

## 旭町・明神町地区及びイノベーション創出まちづくりに関する計画等の整理

### 1 国の関連計画等の整理

- (1) 「Society 5.0」(内閣府)
- (2) 「デジタルトランスフォーメーション」(国土交通省、令和2年)
- (3) 「スマートシティ」(国土交通省)
- (4) 「ウォークブル推進都市」(国土交通省)
- (5) 「産業ビジョン2020」(経済産業省、令和2年)
- (6) 「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性の検討について」(国土交通省、令和2年)

### 2 都の計画

- (1) 「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年)
- (2) 「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(原案)(令和2年)
- (3) 「都市再開発の方針」(原案)(令和2年)
- (4) 「住宅市街地の開発整備の方針」(平成26年)
- (5) 「多摩の拠点整備基本計画」(平成21年)
- (6) 「「未来の東京」戦略ビジョン」(令和元年12月)
- (7) 「多摩のイノベーション創出拠点の形成に向けた取組方針」(令和2年)
- (8) 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成31年)

### 3 八王子市の計画

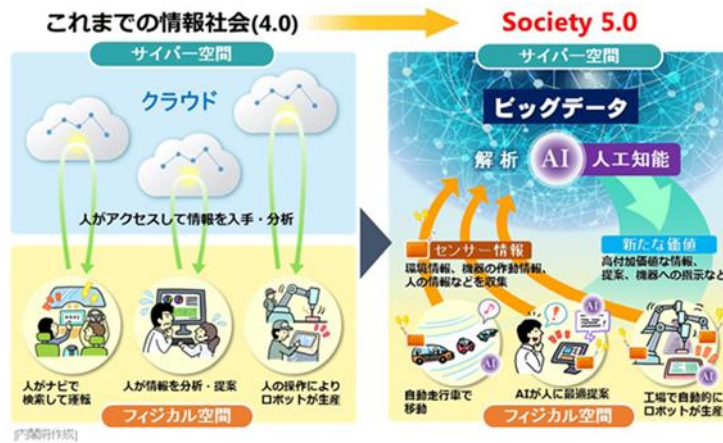
- (1) 「八王子ビジョン2022」(2018基本計画改定版)(平成30年3月改定)
- (2) 「都市づくりビジョン八王子」(平成27年3月)  
※第2次八王子市都市計画マスタープラン
- (3) 「八王子市中心市街地まちづくり方針」(平成28年3月)
- (4) 「八王子市中心市街地活性化基本計画」(令和2年3月変更)
- (5) 「八王子市低炭素都市づくり計画」(平成28年8月)
- (6) 「八王子市立地適性化計画」(令和2年3月)
- (7) 「八王子市産業振興マスタープラン【第2期】」(平成25年4月)
- (8) 「産業振興戦略プラン」(平成25年4月)



# 1 国の関連計画等の整理

## (1) 「Society 5.0」(内閣府)

経済発展と社会的課題の解決を両立するための、IoT(Internet of Things)、ロボット、人工知能(AI)、ビッグデータ等の先端技術を活用したサイバー空間とフィジカル(現実)空間を高度に融合させたシステム Society5.0 の開発・導入が推進されている。



出典：SOCIETY 5.0 - 科学技術政策 (内閣府 HP)

## (2) 「デジタルトランスフォーメーション」(国土交通省、令和2年)

都市インフラ・まちづくりにおけるデジタルトランスフォーメーションが推進されている。都市データの基盤として、3D都市モデルを構築する取組みが国土交通省で開始され、データプラットフォームの構築による、新たな価値創造の取組が進行中である。

国土交通省

### 国土交通データプラットフォームで実現をめざすデータ連携社会

○「i-Construction」の取組で得られる3次元データを活用し、さらに官民が保有する様々な技術やデジタルデータとの連携を可能にするプラットフォームの構築により、新たな価値を創造。

地図・地形データ

出典：GIS5.go.jp

気象データ

交通(人流)データ

国土交通データプラットフォーム

施設・構造物データ

エネルギーデータ

防災データ

出典：GIS5.go.jp

**新技術 × 官民データ**

#### 高度な防災情報

3次元化された都市データと洪水予測を連携した防災情報の提供により、住民が直感的にとるべき行動を理解することにより、住民主体の避難行動等を支援。

出典：荒川下流河川事務所

#### 新たなモビリティサービス

インフラと交通データの連携で移動ニーズに対し最適な移動手段をシームレスに提供する等、新たなモビリティサービスの実現。

出典：トヨタ自動車 e-palette

#### 新しいインフラ社会

インフラ自体が情報を持つことで通行者への影響を最小限にする施工や、維持管理が高度化されるインフラ社会の実現。

出典：東急建設株式会社

出典：国土交通省「国土交通データプラットフォーム 参考資料」(令和2年)

(3) 「スマートシティ」(国土交通省)

IoT、ロボット、人工知能(AI)、ビッグデータといった社会の在り方に影響を及ぼす新たな技術の開発が進んできており、これらの技術をまちづくりに取り込み、都市の抱える課題の解決を図っていくことが求められている。

これらスマートシティに関する取組みの更なる推進、民間企業等が持つ技術のまちづくりへの応用や研究開発等が進むことが期待される。

**スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】の策定にあたって**

- 「Society5.0」(超スマート社会)の提唱など、イノベーションの進展による経済社会構造の大きな変革が世界的潮流として進行する中、都市行政において新技術をどのように取り込み、都市の課題解決に向けて、より高度で持続可能な都市を実現するために、何が必要かを検討し、社会実装に向けた動きを進める必要

「未来投資戦略2018-「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革-」(平成30年6月15日閣議決定)

- ・まちづくりと公共交通・ICT活用等の連携によるスマートシティ
- ・まちづくりと公共交通の連携を推進し、次世代モビリティサービスやICT等の新技術・官民データを活用した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を加速するとともに、これらの先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築に向けた検討を進める

- スマートシティの全体像を描き、目指すべき将来像、取組みの方向性を示すことで、各都市の課題解決に向けた取組みの推進、民間企業の技術のまちづくりへの応用や研究開発等が進むことを期待して本中間とりまとめを作成

**スマートシティ**

⇒ 都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント(計画、整備、管理・運営等)が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区

<p><b>Mobility 交通</b></p> <p>・公共交通を中心に、あらゆる市民が快適に移動可能な街</p> 	<p><b>Nature 自然との共生</b></p> <p>・水や緑と調和した都市空間</p> 	<p><b>Energy 省エネルギー</b></p> <p>・パッシブ・アクティブ両面から建物・街区レベルにおける省エネを実現 ・太陽光、風力など再生可能エネルギーの活用</p> 	<p><b>Safety &amp; Security 安全安心</b></p> <p>・災害に強い街づくり・地域コミュニティの育成 ・都市開発において、非常用発電機、備蓄倉庫、避難場所等を確保</p> 	<p><b>Recycle 資源循環</b></p> <p>・雨水等の貯留・活用 ・排水処理による中水を植栽散水等に利用</p> 
--	---	---	---	---

図 中間とりまとめにおけるスマートシティの定義

**国土交通省都市局として取り組むスマートシティの具体的施策**

**スマートシティの推進にあたって行政に期待される役割**

- 民間企業が新たな技術を社会に実装させていこうとする場合には、様々なハードルが存在
- 民間企業にヒアリングした結果、企業側が考える技術の社会実装にあたっての課題や行政に期待される役割として、「ビジョンの明確化」、「推進体制」、「データの管理運用」、「データ利活用」、「個人情報関係」といった課題・役割があるという意見が得られた

**具体的な支援施策**

- (1)体制の構築に対する支援**
  - コンソーシアム(協議会等)を組成し、都市の目指すビジョンの明確化、行政の担当部署間カウンターパートとの調整等、円滑な事業推進にあたって、行政が積極的に関与し、支援することが必要
- (2)計画の策定に対する支援**
  - 計画の策定にあたっては、行政資産・データのオープン化、データの管理・共有化・利活用にあたってのルール策定、新たな取組みを実装するにあたっての規制の調整・既存制度の紹介、個人情報保護関係の調整、技術ガイドラインにおける支援が必要
- (3)事業の推進に対する支援**
  - 都市の情報化に関する事業を支援対象に拡充する等の支援が必要
  - 情報通信機器の設置、データプラットフォームの構築にあたっては、総務省と連携して取り組む必要
- (4)モデル事業の実施による支援**
  - 上記(1)、(2)、(3)をパッケージとして支援するモデル事業を実施し、都市局として重点的に支援することで、新技術をまちづくりに取り入れた先進的モデルを全国に普遍的に拡げていくための第一歩を始動することが必要
  - 新技術を取り入れたモデル事業の想定スキームを提示し、国営公園において先導的に実施するほか、関係省庁等と連携し、スマートシティのモデル都市の構築を進める
- (5)スマートシティの海外展開の支援**
  - 関係省庁及び機関と連携して、幅広い分野において、上流から下流までが一体となったスマートシティの海外展開の推進のための体制構築が必要
  - 国内の標準化機関が中心となって進める標準化規格の提案を支援することが重要

出典：国土交通省「スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】」(平成30年)



(4)「ウォークブル推進都市」(国土交通省)

世界中の多くの都市で、街路空間を車中心から“人間中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使用して、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取組が進められている。これらの取組は都市に活力を生み出し、持続可能かつ高い国際競争力の実現につながっている。

近年、国内でも、このような街路空間の再構築・利活用の先進的な取組が見られるようになった。しかし、多くの自治体では、将来ビジョンの描き方や具体的な進め方など、どう動き出せば良いのか模索しているのが現状である。

このような背景のもと、国土交通省では街路空間の再構築・利活用に関する様々な取り組みを推進している。



出典：街路空間の再構築・利活用に向けた取組（国土交通省 HP）

(5)「産業ビジョン2020」(経済産業省、令和2年)

2025年というタイムフレームを意識し、以下3つのレイヤーに分けて対応の方向性を示している。

まずレイヤー1は、土台となる知的資本を生み出す「人」を中心とした投資及び知的資本の集積に向けた仕組み・インフラづくりである。

次にレイヤー2は、生み出されるシーズを実用化し、社会的な価値に昇華させるため、研究開発—ビジネス展開を一気通貫でつなぐ戦略の重視である。自前主義や技術至上主義からの脱却、オープンイノベーションの推進等がここに含まれる。

レイヤー3は、Society5.0実現に向けてリソースを集中すべき分野であり、日本のイノベーションの停滞は、根深く複雑な課題であり、単一の特効薬は存在しない。

下記の取組を一体的・総合的に推進し、イノベーションの歯車を動かしていく。

対応の方向性 (イメージ)

レイヤー3

知的資本主義経済を見据えたR&D投資の重点化

- (A) デジタル [スライド3]
- (B) バイオ
- (C) マテリアル
- (D) エネルギー・環境

リソースの戦略的集中

レイヤー2

技術シーズを競争力につなげる研究開発・ビジネス戦略の重視

- ①レイヤーマスターを目指すR&D
- ②ものづくり・部素材分野におけるグローバル連携強化
- ③不確実性を考慮したリスク管理・ポートフォリオのためのR&D戦略

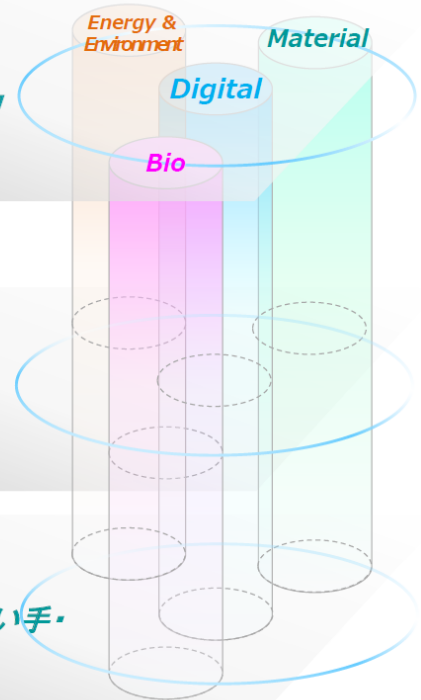
R&D投資効率向上

レイヤー1

「個」の解放によるイノベーション力の強化

- ①スタートアップエコシステム形成 (短期)
- ②人材流動化・高度人材呼び込み (短中期)
- ③知的資本の国内供給システム (教育) の見直し (中長期)

基盤(イノベーションの担い手・エコシステム)づくり



出典：経済産業省「産業ビジョン2020」(令和2年)

(6)「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性の検討について」(国土交通省、令和2年)

ア 今後の都市政策の方向性

人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォークラブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要である。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要となる。

- 大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境（住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等）、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進
- 大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる
- 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進
- 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要
- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用
- リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備

○人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。  
 ○複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要。



出典：国土交通省「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性の検討について」(令和2年)

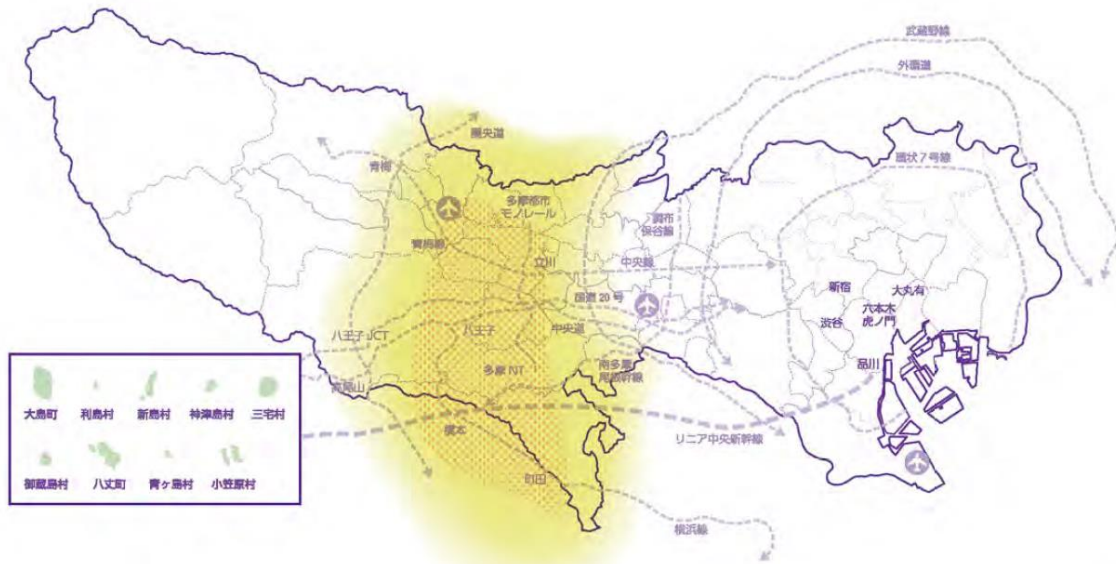


## 2 都の計画

### (1)「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年)

#### ア 多摩イノベーション交流ゾーン

このゾーンは、「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られている。



#### イ 個別の拠点や地域の将来像

##### (八王子)

- 鉄道や道路などの広域的な道路・交通ネットワークを生かし、商業、業務・産業、福祉、教育・文化、居住などの多様な機能が高度に集積し、イノベーションが生まれ続ける活力のある拠点が形成されている。
- JR八王子駅北口と京王線八王子駅周辺の一体的な整備が進み、業務・産業、文化・交流、商業、医療・福祉、教育、居住機能等が集積した地区が形成されている。

出典：東京都都市整備局「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年)



(2)「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(原案)(令和2年)

ア 多摩イノベーション交流ゾーンの誘導の方向・将来像

(ア) 誘導の方向

多摩イノベーション交流ゾーンは、大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流を活発化し、積極的に挑戦しやすい環境を整えることにより、様々な主体の交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図る。

このため、多摩イノベーション交流ゾーンなどにおいて、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導する。

(イ) 将来像

「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られている。

イ 特色ある地域の将来像

多摩広域拠点域

地域	将来像
八王子都市計画区域	<p>【八王子】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道や道路などの広域的な道路・交通ネットワークを生かし、商業、業務・産業、福祉、教育・文化、居住などの多様な機能が高度に集積し、イノベーションが生まれ続ける活力のある中核的な拠点を形成</li> <li>○周辺地域では、大規模な住宅団地の建替えや機能更新などが進み、生活利便機能の整った市街地を形成</li> </ul> <p>(八王子)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR八王子駅北口と京王線八王子駅周辺の一体的な整備が進み、商業・業務、産業、文化・交流、都域を越えた産学・産産連携を促進する産業交流機能、医療・福祉、教育、居住機能等が集積した地区を形成</li> </ul>

出典：東京都都市整備局「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(原案)」  
(令和2年)

(3)「都市再開発の方針」(原案)(令和2年)

本地区では、JR八王子駅及び京王八王子駅間に位置する立地特性をいかし、両駅間の一体的な整備として土地の高度利用を図り、産業交流拠点を核とした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の形成を図る。

出典：東京都都市整備局「都市再開発の方針(原案)」(令和2年)

(4)「住宅市街地の開発整備の方針」(平成26年)

本地区では、駅直近という立地性をいかした土地の高度利用を図り、中心市街地の活性化に寄与する複合市街地の形成を図る。

出典：東京都都市整備局「住宅市街地の開発整備の方針」(平成26年)

(5)「多摩の拠点整備基本計画」(平成21年)

(核都市の整備)

本地区は、JR八王子駅前であり、JR八王子駅と京王八王子駅との間に位置し、都有地を含めて土地が有効に利用されていない状況にある。駅直近というポテンシャルを生かし、再開発事業等により基盤整備を行い、土地の有効利用を図る。

中心市街地の活性化に寄与する業務・商業機能や、多摩シリコンバレーの形成に向けた広域的産業交流の中核的機能の導入を行い、都域を越えた産学・産産連携を促進する産業交流拠点の整備を図る。


広場等のオープンスペースや、JR八王子駅と京王八王子駅とを結ぶ歩行者空間の整備など、魅力ある駅前空間の形成に向けて検討を進める。

出典：東京都「多摩の拠点整備基本計画」(平成21年)

(6) 「未来の東京」戦略ビジョン」(令和元年12月)

(戦略12 稼ぐ東京・イノベーション戦略)

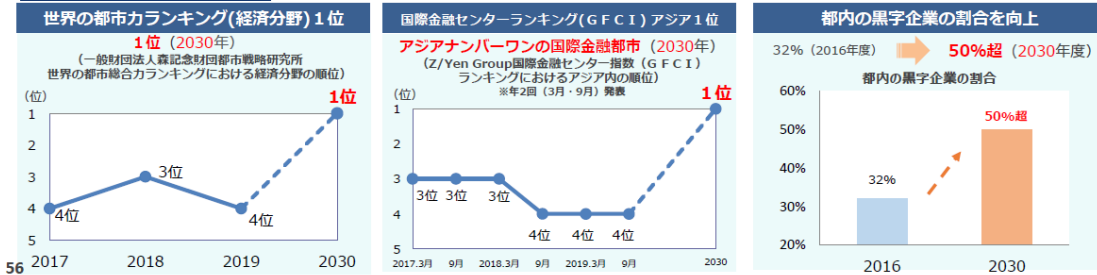
社会の安定や国際的信用をベースに、世界中からヒト・モノ・カネ・情報が集まり、東京を世界で最もビジネスしやすい都市へと進化させるための環境を整える。先端技術の活用や、東京の経済を支える多様な主体の有機的な連携により、都内産業の生産性と付加価値を高め、新たなビジネスやイノベーションを創出する。



社会の安定や国際的信用をベースに、世界中からヒト・モノ・カネ・情報が集まり、東京を世界で最もビジネスしやすい都市へと進化させるための環境を整える。先端技術の活用や、東京の経済を支える多様な主体の有機的な連携により、都内産業の生産性と付加価値を高め、新たなビジネスやイノベーションを創出する。

- 世界の企業・人材を引き寄せる、魅力的なビジネス拠点をつくる**
  - ・世界中の企業や高度人材とのコラボレーションにより、イノベーションの創出を促進するとともに、企業の円滑な資金調達や社会的課題解決に資する金融サービスを生み出すアジアの金融ハブとしての地位を確立する。
- 最先端技術の活用と多様な連携により、東京の産業力を高める**
  - ・AI、IoT、ロボット等の最先端技術の活用や、大企業、中小企業、大学などの有機的な連携によるイノベーションの創出、高い技術の承継・発展などにより、東京の産業力を高めていく。
- 多摩を世界有数のイノベーションエリアへ進化させる**
  - ・多摩地域の研究拠点や産業拠点と、近隣首都圏の様々な資源、国内外の先端産業等を融合させることで、多摩を世界有数のイノベーションエリアとして発展させる。

2030年に向けた主な政策目標



多摩イノベーションパーク(仮称)構想

都内の全ての自治体で経済成長率がプラス  
業績が成長している都内中小企業の割合 55%以上

○多摩地域にある大学、研究機関、専門人材、大手ハイテク企業、高い技術力を有する中小企業等の集積と、国内外の先端産業やスタートアップとの活発な融合により、世界有数のイノベーション先進エリアとしての地位を確立

- ・産業サポートスクエア・TAMA(昭島)、産業交流拠点(八王子 2022年開設予定)、多摩創業支援拠点(立川 2020年開設予定)を核として、イノベーション交流を活性化
- ・5GやAI、次世代モビリティ、ヘルステック、アグリテックなどの先端産業の集積に向け、大規模用地などを活用し、研究開発拠点やスタートアップを誘致





(7)「多摩のイノベーション創出拠点の形成に向けた取組方針」(令和2年)

ア 基本的な考え方

- イノベーションを生み出すためには、スタートアップや研究開発などの目的を持った人材や企業、それらを支援する機関、大学、研究機関等の様々な出会いや交流・連携を促していくことが必要である。
- こうした状況を多摩地域の各所において作り出すため、大規模用地等の有効活用や産業政策等との連携を図りながら、以下の視点を踏まえて、イノベーション創出環境の整備を図る新たなまちづくり(以下「イノベーション創出まちづくり」という。)に取り組み、個性的で魅力あふれるイノベーション創出拠点の形成を図っていく。

イ 取組の視点

- 各地区の立地特性や地域資源を生かして、その地区ならではの強みのある分野<sup>※1</sup>をつくり、育てる。
- ハード・ソフトの両面から新たな取組<sup>※2</sup>を加えて、まちの魅力や付加価値を高めることにより、人材・企業等を引き寄せ、多様な主体間の交流・連携を生み出す。
- 公・民・学連携によるまちづくりの推進体制を構築し、円滑かつ継続的に取組を推進することにより、拠点としての魅力や価値を維持・向上させる。
- 道路・交通ネットワーク等を生かして、拠点間の交流・連携を図り、多摩地域全体の魅力と価値の向上につなげていく。

※1 分野の例

- ▶ものづくり、都市農業、物流、先端産業
- ▶観光、MICE、エンターテインメント、国際交流
- ▶医療、介護、健康、スポーツ、食
- ▶学術研究、教育、文化、芸術

※2 新たな取組の例

- ▶インフラ・公共空間の整備、無電柱化の推進
- ▶出会い、交流の場の整備
- ▶イノベーションエコシステムの構築
- ▶エリアマネジメント活動
- ▶AI や IoT など先端技術の活用
- ▶規制緩和(国家戦略特区制度の活用、都市計画規制の緩和等)
- ▶税制優遇措置

ウ 「イノベーション創出まちづくり」モデル事業の実施

- 「イノベーション創出まちづくり」の促進を図るため、まずは数地区でモデル事業<sup>※3</sup>を実施し、先例を示すことにより、他の地区にも取組を促していく。
- モデル事業を通じて、「イノベーション創出まちづくり」の課題等を洗い出し、新たな拠点整備計画の策定やその後の施策展開につなげていく。

※3 本市の旭町・明神町地区のほか、多摩市、府中市、日野市の計4地区が応募・選定されている

## エ 多摩の新たな拠点整備計画の策定

- ウのモデル事業の成果及び連絡会議(情報共有・意見交換等を行う)における意見交換等を踏まえて、令和2年度(2020年度)に改定が予定されている都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ、令和4年度(2022年度)を目途に、多摩のイノベーション創出拠点の整備に関する新たな計画を策定する。
- この計画において、イノベーション創出拠点として整備を図る地区と各地区の整備の方向を示すものとする。
- あわせて、計画に位置付けた各拠点地区において、「イノベーション創出まちづくり」を推進するための具体的な方策についても検討し、多摩地域全体で展開を図っていく。

出典：東京都「多摩のイノベーション創出拠点の形成に向けた取組方針」(令和2年)

(8)「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成31年)

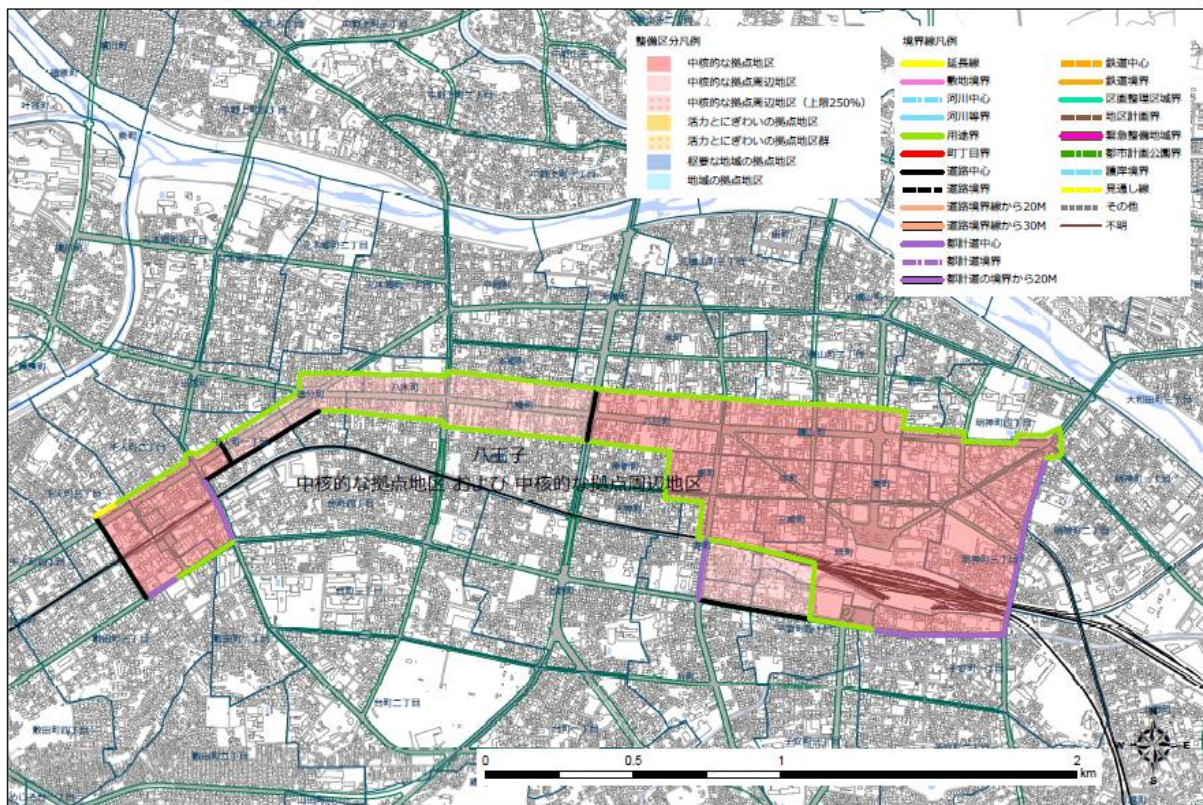
今後の都市開発諸制度の活用においては、地域の特徴を考慮して、都市開発諸制度により育成する用途やインセンティブとしての割増容積率などについて、メリハリのある設定を行い、それぞれの地域特性を生かし、都市の活力があふれる魅力的な都市空間の形成を図っていく。

八王子駅周辺は、中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区に位置付けられている。

中核的な拠点地区では、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支える都市活動の場として、質の高い都市活動空間の形成を目指し、都市開発諸制度の適用に当たっては、それぞれの建物、空地などのデザインの質を高めることはもとより、文化・交流施設や、商業施設、イノベーションを創出する産業支援施設などの地域の魅力や活力の向上等に貢献する育成用途の導入を条件とすることにより、地域の個性を発揮し、魅力や活力を向上させる機能を充実させていく。

具体的には、産業支援施設等の育成用途を導入する場合、容積率が緩和される。

図C-24 八王子 中核的な拠点地区範囲図





整備区分		中枢広域拠点域外						左記以外 <sup>※6</sup>
		中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区		重要な地域の拠点地区	地域の拠点地区		
一般型 <sup>※1</sup> の 割増容積率 の限度及び 育成用途の 割合	300%	1/2						
	250%	育成用途	1/2		1/5	1/5		
	200% (175%)		育成用途	1/2	育成用途		1/5	
	↑割増容積率							業務も可
↓基準容積率								
割増容積率の限度 <sup>※5</sup>		300%	250%	200%	250%	250%	200%	200%
適用地区		八王子、立川、多摩 ニュータウン、青 梅、町田	八王子、立川、多摩 ニュータウン、青 梅、町田	立川、多摩ニュータ ウン	蒲田、二子玉川、自 由が丘、荻窪、赤 羽、練馬、金町、小 岩、吉祥寺、武蔵 境、三鷹、府中、饒 当、武蔵小金井、国 分寺、国立	成増、八王子みなみ 野、鶴川、南町田、 花小金井、豊田、聖 蹟桜ヶ丘	千歳烏山、経堂、明 大前、成城学園、用 賀、高円寺、阿佐ヶ 谷、西荻窪、下高井 戸、上板橋、大塚学 園、石神井公園、光 が丘、東武練馬、上 石神井、竹ノ塚、西 新井、高砂、瑞江、 高尾、分倍河原、昭 和、東小金井、高幡 不動、日野、西国分 寺、福生、狛江、清 瀬、東久留米、ひば りヶ丘、田無、保谷	—

※1 「一般型」とは、再開発等促進区（一般型）、高度利用地区（住宅供給促進型、高齢年マンション建替型、宿泊施設優遇型を除く）、特定街区（一般型）、総合設計（一般型）をいう。  
 ※3 「高齢年マンション建替型」とは、再開発等促進区（高齢年マンション建替型）、高度利用地区（マンションの建替えを行うものに限る）、総合設計（共同住宅建替誘導型）をいう。  
 ※4 「宿泊施設優遇型」とは、再開発等促進区（宿泊施設推進型）、高度利用地区（一定割合以上の宿泊施設を確保）、特定街区（宿泊施設推進型）をいう。  
 ※5 割増容積率の上限は各制度の型ごとに異なる場合がある。  
 ※6 以下のエリアについては適用可とする。  
 (1) センターコアエリア内  
 (2) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を回るべき地域として位置付けを行った地域  
 (3) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を回るべき地区として位置付けられている区域  
 (4) 都市再開発の方針で、再開発促進地区として位置付けられている区域  
 (5) 住宅市街地開発整備の方針で、重点地区として位置づけられている区域  
 (6) 防災都市づくり推進計画の整備地域及び重点整備地域（高度利用地区のみ）  
 ※7 東京都マンション再生まちづくり制度に基づき、マンション再生まちづくり推進地区に指定された地区

【地区別育成用途一覧表】

地区		育成用途	文化・交流	商業	生活支援	業務	産業支援	住宅
中枢広域 拠点域内	国際ビジネス 交流ゾーン内	中核的な拠点地区	○	○	○	—	○	○
		中核的な拠点周辺地区	○	○	○	—	○	○
		活力とにぎわいの拠点地区群	○	○	○	—	○	○
	活力とにぎわいの拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
	上記以外	○	○	○	—	○	○	
中枢広域 拠点域外	国際ビジネス 交流ゾーン外	中核的な拠点地区	○	○	○	—	○	○
		中核的な拠点周辺地区	○	○	○	—	○	○
	活力とにぎわいの拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
	重要な地域の拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						
	地域の拠点地区	区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による。						

出典：東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成31年）

### 3 八王子市の計画

#### (1)「八王子ビジョン2022」(2018基本計画改定版)(平成30年3月改定)

##### ア 計画的なまちづくり

###### (ア) 目指す姿

豊かな自然や歴史的景観などの地域の多様性を活かしたまちづくりがすすめられ、まちのにぎわいが創出されている。

###### (イ) 施策の展開

###### (主要駅周辺の整備)

JR八王子駅と京王八王子駅周辺の一体整備をすすめる。

##### イ 産業振興の体制強化

###### (ア) 目指す姿

産業を担うリーダーや人材が育ち、製造業・商業・観光業・農林業など全ての分野で業種を超えて広域的に結び付き、地域の経済活動が活発に行われている。

###### (イ) 施策の展開

###### (産業交流拠点の整備・促進と連携)

広域的な交流を活かした産業支援、情報発信、異業種交流をすすめるために、都が建設する産業交流拠点の整備に合わせ、産業活性化につながる環境整備をすすめる。

出典：「八王子ビジョン2022」(平成30年3月)

#### (2)「都市づくりビジョン八王子」(平成27年3月) ※第2次八王子市都市計画マスタープラン

##### ア 地域づくりの方針 中央地域

###### (市街地整備)

中心市街地では、老朽建築物の更新や街区の再編による低未利用地の解消など、市街地の適正な更新を進めるために、中心市街地活性化基本計画のハード面である都市基盤整備を支える「中心市街地総合再生基本計画」(グランドデザイン)を策定して、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の事業要件を緩和することで民間活動を支援する。

八王子駅北口周辺では、旭町・明神町地区の一体的な整備による産業交流拠点を核とした業務、商業などの広域的な都市機能の強化を契機として、中心市街地の活性化に寄与する業務、商業、医療・福祉機能などをはじめとして、学園都市にふさわしい教育・文化機能の集積、空き店舗対策等による商店街の連続性促進など、ハード・ソフト両面から新たなにぎわいづくりを進める。

##### イ 重点的に取り組む施策

###### (リーディングプロジェクトA-2:旭町・明神町地区のまちづくり)

目的：中心市街地の再生、産業交流拠点の整備

手法：公有地の利活用、産学官連携による拠点形成の推進

出典：「都市づくりビジョン八王子」(平成27年3月)

(3)「八王子市中心市街地まちづくり方針」(平成28年3月)

ア 八王子駅周辺地区～八王子の玄関口にふさわしい快適なにぎわいのまちづくり～

(ア) まちづくりの目標

広域から来街者を集め、周辺のまちにいぎなう中心市街地の玄関口として、大規模商業や業務機能、社会教育機能を擁する都市中心拠点の機能に加え、各地区へ快適にアクセスできる交通結節点機能の一層の強化を目指す。

(イ) まちづくりの方針

- ・中心市街地の玄関口にふさわしい集客機能を持った良好な施設整備を誘導し、老朽建築物の更新や低未利用地の有効活用を図る。
- ・北口駅前広場西側の街区では、建築物の更新等にあわせてペDESTリアンデッキの延伸整備を検討し、周辺の建物との接続の改善や各地区とのアクセス性の向上を図る。
- ・北口駅前広場東側では、旭町・明神町地区における産業交流拠点の整備等と併せペDESTリアンデッキの整備を行い、立体的な回遊空間を確保することで、公共交通等と錯綜することなく京王地区の来街者が西側の北口地区へ安全・安心に回遊できるよう配慮し、拠点整備の効果を周辺の地区に十分波及させるよう配慮する。
- ・地上レベルでは北口駅前広場の再整備について検討を行い、公共交通による駅へのアクセス性の向上や南北の回遊性の向上、滞留空間の創出等を図る

イ 京王地区～新たな交流の場にふさわしい八王子の未来が見えるまちづくり～

(ア) まちづくりの目標

京王八王子駅を中心に性格の異なる市街地が集まる特徴を活かし、住み働き遊ぶことができる多様な都市機能が集積した複合市街地の形成を目指す。特に、旭町・明神町地区における産業交流拠点の整備により新たな広域交流が生まれることによる「八王子の新しいことが生まれるまち」として、周辺においても八王子の新しい顔にふさわしい、魅力的な施設の誘導や都市基盤の改善、老朽化した建物の更新等を促進する。

(イ) まちづくりの方針

- ・旭町・明神町地区周辺では、産業交流拠点の整備にあわせて京王八王子駅を中心とした商業・業務機能の魅力の向上を図るとともに、老朽木造家屋の更新や住宅から他機能へのコンバージョンの促進等によりエリアの新しいイメージの形成を図る。
- ・産業交流拠点の整備と併せて整備される予定の都市型広場を中心に、イベントの開催や災害時の拠点となるような八王子の新しい顔となる空間の演出を図る。
- ・旭町地区及び八王子駅周辺地区との間にペDESTリアンデッキを一体的に整備し、産業交流拠点への来街者を、公共交通等と交錯することなく、安全・安心に周辺の地区にも回遊・誘導して拠点の整備効果が波及するよう配慮する。
- ・京王八王子駅西側では、文化施設、病院、オフィスなどが立地する特徴を踏まえて既存の業務機能の維持・強化するとともに、空き床については、まちに開いた文化・交流施設やスタートアップ企業が入居する小規模オフィスなどの設置を誘導するリノベーションを促進する。
- ・子安神社や隣接する旭町・明神町周辺エリア・北口西ゾーンとの回遊を促進するため、子安神社通りの景観舗装整備を進めるとともに、規模の大きな敷地で建築物の更新が行われる場合には都市開発諸制度の活用により周辺の街路と連続性を持った広場やアトリウム、パサージュ等の整備を誘導する。



- ・京王八王子駅東側では、居住機能と生活支援機能の調和が取れた環境の保全を図る。
- ・緊急輸送道路に指定された甲州街道沿道を中心に老朽化した集合住宅等の耐震改修、建替えなどの支援により安全性の向上を図る。

## ウ 実現方策

(旭町・明神町地区周辺のまちづくりの推進)

東京都が整備する産業交流拠点とあわせ、旭町街区と明神町街区との一体的なまちづくりを推進するため、施設整備に向けた調整を行い、まちづくりの具体的な検討を進めていく。

### ○産業交流拠点施設のコンセプト

- ・多摩地域最大の大規模展示場・国際会議場
- ・産業交流をはじめ、生活文化産業や文化芸術産業等幅広い分野で利用可能な多目的施設
- ・隣接する都市広場とともに屋内外を合わせて活用できる施設

### ○地域における利活用(案)

- ・産業見本市・展示会・学会、シンポジウム、セミナー、国際会議
- ・商工会議所による中小企業向けセミナー、個別相談会、講演会等

### ○市としての取組み

- ・多摩地域の産業支援機関、大学、自治体等と連携・協力し、産業交流拠点の効果的な利活用を推進
- ・コンベンション誘致(MICE)を積極的に行い、中心市街地の誘客を促進

出典:「八王子市中心市街地まちづくり方針」(平成28年3月)

## (4)「八王子市中心市街地活性化基本計画」(令和2年3月変更)

### ア 中心市街地活性化の目標

目標①…歩きやすく、憩いやすいまち

まちを回遊しやすくする歩行空間や、誰もが気軽に休める滞留空間、緑の多い憩いの空間、また、中心市街地に来やすくするための交通環境など、不足している都市機能について、八王子の豊かな自然や歴史、文化等のまちとしての個性を活かしながら整備し、居住者・来街者双方にとって、来てみたくなり、憩いたくなるまちづくりを行う。

### イ 取組の方向性

#### ○来街者を誘引する歩行空間の整備

中心市街地内において、JR八王子駅や京王八王子駅などの駅近辺と、甲州街道沿いなどの周辺部では、歩行者通行量に10倍以上差がある。この格差を是正し、中心市街地全体のにぎわいへとつなげるために、駅や駅前の大型店の利用者などが足を延ばしてみたいとなる、ユニバーサルデザインにも配慮した歩きやすい歩行空間を整備する。

#### ○誰でも休める滞留場所の整備

中心市街地内には滞留できる憩いの空間が不足している。居住者にとっても来街者にとっても、まちなかで少しでも長く快適に過ごしてもらうため、花と緑を感じ、居心地がよく、誰もが滞在したくなる滞留空間を整備する。

#### ○八王子らしさのあるまちなみの形成

中心市街地は、宿場町や織物の町として発展してきた歴史を持ち、文化として継承されてきているも

のの、建物など、その歴史を感じられる雰囲気や景観として残るものは少ない。市制施行100周年を契機とし、自然や歴史など八王子独自の個性を、まちの魅力の1つとして活かしていくために、八王子らしさのあるまちなみを形成する。

#### ウ 具体的事業

##### (ア) 旭町・明神町地区周辺まちづくりの推進

都が実施する産業交流拠点整備とあわせて、旭町・明神町地区の一体的なまちづくりを検討すると共に、周辺の交通環境の整備を行う。

##### (イ) 産業交流拠点整備

明神町地区の都有地に多摩地区最大級の展示ホール及び会議室と都合同庁舎、八王子市保健所を合築した「産業交流拠点」を整備する。

出典：「八王子市中心市街地活性化基本計画」（令和2年3月）

(5) 「八王子市低炭素都市づくり計画」(平成28年8月)

本地区では、地域冷暖房施設の供給区域の拡大が、施策として位置付けられている。

ア 重点促進地域の施策(八王子駅地区・西八王子駅地区)

(ア) 主な施策の展開

- ・市街地更新による都市機能の強化と効率的なエネルギー利用
- ・附置義務駐車場の地域ルールによる自動車交通と歩行環境の改善など、市街地更新を促進する交通需要調整と交通環境の改善
- ・民間都市開発や公有地の活用など、市街地更新によるみどりの創出

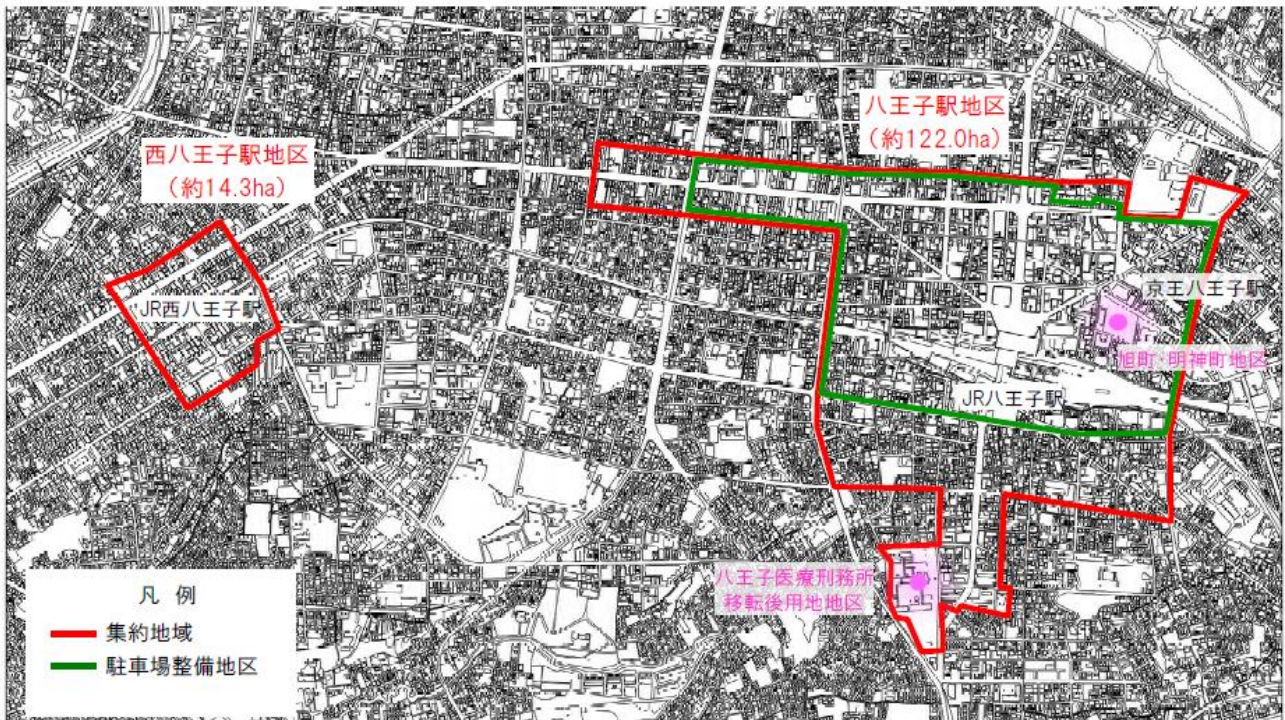


図 低炭素促進地域：八王子駅地区・西八王子駅地区

集約型都市構造への転換	
施策1	市街地更新による都市機能の強化
施策2	集約都市開発事業の活用による都市機能の集約
自動車交通需要の調整	
施策4	駐車場整備地区における地域ルールの策定
道路整備	
施策15	JR八王子駅北口周辺道路の整備推進
施策16	マルベリーブリッジの延伸及び、JR八王子駅北口駅前広場改善
施策17	旭町・明神町地区周辺の交通環境の整備推進
エネルギー負荷の削減	
施策18	建築物の環境性能の向上による市街地更新
エネルギー利用効率の向上	
施策20	地域冷暖房施設(旭町地区)の供給区域の拡大
公園・緑地の整備と都市緑化の推進	
施策27	新たな拠点形成に合わせた公園・緑地の整備を検討(八王子医療刑務所移転後用地地区、明神町地区)
施策28	市街地の更新に伴う公開空地等を活用したみどりの創出

出典：「八王子市低炭素都市づくり計画」(平成28年8月)

(6)「八王子市立地適性化計画」(令和2年3月)

取り組む事業として、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等が位置付けられている。

ア 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る。

このような状況から短期的に誘導が必要な施設はないが、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、誘導施設を設定する。

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く。

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る。

(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、八王子市こども科学館条例第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㎡を超えるもの)



## イ 誘導施設の整備事業等

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、代表的なものを示す。

### (ア) 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に関連事業
- ・芸術文化会館の改修及び周辺に関連事業

### (イ) 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

### (ウ) 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）

(7)「八王子市産業振興マスタープラン【第2期】」(平成25年4月)

ア 施策1 産業振興の体制強化

(ア) 取り組む戦略

○産業交流拠点の整備促進と連携

広域多摩地域の産業交流の拠点となる産業交流拠点を活用し、産業支援・情報発信・異業種交流をすすめる。

- ・東京都の整備計画の促進
- ・施設の効果的かつ積極的な活用

(イ) 現状と課題

○東京都産業交流拠点の整備

東京都は総合計画「2020年の東京」において“多摩地域のイノベーション活性化”を掲げ、具体的な施策の一つとして「広域的産業交流の中核機能を担う産業交流拠点を八王子市に整備する。」としている。産業ポテンシャルの高い広域多摩地域の産業に関する人と情報が集まる場ができることで、新産業を生むダイナミズムの発信地となることが期待される。

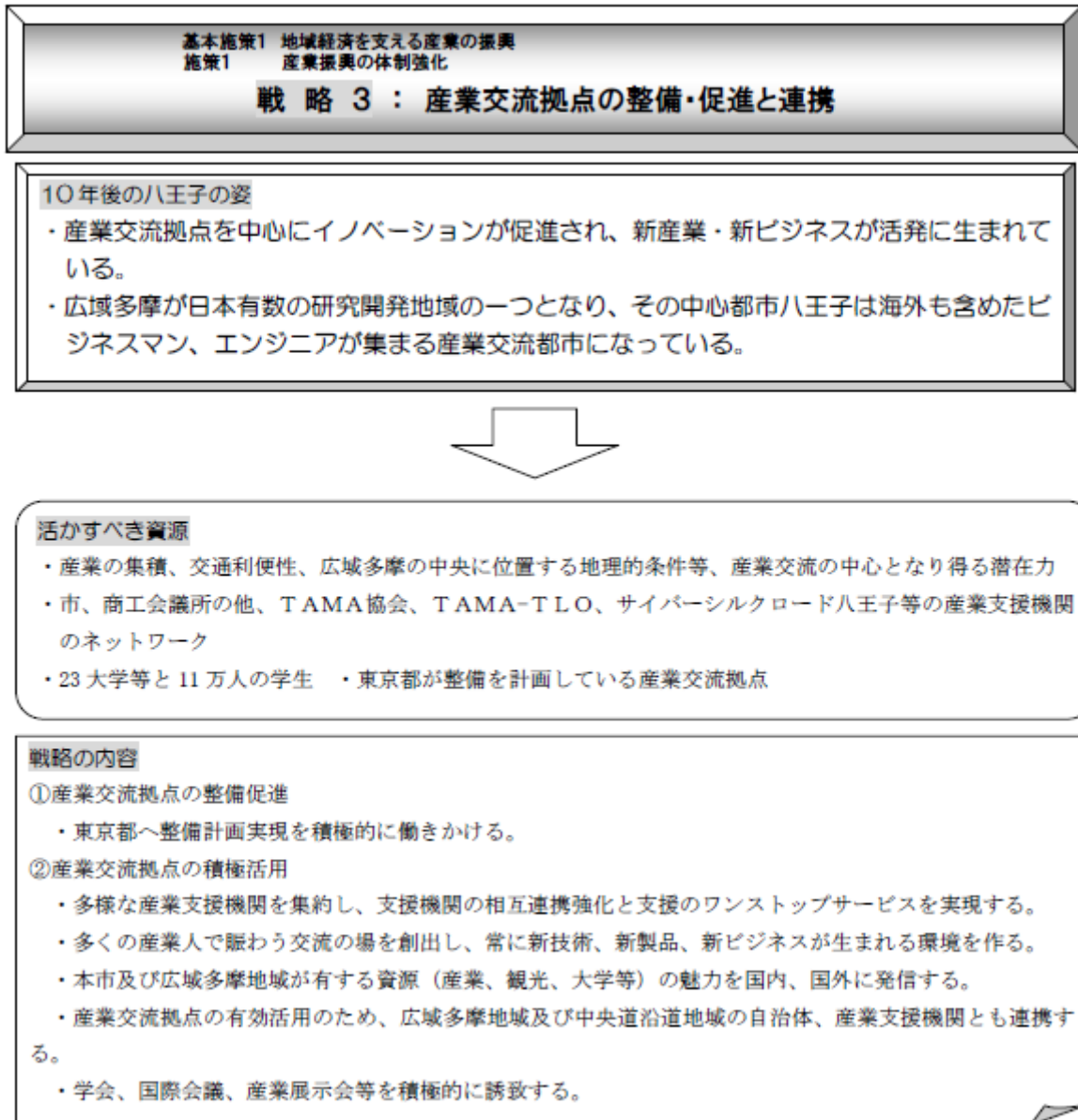
本市としては、ものづくり・先端技術を中心としながら、産業交流拠点に市内の主要な産業支援機能を集中させることで、支援機関の相互連携と横断的な産業振興をより強力に推進する仕掛けにより、多様な交流を活発化させることを提案している。

「産業振興マスタープラン【第2期】」の計画期間中盤での整備が見込まれるこの施設を最大限活用して、10年後には、市内の企業が産業構造の変化にフレキシブルに対応し、活発な事業活動が行われている姿を目指していかなければならない。

出典：「八王子市産業振興マスタープラン【第2期】」(平成25年4月)

(8)「産業振興戦略プラン」(平成25年4月)

「産業振興マスタープラン【第2期】」の下位レベルのプランとして、以下の戦略を示す。



出典：「産業振興戦略プラン」(平成25年4月)