

中神土地区画整理事業の見直しについて

(1) 中神土地区画整理事業のこれまでの経緯

1960年（昭和35年）	都市計画決定
1964年（昭和39年）	事業認可
1976年（昭和51年）	区域を第一工区（工業地区）、第二工区（住宅地区）、第三工区（基地跡地隣接地区）に分割
1987年（昭和62年）	第一工区の換地処分
1988年（昭和63年）	第二工区を更に3つのブロックに分割し、駅前ブロック→北ブロック→西ブロックの順に行なうことを決定
1995年～1999年 (平成7～11年)	駅前ブロックの仮換地指定
1996年（平成8年）	駅前ブロックの移転工事に着手 ※令和3年12月時点の進捗率 建物移転 92.2% 区画道路の整備 96.0%



（2）第二工区・第三工区における事業の見直しについて

令和2年5月	まちづくりに関する意向調査の実施
令和2年6月～	中神土地区画整理事業調査会で、事業のあり方について検討
令和3年1月	「事業見直しの基本的な考え方（案）」を全権利者に送付し、意見聴取
令和3年5月	<p>市の方針として「中神駅北側地域整備構想」を策定 <第二工区駅前ブロック> →引き続き区画整理を継続し、早期完了を目指す</p> <p><第二工区北ブロック・西ブロック、第三工区> →区画整理によらない事業手法により、必要な公共施設の整備を行う →新たに地区計画を定め、必要な道路等を「地区施設」に位置付けることで、良好な市街地を担保する</p>
令和3年8月～	中神土地区画整理事業区域内道路等検討委員会で、道路等について検討
令和3年12月	「道路・公園整備計画（素案）」に関する住民説明会の実施

（3）今後の予定について

令和4年2月頃	「中神駅北側地域整備計画（案）」に関する住民説明会の実施
令和4年度以降	「中神駅北側地域整備計画」の策定 地区計画等に関する都市計画手続き

中神土地区画整理事業の事業手法変更に伴う

道路・公園整備計画(素案)に 関する住民説明会 【第二工区】

日 程：令和3年12月15日(水)・18日(土)

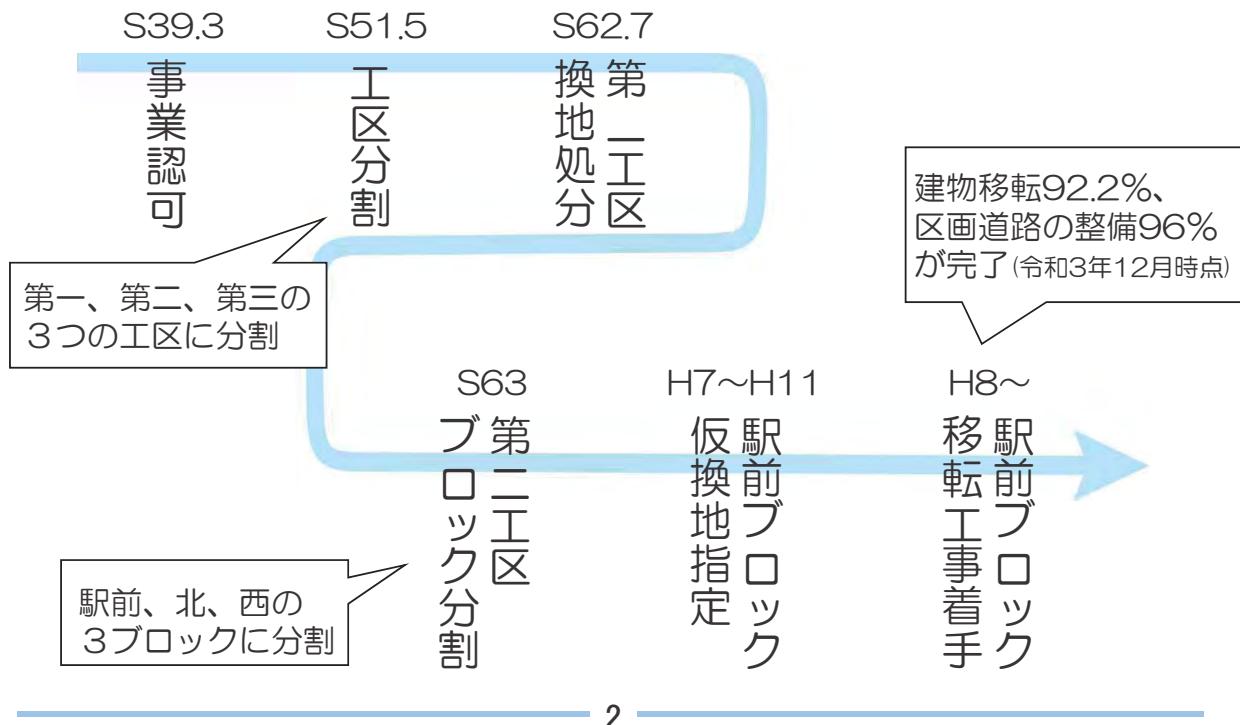
場 所：昭島市立瑞雲中学校 体育館

昭島市区画整理課

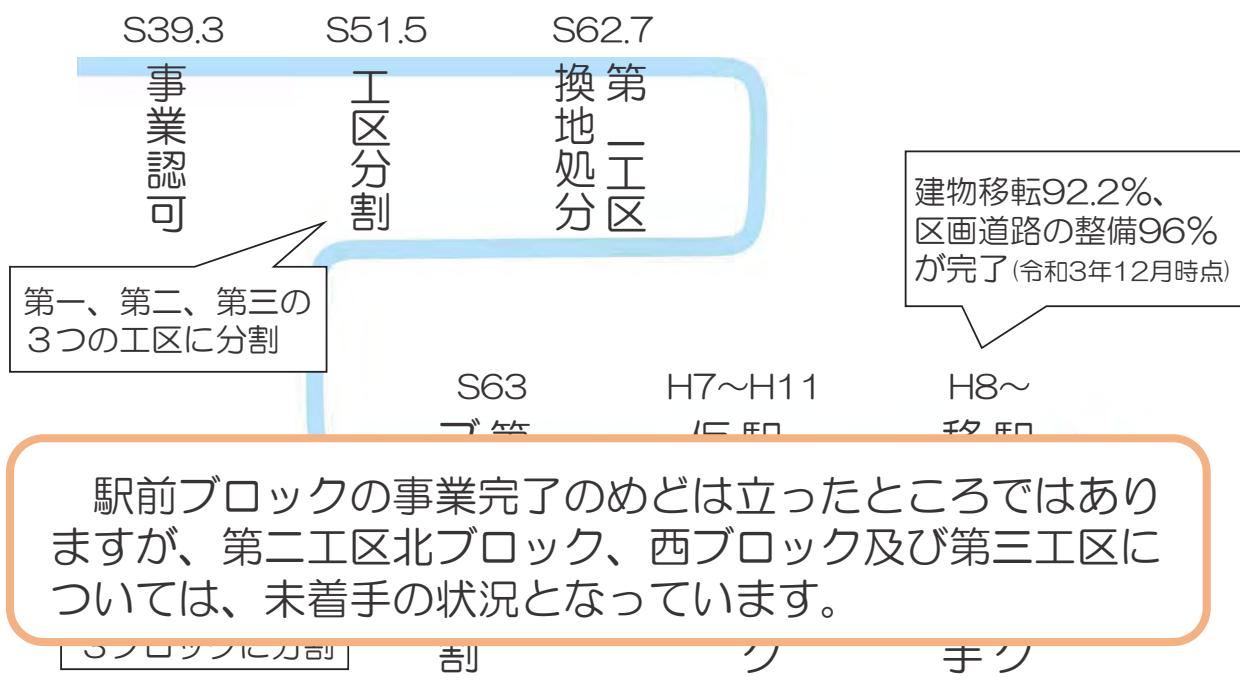
本日の説明事項

1. 中神土地区画整理事業の経緯
2. 事業のあり方検討について
3. 道路・公園整備計画（素案）について
4. 整備手法について
5. 今後のスケジュール

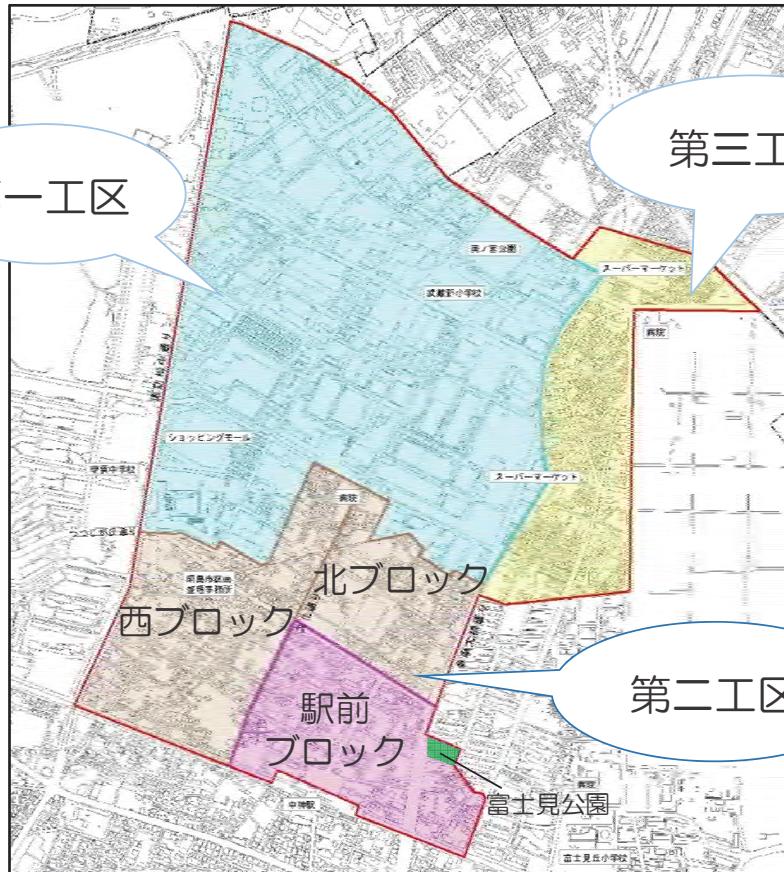
1. 中神土地区画整理事業の経緯



1. 中神土地区画整理事業の経緯



・区域図



4

2. 事業のあり方検討について

■ これまでの主な取り組み

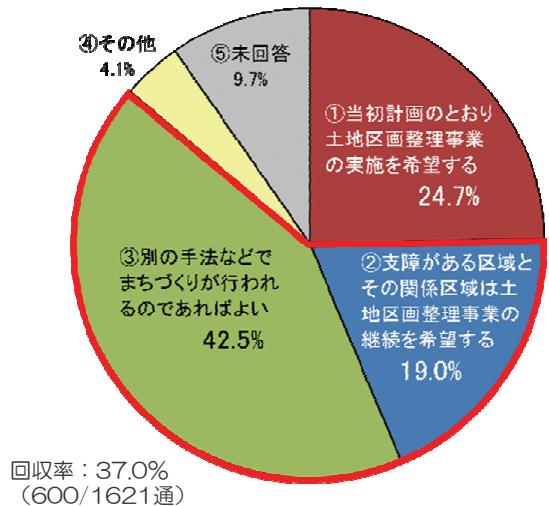
令和2年5月	まちづくりに関する意向調査の実施
同年6月～令和3年5月	「事業のあり方について」調査会で検討（質問・答申）
令和3年1月	「事業見直しの基本的な考え方（案）」を全権利者に送付し、意見聴取
同年5月	市の方針を定め「中神駅北側地域整備構想」を策定
同年8月～	中神土地区画整理事業区域内道路等検討委員会を設置し、道路等について検討
同年12月	「道路・公園整備計画（素案）」に関する住民説明会の実施

5

2. 事業のあり方検討について

・まちづくりに関する意向調査

問11. 今後のまちづくりをどのように進めるかについて、
あなたのお考えに近いもの1つに○をつけてください。



今後のまちづくりの進め方についての問では、第二工区駅前ブロックでは事業の継続による早期完成を望む声が多くみられた一方で、第二工区北ブロック・西ブロックでは、区域の見直しや別の手法でのまちづくりを望む声が過半数(61.5%)を占める結果となりました。

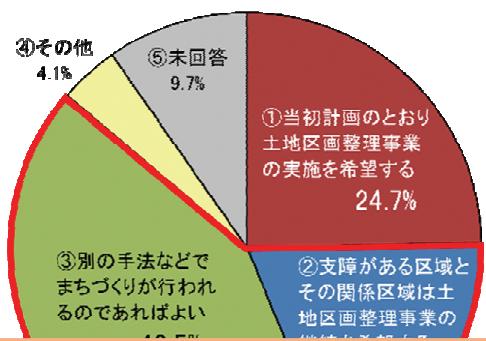
※「④その他」の内、①②③に該当する意見は各項目に再分類しています。

6

2. 事業のあり方検討について

・まちづくりに関する意向調査

問11. 今後のまちづくりをどのように進めるかについて、
あなたのお考えに近いもの1つに○をつけてください。



今後のまちづくりの進め方についての問では、第二工区駅前ブロックでは事業の継続による早期完成を望む声が多くみられた一方で、第二工区北ブロック・西ブロックでは、区域の見直しや別の手法でのまちづくりを望む声が過半数(61.5%)を占める結果となりました。

➤ この結果を受け、今後のまちづくりの進め方について、
調査会において、土地区画整理事業以外のまちづくり
手法を視野に入れた検討を行うこととしました。

※「④その他」の内、①②③に該当する意見は各項目に再分類しています。

7

2. 事業のあり方検討について

・調査会での検討（答申）

R2.6

市長からの諮問

- ・意向調査結果
- ・市街地整備状況

調査会による
様々な角度から
の調査・審議

R3.5

調査会の答申

- ◆ 安全で安心して快適な都市生活を送れるまちづくりの早期実現を目指すこと。
《駅前ブロック》
- ◆ 引き続き土地区画整理事業を進め、早期完了を目指すこと。
《北・西ブロック》
- ◆ 事業手法を変更し、地区計画により地区施設として道路及び公園の用地を確保できるよう担保し、必要な公共施設の整備を行うこと。

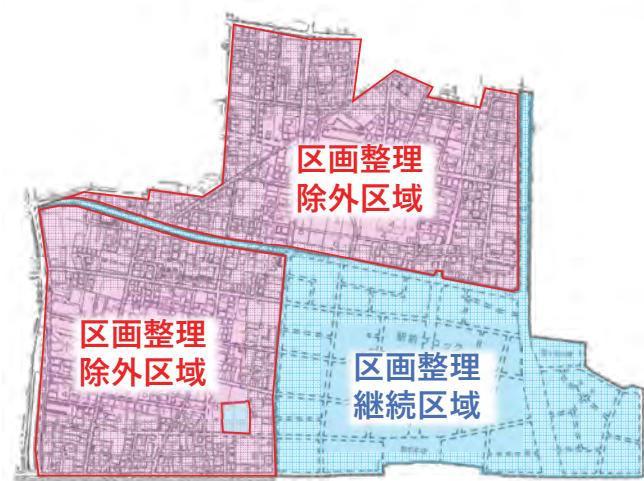
答申要旨

- これを受け、市では今後の事業のあり方について、
まちづくりの基本方針を定めました。

8

2. 事業のあり方検討について

・まちづくりの基本方針



駅前ブロック※

引き続き区画整理を継続し、早期完了を目指します。

北・西ブロック

区画整理によらない事業手法により、必要な公共施設の整備を行います。

※ 一部、北・西ブロックの都市計画道路等を含みます

9

3. 道路・公園整備計画(素案)について

まちづくりの目標

「安全で安心して快適な都市生活を送れる
まちづくりの早期実現」

道路・公園整備の基本方針

- ① 区画整理の計画道路を中心とした道路網の整備
- ② 計画幅員等の再検証
- ③ 現況道路の活用
- ④ 用地買収やセットバック等による整備
- ⑤ 地区計画の導入
- ⑥ 新畠公園、南文化公園の整備

3. 道路・公園整備計画(素案)について

・素案作成に当たっての基本的な考え方

【計画道路（建築基準法第42条1項4号）】

- ◆ 未整備箇所は基本的に整備しますが、現在ある道路で代替可能な場合は、移転建物を削減し、計画幅員の縮小、取りやめを検討します。

【計画道路（区画道路）】

- ◆ 未整備箇所は基本的に取りやめる方向で検討します。
- ◆ 幅員4m未満の狭い道路は、建物の更新に合わせたセットバック（道路後退）の協力により幅員を確保します。

【計画外道路】

- ◆ 長い行き止まり等の課題がある私道は、整備を検討します。

【都市計画公園】

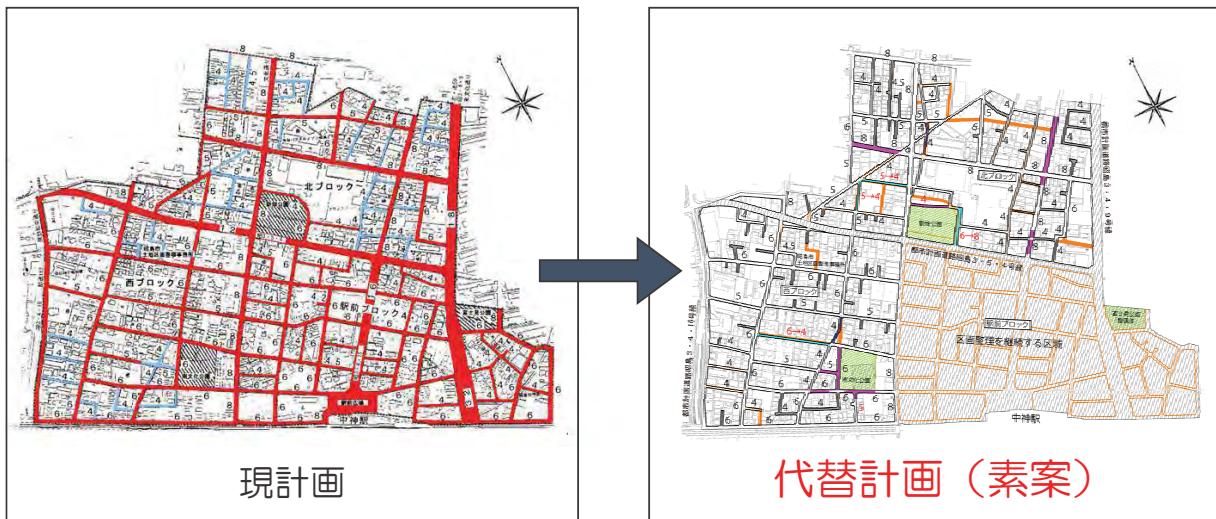
- ◆ 都市計画決定されている新畠公園、南文化公園は整備します。



※ 計画を取りやめる場合は、無接道とならないことを確認します。

3. 道路・公園整備計画(素案)について

■道路・公園整備計画図(素案)



12

3. 道路・公園整備計画(素案)について

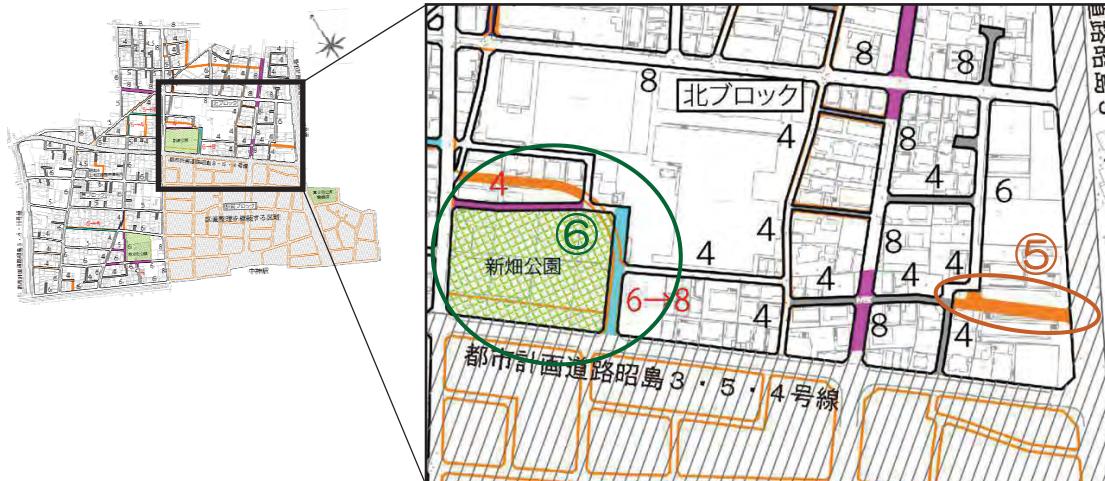


【主な整備内容】

- ①～③ 区画整理計画道路の取りやめ
- ④ 現況道路を活かした整備

13

3. 道路・公園整備計画(素案)について



【主な整備内容】

- ⑤ 区画整理計画道路の取りやめ
- ⑥ 新畠公園の形状変更に伴う外周道路の見直し

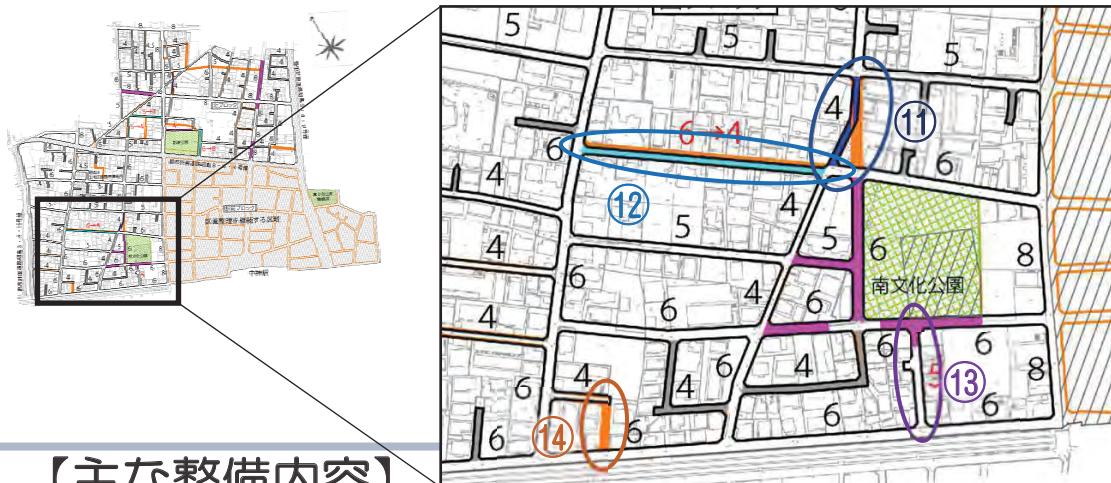
3. 道路・公園整備計画(素案)について



【主な整備内容】

- ⑦⑧ 計画道路幅員（5m→4m）の変更
- ⑨⑩ 区画整理計画道路の取りやめ

3. 道路・公園整備計画(素案)について



【主な整備内容】

- ⑪ 現況道路を活かした整備
- ⑫ 計画道路幅員（6m→4m）の変更
- ⑬ 行き止まり道路の解消
- ⑭ 区画整理計画道路の取りやめ

16

4. 整備手法について

■道路整備

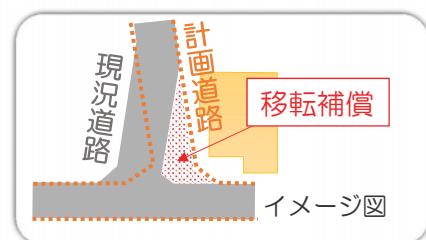
公道の整備

- ◆ 道路形態により必要に応じて地区施設に定め、用地を買収し、整備します。
- ◆ 建築基準法第42条2項道路などは、セットバック（道路後退）部分の寄附を受けて幅員4mを確保します。

私道の整備

- ◆ 寄附があった場合に市で管理することを検討します。

※ その他、計画変更に伴い工作物等の位置が変わる場合は、市で補償します。



17

4. 整備手法について

■公園整備

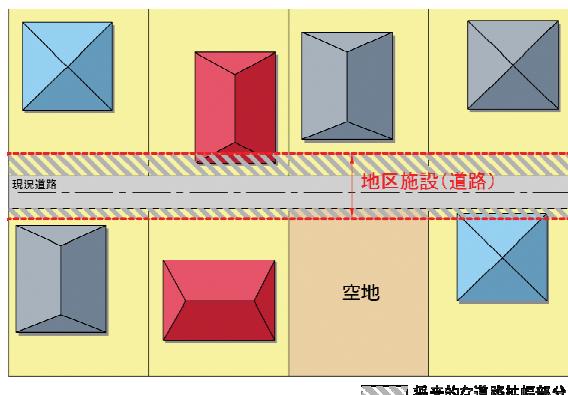
- ◆ 新畠公園は、一部形状変更し、公園整備事業として整備します。
- ◆ 南文化公園は、公園整備事業として整備します。



4. 整備手法について

・都市計画との連携（地区計画）

整備手法を変更する第二工区（北ブロック・西ブロック）、第三工区においては、新たに地区計画を定め、必要な道路を「地区施設」に位置付けることで、良好な市街地を担保します。



4. 整備手法について

・地区計画とは

生活上の身近な地区を単位として、住民の皆様が利用する道路、公園などの「地区施設」や、建物の建て方などについて、**地区の特性に応じて細かな計画とルールを定める、まちづくりの整備手法**です。

地区計画は、「**方針**」と「**整備内容**」で構成されています。

方針

- 地区の位置付け
- まちづくりの目標
- 実現していくための方針

整備内容

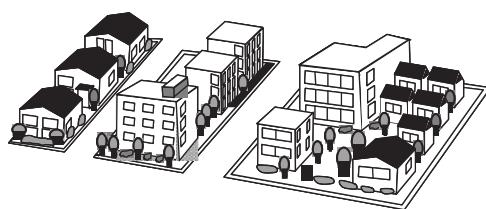
- 道路、公園などの「地区施設」の配置と規模
- 建築物等に関する具体的なルール

4. 整備手法について

・整備内容の概要（例）

地区施設の配置及び規模

地区の目指すまちづくりのために、地区内に道路・公園などを適切に配置します。



建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりのために、規制したい用途を定めます。

建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止します。

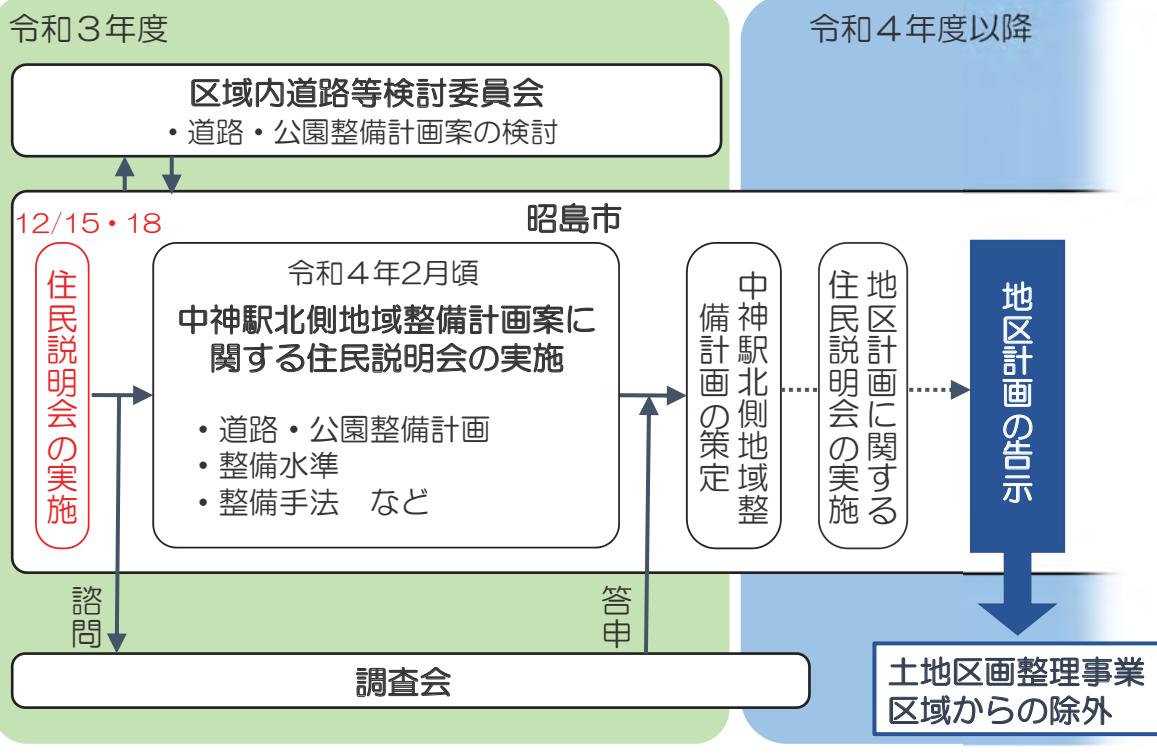
垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくの構造を定めます。

建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮し、統一感のある街並み形成を進めます。

5. 今後のスケジュール



22

ご清聴ありがとうございました。

【お問い合わせ先】

昭島市都市計画部区画整理課

〒196-0022

東京都昭島市中神町1136-16

TEL : 042-545-4100

FAX : 042-541-4570

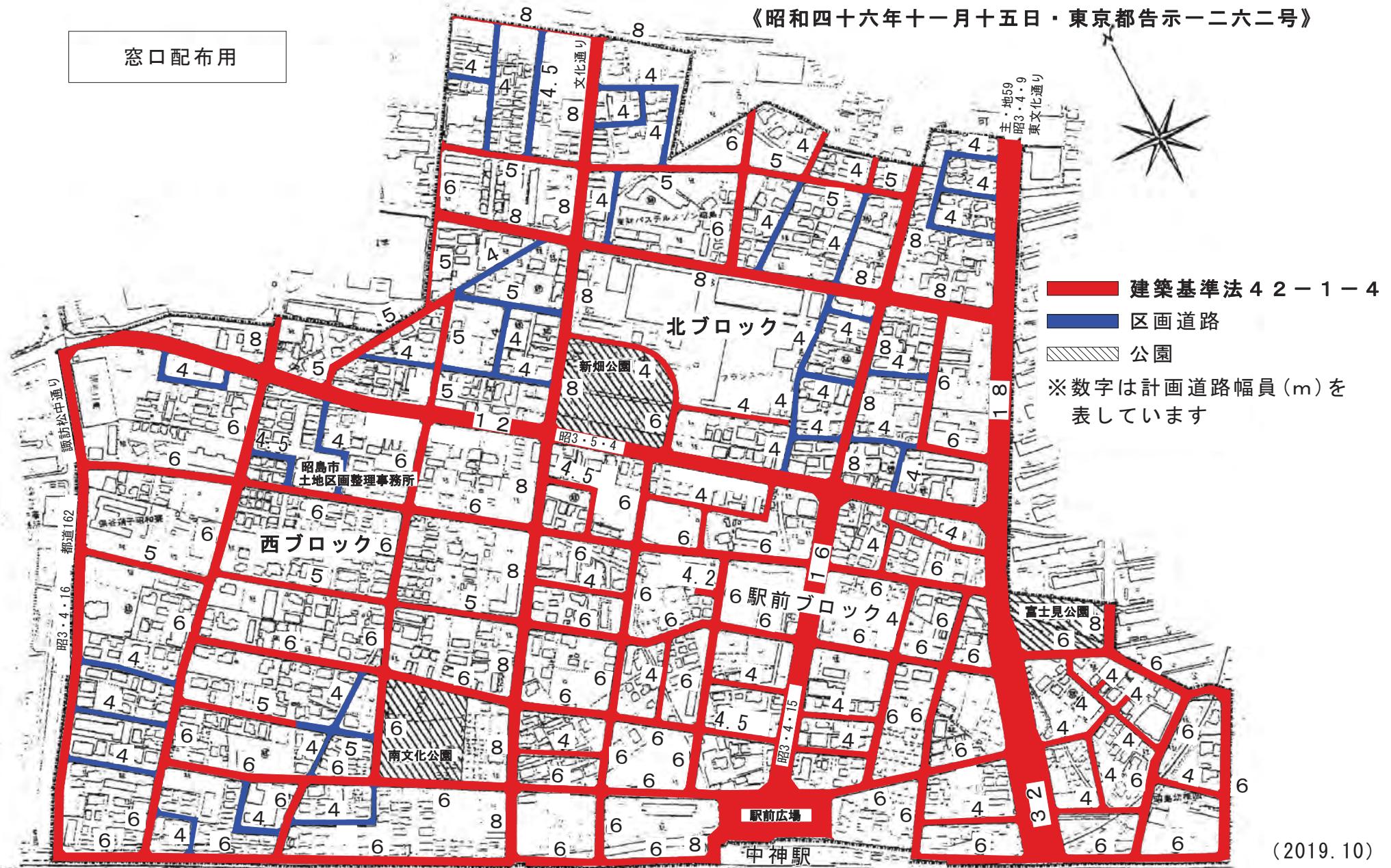
メールアドレス kukakuseirika@city.akishima.lg.jp

昭島都市計画中神地区画整理事業（第二工区）

建築基準法第四十二条一項四号指定道路・区画道路計画図

《昭和四十六年十一月十五日・東京都告示一二六二号》

窓口配布用



【道路・公園整備計画図(素案)】

	区画整理計画線
	代替計画線（素案）※数字は計画幅員（m）
	今後新設する路線
	幅員を変更する路線
	現況道路を活かして整備する路線
	区画整理計画を取りやめる路線
	既存のまま私道として残す道路
	都市計画公園計画地
	区画整理を継続する区域

