

日本住宅公団小平東村山都市計画 久留米土地区画整理事業の概要



竣功記念

昭和44年10月

日本住宅公団首都圏宅地開発本部

は じ め に

久留米土地区画整理事業は、宅地の大規模な造成と公共施設の整備、改善を図り、東京近郊における住宅と宅地の不足を緩和し、理想的な住宅市街地の建設を目標として施行されました。

日本住宅公団は、この土地区画整理事業に先立ち、地元の各位ならびに関係各機関の理解と協力を得て、62ha（約19万坪）の土地を買収し、その買収地を含めた 155.8ha（約47万坪）について、土地区画整理事業を施行しました。

昭和41年11月にその事業計画と施行規程について建設大臣の認可を受けて以来、4年の歳月を経て、ここに事業の完了をみる事ができました。地区の大部分が久留米町に、南端の一部が小平市に属する、計画人口25,000人の新しい住宅地が誕生したわけであり、今後の発展が期待されます。

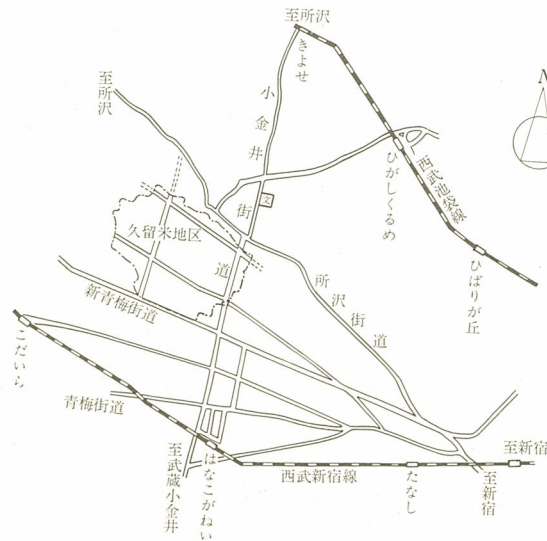
も く じ

I	土地区画整理事業のあらまし	2
1	位 置	2
2	事業実施のおもな経過	2
3	事業費	3
4	減歩率と保留地	3
5	土地利用状況	3
6	公共施設などの整備	5
II	その他の関連事業のあらまし	9
1	学 校	9
2	中心施設	9
3	日本住宅公団の住宅建設 と宅地分譲	10

I 土地区画整理事業のあらまし

1 位置

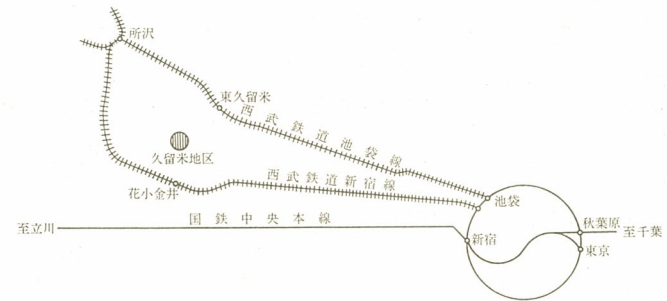
この地区は、東京都心の西方約25km、西武鉄道池袋線東久留米駅の南西約 2.3km、西部鉄道新宿線花小金井駅の北西約 1.5kmの地点に位置しています。東は小金井街道、南は新青梅街道に接した、南北約 1.2km、東西約 1.5kmの区域です。



2 事業実施のおもな経過

この事業のおもな実施経過は、次のとおりです。

- 昭. 38. 4. 1 日本住宅公団首都圏宅地開発本部久留米宅地開発事務所開設
- 昭. 38. 10. 31 (土地区画整理事業施行区域の決定)
- 昭. 41. 11. 26 事業計画・施行規程認可
- 昭. 42. 2. 27 土地区画整理審議会発足
- 昭. 42. 3. 13 評価員選任
- 昭. 42. 3. 31 仮換地指定開始
- 昭. 42. 12. 9 (空地地区第4種に変更指定)
- 昭. 43. 6. 5 事業計画第1回変更認可
- 昭. 44. 5. 21 事業計画第2回変更認可
- 昭. 44. 8. 15 換地計画認可
- 昭. 44. 9. 2 換地処分公告



3 事業費

土地区画整理事業費の総額は、約18億円で、日本住宅公団がその全額を負担しました。

そのおもな内訳は、下表のとおりです。

区 分	金 額	比 率
調 査 設 計 費	18,951 ^{千円}	1 %
換 地 費	31,070	2
補 償 費	92,600	5
工 事 費	829,570	4 6
水 道 費	118,000	6
下水道等の分担金	333,000	1 8
工 事 雑 費	14,349	1
建 設 利 子	233,738	1 3
事 務 費	143,754	8
計	1,815,032	1 0 0

4 減歩率と保留地

減歩率は、平均28.92%でした。このうち、公共減歩率は15.53%、保留地減歩率は13.39%です。保留地減歩によって生じた保留地188,758m² (57,099坪) は、日本住宅公団が事業費負担の見返りとして取得しました。

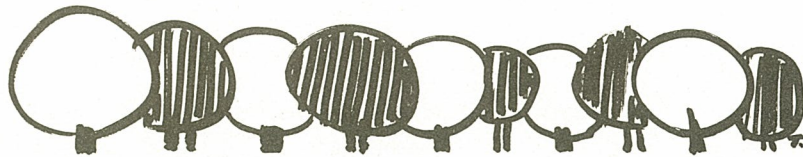
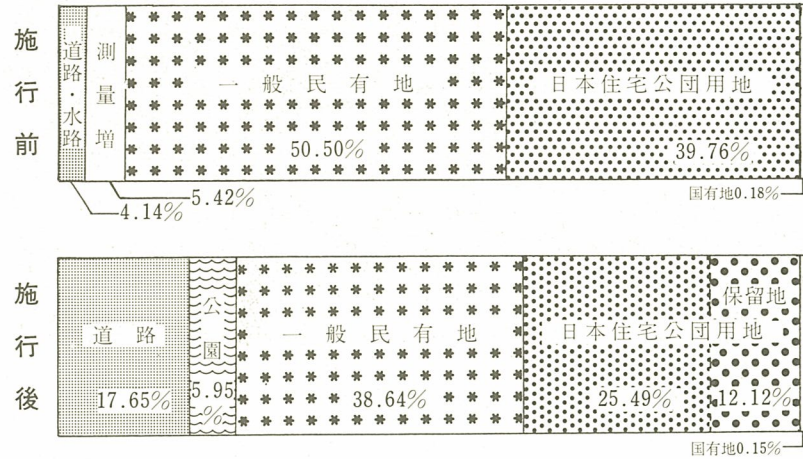
5 土地利用状況

土地区画整理事業施行前の土地利用状況は、農地約68%、山林約19%、道路等の公共用地約4%、宅地その他約9%であり、麦、うど、芝などの畑と、なら、くぬぎ等の落葉樹による山林がおもで、住宅は在来道路に沿って、40数戸が存在していました。

土地区画整理事業の施行により、道路、公園等の公共用地が従前の約5倍に増加しました。これに伴い農地と山林は、急速に姿を消し、宅地化されて、公団住宅を中心とする建

築活動が活発に行なわれています。

公共用地率等事業施行前後対照図



土地の種目別整理施行前後対照表

種 目		区画整理施行前		区画整理施行後	
		地 積	比 率	地 積	比 率
公共用地	道 路	58,491 ^{m²}	3.74%	274,957 ^{m²}	17.65%
	水 路	5,960	0.38	0	0
	公園・緑地	0	0	92,744	5.95
	計	64,451	4.12	367,701	23.60
民 有 地	田	4,958	0.32	602,104	38.64
	畑	574,592	37.43		
	山 林	166,886	10.71		
	そ の 他	40,348	2.04	602,104	38.64
	計	786,784	50.50		
国 有 地		2,803	0.18	2,322	0.15
日本住宅公団用地		619,480	39.76	397,083	25.49
保 留 地		0	0	188,758	12.12
測 量 増		84,450	5.42	0	0
合 計		1,557,968	100.00	1,557,968	100.000



事業施行前の地区内



事業施行前の地区内

6 公共施設などの整備

(1) 街 路

地区内には、次の都市計画街路が設けられました。

- ① 2・2・15号線（久留米—小金井、幅員16m）
- ② 2・2・4号線（久留米—東村山、幅員16m）
- ③ 2・1・3号線（府中—清瀬、幅員18m）
- ④ 2・2・8号線（保谷—東村山、幅員16m）

この街路のうち、2・2・15号線と2・2・4号線については、土地区画整理事業によって築造し、他の2路線については、公共事業によって築造されました。

幹線街路としては、都市計画街路4路線のほかに幅員12mの補助幹線街路を設け、これらによって、西武鉄道の東久留米と花小金井



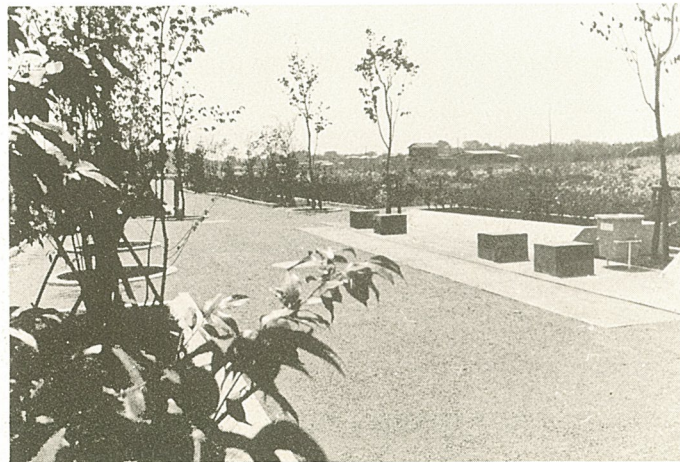
都市計画街路 2・1・3号線

の各駅および国鉄武蔵小金井駅へのバス路線を確保しました。

これらの幹線街路を根幹として、幅員8m～10mの区画街路を配置してあります。

(2) 歩行者専用道路

わが国における土地区画整理事業では、初めての歩行者専用道路を5路線設けてあります。これは、住宅地と公園とを車道を通ることなく結んで歩行者を交通事故から守ろうという考え方に基づくものです。



歩行者専用道路



近隣公園



児童公園

(3) 公園と緑地

地区の北西部に遊水池を兼ねた大公園（約49,500m²）を設けました。地区のほぼ中央部には、運動と休養のための近隣公園（約26,300m²）を設置しました。このほか、児童公園を誘致距離 250 m を標準として、8 ヲ所に配置してあります。

(4) 水 道

地区内の水道施設は、給水人口25,000人、

1人1日あたりの最大給水量を300ℓとして設計してあります。水源は、地区内の深井戸と東京都水道局からの分水とによっています。土地区画整理事業では、この水道施設の設置に必要な費用の一部約1億2,000万円を負担しました。

水道事業は、久留米町営により、地区内の全域に給水されています。

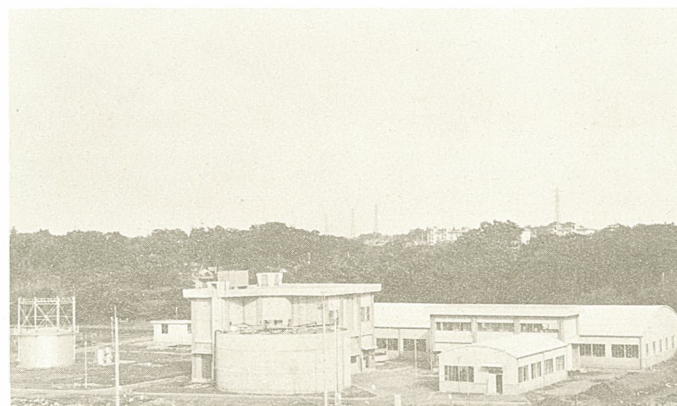
(5) 下水道

雨水は、道路の側溝と雨水管によって、大公園の中にある遊水池に導き、ここで水量の調整を行なったのち、地区外に排水しています。

污水と台所等の雑排水は、地区外の污水处理場に導いて処理しています。

污水处理場で処理された污水と遊水池を経由した雨水は、地区付近を流れる黒目川に放流されています。

土地区画整理事業では、排水管を設置した



—久留米町営污水处理場—

ほか、これらに必要な費用の一部約2億6,000万円を負担しました。

これらの排水施設は、久留米町営下水道として管理運営されています。

(6) 電気・ガス

電気は、東京電力株式会社により、ガスは、東京ガス株式会社によって、地区内の全域に供給されています。土地区画整理事業では、ガス工作物の設置に必要な費用の一部約4,000万円を負担しました。

II その他の関連事業のあらまし

1 学 校

地区内には、土地区画整理事業の土地利用計画により、中学校1校と小学校2校が計画されました。このうち、中学校と小学校各1校については、その用地を日本住宅公団から久留米町に有償譲渡し、久留米町において校舎を建設、昭和43年12月に開校されています。



中 学 校



ショッピングセンター

2 中心施設

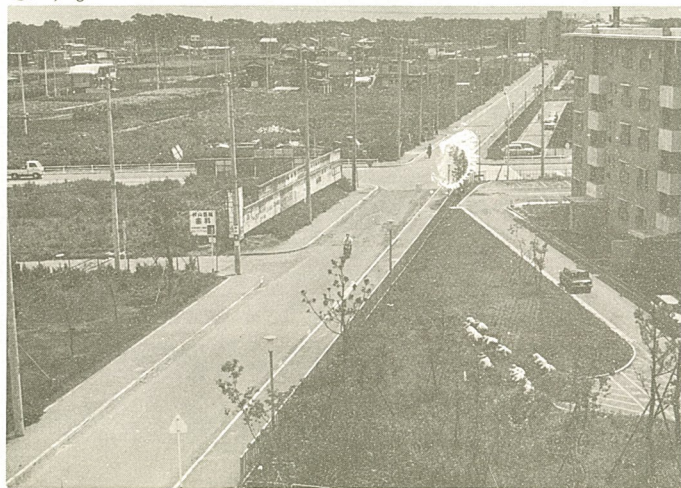
土地区画整理事業の土地利用計画により、地区の中央部に中心施設用地約20,000m²が定められました。日本住宅公団では、この宅地を各施設の建設者に分譲し、町役場出張所、銀行、郵便局、診療所、保育所、スーパーマーケットおよび各種の戸割店舗が開設済みまたは今後開設される予定となっています。

3 日本住宅公団の住宅建設と宅地分譲

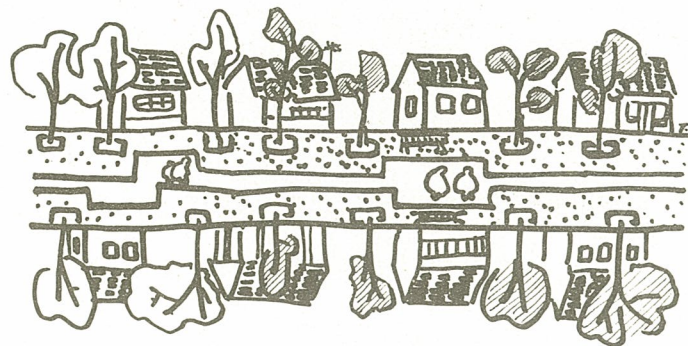
公団住宅建設用地は、約290,000m²であり、日本住宅公団の賃貸または分譲住宅約 3,200戸の建設が予定されています。このうち、

2,460戸については、昭和43年度に建設入居済みとなっています。これら公団住宅の建設は、昭和45年度までに完了する予定です。

このほか、日本住宅公団では、すでに分譲済みの宅地を含め約 670戸分の宅地を分譲します。



公団住宅と公団分譲宅地

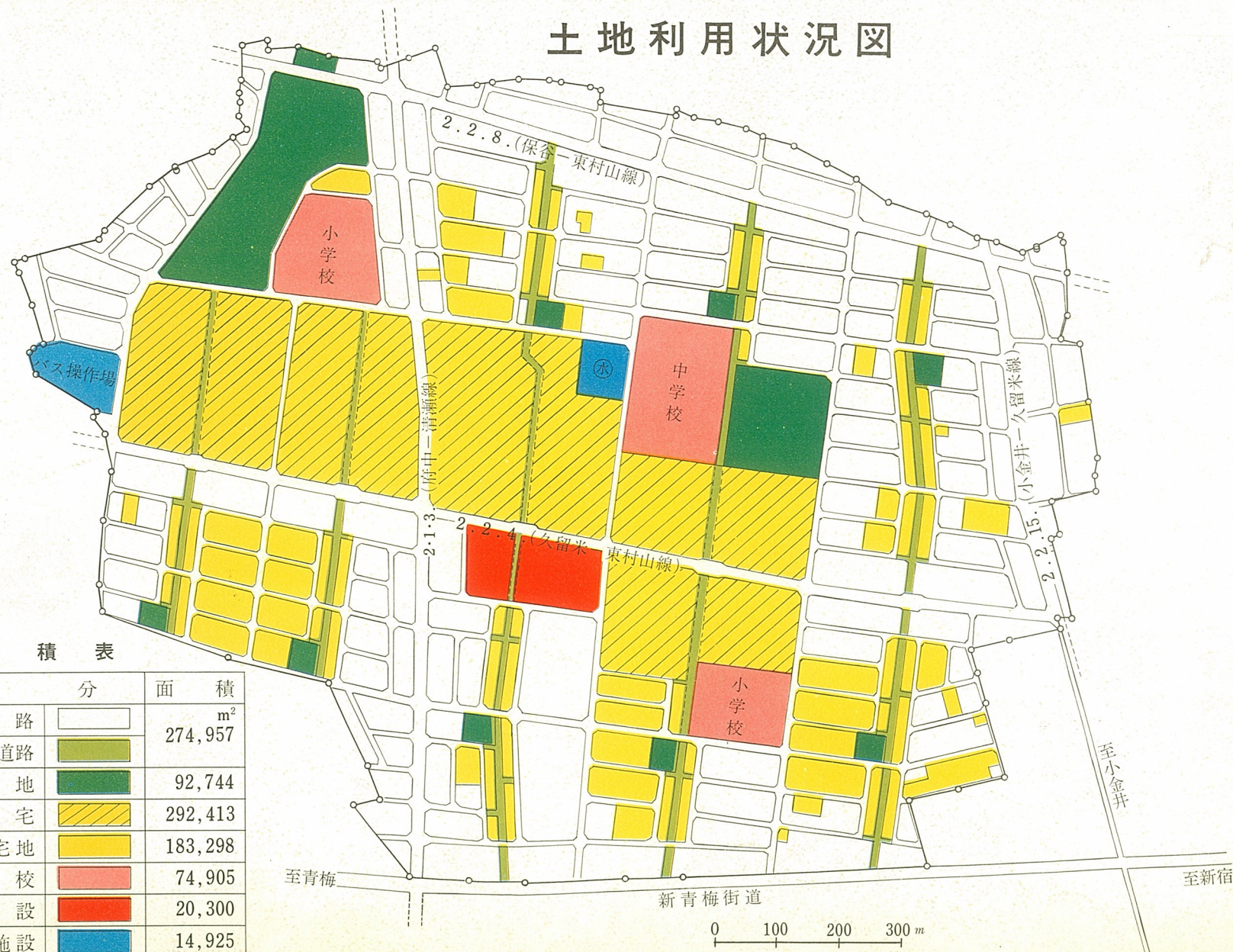


日本住宅公団首都圏宅地開発本部

東京都千代田区九段北1丁目14番6号

(表紙の写真は昭. 43. 10撮影)

土地利用状況図



地 積 表

区	分	面 積
公共用地	道 路	274,957 m ²
	歩行者専用道路	
	公 園・緑 地	92,744
日本住宅公団用地	公 団 住 宅	292,413
	公団分譲宅地	183,298
	学 校	74,905
	中 心 施 設	20,300
	公益事業施設	14,925
民 有 地		604,426