

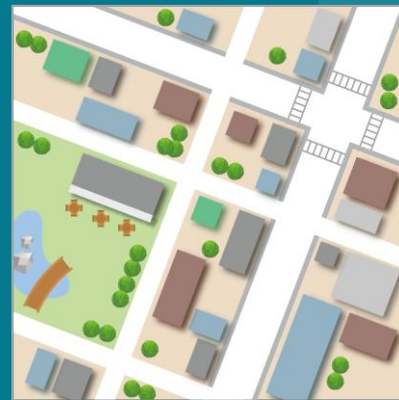
市施行4地区 土地区画整理事業 総点検 都市計画審議会 (第5回検討)

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. 地区除外の検討方針の振り返り
3. 地区除外の検討結果報告
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. 地区除外の検討方針の振り返り
3. 地区除外の検討結果報告
4. 次回の検討会議に向けて

1-1. 内容の振り返り

日野市を取り巻く環境を踏まえ、特に、高齢化やライフスタイルの多様化に対応するため、日野市まちづくりマスタープラン（都市マス）に基づき区画整理事業を推進

内部環境

プラス要因

強み

- ・ 昭和中期から時代に合った住宅地整備の実績
- ・ 都心から通勤圏にありながら農や自然を感じられる

対応する都市マスの方針

- ライフスタイルに応じた働き方ができる環境づくり
- 水と緑と農地のある暮らしの価値の再認識
- 暮らしの中で健康になるまちづくり
- 地域と事業者など多様な主体の新たな関わり方

区画整理での対応

※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示

多様化するライフスタイル・ライフステージに応じて望む住む場所、生活環境を選択できる「強み」を活かした住環境整備

外部環境

機会

- ・ 勤務形態の多様化（リモートワーク、フリーランスの増加等）
- ・ 郊外の住環境への再注目と多摩地域への流入傾向
- ・ 新住民増加、歴史資源等に関心を持つ交流人口の拡大

対応する都市マスの方針

- ライフスタイルに応じた働き方ができる環境づくり
- 人口構造バランスの取れた地域へ
- 情報・通信技術の高度化
- 多様な属性を持った人

区画整理での対応

※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示

（主にソフト事業にて対応）

様々な属性を持つ住民が集まり、活動できる場の創出や仕組みづくりによるコミュニティ・地域活動の活性化

マイナス要因

弱み

- ・ 地域により人口増減及び高齢化に差が生じる予想
- ・ 「卸売り・小売り・飲食業」は減少傾向
- ・ 地理的条件から自然災害への懸念がある

対応する都市マスの方針

- 人口構造バランスの取れた地域へ
- 便利で暮らしやすい生活圏の形成、拠点・生活圏にふさわしい都市機能の誘導
- 安心して暮らせるまちの形成、地域のレジリエンスの向上
- 活動の場づくり

区画整理での対応

※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示

身近な買い物環境の整備や災害リスクの軽減等、「弱み」を克服するための基盤整備

脅威

- ・ 高度経済成長期に流入してきた世代の高齢化
- ・ 労働人口の減少に伴う人材確保の重要性の高まり

対応する都市マスの方針

- 人口構造バランスの取れた地域へ
- 高齢社会・超高齢社会の到来
- 便利で暮らしやすい生活圏の形成、拠点・生活圏にふさわしい都市機能の誘導
- 今後訪れる多死社会への認識
- 地域課題を自ら解決するエリアマネジメント
- 共に活動し支えあえるコミュニティづくり

区画整理での対応

※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示

子育て世代が暮らしやすく、高齢になってもずっと住み続けられるまちづくり

1-1. 内容の振り返り

縦軸に区画整理での対応事項、横軸に効果を受ける主体における区画整理の効果を整理

区画整理の対応事項

	市民全体に波及する効果	施行地区内の住民が享受する効果
多様化するライフスタイル・ライフステージに応じて望む住む場所、生活環境を選択できる「強み」を活かした住環境整備	3-1_住宅地形成と賑わいづくり <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地の整備による人口密度の維持・向上 ● 新たな住民の流入による人口バランスの維持 ● 市の三大拠点の形成 	3-2_交通網整備の効果 <ul style="list-style-type: none"> ● 道路沿道の土地利用の促進 ● 市の骨格となる交通ネットワークの形成
様々な属性を持つ住民が集まり、活動できる場の創出や仕組みづくりによるコミュニティ・地域活動の活性化		3-3_宅地整備の効果 <ul style="list-style-type: none"> ● 土地活用の選択肢の増加
身近な買い物環境の整備や災害リスクの軽減等、「弱み」を克服するための基盤整備	3-4_リスク軽減のための整備効果 <ul style="list-style-type: none"> ● 生活拠点形成による身近な生活の利便性の担保 ● 内水氾濫のリスク低下 ● 河川氾濫のリスク低下 	3-5_身近な生活環境整備の効果 <ul style="list-style-type: none"> ● 快適な都市型生活の提供 ● 生活道路の整備による安全性向上
子育て世代が暮らしやすく、高齢になってもずっと住み続けられるまちづくり	3-6_公園・遊歩道整備の効果 <ul style="list-style-type: none"> ● 憩いの場・景観の形成 	

1-1. 内容の振り返り

検討会議を通じて、市民のみなさんが不安や疑問に感じるポイントを確認。これから土地区画整理事業を継続・完了するにあたって、この不安や疑問に回答できる事業とするための方針を設定

土地区画整理事業の方針（案）

これまでに検討してきた事業に対する不安・疑問

市民の不安や疑問に回答できる土地区画整理事業を実施

✓ 区画整理を完遂することに意味はあるのか

方針①

日野市の持続可能性を高めるため、人口減少下における効果的な土地区画整理事業を目指します

①審：総点検の意義

④審：事業の効果

✓ 事業期間や事業費がかかりすぎるのでは
✓ 確実に完了することができるのか

方針②

必要な事業費や事業期間を正確に見積もり、資金等のリソース確保に努め、事業を確実に完了させます

②審：期間・収支報告

⑤審：地区除外報告

⑥審：収支再算定

✓ 自分や家族にいつ・どんな影響があるか

方針③

関係者の皆様が安心して将来の見通しを立てることができ、生活環境向上の期待が持てるよう、適切な情報提供や相談対応等を行います

③審：コミュニケーションプラン

✓ 地権者や住民の生活を考えてくれているか
✓ 市が独断で事業を進めようとしていないか

方針④

事業の完了までの資金計画や整備の中長期的な見通しを開示し、事業期間中も権利者の生活に寄り添って対応します

③審：コミュニケーションプラン

✓ 施行地区内にばかり税金が使われている
✓ 減歩に見合う基盤整備の効果があるのか

方針⑤

施行地区内外の方それぞれが事業の効果を身近に感じることができるよう、丁寧な説明と、地域の課題解決につながる都市基盤整備を推進します

④審：まちづくり方針と区画整理事業

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. 地区除外の検討方針の振り返り
3. 地区除外の検討結果報告
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"> ● 住民の関心が高い下水道について、日野市の考えを伺いたい ● 下水道整備にあたり、区画整理事業とそれ以外の整備で予算面で異なることはあるか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 下水道整備については、既に関連計画との整合性が図れている状況です。また、区画整理の長期化を踏まえて、先行整備を実施していきたいと考えています ● 通常は区画整理の道路整備・築造に併せて下水道管理者の負担で実施していますが、先行整備に伴い布設替えが発生する場合は後発の区画整理事業で負担する他ないと考えております。なるべく2度手間にならない形を検討し、全体費用と整備効果を見ながら検討を進めてまいります
2	<ul style="list-style-type: none"> ● 下水道の先行整備にかかる費用は、総点検で算出された総事業費1919億円には含まれていないのか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 第2回検討会議にてお示した総点検での再算出した総事業費には含まれておりません
3	<ul style="list-style-type: none"> ● 76条の建築制限は現状でも緩和されているという認識である。5か年計画を定めた上で、整備着手が5年以上先になる場合は建築制限が緩和されているという理解でよいのか ● また、現時点で検討している緩和策があれば教えてほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本的には建替を含めてお待ちいただくようお願いをしていますが、5か年計画に入っていない権利者においては従前地と仮換地の重なりや今後の事業展開への影響を鑑みながら建築を許可しているケースがございます ● 事業費に影響する可能性もあるため、事業展開や今後の整備工程、過去の要望等を踏まえつつ、現在の考え方も踏襲しながら整理・検討を進めてまいります
4	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築制限を緩和する条件を拡張する場合、移転補償費がかさむ可能性がある。将来的な緩和を見込んで事業費の再算定は正確に実施する必要があるのではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 今回の総点検においてもこれまでに建築条件を緩和して建替えた建物棟数を含めた上で事業費を算出しております ● 建築制限の緩和によって移転補償費が今よりも上振れする可能性はあり、定期的な資金計画の見直しの中で適宜織り込んでいくことが有効であると考えております
5	<ul style="list-style-type: none"> ● 第4回検討会議資料の42ページの内水氾濫について、整備後にどのような効果があったのかがわかりにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料が整理されていないことに加え、具体的な浸水箇所の提示は控えるべきという判断から、分かりやすい情報が提示できませんでした ● 具体的な場所は言えませんが、豊田南地区や西平山地区については内水氾濫に対する大きな改善効果が出た実績はございます

1-2. 前回の質問等への回答

市や事業に対する要望

	質問・意見	回答
6	<ul style="list-style-type: none"> ● 下水道整備についていろいろ検討していることは分かったが、具体の動きが見えてこない。早期に着手してほしい ● 下水道については本当に切実に整備を望んでいる。区画整理でのコストもちろん検討しなければならないが、長期化を見据えて是非対策をお願いしたい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 下水道の先行整備は現在、実現に向けて関係課と調整中です ● これまで移設が生じない範囲で二重投資にならないよう下水道の先行整備を検討してまいりました。しかし、それでは地域の要望に応えきれないと考えております。今回の先行整備では将来的な移設が生じる可能性があったとしても範囲を広げて関係課と調整しています
7	<ul style="list-style-type: none"> ● 豊田駅の駅前をどうやって整備するのか、公園はどう整備するのかといった個別整備の話と優先順位の話とを柱建てしていく必要があると思う 	<ul style="list-style-type: none"> ● 豊田駅については、財政非常事態宣言がなければ今頃先行整備完了の段階の予定でした。現状からどこまで先行して整備できるかが今後の検討項目であると考えております ● 公園は事業の最終段階で整備するという工程で整理しています
8	<ul style="list-style-type: none"> ● 第4回検討会議資料の52ページ、53ページがまとまっていると思う。52ページの整備の優先順位に関するエッセンスを53ページに加えて取りまとめていただき、戦略的に実施していくことが分かるようにしていただきたい 	(第4回検討会議の間では意見として受領)
9	<ul style="list-style-type: none"> ● 区画整理事業の果たす役割について日野市の周辺都市の動向も踏まえる必要があると思う。八王子の中心市街地整備やリニアの開通等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺市の動向を踏まえたまちづくりについては今後更新・策定する都市マスや立適のなかに織り込んでいく必要があると認識しております
10	<ul style="list-style-type: none"> ● 本区画整理事業は今後40年継続することが想定されている。せめて5年後、10年後に市民がどのような効果を楽しめるのかは情報提供していくべき 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者の方への説明にあたってはご指摘いただいたように、より適切な情報提供方法を検討いたします

1-2. 前回の質問等への回答

市や事業に対する要望

	質問・意見	回答
11	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民としては自分の住んでいる地域がいつ着手されるのかを気にしている。 ● 40年後まで待たなくてはならないという不安についてはどのように解消するのか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業工程の検討に際しては事業効果の早期発現が出来るように優先順位を設定しています ● 整備時期等の実態に合わせた説明については、工夫出来るところが無いか検討してまいります
12	<ul style="list-style-type: none"> ● 当事者にとっては地域ごとに丁寧な説明が求められると思う。地元の声を聞きながら進めてほしい 	(第4回検討会議の間では意見として受領)
13	<ul style="list-style-type: none"> ● 社会的な課題は今後もどんどん変わっていくため、定期的な見直しは必要 ● 時代の変容に併せてどのように対応していくのかという観点も踏まえていただければ納得感が出ると思う 	(第4回検討会議の間では意見として受領)
14	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業の長期化がなぜ生じたのかという説明がなければ地権者は納得しない ● 建替えや下水道等、生活に密着したテーマは、疑問点が残らないようにする必要がある 	(第4回検討会議の間では意見として受領)
15	<ul style="list-style-type: none"> ● これまでの議論を踏まえると、事業の実施には日野市のまちづくりにおいて一定の意義と効果があること、一定のコストがかかるものの費用と根拠を開示すること、権利者に寄り添った事業としていくべきこと、完了・完遂に向けて進めるべきこと、という大きな方向性は確認できた 	(第4回検討会議の間では意見として受領)

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	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 10日	第4回 本日	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 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

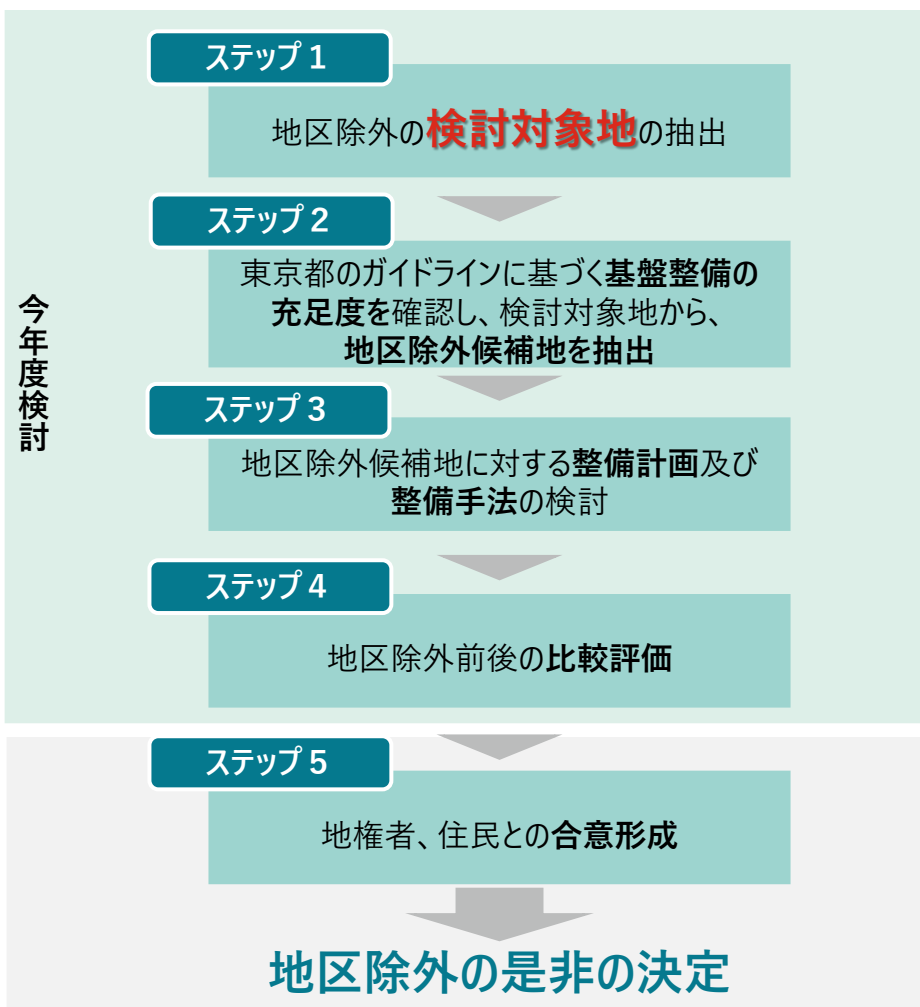
1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 地区除外の検討方針の振り返り
3. 地区除外の検討結果報告
4. 次回の検討会議に向けて

2. 地区除外の検討方針の振り返り

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、費用対効果があるかを検討するが、実際に除外するか否かは、地権者や住民の意見を聴いて合意形成する中で判断することとなる

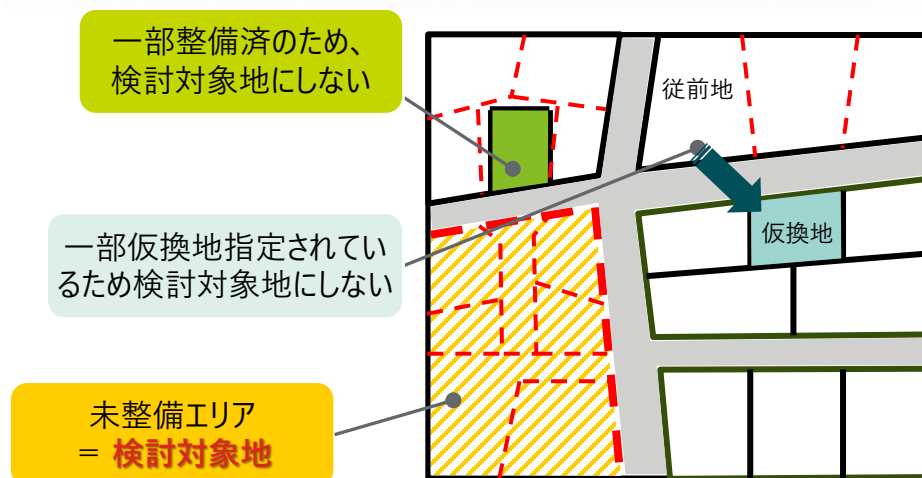
ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

地区除外のステップ

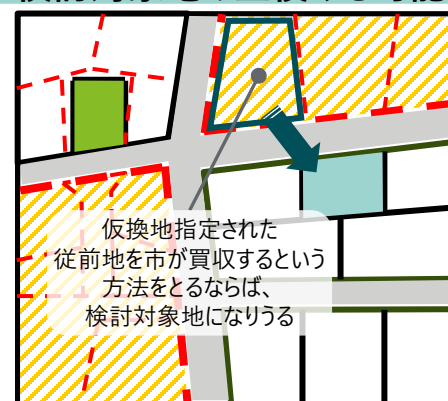


検討対象地の設定方法

基本的には**未整備エリア**を**検討対象地**として設定



市が土地を購入することで
検討対象地の上積みも可能



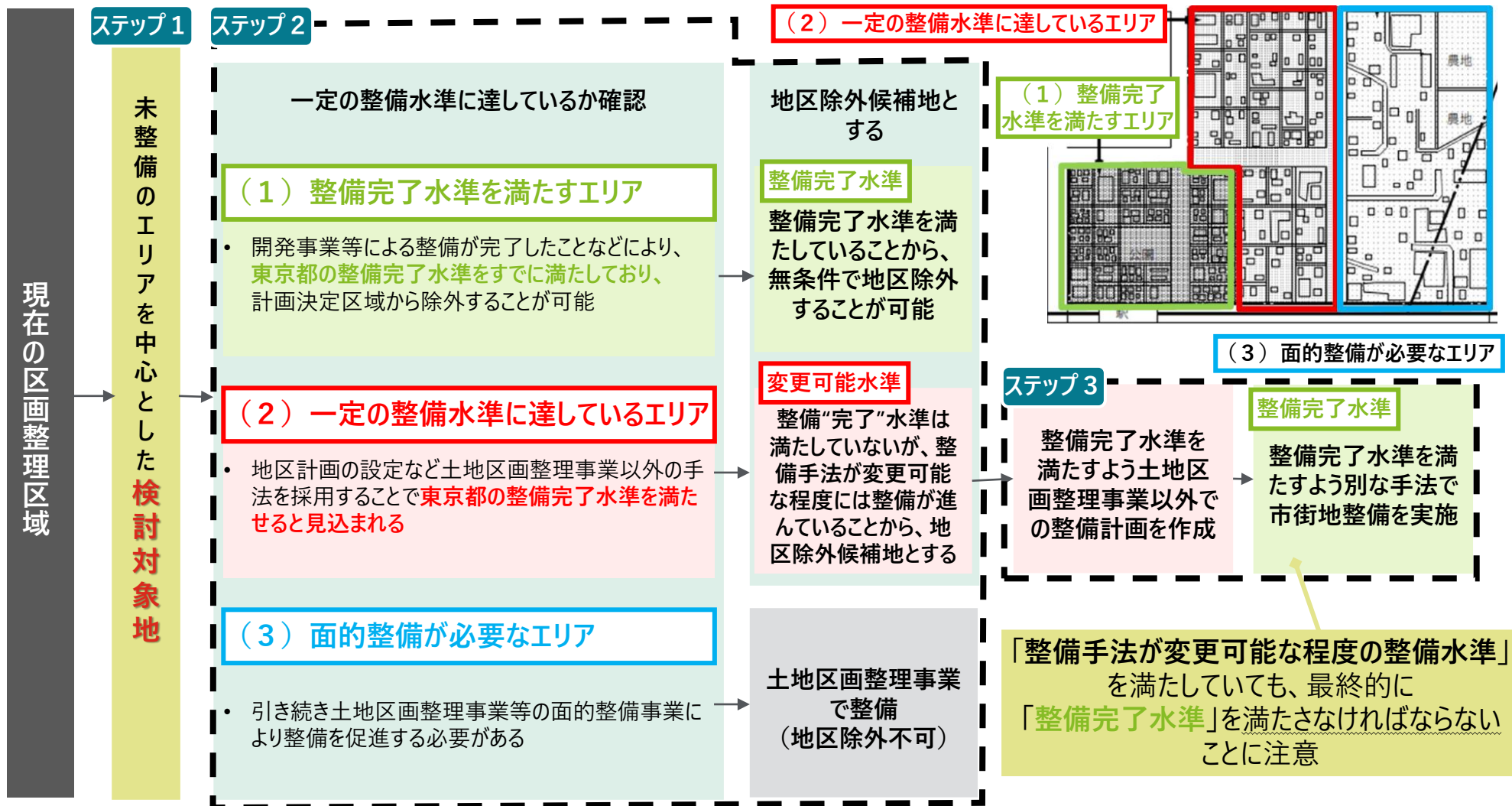
飛び施行地区により
検討対象地の上積みも可能



2. 地区除外の検討方針の振り返り

地区除外検討対象地の内、「整備完了水準を満たすエリア」は技術的に地区除外が可能。「一定の整備水準に達しているエリア」も別手法で整備完了水準を満たすことができれば地区除外が可能

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



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

2.地区除外の検討方針の振り返り

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

- 東京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

※「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も、区画整理事業ではない手法で整備することで、「整備完了水準」に達することができるエリアは『地区除外の候補地』とする

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
	宅地接道率	80%以上
エリア防災	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

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

2. 地区除外の検討方針の振り返り

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



2.地区除外の検討方針の振り返り

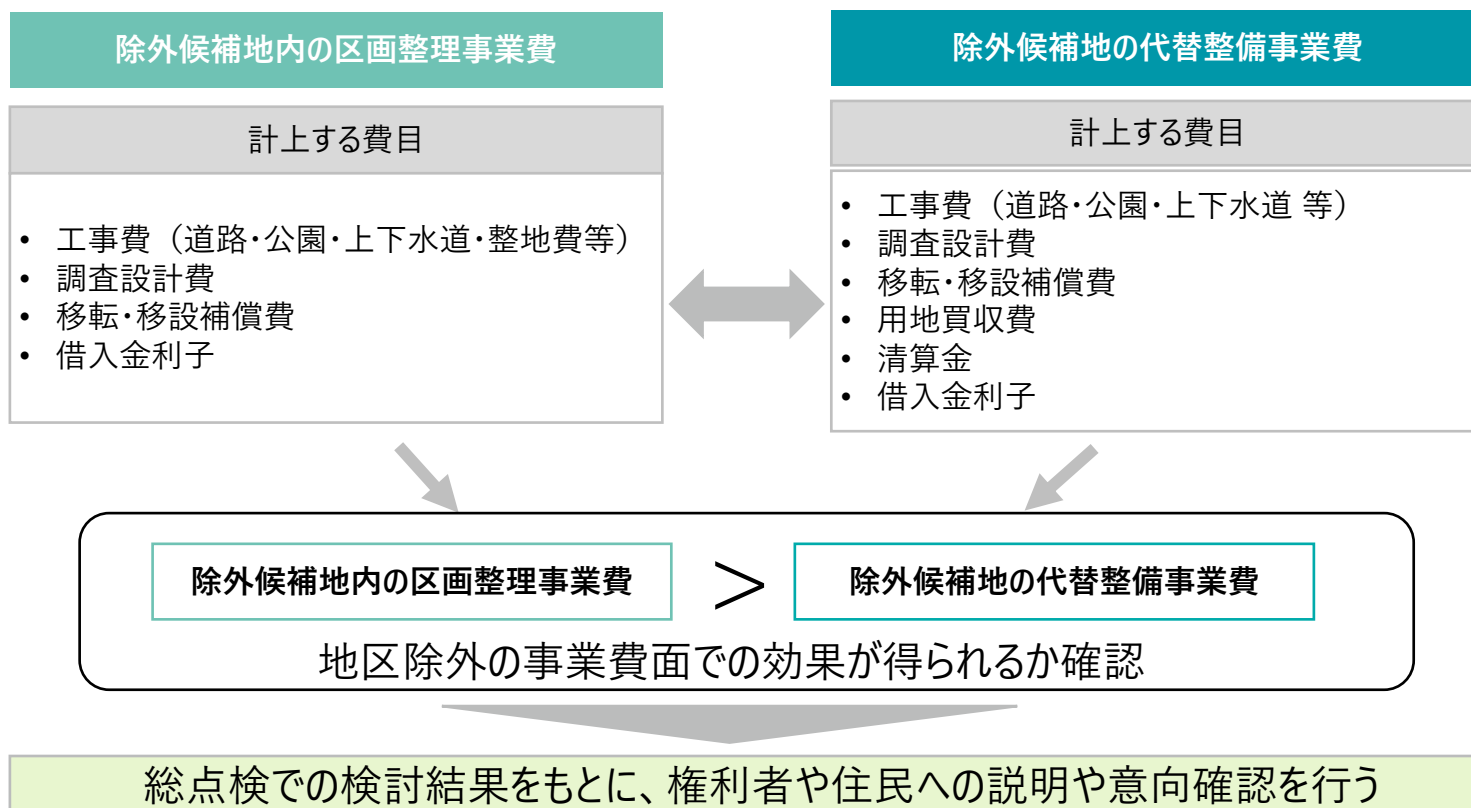
地区除外を検討するに当たり、事業費面の比較評価として、「除外候補地内の区画整理事業費」と「除外候補地の代替整備事業費」を比較して、事業費削減効果が得られるかを確認する

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

地区除外のポイント

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



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. 地区除外の検討方針の振り返り
3. 地区除外の検討結果報告
4. 次回の検討会議に向けて

3.地区除外の検討結果報告 要約

豊田南地区と西平山地区で地区除外を検討した結果、市の負担額を最大で14.9億円削減できる見込み

地区除外の事業費削減効果（要約）

豊田南地区

■市負担額：最大約2.2億円の削減効果

地区除外前 304.7億円 ➡ 地区除外後 302.5億円

■総事業費：最大約10.0億円の削減効果

地区除外前 708.9億円 ➡ 地区除外後 698.9億円

西平山地区

■市負担額：最大約12.7億円の削減効果

地区除外前 379.7億円 ➡ 地区除外後 367.0億円

■総事業費：最大約17.8億円の削減効果

地区除外前 707.4億円 ➡ 地区除外後 689.6億円

市負担額 最大約14.9億円の 削減効果

地区除外前 838.6億円
➡ 約1.8%削減
地区除外後 823.7億円

総事業費 最大約27.8億円の 削減効果

地区除外前 1919.0億円
➡ 約1.4%削減
地区除外後 1891.2億円

総点検での検討結果をもとに、地区除外を検討する場合は
権利者や市民への説明や丁寧な意向の確認が必要

地区除外の是非の決定

3.地区除外の検討結果報告 ステップ1 地区除外の検討対象地の抽出

未整備エリアを検討対象地とする他、豊田南地区においては検討対象地が少ないことから、基本形からエリアを拡張させた「飛び施行地区パターン」、「買収パターン」も検討対象として設定

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

豊田南 西平山

未整備のエリアを
検討対象地として設定

■未整備エリア（基本パターン）を抽出

- ・使用収益開始済の従前地及び仮換地、契約済保留地以外のエリア
- ・公共用地の筆界で地区界を設定

- ◎ エリアの設定範囲が理解しやすい
- × 街区単位での抽出となり検討対象となるエリアが限られる

■飛び施行地区を活用してエリアを拡張

- ・基本パターンに加えて、一部整備済みの街区で飛び施行地区を活用することにより検討対象地を拡張
- ・筆界で地区界を設定

- ◎ 基本パターンよりも広いエリアを対象とすることが可能
- × 施行地区内外の連続性が損なわれる
(まちづくりの一体性、ライフラインや道路幅員等)
- × 換地線と従前地の状況により地区内外分筆や隣接地からの土地取得が必要となる



■市が土地を購入することでエリアを拡張

- ・指定済みの従前地を市が所有者から購入することにより従前地が存する街区を検討対象地へと拡張
(仮換地は保留地となり従前地の所有者へと売却する)

- ◎ 基本パターンよりも広いエリアを対象とすることが可能
- × 買収した従前地の活用方法
- × 土地の購入と売却手続きを要す（権利者のメリットはなし）
- × 従前地の建物補償に事業費を使用している際の除外適正の検討を要す



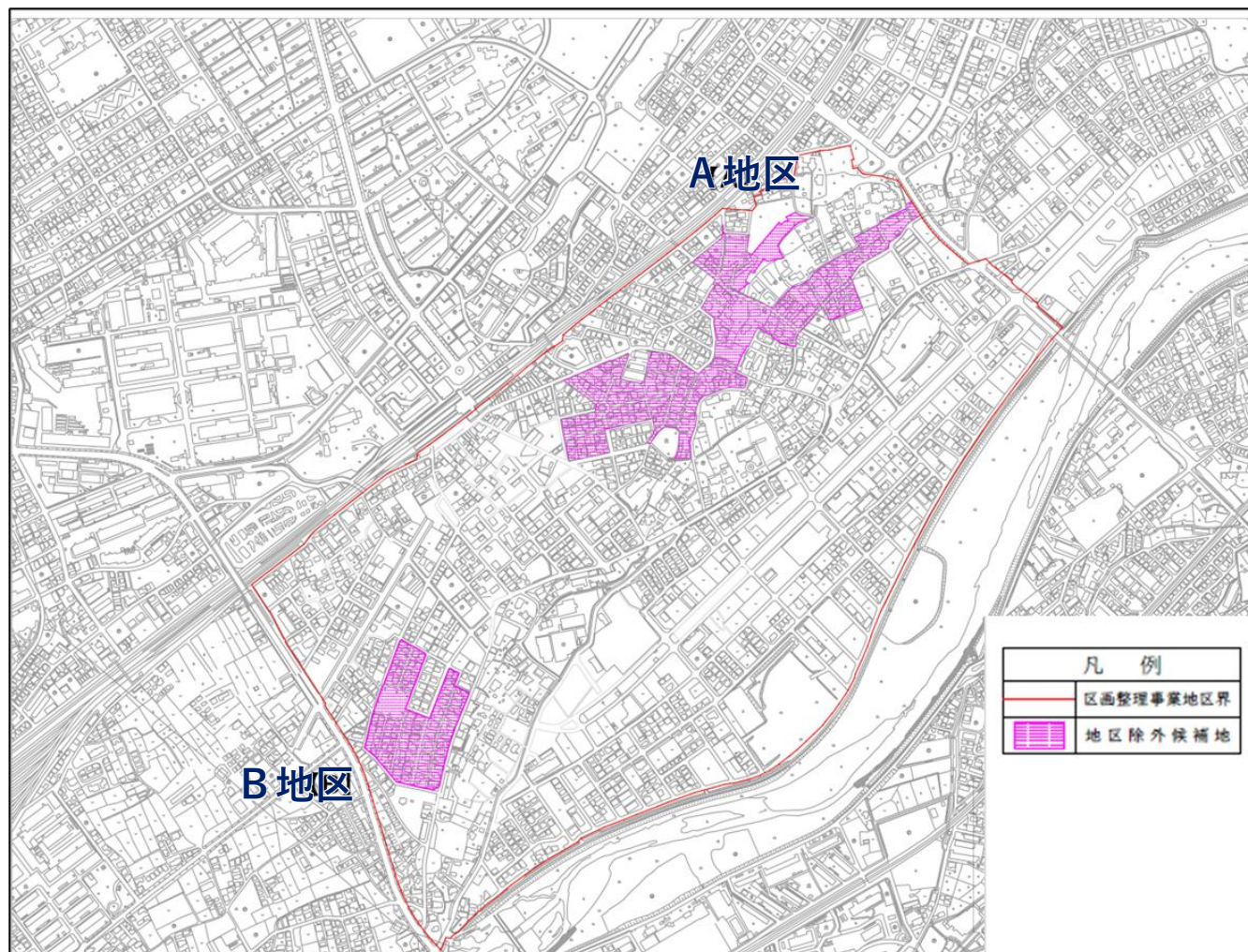
豊田南

地区除外の検討対象地を
拡張させる

豊田南地区の基本パターンとして、A地区とB地区を抽出した

豊田南地区 基本パターンのエリア

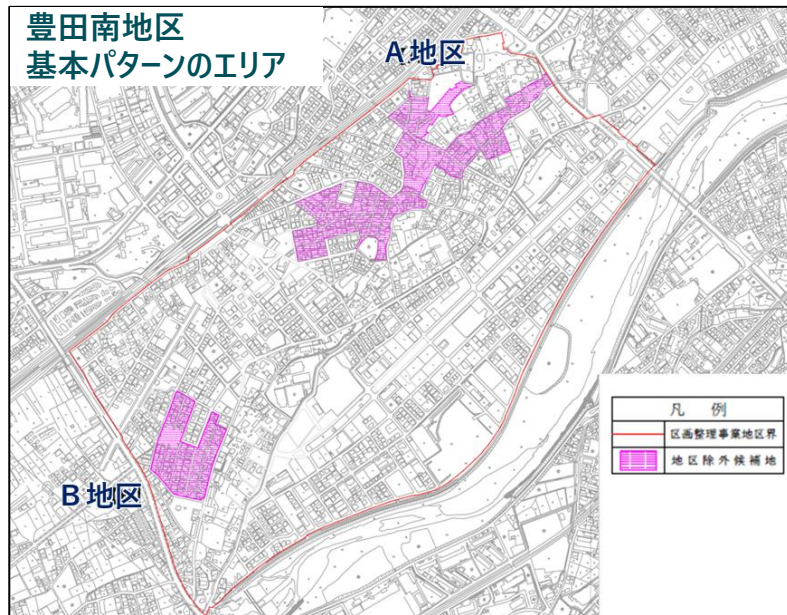
ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5



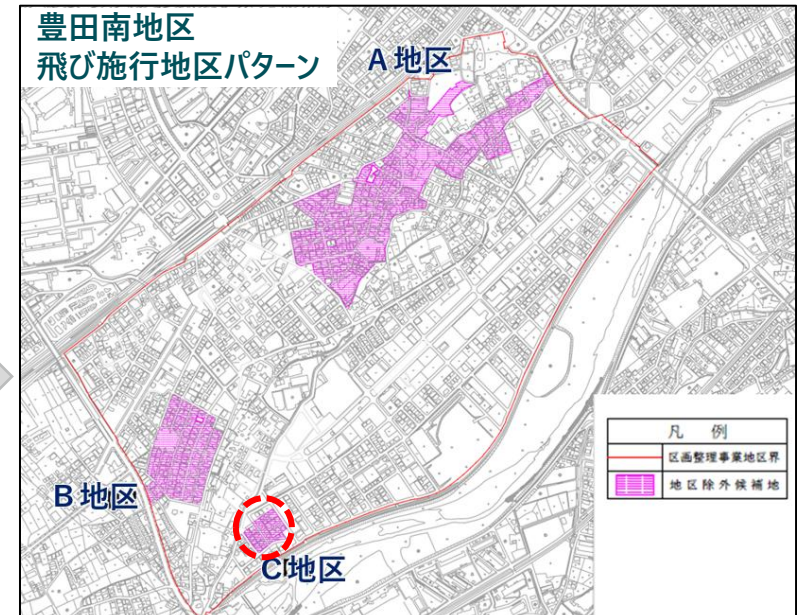
3.地区除外の検討結果報告 ステップ1 地区除外の検討対象地の抽出

「飛び施行地区パターン」と「買収パターン」を追加検討し
検討対象地の拡大を実施した

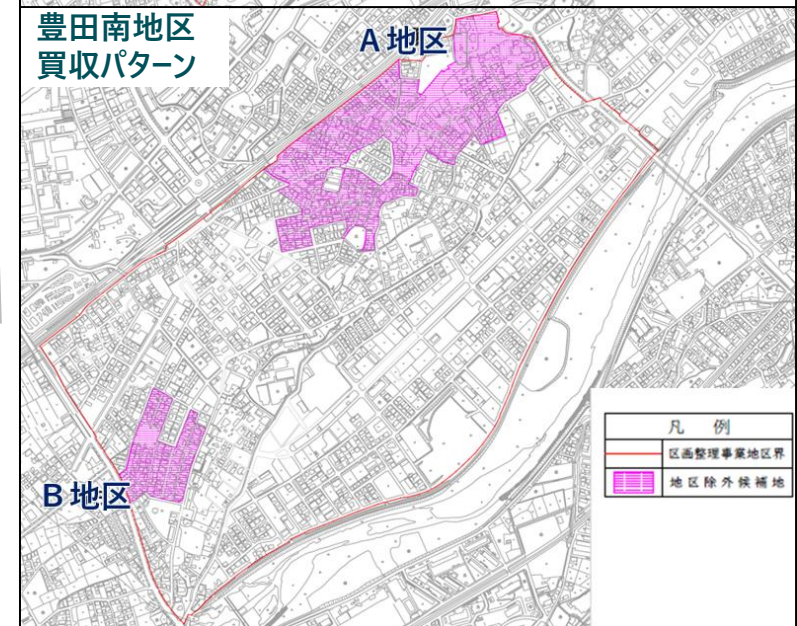
ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5



基本パターン
+
飛び施行地区



基本パターン
+
市が従前地買収



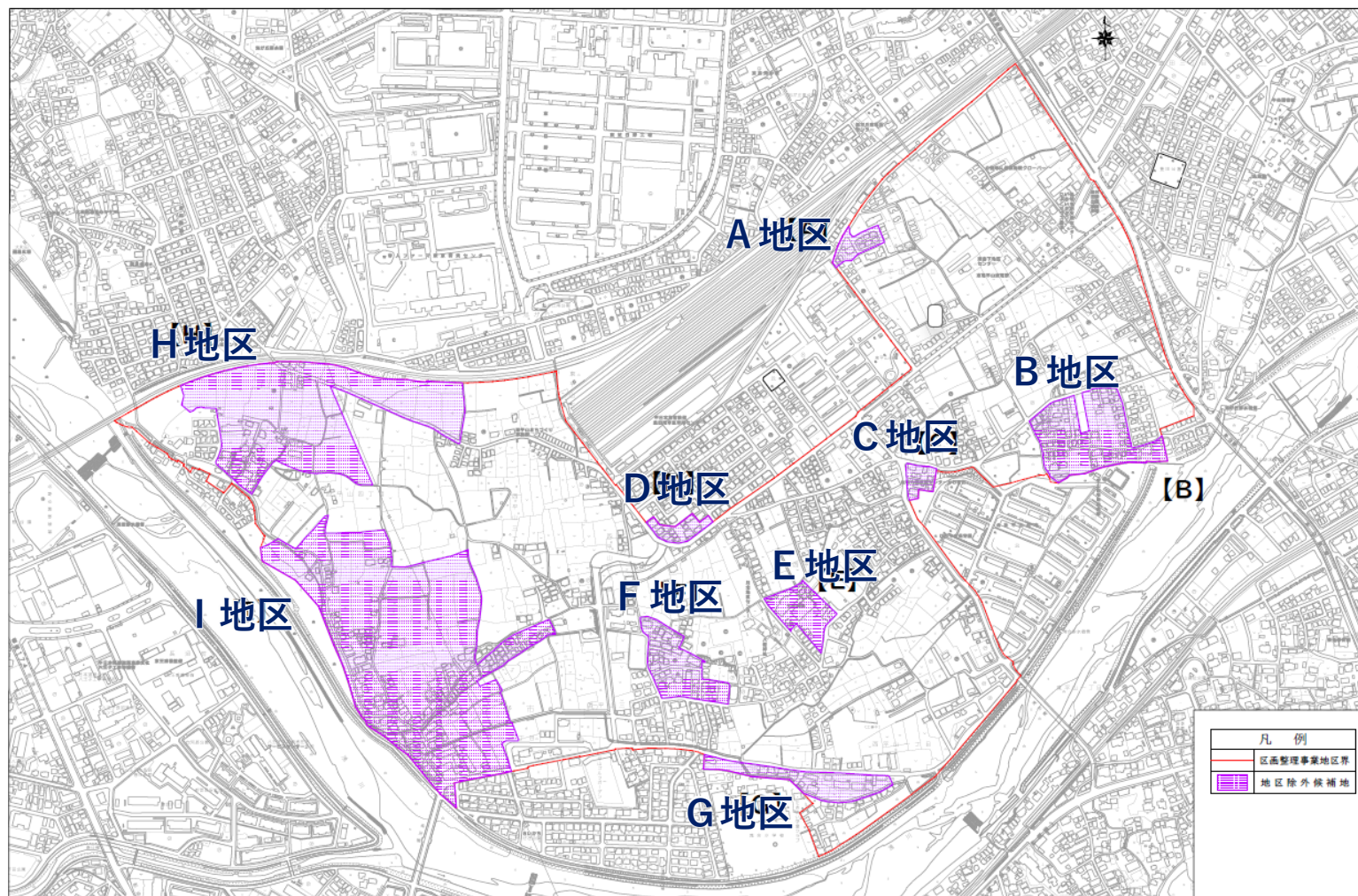
■「飛び施行地区パターン」及び「買収パターン」を検討することによりA地区、B地区ともに基本パターンに比べて検討対象地の面積を拡大した。

■「飛び施行地区パターン」においては基本パターンでは抽出できなかった地区南西側のC地区を新たに検討対象地として抽出した。

西平山地区の基本パターンとして、A地区～I地区を抽出した

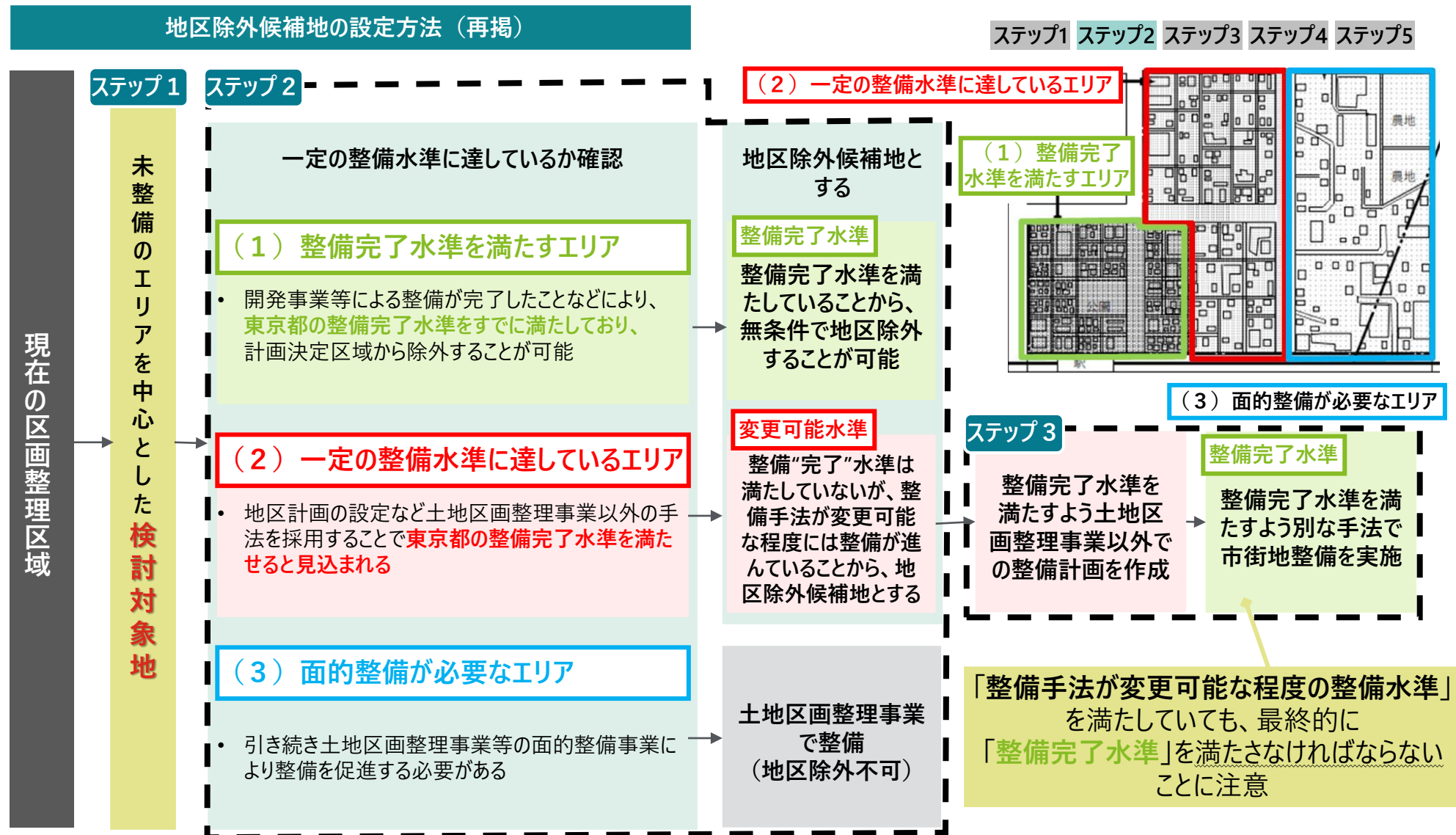
西平山地区 基本パターンのエリア

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



3.地区除外の検討結果報告 ステップ2 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

検討対象地について基盤整備の充足度を確認して、地区除外候補地を抽出



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

3.地区除外の検討結果報告 ステップ2 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

(補足) 基盤整備の充足度は東京都のガイドラインに基づき抽出

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

東京都のガイドラインに基づく整備水準（再掲）

日野市の 地区除外に 対する方針

- 東京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「既に事業化された区域」の地区除外を検討することから、整備完了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
(整備完了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

※「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も、区画整理事業ではない手法で整備することで、「整備完了水準」に達することができるエリアは『地区除外の候補地』とする

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

出典：平成14年3月 東京都市計画局

「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

3.地区除外の検討結果報告 ステップ2 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

(補足) 基盤整備の充足度は東京都のガイドラインに基づき抽出

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

(参考) 基盤整備の充足度を検討するための資料：例) A地区-基本パターン

評 価		豊田南エリア		
項 目	内 容	評価	根拠数値	備考
(1) 道路充足評価	①区画道路率15%以上（区画道路率が13%以上15%未満の場合は、区画道路線密度が33km/k㎡以上あればよい）	○	22.7%	作業済
	②区画道路線密度33km/k㎡以上	—	—	—
(2) 道路ネットワーク形成評価	①主要道路充足率30%以上	○	52.1%	作業済
	②宅地接道率80%以上	○	99.7%	作業済
(3) エリア防災評価	消防活動困難区域率10%未満	○	0.0%	作業済
(4) 公園整備評価	誘致距離250m範囲合計が、エリア面積80%以上	○	100.0%	先行で作業済
総合評価		○		

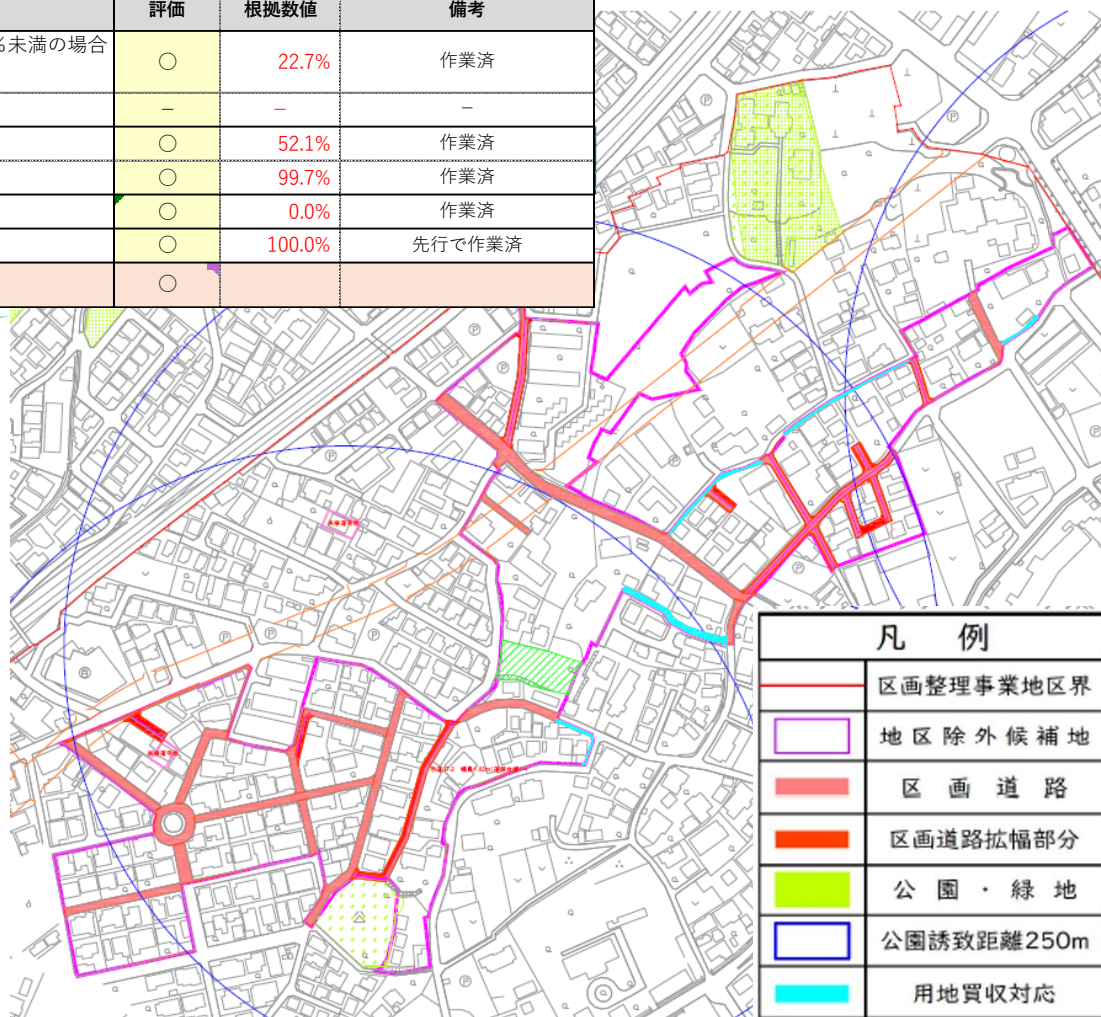


豊田南、西平山のすべての検討対象地に対して同様の評価を実施し、地区除外候補地としてピックアップできるかどうかを検討しました

(1) 整備完了水準を満たすエリア

(2) 一定の整備水準に達しているエリア

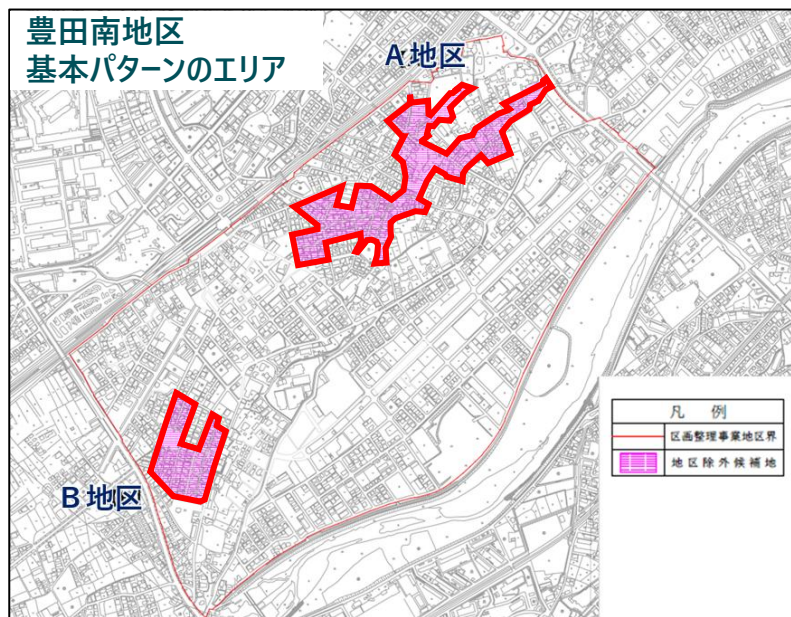
(3) 面的整備が必要なエリア



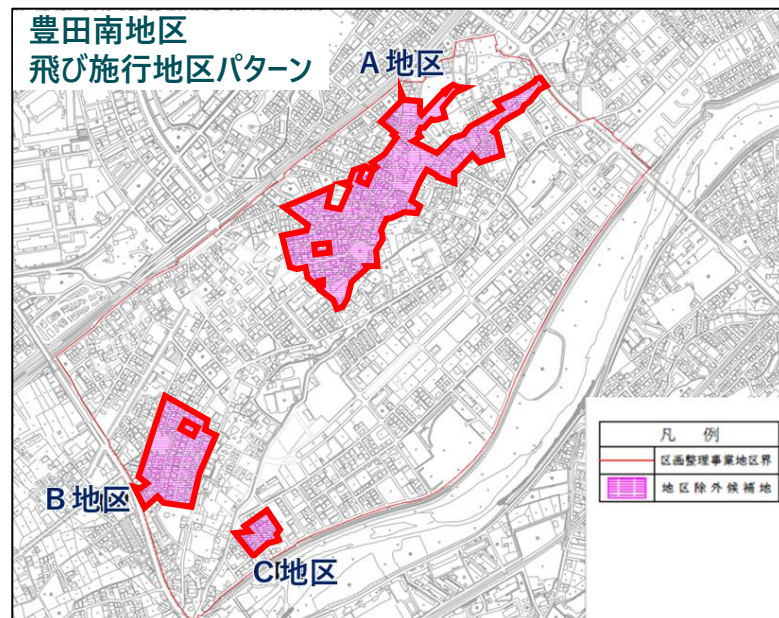
3.地区除外の検討結果報告 ステップ2 基盤整備の充足度を確認し、検討対象地から地区除外候補地を抽出

「飛び施行地区パターン」と「買収パターン」を追加検討し
検討対象地の拡大を実施した

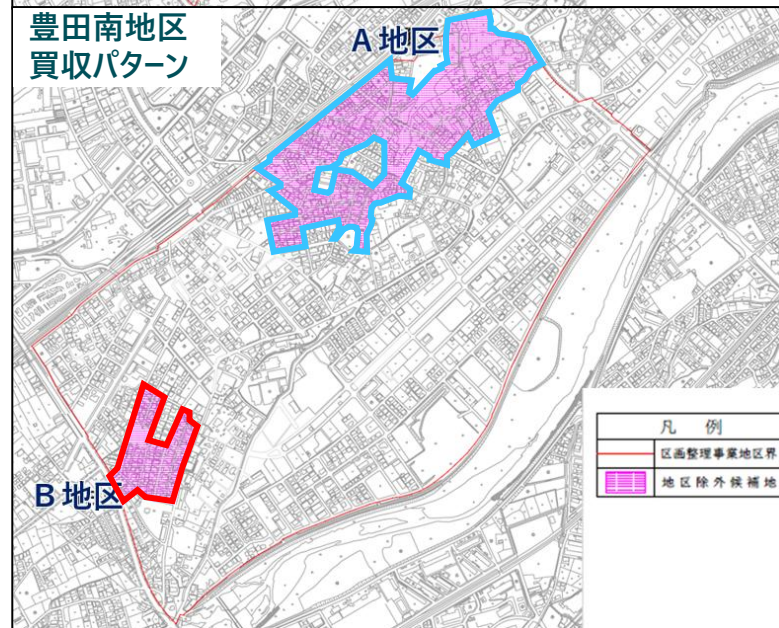
ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5



基本パターン
+
飛び施行地区



基本パターン
+
市が従前地買収



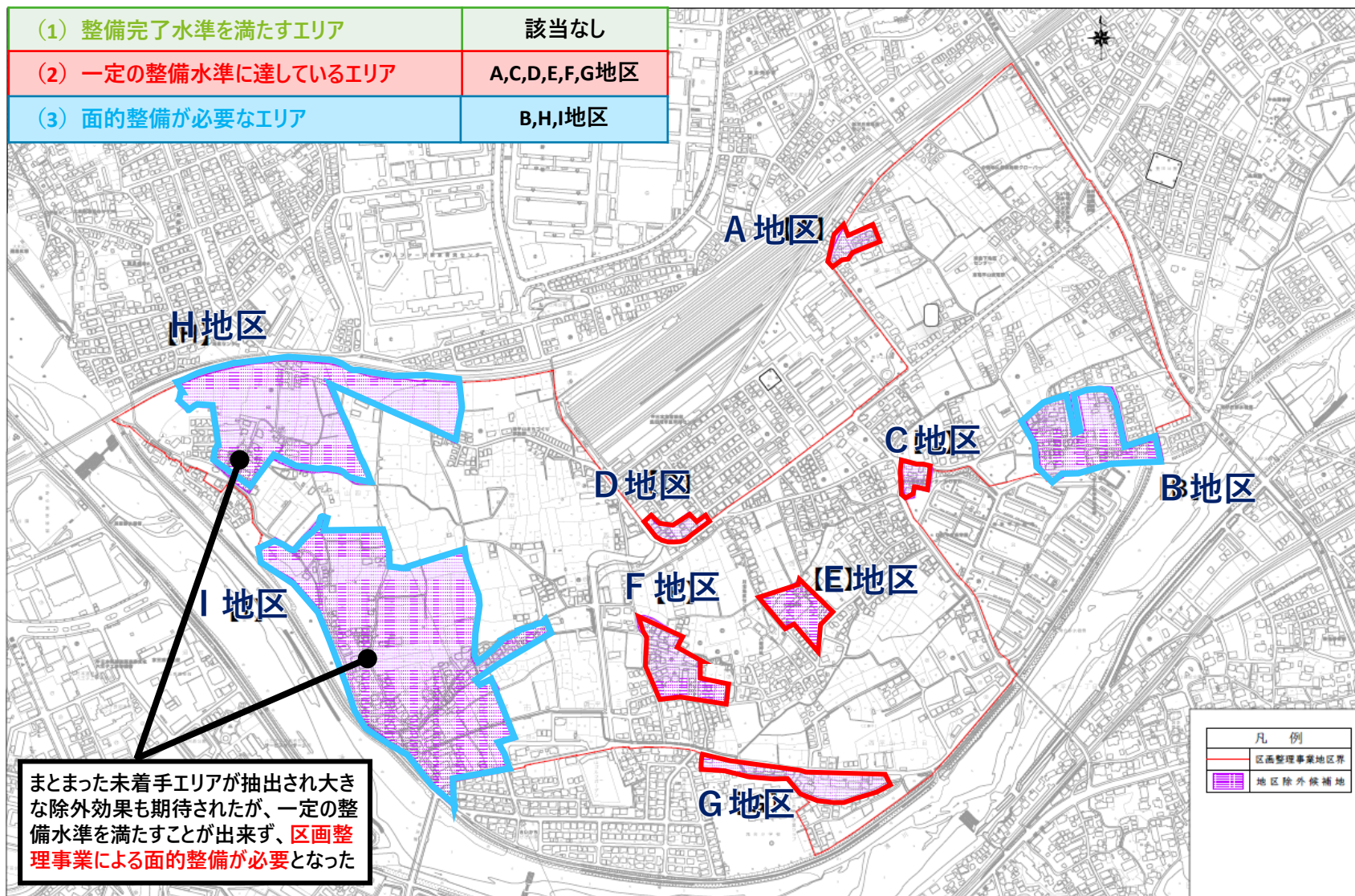
(1) 整備完了水準を満たすエリア	該当なし
(2) 一定の整備水準に達しているエリア	A(基本),A(飛び施行) B(基本),B(飛び施行) B(買収),C(飛び施行)地区
(3) 面的整備が必要なエリア	A(買収)地区

3.地区除外の検討結果報告 ステップ2 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

西平山地区の西側は未着手のエリアが残っており、大きく地区除外を検討できると期待されたが、都のガイドラインに基づく整備水準を満たすことができず、地区除外することができないことが分かった

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

西平山地区の基盤整備充足度の確認結果



3.地区除外の検討結果報告 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2で「一定の整備水準に達しているエリア」となったすべてのパターンの地区除外候補地について、整備計画を作成

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

用地買収対応が必要

都市計画道路整備との整合性を図るため

区画道路の拡幅が必要

エリア内の道路幅員確保のため

公園の新設が必要

エリア内の公園面積確保のため

建物棟数(全体):187件
googlemap(2025)をもとに算出
建物移転対象:10件
工作物移転対象:36件

凡 例	
	区画整理事業地区界
	地区除外候補地
	都 計 道
	区 画 道 路
	区画道路拡幅部分
	新 設 公 園
	既 存 公 園
	既 存 水 路
	用地買収対応

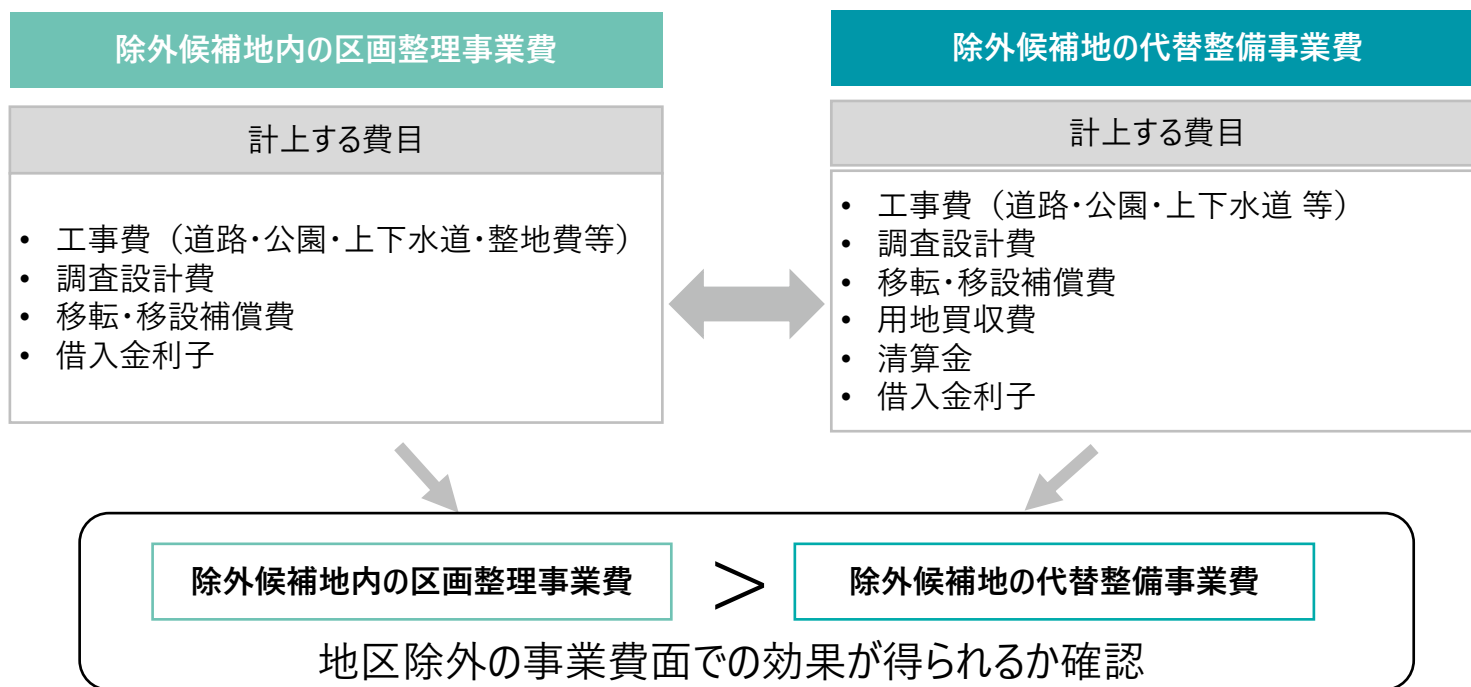
地区除外を検討するに当たり、事業費面の比較評価として、「除外候補地内の区画整理事業費」と「除外候補地の代替整備事業費」を比較して、事業費削減効果が得られるかを確認する

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

地区除外のポイント（再掲）

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.地区除外の検討結果報告 ステップ4 地区除外前後の比較評価

(補足) 代替整備に必要な工事費、移転移設補償費等を積み上げ、区画整理事業で整備した場合と比較し、地区除外の経済的な効果が得られるかどうかを評価

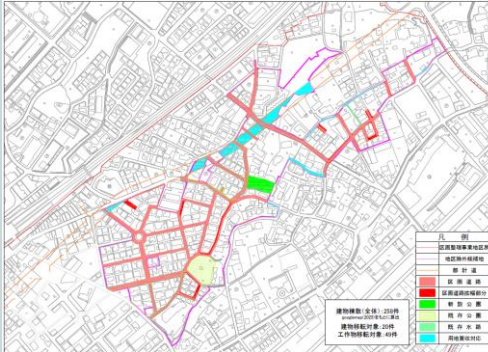
ステップ1 ステップ2 ステップ3 **ステップ4** ステップ5

(参考) 地区除外前後の経済効果を算出するための資料：例) A地区

※ 市の実質負担金をベースに差額を算出

※ ()内の数値は区画整理に対する補助金も含めた総事業費
(億円)

パターン 1（基本形）		①区画整理費	②代替整備費	差額（①-②）	対象エリア図
内 訳	工事費	6.97（9.06）	1.90	5.07	
	移転移設補償費	7.96（12.98）	5.17	2.79	
	調査設計費等	11.39	1.27	10.12	
	用地買収費	0	15.70	-15.70	
	清算金	0	2.18	-2.18	
合計		26.32（33.43）	26.22	0.10（7.21）	
経済評価		○（効果あり）			

パターン2（基本形＋飛工区）		①区画整理費	②代替整備費	差額（①-②）	対象エリア図
内 訳	工事費	9.55（12.55）	2.59	6.96	
	移転移設補償費	11.40（18.09）	8.72	2.68	
	調査設計費等	15.16	2.04	13.12	
	用地買収費	0	20.81	-20.81	
	清算金	0	3.35	-3.35	
合計	36.11（45.80）	37.51	-1.40（8.29）		
経済評価		×（効果なし）			

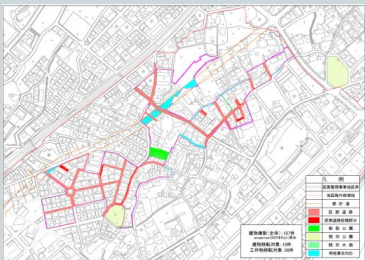
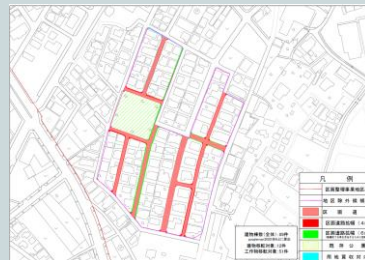
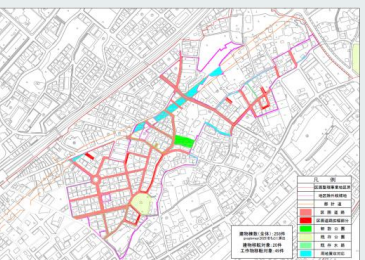

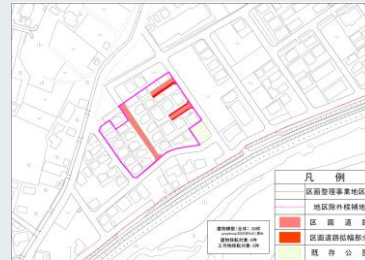

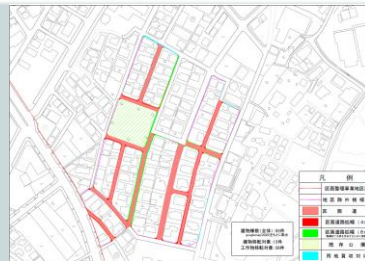
※工事費：築造費・法第2条2項・整地費・工事雑費 移転移設補償費：移転費（建物・立木農作物・墓地）・移設費（電柱・ガス・上水道）・損失補償費
調査設計費等：調査設計費・借入金利子

3.地区除外の検討結果報告 ステップ4 地区除外前後の比較評価

事業費比較の結果、豊田南地区はA地区とB地区において区画整理事業よりも代替整備の方が事業費が小さくなり、地区除外の効果が見込まれる

豊田南地区の比較評価結果

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

	A地区	B地区	C地区
基本パターン	 <p>0.1億円削減効果あり</p>	 <p>効果なし</p>	ステップ1 検討地なし
飛び施行地区パターン	 <p>効果なし</p>	 <p>2.1億円削減効果あり</p>	 <p>効果なし</p>
買収パターン	 <p>要面的整備（ステップ2）</p>	 <p>効果なし</p>	ステップ1 検討地なし

3.地区除外の検討結果報告 ステップ4 地区除外前後の比較評価

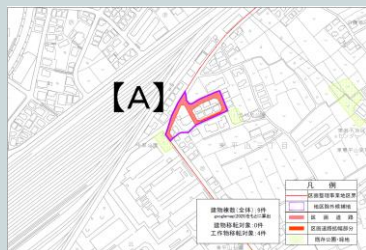
事業費比較の結果、西平山地区はA、C、D、E、F、G地区において区画整理事業よりも代替整備の方が事業費が小さくなるため、地区除外の効果が見込まれる

西平山地区の比較評価結果

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

基本パターン

A地区



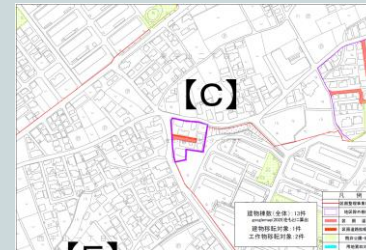
1.7億円削減効果あり

B地区



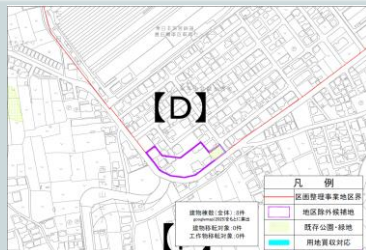
要面的整備 (ステップ2)

C地区



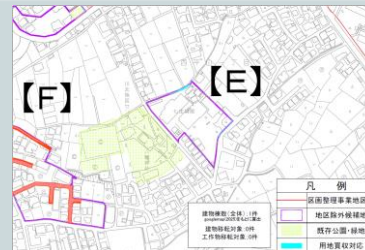
0.2億円削減効果あり

D地区



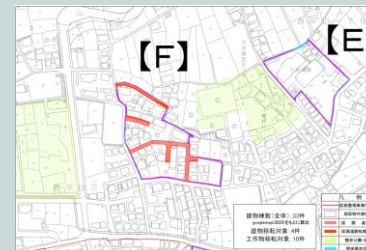
1.1億円削減効果あり

E地区



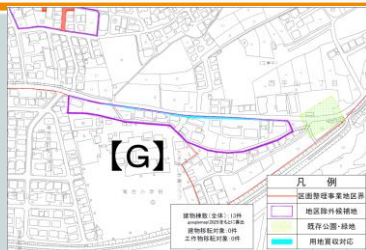
2.5億円削減効果あり

F地区



3.1億円削減効果あり

G地区



4.2億円削減効果あり

H地区



要面的整備 (ステップ2)

I地区



要面的整備 (ステップ2)

基本パターン

3.地区除外の検討結果報告 要約（再掲）

豊田南地区と西平山地区で地区除外を検討した結果、市の負担額を最大で14.9億円削減できる見込み

地区除外の事業費削減効果（要約）

豊田南地区

■市負担額：最大約2.2億円の削減効果

地区除外前 304.7億円 ➡ 地区除外後 302.5億円

■総事業費：最大約10.0億円の削減効果

地区除外前 708.9億円 ➡ 地区除外後 698.9億円

西平山地区

■市負担額：最大約12.7億円の削減効果

地区除外前 379.7億円 ➡ 地区除外後 367.0億円

■総事業費：最大約17.8億円の削減効果

地区除外前 707.4億円 ➡ 地区除外後 689.6億円

市負担額 最大約14.9億円の 削減効果

地区除外前 838.6億円
➡ 約1.8%削減
地区除外後 823.7億円

総事業費 最大約27.8億円の 削減効果

地区除外前 1919.0億円
➡ 約1.4%削減
地区除外後 1891.2億円

ステップ5

地権者、住民との合意形成

総点検での検討結果をもとに、権利者や市民への説明や意向確認

地区除外の是非の決定

3.地区除外の検討結果報告 ステップ5 地権者、住民との合意形成

地権者や住民との合意形成を実施する際には、地区除外実施の是非を判断するための判断軸として、経済メリット以外の効果も整理が必要

地区除外実施による経済メリット以外の効果

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

地権者、住民への効果			
		メリット	デメリット
負担	期間	・土地活用の制限等がなくなる	・代替整備完了まで時間がかかる可能性がある
	手続き	・換地が行われないため、地権者の土地の使用収益がわかりやすい、土地活用の制限が発生しない	・代替整備による建物移転や土地の買収が発生する可能性がある
整備レベル		— 区画整理と比較した時の優位性はない ※代替整備により、都のガイドラインの整備レベルは確保される	・地権者が期待していた整備レベルに達しない可能性がある 例) 生活道路の幅員 ・地区計画による整備の場合、整備完了時期が担保されない

日野市・事業全体への効果			
		メリット	デメリット
負担	期間	・整備ボリューム減少により事業期間は短縮される	—
	手続き	メリットとデメリットが相殺される ※地権者数が減少することで、換地設計等への合意形成の労力が減少する ※代替整備による建物移転や土地買収による合意形成の労力が発生する	
整備レベル		— 区画整理と比較した時の優位性はない ※代替整備により、都のガイドラインの整備レベルは確保される	・区画整理と比較すると代替整備の整備水準は落ちるため、地域の一体整備が損なわれる

3.地区除外の検討結果報告 ステップ5 地権者、住民との合意形成

地区除外に対する合意形成にあたっては、地権者のおかれている立場や考え方によって様々な意見の相違が予想される。また、地権者合意以降も庁内調整等の手続きが必要となると想定

地区除外に伴う地権者合意と手続き

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**

地区除外に対する地権者の意見の想定

整備に対する
期待感の差による
意見の相違



整備への期待感が小さい人

周りはもう十分に道路が整備されているし、区画整理しなくても大丈夫

整備への期待感が大きい人

せっかく区画整理で安全な道路が地域一体で整備されると思ったのに！



代替整備の負担の
大きさの差による
意見の相違



負担（道路用地）が小さい人

減歩されるよりも土地が大きく残って良かった

負担（道路用地）が大きい人

道路用地で大きく土地を取られた！結局家を建替ないと！不公平だ！



地区除外という
手続きに対する
不信感の差による
意見の相違



手続きに対して不信感がない人

土地活用の制限や相続の心配がなくなってよかった

手続きに対して不信感を持つ人

事業を効率的に完了させるために自分たちは見捨てられたのでは・・・？



地区除外する場合の手続き

地権者合意

ページ左側のような様々な意見を取りまとめて、地区除外に対する地権者の合意取得が必要

代替整備に係る
庁内調整

地区除外するエリアは区画整理以外の手法で整備するため、他部署との調整が必要

- 代替整備の整備計画策定
- 整備主体となる庁内他部署と調整

補助要件の再確認

地区除外するエリアの分補助金額が変更になる可能性があるため、国や都との協議が必要

- 補助要件・補助金交付額の再確認
- 国や東京都の担当部署との協議

区画整理事業の
変更手続き

地区除外するエリアの換地計画が変わるため、換地計画、事業計画の変更が必要

- 換地設計変更
- 事業計画変更

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. 地区除外の検討方針の振り返り
3. 地区除外の検討結果報告
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、11/26(水) 15:00～17:00@日野市役所505会議室で開催する。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	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 次回	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