

# 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6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. 財源確保に関するご報告
3. パブリックコメントについて
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】

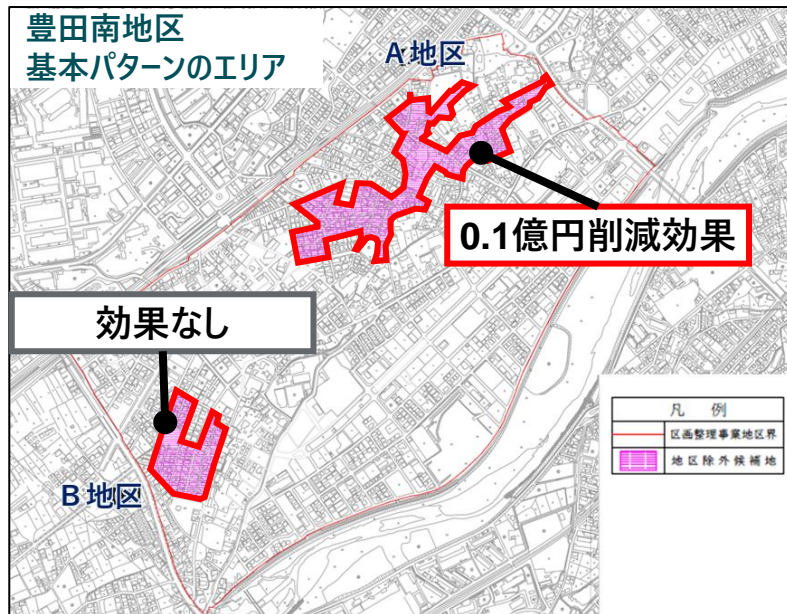


1. 前回の振り返りと本日の論点
  - 1-1. 内容の振り返り
  - 1-2. 前回の質問等への回答
2. 財源確保に関するご報告
3. パブリックコメントについて
4. 次回の検討会議に向けて

## 1-1. 内容の振り返り

豊田南地区はA地区では基本パターンにおいて、  
B地区では基本＋飛び施行地区パターンにおいて、  
区画整理事業よりも代替整備の方が事業費が小さくなり、  
地区除外の効果が見込まれる

### 豊田南地区の比較評価結果

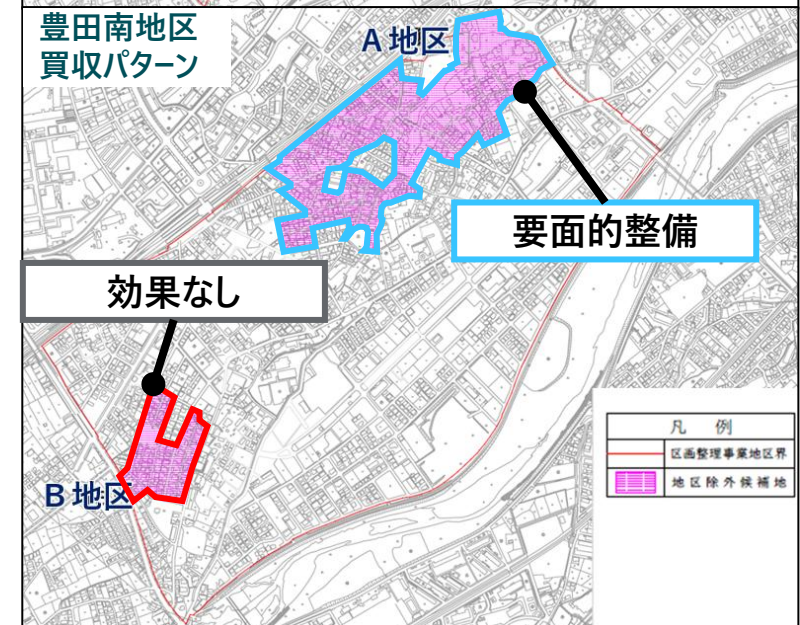
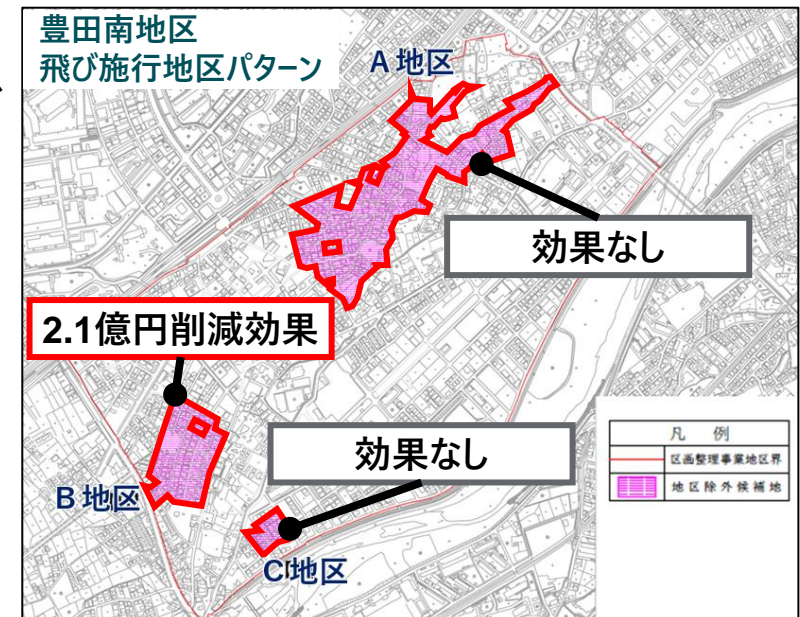


基本パターン  
＋  
飛び施行地区

基本パターン  
＋  
市が従前地買収

(1) 整備完了水準を満たすエリア	該当なし
(2) 一定の整備水準に達しているエリア	A(基本),A(飛び施行) B(基本),B(飛び施行) B(買収),C(飛び施行)地区
(3) 面的整備が必要なエリア	A(買収)地区

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5



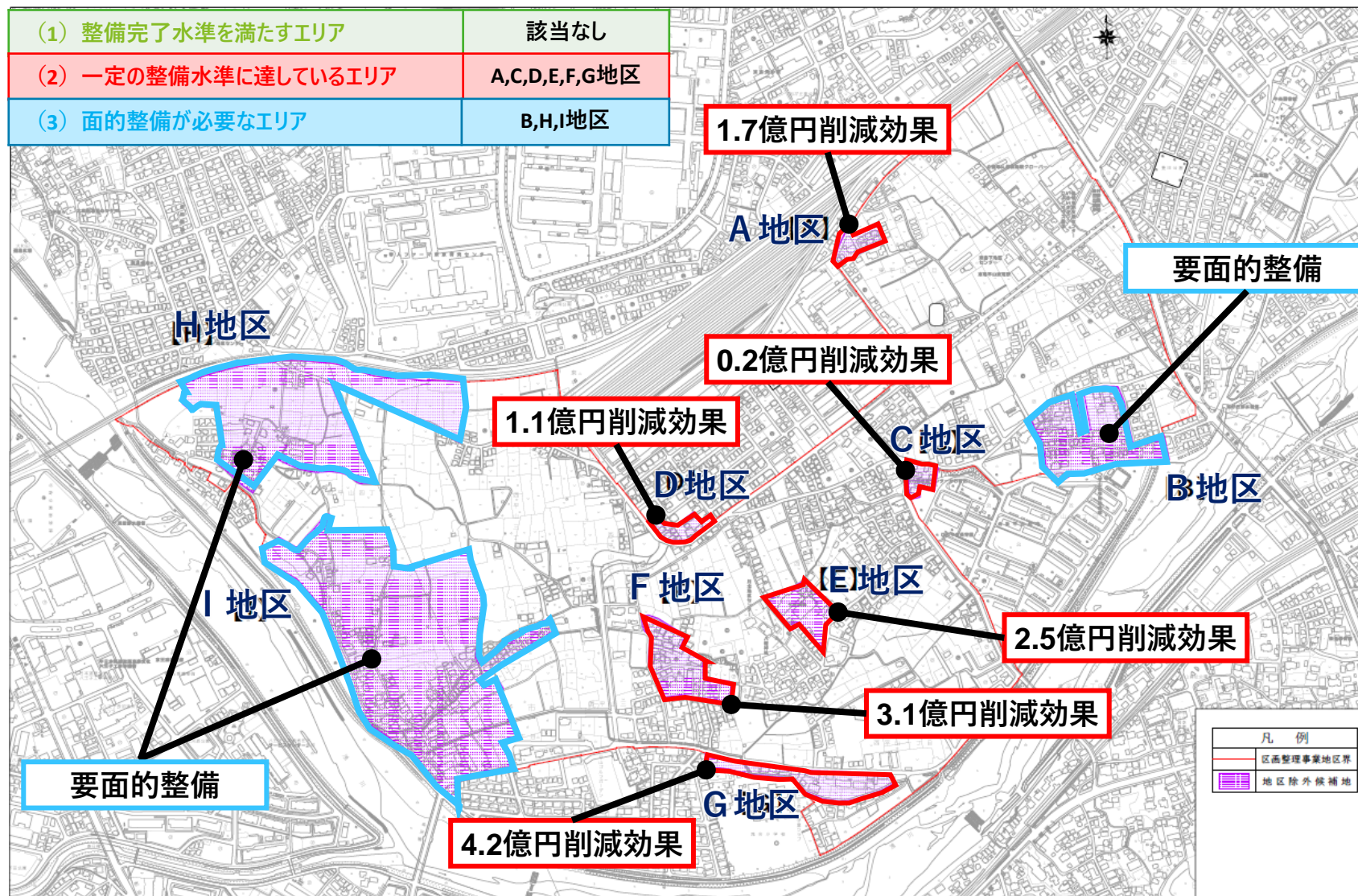


## 1-1. 内容の振り返り

事業費比較の結果、西平山地区はA、C、D、E、F、G地区において区画整理事業よりも代替整備の方が事業費が小さくなるため、地区除外の効果が見込まれる

### 西平山地区の比較評価結果

ステップ1 ステップ2 ステップ3 **ステップ4** ステップ5



## 1-1. 内容の振り返り

豊田南地区と西平山地区で地区除外を検討した結果、市の負担額を最大で14.9億円削減できる見込み

### 地区除外の事業費削減効果（要約）

#### 豊田南地区

##### ■市負担額：最大約2.2億円の削減効果

地区除外前 304.7億円 ➡ 地区除外後 302.5億円

##### ■総事業費：最大約10.0億円の削減効果

地区除外前 708.9億円 ➡ 地区除外後 698.9億円

#### 西平山地区

##### ■市負担額：最大約12.7億円の削減効果

地区除外前 379.7億円 ➡ 地区除外後 367.0億円

##### ■総事業費：最大約17.8億円の削減効果

地区除外前 707.4億円 ➡ 地区除外後 689.6億円

#### 市負担額 最大約14.9億円の 削減効果

地区除外前 838.6億円  
➡ 約1.8%削減  
地区除外後 823.7億円

#### 総事業費 最大約27.8億円の 削減効果

地区除外前 1919.0億円  
➡ 約1.4%削減  
地区除外後 1891.2億円

総点検での検討結果をもとに、地区除外を検討する場合は  
権利者や市民への説明や丁寧な意向の確認が必要

地区除外の是非の決定

## 1-1. 内容の振り返り

地権者や住民との合意形成を実施する際には、地区除外実施の是非を判断するための判断軸として、経済メリット以外の効果も整理が必要

### 地区除外実施による経済メリット以外の効果

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

地権者、住民への効果			
		メリット	デメリット
負担	期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地活用の制限等がなくなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>代替整備完了まで時間がかかる可能性がある</li> </ul>
	手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地が行われないため、地権者の土地の使用収益がわかりやすい、土地活用の制限が発生しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>代替整備による建物移転や土地の買収が発生する可能性がある</li> </ul>
整備レベル		<p>—</p> <p>区画整理と比較した時の優位性はない</p> <p>※代替整備により、都のガイドラインの整備レベルは確保される</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者が期待していた整備レベルに達しない可能性がある</li> </ul> <p>例) 生活道路の幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画による整備の場合、整備完了時期が担保されない</li> </ul>

日野市・事業全体への効果			
		メリット	デメリット
負担	期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備ボリューム減少により事業期間は短縮される</li> </ul>	—
	手続き	<p>メリットとデメリットが相殺される</p> <p>※地権者数が減少することで、換地設計等への合意形成の労力が減少する</p> <p>※代替整備による建物移転や土地買収による合意形成の労力が発生する</p>	
整備レベル		<p>—</p> <p>区画整理と比較した時の優位性はない</p> <p>※代替整備により、都のガイドラインの整備レベルは確保される</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画整理と比較すると代替整備の整備水準は落ちるため、地域の一体整備が損なわれる</li> </ul>



## 1-1. 内容の振り返り

地区除外に対する合意形成にあたっては、地権者のおかれている立場や考え方によって様々な意見の相違が予想される。また、地権者合意以降も庁内調整等の手続きが必要となると想定

### 地区除外に伴う地権者合意と手続き

ステップ1 ステップ2 ステップ3 ステップ4 ステップ5

#### 地区除外に対する地権者の意見の想定

整備に対する  
期待感の差による  
意見の相違



整備への期待感が小さい人

周りはもう十分に道路が整備されているし、区画整理しなくても大丈夫

整備への期待感が大きい人

せっかく区画整理で安全な道路が地域一体で整備されると思ったのに！



代替整備の負担の  
大きさの差による  
意見の相違



負担（道路用地）が小さい人

減歩されるよりも土地が大きく残って良かった

負担（道路用地）が大きい人

道路用地で大きく土地を取られた！結局家を建替ないと！不公平だ！



地区除外という  
手続きに対する  
不信感の差による  
意見の相違



手続きに対して不信感がない人

土地活用の制限や相続の心配がなくなってよかった

手続きに対して不信感を持つ人

事業を効率的に完了させるために自分たちは見捨てられたのでは・・・？



#### 地区除外する場合の手続き

地権者合意

ページ左側のような様々な意見を取りまとめて、地区除外に対する地権者の合意取得が必要

代替整備に係る  
庁内調整

地区除外するエリアは区画整理以外の手法で整備するため、他部署との調整が必要

- 代替整備の整備計画策定
- 整備主体となる庁内他部署と調整

補助要件の再確認

地区除外するエリアの分補助金額が変更になる可能性があるため、国や都との協議が必要

- 補助要件・補助金交付額の再確認
- 国や東京都の担当部署との協議

区画整理事業の  
変更手続き

地区除外するエリアの換地計画が変わるため、換地計画、事業計画の変更が必要

- 換地設計変更
- 事業計画変更

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. 財源確保に関するご報告
3. パブリックコメントについて
4. 次回の検討会議に向けて



## 1-2. 前回の質問等への回答

### ご質問への回答

	質問・意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"><li>● 資料にある効果算定の数字に、除外地区と周辺で生じる整備レベルの格差がもたらすマイナスの影響は盛り込まれているか</li><li>● 地区除外をした場合、すでに交付された道路整備に関する補助金は返還しなくてよいのか</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 費用比較は工事費や補償費等に限定しており、整備レベルの格差など定量化が困難な影響は数値に含んでおりません。今回は定量化が困難な影響は定性的な課題として整理しました</li><li>● 補助金については制度内容によって異なり、返還が必要となるケースもあります</li></ul>
2	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地区除外を行った場合、清算金の過不足が生じるが、それを市が負担するものとして算定したということか</li><li>● 豊田南地区にある第一・第二豊田荘は、地区除外候補地に含まれているか</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● その通りです。</li><li>● 第一・第二豊田荘は、資料19ページに記載の通り、今回の検討対象に含まれております</li></ul>

## 1-2. 前回の質問等への回答

### 市や事業に対する要望

	質問・意見	回答
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の政策判断では、得られる利益と失われる利益を比較して判断することになる。試算では事業費削減効果は限定的であり、建築制限解除の利益も大きくない。一方で、一体的なまちづくりの目的が損なわれ、新たな合意形成や訴訟リスクといったデメリットが大きいと感じる。現行事業で完結できるならば、無理に地区除外を進める理由はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ご意見として受け止めます。事業費削減効果を上回るデメリットやリスクがあるというご指摘は、市も認識しているところです。現行事業の枠組みで着実に完結を目指すべきとのご意見を、今後の重要な指針とさせていただきます</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他地区では事業に反対するエリアが除外されるのが通例で、本件のように事業推進を望むエリアを除外するのは異例である</li> <li>● 代替整備で想定される幅員4mの道路は6mの道路と比較して質が著しく低くなるが、区画整理と同水準を目指せば、地区除外による経済的メリットが失われる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ご指摘の通りです。区画整理事業の設計基準は幅員6mですが、今回の代替整備手法の検討においては、最低限の基準である幅員4mを前提として試算しました。整備水準の差が大きな課題であることは認識しております</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財政的効果が僅かな一方、計画変更や事業認可再取得など、資料にない行政コストと多大な手間がかかる点が見過ごせない。地権者だけでなく周辺住民の理解を得るのも容易ではない</li> <li>● 代替整備では基盤整備の公平性の確保にも課題が生じることから、きめ細かな合意形成を前提に、地区除外せずに区画整理事業を完了させるべきではないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ご指摘の通り、合意形成や行政手続きといった見えにくいコストとリスクが地区除外には伴います。いただいたご意見を踏まえ、丁寧な情報提供と対話の機会を設けることを重点的に検討していきます</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>● これほどの事業の長期化とコスト増は稀な状況であり、地権者の理解を得るには従来対応では限界がある。都のガイドラインに固執するのではなく、他県の事例も参考に、これまでにない知恵や工夫で特別な対応を模索すべきではないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他自治体の事例は、未着手工区の除外など、事業進捗率が5割を超える本市の状況とは前提条件が異なります。</li> </ul>

国や都の見解を踏まえ、一定の整備水準が確保されていないエリアを地区除外することは適切ではない。特に本市の場合は、すでに事業化された区域の除外を検討するため、事業未着手区域の見直しを想定した東京都のガイドラインよりも、より慎重な判断が求められる

### 都のガイドラインの概要

- 東京都のガイドラインは区画整理事業の実施が困難な現状を踏まえ、都市計画決定区域の見直しや他の整備手法への移行判断となる基準を示し、地域の実情に応じた柔軟なまちづくりを推進するための指針

### 都の対応：“すべき区域の市街地整備のためのガイドライン”

都の「ガイドライン」においては、単純に土地区画整理事業の都市計画決定を廃止することができるわけではなく、

- 区画整理事業をしなくとも、市街地が良好な水準にあること
- 区画整理事業以外の手法で、市街地が良好な水準になること

が必要とされている

このガイドラインには検討の基準が示されている

“すべき区域の市街地整備のためのガイドライン”とは？

周辺区部9区（大田、世田谷、中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾、江戸川）において、土地区画整理事業を施行すべき区域が都市計画決定されているものの事業に着手できていないエリアで、今後の市街地整備を土地区画整理事業以外の手法で進めることも選択できるよう、検討の指針としてまとめたもの

以下の各項目に全て該当する水準

#### (1) 道路充足評価

① 道路の配置が、防災上必要な基準に概ね達し、修復・誘導的な手法により健全な街区・画地が形成し得る水準に達していること。

#### ② 区画道路率（15%以上）

ただし、道路線密度が  $35 \text{ km/km}^2$  以上、又は区画道路線密度が  $33 \text{ km/km}^2$  以上確保されている場合には、区画道路率は13%以上でもよいものとする。

また、沿道サービスのある幹線道路（高架道路や自動車専用道を除く）については幅員6m区画道路として換算してもよいものとする。

区画道路率及び道路（区画道路）線密度の算定方法は次のとおりである。

$$\begin{aligned} \text{区画道路率} &= \frac{\text{【エリアの区画道路面積】}}{\text{【エリア面積】}} \times 100 \% \\ \text{道路（区画道路）線密度} &= \frac{\text{【エリアの道路（区画道路）総延長】}}{\text{【エリア面積】}} \times 100 \% \end{aligned}$$

出典：平成14年3月 東京都都市計画局

「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」より、「表－1整備手法が変更可能な整備水準」の一部抜粋

※ここでは“すべき区域の市街地整備のためのガイドライン”と呼ぶ

日野市の地区除外の検討においては、東京都のガイドラインの整備水準を最低限度の条件として候補地を設定。地区除外されたエリアも最終的には整備完了水準の達成を目指すことが適切であると判断

### 日野市の 地区除外に対する 方針

- 都のガイドラインの整備水準に準じ、地区除外の候補地を検討する際の基準を設定  
かつ
- 日野市においては「すでに事業化された区域」の地区除外を検討することから、整備水準が担保されることを地区除外候補地設定のための最低限度の条件とする  
(整備水準が担保されないのであれば地区除外は検討できないものとする)

評価項目	整備手法が変更可能な整備水準	
道路充足	道路の配置	防災上必要な基準に概ね達し、修復・誘導的な手法により健全な街区・画地が形成しうる水準
	区画道路率	15%以上
道路ネットワーク形成	主要道路充足率	30%以上
	宅地接道率	80%以上
エリア防災	消防活動困難区域率	10%未満
公園整備	エリア内又はその周辺地区の公園から誘致距離250m以内の面積の合計	80%以上

評価項目	整備完了水準	
道路充足	道路の配置	道路の配置及び幅員構成が、防災、交通処理・安全、適切な建築・開発行為が行い得る街区・画地形成などに支障がないこと
	区画道路率	16%以上
	都市計画道路整備率	100%
	区画道路幅員	4m以上
道路ネットワーク形成	隅切	交差点部に適切な隅切りがなされる
	主要道路充足率	38%以上
	宅地接道率	80%以上
エリア防災	消防活動困難区域率	0%
公園整備	公園面積	エリア面積から生産緑地の面積を控除した面積の3%以上



未着手工エリアを地区除外した昭島市の事例でも東京都のガイドラインに準拠している。  
他自治体の事例を参照したが、適用できないと判断した。

### 昭島都市計画中神土地区画整理事業

#### 【事業施行期間】

昭和39年～令和13年

#### 【施行者】

東京都昭島市（公共施行）

#### 【面積】

合計96.9ha（第一工区：80.3ha(完了)、第二工区：16.6ha）

#### 【特徴】

- \* 区画整理地区内を3工区、さらに工区内を3ブロックに分けて段階的に整備を進めていたが事業の長期化から**未着手となっていた第三工区及び第二工区の駅前を除いたブロックにて地区除外を検討**
- \* 前述の**東京都のガイドラインに準拠した**昭島市独自のガイドラインを策定し他の整備手法への変更について検討された
- \* 土地利用・道路・公園の3つの基本方針を定めて整備計画を作成し、都市計画へ反映。除外した区域については区画整理事業によらない手法でまちづくりを進めていく



### 飯能都市計画事業岩沢北部土地区画整理事業

#### 【事業施行期間】

平成6年～平成40年

#### 【施行者】

埼玉県飯能市（公共施行）

#### 【面積】

約44ha⇒約18ha（地区除外後）

#### 【特徴】

- \* 平成6年の認可後から、**15年以上経過時点で事業進捗は数%程度**であり、事業完了までの見込みが100年以上要することが予想されていた
- \* 事業認可直前の駆け込み開発により移転対象建物が増加したことや、建設コスト上昇などの理由により**事業費は約2.5倍**に跳ね上がっていた
- \* **一部工事着手に止まっていた地区**について未建築地を中心とした事業区域へと見直しを実施
- \* 区画整理事業から除外した区域については地区計画を定めて公共施設整備を担保した



## 中神地区の水準と都の水準を比較した結果、大きな違いはない

(参考) 中神地区と都のマニュアルの「整備手法が変更可能な整備水準」の比較

項目		昭島市中神地区のマニュアル	都のマニュアル
道路充足 評価	道路の配置	(記載なし)	防災上必要な基準に概ね達し、修復・誘導的な手法により健全な街区・画地が形成し得る水準
	区画道路率	15%以上	15%以上
道路 ネットワーク 形成評価	主要道路 充足率	30%以上 幅員6m以上の道路から30m以内の区域	30%以上 幅員6m以上の道路から30m以内の区域
	宅地接道率	80%以上 沿道サービスのある道路に間口2m以上接している宅地	80%以上 沿道サービスのある道路に間口2m以上接している宅地
エリア防災 評価	消防活動 困難区域率	10%未満	10%未満
公園整備 評価	エリア面積内の 公園面積率	エリア内の公園又はその周辺地区の公園から250m以内となる区域面積の合計が、エリア面積の80%以上であること	エリア内の公園又はその周辺地区の公園から誘致距離250m以内の範囲の面積が、合計してエリア面積の80%以上

## 中神地区の水準と都の水準を比較した結果、大きな違いはない

(参考) 中神地区の「目指すべき整備水準」とそれに対応する都のマニュアルの「整備完了水準」の比較

項目		昭島市中神地区のマニュアル	都のマニュアル
道路充足 評価	道路の配置	(記載なし)	道路の配置及び幅員構成が、防災、交通処理・安全、適切な建築・開発行為が行い得る街区・画地形成などに支障がないこと。
	区画道路率	16%以上	16%以上
	都市計画道路整備率	100%	100%
	区画道路幅員	4m以上	4m以上
	隅切り整備	交差部に適切な隅切り	交差部に適切な隅切りがなされること
道路 ネットワーク 形成評価	主要道路充足率	38%以上	38%以上
	宅地接道率	すべての宅地が4m以上の道路に間口2m以上接道	幅員4m以上の道路に間口2m以上接している宅地(80%以上)
	行き止まり道路の整備	原則通り抜け可能	原則として区画道路の両端が他の既存道路に接続し、道路の通抜けが可能なこと。
エリア防災 評価	消防活動困難区域率	0%	0%未満
公園整備 評価	エリア面積内の公園面積率	3%以上	エリア面積から生産緑地の面積を控除した面積の3%以上を公園として確保する。ただし、区が定める緑の基本計画と整合が図られている場合又は他の期間公園等の配置から支障のない場合はこの限りではない。

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 事業計画変更前後の差や変更後の想定の妥当性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業完了までの工程・手順の妥当性</li> <li>・ 事業完了までの支出と収入の再算定の妥当性</li> </ul> </li> <li>■ 長期化等の計画変更による影響とその軽減策案</li> <li>■ 事業見直しの具体策の検証（先買い用地の評価 等）</li> </ul>
7月	第3回	事業価値向上策、事業費低減策等の検討	<p>【第2回の議論を深化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業見直しの具体策の検証（価値向上策やリスク低減策）</li> <li>■ 地区除外可否及び削除後の対応方針の検証</li> </ul>
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	<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
10月 31日	第5回 本日	地区除外可否の検討結果を踏まえた工程・事業費の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業期間短縮、事業費の縮減の可否検討</li> <li>■ 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）</li> </ul>
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	<p>【第2回から第5回の検討結果検証】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
12月 23日	第7回	パブリックコメント(案)の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 各意見を踏まえ、総点検結果を取りまとめ</li> <li>■ 意見への回答方針の妥当性の検証と答申</li> </ul>



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. 財源確保に関するご報告
3. パブリックコメントについて
4. 次回の検討会議に向けて

## 2-2. 財源確保について

事業費1,919億円に対する日野市の負担額について収支シミュレーションを用いて検証した。  
 庁内調整の結果、パターン3の年間17億円でのシミュレーションをもとに事業を進めることを確認した。

### 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

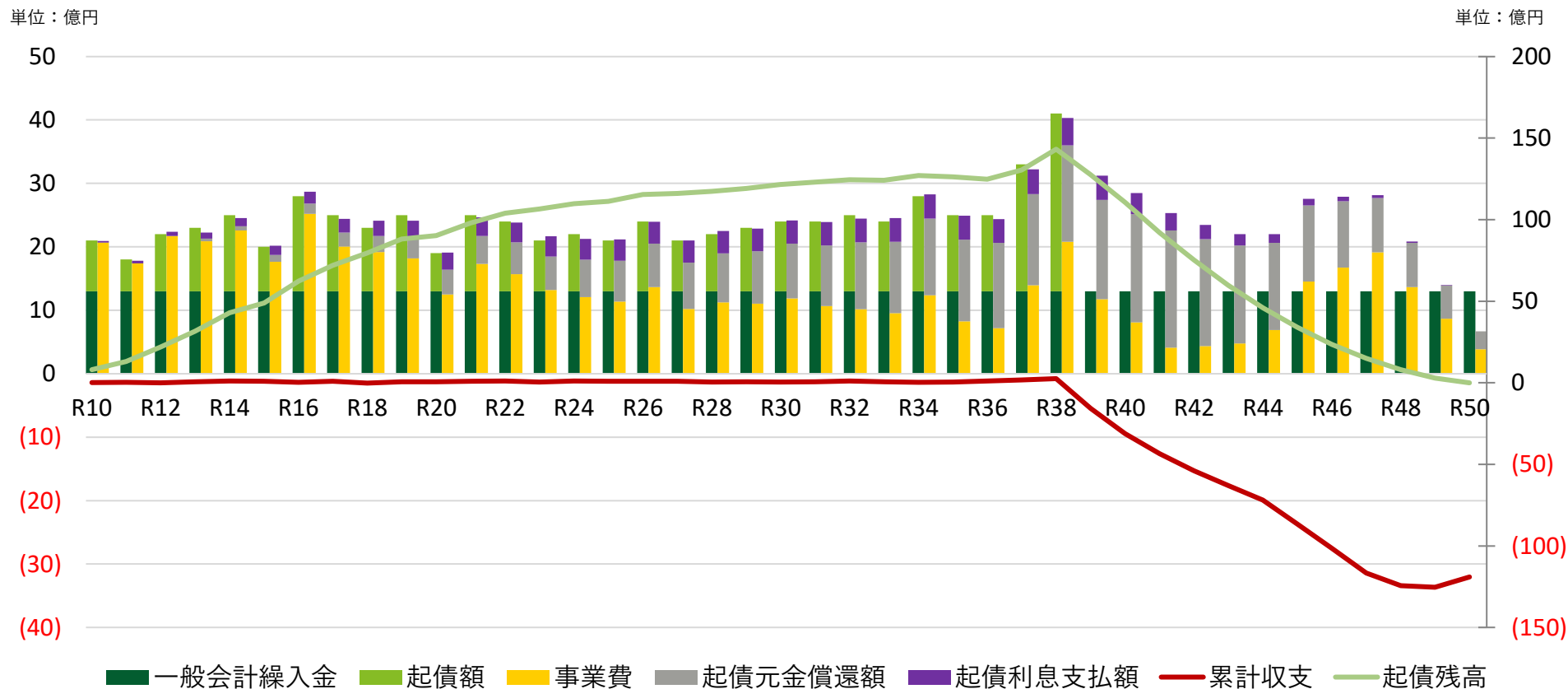
	繰入金 /年	繰入金 合計	起債額	収入計	事業費	起債元本 償還額	利息支払額	支出計	累計収支	資金繰り
国都費が全額配分される前提での試算										
パターン1	13億円	533億円	324億円	857億円	553億円	324億円	99億円	976億円	▲119億円	×
パターン2	15億円	615億円	150億円	765億円	553億円	150億円	50億円	753億円	12億円	○
パターン3	当初17億円	592億円	84億円	676億円	553億円	84億円	27億円	664億円	12億円	◎
国都費の配分率を50%と見込んだ試算										
パターン4	当初19億円	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	◎

# 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	×



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

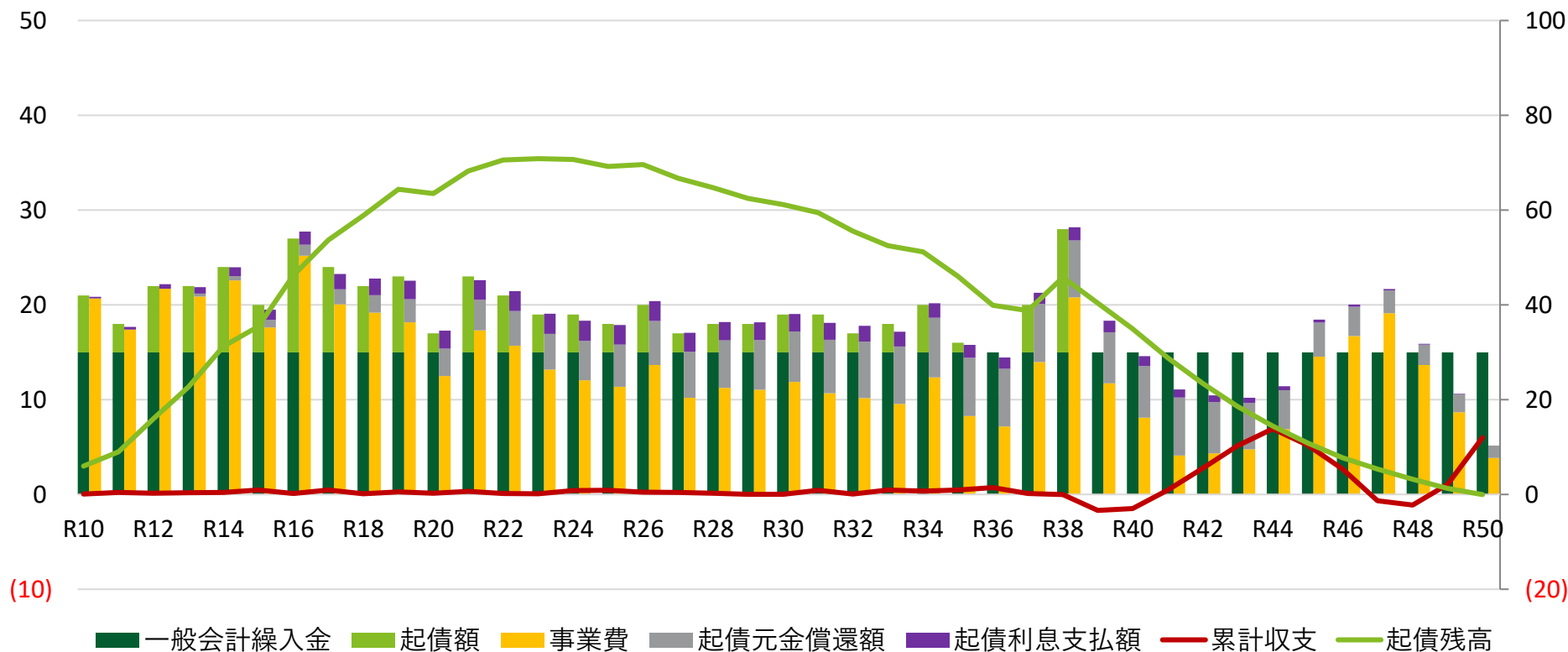
国都費満額内示のケース

### 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





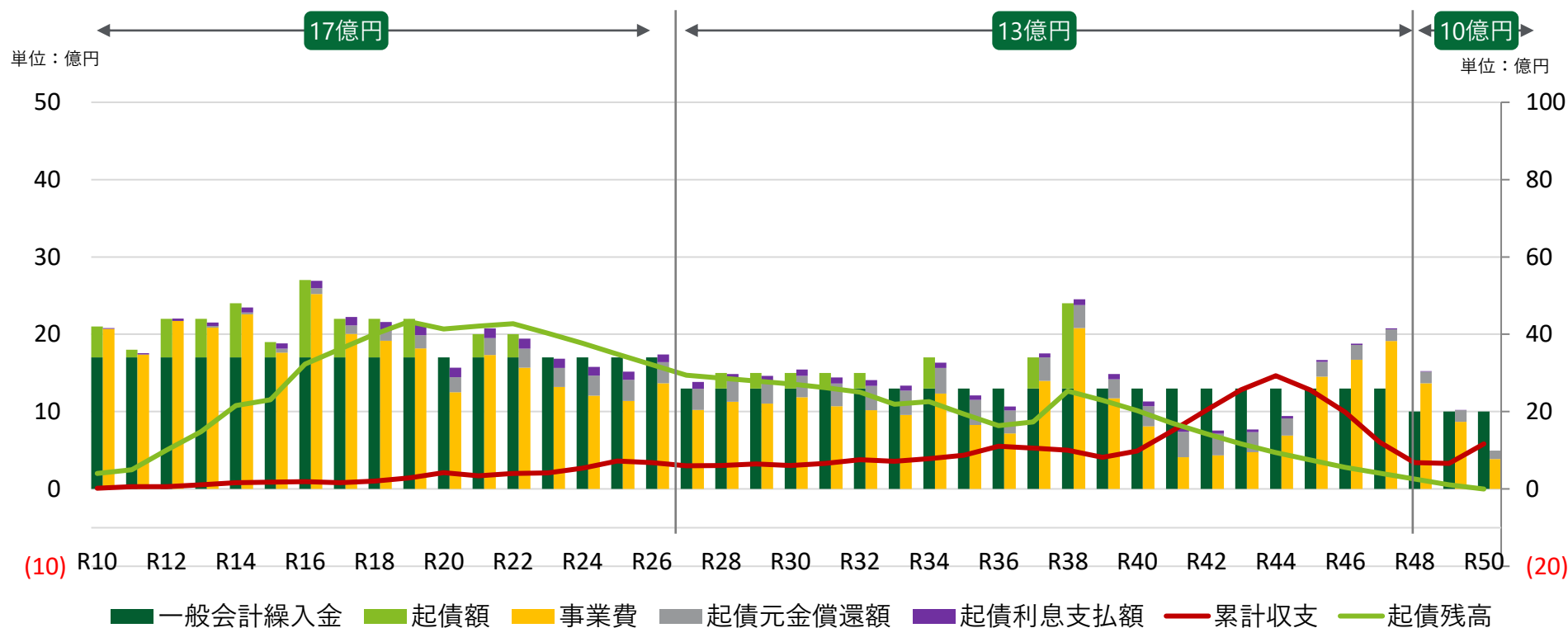
繰入金を変動させ、事業前半は17億円、事業後半は13億円、10億円としたところ、起債額を減らすことが可能となり、繰入金合計、利息支払額を抑えられる

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	◎



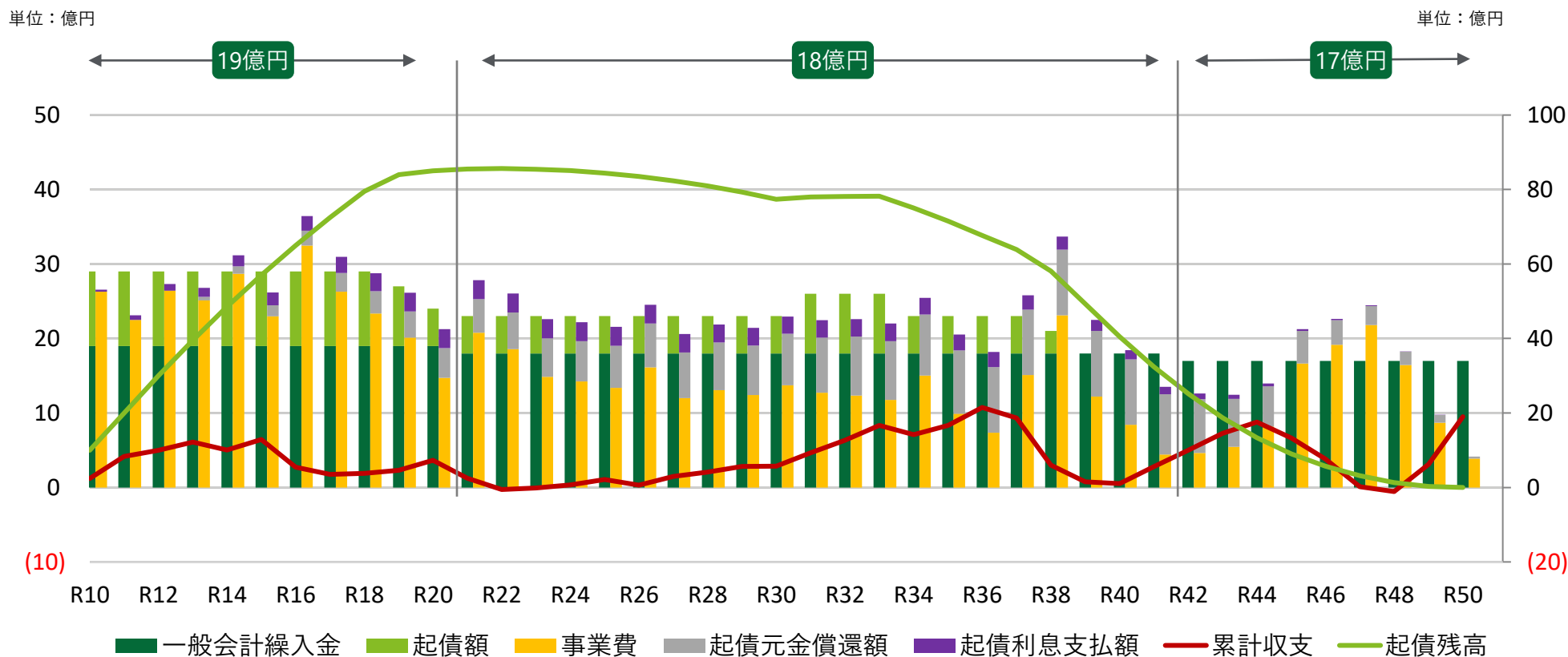
## 国都費の内示減継続を想定した場合には、繰入金19億円とする必要がある

### 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	◎



## 2-2. 財源確保について

事業における借入利率3%の設定は、財務省が公表する直近の財政融資資金貸付金利を踏まえ、今後の金利上昇リスクも十分に見込んだ上での保守的な水準になります。

### 借入金利3%の水準妥当性

#### 財政融資資金貸付金利（令和7年11月1日以降適用）

- 利率3%の妥当性を検証するため、地方自治体の主な借入先である財政融資資金・地方公共団体金融機構の利率動向を参照
- 本事業の貸付条件（償還据置3年、期間20年、固定利率）に基づく直近の利率は**2.1%**となっている

#### 2. 元金均等償還

##### （1）半年賦、全期間固定金利貸付

##### イ 据置期間5年以内

据置期間 貸付期間	無	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
5年以内	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	1.3%	
5年超 6年以内	1.2%	1.2%	1.2%	1.3%	1.3%	1.3%
6年超 7年以内	1.2%	1.3%	1.3%	1.3%	1.4%	1.4%
7年超 8年以内	1.3%	1.3%	1.3%	1.4%	1.4%	1.4%
8年超 9年以内	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.5%	1.5%
9年超 10年以内	1.4%	1.4%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
10年超 11年以内	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.6%	1.6%
11年超 12年以内	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.7%
12年超 13年以内	1.6%	1.6%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%
13年超 14年以内	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.8%	1.8%
14年超 15年以内	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.9%
15年超 16年以内	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%
16年超 17年以内	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%
17年超 18年以内	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
18年超 19年以内	2.0%	2.0%	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%
19年超 20年以内	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
20年超 21年以内	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%

出典：財務省

#### 日本10年国債利回りの推移

- 財政融資資金の貸付金利は市場金利（長期国債利回り等）の動向をもとに毎月改定
- 直近の市場長期金利は上昇が続く概ね1~2%弱で推移。今後も市場金利が上昇余地は見込まれる
- 一方で、インフレ率2%を政策目標として掲げていることから、利率は今後も2%前後で推移すると想定され、これ以上の急激な上昇は想定されない



直近の金融政策や国債市況により長期貸付金利は上昇傾向にありますが、現状の3%の金利設定は、今後の金利上昇を十分に吸収できる水準と考えられる

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. 財源確保に関するご報告
3. パブリックコメントについて
4. 次回の検討会議に向けて



パブコメを経て策定する資料は、今後の事業完了に向けた道筋を明確にするための基本方針として位置付ける。さらなる充実を図るため、委員各位には、市民目線や専門的知見を踏まえたご意見を賜りたい

市施行4地区土地区画整理事業総点検  
今後の進め方方針

- 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
- 総点検の結果を踏まえ、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関係者の皆様への御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

パブリックコメント実施前

- 市民の皆様に分かりやすく、また市民が求める情報が漏れなく記載されているか、市民目線でご意見をいただき、資料内容の充実に向けてご助言いただきますようお願いいたします

## パブリックコメント実施後

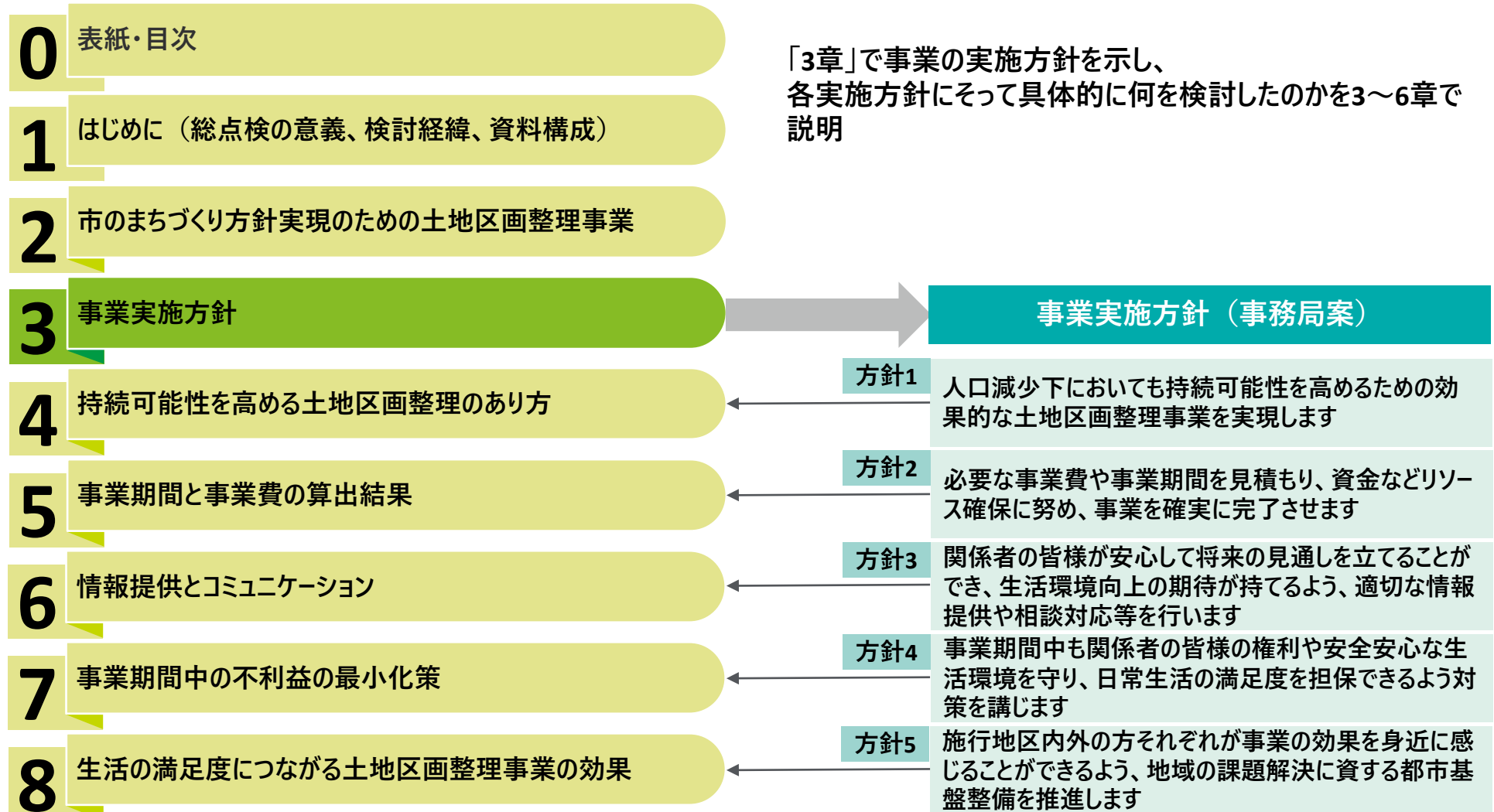
- パブリックコメントを通じて寄せられた市民意見への対応状況や、方針への反映方法、今後の対策検討の妥当性についてご確認いただき、必要に応じてご指摘やご意見を賜りたく存じます

	11月				12月					1月				2月				3月				
	3	10	17	24	1	8	15	22	29	5	12	19	26	2	9	16	23	2	9	16	23	30
資料の進捗	事務局案				素案					原案				案				方針				
検討会議・パブ コメの実施時期	⑥審				⑦審					パブリックコメント				⑧審								

### 3. パブリックコメントについて

まずは実施方針を打ち立て、続いて各方針に紐づいた検討結果と市が検討している対応策等の各論を説明し、読み手の理解を促進する構成とする

#### パブコメの資料構成（案）



### 3. パブリックコメントについて

来年度以降、地権者をはじめ関係者に徐々に詳細な情報を公開予定

市民・地権者との合意形成について

		目的	公開資料
令和8年 1月	パブリックコメント	<b>■結果報告と市民意見の計画への反映</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間と事業費の再算定結果を報告</li> <li>少なくとも実施方針については市民の合意を得る</li> <li>今後の合意形成に向けて不満や不安、意見を収集し、それぞれ回答</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総点検結果のとりまとめ資料（①審～⑤審の内容）</li> <li>区画整理事業の実施方針</li> </ul>
令和8年度 以降	地区別説明会	<b>■整備の優先順位について合意形成</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>下水道や公園等のインフラ整備、住宅地の工事着手時期を地区別に説明</li> <li>大まかなスケジュールについて市民の合意を得る</li> </ul> <b>■個別の相談事、心配事の把握と解消</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>相続や移転手続き等についての相談を実施</li> <li>コミュニケーションプランに則り、地権者のおかれた状況に応じて個別対応 &amp; 合意を得る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優先順位の考え方</li> <li>地区別整備スケジュール</li> </ul>
	整備スケジュールに応じて個別説明の実施	<b>■移転や土地の使用収益開始等、個人に対する詳細説明を実施</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>工事着手時期が近づいてきた際に、対象エリアの地権者等関係者に対して、書面や対面で個別に対応依頼を実施 &amp; 合意を得る</li> </ul>	—

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. 財源確保に関するご報告
3. パブリックコメントについて
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、12/23(火) 10:00～12:00 @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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 事業計画変更前後の差や変更後の想定の妥当性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業完了までの工程・手順の妥当性</li> <li>・ 事業完了までの支出と収入の再算定の妥当性</li> </ul> </li> <li>■ 長期化等の計画変更による影響とその軽減策案</li> <li>■ 事業見直しの具体策の検証（先買い用地の評価 等）</li> </ul>
7月	第3回	事業価値向上策、事業費低減策等の検討	<p>【第2回の議論を深化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業見直しの具体策の検証（価値向上策やリスク低減策）</li> <li>■ 地区除外可否及び削除後の対応方針の検証</li> </ul>
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	<p>【第2回・第3回の議論を深化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業期間短縮、事業費の縮減の可否検討</li> <li>■ 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）</li> </ul>
11月 26日	第6回 次回	市財政への影響評価、資金調達手法の検証	<p>【第2回から第5回の検討結果検証】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
12月 23日	第7回	パブリックコメント(案)の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 各意見を踏まえ、総点検結果を取りまとめ</li> <li>■ 意見への回答方針の妥当性の検証と答申</li> </ul>