

— 昭島都市計画中神土地区画整理事業 —

まちづくりに関する意向調査結果について

～ 第三工区 ～

【 全体版 】

## 調査概要

### a, 意向調査の目的

本意向調査は、昭島都市計画中神土地区画整理事業のあり方について、第二工区、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。)がどのような意見を持っているのかを明らかにし、今後のまちづくりに関するあり方・進め方について検討する為、実施したものである。

### b, 実施期間

第二工区 令和2年5月13日～令和2年5月26日

第三工区 令和2年5月20日～令和2年6月3日

### c, 回収方法

本意向調査は、昭島都市計画中神土地区画整理事業第二工区、第三工区の権利者に対し、「区画整理だより」により予告し、その後、郵送によりアンケート用紙を配布し、概ね2週間で郵送回収したものである。

### d, 回収率

	配布数	回収数	回収率
第二工区	1621通	600通	37.0%
— 所有地別内訳 —			
駅前ブロック	438通	151通	34.5%
北ブロック	291通	126通	43.3%
西ブロック	928通	323通	34.8%
所有地不明・未回答	—	17通	—

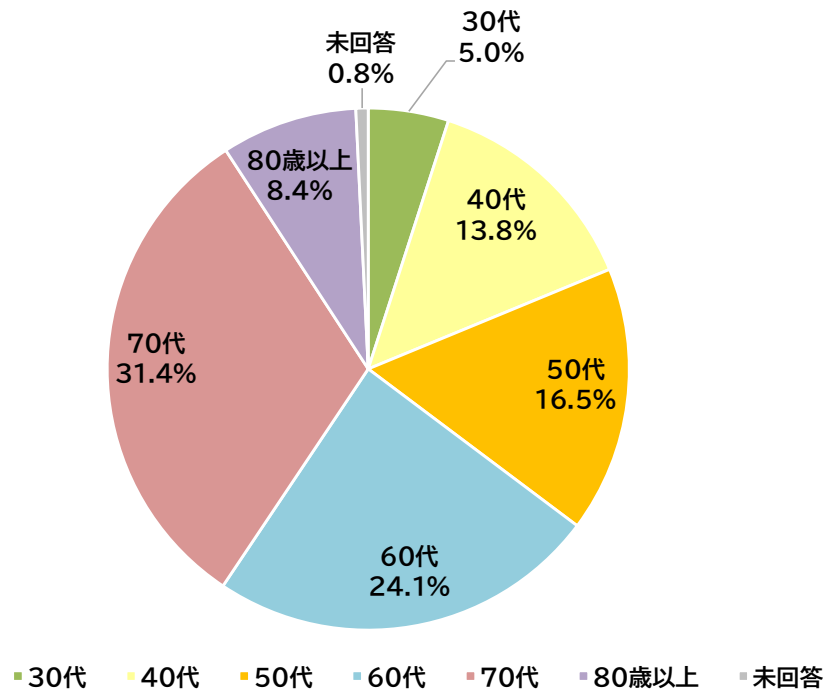
※所有地別内訳は複数ブロックを所有されている方がいるため、第二工区全体の回収数とは一致しない。

	配布数	回収数	回収率
第三工区	760通	261通	34.3%

## 問1 あなたの年齢

回答者の年齢を見ると、60代以上は63.9%と約6割、50才以上は80.4%と約8割を占めており、高齢化が進んでいる。

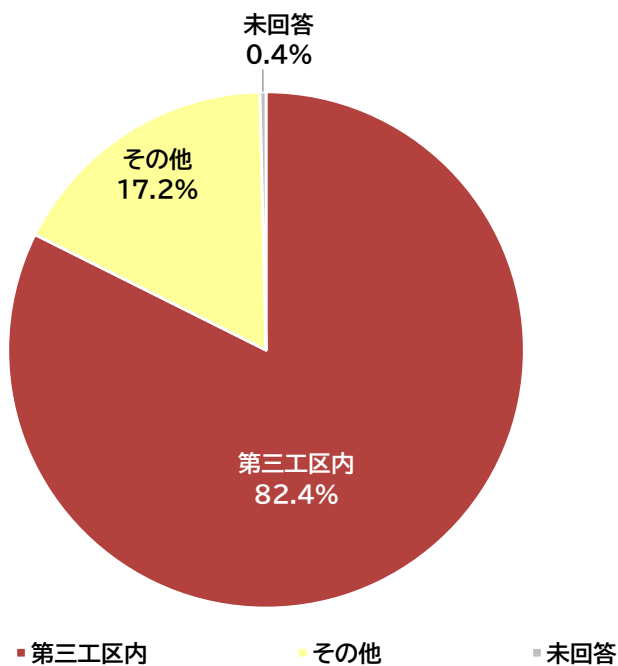
年齢	回答数
10代	0
20代	0
30代	13
40代	36
50代	43
60代	63
70代	82
80歳以上	22
未回答	2
総計	261



## 問2 あなたの居住地

当地区の居住割合は、82.4%であったが、その他(地区外)と回答した方が17.2%で地区外居住者の回答も約2割程いた。

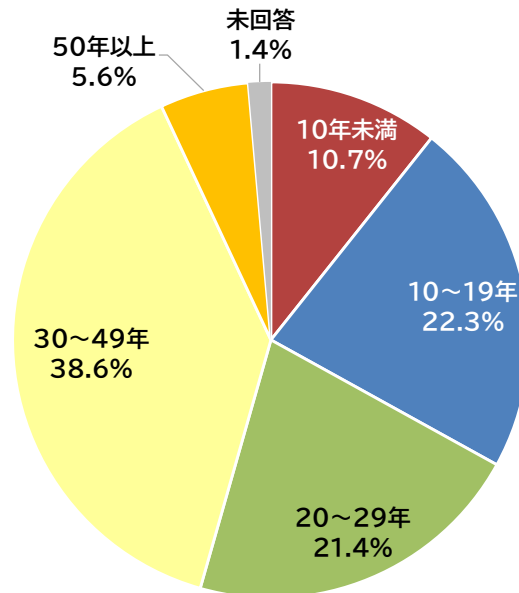
居住地	回答数
第三工区内	215
その他	45
未回答	1
総計	261



### 問3 あなたの中神土地区画整理事業区域内の居住年数

居住年数を見ると、30～49年が38.6%と最も多く、認可時点より居住している方はほとんど居なかった。

居住年数	回答数
10年未満	23
10～19年	48
20～29年	46
30～49年	83
50年以上	12
未回答	3
総計	215

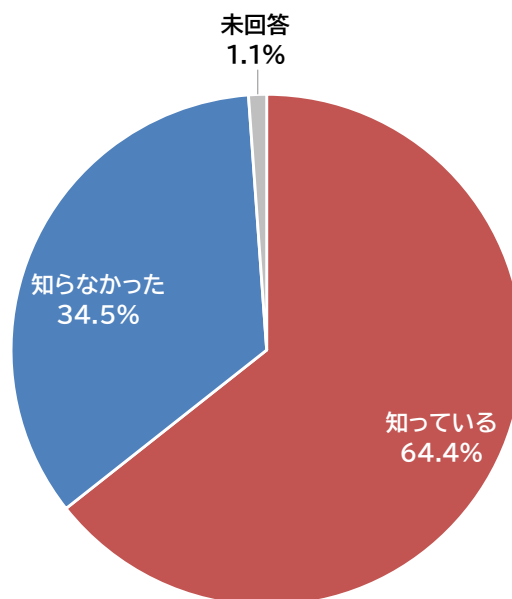


■ 10年未満 ■ 10～19年 ■ 20～29年 ■ 30～49年 ■ 50年以上 ■ 未回答

### 問4 あなたが所有する土地が中神土地区画整理事業区域内にあることをご存じでしたか。

所有する土地が中神土地区画整理事業区域内にあることを知っているとは回答した方は、64.4%と全体の約6割を占め、知らないと回答した方は34.5%だった。

項目	回答数
知っている	168
知らなかった	90
未回答	3
総計	261



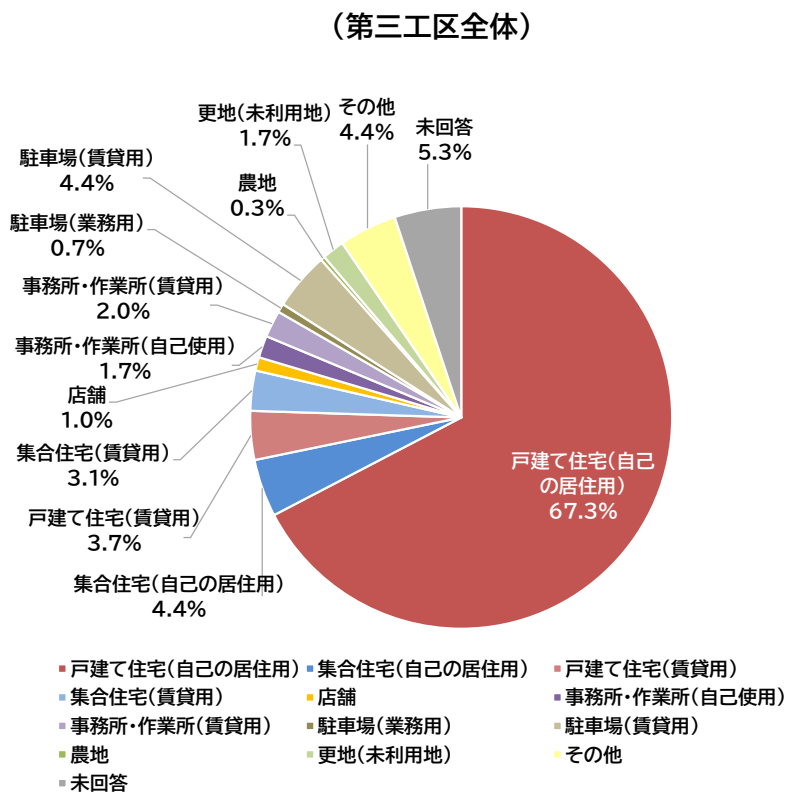
■ 知っている ■ 知らなかった ■ 未回答

問5 あなたが中神土地区画整理事業区域第三工区内に所有している土地の利用状況について

所有している土地の利用については、戸建て住宅(自己の居住用)が67.3%と全体の約2/3を占めている。

所有地	回答数
戸建て住宅(自己の居住用)	198
集合住宅(自己の居住用)	13
戸建て住宅(賃貸用)	11
集合住宅(賃貸用)	9
店舗	3
事務所・作業所(自己使用)	5
事務所・作業所(賃貸用)	6
駐車場(業務用)	2
駐車場(賃貸用)	13
農地	1
更地(未利用地)	5
その他	13
未回答	15
総計	294

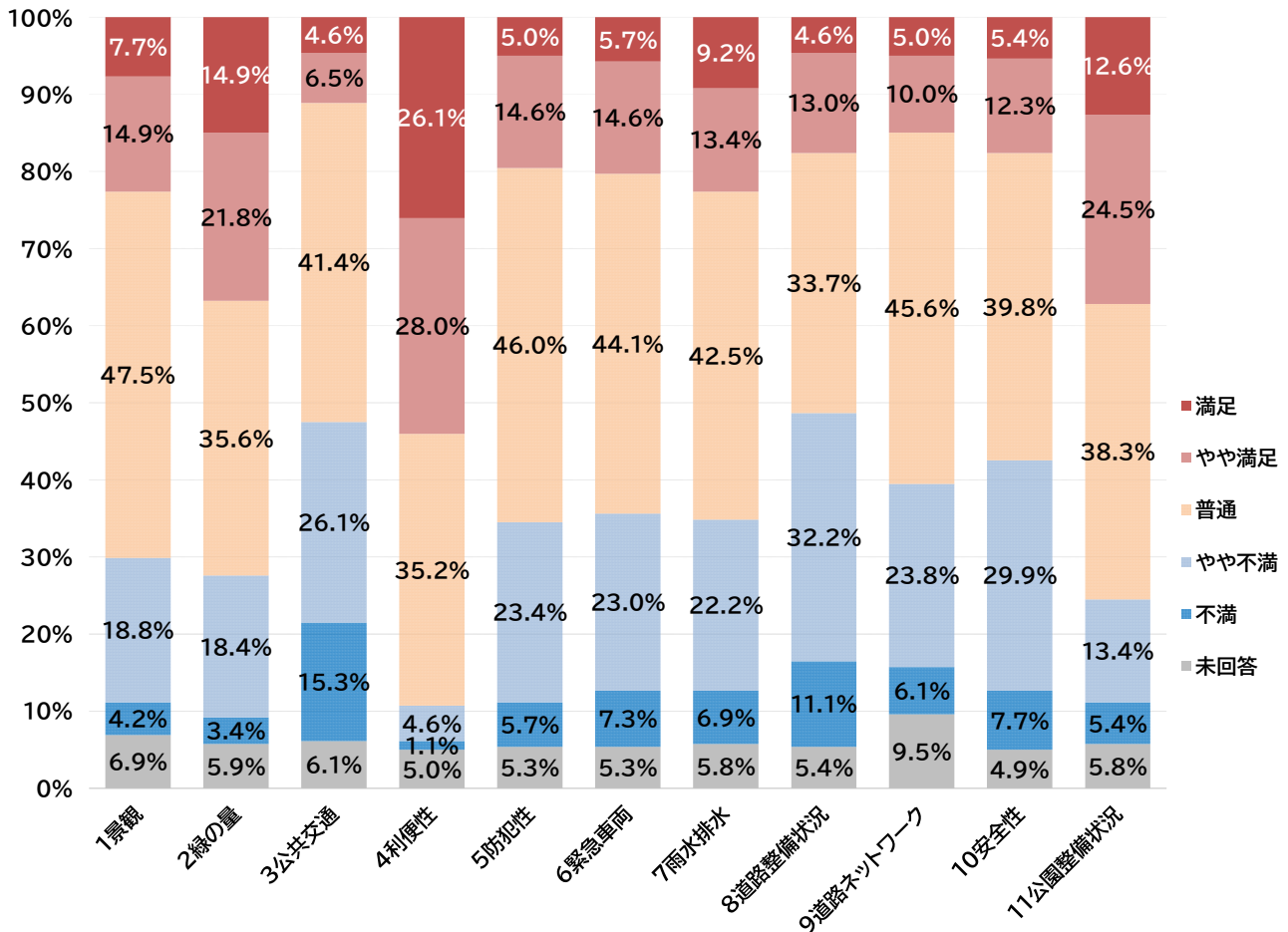
※複数回答があるため  
回収数とは一致しない。



## 問6 中神土地区画整理事業区域のまちの満足度・重要度

現在の満足度は、やや満足と満足を合わせると、「買い物などの日常生活での利便性」が54.1%、次に「公園の整備状況」が37.1%となっている。一方で、やや不満又は不満を感じている項目としては、「道路の幅員・歩道の整備状況」が43.3%、「公共交通(鉄道・バス)の利用のしやすさ」が41.4%となっている。

### 現在の満足度

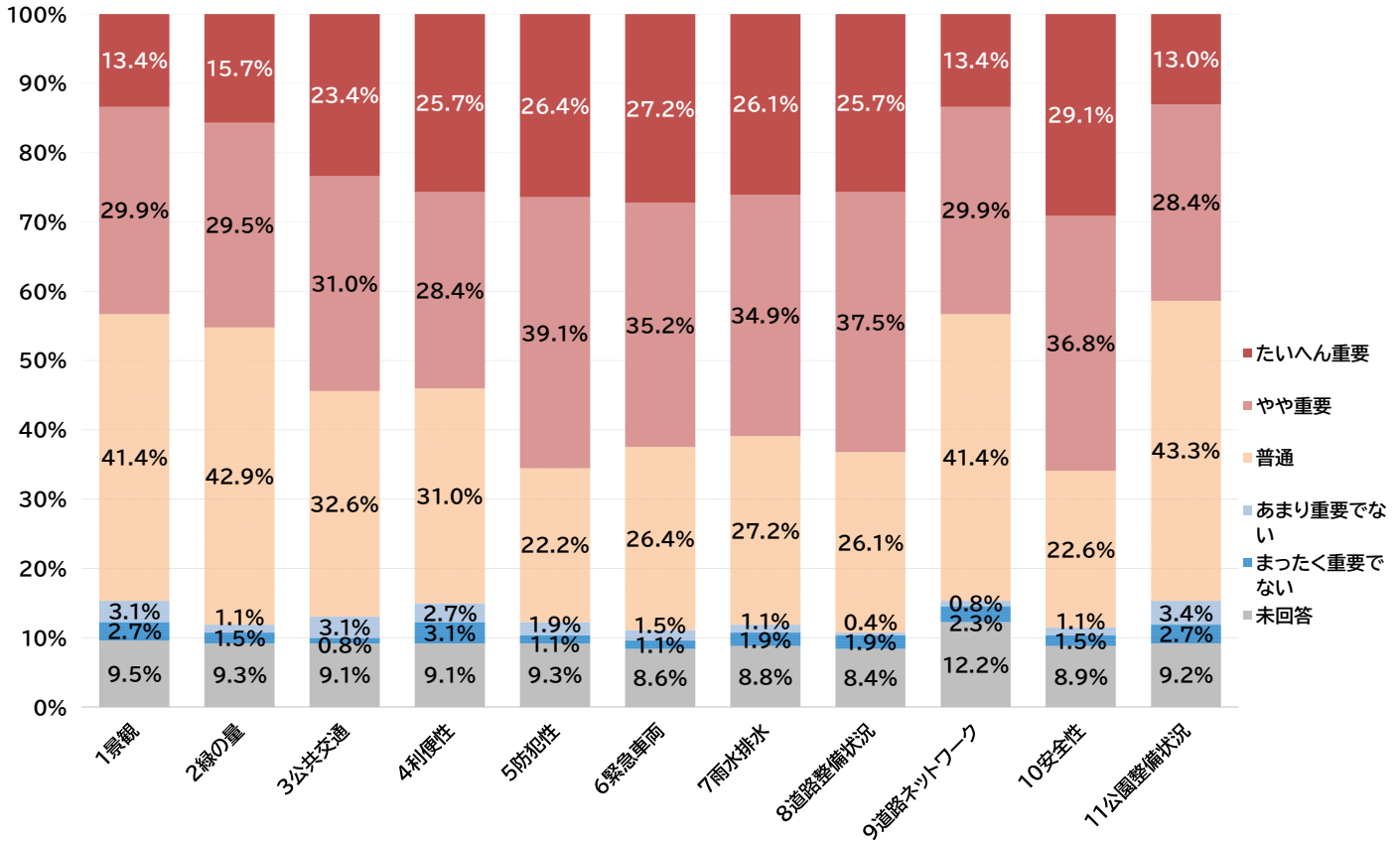


項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	未回答	総計
1.まちなみや景観	7.7%	14.9%	47.5%	18.8%	4.2%	6.9%	100%
2.身近な緑の量	14.9%	21.8%	35.6%	18.4%	3.4%	5.9%	100%
3.公共交通(鉄道・バス)の利用のしやすさ	4.6%	6.5%	41.4%	26.1%	15.3%	6.1%	100%
4.買い物などの日常生活での利便性	26.1%	28.0%	35.2%	4.6%	1.1%	5.0%	100%
5.夜間の道路の明るさなどまちの防犯性	5.0%	14.6%	46.0%	23.4%	5.7%	5.3%	100%
6.緊急車両(消防・救急車)の侵入の安心度	5.7%	14.6%	44.1%	23.0%	7.3%	5.3%	100%
7.道路の雨水排水状況	9.2%	13.4%	42.5%	22.2%	6.9%	5.8%	100%
8.道路の幅員・歩道の整備状況	4.6%	13.0%	33.7%	32.2%	11.1%	5.4%	100%
9.道路ネットワーク	5.0%	10.0%	45.6%	23.8%	6.1%	9.5%	100%
10.徒歩・自転車での安全性	5.4%	12.3%	39.8%	29.9%	7.7%	4.9%	100%
11.公園の整備状況	12.6%	24.5%	38.3%	13.4%	5.4%	5.8%	100%

## 問6 中神土地区画整理事業区域のまちの満足度・重要度

今後の重要度は、やや重要と重要を合わせると、「徒歩・自転車での安全性」が65.9%、次いで「夜間の道路の明るさなどまちの防犯性」が65.5%、「道路の幅員・歩道の整備状況」が63.2%となっている。なお、選択項目の中では、「公園の整備状況」が41.4%、「まちなみや景観」と「道路ネットワーク」がともに43.3%、と比較的低い数値となっている。

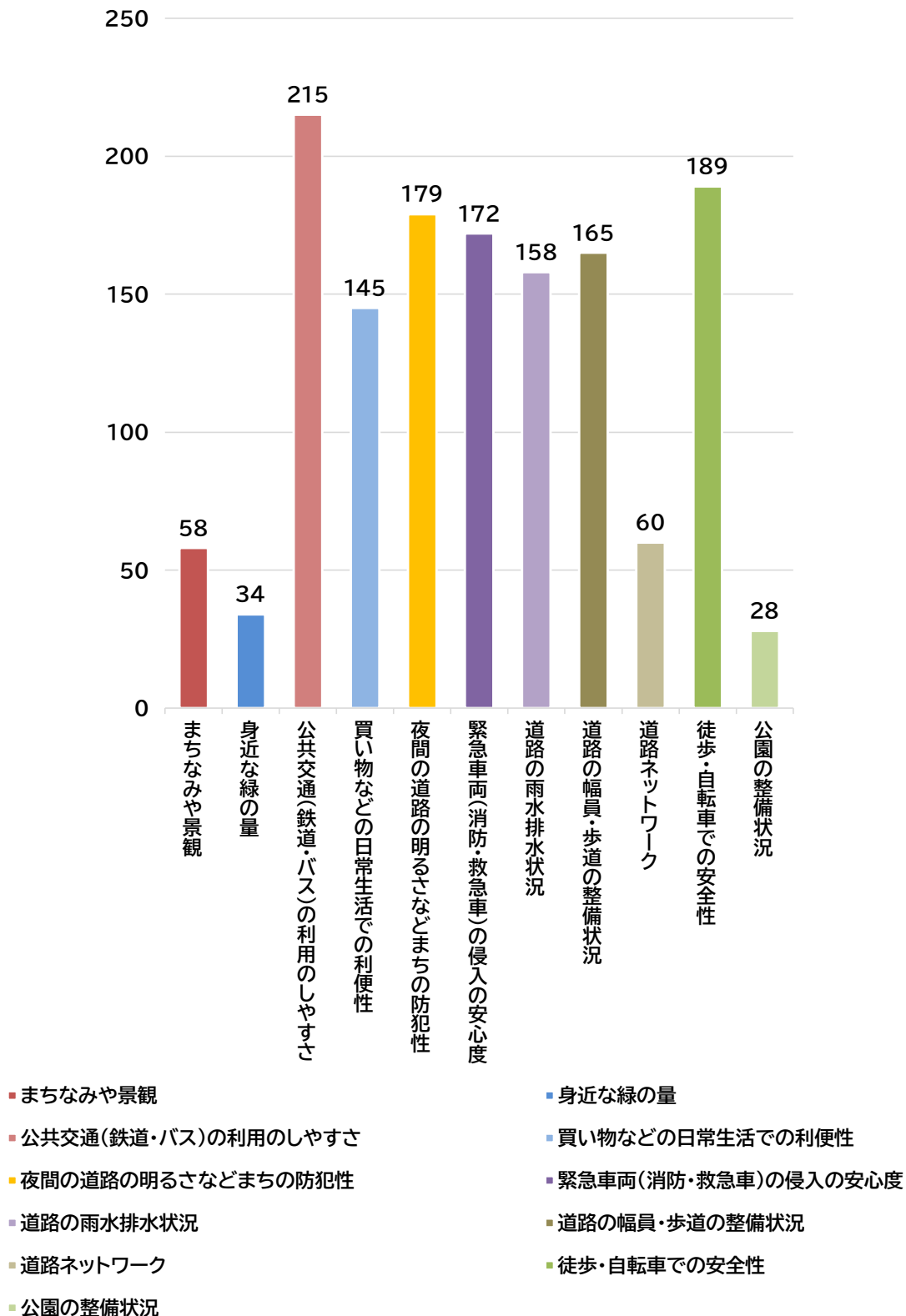
### 今後の重要度



項目	たいへん重要	やや重要	普通	あまり重要でない	まったく重要でない	未回答	総計
1.まちなみや景観	13.4%	29.9%	41.4%	3.1%	2.7%	9.5%	100%
2.身近な緑の量	15.7%	29.5%	42.9%	1.1%	1.5%	9.3%	100%
3.公共交通(鉄道・バス)の利用のしやすさ	23.4%	31.0%	32.6%	3.1%	0.8%	9.1%	100%
4.買い物などの日常生活での利便性	25.7%	28.4%	31.0%	2.7%	3.1%	9.1%	100%
5.夜間の道路の明るさなどまちの防犯性	26.4%	39.1%	22.2%	1.9%	1.1%	9.3%	100%
6.緊急車両(消防・救急車)の侵入の安心度	27.2%	35.2%	26.4%	1.5%	1.1%	8.6%	100%
7.道路の雨水排水状況	26.1%	34.9%	27.2%	1.1%	1.9%	8.8%	100%
8.道路の幅員・歩道の整備状況	25.7%	37.5%	26.1%	0.4%	1.9%	8.4%	100%
9.道路ネットワーク	13.4%	29.9%	41.4%	0.8%	2.3%	12.2%	100%
10.徒歩・自転車での安全性	29.1%	36.8%	22.6%	1.1%	1.5%	8.9%	100%
11.公園の整備状況	13.0%	28.4%	43.3%	3.4%	2.7%	9.2%	100%

## 問6 今後の重要度(順位)

今後の重要度の内、重要と思うもの3位までに選ばれたものを、1位は3点、2位は2点、3位は1点のポイント制にして集計した結果、1位は「公共交通(鉄道・バス)の利用のしやすさ」が215点と若干突出している。一方、「公園の整備状況」と「身近な緑の量」は約30点となっている。



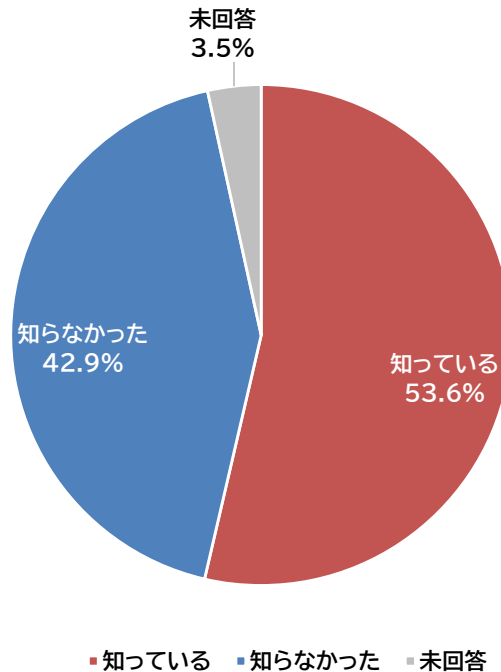


問7

土地区画整理事業区域内では、事業計画で決定された道路・公園用地等には建築物等が建てられないといった制限がありますが、このことをご存じですか。

建築制限については、知っている方が53.6%、知らなかった方が42.9%だった。

項目	回答数
知っている	140
知らなかった	112
未回答	9
総計	261

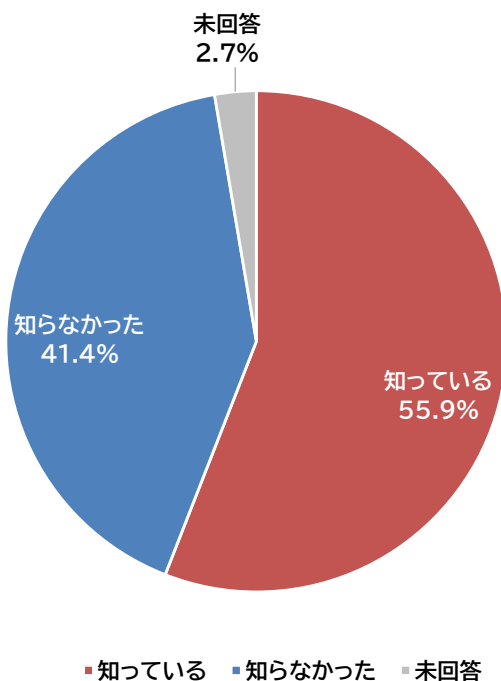


問8

土地区画整理事業では、道路、公園等の用地に充てたり土地を売却し事業費の一部に充てるため地権者の皆様から少しずつ土地を提供して頂く「減歩」というものがあります。このことをご存じですか。

減歩については、知っている方が55.9%、知らなかった方が41.4%だった。

項目	回答数
知っている	146
知らなかった	108
未回答	7
総計	261

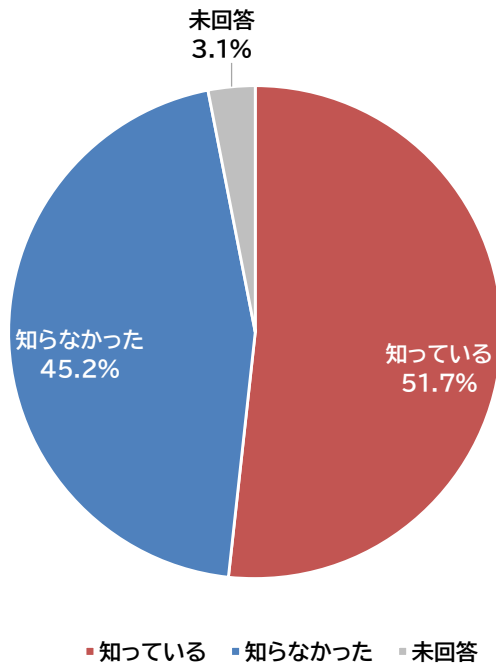


問9

土地区画整理事業では、現在の土地と土地区画整理事業により再配置された土地(換地)との評価に不均衡が生じる場合、土地区画整理事業完了時に金銭による清算(徴収または交付)があることをご存じですか。

金銭による清算については、知っている方が51.7%、知らなかった方が45.2%だった。

項目	回答数
知っている	135
知らなかった	118
未回答	8
総計	261

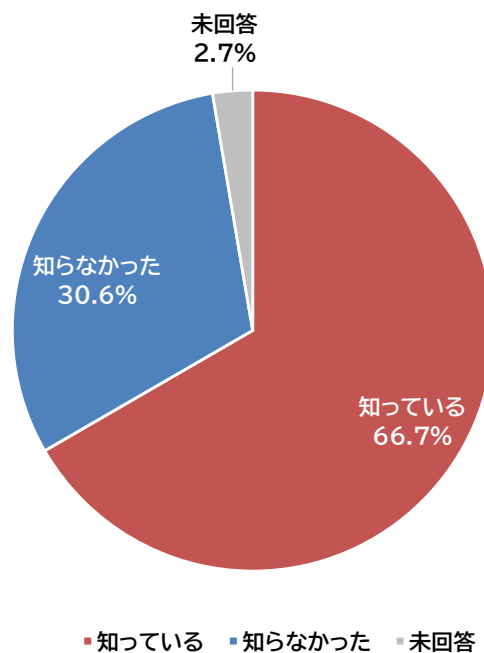


問10

土地区画整理事業では、道路、公園など公共施設の整備や宅地の整形を行うため、建物等の移転が必要となる場合がありますが、このことをご存じですか。

建物等の移転については、知っている方が66.7%、知らなかった方が30.7%だった。

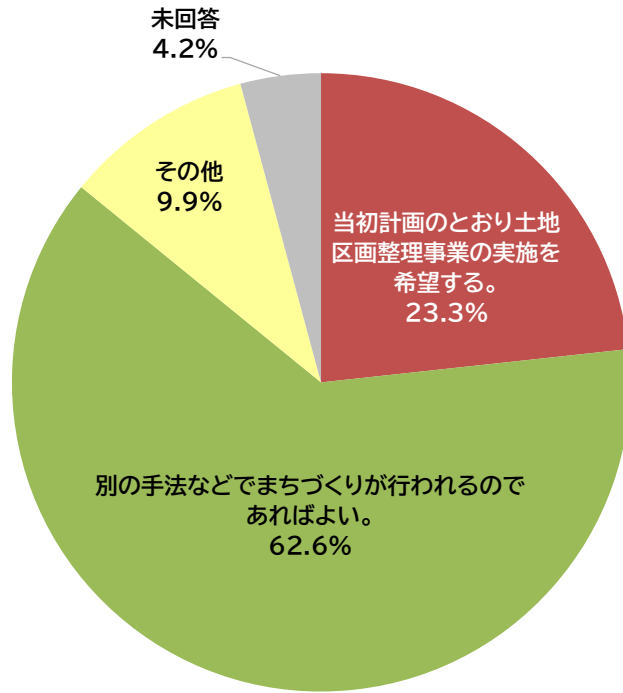
項目	回答数
知っている	174
知らなかった	80
未回答	7
総計	261



問11 今後のまちづくりをどのように進めるかについて

項目	回答数
当初計画のとおり土地区画整理事業の実施を希望する。	61
別の手法などでまちづくりが行われるのであればよい。	164
その他	26
未回答	11
総計	262

※複数回答があるため  
回収数とは一致しない。



- 当初計画のとおり土地区画整理事業の実施を希望する。
- 別の手法などでまちづくりが行われるのであればよい。
- その他
- 未回答

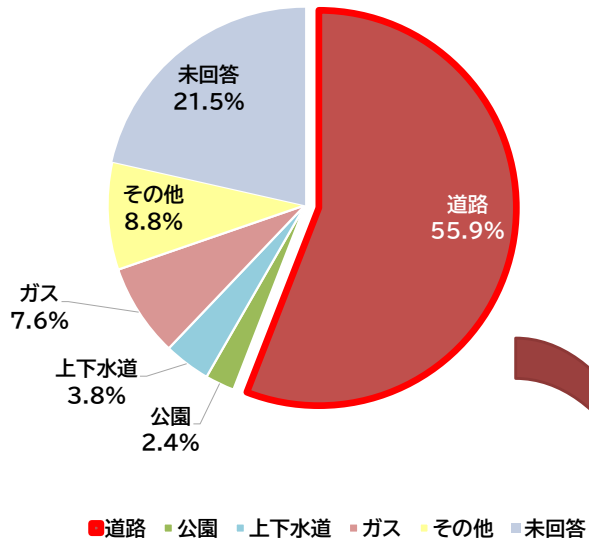
今後のまちづくりの進め方について、最も多かったのは「別の手法などでまちづくりが行われるのであればよい」で62.6%、続いて「当初計画のとおり土地区画整理事業の実施を希望する」は23.3%だった。

問12 公共施設(道路・公園 など)やライフライン(上下水道・ガス・電気など)について、日ごろ、ご不便やご不満なことがあれば、場所とその内容を教えてください。

日ごろ不便・不満と思っていることに関する回答は、55.9%と道路に関する項目が最も多かった。

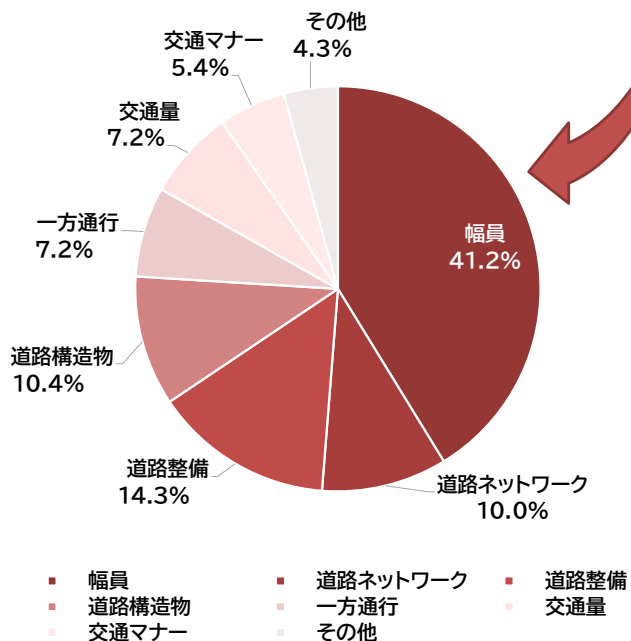
項目	回答数
道路	279
公園	12
上下水道	19
ガス	38
その他	44
未回答	107
総計	499

(カテゴリー別・第三工区総計)



項目	回答数
幅員	115
道路ネットワーク	28
道路整備	40
道路構造物	29
一方通行	20
交通量	20
交通マナー	15
その他	12
総計	279

(道路・詳細分類)



回答数の多かった道路の中で、更に詳細な内容について分類をした結果、幅員に関する項目が最も多く、道路ネットワーク、カーブミラーやガードレールなどの道路構造物の設置、歩道や舗装などの道路整備、一方通行、交通量や交通マナー等、様々な回答があった。

問13 自由意見

自由意見【要約】
次の世代がすみやすいまちづくりを願う。
現状のままで良い。
第三工区の土地区画整理事業の中止を希望する。
区画整理計画図も添付してほしい。
計画図面があるなら、住民に提示するべき。
ハード面の整備と共に、ソフト面でも安全で住みやすいまちづくりを希望する。
緊急車両の通行を容易にすることと歩行者、自転車の通行の安全確保ができれば定規で引いたような街並みにする必要はない。
高齢につき対応が難しい。
この先どのように計画をすすめていかれるのか、知りたい。
一本東西方向に延びる道路が欲しい(多摩大橋通りと富士見通りを結ぶ相互通行可能な道路)。
①道路整備を行う上で、歩行者や自転車利用者の安全を第一に考えるべき。②まちづくりで一番重要なのは、生活の安全が守られ、安心して暮らせること。③夜間も安心して外出ができるように、照明や防犯カメラ等を設置してほしい。
区画整理できないのであれば、他の方法で考えてほしい。自転車が通りやすい道路が多くなるとよい。歩行者と分かれている方が安全ではないか。
①早期着工を希望する。②安心、安全に配慮してまちづくりをほしい。
袋小路が多い。道路が狭く、歩いていても自転車でも通行しづらい箇所が多く危ない。
もう50年経過しているなら中止した方が良い。制限がかかった状態では不自然。
ただでさえ狭い土地で暮らしているのに更に狭くなるのは困る。転居も負担が重すぎる。

### 自由意見【要約】

今後さらに高齢者が増えることを想定して、①車は自動運転でも可能な道路造りを願う。②電気自動車等エンジン音がしない車が後ろから来ても安心して歩ける道路造りを願う。

現在は、多摩大橋通りの開通に伴い、一方通行の解消、下水道、ガスの整備等、大変便利な地区に変化してきた。また、東西の道路がつながり、大回りしなくてすんだ。このような変化が50年の間に進み、区画整理事業の必要性はなくなったと思う。

廃屋に住みついたと思われるハクビシンの駆除。

緑をもっと増やしてほしい。

残堀川を災害時だけの川でなく、日頃の生活に楽しめる場所として欲しい。

第三工区の計画スケジュールを提示してほしい。今までの土地区画整理事業は55年以上経過している。今後更なる長期化が否めない。現実には可能となるのか。

56年前に認可を受けてから沢山の新しい家が建ってしまった。今から区画整理するのは難しい。換地をなるべく避け明るい町並みにしてほしい。

いつ頃、どんな変化、どうなるか知りたい。

地番表示だと住所がわかりづらい。

建物の移転をしないですむ方法でまちづくりをすすめてほしい。むさしの公園はできて本当によかった。

新しい家も多く整備も慎重に行ってほしい。

土地区画整理事業にこだわらず、市民の負担を最低限にして重要かつ緊急な項目から着手していただきたい。

第三工区は住宅地であり、必要性も感じない(道路整備を行うことで、他者の侵入につながる)。現在のままで問題なし。

所有し居住している敷地の面積が狭小なため、減歩には応じられない。

区画整理は止めにした方が良い。

第三工区の区画整理ロードマップを具体的に示してほしい。

都市ガスの整備計画について知りたい。

## 自由意見【要約】

もっと土地等、有効活用し市民に還元するような仕組みを考えてみてはいかがか？

区画整理事業を中止したい。

公園等の整備が整い住みやすく便利になっている。交通の便では西武蔵野バス停からのバスの数が減り、不便になった。

歩行者と車両の分離を充分にする為の施策を考えてほしい。

①コミュニティバス増やす。②パチンコ屋は増やさない。

住民説明会などを開いて、住民の理解を得て進めて、又、ワークショップなどを開催し、意見を聞いてもらいたい。

第二工区より第三工区の方が問題が多く優先的に取り組むべき。数十年前に決めた順位とは関係なく、今時点で必要なことが何かを見極めてほしい。

多摩大橋通りや富士見通りが渋滞しない工夫と、車道、歩道の整備を充実させ、交通事故のない安全なまちづくりを希望する。

画一的な整理目的にあてはめず、住民とのコミュニケーションを密に望む。中神はどんなエリアにしたいか、話したい。

まちづくりの一つとして、JR青梅線の西立川駅の駅名を記念公園とかえてほしい(まちづくりは目玉が必要)。

将来未来の子供達のことを思うと、住んでいてよかったと思う景観のいい住宅地にしてやりたい(電柱のないまちづくり)。

土地区画整理事業は時間がかかると思うが、将来50年～100年後の未来がある。住んで良かったと思う時代が来る。

①あと何年で終わるのか。②第三工区独自でやっていけないのか。

減歩による土地の減少はなるべくない方が良いが、金銭による清算は不可能。

子どもが生活する上での安全性についてメインで行ってほしい。

幹線道路や法務省施設周辺道路の整備により、住居区域への一般車両の流入が激減したため、生活道路は現状のままでも良い。また、公園については、武蔵野公園が新設され、充分満足している。上下水道や都市ガスが完備され、雨水排水対策も解決している。よって、現時点では、生活に支障がないため、個人に負担のかかるような区画整理事業の必要性を感じない。

## 自由意見【要約】

通勤や、通学時間が同時刻のため不安(歩きたばこ、歩道が狭い、スクールゾーンを裏道にせざるをえない等)。

現在の道路の幅員が狭かったり、歩道がない所も多く、事故が起こる要因となっていると思う。住民が安心、安全に住めるよう、整理事業を早急に行って欲しい。

①引き込み線通りの街路灯が取り外されてしまったので、暗く危ない。②道路にかなり亀裂が入っている。③誰も住んでいない米軍ハウスにイチヨウの大木があり、秋から冬にかけて沢山の落葉を掃くのが大変。

所有地が狭く、減歩方式でのお金の支払いも年金生活では対応できない。

格差なく何事も平等で行われることを願っている。

もっと緑多い街並み、公園も木陰ができるようなゆったりとした公園を希望する。

頑張ってください。

第三工区の細分化された土地と建物を考えると、区画整理事業はもはや現実的でない。実施するとしても、道路整備を中心として行い、減歩率を低くして、極力建物の移転は行わない方向で考えるのが良い。42条1項4号道路の計画も見直すべき、かつ計画公園は用意しなくてよいと考える。

昔のような本当の緑いっぱいの武蔵野にと願う。でも、残念なことに一度失った緑は再生されない。静かな平穏な生活を望む。

①防災対策について、周知されるとよい。②現区画整理事業に要する費用を今後の当地区のまちづくりに活用してほしい。

新しくできた道路への道を別のところからも行けるようにしてほしい。2台行違うこともできない幅のところをトラックが通ったり、すごいスピードで通過していく車が多くとても怖い。

第三工区は刑務所、少年院が来たことにより、土地の価値がイメージ的に下がっていると思う。市が責任を持ち、まちの整備を願う。

むさしの公園北側に車を止めているので、歩行者が見づらく危険。歩行者優先と駐車禁止をしっかりとしてほしい。

思い出のつまった家を壊すのはやめてほしい。

駅前ブロックの件で、停車場通から駅広へ入れない、又、駅広から西へも行かれないが、住民との話し合いで決めたものか疑問。



## 自由意見【要約】

第三工区はそのままでよい。

昭3・2・3国営公園南線と昭3・5・4の区間がつながっていればよい。仲町公園北側の危険な状況は緩和される。

市道東201号、202号で、逆走車やスピードを出しての走行車や単独事故などがあるので、対策を検討してほしい。

区画整理事業を進めるならば、目標、日程等を決め、工区内住民に明示すべき。

駅前ブロック内に食事ができるお店が少ない。

計画がどのようなもので、時期的にはどのくらい先のことなのか、まったく不明のまま暮らし続けるのは不安。将来構想は可能な限り明らかにしてほしい。

①プロパンから都市ガスへ。②東中神駅から西武蔵野経由のバスの本数を増やしてほしい(立川行き)。

①区画整理計画実施にともなう減歩、清算金徴収は納得できない。②出張所を計画してもらいたい。③旧引き込み線道路を利用して遊歩道を整備してほしい。④実施しやすいところから無電柱化。⑤生活道路が抜け道となっている。事故のない安全を確保してもらいたい。

遊歩道が古くなっていて、メンテナンスが必要。

土地区画整合法の4条の健全な市街地の造成の名のもとに私有財産権が侵されることがあってはならない。まちづくりへの市政の関与は住民の自由への干渉でもある。

少ない年金生活なので無理。できればこのままにしておいてほしい。

土地区画整理事業の実施、推進を希望する。緑が多く、公園もある程度整備されており満足している。一方で道幅が狭く一方通行の道路がいくつかあり、歩いていると怖く感じるが多々ある。小さい子どもに安心して過ごせるまちづくりを願う。

土地所有者が不利益を被ることのないよう、又精神的苦痛を受けぬよう配慮し、まちづくりをしてほしい。

環境、緑はとても多く住みやすいが公共施設が全然ない。

## 自由意見【要約】

①事業計画、換地の設計、指定と年次計画を立て、10年程度で終えてほしい。②防災、安全交通、豪雨対策、緑地環境など、放置できない。③本来は基地跡地の一部を利用して区画整理を進めるべきであった。④計画作成に当たって「地区の構造を大幅に見直す案」と「地区構造を大きく変えない案」の両案を比較検討しながら進めてほしい。⑤早期の区画整理を実現すべき。

区画整理事業の金銭による清算はよくわからない人が多いと思う。

第三工区の土地区画整理事業はすみやかに終了とすべき。今後、さらに何十年も土地利用の制限をかけ続けることは適当でない。

宅地としての魅力あふれる町にしてほしい。また、昭島駅周辺の公共施設へのアクセスが極端に悪い  
ため、Aバス、立川バス、その他の方法での市民の利用の公平性を保ってほしい。空き家対策も願  
いしたい。

ライフラインが充実されなければ有効利用は難しい。

第三工区に住んでも、所有もしていないので本件の送付には疑問がある。

小学校の通学路でもあるのに見通しが悪かったり、暗かったり、危険なところが多いので、区画整理  
を行い、安心・安全な区域になればよい。

住民の住みよいまちづくりを願う。いつになるかわからないのも少し不安。

第三工区の外周部道路は、南側外周道路は歩道整備がなされていないため、通過車両(路線バス等)  
と歩行者が近接する危険な状況がある。当該沿道部の地権者の負担・関与だけでは困難な問題であ  
り、久しく区画整理事業手法による改善が待たれていた課題。すでに56年が経過しており、まちづ  
りの進め方として区画整理しか方法がなかったのか疑問が残る。

現状の環境にある程度満足している中で、これからも事業を継続する必要があるかを精査してほし  
い。車両往来が多い道路は拡幅や歩道の整備が必要と思われるので、地権者と協議の継続が望まし  
い。

下水道が整備された。付近に「むさしの公園」もできており公園を新たに作る必要性はないと思われ  
る。現在のレイアウトを重視して、区画整理により碁盤の目のような町にはしてほしくない。

公園を増やしてほしい。今ある公園の整備も進めてほしい(汚い、遊具が少ない等)。

どうせ書いても実現なんかしないと思っている。住民より行政ファースト。