

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4回検討)

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 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】



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
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

今回の「1-1.内容の振り返り」は、
「1-2. 前回の質問等への回答」の中で
質問に回答しながら行います

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

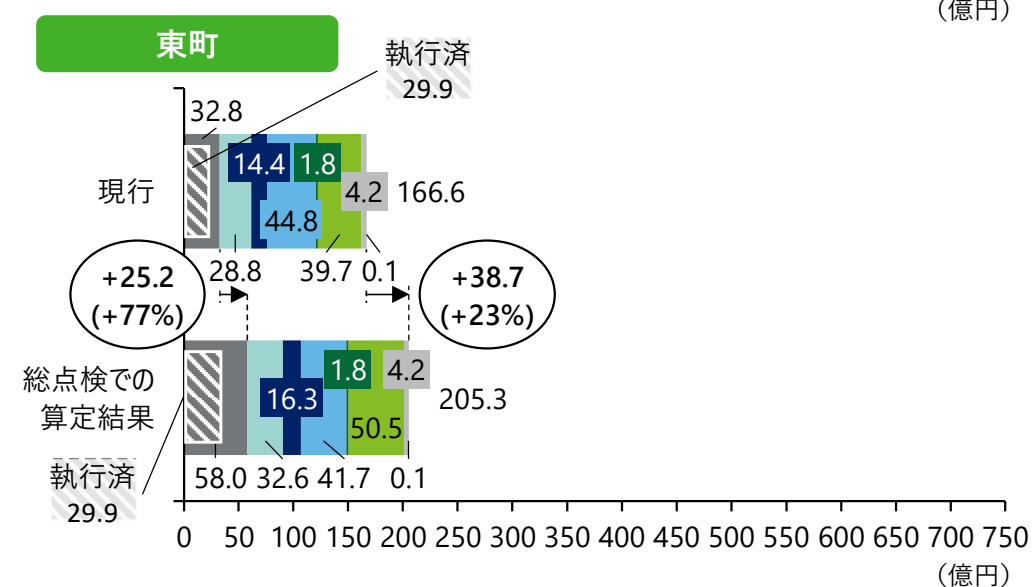
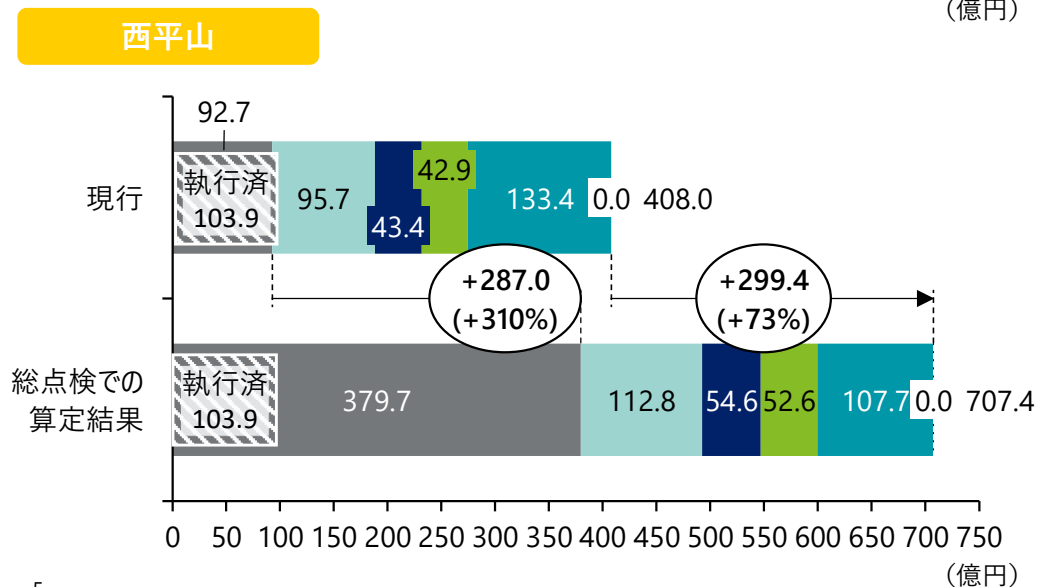
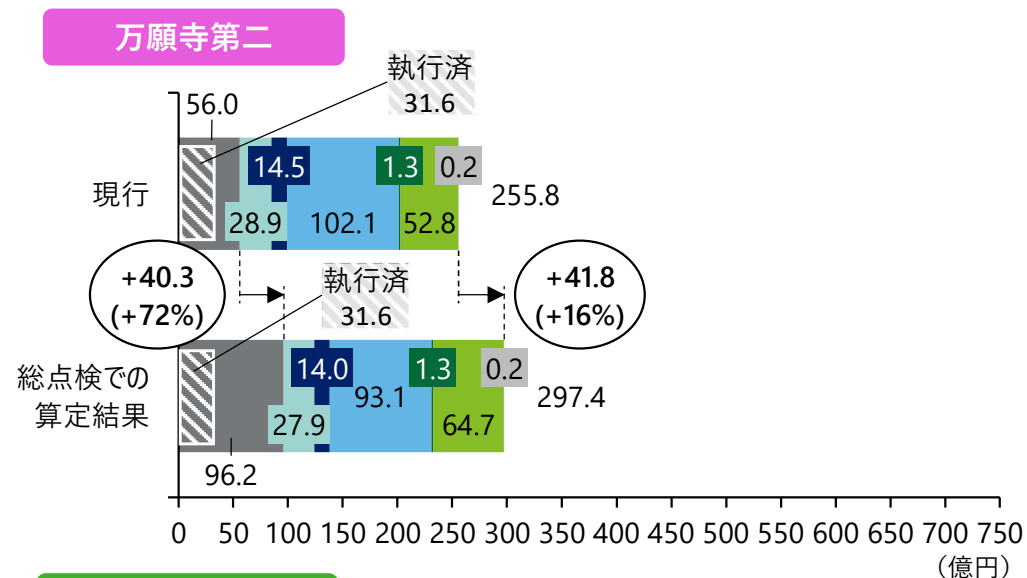
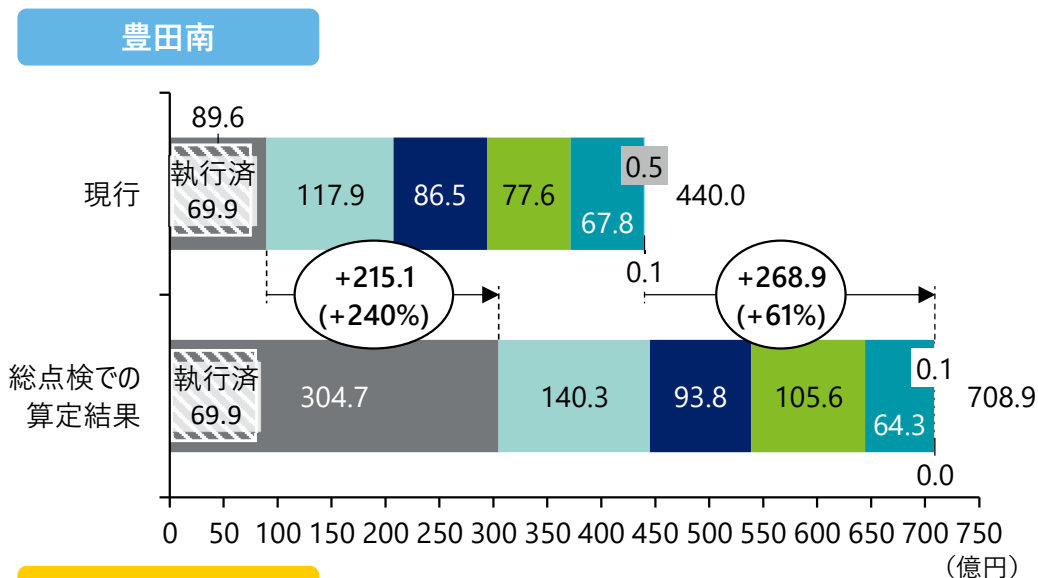
1-2. 前回の質問等への回答

御質問への回答

	質問・意見	回答
1	● 収支シミュレーションにおいて、なぜ国都費配分50%のシミュレーションが必要なのか。配分率の上振れや下振れの可能性があるということか	● 国都費については毎年度要望を出しており、ここ2年程要望額に対する交付額が下がっていることから、配分率50%を想定しています。ただし、配分率が低下するとその分市の単費を増額する必要があるため、引き続き満額配分を目指して国や都との協議を続けていきます
2	● 税収効果の前提条件として、雇用状態や賃金水準は加味されているか	● 加味しておりません。税収の総額に対し、どの程度が区画整理による効果といえるのかを生産年齢人口を説明変数として算出したものです
3	● ペルソナの高橋さんが76条許可がない状態で建物を建築した場合、基本的には補償対象にならないのではないのか	● 基本的なルールとしては、施行者の意見書が無ければ建築確認が下りず、そもそも建築できないことになっております ● ペルソナは事業上のルールだけでなく、様々なリスクを想定することを目的としていることから、最悪のパターンを想定して記載したものです
4	● 5年以上見通しが立たない場合、建築を認める運用をしていると認識しているが実際どのような運用をしているか ● また、移転補償費は新しい建物の価値ではなく旧来の建物の価値を基に算定しているのではないのか	● 5か年計画に入っていない場所については、従前地と仮換地が重なっていても建築を認めています。更地であった土地での新築があると、事業費への影響があると考えております ● 補償費は再建築に必要となる額を算定したうえで、経年による評価を考慮し、補償額として算定しています
5	● 先行整備した下水道は東京都の流域下水に接続すると思うが、関係機関や関連計画との整合性は図れているか	● 下水道管の全体の設計については、区画整理事業に伴う人口の増も踏まえて算定しており、現在未供用のエリアで先行整備を始めたとしても、処理能力を超えて溢れることはありません
6	● 現行の計画に比べ、総点検での算定結果では保留地処分金が増えている。保留地面積は変わらないと思うので単価が上がっているということか ● 保留地単価の設定は地区別や接道状況等に応じて設定しているのか ● 保留地単価について根拠を持って設定していると言えるか	● 現行計画の保留地単価は事業計画で定められている保留地処分単価を用いております。一方で、総点検での算定結果では、これまでの保留地売却の実績値をふまえて設定しております ● 過去の処分単価などをもとに設定しており、根拠のある単価設定であると考えております

各地区の事業費（収入別）の再算定結果

③審資料を再掲

各地区事業費の内訳
（収入別）

保留地処分金は、過去の処分済み保留地価額とこれから処分する予定の残保留地価額を足し合わせて算出。残保留地価額の算出に当たっては、過去数年間の販売実績を基に平均㎡単価を設定し、保留地の残面積を乗じた

	保留地 処分金	=	処分済み 保留地価額	+	残保留地 価額	=	残保留地 ㎡単価	×	残保留地面積
豊田南	105.6億円		46.9億円		58.7億円		284,900円/㎡		20,638㎡
			過去の販売実績				過去数年間の販売実績を基に「平均㎡単価」を設定 保留地の残面積を乗じて今後の歩保留地価格を想定		
							R2～R4年度の総販売価額と販売面積を基に算出 320,271,000円÷1,124㎡		
西平山	52.6億円		8.7億円		43.9億円		190,900円/㎡		22,983㎡
							R1～R4年度の総販売価額と販売面積を基に算出 212,846,000円÷1,115㎡		
万願寺第二	64.7億円		36.0億円		28.7億円		241,200円/㎡		11,910㎡
							平成31年度に施行地区内2か所の不動産鑑定評価を実施。地価の上昇トレンドを踏まえ、当時の鑑定価格を基に令和5年時点の㎡単価を設定		
東町	50.5億円		24.3億円		26.3億円		209,800円/㎡		12,523㎡
							R1～R4年度の総販売価額と販売面積を基に算出 581,497,000円÷2,772㎡		

1-2. 前回の質問等への回答

市や事業に対する要望

	質問	回答
7	● 建築制限緩和に当たり、許可の審査基準は具体的に定めるべきである。地区ごとに基準を策定する可能性もあるか ● 審査基準の策定手続きの中に意見聴取の機会を設ける予定はあるか。できれば施行地区内の地権者の考えを聴取した上で、意見を反映するかしないか、しないとすればその理由は何かを明示する手続きはあるべきと考える今後検討していただきたい	● 審査基準は地区ごとに策定することを検討いたします ● 基本的には施行地区内の皆様の意見を伺いながら設定いたします。具体的な意見聴取の手法については今後の検討項目とさせていただきます
8	● 「許可条件」ではなく「許可基準」が適切である	● ご指摘の通りです。修正いたします
9	● 自己財源として都市計画税が充てられていると思うが、日野市の税率はいくらか。 ● 財源確保を工夫して、事業費捻出に向けて財政当局と調整してほしい	● 市単独費には都市計画税とこれまで積み立ててきた基金を充てています。日野市における都市計画税率は0.27%です。平成29年までは0.25%だったが、将来の区画整理や道路事業等の基盤整備を見据えて0.27%としました
10	● 影響と対応策についてボトムアップのアプローチをとっているようにお見受けするが、トップダウンのアプローチもあっていいのではないか ● 見直しに当たって重視するポイントを整理してパブコメで提示すると、市の考えが住民に伝わりやすくなると思う	● （意見として受領）

1-2. 前回の質問等への回答

市や事業に対する要望

	質問	回答
11	● コミュニケーションプランは既に作成されているのか。今後他のプランについても説明を受ける機会があるか	● 既に作成済です。第3回検討会議ではそのうちの代表的なものを2つ紹介しました ● 第4回検討会議資料と併せて参考資料としてお配りしています
12	● 豊田南には土砂災害警戒区域が指定されている箇所がある。早くどうにかしてほしい。影響と対応策の中にもレッドゾーンやイエローゾーンの早期解消が書かれていない	● 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ものであり、対応については関係機関との調整が必要になります。今後東京都の見解を確認しながら対応していきます。
13	● 現状、区画整理の施行地区内で下水道の未整備エリアはどのくらい残っているか ● これだけ事業が長期化すれば下水道の先行整備は当然必要になる。コストについても確認しておくべきである と考える	● 未整備エリアについては第4回検討会議にて説明いたします

住民の権利や生活環境を守るため、様々な状況に置かれている住民のペルソナ(架空の人物像)を設定し、適切な対応策やコミュニケーション方法を検討する

③ 審資料を再掲

工期延長に伴う住民の不安や要望等への対応

コミュニケーションプラン作成の背景

事業期間の延長による
住民の不安や権利制限の発生

適切に対応した場合

適切に対応できなかった場合

将来の見通しをたてられる
安心安全な生活を送れる

将来の見通しがたたない
安心安全な生活の侵害

生活への満足
生活環境の向上の期待

不安や不満の蓄積

事業や市に対する理解や信頼

事業や市に対する理解や信頼の
低下

事業への協力

自分や周囲の人を守るため、訴
訟などの行動



理想的な事業進捗



事業遅延のリスク

目指す姿と対応

- 適切な対応策を検討し、住民の権利や安心安全な生活環境を守る
- 必要な情報を提供し、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
- それぞれのおかれた状況や要望並びに法的制約市の事情をすり合わせ、**建設的な交渉ができる関係性を構築・維持**する



ペルソナ(架空の人物像)の作成

- 関係者が置かれる可能性のある様々な状況を検討し、いつ何に不安や不満を感じるのかを検討
- 不安や不満から誘発される事象を整理



コミュニケーションプランの作成

- 関係者の不安や不満が顕在化しないよう、適切な対応策やコミュニケーション方法を策定

住民の不安や要望等に対し適時適切に対応すべく時系列×事柄で網羅的にまとめ、分析

凡例：総点検で見えた影響

区画整理の流れ	区画整理事業の手續関連	補償関連、相続関連	工事関連
換地設計 長期化 土地区画整理審議会の意見聴取 仮換地指定 不要 移転 必要 不要 必要 必要 移転時期の説明 建物・工作物の現地調査、 補償金の算定 見直し 補償金の説明・協議、 補償契約、補償金支払 移転等通知・照会 仮住居へ移転、 建築物等の撤去 移転完了検査、 補償残金支払 道路や宅地造成等の工事 長期化 仮換地の使用収益開始 遅延 換地処分・清算	①a: 換地設計が決まらないため資産価値が低下 ①b: 事業費都合で変更された仮換地への不満 ①c: 現況に合わせた換地設計に対する不満 ②a: 仮換地指定時期が見えないことへの不信感 ③a: 使用収益開始目処が立たないことへの不満 ③b: 希望する規模のアパートが建築できない ④a: 整備方針が決定しないことによる、土地活用の制限の長期化 ④b: 土地の一部が活用できないことへの市の早期対応を要望 ⑤a: 他の権利者の事情により、自身が移転できないことに対する不満 ⑤b: 自身の家屋が道路にせり出しているように見えるため、事業に反対していると誤解されることへの不満 ⑥a: 換地変更を提案されたことに対する不満 ⑥b: 換地変更先の条件や補償内容に合意できず遅延 ⑦a: 将来の使用収益開始時期が見えない状況での従前地の使用収益停止 ⑧a: 事業の遅延により通勤や買い物の利便性が低下し、事業のイメージが悪化 ⑧b: 事業の遅延により通勤や買い物の利便性が改善されず、市外への転居を検討 ⑨a: 使用収益開始時期が未定であり、土地利用ができないこと ⑨b: 使用収益開始の長期化に際して対策が無いことへの不満 ○x: 清算金の額が当初計画より過大になり、支払が困難	(補償関連) ⑩a: 減歩や用途規制、補償不足への不満 ⑪a: 移転先及び補償に関する市への不信任感 ⑫a: 減歩による生産量の低下 (補償関連) ③c: 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 ⑪b: 再建築の資金確保ができなため、移転に関する合意形成ができず、事業が遅延 ⑬a: 再建築の資金確保ができなため、移転に関する合意形成ができず、事業が遅延 (相続関連) ②b: 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 ⑤c: 相続が発生した際に相続人が確定できず、交渉相手が確定しないため移転交渉ができず遅延 ⑬c: 本人の病状等により移転交渉に関する合意形成が困難 (補償関連) ⑩b: 移転に関する合意形成ができず遅延 ⑩c: 長期に渡り合意形成に至らず遅延 ⑫b: 移転先に対して合意形成できず遅延 ⑭b: 工事中の道路・水路での事故における賠償 (相続関連) ④c: 相続に伴い権利者が変わり、一部の土地が活用できないことに対する早期解決を要望 (相続関連) ⑦b: 相続に伴い農業を廃止し、代替地が不要となったため、早期の使用収益開始を要望 ⑨c: 相続発生に伴い売却が必須となり、相続人から使用収益開始を改めて要望	②c: 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 ⑬b: 国道バイパス（都計道）開通工事の長期化に伴う遅延 ⑭a: 沿道及び公共施設が未整備のままであることへの不満 ⑮a: 隣家の空き家にある樹木の管理不全に起因する倒木、落枝等による怪我を危惧 ⑯a: 騒音・振動への対応不足 ⑯b: 工事の安全対策不足による怪我や健康被害に対する懸念 ⑰a: 整地土仮置き場の粉塵対策不足による市への不信任感 ⑰b: 整地土仮置き場の粉塵で喘息が悪化したため、粉塵による健康被害への対応を要望

詳細は別添資料を参照ください

レッドゾーンとイエローゾーンが
点在している

たまだいら児童館ふれっしゅ
多摩平の森ふれあい館

カワセミハウス

東豊田(一)

多摩平(二)

イオン
多摩平の森

豊田駅北交流センター

多摩平(一)

豊田駅連絡所

豊田駅

勤労・青年会館

豊田(四)

豊田(三)

中央図書館

豊田(二)

豊田(一)

豊田小いなほ
児童クラブ

4-2 豊田小いなほ
児童クラブ

②豊田
小学校

②0七中中学校

豊田児童
ラウンド

みなみだいら児童館
ふらねっと

南平(六)

南平駅

南平(七)

南平(八)

南平(九)

南平(一〇)

南平(一一)

南平(一二)

南平(一三)

南平(一四)

南平(一五)

南平(一六)

南平(一七)

南平(一八)

南平(一九)

南平(二〇)

南平(二一)

南平(二二)

南平(二三)

南平(二四)

南平(二五)

南平(二六)

南平(二七)

南平(二八)

南平(二九)

南平(三〇)

南平(三一)

南平(三二)

南平(三三)

南平(三四)

南平(三五)

南平(三六)

南平(三七)

南平(三八)

南平(三九)

南平(四〇)

南平(四一)

南平(四二)

南平(四三)

南平(四四)

南平(四五)

南平(四六)

南平(四七)

南平(四八)

南平(四九)

南平(五〇)

南平(五一)

南平(五二)

南平(五三)

南平(五四)

南平(五五)

南平(五六)

南平(五七)

南平(五八)

南平(五九)

南平(六〇)

南平(六一)

南平(六二)

南平(六三)

南平(六四)

南平(六五)

南平(六六)

南平(六七)

南平(六八)

南平(六九)

南平(七〇)

南平(七一)

南平(七二)

南平(七三)

南平(七四)

南平(七五)

南平(七六)

南平(七七)

南平(七八)

南平(七九)

南平(八〇)

南平(八一)

南平(八二)

南平(八三)

南平(八四)

南平(八五)

南平(八六)

南平(八七)

南平(八八)

南平(八九)

南平(九〇)

南平(九一)

南平(九二)

南平(九三)

南平(九四)

南平(九五)

南平(九六)

南平(九七)

南平(九八)

南平(九九)

南平(一〇〇)

南平(一〇一)

南平(一〇二)

南平(一〇三)

南平(一〇四)

南平(一〇五)

南平(一〇六)

南平(一〇七)

南平(一〇八)

南平(一〇九)

南平(一一〇)

南平(一一一)

南平(一一二)

南平(一一三)

南平(一一四)

南平(一一五)

南平(一一六)

南平(一一七)

南平(一一八)

南平(一一九)

南平(一二〇)

南平(一二一)

南平(一二二)

南平(一二三)

南平(一二四)

南平(一二五)

南平(一二六)

南平(一二七)

南平(一二八)

南平(一二九)

南平(一三〇)

南平(一三一)

南平(一三二)

南平(一三三)

南平(一三四)

南平(一三五)

南平(一三六)

南平(一三七)

南平(一三八)

南平(一三九)

南平(一四〇)

南平(一四一)

南平(一四二)

南平(一四三)

南平(一四四)

南平(一四五)

南平(一四六)

南平(一四七)

南平(一四八)

南平(一四九)

南平(一五〇)

南平(一五一)

南平(一五二)

南平(一五三)

南平(一五四)

南平(一五五)

南平(一五六)

南平(一五七)

南平(一五八)

南平(一五九)

南平(一六〇)

南平(一六一)

南平(一六二)

南平(一六三)

南平(一六四)

南平(一六五)

南平(一六六)

南平(一六七)

南平(一六八)

南平(一六九)

南平(一七〇)

南平(一七一)

南平(一七二)

南平(一七三)

南平(一七四)

南平(一七五)

南平(一七六)

南平(一七七)

南平(一七八)

南平(一七九)

南平(一八〇)

南平(一八一)

南平(一八二)

南平(一八三)

南平(一八四)

南平(一八五)

南平(一八六)

南平(一八七)

南平(一八八)

南平(一八九)

南平(一九〇)

南平(一九一)

南平(一九二)

南平(一九三)

南平(一九四)

南平(一九五)

南平(一九六)

南平(一九七)

南平(一九八)

南平(一九九)

南平(二〇〇)

南平(二〇一)

南平(二〇二)

南平(二〇三)

南平(二〇四)

南平(二〇五)

南平(二〇六)

南平(二〇七)

南平(二〇八)

南平(二〇九)

南平(二一〇)

南平(二一一)

南平(二一二)

南平(二一三)

南平(二一四)

南平(二一五)

南平(二一六)

南平(二一七)

南平(二一八)

南平(二一九)

南平(二二〇)

南平(二二一)

南平(二二二)

南平(二二三)

南平(二二四)

南平(二二五)

南平(二二六)

南平(二二七)

南平(二二八)

南平(二二九)

南平(二三〇)

南平(二三一)

南平(二三二)

南平(二三三)

南平(二三四)

南平(二三五)

南平(二三六)

南平(二三七)

南平(二三八)

南平(二三九)

南平(二四〇)

南平(二四一)

南平(二四二)

南平(二四三)

南平(二四四)

南平(二四五)

南平(二四六)

南平(二四七)

南平(二四八)

南平(二四九)

南平(二五〇)

南平(二五一)

南平(二五二)

南平(二五三)

南平(二五四)

南平(二五五)

南平(二五六)

南平(二五七)

南平(二五八)

南平(二五九)

南平(二六〇)

南平(二六一)

南平(二六二)

南平(二六三)

南平(二六四)

南平(二六五)

南平(二六六)

南平(二六七)

南平(二六八)

南平(二六九)

南平(二七〇)

南平(二七一)

南平(二七二)

南平(二七三)

南平(二七四)

南平(二七五)

南平(二七六)

南平(二七七)

南平(二七八)

南平(二七九)

南平(二八〇)

南平(二八一)

南平(二八二)

南平(二八三)

南平(二八四)

南平(二八五)

南平(二八六)

南平(二八七)

南平(二八八)

南平(二八九)

南平(二九〇)

南平(二九一)

南平(二九二)

南平(二九三)

南平(二九四)

南平(二九五)

南平(二九六)

南平(二九七)

南平(二九八)

南平(二九九)

南平(三〇〇)

南平(三〇一)

南平(三〇二)

南平(三〇三)

南平(三〇四)

南平(三〇五)

南平(三〇六)

南平(三〇七)

南平(三〇八)

南平(三〇九)

南平(三一〇)

南平(三一三)

南平(三一四)

南平(三一五)

南平(三一六)

南平(三一七)

南平(三一八)

南平(三一九)

南平(三二〇)

南平(三二一)

南平(三二二)

南平(三二三)

南平(三二四)

南平(三二五)

南平(三二六)

南平(三二七)

南平(三二八)

南平(三二九)</

11

日野市の区画整理事業におけるレッドゾーン・イエローゾーンの取り扱い方針は、今後の東京都の見解を確認しながら検討・対応していく必要がある

レッドゾーン・イエローゾーンとは？

- 東京都では、がけ崩れや土石流などの土砂災害から都民の生命を守るため、土砂災害防止法に基づき、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）および土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）の指定を行っています
- ※ 「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成13年4月1日施行）」

レッドゾーン・イエローゾーンの区画整理事業での取り扱い方針は？

- レッドゾーン・イエローゾーンの指定は区画整理事業の事業認可の時点では存在しなかった概念であり、事業での取り扱い方針は未定となっています
 - 今後、東京都の見解を確認しながら検討・対応していきます
- ※ 現況地形を生かした設計としているため、レッドゾーン・イエローゾーンの解消を事業にあわせて実施することになった場合、換地設計や道路線形・宅地の造成高さも変える必要があり、事業費のさらなる増加の要因となります。

（参考）区域に指定されると・・・

イエローゾーンに指定されると・・・

- ・ 要配慮者利用施設の管理者等は、避難確保計画を作成し、その計画に基づいて避難訓練を実施すること等が義務付けられます

レッドゾーンに指定されると・・・

- ・ 特定の開発行為に対する許可制や建築物の構造規制等が行われます

警戒区域では

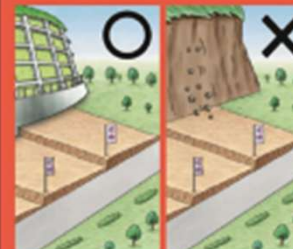


警戒避難体制の整備

土砂災害から生命を守るため、災害情報の伝達や避難が早くできるように警戒避難体制の整備が図られます。

【市町村】

特別警戒区域ではさらに



特定の開発行為に対する許可制

住宅地分譲や、葬場・墓地・墓地区画の建築のための開発行為は、基準に従ったものによって許可されます。【都道府県】



建築物の構造規制

居住を有する建築物は、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造が安全であるかどうか建築確認がされます。【建築主事を置く地方公共団体】

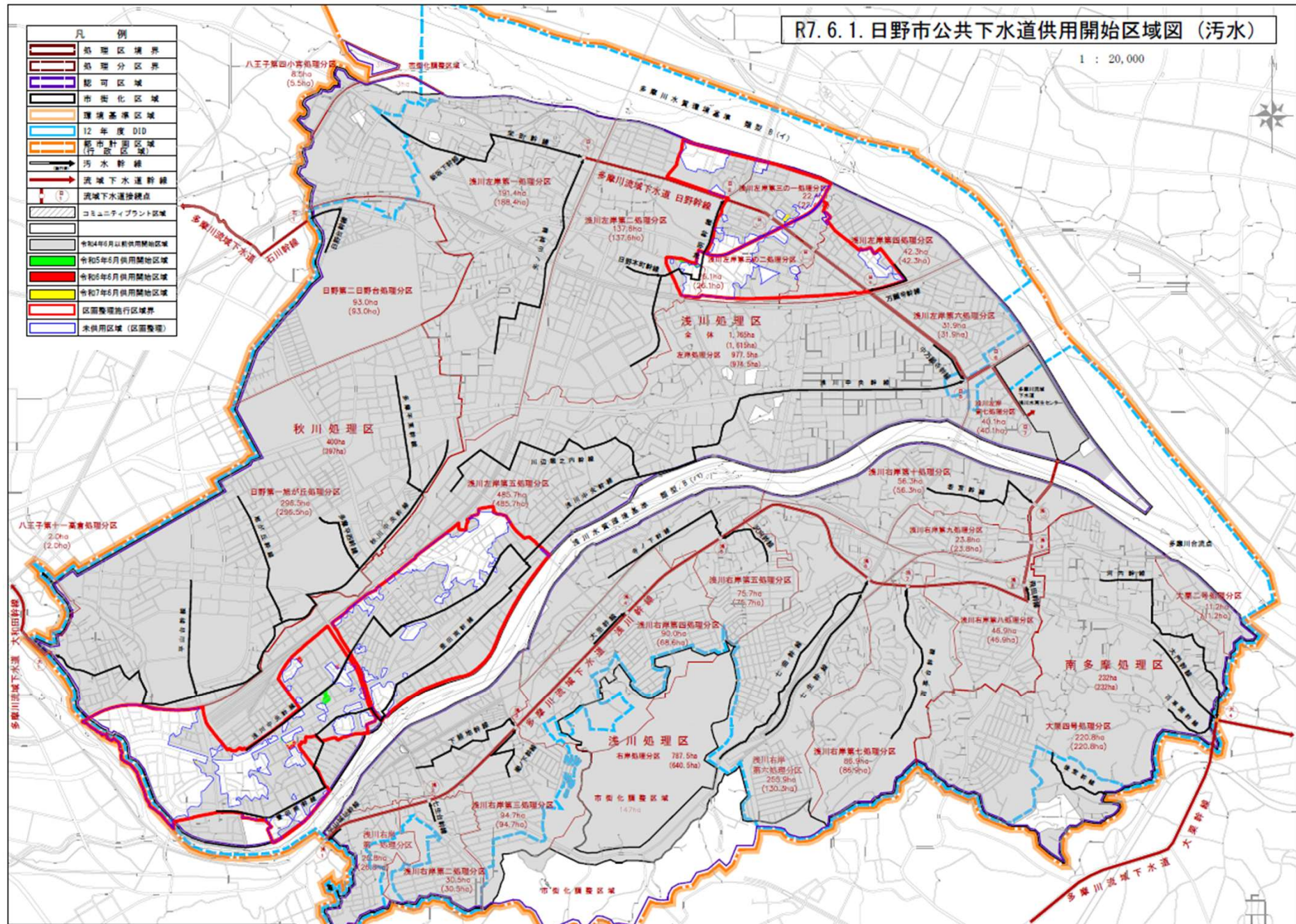


建築物の移転勧告

著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告が図られます。【都道府県】

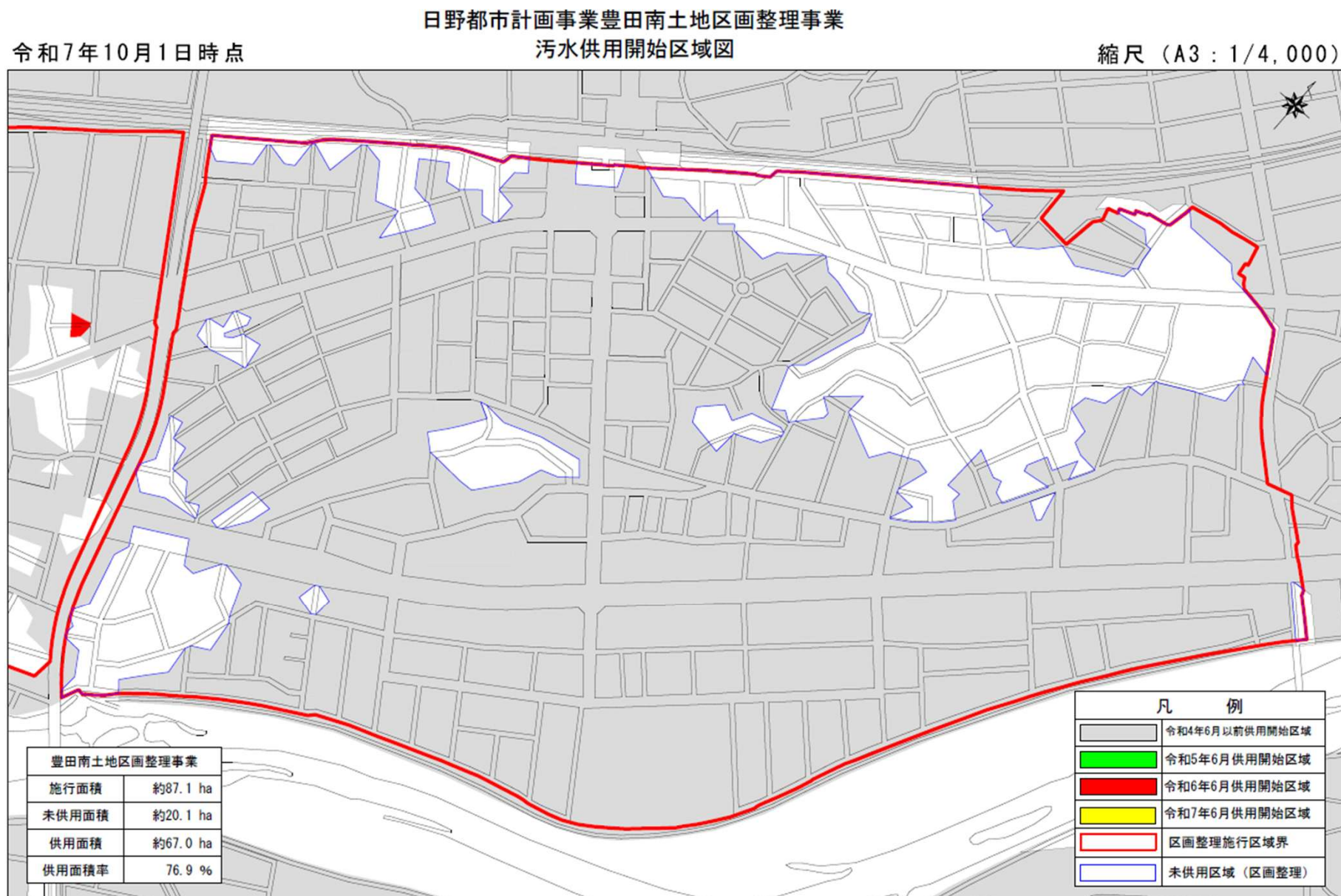
（参考）東京都建設局 「用語の解説：土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）」

https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/river/dosha_saigai/kasenbu0086/kasenbu0087



(参考) R7.6.1日野市公共下水道供用開始区域図(汚水)より抜粋

豊田南地区の未供用面積は約20.1haで、供用面積の率は76.9%



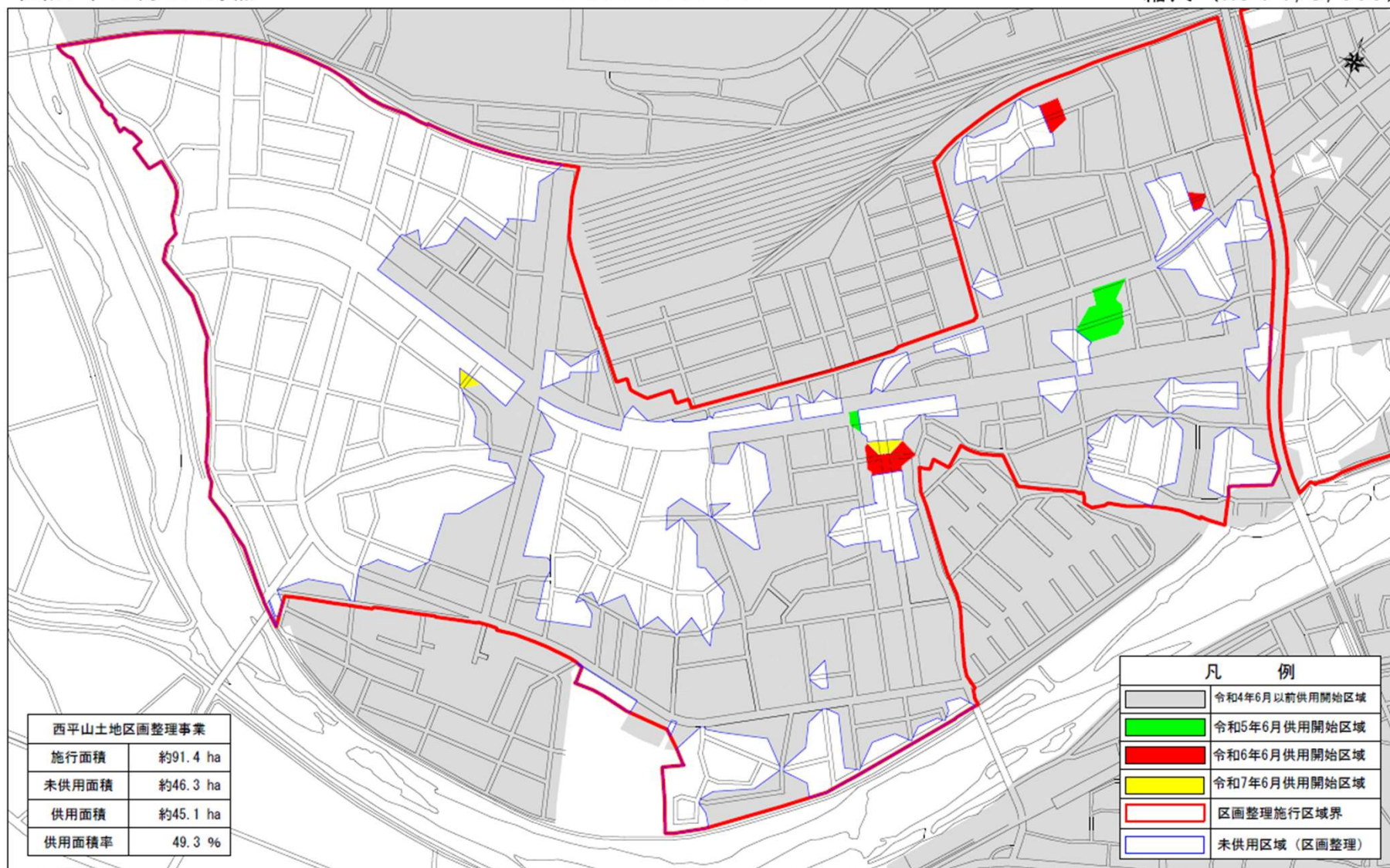
(参考) 日野市都市区画性事業汚水供用開始区域図より抜粋

西平山地区の未供用面積は約46.1haで、供用面積の率は49.3%

日野都市計画事業西平山土地区画整理事業
汚水供用開始区域図

令和7年10月1日時点

縮尺 (A3 : 1/5,000)



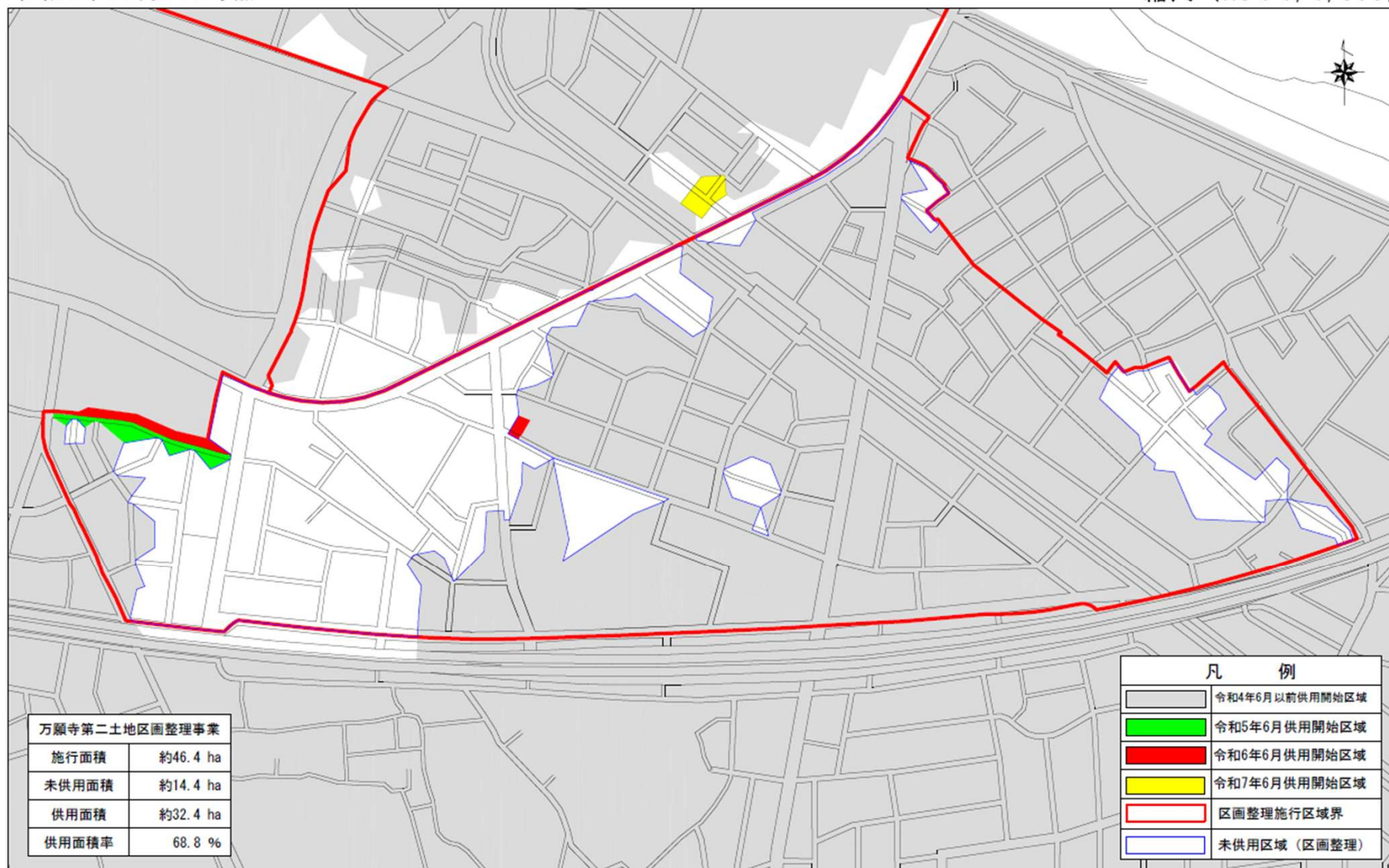
(参考) 日野市都市区画性事業汚水供用開始区域図より抜粋

万願寺第二地区の未供用面積は約14.4haで、供用面積の率は69.0%

日野都市計画事業万願寺第二土地区画整理事業
汚水供用開始区域図

令和7年10月1日時点

縮尺（A3：1/4,000）



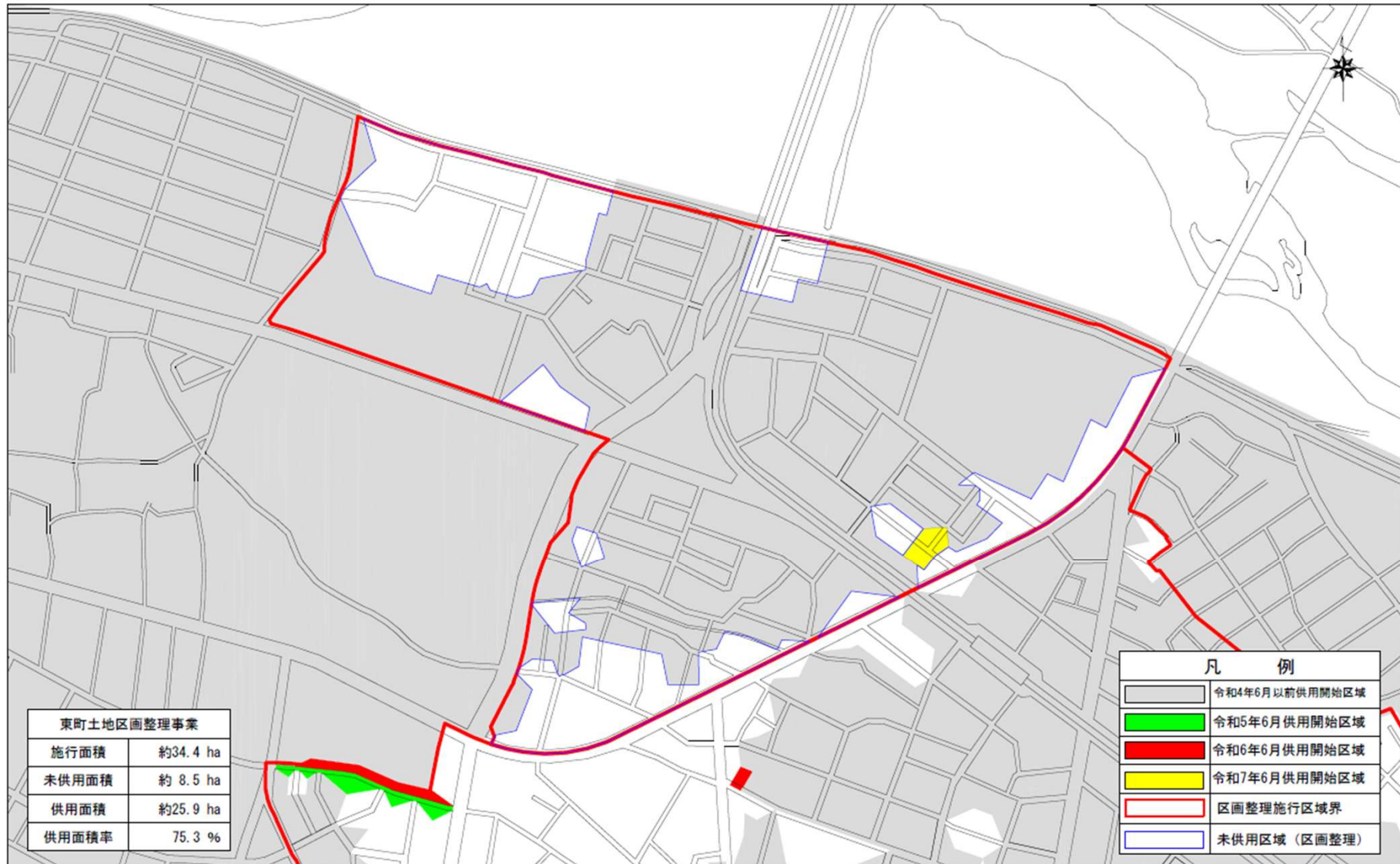
（参考）日野市都市区画性事業汚水供用開始区域図より抜粋

東町地区の未供用面積は約8.5haで、供用面積の率は75.3%

日野都市計画事業東町土地区画整理事業
汚水供用開始区域図

令和7年10月1日時点

縮尺 (A3 : 1/4,000)



(参考) 日野市都市区画性事業汚水供用開始区域図より抜粋

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 本日	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	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
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業

日野市を取り巻く環境を踏まえ、特に、高齢化やライフスタイルの多様化に対応するため、日野市まちづくりマスタープラン（都市マス）に基づき区画整理事業を推進

		プラス要因	マイナス要因
内部環境	強み	・ 昭和中期から時代に合った住宅地整備の実績 ・ 都心から通勤圏にありながら農や自然を感じられる	・ 地域により人口増減及び高齢化に差が生じる予想 ・ 「卸売り・小売り・飲食業」は減少傾向 ・ 地理的条件から自然災害への懸念がある
	対応する都市マスの方針	■ ライフスタイルに応じた働き方ができる環境づくり ■ 水と緑と農地のある暮らしの価値の再認識 ■ 暮らしの中で健康になるまちづくり ■ 地域と事業者など多様な主体の新たな関わり方	■ 人口構造バランスの取れた地域へ ■ 便利で暮らしやすい生活圏の形成、拠点・生活圏にふさわしい都市機能の誘導 ■ 安心して暮らせるまちの形成、地域のレジリエンスの向上 ■ 活動の場づくり
		区画整理での対応 ※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示 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「強み」を活かした住環境整備	区画整理での対応 ※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示 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
外部環境	機会	・ 勤務形態の多様化（リモートワーク、フリーランスの増加等） ・ 郊外の住環境への再注目と多摩地域への流入傾向 ・ 新住民増加、歴史資源等に関心を持つ交流人口の拡大	・ 高度経済成長期に流入してきた世代の高齢化 ・ 労働人口の減少に伴う人材確保の重要性の高まり
	脅威	■ ライフスタイルに応じた働き方ができる環境づくり ■ 人口構造バランスの取れた地域へ ■ 情報・通信技術の高度化 ■ 多様な属性を持った人	■ 人口構造バランスの取れた地域へ ■ 高齢社会・超高齢社会の到来 ■ 便利で暮らしやすい生活圏の形成、拠点・生活圏にふさわしい都市機能の誘導 ■ 今後訪れる多死社会への認識 ■ 地域課題を自ら解決するエリアマネジメント ■ 共に活動し支えあえるコミュニティづくり
		区画整理での対応 ※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示 （主にソフト事業にて対応） 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	区画整理での対応 ※ 区画整理事業に反映する方針は黒字で表示 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

2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業

本土地区画整理事業ではライフスタイルに応じて生活環境を選択できる「強み」を伸ばす一方で、身近な買い物環境や災害リスクを軽減し「弱み」を克服。併せて高齢化社会への対応も実施

様々なライフスタイルと日野市の生活環境のイメージ

駅に近い便利なマンションに住み、仕事と子育てを両立する、都市型の生活を満喫



多様な交通手段により、便利に安心して暮らす



人が集まる市の中心部でイベントや地域活動に参加



駅から少し離れた戸建て住宅で利便性とゆとりを両立



農地が身近にあるエリアで、農と関わる生活



駅から離れた戸建て住宅で自然や歴史を身近に感じながら暮らす



地理院地図

2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業

本土地区画整理事業ではライフスタイルに応じて生活環境を選択できる「強み」を伸ばす一方で、身近な買い物環境や災害リスクを軽減し「弱み」を克服。併せて高齢化社会への対応も実施

日野市の過去～現在の問題点と必要な基盤整備のイメージ

駅周辺の基盤整備が整っておらず、商業施設やマンションが立地しにくい



多摩モノレールを見越したスプロール開発の懸念



ほぼ解消

人口増と併せて便利な生活拠点が必要になる



ほぼ解消

自然災害の危険性



都市農地と周辺住宅地との調和



ゆとりを感じられる公園や遊歩道などの整備がない



下水道が整備されておらず、期待するような都市型生活が送れない



道路整備が弱く、交通事故のリスクが高い、いざというときに緊急車両が通れない



地理院地図

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果

縦軸に区画整理での対応事項×横軸に効果を受ける主体で区画整理の効果を整理

市民全体に波及する効果

施行地区内の住民が享受する効果

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「強み」を活かした住環境整備

3-1_住宅地形成と賑わいづくり

- 住宅地の整備による人口密度の維持・向上
- 新たな住民の流入による人口バランスの維持
- 市の三大拠点の形成

3-2_交通網整備の効果

- 道路沿道の土地利用の促進
- 市の骨格となる交通ネットワークの形成

3-3_宅地整備の効果

- 土地活用の選択肢の増加

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

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

3-4_リスク軽減のための整備効果

- 生活拠点形成による身近な生活の利便性の担保
- 内水氾濫のリスク低下
- 河川氾濫のリスク低下

3-5_身近な生活環境整備の効果

- 快適な都市型生活の提供
- 生活道路の整備による安全性向上

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

3-6_公園・遊歩道整備の効果

- 憩いの場・景観の形成

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果 3-1.住宅地形成と賑わいづくりの効果

駅に近く商業施設が豊富な便利なエリアでの暮らしや水や緑に囲まれたゆとりある戸建ての生活等、人々が望む生活環境を生み出していくとともに地域活動の場を創出するための基盤を整える

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

住宅地の整備による
人口密度の維持・向上

良質な住環境の整備により、無秩序な開発を防ぎ、地域の人口密度を維持することで、行政コストの削減や公共施設、生活サービス施設等の都市機能の立地を維持・促進し、持続可能な都市を構築する

日野市における整備と効果（例：豊田南の住宅地整備）

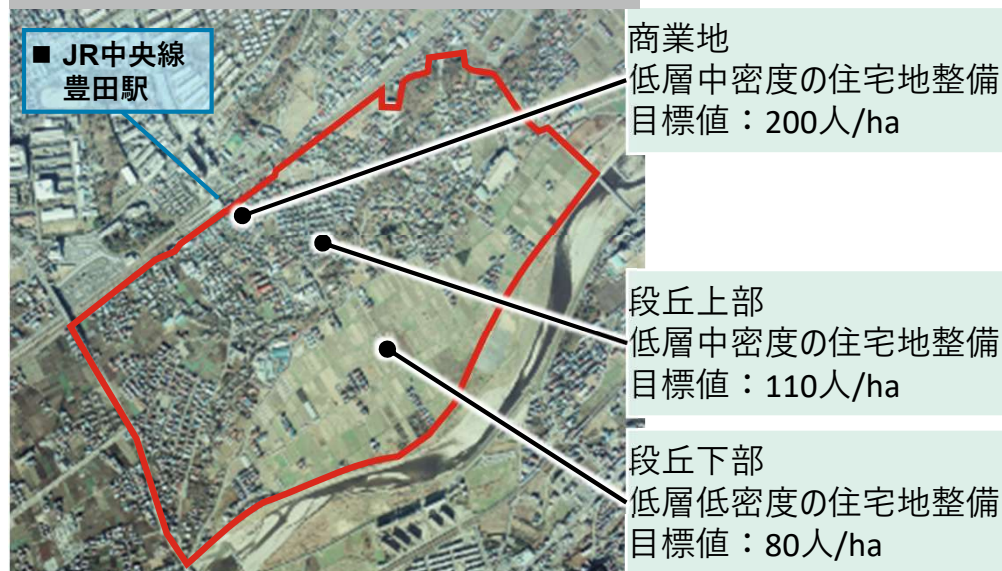
整備内容

住宅地の整備（目標値：地区の総人口8,700人人口密度100人/ha）

効果

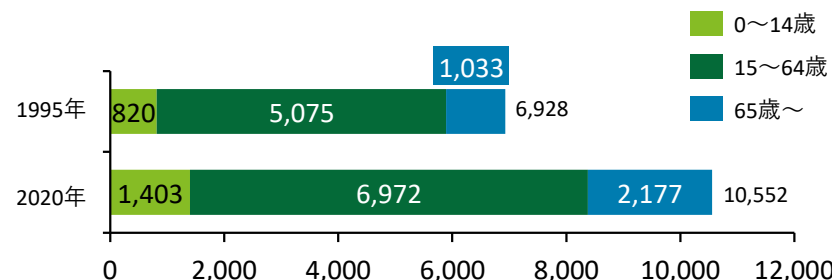
人口密度の維持・向上

施行前（1979年）の空中写真



1995年の人口密度 79.6人/ha

2020年の人口密度 121.3人/ha



（参考）市街化区域の人口密度の基準

土地の高度利用を図るべき区域	100人/ha
その他の区域	80人/ha
土地利用密度の低い地域	60人/ha

（参考）令和7年3月 第13版 都市計画運用指針

*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

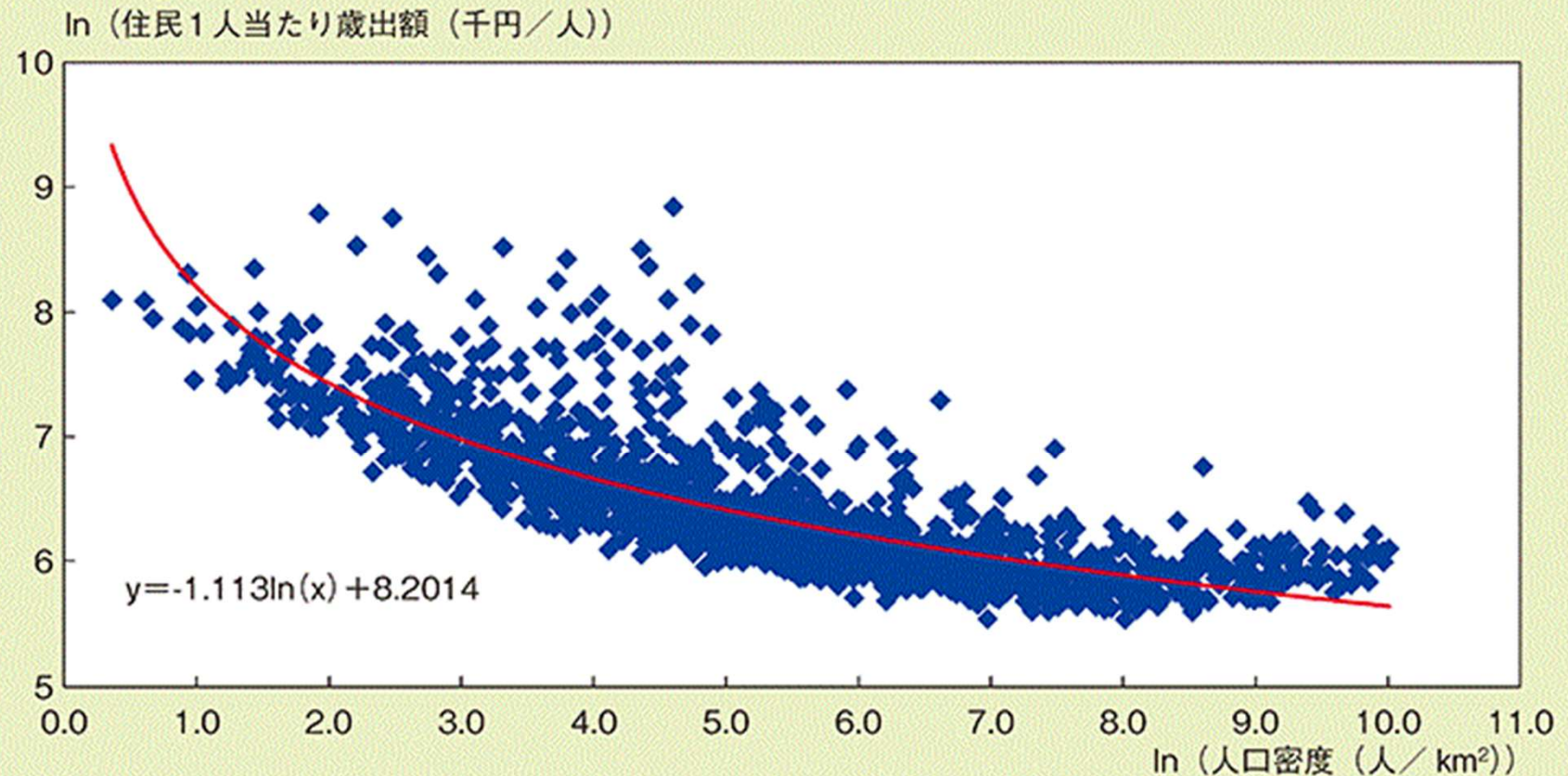
3. 土地区画整理事業の効果 3-1.住宅地形成と賑わいづくりの効果

一般的に人口密度が高いほど一人当たり行政コストは小さくなる

参考資料 人口密度と行政コスト

第2-2-14図 人口密度と行政コスト

人口密度が高いほど一人当たり行政コストは小さく、人口減少地域のインフラ維持は将来困難に
(1) 人口密度と行政コスト



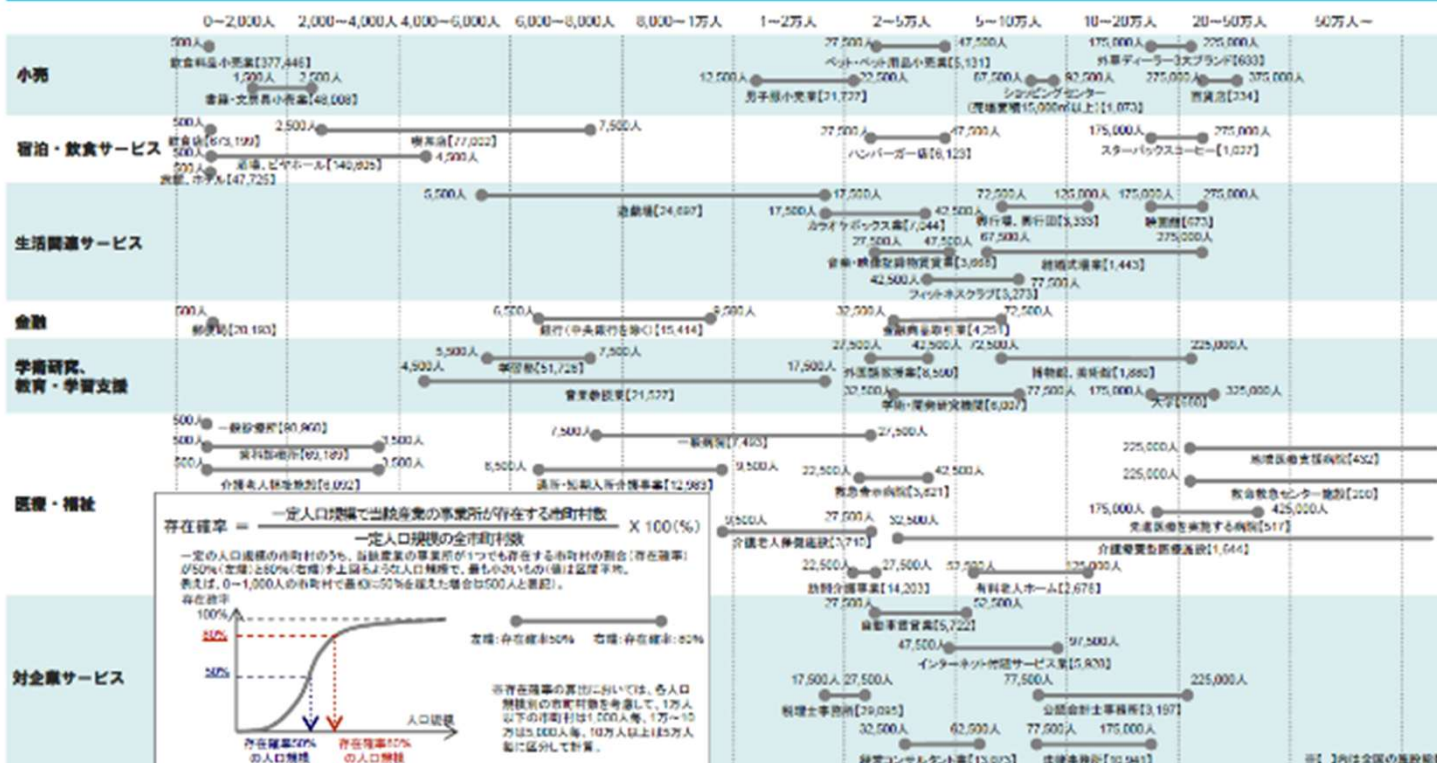
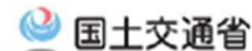
(参考) 内閣府HP
https://www5.cao.go.jp/j-j/wp/wp-je21/h06_hz020214.html

3. 土地区画整理事業の効果 3-1.住宅地形成と賑わいづくりの効果

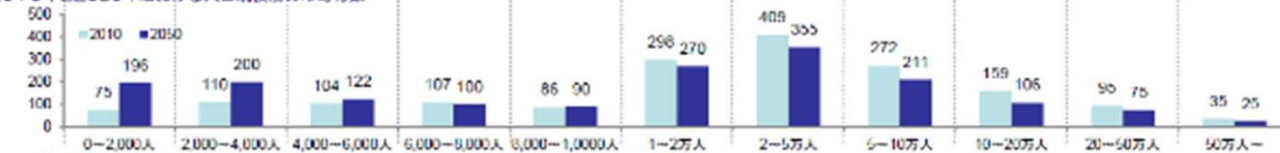
自治体の人口規模によってサービス施設の立地可能性が増減する

参考資料 人口規模とサービス施設の立地確率

サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模



(参考) 2010年と2050年における人口規模別の市町村数



(注1) 2050年の市町村別人口は、国土交通省国土政策局推計値
(注2) 2010年、2050年ともに、人口規模別の市町村数は、平成22(2010)年12月1日現在の1,750市区町村を基準に分類

(出典) 総務省「平成21年度経済センサス」、厚生労働省「医療施設調査 病院報告(平成24年10月)」, 同「介護サービス施設・事業所調査(平成24年10月)」日本救急医学会HP, wein HP, 日本ショッピングセンター協会資料, 日本百貨店協会HP, メルセデスベンツ・フォルクスワーゲン・BMW各HP, スターバックスコーヒージャパン資料をもとに、国土交通省国土政策局作成

(参考) 平成26年 国土交通省 国土政策局「国土のグランドデザイン2050 参考資料」

3. 土地区画整理事業の効果 3-1.住宅地形成と賑わいづくりの効果

駅に近く商業施設が豊富な便利なエリアでの暮らしや水や緑に囲まれたゆとりある戸建ての生活等、人々が望む生活環境を生み出していくとともに地域活動の場を創出するための基盤を整える

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

新たな住民の流入による
人口バランスの維持

現代の価値観やニーズに沿った新しい住宅地、住環境が整備されることにより、新規住民の流入を促進し、人口構成のバランスをとる。また様々な属性を持った住民が住むことで地域の多様性を促進する

日野市における整備と効果

整備内容

駅前のマンションや戸建て住宅等、様々なタイプの住宅地の整備



豊田駅南口



多摩モノレール直近の住宅地



丘陵部のゆとりある住宅地

効果

人口構成の若返り、多様性の促進



(参考) 日野市都市計画マスタープラン

3. 土地区画整理事業の効果 3-1.住宅地形成と賑わいづくりの効果

日野市は昭和30年代から現在まで時間をかけて基盤整備と住宅地整備を実施してきた経緯があり、市内に様々な住宅地が整備。入居時期を分散させることで世代交代も緩やかとなる見込み

参考資料 区画整理の実施状況

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 - 首都圏人口急増を受けた住宅団地の計画的開発の容認、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）



3. 土地区画整理事業の効果 3-1.住宅地形成と賑わいづくりの効果

駅に近く商業施設が豊富な便利なエリアでの暮らしや水や緑に囲まれたゆとりある戸建ての生活等、人々が望む生活環境を生み出していくとともに地域活動の場を創出するための基盤を整える

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

市の三大拠点の形成

豊田駅周辺の街区形状が整いシンボルロードが整備されたことで、店舗やマンションが立地している。また、駅前広場の整備により、三大拠点として日野市各地からの公共交通の結節点としての機能を担う

日野市における整備と効果

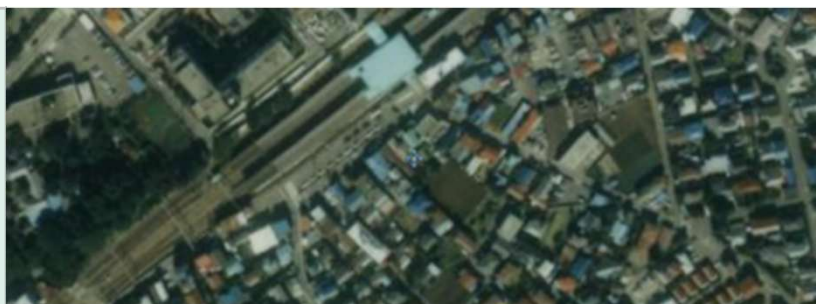
整備内容

駅周辺の道路整備、宅地整備駅前広場の規模の拡充

効果

マンションや商業施設の立地を促進、交通結節点機能を担う

1997年～
1990年頃の
空中写真



現在の
空中写真



整備前



整備後



- 駅前にふさわしい店舗・住宅など、調和のあるまちを地域主体でつくるための、地域独自のまちづくりのルール（地区まちづくり計画）を決定

（参考）国土交通省 地理院地図

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果 3-2.交通網整備の効果

駅に近く商業施設が豊富な便利なエリアでの暮らしや水や緑に囲まれたゆとりある戸建ての生活等、人々が望む生活環境を生み出していく

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

道路沿道の土地利用の促進

交通量の多い都市計画道路等の高幅員道路沿道の土地利用を促進し、商業施設が立地しやすい環境を整え、まちの利便性を向上させる

日野市における整備と効果（例：日野バイパスの整備）

整備内容

日野バイパスの整備

- 国道20号（甲州街道）や、並行する北野街道等の交通混雑の緩和と交通事故の減少に伴う地域の安全性の向上を目的
- 日野市川辺堀之内から八王子市北野町まで延伸



（参考）国土交通省関東地方整備局相武国道事務所HP
https://www.ktr.mlit.go.jp/sobu/sobu_index024.html

効果

沿道の土地利用の活性化



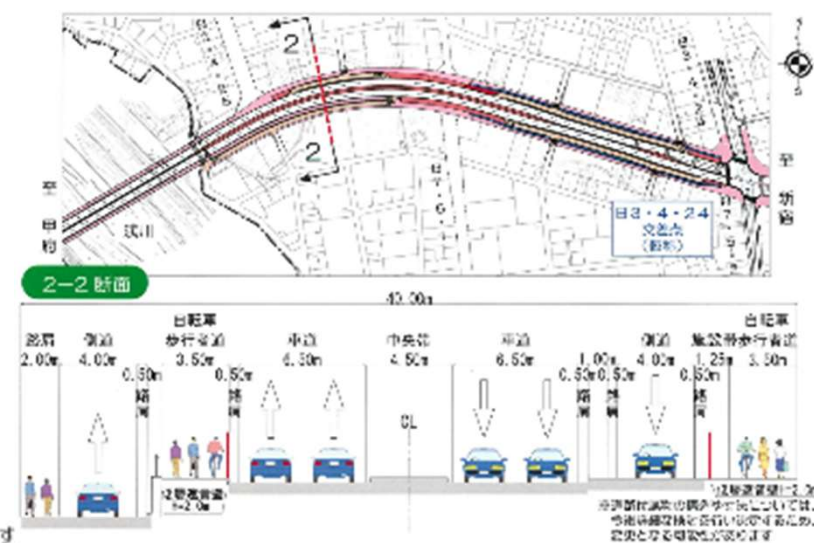
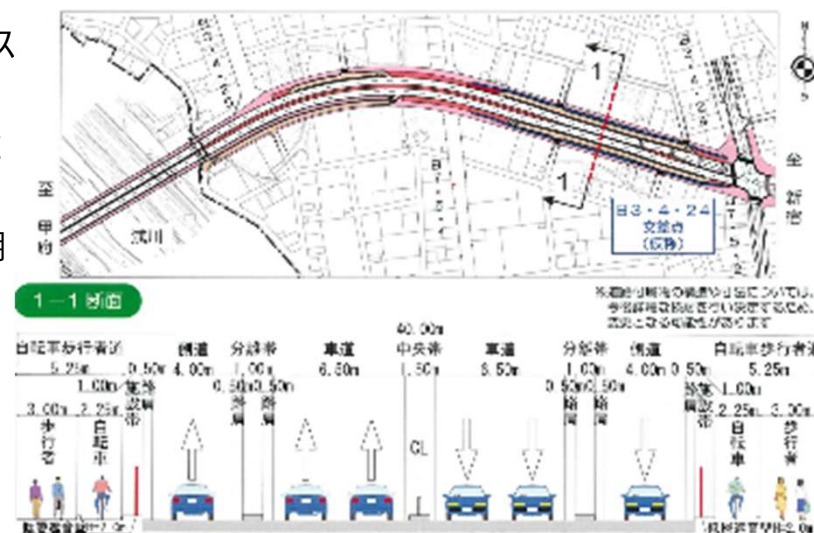
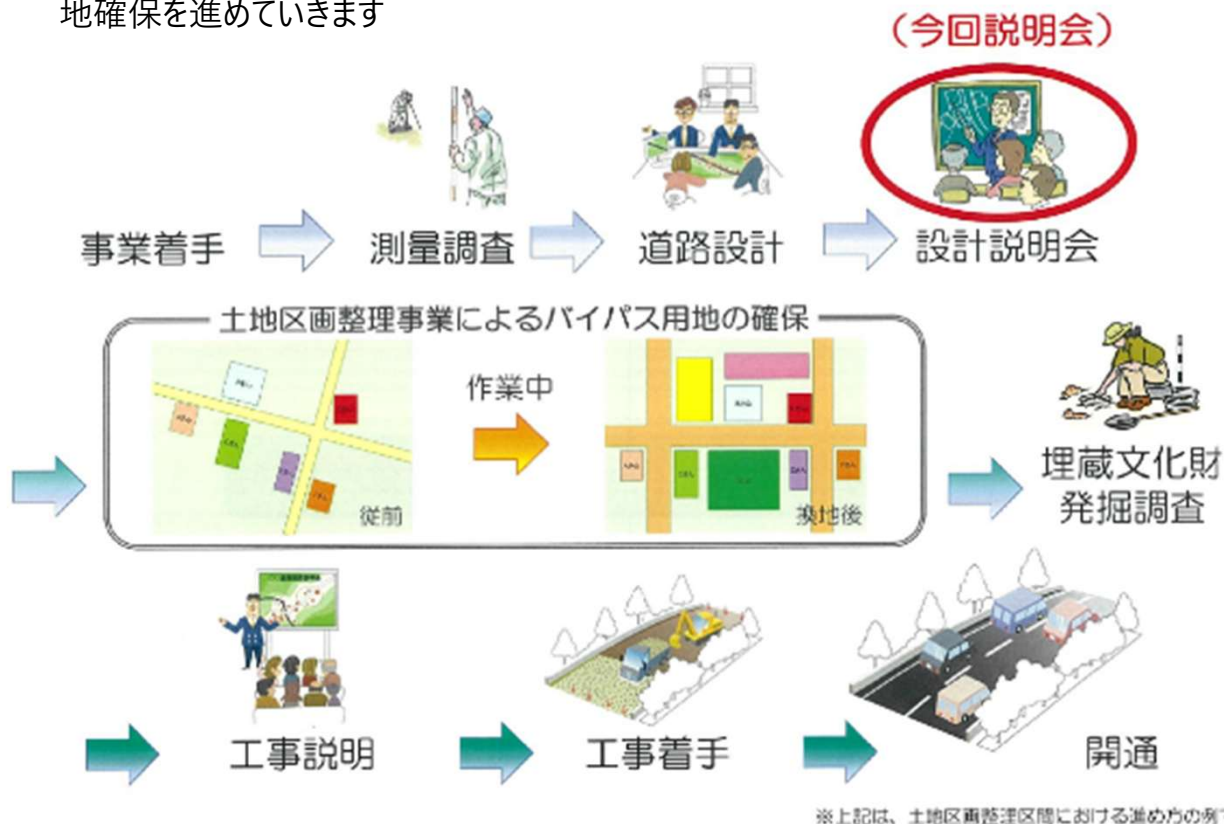
※ 上記写真は、バイパス整備後の沿道などの整備イメージです。
 （万願寺エリアの日野バイパス沿道）

3. 土地区画整理事業の効果 3-2.交通網整備の効果

2025年8月に国土関東地方整備局が日野バイパスに関する説明会を開催。工事着手に向けて検討が進んでおり、日野市の区画整理事業も足並みをそろえていくことが求められる

参考資料 日野バイパスの整備進捗状況

- 2025年8月、国土交通省 関東地方整備局 相武国道事務所が国道20号日野バイパス（延伸）Ⅱ期に関する設計説明会を開催
- バイパス工事の整備効果や完成時の幅員構成等の道路構造が提示され、工事着手に向けて検討が進んでいることが説明されました
- 日野市の区画整理事業においても、国の進捗に併せて引き続き区画整理事業による用地確保を進めていきます

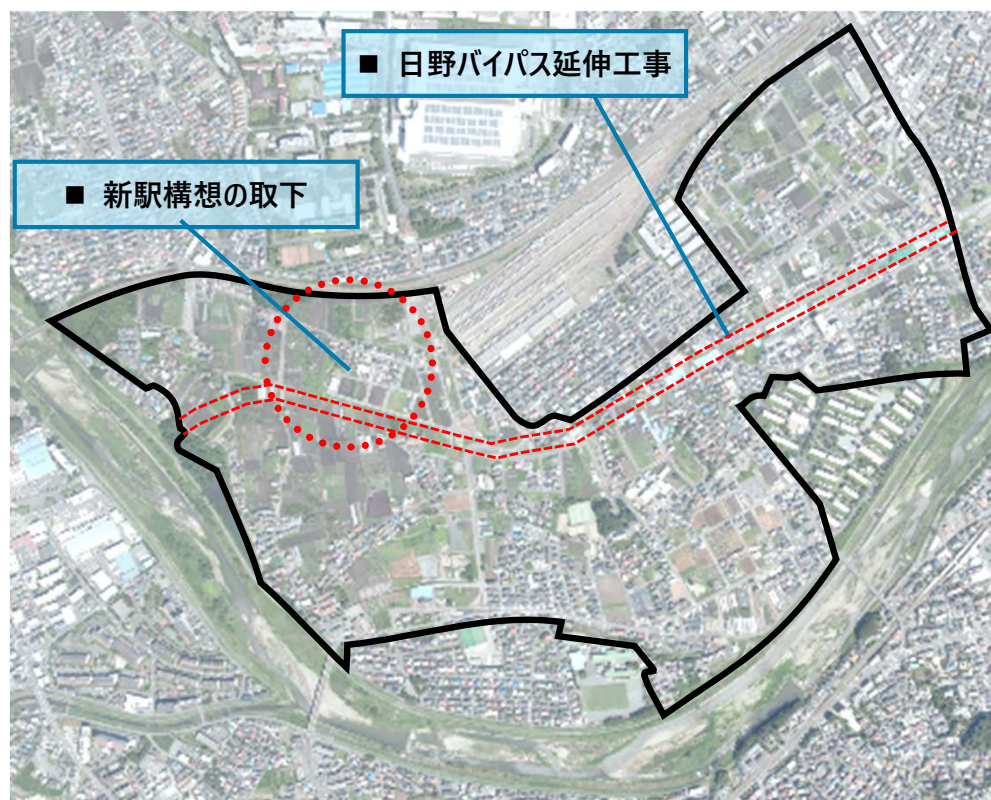


(参考) 国土交通省 関東地方整備局 相武国道事務所
「国道20号日野バイパス（延伸）Ⅱ期に関する設計説明会」資料より抜粋

西平山地区は新駅構想の取下に伴い、まちづくりの新たな方針が求められている。今後新たにまちづくり方針を検討し、都市マスや立地適正化計画等と確実に連携

参考資料 西平山地区の区画整理事業とまちづくりの連携

- 西平山地区は新駅構想が取り下げられたものの、新駅に代わる交通結節点整備の必要性は依然存在
- 一方で日野バイパスの整備に併せて沿道の土地利用が活性化する見込みがあり、新たなまちづくり計画の策定が求められる



2019年の西平山地区の空中写真

日野バイパス整備にあわせた面的なまちづくり（案）

- ① 新駅構想に代わる交通結節機能
- ② 生活サービスの提供
- ③ 取得済みの公共用地の利活用

西平山地区の今後の在り方を日野市まちづくりマスタープランや今後策定する立地適正化計画等、上位計画へ位置づける必要がある

他の地区同様、まちづくり方針を実現するための区画整理事業とするため、事業計画や換地計画の変更も視野に入れる

バイパス沿道の土地利用を促す際に課題となる事項

幹線道路に面した立地が好条件となるが、ロードサイド型店舗・食品スーパーなどの立地誘導するには、沿道街区の敷地の面積が小さい。

→誘導する施設・機能によっては、街区形状や換地設計を見直す必要が生じる可能性あり。

3. 土地区画整理事業の効果 3-2.交通網整備の効果

駅に近く商業施設が豊富な便利なエリアでの暮らしや水や緑に囲まれたゆとりある戸建ての生活等、人々が望む生活環境を生み出していく

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

市の骨格となる
交通ネットワークの形成

日常生活における移動時間の短縮や交通渋滞の緩和の他、商業施設等へのアクセス性の向上、発災時の緊急輸送を担保する等、日常生活から緊急時まで市の骨格となる交通ネットワークを形成する

日野市における整備と効果（例：多摩モノレールの整備）

整備内容

多摩モノレールの整備、駅の開業

- 2000年に甲州街道駅が開業



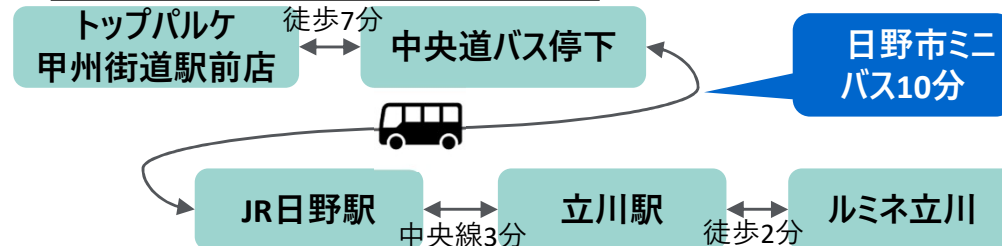
効果

移動時間の短縮（例：ルミネ立川までの所要時間）

- 多摩モノレールを利用した場合の所要時間：13分



- 多摩モノレールを利用しない場合：22分



1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果 3-3. 宅地整備の効果

駅に近く商業施設が豊富な便利なエリアでの暮らしや水や緑に囲まれたゆとりある戸建ての生活等、人々が望む生活環境を生み出していく

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

土地活用の選択肢の増加

換地設計による土地の整形化、前面道路の拡幅等により、事業者、個人問わず土地を利活用しやすくなり、土地の流動性を適度に高める

日野市における整備と効果

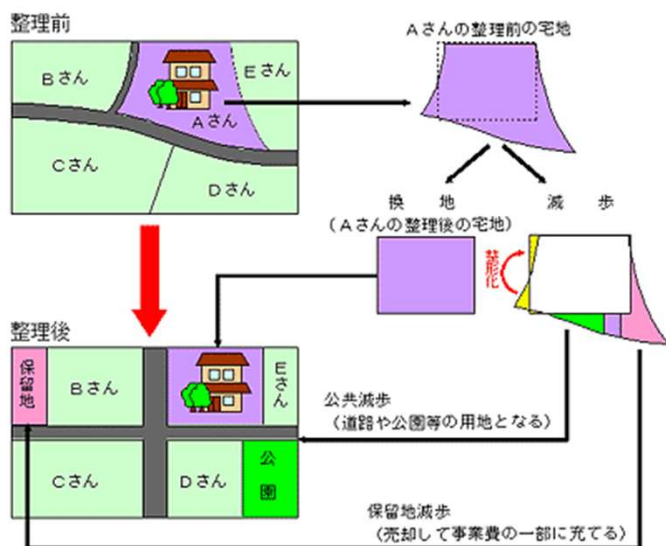
整備内容

土地の整形地化・狭隘道路の拡幅整備

効果

土地の価値が高まり、利活用しやすくなる

区画整理の仕組み

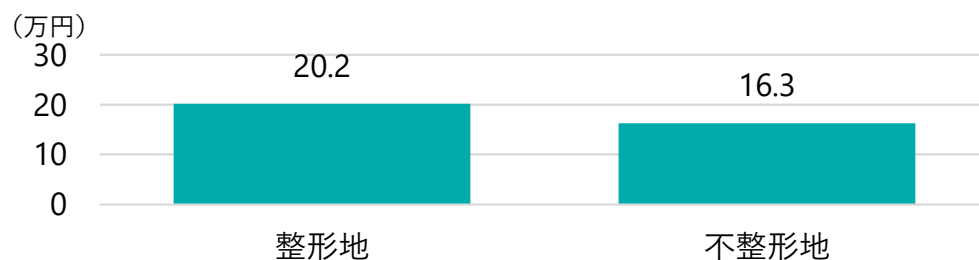


宅地整備の様子



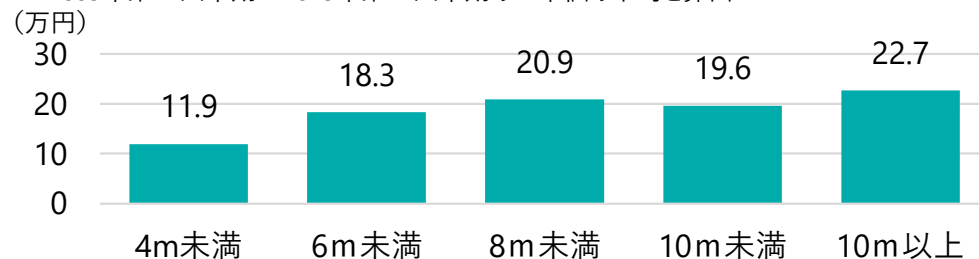
■ 日野市における整形地と不整形地の土地取引価格比較 (㎡単価平均)

2005年第1四半期～2025年第1四半期の㎡単価の平均を算出



■ 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)

2005年第1四半期～2025年第1四半期の㎡単価の平均を算出



(参考) 国土交通省 不動産情報ライブラリ <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果 3-4.リスク軽減のための整備効果

買い物環境や医療環境、教育環境がそろった日常生活に困らない生活拠点を整備。また、災害リスクを軽減し安全性を高める等、現状の弱みを克服。子育て世代に選ばれ、高齢になるまで住み続けられるまちづくりを実施

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

生活拠点形成による
身近な生活の利便性の担保

市内の主要な住宅地の近くに、日常生活で利用する生活サービス施設や商業施設が立地した生活拠点を創出することで、地域で暮らしやすい、生活の利便性を担保

日野市における整備と効果（例：甲州街道駅周辺の生活拠点形成）

整備内容

甲州街道駅周辺の道路整備、宅地整備

効果

スーパーやクリニック等日常生活に必要な施設がそろった生活拠点の形成

1997年～
1990年頃の
空中写真



現在の
空中写真



甲州街道駅前のスーパーやクリニックが入ったビル



（参考）国土地理院 地理院地図

3. 土地区画整理事業の効果 3-4. リスク軽減のための整備効果

買い物環境や医療環境、教育環境がそろった日常生活に困らない生活拠点を整備。また、災害リスクを軽減し安全性を高める等、現状の弱みを克服。子育て世代に選ばれ、高齢になるまで住み続けられるまちづくりを実施

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

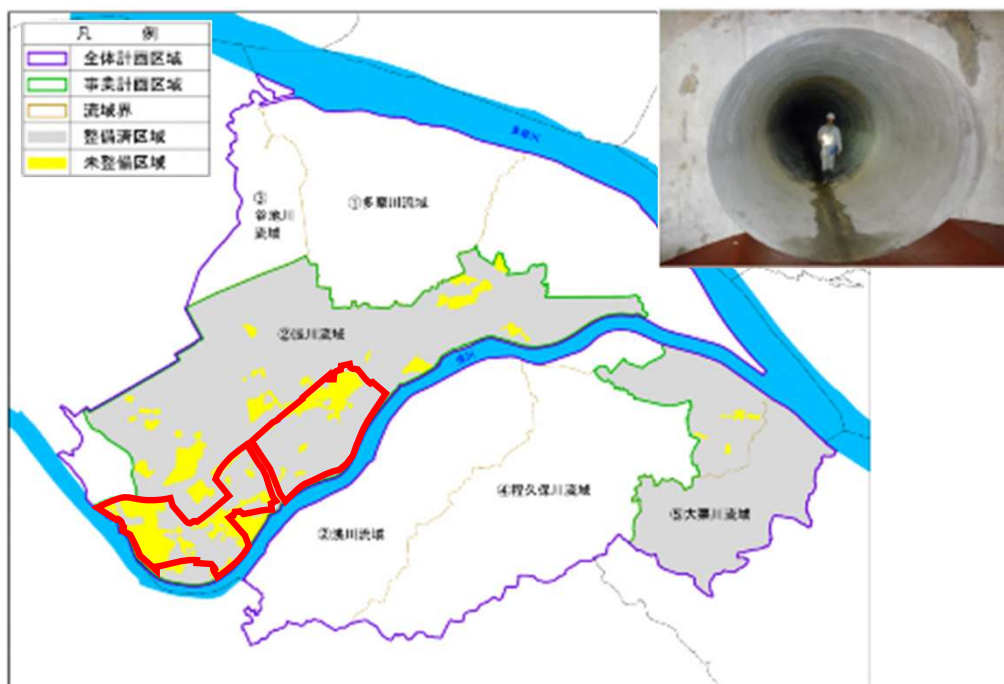
雨水排水整備による
内水氾濫のリスク低下

大雨の際の内水氾濫による床上・床下浸水等のリスクを低下させ、住宅地の安全性を向上させる

日野市における整備と効果

整備内容

時間最大降雨量50mm/時に対応する浸水対策事業を実施



(参考) 第2次日野市下水道プラン

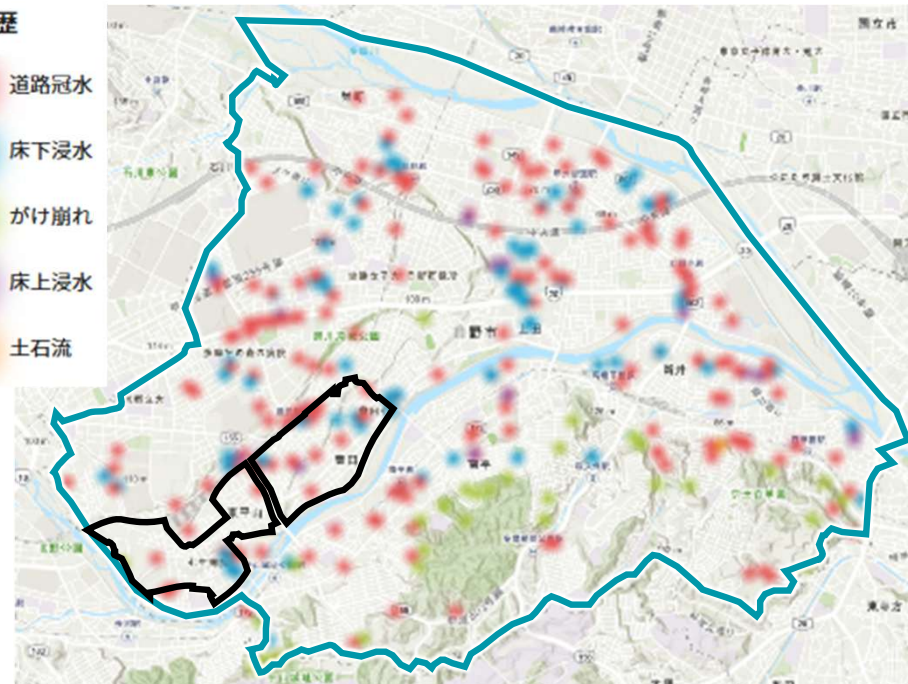
https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/019/645/20220412_2.pdf

効果

内水氾濫のリスク低下

災害履歴

- 道路冠水
- 床下浸水
- がけ崩れ
- 床上浸水
- 土石流



(参考) 災害履歴マップ

<https://experience.arcgis.com/experience/a6c0354ba3fb4d588086034657fe94ab>

3. 土地区画整理事業の効果 3-4. リスク軽減のための整備効果

買い物環境や医療環境、教育環境がそろった日常生活に困らない生活拠点を整備。また、災害リスクを軽減し安全性を高める等、現状の弱みを克服。子育て世代に選ばれ、高齢になるまで住み続けられるまちづくりを実施

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

堤防整備による
河川氾濫のリスク低下

大雨の際の河川氾濫による豪雨災害のリスクを低下させ、住宅地の安全性を向上させる

日野市における整備と効果

整備内容

東町における高規格堤防の整備、その他エリアの堤防整備

- 日野市の土地区画整理事業にあわせて、東町では平成13～16年度に高規格堤防を整備

東町地区で整備された高規格堤防



- 上記整備地区以外は、国による堤防整備を土地区画整理事業と連携して実施して堤防の強化をしている

効果

河川氾濫による豪雨災害のリスク低下

- 堤防整備による河川氾濫のリスク低減を目指す
- 特に高規格堤防においては、堤防の幅を非常に広くして破堤を防ぐため、地震にも強く、万が一計画を超えるような大洪水が起きた場合でも、水が溢れることはあっても壊滅的な被害は避けることができる

高規格堤防の特徴

- ・ 越水しても壊れない：堤防が壊れずに水が緩やかに流れる
- ・ 浸透しても壊れない：浸透水で堤防が壊れることがない
- ・ 地震に強い：必要に応じて軟弱な地盤を改良し液状化やすべりに強い



(参考) 京浜河川事務所HP <https://www.ktr.mlit.go.jp/keihin/keihin00162.html>

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果 3-5.身近な生活環境整備の効果

買い物環境や医療環境、教育環境がそろった日常生活に困らない生活拠点を整備。また、災害リスクを軽減し安全性を高める等、現状の弱みを克服。子育て世代に選ばれ、高齢になるまで住み続けられるまちづくりを実施

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

下水道整備による
快適な都市型生活の提供

下水道整備により、悪臭や害虫の減少などの公衆衛生を向上させるとともに、水洗トイレが使えるようになるなど、快適な都市型生活を提供する

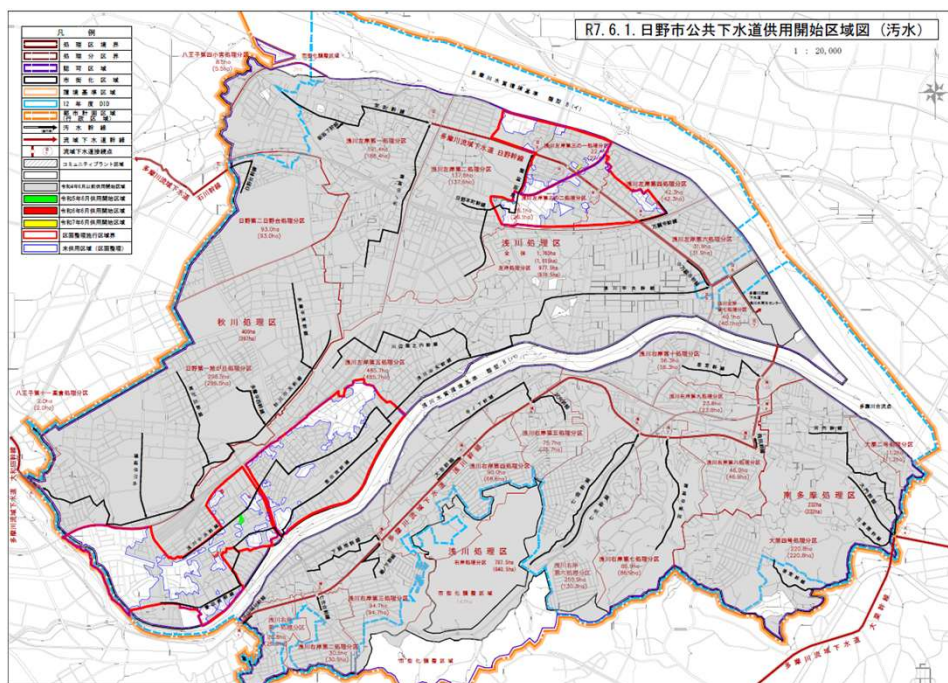
日野市における整備と効果

整備内容

下水道整備

効果

下水道供用区域が拡大し、水洗トイレが使用できる等公衆衛生が向上



(参考) 日野市都市区画事業汚水供用開始区域図より抜粋

■ 下水道の役割

公衆衛生の向上

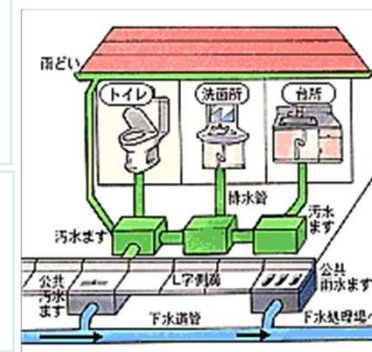
- ・ 浄化槽と異なり、市街地に汚水が滞留しない
- ・ 悪臭や害虫の発生を減少させる

公共用水域の水質保全

- ・ 河川や海域等の水質を保全する

浸水防除

※「雨水排水」の項目で説明



(参考) 東京都下水道局HP 下水道のしくみ

<https://www.gesui.metro.tokyo.lg.jp/pr/kids/corner/yakuwari/1>

国土交通省下水道の役割

https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sewerage/mizukokudo_sewerage_tk_000601.html

3. 土地区画整理事業の効果 3-5.身近な生活環境整備の効果

買い物環境や医療環境、教育環境がそろった日常生活に困らない生活拠点を整備。また、災害リスクを軽減し安全性を高める等、現状の弱みを克服。子育て世代に選ばれ、高齢になるまで住み続けられるまちづくりを実施

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

生活道路の整備による
まちの安全性向上

住宅地の通過交通の抑制、歩車分離による日常生活時の安全性確保の他、道路幅員が拡幅されることによる緊急車両の動線確保、発災時の道路閉塞の防止等、緊急時の安全性も向上させる

日野市における整備と効果

整備内容

生活道路の幅員拡幅、隅切り整備、歩車分離

- 日野市の区画整理では、住宅街の生活道路でも幅員 6 m の道路を整備予定

道路拡幅のイメージ

整備前



整備後



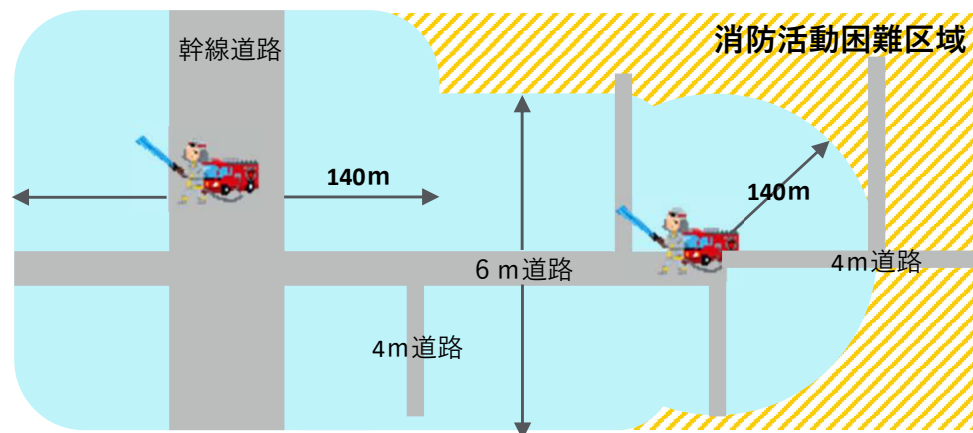
効果

消防活動困難区域の縮小、災害時の道路閉塞リスクの低下等

- 4m未満の狭あい道路が解消されることにより、日常の安全性が高まるほか、消防の消火活動が困難になるエリアや地震発生時に道路わきの建物の倒壊によって生じる道路閉塞のリスクを低減することができる

消防活動困難区域とは

- ・ 消防車が侵入できる道路（一般には幅員6mの道路）から140m以上離れたエリア



3. 土地区画整理事業の効果 3-5.身近な生活環境整備の効果

過去の震災では、幅員6m以上の道路で道路閉塞や建物の延焼防止効果がみられる

参考資料 道路幅員と延焼・幅員閉塞の関係

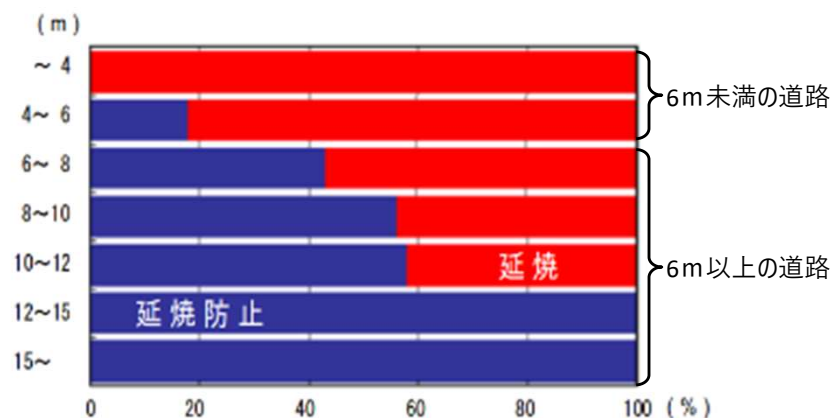


図3 道路幅員と延焼防止(阪神淡路大震災における神戸市長田区の例)

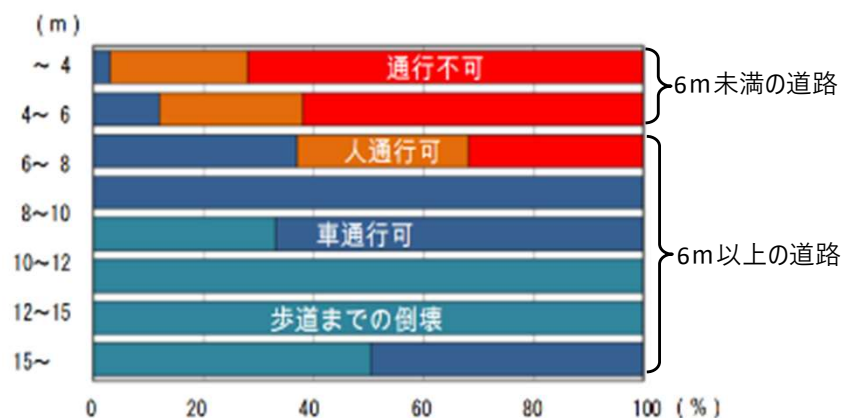
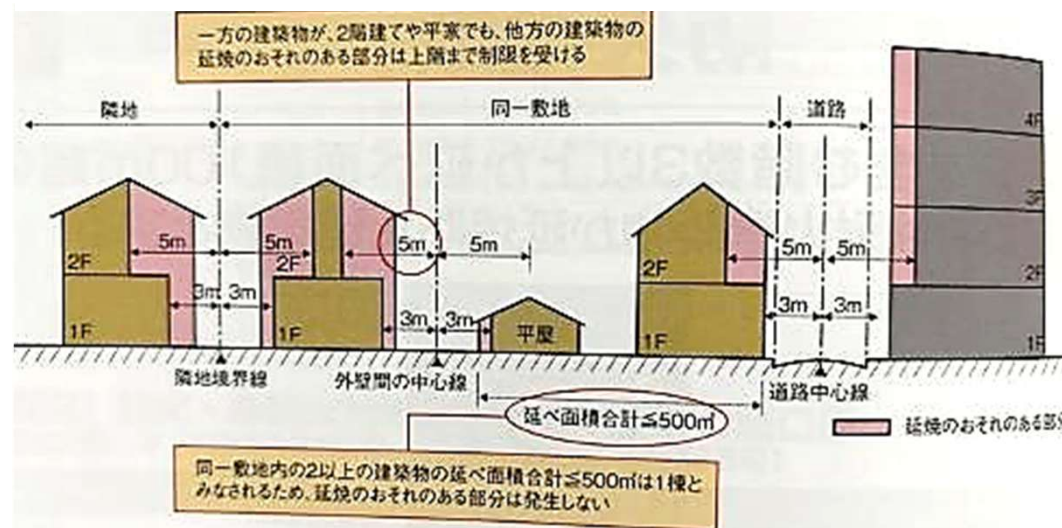


図4 道路幅員と道路閉塞(阪神淡路大震災の例)

延焼のおそれのある部分

- 建築基準法では敷地境界線や道路中心線から1階は3m以下、2階以上では5m以下の距離にある建築物の部分延焼のおそれのある部分にあたる



ブロック塀が地震で崩れた様子



(参考) 日比野直彦「東日本大震災提言—交通(道路、鉄道、バス、航空等)およびライフラインについて—」
<https://www.grips.ac.jp/cms/wp-content/uploads/2011/05/prof.hibino.pdf>

(参考) 谷村広一『世界で一番やさしい建築基準法』

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

3. 土地区画整理事業の効果 3-6.公園・遊歩道整備の効果

子育て世代に選ばれ、高齢になるまで住み続けられるまちづくりを実施

「強み」を活かした住環境整備

地域活動の活性化

「弱み」を克服する基盤整備

ずっと住み続けられるまちづくり

市民全体

施行地区住民

公園整備等による
憩いの場・景観の形成

都市計画公園の整備により、地区内の公園面積が増加し、休息や運動、レクリエーションなどの身近な憩いの場を提供し、高齢者や子供の外出や交流を促す。また水路沿いの散策路の整備等、親水空間を創出することでまちの景観を形成する

日野市における整備と効果

整備内容

公園、水路沿いの散策路の整備

効果

1人当たり公園面積の増加

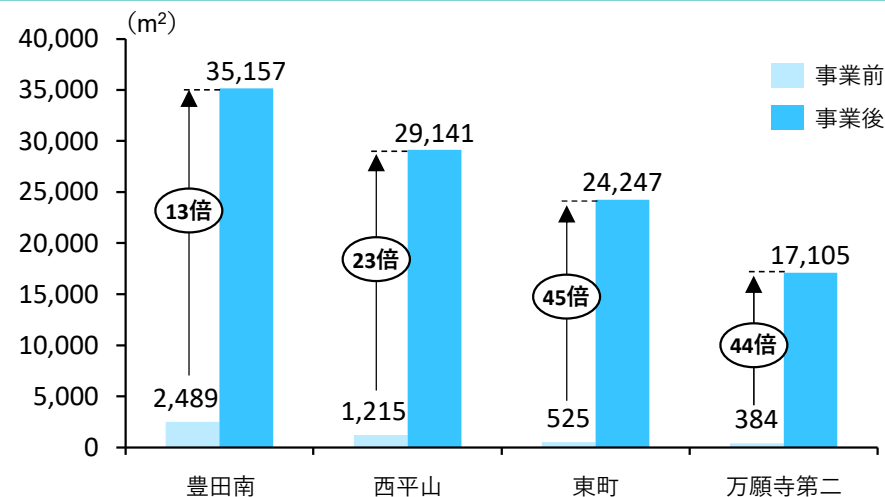
公園整備



水路と散策路の整備



(参考) 日野市HP



1人当たり公園面積	整備前	0.24㎡	0.11㎡	0.07㎡	※ 東町と万願寺第二は合算して算出
	整備後	3.33㎡	2.75㎡	3.20㎡	

(参考)

日野市全体の1人当たり公園面積：7.01㎡
東京都市部の1人当たり公園面積：7.15㎡

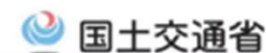
(参考) 東京都都市公園等区市町村別面積・人口割比率表(令和6年4月1日現在)
<https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kensetsu/000071129>

3. 土地区画整理事業の効果 3-6.公園・遊歩道整備の効果

公園や散策路整備により歩行数の増加を期待。歩くことによる様々な健康増進効果が知られており、既往の研究では1日の歩数が1歩増えるごとに、0.065～0.072円の医療費抑制効果が試算

参考資料 歩行による医療費抑制効果

医療費抑制効果の見える化(原単位の試算)



- 「歩く」ことの心身に及ぼす影響は多種多様、気分転換やストレス発散等のリラックス効果、脳や免疫機能の活性化、体脂肪低下や代謝の向上等のメタボ予防効果等の健康増進効果が存在
 - 既往の研究・報告等はいくつかあるが2つに大別、歩行による医療費抑制効果の原単位を整理
 - ①特定の集団の経年的な調査から医療費抑制効果を把握 : 0.045～0.061円/歩/日
 - ②特定の疾病の発症リスクの低減効果から医療費抑制効果を把握 : 0.0015～0.0044円/歩/日
 - ①の結果を一人あたり医療費の経年的な上昇傾向から補正すると : 0.065～0.072円/歩/日
 1日+1,500歩で年間約3万5千円の医療費抑制効果(一人あたり年間医療費約40万7千円※1)
- ➡ これらの原単位を活用して医療費抑制効果の見える化することも考えられる

■特定の集団の経年的な調査による歩行の医療費抑制効果

医療費抑制額	研究機関等※7	算出方法
0.045円/歩/日	辻一郎 他 東北大学大学院医学系研究科教授	1日10分間歩行(1,000歩)で1,341円/月の医療費抑制効果※2より試算※8
0.061円/歩/日	久野謙也 他 筑波大学大学院人間総合科学研究科教授	新潟県見附市における健康教室参加者の医療費抑制効果から算出※3
0.030円/歩/日 (入院外医療費)	駒村康平 他 慶応義塾大学経済学部教授	1日あたり歩行量(歩数)が1歩違うことにより年間の医療費(入院外医療費)11円/歩の医療費抑制効果※4より試算※8

■特定の疾病の発症リスクの低減効果からみた歩行の医療費抑制効果

医療費抑制額	研究機関等※6	算出方法
0.0015円/歩/日	野田光彦 他 国立国際医療研究センター病院糖尿病・代謝症候群診療部	歩行量(歩数)と糖尿病を中心とした疾患の発症リスク低下の研究論文を集め、中年期の1,000人をモデルに試算3,000歩により10年間で1,569万円の医療費抑制効果より算出※5
0.0044円/歩/日	厚生科学審議会地域保健健康増進推進委員会、次期国民健康づくり運動プラン策定専門委員会	1日1,500歩の増加は、NCD発症・死亡リスク約2%減少に相当するとのこと※6から、平成25年度国民医療費(厚生労働省)よりNCD医療費を45～74歳約6兆円と仮定し試算※8

※1 厚生労働省:医療費の地域格差(平成26年度)から40～74歳の一人あたり年間医療費を国土交通省により算出
 ※2 辻一郎:健康長寿社会を実現する「2025年問題」と新しい公衆衛生戦略の展望、大修館書店、pp.90-152、2015
 ※3 久野謙也:ICTと超高齢化対応の「健康都市」-Smart Wellness Cityによる健康長寿世界の実現を目指して、ICT超高齢社会構築会議第2回WG、2013年1月24日
 ※4 岡田和人、上村一樹、白石憲一、駒村康平:健康ポイントが全国展開した時の波及効果シミュレーション、第12回 Smart Wellness City 首長研究会、2015年7月21日

※5 Kato M, Goto A, Tanaka T, Sasaki S, Igata A, Noda M: Effects of walking on medical cost: A quantitative evaluation by simulation focusing on diabetes. *Journal of Diabetes Investigation*, 4(6), 667-672, 2013
 ※6 厚生科学審議会地域保健健康増進推進委員会、次期国民健康づくり運動プラン策定専門委員会:健康日本21(第2次)推進に関する参考資料、pp.104-110、平成24年7月
 ※7 論文、報告書等発表当時の所属機関・部署等
 ※8 医療費抑制効果を1日1歩あたりの原単位として国土交通省により算出

農地保全のための様々なソフト事業を実施。最近では、平成30年から特定生産緑地制度が施行され、都市農業が持続できるよう生産緑地制度を活用し、営農環境の維持に取り組んでいく

農地保全の例：特定生産緑地の指定

- 市街化区域内にある農地を保全するための精度である生産緑地制度は、地区として指定されてから30年経過後は、固定資産税率が徐々に上がり、5年経過すると宅地並みの課税になる
- 平成30年（2018年）からは特定生産緑地制度が施行され、生産緑地を特定生産緑地に指定することで優遇措置を延長することが可能に
- 日野市においても、生産緑地地区の追加指定の受付や特定生産緑地制度の活用を推進しており、引き続き営農しやすい環境を整備していく

西平山地区の農地



（参考）令和4年2月版 国土交通省 都市局 都市計画課 公園緑地・景観課
特定生産緑地指定の手引き

各地区での優先順位を踏まえた整備工程を立案。下水道（雨水・汚水）整備は優先度を最も高く設定

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	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 of 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 of 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 of 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 of 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			

これまでの検討会議を通じて、市民のみなさんが不安や疑問に感じるポイントを確認。これから土地区画整理事業を継続・完了するにあたって、この不安や疑問に回答できる事業とするための方針を設定

これまでの検討会議をふまえた、土地区画整理事業の方針（案）

これまでに検討してきた事業に対する不安・疑問 市民の不安や疑問に回答できる土地区画整理事業を実施

✓ 区画整理を完遂することに意味はあるのか

方針①

日野市の持続可能性を高めるため、人口減少下における効果的な土地区画整理事業を目指します

①審：総点検の意義

④審：事業の効果

✓ 事業期間や事業費がかかりすぎるのでは
✓ 確実に完了することができるのか

方針②

必要な事業費や事業期間を正確に見積もり、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

②審：期間・収支報告

⑤審：地区除外報告

⑥審：収支再算定

✓ 自分や家族にいつ・どんな影響があるか

方針③

関係者の皆様が安心して将来の見通しを立てることができ、生活環境向上の期待が持てるよう、適切な情報提供や相談対応等を行います

③審：コミュニケーションプラン

✓ 地権者や住民の生活を考えてくれているか
✓ 市が独断で事業を進めようとしていないか

方針④

事業の完了までの資金計画や整備の中長期的な見通しを開示し、事業期間中も権利者の生活に寄り添って対応します

③審：コミュニケーションプラン

✓ 施行地区内にばかり税金が使われている
✓ 減歩に見合う基盤整備の効果があるのか

方針⑤

施行地区内外の方それぞれが事業の効果を身近に感じることができるよう、丁寧な説明と、地域の課題解決につながる都市基盤整備を推進します

④審：まちづくり方針と区画整理事業

1. 前回の振り返りと本日の論点
 - 1-1. 内容の振り返り
 - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 市のまちづくり方針と土地区画整理事業
3. 土地区画整理事業の効果
 - 3-1. 住宅地形成と賑わいづくりの効果
 - 3-2. 交通網整備の効果
 - 3-3. 宅地整備の効果
 - 3-4. リスク軽減のための整備効果
 - 3-5. 身近な生活環境整備の効果
 - 3-6. 公園・遊歩道整備の効果
4. 次回の検討会議に向けて

4.次回の検討会議に向けて

次回の検討会議は、10/31(金)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	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 次回	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	—	（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