

市施行4地区 土地区画整理事業の 今後の進め方方針 ～事業計画の総点検結果を受けて～

－概要版－（原案）

- ・はじめに
- ・事業実施方針
- ・方針①持続可能なまちづくりのための事業推進
- ・方針②事業を確実に完了させるための
事業工程と費用の確保
- ・方針③安心につながる情報提供とコミュニケーション
- ・方針④事業期間中の安心な生活環境の確保
- ・方針⑤誰もが実感できる整備効果の実現
- ・おわりに

土地区画整理事業
【総合的整備】



道路・公園事業等
【個別整備】



事業の長期化と進捗の鈍化という課題を受け、事業の総点検をするとともに、事業完了に向けた進め方を検討しました。検討結果を受け、事業完了に向けた「進め方方針」を決定します

本資料の位置づけと総点検の意義

事業開始から30年以上が経過した今、市民や地権者の皆様からは、生活基盤の早期整備を求める声をいただいております。事業完了に向けて、必要な事業工程及び事業費を改めて算定する総点検を実施しました。

本資料の位置づけ

- 本資料は、本市が長年に渡り施行してきた市施行土地
区画整理事業（豊田南地区、万願寺第二地区、東町
地区及び西平山地区）について、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です。

総点検とは

- 財政非常事態宣言・事業進捗の鈍化を受け、事業完了
に向けて、**必要な事業工程及び事業費を改めて算定す**
るとともに、事業期間の長期化を見据えて必要な対策を
検討し、今後の事業計画の骨格を構成するための一連の
検討を行うものです。

市のまちづくり方針実現のための土地区画整理事業～日野市の都市化と計画的まちづくりの歩み～

	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
日野市周辺の 社会情勢	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高度経済成長期に突入 ■ 郊外に産業と住宅のバランスの取れたまちが求められる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心への通勤圏内という地理的条件より、首都圏郊外の人口が急激に増加 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 郊外地域が次々と住宅地へと転換され、ベッドタウン化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 長引く不況、不動産市況の低迷
区画整理事業に 係る状況変化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工業団地の誘致・造成を目的とした区画整理事業を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 急速に進む無秩序な開発に対し、市施行の区画整理では対応が間に合わないため、計画的な大規模団地の整備を受け入れ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 農地・自然環境の保全を第一に考え、無秩序な開発を防ぎながら生活基盤を整える区画整理事業を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存事業の着実な推進やインフラ整備、住環境の向上等に重点が置かれるようになる
		平山台 (S38～S48) 神明上 (S41～S57) 四ッ谷下 (S41～S49)	万願寺 (S56～H16) 高幡 (S61～H15)	豊田南 (S61～) 万願寺第二 (H3～) 東町 (H4～) 西平山 (H4～)

ここに掲げる「5つの基本方針」に基づき、事業完了に向けて事業を進めていきます

土地区画整理事業の5つの方針

市民や権利者がいなく事業に対する疑問や不安に応えるため、事業を進めるにあたっての基本的な方針として、「5つの基本方針」を定めます。この方針にもとづき、事業完了までの道筋を明確に示し、権利者への丁寧な情報提供と対話に配慮しながら、誰もが効果を実感できるまちづくりを推進します。市はこの5つの方針を軸とし、責任をもって事業を確実に完了に導きます。



こんなことが気になるな・・・

以下のポイントを大切にしながら事業を実施します！



✓ 区画整理を完遂することに意味はあるのか ✓ 人口減少下の区画整理の意義は何か

方針①

持続可能なまちづくりのための事業推進

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

方針②

事業を確実に完了させるための事業工程と費用の確保

✓ 現時点で事業はどこまで進んでいるか ✓ 自分や家族に将来のどの時点で・どんな影響があるか

方針③

安心につながる情報提供とコミュニケーション

✓ 地権者や住民の生活を考えてくれているか ✓ 市の都合優先で事業を進めようとしていないか

方針④

事業期間中の安心な生活環境の確保

✓ 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

誰もが実感できる整備効果の実現

人口減少下でも日野市の持続可能性を高めるための事業として、区画整理事業を実施・完了させます

持続可能性に資する効果

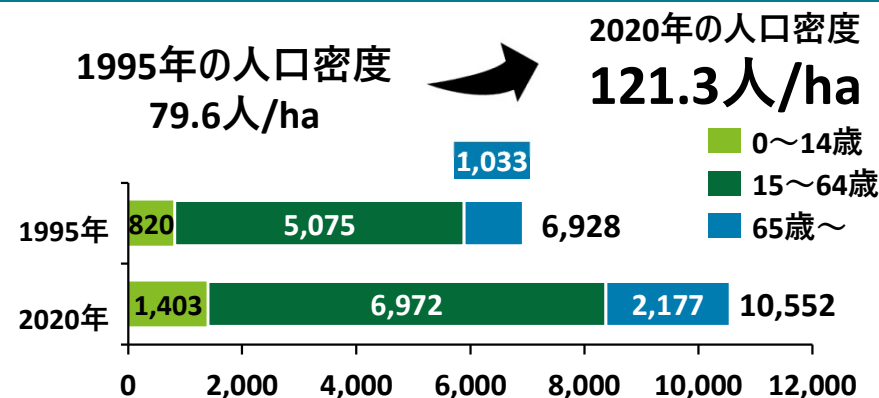
✓ 区画整理を完遂することに意味はあるのか ✓ 人口減少下の区画整理の意義は何か

方針①

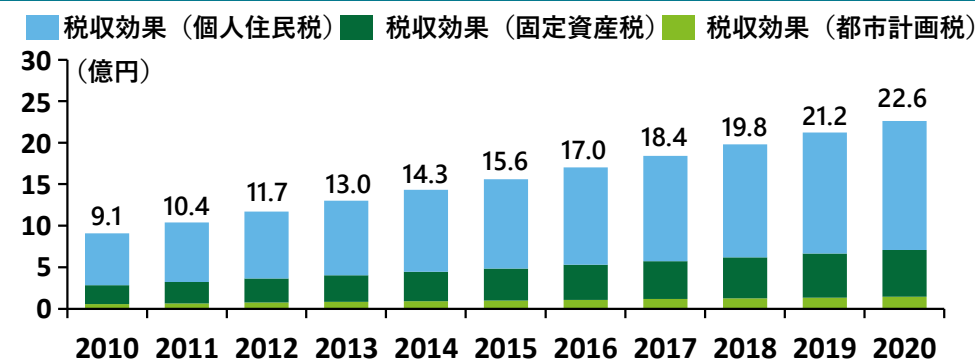
持続可能なまちづくりのための事業推進

人口減少下においては、道路や下水道などのインフラ維持や行政サービスの効率を維持することが必要です。日野市の場合、人口の急激な減少は見込まれていませんが、まちの活力を維持する必要があります。市街地を持続的に維持するためにも、本事業によって計画的に生活基盤を整えて、人口や世代バランスを維持することで行政サービスを維持し、まち全体の持続可能性を高めます。

土地区画整理による人口密度の推移（例：豊田南）



税収効果（4地区合計）



※税収効果は区画整理されなかった場合と実際の人口の差から算出した推計値

人口密度の維持・向上

- 良質な住宅地整備により、人口密度を維持・向上させ、行政サービスや生活利便施設の存続を支えます。

人口構成のバランス調整

- 良質な住宅地整備により、新たな住民の流入を促進し、地域の世代交代を緩やかに進めます。

税収効果

- 生産年齢人口の維持・流入は、自治体財政の安定に寄与します。

市の三大拠点の形成

- 都市機能を集約し利便性が高い拠点を形成することで、まち全体の賑わいと経済の活性化に繋がります。

必要な事業費や事業期間を見積もり、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

工期と事業費の再算定（見込み）

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

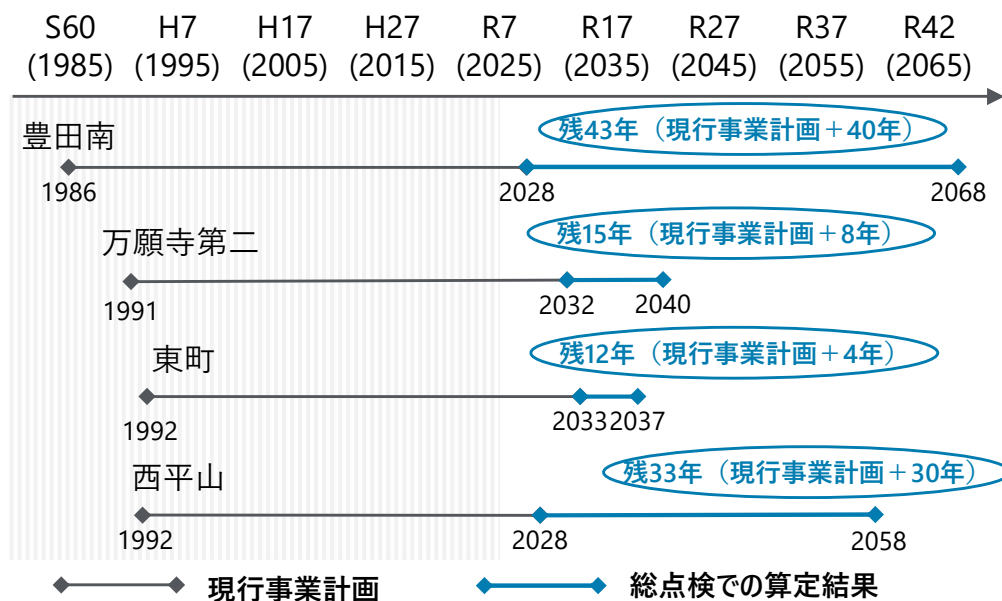
方針②

事業を確実に完了させるための事業工程と費用の確保

事業を確実に完了させるため、今後の工事工程や必要な費用を改めて算定しました。その結果、完了時期は最長で令和50年度、総事業費は4地区合計で約1,919億円、このうち市の負担額は約839億円となる見込みです。
本市は区画整理事業において、過去に合理化策を実施し、事業費削減を図ってきました。今回も区域の縮小について検討を行いましたが、面的な整備・合意形成等を進める上でデメリットが大きいため、本事業は当初計画通りの区域で事業を完了させます。

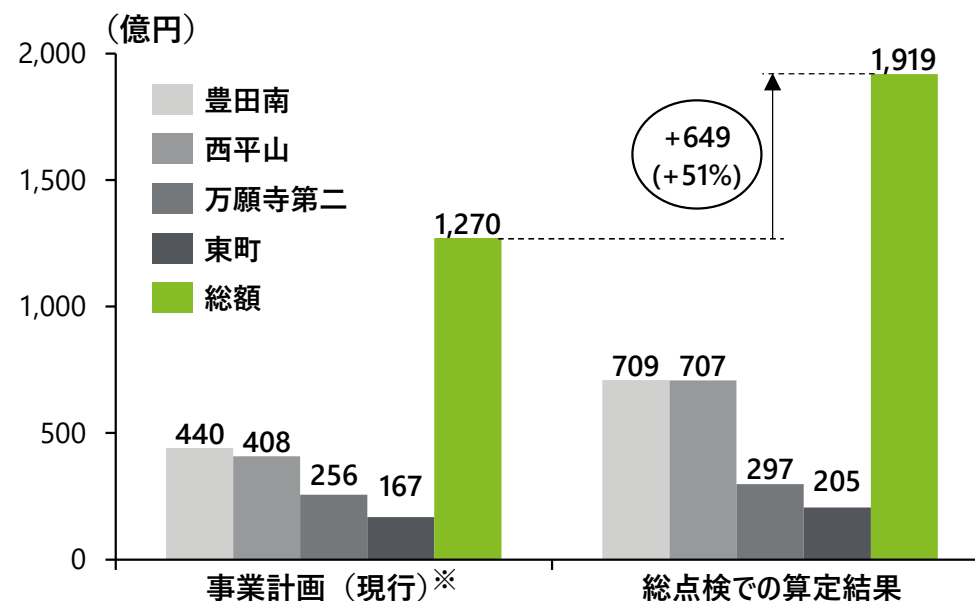
工期の延伸

- 工期は最大で令和50(2068)年度まで延伸、現行計画と比較して約40年の延伸となります。



事業費の増額

- 4地区の総事業費は1,919億円となり、現行事業計画と比較して約649億円（+51%）増加となります。



※ 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

必要な事業費や事業期間を見積もり、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

事業の優先順位の考え方

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

方針②

事業を確実に完了させるための事業工程と費用の確保

事業の長期化による影響を最小限に留め、一日でも早く市民の生活基盤を整え、市民に整備効果を実感してもらうため、計画的に整備を進めます。基幹インフラの整備に続き、都市計画道路や関連する整備へと展開していくことで、本事業の効果を感じることができるよう計画とします。

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 of 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 整備 ■ 日3・4・8号線（モノレール通り） of 整備 ■ 日3・4・11号線（新川崎街道） of 整備 完了		■ 雨水幹線、排水ルート of 整備 ■ 日3・4・8号線（モノレール通り） of 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 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					

必要な事業費や事業期間を見積もり、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

市の財源確保

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

方針②

事業を確実に完了させるための事業工程と費用の確保

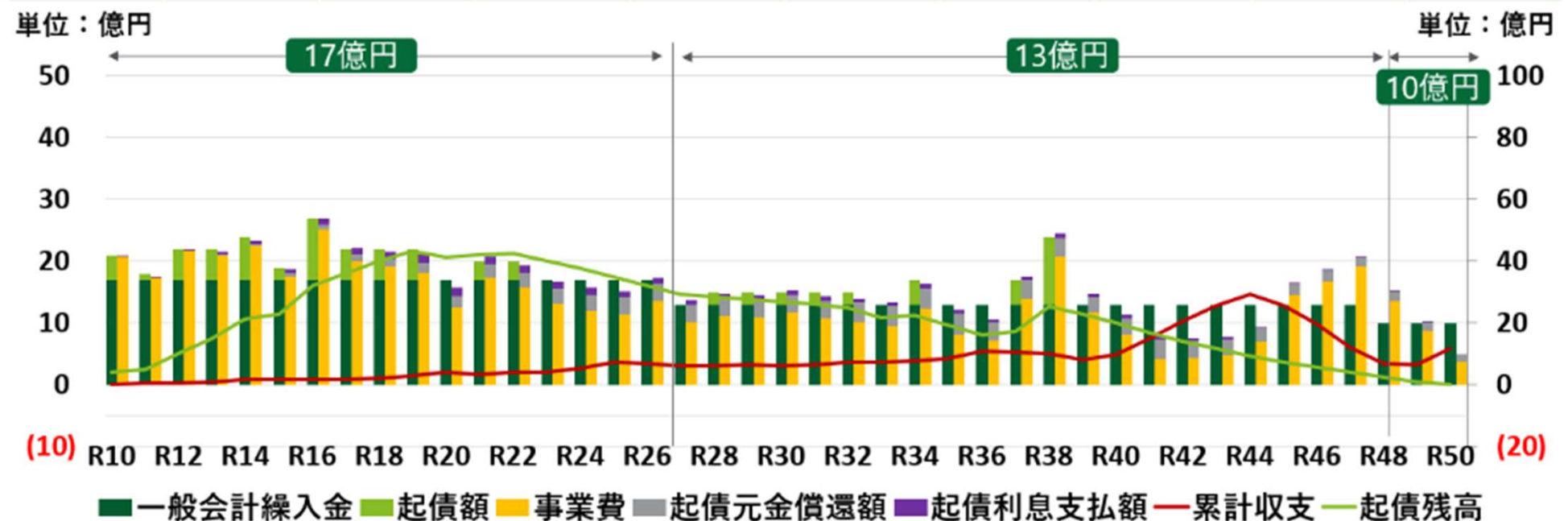
本事業を完了させることができるよう収支計画を検討しました。市の一般会計からの繰入金額を複数パターンで収支シミュレーションを実施しました。

当初17億円（繰入金変動）※1のシミュレーション

- 一般会計繰入金17億円（事業前半）とすることで、利息負担を抑え効率的かつ安定した収支となります。

※1：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	◎



安心して生活し将来設計ができるように、事業完了までの整備スケジュールなどを説明会などを通じて情報提供します

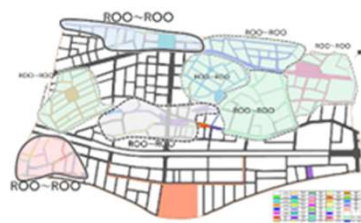
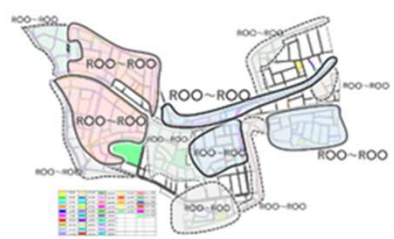
関係者との信頼関係構築に向けた取組

✓ 現時点で事業はどこまで進んでいるか ✓ 自分や家族に将来のどの時点で・どんな影響があるか

方針③

安心につながる情報提供とコミュニケーション

地権者の将来への不安を解消し、生活設計を立てていただくため、事業の見える化と対話を一層強化し、事業への理解を深めていただけるよう努めます。

		目的	内容
情報提供	事業の進捗に関する報告	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的な見通しを示すことで権利者の不安に対応し、事業の透明性を高めます 	<ul style="list-style-type: none"> 5～10年単位の整備計画を公表し、5年ごとに見直しを図ります 事業の透明性を確保し、市民の皆様にご理解を深めていただくため、区画整理だより等を活用し、丁寧に情報を提供します
	整備スケジュールのお知らせ	<ul style="list-style-type: none"> 将来の生活設計を立てられるよう、事業完了までの整備スケジュールをお知らせします 	<ul style="list-style-type: none"> 長期化する中で、いつ整備に着手するのか、見通しがたたないことにより、自宅の建て替えができないといった状況とならないよう、事業完了までの整備スケジュールをお知らせします
対話やコミュニケーション	説明会の開催	<ul style="list-style-type: none"> 双方向のコミュニケーションの機会を設け、不安や相談事を承ります 	<ul style="list-style-type: none"> 権利者の生活や将来の見通しがたてられるよう、「エリア別整備スケジュール（案）」を提示します <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> 令和8年度下半期以降、権利者向けの説明会を開催します 市からの一方的な情報提供に留めず、皆様からのご意見・ご質問を直接お聴きする重要な機会とします。 個々の状況に応じた対応が可能となるよう、随時個別対応をします。

事業の長期化が生活に与える影響を軽減するよう、個々の状況に応じた対応を行います

各事情に寄り添った対応方針の策定

✓ 地権者や住民の生活を考えているか ✓ 市の都合優先で事業を進めようとしていないか

方針④

事業期間中の安心な生活環境の確保

事業の長期化による権利者の生活などに与える影響を最小限に抑えるため、これまで事業に関していただいたご要望などを分析し、対応策について体系的に検討しました。その際、個々の状況に応じたきめ細やかな対応策を検討するため、様々な属性のペルソナ※1を作成し「コミュニケーションプラン」として取りまとめました。

この検討の中でみえてきた課題である、下水道の先行整備や建築制限の緩和について、具体的に対応を進めていきます。

コミュニケーションプラン例



仮名：高橋 康平（62歳）男性
家族構成 妻（60歳）、子供2人（息子）は独立済
職業 年金生活
事業：仮換地未指定 使用収益開始：～20年後
「使用収益開始の目処が立たず、希望する規模（3階以上）のアパートを建設できないことを懸念」

価値観	関心	懸念
資産価値の維持 長年保有している複数の土地を資産運用に役立てる 土地管理の負担軽減 土地管理の負担を軽減し、安定した生活を維持	仮換地指定の進捗 仮換地指定の具体的なスケジュール アパートの計画 希望する規模のアパートが建設できるかどうか	資産運用の停滞 使用収益開始の目処が立たず、土地が活用できない アパート計画の進行 使用収益が開始されないと、希望する規模でアパートの建築計画が進められない

不利益（直面/想定）
資産運用の停滞 土地による資産運用ができない
アパート計画の頓挫 希望する規模でアパートの建築ができない
時期 現在
 ・使用収益開始の目処が立たないことに対する市への不信感
 ・希望する規模のアパートが建設できないことに対する市への不信感
 ・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
情報収集
公式の情報 ホームページ、区画整理だより
個別相談 市役所の個別相談

案
 使用収益開始：～20年後
 のアパートを建設できないことを懸念」

内容	対応のポイント
を含めた工事を希望する	① 権利者の困難を理解し、法的制約を説明

画像出典：Adobe Stock

5年後

10年後

① 区画整理法76条の許可条件を明示することで、権利者想定とのギャップを防止する
 ・指定時期が長期にわたる見込みの従前地建築においては、一部制限の緩和も検討する
 ・従前地にて建築した場合の補償対象範囲や市側の財政影響を説明した上で、建築時期の調整が可能な場合には調整を交渉する
 ・資金計画については外部影響によるものだけでなく、建物増による影響も考慮したうえで適宜見直しを実施する

対応策

下水道の先行整備

- 事業の長期化に伴い、生活に不可欠なインフラである下水道整備も遅れています。
- 区画整理事業による整備時期が当分先のエリアについては、事業の進捗を待たずに、下水道の先行して整備できるか検討していきます。

建築制限の緩和

- 事業が長期化する土地について、個々の状況を踏まえて、建て替えなどに際して、一定条件下で建築制限の緩和を検討します。

※1：ペルソナとは、架空の人物像のこと

地区の内外を問わず、市民が感じる「暮らしの課題」を解決し、一人ひとりが効果を実感できる都市基盤整備として進めます

市民全体の効果

交通ネットワークの強化

- 日野バイパスや多摩モノレールなどの広域的な幹線交通網の整備により、市内の移動時間短縮や交通渋滞の緩和、大型商業施設や医療機関へのアクセス性向上、災害時の緊急輸送道路を担うなど市の骨格を形成します。

公衆衛生の向上

- 下水道整備をまちづくりの基礎と捉え、高い優先度で未供用エリアの解消に取り組みます。
- 整備が進むことで浄化槽が不要となり、負担軽減と、より衛生的な生活の実現が期待されます。

防災性の向上

- 集中豪雨等による浸水被害の対策として、雨水排水施設の整備を優先的に進めています。
- 国が進めている多摩川・浅川の堤防整備と連動し、住宅地の安全性を向上し、災害に強い市街地の形成を実現します。

憩いと交流の場の創出

- 各地区の公園面積を大幅に増加させる計画です。
- 水路沿いの散策路を整備し、親水空間を創出することで、潤いのあるまちの景観を形成します。

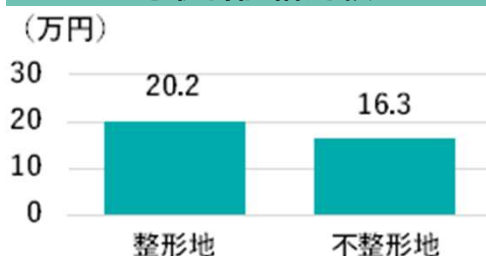


施行地区住民への効果

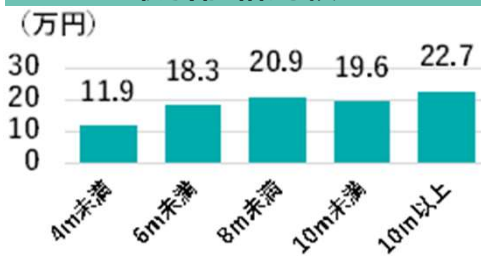
土地の利用価値向上

- 本事業により、不整形な土地が整形化され、生活道路幅員6mとなることで、土地利用価値の向上が期待されます。

整形地と不整形地の土地取引価格比較※1



前面道路幅員別土地取引価格比較※1



※1：（参考）国土交通省 不動産情報ライブラリ
9 2005年第1四半期～2025年第1四半期の㎡単価の平均を算出

生活道路の安全性向上

- 生活道路の幅員を6mで整備することで、歩行者の安全な通行空間の確保、交通事故リスクの低減、緊急車両等の円滑な通行が可能となります。



皆様のご理解とご協力をいただきながら、この土地区画整理事業を確実に完了させます

- 土地区画整理事業は、市民の生活基盤を整えながら、幹線道路整備などによる市の活性化や公園・緑地などの整備による環境の維持を図る事業として、事業認可を取得し、着手した事業です。
- この事業を完了させるため、市は、長期的に必要な財源を確保し、効率的に事業を進めていきます。
- 引き続き、事業により影響を受ける権利者の皆様の生活にも配慮した事業としていきます。
- 事業完了に向け、本方針へのご理解と、引き続きの事業へのご支援・ご協力をお願い申し上げます

令和8年度地区別説明会のご案内

- 本事業の着実な推進には、地域の皆様一人ひとりの理解と協力を得ることが不可欠であると考えております。
- 今後の事業の進め方について、令和8年度以降、事業の進め方に関する地区別説明会を順次開催します。

■完了までの整備スケジュールの説明

- ・ 事業完了に向けた整備スケジュールを地区別に説明します

■個別の相談事や心配事の相談

- ・ 個々の生活に応じて相談を実施します

公開資料

- 優先順位の考え方
- 地区別整備スケジュール

ご不明点や相談窓口

- 本資料の内容や今後の土地区画整理事業について、ご不明な点や、ご自身の土地・生活への影響に関するご相談などがございましたら、どうぞお気軽に下記の窓口までご連絡ください。
- 市としましては、皆様との対話を大切にしながら事業を進めてまいりたいと考えております。担当職員が一つひとつ丁寧に対応させていただきます。

お問い合わせ先

担当	日野市 まちづくり部 区画整理課 計画係
所在地	〒191-0016 東京都日野市神明1丁目12番地1 日野市役所 3階
連絡先	電 話： 042-514-8395（計画係 直通） E-mail： kukaku1@city.hino.lg.jp