

上段：変更前

下段：変更後

八王子都市計画事業川口土地区画整理事業

事 業 計 画 書

認 可 公 告

当 初	平成30年 2月28日	平成30年 2月28日
第1回変更	令和 3年 9月16日	令和 3年 9月16日
第2回変更	令和 4年12月13日	令和 4年12月13日
第3回変更	令和 6年11月22日	令和 6年11月22日
第4回変更	令和 7年10月 7日	令和 7年10月 7日
第5回変更	令和 8年 月 日	令和 8年 月 日

川 口 土 地 区 画 整 理 組 合

目 次

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
(イ) 地区の性格と発展状況.....	2
(ロ) 地区内の人口・人口密度.....	2
(ハ) 土地利用現況.....	2
(ニ) 道路及び宅地の状況.....	2
(ホ) 地勢・水系.....	3
(ヘ) 供給処理施設.....	3
(ト) 地価.....	3
(3) 設計の方針.....	3
(イ) 土地利用計画.....	3

(ロ) 人口計画.....	3
(ハ) 公共施設計画.....	4
(ニ) 公益的施設計画.....	4
(4) 整理施行前後の地積.....	5
(イ) 土地の種目別施行前後対照表.....	5
(ロ) 減歩率計算表.....	7
(5) 保留地の予定地積.....	7
(6) 公共施設整備改善の方針.....	8
(イ) 都市計画との関連.....	8
(ロ) 区画道路の整備.....	9
(ハ) 公園の整備.....	9
(ニ) 排水施設の整備.....	9
(ホ) 公共施設別調書.....	10
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要.....	12
(イ) 上水道施設.....	12
(ロ) 下水道施設.....	12
(ハ) 電気・ガス.....	12
(8) 換地設計の方針.....	12
2. 設計図.....	12
第4 事業施行期間.....	12
第5 資金計画.....	13
1. 収入.....	13
2. 支出.....	14

3. 年度別歳入歳出資金計画表.....	16
第6 参考図書.....	17
1. 市街化予想図.....	17
2. 現況図（イ）	17
3. 現況図（ロ）	17
4. 土地利用計画図.....	17

八王子都市計画事業川口土地区画整理事業

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

八王子都市計画事業川口土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

川口土地区画整理組合

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR」という。）中央本線八王子駅の北西約8km、高尾駅の北約6kmに位置し、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）八王子西インターチェンジ（以下「八王子西IC」という。）に近接する、東西約1.7km、南北約2.0km、面積約172.3haの地区である。

(2) 施行地区位置図

「別添図面のとおり」

(3) 施行地区的区域

本地区的区域は、東京都八王子市川口町、上川町、美山町、西寺方町の各一部である。

(4) 施行地区区域図

「別添図面のとおり」

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、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」、「都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスター プラン）」において、地域経済の振興や首都圏物流の効率化を図るため、圏央道の整備効果を活かした流通・産業拠点としての整備が求められている。

このため、本事業により、自然環境の保全と活用に十分配慮した中で、急傾斜地等の解消による防災機能の強化にも資する区画道路等の公共施設の整備と宅地造成を行い、流通・産業拠点としての機能を誘致することを目的とする。

(2) 施行区域内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、「都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスター プラン）」において、地域経済の活性化に資する産業拠点づくりを進める地域とされており、八王子市企業立地支援条例においても企業立地促進地域に位置づけられている。

また、本地区内の地下を横断する圏央道は、神奈川県の藤沢ICから千葉県の大栄JCTまでが開通しており、近接する八王子西ICのフルインター化も相まって、本地区的交通ポテンシャルは向上している。

(ロ) 地区内の人口・人口密度

本地区内の人口は、16人、その密度は約0.1人/haである。

(ハ) 土地利用現況

本地区的土地利用は大部分が山林であり、地区縁辺部において一部住宅地や農地としての利用がなされている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区的地下を圏央道が横断しており、地区西側には主要地方道61号山田宮の前線が位置し、地区南側では、都市計画道路3・3・74号左入美山線（北西部幹線道路）が整備中となっている。また、地区内については、地区南側の住宅地部分に幅員6mの区画道路が

位置している。

なお、建物敷地として利用されている土地は、全て住居系の利用であり、建物の高度化はみられない。

(ホ) 地勢・水系

本地区の地形は、標高180m～310m、高低差130mの急峻な丘陵地形であり、地区中央を東西に主尾根が走り、山入川と川口川の分水嶺となっている。

また、水系としては、主尾根を境に北側が川口川流域、南側が山入川流域に分けられ、いずれの河川も多摩川水系浅川流域に含まれている。

(ヘ) 供給処理施設

地区南側の住宅地以外には上水道管、下水道管、ガス管等の供給処理施設はない。

(ト) 地価

本地区内の地価は、1平方メートル当り890円である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

地区北側については、天合峰に続く主尾根を含めたまとまった緑地空間を保全するため都市計画公園として位置付ける。

地区南側については、流通系業務施設として、広域物流センター、地域配送センター、倉庫や流通加工機能を持つ物流施設等の立地を想定した流通業務施設用地とする。流通施設業務用地については、就業環境の向上や地域住民の生活環境にも配慮し、比較的小規模な店舗等の立地も想定する。

また、都市計画公園や流通施設業務用地等の整備においては、地区内外の安全性、利便性に配慮した内容とし、土砂災害特別警戒区域を解除する

区域を解除もしくは災害を防止する安全対策を講じるとともに、造成により新たに創出される法面についても、将来にわたり土砂災害を防止する安全対策を講じるように整備する。

(ロ) 人口計画

本地区的計画人口は、地区内に残る既存住宅の状況から16名として計画する。

(ハ) 公共施設計画

①道路

流通業務用地の集散道路として、地区西側の主要地方道61号山田宮の前線と地区南側の都市計画道路3・3・74号左入美山線（北西部幹線道路）とを接続し、地区南北を縦断する区画1号（幅員16.0～17.0m）を配置する。

また、区画1号と接続する都道山田宮の前線の一部区間をバイパス化するとともに、地区界沿いの機能復旧等を図るため、区画道路（幅員4.5～6m）を、適宜、配置する。

②公園・緑地

■公園

環

地区北側に都市計画公園を配置し、天合峰山頂から連なる主尾根を含む計画地北側にまとまった緑を残し、貴重種の保全や**環境学習の場づくり、自然と触れ合えるレクリエーションの一**

験学習機能を備えた園路広場や管理棟等の自然環境と触れ合う場として整備する。

また、地区南側に位置する現況の公園機能を維持するため、同程度の規模の公園を配置する。

■緑地

造成法面の一部や現況の林地部分については、緑地として地区計画における地区施設に位置づけ、一部、ビオトープを設置するなど、緑地環境の維持に努める。

(ニ) 公益的施設計画

①供給処理施設

流通業務施設用地の南北及び法面の流末側に調整池を配置する。

雨水は管渠により集水し、地区内に整備する調整池を経由して、既設水路に放流するよう整備する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考
		面 積(m ²)	割 合(%)	筆数	面 積(m ²)	割 合(%)	
公 共 國 有 地	道 路	784.10	0.05	1			
	河 川				22.67	0.00	
	綠 地				784.10	0.05	1号緑地の一部
	計	784.10	0.05	1	806.77	0.05	
用 地 地 方 公 共 團 體 所 有	道 路	31,111.03	1.81	9	34,940.39 35,789.17	2.03 2.08	
	公 園	516.00	0.03	2	968,239.27	56.20	
	水 路	11,553.23	0.67		5,293.17 5,292.90	0.31	
	綠 地				288,254.43 290,285.40	16.73 16.84	
	計	43,180.26	2.51	11	1,296,727.26 1,299,606.74	75.27 75.43	
	合 計	43,964.36	2.55	12	1,297,534.03 1,300,413.51	75.31 75.48	

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考
		面 積(m ²)	割 合(%)	筆数	面 積(m ²)	割 合(%)	
宅 民 有 地	田	25,018.00	1.45	125			
	畠	16,039.23 16,038.23	0.93	35 36			
	宅 地	2,928.36	0.17	29	114,962.14 118,404.76	6.67 6.87	
	山 林	1,184,215.06 1,184,214.06	68.74	311 312			
	原 野	324,880.00 324,879.00	18.86	87 88			
	雜 種 地	1,014.00	0.06	2			
	墳 墓 地	29.00	0.01	1			
	墓 地						
	公衆用道路	55.00	0.01	1			
	公 園	27.00	0.01	1			
公 有 地	小 計	1,554,205.65 1,554,202.65	90.21	592 595	114,962.14 118,404.76	6.67 6.87	
	国 有 地	622.00	0.04	3			
	地 方 公 共 團 体 所 有 地				43,441.21 43,346.74	2.52	創設換地（調整池）4箇所
	小 計	622.00	0.04	3	43,441.21 43,346.74	2.52	
合 計		1,554,827.65 1,554,824.65	90.25	595 598	158,403.35 161,751.50	9.19 9.39	
保 留 地					266,893.55 260,665.92	15.49 15.13	
測 量 增 減		124,038.92 124,041.92	7.20			100.00	
總 計		1,722,830.93	100.00	610	1,722,830.93	100.00	

(口) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (登記簿地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	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	保留地を除いた 宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を合 算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ² 1,554,827.65	m ² 1,678,866.57	m ² 425,296.90	m ² 158,403.35	m ² 1,253,569.67	m ² 1,520,463.22	% 74.67	% 90.56
1,554,824.65	422,417.42	161,751.50	1,256,449.15	1,517,115.07	74.84	90.37	

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価額 総額(予想) 千円	整理後宅地価額 総額(予想) 千円	宅地価額総額の 増加額 千円	整理後 1 m ² 当た り予定価格 円/m ²	保留地として取り 得る最大限地積 m ²	保留地の 予定地積 m ²	割合 %	摘要
1,494,191	21,987,850	20,493,659	51,700	396,395.73	266,893.55	67.33	整理前単価 890 円/m ²
21,838,981	20,344,790	393,516.25	260,665.92	66.24			

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連表

事　　項		年　月　日	備　　考
市　街　化　区　域		平成30年2月28日	東京都告示第221号
地　域 地　区	用途地域	第一種中高層住居専用地域	令和 5年2月24日 八王子市告示第42号
		準工業地域	
		工業地域	
都　市 施　設	その他の 地域地区	八王子西インターチェンジ北地区地区計画	令和 5年2月24日 八王子市告示第45号
		高度地区	令和 5年2月24日 八王子市告示第43号
		準防火地区	令和 5年2月24日 八王子市告示第44号
市街地開発事業	下水道	八王子市公共下水道 (秋川処理区)	平成30年2月28日 八王子市告示第61号
	公園	八王子都市計画公園 第5・6・9 天合峰公園	平成30年2月28日 八王子市告示第62号
市街地開発事業		八王子都市計画事業 川口土地区画整理事業	平成30年2月28日 八王子市告示第55号

(ロ) 区画道路の整備

地区西側に位置する主要地方道61号山田宮の前線は、地区内に新設する区画1号と接続するため、道路構造令に則した中で、本地区内にバイパス道路を整備する。

主要地方道61号山田宮の前線と南側の都市計画道路3・3・74号左入美山線（北西部幹線道路）とを接続する区画1号及び地区南側の現況道路の現況機能を確保するための区画道路を新設する。

また、首都圏中央連絡自動車道（天合峰トンネル）の上部となる区画1号については、トンネルの維持管理の障害とならないよう整備する。

なお、それらの道路諸元は、公共施設別調書を基準とする。

(ハ) 公園の整備

地区北側に配置する都市計画公園は、自然林や沢などの現況の環境を極力保全するとともに、体験学習機能を備えた園路広場や
遊戯施設、管理施設

管理棟一等の自然環境と触れ合う多面的な機能の導入を図るよう整備する。

なお、首都圏中央連絡自動車道（天合峰トンネル）の上部となる天合峰公園、1号緑地及び6号緑地の一部については、トンネルの維持管理の障害とならないよう整備する。

また、地区南側に配置する街区公園については、現況の公園の機能を維持するよう整備する。

(ニ) 排水施設の整備

雨水排水は、区画1号内に埋設する雨水管に集水し、地区の南と西に配置する調整池を経由し、既設水路へ放流する。

また、南側の法面から流出する雨水を処理するため、適宜排水路を設置し、既設水路へ放流する。

(ホ) 公共施設別調書

区分		形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)		
道路	区画 1 号	16.0~17.0	1,474.4	27,032.73 28,339.81	16.0m 「3.5~4.5 (停車帯1.5) ~4.5 (停車帯1.5) ~3.5」 アスファルトコンクリート舗装とする。	3,232.22m ² 付帯地4,539.29m ² を含む
	区画 2 号	13.0~16.25	255.3	5,068.91 4,610.61	13.0m 「2.5~4.0~4.0~2.5」 アスファルトコンクリート舗装とする。	1,186.23m ² 付帯地 727.93m ² を含む
	区画 3 号	6.0	203.4	1,392.81	アスファルトコンクリート舗装とする。	付帯地104.45m ² を含む
	区画 4 号	4.5	300.7	1,431.72	〃	付帯地34.57m ² を含む
	区画 5 号	0.04~0.18 (4.0)	81.6	14.22	〃	市道川口224号線拡幅部
道路計		—	2,315.4	34,940.39 35,789.17		
水路	1号水路	2.3~22.4	432.1	2,986.34 2,986.07	二面水路及びボックスカルバートにより整備する。	
	2号水路	1.2~10.3	251.7	857.85	〃	
	3号水路	4.4~12.3	232.4	1,448.98	二面水路により整備する。	
	4号水路 (暗渠)	□1000 φ1000	261.9	—	1号調整池から2号調整池を結ぶ放流水路。調整池、緑地の占用につき、面積は計上なし。	
	5号水路 (暗渠)	φ800	310.7	—	圈央道上部排水のための放流水路。緑地、道路の占用につき、面積は計上なし。	
水路計		—	916.2 1,488.8	5,293.17 5,292.90		
公園	八王子都市計画公園 第5・6・9 天合峰公園	—	—	967,663.65	ベンチ、散策路、備蓄倉庫等を整備する。 園路広場、管理棟等を整備する。	
	1号公園	—	—	575.62	現況公園の機能維持を図る。	
	公園計	—	—	968,239.27		

区分		形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)		
河川	河川	—	—	22.67	山入川護岸を整備する。	
	河川計	—	—	22.67		
緑地	1号緑地	—	—	232,750.05 234,242.68	現況の自然林を維持するとともに、造成法面及び斜面安定工の整備を行う。	
	2号緑地	—	—	15,410.00 15,538.00	現況の自然林を維持するとともに、斜面安定工の整備を行う。	
	3号緑地	—	—	883.88		
	3-1号緑地	—	—	890.13	回復湿地として整備を行う。	
	3-2号緑地	—	—	461.42	現況の自然林を維持するとともに、造成法面及び斜面安定工の整備を行う。	
	4号緑地	—	—	12,905.25 12,814.82	現況の自然林を維持するとともに、擁壁、造成法面及び斜面安定工の整備を行う。	
	5号緑地	—	—	1,103.30 1,163.84	回復湿地として整備を行う。	
	6号緑地	—	—	25,986.05 25,958.61	現況の自然林を維持するとともに、造成法面及び斜面安定工の整備を行う。	
	緑地計	—	—	289,038.53 291,069.50		
合計		—	—	1,297,534.03 1,300,413.51		

(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) 上水道施設

上水道は、管理者と協議しながら、街区の供用開始時期に併せて新設する。

(ロ) 下水道施設

汚水については、本事業により下水道を整備し、公共下水道に接続し処理する。

(ハ) 電気・ガス

電気は、企業者と協議しながら、事業の進捗に合わせて供給する。

ガスは、事業の進捗に合わせ、企業者と協議を行い供給を検討する。

(8) 換地設計の方針

換地設計にあたっては、土地の現況と土地利用計画を考慮するが、計画上必要な場合には、換地及び保留地の集約ができるものとする。

また、換地設計は、路線価による比例評価式換地設計法による。

なお、創設換地により調整池用地（約43,441m²）を確保する。

（1号調整池：約11,507m²、2号調整池：約5,856m²、3号調整池：約4,838m²、4号調整池：約21,240m²）

トンネル設置のために設定されている天合峰トンネルの地上権については、換地処分に伴う区画整理登記完了後、すみやかにトンネルの従前と同じ位置に再設定する。

2. 設計図

「別添図面のとおり」

第4 事業施行期間

9

自 平成30年 2月28日

至 令和10年 3月31日

（組合設立認可の公告の日）

第5 資金計画

1. 収入

区分	金額 (千円)	摘要
東京都補助金	404,000	東京都土地区画整理事業助成規定に基づき、都市計画公園の用地費分を計上
八王子市助成金	4,711,899 4,485,182	八王子市土地区画整理組合助成条例 第4条に基づき、事業認可に係る調査設計費 区画道路の整備費、都市計画公園の整備費、水路整備費、緑地整備費、 埋蔵文化財調査費及び調整池整備費を計上
保留地処分金	14,239,221 14,335,969	266,893.55m ² ×53,352円/m ² 260,665.92m ² ×54,997円/m ²
寄付金及び雑収入	1,261,780 1,261,849	寄付金1,261,679千円
合計	20,616,900 20,487,000	

2. 支出

事 項		単位	事 業 量	事業費(千円)	摘要
公 共 施 設	築 造	道路 築 造 費	m	2,315.4	1,164,100 下水道(雨水)整備費を含む
		水 路 整 備 費	m	916.2 1,488.8	1,090,100 創設換地における調整池整備費(4箇所)を含む
		公園・緑地 施設費	m ²	1,257,277.8 1,259,308.8	1,207,500 3,620,000
		計			3,461,700 5,874,200
整 備 費	移 転 ・ 移 設 費	建 物 移 転 費	戸	5	167,300
		立 木 移 転 費	式	1	16,000 17,000
		移 設 費	式	1	18,000 12,000 電柱、上水道管、下水道(汚水)管、ガス管
		計			201,300 196,300
該 法 第 2 条 第 2 項 當 事 業 費		上 水 道	式	1	555,000 502,000 負担金対応
		下 水 道 (汚 水)	m	2,496.4	101,100
		電 力	式	1	560,000 657,000 負担金対応
		計			1,216,100 1,260,100

事 項	単位	事 業 量	事 業 費 (千円)	摘 要
整 地 費	式	1	9,967,500 7,614,000	
工 事 雜 費	式	1	1,030,700 1,251,300	
調 査 設 計 費	式	1	4,022,000 3,626,100	認可前調査設計費（968,574千円）を含む
工 事 費 計			19,899,300 19,822,000	
損 失 補 償 費	式	1	600 0	
計			600 0	
借 入 金 利 子	式	1	65,000	
計			65,000	
事 務 費	式	1	652,000 600,000	
計			652,000 600,000	
合 計			20,616,900 20,487,000	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位:千円)

区分		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
歳出	工事費	646,178	322,396	265,003	31,455	620,264	2,360,039	3,076,452	1,156,090	5,900,396	5,521,027	-	19,899,300
	補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	600	-	0	600
	利子	0	3,753	3,689	3,060	496	736	6,952	19,169	27,145	0	-	65,000
	事務費	12,442	19,059	61,872	64,412	65,901	62,830	57,768	59,957	60,000	187,759	-	652,000
	合計	658,620	345,208	330,564	98,927	686,661	2,423,605	3,141,172	1,235,216	5,681,748	5,709,386	-	20,616,900
歳入	東京都補助金	0	0	0	0	0	134,560	230,000	39,440	0	0	-	404,000
	八王子市助成金	0	919,045	0	0	147,521	843,700	875,815	825,361	815,424	285,033	-	4,711,899
	保留地処分金	0	0	0	0	1,378,900	0	0	0	9,621,535	-	0	14,239,221
	寄付金及び雑収入	12	3	5	66	6	5	4	48	800,000	461,631	-	1,261,780
	合計	12	919,048	5	66	1,526,427	978,265	1,105,819	864,849	11,236,959	3,985,450	-	20,616,900
差引過不足		-658,608	573,840	-330,559	-98,861	839,766	-1,445,340	-2,035,353	-370,367	5,249,418	-1,723,936	-	0
借入金		726,000	0	0	0	0	1,150,000	4,220,000	1,061,000	0	0	-	7,157,000
償還金		0	0	126,000	0	600,000	0	1,427,000	1,381,000	3,623,000	0	-	7,157,000

第6 参考図書

1. 市街化予想図
2. 現況図（イ）
3. 現況図（ロ）
4. 土地利用計画図

5. 変更対照設計図