



加住町・宮下町地区 土地利用方針

令和4年(2022年)4月
八王子市

目 次

第1章	はじめに	2
1.1	背景・目的	2
1.2	対象地区	2
1.3	位置づけ	4
1.3.1	上位計画等の位置づけ	4
1.3.2	本方針の位置づけ	8
第2章	現状と都市課題	10
2.1	対象地区の現状と問題	10
2.1.1	人口	10
2.1.2	土地利用	11
2.1.3	交通	12
2.1.4	産業	13
2.1.5	環境	15
2.1.6	災害	15
2.2	本市の産業系土地利用の現状と問題	16
2.2.1	土地利用の状況	16
2.2.2	企業立地の動向	17
2.3	土地利用に向けた都市課題	18
第3章	土地利用の方針	20
3.1	土地利用の方針	20
3.1.1	土地利用の考え方	20
3.1.2	ゾーニングの考え方	20
3.2	地区施設等の整備方針	22
3.3	実現化の方策	22

第1章 はじめに

第1章 はじめに

1.1 背景・目的

本市の北部地域に位置する加住町・宮下町は、南北を加住丘陵に囲まれ、谷地川や点在する農地とともにみどりや水に親しみやすい地域です。一方で、新滝山街道の開通を契機に圏央道あきる野ICと中央道八王子ICへのアクセシビリティが向上し、事業用地としてのポテンシャルは高まっています。

本地区は、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）では民間活力を活用した計画的な基盤整備を行うこととしており、八王子市企業立地支援条例では、製造業や物流系企業の誘致に向けて、企業立地促進地域に位置づけています。

このような中、地元では新滝山街道の整備効果を生かしたまちづくりに向けた機運が醸成され、令和2年12月には地域住民が主体となって八王子市地区まちづくり推進条例に基づく「加住町・宮下町地区周辺のまちづくり計画」を市に提案し、令和3年4月には、土地区画整理事業における組合設立準備会を結成するなど、新たなまちづくりに対する期待は高まっています。

これらのことから、本方針では、周辺環境との調和とともに、地域の活性化につなげる適正な産業系土地利用の誘導に向けて、本地区における土地利用の基本的な考え方を示します。

1.2 対象地区

本方針の対象地区は、加住事務所周辺の新滝山街道と滝山街道に挟まれた区域(約12ha)とします。



図 広域図

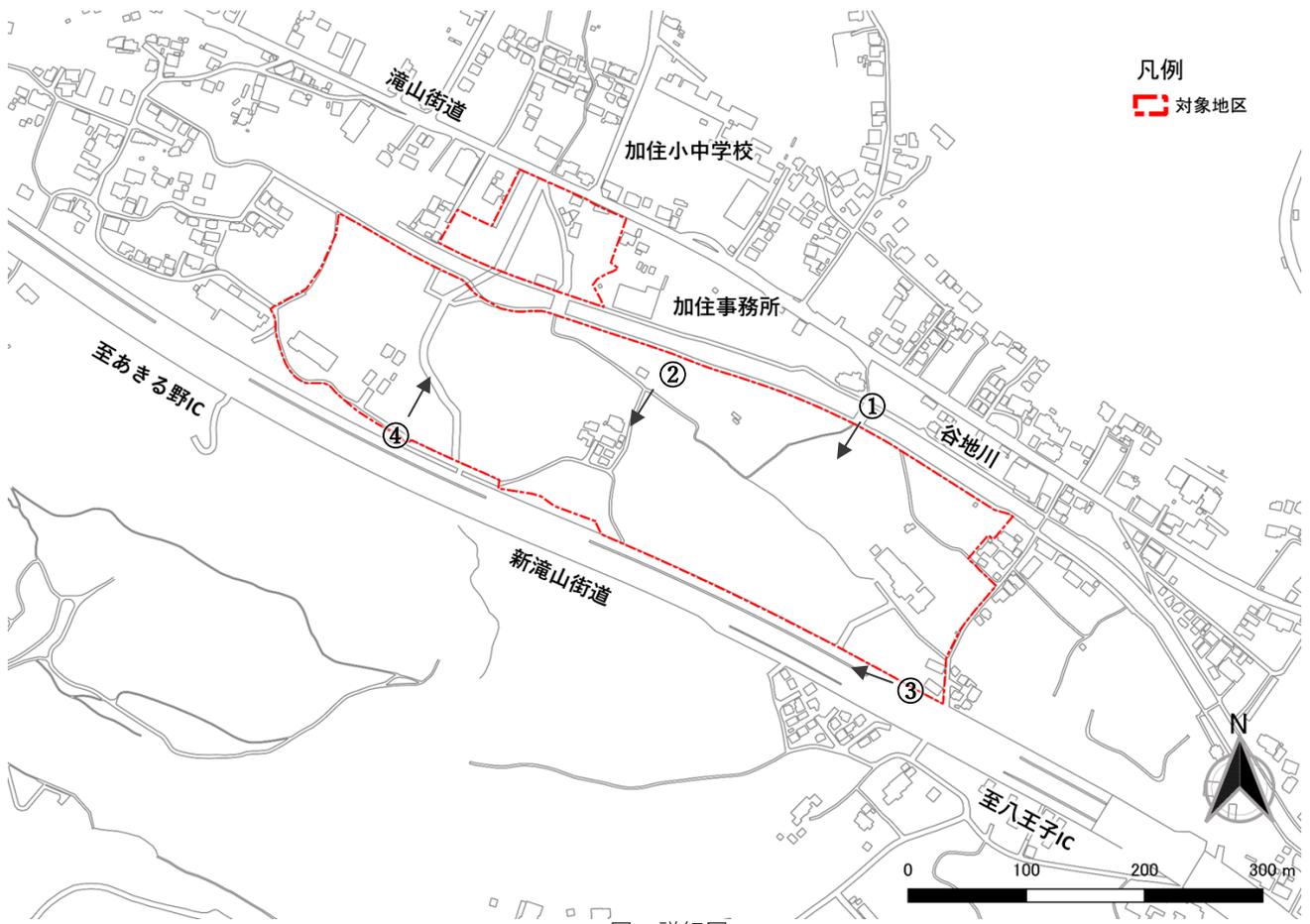


図 地区の状況

1.3 位置づけ

1.3.1 上位計画等の位置づけ

【八王子ビジョン2022（基本構想・基本計画）】（平成30年3月）

都市像の1つに「魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち」を掲げ、交通の要衝である本市の特性を活かし、新滝山街道沿道地区や圏央道八王子西インターチェンジ周辺地区への流通機能の集積を推進するとしています。

【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）】（平成27年3月）

・将来都市構造

将来都市構造とは、都市機能が集積する都市拠点の配置、交通ネットワーク等の都市軸、土地利用のゾーン区分といった要素からなる本市の将来の基本的な骨格を空間的、概念的に示すものです。

この中で、新滝山街道は、都市間機能連携軸として位置づけており、広域機能連携軸と結節し、周辺都市間を結び、交通環境の優位性を活かして人とものを惹きつけ、防災や物流などの都市間機能連携と地域経済の活性化を図ることとしています。

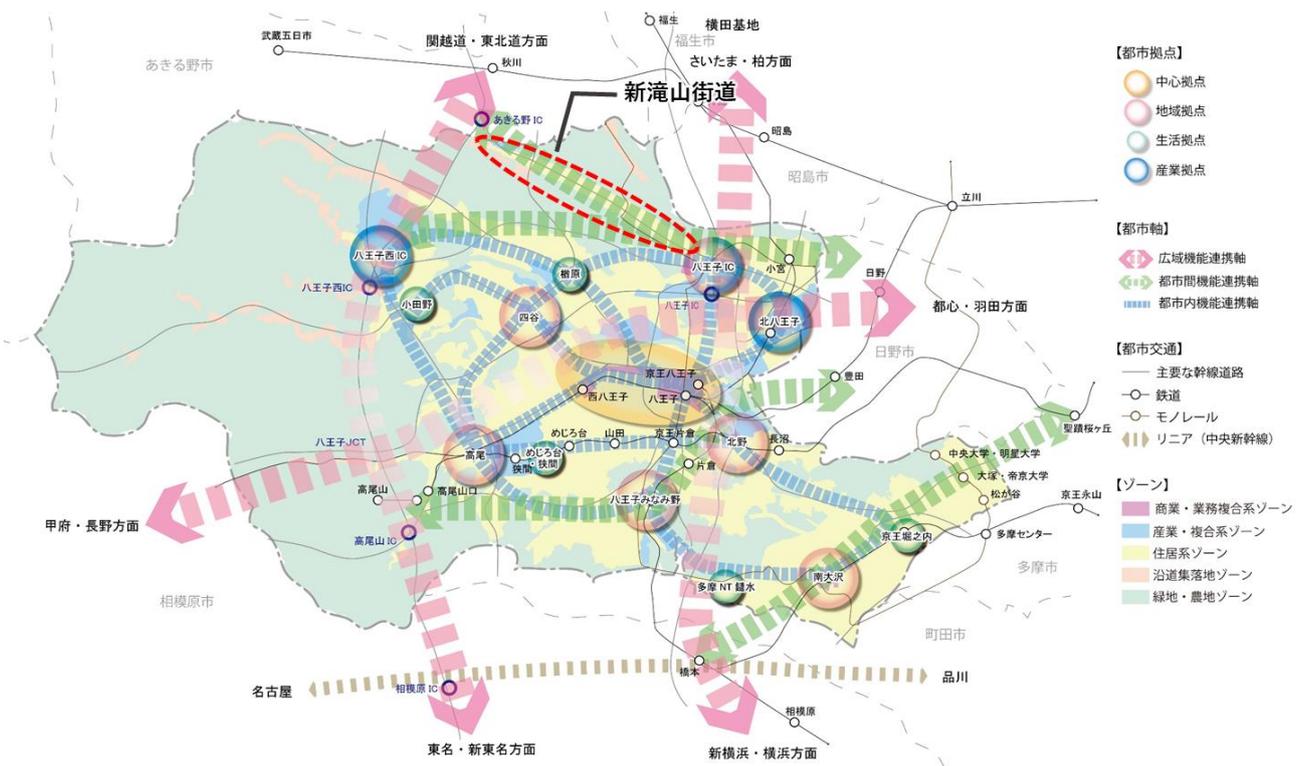


図 将来都市構造図

出典：都市づくりビジョン八王子(平成27年3月)

・地域づくりの方針（北部地域）

「市街地整備」

加住町や宮下町、戸吹町の新滝山街道沿道の一部は、八王子市企業立地支援条例に基づく企業立地促進地域に位置づけており、加住町の大規模な公有地等の活用を促進しながら、製造業や流通・物流、業務などを中心とした地域経済の活性化や職住近接、地域の利便性向上に資する新たな魅力づくりを進めます。

「みどり」

谷地川は、災害時の延焼遮断等の多面的な機能を有する水辺の軸と位置づけ、自然環境を活かした市民が憩える親水空間として保全・活用を促進します。

「都市景観」

新滝山街道や北西部幹線道路沿道では、周辺の自然環境との調和や眺望にも配慮した景観づくりを進めます。

「土地利用 産業・業務複合地」

中央道八王子 IC 周辺、新滝山街道沿道の一部などを産業・業務複合地として位置づけ、良好な自然環境の保全や周辺環境との調和に十分配慮しながら、職住近接や地域の利便性に資する産業、業務、流通などの機能集積を図るとともに、既存の操業環境の維持・向上に努めます。

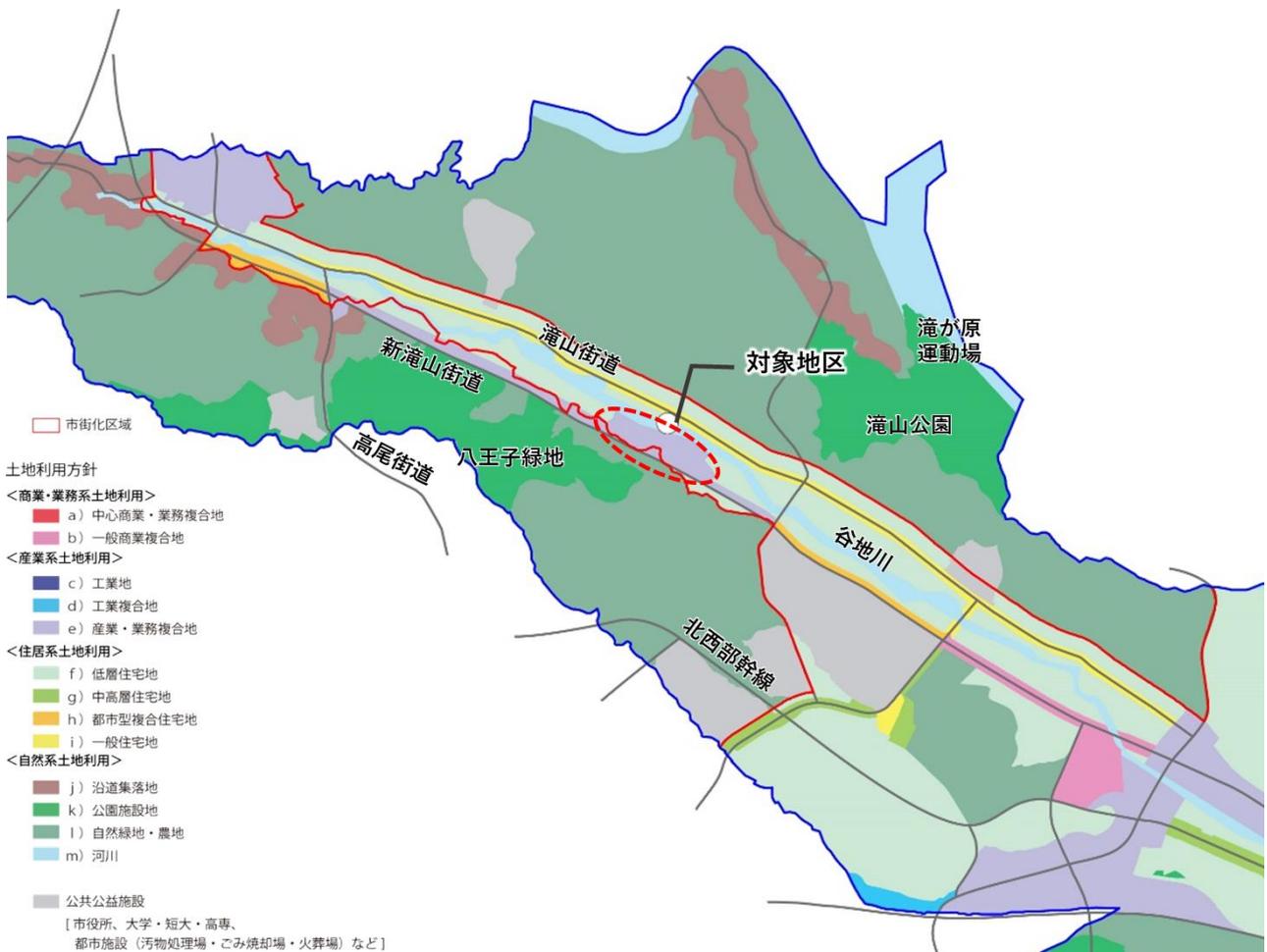


図 地域づくり方針図/北部地域

出典：都市づくりビジョン八王子(平成 27 年 3 月)

【八王子市産業振興マスタープラン（第2期）】（平成25～34年度）

上位計画である「基本構想・基本計画」の理念に基づき、「魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち」の都市像を実現するため、本市の産業振興に向けた総合的かつ具体的な指針として策定しています。

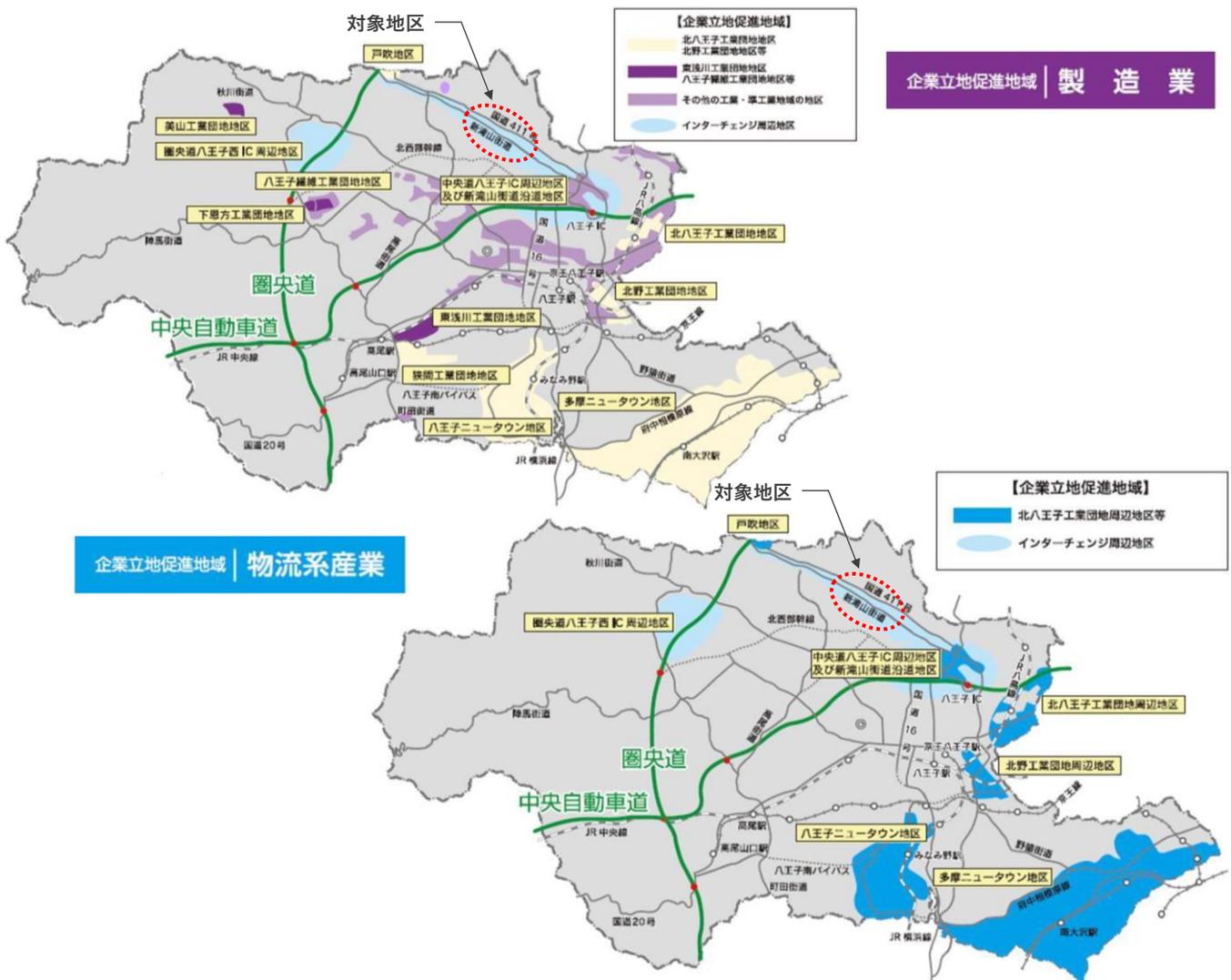
施策の1つである企業支援において、目指す姿を、「社会状況の変化や企業ニーズを踏まえた支援により、多くの企業が立地し、地域の産業を支える中小事業者が地域で活発に経済活動を営んでいる」として、企業誘致の推進に取り組んでいます。

企業の立地は、雇用、税収、地域の活性化のため重要です。厳しい経済環境、都市間競争の下でも、本市は優れた交通条件、企業や大学の集積というポテンシャルを持っており、本市は企業のさらなる立地の可能性を持っています。このポテンシャルを活かし都市基盤整備とともに製造業や物流系産業等の誘致をはかります。

- ・ 企業の立地や拡張を促進するための支援制度の充実
- ・ 圏央道をはじめ幹線道路の整備効果を活かした業務用地の確保や既存業務用地の活用

「八王子市企業立地支援条例」

新滝山街道沿道地区を製造業と物流系産業の企業立地促進地域として位置づけ、事業施設の新設・拡大、設備の増設に対して奨励金を交付するなど、企業立地を促進することで、地域産業の振興や雇用機会の拡大を図っています。



【八王子市景観計画】（平成 30 年 9 月）

平成 23 年 4 月の本市の景観行政団体への移行に伴い、豊かな自然や歴史・文化、多様な地域性を本市の個性と捉え、「八王子らしい」景観づくりを進めるために、まちづくりに関わる市民・事業者・市が協働により、持続的に都市の魅力づくりや良好な景観づくりに取り組んでいくための基本的な計画として策定しています。

八王子市景観計画においては、6 地域毎に景観法に基づく「景観形成方針」と「景観形成基準」を定めるとともに、一定の対象行為について、事前の届出や事前協議を義務付け、景観形成の規制誘導を図っています。

北部地域における景観形成方針は以下の 7 つのテーマが示されており、加住丘陵等の骨格を活かした景観づくりや、谷地川をシンボルとして育むなどの方針があります。特に、テーマ 6 において当該地の位置する新滝山街道沿道について、「賑わいの中に一定の秩序が感じられるとともに、周辺の自然環境とも調和した景観の形成を目指す。」こととしています。

「北部地域における景観形成方針」

- <テーマ 1> 加住丘陵等の地域の景観の骨格を活かした景観づくり
- <テーマ 2> 谷地川を地域のシンボルとして育む
- <テーマ 3> 滝山城跡の自然や歴史を活かした景観づくり
- <テーマ 4> 暮らしの場としての滝山街道沿道の景観を整える
- <テーマ 5> 住宅地の良好な環境を維持する
- <テーマ 6> 新たなまちづくりにおける景観づくりを検討する
- <テーマ 7> 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

【八王子しみどりの基本計画】（令和 2 年 3 月）

都市緑地法に基づき市が策定する「緑地の適正な保全や緑化の推進に関する基本計画」であり、八王子しみどりの基本計画では、緑地の保全や緑化の推進、都市公園の整備、生産緑地地区の保全など、みどりに関わる事項を総合的に取りまとめ、みどりと調和したまちづくりの推進を目的としています。

八王子しみどりの基本計画では 6 地域毎に方針を示しており、北部地域の課題として、加住丘陵周辺の樹林地や里山など、豊かなみどりの適切な保全と、地域内のまとまった農地など良好な営農環境と集落環境の保全を挙げ、北部地域におけるみどりの保全及び活用の方針として、以下の 5 項目を示しています。

「北部地域の方針」

- ①拠点となる公園の整備や有効活用の促進
- ②樹林地や里山の保全と活用の促進
- ③農地の保全活用と地産地消の促進
- ④市民による花壇づくりの推進
- ⑤河川の保全や活用の促進

1.3.2 本方針の位置づけ

本方針は、対象地区における将来像の実現と企業の受け皿づくりとしての産業系土地利用を図るため「都市づくりビジョン八王子」に示す北部地域の地域づくりの方針を補完するものとして位置づけます。策定にあたっては、八王子市産業振興マスタープランや加住町・宮下町地区周辺のまちづくり計画などと整合を図ります。

また、本方針は、今後予定されている土地区画整理事業等の面的な市街地整備事業の適正な誘導に向けて、用途地域や地区計画などの都市計画を変更する際の根拠とします。

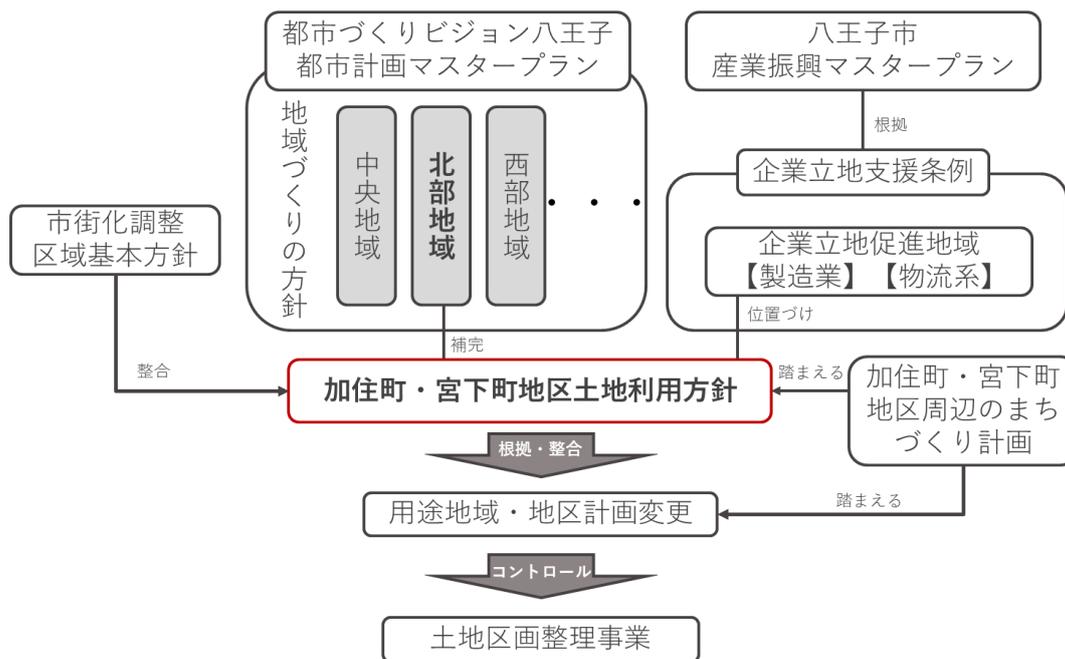


図 加住町・宮下地区土地利用方針の位置づけ

第 2 章 現状と都市課題

第2章 現状と都市課題

2.1 対象地区の現状と問題

2.1.1 人口

加住町・宮下町の人口及び世帯数は、2,597人、897世帯（平成27年国勢調査）と、平成7年の国勢調査から横ばいで推移しており、世帯規模は2.90人/世帯（市全体2.28人/世帯）となっています。

高齢化率（65歳以上の人口構成比）は、年々増加し、42.7%（平成27年国勢調査）で、市全体の25.0%と比べて高くなっています。また、人口密度は、20人/ha未満（平成27年国勢調査）の地域が見られ、低い値を示しています。長期的に地域活力を維持していくためには、新たな居住者を呼び込むことが求められます。

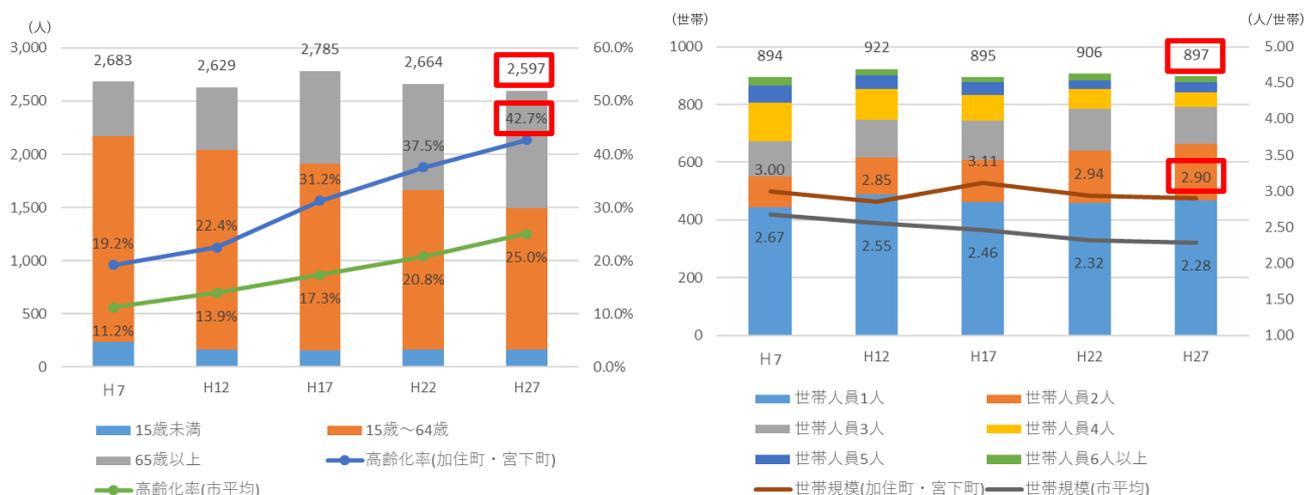


図 加住町・宮下町の人口動態と世帯数動向

出典：平成7年～平成27年国勢調査より作成

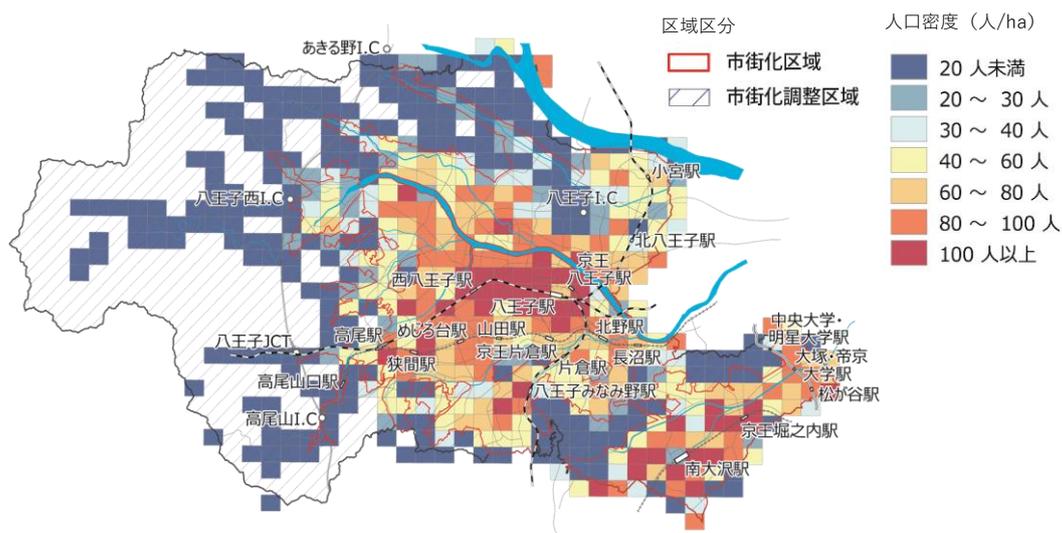


図 人口密度[平成27年]

出典：平成27年国勢調査より作成

2.1.2 土地利用

1) 用途地域等の指定状況

加住町・宮下町周辺は、新滝山街道沿道に準工業地域（沿道概ね 30m）、滝山街道沿道に第二種中高層住居専用地域（沿道概ね 20m）が指定されており、その後背地は第一種低層住居専用地域が指定されています。また本地区の南北は、加住丘陵をはじめ豊かな自然環境が保全されており、市街化調整区域に指定されています。

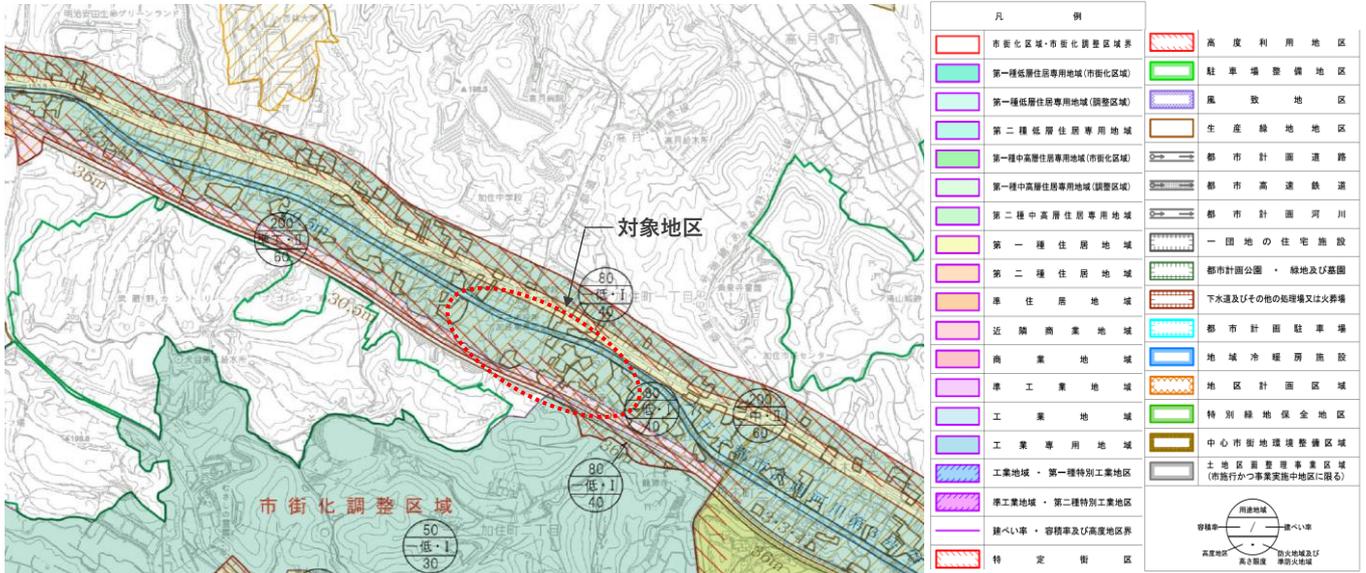


図 都市計画図

出典：八王子都市計画図-その1-より作成

2) 土地利用現況

土地利用現況を見ると、本地区は約 80%が自然的土地利用となっており、その内訳は約 25%が未利用地、約 55%が樹園地、畑等で構成されています。その他は、寺院(教育文化施設)、福祉施設(厚生医療施設)、独立住宅、集合住宅等が見られます。新滝山街道の整備効果を生かすため、既存の土地利用に配慮しつつ、低未利用地の活用が求められています。

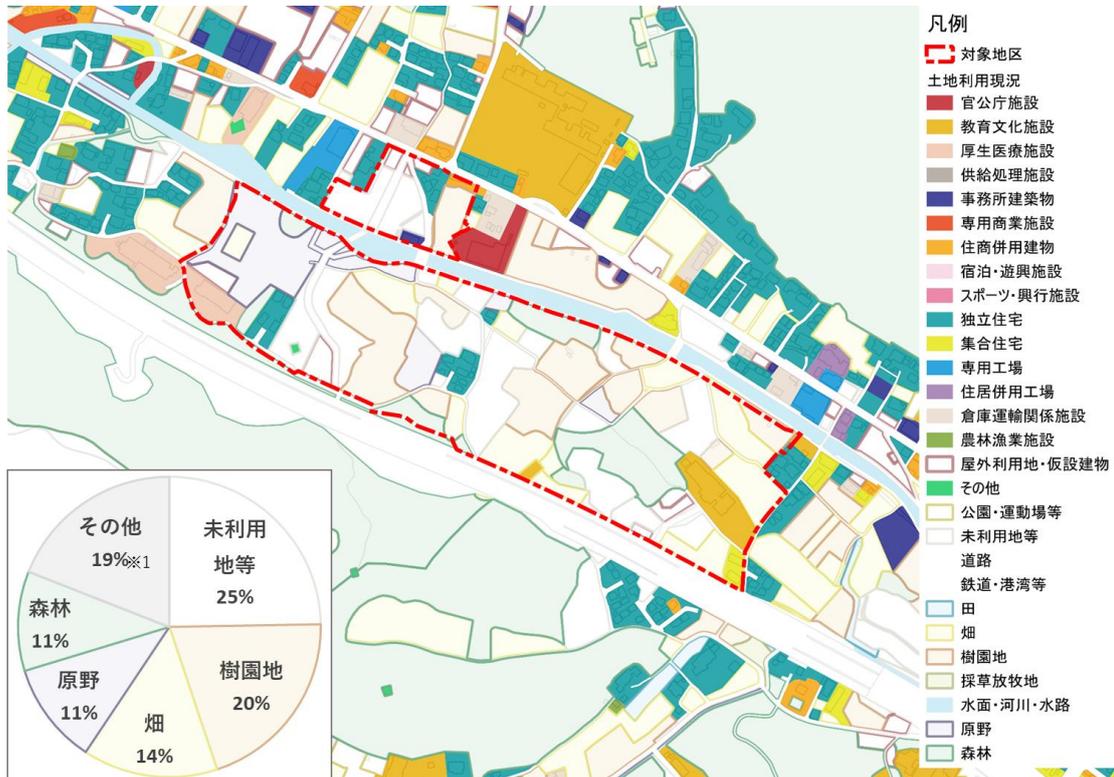


図 土地利用現況

出典：平成 29 年度土地利用現況より作成

※1：その他には、道路、独立住宅、教育文化施設、屋外利用地・仮設建物、厚生医療施設、集合住宅、住商併用建物、事務所建築物、その他、水面・河川・水路及び官公庁施設が含まれます。

2.1.3 交通

1) 都市計画道路の整備状況及び交通量

加住町・宮下町周辺の都市計画道路である滝山街道、新滝山街道は、いずれも整備済みで、道路基盤の骨格が形成されています。

滝山街道と新滝山街道の交通量を見ると、平成 25 年に新滝山街道が全線開通したことにより、滝山街道と合わせた交通量は、平成 27 年度約 18,600 台/12h と平成 11 年度約 9,900 台/12h から約 2 倍に増加しており、新滝山街道沿道における土地のポテンシャルは高まっています。

(台/12h)

	平成 11 年度	平成 17 年度	平成 22 年度	平成 27 年度
滝山街道	9,924	8,671	5,722	3,217
新滝山街道	-	6,620	7,837	15,477
計	9,924	15,291	13,559	18,694

表 滝山街道と新滝山街道の交通量

出典：平成 27 年度道路交通センサス一般交通量調査結果より作成

2) 対象地区の道路の状況

土地利用現況を見ると本地区の道路の割合は 6% と多摩都市部の道路の割合約 11%(平成 29 年度土地利用現況調査)より低くなっています。また多くの土地は道路に接していないことから、土地利用が難しい状況にあります。さらに道路幅員が狭いことから、緊急車両の通行が難しく、改善が求められています。

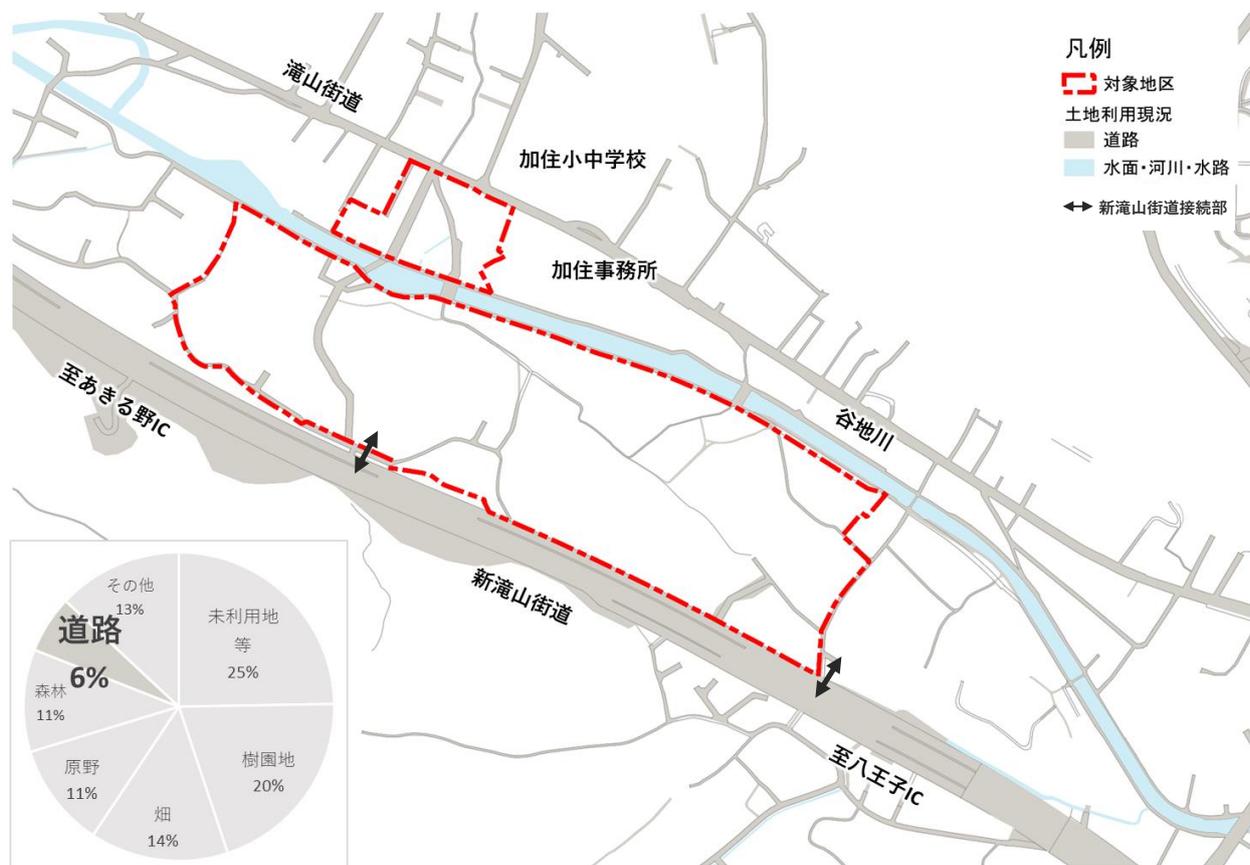


図 土地利用現況(道路)

出典：平成 29 年度土地利用現況より作成

2.1.4 産業

1) 事業所数と市内従業者数の状況

市内就業率が約50%と高い本市では、交通利便性の高い駅周辺のほか、加住町・宮下町周辺では、戸吹工業団地、新滝山街道沿道などに事業所が立地しています。さらに市内従業者の就業地の分布をみると、基盤整備された工業団地に多く見られることから、定住人口の増加や企業の受け皿作りに向けては、新滝山街道沿道の低未利用地を活用するなど、更なる事業用地の確保が期待されます。

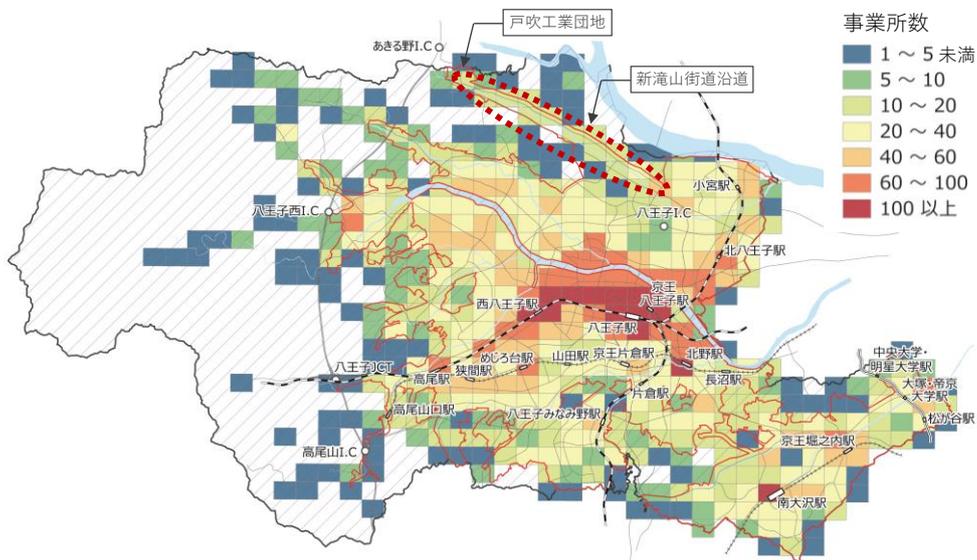


図 事業所の分布[平成 29 年 (2017 年)]
出典：八王子市資料より作成

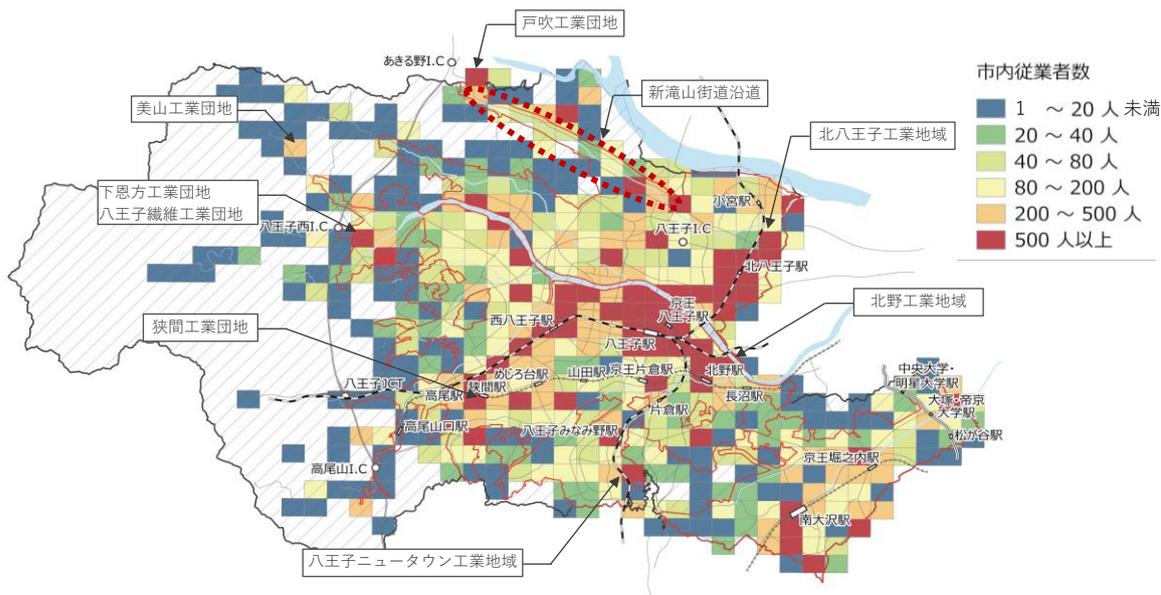


図 市内従業者の就業地の分布[平成 29 年 (2017 年)]
出典：八王子市資料より作成

2) 農用地の状況

農用地の分布と生産緑地の指定状況を見ると、農用地は約 3.7ha あり、全体の約 3 割、生産緑地は約 2.5ha あり、全体の約 2 割を占めています。これらの農用地・生産緑地等で生産された農作物は「道の駅八王子滝山」で販売されるなど、地域の農業振興、地域経済の活性化に寄与しています。これらのことから、基盤整備にあたっては、営農環境の保全とともに分散している農地の集約、区画の整形化、道路からのアクセスなど生産性の向上が求められています。



図 農用地の分布と生産緑地の指定状況

出典：令和 2 年度生産緑地図、平成 29 年土地利用現況より作成

3) 商業

本地区から徒歩、あるいは徒歩と路線バスを利用した食品スーパーへのアクセスは多くの方が概ね 30～45 分かかります。定住人口の増加に向けては、中央道八王子 IC 北地区における拠点整備の早期実現とともに、日常生活を支える利便施設の誘導が求められています。

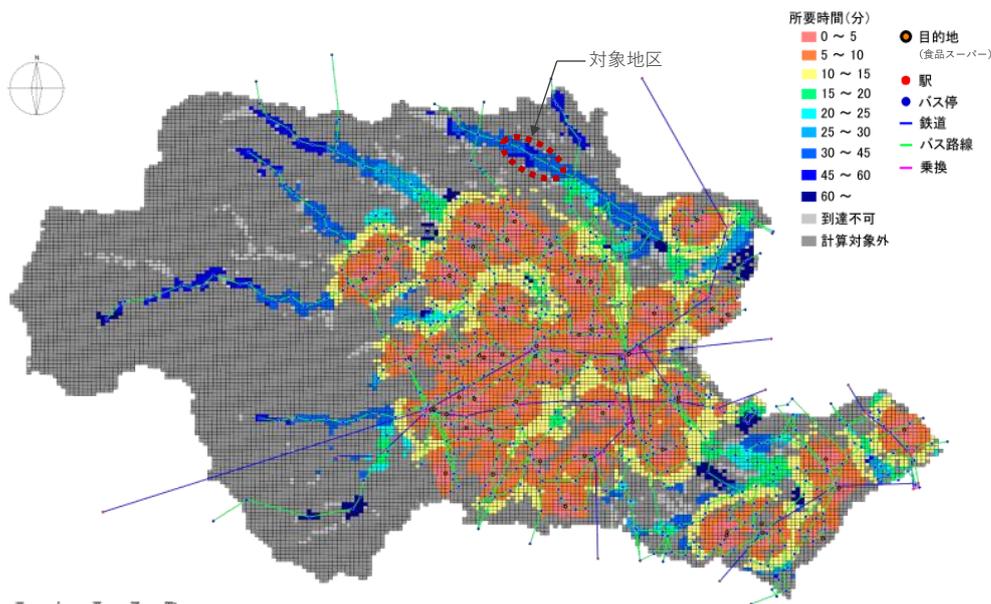


図 居住地から食品スーパーまでの到達期待時間 [平成 29 年(2017 年)3 月]

出典：八王子市立地適正化計画(令和 2 年 3 月)

2.1.5 環境

本地区の北部に位置する加住北丘陵は一体が滝山自然公園に指定され、優れた自然の風景地が保全されています。さらには、地区に隣接して流れる谷地川など自然豊かな環境を形成していることから、土地利用にあたってはみどりと水辺との調和への配慮が求められています。

また、新滝山街道沿道ではゴミの不法投棄（ポイ捨て）、地区内では暗がりが多いことから夜間時の防犯対策などへの対応が求められています。



2.1.6 災害

土砂災害警戒区域の分布を見ると、加住丘陵の山間部を中心に指定されており、本地区では、東部の一部が指定されています。浸水想定区域の分布を見ると、本地区内の浸水深は概ね 0.5m 未満ですが、谷地川沿いの一部は 0.5m 以上 3.0m 未満となっています。基盤整備にあたっては、これらの災害リスクを踏まえ、ハード・ソフト両面から、防災対策に取り組む必要があります。また地区内の災害リスクは相対的に低いことから、地元と企業の連携などによる地域防災力の向上が求められています。

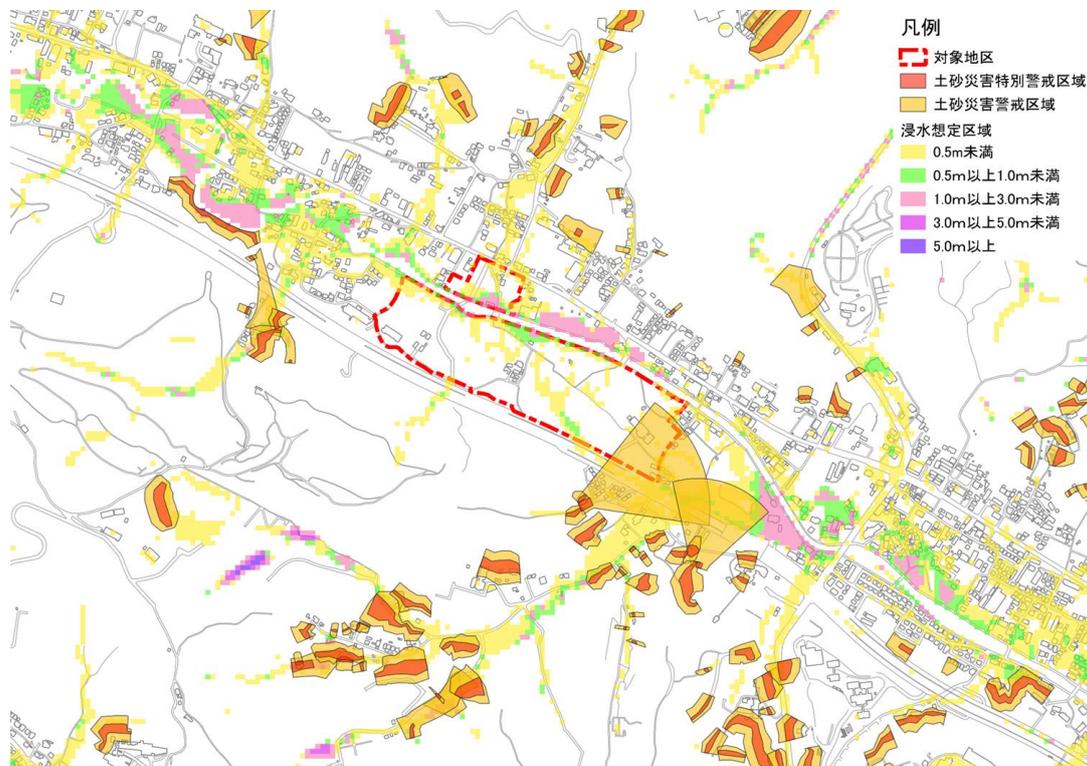


図 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域の分布

出典：東京都土砂災害警戒区域等マップ(令和2年(2020年)6月時点)

東京都 浅川圏域 各ブロック別最大浸水深(平成30年(2018年)9月時点)

国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所 浸水想定区域(平成30年(2018年)10月時点)

八王子市内水浸水予想区域図(令和3年(2021年)3月時点)より作成

2.2 本市の産業系土地利用の現状と問題

2.2.1 土地利用の状況

工業系用途地域の割合

本市の市街化区域の宅土地利用比率の変化をみると、工業用地の割合は年々減少し、平成29年には6.9%となっており、一方住宅用地は年々増加し平成29年には、68.3%となっています。

用途地域面積及び割合を近隣市と比較すると工業系用途地域の割合は同水準にあるものの、準工業地域を除く工業系用途地域の面積割合は、1.9%と著しく低い値を示しています。

また準工業地域のうち、地区計画で住宅の立地を制限している八王子ニュータウン工業地域や戸吹北工業団地などを考慮しても3.0%と、基盤整備された事業用地は不足しています。

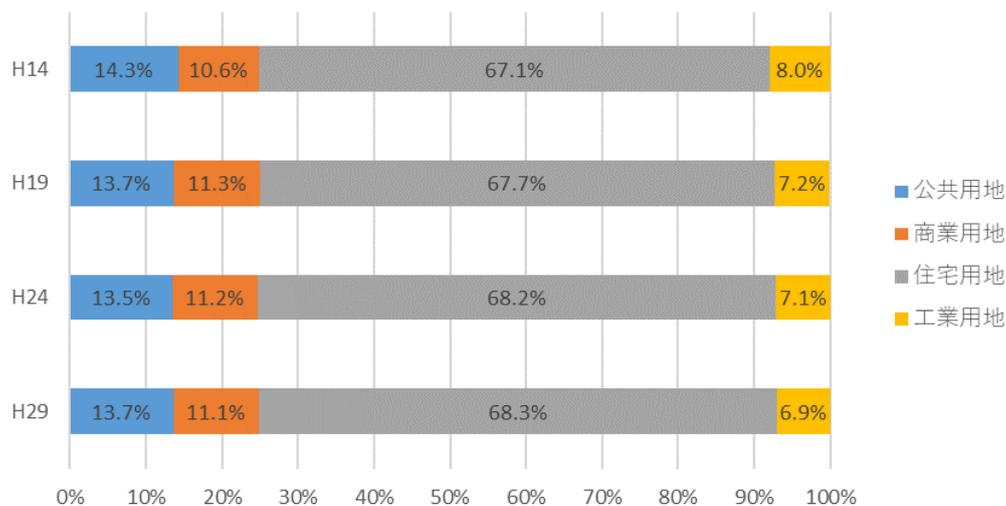


図 宅土地利用比率の変化

出典：平成14年、平成19年、平成24年、平成29年土地利用現況より作成

用途地域	八王子市		立川市		日野市		青梅市		相模原市	
	面積 (ha)	割合 (%)								
第1種低層住居専用地域	5,650.8	56.9%	892.5	42.8%	1,442.0	60.3%	848.7	38.5%	1,672.0	25.3%
第2種低層住居専用地域	6.4	0.1%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	64.0	2.9%	16.0	0.2%
第1種中高層住居専用地域	1,503.6	15.1%	420.5	20.2%	256.0	10.7%	362.7	16.5%	1,293.0	19.6%
第2種中高層住居専用地域	414.4	4.2%	37.4	1.8%	239.8	10.0%	49.9	2.3%	307.0	4.6%
第1種住居地域	305.2	3.1%	188.9	9.1%	6.6	0.3%	294.4	13.4%	1,152.0	17.4%
第2種住居地域	192.4	1.9%	39.1	1.9%	63.0	2.6%	20.4	0.9%	435.0	6.6%
準住居地域	197.0	2.0%	0.0	0.0%	42.9	1.8%	0.0	0.0%	81.0	1.2%
近隣商業地域	285.0	2.9%	40.5	1.9%	65.1	2.7%	109.6	5.0%	270.0	4.1%
商業地域	121.3	1.2%	128.3	6.2%	26.1	1.1%	26.5	1.2%	196.0	3.0%
準工業地域	1,063.0	10.7%	204.6	9.8%	101.0	4.2%	262.4	11.9%	454.0	6.9%
工業地域	132.8	1.3%	131.3	6.3%	148.5	6.2%	107.2	4.9%	317.0	4.8%
工業専用地域	60.7	0.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	56.5	2.6%	415.0	6.3%
合計	9,932.6	100%	2,083.1	100%	2,391.0	100%	2,202.3	100%	6,608.0	100%

工業系用途地域	1,256.5	12.7%	335.9	16.1%	249.5	10.4%	426.1	19.3%	1,186.0	17.9%
工業系用途地域(準工除く)	193.5	1.9%	131.3	6.3%	148.5	6.2%	163.7	7.4%	732.0	11.1%

表 用途地域面積及び割合

出典：各市の用途地域別面積より作成

地区名	面積(ha)	割合(%)	地区名	面積(ha)	割合(%)
宇津木台地区	5.2	0.05%	鑪水二丁目地区	6.0	0.06%
南大沢三丁目地区	2.7	0.03%	南八王子地区	31.5	0.32%
八王子西インターチェンジ北地区	26.3	0.26%	尾根幹線南地区	7.6	0.08%
南大沢五丁目地区	2.5	0.03%	戸吹北地区	23.1	0.23%
辺名地区	2.0	0.02%			
			面積合計	106.9	1.1%

表 準工業地域のうち地区計画で住宅の立地を規制している地区

2.2.2 企業立地の動向

本市では、企業立地を促進するため、市内に立地を希望する事業者による事業用の土地や建物の情報提供を行う「企業立地サポートネット」制度を平成16年11月から実施しています。近年は、申請件数が増加していますが、回答件数(提供できる用地数)が申請件数を下回っています。

また、企業立地支援条例における奨励金制度は、製造業、物流系産業、宿泊業、商業、事務所の5業種を対象として、施設を新たに設置(建築、購入、賃借)または拡張した事業者に対し、平成16年度から展開し、適用実績もあがってきております。その中でも製造業及び物流系産業の指定が多い状況となっており、今後も製造業及び物流系産業の市内への立地が期待されています。

これらのことから、新たな事業用地の創出について検討する必要性が高まっています。

年度	平成16	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29	平成30	令和元	令和2	計
申請件数	6	15	15	18	7	5	8	11	13	13	25	21	19	14	11	28	24	253
回答件数	9	14	12	18	8	14	12	28	31	12	21	16	11	5	9	21	10	251
成約件数	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	6

図 企業立地サポートネットの年度別実績
出典：八王子市の工業振興と企業誘致（令和3年9月）

年度 業種	平成16	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29	平成30	令和元	令和2	合計
製造業	1	9	4	2	13	5	1	3	5	6	6	7	5	4	8	4	10	93
物流系産業	0	2	1	0	4	4	1	0	0	1	1	0	0	2	1	0	1	18
商業	0	1	2	0	1	1	0	3	2	0	0	0	0	0	0	1	0	11
事務所	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
市内小規模事業者等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	2	2	5	3	4	21
年度別計	1	12	7	2	18	10	2	8	7	7	10	10	7	8	14	8	15	146
累計	1	13	20	22	40	50	52	60	67	74	84	94	101	109	123	131	146	146

図 企業立地支援条例による業種別指定件数
出典：八王子市の工業振興と企業誘致（令和3年9月）

「企業立地サポートネット（事業用地・事業用建物のマッチング支援システム）とは」

市内の宅地建物取引業者が「ネットワーク参加事業者」として参加し、立地希望事業者からの情報提供依頼に基づき候補物件を探します。本市は、ネットワーク参加事業者（宅地建物取引業者）からの物件情報を立地希望事業者に対し情報提供します。情報提供後の調整（物件の具体的な説明など）は、立地希望事業者と宅地建物取引事業者の間で進めます。

2.3 土地利用に向けた都市課題

本地区の現状及び問題を踏まえ、達成すべき都市課題を以下に示します。

分野	現状・問題	達成すべき都市課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化に伴う地域活力の低下 ・ 人口密度が低い地域の分布 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定住人口の増加 ・ 職住近接に資する居住機能の確保 ・ 既存の住環境の保全 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地及び雇用の創出 ・ 営農環境の保全・生産性の向上 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ みどり、水辺と調和した土地利用の誘導 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害リスクへのハード・ソフト両面からのしなやかな対応
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の8割を占める低未利用地の分布 ・ 用途制限及び接道状況から合理的な利用が困難な土地の分布 	
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 狭隘で線形の悪い道路の存在 	
産業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地の不足 ・ 敷地形状、接道状況から生産性が低い農地 	
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常生活を支える利便施設の不足 	
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 加住丘陵、谷地川などの優良な自然環境 ・ ゴミの不法投棄など夕夜間時の犯罪リスク 	
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水及び土砂崩れなどの災害リスク 	

第 3 章 土地利用の方針

第3章 土地利用の方針

3.1 土地利用の方針

第2章で示した達成すべき都市課題を踏まえ、本地区では産業系の土地利用を主体としつつ、みどり、水辺と調和した、時代の要請に応える環境共生型のまちづくりの実現を目指します。

実現に向けては、新滝山街道沿道という交通環境の優位性を生かしつつ、「産業」「環境」「防災」をテーマに「産業と環境が共存、調和し、防災機能を備えた多様な暮らし方、働き方を実現できるまち」を土地利用の方針とします。

3.1.1 土地利用の考え方

本地区の土地利用の考え方について以下のとおり示します。

ゾーン区分	土地利用の考え方
産業業務ゾーン	「ものづくり系」・「流通系」を中心とした土地利用を誘導します。さらには、定住人口の増加、地域経済の活性化に資するとともに、脱炭素をはじめとするSDGsの実現に取り組む企業の誘致に努めます。 また、まとまった事業用地は、市内で製造業などを営む企業が施設更新する際の受け皿としても期待されます。
業務複合ゾーン	既存の業務機能等の保全とともに日常生活を支える利便施設など地域の付加価値を高める機能を誘導します。
住居ゾーン	定住人口の増加や職住近接の実現に資する、戸建て住宅等の低層住宅を主体とした居住機能を誘導します。
みどりゾーン	営農環境の保全とともに防災や住環境の向上に資する公園・広場等の機能を誘導します。

3.1.2 ゾーニングの考え方

本地区の特徴である、優れた交通利便性とみどり豊かな環境を生かし、まちづくりの核となる産業・業務機能と既存の業務機能、居住機能、みどり、水辺といった自然環境が共存・調和するゾーニングを目指します。

基本的な考え方は、新滝山街道は、利便性が高い一方で騒音などの恐れがあることから、それらの長所短所を考慮して、産業・業務系の機能は、新滝山街道に面して配置することとし、住宅や農地などは落ち着いた環境が望ましいことから新滝山街道から離隔を取って、地区北側に配置します。ゾーン区分ごとのゾーニングの考え方を以下に示します。

ゾーン区分	ゾーニングの考え方
産業業務ゾーン	既存の土地利用への影響を抑えながら大規模な事業用地を確保するため、交差点からの動線を考慮しつつ、新滝山街道に面して地区中央に合理的に配置します。
業務複合ゾーン	既存の業務機能の継続、地域の利便機能の誘導を考慮し、新滝山街道に面して地区の東部、西部にそれぞれ配置します。
住居ゾーン	滝山街道からのアクセス性と落ち着いた住環境の確保に繋げるため、地区の北側に配置します。さらに道路等により産業業務ゾーンと分離します。
みどりゾーン	既存農地の営農環境を保全するため、地区の北東部に配置します。さらに道路等により産業業務ゾーンと分離します。

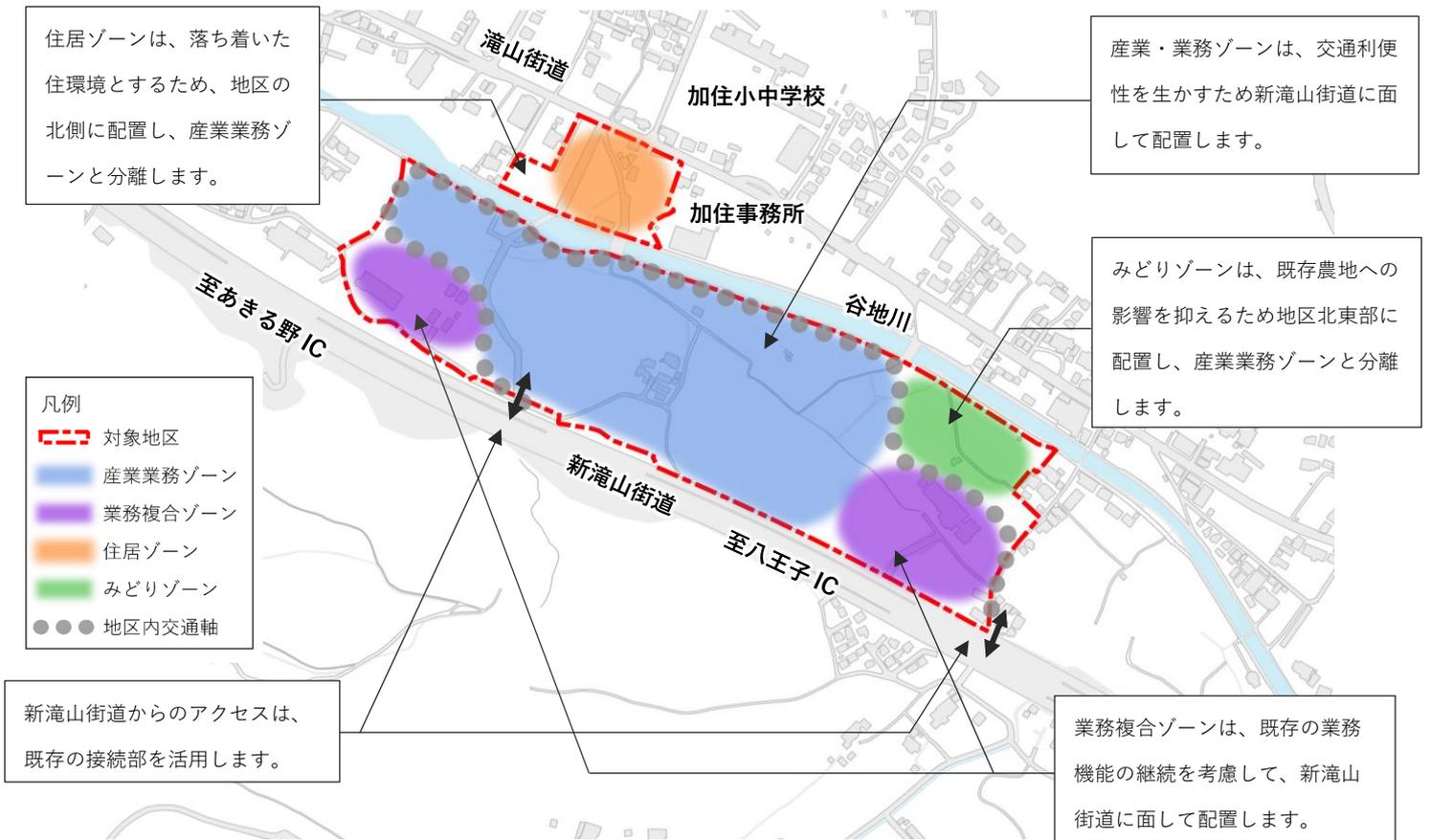


図 土地利用方針図（ゾーニング図）

3.2 地区施設等の整備方針

道路については、新滝山街道と産業業務ゾーンとの円滑な移動動線を確保することとし、さらに業務複合、住居、みどりゾーンへのアクセスに資する生活道路を適切に整備することで、交通環境及び歩行環境の向上を図ります。

公園、緑地等については、谷地川や農地と一体的に整備するなど、地域資源を生かして質の高いオープンスペースの創出を図ります。

地区施設の整備方針を以下に示します。

地区施設の種類	整備方針
道路	<p>区画道路を計画的に整備し、安心・安全な道路空間の確保を推進します。</p> <p>土地利用方針図に示す地区内交通軸のとおり、産業業務ゾーンを取り囲むように幅員の広い道路を整備することで、産業業務ゾーンと新滝山街道との移動動線を確保しつつ、事業用車両の通過交通によって周辺の住環境に悪影響を与えないよう配慮します。</p> <p>また既存の生活道路は、地域住民の日常の移動経路として利用されていることから、基盤整備後もこれに準じた移動動線に配慮します。</p> <p>これらにより、事業用動線の確保とともに地域住民が移動しやすい快適な歩行者空間の創出を図ります。</p>
公園・緑地等	<p>加住丘陵や谷地川などの自然環境に配慮した空間づくりを目指し、地域の活動や交流に寄与する空間の整備を推進します。</p> <p>特に谷地川沿いは道路とあわせて歩道を整備し、水辺と親和性の高い快適な歩行者空間の形成に努めます。また公園・緑地は、いわゆる「地のみどり」である農地と一体的に整備するなど、地域資源を活用して居住空間とともに防災性の向上にも資する質の高いオープンスペースの創出を図ります。</p>

3.3 実現化の方策

本地区は、民間活力の導入による土地区画整理事業等の面的な基盤整備を進めることとし、事業に合わせて、用途地域の変更や地区計画等を定めることにより、本方針に即した土地利用を誘導します。

加住町・宮下町地区土地利用方針

令和4年（2022年）4月

発行 八王子市
編集 都市計画部 土地利用計画課
住所 〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3-24-1
電話 042-620-7301
E-mail b490200@city.hachioji.tokyo.jp



本冊子は再生紙を使用しています。

