

# 万願寺第二地区 土地区画整理事業 ～中長期工程説明会～

土地区画整理事業  
【総合的整備】



1. 日野市の土地区画整理事業
2. 区画整理事業とは
3. 区画整理事業による効果
4. 土地区画整理事業概要
5. 中長期工程説明会の目的
6. 区画整理総点検結果・進め方方針について
7. 中長期工程の説明
8. 事前にいただいた質問の回答



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  
令和8年11月26日(木)、28日(土)

ただいまから万願寺第二地区土地区画整理事業の中長期工程説明会を始めます。

本日、説明させていただきます区画整理課の平原です。

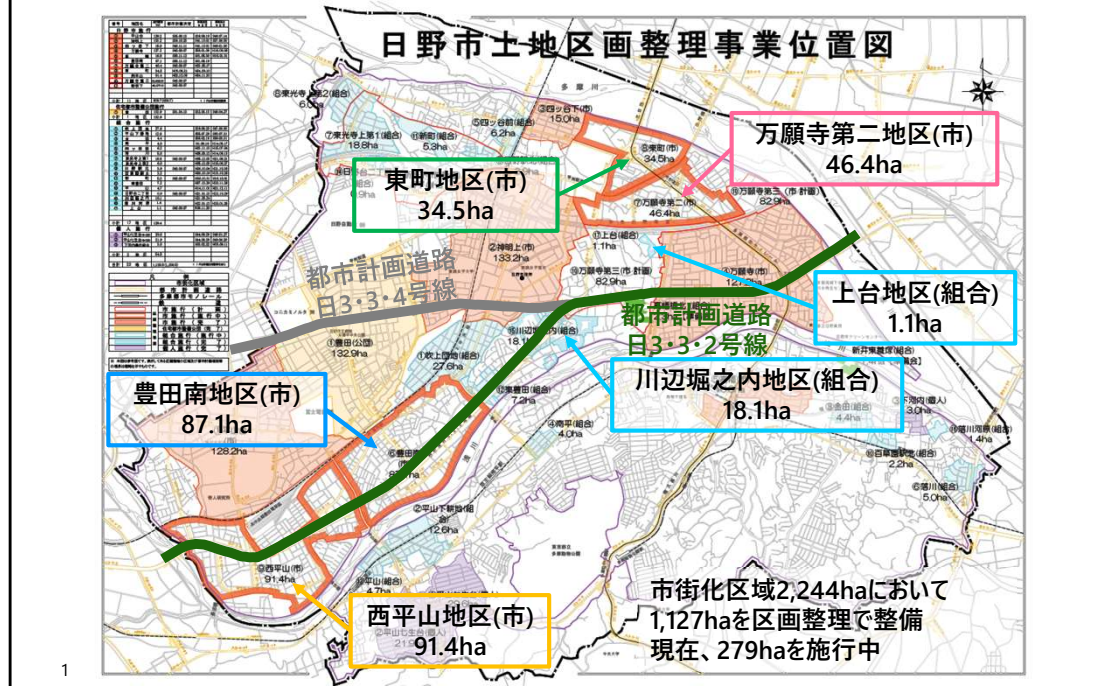
会場の方はお手元の紙資料もしくはスクリーンに投影したパワーポイント、web参加の方は画面共有しておりますパワーポイントに沿って進めます。

説明会の目次を示していますが、1～4で日野市のまちづくりと区画整理事業について、5でこの説明会の目的、6で区画整理総点検を実施した結果と進め方方針についてご説明します。

それを受けて、7では今回検討した中長期工程を説明し、最後に事前にいただいた質問に対して回答します。

説明は30分ほどを予定しており、その後、質疑応答に移りたいと思います。

## 1. 日野市の土地区画整理事業



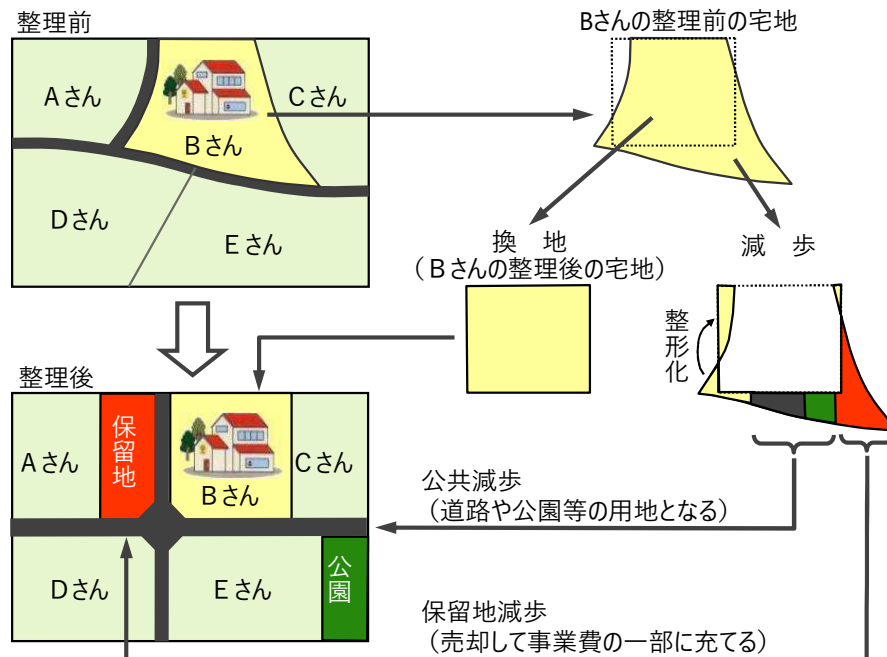
まず、日野市の土地区画整理事業についてです。日野市は、多摩川と浅川に挟まれた台地と低地部、浅川南側の丘陵地に分けられます。

これまでのまちづくりは、昭和40年代の住宅需要に応える形で、昭和50年代には大規模な開発を受けながらも自然環境を保全しながら都市基盤を整えてきました。

計画的なまちづくりを実現するうえで中心的な役割を果たしたのが区画整理事業であり、市街化区域のうち約半分を区画整理事業で整備してきました。

現在、市で施行している区画整理事業は、多摩都市モノレール沿いの万願寺第二地区、東町地区、日野バイパス延伸部（3・3・2号線）に係る豊田南地区、西平山地区の4地区で、都内でも随一の規模となっています。

## 2. 区画整理事業とは



2

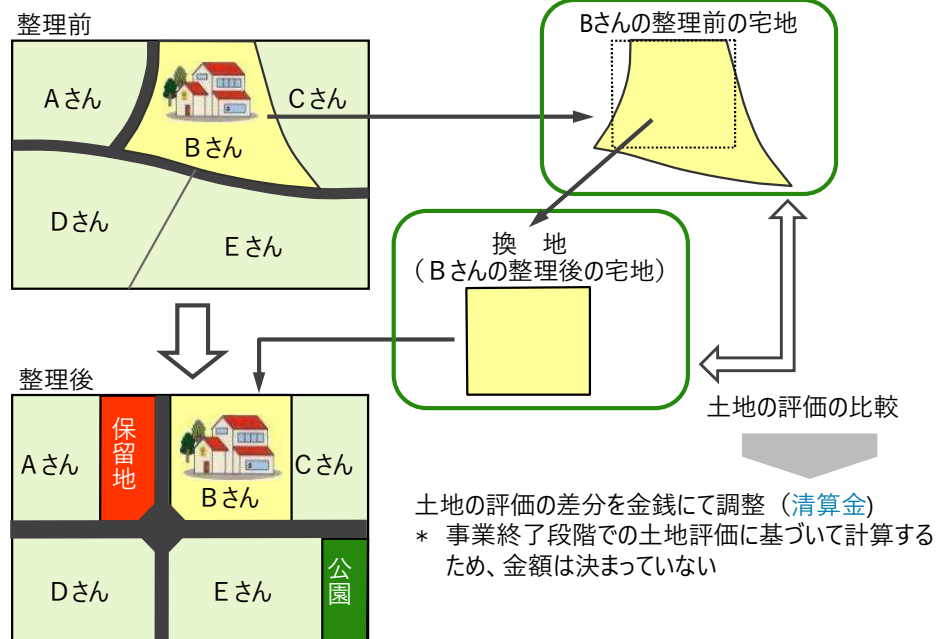
ここで、区画整理事業の仕組みを振り返ります。

Bさんの宅地を例に、左上は区画整理前の状態で、線形が悪く、幅の狭い道路に接しており、無秩序な密集地になっている状況です。

Bさんの宅地は台形状となっており、これを区画整理によって左下のような整った形の宅地にすることで、宅地の利用価値が向上するとともに、街としても幅の広い道路を整備することができます。

このような計画を実現するためには、幅を広げる道路用地や公園用地が必要となってきます。そのため、区画整理事業では「減歩」といって整理前である従前地の土地を権利者の方から少しずついただき、それを道路や公園などの公共施設や保留地を生み出すために充てています。

## 2. 区画整理事業とは



3

続いて、土地の評価の考え方についてです。

区画整理事業では、照応の原則という考え方に沿って、整理前と同じ条件の土地に移っていただきますが、どうしても各宅地によって減歩率などの条件が異なってしまいます。

そのため、各宅地において、区画整理前と整理後のそれぞれで評価を行い、評価の差金を金銭にて調整します。この仕組みを清算金と言います。

この清算金については、換地処分、つまり地区全体の区画整理事業が完了した時点の土地評価に基づいて算定されるため、事業中である現時点では金額が確定していません。

### 3. 区画整理事業による効果

#### 地域防災力の向上

道路や公園などを計画的に配置することで、延焼防止効果により地域の防災力が向上する

#### 交通安全性の向上 道路閉塞リスクの軽減

区画道路は原則として幅員4m以上とするなど、用途に応じた道路を設置することで日常時は通行がスムーズとなり交通安全性が向上する  
また、災害時には道路閉塞のリスクを軽減できる

#### 土地の利用価値向上

宅地は道路に接して配置され、その形状も整えられるため、日照や通風などの生活環境が改善され、土地の利用価値が向上する

#### 衛生環境の改善

側溝の整備、水道・ガス・下水などの埋設管設置により居住の衛生環境が改善される

4

こうして区画整理事業によってまちづくりを進めることで、地域防災力の向上、交通安全性の向上、土地の利用価値向上、衛生環境の改善などの効果が得られます。  
よく言われるのが、再開発による整備を「点の事業」、道路のみの整備を「線の事業」、これらと比較して区画整理事業は広い地域を総合的に整備するため、面的に整備できることが利点といえます。

#### 4. 万願寺第二地区 土地区画整理事業概要

|        |                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------|
| 事業施行期間 | 平成3年度 ～ 令和14年度<br>(1991年4月 ～ 2033年3月)<br>第5回事業計画変更<br>(令和6年3月19日公告) |
| 施行面積   | 約46.4ha                                                             |
| 総事業費   | 256億円                                                               |
| 進捗率    | 61.9% (事業費ベース)<br>62.7% (仮換地指定率ベース)<br>(令和7年度末時点)                   |

5

続いて、万願寺第二地区の事業概要について説明します。

万願寺第二土地区画整理事業は平成3年から事業を開始し、現行の事業計画は令和14年度までの施行期間となっています。

令和6年に公告された第5回事業計画変更において、施行期間を令和14年度までとしましたが、後ほど説明する総点検結果を受けてさらなる事業期間の見直しが必要となります。

事業費は256億円、進捗率は令和7年度末時点で、事業費ベースで61.9%、仮換地指定率ベースで62.7%となっています。

## 5. 中長期工程説明会の目的

本日の説明会では、総点検を実施するに至った経緯とその結果、今後の区画整理事業を進めるにあたっての方針（中長期の工程、整備順序の考え方など）を説明します

### 事業進捗の遅延

- 事業開始から30年以上経過してなお、令和5(2023)年度末時点の4地区平均進捗率は67.45%に留まっている
- 令和3(2021)年から財政再建に取り組む中、予算確保が困難かつ物価上昇等の影響から、直近3か年の年間進捗率が平均約1.3%と進捗の鈍化が顕著

### 市民の不安拡大

- 事業が長期化し、整備時期の見通し、道路・下水道など生活基盤の早期整備などを求める声が大きくなっている
- 事業完了への見通しを基に権利者の不安を解消し、将来の生活設計につなげる

### 「市施行（4地区）土地区画整理事業総点検」の実施

- ・事業のダウンサイジングや費用削減方策、事業長期化が権利者に与える影響などを検証した
- ・事業完了までの事業費収支や事業工程について検証を行った
- ・区画整理の専門家などで構成される都市計画審議会で議論しながら今後の方向性を決定

### 「市施行土地区画整理事業の今後の進め方方針」を策定

- ・事業を進めるにあたって5つの方針に基づいて事業を完了に導く

6

ここからは、今回の説明会の概要についてです。

本日の説明会では、区画整理事業の総点検を実施するに至った経緯とその結果、今後の区画整理事業を進めるにあたっての方針を説明します。

まず、総点検を実施した経緯についてですが、予算確保などの影響で事業の進捗が遅延しており、権利者の皆様からは、道路や下水道などの生活基盤の早期整備を求める声を多くいただいていた。

これを受けて、市施行4地区土地区画整理事業の総点検を実施し、事業費削減策や、事業長期化が権利者の皆様に与える影響などを検証し、事業完了までにかかる費用と期間を算定しました。

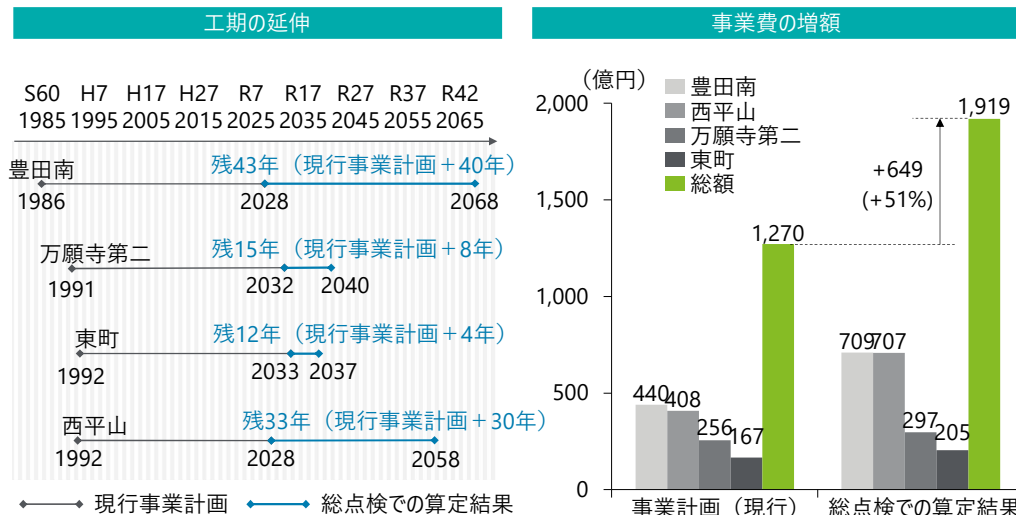
検証の結果については、区画整理や都市計画、まちづくりの専門家、市民、議会選出委員など幅広い分野の委員で構成される都市計画審議会で議論を進めてきました。

その結果、事業を完了に導くことを基本として今後の進め方方針を策定しました。

進め方方針に定めた5つの方針の中には、権利者の皆様に総点検の結果や完了までの中長期工程をお示しすることで、不安を緩和し将来のライフプランに繋げていただくこととしており、この説明会を開催させていただきました。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について

事業の完了に向けて今後の工事工程や必要な費用を再算定した  
完了時期は最長で令和50年度、総事業費は1,919億円（649億円増額）となった



7

このスライドが総点検において事業工程や事業費を再算定した結果になります。  
事業の工程については、後ほど説明する整備の優先順位に基づいて、建物移転や道路工事など実現可能かつ最短となるように4地区それぞれで整理しました。  
そして、各年度の事業費を算定し、各地区の完了までの事業費を積み上げました。  
事業完了時期は、豊田南地区が令和50年度、万願寺第二地区が令和22年度、東町地区が令和19年度、西平山地区が令和40年度、総事業費は現行計画の1,270億円から649億円増額の1,919億円になる見込みです。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（長期化）

### 事業が長期化した原因（外部要因）

バブル崩壊後の社会情勢の変化

人件費や資材費の高騰

区画整理事業の特性（建物移転に時間がかかる）

### 事業が長期化した原因（内部要因）

|                  |                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業対象地の特性とまちづくり手法 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 施行中の4地区は日野市内外を広域に結ぶ日野バイパスや多摩都市モノレールの経路にあたり、周辺には道路や生活インフラが脆弱な市街地が広がっており、<b>施行区域を広く設定して面的な整備</b>が必要な状況であった</li> </ul>                                  |
| 地形条件<br>現場条件     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>多くが既成市街地で、権利者と建物棟数が多く時間を要した</b>（農地中心の過去の区画整理事業と比較して事業難易度が高い）</li> <li>■ <b>高低差や埋蔵文化財包蔵地などの現場条件</b>によって施工に時間を要する</li> </ul>                        |
| 事業計画の見直し         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4地区ともに事業着手当初後に見直しを行い、平成10年代前半に現行の事業費（1,270億円）となって以来、<b>事業費の見直しをしていなかった</b></li> <li>■ 物価や工事費の変動等が事業費に反映されず、限られた財源で事業を継続したことが事業進捗の鈍化につながった</li> </ul> |
| 換地設計の見直し         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業着手直後に、バブル崩壊等の情勢に対応して事業費を抑制するため、換地設計の見直しに10年前後要した</li> </ul>                                                                                        |

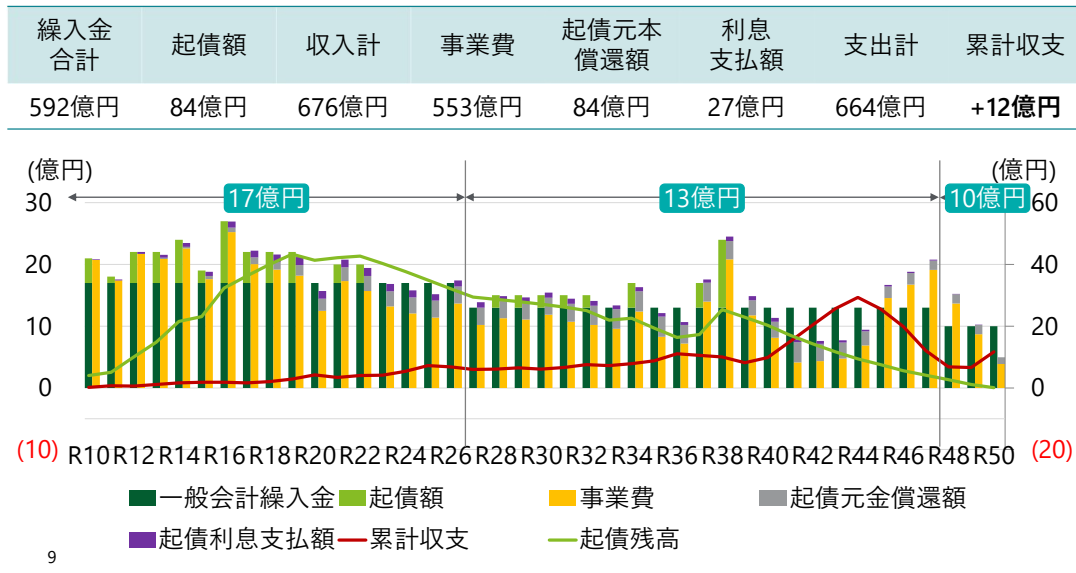
8

先ほどのスライドで、事業完了まで最長であと40年ほどかかると説明しましたが、ここまで長期化した原因をあげています。

まず、社会情勢の変化や物価高騰など誰しものが影響を受ける外部要因が考えられます。そして日野市固有の要素として、広域交通インフラを整備するにあたって施行区域を広く設定したこと、既成市街地における事業であること、高低差など施工難易度が高い現場条件であること、現行の事業費となってから見直していなかったことなどがあげられます。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（事業費）

令和10年度以降の事業費収支を試算したところ、事業量に応じて一般会計繰入金を適宜投入することで起債額を抑制し、利払額を抑えることで事業収支が成り立つことを確認



次に、事業費の増額についてです。

総点検で事業完了までに必要な事業費を算出したところ、現行計画の1,270億円から1,919億円に増額となりました。

この増額に対して事業完了までの事業収支計画を検証しました。

グラフはその結果を示したもので、各年度に棒グラフが2本ずつあり、左側が歳入、右側が歳出として単年度ごとのお金の収支を表しています。

その累計収支を示しているのが赤の折れ線グラフです。

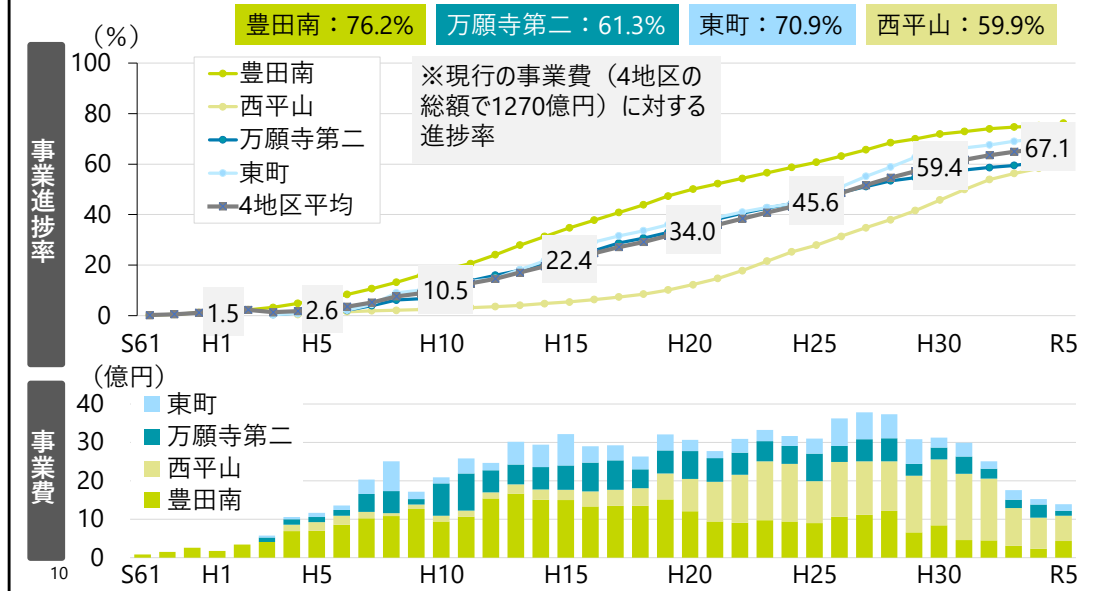
区画整理事業の主な財源は一般会計繰入金、つまり市のお財布から回してもらっているお金で、足りない分を起債、いわゆる借金をして賄います。

事業量が多くなる令和10年代から20年代前半にかけて、一般会計繰入金を適切に投入することによって、起債額を減らして利息額を抑えることで支出総額の抑制を図っています。

最終的な累計収支は+12億円となり、事業収支が成り立つことを確認しました。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（事業費）

4地区の区画整理をはじめて30年以上が経過し、**現行事業費1,270億円に対する進捗率は令和5年度末で約67%となっている**

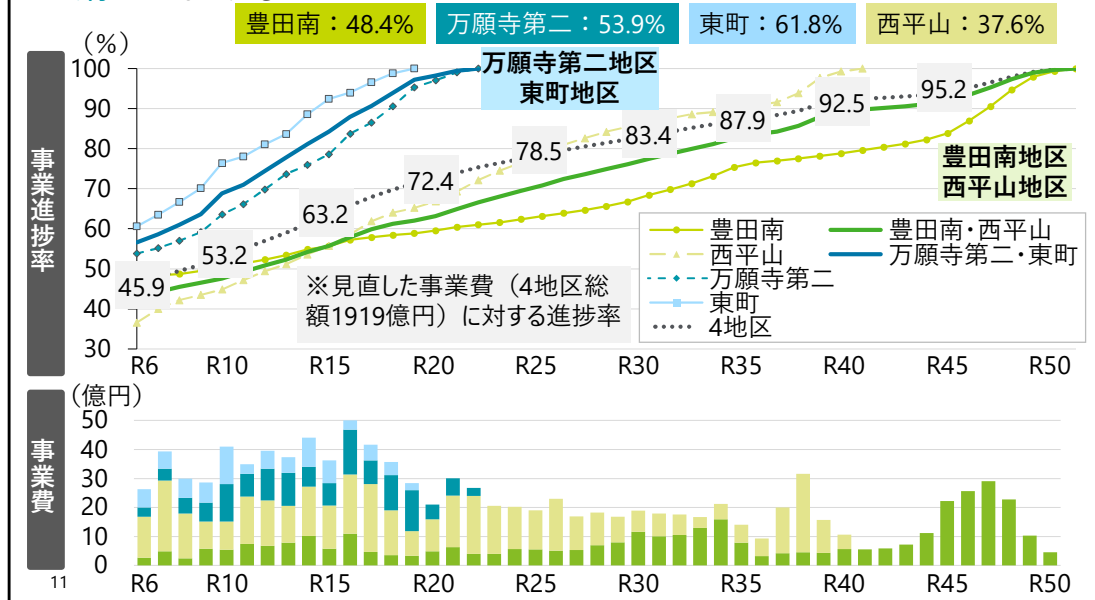


このグラフは事業開始から現在に至るまで、現行計画の事業費1,270億円に対する進捗率を示したものです。

令和5年度末時点の進捗率は、豊田南地区76.2%、万願寺第二地区61.3%、東町地区70.9%、西平山地区59.9%、4地区平均67.1%となっています。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（事業費）

総点検による再算定の結果、総事業費は1,919億円となり、これに対する進捗率は令和7年度末で約47%となっている



総点検による再算定の結果、総事業費が1,919億円となったので、この額をベースとした令和6年度以降の進捗率を示したグラフです。

令和7年度末時点の進捗率は、豊田南地区48.4%、万願寺第二地区53.9%、東町地区61.8%、西平山地区37.6%、4地区平均47.7%となっています。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（長期化、事業費）

### 事業費削減に向けた主な合理化策

| 合理化策              | 概要                                                                | 検討結果                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 換地設計の見直し          | 道路線形や地形にあわせて整備計画を見直し                                              | 現況に合わせて換地設計を大幅に見直した                                              |
| 道路一本一本の見直し        | 移転対象建物数の減少、道路形状や幅員を検討                                             | 既に現況を踏まえた設計となっており、形状や幅員の変更余地があまりない                               |
| 換地処分に先行した道路等の先行移管 | 維持管理費を軽減するため、完成した道路を換地処分に先行して管理者へ移管付随して、市道は道路管理により占用料徴収可能となり歳入増効果 | 一団で整備完了したエリアで先行移管可能な道路を抽出したが、移管に要する費用や一般会計側での負担が生じるため縮減効果が得られない  |
| 下水道の先行整備          | 下水道を先行して整備できるか検討<br>下水道管敷設後に道路施工による敷設替えが発生しない路線の絞り込み              | 先行整備が可能と見込まれる路線の設計作業を開始<br>埋蔵文化財包蔵地が多く、通行を確保しながら遺跡調査できるかなど課題を整理中 |
| 地区除外              | 施行区域の一部除外を検討<br>所定の整備水準を満たしていれば地区除外可能、代替手法による整備が必要                | 費用削減効果が限定的であることに加え、地区除外によって街並みの連続性が失われることから地区除外は実施しない            |

12

ここまでご説明してきたとおり、事業の長期化、事業費の増大が大きな課題ですが、これまでも事業費の削減に向けた合理化策を検討、実施してきました。

事業認可後から平成10年代前半頃にかけて換地設計の見直し、令和2年度に発出した財政非常事態宣言を受けて道路一本一本の見直し、換地処分に先行した道路等の先行移管の検討を実施しました。

また、現在は特に長期化が見込まれる豊田南、西平山地区において、生活インフラである下水道の先行整備についても検討中です。

そして今回の総点検では、事業費や事業期間を削減する方法として、事業区域を縮小することができるかどうかについて、縮小するのにかかる費用と事業を継続する費用を比較するなどの「地区除外」について、検証しました。

詳細は次のスライドで説明します。

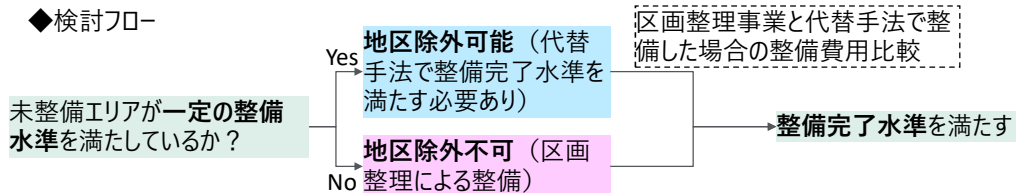
## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（長期化、事業費）

### 事業費削減に向けた合理化策（地区除外の検討）

#### 検討方針

事業が長期化している現状を踏まえて、特に施行区域が広く、事業の長期化が見込まれる豊田南、西平山地区の未整備エリアを対象に地区除外の可否を検討

#### ◆検討フロー



#### 検討結果

- 豊田南、西平山地区において地区除外を検討した結果、市負担額で最大14.9億円（全体の1.8%）削減できる
- 地区除外して代替手法で整備したエリアと、区画整理によって整備したエリアで、例えば道路幅員が4m、6mと異なるなど、まちづくりの一体性が失われる

地区除外は実施せず、現行の事業認可区域のまま事業完了に向けて事業を進める

13

地区除外の検討方針として、特に施行区域が広く、事業の長期化が見込まれる豊田南、西平山地区の未整備エリアを対象に地区除外の可否を検討しました。

地区除外の可否は、東京都が定める2段階の整備水準に基づいて、まず未整備エリアが一定の整備水準を満たしているかを判定し、yesであれば地区除外可能、ただし代替手法でもう一段階上の整備完了水準を満たす必要があります。

Noであれば区画整理事業による整備が必要で、最終的にはどちらをとっても整備完了水準を満たすことになります。

検討では両者の費用比較も行い、市負担額で最大14.9億円の費用削減はできることがわかりましたが、事業費全体の約1.8%にとどまり、全体からみると削減の効果がわずかであることがわかりました。一方で、地区除外したエリアと区画整理によって整備したエリアで道路幅員が異なるなどまちづくりの一体性が失われるデメリットもあったため、地区除外は実施せず現行の事業認可区域のまま事業を継続・完了させる方針としました。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（長期化）

### 76条許可取扱い方針の見える化と建築制限緩和

#### ◆土地区画整理法第76条の規定による建築制限

##### 目的

土地区画整理事業の施行区域内において、事業の支障となり得る建築行為や土地の形質変更などを制限するもの

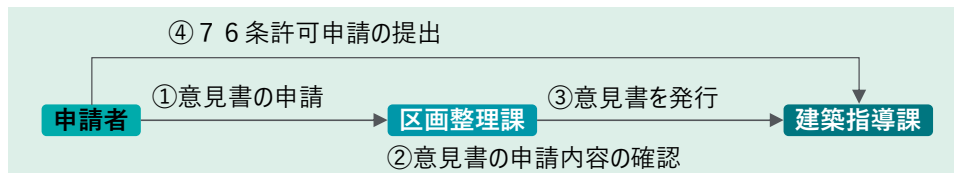
→将来移転時に円滑な事業進行を妨げる建築行為を防ぎ、建てたばかりの建物をすぐに移転しなければならないような無駄な損失やトラブルを避けるため

##### 対象行為

1. 建築物の新築・改築・増築
2. 土地の形質の変更（切土・盛土など）
3. 重量5トンを超える物件の設置

→区画整理区域内で建築する場合、76条許可が必要

#### ◆土地区画整理法第76条許可手続き



区画整理課で意見書の申請内容について、建築行為が事業上の支障になりえるか確認し、個々の事情を考慮しながら76条許可取扱い方針に基づいて建築を判断

14

事業が長期化し、権利者の皆様の生活に大きな影響を与えていると認識しています。権利者の方からは、土地を所有しているが、事業の見通しを経たず、「いつ建物を建てることのできるのか」や「建物の建替えができないのではないか」などの懸念する声を伺っております。そこで、区画整理区域内での建築制限の考え方について整理しお伝えするとともに、どのような条件であれば建物の建替えができるのか説明させていただきます。

区画整理区域内での建築行為は、土地区画整理法第76条という規定により制限されております。

これは、将来移転していただく際に支障となる建築行為を防ぐことを目的としており、区画整理区域内で建築する場合は、許可を取っていただく必要があります。

許可を得るためのフローを示していますが、申請者から提出していただいた意見書の申請内容について、区画整理課で建築行為が事業上の支障となるかなどを確認します。

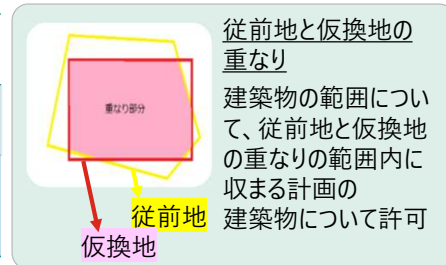
個々の事情を考慮しながら、76条許可取扱い方針に基づいて建築可否に関する意見書を発行します。

## 6. 区画整理総点検結果・進め方方針について（長期化）

### 7 6条許可取扱い方針の見える化と建築制限緩和

#### ◆76条許可取扱い方針による従前地での建築

| 整備時期 | 従前地と仮換地が重なっている | 従前地と仮換地が重なっていない    |
|------|----------------|--------------------|
| 5年以内 | 重なるの範囲内で建築が可能  | 整備時期までお待ちください      |
| 6年以降 | 重なるの範囲内で建築が可能  | 仮換地に収まる規模の建物の建築が可能 |



#### ◆建築制限の緩和

| これまで                             | 今後の緩和（案）                                                              |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 整備時期によらず新築できる建物の規模は原則、木造2階建て程度まで | 当面、整備予定がない場合（整備予定時期がおおむね15年後以降）、木造3階建て程度の新築も可能<br>※地区計画は整備前水準の制限を適合する |

※上記の他、周辺の現場条件や整備状況等を総合的に勘案して  
76条の意見書を発行しており、必ず建築等の許可が下りるものではありません

15

従前地での建築を判断する基本的な方針として、まず、従前地と仮換地が重なっているかを確認します。

重なっていれば、その重なるの範囲内に収まる計画の建築は可能としています。

重なっていない場合、整備時期が5年以内の場合は、整備時期まで待っていただく、6年以降は仮換地に収まる規模の建物の建築は可能としています。

また、建築制限についても、これまでは木造2階建て程度までという制限がありましたが、事業長期化に伴って、当面整備予定がない場合は、木造3階建て程度までの新築も可能とする緩和案を検討しています。

ただし、建築できるかどうかの最終的な判断は、個別に相談いただき、周辺の現場条件や整備状況等を勘案しながら、個々に判断していくこととなります。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明

**事業の優先順位の考え方** 事業長期化の影響を最小限に留め、一日でも早く生活基盤を整え整備効果を実感してもらうため、計画的に整備を進める

### 工程組み立ての基本的な優先順位

| 万願寺第二地区             |                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>工期を最大限短縮</b><br> | <b>① 基幹インフラ及び下水道（雨水・汚水）の整備</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ 雨水幹線、排水ルート of 整備</li> <li>■ 日 3・4・8 号線（モノレール通り）の整備</li> <li>■ 日 3・4・1 1 号線（新川崎街道）の整備</li> </ul> <div>完了</div> |
|                     | <b>重視</b><br><b>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</b>                                                                                                                                          |
|                     | <b>③ 都市計画道路の整備</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日 7・5・4 号線の整備</li> <li>■ 日 7・5・3 号線の整備</li> </ul>                                                                         |
|                     | <b>④ その他の整備</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ 区画道路、水路の整備</li> <li>■ 市街地整備</li> <li>■ 公園の整備 など</li> </ul>                                                                   |

16

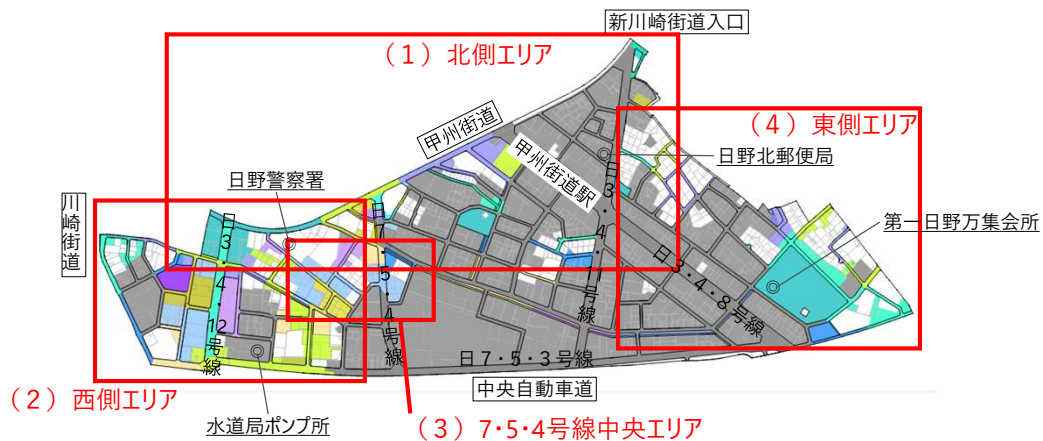
ここからは中長期工程の説明になります。

基本的な整備の手順として、雨水幹線など下水道整備を最優先とし、中断移転の解消、都市計画道路の整備の順に優先順位をつけて完了までの整備工程を組みました。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 令和8年度  | 令和13年度 | 令和18年度 |
| 令和9年度  | 令和14年度 | 令和19年度 |
| 令和10年度 | 令和15年度 | 令和20年度 |
| 令和11年度 | 令和16年度 |        |
| 令和12年度 | 令和17年度 |        |

★整備予定の1年～2年前を目安に移転のお声がけをさせていただきます。



17

★整備予定年度は現段階の想定ですので変更になる可能性があります。R8.11月時点

令和8年度以降の整備箇所図面です。

灰色に塗られた箇所が整備済みで、整備予定年度ごとに区切って道路および街区を着色しています。

建物や工作物等の移転については、整備予定の1～2年前を目安にお声かけさせていただきます。

白色の部分は建物の移転を要しない計画となっている箇所ですが、実際には周辺整備と併せて今後現地測量などを行い確認する予定です。

次のスライドから（１）北側エリア、（２）西側エリア、（３）7・5・4号線中央エリア、（４）東側エリアにわけてそれぞれ説明します。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明 (1) 北側エリア

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 令和8年度  | 令和13年度 | 令和18年度 |
| 令和9年度  | 令和14年度 | 令和19年度 |
| 令和10年度 | 令和15年度 | 令和20年度 |
| 令和11年度 | 令和16年度 |        |
| 令和12年度 | 令和17年度 |        |

整備予定  
令和9～19年度

- 未整備街区、道路の整備
- 甲州街道との接続に向けた関係機関協議



18

★整備予定年度は現段階の想定ですので変更になる可能性があります。R8.11月時点

まず北側エリアです。

記載している整備予定年度は現段階の計画ですので、諸条件によって変更になる可能性があります。

このエリアでは、未整備街区及び道路等の整備を順次行い、甲州街道との接続に向けて関係機関と協議しながら整備を進めていきます。

また、白色の不要移転の方は居住を継続する中での周辺道路、街区の整備となりますので、事前に説明を行います。

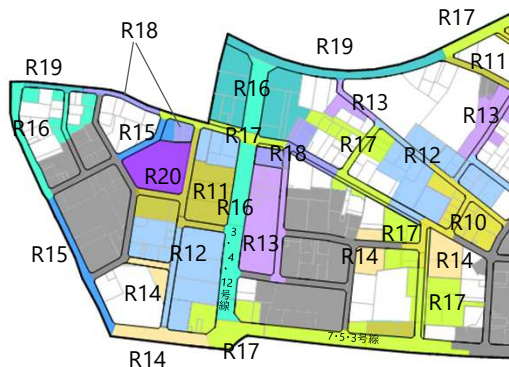
建物の移転が不要の場合でも、今後工事に先立って現地測量を行い、その結果によってはブロック塀などの工作物を移転していただく必要がある場合があります。

その場合には個別にご説明します。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明 (2) 西側エリア

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 令和8年度  | 令和13年度 | 令和18年度 |
| 令和9年度  | 令和14年度 | 令和19年度 |
| 令和10年度 | 令和15年度 | 令和20年度 |
| 令和11年度 | 令和16年度 |        |
| 令和12年度 | 令和17年度 |        |

整備予定  
令和11～19年度



- 東京電力高幡変電所周辺整備に伴うケーブル移設に応じ、段階的に整備を進める
- 3・4・12号線、7・5・3号線の整備にあわせた街区、道路等の整備を実施

19

★整備予定年度は現段階の想定ですので変更になる可能性があります。R8.11月時点

続いて、西側エリアです。

記載している年度は諸条件によって変更になる可能性があります。

このエリアには東京電力高幡変電所があります。

区画整理事業によって新しい道路や街区、水路を整備するにあたって、高幡変電所のケーブル移設が必要となるため、調整しながら整備を進めていきます。

原則は、整備予定の1～2年前を目安に移転のお声がけをしますが、このエリアは整備に先立って仮道を設置する必要があるため、もう少し早いタイミングで先行して建物や工作物の移転をお願いする場合があります。

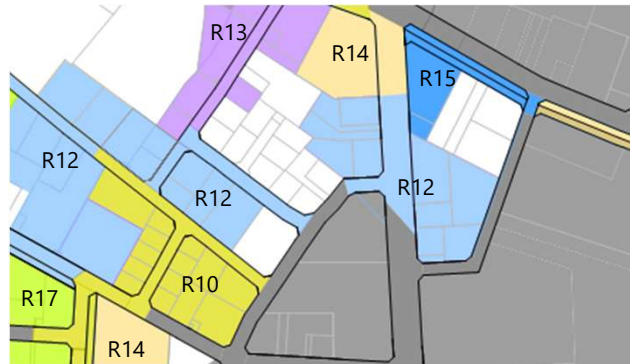
また、3・4・12号線と7・5・3号線の整備に合わせて、周辺街区や道路の整備を行います。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明 (3) 7・5・4号線中央エリア

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 令和8年度  | 令和13年度 | 令和18年度 |
| 令和9年度  | 令和14年度 | 令和19年度 |
| 令和10年度 | 令和15年度 | 令和20年度 |
| 令和11年度 | 令和16年度 |        |
| 令和12年度 | 令和17年度 |        |

整備予定  
令和11～16年度

- 建物移転と不要移転が混在
- 順次仮換地先と道路整備を実施



20

★整備予定年度は現段階の想定ですので変更になる可能性があります。R8.11月時点

都市計画道路7・5・4号線中央エリアです。

記載している年度は諸条件によって変更になる可能性があります。

このエリアは、建物の要移転と不要移転が混在するエリアになります。

南側から順次移転、整備を進めます。

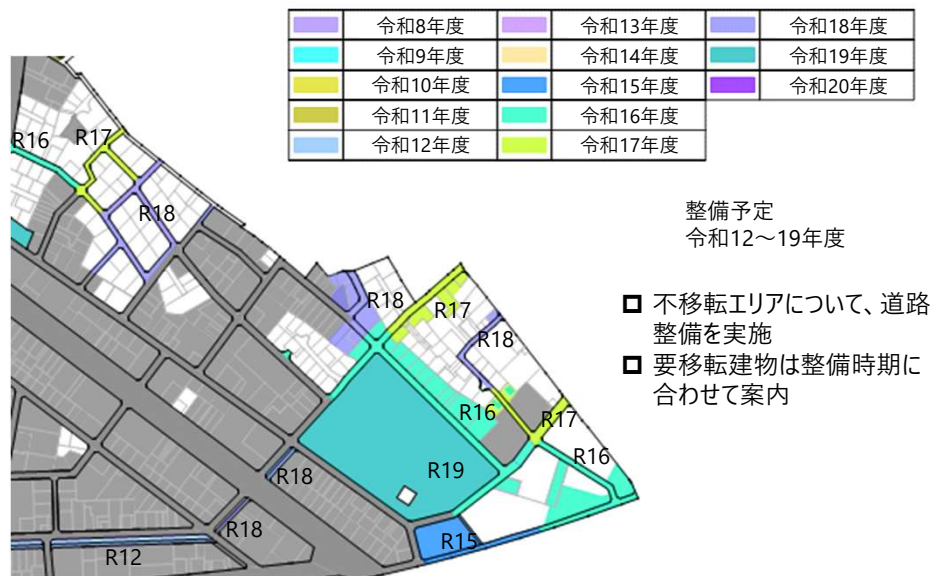
建物の移転が必要となる方については、移転後できるだけ早く仮換地先をお使いいただけるよう整備時期と移転時期を調整します。

また、不要移転の方については居住を継続する中での周辺道路、街区の整備となりますので、事前に説明を行ってまいります。

建物の移転が不要の場合でも、今後工事に先立って現地測量を行い、その結果によってはブロック塀などの工作物を移転していただく必要がある場合があります。

その場合には個別にご説明します。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明 (4) 東側エリア



21

★整備予定年度は現段階の想定ですので変更になる可能性があります。R8.11月時点

最後に東側エリアです。

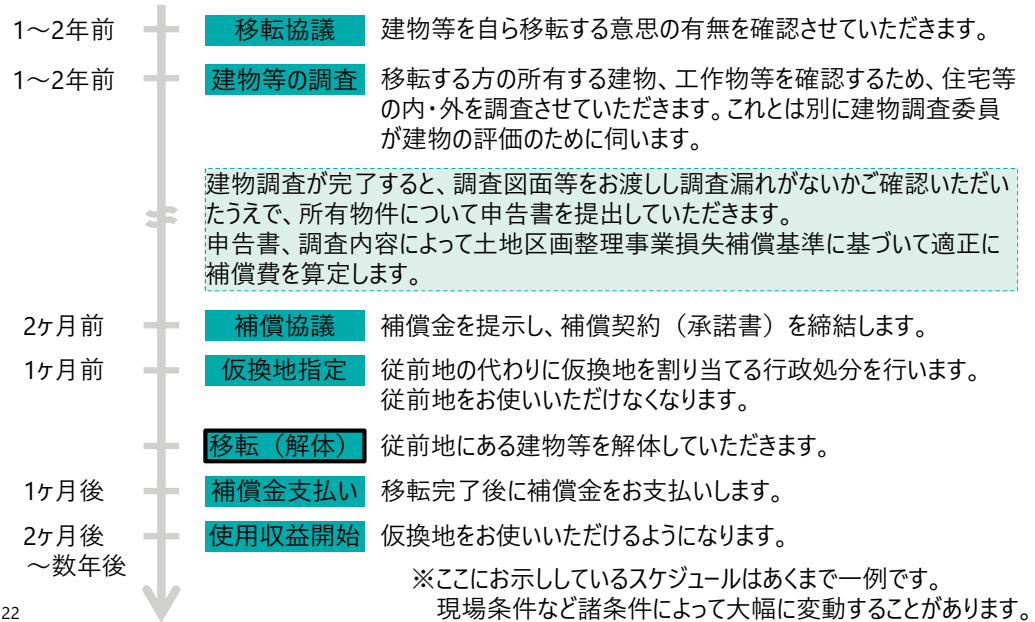
記載している年度は諸条件によって変更になる可能性があります。

このエリアは不要移転と思われる方が多いエリアのため、順次道路整備を行います。

建物が要移転の方や、工事に先立って現地測量を行った結果、ブロック塀などの工作物が支障になることが分かった方については個別にご案内します。

## 7. 万願寺第二地区 中長期工程の説明（補償の流れについて）

### 建物等の移転の流れ（一般的な場合）



22

実際の移転について、一般的な流れをまとめました。

建物を解体していただく時点を基準に1～2年前から移転の協議を始めさせていただきます。  
その後、建物等の調査を行い、損失補償基準に基づいて補償費を算定します。  
おおよそ2ヶ月前に補償金を提示しますので、補償契約を締結させていただく流れとなります。  
そして仮換地指定を経て建物を解体いただき、補償金をお支払いします。  
仮換地の整備が終わり使用収益が開始され、仮換地をお使いいただけるようになります。

## 8. 事前にいただいた質問に対する回答

事前にいただいた質問の中で全体での回答が難しいものや、個別で区画整理事業の進捗を確認したい場合は、個別対応いたします。

### 個別 質問例

- どこに換地される？
- 換地先に移るのはあと何年かかる？それまで建替えはできない？
- 従前地と仮換地の重なりが少ない場合は建替えできない？
- 仮換地指定されていない土地を売却することはできる？

個別相談は各係の担当者が対応しますので、原則として事前予約制とさせていただきます。

- ・ メール（kukaku1@city.hino.lg.jp）
  - ・ 電話（区画整理課計画係：042-514-8395）
  - ・ 窓口で直接予約
  - ・ 本説明会後に直接予約
- にて承ります。

23

事前にいただいた質問の他に、こちらに記載しているような個別性が高いご質問については、個人情報保護の観点から今回の説明会では回答できかねますので個別対応とさせていただきます。

いつでもご相談は承っておりますが、本説明会から1ヶ月間については事前予約制とさせていただきます、ご相談内容によって各係の担当者が対応いたします。

メール、電話、窓口でご予約ください。

この説明会の後にも予約を受け付けます。

説明は以上です。（質疑応答に移る）