市施行４地区土地区画整理事業の
今後の進め方方針（案）
～事業計画の総点検結果を受けて～

令和８年３月

日野市

目　次

１．　はじめに 1
　１.１．　本資料の位置づけ 1
　１.２．　総点検の意義.....1
　１.３．　総点検・検討の経緯.....3
　１.４．　本資料の構成.....3
２．　市のまちづくり方針実現のための土地区画整理事業.....5
　２.１．　日野市の都市化と計画的まちづくりの歩み 5
　２.２．　日野市まちづくりマスタープランと本事業の関係 6
　２.３．　市のまちづくり方針を実現するために本事業が果たす役割.....8
３．　事業実施方針.....10
　３.１．　方針①　持続可能なまちづくりのための事業推進 11
　３.２．　方針②　事業を確実に完了させるための事業工程と費用の確保 16
　３.３．　方針③　安心につながる情報提供とコミュニケーション 28
　３.４．　方針④　事業期間中の安心な生活環境の確保.....31
　３.５．　方針⑤　誰もが実感できる整備効果の実現 35
４．　参考資料 41
　４.１．　土地区画整理事業とは 41
　４.２．　土地区画整理事業に関する用語集.....44
　４.３．　方針決定の経緯.....46

1． はじめに

1.1． 本資料の位置づけ

本資料は、本市が長年に渡り施行してきた市施行土地区画整理事業（豊田南地区、万願寺第二地区、東町地区及び西平山地区（以下「本事業」といいます。））について、事業の完了が見通せない現状を打開し、今後の事業完了に向けた道筋を明確にするための基本的な方針を示すものです。 本市では、本事業の事業費や事業期間の再算定を含む事業計画の総点検を実施し、その結果を踏まえ、事業を継続・完了させるための具体的な取組と、権利者をはじめとする利害関係者の皆様への負担を軽減しながら事業の完了を目指すための検討結果をとりまとめました。

1.2． 総点検の意義

1.2.1． 検討の背景

本事業は、昭和 61 年から平成 4 年にかけて順次事業認可を取得して以来、道路や下水道などの整備による、安全で快適な市街地の形成を目的に進めてきました。しかし、事業開始から 30 年以上が経過した令和 5 年度末時点での事業の平均進捗率は 67.45%に留まっていました。特に、令和 2 年に財政非常事態が宣言され、翌令和 3 年度からの予算緊縮に伴い、令和 5 年度までの 3 か年の年間進捗率が平均約 1.3%と鈍化し、当初計画からの遅延が顕著となってきました。更に、市況では人件費や資材費等の上昇などから、総事業費の上昇が不可避と見込まれました。総事業費が膨らむ一方で、毎年限られた予算での中で事業遂行が求められることから、完了までの事業期間の延伸の可能性が生じていました。この事業遅延や長期化の懸念に対し、施行地区内の住民や権利者の皆様からは、道路や下水道等の生活基盤の早期整備を求める声をいただいていました。

これらを受け、本市では、事業計画を総点検するとともに、事業の今後の見通しを市民・権利者をはじめとする利害関係者の皆様にお示しできるよう、日野市都市計画審議会において議論していただくこととしました。都市計画審議会では、都市計画・まちづくりに関する専門家・市民・議会選出委員など幅広い分野の委員に加えて、土地区画整理事業に関する技術・法学的知見を有する臨時委員 3 名をお招きし議論することとしました。

この中では、令和 8 年度以降早期に市民や権利者をはじめとする利害関係者の皆様に当事業の見直し結果をお示しし、対話を通じて、事業遅延や長期化の不安解消や将来の生活設計につなげるべく、専門的見地から本事業の継続意義を再確認するとともに、令和 10 年度以降に事業費を増額して事業を加速化することを検証すべく、当事業の完

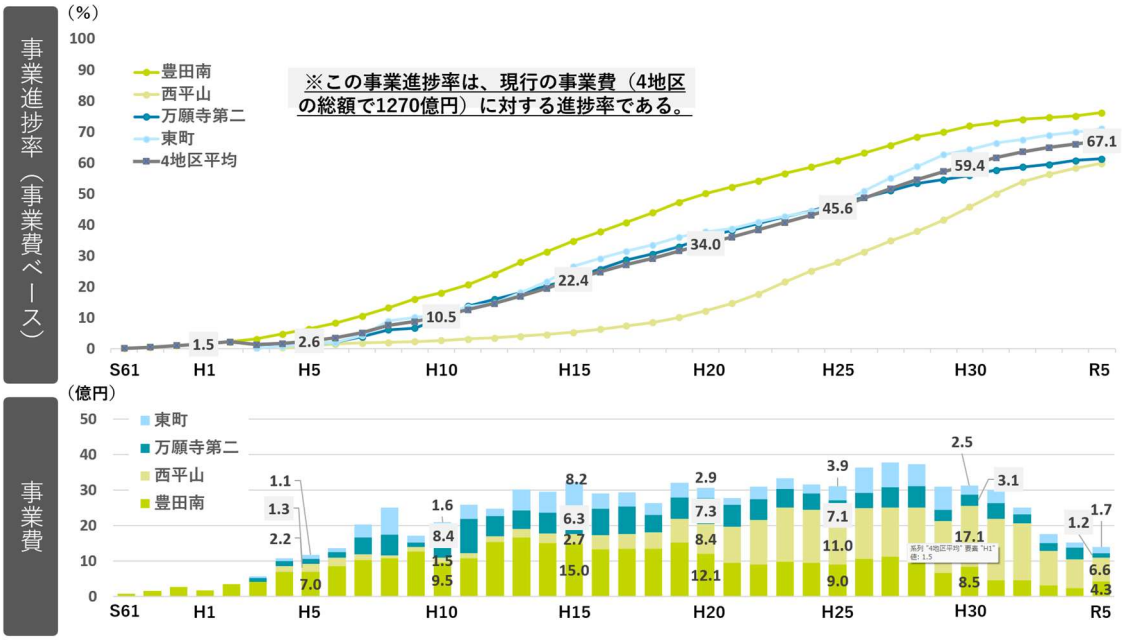


図 1　現行計画に対する各地区における事業進捗率と事業費の実績
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.1 3】

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。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。

第二に、事業計画の見直しを長期にわたり実施していなかったことです。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。

事業開始当初にバブル経済の崩壊など当時の経済情勢を受けて事業費を抑制するために現況の道路形状を活かした設計に見直すなど、換地設計の決定までに 10 年前後を要した地区もありました。さらに、令和 2 年度に財政非常事態宣言を発出した後にも、再度多角的に事業費削減策を検討いたしましたが、既に現況地形を踏まえた設計となっていたこと等から一層の縮減の余地はほぼ見出せない状況にありました。結果として事業期間が延伸し、それに伴い人件費や事業計画変更等に要する固定的経費が増加するという状況に陥っていることも、今回の総点検を通じて明らかとなりました。

1.2.3. 総点検を通じた事業完遂に向けた決意

本市には、権利者をはじめとする利害関係者の皆様が安心して将来の生活設計を描けるよう、事業完了までの道筋を明確に示し、その説明責任を果たすことが強く求められております。このため、この度、事業を完了させるために必要な事業工程及び事業費を改めて整理・再算定し、事業の全体像を明らかにするための総点検を実施いたしました。

各地区の事業認可から長い時間が経過しておりますが、本事業を完了させることには大きな意義があると考えております。本市は、事業を確実に完了させるため、本方針に基づき、総力を挙げて事業を推進していきます。

1.3. 総点検・検討の経緯

本方針の策定にあたり、日野市都市計画審議会において土地区画整理事業に専門的な知見を有する臨時委員 3 名にも参画いただき、「市施行区画整理 4 地区の総点検及び今後の進め方について」を諮問しました。令和 7 年 2 月の審議会を皮切りに、8 回に渡る審議を重ね、事業費・事業期間の総点検結果、本事業によるまちづくりの効果、事業期間中における市民の不安や疑問への対応策、更には事業費削減策としての地区除外の検討等の各論点について慎重に議論を重ねてきました。

本方針は、これまでの審議会の中で、委員の皆様から市民を代表していただいた貴重な意見や、事業に対する不安や疑問を真摯に受け止め、それらを基に、事業を進めていく上で大切にすべき事項を 5 つの方針としてとりまとめたものであります。

1.4. 本資料の構成

本資料は、日野市都市計画審議会での議論をふまえて取りまとめた、事業を推進する上で重要となる 5 つの事業実施方針を軸として構成しています。第 3 章において、事業実施方針と各方針に紐づく検討結果や今後の実施事項を説明します。

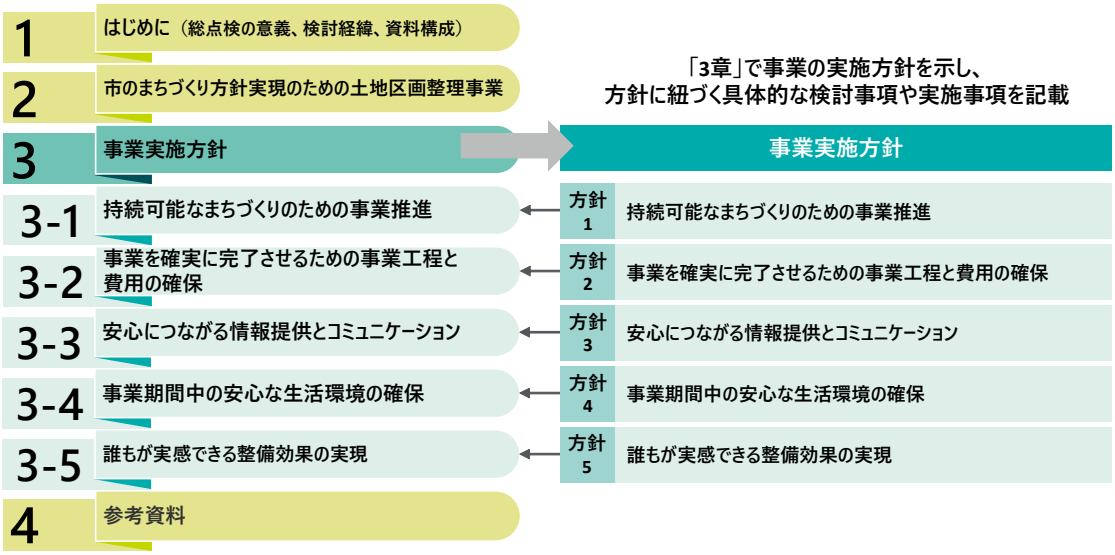


図 2　本資料の全体構成
【第 74 回都市計画審議会（第 6 回検討）資料　P.2 5】

2． 市のまちづくり方針実現のための土地区画整理事業

2.1． 日野市の都市化と計画的まちづくりの歩み

本市では、高度経済成長期にあたる昭和 30 年代以降、都心への通勤圏内という地理的条件から人口が急速に増加し、市街化の圧力が非常に高まりました。このまま無秩序な開発が進むと、いわゆるスプロール化により農地や自然が失われるだけでなく、道路や下水道といった生活に不可欠なインフラの整備が追いつかなくなる懸念がありました。

このような背景から、市では計画的なまちづくりを進める必要性が高まりました。昭和 30 年代には、国の首都圏整備計画に基づき工業団地の誘致などを進めていましたが、昭和 40 年代に入ると首都圏の急激な人口増加を受け、住宅地の計画的な供給が喫緊の課題となりました。市は、民間による大規模な宅地開発を計画的に受け入れることで、急増する住宅需要に対応し、住宅都市化が進みました。

しかし、人口の急増は学校建設をはじめとする行政コストの増大を招き、市の財政に大きな影響を与えました。このため、昭和 50 年代からは、大規模な開発を積極的に受け入れる方針を転換し、市内に残る農地や貴重な自然環境を保全しながら、生活基盤を着実に整えていくまちづくりへと舵を切りました。

この計画的なまちづくりを実現する上で、中心的な役割を果たしたのが土地区画整理事業です。高度経済成長期以降の急激な市街化圧力に対し、土地区画整理事業を活用して計画的な住宅地を供給し、生活インフラを整備することは、バブル崩壊以前までの本市のまちづくりにおいて、無秩序な開発を抑制し、安全で快適な市街地を形成するために不可欠な手法であり、市の発展に大きく寄与してきました。

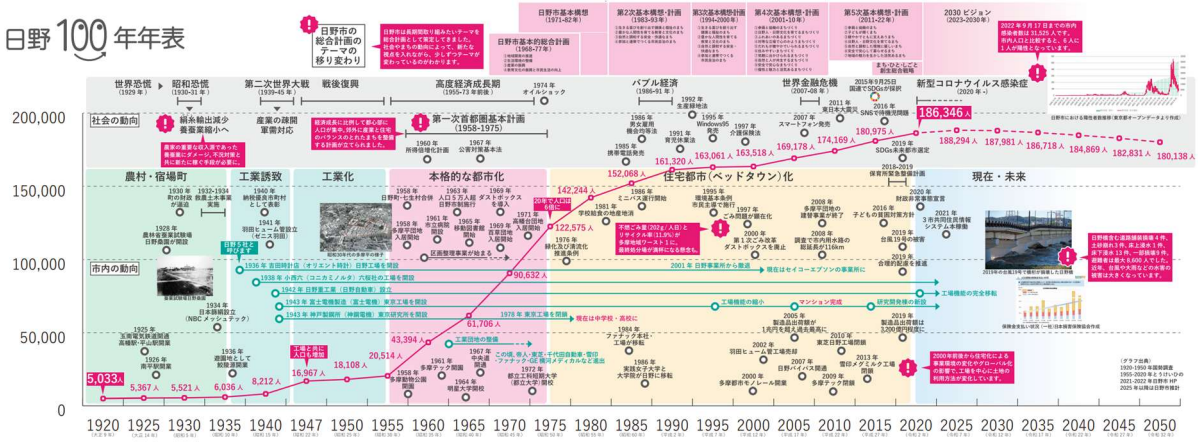


図 3　日野 100 年年表
【第 68 回都市計画審議会（第 1 回検討）資料　P.１０】

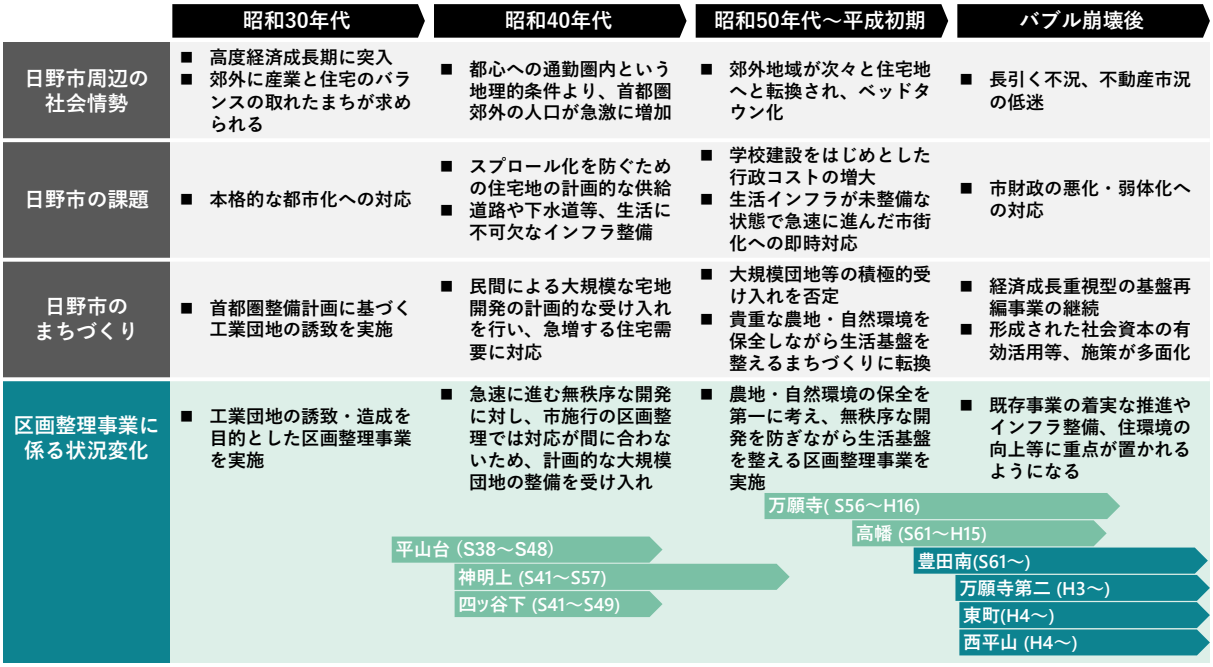


図 4　日野市のまちづくりや区画整理事業の推移
【第 68 回都市計画審議会（第１回検討）資料　P.３１を基に再構成】

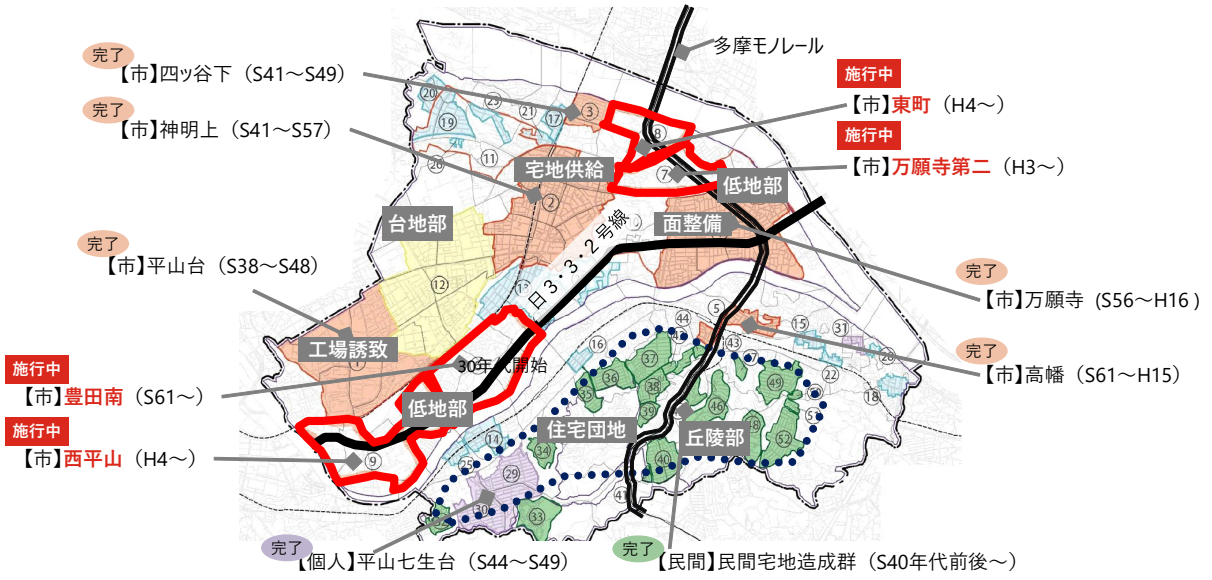


図 5　日野市の区画整理の実施状況（一部）
【第 68 回都市計画審議会（第１回検討）資料　P.１１を基に再構成】

2.2.　日野市まちづくりマスタープランと本事業の関係

本事業は、本市のまちづくりの最上位計画である「日野市まちづくりマスタープラン」（以下、「マスタープラン」という。）に掲げるまちづくりの将来像を実現するための重

要な手段と位置づけられます。本市の現状と将来を見据えた際、本事業は以下の点でマスタープランの実現に貢献するものであります。

2.2.1. 市の「強み」を活かす

本市は、昭和中期から時代に合わせた宅地整備を実施してきた実績があり、都心への通勤圏内にありながら緑地や川等の自然を感じられる良好な住環境を有しております。この強みを活かし、マスタープランでは「ライフスタイルに応じた働き方ができる環境づくり」や「水と緑と農地のある暮らしの価値の再認識」を掲げています。

本事業では、これらと整合し、「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住環境整備」の実現に寄与します。

2.2.2. 市に訪れる「機会」を捉える

リモートワークの普及など勤務形態の多様化により、郊外の住環境が再注目され、多摩地域への新たな住民の流入や交流人口の拡大が期待されます。この機会を活かすため、マスタープランでは「ライフスタイルに応じた働き方ができる環境づくり」の形成を掲げています。

本事業によるハード整備と、その後の賑わいづくり等のソフト事業を連携させることで、「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」に取り組んでいます。

2.2.3. 市の「弱み」を克服する

本市では、住宅整備の時期の違いによる地域ごとの人口構成の偏りや、生活に身近な商業の減少傾向、崖線や河川等に起因する自然災害への懸念といった弱みがあります。これを克服するため、マスタープランでは「便利で暮らしやすい生活圏の形成」や「安心して暮らせる街の形成」を掲げています。

本事業は、「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」を推進することで、これらの課題解決に貢献します。

2.2.4. 将来の「脅威」に備える

高度経済成長期に流入した世代の高齢化や、労働人口の減少といった脅威に備えるため、マスタープランでは「高齢社会・超高齢社会の到来」を見据えた「便利で暮らしやすい生活圏の形成」を掲げています。

本事業においても、これと連携し、「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」を目指しています。

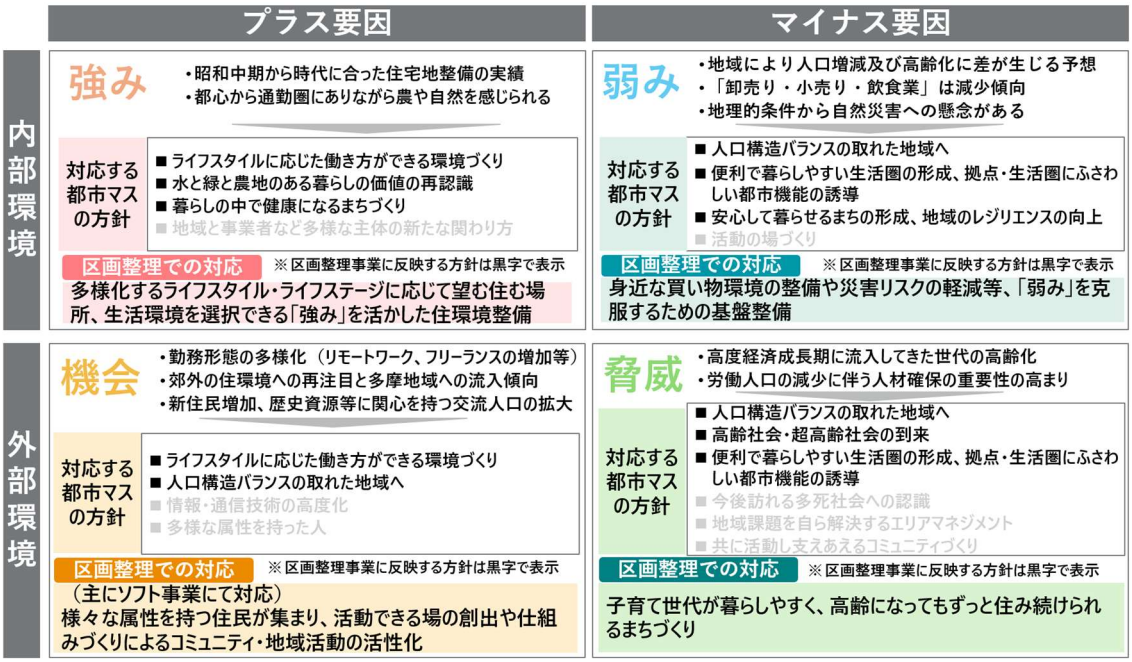


図 6　日野市まちづくりマスタープランと本事業の関係
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.2 1】

2.3.　市のまちづくり方針を実現するために本事業が果たす役割

市のまちづくり方針を実現するため、本事業がこれまでに各地区で果たしてきた役割と今後の課題については以下の通りです。

2.3.1.　豊田南地区

豊田南地区では、駅周辺には商店街や社宅を起源とする住宅地があり、それに続く形で既存村落を起源とする既成市街地もありましたが、交通広場や道路、下水道の未整備、消防車等の通行が困難な狭隘道路といった、都市基盤及び生活環境における課題を抱えていました。

これに対し、本事業では、街区形状の整理やシンボルロードの整備、駅前広場の拡張を進め、市の三大拠点にふさわしい交通結節点機能の向上とともに地域に親しまれる商業空間の形成と良質な住宅地の整備を進めてきました。また、住宅地整備により人口密度が 1995 年のヘクタールあたり 79.6 人から 2020 年には 121.3 人へと向上し、地域の活力を維持しています。

今後は、引き続き駅前広場周辺の整備を進めるとともに、地区内に残る約 20.1 ヘクタール（供用率 76.9%）の下水道未供用エリアの解消が急務です。また、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の検討が必要です。

2.3.2. 西平山地区

西平山地区では、幅員が狭く曲がりくねった道路が多く、緊急車両の通行に支障をきたすエリアが多く、農地が虫食い状に開発される懸念がありました。また、地区の約半数にあたる約 46.1 ヘクタールが下水道未供用エリアであるなど、衛生環境の改善も大きな課題でした。本事業では、雨水排水設備の整備により内水氾濫のリスクを低減させるなど、安全性の向上に寄与してきました。

今後は、将来的に国道となる日野バイパス延伸部の用地確保を先行させるとともに、新駅構想が取り下げられたことを踏まえ、新たな交通結節点の整備や、沿道街区におけるスーパー等の生活利便施設の立地誘導に向けた基盤整備が求められています。併せて、下水道未供用エリアの解消や良好な居住環境の創出に取り組みます。

2.3.3. 万願寺第二地区

万願寺第二地区では、本市のみならず多摩地域の南北交通の充実を図るため、多摩都市モノレールが計画されその導入空間となる都市計画道路整備が必要なエリアでした。あわせて農地の急速な宅地化に対して計画的な誘導と下水道整備が必要とされていました。また、人口増加に対応する生活利便施設の不足が課題となっていました。これに対し本事業では、モノレール通りや新川崎街道の整備を完了させ、道路や宅地を一体的に整備することで、駅前や沿道への生活利便施設の立地を促し、利便性の高い生活拠点の形成に貢献しました。

今後は、先行して用地を確保したものの未だ利用できない宅地の解消を優先しつつ、都市計画道路の整備や生活道路の整備が必要です。

2.3.4. 東町地区

東町地区においても万願寺第二地区と同様に、多摩都市モノレールが計画されその導入空間となる都市計画道路整備が必要なエリアでした。本事業を通じて、計画的に都市機能と住宅が集積した利便性の高い市街地が形成されました。

今後は、万願寺第二地区と同様に、土地利用ができていない宅地の解消を優先しながら、生活道路等の整備が必要です。

3． 事業実施方針

これまでの日野市都市計画審議会での議論に加え、権利者・住民の皆様から寄せられた事業に対する様々な疑問や不安にしっかりとお応えするため、この度、事業を継続・完了させる基本姿勢として新たに５つの実施方針を定めました。

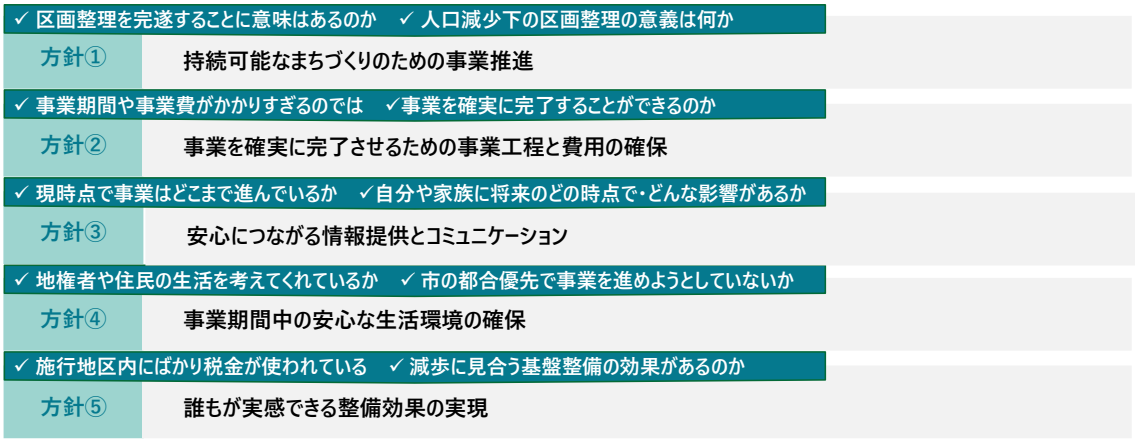


図 7　事業実施方針
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.5 3 をもとに再構成】

3.1. 方針① 持続可能なまちづくりのための事業推進

人口減少下でも日野市の持続可能性を高めるための事業として、区画整理事業を実施・完了させます

- 人口密度の維持・向上と、子育て世代をはじめとする新たな住民の流入を促進するため、道路や公園などの都市基盤を計画的に整備し、現代のニーズに合った利用しやすい新しい住宅地を供給します。
- 商業施設や多様な世帯向けの住宅立地を促し、拠点にふさわしい賑わいと活気を創出するため、駅周辺や主要道路沿道の街区整理、シンボルロードの整備、駅前広場の拡張といった拠点整備を行います。

3.1.1. 持続可能性の向上に資する区画整理の効果

総点検における論点のひとつとして、「人口減少や急速な少子高齢化が進行する社会状況においても、本事業を継続・完了させる意義があるのか」という点について検討しました。この論点に対し、「事業の継続が本市の持続可能性の向上に貢献できるか」という観点からも検討しました。総点検での検討の結果、本事業は以下の3つの側面から、本市の持続可能性の向上に寄与するものと考えられます。

■ 住宅地の整備による人口密度の維持・向上

良質な住宅地の整備は、人口密度の適正な維持につながり、ひいては行政サービスや生活利便施設の存続を支える基盤となります。人口密度が低下すれば、施設の採算悪化や撤退を招き、地域の魅力低下と人口流出という悪循環に陥りかねません。人口減少化においても、区画整理事業による計画的な住宅地整備を通じて、人口密度を維持・向上させることが極めて重要です。例えば、豊田南地区においては、1995年に1ヘクタールあたり79.6人であった人口密度が、住宅地整備が進んだ2020年には121.3人へと向上しており、本事業がまちの活力維持に貢献していると考えられます。

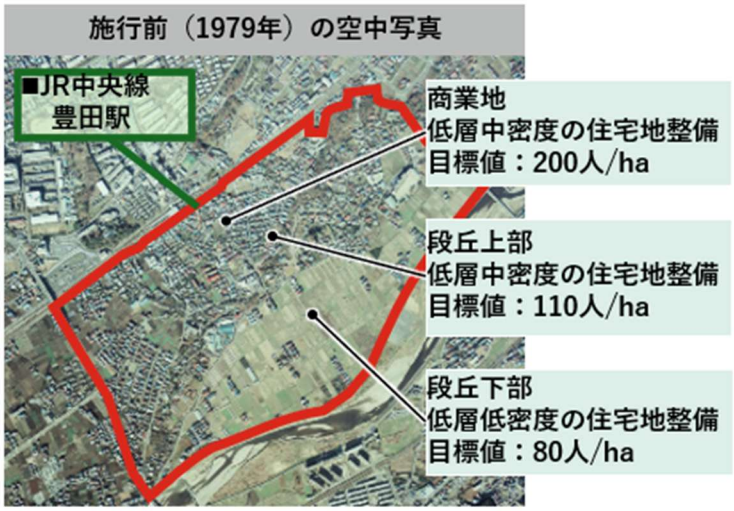


図 8　豊田南地区の人口密度の目標値
（参考）国土交通省　地理院地図をもとに作成（整理番号 CKT791、コース番号 C27B、写真番号 12 ）
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.2 7】

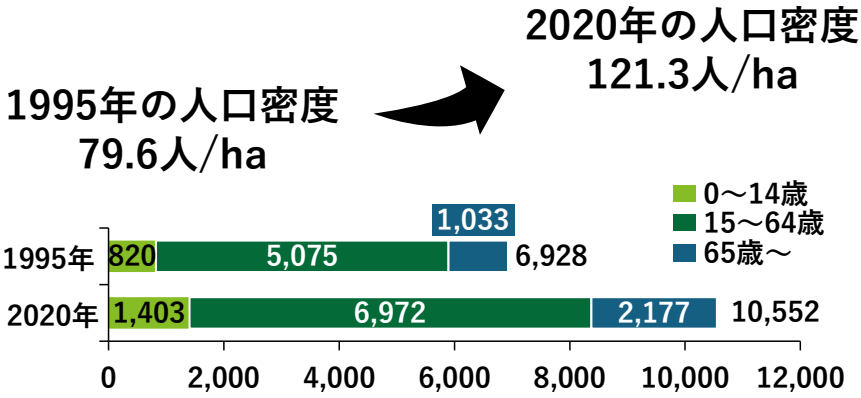


図 9　豊田南地区の人口密度の状況
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.2 7】

■ 新たな住民の流入による人口構成のバランス調整・多様性の促進

現代の価値観や多様なニーズに応える新しい住宅地や住環境を整備することは、子育て世代をはじめとする新たな住民の流入を促進し、一方で旧来から存在する住宅街も共存することで地域全体の人口構成のバランスを整え、コミュニティの多様性を促進する効果があります。本市では、昭和 30 年代から段階的に住宅基盤整備を実施してきたことで、入居時期が分散し、地域の世代交代が比較的緩やかに進むという特徴があります。本事業もこの流れを汲み、持続可能な地域社会の形成に寄与します。

特に生産年齢人口の増加は、税収効果にもつながると考えられています。今回の総点検では、市の個人住民税、固定資産税、都市計画税（3 税）の税

収に対し、本事業がどの程度貢献するかを試算しました。試算は、土地区画整理事業が実施されなかった場合の人口を推計し、実際の人口との差と税収を回帰分析によって算出しました。試算の結果、2020 年時点では 3 税合計で約 22.6 億円が本事業によるものと算出されました。例えば、個人住民税では、市全体の 136.1 億円のうち、15.5 億円相当が本事業によると試算されました。

税収効果については、他の事業や自治体の成果と単純に比較することは難しいものの、総括的に見れば、本事業による生産年齢人口の維持・流入は、自治体財政の安定や持続的な税収基盤の確保に寄与します。特に、生産年齢人口が継続して地域に定着することで、税収効果は一時的なものに留まらず、長期的かつ安定的に発揮される可能性があります。世代バランスをとりながら、若い世代が住み続けられる環境を整えることは、自治体運営においても極めて重要であると考えています。

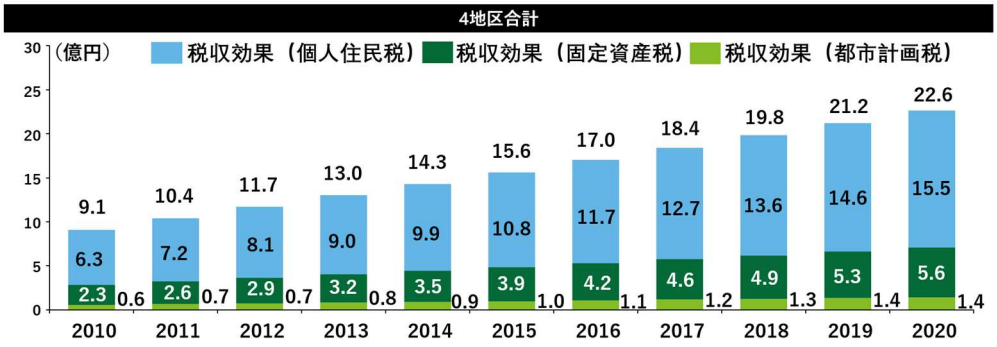


図 10　税収効果の推計結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.３５】

日野市全体の増減率を上回る
日野市全体の増減率を下回る

（）内は人数

	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳～	人口計
豊田南	+71.0%（+583）	+37.4%（+1,896）	+110.7%（+1,144）	+52.3%（+3,623）
西平山	-4.8%（-76）	-32.9%（-2,941）	+155.8%（+1,883）	-9.7%（-1,135）
万願寺第二・東町	+27.3%（+378）	+14.9%（+1,108）	+138.4%（+1,520）	+30.4%（+3,006）
[基準] 日野市全体	+1.9%（+435）	-8.9%（−11,185）	+156.7%（+27,868）	

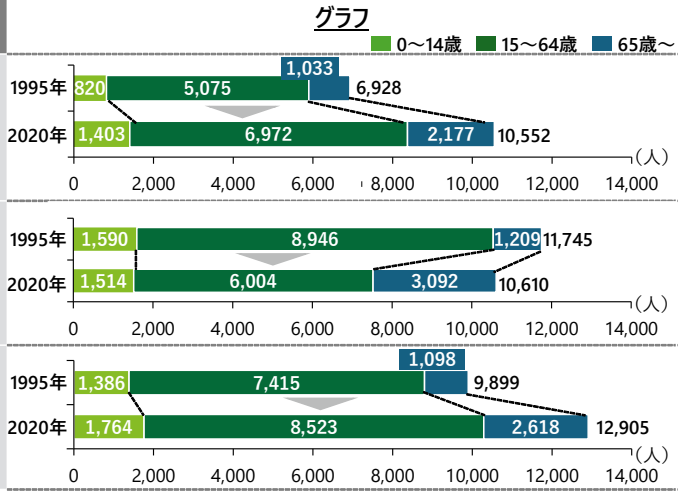


図 11　各地域における定住人口の増加率
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.3 3】

※施行地区の住所を用いて集計
※住所の重複による人口の二重計上を避けるため、重複している町丁の人口は次のように措置を講じた
・豊田南・西平山（東平山一丁目、同二丁目）：面積により人口按分
・万願寺第二（大字日野）・東町：東町と万願寺第二の人口は合算のうえ分析

○ 本事業の生産年齢人口の転入効果

「図 11　各地域における定住人口の増加率」を見ると、特に西平山地区では土地区画整理事業が進行中にもかかわらず、全ての年齢区分と総人口が減少しています。これについて、人口構成から推計した人口と実際の人口を比較し、その差をとらえて、事業の効果を検証しました。

具体的には、2000 年から 2020 年にかけて、市施行 4 地区における生産年齢人口の実績値とコーホート変化率法による推計値を比較しました。その結果、実績値が推計値を上回る傾向が見られました。これは、自然増や社会増の予測だけでは説明できない地区外からの転入などの要因により、生産年齢人口が増加もしくは維持されていることを示しています。つまり、本事業による道路や公園、下水道などのインフラ整備や住環境の改善が、他地域からの転入を促し、結果として生産年齢人口の増加に寄与した可能性が示唆されます。

（コーホート変化率法とは）

コーホート変化率法とは、年齢ごとの人口集団（コーホート）の推移を基に、出生・死亡・転入転出などを考慮して将来人口を推計する方法です。年

齢別の人口動態を細かく分析できるのが特徴です。

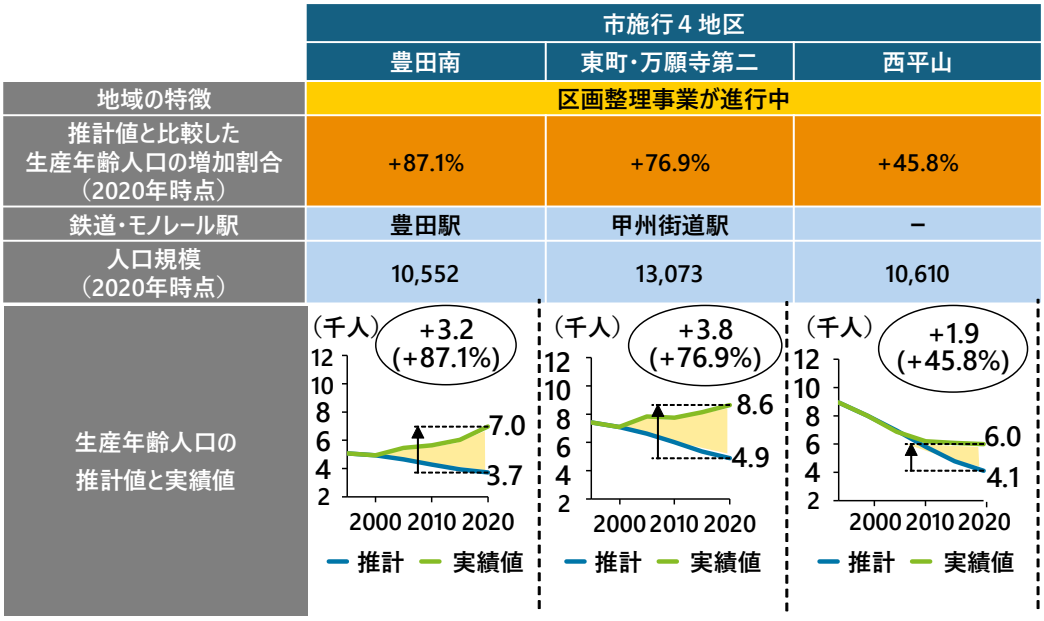


図 12　生産年齢人口の転入効果
※　「国勢調査」を利用し、施行地区の住所を基に集計（年齢不詳を除く）
※　兵庫県「地域別人口将来推計(簡易推計)ワークシート」を改変して推計
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.３４】

■ 市の三大拠点の形成

豊田駅は、日野市まちづくりマスタープランにおいて、高幡不動駅、日野駅と並ぶ「三大拠点」の一つに位置付けられています。

駅周辺の街区形状の整理と、シンボルロードの整備により、身近な商業施設、単身者や子育て世帯向け住宅など、生活サービスや住まいの立地を促進し、駅に近く利便性の高い拠点の形成を図ります。さらに、駅前広場の拡張整備により、バス路線の充実など公共交通の結節機能を強化し、市内からのアクセス性を高めます。併せてイベント等のソフト施策も検討し、拠点にふさわしい賑わいと活気の創出を目指します。



図 13　豊田南駅のロータリーの整備状況
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.３２】

3.2. 方針②　事業を確実に完了させるための事業工程と費用の確保

必要な事業費や事業期間を見積もり、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

- まちづくりの連続性などを総合的に勘案し、現在の施行地区を維持したまま事業を継続し、完了を目指します。
- 早期に区画整理の効果を実感いただけるよう、事業の優先順位に基づいて計画的に事業を実施します。
- 事業を確実に完了させるため、事業費の算定結果に基づき、一般会計から年間 17 億円（事業前半）を繰り入れる計画で財源を確保します。
- 必要な人材の確保とともに DX をはじめとした業務の効率化により、事業推進体制を整えます。
- 事業開始後にも物価の上昇や金利の動向等について注視し、財源全体の見直しや地区ごとの詳細な資金計画等について、定期的な見直しを図り、結果を公表します。

3.2.1. 事業完了に必要な期間と費用の算定

長期化している本事業の確実な完了に向け、今後の事業推進における指針とするため、事業完了までに要する期間及び総事業費を改めて算定しました。本算定は、これまでの実績や最新の社会経済情勢等を客観的な根拠としており、今後の事業計画の骨格を構成するものです。算定に当たっては、事業完了までに要する期間や費用を見積もることに加え、財源確保の見通しについても併せて検討を行いました。

■ 整備の優先順位

事業期間や事業費の再算定にあたり、整備の順番の考え方を定めました。

事業の長期化による影響を最小限に留め、一日でも早く市民の生活基盤を整え、市民に整備効果を実感してもらうため、計画的に整備を進めます。具体的には、はじめに、まち全体の安全性と利便性の基礎となる日３・３・２号線（日野バイパス）や雨水排水の幹線ルートなど基幹インフラの整備を先行させます。同時に、これらの整備の過程で生じている中断移転（先行して土地を提供してもらったもののいまだ換地先が使えていない土地）の解消にも着手し、影響を受けている方々の生活安定を図ります。

基幹インフラの整備に続き、都市計画道路や関連する整備へと展開していくことで、本事業の効果を感じることができるような計画とします。

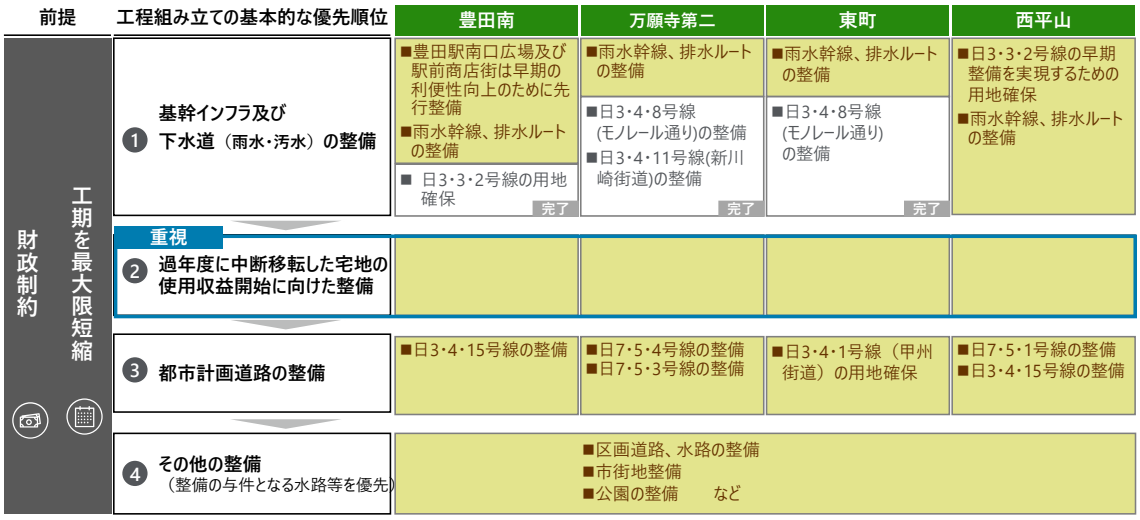


図 14　整備の優先順位の考え方
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P. 9】

■ 期間と費用の算出根拠及び算出結果

上記の整備の優先順位に基づき、建物移転や道路工事など実現可能かつ最短となるよう 4 地区全体の工程を整理し、各年度の事業費を再算定しました。その結果、事業完了時期は、豊田南地区が令和 50 年度、万願寺第二地区が令和 22 年度、東町地区が令和 19 年度、西平山地区が令和 40 年度となる見込みです。また、総事業費は現行計画の約 1,270 億円から約 649 億円増額の約 1,919 億円、このうち市の負担額は現行計画の約 271 億円から約 839 億円に増加する見込みです。

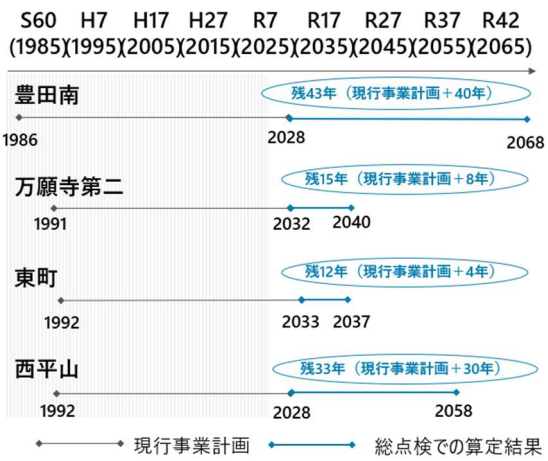


図 15　事業期間の算出結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P. 1 4】

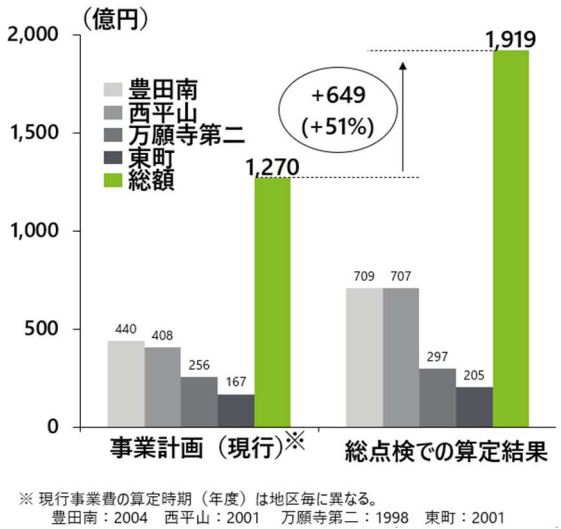


図 16　事業費の算出結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P. 1 4】

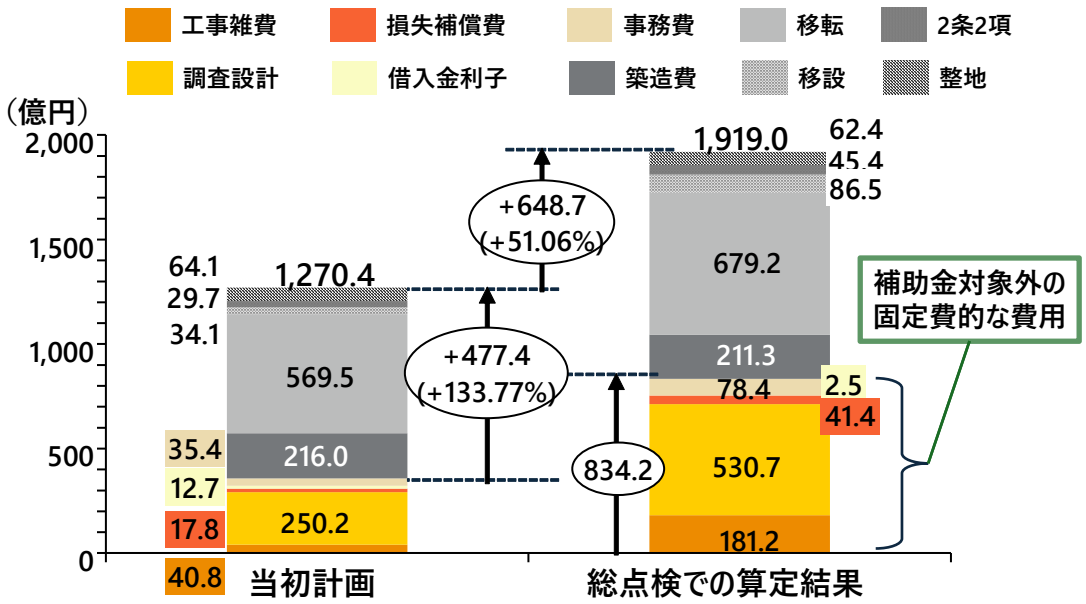


図 17　支出項目別　事業費の算出結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.1 7】

項目/		前提条件	
直接工事費			
築造費	道路、水路、公園を整備する費用	【道路】単価* x 残事業量	*単価：過年度実績をもとに算出
		【水路】単価* x 残事業量	*単価：過年度実績をもとに算出
		【公園】単価* x 残事業量**	*単価：他地区事例を適用 **土地区画整理事業としては最低限の整備（整地・柵・植栽）に留める
移転費	建物や工作物等を移転する費用	単価* ×残事業量	*単価：過去実績を用いて想定
移設費	電柱、ガス、電纜、上下水道を移設する費用	単価* x 残事業量	*単価：令和5年度の東京ガス、NTT、水道局の見積りを用いて想定
2条2項	土地区画整理法の2条2項に基づく公共施設の整備費	単価* x 残事業量	*単価；令和5年度の東京ガス、水道局の見積りを用いて想定
整地費	高低差のある土地を平坦化するなど、土地を利用しやすい状態にする費用	【整地】単価* x 残事業量	*単価：過年度実績をもとに算出
		【擁壁】擁壁工事費は数量(高さ)によって変動	
工事雑費	工事に伴い発生する安全対策等の付帯工事費や工事用設備の設置・撤去の費用	【付帯工事費】築造費に対し、過去実績に基づき一定率で算出	
		【維持その他工事】直近10年間の平均単価にて算出	
間接工事費			
調査設計費	測量や地盤調査及び計画業務、換地業務、補償業務、工事業務、調査設計の設計・施行監理業務等の委託料	【調査設計費】測量試験費や換地諸費等 歩掛に基づき個々の作業を算出し、「事務費算定基準」に基づき人件費を算出	
		【公社委託料】歩掛に基づき個々の作業を算出し、「事務費算定基準」に基づき人件費を算出	
		【文化財発掘調査費】単価*×残事業量	*単価：令和5年度予算作成時単価を使用
損失補償費	地権者が土地を利用できない間の損失補償費や代替土地の借上げ地代	単価*×事業終了までの残年数	*単価：令和4年度までの実績の年平均を使用
借入金利子	金融機関等から借り入れた資金の利子	金利3%で算出	
事務費	人件費、一般管理費、審議会経費		

図 18　事業費算出の際の前提条件
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.1 6】

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。

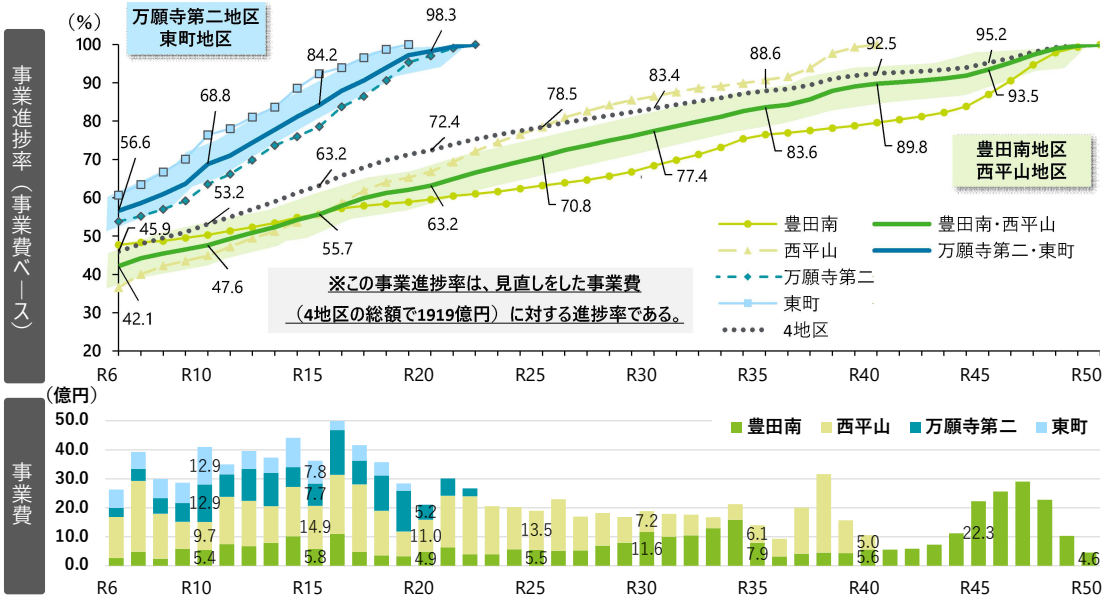


図 19　各地区における事業進捗率と事業費の算定結果
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.１４】

○ （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。

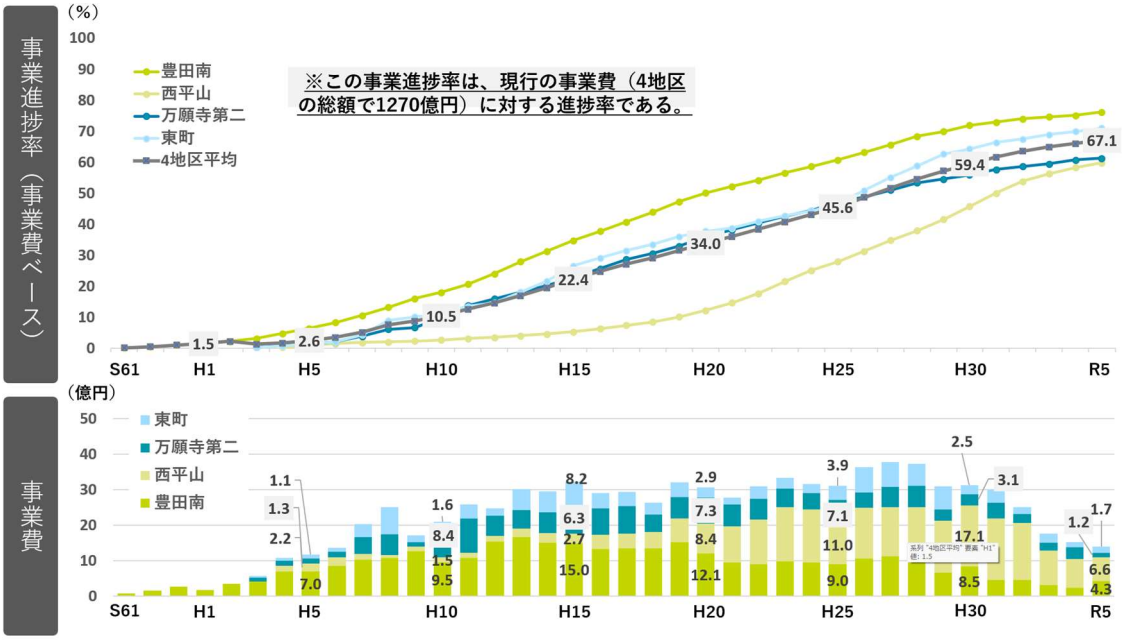


図 20　現行計画に対する各地区における事業進捗率と事業費の実績（再掲）
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.1 3】

■ 算出結果の妥当性の検証

事業費増額の妥当性について、検証を行った結果を以下に示します。

○ 妥当性検証の目的

今回の検証は、事業費が増額した要因を客観的に分析し、その妥当性を検証することを目的として実施しました。

事業費の増額要因を分析では、増額が社会経済情勢の変化といった不可避な外部環境の変化に起因するものと、事業費の算出過程等に起因するものとを切り分けて考えました。前者であれば増額に一定の妥当性が認められますが、後者であれば事業費の算出方法自体に課題があった可能性が考えられます。

この観点から、本検証では建築費の高騰や消費税増税といった、本事業を取り巻く外部環境の変化に着目し、これらが事業費の増額にどの程度影響を与えたかを定量的に明らかにすることで、増額の妥当性を判断する根拠としました。

○ 検証方法

検証にあたっては、2 つの異なる手法で事業費を算出し、その結果を比較する方法を用いました。 一つは「積み上げ型」の見積もりです。これは、事業費の各項目について、これまでの実績や現在の物価水準等を基に、事業完了までにかかる費用を一つひとつ積み上げて算出したものです。もう一つは「外部環境変化型（指標ベース)」の見積もりです。これは、現行の事業費を基準とし、建設工事費デフレーター等の公表されている指標を用いて、物価高騰や消費税増税といった外部環境の変化による影響額を算出したものです。この 2 つの手法で算出した金額がほぼ同額であれば、事業費の増額は主に外部環境の変化によるものと判断でき、その妥当性が確認できるといえます。なお、検証は、事業費増額要因の約 9 割を占める「工事費」「消費税」「職員人件費及び固定的経費」の 3 項目について行いました。

○ 検証の結果

検証の結果、「積み上げ型」と「外部環境変化型」で算出した事業費の総額は、ほぼ同額となりました。このことから、今回の約 650 億円の事業費増額は、主に外部環境の変化によるものであり、一定の妥当性があることを確認しました。

項目別に見ると、「工事費」と「消費税」の増額は、外部環境の変化による影響が大きく、「職員人件費及び固定的経費」の増額は、事業が長期化していることによる影響を大きく受けていることが明らかになりました。し

かしながら、事業費の増加額全体に占める「職員人件費及び固定的経費」の割合は 1.4%と比較的小さいため、総額としては、物価高騰などの外部環境の変化が事業費増額の主な要因であると結論付けました。

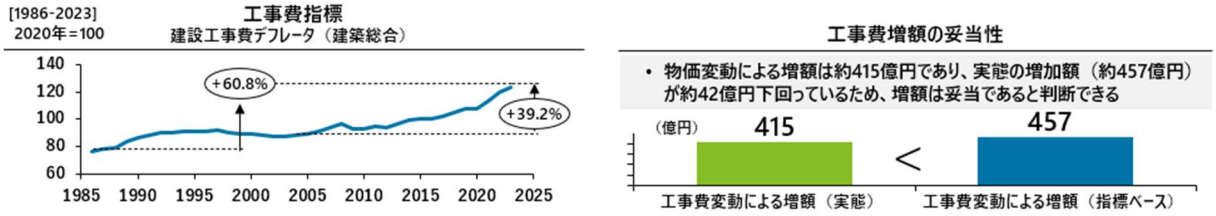


図 21　工事費の妥当性検証結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.2 0】

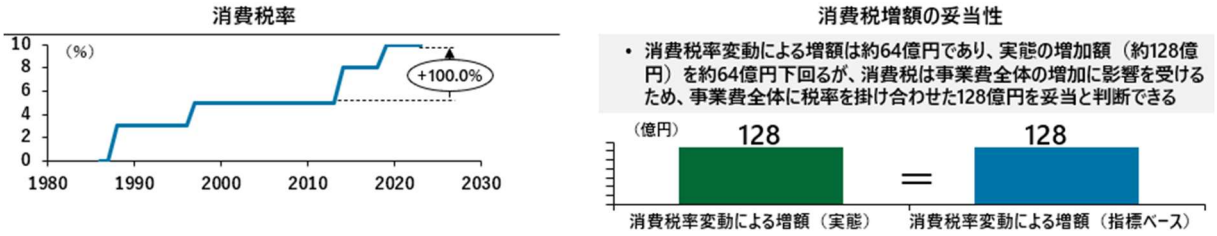


図 22　消費税の妥当性検証結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.2 0】

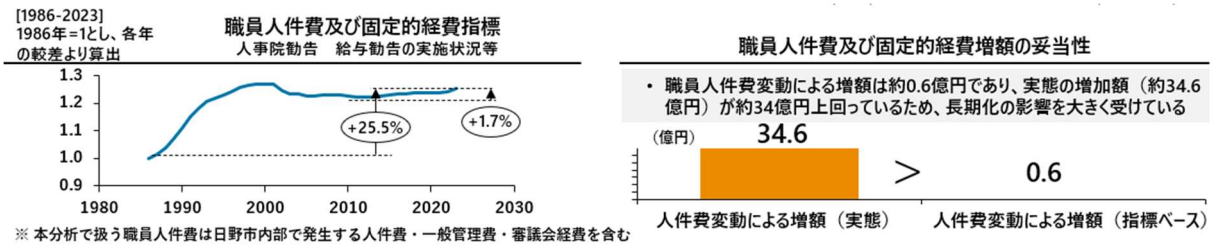


図 23　職員人件費及び固定的経費の妥当性検証結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.2 0】

3.2.2. 事業期間短縮と事業費用削減の方策

本事業については、事業期間の長期化及び事業費の増大が大きな課題です。市民負担の軽減を図る観点から、事業期間の短縮及び事業費の縮減に最大限努める必要があります。

本項では、これまで検討してきた合理化策に加え、今回の総点検において検討した方策について整理しました。

■ 過去の合理化策

本市では、これまでも以下の合理化策を検討・実施し、事業費削減を図ってきました。

○ 換地設計の見直し

事業認可後速やかに、当初計画の碁盤の目のような道路整備計画から、現況の道路に合わせた換地設計に変更し、事業期間及び事業費の圧縮を図りました。

○ 道路一本一本の見直し

令和 2 年度に発出した財政非常事態宣言を受け、事業区域内の道路を一本一本現地確認し、道路形状や幅員の変更を検討しました。しかし、上記の通り既に現況地形を踏まえた設計となっていたため、事業費縮減効果は見出せませんでした。

○ 道路の先行移管

「道路一本一本の見直し」と同時に、本事業で整備した道路の将来管理者への先行移管を検討しました。しかし、移管に要する費用に加え、土地区画整理事業特別会計の負担だけでなく、一般会計側での負担も生じることなどから費用縮減は困難であるという結論に至りました。

■ 今回の総点検における期間と費用の圧縮の検討

今回の総点検では、更なる合理化策として、事業区域の一部を除外する地区除外の検討を行いました。

○ 地区除外検討の概要

土地区画整理事業においては、基盤整備の水準に応じて、施行地区の一部を除外する「中抜き施行地区」を設定する場合があります。本事業においても、すでに事業に着手しているものの、事業期間や事業費の圧縮を図る観点から、施行地区の一部を除外し、施行地区の範囲を見直す検討を行いました。これを「地区除外の検討」と呼びます。現在、市が施行する 4 地区のうち、長期化が不可避で、かつ、未整備区域が残る豊田南地区と西平山地区を中心に行いました。地区除外が可能となった場合、所定の市街地整備水準を満たすために代替手法による整備を行う必要があります。今回の検討では、両者の費用比較をすることで、地区除外することによる費用削減効果を検討しました。

○ 地区除外の検討結果

検討の結果、豊田南地区、西平山地区の未整備区域の一部において、地区除外することが可能となるエリアが抽出されました。

総事業費として豊田南地区で最大約 10.0 億円、西平山地区で最大 17.8 億

円、合計 27.8 億円、市負担額として豊田南地区で最大約 2.2 億円、西平山地区で最大約 12.7 億円、合計 14.9 億円の削減効果が見込まれる結果となりました。これは、国や都からの交付金を含めた総事業費 1,919 億円に対して約 1.4%、市負担額 839 億円に対して約 1.8%に相当します。

○ 地区除外可否の判断

地区除外による事業費の削減効果は、総事業費、市負担額の 1.4%、1.8%程度と限定的であることが明らかになりました。

一方で、地区除外には課題や懸念事項が存在します。地区除外された区域では、代替整備の完了時期が見通せないこと、土地区画整理事業で期待された水準の整備（例：6m 幅員の道路）が行われず、生活道路が 4m 未満のまま残る可能性があるといった不利益が生じ得ます。

地区除外された区域は、上述したような異なる整備水準で整備されることでまちとしての不連続性を生み、面的なまちづくりを目指す土地区画整理事業の目的を損なうことにつながります。その上、地区除外を行うには、換地計画の変更や代替整備に伴う新たな手続きが必要となること、地区除外区域内外の権利者で意見の相違が生じ合意形成が極めて困難になることなどのデメリットが想定されます。

以上の点を総合的に勘案すると、限定的な事業費削減効果のために、地区除外を積極的に進めていく意義は大きいとは言えず、都市計画審議会においても、「まちづくりの連続性を担保するために本事業を完了させるべき」などの意見がありました。そのため、現時点では地区除外という手法はとらず、事業を継続・完了させていく方針としました。

（地区除外に関する審議会での論点と協議結果）

論点１　地区除外の検討方法は適切か

地区除外による経済的効果が限定的であるとの算定結果を踏まえ、地区除外の適否に関する判断基準の妥当性が論点になりました。

協議概要

判断基準が過度に厳格ではないかとの意見も委員から挙がりましたが、事業の認可権者が東京都であること、東京都が整備水準を公表していること、他事例でも同水準が準用されていることから、判断基準は妥当と判断しました。

論点２　経済効果を目的として地区除外することは妥当か

地区除外による事業費削減効果が限定的であることや、これまで本事業の完了を信じて事業に協力してきた権利者の期待感を鑑み、経済効果を根拠とした一部地域の地区除外の是非が論点になりまし

た。

協議概要

財政状況が著しく厳しい場合を除き、今回の検討で示された金額程度の経済効果を目的として地区除外する意義は限定的であるとの意見が示されました。また、事業に対する明確な反対運動がないエリアを経済効果がないことを理由として施行地区から除外した事例は過去にないことが有識者から指摘されました。

論点３　仮に地区除外を実施した場合、代替整備とその整備レベルは担保されるか

地区除外後の代替整備手法として、地区計画の策定等が考えられますが、これら代替手法による基盤整備の適切な実施が可能か否か論点になりました。

協議概要

代替整備については、土地区画整理事業に比べて整備水準が低下すること、また同等の整備水準を確保する場合には事業コストが増加する可能性が指摘されました。

論点４　仮に地区除外をした場合、合意形成ができるか

技術的・財政的観点から地区除外が可能であっても、権利者や住民の理解が得られない場合、地区除外の実施は困難であり、合意形成の円滑化が重要な論点になりました。

協議概要

本事業への期待や代替整備に伴う負担の差、地区除外手続きへの不信感等により、権利者間で意見の相違が生じることが想定されます。委員からは、地区除外に伴う意見者間の意見の多様化と、それに伴う合意形成の時間的・費用的リスクが懸念されました。

3.2.3. 必要財源の確保

事業費の増額が見込まれる中、事業を完了させるためには、財源の見通しを立てることが不可欠です。このため、収支シミュレーションを実施し、必要な事業費を確保できるかの検証を行いました。

■ 収支シミュレーションによる事業費確保の見込み

事業完了に向けた収支計画を策定するため、一般会計からの繰入金について複数パターンで収支シミュレーションを実施しました。現行水準（年間 13 億円）の繰入金では、起債（借入金）の返済負担が重く、今後の事業運営が困難である結果となりました。そこで、事業費が多く集中する事業前半に繰

入金を重点的に投入するパターン（例：事業前半 17 億円）では、起債額を抑制し将来の利息負担を軽減できるため、財源効率の面で有効な選択肢となり得ることを確認しました。

一方で、近年、国や都からの補助金について、要望額に対する配分率が低下傾向にあることから、国都費が半減した場合の試算もおこないました。

	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
国都費が全額配分される前提での試算										
パターン1	13億円	533億円	324億円	857億円	553億円	324億円	99億円	976億円	▲119億円	×
パターン2	15億円	615億円	150億円	765億円	553億円	150億円	50億円	753億円	12億円	○
パターン3	当初17億円	592億円	84億円	676億円	553億円	84億円	27億円	664億円	12億円	◎
国都費の配分率を50%と見込んだ試算										
パターン4	当初19億円	779億円	235億円	1,014億円	655億円	235億円	77億円	967億円	47億円	◎

図 24　収支シミュレーションの試算結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.2 2】

■ 採用する財源シミュレーション

上記のシミュレーション結果を基に、一般会計からの繰入額を 17 億円とするパターンにより財源を確保し事業を進めることとしました。今後の物価上昇や金利動向などを注視し、財源全体の見通しはもちろん、地区ごとの詳細な資金計画についても定期的に見直しを行い、結果を公表していきます。

パターン３：当初17億円（繰入金変動）

繰入金をR10-R26の17年間は17億円、R27-R47の21年間は13億円、R48-R50の3年間は10億円としたもの。

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	◎

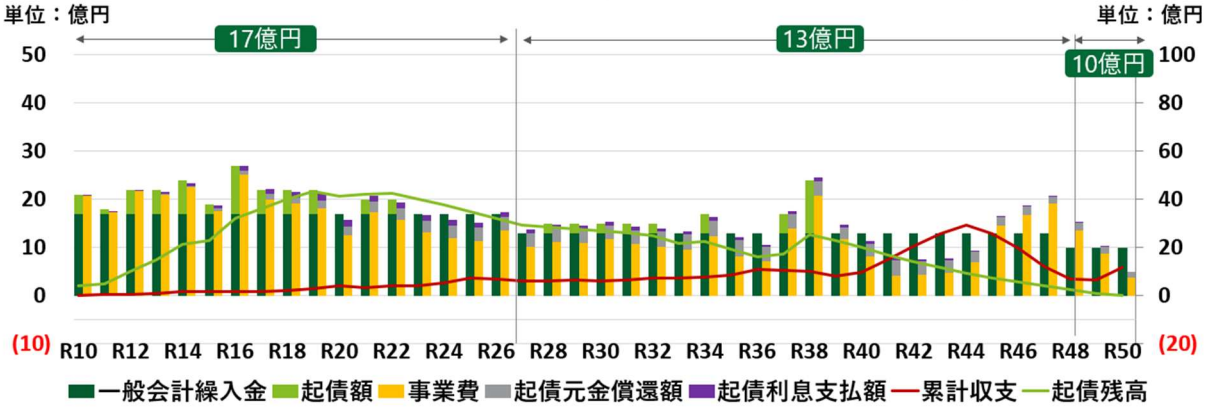


図 25　収支シミュレーションの試算結果
【第 70 回都市計画審議会（第 2 回検討）資料　P.2 5】

3.2.4. 今後解決するべき課題

本事業の総点検は、事業完了に向けた大きな前進となるものですが、なお中長期的な視点で検討すべき課題の存在も明らかにしました。例えば、昨今の人手不足の状況を踏まえ、事業完了まで必要な人員を安定的に確保するための具体的な方策の検討が急務となっています。今後は、職員の配置やノウハウの継承、専門的知識を有する人材の採用・育成、外部委託や民間活用等も含めた多様な人材確保策について、速やかに検討を進めます。また、業務の効率化やDX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進等による負担軽減も併せて図り、事業の確実な完了に努めます。

あわせて、土地区画整理事業だけでなく、まちづくりに関わる事業については、中長期にわたる安定的な財源確保が必要であるという観点から、都市基盤整備にかかる目的税である都市計画税に関する議論が求められます。今回の総点検において、本事業の中長期的な財政需要の見通しを示すことができたこともふまえ、都市計画税の本則である0.3%に対して現行税率が0.27%となっていることについても、財源確保のひとつの検討事項として取り上げることが考えられます。事業の財源確保のため、継続的に調整をしていきます。

3.3. 方針③　安心につながる情報提供とコミュニケーション

安心して生活し将来設計ができるように、事業完了までの整備スケジュールなどを説明会などを通じて情報提供します

- 5年～10 年単位の整備スケジュールと進捗状況を、区画整理だより等を用いて逐次報告します
- 将来の生活設計を立てられるよう、事業完了までの整備スケジュールをお知らせします
- 令和8年度下半期以降、説明会を通じて、権利者の皆様に事業の進め方や「エリア別の整備スケジュール（案)」を説明します。市からの一方的な情報提供に留めず、皆様からのご意見・ご質問を直接お聴きする重要な機会とします。

3.3.1. 情報提供と説明責任

■ 事業の進捗に関する報告

事業開始から 30 年以上が経過し、完了が見通せない現状に対し、市民や権利者から整備時期の見通しを求める要望が強まっています。そのため、市には事業完了までの道筋や現状をしっかりと説明する責任があると考えています。

事業の進捗については、現行では 5 か年計画の発表や、区画整理だよりなどでの当該年度の整備予定箇所のお知らせ、移転整備説明会などにより、直接的な影響が生じる方への短中期的な見通しをお知らせするにとどまっており、権利者の皆様への中長期的な事業実施手順などのお知らせはしておりません。

事業期間が長期に渡ることから、権利者の皆様からのご意見や審議会での議論をふまえ、ある程度まとまったブロックごとに 5～10 年単位を目安に整備時期をお知らせしていきます。

なお、事業完了までの中長期に渡る社会情勢や経済情勢を予測することは困難であることと、整備の状況によって計画工程が前後する可能性があるため、5 年ごとに事業工程や資金計画を見直ししていきます。

これらの結果については、事業の透明性を確保し、権利者の皆様に御理解を深めていただくため、区画整理だより等を活用し、丁寧に情報を提供します。

■ 整備スケジュールのお知らせ

事業が長期化し、完了が見通せない現状に対し、市民や施行地区内の住民の皆様から整備時期の見通しを求める要望が強まっています。市としては、

権利者の皆様が将来の生活設計を立てられるよう、事業完了までの道筋を説明する責任があると考えています。

権利者の生活や将来の見通しがたてられるよう、「エリア別整備スケジュール（案）」を提示します。権利者の皆様の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ことを目指します。

3.3.2. 市民や権利者との対話・コミュニケーションの手続き

権利者との円滑な合意形成を図るため、事務手続きのプロセスに対話等の機会を設けます。具体的には、事業の今後の進め方やスケジュール等に関する説明会を開催するとともに、個別の相談を随時受け付け、事業の各段階で皆様の意見をいただきながら透明性の高い事業運営に努めます。

■ 説明会の開催

本事業の着実な推進には、地域の皆様一人ひとりの理解と協力を得ることが不可欠です。今後の事業の進め方について、令和 8 年度以降、事業の進め方に関する説明会を開催します。

これは、より身近な情報を提供し、きめ細かな合意形成を図ることを目的とするものです。説明会では、事業全体の進捗状況を報告するとともに、皆様の関心が特に高い今後の事業見通しとして、現時点での「エリア別の整備スケジュール（案）」を提示します。これにより、皆様がお住まいの地域が将来どのように整備されていくのか、大まかな事業の流れを掴んでいただけるようにします。

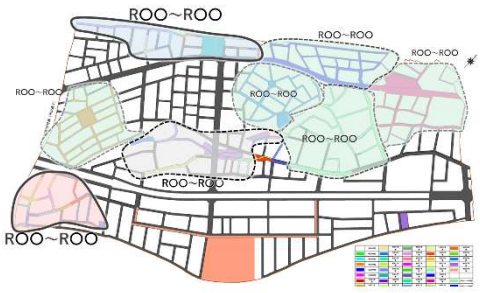


図 26　エリア別整備スケジュールのイメージ
（豊田南地区）

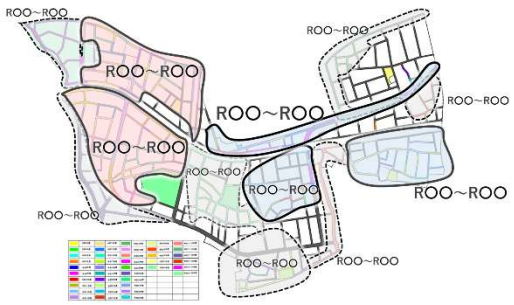


図 27　エリア別整備スケジュールのイメージ
（西平山地区）

今後も事業の重要な節目や計画の進捗に応じて説明会を開催するとともに、個別に相談の受付をしていきます。また、移転整備の時期が近付いた際には、具体的な整備スケジュールや移転・補償に関することなどについての説明会を開催する予定です。また、説明会は市からの一方的な情報提供に留めず、皆様からのご意見やご質問を直接お聴きする重要な機会と位置付け、

丁寧な質疑応答に努めます。

3.4． 方針④　事業期間中の安心な生活環境の確保

事業の長期化が生活に与える影響を軽減するよう、個々の状況に応じた対応を行います

- 作成した「コミュニケーションプラン」に基づき、権利者一人ひとりの状況に合わせたきめ細やかな対応に努め、生活の見通しを立てられるように支援します。
- 要望の多い下水道整備については、本事業による整備時期が先となるエリアで先行して整備できるよう関係機関と調整を進め、先行整備の実現に努めます。
- 本事業による整備時期が相当先となるエリアにおいて、権利者から自宅の建替等の相談があった場合、個別の状況を踏まえながら対応します。

3.4.1． 関係者が受ける生活への影響と対応策

本事業がこれまでにない長期に亘ることは、事業にかかる利害関係者の皆様に多大な負担をおかけしており、将来への不安を抱かせる要因となっていることを重く受け止めています。本事業が皆様の生活に与える影響を最小限に抑えため、皆様が直面しうる課題や不安を想定し、対応策を体系化したコミュニケーションプランを作成しました。その上で、特に皆様から切実な要望として多数寄せられている下水道の先行整備について実現すべく対応します。

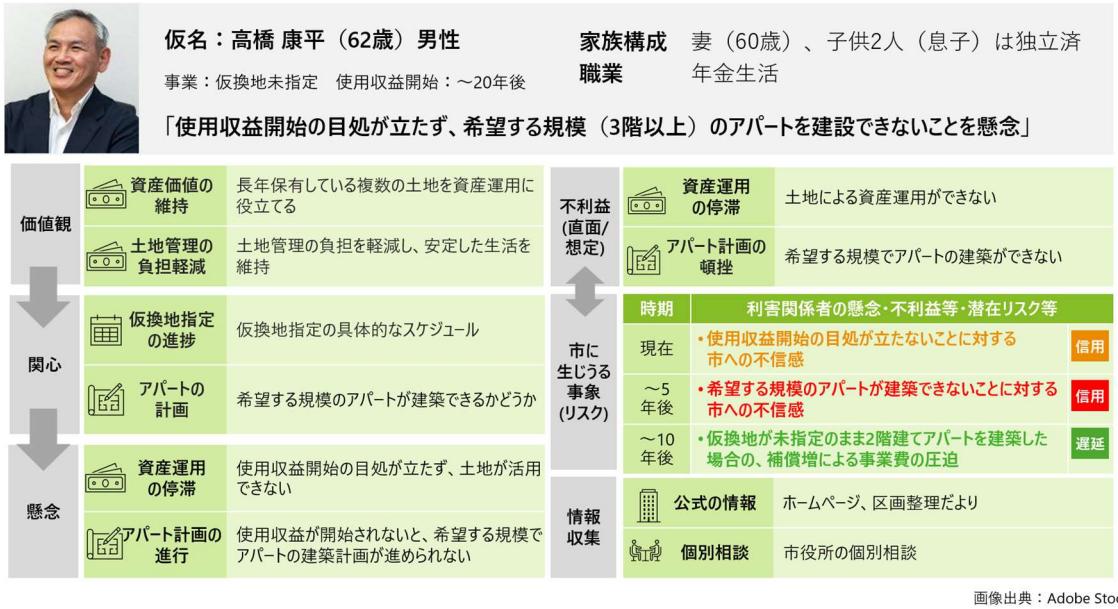
■ コミュニケーションプランと対応策の例

事業の長期化に伴い、施行地区内の住民の皆様が抱える不安や生活への影響は、年齢、家族構成、土地の状況等により様々です。市では、これまでいただいた意見等を分析し、頻出する要望を具体的に把握するために、架空の人物像（ペルソナ）を設定し、それぞれの状況に応じたきめ細やかな対応策を検討する「コミュニケーションプラン」を作成しました。これにより、個々の事情に寄り添い、将来への不安を解消し、安心して生活の見通しを立てられるよう、丁寧な対応に努めます。

○ 従前地での建築を望む権利者の例

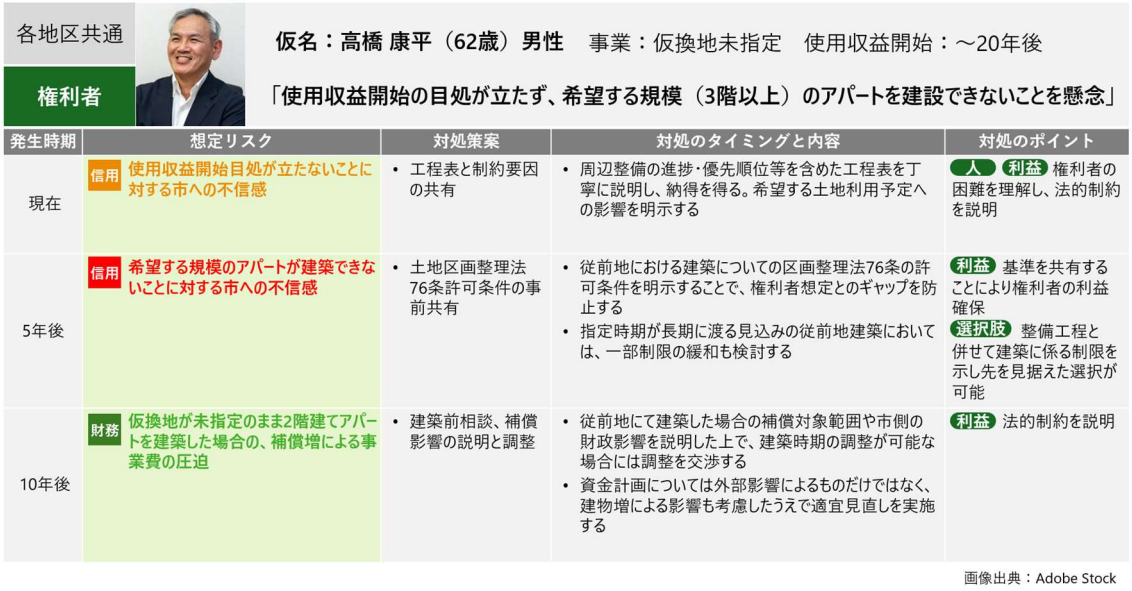
（コミュニケーションプラン）

所有する土地で建築を計画しているものの、事業の見通しが立たず、建築ができないことに懸念を抱いているケースです。



画像出典：Adobe Stock

図 28　アパート建築を望む権利者のペルソナ
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.2 5】



画像出典：Adobe Stock

図 29　アパート建築を望む権利者のコミュニケーションプラン
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.2 6】

（対応策：建築制限の緩和）

土地区画整理事業区域内において建築行為を行う際は、土地区画整理法第 76 条に基づく建築許可を得る必要があり、原則として建物の建替えは従前地と仮換地（従後）の重なりの範囲で納めるなどの対応をしていただいています。この建築制限に従うと、建替えに制約が生じ、建築ができなくなるケースなどが発生します。

建築にあたっては土地区画整理法第 76 条に基づく許可を要しますが、事業期間が長期に亘り整備時期が先になってしまう土地については、個々の状況をふまえて対応していきます。

○ 自宅の建て替えや生活環境の改善を望む権利者の例

（コミュニケーションプラン）

老朽化した自宅の建て替えを考えているものの、下水道が未整備であることに不安を感じているケースです。



仮名：佐々木 和子（78歳）女性　**家族構成**　夫（死去）、2人（娘）は独立済
事業：仮換地未指定　仮換地指定時期：～15年後　**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	・仮換地指定時期が見えないことに対する不信感	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
	個別相談	市役所の個別相談

画像出典：Adobe Stock

図 30　自宅の建替えや生活環境の改善を望む権利者のペルソナ
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.３０】

各地区共通　**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：～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」

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、なぜ長期化するか等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は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

画像出典：Adobe Stock

図 31　自宅の建替えや生活環境の改善を望む権利者のコミュニケーションプラン
【第 71 回都市計画審議会（第 3 回検討）資料　P.３１】

（対応策：下水道の先行整備）

本市のうち、では下水道が未整備の区域の大部分は区画整理区域内に存在します。この未整備エリアにお住いの市民の皆様から早期整備を望む声をいただいています。

これに対して、施行区域内において、これまでの計画では事業完了後の将来道路の位置が変わらず下水道の敷設替えの必要がない路線を先行整備の対象としてきました。今後は、本事業による整備時期が先となる場合、下水道の先行整備を検討していきます。

この方策には、財政的な負担増という課題もありますが、本市としては、費用と整備効果を見極めながら、関係機関との調整を進め、一日も早く安心して快適に暮らせる生活環境を実現できるよう、引き続き下水道整備に努めます。

3.4.2. 従前地での建て替え等への対応

整備の時期が相当先となるエリアにおいて、従前地での建て替え等の相談があった場合は、個別の状況をふまえつつ、従前地での建築を認めるか判断をしていきます。

3.5. 方針⑤　誰もが実感できる整備効果の実現

地区の内外を問わず、市民が感じる「暮らしの課題」を解決し、一人ひとりが効果を実感できる都市基盤整備として進めます

- 本事業の効果を、施行地区内だけでなく市民全体に広く波及させることができるよう努めます。
- 国の事業進捗に併せて日野バイパスの整備に必要な用地確保を進める等、交通ネットワークの強化に取り組み、移動時間短縮や交通渋滞の緩和、施設へのアクセス性向上、災害時の緊急輸送等、市の骨格を形成します
- 下水道が整備されていないエリアの解消に取り組み、衛生的な生活を実現します。
- 雨水排水施設の整備や堤防整備により、集中豪雨による被害を低減させます。
- 公園面積の大幅な増加、水路沿いの散策路の整備を通じて、市民の憩いやレクリエーションの場、潤いのあるまちの景観を形成します。
- 不整形な宅地を解消することで土地の利用価値を高め、権利者の皆様が土地活用の選択肢をより幅広く持てるように努めます。
- 道路幅員を確保することで、住宅地の安全性を向上させます。

3.5.1. 市民全体に波及させる土地区画整理事業の効果

土地区画整理事業は、施行地区内の良好な市街地形成に留まらず、市民全体の生活環境の向上にも寄与する広域的な効果を持つ事業です。事業に要する費用は、施行地区内権利者の皆様による減歩に加え、市民の皆様からの税金を原資とする繰出金によっても賄われています。そのため、本事業によってもたらされる効果は、市民全体で享受すべきものと捉えています。本市では、今後も事業効果を最大限に高め、市民全体に広く波及させていくことに努めます。

■ 交通ネットワークの強化

本市では、市民の皆様の暮らしやすさの向上と、安全で活力あるまちづくりを目指し、交通ネットワークの強化に取り組んでいます。

具体的には、本事業を通じて、日野バイパスや多摩モノレールといった広域的な幹線交通網の整備を促進しています。日野バイパスの整備は、国道 20 号（甲州街道）等の交通混雑の緩和や交通事故の減少を目的としており、国の事業進捗に合わせて用地確保を進めています。また、多摩モノレールの整備は、沿線へのスーパーやクリニック等の立地を促し、立川駅等の周辺市町村への拠点への移動を容易にし、生活の利便性を高めています。

これらの幹線交通網は、市内の移動時間の短縮や交通渋滞の緩和だけでな

く、大型商業施設や医療機関へのアクセス性を向上させます。更に、災害発生時には緊急輸送路としての重要な役割を担うなど市の骨格を形成するものです。

■ 防災性の向上

市では、市民の皆様が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指し、土地区画整理事業による防災性の向上に重点的に取り組んでいます。

まず、近年の集中豪雨等による浸水被害への対策として、本事業では基幹インフラである雨水排水施設の整備を優先的に進めております。具体的には、時間最大雨量 50mm の降雨に対応できるよう浸水対策事業を本事業の中で実施しています。これにより、大雨の際の雨水処理能力が高まり、床上・床下浸水といった内水氾濫のリスクを低減させます。実際に、豊田南地区や西平山地区での雨水排水を担う下水道管の整備により、地区外の浸水がなくなるなど市内の内水氾濫に対する安全性が着実に高まってきています。

また、本市は多摩川や浅川といった河川に隣接しており、河川氾濫への備えも重要な課題です。このため、国が順次進めている多摩川・浅川の堤防整備と連動しながら、本事業を実施しております。この連携により、河川氾濫に対する住宅地の安全性向上を目指し、災害に強い市街地の形成を実現します。

■ 公衆衛生の向上

下水道の整備は、市民の皆様の公衆衛生の向上と、衛生的で快適な生活環境を創出するために不可欠な基幹インフラであり、市ではまちづくりの基礎として高い優先度で整備に取り組んでいます。

現在、下水道が整備されていない区域では、浄化槽での対応が必要となり、特に自宅の建替えを検討される方々から、下水道処理への切替について不安の声が寄せられています。本市では、下水道整備をまちづくりの基礎と捉え、高い優先度で未供用エリアの解消に取り組んでいます。今後、整備が進むことで浄化槽が不要となり、市民の皆様の負担軽減と、より衛生的で快適な生活の実現が期待されます。

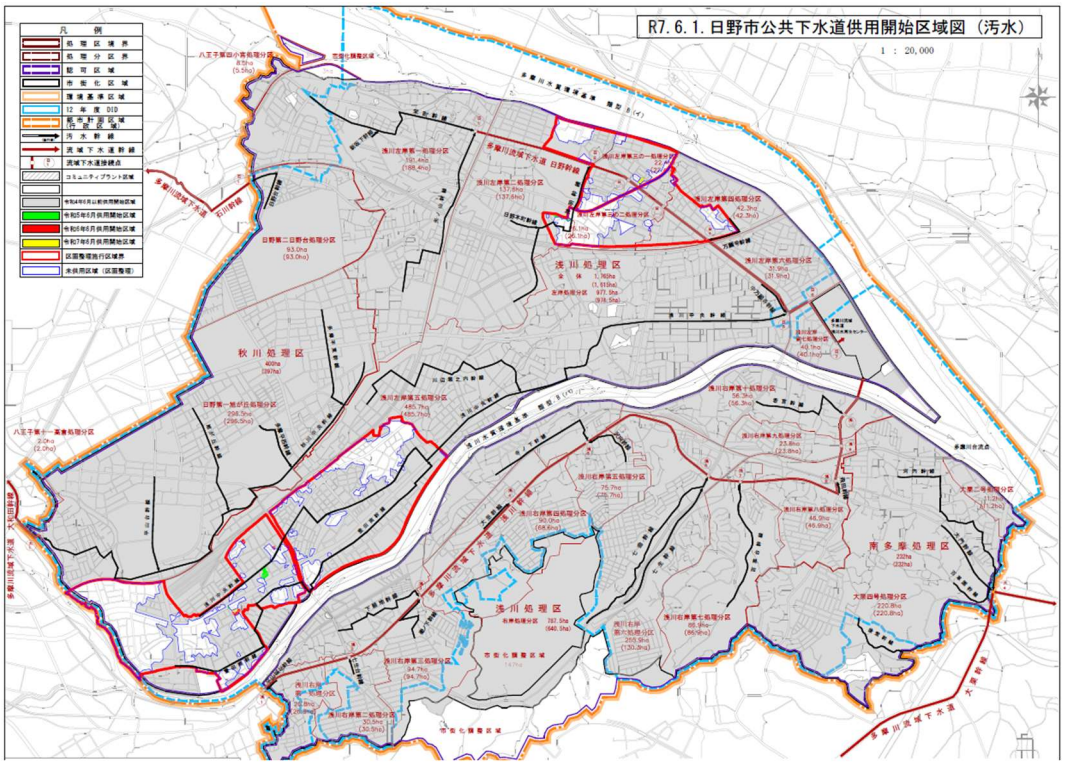


図 32　日野市公共下水道供用開始区域図（汚水）（令和 7 年 6 月 1 日時点）
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.4 5】

■ 憩いと交流の場の創出

本市では、市民の皆様が心豊かに暮らせるまちづくりを目指し、土地区画整理事業を通じて、憩いと交流の場の創出に取り組んでいます。

本事業では、公園や水路沿いの散策路等を整備することにより、市民の皆様に身近な憩いやレクリエーションの場を提供します。これにより、皆様の健康増進を図るとともに、地域コミュニティの活性化を促すことを目的としています。

具体的には、本事業の実施により、各地区の公園面積を大幅に増加させる計画です。例えば、豊田南地区では一人あたりの公園面積が 0.24 ㎡から 3.33 ㎡へ、西平山地区では 0.11 ㎡から 2.75 ㎡へ、東町地区と万願寺第二地区では 0.07 ㎡から 3.20 ㎡へと増加する見込みです。また、日野市の特徴である水路沿いの散策路を整備し、親水空間を創出することで、潤いのあるまちの景観を形成していきます。

これらの公園や散策路は、散歩やちょっとした寄り道を通じて、高齢者や子供の外出を促し、近所の方々との交流の機会を生み出します。気軽に散歩に出かけられる環境は、暮らしの中で健康になれるまちづくりにもつながると考えます。

本市としては、こうしたハード整備に加え、様々な属性を持つ住民が集い活動できる場の創出や仕組みづくりにも取り組み、地域活動の活性化を目指します。



図 33　整備済の水路

【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.4 9】



図 34　市内の公園
（参考）日野市 HP

【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.4 9】

3.5.2. 施行地区内の住民が享受できる土地区画整理事業の効果

土地区画整理事業は、安全で快適なまちづくりに不可欠な事業です。本事業により、道路や公園、下水道等の生活基盤が整備され、土地の利用価値が高まるなど生活環境の向上が期待されます。本市としては、事業が長期に渡る中でも、施行地区内の住民の皆様が事業の効果を身近に感じ、安心して生活できるよう、事業を推進して参ります。今後も、皆様の御理解と御協力をいただきながら、着実に事業を完了へと導いていく所存です。

■ 土地の利用価値向上

土地区画整理事業によって施行地区内の住民の皆様が享受できる効果として、土地の資産価値を高め、活用の選択肢を広げることが挙げられます。

本事業により、これまで利用しにくかった不整形な土地が、利用しやすいきれいな形に整形化されます。本市の調査では、整形化された土地は不整形な土地と比較して土地の平方メートル単価が高くなる傾向にあります。

また、土地に接する道路の幅員が拡幅されます。本事業では、住宅地の生活道路の幅員を原則として 6m で計画しており、これにより、通行の利便性や安全性が向上します。前面道路の幅員が広い方が土地の平方メートル単価が高い傾向にあることも確認されています。

土地が利用しやすい形に整えられ、接道条件が改善されることで土地の資

産価値が向上し、事業者や個人を問わず土地を利活用しやすくなります。その結果、権利者の皆様は、売買や賃貸、建替えなど御自身の人生の節目やライフステージの変化に応じた土地活用の選択肢をより幅広く持つことが可能となります。

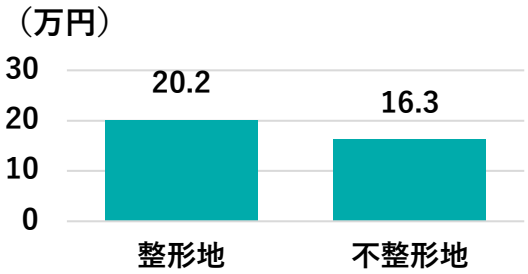


図 35　日野市における整形地と不整形地の土地取引価格比較（㎡単価平均）
（参考）国土交通省　不動産情報ライブラリ
2005 年第 1 四半期～2025 年第 1 四半期の㎡単価の平均を算出
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.３９】

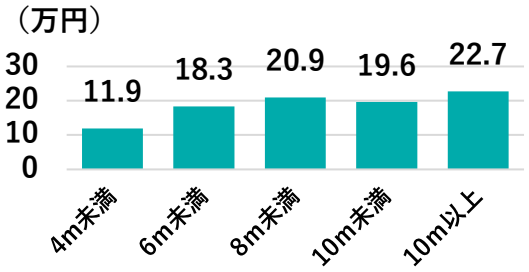


図 36 日野市における前面道路幅員別土地取引価格比較（㎡単価平均）
（参考）国土交通省　不動産情報ライブラリ
2005 年第 1 四半期～2025 年第 1 四半期の㎡単価の平均を算出
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.３９】



図 37　宅地整備の様子
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.３９】

■ 生活道路の安全性向上

本事業では、住宅地内の生活道路の幅員を原則として 6m で整備することを目指しています。道路が狭い場合、歩行者と自動車が適切に分離できず交通事故の発生確率が高まります。幅員を 6m 確保することで、歩行者の安全な通行空間を確保し、交通事故のリスクを低減します。また、幅員が 4m の場合、自動車同士ではすれ違いが困難ですが、6m あれば円滑な通行が可能

となります。更に、幅員が狭いと消防車や救急車といった緊急車両の通行の妨げになる可能性がありますが、6m の道路を整備することで、これらの車両が迅速に現場へ到着できるようになります。消防車が進入できず、火災時の消火活動が著しく困難になる消防活動困難区域の解消も期待されます。

災害時においても、道路幅員は重要な役割を果たします。阪神・淡路大震災の教訓では、幅員 6m 未満の道路で延焼や道路閉塞の割合が非常に高かったことが報告されています。幅員の広い幹線道路は火災の延焼拡大を防ぐ防火帯としての機能も担います。また、地震の際にはブロック塀の倒壊等で道が塞がれる危険性がありますが、道路幅員に余裕があれば、避難や救助活動のための経路が確保されやすくなります。

このように、生活道路の幅員を 6m で整備することは、日常の安全確保はもちろん、災害に強いまちを実現するために不可欠な取組です。



図 38　整備後の道路
【第 72 回都市計画審議会（第 4 回検討）資料　P.4 6】

4． 参考資料

4.1． 土地区画整理事業とは

4.1.1． 土地区画整理事業の仕組み

土地区画整理事業では、道路や公園などの公共施設の整備に加え、皆様が所有されている宅地の再配置も含めて、面的な計画的整備を行います。将来の土地利用計画等を勘案して、計画的に公共施設を配置することが可能であり、地域全体の利便性が高まり、土地の価値向上に寄与します。

用途に応じた道路設計や 6m 幅への道路の拡張、行き止まり道路の解消により、通行の安全性を向上させます。その際に、土地の入替や割り直し（換地）を同時に行い、整理された一体的なまちづくりを可能にします。

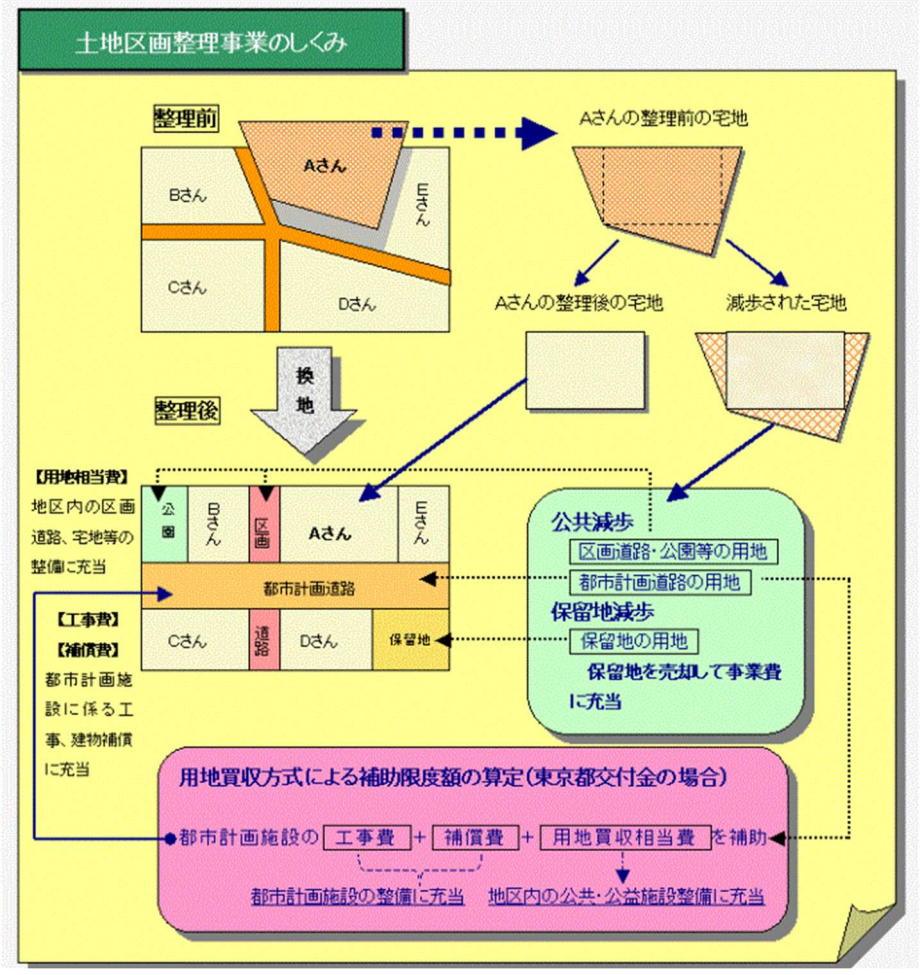


図 39　土地区画整理事業の仕組み

（参考）日野市ホームページ

4.1.2. 土地区画整理事業の特徴

土地区画整理事業には、完了までの期間が長期化しやすい、あるいは減歩によって所有地の面積が減少するといったデメリットがあります。しかしその一方で、施行地区内の権利者や住民間の負担を公平にし、地域が抱える課題を抜本的に解決できるという、非常に大きなメリットもある事業です。

整備事業	メリット	デメリット
土地区画整理事業 	• 立ち退きの心配がない • 公共施設の整備により、土地の利便性・価値が向上する • 番地整理により、住所や土地の境界が明確化する • 生活インフラの整備や日照・通風改善により、衛生的な居住環境になる	• 利害関係者が多く、意見の集約に時間を要し、事業が長期化する傾向がある • 用地確保のため、土地の面積減少や土地の位置・形状が変化する • 換地※により、住所が変わる可能性がある
道路・公園事業等その他個別事業 	• 一部地域での施工となるため、工事の規模が小さく、比較的短期間で工事が完了する	• 地権者の立地状況や整理事業の計画次第では立ち退きが必要となる • ピンポイントでの整理事業となるため、不整形な土地が生まれる可能性がある

図 40　土地区画整理事業と個別事業の違い

4.1.3. 土地区画整理事業の手順

区画整理は都市を面的に整備するため地区内にある建物は原則移転していただくことになります。ここで建物移転を中心に区画整理の事業手法を紹介します。

まず、区画整理事業を実施する前の地域では、幅の狭い道路があり、緊急車両の通過に支障があるため、このまま街が形成されていくと、無秩序な密集地になりかねません。

そこで、幅員が広く、見通しの良い道路の整備を計画します。

同時に、既存の建物が計画道路にかかる場合には、照応の原則に従い、換地設計に基づく建物移転を行います。

以上の区画整理事業により、建物移転が完了し、安心・安全な街が出来上がります。

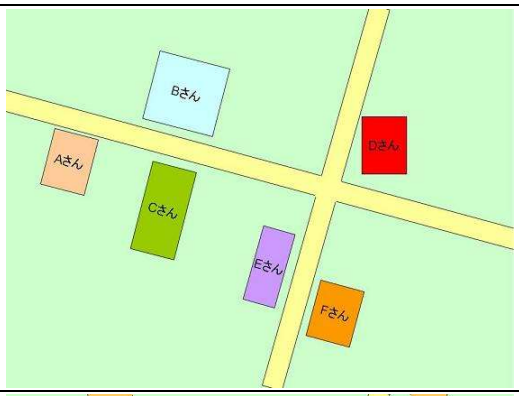
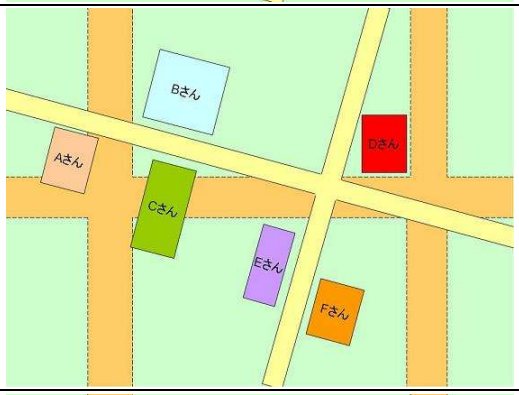
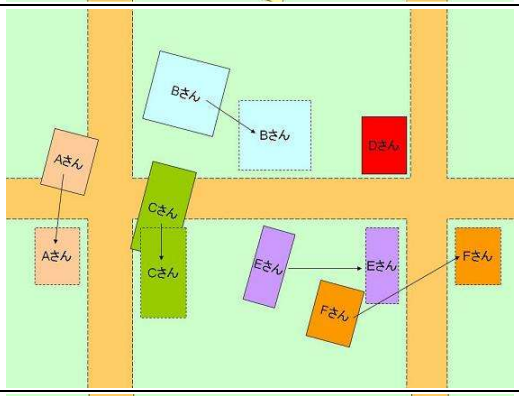
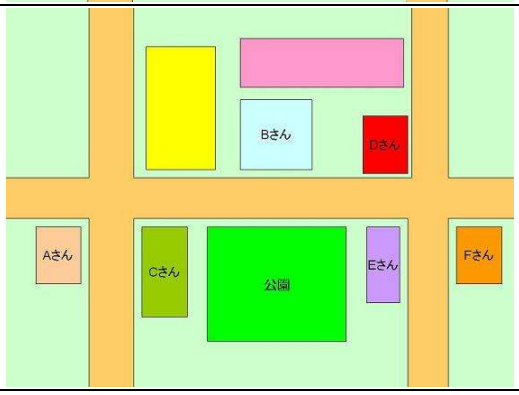
1. 幅の狭い道路では緊急車両の通過に支障があり、このまま街が形成されていくと、無秩序な密集地になりかねません。	
2. そこで幅員が広く、見通しのよい道路を計画します。	
3. 同時に既存の建物が計画道路にかかる場合は、照応の原則に従い換地設計に基づく建物移転をおこないます。	
4. 建物移転が完了し、安心・安全な街ができあがりました。	

図 41　区画整理によるまちづくり

（参考）日野市ホームページ

4.2. 土地区画整理事業に関する用語集

4.2.1. 基本的な用語に関するもの

用　語	解　説
コウキョウシセツ 公共施設	• **道路・水路・公園など、公共施設の用に供されている土地です。**
タクチ 宅地	• 通常は、住宅地として使われますが、区画整理では「**公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地**」**以外の土地をすべて「宅地」と呼びます。**
キジュンチセキ 基準地積	• **区画整理で使用する、事業実施前の宅地の面積のことです。** • 土地の面積は、登記簿と現地の面積に齟齬が生じている場合があるため、事業決定後、基準となる日を定めて事業実施前の土地の面積を確定させます。 • 公共団体施行による区画整理事業の場合、基準地積の決定方法は施行規定（市の条例）で定められます。

4.2.2. 区画整理のルールに関するもの

用　語	解　説
カンチセッケイ 換地設計	• 各筆に整理前の状況と整理後の状況とを比較して**換地が決められること**です。
ジュウゼンチ 従前地	• **整理前の土地のことです。** • 従前地には従前の公共用地と、従前の宅地があります。
カンチ 換地	• まちづくりにおける区画整理工事において、**組み替えられた後の土地のこと**です。 • 換地の位置は通常現在の土地の近くに定められますが、場合によっては離れた位置に定められることもあります。 • 換地は一筆ごとにその位置、面積、形状、利用状況、環境などを考慮して定められます。また所有者が同一の場合等、合筆して換地することもできます。 • これまでの土地についていた所有権、抵当権などすべての権利がそのまま換地へ移ります。
カリカンチ 仮換地	• **換地が決まるまでの間、建物の移転や工事などのために仮の換地を定めること**です。 • 建物を移転する場合等その行き先、つまり換地が決まらなくては移転することができないことから、換地を前提として仮の換地を指定し、その土地を使用することができる（＝使用収益）ようにする区画整理の手法の一つです。 • そのため、仮換地が指定され使用収益が開始されると、今までの土地の使用収益権は停止されます。
セイサンキン 清算金	• 換地設計では、土地の状況を数字に置き換えて計算を行います。しかし、**計算上算出された数字を土地にまったく同じに置き換えることは物理的に不可能なため若干の差が生じる**ことになります。そこで、この不均衡を**換地が確定した段階で金額により是正する目的で設けられたものが清算金**です。 • 清算金は計算上よりも多くの土地を換地された場合は徴収となり、少なければ交付となります。

4.2.3. 減歩に関するもの

用　語	解　説
ゲンブ 減歩	• 区画整理を行う地域は、道路、公園などの整備がされていないのがふつうです。そこで区画整理ではそれらをつくるために皆さんから**少しずつ土地を出し合っていただきます。これを『減歩』といいます。** • 減歩には『公共減歩』と『保留地減歩』の 2 種類があります。この 2 つを合わせたものを『合算減歩』といい、通常減歩という場合この合算減歩をさし、面積ではなく、整理前の宅地との比率で『何パーセント』という呼び方をしています。
コウキョウゲンブ 公共減歩	• **道路、公園などの、公共施設用地に充当するための減歩のことです**
ホリュウチゲンブ 保留地減歩	• **区画整理事業では保留地を売却して事業費の一部に充てます。その保留地を生み出すために皆様から出していただく減歩のことです。** • この減歩は、国や都の補助金を多く取り入れ、可能な限り少なくなるよう努めています。
ヘイキンゲンブリツ 平均減歩率	• **地区全体で、減歩率がどのようになるかを「平均減歩率」として発表しています。** • 通常、「平均減歩率」とは「合算減歩率」を指します。

4.3. 方針決定の経緯

「市施行 4 地区土地区画整理事業の今後の進め方方針」は、都市計画審議会における計 8 回の審議とパブリックコメントを経て決定されました。



図 42　検討スケジュール

会　議	内　容
第 68 回都市計画審議会 （第 1 回検討）	施行地区における現状と課題、総点検の概要
第 70 回都市計画審議会 （第 2 回検討）	完了までの工程・手順、事業費の検討結果の報告 等
第 71 回都市計画審議会 （第 3 回検討）	権利者への影響・軽減方法、事業費低減策等の検討
第 72 回都市計画審議会 （第 4 回検討）	区域の価値を高めるためのまちづくり施策等の検討
第 73 回都市計画審議会 （第 5 回検討）	地区除外検討結果の報告
第 74 回都市計画審議会 （第 6 回検討）	「進め方方針(事務局案)」について意見交換
第 75 回都市計画審議会 （第 7 回検討）	「進め方方針(素案)」について意見交換
第 76 回都市計画審議会 （第 8 回検討）	パブリックコメントの結果報告