

八王子都市計画

住宅市街地の開発整備の方針

東京都

目次

1	策定の目的等	・ ・ ・ ・ ・	1 - 1
	(1) 効果		
	(2) 位置付け		
	(3) 対象区域		
2	住宅市街地の開発整備の目標	・ ・ ・ ・ ・	1 - 1
	(1) 実現すべき住宅市街地の在り方		
	(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標		
3	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	1 - 4
4	重点地区の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	1 - 5
	(1) 地区の選定		
	(2) 選定基準		
	(3) 具体的な地区の計画		
	別表	・ ・ ・ ・ ・	1 - 6

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、「都市再開発の方針」等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

ア 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導

イ 都市計画制度の円滑な適用

ウ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これらにより、八王子市の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。)に適合するよう策定する。

また、「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、都市計画区域マスタープラン、「都市再開発の方針」、市の基本構想等と整合を図りながら策定する。

(3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
八王子都市計画区域	八王子市	行政区域全域

2 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高め

ていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅ストックの老朽化や、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能

的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「都市づくりのグランドデザイン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図るものとする。

(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指す。

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- ・都民の住生活にDXが浸透し、住まいの安全性・快適性がIoTの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。
- ・住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。

目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

- ・ゼロエネルギー住宅（ZEH）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ・太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。
- ・ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。
- ・住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- ・子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- ・多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

目標5 高齢者の居住の安定

- ・住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及してい

る。

- ・地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができている。

目標6 災害時における安全な居住の持続

- ・都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- ・大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- ・住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- ・空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- ・都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つ

くっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。

- ・住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
- ・住宅生産においてDX等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- ・地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
- ・マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

- ・団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- ・団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する2つの地域区分及び1つのゾーンについて、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

(1) 多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン

サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備により職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等のみどりと調和した良好な住環境の形成を図る。また、それぞれの地域の特性を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存インフラを活用しつつ次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができるまちづくりを推進する。さらに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態を考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る。

駅やその周辺では、再整備の機会を捉えて、住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、拠点や生活の中心地として育成していく。

計画的に整備された住宅市街地では、建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、良好な街並みを維持・形成する。また、高度経済成長期に建設された団地では、建物の高経年化や居住者の高齢化による課題に対し、

必要なハード・ソフトの対策を講じ、団地再生を推進する。

スプロール化によって形成された基盤が未整備な住宅市街地では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。

「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、地元市や関係する主体が連携して進める老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行っていく。

多摩イノベーション交流ゾーンでは、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していく。

(2) 自然環境共生域

地域の資源を生かした観光・交流、豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスや多様なライフスタイルに対応した二地域居住などを推進しつつ、集約型の地域構造の再編に向けて身近な中心地への生活に密着した都市機能の集積を図る。また、豊かな自然環境を保全するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口動態を考慮し、住宅の立地について規制と、安全な区域への移転誘導を推進する。

既存集落における定住人口の確保など、地域の活性化のため必要な場合は、住宅需要を慎重に見極めつつ、良好な自然環境の保全等を十分に図りながら、住宅の整備を誘導していくとともに、空き家活用

等による移住定住等を促進する。

市や地域の森林・住宅産業などと連携し、多摩産材を活用した住まいづくりを、その産地であるこの地域においても、積極的に推進していく。

4 重点地区の整備又は開発の方針

(1) 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

(2) 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

(3) 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえたものとする。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名 面積 (ha)	八. 1 石川町地区 約 7ha	八. 5 長房団地地区 約 41ha	八. 6 中野山王地区 約 18ha	八. 7 元八王子地区 約 230ha
おおむねの位置	八王子市東北部	八王子市西部	八王子市北部	八王子市西部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	未利用公有地を計画的に活用し、都市基盤の整備を図り、良好な居住環境と良質な公営住宅の供給を促進する。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	土地区画整理事業等の手法により、西部地域の拠点として、無秩序な市街地の拡大を防止し、土地基盤の整った、また、オープンスペースにも恵まれた潤いのある市街地の創出を推進する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	自然環境に配慮しながら、中高層集合住宅を設け、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	幹線道路の整備を図り、商業、サービス機能を立地し、緑を保全しつつ、良好な居住環境を有する住宅地の増進を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	八王子1305号線、区画道路、公園等の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	区画道路、公園等の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	公共団体が周囲と調和を図りながら開発し、公共、公益施設の整備と住宅の建設を図る。 公営住宅建設事業(完了) 地区計画(決定済)	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 公営住宅建替事業(事業中)	公共と民間との適切な役割分担の下に公共施設の整備及び宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業等 地区計画(決定済) 道路 公園

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	八. 13 打越地区	八. 14 橋原西部地区	八. 15 多摩ニュータウン地区	八. 16 八王子ニュータウン地区
面積 (ha)	約 9ha	約 8ha	約 1,115ha	約 394ha
おおむねの位置	八王子市東南部	八王子市西部	八王子市東部	八王子市東南部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	無秩序な市街地の拡大を防止し、公共施設の整った、良好な環境かつ健全で利便性のある市街地の形成を推進する。	宅地利用の増進と日常生活における安全性を高め、健全な市街地の育成を図る。	健全な市街地の開発と良質な宅地の供給をはじめ、公共公益施設の一体的整備を行い、良好な居住環境を有する住宅を計画的に配置するとともに、商業、業務、文化などの機能を備えた職と住が近接した新市街地を開発する。 また、住宅団地等の更新等の機会を捉え、良好な住環境をいかながら都市機能の再配置や多様化を促進する。	豊かな自然環境と調和し、良好な居住環境を有する新市街地の形成を図るとともに、公共公益施設の計画的な整備を行う。 同時に、商業、業務施設を誘致し、職と住が近接した新市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	公共施設が整った良好な居住環境を有する住宅地として土地利用を図る。	公共施設の整備を進め、良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。	豊かな自然環境と調和した良好な低層、中高層住宅を供給し、公共公益施設を適正に配置し、誘致施設及び業務施設用地の有効利用を図る。	定住性のある良質な低層、中高層住宅の供給を図り、公共施設を配置して、自然と調和した土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路3・3・13号線、都市計画道路3・5・43号線、区画道路、河川、公園等の整備を図る。	都市計画道路3・4・63号線、区画道路、公園等の整備を図る。	区域内の土地利用と多摩ニュータウン再生の進捗に合わせ、都市施設、地区施設等の整備、更新等を図る。	都市計画道路3・4・8号線、都市計画道路3・4・11号線、都市計画道路3・4・12号線、都市計画道路3・4・14号線、都市計画道路3・3・68号線、都市計画道路3・4・69号線(交通広場を含む。)、都市計画道路7・5・4号線、区画道路、公園、緑地等の整備を図り、併せて商業等の公益施設の整備を図る。 また、誘致施設用地を中心に、商業及び業務機能の導入を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	公共団体施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備及び宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了)	組合施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備と宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	業務機能用地、住宅地及び住宅の供給を図り、整備された土地を活用して公と民が連携したまちづくりを進める。 新住宅市街地開発事業(完了) 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済) 南多摩尾根幹線(完了)	独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業により、公共公益施設の整備を行いつつ、業務機能用地、住宅地及び住宅の供給を図る。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	八. 17 ホームスタウン八王子地区 面積(ha) 約 35ha	八. 18 大塚住宅地区 約 13ha	八. 20 宇津木地区 約 55ha	八. 24 上野第二地区 約 30ha
おおむねの位置	八王子市西部	八王子市東部	八王子市北部	八王子市中央部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	民間開発による良好な居住環境及び良質な住宅の供給を促進する。	民間開発による良好な居住環境及び良質な住宅の供給を促進する。	土地区画整理事業を施行し、良好な住環境と周辺との調和のとれた健全で秩序ある市街地の整備を推進する。	公共施設(道路及び公園)等の整備を図り、良好な住宅地を再生することにより住み良いまちづくりを進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	都市基盤整備と公益施設整備を図り、戸建住宅用地と低層集合住宅用地による土地利用を図る。	都市基盤整備と公益施設整備を図り、戸建住宅用地と集合住宅用地による土地利用を図る。	都市計画道路等の都市基盤整備を図り、業務系施設用地と水辺環境をいかした住宅地の土地利用を図る。	住環境の整った低中層住宅地として、土地の合理的な利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路、公園等の整備を図る。	区画道路、公園等の整備を図る。	都市計画道路3・4・71号線、都市計画道路3・4・72号線、区画道路、河川、公園等の整備を図る。	都市計画道路3・4・19号線、都市計画道路3・5・53号線及び区画道路の整備と公園の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	民間開発により、公共施設の整備や生活関連サービス機能が整った住宅地及び住宅の供給を図る。 優良宅地開発促進事業制度(完了)地区計画(決定済)	民間開発により、公共施設の整備や生活関連サービス機能が整った住宅地及び住宅の供給を図る。 優良宅地開発促進事業制度(完了)地区計画(決定済)	公共団体施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備及び宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(事業中)地区計画(決定済)	公共団体施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る。 土地区画整理事業(事業中) 再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	八. 25 中野中央地区	八. 26 中野西地区	八. 31 長房地区	八. 32 館町住宅団地地区
面積 (ha)	約 18ha	約 55ha	約 30ha	約 33ha
おおむねの位置	八王子市北部	八王子市北部	八王子市西南部	八王子市西南部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	公共施設(道路及び公園)等の整備を図り、良好な住宅地を再生することにより住み良いまちづくりを進める。	公共施設(道路及び公園)等の整備を図り、良好な住宅地を再生することにより住み良いまちづくりを進める。	民間開発による良好な居住環境及び良質な住宅の供給を促進する。	民間開発による良好な居住環境及び良質な住宅の供給を促進する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	住環境の整った低中層住宅地として、土地の合理的な利用を図る。	住環境の整った低中層住宅地として、土地の合理的な利用を図る。	都市基盤整備と公益施設整備を図り、戸建住宅用地と低層集合住宅用地による土地利用を図る。	都市基盤整備と公益施設整備を図り、戸建住宅用地による土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路7・5・1号線、都市計画道路7・5・2号線及び区画道路の整備と公園の整備を図る。	都市計画道路3・5・53号線、都市計画道路3・4・75号線、都市計画道路7・5・1号線、都市計画道路7・5・3号線及び区画道路の整備と公園の整備を図る。	区画道路、公園等の整備を図る。	都市計画道路3・4・60号線、区画道路、公園等の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共団体施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る。	公共団体施行の土地区画整理事業により、公共施設の改善及び宅地の利用増進を図る。	民間開発により、公共施設の整備や生活関連サービス機能が整った住宅地及び住宅の供給を図る。	民間開発により、公共施設の整備や生活関連サービス機能が整った住宅地及び住宅の供給を図る。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	土地区画整理事業(事業中)	土地区画整理事業(事業中)	優良宅地開発促進事業制度(完了)地区計画(決定済)	優良宅地開発促進事業制度(事業中)地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	再開発促進地区	再開発促進地区		

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	八.34 八王子駅北口周辺地区	八.35 八王子駅南口周辺地区	八.36 西八王子駅地区	※八.37 元横山町三丁目地区
面積 (ha)	約 73ha	約 52ha	約 14ha	約 14ha
おおむねの位置	八王子市中央部	八王子市中央部	八王子市中央部	八王子市中央部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	中心市街地の再生に向け、低・未利用地や公有地などについて、土地の高度利用を図るとともに、道路・駅前広場・駐車場などの交通基盤を整備し、中心市街地にふさわしい都市機能を備えた市街地形成を図る。 旭町・明神町地区は、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。 駅周辺地域は、既成市街地を更新し、既存の商業・業務機能の活性化と防災性の向上を図るとともに、新たな商業・業務・住居・文化施設等の立地を促進する。 甲州街道沿道の地域は、防災性の向上を図り、八王子の歴史や伝統を感じられる商店街としての魅力を維持しつつ、新たな商業・業務・住居・文化施設等の立地を促進する。	八王子駅南口第一種市街地事業完了地区等の駅周辺地域及び医療刑務所跡地をまちづくりの核、それらをつなぐとちの木通り沿道をまちづくりの軸とし、商業等のにぎわい機能の集積を図るとともに、周辺地域においては、既成市街地の更新により、商業・文化・居住などの多様な機能が調和した市街地を形成し、地域の活性化を図る。	既成市街地の更新を促進して土地の高度利用を図るとともに、道路・駅前広場・駐車場などの交通基盤を整備し、八王子駅周辺地区から連なる中核的な拠点にふさわしい都市機能を備えた市街地形成を図る。 市街地再開発事業などにより既成市街地を更新し、既存の商業・業務機能の活性化と防災性の向上を図るとともに、新たな商業・業務・住居・文化施設等の立地を促進する。	木造住宅密集地域の改善を図るとともに、適切な土地利用誘導を行うことで、良好な市街地形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	土地の有効利用・高度利用の推進により商業、業務等の集積を図るとともに、緑地等のオープンスペースを創出し、歩行者空間の再構築により回遊性のあるまちづくりを進め、子育て・医療福祉健康等の生活機能と一体となった都市居住機能を供給する。 また、旭町・明神町地区は、中心市街地活性化に資する拠点を形成する。	まちづくりの核と軸となる駅周辺地域及び医療刑務所跡地、とちの木通り沿道は、土地の有効利用により、商業等のにぎわいの集積を図り、その周辺部においては、子育て・教育・医療福祉健康等の生活支援機能を備えた都市居住空間を供給する。	土地の有効利用・高度利用の推進により商業、業務等の集積を図るとともに、緑地等のオープンスペースを創出し、歩行者空間の再構築により回遊性のあるまちづくりを進める。	敷地面積の最低限の設定や防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	東放射線アイロード、れんが通り等は、安全で快適な歩行者空間の整備を図るほか、災害時には集結・防災機能を発揮する都市型広場等の整備を図る。 西放射線ユーロードその他の細街路等は、歩行空間の質の維持・向上を図る。富士見通り、みさき通り等は歩道整備及び無電柱化等のバリアフリー事業を実施し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	医療刑務所跡地については、防災機能を備えた公園緑地、公共公益施設等を配置することにより、幅広い世代が集うにぎわいの交流拠点として整備し、地域の防災性の向上を図り、周辺に広がる良好な住環境を保全する。 まちづくりの軸となるとちの木通り沿道、富士森公園通り及び南口横町は、歩行空間の整備等を実施し、安全・安心に回遊できる歩行空間の整備を図る。	駅前広場への公共交通のアクセス道路や周辺の細街路等について整備を行い、歩行空間の質の維持・向上を図る。	整備の都市計画道路や都市計画公園の整備、狭あい道路の拡幅等を促進し、安全で良好な住環境の形成を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	市街地開発事業等により、商業、業務、都市居住機能等を備えた複合施設の整備を図る。	市街地開発事業等により、商業、業務、都市居住機能等を備えた複合施設の整備を図る。	市街地開発事業等により、商業、業務、都市居住機能等を備えた複合施設の整備を図る。	地区計画等により民間建築物の適切な建替え等を促進する。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	地区計画(一部決定済) 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	地区計画(一部決定済) 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	地区計画 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	地区計画
その他の特記すべき事項	再開発促進地区	再開発促進地区	再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名 面積 (ha)	※八.38 本郷町地区 約 5ha	※八.39 散田町一丁目地区 約 9ha	※八.40 天神町地区 約 4ha
おおむねの位置	八王子市中央部	八王子市中央部	八王子市中央部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	木造住宅密集地域の改善を図るとともに、適切な土地利用誘導を行うことで、良好な市街地形成を図る。	木造住宅密集地域の改善を図るとともに、適切な土地利用誘導を行うことで、良好な市街地形成を図る。	木造住宅密集地域の改善を図るとともに、適切な土地利用誘導を行うことで、良好な市街地形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	敷地面積の最低限の設定や防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進する。	敷地面積の最低限の設定や防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進する。	敷地面積の最低限の設定や防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	狭あい道路の拡幅等を促進し、安全で良好な住環境の形成を図る。	狭あい道路の拡幅等を促進し、安全で良好な住環境の形成を図る。	狭あい道路の拡幅等を促進し、安全で良好な住環境の形成を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	地区計画等により民間建築物の適切な建替え等を促進する。 地区計画	地区計画等により民間建築物の適切な建替え等を促進する。 地区計画	地区計画等により民間建築物の適切な建替え等を促進する。 地区計画