

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

【第三工区】

日 程：令和3年12月19日(日)・22日(水)

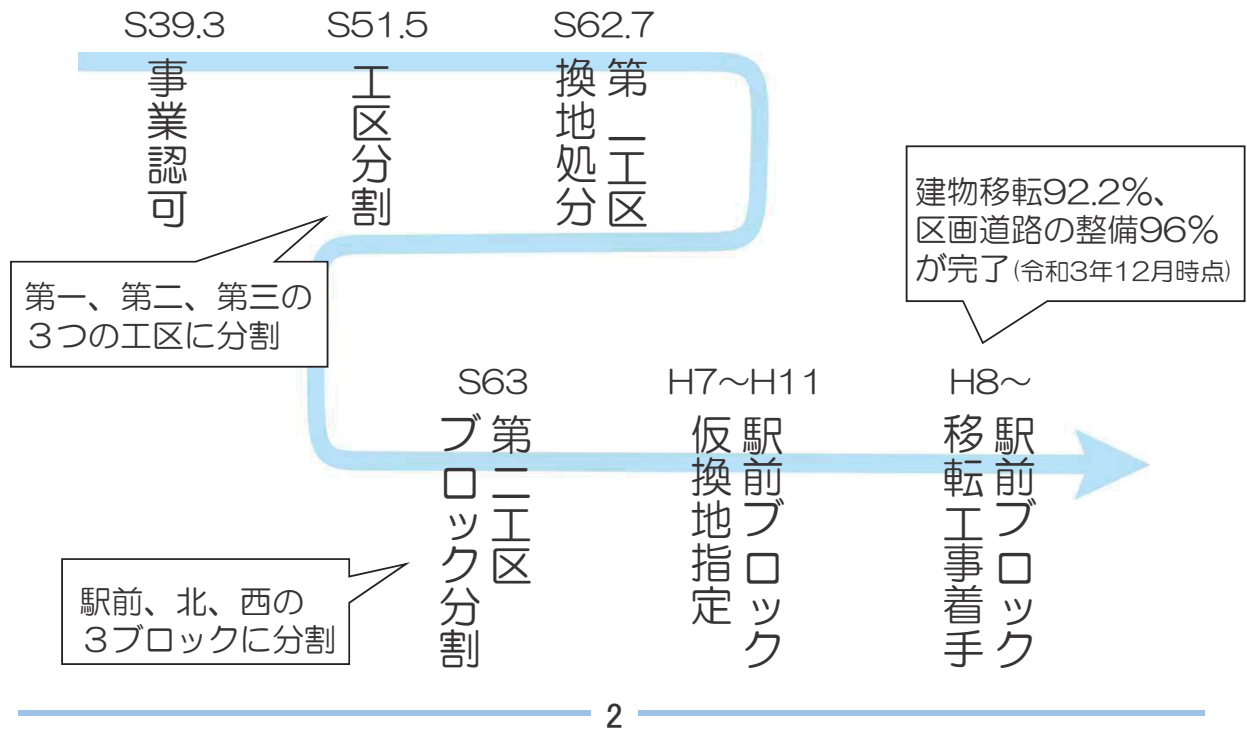
場 所：昭島市立武蔵野小学校 体育館

昭島市区画整理課

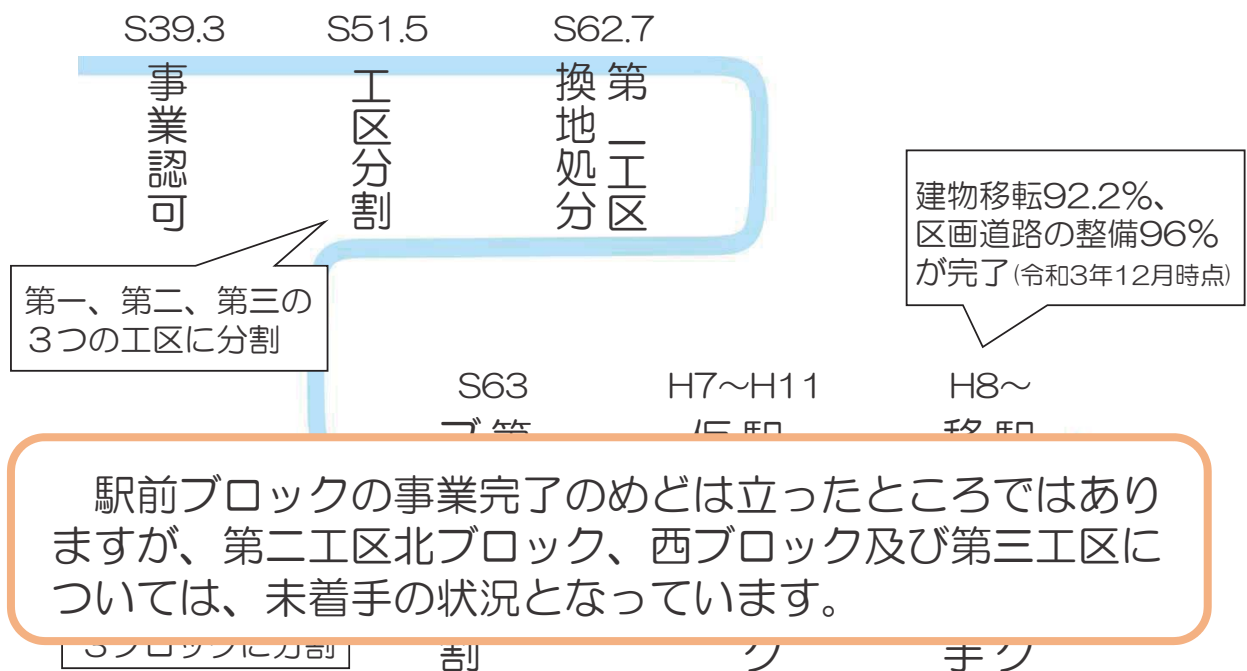
本日の説明事項

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

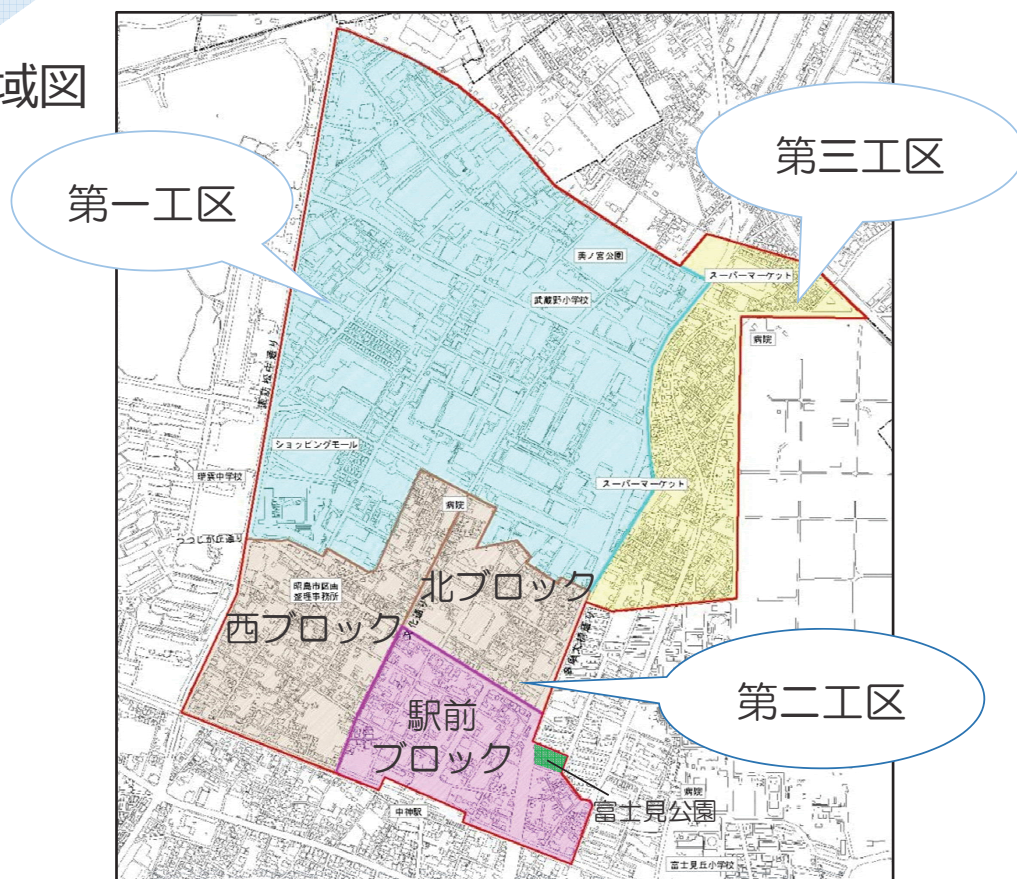
1. 中神土地区画整理事業の経緯



1. 中神土地区画整理事業の経緯



• 区域図



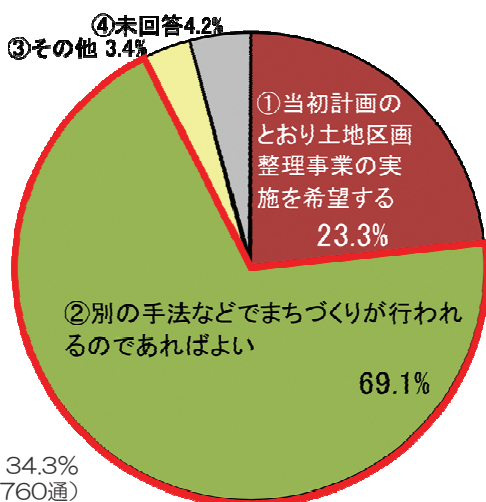
2. 事業のあり方検討について

■ 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（諮問・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

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。



回収率：34.3%
(261/760通)

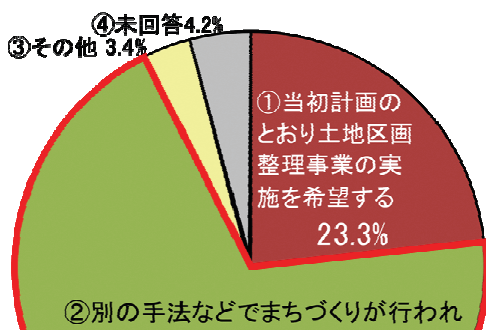
今後のまちづくりの進め方
についての問では、別の手法
でのまちづくりを望む声が過
半数（69.1%）を占める結果
となりました。

※「③その他」の内、①②に該当する意見は各項目に再分類しています。

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、別の手法
でのまちづくりを望む声が過
半数（69.1%）を占める結果

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。

※「③その他」の内、①②に該当する意見は各項目に再分類しています。

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
など

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標とすること。
- ◆ その目標に向け、事業手法を変更し、地区計画により地区施設として道路用地を確保できるように担保し、また、公園の必要性について十分な検討を行い、必要な公共施設の整備を行うこと。

答申要旨

- これを受け、第三工区については、**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ことを、**まちづくりの基本方針**として決めました。

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 現況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 延長の長い行き止まり道路の解消
- ④ 旧鉄道敷等の有効利用の検討
- ⑤ 用地買収やセットバック等による整備
- ⑥ 地区計画の導入
- ⑦ 武蔵公園整備の有無の検討

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）】

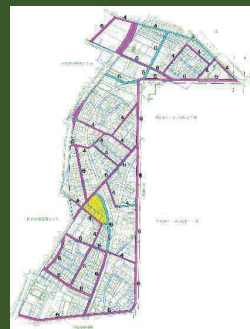
- ◆ 未整備箇所は基本的に取りやめる方向で検討します。
- ◆ 幅員4m未満の狭あい道路は、建物の更新に合わせたセットバック（道路後退）の協力により幅員を確保します。

【計画外道路】

- ◆ 長い行き止まりの課題等がある私道は、道路の新設を検討します。

【都市計画公園】

- ◆ 武蔵公園は、周辺環境が大きく変化していることから、計画を取りやめる方向で検討します。



※ 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）

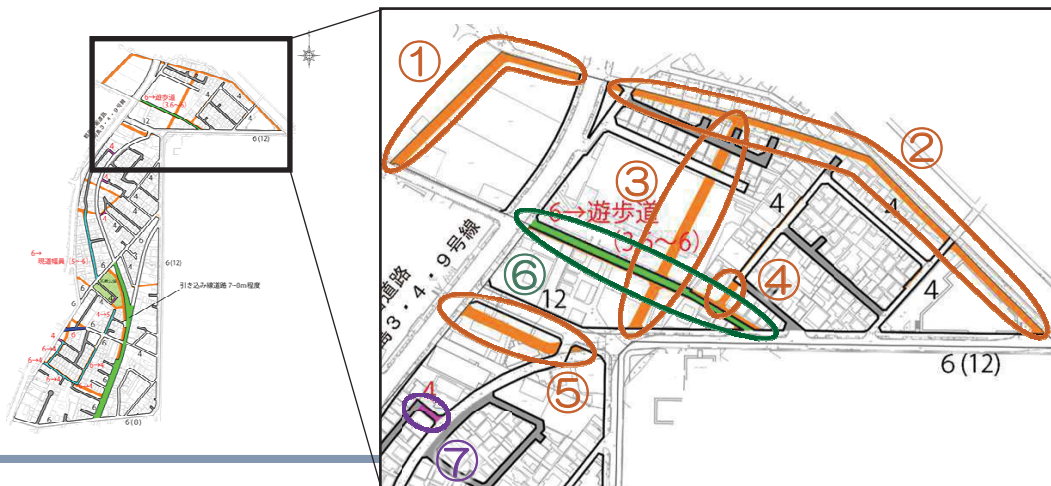


現計画



代替計画（素案）

3. 道路・公園整備計画(素案)について

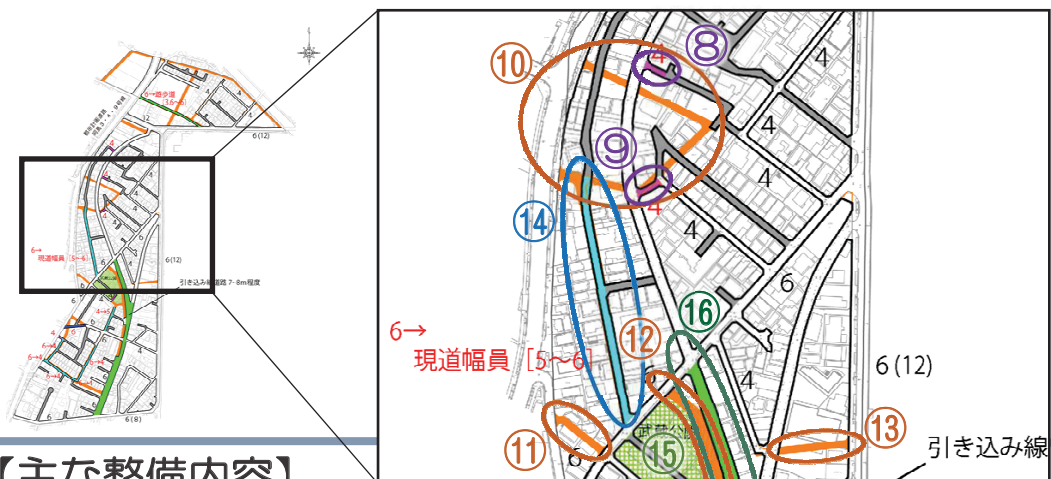


【主な整備内容】

- ①～⑤ 区画整理計画道路の取りやめ
- ⑥ 遊歩道の整備
- ⑦ 行き止まり道路の解消

12

3. 道路・公園整備計画(素案)について



【主な整備内容】

- ⑧⑨ 行き止まり道路の解消
- ⑩～⑬ 区画整理計画道路の取りやめ
- ⑭ 計画道路幅員（6m→現況幅員）の変更
- ⑮ 都市計画公園（武蔵公園）の取りやめを検討
- ⑯ 引き込み線道路等の有効活用のあり方を検討

13

3. 道路・公園整備計画(素案)について






【主な整備内容】

- ①⑦⑧ 行き止まり道路の解消
- ①⑨～②① 区画整理計画道路の取りやめ
- ②② 計画道路幅員（4m→5m）の変更
- ②③ 現況道路を活かした整備
- ②④ 計画道路幅員（6m→4m）の変更

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）】

	代替計画線（素案）
	公道
	私道

4. 整備手法について

■道路整備

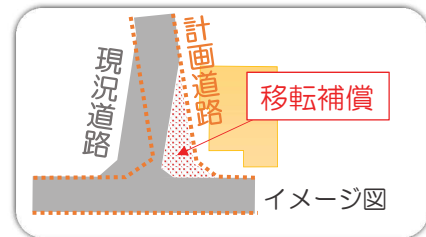
公道の整備

- ◆ 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。



4. 整備手法について

■公園整備

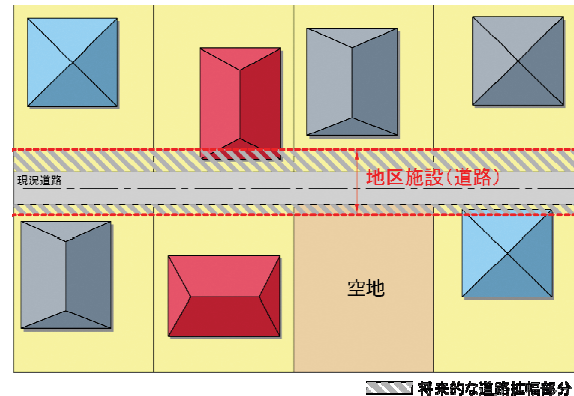
武蔵公園は、都市計画決定を廃止し、整備を取りやめる方向で検討します。

取りやめとなった場合には、第三工区内の旧鉄道敷や遊歩道を有効活用し、緑化を検討します。

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。



18

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
------	---

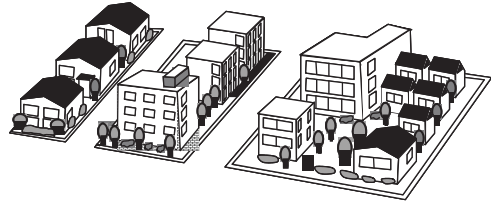
19

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

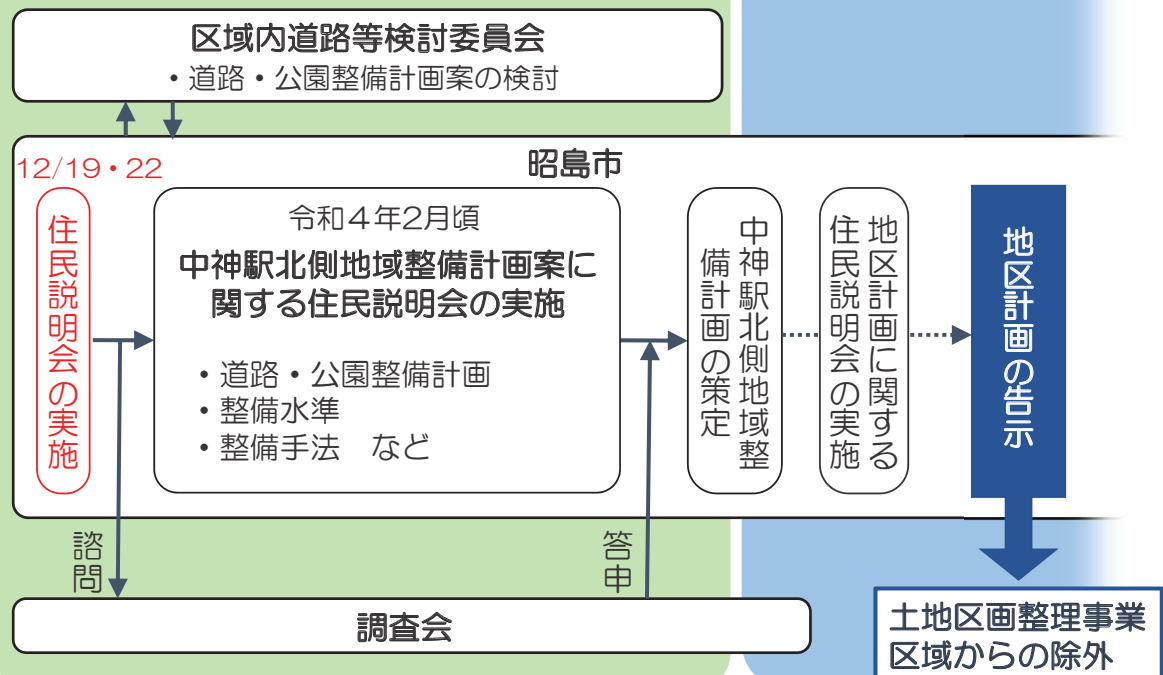
建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮し、統一感のある街並み形成を進めます。

20

5. 今後のスケジュール

令和3年度

令和4年度以降



21

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

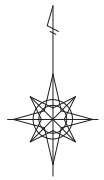
〒196-0022

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



立川市一番町1丁目

立川市上砂町3丁目

昭島市武蔵野2丁目

昭島市もくせいの杜2丁目

富士見通り

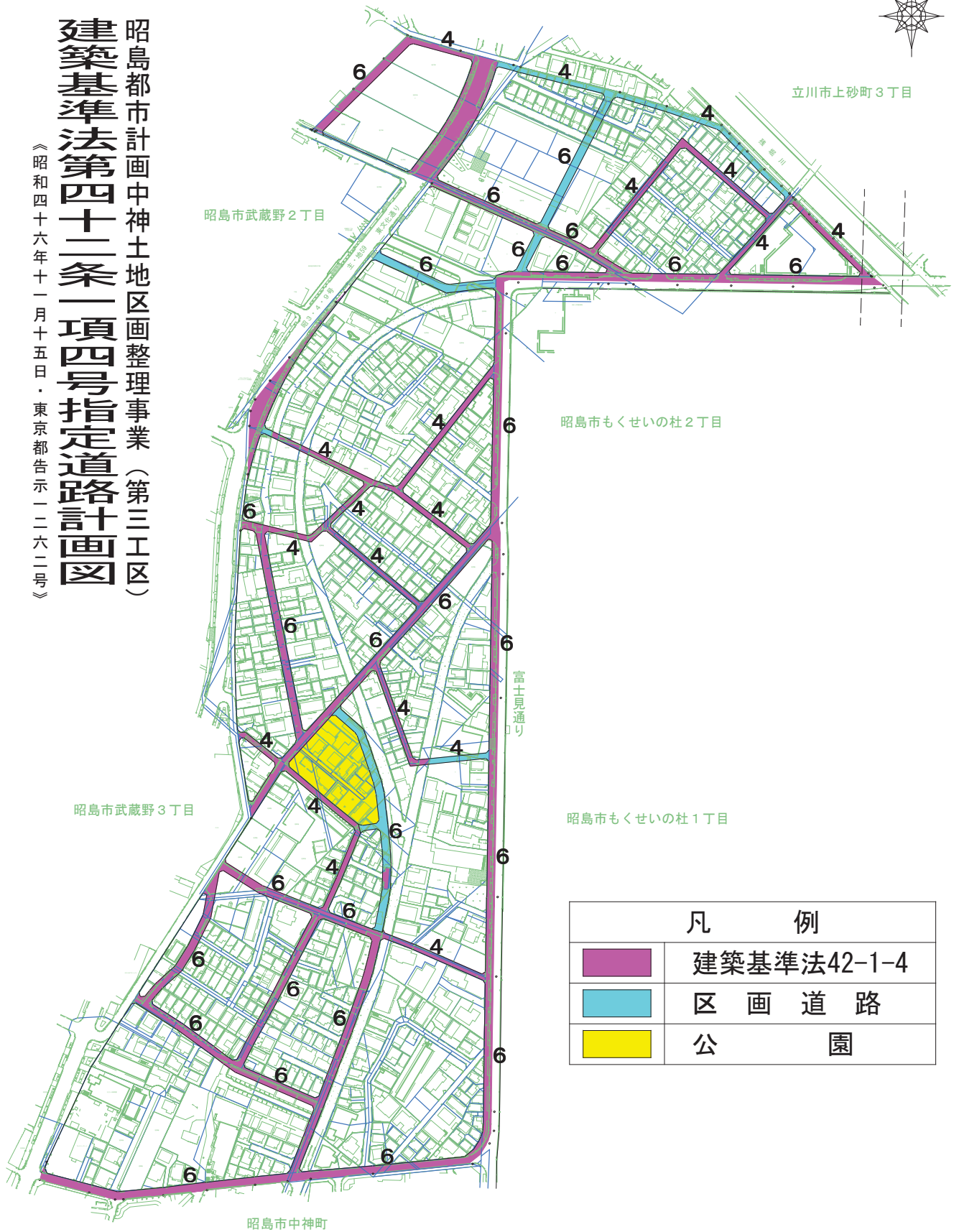
昭島市武蔵野3丁目




昭島市もくせいの杜1丁目

昭島市中神町

昭島都市計画申土地地区画整理事業（第三工区） 建築基準法第四十二条一項四号指定道路計画図

《昭和四十六年十一月十五日・東京都告示一二六二号》



凡 例	
	建築基準法42-1-4
	区画道路
	公 園



都市計画道路
昭島3・4・9号線

6→遊歩道
(3.6~6)

6(12)

(第三工区) 【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)
	区画整理計画の代替として新設する路線
	幅員を変更する路線
	現況道路を活かして整備する路線
	その他の整備路線
	区画整理計画を取りやめる路線
	区画整理計画を取りやめる公園
	既存のまま私道として残す道路

6→
現道幅員 [5~6]

6(12)

引き込み線道路 7~8m程度

武蔵公園

4→5

4

6→4

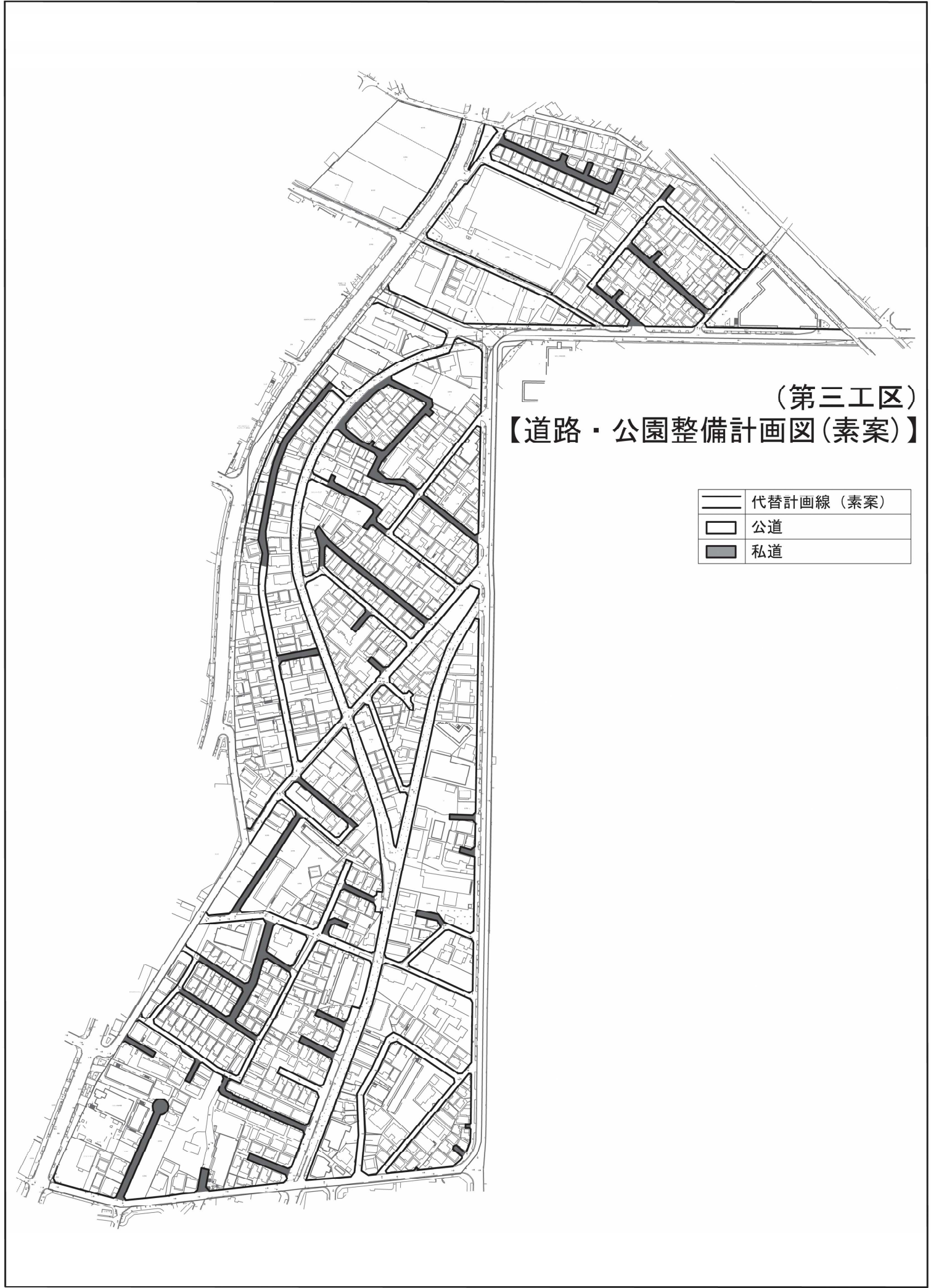
6→4

6→4

6→4

6(8)

※赤字は変更後の計画幅員を示しています。



(第三工区)
【道路・公園整備計画図(素案)】

	代替計画線 (素案)
	公道
	私道