

# 都市再生整備計画

はち おう じ し ちゅうしん し が い ち しゅうへん ち く だいよん かいへんこう  
八王子市中心市街地周辺地区(第四回変更)

とうきょうと はち おう じ し  
東京都 八王子市

令和5年6月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	東京都	市町村名	八王子市	地区名	八王子市中心市街地周辺地区	面積	129 ha
計画期間	令和3年度～令和7年度	交付期間	令和3年度～令和7年度				

## 目標

八王子市中心市街地周辺地区は、「都市づくりビジョン八王子(都市計画マスタープラン)」において、中核都市の八王子市において重要な中心拠点と位置づけている。また、「八王子市立地適正化計画」においてもにぎわいの核となる中心拠点として都市機能誘導区域と位置付けている。今後も、本格的な人口減少期に備えた都市機能の集約化を図りながら、賑わいの形成や回遊性、防災性の向上に向けて、人を中心とした道路空間の再配分を進めながら、活力の維持と持続可能な駅前市街地の形成を図る。

大目標：都市拠点としての賑わいの再生と回遊性の向上による歩きやすいまちづくり  
 目標①：憩える居場所を創出し、居心地のいいまちの形成  
 目標②：歩行者ネットワークの整備による、更なる回遊性の向上  
 目標③：防災拠点の整備による、まちの防災性の向上

## 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)  
 ・本市は、都心から鉄道で約1時間という立地から高度成長期に人口が急増し、市内各駅を中心として市街地の拡大が進んだが、国勢調査において、平成22年の58.0万人をピークに平成27年には57.7万人となり、初めて人口減少に転じた。今後も緩やかな減少傾向は続き、令和32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る。  
 ・一方、市街化区域の外縁部では、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の拡大は続いている。また、本市の財政状況は、人口減少や高齢化の進展により市税の減少が見込まれるが、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、拡大したインフラや公共施設などの維持管理・更新に要する財源確保が課題になると予測される。  
 ・このような状況の中、本市では「立地適正化計画」を令和2年7月に策定し、都市問題が顕著化する前に備えるため、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進める。  
 ・具体的な事例として、中学校区を基礎単位とした各地域において、地域の市民や活動団体と地域の歴史や文化、現状などをとりまとめて共有し、その中で設定した地域課題を解決する手法等の検討を進めながら、安心して暮らせる地域づくりの実現を目指すと共に、公共施設の複合化・多様化の推進による利便性の向上、及び施設維持管理費等の縮減に向けた取り組みを図る。  
 ・また、中心市街地については、八王子医療刑務所の移転により未利用地となった公的不動産を活用して、防災機能を踏まえた都市計画公園を整備し、園内に博物館や図書館、交流スペースを合築した複合施設を立地することで都市機能の集約化や効率化を進め、中心市街地全体の魅力向上や活性化に繋げる。また、歩行者専用道路として活用している西放射線ユーロードとその周辺地区については、休憩施設やインキュベーション施設の整備、細街路の高質化や公共空間の民間利用を促進し、歩行者の回遊性向上と商業の中心としての賑わい再生を図り、居心地がよく、何度でも来なくなるまちの実現を目指す。  
 ・このような様々な取り組みを進めながら、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、立地適正化計画が掲げる持続可能な将来都市構造に向けて、バランスよい長期的な誘導を図る。

## まちづくりの経緯及び現況

・八王子市低炭素都市づくり計画を平成28年8月に策定し、重点促進地域として、都市構造分野において都市機能の集約、公共交通を利用しやすい環境の整備や歩いて暮らせる身近な生活圏の形成等により、拠点・沿道ネットワーク型都市構造の実現に向けた取り組みを進めている。  
 ・中心市街地活性化基本計画の認定を平成30年4月に受けており、「都市機能の増進」と「経済活力の向上」を実現する様々な施策を、総合的かつ一体的に推進することで中心市街地の活性化を図る取り組みを進めている。

・明神町地区では、八王子簡易裁判所の跡地に八王子税務署が令和元年11月に建設され移設した。また、東京都立産業技術研究センター八王子支所の跡地に、コンベンションホールや会議室、老朽化した東京都合同庁舎や八王子市保健所が移設して合築する複合施設、東京都産業交流拠点複合施設(仮称)の建設が令和4年2月の完成を目指して進められており、完成後は市内外からの大規模な集客が想定される。  
 ・子安地区では、JR八王子駅南口の市道1393号線の整備が令和2年4月に完了し、駅前道路のループ可が完了した。また、八王子医療刑務所の跡地の活用について、「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画」を平成31年3月に策定し、国から土地を購入し、都市計画公園や複合施設の整備を具体的に進める段階にある。  
 ・旭町地区では、JR八王子駅北口のマルベリーブリッジの延伸工事が令和2年4月に完了し、2階の改札口フロアから西放射線ユーロードと東急スクエアビルに最短距離で直接アクセスが出来るようになり、歩行者の利便性が格段に向上している。また、3工区に分割して実施している西放射線ユーロードの舗装高質化工事については、令和2年度末に最終工区が完了している。  
 ・八王子市立地適正化計画を令和2年3月に策定し、都市機能誘導区域として区域に望ましい文化生涯学習機能やコミュニティ機能などを誘導することで、賑わいと都市の核となる中心拠点の求心力を高める。

## 課題

・本地区は、JR中央線、横浜線、八高線、京王線が交わる鉄道交通の要衝であり、高い利便性を保持しているが、近隣主要駅の発展や都心回帰、少子高齢化や通信販売業の拡大など様々な要因が重なり、古くからの小売店舗が空き店舗や閉店になるなど、本来の賑わいが徐々に失われているため、首都圏西部の中核都市として相應しい賑わいを再生することが課題である。  
 ・近年、中心市街地では大規模なマンションが相次いで建設され、子育て世代の新住民が増加がする傾向が進んでいるが、そのような人口構造の変化にまちの構造やサービス機能が十分対応できていない。一方で既存住民の高齢化は進んでいる状況であり、そのような多様な年齢層が快適に時間を過ごせる憩える居場所や、多様な興味・関心に応える学び・交流を提供する施設の創出が求められている。  
 ・本市の中心市街地は、碁盤目状の骨格に放射道路を組み合わせた歩きやすい基盤が整備されているが、来街者の滞在時間は短く、歩行者の通行は駅周辺に限られているため、歩行者ネットワークの整備により中心市街地を訪れる人が駅周辺以外でも歩きやすい環境の整備が求められている。  
 ・近年、自然災害が起こる可能性が高まる状況の中、安心・安全なまちづくりに対する市民ニーズは多く、また、JR八王子駅と京王八王子駅は、合わせて10万人を超える1日平均乗車人員であり、大規模災害時には多数の帰宅困難者が予測されていることから、駅から近い場所に一時的な避難機能や、災害支援活動の拠点機能を持つ場所の整備が求められている。

## 将来ビジョン(中長期)

【八王子ビジョン2022(基本構想・基本計画)】  
 ・「魅力あふれる産業でにぎわう活力のあるまち」を実現するために、地域づくりを支える商店街の振興支援を行い、賑わいのある中心市街地を形成していくとともに、恵まれた地域資源を活かした振興を図る。  
 ・MICE誘致活動に積極的に取り組み、ビジネスやイベント・展示会などに訪れる人の増加を目指すとともに、宿泊・観光・飲食・買い物などにつなげる取組を民間事業者や市民と共に進める。  
 【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)】  
 ・(中央地域)：長い歴史に育まれた八王子の新たな魅力を創造する中核都市の「顔」にふさわしい次世代に誇れるまち。  
 【八王子市中心市街地まちづくり方針(市街地総合再生基本計画)】  
 ・まちに関わる多様な主体が、地域の特徴や魅力を活かすと共に、明るい変化の兆しを的確に捉えて波及効果のたかいまちづくりを進めていく。

## 都市構造再編集中心支援事業の計画

都市機能配置の考え方  
 【立地適正化計画】  
 ・立地適正化計画では、広域的な機能・サービスを提供する施設A(本庁舎・総合事務所、文化施設・博物館・生涯学習施設、障害者福祉施設、中心商業施設など)、地域拠点等・市内に複数必要な機能・サービスを提供する施設B(地域事務所、市立図書館、市民センター、一般病院、複合型商業施設・総合スーパーなど)、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・サービスを提供する施設C(地区図書館、高齢者サロン、保育園、クリニック、食品スーパー・コンビニなど)として3つのグループに分類して整理し、施設A及びBについては誘導施設として都市機能誘導区域への配置が望ましいとの考え方を示している。  
 ・本地区については、交通結節点型の都市機能誘導区域内となり、施設A及びBを配置することが望ましいとし、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を長期的に図る区域となる。  
 ・八王子医療刑務所の跡地及び東京都立産業技術センター支所の跡地については誘導施設として施設A及び施設Bの整備を実施する。

## 都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

・八王子医療刑務所の跡地に防災機能を踏まえた都市計画公園を整備し、その公園区域内、博物館や図書館、交流スペースの機能を持った複合施設を立地することで、中心市街地の魅力向上と活性化を図る。尚、本事業については、PFI等官民連携事業により、将来の運営を含めた施設整備を実施する。  
 ・東京都立産業技術研究センター八王子支所の跡地については、コンベンションホールや会議室、老朽化した東京都合同庁舎や八王子市保健所が移設して合築する複合施設、東京都産業交流複合施設(仮称)を立地することで、市内外からの集客を図る。

## 都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

・JR八王子駅南口にある八王子医療刑務所の跡地活用に合わせて、接続するとの木通りにストリートファニチャーを整備し、坂道などの地形に配慮した歩行空間を創出する。

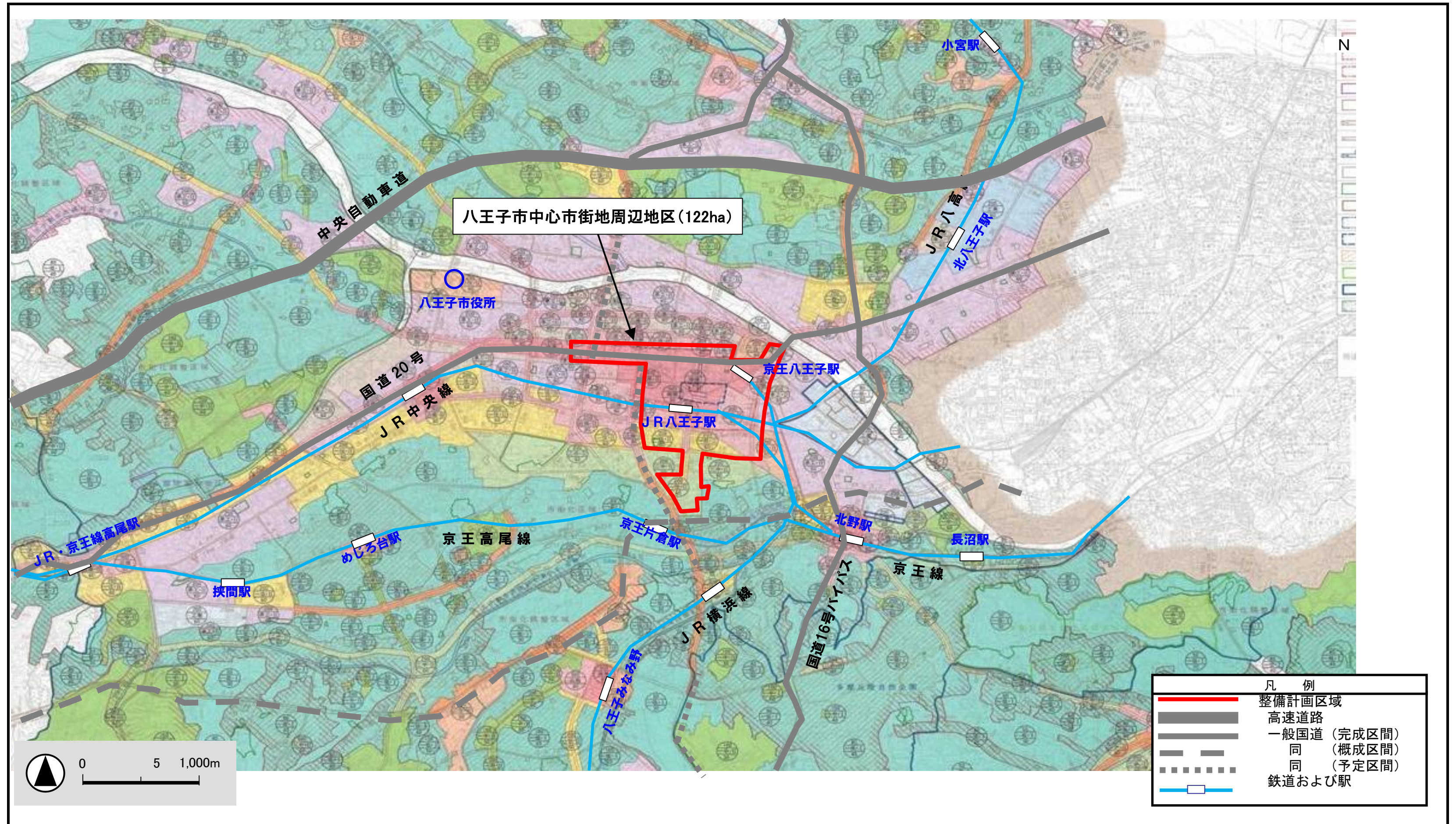
## 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者交通量	人/日	平日・休日計画範囲内23地点における合計数の平均値	八王子駅南口集いの拠点やストリートファニチャー等の整備による回遊性の向上の効果	107,431	R2	108,800	R7
中央地域市民一人あたりの都市公園面積	m <sup>2</sup> /人	中央地域の都市公園の面積を中地域の人口で除した値	八王子駅南口集いの拠点整備事業や明神町導水整備事業等による滞留空間の整備効果及び市街地の防災性の向上	2.3	R2	2.69	R7
JR八王子駅乗降客数	人/日	JR八王子駅の一日あたりの乗降客数	「八王子駅南口集いの拠点」の整備による総合的な効果指標として、市内外からの集客状況を評価	117,520	R2	119,820	R7

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【整備方針①：憩える居場所を創出し、居心地のいいまちの形成】                      【整備方針③：防災拠点の整備による、まちの防災性の向上】</p> <p>・PFI官民連携事業を活用し、都市公園と複合施設を一体的にデザインすることで、屋外空間と屋内空間が連携し、幅広い市民に多様な過ごし方を提供・提案できる設備・利用環境を備えた施設として整備する。</p>	<p>【基幹事業】                      公園：八王子中央公園整備事業                      高次都市施設/地域交流センター：集いの拠点複合施設整備事業(地域交流スペース)                      誘導施設/教育文化施設：集いの拠点複合施設整備事業(図書館、博物館)</p>
<p>【整備方針②：歩行者ネットワークの整備による、更なる回遊性の向上】</p> <p>・周辺居住者だけでなく、まちを訪れる様々な人を駅前からまち中に導くため、道路の高質化や休憩施設、親水空間の整備を進めて回遊性の向上を図り、中心市街地全体の活性化に繋げ、何度でも訪れたいまちの実現を目指す。</p>	<p>【基幹事業】                      高質空間形成施設/緑化施設等：ストリートファニチャー整備事業                      【提案事業】                      地域創造支援事業：明神町湧水導水管整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>○旭町・明神町地区の再開発事業の検討                      ・建設中の東京都産業交流拠点複合施設の中に東京都合同庁舎と八王子市保健所が移設・合築されることにより、将来跡地となる両公共施設の現状用地の活用も踏まえ、旭町街区と明神町街区の一体的なまちづくりを推進するための検討を行うとともに、再開発事業に向けた関係者間の調整を図る。</p> <p>○シェアサイクル実証実験                      ・回遊性向上による地域や観光の活性化や公共交通の補完、環境負荷低減等を目的として、民間事業者との共同によるシェアサイクルの実証実験を令和2年4月から令和4年3末(予定)まで実施する。なお、サイクルポートの設置場所については、JR八王子駅前や京王八王子駅前、公園や公共施設など、市内18箇所を予定している。</p> <p>○低炭素都市づくり計画                      ・本計画区域は重点促進地域として指定されており、都市構造分野において都市機能の集約、公共交通を利用しやすい環境の整備及び歩いて暮らせる身近な生活圏の形成等により、既存ストックを活用しながら効率的なエネルギー利用を図っている。</p> <p>○無電柱化促進事業                      ・安全で快適な歩行空間の確保や都市景観の向上を図り、中心市街地の回遊性の向上を図るため、八王子市幹線1級20号線(富士見通り)の無電柱化促進事業に着手する。</p> <p>○中町周辺エリア活用事業                      ・遊休地を活用し、小規模店舗やシェアキッチン、シェアハウスが一体となった施設を立地し、新たな起業者が事業をチャレンジする場の提供や、若い世代による新たなコミュニティの創出を促し、中心市街地の活性化を図る。</p>	



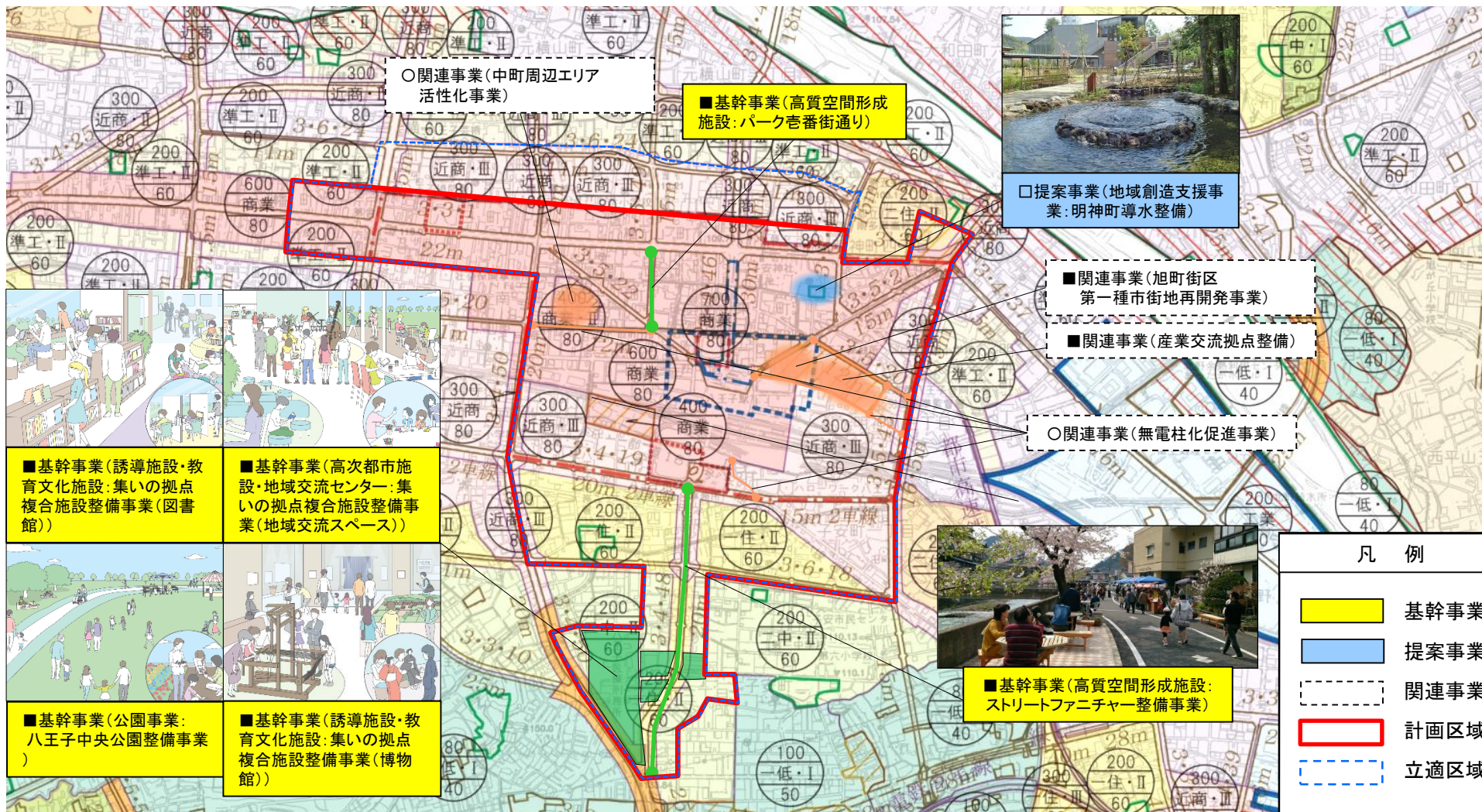
八王子市中心市街地周辺地区(東京都八王子市)	面積 129 ha	区域 八幡町の一部、八日町、横山町、新町の一部、明神町二丁目の一部、明神町三丁目の一部、明神町四丁目の一部、子安町一丁目の一部、子安町三丁目、子安町四丁目、東町、旭町、三崎町、中町、南町の一部、寺町の一部
------------------------	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------



凡 例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	整備計画区域
<span style="border-bottom: 2px solid gray; display: inline-block; width: 20px;"></span>	高速道路
<span style="border-bottom: 1px solid gray; display: inline-block; width: 20px;"></span>	一般国道 (完成区間)
<span style="border-bottom: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 20px;"></span>	同 (概成区間)
<span style="border-bottom: 1px dotted gray; display: inline-block; width: 20px;"></span>	同 (予定区間)
<span style="border-bottom: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	鉄道および駅

八王子市中心市街地周辺地区(東京都八王子市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目 標	八王子市中心市街地周辺地区は、「都市づくりビジョン八王子(都市計画マスタープラン)」において、中核都市の八王子市において重要な中心拠点と位置づけている。また、「八王子市立地適正化計画」においてもにぎわいの核となる中心拠点として都市機能誘導区域と位置付けている。今後も、本格的な人口減少期に備えた都市機能の集約化を図りながら、賑わいの形成や回遊性、防災性の向上に向けて、人を中心とした道路空間の再配分を進めながら、活力の維持と持続可能な駅前市街地の形成を図る。	代表的な指標	歩行者交通量 (人/日)	107,431	(R2年度)	→	108,800	(令和7年度)
			中央地域市民一人当たりの都市公園面積 (㎡/人)	2.3	(R2年度)	→	2.69	(令和7年度)
			JR八王子駅乗降者数 (人/日)	117,520	(R2年度)	→	119,820	(令和7年度)



凡 例

<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	基幹事業
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	提案事業
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	関連事業
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	計画区域
<span style="border: 2px dashed blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	立適区域

執行状況

(単位:百万円)

	R3	R4	R5	R6	R7
配分額 (a)	2,407.4	3.5	196.7		
計画別流用 増△減額 (b)	0.0	0.0	0.0		
交付額 (c=a+b)	2,407.4	3.5	196.7		
前年度からの繰越額 (d)	0.0	0.0	0.0		
支払済額 (e)	2,407.4	3.5			
翌年度繰越額 (f)	0.0	0.0			
うち未契約繰越額 (g)	0.0	0.0			
不用額 (h = c+d-e-f)	0.0	0.0			
未契約繰越+不用率 (h = (g+h)/(c+d))	0.0	0.0			
未契約繰越+不用率が10%を超えている 場合その理由					

# 都市構造再編集集中事業事業事前評価シート

計画の名称:八王子市中心市街地周辺地区

事業主体名:八王子市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	✓
2)上位計画等と整合性が確保されている。	✓
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	✓
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	✓
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	✓
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	✓
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	✓
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	✓
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	✓
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	✓
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	✓
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	✓
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	✓
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	✓
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	✓
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	✓
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	✓