

昭島都市計画地区計画の決定（昭島市決定）
中神駅北側地区地区計画を次のように決定する。

名 称		中神駅北側地区地区計画
位 置※		昭島市中神町、宮沢町及び大神町各地内
面 積※		約52.4ha
地区計画の目標		本地区は、中神駅の北側に広がり、昭島市都市計画マスタープランにおいては、快適な都市生活を創るゾーンとして位置付けられている。 本地区を含む中神駅北側一帯は、昭和39年に中神土地区画整理事業として事業認可を受け、第一工区は整備完了し、第二工区の駅前ブロックは、都市計画道路をはじめとした道路整備等の都市基盤及び宅地造成が進む一方、本地区の殆どは、第二工区の他のブロック及び第三工区の区域内のため、未着手となっており、事業の長期化が課題となっていた。また、少子超高齢社会の進行や事業認可時と比べて著しく宅地化が進行している現況等を踏まえると、事業の更なる長期化は避けられないことから、市街地整備状況の評価とともに、地権者の意向調査等を行う土地区画整理事業のあり方の検討を行った結果、未着手の区域は、土地区画整理事業から他の整備手法に変更することとする中神駅北側地域整備構想（令和3年5月）が策定され、同構想に基づく市街地整備の推進を図るための具体的な方針として、中神駅北側地域整備計画（令和4年9月）が策定された。 こうしたことから、本地区は、中神駅北側地域整備計画で目標と掲げる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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	秩序ある市街地の形成を図るため、本地区を7つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。 (1) 低層住宅地区 低層住宅を主体とした防災性の高い良好な住環境の形成を図る。 (2) 中高層住宅地区A 中神駅北側から連続する集合住宅や戸建て住宅等と都市計画道路沿道のサービス施設が調和した良好な住環境の形成を図るとともに、昭島都市計画道路3・5・4号沿道の後背地に広がる低層住宅地区の良好な住環境の保全を図る。 (3) 中高層住宅地区B 集合住宅や戸建て住宅等と小規模な店舗・事務所等が調和した良好な住環境の維持を図る。 (4) 住宅地区A 中高層の集合住宅や戸建て住宅等と都市計画道路沿道の生活利便施設等が調和した良好な住環境の維持を図る。 (5) 住宅地区B 地区内に多く立地する戸建て住宅等の住環境を維持するとともに、店舗・事務所等との調和を図る。 (6) 複合施設地区A 工場・事務所等と住宅が共存するとともに、都市計画道路等の主要な道路沿道の生活利便施設等の立地により、快適な生活空間の形成を図る。 (7) 複合施設地区B 地区内に多く立地する戸建て住宅等の住環境を維持するとともに、業務・生活利便施設等と住宅が調和した快適な地区の形成を図る。

			安全で安心な市街地の形成を推進するため、整備を要する道路を含む道路網を地区施設として位置付け、道路ネットワークを構成する。また、地域の憩いの場、交流の場として公園や緑道を配置する。 (1) 道路の整備方針 道路ネットワークの形成に必要な道路を地区施設として整備し、安全・安心な道路網を構成する。 また、幅員4m未満の区画道路については、建築物の建替え時の後退整備等により必要な幅員を確保する。 (2) 公園の整備方針 都市計画公園を補完し、地区の憩いの場、交流の場として公園を確保する。 (3) その他の公共用地 地区内に緑を確保し、都市生活の安全性及び快適性の向上を図るため、緑道を整備する。				
			周辺環境と調和した安全で安心な市街地の形成を推進するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 (1) 地区の特性にあった、周辺環境と調和のとれた住環境を維持・形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、安全で良好な環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (3) 交差点部の見通しを確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 (4) 周辺環境と調和した良好な市街地景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 (5) 良好で統一感のある街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 (6) 緑豊かな住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。				
			その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 (1) 幅員4m未満の道については、幅員4m以上確保することを目指す。 (2) 未接道宅地については、共同化の促進等により解消を図る。				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 () は地区外を含めた全幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	3m (6m)	約360m	—	既設
			区画道路2号	4.5～5m	約60m	—	一部新設
			区画道路3号	6m	約60m	—	一部拡幅
			区画道路4号	4m	約50m	—	拡幅
			区画道路5号	4m	約70m	—	拡幅
			区画道路6号	6m	約280m	—	拡幅、新設
			区画道路7号	6m	約80m	—	新設
			区画道路8号	4m	約40m	—	拡幅
			区画道路9号	4m	約80m	—	拡幅

		道路	区画道路 10 号	5 m	約 140m	—	拡幅、新設
			区画道路 11 号	4 m	約 90m	—	拡幅
			区画道路 12 号	4 m	約 80m	—	既設
			区画道路 13 号	6 m	約 120m	—	既設
			区画道路 14 号	4 m	約 140m	—	拡幅
			区画道路 15 号	5 m	約 20m	—	新設
			区画道路 16 号	5 m	約 30m	—	拡幅
			区画道路 17 号	5 m	約 240m	—	拡幅
			区画道路 18 号	5 m	約 100m	—	拡幅
			区画道路 19 号	6 m	約 70m	—	既設
			区画道路 20 号	6 m	約 240m	—	既設
			区画道路 21 号	6 m	約 120m	—	既設
			区画道路 22 号	4 m (8 m)	約 260m	—	既設
			区画道路 23 号	4.5m	約 20m	—	既設
			区画道路 24 号	6 m	約 70m	—	既設
			区画道路 25 号	4.5m	約 60m	—	既設
			区画道路 26 号	4 m	約 60m	—	拡幅
			区画道路 27 号	6 m	約 320m	—	既設
			区画道路 28 号	4 m	約 90m	—	既設
			区画道路 29 号	3.3m (6.5m)	約 110m	—	既設
			区画道路 30 号	8 m	約 30m	—	既設
			区画道路 31 号	5 m	約 30m	—	拡幅
			区画道路 32 号	4 m	約 160m	—	拡幅
			区画道路 33 号	4 m	約 70m	—	拡幅
			区画道路 34 号	4 m	約 110m	—	拡幅
			区画道路 35 号	5 m	約 150m	—	拡幅
			区画道路 36 号	4～5.5m	約 80m	—	拡幅
			区画道路 37 号	8 m	約 110m	—	新設
			区画道路 38 号	4 m	約 20m	—	拡幅
			区画道路 39 号	5 m	約 110m	—	一部拡幅
			区画道路 40 号	4 m	約 90m	—	既設

		道路	区画道路 41 号	4 m	約 30m	—	既設
			区画道路 42 号	5 m	約 80m	—	拡幅
			区画道路 43 号	6 m	約 170m	—	拡幅
			区画道路 44 号	8 m	約 330m	—	既設
			区画道路 45 号	4 m	約 70m	—	新設
			区画道路 46 号	4 m	約 20m	—	拡幅
			区画道路 47 号	4 m	約 80m	—	拡幅
			区画道路 48 号	8 m	約 70m	—	既設
			区画道路 49 号	4 m	約 60m	—	拡幅
			区画道路 50 号	8 m	約 330m	—	一部拡幅
			区画道路 51 号	4 m	約 70m	—	拡幅
			区画道路 52 号	4 m	約 30m	—	拡幅
			区画道路 53 号	4 m	約 130m	—	拡幅
			区画道路 54 号	5 m	約 50m	—	一部拡幅
			区画道路 55 号	4 m	約 70m	—	既設
			区画道路 56 号	4 m	約 50m	—	拡幅
			区画道路 57 号	4 m	約 90m	—	拡幅
			区画道路 58 号	4 m	約 90m	—	拡幅
			区画道路 59 号	6 m	約 180m	—	拡幅
			区画道路 60 号	4 m	約 10m	—	拡幅
			区画道路 61 号	4 m	約 200m	—	拡幅
			区画道路 62 号	4 m	約 40m	—	拡幅
			区画道路 63 号	4 m	約 160m	—	拡幅
			区画道路 64 号	4 m	約 190m	—	拡幅
			区画道路 65 号	8 m	約 150m	—	拡幅、新設
			区画道路 66 号	8 m	約 200m	—	新設
			区画道路 67 号	4 m	約 20m	—	既設
			区画道路 68 号	6 m	約 110m	—	拡幅
			区画道路 69 号	4 m (8 m)	約 450m	—	既設
			区画道路 70 号	3 m (6 m)	約 190m	—	既設

		道路	区画道路 71 号	3 m (7.8m)	約 140m	—	既設
			区画道路 72 号	4 m	約 110m	—	既設
			区画道路 73 号	5 m	約 280m	—	既設
			区画道路 74 号	5 m	約 140m	—	拡幅
			区画道路 75 号	5 m	約 40m	—	既設
			区画道路 76 号	6 m	約 30m	—	既設
			区画道路 77 号	4 m	約 150m	—	既設
			区画道路 78 号	4 m	約 10m	—	新設
			区画道路 79 号	4 m	約 40m	—	既設
			区画道路 80 号	4 m	約 30m	—	新設
			区画道路 81 号	4 m	約 10m	—	新設
			区画道路 82 号	4 m	約 70m	—	拡幅
			区画道路 83 号	6 m	約 140m	—	拡幅
			区画道路 84 号	4 m	約 70m	—	拡幅
			区画道路 85 号	4.2m	約 20m	—	既設
			区画道路 86 号	5 m	約 60m	—	既設
			区画道路 87 号	6 m	約 300m	—	既設
			区画道路 88 号	4 m	約 70m	—	新設
			区画道路 89 号	6.8～8.4m	約 200m	—	既設
			区画道路 90 号	4 m	約 80m	—	既設
			区画道路 91 号	4.5m	約 30m	—	既設
			区画道路 92 号	6 m	約 120m	—	拡幅
			区画道路 93 号	6 m	約 150m	—	拡幅
			区画道路 94 号	5～6 m	約 150m	—	既設
			区画道路 95 号	4 m	約 80m	—	拡幅
			区画道路 96 号	4 m	約 20m	—	新設
			区画道路 97 号	4 m	約 200m	—	既設
			区画道路 98 号	4 m	約 10m	—	新設
			区画道路 99 号	4 m	約 10m	—	新設
			区画道路 100 号	4～10m	約 750m	—	既設
			区画道路 101 号	12m	約 90m	—	既設

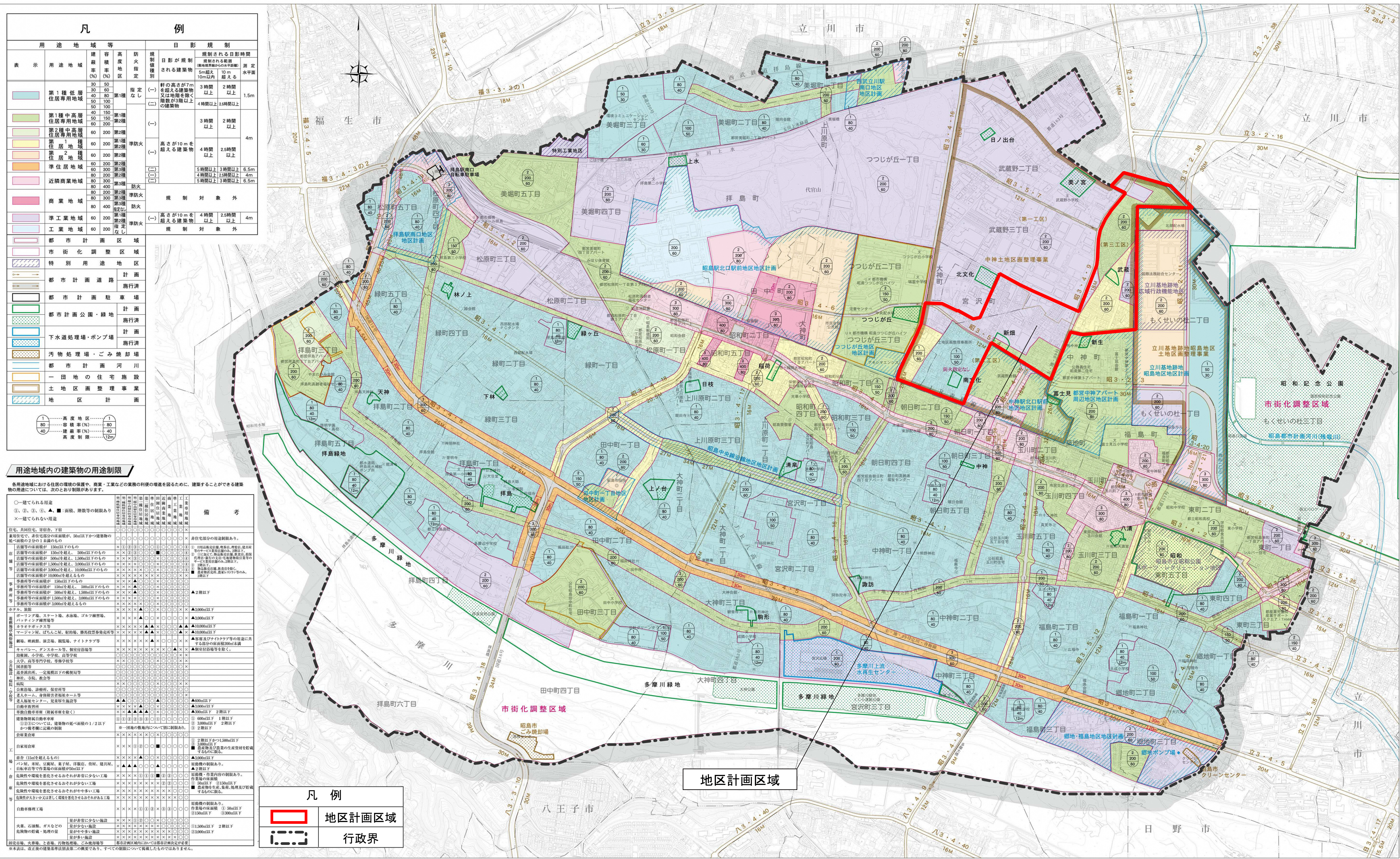
	壁面の位置 の制限	建築基準法第 42 条第 1 項又は同条第 2 項に規定する道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが 2 m となる線以上に後退させるものとする。						
	壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限	建築基準法第 42 条第 1 項又は同条第 2 項に規定する道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）においては、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形で底辺の長さが 2 m 以下となる部分に、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りでない。						
	建築物等の高さ の最高限度	—	15m	20m	—	20m	—	20m
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、周辺の景観と調和する落ち着いた色調とする。						
	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は、良好な景観を形成するよう生垣又は透視可能で周辺環境と調和したフェンス（0. 6 m 以下の基礎部分を除く。）等とする。ただし、良好な沿道環境の形成に配慮したものについては、この限りでない。						

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：中神土地区画整理事業を廃止する区域における安全で安心なまちづくりの早期実現に向けて、道路や公園等の整備を進め、良好な住環境の創出を図るため、地区計画を決定する。

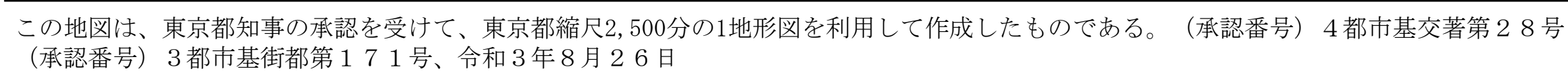
昭島都市計画地区計画 中神駅北側地区地区計画 総括図 〔昭島市決定〕



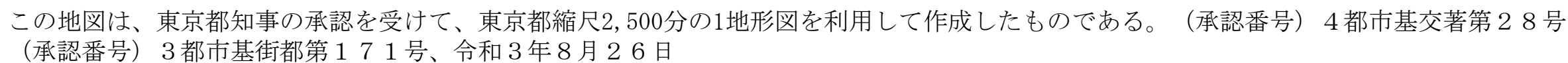
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31 都市基盤部第 203 号、令和元年11月19日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。
(承認番号) 31 都市基盤部第 279 号、令和元年11月8日

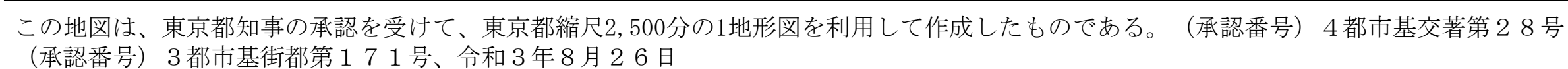
〔昭島市決定〕



〔昭島市決定〕



〔昭島市決定〕



都市計画の案の理由書

1 種類・名称

昭島都市計画地区計画 中神駅北側地区地区計画

2 理由

本地区は、中神駅の北側に広がり、昭島市都市計画マスタープランにおいて、快適な都市生活を創るゾーンとして位置付けられている。本地区を含む中神駅北側一帯は、昭和 39 年に中神土地地区画整理事業の事業認可を受け、第一工区は整備が完了し、第二工区の駅前ブロックは都市計画道路をはじめとした道路整備や宅地造成が進められてきたが、残る区域については事業の長期化が課題となっていた。

少子超高齢社会の進行や事業認可時と比べ著しく宅地化が進行している等の現況を踏まえると、事業の更なる長期化は避けられないことから、市街地整備状況の評価や地権者の意向調査等を行って土地地区画整理事業のあり方について検討を行い、本地区に含まれる未着手の区域については、令和 3 年 5 月の中神駅北側地域整備構想で他の整備手法に変更する方針が定められた。また、令和 4 年 9 月には、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標として具体的な方針等を示した中神駅北側地域整備計画が策定されている。

こうしたことから、中神駅北側地域整備計画の目標を実現するため、約 52.4 ヘクタールの区域について地区計画の決定を行うものである。