

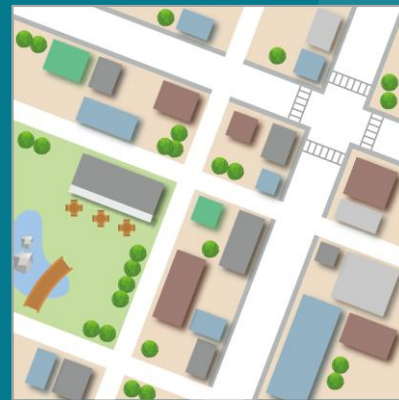
市施行4地区 土地区画整理事業 総点検 都市計画審議会 (第2回検討)

1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 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
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

1. 前回の振り返りと本日の論点

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
万願寺第二	61.31%	62.33%	
東町	70.74%	59.88%	
西平山	59.94%	49.35%	
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	事業費	増減額	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）
	第1回	H4.1.27	397億円	+135億円	
	第3回	H11.9.28	501億円	+104億円	
	第5回	H16.10.1	440億円	-135億円	
万願寺第二	当初	H3.5.21	210億円	-	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	H10.9.16	255億円	+45億円	
東町	当初	H4.9.18	168億円	-	
	第2回	H13.4.20	166億円	-2億円	
西平山	当初	H4.12.9	389億円	-	
	第2回	H14.2.1	408億円	+19億円	

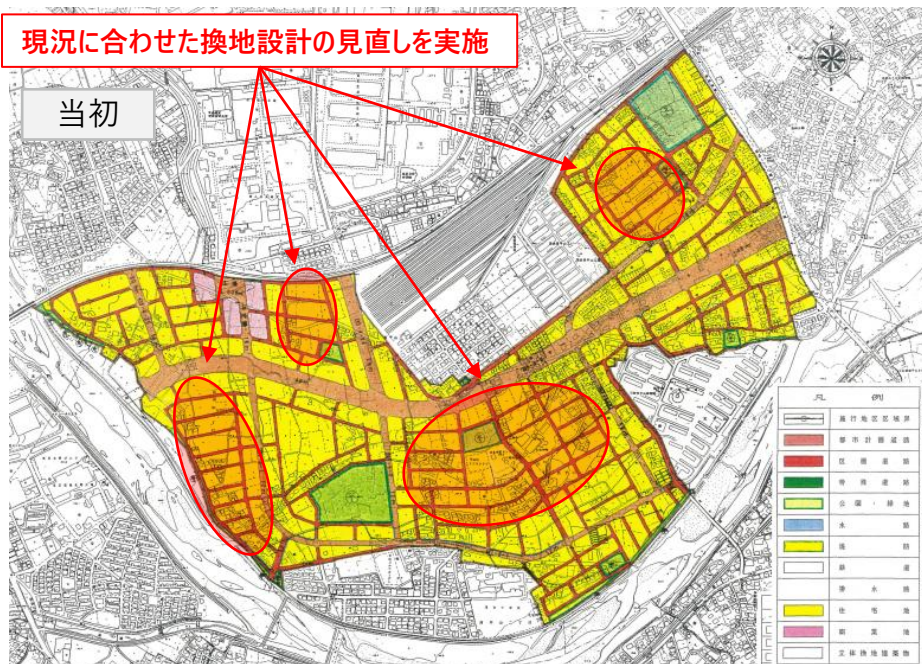
1. 前回の振り返りと本日の論点

事業費削減に向けた主な合理化策【実施済】（1/2）

事業開始後に、平成10年前半頃までに道路線形や地形に合わせて整備計画の大幅見直しを行ってきた

豊田南	万願寺第二	東町	西平山
S61年：事業認可 H2年：第1次供覧 H3年：第2次供覧 H12年：見直しによる供覧 H16年：換地設計の決定	H3年：事業認可 H7年：第1次供覧 H8年：第2次供覧 H11年：換地設計の決定	H4年：事業認可 H7年：モ/ルール関連供覧 H10年：第1次供覧 H11年：第2次供覧 H12年：第3次供覧 H14年：換地設計の決定	H4年：事業認可 H10年：第1次供覧 H11年：第2次供覧 H12年：第3次供覧 H15年：換地設計の決定

(参考)西平山地区における当初設計図と現行設計図の比較



出所：西平山地区公共団体区画整理補助事業実施計画書 ※平成5年作成



出所：西平山地区公共団体等区画整理補助事業実施計画書（第2回変更） ※平成24年作成

事業費削減に向けた主な合理化策【実施済】（2/2）

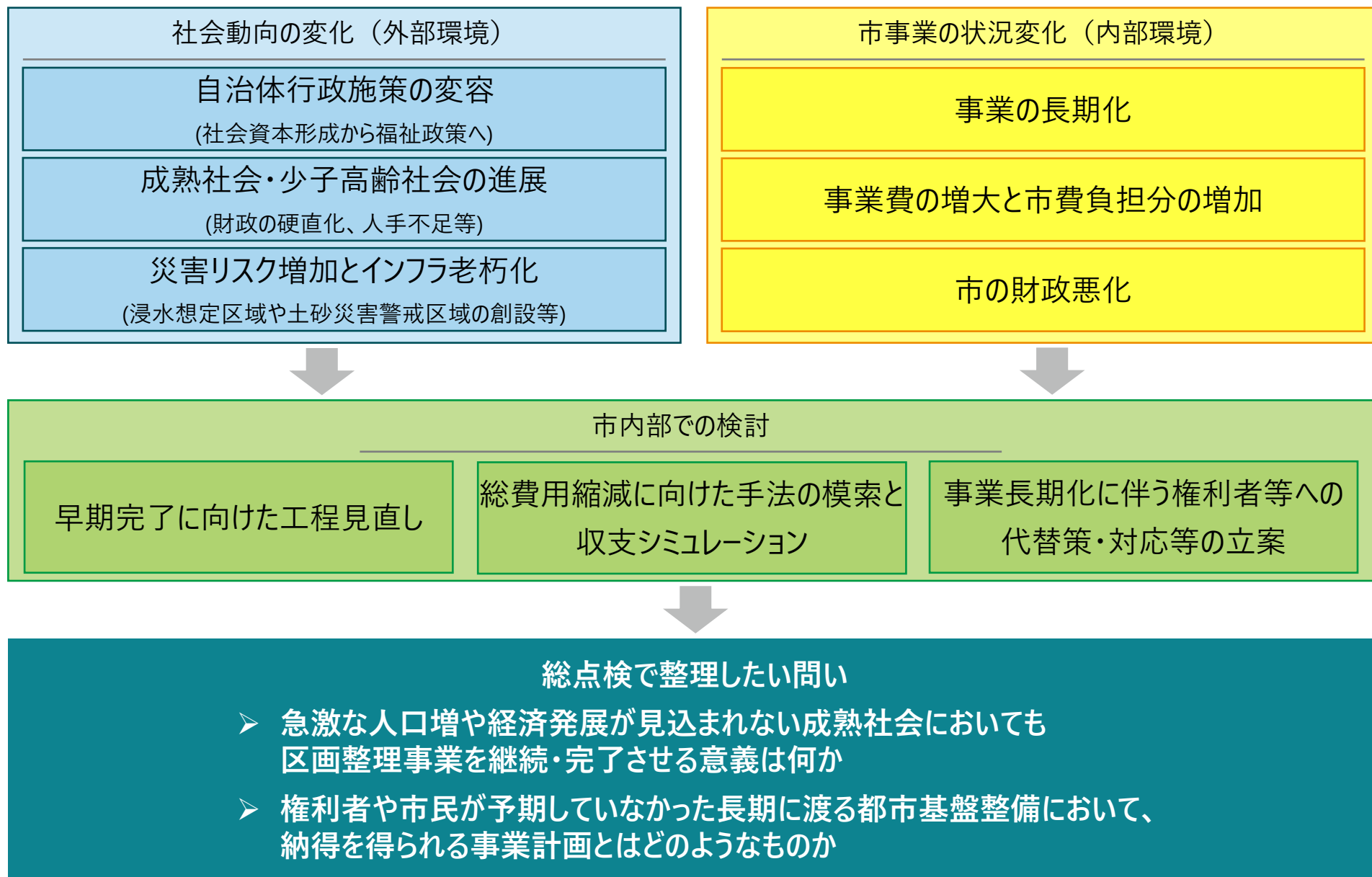
財政非常事態宣言を受け、令和3年度から令和5年度にかけて、事業費の縮減や工期の短縮など、事業の合理化ができないか、検討を行った。各地区において、移転棟数や工事費用の縮減のため、区画道路の線形変更や幅員変更ができないか検討したが、事業開始当初に合理化をしたこともあって、縮減の余地がないという結果になった。

また、維持管理費を事業から切り離すため、完成した区画道路について、事業完了を待たずに、将来管理者に移管することができるかどうか検討した。区画整理事業としての費用縮減は可能となるが、移管に伴い測量作業を要すこと、一般会計側での負担が必要となることに留意が必要である。

合理化策	概要	検討対象	検討結果
道路一本一本の見直し	■ <u>移転対象建物を減少できるか、道路形状や幅員を変更できるか検討した。</u> ■ <u>工事費を縮減するため、道路幅員を減少させられるか検討した。</u>	検討した路線数（歩道、道路敷等を含む） ➤ 万願寺第二 126 ➤ 東町 72 ➤ 豊田南 234 ➤ 西平山 276	■ <u>すでに現況地形をふまえた設計となっていることから、幅員や形状の変更余地があまりなく、縮減効果が出ない結果となった。</u> ■ <u>幅員を減少することで、工事費の縮減が期待できるが、変更に必要な事務費や手続き期間によって、縮減効果が出ない結果となった。</u>
換地処分に先行した道路等の移管	■ 工事が完成した道路について区画整理事業会計の維持管理費を軽減すべく、換地処分に先行して将来管理者へ移管 ■ 付随的に、市道は道路管理により、占用料徴収可能になり歳入増効果	 見直し検討資料（例：豊田南）	■ <u>豊田南地区など一団で整備完了したエリアで、先行移管可能な道路を抽出することができた。</u> ■ <u>区画整理事業における費用縮減効果はあるが、移管に要する費用や一般会計側での負担が生じる等、縮減効果が出ない結果となった。</u>
下水道の先行整備	■ 区画整理事業の進捗が進まない中で、生活基盤である下水道や区画道路を整備をもとめる地域ニーズが高いため、先行して下水道を整備できるか検討した。	道路施工前に下水道管を敷設したとしても、 <u>道路施工後に下水道の敷設替えが発生しない見込みの路線</u> を絞り込み、勾配などから、整備可能な路線を選定	■ <u>先行整備が可能と見込まれる路線について、設計作業を開始</u> ■ <u>一方で、埋蔵文化財包蔵地が多く、生活道路として利用されている既存道路で施工することから、通行を確保しながら遺跡調査ができるかなど、課題整理中</u>

1. 前回の振り返りと本日の論点

総点検にて整理したい問い



1. 前回の振り返りと本日の論点

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	本日 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） ■ 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

1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

事業完了に向けた工程・手順と収支算定の考え方

総点検での検証事項

工程の見直し

- 未執行の整備工程に係る工程削減・工期短縮の可能性
- 整備工程における手順・優先順位等の妥当性
 - 生活インフラの早期整備を求める声に応えられるか
 - 財源の裏付けを基にした工程になっているか 等



事業費の再算定

- 地区別・年度別・経費項目毎に積算した事業費の妥当性
 - 物価高や消費税率上昇等の外部環境の影響を吸収できるか
 - 工期延伸に伴い委託費等の特定費用がどれだけ増加するか 等



事業費の裏付け・財源の確保

- 財政制約がある中での、収支シミュレーションの妥当性
- 事業完了までに要する財源毎の獲得可能性
 - 国や都の補助比率低下に伴い、市費負担がどれだけ増加するか 等



事業による波及効果

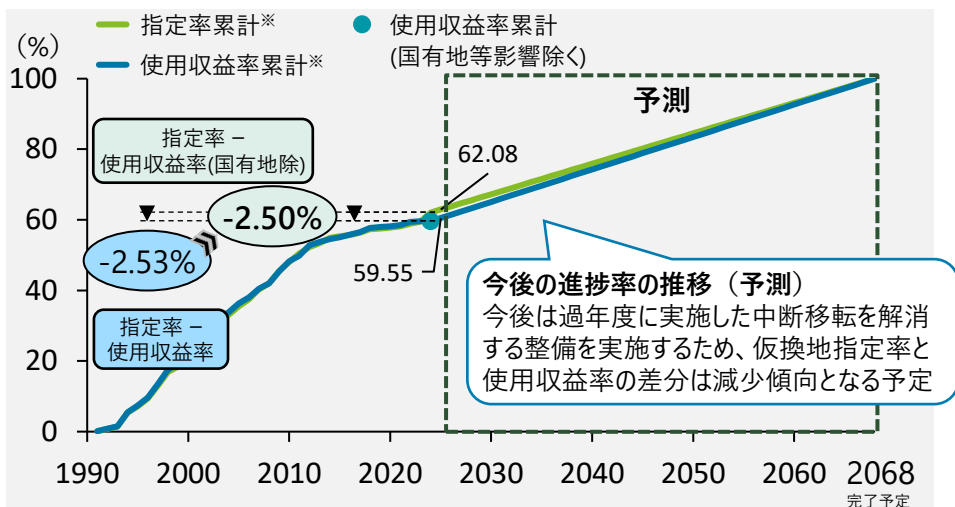
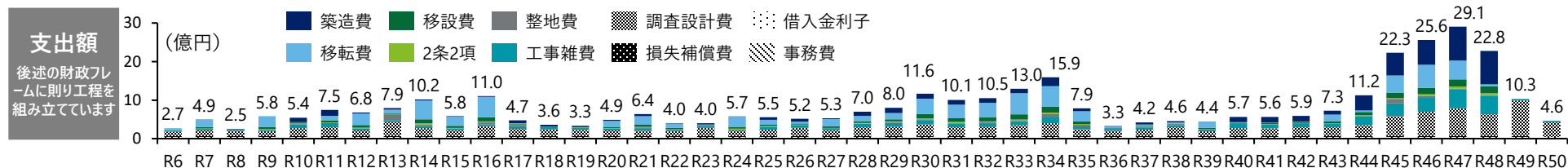
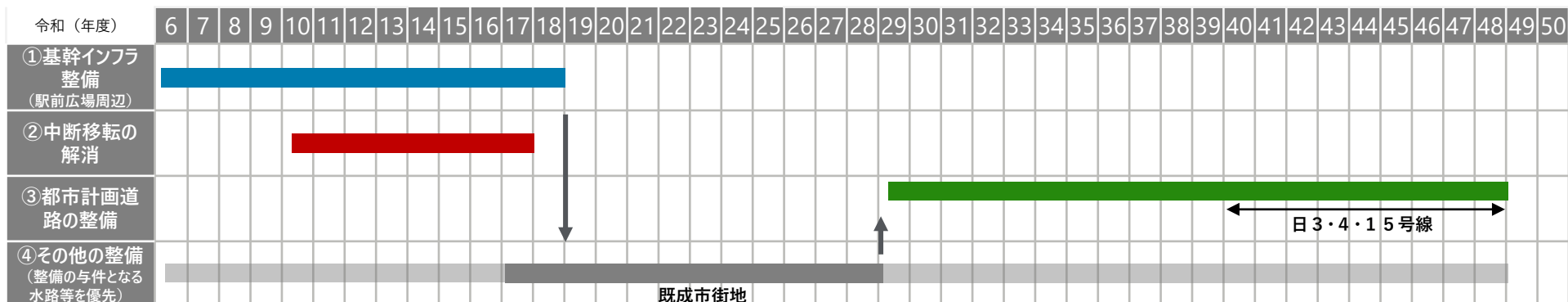
- 短期・中長期で期待する波及効果（定量・定性）の状況

2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討 整備工程

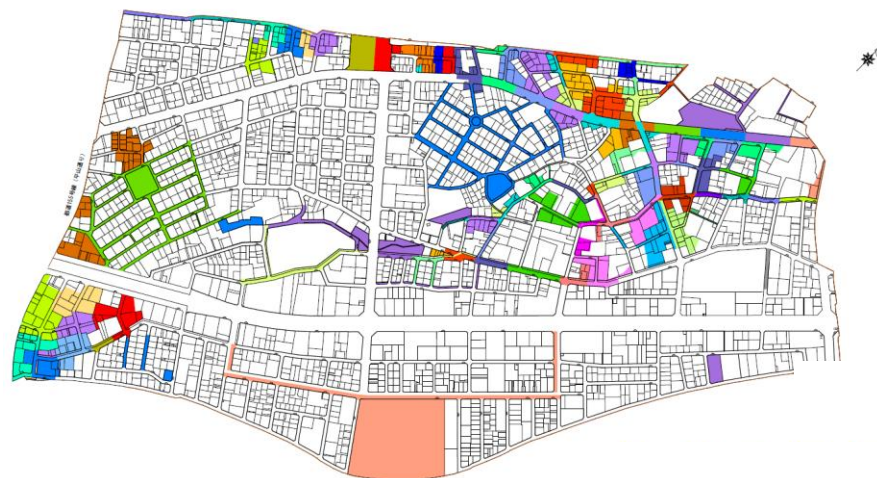
各地区での優先順位を踏まえた整備工程を立案した

前提		工程組み立ての基本的な優先順位		豊田南	万願寺第二	東町	西平山
財政制約 工期を最大限短縮		1 基幹インフラ及び 下水道（雨水・汚水）の整備 詳細は右表に記載		■ 豊田駅南口広場及び駅前商店街は早期の利便性向上のために先行整備 ■ 雨水幹線、排水ルートの整備 ■ 日3・3・2号線の用地確保 完了	■ 雨水幹線、排水ルートの整備 ■ 日3・4・8号線（モノレール通り）の整備 ■ 日3・4・11号線（新川崎街道）の整備 完了	■ 雨水幹線、排水ルートの整備 ■ 日3・4・8号線（モノレール通り）の整備 完了	■ 日3・3・2号線の早期整備を実現するための用地確保 ■ 雨水幹線、排水ルートの整備
		重視 2 過年度に中断移転した宅地の 使用収益開始に向けた整備					
		3 都市計画道路の整備 詳細は右表に記載		■ 日3・4・15号線の整備	■ 日7・5・4号線の整備 ■ 日7・5・3号線の整備	■ 日3・4・1号線（甲州街道）の用地確保	■ 日7・5・1号線の整備 ■ 日3・4・15号線の整備
		4 その他の整備 （整備の与件となる水路等を優先） 詳細は右表に記載	■ 区画道路、水路の整備 ■ 市街地整備 ■ 公園の整備 など				

2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討 【豊田南】



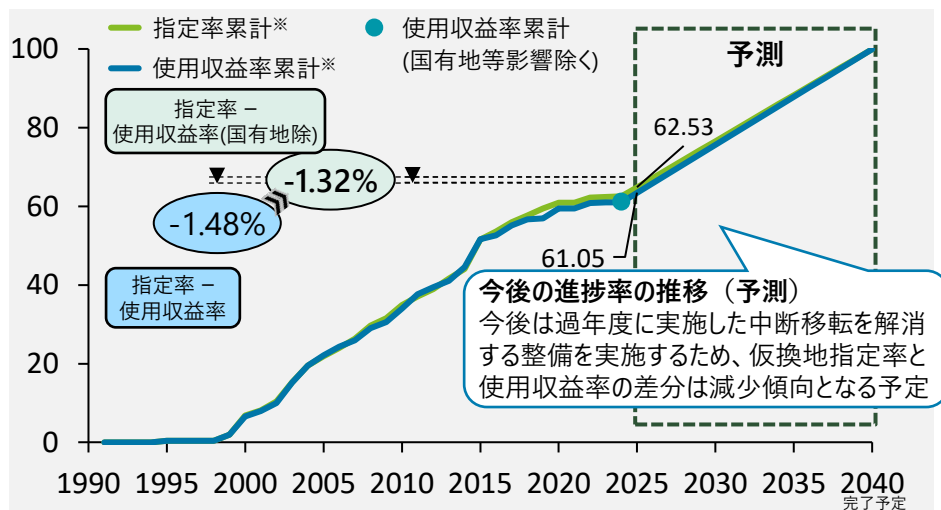
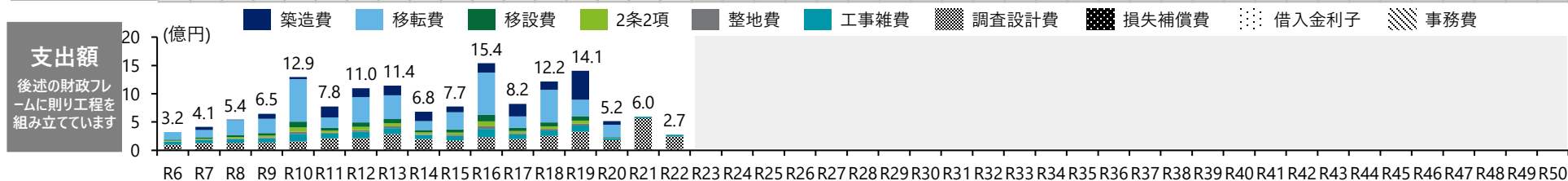
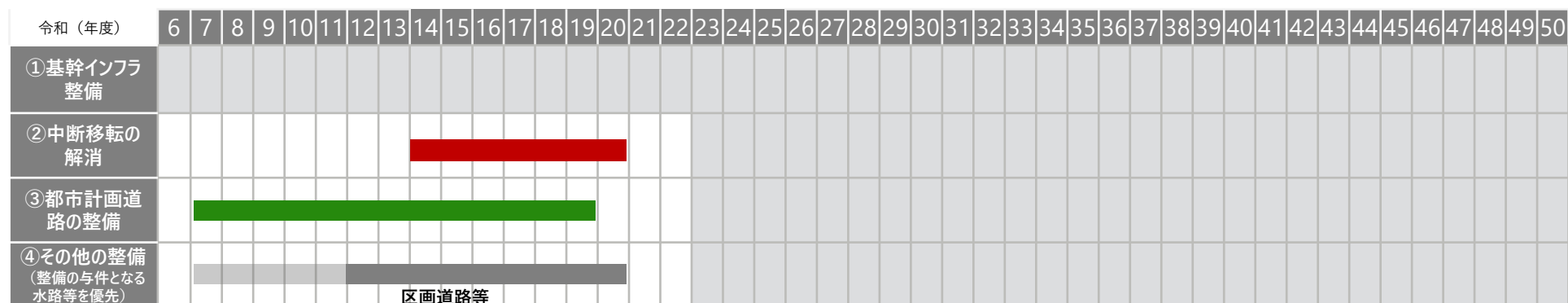
- : 基幹インフラの整備
- : 都市計画道路・周辺街区
- : 中断移転の解消
- : その他の整備 特記事項のみ図示



※今後整備を予定している箇所に着色し、年次ごとの整備工程を検討したものであり、整備時期等を示すものではない。

※ 本検討ではCAD求積による数値を採用した。過去の数値とは算定方法が異なるため補正を行った。

2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討 【万願寺第二】

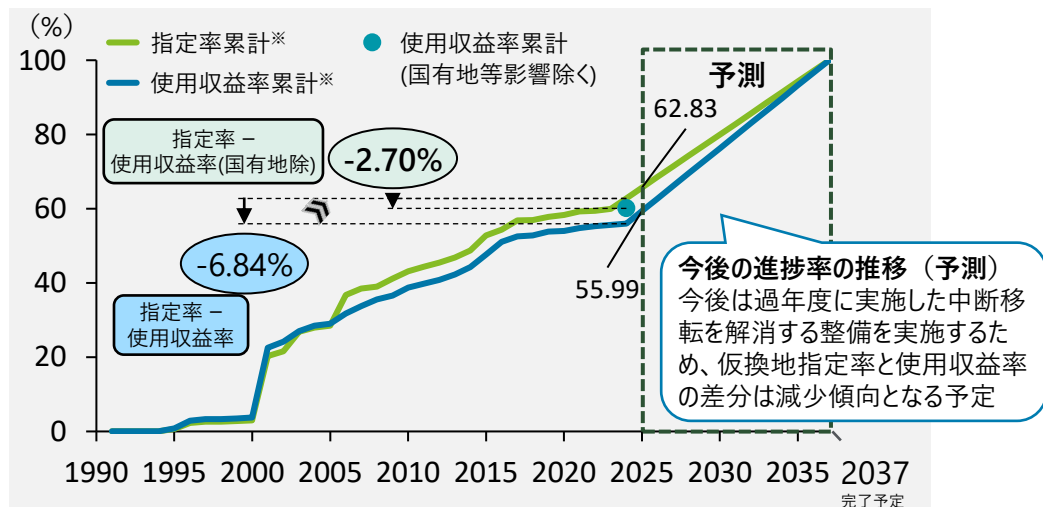
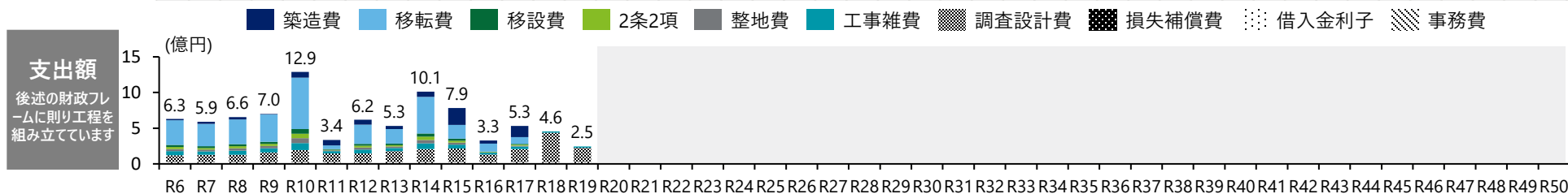
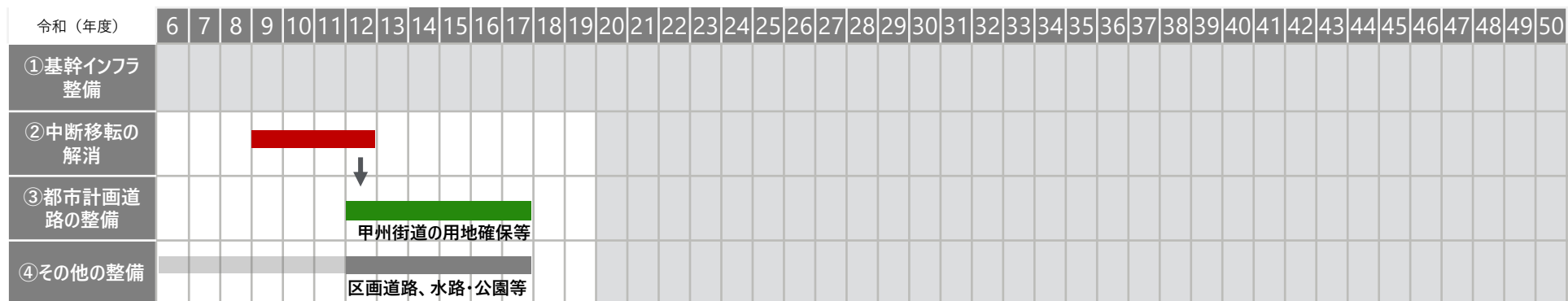


- ：中断移転の解消 ○：その他の整備 特記事項のみ記載
- ：都市計画道路・周辺街区

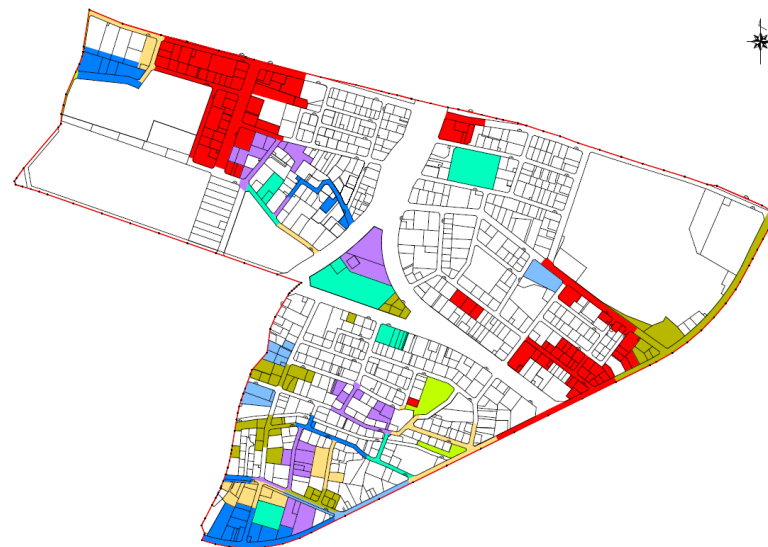
※ 本検討ではCAD求積による数値を採用した。過去の数値とは算定方法が異なるため補正を行った。

※ 今後整備を予定している箇所に着色し、年次ごとの整備工程を検討したものであり、整備時期等を示すものではない。

2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討 【東町】



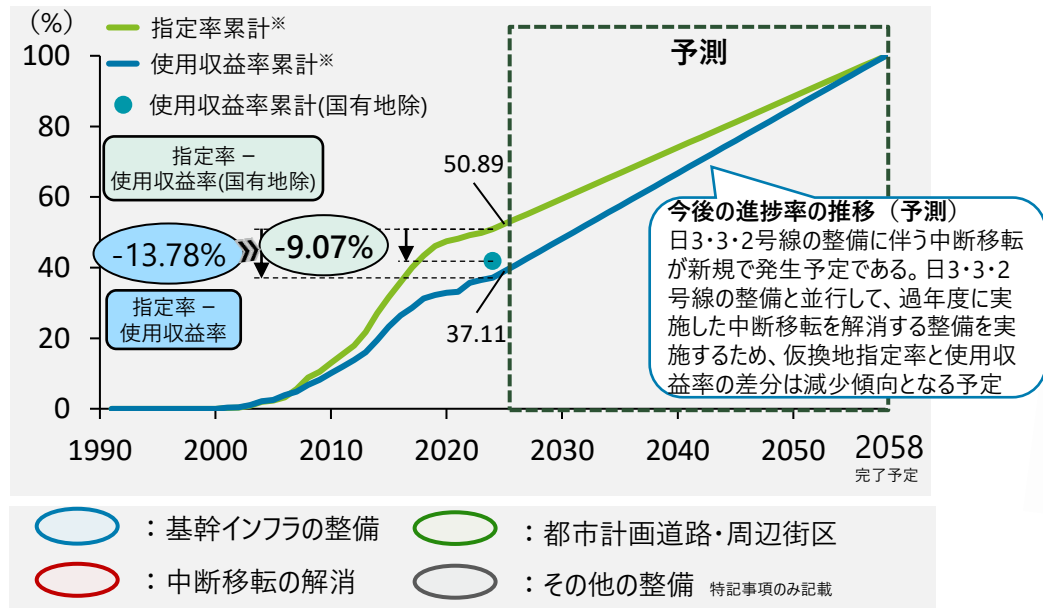
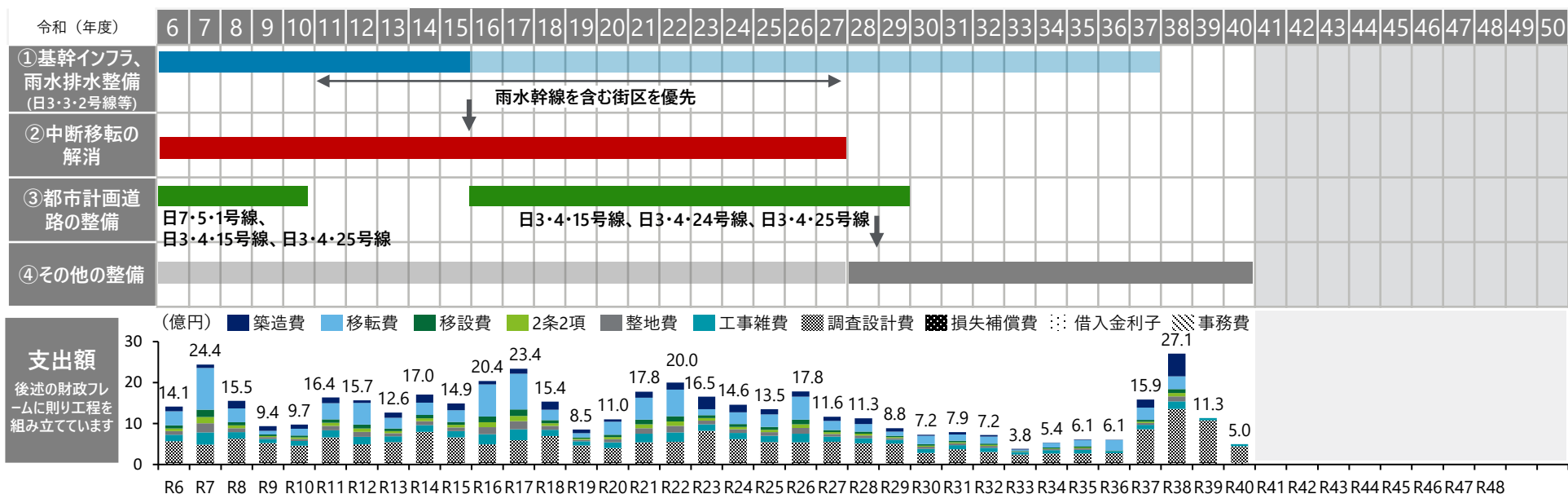
○：中断移転の解消



※ 本検討ではCAD求積による数値を採用した。過去の数値とは算定方法が異なるため補正を行った。

※ 今後整備を予定している箇所に着色し、年次ごとの整備工程を検討したものであり、整備時期等を示すものではない。

2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討 【西平山】



※今後整備を予定している箇所に着色し、年次ごとの整備工程を検討したものであり、整備時期等を示すものではない。

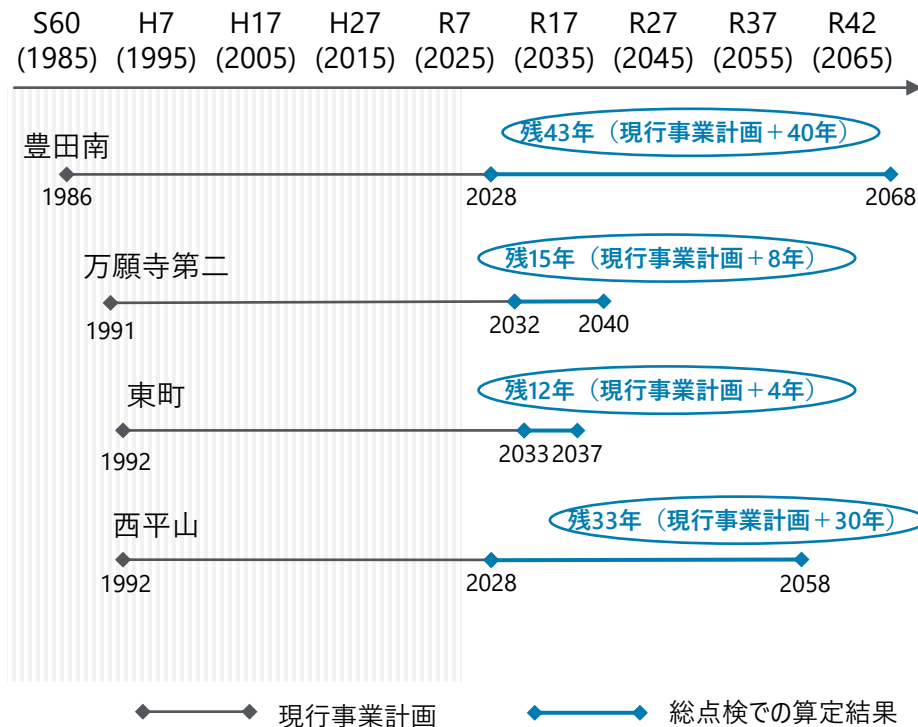
※ 本検討ではCAD求積による数値を採用した。過去の数値とは算定方法が異なるため補正を行った。

2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討 総点検での算定結果

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

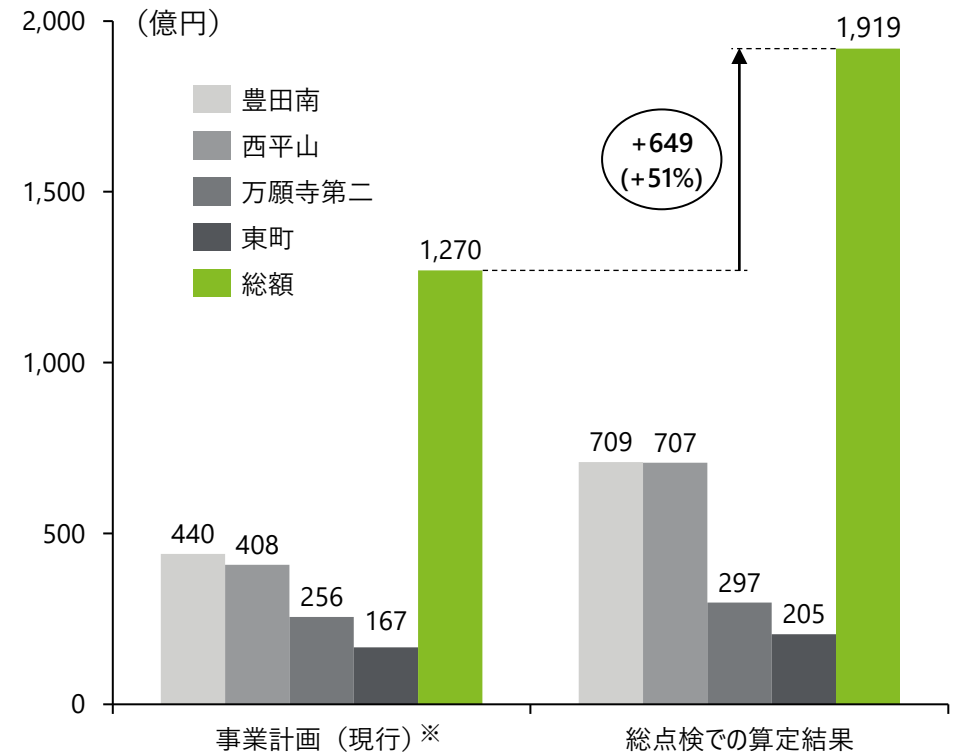
工期の延伸

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



事業費の変更経緯

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



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

1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

2-2.事業費の再算定と収支検討 ①事業費再算定

事業費は建設・整備等に関わる直接工事費と計画・運営・管理に係る間接工事費で構成されている

事業支出の前提条件

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	建物や工作物等に移転する費用	単価* x 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* x 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* x 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	

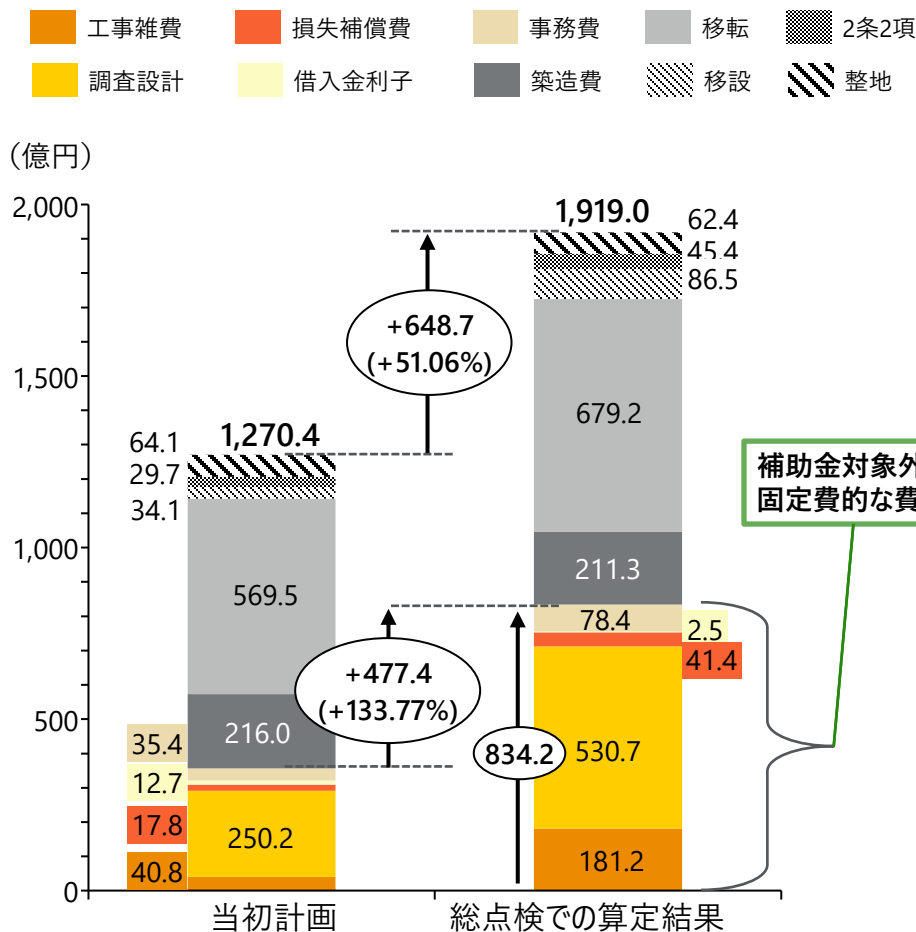
2-2.事業費の再算定と収支検討 ①事業費再算定

事業費増額は合計約649億円となり、補助金の対象外となる費目の増額も生じることから、当初計画と比べて日野市の負担が大きくなる

事業支出の再算定（4地区合計）

- ・当初計画・総点検での算定結果のいずれにおいても、移転費および調査設計費が事業費全体の50%以上を占めている
- ・総点検での算定結果において、特に調査設計費と工事雑費が大幅に増額しており、この分の費用は補助金の対象外となることから、日野市の負担が大きくなる

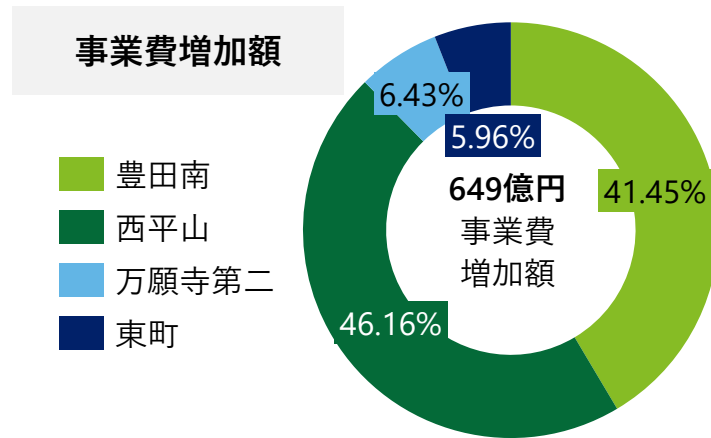
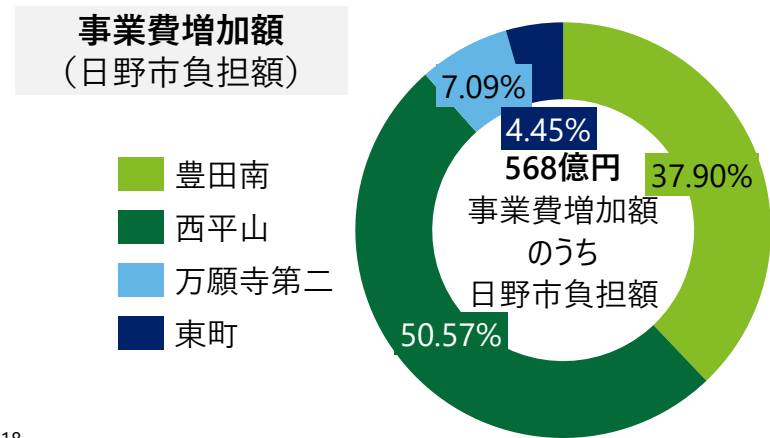
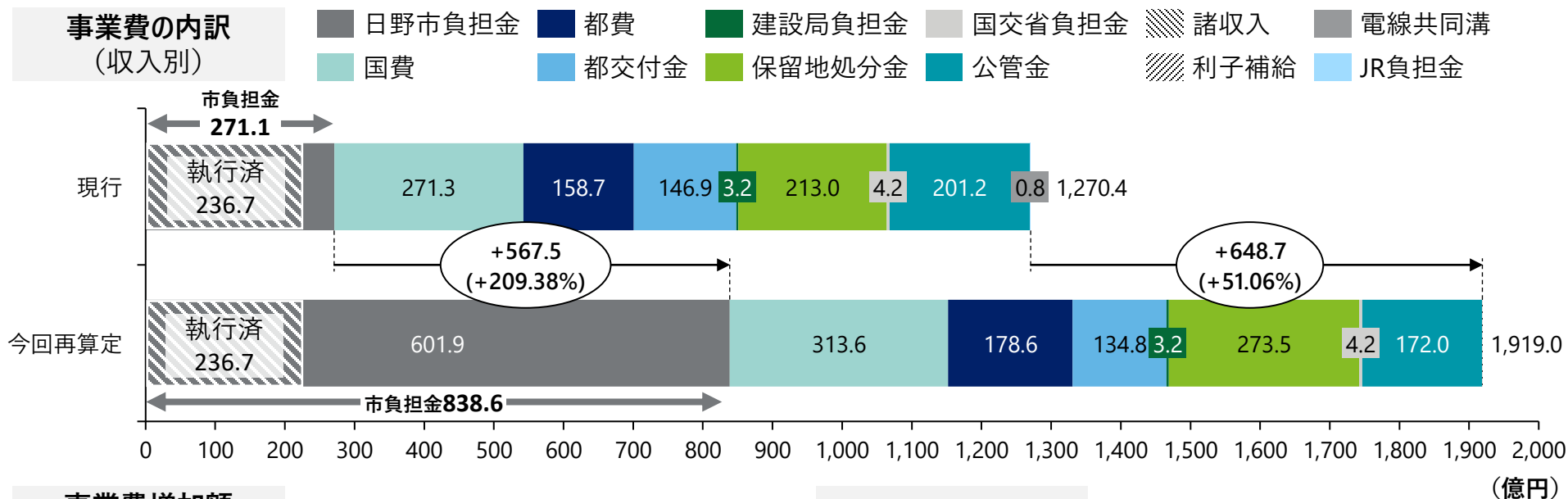
項目	当初計画 (百万円)	総点検での 算定結果 (百万円)
直接工事費		
築造費	都計道	7,866
	区画道路	8,000
	特殊道路	774
	水路	2,345
	公園	2,146
	その他（地下駐車場）	0
移転費	建物移転・工作物移転・墓地費	67,917
移設費	電柱移設・電纜移設・ガス管移設・上水道移設	8,653
2条2項	ガス・上下水道	4,540
整地費	整地・擁壁	6,239
工事雑費	付帯工事費	18,125
	維持その他工事費	
間接工事費		
調査設計費	測量試験費・換地諸費・公社委託料・埋文調査費・その他	53,072
損失補償費		4,141
借入金利子		248
事務費	人件費・一般管理費・審議会費	7,839
支出合計	127,037	191,904



2-2.事業費の再算定と収支検討 ①事業費再算定

事業費増額のうち約87.5%にあたる568億円は市費負担となる。再算定した市費負担額は総額約839億円となり、そのうち約237億円が執行済のため、残額は約602億円となる

収入側からみた事業費の内訳 – 市施行4地区



2-2.事業費の再算定と収支検討 ①事業費再算定

事業費増額合計約649億円の要因を分解し、要因別の統計指標に沿った増加額と比較することで、事業費増加の妥当性を検証した

事業費増加の妥当性の確認方法

2種類のやり方で事業費を算出し、その額が同程度になるかどうかを検証する。

1つは事業費の実態を踏まえて算出（積み上げ型）、もう一つは建築費の高騰や消費税率の増加といった公開指標等を用いて算出（外部環境変化型）する方法である。

総点検での見積 （積み上げ型）

通常の事業費算出方法。
築造費、移転費、人件費等、
事業に係るお金を足し上げて
事業費を算出する

指標ベースの見積 （外部環境変化型）

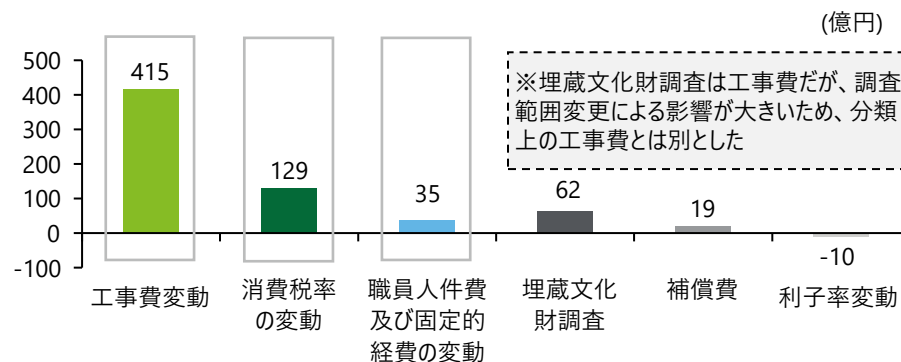
現行事業費を基に、そこから
建築費の高騰や消費税率の
増加等の事業環境変化分を
調整し事業費を算出する



2つの事業費を比較し、金額が同額であれば、事業費の増額は建築費の高騰や消費税率の増加など外部環境（社会情勢）によるものであり、事業費が増額するのはやむを得ない

要因別の事業費増減額

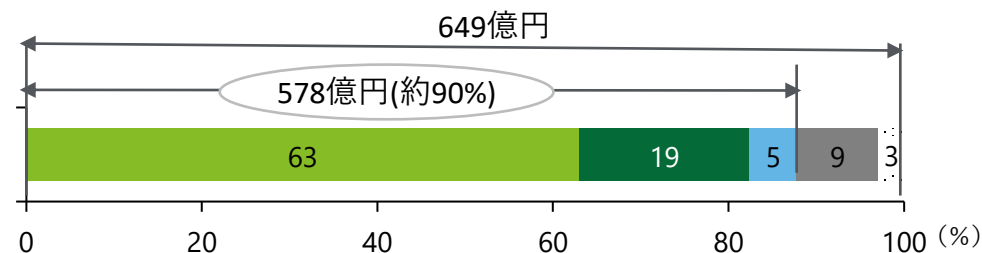
工事費変動額や人件費（日野市内部）変動額には外部環境以外にも工期延伸や事業範囲変更の影響が反映されている点は留意が必要である



事業費増加要因の割合

事業費増額約649億円の増加要因のうち、①工事費費変動、②消費税率変動、③職員人件費及び固定的経費変動の3要因の合計578億円（全体の約90%相当）は外部環境が一因であるため、本分析の対象とする

■ 工事費変動 ■ 消費税率変動 ■ 職員人件費等変動 ■ 埋蔵文化財調査 ■ 補償費

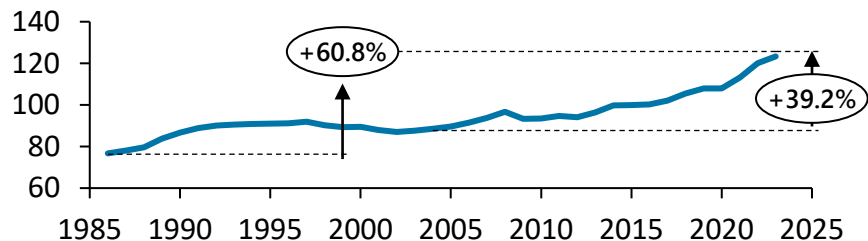


2-2.事業費の再算定と収支検討 ①事業費再算定

検証項目のうち工事費と消費税については物価変動や税率の変更等の外部環境、人件費については事業期間延長による影響が大きい

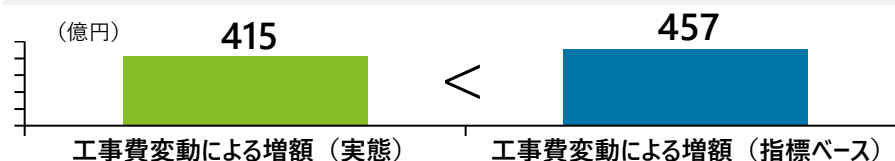
[1986-2023]
2020年=100

工事費指標
建設工事費デフレータ（建築総合）

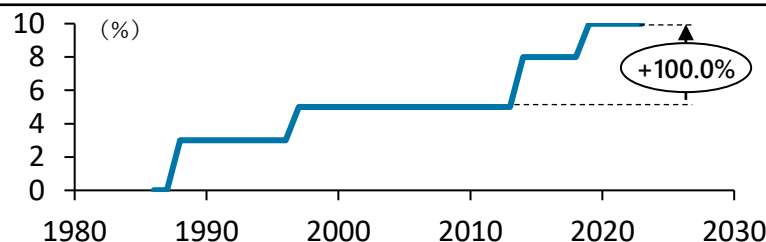


工事費増額の妥当性

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

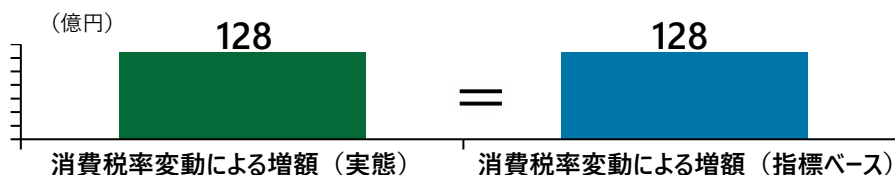


消費税率



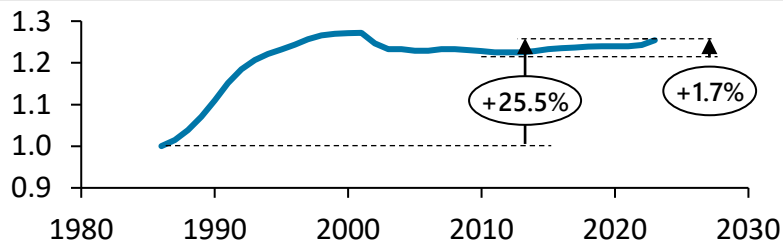
消費税増額の妥当性

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



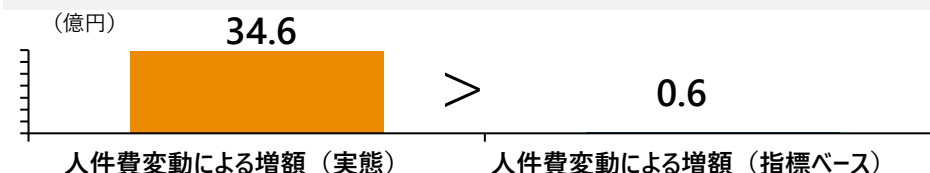
[1986-2023]
1986年=1とし、各年の較差より算出

職員人件費及び固定的経費指標
人事院勧告 給与勧告の実施状況等



職員人件費及び固定的経費増額の妥当性

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



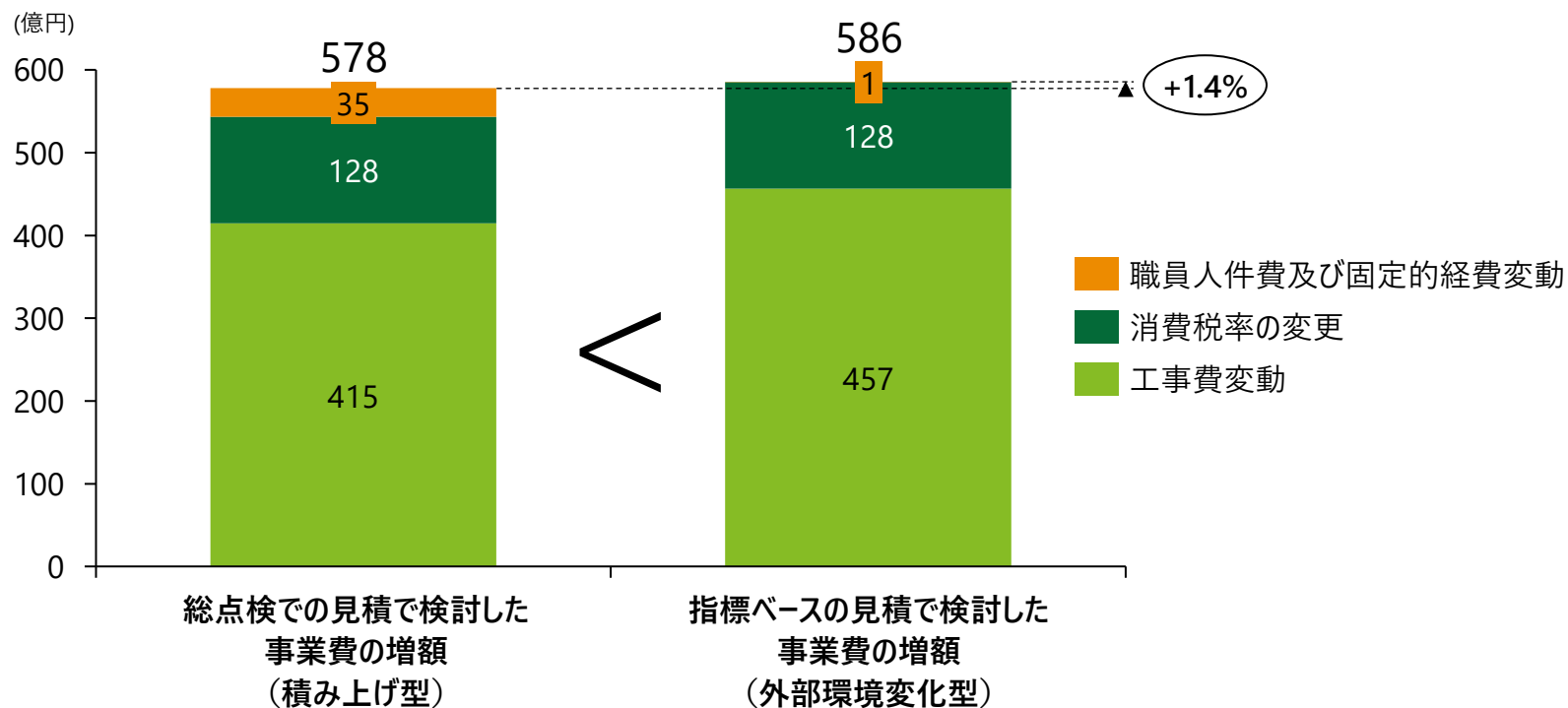
※ 本分析で扱う職員人件費は日野市内部で発生する人件費・一般管理費・審議会経費を含む

2-2.事業費の再算定と収支検討 ①事業費再算定

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

事業費増加額の妥当性検証

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



事業収支計画について、4つのパターンでシミュレーションを実施した

シミュレーションの前提条件

前提条件

- ・ シミュレーションのベースとなる事業期間は、R10～R50年。
- ・ 起債は利率3%(単利)、償還期間20年、発行年を含めて3年間償還は据置。
- ・ ただし事業期間内に全額を返還するために事業期間終了12年前が最後の起債、事業期間終了22年前からは償還期間10年とする。
- ・ 起債額を最小限に抑えるために、単年度ごとに起債を除いた収支の不足額を埋められる金額のみ起債するものとし、一時期に多く起債して余剰金とすることは想定しない。
- ・ 「繰入金変動」は、一定年数ごとに繰入金額を見直し、シミュレーションを行った結果に基づくもの。
- ・ 事業費は総点検での算定結果を使用しており、インフレによる増加は考慮していない。
- ・ 事業計画においては国都費の全額補助を想定して組み立てられているが、現時点においては配分率が50%に留まっている。このため、今後も同様の水準で推移する場合を想定したシミュレーションも合わせて実施している。

数値サマリー

	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	◎

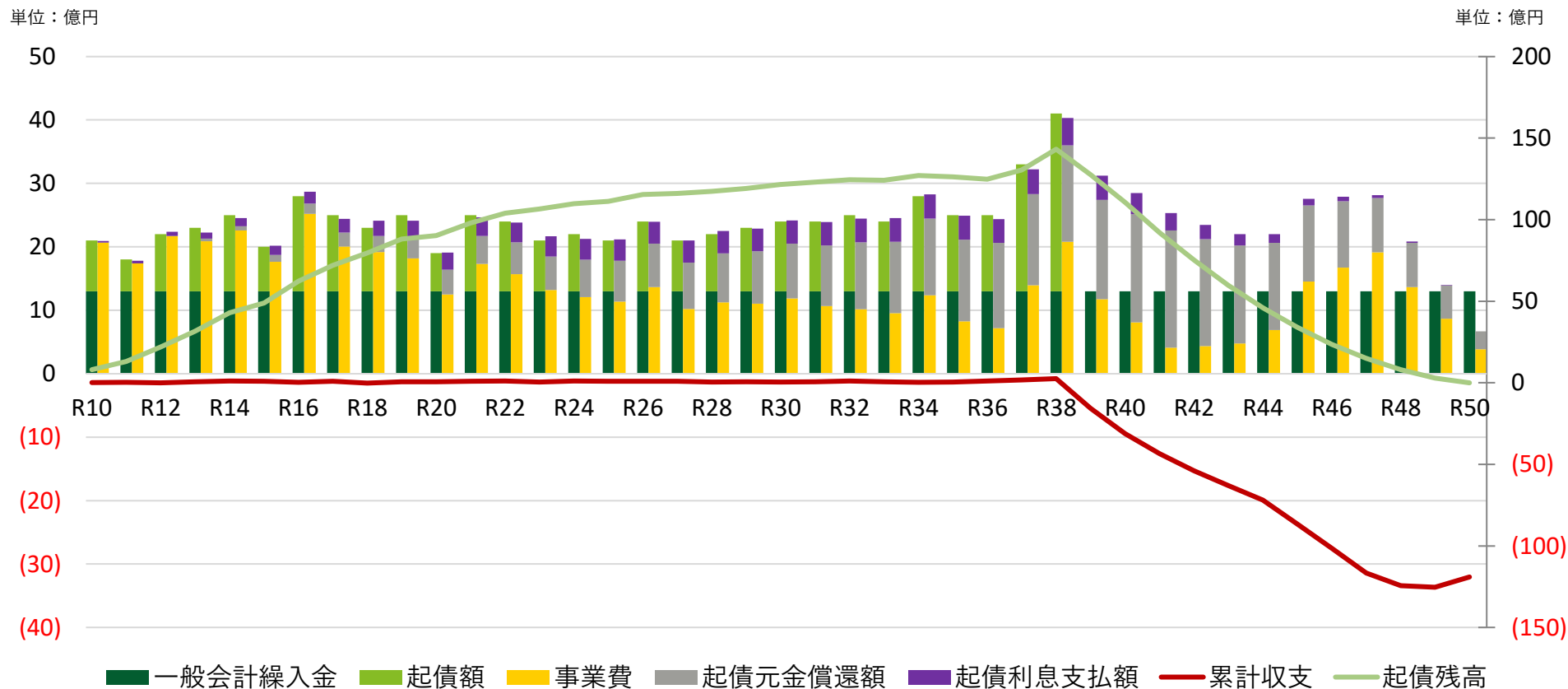
2-2.事業費の再算定と収支検討 ②収支シミュレーション

現行の繰入金13億円を前提とした場合、今後の長期的な事業継続において収支が成り立たず、事業運営が困難となる見込み

国都費満額内示のケース

パターン1：繰入金13億円/年

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
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	×



2-2.事業費の再算定と収支検討 ②収支シミュレーション

繰入金15億円のパターンでは、事業期間を通じて資金繰りは可能であるものの、事業量がピークとなる時期の借入額が大きくあり、利息支払額が大きくなる

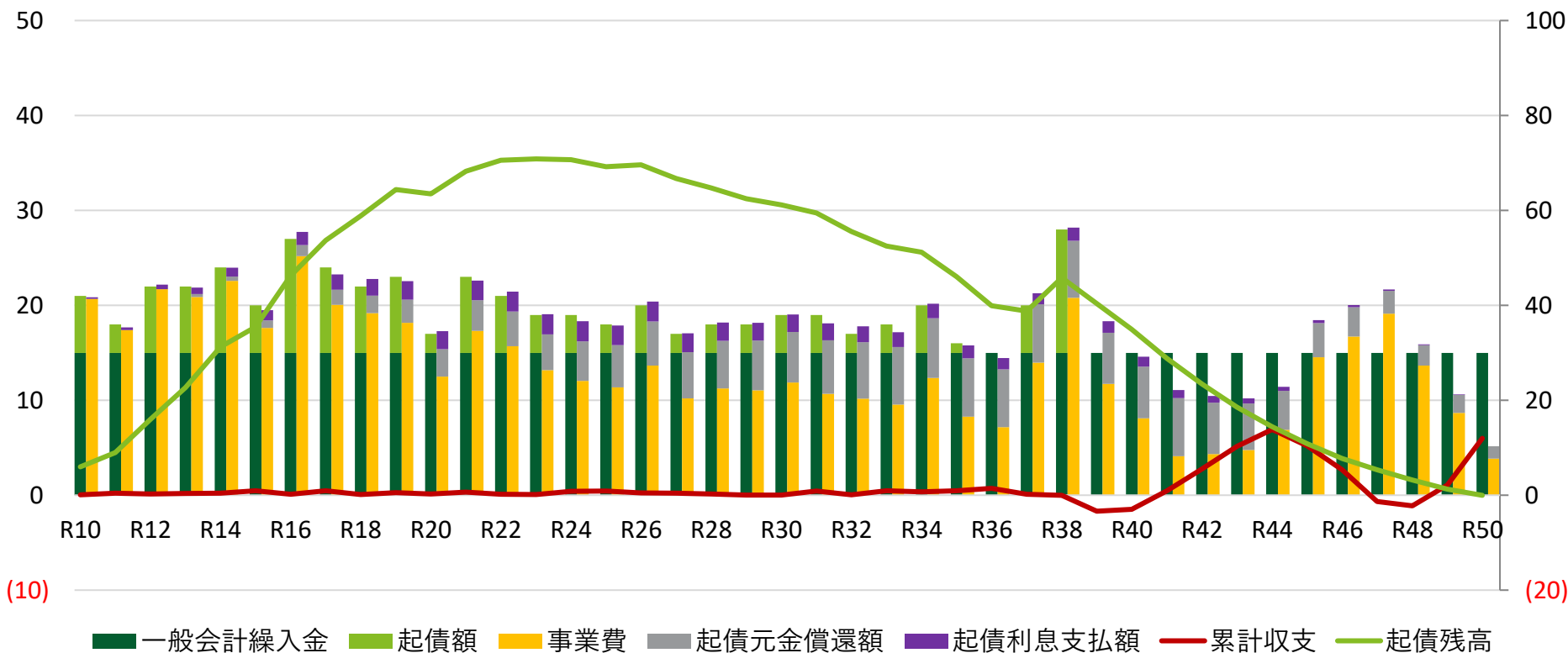
国都費満額内示のケース

パターン2：繰入金15億円/年

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
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	○

単位：億円

単位：億円



2-2.事業費の再算定と収支検討 ②収支シミュレーション

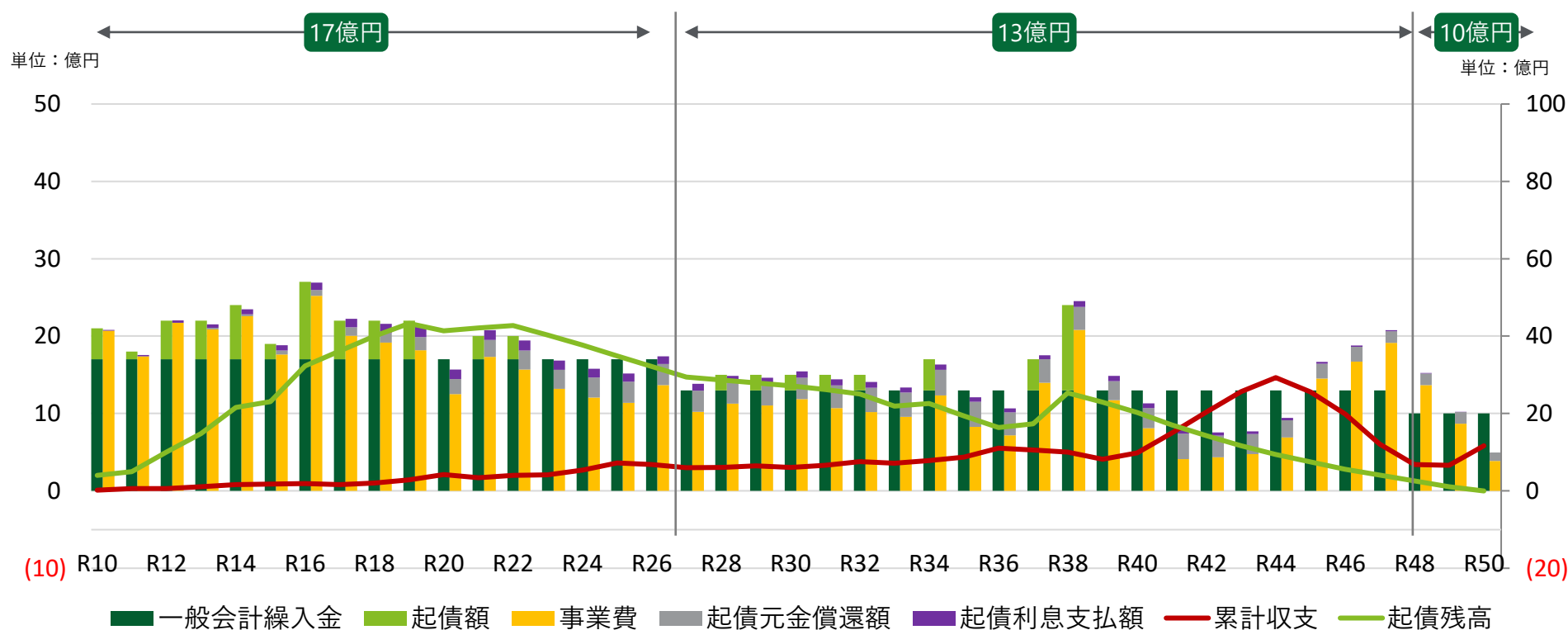
繰入金を変動させ、事業前半は17億円、事業後半は13億円、10億円としたところ、起債額を減らすことが可能となり、繰入金合計、利息支払額を抑えられる

国都費満額内示のケース

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	◎

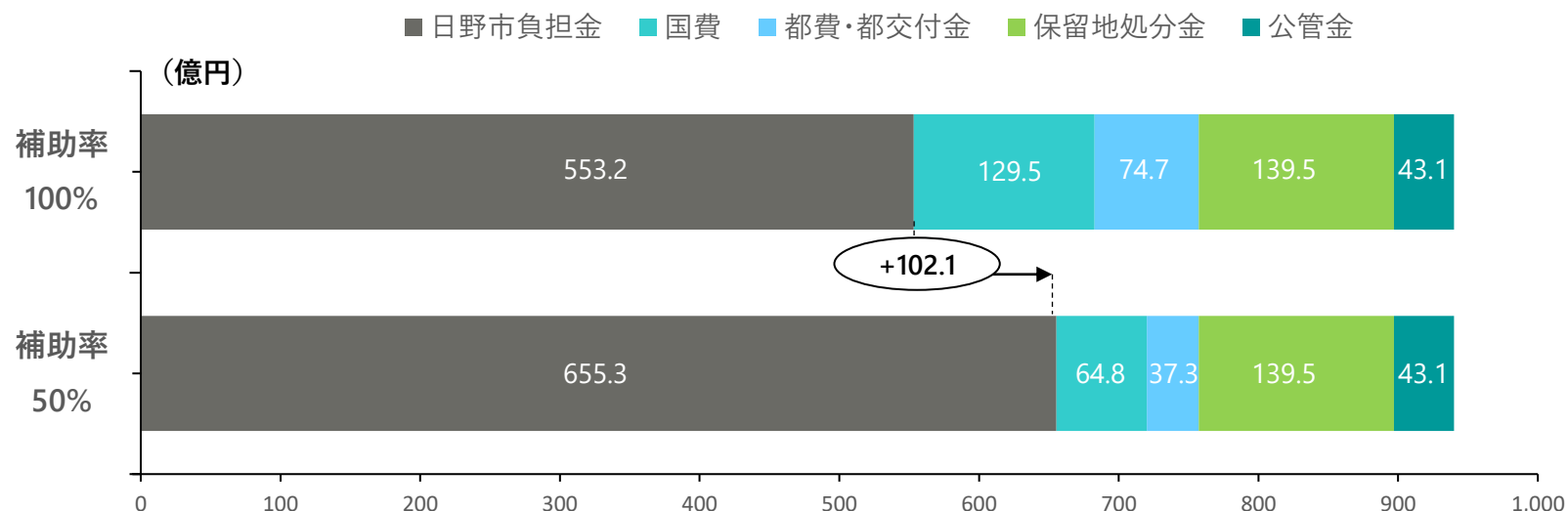


2-2.事業費の再算定と収支検討 ②収支シミュレーション

事業計画では国都費が満額補助されることを想定して組み立てられているが、各年度の国都費配分が50%に留まった場合、市費により超過負担をして賄う必要があり、繰入金増額が必要

国都費補助率変動時のシミュレーション

収入別事業費の内訳 (R10~R50)



- 国都費の補助率が50%に留まる現状で、今後も同様に50%の配分率で推移した場合に、R6～R50年の期間での日野市負担金は102億円の増加が見込まれる
- 日野市負担金の増加に伴い、従来シミュレーションしていた13～17億円の繰入金では、起債額及び利息負担が相対的に重くなり、資金収支が赤字となるため、現行の資金計画では成立しない

2-2.事業費の再算定と収支検討 ②収支シミュレーション

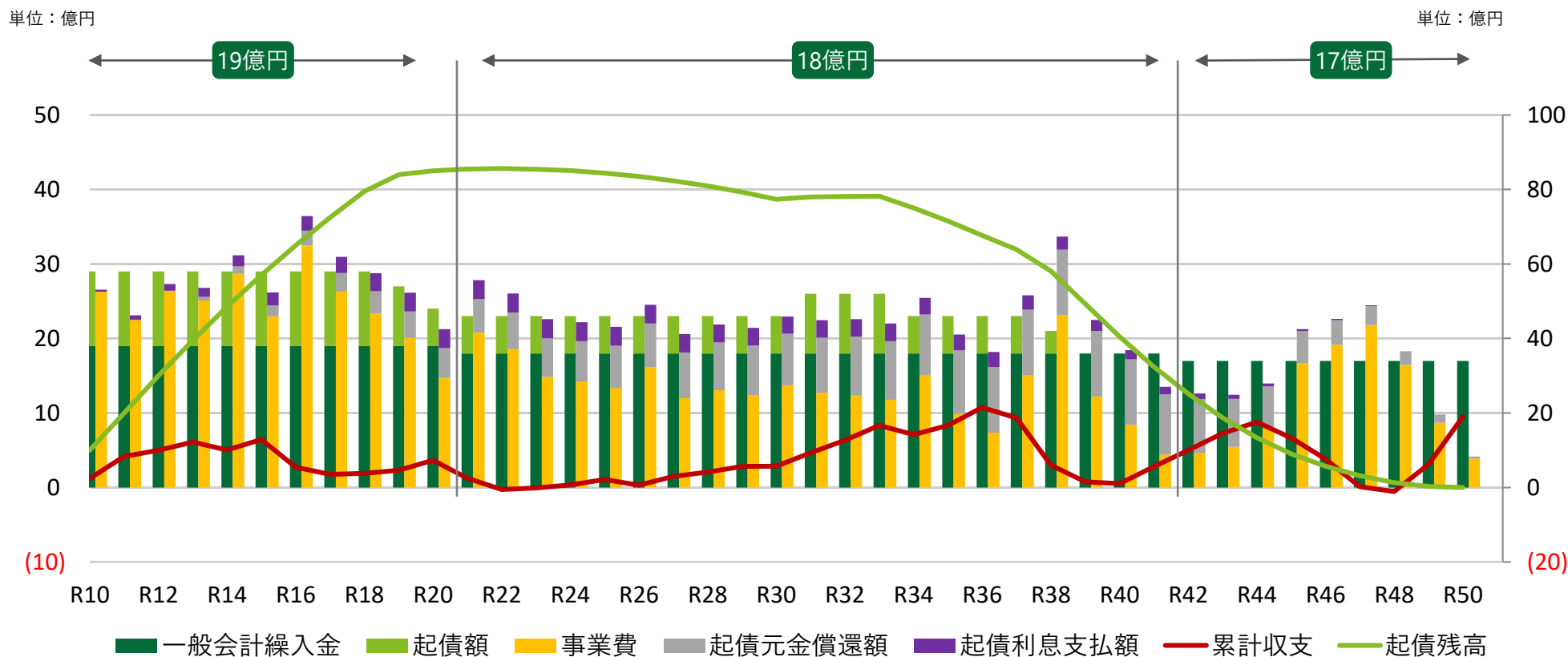
国都費の内示減継続を想定した場合には、繰入金19億円とする必要がある。

国都費内示減50%のケース

パターン4：当初19億円（繰入金変動）

繰入金をR10-R20の11年間は19億円、R21-R41の21年間は18億円、R42-R50の9年間は17億円としたもの。

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	740億円	200億円	940億円	655億円	200億円	66億円	921億円	19億円	◎

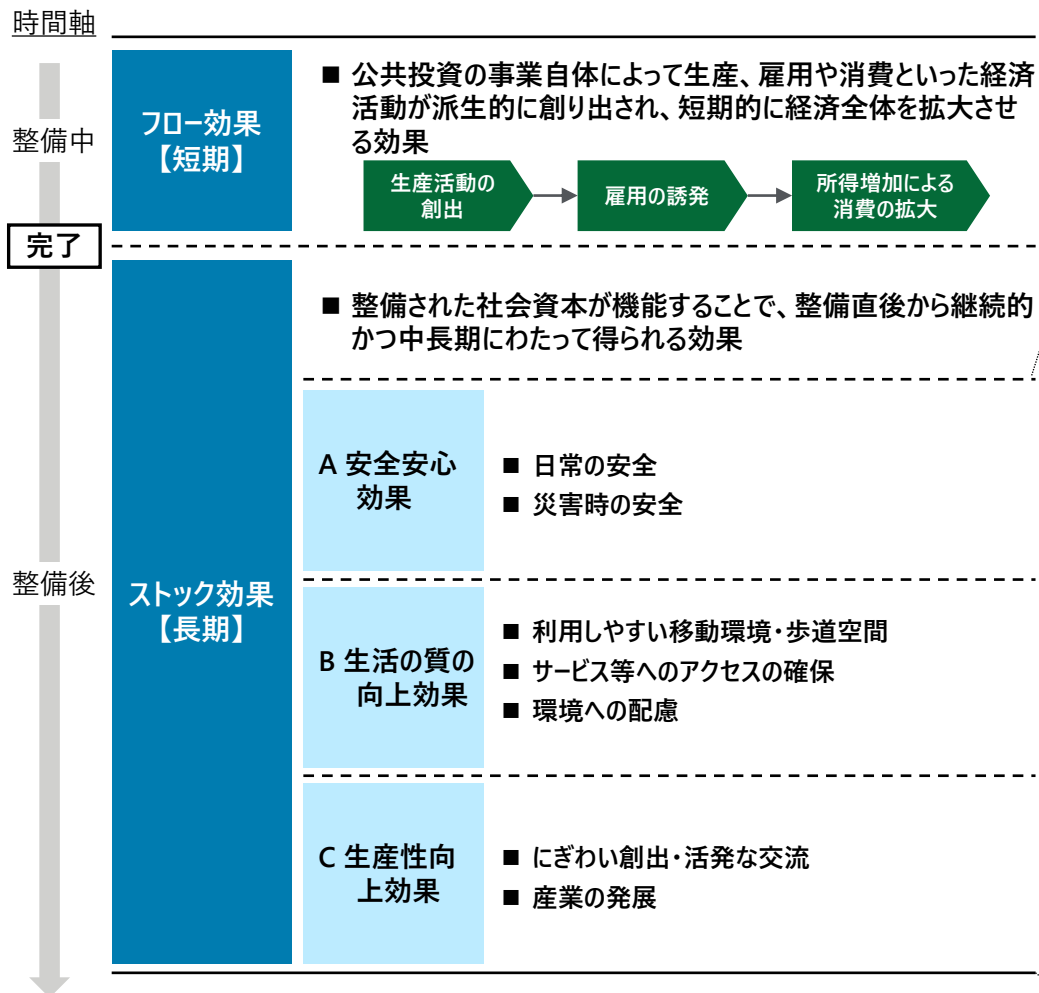


1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

2-3.事業によって得られる効果

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

社会資本整備による効果の試算（フロー効果・ストック効果）



出所：国土交通省、東京都、横浜市

A 安全安心効果

日常の安全



狭隘道路の解消



バリアの解消

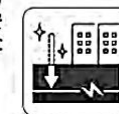
災害時の安全



耐火建築物の増加



浸水リスクの低減



無電柱化率の向上



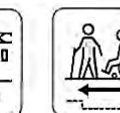
避難所・避難場所の増加

B 生活の質の向上効果

利用しやすい移動環境・歩行空間



公共交通機関における利便性の向上



歩きやすさの向上



道路混雑・渋滞の緩和

サービス等へのアクセスの確保



公共公益施設数の増加



生活利便施設の集積

環境への配慮



緑化率の向上



環境配慮建築物の増加

C 生産性向上効果

にぎわい創出・活発な交流



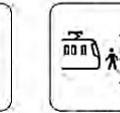
定住人口/交流人口の増加



交流・休憩場所や歩道の面積増加



イベント数の増加



最寄り駅の乗降客数の増加

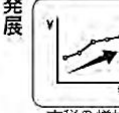
産業の発展



企業数/就業人口の増加



小売業者/小売消費額の増加



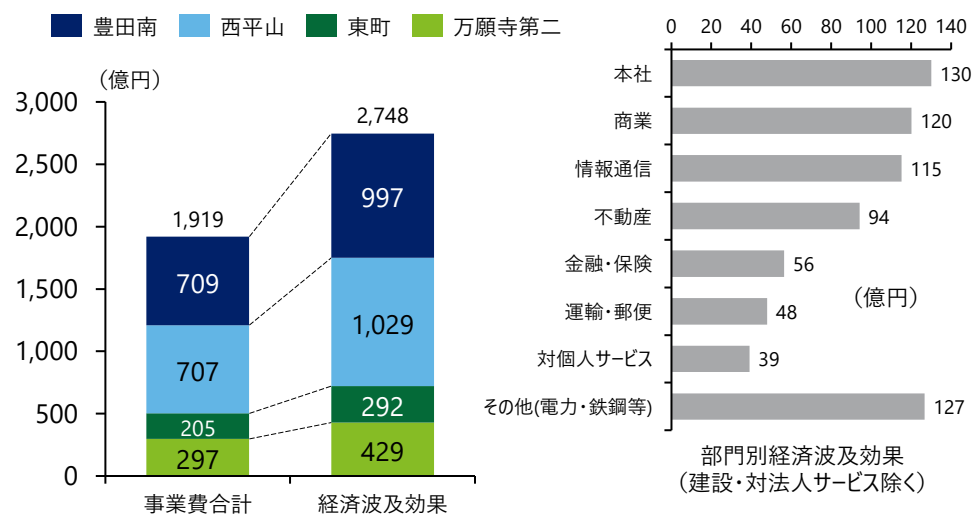
市税の増加

2-3.事業によって得られる効果（社会資本整備による効果の試算）フロー効果

フロー効果として、道路整備を含む幅広い産業分野の生産を誘発した結果、日野市を含む地域経済波及効果は約2,748億円と試算された

市施行4地区（建設費・調査設計費）による経済波及効果

東京都産業連関表 経済波及効果分析ツールを用いることで、市施行4地区の区画整理事業費のうち、建設費および調査設計費による経済波及効果を推計した。建設・調査設計以外にも様々な産業に経済効果が波及した結果、経済波及効果の合計は2,748億円となり、事業費合計の1,919億円を上回った



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

出所：東京都産業連関表 経済波及効果分析ツール

2-3.事業によって得られる効果（社会資本整備による効果の試算）ストック効果 A 安心安全効果

水路と歩道の一体整備や道路拡幅・歩道整備、無電柱化等によって歩行や移動に係る安全性・快適性が向上していく。また、公園が整備され、都市の安全性が向上していく

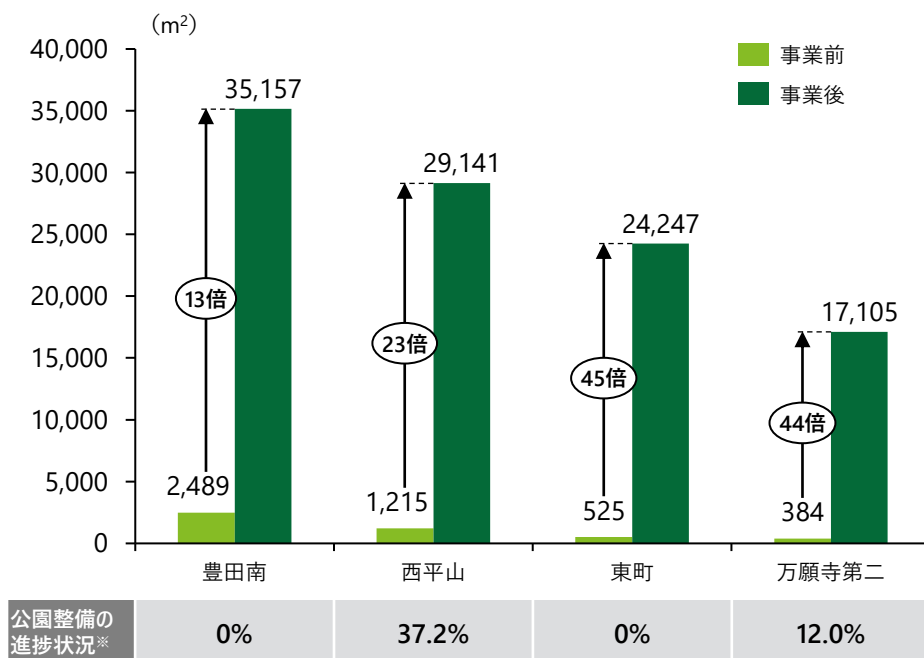
日常時・災害時の安全確保

道路拡幅等による安全性確保（豊田南）



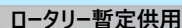
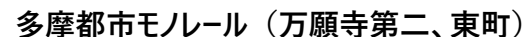
防災拠点等となる公園の増加（4地区）

- 都市公園は災害発生時の避難地、防災拠点等となることにより都市の安全性を向上させる効果がある（国土交通省「都市公園のストック効果向上に向けた手引き」）
- 土地区画整理事業により、面積当たりで10倍以上の公園が整備予定であるが、公園整備の進捗率は低く、都市の安全性を向上させる観点で事業の遂行による公園整備が求められる



区画整理事業により、多摩都市モノレール（東町及び万願寺第二地区）や豊田駅南口駅前ロータリー（豊田南地区）の整備を進行させることで、利用しやすい移動空間を形成している

豊田駅南口駅前ロータリー（豊田南）



整備後（将来像）

- ユニバーサルデザインの視点で誰もが利用しやすい駅前広場を整備
- 交通結節機能の強化



多摩都市モノレール「甲州街道駅」周辺地域 *線は路線位置

出所：国土地理院（航空写真）、日野市（多摩都市モノレールと調和したまちづくり）

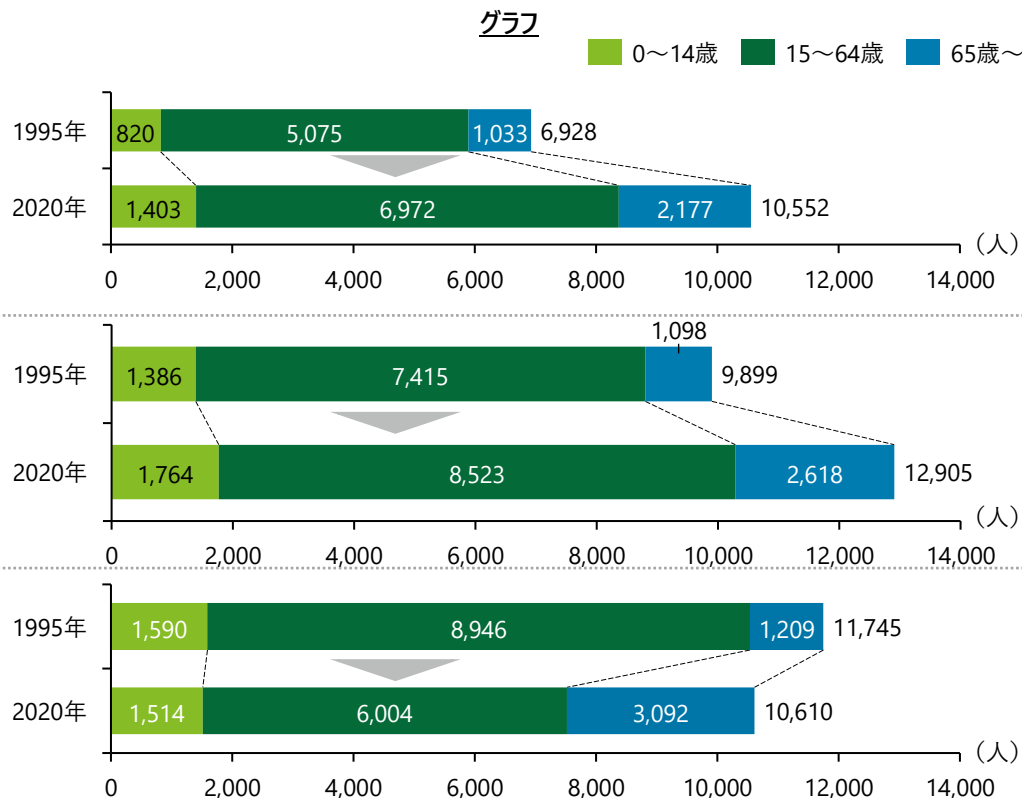
2-3.事業によって得られる効果（社会資本整備による効果の試算）ストック効果 C 生産性向上効果

区画整理により住環境が整備された結果、市施行4地区の総人口は西平山地区を除いて増加しているほか、年少人口の増加や生産年齢人口の増加※1を通して地域の活性化に寄与してきた

定住人口の増加（施行初期の1995年と2020年の年齢基準による3区分人口の比較※2）

■ 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)
万願寺第二・東町	+27.3% (+378)	+14.9% (+1,108)	+138.4% (+1,520)	+30.4% (+3,006)
西平山	-4.8% (-76)	-32.9% (-2,941)	+155.8% (+1,883)	-9.7% (-1,135)
[基準] 日野市全体	+1.9% (+435)	-8.9% (-11,185)	+156.7% (+27,868)	



※1 生産年齢人口が増加しているのは東町・万願寺第二地区である

※2 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、町丁が重複している町丁の人口は、次のように措置を講じた

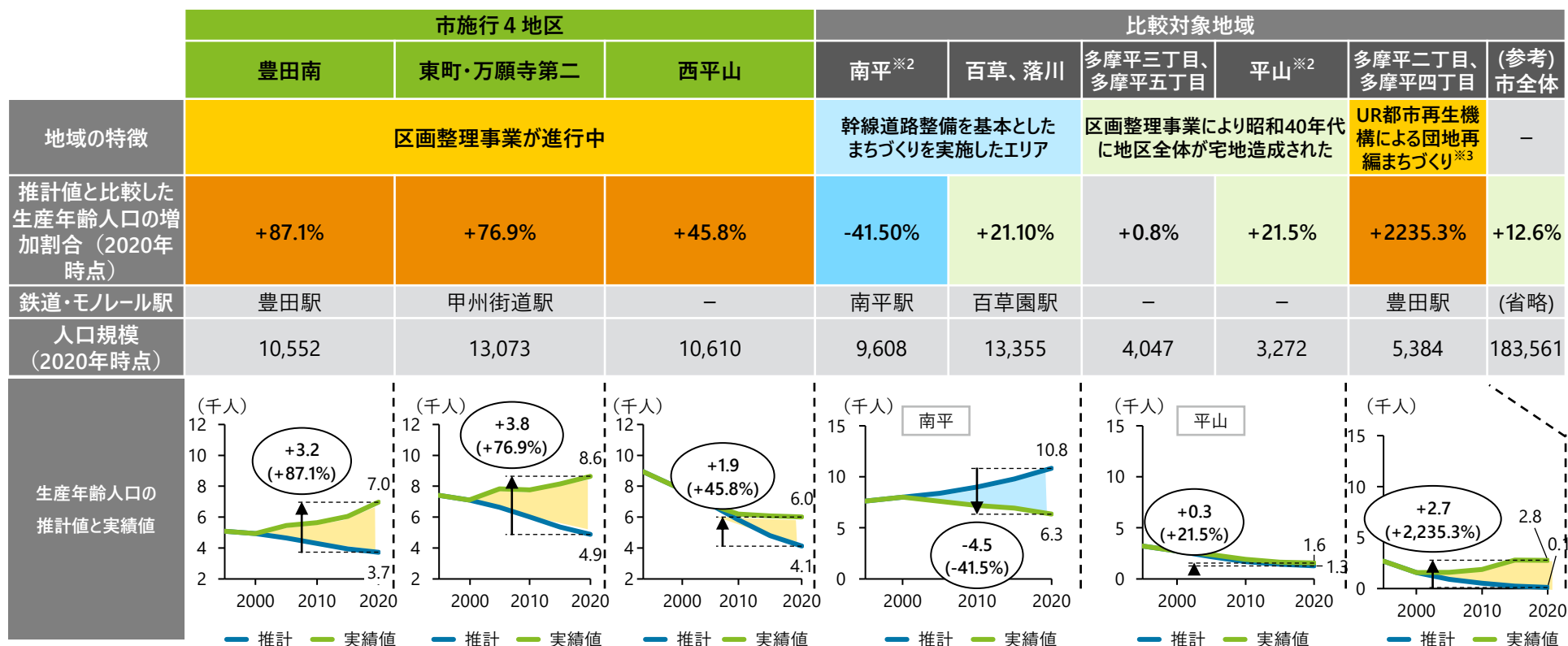
豊田南・西平山（東平山一丁目、同二丁目）：面積により人口按分／万願寺第二（大字日野）・東町：東町と万願寺第二の人口は合算のうえ分析、

2-3.事業によって得られる効果（社会資本整備による効果の試算）ストック効果 C 生産性向上効果

区画整理事業によるインフラ整備や住環境の改善が、転入など生産年齢人口増加に寄与している

生産年齢人口の転入効果

- 市施行4地区の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※1を比較（2000年-2020年）したところ、実績値が推計値を上回る結果となった。よって、年齢層別人口の状況を踏まえた自然増・社会増の予測推移と比較して、地区外からの転入等の要因により各地区の生産年齢人口が増加・維持されていることが確認できた
- 特徴が異なる比較対象地域を選定し、推計値と比較した生産年齢人口の増加割合を確認すると、まちづくり施策（土地区画整理事業含む）が実施された地域は増加割合が高い傾向が確認できた。よって、土地区画整理事業による基盤整備の推進により住みやすい環境が提供された結果、他地域からの転入が増加し、生産年齢人口の増加に影響した可能性が示唆された



※1「国勢調査結果」（総務省統計局）を利用し、施行地区の住所を基に集計。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（入力期間は1995-2000年）を実施。年齢不詳を除く

※2 平山：平山一丁目、平山二丁目、平山三丁目。南平：南平三丁目、南平四丁目、南平五丁目、南平六丁目、南平七丁目、南平八丁目。

※3 多摩平団地の団地再編事業により2000年までは居住者の退去が進行。民間マンション供給が進む2005年以降は転入が増加

2-3.事業によって得られる効果（社会資本整備による効果の試算）ストック効果 C 生産性向上効果

生産年齢人口増に伴い3税がどれだけ増収したか（税収効果）について推計した結果、平成22(2010)年度9.1億円から令和2(2020)年度22.6億円まで増収していることが試算された

税収効果（個人住民税・固定資産税・都市計画税）の推計

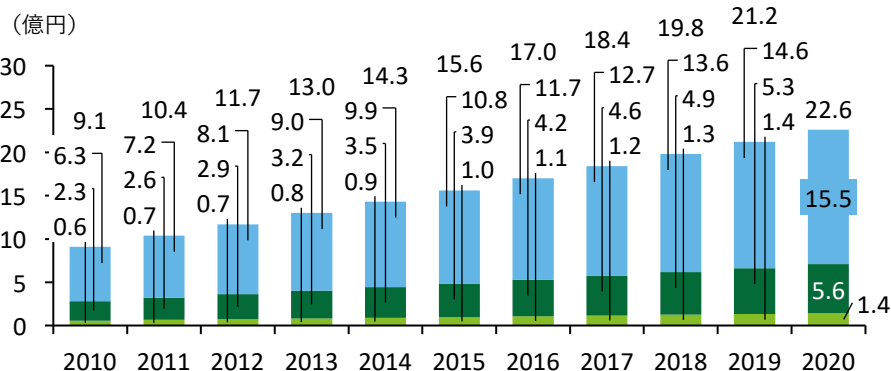
推計の前提

- ・ 税収効果推計にあたり、各税金の回帰モデルを作成。
生産年齢人口の推計値と実績値の差異を説明変数とし、単回帰分析を実施した
- ・ 生産年齢人口の推計値と実績値の差分(P)は全て区画整理事業による効果であると仮定した
- ・ 税収の変化には、税率変更など人口以外の要因も影響すると考えられるが、本計算では想定していない
- ・ 個人住民税・固定資産税・都市計画税モデルから推計される税収効果は2010年、2015年、2020年の値であり、それ以外の数値は線形補間により算出している

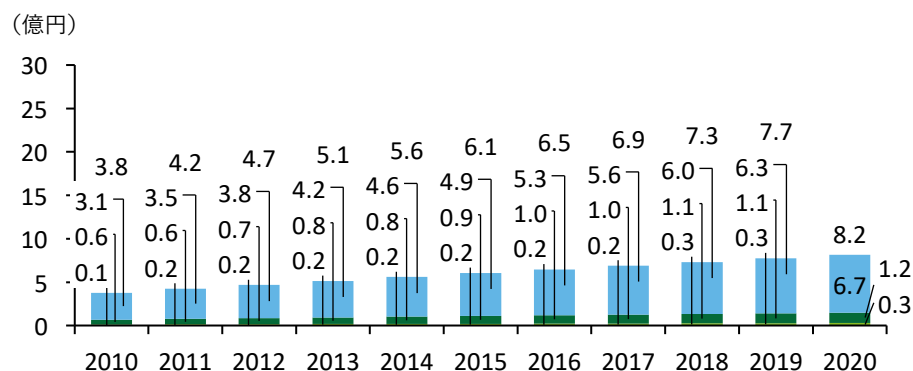
$$y_t = C + x * P_t$$

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

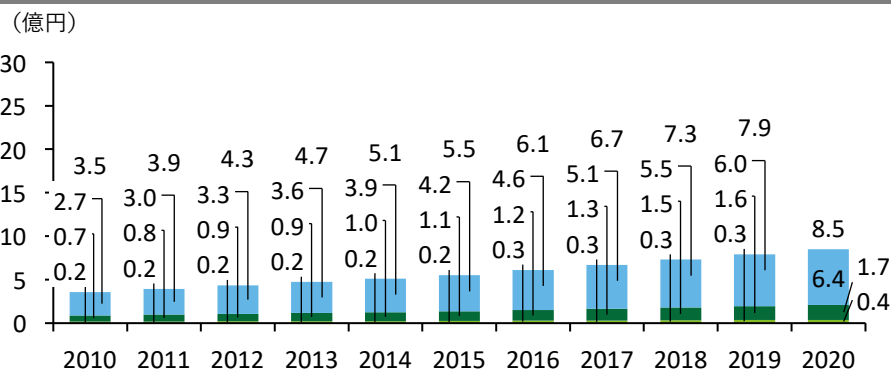
4地区合計



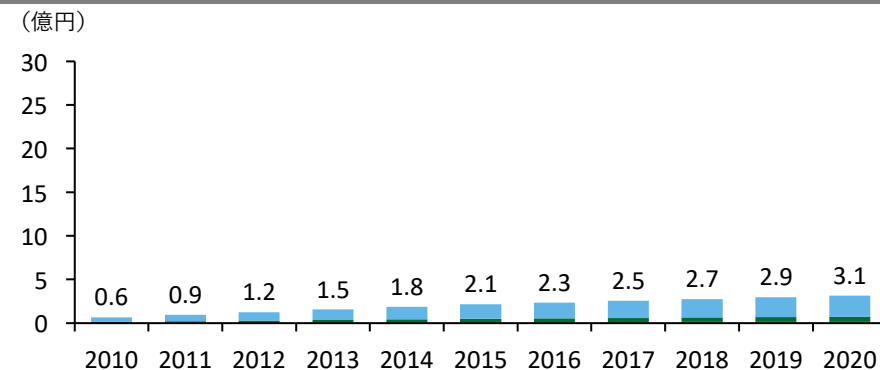
万願寺第二・東町



豊田南



西平山



1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

3.見直しによる影響と対応策の検証

区画整理事業の見直しにより、各方面に様々な影響が生じると想定。日野市では、予め対応策を検討し、影響の軽減化や回避を目指す

	想定される影響	対応策	現状と今後の予定
①工期延長に伴う土地利用の影響	■ 施行地区内の地権者の土地活用が制限され続ける ■ 地権者の中断移転やインフラ整備の長期化による不便、まちがいつまでも完成しないという閉塞感が生じる	➢ 施行地区に設けられている建築制限の緩和を検討 ➢ 早期の中断移転解消やインフラ整備を目指し、工事の優先順位を設定（本日の説明事項）	✓ 緩和要件の整理等、実現化に向けて庁内検討を予定 ✓ 事業期間の延伸に係る事業計画の変更を予定（本日の説明事項）
②工期延長に伴う利害関係者の不安の誘発	■ 不安や不満が募り、住民からの苦情の発生、移転交渉の難化等により事業が遅延する	➢ 関係者の感じる不安や不満を整理し、関係者が求めている情報の提供やコミュニケーション、対応策を適切に実施	✓ 利害関係者のペルソナの設定により、不安や不満が発生するタイミングと因子を整理し、コミュニケーションプランを作成
③資金調達検討の必要性	■ 事業完了に必要な資金を必要なタイミングで調達できず、さらなる事業期間の延長や事業費の増加を生じる	➢ 区画整理事業の完了に必要な市の単費を確実に確保 ➢ 現在利用を想定している補助金の継続的確保	✓ 市単費確保に向けた庁内調整中 ✓ 補助金確保に向けた関係機関協議実施中
④さらなる地域の魅力向上に対する要望の高まり	■ 事業期間の延長や事業費の増加を経て事業を完了させるのであれば、魅力のある地域になってほしいという住民からの要望が高まる	➢ 住民の生活環境の向上に寄与するような企業の誘致など土地利用を検討	✓ 基盤整備と併せた土地利用誘導の検討 ✓ 都市機能の誘導に必要な敷地の検討（先買い用地について）
⑤区域削除の検討	■ さらなる事業期間の短縮や事業費削減を目指した打ち手の検討要望が生じる	➢ 可能性のある対応策の追加検討	✓ 区画整理事業の区域を縮小する「区域削除」を検討 ✓ ③審⑤審にて協議予定

3.見直しによる影響と対応策の検証

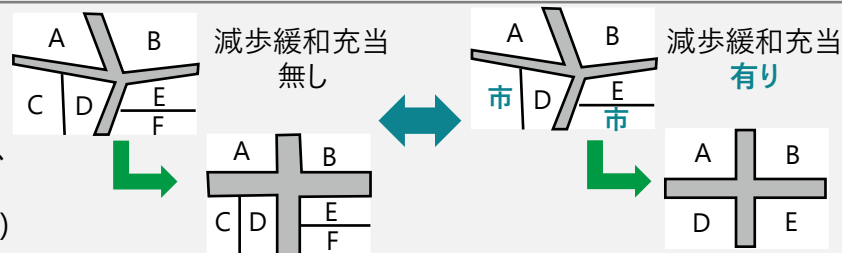
先買い用地の評価及び取り扱いについて

先買い用地とは

- 減歩緩和充当用地、公共施設用地の目的で施行者が土地を先行して取得し、事業の進捗を図る手法
- 日野市では「日野市土地開発公社」と区画整理事業を受託している「都市づくり公社」にそれぞれ土地の取得依頼をしている
- 土地の売主については、租税特別措置法に基づく税制優遇措置（2,000万円控除）が適用される

減歩緩和充当とは

- 市が先行取得した土地を換地せずに、他の権利者の土地のうち、減歩される面積を緩和する措置
- 小宅地が区画整理の減歩により、更に面積が減らされないよう、**小宅地に対する救済**としての目的を持つ
(減歩されなかった分は換地処分時の清算金にて公平性を保つ)



都市づくり公社による代行買収用地の状況

- ・ 都市づくり公社と平成4年に締結された覚書をもとに公社にて実施
- ・ 土地買取価格は国土交通省発表の公示価格をベースに試算し、都市づくり公社の理事会にて価格が決定
- ・ 各地区の取得した土地面積、取得額及び経費等は下記の通り

代行買収用地(日野市)の土地原価

令和6年3月31日現在

地 区	面積(㎡)	取得額 (円)	経費等 (円)	土地原価 (円)
西 平 山	6,398.10	1,110,208,380	674,142,370	1,784,350,750
東 町	3,280.45	753,760,964	409,122,355	1,162,883,319
万願寺第二	432.00	50,520,000	29,789,179	80,309,179
豊 田 南	569.70	214,667,250	130,877,347	345,544,597
合 計	10,680.25	2,129,156,594	1,243,931,251	3,373,087,845

※経費等とは以下のものを含む。ただし除草・造成・固都税は公社負担がある場合のみ。

- ・登録免許税 ・除草費 ・造成費 ・事務費 ・利子
- ・固定資産税 ・都市計画税

代行買収用地の当市の買い戻し

- ・ 平成4年に都市づくり公社と取り交わした覚書及び関連書類では、財政事情その他により予算措置が困難なとき、あるいは何らかの事情により市において代行買収用地を取得する必要性がなくなったときは引き続き都市づくり公社にて所有し、使用又は処分することとしている。
- ・ 財政状況については、本資料前述の通り予算措置が困難であるとともに、公共施設については(仮称)西豊田駅誘致及び市立中央図書館の駅前移転の他、小学校の新設中止に伴い区画整理事業に関連して公共施設用地を確保する位置づけがなくなったことから、現時点で買い戻す必要はないと判断している。

⇒ そのため、本資料記載の事業収支シミュレーション等においても、代行買収用地の買い戻しに係る費用は見込まずに実施している

※代行買収用地にかかる直近の議会答弁の抜粋

(2025年3月17日令和7年度特別会計予算特別委員会【発言者：市長】)

それから、二つ目の代行買収でございます。長く時間がかかって、都市づくり公社と話をしております。当然いろんな土地があります。例えば、西平山の西豊田駅の構想は、これは立ち消えになって、あそこの再整備が必要であります。例えば、そういう場合に、代行買収用地の活用などが出てくる可能性もあるかなと思います。例えばの話ですね。そういうことも含めて、検討しながらということになりますから、そうするとこれは、三つ目の御質問にありましたような、市施行4地区の根本的な総点検の中にも位置づけられる課題かなというふうに思っておりますので、その中に位置づけて、どうできるかを考えていきたいと思っております。

3.見直しによる影響と対応策の検証

事業費増、期間延長という状況に対して、費用低減、期間短縮の手法として「区域削除」を検討している。次回第3回にて区域削除の方針について協議いただき、第5回にて協議結果を踏まえた調査結果を報告する予定

区域削除とは

現在の施行地区から、一定の条件を満たした区域を削除し、施行地区を縮小すること。区域が縮小することで、事業完了までの期間短縮や費用削減が見込める一方で、別の整備手法により市街地を改善する必要があり、別途整備コストがかかる可能性がある。

当初の施行区域のイメージ



削除後の施行区域イメージ



区画整理後のイメージ



別事業で道路整備等を行います

区域削除の検討のポイントとスケジュール

区域削除できるエリアを設定した上で、区域削除して代替手法により整備する方が事業期間の短縮、事業費削減できる場合に、区域削除の可否を検討する。

区域削除が難しいエリア（一例）

- 道路や公園などの公共施設が整備済のエリア
 - 仮換地指定や保留地売却が済み、使用収益が開始されている等、事業前の状態に戻せないエリア
 - インフラ整備などの優先度が高いエリア
- 等

検討スケジュール

③審 7月予定

- 審議会にて、どのエリアを区域削除候補地とするのか等、区域削除の検討方針を決定

～方針に基づき区域削除した場合の事業費等の算出～

⑤審 10月予定

- 算出結果を報告
- 審議会にて区域削除が手法として取り得るかどうかの協議

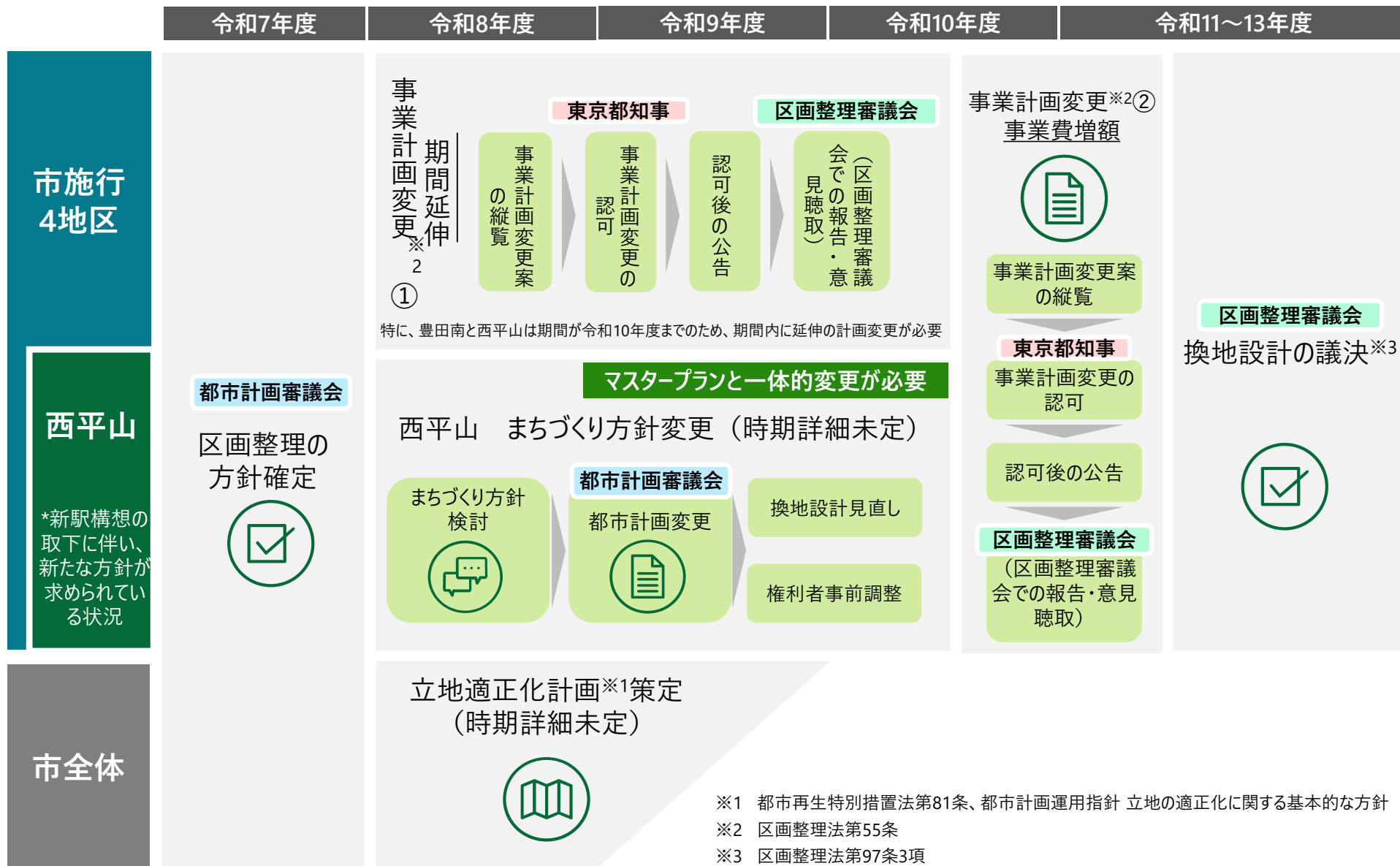
※ 「区域削除」については、現在実施の可能性を検討している段階であり、必ず実施するものではない。

※ 検討結果により、事業期間の短縮や事業費削減の効果が見込めない場合は「区域削除」を行わない可能性もある。

1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

4.事業計画変更に伴う関連手続

総点検・検討を踏まえ、事業計画の変更手続等を令和8年度以降早期に行うことが望ましい



1. 前回の振り返りと本日の論点
2. 事業完了に向けた工程・手順と収支算定結果
 - 2-1. 事業完了までの工程・手順の再検討
 - 2-2. 事業費の再算定と収支検討
 - 2-3. 事業によって得られる効果
3. 見直しによる影響と対応策の検証
4. 事業計画変更に伴う関連手続
5. 次回の検討会議に向けて

5. 次回の検討会議に向けて

次回の検討会議は、7/25(水)15:00～17:00@PlanTで開催する。主な議題案は、下記の通り

時期	回	検討会議の議題案	主要論点
6月	第2回	事業継続意義、完了までの工程・手順、権利者への影響・軽減方法等の検証	■ 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	次回 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