

# 中神駅北側地域整備構想

令和3年5月

昭島市

## はじめに

昭島市では、J R 中神駅北側を中心とする約 144.7ha の区域において、工業用地と住宅地を一体としたまちづくりを実現するため、昭和 39 年に東京都の事業認可を受け、昭島都市計画中神土地区画整理事業を進めてまいりました。

事業につきましては、地域の皆様や関係機関等の御協力もあり、現在に至るまでに工業用地の整備や J R 中神駅北口駅前広場を含む都市計画道路、上下水道などの整備が完了し、地域の発展に寄与してきたところであります。

しかしながら、当初の事業認可から半世紀余りが経過しておりますが、事業完了には至らない状況にあります。

この間に、人口減少・超高齢社会は進度を増し、私たちを取りまく社会経済情勢や個々の価値観は、事業認可当時と比べて大きく変化しており、当該区域のまちづくりについても柔軟な対応が求められます。

これらの時代変化に対応した新たなまちづくり指針として、「中神駅北側地域整備構想」を策定いたしました。

今後は、この地域整備構想を基に具体的な計画を立て、当該区域のまちづくりを進めてまいります。

## 目次

1	中神駅北側地域整備構想とは.....	1
	（1）目的 .....	1
	（2）背景と位置付け .....	1
2	現状と課題 .....	3
	（1）中神土地区画整理事業の経緯.....	3
	（2）長期未着手地区の事業の見直しに対する国土交通省の指針.....	3
	（3）まちづくりに関する意向調査.....	3
	（4）ガイドラインによる市街地整備評価.....	5
	（5）調査会での比較・検討 .....	6
	（6）事業の見直しの基本的な考え方（案）に対する意見聴取.....	6
3	調査会における審議.....	7
4	地域整備方針 .....	8
	（1）第二工区 .....	8
	（2）第三工区 .....	8
5	今後について .....	10
	（1）（仮称）区域内道路等検討委員会の設置.....	10

## 1 中神駅北側地域整備構想とは

### (1) 目的

事業認可後長期化している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。）の第二工区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、今後の地域整備方針を取りまとめるものです。

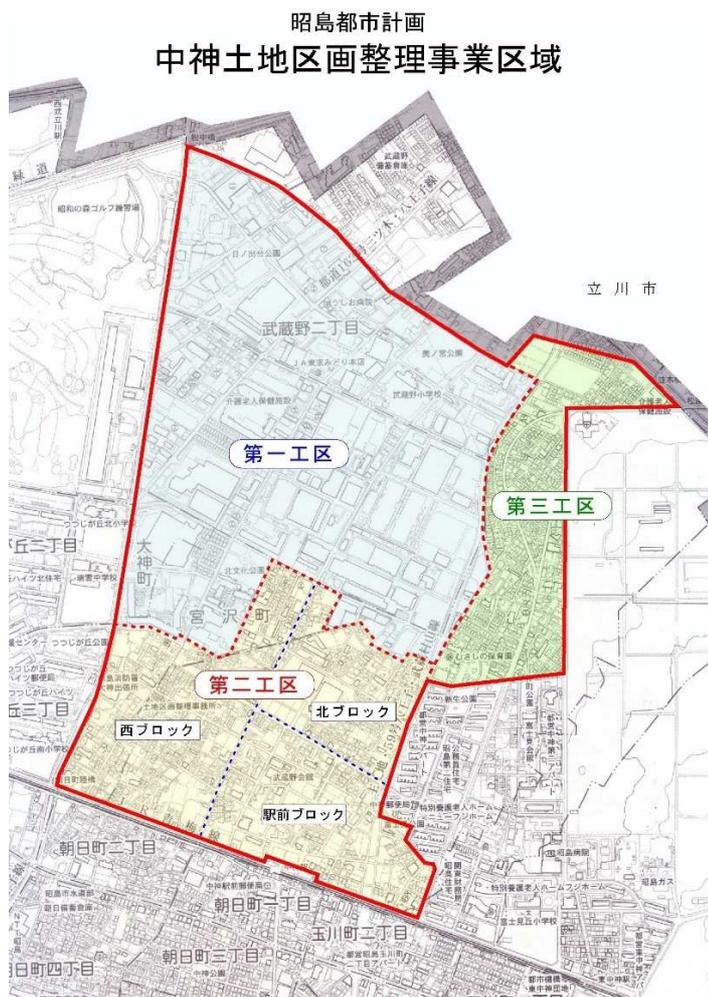
### (2) 背景と位置付け

長期化している中神土地地区画整理事業は、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 3 年 5 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。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。

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、国土交通省においては、長期未着手となっている都市計画事業については、廃止や縮小もあり得るとの指針が示されています。

中神土地地区画整理事業は、事業認可を受け事業着手しているものの長期化して



いるため、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（以下「意向調査」という。）を権利者に実施するとともに、同年6月に各工区の昭島都市計画の中神土地区画整理事業調査会（以下「調査会」という。）に市長が中神土地区画整理事業のあり方について諮問し、検討を重ねてきました。

中神駅北側地域整備構想（以下「地域整備構想」という。）は、上位計画である昭島市都市計画マスタープランを踏まえ、当該区域の新たなまちづくり指針として位置付けます。

## 2 現状と課題

### (1) 中神土地区画整理事業の経緯

中神土地区画整理事業は、本市域内における工業開発を主としその適正配分をもととして、将来の工場立地の向上を図り、一方ＪＲ中神駅付近においては新たに駅前広場を開設することにより、同駅を中心とする住宅地を改善し、地区内の都市計画道路、公園及び排水施設等の公共施設を整備して、工業用地及び住宅地を一体とした新市街地を造成することを目的として事業を進めてきました。

1964年（昭和39年）に東京都の事業認可を受け、1976年（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て事業を進め、1988年（昭和62年）に第一工区の整備が完了しました。

本市では、1965年から1990年（昭和40年～平成2年）の25年間で人口が1.8倍、世帯数は2.5倍に増加しており、事業認可時から第一工区の事業完了まで（1964年～1988年）の間に宅地化及び土地の細分化が進行し、市街地が形成されました。

こうした状況を受け、1988年（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→北ブロック→西ブロックの順に整備することとし、これまでにＪＲ中神駅北口駅前広場を含む都市計画道路や48本の区画道路、公園、上下水道等の整備を進めてきました。

しかしながら、本事業は家屋の移転が円滑に進まない等の事由により、既に事業開始から57年が経過しています。駅前ブロックの事業は完了に近づいているところではありますが、第二工区北ブロック・西ブロック及び第三工区については事業認可以降未着手の状況であり、今までの事業経過を踏まえると、今後、更なる長期化が想定されます。

### (2) 長期未着手地区の事業の見直しに対する国土交通省の指針

国土交通省「都市計画運用指針」（令和2年6月）では「市街地開発事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発等により基盤整備がなされ、市街地開発事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得ると考えられる。」との指針が示されています。

### (3) まちづくりに関する意向調査

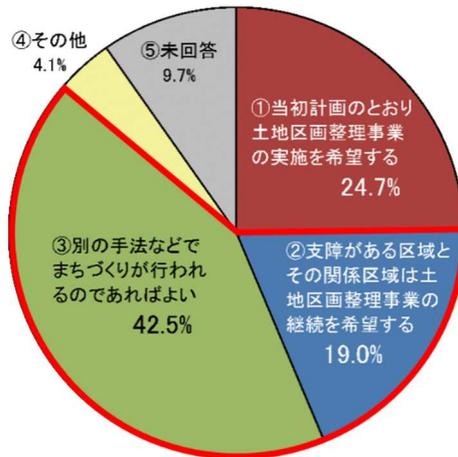
中神土地区画整理事業のあり方について、権利者がどのような意見をもっているのかを明らかにし、今後のまちづくりに関するあり方・進め方について検討するための意向調査を令和2年5月に実施したところ、第二工区の駅前ブロックでは、事業を継続し早期完成を希望する意見が多く、未着手の北ブロック・西ブロック及び第三工区では、別の手法によるまちづくりを希望する意見が多い結果となりました。

・意向調査での設問（抜粋）

問. 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。

（第二工区結果）

【その他分類後】



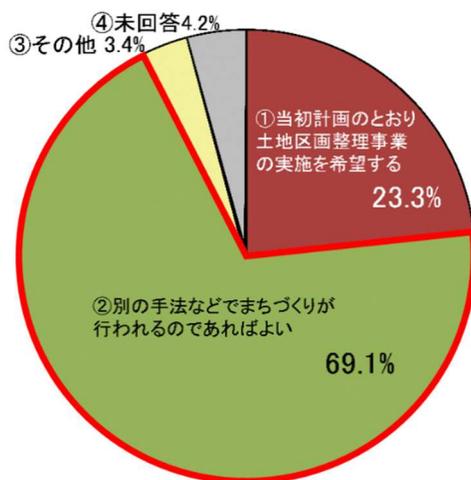
		アンケート結果	※その他回答再分類後
1	道路の連続性を含め、まちづくりは面的な整備を行うことでその効果を発揮するため、当初計画のとおり土地区画整理事業の実施を希望する。	149 件	150 件
2	既に建物等の移転や権利関係の移動がある区域など、土地区画整理事業を続けないと支障がある区域とその関係区域は土地区画整理事業の継続を希望する。	108 件	115 件
3	土地区画整理事業にこだわらなくても、別の手法などでまちづくりが行われるのであればよい。	246 件	258 件
4	その他	44 件	25 件
	未回答	59 件	59 件
	合計	606 件	607 件

※「その他」回答のうち、他の選択肢に該当する意見を再分類した結果としています。

回収率：37.0%（600/1,621 通）

(第三工区結果)

【その他分類後】



		アンケート 結果	※ その他回答 再分類後
1	道路の連続性を含め、まちづくりは面的な整備を行うことでその効果を発揮するため、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 件	61 件
2	土地区画整理事業にこだわらなくても、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 件	181 件
3	その他	26 件	9 件
	未回答	11 件	11 件
合計		262 件	262 件

※「その他」回答のうち、他の選択肢に該当する意見を再分類した結果としています。

回収率：34.3% (261/760 通)

(4) ガイドラインによる市街地整備評価

意向調査と並行して、現在の中神土地区画整理事業の整備水準を明らかにするため、昭島市都市計画部都市計画課が策定した「昭島都市計画の中神土地区画整理事業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。）」（令和3年5月）により、第二工区及び第三工区の都市基盤の整備状況の評価しました。

その結果、概ね「整備手法が変更可能な整備水準」に達していますが、以下の項目においては「達成すべき整備完了水準」に達しておらず、整備について検討する必要があります。

【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】第二工区における都市計画公園の整備

## ■ ガイドラインによる整備水準の評価

評価項目	整備手法が変更可能な整備水準	達成すべき整備完了水準	第二工区		第三工区
			北ブロック	西ブロック	
区画道路率 区画道路面積／区域面積 ×100%	15.0%以上	16.0%以上	16.4%	16.1%	17.1%
都市計画道路整備率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
区画道路幅員		4.0m以上	一部4m未満の区画道路あり	一部4m未満の区画道路あり	一部4m未満の区画道路あり
隅切り整備		交差点に適切な隅切りの整備	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
主要道路充足率 6m以上の道路から 30m以内の区域	30.0%以上	38.0%以上	43.6%	62.6%	49.6%
宅地接道率 道路に間口2m以上 接している宅地	80.0%以上	全ての宅地が4m以上の道路に間口2m以上接道	100.0%※	98.7%	99.3%
行き止まり道路整備		原則通り抜け可能	一部行き止まり道路あり	一部行き止まり道路あり	一部行き止まり道路あり
消防活動困難区域率 6m以上の道路から 140m以内の区域	10.0%未満	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
公園整備評価 周辺公園から誘致距離 250m以内の面積	80.0%以上		現在 51.2% 計画公園整備後 97.4%	現在 39.1% 計画公園整備後 95.1%	現在 84.6% 計画公園整備後 97.7%
エリア面積に対する 区域内公園面積の割合		原則3%以上	現在 2.7% 計画公園整備後 3.6%	現在 2.4% 計画公園整備後 3.4%	現在 6.3% 計画公園整備後 6.5%

「整備手法が変更可能な整備水準」を満たす。  
 「達成すべき整備完了水準」を満たす。

※前面道路をすべて幅員4m以上に整備した場合「達成すべき整備完了水準」を満たす。

### (5) 調査会での比較・検討

意向調査と並行して、令和2年6月に市長が、中神土地区画整理事業のあり方について、第二工区及び第三工区の各工区に条例により設置されている調査会に諮問しました。各工区の調査会では、事業区域における市街地整備の現況把握や整備手法の検討、土地区画整理事業を継続した場合と事業手法を変更した場合の比較等を行い、「事業の見直しの基本的な考え方（案）」をまとめました。

### (6) 事業の見直しの基本的な考え方（案）に対する意見聴取

権利者や調査会の意見を踏まえ、昭島市としての方針を決定するため、令和3年1月に事業区域内のすべての権利者に「事業の見直しの基本的な考え方（案）」に関する説明資料」を配布し、意見を求めた結果、第二工区及び第三工区で様々な意見をいただきました。内容としては主に公園、道路・インフラ、早期実施等に関するものとなっています。

### 3 調査会における審議

調査会では、令和2年6月26日、8月6日、9月4日、11月18日及び令和3年3月17日の5回、意向調査の結果を参考に様々な角度から調査及び審議を行い、令和3年5月6日に第二工区及び第三工区それぞれの会長より答申がありました。各調査会からの答申要旨は次のとおりです。

#### (第二工区)

中神土地地区画整理事業第二工区は、長期化している現状を踏まえ、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。

##### 《駅前ブロックについて》

引き続き土地地区画整理事業を進め、早期完了を目指すこと。

##### 《北ブロック・西ブロックについて》

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。

#### (第三工区)

中神土地地区画整理事業第三工区は、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する。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。

## 4 地域整備方針

中神土地区画整理事業の当該区域について、現状と課題を把握し、ガイドラインによる整備水準評価を行った結果と各調査会からの答申を鑑み、市として第二工区の駅前ブロックは引き続き土地区画整理事業を継続し、第二工区の北ブロック・西ブロック及び第三工区は他の整備手法に変更することとし、各工区に対して次のとおり地域整備方針を定めます。

### (1) 第二工区

#### (駅前ブロック)

- ・引き続き土地区画整理事業を進め、早期完了を目指します。
- ・現在進められている地区計画により、生活利便施設の立地促進と良好な住環境及び基盤施設の維持・保全を継続します。
- ・過去に定められている個人の減歩率や清算金については、変動がないよう市で検討します。

#### (北ブロック・西ブロック)

##### ア 道路整備の基本方針

- ・中神土地区画整理事業計画道路を中心とした道路網を整備します。
- ・都市計画道路及び借上げ道路以外の道路計画を精査し、現在ある道路で代替可能な道路計画の廃止や幅員の再検証を行います。
- ・計画道路に含まれない現在ある道路は、原則活用します。
- ・地区計画にて必要な道路を「地区施設」に定めることで、良好な市街地を担保します。
- ・地区計画で地区施設に定めた道路を、用地買収や建物の更新に合わせたセットバック等により整備していきます。

##### イ 公園整備の基本方針

- ・中神土地区画整理事業計画公園（新畑公園及び南文化公園）は、都市計画法に基づき、都市公園整備事業として整備します。

### (2) 第三工区

#### ア 道路整備の基本方針

- ・現在地区内に築造されている道路を有効活用した道路網を整備します。
- ・計画道路については、現況を見極め、必要に応じて整備（幅員の再検証を含む）します。
- ・行き止まりの解消等が必要な場合は、道路の新設も含めて整備を行います。
- ・旧鉄道敷の市道は、計画道路が隣接する箇所も含めて、有効利用のあり方を検討します。

- 地区計画にて必要な道路を「地区施設」に定めることで、良好な市街地を担保します。
- 地区計画で地区施設に定めた道路を、用地買収や建物の更新に合わせたセットバック等により整備していきます。

#### イ 公園整備の基本方針

- 区域に隣接して「むさしの公園（立川基地跡地）」が整備されるなど、周辺環境が大きく変化しているため、土地区画整理事業で予定している武蔵公園の整備は、必要性の有無を含め検討を行います。

## 5 今後について

### (1) (仮称) 区域内道路等検討委員会の設置

地域の権利者のみでなく、地域に居住する方を含む委員からなる(仮称)区域内道路等検討委員会を設置する予定です。

(仮称)区域内道路等検討委員会では、計画道路を中心とする公共施設等について検討を行います。