

市施行 4 地区土地区画整理事業総点検(第 3 回検討)

第71回日野市都市計画審議会議事録

日	時	令和7年 7 月25 日(金)15 時00分～16 時00分
場	所	日野市多摩平の森産業連携センター「PlanT」
議	題	(諮問事項) ○諮問第152号「市施行区画整理4地区の総点検および今後の進め方について」
出	席	者
		(条例第3条第1号の委員) 江口 和雄・梅田 俊幸・藤川 健一・石川 裕規・西浦 定 継 (条例第3条第2号の委員) 奥住 匡人・伊藤 あゆみ・峯岸 弘行・中野 あきと・ 島谷 広則 (条例第3条第3号の委員) 柳下 一利・佐々木 愛郎・大野 貴史 (条例第3条4号の委員) 田中 美智子・熊田 千尋 (条例第4条の臨時委員) 中村 英夫・篠 克美・三浦 大介 (条例第9条の幹事) 浅川 浩二・熊澤 修
欠	席	委 員
		奥住 喜樹・町田 修二
事	務	局
		谷 遼平・小野 駿祐
説	明	員
		井上 泰芳・山本 修平

事務局	皆様お揃いでございますので、只今から第 71 回日野市都市計画審議会を開催させていただきます。それでは会長どうぞよろしくお願いいたします。
会長	委員の皆様には大変お忙しいところご出席いただきまして、ありがとうございます。 これより第 71 回日野市都市計画審議会を始めます。 本日ご欠席の連絡をいただいております委員は、奥住 喜樹委員、町田 修二委員の 2 名です。また、代理出席として、日野警察署長の柳下 一利委員につきましては中田康太郎氏に出席をいただいております。尚、臨時委員の中村 英夫委員は 1 時間程遅れてご参加予定でございます。 日野市都市計画審議会条例第 8 条第 1 項の規定に基づき、半数以上の委員にご出席いただいておりますので、本日の会議は成立といたします。 本日の審議会は、本年 2 月に諮問事項として挙げられました、諮問第 152 号市施行土地区画整理 4 地区の総点検及び今後の進め方についての継続審議となります。内容につきましては、後ほど事務局よりご説明いたします。 それでは、事務局より本日の資料の確認でございますので、よろしくお願いいたします。
事務局	本日の資料の確認をさせていただきます。 まず、事前に郵送させていただいた資料の確認をさせていただきます。 1 点目は、第 71 回日野市都市計画審議会の議事次第です。 2 点目は、第 13 期日野市都市計画審議会の委員名簿です。 3 点目は、諮問事項である本日の説明資料です。 また本日机上にて、「令和 7 年度日野市都市計画審議会の開催予定について」という資料を配布させていただいております。 本日の資料は以上となりますが、不足の有る方はいらっしゃいますでしょうか。 よろしいでしょうか。事務局の方は以上でございます。

会	長	それでは、議題に入る前に、会議規則第 13 条第 3 項により、本日の議事録の署名委員を指名させていただきます。10 番の奥住匡人委員と 11 番の藤川委員にお願いいたします。 尚、本日は傍聴希望者が 2 名おります。 日野市都市計画審議会の会議の公開に関する要領より傍聴を許可したいと思いますが、問題ございませんでしょうか。 【 異議なしの声 】
会	長	それではこれより議題に入ります。 本日の議題は諮問第 152 号市施行土地区画整理 4 地区の総点検及び今後の進め方についての継続審議の 1 点です。 前回に引き続き、事務局からの提案を踏まえて、まちづくり部区画整理課に説明を求めたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。 【 異議なしの声 】
会 説 明 員	長 員	それでは事務局より説明をお願いいたします。 着座にて失礼いたします。 【 趣旨の説明 】 一度こちらで区切って、質疑を行わせていただきます。
会 委 員 説 明 員	長 員	只今、20 ページまでの説明がございました。この説明内容につきまして、ご質問やご意見がございましたら、挙手をしていただき、ご発言をお願いいたします。 4 ページの国都費配分が 50%とはどういうことかを説明してください。 国都費配分が 50%というのは、国や東京都に毎年度要望している交付金等について、要望額に対して配分率が 50%の状況がここ

	2 年続いているため、今後を見通した中で、配分率 50%のケースを想定しておくべきだと考え、収支を試算しています。
委員	そうすると 50%から上振れや下振れする可能性もあるのでしょうか。
説明員	3 年前以前には要望額に対し 100%の配分がついていました。しかし、国都費の配分が 50%になると、配分されなかった国都費を補うために市単独費を投入しなければならなくなります。経済情勢や国の財源状況によりますが、満額配分されるよう要望活動を行うのに併せて、影響を受けないように事業を進めていきたいと考えています。
委員	税収効果の算出に使用した生産年齢人口には、完全雇用や賃金水準等は加味されているのでしょうか。
説明員	個々の細目は反映できていません。あくまでも住民税や固定資産税、都市計画税の総額に対して、どれぐらい税収効果があるのかを評価したものになります。
委員	データで見るとこうであり、要因ではないということでしょうか。
説明員	ご認識の通りです。
委員	承知しました。
委員	15 ページの事業費収入の再算定結果について、市負担金が 600 億円近く増え、国都費については配分率が 50%から 100%で設定され、50%であればさらに市負担金が増えるということだとらえています。1 点確認は、保留地処分金についてですが、例えば豊田南地区であれば 77.6 億円から 105.6 億円に増え、保留地処分金収入が増える計画になっています。保留地の面積自体は増える状況ではないので、地価高騰等を受けて増やしているということだと認識しています。保留地処分金の単価を、4 地区とも同じように比例であげているのか否か、その根拠について説明をいただきたい。

説 明 員	各地区とも、事業計画上設定した保留地処分単価、豊田南で言いますと、18万3千円/m ² であるのに対し、実績が23万2千円/m ² となっています。今回、試算するにあたって、直近の処分単価を用いており、ほかの3地区も同様に事業計画上設定した単価ではなく直近の実績の処分単価を用いています。
委 員	直近というのは何年くらいを対象にしているのでしょうか。 保留地が駅近や幹線道路沿いかで単価が違ってくると思いますが、その辺りを単価上昇に織り込むなり、単価の根拠として妥当なものと認識してよろしいでしょうか。
説 明 員	例えば、豊田南の保留地処分は平成9年から開始しており、過去の処分単価を考慮し、直近3年の処分単価を用いて設定しています。
委 員	いわゆる長期化と保留地の処分がなかなかできないという時期があって、最近では地価が高騰している中で、逆に単価が想定を超えて売却できるという状況になっていると。 先々を見通してこの推移で単価を上げて設定するということについて、一定程度、市としては再算定の根拠に正当性があると考えているということではよろしいのでしょうか。
説 明 員	根拠を持った数字を設定しているため、そのように認識いただきたい。
会 長	他に質問の有る方はいらっしゃいますか。無いようでしたら、以降の説明をお願いいたします。
説 明 員	それでは、21ページから説明します。
会 長	【 趣旨の説明 】 只今、33ページまでのご説明がございました。この説明内容につきまして、ご質問やご意見がございましたら、挙手をしていただ

委 員	き、ご発言をお願いいたします。 ペルソナによるコミュニケーションプランの作成は、本日の中ではこういうやり方で進めていきますよと、紹介いただいたという認識でよろしいでしょうか。これからプランが増えていって、最終的には、都市計画審議会の中で様々なプランの資料が提供されるという認識でよろしいのか、本日の審議の内容を整理させていただきたいと思います。
説 明 員	実際にあった過去の相談や要望等を基に何パターンかペルソナを想定して対応することで整理しています。今回、代表的な要望と対応策について説明するペルソナを紹介しました。 この審議会では、代表的なものをもとに、このように対応させていただくという進め方を説明したことから、その他のペルソナについては説明を割愛させていただいたところです。
委 員	わかりました。では、ケーススタディや過去の事例を基に、整理は終わっているという認識でよろしいでしょうか。
説 明 員	整理は終わっていますので、次回審議会でペルソナとどういった対応をするのかについてのコミュニケーションプランをご紹介いたします。
委 員	76 条許可の基準について伺いたいのですが、区画整理が長引くところは、途中で建築制限緩和することはよくある事例だと思います。 許可申請に対する許可基準になるものなので、できる限り具体的なものであるべきと思いますが、地区ごとに基準を設定する可能性があるのでしょうか。 また、一番伺いたいことは、基準策定の手続きの中に、意見聴取の機会を設ける予定はされているのでしょうか。
説 明 員	地区ごとに事業期間が長期に渡るため、基準は地区ごとに検討していきたいと思っています。 意見聴取については事業に影響することですので、施行者の判断

委員	になると思います。平成 9 年にも事業の長期化が見込まれるということで、建築制限緩和に取り組んでいます。実際については施行者の判断と、権利者の要望を考慮しながら整理していきたいと考えています。 パブリックコメントとまでは言わないまでも、施行地区内の方のご意見を聴いて、こういう基準では施行者の考え方として受け入れられないという場合は、明確に理由を示す手続きを踏むべきだと考えます。 まだタイムスケジュールが決まっているわけではないと思うので、今後検討いただければと思います。 それと、26 ページの 5 年後のところにある 76 条許可条件については、許可基準が適切だと思います。
説明員	ご指摘の通り、修正します。ご意見については、今後、地域への説明をしながら対応していきたいと思います。
委員	このペルソナの 2 人の権利者の例は、こういう方は多いと思います。 豊田南地区について、他の地区とは違い崖が多く、東京都から指定がありましたレッドゾーンやイエローゾーンに該当する権利者は早く対処してほしいというご要望があるかと思います。 世界的に異常気象が起きている中で、災害への不安という部分については22ページの①～⑤の検討の中に入っていないように思いますが、いかがでしょうか。
説明員	レッドゾーン、イエローゾーンは事業認可時にはなかった概念となります。事業で改変しない場所については、権利者が対応していただくということになります。実際に、仮換地指定する場合は、施行者として安全に使える仮換地を提供する必要があることから、その条件もクリアしていくことになるかと想定しています。実際どのように進めていくかは、今後東京都の見解も確認しながら対応を整理していきたいと思っています。 従前地について、急傾斜地の危ないところも相談を受けていますが、施行者が手を入れていない場所となると対応が難しい状況で

委員	す。 例えば、一部レッドゾーンの中で減歩によって保留地になり、市の名義になる場所があるため、想定の中に加えた上で、早期の移転要望等があれば対応すべきと考えます。
委員	ペルソナ高橋さんについて、25ページの10年後「仮換地が未指定のまま2階建てアパートを建築した場合の、補償増による事業費の圧迫」とありますが、現状建築制限がかかっているため76条の申請許可がないまま建築した場合、補償費が増えるとか事業費を圧迫することにはならないと思いますが、いかがでしょうか。
説明員	実際には施行者の意見書がない限り建築できません。ペルソナは事業上のルールだけでなく、様々なリスクも踏まえた中で設定しています。実際建てられるかということと基本的には建築許可は下りないと思っています。
委員	あくまでも76条申請の許可が下りない限りは、補償費で補償することにならないというのが原則であると考えられます。 また、76条申請で許可を緩和している実態については、従前地と重なる部分、いわゆる現位置換地の建替については許可をしていくということだと思います。要するに、5年計画を超えて見通しが立たない場合の建替等は認めているのではないかと思います。 しかし、自分で建て替えたとしても、移転、仮換段階で建物査定が行われて補償を出す場合には、新しい建物としてではなく旧来の従前地の建物として補償を出すことになっていたと認識していますが、このあたりはどうでしょうか。
説明員	今おっしゃられた通りで、従前地と仮換地の重なりだけの建築を認めているわけではなく、5か年計画、今でいう重点整備事業に入っていないものは、建物規模や仮換地先を見据えながら、重なってなくても建築を認めていることになります。 補償については、建築した年度から減価償却の基準に基づいて査定しております。

委 員	実際の運用としては緩和して、着手まで長期に、5 年以上に渡る場合も許可を出していると認識しました。 もう一点、下水道の未整備状況について、区画整理区域中で現状下水道の未整備がどのくらい残っているか教えていただきたいです。
説 明 員	先ほどの建替の件については、更地への建築がなされたときの影響が大きいのではということでペルソナを設定させていただいています。 下水道の供用開始区域については、資料を持ち合わせておりませんので、下水道課と確認して資料を整理し、改めてご提示したいと思います。
委 員	地区ごとの状況をお願いします。 下水道の先行整備はあくまでも敷設替えが生じない場所に限って実施してきたということですが、これを見直す。 これだけ長期化になれば当然で必要なことだと思いますが、対象がどのくらいあって、先行整備をすることによって、どのくらいコストが膨らむのかということもよく見ておく必要があると思います。後日でも次回でも説明いただきたいと思います。
委 員	下水道先行整備について、流域下水道などの処理区やネットワーク、各計画があるなかで、処理に支障は生じないのか、全体への影響がどうなのかと思いました。
説 明 員	流域下水道に関しては、各地区とも幹線が敷設されている状況であり区画整理と合わせて枝線の整備を行っています。面整備とあわせて少し枝線を繋げば供用開始ができるというところまで敷設が進んでおり、先行整備し供用開始をかけたからといって溢れない容量まで、区画整理の将来人口も踏まえて下水道の幹線を既に敷設しているというようにご理解いただければと思います。
委 員	わかりました。

委 員	33 ページについて、このページのタイトルが財源確保に向けた 財政部局との調整と国や都への要請、という形になっていますが、 今、区画整理事業の貴重な自己財源というのは都市計画税が充て られているところがほとんどだと思いますが、日野市の場合、都市 計画税が本則なら 0.3%までかけられると思うが、実際にはどのく らいになっているのでしょうか。
説 明 員	区画整理事業の市の単独費の財源として何を充当しているかと いうと、都市計画税と都振興基金借入れなどを当てています。都 市計画税は目的税として、日野市においては税率を 0.27%に設定 しています。平成 29 年までは 0.25%でしたが、今後の区画整理 事業や道路事業を鑑みて財源が必要だということで財政収支を見 通して、0.27%に引き上げました。本則の 0.3%にはしていません。 参考までに、当時 0.25%から 0.27%まで上げたことで、税収 として 1 億 8,000 万円増収しています。
委 員	必要な財源確保のために、過去に 1 回下げた都市計画税を上げ たということで苦しい立場だと思いますが、区画整理事業の財源確 保のために、どうか工夫して市の財政当局と調整していただきたい と思います。
会 長	ご意見として承りました。他に質問の有る方はいらっしゃいます か。無いようでしたら、33 ページまでの説明は以上とさせていただきます。 それでは以降の説明をお願いいたします。
説 明 員	それでは、34 ページから説明します 【 趣旨の説明 】
会 長	只今、45 ページまでのご説明がございました。この説明内容に つきまして、ご質問やご意見がございましたら、挙手をしていただ き、ご発言をお願いいたします。

委 員		3.地区除外の検討方針と 2.見直しによる影響と対応も含めて質問させていただきます。 地区除外は、都のガイドラインや国の考え方を踏まえて行っていくことは理解しました。 2 について、22 ページで示される全体フレームでいうと、5 つの項目のうち①から③について対応を考えるということを示していただいた。ペルソナを設定して、どちらかというボトムアップ的なアプローチによって対応を考えてきたと認識しました。一方で、トップダウン的なアプローチがあってもよいのではないのでしょうか。例えば、地権者の生活設計の見通しが立つようにという視点からアプローチするとか、公費を投入するわけですから、道路が早く開通するとか、公共施設が整備されることによる効用を極力早く発現するようにアプローチするとか、方法がある。先ほどの生活設計や公共施設整備とも関連しますが、集団移転を重視していくとか、一例ではありますが、見直しに当たり重視すべきところを議論していただくと、分かりやすいのではないかと思います。 今後、色んなことを追加で検討していったら、最後にパブリックコメントをかけていく流れだと思います。今後、ボトムアップの問題の洗い出しとトップダウンで重視すべき内容を合わせる形で整理されると分かり易いと思います。
会 説 明 員	長	事務局は、意見として何うでよろしいでしょうか。 ご意見として承りました。
会 務 局	長	他にご意見等ございますか。無いようですので、本日の審議は以上で終了となります。 最後に、事務局より事務連絡がございますので、よろしくお願いいたします。 本日は審議いただき、誠にありがとうございました。 令和 7 年度日野市都市計画審議会の開催予定につきましてご連絡申し上げます。 調整中とさせていただいておりました次回ですが、令和 7 年 10 月 10 日金曜日の 15 時開始での開催を予定して

会 長	ございます。会場は本日と同様の PlanT になります。正式な案内は後日改めてお送りさせていただきますので。どうぞご理解ご協力をよろしくお願いいたします。 どうもありがとうございました。 それでは以上をもちまして、第 71 回都市計画審議会を閉会させていただきます。長時間に渡りまして、委員の皆様、説明員の方、ご協力、ありがとうございます。 会 長 江口 和雄 印 署名委員 奥住 匡人 印 署名委員 藤川 健一 印
----------------	--