

# 中神駅北側地域整備計画（案）

令和4年2月

昭島市

## 目 次

1	はじめに.....	1
2	上位計画等の位置付け.....	3
3	まちづくりの目標と基本方針.....	4
4	現状と課題.....	5
	（1）土地利用の状況.....	5
	（2）ガイドラインによる市街地整備評価.....	6
	（3）武蔵公園の見直し.....	9
5	まちづくりの方針.....	11
	（1）土地利用方針.....	11
	（2）道路整備方針.....	13
	（3）公園・緑地整備方針.....	14
	（4）整備後の市街地整備評価.....	15
6	都市計画への反映.....	18
	（1）地区計画の策定.....	18
	（2）用途地域等の変更.....	18
	（3）公園・緑地の変更.....	18

## 1 はじめに

昭島都市計画の中神土地地区画整理事業（以下「中神土地地区画整理事業」という。）は、昭和 39 年に事業認可を受け、昭和 51 年に地区を第一工区、第二工区及び第三工区に分割し、昭和 62 年に第一工区の整備が完了しました。昭和 63 年には第二工区をさらに駅前ブロック、北ブロック及び西ブロックに分割し、駅前ブロックから事業を進めてきました。

令和 4 年 1 月現在、駅前ブロックの事業については、完了に近づいていますが、北ブロック、西ブロックについては仮換地指定に至っていません。また、第三工区についても事業認可以降未着手の状況にあります。

第二工区の北ブロック、西ブロック及び第三工区（以下「本地域」という。）については、事業決定から長期間が経過する中、事業区域内に計画されていた都市計画道路なども整備され、また、民間の開発などにより一定の道路整備がなされました。上下水道についても整備が完了し、概ね市街地形成が図られています。

しかし、このような中神土地地区画整理事業の長期化は、第二工区及び第三工区に土地を所有している方、又は借地権を有している方（以下「権利者」という。）に土地利用の制限等による負担をかけているため、早期に改善する必要があります。

また、「都市計画運用指針（国土交通省）」においては、都市計画決定がされてから長期にわたり事業が行われていない市街地開発事業の計画見直しについて、検討の必要性が示されています。



このような状況の中、令和2年5月には土地区画整理事業区域のまちづくりに関する意向調査の実施、同年6月からは各工区の昭島都市計画申土地区画整理事業調査会（以下「調査会」という。）において「中神土地区画整理事業のあり方」について検討を実施しました。令和3年5月には「昭島都市計画申土地区画整理事業計画区域の市街地整備のためのガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）が策定されています。また、調査会でのあり方検討を経て示された答申を受け、今後の地域整備方針を取りまとめた「中神駅北側地域整備構想」を策定し、第二工区の駅前ブロックについては引き続き土地区画整理事業を継続し、本地域については土地区画整理事業から他の事業手法に変更し、まちづくりを進めていく方針を定めました。同年8月からは、中神駅北側地域整備構想に基づき、本地域を対象に、区域内道路等検討委員会での道路・公園整備計画の検討、住民説明会の実施など、本地域の市街地整備の推進を図るための検討を重ねてきました。

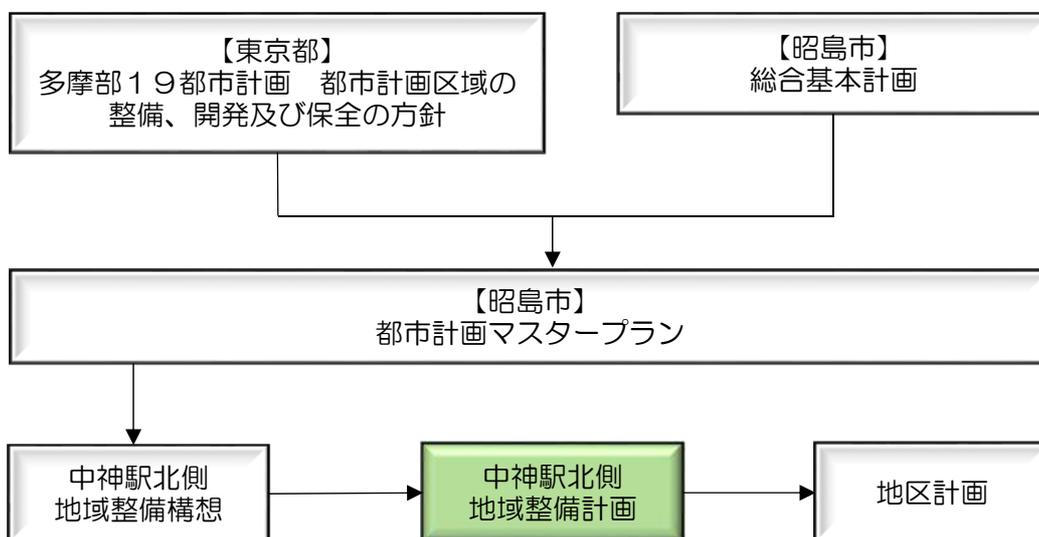
これらを受け、本計画は、土地区画整理事業から他の事業手法に変更し整備を行う方針を定めた本地域について、安全で安心して快適な都市生活を送れるまちづくりを早期に実現することを目的として具体的な方針等を示すものです。

～これまでの経過～

昭和35年1月	都市計画決定
昭和39年3月	事業認可
昭和51年5月	3つの工区に分割
昭和62年7月	第一工区換地処分
昭和63年1月	第二工区を3つのブロックに分割
平成7～11年	第二工区駅前ブロック仮換地指定
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
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	「中神駅北側地域整備構想」を策定
同年8月～	区域内道路等検討委員会の設置・検討
同年12月	道路・公園整備計画(素案)住民説明会の実施

## 2 上位計画等の位置付け

本地域の整備計画に関連する上位計画・関連計画は次のとおりです。



計画名	本地域と関連する事項
昭島市総合基本計画 (平成23年5月) [令和3年度改定予定]	「基盤を築く あきしま (快適な都市空間の整備)」をまちづくりの柱の一つとして定め、本地域を賑わいと魅力のある良好な市街地の形成を目指していくこととしています。
昭島市都市計画マスタープラン (令和3年3月)	産業と住宅のバランスのとれた、活力があり、住みやすい地域の形成を本地域の目指す姿として掲げています。また、本地域を快適な都市生活を創るゾーンに位置付け、土地の高度利用とともに、まちの魅力を高める機能の維持・向上を図りながら、利便性・安全性・快適性の高い住宅地の形成を進めていくとしています。
中神駅北側地域整備構想 (令和3年5月)	事業認可後長期化している中神土地区画整理事業の第二工区(北・西ブロック)及び第三工区を対象に、当該区域の現状と課題を把握し、市街地整備評価を行い、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進めていくための今後の地域整備方針を取りまとめています。本地域については、土地区画整理事業から他の事業手法に変更し、道路や公園等の公共施設整備を進めることを基本方針に定めています。

### 3 まちづくりの目標と基本方針

令和3年5月に策定した「中神駅北側地域整備構想」に基づき、本地域のまちづくりについての目標と、それに連なる3つの基本方針を次のとおり定めます。

<b>【目標】</b> 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	<b>【1】土地利用の基本方針</b>
	<b>第二工区（北・西ブロック）</b> 生活利便施設や工場・事務所等と、中高層住宅・戸建住宅等の良好な住環境が共存するまちづくりを推進します。
	-----
	<b>第三工区</b> 落ち着いた住環境と、生活利便施設・業務施設等が共存するまちづくりを推進します。
	<b>【2】道路整備の基本方針</b>
	<b>第二工区（北・西ブロック）</b> 土地区画整理事業における計画道路を中心に区画道路の整備を行い、必要な道路網を確保します。
	-----
	<b>第三工区</b> 現状道路を活かした整備を行い、必要な道路網を確保します。
	<b>【3】公園・緑地整備の基本方針</b>
<b>第二工区（北・西ブロック）</b> 地域コミュニティの場、災害時の避難場所として都市計画公園を整備します。	
-----	
<b>第三工区</b> 地域コミュニティの場となる緑地等を整備します。	

## 4 現状と課題

### (1) 土地利用の状況

#### 【第二工区（北・西ブロック）】

- ・中高層住宅や戸建住宅とともに、小規模な店舗、工場・事務所等が立地しています。
- ・宅地化及び土地の細分化が進行し、100人/ha以上の市街地が形成されています。一部で、建築物の敷地面積が100㎡以下の宅地がみられます。
- ・都市計画道路3・5・4号線沿道の一部が第一種低層住居専用地域に定められており、沿道利用に即した用途地域となっておりません。
- ・第一種低層住居専用地域（建蔽率50%/容積率100%）に定められた地域について、防火指定がされていません。

#### 【第三工区】

- ・戸建住宅が多く、商業・業務施設も立地しています。
- ・宅地化及び土地の細分化が進行し、100人/ha以上の市街地が形成されていますが、建築物の敷地面積が100㎡以下の宅地が多くみられます。

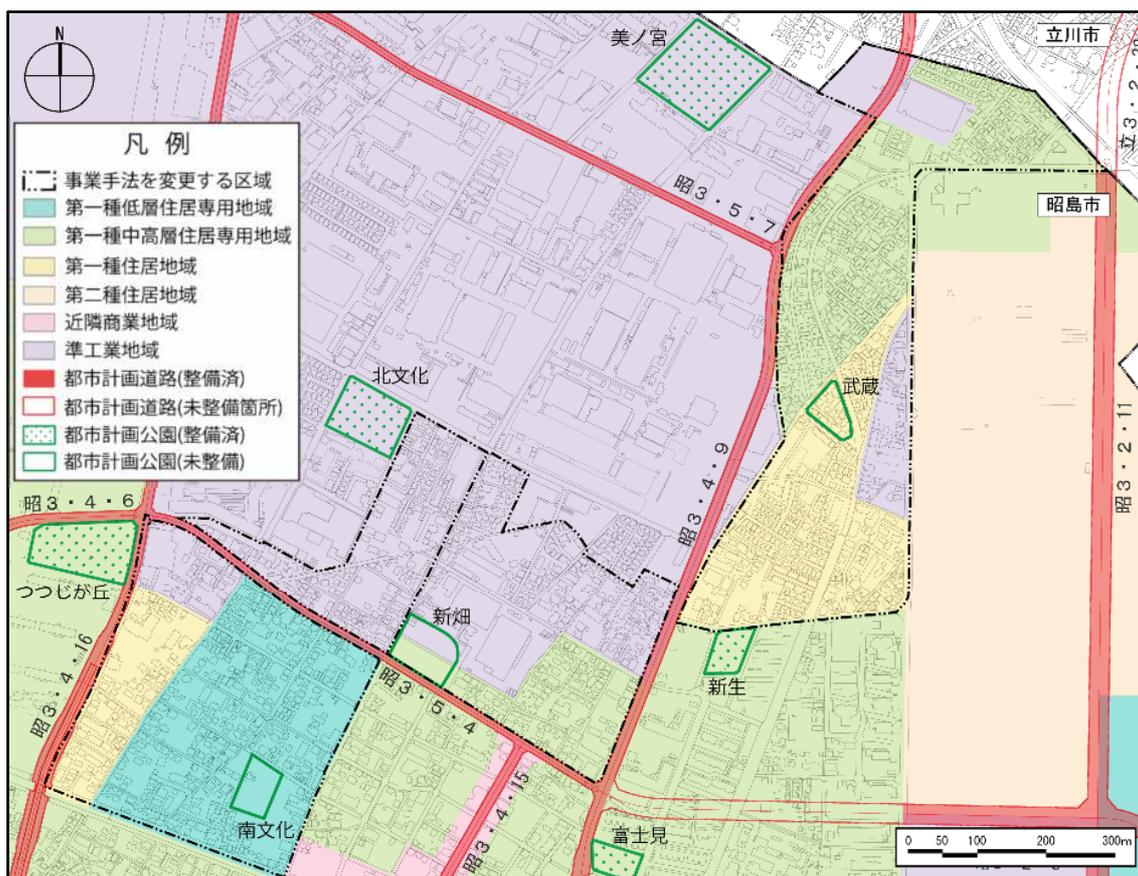


図1 現況図

## (2) ガイドラインによる市街地整備評価

ガイドラインに基づき、本地域における市街地整備状況を評価した結果(表1)、一部「目指すべき整備水準」に達していない項目があることが分かりました。具体的な課題箇所は図2及び図3のとおりです。

表1 目指すべき整備水準に対する各区域の現状の整備水準

項目	目指すべき整備水準	現状			
		第二工区 北ブロック	第二工区 西ブロック	第三工区	
道路充足評価	都市計画道路整備率	100%	○ (100%)	○ (100%)	○ (100%)
	区画道路率	16%以上	○ (16.4%)	○ (17.3%)	○ (18.3%)
	区画道路の幅員	4 m以上	× (一部、4 m未満の区画道路あり。)	× (一部、4 m未満の区画道路あり。)	× (一部、4 m未満の区画道路あり。)
	隅切り整備	交差部に適切な隅切り	× (一部、未整備箇所あり。)	× (一部、未整備箇所あり。)	× (一部、未整備箇所あり。)
道路ネットワーク評価	主要道路充足率	38%以上	○ (43.6%)	○ (62.6%)	○ (54.1%)
	宅地接道	すべての宅地が4 m以上の道路に間口2 m以上接道	○ (未接道宅地なし。)	× (一部、未接道宅地あり。)	○ (未接道宅地なし。)
	行き止まり道路の整備	原則通り抜け可能	○ (課題となる行き止まり道路なし)	× (一部、課題となる行き止まり道路あり)	× (一部、課題となる行き止まり道路あり)
防災評価	消防活動困難区域率	0%	○ (0%)	○ (0%)	○ (0%)
整備評価	エリア面積内の公園面積率	3%以上	× (2.7%)	× (2.4%)	○ (6.1%)

※エリア面積とは、各区域より周辺 250mの区域面積をいいます。公園整備評価は、エリア面積から生産緑地の面積を控除した面積に占める公園・緑地の面積の割合で整備水準を評価します。

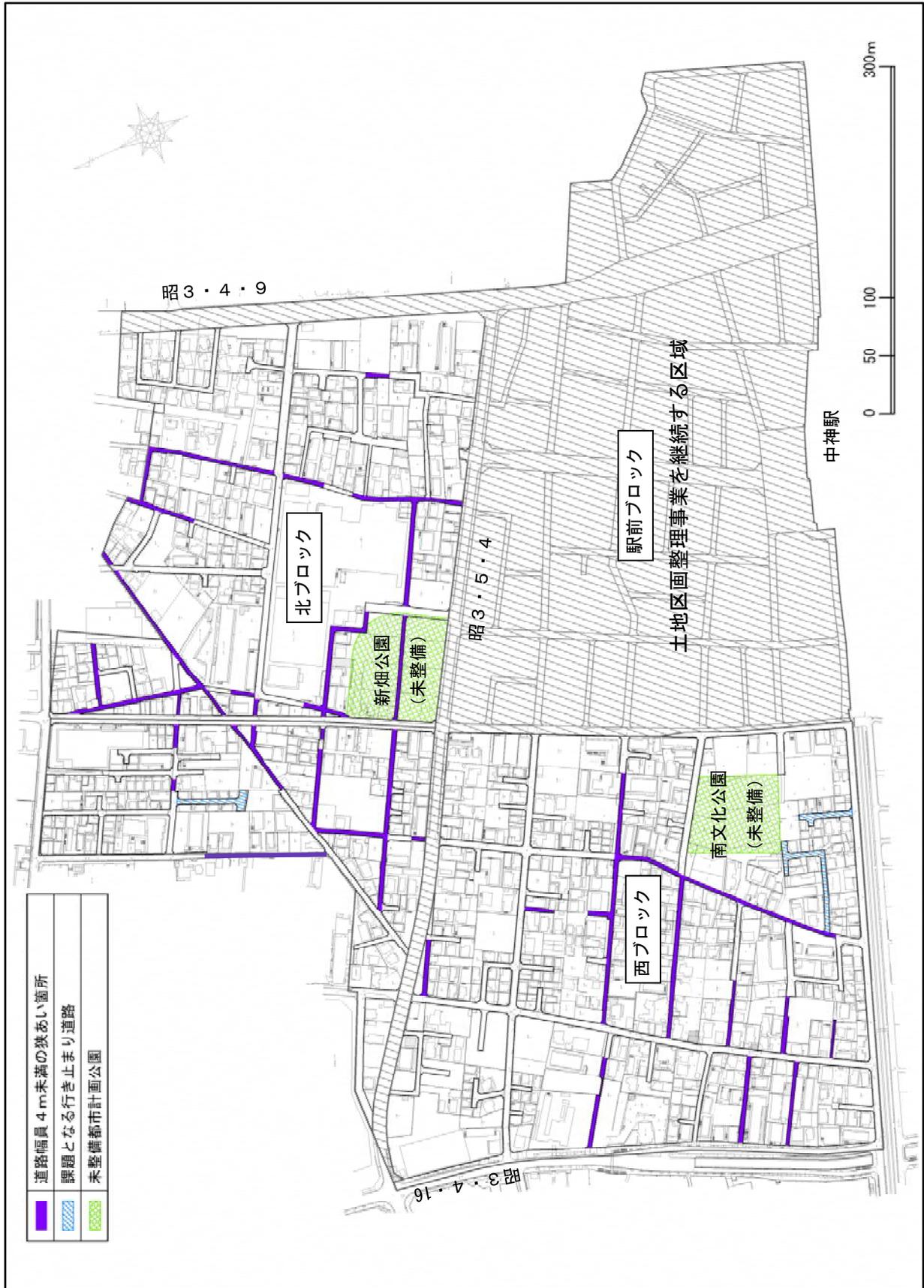


図2 第二工区（北・西ブロック）の課題箇所

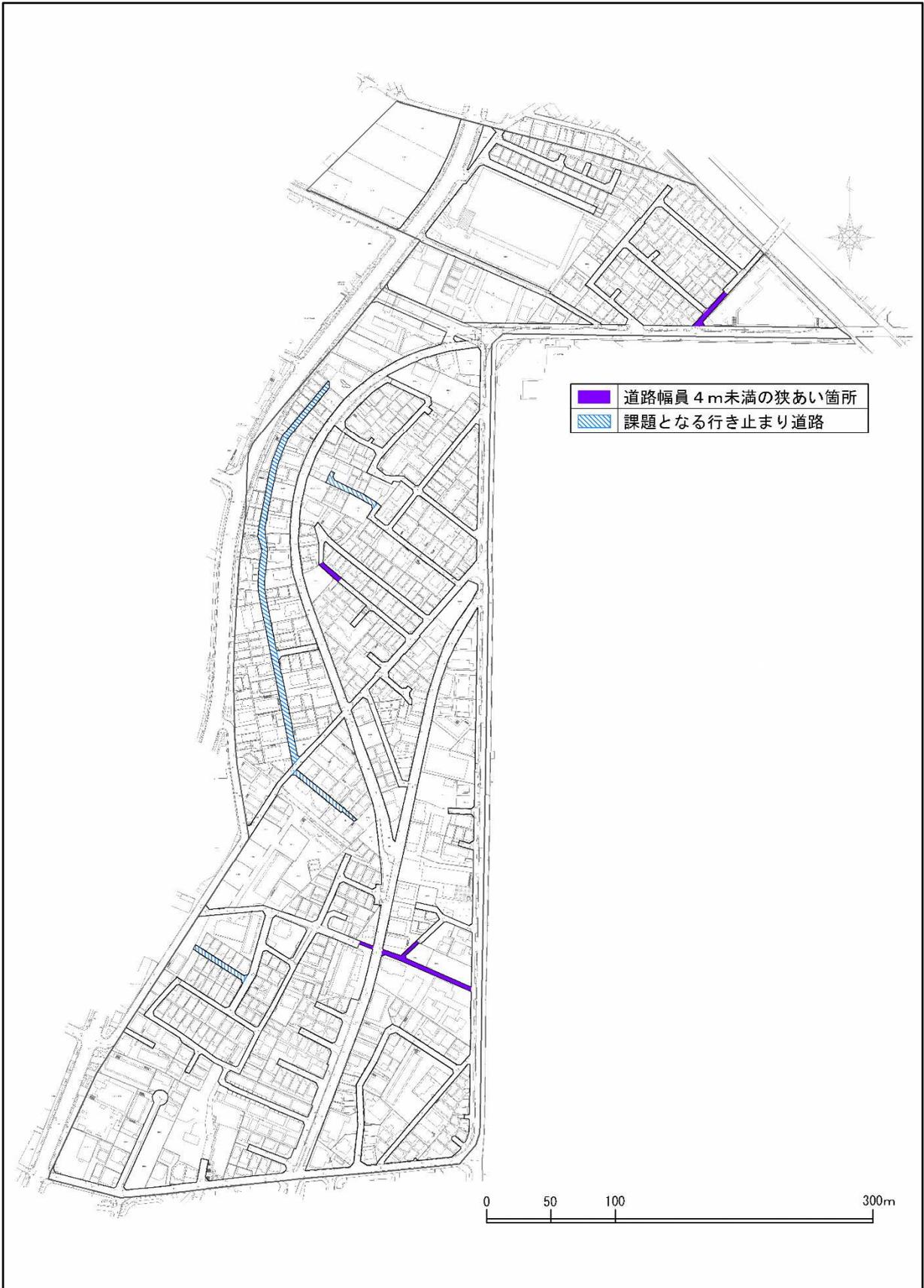


図3 第三工区の課題箇所

これらの課題箇所については、段階的な整備を進めていく必要があります。

**【道路整備】** 狭あい道路の拡幅、隅切りの整備、未接道宅地の解消、  
行き止まり道路の解消

**【公園整備】** 第二工区（北・西ブロック）における都市計画公園の整備

### （3）武蔵公園の見直し

第三工区内には、未整備の都市計画公園である武蔵公園があります。第三工区に隣接する立川基地跡地昭島地区では、土地区画整理事業が行われる等、周辺環境は計画当初に比べて大きく変化しています。

そこで、武蔵公園の必要性や実現性、代替性を改めて検証した結果、以下のとおり、武蔵公園の計画を廃止し、第三工区内に代替となる緑空間を確保する見直しが可能であることが分かりました。

#### ア 必要性の検証

##### ・上位計画との整合

昭島市都市計画マスタープラン（令和3年3月）においては、武蔵公園の位置する「第1地域」の地域別まちづくりの方針の中で、「未整備となっている都市計画公園については、必要性を検証し、順次整備を進める」とされています。

##### ・公園等の配置状況

現在、「第1地域」のうち図4青線の検証範囲内の公園面積率は3%以上確保されています。その他、民間企業所有の運動場や立川基地跡地の緑道など、地域の中に緑地が配置されており、第1地域における公園・緑地の量は充足されているといえます。

また、周辺の都市計画公園のほか、立川基地跡地のむさしの公園や都営住宅内の仲町公園等が整備されたことで、第三工区の全域が周辺公園からの誘致距離（街区公園：250m、近隣公園：500m）圏内に入っており、武蔵公園に求められているレクリエーション機能や防災機能等が周辺の公園で概ね充足されています。

なお、武蔵公園の計画地には保護すべき貴重種や歴史的資源等は特にありません。

こうしたことから、計画されていた位置に公園を整備する必要性は、昭和36年の都市計画決定当時とは変化しているといえます。

しかしながら、市街地における緑はまちにうるおいを与え、都市景観の向上に資することから、緑の確保は必要です。

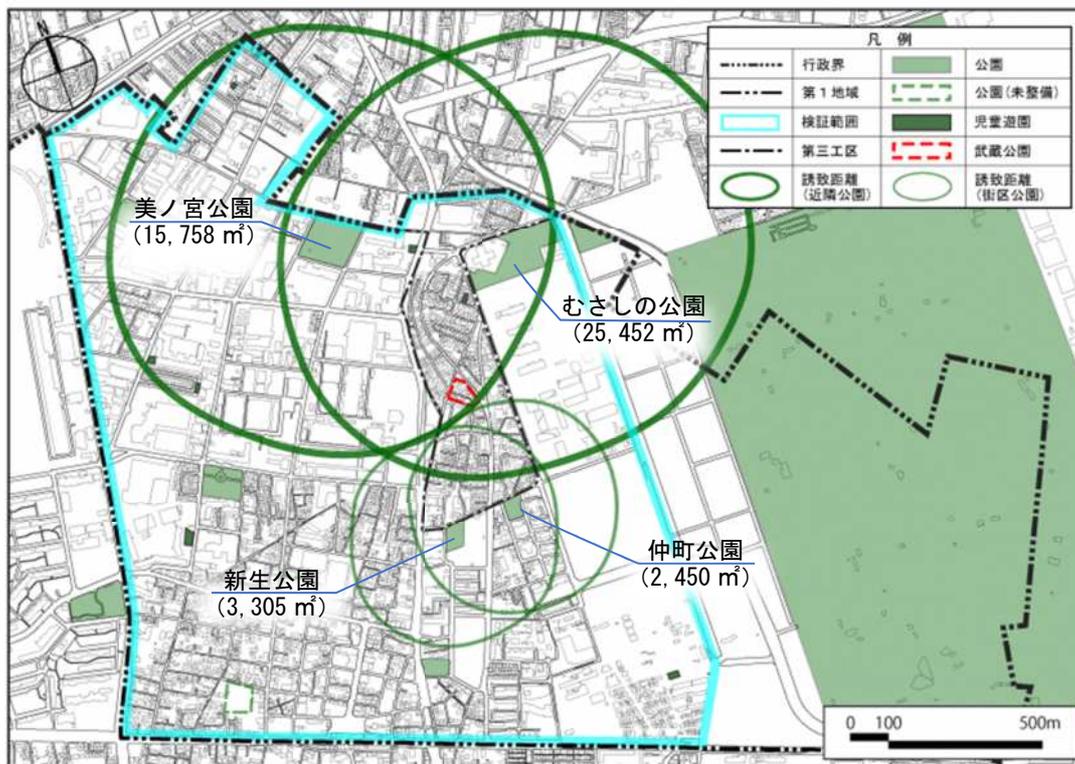


図4 第1地域の公園位置図

#### イ 実現性の検証

現在、計画地内に多くの住宅が立地しており、早期の用地買収及び公園整備の実現は困難性があります。

#### ウ 代替性の検証

武蔵公園に近接する中神引込線通り（位置は8ページ図3を参照）は一方通行であり、その一部は並走する道路を含めると14mの幅員を有しています。この道路幅員に余裕がある箇所については、既に大部分が公有地であり、有効活用の可能性が考えられることから、武蔵公園の代替となる緑空間の候補地とすることが可能です。

## 5 まちづくりの方針

まちづくりの目標と基本方針、現状と課題を踏まえ、次の方針を定めます。

### (1) 土地利用方針

#### 【第二工区（北・西ブロック）】

- ・地区南側は鉄道駅に近接し、中高層の共同住宅やアパート、戸建住宅等の良好な住環境を維持するとともに、都市計画道路沿道の生活利便施設の誘導等により快適に生活を送れる地区を目指します。
- ・地区北側は、工場・事務所等と住宅が共存し、都市計画道路及び主要道路沿道の生活利便施設等の立地を活かし快適に生活を送れる地区を目指します。
- ・都市計画道路の整備状況等にあわせて、用途地域の見直しを行い、活力のある沿道市街地を誘導します。
- ・防災・防犯の観点から、安全なまちづくりを推進します。
- ・用途地域に即し、良好な住環境を維持・形成できるよう、地区計画で建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度等を定めます。

#### 【第三工区】

- ・住宅と店舗・事務所等が調和した快適な住環境を維持する地区を目指します。
- ・業務施設等が立地する地区は、住宅と共存した活力のある地区を目指します。
- ・防災・防犯の観点から、安全なまちづくりを推進します。
- ・用途地域に即し、良好な住環境を維持・形成できるよう、地区計画で建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度等を定めます。

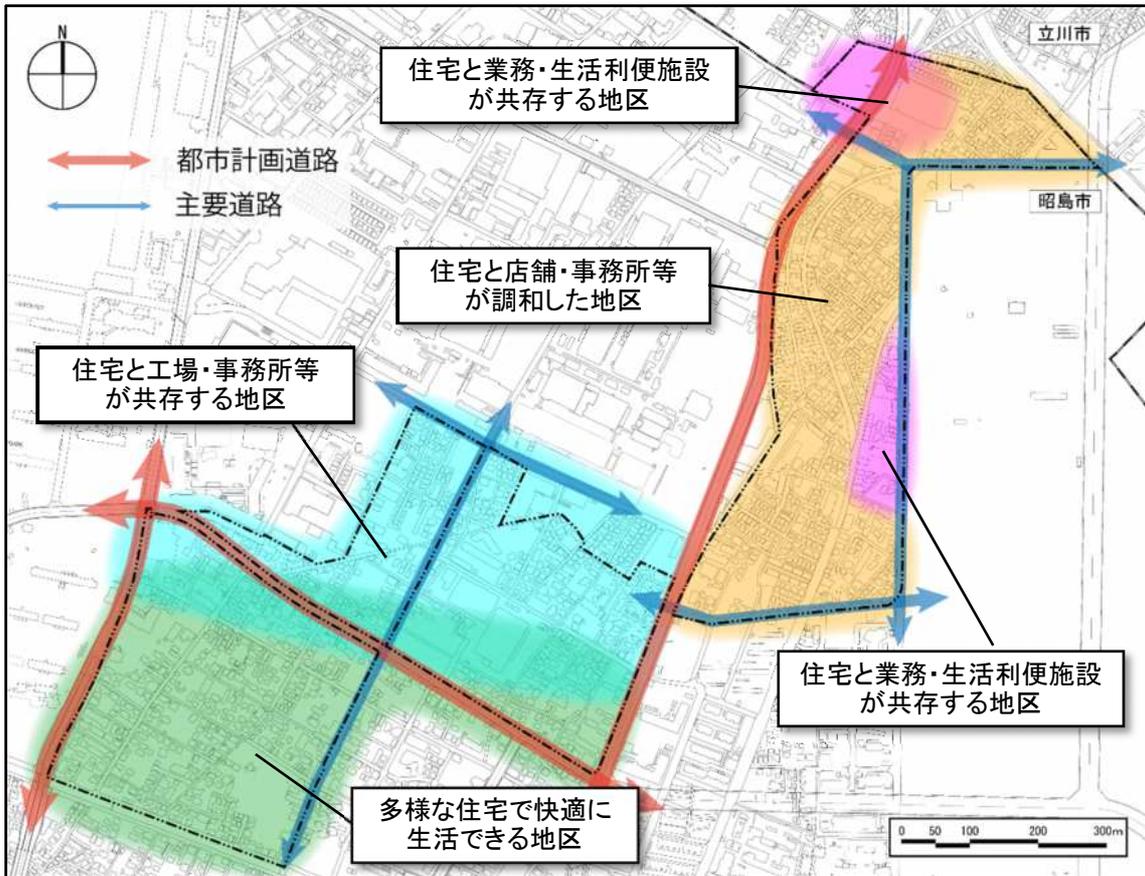


図5 土地利用方針図

## (2) 道路整備方針

### ア 公道

地域内の公道は、以下のとおり、順次、整備・新設を行い、狭あい道路の拡幅や長い行き止まり道路の解消を図ります。これらの公道は、必要に応じ地区計画における地区施設に指定します。

また、整備に際しては用地買収や建築基準法第42条第2項のセットバック（道路後退）による寄附を受けて、必要な用地を確保します。

	路線番号	整備方針
第二工区 北・西ブロック	市道東 143・144・145・149・150・151・159（一部）・161・166・168・169・200（一部）号・区 4-24・4-42	幅員 4 m に整備する。
	市道東 156・157・159（一部）・165・200（一部）号・区 5-5・5-6	幅員 5 m に整備する。
	市道東 159（一部）号・区 6-24・6-26・6-31	幅員 6 m に整備する。
	市道東 147 号・区 8-2	幅員 8 m に整備する。
	新設道路③	幅員 4 m の道路を新設する。
	新設道路⑤・⑦・⑩	幅員 5 m の道路を新設する。
	新設道路⑥・⑧・⑨	幅員 6 m の道路を新設する。
	新設道路①・②・④	幅員 8 m の道路を新設する。
第三工区	市道東 101・103・104（一部）号・区 4-7	幅員 4 m に整備する。
	市道東 102・104（一部）号・区 6-11	幅員 6 m に整備する。
	新設道路①・②・③・④・⑤・⑥	幅員 4 m の道路を新設する。

### イ 私道

地域内の私道は、路線ごとに寄附の申し出があった場合に、状況に応じて市で整備及び管理することを権利者と協議し、検討します。

## ウ 隅切り

地域内で課題のある隅切りについては、以下の方針で整備を行います。

交差する道路幅員	整備方針
それぞれの幅員が6 m未満	東京都建築安全条例に基づく整備
上記以外	必要に応じ地区計画の地区施設等に定めるよう検討

## エ 未接道宅地等の解消

幅員4 m未満の狭あい道路は、セットバック（道路後退）により拡幅を行います。

共同化の促進等により、必要な間口確保を図ります。

## (3) 公園・緑地整備方針

### ア 都市計画公園

未整備となっている都市計画公園については、以下の方針で整備を行います。

公園名称	整備方針
新畑公園 (5,800 m <sup>2</sup> )	現在の土地利用状況を踏まえ、位置・形状を変更し、都市公園整備事業として令和7年度を目途に整備します。
南文化公園 (4,900 m <sup>2</sup> )	東側2,000 m <sup>2</sup> は中神土地区画整理事業で用地を確保し、西側2,900 m <sup>2</sup> と合わせて都市公園整備事業として令和6年度を目途に整備します。
武蔵公園 (2,900 m <sup>2</sup> )	武蔵公園は計画を廃止し、代替となる緑空間を都市計画緑地として位置付け、整備します。

### イ 緑地等

第三工区内の中神引込線通り沿いに、武蔵公園の代替となる都市計画緑地を設け、地域のうるおいやまちの景観向上に資する緑地の確保を図ります。

また、第三工区内の柴崎分水上の遊歩道についても緑化を図ります。

(4) 整備後の市街地整備評価

ガイドラインに基づき、整備後の市街地状況を評価した結果(表2)を以下に示します。

表2 目指すべき整備水準に対する各区域の整備後の整備水準

項目	目指すべき整備水準	整備後			
		第二工区 北ブロック	第二工区 西ブロック	第三工区	
道路充足評価	都市計画道路整備率	100%	○ (100%)	○ (100%)	○ (100%)
	区画道路率	16%以上	○ (19.0%)	○ (19.5%)	○ (17.9%)
	区画道路の幅員	4 m以上	○ (4 m未満の区画道路なし。)	○ (4 m未満の区画道路なし。)	○ (4 m未満の区画道路なし。)
	隅切り整備	交差部に適切な隅切り	○ (未整備箇所なし。)	○ (未整備箇所なし。)	○ (未整備箇所なし。)
道路ネットワーク評価	主要道路充足率	38%以上	○ (71.2%)	○ (68.0%)	○ (58.2%)
	宅地接道	すべての宅地が4 m以上の道路に間口2 m以上接道	○ (未接道宅地なし。)	○ (未接道宅地なし。)	○ (未接道宅地なし。)
	行き止まり道路の整備	原則通り抜け可能	○ (課題となる行き止まり道路なし)	○ (課題となる行き止まり道路なし)	○ (課題となる行き止まり道路なし)
防災エリア評価	消防活動困難区域率	0%	○ (0%)	○ (0%)	○ (0%)
整備評価	エリア面積内の公園面積率	3%以上	○ (3.6%)	○ (3.4%)	○ (6.4%)

【道路・公園整備計画図】

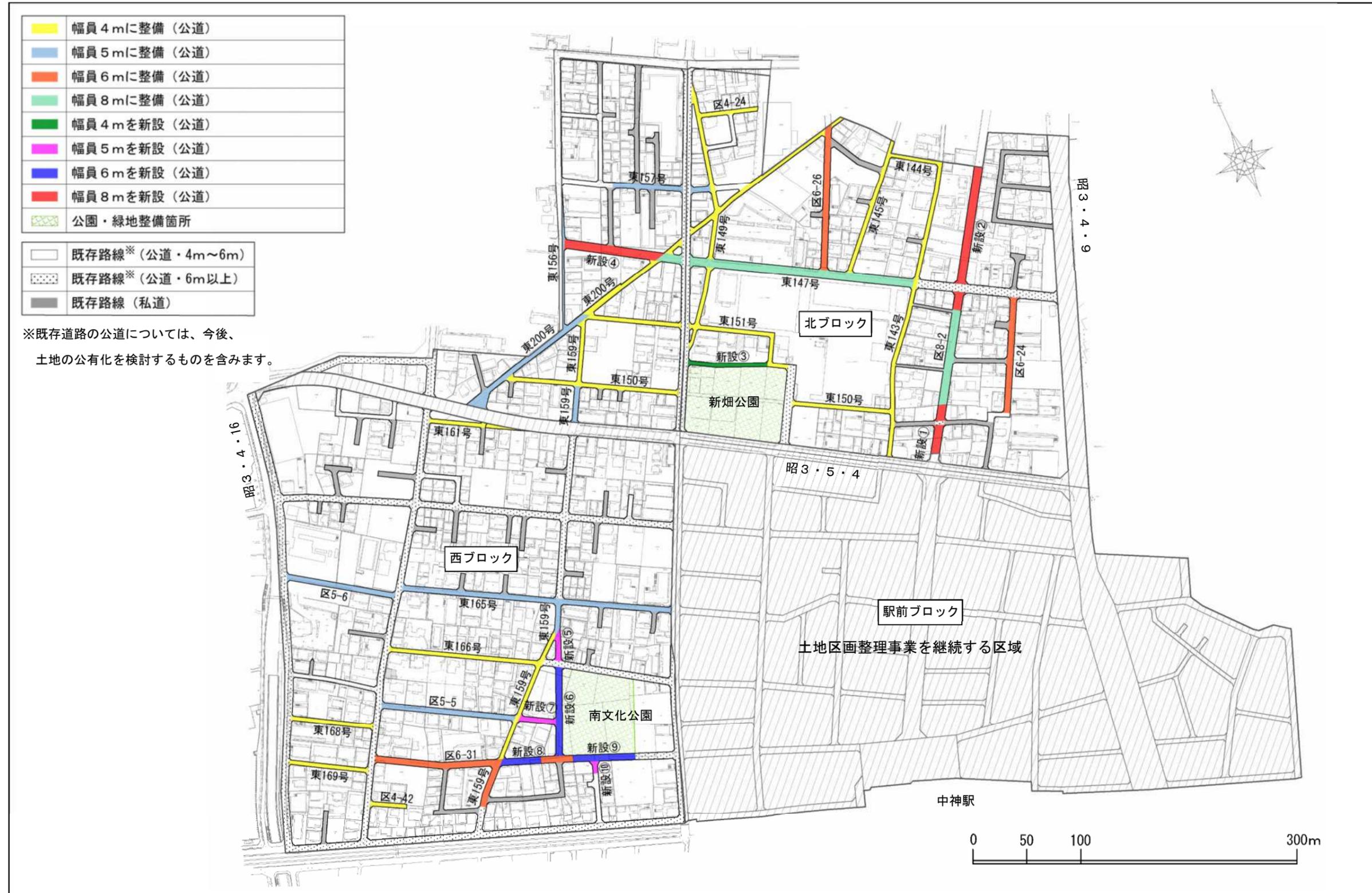


図6 第二工区（北・西ブロック）道路・公園整備計画図

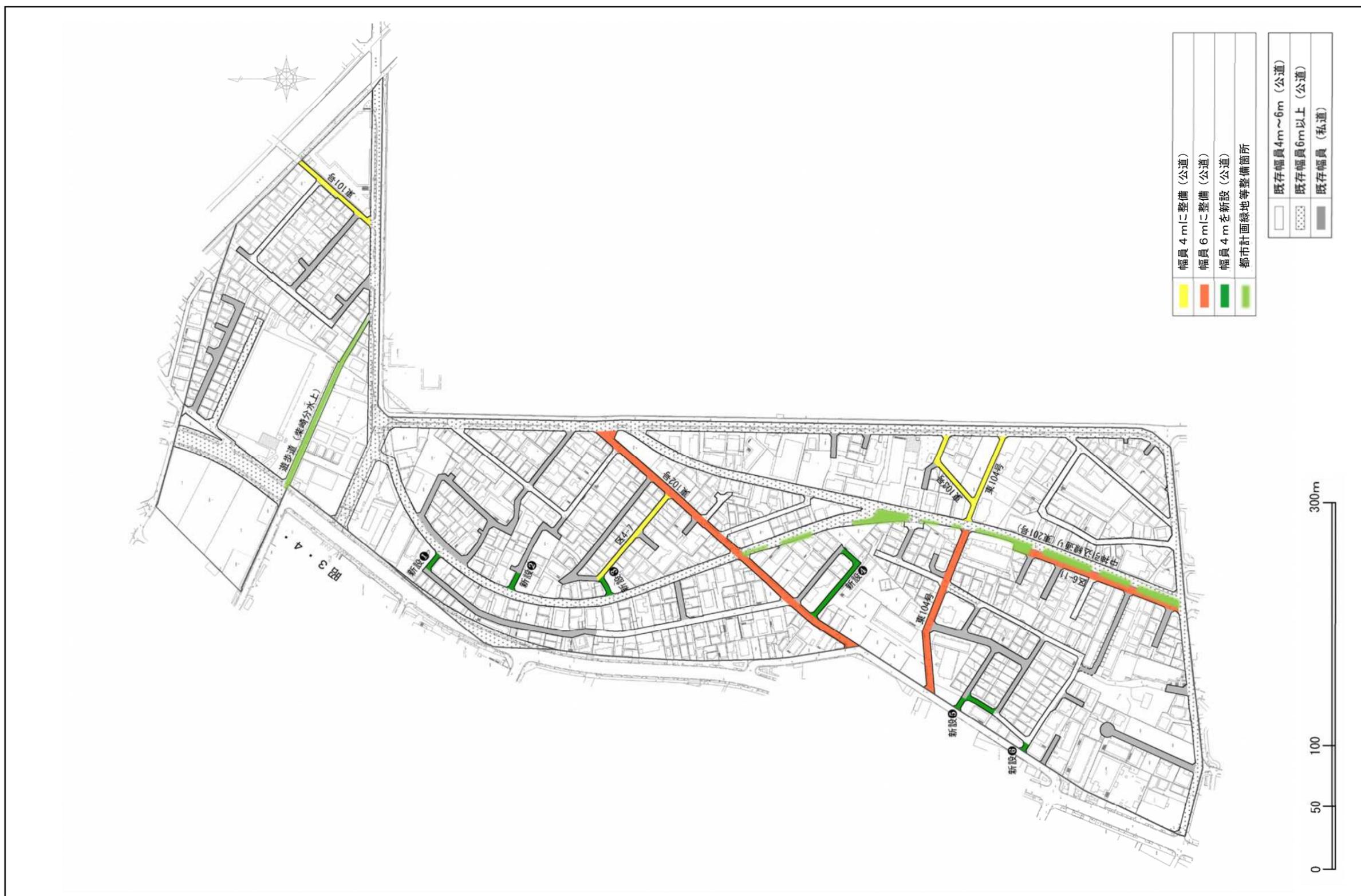


図7 第三工区 道路・公園整備計画図

## 6 都市計画への反映

本計画の方針等を踏まえて、令和4年度以降に以下の都市計画手続きを進めていきます。

### (1) 地区計画の策定

本地域では、まちづくりの目標を実現するため、地区計画を策定し、都市計画法に基づく届出・勧告制度により、良好な住環境を維持する土地利用を適正に誘導するとともに、道路や公園等、必要な公共施設のネットワーク化を図り、安全で安心な市街地の形成を目指します。

地区計画に定める方針は次のとおりです。

#### ア 土地利用の方針

既存の住環境を維持し、地区の特性にふさわしい土地利用を誘導するために土地利用の方針を定めます。

#### イ 地区施設の整備の方針

安全で安心な市街地の形成を推進するため、地区に必要な道路を地区施設として定めます。また、地域コミュニティの場として公園を配置します。

#### ウ 建築物等の整備の方針

それぞれの地区区分にふさわしい良好な住環境の形成に向けて、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。

### (2) 用途地域等の変更

- ・都市計画道路3・5・4号線沿道の第一種低層住居専用地域については、都市計画道路沿道の土地利用にふさわしい用途地域に変更します。
- ・第一種低層住居専用地域（建蔽率50%/容積率100%）の防火指定について、準防火地域に変更します。

### (3) 公園・緑地の変更

- ・武蔵公園の廃止にあわせて、市内の都市計画公園の再配置を図ります。
- ・第三工区内の中神引込線通り沿いに、都市景観の向上に資する都市計画緑地を配置します。