



都市づくり ビジョン 八王子

第3次八王子市都市計画マスタープラン（案）

令和6年11月
八王子市

目次

I. 改定のねらい	1
1. 改定の趣旨	1
2. 都市計画マスタープランの役割	3
II. 目指すべき 20 年後の都市のビジョン	6
1. 都市の変遷と現状	6
2. 都市づくりの成果	19
3. 都市づくりの潮流	22
4. 20 年後の都市ビジョンと都市づくりの主要課題	26
III. 都市づくりの基本的な方向性	34
1. 都市づくりの基本理念	34
2. 都市づくりの目標	35
3. 将来都市構造	36
IV. 都市づくりの方針	41
1. 活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり方針	42
2. 地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり方針	49
3. 災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり方針	57
4. 協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針	62
V. 地域づくりの方針	68
1. 中央地域	69
2. 北部地域	78
3. 西部地域	86
4. 西南部地域	94
5. 東南部地域	102
6. 東部地域	110
VI. 実現化の方策	117
1. 『協創の都市づくり』に向けた主体と役割	117
2. 『協創の都市づくり』の推進手法	119
3. 重点的に取り組む施策	123
4. 都市計画マスタープランの評価と見直し	128
資料編	129
○検討体制・改定経過	
○都市計画マスタープラン改定懇談会	
○庁内検討会・幹事会	
○有識者意見	
○用語集	

都市づくりビジョンの構成

20年後の都市ビジョン	20年後の八王子 目指すべき都市の姿「7つの都市ビジョン」 ビジョン1：広域的な交通利便性のポテンシャルを活かした交通体系の整備により、人とものを惹きつけ、地域経済が活性化している。 ビジョン2：都市機能の集積や公共交通等の充実により、暮らしやすいまちが実現している。 ビジョン3：中心拠点は人でにぎわい、地域拠点・生活拠点は魅力が高まっている。 ビジョン4：まちと自然とのつながりが深まり、生活の様々な場面でみどりが活かされている。 ビジョン5：カーボンニュートラルに資する都市づくりが進み、都市の自立性が高まっている。 ビジョン6：歴史・文化・自然・まちなみを活かし、訪れたいまちが実現している。 ビジョン7：災害への強さを活かし、住み続けられるまちが実現している。
-------------	---

20年後の「目指すべき都市の姿」を実現するための「都市づくりの基本理念」

都市づくりの基本理念	「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、人々を惹きつける 民・産・学・公 協創の都市づくり
------------	--

「都市づくりの基本理念」のもと「目指すべき都市の姿」を実現するための「都市づくりの目標」

都市づくりの目標	目標1：活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり 目標2：地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり 目標3：災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり 目標4：みんなで担う、「協創」の都市づくり 目標1 「攻め」の都市づくり 目標2 「潤い」の都市づくり 目標3 「安全・安心」の都市づくり 目標4 「協創」の都市づくり
----------	--

「目指すべき都市の姿」を実現するための「将来都市構造」

将来都市構造	「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造
--------	---------------------------

「基本理念と目標」のもと「目指すべき都市の姿」を実現するための「都市づくりの方針」

都市づくりの方針	1. 活力と魅力が溢れ、 快適性と利便性を 高める「攻め」の 都市づくり方針 (主な施策分野) 市街地整備 交通 2. 地域資源を活かし、 つなげ、さらに進化さ せる「潤い」の 都市づくり方針 (主な施策分野) みどり 都市環境 都市景観 3. 災害に強く、 しなやかな、 「安全・安心」の 都市づくり方針 (主な施策分野) 都市防災 4. 協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針
----------	--

「都市づくりの方針」を踏まえ、きめ細かな都市づくりを進めるための「地域づくりの方針」

地域づくりの方針	地域の現状と課題を踏まえた、きめ細かな都市づくり 1. 中央 2. 北部 3. 西部 4. 西南部 5. 東南部 6. 東部
----------	--

実現化の方策	「協創」の都市づくりを進める主体と役割、推進手法と進行管理
--------	--------------------------------------

改定の趣旨

本市は、高度経済成長期の人口増加による市街地の拡大とともに都市基盤整備を進め、人口約 58 万人を有する都市を形成しています。

平成 27 年に策定した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、長期的な人口規模・人口構造の変化を見据えた将来都市構造として、「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造へ転換する考えを示し、令和 2 年に策定した八王子市立地適正化計画では、長期的な居住誘導の考え方を示しました。

それから今日に至るまで、持続可能な都市構造への転換に向けた取組を進めてきましたが、少子高齢化の進行や COVID-19 による暮らしに対する価値観の変化、DX の進展、気候変動、頻発化・激甚化する豪雨災害など、都市づくりを取り巻く環境の変化を受け、新たな都市課題が顕在化してきました。

このような状況を踏まえ、社会の要請に応え、持続的に発展する都市づくりを推進するため、都市づくりビジョン八王子を改定するものです。

改定のポイント

社会情勢の変化に対応したポイント

well-being を実現する働き方・暮らし方とともに都市の持続可能性、環境共生、防災面における自立性の向上など、社会の要請に応えるため、「世代を超えて住み継げるまち」をキーワードに以下に示す5つの視点で都市計画マスタープランの見直しを行いました。

▼ 新たな就業ニーズに応える働く場の確保

居住地を選択するうえで重要な要素のひとつである働く場の充実を図るため、新たな産業用地の創出と操業環境を保全する考え方を示しました。

▼ スtockマネジメントの推進

いまある資源を時代のニーズに合わせて転用することも視野に公共施設の再編を進めることで、財政状況が厳しい中においても、行政サービスの質と量のバランスをとる考え方を示しました。

▼ 多様なニーズに応える都市空間の魅力創出

ライフスタイル、ライフコースの多様化とこれに伴う価値観の変化を踏まえ、現行の用途規制だけにとらわれず、社会の要請に応え、地域の特色・強みを活かす土地利用を進める考え方を示しました。

▼ 移動しやすく、カーボンニュートラルに資する交通環境づくり

リニア中央新幹線の開通や次世代交通の普及を見据え、公共交通を使って歩いて暮らせる交通環境づくりと楽しく歩ける歩行空間の創出に関する考え方を示しました。

▼ 災害リスクに応じた、リスク回避・軽減策の展開

首都直下地震や頻発化・激甚化する豪雨災害のリスクに備え、土地利用や施設整備、避難行動などハード・ソフト両面から合理的に対応する減災都市づくりの考え方を示しました。

都市計画マスタープランの役割

(1) 都市計画マスタープランの位置づけと役割

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」です。基本構想・基本計画「八王子未来デザイン 2040」と、東京都「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（都市計画区域マスタープラン）」に即して定められる、本市の都市計画に関する長期的な基本的方針となります。

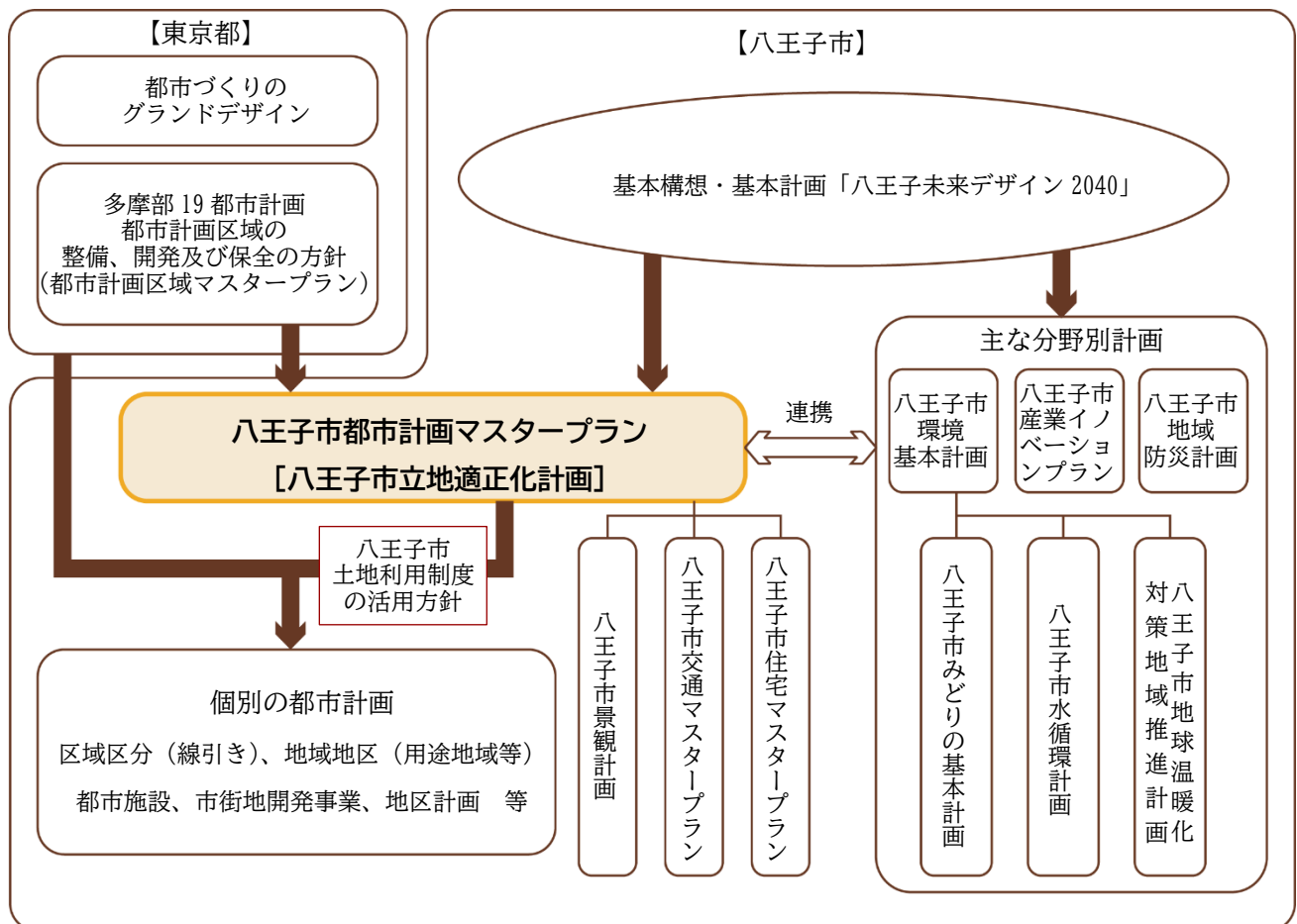


図 八王子市都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランの役割

- ▼「八王子未来デザイン 2040」が示す都市像（私たちが目指すまち）の実現に向けて、都市づくりの方針を明確にします。
- ▼様々な分野・施策と連携し、総合的・一体的に都市づくりを進めます。
- ▼市が決定する都市計画や都市づくり事業実施の根拠となります。

(2) 都市計画マスタープランの内容

本計画は、市民の皆様が 20 年後の八王子の都市の姿をイメージできるよう、「目指すべき 20 年後の都市ビジョン」を示した上で、これを実現するための「都市づくりの基本的な方向性」を定めています。この「都市づくりの基本的な方向性」を踏まえ、全市域を対象とした「都市づくりの方針」と、地域ごとの特性や課題に応じた「地域づくりの方針」、都市づくりを確実に推進するための「実現化の方策」で構成します。

I. 計画改定のねらい

II. 目指すべき 20 年後の都市ビジョン

1. 都市の変遷と現状
2. 都市づくりの成果
3. 都市づくりの潮流
4. 20 年後の都市ビジョンと都市づくりの主要課題

III. 都市づくりの基本的な方向性

1. 都市づくりの基本理念
2. 都市づくりの目標
3. 将来都市構造

IV. 都市づくりの方針

1. 活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり方針
2. 地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり方針
3. 災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり方針
4. 協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針

V. 地域づくりの方針

1. 中央地域
2. 北部地域
3. 西部地域
4. 西南部地域
5. 東南部地域
6. 東部地域

VI. 実現化の方策

(3) 計画期間

本計画は、概ね 20 年先の目指すべき都市の姿を見据え、計画期間を 10 年間とし、計画目標年次を令和 15 年度（2033 年度）とします。

SDGs との関係

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) は、平成 27 年 (2015 年) 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」で示された 2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。SDGs は、すべての国を対象に地球上の「誰一人取り残さない」社会の実現を目指す世界共通の目標として、17 のゴールと 169 のターゲット (達成基準) から構成され、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組を示しています。

本市の基本的な運営指針である「八王子未来デザイン 2040」では、まちづくりの基本理念を「人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子」とし、これを基に 6 つの都市像を掲げています。6 つの都市像は、SDGs の理念と重なるものであり、「八王子未来デザイン 2040」を推進することが SDGs の達成に貢献する取組になります。

SDGs の 17 のゴールのうち、本計画と関わりが強いものは「9」、「11」、「12」、「13」、「15」、「17」です。



Ⅱ 目指すべき 20 年後の都市ビジョン

1. 都市の変遷と現状

かつて「桑都」と呼ばれた本市は、宿場町、織物のまち、商工業のまち、ニュータウン、学園都市へと、時代の変化とともに特性を変えつつ成長・発展を続けています。ここでは、今後の都市づくりを考えるうえで踏まえるべき「都市の変遷」と「都市の現状」について示します。

都市の変遷

江戸時代

▼宿場町、織物のまちとして発展

江戸時代初期は、西方の守りを固めるための政治的軍事的都市としての性格が強かった八王子ですが、大久保長安により甲州街道が整備され、現在の中心市街地の基礎が築かれました。中期以降は甲州街道の宿場町、織物の交易のまち「桑都」として発展を遂げました。

明治時代

▼現在のＪＲ中央線・八王子～新宿間が開通

明治 22 年（1889 年）に町制を施行し、神奈川県南多摩郡八王子町（人口 20,000 人、面積 730ha）が誕生しました。同年には現在のＪＲ中央線・八王子～新宿間が開通し、東京都心部との結びつきが飛躍的に強まり、明治 26 年（1893 年）に東京府に編入されました。



明治時代の甲州街道



大正時代の八王子駅

大正時代

▼多摩地区で初めて市制を施行

大正 6 年（1917 年）に多摩地区で初めて市制を施行し、八王子市（人口 42,043 人、面積 730ha）が誕生しました。また、大正 14 年（1925 年）には現在の京王線が開通するなど、鉄道網の整備充実が図られました。

昭和初期～昭和 30 年代

▼多摩地域最大の都市としての礎を形成

昭和 16 年（1941 年）に小宮町と合併し市域を拡張しました。その後、昭和 20 年（1945 年）の戦災により 9 割を焼失した市街地も、戦後の復興事業により一新されました。

昭和 30 年代に入ると近隣町村との合併が進み、昭和 39 年（1964 年）には人口 193,346 人、面積 18,819ha を擁する多摩地域最大の都市となりました。

昭和 38 年（1963 年）には、市内初の大学（工学院大学）が開校されたほか、北八王子・東浅川地区の工業団地内で電気機械、精密機械などの工場が操業を始めました。



終戦直後の八王子



北八王子工業団地

昭和 40 年～60 年代

▼ニュータウン・学園都市として急速に発展

昭和 40 年代には、中央道の整備や JR 中央線の快速・特急列車などの新設により、輸送力の増強が進むとともに、京王高尾線が開通しました。また、昭和 60 年代には JR 横浜線の複線化や京王相模原線の開通により交通の利便性が高まり、高度経済成長期以降、東京のベッドタウンとして人口が急増しました。

人口は昭和 49 年（1974 年）に 30 万人を突破し、昭和 51 年（1976 年）から多摩ニュータウンへの入居が始まったこともあり、昭和 58 年（1983 年）には 40 万人を突破するなど、20 年間で倍増しました。

その後も、都心部から約 40km 圏内という地理的優位性や交通利便の良さなどから、大学などの立地が進み、全国でも有数の学園都市が形成されました。



多摩ニュータウン（南大沢駅周辺）

平成

▼成長から成熟へ

人口は一貫して増加を続けていましたが、平成 22 年（2010 年）の 58.0 万人をピークに平成 27 年（2015 年）にはじめて減少に転じました。

都市づくりでは、人口増加の受け皿として昭和 40 年代に開発が始まった多摩ニュータウンは平成 18 年（2006 年）に事業が収束し、同様に昭和 60 年代から開発が始まった八王子ニュータウンも平成 20 年（2008 年）に事業が収束しました。さらに、圏央道や新滝山街道が開通するなど多摩地域で優位性を誇る交通環境のポテンシャルは一層高まりました。

また、平成 27 年（2015 年）4 月に中核市へ移行し、移譲された権限を活かした都市づくりが始まりました。

令和元年～

▼安心して暮らせる自立都市へ

DX の進展及び、COVID-19 等をきっかけに私たちの暮らし方、働き方は、居住地を中心とした生活様式へと変化しました。こうした中、豊かな自然と都市の利便性をあわせ持つ本市の居住環境の魅力が再認識される一方で、孤独・孤立やヤングケアラーなど新たに顕在化してきた社会問題への対応が求められています。

これからは、成熟した都市の質を高めるため、職住融合の実現や日常生活を支える利便機能・公共交通の充実、カーボンニュートラルへの貢献、重層的支援体制整備事業の深化・推進、災害に強いレジリエントな都市の構築など、誰もが安心して暮らせる都市づくりを展開していくことが求められています。

市域の変遷

番号	年月日	理由	総面積 (km ²)
①	大正 6 年 9 月 1 日	市制施行	7.3
②	昭和 16 年 10 月 1 日	編入	19.88
③	昭和 30 年 4 月 1 日	編入	139.60
④	昭和 34 年 4 月 1 日	編入	166.06
⑤	昭和 39 年 8 月 1 日	編入	188.19
⑥	昭和 46 年 4 月 1 日	市町境界変更	199.79
	平成 2 年 1 月 4 日	国土地理院による面積調査の結果	186.31
	平成 27 年 3 月 6 日	国土地理院による面積調査の結果	186.38

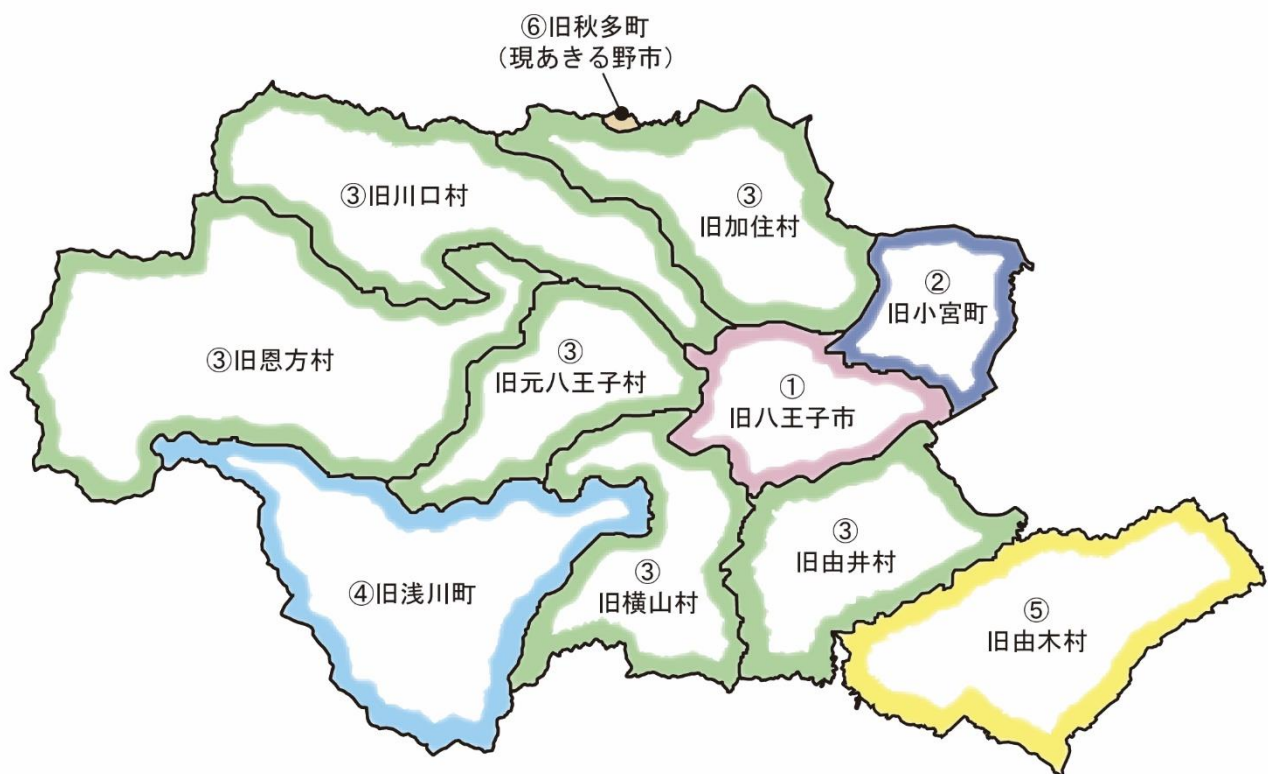


図 八王子市の変遷

都市の現状

(1) 人口動態

人口と世帯

人口は平成 22 年（2010 年）の 58.0 万人をピークに平成 27 年に初めて減少に転じましたが、令和 2 年（2020 年）には 57.9 万人と微増しています。世帯数は増加していますが、1 世帯当たりの人員は減少傾向にあります。年齢 3 区分別人口構成比をみると、老年人口（65 歳以上）割合は年々増加し、令和 2 年では 27.3% となっています。

合計特殊出生率は人口維持の目安である 2.07 を下回っており、自然減（出生数を死亡数が上回る）の傾向が強まっています。近年は、この自然減と社会増（転入数が転出数を上回る）が概ね均衡しており、総人口は横ばいに推移しています。

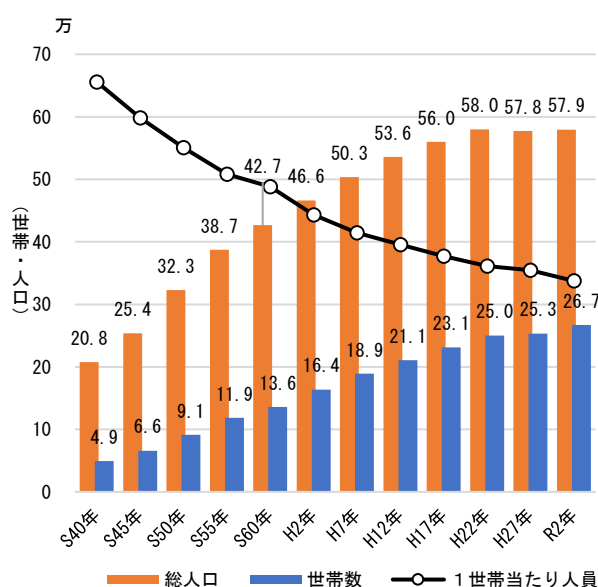


図 人口・世帯数の推移

出典：国勢調査より作成

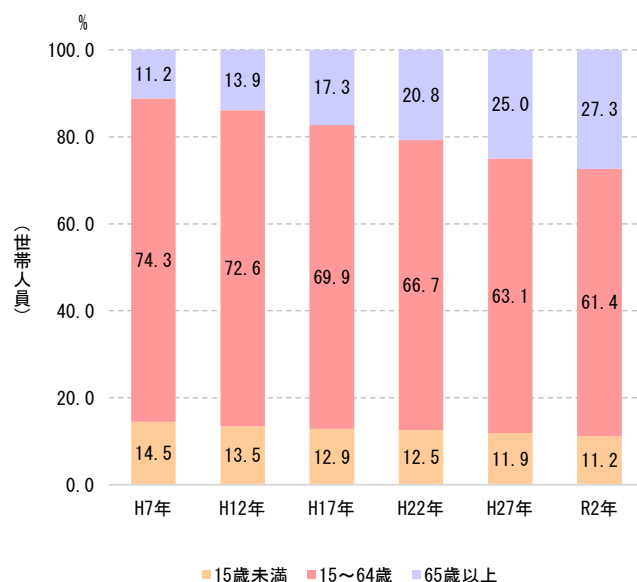


図 年齢3区分別人口構成比の推移

出典：国勢調査より作成

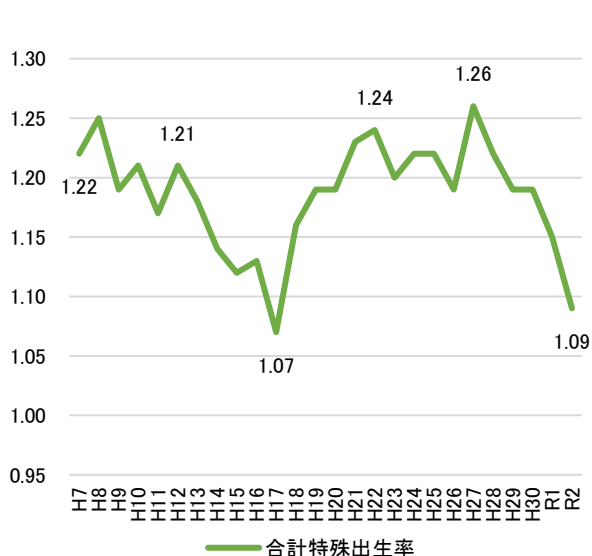


図 合計特殊出生率の推移

出典：東京都福祉統計より作成

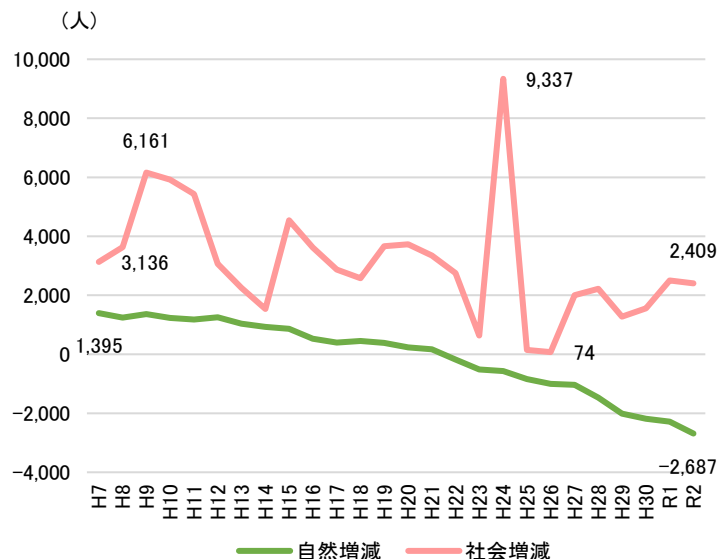


図 自然増減・社会増減の推移

出典：住民基本台帳より作成

人口の見通し

本市の人口は、長期的に見ると減少トレンドに移行する見通しです。人口密度は、2020 年時点で市街化区域の広い範囲で 60 人/ha 以上を維持していますが、2050 年には人口減少に伴い市全体で相対的に低下することが予測されています。高齢化率の変化をみると、2050 年には東部地域、東南部地域の一部を除く市の広い範囲で 40%を超えると予測されています。

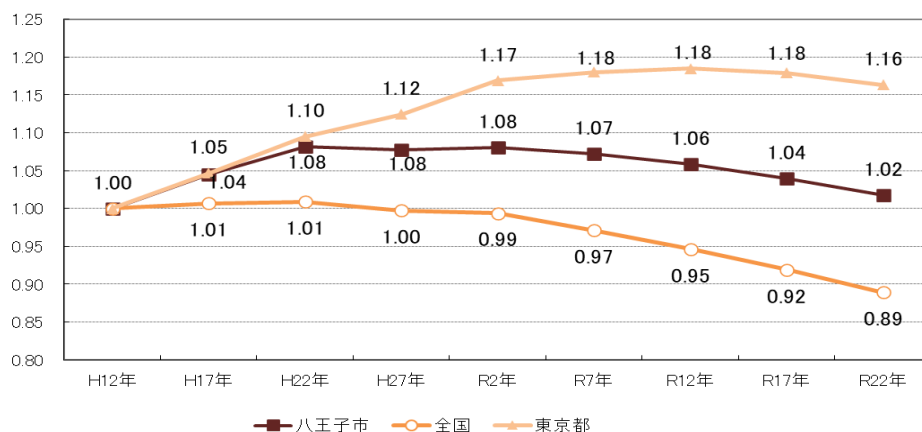


図 将来人口推計

(平成 12 年を基準に人口の増減を指数化、平成 12～令和 2 年は国勢調査の実測値)

出典：八王子市人口ビジョン、国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和 5 年)
東京都の統計(令和 5 年 3 月)より作成

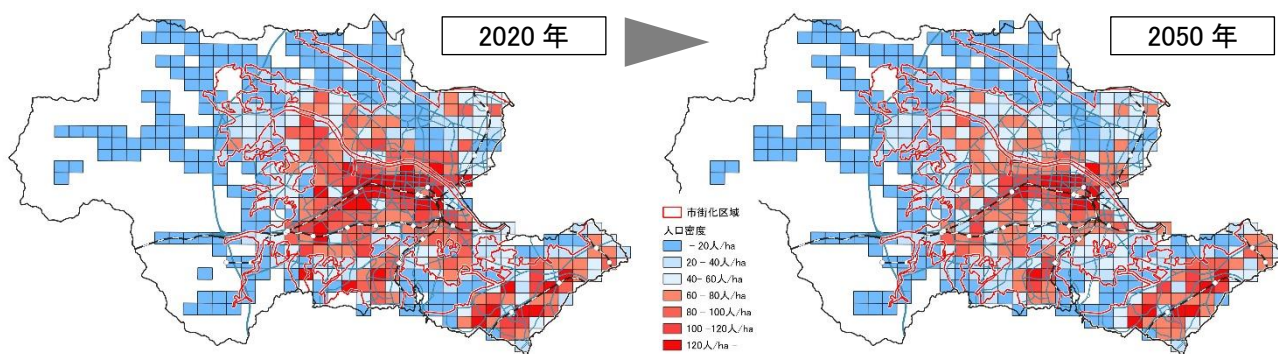


図 人口密度の分布(500m メッシュ)

出典：2022 年 住民基本台帳 2050 年 国土数値情報より作成

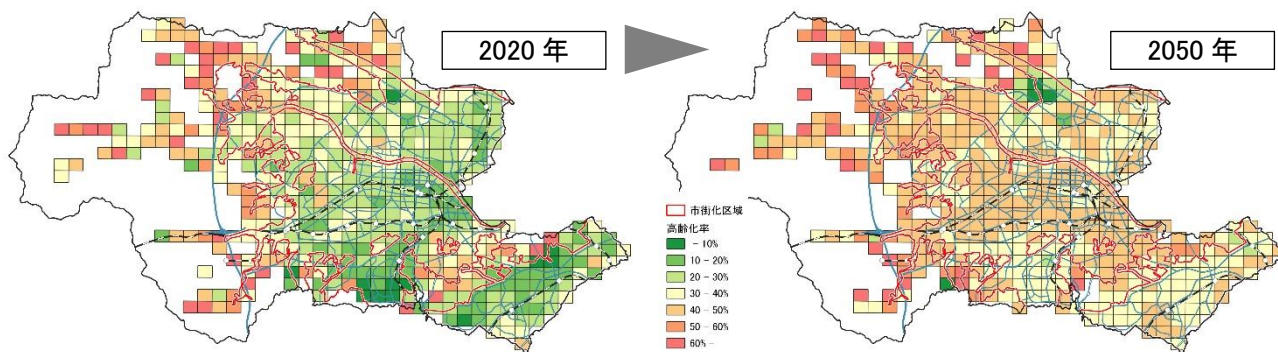


図 高齢化率の分布(500m メッシュ)

出典：2022 年 住民基本台帳 2050 年 国土数値情報より作成

(2) 土地利用と住宅ストック

平成 24 年（2012 年）から令和 4 年（2012 年）にかけて生じた土地利用転換をみると大規模なものは新たな住宅地開発、商業施設、事業所の立地などがありました。土地利用構成比の変化をみると、住宅地は 177ha 増加し、未利用地は 114ha、農用地、森林・原野はあわせて 171ha 減少しました。

平成 30 年（2018 年）の住宅ストック数（約 28.9 万戸）は、総世帯数（26.5 万世帯）に対して 9% 多く、量的には充足しています。また空き家数は増加し、空き家率は多摩地域と比較して高い水準にあります。

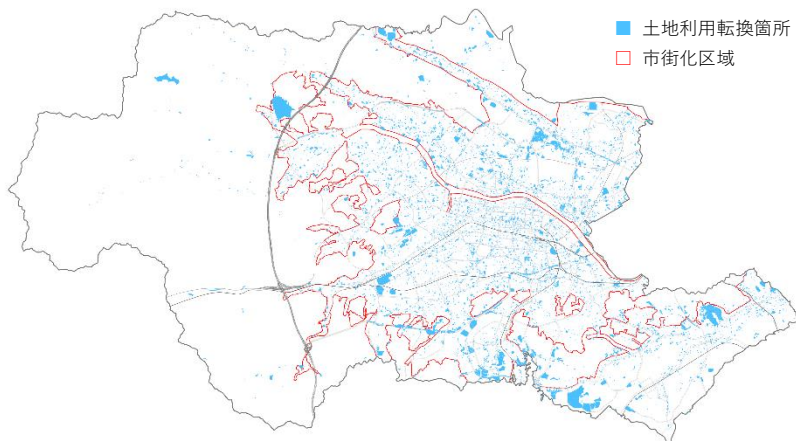


図 土地利用転換箇所（平成 24 年～令和 4 年）
出典：土地利用現況調査より作成

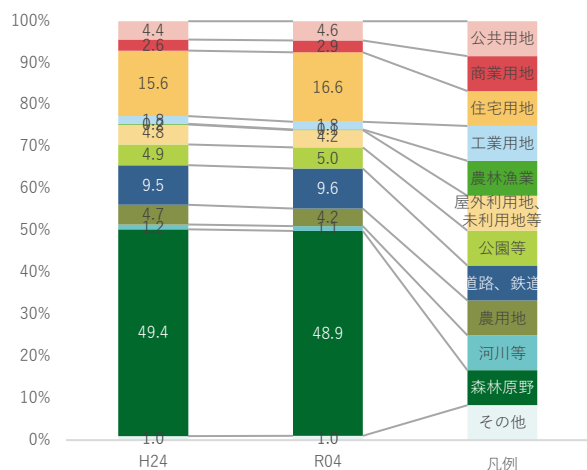


図 土地利用構成比の変化
出典：土地利用現況調査より作成

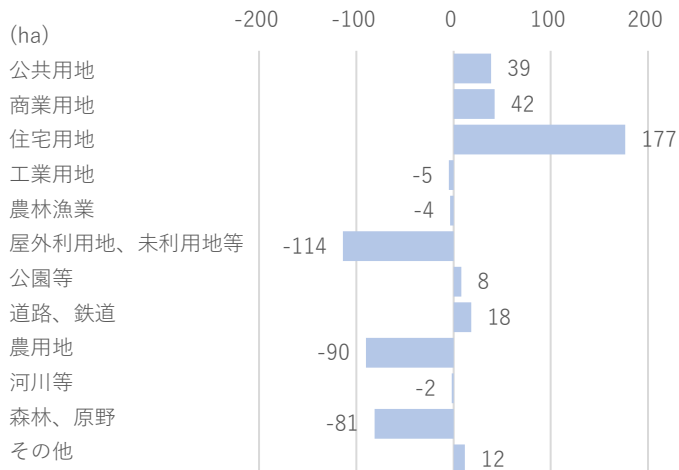


図 土地利用別面積の増減（平成 24 年～令和 4 年）
出典：土地利用現況調査より作成

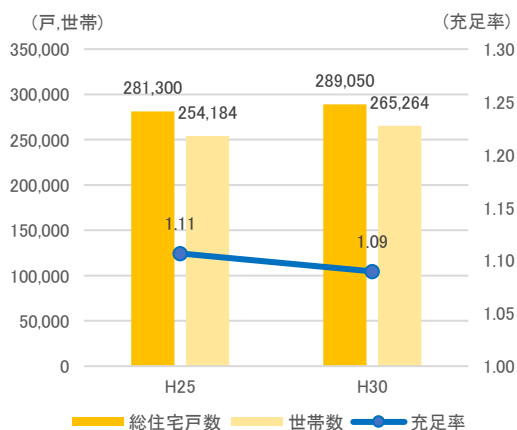


図 住宅数と世帯数の推移
出典：住宅・土地統計調査より作成

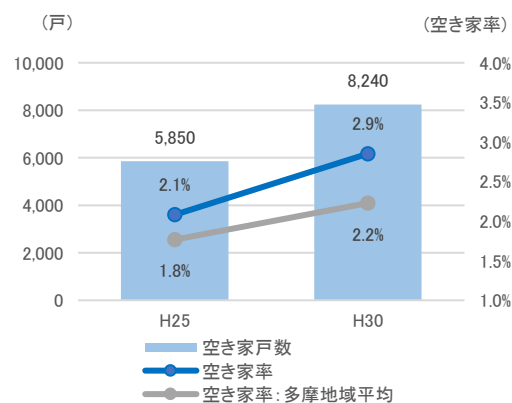


図 空き家数の推移
出典：住宅・土地統計調査より作成

(3) 交通

道路ストック

本市の都市計画道路は、81 路線 231.420km が計画決定されており、令和 4 年度末の整備状況は整備済延長 179.99km、整備率は 77.8%となっています。

都市の骨格をなす広域的な道路ネットワークは、東西を横断する中央道と国道 20 号(甲州街道)、南北を縦断する国道 16 号と国道 16 号バイパス、圏央道で構成しており、近年は、八 3・3・74 号線(北西部幹線道路)や八王子南バイパスなど、更なるネットワークの充実にに向けて整備を進めています。



図 都市計画道路整備状況 (令和 4 年度末時点)

出典：八王子市資料より作成

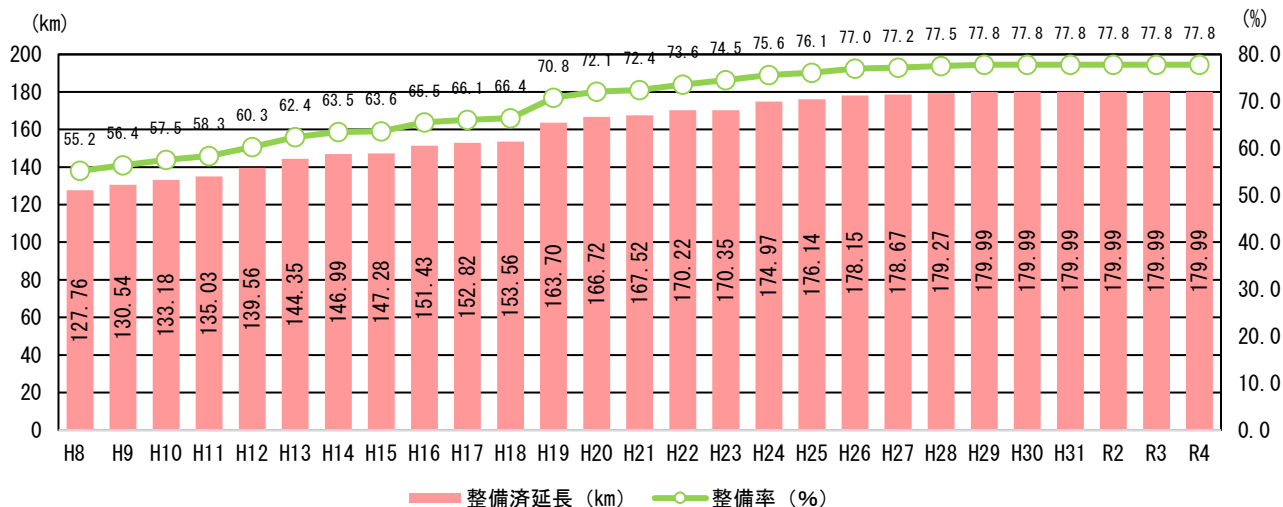


図 都市計画道路整備状況 (各年度末時点)

出典：八王子市資料より作成

公共交通

市内の鉄道など軌道系交通は7路線21駅があり、JR東日本、京王電鉄、多摩都市モノレールにより運行されています。路線バスは、京王電鉄バス、西東京バス、神奈川中央交通により運行されています。これらの公共交通の徒歩圏人口カバー率は、90%を超えています。

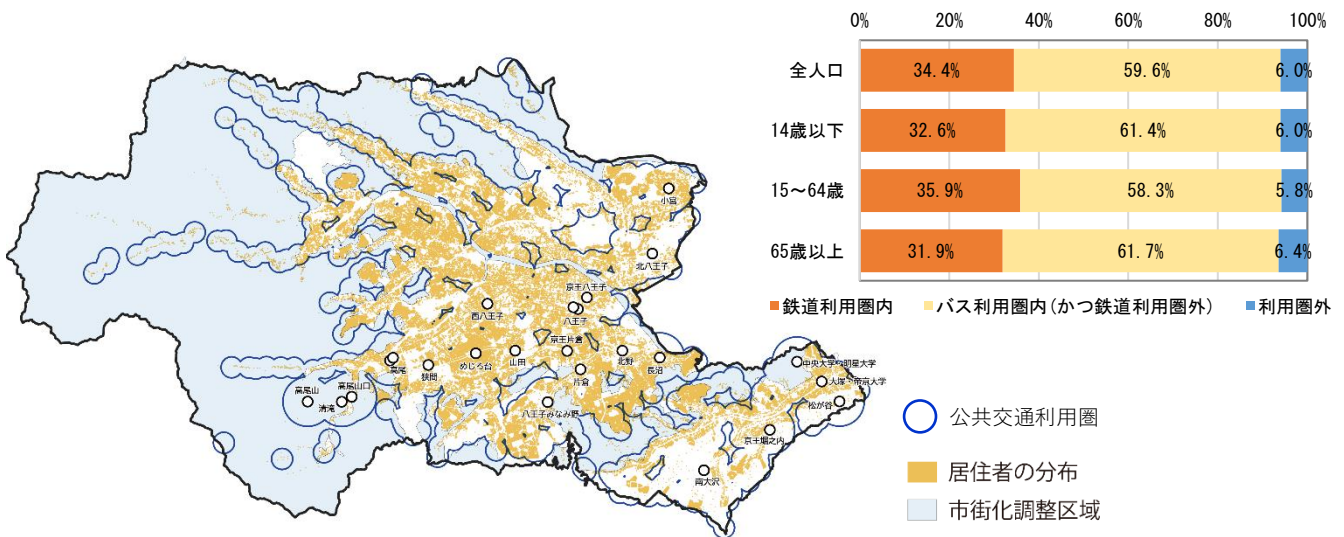


図 公共交通利用圏と居住者分布

出典：住民基本台帳（令和2年）、八王子市資料より作成

交通手段

代表交通手段の分担率を見ると、鉄道利用率は平成20年から約10%増加し、29.6%となっています。自動車利用率は多摩部、区部と比較すると依然として高い水準となっており、北部地域、西部地域、西南部地域の一部では、通勤通学の自動車利用割合は40%を超えています。

令和2年度（2020年度）から導入したシェアサイクルは、交通手段の一つとして浸透し、利用者数、ポート数ともに増加しています。

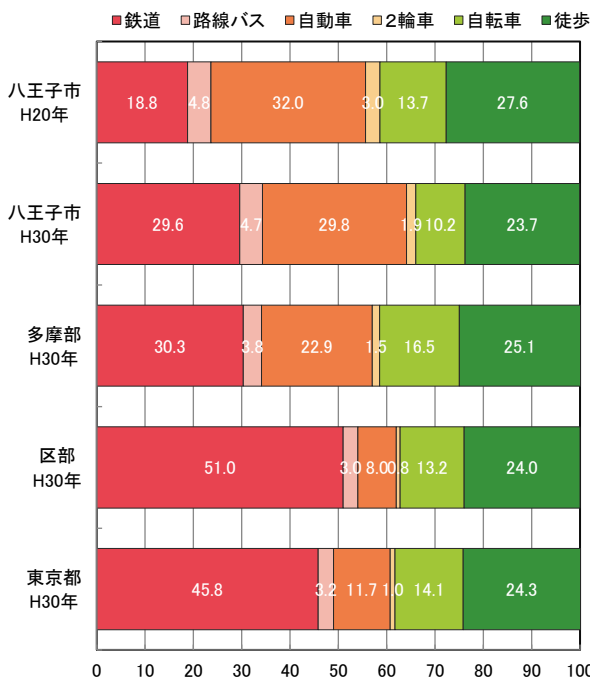


図 代表交通手段の分担率

出典：東京圏パーソントリップ調査より作成

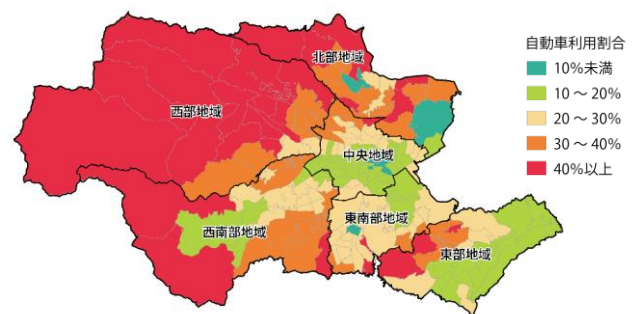


図 通勤通学時の町丁別自動車利用割合

出典：国勢調査より作成

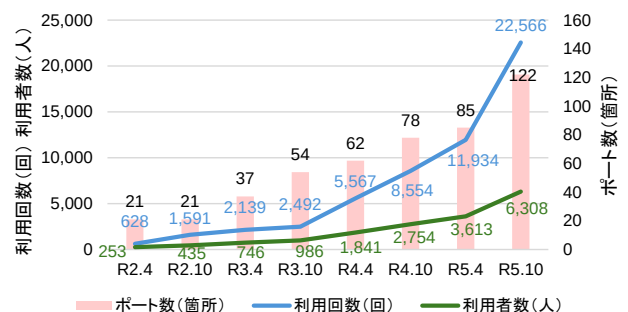


図 シェアサイクル実績

出典：八王子市資料より作成

(4) 経済活動

本市に居住している人のうち、市内で働いている人の割合は約 50%です。ただし、町丁目別にみると東部地域の一部では 30%以下など地域差が見られます。

地域経済循環図をみると、地域経済循環率（付加価値額を所得で除した値で、地域経済の自立度を示している）は 89.5%となっており、この値を高めるためには生産（付加価値）の増加とともに市内での消費・投資を促進する必要があります。

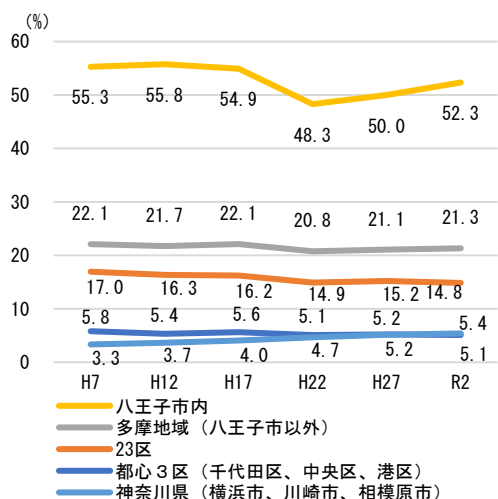


図 就業者の従業地別割合の推移
出典：国勢調査より作成

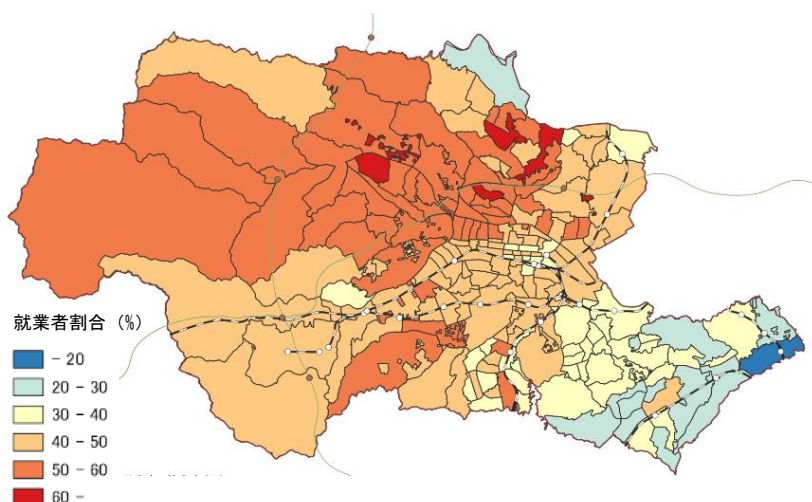
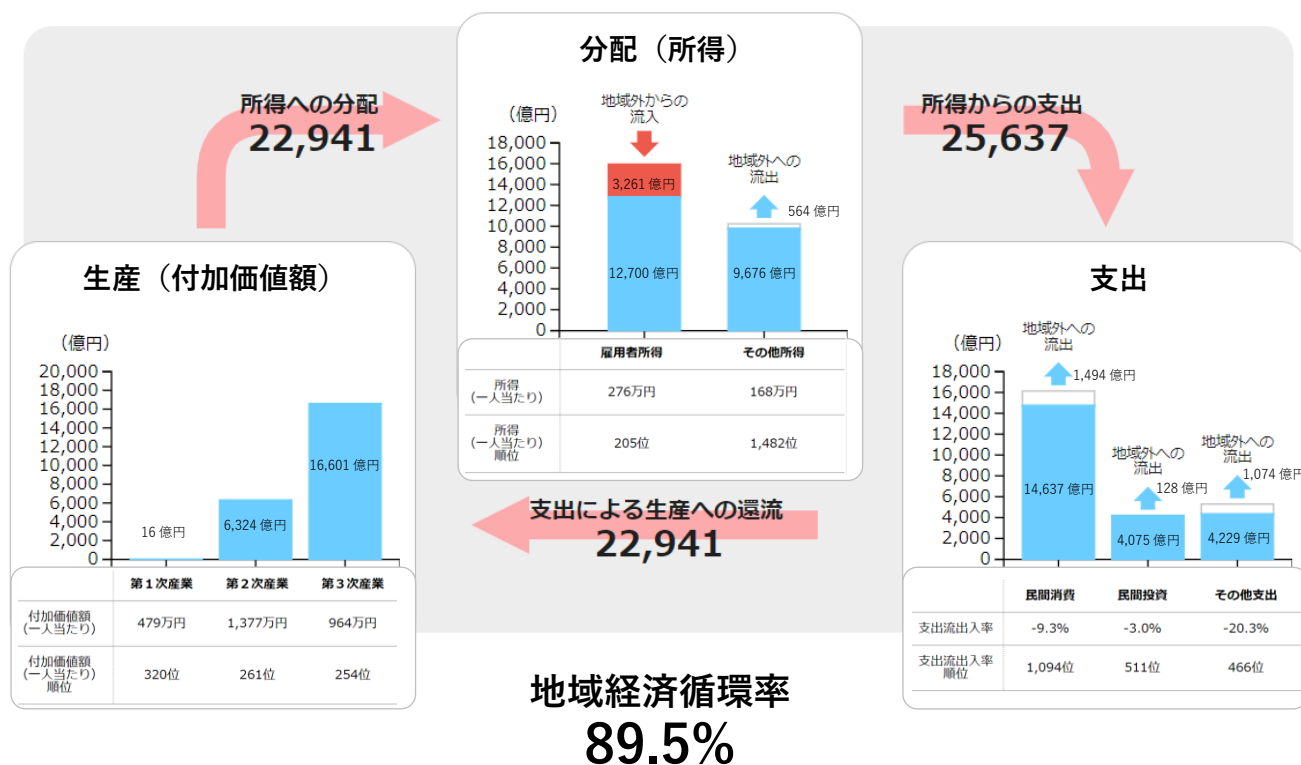


図 市内で従業する就業者の割合（町丁目別）
出典：国勢調査より作成



生産（付加価値額）を分配（所得）で除した値であり、地域経済の自立度を示している。（値が低いほど他地域から流入する所得に対する依存度が高い。）

図 地域経済循環図（2018 年） 出典：RESAS（令和 6 年 3 月時点のデータ）より作成

(5)みどり

本市は、山地や丘陵地のみどり、河川や湧水の水辺など、良好な自然環境を有しています。これらは、自然公園や保安林などの指定により保全を図っている一方で、法的な拘束力が十分ではない地域も存在します。また、農家数、経営耕地面積、林家数、保有山林面積は、いずれも減少傾向にあります。

都市計画公園・緑地は、令和4年度末時点で828.96haが計画決定されています。整備状況は供用面積394.13haで、進捗率は47.5%となっています。

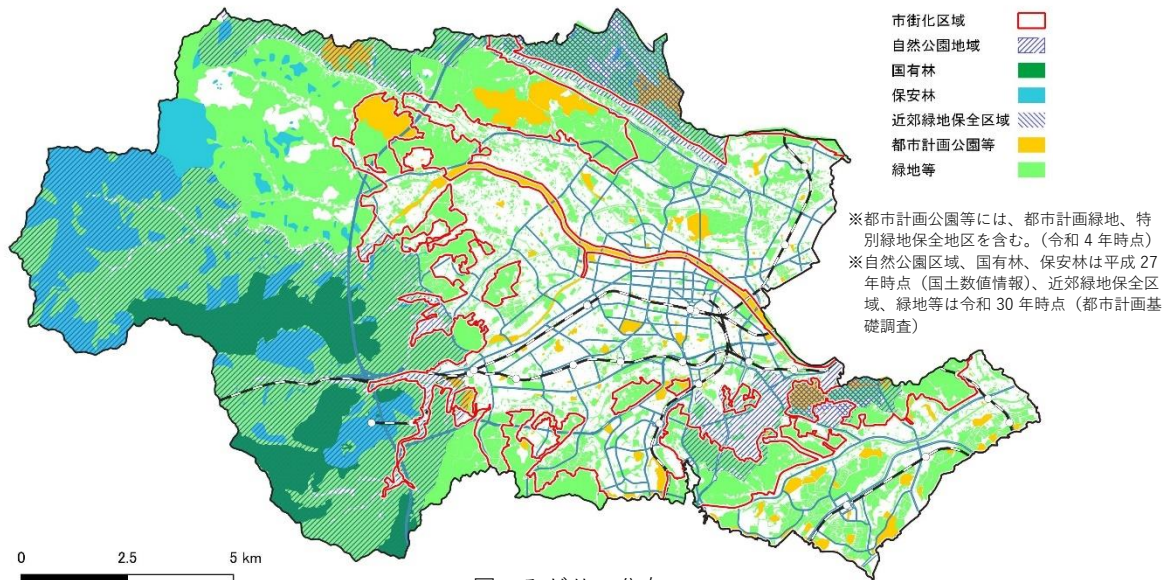


図 みどりの分布

出典：都市計画基礎調査（平成30年度）、国土数値情報、八王子市資料より作成

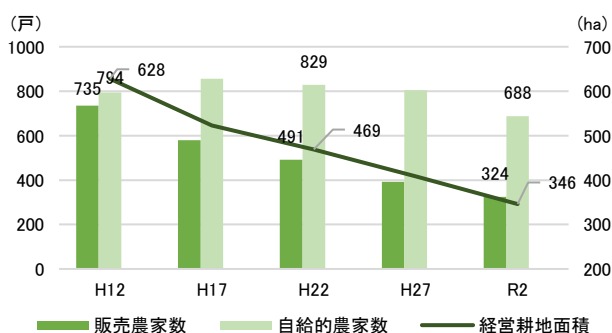


図 農家数及び経営耕地面積

出典：農林業センサスより作成

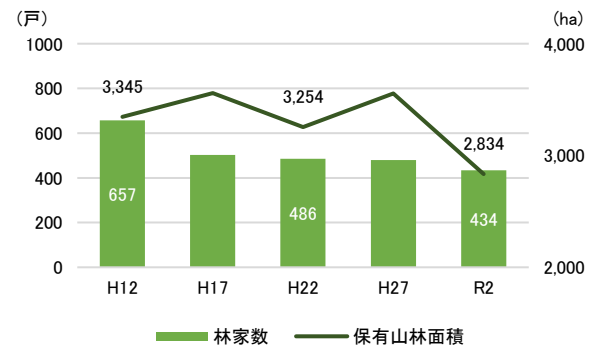


図 林家数及び保有山林面積

出典：農林業センサスより作成

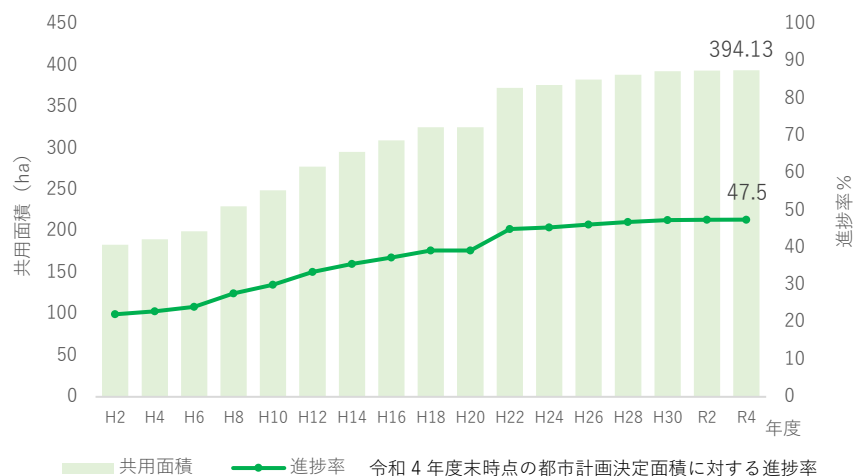


図 都市計画公園整備状況 出典：八王子市資料より作成

(6) 環境

本市における温室効果ガスの大部分を占める二酸化炭素（CO₂）の排出量の推移をみると、令和2年度（2020年度）は1,957千トンで、八王子市地球温暖化対策地域推進計画の基準年度である平成25年度（2013年度）の2,399千トンと比べ、18.4%減少しています。部門別の内訳をみると、いずれの部門も減少傾向にあります。

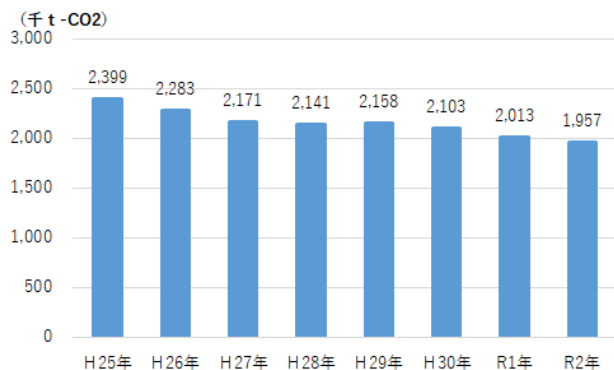


図 本市内の CO₂ 排出量の推移
出典：八王子市資料より作成

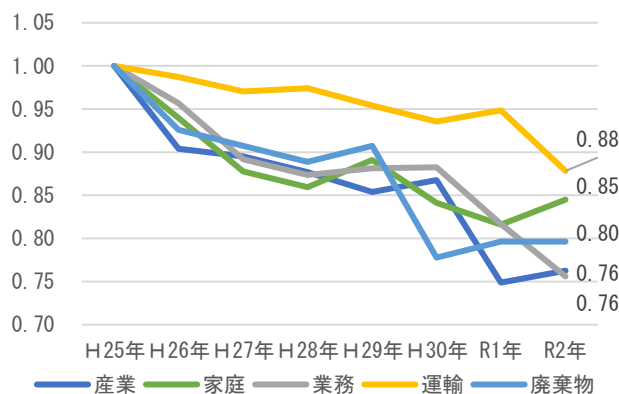


図 部門別 CO₂ 排出量の変化(平成25年度比)
出典：八王子市資料より作成

(7) 防災

地震による建物倒壊や延焼危険性と災害時活動の困難さを考慮した総合危険度をみると、本市は区部と比較して低くなっています。土砂災害警戒区域は、西部地域や西南部地域の山間部や丘陵地を中心に指定されています。浸水想定区域は多摩川、浅川周辺に広く指定されています。

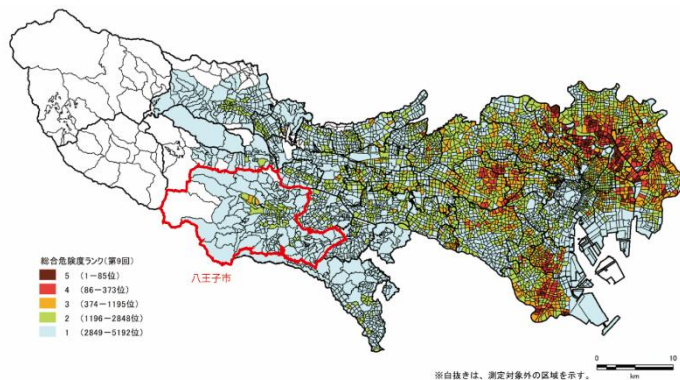


図 総合危険度ランク
出典：地震に関する地域危険度測定調査
第9回（令和4年 東京都）

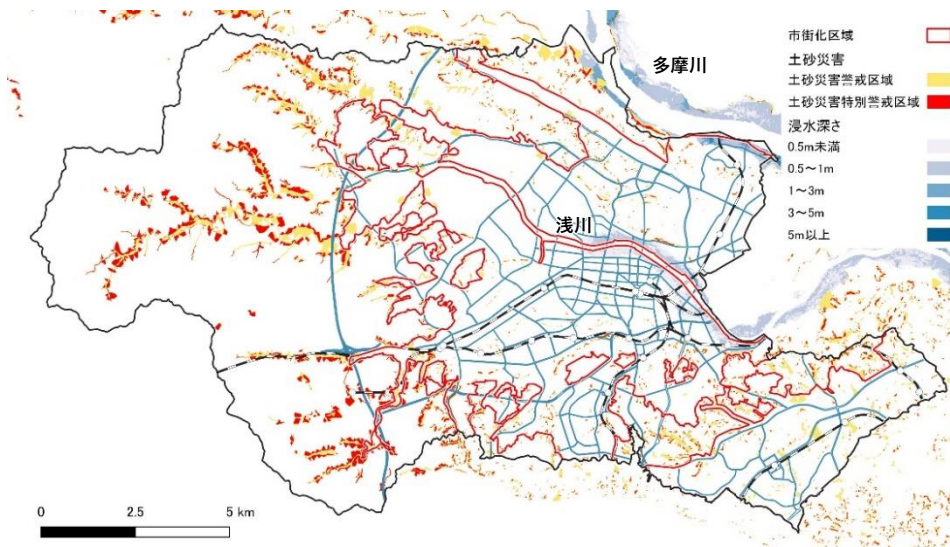


図 土砂災害警戒区域・特別警戒区域、浸水想定区域（想定最大：1千年に1度の雨量の場合）分布
出典：国土数値情報、京浜河川事務所資料より作成

※土砂災害警戒区域・特別警戒区域は
令和3年3月時点

(8) 都市経営

歳入のうち自主財源の多くを占める市税は、主に個人市民税、固定資産税、都市計画税から構成されています。本市の土地利用は居住系用途が多いことから、市税のうち個人市民税の割合は高く、生産年齢人口の減少に伴い、市税の減収が予想されます。

歳出では、人口減少・少子高齢化の進行による社会保障関連経費や公共施設の老朽化への対応をはじめとする都市基盤の維持管理に係る費用等の増加が予想され、持続可能な財政基盤を次世代につなぐ取組を推進していく必要があります。

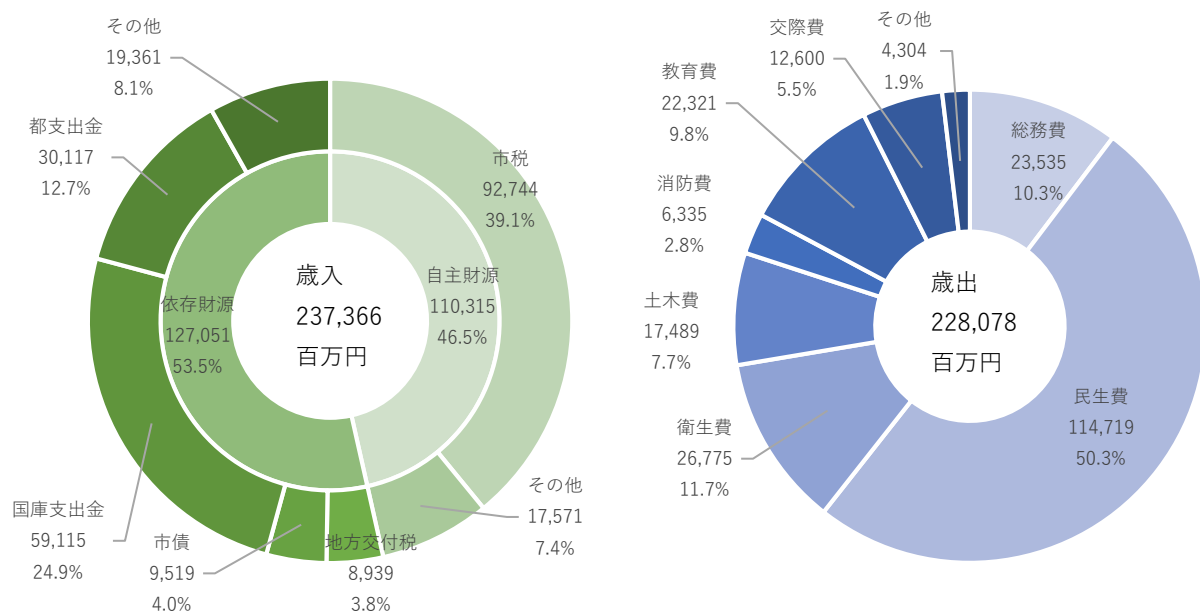


図 本市の歳入・歳出の構成 (令和4年度)
出典：八王子市資料より作成

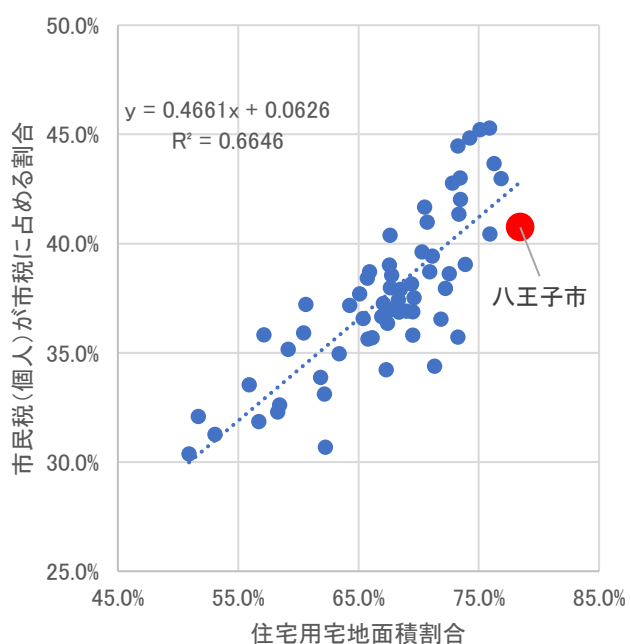


図 住宅用地面積と市民税(個人)との関係
(中核市比較 令和2年度)
出典：八王子市資料より作成

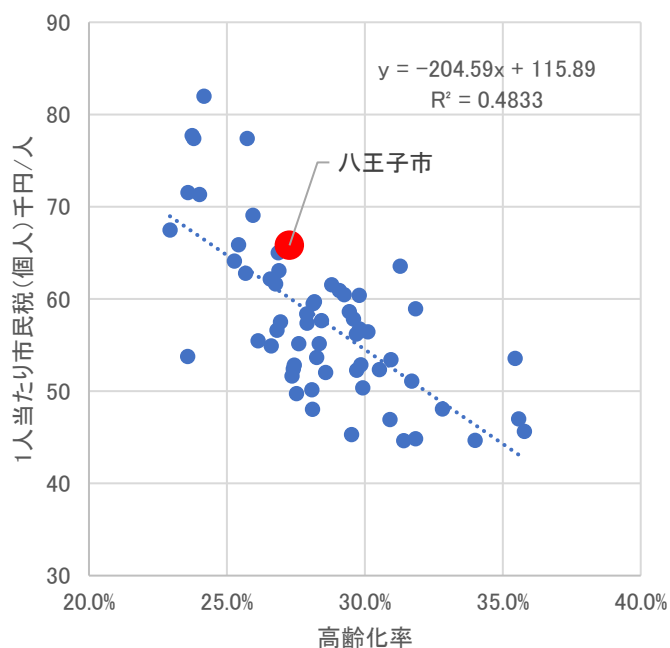


図 高齢化率×1人当たり市民税額(個人)
[中核市比較 令和2年度]
出典：八王子市資料より作成

都市づくりの成果

平成 27 年（2015 年）策定の「都市計画マスタープラン」では、「土地利用」「交通」「みどり」「市街地整備」「都市環境」「都市景観」「都市防災」の 7 分野で「都市づくりの方針」を定めて都市づくりを進めてきました。ここでは、10 年間の「都市づくりの成果」と今後の施策展開について示します。

土地利用

平成 28 年に用途地域の一斉見直し、令和 2 年には、「八王子市立地適正化計画」を策定し、長期的な居住誘導の考え方を示しました。また新住宅市街地開発事業（多摩ニュータウン・八王子ニュータウン）や土地区画整理事業（令和 2 年度未完了 42 地区/施行中 5 地区）など、土地利用の計画的な配置に努めるとともに、平成 18 年に制定した「地区まちづくり推進条例」や平成 28 年に制定した「八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例」を活用した、市民ニーズを踏まえた都市づくりの推進を図ってきました。



中央地域の土地利用

交通

交通ネットワークでは、圏央道八王子西インターチェンジのフル化や八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）と八王子南バイパスの整備推進、交通環境の改善では、JR 横浜線との立体交差化（打越町土入立体）、国道 16 号八王子バイパスの無料化や交差点すいすいプラン事業を進めるとともに、歩道のバリアフリー化や電線類地中化、浅川ゆったりロード整備事業など人にやさしいみちづくりを進めてきました。また、「八王子市公共交通計画」を策定し、わかりやすく利便性の高い公共交通ネットワークの構築や、様々な交通手段を組み合わせ移動できる環境づくりに取り組んできました。



新滝山街道

みどり

「八王子市みどりの基本計画」に基づく都市計画公園の整備や「八王子市緑化条例」などによるみどりの創出、「八王子市水循環計画」による「八王子湧水ネックレス構想」など、水とみどりを活かした都市づくりを進めてきました。

また市街化調整区域では、特別緑地保全地区の指定による緑地の保全とともに、里山体験活動や遊休農地の活用支援など、みどりの保全と活用に努めてきました。



真覚寺の湧水

市街地整備

中心市街地の再生に向けた市街地再開発事業の推進や、新たな産業用地の創出に向けた川口土地区画整理事業の促進など、都市の活性化に資する市街地整備を進めてきました。

また、「八王子市宅地開発指導要綱」、「八王子市集合住宅等建築指導要綱」による指導、木造住宅耐震診断や住宅の改修による税制優遇など、安全で快適に暮らせる市街地整備に努めてきました。



八王子駅北口駅前

都市環境

安定的かつ効率的なごみや資源物を処理するために館クリーンセンターを整備するとともに、資源化施設の整備による資源循環を進めてきました。また水資源の保全や水辺環境の整備など水環境機能回復の取組や、「八王子市地球温暖化対策地域推進計画」に基づく都市環境問題への対応など、2050年ゼロカーボンシティの実現を目指し、取組を進めています。

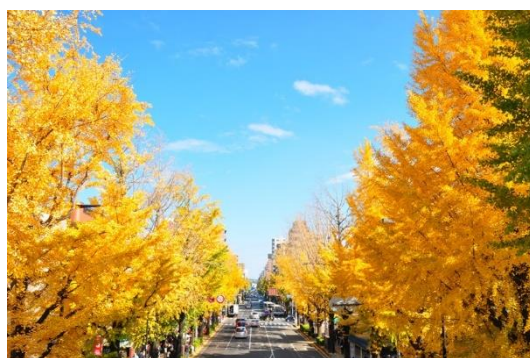


館クリーンセンター

都市景観

「八王子市景観計画」と「八王子市屋外広告物条例」に基づき、高尾駅北口地区では屋外広告物の表示等に関する基準を平成31年（2019年）4月から運用し、良好な景観形成を推進してきました。また平成27年（2015年）には「八王子市公共施設景観形成マニュアル」を策定し、道路、橋梁、河川、公園、学校等の公共施設の景観形成の方向性を示し、景観に配慮した公共施設整備を進めています。

また、令和2年（2020年）に策定した「歴史文化基本構想」に基づき、「文化財保存活用地域計画」を策定し、地域の活性化やシビックプライドの醸成を図ること等を目的とした歴史文化を活かしたまちづくりを推進する中で、文化財の保存・活用を進めています。



甲州街道のイチヨウ並木

都市防災

緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業などによる地震災害に強い都市づくりとともに、下水道施設の管路の耐震化など、自然災害に強い都市づくりに努めてきました。

また、大規模災害への対応力をこれまで以上に高めるため事前復興の考え方に基づき、地震や風水害等の被害を最小化する減災都市づくりを進めるための土地利用の誘導や施設整備とともに、多分野にわたる施策連携によりハード・ソフト両面から災害対応力の強化に努めてきました。

都市づくりの潮流

目指すべき「20年後の都市ビジョン」を示すにあたり、国や東京都が示す考え方とともに、都市づくりの転換に対する社会的要請と「都市の現状」を踏まえ、本市における「都市づくりの潮流」を示します。

(1) 国と東京都が示す考え方

令和5年(2023年)7月に国土交通省は「国土形成計画(全国計画)」と「国土利用計画(全国計画)」を改定し、「国土形成計画(全国計画)」では目指す国土の姿、「国土利用計画(全国計画)」では国土の有効活用を図るための考え方を示しています。

(目指す国土の姿 「新時代に地域力をつなぐ国土 ～

列島を支える新たな地域マネジメントの構築～)

国土づくりの基本的方向性

- (1) デジタルとリアルの融合による活力ある国土づくり
- (2) 巨大災害、気候危機、緊迫化する国際情勢に対応する安全・安心な国土づくり
- (3) 世界に誇る美しい自然と多彩な文化を育む個性豊かな国土づくり

国土構造の基本構想 「シームレスな拠点連結型国土」

国土利用の基本方針

- (1) 地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理
- (2) 土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理
- (3) 健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理
- (4) 国土利用・管理DX
- (5) 多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理

また、平成29年(2017年)9月に東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」では、東京圏全体の都市構造として、広域的には「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現とともに、地域的なレベルでは主要な駅を中心に「集約型の地域構造」を目指しています。

交流・連携・挑戦の都市構造

世界最大の都市圏の活力を更に高めながら、多様化するライフスタイルなどに応えることができ、東京圏全体で国内外の人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保した、イノベーションの源泉となる「挑戦の場」の創出につなげるため、環状メガロポリス構造を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指します。

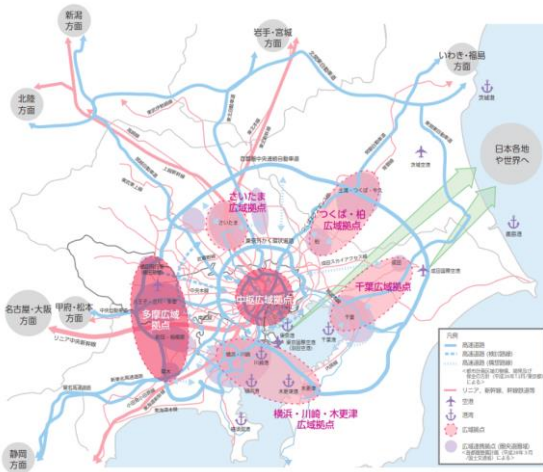


図 交流・連携・挑戦の都市構造

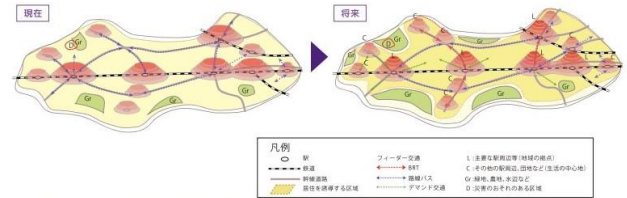


図 集約型の地域構造のイメージ

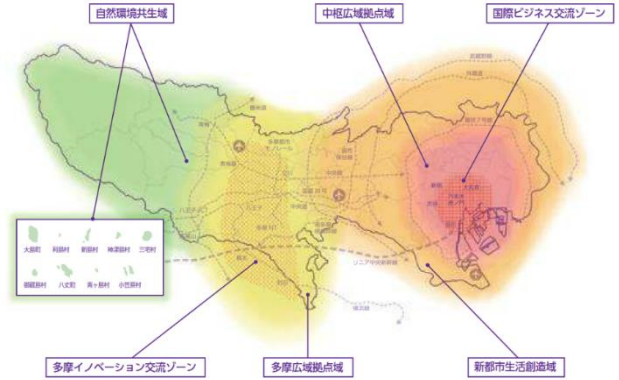


図 4つの地域区分図

集約型の地域構造

主要な駅周辺や身近な圏域においては、社会経済の長期的な展望を踏まえ、充実した鉄道網など既存の都市インフラを活かしつつ、駅などを中心に都市機能を一層集約し、高齢者をはじめとして誰もが暮らしやすい、コンパクトな市街地への再編を進めます。

(2) 本市における都市づくりの潮流

潮流1：活力と魅力に満ちた「中核都市」

- ▼首都圏西部の中核都市にふさわしい都市づくりと、都市の顔となる拠点形成を図ります。
- ▼中央道や圏央道、新滝山街道などの広域的な交通ネットワークを活かし、産業拠点の整備など企業が経済活動を行いやすい環境づくりによる先端技術の集積地として更なる発展を目指します。
- ▼人を中心とした居心地が良く、歩きたくなるまちづくりを推進し、拠点の魅力向上を図ります。
- ▼リニア中央新幹線新駅の開業や横田基地の軍民共用化など、機会を捉え、地域特性や地域資源を活かした魅力ある観光や交流の活性化を図ります。
- ▼多彩な地域性を活かし、地域特性に応じた暮らし方、働き方など、付加価値を高める土地利用を誘導することで、地域ごとの特徴づけと相互に魅力を高め合うまちづくりを進めます。
- ▼人工知能（AI）やIoT、ロボット、ビッグデータなど、先端技術の動向を捉え、新たな価値やサービスを通じて、経済成長とグリーン成長の両立を目指します。

潮流2：多様な暮らし方を支える「定住都市」

- ▼本市は都心部や他県への交通ネットワークが発達しており、都市機能と自然環境のバランスが取れた暮らしやすい環境を強みとして活かします。
- ▼本市を含む首都圏の郊外都市では、高度経済成長期に供給された住宅団地などを中心に高齢化に伴う世代交代が進んでいることから、介護予防の充実や子どもの視点に立ったまちづくりなど、誰もが暮らしやすい市街地への再編を進めます。
- ▼地域主体のまちづくりに向けて、地域や多様な活動団体、行政等が協働していくための仕組みを構築する「地域づくり」の取組と連携しながら、多様なライフスタイルに対応した定住都市を目指します。
- ▼次世代交通と MaaS などの新たな技術の導入により、誰もが移動しやすい交通環境づくりを進めます。
- ▼立場や分野を越え、皆で日常の暮らしを支えあう「地域共生社会」の実現に向け、様々な主体との共創による地域福祉の推進や健康寿命の延伸に向けた介護予防の充実等、安心・生きがいにつながるまちづくりを進めます。
- ▼こども基本法が制定され、まちづくりにおいても子ども・若者の意見を聴いていくことが求められています。

潮流3：持続可能な「自立都市」

- ▼災害時の都市機能・ライフラインの維持に向け、都市基盤等の計画的かつ効率的な維持・更新やバックアップ機能の強化を図ります。
- ▼厳しい財政環境が予想される中、安定的に質の高い行政サービスを提供するため、市民と行政の役割分担、多様な主体との協働とともに公共施設やインフラの集約・再編を進め、既存ストックの最適化を図ります。
- ▼深刻化する環境問題、頻発化・激甚化する豪雨災害、人口動態の変化を見据え、環境負荷の少ない都市づくりの推進やエネルギーの地産地消と自立化を推進するなど、環境、防災、経済の面で持続可能な都市を目指します。

都市のDX（デジタルトランスフォーメーション）

インターネット、スマートフォンの普及は、わたしたちの暮らしや経済、世界のあり方を大きく変えてきました。来る AI や量子コンピューターなどの発展は、わたしたちの暮らしをどのように変えるのでしょうか。

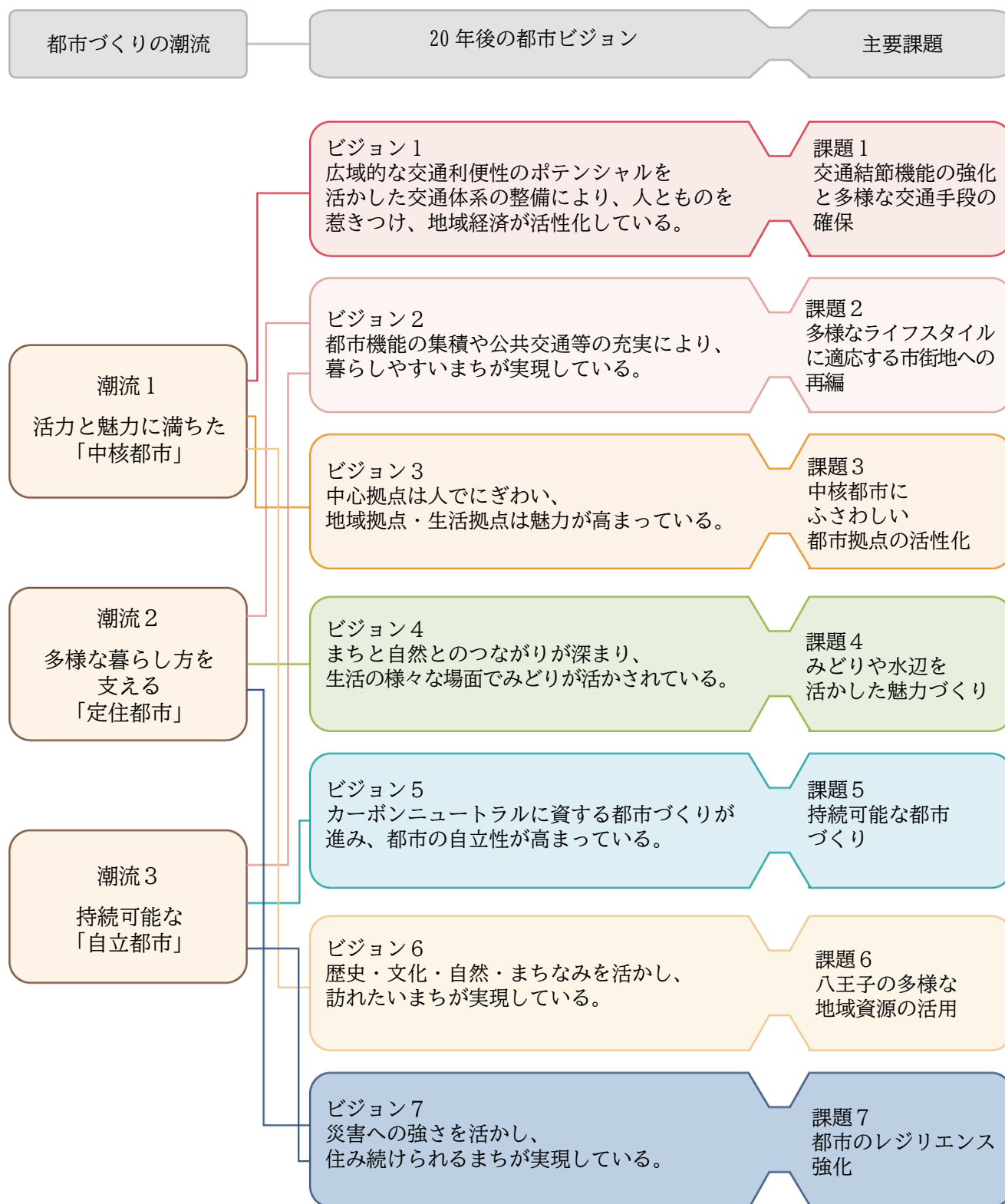
国は、第5次科学技術基本計画において、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的問題の解決を両立する、人間中心の社会（society5.0）を提唱しました。これは狩猟社会、農耕社会、工業社会、情報社会に続く新たな社会を指すものです。Society 5.0 で実現する社会は、IoT（Internet of Things）で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を創造します。さらに、これを実現するデータ基盤のひとつとして3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト（PLATEAU）を進めています。都市活動のプラットフォームデータとして3D都市モデルを整備し、誰もが自由に都市のデータを引き出せるようにすることで、オープン・イノベーションの創出が期待されます。

こうした動きを捉えて、市では、大規模な土地利用転換を予定している北野地区をフィールドに PLATEAU をデータ基盤として、令和4年度からXRを活用した市民参加型まちづくりをスタートしました。都市の情報は統合・可視化されることで、これからの社会にとって意味のある情報に変わります。それは、持続可能で誰もが住みやすく、参加可能な都市づくりのはじまりです。



20 年後の都市ビジョンと都市づくりの主要課題

「都市の現状」と「都市づくりの潮流」から、次代にふさわしい都市づくりを進めるにあたり、市民の皆様が概ね 20 年後の都市の姿をイメージできるよう、「20 年後の都市ビジョン」とこれを実現するための主要な課題を示します。



ビジョン1 広域的な交通利便性のポテンシャルを活かした交通体系の整備により、 人とものを惹きつけ、地域経済が活性化している。

地域経済の活性化

- ▼広域幹線道路の整備やリニア中央新幹線の開通など、交通ネットワークの発展を適切に活かした市街地の更新、物流・移動の効率化等が進み、地域経済が活性化している。

交流人口の拡大

- ▼八王子南バイパスや八3・3・74号線（北西部幹線道路）などが新たな都市の骨格となり、地域内の道路ネットワークが強化され、産業や商業などの様々な機能集積が進み、交流人口が拡大している。

すべての人が移動しやすい交通環境

- ▼路線バスの利便性向上や、多様な交通手段の展開とそれらのシームレスな連携、安全で快適な生活道路づくりなどにより、すべての人が移動しやすい交通環境が実現している。

道路ネットワークを活かした広域防災

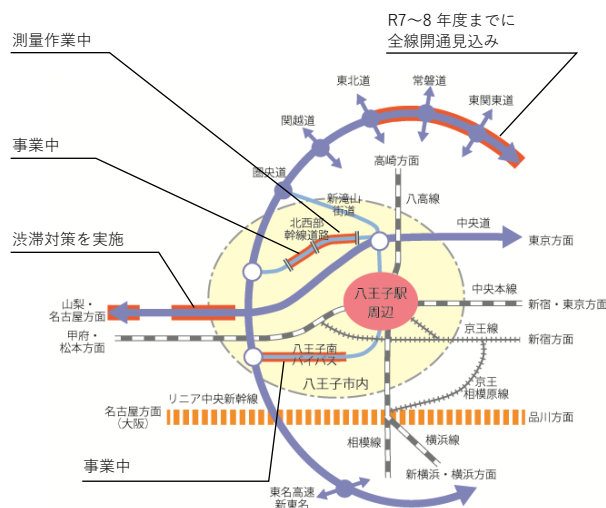
- ▼大規模災害時の活動を支援する拠点や災害拠点病院などが主要な幹線道路で結ばれ、広域的な防災機能が強化されている。

多様なニーズに応える道路空間

- ▼道路はまちを構成する重要な空間として、交通のみならず、地域特性に応じて、休憩、居場所、にぎわいづくりなど、多様で柔軟な使われ方がされている。

｜大規模災害時の活動を支援する拠点

各拠点が持つ多面的な機能や位置づけと一体となった市域を超えた広域的な機能強化を図る、圏央道八王子西 IC 周辺、中央道八王子 IC 北地区、多摩ニュータウン鍵水周辺及び八王子駅南口集いの拠点（仮称）



広域的な交通利便性（ポテンシャル）のイメージ

課題1：交通結節機能の強化と多様な交通手段の確保

道路ネットワークの充実

- ▼都市計画道路の整備率は約8割となっているが、主要道路の混雑度は未だ高いことから、慢性的な渋滞やミッシングリンクの解消が求められています。
- ▼自然災害等による一部の被害から都市全体の機能不全に繋がらないよう、道路ネットワークの強化によるリダンダンシーの確保が求められています。

すべての人が移動しやすい交通環境

- ▼路線バスなど公共交通のサービス水準の維持が困難な地域があることから、自動運転をはじめとする先端技術・サービスの展開を見据え、地域特性に応じた交通手段の導入が求められています。
- ▼相模原市内にリニア中央新幹線新駅の設置が予定されており、多くの利用者が見込まれることから、中心市街地等の魅力向上とあわせ、公共交通の輸送力の強化などにより、本市への新たな人の流れを創り出すことが求められています。

ビジョン2 都市機能の集積や公共交通等の充実により、暮らしやすいまちが実現している。

拠点へのアクセスと機能集積

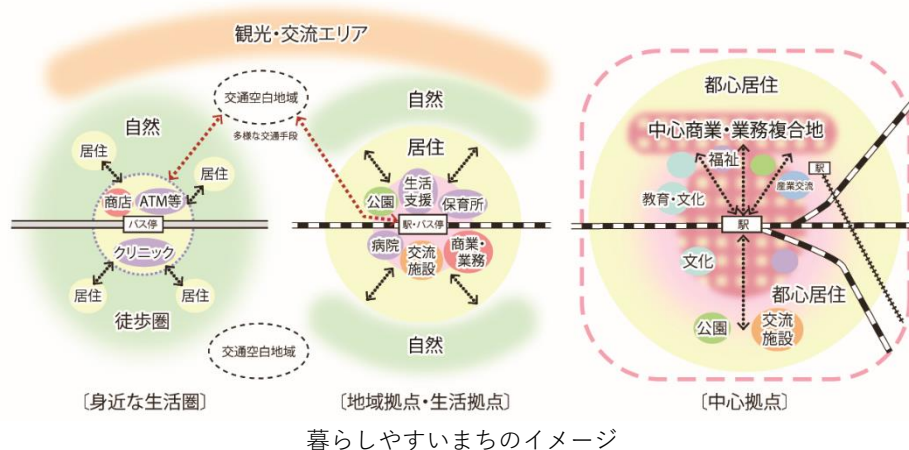
- ▼中心拠点では都市機能が強化され、地域拠点や生活拠点では生活利便性が高まり、自家用車を利用できない高齢者や子育て世帯などの外出のために様々な交通手段で結ばれている。

身近な生活圏

- ▼身近な生活圏では、買い物をはじめ、仕事や学び、レクリエーションなど、「職住学遊」が調和する機能集積が進むとともに、公共交通や快適な歩行空間が充実し、歩いて暮らせる市街地が実現している。

住宅市街地の魅力づくり

- ▼世代交代に伴う住宅の新陳代謝の過程で、地域特性に応じて日常の買い物や飲食、働く場、交流、子ども・子育て支援、福祉サービスなど生活の質を高める機能の導入が進み、住宅市街地の魅力が高まっている。



中心拠点：多様な都市機能の集積と魅力ある都市環境の形成を図る八王子駅から西八王子駅周辺

地域拠点：地域の交流や日常生活を支える都市機能の集積を図る拠点

生活拠点：日常生活の買い物を中心とした機能・サービスの集積を図る拠点

身近な生活圏：主に駅やバス停の徒歩圏を中心に、生活に必要な機能・サービスの立地誘導を図るエリア

課題2：多様なライフスタイルに適應する市街地への再編

誰もが暮らしやすい市街地への再編

- ▼駅などを中心に都市機能を高めるとともに、すべての人が移動しやすい交通環境の構築、地域包括ケアシステムの推進など、高齢者をはじめとして誰もが暮らしやすい市街地への再編が求められています。
- ▼日常生活に必要な買い物や、学び、仕事、交流、福祉、子ども・子育て支援などの機能・サービスを身近な生活圏に複合的に誘導するなど、歩いて暮らせる住環境づくりが課題です。

ストックマネジメントの推進

- ▼公共施設やインフラなどに関して公共施設マネジメントの観点を踏まえた効率的な維持管理・更新が課題です。
- ▼今後増加が予測される空き家・空き地は、所有者による適正な管理を前提としつつ、地域と連携・協力しながら地域資源として柔軟かつ円滑に活用できる環境づくりが求められています。

ビジョン3 中心拠点は人でにぎわい、地域拠点・生活拠点は魅力が高まっている。

中心拠点のにぎわい

- ▼中心拠点では、市民発意によるまちづくりや民間投資、大学や企業などとの連携による新たな魅力とにぎわいづくりとともに、人を中心とした道路空間への再構築や交通環境づくりにより回遊性が向上するなど、歩いて楽しいまちが実現している。

地域拠点・生活拠点の魅力

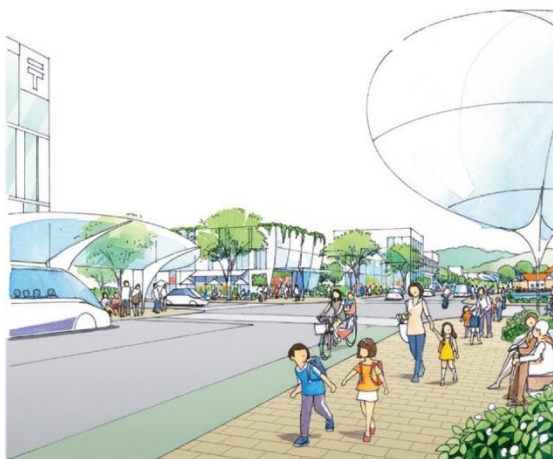
- ▼地域拠点・生活拠点では、日常生活や交流を支える機能・サービスの集積とともに、公共交通の乗り継ぎ利便性の向上や安全に歩いて回遊できるなど、拠点の魅力が高まっている。

産業拠点の機能

- ▼産業拠点では、広域的な交通ネットワーク、都市拠点へのアクセス性を活かした新たな産業の誘致が進み、地域経済が活性化しているとともに、働く場と暮らす場が近づいている。



中心拠点のイメージ



地域拠点のイメージ

産業拠点：地域経済の持続的発展に向けて産業機能を導入・育成する、中央道八王子 IC 周辺、圏央道八王子西 IC 周辺、北八王子駅周辺

課題3：中核都市にふさわしい都市拠点の活性化

中心拠点の新たなにぎわいづくり

- ▼八王子駅から西八王子駅周辺に至る中心拠点は、中核都市としての魅力と活力を高め、新たなにぎわいを創出する都市機能の集積が課題です。

地域拠点・生活拠点の魅力づくり

- ▼地域拠点や生活拠点は、地域特性に応じた日常生活を支える都市機能の集積を図るとともに、空き店舗の活用など活力ある地域づくりや拠点間の連携強化による利便性の向上など拠点の魅力づくりが課題です。

都市拠点の交通環境の充実

- ▼中心拠点では歩行者の回遊性向上によるにぎわいづくり、地域拠点では交通結節機能の強化など、交通環境の充実が求められています。

企業立地を促進する環境づくり

- ▼職住近接と地域経済の活性化に向けて、新たな産業・スタートアップを誘致・育成する受け皿づくりや、操業環境の保全が課題です。また、ソフト面ではイノベーションの創出を促す仕組み作りが求められています。

ビジョン4 まちと自然とのつながりが深まり、生活の様々な場面でみどりが活かされている。

自然環境を活かした魅力づくり

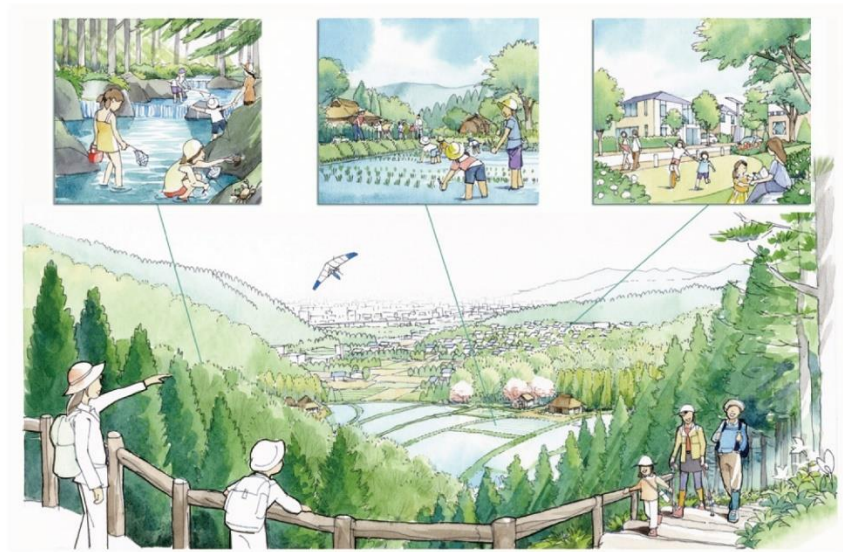
- ▼まちと自然が重なり合う地形的・流域的特性を活かし、丘陵地や谷戸、河川などの地形や自然環境を活かした魅力づくりが進んでいる。
- ▼自然環境や地域資源の特性を活かしたメリハリある活用と保全が図られ、バランスのとれた自然環境の保全と市街地整備が実現している。

水とみどりのネットワーク

- ▼生物多様性への配慮や都市の潤いづくりの観点から水とみどりのネットワークが形成されている。

身近なみどり

- ▼市民が気軽に憩い、安らげる場としての公園の充実や、都市農地、樹林地の保全・活用が進み、みどりと暮らしのつながりが深まっている。
- ▼身近な自然環境や景観資源へのアクセスが容易になり、みどりが暮らしのなかで活用され、適切に管理されている。



自然環境を活かした都市の魅力づくりのイメージ

課題4：みどりや水辺を活かした魅力づくり

自然環境を活かした都市の魅力づくり

- ▼都市部と近接しながらも、水とみどりに恵まれた自然環境は、八王子らしさの源泉であり、これらを活かした都市の魅力づくりが課題です。
- ▼河川の緑化や街路樹と民有地のみどりのつながりなど、水とみどりのネットワークづくりが課題です。
- ▼身近なみどりでは、みどりが都市にもたらす効果・影響を認識したうえで、良好な状態を保てるように、多様な主体による積極的な活用を通じた管理が求められています。

秩序ある土地利用

- ▼樹林地や農地等の自然的土地利用と宅地等の都市的土地利用のバランスが取れた秩序ある土地利用が求められています。

積極的な緑化・自然環境の保全

- ▼市街化区域では、みどり豊かな市街地を形成していくため、都市農地の保全・活用をはじめ、民有地も合わせた積極的な緑化とみどりの質の向上が課題です。
- ▼市街化調整区域では、引き続き、自然環境の保全、農地の保全と活用が課題です。

生物多様性への配慮

- ▼生物多様性に配慮したみどりや水辺の保全・活用の仕組みづくりが課題です。

ビジョン5 カーボンニュートラルに資する都市づくりが進み、都市の自立性が高まっている。

環境負荷の少ない都市

- ▼エネルギーの面的利用や建築物等の効率的なエネルギー利用が進むとともに、公共交通をはじめとした多様な交通手段が導入され、環境負荷の少ない都市づくりが進んでいる。

都市の自立性

- ▼再生可能エネルギーの導入、省エネルギー化とともに、広い市域を活かした「多極集中」社会への転換や CO₂ 吸収源となる森林資源の活用により、都市の自立性が高まっている。
- ▼既存ストックを有効活用しながら、資源投入量と消費量を抑えつつ、商品・サービスの付加価値を最大化する循環経済への移行が進み、都市は持続可能な発展を続けている。



カーボンニュートラルな都市のイメージ

課題5：持続可能な都市づくり

カーボンニュートラルに資する都市づくり

- ▼本市の温室効果ガスの約9割を占める CO₂ の排出削減に向けて、エネルギー効率の高い市街地形成や、公共交通をできるだけ利用する交通環境の整備など、カーボンニュートラルに資する都市づくりが課題です。

再生可能エネルギーの利用促進

- ▼再生可能エネルギー、コージェネレーションシステムなどを効率的に組み合わせる分散型エネルギーへの移行により、エネルギー利用の地産地消とともに、防災の観点からも自立性を高めることが課題です。

市民・事業者・行政が一体となった地球温暖化対策

- ▼ライフスタイルの多様化など、市民・事業者・行政が一体となって地球温暖化対策に取り組むことが必要です。

循環経済への移行

- ▼廃棄物処理・リサイクル・生活排水処理に関するインフラをはじめ、産業分野では限りある資源を有効活用し、事業活動の持続可能性を高めるための取組が求められています。

ビジョン6 歴史・文化・自然・まちなみを活かし、訪れたいまちが実現している。

八王子らしさの発展的継承

- ▼魅力豊かな地域資源（歴史、文化、自然、農産物、祭り、まちなみなど）は、地域が主体となって発展的に継承され、地域の魅力づくりにより来街者が増加し、訪れたいまちが実現している。

地域資源を活かした魅力づくり

- ▼市街地の背景となる山並みや里山、市民生活の潤いとなる水辺空間など、自然環境や景観に配慮した地域の魅力づくりが進んでいる。
- ▼身近なみどりと豊かな自然環境に包まれ、都心へのアクセスにも優れたゆとりある新しいライフスタイルとして、住み続けたい、住んでみたいと思えるまちが実現している。
- ▼日本遺産をきっかけとして、様々な文化財群を面的に活用した観光まちづくりが進み、地域経済が活性化している。



地域資源を活かしたまちづくりのイメージ

課題6：八王子の多様な地域資源の活用

地域の魅力を活かした景観づくり

- ▼歴史、文化、自然、まちなみといった地域の魅力を活かし、それらをつなげ、人々を惹きつける景観形成が課題です。

観光・レクリエーション資源の活用による地域活性化

- ▼豊かな自然環境や歴史・文化などの観光・レクリエーション資源を活用し、回遊性の向上と合わせた地域活性化が課題です。特に、高尾山を起点とした観光の魅力づくりが求められています。

地産地消の推進

- ▼農産物の地産地消による都市型農業を進め、八王子ブランドのアピールとともに新しいライフスタイルにつなげることが課題です。

多様な人材を担い手とした地域づくり

- ▼産業都市、学園都市として、多様なポテンシャルを有する人材を担い手とした地域づくりが求められています。

ビジョン7 災害への強さを活かし、住み続けられるまちが実現している。

減災都市づくり

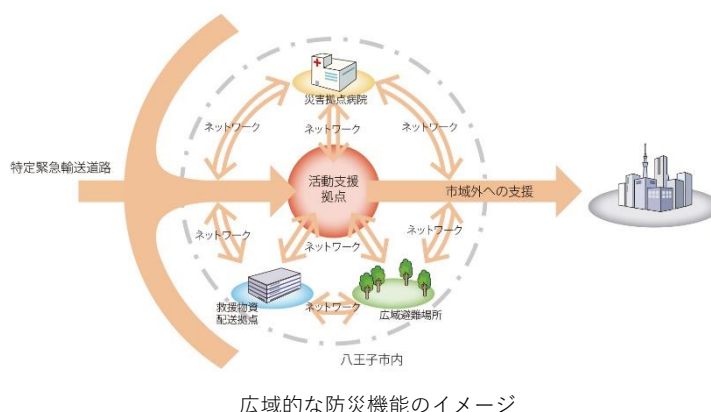
- ▼市域を超えた広域的な防災機能の強化とともに、地震等の災害に強い都市づくりが進み、被害を最小化して、しなやかに対応できる減災都市づくりが進んでいる。

災害履歴やリスクの考慮

- ▼頻発化・激甚化の傾向にある豪雨災害や大雪への対応では、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用や施設整備が進み、風水害・雪害に強い都市づくりが進んでいる。

地域の安全・安心

- ▼地域の自助・互助・共助の強化や犯罪を未然に防ぐ取組など、市民主体による防災・防犯力の強化が進んでいる。
- ▼感染症のパンデミックによる、暮らしの変化、経済の変化など、様々な外的影響に対して、柔軟に対応できるしなやかさを備えている。



課題7：都市のレジリエンス強化

政策連携による広域的な都市防災

- ▼土地利用、交通、市街地整備、みどりなど、多分野にわたる政策連携により、首都直下地震への対応など、広域的な視点から大災害でも持続する都市機能の構築が課題です。

災害に強い都市機能

- ▼災害時の救援活動などの大動脈として機能する幹線道路ネットワークとともに、災害時の活動を支援する拠点の整備や災害拠点病院等へのアクセスの強化が課題です。
- ▼道路や橋梁などの都市基盤の多くが更新時期を迎えることから、計画的かつ効率的な維持管理が課題です。
- ▼災害リスクを考慮した公共施設の再編や建築物の安全性の確保が求められています。

災害に強い市街地づくり

- ▼火災や震災の被害を最小化するために、道路や河川などの水とみどりを活かした延焼遮断機能の強化や木造住宅密集地域の改善、質の高い都市基盤整備、建築物の耐震化、無電柱化などによる災害に強い市街地づくりが課題です。

風水害への対応

- ▼豪雨時の河川の氾濫や土砂災害など、近年の気候変動により生じる風水害への対応が引き続き課題です。

住民による主体的な防災・防犯活動

- ▼住民による主体的な防災・防犯活動により、自助・互助・共助の体制づくりや、高齢者や障害者などの地域からの孤立を防ぐコミュニティづくりが求められています。

Ⅲ 都市づくりの基本的な方向性

都市づくりの基本理念

「20 年後の都市ビジョン」を実現するための「都市づくりの基本理念」は、第 2 次八王子市都市計画マスタープランを継承し、

**「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、人々を惹きつける
民・産・学・公 協創の都市づくり**

とします。

本市は、まちと自然が重なり合うみどり豊かな環境に恵まれ、そこで育まれた貴重な資産である歴史・文化・産業・まちなみや、多摩地域において優位性を誇る交通環境など、「八王子らしい魅力豊かな地域資源」に溢れています。これらを活かして都市の魅力を高め、すべての人が住み続けたい、訪れたいと感じるとともに、みどり豊かな自然環境の中で都市の利便性と快適性を享受でき、地域経済が持続的発展を遂げる都市を目指します。

また、本市の基本構想・基本計画「八王子未来デザイン 2040」では、「八王子ビジョン 2022」に示す「人とひととの支えあい、つながり」と市民・行政の互いの役割と責任ある行動による「協働」を柱とするまちづくりを継承しつつ、これを加速させる原動力として「地域自治」、「共創」を掲げています。この理念のもと、市民・産業界・学术界・行政が協働によって都市を創造する、「協創（Collaborative Creation）の都市づくり」を進めます。

基本構想のまちづくりの基本理念

人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子

基本構想の都市像

みんなで担う公共と協働のまち

健康で笑顔あふれる、ふれあい、支えあいのまち

生き活きと子どもが育ち、学びが豊かな心を育むまち

安心・快適で、地域の多様性を活かしたまち

魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち

一人ひとりが育てる、人と自然が豊かにつながるまち

都市づくりの目標

「都市づくりの基本理念」のもと、「20 年後の都市ビジョン」を実現するための 4 つの「都市づくりの目標」を設定します。

目標 1：活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり

- ▼成熟都市、中核都市としての活力と魅力を高め、人々を惹きつける都市づくり
- ▼地域経済の活性化に資する産業の拠点づくり
- ▼生活利便性が高く安心して快適に暮らせる住環境づくり
- ▼都市基盤ストックを活かしたすべての人が移動しやすい交通環境づくり

目標 2：地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり

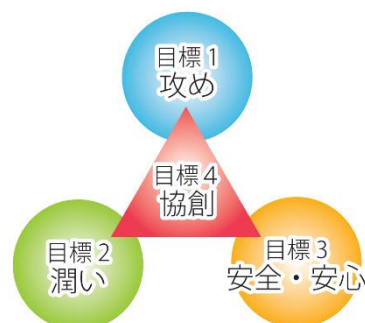
- ▼水とみどりの多面的機能を効果的に発揮する都市づくり
- ▼まちと自然のつながりを深め生活の様々な場面でみどりを活かす都市づくり
- ▼地域の多様な魅力を活かし、つなげる、八王子らしい景観づくり
- ▼地球環境問題などへ対応するカーボンニュートラルに資する都市づくり

目標 3：災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり

- ▼事前復興などの考え方に基づき、被害を最小化する減災都市づくり
- ▼地域の安全・安心力を高める都市づくり

目標 4：みんなで担う、「協創」の都市づくり

- ▼協働と地域力によるコミュニティづくり
- ▼防災をはじめ政策連携による都市づくり



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。

すべての市民が、豊かな自然環境の中で都市の快適性と利便性を享受でき、住み慣れた地域で、健康に、安心して暮らし続けられるよう、市民の価値観やライフスタイルの多様化に対応した八王子らしい都市構造を目指します。

ここでは、「20年後の都市ビジョン」を実現するための本市における都市構造の考え方と将来都市構造の空間概念を示します。

(1) 本市における都市構造の考え方

考え方1：誰もが暮らしやすい都市構造

人口構造の変化への対応やノーマライゼーションへの配慮など、成熟都市にふさわしい誰もが暮らしやすい都市構造を実現するため、公共交通など多様な交通手段の充実を図りつつ、長期的な市街地の変容を視野に拠点や主要な幹線道路沿道、鉄道沿線に都市活動や日常生活に必要な機能・サービスを計画的に誘導するとともに、地域包括ケアシステムの強化、子ども・子育て支援の充実を図るなど、ハード・ソフト両面から歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指します。

考え方2：地域特性に応じた機能集積と連携

中核都市としての活力と魅力を高めるため、広域的な都市機能を有する中心拠点を核として、地域特性に応じた日常生活を支える都市機能の集積を図りつつ、それぞれが役割を補完し合う拠点連携を目指します。また、広域的に本市に求められる役割を踏まえ、交通結節点としてのポテンシャルを活かして中核都市にふさわしい都市基盤づくりと、都市の規模と密度を維持することで、利便性と快適性の向上とともに、職住近接に資する魅力ある産業集積と地域経済の活性化を目指します。

身近な生活圏では、徒歩や自転車、公共交通などを使って概ね20分圏内に働く場や買い物、飲食店など日常生活に必要なものが揃う場をつくり、歩いて暮らせるまちの実現を目指します。

考え方3：カーボンニュートラルに資する都市づくり

地球環境問題などへ対応していくため、多様な交通手段の充実を図り、公共交通をできるだけ利用する交通環境を整えるとともに、地域特性に応じてパッシブ、アクティブの手法を使い分け、建築物の省エネルギー、創エネルギー、蓄エネルギーを推進し、カーボンニュートラルに資する都市づくりを目指します。

考え方4：豊かな自然環境の保全と活用

本市は豊かなみどりに恵まれています。時代の変化に伴い、森林や原野、農地といった自然的土地利用が減少しています。これらのことから、豊かな自然環境や営農環境の保全と市街化のバランスを図るため、無秩序な市街地の拡大を抑制しながら、みどりの機能と質を高めるとともに、暮らしに活かす土地利用を目指します。

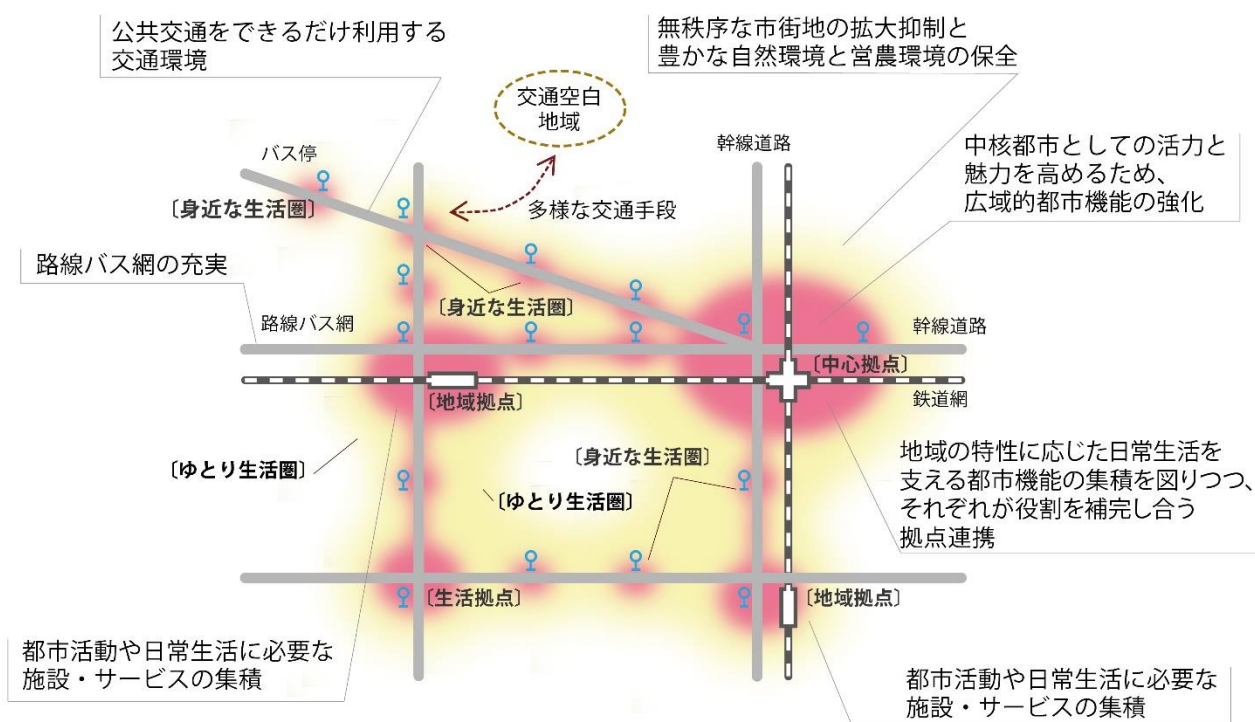
将来都市構造

長期的な都市の変容を見据え、既存の都市基盤ストックを活かしながら災害時においても自立性の高い「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現を目指します。

身近な生活圏では、利便性の高い公共交通とともに日常生活に必要な機能・サービスの集積を進める一方で、ゆとり生活圏では、低密度でみどり豊かな住環境を提供することで、人口密度にメリハリを付けながら、生活のしやすさと移動のしやすさを長期的に維持します。

【将来都市構造のイメージ】

～「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造～



身近な生活圏でのライフスタイル像

徒歩や自転車、公共交通などを使って、自宅から歩ける範囲に商業・就業・交流などの都市機能が揃うとともに、エネルギーの面的利用など、利便性が高く省エネルギーな暮らし。



身近な生活圏のイメージ

ゆとり生活圏でのライフスタイル像

日常生活を支える機能へのアクセスは自動車と地域公共交通などを併用しつつ、エネルギー自立性が高く、豊かなみどりに囲まれ自然と共生する暮らし。



ゆとり生活圏のイメージ

(2) 将来都市構造の空間概念

本市における「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の考え方を踏まえ、都市活動や日常生活の中心として機能集積を図る「都市拠点」、都市拠点間や広域な都市間を交通ネットワークで有機的に結び都市の骨格をなす「都市軸」、土地利用の区分に基づく「ゾーン」について空間概念を示します。

都市拠点

中心拠点

本市の自立都市としての位置づけと首都圏の発展の一翼を担う拠点として、JR 八王子駅・京王八王子駅から西八王子駅にかけて広がる市街地を位置づけ、多様な都市機能の集積と魅力ある都市環境の形成を図ります。

地域拠点

地域における交流や日常生活を支える拠点として、北野駅周辺、高尾駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、南大沢駅周辺、中央道八王子 IC 周辺、陣馬街道と高尾街道が結節する四谷周辺の 6 地区を位置づけ、商業、業務、生活支援サービスなどの都市機能の集積を図ります。

生活拠点

身近な生活圏の形成に資する拠点として、京王堀之内駅周辺、めじろ台・狭間駅周辺、秋川街道と高尾街道が結節する檜原周辺、陣馬街道沿道の小田野周辺、多摩ニュータウン鏈水周辺の 5 地区を位置づけ、日常生活の買い物を中心とした機能・サービスの集積を図ります。

産業拠点

地域経済の持続的発展に向けて産業機能を導入・育成する拠点として、中央道八王子 IC 周辺、圏央道八王子西 IC 周辺、北八王子駅周辺の 3 地区を位置づけ、企業が経済活動を行いやすい環境づくりを進めて工業、流通・物流、研究・開発などの機能集積を図ります。

都市軸

広域機能連携軸

本市を東西に貫き都心・羽田方面と甲府・長野方面を結ぶ中央道、国道 20 号及び JR 中央本線、本市を南北に貫き関越道・東北道方面と東名・新東名方面を結ぶ圏央道、さいたま・柏方面と新横浜・横浜方面を結ぶ国道 16 号、JR 横浜線及び JR 八高線を位置づけ、広域交通を活かした機能連携と人やものの交流を図ります。

都市間機能連携軸

広域機能連携軸と結節し、周辺都市間を結ぶ新滝山街道、八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）、八王子南バイパス、多摩ニュータウン通り及び野猿街道を位置づけ、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ります。

都市内機能連携軸

広域機能連携軸や都市間機能連携軸と結節し、都市拠点間を結ぶ主要な幹線道路、公共交通を位置づけ、都市拠点の機能強化と移動しやすい公共交通の充実により、すべての市民が都市の快適性

と利便性を享受でき、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、都市内機能連携を図ります。

ゾーン

商業・業務系ゾーン

中心拠点、地域拠点及び生活拠点のほか、主要な幹線道路沿道に商業・業務系の土地利用を配置します。

産業系ゾーン

既存の工業系用途地域や計画的に産業機能の集積を図るインターチェンジ周辺、主要な幹線道路沿道とその結節点周辺に産業系の土地利用を配置します。

住居系ゾーン

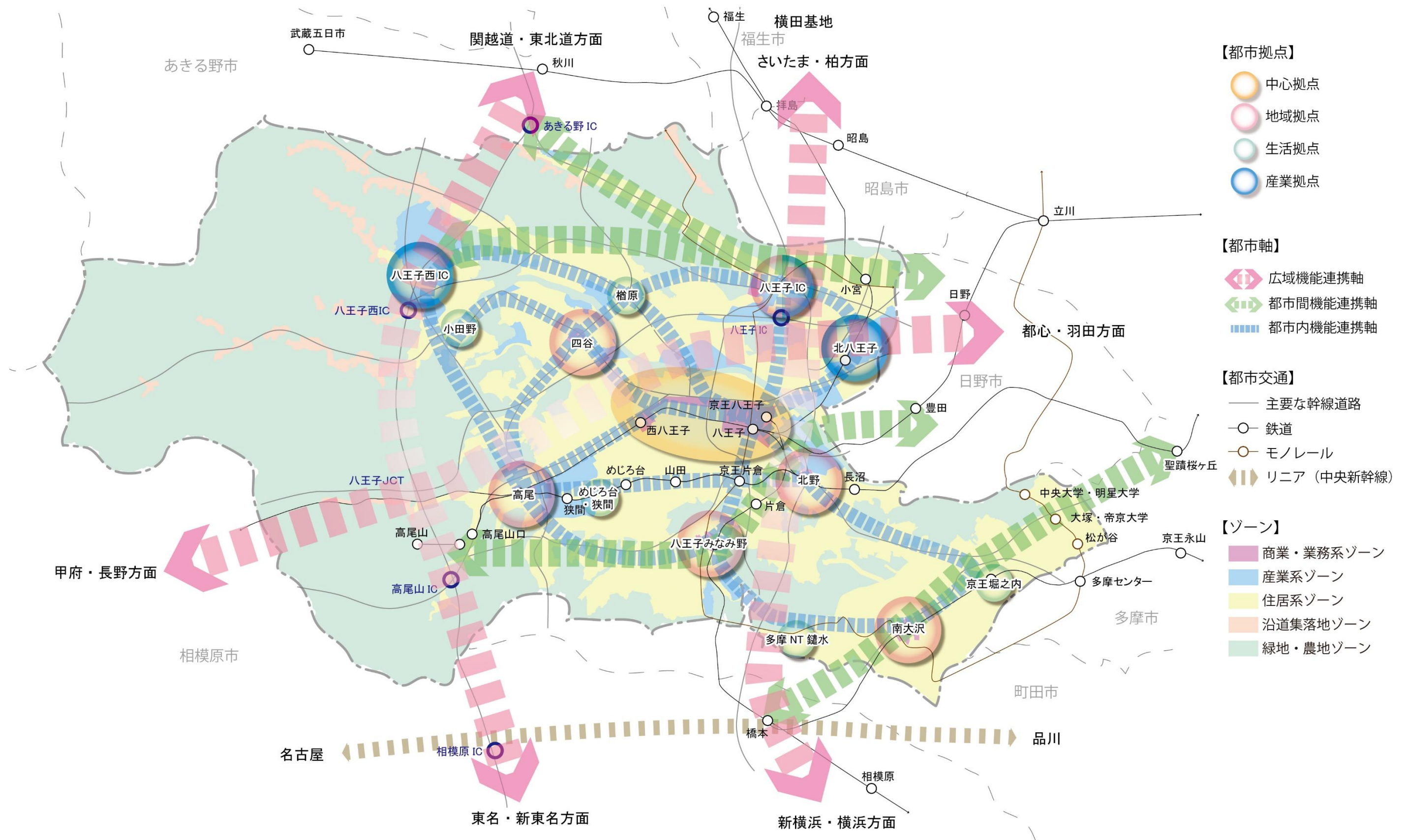
既存の低層や中高層、店舗・事務所と住宅が複合的に共存する住居系用途地域に住居系の土地利用を配置します。

沿道集落地ゾーン

北部地域、西部地域、西南部地域の7つの幹線道路沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけます。

緑地・農地ゾーン

水とみどりの豊かな自然環境を保全するため、緑地・農地を中心とした自然系土地利用を配置します。



IV 都市づくりの方針

「20年後の都市ビジョン」を実現するため、「都市づくりの理念と目標」のもと、市民の皆様にわかりやすく、都市づくりの方向性やテーマが共有できるよう、「都市づくり方針」を示します。

都市づくりの方針

1.
活力と魅力が溢れ、
快適性と利便性を高める
「攻め」の都市づくり方針

(主な施策分野)

市街地
整備

交通

2.
地域資源を活かし、
つなげ、さらに進化させる
「潤い」の都市づくり方針

(主な施策分野)

みどり

都市
環境

都市
景観

3.
災害に強く、しなやかな、
「安全・安心」の
都市づくり方針

(主な施策分野)

都市
防災

4. 協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針

都市づくりの方針の施策分野と 都市ビジョンとの関連

	市街地 整備	交通	みどり	都市 環境	都市 景観	都市 防災
ビジョン1：広域的な交通利便性のポテンシャルを活かした交通体系の整備により、人とものを惹きつけ、地域経済が活性化している。	●	●				●
ビジョン2：都市機能の集積や公共交通等の充実により、暮らしやすいまちが実現している。	●	●				●
ビジョン3：中心拠点は人でにぎわい、地域拠点・生活拠点は魅力が高まっている	●	●	●	●	●	●
ビジョン4：まちと自然とのつながりが深まり、生活の様々な場面でみどりが活かされている。	●	●	●	●	●	●
ビジョン5：カーボンニュートラルに資する都市づくりが進み、都市の自立性が高まっている。	●	●		●		●
ビジョン6：歴史・文化・自然・まちなみを活かし、訪れたいまちが実現している。	●		●		●	●
ビジョン7：災害への強さを活かし、住み続けられるまちが実現している。	●	●	●	●		●

活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める 「攻め」の都市づくり方針（交通・市街地整備）

本市では、住宅需要の増加に伴う市街地拡大の過程で、広域的な都市機能を有する中心拠点を核に、にぎわいと生活利便性の向上に資する地域拠点・生活拠点、地域経済の活性化に資する産業拠点、質の高い住宅市街地、これらを繋ぐ交通ネットワークを計画的に整備、誘導してきました。

引き続き、持続可能な発展を続けるために、都市の骨格となる基盤整備の推進、既存ストックを活かした市街地の更新を戦略的に進めるとともに暮らしを支える居住、商業、産業、業務、文化、交流、子育て、福祉などの都市機能が圏域に応じて多層的に連携、調和する拠点づくりと住宅市街地の魅力づくりを目指します。

交通においては、既存の都市基盤ストックとともに、八王子南バイパス、八3・3・74号線（北西部幹線道路）の整備効果を活かした道路ネットワークの充実、公共交通の利便性向上、身近な道路交通の安全確保など、交通施策を体系的にとりまとめた「八王子市交通マスタープラン」と連携したすべての人が移動しやすい都市づくりを目指します。

方針の体系

（１）拠点のにぎわいと魅力づくり
中心拠点の新たなにぎわいづくり
地域拠点・生活拠点の魅力づくり
産業拠点の機能強化

（２）住宅市街地の魅力づくり
大規模開発住宅地の魅力づくり
質の高い住宅市街地づくり
住工混在市街地の適切な誘導
公共施設の再編

（３）道路ネットワークと交通環境の充実
幹線道路ネットワークの充実
安全で快適な生活道路づくり
多様な交通手段による総合的な施策展開
都市内交通の円滑化

ゆとりと潤いあるみちづくり
広域交通の利便性を活かす交通体系の構築
（４）すべての人が移動しやすい公共交通
路線バスの利便性向上
多様な交通手段の展開
軌道系交通機関等の充実
交通施設の利便性向上

（１）拠点のにぎわいと魅力づくり

中心拠点の新たなにぎわいづくりをはじめとして、地域拠点や産業拠点では、地域特性に応じた機能集積と魅力づくりを積極的に進めます。

a 中心拠点の新たなにぎわいづくり

中心拠点では、新たなにぎわいづくりに向けて、市街地再開発事業等による敷地や建物の共同化を促進し、旧耐震建築物や低未利用地への対応を進めて、質の高いオープンスペースの創出や道路の再整備などによる防災性や魅力の向上とともに、

市民発意によるまちづくりや民間投資を促す総合的な市街地再生を進めます。

また、人を中心とした道路空間の再配分を進めるなど、まちなかの公共空間は、にぎわいと回遊性の向上に寄与するオープンスペースとしての活用を検討します。さらに、市街地再開発事業等と連携した道路環境整備を促進し、歩行者の安全性と利

便性の確保、駅周辺の交通流動の円滑化を図ります。

特に、中心市街地では、旭町・明神町地区や八王子駅南口周辺の新たなまちづくりを契機として、東放射線アイロード、西放射線ユーロードをはじめとする主要な幹線道路を活かした回遊性の向上、学園都市にふさわしい教育・文化機能の集積、空き店舗対策による商店街の連続性の促進など、グランドレベルデザインの質を高め、ハード・ソフト両面から新たにぎわいづくりを進めます。

甲州街道沿道とその周辺では、八王子駅へのアクセスに優れた立地を活かし、商業・業務・居住を中心とした都市機能と歴史・文化が調和した複合市街地として活気と潤いあるまちづくりを進めます。

b 地域拠点・生活拠点の魅力づくり

地域拠点では、地域特性や担うべき役割を踏まえながら、生活利便性の向上と活動や交流の中心を担う機能・サービスの集積とともに、まちなみや

歴史などの特色ある地域資源を活かした魅力づくりを進めます。

また、地域内の多様な交通手段と路線バス等との乗り継ぎの利便性向上と、自転車走行空間などの日常生活を支える交通環境を整えて拠点の魅力づくりを進めます。

生活拠点や地域コミュニティの核となるエリアでは、身近な生活圏の形成に資する日常生活の買い物を中心とした機能・サービスの更なる集積を進めます。

c 産業拠点の機能強化

産業拠点では、広域的な交通結節点としての優位性を活かし、産業施策と連携を図りながら、製造業や流通・物流等を中心とした産業・業務複合機能の導入を促すため、企業立地の受け皿づくりとともに、操業環境の保全を図ります。

また、国道 16 号や新滝山街道をはじめとする主要な幹線道路沿道や交通結節点では、周辺環境との調和を図りながら、産業機能の導入・育成を促進します。

(2) 住宅市街地の魅力づくり

住宅市街地の魅力と活力の維持・向上に向けて、多様化する市民の価値観とライフスタイルに対応した安全で快適に暮らせる住環境づくりを進めるとともに、空き家や空き地の適正な管理を前提とした活用や市街地の再編など、住宅市街地の魅力づくりを進めます。

a 大規模開発住宅地の魅力づくり

多摩ニュータウンや八王子ニュータウン、計画的に開発された郊外の戸建住宅や共同住宅などの大規模開発住宅地では、地域特性に応じて、買い物や福祉、子ども・子育て支援などの日常生活サービス機能を徒歩圏内に複合的に誘導するとともに、多様な交通手段の展開を図ります。これにより、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図ります。

また、更新時期を迎える公的住宅をはじめとする共同住宅では、周辺環境との調和に配慮した建替えやストック活用などによる良好な住環境づくりを促進します。

b 質の高い住宅市街地づくり

木造住宅を中心とした低層住宅地では、建築物の耐震化や不燃化、民有地の緑化など、防災性の向上に努め、安全で快適に暮らせる住環境づくりを促進します。また、道路や公園などの都市基盤の整備が不十分な市街地では、市街地整備事業の活用によるオープンスペースの確保、狭あい道路や行き止まり道路の解消など、質の高い住宅市街地づくりを進めます。

c 住工混在市街地の適切な誘導

道路や公園などの都市基盤の整備が不十分な市街地では、引き続き土地区画整理事業や地区計画などの活用により、居住機能と産業機能が融合・調和する市街地づくりに努めます。また、住居系への土地利用転換が進んでいる既存の工業系用途地域のうち、引き続き、工業地として保全することが望ましいと考えられる地区では、良好な操業環境の維持に努めます。一方、住居系建築物の立地が著しく、操業が困難な地域では、住居系土地利用への転換を誘導します。

d 公共施設の再編

地域主体のまちづくりに向けて、地域や多様な活動団体、行政等が協働していくための仕組みを構築する「地域づくり」の取組と連携しながら、地域特性や「八王子市立地適正化計画」も踏まえ、小中学校をはじめとする公共施設の再編や跡地の活用を推進します。

(3) 道路ネットワークと交通環境の充実

首都圏の他都市や市内の地域間の交通アクセス機能の強化を図るため、良好な自然環境や住環境に配慮しつつ、道路ネットワークの充実を計画的に進めます。一方、社会経済状況の変化や都市計画事業の進捗状況、土地利用の動向を踏まえ、広域的かつ総合的な視点に立ち、道路ネットワークの構築を進めます。また、都市内の円滑な交通流動を確保するため、交差点改良や交通需要の調整など、ハード・ソフト両面から交通環境の改善を促進するとともに、防災機能や様々な情報が行き交う交流機能など、道路空間が有する多面的な機能を発揮させるため、ユニバーサルデザインの考え方を基本に交通環境の充実を図ります。

a 幹線道路ネットワークの充実

市内へ流入する自動車交通を適切に分散するとともに、広域的な避難路の機能を高めるため、都市計画道路等の整備を促進します。また、広域的な交通結節機能をさらに高めるため、八王子南バイパスと八3・3・74号線（北西部幹線道路）の整備による幹線道路ネットワークの充実を図り、地域内の連絡強化と円滑な交通アクセスの確保による地域経済の活性化に資する産業、商業、業務機能とともにドライバー休憩施設や物流の中継拠点など移動の安全性、効率性の向上に資する機能の確保に努めます。特に、大規模災害時の活動を支援する拠点としても効果が期待される圏央道八王子西IC周辺の産業拠点の形成に合わせて、中央道八王子IC周辺の地域拠点や産業拠点をはじめとした拠点間連携と、物流や防災など市域を超えた広域的な都市機能の強化に資する八3・3・74号線（北西部幹線道路）の整備を図ります。

b 安全で快適な生活道路づくり

安全で快適な市民生活を確保するため、地域の実情に配慮しつつ、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、狭あい道路のセットバックの誘導、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全で快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

また、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを通じて、歩行を中心とした身体活動の増加を促し、自然に健康になれる環境づくりに貢献します。

c 多様な交通手段による総合的な施策展開

自転車の更なる利用促進、新たな交通手段の普及を見据え、広域幹線道路の整備に伴う旧道の再整備など、自動車と人、自転車等が共存できる走行空間の構築を促進します。

また、駅などの都市拠点と公共公益施設等を結ぶ走行空間のネットワーク化や放置自転車対策、

安全に関する啓発活動など、総合的に取組を展開します。

d 都市内交通の円滑化

都市内の円滑な交通流動を確保するため、鉄道と道路が平面交差している箇所の立体交差化や、交通渋滞を引き起こしている箇所の右折レーンの設置等による交差点改良などを促進するとともに、交通需要の調整などハード・ソフト両面から地域特性に応じたきめ細かな交通環境の充実を図ります。

(4) すべての人が移動しやすい公共交通

市民生活の利便性向上や地域間の機能連携などに向けて、事業者をはじめ関係機関との調整のもと、すべての人が移動しやすい公共交通への取組を進めます。

a 路線バスの利便性向上

主要な鉄道駅の駅前広場や周辺の街路整備とともに、幹線道路ネットワークの充実と連動したバス優先・専用レーンの整備や交差点改良、バスロケーションシステムの導入などを進めて、バスの定時運行と路線網の充実を促します。

さらに、自動運転、MaaS 等の新たな技術導入による運行の効率化、サイクルバスの導入による公共交通の利用促進など、利用者の利便性向上に努めます。

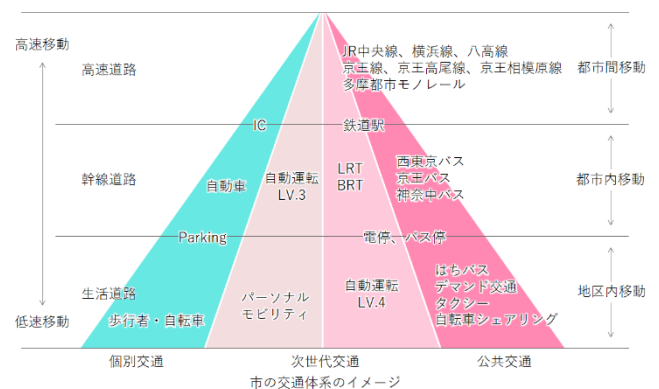
b 多様な交通手段の展開

都市拠点等への移動が便利で、誰もが暮らしやすい生活圏を形成するためシェアモビリティの導入など、多様な交通手段の充実を図るとともに、これらの交通手段を乗り継ぐことのできるモビリティハブの確保に努めます。

また、交通空白地域等では、地域特性を考慮の上、自動運転や AI デマンド交通など新たな技術導入を視野に、交通手段の最適な組み合わせを検討し、移動環境の利便性向上に努めます。地域循環交通については、地域と運行事業者と行政が協力して公共交通の相互乗り継ぎや走行環境の改善など、利便性を向上させて利用促進を図ります。

e ゆとりと潤いあるみちづくり

新たに整備する路線では、地域特性を考慮した道路構造の採用を促すなど、適切な沿道環境対策に努めます。また、安全な歩行空間を確保するため、ゆとりある歩道の整備や段差解消、電線類の地中化などを進めます。整備済みの路線では、地域住民の理解と協力を得ながら、歩道や街路樹、植樹帯などの環境改善を図ります。また、道路アドプト制度等を活用して、ゆとりと潤いのあるみちづくりを進めます。



c 軌道系交通機関等の充実

JR 八高線八王子・高麗川駅間の複線化や、JR 横浜線と JR 八高線の利便性の向上と鉄道輸送力の強化について関係機関に働きかけていきます。

また、地域間の連携強化等の早期実現を図るため、多摩都市モノレール八王子ルートの実現に向けた関係機関との協議を加速させるとともに、次世代交通の導入に向けた研究も進めます。

d 交通施設の利便性向上

鉄道駅及びその周辺部では、エレベーター等の設置や段差解消などのバリアフリー化を促進するとともに、ホームドアの市内全駅設置を進め、利便性と安全性の向上に努めます。特に、高尾駅では、北口駅前広場の拡張と南北自由通路の整備を進めます。

e 広域交通の利便性を活かす交通体系の構築

リニア中央新幹線の開通に伴い、都心部や西日本方面へのアクセス性が向上することから、既存の鉄道、路線バスに加え、次世代交通を組み合わせ、都市間、都市内、地区内をスムーズに移動できる交通体系の構築に努めます。

歩きたくなるまちづくり

モータリゼーションの進展は、利便性と引き換えに渋滞の慢性化、交通事故、市街地の拡大と中心部の空洞化、公共交通の需要低下などの問題を引き起こしました。これに対し、徒歩と自転車は都市を移動する最もクリーンな方法であり、健康、温室効果ガスの排出、空気の質、交通安全の観点で大きなメリットをもたらす交通手段として、その重要性が再認識され、車から人を中心とした都市づくりへの転換が世界各地で進められています。

例えば、自動車の通行を制限し、歩行と自転車のためのスペースを確保する取組を進めるなど、道路で占められていた交差点や通りを新しい公共スペースとして、公園や沿道の店舗と一体的に「つかう」ことで、人々が集い、憩う場所が創出され、まちに賑わいをもたらしています。

こうした中、令和元年に産学官のまちづくり関係者からなる「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」から国土交通大臣に対し、新たな時代のまちづくりの方向性として「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出により、イノベーションと人中心の豊かな生活を実現するべきとの提言がなされました。

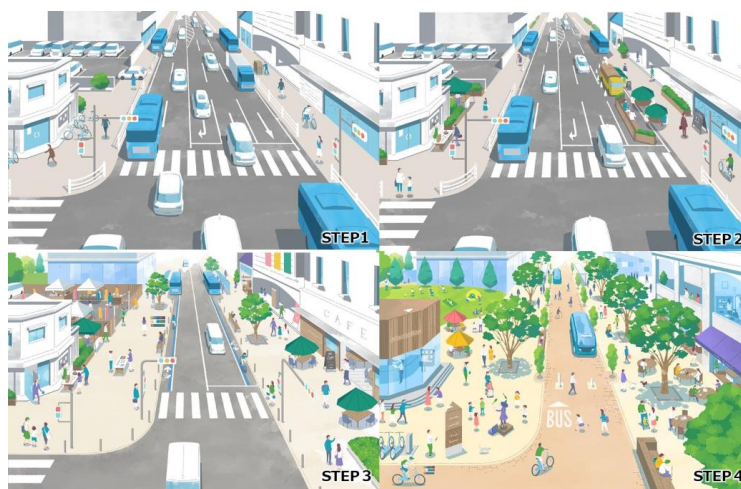
これらを踏まえ、本市においても、市街地の更新などの機会を捉え、既存ストックも活用しながら、人々を惹きつけ、歩きたくなるまちづくりを進めていきます。



道路上で憩う場所が創出された風景
(スペイン バルセロナ)



道路上で憩う場所が創出された風景
(オーストリア ウィーン)



「居心地が良く歩きたくなるまち」への変遷イメージ

出典：国土交通省 HP



地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる 「潤い」の都市づくり方針（みどり・都市景観・都市環境）

河川や樹林地、農地、公園などの水とみどりは、多くの人々にやすらぎを与え、潤いをもたらすだけでなく、環境保全、防災、景観形成、観光・レクリエーションなど多面的な機能を持っており、本市では、みどりを確保するために緑地の公有化や民有樹林の保全指定などの取組を進めてきました。

これらの機能を効果的に発揮するために、みどりに関する施策を総合的・体系的にとりまとめた「八王子すみどりの基本計画」や健全な水循環系の再生に取り組む「八王子市水循環計画」などと連携し、保全に加えて活用を通じて暮らしと自然とのつながりを深め、水とみどりの質を高める都市づくりを目指します。

都市景観においては、「八王子市景観計画」の実現に向けて、地域の多様な魅力をバランスよく発揮させ、未来に贈る優れた都市景観づくりを進めています。

個性豊かで魅力ある都市空間の創出や身近な住環境の更なる質の向上が求められる中で、持続的に都市の魅力づくりや良好な景観づくりを進めるにあたり、歴史、文化、自然、山並み、まちなみなどの地域の多様な魅力を活かし、つなげ、人々を惹きつける八王子らしい景観づくりを目指します。

都市環境においては、河川の水質改善に向けて下水道への接続促進を図るとともに、ごみ収集の有料化や戸別収集、資源化施設の整備など、次世代に引き継ぐ良好な都市環境の保全と創出に寄与する取組を進めています。

これらの取組を活かし継続するとともに、さらに地球環境問題などへ対応していくために、「八王子市環境基本計画」及び関連計画などと連携を図り、環境負荷の少ない都市の実現に向けて総合的に取組を展開します。

方針の体系

（１）水とみどりの拠点・軸の形成

オープンスペース拠点の形成

水とみどりの軸の形成

観光・交流エリアの形成

（２）身近なみどりをつくる・つなぐ・活かす

中心拠点におけるみどりの創造

市街地における水とみどりの環境づくり

歴史的なみどりの保全と活用

（３）自然緑地や生きものをまもる・活かす

山林・里山の保全と活用

農地の保全と活用

生物多様性への配慮

地域資源を活かした付加価値の創出

（４）魅力ある都市空間を創出する景観づくり

都市の顔となる景観づくり

エリア価値を高める景観づくり

みどりの軸における景観づくり

水とみどりの空間を活かした景観づくり

（５）豊かな自然・歴史・文化資源を活かした景観づくり

山並みと里山をまもる・活かす

川と湧水を活かす

歴史文化をまもる・活かす

（６）カーボンニュートラルに資する都市づくりに

向けた総合的な施策展開

カーボンニュートラルに資する都市づくり

多様なエネルギーの利用促進

（７）水循環機能の再生と資源循環の促進

水資源の保全と再生

良好な水質の保全

下水道機能及びし尿処理機能の維持・向上

資源循環の促進

(1) 水とみどりの拠点・軸の形成

まちと自然が重なり合う地形的・流域的特性を活かして、水とみどりの多面的な機能を発揮するため、核となる拠点と連続性のある軸の形成を図り、都市の潤いに資する水とみどりのネットワークづくりを目指します。

a オープンスペース拠点の形成

大規模な公園や緑地は、スポーツ・レクリエーションの場や災害時の避難場所として整備・有効利用を進めて、多面的な機能を有するオープンスペース拠点の形成を図ります。

b 水とみどりの軸の形成

浅川などの主要な河川は、自然環境の保全とともに親水空間としての活用により、山林や里山と市街地をつなぐ水辺の軸の形成を図ります。また、甲州街道（国道 20 号）などの主要な幹線道路は、街路樹等の適切な管理や沿道の緑化により、市域の縦・横をつなぐみどりの軸の形成を図るとともに、山地や丘陵地のみどりと市街地周辺の樹林地などの保全により、市街地の背景となるみどりの環の形成を図ります。

c 観光・交流エリアの形成

高尾山観光の玄関口である高尾駅や高尾山口駅周辺を起点として、自然環境や歴史・文化資源、水とみどりのネットワークと豊富な観光・レクリエーション資源を活かした観光・交流エリアを形成し、民間投資の促進とともに地域振興と広域的な観光振興を図ります。



高尾山ケーブルカー付近の風景

(2) 身近なみどりをつくる・つなぐ・活かす

主要駅周辺では、地域の顔にふさわしい身近なみどりを創造し、駅と身近なみどり、地域の歴史的なみどりなどの資源をつなぐネットワークづくりを進めます。また、市民が気軽に憩い、安らげる場として公園の整備・維持管理を進めるとともに、まちのにぎわい創出、地域振興、防災などに貢献する NbS やグリーンインフラの取組を推進します。

a 中心拠点におけるみどりの創造

中心拠点では、市街地開発事業等に伴い整備した空地の有効活用とともに、緑化条例に基づく緑化の誘導、市民との協働による花壇の創出など、都市景観と調和した質の高いみどりを創造します。

b 市街地における水とみどりの環境づくり

中心拠点を取り囲む市街地では、自然環境とふれあえる身近なみどりの確保や浅川の水辺の活用、湧水の復活を進めます。また、八王子湧水ネックレス構想にかかわる湧水は、再生とともに、これらをつなげてまちの魅力を創出する取組を進めます。

民有地では、緑化条例に基づく緑化の推進とともに、適切な維持管理を促すほか、市民緑地制度の活用などを検討します。崖線部の斜面林をはじめとする良好な樹林地では、特別緑地保全地区や斜面緑地保全区域などの指定による保全とともに、良好な状態での維持管理を促します。市街地の背景となる丘陵地に立地する大学等のみどり豊かなキャンパスは、広大なオープンスペースとして保全を図ります。

公園は、多面的な機能を有するまちの資産として、地域特性に応じて柔軟に活用を図ります。

c 歴史的なみどりの保全と活用

八王子城跡など歴史的背景を持つみどり、多摩御陵周辺など自然豊かな風致を有するみどりは、八王子らしさを表現する地域資源、市民の憩いの場として保全と活用を図ります。

(3) 自然緑地や生きものをまもる・活かす

都市空間にゆとりと潤いを与え、定住意向や居住地選択にも影響を与える魅力豊かな自然環境は、その維持・継承に向けて、生物多様性にも配慮しながら、近隣自治体との広域性や地域特性に応じた適正な保全と活用を図ります。また、多面的な機能を有する農地についても、地域特性に応じた保全と活用を図ります。

a 山林・里山の保全と活用

高尾山から陣馬山、今熊山にかけての広大な山林は、広域的な水源涵養機能や観光・レクリエーション機能など多様な役割を担っているため、観光・交流エリアとして有効活用を図る一方で、豊かな自然環境を保全するため、国定公園や都立自然公園、保安林などの指定のもとで適正な維持管理を図ります。

特に、良好な自然環境を有しながらも法的担保が不十分な北西部の山林は、都市緑地法等による土地利用規制の強化を図り、開発行為の抑制と適正管理に努めます。

また、丘陵地と谷戸が入り組んだ地形を呈している里山は、特別緑地保全地区や緑地保護地区などによる法的規制に加えて、気軽に楽しめるアウトドアのフィールドとして活用するなど、保全と活用のバランスがとれた土地利用を目指します。

b 農地の保全と活用

都市に分布する農地は、都市の景観や多様な生きものの生息環境、災害時の延焼防止機能などの防災、土に親しみ農を楽しむ教育・レクリエーションなど、多面的な機能を有するオープンスペースとして保全します。また、農業者の育成や遊休農地の活用支援などによる農業基盤の強化を進めるとともに、農泊、農家レストランによる農作物の地産



里山が残る上川の里

地消の促進など、地域振興や観光農業の観点からも農地の活用を図ります。

c 生物多様性への配慮

地域固有種を含む多様な動植物が生息・生育する八王子の自然環境は、市の貴重な財産であり、積極的にその保全を図ります。また、市街地内の河川や池、湧水については、生態系に配慮した自然空間の創出とともに、水辺環境づくりを進めて都市の魅力向上に努めます。

d 地域資源を活かした付加価値の創出

豊かな地域資源を活かした6次産業化を促進し、新たな付加価値の創出による更なる農林漁業の活性化や魅力向上を図ります。

(4) 魅力ある都市空間を創出する景観づくり

市街地の背景となるみどりと山並みを活かし、都市の顔として風格と活気に満ちあふれ、都市の誇りと人々の交流を高める八王子らしい景観づくりを進めます。

a 都市の顔となる景観づくり

中心拠点や南大沢駅周辺などの地域拠点では、地域の多様な魅力や資源を活かし、都市の顔にふさわしい景観形成を図ります。建築や開発計画に際しては、景観計画に定めた景観形成基準による規制・誘導や屋外広告物条例による屋外広告物の規制、個別のまちづくり方針などを活用し、市街地の背景となるみどりと山並みを意識した魅力ある景観形成を図ります。

b エリア価値を高める景観づくり

行政及び官民連携による施設整備に際しては、個々の施設の魅力を高めるだけでなく、エリア価値を高めるような都市デザインの推進を図ります。

c みどりの軸における景観づくり

甲州街道(国道20号)などの主要な幹線道路は、周辺環境との調和や眺望に配慮し、都市の顔としてふさわしい連続性や一体感のある景観形成を図ります。特に、甲州街道や桑並木通り、とちの木通りなどは、みどり豊かな風格のある沿道の景観形成を図ります。

d 水とみどりの空間を活かした景観づくり

公園や緑地、湧水、河川などの水とみどりの空間を活かし、豊かな地域資源をつなぐルートづくりなど、住環境の質を高めるとともに、人々が集い潤いが感じられる景観形成を図ります。

(5) 豊かな自然・歴史・文化資源を活かした景観づくり

山並みや里山などのみどり、河川や湧水などの水辺空間の保全を図りながら、豊かな自然環境を活かした景観づくりを進めます。また、優れた景観資源である歴史的建造物の保全や伝統行事などの継承とともに、都市の魅力を高めるため、周辺環境と一体感のある景観づくりを進めます。

a 山並みと里山をまもる・活かす

高尾山や陣馬山をはじめとする山並みや自然環境は、貴重な景観資源として保全と活用を図ります。また、里山や農地についても、多面的な機能を有する景観資源として保全と活用を図ります。



上恩方町の里山

b 川と湧水を活かす

浅川をはじめとする多くの河川は、自然環境に配慮しつつ、親水性を兼ね備えた景観形成を図ります。また、河川沿いの建築物などについては、眺望への配慮と周辺の景観との調和を図ります。市内に点在する湧水は、再生と保全を図りつつ、周辺の景観に配慮した散策ルートづくりなどを進めます。

c 歴史文化をまもる・活かす

八王子城跡をはじめとする史跡・遺跡や寺社などの歴史的建造物とともに、旧甲州街道やかつての面影が残る歴史的まちなみ、人々の生活や生業、風土に根差した文化的景観については、それらに

関わる周辺環境、伝統行事を含めた歴史文化資源の魅力を発信し、地域の優れた景観資源として保全と活用を図ります。

（６）カーボンニュートラルに資する都市づくりに向けた総合的な施策展開

中心拠点の市街地再生におけるエネルギーの面的利用や建築物の効率的なエネルギー利用、交通分野における公共交通の充実や多様な交通手段の導入、CO₂ 吸収源としてのみどりの保全・機能維持など、施策間の連携や市民・事業者等とも連携を図りながら、総合的な取組を展開します。

ａ カーボンニュートラルに資する都市づくり

身近な生活圏では、日常生活を支える機能・サービスの集積とともに公共交通の利用促進を図りつつ、ゆとり生活圏では、エネルギーの地産地消により自立性を高めるなど、地域特性に応じてエネルギー利用の効率化に資する取組を進めます。

ｂ 多様なエネルギーの利用促進

都市拠点等では、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化を面的に進めて、都市の自立に資する多様なエネルギーの利用を促進します。また、住宅、事業所、公共施設、大学等における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化、コージェネレーションシステム等の高効率機器の導入などにより、建築物の環境性能の向上を促進します。

（７）水循環機能の再生と資源循環の促進

人が憩い、やすらぎ、多様な生きものが生息する水辺の機能を守るため、湧水や河川の水量を確保する取組を進めるとともに、環境負荷の低減に向けて循環型社会の実現に貢献する取組を強化します。

また、業種、企業の垣根を越え、資源を効率的に活用して新たな付加価値を生み出す循環経済への移行を持続可能な成長への機会ととらえて促進します。

ａ 水資源の保全と再生

湧水や河川に豊かな水量を確保するため、地下水の涵養を図る雨水浸透施設の設置促進や水田、畑地の活用などを進めます。また、雨水貯留による雨水利用を進めます。

ｂ 良好な水質の保全

公共下水道への接続や浄化槽処理促進区域における高度処理型浄化槽の設置などを進め、河川や水路の水質保全を図ります。

c 下水道機能及びし尿処理機能の維持・向上

都市の健全な発達と安定的かつ効率的に下水道事業を運営するため、下水道ストックマネジメント計画に基づき、下水道施設の維持管理を計画的に進めます。し尿処理施設（北野衛生処理センター）は、施設の老朽化やし尿及び浄化槽汚泥等の搬入量減少を考慮し、広域化を視野に入れつつ、機能更新に向けた検討を進めます。

d 資源循環の促進

環境負荷の低減に向けて、更なるごみの発生抑制や資源化、廃棄物の適正処理を進めます。また、廃棄物処理に関する技術や制度の動向を踏まえ、PFI 手法の活用や企業誘致など民間活力の導入検討を行い、本市に適した処理・資源化方法を実現する施設整備を進めます。

みどりを活かす都市づくり

本市の西には、高尾山、陣馬山などの山々が連なり、山地から複数の丘陵が東の方へ伸びています。市街地はこれらの丘陵地の合間を縫って形成され、暮らしに身近なところで豊かな自然に触れられる環境が整っています。また、令和5年の市政世論調査によると定住意向のある市民の約65%がその理由に自然の豊かさをあげており、みどりは市にとって貴重な資産と言えます。

みどりは、都市生活に潤いをもたらすことに加え、防災、環境保全、レクリエーションなど多面的な機能を有していますが、その効果を発揮するには、適切な管理が重要です。これらのことから、国は、平成29年に都市緑地法等の一部を改正する法律を施行するなど、民間活力も活かしながら、みどり・オープンスペースを整備・保全する取組を後押しする仕組みを構築しています。

市では、緑地の公有化や民有樹林地の保全指定などとともに、民間企業との協働によるみどりの保全と活用に努めており、引き続き様々な手法を活用しながら、里山遊びや農を活かした暮らし、産業と自然の共生など、みどりの保全と活用のバランスがとれた、都市づくりを目指します。





【水とみどりの拠点・軸】

- 水辺の軸
- みどりの軸
- みどりの環
- 観光・交流エリア
- オープンスペース拠点

【守られている自然環境】

- 自然公園地域・保安林・国有林^{*1}
緑地保全地域^{*2}
- 農用地域^{*1}

【地形的・流域的特性】

- 山並み・稜線
- 河川
- 谷戸地形^{*3}

【活かす主な資源】

- 八王子湧水ネックレス構想
- ハイキング・登山コース^{*4}
- 日本遺産「桑都」に関する資源^{*5}
- 沿道集落地

【標高^{*6}】

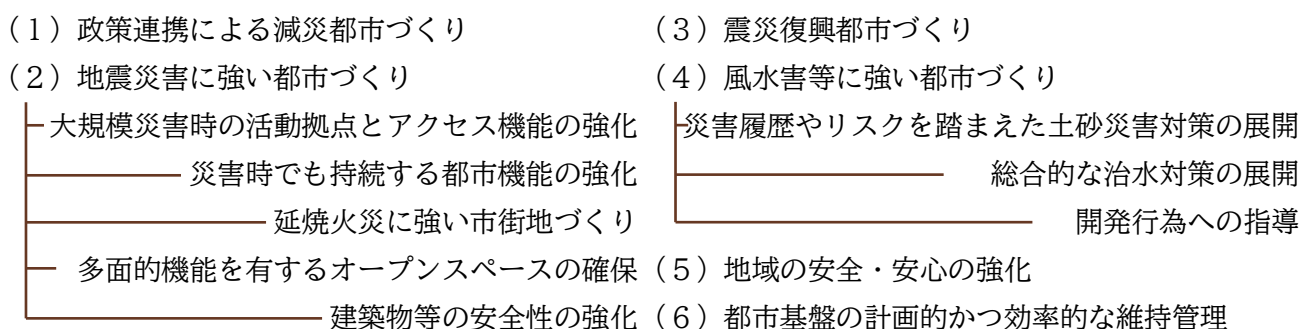


^{*1} 国土数値情報 (H27 年度)
^{*2} 緑地保全地域の指定状況 (H29 東京都)
^{*3} 谷戸保全基礎資料報告書 (H21 年度 東京都)
^{*4} 都市計画基礎調査 (H30 年度 八王子市)
^{*5} 日本遺産「桑都物語」推進協議会
場所が示せる資源のみを図示
^{*6} 国土地理院 基盤地図情報 (H28 年、R5 年時点)

災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり方針（都市防災・防犯）

本市では、市民の生命・財産の安全を確保するため、「八王子市国土強靱化地域計画」、「八王子市地域防災計画」に基づき、災害に強い安全な都市づくりを進めています。近年の気候変動に伴い頻発化・激甚化する豪雨災害や大雪への対応では、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用や施設整備を進めるとともに、東日本大震災を教訓として市民の防災意識が高まる中で、大規模災害への対応力をより一層強化するため、事前復興などの考え方にに基づき、被害を最小化する減災都市づくりを目指します。

方針の体系



(1) 政策連携による減災都市づくり

地震や風水害・雪害などの被害を最小化する減災都市づくりを進めるため、交通、市街地整備、みどり、環境、エネルギーなど、多分野にわたる政策連携を図り、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用や施設整備を進めるとともに、ノーマライゼーションへの配慮や必要な情報提供に努めます。

(2) 地震災害に強い都市づくり

広域的な視点から、本市で想定される地震災害による被害を最小化する減災都市づくりを進めます。

a 大規模災害時の活動拠点とアクセス機能の強化

圏央道八王子西 IC 周辺、中央道八王子 IC 北地区、多摩ニュータウン鏈水周辺及び八王子駅南口集いの拠点（仮称）の 4 箇所を大規模災害時の活動を支援する拠点として位置づけ、各拠点が持つ多面的な機能や位置づけと一体となった市域を超えた広域的な機能強化を図ります。また、災害拠点病院である東京医科大学八王子医療センターや東海大学医学部附属八王子病院と、大規模災害時の活動を支援する拠点を結ぶとともに、東京の受援の入口として広域的な都市機能を有する八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）や八王子南バイパスなどの整備を図ります。

b 災害時でも持続する都市機能の強化

災害時の緊急物資の輸送や被災者の救援救護活動に必要な特定緊急輸送道路沿道の耐震化や、電気、ガス、水道、下水道、通信網などのライフラインの耐震化の促進、無電柱化など、災害対応力の強化を図るとともに、多様なエネルギーの利用促進により都市の自立性を高めて、災害時でも持続する都市機能の強化を図ります。特に、下水道では、「八王子市公共下水道総合地震対策計画」に基づき、「八王子市地域防災計画」で示す防災拠点や小学校などの避難所等から排水を受ける管路等を重要な管路として耐震化対策を図るとともに、避難所である小中学校を対象にマンホールトイレの整備を実施しました。八王子駅周辺では、帰宅困難者への対応やオフィスビル、共同住宅などにおける

防災倉庫の設置及び備蓄の拡充などを促進し、市街地再開発事業等と合わせた災害対応力の強化を図ります。

c 延焼火災に強い市街地づくり

都市の骨格となる道路、河川、鉄道沿線の不燃化や、水とみどりの多面的な機能の活用などにより、延焼遮断機能の強化を図るとともに、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と、都市拠点における敷地や建築物の共同化と耐火化を促進して、延焼火災に強い市街地づくりを進めます。また、住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。

d 多面的機能を有するオープンスペースの確保

災害時の延焼遮断や避難機能、応急対策の活動など、多面的な機能を有する防災空間として、公園や河川敷、農地などの機能保全を図り、永続的なオープンスペースの確保に努めるとともに、そこまでに至る避難道路や案内板の整備、周辺建築物の不燃化や耐震化を促進します。

e 建築物等の安全性の強化

災害対策の拠点となる公共公益施設を中心に建築物の不燃化や耐震化を進めるとともに、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。また、新規の開発、建築行為については、費用対効果を踏まえて適切な防災対策を講じることができるよう情報提供に努めます。

(3) 震災復興都市づくり

大地震により被災した場合に備え、「八王子市震災復興マニュアル」及び「八王子市震災復興の推進に関する条例」に基づき、市民生活にかかわる都市と住宅の迅速な復旧・復興を進めるための体制づくりを進めます。また、災害時に市民の資産を保護するとともに、災害後の迅速な復旧・復興活動を可能とする地籍調査事業を進めます。

(4) 風水害等に強い都市づくり

災害履歴やリスクを踏まえ、土砂災害や風水害・雪害等に対応する減災都市づくりを進めます。

a 災害履歴やリスクを踏まえた土砂災害対策の展開

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき土砂災害警戒区域に指定された区域など、土砂災害のおそれのある区域では、災害防止対策の推進と警戒避難体制の整備を図るとともに、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用の規制・誘導を進めます。

b 総合的な治水対策の展開

河川や水路、公共下水道（雨水）の整備とともに、森林の保全による雨水貯留機能の拡大や浸透施設の設置による雨水流出抑制、土地利用が連携した流域治水の考えのもと、総合的な治水対策を進めます。また、床上浸水ゼロを目標に、過去の浸水被

害の状況から対策地区を設定して優先的に整備を進めます。



谷地川

c 開発行為への指導

開発に伴う雨水の流出増に対処するため、河川の整備状況を勘案して調整池の設置等を指導します。また、斜面地等の造成については、安全性を考慮した防災措置を指導します。さらに「宅地造成及

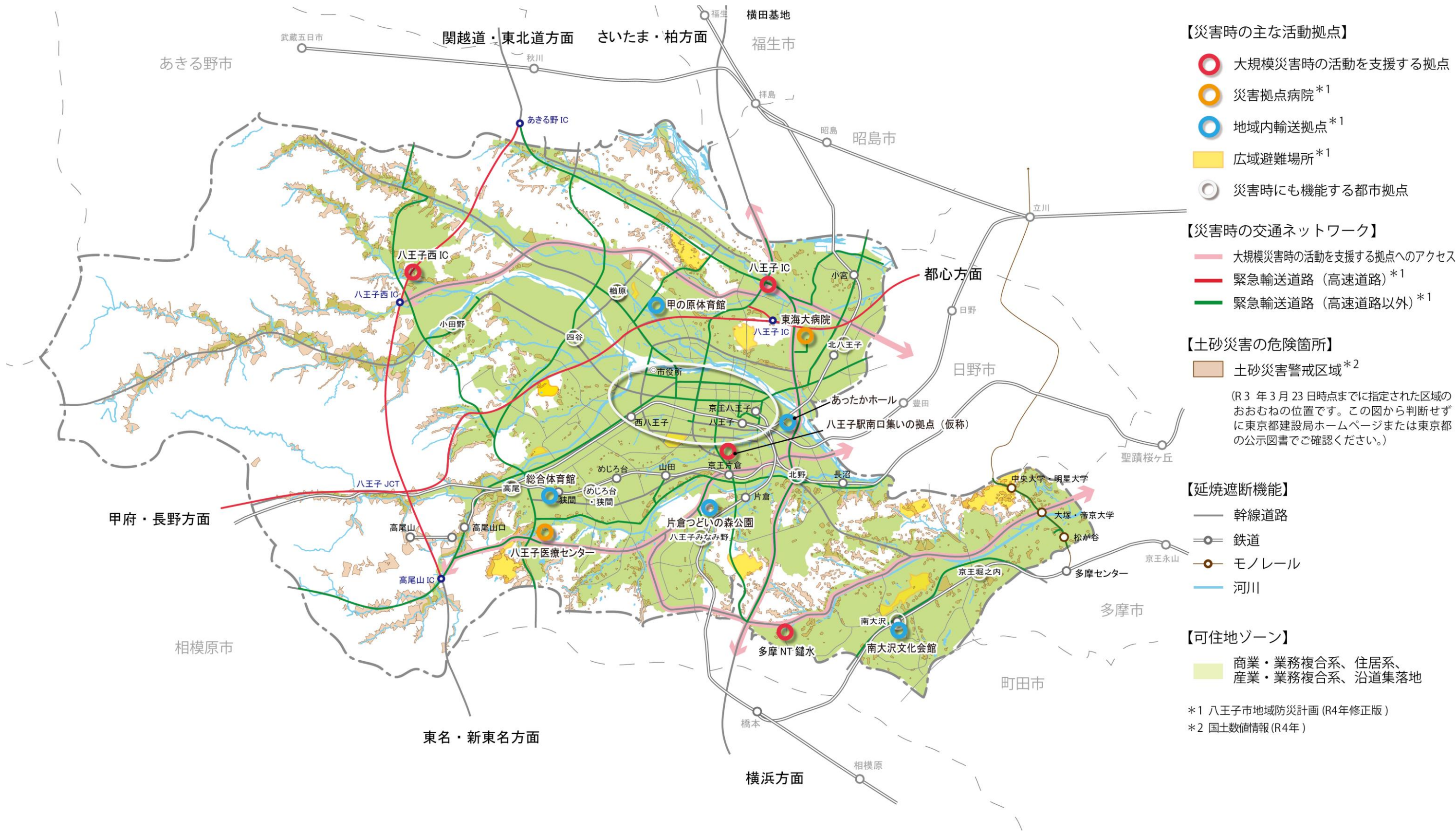
び特定盛土等規制法」に基づき、盛土や切土に加えて土石の一時的な堆積についても、規制を行います。

（５）地域の安全・安心の強化

市民、事業者、大学等との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

（６）都市基盤の計画的かつ効率的な維持管理

市民生活を支える道路や下水道などの都市基盤については、予防保全や長寿命化の考え方に基づき、計画的かつ効率的な維持管理に努めます。特に、河川や鉄道、道路にかかる橋梁の多くが建設から年数を経ているため、「八王子市橋守計画」に基づき、計画的かつ効率的な維持管理を進めます。また、新たな都市基盤は、災害リスクや周辺への波及効果、将来の維持管理コストなどを考慮し、高い整備効果が得られるよう努めます。



協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針

本市の人口は、平成 22 年をピークに横ばいで推移しており、都市は、拡大から既存ストックを維持、更新する成熟期に移行しています。また、社会環境の変化に伴い、働き方・暮らし方の多様化や、価値観の変化など、都市に求められるものも変化しています。

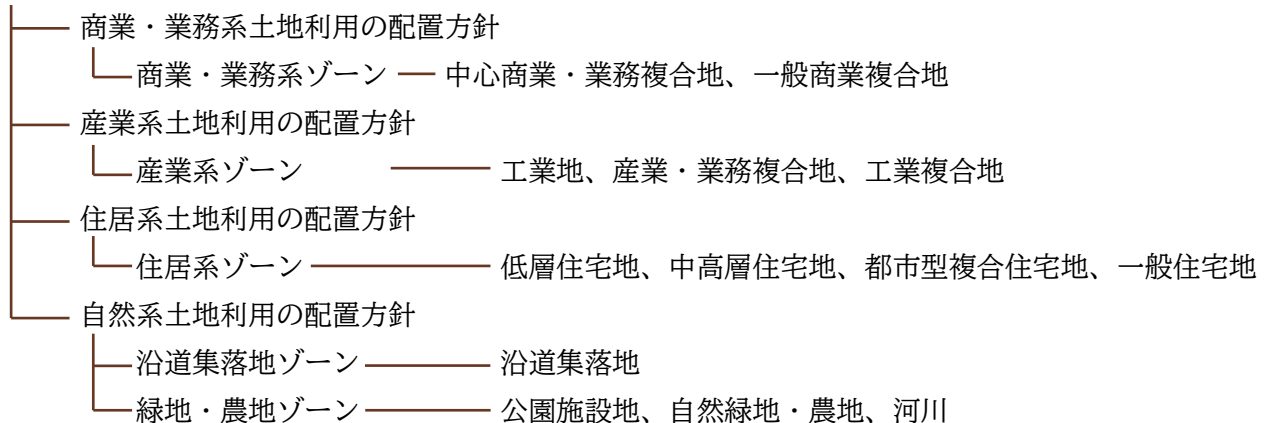
これまでは、空間がもたらす機能性などハード面が重視され、都市計画では、用途純化の思想のもと用途の適正配置に努めてきましたが、近年では住まい、仕事、学び、遊びの場を一体的に考え、様々な活動が展開される持続可能で多様性に富んだ空間などソフト面の重要性も高まっています。

これらを踏まえ、現行の用途規制だけにとらわれず、社会の要請に応え、地域の特色や強みを最大限に発揮する土地利用を目指します。

(1) 中核都市にふさわしい市街地づくり

└─ 住居系市街地、産業系市街地、商業・業務系市街地

(2) きめ細かな土地利用マネジメント



(1) 中核都市にふさわしい市街地づくり

中核都市にふさわしい都市づくりを進めるため、住居系、産業系、商業・業務系の市街地における土地利用の基本方針を次のとおり定めます。また、市街化調整区域においては、「八王子市市街化調整区域基本方針」に基づき、適正な土地利用を図ります。

住居系市街地

市街化区域内においては、計画的に都市機能の集積を図るとともに、空き家等の都市問題への対応も進めながら、適正な人口密度の維持を図ります。また、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、日常生活の質を高める住宅市街地づくりを進めます。一方、市街化調整区域においては、丘陵地の自然環境を保全するため、住居系市街地の拡大を抑制します。

産業系市街地

市街化区域内においては、周辺土地利用との調和を図りつつ、市街地開発事業等の導入により、土地の高度利用を促進します。一方、市街化調整区域においては、既存の自然環境との調和と計画的な都市基盤の整備を前提に、産業振興、地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立するものに限り、産業系市街地として土地利用を図ります。

商業・業務系市街地

市街地開発事業等の導入により、土地の高度利用を促進して、都市活動や日常生活に必要な機能・サービスの集積を強化します。

(2) きめ細かな土地利用マネジメント

将来都市構造における土地利用のゾーン区分に基づき、主要な用途ごとの土地利用の配置方針を定めます。

基本的な考え方

土地利用のゾーン区分は、適正な用途配分を目的として住居、商業、産業など大枠としての土地利用の方向性を示します。目指すべき都市像の実現に向けては、地域特性に応じて必要な都市機能を誘導するため、きめ細かな土地利用マネジメントを進めます。

政策誘導型土地利用の強化

社会経済状況の変化、都市計画事業等の見直しへの対応や将来都市構造の実現に向けて、まちづくり方針などの行政計画に基づき、個別政策課題へ対応する政策誘導型の土地利用を強化します。

- ▼都市拠点等においては、必要に応じて個別のまちづくり方針等を策定し、ハード・ソフト両面から都市づくりの実効性を高めます。
- ▼将来的に大きな土地利用転換が想定されるエリアを「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、転換時には周辺環境と調和した新たな土地利用の可能性を検討します。
- ▼市街化調整区域では、これまでどおり良好なみどりの保全に努めます。その中でも幹線道路沿道は、開発などによる無秩序な市街地の拡大が懸念されることから、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図ります。
- ▼多摩都市モノレール八王子ルート沿線では、地域経済の活性化を通じた交通需要の喚起に向けて、公共交通指向型開発を誘導する土地利用を進めます。
- ▼広域幹線道路の整備等を契機に、地域経済の活性化や生活利便性の向上に資する都市機能の誘導とともに、公共交通ネットワークの再構築を進めるなど、都市政策と交通政策の更なる連携を図ります。

大規模な土地利用転換への対応の強化

- ▼産業系ゾーンや、大学等における大規模な土地利用転換については、これまでの土地利用の経緯等を踏まえつつも、現行の用途規制だけにとらわれず、政策課題の達成に資する土地利用を進めます。

商業・業務系土地利用の配置方針

商業・業務系ゾーン

a 中心商業・業務複合地

中心拠点である JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を中心商業・業務複合地として位置づけ、市街地再開発事業等の活用により市街地更新を図るとともに、商業、業務、福祉、教育、文化、居住などの多様な機能・サービスの集積を図ります。

b 一般商業複合地

▼地域拠点型

地域拠点である北野駅周辺、高尾駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、南大沢駅周辺、中央道八王子 IC 周辺、陣馬街道と高尾街道が結節する四谷周辺は、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

▼生活拠点型

生活拠点である京王堀之内駅周辺、めじろ台・狭間駅周辺、秋川街道と高尾街道が結節する檜原周辺、陣馬街道沿道の小田野周辺、多摩ニュータウン鏈水周辺は、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する機能集積を図ります。

産業系土地利用の配置方針

産業系ゾーン

c 工業地

現行用途地域の工業専用地域、工業地域に指定している地区や計画的に工業集積を図る地区などを工業地として位置づけ、工場等の操業環境の維持・向上に努めます。

d 産業・業務複合地

中央道八王子 IC 周辺や圏央道八王子西 IC 周辺、主要な幹線道路沿道など工業集積を図る地区を産業・業務複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに都市基盤の整備に努めます。

▼幹線道路沿道型

国道 16 号や多摩ニュータウン通りなどの主要な幹線道路沿道は、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の集積を図ります。

e 工業複合地

住宅の混在が見られるが、今後も工業地として利用することが望ましい地区などを工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、都市基盤の整備や建築物用途の適正配置に努めます。

住居系土地利用の配置方針

住居系ゾーン

f 低層住宅地

現行用途地域の第一種・第二種低層住居専用地域に指定している地区などを低層住宅地として位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり・農地等と調和した良好な住環境づくりを進めます。

g 中高層住宅地

現行用途地域の第一種・第二種中高層住居専用地域に指定している地区などを中高層住宅地として位置づけ、共同住宅などの中高層住宅や生活を支える利便機能の集積を図る主要生活道路沿道、

住宅地の商店街を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めます。

h 都市型複合住宅地

中心拠点やその周辺地区、主要な幹線道路沿道などを都市型複合住宅地として位置づけ、商業・業務施設などと住宅が共存する利便性が高く安全で快適な住環境づくりを進めます。

i 一般住宅地

住居系用途地域で低層住宅地、中高層住宅地、都市型複合住宅地に指定されていない住宅地と、古くから工業系市街地を形成していたが住居系の土地利用転換が進んでいる地区などを一般住宅地と

して位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない
他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

自然系土地利用の配置方針

沿道集落地ゾーン

j 沿道集落地

北部、西部、西南部地域の 7 つの幹線道路沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけ、農地と住宅地が一体となった農村環境の維持・

向上に努めるとともに、周辺の自然環境の保全を前提に、地域コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、地域振興に資する新たな土地利用を図ります。

緑地・農地ゾーン

k 公園施設地

都市計画施設としての公園や緑地については、市民の日常生活におけるやすらぎや潤いに加え、防災性の向上やレクリエーション、景観形成など多面的な機能を備えたオープンスペースとして、地域特性に応じて柔軟に活用を図ります。

l 自然緑地・農地

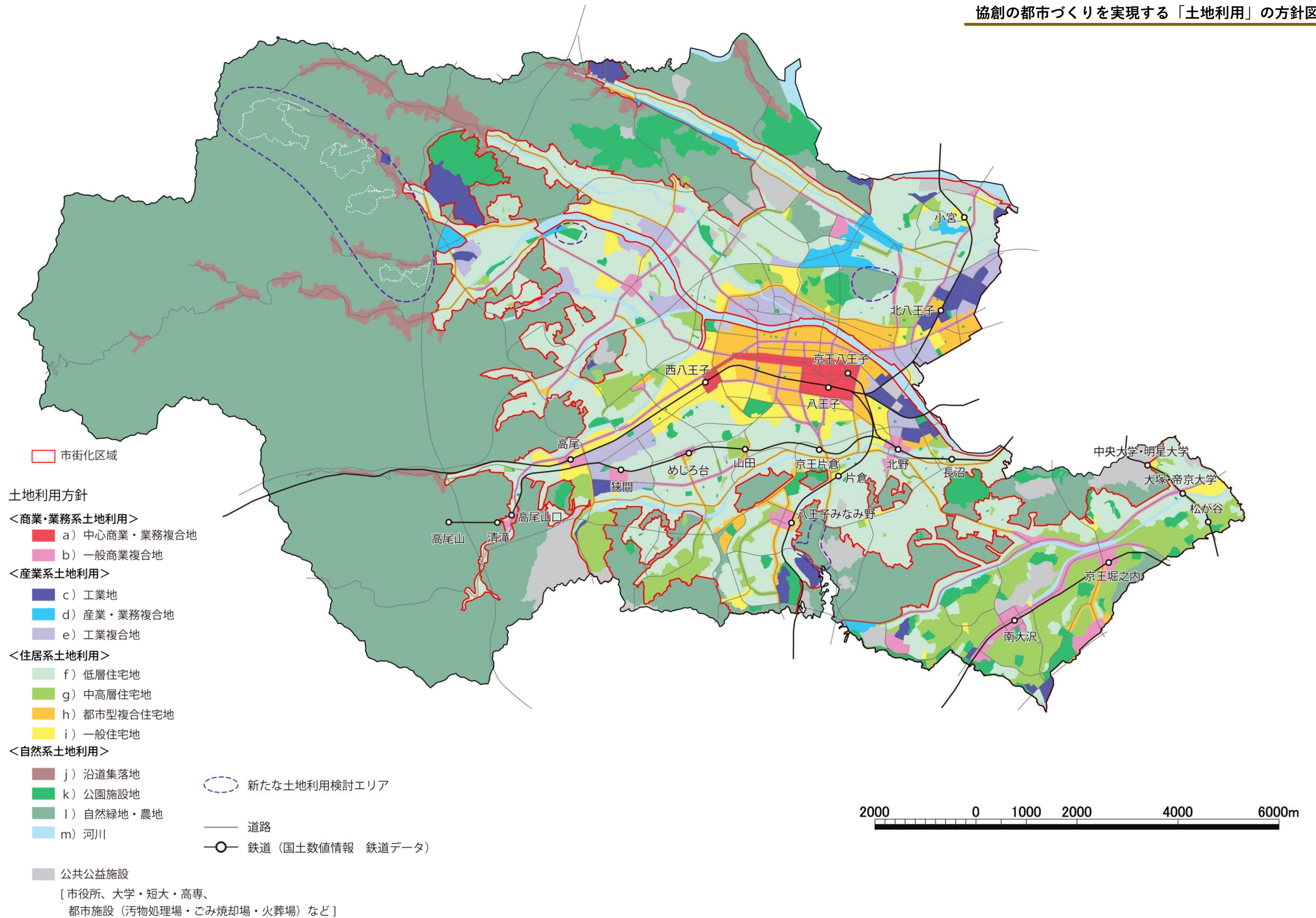
水とみどり豊かな自然環境を育んでいる国定公園や都立自然公園、一団の優良農地、民有緑地、里山などを自然緑地・農地として位置づけ、良好な自然環境の保全を基本としながら、保健休養や自然環境の重要性を教育する場として、その有効利用を促進するとともに、農林業の就業環境の維持・向上に努めます。

市街化調整区域では、引き続き市街化を抑制し、自然環境と営農環境の保全に努めます。

大規模な低未利用地や採石場など将来的に大きな土地利用転換が想定される地域については、「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、転換時には、周辺の自然環境や景観との調和と計画的な都市基盤の整備を前提に、地域振興・産業振興に資する新たな土地利用の可能性を検討します。

m 河川

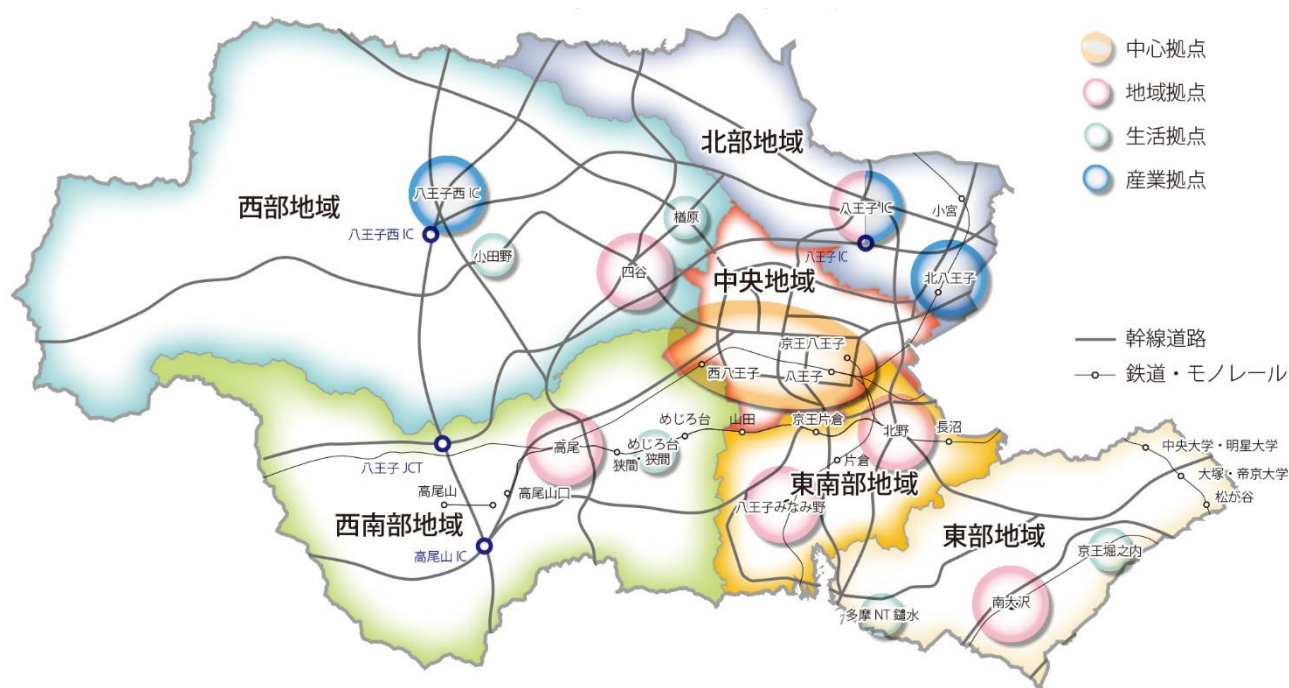
河川については、整備等による治水上の安全を確保したうえで、生態系への配慮と自然環境を保全するとともに、市民が憩う水辺空間として活用を図ります。



V 地域づくりの方針

「地域づくりの方針」は、基本構想・基本計画「八王子未来デザイン 2040」が示す、「中央地域」「北部地域」「西部地域」「西南部地域」「東南部地域」「東部地域」の6地域に区分し、地域の現状と課題を整理するとともに、きめ細かな都市づくりを進めるため、「都市づくりの方針」で示す施策分野ごとに、地域特性を踏まえた方針を示します。

地域区分図



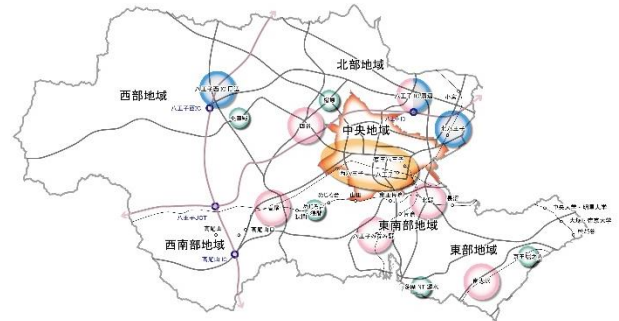
中央地域	本庁管内
北部地域	加住・石川事務所管内
西部地域	川口・元八王子・恩方事務所管内
西南部地域	浅川・横山・館事務所管内
東南部地域	由井・北野事務所管内
東部地域	由木・由木東・南大沢事務所管内

中央地域

(1) 現況と主要課題

中央地域の現況

▼中央地域は、地域の中央を浅川が流れ、甲州街道（国道 20 号）や国道 16 号などの主要な幹線道路と、JR 中央線や横浜線、京王線が地域内を交差する交通の要衝として、長い歴史を持つ商業地域を中心に市街地を形成しており、これを包み込むように周辺地域の山地や丘陵地が連なり、みどりと山並みが市街地の背景となっています。



▼JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅へ至る地区を中心に、商業・業務機能などが集積する中心拠点を形成しており、市役所や文化施設をはじめ、主要な公共公益施設が立地しています。

▼甲州街道のいちょう並木などの歴史的背景を持つみどり、富士森公園や小宮公園などの広大なオープンスペースを有する公園が存在します。一方で、他地域と比べ、土地利用に占める公園や森林、原野などの割合は低くなっています。

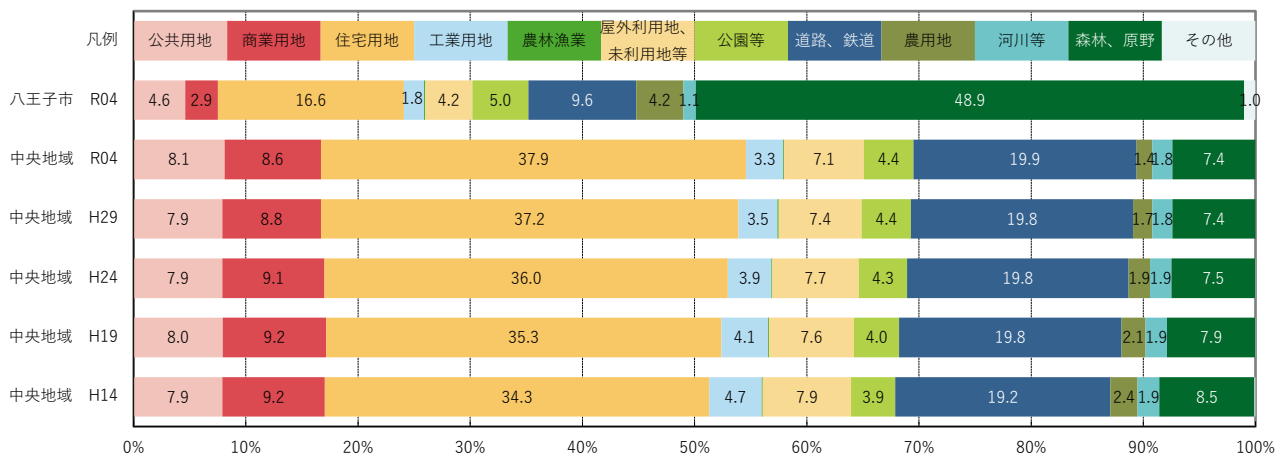


図 中央地域の土地利用の変化 出典：東京都土地利用現況調査より作成

中央地域の主な課題

- ▼JR 八王子駅や西八王子駅の周辺、甲州街道の沿道は、中心市街地の活性化に寄与する商業・業務機能や、産学・産産連携を促進する産業支援機能などの広域的な都市機能の強化が課題です。
- ▼旭町・明神町地区や八王子駅南口周辺などの新たなまちづくりの機会を捉え、中核都市にふさわしい活力と魅力を創出することが求められています。
- ▼近年、JR 八王子駅の周辺では大規模マンションなどの共同住宅が増加しており、児童生徒数の増加による教室不足が懸念される学校への対応が課題です。
- ▼八王子駅北口周辺では、駐車場は量的に充足しており、今後はにぎわいの連続性確保や商業施設の建替え促進など、まちづくりの観点からエリア単位の駐車需要への対応や配置の適正化が求められています。
- ▼浅川沿いに広がる工業系土地利用と住居系土地利用が混在している地域では、居住機能と工業生産機能の調和による良好な住環境づくりが課題です。
- ▼本市の主要河川の一つである浅川は、レクリエーションや災害時の延焼遮断機能など、多面的な機能を有する水とみどりの軸であり、水辺を活かした潤いづくりが課題です。
- ▼西八王子駅周辺は、交通ターミナルとして重要な役割を担っており、交通環境の改善と商業、業務、文化などの更なる集積、いろどりや潤いを感じる空間創出に向けた街区再編や建替え促進が課題です。



西放射線ユーロード



浅川のサクラ

(2) 地域の将来像

長い歴史を持つ文化とまちなみを守り、新たな魅力として活かし、蘇らせながら、八王子らしさを創造し、中核都市の「顔」にふさわしい誇りあるまちづくりを目指し、

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

を将来像として掲げます。

(3) 地域づくりの方針

交通

- ▼道路ネットワークでは、八 3・3・10 号線の整備を促進するとともに、八 3・4・25 号線（北大通り）、八 3・4・54 号線などの整備を進め、周辺都市への円滑な交通アクセスの確保と、市内へ流入する自動車交通を適切に分散・誘導して交通渋滞の解消を図ります。

- ▼軌道系交通では、JR 八高線八王子・高麗川駅間の複線化等による利便性の向上と輸送力の強化について関係機関に働きかけていきます。また、多摩都市モノレール八王子ルートの早期事業化に向けて関係機関に働きかけていきます。
- ▼中心拠点では、にぎわい形成や回遊性、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や無電柱化事業を進めるとともに、市街地再開発事業等と連携した道路環境整備等を促進して、歩行者の安全性と利便性の確保と、駅周辺の交通流動の円滑化を図ります。
- ▼生活道路では、地域の実情に配慮しつつ、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

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「中心市街地まちづくり方針」（市街地総合再生基本計画）に基づき、質の高いパブリックスペースの創出を図るとともに、市街地再開発事業などの事業要件を緩和することで民間投資を促進します。
- ▼八王子駅北口周辺では、新たな駅空間の創造とともに東京都立多摩産業交流センター（東京たま未来メッセ）と連携した旭町・明神町地区の一体的な整備による産業支援などの機能強化を図ります。さらに、中心市街地の活性化に寄与する業務、商業、医療・福祉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、公共施設の再編、空き店舗対策等による商店街の連続性確保など、ハード・ソフト両面から新たなにぎわい、交流の場づくりを進めます。
- ▼八王子駅南口集いの拠点（仮称）では、公園、ライブラリ、交流スペース、ミュージアムなどが一体となった複合機能施設の整備とともに、防災機能の強化やサードプレイスの提供など、文化の香るまちにふさわしい新たな拠点づくりを進めます。
- ▼甲州街道沿道とその周辺では、八王子駅へのアクセスに優れた立地を活かし、商業、業務、居住を中心とした都市機能と歴史・文化が調和した複合市街地として活気と潤いあるまちづくりを進めます。
- ▼大規模マンションなどの共同住宅の開発では、建築主との事前調整などを通して、児童生徒数の増加による教室不足への対応を進めます。
- ▼西八王子駅周辺では、交通結節機能の強化とともに市街地再開発事業等による敷地や建物の共同化を促進し、商業、業務、文化などの更なる集積とともに、身近なオープンスペースの創出を進めます。
- ▼都営中野町アパートでは、建替え事業を契機として、生活支援サービスの強化など、地域コミュニティの維持に資する魅力づくりを進めます。
- ▼中野西地区や中野中央地区では、土地区画整理事業等の手法を用いて道路や公園などの都市基盤の整備による利便性や快適性、防災性向上を目指します。
- ▼東京婦人補導院・八王子少年鑑別所跡地では、甲の原体育館の機能拡充など、地域の利便性向上に資する魅力づくりを進めます。

みどり

- ▼浅川や川口川、南浅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、関係機関と連携した保全や活用を促進します。また、浅川を活用した子どもの交流事業など環境学習での活用を推進します。
- ▼甲州街道（国道 20 号）などは、災害時の延焼遮断等の多面的な機能を有するみどりの軸と位置づけ、中心市街地から浅川へのアクセスや、街路樹等の適正な管理と沿道民有地の緑化を促進します。
- ▼小宮公園、富士森公園、八王子駅南口集いの拠点（仮称）、中田遺跡公園、緑町公園、船森公園、ひよどり緑地は、多面的な機能を有するオープンスペース拠点として位置づけ、市民が憩えるレクリエーションの場として整備・有効利用を促進します。
- ▼中心拠点においては、市街地再開発事業や緑化条例などに基づく緑化の誘導により限られた空間を有効に活用し、都市景観と調和した質の高いみどりを創出します。
- ▼中心拠点周辺の住宅市街地においては、気軽に憩い安らげる身近なオープンスペースの確保を進めます。
- ▼街路樹や公園の維持管理については、道路アドプト制度や公園アドプト制度を活用して、市民との協働の取組を進めます。
- ▼子安神社（明神町、中野山王）や六本杉公園は、八王子湧水ネックレス構想の拠点として湧水の保全と水路の活用を図り、水辺の憩いの空間づくりとともに、湧水をつなげてまちの魅力を創出する取組を進めます。

都市環境

- ▼中心拠点では、市街地再開発事業等と連携して、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化を面的に進めるとともに、コージェネレーションシステム等の高効率機器の導入などにより建築物の環境性能の向上を促進します。
- ▼交通手段では、公共交通等の充実による利便性向上に努めて、自家用車から公共交通機関への転換を促し、効率的なエネルギー利用を進めます。
- ▼下水道では、機能の維持・向上に向けて老朽化している下水道施設の維持管理や更新を計画的に進めます。

都市景観

- ▼八王子駅北口周辺では、市街地再開発事業等や街路整備等と連携しながら、都市の顔にふさわしい活力と秩序ある景観形成を図ります。
- ▼八王子駅南口周辺では、既成市街地の更新や八王子駅南口集いの拠点（仮称）の整備を進めながら、にぎわいや活力が感じられる景観を創出します。また、とちの木通り沿道周辺では、周囲の景観と調和した親しみが感じられる景観形成を図ります。
- ▼甲州街道（国道 20 号）や桑並木通り、西放射線ユーロード、浅川などは、「八王子市景観計画」で定める景観重要公共施設制度等と連携し、連続性や一体感のある景観形成を図ります。
- ▼市の中央を流れる浅川は、開放感や眺望を大切にし、自然豊かなやすらぎと潤いが感じられる景観形成を図ります。

- ▼歴史的な面影をとどめる中町界限やみどり豊かな子安神社（明神町）などは、地域の優れた景観として継承するとともに、地区まちづくり協議会等との協働により、それらに配慮した景観形成を図ります。

都市防災・防犯

- ▼八王子駅南口集いの拠点（仮称）を大規模災害時の活動を支援する拠点として位置づけ、交流の場としてのオープンスペース機能など、平常時の機能と一体となった防災機能の強化を図ります。
- ▼八王子駅周辺では、東京都立多摩産業交流センター（東京たま未来メッセ）や市街地再開発事業等と連携しながら、帰宅困難者への対応や共同住宅等における防災倉庫、備蓄の拡充などを促進し、災害対応力の強化を図ります。
- ▼中心拠点では、敷地や建築物の共同化と不燃化・耐震化を促進して、延焼火災に強い市街地を目指します。また、甲州街道（国道 20 号）や国道 16 号などの特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- ▼住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。
- ▼浅川では、河川整備事業を促進するとともに、堤防隣接地で家屋の新築や建替えなどを行う場合に宅地側の地盤の嵩上げにより堤防と一体化を図ることで、洪水等に対して安全な地域づくりを進めます。また、大和田東部地区を浸水対策重点地区として浸水被害対策を進めます。
- ▼市民、企業、大学と行政との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災・防犯の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

土地利用

中心商業・業務複合地

- ▼中心拠点である JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を中心商業・業務複合地として位置づけ、市街地再開発事業等の活用により市街地更新を図るとともに、商業、業務、福祉、教育、文化、居住などの多様な機能・サービスの集積を図ります。

一般商業複合地：幹線道路沿道型

- ▼甲州街道、国道 16 号、秋川街道、八 3・4・25 号線（北大通り）、八 3・4・19 号線（南大通り）、八 3・4・48 号線（とちの木通り）などの沿道を一般商業複合地として位置づけ、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の共存と、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図ります。

工業地

- ▼浅川右岸の明神町の一部を工業地として位置づけ、操業環境の維持・向上に努めます。

工業複合地

- ▼浅川左岸の中野西地区、大和田町のうち甲州街道と浅川にはさまれた地区、JR 八高線沿いの地区などを工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境

の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、都市基盤の整備や建築物用途の適正配置に努めます。

低層住宅地

▼地域北側の清川町や富士見町、地域南側の緑町や子安町二丁目などを低層住宅地と位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

中高層住宅地

▼地域北側の都営中野町アパートを有する中野山王三丁目や暁町二丁目、地域南側の山田駅周辺などを中高層住宅地と位置づけ、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

都市型複合住宅地

▼中心拠点の周辺、大和田暁通り沿道やその周辺、都営中野町アパート内の一部を都市型複合住宅地として位置づけ、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めます。

一般住宅地

▼甲州街道と南浅川にはさまれた千人町や八 3・4・19 号線（南大通り）以南に広がる地区などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

公共公益施設

▼明神町交差点周辺では、中心拠点にふさわしい公共公益施設の機能集積を図ります。

市街化区域 道路 鉄道（国土数値情報 鉄道データ）

土地利用方針

＜商業・業務系土地利用＞

- a) 中心商業・業務複合地
- b) 一般商業複合地

＜産業系土地利用＞

- c) 工業地
- d) 産業・業務複合地
- e) 工業複合地

＜住居系土地利用＞

- f) 低層住宅地
- g) 中高層住宅地
- h) 都市型複合住宅地
- i) 一般住宅地

＜自然系土地利用＞

- j) 沿道集落地
- k) 公園施設地
- l) 自然緑地・農地
- m) 河川

公共公益施設
[市役所、大学・短大・高専、
都市施設（汚物処理場・ごみ焼却場・火葬場）など]

住工混在市街地の土地利用

- ・中野西地区や中野中央地区の土地区画整理事業等の手法を用いた道路や公園などの都市基盤の整備

自然豊かなやすらぎと潤いの空間づくり

- ・浅川の開放感や眺望を大切にした連続性や一体感のある景観形成
- ・自然環境を活かした市民が憩える親水空間としての活用

中心市街地の総合的な再生

- ・ハード・ソフト両面からの新たなにぎわいづくり
- ・老朽建築物の更新や街区の再編による市街地の適正な更新、人を中心とした道路空間の再配分による回遊性や防災性の向上

西八王子駅周辺の市街地の更新

- ・交通結節機能の強化とともに敷地や建物の共同化によるオープンスペースの創出
- ・甲州街道のいちょう並木などを活かした連続性のある景観形成

主要な幹線道路ネットワークの充実

- ・市内へ流入する自動車交通の適切な分散・誘導による周辺都市への円滑な交通アクセスの確保
- 八 3・3・10 号線

八王子駅南口集いの拠点（仮称）整備

- ・歩いて楽しい文化の香るまちにふさわしい「八王子駅南口集いの拠点（仮称）」の整備
- ・交流の場としてのオープンスペース機能など多面的な機能の有効利用や平常時の機能と一体となった防災機能の強化



北部地域

(1) 現況と主要課題

北部地域の現況

- ▼北部地域は、地域の中央を谷地川が流れ、新滝山街道や滝山街道が通り、その南北を加住丘陵が包み込むような地形を有しています。
- ▼地域内には、中央道八王子 IC が設置されているほか、国道 16 号と国道 16 号バイパス、滝山街道、新滝山街道が結節する広域的な交通の要衝であるとともに、新滝山街道を通り圏央道あきる野 IC 方面へ、また、ひよどり山トンネルを通り中心部へアクセスできるなど、自動車交通の利便性の高い地域となっています。
- ▼中央道八王子 IC 北地区では、広域交通の要衝という立地条件を活かして、広域集客と地域の利便性向上、産業・業務機能の集積を目指した拠点づくりが進められています。
- ▼北八王子駅周辺の産業拠点では、本市を代表する先端技術産業を中心とした産業が集積しており、高度な研究・開発機能が立地しています。
- ▼地域内には、レクリエーションやスポーツの場として小宮公園や滝山公園、滝ガ原運動場を有しています。また、八王子の農産物等の地産地消の場である「道の駅八王子滝山」が立地しています。

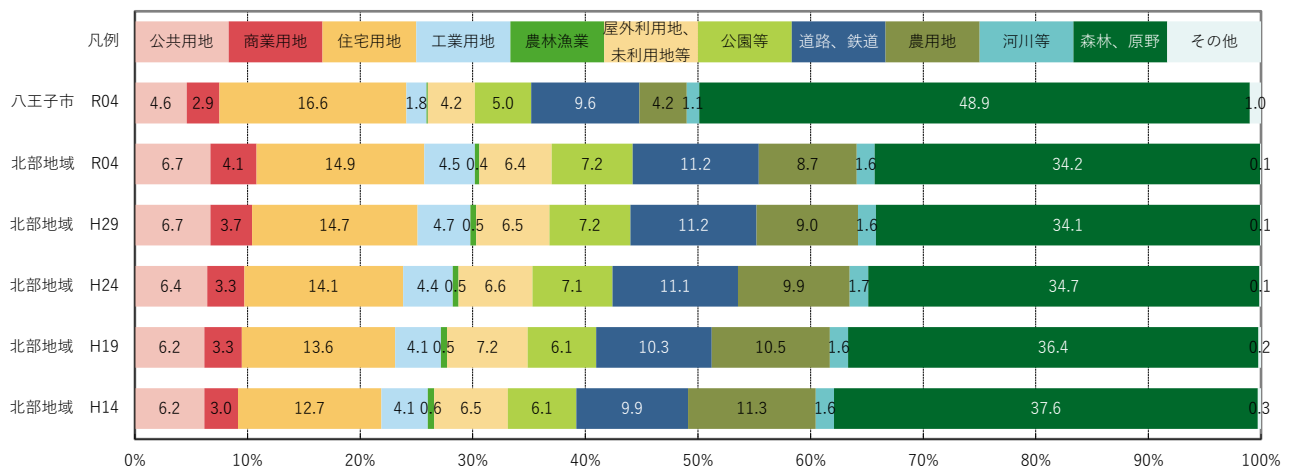
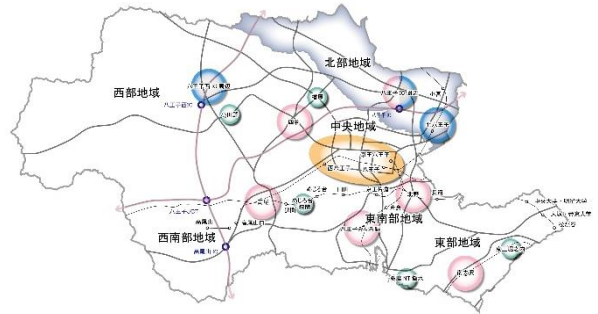


図 北部地域の土地利用の変化 出典：東京都土地利用現況調査より作成

北部地域の主な課題

- ▼加住丘陵一帯に広がるみどり豊かな自然環境と、まとまった農地を有する高月町や戸吹町などの良好な営農環境と集落環境の保全を図りつつ、多世代の交流による地域コミュニティの活性化と、つながりのある地域づくりが求められています。
- ▼小宮公園や滝山公園、谷地川など、豊かな自然環境と地域資源をつなげ、日常生活で「活かす潤い」と人々が「集う潤い」づくりが求められています。
- ▼中央道八王子 IC 北地区や新滝山街道沿道では、豊かな自然環境の保全と周辺環境との調和に配慮しながら、職住近接や地域の利便性向上に資する産業・業務機能などが集積する新たな魅力づくりが求められています。
- ▼良好な住環境の形成に向けては、買い物を中心とした日常生活の利便性向上や多様な交通手段の組み合わせによる移動しやすい環境づくりなどが課題です。
- ▼みつい台や丸山町、久保山町などの大規模に開発された住宅地では、空き家等の適正な管理・活用とともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能の導入など、住宅地の更なる魅力づくりが課題です。
- ▼北八王子駅周辺の工業系土地利用と住居系土地利用が混在している地域では、居住機能と工業生産機能が調和する地域づくりが課題です。



高月町の田園風景



新滝山街道

(2) 地域の将来像

加住丘陵一帯に広がるみどり豊かな自然環境、まとまりのある農地の景観を守り、活かしながら、交通環境のポテンシャルを活かして人々が集い、にぎわいと活力のあるまちづくりを目指し、

みどり豊かな自然環境と田園風景に抱かれた

人々が集う潤いとにぎわいが調和する交流と活力のあるまち

を将来像として掲げます。

(3) 地域づくりの方針

交通

- ▼道路ネットワークでは、八3・3・74号線（北西部幹線道路）の整備を図り、圏央道八王子西ICを起点に、西部地域との拠点間・地域間連携と、市内へ流入する自動車交通の適切な分散・誘導を図ります。

- ▼八 3・4・72 号線、八 3・4・71 号線などの整備を進めるとともに、八 3・4・28 号線の事業を促進し、市内道路ネットワークの充実と、防災や物流など市域を超えた広域的な都市機能の強化を図ります。
- ▼生活道路では、地域の実情に配慮しつつ、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。
- ▼公共交通では、路線バスの充実を図りながら、高齢者等の外出支援や交通空白地域等へ対応するために、地域が主体となって運営する地域交通の促進や、路線バスと地域交通等の乗り継ぎ利便性の向上など、地域特性を考慮した多様な交通手段の最適な組み合わせによる移動しやすい環境づくりを地域の理解と協力を得ながら進めます。
- ▼軌道系交通では、JR 八高線八王子・高麗川駅間の複線化等による利便性の向上と輸送力の強化について関係機関に働きかけていきます。

市街地整備

- ▼中央道八王子 IC 周辺では、中心市街地との機能連携とともに広域交通の要衝という立地条件を活かして、周辺の住環境や良好な自然環境との調和に配慮した商業、業務など広域集客、日常生活の利便性向上、地域住民の都市活動や交流に資する地域拠点づくりと、製造業や流通・物流などを中心とした産業拠点づくりを進めます。
- ▼加住町や宮下町、戸吹町の新滝山街道、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、地区まちづくり協議会等との協働により、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。
- ▼宇津木地区では、道路や公園などの都市基盤の整備と、地区内の生産緑地との調和を図りながら、良好な住環境を目指して土地区画整理事業を進めます。
- ▼高月町や戸吹町の沿道集落では、周辺の自然環境の保全を前提に、コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、活力向上と地域振興に資する取組を進めます。

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、関係機関と連携した保全・活用を促進します。
- ▼国道 16 号は、災害時の延焼遮断等の多面的な機能を有するみどりの軸と位置づけ、沿道民有地の緑化等を促進します。
- ▼小宮公園、滝山公園、戸吹スポーツ公園、久保山公園、石川東公園は、多面的な機能を有するオープンスペース拠点として位置づけ、市民が憩えるレクリエーションの場として整備・拡充・有効利用を促進します。
- ▼滝山城跡として国史跡に指定されている滝山公園の一部とその周辺は、歴史的価値の伝承と観光の利活用を促進するため、地域及び東京都と連携・協力して史跡の保存・活用に向けた検討を進めます。
- ▼高尾山から北西部の山地と丘陵地を経て加住丘陵に至る地域を観光・交流エリアと位置づけ、自然環境や歴史・文化資源などの保全を図るとともに、水とみどりのネットワークや豊富な観

光・レクリエーション資源を活かして、豊かな地域資源をつなげ、日常生活で「活かす潤い」と人々が「集う潤い」づくりを進めて、地域振興と広域的な観光振興を図ります。

- ▼地域西側に広がる山林や丘陵地は、広域的な水源涵養機能や観光・レクリエーション機能など多様な役割を担っているため、観光・交流エリアとしての有効活用を図る一方で、豊かな自然環境を保全するため、都立自然公園、保安林などの指定のもとで適正な維持管理を図ります。
- ▼八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）、新滝山街道等の沿道では、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図ります。
- ▼大谷町と宇津木町にまたがる農地は、多面的な機能を有するオープンスペースとして保全・活用を促進するとともに、中央道八王子 IC、国道 16 号バイパスに近接する立地特性を活かした魅力づくりを進めます。
- ▼小宮公園（大谷弁天池）は、八王子湧水ネックレス構想の拠点として湧水の保全と水路の活用を図り、水辺の憩いの空間づくりとともに、湧水をつなげてまちの魅力を創出する取組を進めます。
- ▼身近なみどりでは、里山の活用や耕作放棄地対策、沿道集落地の活性化など、みどりの適正な維持管理とともに人と野生動物との棲み分けに資する取組を進めます。

都市環境

- ▼交通手段では、公共交通等の充実による利便性向上に努めて、自家用車から公共交通機関への転換を促し、効率的なエネルギー利用を進めます。
- ▼下水道では、機能の維持・向上に向けて老朽化している下水道施設の維持管理や更新を計画的に進めます。また、浄化槽処理促進区域については、高度処理型合併処理浄化槽による整備を進めます。

都市景観

- ▼滝山公園では、多摩川方向への眺望の確保を図るとともに、季節感のある人々の憩いの場として、滝山城跡の歴史的環境の維持・保全とともに、周辺の自然環境と一体となった景観形成を図ります。
- ▼谷地川沿いでは、みどりの保全とともに、水辺空間と一体となった潤いが感じられる景観形成を図ります。
- ▼中央道八王子 IC 周辺では、周辺の自然環境と調和した拠点づくりを進めながら、まとまりのある景観を創出します。
- ▼加住丘陵の穏やかで潤いが感じられる山並みや自然環境は、地域の貴重な景観資源として保全・活用を図ります。
- ▼新滝山街道や八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）の沿道では、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。
- ▼高月町では、多摩川に沿って広がる田園風景の継承に努めます。

都市防災・防犯

- ▼中央道八王子 IC 北地区を大規模災害時の活動を支援する拠点として位置づけ、地域拠点、産業拠点が備えるオープンスペースや備蓄機能など、平常時の機能と一体となった防災機能の強化を図ります。

- ▼谷地川の河川整備事業を促進するとともに、丹木・滝山地区を浸水対策重点地区、小宮町地区を早期対策地区として浸水被害対策を進めます。
- ▼土砂災害防止法に基づき土砂災害警戒区域に指定された区域など、土砂災害のおそれのある区域では、災害防止対策の推進と警戒避難体制の整備を図るとともに、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用の規制・誘導を進めます。
- ▼国道 16 号や新滝山街道などの特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- ▼住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。
- ▼市民、企業、大学と行政との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災・防犯の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

土地利用

一般商業複合地：地域拠点型

- ▼地域拠点である中央道八王子 IC 北地区の一部を一般商業複合地として位置づけ、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：幹線道路沿道型

- ▼国道 16 号バイパスや新滝山街道、八 3・4・9 号線などの沿道を一般商業複合地として位置づけ、沿道型商業を中心に業務など多様な機能の集積を図ります。

工業地

- ▼産業拠点である北八王子駅周辺の一部を工業地として位置づけ、研究開発機能の充実や高度化を図るとともに、中央道八王子 IC へのアクセス性を活かして、操業環境の維持・向上に努めます。

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、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに都市基盤の整備に努めます。

工業複合地

- ▼北八王子駅周辺の工業地周辺を工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、建築物用途の適正配置に努めます。

低層住宅地

- ▼みつ台や久保山町、小宮町や石川町などの一部を低層住宅地と位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

都市型複合住宅地

- ▼甲州街道沿道の高倉町、滝山街道沿道などを都市型複合住宅地として位置づけ、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めます。

一般住宅地

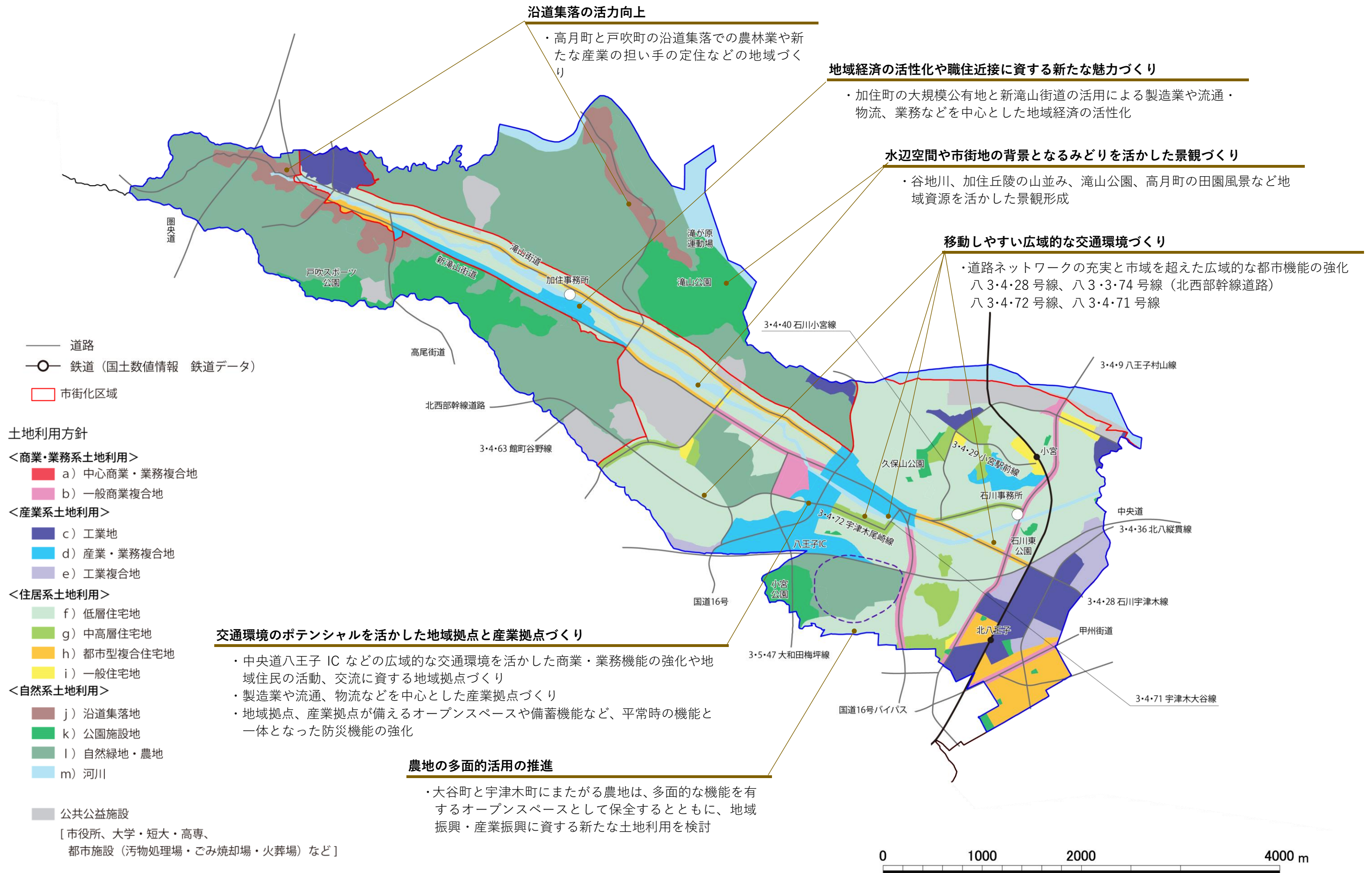
- ▼小宮駅周辺などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

沿道集落地

- ▼高月町や戸吹町などの幹線道路沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけ、農地と住宅地が一体となった農村環境の向上に努めます。

自然緑地・農地

- ▼滝山近郊緑地保全区域の一带は、良好な自然環境の保全・形成に資するため、土地利用の規制強化を図ります。また、加住丘陵一带の山林は、引き続きその保全を図ります。



西部地域

(1) 現況と主要課題

西部地域の現況

▼西部地域は、秋川街道や陣馬街道などの主要な幹線道路が地域内を横断し、豊かな自然環境を有する山地や丘陵地と、中央地域から連なる市街地で構成されており、まちと自然が重なり合う地形を有しています。

▼地域内には、圏央道八王子西 IC が設置されるとともに、今後は八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）の整備が進むなど、広域的な交通利便性の向上が期待されます。

▼地域西側の大部分は市街化調整区域となっており、広大な山林と北浅川や川口川などの水辺、今熊山や陣馬山をはじめとした豊かな自然環境と八王子城跡などの歴史・文化資源が存在します。

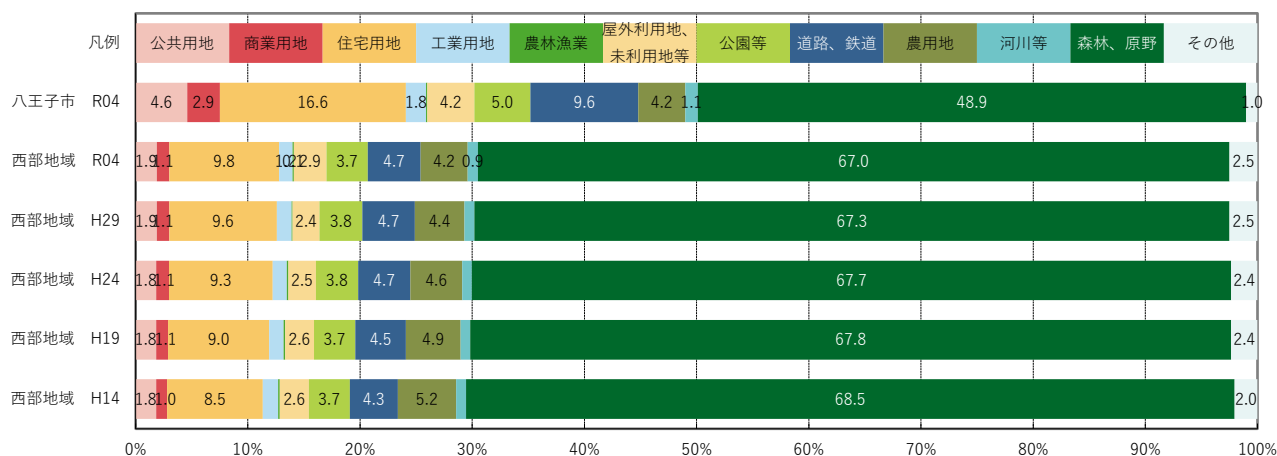
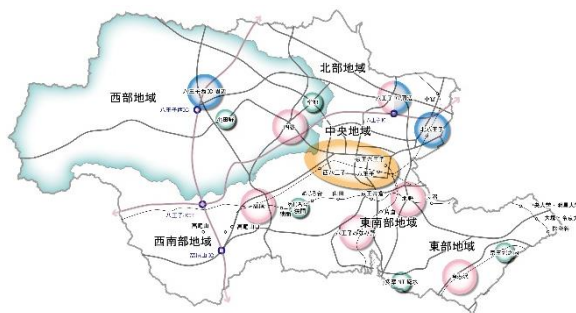


図 西部地域の土地利用の変化 出典：東京都土地利用現況調査より作成

西部地域の主な課題

- ▼市街地の背景としてみどりが連続している守るべき自然、都市活動と関連して保全・活用されている自然、農林業等の産業の場となっている自然など、自然環境や地域資源の特性に応じたメリハリのある整備・活用・保全により、バランスのとれた自然環境の保全と市街地整備が求められています。
- ▼圏央道八王子西 IC 周辺では、良好な自然環境の保全や周辺環境との調和に配慮しながら、職住近接や地域の利便性向上に資する産業・業務などの集積を目指した魅力ある拠点づくりが求められています。
- ▼良好な住環境の形成に向けては、買い物を中心とした日常生活の利便性向上や多様な交通手段の組み合わせによる移動しやすい環境づくりなどが課題です。
- ▼宝生寺団地やグリーントウン高尾などの大規模に開発された住宅地では、空き家等の適正な管理・活用とともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能の導入など、住宅地の更なる魅力づくりが課題です。
- ▼諏訪町や檜原町などの工業系土地利用と住居系土地利用が混在している地域では、居住機能と工業生産機能が調和する地域づくりが課題です。
- ▼沿道集落等では、周辺の自然環境の保全を前提とした地域コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、地域振興に資する新しい居住スタイルの創出による地域づくりが課題です。
- ▼採石場は、将来大きな土地利用転換が想定されるため、転換時にはみどりの再生とともに、地域振興・産業振興に資する新たな魅力づくりが求められています。



陣馬山からの眺望



陣馬街道の沿道風景

(2) 地域の将来像

みどり豊かな自然環境を守り、活かしながら、交通環境のポテンシャルを活かした新たな地域づくりと、暮らしやすさを創出し、活力あるコミュニティづくりを目指し、

みどり豊かな自然環境と新たなまちづくりが調和し

暮らしやすさと交流が生まれ次世代を担う人々が集うまち

を将来像として掲げます。

(3) 地域づくりの方針

交通

- ▼道路ネットワークでは、圏央道八王子西 IC 周辺の産業拠点の形成と一体的に、八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）の整備を図り、北部地域をはじめとした拠点間・地域間連携と、市内へ流入する自動車交通の適切な分散・誘導とともに、防災や物流など市域を超えた広域的な都市機能の強化を図ります。
- ▼八 3・4・61 号線などの整備を進めるとともに、高尾街道の整備や山田宮ノ前線（美山通り）、（仮称）戸沢トンネル等の整備を促進して、市内道路ネットワークの充実を図りながら、防災性の向上や安全性や円滑な交通の確保に努めます。
- ▼生活道路では、地域の実情に配慮しつつ、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。
- ▼公共交通では、路線バスの充実を図りながら、高齢者等の外出支援や交通空白地域等へ対応するために、地域が主体となって運営する地域交通の促進や、路線バスと地域交通等の乗り継ぎ利便性の向上など、地域特性を考慮した多様な交通手段の最適な組み合わせによる移動しやすい環境づくりを地域の理解と協力を得ながら進めます。

市街地整備

- ▼圏央道八王子西 IC 周辺では、広域的な交通利便性を活かして、周辺の住環境や良好な自然環境との調和に配慮した産業、業務、流通・物流、ドライバー休憩機能の集積など、職住近接や地域の利便性向上、地域経済の活性化に資する産業拠点づくりを進めます。
- ▼圏央道八王子西 IC 周辺は、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されており、災害時にも機能する拠点を目指して土地区画整理事業を促進し、地域の新たな魅力づくりを進めます。
- ▼四谷交差点周辺では、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する地域拠点づくりを進めます。
- ▼檜原交差点周辺と陣馬街道沿道の小田野周辺では、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する生活拠点づくりを進めます。
- ▼上川町、美山町、小津町、上恩方町、下恩方町の沿道集落では、周辺の自然環境の保全を前提に、コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、活力向上と地域振興に資する取組を進めます。

みどり

- ▼浅川と川口川は、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、関係機関と連携した保全や活用を促進します。また浅川を活用した子どもの交流事業など、環境学習での活用を推進します。
- ▼高尾街道は、災害時の延焼遮断等の多面的な機能を有するみどりの軸と位置づけ、沿道民有地の緑化を促進します。

- ▼小田野中央公園、清水公園、横川下原公園、(仮称)天合峰公園は、多面的な機能を有するオープンスペース拠点として位置づけ、市民が憩えるレクリエーションの場として整備・有効利用を促進します。
- ▼高尾山から北西部の山地と丘陵地を経て加住丘陵に至る地域を観光・交流エリアと位置づけ、自然環境や歴史・文化資源などの保全を図るとともに、水とみどりのネットワークや、夕やけ小やけふれあいの里をはじめとする豊富な観光・レクリエーション資源を活かして、豊かな地域資源をつなげ、日常生活で「活かす潤い」と人々が「集う潤い」づくりを進めて、地域振興と広域的な観光振興を図ります。
- ▼地域西側に広がる山林や丘陵地は、広域的な水源涵養機能や観光・レクリエーション機能など多様な役割を担っているため、観光・交流エリアとしての有効活用を図る一方で、豊かな自然環境を保全するため、都立自然公園や保安林などの指定のもとで適正な維持管理を図ります。また、保全が図られていない山林等については都市緑地法等による土地利用規制の強化を図り、開発行為の抑制と適正管理に努めます。
- ▼上川の里特別緑地保全地区では、地域、NPO、事業者、行政など多様な主体による協働の取組を推進し、自然と人がふれあう場としての魅力を高めていきます。
- ▼叶谷榎池や泉町湧水群、横川弁天池、真覚寺は、八王子湧水ネックレス構想の拠点として湧水の保全と水路の活用を図り、水辺の憩いの空間づくりとともに、湧水をつなげてまちの魅力を創出する取組を進めます。
- ▼八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）等の沿道では、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図ります。
- ▼(仮称)天合峰公園は、総合公園として、生き物の生息環境の保全、環境学習や自然環境と触れ合うレクリエーション活動の場など、多様な公園機能の確保を図ります。
- ▼身近なみどりでは、里山の活用や耕作放棄地対策、沿道集落地の活性化など、みどりの適正な維持管理とともに人と野生動物との棲み分けに資する取組を進めます。

都市環境

- ▼交通手段では、公共交通等の充実による利便性向上に努めて、自家用車から公共交通機関への転換を促し、効率的なエネルギー利用を進めます。
- ▼下水道では、機能の維持・向上に向けて老朽化している下水道施設の維持管理や更新を計画的に進めます。また、浄化槽処理促進区域については、高度処理型合併処理浄化槽による整備を進めます。
- ▼圏央道八王子西 IC 周辺では、エネルギーの面的利用や建築物の環境性能の向上などによる効率的なエネルギー利用を目指し、環境配慮型の次世代産業拠点の整備を進めます。

都市景観

- ▼陣馬山や今熊山などの山地、山間部の集落とその周辺の農地、河川、湧水などは、地域の貴重な景観資源として保全・活用を図ります。
- ▼八王子城跡は、歴史的環境の維持・保全とともに整備を進め、地域のシンボルとして周辺の自然景観と一体となった風格ある景観形成を図ります。
- ▼圏央道八王子西 IC 周辺や八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）の沿道では、周辺の自然環境と調和した拠点づくりを進めながら、まとまりのある景観を創出します。

▼陣馬街道や秋川街道、高尾街道の沿道では、丘陵地のみどりとの調和を図りつつ、地域の生活の場としてふさわしい、にぎわいや個性が感じられる景観形成を図ります。

都市防災・防犯

- ▼圏央道八王子西 IC 周辺を大規模災害時の活動を支援する拠点として位置づけ、産業拠点としてのオープンスペース機能や備蓄機能など、平常時の機能と一体となった防災機能の強化を図ります。
- ▼川口川と城山川の河川整備事業を促進します。
- ▼陣馬街道沿いの集落地等における土砂災害のおそれのある区域では、災害防止対策の推進と警戒避難体制の整備を図るとともに、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用の規制・誘導を進めます。
- ▼住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。
- ▼市民、企業、大学と行政との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災・防犯の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

土地利用

一般商業複合地：地域拠点型

- ▼地域拠点である四谷交差点周辺を一般商業複合地として位置づけ、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：生活拠点型

- ▼生活拠点である檜原交差点周辺と陣馬街道沿道の小田野周辺を一般商業複合地として位置づけ、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：幹線道路沿道型

- ▼高尾街道や陣馬街道、秋川街道の沿道の一部を一般商業複合地として位置づけ、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の集積を図ります。

工業地

- ▼川口土地区画整理事業地の一部、美山工業団地、繊維工業団地、下恩方工業団地などを工業地として位置づけ、工場等の操業環境の維持・向上に努めます。なお、美山工業団地は市街化調整区域に位置していることから、騒音等の規制は無指定地域として適用を受けます。

産業・業務複合地

- ▼圏央道八王子西 IC 周辺などを産業・業務複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに都市基盤の整備に努めます。

工業複合地

- ▼檜原町や叶谷町の一部などを工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、都市基盤の整備や建築物用途の適正配置に努めます。

低層住宅地

- ▼中央地域から連なる市街地や宝生寺団地、グリーントウン高尾などを低層住宅地と位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

都市型複合住宅地

- ▼陣馬街道や秋川街道、山田宮ノ前線（美山通り）の沿道の一部などを都市型複合住宅地として位置づけ、商業・業務施設などと住宅が共存する利便性が高く安全で快適な住環境づくりを進めます。

一般住宅地

- ▼川口町や大楽寺町などの住居系土地利用の割合が高い地区の一部を一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

沿道集落地

- ▼上川町、美山町、小津町、上恩方町、下恩方町の幹線道路沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけ、農地と住宅地が一体となった農村環境の向上に努めます。

公園施設地

- ▼上壱分方町の大規模な公有地は、「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、周辺環境との調和と計画的な都市基盤の整備を前提に、新たな土地利用の可能性を検討します。

自然緑地・農地

- ▼地域西側に広がる山林は、良好な自然環境と営農環境の保全を基本としながら、保健休養や自然環境の重要性を教育する場として、その有効利用を促進するとともに、農林業の就業環境の向上に努めます。一方、将来的に大きな土地利用転換が想定される採石場については、「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、転換時には周辺の自然環境との調和と計画的な都市基盤の整備を前提に、地域振興・産業振興に資する新たな土地利用の可能性を検討します。

- 市街化区域
- 土地利用方針
- ＜商業・業務系土地利用＞
- a) 中心商業・業務複合地
 - b) 一般商業複合地
- ＜産業系土地利用＞
- c) 工業地
 - d) 産業・業務複合地
 - e) 工業複合地
- ＜住居系土地利用＞
- f) 低層住宅地
 - g) 中高層住宅地
 - h) 都市型複合住宅地
 - i) 一般住宅地
- ＜自然系土地利用＞
- j) 沿道集落地
 - k) 公園施設地
 - l) 自然緑地・農地
 - m) 河川
- 公共公益施設
- [市役所、大学・短大・高専、都市施設（汚物処理場・ごみ焼却場・火葬場）など]
- 新たな土地利用検討エリア
- 道路
- 鉄道（国土数値情報 鉄道データ）

交通環境ポテンシャルを活かした産業拠点づくり

- ・圏央道などの広域的な交通環境を活かした、職住近接や地域の利便性向上に資する産業・業務などの集積による地域経済の活性化
- ・圏央道八王子西 IC 周辺の産業拠点の平常時の機能と一体となった広域的な防災機能の強化

移動しやすい広域的な交通環境づくり

- ・八 3・3・74 号線（北西部幹線道路）の整備による北部地域などとの拠点間・地域間連携
- ・防災や物流など市域を超えた広域的な都市機能の強化

生活拠点づくり

- ・橋原交差点周辺、小田野周辺では、地域住民の利便性向上と活動、交流に資する機能を強化

採石場の新たな土地利用の検討

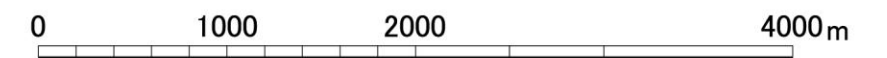
- ・周辺の自然環境との調和と計画的な都市基盤の整備を前提に、地域振興・産業振興に資する新たな土地利用の可能性を検討

沿道集落の活力向上

- ・上川町、美山町、小津町、上恩方町、下恩方町の沿道集落での農林業や新たな産業の担い手の定住などの地域づくり

地域拠点づくり

- ・四谷交差点周辺では、商業・業務機能や地域住民の活動、交流に資する機能を強化

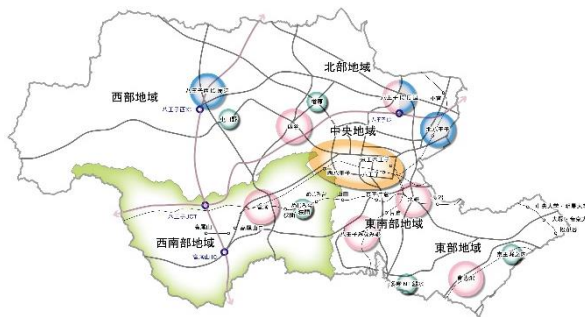


西南部地域

(1) 現況と主要課題

西南部地域の現況

▼西南部地域は、中央道や圏央道、甲州街道などの主要な幹線道路、JR 中央線と京王高尾線が地域内を通り、豊かな自然環境を有する山地や丘陵地と、丘陵地を造成した市街地、中央地域から連なる市街地を形成する低地で構成されており、まちと自然が重なり合う地形を有しています。



▼地域内には、圏央道高尾山 IC が設置されるとともに、八王子南バイパスの整備も進められており、広域的な交通利便性が高い地域となっています。

▼地域内には、高尾山や甲州街道のいちょう並木、南浅川のさくら並木などの自然環境と景観資源、多摩御陵をはじめとした歴史・文化資源など、多くの地域資源が存在します。

▼市街地の背景となる高尾山一帯に広がる山林は豊かな自然環境を有し、広域的な水源涵養機能や観光・レクリエーション機能など多様な役割を担っています。

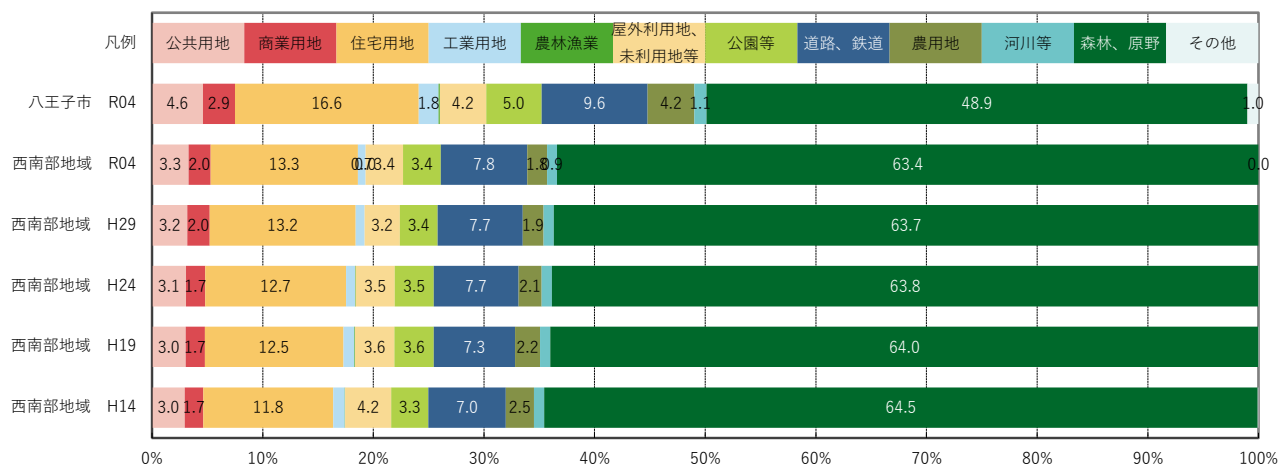


図 西南部地域の土地利用の変化 出典：東京都土地利用現況調査より作成

西南部地域の主な課題

- ▼高尾山一帯に広がる山林は、連続性のあるみどりとして自然環境の保全を図りつつ、高尾駅や高尾山口駅周辺を起点として、豊富な観光資源を活用した周遊促進により、周辺地域も含めた経済波及効果を高めていくことが課題です。
- ▼高尾駅とその周辺では、交通結節点として交通混雑や交通環境の改善を図りつつ、地域の利便性の向上に資するとともに、高尾山観光の玄関口にふさわしい拠点づくりと、歴史や文化を活かした地域づくりが課題です。
- ▼良好な住環境の形成に向けては、買い物を中心とした日常生活の利便性向上や多様な交通手段の組み合わせによる移動しやすい環境づくりなどが課題です。
- ▼めじろ台や館ヶ丘団地などの大規模に開発された住宅地では、空き家等の適正な管理・活用とともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能の導入など、住宅地の更なる魅力づくりが課題です。
- ▼高尾駅東側や狭間駅周辺などの工業系土地利用と住居系土地利用が混在している地域では、居住機能と工業生産機能が調和する地域づくりが課題です。



高尾山薬王院



南浅川こいのぼり

(2) 地域の将来像

魅力豊かな歴史と文化、みどり豊かな自然環境を守り、活かしながら、交通環境のポテンシャルを活かした観光の魅力づくりと、暮らしやすい地域の魅力づくりを目指し、

魅力豊かな歴史と、みどり豊かな自然環境に育まれ
人々が交流する観光と暮らしやすさが調和するまち

を将来像として掲げます。

(3) 地域づくりの方針

交通

- ▼道路ネットワークでは、八王子南バイパスの整備を促進し、圏央道高尾山 IC を起点に、中央地域や東南部地域、東部地域との拠点間・地域間連携と、市内へ流入する自動車交通を適切に分散・誘導して、甲州街道（国道 20 号）や町田街道の交通渋滞の解消と、防災や物流など市域を超えた広域的な都市機能の強化を図ります。

- ▼八 3・4・58 号線、八 3・4・60 号線、八 3・4・61 号線などの整備を進めて、市内道路ネットワークの充実を図りながら、安全性や円滑な交通の確保に努めます。
- ▼高尾駅では、交通結節点の機能を強化するため、北口駅前広場の拡張と橋上駅を含む南北自由通路の整備を進めます。
- ▼生活道路では、地域の実情に配慮しつつ、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。
- ▼公共交通では、路線バスの充実を図りながら、高齢者等の外出支援や交通空白地域等へ対応するために、地域が主体となって運営する地域交通の促進や、路線バスと地域交通等の乗り継ぎ利便性の向上など、地域特性を考慮した多様な交通手段の最適な組み合わせによる移動しやすい環境づくりを地域の理解と協力を得ながら進めます。

市街地整備

- ▼高尾駅周辺では、観光客の利便性向上も視野に商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図るとともに、周辺の住環境や景観との調和に配慮した観光と地域の拠点づくりを進めます。
- ▼めじろ台駅から八 3・3・73 号線（櫛田遺跡公園通り）を通り狭間駅に至る地域では、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する生活拠点づくりを進めます。
- ▼めじろ台では、地区まちづくり協議会等との協働によりまちの再生や住民の居場所づくりを進めます。
- ▼高尾山口駅周辺及び南浅川町、高尾町の甲州街道沿道では、観光資源としての魅力と広域的な交通利便性を活かして、周辺の住環境や良好な自然環境との調和に配慮した観光振興を中心とする地域づくりと、観光の起点となる魅力づくりを進めます。
- ▼裏高尾町の沿道集落では、周辺の自然環境の保全を前提に、コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、活力向上と地域振興に資する取組を進めます。
- ▼都営長房団地では、建替え事業によって創出される用地を活用して、地域コミュニティの維持などに資する魅力づくりを進めます。

みどり

- ▼南浅川と湯殿川は、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、関係機関と連携した保全や活用を促進します。
- ▼甲州街道（国道 20 号）と町田街道は、災害時の延焼遮断等の多面的な機能を有するみどりの軸と位置づけ、街路樹等の適正な管理と沿道民有地の緑化を促進します。
- ▼陵南公園、狭間公園、万葉公園、殿入中央公園は、多面的な機能を有するオープンスペース拠点として位置づけ、市民が憩えるレクリエーションの場として整備・有効利用を促進します。
- ▼高尾山から北西部の山地と丘陵地を経て加住丘陵に至る地域を観光・交流エリアと位置づけ、自然環境や歴史・文化資源などの保全を図るとともに、水とみどりのネットワークや豊富な観光・レクリエーション資源を活かして、豊かな地域資源をつなげ、日常生活で「活かす潤い」と人々が「集う潤い」づくりを進めて、地域振興と広域的な観光振興を図ります。

- ▼高尾山一帯に広がる山林は、広域的な水源涵養機能や観光・レクリエーション機能など多様な役割を担っているため、観光・交流エリアとしての有効活用を図る一方で、豊かな自然環境を保全するため、都立自然公園や保安林などの指定のもとで適正な維持管理を図ります。また、保全が図られていない山林等については都市緑地法等による土地利用規制の強化を図り、開発行為の抑制と適正管理に努めます。
- ▼国道 20 号八王子南バイパス等の沿道では、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図ります。
- ▼身近なみどりでは、里山の活用や耕作放棄地対策、沿道集落地の活性化など、みどりの適正な維持管理とともに人と野生動物との棲み分けに資する取組を進めます。

都市環境

- ▼交通手段では、公共交通等の充実による利便性向上に努めて、自家用車から公共交通機関への転換を促し、効率的なエネルギー利用を進めます。
- ▼下水道では、機能の維持・向上に向けて老朽化している下水道施設の維持管理や更新を計画的に進めます。また、浄化槽処理促進区域については、高度処理型合併処理浄化槽による整備を進めます。
- ▼館クリーンセンターでは、周辺環境に配慮しながら施設運営するとともに、ごみを資源と捉え、熱エネルギー回収による発電を効率的に行うことで、都市のカーボンニュートラルへ貢献します。

都市景観

- ▼甲州街道（国道 20 号）の沿道では、いちょう並木の維持・保全を進めながら、周辺のまちなみと調和した風格ある沿道の景観形成を図ります。
- ▼裏高尾町の旧甲州街道沿道の集落地とその周辺の農地では、自然と調和した集落景観を保全し、落ち着いた景観形成を図ります。
- ▼八王子南バイパスの沿道では、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。
- ▼南浅川沿いでは、親水性を確保するとともに、南浅川緑地のみどりと水辺が一体となった景観形成を図ります。
- ▼高尾駅周辺では、JR 高尾駅の木造駅舎や東浅川町の旧甲州街道のまちなみなど、歴史・文化資源の継承とともに、さくら保存林等を活かした景観づくりを進めます。また、多摩御陵参道では、けやき並木を適正に維持管理しながら、みどりと水辺が一体となった風致景観を保全します。
- ▼高尾駅北口周辺では、屋外広告物地域ルールにより、自然・歴史文化と調和し、にぎわいを演出する広告景観づくりを進めます。
- ▼高尾山口駅周辺では、高尾山の豊かな自然環境と歴史・文化を一体的に守りながら、屋外広告物による演出等を行い、観光地としての魅力を高め、にぎわいと豊かさが感じられる景観形成を図ります。

都市防災・防犯

- ▼湯殿川の河川整備事業を促進するとともに、初沢地区を浸水対策重点地区、高尾町東部・廿里町南部地区を早期対策地区として浸水被害対策を進めます。
- ▼旧甲州街道沿いの集落地等における土砂災害のおそれのある区域では、災害防止対策の推進と警戒避難体制の整備を図るとともに、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用の規制・誘導を進めます。
- ▼甲州街道（国道 20 号）や町田街道の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- ▼住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。
- ▼市民、企業、大学と行政との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災・防犯の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

土地利用

一般商業複合地：地域拠点型

- ▼地域拠点である高尾駅周辺を一般商業複合地として位置づけ、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：生活拠点型

- ▼生活拠点であるめじろ台駅から八 3・3・73 号線（櫛田遺跡公園通り）を通り狭間駅に至る地域を一般商業複合地として位置づけ、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：幹線道路沿道型

- ▼甲州街道（国道 20 号）などの沿道を一般商業複合地として位置づけ、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の集積を図ります。

工業地

- ▼狭間工業団地の一部などを工業地として位置づけ、研究開発機能の充実や高度化を図るとともに、圏央道高尾山 IC へのアクセス性を活かして、操業環境の維持・向上に努めます。

工業複合地

- ▼高尾駅東側の東浅川工業団地と狭間工業団地の一部を工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、建築物用途の適正配置に努めます。

低層住宅地

- ▼めじろ台や城山手、長房町や散田町などを低層住宅地と位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

中高層住宅地

- ▼都営長房団地や館ヶ丘団地、グリーンヒル寺田などを中高層住宅地と位置づけ、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

都市型複合住宅地

- ▼北野街道沿道や八 3・4・61 号線の都営長房団地内の沿道の一部などを都市型複合住宅地として位置づけ、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めます。

一般住宅地

- ▼高尾駅、西八王子駅の周辺や甲州街道の後背地などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

沿道集落地

- ▼裏高尾町の旧甲州街道沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけ、農地と住宅地が一体となった農村環境の向上に努めます。

自然緑地・農地

- ▼地域西側に広がる山林などは、良好な自然環境と営農環境の保全を基本としながら、保健休養や自然環境の重要性を教育する場などとして、その有効利用を促進するとともに、農林業の就業環境の向上に努めます。

高尾駅周辺の観光と地域の拠点づくり

- ・観光客の利便性向上も視野に商業・業務機能や地域住民の活動、交流に資する機能を強化
- ・高尾駅の北口駅前広場と南北自由通路の整備による交通結節点の機能強化

沿道集落の活力向上

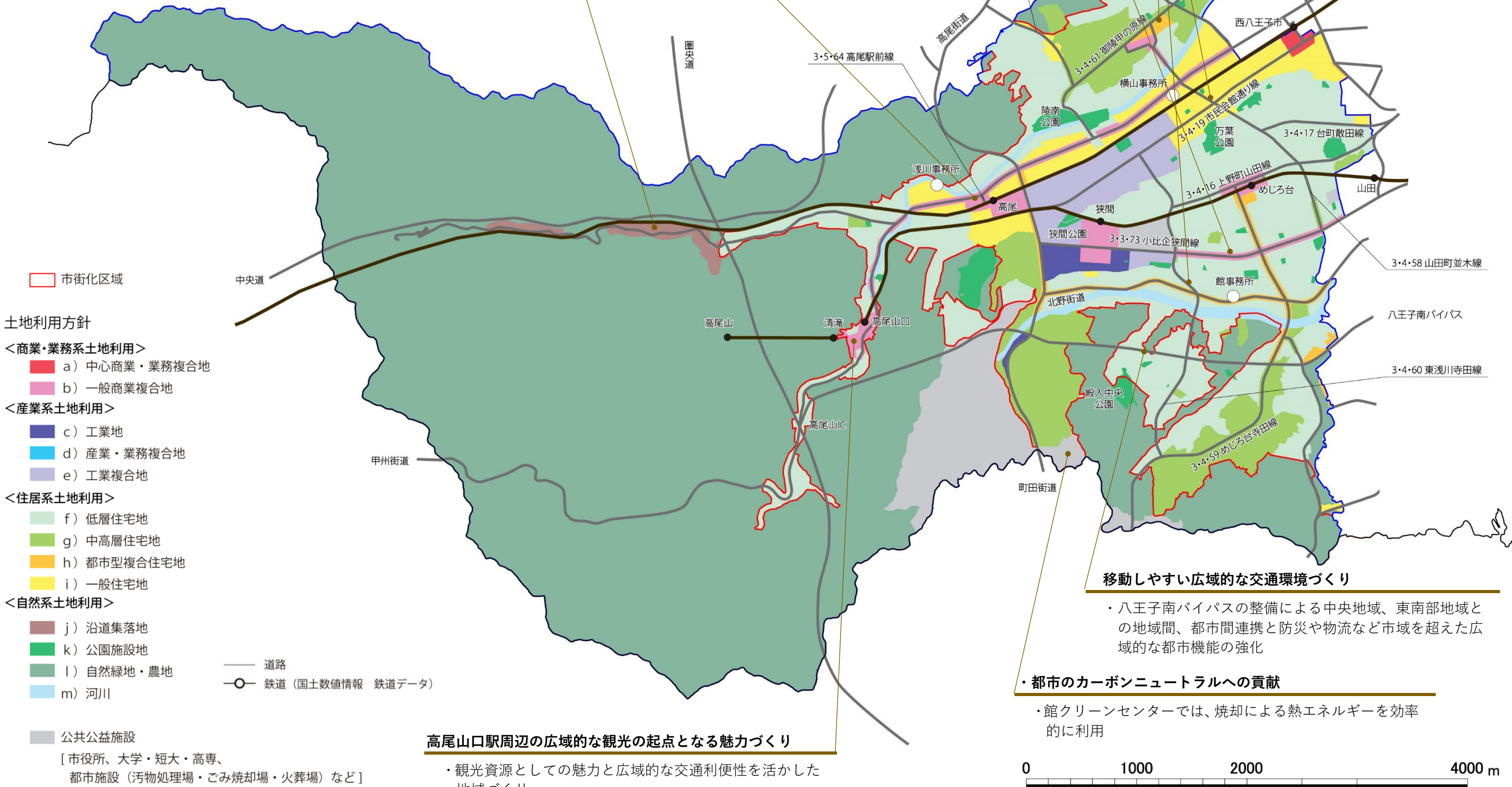
- ・裏高尾町の沿道集落での農林業や新たな産業の担い手の定住などによる地域づくり

生活拠点づくり

- ・めじろ台駅から狹間駅に至る地域では、地域住民の利便性向上と活動、交流に資する機能を強化

地域幹線道路ネットワークの充実

- ・市内道路ネットワークの充実と安全性や円滑な交通の確保
八 3・4・58 号線、八 3・4・60 号線
八 3・4・61 号線

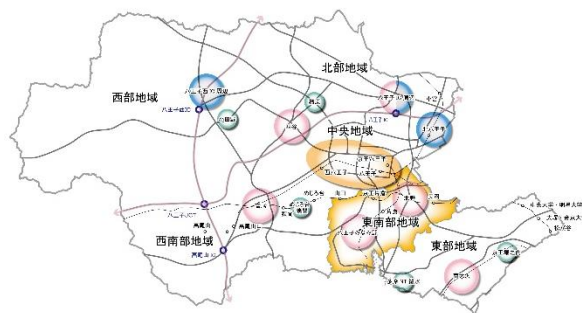


東南部地域

(1) 現況と主要課題

東南部地域の現況

▼東南部地域は、国道 16 号や国道 16 号バイパスなどの主要な幹線道路と、JR 中央線や横浜線、京王線が地域内を縦横に通る交通利便性の高い地域で、丘陵地を造成した市街地と、中央地域から連なる市街地を形成する低地で構成されています。



▼地域内には、浅川右岸の北野工業団地をはじめとして、製造業や物流などの産業が多く立地するとともに、小比企丘陵には優良な農地が広がっており、産業と居住、自然環境が調和した市街地を形成しています。

▼八王子ニュータウンでは、八王子みなみ野駅を中心に様々な生活機能・サービスが集積し、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した住宅市街地を形成するとともに、南側の七国から町田市にまたがる一帯を七国・相原特別緑地保全地区に指定して自然環境の維持・保全を図っています。

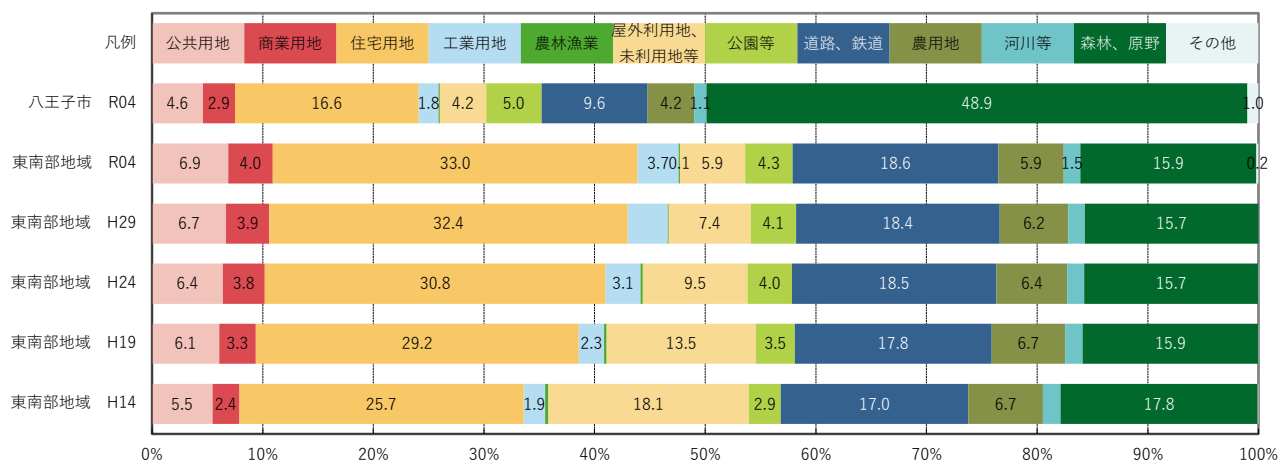


図 東南部地域の土地利用の変化 出典：東京都土地利用現況調査より作成

東南部地域の主な課題

- ▼八王子南バイパスの整備と合わせて、国道 16 号の拡幅整備や北野街道の渋滞解消など、地域内の道路・交通環境の改善が求められています。
- ▼八王子みなみ野駅や北野駅周辺では、日常生活の更なる利便性向上を図りつつ、住民や多世代の交流に資する地域拠点づくりと、交通利便性の高さを活かした活力ある地域づくりが求められています。
- ▼良好な住環境の形成に向けては、買い物を中心とした日常生活の利便性向上や多様な交通手段の組み合わせによる移動しやすい環境づくりなどが課題です。
- ▼北野台や絹ヶ丘、打越町、長沼町などの大規模に開発された住宅地では、空き家等の適正な管理・活用とともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能の導入など、住宅地の更なる魅力づくりが課題です。
- ▼北野工業団地とその周辺では、広域的な交通利便性を活かし、製造業や物流などの立地誘導と集積の促進とともに、操業環境の維持・向上が課題です。
- ▼八王子ニュータウンの七国と兵衛の一部などでは、製造業や物流などの高度な集積が進んでおり、更なる企業誘致に向けた産業用地の創出と操業環境の維持・向上が課題です。



八王子ニュータウンのまちなみ



北野台

(2) 地域の将来像

優れた交通利便性を活かしながら、生活機能と産業機能の魅力を高め、質の高い住環境の創造と多世代の交流による、活力あるコミュニティづくりを目指し、

多様な都市機能と質の高い住環境が調和し

多世代が交流する暮らしの魅力と活力のあるまち

を将来像として掲げます。

(3) 地域づくりの方針

交通

- ▼道路ネットワークでは、八王子南バイパスと八 3・4・8 号線の整備を図り、圏央道高尾山 IC がある西南部地域や、八王子ニュータウンを経由して東部地域、日野バイパスへの接続による日野市方面との地域間・都市間連携と、市内へ流入する自動車交通を適切に分散・誘導すると

ともに、国道 16 号の拡幅整備や北野街道の交通渋滞の解消と、防災や物流など市域を超えた広域的な都市機能の強化を図ります。

- ▼八 3・4・14 号線、八 3・5・43 号線、八 3・3・73 号線などの整備を進めるとともに、北野街道の整備を促進して、市内道路ネットワークの充実を図りながら、安全性や円滑な交通の確保に努めます。
- ▼生活道路では、地域の実情に配慮しつつ、駅周辺の交通流動の円滑化と、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。
- ▼公共交通では、路線バスの充実を図りながら、高齢者等の外出支援や公共交通の不便な地域へ対応するために、地域が主体となって運営する地域交通の促進や、路線バスと地域交通等の乗り継ぎ利便性の向上など、地域特性を考慮した多様な交通手段の最適な組み合わせによる移動しやすい環境づくりを地域の理解と協力を得ながら進めます。
- ▼軌道系交通では、JR 横浜線と JR 八高線の利便性の向上と輸送力の強化について関係機関に働きかけていきます。また、多摩都市モノレール八王子ルートの早期事業化に向けて関係機関に働きかけていきます。

市街地整備

- ▼北野駅周辺では、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積とともに、公共施設の再編を進めて周辺の住環境と工場等の操業環境との調和に配慮した地域拠点づくりを進めます。
- ▼八王子みなみ野駅周辺では、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積とともに、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくりを進めます。
- ▼八王子ニュータウンの七国と兵衛の一部は、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られており、周辺のみどり豊かな自然環境や住環境との調和を図りながら操業環境を保全します。
- ▼八王子南バイパスの整備により創出されるトンネル上部空間の活用については、地域の利便機能の強化や地域コミュニティの維持に資する魅力づくりを目指します。
- ▼北野下水処理場・清掃工場の跡地については、産業系土地利用を核に環境学習やグリーンインフラ、防災機能の強化などの取組を進めるとともに、地域資源を活かした魅力的な公共空間の創出を目指します。

みどり

- ▼浅川や湯殿川、兵衛川は、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、関係機関と連携した保全や活用を促進します。特に浅川では子どもの交流事業など環境学習での活用を推進します。
- ▼国道 16 号は、災害時の延焼遮断等の多面的な機能を有するみどりの軸と位置づけ、道路空間を活用した緑化や沿道民有地の緑化を促進します。

- ▼長沼公園、片倉城跡公園、片倉つどいの森公園、宇津貫緑地、七国公園は、多面的な機能を有するオープンスペース拠点として位置づけ、市民が憩えるレクリエーションの場として整備・拡充・有効利用を促進します。
- ▼片倉城跡公園は、周辺の緑地や八王子湧水ネックレス構想の湧水と連携を図りつつ、歴史や文化にふれあえる場として整備・有効利用を図ります。
- ▼小比企町のまとまりのある農地や片倉城跡公園周辺の緑地や農地は、身近なみどりとして引き続き保全に努めます。また、東京工科大学などのみどり豊かなキャンパスは、広大なオープンスペースとして保全を目指します。
- ▼国道 20 号八王子南バイパス、国道 16 号、国道 16 号バイパス等の沿道では、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図ります。

都市環境

- ▼交通手段では、公共交通等の充実による利便性向上に努めて、自家用車から公共交通機関への転換を促し、効率的なエネルギー利用を進めます。
- ▼下水道では、機能の維持・向上に向けて老朽化している下水道施設の維持管理や更新を計画的に進めます。

都市景観

- ▼八王子みなみ野駅周辺では、八王子ニュータウンの玄関口として、歩行者の快適性が確保されたゆとりとにぎわいのある景観とともに、周辺のみどり豊かな自然環境と一体となった景観形成を図ります。
- ▼北野駅周辺では、地域住民や多世代が交流する拠点づくりを進めながら、にぎわいと活力のある景観形成を図ります。
- ▼丘陵地に計画的に開発された戸建住宅地では、敷地内の緑化の促進と合わせて、豊かなみどりに包まれた落ち着いたまちなみの景観を保全します。
- ▼八王子南バイパスの沿道では、周辺の農地や斜面緑地との調和と眺望にも配慮した質の高い景観づくりを進めます。
- ▼湯殿川や兵衛川は、水辺を身近に感じることができるといえる潤い豊かな景観形成を図ります。
- ▼片倉城跡公園とその周辺では、緑地や湧水などの資源を活かしながら、憩いの場として魅力ある景観形成を図ります。
- ▼小比企町のまとまりのある農地や片倉城跡公園の西側に広がる農地は、地域の特徴ある風景とともに重要な地域資源として保全します。

都市防災・防犯

- ▼国道 16 号や北野街道の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- ▼住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。
- ▼浅川では、河川整備事業を促進するとともに、堤防隣接地で家屋の新築や建替えなどを行う場合に宅地側の地盤の嵩上げにより堤防と一体化を図ることで、洪水等に対して安全な地域づくりを進めます。また、長沼地区を浸水対策重点地区として浸水被害対策を進めます。

- ▼市民、企業、大学と行政との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災・防犯の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

土地利用

一般商業複合地：地域拠点型

- ▼地域拠点である北野駅周辺と八王子みなみ野駅周辺を一般商業複合地として位置づけ、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：幹線道路沿道型

- ▼八 3・3・73 号線の沿道の一部を一般商業複合地として位置づけ、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の集積を図ります。

工業地

- ▼北野工業団地、八王子ニュータウンの七国と兵衛の一部を工業地として位置づけ、研究開発機能の充実や高度化を図るとともに、八王子南バイパスの広域的な交通利便性を活かして、操業環境の維持・向上に努めます。

工業複合地

- ▼北野工業団地の工業地周辺を工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、建築物用途の適正配置に努めます。

低層住宅地

- ▼八王子ニュータウンの一部や北野台、絹ヶ丘や長沼町の一部などを低層住宅地と位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

中高層住宅地

- ▼八王子ニュータウンの一部や片倉町、長沼町の一部などを中高層住宅地と位置づけ、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

都市型複合住宅地

- ▼八王子南バイパスや北野街道の沿道の一部などを都市型複合住宅地として位置づけ、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めます。

一般住宅地

- ▼北野町の一部などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

自然緑地・農地

- ▼小比企町や片倉町の一部などは、まとまりのある農地や良好な自然環境として、引き続きその保全を図ります。

▼国道 16 号の沿道で都市的土地利用への転換が進んでいる地区を「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する新たな土地利用の可能性を検討します。

市街化区域 道路 鉄道（国土数値情報 鉄道データ）

土地利用方針

- <商業・業務系土地利用>
- a) 中心商業・業務複合地
 - b) 一般商業複合地
- <産業系土地利用>
- c) 工業地
 - d) 産業・業務複合地
 - e) 工業複合地
- <住居系土地利用>
- f) 低層住宅地
 - g) 中高層住宅地
 - h) 都市型複合住宅地
 - i) 一般住宅地
- <自然系土地利用>
- j) 沿道集落地
 - k) 公園施設地
 - l) 自然緑地・農地
 - m) 河川
- 公共公益施設
[市役所、大学・短大・高専、
都市施設（汚物処理場・ごみ焼却場・火葬場）など]

主要な幹線道路ネットワークの充実

- ・八王子南バイパスの整備にあわせた交通環境の改善による安全性や円滑な交通の確保
八 3・4・14 号線、八 3・5・43 号線
八 3・3・73 号線、北野街道

八王子南バイパスの上部空間の活用検討

- ・八王子南バイパスの整備により創出される上部空間における地域の利便機能の強化や地域コミュニティ維持のための活用の検討

身近なみどりと地域の特徴ある風景を活かした景観づくり

- ・小比企町のまとまりある農地や片倉城跡公園周辺の緑地や農地などの地域資源を活かした景観形成

みどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくり

- ・八王子みなみ野駅周辺での商業・業務や地域住民の活動、交流に資する機能強化とともに、みどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくり

多世代が交流する地域拠点づくり

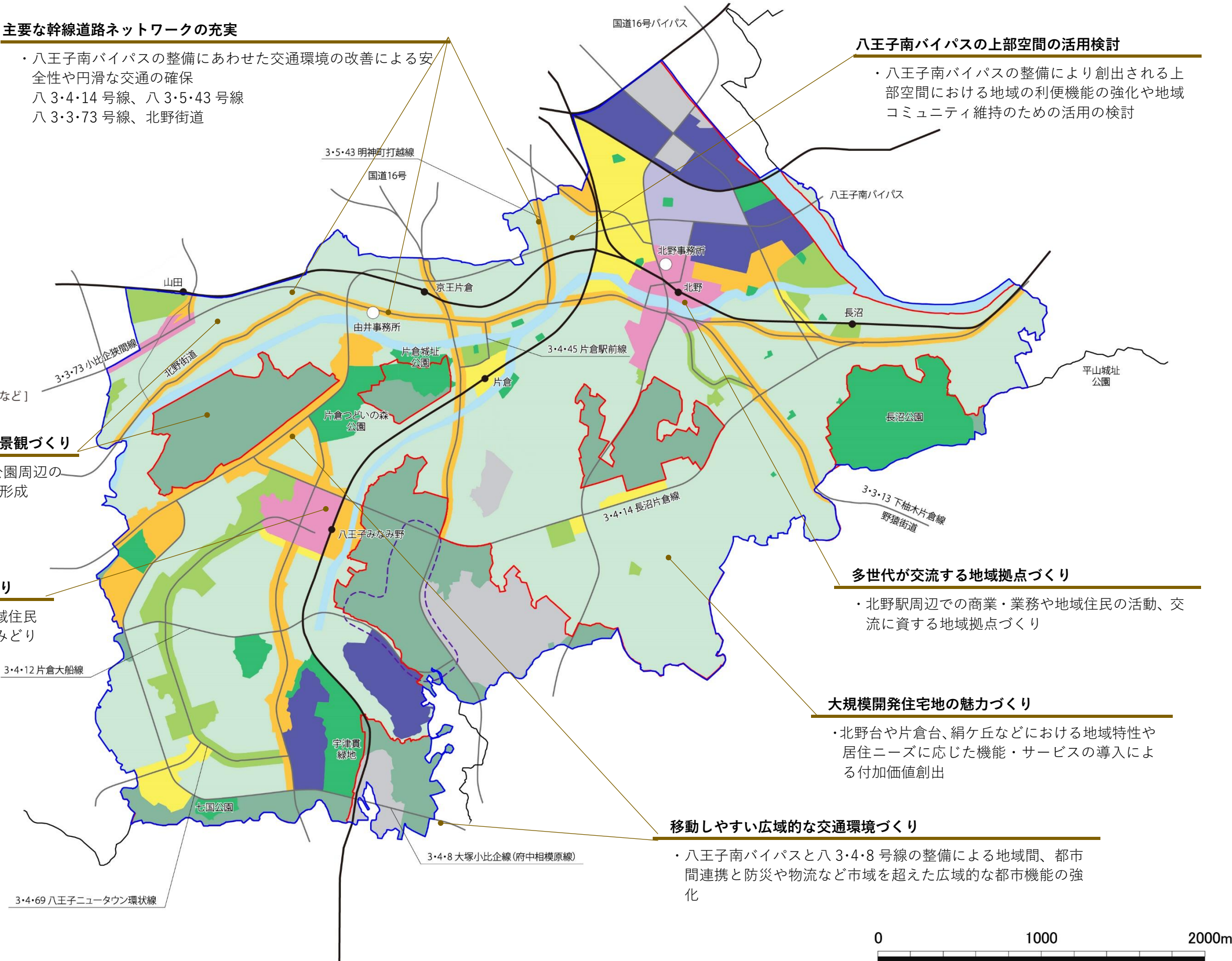
- ・北野駅周辺での商業・業務や地域住民の活動、交流に資する地域拠点づくり

大規模開発住宅地の魅力づくり

- ・北野台や片倉台、絹ヶ丘などにおける地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値創出

移動しやすい広域的な交通環境づくり

- ・八王子南バイパスと八 3・4・8 号線の整備による地域間、都市間連携と防災や物流など市域を超えた広域的な都市機能の強化

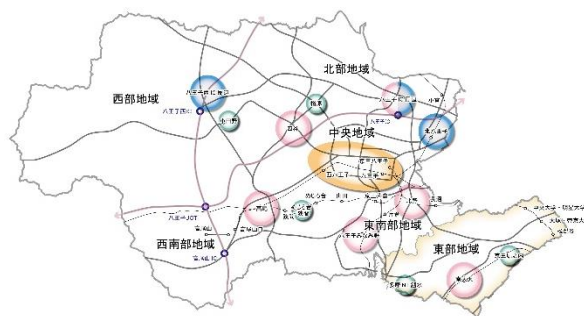


東部地域

(1) 現況と主要課題

東部地域の現況

▼東部地域は、起伏に富んだ地域の中央に大栗川が流れ、南側には整然としたまちなみの多摩ニュータウンとそれを取り囲む丘陵地、北側には多摩丘陵とそのみどりに包まれた落ち着いたたたずまいの住宅地で構成され、まちと自然が重なり合う地形を有しています。



- ▼東部地域は、野猿街道や多摩ニュータウン通りなどの主要な幹線道路と京王相模原線が通り、交通利便性が高く都心や相模原方面とのつながりが強い地域です。また、様々な学術・研究領域を有する大学が立地しています。
- ▼市街地の背景となる丘陵地には、自然環境を活かした長池公園や小山内裏公園など多くの地域資源が存在します。また、地域北側の多摩丘陵一帯を多摩丘陵自然公園、一部を多摩丘陵北部近郊緑地保全区域に指定して自然環境の維持・保全を図っています。
- ▼多摩ニュータウンは、南大沢駅や京王堀之内駅を中心に様々な生活機能やサービス、産業・業務機能が集積し、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した住宅市街地を形成しています。

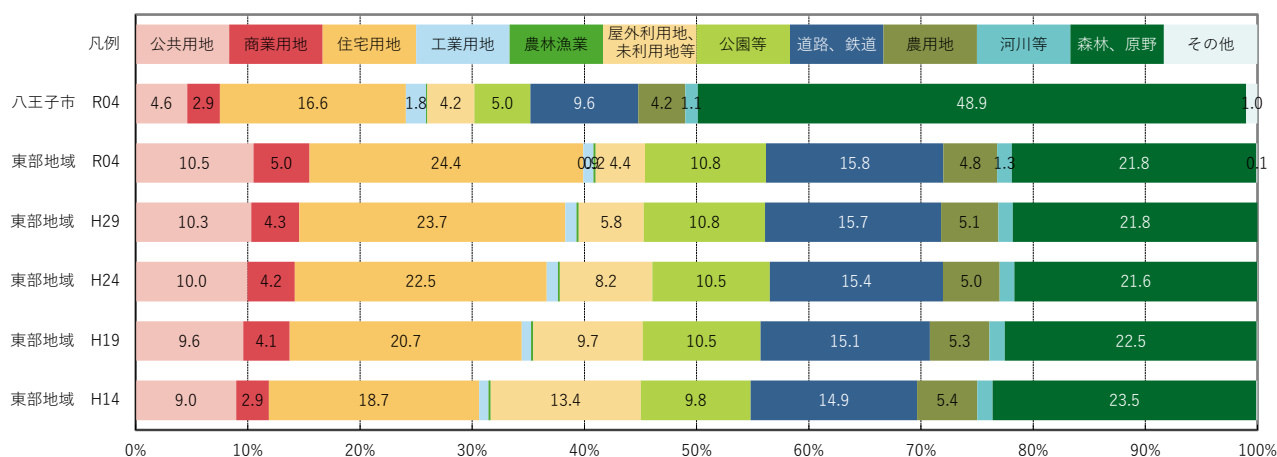


図 東部地域の土地利用の変化 出典：東京都土地利用現況調査より作成

東部地域の主な課題

- ▼良好な住環境の形成に向けては、買い物を中心とした日常生活の利便性向上や多様な交通手段の組み合わせによる移動しやすい環境づくりなどが課題です。
- ▼様々な学術・研究領域を有する大学が多く立地している地域特性と、丘陵地やキャンパスのみどりを活かして、地域住民をはじめとして多世代の交流による地域の安全・安心に資する地域づくりと交通利便性の高さを活かした大学と企業が連携する魅力ある地域づくりが求められています。
- ▼都心や相模原方面とのつながりが強い地域であることから、市の中心部や周辺地域との交流や連携に資する市内のアクセス強化が求められています。
- ▼南陽台などの大規模に開発された住宅地では、空き家等の適正な管理・活用とともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能の導入など、住宅地の更なる魅力づくりが課題です。
- ▼多摩ニュータウンでは、共同住宅等の建替えやストック活用への対応など、良好な住環境づくりとともに、開発に伴い整備された橋梁などの都市基盤の計画的かつ効率的な維持管理が課題です。



南大沢駅前のまちなみ



多摩都市モノレール

(2) 地域の将来像

多摩丘陵のみどり豊かな風景、絹の道に代表される歴史と文化を守り、活かしながら、魅力ある住環境を創造し、学術機関との交流を進めて、活力ある自立したまちづくりの持続を目指し、

みどり豊かな風景と、そこで育まれた歴史に触れ合える

都市の自立を先導する交流と活力のあるまち

を将来像として掲げます。

(3) 地域づくりの方針

交通

- ▼道路ネットワークでは、八3・4・8号線の整備を図り、八王子ニュータウンから八王子南バイパスを経由して圏央道高尾山ICがある西南部地域や、日野バイパスへの接続による日野市方面との地域間・都市間連携の強化を図ります。
- ▼生活道路では、地域の実情に配慮しつつ、駅周辺の交通流動の円滑化と、交通事故危険箇所の解消や道路照明灯の設置、時間帯による通行規制や速度低減に資する施設の導入など、通過交

通の抑制に努めるとともに、通学路をはじめとして、歩行者や自転車及安全・快適に通行できる道路空間の確保に努めます。

- ▼公共交通では、路線バスの充実を図りながら、高齢者等の外出支援などへ対応するために、地域が主体となって運営する地域交通の促進や、路線バスと地域交通等の乗り継ぎ利便性の向上など、地域特性を考慮した多様な交通手段の最適な組み合わせによる移動しやすい環境づくりを地域の理解と協力を得ながら進めます。
- ▼軌道系交通では、多摩都市モノレール八王子ルート of 早期事業化に向けて関係機関に働きかけていきます。

市街地整備

- ▼南大沢駅周辺では、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積、公共施設の再編を進めて、多摩センター駅周辺とも機能連携を図りながら、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくりを進めます。
- ▼京王堀之内駅周辺では、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する生活拠点づくりを進めます。
- ▼多摩ニュータウン鏈水周辺では、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する生活拠点づくりとともに、リニア中央新幹線など、将来の交通利便性の向上を活かしたまちづくりを進めます。
- ▼多摩ニュータウン等の更新時期を迎える共同住宅では、周辺環境との調和に配慮した建替えとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能の導入など住宅地の更なる魅力づくりを促進します。

みどり

- ▼大栗川と大田川は、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。
- ▼長池公園、上柚木公園、小山内裏公園、大塚公園、長沼公園、平山城址公園、富士見台公園、堀之内寺沢里山公園、蓮生寺公園は、多面的な機能を有するオープンスペース拠点として位置づけ、市民が憩えるレクリエーションの場として整備・有効利用を促進します。また、堀之内寺沢里山公園などは、周辺の豊かな自然環境とともに谷戸や里山の保全を促進します。
- ▼市街地の背景となる多摩丘陵一帯は、歴史的資源である絹の道とともに引き続き自然環境の維持・保全を図ります。また、東京都立大学などのみどり豊かなキャンパスは、広大なオープンスペースとして保全を目指します。

都市環境

- ▼交通手段では、公共交通等の充実による利便性向上に努めて、自家用車から公共交通機関への転換を促し、効率的なエネルギー利用を進めます。
- ▼下水道では、機能の維持・向上に向けて老朽化している下水道施設の維持管理や更新を計画的に進めます。

都市景観

- ▼南大沢駅や京王堀之内駅周辺では、みどりの空間の保全を図るとともに、建築物の形態・規模等への配慮や誘導を図り、周辺と調和した地域の顔にふさわしい秩序とにぎわいのある景観形成を図ります。
- ▼多摩ニュータウンでは、計画的に整備された道路植栽や広場、公園、遊歩道などのみどりを保全し、ゆとりと開放感のある良好な住宅地の景観を保全します。
- ▼丘陵地にある長池公園などの公園は、市街地の背景にふさわしい、みどり豊かな景観を保全します。
- ▼絹の道は、八王子の歴史や豊かな自然環境を感じることができる重要な地域資源として、周辺の谷戸の景観とともに保全します。

都市防災・防犯

- ▼多摩ニュータウン鏈水周辺を大規模災害時の活動を支援する拠点として位置づけ、東京消防庁第九消防方面本部消防救助機動部隊（ハイパーレスキュー）を核として、生活拠点が備えるオープンスペースや備蓄機能など、平常時の機能と一体となった防災機能の強化を図ります。
- ▼住宅市街地では、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進するとともに、生活道路の拡幅や公園などの整備により防災空間の確保を図り不燃化を進めます。
- ▼多摩ニュータウンでは、開発に伴い整備された橋梁などの都市基盤の計画的かつ効率的な維持管理に努めます。
- ▼市民、企業、大学と行政との協働により、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域が主体となったコミュニティづくりや、地域での防災・防犯の担い手となる人材育成とともに、地域の自助・互助・共助を強化するための仕組みづくり、犯罪を未然に防ぐ取組の支援など、地域の活力向上と防災・防犯力の強化に努めます。

土地利用

一般商業複合地：地域拠点型

- ▼地域拠点である南大沢駅周辺を一般商業複合地として位置づけ、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：生活拠点型

- ▼生活拠点である京王堀之内駅周辺と多摩ニュータウン鏈水周辺を一般商業複合地として位置づけ、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する機能集積を図ります。

一般商業複合地：幹線道路沿道型

- ▼多摩ニュータウン通りや野猿街道の沿道の一部などを一般商業複合地として位置づけ、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の集積を図ります。

工業地

- ▼南多摩尾根幹線道路沿道の一部などを工業地として位置づけ、産業、業務機能の集積を図るとともに、工場等の操業環境の維持・向上に努めます。

産業・業務複合地

▼鍵水二丁目の一部などを産業・業務複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上に努めます。

低層住宅地

▼多摩ニュータウンの一部や南陽台などを低層住宅地と位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

中高層住宅地

▼多摩ニュータウンの一部を中高層住宅地と位置づけ、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、地域特性や居住ニーズに応じた機能・サービスの導入による付加価値の創出を目指します。

都市型複合住宅地

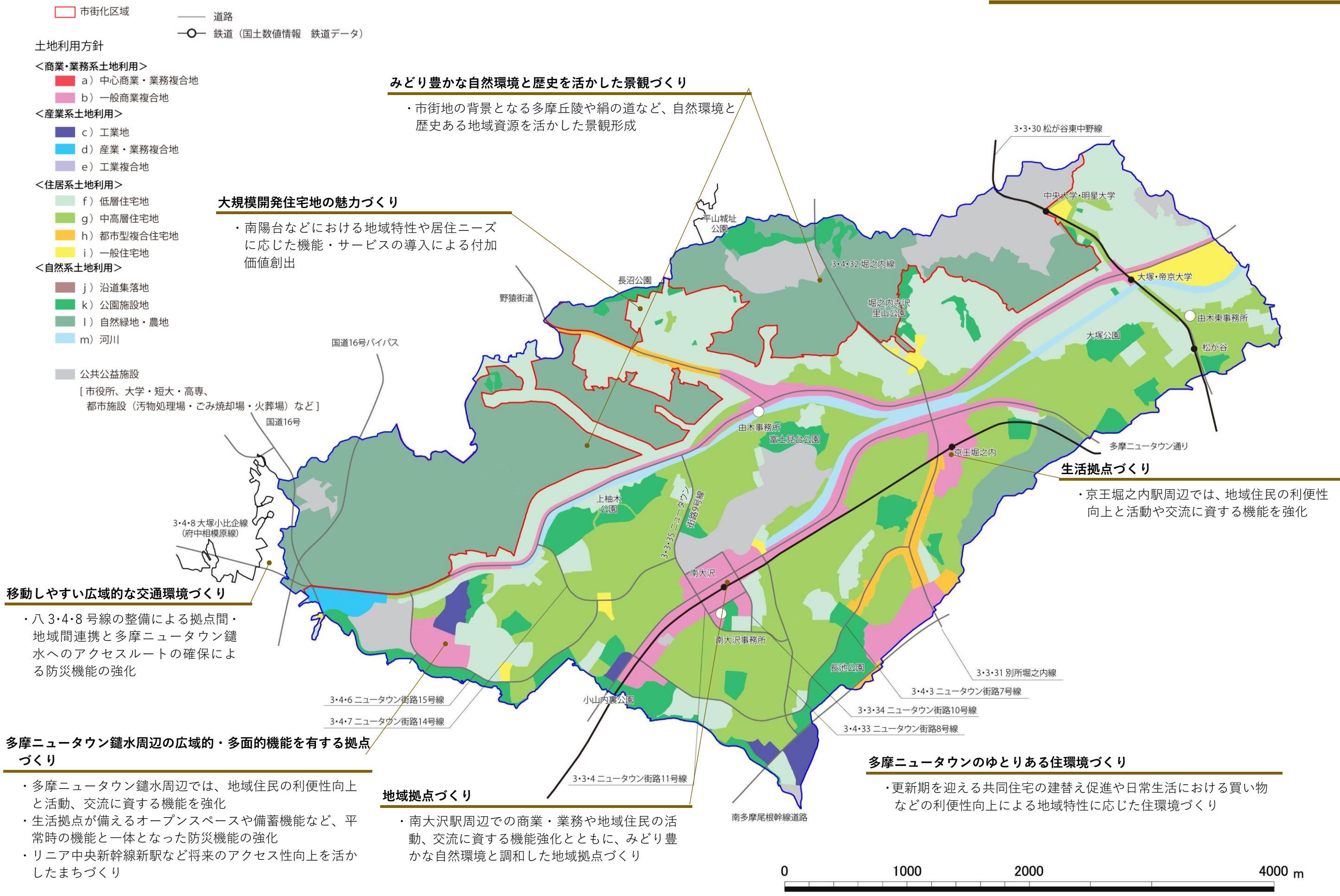
▼八 3・3・31 号線や野猿街道の沿道の一部などを都市型複合住宅地として位置づけ、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めます。

一般住宅地

▼大塚の一部などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

自然緑地・農地

▼地域北側の多摩丘陵一帯の多摩丘陵自然公園や多摩丘陵北部近郊緑地保全区域とその周辺などは、良好な自然環境として、引き続きその保全を図ります。



『協創の都市づくり』に向けた主体と役割

(1) 『協創の都市づくり』とは

成熟期を迎えた本市の都市づくりにおいては、地域の魅力づくりや身近な住環境の維持・向上が一層重要となっています。様々なライフスタイル・ライフステージへの適応や生活の質の向上、災害時における都市機能の維持など、都市の問題が多様化・複雑化し、その解決方法もハード・ソフト両面から様々な求められることから、行政に加えて市民、事業者、大学などの地域の担い手による主体的な取組が必要となっています。

本市の基本構想・基本計画「八王子未来デザイン2040」では、「八王子ビジョン2022」に示す「人とひととの支えあい、つながり」と市民・行政の互いの役割と責任ある行動による「協働」を柱とするまちづくりを継承しつつ、これを加速させる原動力として「地域自治」、「共創」を掲げています。この理念のもと、市民、事業者、大学、行政など多様な主体が「協働」によって都市を「創造」する、「協創（Collaborative Creation）の都市づくり」を推進し、「20年後の都市ビジョン」の実現を目指します。

(2) 都市づくりの主体と役割

都市づくりにおいては、市民の価値観やニーズが多様化しており、多くの異なる意見を調整し、合意形成を図りながら進めていくことが大切になっています。また、市民の都市づくりへの参加機運も高まってきており、NPO 法人等の新たな担い手による取組も活発化してきています。『協創の都市づくり』を推進するため、市民、事業者、大学、行政などの役割を掲げます。

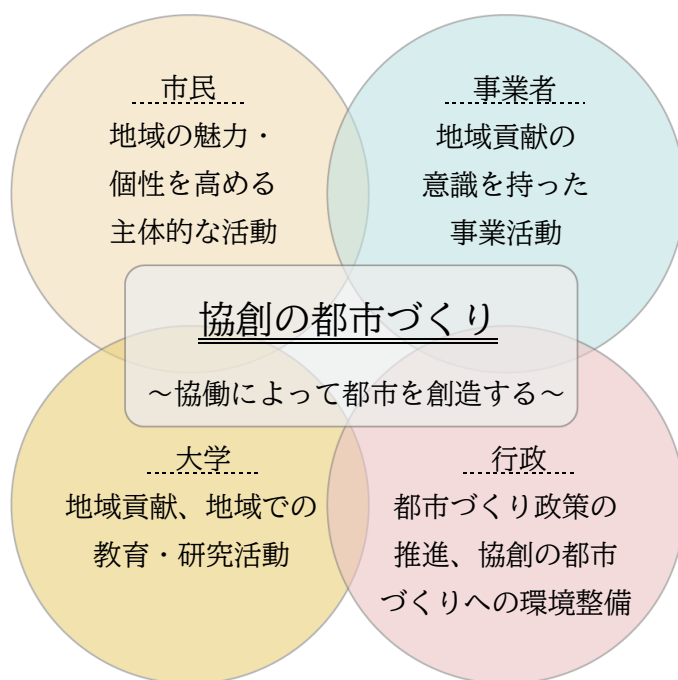


図 都市づくりの主体と役割

行政の役割

市は、「20年後の都市ビジョン」の実現に向けた施策を積極的に推進します。そのためには、行政内部における施策間の連携、隣接自治体や東京都との連携などに向けた体制強化を図ります。あわせて、市民、事業者、大学などとの連携のもと、子どもの意見を聴取する機会も確保しながら、各々の主体的な取組への支援や参加機会の拡充に向けて地域の現況や市による施策（各種規制・誘導手法や事業等）など、都市づくりに関する様々な情報の提供に努めます。

▼行政の体制強化

- ・ 中核市として独自の都市づくり
- ・ 行政内部における施策間連携
- ・ 自治体間連携

▼行政による環境整備

- ・ 子どもを含めた市民参加の機会の拡充
- ・ 市民の主体的な取組への支援
- ・ 大学等の主体的な取組への支援

市民の役割

市民や町会・自治会、NPO 法人等は、都市づくりの担い手として、主体的な取組を推進し、都市づくりの目標実現に向けて、地域における交流を通じてコミュニティの活性化を図りつつ、住環境の維持・向上や地域活性化、みどり、景観など、地域の魅力・個性を高める様々な活動を展開していくことが望まれます。また、市が実施する施策への協力や、事業者等が実施する都市づくり活動等との協調が期待されます。

事業者の役割

事業者は、都市づくりの目標を共有し、事業活動が地域に密接な影響を与えることに配慮しつつ、合意形成を図るための積極的な情報公開を進めるなど、『協創の都市づくり』活動に寄与することが望まれます。また、地域貢献の意識を持って地域の魅力づくりに取り組むとともに、市が実施する施策や市民等が実施する都市づくり活動等への積極的な協力が期待されます。

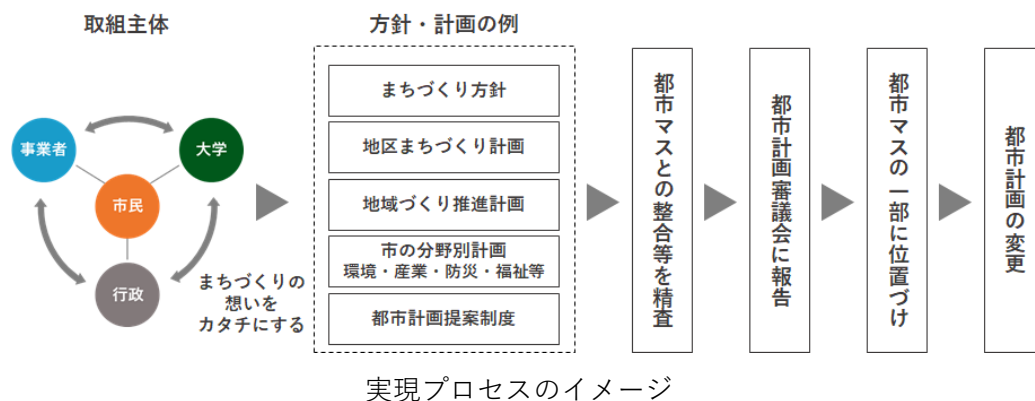
大学の役割

大学等（大学・短期大学・高専等）は、地域貢献の意識を持った研究や教育活動とともに、積極的な地域との交流や協働の取組への参画が期待されます。

『協創の都市づくり』の推進手法

市は、『協創の都市づくり』を推進するために、市民、事業者、大学、行政などのそれぞれの役割を踏まえ、個別のまちづくり方針や「八王子市地区まちづくり推進条例」、「地域づくり推進計画」に基づく取組など、多様な主体が描く、小さな単位のまちづくり構想を都市計画マスタープランに随時位置づけることとします。これにより将来予測が不確実な時代に、都市づくりの機動力と柔軟性を確保しつつ、子どもから大人までまちにかかわるすべての人々が、主体的にまちづくりに参加できる機会を創出します。

ここでは、まちづくりへの参加を促すために行政が取り組む体制強化や環境整備、市民の主体的な取組について、例示を交えて示します。



（１）個別のまちづくり方針の策定

都市計画マスタープランにおける都市づくり方針や地域づくり方針の実現を図るため、必要に応じてハード・ソフト両面から都市づくりの実効性を高める個別のまちづくり方針を策定します。

（２）「八王子市地区まちづくり推進条例」の活用促進

「八王子市地区まちづくり推進条例」では、市民の主体的な参加によるまちづくり活動を市が支援し、市民と行政の協働による良好な住環境づくりを推進するための仕組み・手法などを規定しています。まちづくりを進めていく地域住民等で構成される組織に対する支援や、地区まちづくり計画の策定・運用に関する事項が定められており、本条例の更なる活用を促進します。

（３）「地域づくり推進計画」等に基づく地域課題への対応

「地域づくり推進計画」は、地域の活動団体や住民で構成する地域づくり推進会議で掲げた「将来ビジョン」の実現に向け、取組やスケジュール等をまとめた行動計画です。

市内各地域における「地域づくり推進計画」に基づく活動を通じて、市民主体の地域づくりを推進し、地域課題に対応します。

また、環境基本計画や産業イノベーションプラン、地域防災計画、地域福祉計画など分野別計画においても庁内横断的に連携を図り、安心と活力を実感できるまちづくりを効果的に進めます。

（４）都市計画提案制度への対応

「都市計画提案制度」は、市民や事業者などが、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを目的として、平成14年に都市計画法に位置づけられた制度です。地域住民や事業者が主体となって進める魅力あるまちづくりのきっかけとして、本制度の活用を促進します。

(5) 多様な手法の活用による都市づくりの推進

都市の問題が多様化・複雑化する中、「20年後の都市ビジョン」の実現を図るため、様々な規制・誘導手法や事業制度など、多様な手法を複合的に選択・活用するとともに、中核市として独自の考え方に基づく手法の創造も検討します。

主な都市づくり手法の例

規制・誘導手法

- ▼区域区分、地域地区（用途地域の指定基準等）
- ▼地区計画、建築協定、緑化地域、緑地協定、開発許可制度、景観協定
- ▼市街化調整区域における地区計画
- ▼市街化調整区域における特別土地利用の規制
（八王子市市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用に関する条例）
- ▼景観形成基準を活用した規制誘導（景観法）
- ▼斜面緑地保全区域（市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例）
- ▼緑地保護地区（八王子市緑化条例）など
- ▼産業系土地利用の保全（大規模土地取引の事前届出制度）

事業手法

- ▼都市計画事業（街路事業、都市公園整備事業等）
- ▼土地区画整理事業、市街地再開発事業など

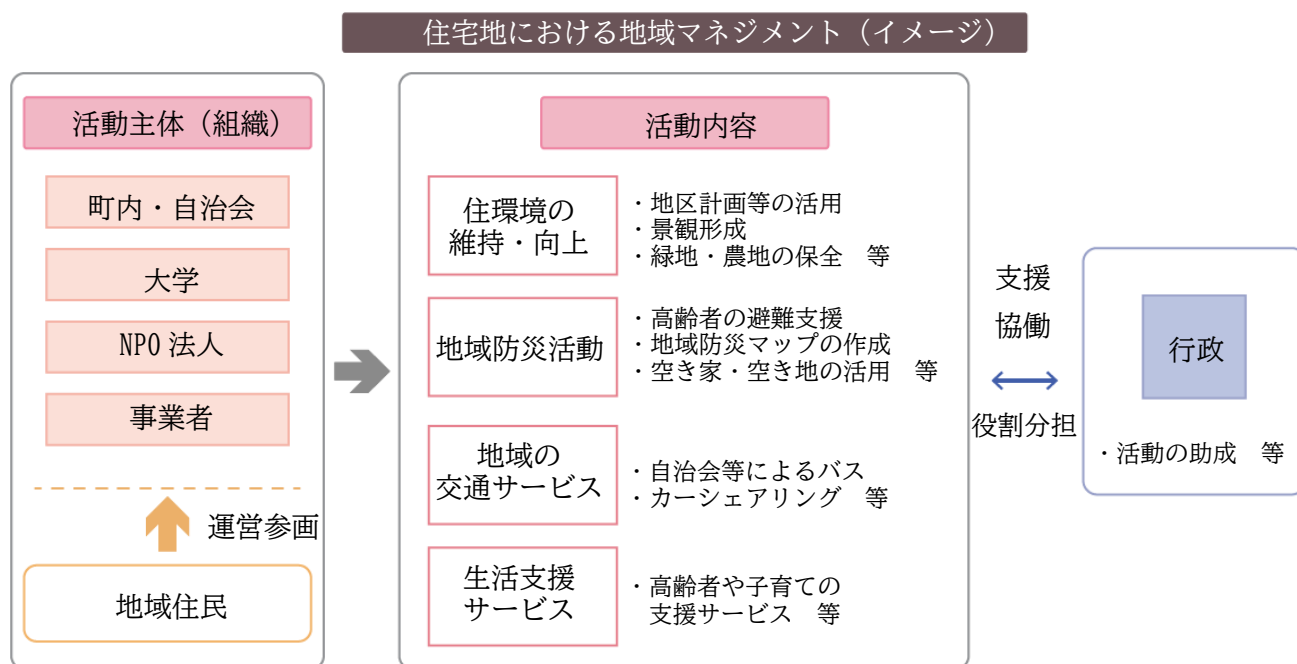
（６）市民等による主体的な取組「地域マネジメント」

地域の魅力や住環境を向上させるための公民連携による取組や、市民・NPO 法人・事業者などによる主体的な取組を、ここでは「地域マネジメント」とします。本市においても、ストック（つくったもの）をいかに活用するかというマネジメント（維持管理・運営）の視点が重要であることから、地域に活力を生み出し、魅力を高めて、持続的な発展を目指す、地域マネジメント活動の展開を積極的に支援します。また、民間との協調による公共施設やインフラの整備・運営など、民間活力の活用を図るとともに、公民が連携した地域マネジメントの取組を推進します。

主な地域マネジメント活動の例

住宅地のマネジメント

- ▼地区計画や建築協定などの活用による住環境の維持・向上
- ▼景観法に基づく景観協定の導入など景観形成に向けた取組
- ▼協働による緑地・農地等の保全
- ▼地域が主体となった防災・防犯活動などの取組
- ▼住宅団地における空き家・空き地の活用など



商業地・工業地のマネジメント

- ▼商業地の活性化に向け、市街地整備と連動した景観形成の誘導やイベントの開催、地域プロモーションの展開などの取組
- ▼地域産業の振興に向け、名産品の生産等による地域ブランドづくり、コモンスペースの地域開放、新たな起業の育成・支援、異業種間の相乗効果の創出などの取組

地域の環境マネジメント

- ▼エネルギー管理に地域や市民が積極的に参加する仕組みの構築
- ▼コージェネレーションシステム、再生可能エネルギー等、多様なエネルギーの活用 など

公民連携

- ▼民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を活用した公共サービスの提供
 - ・PPP、業務委託、ネーミングライツ（命名権）、広告の掲出など
- ▼その他
 - ・市民等による公共施設等の管理・運営（アドプト制度等）
 - ・町会・自治会と大学などが連携した防災活動
 - ・NPO 法人等と行政が連携した地域づくりを担う人材育成 など

重点的に取り組む施策

「20 年後の都市ビジョン」の実現に向けて、「都市づくりの方針」の中から重点的に取り組む主な施策について、行政をはじめとした様々な主体の取組手法の例示を交えて示します。また、現時点で計画している主な事業をリーディングプロジェクトとして示します。

(1) 中心拠点の新たなにぎわいづくり

中心市街地の新たなにぎわいや、甲州街道沿道及びその周辺地区における活気と潤いのある拠点づくりに向けて、ハード・ソフト両面から取り組みます。

様々な主体による中心市街地再生手法の例

- ▼都市づくりの動向にあわせ、必要に応じた用途地域（用途・容積率など）の見直し
- ▼回遊性の向上に向けた歩行空間・自転車走行環境等の整備
- ▼市街地再開発事業をはじめとする都市開発諸制度等を活用した市街地更新
- ▼公的不動産を活用した都市機能（医療・福祉・商業・業務・子育て支援・教育・文化機能など）の導入
- ▼マンション低層階への商業・業務機能の誘導
- ▼空きビル等の既存ストックの活用を通じた街区の再整備
- ▼空き店舗を活用した商店街の連続性確保
- ▼都市機能の移転を促進するような事業者向けの税制等の措置
- ▼地権者等の受益者負担を通じた資金調達の仕組み
- ▼市街地更新とあわせたエネルギーの面的利用
- ▼地域のまちづくり団体等を主体としたエリアマネジメントの推進

リーディングプロジェクト A-1：中心市街地の総合的な再生

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

リーディングプロジェクト A-3：八王子駅南口集いの拠点（仮称）整備

リーディングプロジェクト A-4：西八王子駅周辺地区のまちづくり

(2) 地域拠点・生活拠点の魅力づくり

地域拠点、生活拠点にふさわしい機能・サービスの更なる集積に向けた取組を進めます。

様々な主体による拠点整備手法の例

- ▼都市づくりの動向にあわせ、必要に応じた用途地域（用途・容積率など）の見直し
- ▼回遊性の向上に向けた歩行空間・自転車走行環境等の整備
- ▼空き店舗を有効活用した商店街の連続性確保
- ▼商業、日常的な医療機能や子育て支援機能、在宅医療・介護等を支える訪問看護・介護の機能の移転を促進するような公的不動産の活用や、事業者向けの税制等の措置

リーディングプロジェクト B-1：南北自由通路の整備 [地域拠点（高尾）の機能強化]

リーディングプロジェクト B-2：北野下水処理場・清掃工場跡地の活用

リーディングプロジェクト B-3：八王子 IC 北地区の新たなまちづくり

（３）産業拠点の機能強化

産業拠点では、広域的な交通結節点としての優位性を活かし、製造業や流通・物流などを中心とした産業・業務機能の導入を強化します。

また、市街化調整区域の中でも既に都市的土地利用が進行している幹線道路沿道などの一部では、機能更新などの機会を捉えて、地域特性にあった産業系土地利用への転換を誘導するため、市街化調整区域の基本方針などの見直しに向けた検討を速やかに開始します。

様々な主体による拠点整備手法の例

▼土地区画整理事業等を活用した企業立地の受け皿づくり

▼産業・業務機能の移転を促進するような事業者向けの税制等の措置

リーディングプロジェクト C-1：八王子西 IC 周辺の産業拠点整備

リーディングプロジェクト C-2：加住町・宮下町地区の新たなまちづくり

リーディングプロジェクト C-3：広域幹線道路の整備（八 3・3・74 号線（北西部幹線道路））

リーディングプロジェクト C-4：広域幹線道路の整備（八王子南バイパス）

（４）大規模開発住宅地の魅力づくり

計画的に開発された郊外の大規模開発住宅地では、更新期を迎える共同住宅の建替えやストック活用、空き家・空き地の活用とともに日常の買い物や飲食、働く場、交流、子ども・子育て支援、福祉サービスなど暮らしを支える機能を誘導し、魅力ある住環境づくりを促進します。

様々な主体による魅力づくり手法の例

▼地域の将来像を検証の上、必要に応じた用途地域（用途・容積率など）の見直し

▼地区計画による規制内容の見直し

▼住宅ストックのリニューアル、建替え事業と一体となって進めるまちづくり

▼ライフステージの変化に合わせた転居が可能となる多様な住戸の供給誘導

▼高齢者の見守り、散策マップづくりなどの健康維持、生きがいづくりや介護予防ができる場所づくり

▼空き家・空き地の活用の促進

▼中古住宅市場の整備に向けた、中古住宅の品質検査・保証制度の導入

▼居住の立地誘導に向けた税制・金融による措置

リーディングプロジェクト D-1：都営団地（都営中野町アパート）の建替え事業により新たに創出された用地の土地利用

（５）沿道集落の地域振興及び自然環境を活かした広域観光

沿道集落では、地域コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住などにより地域振興を図るとともに、これらと連携する、豊かな自然環境を活かした観光・交流エリアの機能拡充を目指します。

様々な主体による地域振興手法の例

- ▼市内道路ネットワークの充実による広域観光の推進
- ▼農業者の育成や遊休農地の活用支援等による農業基盤の強化
- ▼農泊や農家レストランなど、農作物の地産地消の仕組みづくり
- ▼宅配や最低限の交通手段、ICTを活用した遠隔診療などによる、日常生活に必要なサービスの確保
- ▼二地域居住を促進する住まいやテレワーク環境の確保、交流を促す機会の創出

リーディングプロジェクト E-1：市街化調整区域における沿道集落の活力向上

（６）身近な生活圏の形成

主に駅やバス停の徒歩圏を中心に、生活に必要な施設の立地誘導を図り、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指します。

様々な主体による生活圏形成手法の例

- ▼徒歩圏内に日常生活に必要な店舗、クリニック、金融機関（ATM 含む）などの立地誘導、事業者向けの税制等の措置
- ▼バス網の充実と、身近な生活圏の中心となる場所や生活拠点へのモビリティハブの設置
- ▼高齢者・障害者向けの新たなサービス（宅配、ICTを活用した見守りサービスなど）の導入
- ▼自動運転や AI デマンド交通、シェアモビリティの導入

（７）緑地等の保全と活用

みどり豊かでゆとりある都市生活の実現に向けて、市街地におけるみどりの質の向上を目指します。

様々な主体による緑地等保全・活用手法の例

- ▼地区計画等における緑化率の導入
- ▼都市緑地法等の既存の制度を踏まえた、市独自の制度・基準等の導入
- ▼土地所有者と市民農園やガーデニング等の場を求める市民をマッチングさせる仕組み
- ▼生産緑地地区の追加指定、特定生産緑地の指定
- ▼老朽家屋の除却に対する支援や緑地等としての活用に対する支援
- ▼農産物の加工場やトイレなど、みどりの活用・保全に資する機能を導入できる仕組みづくり

(8) 都市基盤のマネジメント

本市では、高度経済成長期以降の人口増加に伴い建設された公共施設やインフラ等の都市基盤が更新時期を迎えます。予防保全や長寿命化の考え方に基づき、適切な維持管理を計画的に行うとともに、選択と集中の考え方に基づいた機能の集約・更新等により効率的・効果的な行政サービスの提供を目指します。

本市における「都市計画施設」には、交通施設（道路、鉄道、駐車場）、公共空地（公園、緑地など）、供給・処理施設（下水道、ごみ焼却場など）をはじめ、多くの種類があります。これらに加え、本市が管理する公共施設やインフラを総称して都市基盤とします。

都市基盤のマネジメントを計画的かつ効率的に実施するため、施設量や維持管理・更新コストなどのデータを把握する必要があります。そのデータに基づき、補修や更新、再配置等にあたっての優先順位を検討するなど、すべての市民の快適な生活と、持続的な都市経営との両立を図るとともに、限られた資産を効果的に活用するマネジメントに取り組みます。

また、都市構造の観点からも、人口密度が高まれば効率的に行政サービスを提供できることから、将来の人口動態の変化を見据えて、都市基盤の維持管理や更新、再配置等のあり方や、長寿命化に向けた検討を行います。

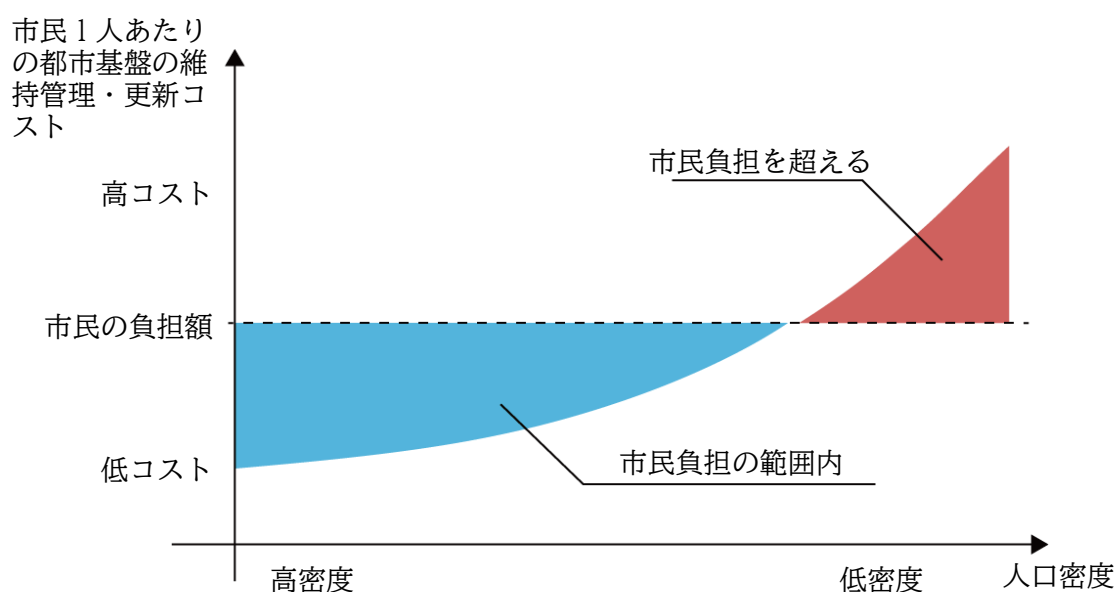
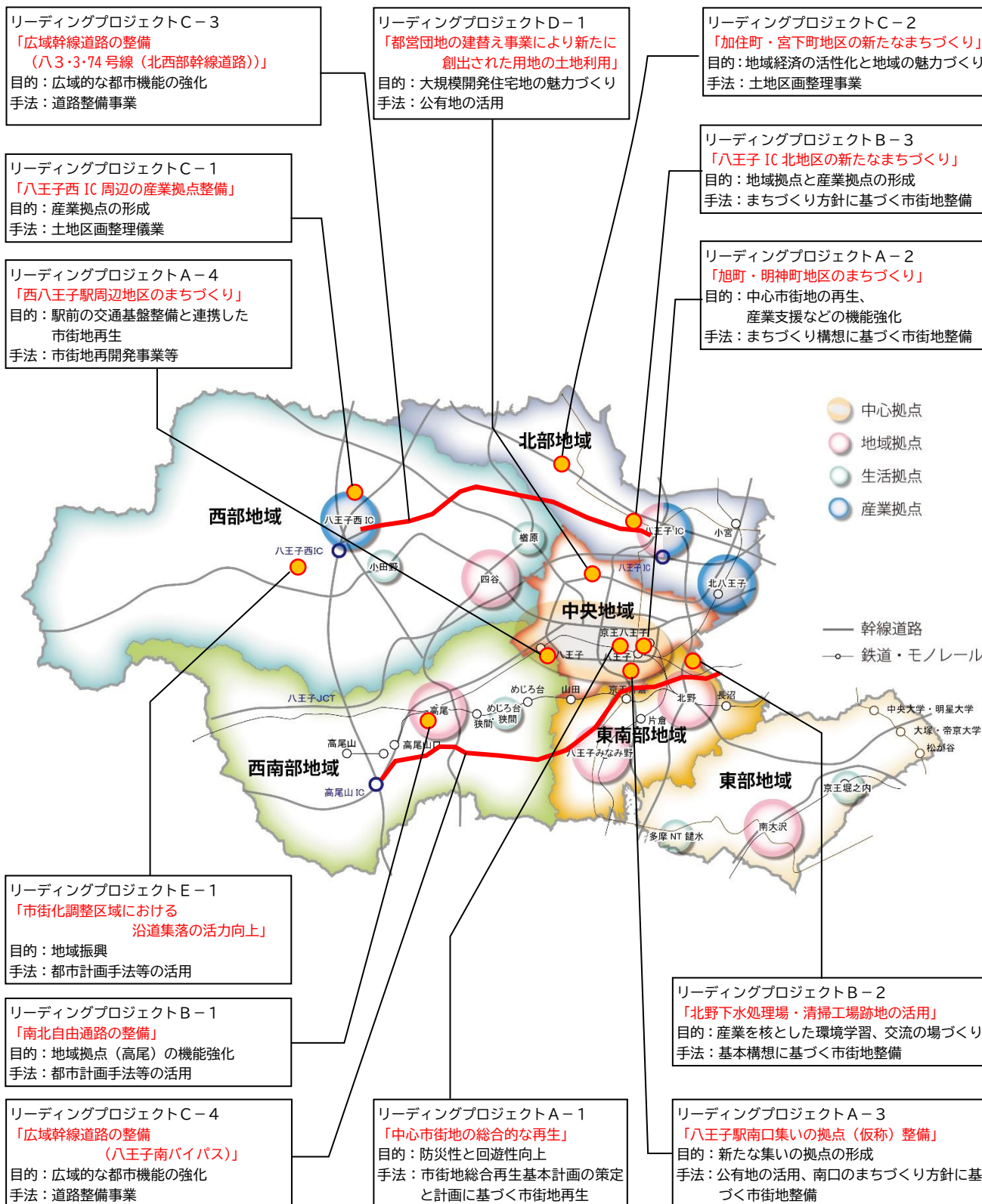


図 人口密度と市民1人あたりの都市基盤の維持管理・更新コストとの関係（概念図）

リーディングプロジェクト

ここでは、リーディングプロジェクトを空間的に見やすく示します。



都市計画マスタープランの評価と見直し

(1) 都市計画マスタープランの評価

都市計画マスタープランを進行管理するため、都市づくりの方針、リーディングプロジェクトの進捗、市政世論調査における都市づくりに関する評価とともに、都市計画基礎調査や統計データに基づく土地利用、人口動態の変化など都市構造の把握に努めます。

(2) 都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープラン及び関連する施策について、適切に評価や軌道修正を行うため、Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Action(見直し)というPDCAサイクルにより、概ね5年ごとに点検・評価を実施します。

さらに社会環境が急速に変化し、各種制度改正や技術革新など新たな対応が必要となる状況においては、観察(Observe)→情勢判断(Orient)→意思決定(Decide)→行動(Act)というOODA(ウーダ)ループ思考のもと、適時適切に見直します。

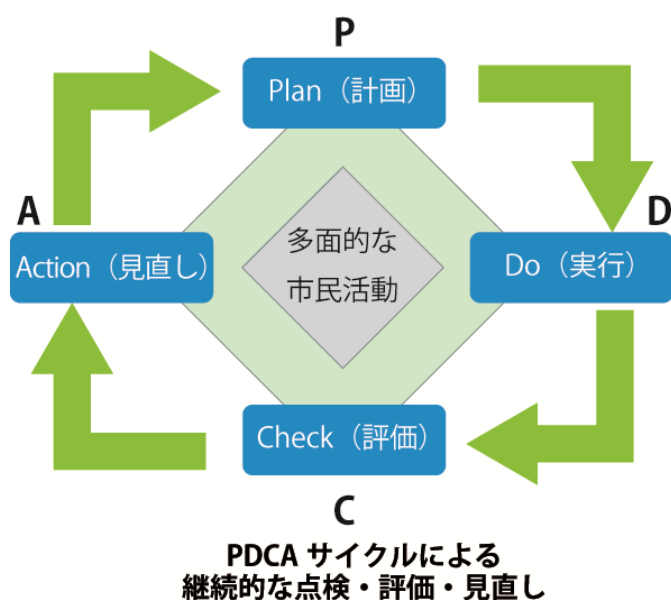


図 都市計画マスタープランのPDCAサイクル

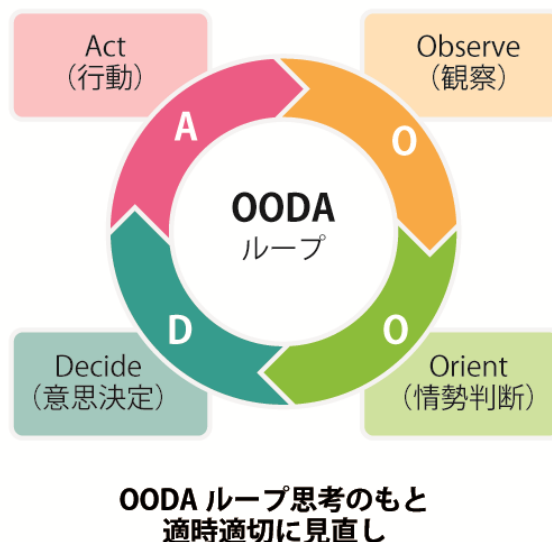
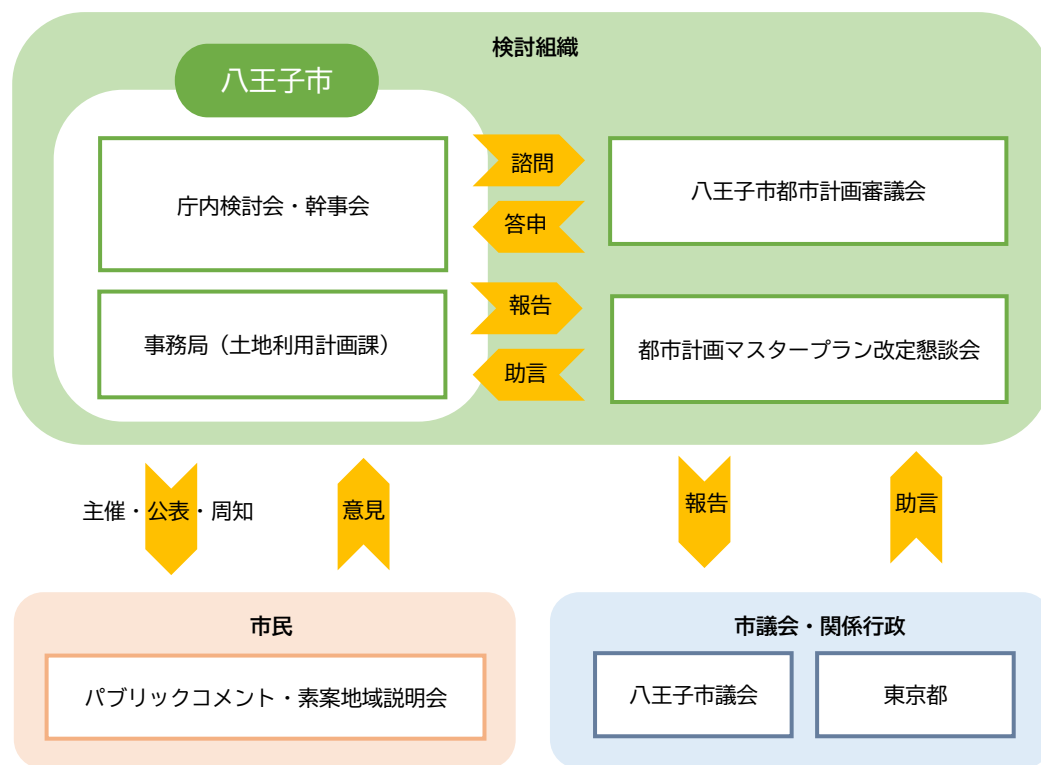


図 OODA (ウーダ) ループ思考による対応

検討体制



○ 都市計画マスタープラン改定懇談会（外部委員会）

都市づくりに関連する専門分野（土地利用、交通、環境、防災、経済）における学識経験者で構成する懇談会を、市の検討内容に対して助言を行う第三者機関として設置しました。

○ 庁内検討会・幹事会（市）

本市の部長級で構成する検討会、課長級で構成する幹事会を設置して、多分野にわたる政策調整を図りながら、改定作業を進めました。

○パブリックコメント・素案説明会

「都市計画マスタープラン（素案）」に対するパブリックコメントを令和6年8月に実施しました。また、パブリックコメント期間中に素案説明会を実施しました。

改定経過

開催日	会議名および議事内容
令和4年 7月	都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定について（報告）
令和5年 1月	第一回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・改定の視点、新たな都市づくり潮流・手法
3月	第二回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・「新たな就業ニーズに応える働く場の確保」について ・「ストックマネジメントの推進」について
6月	第一回庁内検討会・幹事会 ・改定の視点と関連施策について 第三回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・「多様なニーズに応える都市空間の魅力創造」について ・「移動しやすく、脱炭素化に貢献する交通環境づくり」について ・「災害リスクに応じた、リスク回避・軽減策の展開」について
7月	第四回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・「都市ビジョン」、「都市づくりの方針」について
9月	第五回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・「土地利用の方針」、「実現化方策」について
11月	都市計画審議会 ・「都市の現状」、「目指すビジョン」、「都市づくりの方針」について（報告）
令和6年 1月	第二回庁内幹事会 ・「都市ビジョン」「都市づくりの方針」について 第六回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・都市計画マスタープラン（素案）の骨子について 第二回庁内検討会 ・「都市ビジョン」「都市づくりの方針」について
3月	第七回都市計画マスタープラン改定懇談会 ・都市計画マスタープラン（素案）について
4月	第三回庁内幹事会 ・都市計画マスタープラン（素案）について 第三回庁内検討会 ・都市計画マスタープラン（素案）について
7月	都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン（素案）について（報告）
8月	パブリックコメント・素案説明会

都市計画マスタープラン改定懇談会

都市計画マスタープラン改定懇談会開催要綱

制定 令和4年（2022年）10月3日

（開催）

第1条 平成27年3月に策定した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（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の改定に向けて必要な事項を検討するため、「都市計画マスタープラン改定懇談会」（以下「懇談会」という。）を開催する。

（意見を求める事項）

第2条 懇談会では、以下の事項について意見聴取する。

- 2 基礎調査に関する事項
- 3 全体構想や地域別構想、具現化方策に関する事項
- 4 その他、都市計画マスタープランの改定に関して必要となる事項

（参加者）

第3条 懇談会の参加者は、次のとおりとする。

- 2 参加者は、学識経験者5名とする。
- 3 懇談会への参加期間は、この要綱の施行の日から都市計画マスタープランの改定が終了する日までとする。

（座長及び副座長）

第4条 懇談会に会を進行する座長及び副座長を各1名置く。

- 2 座長は、参加者の互選により定める。
- 3 副座長は、座長が指名する参加者をもって充てる。
- 4 副座長は、座長の職務を補佐し、座長に事故のあるときはその職務を代理する。

（懇談会の運営）

第5条 懇談会の開催及びその他の運営に関わる事項は市長が定める。

- 2 市長は、必要があると認めるときには、懇談会に参加者以外の者を会議に出席させることができる。
- 3 懇談会は、原則公開するものとする。ただし、会議内容が、「八王子市附属機関及び懇談会等に関する指針」第12各号に該当する場合は、公開しないことができる。

（庶務）

第6条 懇談会の庶務を処理するため事務局を置く。

- 2 事務局は、都市計画部土地利用計画課の職員をもって構成する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年10月3日から施行する。

この要綱は、都市計画マスタープランの改定の日をもって廃止とする。

八王子市都市計画マスタープラン改定懇談会名簿

	氏名	プロフィール
委員長	吉川 徹	東京都立大学院 都市環境科学研究科 教授 建築学域
副委員長	森本 章倫	早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 教授 社会環境工学科
委員	中村 大輔	中央大学 国際経営学部 教授
委員	沼田 真也	東京都立大学 都市環境科学研究科 教授 観光科学域
委員	村上 正浩	工学院大学 建築学部 まちづくり学科 教授

庁内検討会・幹事会

都市計画マスタープラン改定検討会設置要綱

制定令和 5 年 4 月 10 日

改正令和 5 年 12 月 27 日

改正令和 6 年 2 月 5 日

(目的)

第 1 条 都市計画法第18条の2の規定に基づく本市の都市計画に関する基本的な方針（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を改定するため、八王子市都市計画マスタープラン庁内検討会（以下、「検討会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 検討会は、次に掲げる項目について協議・調整する。

- (1) 都市計画マスタープランの全体構想案の作成に関すること。
- (2) 都市計画マスタープランの部門別・地域別計画案の作成に関すること。
- (3) 都市計画マスタープランの実現化方策案に関すること。
- (4) その他、必要な事項に関すること。

(検討会)

第 3 条 検討会は、別表 1 に掲げる者をもって構成する。

- 2 検討会には座長及び副座長を置き、座長は都市計画部長、副座長は総合経営部長とする。
- 3 座長は、会議を代表し、会務を総理する。
- 4 副座長は座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 5 検討会は、座長が招集する。
- 6 座長は、必要に応じて、関係職員又は参考人の出席を求め、検討会に出席させることができる。

(幹事会)

第 4 条 検討会の所掌事項を専門的に検討するため、幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表 2 に掲げる者をもって構成する。
- 3 幹事会に幹事長及び副幹事長を置き、幹事長は土地利用計画課長、副幹事長は経営計画課をもって充てる。
- 4 幹事会は、幹事長が招集する。
- 5 幹事長は、会議の結果を座長に報告する。
- 6 幹事長は必要に応じて、関係職員又は参考人の出席を求め、幹事会に出席させることができる。

(分科会)

第 5 条 都市計画マスタープランの改定を効果的に行うため、分科会を置く。

- 2 分科会のメンバーは、検討事項ごとに幹事会が決定する。

- 3 分科会は、検討会及び幹事会に提出する基礎資料を検討する。
- 4 分科会は、事務局が招集する。

(庶務)

第7条 検討会の庶務を処理するため、事務局を置く。

事務局は、都市計画部土地利用計画課職員をもって構成する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関して必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月10日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年12月27日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年2月5日から施行する。

八王子市都市計画マスタープラン庁内検討会名簿

(別表1 検討会)

委員長	都市計画部長
副委員長	総合経営部長
委員	生活安全部長
	福祉部長
	健康医療部長
	子ども家庭部長
	産業振興部長
	環境部長
	水循環部長
	拠点整備部長
	都市整備担当部長
	事業推進担当部長
	まちなみ整備部長
	開発・建築担当部長
	道路交通部長

(別表 2 幹事会)

委員長	都市計画部土地利用計画課長
副委員長	総合経営部経営計画課長
委員	生活安全部危機管理政策担当課長
	福祉部福祉政策課長
	健康医療部健康医療政策課長
	健康医療部保険総務課長
	子ども家庭部子どものしあわせ課長
	産業振興部産業振興推進課
	環境部環境政策課長
	環境部環境保全課長
	水循環部水環境整備課長
	拠点整備部市街地活性課長
	拠点整備部市街地整備課長
	拠点整備部都市整備課長
	拠点整備部区画整理課長
	まちなみ整備部住宅政策課長
	まちなみ整備部まちなみ景観課長
	まちなみ整備部公園課長
	まちなみ整備部開発審査課長
	まちなみ整備部建築指導課長
	まちなみ整備部建築確認担当課長
	道路交通部路政課長
	都市計画部都市総務課長
	都市計画部都市計画課長
	都市計画部交通企画課長

有識者意見

都市計画マスタープラン改定懇談会委員の皆様から、今回の改定に込めた想いや新たな都市づくりへの期待・提言について、コメントをいただいたので紹介します。

八王子市都市計画マスタープラン改定懇談会 委員長 東京都立大学 都市環境科学研究科建築学域 吉川 徹



都市計画の地方分権化にともなって、八王子市がまちづくりのために責任をもって決めるべき重要な事項が増え、それを束ねる都市計画マスタープランの役割はさらに重くなりました。今回の改定では、とりわけ地球環境の悪化や少子高齢化への対応が問われました。災害の激甚化や人口構造の変化を踏まえたまちづくりについての真摯な検討の成果が詰まった計画です。これから緑、交通、住宅、医療福祉、防災、産業、公共施設管理といった市政の各部門と、この計画が緊密に連携することが欠かせません。市民と市役所が持てる資源と知恵を結集してこそ八王子市のまちづくりの未来が開かれる、その中でこの計画が羅針盤として生きてくることを確信しています。

八王子市都市計画マスタープラン改定懇談会 副委員長 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 社会環境工学科 森本 章倫



20年後の八王子市の将来都市として「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造を掲げています。八王子市の魅力豊かな地域資源を多様な交通体系でつなぎ、持続可能なコンパクトな都市づくりを目指しています。コロナ禍を通して生活圏整備の重要性が世界中で再認識され、歩いて楽しい街づくりがこれからの都市計画の潮流となっています。今後、自動運転社会の進展を見越しながら、人中心の交通体系の構築がそのカギとなります。道路空間の再配分を通して魅力的な歩行空間を創出しつつ、公共交通の利便性を高める工夫が必要です。また、多様な人々がライドシェアできる施設（モビリティハブ）も重要な施設となります。今後の新たな展開に期待しています。

八王子市都市計画マスタープラン改定懇談会 委員

中央大学 国際経営学部 中村 大輔



このたびの改定では、都市の高度な発展に向けての様々なアイデアが取り込まれています。特に、地域の実情や特性を鑑みた都市づくりという視点のもとで、八王子市ならではの良さを十分に引き出すための独自性に富んだ提案がなされています。物ごとが多様化し複雑化する中、将来に向けた1つのひとつの検討事項を、自然環境から地域経済に至る領域にまたがり多角的・複合的に捉え、それぞれが相乗効果を生み出すしくみが今回の提言にいくつも含まれています。本改訂によって、八王子市の魅力度がさらに高まり、誰もが豊かな心で暮らし、育ち、働き、学べる都市になることを願います。

八王子市都市計画マスタープラン改定懇談会 委員

東京都立大学 都市環境科学研究科 観光科学域 沼田 真也



人口減少社会に突入し、新しい都市の在り方を模索することが求められています。一方で、少子化や高齢化の深刻化による悲観的な未来が喧伝されており、財政的問題を抱える多くの自治体では、社会インフラの維持や人材育成に消極的な姿勢が見られます。多くの人々が悲観的な未来を避けられない運命だと錯覚していますが、現在の人口推移予測は数ある予測の中の一つに過ぎません。私たちの社会が希望と活力に満ちていれば、悲観的な予測は覆され、明るい未来に繋げることができるはずです。八王子市は大志を持ち、市の価値を高めるための先進的な取り組みを続けてほしいと思います。

八王子市都市計画マスタープラン改定懇談会 委員

工学院大学 建築学部 まちづくり学科 村上 正浩



第2次八王子市都市計画マスタープランの策定から9年。それから今日に至るまで、都市づくりを取り巻く環境は大きく変わり、今後もさらに加速していくことが予想されます。防災に関しては、首都直下地震への備えはいうまでもありませんが、気候変動の影響により災害環境が大きく変化し、これまで都市に潜在化していたリスクが顕在化してきたことから、より一層、マルチハザードに対応した都市づくりの必要性が高まっています。しかし、すべてのリスクを回避することは難しく、今回の改定ではマルチハザードへの対応を念頭におきつつ、リスクをできるだけ低減したうえで、ある程度は受容するという考え方も示されています。八王子市が「世代を超えて住み継げるまち」となるよう、期待しています。

あ行

アドプト制度	市民等が、公園をはじめとした公共施設の維持活動を行う制度。身近な公園等の清掃や除草などをボランティア活動として実施することで、地域コミュニティの形成などの効果が期待される。
ウォークアブル	新たなまちづくりのキーワード。世界中の都市で道路空間を車中心から人中心の空間へと再構築し、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場として整える取組が進められている。
雨水浸透施設	地下水涵養対策、雨水流出を抑制するため、雨水を地中に浸透させる浸透管（浸透トレンチ）、浸透ますなどの施設のこと。
エネルギーの面的利用	地区・街区レベルの複数の建物でエネルギーを融通しあい共同利用することにより、エネルギー利用を効率化し、地区全体のエネルギー消費量を削減すること。
延焼遮断機能	道路、河川、鉄道など、大地震等の災害時における市街地の延焼拡大を阻止する機能。
オープンスペース	都市における緑地（公園、運動場など）や空地など、建物等がなく子供の遊び場や地域における交流の場としても使える空間のこと。
温室効果ガス	大気を構成する成分のうち、温室効果をもたらすもの。主に二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロン類がある。

か行

カーボンニュートラル	温室効果ガスの「排出量」と植林、森林管理などによる「吸収量」を均衡させ、合計を実質的にゼロにする状態のこと。
開発許可制度	都市計画法に基づく制度で、民間の宅地開発を計画的に誘導することで、乱開発を防止し、暮らしやすいまちづくりを図ることを目的としている。市街化区域では、一定規模以上の開発行為に公共施設（下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設）の設置を義務づけて開発を許可し、市街化調整区域では、原則として開発は認められないが、一定の条件に当てはまるものについては許可する。
合併処理浄化槽	トイレの汚水だけでなく、台所、お風呂の生活雑排水も一緒に処理する浄化槽のこと。従来のし尿のみを処理する単独浄化槽に比べて、河川等公共水域の汚濁を軽減する効果がある。

観光農業	農産物等の農業資源を活用しながら交流を進める観光形態のひとつで、農家が自家農産物のもぎ採りや直売などを提供すること。
旧耐震建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた旧耐震基準の建物。旧耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準。なお、新耐震基準は、震度 6 強～ 7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。平成 7 年の阪神淡路大震災において、「新耐震基準」の建物と比較して「旧耐震基準」の建物の被害が大きく、旧耐震建築物の耐震化の必要性が認識された。
狭あい道路	幅員 4m 未満の道で、一般の用に供されているもの。
緊急輸送道路	地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路。
近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法に基づき、近郊緑地保全区域内で特に良好な自然環境を有する大規模な樹林地を永続的に保全する制度で、国土交通大臣が指定した区域。
区域区分	市街化区域と市街化調整区域を分けることを、「区域区分」または「線引き」という。
グランドレベルデザイン	グランドレベルとは、街路、公園、広場、民間空地、沿道建物の低層部等、まちなかにおいて歩行者の目線に入る範囲を指す。居心地が良い空間を構成する要素の一つとして、このグランドレベルのデザインを整える重要性が高まっている。
グリーンインフラ	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組のこと。
景観協定	景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に向けて、建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途等の基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準などを定めたもの。
景観形成基準	景観法に基づき、良好な景観の形成のために、建築物または工作物の形態意匠の制限、高さの制限、壁面位置の制限、建築物の敷地面積の最低

	限度などの基準を定めたもの。
減災	あらかじめ被害の発生を想定した上で、その被害を低減させていこうとする取組。
建築協定	土地所有者等の全員の合意において一定の区域（建築協定区域）を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関して、建築基準法の規定より厳しい基準を定めたもの。
コージェネレーションシステム	電気と熱を同時に発生させる熱電併給システム。発電機で電気をつくるときに使う冷却水や発生する排気ガスなどの熱を、給湯や冷暖房などに用いる。
交通空白地域	鉄道駅から概ね 700m 以遠かつバス停留所から概ね 300m 以遠である地域のこと。
高度処理型合併処理浄化槽	微生物による汚れの除去や、化学分解によるリンの除去が可能な浄化槽。
国定公園	国立公園に準じる景勝地として自然公園法に基づいて環境大臣が指定した公園。本市では、明治の森高尾国定公園がある。
コモンスペース	地域住民による管理を前提とした共用（または共有）のスペース。住宅地では、道路・庭などの共有地を指す。商業地・工業地等では、民有地の一部を地域に開放し、自由に利用できるようにしたスペース等が想定される。

さ行

災害拠点病院	東京都地域防災計画において定められた災害時における重症者の受け入れ先であり、本市内では、東京医科大学八王子医療センター、東海大学医学部付属八王子病院が指定されている。
再生可能エネルギー	太陽光、風力、その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるもの。
市街化区域	都市計画区域内において、すでに市街化している区域および概ね 10 年以内に優先的、計画的に市街化を図る区域のこと。（⇒都市計画区域の項参照）

市街化調整区域	都市計画区域内において、市街化を抑制する区域。新たな開発などは一般に禁止され、農林漁業などの一部の建物しか建てられない。それにより、貴重な自然環境、緑地の保全を図る区域のこと。（⇒都市計画区域の項参照）
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業。
市街地総合再生基本計画	土地の高度利用や市街地環境の整備・改善が必要な既成市街地内において、市が策定する計画。これに沿って市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などの各種再開発事業、良好な個別建替え等を一体的に取り入れて、段階的、総合的に市街地環境の整備・改善を進める。
事前復興	平時から災害が発生した際のことを想定し、被害を最小化する都市づくりを推進すること。
市民緑地制度	都市緑地法に基づき、土地所有者や人工地盤・建築物等の所有者と地方公共団体などが契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度。これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地が提供される。
斜面緑地保全区域	本市の「市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例」に基づき、良好な自然環境が形成されている丘陵地のみどりについて、市と土地所有者が一定期間協定を結び、民有地のままで保全を図っているもの。
重層的支援体制整備事業	子ども・障害・高齢・生活困窮といった分野別の支援体制では対応しきれないような“地域住民の複雑化・複合化した支援ニーズ”に対応する包括的な支援体制を構築するため、「属性を問わない相談支援」、「参加支援」、「地域づくりに向けた支援」を一体的に実施するもの。
受益者負担	特定の者が行政サービスを利用し受益関係が生じる場合、利用する者と利用しない者との負担の公平を図る観点から、行政サービスの利用により利益を受けるもの（受益者）が、その利益に見合った経費を負担すること。
受援	大規模災害時に他の自治体等からの応援を受け入れること。
水源涵養機能	雨水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して洪水を緩和するとともに、川の流量を安定させる機能。

ストック (住宅ストック、都市 基盤ストック)	既存の住宅や公共施設、道路などのインフラを指す。 人口減少、少子高齢化に伴い、空き家の活用や、公共施設の効率的な維持管理など、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」重要性が高まっている。
生産緑地地区	農林業との調和を図りつつ、良好な都市環境の形成を図るため、市街化区域内において適正に管理されている一定の基準を満たす農地等を市が指定したもの。都市計画法に基づく地域地区のひとつであり、その要件等は生産緑地法によって定められている。(⇒地域地区の項参照)
生物多様性	地域固有種を含む多様な動植物種と、それらによって成り立っている生態系の豊かさやバランスが保たれている状態。
セットバック	狭あい道路の解消等を目的として、家屋の新築や増築の際に、道路境界線より後退して建てなければならないこと。(⇒狭あい道路の項参照)
ゼロカーボンシティ	2050年に向けて二酸化炭素排出量を実質ゼロにするために取り組むことを表明した地方公共団体のこと。
総合危険度	東京都都市整備局が東京都内の市街化区域の 5,133 町丁目について、各地域における地震に関する危険性を測定したもの。地震による建物倒壊や延焼の危険性と災害時の活動困難度を踏まえて、5 段階のランク分けを行っている。

た行

代表交通手段	パーソントリップ調査における、1つのトリップ(「ある地点」から「ある地点」へ移動する単位)の中でいくつかの交通手段を用いている場合の主な交通手段。(⇒パーソントリップ調査の項参照)
多極集中	都市の持続性、レジリエンス強化などの観点から、人口や経済機能等の適度な分散を図るとともに、地域の活性化に向けて、極となる多数の拠点への集約化を図る「分散しつつ集中する」都市構造の概念。
地域地区	用途の適正な配分、都市の拠点整備、良好な景観形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域または地区。用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区などがある。
地域包括ケアシステム	高齢になっても、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるように、「予防・介護・医療・生活支援・住まい」を一体的かつ継続的に提供する仕組み。

地球温暖化	人間の活動により二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの濃度が増加し、地表面の温度が上昇すること。(⇒温室効果ガスの項参照)
地区計画	一定のまとまりのある地区を対象に、道路・公園等の施設計画や建築物等に関するルールを定めるまちづくりの手法。
中核市	日本の地方公共団体のうち、法定人口が 20 万人以上であることを指定要件とし、政令指定都市に次ぐ都市として政令により指定を受けた市。
中心市街地	甲州街道北側 100m に位置する道路(東側の高校敷地等を除く)、かえで通り、子安公園通り、国道 16 号及び八幡町境で囲まれた区域。特に甲州街道は、国道 20 号の「明神町」交差点から「本郷横丁東」交差点までの区間。
調整池	集中豪雨などの局地的な出水により、河川の流下能力を超過する可能性のある洪水を河川に入る前に一時的に溜める池。
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い「低利用地」の総称。
特定緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路。(⇒緊急輸送道路の項参照)
特別用途地区	地域地区のひとつで、都市計画法第 9 条に定める「用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため」の地区。用途地域の指定があるところに重ねて指定され、用途地域の指定を補完する。(⇒地域地区の項参照)
特別緑地保全地区	都市緑地法に基づき、都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限等により現状凍結的に保全する制度。都市計画法における地域地区のひとつ。(⇒地域地区の項参照)
都市型農業	首都圏に立地するという条件を活かして、地産地消に寄与するなど新鮮な農畜産物を供給する農業。
都市機能	交通・輸送網、商業、福祉、医療、教育、行政サービスなど、都市における活動に必要な機能。

都市基盤	道路網、鉄道、河川・運河、上下水道、エネルギー供給施設などの生活・産業基盤や、学校、病院、公園などの公共施設を指す。
都市計画基礎調査	都市計画法に基づき、都市計画区域内における人口規模、産業分類別就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量など、現況および将来の見通しについて、概ね 5 年ごとに実施する調査。
都市計画区域	都市計画法で「健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域」として、都市計画を定める区域のこと。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画区域マスタープランとも呼ばれ、都市計画法第 6 条の 2 で規定され、都道府県が定める。都市計画区域について定められる都市計画は、これに即したものでなければならない。
都市計画公園	都市計画法における都市施設のひとつとして都市計画決定された公園。その種別は街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園または特殊公園に分類できる。
都市計画施設	道路、公園などの都市施設のうち、都市計画において定められているもの。都市計画法では、道路等の交通施設、公園等の公共空地、上下水道等の供給処理施設、河川等の水路、学校等の教育文化施設、医療福祉等の施設で必要なものを都市計画で定めるとしている。
都市計画道路	都市基盤のひとつとして都市計画法に基づく都市計画決定による道路。（⇒都市基盤の項参照）
土砂災害警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として土砂災害防止法に基づき知事が指定したもの。本市では、平成 24 年より区域の指定がなされている。
特定緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路。（⇒緊急輸送道路の項参照）
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、道路・公園等の公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るために行う土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業。基本的な仕組みは、土地所有者が土地の一部を道

	路・公園等の公共施設用地として出し合い（減歩）、残りは宅地としての形を整えて交付を受ける（換地）もの。
都立自然公園	自然公園とは、優れた美しい自然の風景地を保護していくと共に、その中で自然に親しみ、野外レクリエーションを楽しむことができるように指定された公園であり、規模および景観の程度により、国立公園、国定公園、都道府県立自然公園に区分されている。本市における都立自然公園として、都立滝山自然公園、都立高尾陣場自然公園、都立多摩丘陵自然公園がある。

な行

ネーミングライツ	地方公共団体と民間団体等との契約により、地方公共団体の施設等に愛称等を付与させる代わりに、当該団体からその対価等を得て、施設を運営する手法。
ノーマライゼーション	高齢者や障害者を社会から分離するのではなく、社会の一員として、共に生活することが正常であるとする福祉の理念。

は行

パーソントリップ調査	調査対象地域内における「人の動き」を把握することを目的として、どのような属性の人が、どのような目的で、どこからどこへ、どのような交通手段で、移動したかなどを調べたもの。鉄道や自動車、徒歩といった各交通手段の利用割合や交通量などを求めることができる。東京都市圏では、東京都市圏交通計画協議会が調査を行っている。
ハイパーレスキュー隊 （消防救助機動部隊）	東京消防庁に設置された消防救助機動部隊の通称。阪神・淡路大震災を教訓に、大規模災害等に対応するため、特別な技能・能力を有する隊員や装備で編成されている。
バスロケーションシステム	リアルタイムのバスの運行状況等について、バス停の表示板や携帯電話、パソコン等に情報提供するシステム。
風致景観	豊かなみどりと水辺など良好な自然がもたらす、おもむき、あじわいのある景観。
分散型エネルギー	比較的小規模で、かつ様々な地域に分散しているエネルギーの総称で

	あり、従来の大規模・集中型エネルギーに対する相対的な概念。非常時におけるエネルギーの安定供給や環境負荷低減等が期待されている。
保安林	水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成などのため、森林法に基づき、農林水産大臣または都道府県知事によって指定される森林のこと。

保健休養	景観や自然などの環境を通して、安らぎや潤いを得たり、心身の緊張をほぐしたりする効果を得ること。
------	---

ま行

マンホールトイレ	マンホールに直接簡易トイレを設置して災害時に避難所で使用するトイレ。
ミッシングリンク	道路網において、途中で途切れている未整備区間のこと。
モータリゼーション	日常生活において自動車の利用が普及すること。

や行

屋敷林	農家の屋敷内に防風や防火のために植えた樹林のこと。
谷戸	丘陵や谷あいの低地のこと。
湧水	地下水が崖や谷戸から地表に流れでたもの。
ユニバーサルデザイン	「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。
用途地域	都市計画法の地域地区のひとつで、地域にふさわしい建築物の用途を誘導し、無秩序な用途の混在による環境の悪化等を防止する制度。住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域、商業地域、工業地域など 13 種類がある。

ら行

ライフライン	電気、ガス、上下水道、電話、通信、物流網など、都市機能を維持し人々が日常生活を送る上で必須の諸設備。
立地適正化計画	持続可能な都市構造への再構築に向け、都市再生特別措置法第 81 条に基づき自治体が策定する居住、交通、都市機能に関する長期的な都市計画の方針。
リダンダンシー	冗長性を意味する英語。自然災害等への備えとして、交通ネットワークやライフラインが途絶えないように多重化することを指す。
緑化地域	都市緑地法に基づき、緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度で、都市計画法における地域地区として指定される。
緑化率	一定の地域や地区における、樹木、芝、草花などで緑化された面積の割合。
緑地協定	都市緑地法に基づき、土地所有者等が関係者全員の合意によって区域を設定し、緑地の保全または緑化に関する協定を締結すること。
緑地保護地区	八王子市緑化条例に基づき、八王子市と土地所有者が一定期間協定を結び、民有地のままで保全を図っている緑地。
レジリエンス	災害をはじめとする外的ショックの吸収、新たな状況への適応、自身の変革などにより、将来の変化に備える能力。

A - Z

AI	Artificial Intelligence の略。 人間の思考プロセスと同じような形で動作するコンピュータープログラムや、コンピューター上で知的判断を下せるシステム等を指す。
----	--

DID（人口集中地区）	Densely Inhabited District の略。 国勢調査により統計データを用いて一定の基準によってその時点での都市的地域を定めたもの。「原則として人口密度が1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区」が市区町村の境界内で隣接し「地域の人口」が「5,000 人以上有する」地域とされている。
DX	Digital Transformation の略。 様々なデータとデジタル技術を活用して、業務そのものや、製品、サービス、組織の文化、風土などを変革し、競争上の優位性を確立すること。
ICT	Information and Communication Technology の略。 コンピューターやインターネットに関連する情報通信技術の総称。
IoT	Internet of Things の略。 住宅・建物、車、家電製品など従来インターネットに接続されていなかった様々なものが、インターネットを通じて相互に情報交換する仕組み
MaaS	Mobility as a Service の略。 複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携による移動の利便性向上が期待されている。
NbS	Nature-based Solution の略。 社会問題の解決に自然を活用して、人の幸福と生物多様性の保全の両方に貢献する取組。国際自然保護連合の定義では、「社会課題に効果的かつ順応的に対処し、人間の幸福及び生物多様性による恩恵を同時にもたらす、自然の、そして、人為的に改変された生態系の保護、持続可能な管理、回復のための行動」とされている。
NPO	Non-Profit Organization の略。 まちづくりや環境、福祉などの社会的活動を継続的、自発的に行う、営利を目的としない団体。
PFI	Private Finance Initiative の略。 公共施設等の建設、維持管理、運営などを民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して行う手法。
well-being	身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを意味する概念。

都市づくりビジョン八王子

[第3次八王子市都市計画マスタープラン(案)]

令和6年11月

発行 八王子市

編集 八王子市 都市計画部 土地利用計画課

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。

