

加住町・宮下町土地区画整理事業

事業計画書（案） （第1回変更）

	認 可	公 告
当初	令和7年10月7日	令和7年10月7日
第1回変更	令和8年 月 日	令和8年 月 日

加住町・宮下町土地区画整理組合

変 更 理 由 書（第 1 回変更）

下記の内容について、本事業計画の一部を変更する。

1. 設計の概要の変更

- ・街区確定測量の実施に合わせて、施行後公共用地の延長及び面積について変更を行う。
- ・造成設計の内容に合わせて第 1 号公園の形状・面積を変更する。
- ・地区外の谷地川管理用通路と公園、緑地の一体的な整備により、第 3 号公園を拡大し、第 1 号緑地を縮小する。
- ・雨水の処理方法の変更を行う

2. 資金計画の変更

- ・実績の精査により、年度別資金計画の見直しを行う。

目 次

上段：変更前
下段：変更後

第1	土地区画整理事業の名称等	1
(1)	土地区画整理事業の名称	1
(2)	施行者の名称	1
第2	施行地区	1
(1)	施行地区の位置	1
(2)	施行地区位置図	1
(3)	施行地区の区域	1
(4)	施行地区区域図	1
第3	設計の概要	2
1.	設計説明書	2
(1)	土地区画整理事業の目的	2
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(3)	設計の方針	4
(4)	整理施行前後の地積	6
(5)	保留地の予定地積	7
(6)	公共施設整備改善の方針	8
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	11
(8)	換地設計の方針	11
2.	設 計 図	11
第4	事業施行期間	11
第5	資金計画書	12
1.	収 入	12
2.	支 出	12
3.	年度別歳入歳出資金計画表	13
第6	参 考 図 書	14

加住町・宮下町土地区画整理事業

事業計画

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

加住町・宮下町土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

加住町・宮下町土地区画整理組合

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、八王子市の北部に位置し、八王子市の中心部であるＪＲ中央線八王子駅より北西に約５kmに位置している。

地区の北側は一級河川谷地川、南側は都道１６９号淵上日野線（新滝山街道）、東側は市道加住８６号線に接し、西側は既存集落を挟み都道１８６号高月檜原線に近接した、東西に約６００m、南北に約２００m、面積約９．８haの地区である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

(3) 施行地区の区域

本地区の区域は、八王子市加住町一丁目、二丁目及び宮下町の各一部である。

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、第2次八王子市都市計画マスタープランにおいて、大規模公有地と新滝山街道沿道の活用による製造業や流通・物流、業務などを中心とした地域経済の活性化を図る地域として地域づくりの方針が示されている。

また、加住町・宮下町地区周辺のまちづくり計画を踏まえて作成された加住町・宮下町地区土地利用方針においては、産業系の土地利用を主体としつつ、みどり、水辺と調和した、環境共生型のまちづくりの実現を目指すとなっている。

このことから、土地区画整理事業により公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、製造業や流通・物流、業務などの産業用地創出と環境共生型のまちづくりを実現することを本事業の目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、中央自動車道八王子インターチェンジから約3.8km、首都圏中央連絡自動車道あきる野インターチェンジから約3.5kmという交通利便性の高い地区である。また、都道169号淵上日野線（新滝山街道）の開通を契機にあきる野ICと八王子ICへのアクセシビリティが向上し、事業用地としてのポテンシャルは高まっている。

(ロ) 地区内の人口及び人口密度

地区内には約40人が居住しており、人口密度は約4人/haである。

(ハ) 土地利用状況

地区の約40%以上を東京都が所有している土地であり、その全てが未利用地となっている。それ以外では、住宅や資機材置場が点在する他は、大部分が田畑となっている。

本地区の土地利用状況は、以下に示すとおりである。

公 共 用 地	6.5 %
住 宅	4.1 %
農 地	33.9 % (一部生産緑地を含む)
境 内 地	4.5 %
そ の 他	51.0 % (未利用地を含む)
計	100.0 %

(ニ) 道路及び宅地の状況

地区周辺には国道 411 号（滝山街道）、都道 169 号淵上日野線（新滝山街道）及び谷地川の河川管理用通路が整備されているが、地区内は幅員 4 m 未満の狭あい道路のみである。

宅地は地区中央、南東側地区界沿い、西側地区界沿いに住宅等が点在している。

(ホ) 建物の状況及び高度化の傾向

地区内は都道 169 号淵上日野線（新滝山街道）沿いが準工業地域に指定され、それ以外は第一種低層住居専用地域に指定されており、住宅以外は寺院、町会館、老人ホームがそれぞれ 1 箇所あるのみである。本地区の建物は、全て 3 階建て以下であり、高度化の傾向はない。

(ヘ) 地 勢

本地区は標高 129m～140m で、北側の谷地川に向かって下りの傾斜地となっている。

(ト) 用 排 水

水路が地区南及び西から流入し、谷地川に流下している。

(チ) 上下水・ガス等供給処理施設

上水道及び下水道は、既存道路から各戸に供給処理が行われている。

ガスは、地区全域でプロパンガスを利用している。

電気、電話は既存道路沿いに設置された電柱により各戸に供給されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区内には文教施設はないが、地区北側に近接して加住小・中学校が立地している。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内に工場は立地していない。

(ル) 地 価

本地区の平均地価は、約 33,000 円／㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は第2次八王子市都市計画マスタープランや加住町・宮下町土地利用方針に基づき、「産業と環境が共存、調和し、防災機能を備えた多様な暮らし方、働き方を実現できるまち」の実現に向け産業・流通拠点の導入を図るとともに既存の業務・居住機能、自然環境に配慮した土地利用計画とする。

(ロ) 人口計画

住宅地の整備規模から計画人口は約30人、人口密度は約3人/ha（住宅地における人口密度は約150人/ha）を想定する。

(ハ) 公共施設計画

①道路

本地区に接する都道169号淵上日野線（新滝山街道）と連絡し、地区内の基軸となる幅員9～13mの区画道路をループ状に配置し、産業・業務・流通施設へのアクセスを確保する。その他、土地利用を考慮して幅員4m～6mの区画道路等を適正に配置する。

また、都道169号淵上日野線（新滝山街道）方面から谷地川方面を接続する南北方向の区画道路は歩車分離として整備し、谷地川の河川管理用通路との歩行者ネットワークを形成する計画とする。

②公園・緑地

公園は地区面積の3%以上となる面積を確保し、街区公園を3ヶ所配置する。また、区画道路と谷地川管理用通路との間に生じる用地を緑地として整備する。

③排水計画

雨水、汚水分流方式とし、
汚水は

八王子市公共下水道計画に基づき整備する。

なお、既存水路は管渠に付け替え、地区内に降雨した雨水は、浸透処

理とする。

(ニ) 供給施設計画

上水道については、道路整備に併せて新設し、地区全域に供給する。

都市ガスの整備は行わない。

電柱は道路計画に合わせて移設する。

(ホ) 公益的施設の配置

本地区内における公益施設計画は、既存の加住町会館を地域住民の利便性向上のため、新設公園と一体利用できるよう配置する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積(㎡)	割合(%)	筆数	地 積(㎡)	割合(%)	
公共用地	国有地	道 路	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
		水 路	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
		計	0.00	0.0	0	0.00	0.0	
	地方公共団体所有地	道 路	4,336.61	4.4	0	14,754.73 14,721.40	15.0	施行前は無地番
		水 路	2,097.78	2.1	7	0.00	0.0	有地番 82.82㎡ 無地番2,014.96㎡
		公 園	0.00	0.0	0	3,101.14 3,676.65	3.2 3.8	
		緑 地	0.00	0.0	0	1,441.65 905.83	1.5 0.9	
		計	6,434.39	6.5	7	19,297.52 19,303.88	19.70	
	合 計		6,434.39	6.5	7	19,297.52 19,303.88	19.70	
宅 地	民有地	田	12,487.96	12.7	38	43,811.14 43,804.78	44.6	
		畑	20,795.25	21.2	55			
		宅 地	4,018.18	4.1	19			
		山 林	1,158.00	1.2	4			
		原 野	51.00	0.1	1			
		境内地	4,407.00	4.5	11			
		公衆用道路	43.13	0.0	3			
		雑 種 地	522.00	0.5	4			
		計	43,482.52	44.3	135			
	公有地	国有地 (普通財産)	321.00	0.3	1	43,811.14 43,804.78	44.6	
		東京都 (普通財産)	43,024.05	43.8	42			
		計	43,345.05	44.2	43			
	合 計		86,827.57	88.5	178	43,811.14 43,804.78	44.6	
保 留 地		－	－	－	35,036.76	35.7		
測 量 増 減		4,883.46	5.0		－	－		
合 計		98,145.42	100.0	185	98,145.42	100.0		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (登記地積) (A)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地 を含めた 宅地地積 E	保留地 を除いた 宅地地積 E'	公共減歩 地 積 P	公共・保留地 を合算した 減歩地積 D	公 共 減歩率 $p = P / A$	公共・保留地 合算 減歩率 $d = D / A$
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
86,827.57	91,711.03	78,847.90 78,841.54	43,811.14 43,804.78	12,863.13 12,869.49	47,899.89 47,906.25	14.03	52.23

(ハ) 宅地価格

整理前 更正地積 A	整理前 単価 a	整理前 宅地 価格総額 $V = A \cdot a$	整理後 宅地地積 E	整理後 m ² 当り 予定価格 e	整理後 宅地 価格総額 $V' = E \cdot e$	増進率 $y = e / a$	摘要
m ²	円/m ²	千円	m ²	円/m ²	千円		
91,711.03	33,000	3,026,463	78,847.90 78,841.54	81,000	6,386,679 6,386,164	2.45	

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価額総額 V	整理後宅地 価額総額 V'	宅地価格総額 の増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後 m ² 当り 予定価格 e	保留地として 取り得る 最大限地積 $R_{\max} = \Delta V / e$	保留地の 予定地積 R	割合 $R / R_{\max}$	摘要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
3,026,463	6,386,679 6,386,164	3,360,216 3,359,701	81,000	41,484.14 41,477.79	35,036.76	84.46 84.47	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事項			告示年月日	告示番号
市街化区域			昭和 45 年 12 月 26 日	東京都告示第 1404 号
地域 地区	用途地域	第一種低層住居専用地域	平成 29 年 3 月 6 日	八王子市告示第 80 号
		準工業地域	平成 29 年 3 月 6 日	八王子市告示第 80 号
	その他の 地域地区	第一種高度地区	平成 29 年 3 月 6 日	八王子市告示第 81 号
		第二種高度地区	平成 29 年 3 月 6 日	八王子市告示第 81 号
		準防火地域	平成 29 年 3 月 6 日	八王子市告示第 82 号
		宮下・加住地区地区計画	平成 29 年 3 月 6 日	八王子市告示第 53 号
公共下水道		八王子市公共下水道 (秋川処理区)	昭和 57 年 11 月 4 日	八王子市告示第 111 号

(ロ) 公共施設整備改善の方針

①区画道路

地区内の基軸となる幅員 9～13m の区画道路の南北方向部分は、歩行者の通行を考慮し歩道を整備する。この区画道路を基幹に土地利用を考慮して幅員 6 m の区画道路を整備する。

地区外の既存道路との接続部分には、既存道路の幅員に合わせて幅員 12m と幅員 4 m の区画道路を整備する。

②特殊道路

都道 169 号淵上日野線（新滝山街道）及び谷地川の河川管理用通路への歩行者の通行を考慮して、幅員 4 m の歩行者専用通路を整備する。

③公園・緑地

公園は、近隣住民等の利用を考慮して加住町に 1 箇所、宮下町に 2 箇所整備する。

加住町の公園については加住町会館及び谷地川と一体利用できる計画とする。

宮下町の公園のうち 1 箇所は谷地川と一体利用できる計画とする。

④排水施設

雨水は道路に配置、埋設する側溝、管渠等により公園及び宅地内に設
既存水路は、管渠として付け替え道路に埋設する。また、地区内に降
置する貯留浸透施設に貯留し、谷地川に放流する。また、道路に浸透施
雨した雨水は浸透施設により抑制するため、道路、宅地は各々浸透施設
設を設け、雨水流出抑制対策も行う。
を設け、大街区については貯留浸透施設を設置する。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道路	区画道路	区13-1	13.0 208.1	3,103.98 3,116.65	保護路肩1.0m、歩道2.5m、 車道9.0m、保護路肩1.0m、 アスファルト舗装、側溝	
		区12-1	12.0 5.3	79.00	歩道2.5m、車道7.0m、歩道2.5m アスファルト舗装、側溝	
		区11.5-1	11.5 307.6	309.8 3,573.52 3,564.45	歩道2.5m、車道9.0m アスファルト舗装、側溝	一部地区外含む
		区9-1	9.0 400.6	400.7 3,749.87 3,750.18	車道9.0m アスファルト舗装、側溝等	
		区6-1	6.0 103.4	639.36 639.59	車道6.0m アスファルト舗装、側溝等	
		区6-2	6.0 288.2	291.2 1,772.28 1,752.52	〃	
		区6-3	6.0 40.7	258.95 257.46	〃	
		区6-4	6.0 198.1	198.2 1,221.95 1,221.59	〃	
		区4-1	4.0 52.4	53.5 118.53 128.81	車道4.0m アスファルト舗装、側溝等	
		区4-2	2.4 (4.0) 23.8	23.9 62.93	〃	地区界沿いセッバック部分、隅切り
		区画道路 計		1,634.8 1,628.2	14,580.37 14,573.18	
	特殊道路	P4-1	4.0 20.4	26.9 85.26	歩道4.0m アスファルト舗装	
		P4-2	4.0 16.2	62.85 62.96	〃	
		特殊道路 計		43.1 36.6	174.36 148.22	
		道路 計		1,677.9 1,664.8	14,754.73 14,721.40	
公園	第1号公園			1,247.41 1,387.13	整地・柵・植栽・遊具等	
	第2号公園			778.12 778.37	整地・柵・植栽・遊具等	
	第3号公園			1,075.61 1,511.15	整地・柵・植栽・遊具等	
	公園 計			3,101.14 3,676.65		
緑地	第1号緑地			698.83 163.12		
	第2号緑地			490.57		
	第3号緑地			137.37		
	第4号緑地			114.88 114.77		
	緑地 計			1,441.65 905.83		
合 計				19,297.52 19,303.88		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

上水道については、本事業における土地利用促進のため、施設管理者と協議のうえ、道路整備に併せて新設する。

(ロ) 下水道（污水）

下水道（污水）については、本事業における土地利用促進のため、施設管理者と協議のうえ、道路整備に併せて新設する。

(8) 換地設計の方針

(イ) この組合の換地設計を策定するに当たっては、定款第52条の規程による地積を基準として、土地の現況と整理後の土地利用計画を考慮して換地を定める。

(ロ) この組合の換地は比例評価式換地計算法によるものとする。

2. 設 計 図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 令和 7年10月 7日（組合設立認可の公告の日）

至 令和15年 3月31日（清算期間を含む）

第5 資金計画書

1. 収 入

区 分	金額(千円)	適 用
八王子市助成金	621,000	八王子市助成条例による
保留地処分金	2,859,000	35,037㎡× 81,600円/㎡
合 計	3,480,000	

2. 支 出

事 項				単位	事 業 量	事業費（千円）	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築造費	区画街路	m	1,635 1,628	881,000 878,000	雨水管整備費含む
			特殊街路	m	43 37	13,000	
		公 園 施 設 費		m ²	3,101 3,677	97,000 112,000	公園 3 箇所
		緑 地 施 設 費		m ²	1,442 906	36,000 23,000	緑地 4 箇所
		計				1,027,000 1,026,000	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	16	650,000	
		工 作 物 移 転 費		件	6	48,000	
		計				698,000	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	28	17,000	
		上 水 道 移 設 費		m	676	92,000	
		下 水 道 移 設 費		m	562	64,000	
		計				173,000	
	該 当 事 業 費	法 第 2 条 第 2 項	上 水 道		m	1,002 989	91,000 90,000
下水道（汚水）			m	1,116 1,103	84,000 83,000		
計					175,000 173,000		
整 地 費				式	1	180,000	
工 事 雑 費				式	1	607,000 610,000	交差点改良費含む
調 査 設 計 費				式	1	460,000	
工 事 費 計						3,320,000	
損 失 補 償 費				式	1	8,000	
借 入 金 利 子				式	1	0	※
事 務 費				式	1	152,000	
合 計						3,480,000	

※保留地取得予定者による立替金により組合が負担する借入金利子は発生しない。

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	計	適 用
歳 出	工 事 費	938,000 258,653	981,000 559,347	630,000 1,500,000	659,000 890,000	35,000	49,000	27,000	1,000	3,320,000	
	補 償 費	1,000 0	2,000 0	3,000 4,000	2,000 4,000					8,000	
	借入金利子									0	
	事 務 費	19,000 12,000	19,000 22,000	19,000 21,000	19,000 21,000	19,000	19,000	19,000	19,000	152,000	
	計	958,000 270,653	1,002,000 581,347	652,000 1,525,000	680,000 915,000	54,000	68,000	46,000	20,000	3,480,000	
歳 入	八王子市助成金		191,000	210,000	220,000					621,000	
	保 留 地 処 分 金					2,859,000				2,859,000	
	そ の 他									0	
	計	0	191,000	210,000	220,000	2,859,000	0	0	0	3,480,000	
差 引 過 不 足		△ 958,000 △ 270,653	△ 811,000 △ 390,347	△ 442,000 △ 1,315,000	△ 460,000 △ 695,000	2,805,000	△ 68,000	△ 46,000	△ 20,000	0	
立 替 金		958,000 270,653	811,000 390,347	442,000 1,315,000	460,000 695,000	△ 2,805,000	68,000	46,000	20,000	0	

第6 参 考 図 書

1. 現況図（イ）（ロ）
2. 市街化予想図
3. 変更前後対照図