

# 日野都市計画事業東町土地区画整理審議会

## 第42回審議会議事録

1. 召集通知の日 令和8年3月18日(水)
2. 開催の日 令和8年3月27日(金)
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 22名

(審議会委員) 8名 柳 修  
木田 健一  
齋藤 千尋  
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  
川瀬 健一

(日野市) 9名 まちづくり部長 浅川 浩二  
区画整理課長 井上 泰芳  
課長補佐(計画係長兼務) 山本 修平  
課長補佐(補償係長兼務) 和田 健二  
課長補佐(換地係長兼務) 岡澤 健一郎  
工事係長 窪寺 昌司  
計画係主任 高野 佳祐  
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) 5名  
日野区画整理事務所長 大須賀 稔博  
換地課長(補償担当課長兼務) 木原 博史  
移転工事課長 石坂 幸一  
換地担当係長 安瀬 英孝  
換地係主事 笹生 朋宏

6. 欠席者 1名 竹内 直佐
7. 傍聴人 なし
8. 会議の目的たる事項
- ・ 諮問第 88 号 仮換地の指定について
  - ・ 諮問第 89 号 保留地の決定について
  - ・ 事務報告 ①令和 7 年度事業進捗等について  
②市施行 4 地区土地区画整理事業の総点検・今後の進め方方針について
9. 配布資料 次第、座席表、職員名簿、諮問文の写し、諮問内容の説明資料、仮換地指定調書、保留地調書、区画整理だより、総点検資料

[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。

浅 川：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。

大須賀：挨拶をした。

会 長：第 42 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。  
竹内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ため、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、議事録署名委員に井上委員、長谷川委員を、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、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。  
事務報告として、令和 7 年度事業進捗等について、市施行 4 地区土地区画整理事業  
の総点検、今後の進め方方針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 88 号「仮換地の指定について」を議題にする旨を告げ、諮問文の朗読を事  
務局に指示した。

野 上：諮問第 88 号を朗読した。

会 長：諮問第 88 号の説明を事務局に指示した。

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。

■：地目「用悪水路」とは、どのようなものか。

岡 澤：田んぼの取水・排水を担っている水路筆について、地目が用悪水路となっている場合が多い。こちらも元々、そうした水路として使われていた。

■：小宅地の減歩率について、平均減歩率との差はどう考えるのか。

岡 澤：小宅地の減歩率については換地基準に定められている。

東町地区では従前地の地積が 330 m<sup>2</sup>未満の宅地について減歩緩和が適用される。  
330 m<sup>2</sup>以上は減歩緩和率 0%、130 m<sup>2</sup>以下は減歩緩和率 100%とされ、その間は従前地の地積に比例して減歩緩和率を定めている。

■：土地の形状や接道条件、道路の幅員など、従前地と仮換地とで環境が異なる場合、減歩率はどのように定められるのか。

岡 澤：土地評価基準に定められている。従前地の評価については、従前の道路に点数（路線価）を付け、これに接する宅地として計算する。仮換地の評価についても、整理後の道路に点数（路線価）を付けて計算するが、従前地との評価差に応じて減歩がなされる。接道条件等によっては、加算係数が適用されることもある。このように土地の評価計算は個別に行うため、土地によって減歩率が異なる。

会 長：採決を行った。諮問第 88 号「仮換地の指定について」は原案のとおりで良いか諮問した。

—異議なし—

会 長：異議なしということで諮問第 88 号は原案とおり決定した。

続いて、諮問第 89 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 89 号を朗読した。

会 長：諮問第 89 号の説明を事務局に指示した。

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。

■：保留地が (1) と (2) に分かれているのはなぜか。  
調書に「令和 8 年度処分予定」とあるが、売却先は決まっているのか。

岡 澤：保留地が分かれているのは、こちらに予定していた仮換地を別の場所の保留地と入れ替えた経緯があるため。過年度の審議会でも諮問させていただいた。

山 本：売却先は決まっていない。大規模な保留地のため、分割してから抽選公売するか、入札などにより一括で売却するか、優位なほうでやっていきたい。

■：保留地の公売については、広報などでお知らせがあるか。  
不整形な保留地 (1) については、どのように処分するのか。

山 本：例年 7～8 月ごろに、広報やホームページ、不動産広報 (SUUMO など) にてお知らせしている。  
保留地 (1)、(2) は、一体で最大 7 区画に分けて個々に売却が可能。一括して処分する場合は、例えば開発事業者が購入して効率的に宅地割りすることもあり得る。不整形ではあるが、プランの中で融通できると思われる。

会 長：採決を行った。諮問第 89 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 89 号は原案とおり決定した。  
続いて、事務報告として「令和 7 年度事業進捗等について」の説明を事務局に指示した。

窪 寺：令和 7 年度は地区内の 2 か所で工事を進め、いずれも完了している。  
仲田小学校東側エリアでは、区画道路 (幅員 6m、施工延長 59m および幅員 15m、施工延長 62m) の整備を行った。ふれあいホールとデュオヒルズに挟まれた道路

は、変則的な交差点形状であることから長年ガードレールで通行できないようにしていたが、本件の整備によってこれが解消されたため、3月31日の夕方から通行が可能になる。

続いて、至誠第二保育園の東側エリアにて、区画道路（幅員6m、施工延長90m）の整備を行った。令和8年度も継続して整備を進めていく。

会 長：審議会委員に質問及び意見を求めた。

■■■■：交通開放について、地域住民との調整は済んでいるか。

窪 寺：仲田小学校（PTA含む）、周辺自治会、近隣住民に対して、既にPRしている。

■■■■：仲田小学校のプールの解体費用は、区画整理事業で負担しているのか。

山 本：区画整理事業から学校（一般会計）に補償金を支払い、学校で請負業者を決めて解体をしている。

■■■■：仲田小学校のプールを囲む塀はどうなるのか。

山 本：プールの解体に併せて今年の夏までに撤去される。続いて、区画道路が整備されることになるが、整備後の敷地形状に合わせて学校側でフェンスを設置する。これによって見通しも改善されると思われる。

■■■■：プールの擁壁部分はどうなるのか。プールの解体に伴って道路との高低差がなくなるということか。小学校北側の区画道路の高さは変わるのか。

山 本：プールの部分は低くなる。北側の駐車場付近の土地利用については、高低差処理も含めて学校側で検討している。道路の高さは大きくは変わらない。

■■■■：プールの横に浄化槽があるが、排水はどこに放流されるのか。匂いが気になるので解決してもらいたい。

■■■■：小学校からの污水については、区画整理事業に伴い整備された污水管に接続されるのか。

山 本：匂いについては承知していなかったが、ご意見は学校側につたえる。将来的に、小学校からの污水は污水管に接続される。

：たよりに「国による多摩川堤防強化と連携して」とあるが、区画整理事業によらず早期に堤防強化が実現することを近隣住民は望んでいるのではないかと。国の堤防強化の予定時期は、仲田小学校東側の幅員 15m の区画道路が整備されることで浸透機能が低下し、雨水による浸水などを心配する声もあるようだ。  
また、プールが解体されることによる事後対応は学校側に任せるのか。

山 本：仲田小学校周辺エリアの整備に着手するきっかけとなったのが国からの依頼で、堤防強化のため区画整理事業においても協力してほしいとのことであった。  
立日橋上流～カトレア間で、堤防のかさ上げ、厚みを増すことが予定されている。一方で区画整理事業としては堤防近くの宅盤を少し上げる予定であり、堤防強化が先行すると工程上不利になるので、まずは区画整理事業で宅地造成を行い、続いて堤防強化を行うのが合理的であると判断した。  
プールについては、屋外の暑い環境でなく屋内の温水プールを利用して通年で授業するという学校プール改革の動きがあり、プールの移転費用、移転先の調整、小学校の敷地形状の悪化などの課題がクリアされたこともあり、整備を進めることが可能になった。学校側とは十分に調整している。  
区画整理事業による堤防周辺の整備時期は令和 9 年度以降を予定しているので、これ以降で国による堤防強化がなされる。今後も定期的に国と協議をする。

：幅員 15m の区画道路の用途はどうか。当初の事業計画が変わり、堤防からふれあいホールで行き止まっている。

山 本：この区画道路は、当初の事業計画において多摩川堤防上の歩道・サイクリングロードと、陸上競技場を含めた市街地とを結ぶプロムナード的な要素であったが、蚕糸公園やふれあいホールの整備によって、この部分だけ道路が残っている。多摩川堤防、蚕糸公園、ふれあいホール、陸上競技場を結ぶルートとして活用したい。

：ニューロシティの南側エリアでは幅員 5m の区画道路が多く、特に交差点において危険を感じている。警察との協議などは行われているのか。

山 本：警察との協議を経た道路計画であるため基本的には現設計で進めるが、不安要素があれば、都度確認をしながら整備していく。

：立日橋東側、堤防沿いの区画道路の整備時期はどうか。道路用地は空いているのではないかと。

岡 澤：こちらの建物が区画道路にかかっているため移転が必要になる。移転時期、区画道路の整備時期については未定であるが、継続して国との調整をしていく。

井 上：河川用地の付け替えの関係で時間がかかっている。仲田小学校周辺エリアの堤防強化の調整にあわせて本件についても整理できているので、あとは工程に組み込むだけ。本件を含め、地区全体の整備工程について精査している。

■：この区画道路ができれば、立日橋の東側エリアへの出入りがしやすくなる。速やかに進めてほしい。

■：この区画道路によって利便性は向上するが、交通量が増えることが懸念される。安全面に十分考慮して進めてもらいたい。

山 本：警察との協議の上、安全対策を含めて整備していく。

会 長：事務報告「市施行4地区土地区画整理事業の総点検、今後の進め方方針について」の説明を事務局に指示した。

山 本：東町地区の令和7年度予算は約6億円であったが、今回の市議会で議決をいただければ、来年度予算を約8億円に増額することができる。短期的には少しずつ事業量を増やしているが、長期的には時間がかかっている。

(区画整理だよりを使って説明)

市施行4地区土地区画整理事業の事業費について見直しした結果、いずれの地区においても事業期間を大きく延伸する必要があることが分かった。東町地区では事業期間を2037年にまで延長することになる。4地区の事業費総額についても、1.5倍ほどに増額する見込みである。

(「市施行4地区土地区画整理事業の総点検の結果について」資料を使って説明)

都市計画審議会の中でもご意見をいただきながら一年にわたり検討した結果、事業費が増額したとしても完了させるという方向性を固められた。そのため、市としてはできるだけ短期に事業が完了するよう効率的に進めていく。長期間にわたり事業を進めることになるため、地区内の整備手順・時期について、今年の秋以降で説明会を開催したいと考えている。一方で、相当の事業期間を要するエリアは下水道整備を先行してほしいとの声もあり、そういった事業の長期化対策についても考えていかなければならない。今後、権利者のみなさまのご意見をいただきながら、ご事情にあわせた対応をしていきたい。

■：区画整理だよりに記載のある「現行の事業計画」の事業費は、事業当初のものか。

山 本：事業費の見直しを行った平成10年代前半時点での金額である。当時からの消費税率の変動、物価の上昇分などが表れて、全体で約1.5倍の増額となった。

：来年度は約8億円の事業費が計上されているが、保留地処分金も含まれるのか。財源不足で事業が遅れることを避けるため、積極的に保留地処分したほうがいい。

山 本：補助金、日野市の負担金、保留地処分金を合わせて約8億円の財源を用意する。仲田小学校周辺エリアについても、先行して手掛けするという判断に至るひとつの要素として、エリア内に保留地が多くあったことがある。

：ニューロシティの南側に接する現在一方通行の通りについて、早期に整備を進めてほしい。全線での整備が完了した後は、路線バスが運行されると良い。

山 本：下水道の整備を進めていくのに、下流側から順番に污水管を整備していく必要がある。このエリアについてはモノレール通りが下流側にあたるので、結果的としてニューロシティ南側の道路が最終になってしまう。地区全体では他にも未整備エリアがあるので、整備手順を調整の上、説明会にてお示しする。

：東京都の事業である日野橋架け替え工事についても情報提供してほしい。

山 本：日野橋の架け替え工事は東京都の単独事業であり区画整理事業とは連動していないが、動きがあれば共有する。

：事業計画上、東町地区の施行期間はいつまでか。

山 本：現在、東町土地区画整理事業の施行期間は令和15年度までである。いずれ期間延伸の手続きをする必要がある。

：今回の審議会は約2年ぶりの開催となったが、審議する内容がなくても1年に1回ぐらいは、このような情報共有の場があれば良いと思う。

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34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8年(2026年) 7月 6日

会 長 木田 健一

署名委員 井上 葉末

署名委員 社会福祉法人 至誠学舎立川