

## マスタープラン編

---



# 第1章

## 八王子の景観特性と課題の抽出

1. 八王子市の概要
2. 八王子市の景観特性
3. 課題の抽出

# 第1章 八王子の景観特性と課題の抽出

## 1. 八王子市の概要

### (1) 位置



図 八王子市の位置

本市は、東京都心から西へ約40km圏、神奈川県との県境に位置し、関東平野と関東山地との境界部に立地しています。

市域面積186.31km<sup>2</sup>と、多摩地域で最大の市域を有する市町村であり、多摩地域の核都市として位置づけられています。

### (2) 人口

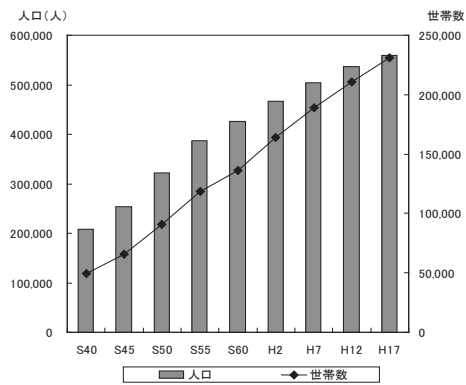


図 人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

国勢調査による本市の人口は、概ね現在の市域となった昭和40年には約21万人でしたが、その後、多摩ニュータウンをはじめとした住宅地開発や大学の進出等に伴って急激に増加し、平成17年には約56万人と40年間で2.7倍に増加しています。近年の増加率は縮小傾向ですが、人口は現在でも増加傾向にあります。

### (3) 土地利用

平成 19 年年度土地利用現況調査からみる市域の土地の構成は、宅地 35.5%、農地 10.8%、山林 37.9%となっています。山林の占める比率の高さから分かります、市北西部には明治の森高尾国定公園の他に4つの都立自然公園が広がる等、都心近郊に位置しながら極めて豊富な自然環境を有しています。また、農地が市域を取り囲む丘陵地に広く分布しています。

平地から丘陵地の山裾にかけて市街地が広がっています。八王子駅を中心に商業業務施設が集積し、その周辺を戸建て住宅を主とした住宅用地が占めています。郊外には7つの工業団地や、21の大学が立地する等、産業都市、学園都市等多様な都市の性格がみられます。

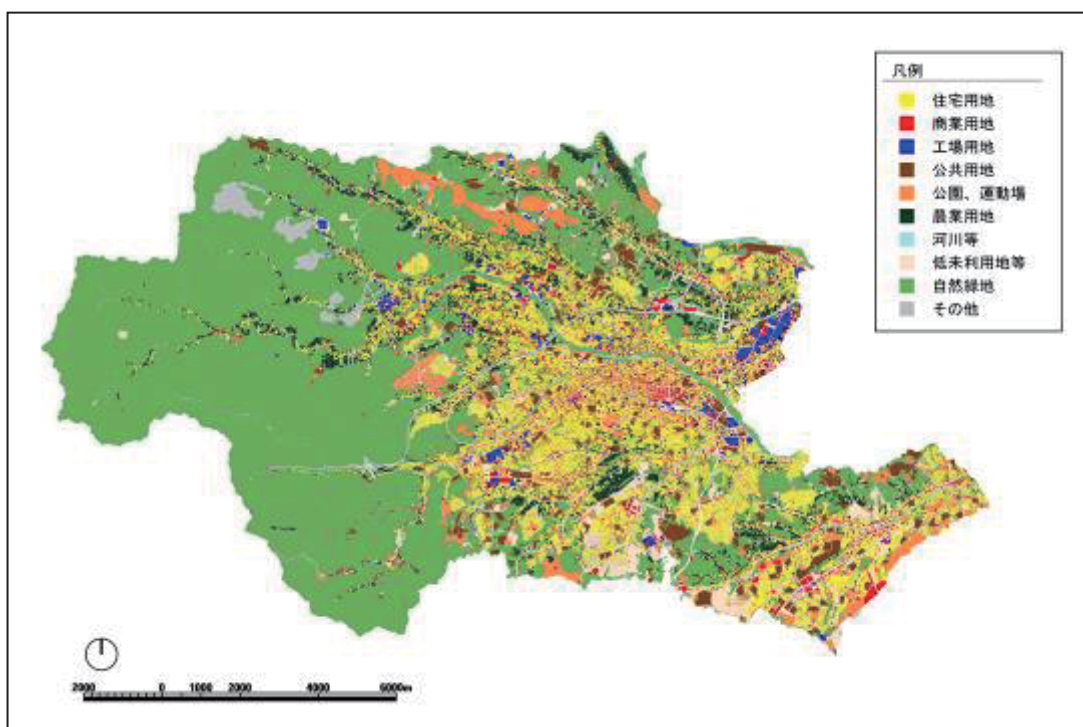


図 土地利用現況

出典：平成 19 年度土地利用現況調査



## (2) 都市のイメージを形成する骨格となる景観

本市は、国道 16 号、20 号等の幹線道路や鉄道が交差する交通の結節点となっています。JR 八王子駅周辺は高度な都市機能が集積する広域拠点として、高尾駅周辺は高尾山・陣馬山への玄関口として、多くの人々が行き交う、本市の顔となる場所です。また、浅川が市域の中央に流れ、山並み・丘陵地が市街地を取り囲んでいます。これらの都市構造を支える骨格となる景観によって、“八王子”という都市のイメージが作りだされます。

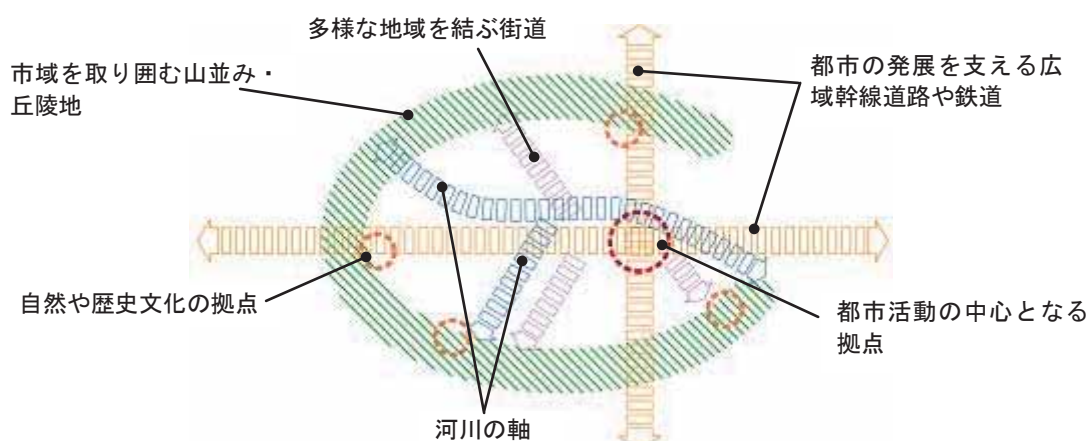


図 八王子の景観の構造概念図

山並み・丘陵地の稜線や河川等の緑や水辺、広域的な道路が地域をつなぎ、都市全体に連続性を持たせつつ多彩な景観の形成や保全を図るために「景観の軸」を位置づけるとともに、自然、歴史文化、都市活動や人々の交流等、多くの人々が集う拠点性を有する地区や公共性の高い地区について、地区の個性と魅力を高めて、都市の活性化を図るために「景観の拠点」を位置づけます。

表 景観の軸

基本要素	景観の軸	対象となる要素や区域
自然景観	山並みの軸	陣馬山や高尾山、加住丘陵や多摩丘陵等の市街地を取り囲む山並み・丘陵地の尾根筋
	河川の軸	浅川、南浅川、谷地川、大栗川、川口川、湯殿川、多摩川 等
市街地景観	都市中心軸	甲州街道（国道20号）、国道16号、桑並木通り、とちの木通り 等
	地域連携軸	滝山街道、秋川街道、高尾街道、陣馬街道、北野街道、野猿街道 等

表 景観の拠点

基本要素	景観の拠点	対象となる要素や区域
自然景観	緑・水辺の拠点	小宮公園、長池公園、六本杉公園 等
歴史文化景観	歴史文化の拠点	高尾山、多摩御陵周辺（～旧甲州街道）、八王子城跡、滝山公園、片倉城跡公園、平山城址公園、絹の道 等
市街地景観	都市の拠点	JR八王子駅～京王八王子駅周辺
	地域・交流の拠点	高尾駅、高尾山口駅、南大沢駅、北野駅周辺、八王子みなみ野駅 等



### (3) 地域ごとの個性ある景観

本市の都市発展の変遷により、市域では地域ごとに固有の景観が形成されてきました。現在の中心市街地にあたる八日町や横山町は、江戸時代より甲州街道の宿場町として栄えた場所です。宿場町周辺では養蚕や織物産業が盛んになり、生糸や織物を横浜へ運ぶ中継地として、「桑都」と称された八王子は交通の要衝としても大きく発展しました。

明治には現在のJR中央線や横浜線が、大正には京王線が開通し、多摩地域において、初めて市制を施行した中心都市として更なる発展をとげました。第2次世界大戦の戦災により当時の市街地の約8割が消失しましたが、昭和20年代後半までには、戦後の復興事業により都市基盤が整いました。

昭和30年代には近隣町村との合併により市域を拡大し、郊外部には大学や工業団地の立地が進みました。昭和40年代から50年代にかけては、多摩ニュータウンをはじめ、中心市街地の周辺や丘陵地での住宅地開発が急激に進行し、豊かな自然と市街地が近接する、地域ごとの個性ある景観が形成されてきました。

本市の景観は、豊かな表情をもつ地形や自然環境に囲まれた中で、歴史や伝統を受け継ぎながら市民の暮らしや営みが育まれ、地域ごとに個性をもった多様なまちの姿が作りあげられ、発展を続けています。

このように、多様な自然、歴史文化に根ざしたまちが形成され、生み出されている景観が、八王子の魅力であり、八王子らしい美しさといえます。本計画では、市域を6つの地域に分けて、地域ごとの景観特性や、建造物、樹木、湧水等の地域の景観を形成する上で重要な資源（以下、「景観資源」という。）等についての現状分析を行い、課題を抽出して、八王子らしい景観づくりを推進するための方向性や具体的な取り組みについて示します。



図 地域区分



## ①中央地域の景観特性と景観資源

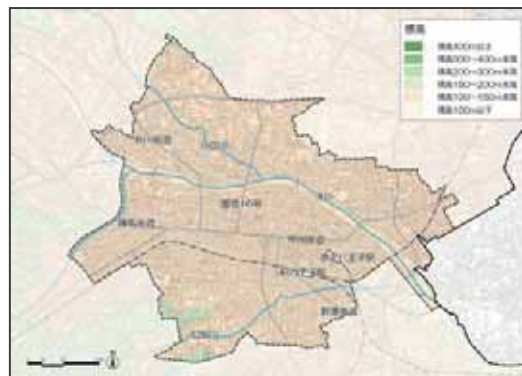


図 中央地域の区域及び地形

### ア) 地域の景観の現況と特性

本地域は、ほぼ平坦な地形に、JR中央線や甲州街道、浅川等が東西に通じ、八王子駅周辺、甲州街道沿道及び西八王子駅周辺には商業・業務地区が、その他の地区には住宅を中心とした既成市街地が広がる地域です。

JR八王子駅北口では、商業・業務機能が集積し、JR八王子駅と甲州街道や京王八王子駅を結ぶ動線として、西放射線ユーロード、東放射線アイロード、桑並木通りがそれぞれ整備されています。面的に広がる商店街が、通り毎に賑わいを演出して新しいまちの景観を創出しています。JR八王子駅南口では、市街地再開発事業を契機とし、八王子の新たな玄関口としての顔としての賑わいや活力、商業地の賑わいと、住宅地の落ち着きや、丘陵地や湧水等の自然環境が調和した景観づくりが求められます。

一方、甲州街道沿いに残る蔵づくりの商家や看板建築、花柳界の面影を残す中町の黒塀のあるまち並み、寺社等の歴史を感じさせる要素もあり、賑わいの中にも風格や歴史の持つ落ち着いた佇まいを感じることができる景観づくりが求められます。

本地区の中央を流れる浅川では、橋りょうや沿川の遊歩道からの開放的な眺望が市民に親しまれています。

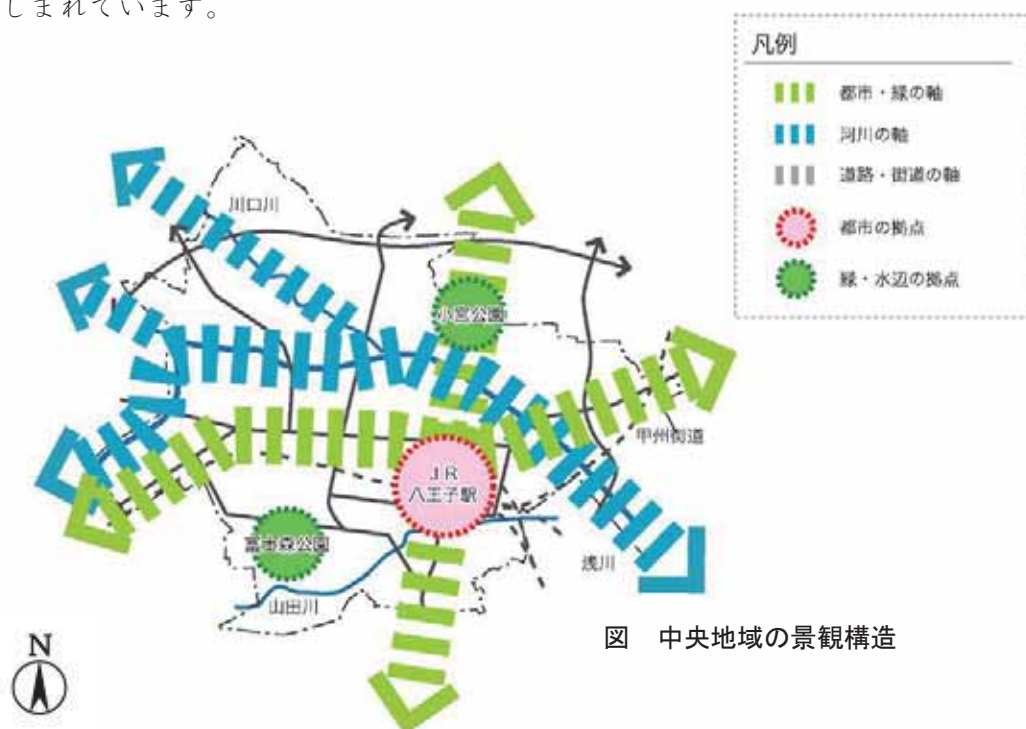


図 中央地域の景観構造



桑並木通り

### 桑並木通り

JR八王子駅前で商業・業務機能が集積した、都市の拠点としての沿道景観が形成されています。一方で、街路樹や緑地帯の延長線上に見える丘陵地の緑がアイストップとなり、市域を緑が取り囲んでいるという本市の景観特性を実感できる場所でもあります。



八王子まつりの様子

### 甲州街道

マンションの立地が進んできていますが、八王子の中心を貫く都市の軸となる、景観形成上重要な道路です。

商業・業務機能が集積する場としての賑わいの感じられる景観の形成のほか、八王子まつりやいちょう祭りの会場として多くの市民の印象に残る景観、市の天然記念物に指定されているイチョウ並木による風格のある街路景観等、各区分において特徴のある景観が形成されています。



甲州街道のイチョウ並木

### 西放射線ユーロード

個性豊かな賑わいのある景観が形成されている歩行者自転車専用道路です。

安全で快適な歩行者空間を演出する景観形成や、周辺の商店街における景観形成の先導的役割を果たす重要な場所です。



西放射線ユーロード

### 歴史を受け継ぐ建造物やまち並み

戦災によりまち並みの多くが消失してしまったものの、往時の面影や戦後の復興をうかがわせる、看板建築や蔵づくりの老舗の商家、のこぎり屋根の建築物等が点在し、重要な景観資源となっております。

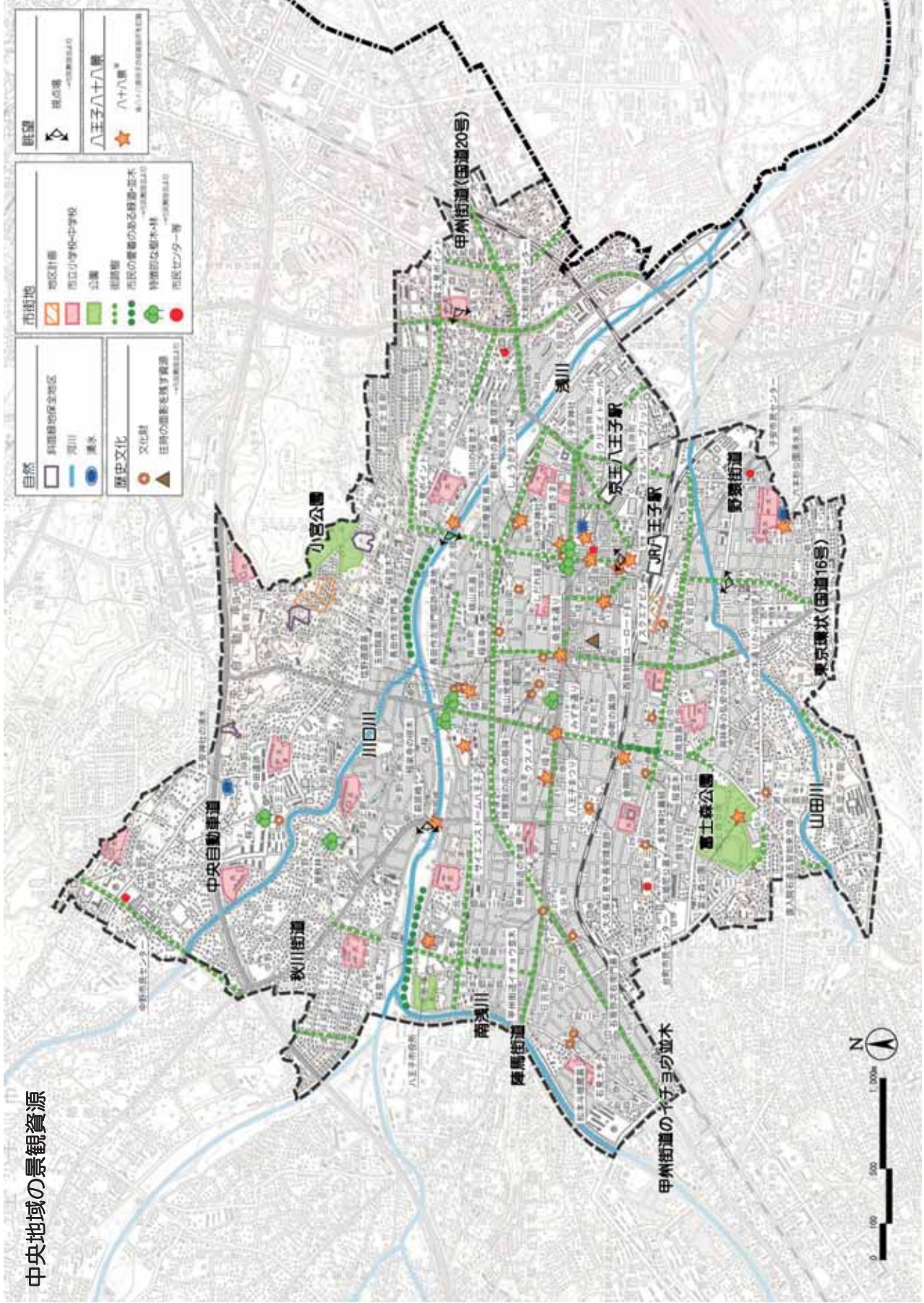
また、中町には花柳界の面影を残す建築物や黒塀が残る界限もあり、景観形成のみならず、かつてのまち並みや歴史を偲ぶ手がかりとしても、貴重な資源となっております。



甲州街道沿いに立地する看板建築



黒塀のあるまち並み（中町）



## ②北部地域の景観特性と景観資源

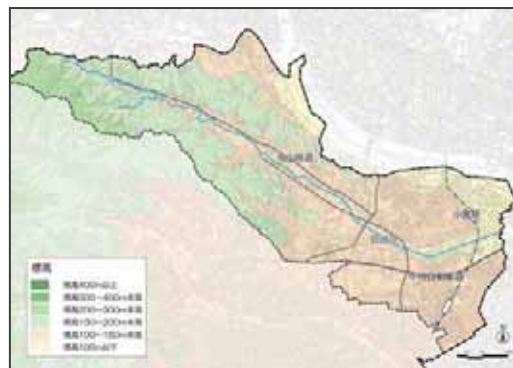


図 北部地域の区域及び地形

### ア) 地域の景観の現況と特性

本地域は、地域の中央を谷地川と滝山街道が通り、南北を加住丘陵が包み込むような地形を有しています。

本地域の東部では、JR八高線が南北に、中央自動車道が東西にそれぞれ通り、これらの周辺に工業団地や計画的な住宅地が面的に広がって、丘陵地の緑地との調和による落ち着きや親しみが感じられる景観が基調となっています。西部では、滝山街道沿いに集落が形成され、集落と農地、丘陵地が一体となった穏やかな景観が見られるとともに、滝山城跡（国史跡指定地）や高月町の田園地帯等、歴史・文化的な景観資源が点在しています。

一方、丘陵地において産業廃棄物や資材置き場の立地により地域の景観が変化しており、丘陵地における緑地景観の維持・保全が課題となっています。また、新滝山街道の整備や八王子I.C.周辺における新たなまちづくりの展開等が予定されており、今後、地区全体としてのまとまりある景観づくりや、周辺の自然環境との調和が求められます。

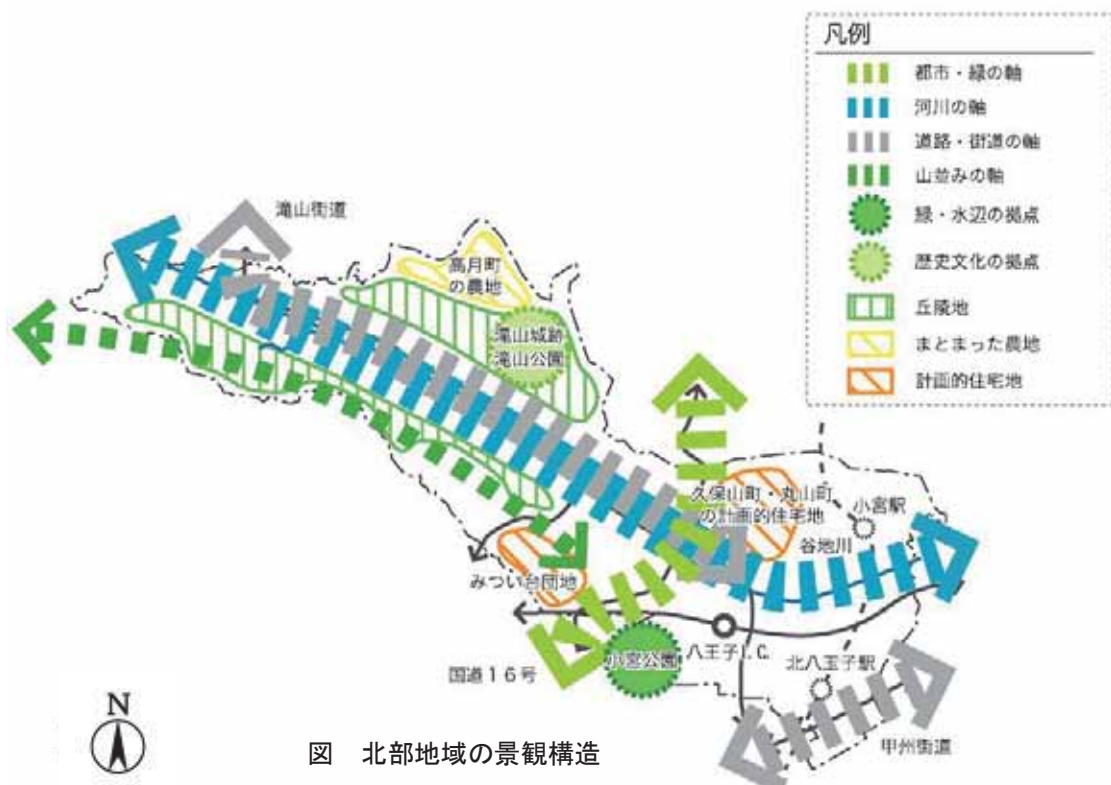


図 北部地域の景観構造



滝山城跡から高月方面への眺望

### 滝山城跡（滝山公園）

国の史跡に指定されている、関東でも最大級の丘山城といわれる滝山城跡を中心とした自然公園の滝山公園は、春には5,000本の桜が咲く名所として有名であり、豊かな自然環境に囲まれた公園と、丘の上からの眺望は、多くの市民に親しまれている重要な景観資源です。



谷地川

### 谷地川・滝山街道と加住丘陵

谷地川と滝山街道に沿った低層を基調としたまち並みと、沿川・沿道から眺められる加住丘陵の緑は、本地域の景観を特徴づけています。



まち並みの背景となる加住丘陵

### 田園風景

高月町では、多摩川に沿って広大な田園風景が広がっています。農地と農家の住宅、屋敷林、加住丘陵の緑が一体となり、落ち着いた景観が形成されています。



高月町の田園風景

### 新たなまちづくり

現在整備が進められている新滝山街道や、これから新たなまちづくりが進められる中央自動車道八王子I.C.周辺では、既存のまち並みや丘陵地の緑との調和に配慮した新たなまちづくりが展開されることが期待されます。



新滝山街道

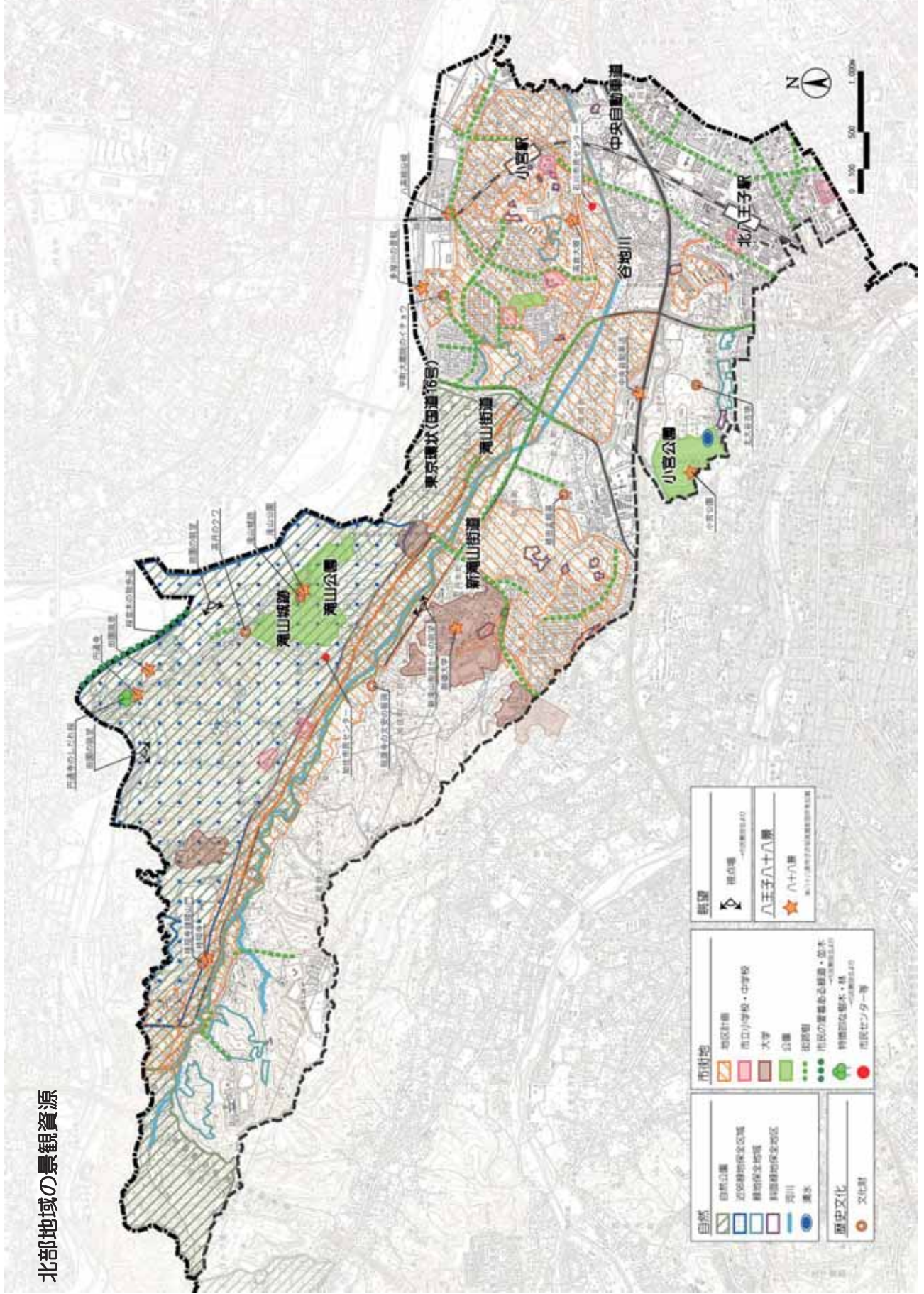
### 工業団地の景観

工業団地に立地する施設は低中層を基調としており、敷地の外周が緑化される等、落ち着いた景観が形成されています。



北八王子駅周辺の工業地

イ) 景観資源図





### ③西部地域の景観特性と景観資源

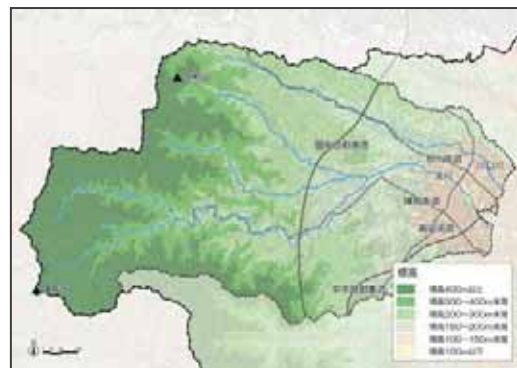


図 西部地域の区域及び地形

#### ア) 地域の景観の現況と特性

本地域は、地形的には、中央地域から連なる平坦な市街地と陣馬山や今熊山等の広大な森林に覆われた山地、その間の丘陵地の3つの要素から構成されています。

童謡『タやけ小やけ』のモデルとなった恩方の山間の集落や、八王子城跡等の歴史的な資源、秋川街道や陣馬街道、高尾街道の沿道のまち並み、平坦地に広がる住宅地、山間から市街地へ流れる北浅川や川口川等の潤いある水辺が、この地域の景観を特徴づけています。

近年は、街道沿いに商業施設が立地し、誘目性の高い色彩の建物や屋外広告物が目立つようになって景観が変化しつつあり、沿道のまち並みへの景観的な配慮が求められます。

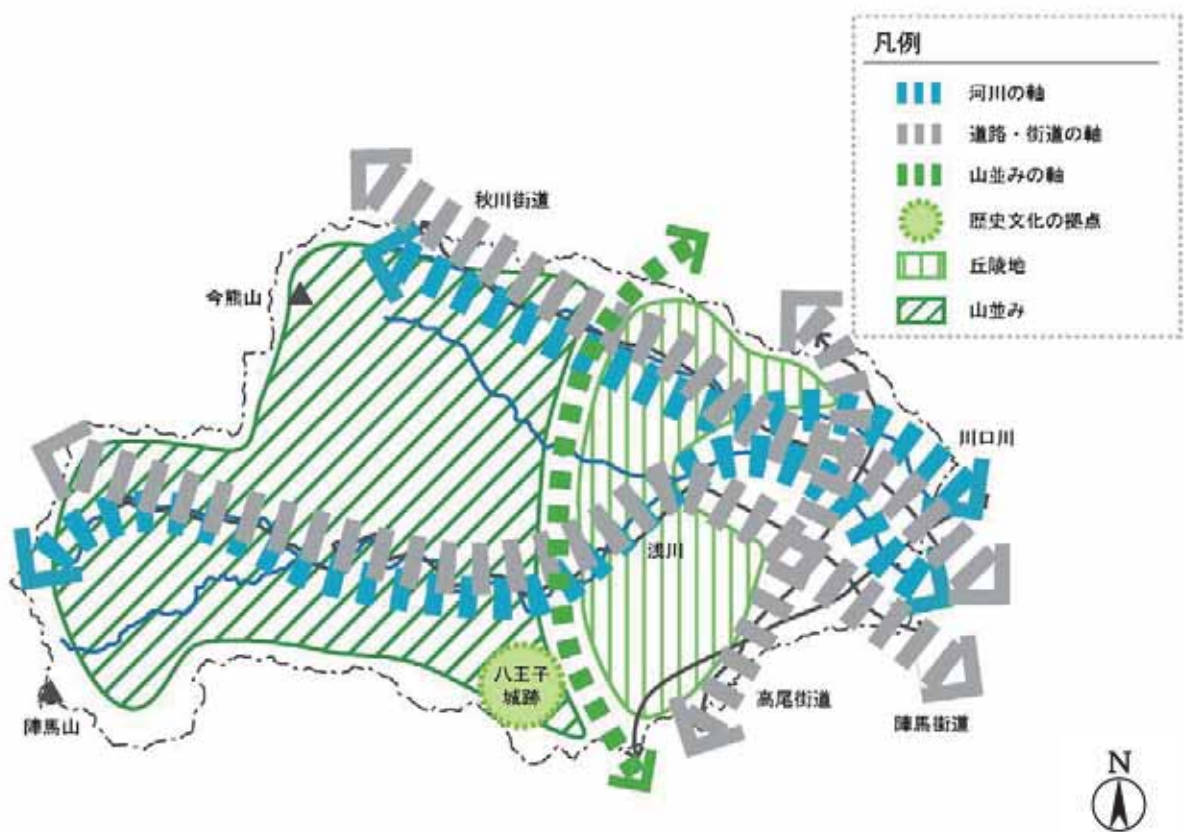


図 西部地域の景観構造



陣馬山方面の眺め

### 山並み・丘陵地への眺望

地域の東側にある平坦な市街地から、丘陵地、山地へと西に向かって標高が高くなる地形から、西方向に山並み・丘陵地を望む眺望がこの地域の景観を特徴づけています。美しい夕やけと山並みのシルエットを眺めることができます。



自然に囲まれた上恩方町の集落

### 豊かな自然環境

丘陵地の豊かな緑に囲まれた集落の落ち着いた景観と、山間から北浅川が流れる潤いのある景観が見られます。童謡「夕やけ小やけ」の歌詞に詠われている里山と集落が織りなす景観は、本市の原風景といえる心象景観の代表です。



上恩方町を流れる浅川

### 八王子城跡

季節の移ろいを感じられる豊かな自然環境に囲まれた、貴重な歴史的資源である八王子城跡は、地域のシンボルとして、景観づくりの上でも重要な資源となっています。



八王子城跡

### 暮らしの場としての街道

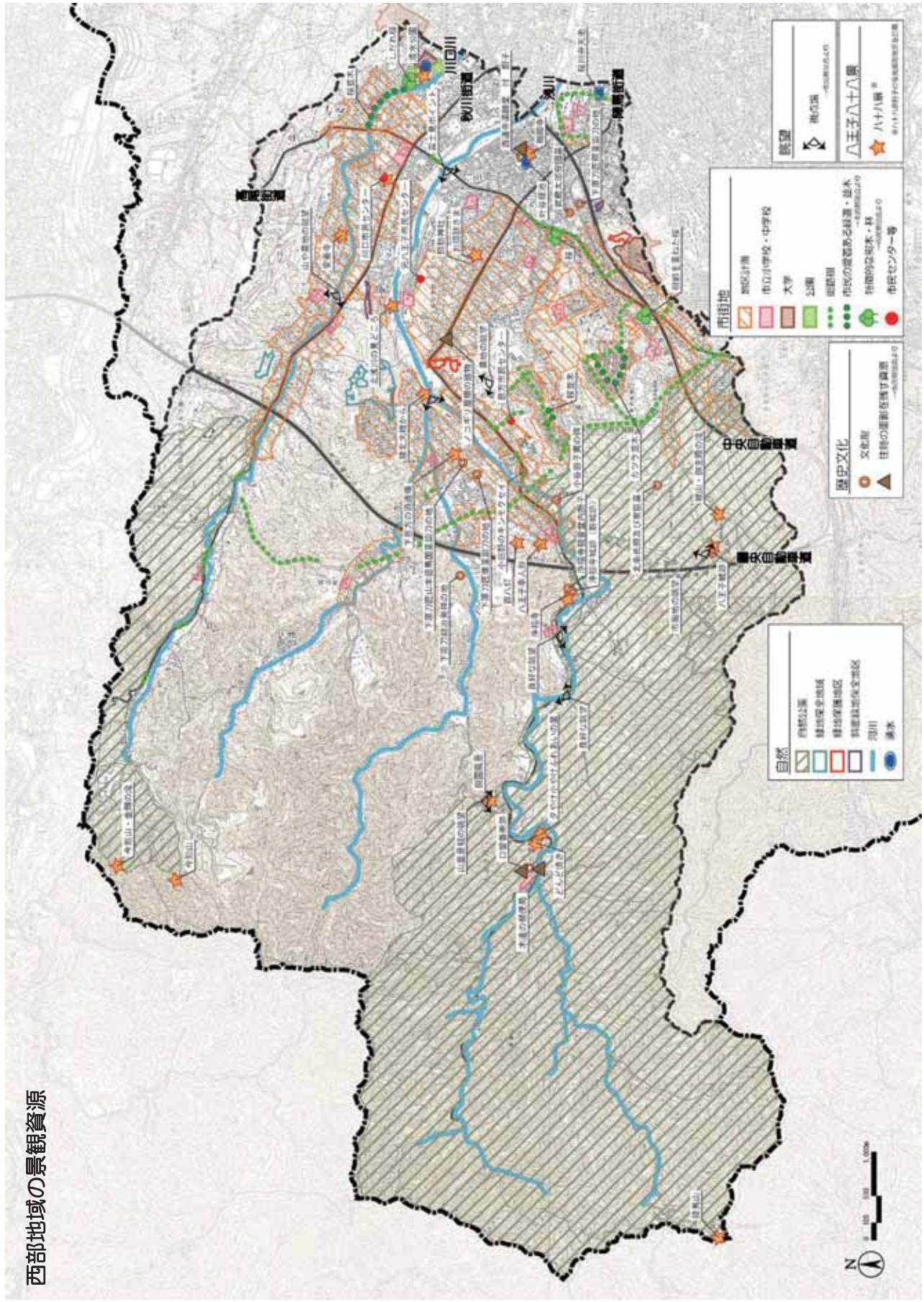
陣馬街道、秋川街道、高尾街道は、地域住民の暮らしの場であり、沿道景観は日常的に目にするものです。沿道のまち並みの背景となる丘陵地の緑を意識した景観づくりが求められます。



秋川街道

イ) 景観資源図

西部地域の景観資源



#### ④ 西南部地域の景観特性と景観資源

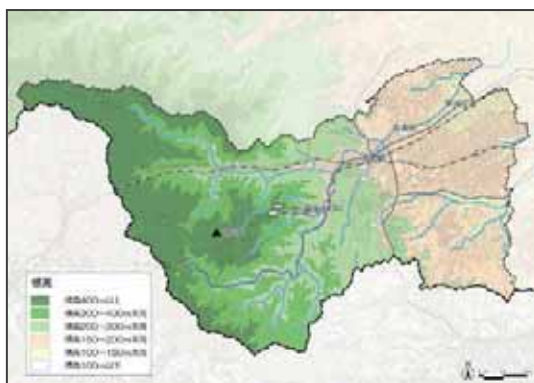


図 西南部地域の区域及び地形

##### ア) 地域の景観の現況と特性

本地域は、西側に高尾山を有し東から西に向けて標高が高くなる地形となっています。

地域・交流拠点である高尾駅を中心として、甲州街道沿道の既成市街地、京王高尾線沿線等の計画的な市街地、狭間駅周辺の工業系市街地等で構成されています。また、多くの観光客が訪れる高尾山、甲州街道のイチョウ並木、南浅川の桜並木、多摩御陵と参道のケヤキ並木、旧甲州街道の歴史的なまち並みをうかがわせる界限等、魅力ある景観資源が豊富なことが、この地域の景観特性となっています。

今後、豊富な魅力ある景観資源を連携させ、地域の魅力をより高めていくことともに、マンションの建設や河川の管理等における景観的な配慮が求められます。



図 西南部地域の景観構造



高尾山参道のまちなみ

### 高尾山参道

高尾山は、古くから信仰の対象として多くの参拝客が訪れる場所であり、現在は世界中から多くの人々が訪れて賑わう観光名所となっています。参道の沿道は、豊かな自然や歴史・文化になじんだ商店が建ち並び、落ち着いた情緒ある景観が形成されています。



南浅川と背後に広がる山並みへの眺め

### 南浅川から望む山並み

南浅川の遊歩道からは、高尾山等の山並みや丘陵地の緑を眺めることができます。春は並木の桜が沿川を彩る、潤いと開放感が感じられる景観は、多くの市民に親しまれています。



旧甲州街道沿いの黒塀のある屋敷

### 旧甲州街道のまち並み

南浅川付近の旧甲州街道沿道では、江戸幕府により千人同心が配置された当時の面影を偲ばせる、黒塀のある屋敷があり、歴史が感じられるまち並みが形成されています。



高尾駅北口

### 高尾駅周辺の景観

来訪者に配慮した案内サインの設置や、歩行者空間の充実とともに、周辺の自然環境やまち並み、景観資源と調和した景観づくりが求められます。

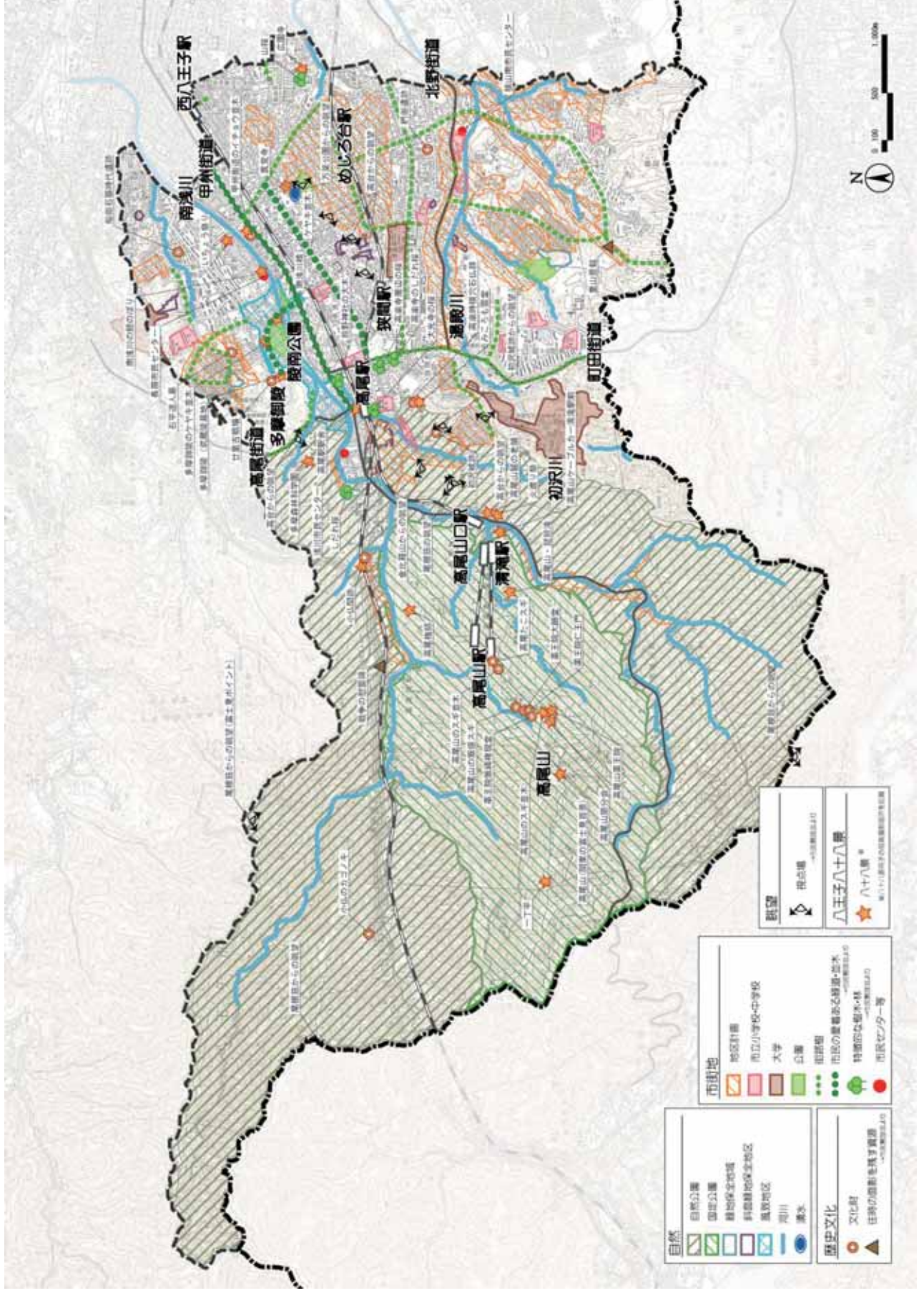


敷地内に緑地が施された狭間町の工場

### 東浅川の工業地

東浅川の工業地では、敷地の外周の緑化や、敷地内に緑地が設けられる等、周辺の緑やまち並みへの配慮がみられます。

イ) 景観資源図



⑤ 東南部地域の景観特性と景観資源

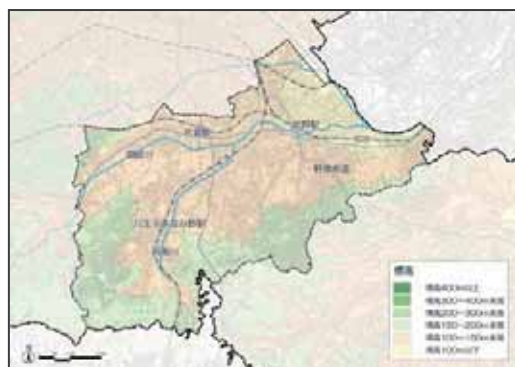


図 東南部地域の区域及び地形

ア) 地域の景観の現況と特性

本地域は、比較的標高が低い市街地と、多摩丘陵に開発された北野台団地や絹ヶ丘団地等の計画的な戸建て住宅地、現在も開発が進行している八王子ニュータウン、小比企町の丘陵地に広がる農地等から構成されています。

高台にある住宅地から周辺への眺望や、地域・交流拠点であり商業が集積している八王子みなみ野駅や北野駅周辺の市街地、緑豊かで歴史的にも重要な景観資源である片倉城跡公園、さらには兵衛川や湯殿川の潤いのある水辺等が、この地域の景観特性となっています。

近年は、マンションや遊技施設の建設等により、河川沿いや住宅地内の高台からの眺めが変わりつつあり、これらへの景観的な配慮が求められます。

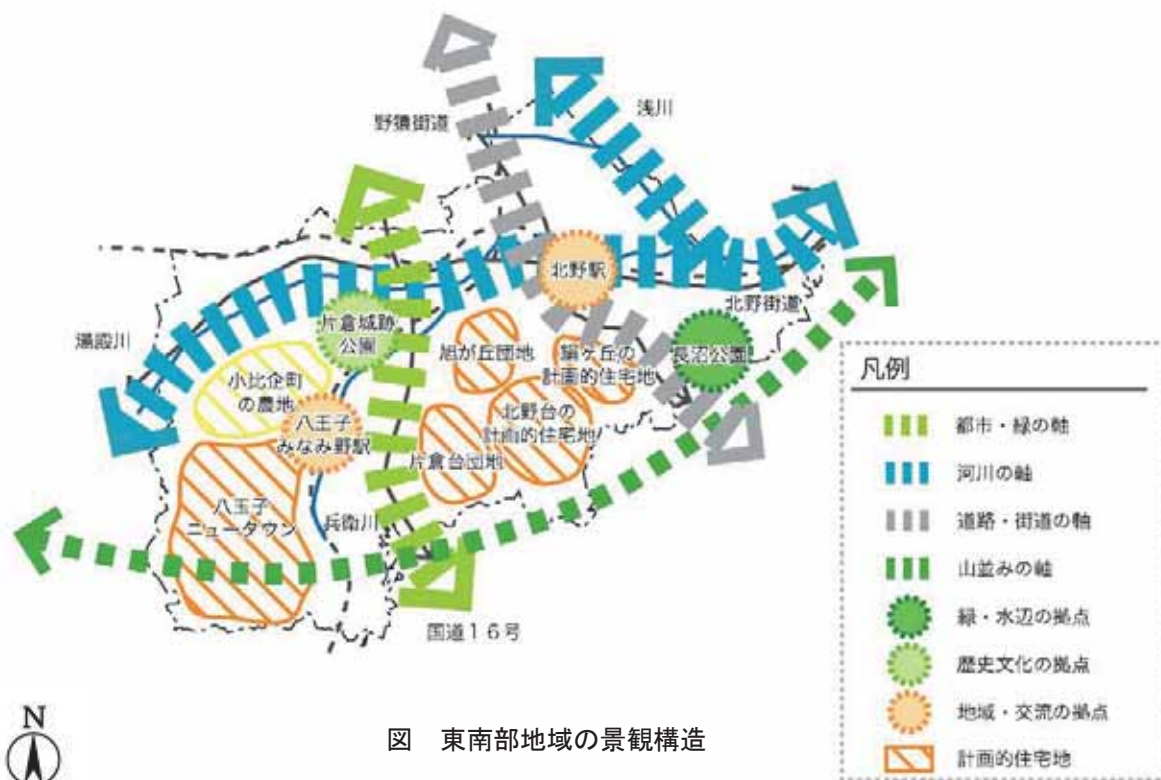


図 東南部地域の景観構造



北野台住宅地からの眺め

### 高台の住宅地からの眺望

多摩丘陵に開発された住宅地からは、市域を取り囲む丘陵地の緑や市街地を見渡す眺望を楽しむことができる。富士山や夕焼けを眺めることができる道路は、散歩道として市民に親しまれています。



北野駅

### 地域・交流の拠点

京王線北野駅やJR八王子みなみ野駅の周辺では、商業施設の集積を活かした賑わいと活力が感じられる景観づくりが求められます。JR八王子みなみ野駅前には大型商業施設の建設計画が進んでおり、今後景観が大きく変貌していくことが想定される中、八王子ニュータウンの玄関口として、計画的に整備されたまち並みや周辺の自然環境との調和に配慮した景観づくりが求められます。



八王子みなみ野駅

### 片倉城跡公園

片倉城跡公園では、豊かな緑や湧水と、近接する湯殿川の水辺が一体となり、周辺の自然環境と調和した潤いのある景観が形成されています。



片倉城跡公園の湧水

### 八王子南バイパス沿道の新たな景観形成

今後整備が進められる八王子南バイパスの沿道では、農地や斜面緑地等の周辺の自然環境との調和に配慮した景観づくりが求められます。



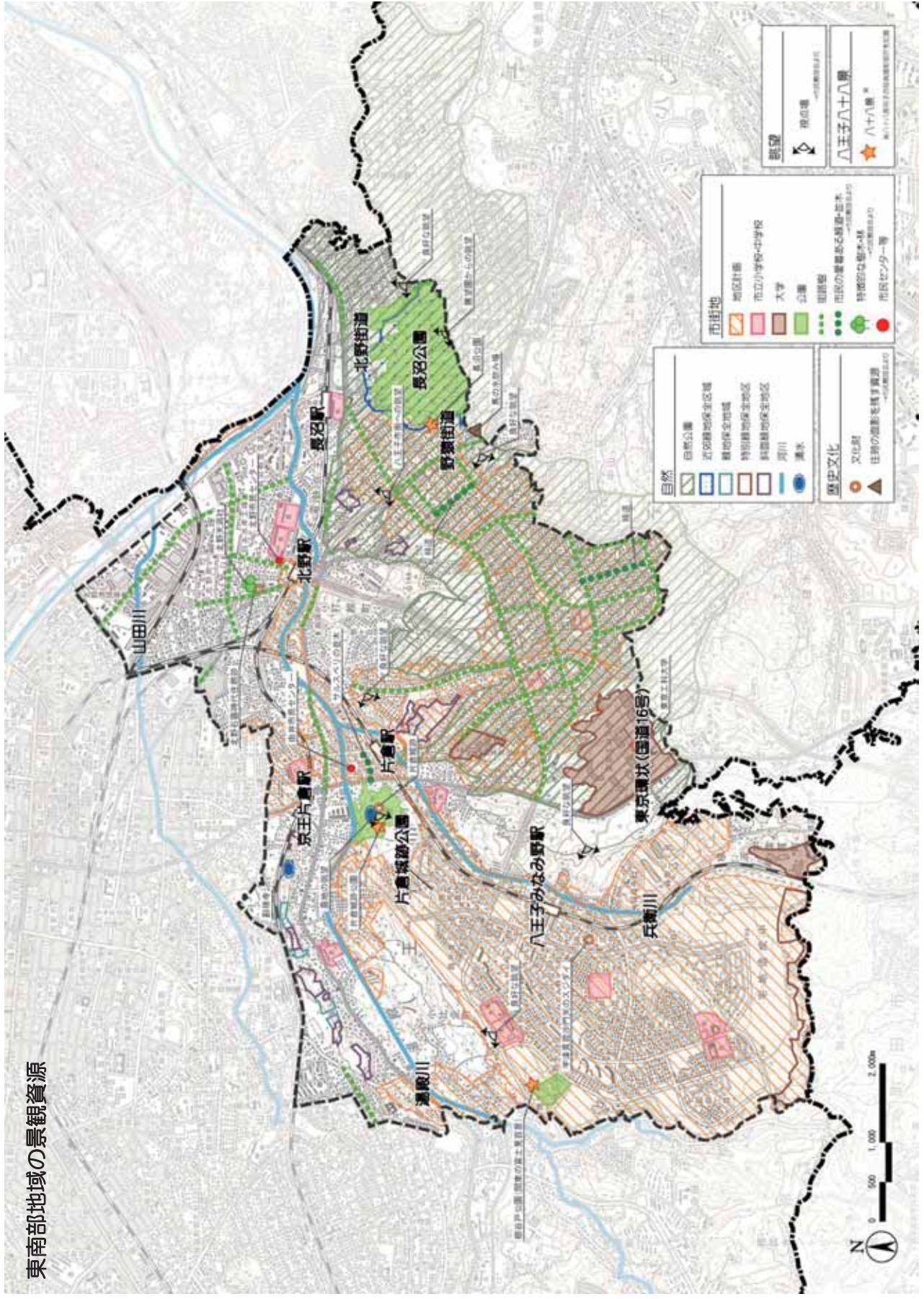
湯殿川



八王子南バイパス



イ) 景観資源図



## ⑥ 東部地域の景観特性と景観資源

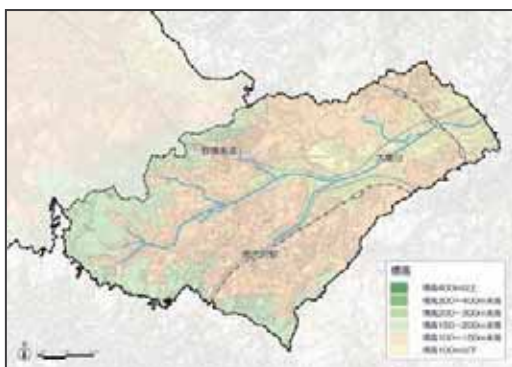


図 東部地域の区域及び地形

### ア) 地域の景観の現況と特性

本地域は、起伏に富んだ地形を有し、大栗川以南の整然としたまち並みの多摩ニュータウンとそれを取り囲む丘陵地、大栗川から北側の多摩丘陵とその緑に包まれた落ち着いた佇まいの住宅地で構成されています。

計画的に開発された多摩ニュータウンには、商業が集積している京王線の南大沢駅・京王堀之内駅周辺、多摩ニュータウン通り、一体的にデザインされた中高層住宅地や低層住宅地、水と緑に囲まれた長池公園等により、総じて質の高い景観で構成されているのが特徴です。一方、地域北部の多摩丘陵には、近世の街道であった往時の姿を残す絹の道や、自然の緑を活かした堀之内寺沢里山公園があり、また、丘陵地から市街地への眺望が開けている等、多彩な自然的景観資源にも恵まれています。

近年、多摩ニュータウンでは、周辺のまち並みとの調和が感じられない二次開発の進行や、多摩ニュータウン通りや野猿街道等の幹線道路沿道における過剰なデザインの屋外広告物の増加等が顕在化しつつあり、高質な市街地景観の維持と建築物や工作物の適切な誘導が求められます。

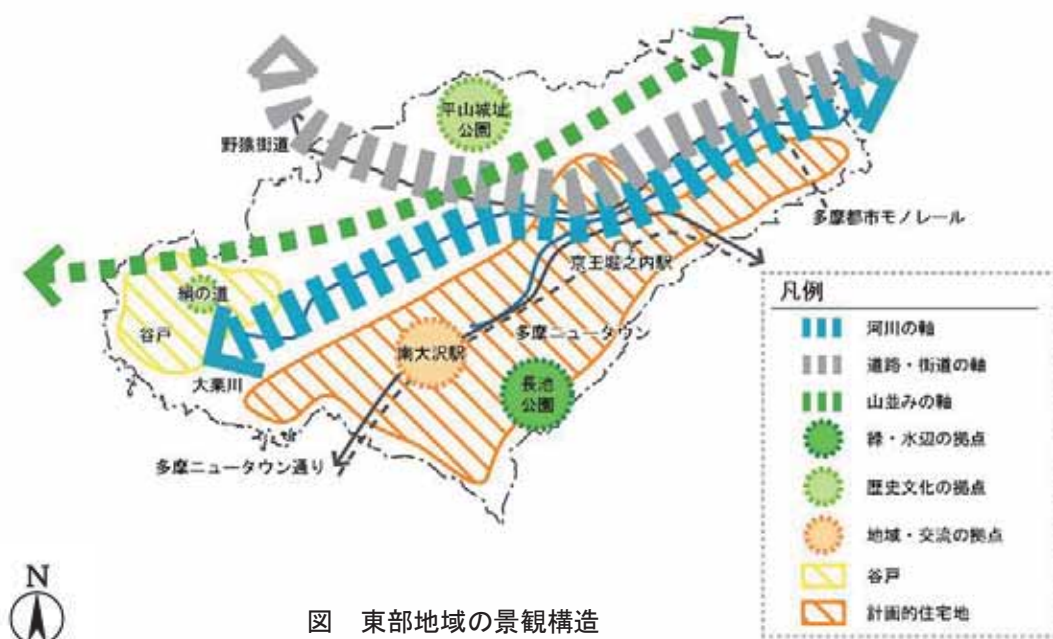


図 東部地域の景観構造



多摩ニュータウンの戸建て住宅地

### 多摩ニュータウン

多摩ニュータウンでは、戸建て住宅、中高層住宅ともに、計画的な住棟や緑地の配置、相互の建築デザインの調整等が進められたことにより、緑豊かな良好なまち並みが形成されています。



多摩ニュータウンの中高層住宅団地

### 多摩ニュータウン通り

多摩ニュータウン通りの沿道には、郊外型の店舗等が立地し画一的な沿道景観が形成されつつある一方で、ケヤキ等の街路樹が大きく育ったことによって豊かな緑がもたらされ、潤いを感じられる景観となっています。



多摩ニュータウン通り

### 絹の道

生糸を輸出するために横浜港へ運ぶための通商路として栄えた当時の面影を残す絹の道は、史跡に指定されています。

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景観資源として、沿道の谷戸の景観とともに大切にしていけることが求められます。



絹の道

### 長池公園

長池公園は、豊かな水と緑に囲まれて、レクリエーションの場として多くの市民に親しまれています。園内から見渡す丘陵地の緑への眺望や、見附橋の上からの眺めは、緑・水辺の拠点にふさわしい潤いのある景観を形成しています。

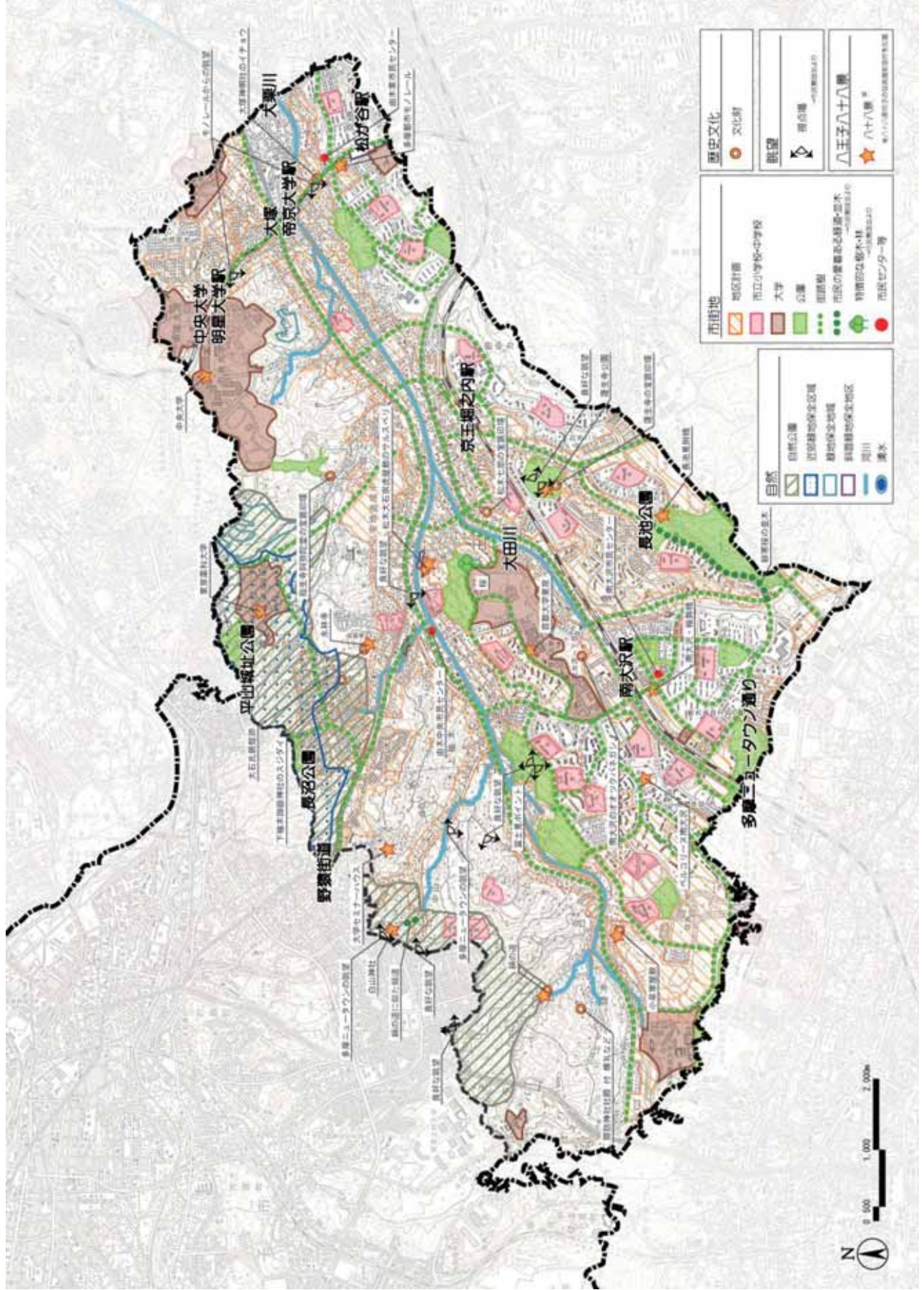


鎌水の谷戸



長池公園

イ) 景観資源源図



### 3. 課題の抽出

---

景観特性の分析から明らかになったように、本市の景観は、豊かな表情をもつ地形や恵まれた水とみどりに囲まれた環境のもとで長い時間をかけて培われてきましたが、その良好な景観を損なうような変化が起こりつつあります。

本計画の冒頭、「景観計画策定の趣旨」において示した「八王子らしい景観づくり」を実現するために、本章での、本市の景観特性の現状分析の結果を踏まえて景観形成についての課題を以下のように整理し、多様な自然、歴史文化、まちが共生することによって生み出される景観を大切にすることで、八王子の魅力を高めるための景観形成の取り組みの展開につなげていきます。

#### 課題1 「八王子らしい景観」のイメージづくり

山並みや丘陵地、浅川をはじめとする河川、甲州街道をはじめとする幹線道路等の都市の軸においてふさわしい景観づくりを進め、「八王子らしい景観」のイメージを市民が共有できるようにすることが必要です。

#### 課題2 「八王子の顔」となる景観づくり

八王子駅や高尾山をはじめ、多くの人々が集まる駅や観光地の周辺等、都市の拠点において、賑わいや活力が感じられ、かつ、「八王子の顔」としての風格も感じられる景観づくりを進めることが必要です。

#### 課題3 地域ごとの特色を活かす景観づくり

本市の成り立ちの背景となる自然環境や都市形成の変遷、歴史や文化等を理解し、それぞれの地域の魅力や特色を活かした景観づくりを進めることが必要です。

#### 課題4 地域に残る景観資源を活かす

開発や道路整備等によりまち並みが変化していく中で、地域に残る歴史的・文化的・自然的な景観資源を大切に保全し、活用していく取り組みが必要です。

#### 課題5 多様な景観をみんなで作る

身近にある良好な景観を、共有財産としてみんなで守り、創る仕組みの構築や、市民の景観形成に対する意識高揚を図る取り組みが必要です。