

5. 整備の基本方針

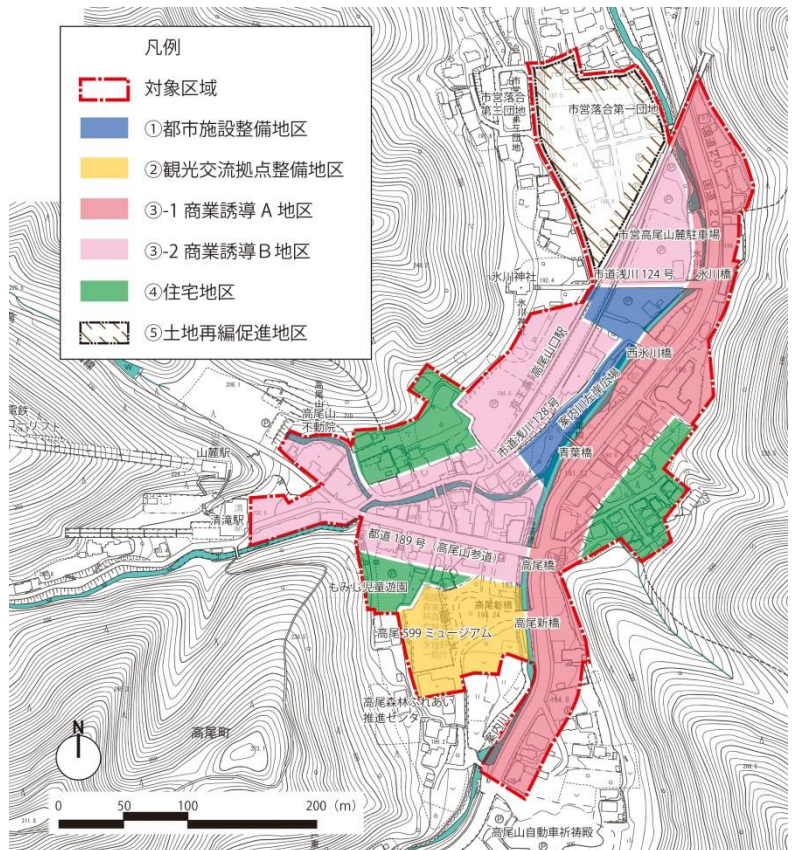
(1) 土地利用の方針

基本方針

- ・ 自然、歴史、文化などの魅力豊かな地域資源を保全しつつ、多様な観光のニーズに対応するため、対象区域にふさわしい土地利用の規制誘導を行います。 など

地区別の方針

地区名	地区別の方針
①都市施設整備地区	生活や観光交流を支える公共施設の整備を推進し、将来にわたり維持・保全を図る。
②観光交流拠点整備地区	高尾 599 ミュージアムを中心に、高尾山の自然・歴史文化等観光情報の発信・学習等の拠点として、交流を推進する。
③-1 商業誘導 A 地区	観光地としての賑わいや生活利便性向上に資する店舗・宿泊施設、沿道型商業施設など多様な機能の共存を図る。
③-2 商業誘導 B 地区	土産物屋、菓子屋、飲食店など、観光地としてのにぎわい等の促進に資する小中規模の商業等機能の集積・育成を図る。
④住宅地区	自然環境との調和に配慮した低密度な土地利用を図る。
⑤土地再編促進地区	住環境や農地との調和に配慮しながら、市営住宅の土地利用転換に合わせた土地再編を促進するとともに、観光地としての賑わいの創出や地域の利便性の向上に資する機能導入を促進する。



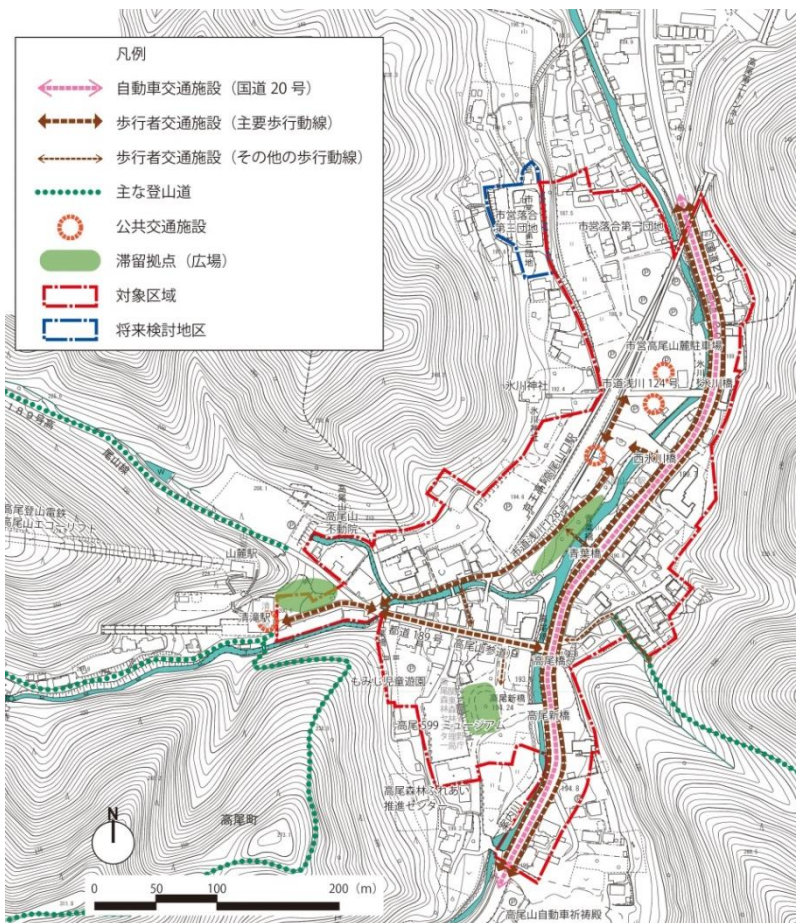
(2) 都市施設等整備の方針

基本方針

- ・ 地域の自然、歴史、文化の保全を基本に、地域住民や事業者の移動しやすさに配慮しつつ、安全で観光客の移動が円滑に行われる交通環境を整備します。 など

施設別の方針

地区名	施設別の方針
自動車交通施設	【国道 20 号の渋滞問題等への対応】公共交通の利用促進、八王子南バイパスへ迂回促進等／【適切な駐車場確保】市営駐車場や地区外を含めた周辺の土地の利活用
歩行者交通施設	【歩道の混雑への対応】滞留空間の確保、案内誘導等による他ルートへの分散化 【歩きやすい歩行環境整備】安全で歩きやすい歩行環境整備、国道 20 号歩道の無電柱化の促進等 【回遊性の創出】主要歩行動線の歩道等のサイン整備等による回遊性創出
滞留拠点（広場等）	【案内川左岸広場】駅前の立地や案内川を活かし、安全で誰もが憩える親水空間整備
案内サイン・記念碑等	案内サイン整備時には地区全体のサインシステムを検討し、多言語化や景観等に配慮
公衆便所喫煙所	公衆便所を新たに整備する場合には、景観・環境等に配慮し、利用しやすい位置を検討／喫煙所は、観光客の動線、景観等に配慮した相応しいあり方を検討



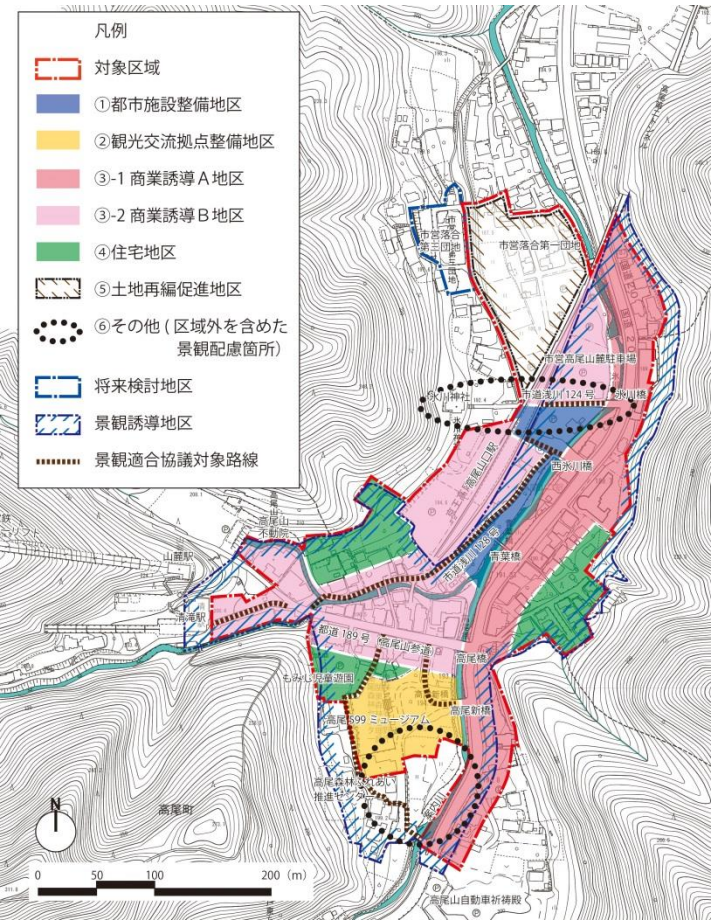
(3) 景観形成の方針

基本方針

- ・八王子市景観計画を踏まえ、高尾山の自然、歴史、文化を守り活かしながら、高尾山の玄関口にふさわしい風格と賑わいのある空間を形成します。
- ・場所や通りごとの特性に合った空間づくりを行い、対象区域全体で様々な魅力を感じさせる奥行きのある景観を形成します。 など

地区別の方針

地区名	地区別の方針
①都市施設整備地区	案内川左岸広場では、案内川の水辺を活用した憩いの親水空間整備
②観光交流拠点整備地区	低層の建物デザインや広場空間により、山々や空の広がりを感じさせる憩いと賑わいの交流空間の形成
③-1 商業誘導A地区	国道20号（甲州街道）沿道では、自然との調和に配慮しつつ、高尾山の玄関口へと続く賑わいのある景観づくり
③-2 商業誘導B地区	都道189号（高尾山参道）沿道では、和風の建築デザインを基調とし、建築物や看板などの連続性のあるまち並みとする。
④住宅地区	背景となる山々や身近な樹木等と調和した、緑豊かでゆとりのある住宅地景観の形成
⑤土地再編促進地区	氷川神社の参道や橋、鳥居など、地域資源を活用し、自然や歴史文化の感じられる空間づくり など
⑥その他（区域外を含めた景観配慮箇所）	地域コミュニティの核である氷川神社の参道など、地域資源を活用し、自然、歴史、文化の感じられる空間づくり／原風景を感じさせる農風景と調和した景観づくり



その他の方針

- ・夜間照明は、過度な投光とならないよう落ち着いた暖色系の光を用い、間接照明などで雰囲気演出すると共に、防犯灯としての役割も考慮します。

(4) 新たな土地利用の検討

山々に囲まれた地形により平坦な土地が限られている高尾山麓の市街地では、まとまった広さを持つ市有地は、地区の利便性やコミュニティの向上に資する機能導入など都市課題の解決に資する利活用が望まれます。そこで、用途廃止が方向づけられた市有地を「将来検討地区」として位置づけ、検討の方向性、課題、活用のアイデアを示します。

表 対象とする市有地（将来検討地区）

市有地の名称	用途廃止決定時期	関連計画等
市営落合第二団地	（用途廃止の方針決定） 平成29年10月	「八王子市営住宅整備・管理計画（平成29～38年度）」 平成29年10月
市営落合第三団地	平成30年3月	
旧浅川小学校案内分校	平成14年3月	平成14年3月廃校

検討の方向性

周囲の自然や住環境との調和を基本に、地区の利便性やコミュニティの向上に資する機能導入なども視野に、利活用の検討を行います。

6. 実現方策

(1) 土地利用規制の見直し

用途地域の変更	・「都市施設整備地区」「観光交流拠点整備地区」「商業誘導B地区」を商業系用途地域へ変更を検討します。 ・「土地再編促進地区」については、土地区画の整序や基盤整備等の街区の再編と併せて、賑わい創出に資する用途地域への変更を検討します。
地区計画の導入	地区計画を導入し、地区の方針の実現に必要な地区整備計画の検討（建築物等の用途の制限、高さの限度、壁面の位置等）を行います
生産緑地制度の活用	生産緑地制度を活用するなど、農地の保全を図ります。

(2) 都市施設等の整備

氷川橋補強工事	橋の構造を2径間から1径間にする工事により、流木等の詰まりによる溢水の危険性を減少させ、また周辺環境との調和に配慮した景観の協議調整を行います。
案内川左岸広場整備	案内川防災工事（東京都工事）との一体的な整備により、親水性を高め、高尾山口駅前にふさわしい自然豊かな景観形成とともに、居心地のよい広場空間として整備します。

(3) 景観形成の推進

地区計画の活用	高尾山の玄関口にふさわしい風格と賑わいのある空間を形成するため、必要に応じ地区計画により建築物等の形態意匠（高さ等）の制限を検討します。
屋外広告物条例に基づく屋外広告物地域ルール策定の策定	賑わいの中にも高尾山の自然、歴史、文化を感じさせるまち並みを形成するため、屋外広告物のあり方を地域住民や関係事業者等と検討し、地域の特性に応じた「屋外広告物地域ルール」を策定します

7. 推進体制

- ◇ 地元が主体的に関わるための体制を目指すとともに、行政側においても土地利用や都市施設等各分野の相互調整を図りながら総合的に取組むため、連絡窓口や庁内協議体の充実など庁内体制を整えます。
- ◇ 地域の協議体と行政側の体制が対となった、まちづくりに係る連携のプラットフォームの構築を目指します。

■行政と地域の協議体の連携のプラットフォーム（イメージ）

