

# 板橋

土地区画整理事業



竣工記念 昭和47年5月 日本住宅公団



この事業は、大規模な住宅用地と流通業務施設用地の造成、道路、公園、下水道などの公共施設の整備改善を行なうことによって、理想的な新市街地を建設し、東京における宅地の不足を緩和することを目標として行ないました。

日本住宅公団は、この事業に先立ち約 110ヘクタールの土地を買収し、その買収地を含めた約 332ヘクタールについて土地区画整理事業を施行し、昭和41年12月20日に建設大臣の事業計画認可を受けて以来 5年余の歳月を経て、その間地元の各位ならびに関係機関のご理解とご協力をいただき、ここにこの事業の完成を見ることができました。

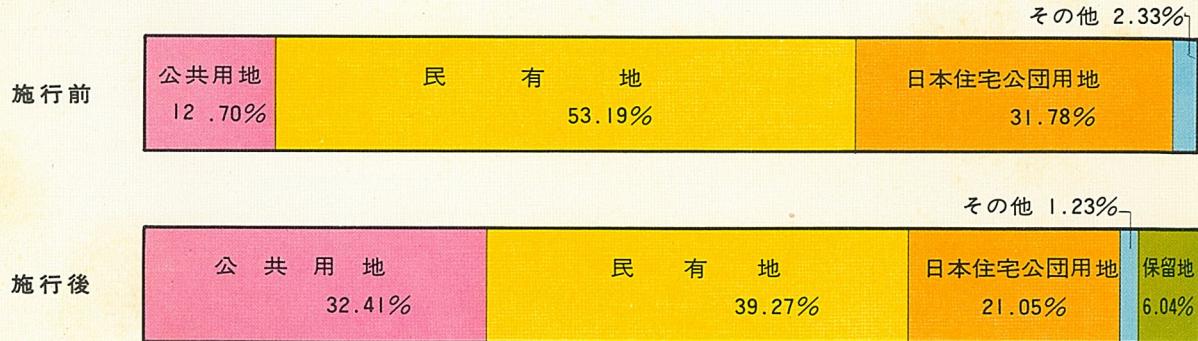
この地区の計画人口は 6万人で、街づくりの基礎となる土地区画整理事業と並行して、鉄道、高速道路、住宅団地、流通センターなどの建設が進められ、5年前の水田地帯は新しい街に生まれ変りました。地名も、ここがその昔高島秋帆が砲術訓練を行なった場所であることにちなみ “高島平” と名付けられました。

高島平の今後の発展が大いに期待されます。

## ■事業の経過

事項 昭和年	土 地 区 画 整 理 事 業		関連する事項 (月)
	手 続 等 (月日)	工 事	
40	板橋宅地開発事務所開設(3・16) 土地区画整理事業施行区域決定(6・7)	整地	
41	事業計画・施行規程認可(12・20)	道路	
42	土地区画整理事業審議会発足(4・4) 評議員選任(4・24)	排水	
43	事業計画第1回変更認可(12・11) 仮換地指定開始(12・12)	上水	地下鉄6号線営業開始(12)
44	事業計画第2回変更認可(4・10)	電気	地域・地区の指定(5)
45	事業計画第3回変更認可(9・14)	ガス	トランクターミナル営業開始(10) 公団分譲地処分開始(12)
46	事業計画第4回変更認可(12・9) 換地計画認可(3・15) 換地処分公告(3・31)	公園	高島平第1小学校開校(4) 公団住宅入居開始(1)

## 施行前後対比図



### ■区画整理施行前の土地利用

この地区は、一般に“徳丸たんぼ”といわれていた水田地帯で、全体の79%が土地改良事業の終った水田とわずかな畑の農地でした。一方、道路などの公共用地は12%、宅地その他は9%にすぎませんでした。

また、地区内には、東京都の清掃工場、区立西台中学校、私立大東文化学園、成増厚生病院の公共建物と約260戸の住宅がありました。

### ■区画整理施行後の土地利用

区画整理後は、道路、公園などの公共用地は施行前の2.5倍にふえ、全体の32%となりました。

住宅用地は、集合住宅用地、公団分譲地、一般住宅地をあわせて約146ヘクタールで、全体の44%を占めることとなり、学校、行政センター、商業センター、流通センター、鉄道用地などの施設用地は約79ヘクタールで、全体の24%となりました。

### ■減歩率

減歩率は、平均29.49%でした。このうち公共減歩率は22.57%、保留地減歩率は6.92%となっています。

### 土地の種目別施行前後対照表

種別	施行前		施行後		
	地積	比率	地積	比率	
公共用地	道路・広場	272,712	%	795,528	23.93
	水路	139,935	4.20	0	0
	河川	9,509	0.29	15,548	0.47
	公園・緑地	0	0	266,142	8.01
	計	422,156	12.70	1,077,218	32.41
民有地	田畠	1,453,607	43.73		
	畑	98,378	2.96		
	宅地	96,317	2.90		
	その他	119,663	3.60		
	計	1,767,965	53.19	1,305,448	39.27
国 有 地		16,263	0.49	12,552	0.38
日本住宅公団用地		1,056,366	31.78	699,773	21.05
交通営団用地		33,374	1.00	28,182	0.85
保 留 地		—	—	200,704	6.04
測 量 増		27,753	0.84	—	—
合 计		3,323,877	100.00	3,323,877	100.00

## ■ 公共施設などの整備

### ● 街 路

地区内には、次の都市計画街路が設けられました。

放射第35号線 (大宮バイパス)	幅員	63.5m、42.5m
補助201号線	幅員	40m
" 202号線	幅員	33m、30m
" 203号線	幅員	40m、26m
" 204号線	幅員	30m、20.5m、16m
都市高速道路第5号線	幅員	18m

これらの都市計画街路を根幹として幅員30m～4mの区画街路を配置し、地区内の街路の延長は約66kmに及びます。街路はすべてアスファルトコンクリート又はアスファルト乳剤で舗装しました。

### ● 公園・緑地

地区の中央部に運動公園（約8,900m<sup>2</sup>）、鉄道の北側に近隣公園（約19,000m<sup>2</sup>）を設けました。運動公園は、都市計画赤塚公園整備の一環として別途東京都で整備を行なうことになっています。このほか児童公園を誘致距離250mを標準として15か所に配置しています。また、補助202号線に沿って幅約32mの緑地帯を設け住宅地の環境保全を図っています。

### ● 電気・ガス・水道

電気は東京電力㈱により、ガスは東京ガス㈱により、また水道は東京都水道局により、それぞれ地区全域に供給されます。

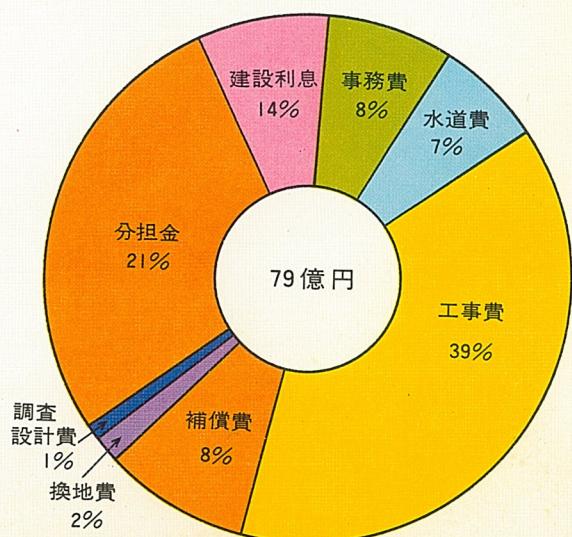
### ● 下水道

この地区の排水は、合流式で、雨水は道路の側溝と延長約73,000mの合流管によって新河岸川に放流しており、汚水は東京都新河岸処理場に導入しています。

### ■ 事業費

土地区画整理事業費の総額は、約79億円で、財源としては公団の負担金が約68億円、公共施設管理者負担金と東京都の補助金が約11億円でした。

事業費のうち道路、整地、排水などの工事費に約31億円、家屋移転などの補償費に約7億円、排水管、ガスなどの分担金に約17億円、換地費、調査設計費、事務費に約8億円を要しました。



## ■学校

地区内に小学校5校、中学校2校、高等学校1校を計画しました。このうち小学校3校、中学校1校がすでに開校しており、今後も人口の定着にしたがって順次開校されます。高等学校は、都立高校として昭和49年以降に開校する予定です。

また、幼稚園、保育園はあわせて8園計画し、すでに1園が開園しています。

なお、このほかに既設の西台中学校と大東文化学園があります。

## ■中心施設

地区中央部の高島平駅近くに行政センター用地として約18,000m<sup>2</sup>、商業センター用地として約17,000m<sup>2</sup>を計画しました。

行政センターには、区役所出張所、警察署、消防署、郵便局、保健相談所などが昭和49年までに順次開設される予定です。商業センターには、将来スーパー・マーケットや各種専門店が開設されます。

なお、高島平駅前の公団住宅用地内には、すでに店舗が開設されています。

## ■地下鉄6号線

地区の中央部を東西に地下鉄6号線（都市高速鉄道6号線）が高架で走っています。高島平～巣鴨間は昭和43年12月から営業され、地区内には高島平、西台の2駅が開設されました。都心までは今年の6月に結ばれる予定です。

高島平から西については、建設が遅れていますが一日も早い開設が望まれます。

## ■流通センター

流通センターは、都心部に倉庫、問屋、市場といった流通業務施設が過度に集中し、都市交通の混乱といった都市機能の低下と流通機能の低下を招いているため、これの打開策の一つとして都市周辺部の交通の要地にこれらの施設を分散配置しようと計画されたものです。

東京都では、板橋（西北部）流通センターのほかに、京浜2区（南部）、足立（北部）、西南部および東部の5か所が計画されています。

板橋流通センターはトラックターミナル、青果市場、コンテナー・デポ、倉庫そして建材、紙、衣料品、食料品などの各種問屋からなっており、トラックターミナルと青果市場はすでに開業しています。

## ■公団住宅の建設と宅地分譲

集合住宅用地約350,000m<sup>2</sup>のなかに11～14階建の高層住宅38棟、5階建の中層住宅26棟、戸数にして10,170戸の公団住宅が建設されます。このうち賃貸住宅は8,287戸、分譲住宅は1,883戸となっており、昭和47年1月から入居が始まりました。

また、公団が分譲する宅地はすでに分譲ずみの宅地を含め910戸分、約210,000m<sup>2</sup>を計画しました。