

3-3 戦略の主要な展開場所と導入機能

鉄道駅や産業交流拠点などの集いと交流の場と、桑並木通りや放射線通りなどの交通軸の分布と各地区のまちの特徴を踏まえ、環境を整備するためのまちづくり戦略の主要な展開場所と導入機能について以下に示すとともに、その実現に向けて必要となる土地利用の方針、道路・交通基盤整備の方針を併せて示します。

(1) 集いと交流の場づくり

- ◇ 旭町・明神町地区で計画されている産業交流拠点および都市型広場の整備を積極的に推進し、周辺のまちづくりとあわせて、来街者と市民が交流する新たなにぎわいの拠点となる地域を形成します。
- ◇ JR八王子駅南口地区の新たな集いの拠点としての活用が期待される八王子医療刑務所移転後用地について、とちの木通りを連携軸として来街者を積極的に呼び込むなど、中心市街地と連携したまちづくりに取り込みます。東京地方・家庭裁判所八王子支部跡地では、周辺の市街地環境と調和を維持しながら、中心市街地にふさわしい公共公益施設の機能集約を図ります。

(2) 回遊と滞留の場づくり

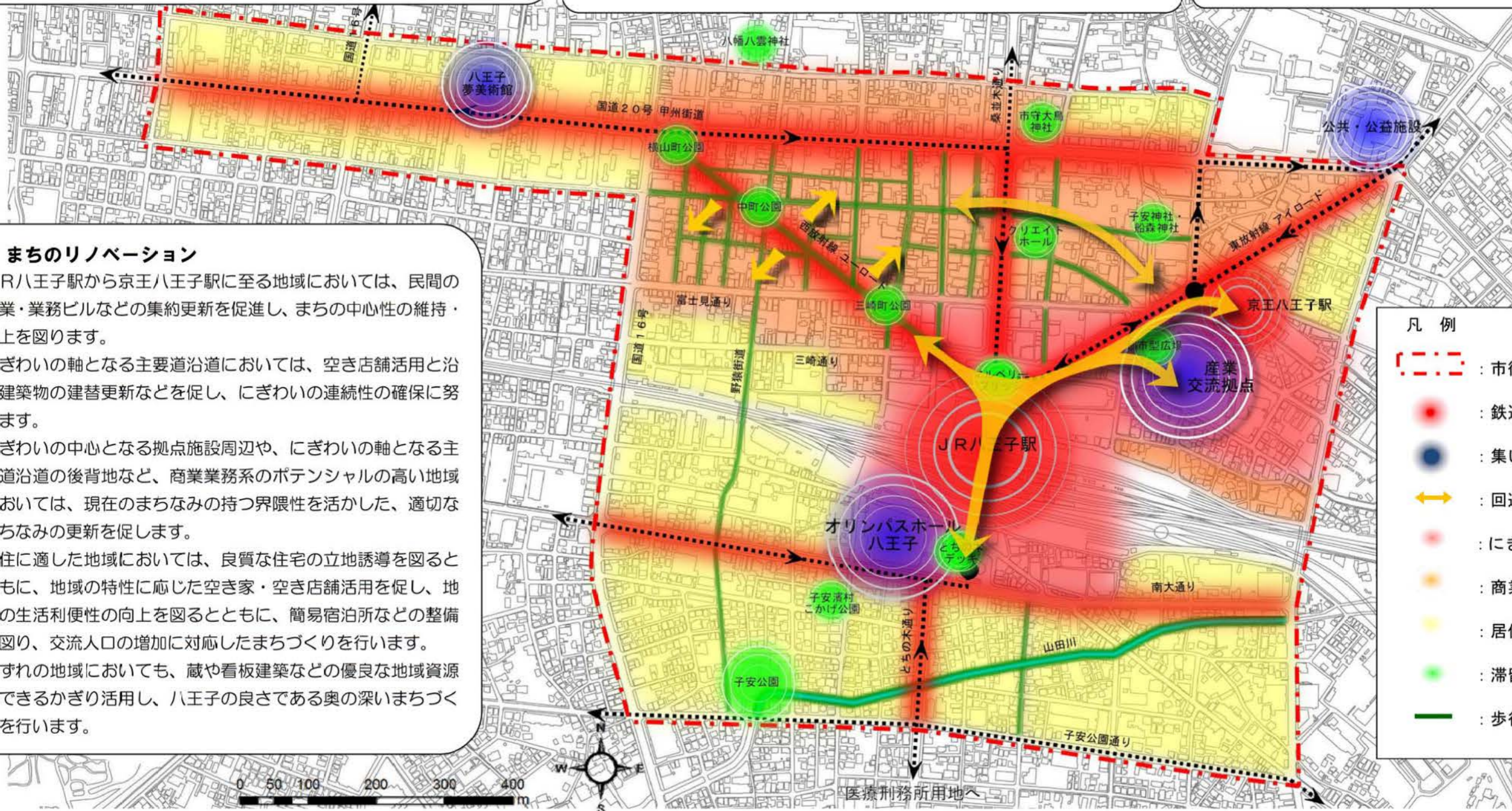
- ◇ 産業交流拠点の整備にあわせて、まちの玄関口となる鉄道駅と西放射線ユーロードを結ぶ歩行者デッキの延伸により、来街者を自動車等と交錯することなく安全に西側地区に回遊させる流れを生み出します。
- ◇ まちの東西をむすぶ子安神社通りをはじめとした道路において、景観舗装整備により歩行者空間の拡充や沿道と一体となった景観づくり等を進め、来街者の西側地域への誘導を図ります。
- ◇ 八王子が誇る歩行者空間である西放射線ユーロードの高質化を図るとともに、細街路整備による周辺の歩行者ネットワークを構築し、裏通りの界隈性を活かした歩行者重視の面的なにぎわいと魅力の創出を図ります。

(3) 暮らしの場づくり

- ◇ 街区の更新等の機会を捉え、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します。
- ◇ 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。
- ◇ 地域の特性に応じ、高齢者福祉や子育て、宿泊施設など空き家・空き店舗の多様な活用を促進し、地域の活力向上を図ります。

(4) まちのリノベーション

- ◇ JR八王子駅から京王八王子駅に至る地域においては、民間の商業・業務ビルなどの集約更新を促進し、まちの中心性の維持・向上を図ります。
- ◇ にぎわいの軸となる主要道沿道においては、空き店舗活用と沿道建築物の建替更新などを促し、にぎわいの連続性の確保に努めます。
- ◇ にぎわいの中心となる拠点施設周辺や、にぎわいの軸となる主要道沿道の後背地など、商業業務系のポテンシャルの高い地域においては、現在のまちなみの持つ界隈性を活かした、適切なまちなみの更新を促します。
- ◇ 居住に適した地域においては、良質な住宅の立地誘導を図るとともに、地域の特性に応じた空き家・空き店舗活用を促し、地域の生活利便性の向上を図るとともに、簡易宿泊所などの整備を図り、交流人口の増加に対応したまちづくりを行います。
- ◇ いずれの地域においても、蔵や看板建築などの優良な地域資源はできるかぎり活用し、八王子の良さである奥の深いまちづくりを行います。



凡例

- 市街地総合再生基本計画区域
- 鉄道駅などの交通結節点
- 集いと交流の場
- 回遊誘導の方向性
- にぎわいの軸・中心性の高い地域
- 商業・業務機能のポテンシャルが高い地域
- 居住機能のポテンシャルが高い地域
- 滞留拠点空間
- 歩行回遊空間



3-4 土地利用の方針

(1) センターコア・ゾーン (■)

- ◇ 商業・業務機能、文化芸術・教育機能等が高度に集積する中心市街地のにぎわいの中心となるゾーン。
- ◇ 現在の中層～高層の街並みを基本とし、点在する低末利用地についてはその有効活用や暫定利用を促進します。
- ◇ 低層部には商業・業務・文化芸術・福祉・生活サービスのいずれかの機能を誘導します。
- ◇ 既存の商業・業務ビルのリノベーションや建替えや更新を積極的に支援します。

- ◇ 広域から来街者を集める大規模な商業施設やオフィスビル等が立地するJR八王子駅の周辺では、敷地規模を活かして集客の核となるような都市機能の導入や土地の高度利用を促進するとともに、JR八王子駅と駅前広場周辺に立地する商業ビル、京王八王子駅など周辺地区とのアクセス向上を図るため、歩行者デッキを整備します。
- ◇ 特徴的な界隈を形成する中町とその周辺では、現在の基盤をベースに低層～中層の街並みを誘導します。
- ◇ 旭町・明神町地区では、拠点整備に併せ土地利用転換を促進し、にぎ

(2) 複合商業・業務ゾーン (■)

- ◇ センターコア・ゾーンの周辺部に位置し、商業・業務機能とそれにぎわいを支える人口集積が共存するゾーン。
- ◇ 低層部は商業・業務系用途を基本とし、中・上層部には住宅等のまちなみ更新を促進する用途も誘導するものとします。
- ◇ 基盤整備が十分でなく建築物の更新が適正に行われていない地域や細街路等の界隈性を保全する地域については、地区計画などにより適切な街区更新を促進します。
- ◇ 旭町・明神町地区の周辺では、新たな施設整備の波及効果を活かす施設の誘導や市街地の更新を図ります。

(3) 複合市街地ゾーン (■)

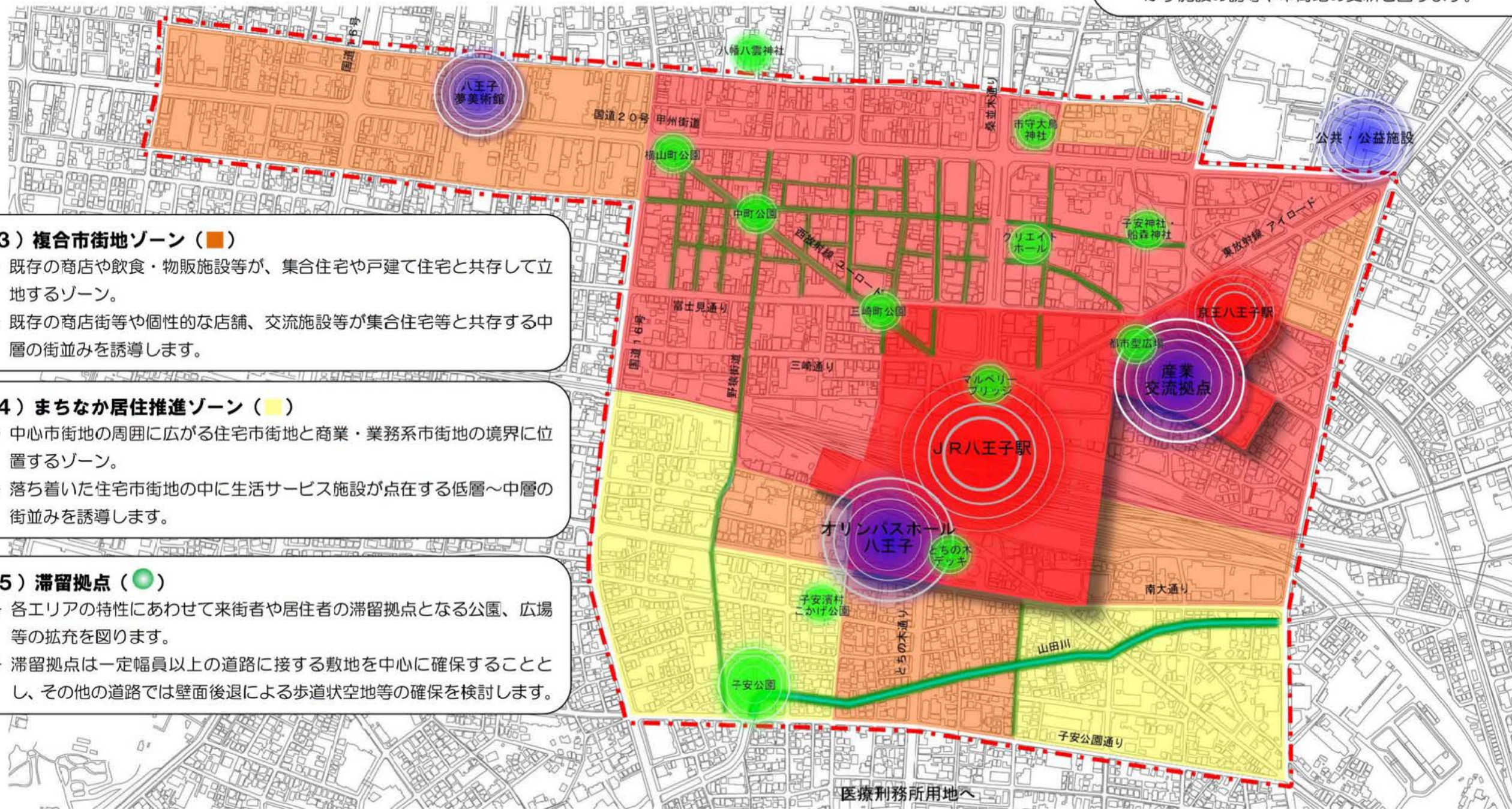
- ◇ 既存の商店や飲食・物販施設等が、集合住宅や戸建て住宅と共存して立地するゾーン。
- ◇ 既存の商店街等や個性的な店舗、交流施設等が集合住宅等と共存する中層の街並みを誘導します。

(4) まちなか居住推進ゾーン (■)

- ◇ 中心市街地の周囲に広がる住宅市街地と商業・業務系市街地の境界に位置するゾーン。
- ◇ 落ち着いた住宅市街地の中に生活サービス施設が点在する低層～中層の街並みを誘導します。

(5) 滞留拠点 (●)


- ◇ 各エリアの特性にあわせて来街者や居住者の滞留拠点となる公園、広場等の拡充を図ります。
- ◇ 滞留拠点は一定幅員以上の道路に接する敷地を中心に確保することとし、その他の道路では壁面後退による歩道状空地等の確保を検討します。







3-5 道路・交通基盤整備の方針



(1) 地区全体


- ◇ 整備水準の高い基盤を活かして、交通機能の維持・強化を進め、来街者や居住者が安全で快適に回遊できる環境の実現を目指します。
- ◇ 地区外周道路（) の内側は原則として歩行者優先を目指すこととし、自動車交通の侵入を抑制するため、大規模な開発等にあわせて地区外周道路の沿道を中心に共同駐車場等の整備を検討します。
- ◇ その他、地区外との連携を強化するため、公共交通手段の利便性の向上や、自転車通行レーンの整備やコミュニティ・サイクルシステムの導入等による自転車交通の利便性の向上を実現する方策を検討します。

(2) 地区内の骨格道路（)


- ◇ 地区内の自動車交通の処理を担う路線と位置づけて、歩道が未整備となっている箇所（) の歩行空間の充実や歩行者と自転車の分離等を進め、自動車と歩行者・自転車の双方が移動しやすい環境の形成を図ります。
- ◇ JR 線を横断する箇所（) では、整備後の状況を踏まえて、今後のあり方を再検討します。



(3) 安心歩行道路（)

- ◇ 主要な歩行者動線を安心歩行道路と位置づけて、歩行者専用／優先の回遊路の確保を図ります。
- ◇ 特に、歩道が未整備で一方通行等が指定されていない路線（) では、交通規制の導入や道路の路面の整備にあわせて歩行空間の充実等を検討します。
- ◇ 子安神社通りなどの地区間を連絡する道路の整備を優先的に検討するほか、既に一方通行が指定された路線（) についても交通量や道路幅員に応じて必要な方策を検討します。

(4) 歩行者優先ゾーン（)

- ◇ 西放射線ユーロードの周辺については、特に歩行者優先ゾーンと位置づけて、細街路の整備や時間帯規制の導入等の積極的な歩行者の安全対策・回遊促進策を検討します。
- ◇ その他の場所では、安心歩行道路の整備ができたところから細街路の整備等の実施を検討します。

(5) 立体歩行ゾーン（)

- ◇ まちの玄関口となる鉄道駅と周辺市街地との連絡を向上するため、交通が集中する駅前広場を跨いで各方面をつなぐ歩行者デッキ（ / ) の延伸と昇降環境の改善を図ります。
- ◇ 特に、駅前広場と接する街区においては、建替え等にあわせてデッキの延伸・接続が実現できるよう適切な整備手法を検討する。
- ◇ 地上レベルでは北口広場の再整備によって駅の利便性を高めるとともに、周辺建物の建替え等にあわせて歩行者空間の拡充を図ります。

(6) 滞留拠点（)

- ◇ 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広場や公園等の拡充を図ります。
- ◇ 特に、骨格道路が交差する箇所や安心歩行道路の沿道では、新たな開発にあわせて街角広場やアトリウム、パサージュ等の整備を誘導します。
- ◇ 既存の広場や公園については再整備や有効活用を検討します。

