
旭町・明神町地区周辺まちづくり構想

<目次>

1. まちづくり構想策定について	1
2. 検討の視点	2
3. まちづくりのコンセプトと基本目標	4
4. まちづくりの方針	5
5. まちづくりの進め方	7
6. まちの将来像	8



2. 検討の視点

■上位計画等

- ・八王子市の中心市街地は、広域幹線道路や鉄道等の優れた交通結節機能を有し、高次の商業・業務、福祉、文化等の多様な機能が集積し、職住が近接する多摩自立都市圏の中核拠点である。
- ・また、市域においては魅力ある都市環境の形成を図る都市中心拠点であり、特に構想策定区域周辺は、商業・業務機能の集積に加え、中心市街地としてふさわしい緑の創造を推進することも位置づけられている。
- ・さらに、圏央道等の都市基盤整備を契機に、多摩シリコンバレーの広域的産業交流の中核機能を担い、都域を越えた産学・産産連携を促進する交流拠点を八王子に整備することとされている。

★ …まちづくり構想策定区域

◆八王子・立川・多摩圏域核都市基本構想

…業務施設集積地区
【八王子中心市街地地区】123ha

◆東京の都市づくりビジョン(改定)

…核都市周辺地区

◆「10年後の東京」への実行プログラム 2011

…【産業交流ゾーン】
新たなビジネスチャンスを生み出す産業交流を促進

◆八王子市都市計画マスタープラン

…中心商業・業務地

…中心市街地の再生

…地域振興拠点

…産業拠点

…都市中心拠点

…都市緑化拠点

…広域幹線道路

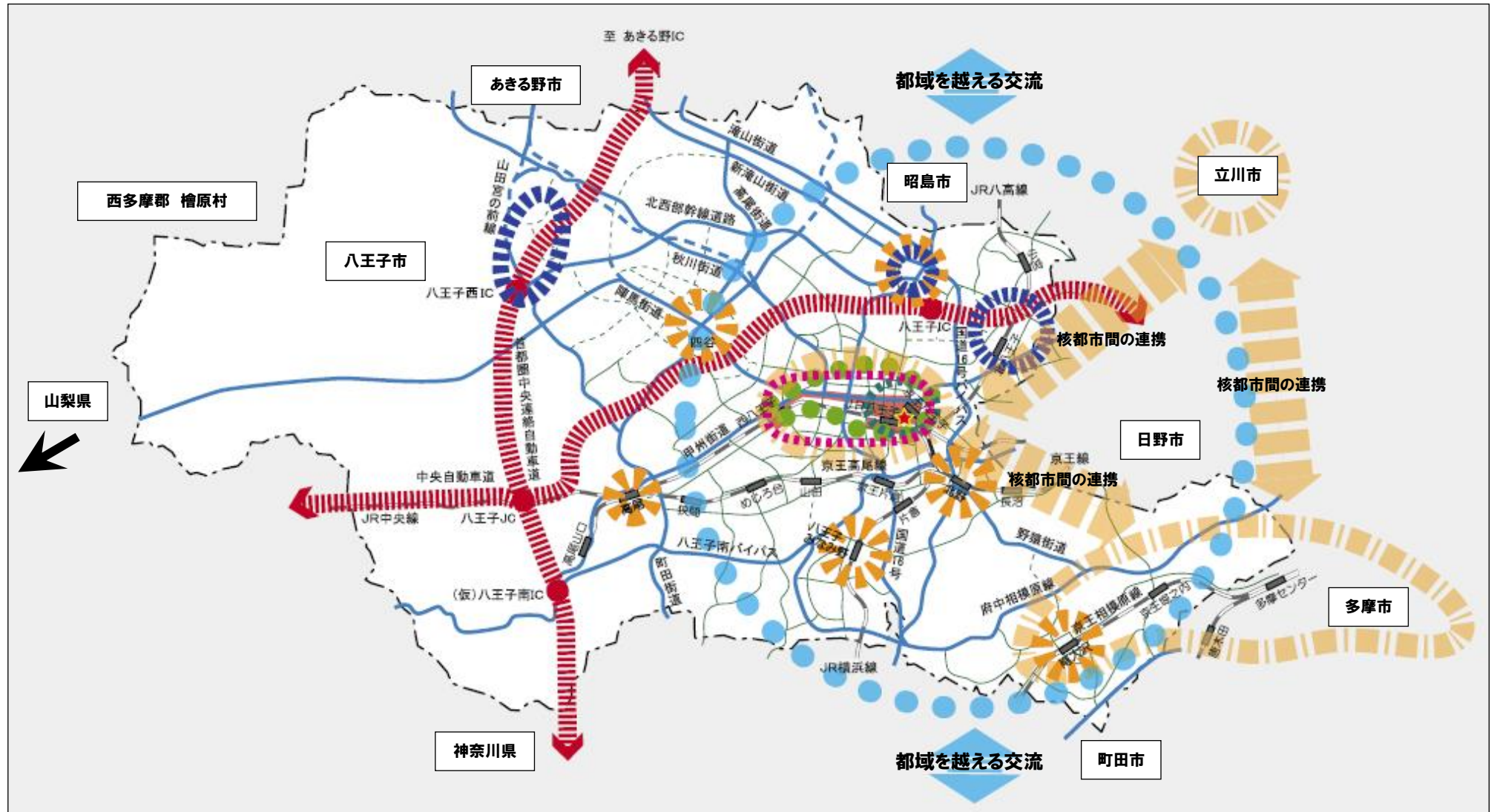
…主要幹線道路

…(構想)

…地域幹線道路

…(構想)

…鉄道



■まちの主要課題

- ・中心市街地活性化に資する新たな拠点形成が求められている
- ・高次の商業・業務等の集積を図る位置づけがある一方で、土地の有効利用が図られていない街区が存在
- ・主要幹線道路ネットワークやバス交通が中心市街地及び駅周辺に集中しているが、北口駅前広場を含む中心市街地の交通基盤が脆弱であり、交通体系の見直しが求められている
- ・来街者にとって道がわかりづらく、まちのうらおいや憩いに資するオープンスペース等も不足しており、まちとしての回遊性が低い

■市民からの期待等

- ・圏央道整備で八王子の交通利便性が高まることによる、産業交流拠点の広域的吸引力の活用
- ・八王子市の顔として、多摩地域の中心となる商業・業務機能の拠点形成
- ・中心市街地活性化の推進及び周辺に波及効果のあるまちづくり
- ・回遊性向上に寄与する駅からまちなかへのアクセス向上と歩行者主体の交通環境に配慮したまちづくり
- ・魅力的な商業施設や都市型広場など、他都市にない個性的なまちづくり
- ・都市の玄関口にふさわしい環境・景観に配慮したまちづくり

2. 検討の視点

■現況と課題

■東放射線アイロード

- 【現況】
- ・アイロードの東側は西側に比べ平日、休日ともに約3倍の歩行者量
 - ・京王八王子駅が起点のバス系統の大半がJR八王子駅を經由
 - ・朝夕のラッシュ時には、自動車交通が増加
- 【課題】
- ・歩行量に対して十分な歩道幅員の確保
 - ・交通処理の検討



■「東放射線アイロード」沿道空間

- 【現況】
- ・JR八王子駅と京王八王子駅の2駅間に店舗が点在
- 【課題】
- ・連続した商業空間の形成
 - ・歩行空間、商業機能と一体となった「にぎわい空間」「たまり空間」の確保



■オープンスペース

- 【現況】
- ・利用時間限定の広場が1箇所ある
- 【課題】
- ・オープンスペースの確保
 - ・都市緑化拠点の形成に資する緑の創出



■駅周辺の景観

- 【現況】
- ・中高層の業務、商業系施設が立地
- 【課題】
- ・商業的賑わいと協調した八王子の顔にふさわしい景観づくり



■マルベリーブリッジ※

- 【現況】
- ・JR八王子駅からバス乗り場、桑並木通りに繋がっている
- 【課題】
- ・駅からまちなか（アイロード、ユーロード等）へのアプローチ



■駅前広場、地下空間※

- 【現況】
- ・バス、タクシー乗降場
 - ・地下広場・地下通路
 - ・地下駐車場・地下駐輪場
- 【課題】
- ・バス利用者の利便性の向上
 - ・地下広場、通路の環境改善
 - ・交流の場等の確保



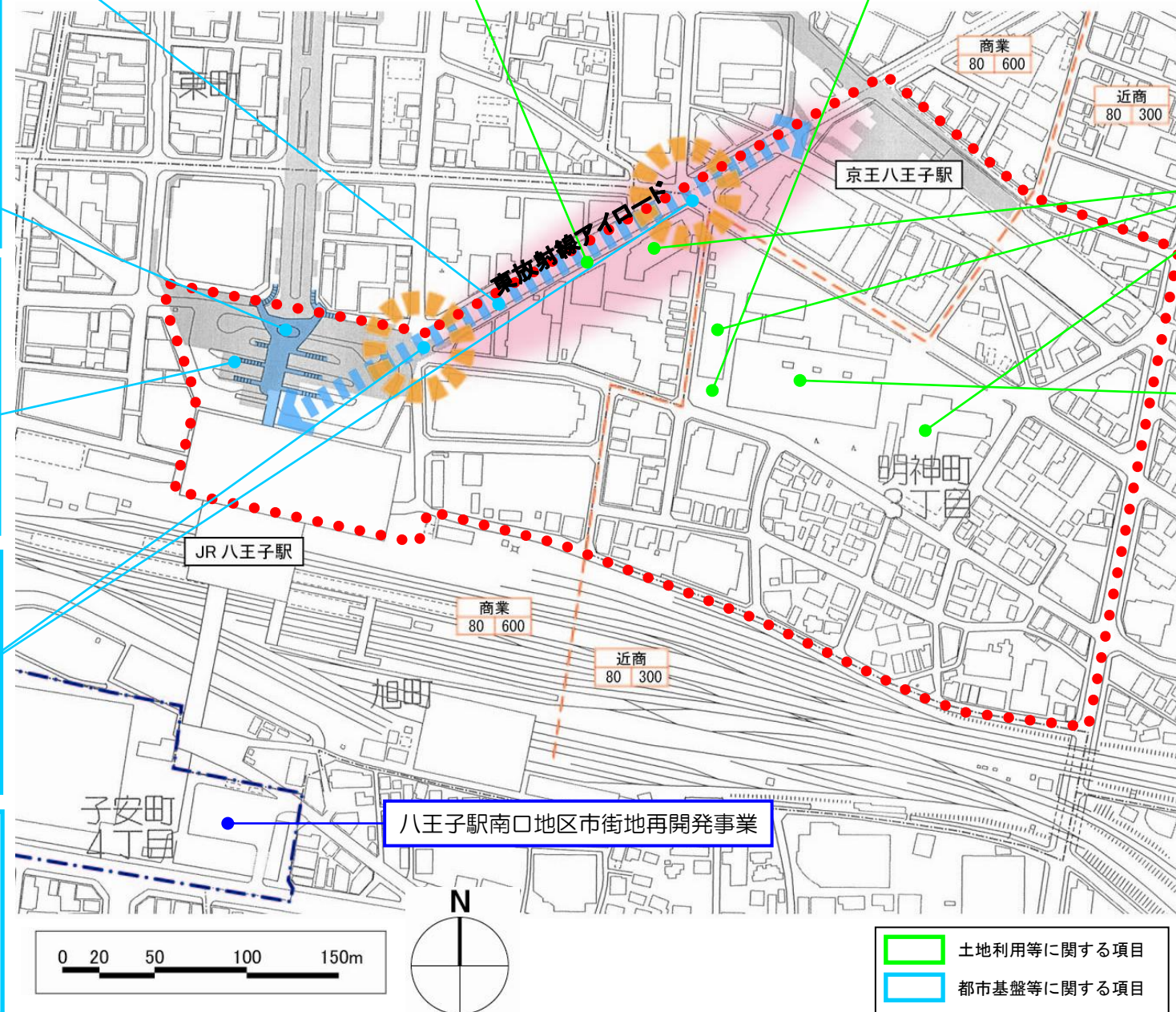
■変則交差点

- 【現況】
- ・変則交差点が2箇所（京王プラザホテル前、保健所前）存在
- 【課題】
- ・交差点改良による歩行者と車の安全確保



■区画道路

- 【現況】
- ・歩車分離がされていない区画道路
- 【課題】
- ・安全、安心な歩行環境の確保



■公共施設

- 【現況】
- ・築後約40年を経過した保健所や合同庁舎
 - ・公共駐輪場（約2000台）
- 【課題】
- ・老朽化した公共施設の更新



■東京都立産業技術研究センター八王子支所

- 【現況】
- ・昭島市へ移転済（一部を駐車場として暫定利用）
- 【課題】
- ・公有地の有効活用



■土地利用状況

- 【現況】
- ・地区全体は商業系用途に指定されている
 - ・不整形な街区や低利用地が存在している
- 【課題】
- ・駅前という立地特性を活かした土地の高度利用
 - ・地区の特性を活かした市街地更新



※リニューアル整備について検討中

3. まちづくりのコンセプトと基本目標

■ まちづくりのコンセプト

■ 全体コンセプト

まちづくり構想対象区域全体で目指すべきまちの姿を「全体コンセプト」として以下のとおり設定します。

賑わい・交流・憩いのまち

— 商業・業務の新たな拠点と周辺の多様な機能との相乗効果を創出 —

○ 商業・業務の新たな拠点に地区内外の人々が訪れ交流することにより、中心市街地の活性化を推進する賑わいを創出し、あわせて周辺の回遊性を向上させるとともに、環境・景観に配慮したゆとりのある快適な都市空間の形成を図り、憩いのあるまちを目指す

● 4つのテーマ

全体コンセプトの下で目標とする市街地像を「4つのテーマ」として以下に示します。

○ 中心市街地活性化を推進するまち

- ・ 中心市街地の活性化を推進する賑わい創出や回遊性向上に資する拠点を形成し、周辺に波及効果を与えるまち

○ 多摩地域の中心となる新たな拠点を活かし発展するまち

- ・ 多摩シリコンバレーの形成に向けた都域を越える広域的な産業交流拠点を活用し、産・学・公をはじめとする多様な交流や連携を促進するまち

○ 次世代に引き継ぐ都市環境を育む持続可能なまち

- ・ 交通機能が充実し、安全・安心で環境・景観に配慮した次世代に引き継ぐ快適なまち

○ 市内外の多様な人々が集い交流する特性を活かしたまち

- ・ 来街者・就業者・居住者等の誰にとっても魅力的で個性的なまち

■ まちづくりの基本目標

「賑わい・交流・憩いのまち」の実現に向けて、まちづくりの方向性となる「まちづくりの基本目標」を以下に示します。

■ 個性豊かな商業・業務機能の集積や、魅力的な生活文化機能の充実により、中心市街地の活性化を推進する新たな核としてふさわしい賑わいの創出

■ 多摩シリコンバレーの形成に向けた産業交流拠点の整備効果を活かし、地域内から広域に及ぶ、ヒト・モノ・コト等多様な交流の促進

■ 憩いやゆとりのある都市活動や暮らしを実現する、安全・安心で、環境・景観に配慮した、来街者・就業者・居住者等の誰にとっても快適な都市空間の形成

4. まちづくりの方針

■ まちづくりの方針(1) 土地利用の方針

土地の有効利用により商業、業務、居住機能等の集積を図り、中心市街地活性化に資する新たな拠点形成を目指します。
構想対象区域を4つのゾーンに分けて、特性に応じた土地利用の方針を示します。

● 商業・業務拠点ゾーン

基本的方針

- JR 八王子駅及び京王八王子駅間に位置する立地を活かした土地の高度利用を図り、産業交流拠点整備とともに中心市街地の活性化に寄与する都市機能を備えた複合市街地形成を図る

整備方針

- 東放射線アイロード沿道において、中心市街地の活性化に寄与する商業・業務機能を中心とした施設の立地誘導
- 商業機能と一体となった都市型広場等のオープンスペースの整備
- 公有地の活用による産業交流拠点整備により、産・学・公をはじめとする多様な交流や連携を促進する産業支援機能の導入
- 行政施設等の更新
- 子育て・医療福祉健康等の社会的ニーズにあわせた生活支援機能と一体となった都市居住機能を検討

● 京王駅前商業・業務ゾーン

基本的方針

- 京王八王子駅と主要幹線道路に挟まれた立地を活かし、利便性の高い市街地形成を図る

整備方針

- 商業・業務拠点ゾーンとの連携を図り、立地特性を活かした商業・業務機能等の充実

● JR北口駅前商業・業務ゾーン

基本的方針

- JR八王子駅と連携した施設立地を誘導し、都市の玄関口にふさわしい、快適で利便性の高い市街地形成を図る

整備方針

- 駅に直結する立地を活かし、商業・業務・宿泊機能を中心とした機能の充実

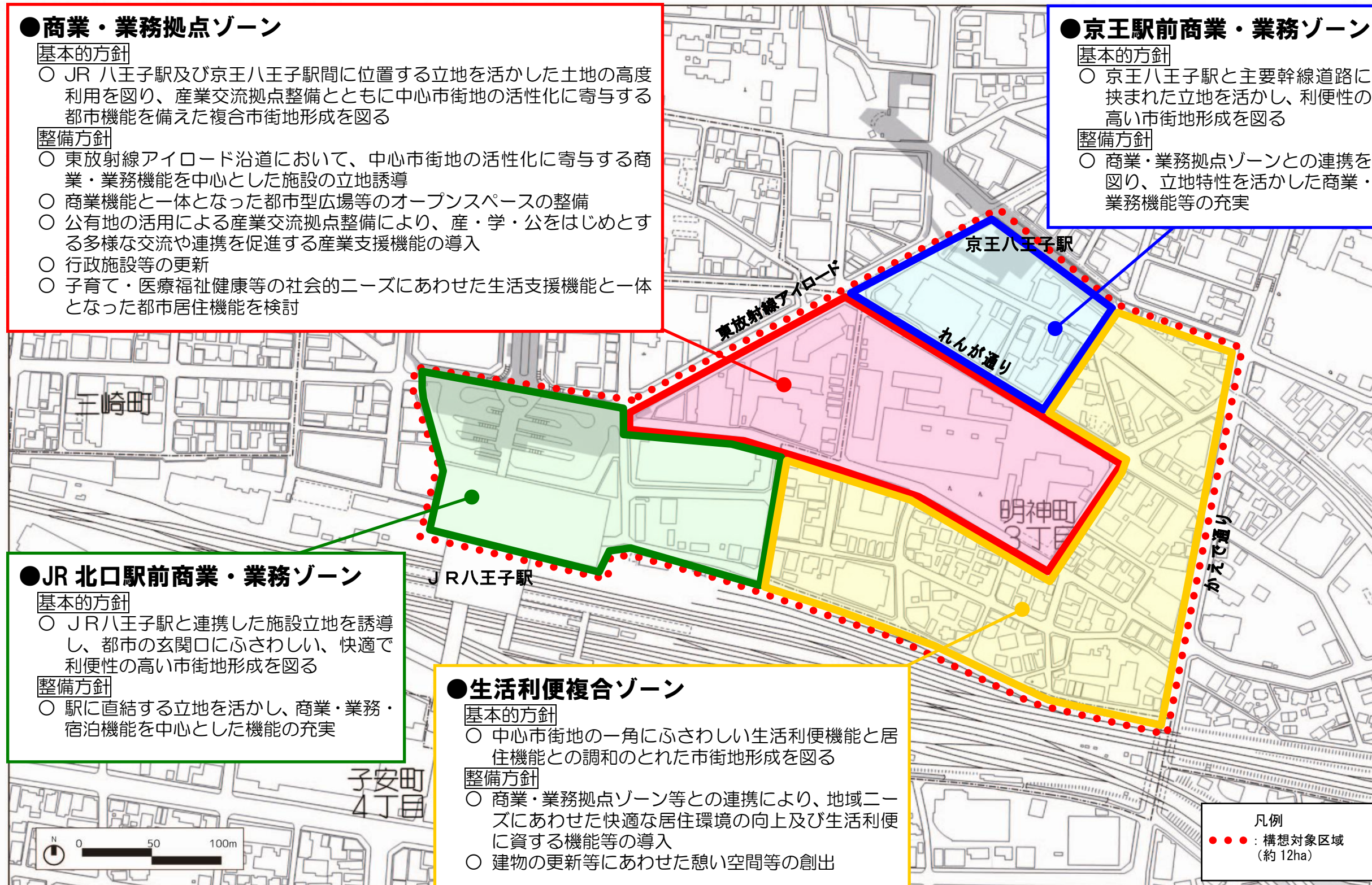
● 生活利便複合ゾーン

基本的方針

- 中心市街地の一角にふさわしい生活利便機能と居住機能との調和のとれた市街地形成を図る

整備方針

- 商業・業務拠点ゾーン等との連携により、地域ニーズにあわせた快適な居住環境の向上及び生活利便に資する機能等の導入
- 建物の更新等にあわせた憩い空間等の創出



5. まちづくりの進め方

■構想実現に向けた今後の取組みの方向性

○まちづくり構想対象区域

本構想が示す土地利用や都市基盤整備の方針についての検討を深め、構想対象区域のまちづくりにかかわる多様な主体との連携・協働により、様々な規制誘導手法等を用いて一体的なまちづくりを推進します。

また、まちづくりの推進にあたっては、「八王子駅北口駅前広場改善検討」や今後の「中心市街地活性化基本計画」との整合を図り、中心市街地の新たな拠点として周辺に広く波及効果を及ぼすまちづくりへとつなげていきます。

- ・商業・業務拠点ゾーン（旭町・明神町地区）**
中心市街地の活性化に寄与する賑わい拠点の形成や産業交流拠点などの整備に向けて、地区開発を推進します。
- ・JR北口駅前商業・業務ゾーン**
都市の玄関口にふさわしい快適で利便性の高い市街地形成を図るため、地区計画等を活用し、既存機能の充実を促進します。
- ・京王駅前商業・業務ゾーン**
利便性の高い市街地形成を図るため、地区計画等を活用し、既存機能の充実を促進します。
- ・生活利便複合ゾーン**
生活利便機能と居住機能との調和のとれた市街地形成を図るため、まちづくりの機運の醸成にあわせて、適切な検討をしていきます。

■整備スケジュール

構想実現に向けた想定の実施スケジュールを以下に示します。

目標年次		短期（～平成25年）	中期（平成26年～平成30年）	長期（平成31年～）	
構想対象区域	土地利用	まちづくりに関する方針づくり			
		商業・業務拠点ゾーン（旭町・明神町地区）	実現に向けた権利者調整	事業化に向けた都市計画手続き等	事業段階（施設建設、オープンスペース等整備）
		JR北口駅前商業・業務ゾーン	勉強会等	まちづくりに関するルールづくり	都市計画手続き等
		京王駅前商業・業務ゾーン	勉強会等	まちづくりに関するルールづくり	都市計画手続き等
	生活利便複合ゾーン	まちづくりの機運の醸成	まちづくりに関するルールづくり	都市計画手続き等	
都市基盤整備	都市基盤整備（マルベリーブリッジ・主要幹線道路等の整備）				
			都市基盤整備（開発にあわせて道路等の整備）		

※今後、関係者等との調整により、変更となる可能性があります。

