

## 旭町・明神町地区周辺の現状について

### 1 人口等の基礎資料

- (1) 地区の人口推移
- (2) 将来人口推計
- (3) 事業所数、従業者数の推移
- (4) 歩行者交通量
- (5) 駅乗降客数
- (6) 大学の立地、学生数

### 2 土地利用

- (1) 都市計画
- (2) 土地利用現況
- (3) 建物用途
- (4) 敷地面積、容積消化率(街区単位)、階数
- (5) 建替え状況

### 3 開発動向

- (1) 東京都立多摩産業交流センター
- (2) 旭町・明神町地区の一体的なまちづくり
- (3) 周辺のマンション開発動向

### 4 基盤整備

- (1) 道路の整備状況
- (2) 広場の検討状況





( 2 ) 将来人口推計

八王子市の将来人口は、緩やかな減少傾向が続き、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る。本地区も平成 27 年国勢調査に基づき推計すると、人口は減少すると予測される。

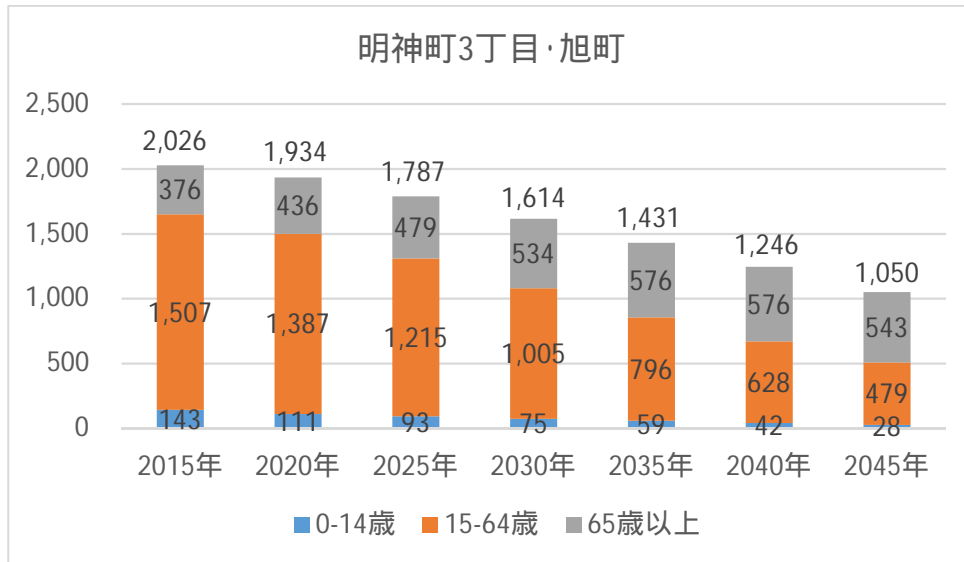


図 明神町 3 丁目・旭町の人口推計

出典：国土技術政策総合研究所 / 将来人口・世帯予測ツールにより作成

(3) 事業所数、従業者数の推移

他の広域拠点や都市圏との交流が活発な多摩地域は、電機、電子などのいわゆるハイテク分野を中心とした製造業の集積地域となっており、八王子市は地理的にその中心に位置している。ただし、近年は、市の製造業事業所数・従業者数は減少傾向が続いている。

また、明神町3丁目・旭町の全産業（公務は除く）の事業所数、従業者数は増加している。

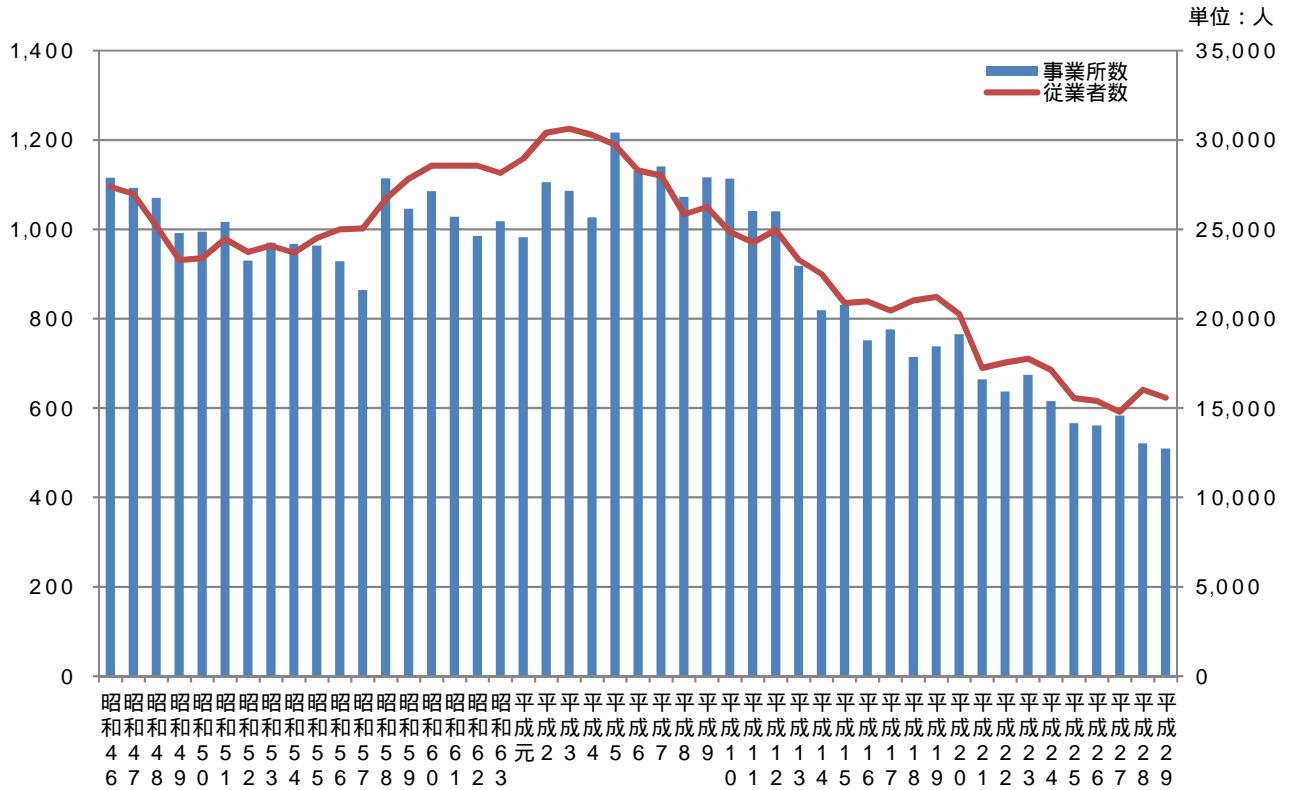


図 八王子市の製造業事業所数・従業者数の推移(従業者4人以上の事業所)

出典：経済産業省 工業統計調査

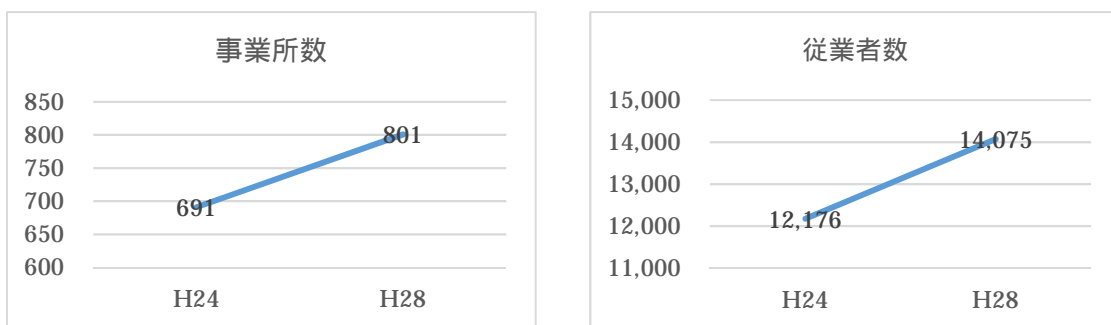


図 明神町3丁目・旭町の事業所数、従業者数(公務以外の全産業)

出典：経済センサス 活動調査(H24、H28)より作成

(4) 歩行者交通量

歩行者交通量の推移は、中心市街地全体では特に休日の減少傾向が続いている（次ページ参照）。

JR 八王子駅から直近の地点である北口交番前（No.3）や北口通路（No.13）、マルベリーブリッジ（No.24）では横ばいまたは微増している。

東放射線アイロード（No.1）及び京王八王子駅中央口（No.16）は歩行者量が減少している。

また、おおむね休日よりも平日の歩行者量のほうが多い。

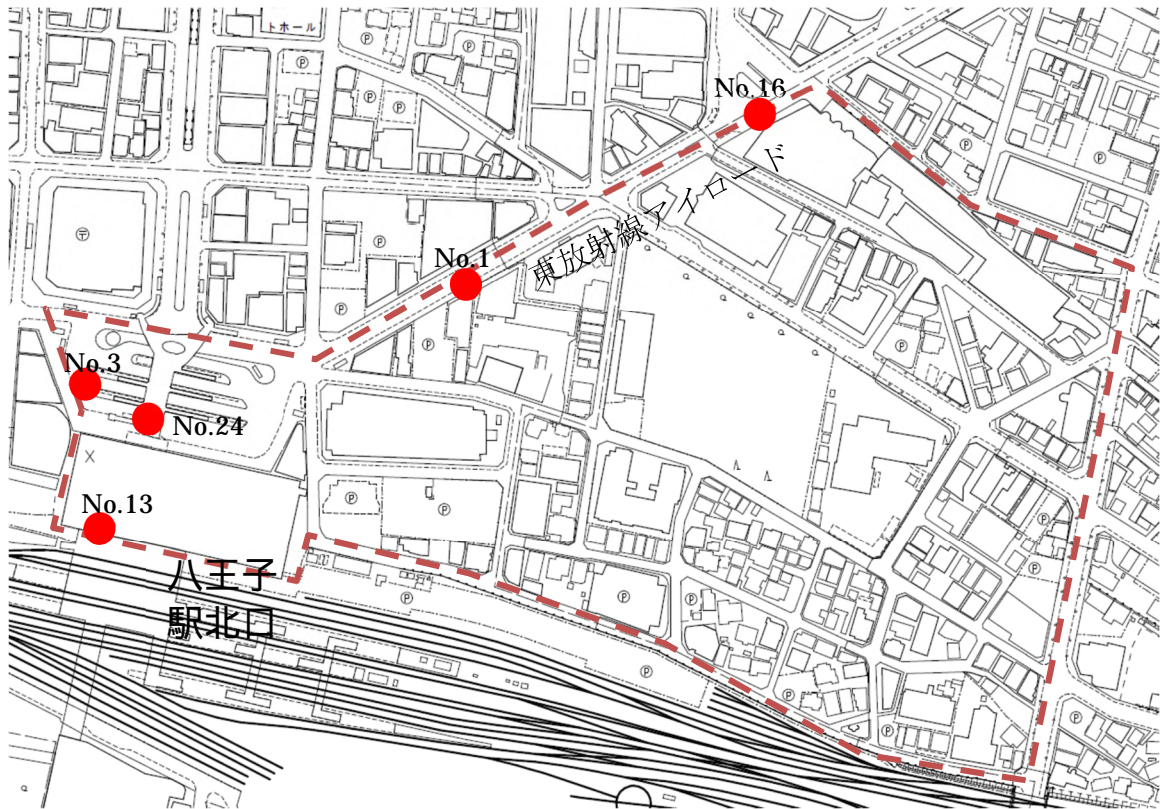
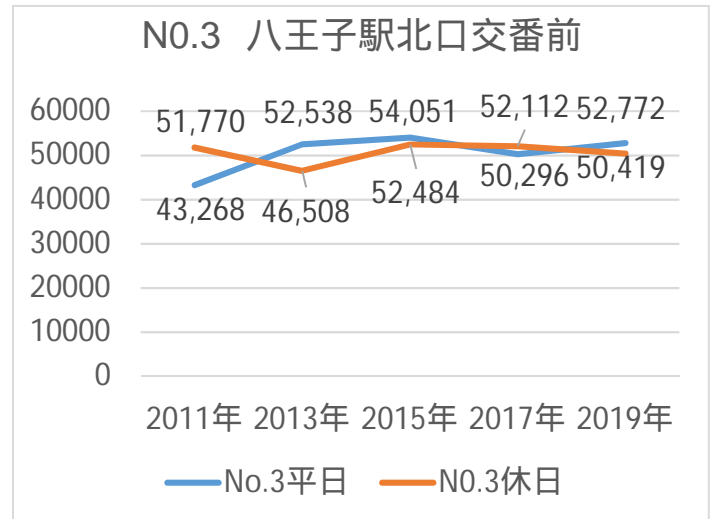


図 歩行者交通量計測位置



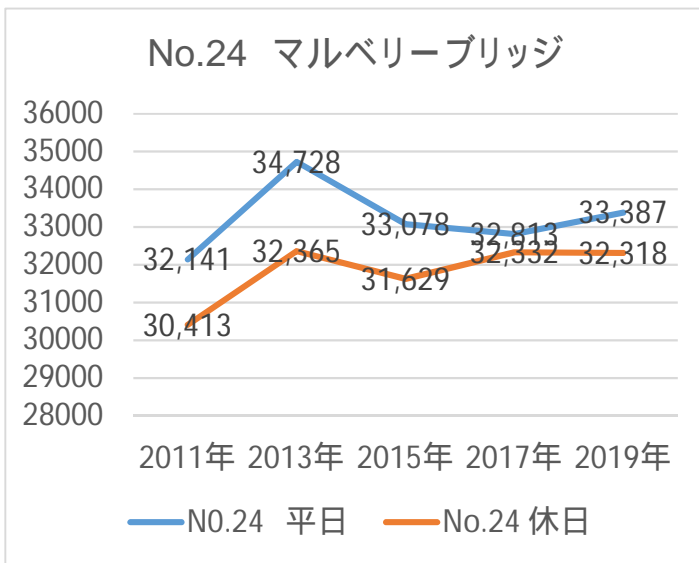
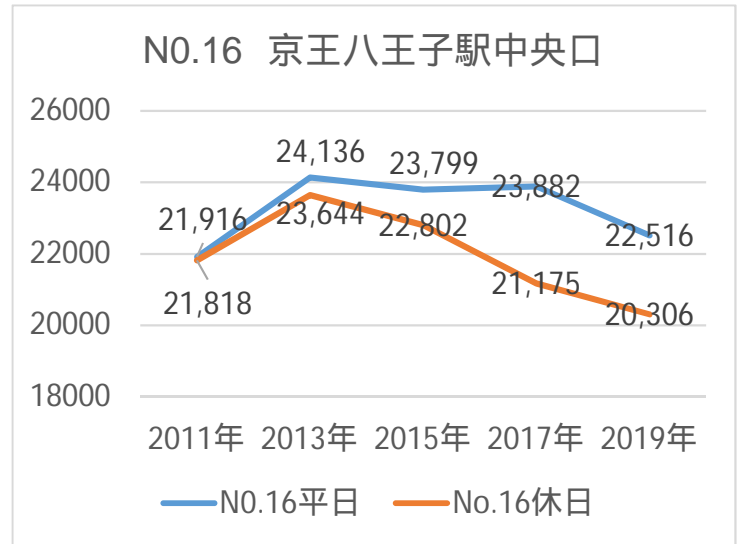
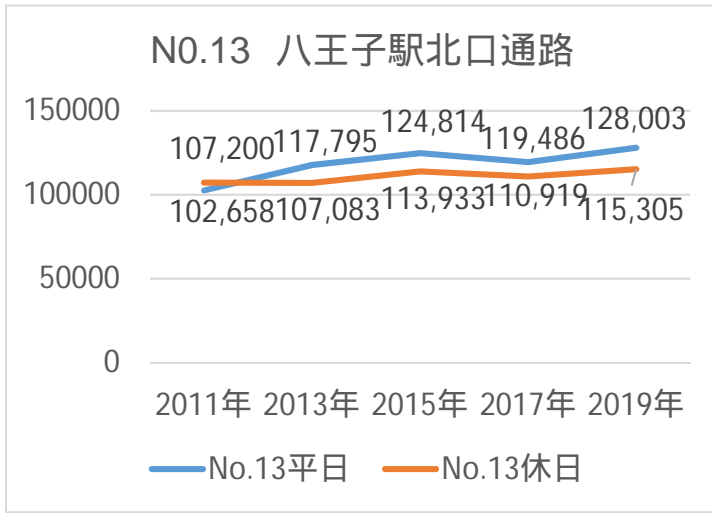
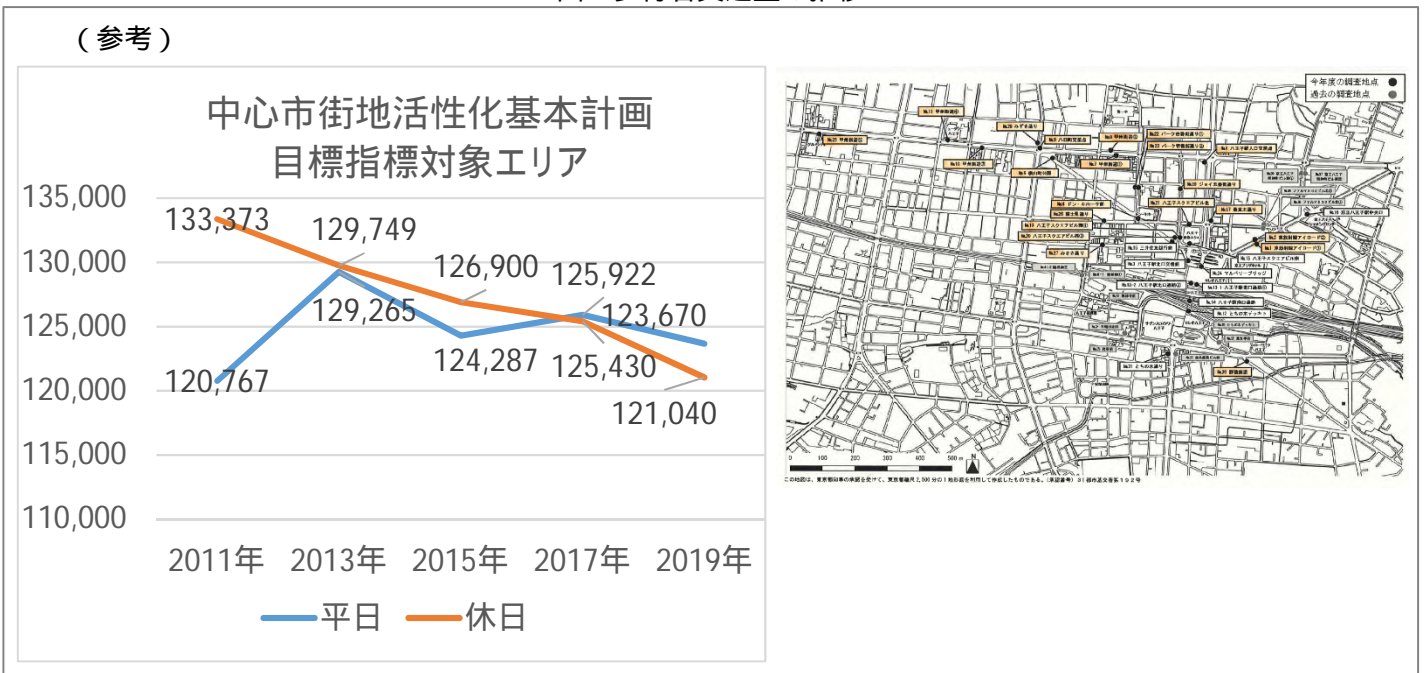


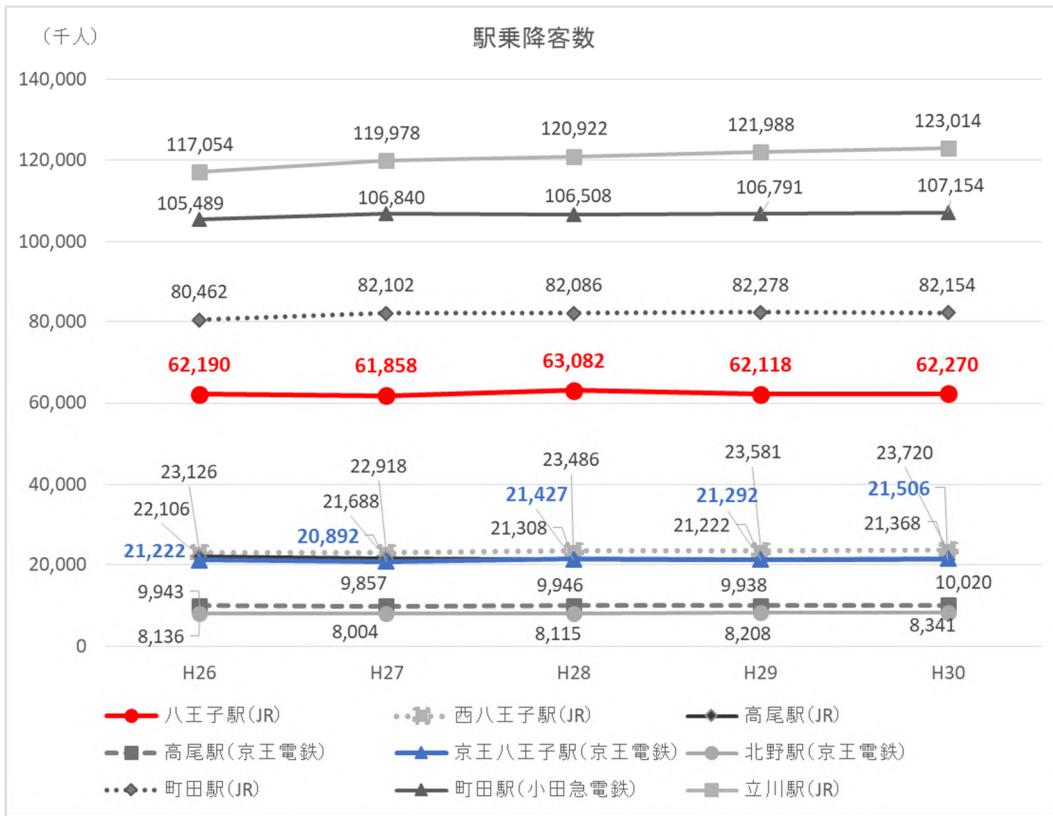
図 歩行者交通量の推移



出典：令和2年度中心市街地歩行量調査報告書 八王子市

(5) 駅乗降客数

八王子駅、京王八王子駅の乗降客数は、近年横ばいで推移している。



JRは乗客数のみ公表しているため、2倍し乗降客数としている  
 図 駅乗降客数(年間)

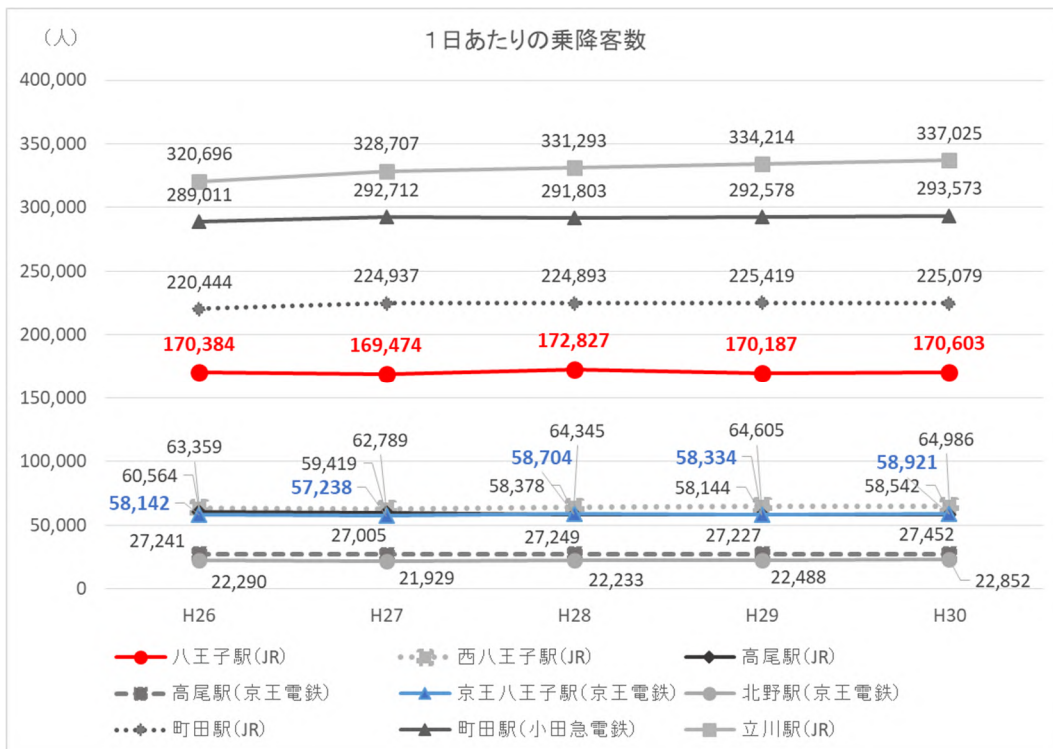


図 1日あたりの乗降客数

出典：統計八王子(各年版)、東京都統計年鑑(各年)を基に作成



(6) 大学の立地、学生数

八王子市には多数の大学が立地しているが、学生数(大学、短期大学、高専の合計)は減少傾向にある。

表 市内の大学(短期・高専含む) 元 5.1 現在

大学名	所在地	開校年月
工学院大学	中野町 2665-1	昭38.4
明星大学	日野市程久保二丁目 1-1	39.4
東京工業高等専門学校	櫛田町 1220-2	40.4
帝京大学短期大学	大塚 359	〃
帝京大学	大塚 359	41.4
東京造形大学	宇津貫町 1556	〃
東京純心大学	滝山町二丁目 600	42.4
杏林大学	宮下町 476	45.4
多摩美術大学	鎌水二丁目 1723	46.4
創価大学	丹木町一丁目 236	〃
東京薬科大学	堀之内 1432-1	51.4
拓殖大学	館町 815-1	52.4
中央大学	東中野 742-1	53.4
日本文化大学	片倉町 977	〃
法政大学	町田市相原町 4342	59.4
創価女子短期大学	丹木町一丁目 236	60.4
東京工科大学	片倉町 1404-1	61.4
首都大学東京	南大沢一丁目 1	平 3.4
山野美容芸術短期大学	鎌水 530	4.4
ヤマザキ動物看護大学	南大沢四丁目 7-2	16.4
デジタルハリウッド大学	松が谷 1	18.7

出典：八王子市の概要(令和元年度版)

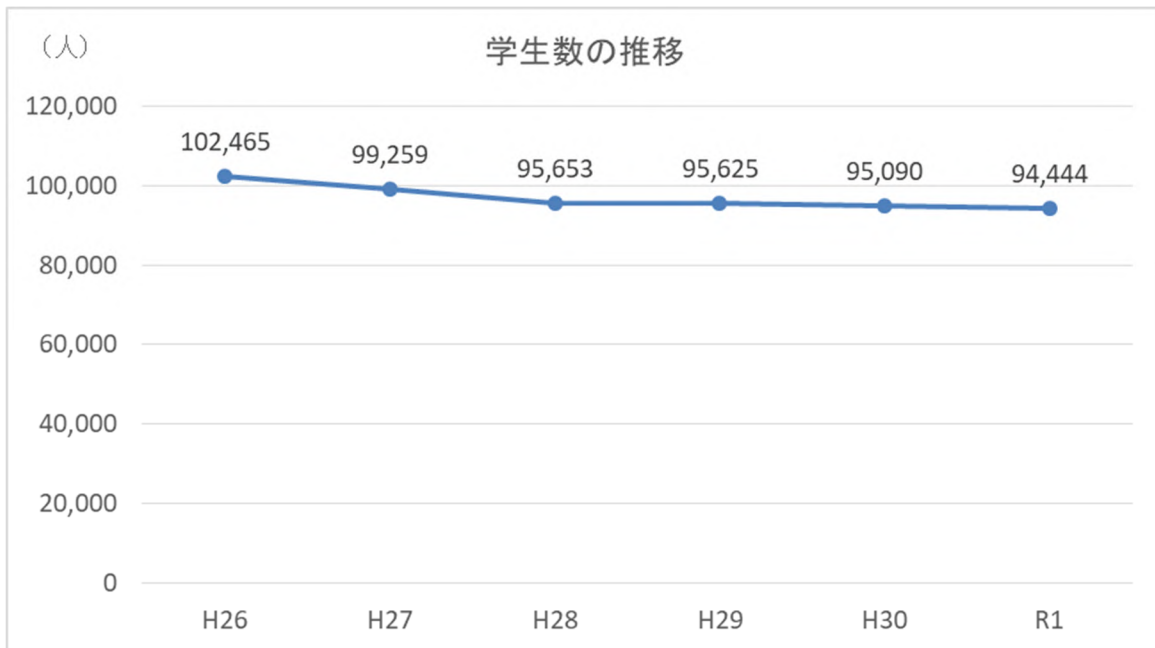


図 学生数(大学、短期大学、高専)の推移

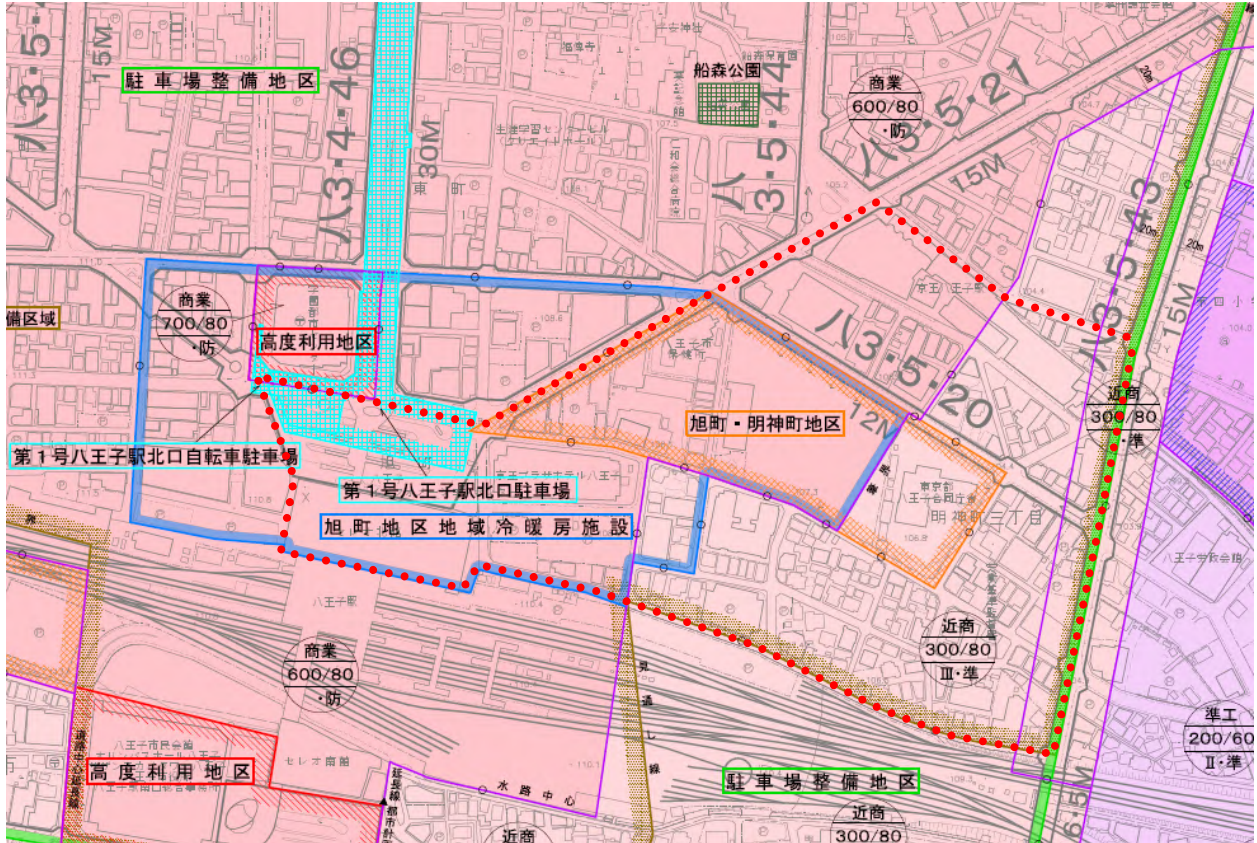
出典：八王子市の概要(各年)


## 2 土地利用

### (1) 都市計画

本地区の用途地域は、商業地域(600%、80%)及び近隣商業地域(300%、80%)に指定されている。

旭町・明神町地区地区計画を決定し、中心市街地の新たな広域交流の場として、広場や歩行者空間の整備を促進しつつ、商業・業務・住居・公共公益施設等、市街地の活性化に寄与する多様な都市機能の集積を図り、八王子の新しい「顔」にふさわしいゆとりある快適な都市空間の形成を目指している。



 旭町・明神町地区周辺まちづくり構想対象区域





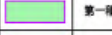

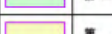
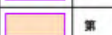

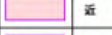
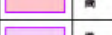
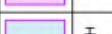






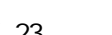


凡 例	
	特定街街区
	市街化区域・市街化調整区域等
	高度利用地区
	駐車場整備地区
	風致地区
	生産緑地地区
	都市計画道路
	都市計画高速
	都市計画河川
	一団地の住宅施設
	都市計画公園・緑地及び墓園
	下水道及びその他の処理場又は火葬場
	都市計画駐車場
	地域冷暖房施設
	地区計画区域
	特別緑地保全地区
	中心市街地環境整備区域
	土地区画整理事業区域 (市施行かつ事業実施中地区に限る)
	
	
	

図 都市計画の指定状況

( 2 ) 土地利用現況

地区内は、独立住宅、集合住宅、商業施設、住商併用建物、事務所建築物、官公庁施設など複合的な土地利用がなされている。

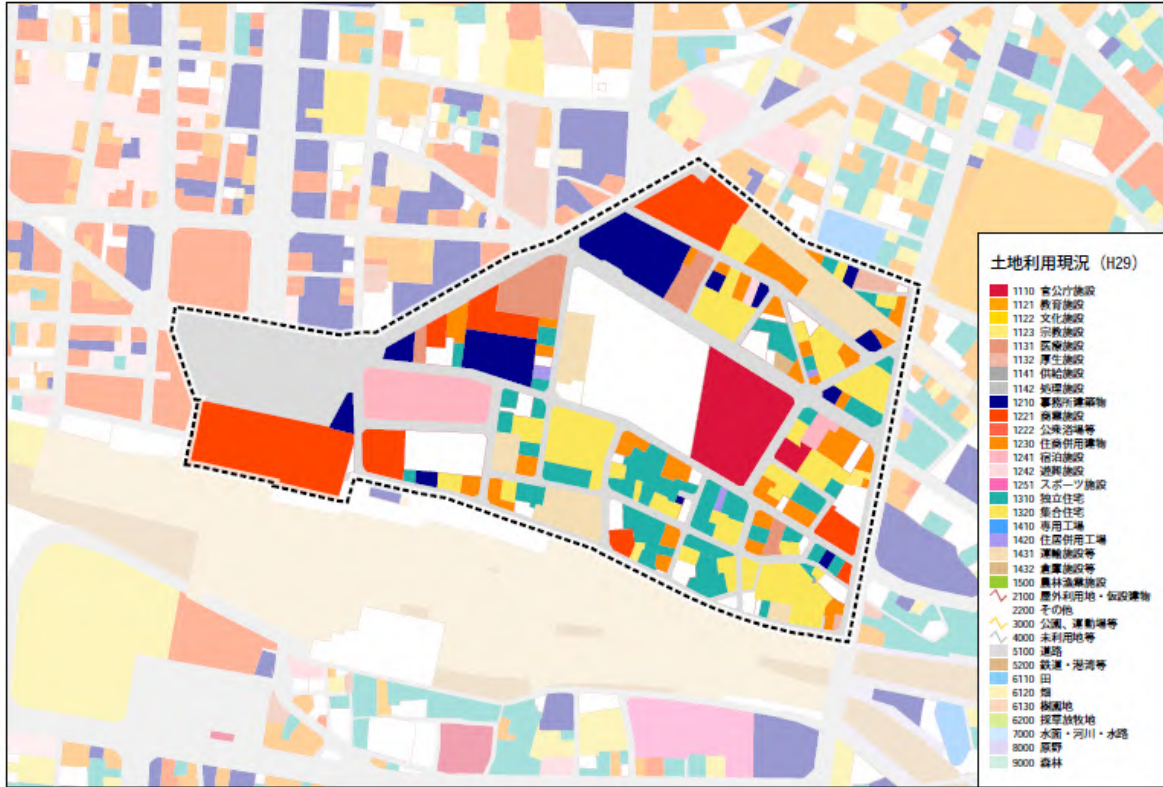


図 土地利用現況

出典：平成 29 年度多摩部土地利用現況調査

(3) 建物用途

地区内は、独立住宅、集合住宅、商業施設、住商併用建物、事務所建築物、官公庁施設など多様な用途の建築物が立地している。

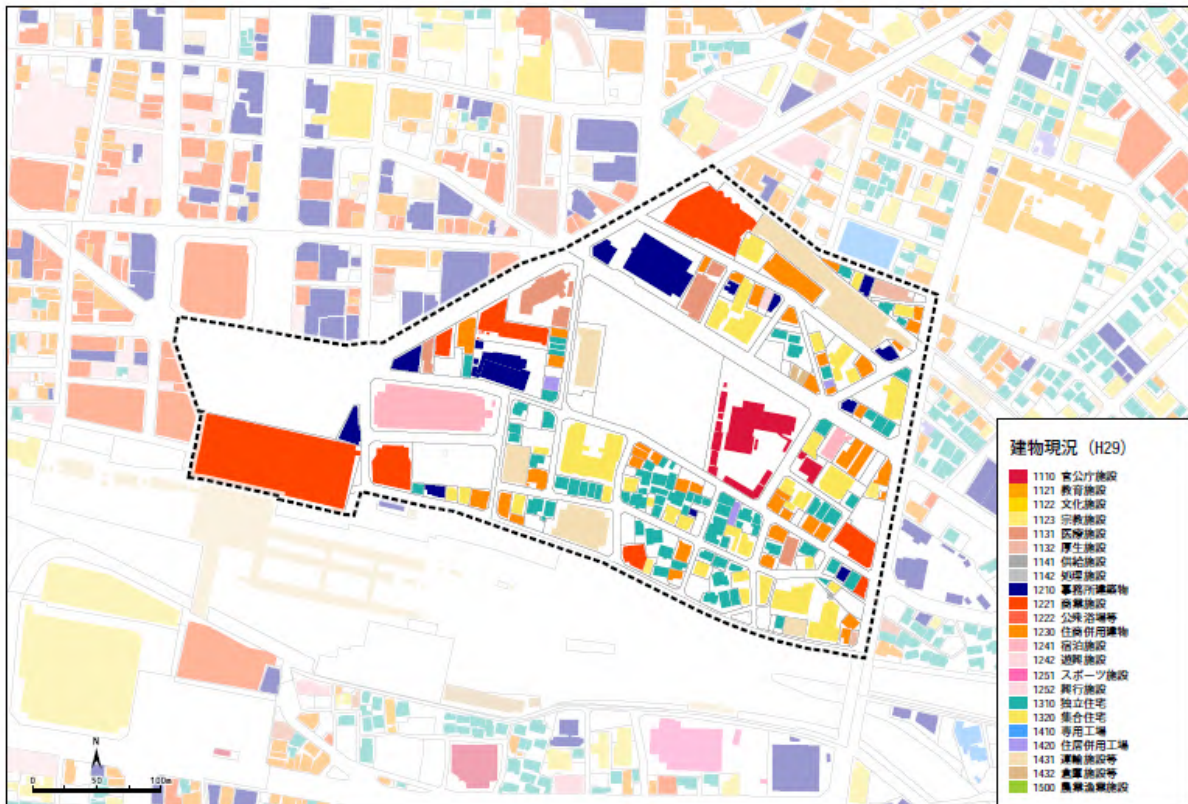


図 建物現況

出典：平成29年度多摩部土地利用現況調査

(4) 敷地面積、容積消化率(街区単位) 階数

地区内の敷地面積は、南側や北側に200㎡未満の敷地が多い。

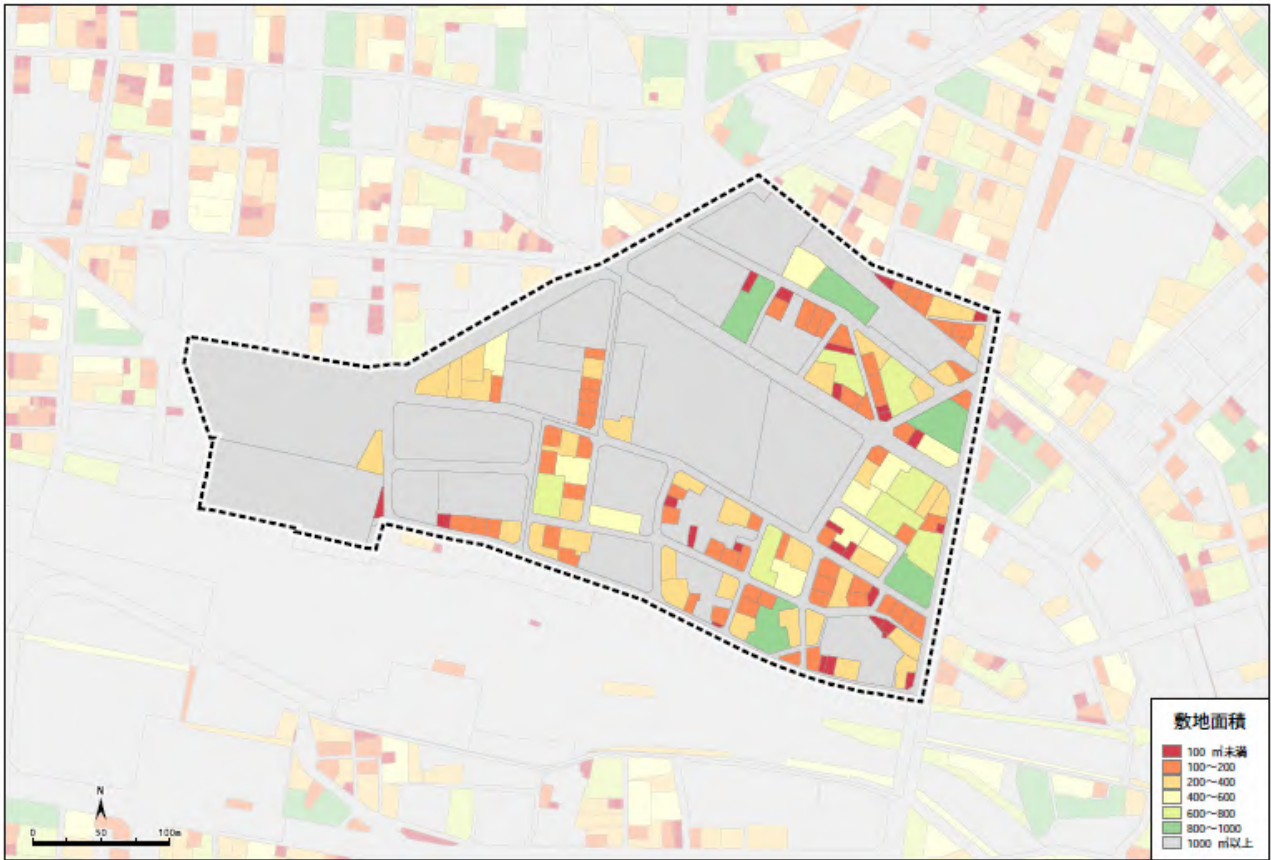


図 敷地面積

出典：平成29年度多摩部土地利用現況調査

地区内の南側の街区は容積消化率が低く、低層建築物が多く立地している。

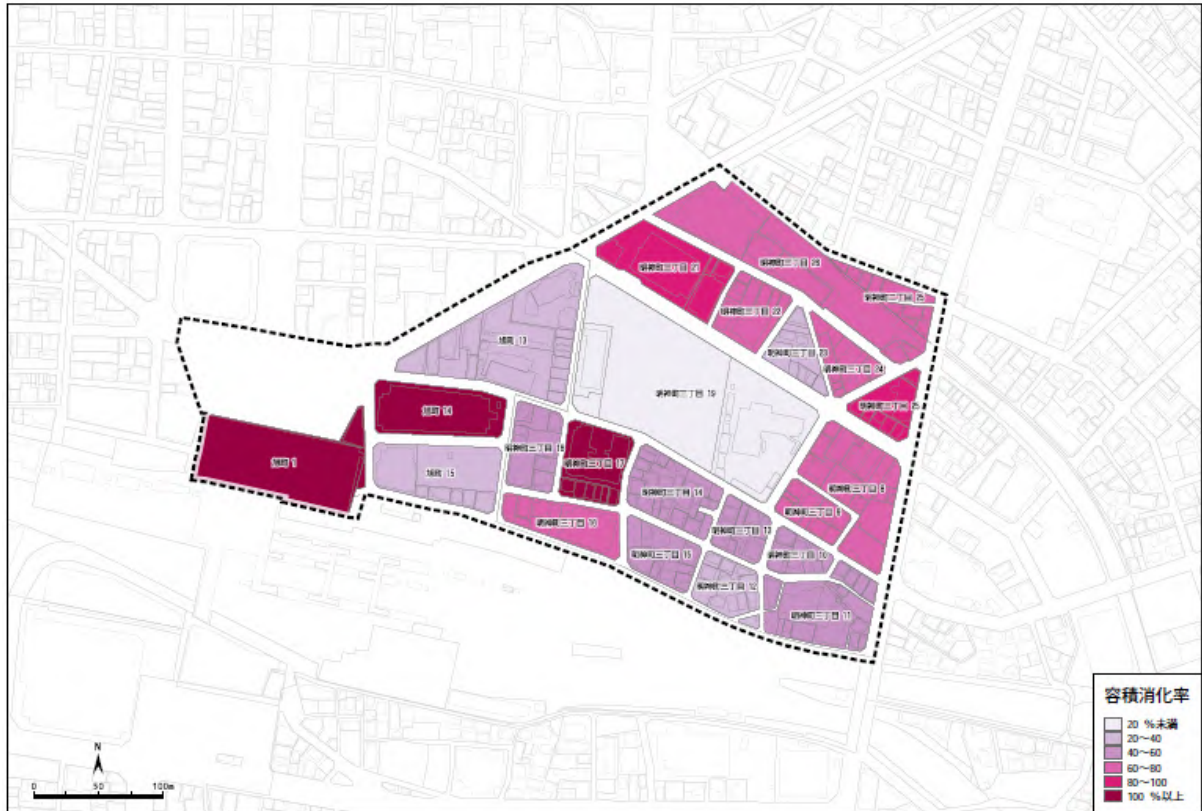


図 容積消化率（街区単位）

出典：平成29年度多摩部土地利用現況調査

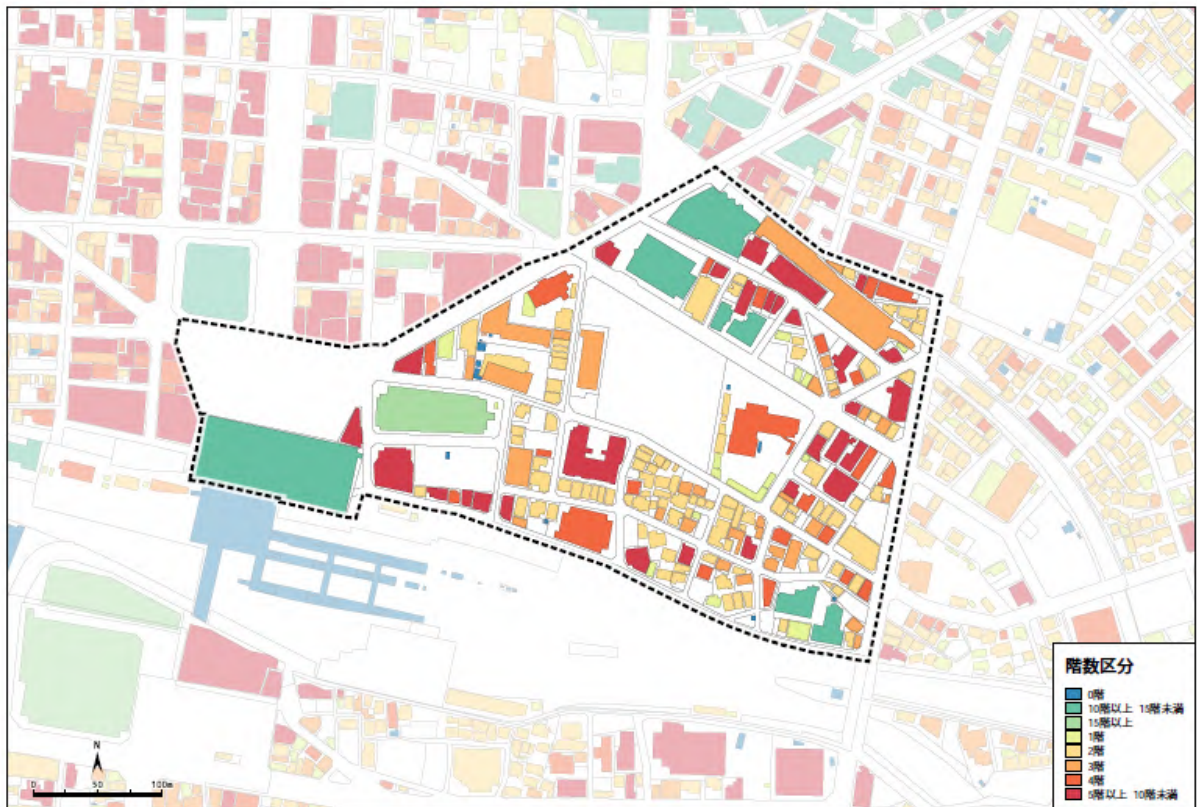


図 建物階数

出典：平成29年度多摩部土地利用現況調査

(5) 建替え状況

5年間で、独立住宅、集合住宅、住商併用建物への建替えが見られる。



図 建物現況の変化 (H29 と H24)

出典：平成29・24年度多摩部土地利用現況調査

### 3 開発動向

#### (1) 東京都立多摩産業交流センター

東京都立多摩産業交流センターは、多摩地域の持つ産業集積の強みを生かし、広域的な産業交流の中核機能を担うことにより、もって東京都における産業の振興を図るために、新たに設立する施設である。

平成30年度より建設工事を進めており、令和4年秋頃に開業予定である。

東京都八王子合同庁舎（八王子都税事務所、浅川林務出張所、南多摩西部建設事務所）と八王子市保健所とを一体的に建設する複合施設となる（地上7階、地下1階）。

展示会や商談会などのビジネスシーンに加えて、学会・レセプションパーティなど他多目的に利用できる多摩地区最大級の約2,400㎡の展示ホールと、約50㎡～200㎡の7つの会議室を整備する。展示ホールは分割して利用可能。（4分割・各約600㎡）

現在、指定管理者の募集・選定中。指定期間は、開業準備期間を含め、令和3年4月1日から令和8年3月31日まで（5年間）の予定。



図 完成予想図

（注意）図は完成予想図。実際とは異なる場合がある。

出典：東京都産業労働局 HP

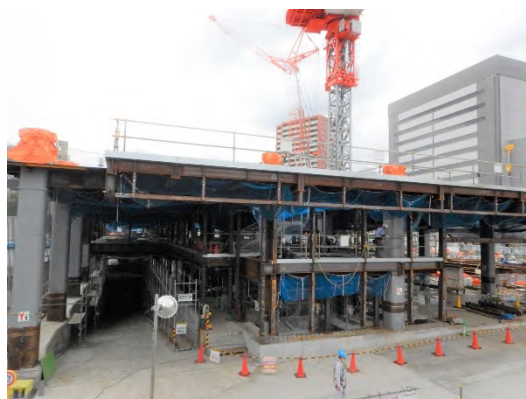


図 工事写真

出典：八王子市資料



(2) 旭町・明神町地区の一体的なまちづくり

産業交流拠点の両側にある東京都八王子合同庁舎・八王子市保健所は産業交流拠点内に移転するため、未利用地公有地（都：約6,000㎡、市：約2,000㎡）となる予定であり、まちづくりを展開する上での大きな資源が生まれる予定である。

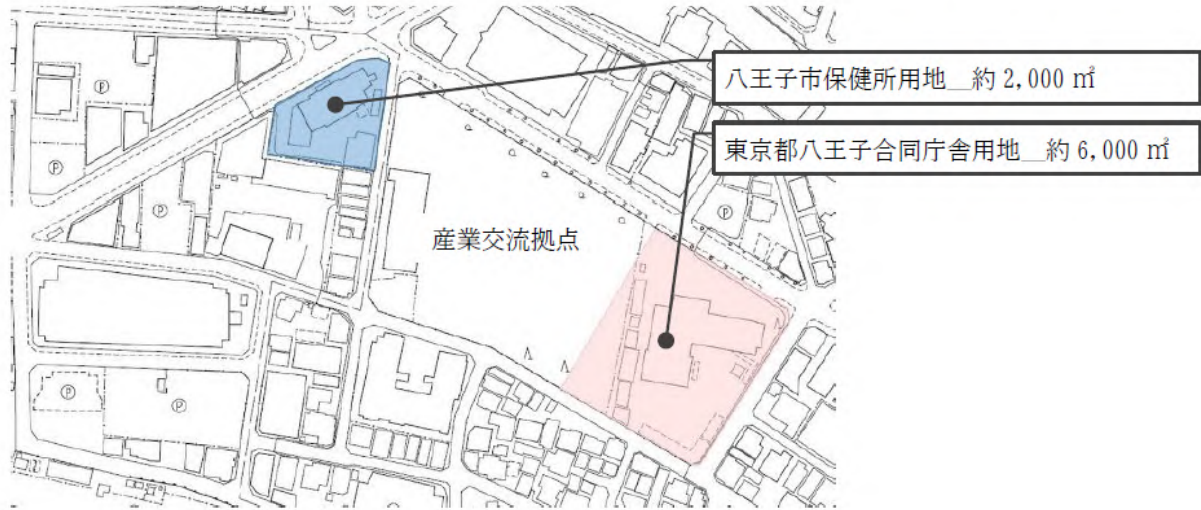
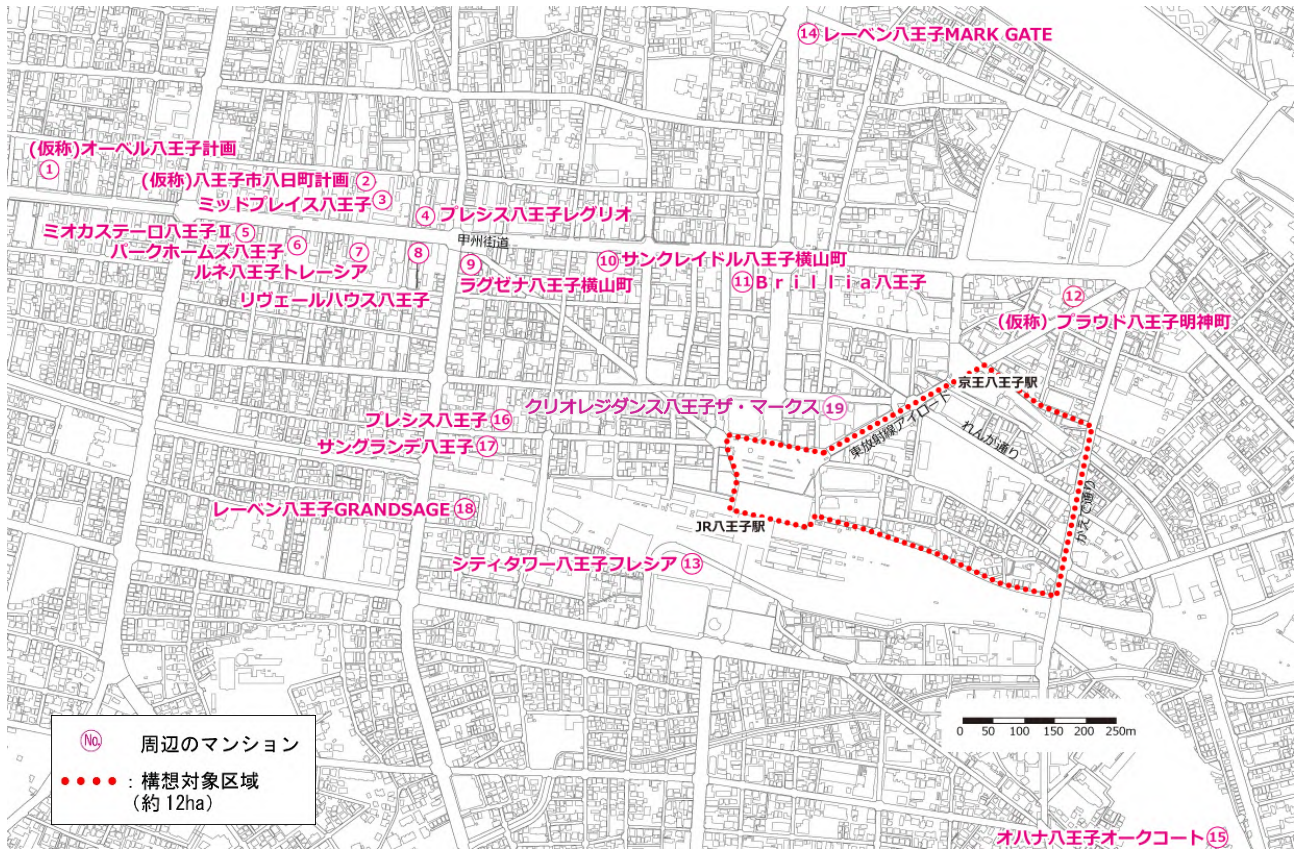


図 東京都八王子合同庁舎・八王子市保健所 位置図

本地区内では、八王子市が産業交流拠点整備とあわせ、旭町・明神町地区の一体的なまちづくりに向けた検討を進めており、そのうち、八王子市保健所を含む旭町地区内の権利者により旭町地区開発権利者協議会が設立され、旭町地区の適正な開発計画等について検討を行っている。

(3) 周辺のマンション開発動向

下図では、平成24年以降に開発された50戸以上のマンションを示す。甲州街道沿いに多く建設されている。



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第99号」

図 周辺のマンション開発動向

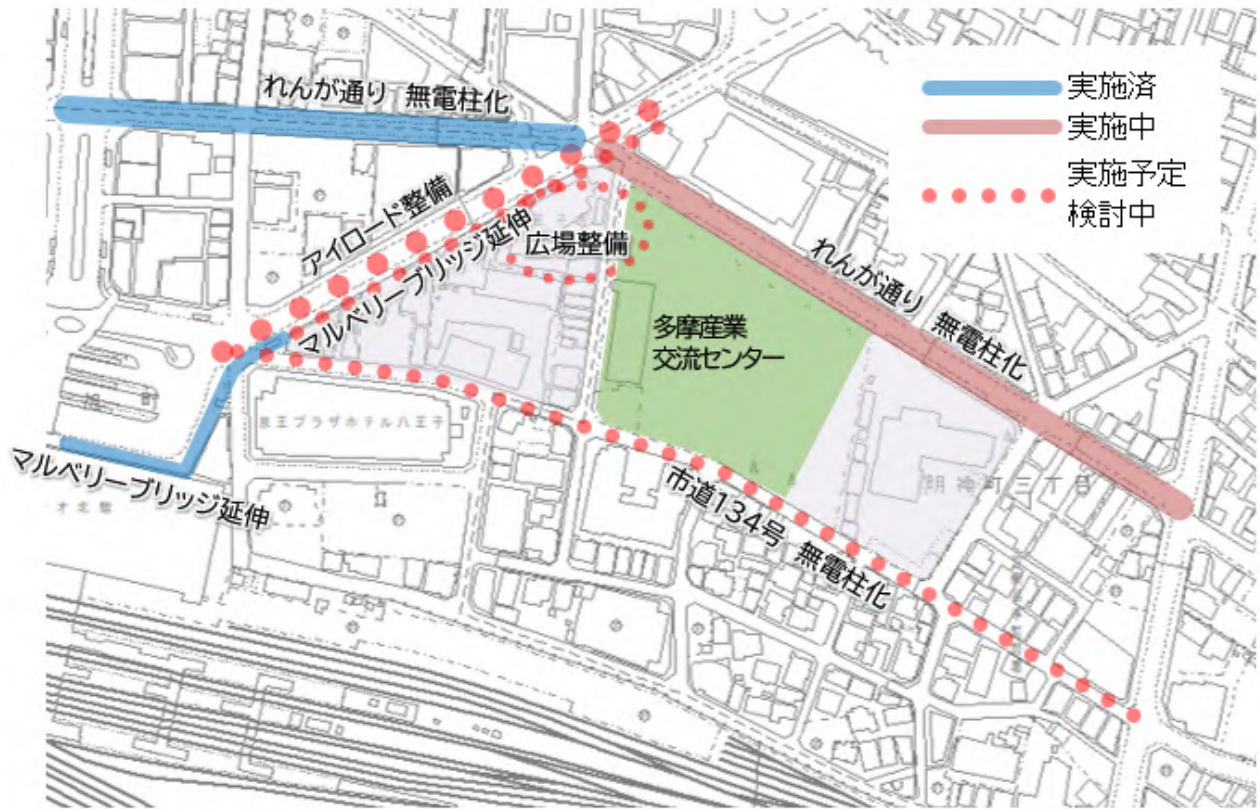
建物名称	ファミリー向け戸数	単身者向け戸数
(仮称)オーベル八王子計画	168戸	
(仮称)八王子市八日町計画	50戸	191戸
ミッドブレイス八王子	214戸	
プレシス八王子レグリオ	154戸	
ミオカステーロ八王子	83戸	
パークホームズ八王子	221戸	
ルネ八王子トレーシア	86戸	
リヴェールハウス八王子	78戸	52戸
ラグゼナ八王子横山町	64戸	
サンクレイドル八王子横山町	110戸	
Brillia八王子	226戸	
(仮称)プラウド八王子明神町	56戸	
シティタワー八王子フレシア	204戸	
レーベン八王子 MARK GATE	63戸	
オハナ八王子オークコート	346戸	
プレシス八王子	70戸	
サングランデ八王子	56戸	
レーベン八王子 GRANDSAGE	55戸	
クリオレジダンス八王子ザ・マークス	150戸	

出典：八王子市資料

4 基盤整備

(1) 道路の整備状況等

地区内及び周辺において、地区開発も見据えた、無電柱化やマルベリーブリッジ延伸等の基盤整備の実施・検討を進めている。



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第99号」

図 道路の整備状況

(2) 広場の検討状況

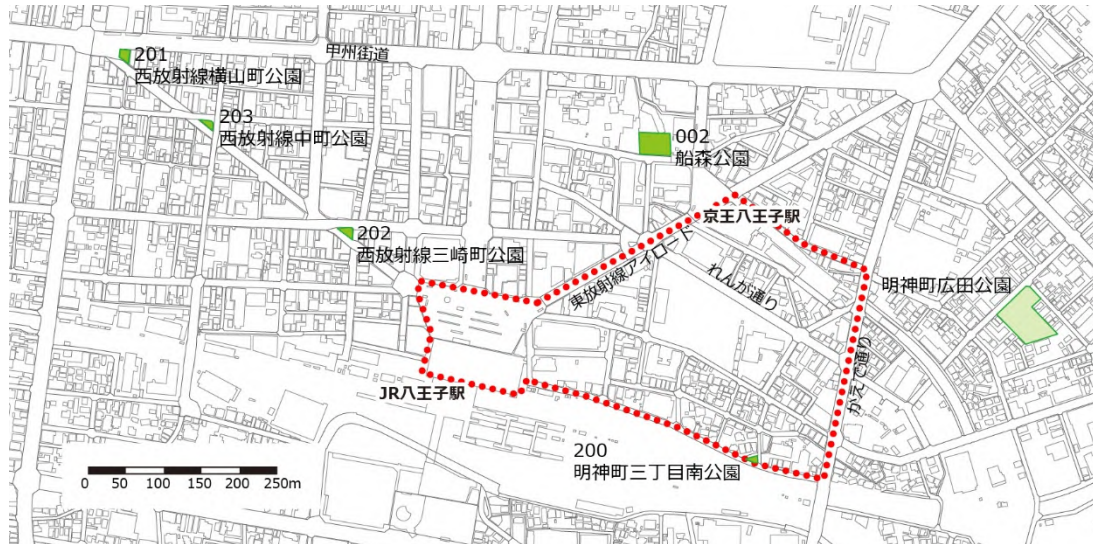
ア 現状

(ア) まちづくり構想

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

資料3 旭町・明神町地区周辺まちづくり構想 参照

(イ) 周辺の公園の整備状況



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第99号」

No.	名称	所在	面積 (m <sup>2</sup> )
002	船森公園	明神町四丁目9	1,157 m <sup>2</sup>
200	明神町三丁目南公園	明神町三丁目12	118 m <sup>2</sup>
201	西放射線横山町公園	横山町10	213 m <sup>2</sup>
202	西放射線三崎町公園	三崎町4	67 m <sup>2</sup>
203	西放射線中町公園	中町9	93 m <sup>2</sup>
整備中	明神町広田公園	明神町二丁目	約3,100 m <sup>2</sup>

図 JR八王子駅北口 公園整備状況

(ウ) 公園要望について

令和元年11月、八王子中央公園を創る会から、東京都八王子合同庁舎跡地への公園設置の要望あり。

## イ 参考事例

近年の動向としてソフト施策が重視されていることから、以下の事例を参考とする。

(ア)「I B A L A B」(茨木市): 暫定利用時の要望・問題などを本設に反映

○供用開始: 令和5年予定

○保健所跡地広場と類似する点

- ・ JR 茨木駅から 0.7km / 阪急電鉄茨木市駅から 0.9km
- ・ 広場面積 3,654.94 m<sup>2</sup>

○参考点・特長

- ・ 暫定的な広場として整備し、「使い方を考えるワークショップ」や管理に市民が参加する仕組みを社会実験として実施予定である。
- ・ 広場だけでなく子育てや図書館、ホール等を含む複合施設を一体として整備しており、エリア全体のキーコンセプトを、市民自身が考え、使い、作りあげていく「育てる広場」としている。広場整備にあたっては、市民の自由な使い方、過ごし方ができる場として、これまで土のグラウンドを芝生の広場としているほか、施設との間に大屋根や各階テラスを設け、広場から一体的に続く立体的な公園となるような設えとしている。
- ・ ソフト面においては、「使う」ことを見つけそのためのルールを作るワークショップや、市民が管理や運営に関わる社会実験など、「育てる広場」実現に向けた検討を進めている。



(イ)「札幌市北3条広場」(札幌市):エリアマネジメントの舞台としてにぎわいを形成

○供用開始:平成26年

○保健所跡地と類似する点

- ・都心の目抜き通りである札幌駅前通(地上/地下)と接する
- ・広場面積 2,800 m<sup>2</sup>

○参考点・特長

- ・空間活用の目標像(大人の文化を享受できる空間など)を具体的に定め、整備を進めた。
- ・指定管理者である札幌駅前通まちづくり株式会社は当該地区のエリアマネジメント団体であり、北3条広場と札幌駅前通地下広場の指定管理を担っている。エリアマネジメント団体として地域の企業等と積極的に連携し、地上地下が一体となったにぎわいを創出することを主な事業のひとつとしており、その舞台として北3条広場を活用することで、地域や一般市民も参加する形での空間活用を実現している。



(ウ)「シバヒロ」(町田市): 多様なソフト事業を展開

○供用開始: 平成26年

○保健所跡地広場と類似する点

- ・市の人口 約43万人
- ・幹線道路沿い

○参考点・特長

- ・町田市と YADOKARI 株式会社が協同して地元密着した家族向けを含む多様なイベントを企画・実施している。グルメイベントや映画上映、スポーツ教室、フリーマーケットなど、多彩なイベントを開催している。
- ・暫定利用の場所であり、多様で自由な利用がなされている。

