

西八王子駅周辺地区まちづくり方針(市街地総合再生基本計画)素案 概要版

1 方針の概要

1-1 本方針の対象区域

本方針の対象となる「西八王子駅周辺地区」(以下、「当地区」)は、JR 西八王子駅及び甲州街道の一部を含む約14.3haの区域とします。

1-2 方針の位置づけと狙い

本方針は、主に以下の2つの役割を持っています。

- ・「第3次八王子市都市計画マスタープラン」(令和6年(2024年)12月策定予定)を踏まえ、JR 西八王子駅周辺を対象としたまちづくりの方針を示す
- ・当地区のまちづくり上の課題解決に向けて、都市計画や市街地整備等に関する具体的かつ戦略的な取組を示す
- また、持続可能な行政運営を目指した公共施設の再編を見据え、都市基盤の整備や再開発等を含めたハード面と、住民・事業者等によるまちづくりを推進するための仕組みづくり等のソフト面の両方の視点から、当地区におけるまちづくりのランドデザインをとりまとめます。

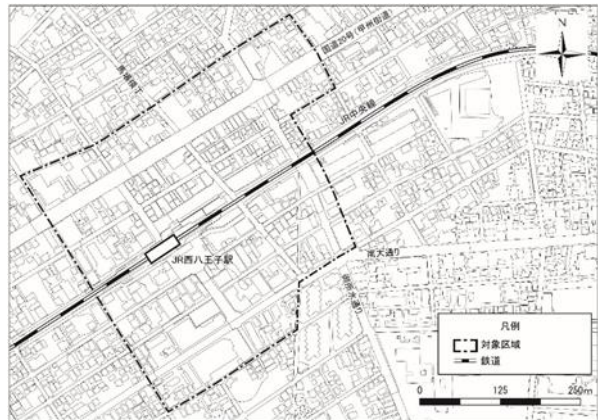


図1 本方針の対象範囲

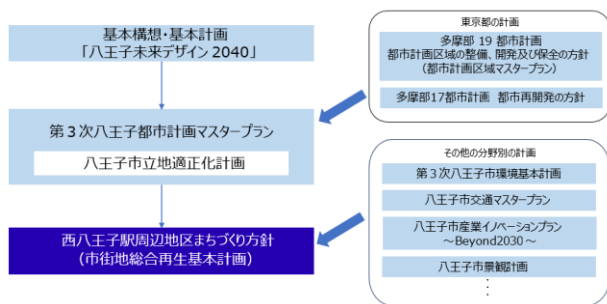


図2 本方針の位置づけ

2 西八王子駅周辺地区の現状と課題

2-1 土地利用・人口

JR 八王子駅周辺は、事務所や商業施設等、八王子の中心地である状況を示す土地利用状況であるのに対して、西八王子駅周辺地区は住宅による土地利用が優勢であり、居住地としての特性を持っています。

駅周辺の人口は、JR 八王子駅及び高尾駅に対して、西八王子駅が最も多くなっており、年齢は八王子駅と高尾駅の中間的な構成となっています。

世帯構成は単身世帯が最も多くなっており、単身世帯について年齢別の世帯数をみると、特に60代以上について西八王子駅で最も多く、高齢単身世帯が多いまちという側面を持っています。

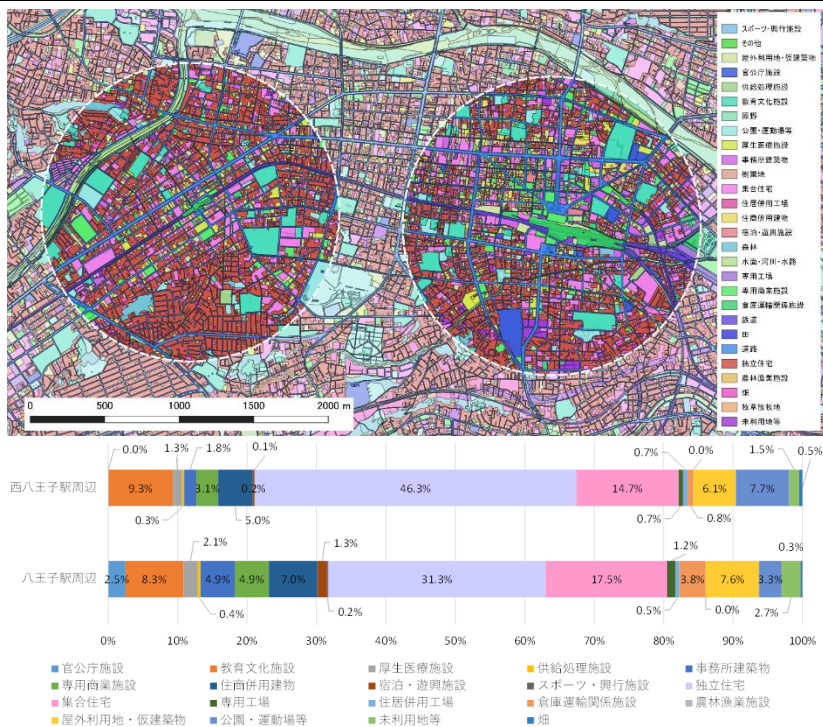


図3 駅周辺(1km圏内)の土地利用現況(R4)

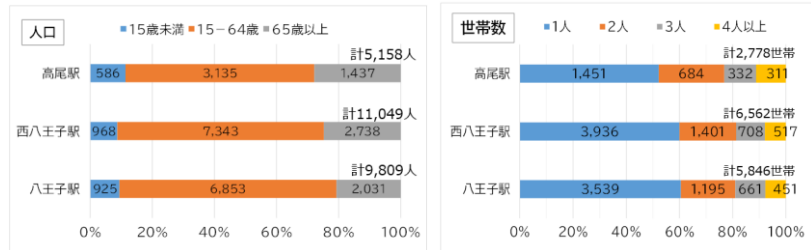


図4 駅周辺(500m圏内)の人口及び世帯数の状況

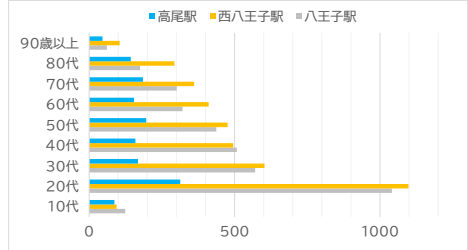


図5 駅周辺(500m圏内)の年代別単身世帯数

2-2 経済活動

西八王子駅における業種ごとの事業所数の経年変化については、医療・福祉については増加傾向がみられますが、その他の業種は減少傾向にあります。

各業種に関連する年齢層を想定した住民一人当たりの事業所数では、医療は同水準であるのに対して、小売業等や飲食業等、教育・学習支援業は低下傾向が見られます。

また、西八王子駅の周辺には各種学校が集積しており、方針策定にあたり実施した学生ワークショップでは、「学生の集いの場の整備」が要望されました。

生活拠点としての利便性と魅力が保持されるよう、商業、教育及び医療・福祉等のサービス水準を維持していくことが重要です。

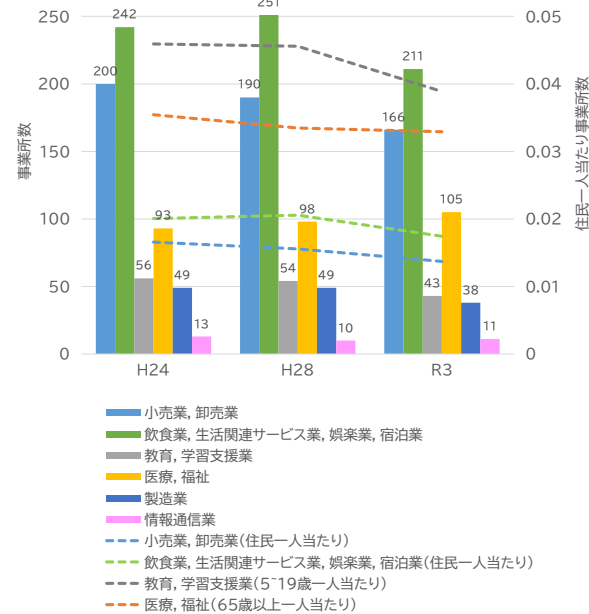


図6 業種別事業所数の経年変化

2-3 建築物

当地区の建築の状況をみると JR 西八王子駅の南側を中心に低未利用地が広がっています。また、指定容積率の消化状況をみても50%未満の地域が多くなっています。さらに、建物については昭和56年以前の耐震建築物が駅北口を中心に散見されるなど、街区更新の必要性が高まっています。

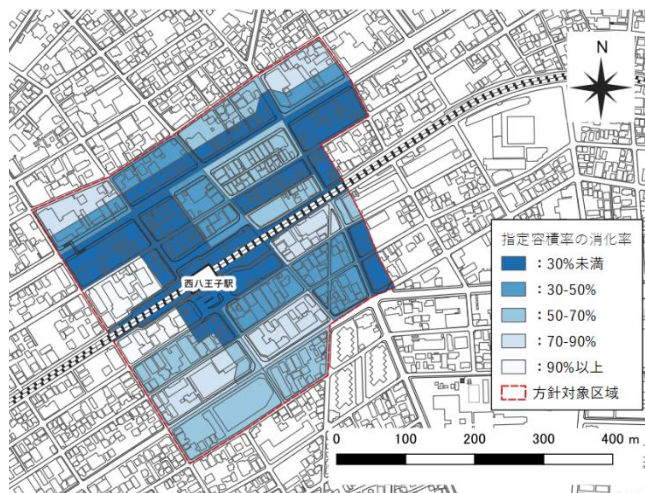


図7 指定容積率の消化状況

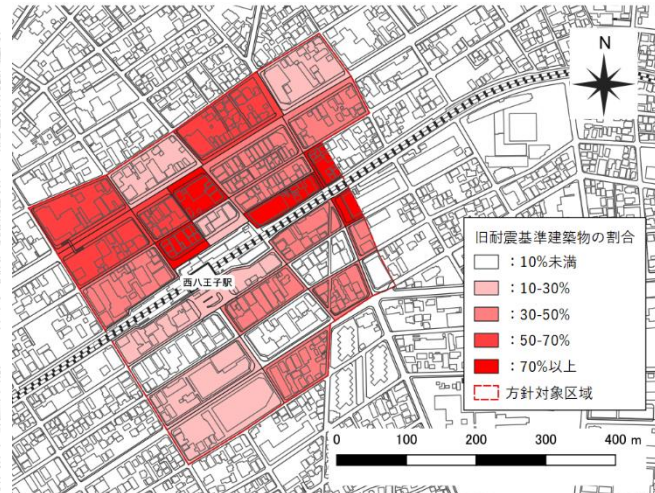


図8 旧耐震基準建築物の立地状況

2-4 道路交通

駅北口駅前では、平成25年(2013年)2月に実施された一方通行化により交通環境の改善が一定程度図られたものの、駅を利用する歩行者と車両との交錯によって、円滑な交通が阻害されている状況が確認されています。

こうした中、都市計画道路ハ3・4・55線が交通広場として都市計画決定されていますが、未整備の状況が続いており、交通結節点としての機能向上に向けた再検討が求められています。

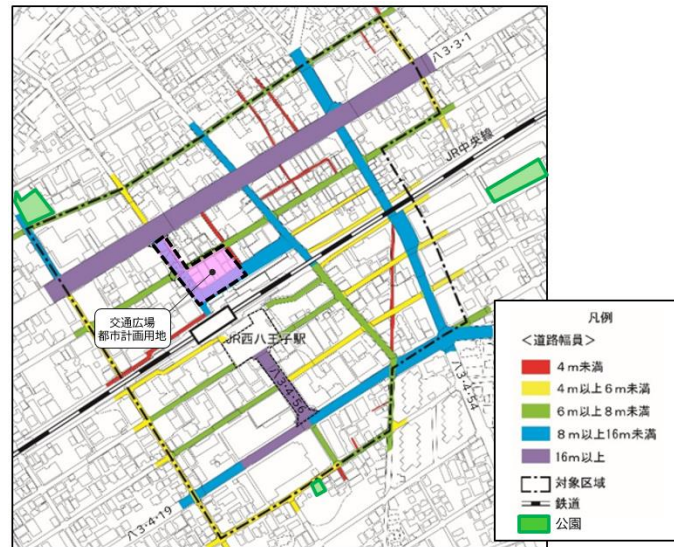


図9 基盤整備の状況

3 西八王子周辺地区における市街地再生の基本方針

〇まちづくりの目標及び戦略

暮らし学び働く みんなでつくる 住みやすいまち NO.1
～多様な人々が共にあるけるまち西八王子～

当地区の現状・課題を踏まえて、まちづくりの目標を上記のとおり設定します。また、3つのまちの目指す姿とその実現に向けた戦略を掲げます。

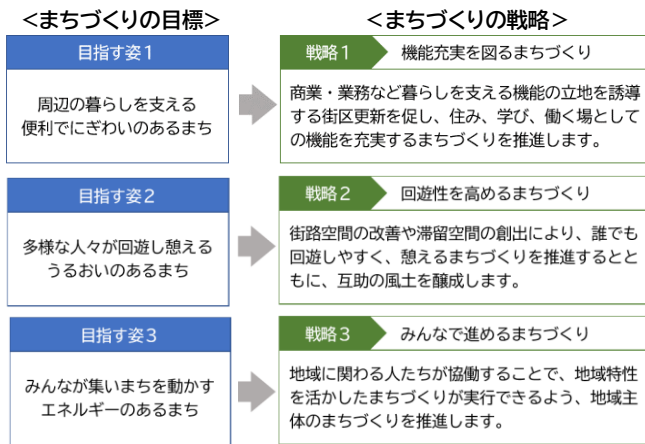


図10 まちの目指す姿と実現に向けた戦略

4 まちづくりの戦略と実現化方策

戦略1 機能充実を図るまちづくり

〇都市機能の立地誘導と駅前の環境整備

駅周辺とバス圏内を含めた生活拠点として必要な商業、業務及び医療・福祉等の機能を誘導します。公共施設については、周辺の施設の再編等を検討し、地区内における都市機能の複合化・多機能化を図ります。また、地域活動の活発化や若者の居場所作りにつながる地域交流スペースの創出を誘導します。

土地利用誘導にあたっては、市街地再開発事業などの民間活力の活用を促進していきます。

- 【実現化方策】 ■都市計画制度等を活用した民間事業の誘導
■都市再生関連施策を活用した事業の検討

戦略2 回遊性を高めるまちづくり

- ①街路空間の環境整備
- ②低未利用地や公共空間の利活用
- ③多様な人々を受け入れる風土の醸成

街路空間の改善や滞留空間の創出により、誰もが回遊しやすく、憩えるまちづくりを推進します。駅北口駅前では、歩行者と自動車の交錯の改善を図るため、駅前広場の都市計画の変更も含めた検討を進めます。

また、低未利用地や公共空間を有効活用することで、賑わいの創出を図ります。

- 【実現化方策】 ■八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱による誘導・指導
■緑化条例によるまちなか緑化の規制・誘導
■街路空間の一時利用による賑わいの創出

戦略3 みんなで進めるまちづくり

- ①地域主体のまちづくりの支援
- ②地域活力を高める企業支援
- ③歴史・文化の利活用

地域に関わる人たちが協働することで、地域特性を活かしたまちづくりが実行できるよう、地域主体のまちづくりを推進します。

- 【実現化方策】 ■ラウンドテーブル（様々な人々の意見交換の場）の立ち上げ
■既存建物の利活用

土地利用の基本方針

高度利用エリア(赤色)

- 高度利用を図るエリア
- 商業・業務機能、居住機能を誘導
- 公共機能の導入を検討

にぎわいのエリア(ピンク色)

- 商業・業務・医療・福祉・娯楽など、多様な用途の誘導を図るエリア
- 建物更新に併せた緑化やオープンスペースの創出を誘導
- 空き店舗や低未利用地の活用により賑わいを創出

暮らしのエリア(黄色)

- 住宅と商業・業務機能が共存するエリア

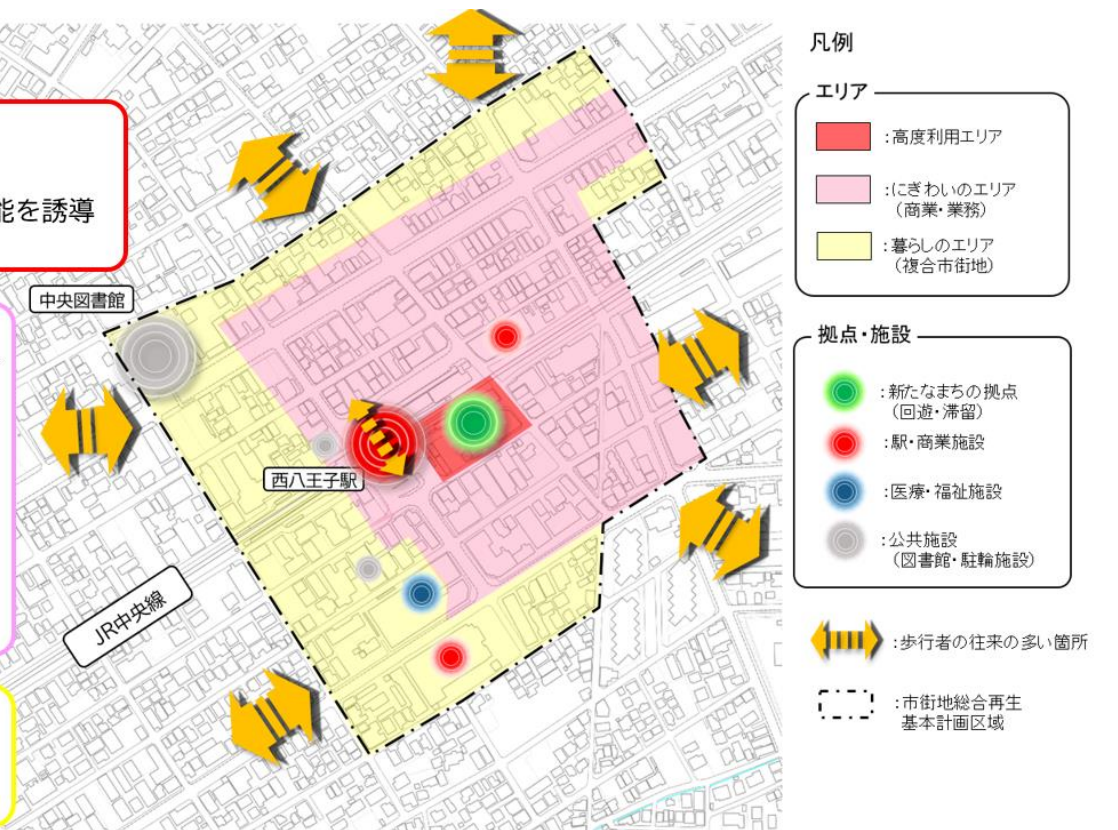


図11 土地利用の方針

道路・交通基盤整備の基本方針

にぎわい創出道路(赤色)

- これまで歩行空間の整備を進めてきた道路空間
- 沿道の低未利用地や道路の一時利用により、賑わいを創出

安心回遊道路(橙色)

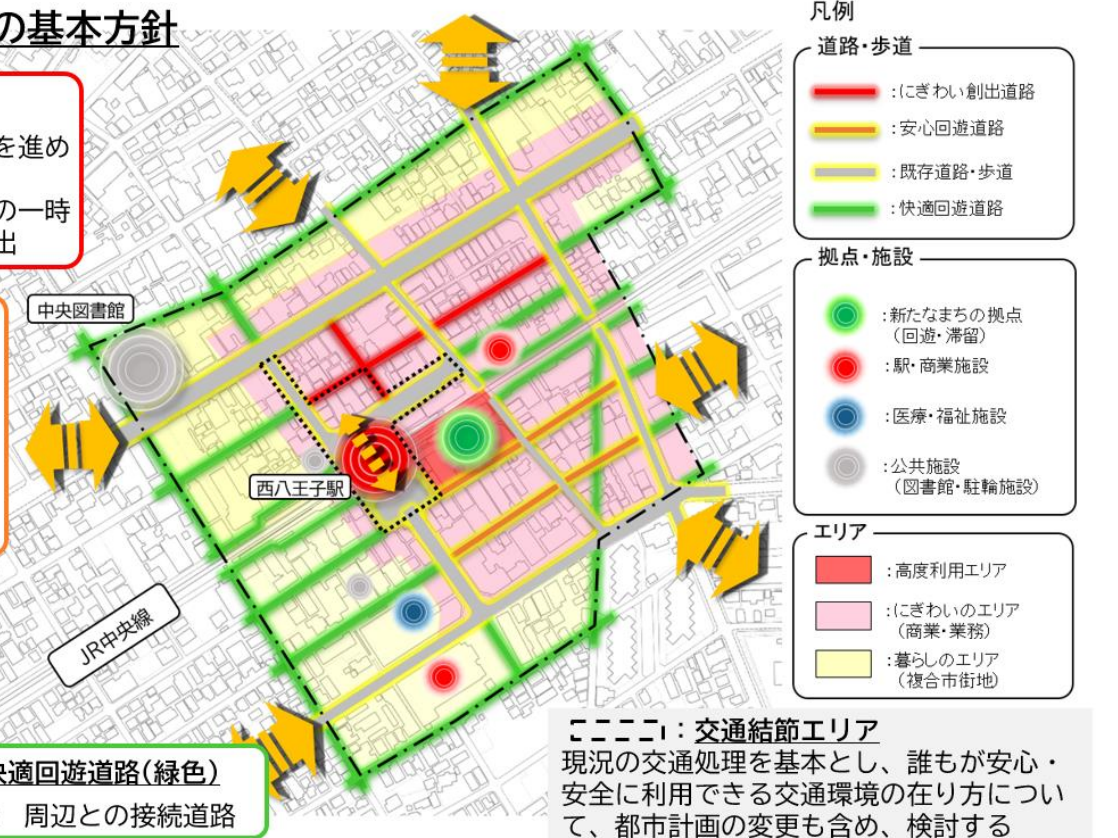
- 優先的に整備を検討する道路空間
- 駅南口の低未利用地の活用と併せ、車道と歩行空間の見直しなどにより安全性の向上を図る

既存道路・歩道(黄色)

- 歩車道の分離が図られている道路空間
- 点字ブロックの補修等の適正な維持管理により、安全性の向上を図る

快適回遊道路(緑色)

- 周辺との接続道路



ここここ：交通結節エリア
現況の交通処理を基本とし、誰もが安心・安全に利用できる交通環境の在り方について、都市計画の変更も含め、検討する

図12 道路・交通基盤整備の方針