

1. 都市計画マスタープランとは

都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」です。「八王子未来デザイン 2040」と東京都の「都市計画区域マスタープラン」に即して定められます。

～役割～

- 目指す都市像に向け、都市づくりの方針を示します
- 様々な分野と連携し、総合的に都市づくりを進めます
- 市が決定する都市計画などの根拠となります

2. 10 年間の主な都市づくりの成果

土地利用	区域区分の変更（新滝山街道沿道、川口地区ほか） 土地区画整理事業の推進
交通	八王子南バイパス、北西部幹線道路の一部暫定開通、 八王子西 IC フル化
みどり	特別緑地保全地区の指定（上川の里、金比羅）
市街地整備	中心市街地の再生（たま未来メッセ、マルベリーブリッジ延伸ほか） 集いの拠点、鑓水地区の拠点整備
都市環境	館クリーンセンター、流域下水道編入
都市景観	高尾駅北口地区屋外広告物ルールの策定、景観絵本の策定
都市防災	自主防災組織の支援、下水道の耐震化



八王子駅南口集いの拠点



館クリーンセンター

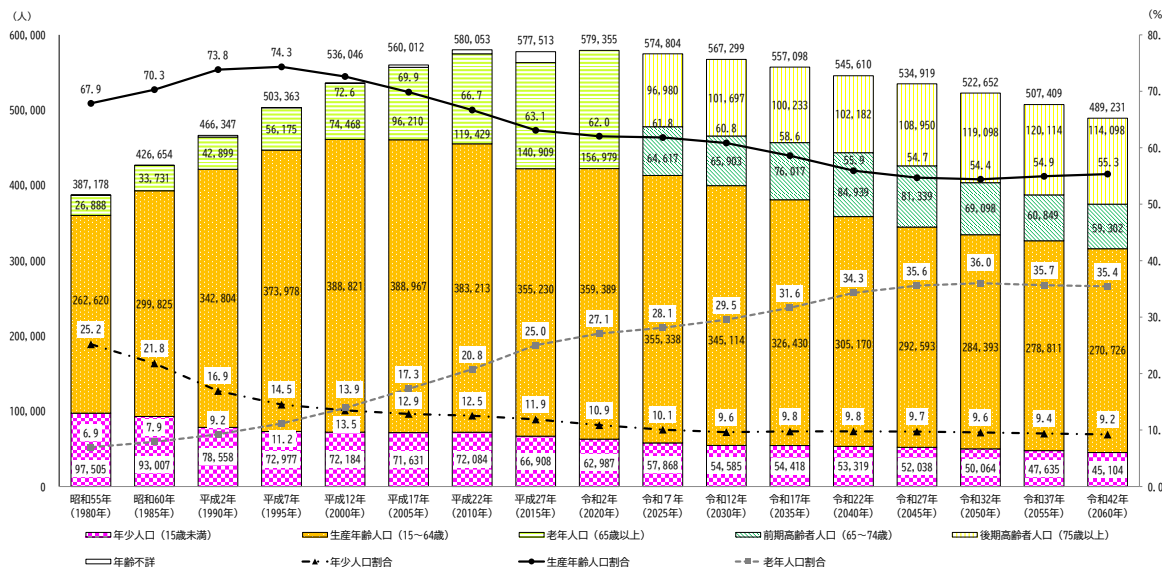


川口土地区画整理事業

3. 都市づくりを取り巻く現状と見通し

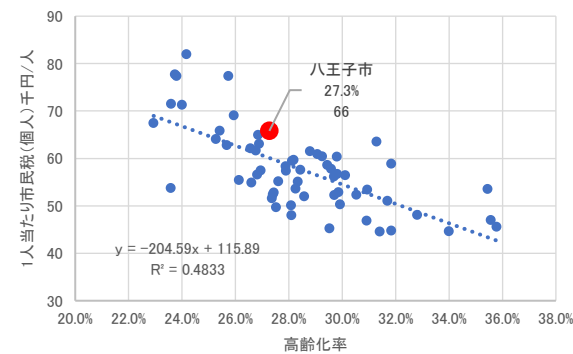
人口
土地利用
交通
産業
みどり・環境
防災
都市経営
市民活動

将来的な人口密度の低下と地域偏在
自然的土地利用の減少と宅地の増加
代表交通分担率は、自動車は微減、公共交通は微増
就業人口、市内での従業者数ともに減少、市内就業者の割合は約 50%
都市農地の宅地化が進行、みどりの管理の担い手は減少
土砂災害警戒区域、浸水想定区域内の人口はいずれも約 2 万人
人口減少・高齢化に伴う税収減、民生費の増加が予想される
H30 パーソントリップの発生集中量は S63 以前の水準まで減少

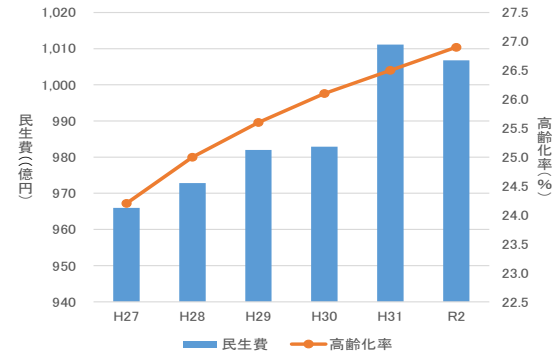


本市の人口推移及び将来人口推計

出典：「八王子未来デザイン 2040」



高齢化率×1人当たり市民税額（個人）【中核市比較】
出典：八王子市財政白書、市町村決算調書(令和3年)・総務省



高齢化率と民生費の関係

出典：八王子市財政白書

4. 都市づくりを取り巻く環境の変化

考慮すべき社会潮流

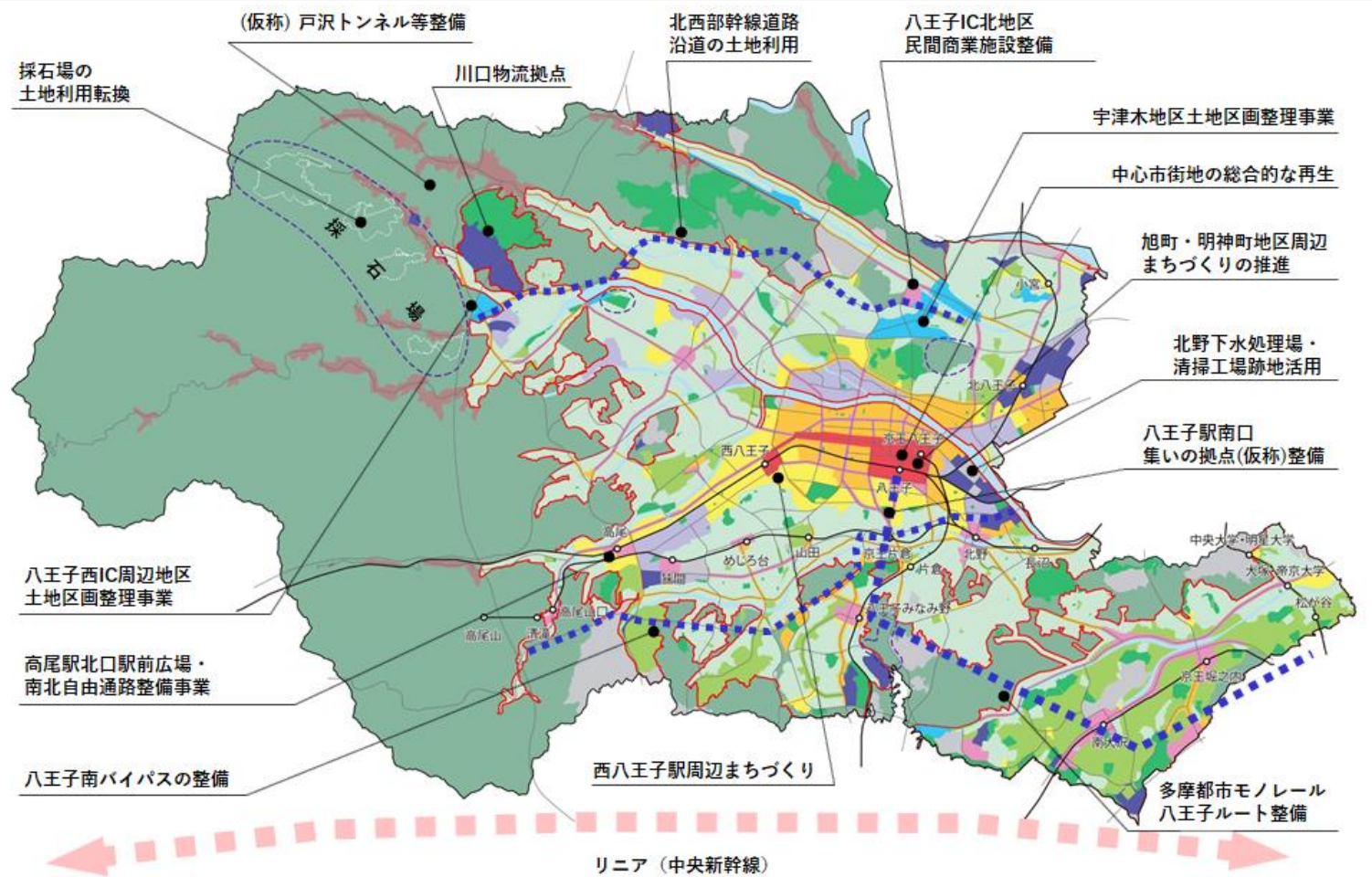
～まちづくりの考え方～

ウォークラブル 車から人中心の 都市づくりへの転換	防災・減災 災害の激甚化 防災意識の高まり	ライフスタイル多様化 職住近接の暮らし、 価値観の変化
カーボンニュートラル 環境、防災、経済 の持続可能性	地域共生 住民が相互につながり、支えあう地域共生社会 地域福祉や子どもの視点に立ったまちづくり	

～まちづくりの手法・手段～

D X 都市づくりのデジタルツイン	次世代交通 MaaS、自動運転、デマンド交通
グリーンインフラ 防災、経済、環境など、 みどりが持つ多面的な機能の活用	ストックマネジメント 公共施設再編、 既存ストックの活用

将来の事業（2040 年までの想定事業）



5. 都市づくりの基本的な方向性

改定の「テーマ」と「5つの視点」	
～テーマ～	～視点～
世代を超えて住み継げるまち	① 新たな就業ニーズに応える働く場の確保
「多彩な地域性」、「交通利便性」、「市民力の高さ」を活かし、多様な暮らし方とコミュニティ、持続的な発展をデザインする。	② スtockマネジメントの推進
	③ 多様なニーズに応える都市空間の魅力創出
	④ 移動しやすく、脱炭素に貢献する交通環境づくり
	⑤ 災害リスクに応じた、リスク回避・軽減策の展開

6. 都市ビジョン

ビジョン	新しい・強化する要素
ビジョン1 広域的な交通利便性のポテンシャルを活かした交通体系の整備により、人とのを惹きつけ、地域経済が活性化している。	・ 幹線道路・リニア新幹線等の発展を活かし地域経済が活性化している。 ・ 道路は、居場所・にぎわいづくりなど多様な使われ方をしている。 ・ 多様な交通手段が展開・連携され、公共交通の利便性が向上している。
ビジョン2 都市機能の集積や公共交通等の充実により、暮らしやすいまちが実現している。	・ 職住学遊が調和し、歩いて暮らせる市街地が実現している。 ・ 新たな居住ニーズに適応できる住宅地の魅力づくりが実現している。 ・ 公共施設やインフラなどの効率的な維持管理・更新が実現している。
ビジョン3 中心拠点は人でにぎわい、地域拠点・生活拠点は魅力が高まっている。	・ 居心地が良く歩いて楽しいまちが実現している。 ・ 広域交通ネットワークや都市拠点へのアクセス性を活かした産業誘致・育成が進み、働く場と暮らす場が近づいている。
ビジョン4 まちと自然とのつながりが深まり、生活の様々な場面でみどりが活かされている。	・ 公園や、都市農地、里山の保全・活用が進み、自然と暮らしのつながりが深まっている。 ・ 身近なみどりは、活用を通じて適切に管理・保全されている。
ビジョン5 カーボンニュートラルに資する都市づくりが進み、都市の持続性が高まっている。	・ 既存ストックの効果的な活用、循環経済への移行が進み、都市は持続可能な発展を続けている。 ・ 広い市域を活かした「多極集中」社会への転換や CO2 吸収源である森林資源の活用により、都市の自立性が高まっている。
ビジョン6 歴史・文化・自然・まちなみを活かし、訪れたいまちが実現している。	・ 日本遺産をきっかけとした観光まちづくりなど、豊かな資源を活かした地域の産業・経済の活性化が進んでいる。
ビジョン7 災害への強さを活かし、住み続けられるまちが実現している。	・ 頻発化・激甚化する豪雨災害への対応では、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用や施設整備が進み、減災都市づくりが進んでいる。 ・ 感染症のパンデミックなど、様々な外的ショックやストレスに対して、柔軟に対応できるしなやかさを備えている。

将来都市構造
拠点沿道ネットワーク型都市構造
公共交通を使って概ね 20 分圏内に日常生活に必要なものが揃う場をつくり、住みやすく、歩きたくなる「身近な生活圏」の実現を目指す。 みどりの機能と質を高めるとともに、自然と暮らしのつながりを深めるなど、本市の強みを活かす土地利用を進める。

7. 都市づくりの方針

施策分野	新しい・強化する要素
 市街地整備・交通	・ 車中心から人を中心とした道路空間への再構築、歩きたくなるまちづくり ・ 操業環境の保全と幹線道路沿道などにおける産業用地の新規創出 ・ 公共交通の利便性向上と利用促進、自動運転、AI デマンド交通など次世代交通の導入 ・ 公共施設再編の推進や暮らしを支える都市機能の集積
 みどり・環境・景観	・ 農地や里山など身近なみどりは、まちづくりへの活用を通じて質の向上を図る ・ 民間活力の導入による、地域振興・観光振興の推進 ・ 農を活かしたまちづくり、6 次産業化の推進
 都市防災	・ 災害リスクや周辺への波及効果、将来の維持管理コストを踏まえた、質の高いインフラ・建築ストックの形成
 土地利用の方針	・ 様々な活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市の形成（ミクストユース） ・ 市街化調整区域では、無秩序な市街地拡大を抑制するため、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図る

8. 実現化方策

