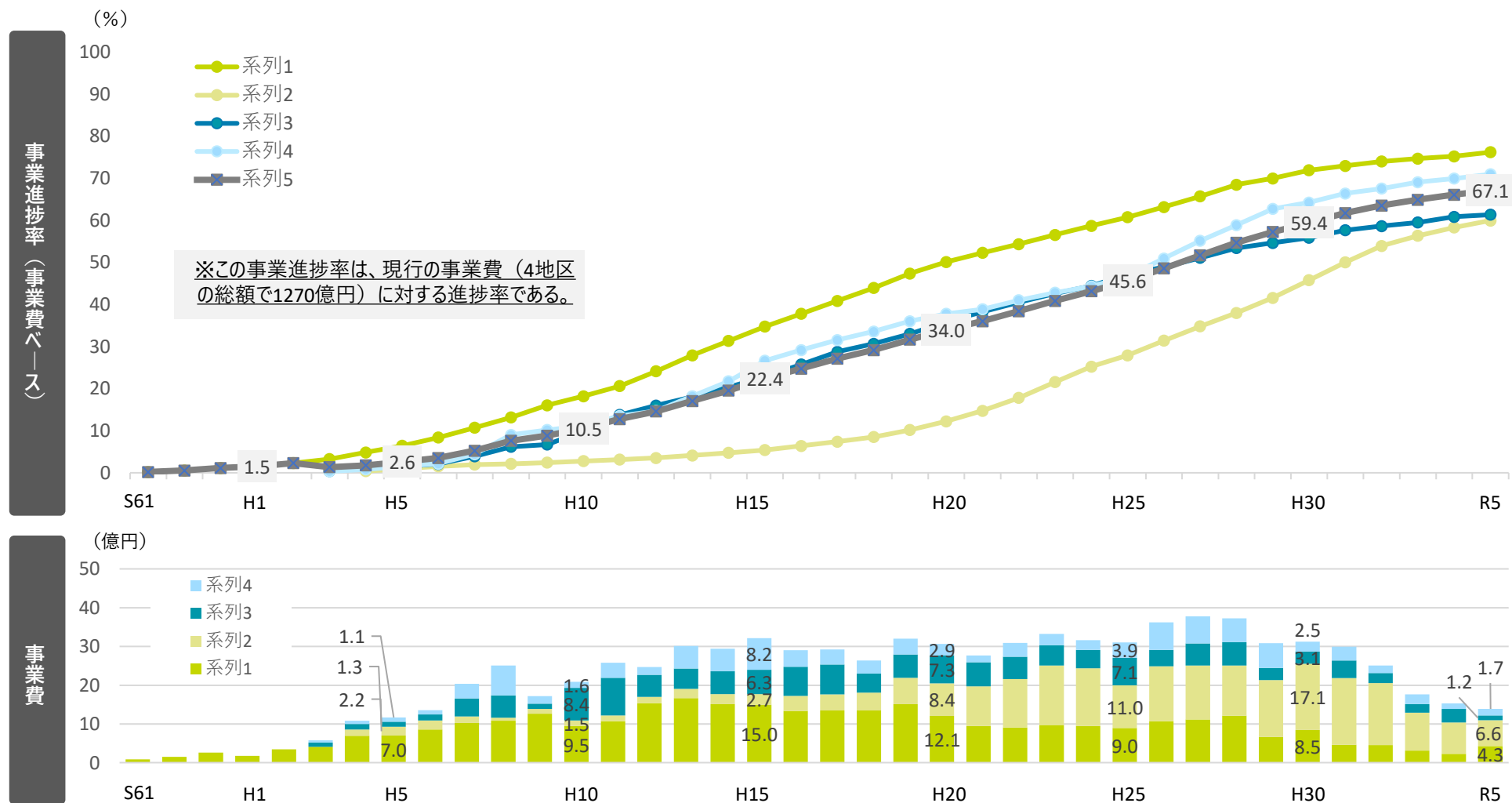
市や事業に対する要望

	質問	回答
15	<ul style="list-style-type: none"> ● 決算カードによると個人住民税は2010年から2020年までに約16億円増額している。このうち16億円の増額に対し15.5億円が区画整理による増収効果であると本当に言えるか ● 資料になる以上合理的説明が成り立つ資料であるべき。ブラッシュアップをお願いしたい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 区画整理事業による生産年齢人口の増加に着目して、推計したものです。税制改正や税率変更、給与の変動など、生産年齢人口以外の要因で税収が変わってきますが、全てを加味することはできていません。
16	<ul style="list-style-type: none"> ● 権利者への丁寧な説明や不安解消を、個々の権利者に寄り添って対応してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● コミュニケーションプランは、おそらくこういう権利者がいるだろうという人物像（ペルソナ）を設定し、その人に対して市に何ができるかを検討したものです。第3回審議会において説明します。
17	<ul style="list-style-type: none"> ● 工期の見直しも精一杯やってもらわないと、地権者は納得できない ● せっかく議論されるのであれば、事業期間と事業費の圧縮方法についても検討したい ● 第3回審議会では地区除外の思い切った案も含めて提示してほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ● （意見として受領）
18	<ul style="list-style-type: none"> ● 区画整理は土地収用事業と異なり、区域内の人も利益を受けられる。注意すべきは区域の周辺の方。区画整理の直接的な効果だけではなく、副次的な恩恵についても整理しながら進めるべきと思う ● 区画整理の効果について、基幹インフラの整理によって今後生じる効果についても整理してほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ● （意見として受領）

1-2. 前回の質問等への回答 地区ごとの事業費再算定の結果

各地区の事業費と進捗率の実績

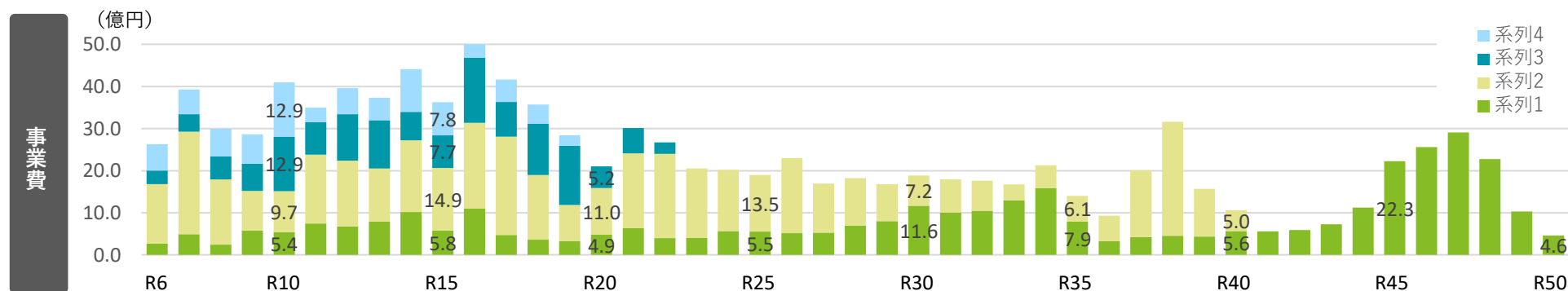
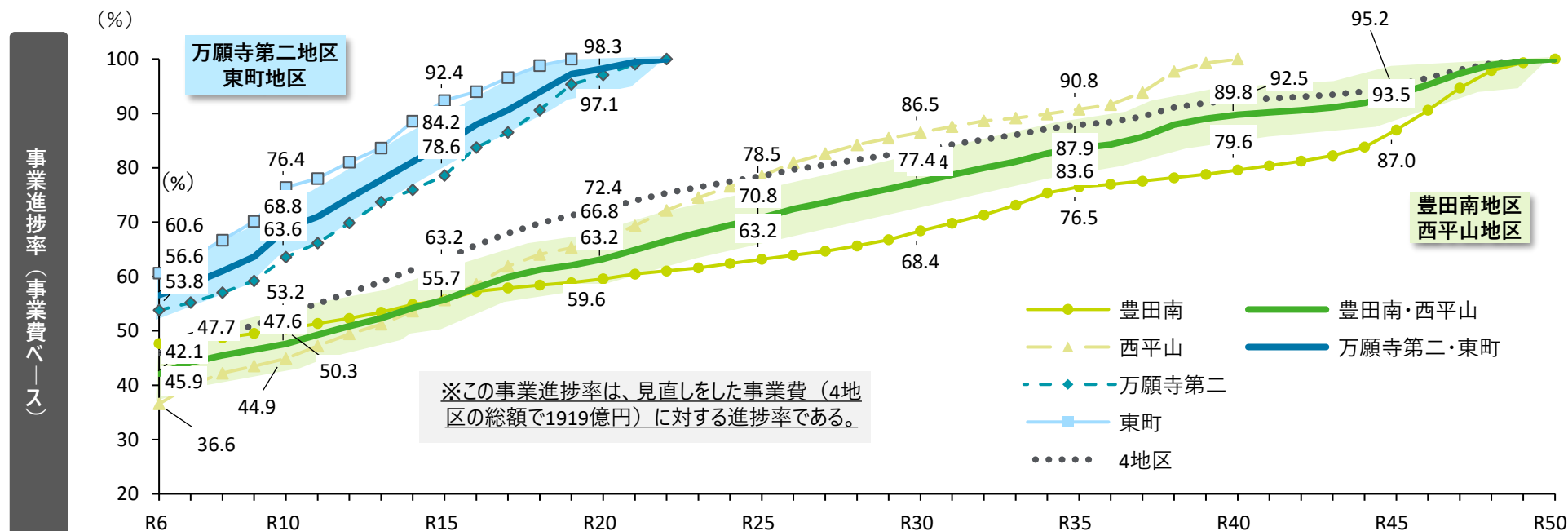
和暦	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
西暦	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
豊田南																																						
西平山																																						
万願寺第二																																						
東町																																						



1-2. 前回の質問等への回答 地区ごとの事業費再算定の結果

各地区の事業費と進捗率の再算定結果

	和暦	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50		
	西暦	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68		
豊田南																																																
西平山																																																
万願寺第二																																																
東町																																																



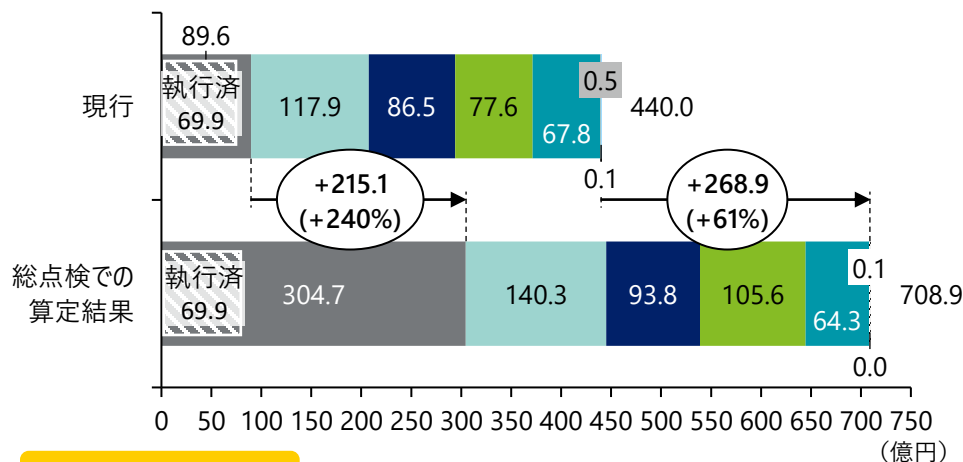
1-2. 前回の質問等への回答 地区ごとの事業費再算定の結果を教えてください

各地区の事業費（収入別）の再算定結果

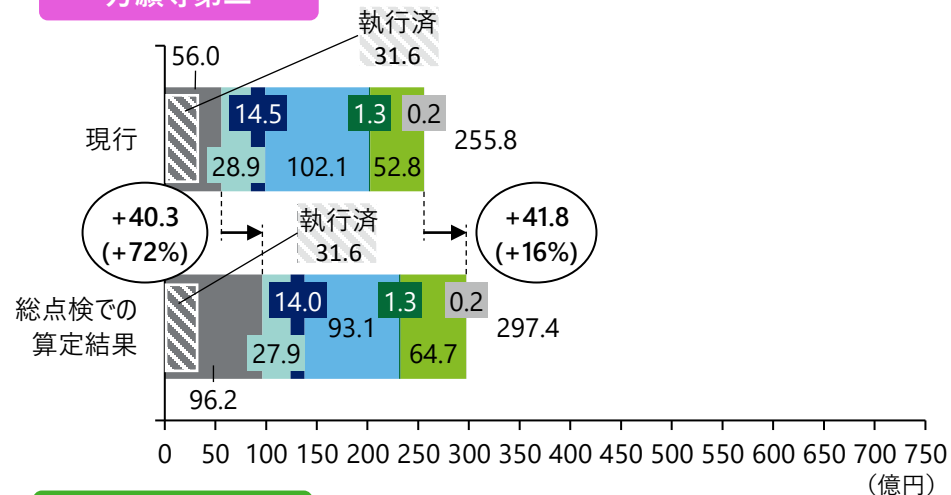
各地区事業費の内訳 （収入別）



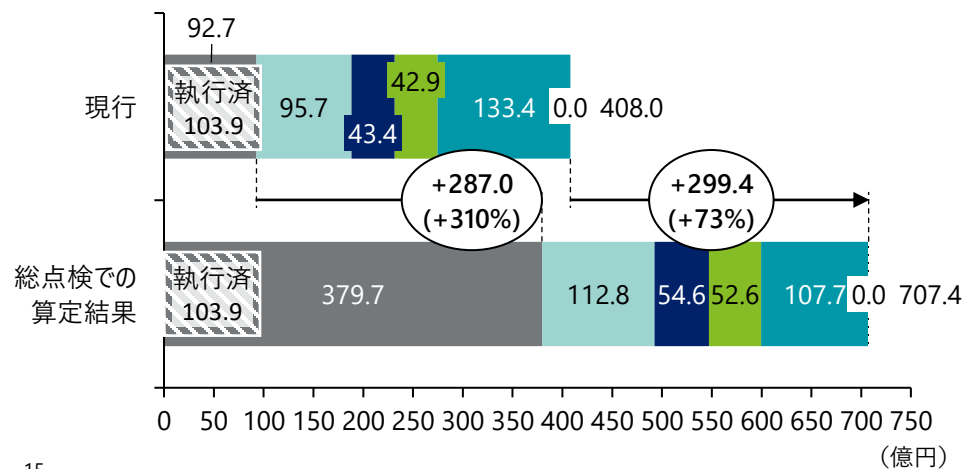
豊田南



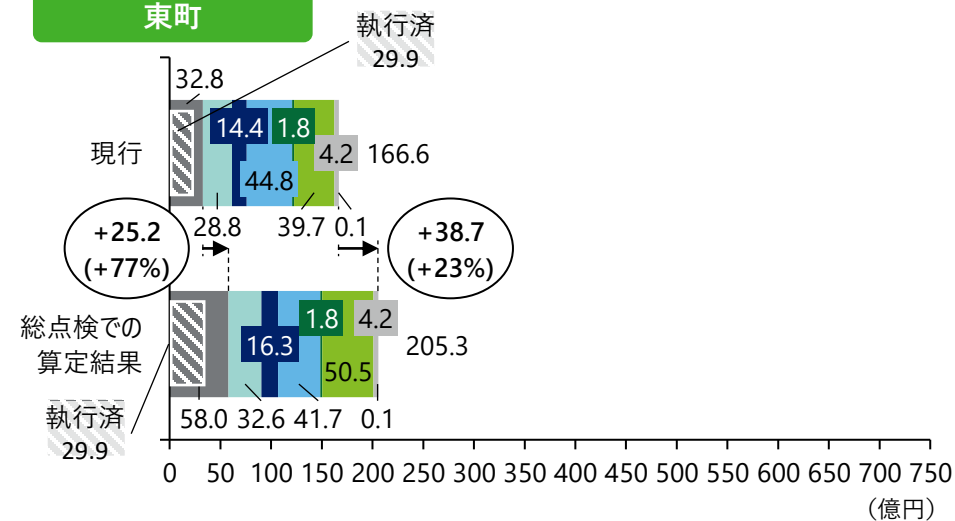
万願寺第二



西平山



東町

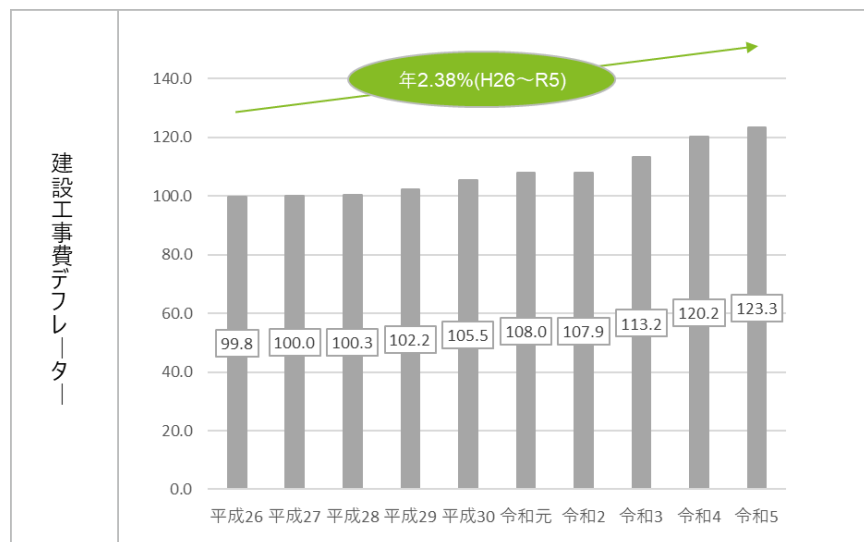


直近の工事費の動向

建設工事費デフレーター指数

工事費デフレーター

- 国交省建設工事費デフレーターより、過去10年において、年2.38%の上昇が見られる
- 令和以降は建設業の人手不足の加速、円安による資材価格の上昇、新型コロナウイルス感染症による供給制限、原油価格の高騰等の要因により上昇傾向（過去5年間の上昇率3.37%）にある

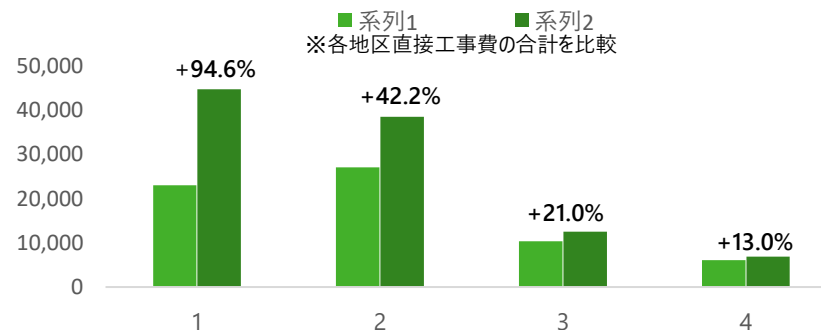


工事費デフレーター適用時のシミュレーション

- 過去10年の上昇率年2.38%を各地区の事業期間に適用
- 豊田南地区では計画費用の約2倍に膨らむ見込みであり、万願寺第二地区（+21.0%）、東町地区（+13.0%）と比較した場合に、工期が長いほどインフレや資材価格の変動リスクを受けやすく、短期間で完了する工事ほど経済変動の影響を受けにくいことが確認された

(百万円)

項目	豊田南		西平山		万願寺第二		東町	
	最新計画 R6～R50	反映後	最新計画 R6～R40	反映後	最新計画 R6～R22	反映後	最新計画 R6～R19	反映後
築造費	5,872	13,131	4,171	6,253	2,086	2,600	864	1,031
移転	8,272	14,222	10,758	15,082	5,079	6,094	3,546	3,963
移設	2,588	4,829	2,274	3,169	842	1,010	320	360
2条2項	689	1,285	1,910	2,661	623	747	317	357
整地	875	1,529	2,822	3,933	328	394	349	392
工事雑費 (付帯工事費)	2,983	6,653	3,234	4,479	845	1,013	425	477
工事雑費 (維持工事費)	1,672	3,005	1,890	2,899	510	620	252	295
支出合計	22,952	44,654	27,058	38,476	10,314	12,478	6,073	6,876



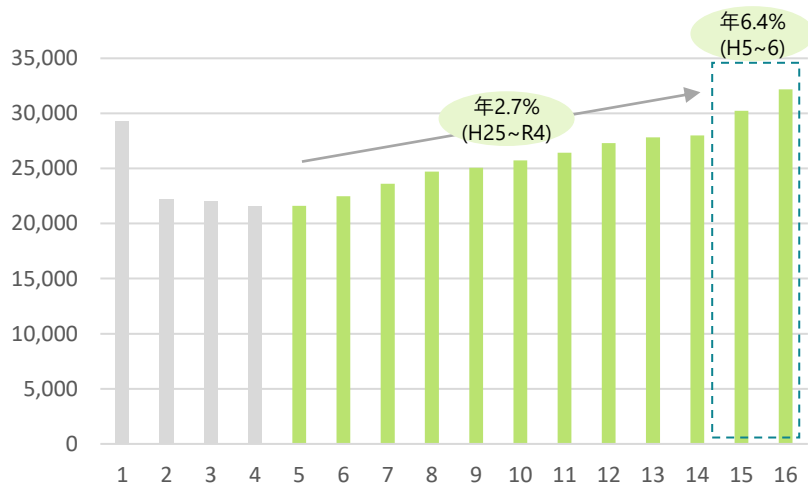
直近の人件費の動向

設計業務委託等技術者単価（国土交通省）の推移

過去10年間の技術者単価の推移

- 国交省が公表している設計業務委託等技術者単価の推移から、技術者単価は平成25年以降11年連続で引き上げられており、公社委託人件費として用いられている7職種においては平成25年度から令和4年までの10年間平均2.7%の範囲で上昇している
- 令和5年度以降のさらなる単価の上昇傾向が続いており、令和5年度以降の引き上げ率は平均6.0%と高い水準で推移している

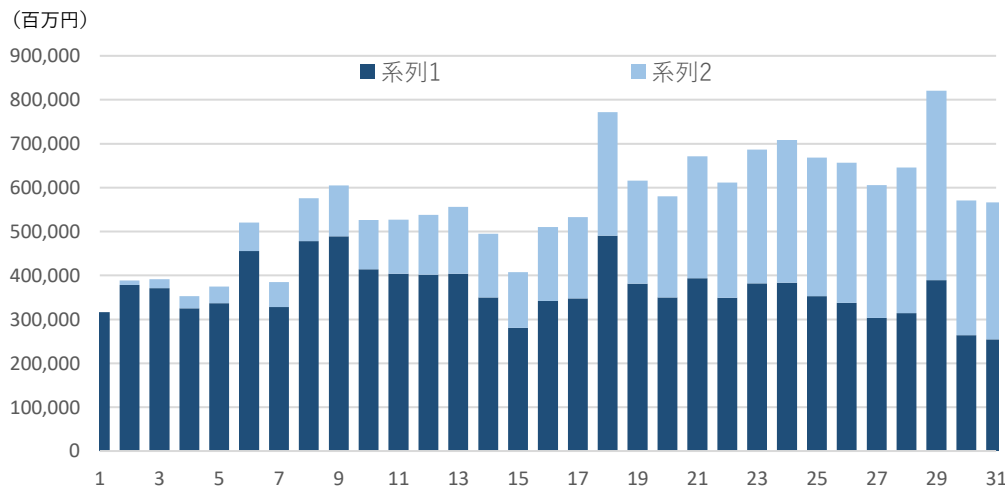
設計業務委託等技術者単価 7職種単純平均値の推移



人件費高騰のシミュレーション

- 過去10年の技術者単価の上昇率年2.7%を公社委託料に適用（事業期間の長い豊田南・西日荒山地区の2地区の事業費で試算）
- 人件費単価が今後年率2.7%で上昇し続けた場合、単価は20年後に現計画比で約1.7倍、30年後には約2.2倍に達する見込みである。また、委託料の累計としては今後20年間で約1.3倍、30年間で約1.5倍に増加すると試算される
- これより、工期が長いほど人件費の継続的な上昇によるコスト増加の影響を受けやすく、事業費の増加リスクがあることを確認した

西平山・豊田南地区（合算）の公社委託料の推移予測（2.7%上昇のシミュレーション）



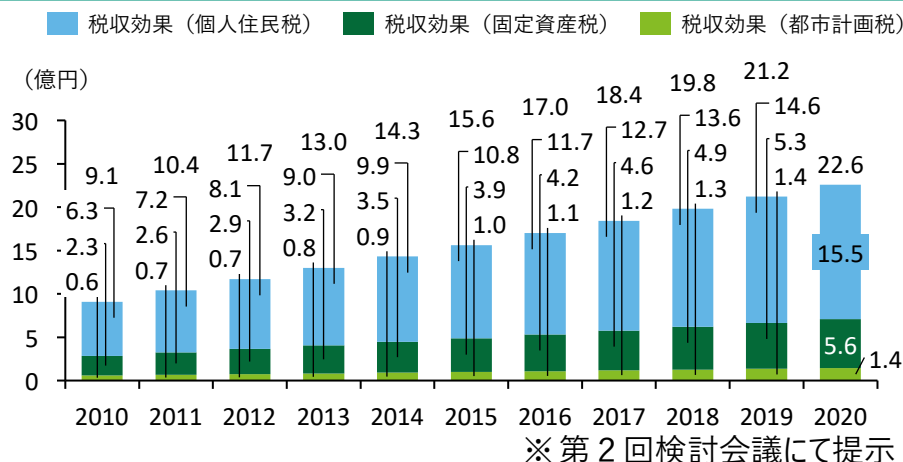
1-2. 前回の質問等への回答 区画整理による増収効果は正しいか

増収効果の算出にあたり、生産年齢人口の推計値と実績値の差に着目した回帰モデルを作成。生産年齢人口の推計値と実績値の差は区画整理事業によってもたらされたものであるという仮定の下に検証

増収効果とは何を算出したものなのか

- 増収効果として、日野市の個人住民税、固定資産税、都市計画税の税額に対し、どのくらいの金額が区画整理事業によってもたらされたものなのかを推計

増収効果（4地区合計）



- 例えば、2020年は個人住民税約15.5億/136.1億、固定資産税5.6億/120.4億、都市計画税1.4億/25.5億の計22.6億/282.0億が区画整理事業によってもたらされた増収効果であるという推計結果が算出された

増収効果の算出の考え方

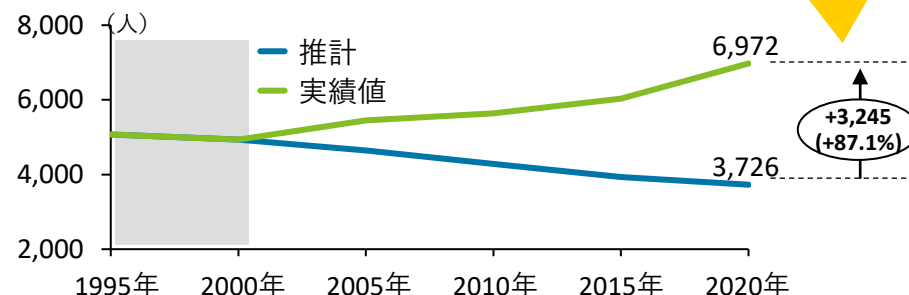
- 増収効果算出にあたり回帰モデルを作成
- 増収を算出する際の変数として、生産年齢人口の推計値と実績値の差に注目

$$y_t = C + x * P_t$$

y : 増収, C : 切片, x : 係数, P : 生産年齢人口の推計値と実績値の差異, t : 年

（例）豊田南の生産年齢人口推移の比較

区画整理事業が行われなかった場合の人口を、1995年～2000年の国勢調査を基にコーホート変化率法によって推計し、実績の人口と比較



推計値 区画整理事業が実施されなかったときの人口の推計値

実績値 区画整理事業が実施された、現実の人口

（参考）前田らの既往研究より、個人住民税は生産年齢人口に規定されることが示されている
個人市民税の変化には、税制の変更など人口以外の要因も影響すると考えられるが、本計算では想定していない

1-2. 前回の質問等への回答 区画整理による増収効果は正しいか

回帰モデルの検証の結果、回帰モデルによって推計した税収の推計値と実績値がよく一致したことから、生産年齢人口の増加が税収の増加を説明できると判断。区画整理事業によって生産年齢人口が増加した分の税収を区画整理事業による税収効果とした

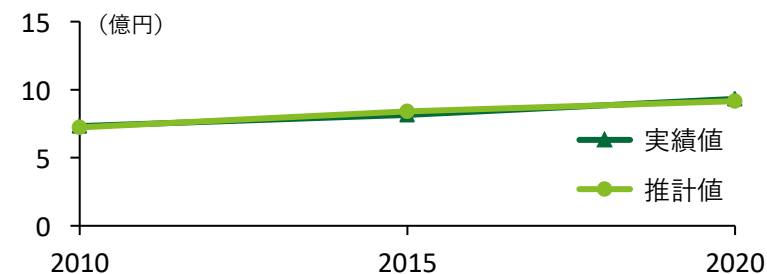
(例) 個人住民税の実績値と推計値の比較

- 西平山のp値を除き、市税収入のモデルは概ね適合（個人住民税は、9割以上を生産年齢人口の推計値との差異で説明できる）

推計値 回帰モデルを利用して推計した税収の推計値

実績値 実際の税収額

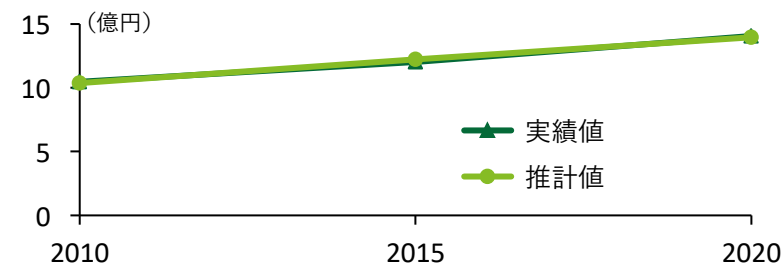
西平山



	係数	標準誤差	t 値	P-値
切片	673248951.6	38502956	17.5	0.036 **
X	128963.7	28815.9	4.5	0.140
自由度調整済み決定係数	0.9049			

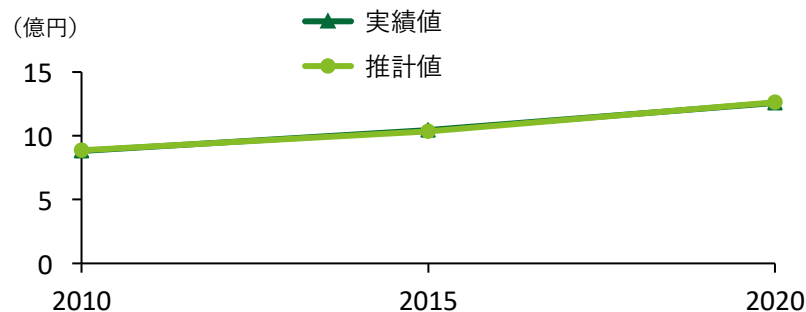
*** は 1 % 有意、** は 5 % 有意、* は 10 % 有意

万願寺第二
東町



	係数	標準誤差	t 値	P-値
切片	727848135	47380887	15.4	0.041 **
X	177479.3	16450.7	10.8	0.059 *
自由度調整済み決定係数	0.9830			

*** は 1 % 有意、** は 5 % 有意、* は 10 % 有意



	係数	標準誤差	t 値	P-値
切片	619636894.1	20525012	30.2	0.021 **
X	197855.8	8679.6	22.8	0.028 **
自由度調整済み決定係数	0.9961			

*** は 1 % 有意、** は 5 % 有意、* は 10 % 有意

検討会議の実施時期及び主要論点

時期	回	検討会議の議題案	主要論点
6月	第2回 本日	事業継続意義、完了までの工程・手順、権利者への影響・軽減方法等の検証	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業着手時からの情勢変化や将来見通しを踏まえた継続意義・必要性の再確認 ■ 事業計画変更前後の差や変更後の想定の妥当性 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業完了までの工程・手順の妥当性 ・ 事業完了までの支出と収入の再算定の妥当性 ■ 長期化等の計画変更による影響とその軽減策案 ■ 事業見直しの具体策の検証（先買い用地の評価 等）
7月	第3回	事業価値向上策、事業費低減策等の検討	<p>【第2回の議論を深化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 事業見直しの具体策の検証（価値向上策やリスク低減策） ■ 地区除外可否及び削除後の対応方針の検証
10月 (前半)	第4回	区域の価値を高めるためのまちづくり施策等の検討	<p>【第2回・第3回の議論を深化・専門家からのアイデアを享受予定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 区画整理事業による基盤整備と地域の利便性を高める土地利用の誘導
10月 (後半)	第5回	地区除外可否の検討結果を踏まえた工程・事業費の確認	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業期間短縮、事業費の縮減の可否検討 ■ 区域縮小等の可否検討（事業縮小にかかるコストとの比較含む）
11月	第6回	市財政への影響評価、資金調達手法の検証	<p>【第2回から第5回の検討結果検証】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 上記議論に基づいて見直した事業内容を踏まえ、事業期間及び収支等を再算定した結果を定量的に示して検証
12月	第7回	パブリックコメント(案)の確認	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全体の整合性を検証し、パブリックコメント時に公開する資料を確定
1月	—	（パブリックコメントの受付）	
2月	第8回	パブリックコメントの総点検への反映	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各意見を踏まえ、総点検結果を取りまとめ ■ 意見への回答方針の妥当性の検証と答申

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1.内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
- 2.見直しによる影響と対応
3. 地区除外の検討方針
4. 次回の検討会議に向けて

2.見直しによる影響と対応

区画整理事業の見直しにより、各方面に様々な影響が生じるが、市として、予め対応策を検討し、影響の軽減を目指す。

この章での 説明事項

	想定される影響	対応策	現状と今後の予定
①工期延長に伴う土地利用の影響	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施行地区内の地権者の土地活用が制限され続ける ■ 地権者の中断移転やインフラ整備の長期化による不便、まちがいつまでも完成しないという閉塞感が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 施行地区に設けられている建築制限の緩和を検討 ➢ 早期の中断移転解消やインフラ整備を目指し、工事の優先順位を設定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 緩和要件の整理等、実現化に向けて庁内検討を予定 ✓ 事業期間の延伸に係る事業計画の変更を予定
②工期延長に伴う利害関係者の不安の誘発	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不安や不満が募り、住民からの苦情の発生、移転交渉の難化等により事業が遅延する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 関係者の感じる不安や不満を整理し、関係者が求めている情報の提供やコミュニケーション、対応策を適切に実施 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利害関係者のペルソナの設定により、不安や不満が発生するタイミングと因子を整理し、コミュニケーションプランを作成
③資金調達検討の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業完了に必要な資金を必要なタイミングで調達できず、さらなる事業期間の延長や事業費の増加を生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 区画整理事業の完了に必要な市の単費を確実に確保 ➢ 現在利用を想定している補助金の継続的確保 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市単費確保に向けた庁内調整中 ✓ 補助金確保に向けた関係機関協議実施中
④さらなる地域の魅力向上に対する要望の高まり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業期間の延長や事業費の増加を経て事業を完了させるのであれば、魅力のある地域になってほしいという住民からの要望に応えていく 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 住民の生活環境の向上に寄与するような企業の誘致など土地利用を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基盤整備と併せた土地利用誘導の検討 ✓ 都市機能の誘導に必要な敷地の検討（先買い用地について）
⑤地区除外の検討	<ul style="list-style-type: none"> ■ さらなる事業期間の短縮や事業費削減を目指した打ち手の検討要望が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 可能性のある対応策の追加検討 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 区画整理事業の区域を縮小する「地区除外」を検討 ✓ ③審⑤審にて協議予定

2.見直しによる影響と対応

住民の権利や生活環境を守るため、様々な状況に置かれている住民のペルソナ(架空の人物像)を設定し、適切な対応策やコミュニケーション方法を検討する

②工期延長に伴う利害関係者の不利益を軽減

コミュニケーションプラン作成の背景

事業期間の延長による
住民の不安や権利制限の発生

適切に対応した場合

将来の見通しをたてられる
安心安全な生活を送れる

生活への満足
生活環境の向上の期待

事業や市に対する理解や信頼

事業への協力



理想的な事業進捗

適切に対応できなかった場合

将来の見通しがたたない
安心安全な生活の侵害

不安や不満の蓄積

事業や市に対する理解や信頼の
低下

自分や周囲の人を守るため、訴
訟などの行動



事業遅延のリスク

目指す姿と対応

- 適切な対応策を検討し、住民の権利や安心安全な生活環境を守る
- 必要な情報を提供し、将来への不安を解消し、生活の見通しを立てられるようにする
- それぞれのおかれた状況や要望と法的制約や市の事情をすり合わせ、建設的な交渉ができる関係性を構築・維持する



ペルソナ(架空の人物像)の作成

- ・ 関係者が置かれる可能性のある様々な状況を検討し、いつ何に不安や不満を感じるのかを検討
- ・ 不安や不満から誘発される事象を整理



コミュニケーションプランの作成

- ・ 関係者の不安や不満が顕在化しないよう、適切な対応策やコミュニケーション方法を策定

2.見直しによる影響と対応

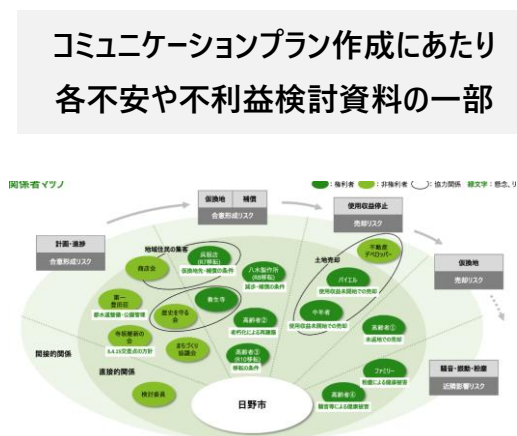
住民の不安や不利益をペルソナ(仮の人物像)により整理。すべての事象に対する解消方法を検討した上で、いつ何をどのように解消するか、住民との関係性や合意形成のゴールを予めコミュニケーションプランとして取りまとめた

②工期延長に伴う利害関係者の不利益の軽減



(参考) パルソナ(仮の人物像)設定について

- ・ 過去の権利者からの声・意見を応接記録にて確認し、意見・要望の多いものを抽出
- ・ ペルソナ設定にあたり、所有地の整備段階や年齢・家族構成等様々な要素を組み合わせ、不安や不利益の種類を網羅的に検討
- ・ それぞれのペルソナ（仮の人物像）に対し、現在の状況だけではなく、5年後、10年後等、事業の進捗に併せて生じる心境変化も整理

[illegible]

2.見直しによる影響と対応

住民の権利や生活環境を守るため、様々な状況に置かれている住民のペルソナ(架空の人物像)を設定し、適切な対応策やコミュニケーション方法を検討する

ペルソナ(架空の人物像)例①：従前地で建築を行い資産運用を望む権利者



仮名：高橋 康平（62歳） 男性

事業：仮換地未指定 使用収益開始：～20年後





家族構成





妻（60歳）、子供2人（息子）は独立済

職業

年金生活


「使用収益開始の目処が立たず、希望する規模（3階以上）のアパートを建設できないことを懸念」

価値観	 資産価値の維持	長年保有している複数の土地を資産運用に役立てる
	 土地管理の負担軽減	土地管理の負担を軽減し、安定した生活を維持
関心	 仮換地指定の進捗	仮換地指定の具体的なスケジュール
	 アパートの計画	希望する規模のアパートが建築できるかどうか
懸念	 資産運用の停滞	使用収益開始の目処が立たず、土地が活用できない
	 アパート計画の進行	使用収益が開始されないと、希望する規模でアパートの建築計画が進められない

不利益 (直面/ 想定)	 資産運用の停滞	土地による資産運用ができない	
	 アパート計画の頓挫	希望する規模でアパートの建築ができない	
市に 生じうる 事象 (リスク)	時期	利害関係者の懸念・不利益等・潜在リスク等	
	現在	・ 使用収益開始の目処が立たないことに対する市への不信感	信用
	～5 年後	・ 希望する規模のアパートが建築できないことに対する市への不信感	信用
	～10 年後	・ 仮換地が未指定のまま2階建てアパートを建築した場合の、補償増による事業費の圧迫	遅延
情報 収集	 公式の情報	ホームページ、区画整理だより	
	 個別相談	市役所の個別相談	

2.見直しによる影響と対応

住民の権利や生活環境を守るため、様々な状況に置かれている住民のペルソナ(架空の人物像)を設定し、適切な対応策やコミュニケーション方法を検討する

ペルソナ(架空の人物像)例①中年者とのコミュニケーション案				
各地区共通		仮名：高橋 康平（62歳） 男性 事業：仮換地未指定 仮換地指定時期：～20年後 「使用収益開始の目処が立たず、希望する規模のアパートが建設できないことを懸念」		
権利者				
発生時期	想定リスク	対応策案	対応のタイミングと内容	対応のポイント
現在	信用 使用収益開始目処が立たないことに対する市への不信感	<ul style="list-style-type: none"> 工程表と制約要因の共有 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺整備の進捗・優先順位等を含めた工程表を丁寧に説明し、納得を得る。希望する土地利用予定への影響を明示する 	人 利益 権利者の困難を理解し、法的制約を説明
5年後	信用 希望する規模のアパートが建築できないことに対する市への不信感	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理法76条許可条件の事前共有 	<ul style="list-style-type: none"> 従前地における建築についての区画整理法76条の許可条件を明示することで、権利者想定とのギャップを防止する 指定時期が長期にわたる見込みの従前地建築においては、一部制限の緩和も検討する 	利益 基準を共有することにより権利者の利益確保 選択肢 整備工程と併せて建築に係る制限を示し先を見据えた選択が可能
10年後	財務 仮換地が未指定のまま2階建てアパートを建築した場合の、補償増による事業費の圧迫	<ul style="list-style-type: none"> 建築前相談、補償影響の説明と調整 	<ul style="list-style-type: none"> 従前地にて建築した場合の補償対象範囲や市側の財政影響を説明した上で、建築時期の調整が可能な場合には調整を交渉する 資金計画については外部影響によるものだけでなく、建物増による影響も考慮したうえで適宜見直しを実施する 	利益 法的制約を説明

2.見直しによる影響と対応

優先順位をもとに作成した5か年計画と事業完了までの計画及び従前地での建築に際しての基準の策定への取り組みを実施し権利者への負担および不安解消に努める

①工期延長に伴う土地利用の影響（土地区画整理法76条許可基準の作成）

◆土地区画整理法第76条の規定による建築制限

目的

土地区画整理事業の施行区域内において、事業を円滑に進めるため支障となり得る建築行為や土地の形質変更などを制限するもの。

期間

事業認可の公告日から換地処分の公告日まで

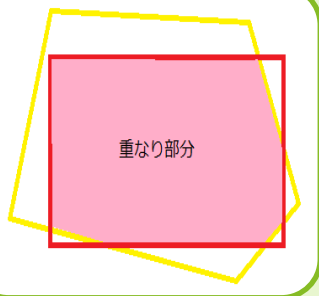
対象行為

①建築物の新築・改築・増築 ②土地の形質の変更（切土・盛土など）③重量5トンを超える物件の設置

◆仮換地指定が未了の従前地における建築について現在の主な取り扱い方針について

区画整理事業の施行に支障とならない場合に許可

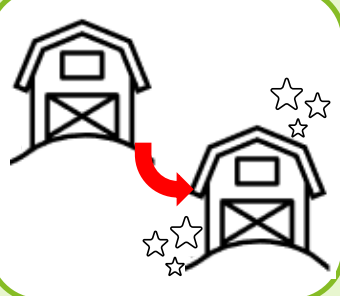
従前地と仮換地が重なっている場合



・従前地と仮換地の重なる範囲の中に建築物を収める計画で仮換地指定前後において遵法性を保っている建築物について許可

指定後も建物の移転が発生しない

同規模同程度の建物の建替え



・建築物の規模について、現在存している建築物と同規模同程度での建替えについて許可

見込まれていた移転補償費のボリュームが変わらない

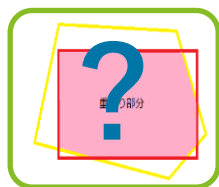
※上記の他、周辺の地形や整備状況等を総合的に勘案して76条の意見書を発行しており、必ず建築等の許可が下りるものではありません。

2.見直しによる影響と対応

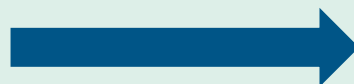
優先順位をもとに作成した5か年計画と事業完了までの計画及び従前地での建築に際しての基準の策定への取り組みを実施し権利者への負担および不安解消に努める

①工期延長に伴う土地利用の影響（土地区画整理法76条許可基準の作成）

これまで整備時期が見えないことに加え、分かりづらく不安となっていた区画整理区域内での建築



76条許可の考え方
明文化・見える化



76条許可基準

1. ~~~~~
2. ~~~~~
3. ~~~~~
4. ~~~~~
5. ~~~~~

- ・建築に関する不安解消
- ・建替えも見据えた将来設計が可能

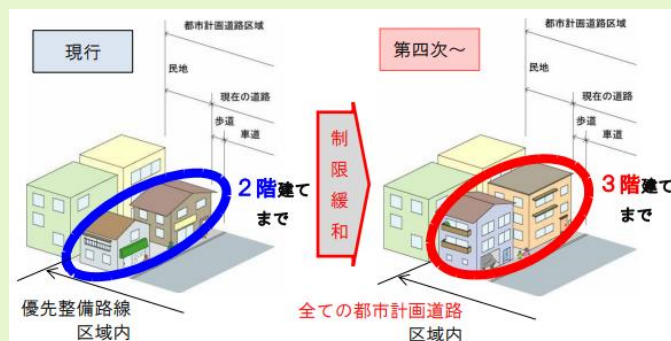
令和8年以降、地権者へ総点検を経た今後の進め方を説明する際に提示できるよう、検討を進める



+ 76条許可の考え方の検討に付随して、整備時期が中長期にわたる場合については『一部制限の緩和が出来ないか』という視点でも検討を進める

例えば、、

都市計画法54条の許可基準について、東京都内では長期に整備が見込まれない路線の都市計画道路区域内での建築においては、地権者の生活設計や土地の有効活用に配慮することが必要とし、一部制限の緩和を実施している



【新たな建築制限の基準】

当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

- i 市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。
- ii 階数が3、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。
- iii 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- iv 建築物が都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

他の法令も準拠、参考にしながら検討します

2.見直しによる影響と対応

従前地の建築制約の緩和策を行う場合は、事業費への影響など、デメリットも考慮し検討をする必要がある

従前地の建築制約の緩和

メリット

■ 権利者の不安解消

- ✓ 権利者が長期間使用収益開始を待つ間の生活や土地利用に関する不安が軽減される

■ 事業の円滑化

- ✓ 権利者の生活再建について事前に対応することにより、事業の遅延リスクを軽減できる

■ 土地の一時的な活用促進

- ✓ 従前地が建築制約のために未利用状態となるよりも、建築を認めることで土地が一時的にでも活用されることで、景観や治安の改善、地域活性化や管理効率化に寄与する

デメリット

■ 移転補償費の増加

- ✓ 施行者は従前地の建物に移転補償費を支出する必要があるため、建物の移転補償費が増加する可能性がある

■ 権利者間の公平性の懸念

- ✓ 建築制約の緩和が認められるケースと認められないケースがある場合、権利者間で不満が生じる可能性がある。この結果、事業の進行に影響を与える可能性がある

■ 事業における管理負担の増加

- ✓ 建築物の規模や用途が制約条件を超えないことなど、審査などの市の事務負担が増加する

■ 事業計画への影響のリスク

- ✓ 容認した建築物の移転が困難な状況が生じると、事業の遅延リスクになる可能性がある

建築制限緩和による移転補償費増加のリスクと外部環境の影響

■ 経過年数の短い建物に係る高めの移転補償費

- ✓ 区画整理事業では、建物の補償額は建物の経過年数に応じて算出される。
- ✓ しかし、経過年数が短い建物を補償する場合は補償額の減少が小さく、結果として補償費が高額になる傾向がある。

■ 建築費の高騰

- ✓ 建材価格や工事費単価の上昇により、建築費自体が高騰する可能性がある。(近年建築費については高騰傾向にある。)
- ✓ 高騰した建築費が移転補償費の算定基準に影響を与え、補償費全体の増加につながる。

■ 建築制限緩和で建築数が増加

- ✓ 新規建築物が増えることで、施行者が補償すべき物件数が増える。

2.見直しによる影響と対応

住民の権利や生活環境を守るため、様々な状況に置かれている住民のペルソナ(架空の人物像)を設定し、適切な対応策やコミュニケーション方法を検討する

ペルソナ(架空の人物像)例②：早期の本下水利用を望む高齢の権利者



仮名：佐々木 和子（78歳）女性

事業：仮換地未指定 仮換地指定時期：～15年後



家族構成







夫（死去）、2人（娘）は独立済

職業

年金生活


「直近で仮換地指定の目処が立たず、老朽化した自宅の再建築の判断や浄化槽での対応を懸念」

価値観	 地域での生活	長年住み慣れた地域への愛着が強く、近隣住民との交流
	 安定性の確保	将来生活の安定、現状維持を望む傾向が強い
関心	 仮換地の指定時期	仮換地の指定を受ける具体的なスケジュール
	 事業計画の進捗	事業計画や進捗状況と改修・建替え時期の調整
	 仮換地の条件	生活利便性を考慮した条件（アクセス性や住環境）の提供
懸念	 住居の老朽化	住居や設備が老朽化し、不便さや安全性を考慮して回収もしくは建替を検討
	 下水道整備時期の不透明	建替時に下水道が整備されているのか、このままずっと浄化槽をずっと使用していかなければならないのか不安

不利益 (直面/ 想定)	 住環境の不安	老朽化した住居や設備の改修・建替時期の判断が困難	
	 事業計画が不透明	仮換地の指定時期や事業計画が不透明	
	 補償の不安	将来の生活や財産に対する見通しが立たない	
 市に 生じる 事象 (リスク)	時期	利害関係者の懸念・不利益等・潜在リスク等	
	現在	・ 仮換地指定時期が見えないことに対する不自信感	信用
	～5 年後	・ 下水道が未整備のため、建替えの際に下水本管に接続できず、 浄化槽での対応になることへの不満	信用
	～15 年後	・ 権利者の高齢に伴う成年後見手続きにより、予定年度での移転 が困難	遅延
情報 収集	 公式の情報	ホームページ、区画整理だより及び説明会	
	 個別相談	市役所の個別相談	

2.見直しによる影響と対応

住民の権利や生活環境を守るため、様々な状況に置かれている住民のペルソナ(架空の人物像)を設定し、適切な対応策やコミュニケーション方法を検討する

ペルソナ(架空の人物像)例② 高齢者とのコミュニケーション案				
各地区共通		仮名：佐々木 和子（78歳） 女性 事業：仮換地未指定 仮換地指定時期： ～20年後 「直近で仮換地指定の目処が立たず、老朽化した自宅の再建築の判断や浄化槽での対応を懸念」		
権利者				
				
発生時期	想定リスク	対処策案	対処のタイミングと内容	対処のポイント
現在	信用 仮換地指定時期が見えないことに対する不信感	・ 施行地区に設けられている建築制限の緩和を検討	・ 整備スケジュールを提示する際、なぜ長期化するかなどの理由を丁寧に説明する。そのうえで、整備工程と優先順位を明確にし、早期に基幹インフラである下水道整備を進める方針で進めていることの納得を得る	人 利益 権利者の困難を理解し、法的制約との妥協点を模索
～5年後	信用 下水道が未整備のため、建替えの際に下水本管に接続できず、浄化槽での対応となることへの不満	・ 基幹インフラである下水道の先行整備	・ 現在の検討範囲よりも広い範囲での下水道先行整備を検討・実施する ・ 整備スケジュールと併せて、下水先行整備のスケジュールも説明する ・ 先行整備が出来ない箇所にはなぜ整備出来ないのか理由を丁寧に説明する	利益 整備工程を説明 基準 権利者の利益を確保
～15年後	遅延 権利者の高齢に伴う成年後見手続きや相続により、予定年度での移転が困難	・ 成年後見制度の周知 ・ 家族同席のもと折衝を実施	・ 高齢権利者とその家族に、成年後見制度や家族信託の仕組みを説明し早期準備を促す ・ 権利者が高齢の際は権利者だけでなくご家族も交えたうえで説明や折衝を行う	選択肢 段階的な解決策を提案し判断を促す 基準 専門家の意見を取り入れ判断を促す

2.見直しによる影響と対応

未整備エリアでの建て替えの際でも下水道に接続することが出来るよう、区画整理事業での整備に先行して下水道の敷設の検討を進める

①工期延長に伴う土地利用の影響（下水の先行整備）

現在の検討方針

- 区画整理による整備が未着手のエリアにおいても、先行して下水道への接続が出来るように、道路施工後に下水道の敷設替えが発生しない路線（現道と将来の道路が重なっている路線）について勾配を調査し検討

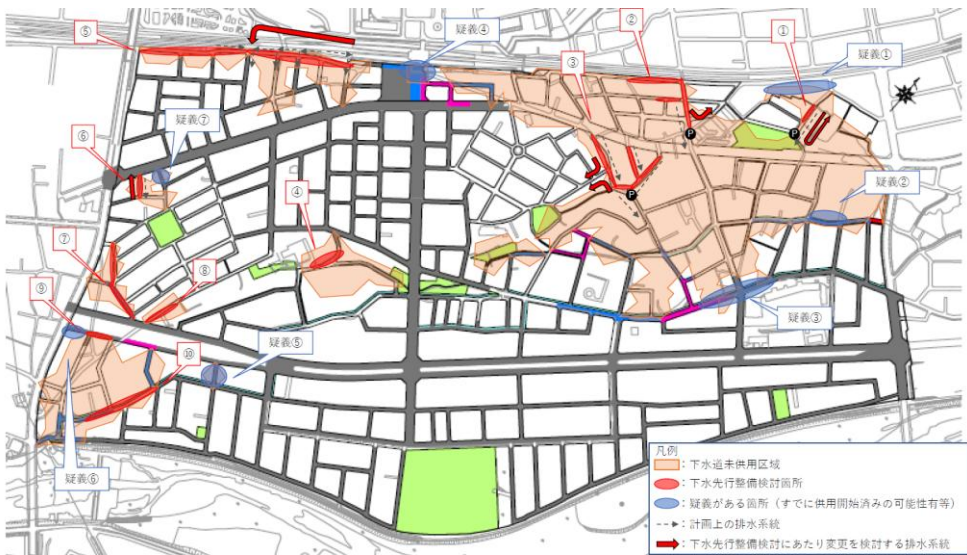
現在の課題

- 埋蔵文化包蔵地が多い。加えて生活道路として利用されている既存道路での施工になるため、通行を確保しながら遺跡調査が可能か検討

これまでの検討を進めつつ、更なる下水先行整備の可能性を追求

今後の追加 検討方針

- 道路施行後に下水道の敷設替えが発生する路線においても、道路整備時期が長期になることが見込まれる場合は、先行整備することも検討
- 勾配の兼ね合いで下水道を入れることができない路線においても、ポンプアップすることにより先行整備することも検討



メリット

- 権利者の不安解消
 - ✓ 道路整備が未着手のエリアにおいての建替えでも本下水に接続が可能となる
- 検討エリアの拡大
 - ✓ これまでの検討に加えて敷設替えやポンプアップも追加検討することにより広い範囲での下水先行整備が可能

デメリット

- **事業費の増加**
 - ✓ 敷設替え・ポンプアップをする場合は費用が発生し事業費の増加に繋がる
- **管理負担の増加**
 - ✓ ポンプアップについては設置後も維持管理・保守点検が必要となる

財源確保に向けた財政部局との調整や国及び都への要請についても、引き続き実施していく

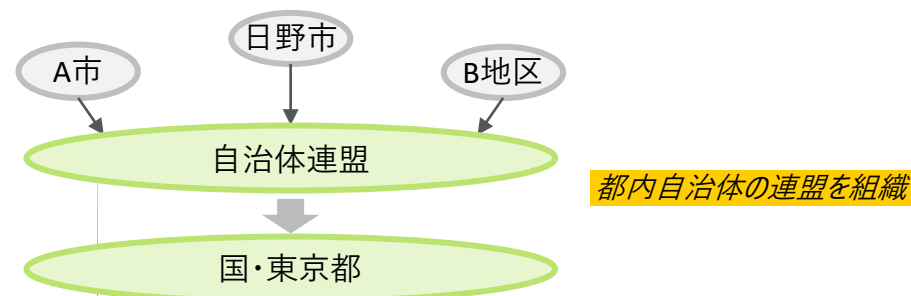
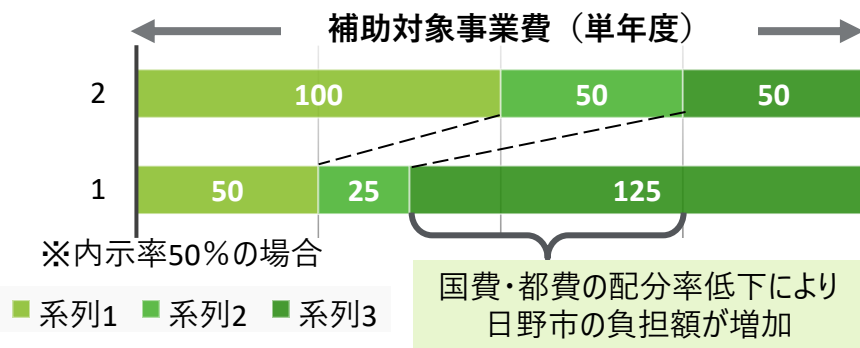
③資金調達検討の必要性

国及び都への要請活動の実施

国庫補助金及び東京都補助金等は、事業の進捗を図るうえで必要不可欠な財源であるが、令和4年度より配分率が低下傾向にあり、令和7年度では約50%まで落ち込んでいる状況にある

昨今の補助金の配分状況は都内各自治体における共通の課題であることから、基本事業費に対する補助金の確実な交付と補助制度の拡充について国及び東京都へ要望

補助金の配分率低下による影響のイメージ



補助金の確実な交付・補助制度の拡充を要望

←写真は令和6年度に実施した要請活動の状況

庁内調整の状況

第二回総点検にて事業完了までの4つの収支シミュレーションを実施。市単費繰入金額を現行の13億円からの増額及びその財源については財政部局含め庁内にて引き続き検討・調整中

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1.内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
- 2.見直しによる影響と対応
3. 地区除外の検討方針
4. 次回の検討会議に向けて

3.地区除外の検討方針

地区除外は5つのステップを基に検討。まずは、技術的に可能かどうか、費用対効果があるかどうかを検討するが、実際に除外するかどうかは、地権者や住民の意見をききながら合意形成をしていくなかで、判断することとなる。

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

地区除外のステップ

今年度検討

ステップ1

地区除外の**検討対象地**の抽出

ステップ2

東京都のマニュアルに基づく**基盤整備の充足度**を確認し、検討対象地から、**地区除外候補地**を抽出

ステップ3

地区除外候補地に対する**整備計画及び整備手法**の検討

ステップ4

地区除外前後の**比較評価**

ステップ5

地権者、住民との**合意形成**

地区除外の是非の決定

地区除外候補地の設定方法

基本的には**未整備のエリア**を**検討対象地**として設定

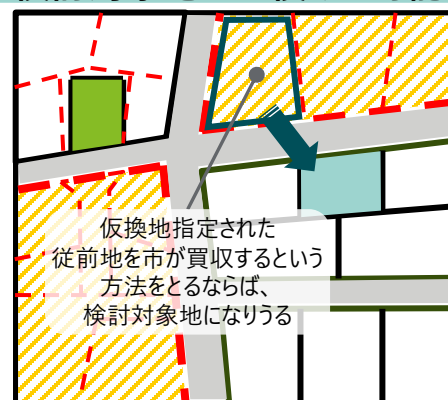
一部整備済のため、
検討対象地にしない

一部仮換地指定されているため検討対象地にしない

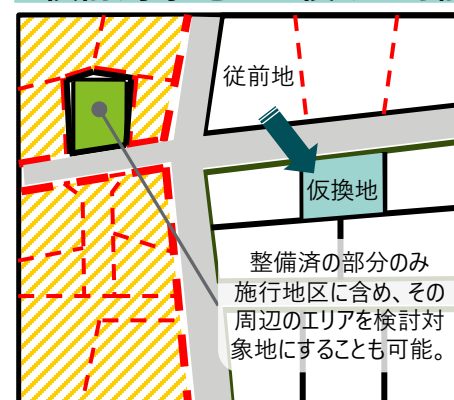
未整備エリア
＝検討対象地



市が土地を購入することで
検討対象地の上積みも可能

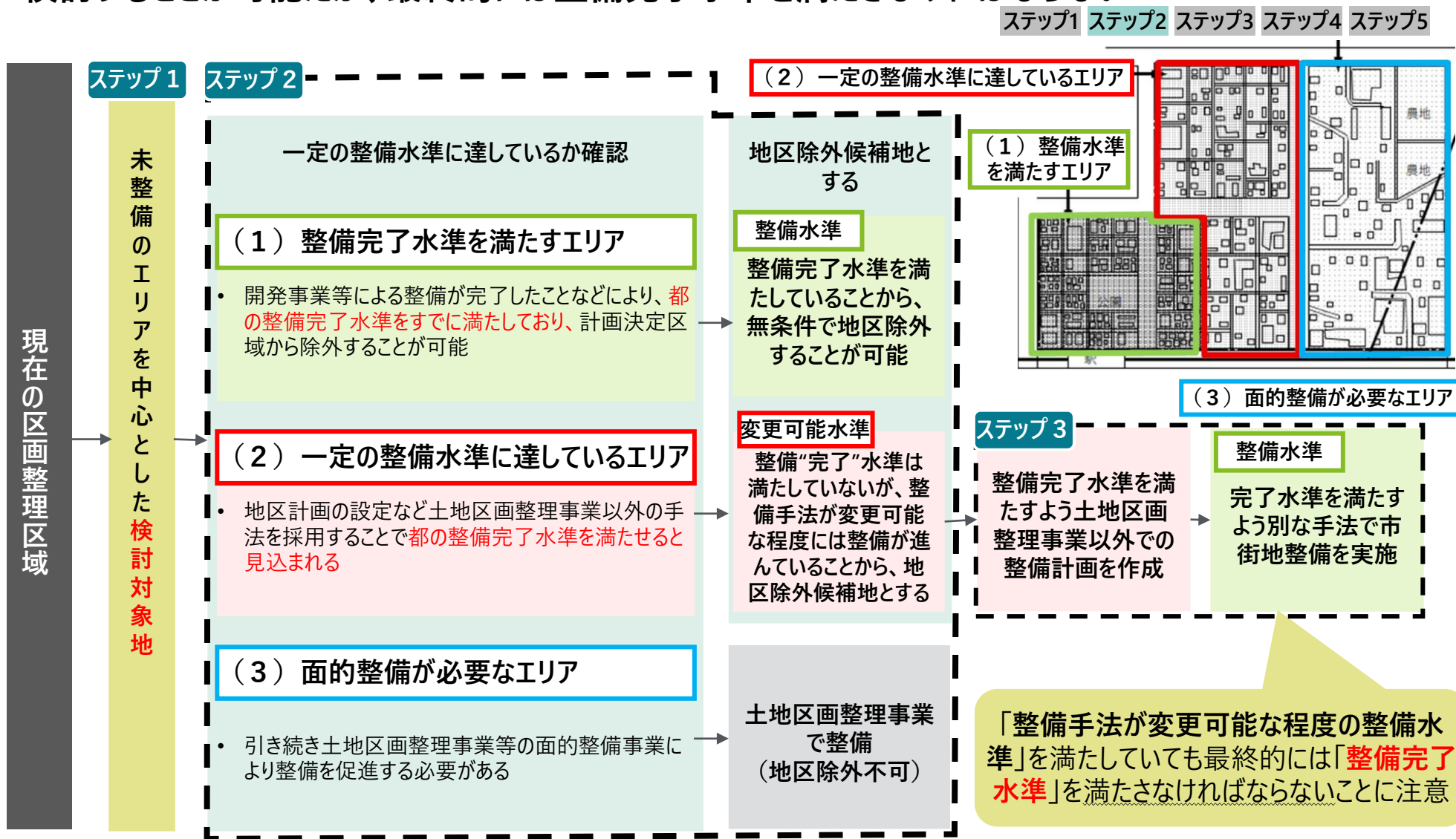


飛び施行地区により
検討対象地の上積みも可能



3.地区除外の検討方針

地区除外候補地の内、整備完了水準を満たすエリアは地区除外することが可能。整備完了水準までには至らなくとも、一定の整備水準に達しているエリアは別の手法で整備することで地区除外を検討することが可能だが、最終的には整備完了水準を満たさなければならない



3.地区除外の検討方針

地区除外を検討する際に、考慮すべき指針

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

国の見解①都市計画運用指針

「都市計画運用指針」においては、

- 都市計画決定されたものの事業化に至っていない土地
画整理事業について、見直しをすることが考えられる

一方で、

- 基盤整備の目的が達成されているかどうかや生活環境が
改善されているかなどを検討すべき

としている

⇒事業着手していないエリアについての言及であるが、今回検討においても考慮すべきものと判断

都市計画運用 指針とは？

- 都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示したもの
- 国として、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、どのような考え方の下で運用されることを想定しているかの原則的な考え方を示し、地方公共団体が自らの責任と判断によって都市計画を実際に決められるよう活用する

3. 市街地開発事業の都市計画の見直し

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない市街地開発事業の計画見直しの問題については、都市施設の場合と同様に、当該地区における市街化の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には当該区域を除外する等の見直しもあり得るものであるが、これまでの運用において、市街地開発事業の都市計画の見直しについてあまりにも慎重すぎたきらいもある。

この場合、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで市街地開発事業の都市計画を廃止することは適切ではなく、次の観点からの検討が必要と考えられる。

① 当該地区が重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、市街地開発事業による一体的な市街地整備が都市計画上重要であると判断される場合には市街地開発事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的にその地区の事業化に向けた検討を行うべきである。

② ①に該当しない、地区の整備が主としてその地区の住民の生活環境の改善を目的とするものについては、

1) 公共施設が未整備である地区については、当該市街地開発事業の必要性について、公共施設の整備や都市機能の更新の必要性の度合いに加え、地区の関係権利者の意向も考慮して、当該地区の一体的な整備の必要性について十分な検討を行った上で判断することが必要である。この結果、廃止、縮小を行う場合にあっては、地区外の道路に接続して地区内及びその周辺地域の生活の軸となる区画道路を整備することなど、当該地区の生活環境をどのように改善するかについて地区住民とともに検討し、合意形成を図った上で都市計画を変更することが望ましい。

2) 市街地開発事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発行為等により基盤整備がなされ、市街地開発事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得ると考えられる。

出典：国土交通省「都市計画運用指針 第13版（令和7年3月31日一部改正）」の一部抜粋

3.地区除外の検討方針

地区除外を検討する際に、考慮すべき指針

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

国の見解②土地区画整理事業運用指針

「土地区画整理事業運用指針」においては、事業開始当初に事業区域を決定する際に、道路などがすでに整備されている区域を、施行地区に含めないことができることを示している。

⇒事業着手時点の言及であるが、今回検討においても考慮すべきものと判断

土地区画整理事業運用指針とは？

土地区画整理事業を十分に活用し、制度の趣旨に則った的確な事業を実施するため、国として活用・運用に関し、制度の基本的な考え方や運用に当たっての参考となる事項を広く一般に示したもの

都の対応：“すべき区域の市街地整備のためのガイドライン”

都の「ガイドライン」においては、単純に土地区画整理事業の都市計画決定を廃止することができるわけではなく、

- “区画整理事業をしなくとも、市街地が良好な水準にあること”
- “区画整理事業以外の手法で、市街地が良好な水準になること”

が必要とされている

このガイドラインには検討の基準が示されている

“すべき区域の市街地整備のためのガイドライン”とは？

周辺区部9区（大田、世田谷、中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾、江戸川）において、土地区画整理事業を施行すべき区域が都市計画決定されているものの事業に着手できていないエリアで、今後の市街地整備を土地区画整理事業以外の手法で進めることも選択できるよう、検討の指針としてまとめたもの

③ 中抜き施行地区に関する留意事項

過去に基盤整備が行われている等、土地区画整理事業で整備する場合とほぼ同程度の公共施設が整備されており、また敷地の形状の変更も想定されない区域については、施行地区から除外することも検討できる。

ただし、当該地区を除外するに当たっては、公共施設の連続性に影響が生じないか、又は事業に伴う宅地利用の増進と減歩の関係で、権利者間の公平性が保たれているかについて検討した上で除外することが望ましい。

出典：令和6年4月 国土交通省「土地区画整理事業運用指針」の一部抜粋

以下の各項目に全て該当する水準

(1) 道路充足評価

① 道路の配置が、防災上必要な基準に概ね達し、修復・誘導的な手法により健全な街区・画地が形成し得る水準に達していること。

② 区画道路率（15%以上）

ただし、道路線密度が 35 km/km^2 以上、又は区画道路線密度が 33 km/km^2 以上確保されている場合には、区画道路率は13%以上でもよいものとする。

また、沿道サービスのある幹線道路（高架道路や自動車専用道を除く）については幅員6m区画道路として換算してもよいものとする。

区画道路率及び道路（区画道路）線密度の算定方法は次のとおりである。

$$\begin{aligned} \text{区画道路率} &= \frac{\text{【エリアの区画道路面積】}}{\text{【エリア面積】}} \times 100\% \\ \text{道路（区画道路）線密度} &= \frac{\text{【エリアの道路（区画道路）総延長】}}{\text{【エリア面積】}} \times 100\% \end{aligned}$$

出典：平成14年3月 東京都都市計画局

「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」より、「表-1整備手法が変更可能な整備水準」の一部抜粋

※ここでは“すべき区域の市街地整備のためのガイドライン”と呼び

3.地区除外の検討方針

日野市としては、国や都の見解を踏まえ、一定の整備水準が担保されたエリアでなければ地区除外することは適切ではないと判断。そのため、東京都のガイドラインの整備水準を最低限度の条件として候補地を設定。地区除外されたエリアも最終的には整備完了水準の達成を目指す

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

日野市の 地区除外に対する 方針

- 都のガイドラインの整備水準に準じ、地区除外の候補地を検討する際の基準を設定かつ
- 日野市においては「すでに事業化された区域」の地区除外を検討することから、整備水準が担保されることを地区除外候補地設定のための最低限度の条件とする（整備水準が担保されないのであれば地区除外は検討できないものとする）

評価項目	整備手法が変更可能な整備水準	
道路充足	道路の配置	防災上必要な基準に概ね達し、修復・誘導的な手法により健全な街区・画地が形成しうる水準
	区画道路率	15%以上
道路ネットワーク形成	主要道路充足率	30%以上
	宅地接道率	80%以上
エリア防災	消防活動困難区域率	10%未満
公園整備	エリア内又はその周辺地区の公園から誘致距離250m以内の面積の合計	80%以上

評価項目	整備完了水準	
道路充足	道路の配置	道路の配置及び幅員構成が、防災、交通処理・安全、適切な建築・開発行為が行い得る街区・画地形成などに支障がないこと
	区画道路率	16%以上
	都市計画道路整備率	100%
	区画道路幅員	4m以上
道路ネットワーク形成	隅切	交差点部に適切な隅切りがなされる
	主要道路充足率	38%以上
エリア防災	宅地接道率	80%以上
	消防活動困難区域率	0%
公園整備	公園面積	エリア面積から生産緑地の面積を控除した面積の3%以上

「整備手法が変更可能な整備水準」に達しているエリアについて、区画整理事業ではない手法によって整備することで、「整備完了水準」に達することができるエリアを『地区除外の候補地』とする。

3-3. 地区除外の検討方針

整備水準を充足する地区除外候補地の整備計画・代替整備手法を検討。区画整理で整備する場合とそれ以外の整備手法で整備する場合によって、整備後のまちの姿が異なる

ステップ1 ステップ2 **ステップ3** ステップ4 ステップ5

代替整備手法の検討

「整備手法が変更可能な整備水準」に達しているエリアを「整備完了水準」まで区画整理事業によらず整備する手法としては主に**地区計画の策定や個別事業の実施**が考えられる

1. 地区計画の策定(のみ)

【特徴】

- ・「地区整備計画」において地区施設の整備の位置づけ、建築物等の用途制限を定め、地区ごとの特性や目的に合うまちづくりが可能
- ・地区計画区域内での建替などの際に、自主的に整備計画に則って道路後退等を行い街並みを形成していく

市単費の投入をすることなく街並みを形成することが可能

一方で

施行期間を明確に定めないため数十年と長い期間未整備の状態が続くことも想定される

2. 地区計画に基づいた個別事業による基盤整備

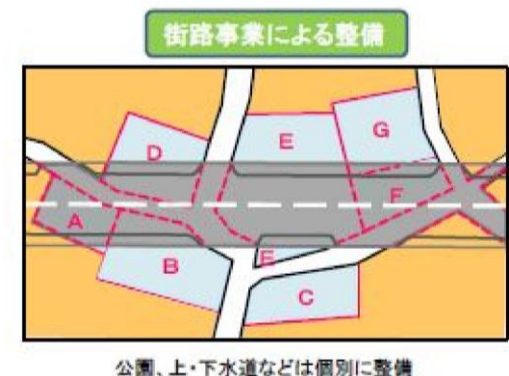
【特徴】

- ・地区計画を踏まえ公共インフラの整備を個別に実施（用地買収方式による道路事業等）

特定箇所の整備であり比較的短期の施行期間

一方で

道路直上の権利者等、一部の権利者に負担がかかることや残地が残るケースなど、面整備にないデメリットも生じる



3-3. 地区除外の検討方針

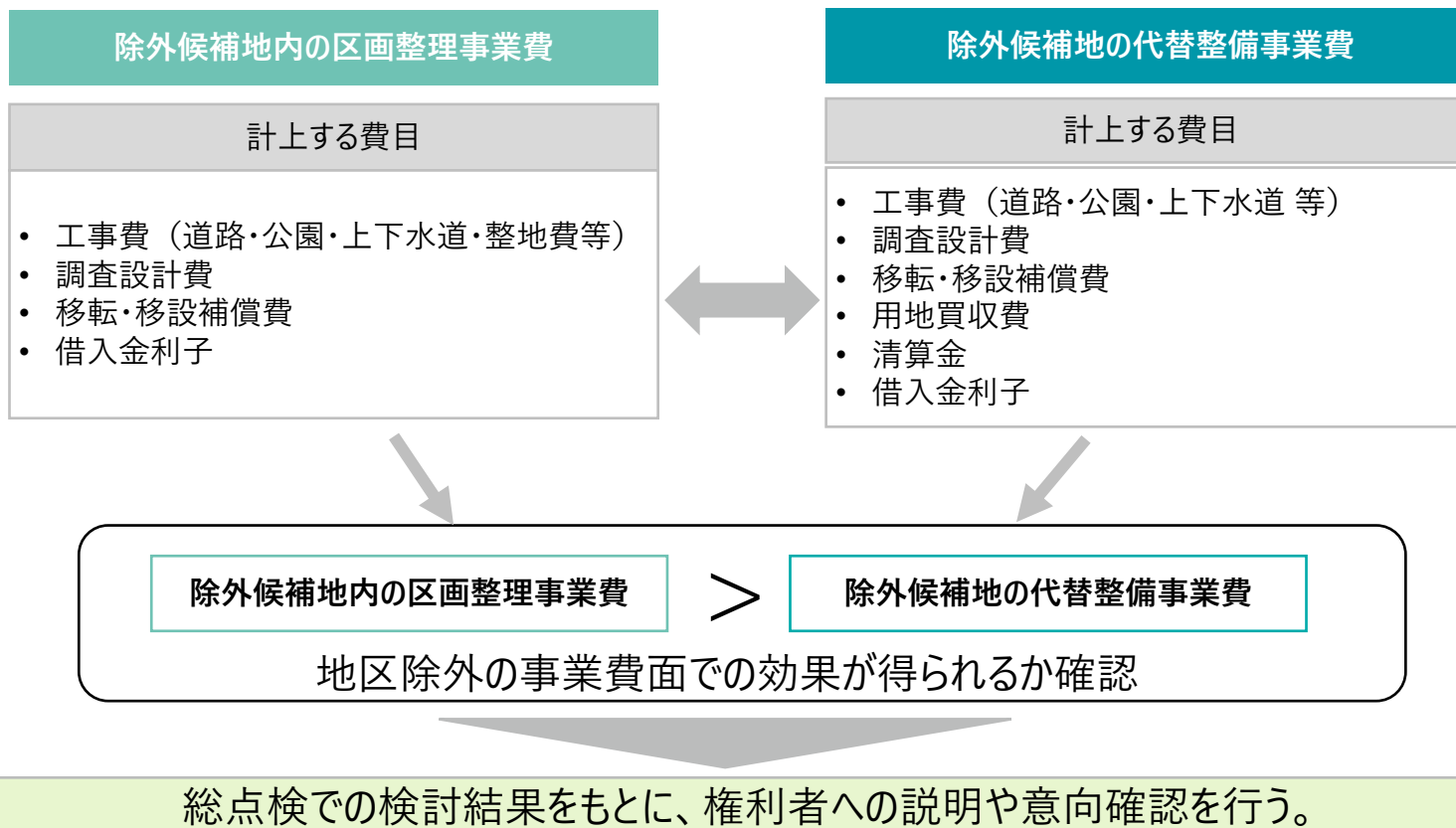
地区除外の検討をするにあたり、以下の比較評価を実施。事業費を踏まえ、地区除外候補地の選定を行う

地区除外のポイント

ステップ1 ステップ2 ステップ3 **ステップ4** ステップ5

地区除外候補地の事業費の比較

- 地区除外候補地を区画整理事業ではない別の整備手法で整備した場合の費用と、土地区画整理事業を継続した場合の事業費とを比較し、地区除外の事業費面での効果を評価する



3-3. 地区除外の検討方針

他地区の事例を紹介

昭島都市計画中神土地区画整理事業

【事業施行期間】

昭和39年～令和13年

【施行者】

東京都昭島市（公共施行）

【面積】

合計96.9ha（第一工区：80.3ha(完了)、第二工区：16.6ha）

【特徴】

- * 区画整理地区内を3工区、さらに工区内を3ブロックに分けて段階的に整備を進めていたが事業の長期化から未着手となっていた第三工区及び第二工区の駅前を除いたブロックにて地区除外を検討
- * 前述の東京都のガイドラインに準拠した昭島市独自のガイドラインを策定し他の整備手法への変更について検討された
- * 土地利用・道路・公園の3つの基本方針を定めて整備計画を作成し、都市計画へ反映。除外した区域については区画整理事業によらない手法でまちづくりを進めていく



飯能都市計画事業岩沢北部土地区画整理事業

【事業施行期間】

平成6年～平成40年

【施行者】

埼玉県飯能市（公共施行）

【面積】

約44ha⇒約18ha（地区除外後）

【特徴】

- * 平成6年の認可後から、15年以上経過時点で事業進捗は数%程度であり、事業完了までの見込みが100年以上要することが予想されていた
- * 事業認可直前の駆け込み開発により移転対象建物が増加したことや、建設コスト上昇などの理由により事業費は約2.5倍に跳ね上がっていた
- * 一部工事着手に止まっていた地区について未建築地を中心とした事業区域へと見直しを実施
- * 区画整理事業から除外した区域については地区計画を定めて公共施設整備を担保した



1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1.内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
- 2.見直しによる影響と対応
3. 地区除外の検討方針
4. 次回の検討会議に向けて

4. 次回の検討会議に向けて

次回の検討会議は、10/10(金)15:00～17:00@PlanTで開催する。主な議題案は、下記の通り

時期	回	検討会議の議題案	主要論点
6月	第2回	事業継続意義、完了までの工程・手順、権利者への影響・軽減方法等の検証	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業着手時からの情勢変化や将来見通しを踏まえた継続意義・必要性の再確認 ■ 事業計画変更前後の差や変更後の想定の妥当性 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業完了までの工程・手順の妥当性 ・ 事業完了までの支出と収入の再算定の妥当性 ■ 長期化等の計画変更による影響とその軽減策案 ■ 事業見直しの具体策の検証（先買い用地の評価 等）
7月	第3回 次回	事業価値向上策、事業費低減策等の検討	<p>【第2回の議論を深化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 事業見直しの具体策の検証（価値向上策やリスク低減策） ■ 地区除外可否及び削除後の対応方針の検証
10月 10日	第4回	区域の価値を高めるためのまちづくり施策等の検討	<p>【第2回・第3回の議論を深化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 区画整理事業による基盤整備と地域の利便性を高める土地利用の誘導
10月 31日	第5回	地区除外可否の検討結果を踏まえた工程・事業費の確認	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業期間短縮、事業費の縮減の可否検討 ■ 区域縮小等の可否検討（事業縮小にかかるコストとの比較含む）
11月 26日	第6回	市財政への影響評価、資金調達手法の検証	<p>【第2回から第5回の検討結果検証】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 上記議論に基づいて見直した事業内容を踏まえ、事業期間及び収支等を再算定した結果を定量的に示して検証
12月 23日	第7回	パブリックコメント(案)の確認	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全体の整合性を検証し、パブリックコメント時に公開する資料を確定
1月	—	（パブリックコメントの受付）	
2月 25日	第8回	パブリックコメントの総点検への反映	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各意見を踏まえ、総点検結果を取りまとめ ■ 意見への回答方針の妥当性の検証と答申