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１回検討）

1.日野市の区画整理

- 1-1 区画整理事業とは
- 1-2 施行地区紹介
- 1-3 総点検の背景

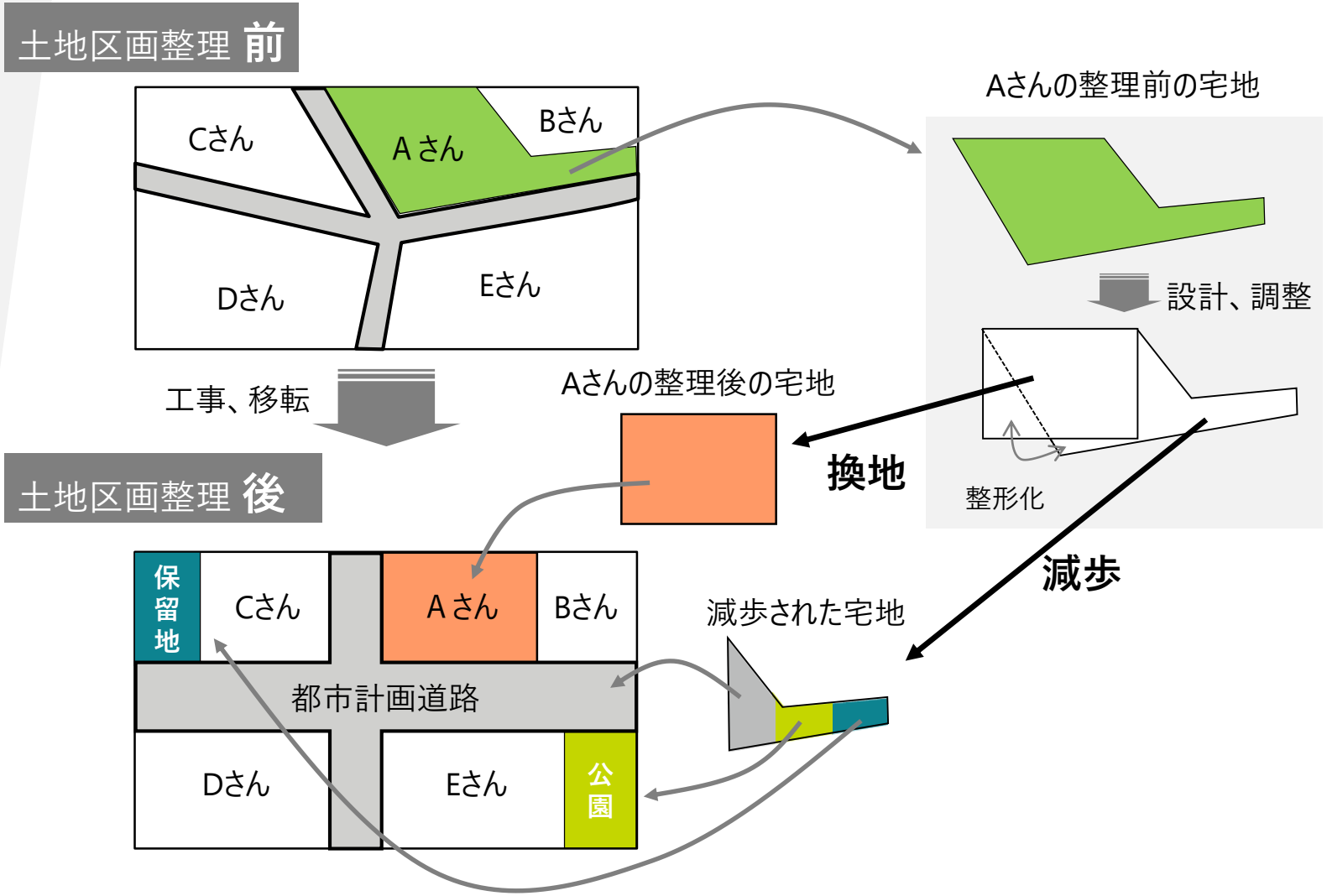
2.総点検での検討

- 2-1 日野市のまちづくり
- 2-2 現状と課題
- 2-3 総点検・検討の方向性
- 2-4 都市計画審議会における検討

日野市 まちづくり部 区画整理課・都市計画課

換地の仕組み

換地の目的	狭あい道路を解消し、道路・公園・下水道等の公共施設の整備を進めることで、土地の区画形状を整え、利用価値を高め、安全・安心なまちづくりを行います。



豊田南地区では、駅周辺の商業街区整備や、都市計画道路3･3･2号線の整備とともに、湧水･用水などの地形と景観の活用や保全により、利便性と自然が調和した活気のあるまちづくりを推進しています

区画整理事業の整備予定	商業地	住宅地
	活気のあるまちづくり • 商業街区では、豊田駅南側周辺の利便性を向上するため、地域に密着した商店エリアを整備 ❶❷ • 駅前広場での地域イベントや催し等による駅前の賑わいを創出 ❶	**豊かな自然環境と生活利便性の両立** • 豊田用水等の自然環境の保全や公園等の整備 ❸❹ • 都市計画道路3･3･2号線整備による交通環境と利便性の向上 ❺

整備予定図

*凡例 ■：令和6年度の整備予定箇所 | ◌：財政再建期間中（令和9年度まで）の重点整備エリア | □：未整備道路 | ■：整備済道路 | ■：公園予定地

施行前と現在の比較　豊田南（1986年公告）

施行前（1979年）

*国土地理院空中写真（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=986069 、整理番号CKT791、コース番号C27B、写真番号12）を基に日野市が該当地区の枠を追記

現在（2019年）

*国土地理院空中写真（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1874803 、整理番号CKT20191、コース番号C77、写真番号43）を基に日野市が該当地区の枠を追記

西平山地区では、都市計画道路3･3･2号線整備や生活施設の充実、歴史ある農地の保全、公園整備によるファミリー層の住環境を充実させるまちづくりを推進しています

区画整理事業の整備予定	住宅地	農地･公園
	交通利便性の向上 • 都市計画道路3･3･2号線整備による交通環境と利便性の向上 ❶ • 沿道に生活利便性を向上させる店舗の充実 ❶ • 旭ヶ丘地区へ繋がる都市計画道路3･4･24号線の整備 ❷ • (仮称)西豊田駅誘致事業の断念❸	**農地の保全や公園の整備** • 地域の資源として農地を保全 ❹ • 雨水排水ルートの整備 ❺ • 宅地造成によるファミリー層の増加を見据えた公園の整備 ❻❼

整備予定図

豊田南　西平山　万願寺第二　東町

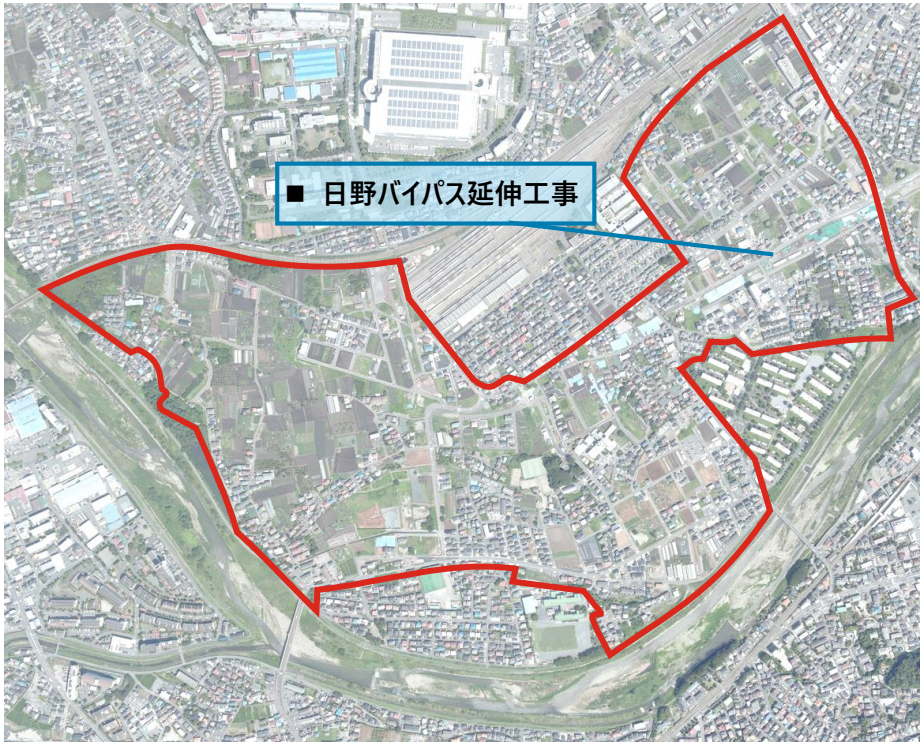
*凡例　■：令和6年度の整備予定箇所 ｜ ◌：財政再建期間中（令和9年度まで）の重点整備エリア ｜ □：未整備道路 ｜ ■：整備済道路 ｜ ■：公園予定地

施行前と現在の比較　西平山（1992年公告）

施行前（1984年）

*国土地理院空中写真（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1034511 、整理番号CKT841、コース番号C26B、写真番号7）を基に日野市が該当地区の枠を追記

現在（2019年）



*国土地理院空中写真（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1874880 、整理番号CKT20191、コース番号C78、写真番号46）を基に日野市が該当地区の枠を追記

1-2 施行地区紹介

万願寺第二地区では、都市計画道路3･4･1号線（甲州街道）の整備と多摩モノレールの甲州街道駅周辺の整備により、安全性と生活拠点を強化するまちづくりを推進しています

区画整理事業の整備予定	住宅地	多摩モノレール駅周辺
	交通安全性の向上 • 甲州街道の整備 ❶ • 甲州街道への接続に向けた都市計画道路7･5･4号線の整備 ❷	**生活拠点の充実** • 甲州街道駅周辺を、生活拠点へ ❸

整備予定図

*凡例 ■：令和6年度の整備予定箇所 | ◌：財政再建期間中（令和9年度まで）の重点整備エリア | □：未整備道路 | ■：整備済道路 | ■：公園予定地

東町地区では、多摩川沿いの堤防整備や多摩モノレール下の道路・排水整備により、災害対策と利便性を強化したまちづくりを推進しています

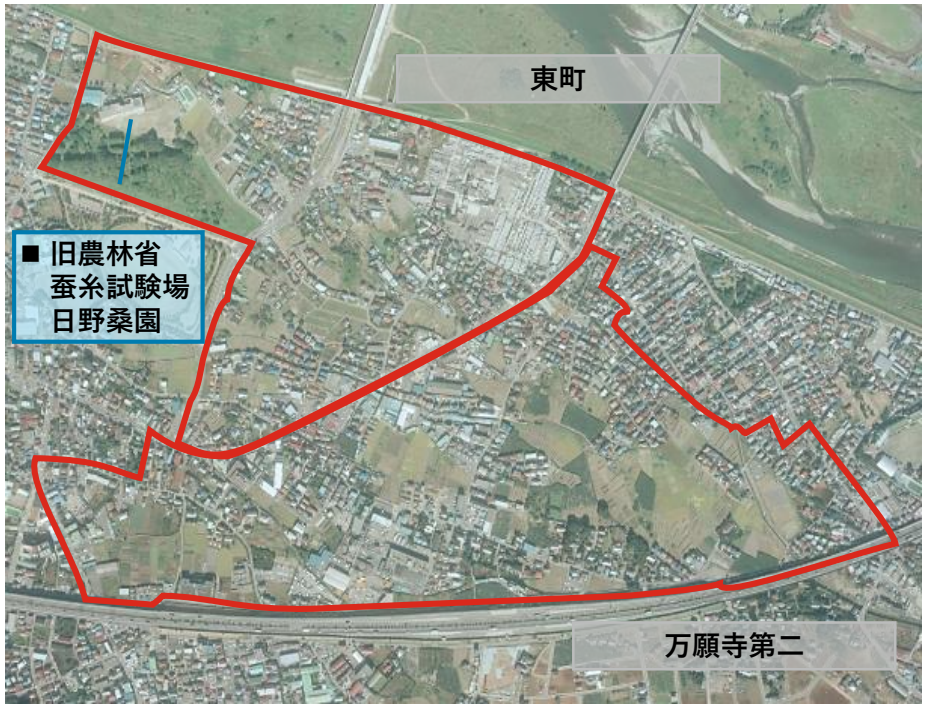
区画整理事業の整備予定	多摩川沿い	住宅地
	治水対策としての堤防や道路の整備 • 豪雨災害の防止と生活道路の安全性向上 ❶	**生活動線の改善** • 都市計画道路3･4･12号線と甲州街道を東西に結ぶ生活道路の形成と、雨水排水の整備 ❷❸❹

整備予定図

*凡例　■：令和6年度の整備予定箇所 ｜ ◌：財政再建期間中（令和9年度まで）の重点整備エリア ｜ □：未整備道路 ｜ ■：整備済道路 ｜ ■：公園予定地

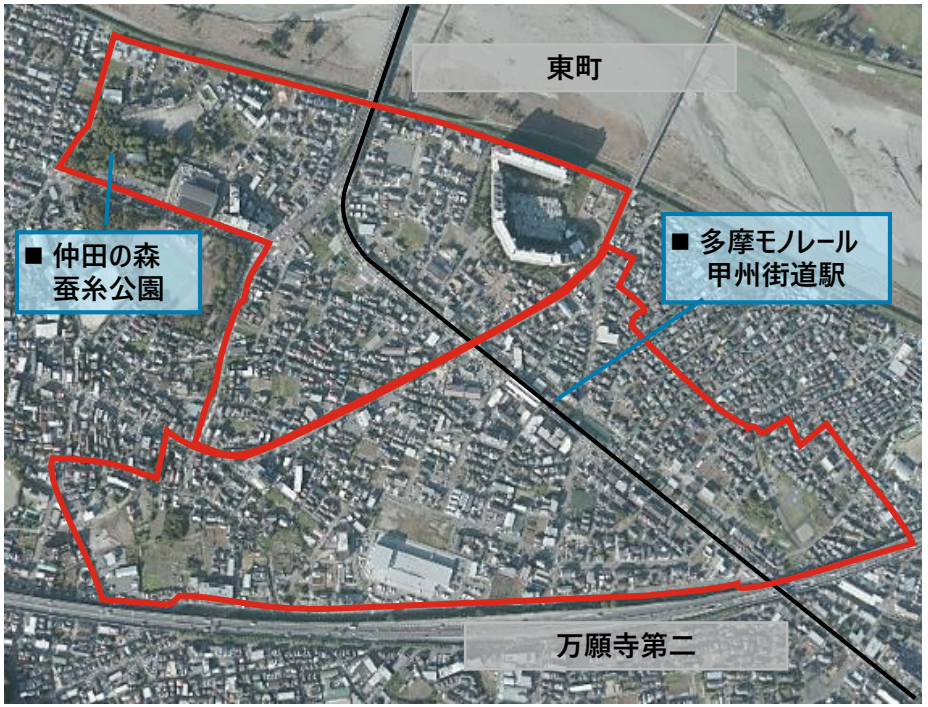
施行前と現在の比較　万願寺第二（1991年公告）・東町（1992年公告）

施行前（1989年）



*国土地理院空中写真（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1053265、整理番号CKT891、コース番号C17、写真番号18）を基に日野市が該当地区の枠を追記

現在（2019年）



*国土地理院空中写真（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1874648 、整理番号CKT20191、コース番号C75、写真番号36）を基に日野市が該当地区の枠を追記

市施行4地区総点検の背景

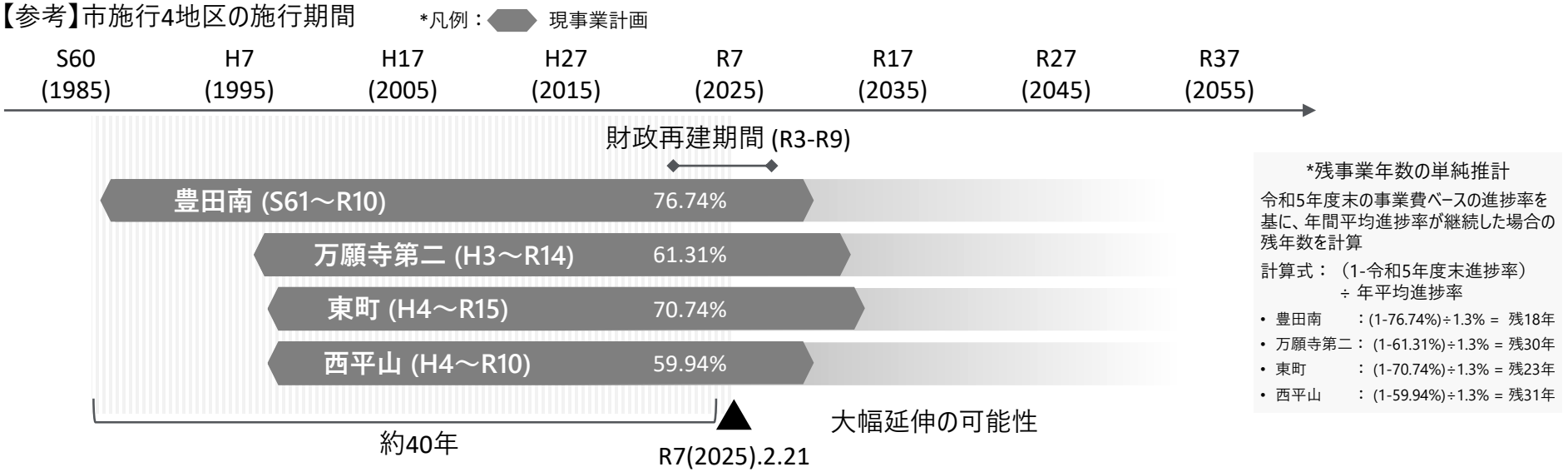
市施行4地区の事業状況

- 市施行4 地区土地区画整理事業（以下、「当事業」という）を約40年進めてきたが、令和5年度末時点で平均進捗率は67.45％に留まっている。
- 令和2年に財政非常事態を宣言。翌年度から予算緊縮に伴い、直近3か年の年間平均進捗率が約1.3％と鈍化し、当初計画から遅延している。
- 市況では人件費や資材費等が高騰し続けており、総事業費を見直す必要性に迫られている。
- 令和9年度まで財政再建期間が続くため、各地区の計画期間内では完了が困難な見通しであり、各地区で大幅に延伸する可能性がある。
  一方、財政再建終了後の令和10年度以降に事業費を増額して事業を加速化できるかどうかを検証する必要もある。
- 事業遅延や長期化の懸念がある中において、権利者の不安が強まっているとともに、道路・下水道等の生活基盤の早期整備を求める声が大きくなっているため、市民や権利者に対し、当事業完了へ向けた見通しを示し、対話を通じて、その不安解消や将来の生活設計につなげる必要がある。

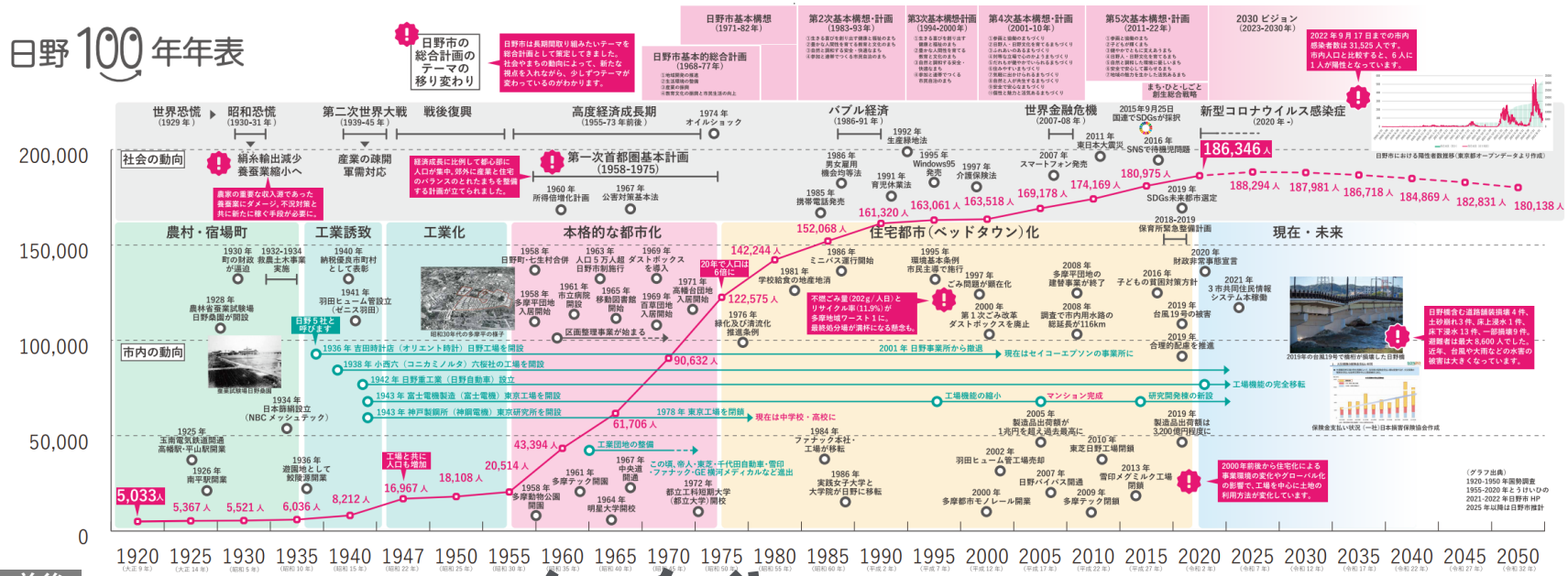
総点検の必要性

- 令和8年度以降に、市民や権利者に対し、当事業計画を見直した結果を示す予定である。ついては、幅広くかつ専門的見地から当事業の継続意義を再確認いただくと共に、事業完了に向けた事業費・資金計画の再整理及び計画見通しの妥当性等を総点検・検討いただきたい。

【参考】市施行4地区の施行期間



日野市政と都市基盤整備の経緯



昭和30年前後

S30(1960)年頃に、国の首都圏整備計画による八王子・日野衛星都市構想を受けて、区画整理事業も活用し、工業団地の誘致・造成を開始

昭和40年代

- 日野市基本的総合計画 (S43(1968)年)
- 「地主のみなさんへ」(S42(1967)年11月)
- 首都圏人口の急増を受け、民間等による大規模造成の計画的開発を容認しつつ、地主に対して、程度の低い開発のために土地を手放さないよう呼びかけ
- **市施行の区画整理で無秩序な開発を防止するのは時間を要するため、計画的な大規模団地の整備を受け入れ**

- S48～S51(1973～1976)
  川辺堀之内・豊田南・西平山一体で、東京都施行区画整理を検討していたが頓挫
- その後、住宅都市整備公団(現UR)が、既成市街地の環境改善と公的住宅造成のセット開発について検討したが事業性が低いと判断

昭和50年代

『日野市行政調査研究会報告書』(S52(1977)年2月)

- **大規模団地等の積極的受け入れを明確に否定**
- 人口急増による行政コスト(学校建設等)に起因した財政悪化は国の責任であると批判
- 下水道・生活道路が未整備な状態で、市街化が急速に進んでおり、即時対応が必要と説く
- **農地・自然環境の保全を第一義にとらえ、無秩序な開発を防ぎながら生活基盤を整えるものとして、区画整理事業の優位性を説き、積極的な導入を示唆**
- 市街地密度から人口の誘導上限を20万人と設定

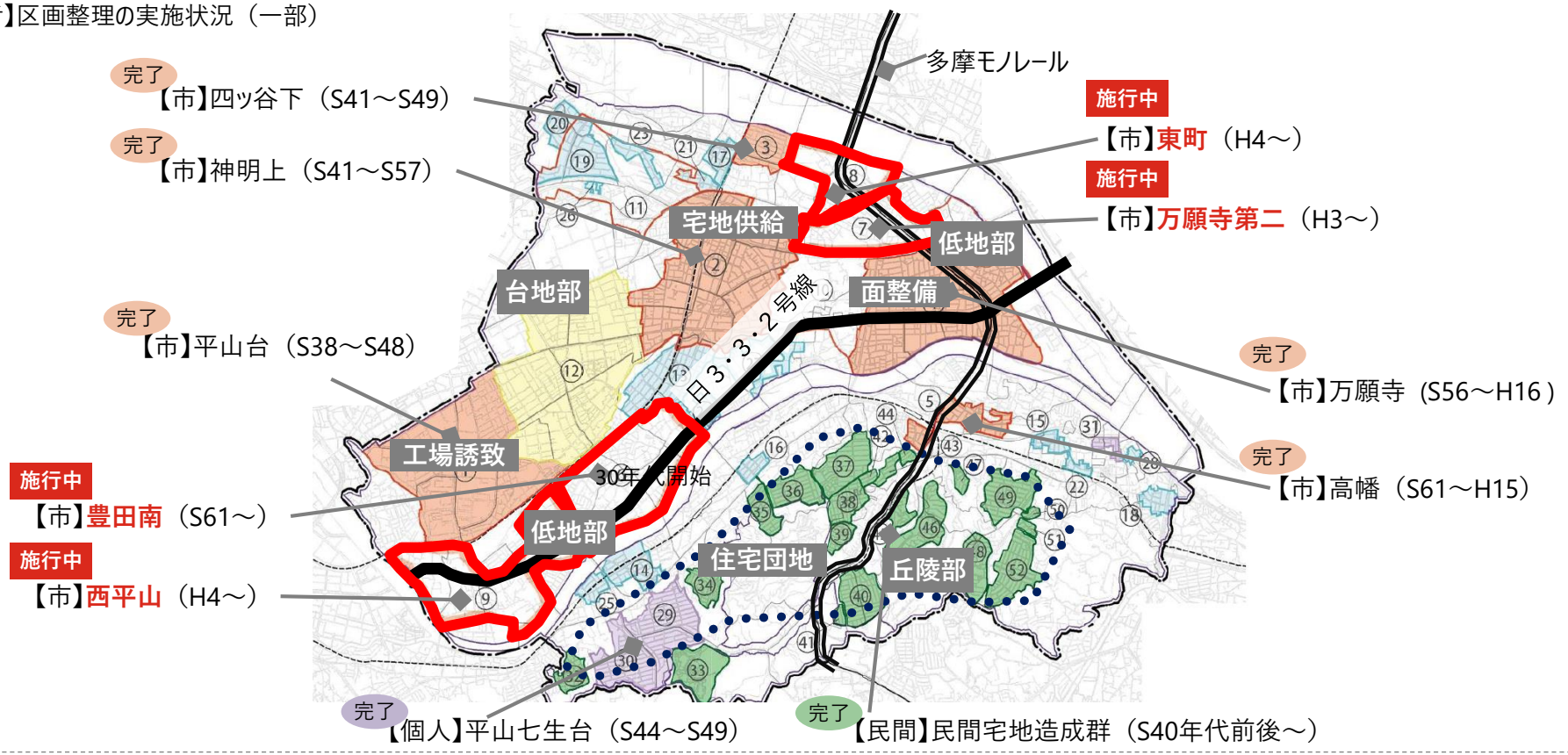
市施行区画整理の実施状況

万願寺(S56～H16)
高幡(S61～H15)
豊田南(S61～)
万願寺第二(H3～)
東町(H4～)
西平山(H4～)
平山台(S38～S48)
神明上(S41～S57)
四ツ谷下(S41～S49)

区画整理に係る環境変化

昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代～平成初期	バブル崩壊後
首都圏整備計画の八王子・日野衛星都市構想を受けて工業誘致を目指した区画整理	•八王子・日野衛星都市構想の事実上の撤回 •首都圏人口の急増を受けた住宅団地(民間大規模造成・公的住宅)の計画的開発を容認し、住宅都市化を進行 •住宅供給圧力の高まりから、台地部等の区画整理を実施	•低地部(住宅が少なく開発しやすいエリアから水田・集落等のエリア)の区画整理に着手 •多摩モノレールや日野バイパス(日3・3・2号線)の用地空けに単独事業ではなく、面整備を導入 •農地等の宅地化圧力によるスプロール化の抑制に寄与	• 長引く不況、不動産市況の低迷 • 市財政の悪化・弱体化 • 経済成長重視型の基盤再編事業の継続に加え、形成された社会資本の有効活用が求められるなど、施策が多面化

【参考】区画整理の実施状況（一部）



市施行４地区の事業課題

事業進捗の遅延

- 昭和61(1986)年から平成4(1992)年にかけて順次事業認可を取得
- 令和元(2019)年発行の5か年計画では、令和5(2023)年度末までに4地区平均進捗率を事業費ベースで約70%と見込んでいたが、実際には67.45％に留まっている
- 令和3(2021)年から財政再建に取り組む中で、予算確保が困難かつ物価上昇等の影響から、直近3か年の年間進捗率が平均約1.3％と、進捗の鈍化が顕著である

市民の不安拡大

- 長期化する中で、整備時期の見通しを求める権利者の要望が強くなっている
- 道路・下水道など生活に密着した基盤整備について、早期整備を求める声は大きくなっている
- 事業完了への見通しを基に権利者等と対話し、不安を解消し、将来の生活設計につなげる必要がある

計画見直しの必要性

- 令和9年度まで財政再建期間が続く中で、万願寺第二及び東町の2地区は、令和5(2023)年度末に期間延伸を行ったがさらに延伸の可能性がある
- 豊田南及び西平山の2地区では、令和10年までとなっている事業認可の期間を延伸しなければならないが、説得力のある収支計画と事業期間の明示を認可権者である東京都に求められている
- 事業認可ののち、換地設計の発表や本格的な移転整備の実施に先立ち、現況地形や道路幅員を生かした設計に見直すなど、できうる限り事業費を削減してきた。財政非常事態宣言後も、再度多角的に事業費削減策の検討を行ったが、一層の縮減の余地はほぼなかった（事業の見直し、ダウンサイジングの一環として検討を実施した）
- 各地区で直近で事業費変更を行った時期から20年以上経っており、その後、消費税率の変更、人件費・資材費、金利の上昇傾向などがあることから、完了に向けた事業収支の再整理が必要である

【参考】

各地区の進捗率

	事業費ベース（執行済み事業費／計画事業費）	仮換地指定ベース（指定面積／施行後宅地面積）	考　察
豊田南	76.74%	64.58%	仮換地指定ベースと事業費ベースの進捗率に1割程度の乖離があり、事業費が変動(増加)することが想定される
西平山	59.94%	49.35%	
万願寺第二	61.31%	62.33%	
東町	70.74%	59.88%	
合計	67.45%	58.13%	

事業計画（事業費の変更）の変遷　※事業費を変更した回のみ

	変更	認可日	計画事業費	考　察
豊田南	当初	S61.8.25	262億円	• 事業開始当初から換地設計発表までの間に、各地区で現道に合わせた換地設計への見直しによる事業費削減を実施している（豊田南地区のみH12に実施） • 一方、事業を進める中で、物価変動や消費税率の変動を踏まえた見直しは実施していない（消費税率の変動経緯：平成元年～3%、平成9年～5%、平成26年～8%、令和元年～10%）
	第1回	H4.1.27	397億円	
	第3回	H11.9.28	501億円	
	第5回	H16.10.1	440億円	
西平山	当初	H4.12.9	389億円	
	第2回	H14.2.1	408億円	
万願寺第二	当初	H3.5.21	210億円	
	第1回	H10.9.16	255億円	
東町	当初	H4.9.18	168億円	
	第2回	H13.4.20	166億円	

総点検にて整理したい問い

社会動向の変化（外部環境）

- 自治体行政施策の変容
  (社会資本形成から福祉政策へ)
- 成熟社会・少子高齢社会の進展
  (財政の硬直化、人手不足等)
- 災害リスク増加とインフラ老朽化
  (浸水想定区域や土砂災害警戒区域の創設等)

市事業の状況変化（内部環境）

- 事業の長期化
- 事業費の増大と市費負担分の増加
- 市の財政悪化

市内部での検討

- 早期完了に向けた工程見直し
- 総費用縮減に向けた手法の模索と収支シミュレーション
- 事業長期化に伴う権利者等への代替策・対応等の立案

総点検で整理したい問い

- 急激な人口増や経済発展が見込まれない成熟社会においても区画整理事業を継続・完了させる意義は何か
- 権利者や市民が予期していなかった長期に渡る都市基盤整備において、納得を得られる事業計画とはどのようなものか

都市計画審議会における総点検の方法

■検討会議

都市計画審議会に参加する有識者7名、市議会議員5名、関係行政機関3名、市民2名のほか、専門知識を有する臨時委員3名に参画いただき、議論いただきます。

なお、意見交換及び検討いただくポイントは、下記の内容を想定しています。

＜検討のポイント＞

① **区画整理事業の継続意義**

② **事業完了までの工程・手順、権利者への影響・軽減方法**

③ **事業価値向上策、事業費低減策及び事業期間短縮策**

④ **区域の価値を高めるためのまちづくり施策**

⑤ **区域削除可否検討※結果を踏まえた工程及び事業費**

⑥ **市財政への影響評価、資金調達手法**

⑦ **パブリックコメント(案)の妥当性及び総点検への意見反映**

※区域削除の可否検討

これまで、事業認可から換地設計発表などまでの事業初期に、現況地形や道路幅員を生かした設計に見直すなど、できうる限り事業費を削減してきました。また、財政非常事態宣言後も、再度道路幅員の縮小などによって事業費削減ができないか検討を行いましたが、一層の縮減の余地はありませんでした。

一方で、他自治体での事例として、事業区域の一部を除外することによって、事業期間の短縮や事業費の縮減を図る事例は、数は少ないながらもあります。

事業開始後に、一部区域を除外することは、地区のうち、事業を継続する権利者への影響もあること、除外したエリアで生活基盤を整えることに別途費用がかかることなどから、除外することのコストも考慮しなければなりません。

実施に向けた難易度は非常に高いと想定していますが、事業費縮減の方法として「区域削除」が採り得るのか、技術面・コスト面での可否検討を行います。

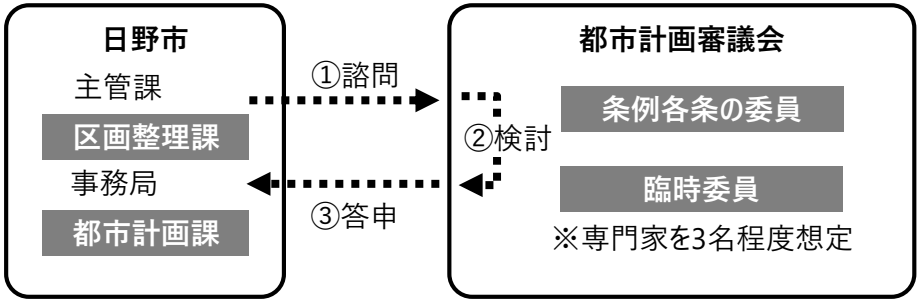
■根拠法

都市計画法

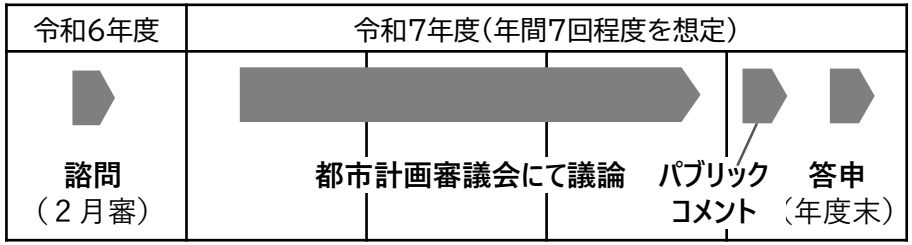
（市町村都市計画審議会）
第77条の2　この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び**市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議**させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

（市街地開発事業）
第12条　都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。
1　土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業

■実施体制



■スケジュール



検討会議の実施時期及び主要論点（案）

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、未着手区画整理のあり方等）
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） ■ 区域削除可否及び削除後の対応方針の検証
9月	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・専門家からのアイデアを享受予定】 ■ 民間活力の活用や地域住民等が主体となったまちづくりの促進策の検討
10月	第5回	区域削除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	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	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	–	（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	■ 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