



八王子市 立地適正化計画

人口減少時代の都市計画を進めるための基本方針



令和2年(2020年)3月
八王子市

目次

第1章	はじめに	1
1.1	計画策定の背景と目的	2
1.2	立地適正化計画とは	3
1.3	計画の位置付けと役割	4
1.4	計画期間と計画対象区域	5
1.5	本計画の構成	5
第2章	都市構造の現状と課題	7
2.1	都市構造の現状と将来見通し	8
2.2	都市構造の評価と都市課題の整理	16
第3章	立地適正化計画の基本方針	19
3.1	長期的な人口動態と都市計画	20
3.2	基本方針と計画の柱	21
3.3	居住誘導区域の考え方	22
3.4	都市機能誘導区域の考え方	24
3.5	誘導施設の考え方	25
3.6	将来都市構造の空間概念	26
第4章	誘導区域及び誘導施設	27
4.1	居住誘導区域	28
4.2	都市機能誘導区域	29
4.3	誘導施設	43
4.3.1	施設の立地状況	43
4.3.2	誘導施設の設定	50
4.3.3	誘導施設の整備事業等	51
第5章	誘導施策	53
5.1	誘導施策の基本的な考え方	54
第6章	計画の評価	57
6.1	評価値	58
6.2	モニタリング指標	60
第7章	届出制度	61
7.1	誘導区域の内外における行為の届出	62
資料編		65
	検討体制	66
	策定経過	67
	立地適正化計画策定懇談会	69
	立地適正化計画庁内検討会	70
	用語集	72

第 1 章 はじめに

第1章 はじめに

1.1 計画策定の背景と目的

東京の人口は、令和7年(2025年)の1,398万人をピークに減少し始め、令和27年(2045年)には1,312万人、老年人口割合が31.3%となり、これまでどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えることが予測されています。

これにより、人口密度の低下が見込まれ、既成市街地の人口密度の基準である40人/haに満たない地域では、公共交通や生活利便施設などのサービス水準の維持が課題となり、また、空き家が増加し、適正に維持管理されなければ、防災、衛生面など、生活環境の悪化、地域活力の衰退等をもたらすことが懸念されます。

本市においても、国勢調査において、平成22年(2010年)の58.0万人をピークに、平成27年(2015年)に57.7万人となり、初めて人口減少に転じました。今後も緩やかな減少傾向は続き、令和32年(2050年)の人口は48.7万人と、平成27年(2015年)から約15%減少し、2040年代には老年人口割合が30%台に達すると予測されています。

このような人口減少と人口構造の変化に適応した都市づくりは、市民のライフスタイルや価値観の変化と同様に、長い時間を要するものであり、都市問題が顕在化する前に備える、適応するための取組を始める必要があります。

このような状況の中、平成26年(2014年)8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。これは、人口減少と高齢化を背景とした居住と医療・福祉・商業などの日常生活を支える都市機能の立地の適正化と、これにアクセスする持続可能な地域公共交通の充実を目指すもので、市町村は将来にわたり誰もが安心して暮らしやすい都市の実現に向けて、「立地適正化計画」を作成できることとなりました。

そこで本市では、東京圏郊外都市として、「居住者のウェルビーイング(安心して暮らせる社会)」を目指し、「立地適正化計画」を策定して、居住、交通、都市機能に関する長期的な都市計画の基本的な考え方を示し、持続可能な都市構造への再構築に向けた取組をスタートします。

1.2 立地適正化計画とは

従来の都市づくりでは、人口増加と経済成長のもと、行政主導による基盤整備が進められ、民間の開発意欲を土地利用規制によってコントロールしてきました。立地適正化計画では、人口減少に伴い、投資意欲が低下する中、経済的なインセンティブと併せて、投資活動の誘導を図っていく新たな視点が加わっています。

また、本計画は、医療・福祉・子育て・交通・行政サービス・教育・防災等の市民生活に関わる様々な政策分野との整合を図りながら連携し、相乗効果が発揮されるよう総合的な取組を推進します。

【立地適正化計画の主な記載事項】

居住誘導区域

医療・商業等、日常生活サービスを持続的に維持可能な人口密度水準が確保され、土砂災害等の災害の被害を受ける危険性が少ない区域で、持続可能な都市構造に向けて、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能・サービスを誘導することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域で、日常生活を支える都市機能を集積すべき区域

誘導施設

高齢化の中で必要な施設、子育て世代にとって必要な施設、まちの賑わいを生み出す施設、行政サービス等、都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設、整備事業

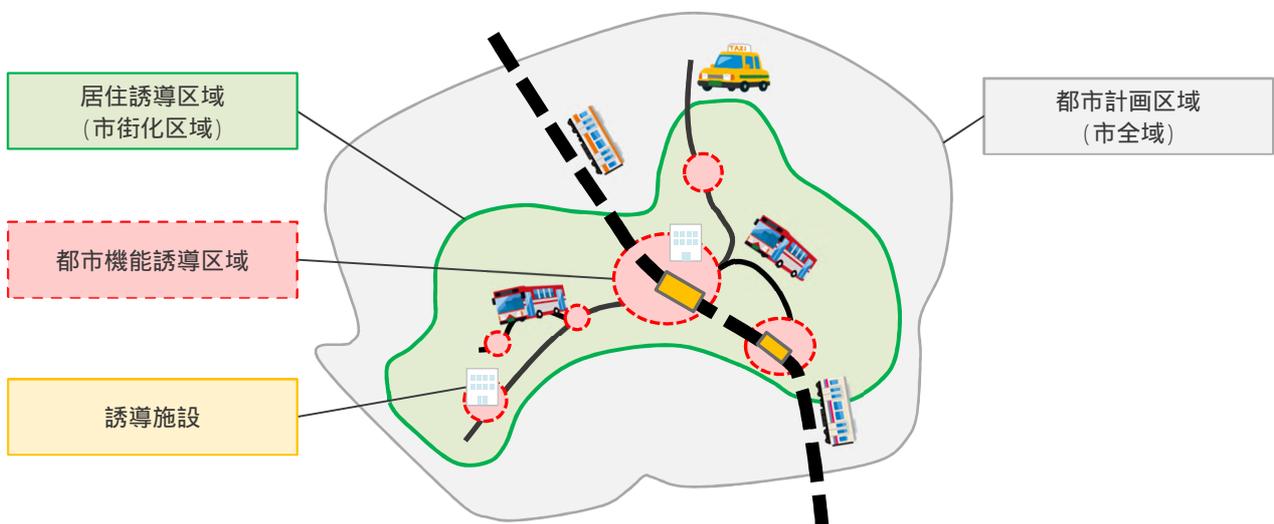
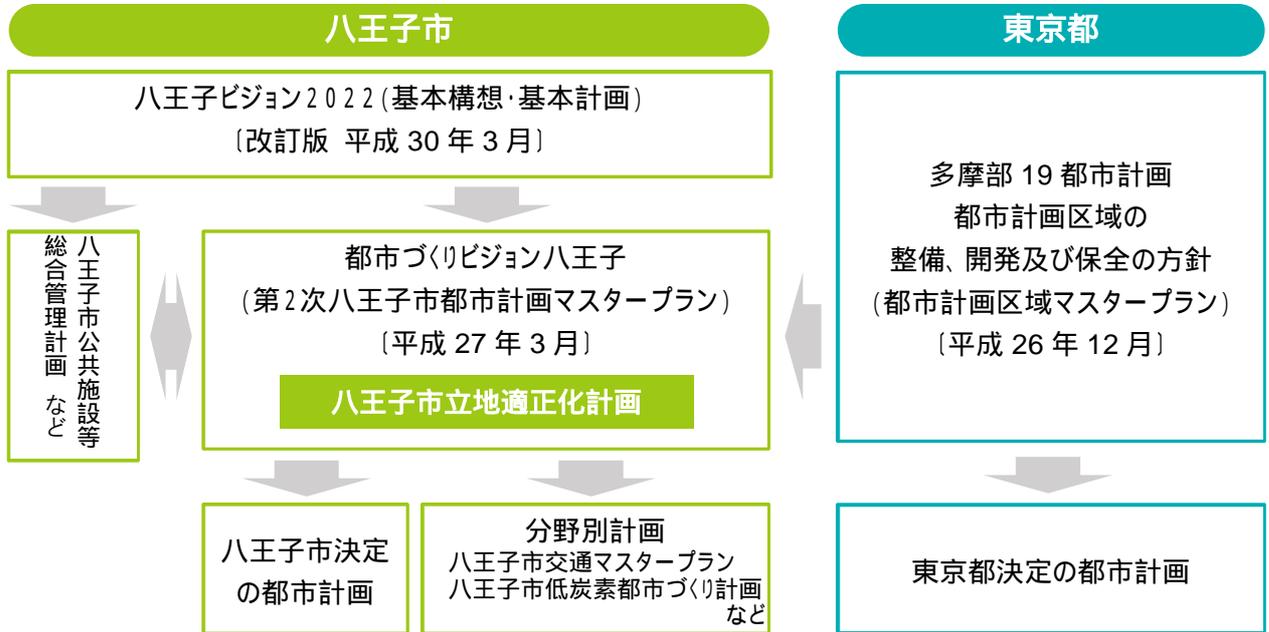


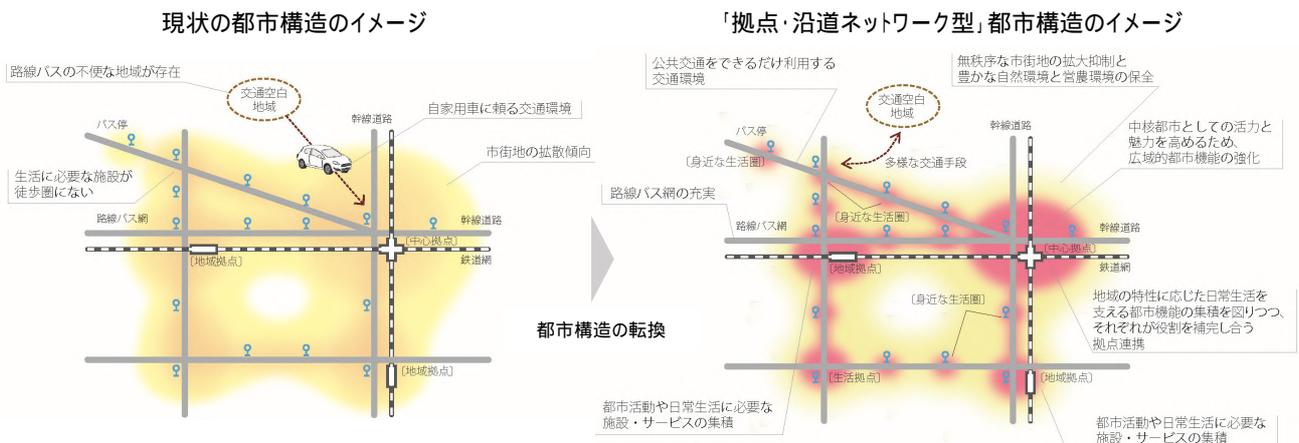
図 立地適正化計画のイメージ

1.3 計画の位置付けと役割

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に規定される「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」で、同法第 82 条の規定に基づき、都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)」の一部として位置付けます。



本計画の役割は、「都市づくりビジョン八王子」が示す本市の将来都市構造である「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造を具現化するために、持続可能な都市構造への再構築に向けた基本的な考え方を示すことです。



本市における都市構造の考え方

考え方 1 | 誰もが暮らしやすい都市構造

考え方 2 | 地域特性に応じた機能集積と連携

考え方 3 | 低炭素都市づくり

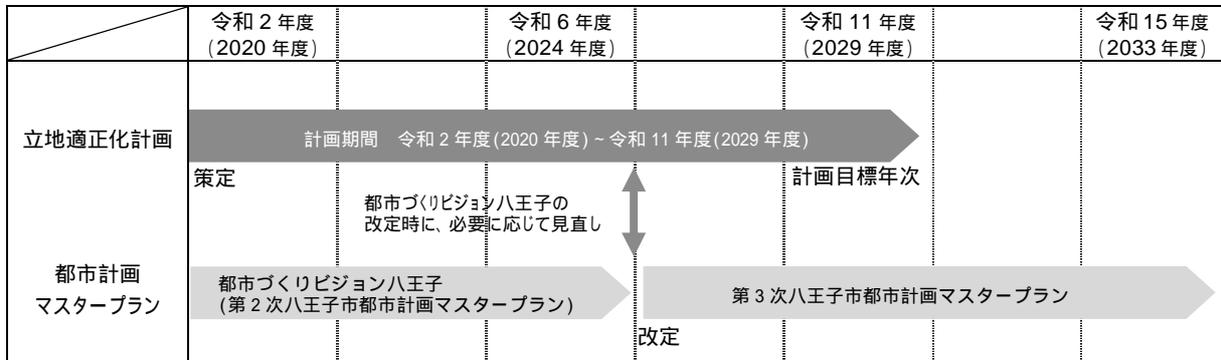
考え方 4 | 豊かな自然環境の保全

出典:都市づくりビジョン八王子

1.4 計画期間と計画対象区域

本計画は、概ね 20 年後の都市とその先の将来を見据え、基準年を令和 2 年度(2020 年度)として計画期間を 10 年間とし、計画目標年次を令和 11 年度(2029 年度)とします。

計画対象区域は、市全域(都市計画区域)とします。



1.5 本計画の構成

本計画の構成を示します。

- 第 1 章 はじめに
立地適正化計画の概要
- 第 2 章 都市構造の現状と課題
本市の都市構造の現状及び将来の見通しを踏まえた解決すべき都市課題
- 第 3 章 立地適正化計画の基本方針
「基本方針」、「計画の柱」及び
「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」の基本的な考え方
- 第 4 章 誘導区域及び誘導施設
第 3 章で示した誘導区域及び誘導施設の基本的な考え方に基づく、
「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」
- 第 5 章 誘導施策
第 3 章で示す「計画の柱」に基づく「誘導施策」の基本的な考え方
- 第 6 章 計画の評価
本計画を進行管理するための評価指標
- 第 7 章 届出制度
居住誘導区域外及び都市機能誘導区域内外における行為の届出

SDGs(持続可能な開発目標)との関わり

SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で示された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。SDGsは、すべての国を対象に地球上の「誰一人取り残さない」社会の実現を目指す世界共通の目標として、17のゴールと169のターゲット(達成基準)から構成され、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組を示しています。

本市の基本的な運営指針である「八王子ビジョン2022」では、まちづくりの基本理念を「人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子」とし、これを基に6つの都市像を掲げています。6つの都市像は、SDGsの理念と重なるものであり、「八王子ビジョン2022」を推進することがSDGsの達成に貢献する取組になります。

SDGsの17のゴールのうち、本計画と関わりが強いものは「9」、「11」、「12」、「13」です。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



第 2 章 都市構造の現状と課題

第2章 都市構造の現状と課題

本章では、現状及び将来見通しから、本市の都市構造を評価し、解決すべき都市課題を示します。

2.1 都市構造の現状と将来見通し

都市構造の評価の視点を示します。

分野 / テーマ		評価の視点
人口	人口構造の変化	現状分析と将来予測による人口構造の変化
都市交通	公共交通への転換	公共交通への転換需要と公共交通のサービス水準
都市機能	都市機能の適正配置	都市機能の配置と住宅地からのアクセス性分析による都市の機能性
経済活動	持続可能な企業活動	工業地の立地と公共交通のサービス水準の分析によるアクセス性
土地利用	市街地の更新・拡大抑制	不動産市場の動向の分析による宅地開発の進行と既成市街地の持続可能性
災害	災害への安全性	災害の危険性がある地域の把握による居住誘導の必要性
財政	持続可能な都市経営	財政とインフラの維持管理・更新の状況

人口

【人口推移】

本市の人口は、国勢調査において、平成 22 年(2010 年)まで一貫して増加してきましたが、平成 27 年(2015 年)にはじめて減少に転じました。今後も緩やかな減少傾向は続き、令和 32 年(2050 年)の人口は、平成 27 年(2015 年)と比較して約 15%減となる約 49 万人と予測されています。一方で、老年人口(65 歳以上)は令和 22 年(2040 年)頃まで増加し、2040 年代には、老年人口割合が、30%台に達するものと予測されています。

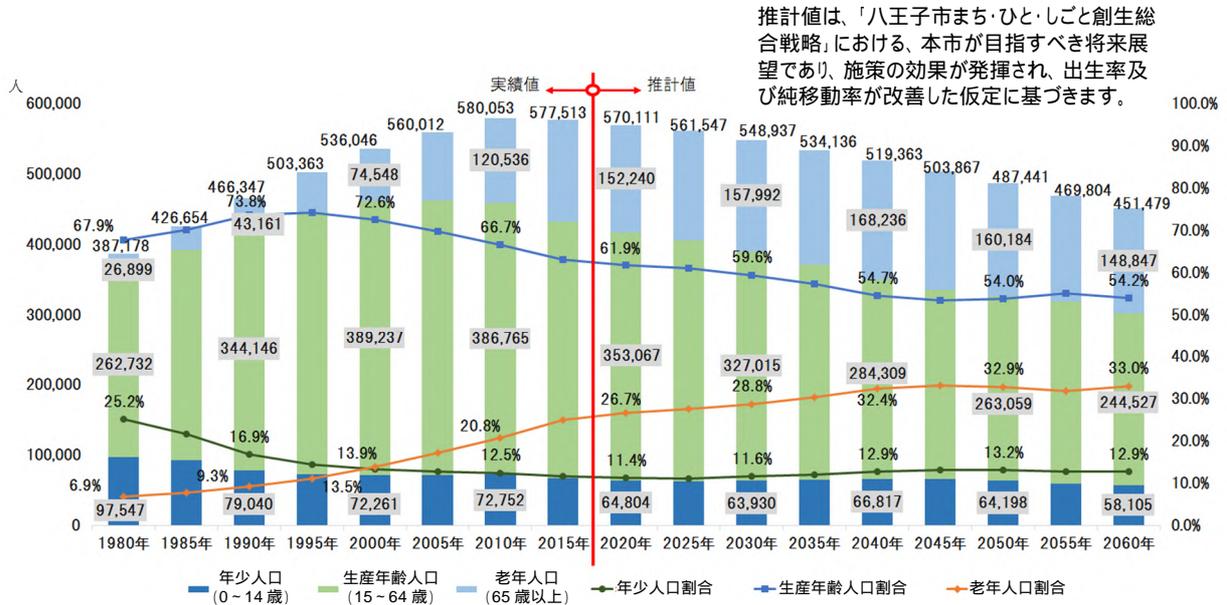


図 年齢階級別人口の推移

出典：八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成 30 年 6 月)より作成

【人口密度】

人口密度は、人口減少に伴い、市全域で相対的に低下し、中央地域、東部地域を除いて、土地利用密度の低い住宅地の目安である 60 人/ha を下回る地域が増加し、地域によっては、既成市街地の基準である 40 人/ha を下回ります。これにより、路線バスの減便、食品スーパーやクリニックといった日常生活を支える都市機能の撤退など、人口密度低下の影響が顕在化する可能性があります。

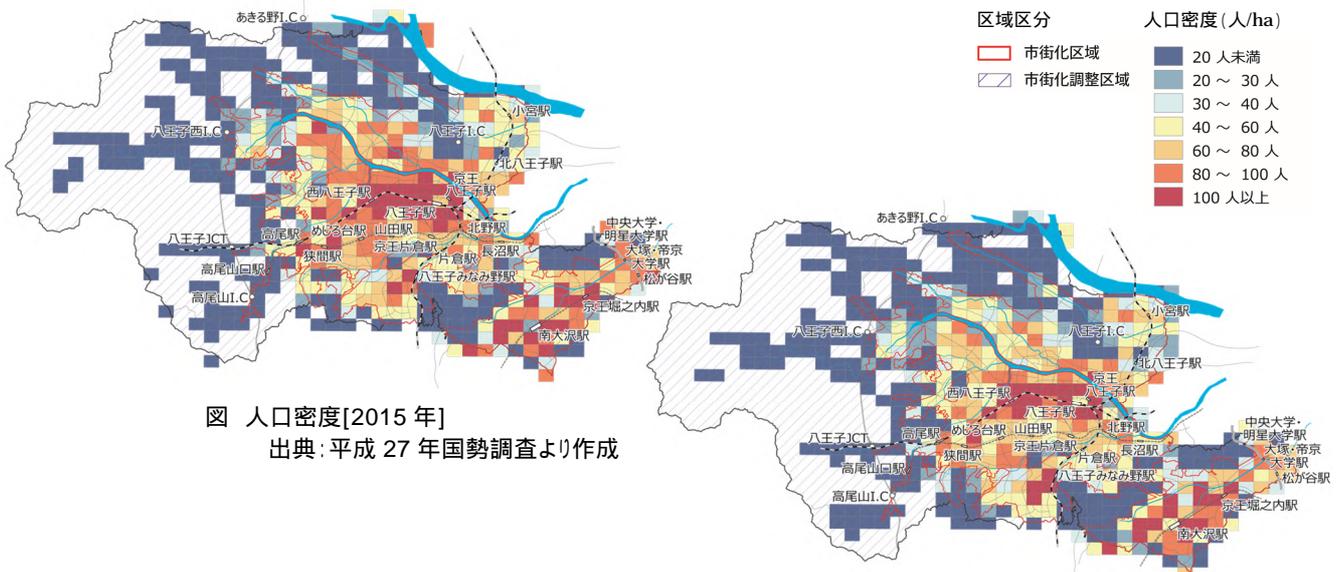


図 人口密度[2015年]

出典：平成 27 年国勢調査より作成

図 推計人口密度[2050年]

出典：国土数値情報 500mメッシュ別将来推計人口(平成 29 年国政局推計)より作成

都市交通

【公共交通への転換】

運転免許証の更新時に高齢者講習の対象となる 70 歳以上の人口分布を見ると、約 30 年後の令和 29 年 (2047 年) において、交通便利性の高い地域に、多くの居住が確認できます。高齢化の進展に伴い、運転免許証の返納が進むと、自家用車に代わる移動手段の確保が必要となり、路線バスへの転換需要としても期待できます。

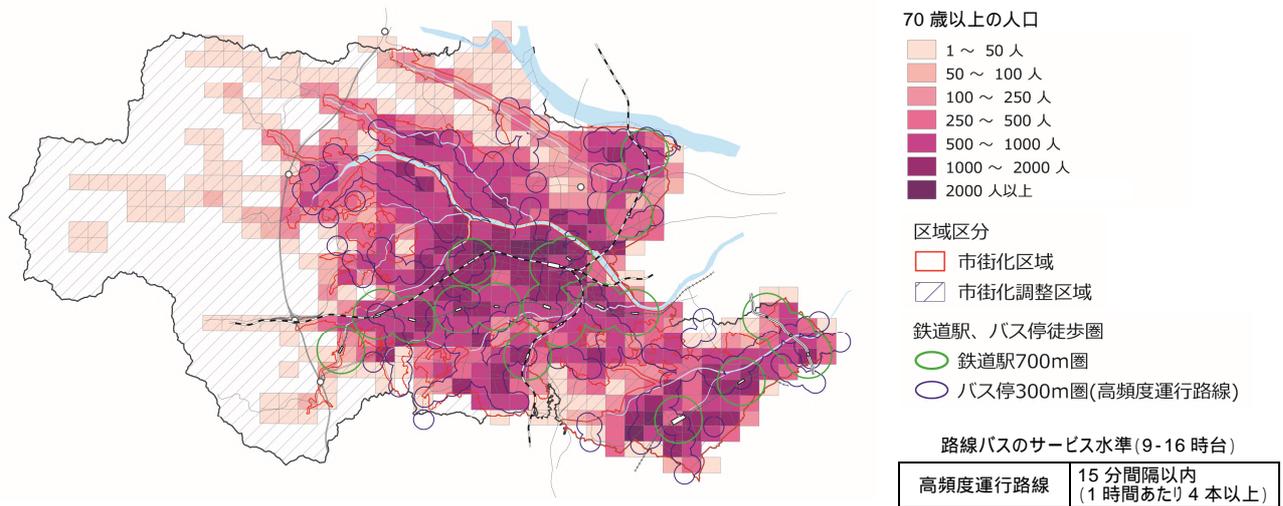


図 70 歳以上の人口分布 [令和 29 年(2047 年)]
と利便性の高い公共交通カバーエリア

出典:平成 29 年住民基本台帳、八王子市資料より作成

【公共交通徒歩圏と居住者分布】

公共交通の徒歩圏人口カバー率は、鉄道駅及び全バス停を対象にすると 93.6%、高頻度運行路線のバス停を対象にしても 70%を超えており、路線バスのネットワークは充実しています。将来にわたって現行の路線バスネットワークを維持するためには、沿線の人口密度を維持していく必要があります。

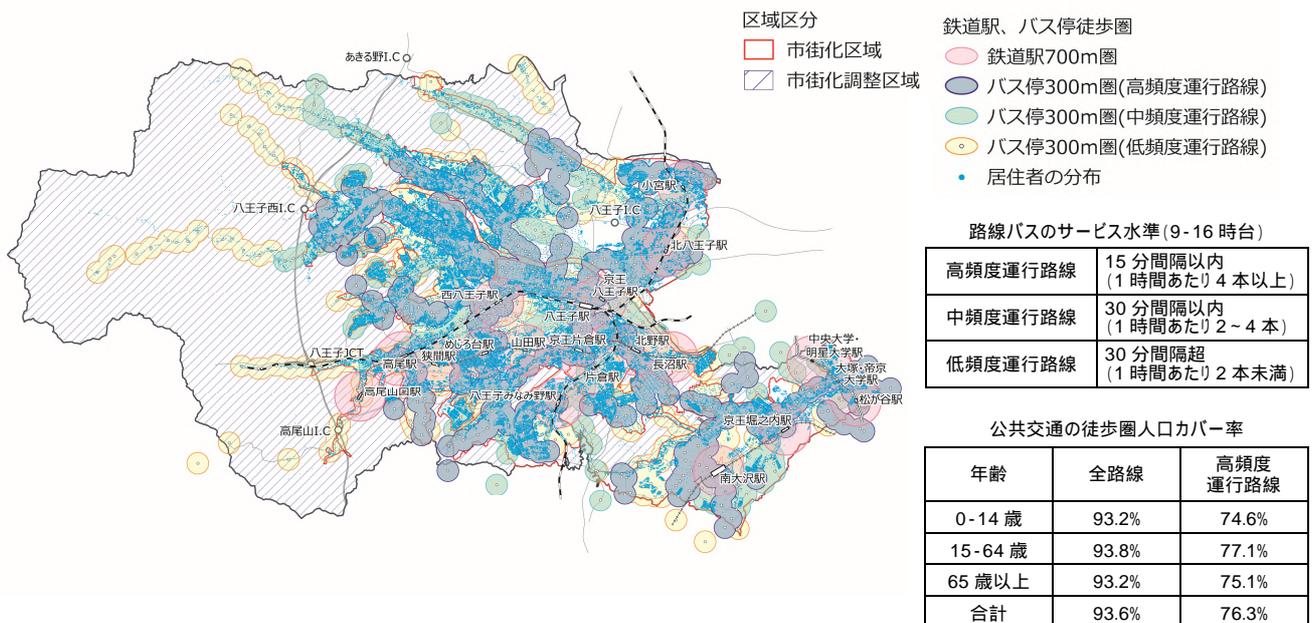


図 公共交通徒歩圏の居住者分布と年齢階級別人口割合

出典:平成 29 年住民基本台帳、八王子市資料より作成

都市機能

【都市機能へのアクセス】

居住地から徒歩、あるいは徒歩と路線バスを利用した都市機能へのアクセスは、市街化区域のほとんどの地域から都市拠点まで概ね 30 分以内、食品スーパーまで概ね 15 分以内に可能です。

都市全体のアクセシビリティを見ると、都市拠点、地域事務所、病院及び食品スーパーに、80%を超える市民が 30 分以内にアクセスでき、日常生活を支える都市機能は概ね充足していることから、路線バス沿線の人口密度を維持しながら、将来にわたって各施設のサービスの提供密度を維持していく必要があります。

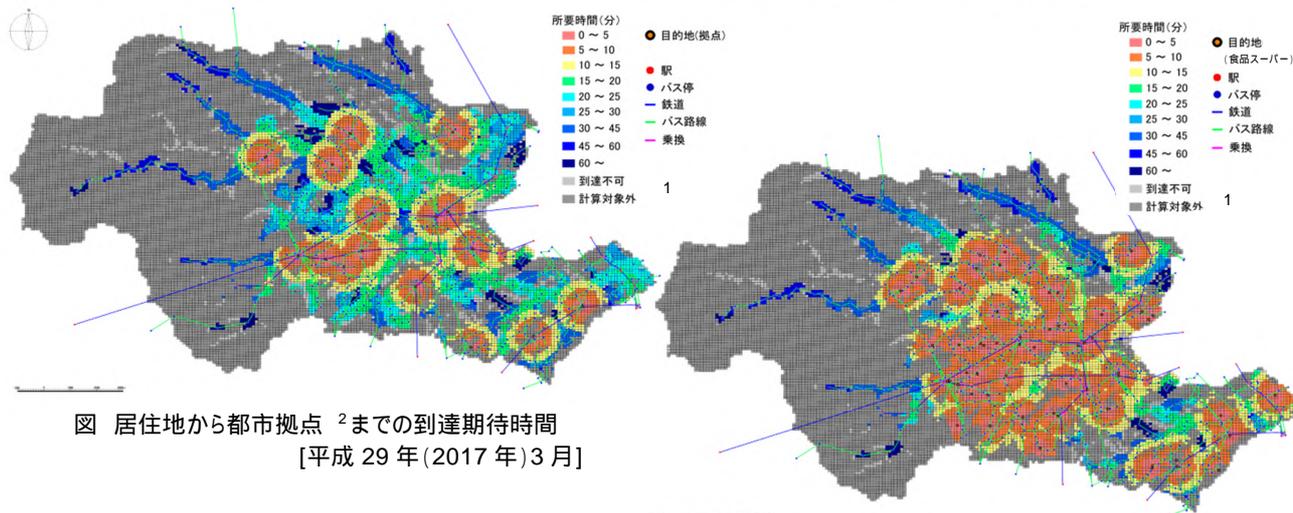


図 居住地から都市拠点²までの到達期待時間
[平成 29 年(2017 年)3 月]

図 居住地から食品スーパーまでの到達期待時間
[平成 29 年(2017 年)3 月]

国土交通省「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)」より作成

居住地から目的地までの到達期待時間(T 指標) = 徒歩の移動時間 + 公共交通の移動時間 + 公共交通の待ち時間の期待値

1 到達不可: 徒歩の限界距離(鉄道駅から徒歩 20 分(直線距離で 1km)、バス停から徒歩 10 分(直線距離で 500m))の距離を、算出上徒歩限界としており、それを超えるメッシュを到達不可としています。

計算対象外: 人口 0 人かつ H24 建物現況調査において、「住商併用」、「独立住宅」、「集合住宅」、「住居併用工場」の建物がないメッシュを計算対象外としています。

2 都市拠点: 「都市づくりビジョン八王子」に示す中心拠点、地域拠点、生活拠点

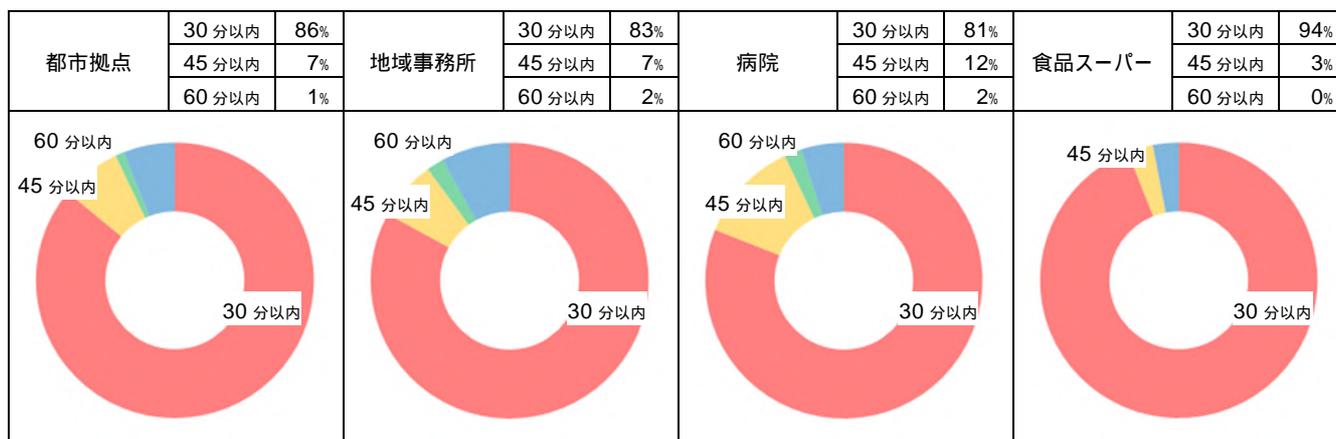


図 都市全体のアクセシビリティ[平成 29 年(2017 年)3 月]

国土交通省「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)」より作成

都市全体のアクセシビリティ(P 指標) = 対象とする目的地の T 指標が一定時間以内の居住人口 / 都市全体の人口

経済活動

【事業所及び市内従業員の分布】

市内就業率が約 50%と高く、職住近接が実現している本市では、交通便利性の高い駅周辺のほか、市街化区域外縁部の工業集積地にも多くの事業所が立地しており、就業地は市内に広く分布しています。

市街化区域外縁部の工業集積地では、主な通勤手段が自家用車となっていますが、公共交通での通勤等を考慮し、今後の自動運転等の動向を捉えながら、自家用車と路線バスが共存する移動環境について、検討する必要があります。

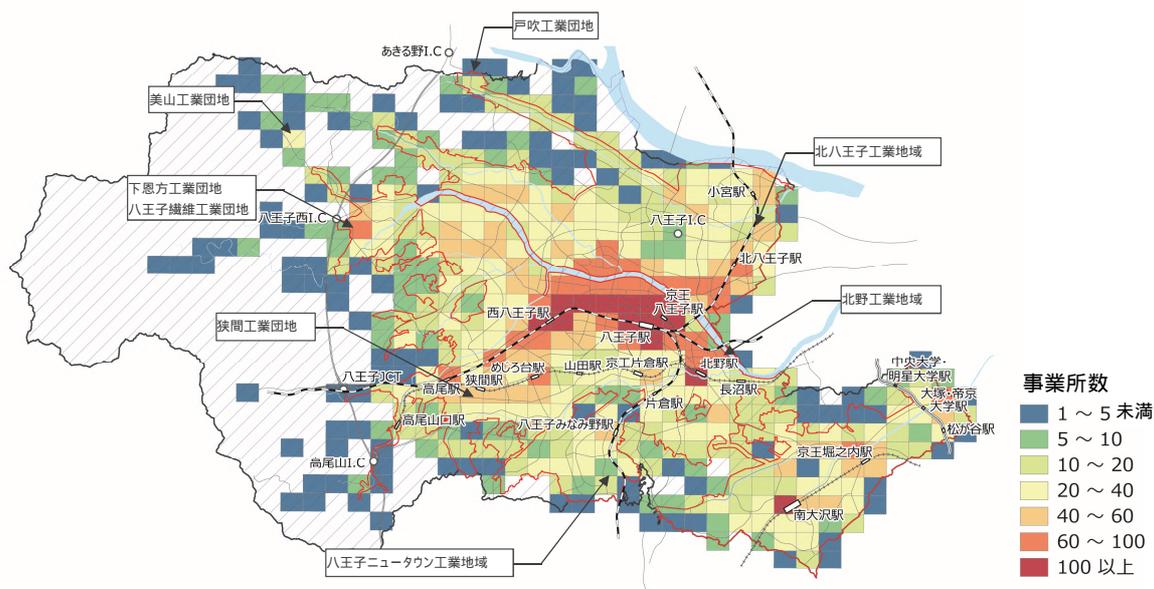


図 事業所の分布[平成 29 年(2017 年)]

出典：八王子市資料より作成

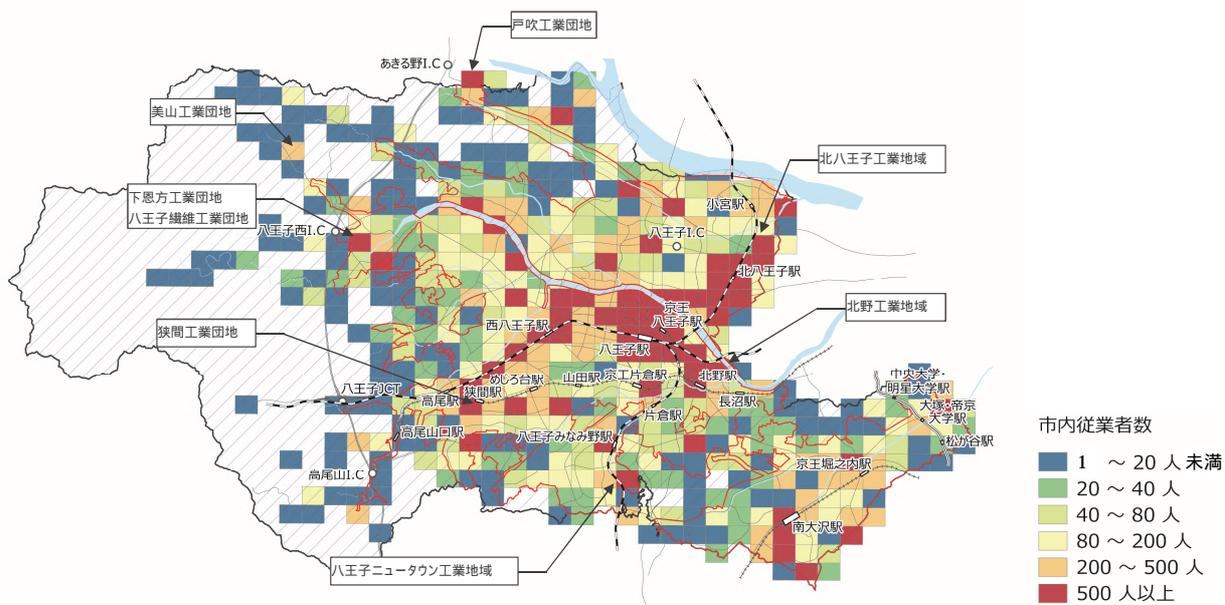


図 市内従業員の就業地の分布[平成 29 年(2017 年)]

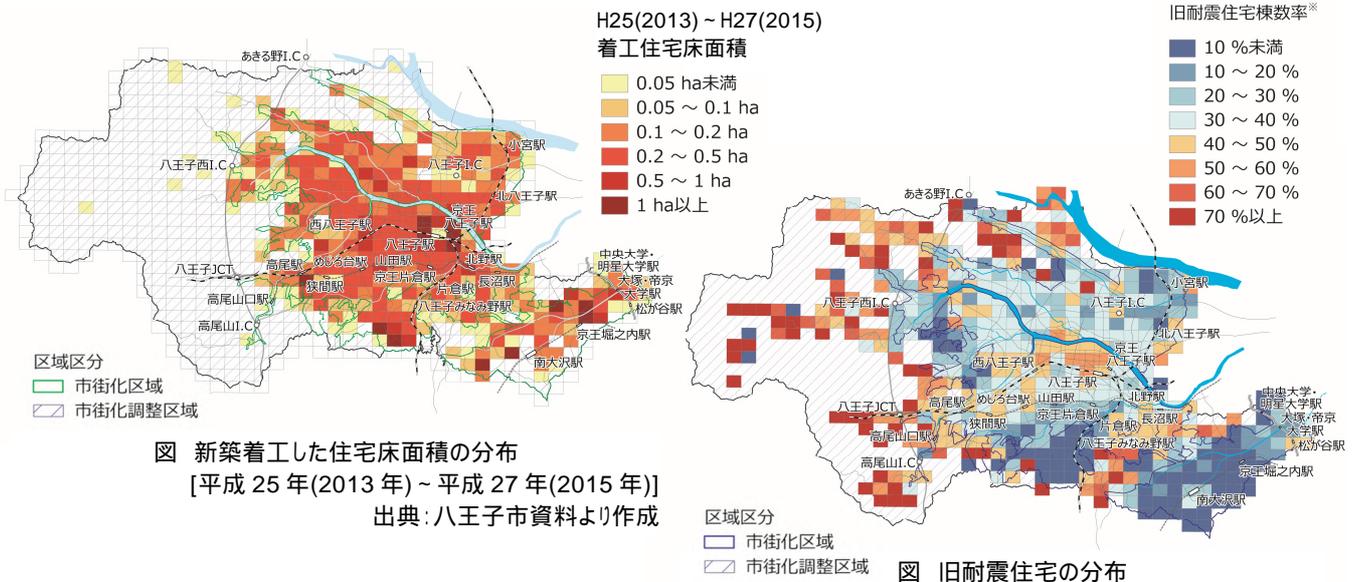
出典：八王子市資料より作成

土地利用

【市街地の更新】

平成 25 年(2013 年)～平成 27 年(2015 年)に着工した住宅床面積を見ると、北部地域、西部地域の市街化区域外縁部においても住宅着工が見られ、市街地は拡大しています。

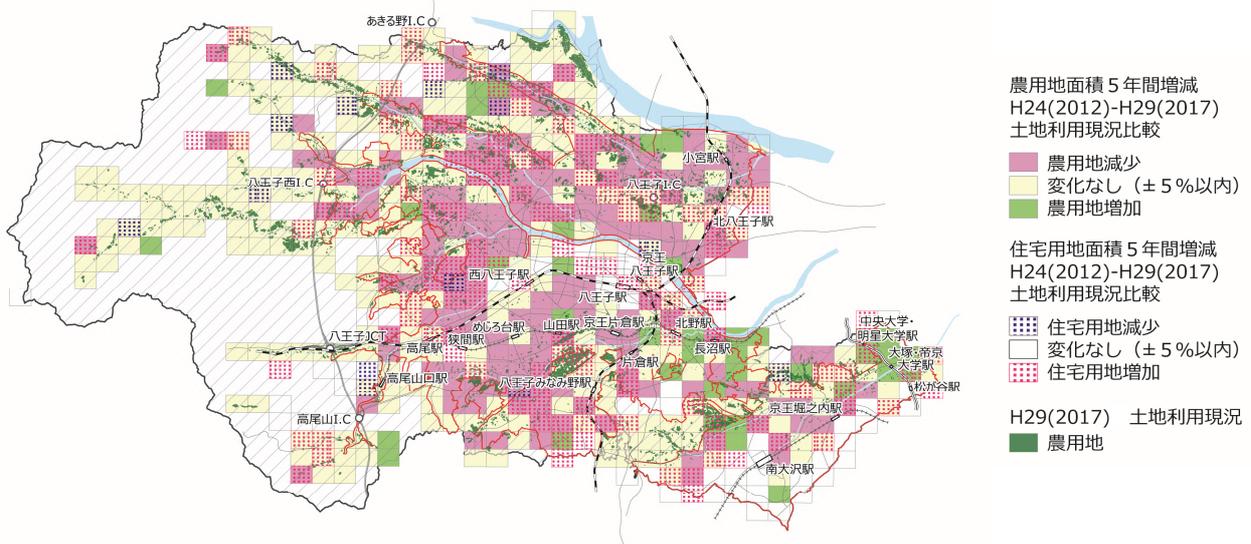
一方、建築から 40 年余りが経過した旧耐震住宅の分布を見ると、市街化区域のほとんどの地域で 40%未満ですが、中心市街地では 40%以上、市街化調整区域では 70%以上の地域が散見され、これらの地域では、住宅の適正な維持管理または更新を促していく必要があります。



旧耐震住宅棟数率:全住宅に対する旧耐震基準(1981年5月31日以前の基準)で建築された住宅棟数の割合

【市街地の拡大抑制】

農用地と住宅用地の面積の増減を見ると、北部地域、西部地域において、農用地の減少と住宅用地の増加が顕著に見られ、市街地は拡大しています。人口減少局面においては、既存の住宅ストックを活用し、市街地の拡大を抑制していく必要があります。



財政

【歳入・歳出】

財政状況を見ると、人口減少や高齢化の進展に伴い、市税の減少が見込まれる一方で、歳出のうち、社会保障のために支出する扶助費の占める割合が年々増加しており、今後もその傾向は続くものと想定されます。これにより、インフラや公共施設などの整備、維持管理・更新に要する財源確保が困難となることが予想されます。

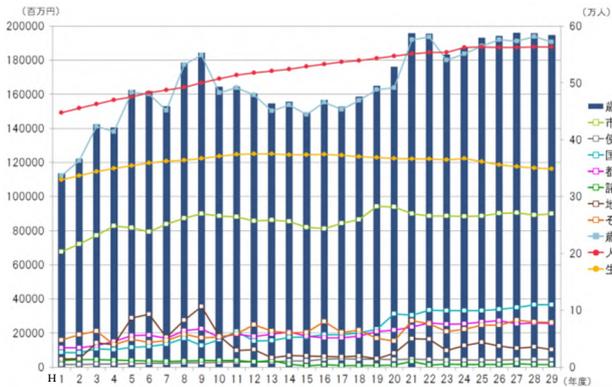


図 歳入と人口の推移
出典：八王子市財政白書より作成

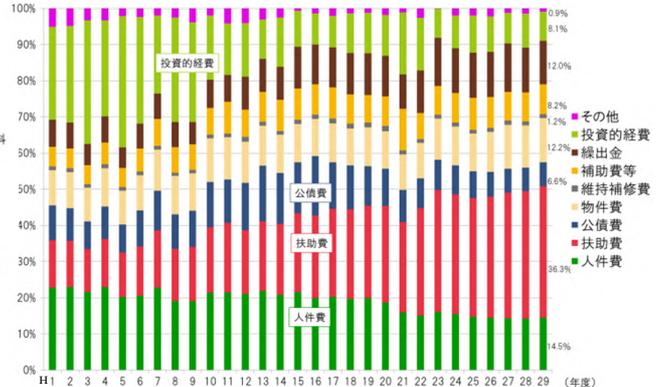


図 歳出の性質別割合の推移
出典：八王子市財政白書より作成

【インフラの維持管理・更新】

下水道管渠は、市街化区域及び市街化調整区域の一部に整備されており、八王子駅周辺では、耐用年数 50 年を超えた下水道管渠が見られます。

本市が管理する橋梁のうち、長寿命化計画対象橋梁(重要橋梁)としている橋梁は、約 300 橋あり、西部地域や西南部地域の市街化調整区域を含む市全域に分布しています。これらの橋梁の約 6 割が 1980 年代以前に建設されており、今後高齢化を迎える橋梁が急増します。

本市の公共施設等は、人口が急増した昭和 40 年代から 50 年代にかけて整備されたものが多いため、老朽化が進む下水道管渠、橋梁をはじめとするインフラを計画的かつ効率的に維持管理・更新していく必要があります。

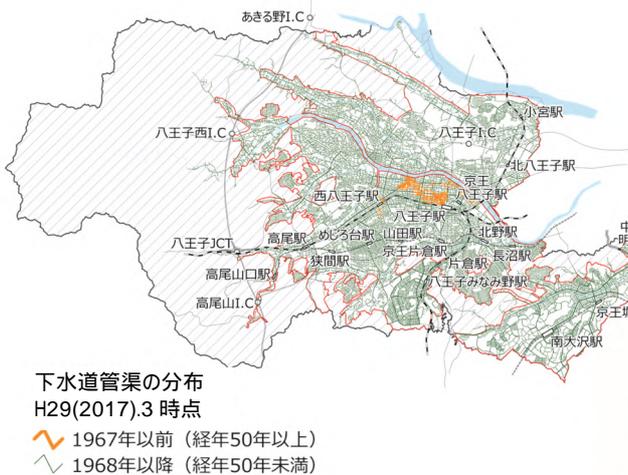


図 耐用年数 50 年を過ぎた下水道管渠の分布
出典：八王子市資料より作成

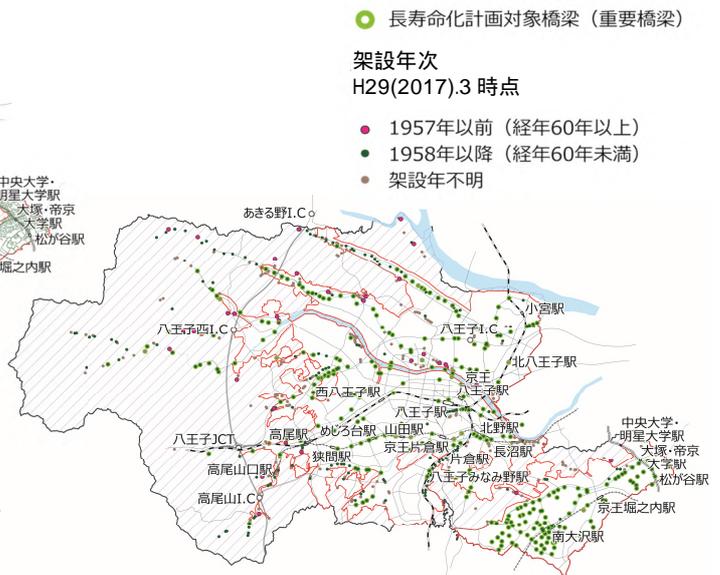


図 長寿命化計画対象橋梁(重要橋梁)及び耐用年数 60 年を過ぎた橋梁の分布
出典：八王子市資料より作成

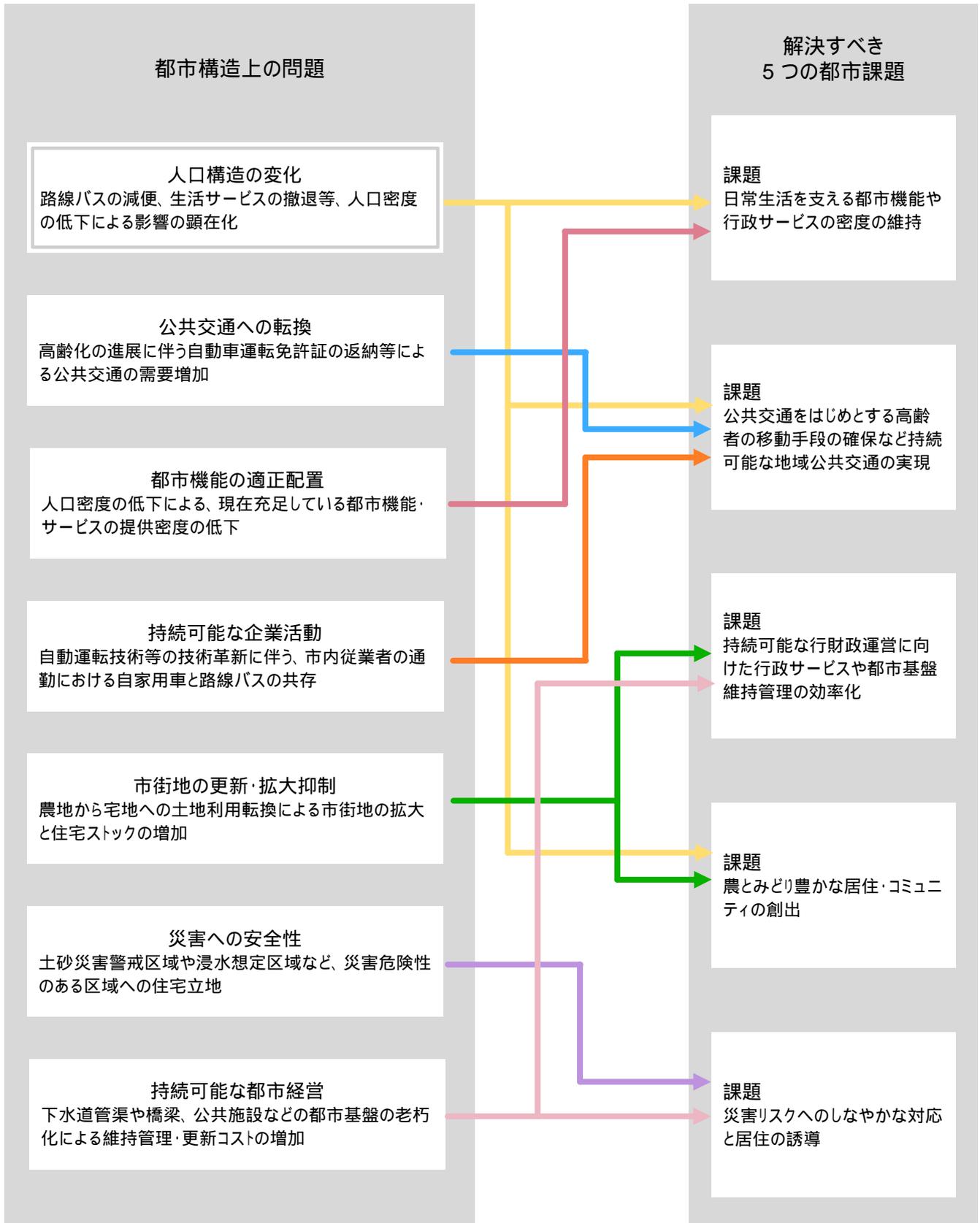
2.2 都市構造の評価と都市課題の整理

都市構造の評価を踏まえた都市構造上の問題とともに、将来都市構造を具現化するために解決すべき 5 つの都市課題を示します。

【都市構造の評価】

分野/テーマ		都市構造の評価
人口	人口構造の変化	人口減少や高齢化の進展に伴い、地域によっては、路線バスの減便、食品スーパーやクリニックの撤退など、人口密度低下の影響が顕在化する可能性があります。
都市交通	公共交通への転換	高齢化の進展に伴う、自動車運転免許の返納は、公共交通への転換需要としても期待でき、将来にわたって、現行の路線バスネットワークを維持するためには、沿線の人口密度を維持していく必要があります。
都市機能	都市機能の適正配置	日常生活を支える都市機能は概ね充足していることから、将来にわたって各施設のサービスの提供密度を維持していく必要があります。
経済活動	持続可能な企業活動	市街化区域外縁部の工業集積地では、主な通勤手段が自家用車となっていますが、自動運転技術等の動向を捉えながら、自家用車と路線バスが共存する移動環境について検討する必要があります。
土地利用	市街地の更新・拡大抑制	市街化区域の外縁部で、農用地から住宅用地への土地利用転換が見られ、新規の住宅着工とともに市街地は拡大しており、既存ストックを活用しながら、市街地の拡大を抑制していく必要があります。
災害	災害への安全性	住宅地の一部にも災害の危険性のある区域が見られ、大雨等による、土砂災害や浸水などのリスクを認識したうえで、ハード・ソフト両面から総合的な防災対策に取り組む必要があります。
財政	持続可能な都市経営	人口減少や高齢化の進展に伴い、市税の減少が見込まれることから、老朽化が進むインフラや公共施設等を計画的かつ効率的に維持管理・更新していく必要があります。

【都市構造上の問題と解決すべき5つの都市課題】



第 3 章 立地適正化計画の基本方針

第3章 立地適正化計画の基本方針

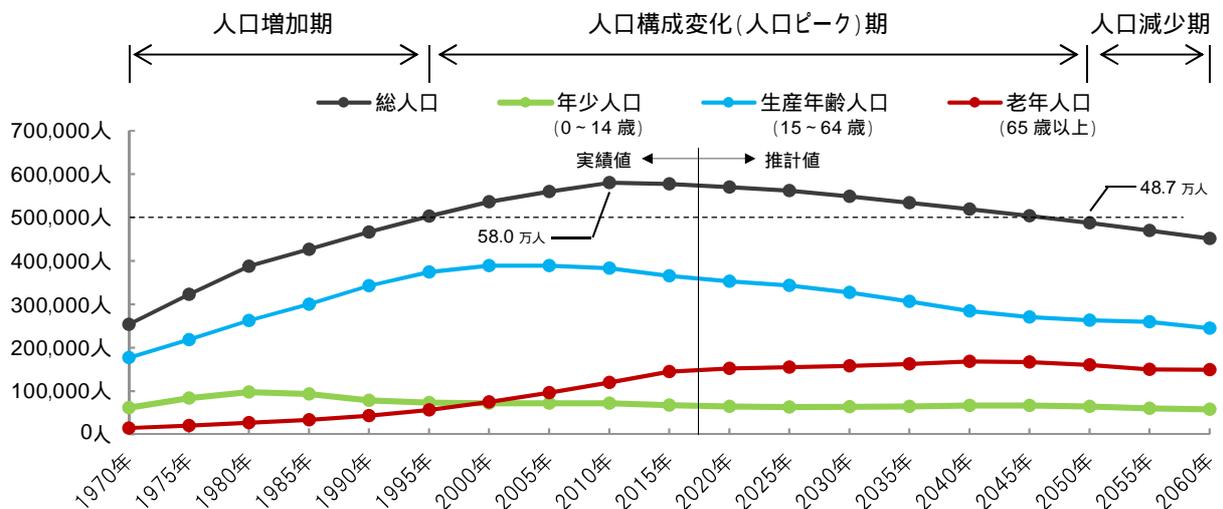
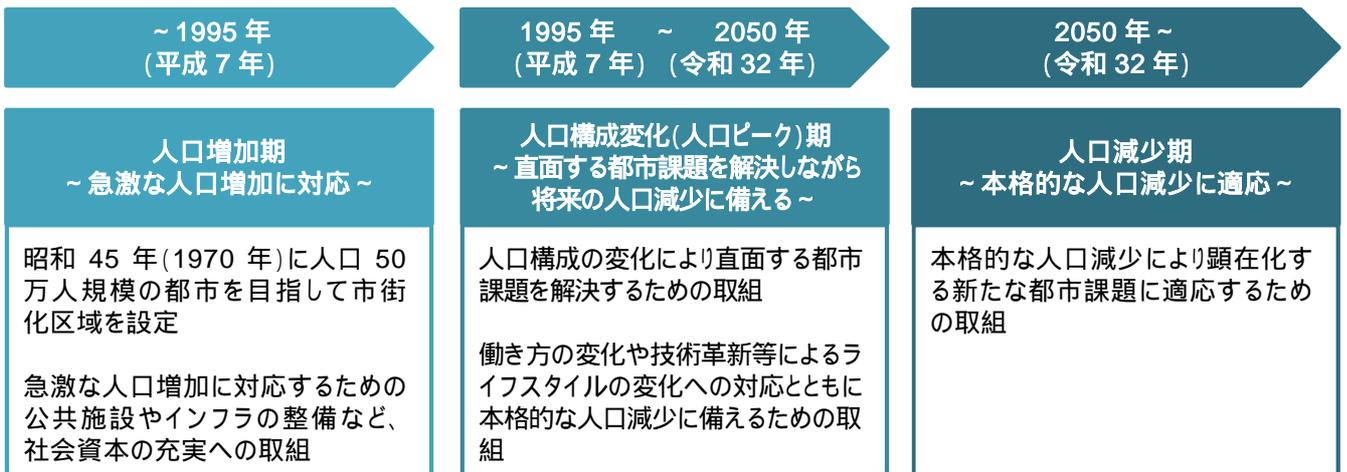
本章では、長期的な都市計画の考え方を示したうえで、第 2 章で示した都市課題を解決するための基本方針と、これを実行するための計画の柱とともに、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定する際の基本的な考え方を示します。

3.1 長期的な人口動態と都市計画

本市は、昭和 45 年(1970 年)に区域区分を定め、人口 50 万人規模の都市を目指して市街化区域を設定しました。その後、一貫して増加してきた本市の人口は、1990 年代に 50 万人を超え、国勢調査において、平成 22 年(2010 年)の 58.0 万人をピークに平成 27 年(2015 年)に、初めて減少に転じました。今後も緩やかな減少傾向は続き、令和 32 年(2050 年)の人口は 48.7 万人と予測されています。

このように長期的な人口動態を見ると、平成 7 年(1995 年)以前を人口増加期、平成 7 年(1995 年)から令和 32 年(2050 年)までを人口構成変化(人口ピーク)期、令和 32 年(2050 年)以降を人口減少期と捉えることができます。

したがって本計画では、急激に人口が減少する地方都市とは異なり、超高齢社会に直面する都市課題の解決に主眼を置きつつ、令和 32 年(2050 年)以降の本格的な人口減少に備える取組を進めます。



推計値は、「八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における、本市が目指すべき将来展望であり、施策の効果が発揮され、出生率及び純移動率が改善した仮定に基づきます。

図 年齢階級別人口の推移

出典：八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成 30 年 6 月)より作成

3.2 基本方針と計画の柱

将来都市構造である「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造を具現化するための基本方針と、これを実行し、持続可能な都市構造へと再構築するための計画の柱を示します。

【基本方針】

5つの都市課題	基本方針
<ol style="list-style-type: none"> 1. 日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度の維持 2. 公共交通をはじめとする高齢者の移動手段の確保など持続可能な地域公共交通の実現 3. 持続可能な行財政運営に向けた行政サービスや都市基盤維持管理の効率化 4. 農とみどり豊かな居住・コミュニティの創出 5. 災害リスクへのしなやかな対応と居住の誘導 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 利便性の高い公共交通を維持できる人口分布 日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を維持 “生活のしやすさ”+“移動のしやすさ”を長期的に維持 2. 中心拠点と地域拠点・生活拠点のネットワーク 賑わいと都市の魅力の核となる中心拠点 “身近な生活圏”を支える地域拠点・生活拠点 3. 歩いて健康に暮らせる“身近な生活圏” 市民のウェルビーイングを維持する公共交通のサービス水準と都市機能の立地 持続可能な都市経営を実現する都市のボリューム </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 4. 八王子らしいみどり豊かな住環境 低密度で農とみどり豊かな安全でゆとりあるライフスタイル ライフスタイルの変化に対応した新たな価値の創造 </div> <p style="text-align: center;">5. 社会としての持続可能性</p>

【計画の柱】

計画の柱 | 居住

居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう居住誘導区域に2つの圏域を明示して、圏域に応じて緩やかに居住を誘導することで、“生活のしやすさ”を長期的に維持します。

計画の柱 | 交通

現行の路線バスネットワークの維持と高齢者の移動手段確保に向けて、交通手段の役割分担を明確にし、持続可能な地域公共交通を実現することで、“移動のしやすさ”を長期的に維持します。

計画の柱 | 都市機能

国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用しながら、賑わいと都市の魅力づくりとともに日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を長期的に維持します。

3.3 居住誘導区域の考え方

居住誘導区域は、利便性の高い公共交通を維持できる人口分布の実現とともに、市街地の拡大抑制による農とみどり豊かな居住・コミュニティの創出と災害リスクへのしなやかな対応に向けて、居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、路線バスのサービス水準を目安に2つの圏域を明示します。

これにより、長い時間をかけて居住を誘導するとともに、持続可能な地域公共交通の実現に向けて圏域や地域性に応じて路線バスをはじめとした交通手段の役割分担を見直すなど、生活のしやすさと移動のしやすさを長期的に維持します。

【コンセプト】

～ 居住者のウェルビーイング(安心して暮らせる社会) ～

歩いて健康に暮らせる「身近な生活圏」の目安となる圏域を明示します。(ナッジ型政策手法による居住地選択)
長期的な視野に立って緩やかに(長い時間をかけて)居住を誘導します。

【設定の考え方】

居住誘導区域は、市街化区域全域とします。ただし、災害の危険性のある区域や工業地域などは除外します。

居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、居住誘導区域に「身近な生活圏」と「ゆとり生活圏」を明示します。

区域 (法定)	圏域 (独自)	圏域の明示方法	将来像
居住誘導区域	身近な生活圏	高頻度運行路線のバス停 300m 徒歩圏を目安に、以下の4点を踏まえ明示 1. 鉄道駅 700m 徒歩圏 2. 都市拠点 間を結ぶ主たるバス路線沿線 300m 徒歩圏 3. 都市拠点と鉄道駅または中核病院を結ぶ主たるバス路線沿線 300m 徒歩圏 4. 同一鉄道駅を起終点とする循環系統のバス路線沿線 300m 徒歩圏	利便性の高い公共交通と、買い物を中心とした日常生活に必要な機能・サービス、子育てや高齢者を支援するサービスなどが充実している。 多様な世代が暮らしやすい住環境が整っていると同時に、良質な住宅ストックの形成と有効活用が進み、賑わいあるまちが実現している。
	ゆとり生活圏	中・低頻度運行路線のバス停 300m 徒歩圏を目安に明示	低密度で農とみどり豊かな住環境が整い、農家レストランや農産物直売所など、地域資源を生かした暮らしが実現している。 ガーデニングやバーベキューなどが楽しめる戸建て住宅を中心とした、低層のゆとりある住宅地が実現している。

「都市づくりビジョン八王子」で定める都市拠点である中心拠点、地域拠点、生活拠点



図 「身近な生活圏」のイメージ



図 「ゆとり生活圏」のイメージ

【路線バスのサービス水準の考え方】

路線バスのサービス水準(9-16 時台)	
高頻度運行路線	15 分間隔以内 (1 時間あたり 4 本以上)
中頻度運行路線	30 分間隔以内 (1 時間あたり 2 ~ 4 本)
低頻度運行路線	30 分間隔超 (1 時間あたり 2 本未満)

【居住誘導区域から除外する区域】

居住誘導区域から除外する区域		区域の根拠	
都市再生特別措置法	居住誘導区域から除外する区域	保安林	森林法 第 25 条、第 25 条の 2
都市計画運用指針	原則として、居住誘導区域から除外する区域	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第 9 条第 1 項
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第 3 条第 1 項
	災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導区域から除外する区域	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第 7 条第 1 項
		浸水想定区域(浸水深 0.5m 以上)	水防法 第 14 条第 1 項
	居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域	工業専用地域	都市計画法 第 8 条第 1 項第 1 号
		工業地域	都市計画法 第 8 条第 1 項第 1 号
		準工業地域のうち地区計画で住宅の建築を制限している地域	都市計画法 第 8 条第 1 項第 1 号 都市計画法 第 12 条の 4 第 1 項第 1 号
本市の土地利用方針に鑑みて除外する区域		特別緑地保全地区	都市緑地法 第 12 条第 1 項
		生産緑地地区	生産緑地法 第 3 条第 1 項
		東京都保全地域(里山、緑地)	東京における自然の保護と回復に関する条例 第 17 条第 1 項
		斜面緑地保全区域	市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例 第 7 条第 1 項
		自然緑地・農地	「都市づくりビジョン八王子」の土地利用の方針図で示す自然緑地・農地

上記の区域は、平成 31 年(2019 年)3 月時点で本市の市街化区域において該当する区域です。

新たな災害危険区域の指定等により見直す場合があります。

ナッジ型政策手法による身近な生活圏への居住地選択

ナッジ(nudge)とは、「ひじで軽く突く」という意味です。

ナッジ型政策手法とは、行動経済学の考え方の 1 つで、「個人の権利行使や選択の自由を認めつつ(強制ではなく)、社会的利益にとって望ましい選択肢(行動)を選択するよう、正しい情報を提供して促す手法」です。

市内で転居、あるいは市外から転入する際に、路線バスのサービス水準の高い「身近な生活圏」を居住地とする選択行動を促し、路線バス沿線の人口密度を維持していくことをねらいとしています。

身近な生活圏への居住地選択は、「日常生活を支える都市機能やサービスの密度の維持」「都市全体の路線バスネットワークの維持」という社会的利益にとって望ましい選択であり、結果として、市街地の拡大抑制や中心部の空洞化対策など、他の都市政策課題の解決となる可能性もあります。

本市では、転居、転入ともに、近年、年間 2 万人を超える移動がありますが、効果が観測されるまでは時間を要する特性があり、人口動態(移動、密度など)から継続的に効果分析を行います。

3.4 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、賑わいと都市の魅力づくりとともに、日常生活を支える都市機能や行政サービスの提供密度の維持に向けて、都市づくりビジョン八王子で示す都市拠点との整合を図り、地域特性に応じて設定します。

これにより、持続可能な地域公共交通の実現による居住地からのアクセシビリティを維持しながら、国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用して、都市拠点の求心力を高めます。

【コンセプト】

～ ‘にぎわいの核’となる中心拠点 ‘身近な生活圏を支える’地域・生活拠点～

賑わいと都市の魅力の核となる中心拠点の求心力を高めます。

日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を維持します。

居住地からのアクセシビリティ(生活のしやすさ+移動のしやすさ)を長期的に維持します。



図 都市機能誘導区域のイメージ

【設定の考え方】

都市機能誘導区域は、「都市づくりビジョン八王子」で定める都市拠点の700m徒歩圏を基準に設定します。

地域特性に応じた拠点形成を図るため、都市機能誘導区域に主要な鉄道駅で路線バスとの交通結節点である「交通結節点型」と鉄道駅、幹線道路沿道などの「一般型」を独自に設定します。

区域	都市機能誘導区域の設定箇所	区域の設定方法	将来像
都市機能誘導区域	交通結節点型	中心拠点 地域拠点(鉄道駅)	買物を中心とした日常生活に必要な機能・サービスのほか、さまざまな都市機能が集約しているとともに、交通結節点として、人ともを惹きつけ、拠点の求心力が高まっている。 コミュニティの核となる交流施設、集い・憩いのスペースが用意されるなど、多様なニーズに対応した都市づくりが進められ、市内外からの来街者が増えている。
	一般型	地域拠点 (鉄道駅以外) 生活拠点	路線バスを使ってアクセスしやすい幹線道路沿道に、商業施設やコミュニティ機能など、日常生活を支えるさまざまな都市機能が集約され、多くの市民が集う地域の中心として、拠点の魅力が高まっている。

都市づくりビジョン八王子の都市拠点	都市機能誘導区域の設定箇所	
中心拠点	八王子・京王八王子駅周辺、西八王子駅周辺	
地域拠点	南大沢駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、高尾駅周辺、北野駅周辺	
	四谷周辺、中央道八王子 IC 周辺	
生活拠点	京王堀之内駅周辺、めじろ台・狭間駅周辺 檜原周辺、小田野周辺、多摩 NT 鎌水周辺	

3.5 誘導施設の考え方

誘導施設は、賑わいと都市の魅力づくりとともに、日常生活を支える都市機能や行政サービスの提供密度の維持に向けて、都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設を設定します。

設定にあたっては、各施設をサービス圏域で分類し、本市における立地状況等を踏まえ、都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設を設定します。

これにより、国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用して、都市拠点の求心力を高める施設を誘導します。

【設定の考え方】

	A 施設 広域的な機能・サービス	B 施設 公共交通によってアクセスでき、 地域拠点等、市内に複数必要な 機能・サービス	C 施設 地域内にバランスよく立地し、徒 歩または徒歩と公共交通によって アクセスできる機能・サービス
行政機能	本庁舎、総合事務所	地域事務所	—
文化・生涯学習機能	文化施設(市民会館等)、 博物館、生涯学習施設	市立図書館	地区図書室
コミュニティ機能	市民活動支援センター、 高齢者活動コーディネートセンター	市民センター	高齢者サロン
子育て支援機能	子ども家庭支援センター	—	子育てひろば、保育園、 学童保育所
医療機能	中核病院	一般病院(20床以上)	クリニック、診療所(20床未満)
福祉機能	障害者福祉施設	保健福祉センター	地域包括支援センター、 介護施設、リハビリ施設
商業機能	中心商業施設(駅ビル等)	複合型商業施設、総合スーパー	食品スーパー、コンビニ
教育機能	—	—	小学校、中学校、義務教育学校

施設配置の考え方

中心拠点に立地することが望ましいが、日常生活における利用頻度が比較的低く、市内のアクセスの良い場所にあればよい施設

地域・生活拠点に立地することが望ましいが、公共交通により容易にアクセスできる場所にあればよい施設

日常生活における利用頻度が高く、地域内にバランス良く立地し、基本は徒歩でアクセスできる場所にあればよい施設

誘導施設 設定の考え方

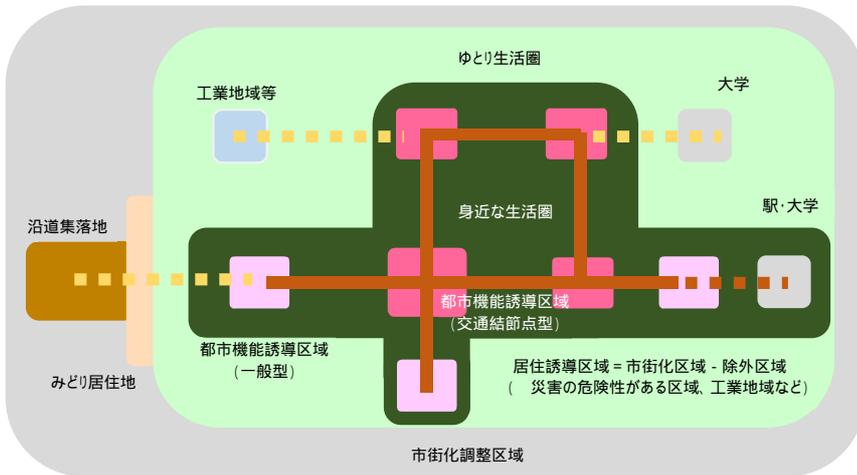
施設の立地及び利用状況等から都市機能誘導区域への立地が望ましい施設を選定し、誘導施設に設定します。

地域内にバランス良く立地することが望ましい施設であることから、誘導施設に設定しません。

3.6 将来都市構造の空間概念

本市における「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」の基本的な考え方を踏まえ、居住ニーズやライフスタイルに合わせた暮らしを実現する「居住」、持続可能な地域公共交通を実現する「交通」、都市拠点の求心力を高めるとともに日常生活を支える「都市機能」について、空間概念を示します。

【将来都市構造の空間概念】



【地域公共交通の区分の考え方】

区分	
	幹線(公共交通軸)
	準幹線
	支線

【空間別の主な移動手段の考え方】

区域	移動手段
	身近な生活圏 路線バス(幹線・準幹線)
	ゆとり生活圏 路線バス(支線)
	みどり居住地 地域循環バス
	沿道集落地 地域交通事業

図 将来都市構造の空間概念イメージ

		都市計画区域						居住誘導区域から除外する区域
		市街化区域				市街化調整区域		
		都市機能誘導区域(交通結節点型)	都市機能誘導区域(一般型)	身近な生活圏	ゆとり生活圏	みどり居住地	沿道集落地	
		居住誘導区域						
都市拠点ゾーニング		中心拠点・地域拠点(駅)	地域拠点・生活拠点	歩いて暮らせる身近な生活圏の形成		地域特性に応じた多様な生活圏の形成		
土地利用		商業・業務・居住を中心に、多様な都市機能の集積と魅力ある都市環境の形成 市街地再開発事業等の活用による市街地の更新	商業・生活支援サービスを中心に、地域の交流と日常生活を支える都市機能の集積	バス停等を中心とした徒歩圏に、生活に必要な機能・サービスを誘導し、身近な生活圏の形成	ミニ開発等の無秩序な市街地の拡大を抑制し、農地やみどりを活用したゆとりある住環境の形成	丘陵地の自然環境を保全する適正な土地利用のもと、良好な住環境の維持	丘陵地の自然環境を保全する適正な土地利用のもと、地域コミュニティの維持	(災害危険性のある区域) 災害リスクの周知とともに無秩序な市街地の拡大を抑制(工業地域等) 土地利用転換を抑制し、工業地域等を保全
主な地域公共交通		路線バス(高頻度運行路線)	路線バス(高頻度運行路線)	路線バス(高頻度運行路線)	路線バス(中低頻度) 地域循環バス 地域交通事業	路線バス(低頻度運行路線) 地域交通事業	路線バス(低頻度運行路線) 地域交通事業	(工業地域等) 路線バス(中頻度運行路線)
主な都市機能	行政サービス	総合事務所	地域事務所					
	文化コミュニティ	文化・生涯学習施設 市民活動支援施設	市立図書館 市民センター など	地区図書室 市民センター など	高齢者サロン			
	医療	中核病院 一般病院(20床以上)	一般病院(20床以上)	クリニック・診療所(20床未満)	クリニック・診療所(20床未満)			
	福祉	保健福祉センター など	保健福祉センター など	地域包括支援センター 高齢者福祉施設	地域包括支援センター			
	商業	中心商業施設(駅ビル等)など	総合スーパー 複合型商業施設 など	食品スーパー コンビニ など	コンビニ など			
居住地からのアクセス	都市拠点まで概ね30分以内でアクセス	1trip 徒歩		高頻度運行路線(15分間隔以内・1時間あたり4本以上) 中頻度運行路線(30分間隔以内・1時間あたり2~4本) 低頻度運行路線(30分間隔超・1時間あたり2本未満)				
	都市拠点まで概ね60分以内でアクセス	1tripまたは2trip 徒歩		徒歩				
	人口密度 拠点からの距離	高い 近い						低い 遠い

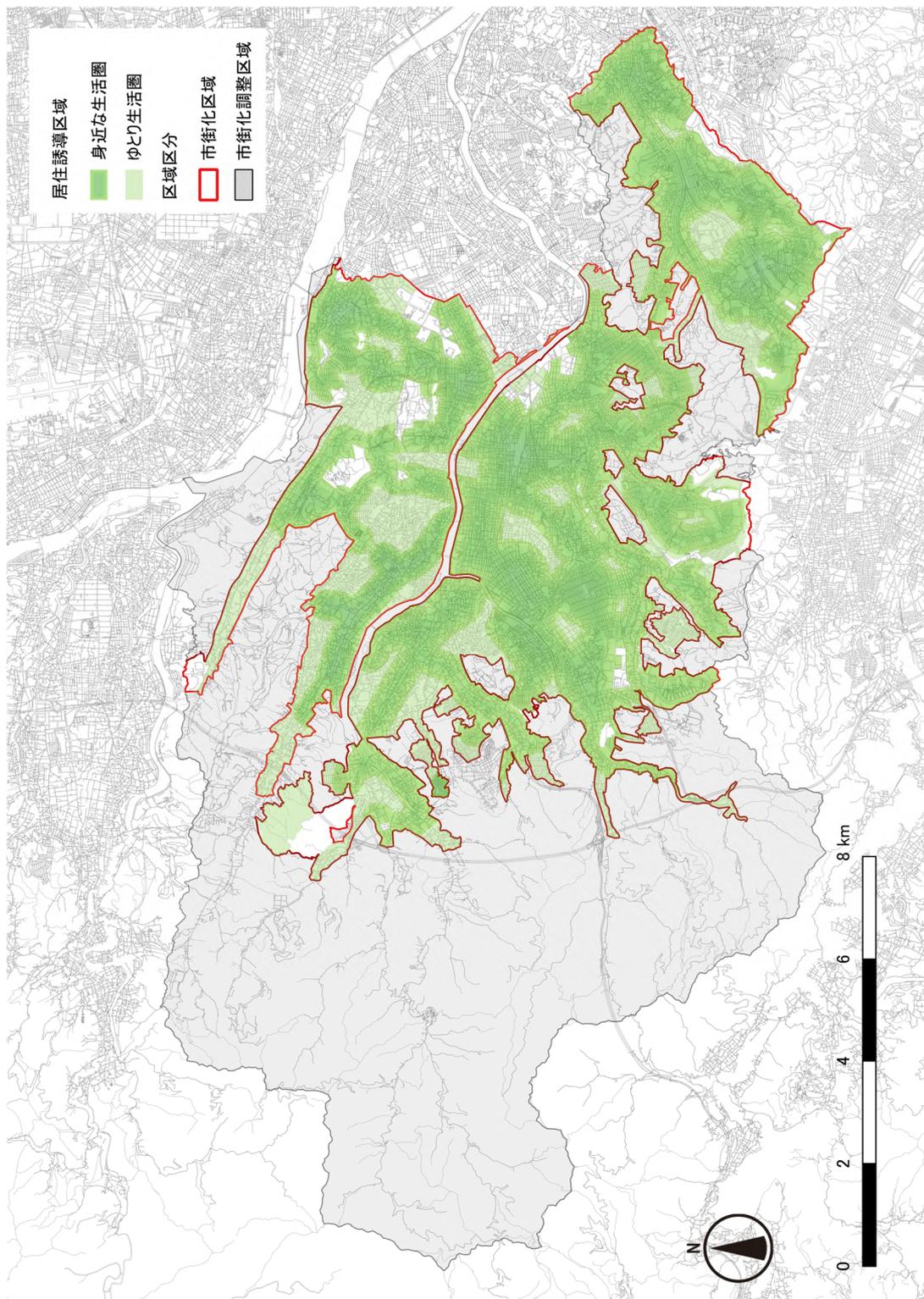
第 4 章 誘導区域及び誘導施設

第4章 誘導区域及び誘導施設

本章では、第3章で示した誘導区域及び誘導施設の基本的な考え方に基づき設定した、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設を示します。

4.1 居住誘導区域

本市の居住誘導区域を示します。

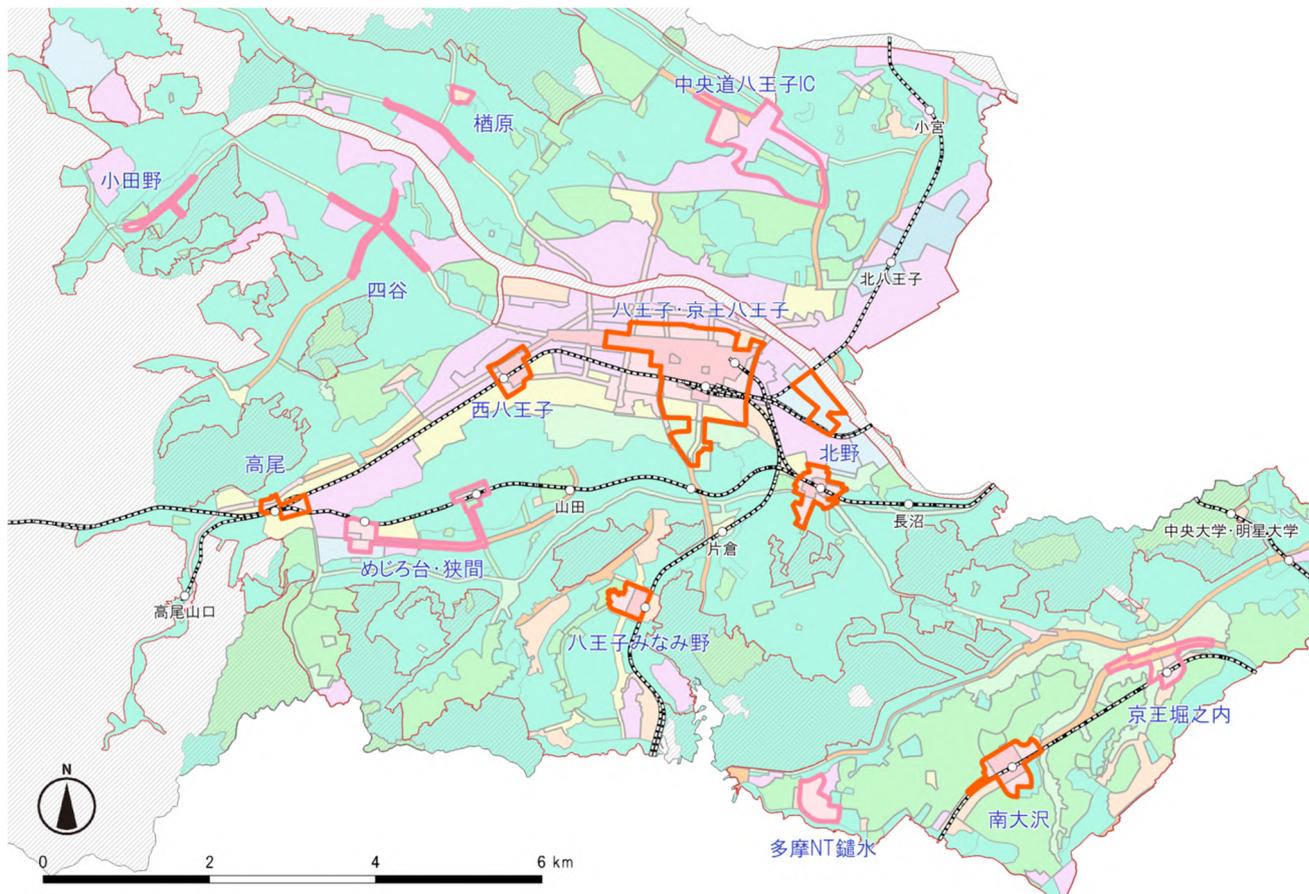


土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域（浸水深 0.5m 以上）、生産緑地地区、斜面緑地保全区域は、居住誘導区域から除外します。これらの区域については、それぞれの区域図等で最新の情報を確認してください。

「身近な生活圏」及び「ゆとり生活圏」は、平成 31 年（2019 年）4 月 1 日時点の路線バスのサービス水準に基づき概ねの圏域を示す目安であり、必要に応じて見直します。また、都市を平面的に捉えたものであり、トンネルや橋梁など地形の状況により、実態と異なる場合があります。

4.2 都市機能誘導区域

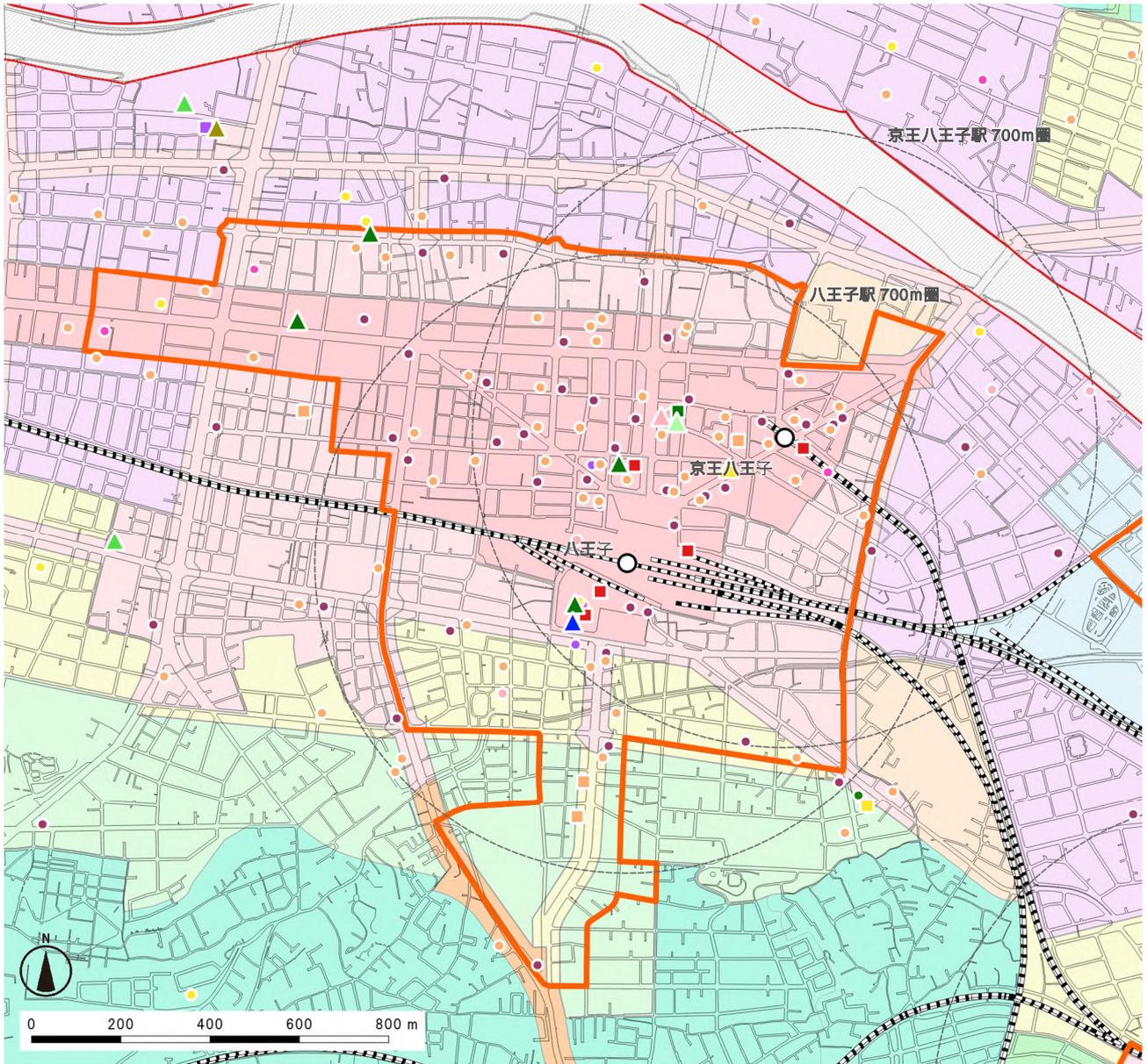
本市の都市機能誘導区域を示します。



都市機能誘導区域		用途地域	
	交通結節点型		第1種低層住居専用地域
	一般型		第2種低層住居専用地域
	市街化区域		第1種中高層住居専用地域
	市街化調整区域		第2種中高層住居専用地域
			第1種住居地域
			第2種住居地域
			準住居地域
			近隣商業地域
			商業地域
			準工業地域
			工業地域
			工業専用地域

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域(浸水深 0.5m 以上)、生産緑地地区、斜面緑地保全区域は都市機能誘導区域から除外します。これらの区域については、それぞれの区域図等で最新の情報を確認してください。

【八王子・京王八王子駅周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

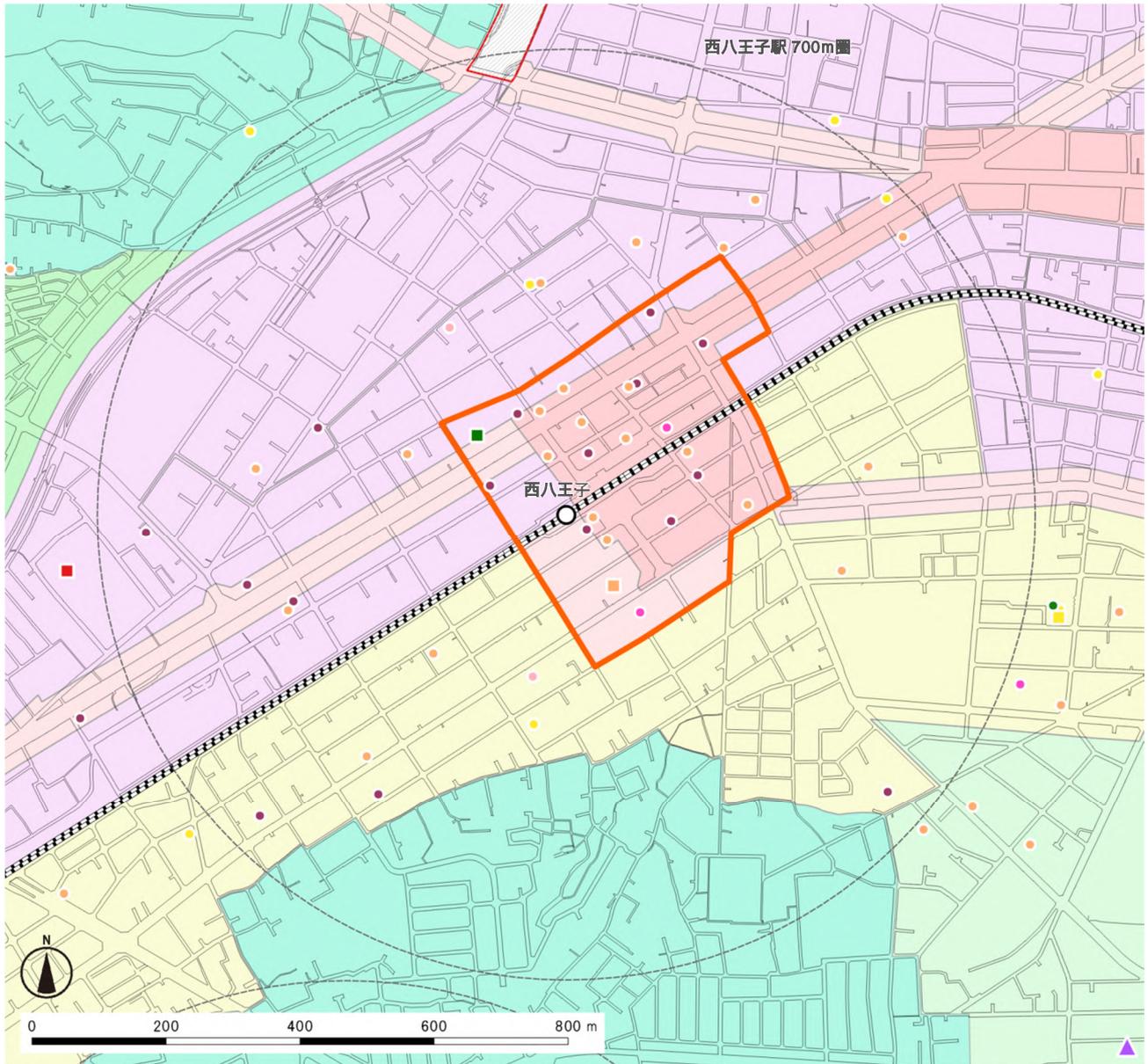
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

〔西八王子駅周辺〕



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

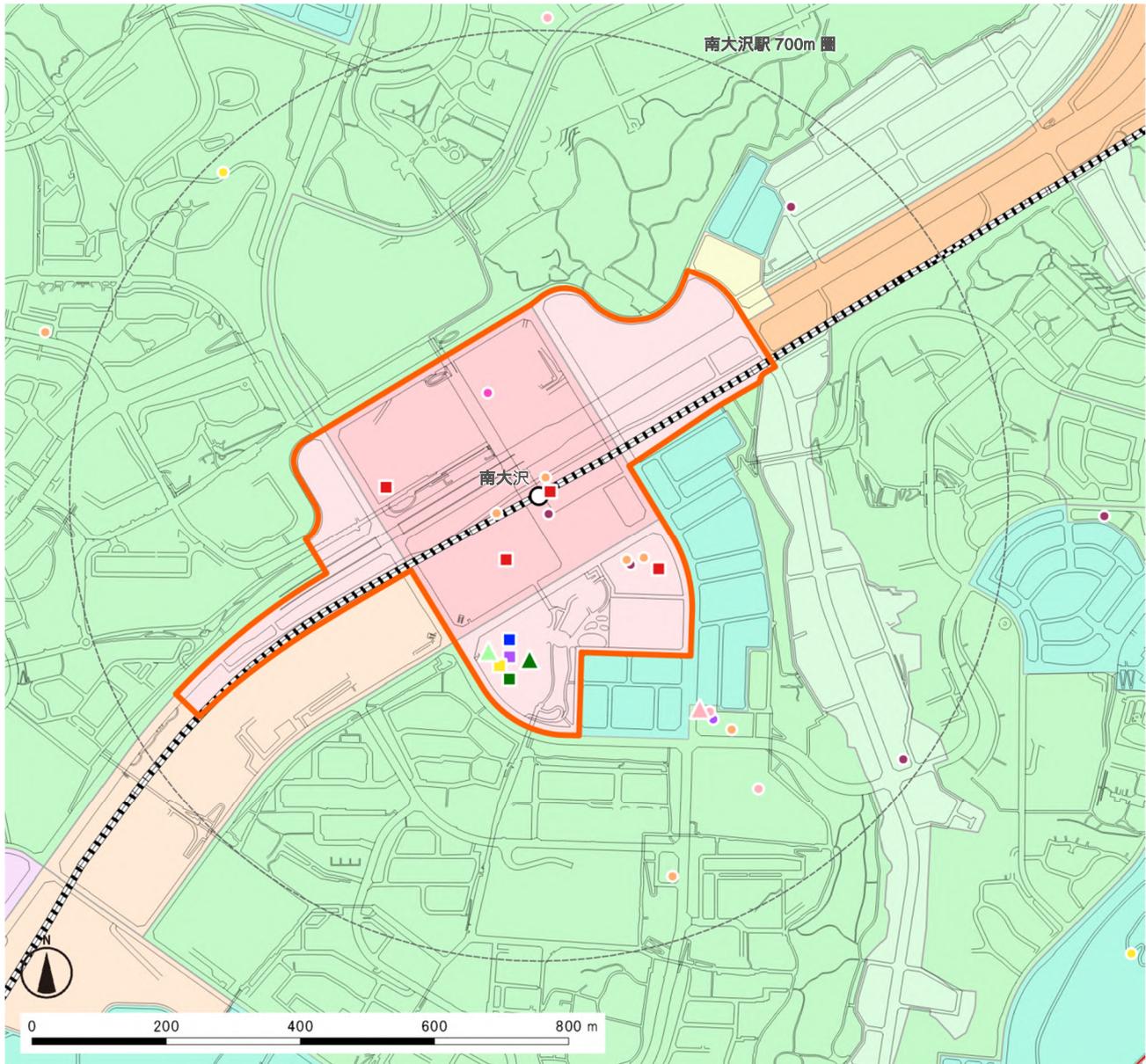
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

〔南大沢駅周辺〕



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

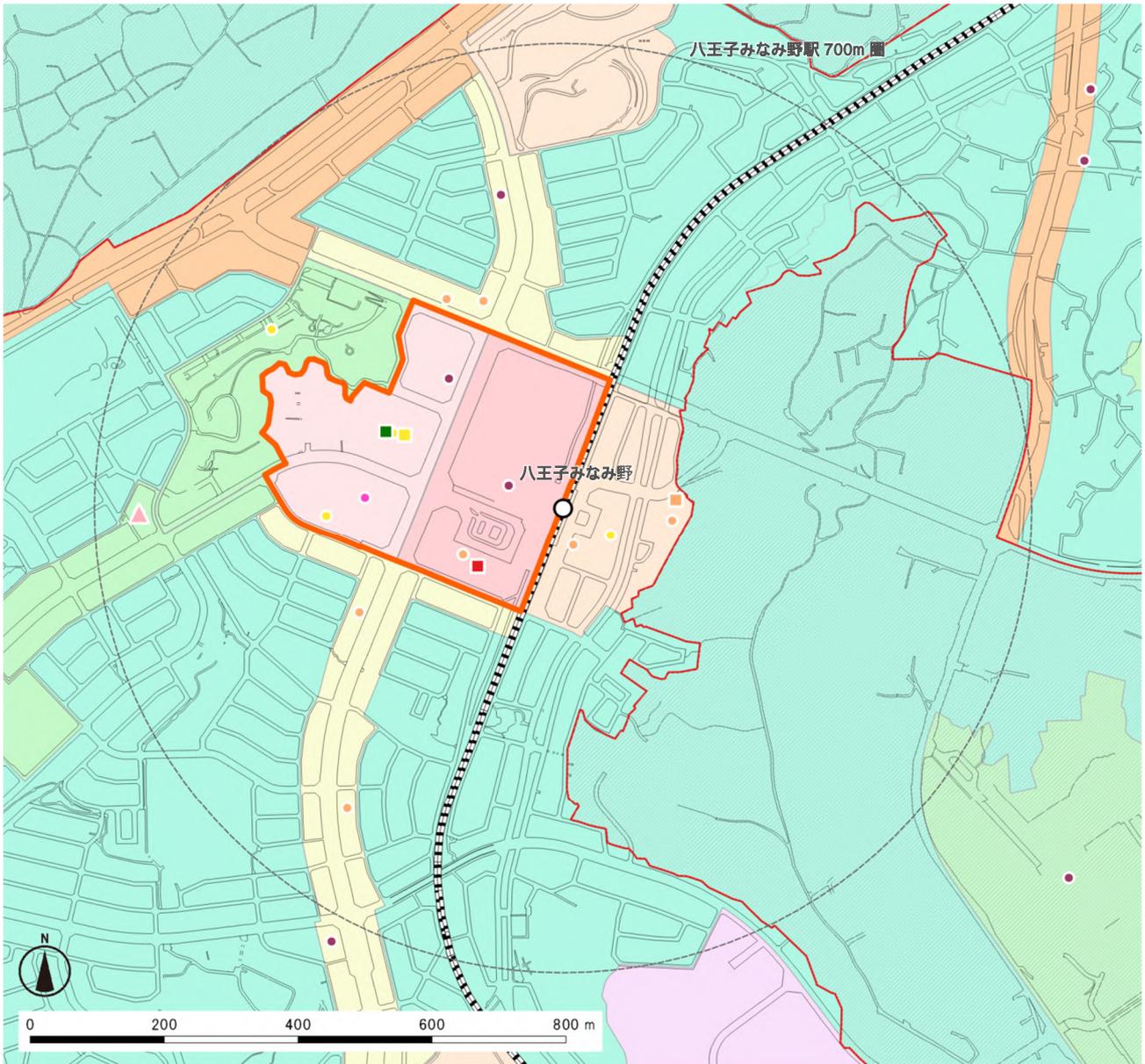
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【八王子みなみ野駅周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

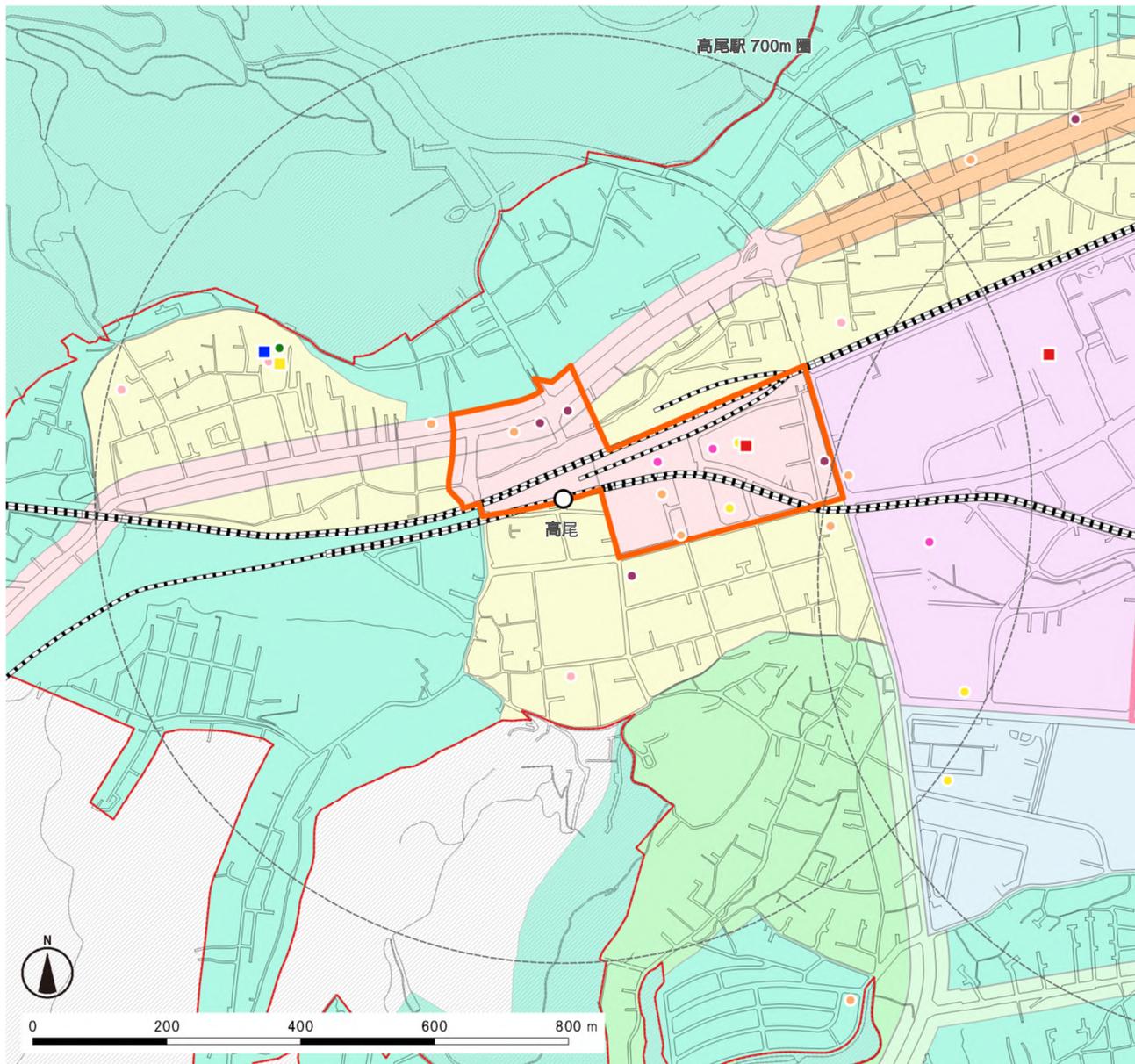
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【高尾駅周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

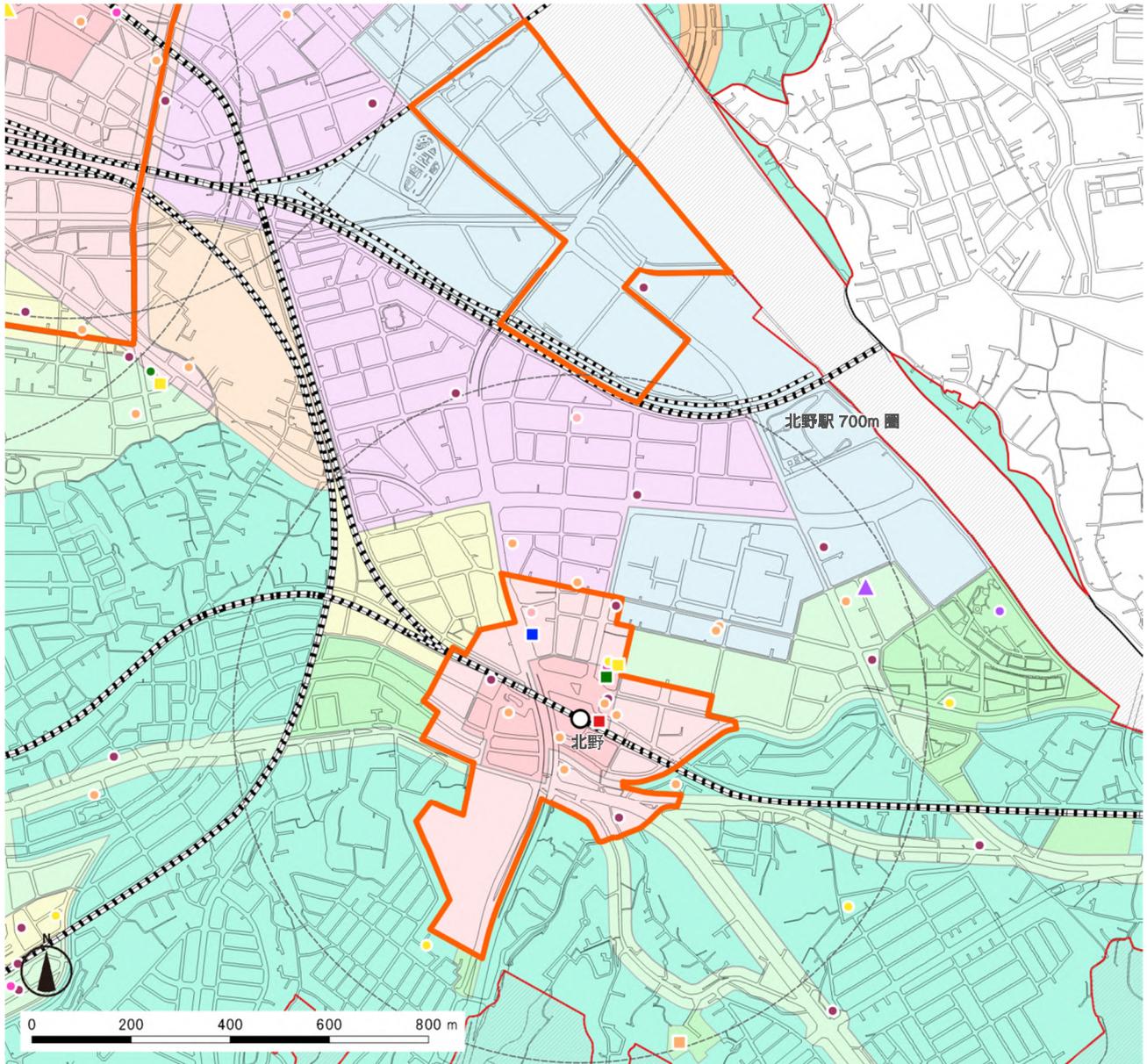
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【北野駅周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型

- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

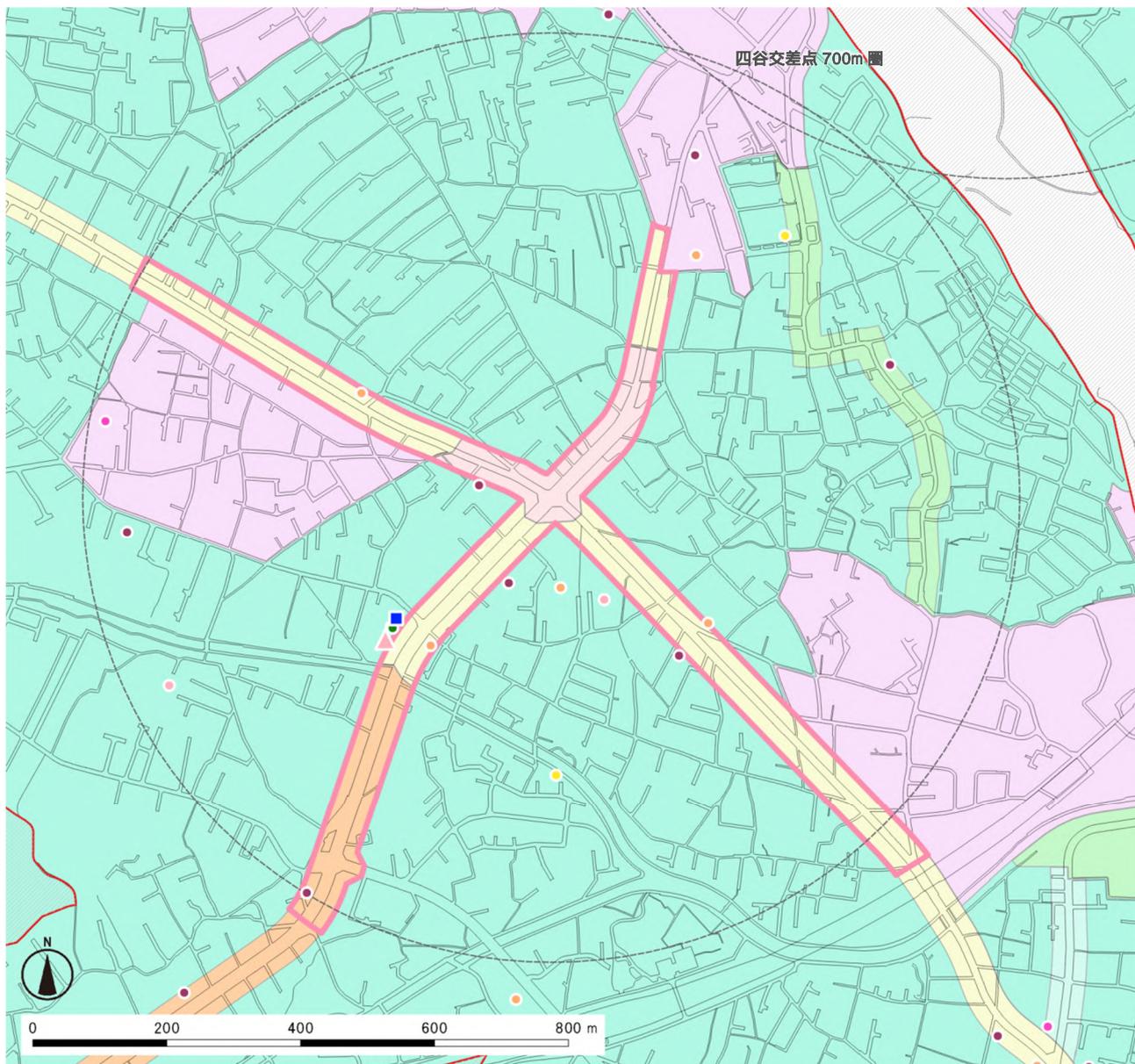
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【四谷周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成 31 年(2019 年)3 月時点

A 施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B 施設

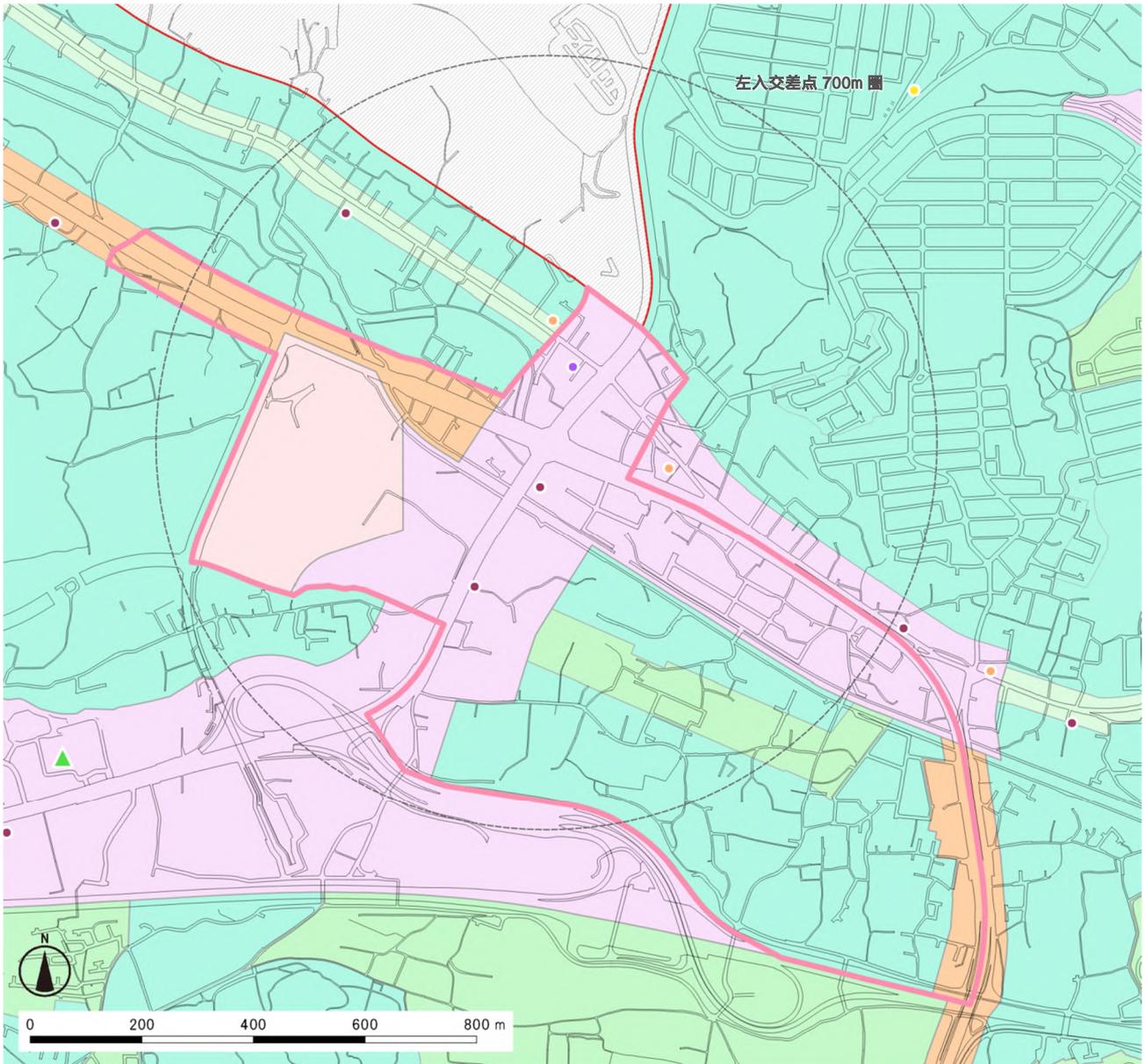
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C 施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7 時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2 時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7 時点)
- コンビニエンスストア(2017.7 時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20 床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【中央道八王子 IC 周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型

- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成 31 年(2019 年)3 月時点

A 施設

- 本庁舎
- 総合事務所
- 文化施設(市民会館等)
- 博物館
- 生涯学習施設
- 市民活動支援センター
- 高齢者活動コーディネートセンター
- 子ども家庭支援センター
- 中核病院
- 障害者福祉施設

B 施設

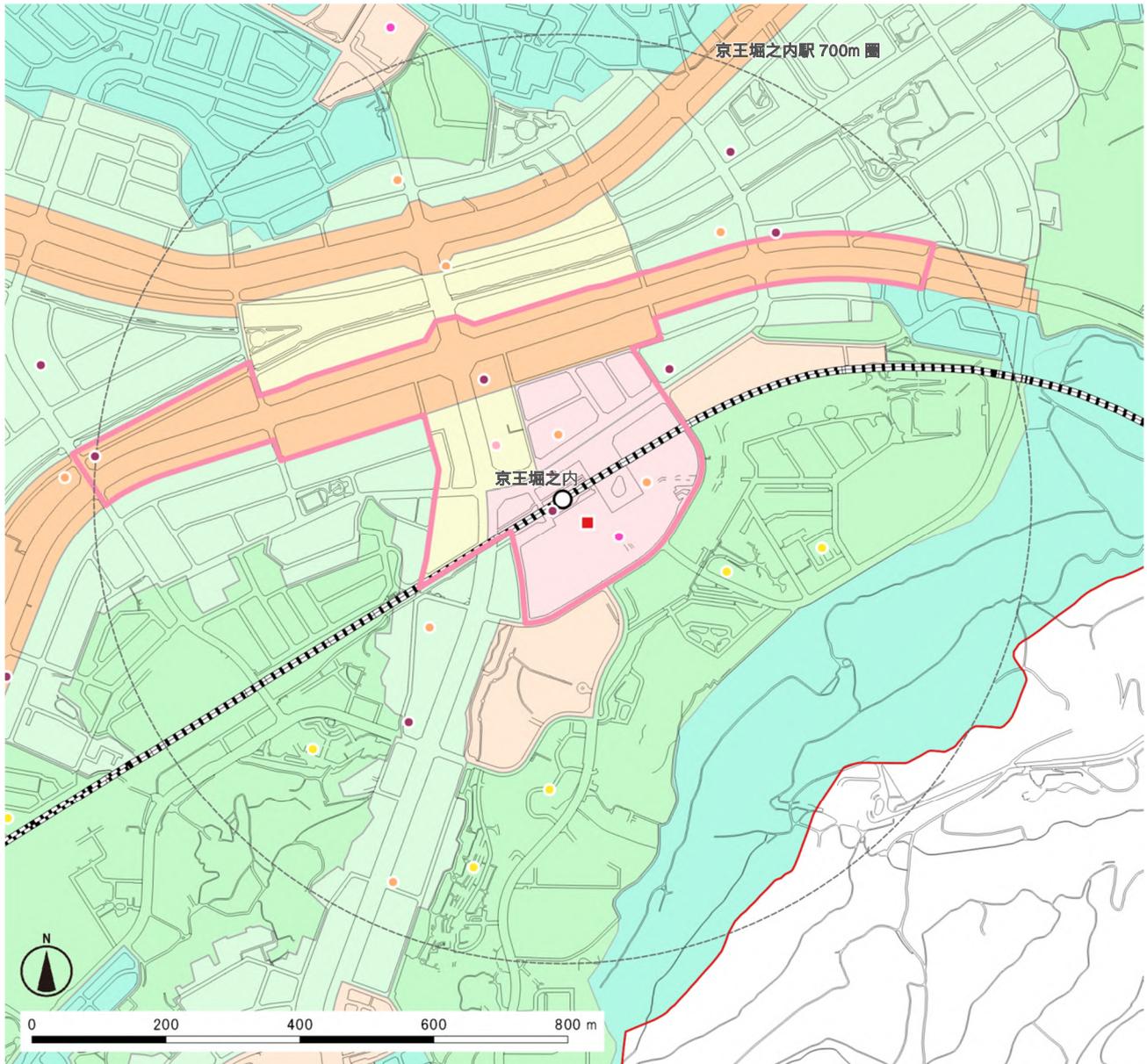
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C 施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7 時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2 時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7 時点)
- コンビニエンスストア(2017.7 時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20 床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【京王堀之内駅周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成 31 年(2019 年)3 月時点

A 施設

- 本庁舎
- 総合事務所
- 文化施設(市民会館等)
- 博物館
- 生涯学習施設
- 市民活動支援センター
- 高齢者活動コーディネートセンター
- 子ども家庭支援センター
- 中核病院
- 障害者福祉施設

B 施設

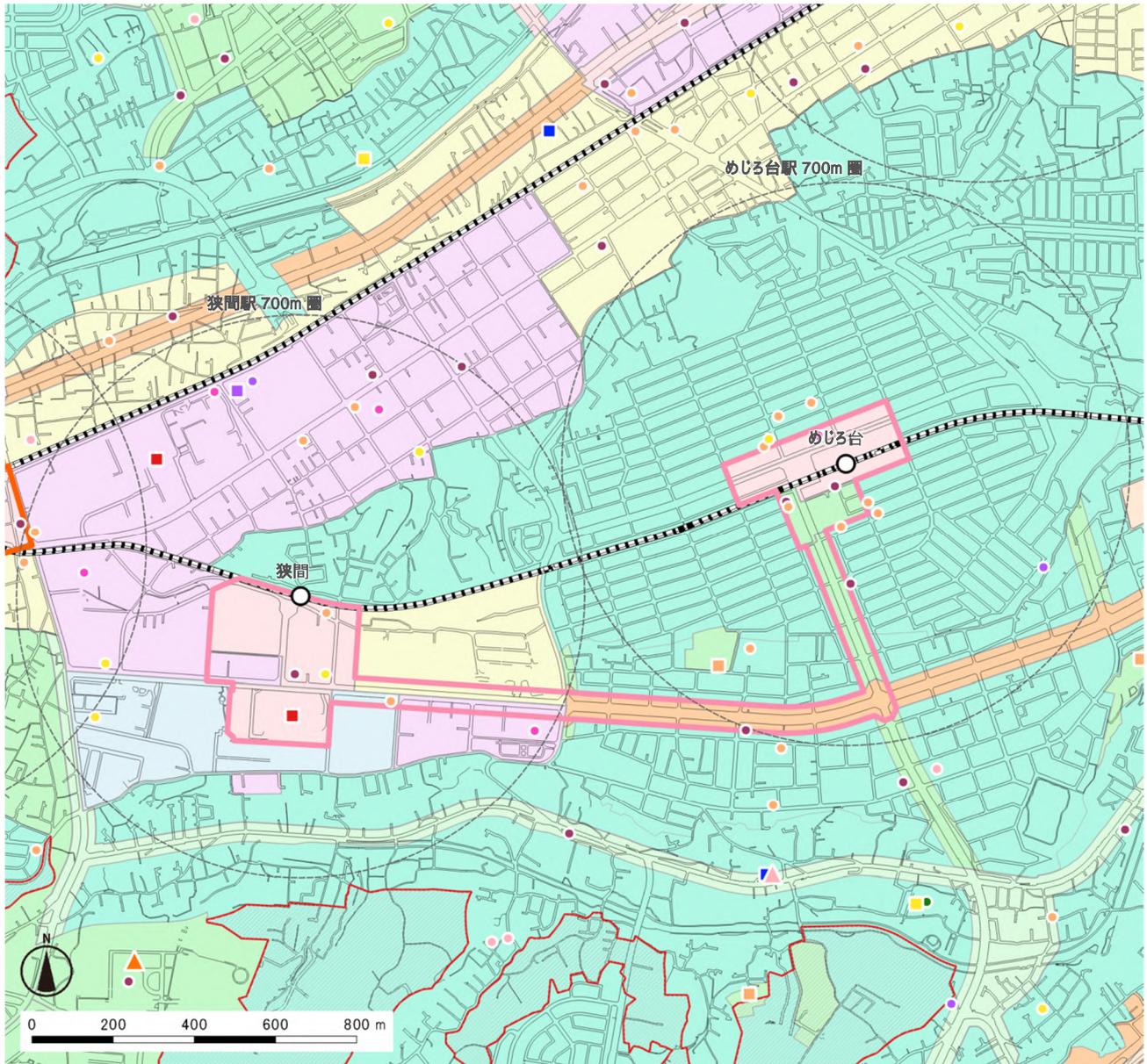
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C 施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7 時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2 時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7 時点)
- コンビニエンスストア(2017.7 時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20 床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【めじろ台・狭間駅周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

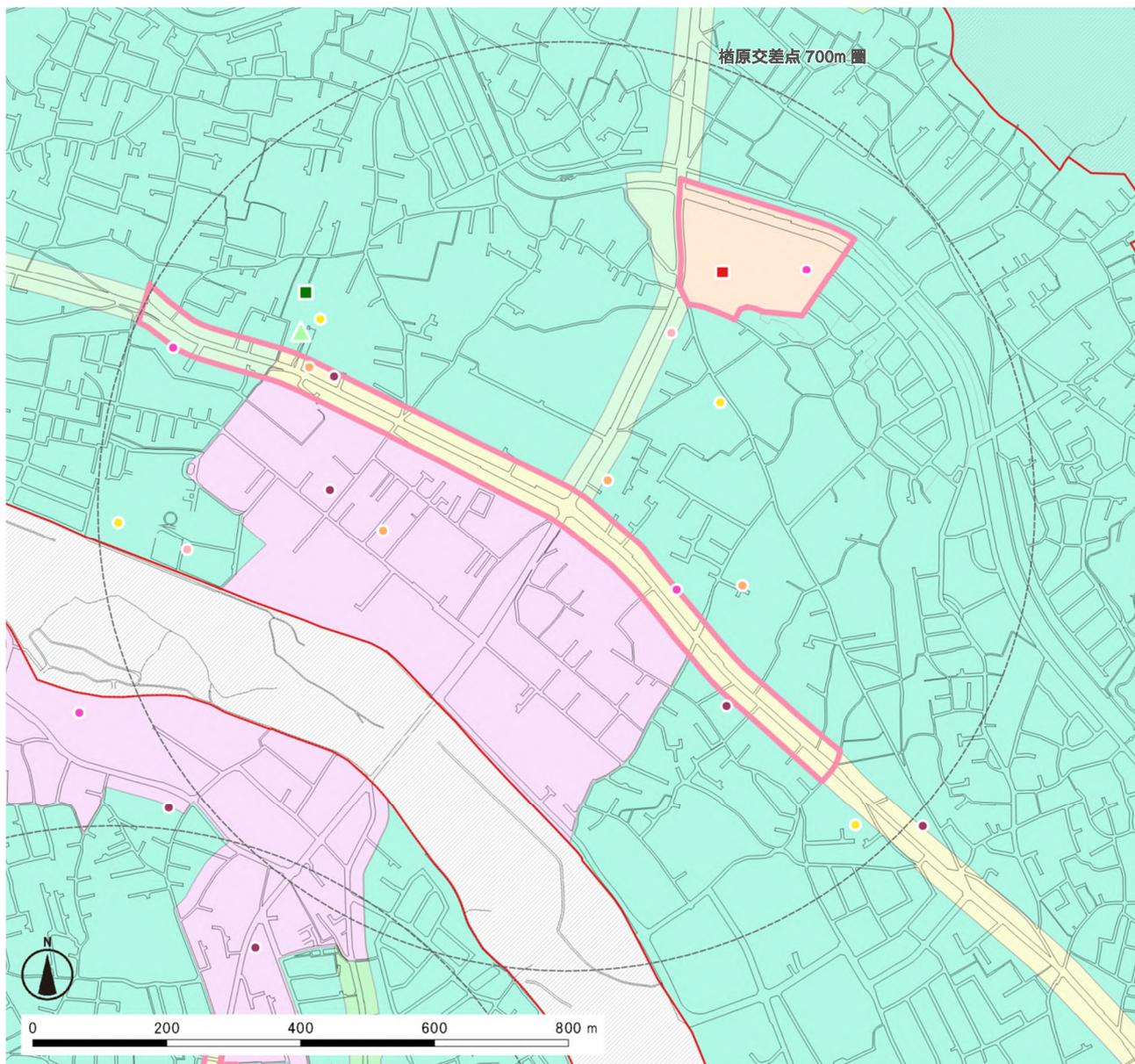
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【榎原周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

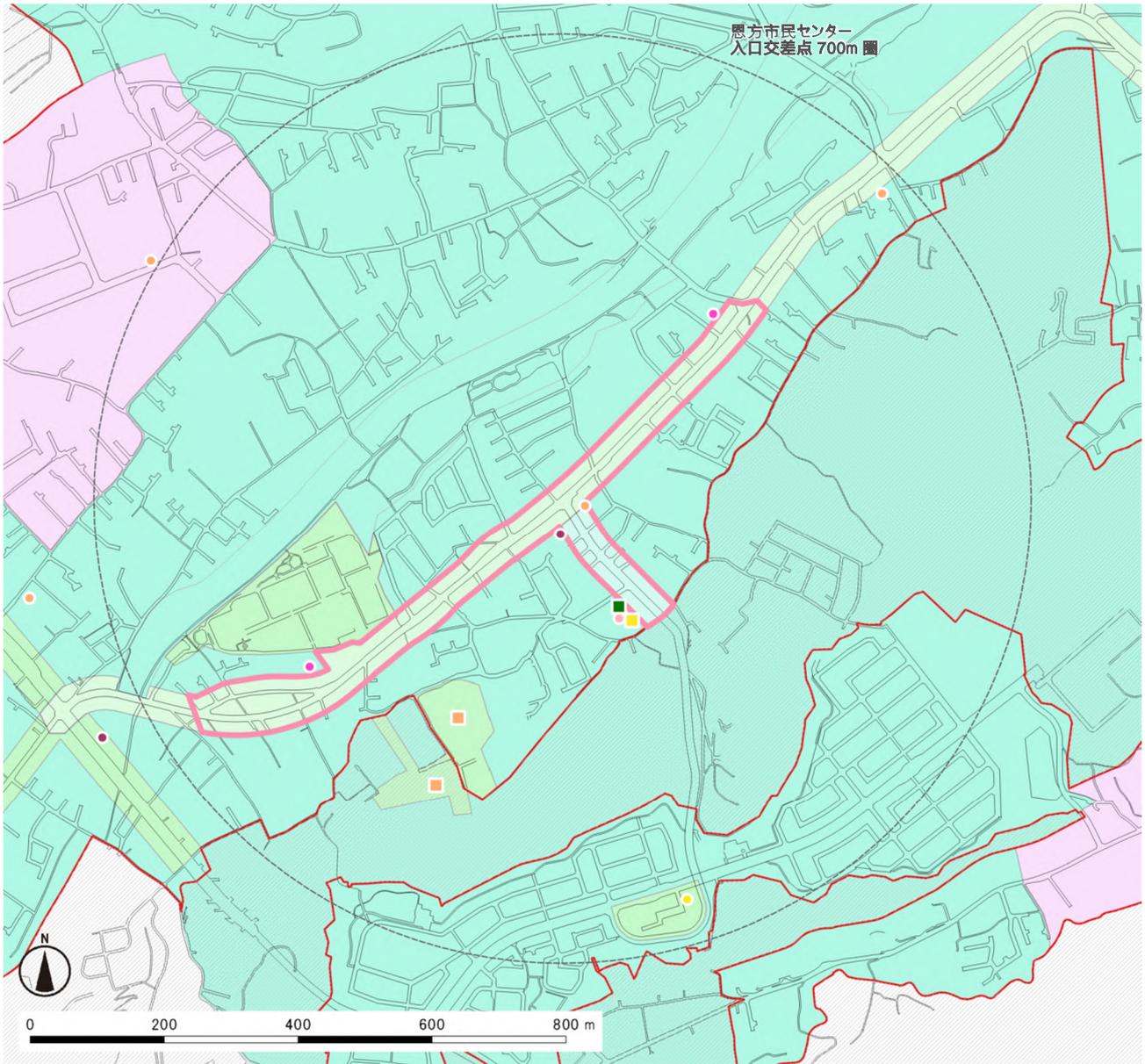
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

【小田野周辺】



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成31年(2019年)3月時点

A施設

- 本庁舎
- ▲ 総合事務所
- ▲ 文化施設(市民会館等)
- ▲ 博物館
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 市民活動支援センター
- ▲ 高齢者活動コーディネートセンター
- ▲ 子ども家庭支援センター
- ▲ 中核病院
- ▲ 障害者福祉施設

B施設

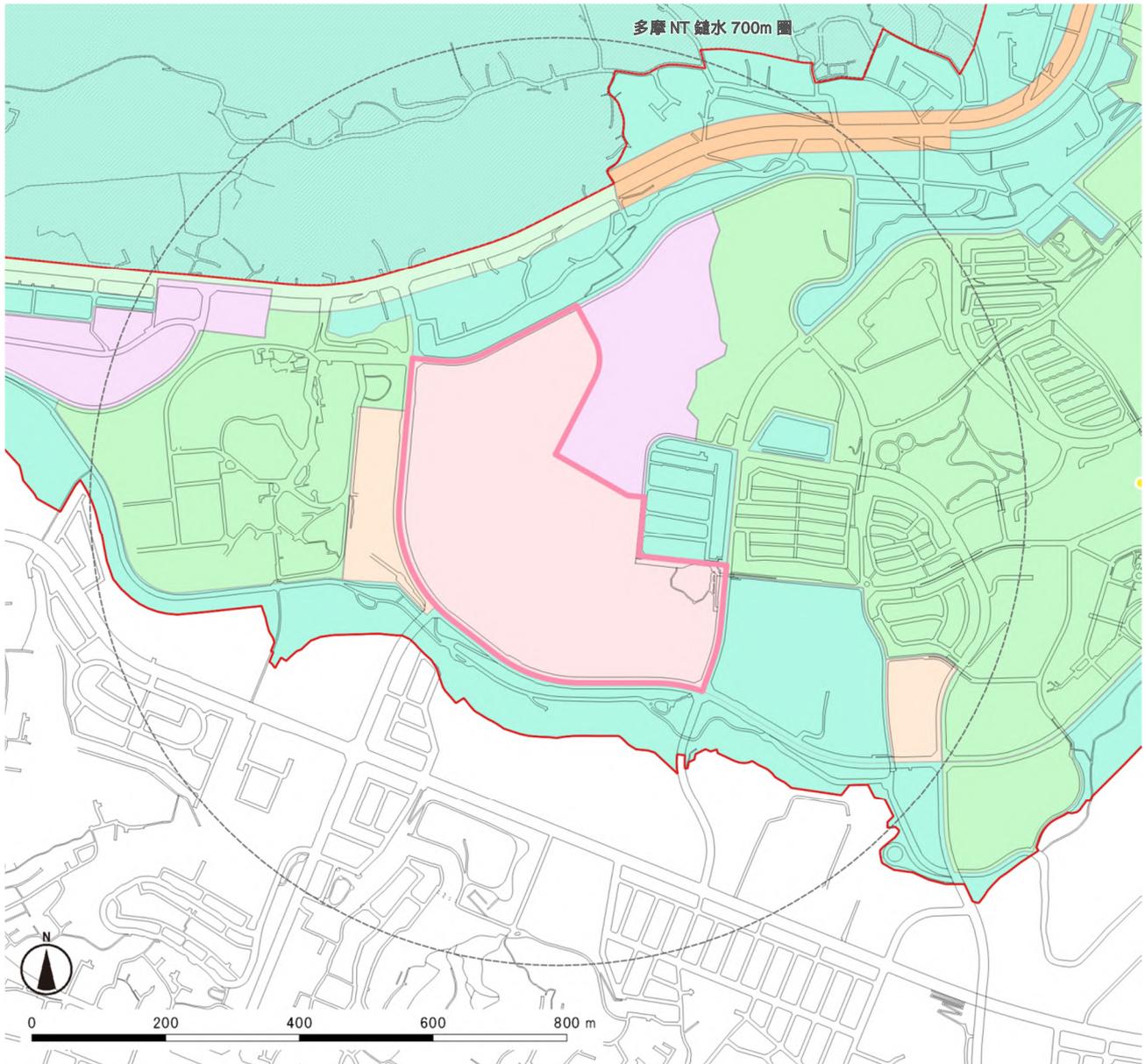
- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7時点)
- コンビニエンスストア(2017.7時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

[多摩 NT 鍵水周辺]



都市機能誘導区域

- 交通結節点型
- 一般型
- 市街化区域
- 市街化調整区域

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

主な都市機能 平成 31 年(2019 年)3 月時点

A 施設

- 本庁舎
- 総合事務所
- 文化施設(市民会館等)
- 博物館
- 生涯学習施設
- 市民活動支援センター
- 高齢者活動コーディネートセンター
- 子ども家庭支援センター
- 中核病院
- 障害者福祉施設

B 施設

- 地域事務所
- 市立図書館
- 市民センター
- 一般病院 1
- 保健福祉センター
- 大型商業施設 2

C 施設

- 地区図書室
- 高齢者サロン(2016.7 時点)
- 子育て広場
- クリニック、診療所(2016.2 時点)
- 地域包括支援センター
- 食品スーパー(2017.7 時点)
- コンビニエンスストア(2017.7 時点)

- 1 内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院(20 床以上)
- 2 中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー

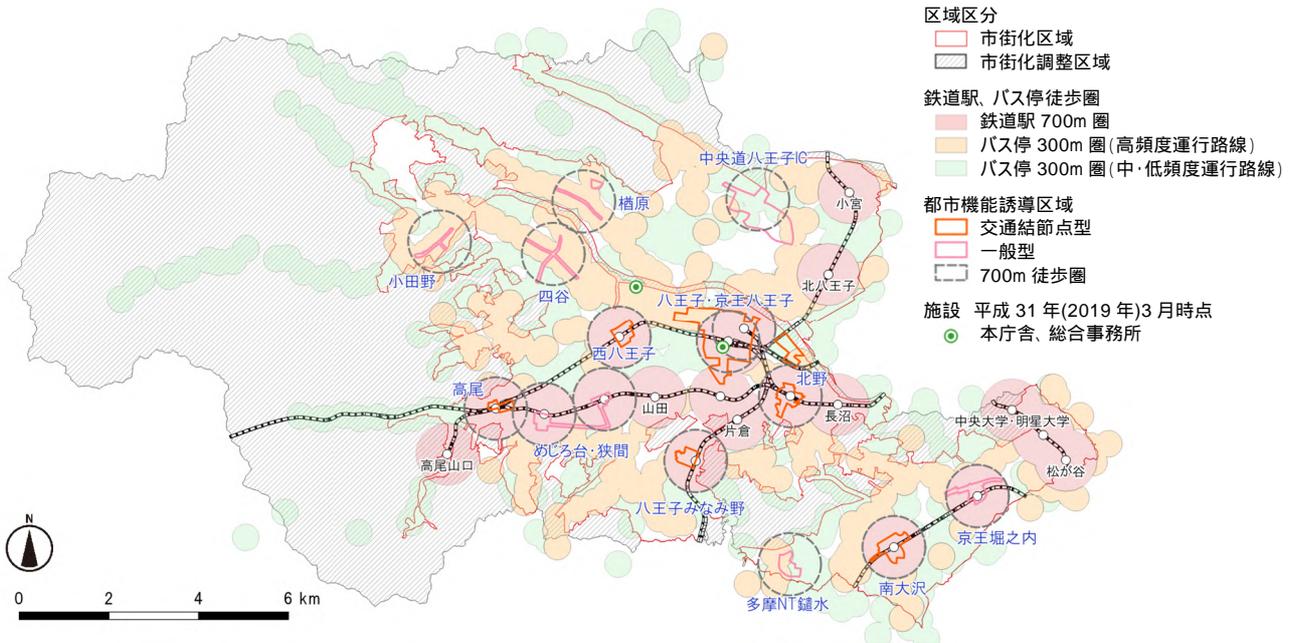
4.3 誘導施設

4.3.1 施設の立地状況

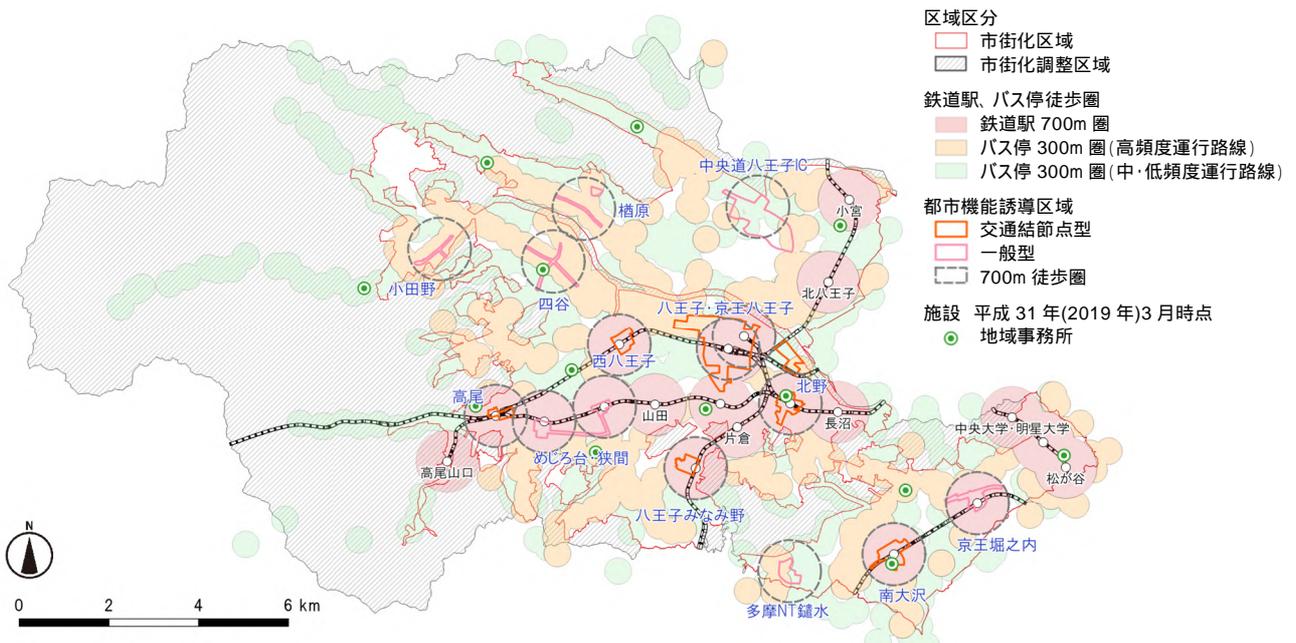
都市機能及び行政サービス(A・B施設)の立地状況を示します。

【行政機能】

A 施設 本庁舎は、公共交通ネットワーク上のバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所に立地しています。八王子駅南口総合事務所は、都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺)に立地しています。



B 施設 地域事務所は 13 施設あり、うち都市機能誘導区域(南大沢駅周辺、北野駅周辺、四谷周辺)に 3 施設、その他は公共交通ネットワーク上の鉄道駅 700m 徒歩圏またはバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所にそれぞれ立地しています。

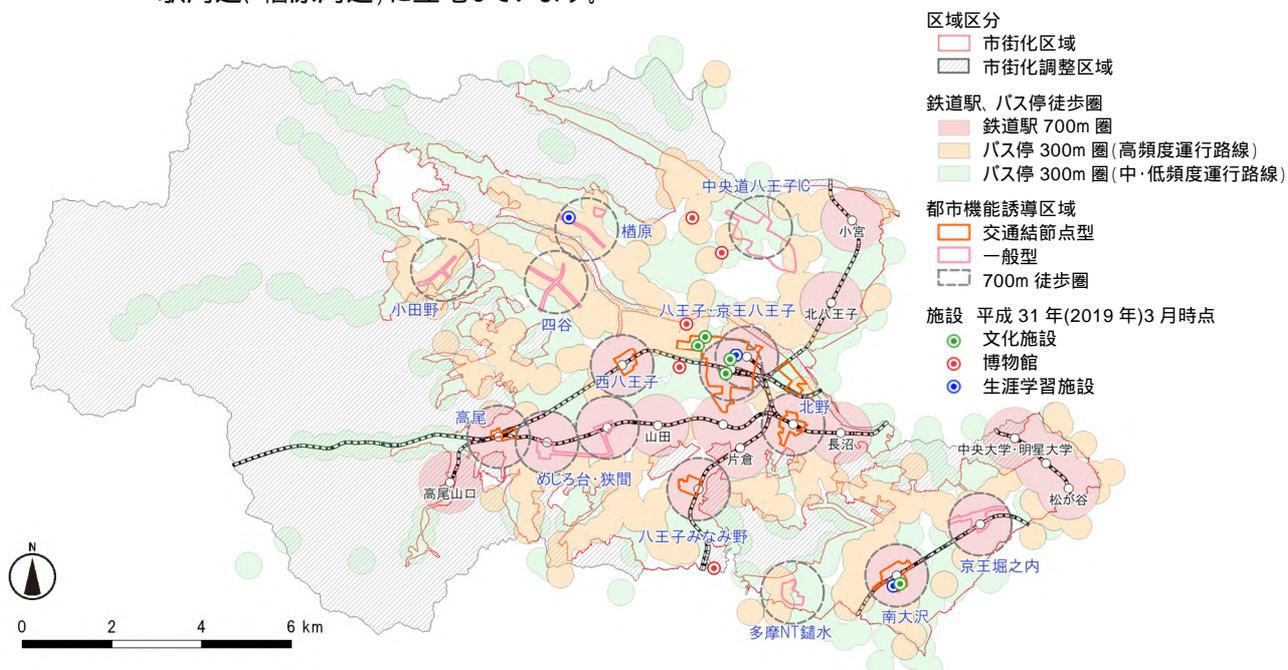


【文化・生涯学習機能】

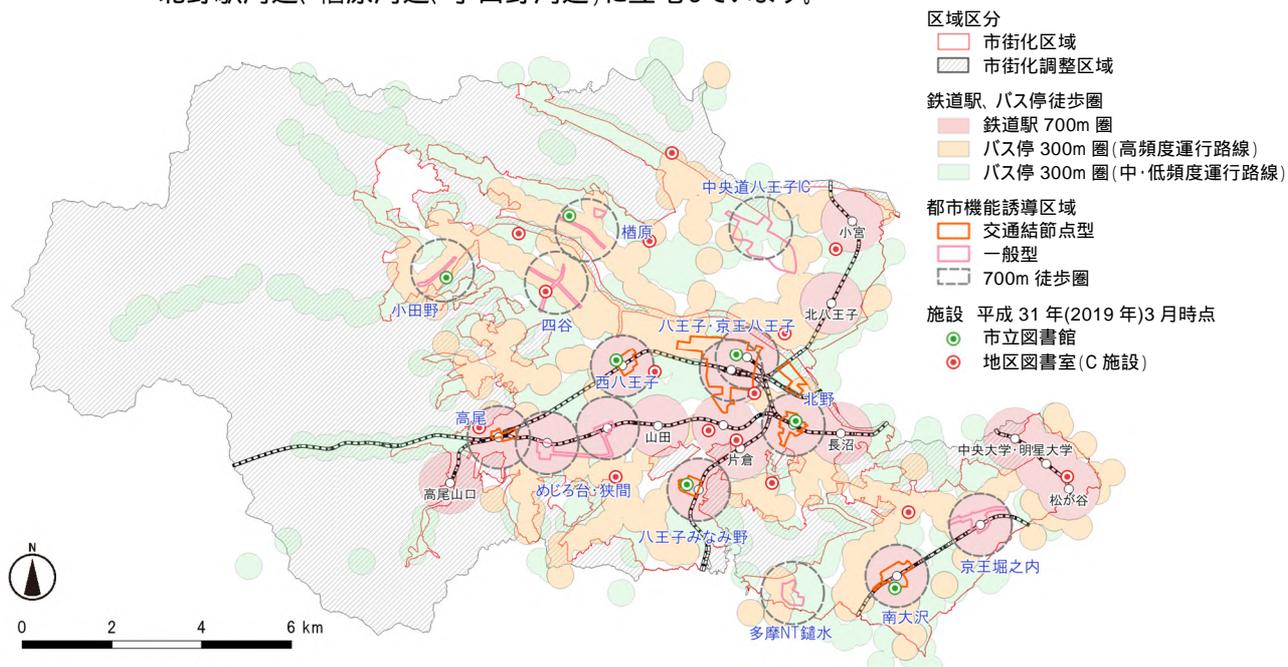
A 施設 市民会館や芸術文化会館などの文化施設は 5 施設あり、いずれも都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺 4 施設、南大沢駅周辺 1 施設)に立地しています。

博物館は 5 施設あり、うち 4 施設は公共交通ネットワーク上のバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所に立地しています。

生涯学習施設は 3 施設あり、いずれも都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺、南大沢駅周辺、榎原周辺)に立地しています。



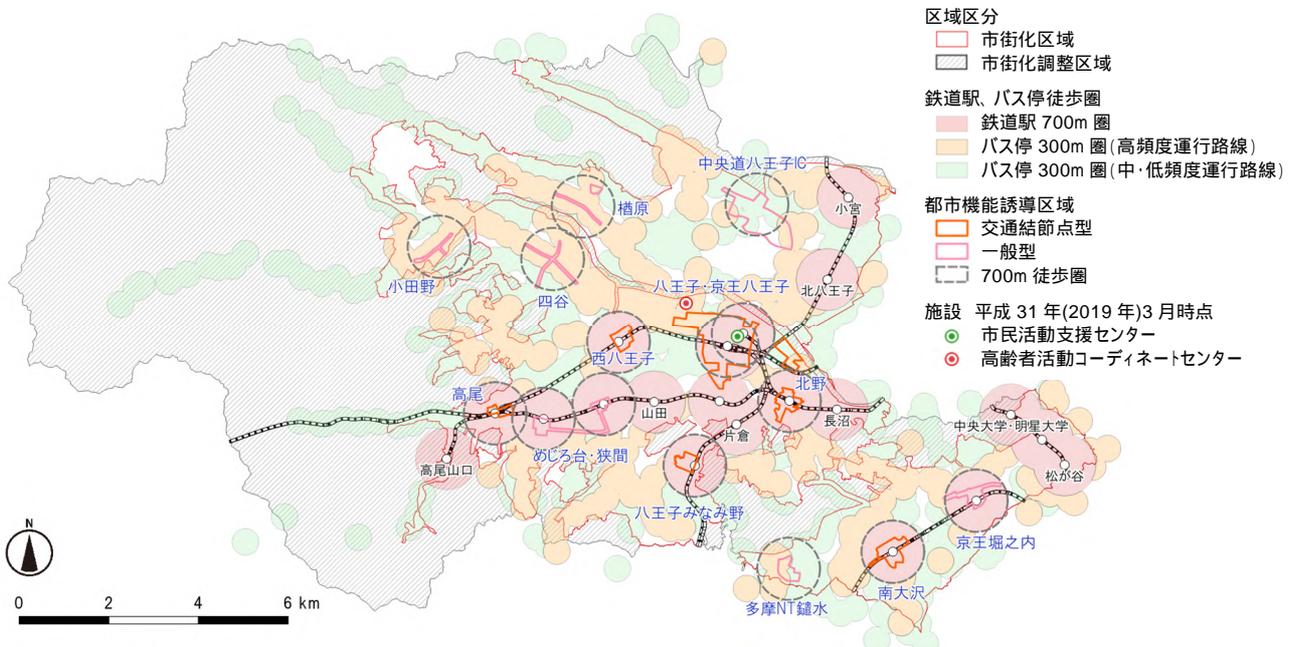
B 施設 中央図書館や生涯学習センター図書館などの市立図書館は 7 施設あり、いずれも都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺、西八王子駅周辺、南大沢駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、北野駅周辺、榎原周辺、小田野周辺)に立地しています。



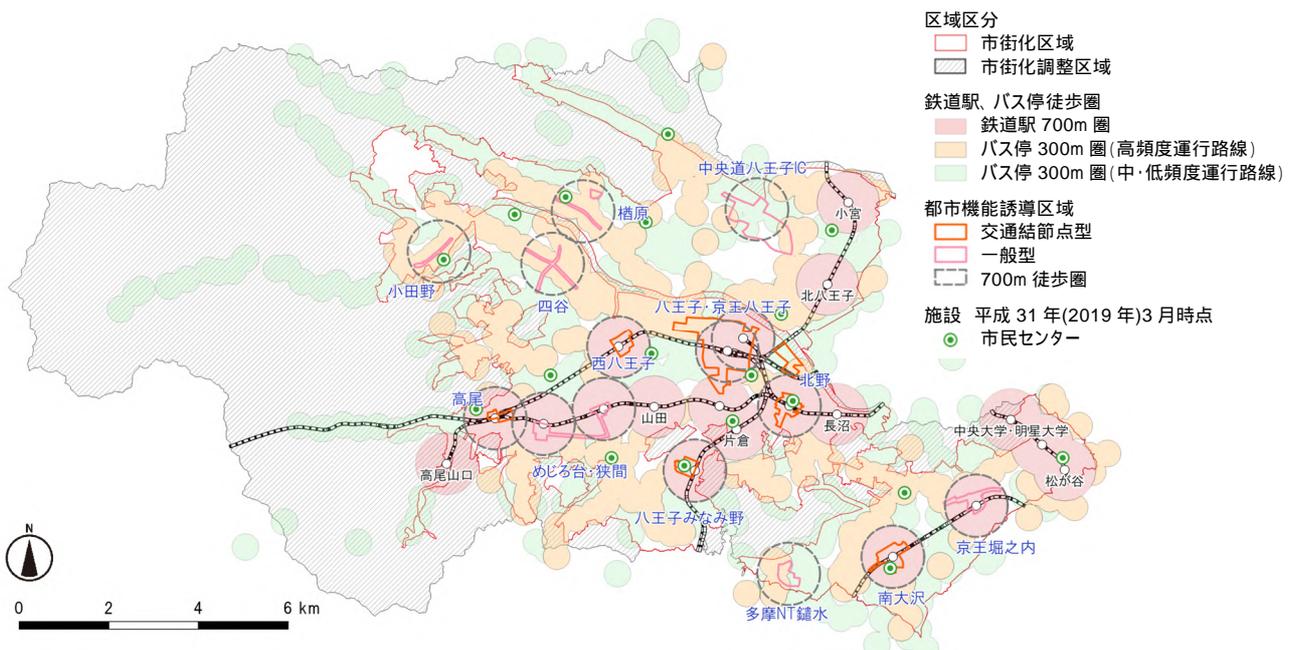
【コミュニティ機能】

A 施設 市民活動支援センターは1施設あり、都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺)に立地しています。

高齢者活動コーディネートセンターは1施設あり、公共交通ネットワーク上のバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所に立地しています。

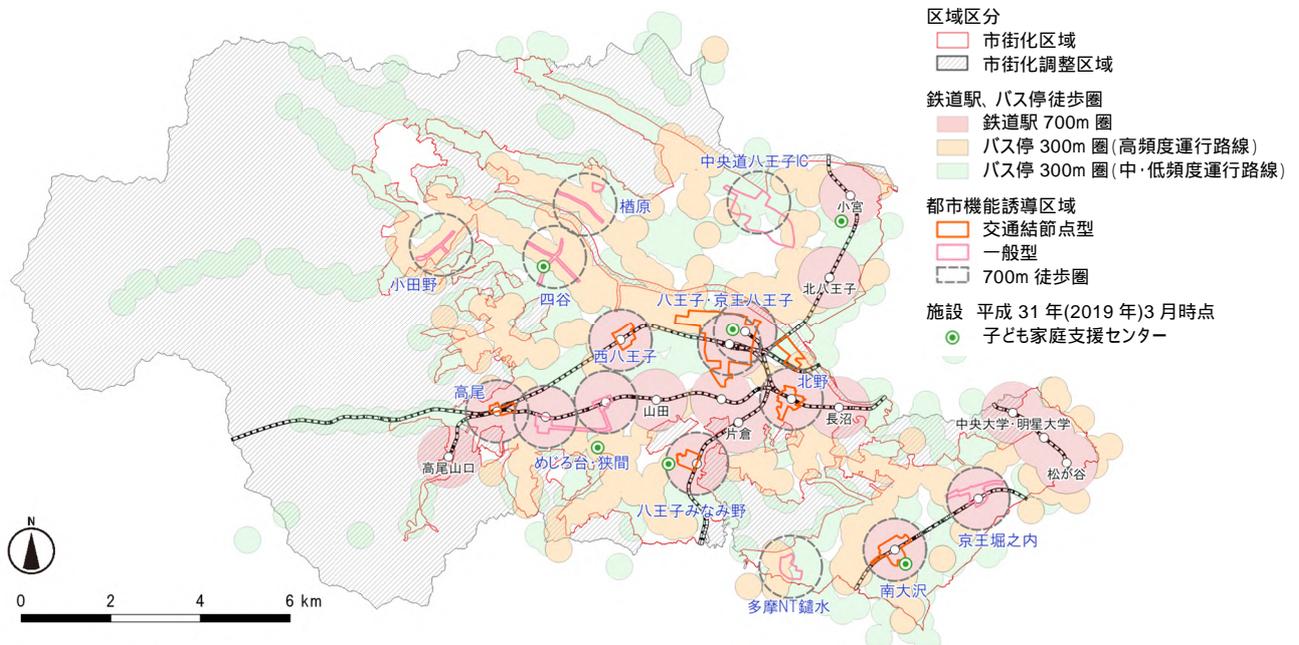


B 施設 市民センターは18施設あり、うち都市機能誘導区域(南大沢駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、北野駅周辺、榎原周辺、小田野周辺)に5施設、都市機能誘導区域(高尾駅周辺)の700m 徒歩圏に1施設、その他は公共交通ネットワーク上の鉄道駅 700m 徒歩圏またはバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所にそれぞれ立地しています。



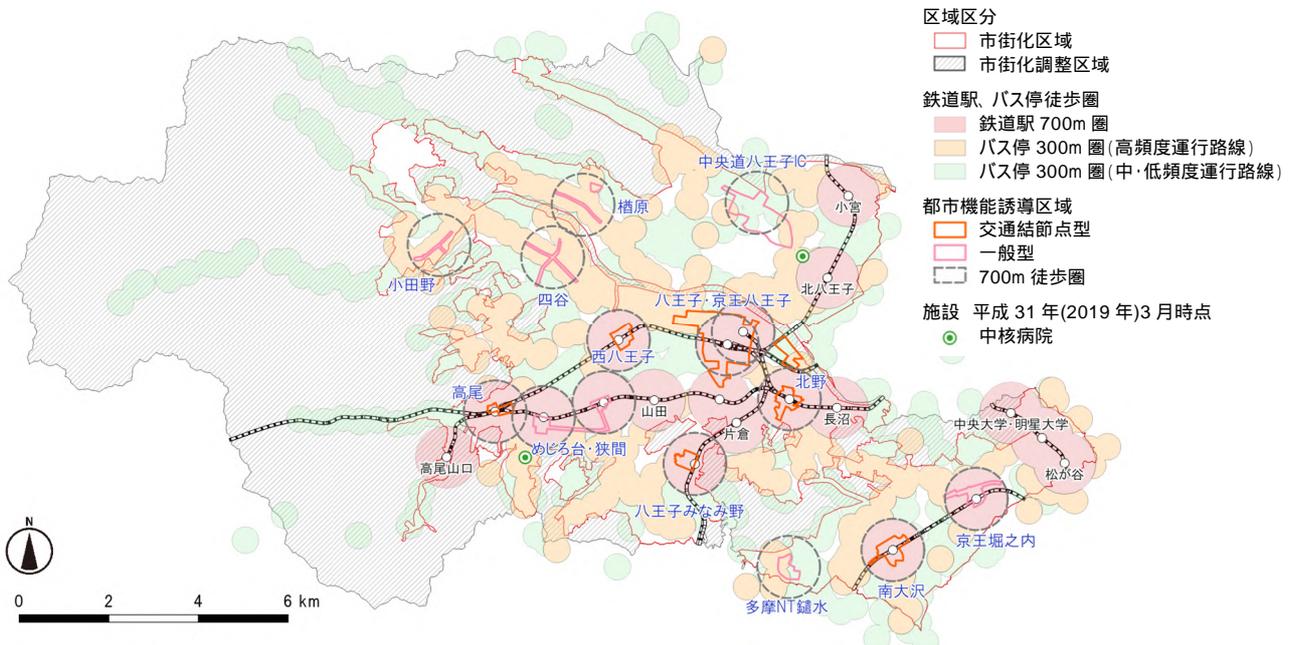
【子育て支援機能】

A 施設 子ども家庭支援センターは6施設あり、うち都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺、四谷周辺)に2施設、都市機能誘導区域(南大沢駅周辺、八王子みなみ野駅周辺)の700m徒歩圏に2施設、公共交通ネットワーク上の鉄道駅700m徒歩圏またはバス停300m徒歩圏でアクセスしやすい場所に2施設、それぞれ立地しています。



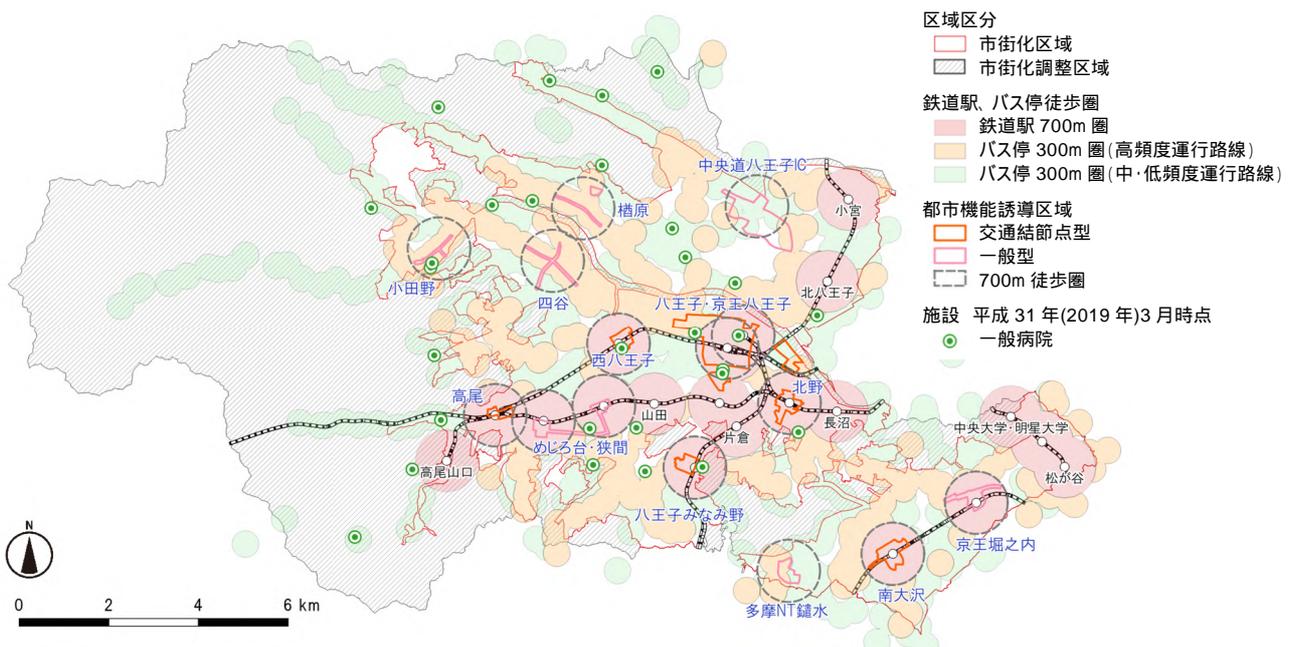
【医療機能】

A 施設 中核病院 は 2 施設あり、いずれも公共交通ネットワーク上のバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所に立地しています。



本市においては、東京医科大学八王子医療センターと東海大学医学部付属八王子病院

B 施設 一般病院 は、29 施設あり、うち都市機能誘導区域(八王子・京王八王子駅周辺 3 施設、西八王子駅周辺 1 施設)に 4 施設、都市機能誘導区域(八王子みなみ野駅周辺 1 施設、北野駅周辺 1 施設、めじろ台・狭間駅周辺 1 施設、小田野周辺 2 施設)の 700m 徒歩圏に 5 施設、公共交通ネットワーク上の鉄道駅 700m 徒歩圏またはバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所に 17 施設、それぞれ立地しています。

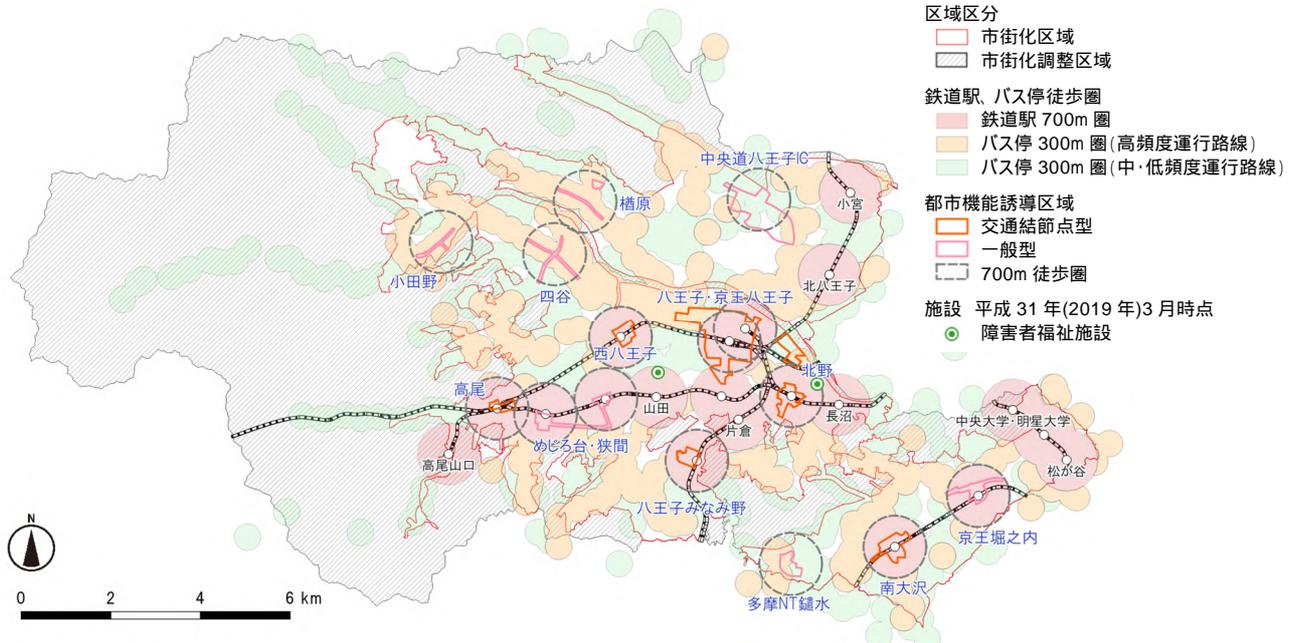


内科、小児科、循環器内科、整形外科、外科のいずれかを含む一般病院 (20 床以上)

【福祉機能】

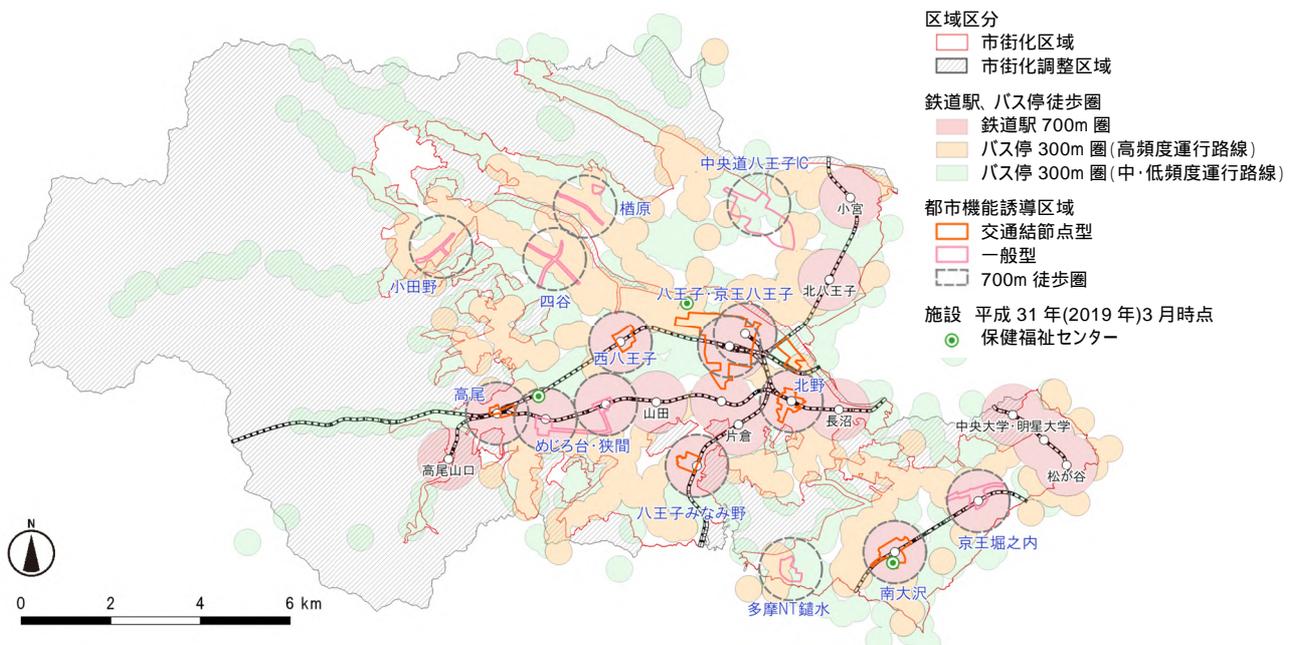
A 施設

障害者福祉施設は2施設あり、うち都市機能誘導区域(北野駅周辺)の700m徒歩圏に1施設、公共交通ネットワーク上の鉄道駅700m徒歩圏でアクセスしやすい場所に1施設、それぞれ立地しています。



B 施設

保健福祉センターは3施設あり、うち都市機能誘導区域(南大沢駅周辺)に1施設、都市機能誘導区域(めじろ台・狭間駅周辺)の700m徒歩圏に1施設、公共交通ネットワーク上のバス停300m徒歩圏でアクセスしやすい場所に1施設、それぞれ立地しています。



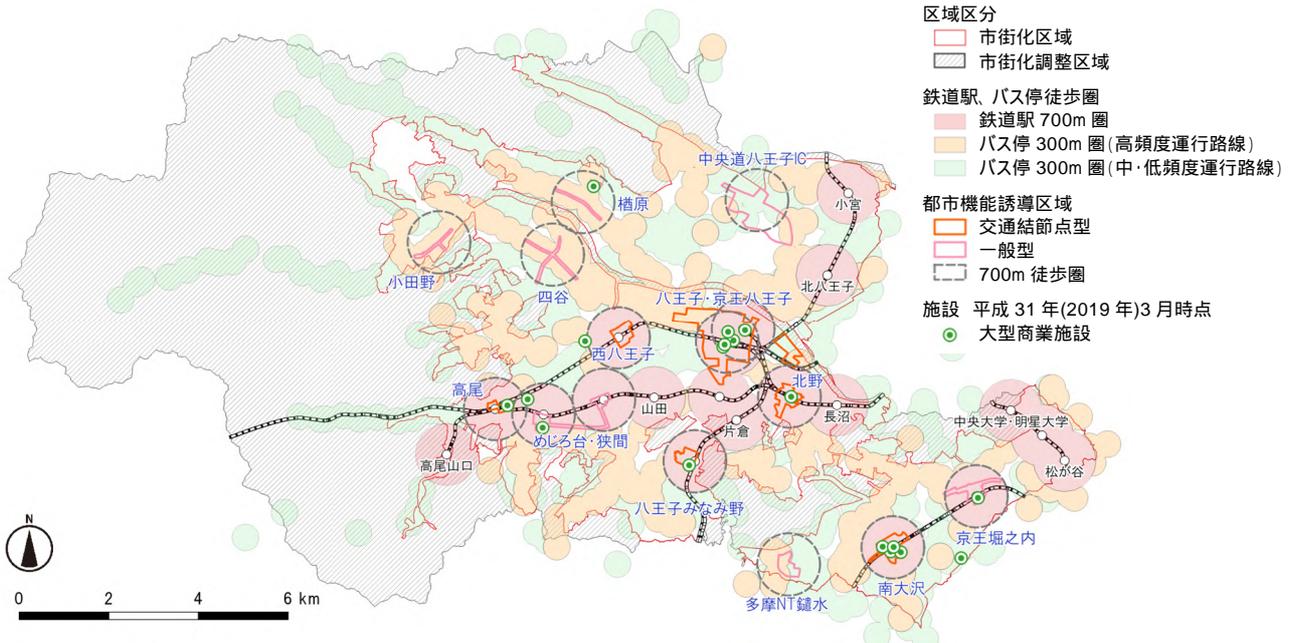
【商業機能】

A 施設

中心商業施設(駅ビル等)、複合型商業施設、総合スーパー等の大型商業施設は市内に 18 施設あり、うち都市機能誘導区域(八王子・京王八王子周辺 5 施設、南大沢駅周辺 4 施設、八王子

B 施設

みなみ野駅周辺 1 施設、高尾駅周辺 1 施設、北野駅周辺 1 施設、京王堀之内駅周辺 1 施設、めじろ台・狭間駅周辺 1 施設、榑原周辺 1 施設)に 15 施設、都市機能誘導区域(めじろ台・狭間駅周辺)の 700m 徒歩圏に 1 施設、公共交通ネットワーク上のバス停 300m 徒歩圏でアクセスしやすい場所に 2 施設、それぞれ立地しています。また中央道八王子 IC 周辺及び多摩 NT 鏈水周辺では、新たな商業施設の建設が予定されています。



4.3.2 誘導施設の設定

都市機能及び行政サービス(A・B 施設)は、概ね充足しており、全市的にアクセスの良い場所または各施設の圏域内で、公共交通により容易にアクセスできる場所に立地しています。

このような状況から短期的に誘導が必要な施設はありませんが、日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度の維持とともに、将来の建替え時の複合化や多機能化に備える観点から、誘導施設を設定します。

また、個別施設の複合化等については、「八王子市公共施設等総合管理計画」と連携を図りながら進めていきます。

なお、誘導施設の設定は、新たな施設整備や立地の制限等を意図するものではなく、国の支援制度等の経済的なインセンティブと結びつけることで、施設立地を検討する際の選択肢を広げることを意図しています。

【誘導施設】

機能	施設
行政機能	総合事務所、地域事務所 (八王子市市民部事務所設置規則第 1 条に定める事務所)
文化・生涯学習機能	文化施設(市民会館等) 市民会館 (八王子市民会館条例第 1 条に定める市民会館) 芸術文化会館 (八王子市芸術文化会館条例第 1 条に定める文化会館) 南大沢文化会館 (八王子市南大沢文化会館条例第 1 条に定める文化会館) 学園都市センター (八王子市学園都市センター条例第 1 条に定める学園都市センター) 夢美術館 (八王子市夢美術館条例第 1 条に定める美術館)
	生涯学習施設 (八王子市生涯学習センター条例第 1 条に定める生涯学習センター)
	図書館 (図書館法第 2 条に定める図書館)
	博物館 (博物館法第 2 条に定める博物館、同法第 29 条に定める博物館に相当する施設、八王子市子ども科学館条例第 1 条に定める科学館)
コミュニティ機能	市民センター (八王子市集会所条例第 2 条に定める地域市民センター)
子育て支援機能	子ども家庭支援センター (八王子市子ども家庭支援センター条例第 5 条に定める子ども家庭支援センター)
医療機能	病院 (医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院)
福祉機能	保健福祉センター (老人福祉法第 20 条の 7 に定める老人福祉センター、身体障害者福祉法第 31 条に定める身体障害者福祉センター、八王子市大横保健福祉センター条例第 1 条に定める保健福祉センター、八王子市東浅川保健福祉センター条例第 1 条に定める保健福祉センター、八王子市南大沢保健福祉センター条例第 1 条に定める保健福祉センター)
商業機能	大型商業施設 (大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める施設で、商業系用途地域で立地可能な床面積 10,000 m ² を超えるもの)

4.3.3 誘導施設の整備事業等

第 3 章で示した居住誘導区域及び都市機能誘導区域の将来像の実現に向けて、取り組む事業のうち、代表的なものを示します。

【誘導施設の整備事業】

- ・八王子駅南口集いの拠点整備及び周辺の関連事業
- ・芸術文化会館の改修及び周辺の関連事業

【都市拠点の求心力を高める事業】

- ・ユーロードや細街路など八王子駅北口周辺道路における歩行者空間の再整備
- ・マルベリーブリッジの延伸及び八王子駅北口駅前広場改善
- ・旭町・明神町地区の市街地整備、交通環境の整備及び導水整備
- ・高尾駅北口駅前広場及び南北自由通路等の整備

【都市基盤整備関連事業】

- ・土地区画整理事業(中野中央地区、中野西地区、宇津木地区)
- ・広域幹線道路の整備(北西部幹線道路、八王子南バイパス等)

第 5 章 誘導施策

第5章 誘導施策

本章では、第3章で示した計画の柱に基づく誘導施策の基本的な考え方とともに、施策のねらいと重点的な取組を体系的に示します。

持続可能な都市構造への再構築に向けては、既存施策の見直し・再構築に取り組みながら新たな施策を展開する必要があるため、住宅や交通など、様々な政策分野の施策の見直し・再構築を先導するための取組を先行的に進めます。

5.1 誘導施策の基本的な考え方

計画の柱 | 居住

居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう居住誘導区域に2つの圏域を明示して、圏域に応じて緩やかに居住を誘導することで、「生活のしやすさ」を長期的に維持します。

「生活のしやすさ」を長期的に維持するため、居住ニーズやライフスタイルに合わせた取組を進め、幅広い世代から居住地として選択されることが重要です。

身近な生活圏では、「利便性の高い住環境の実現」をねらいとして、住宅市街地の更新、既存ストックの有効活用など、住宅市街地の密度維持に資する取組を進めます。

ゆとり生活圏では、「農とみどり調和したゆとりある住環境の実現」をねらいとして、緑地・農地、空き地の適正な管理などに資する取組を進めます。

計画の柱 | 交通

現行の路線バスネットワークの維持と高齢者の移動手段確保に向けて、交通手段の役割分担を明確にし、持続可能な地域公共交通を実現することで、「移動のしやすさ」を長期的に維持します。

「移動のしやすさ」を長期的に維持していくため、都市空間に応じた交通手段の役割分担を明確にし、路線バスの維持及び地域に応じた多様な交通手段の確保に向けた取組を進めていくことが重要です。

身近な生活圏では、路線バスのサービス水準を長期的に維持するため、バス利用環境の向上など、利用者数維持に資する施策に重点的に取り組みます。

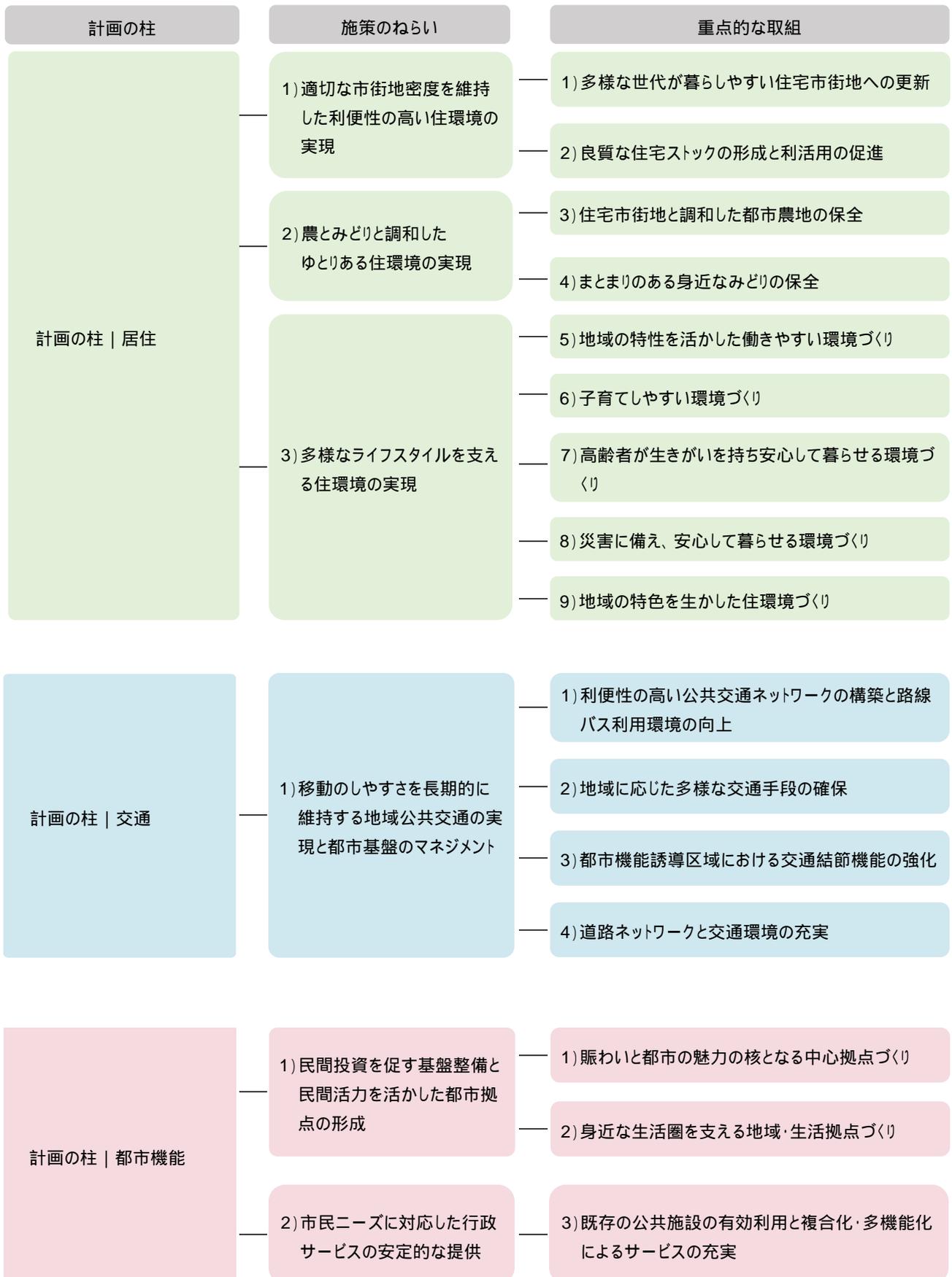
ゆとり生活圏では、地域交通事業など多様な交通手段の確保に向けた地域主体の取組支援を進めます。

計画の柱 | 都市機能

国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用しながら、賑わいと都市の魅力づくりとともに日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を長期的に維持します。

「賑わいと都市の魅力づくりとともに日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度」を長期的に維持していくため、国の補助制度や都市計画制度を活用しながら、民間投資を促す基盤整備を実施するとともに、民間活力を生かして都市機能の立地を促進するなど、都市機能誘導区域の拠点性を高める取組を進めます。

【誘導施策の体系】



第 6 章 計画の評価

第6章 計画の評価

本章では、持続可能な都市構造への再構築に向けた取組を評価するための指標を示します。

指標は、緩やかな居住誘導の実効性を確認する評価値とともに、都市構造の変化を計測するモニタリング指標とし、点検・評価は、都市計画マスタープランの点検・評価と時期を合わせて実施します。

6.1 評価値

評価値は、趨勢に基づく人口推計(推計値 1)と、本市が目指す将来展望に基づく人口推計(推計値 2)から算出した、区域ごとの人口密度とします。

評価にあたっては、居住誘導区域の人口密度は、推計値 1 を上回り、推計値 2 に近づくことを確認します。

一方、居住誘導区域外の人口密度は、推計値 2 を下回り、推計値 1 に近づくことを確認するとともに、居住のある土砂災害警戒区域などの人口は、現状値より減少することを確認します。

【本市の人口推計】

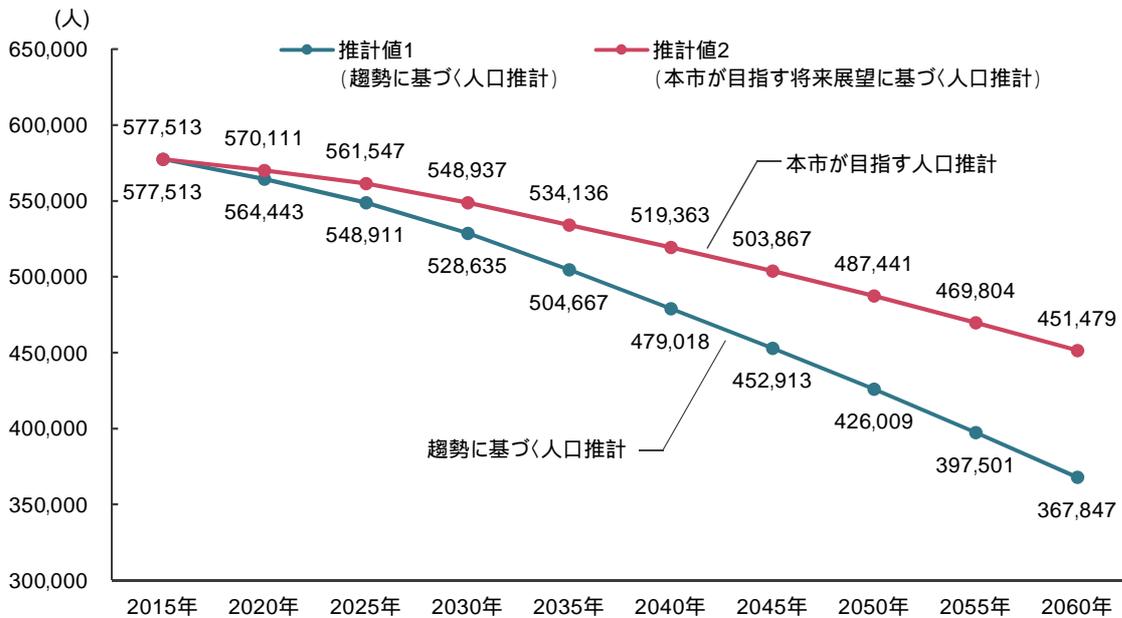


図 人口の将来展望

出典：八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成30年6月)より作成

推計値 1 趨勢に基づく人口推計

(現状の出生率や転入・転出の傾向に変動がないと仮定した人口推計)

推計値 2 本市が目指す将来展望に基づく人口推計

(出生率向上及び若い世代の転出抑制を仮定した人口推計)

【評価値】

区域	H29(2017).3		R32(2050)				評価値の目安
	現状値		推計値 1		推計値 2		
	人口 (万人)	人口密度 (人/ha)	人口 (万人)	[評価値] 人口密度 (人/ha)	人口 (万人)	[評価値] 人口密度 (人/ha)	
市全体	56.3	—	42.6	—	48.7	—	—
市街化区域	55.3	68	41.9	51	48.0	59	—
居住誘導区域	49.9	76	37.8	58	43.3	66	60人/ha 土地利用密度の低い住宅地の目安である人口密度 (都市計画運用指針)
身近な生活圏	41.4	81	31.5	61	36.0	70	76人/ha H29(2017).3 時点における居住誘導区域の人口密度 (現行の路線バス維持の実績値)
ゆとり生活圏	8.5	59	6.3	44	7.2	51	40人/ha 既成市街地の基準である人口密度 (都市計画法施行規則)
居住誘導区域外	5.4	34	4.1	26	4.7	30	—
市街化調整区域	1.0	—	0.7	—	0.8	—	—

【評価値(居住誘導区域外)】

区域	面積(ha) (市街化区域に対する割合)	現状値 [H29(2017).3]		
		[評価値] 人口(人)	人口密度 (人/ha)	市街化区域 人口割合(%)
居住誘導区域外 (市街化区域のうち、現在、居住がある区域)	1098.2 [13.5%]	54,484	50	9.85
土砂災害特別警戒区域	87.4 [1.1%]	1,425	16	0.26
土砂災害警戒区域	254.6 [3.1%]	10,403	41	1.88
浸水想定区域(浸水深 0.5m 以上の区域)	637.9 [7.8%]	38,511	60	6.96
急傾斜地崩壊危険区域	5.0 [0.1%]	271	54	0.05
工業地域	113.3 [1.4%]	3,874	34	0.70

現状値より減少することを確認

6.2 モニタリング指標

モニタリング指標は、緩やかな居住誘導の実効性を様々な着眼点で計測し、社会としての持続可能性を評価する指標とします。

また、評価値及びモニタリング指標の変動要因を考察するために、補助的なデータを活用するとともに、将来的には、ビッグデータを活用して、公共交通の利用実態などから、都市構造の変化を計測します。

【モニタリング指標】(参考)

着眼点	対象区域	モニタリング指標
歩いて健康に暮らせる 身近な生活圏	身近な生活圏 ゆとり生活圏	身近な生活圏の人口と固定資産税収入
		1日あたりの平均的な歩行量
		主要な都市機能のサービス提供密度
職住近接の働きやすい住環境	市全域	市内従業者数
地域資源を活かした暮らし	ゆとり生活圏	ゆとり生活圏における住民主体のまちづくり支援の実施数

【補助的なデータ】(参考)

対象区域	評価値	補助的なデータ
市街化区域、身近な生活圏 ゆとり生活圏	人口密度	地価、公共交通利用者数
居住誘導区域外	居住誘導区域外の人口	災害危険性のある区域等の対策面積

対象区域	モニタリング指標	補助的なデータ
身近な生活圏 ゆとり生活圏	身近な生活圏の人口と固定資産税収入	市外転出者数、市内転入者数
	1日あたりの平均的な歩行量	1人あたりの医療費
	主要サービスの提供密度	施設利用者数
市全域	市内従業者数	市内企業の雇用者数
ゆとり生活圏	ゆとり生活圏における 住民主体のまちづくり支援の実施数	自治会に加盟している住民数

【ビッグデータ】(参考)

ビッグデータ	分析データ	モニタリング指標の例
携帯電話基地局情報	基地局エリア毎の携帯電話台数	都市機能誘導区域の 「滞留人口」、「滞在時間」、「滞在エリア」
Wi-Fiデータ	端末のWi-Fi接続状況	
GPS	端末の位置情報や移動軌跡	
交通系ICカード	公共交通の利用実態	公共交通軸の「公共交通利用者数」

第 7 章 届出制度

第7章 届出制度

7.1 誘導区域の内外における行為の届出

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び第 108 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項）及び建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

また、同法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区内において誘導施設を休止または廃止する場合にも、その 30 日前までに市長への届出が必要となります。

これらの届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の状況や都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備状況を把握するためのものです。

なお、これらの届出とは別に開発許可や建築確認等の手続きは従来通り必要です。

【居住誘導区域外において届出対象となる行為】

開発行為

3 戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為

1 戸または 2 戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの



建築等行為

3 戸以上の住宅を新築または改築する行為

建築物の用途を変更して、3 戸以上の住宅とする行為



【都市機能誘導区域外において届出対象となる行為】

開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為

建築等行為

誘導施設を有する建築物を新築または改築する行為

建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする行為

届出対象の区分(例)



【都市機能誘導区域内において届出対象となる行為】

誘導施設を休止または廃止する行為

資料編

資料編

検討体制



・立地適正化計画策定懇談会

長期的な居住と都市機能の誘導のありかたについて、専門的な見地から助言を頂くため、都市づくりに関連する専門分野(土地利用計画、都市経済、公共政策、交通計画、公共施設配置計画)における学識経験者で構成される懇談会を設置しました。

・庁内検討会

本市の課長級で構成される検討会、主査級で構成される幹事会を設置して、多分野にわたる政策間の調整を図りながら、本計画の策定を進めました。

・地域懇談会

立地適正化計画制度について、周知とともに本市の基本的な考え方についてご説明し、市民の皆さんの意見や提案などを広く伺いました。

・パブリックコメント・素案地域説明会

「八王子市立地適正化計画(素案)」に対するパブリックコメントを令和元年度に実施しました。またパブリックコメント期間中に素案説明会を実施しました。

策定経過

【立地適正化計画策定懇談会】

開催日	議事内容
第1回 平成29年(2017年)5月8日	・ 八王子の都市の現状について ・ 市内視察及び意見交換
第2回 平成29年(2017年)10月2日	・ 本市を取り巻く近年の動向他について
第3回 平成29年(2017年)12月22日	・ 都市構造分析と都市課題の抽出について
第4回 平成30年(2018年)3月19日	・ 立地適正化計画の基本方針等について
第5回 平成30年(2018年)7月9日	・ 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定等について
第6回 平成30年(2018年)10月26日	・ 居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定等について
第7回 平成30年(2018年)12月10日	・ 誘導施設の設定、誘導施策、評価指標の設定等について
第8回 平成31年(2019年)3月12日	・ 立地適正化計画の素案骨子について

【庁内検討会】

開催日	議事内容
第1回庁内検討会・幹事会 平成30年(2018年)6月1日	・ 立地適正化計画制度の概要について ・ 立地適正化計画策定懇談会の経過について
第2回庁内幹事会 平成30年(2018年)11月13日	・ 居住誘導区域、都市機能誘導区域について ・ 誘導施設、誘導施策について
第3回庁内幹事会 平成30年(2018年)11月30日	・ 誘導施設、誘導施策について
第2回庁内検討会 平成30年(2018年)12月17日	・ 居住誘導区域、都市機能誘導区域について ・ 誘導施設、誘導施策について
第4回庁内幹事会 平成31年(2019年)3月25日	・ 立地適正化計画の素案骨子について ・ 誘導施設、誘導施策について
第3回庁内検討会 平成31年(2019年)3月27日	・ 立地適正化計画の素案骨子について ・ 誘導施設、誘導施策について

【地域懇談会】

実施内容
地域懇談会 八王子市立地適正化計画の基本方針について 実施期間 平成 31 年(2019 年)1 月 19 日～27 日(開催回数 6 回) 会 場 市民センター5 か所、市役所

【パブリックコメント・素案地域説明会】

実施内容
パブリックコメント 八王子市立地適正化計画(素案)について 実施期間 令和元年(2019 年)11 月 28 日～12 月 27 日 提出方法 持参、Eメール、FAX、郵送 提出者数 12 名 意見数 23 件
素案地域説明会 八王子市立地適正化計画(素案)について 実施期間 令和元年(2019 年)12 月 7 日～12 月 21 日(開催回数 19 回) 会 場 市民センター17 か所、市役所、クリエイトホール 参加者数 81 名 意見数 108 件

【都市計画審議会】

開催日	議事内容
第 1 回 平成 29 年(2017 年)11 月 13 日	・ 立地適正化計画の策定について〔報告〕
第 2 回 平成 30 年(2018 年)10 月 31 日	・ 基本方針(案)及び長期的な居住と都市機能の誘導の方向性について〔報告〕
第 3 回 令和元年(2019 年)7 月 25 日	・ 基本方針(案)及び誘導区域設定の方針(案)について〔報告〕
第 4 回 令和元年(2019 年)11 月 12 日	・ 立地適正化計画(素案)について〔報告〕
第 5 回 令和 2 年(2020 年)2 月 20 日	・ 諮問、答申

立地適正化計画策定懇談会

【立地適正化計画策定懇談会開催要綱】

制定 平成 29 年 4 月 6 日

(開催目的)

第 1 条 立地適正化計画を策定するにあたり、専門的な見地から意見聴取を行うため、立地適正化計画策定懇談会(以下、懇談会)を開催する。

(意見聴取事項)

第 2 条 懇談会では、立地適正化計画の策定に関する事項について意見聴取する。

(参加者)

第 3 条 懇談会の参加者は、学識経験者 6 名とする。

- 2 懇談会を進行する座長及び副座長を各 1 名置く。
- 3 座長は、参加者の互選により定める。
- 4 副座長は、座長が指名する参加者をもって充てる。
- 5 副座長は、座長の職務を補佐し、座長に事故のあるときはその職務を代理する。

(招集)

第 4 条 懇談会は、市長が招集し、開催する。

- 2 懇談会の開催及びその他の運営に関わる事項は市長が定める。
- 3 市長は、必要があると認めるときには、懇談会に参加者以外の者を出席させることができる。

(庶務)

第 5 条 懇談会の庶務は、都市計画部土地利用計画課において処理する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 6 日から施行する。
- 2 この要綱は、立地適正化計画の策定の日をもって廃止とする。

【立地適正化計画策定懇談会参加者名簿】

	氏名	プロフィール		
座長	よしかわ とおる 吉川 徹	首都大学東京	都市環境学部 建築学科 都市環境科学研究科 建築学域	教授
副座長	もりもと あきのり 森本 章倫	早稲田大学	創造理工学部 社会環境工学科 創造理工学研究科 建設工学専攻	教授
委員	あさひ 朝日 ちさと	首都大学東京	都市環境学部 都市政策科学科 都市環境科学研究科 都市政策科学域	教授
委員	きむら しゅんすけ 木村 俊 介	明治大学	公共政策大学院 ガバナンス研究科	教授
委員	あきた のりこ 秋田 典子	千葉大学	園芸学研究科 緑地環境学コース 園芸学部 緑地環境学科	准教授
委員	なかにし まさひこ 中西 正彦	横浜市立大学	国際教養学部 国際教養学科 都市社会文化研究科 都市社会文化専攻	准教授

立地適正化計画庁内検討会

【立地適正化計画庁内検討会設置要綱】

制定 平成 30 年 4 月 19 日

(設置)

第 1 条 立地適正化計画(以下、計画という)を策定するため、立地適正化計画庁内検討会(以下、「検討会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 検討会は、次に掲げる項目について協議・調整する。

- (1) 計画案の作成に関すること。
- (2) その他、必要な事項に関すること。

(組織)

第 3 条 検討会は、別表 1 に掲げる者をもって構成する。

- 2 検討会には座長及び副座長を置き、座長は土地利用計画課長、副座長は経営計画第一課長とする。
- 3 委員の任期は、この要綱の施行の日から計画の策定が終了する日までとする。

(座長及び副座長)

第 4 条 座長は、検討会を総括し、議長となる。

- 2 副座長は、座長を補佐し、座長に事故のあるときは、その職務を代理する。

(招集)

第 5 条 検討会は、座長が招集する。

(幹事会)

第 6 条 検討会の所掌事項を専門的に検討するために幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表 2 に掲げる者をもって構成する。
- 3 幹事会に幹事長及び副幹事長を置く。
- 4 幹事会は、幹事長が招集する。
- 5 幹事長は、会議の結果を座長に報告する。

(意見聴取)

第 7 条 検討会及び幹事会は、必要に応じて構成員以外の者から意見を聴取することができる。

(報告)

第 8 条 座長は、必要に応じ検討会、幹事会の経過及び結果を市長に報告する。

(庶務)

第 9 条 検討会の庶務を処理するため土地利用計画課に事務局を置く。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 19 日から施行する。

【立地適正化計画庁内検討会名簿】

別表 1(検討会)

座長	土地利用計画課長
副座長	経営計画第一課長
委員	都市戦略課長
	資産管理課長
	福祉政策課長 高齢者いきいき課長 高齢者福祉課長 障害者福祉課長
	子どものしあわせ課長
	産業政策課長
	環境政策課長
	交通企画課長
	市街地活性課長
	住宅政策課長
	路政課長
学校教育政策課長	

計 16 名

別表 2(幹事会)

幹事長	土地利用計画課主査
副幹事長	経営計画第一課主査
幹事	都市戦略部 (都市戦略課)主査
	財務部 (資産管理課)主査
	福祉部 (福祉政策課 高齢者いきいき課 高齢者福祉課 障害者福祉課)主査
	子ども家庭部 (子どものしあわせ課)主査
	産業振興部 (産業政策課)主査
	環境部 (環境政策課)主査
	都市計画部 (交通企画課)主査
	拠点整備部 (市街地活性課)主査
	まちなみ整備部 (住宅政策課)主査
	道路交通部 (路政課)主査
学校教育部 (学校教育政策課)主査	

計 16 名

用語集

【ア行】

アクセシビリティ

施設やサービス、それに至る経路において、高齢者・障害者を含む誰もが支障なく利用できる度合い。

IC

インターチェンジ(interchange)の略。自動車専用道路と一般自動車道が立体的に接続する施設のこと。

インフラ

インフラストラクチャー(infrastructure)の略。生活や産業活動を支える都市基盤のこと。(都市基盤の項参照)

ウェルビーイング(well-being)

身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを意味する概念。

【カ行】

既成市街地

相当の人口及び人口密度を有し、都市基盤の整備や土地の高度利用などが進み、既に市街地が形成されている地域。

急傾斜地崩壊危険区域

がけ崩れにより相当数の居住者等に危害が生ずるおそれがある急傾斜地と、がけ崩れが助長・誘発されないようにするため、切土、盛土など一定の行為を制限する必要がある土地で、急傾斜地法第 3 条に基づき都道府県知事が指定した区域。

旧耐震住宅

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた旧耐震基準の建物。旧耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準。なお、新耐震基準は、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

平成 7 年の阪神淡路大震災において、「新耐震基準」の建物と比較して「旧耐震基準」の建物の被害が大きく、旧耐震建築物の耐震化の必要性が認識された。

居住誘導区域

立地適正化計画に記載する主な事項のひとつ。医療、商業等、日常生活サービスを持続的に維持可能な人口密度水準が確保され、土砂災害等の災害の被害を受ける危険性が少ない区域で、持続可能な都市構造に向けて、居住を誘導すべき区域のこと。

(立地適正化計画の項参照)

区域区分

市街化区域と市街化調整区域を分けることを、「区域区分」または「線引き」という。

交通空白地域

鉄道駅から概ね 700m 以遠かつバス停留所から概ね 300m 以遠の地域。

交通結節点

交通動線が集中する箇所のこと。鉄道の乗り継ぎ駅、道路のインターチェンジ、自動車から他の交通機関に乗り換えるための停・駐車施設、駅前広場などがある。

国勢調査

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、統計法に基づき 5 年ごとに行われる。

【サ行】

市街化区域

都市計画区域内において、すでに市街化している区域および概ね 10 年以内に優先的、計画的に市街化を図る区域のこと。(都市計画区域の項参照)

市街化調整区域

都市計画区域内において、市街化を抑制する区域。新たな開発などは一般に禁止され、農林漁業などの一部の建物しか建てられない。それにより、貴重な自然環境、緑地の保全を図る区域のこと。(都市計画区域の項参照)

市内就業率

市内に住む就業者のうち、市内の事業所等で就業している人の割合。

斜面緑地保全区域

本市の「市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例」に基づき、良好な自然環境が形成されている丘陵地

のみどりについて、市と土地所有者が一定期間協定を結び、民有地のままで保全を図っているもの。

住宅ストック

過去に建築された既存住宅のこと。近年は、居住者のいない住宅ストックが増加し、量的には充足しているとされる。

浸水想定区域

想定し得る最大規模の降雨により、河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。水防法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する。

生産緑地地区

農林業との調和を図りつつ、良好な都市環境の形成を図るため、市街化区域内において適正に管理されている一定の基準を満たす農地等を市が指定したもの。都市計画法に基づく地域地区のひとつであり、その要件等は生産緑地法によって定められている。(地域地区の項参照)

[夕行]

地域交通事業

バス、タクシー等で交通空白地域と近接の鉄道駅または路線バスの乗継拠点等を結ぶ交通機関を運行する事業。(交通空白地域の項参照)

地域循環バス(はちバス)

市内の交通空白地域が連なる地域において、主に高齢者や障害のある方などの外出を支援するバス。(交通空白地域の項参照)

地域地区

都市計画法で定められた土地の区分。都市計画区域内の土地を利用目的によって類別し、建築物などについて必要な制限を課すことによって、土地を合理的に利用する目的で定められたもの。

中核病院

複数の診療科や高度な医療機器を備え、地域における医療連携の中核を担う病院のこと。本市では、東京医科大学八王子医療センターと東海大学八王子病院が該当する。

中心市街地

甲州街道北側 100m に位置する道路(東側の高校敷地等を除く)、かえで通り、子安公園通り、国道 16 号

及び八幡町境で囲まれた区域。特に甲州街道は、国道 20 号の「明神町」交差点から「本郷横丁東」交差点までの区間。

東京都保全地域

良好な自然地や歴史的遺産と一体になった樹林など、将来にわたり保全すべき地域として「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき知事が指定したもの。

特別緑地保全地区

都市緑地法に基づき、都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限等により現状凍結的に保全する制度。都市計画法における地域地区のひとつ。(地域地区の項参照)

都市機能誘導区域

立地適正化計画に記載する主な事項のひとつ。医療・福祉・商業等の都市機能・サービスを誘導することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域で、日常生活を支える都市機能を集積すべき区域のこと。(立地適正化計画の項参照)

都市基盤

道路網、鉄道、河川・運河、上下水道、エネルギー供給施設などの生活・産業基盤や、学校、病院、公園などの公共施設のこと。

都市拠点

都市活動や日常生活の中心として機能集積を図る拠点。「都市づくりビジョン八王子」(第 2 次八王子市都市計画マスタープラン)では、役割に応じて「中心拠点」、「地域拠点」、「生活拠点」、「産業拠点」を位置付けている。

都市計画運用指針

国土交通省が策定しており、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいか、また、具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方のもとでなされることを想定しているか等について原則的な考え方を示した指針。

都市計画区域

都市計画法で「健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域」として、

都市計画を定める区域のこと。本市では、平成 31 年(2019年)3月末現在、186.31km²が指定されている。

都市計画区域マスタープラン

都市計画法第 6 条の 2 に規定される「都道府県が広域的見地から定める都市計画の基本的な方針」のこと。

都市計画制度

住宅、店舗、事務所、工場等の競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成等を図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるもの。

都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」のこと。

都市構造

都市機能が集積する都市拠点の配置、交通ネットワーク等の都市軸、土地利用のゾーン区分といった要素からなる都市空間の骨格を概念的に示すもの。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として土砂災害防止法に基づき都道府県知事が指定したもの。

土地利用

土地の利用状況や利用構想のこと。都市計画法においては、用途地域をはじめとした地域地区が、土地利用の区分にあたる。

【ハ行】

ビッグデータ

デジタル化及びIoTの進展、ネットワークの高度化により、位置情報や行動履歴、インターネット、テレビでの視聴・消費行動に関する情報から得られる膨大なデータのこと。膨大なデータの活用により、新たな価値創造や社会的課題解決への寄与などが期待されている。

保安林

水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成などのため、森林法に基づき、農林水産大臣または都道府県知事によって指定される

森林のこと。

【マ行】

身近な生活圏

居住誘導区域に、本市が独自に設定する 2 つの圏域のうちの一つ。鉄道駅 700m 徒歩圏や日中片道 15 分間隔以内の高頻度運航路線のバス停 300m 徒歩圏などを目安に概ねの圏域を示すもの。(居住誘導区域の項参照)

【ヤ行】

誘導施設

立地適正化計画に記載する主な事項のひとつ。高齢化の中で必要な施設、子育て世代にとって必要な施設、まちの賑わいを生み出す施設、行政サービス等、都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設、整備事業を定める。(立地適正化計画、都市機能誘導区域の項参照)

ゆとり生活圏

居住誘導区域に、本市が独自に設定する 2 つの圏域のうちの一つ。日中片道 15 分間隔を超える中・低頻度運航路線のバス停 300m 徒歩圏を目安に概ねの圏域を示すもの。(居住誘導区域の項参照)

用途地域

都市計画法の地域地区のひとつで、地域にふさわしい建築物の用途を誘導し、無秩序な用途の混在による環境の悪化等を防止する制度。住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域、商業地域、準工業地域、工業専用地域など 12 種類がある。

【ウ行】

立地適正化計画

平成 26 年(2014 年)8 月に改正された都市再生特別措置法に基づく計画。少子高齢・人口減少社会の進展を背景に、居住と日常生活にかかわる都市機能の立地の適正化とともに、これらにアクセスする地域公共交通の充実に向けて、居住・交通・都市機能に関する長期的な都市計画の考え方を示すもの。

八王子市立地適正化計画

人口減少時代の都市計画を進めるための基本方針

令和2年(2020年)3月

発行 八王子市
編集 都市計画部 土地利用計画課
住所 〒192-8501 東京都八王子市元本郷町 3-24-1
電話 042-620-7301
E-mail b490200@city.hachioji.tokyo.jp



本冊子は再生紙を使用しています。

