

# 東中神駅周辺地区住宅市街地整備計画書

令和2年2月

東京都昭島市

# 整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：東中神駅周辺地区

所在地：昭島市福島町、東町二丁目の全域、東町五丁目、玉川町一丁目、もくせいの杜一丁目、二丁目の各一部

面積：約 55.9ha

### (2) 重点整備地区

名称：東中神駅前地区

所在地：昭島市福島町、東町二丁目の全域、東町五丁目、玉川町一丁目、もくせいの杜一丁目の各一部

面積：約 48.1ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

当地区は、東京都心から約 35km 圏にあたる昭島市の東部に位置し、最寄駅の JR 青梅線東中神駅を中心とした、交通利便性の高い立地にある。

JR 東中神駅北側は、建替えが進む都営昭島福島町アパート等住宅や小規模店舗等が立地する既成市街地と土地区画整理事業により道路・公園等の整備が行われた新市街地、立川基地跡地昭島地区の一部からなる。また、当地区に隣接して、広域的な機能を有する法務省の国際法務総合センターや年間を通じて多くの利用者が訪れる国営昭和記念公園が立地している。

JR 東中神駅南側は UR 都市機構東中神団地（管理開始昭和 42 年度）及び都営昭島玉川町アパート（建設年度昭和 44～52 年）等の住宅、商店街、小学校、中学校、高等学校が立地している。また、昭和公園（昭和 24 年開設）は、豊かな緑環境とともに運動施設が整備されており、市内外からの利用がある施設となっている。

### (2) 整備地区の課題

立川基地跡地昭島地区の整備により、東中神駅北側交通広場が整備されるとともに、JR 東中神駅の橋上駅舎化や自由通路の整備が行われているが、地区内には、改修について検討を要する公共・公益施設がある。

また、整備地区内にある都営住宅は建設から数十年を経て、建替えや耐震化が進められており、耐震性の課題を抱えている UR 都市機構東中神団地についても、建替事業を行うこととしており、こうした契機を捉え、昭島市の東の玄関口として、新たな交流拠点にふさわしい機能導入が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

都市計画マスタープランにおいては、JR 東中神駅周辺は、立川基地跡地昭島地区に広域的な機能や商業・業務施設が導入されること、並びに国営昭和記念公園や市外からのスポーツ利用も多い昭和公園が立地していることから、新・交流拠点として位置づけ、回遊性、快適性の高い空間となるよう整備を図り、魅力と活力にあふれたまちの形成を目指している。

なお、UR 都市機構東中神団地の建替事業については、駅近接の立地を活かし、良質な都市型住宅を供給するとともに、にぎわいのある交流拠点の形成及び快適で災害に強い居住環境を創出する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	約 12.6ha	( 22.5%)	複合用地	約 8.8ha	( 15.7%)
商業・業務用地	約 0.6ha	( 1.1%)	公園・緑地	約 12.0ha	( 21.5%)
工業用地	約 3.4ha	( 6.2%)	鉄道用地	約 1.0ha	( 1.7%)
教育施設用地	約 10.2ha	( 18.2%)	道路用地	約 7.0ha	( 12.6%)
公益施設用地	約 0.3ha	( 0.5%)			
			合計	約 55.9ha	( 100.0%)

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
近接地 (約 1.0ha)	市街地住宅等整備事業	UR 都市機構	約 350 戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>UR 都市機構東中神団地の建替事業用地として活用し、良好で利便性の高い市街地住宅を供給する。</li> <li>駅前の賑わい形成に資するような生活利便施設等の導入を図る。</li> <li>多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を図る。</li> </ul>

東中神団地 (約 1.2ha)	市街地住宅等整備 事業	UR 都市機構	約 350 戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>UR 都市機構東中神団地を建替え、良好で利便性の高い市街地住宅を供給するとともに、商店街の再生を図る。</li> <li>多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を図る。</li> </ul>
合計			約 700 戸	

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項  
特になし

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

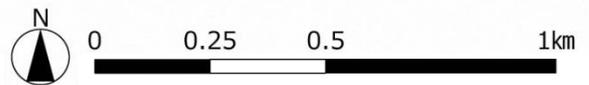
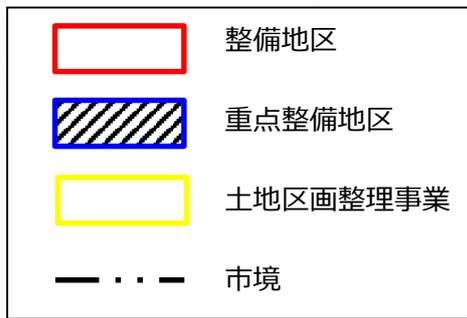
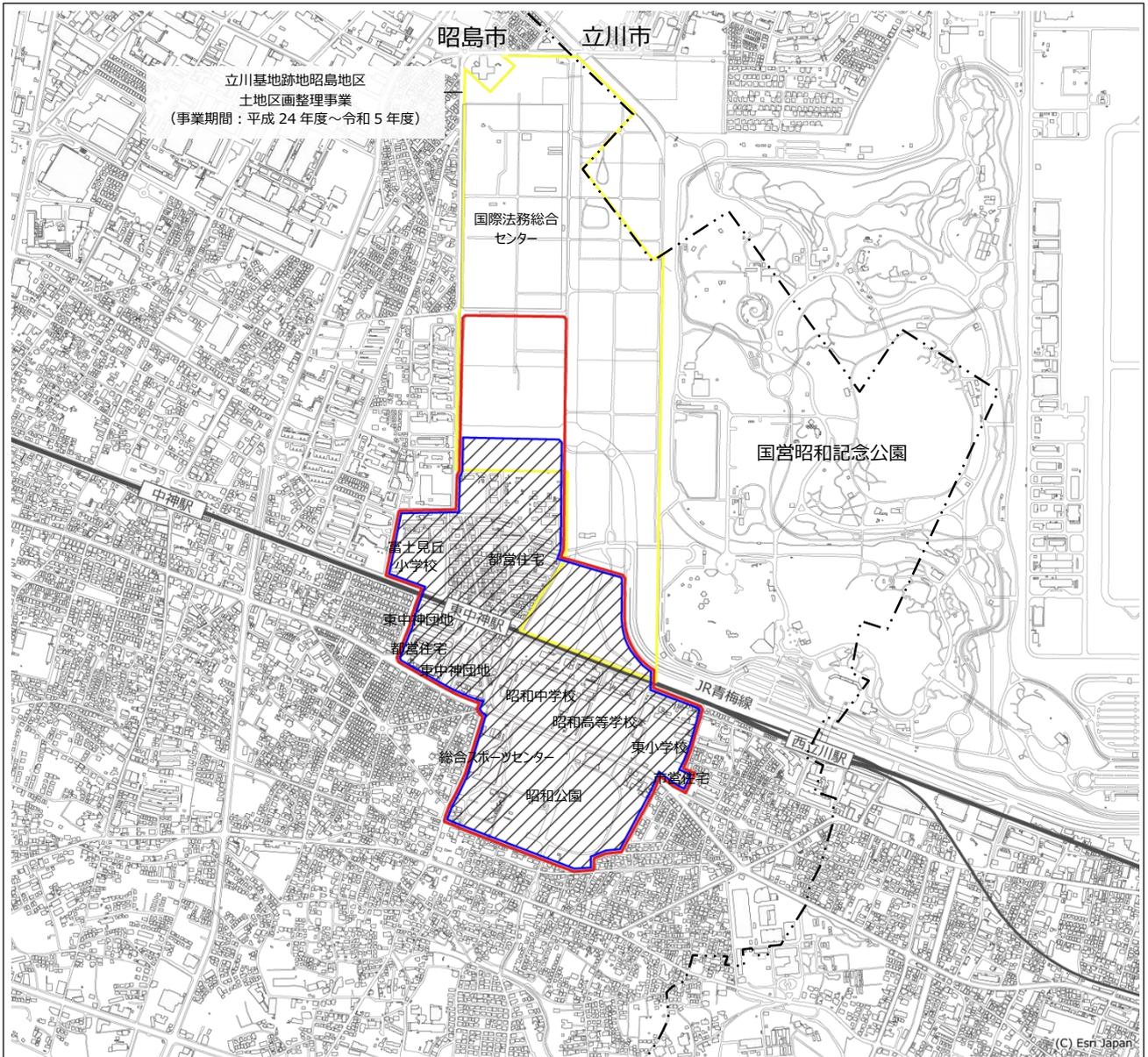
### (1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
	区分	名称	種別等	事業量	備考
公共 施設	道路	昭島 3・2・11 号国 営公園西線	道路改築	幅員＝約 30m 延長＝約 385m	昭島 3・2・11 号 整 備 事 業 (都市計画事 業認可済)
	公園・緑地	緑道	地区施設	幅員＝4m 延長＝約 270m	別事業 新設
公益 施設	認定こども園又は 認可保育所	—	敷地面積	約 0.2ha	別事業 新設
	社会福祉施設・商業 施設等	—	敷地面積	約 0.6ha	別事業 新設

### (2) その他の施設に関する事項

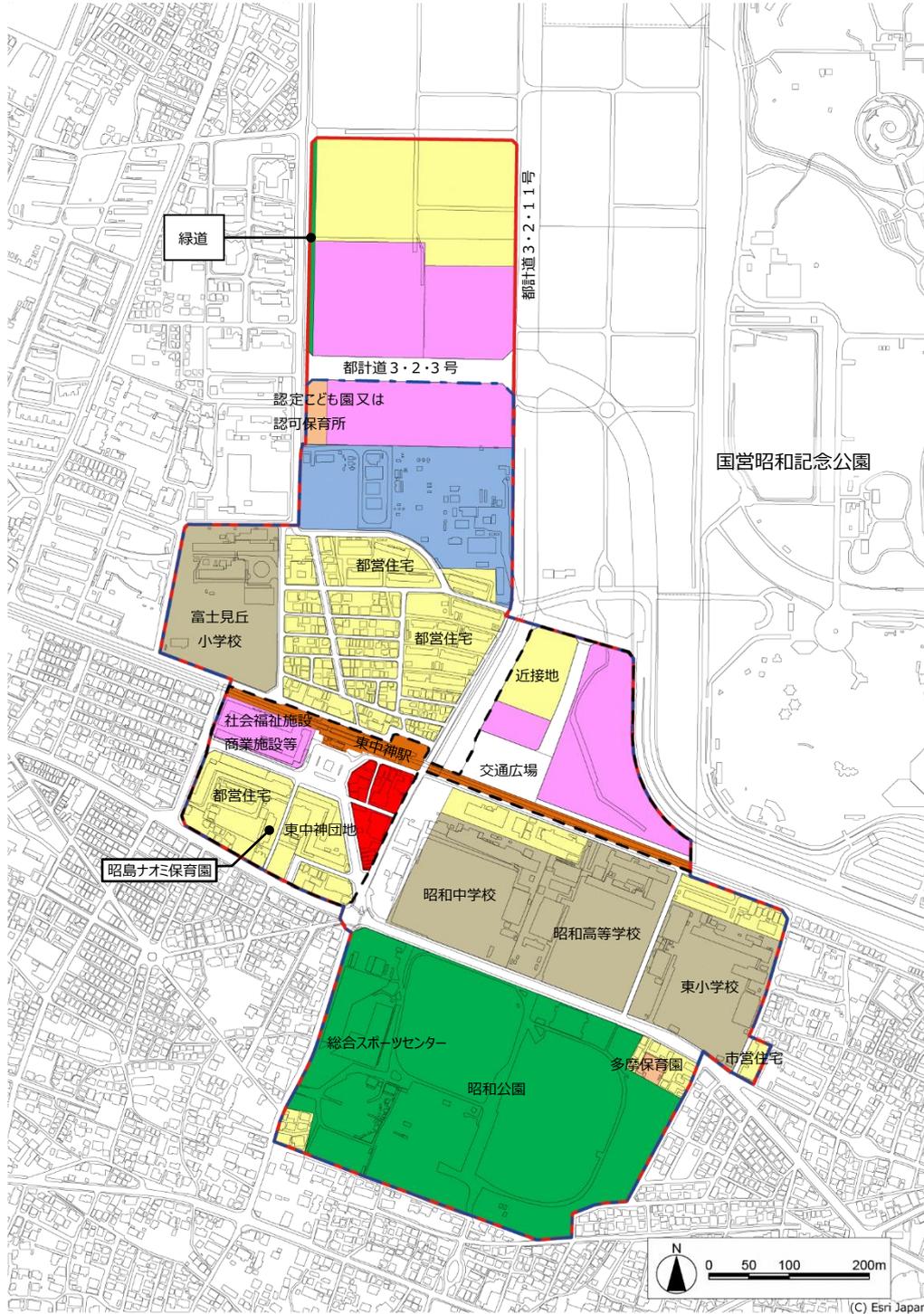
- 昭島市公共施設等総合管理計画に基づき、東小学校、富士見丘小学校、昭和中学校、昭和公園等については、施設の劣化状況等を踏まえ計画的に長寿命化に向けた取り組みを検討する。
- 東中神駅周辺に自転車等駐車場の整備を行い、交通結節点としての機能強化を図る。
- UR 都市機構東中神団地の建替えに合わせて、商業機能の活性化を図るとともに団地居住者や周辺住民が利用しやすいオープンスペースを整備し、周辺との調和を図る。

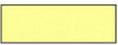
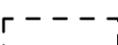
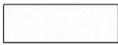
■整備地区位置図





■整備地区計画図



	整備地区 (55.9ha)		住宅用地 (12.6ha)		公園・緑地 (12.0ha)
	重点整備地区 (48.1ha)		複合用地 (8.8ha)		工業用地 (3.4ha)
	拠点開発区域 (9.7ha)		商業・業務用地 (0.6ha)		鉄道用地 (1.0ha)
			公益施設用地 (0.3ha)		道路 (7.0ha)
			教育施設用地 (10.2ha)		

## 地区現況表

整備地区名	東中神駅周辺地区
人口等の現況	<p>総人口：113,442人（令和2年2月1日現在）</p> <p>総世帯数：54,374世帯</p> <p>男56,428人 女56,994人</p> <p>人口密度：6,541人/k㎡</p>
都市計画の現況	<p>(1) 都市づくりのグランドデザイン（H29.9）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭島市は「多摩広域拠点域」に位置づけられている。</li> <li>・立川基地跡地周辺では、国等の広域的な行政機能や業務・産業、商業、文化・交流、居住など、多様な機能の立地が進み、にぎわいと活気にあふれる市街地が形成されている。</li> </ul> <p>(2) 多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H26.12）</p> <p style="padding-left: 20px;">※改定作業中</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭島市は「核都市広域連携ゾーン」に位置付けられている。</li> <li>・立川基地跡地昭島地区では、法務省施設など核都市にふさわしい広域的な機能及び業務・商業・交流・居住機能などの導入が進み、にぎわいと活気があふれ、隣接する国営昭和記念公園の緑の活用や、公園・緑地、公共施設及び環境保全用地の整備により、環境や景観に配慮された、質の高い都市空間を形成する。</li> </ul> <p>(3) 昭島市都市計画マスタープラン（H23.3改定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都営中神アパートの建て替えに際しては、地区計画等を活用するなどして、周辺地域も含めた良好な住環境の形成や安全性の向上、コミュニティの活性化を図っていく。</li> <li>・立川基地跡地昭島地区は、広域的な機能の導入を目指し公共・公的利用を図る区域や、「昭島市の東の玄関口」としてにぎわいと活気を創出する民間利用を図る区域、公園・環境保全用地等の緑空間で形成する。あわせて、隣接する国営昭和記念公園の緑を活用し、環境や景観に配慮した、質の高い生活空間の形成を図っていく。</li> <li>・東中神駅前から八清地区へと広がる商業地については、地域の日常的な生活を支える空間として、商業活動の維持及び再生を図る。</li> <li>・東中神駅北側に立地する国営昭和記念公園や立川基地跡地昭島地区と南側の昭和公園などとのネットワーク化を図り、駅を中心としてにぎわいと交流がはぐくまれる市街地づくりを目指す。</li> </ul> <p>(4) 昭島市住宅マスタープラン（H24.3）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺は「にぎわいと住まいの共存ゾーン」に位置付けられている。</li> <li>・主に駅前では、市民や来街者が集える拠点となる文化や交流機能、公共・公益</li> </ul>

	<p>施設などの充実を図るとともに、業務機能を担う商業地と共存する利便性の高い中高層の住宅地として誘導する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立川基地跡地昭島地区（立川基地跡地昭島地区の一部及び駅北側既成市街地を区域とする。面積 28ha。）は重点供給地域に位置付けられている。</li> </ul> <p>(5) 地域地区</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>面積</th> <th>(%)</th> <th>容積率/建ぺい率</th> <th>その他の地域・地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td> <td>約 16.7ha</td> <td>30.0%</td> <td>60/200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第1種住居地域</td> <td>約 13.0ha</td> <td>23.1%</td> <td>60/200</td> <td>都市計画公園 11.9ha</td> </tr> <tr> <td>第2種住居地域</td> <td>約 7.4ha</td> <td>13.3%</td> <td>60/200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>約 13.1ha</td> <td>23.4%</td> <td>80/200 80/300 80/400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>約 5.7ha</td> <td>10.2%</td> <td>60/200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	面積	(%)	容積率/建ぺい率	その他の地域・地区	第1種中高層住居専用地域	約 16.7ha	30.0%	60/200		第1種住居地域	約 13.0ha	23.1%	60/200	都市計画公園 11.9ha	第2種住居地域	約 7.4ha	13.3%	60/200		近隣商業地域	約 13.1ha	23.4%	80/200 80/300 80/400		準工業地域	約 5.7ha	10.2%	60/200	
用途地域	面積	(%)	容積率/建ぺい率	その他の地域・地区																											
第1種中高層住居専用地域	約 16.7ha	30.0%	60/200																												
第1種住居地域	約 13.0ha	23.1%	60/200	都市計画公園 11.9ha																											
第2種住居地域	約 7.4ha	13.3%	60/200																												
近隣商業地域	約 13.1ha	23.4%	80/200 80/300 80/400																												
準工業地域	約 5.7ha	10.2%	60/200																												
土地利用の現況 (令和2年2月6日時点)	<table> <tr> <td>住宅用地</td> <td>約 9.3ha (16.6%)</td> <td>土地区画整理地区宅地</td> <td>約 12.4ha (22.1%)</td> </tr> <tr> <td>商業・業務用地</td> <td>約 0.6ha (1.1%)</td> <td>公園・緑地</td> <td>約 11.9ha (21.3%)</td> </tr> <tr> <td>工業用地</td> <td>約 3.4ha (6.2%)</td> <td>鉄道用地</td> <td>約 1.0ha (1.7%)</td> </tr> <tr> <td>教育施設用地</td> <td>約 10.2ha (18.2%)</td> <td>道路用地</td> <td>約 7.0ha (12.6%)</td> </tr> <tr> <td>公益施設用地</td> <td>約 0.1ha (0.2%)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	住宅用地	約 9.3ha (16.6%)	土地区画整理地区宅地	約 12.4ha (22.1%)	商業・業務用地	約 0.6ha (1.1%)	公園・緑地	約 11.9ha (21.3%)	工業用地	約 3.4ha (6.2%)	鉄道用地	約 1.0ha (1.7%)	教育施設用地	約 10.2ha (18.2%)	道路用地	約 7.0ha (12.6%)	公益施設用地	約 0.1ha (0.2%)												
住宅用地	約 9.3ha (16.6%)	土地区画整理地区宅地	約 12.4ha (22.1%)																												
商業・業務用地	約 0.6ha (1.1%)	公園・緑地	約 11.9ha (21.3%)																												
工業用地	約 3.4ha (6.2%)	鉄道用地	約 1.0ha (1.7%)																												
教育施設用地	約 10.2ha (18.2%)	道路用地	約 7.0ha (12.6%)																												
公益施設用地	約 0.1ha (0.2%)																														
建築物の現況 (令和元年9月4日時点)	<p>耐火建築物の建築面積 約 34,016 m<sup>2</sup> (2階以下のもの等を除く)</p> <p>全建築物の建築面積 約 76,381 m<sup>2</sup></p>																														
住宅の現況	<p>2,102 戸</p> <p>(東中神団地 594 戸)</p>																														
公共施設及び公益施設の現況	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設分類</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 官公庁施設</td> <td>昭島警察署東中神駅前交番</td> </tr> <tr> <td>② 教育文化施設</td> <td>昭島市立東小学校 昭島市立富士見丘小学校 昭島市立昭和中学校 都立昭和高等学校</td> </tr> <tr> <td>③ 医療施設</td> <td>歯科医院 診療所 等</td> </tr> <tr> <td>④ 厚生施設</td> <td>昭島ナオミ保育園 多摩保育園</td> </tr> <tr> <td>⑤ 都市計画公園</td> <td>昭和公園 (総合スポーツセンター等含む)</td> </tr> </tbody> </table>	施設分類	名称	① 官公庁施設	昭島警察署東中神駅前交番	② 教育文化施設	昭島市立東小学校 昭島市立富士見丘小学校 昭島市立昭和中学校 都立昭和高等学校	③ 医療施設	歯科医院 診療所 等	④ 厚生施設	昭島ナオミ保育園 多摩保育園	⑤ 都市計画公園	昭和公園 (総合スポーツセンター等含む)																		
施設分類	名称																														
① 官公庁施設	昭島警察署東中神駅前交番																														
② 教育文化施設	昭島市立東小学校 昭島市立富士見丘小学校 昭島市立昭和中学校 都立昭和高等学校																														
③ 医療施設	歯科医院 診療所 等																														
④ 厚生施設	昭島ナオミ保育園 多摩保育園																														
⑤ 都市計画公園	昭和公園 (総合スポーツセンター等含む)																														

## 2 重点整備地区要件等確認表

重点整備地区面積	約 48.1 ha
拠点開発区域面積	約 9.7ha (重点整備地区の 20.2%)
重点整備地区の存する地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏整備法の(既成市街地、<span style="border: 1px solid black;">近郊整備地帯</span>、都市開発区域)</li> <li>・近畿圏整備法の(既成都市区域、近郊整備区域、都市開発区域)</li> <li>・中部圏開発整備法の(都市整備区域、都市開発区域)</li> <li>・<span style="border: 1px solid black;">重点供給地域</span></li> <li>・地方拠点都市地域</li> <li>・県庁所在地</li> <li>・通勤圏人口25 万人以上の都市の通勤圏</li> <li>・市街地総合再生計画の区域</li> <li>・中心市街地</li> </ul> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口が減少している都心地域</li> <li>・大都市法施行規則第1 条の区域</li> <li>・中心市街地基本計画区域</li> <li>・緊急に改善すべき密集市街地 (住宅建設戸数100 戸以上)</li> </ul>