

## 3. 市街地再生の基本方針

### 3-1 まちづくりの目標

## 多様な人々が集い、暮らし、創造する中心市街地 ～ わがまち八王子の再生を目指して ～

中心市街地の再生にあたって目指すべきまちの姿を上を通り定めます。この目標には以下の3つの思いが込められています。

#### (1) 地域の多様な特徴・魅力を活かした奥の深いまちづくり

中心市街地は、商店会や町会自治会等に由来する街区～ブロック単位の小さなまとまりが集まって構成されているため、それぞれの地域で多様な顔を持っています。また、中心市街地の周辺に目を向けると、ミシュランガイドで三つ星を獲得した高尾山から浅川の河川敷まで、性格や規模が異なる様々な自然資源に囲まれています。

宿場町の時代からのにぎわいを受け継ぐ花街やオフィスビルが建ち並んだビジネスエリア、利便性が高く落ち着いた雰囲気の住宅市街地や市内外から多くの利用者を集める文化施設、そしてこれを包み込む豊かな自然といった、それぞれの地区・場所が持つ特徴や魅力を活かしたまちづくりを展開することで、様々な人材や新たな活動を惹きつけ、新たな魅力やにぎわいを生み出す創造的な環境の実現を目指します。

#### (2) 明るい変化の兆しを的確に捉えた波及効果の高いまちづくり

中心市街地やその周辺には、旭町・明神町地区における産業交流拠点の整備や、医療刑務所移転後用地の活用といった、公共性があり大きな波及効果が期待できるまちづくりの動きが見られます。また、人口は増加傾向にあり、若手の商業者の有志の方々などの新たな担い手による様々なまちづくり活動が展開されているほか、全国的には大規模店舗などがまちなかに回帰する動きも見えてきています。

このような明るい変化の兆しを的確に捉え、拠点整備と併せたMICE都市構想等のまちづくりの展開や社会教育機能等の集積により公共機能を核とした都市機能の再編・複合化を実現するとともに、民間の老朽建築物の更新など様々な施策を展開し、新たなにぎわいによるかつての中心性を有する中心市街地の再生を目指します。

#### (3) 多様な主体の協創によって実現するまちづくり

八王子市では、まちづくりの実現化の方策として、協働によって都市を創造する「協創の都市づくり」を掲げています。

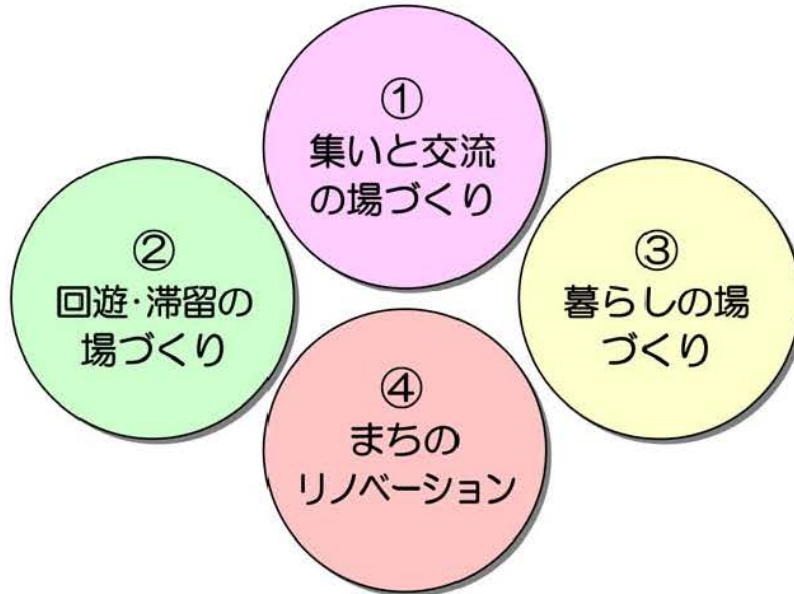
中心市街地で商売をしている方、土地をお持ちの方、暮らしている方、遊びに来る方、あるいは中心市街地に職場がある方などが、それぞれこの場所を“わがまち”と捉え、商店会やまちづくり団体、あるいは個人など、多様な主体が協力してまちを創ることにより、まちへの愛着を一層育むまちづくりを目指します。

### 3-2 目標を実現するための戦略

前項に掲げる目標を実現する戦略として、行政や市民、事業者等がまちづくりに取り組むにあたって共有すべき内容を以下の通り定めます。

次頁以降には、戦略の具体的なイメージや取組の例を示します。

#### 八王子市の中心市街地に新しい活力を創造する環境を整備するための戦略



- ① 集いと交流の場づくり：新たな公共施設整備等を活かし、人を惹きつける中心性を再生する
- ② 回遊・滞留の場づくり：人々が行き交い、憩える居場所（パブリックスペース）を創出する
- ③ 暮らしの場づくり：多様なライフスタイルを受け入れ、地域とともに暮らす人を増やす
- ④ まちのリノベーション：既存建築物の活用と適切な更新を促し、魅力的で安全なまちに再生する



#### 上記の環境整備を支え、まちの良好な環境やまちの価値を維持・向上させるためのマネジメントの戦略



- ⑤ 協 創：行政と民間の適切な役割分担により、協力して魅力やにぎわいを創造する
- ⑥ 活用管理：既存ストックの活用に重点を置いた管理を行い、都市空間の魅力を引き出す
- ⑦ 経 営：事業性を意識してまちづくり活動を展開し、持続可能なまちづくりを目指す



○中心市街地に新しい活力を創造する環境を整備するための戦略

① 集いと交流の場づくり：新たな公共施設整備等を活かし、人を惹きつける中心性を再生する

旭町・明神町地区における産業交流拠点の整備の活用など、今後予定されている新たな公共施設整備等を活かし、中心市街地に求められる高度な都市機能や拠点施設の立地を誘導して、まちの拠点性を強化するとともに、八王子医療刑務所移転後用地の活用や都市緑化フェアなどの誘致といった、地区内外の計画と連携したハード・ソフト両面からのまちづくりを誘導します。

○歴史・文化を発信する拠点づくり

蔵づくりの建物や三業会館は往時のにぎわいを現在に伝える貴重な資源ですが、現状では人を惹きつける魅力あるものとはなっていません。そこで、八王子祭りなどの、その他の歴史・文化資源と連携を図りながら積極的な保全と活用を検討します。



○拠点整備を活かしたまちづくり

旭町・明神町地区における拠点整備と連携し、産業の育成や観光関連産業の活性化（MICE都市推進）、都市型広場の整備及び商業機能の配置誘導等の施策の展開を図ります。



また、民有地においても大規模な開発が行われる場合には、都市開発諸制度等の関係法令等を活用して、上記に示す都市機能の導入やオープンスペースの整備などにより、まちづくりに貢献する良好な開発を誘導します。

○民間のまちづくりの誘導による  
公共空間づくり

中心市街地は古くから市街地として発展したことにより、緑地等のオープンスペースが不足している状況にあります。

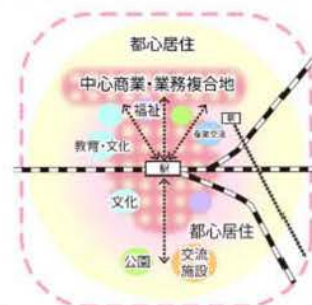
そこで、総合設計制度などの都市開発諸制度の活用により、民間の建物更新にあわせて都市空間として不足している、こうした公共空間の確保に取り組みます。



○都市機能の戦略的な導入

高度な商業・業務機能に加えて文化・交流機能や医療機能、産業支援機能を中心市街地に積極的に誘導するとともに、行政機能については、施設の改修時や更新時に人口構造やニーズを踏まえ、機能移転や統合による施設の複合化等を図り、“中心拠点”にふさわしい都市機能の集約を図ります。

機能配置にあたっては、集客や利用者の利便性向上に相乗効果を発揮するような複合施設や、民間事業者の資金や経営能力の活用（PFI・PPP）を検討します。





② 回遊・滞留の場づくり：人々が行き交い、憩える居場所（パブリックスペース）を創出する

長時間を過ごせる居場所の不足は大型ショッピングセンターに対する中心市街地の弱みの1つとなっています。拠点整備や道路の再整備、建築物の更新等の機会をとらえて、まちなかを回遊する人々がつい立ち止まって休みたくなるような質の高い居場所（パブリックスペース）の創出を図ります。建築物や敷地の一部を開放した催事スペースや交流スペース、カフェ、トイレ等の休憩施設、子どもの遊び場など人々が気軽に利用できる私設の居場所の設置を促進します

○滞留拠点の整備と都市空間の演出

交差点や主要な道路に沿って街角広場やアトリウム、パサージュ等を設けて、新たなにぎわいの場の整備を促進します。特に、西放射線ユーロードについては、沿道の滞留空間の整備を積極的に誘導するとともに、まちづくり団体等と連携したカフェの設置などの管理・運営について検討します。



また、植栽の整備等による緑化や沿道の建物と一体となった景観の誘導により、つい立ち止まって休みたくなるような質の高い空間の演出を図ります。あわせて、公共施設の整備に係る景観ガイドラインの整備など、空間の質を向上する方策についても検討します。



また、上記の取組とあわせて、歩行者の主要な通行ルートを中心とした道路整備や交通規制の導入等による自動車の流入抑制、駐車場の戦略的な配置の検討など中心市街地全体が居心地の良い場所となるような総合的な交通環境の改善を進めます。

○歩行者ネットワークの整備

滞留拠点の整備とあわせ、街路灯や路面、細街路の景観舗装整備、歩行空間の充実等により安全・安心で、歩いて楽しい回遊ルートの充実を図ります。

また、地上部でのにぎわいづくりに配慮しながらペDESTリアンデッキの延伸を図り、駅からの人の流れを周辺のまちへ誘導します。特に、旭町・明神町地区の拠点整備や北口駅前広場周辺のまちづくり等と連動した延伸整備に取り組みます。



○自動車交通の適切なコントロール

歩いて楽しい回遊ルートの実現に向けて、一方通行や歩行者専用道路の指定等の規制導入や各種交通需要マネジメント施策の実施により中心市街地に流入する自動車の抑制を図ります。

また、歩行者の安全性と来街者の利便性の両立を目指して、地区外周部での集約駐車場の整備やパーキング・メーターの設置、附置義務駐車台数の見直しなどを含めた駐車場の配置戦略を検討します。





③ 暮らしの場づくり：多様なライフスタイルを受け入れ、地域とともに暮らす人を増やす

マンション等の立地による人口の増加をまちなにぎわいをもたらすポジティブな変化と捉え、これまでの商業・業務の振興と並行して、まちなか居住の推進を図ります。あわせて、今後の少子高齢社会の到来を見据え、必要となる生活利便機能を有する施設の立地誘導を図ります。

○多様な住宅の立地誘導

ファミリー向けマンション等の立地誘導を図り、人口構成の適正化を図ります。

その他、シェアハウスやSOHO等のまちの活性化に寄与すると考えられる多様な住宅についても、その誘導方策について検討を行います。



○生活利便施設の誘導

今後の少子高齢社会の到来を見据え、サービス施設、医療・福祉・子育て支援施設、教育施設等の生活利便施設の立地誘導を図ります。誘導にあたっては、これらの施設の広域集客機能も認識した上で、適切な立地を図ります。



また、居住や生活利便機能の誘導にあたっては、地域の空き家や空き店舗も活用し、若い世代の創作活動や高齢者の医療・福祉や憩いの場としての活用を図ることで、従来のまちの魅力を活かした新たなにぎわいの創出を図ります。

○空き家・空き店舗活用の促進

少子高齢化の進行により中心市街地において空き家等が増加してきています。

こうした物件は比較的家賃も低廉で、若い人たちに人気があることから、空き家等のリノベーションを促進し、クリエイターなどを居住誘導することで、中心市街地の活力向上を図ります。



全国では空き家や空き店舗を地域の医療や福祉の拠点として活用する事例が出てきています。また、MICE構想の実現に向けて、空き家を宿泊施設として活用し、地域性を活かした交流の場とすることも考えられます。

これにより、地域の特性に応じた空き家・空き店舗の多様な活用を促進し、地域交流の場としての活力の向上を図ります。





④ まちのリノベーション：既存建築物の活用と適切な更新を促し、魅力的で安全なまちに再生する

近年、建設費用の高騰により新築をとまなう事業の採算性が低下しています。一方、中心市街地には看板建築や土蔵などの味わいのある建築物が残されており、これらを活用した中心市街地ならではの魅力的なお店や見たこともないような新しい活動が隠れていることも珍しくありません。そこで、古くて小さな建築物や裏通りのような場所を持つ個性的な空間やチャレンジをしやすい環境を活かして、拠点整備に頼らない小さな取組からまちの再生を展開します。

○個店によるストック活用の促進

にぎわいの連続性を阻害している空き物件に出店する事業者に対し、出店時の店舗改装費の一部を補助する空き店舗対策事業を実施します。また、建物オーナー等と協力してテナントミックスを戦略的に展開することで、まちの活性化とにぎわいの再生を図ります。



○既存建築物のリノベーションの促進

内外装の改修等が主となる個店単位の取組に対して、耐震性の向上や設備の改善、用途転換を含めた空間の刷新といった建物全体の魅力やにぎわいを再生するリノベーションを促進します。あわせて、耐震化が喫緊の課題となっている緊急輸送道路沿道建築物の改修等を促進します。



一方で、老朽化が著しい、現行の基準に違反しているといった理由により建替えを行うことが望ましい建築物や、法制度に適合していることを示す検査済証がないために増改築等ができない建築物も存在することから、上記の取組とあわせて、リノベーション等を促進するための側面支援や、リノベーションが困難な建築物の建替え等の支援を重層的に展開します。

○不動産ストックの適正化に向けた検討

完了検査済証がないため借り手がつきにくい、増改築が進められないという建築物について、国土交通省のガイドライン等に則した法適合状況調査の活用方法について、まちづくり団体等と連携し、調査・研究を行います。

建築基準法第7条第5項の規定による



検査済証



○建替え・共同建替えの促進

既存ストックの活用や耐震化がなかなか進まない場所では、共同化等により単独では建替えが困難な商業・業務ビル等の更新を図ります。その際、再開発制度等を柔軟に活用して、例えば甲州街道や国道16号の沿道建築物の耐震化の早期実現と周辺の街並みの保全や環境改善が一体的に進められるような方策も検討します。





○まちの良好な環境やまちの価値を維持・向上させるためのマネジメントの戦略

⑤ 協創：行政と民間の適切な役割分担により、協力して魅力やにぎわいを創造する

まちの新しい魅力やにぎわいを創造し、市街地を再生するという共通の目標に向けて、行政と住民・商店主・地権者のほか、中心市街地で事業を計画している企業や市内の大学等といった多様な主体が人材や財源、アイデアを持ち寄って適材適所で取組を進める体制づくりを推進します。

○住民主体のまちづくりの推進

中町での「歴史と文化を活かした和の風情が感じられるまちづくり」に代表されるような、地域住民の主体的なまちづくり活動に対して、「地区まちづくり推進条例」に基づいて市が支援を行うことで、地域の特徴やアイデアを活かしたまちづくりの実現を図ります。



○まちづくり団体等への支援

まちづくりを専門的に推進する民間の「まちづくり団体」等に対し、経済的・技術的支援を行います。まちづくり団体は公益性と企業性を併せ持ち、行政や民間企業だけでは実施が難しい取り組みを促進することが期待されます。



⑥ 活用管理：既存ストックの活用に重点を置いた管理を行い、都市空間の魅力を引き出す

上記のような具体的な活動への支援とあわせて、西放射線ユーロードをはじめとする道路・公園・水路等の環境整備や、中心市街地の魅力の1つであるまちなみのあり方を規定するまちづくりルール の策定・見直しを検討し、公共空間を活用したイベント開催や清掃・美化活動、街並み景観づくり等に取り組む団体のサポートを図ります。

○使いやすい公共空間の整備

中心市街地では、西放射線ユーロードをはじめ年間 50 回を超えるイベントが開催されていますが、電源や、テント設置等に必要な施設が不足し、使い勝手が悪い状態となっています。

西放射線ユーロードや新たに整備が予定される都市型広場などにおいて、こうした設備の設置を行政が支援を行い、より円滑にイベントが行える環境の実現を図ります。

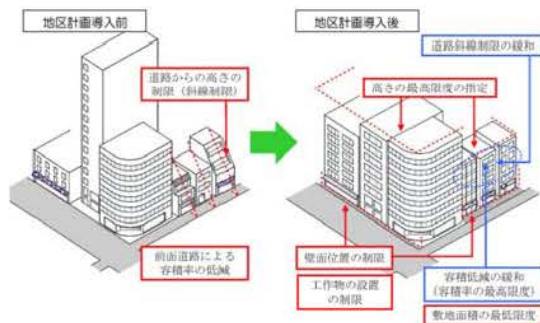


○都市空間の魅力を引き出す

まちづくりルールの策定・見直し

建物の用途や壁面の位置等を定めた「中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」や駐車場の附置義務などのルールを、現在のニーズにあわせて見直します。

また、建物のセットバック等に応じて斜線規制を緩和する「街並み誘導型地区計画」などを活用し、街並みの適正な誘導を図ります。





⑦ 経 営：事業性を意識してまちづくり活動を展開し、持続可能なまちづくりを目指す

中心市街地の持つポテンシャルを最大限発揮するためには、抱える資産を適切に活用して利益を生み出す「地域経営」の観点に立って、表通りは公共空間の有効活用、裏通りは遊休不動産の活用・再生といった小さな投資を起点にまち全体に効果を広げていくことが重要です。

このような取り組みを進める上では、地域の情報収集や権利・利害関係の調整が欠かせないことから、地域が主体となったまちの運営を目標に、まちづくり団体等を中心とした効果的で持続性のある中心市街地のまちづくりを推進します。

○公共空間等の有効活用

公園や広場、道路等の公共空間において、占用許可の特例により、事業収益の見込めるオープンカフェの開設やフラッグの設置を行う事例が出てきています。本市でも、西放射線ユーロード等でこうした取組が可能となるような仕組みを整備します。



○遊休不動産の活用・再生

まちづくり団体等と不動産所有者が協力して、遊休不動産となっている建物の一括管理や事業開発を行う「八王子版家守」の取組の実現に向けて支援します。また、こうした取組の実現に向けて、定期借家や賃料の段階設定など新規参入を促進する方策の勉強会等を開催します。



公的機関の補助金等を活用する場合には実施できる事業が限られるため、上記のような取組を進めるためには安定した独自の財源を確保することが重要です。自主財源事業で得られた収益を次のプロジェクトに投資して好循環を生み出すような体制や、まちづくりの活動を応援する個人や企業、利害関係者などから資金を集めて安定して経営を行うことが出来るような体制づくりを支援します。

○自立的なまちづくりを

持続させる仕組みづくり

まちづくり団体の自律的運営に必要な安定した自主財源事業(関係者を束ねるスケールメリットを活かした保守事業、広告事業など)の確立に向けて支援を行います。



○資金調達の仕組みづくり

「まちづくり組織」を株式会社化して株主を募る、新たな事業の立ち上げに際してファンドを組成する、あるいはフリーライダーを避けるため広く地域の関係者から分担金を徴収する仕組み(BID: Business Improvement District)を導入する等の方策について、地域金融機関の支援などを得ながら検討を行います。

