

1-158-2

見 解 書

— 中野西土地区画整理事業 —

平成 9 年 6 月

八 王 子 市

第1章 総括

1.1 事業者の名称及び所在地

名称：八王子市

代表者 八王子市長 波多野 重雄

所在地：東京都八王子市元本郷町3丁目24番1号

1.2 対象事業の名称

名称：中野西土地区画整理事業

種類：土地区画整理事業

1.3 対象事業の内容の概要

本事業は、八王子市のほぼ中心の面積約54.7haにおいて実施される八王子市施行の土地区画整理事業であり、事業の概要は表1-1に示す。

表1-1 事業の概要

項目	内容の概要
所在地	東京都八王子市中野上町一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び山王一丁目、曉町一丁目の各一部
施行面積	約54.7ha
地域地区	準工業地域 近隣商業地域
事業方式	土地区画整理事業（公共団体施行）
施行者	八王子市
計画人口	約5,500人（約100人/ha）
施工期間	平成9年度～平成23年度（予定）

1. 4 評価書案について提出された意見の要旨と事業者の見解の概略

評価書案について、都民及び関係市長からの意見は提出されなかった。また、公聴会においては、1名の公述人より意見が述べられた。

公聴会における意見とそれに対する事業者の見解の概略は、表1-2に示す。

表1-2 意見の要旨と事業者の見解の概略

意見の要旨	事業者の見解の概略
<p>その他</p> <p><1> 八王子市が市営住宅を建てた際、西側道路について請願道路として現況で整備している。これについて位置がもう少し西側にあり、官民査定が十分に行われたいままきている。</p> <p><2> 敷地境界がしっかりしていない査定上の問題や敷地規模の減少の問題が生じて、区画整理事業が長時間かかるのではないか。</p>	<p>当該敷地の問題は、官民境界の査定上の問題として、長い間市に対し話をされていると聞いています。言われているところは、本事業の区域外の問題であり、本事業とは直接関係のないものでありますが、市有地との関連もあるので、話の主旨については関係所管に申し送りたいと考えています。</p> <p>区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的として行う事業です。また公共施設の用地については、減歩として地元権利者の負担により確保されます。このため説明会等を通じ十分理解を得ながら進めていくこととなります。</p> <p>また、基準となる宅地については、登記簿地積を基本とし、縄延びのある場合本人に申請していただき面積を決定していきます。公共用地との境については事業実施者が立ち会うこととなり、十分話し合いをさせていただき進めていくこととなります。</p>

第2章 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

計画区域はJR八王子駅から北西に約2km、中央自動車道八王子インターチェンジから南西に約2kmと交通条件に恵まれた地区である。しかし、地区の現況は、大部分が準工業地域に指定されていることもあって、住宅、工業、商業の混在地区となっており、住環境や商業環境、さらに工業の振興に対しても、良好な環境にあるとはいえない状況である。

したがって、本事業は、八王子市の都心外縁部としての利便性、快適性の高い住環境の形成を図るとともに、国道16号、秋川街道の交通条件を活かした沿道商業地の形成、さらに工業地の集約や長期的土地利用展開を考慮した公共施設の整備改善と住環境の改善により良好な市街地の再生を図ることを目的とする。

2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域

計画区域は図2-1に示すとおり、東京の南西に位置し、都心から40～50km圏にある八王子市のほぼ中心に位置し、JR八王子駅から北西に約2kmの距離にあり、面積54.71haの住宅地である。また、同区域は西側に秋川街道、東側に国道16号が通っている。

2.2.2 事業の基本方針

市内には、住宅が密集している地区、住宅と工場が混在している地区、道路や公園などの生活環境基盤が整わないまま無秩序に市街地が拡大しつつある地区が存在しているため防災上や快適な住環境形成の視点から市街地整備の推進が強く求められている。

このような状況にある市街地を整備するには、面的整備方式による土地区画整理事業が適切かつ効果的である。

本市では、従来から土地区画整理事業の推進に力を注ぎ、快適な市街地の創出に努めてきたが、依然として生活環境基盤が未整備の「街」が存在するため、この解消に向けて、土地区画整理事業を推進し、うるおいのある市街地を創出する。

したがって、本地区の整備方針としては、市の都心外縁部としての利便性、快適性の高い住環境の形成を図ると共に、公共施設の整備改善と住環境の改善により土地利用の増進を図ることを目的として実施するものである。

2.2.3 基本計画

(1) 土地利用計画

土地利用計画は、既成市街地であることや用途が混在していることなどから、明確に区分することは困難であるが、将来的な土地利用計画の方針として、ある程度の位置づけを行う必要がある。計画区域の土地利用計画を表2-1、図2-2に示す。

- ・商業地……国道16号及び秋川街道の沿道を商業地とする。
- ・工業地……既存の大規模工業施設が立地している地区西部に計画する。
- ・住宅地……その他の街区を住宅地とする。

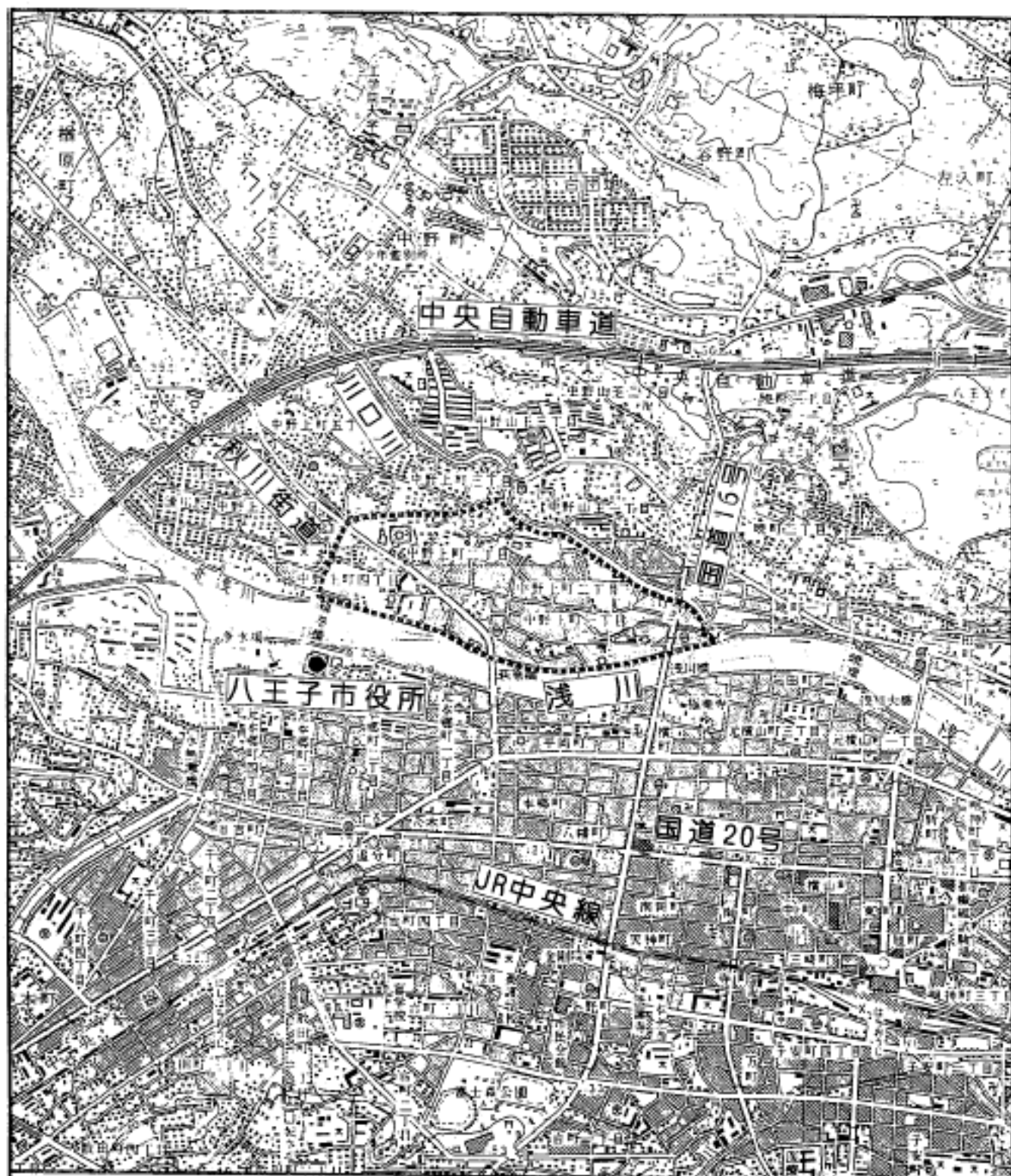
表2-1 土地利用計画面積


区 分	施工前 (平成6年3月現在)		工事完了後		備 考	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)		
公 共 用 地	道 路	3.27	5.98	12.38	22.63	施 工 前 河 川 内 訳 水 道 路 : 0.28ha 工 事 完 了 後 河 川 内 訳 緑 地 路 : 0.14ha 水 道 路 : 0.13ha
	公 園	0.41	0.75	2.02	3.69	
	緑 地	—	—	0.11	0.20	
	河 川	0.41	0.75	0.41	0.75	
	水 路	2.79	5.10	0.45	0.82	
	公 共 用 地 計	6.88	12.58	15.37	28.09	
宅 地	住 宅 地	22.80	41.67	28.25	51.64	
	商業地・工業地	15.80	28.88	9.20	16.82	
	農地・樹林地	1.40	2.56	—	—	
	公有地・その他	5.38	9.83	1.89	3.45	
	宅 地 計	45.38	82.94	39.34	71.91	
測 量 増	2.45	4.48	—	—		
合 計	54.71	100.00	54.71	100.00		

(2) 人口計画

計画区域は既成市街地であり、土地利用の現況をみても概ね市街化が完了した地区である。今後において工業から商業あるいは住宅への土地利用転換があっても大規模な人口増加は望めず、概ね現況のまま推移していくものと考えられる。

したがって、計画人口は約5,500人、計画人口密度は約100人/haとする。



凡 例	
	: 計画区域

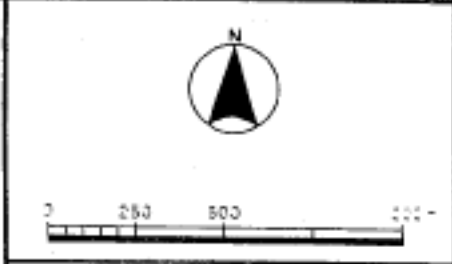
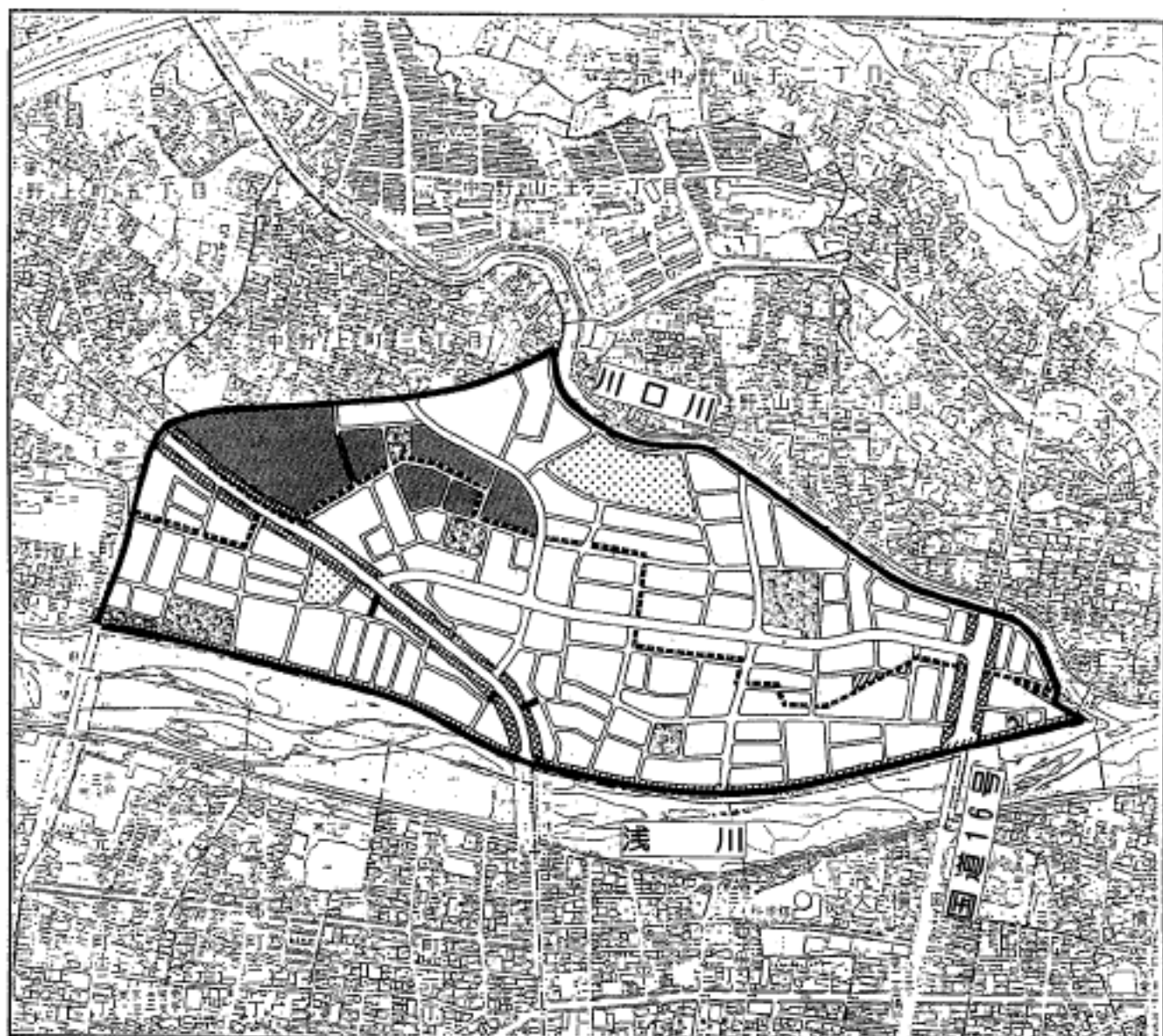


図 2 - 1
計画区域周辺の状況



凡	例
	計画区域
	住宅地
	商業地
	工業地
	公益施設用地
	公園
	緑地
	緑道
	道路
	水路



図 2 - 2
土地利用計画図

(3) 道路計画

道路計画は表2-2に示すとおりである。

幹線道路としては、都市計画道路3.3.10(国道16号)、都市計画道路3.5.53(秋川街道)があり、また、計画区域外には本区域に接して都市計画道路3.4.54(環状線)がある。補助幹線道路としては、予定1号線3.4.75(中野上町中央通り線)の拡幅整備を行う。地区内幹線道路としては、南北方向の2路線を計画しており、西側は予定2号線7.5.3(中野上町西通り線)、東側は予定3号線7.5.1(中野上町山王線)となっている。

表2-2 計画区域の道路概要

区 分	路 線 名	種 別	幅 員	設定速度	車線数	車線幅員
幹 線 道 路	都市計画道路 3.3.10(国道16号)	4種1級	25m	60km/h	4	3.25m
	都市計画道路 3.5.53(秋川街道)	4種2級	15m	50km/h	2	3.0m
補助幹線道路	予定1号線3.4.75 (中野上町中央通 り線)	4種2級	16m	40km/h	2	3.0m
地区内幹線道路	予定2号線7.5.3 (中野上町西通 り線) 予定3号線7.5.1 (中野上町山王線)	4種4級	12m	30km/h	2	3.0m
主要区画道路	-	4種4級	9~12m	30km/h	2	3.0m

(4) 造成計画

浅川及び川口川沿いの宅地の現況地盤高は、大部分が堤防に比べて低くなっており、また浅川の築堤計画高が現況より1m程度高くなっていることなどから、本事業において盛土造成を行い居住環境の改善を図っていく。

場内の切土は全て盛土材として使用し、不足土量は場外より持ち込む。持ち込み盛土材としては、宅地・公園用に良質土を、道路には礫混じり土を搬入する計画である。

表2-3 造成土量の算定

項目	区域			
	残 存 区 域	切 土 区 域	盛 土 区 域	合 計
面 積 (ha)	18.05(33.0)	9.86(18.0)	26.80(49.0)	54.71(100.0)
切盛土量 (m ³)	-	26,100	232,100	206,000*
最大切盛高 (m)	-	1.9	5.5	-

注) () 内は面積割合%

(5) 公園・緑地計画

① 公園配置計画

中野町公園(1号街区公園)をはじめ、計画区域に7ヶ所の街区公園を計画する。

② 緑地計画

浅川沿いの区画道路及び植栽帯を一体的に整備していく方針である。

表2-4 公園・緑地面積表

街区公園		緑地	
1号街区公園	7,300㎡	1号緑地	128㎡
2号街区公園	2,000㎡	2号緑地	245㎡
3号街区公園	2,700㎡	3号緑地	755㎡
4号街区公園	5,100㎡	4号緑地	659㎡
5号街区公園	1,000㎡	5号緑地	608㎡
6号街区公園	1,600㎡	6号緑地	145㎡
7号街区公園	500㎡		
小計	20,200㎡	小計	2,540㎡
公園・緑地計		22,740㎡	

(6) 供給処理施設計画

1) 上水道計画

計画区域は東京都水道局より給水を受けている。

2) 電気・電話供給計画

電気・電話については、各事業者と協議の上、移設及び新設を行う。

3) ガス施設計画

計画区域は東京ガスにより都市ガスの供給を受けている。

(7) 排水施設計画

1) 雨水排水処理施設

計画区域は公共下水道計画区域に含まれており、流域に関しては計画地と整合を図っていくものとする。

2) 汚水排水施設

計画区域は全域公共下水道未整備地区であるため、本事業と同時に整備を行う。

(8) 水路改修計画

地区を東西に流れる水路を新設、または改修することにより川口川に放流する計画である。

(9) 施工計画

1) 事業工程

事業の工程は表2-5に示すとおりである。

表2-5 事業工程表

作業項目	昭和8年	昭和9年	昭和10年	昭和11年	昭和12年	昭和13年	昭和14年	昭和15年	昭和16年	昭和17年	昭和18年	昭和19年	昭和20年	昭和21年	昭和22年	昭和23年	昭和24年	
都市計画決定	—		昭和4年度															
事業決定		—		昭和4年度														
審議委員の選挙		—																
基準地積の決定		—																
換地設計			—															
建物移転						—												
仮換地指定						—												
区画道路築造工事						—												
幹線道路築造工事						—												
公園築造工事												—						
整地工事						—												
換地計画の決定																	—	
換地処分																		—
登記																		—