

日野都市計画事業東町土地区画整理審議会

第 41 回審議会議事録

1. 召集通知の日 令和 6 年 3 月 29 日 (金)
2. 開催の日 令和 6 年 4 月 4 日 (木)
3. 開催場所 万願寺第二・東町まちづくり事務所
4. 審議会委員の数 9 名 (所有権者 7 名、借地権者 0 名、学識経験者 2 名)
5. 出席者数 21 名

(審議会委員) 8 名 柳 修

木田 健一

大場 主雄

金田 達雄

井上 葉末

社会福祉法人至誠学舎立川 長谷川 育代

竹内 直佐

川瀬 健一

(日 野 市) 7 名

まちづくり部長

岡田 正和

区画整理課長

井上 泰芳

課長補佐 (計画係長兼務)

山本 修平

補償係長

天野 克己

換地係長

岡澤 健一郎

換地係主任

矢光 亜紀子

換地係主任

野上 峻輔

(公益財団法人 東京都都市づくり公社) 6 名

日野区画整理事務所長

若月 純子

換地課長 (補償担当課長兼務)

木原 博史

移転工事課長

宮川 雄一

換地係長

川嶋 輝之

換地担当係長

安瀬 英孝

換地係主事

笹生 朋宏

6. 会議の目的たる事項

- ・ 諮問第 85 号 換地設計の変更について
- ・ 諮問第 86 号 仮換地の指定について
- ・ 諮問第 87 号 保留地の決定について
- ・ そ の 他 ①事業期間の延伸について
②区画整理だよりについて
③令和 5 年度および令和 6 年度予算について
④令和 5 年度および令和 6 年度工事について

7. 傍聴人 2 名

8. 配布資料 次第、座席表、審議会委員名簿、職員名簿、諮問文の写し、
仮換地変更調書、仮換地指定調書、保留地調書、事業計画書、
区画整理だより、令和 5 年度および令和 6 年度予算の概要

[審議会開会]

<午後 2 時 00 分>

会 長：挨拶をした。続けて、日野市まちづくり部長に挨拶を促した。

岡 田：挨拶をした。

会 長：東京都都市づくり公社日野区画整理事務所長に挨拶を促した。

若 月：挨拶をした。

会 長：第 41 回日野都市計画事業東町土地区画整理審議会の開会を宣言した。

議事の進め方については、次第に基づき進める旨を説明した。

齋藤委員の欠席について報告し、8 名の審議会委員が出席しているので、土地区画
整理法第 62 条第 3 項の規定に基づき、審議会は成立したことを告げた。

また、議事録署名委員に大場委員、金田委員を、議事録の書記に事務局の矢光主
任と野上主任を指名した。

本日の審議会の主旨説明を事務局に指示した。

山 本：配布資料の確認をした。

本日の議題として、換地設計の変更、仮換地の指定、保留地の決定について諮問
することを伝えた。

その他として、事業期間の延伸について、区画整理だよりについて、令和 5 年度
及び 6 年度予算について、令和 5 年度及び 6 年度工事について報告することを伝
えた。

会 長：審議の手順について説明した。

諮問第 85 号「換地設計の変更について」を議題にする旨を告げ、諮問文の朗読を事務局に指示した。

野 上：諮問第 85 号を朗読した。

—傍聴人退席—

会 長：諮問第 85 号「換地設計の変更について」の説明を事務局に指示した。

岡 澤：仮換地変更調書をもとに説明を行った。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

■：区画整理事業がなかなか進まない状況において、本件のように保留地を有効利用して仮換地を変更するのはいいことだと思う。保留地をもっと有効利用し、事業を進めていけばいいのではないか。

また、諮問文の標題は「換地設計の変更」としているにも関わらず、調書上は「仮換地変更」となっているがどう違うのか。土地区画整理法を見ても、「換地設計」という言葉は見当たらない。

岡 澤：基本的に保留地は、公売することで事業費を生み出し、事業推進のために使う。一方で、本件のように整備手順を考慮して、土地利用が出来ない状況の解消に使わせてもらうこともある。今後についても、ご意見のような事業の進め方はあり得る。

換地設計の変更、仮換地の変更と言葉に統一性がなく申し訳ない。今後は気をつける。土地区画整理法上は、換地設計や仮換地指定を経ずに換地計画を作り、換地処分をすることが可能である。しかし、事業の進め方としては、皆様からのご意見をいただいて換地設計を定め、進捗に併せて変更したり、審議会委員の皆様にご説明してご意見をいただいたりして、徐々に事業完了に近付いていき、最後に換地計画を作ることにしている。

■：「換地設計」という言葉はあるのか。

川 嶋：土地区画整理法第 87 条において、換地計画により定める事項が記載されており、同条第 1 項第 1 号に「換地設計」という言葉はある。なお、換地計画というのは、換地設計だけでなく、色々な要素からなっている。

：換地設計は、既に決定しているのではないのか。

川 嶋：換地設計は決定しているが、これを変更するにあたり、審議会に諮問している。
事業の流れとしては、換地設計を決定し、仮換地を指定し、現場を整備することで事業を進め、出来上がったところで換地設計以外の項目を整えて換地計画を作り、東京都に対して認可申請を行い、認可を受ける。

：換地設計とは、言わば換地計画案の段階であり、本質的には確定していない。仮換地の指定とは、この換地計画案（換地設計）に基づいて行っている。

：諮問文の標題と、調書上の表現が違っていた。

井 上：言葉の定義も含めて別途説明したい。

：立日橋下流側の河川沿いの道路整備は、いつごろを目途にしているのか。

山 本：過去、この道路整備に着手する見込みで検討をしていたが、河川用地の取扱いについて十分な協議を要することから、道路整備に至っていないという経緯がある。その後、仲田小周辺の堤防整備についても検討していたが、いずれも財政状況が厳しく、着手時期が遅れている状況である。
この度、仲田小周辺エリアにおける国の堤防整備が令和 9 年度に予定されたことで、ニューロシティ南側エリアに加え、仲田小周辺エリアの整備を先行しなくてはならない状況になった。この道路付近においては既に堤防高が確保されており、結果として整備の優先度が高くなり、当面着手ができないと考えている。
今後、河川用地の取扱いについては引き続き調整を進めるが、仲田小周辺エリアに加えて立飛橋下流側の堤防整備も含めて国と協議し、整備時期を探っていくたい。

：変更先周辺は民家が多いが、そこに施設が建設されることについて、周辺住民は了解しているのか。

岡 澤：変更先の用途地域は第二種中高層になるので、変更先にて工場を設けることはできない。
例えば、土地所有者がを望んでいれば、この変更案は成立しないが、それ以外の目的での土地利用を考えているようである。

■■■■：変更先に 40 m²の保留地が残るが、今後どのように処分する予定であるか。

山 本：保留地の処分方法については、基本的に抽選・入札等による公売をかける。しかし、今回変更先に残る保留地は、単独での土地利用が難しい形状・面積となるので、隣接する方への随意契約により処分することを想定している。なお、■■■■街区に変更する保留地については、公売とするのが妥当であると考えている。

—傍聴人入室—

会 長：採決を行った。諮問第 85 号「換地設計の変更について」は原案のとおりで良いか諮った。

—異議なし—

会 長：異議なしということで諮問第 85 号は原案とおり決定した。

続いて、諮問第 86 号「仮換地の指定について」を議題にする旨を告げ、諮問文の朗読及び説明を事務局に指示した。

野 上：諮問第 86 号を朗読した。

—傍聴人退室—

岡 澤：仮換地指定調書をもとに説明を行った。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

■■■■：変更先の画地の ■■■■画地については、今回の変更によって発生したもののか。

岡 澤：変更先の画地の ■■■■があるが、その内、■■■■については先ほど変更諮問した 40 m²の保留地である。また、■■■■の画地については、別の土地所有者の仮換地であり、■■■■画地の土地所有者と同様であることから、実質的には一体的な土地となっている。

—傍聴人入室—

会 長：採決を行った。諮問第 86 号「仮換地の指定について」は原案のとおりで良いか諮った。

—異議なし—

会 長：異議なしということで諮問第 86 号は原案とおり決定した。

続いて、諮問第 87 号「保留地の決定について」を議題にする旨を告げ、諮問文の朗読及び説明を事務局に指示した。

野 上：諮問第 87 号を朗読した。

岡 澤：保留地調書をもとに説明を行った。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

—質問なし—

会 長：採決を行った。諮問第 87 号「保留地の決定について」は原案のとおりで良いか諮った。

—異議なし—

会 長：異議なしということで諮問第 87 号は原案とおり決定した。

続いて、その他の議題として「事業期間の延伸について」の説明を事務局に指示した。

山 本：事業進捗状況を踏まえて、事業期間を令和 7 年 3 月 31 日から令和 16 年 3 月 31 日に 9 年間延伸した。資金計画について変更はなく、総事業費 16,661,000 千円で今後も事業を進めていく。本件については、土地区画整理法に基づく軽微な変更として、縦覧等せずに区画整理事業にて決定し、令和 6 年 3 月 19 日付けで第 7 回変更として公告した。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

■：さらに 9 年間の事業期間延伸とのことだが、もっと早められないのか。

山 本：令和 2 年に財政非常事態宣言を出して以降、区画整理事業についても事業量を抑制している。一方で、区画整理事業完了に向けて、少しずつではあるが進めなくてはならない状況にある。

財政再建期間明けの令和 10 年度以降の事業展開については、現在検証を進めているところなので、発表までお待ちいただければと思う。

工夫としては、財政再建期間中の重点整備事業として、当初ニューロシティの南側、東町交流センターの南側、甲州街道までのエリアの整備を表明していたが、それに加えて、国の堤防整備に併せた仲田小周辺エリアの整備にも着手したところである。仲田小周辺エリアには、保留地が相当な面積設定されており、これを自主財源として活用することで事業展開が可能と判断した。

今後も、こうした工夫をして少しでも早く事業を進められるようにしたい。

■：事業計画書の年度別資金計画表に記載されている保留地の処分金額については、過去からの処分金の積み上げによるものであるか。

山 本：保留地処分金については、令和 4 年度分までを実績値として計上している。令和 5 年度以降については、見込みとして計上している。

■：少しでも事業資金を増やすために、保留地処分金が増額するような施策を考えるべきだと思う。特に、道路が未整備の区間において、地価を十分に上げられていないように感じるので、事業を進めていく上でのアクセシビリティを向上させる観点での整備展開を優先してはどうか。

井 上：保留地処分金については、事業計画上 165,000 円/㎡としているが、実績は 184,000 円/㎡と、計画よりも高額で処分できている。今後も街並みを整備して価値を上げるよう、事業計画ベースと実績ベースについてはチェックしながら、資金計画の整理をしていきたい。

会 長：「区画整理だよりについて」の説明を事務局に指示した。

山 本：表面には、令和 9 年度までの事業の進め方について、前回に引き続き掲載している。また、令和 5 年度の整備箇所の代表例としてニューロシティ南側部分の写真を掲載している。

裏面には、図面をベースに、財政再建期間中における重点整備事業についてお示ししている。令和 6 年度の整備箇所については赤く表示しており、甲州街道を一本入った箇所にて区画道路築造 51m、東町交流センターの南側にて区画道路築造 38m、今年度から本格着手となる仲田小周辺整備エリアにて区画道路築造 59m をそれぞれ整備する。これらの内容を権利者の皆様にお示しするよう、既にたよりを発送している。引き続きご協力をいただきたい。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

：区画整理だよりは、区画整理に関わることだけが記載されているが、地域住民からすると、東京都による日野橋の架け替え工事や、それに伴う仮設道路工事なども気に掛かっている。

山 本：区画整理だよりについては、区画整理事業のことを中心とした内容にしている。日野橋の架け替えについてはまだ情報を得ていないが、日野市においても東京都と一緒に皆様に対して説明ができるよう、東京都へ要望していきたい。

：東町地区における事業の進捗状況について地域住民に周知してほしいと要望した経緯もあるので、これを中心とした内容で問題ないのではないか。

：まちづくりという観点から、それに付随する情報についてはご提示を頂く場があると、地域住民はより正確な状況が分かるのではないか。

岡 田：日野橋の架け替え工事の状況について、回答ができずお詫び申し上げます。以前は東京都と、そうした工事調整については頻繁に行っていたが、コロナウイルスが流行したことを機に、十分な意見交換・情報交換ができていない。今後はこれを解消し、得た情報については必要に応じてお知らせするようにしたい。

会 長：「令和5年度及び6年度予算について」の説明を事務局に指示した。

山 本：令和6年度の区画整理事業予算総額は2,449,975千円となり、前年比368,303千円、約17%の増となっている。この内、東町地区に係る予算については445,447千円となり、前年比2倍強の予算規模としている。これは主に、ニューロシティ南側エリアに加えて仲田小周辺エリアの整備に着手したことによるものである。道路築造の総延長は約148m、建物移転数は3棟を予定している。事業進捗率については、令和6年度末時点で73.4%（事業費ベース）を見込んでおり、2.7%の年間進捗となる予定である。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

—意見なし—

会 長：「令和5年度及び6年度工事について」の説明を事務局に指示した。

山 本：甲州街道を一本入った箇所にて区画道路築造 51m、東町交流センターの南側にて区画道路築造 38m、今年度から本格着手となる仲田小周辺整備エリアにて区画道路築造 59m をそれぞれ整備する。これらに併せて宅地造成工事も実施予定である。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

■：東町交流センターの南側にて区画道路築造が完了すると、その南側に隣接する公園予定地が使える状態に近づくとと思うが、公園としての整備の予定はあるのか。

山 本：公園整備については、建物移転等を優先している関係で、事業の最終段階に実施するのが通例である。こちらについても例に漏れず、現在は防草目的でアスファルト舗装をかけている状態である。地域住民の方においては、手続きをいただければ使用できる空間となるので、例えば地域のイベント・お祭り等で使いたいというニーズがあれば、相談いただきたい。

■：保留地も同様の扱いと考えていいのか。

山 本：保留地については公売予定地ですので、基本的には一般開放せずに管理をしたい。

■：区画整理事業が進み、道路整備が完了するのを待ってから路線バスを運行してもらおうよう要望したいと考えていたが、事業期間がさらに延伸するという事で、現段階においてこれを叶えることはできないのか。

岡 田：日野駅と立川駅を結んでいた京王バスの運行が昨年から廃止されたということで、東町・万願寺第二地区内の方々からは、これを復活させてほしいと多数のお声をいただいている。しかし利用者が非常に少なく、京王としては採算が取れないので、現段階で新規の一般路線バスを運行することは難しい。日野市が運行しているミニバスについても、新規路線の運行開始は難しい。

そこで、今年度から「デマンドタクシー」の導入を考えている。事前に予約をいただき、他にも何名か乗車希望者がいて希望時間が合えば、タクシーを回して相乗りしていただくもので、来年の 1 月くらいから試験的に実施しようと考えている。数年間試してみても利用者数を把握し、今後も継続していくかどうかは判断したい。料金については 300 円前後で、日野駅・万願寺駅・甲州街道駅を結ぶような路線を考えている。

また、区画整理事業が完了した段階において、利用者数が十分であることが見込まれ、京王としても採算がとれるような状況であれば、一般路線バスの運行に切

り替えることも考えたい。

：区画整理事業地内での建築工事の際に、周辺に駐車場がなく、職人が路上駐車して歩行者の通行を妨げている状況をよく目にする。東町交流センター南側の公園予定地を本格整備するまでの期間において、コインパーキングなどの駐車施設を設けることはできないのか。

山 本：この場所は、区画整理事業により国・東京都からの補助金等も頂きながら整備をした用地であるので、他の用途に転用することの是非についても課題となる。一方で、収入を増やすための取り組みをする必要があるので、そうした観点からも検討はしていきたい。

路上駐車による歩行者への通行妨害については、例えば、工事の届出が市役所に提出された際に注意喚起をするなど、十分に指導していく。

：区画整理事業地内の空き地に無断駐車をしているのを目にするが、ルールを設けるなどして解消していただきたい。

山 本：区画整理事業用地については、継続してしっかりと管理していく。

：区画整理事業用地を管理する上で、草刈り費用はどのくらい掛かっているのか。

山 本：手元に資料がなく具体的な金額がお示しできないが、それなりの費用負担となっている。そこで例えば、東町交流センターの南側部分については、舗装することで草刈りの費用を圧縮するような取り組みをしている。維持管理のトータルコストを比較しながら、草刈り以外の方法も検討していく。

会 長：ほかに質問がない事を確認し、審議会の閉会を宣言した。

[審議会閉会]

<午後 3 時 33 分>

この議事録は、書記が記載したものであるが、その内容が正確である事を認め、ここに署名します。

令和6年（2024年） 6 月 14 日

会 長 木 田 健 一

署名委員 大 場 圭 雄

署名委員 金 田 達 雄