

中央自動車道八王子インターチェンジ北地区

まちづくり方針

【 八 王 子 市 】

【目 次】

I. はじめに	1
1. 本方針の位置づけ	1
2. 本方針に係る対象地区	1
II. 対象地区の現状	3
1. 地理的条件等	3
①八王子市の概要	
②対象地区及びその周辺の概要	
2. 対象地区の現況	4
①土地建物用途の現況	
②都市計画の状況	
1) 用途地域等の指定状況	
2) 都市計画道路の整備状況	
III. 上位計画等での位置づけ	6
1. 都市計画における位置づけ	6
2. その他上位計画の位置づけ	7
3. 分野別計画等での位置づけ	8
IV. まちづくり方針の考え方	11
1. まちづくりの目標	11
2. 土地利用の方針	12
①対象地区の土地利用方針	
②地域環境の形成方針	
③地区周辺との関連性及び周辺の土地利用の方向性	
3. 地区施設等の整備方針	13
①道路の整備	
②公園・広場等の整備	
4. 実現化の方策	13

I. はじめに

1. 本方針の位置づけ

本市が平成15年3月に策定した都市計画マスタープラン(都市計画に関する基本的な方針)において、中央自動車道八王子インターチェンジ北地区を含む北部地域について

「農地・森林など市街地内に残された緑地の積極的な保全と活用」

「広域的な交通拠点の立地を背景とした流通業務機能の強化」

「一体的な都市基盤の形成と北部の核づくり」

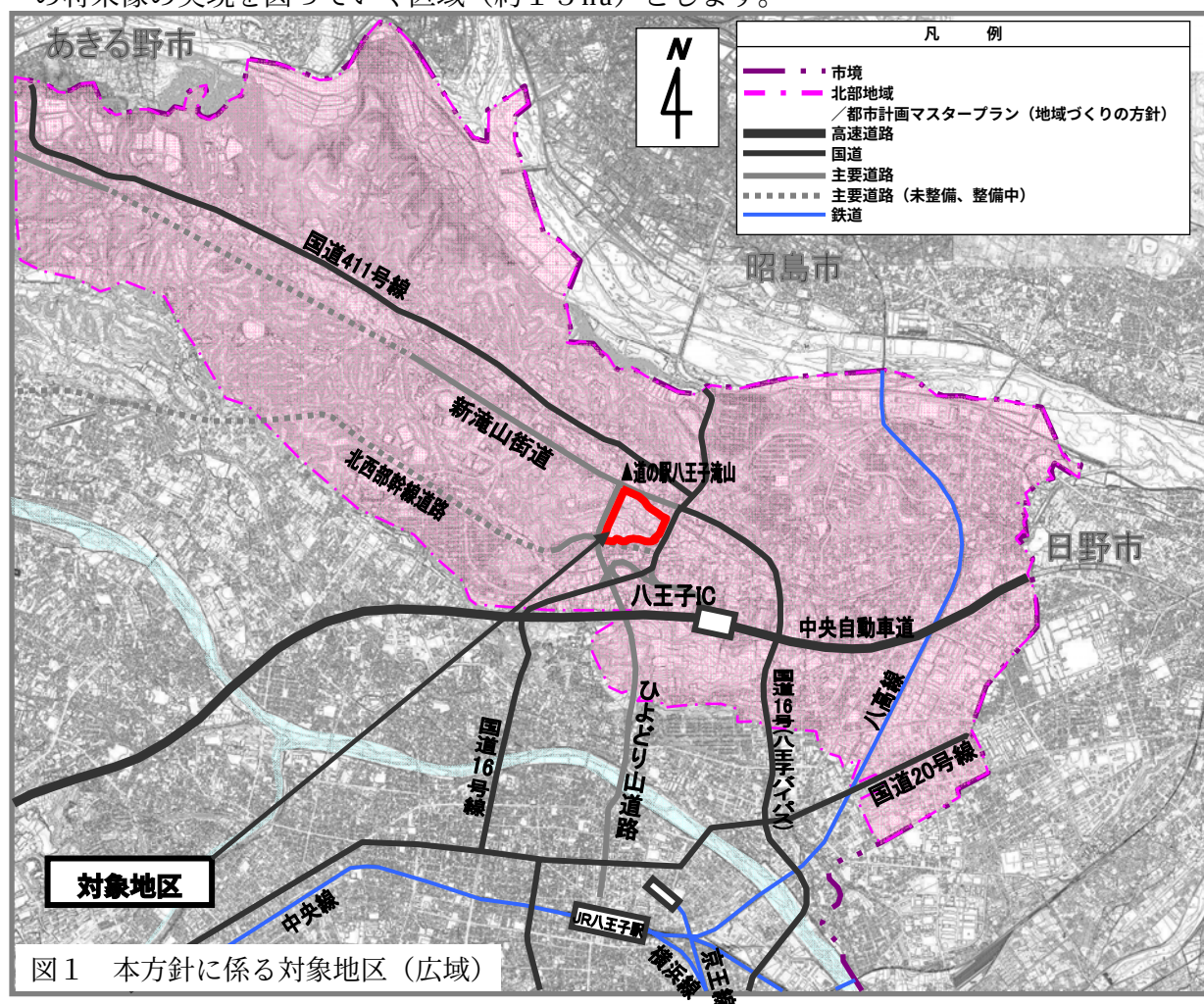
を地域づくりの3つの柱としております。

また、八王子インターチェンジの周辺部では、広域交通の要衝という立地条件を積極的に活かし、自立都市の実現化に資する新しい都市機能の導入が期待されており、地域振興拠点及び産業拠点にも位置づけられております。

本方針は、都市計画マスタープランを補完し、都市計画マスタープランに示された対象地区における将来像の実現を図るための方針として策定するものになります。

2. 本方針に係る対象地区

本方針に係る対象地区【図1、2】は、中央自動車道八王子インターチェンジの北側の基盤整備が予定されている区域のうち、今回拠点としての整備を推進し、都市計画マスタープランの将来像の実現を図っていく区域(約15ha)とします。



II. 対象地区の現状

1. 地理的条件等

①八王子市の概要

八王子市は、東京都の島嶼部を除く地域の南西部に位置し、都心から約 40km 離れたところにあります。市域は東西 24.3km、南北 13.4km、面積は 186.31 km²で、地形はおおむね盆地状で、北・西・南は海拔 200m から 800m ほどの丘陵地帯に囲まれ、東は関東平野に続いています。

昭和 40 年代から中央自動車道や鉄道の整備が進み、交通の利便性が高まることで人口が急増しました。人口は昭和 58 年には 40 万人を突破するなど 20 年間で倍増しました。その後も、都心部から約 40 km 圏内という地理的優位性や交通利便のよさから、大学などの立地が進み、全国でも有数の学園都市が形成されました。人口はそのペースこそ緩やかになっているものの、依然として増え続けております。

②対象地区及びその周辺の概要

本地区は、市の中心市街地の北約 3 km に位置し、周辺には、中央自動車道、国道 16 号、滝山街道（国道 411 号）、新滝山街道（都道 169 号淵上日野線）、ひよどり山道路（八王子市幹線 1 級 49 号線）が通っています。さらに、本地区から西方向に伸びて首都圏中央連絡自動車道（圏央道）八王子西インターチェンジに接続する北西部幹線道路（左入美山線）が計画されており、本地区は広域自動車交通の要衝となっております。また、地区の中央には大規模な低・未利用地が広がっています。

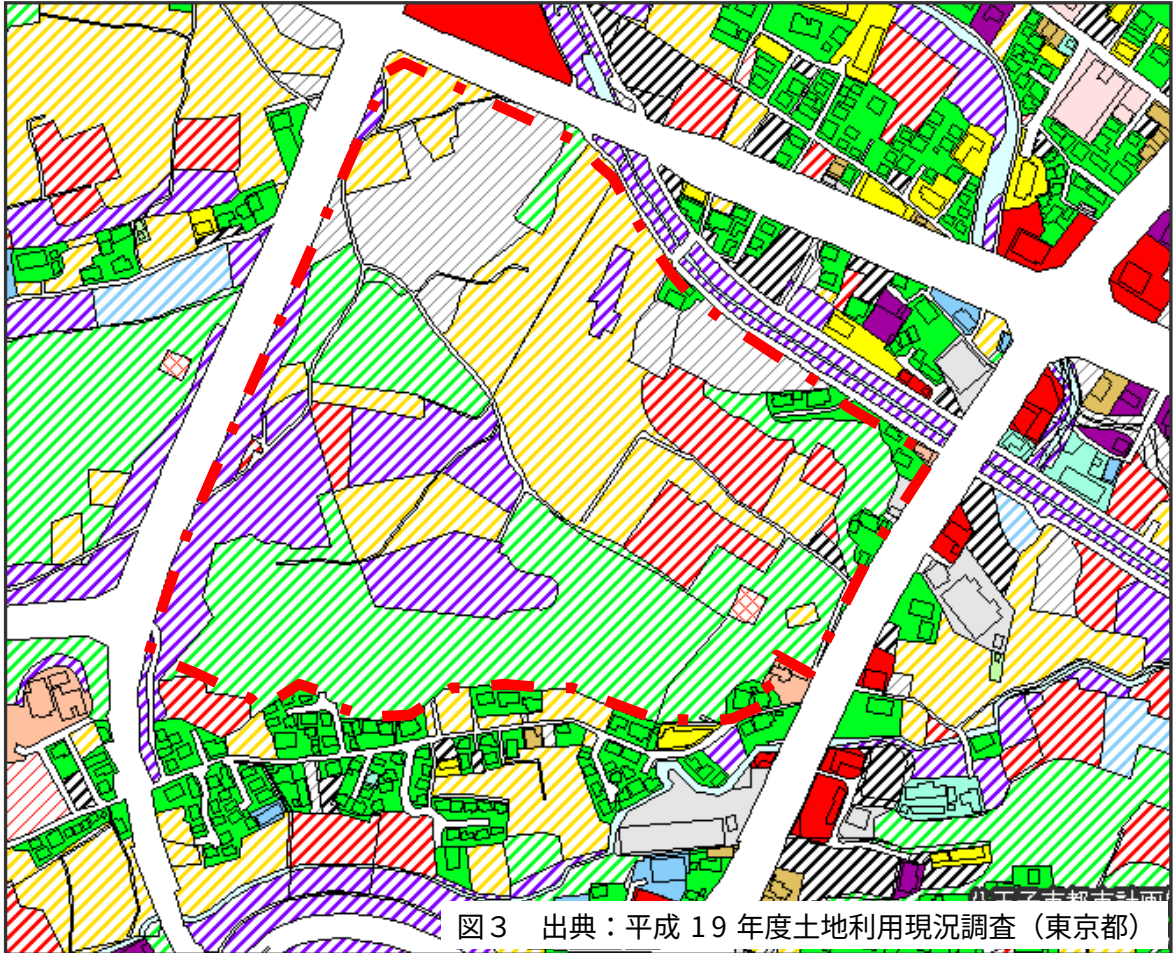
本地区は八王子市中心市街地等活性化検討委員会からの提言に基づき、平成 20 年度に「中央道八王子インターチェンジ北地区都有地土地活用の方針」を策定、その後、本地区内の未利用地であった都有地が売却され、現在、本地区について、土地区画整理事業が予定されています。

隣接している国道 16 号東側では土地区画整理事業が施行中で、地域経済の活性化を図るため、本地区とともに北部地域の拠点として育成していくこととしており、都市機能の充実と良好な住環境を備えた市街地の形成に向けて事業が進められています。

本地区から新滝山街道に沿って広がる地域についても、新滝山街道の整備による交通条件の向上に伴い、ものづくり産業等の立地ポテンシャルが高まっており、今後のまちづくりが期待されております。

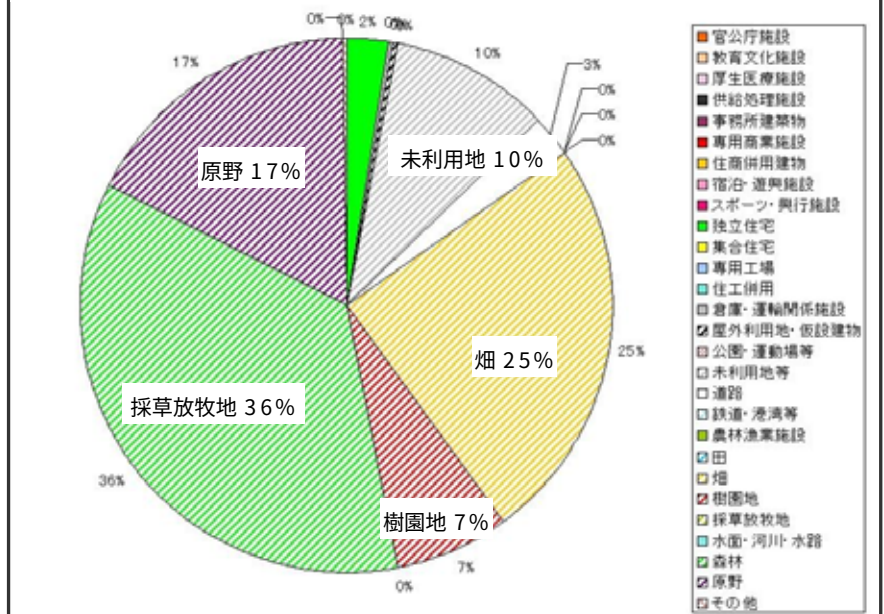
2. 対象地区の現況

①土地建物用途の現況



平成 19 年度に実施された土地利用現況調査【図 3、4】によると、本地区は採草放牧地が全体の約 36% を占め、最大の割合となっており、以下畑が 25%、原野が 17% の順となります。本地区の約 8 割を占める区域は、平成 20 年度に売却されるまでは東京都が所有しており、将来的な土地利用の方針が決まるまでは、地元のボーイスカウトのキャンプ場等として利用がされてきました。現在までのところ土地利用は図られておらず、基盤整備が行われていない未利用地となっております。

図 4 土地建物用途面積比率



またその他の民有地については生産緑地地区に位置づけされた樹園地等が点在しております。

②都市計画の状況

1) 用途地域等の指定状況

対象地区及びその周辺での用途地域等の指定状況は下図【図5】に示すとおりになります。

用地地域	建ぺい率	容積率	防火・準防火	高度地区
第一種低層住居専用地域	30%	60%	なし	第1種
第一種低層住居専用地域	40%	80%	なし	第1種
準工業地域	60%	200%	準防火	第2種
準住居地域	60%	200%	準防火	第2種

2) 都市計画道路の整備状況

(1) 都市計画道路 八3・3・10号線

対象地区周辺については既に供用開始済です。

(2) 都市計画道路 八3・3・41号線

対象地区周辺については既に供用開始済です。また、北部地域の西側に位置する戸吹町から加住町二丁目までの区間については現在事業中であり、平成24年度中に全線が供用開始予定となっております。

(3) 都市計画道路 八3・5・47号線

対象地区周辺を含む全線で供用開始済です。

(4) 都市計画道路 八3・3・74号線

都市計画道路八3・5・47号線交差点以西で谷野町南交差点区間までの約450mについては供用開始済であり、また都市計画道路八3・3・10号線から八3・5・47号線区間は「第三次事業化計画」優先整備路線に位置づけられております。



図5 周辺の用途地域等都市計画決定状況

III. 上位計画等での位置づけ

1. 都市計画における位置づけ

①八王子市都市計画マスタープラン（八王子市）

【平成 15 年 3 月】

都市計画法第 18 条の 2 を根拠とし、『市町村の都市計画に関する基本的な方針』として策定

都市づくりの理念と目標に定めた将来都市構造及び都市づくりの方針の中の市街地整備の方針において、

- ◆広域交通の要衝としての特性を活かした流通業務機能等の集積による産業拠点の形成
- ◆北部地域における身近な市民活動を支える商業・サービス機能等が集積する利便性や快適性の高い地域振興拠点の形成と位置づけられております。

また本地区が位置する北部地域は、加住丘陵一帯に広がる緑豊かな自然環境の保全・活用を図りつつ、広域交通の要衝という立地条件を活かした新たな産業基盤の確立を目指し、“豊かさ・親しみを感じる田園と広域的な流通業務機能がそなわるまち”

を将来像とし、

- ◆農地・森林など市街地内に残された緑地の積極的な保全と活用
- ◆広域的な交通拠点の立地を背景とした流通業務機能の強化
- ◆一体的な都市基盤の形成と北部の核づくりを地域づくりの方向としております。

●土地利用の方針

◆一般商業地

中心商業・業務地の機能を補完・分担し、地域住民の日常生活における利便性を確保・向上するための地域振興拠点として、より一層の機能集積を促進します。

◆流通・研究業務地

良好な自然環境の保全や周辺環境との調和に十分配慮しながら、流通系企業や研究開発系機関の立地を主体とする業務地の形成を図ります。

②都市計画区域マスタープラン（東京都）

【平成 16 年 4 月】

都市計画法第 6 条の 2 を根拠とし、『長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするもの』として策定

本都市計画区域の将来像の中では、中央自動車道（中央道）や首都圏中央連絡道路（圏央道）などによる広域幹線道路ネットワークの形成を契機に、インターチェンジ周辺の優れた交通結節機能、区域内に多く存在する大学、先端技術の研究開発機能等を活用して、新たな産業・流通系の拠点育成を図ることにより、業務商業、文化等の一層の機能集積を促し、多様な魅力と活力にあふれた拠点の形成を図ることとしております。

また、本地区は主要用途の配置の方針において、
“優れた交通結節機能を活かした流通業務機能等の立地集積を図る。”

としており、市街地整備の目標においては、拠点として整備する地区として、おおむね 10 年以内に土地区画整理事業などにより都市基盤整備を行うこととしております。

2. その他上位計画の位置づけ

③八王子市基本構想・基本計画「八王子ゆめおりプラン」（八王子市）

【平成 15 年 3 月】

地方自治法第 2 条第 4 項を根拠とし、『その地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図ること』を目的として基本構想を策定

本地区を含む中央道八王子インター北周辺地区は、北部地域の地域拠点に位置づけられ、交流基盤の整備などを一体的にすすめていくこととしております。また地域拠点の整備については、都市施設や公益施設の配置などを考慮のうえ、地域拠点整備方針を定め、日常生活に密着した機能集積をはかりながら、それぞれの拠点整備を推進することとしております。

④八王子・立川・多摩業務核都市基本構想（東京都）

【平成 7 年承認、平成 14 年変更同意】

多極分散型国土形成促進法第 23 条を根拠とし、『東京圏における住宅問題、職住遠隔化等の大都市問題の解決を図るため、東京都区部以外の地域で相当程度広範囲の地域の中心となるべき都市を業務機能をはじめとした諸機能の集積の核として重点的に育成整備し、東京都区部への一極依存型構造をバランスのとれた地域構造に改善していくこと』を目的として策定

本地区を含む八王子インターチェンジ周辺地区は、「業務施設集積地区」の1つとして位置づけられております。

また業務施設集積地区間の機能分担の方向として、“中央道八王子インターチェンジに隣接し、大規模な低未利用の公有地を活用し、多摩西部地域を対象とする流通業務機能及び車社会に対応した商業機能等の導入を図る”こととしております。

業務施設集積地区の整備の方針では本地区を以下のとおりとしております。

●地区整備の目的

中央道八王子インターチェンジや国道16号に隣接している優れた立地条件を生かし、流通関連機能や消費生活機能の導入を図り、多摩西部地域を対象とする広域的な流通業務拠点の形成を目指します。

●導入・整備すべき機能

広域自動車交通の結節点という恵まれた条件を活用して、物流等に係わる機能を導入するとともに、車社会に対応した新しいライフスタイルの実現を支援する消費生活機能等の集積を図ります。

3. 分野別計画等での位置づけ

⑤多摩の拠点整備基本計画（東京都）

【平成21年8月】

「10年後の東京」計画及び「東京の都市づくりビジョン（改定）」を踏まえ、新たな観点に立って、多摩の「心」育成・整備計画を見直した、多摩地域の拠点の整備基本計画であり、『核都市、生活拠点など、多摩の拠点について、拠点整備の基本方針を示した上で、核都市については、整備方針、取り組むべきプロジェクト等を示すことにより、計画的、重点的に整備を推進し、生活拠点については、今後の整備を先導するプロジェクト等を示し、その進捗を図るとともに、多摩各地の生活拠点のまちづくりを促進する』ことを目的として策定

整備方針において本地区を含む八王子インターチェンジ周辺地区は「中央道等の優れた交通アクセス機能を生かし、商業機能等の立地を促進するとともに、多摩シリコンバレーの形成に向けて、産業集積を図っていく」こととしております。

また、中央道、圏央道、国道16号など広域的な自動車交通の結節点を対象として、商業や流通、産業の拠点として「機能展開地区」を設定し、中央道八王子インターチェンジ北地区の整備については、『大規模未利用地の活用により、広域集客や地域利便性の向上に資する機能の導入を促進する』とする整備プロジェクトに位置づけられております。

機能展開地区・・・核都市の業務機能を支えるなどの密接な関係を有し、核都市と連携して、多摩地域の産業振興や生活環境の向上に資する整備プロジェクトを重点的に展開すべき拠点として設定

⑥八王子市産業振興マスタープラン（八王子市）

【平成 15 年 9 月】

本市の基本構想・基本計画である「八王子ゆめおりプラン」、また平成 15 年 4 月に施行した「いきいき産業基本条例」のもとに、本市の産業振興に向けた総合的かつ具体的な指針として策定。また同時に産業振興マスタープランは、都市計画マスタープランなどの関連する計画との整合性をもって策定している

分野別計画のうち「ものづくり産業」、「商業」、「物流系企業」をまとめた産業戦略プランの中で、本地区を含む区域を以下のように位置づけております。

●ものづくり産業

中央道八王子インター周辺地域については、付加価値の高い研究開発型企业などの立地に向けた検討を進めます。

●商業

優れた交通結節性を活かし、市の北部地域に魅力的な商業集積が不足していることなどをふまえ、都有地を活用した区画整理手法による基盤整備を行い、郊外型大型店舗を核として、連続する新滝山街道沿道までを含め、広域の集客を可能とする商業集積を実現します。

●物流系産業

中央道八王子インター周辺は、幹線道路の結節地にあることから、都市構造上は物流系企業の立地にも適しています。商業集積の状況や新滝山街道の進捗状況などを見極めつつ物流系企業の立地誘導を検討します。

また、本地区を含む中央道八王子インター北地区周辺は、重点的かつ積極的に展開する重点地域に位置づけられております。

⑦八王子市環境基本計画（八王子市）

【平成 16 年 3 月、平成 22 年 3 月改定】

八王子市環境基本条例に基づき、『豊かな自然環境と都市環境が調和した良好な環境を未来へとつないでいくために、市民・事業者と市が共通の目標に向かい、手をたずさえて環境保全の取り組みを推進すること』を目的として策定

基本目標の 1 つとして、「豊かなみどりや清らかな流れと良好な都市環境が調和したまち」と定め、北部地区のめざす環境の姿としては、「人と生物が共生する豊かなみどりと水辺を持った『自然と調和した清潔なまち』」と定めております。

⑧八王子市中心市街地等活性化委員会からの提言

【平成 20 年 3 月】

中心市街地地区を含めた地域拠点のあり方や活性化について検討を行うため、市民、学識経験者、経済団体代表者等を委員として八王子市中心市街地等活性化検討委員会を設置。上記の課題を捉え、これらに対応する活性化の方向性を検討した結果について提言を行った。

中央自動車道八王子インターチェンジ周辺地区の活性化に向けては、広域自動車交通の要衝である利点を活かし、広域を対象とした拠点として、本市全体の活性化に寄与し、近接する中心市街地地区の活性化を補完する機能の導入を図ることを望むとされております。地区内にある約 20ha 大規模未利用地については、広域交通の利便性を活かしたアメニティ、レクリエーション、アミューズメント機能や、本市の北部地域における買物利便性等に配慮した商業・流通機能、先端産業都市という本市の特性を活かしたものづくり産業機能等の導入を図り、広域からの来訪者及び市民が、集い、憩い、楽しめる、都市的サービス（第三次産業）を中心とする複合的な機能の集積を図る方向性に沿った土地利用がなされることを望むとされております。

当該地の活用にあたっては、次のような留意点があげられております。

- ◆多摩地域を越えた広域を対象としたアメニティ、レクリエーション、アミューズメント機能の集積や、本市の北部地域に不足する日常の買物環境の充実を図ります。
- ◆市全体の活性化に向け、中心市街地地区への影響を十分に考慮し、その活性化を補完する機能を分担します。
- ◆市全体の活性化に向け、本市の特性である先端技術や研究開発などのものづくり産業機能の導入を図ります。
- ◆緑の景観に配慮し、また、道の駅の立地など既存の機能との調和を図りつつ、本市の北部地域の拠点にふさわしい土地利用を図ります。

⑨中央道八王子インターチェンジ北地区都有地土地活用の方針

【平成 20 年 7 月】

本方針は当時売却が見込まれた中央道八王子インターチェンジ北地区の大規模な都有地について、八王子・立川・多摩業務核都市基本構想や八王子市都市計画マスタープラン等に位置づけられた都市像の実現に向けたまちづくりを推進していくため、八王子市中心市街地等活性化検討委員会の提言を尊重し民間の活力を活かした土地活用の実現を目指して定めた方針として策定

上位計画に位置づけられた都市像実現のため、街区全体の一体的な土地活用を促し、中心市街地と機能分担し、広域及び市域を対象とした人々が集い、憩い、楽しめる、都市的サービスを中心とする複合的な機能の集積を図ります。また、環境へ配慮した自然あふれる空間づくりを行い、隣接する既存の樹林地等が形成する景観や丘陵地の景観に配慮した緑豊かなエリアとして整備をします。

また、この方針を実現するために、導入する機能を「広域集客を図るための機能」「北部地域の利便性向上を図るための機能」「産業拠点の形成を図るための機能」としております。

IV. まちづくり方針の考え方

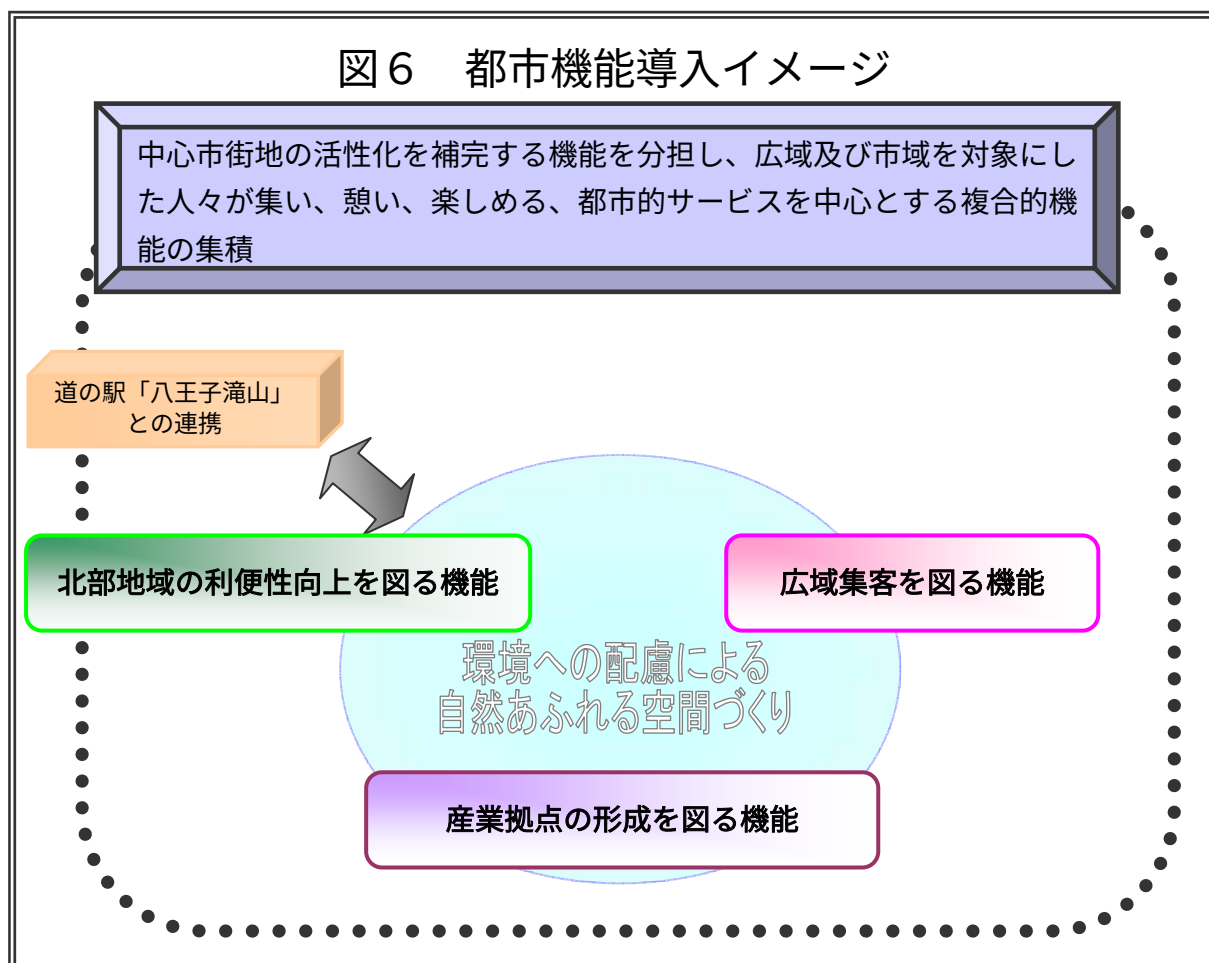
1. まちづくりの目標

本地区は、中央自動車道八王子インターチェンジの北側に位置し、国道 16 号や新滝山街道などの主要幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区であり、八王子市基本計画で北部地域の拠点に位置づけられています。

八王子市都市計画マスタープランにおいては、地域振興拠点及び産業拠点として、広域交通の要衝という立地条件を積極的に活かし、自立都市の実現化に資する新しい都市機能の導入が期待されており、土地利用の方針では一般商業地と流通・研究業務地に位置づけられています。

また、東京都が策定した「多摩の拠点整備基本計画」等では、広域集客、地域の利便性の向上に資する機能導入及び産業集積を図り、近接する「道の駅八王子滝山」と連携し、一体的な集客力の向上を目指す地区とされています。

これらの将来像実現のため、土地区画整理事業により基盤整備を進めるとともに、適切かつ合理的な土地利用の誘導、規制を行い、地域特性を活かした八王子インターチェンジ周辺地区における新たな拠点として都市機能の充実を図り、周囲の環境や緑と調和した活力と賑わいのある都市環境の形成を図ることを目標とします。



2. 土地利用の方針

①対象地区の土地利用方針

目指すべき土地利用の方向性は下記に示す土地利用方針のとおりとします。

対象地区では次のゾーニングによりそれぞれの特性を活かした土地利用を誘導します。【図7】

ゾーン名	土地利用の方針
複合拠点施設ゾーン	北部地域の地域振興拠点として、住民の利便性向上を目指した機能導入を図るとともに、優れた広域交通の要衝という地域特性を活かした広域集客機能の導入により、商業・業務系機能と地域支援機能が一体的・複合的に集積した、中心市街地の活性化を補完する機能を分担する新たな拠点として、活力と賑わいある空間を形成する。
研究・業務施設ゾーン	広域交通の要衝という立地条件を活かした企業立地を促進する地区として、試作型の研究所や先端技術産業、高度なものづくり産業などの研究開発・業務系施設等の立地誘導を図り、産業拠点を形成する。
業務施設ゾーン	広域幹線道路に近接する交通利便性を活かし、地区対面の宇津木土地区画整理事業の業務施設系エリアや周辺に広がる流通・研究業務系土地利用と連携し、インターチェンジ周辺地区における産業機能の強化に資する産業・業務施設、サービス機能等の立地を誘導する。
公園	本地区のみどり豊かな環境を象徴し、地区内の都市環境に潤いを与えると同時に、日常的な利用に対応する公園を配置する。

②地域環境の形成方針

八王子市環境基本計画で定めた「人と生物が共生する豊かなみどりと水辺をもった『自然と調和した清潔なまち』」を目指し、環境へ配慮した自然あふれる空間づくりを促し、周辺樹林地や丘陵地等の景観に配慮した、緑豊かな景観形成を促進します。

③地区周辺との関連性及び周辺の土地利用の方向性

本市の都市計画マスタープランにおいて、「地域振興拠点」「産業拠点」として位置づけられている中央自動車道八王子インターチェンジ周辺地区は、本方針の地区を核として、国道16号線とひよどり山道路に挟まれた「一般商業地」及び「流通・研究業務地」として土地利用方針が位置づけられている一体的な範囲を対象としております。

本方針の地区周辺の土地利用の考え方については、現在、都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき土地利用が進められている区域については、引き続きその土地利用の誘導を図ることとします。また本方針の地区と中央自動車道八王子インターチェンジに挟まれた区域については、本方針の土地利用と連携し、都市計画道路八3・3・74号線などの都市基盤整備の進捗に合わせて、都市計画マスタープランで示した土地利用方針の実現に向け検討を進めていくこととします。

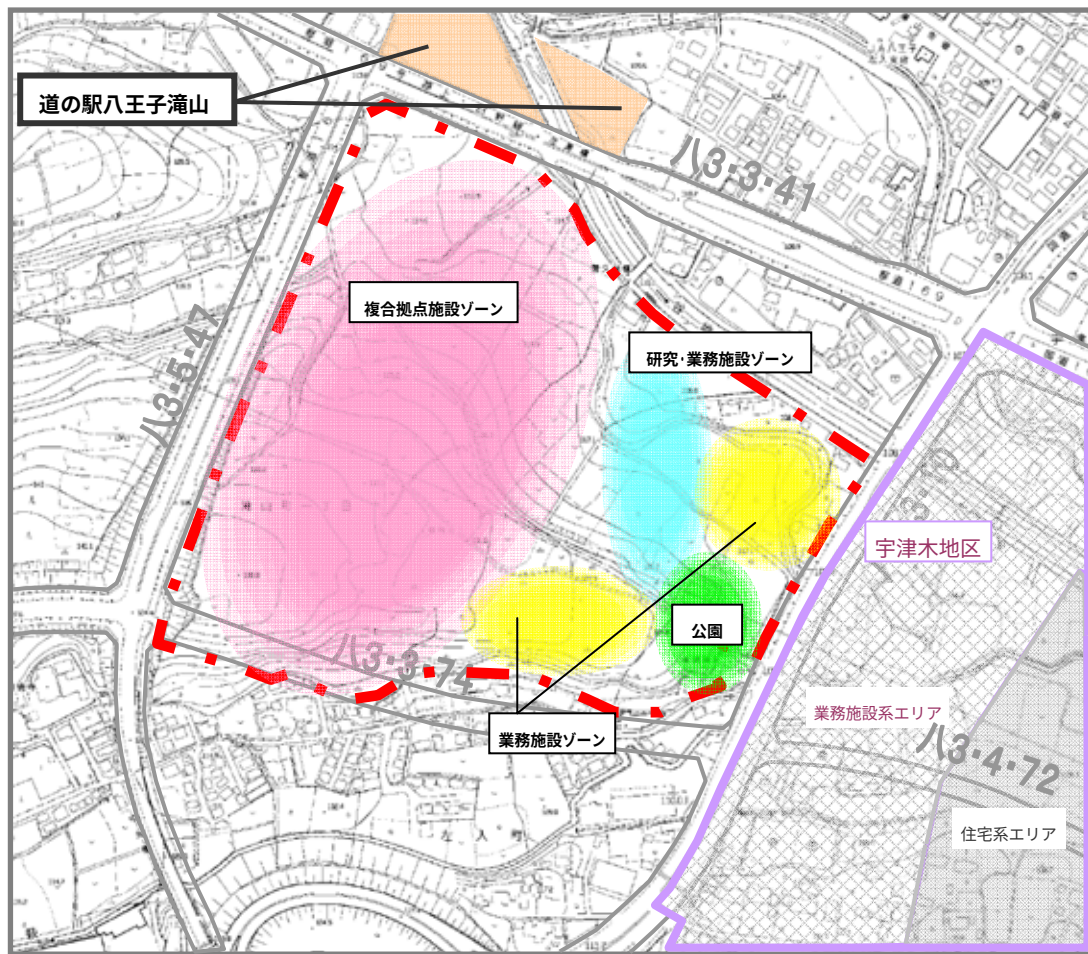


図7 土地利用方針に係るゾーン区分

3. 地区施設等の整備方針

①道路の整備

本地区内は未利用地が大半を占め基盤整備が進んでいない状況にあります。本地区内の道路整備にあたっては、土地区画整理事業の推進により、将来の土地利用計画に応じた区画道路を計画的に整備し、安心・安全な道路空間の確保を行います。

②公園・広場等の整備

- 本地区特有の環境に配慮した自然あふれる空間作りをめざし、丘陵地形と周辺の既存樹林地等が形成する景観を考慮した緑豊かな環境を整備することとします。
- 既存樹林地の保全と再生を図る公園整備、各敷地内の法面緑化、接道部緑化等を推進します。

4. 実現化の方策

土地区画整理事業による、計画的な基盤整備に合わせ、適切かつ合理的な土地利用の誘導、規制を行うため、用途地域の変更や地区計画等を定めることにより、まちづくりの目標に沿った土地利用の促進を促します。

中央自動車道八王子インターチェンジ北地区まちづくり方針

平成23年 8月

八王子市まちづくり計画部都市計画室

〒192-8501

東京都八王子市元本郷町三丁目 24-1

TEL042-626-3111(代)
