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８回検討）



1. 前回の振り返りと本日の論点
2. パブリックコメントの意見と回答について

日野市 まちづくり部 区画整理課・都市計画課

1. 前回の振り返りと本日の論点
2. パブリックコメントの意見と回答について

1．前回の質問等への回答

ご質問への回答

	質問・意見	回答
1	● 今後の進め方方針（素案）の課題が財政面に特化した記載になっている。過去の経緯を踏まえると、委員からは財源以外にも生活インフラの資金調達や整備の優先順位、都市計画道路の妥当性、交通量シミュレーションなど、生活基盤や利便性についても課題が指摘されてきた。これらが反映されていない点に違和感がある	● 事業が長期化する中で、権利者に与える影響への対応として、具体的に31ページのコミュニケーションプランで、下水道の優先整備や建築制限の緩和などを対応策として記載いたしました。事業着手まで時間がかかる箇所についても、生活設計上の要望を把握し、表に出にくい課題も含めて調整、反映しながら、着実に取り組みたいと考えております
2	● 今後の進め方方針の内容について、委員をやり取りを行って微修正を行う予定はあるか。それとも、この資料のままパブリックコメントを実施する形か	● 前回の審議会終了後、委員の方々の意見を収集し反映していることから、基本的には本日の資料でパブリックコメントを実施することを考えております。
3	● 土地区画整理のプラス要因・マイナス要因について、プラス要因が抽象的に記載されているが、整備によってどのような効果があるかを具体的に記載したほうが良い	● 土地区画整理の直接的な効果は第5章で具体的に記載しました。 ● 該当部分の7ページは、まちづくりマスタープランをふまえて大きな視点から、持続可能なまちづくりには世代バランスの調整が必要であり、土地区画整理事業による効果として記述したものです。
4	● なぜ50年もかかる計画に見直さざるを得なくなったのか、財源不足の問題も含め、もっと早い段階で確認や対応ができなかったのかという疑問がある。今後パブリックコメントへの回答では、こうした疑問や意見を丁寧に受け止め、誠実な対応を求めたい	● 令和8年度から地区別説明会を開催予定であり、しっかり受け止め、対応したいと考えております
5	● 事業の長期化や財源不足を防ぐために地区除外の選択肢を検討してほしい。今後パブリックコメントや説明会の中で、地権者から除外を求める声が出る可能性もあるため、東京都のガイドラインだけに固執せず、まちづくりや人口動態の変化も踏まえ、地権者の意見に柔軟に対応し、さらなる見直しを行う姿勢を求める	（意見として受領）

本日の論点

検討会議の実施時期及び主要論点

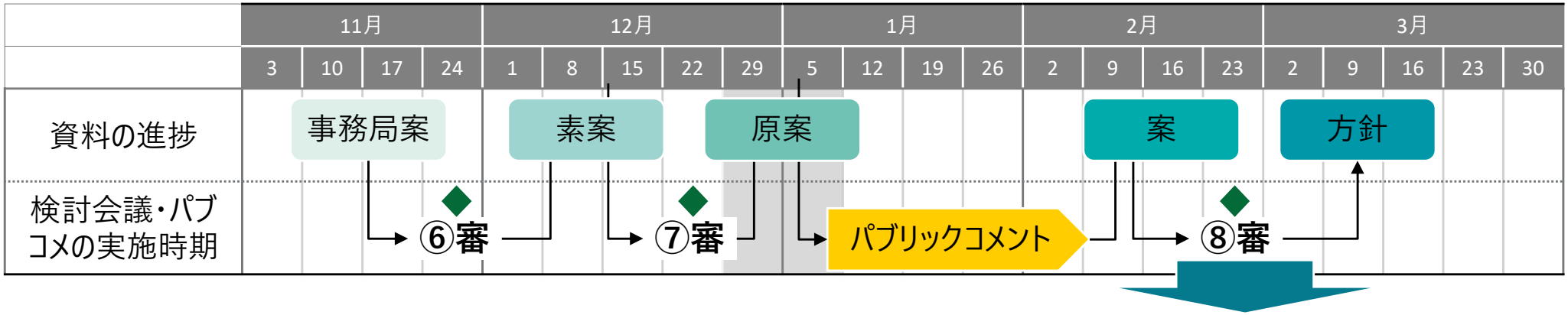
時期	回	検討会議の議題案	主要論点
6月	第2回	事業継続意義、完了までの工程・手順、権利者への影響・軽減方法等の検証	■ 事業着手時からの情勢変化や将来見通しを踏まえた継続意義・必要性の再確認 ■ 事業計画変更前後の差や変更後の想定の妥当性 • 事業完了までの工程・手順の妥当性 • 事業完了までの支出と収入の再算定の妥当性 ■ 長期化等の計画変更による影響とその軽減策案 ■ 事業見直しの具体策の検証（先買い用地の評価　等）
7月	第3回	事業価値向上策、事業費低減策等の検討	【第2回の議論を深化】 ■ 事業見直しの具体策の検証（価値向上策やリスク低減策） ■ 地区除外可否及び削除後の対応方針の検証
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	【第2回・第3回の議論を深化・まちづくりにおける区画整理事業の意義を確認】 ■ 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	■ 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	【第2回から第5回の検討結果検証】 ■ 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	■ 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	本日	（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	■ 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
2. パブリックコメントの意見と回答について

２．パブリックコメントの意見と回答について

パブコメでいただいたご意見をふまえ、「進め方方針（案）」を作成した。

検討スケジュール



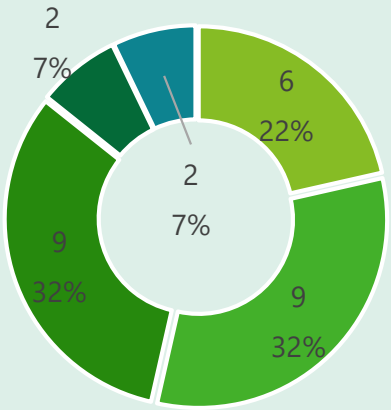
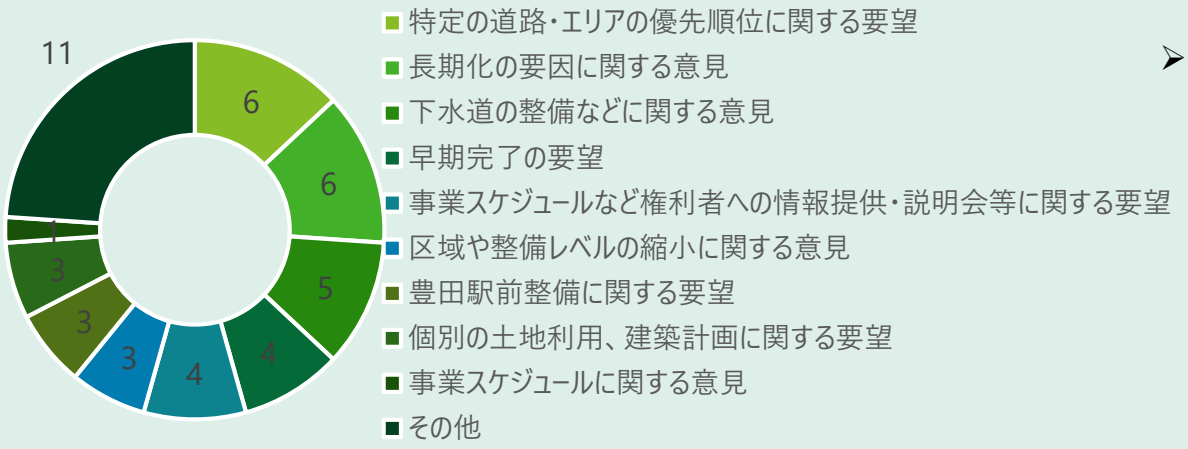
- 本日の会議を踏まえ、「進め方方針」を決定
- 今後、「進め方方針」の内容に基づいて土地区画整理事業を推進していく

パブリックコメントの実施方法

案件名	市施行4地区土地区画整理事業の進め方方針（原案）に関するパブリックコメントの実施について
募集期間	令和8年1月6日（火曜日）から令和8年2月4日（水曜日）まで（必着）
資料の配布・閲覧	■ インターネット及び市ホームページでの閲覧 ■ 窓口での閲覧（配布は行っておりません）
提出方法	■「日野市地域共創プラットフォーム」から提出 ■ 必要事項を記載した意見書を郵送、ファクスまたはEメール、持参（持参の場合は土曜・日曜日、祝日を除く）

1か月のパブリックコメントの結果、計28人の方から意見をいただいた

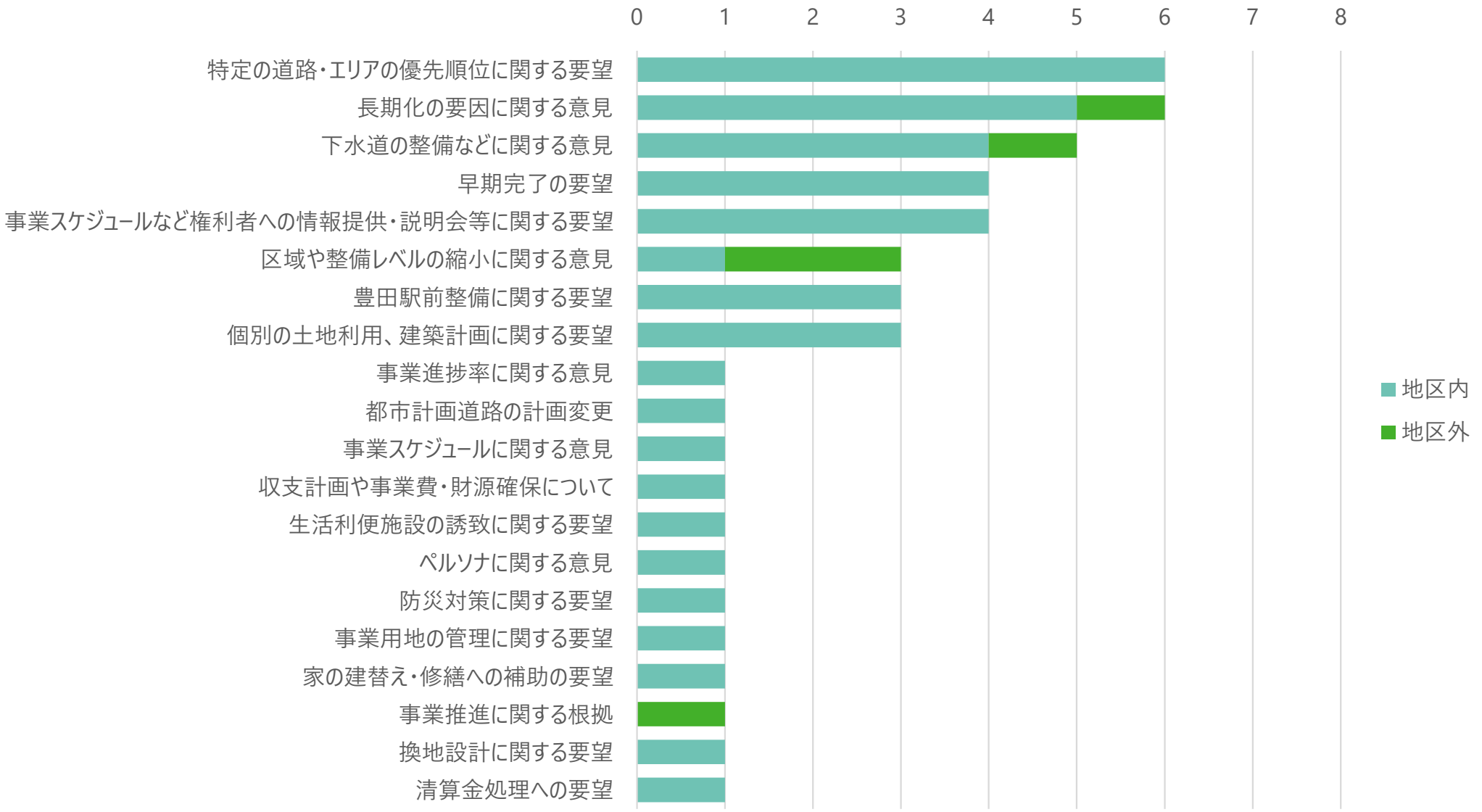
パブリックコメント結果概要

意見提出者数	28人 （地区内：27人　地区外1人）
「進め方方針」反映意見数	2件 （①事業長期化の内部要因に関する説明を追記　②総点検後の進捗率を追記）
意見の対象となったエリア	 ➢ 豊田南（9人）、西平山（9人）に対する意見者が目立つ一方、万願寺第二地区、東町地区に特化した意見者はいなかった
意見のテーマ	 ➢ 特定の道路やエリアの優先順位を上げてほしいという意見（6件）および事業長期化の要因分析の要望（6件）が最も多く、次いで、下水道などのインフラ整備への要望（5件）、早期完了の要望（4件）、事業スケジュール等の情報提供に関する要望（4件）が続く

２．パブリックコメントの意見と回答について

次のスライド以降、テーマ別に主な意見の内容と市の回答を説明します

意見のテーマ別意見数



「特定の道路・エリアの優先順位に関する要望」

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 特定の道路や特定のエリアの整備の優先順位を上げてほしい • 生活道路を優先してほしい • 行き止まりを解消してほしい • 日野3・4・15号線を優先してほしい • 通学路の安全対策をしてほしい • 豊田4丁目の整備を優先してほしい	**特定の道路・エリアの優先順位に関する要望（6件）**	➢ 土地区画整理事業では、道路と下水道などのインフラを同時に整備します。そのため、排水を考慮して下流側から、またインフラを設置する幹線道路から整備することが合理的です。 ➢ 工程再整理でも、検討の結果、日3・3・2号線（日野バイパス延伸）や雨水排水の幹線ルートといった基幹インフラの先行整備を基本とし、これを基に各エリアのスケジュールを整理しています。そのうえで、地域ごとごとの地形などもふまえて、それぞれのエリアの整備スケジュールを整理しています。 • それぞれの生活環境を早期に改善できるよう、事業を着実に進めてまいります。なお、令和８年度下半期に開催する説明会などで中長期的なスケジュールをお示ししたうえで、個々の生活に直接かかわることなど、個別にご相談を受ける中で、ご意見やご質問をお聴きし、必要な対応を検討していきます。 • 都市計画道路は、市施行4地区それぞれで道路の将来管理者と協議し、用地確保や道路築造など事業において実施する項目を事業計画に位置付けています。広域的な交通の流れを考慮して決定されていることから、見直しにあたっては市内外の交通ネットワークや交通量をふまえた検討が必要となります。今後、都市計画の見直しが必要となった場合は、事業においても所要の対応をしてまいります。

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

「長期化の要因に関する意見」

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 事業がなぜこれほど長期化したのか、その原因（外的要因、市自身の問題点など）を市としてどのように整理・分析しているのか	長期化の要因に関する意見（6件） 内1件は地区外	➢ 一つ目は、事業対象地の特性とまちづくりの手法に由来するものです。現在施行中の4地区は、いずれも、日野市内外を広域に結ぶ交通ネットワークとしての、日野バイパスや多摩都市モノレールの経路にあたり、その周辺には道路や下水道など生活インフラが脆弱な市街地が広がっていたことから、単に用地買収による整備ではなく、面的に整備を要する状況でした。道路整備や市街地整備を一体的に進めるという都市計画上の要請から、施行地区を広く設定することが必要でした。加えて、その多くが既成市街地であり、権利者の皆様との合意形成や建物移転等に多くの時間を要しました。これは、対象地が農地中心であった他の完了した土地区画整理事業と比較して、事業の難易度を著しく高める要因となりました。 ➢ 日野バイパスや多摩都市モノレールの開通といった当時の市街化圧力の下、スプロール開発を防ぎ、安全・衛生的な生活環境を確保し、計画的な市街地整備を行う上では必要な措置であったと判断しております。 ➢ 二つ目は事業計画の見直しを長期にわたり実施していなかったというものです。4地区とも、平成初頭の事業着手当初に事業費を抑制するための見直しを行い、平成10年代前半までに現行の事業費となって以降、20年程度事業費の見直しをしていませんでした。この間の人件費や物価の変動、造成方法や移転工法の変更による工事費等の変動が事業費に反映されてなかったことにより、限られた財源で事業を継続する中で進捗の鈍化につながってきたものと考えております。 ➢ このことから、「進め方方針」においては、定期的に事業費を見直し、区画整理だよりなどでお知らせしていくことと位置付けております。
「進め方方針」への反映		

反映方法については18スライド以降で説明いたします

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

「下水道の整備などに関する意見」

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 下水道や都市ガスといった公共インフラを整備してほしい ➢ 下水道の先行整備については、ぜひ実施してほしい	下水道の整備などに関する意見（4件）	➢ ご要望のありました下水道の先行整備につきましては、皆様からの切実な要望としていただいております ➢ 市内で、下水道が整備されていないエリアは、土地区画整理事業の区域の未整備エリアが大部分を占めていることから、事業の長期化に対応して生活環境を改善するため、道路整備に当面着手しないエリアにおいて、下水道を優先して整備できるよう技術的・費用的な検討を進めていきます
➢ 下水道の先行整備は、市民全体の下水道事業財政に影響が出ない範囲で実施していただきたい。それを超える対応については、地権者の自己負担、もしくは土地区画整理事業の予算内で対応することを強く要望する	下水道の整備などに関する意見（1件）	

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

２．パブリックコメントの意見と回答について

「早期完了の要望」
「事業スケジュールなどの情報提供等に関する要望」

地区内意見　地区外意見

各テーマの意見と回答

主な意見		市の回答
➢ あらゆる手法を検討し、事業期間を可能な限り短縮していただきたい ➢ 一部に反対意見があることから、当該地区の整備が後回しにされているのではないか。あらゆる手段を尽くして合意形成を促進するようお願いしたい	早期完了の要望（4件）	➢ 今回実施した事業計画の総点検により、事業完了までのスケジュールを再整理し、完了までの資金計画が成り立つことが確認できたことから、市としては、完了に向けて着実に事業を進めてまいります ➢ 土地区画整理事業では、建物を玉突き状に移転していただき、順次道路の整備をしていくため、移転の順番や補償などについて、丁寧に説明をさせていただいております。移転にあたって権利者の皆様の生活に大きな制約や負担を与えることになることから、引き続きご理解ご協力をいただけるよう権利者の生活に寄り添って丁寧に協議を重ねてまいります
➢ 自分の土地がいつ移転や使用収益停止の対象になるのか見通しが立たず不安である。自宅や土地に関する今後の計画を立てられるよう、予定通り、令和8年度下半期以降に具体的な整備スケジュールを必ずお示しいただきたい ➢ 短期的な進捗だけでなく、長期的な計画に変更があった場合も、その都度情報を共有していただきたい	事業スケジュールなど権利者への情報提供・説明会等に関する要望（4件）	➢ 令和8年度下半期に事業の進め方に関する説明会を開催する予定です。あわせて、個別相談も随時受け付けておりますので、個々の状況をふまえて適切な対応をしていきます ➢ これまで、整備予定時期のお知らせは、5か年計画として、地区別に当面5年間程度の整備予定箇所をお知らせするに留まっておりましたが、今後は、地区内のそれぞれのエリアの整備予定時期がいつごろとなるか、概ね10年程度を単位としてお知らせする予定です。また、5年を目途に定期的に資金計画等を点検し、事業工程を見直し、その結果を「区画整理だより」等を通してお伝えしていくことを考えております

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

「区域や整備レベルの縮小に関する意見」

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 事業の完了予定が2058年と聞いて、とても現実的な計画とは思えない。社会情勢も大きく変化した今、計画全体を根本から見直す必要があるのではないか。特に、事業に反対する人が多い地域に関しては、換地を取りやめるといった英断も必要ではないか	区域や整備レベルの縮小に関する意見（1件）	➢ 今回の総点検以前より、事業費・期間の縮減策を段階的に検討しました。道路計画の一層の見直しは既に縮減余地がなく、極端な期間短縮も単年度の財政負担や施工能力の限界から困難でした ➢ 残る合理化策として、未整備エリアを除外する「区域縮小」を検討しました。コストを比較した結果、縮小による事業費削減効果は総事業費の1.4％程度と限定的であることが判明しました ➢ 一方で、縮小には「新たな手続きの発生」「権利者間の合意形成の困難さ」「整備水準の差によるまちの不連続性」といった多くのデメリットがあり、面的なまちづくりという事業目的を損なう懸念があります ➢ これらの点を総合的に勘案し、また都市計画審議会の意見も踏まえ、区域縮小は行わず事業を継続・完了させる方針といたしました ➢ 事業開始当初に、日野バイパスや多摩都市モノレールなどの基幹的なインフラ整備と、安全で快適な生活環境を確保する下水道や区画道路の整備を面的に一体的に進めるという目的のもと、都市計画事業として認可を取得した事業として、その目的を達成するために、関係する住民の皆様のご負担をできる限り少なくしながら、責任をもって事業を完了させてまいります。
➢ バブル崩壊後、豊田南地区が完了していないにも関わらず、立て続けに３地区もの事業を開始したこと自体が、今日の長期化の大きな原因ではないか。市の判断の誤りが現状を招いたのであり、早期に完了できる現実的なレベルまで計画を見直すことを強く求める ➢ 市の財源確保の裏付けが不明確である。市の責任において、他の事業に影響を与えない財源の範囲で事業を行う覚悟を示していただきたい ➢ 地権者もこの事業を進めた責任、市民への財政負担をかけている責任を感じて頂く必要がある。他の市民生活に影響しない「余裕財源」の範囲内で計画してほしい	区域や整備レベルの縮小に関する意見（2件）	

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

「豊田駅前整備に関する要望」
「個別の土地利用等に関する要望」

地区内意見　地区外意見

各テーマの意見と回答

主な意見		市の回答
➢ 豊田駅は豊田の顔としてふさわしくない。市民からの要望を集め、市民が憩える、温かみのある駅前にしてほしい ➢ 建物を取り壊した跡地が長期間放置されている。特に、スーパーなど買い物ができる商業施設を誘致し、まちの利便性をたかめてほしい ➢ 駅前ロータリーを中心に、日陰を作ってくれるような街路樹を整備してほしい。例えば、電車の中からでも見える美しい桜並木があれば、「緑と清流のまち豊田」のシンボルになると思う	**豊田駅前整備に関する要望（3件）**	➢ 豊田駅南口については、平成29年に駅前広場の一部を先行整備し、利便性も向上したことから、当面、生活に不可欠な道路・下水道の整備や建物移転を優先して事業費を投じます ➢ 豊田駅南口周辺は、日野市まちづくりマスタープランにおいて「三大拠点」として、駅前広場の整備や道路整備にあわせて、様々な商業施設が立地可能な都市計画を定めております。ご要望のスーパーマーケットの誘致には広い敷地が必要ですが、豊田駅南口周辺は土地が細分化され、立地に適した敷地がありません。これまで地権者への土地の共同利用も働きかけてきましたが、実現は困難な状況です。現時点で直ちに実現することは困難ですが、今後も、地域のニーズに合った魅力的な土地利用に向け、働きかけを続けてまいります ➢ 街路樹の整備については、当面の間、権利者の生活に必要な道路の整備・建物移転などを優先して実施していくことから、検討段階において参考とさせていただきます
➢ 住宅金融支援機構から融資を受けるため、市にて移転に関する対応をお願いしたい ➢ 土地の売買がしやすくなるよう、規制を緩和してほしい	**個別の土地利用、建築計画に関する要望（3件）**	➢ 個別の土地に関するご要望・ご相談は、区画整理課までご連絡ください ➢ 「日野市まちづくり指導基準」については、近隣他市と比べて特別厳しい基準であるとの認識はありませんが、関連法令の改正や社会情勢の変化等により実情に合わなくなった基準については、必要に応じて適宜改正を検討しています

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

「事業進捗率に関する意見」

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 豊田南地区の事業費ベースの進捗率が他地区より高いにも関わらず、事業期間が非常に長いのはなぜか	事業進捗率に関する意見（1件）	➢ ご意見の通り、進め方方針（原案）2ページに記載されている豊田南地区の進捗率は76.2%となっております。これは、現行事業計画の総事業費（約440億円）に対する、令和5年までに支出した事業費（約335億円）の割合を示したものです。これまでに工事費や物価高騰で費用が増加し、既執行額が膨らんでいたため、実態より高く表示されていました ➢ 今回、事業計画の総点検をし、事業費の再算定をしたところ、豊田南地区の総事業費が約709億円に増える見込みとなりました。この事業費を基に算出した豊田南地区の実質的な進捗率は、令和6年時点で約47.7%となります ➢ この旨を進め方方針に記述し、資料を追加させていただきます

「進め方方針」への反映

反映方法については18スライド以降で説明いたします

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

各意見について、市の考えや今後の取り組み方針について説明

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 後期事業の見直し開始が「2028年から」とは、全く理解できない。なぜ2～3年も待たせるのか。図面も面積も決まっているのだから、1ヶ月もあれば十分なはずではないか	事業スケジュールに関する意見（1件）	➢ 道路整備をするにあたって、エリアごとに、移転年度の数年前から説明・協議させていただき、引っ越しや建て替えの準備を始めてもらっていることから、移転棟数や事業の規模を急激に拡大することは困難です ➢ 現在、各地区とも令和9年度までの重点的に整備する箇所の道路整備・建物移転を進めております。令和8年度下半期に、事業完了までの5年～10年程度単位でのスケジュールを説明させていただくとともに、令和10年度からの移転対象エリアに該当する方に移転・整備説明会を開催させていただきます
➢ 日野3・4・15号線の都道計画には断固として反対である。地域の歴史的聖地である善生寺の墓地を破壊し、若宮神社の神聖な鳥居を遮るものになっており、文化遺産を壊すような計画はあってはならない	都市計画道路の計画変更（1件）	➢ 都市計画道路は、市施行4地区それぞれで道路の将来管理者と協議し、用地確保や道路築造など事業において実施する項目を事業計画に位置付けています。広域的な交通の流れを考慮して決定されていることから、見直しにあたっては市内外の交通ネットワークや交通量をふまえた検討が必要となります。今後、都市計画の見直しが必要となった場合は、事業においても所要の対応をしてまいります
➢ 25年も事業が遅れた結果、工事費は物価高で跳ね上がってしまったが、この増額分は、一体誰が責任を取るのか ➢ 「予算がない」と言って事業を先送りするのではなく、国から借金をしてでも今すぐ工事を完了させるべきではないか	収支計画や事業費・財源確保について（1件）	➢ 今回の総点検では、事業期間を短くするため、年間の移転・整備ボリュームを増やすことも検討しましたが、単年度の事業費や借り入れなどの負担が大きくなり事業収支が成り立たず、極端な事業期間の短縮ができないとの結果となりました ➢ 事業の財源の一つである国・東京都からの補助金についても引き続き最大限確保しつつ、資金調達に努めるとともに、定期的に資金計画を見直し、安定した事業運営に取り組みます

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

各意見について、市の考えや今後の取り組み方針について説明

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ 事業の中でスーパー等の生活利便施設の誘致を進めていただきたい	**生活利便施設の誘致（1件）**	➢ スーパー等の商業施設が立地しうるエリアは、用途地域により、日野バイパス（日3・3・2号線）など都市計画道路の沿道に限られています。商業施設の立地を誘導することができるよう、日野バイパスの早期開通に向けて、用地の確保を進めるとともに、生活利便施設が立地しやすくなるような土地利用のあり方を検討し、必要に応じて事業計画を見直す等を検討します
➢ 市が設定したペルソナでは、当事者の個々の事情は拾えない	**ペルソナについて（1件）**	➢ ペルソナについては、事業開始以降に実際に皆様からいただいた様々なご意見を分析し、複数パターン作成いたしました。実際にあったケースをもとに、多様な状況に対し、きめ細やかな対応策を事前に検討することができるよう作成いたしました
➢ 豊田4丁目の断崖部は、崩落の危険があることから、この箇所の改善を早急に実施してほしい	**防災対策に関する整備（1件）**	➢ 事業開始当初には指定のなかった土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）等への対応など、崖線部をかえる地形的な特徴をふまえて事業を進めることについて検討してまいります

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

各意見について、市の考えや今後の取り組み方針について説明

各テーマの意見と回答

地区内意見　地区外意見

主な意見		市の回答
➢ ビニールシートで被う、土が見えたままの空き地について、災害時に役立つ緑地の整備を提案したい。地域の協働による管理を通じ、コミュニティの育成や子供の遊び場確保にも繋がる ➢ また、雑草対策と景観美化を兼ねた短期的な活用として、提案者自身による花植えの許可をいただきたい	**事業用地の管理に関する要望（1件）**	➢ 事業によって土地を再編していくにあたり、従前地との間に隙間ができている土地については、事業により管理をしている状況で、草刈りにより対応するほか、長期間管理する場合には、防草シートを敷設するなどで対応しております。また、自治会などにより管理をしていただいている土地もあります ➢ 地域の参加を得て維持管理をする方法については、それぞれの地区ごとの特性により検討してまいりますので、個別にご連絡いただけるようお願いします
➢ 下水道も都市ガスも未整備で、浄化槽は老朽化しプロパンガスは高額である。浄化槽の故障や家の耐震性など、命に関わるリスクを自己責任で負わされている市民がいる	**家の建替え・修繕への補助の要望（1件）**	➢ ご自宅の修繕や維持管理はご自身で実施していいただく必要がありますが、事業による移転・整備の時期の見通しがわからず、修繕などの時期を決められないという点に対しては、事業の中長期的なスケジュールをお示した上で、個別にご相談をお受けすることで、個々の生活に合わせた対応をしていく必要があると考えております
➢ 示されているデータは過去のものであり、不十分である。計画の根拠として最も重要な、今後の人口動態、高齢化率、税収見込みといった、国内および日野市の将来予測データを記載すべきである	**事業推進に関する根拠（1件）**	➢ 2040年まで総人口は維持されるものの、高齢化と生産年齢人口割合の減少が進むと予測しており、今後の持続可能な自治体運営のためにも、財源確保の必要性を認識しています ➢ 市の人口バランスを維持するためにも、暮らしやすく選ばれる住宅地形成が必要であり、本事業による良好な市街地整備もその一つの施策です。必要な財源も確保しつつ、将来の歳入・財源確保のための投資として、本事業を進めてまいります

その他、所有地に対する個別のご要望（換地計画、清算金）等のご意見をいただきました

※「主な意見」や「市の回答」は、実際の意見や回答ではなく、平均的な内容に再編集しています

パブリックコメントを踏まえ、「進め方方針（原案）」でわかりにくいところや情報を補足すべき箇所について、以下のとおり反映し、「進め方方針（案）」としてとりまとめ

「進め方方針」への反映

反映内容１　事業長期化の内部要因

- 長期化に関する内部要因の説明が不十分であったことから、以下の内容を「進め方方針」に反映

長期化の内部要因①　事業対象地の特性

- 日野バイパスや多摩都市モノレール等の整備と市街地整備を一体的に進めるという都市計画上の要請から、施行地区を広く設定することが必要であった
- 施行地区の多くが既成市街地であり、権利者の皆様との合意形成や建物移転等に多くの時間を要し、農地中心であった他の完了した土地区画整理事業と比較して、事業の難易度を著しく高めた
- しかし、当時の市街化圧力の下、スプロール開発を防ぎ、安全・衛生的な生活環境を確保し、計画的な市街地整備を行う上では必要な措置であったと判断している

長期化の内部要因②　事業計画見直しの長期未実施

- 4地区とも、平成初頭の事業着手当初に事業費を抑制するための見直しを行い、平成10年代前半までに現行の事業費となって以降、20年程度事業費の見直しをしていなかった。この間の人件費や物価の変動、造成方法や移転工法の変更による工事費等の変動が事業費に反映されてなかったことにより、限られた財源で事業を継続する中で進捗の鈍化につながってきたものと考えられる

反映内容２　総点検後の進捗率の併記

- 「進め方方針（原案）」の段階では、現行計画上の総事業費1,270億円を基にした進捗率のみ記載しており、総点検の結果として再算定された1,919億円を基にした進捗率も「進め方方針」に反映

総事業費ベースの進捗率の比較

	現行の事業計画の事業費を基にしたR5時点の進捗率	総点検で再算出した事業費を基にしたR6時点の進捗率
全体	67.1%	45.9%
豊田南地区	76.2%	47.7%
西平山地区	59.9%	36.6%
万願寺第二地区	61.3%	53.8%
東町地区	70.9%	60.6%

事業長期化への疑問を解消するため、「進め方方針」に、外部要因だけでなく、内部要因に関する記述を追記

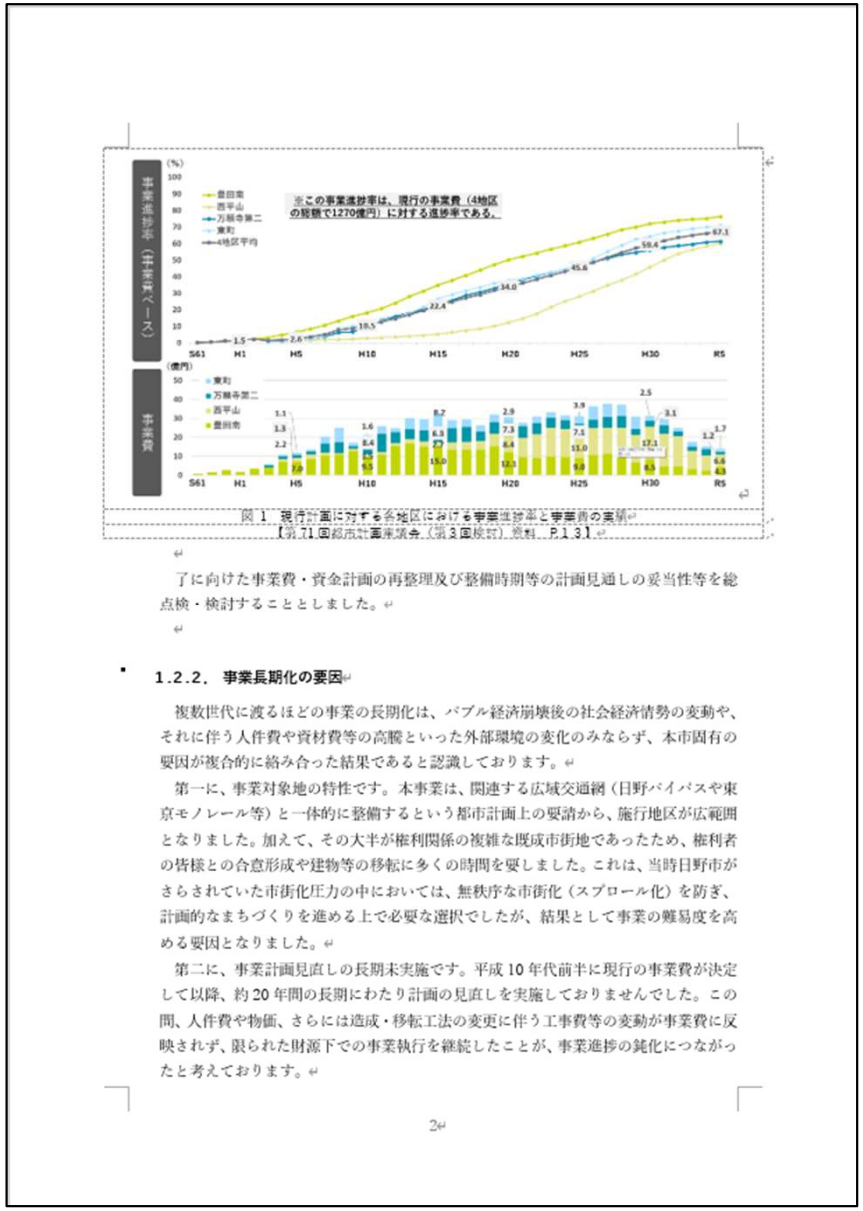


図１　現行計画に対する各地区における事業進捗率と事業費の実績
【第71回都市計画審議会（第3回検討）資料　P13】

了に向けた事業費・資金計画の再整理及び整備時期等の計画見通しの妥当性等を総点検・検討することとしました。

1.2.2.　事業長期化の要因

複数世代に渡るほどの事業の長期化は、バブル経済崩壊後の社会経済情勢の変動や、それに伴う人件費や資材費等の高騰といった外部環境の変化のみならず、本市固有の要因が複合的に絡み合った結果であると認識しております。

第一に、事業対象地の特性です。本事業は、関連する広域交通網（日野バイパスや東京モノレール等）と一体的に整備するという都市計画上の要請から、施行地区が広範囲となりました。加えて、その大半が権利関係の複雑な既成市街地であったため、権利者の皆様との合意形成や建物等の移転に多くの時間を要しました。これは、当時日野市がさらされていた市街化圧力の中においては、無秩序な市街化（スプロール化）を防ぎ、計画的なまちづくりを進める上で必要な選択でしたが、結果として事業の難易度を高める要因となりました。

第二に、事業計画見直しの長期未実施です。平成10年代前半に現行の事業費が決定して以降、約20年間の長期にわたり計画の見直しを実施しておりませんでした。この間、人件費や物価、さらには造成・移転工法の変更に伴う工事費等の変動が事業費に反映されず、限られた財源下での事業執行を継続したことが、事業進捗の鈍化につながったと考えております。

2

➢ お手元の「進め方方針（案）」2ページをご覧ください

２．パブリックコメントの意見と回答について

進捗率に関する疑問を解消するため、「進め方方針」に、再算定後の進捗率を計算したグラフを追加

再算定した総事業費の 1,919 億円に対する各時点での事業費ベースの想定進捗率は以下の通りです。

令和 6 年度時点の進捗率は、比較的早期に事業が完了する万願寺第二地区と東町地区が 56.6%、事業完了まで比較的長期間を要する豊田南地区と西平山地区が 42.1%、全体の進捗率は 45.9%となります。

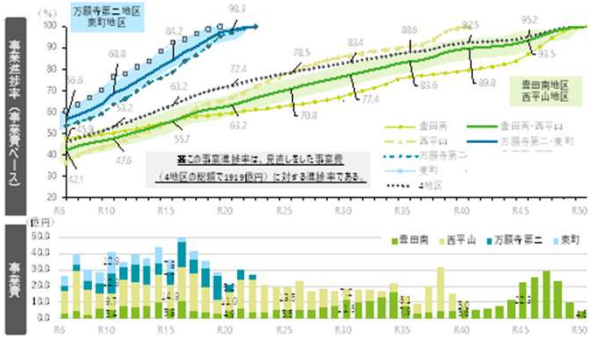


図 19　各地区における事業進捗率と事業費の算定結果
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.14】

19

○（参考）現行計画に基づく進捗率と再算定後の進捗率の違い

2 ページに記載されている「図 1　各地区における事業進捗率と事業費の実績」の本事業の令和 5 年時点の進捗率は 67.1%となっています。これは現行の事業計画に定められた総事業費 1,270 億円に対して算出したものです。

本事業の進捗においては、複雑な地形に起因する移転費の増額、近年の物価や人件費の高騰等により、執行済事業費が当初の想定を上回っておりました。この結果、計画上の総事業費に対する既執行額の割合が高くなったため、見かけ上の進捗率が高くなっていました。

前述のとおり、今回の総点検により再算定した総事業費を基にした、実態を反映した進捗率は 45.9%となります。

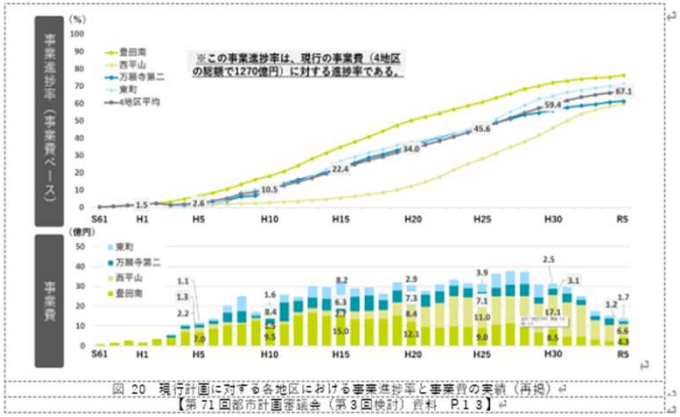


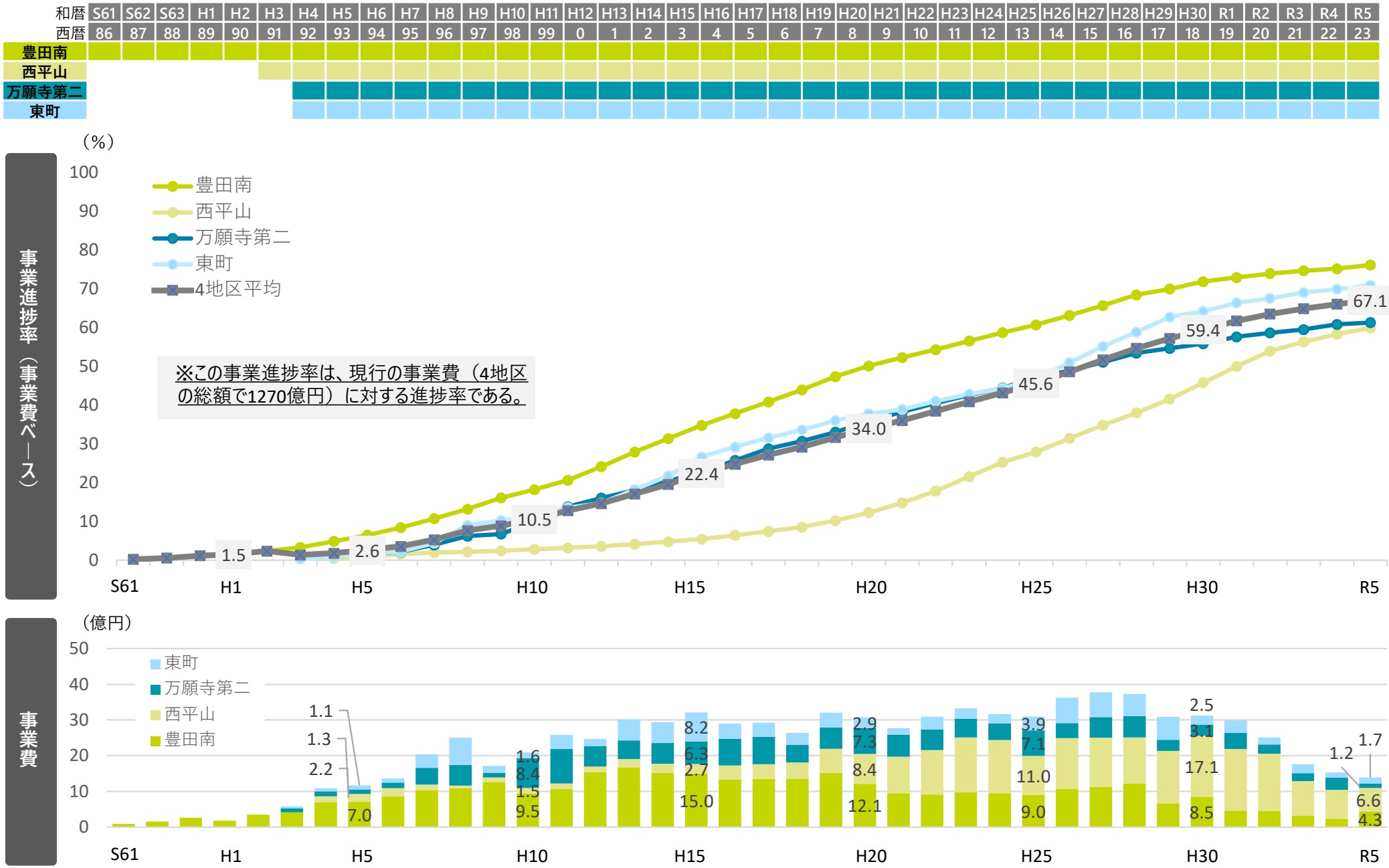
図 20　現行計画に対する各地区における事業進捗率と事業費の実績（再掲）
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.13】

20

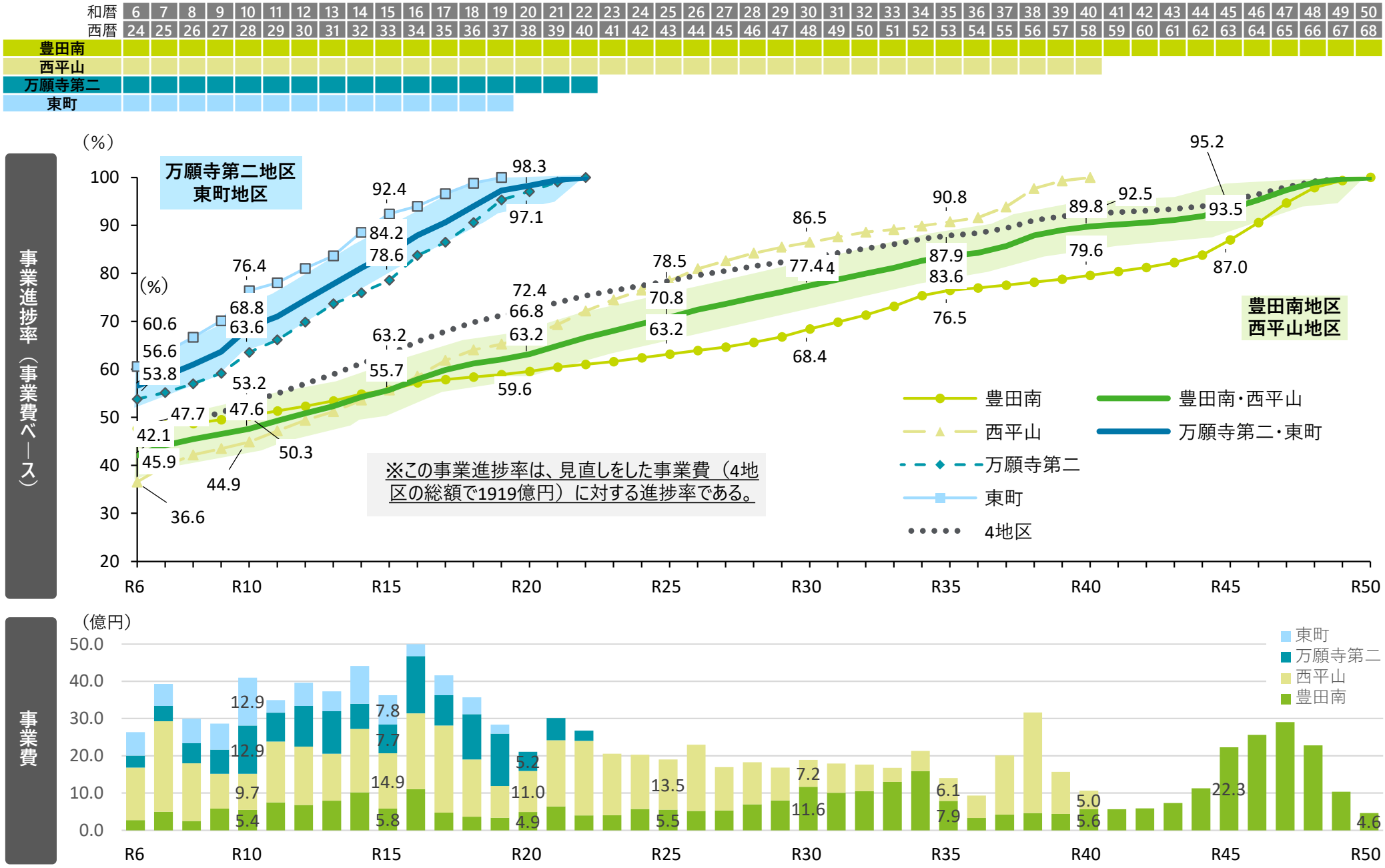
➢ お手元の「進め方方針（案）」19、20ページをご覧ください

③審資料より抜粋

各地区の事業費と進捗率の実績



各地区の事業費と進捗率の再算定結果



本日答申をいただけた場合、令和8年3月上旬に「進め方方針」を決定します。その後、権利者の皆様を対象に説明会を実施していきます。

市民・地権者との合意形成について

		目的	公開資料
令和8年1月～2月	パブリックコメントの実施	**■結果報告と市民意見の計画への反映** ・ 事業期間と事業費の再算定結果を報告 ・ 実施方針について市民の意見を反映させる ・ 今後の事業に対する権利者の不満や不安、意見を収集し、それぞれ回答	● 過去の検討会議資料 ● 進め方方針（原案）
令和8年3月	「進め方方針」策定＆公開	**■「進め方方針」の策定＆公開** ・ 本事業の方針確定、全市民に周知	● 進め方方針
令和8年度以降	地区別説明会の実施	**■整備の優先順位について合意形成** ・ 下水道や公園等のインフラ整備、住宅地の工事着手時期を地区別に説明 ・ 大まかなスケジュールについて権利者に説明 **■個別の相談事、心配事の把握と解消** ・ 説明会での対話・個別相談を受ける ・ 権利者のおかれた状況をに応じて個別対応をする	● 優先順位の考え方 ● 地区別整備スケジュール
	整備スケジュールに応じて個別説明の実施	**■移転や土地の使用収益開始等、個人に対する詳細説明を実施** ・ 工事着手時期が近づいてきた際に、対象エリアの権利者等関係者に対して、移転・整備説明会を開催	–