

③5 東京都市計画事業 はなはた 花畑北部土地区画整理事業

受賞機関 東京都 都市整備局 第一市街地整備事務所

全建賞審査委員会の評価ポイント

周辺の公共施設整備から取り残された約54haの区域で、都市計画道路をはじめとする公共施設面積を8.4%から27.2%に引き上げた事業。整備を求める地元からの要請に応えるべく、段階を踏まえた丁寧な地元説明を実施し、安全で利便性の高い道路網と適正な街区規模を形成する街並み等に配慮した事業計画や換地設計により、権利者の理解と協力を得ながら事業を遂行したことを評価。

1. はじめに

本地区は、埼玉県に隣接した東京都足立区の北東部に位置し、周辺が組合施行の土地区画整理事業により整備されていくなか、道路や下水が未成熟なまま無秩序に宅地開発が進み、地域住民の公共施設整備の要望が強まり、東京都が総合的なまちづくりとして事業を実施することとなった。

2. 事業の概要

- 施行者：東京都
- 施行面積：54.4ha
- 事業計画決定：平成3年5月15日
- 換地処分公告：平成29年3月10日
- 減歩率：20.72%
- 権利者数：約1,800名
- 整備される公共施設
 - 都市計画道路：補助第257号線（L=817m）
 - 補助第262号線（L=466m）



花畑北部地区

区画道路：L=16,232m
公園・緑地：16,331㎡
自転車歩行者道：L=789m

3. 事業の成果

事業前の道路率は地区面積の8%、公園は1%であった。本事業により都市計画道路のほか区画道路や公園が整備され、道路率は24%、公園は3%確保された。また、道路整備にあわせ住民悲願の下水道も整備され、生活環境が大きく改善された。建築制限を受ける高圧線下には自転車歩行者道を配置することにより、高圧線下に換地される宅地をなくす工夫も行った。



高圧線下の自転車歩行者道

4. 換地処分

事業開始から二十年以上が経過、権利者も世代が変わっているなか、換地計画（特に清算金）について理解を得なければならない。このため、縦覧に先立ち権利者全員を対象に個別説明会を実施した（土日含む21日間）。

個別にブースを設け、清算金の仕組み、特に小宅地について減少緩和を行ったことから清算金が生じていることなどを丁寧に説明し、権利者の理解を得る努力を行った。その結果、提出された意見書は少なく、無事、短期間で換地処分を迎えることができた。

5. おわりに

周辺から取り残され公共施設の整備が遅れていた本地区は、約26年の歳月をかけ事業を通じて整然とした街並みに変貌し、住宅を中心とした新しいまちへと発展を遂げた。全建賞の受賞は、減歩などに協力いただいた地元権利者の皆様やこれまで事業に携わった多くの関係職員とともに喜びたいと思う。