

北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想

公共施設の再編と暮らしを楽しむ都市空間の創出に向けた考え方

目次

はじめに.....	1
敷地概要.....	2
地区を取り巻く環境.....	4
関連する市の計画.....	12
目指すビジョンと空間構成の考え方.....	14
実現化に向けた取組.....	16

はじめに

市の東南部地域に位置する北野地区は、工業団地として整備された一角に下水処理場、清掃工場などが集積し、都市の暮らしを支えてきましたが、このたび、下水処理場及び清掃工場は役割を終え、その他の施設も老朽化に伴い、更新の時期を迎えます。

施設再編で生み出される公共用地は広大で、まちのイメージを変えるような可能性を持っており、賢く使えば日々の暮らしが今より少し豊かで楽しいものになるはずです。また産業用地としてのポテンシャルが高いことから、民間事業者との連携による新たなまちづくりも期待できます。

そこで、本地区を取り巻く環境や市の計画を整理し、活用の考え方を基本構想としてまとめました。よい都市空間を作るためには、施設整備の質と量に加えて、どのように使うか、運用するかというソフト面が大切です。今後、この基本構想を基に市民、民間事業者の皆さまと対話しながら活用条件などの検討を深めてまいります。



敷地概要

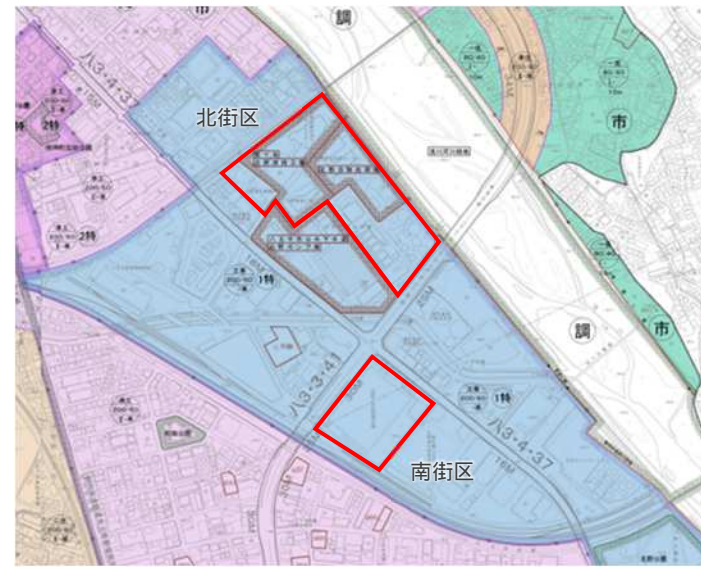
対象地は、京王線 京王八王子駅から東へ約 1.0km、北野駅から北へ約 1.4km の距離に位置しています。地区の北側は浅川に面し、敷地は国道 16 号バイパスを挟んで2つに分かれています。

北街区

所在	北野町 596-3 ほか
面積	約 5.5ha
用途地域	工業地域（第一種特別工業地区）
建ぺい率	60%
容積率	200%

南街区

所在	北野町 591-2
面積	約 2.0ha
用途地域	工業地域（第一種特別工業地区）
建ぺい率	60%
容積率	200%



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 準工業地域
- 準工業地域（2特）
- 工業地域（1特）



既存施設の概要



北野下水処理場（本場）

竣工年 | 昭和 44 年（1969 年）

合流式下水処理場です。2021 年に東京都流域下水道秋川処理区に編入したのち、廃止しました。敷地の一部に北野ポンプ場を再整備したのち、残地が活用可能となります。



北野清掃工場

竣工年 | 平成 6 年（1994 年）

1 日 100 トンの処理能力を有した清掃工場です。老朽化のため、新設した館クリーンセンターの稼働にあわせて、2022 年 9 月をもって焼却を終了し、跡地活用が可能となりました。



北野環境学習センター（あったかホール）

竣工年 | 平成 9 年（1997 年）

北野清掃工場の余熱を利用した環境学習等の拠点として設立し、環境学習を主体に健康づくり、文化活動等に活用できる複合施設です。多くの方に利用されていることから、工場の稼働停止後もサービスを継続しています。



北野衛生処理センター

竣工年 | 昭和 57 年（1982 年）

市内で収集したし尿や浄化槽汚泥を処理して下水道に放流する施設で、築 40 年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。事業を中断できないことから、新たな施設の整備後、跡地活用が可能となります。



北野衛生事業所

竣工年 | 昭和 53 年（1978 年）

北野衛生処理センターの職員等の事務所として利用していましたが、現在は事務スペース・倉庫として暫定利用しています。



北野下水処理場（分場）

竣工年 | 昭和 55 年（1980 年）

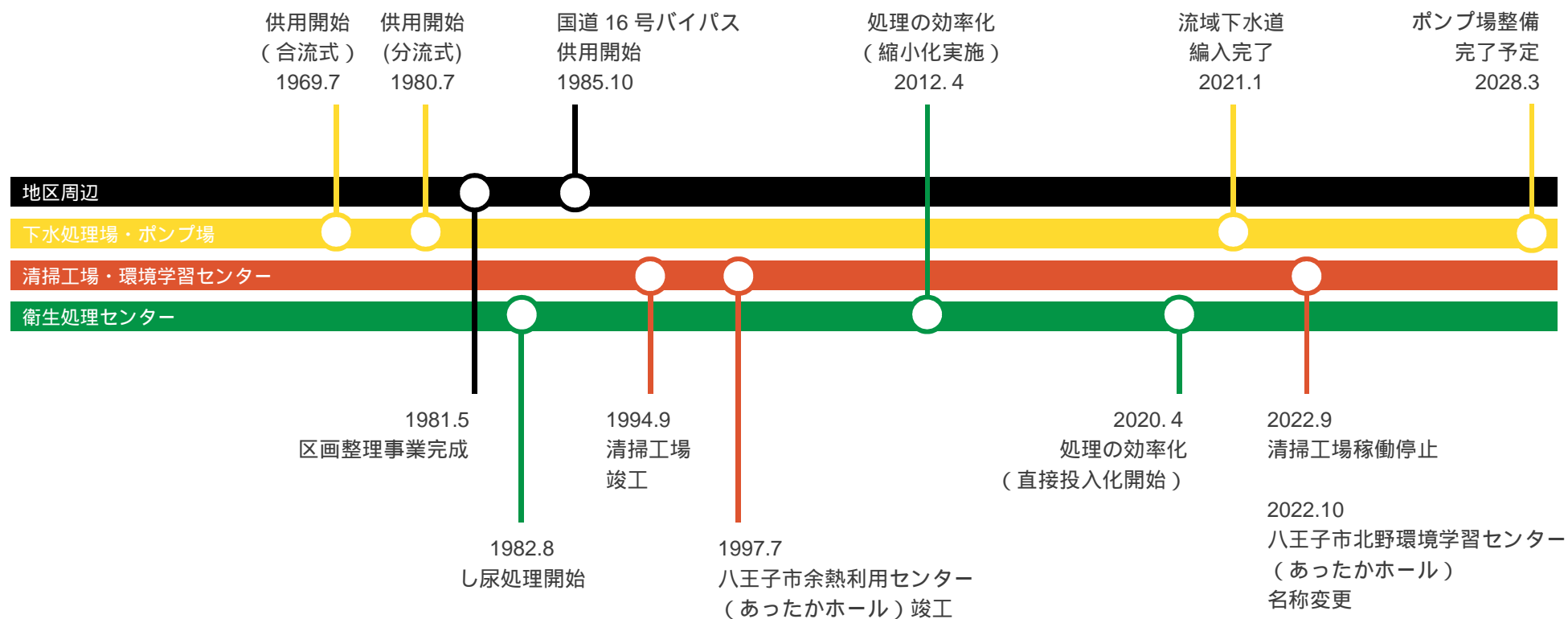
分流式下水処理場です。2015 年に東京都流域下水道秋川処理区に編入したのち、廃止しました。現在は、一時雨水貯留池として暫定利用し、ポンプ場完成後、跡地活用が可能となります。

地区を取り巻く環境

地区の歴史

北野下水処理場及び北野衛生処理センターは、現在の市街地を形成する前から地域の生活排水を適切に処理し、公衆衛生の向上に努めてきました。

このたび、広域化による事業の効率化と高度処理の促進を図るため、北野下水処理場は東京都流域下水道秋川処理区への編入を令和3年(2021年)1月に完了し、北野ポンプ場として暫定稼働を開始しました。北野衛生処理センターは、下水道の普及に伴う搬入量の減少にあわせ、2度の改造工事を経て現在も稼働しています。北野清掃工場は、館クリーンセンターの完成により、令和4年(2022年)9月末に稼働停止しました。あったかホールは清掃工場の余熱を失いましたが、令和4年(2022年)10月から八王子市北野環境学習センターとして活用しています。



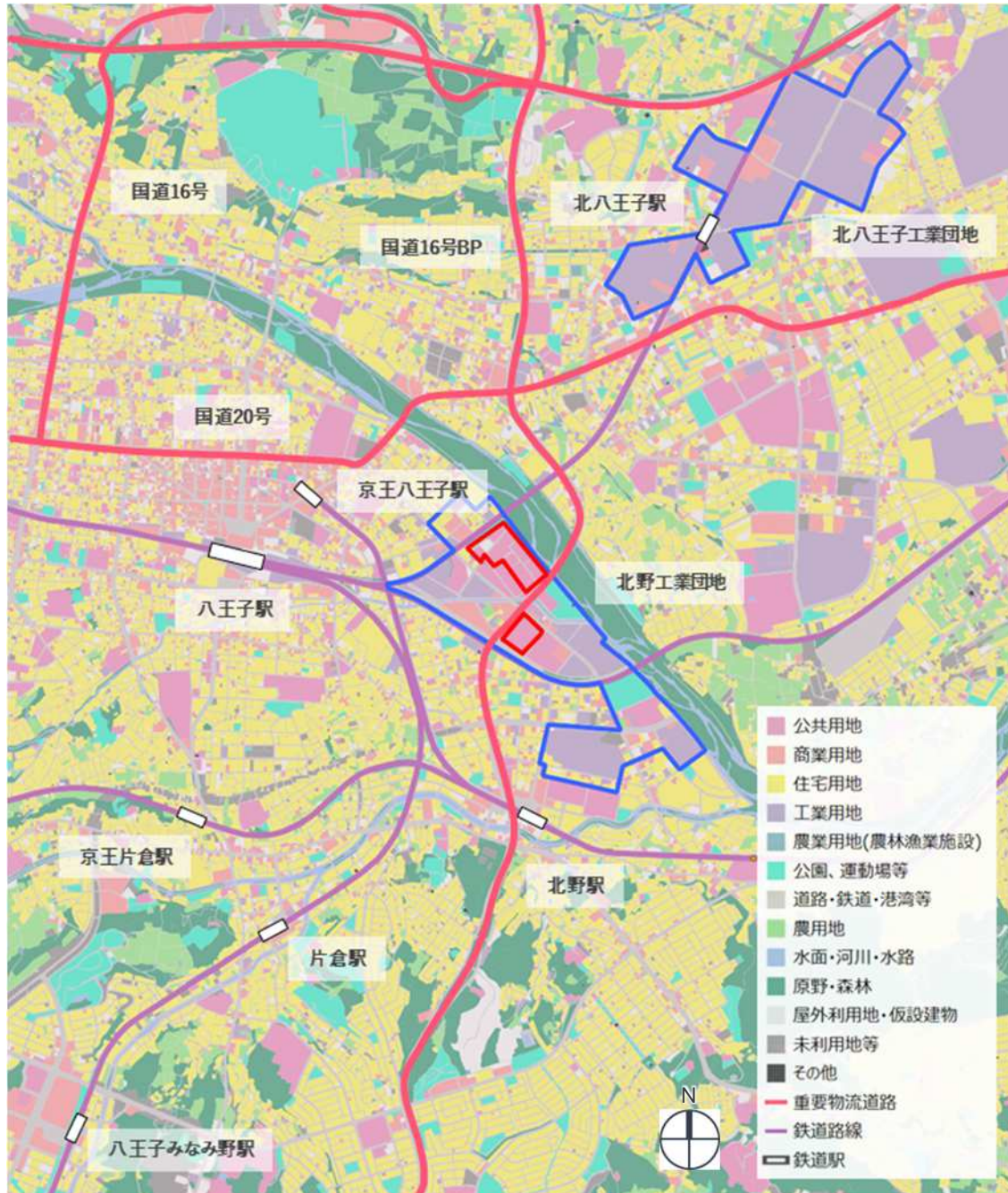
立地環境

用途地域は工業地域を指定していることから、周辺は工場や倉庫の立地が目立ち、交通量が多い国道16号バイパスと相まって、工業地らしい景観を呈しています。

一方で浅川に面し、その支流である山田川とも近接していることから、水辺とみどりに恵まれた環境を持ち合わせており、浅川の堤防上などを利用して整備した浅川ゆったりロードは、サイクリングやウォーキングを楽しめる場所として市民の皆さまに親しまれています。

また、JR八高線が隣接し、鉄道風景を間近で見られるほか、遠くには丘陵地のみどり、市街地が眺望できます。





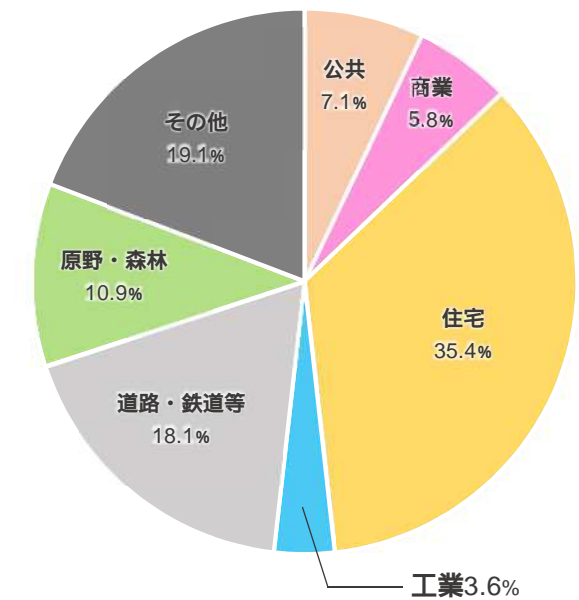
土地利用現況図

土地利用

土地利用現況図を見ると本地区周辺は工業系を主体としつつ、一部商業系の土地利用で構成されています。JR 中央線、JR 八高線、浅川を越えた先は、それぞれ住居系の土地利用が主体となっています。

本市の市街化区域の土地利用構成を見ると、工業系の割合が 3.6%と低く、北野工業団地内の一部である本地区は貴重な産業用地のひとつです。

市街化区域の土地利用構成



出典 | 平成 29 年 土地利用現況調査



バスマップ

出典 | 八王子市バスマップをもとに作成（令和5年(2023年)1月時点）

国道 16 号バイパスの交通状況

昼間 12 時間交通量（全車上下計）(台)	37,871（推定値）
昼間 12 時間大型車混入率（%）	30.3（推定値）
混雑度	1.08

出典 | 平成 27 年度全国道路・街路交通情勢調査

昼間 12 時間	7～19 時
大型車混入率	大型車交通量(台/12)/全車交通量(台/12)
混雑度	交通量(台/12)/交通容量(台/12)

交通

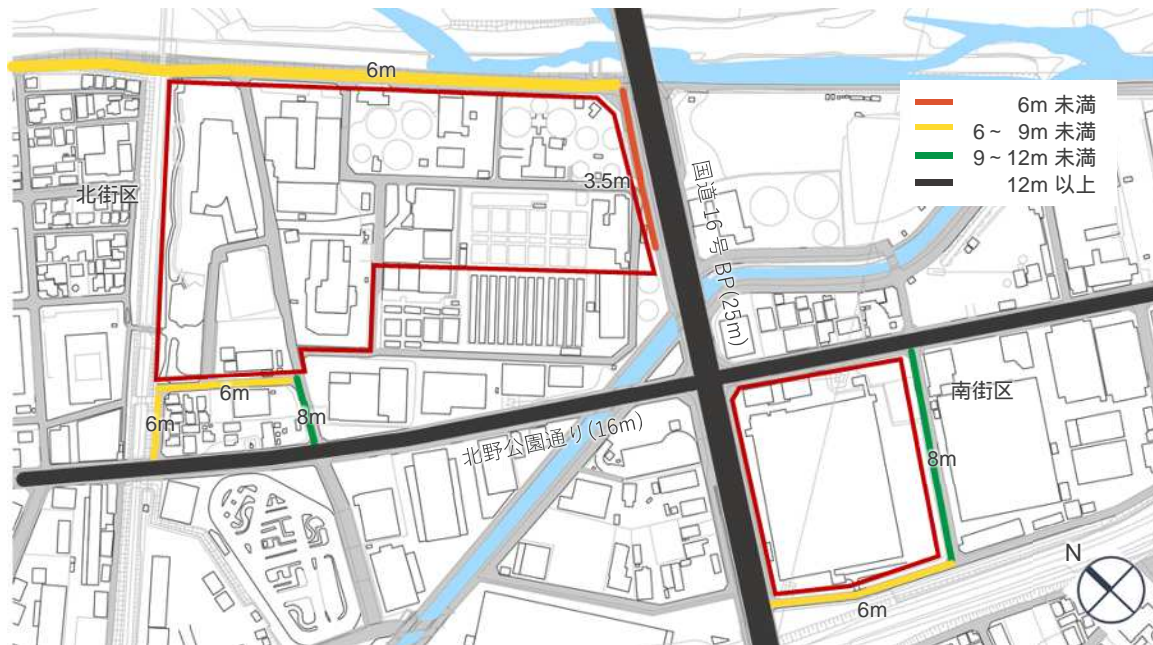
本地区への徒歩でのアクセスは、京王八王子駅から約 13 分、北野駅から約 18 分です。

公共交通によるアクセスは、京王八王子駅から京王バスで約 4 分、運行頻度は日中 1 時間あたり 2～4 本です。北野駅からは、はちバスで約 10 分、1 日あたり 5 便運行しています。

このほかシェアサイクルの利用が可能です。

敷地に隣接する国道 16 号バイパスは、市の南北を繋ぐ主要な幹線道路として利用されています。

平成 27 年度全国道路・街路交通情勢調査を見ると昼間 12 時間の交通量は約 3.8 万台、大型車混入率は 30%を超えています。混雑度は 1.08 となっており、時間帯によって渋滞が発生することを示しています。



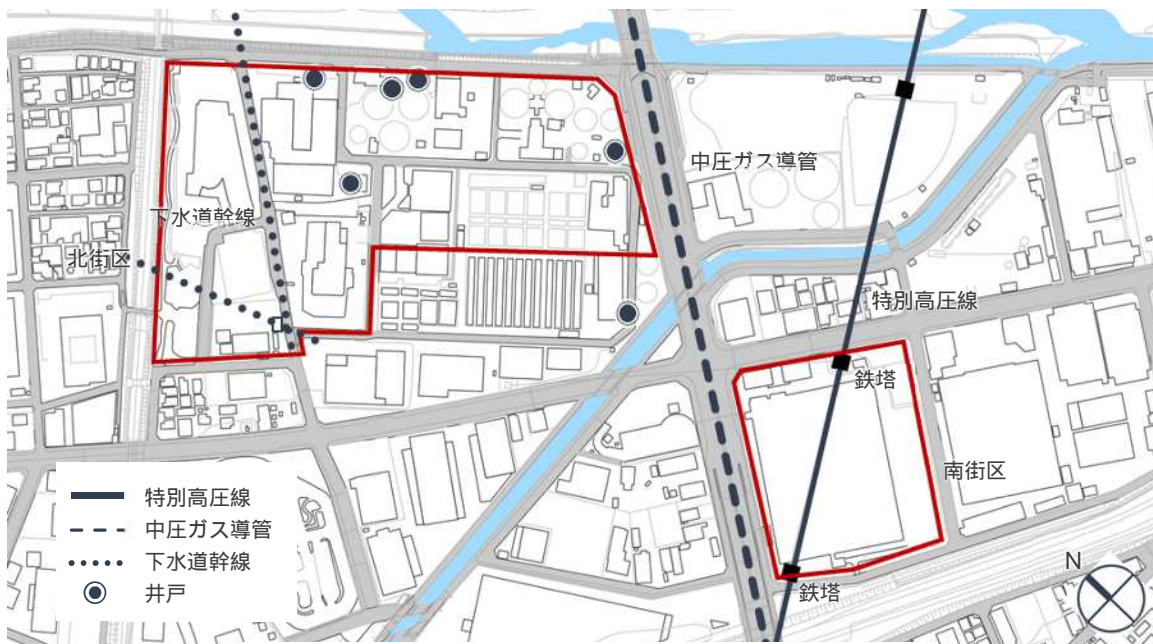
敷地周辺の道路幅員

道路

北街区への主なアクセスは、北野公園通りから1本入った幅員8mの道路です。このほか、北側は幅員6m、東側は国道16号バイパスの側道幅員3.5mの道路にそれぞれ接しています。

南街区への主なアクセスは北野公園通りで、幅員は16mです。このほか東側は8m、南面は6mの幅員の道路にそれぞれ接しています。

また、国が整備中の国道20号八王子南バイパスが完成すると圏央道高尾山IC及び日野市方面への東西交通が強化され、交通利便性の向上が期待できます。



主なインフラ

インフラ（電気・ガス・下水道・地下水）

電気は、南街区の上空を66kvの特別高圧線が架線されていることから、北・南街区ともに特別高圧の引き込みが可能です。特別高圧線の最低地上高は約16mとなっており、南街区では架線を避けて建築する必要があります。

都市ガスは、国道16号バイパスに中圧ガス導管が埋設されており、安定供給の信頼性が高い中圧ガスの利用が可能です。

下水道は、北街区に幹線があることから、上部利用にあたって配慮が必要です。

地下水は、地区内に6か所の井戸を整備しており、現在も一部を産業用水として利用しています。



浸水想定区域

出典 | 八王子市総合防災ガイドブック (第3版) (令和4年(2022年)12月)



周辺の防災機能

防災

本地区の一部は、浸水想定区域に指定されています。北街区は、浸水深 0.5m 以上のエリアが半分以上を占めています。南街区は浸水深 0.5m 未満のエリアが部分的に見られます。

近年、災害が頻発・激甚化していることから、ハード・ソフト両面で水災害リスクに備えた防災まちづくりを進めることが求められています。

土砂災害警戒区域の指定はありません。



周辺の防災機能として、隣接する多目的広場は、マンホールトイレや防災倉庫を備えているほか、環境学習センターとともに、災害支援物資の輸送拠点に指定しており、災害時には自衛隊の活動拠点として機能します。

さらに、東京都水道局北野給水所は、災害時給水ステーションとしての役割を担うなど、本地区には災害時の活動を支える防災機能が集積しています。


地域特性の整理


本地区の特徴と考慮すべき社会情勢を示します。

本地区の特徴

 Strength 活かしたい強み		 Weakness 克服したい弱点	
立地環境	中心市街地に近く、駅から歩いてアクセスできる 浅川に面し、水辺とみどりに恵まれた環境が整っている	民間施設との競合に配慮が必要である アクセス路は退屈で、公共交通のサービス水準は低い	
土地利用	大規模な敷地である 工業団地として整備され、操業環境が整っている 一定の音や匂いなどを許容しうる工業地域である シンボリックな施設とみどりの資産がある	既存施設は老朽化し、撤去費が高額になる恐れがある 土壌汚染の恐れがある 稼働中の公共施設があり、土地利用に制約が生じる恐れがある	
インフラ	広域幹線道路が隣接している 電気・ガスなどのインフラが充実している	接道条件が悪い（北街区） 特別高圧線により建築物高さに制限がある（南街区）	
防災	災害時の活動を支える公共施設がある	外水氾濫・内水氾濫のリスクがある	

考慮すべき社会情勢

 Opportunity 追い風になるチャンス	
周辺環境	八王子駅周辺の開発による来街者・定住人口の増加が期待できる
インフラ	八王子南バイパスの整備により交通利便性の向上が期待できる
時代要請	脱炭素まちづくり、環境学習を市が推進している
経済	産業用地の需要が増加している

 Threat 備えるべきリスク	
経済	建設コストが高騰している 財政上の観点から施設整備費の圧縮が求められている
災害	災害が激甚化している

土地活用の戦略

地域特性を踏まえ土地を合理的に活用するための7つの戦略を示します。

強みを最大限に発揮する

1

駅から歩ける大きな敷地を活かして、多様な過ごし方を支える場をつくり、周辺開発により増える定住・関係人口を呼び込む

2

建築に適用する再生可能エネルギー・パッシブデザインや水辺とみどりを活かしたランドスケープデザインから環境学習の機会に繋げる

3

幹線道路に面するインフラが充実した工業地域に産業・業務機能を誘致して、地域経済の活性化を図る



弱みを克服する

接道条件の改善や土地利用の制約を取り払うなどして、土地活用の自由度を高める

4

強みでリスクに対処する

5

産業用地に民間主体の事業を誘導し、地代を原資に公共空間の管理運営を実施することで、財政負担を抑制する



リスクを最小限に抑える

土壌調査を踏まえた整備計画を立案する。計画では解体・建築を一連で行う効率的かつ迅速な事業推進を目指す

6

気候変動も考慮した外水内水2種類の氾濫ハザードを事前に把握し、民間事業者と認識を共有することで、土地のかさ上げや建築物の構造などの整備計画に反映し、激甚化する災害に備える

7

関連する市の計画

跡地活用にあたり、考慮すべき市の基本構想・基本計画と分野別計画を示します。

基本構想
基本計画

八王子未来デザイン2040 | 令和5年(2023年)3月

基本構想に掲げる「都市像」及び基本計画に定める「みんなで目指す2040年の姿」の実現に向け、これまで以上に効果・効率的な行政運営を行い、魅力ある持続可能なまちづくりなどを推進します。

都市計画マスタープラン | 平成27年(2015年)3月

本地区周辺を工業地と位置づけ、研究開発機能の充実や高度化を図るとともに操業環境の維持向上に努めます。

浅川は、水辺の軸と位置づけ、自然環境を活かした市民が憩える親水空間として保全・活用を促進します。

景観計画 | 平成30年(2018年)9月

本地区周辺は、浅川を活かした景観形成に取り組むエリアに指定しています。

河川の眺望景観に調和した景観や水辺に顔を向けた建物の配置やオープンスペースの確保等による水辺空間と一体となったゆとりのある景観、快適な歩行者空間の創出による河川に親しみやすい景観の形成を図ります。

経営計画 | 令和5年(2023年)3月

「八王子未来デザイン2040」に定める「みんなで目指す2040年の姿」の実現に向け、施策の効果・効率的な展開と、中長期的な視点による経営マネジメントを一体的に推進するための行動計画です。

「『共創』の実践」、「中長期視点での財政運営」、「公共施設マネジメントの強化」などに取り組み、多様な主体による価値創造の促進や持続可能な財政運営につなげます。

公共施設等総合管理計画 | 平成29年(2017年)3月

新たな行政需要に対しては、既存施設の複合化等を検討し、原則新たな施設整備は行いません。また、民間の知識やノウハウを活用するなど効果的かつ効率的な手法を検討し、財政負担の低減と施設総量の抑制を図ります。

既存施設は老朽化・利用状況等を踏まえ、施設の必要性を検証し、複合化や統廃合などについて検討します。





産業イノベーションプラン | 令和5年(2023年)3月

製造業の生産拠点の国内回帰やDXの推進に伴い、先端分野の研究開発拠点等、事業用地に対する需要があるものの、事業用地が不足していることから、事業用地の確保、操業環境の維持に努めます。



環境基本計画 | 平成31年(2019年)3月

北野環境学習センター(あったかホール)では、環境学習の拠点となる場所としてエコひろばを開設し、地域資源を活用した講座、イベント等を実施するとともに、環境保全活動に関する情報発信や活動支援に取り組みます。

水循環計画 | 令和2年(2020年)3月

本地区周辺は、広い川幅を活かし、浅川散策のコア施設として整備するとともに、環境学習や災害時の防災活動の拠点としての展開を図ります。

地球温暖化対策地域推進計画 | 令和5年(2023年)3月

市の地球温暖化防止活動の拠点として「クールセンター八王子」を開設しています。地球温暖化防止に関する講座・イベントの開催や市民・事業者の省エネ等の相談・支援等を行い、地球温暖化対策を推進します。

ごみ処理基本計画 | 平成31年(2019年)3月

環境と経済が好循環する循環型社会を目指し、基本理念に「循環型都市八王子」の実現」を掲げています。

北野清掃工場の停止を契機に、今後の人口やごみ量の予測を踏まえながら、より効率的で安定したごみ処理体制を継続するため、多摩地域における広域的な処理体制の構築に向け、調査・研究を進めます。








地域防災計画 | 令和4年(2022年)4月

北野多目的広場は、災害時の地域の避難場所、マンホールトイレ、防災倉庫を活用した地域内輸送拠点としての機能保全に努めます。さらにヘリコプター臨時離発着所として活用するほか、自衛隊の災害派遣部隊の活動拠点として位置づけます。

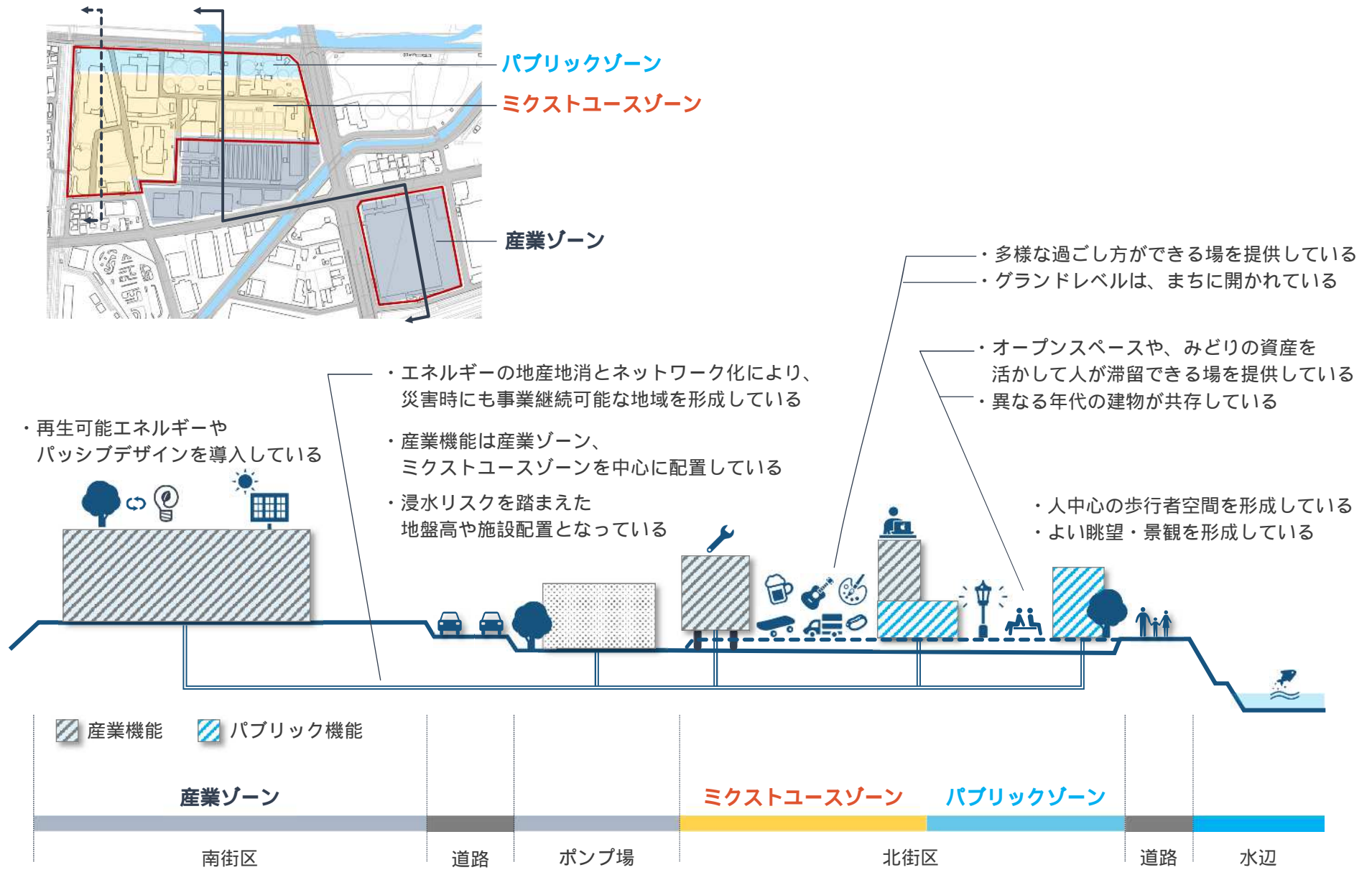
環境学習センターは、北野多目的広場とともに、災害時に市外からの救援物資の受入れ、保管、配送を円滑に行う拠点に指定しており、地域内輸送拠点としての環境整備を図る必要があります。

目指すビジョンと空間構成の考え方

地区を取り巻く環境と関連する市の計画を踏まえ、本地区に相応しい土地利用の実現に向けて目指すビジョンと空間構成の考え方を示します。

テーマ	目指すビジョン	空間構成の考え方
 産業と都市の共生	職住の融合とともに、資源の使用を抑え、製品・消費・リサイクルが循環する循環型経済への移行による産業と都市の共生が実現している	<ul style="list-style-type: none">・ 産業機能は道路からのアプローチ、公共空間との位置関係などを考慮して、北街区のポンプ場寄り、南街区を中心に配置している・ グランドレベルは、まちに開かれている
 環境の再生	地域特性を活かした再生可能エネルギーの導入、自然環境に付加価値を生み出す環境再生（リジェネレーション）により、環境学習や脱炭素社会をリードしている	<ul style="list-style-type: none">・ 再生可能エネルギーやパッシブデザインを導入している
 自分らしさを表現できる場	音楽・創作活動・アーバンスポーツなど、まちなかでは難しい多様な用途が許容され、よく使われる都市空間を形成している	<ul style="list-style-type: none">・ 用途が混在し、多様な過ごし方ができる場を提供している・ 浅川の親水空間と連続したオープンスペースや、みどりの資産を活かして、人が滞留できる場を提供している・ 人中心の歩きやすい歩行者空間を形成している
 都市のレジリエンス	災害リスクに備えた施設計画と既存防災機能との連携などにより、防災に対する学びとともに、災害時の活動支援に貢献している	<ul style="list-style-type: none">・ 浸水リスクを踏まえた地盤高や施設配置となっている・ エネルギーの地産地消とネットワーク化により、災害時にも事業継続可能な地域を形成している
 歴史・資源	新しいものにはない良さを持つ既存施設・みどりなどの資源は活用され、地域への理解が深まるとともに、事業の多様性や経済の活力が高まっている	<ul style="list-style-type: none">・ 異なる年代の建物が共存している・ よい眺望、よい景観を形成している

空間構成のイメージ



実現化に向けた取組

事業手法を検討する

本構想の具現化に向けては民間主体のまちづくりを誘導することとし、財政負担を抑制しながら、質の高い公共空間を整備・運営する方法を主に以下の4つの視点で整理・検討します。

視点 1



民間事業者の投資意欲を高める跡地活用の条件

視点 2



使われる公共空間の「しつらえ」と持続可能な運営に向けた市民・企業との協創によるエリアマネジメント

視点 3



補助金の効果的な活用や民間事業者による施設撤去、既存施設のリノベーションなど、経済性と即時性を高める方法

視点 4



開発を見据えた前面道路の拡幅、施設再編による用地の確保など、土地活用の幅を広げる方法と施設再編の波及効果によるエリア価値の向上

公共施設の再編を進める

公共施設は以下の考えのもと再編を進め、跡地の有効活用を図ります。

下水処理場	ポンプ場が完成したのち不用となる施設は、市が国の補助金を活用して撤去します。
清掃工場	焼却施設は廃止します。不要施設の撤去は、民間による施設整備との一体的な実施を検討します。
環境学習センター	令和4年(2022年)10月に八王子市北野余熱利用センターから八王子市北野環境学習センターへ名称変更し、新たな環境学習の拠点として当面使用しますが、清掃工場の熱源を失ったことやライフサイクルコストを踏まえ、機能更新を視野に維持管理します。機能更新の際、本地区に必要な機能は民間施設を一部賃借するなど、公共による施設整備を伴わない手法を検討します。
衛生処理センター	施設の老朽化が進んでいることから、広域化も視野に入れつつ、土地活用の状況を踏まえ、現況敷地内の移転も含め検討します。財政支出抑制の観点から当面は修繕しながら現状維持します。

スケジュール

跡地が活用できる令和10年度(2028年度)からの事業化を見据え、令和5年度(2023年度)以降は、基本計画、活用条件の検討を進めます。

不用施設の撤去は経済条件などを考慮してできるところから着手します。

	R5 2023	R8 2026	R10 2028
全体計画	基本計画	公募	官民調整
北街区		施設撤去(下水処理場)	施設整備 施設撤去(下水処理場以外)
南街区		施設撤去	施設整備

 点線は時期未定

北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想

公共施設の再編と暮らしを楽しむ都市空間の創出に向けた考え方

令和5年(2023年)6月

発行 八王子市
編集 都市計画部 土地利用計画課
住所 〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3-24-1
電話 042-620-7301
E-mail b490200@city.hachioji.tokyo.jp

