

日野都市計画平山台土地区画整理事業

しゅん功記念誌

日野市立図書館 81-7354



1795381

東京都日野市

市政

新しい町「旭ヶ丘」

1795381

目	次
事業の背景	 1
市の情勢	 4
事業の目的	 5
事業の概要	 6
施行面積、事業施行期間	
事業の経過と内容	 7
権利者数、事業費、減歩率	 8
土地利用	 9
開発前の土地の状況	10
土地の種目別前後対照表	12
公共施設の整備	12
完成した公共施設一覧表	13
おわりに	20
施行者、審議会委員、評価員	21



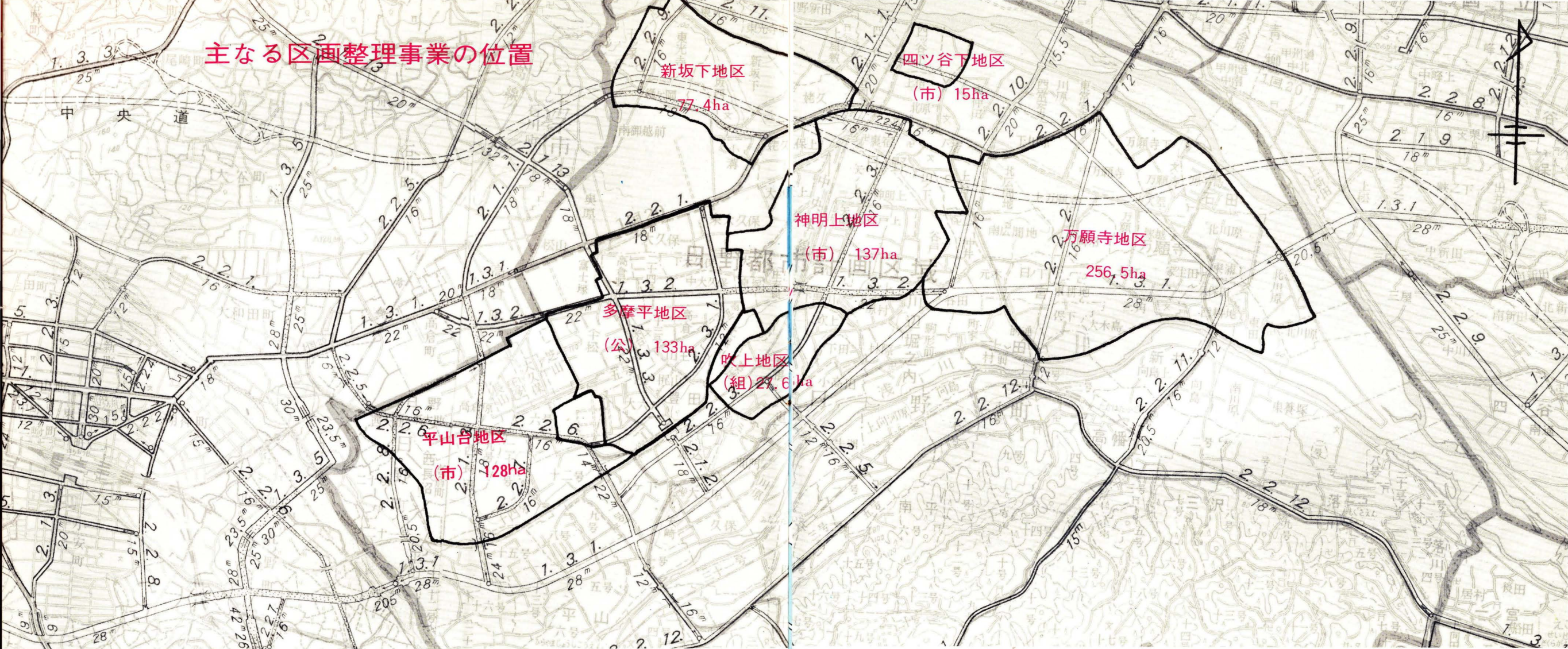
事業の背景

近年、日野市の人口増加は著しいものがあります。一般住宅や集合住宅の建設も盛んで、平坦から丘陵部にまでおよんでいます。また、大小工場の建設も数多く行なわれてき

ました。中央線、京王線による通勤の便、あるいは甲州街道等による自動車交通の便などもある。市域の市街化は急速に進んでいます。

市街地の拡大傾向は日野市に限らず、全国的に見られるもので、戦後の復興に続く経済成長の急速な伸びが都市への人口集中をもたらしたと云えます。中でも首都東京の近郊は、特にその傾向が顕著で市街地の無秩序な拡大すなわちスプロール化は西へ、西へと拡がり

主なる区画整理事業の位置



いわゆる三多摩全域におよんでいます。

東京都周辺のスプロールの兆は、昭和20年代後半から見え始めていましたが、国では都の市街地拡大に対処するため「首都圏整備法」を制定し、その中で都の既成市街地の周辺にグリーン・ベルトを設立して中心部の膨張を喰いとめると同時に、周辺部を開発整備して独立衛星都市を形成する構想を樹てました。

そして、周辺地域開発の「かなめ」として10数ヶ所にわたる「市街地開発区域」を指定し、ここに工業と住居を適正に配置した新た

な市街地を形成することになりました。(この指定は、後年首都圏整備計画の変更によって解消され、現在では「近郊整備地帯」として一体的な開発を行なうことになっています。)

東京都の周辺では、まず神奈川県にまたがる「相模原・町田地区」が市街地開発区域に指定され、次いで「八王子・日野地区」さらに「青梅・羽村・福生地区」が指定になりました。

昭和34年5月に指定された「八王子・日野地区」は、八王子市の高尾駅附近から日野市

の日野駅に至る中央線を軸に、その両側の平坦部を含んだ広い区域ですが、日野市では浅川北側の殆どどの地域が含まれています。

今回完成したこの「平山台」地区も、もちろんこの一部になっています。

一方、東京都では市街地開発区域に指定された地域を積極的に開発する方策を検討した結果、市街地開発区域に関連する6市町(日野・八王子・町田・青梅・羽村・福生)と東京都が共同出資をし、指定区域の開発整備を行なう実施機関として「東京都新都市建設公

社」を設置することになりました。

「新都市公社」は、昭和36年に発足しましたが、その業務は設立者である前記の6市町から委託を受けて土地区画整理事業や下水道事業などを実施するとともに、区域内の土地を先行取得して、工場や住宅の適正な設置を行ない、地域の発展を促進させることを目的としています。

この頃、日野市では日本住宅公団による多摩平団地の造成が進められていました。この事業は集合住宅の建設と周辺住宅地の整備を目的とした土地区画整理事業で、中央線豊田駅北側一帯約 130haの区域です。昭和32年に始まり40年に終わったこの事業は「豊田土地区画整理事業」と呼ばれ、公団住宅の建設と駅前広場および駅前商店街の造成によって今日の豊田の街が生まれたのは皆様ご存知のことです。

市は、前述の市街地開発区域の指定、豊田地区の開発、新都市建設公社の設立など、市の開発に関連する諸情勢をふまえて、日野・豊田両駅附近を積極的に整備するため、豊田土地区画整理に隣接する区域を一体的に開発する計画を樹てました。すなわち、豊田地区の西南に隣接する「平山台地区」、東北に隣接し日野駅を含む「神明上地区」の区画整理がその計画です。

このふたつの区画整理は、多摩平団地を含む日野市北西部一帯の台地を開発し、一部に工業用地を配し、他は住居用地として整備するのがねらいですが、日野市が施行者となり、先に述べた新都市建設公社に業務の一部を委託する形で、まず平山台地区の準備が始められました。

なを、その後市ではこのふたつの地区に引き続いて「四谷下地区」の区画整理を施行しており、また今後も市街地整備の一環として「万願寺」外数地区の区画整理を計画していますが、これらの地区は主として住宅地の整備を目的として行なう予定になっています。



このほか、豊田駅東側の中央線をはさんで組合施行の「吹上土地区画整理事業」も完成しております。

日野市西北部におけるこれらの区画整理地区は、隣接する八王子市の区画整理、さらに浅川をはさんで八王子市街地の区画整理地区と連担し、広大な区画整理手法による開発区域を形成することになります。これは都においては、青梅・羽村・福生地区の区画整理と肩を並べるものであり、全国的に見ても有数の計画された開発区域として誇り得る規模であるということが出来ます。



事業の目的

都の周辺で行なわれている区画整理は、スプロールに先行して未開発区域を整備し、良好な市街地を形成することをねらいとしています。

この平山台地区の区画整理も、もちろんそうしたなかのひとつですが、平山台では、工場用地の造成とその周辺の住宅用地の整備がその目的とされています。

当時の平山台地区は、殆んどが農耕地でところどころに人家と雑木林が散在している状況でしたが、地区の南部には、既に帝人、東芝などの工場の建設がなされていました。この事業では、これらの工場を含めて地区の西側に工場団地を造成し、公害のない第2次産業を誘致しようというのがひとつの目的です。

もうひとつは、多摩平に隣接する本地区の東側一帯を開発し、多摩平と一体的に良好な住宅地として整備するもので、人口増加を続ける市の住宅地整備の一環としての開発目的をもっています。

事業の概要

す。道路には排水施設を設け、U形溝と主要道路に埋設した暗渠によって集排水が行なわれることになりました。

公園も、5ヶ所計38,700㎡が新設されました。このうち、1号公園（26,300㎡）は運動施設、児童遊戯施設および植栽が設けられ、近隣公園として市民のいこいの場として利用されています。他の4公園は地区内の幼児、児童のための公園になっています。

この地区の排水に関して、区画整理と同時に施行された「平山台都市下水路事業」があります。この下水路事業は、平山台地区の雨水を浅川へ放流するための工事です。

区画整理とは別の事業ですが、やはり日野市が施行者となり、新都市建設公社に事業委託を行ないました。平山台地区の東南端から国鉄線路下を横断して浅川まで、約740mに亘って直径2.1m～2.4mもの大きな暗渠が埋設され、不自由だったこの地区の排水問題が解決されました。

これらのほかに、区画整理事業に関連して、工場用地、住宅用地などの造成、分譲も併わせて行われました。区画整理で整備された土地に、工場や住宅を誘致定着させ、市街化の促進を図るのがその目的です。

区画整理開始前に買収してあった新都市建設公社の土地と、区画整理事業によって生まれた保留地を利用して行なった工業地は、誘致条件として、公害をさけるために厳重なチェックを行ない、2社（約1.4ha）の工場や事業所が、新たに建設されました。

住宅は、個人住宅のほか市営住宅も建設され、すでに約72戸が入居しています。

学校も、市立第四中が建設され、また都立工科短期大学も地区の中に開校しています。

事業は、日野市が施行者となり、業務の一部を新都市建設公社に委託する形で進められました。

施行面積は、約128ha（約40万坪）です。

昭和35年に事業区域の決定が行なわれ、次いで事業計画の作成を始めましたが、その間2年を要し、昭和38年9月の事業の認可と同時に実質的な作業が始まりました。今回の終了まで、実質的な事業期間は約10年、準備期間を含めると約13年もの年月を要しています。

事業費は、当初10億円程度予定していましたが、物価上昇などにより経費が増加し最終的には約16億円程度になっています。

事業は、土地の区画や形質を変更して土地利用の増進をはかること、道路、公園などの公共施設を築造することを中心に進められました。

土地は、都市計画に定められた利用計画に基づき、工業用地として約59ha、住宅用地として約39haが整理され、それぞれの土地は用途に応じて使いやすいうように換地されました。

公共施設は、幹線道路約4,700m、区画道路24,300mが新らしく建設されましたが、道路の面積は事業施行前の4倍以上になっていま

事業の経過

この事業は昭和35年6月土地区画整理事業を施行すべき区域を決定し、昭和38年8月19日事業の認可を受けてから今日まで10年の長き歳月を要しました。

38年事業認可後間もなく街路工事を開始し、用地借上げによる先行工事が着々と進められました。41年第1回の仮換地の指定が行なわれると同時に家屋の移転が始められ、本格的に工事が施行されました。権利者の方々には、建物移転や道路工事のためご不自由をかけたこともあります。

また一方では換地の作業も進められ昭和48年7月14日に換地処分の公示がなされました。

現在清算金関係の事務が多少残されておりますが、長きにわたったこの事業も、ここで収束の段階を迎えることになりました。

事業認可から10年の歳月と16億余円の費用を要したこの事業は、約千人に及ぶ地元権利者と事業関係者の協力と互譲の精神により立派に完成し、「旭が丘」という新しい町が誕生しました。

主な経過

- 昭. 34. 5. 27 首都圏整備法による市街地開発区域の指定
- 35. 3. 10 現況測量を開始
- 35. 6. 13 日野都市計画平山台土地区画整理事業として、施行区域を都市計画決定
- 35. 6. 事業計画作成に着手
- 36. 7. 20 市は設立団体の一員として、「東京都新都市建設公社」を設立し、事業実施を委託
- 37. 8. 20 施行規程の公布
- 37. 8. 事業計画案の地元説明会
- 37. 12. 14 } 事業計画の縦覧
- 37. 12. 27 }
- 38. 9. 19 事業計画の認可
- 38. 11. 街路等の工事を開始
- 38. 12. 15 審議会委員の選挙（第1回）
- 39. 5. 23 評価委員の選任（第1回）
- 39. 12. 20 評価基準の決定
- 39. 12. 20 換地基準の決定
- 40. 1. 換地計画の作成を開始
- 41. 2. 10 仮換地の指定開始
- 41. 5. 30 首都圏整備法による近郊整備地帯の指定
- 41. 12. 13 } 仮換地案の供覧
- 41. 12. 26 }
- 44. 4. 6 審議会委員の選挙（第2回）
- 45. 2. 6 評価委員の選任（第2回）
- 46. 5. 21 仮換地の指定完了
- 48. 2. 27 町名地番改正の告示
- 48. 3. 16 } 換地計画の縦覧
- 48. 3. 29 }
- 48. 6. 5 換地計画の認可
- 48. 6. 11 換地処分の通知
- 48. 7. 14 換地処分の公告

施行面積 1,281,953.38㎡
 事業認可 昭和38年 9 月19日(認可)
 事業施行期間 (自) 昭和38年 9 月
 (至) 昭和48年 9 月
 権利者数 1,091名
 (内訳) 所有権者 948名
 借地権者 3名
 所有権者以外 140名

事業費

(収入)

区 分	金額(千円)
東京都交付金	460,795
日野市負担金	95,000
保留地処分金	1,034,636
その他	23,939
計	1,614,370

(支出)

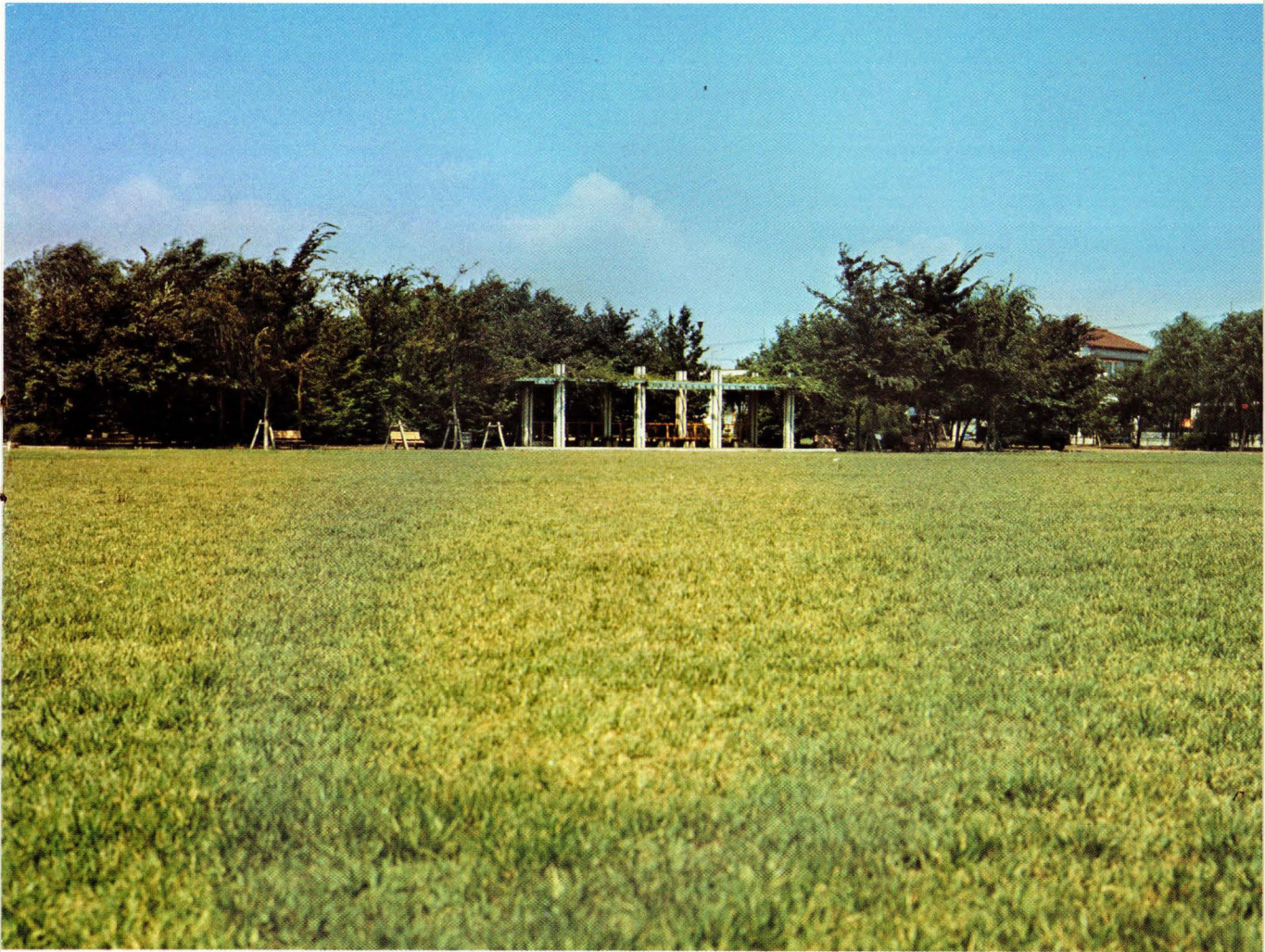
区 分	金額(千円)
工事費	890,703
補償費	246,025
利 子	78,002
調査設計・事務費	329,856
分 担 金	68,784
計	1,614,370

減歩率

公共減歩率 16.42%
 公共保留地
 合算減歩率 24.73%



土地利用



地域を単位に、私達が住む土地を最も効率的に利用するにはどうすればよいか、ということが、土地利用計画になりますが、これを都市計画のうえで用途地域として指定されています。

この地区の都市計画に基づく用途地域は、ほぼ全域が工業地域となっていました、多摩平団地の開発と、又この地区の開発により、将来の利用計画の方途として、工場建設が進

みつつあった地域を包含した、地区中央部から西側一帯を工業用地とし、他は全て住宅地として利用することに計画しました。

街区の構成や土地の規模については、それぞれの利用計画に沿って定め、効率的に利用出来るようにしました。又都市施設の配置は、土地利用との関連で、良好な生活環境を形成するようにし、将来この地域の健全な発展を図るように計画しました。

開発前の土地の状況

この地区は、日野市の西端で、市の行政界と、多摩平団地西方に接する位置にあります。通称、平山台と呼ばれる台地で、加住丘陵東端にありながら、標高約 100m の洪積土からなる平坦な丘陵地であり、大部分は畑地として農業が営まれ、住宅は、わずかに散在する程度でした。一方、高度成長化の当時の世相と、又交通の利便性もあって、この地区の一部には数社の工場建設が進みつつありました。

地質は、関東ローム層を基層として、黒色腐蝕土を表土としたもので、冬季の季節風が強く、しかも地下水の低位により、比較的乾燥した土質となっています。

地区内の道路は、東西に縦断する都道 105 号線（巾員 6 m）が、一般の交通に供していた過ぎず、他はもっぱら農道を利用していました。

排水は、都道 105 号線の側溝による他は、全て地下浸透による自然流下で、排水施設は整備されていませんでした。



土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後	
			地 積 (㎡)	割合 (%)	筆 数	地 積 (㎡)	割合 (%)
公 共 用 地	国 有 地	道 路	52,846.98	4.12	38	0	0
		計	52,846.98	4.12	38	0	0
	団 体 所 有 地	道 路	0	0	0	215,918.91	16.85
		公 園	0	0	0	38,744.57	3.02
		計	0	0	0	254,663.48	19.87
	合 計		52,846.98	4.12	38	254,663.48	19.87
宅 地	民 有 地	田	208.00	0.01	1	925,134.25	72.16
		畑	481,180.64	37.53	688		
		宅 地	425,013.21	33.15	560		
		山 林	227,484.85	17.74	513		
		雑 種 地	42,170.73	3.30	65		
		原 野	46.00	0.01	1		
		公衆用道路	520.00	0.04	5		
		計	1,176,623.43	91.78	1,833		
	国 有 地	普 通 財 産	2,780.00	0.22	7		
		計	2,780.00	0.22	7		
	有 準 地 国	国 鉄 用 地	484.00	0.04	5		
		計	484.00	0.04	5		
	合 計		1,179,887.43	92.04	1,845	925,134.25	72.16
	保 留 地		—	—	—	102,160.65	7.97
測 量 増		49,223.97	3.84	—	—	—	
総 計		1,281,958.38	100.00	1,883	1,281,958.38	100.00	

公共施設の整備

(都市計画道路)

この地区の都市計画道路は、昭和36年10月5日に決定された4路線とあらたに昭和38年10月31日追加決定された2・2・6平山西大助線の5路線で、総延長4,132cm、総面積80,812.22㎡になります。本事業では、この決定に従って東京都直接施行の1路線を除き、全路線を完成しました。

(区画街路)

土地利用計画、交通系統を考慮し、都市計画道路の補助幹線として歩車道を分離した、10m～11mの街路を工業区域に、又住宅地の主要な生活街路を8m、一般生活街路として6mで一部4mを配置し、総延長11,528m、総面積135,106.6㎡の築造と全路線について舗装を行いました。

(公 園)

地区面積の3%を基準とし、幼児や児童を対象とした遊び場として各種の施設を設けた児童公園を4ヶ所を配置し、又近隣居住者の憩いの場として運動施設を備えた近隣公園を1ヶ所設置しました。総面積38,744.57㎡の公園は、野球やテニスの運動の大人の場となり、又ブランコ、砂場、スベリ台等の遊びの子ども達の間としてこれからの日常生活の一部として活用されることになります。

(排水施設)

市は、この土地地区画整理事業とともに、この地区を排水区域とする、雨水排除を目的とした日野都市下水路建設を進め、昭和44年浅川の平山橋放流口までの事業を完成させました。

この地区の排水は、都市水路の計画に基づいた排水系統により排水暗渠を設け、十分処理できるよう整備しました。

完成した公共施設一覧表

種別	名 称 番 号	形 状 寸 法			適 要
		巾 員 (m)	延 長 (m)	面 積 (㎡)	
街 路	2.1.3 西 長 沼 線	18.0	1,137.0	21,108.62	
	〃	16.0	67.0	1,073.60	
	2.2.6 平 山 西 大 助 線	16.0	1,567.0	27,696.37	
	〃	14.0	114.0	1,596.00	
	2.2.7 平 山 南 平 線	16.0	792.0	112,939.88	
	2.2.8 平 山 長 山 線	16.0	917.0	14,723.39	
	2.3.1 東 大 久 保 上 原 線	12.0	138.0	1,674.36	
	小 計		4,732.0	80,812.22	
	区 画 街 路	20.0	543.0	11,117.92	
	〃	17.0	197.0	3,618.99	
	〃	16.0	86.0	1,374.29	
	〃	11.0	332.0	3,820.48	
	〃	8.0	3,741.0	31,707.65	
	〃	6.0	12,986.0	76,685.39	
公 園	〃	5.0	325.0	1,654.24	
	〃	4.0	1,318.0	5,127.73	
	小 計		19,528.0	135,106.69	
	計		24,260.0	215,918.91	
	第 1 号 公 園			26,281.81	
	第 2 号 公 園			3,633.70	
	第 3 号 公 園			2,571.78	
公 園	第 4 号 公 園			3,311.07	
	第 5 号 公 園			2,946.21	
	小 計			38,744.57	
合 計				254,663.48	

都市施設、その他

新しい市街地を開発する場合、将来の市街化に必要な公共施設を作ると同時に、各種の都市施設を計画的に設ける必要がありますが、この地区でも区画整理事業を契機に、次のような施設を誘致あるいは設置しました。これらは、新市街地の発展を促進させると共に、市街化が進んだ時の必要性に対応するための用意として行われたものです。

- ①平山台第一公園地区センター
- ②市立第四中学校 面積16,772㎡
- ③市営長山団地 72戸
- ④市立希望の家 750㎡ 鉄筋平家建
- ⑤平山台浄水場 面積 2,255㎡
- ⑥都立工科短期大学 面積62,408㎡



整備された道路



区画街路

都市計画街路

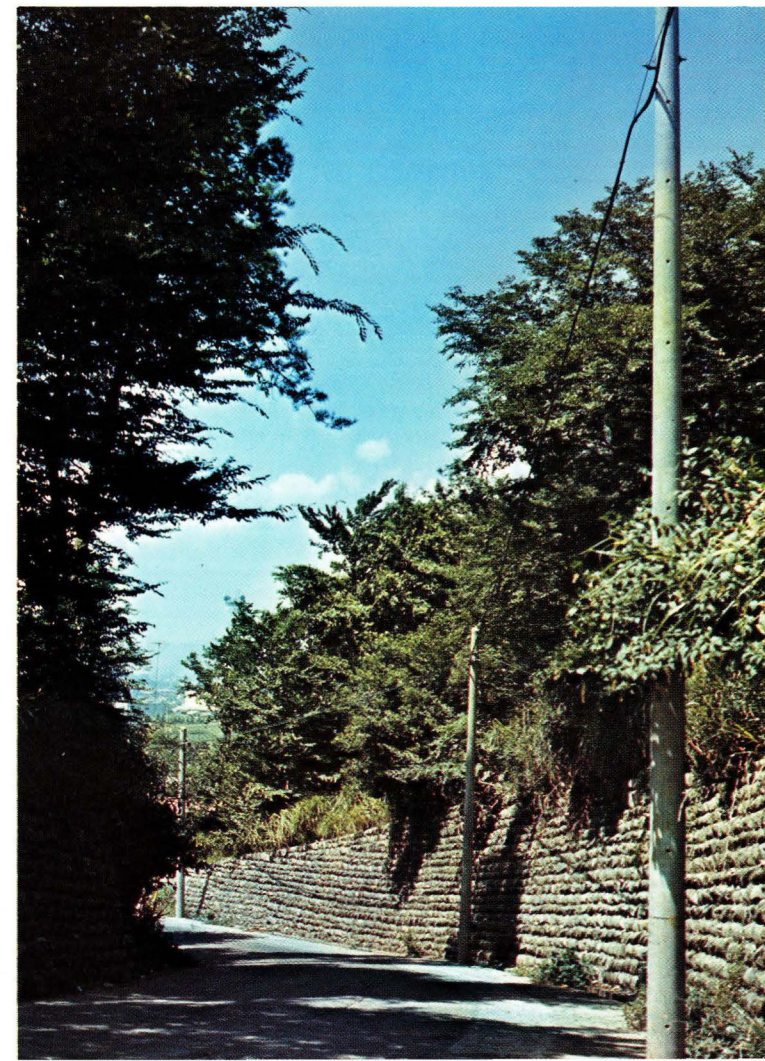
区画街路



区画街路



自然保護の街路



都市計画街路



立体交差





休養施設

傾斜地利用の公園



遊戯広場



公園



緑の散歩道



植栽地の柳

遊戯施設



市立第4中学校



希望の家

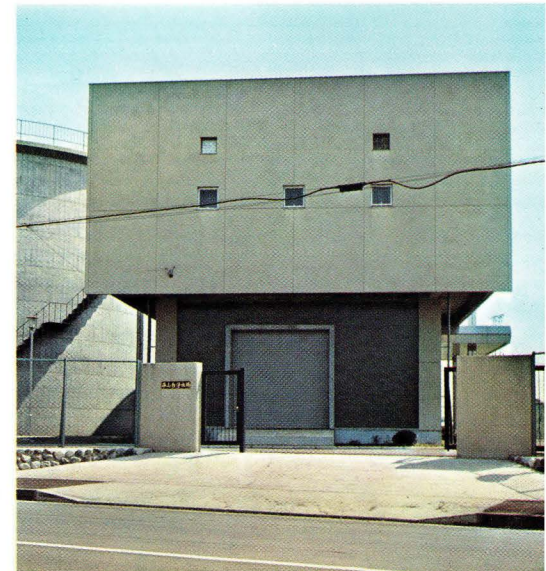
都立工科短期大学



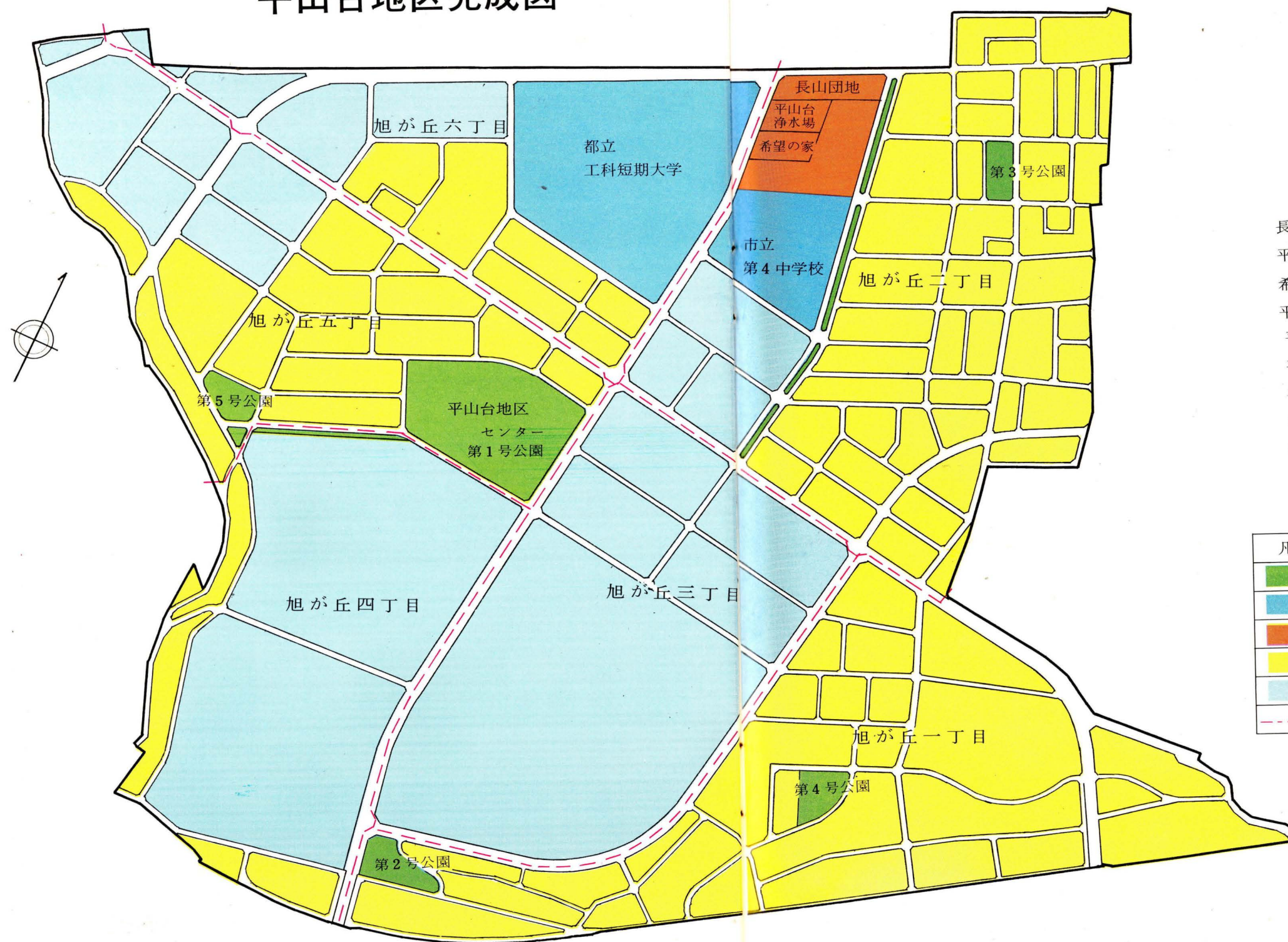
長山団地



浄水場



平山台地区完成図



主な施設

- 長山団地
- 平山台浄水場
- 希望の家
- 平山台地区センター
- 平山台第1号公園
- 平山台第2号公園
- 平山台第3号公園
- 平山台第4号公園
- 平山台第5号公園

凡	例
	公園・緑地
	学 校
	市 の 施 設
	住 居 地
	工 業 地
	新 地 番 界



〰茫々たる無人の平山台地に

新しい部落が生れ

諸方より寄集れる人々の聚落〰

とはむかしの話しになってしまった。

この地区の事業に参加されました、権利者の皆さんにより、新しい道路や公園を生み出し、又、この地域の将来の発展を予想して、安全に、快適に、機能的に、しかも経済的な生活条件に必要な施設等の計画を行ない新しい都市の建設が出来ました。

しかし、生れかわる新しい町〰旭ヶ丘、は、ここに住む人々によって創られるのです。

〰 施行者、審議会委員、評価員

施行者 日野市 代表 森田喜美男

審議会

氏 名	任 期	摘 要
佐 藤 昱	38. 12. 20～43. 12. 20	会 長
馬 場 淳 吾	38. 12. 20～48. 7. 14	会長代理・会長
石 川 秀 一	〃	委 員
金 子 芳 雄	38. 12. 20～43. 12. 20	〃
篠 原 至	〃	〃
平 光 夫	38. 12. 20～48. 7. 14	〃
高 木 元	38. 12. 20～43. 12. 20	〃
林 重 義	38. 12. 20～48. 7. 14	〃
藤 田 修	〃	〃
森 田 喜美男	38. 12. 20～48. 4. 26	〃
山 崎 尚	38. 12. 20～48. 7. 14	〃
渡 辺 豊 成	〃	〃
有限会社 大井自動車練習所	〃	〃
東芝タイプライター 株式会社	38. 12. 20～43. 12. 20	〃
富士電機製造 株式会社	〃	〃
高 橋 春 吉	44. 4. 18～48. 7. 14	会長代理
浅 野 光 司	〃	委 員
遠 藤 義 雄	〃	〃
小 寺 一 郎	〃	〃
鈴 木 正	〃	〃
林 洋	〃	〃

評価員

板 橋 琥	39. 5. 23～48. 7. 14
遠 藤 義 雄	39. 5. 23～44. 3. 11
草 刈 就 利	39. 5. 23～48. 7. 14
佐 藤 志 三	〃
永 原 照 雄	39. 5. 23～45. 2. 5
朝 倉 巖	45. 2. 6～48. 7. 14
小 山 光 之	〃

事務局 都市計画部区画整理課

発 行 東京都日野市
企 画 日野市都市計画部区画整理課
日野市大字日野2900番地
TEL (0425) 81-3511
編 集 東京都新都市建設公社
昭和48年9月印刷発行

