

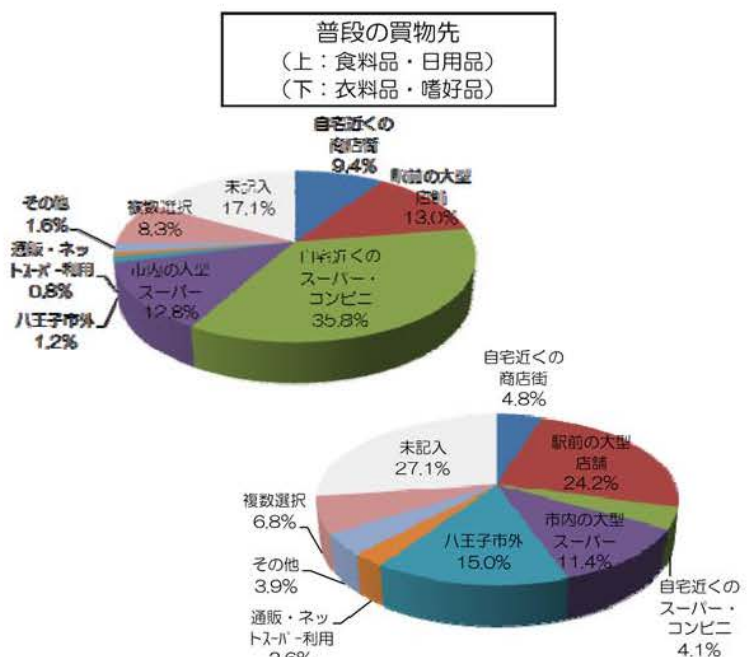
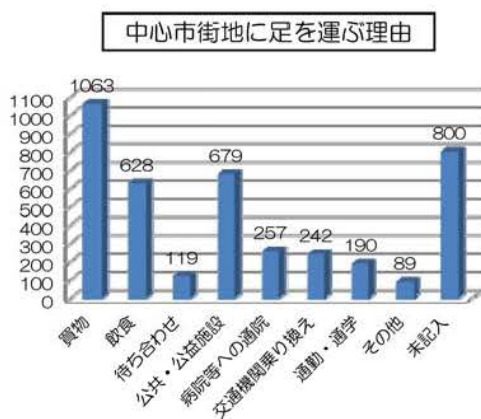
2-3 地域の意向

(1) 周辺住民アンケート調査

- 「買物」「公共・公益施設」「飲食」等の多様な理由で訪れる人が多く、中心市街地は周辺住民の生活の中心として機能していることが分かります
- 一方で、衣料品・嗜好品は「駅前の大型店舗」や「八王子市外」の割合が高く、中心市街地全体としてニーズを受け止め切れていないことが分かります

平成25年1月に中心市街地に徒歩で訪れることができる周辺町目の住民を対象に「普段の買い物動向」や「中心市街地への訪問理由・活用状況」、「地域コミュニティの現状、課題等」についてたずねるアンケート調査を（一社）まちづくり八王子が行いました。調査票は24,122部配布して7,724部を回収、回収率は32.0%です。

- ◇ 「中心市街地へ足を運ぶ理由」は「買物(29.4%)」「公共・公益施設(18.8%)」「飲食(17.4%)」が多い
- ◇ 「普段の買物先（食料品・日用品）」は「自宅近くのスーパー・コンビニ（35.8%)」「駅前の大型店舗（13.0%)」「市内の大型スーパー（12.8%)」が多い／自宅近くの商店街は9.4%、八王子市外は1.2%
- ◇ 「普段の買物先（衣料品・嗜好品）」は「駅前の大型店舗（24.2%)」「八王子市外（15.0%)」「市内の大型スーパー（11.4%)」が多い／自宅近くの商店街は4.8%、通販・ネットスーパーは2.6%
- ◇ 「中心市街地に欲しい業種」は「衣料品（36.1%)」「その他（34.8%)」「飲食（29.1%)」が多い／「中心市街地に欲しい業種」のうち、住んでいる地区に限定すると「衣料品」「その他」「生鮮三品」の順となる
- ◇ 居住地域のコミュニティの課題は「気軽に集まれる場所が不足（19.6%)」「未記入（19.3%)」「地域に住んでいる人の交流が少ない（15.1%)」が多い

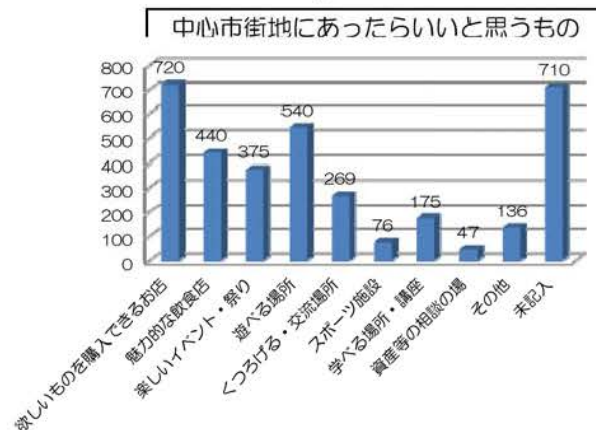
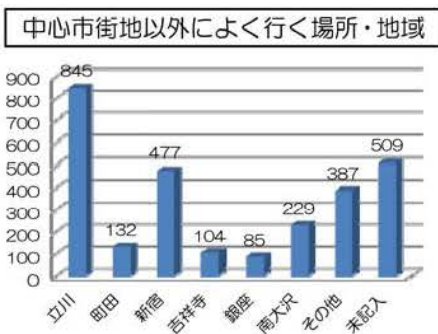
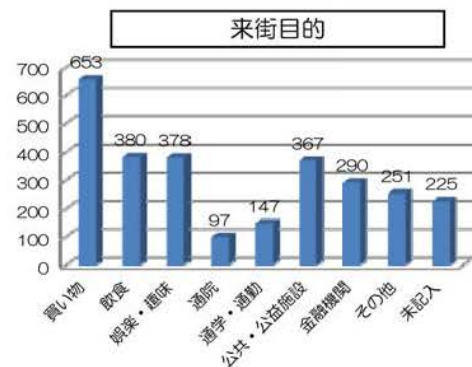
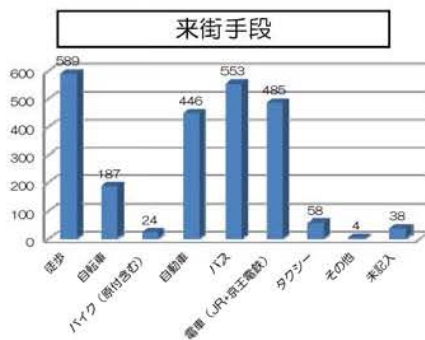


(2) 来街者ヒアリング調査

- 来街者は、「八王子市内」から多様な交通手段を用いて、週に数回の頻度で中心市街地を訪れていますが、1回の滞在時間はあまり長くありません
- 競合関係にある「立川」「新宿」「南大沢」に差をつけるためには、「欲しいものを購入できるお店（百貨店・デパート等）」「遊べる場所（映画館等）」「魅力的な飲食店（カフェ等）」が必要です

平成25年2月に、地区内の路上および一部の施設において来街者を対象に「中心市街地の利用状況」「中心市街地に対する要望」についてたすねるヒアリング調査を行いました。この調査では、合計2,086部の調査票を回収しています。

- ◇ 来街者の住まいは「八王子市内」が80.6%、「八王子市外」が13.6%、「未記入」が5.8%
- ◇ 来街手段は「徒歩（28.2%）」「バス（26.5%）」「電車（23.3%）」「自動車（21.4%）」の順
- ◇ 「中心市街地への来街目的」は「買物（31.3%）」「飲食（18.2%）」「娯楽・趣味（18.1%）」※「公共・公益施設（17.6%）」※が多い
- ※公共施設が調査場所の1つとなっていたこと、当該施設においてヒアリング当日に寄席、カルチャースクールが開催されていたことが影響して、実際の来街者平均よりも割合が高くなっている可能性がある
- ◇ 来訪頻度は「週2～3回（24.5%）」「ほとんど毎日（18.2%）」「週1回（18.0%）」が、滞在時間は「2時間くらい（24.7%）」「1時間くらい（19.8%）」「30分くらい（17.6%）」が多い
- ◇ 「中心市街地以外によく行く場所・地域」は「立川（40.5%）」「新宿（22.9%）」「南大沢（11.0%）」が多い
- ◇ 「中心市街地にあっという間と思うもの」は「欲しいものを購入できるお店（34.5%）」「遊べる場所（25.9%）」「魅力的な飲食店（21.1%）」などが多い
- ◇ 上記選択肢に対応する具体的な施設として、それぞれ「百貨店・デパート」「映画館」「カフェ」が特に多く上げられている／「欲しいもの」としてあげられているのは「衣類」が過半数



(3) 不動産事業者ヒアリング調査／アンケート調査

- 比較的人気の高いエリアですが、思うように稼働率が上がらない状況となっています
- 要因として、建物や設備の老朽化、床面積とニーズの相違などがあげられています
- 中心市街地全体としては、駅とのアクセスやまちのイメージの改善が求められています

平成25年10月から平成26年1月にかけて、中心市街地に関わる不動産事業者にヒアリング調査およびアンケート調査を実施しました。

＜中心市街地の現在の状況について＞

- ◇ 23区は賃料が上がっているが、多摩地区は上がってきておらず賃料相場の下落が続いている
- ◇ 最近ではアベノミクスの影響で不動産が動いており、(家賃を下げたところから)物件がどんどん埋まり始めている
- ◇ 一方で、新築については土地を買ってから建てようとする採算をあわせるのが難しく、資材等の値上がりや追い打ちをかけている状況である

＜中心市街地のポテンシャルについて＞

- ◇ 好不況に関わらず、八王子で商売をしたいという人(サービス・飲食・美容・クリニック等)は常に存在する
- ◇ 事務所の統廃合で立川、府中に移転する会社が増えたが、山梨方面から見ると八王子は東京都の入口という位置づけにある
- ◇ 一方で、各大学等が学生寮等の整備を進めていること、大学などの周辺の開発が進んだこと、撤退予定の大学等があることなどから、学生向けの賃貸住宅は厳しい状況である
- ◇ エリア別では、西はドン・キホーテ、東は八王子ファーストスクエアまでの範囲はどんな高い賃料でもすぐに埋まってしまう八王子の中心市街地の中でも別格の場所である／住宅については、おおむね中心市街地の範囲は「何でも揃っている」ため人気が高い

＜中心市街地が抱えている主要な課題について＞

- ◇ 不動産が供給過剰で、その上古い建築物が多い
 - －B1F～2Fを除くと、エレベーターなしの空中階は厳しい状況
 - －壊しても建てられない、あてがなくて壊せない(取り壊し費の問題も)というケースが多い
 - －底借関係が要因で更新や建替えをできないケースも多い
 - －借り入れの返済が終わっていないため修繕ができないというオーナーもいる
 - －完了検査済み証がないため借り手がつかない物件も多く、行政にも支援してほしい
- ◇ 物件と借り手の間にギャップがある
 - －売買価格が下がっているのに賃料が以前のままというところが多い
 - －床が空いていることに危機感がないオーナーもいる
 - －既存の物件の規模が大きすぎる(商業・業務の場合)／小さすぎる(賃貸住宅の場合)
- ◇ 駅とのアクセスが良くない
 - －デッキが中途半端な状態となっている(立川と比較されてしまう)
 - －南北の移動が困難である
- ◇ 周辺のまちと比べてイメージが悪い
 - －「20号沿いの商店街に元気がない」「帰宅時間にお店が開いていない」等の声を聞く(住民が近くで買物をしないので飲食店ばかり集積してイメージが悪くなる)
 - －市外の人に治安が悪いイメージを持たれている

(4) 地区別勉強会

- 各地区に共通する課題として、回遊しやすい空間や休憩（滞留）場所の不足、安全性確保の観点から歩行者と自転車等との動線の錯綜を指摘する意見が多く挙げられています
- その結果、回遊・滞留しやすいまちの将来像を掲げる地区が多く見られました

（一社）まちづくり八王子の主催により、中心市街地の商業者及び住民等を主な構成員とする「地区別勉強会」が開催されました。

勉強会では、中心市街地を下图に示す「甲州街道地区」「北口地区」「京王地区」「南口地区」の4つの地区ごとに、各地区で合計5回のべ250人以上が参加して、将来に向けたまちづくりの方向性について議論が進められました。

勉強会の成果として、次頁に示すような地区毎のまちの特徴を踏まえた主な魅力と課題、目指すべき将来像のキャッチフレーズ、地区の整備イメージ図がまとめられています。

<地区別勉強会のエリア分けと開催状況写真>



<中心市街地 地区別勉強会開催状況>

会議名	開催日時	概要
参加者説明会	平成26年5月29日（木）	参加者に対する事前説明
第1回地区別勉強会	平成26年6月13日（金）～7月3日（水）	まちの魅力・問題点の抽出
第2回地区別勉強会	平成26年8月18日（月）～8月28日（木）	SWOT分析・戦略の検討
中間発表会	平成26年10月23日（木）	成果の中間発表と意見交換
第3回地区別勉強会	平成26年11月4日（火）～11月12日（水）	まちの将来像の検討
第4回地区別勉強会	平成26年12月4日（木）～12月10日（水）	将来像実現に向けた仕組みの検討
第5回地区別勉強会	平成27年2月10日（火）	まとめ及び今後の取り組みの発表

<各地区別の主な魅力、課題及び将来像一覧>

地区名		主な魅力	主な課題	将来像 (キャッチフレーズ)
北口地区		・西放射線ユーロード（歩専道）が財産 ・飲食店が充実している ・イベントが非常に多い ・黒塀の雰囲気が良い	・老舗が減り、ナショナルチェーン増加 ・休憩場所（公園広場）がない ・客引きが多く雰囲気悪い ・古いビル多く建替え必要 他	西放射線ユーロードを中心とした八王子の顔となる回遊・滞留まちづくり！
京王地区		・駅近で至便&住みやすい ・個性的な飲食店が多い ・街並みがきれい ・産業交流拠点の整備に期待	・駅前なのににぎわい少ない ・公園・広場が少ない ・東放射線アイロードが使いにくい ・JRと京王が遠い ほか	八王子の新しいことが生まれるまち
甲州街道地区	横山町	・歴史的な建築（蔵、神社） ・個性的な飲食店が多い ・コミュニティがしっかりしている ・イベントが多い ほか	・子供や子供連れが滞留できる場所がない ・人の流れが少ない ・古いビル&駐車場多い 他	古き良き八王子のライフスタイルを提供するまち「ニュー昭和レトロ」
	八日町	・歴史がある街道筋 ・個性的な老舗が残っている ・子育て世代が意外に多い ・公開空地等の余剰空間あり	・マンションが激増 ・空き店舗が多い ・飲食店（カフェ）が少ない ・コミュニティがない ほか	子育てしやすいまちNo.1へ （子育て世代が安心して住めるように）
	八幡町	・老舗が継承され、昭和の街道沿い商店街の雰囲気が残っている ・コミュニティがしっかりしている ・静かで住みやすい ほか	・商店街の古臭いイメージ ・空き店舗が多い ・店主と顧客の高齢化 ・公園広場がない ほか	高齢者に的確な絞ったまちづくりで、西の巣鴨を目指す！
南口地区		・個性的な楽しい飲み屋多い ・駅近で至便&住みやすい ・コミュニティがしっかりしている ・開業医、外国人が多い ほか	・すぐ店が潰れる ・空き店舗、空き家が多い ・高齢者が多い ・道路、歩道が狭い ほか	早起きが得するまち！

2-4 市街地再生の課題

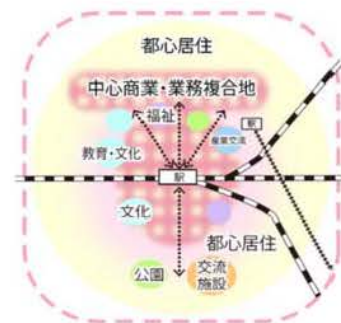
中心市街地は、約58万人の人口と豊かな自然環境を抱える都市の中心にあたり、交通利便性にも優れるという高いポテンシャルを持っています。しかし近年は、周辺市の成長や都心回帰、日本経済の成熟、少子高齢社会の進行といった大きな社会的な潮流の中で、中心市街地の求心力となっていた商業・業務機能が低迷し、賃料の低下や空き家・空き店舗・低未利用地等の発生が見られるなど、ポテンシャルを十分に発揮できていないものと考えられます。

このような現状認識のもと、前項までの整理を踏まえて、主に都市づくり分野から見た市街地再生の課題を以下の通り整理します。

(1) 中心拠点にふさわしい都市機能の充実

中心市街地は、上位計画において商業、業務、医療、福祉、教育、居住といった多様な都市機能の集積が位置づけられています。しかし近年は、まちの顔となるような大規模商業施設の撤退や広域行政の中心となる公共機関の移転、低未利用地の増加などが発生しており、本来の都市機能が低下しています。

このような状況に対して、今後の建築物の更新・解体等の機会を活かしながら、中心拠点にふさわしい高度な都市機能の集積を進め、中心性を再生することが求められています。



(2) アメニティ空間（回遊・滞留の場）の確保と高質化

中心市街地では、基盤の目状の骨格に放射道路を組み合わせた歩きやすい基盤が整備されていますが、来街者の滞在時間は短く、歩行者の通行は駅周辺に限られています。また、主要な玄関口となる鉄道駅と周辺エリアの接続、駐車場の利用など自家用車での来訪などにも問題を抱えています。

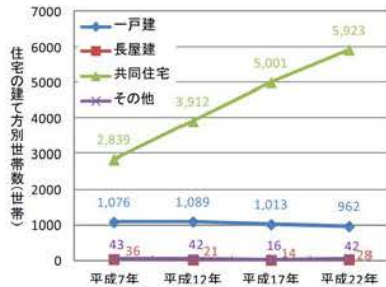
このような状況に対して、まちを訪れる人、住む人が快適に時間を過ごしてもらえるような「居場所」の整備や、地区外からまちを訪れやすくなるような環境の整備が求められています。



（３）人口構造の変化（夜間人口の増加・少子高齢化）への対応

中心市街地では、空き地等の低未利用地等に大規模集合住宅が建設され、夜間人口が大きく増加しています。一方、子育て世帯等の新たな住民に対するサービス機能の不足、古くからの住民の高齢化への対応など、人口構造の変化に十分に対応できていない面も見られます。

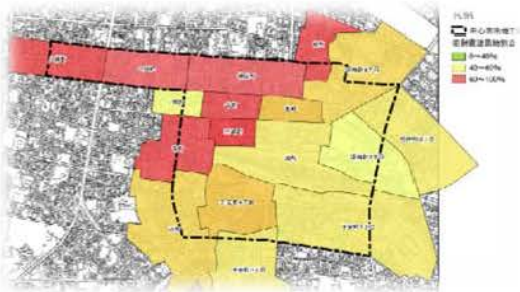
このような状況に対し“住む・暮らす”という観点から生活サービス機能の充実をはじめとする都市機能の見直しを図り、少子高齢化に対応した複合型市街地へと転換することが求められています。



（４）建築物の老朽化への対応、適切な市街地更新の誘導

商業・業務エリアとしての中心市街地のポテンシャルは依然高いと考えられますが、建築物や設備の老朽化、手頃な規模や質料の物件の不足などから思うように活用が進まず、空き家・空き店舗等の増加、さらに旧耐震建築物の更新の遅れからまちの安全性が損なわれるという問題を抱えています。

このような状況に対して、耐震改修や大規模改修、建替えや共同化といった多様な手法により、敷地や周辺の状況にあわせて適切に市街地の更新を誘導することが求められています。



（５）地域の力を活かした持続可能なまちづくりへの展開

中心市街地では、地域の有志による歴史を感じさせる街並みの保全・活用や空き家・空き店舗等を活用した滞留拠点の開設、若い商業者の出店、まちづくり団体等の立ち上げといった新しい動きが出てきています。

こうした状況を捉えて、まちを舞台に主体的に活動する方々をサポートする体制を強化するとともに、将来にわたってこうした方々が持続的なまちづくりに取り組むことが可能となる環境を整備することが求められています。



