

西八王子駅周辺地区まちづくり方針 (素案)

〈市街地総合再生基本計画〉

目 次

はじめに	3
1. 計画の概要	6
1－1 計画の対象区域	6
1－2 計画の位置づけとねらい	7
2. 現状と課題	10
2－1 沿革	10
(1) まちの成り立ち（近世：江戸時代）	10
(2) 西八王子駅の開設（近代：明治時代～第二次世界大戦）	11
(3) 成長の時代（現代：戦後～高度成長期～安定成長期）	12
(4) 成熟の時代（現代：安定成長の時代～現在）	13
2－2 現況	14
(1) 上位計画における位置づけ	14
(2) 俯瞰的な土地利用	15
(3) 人口・居住者	17
(4) 人の活動・移動	19
(5) 経済活動	22
(6) 土地・建物	25
(7) 道路交通	27
(8) 公共施設	30
(9) 都市景観	31
(10) 近年のまちづくりの動き	32
2－3 地域の意向	33
(1) 周辺住民・商店・八王子盲学校等ヒアリング調査	33
(2) 学生ワークショップ	34
2－4 まちづくりの課題	36
3. 西八王子駅周辺地区における市街地再生の基本方針	39
3－1 まちづくりの目標	39
3－2 目標を実現するための戦略	40
3－3 土地利用及び道路・交通基盤整備の基本方針	44
4. 地区整備計画	47
5. 実現化方策	50
検討体制	58
策定経過	59

別途、作成中

令和7年(2025年) 月

八王子市長 しやけ 初宿 かずお 和夫



1. 計画の概要

1. 計画の概要

1-1 計画の対象区域

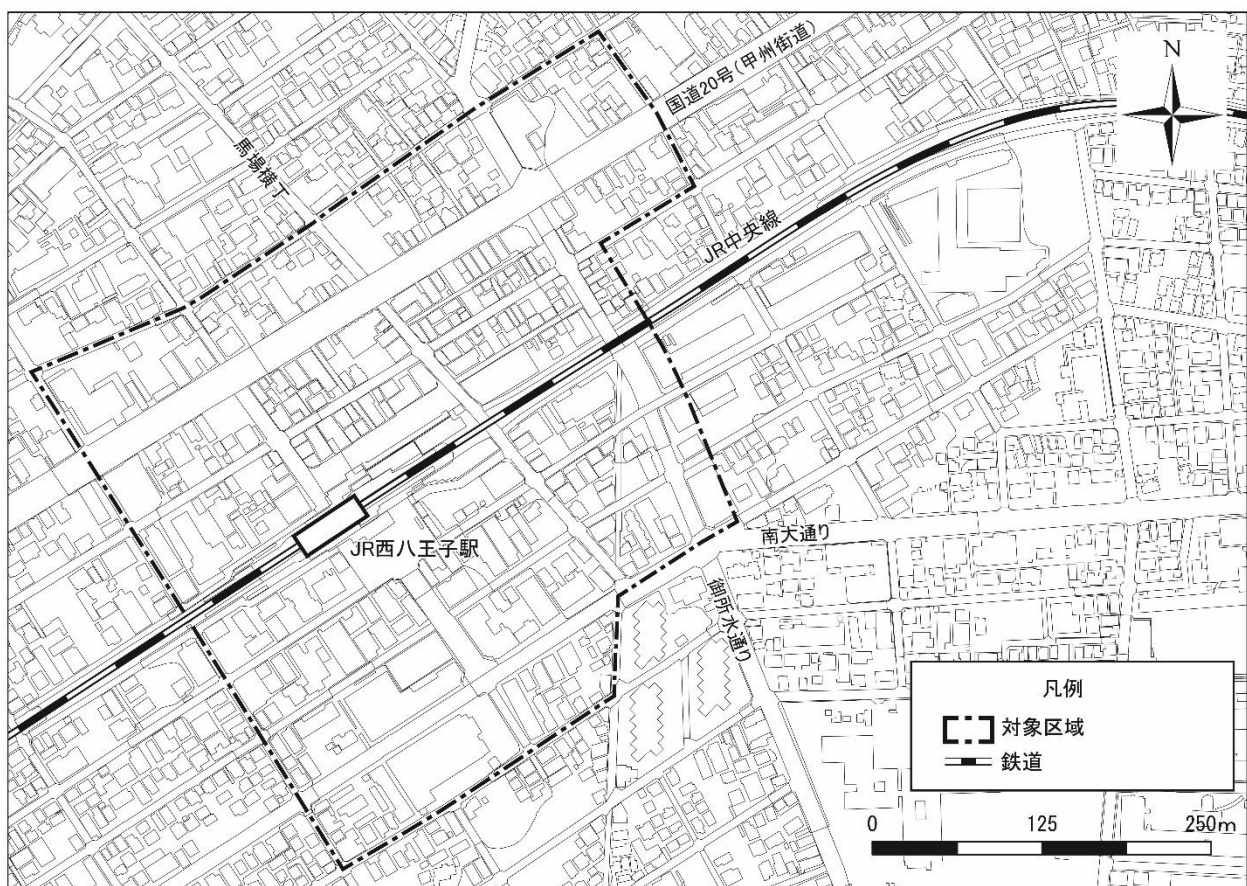
本計画の対象となる「西八王子駅周辺地区」（以下、本計画では「当地区」と記載します。）は、西八王子駅及び甲州街道の一部を含む約 14.3ha の区域とします。

◇北側境界線：「市道八王子 306 号線」

◇東側境界線：「市道八王子 298 号線」「市道八王子 305 号線」及び御所水通り東側 20m

◇南側境界線：万葉けやき通り及び「市道横山 253 号線」

◇西側境界線：「市道横山 278 号線」及び「市道八王子 286 号線」



図表 1-1 本計画の対象地域

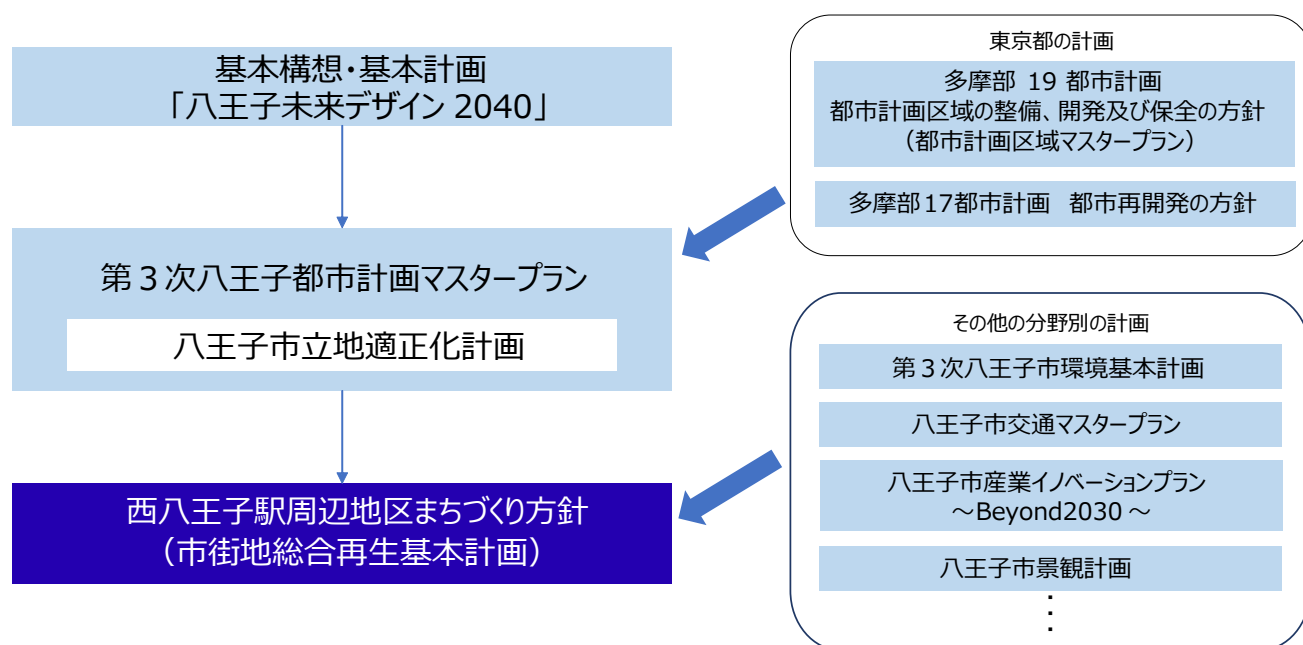
1-2 計画の位置づけとねらい

本計画は、以下の2つの役割を有しています。

- ✓ 上位計画である「第3次八王子市都市計画マスタープラン」（令和●年●月策定）の内容を踏まえ、西八王子駅周辺を対象としたまちづくりの方針を示すもの
- ✓ この方針に基づき、当地区のまちづくり上の課題解決に向けて、都市計画や市街地整備等に関する具体的かつ戦略的な取組を示すもの

上記の役割に加え、持続可能な行財政運営に向け、本計画では、都市基盤の整備や再開発等を含めたハード面と、住民・事業者等によるまちづくりの取組を推進するための体制づくり・仕組みづくり等のソフト面の両方の視点から、都市機能の充実や住民主体のまちづくりなどについて当地区におけるまちづくりのグランドデザインをとりまとめます。

また、本計画は、当地区のまちづくりに関わる住民・事業者・行政等が共有するまちづくりの基本方針であり、行政における当地区のまちづくりに関する事業や、住民・事業者等によるまちづくり活動を推進する際に参照するものとなります。



図表 1-2 本計画の位置づけ

SDGs との関係性

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、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 17 ゴールと 169 ターゲットです。発展途上国向けの開発目標である「MDGs (ミレニアム開発目標)」の後継として採択され、発展途上国のみならず、先進国を含む国際社会全体の開発目標です。地球上の「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、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が示されています。

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（私たちが目指すまち）を掲げています。6 つの都市像は、SDGs の理念と方向性が一致するものであり、「八王子未来デザイン 2040」を推進することで、引き続き SDGs の達成に貢献していきます。

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



2. 西八王子駅周辺地区の現状と課題

2. 現状と課題

2-1 沿革

西八王子駅周辺地区のまちづくりの流れについて、市街地の形成という観点から4つの時期に分けて、以下に示します。

(1) まちの成り立ち（近世：江戸時代）

- ◇ 大久保長安の“町立て”による甲州街道を中心とした宿場整備などが行われました。
- ◇ 現在の千人町は千人頭の拝領屋敷を中心に同心たちの組屋敷が建ち並び武家屋敷町でした。

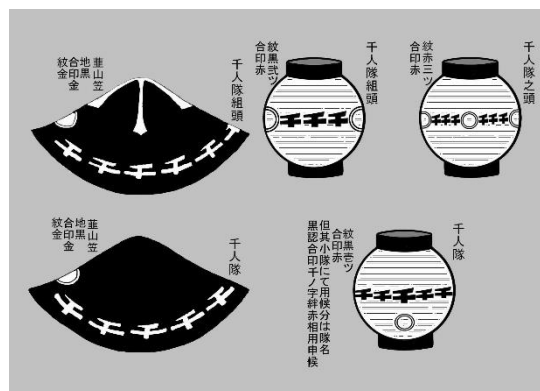
八王子市域は、戦国時代には、滝山城、八王子城に代表される軍事拠点を中心にまちが形成されていましたが、江戸時代に入り大久保長安による“町立て”（現在でいう都市計画）によって新しく移転・整備された横山・八幡・八日市の3宿を中心に甲州道中一の宿場町として発展します。横山宿・八日市宿ではそれぞれ月に3度、合わせて月に6回の市（六斎市）が開かれ、絹織物の取引などでにぎわいました。15の宿から構成されていたため、八王子十五宿とも呼ばれます。

天正18年（1590年）、徳川家康は関東移封に伴い、八王子城下とその周辺の警備を甲斐武田氏の遺臣らに命じ駐屯させました。これが千人同心の始まりとされています。天正19年（1591年）に組織編成され、頭10人、各組の小人50人の10隊、計500人余りの規模となります。文禄2年（1593年）には現在の千人町を中心とした地域に屋敷地を拝領して、移転していきます。その後、関ヶ原の合戦を控える慶長4年（1599年）から慶長5年（1600年）にかけて大久保長安によりさらに500人ほど増員され、千人規模の組織となります。千人同心たちは武士として仕える一方、平常時には八王子を中心とした村々に居住し、農耕生活を営んでいました。慶安5年（1652年）からは日光東照宮の「火の番」に就き、江戸時代を通して東照宮の防火と警備に尽力しました。また、寛政12年（1800年）には蝦夷地の警備・開拓を行いました。また、幕末には横浜警衛や各地の遠征など新しい任務に動員されました。

千人頭の屋敷や千人同心の組屋敷がおかれた西八王子は、織物市などで大きく発展した中心市街地とともに、八王子の産業・経済を支えました。



江戸時代前期の八王子宿
出典：八王子市教育委員会『ブックレット
千人のさむらいたち』



出典：八王子市教育委員会『ブックレット
千人のさむらいたち』

(2) 西八王子駅の開設（近代：明治時代～第二次世界大戦）

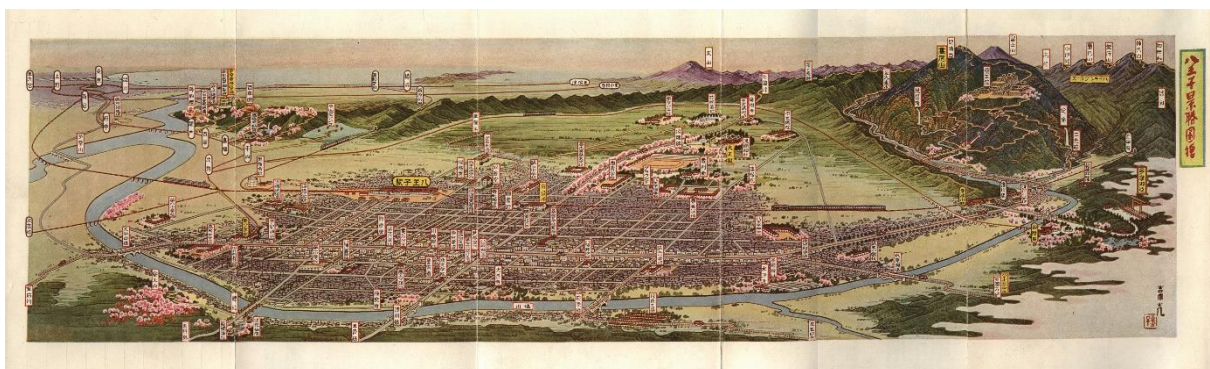
◇ 甲州街道の南側に鉄道が敷かれ、後に駅が整備されたことで現在のまちの原型が築かれました。

西八王子駅周辺は、戦後に住宅開発がされるまで、現在の駅周辺から南側は農地がほとんどでした。明治 22 年（1889 年）に甲武鉄道の新宿－八王子間が開通し、明治 34 年（1901 年）には八王子－上野原間が開通します。その後、複数の鉄道路線が整備され、それまでの市街地はさらに発展・拡大していくことになります。西八王子駅の設置は、長年にわたる地域の強い要望と協力により、中央線の豊田－浅川（現高尾）間の複線工事の完成に合わせた昭和 14 年（1939 年）4 月によりやく実現されました。時期を同じくして駅周辺の区画整理や耕地整理が行われ、現在のまち並みの原型が作られます。

第二次世界大戦後、都営住宅などの建設を契機に通勤・通学客が増加し、駅周辺の住宅需要も高まりました。昭和 30 年代になると駅北側・南側ともに住宅の開発が進められています。



昭和 16 年 西八王子駅周辺 出典：国土地理院撮影 空中写真（1941 年撮影）



「八王子景勝図絵」

出典：『八王子案内』昭和 11 年（八王子市郷土資料館所蔵）

(3) 成長の時代（現代：戦後～高度成長期～安定成長期）

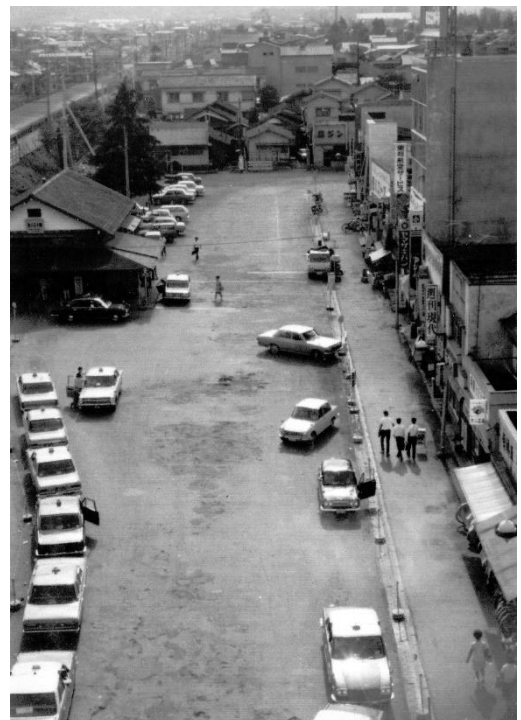
- ◇ 西八王子駅南側で都営住宅や南多摩病院が建設され、宅地化が進んでいきました。
- ◇ 商店街の形成と大型店舗の進出、駅南口の開設によるにぎわいの形成が進みます。

戦後間もない昭和 23 年（1948 年）に現在の散田町一丁目に都営横山住宅が建設され、翌年には南多摩病院が開業し、西八王子駅周辺の生活基盤の整備が進められます。昭和 34 年（1959 年）には首都圏整備法により市街地開発区域に指定され、駅周辺の宅地開発が広がりを見せていきます。開設当初、乗降客もわずかであった西八王子駅も、通勤・通学での利用者が増え、乗降者数も増加していきました。

宅地化が進むにつれ、商店の数も増えていき、駅北側では昭和 43 年（1968 年）に忠実屋（現在のダイエー西八王子店）が、南側では昭和 50 年（1975 年）にスーパーアルプスが開業します。人口が多くなるにつれ、駅の南口開設の要望が強くなっていき、昭和 53 年（1978 年）に駅舎の橋上化とともに南口が開設され、南北自由通路によって北側と南側の往来によるにぎわいが形成されていきます。その後南口バスロータリーや駐輪場が建設され、より生活基盤の整備が進んでいきます。西八王子駅は 2 面 2 線の対向式ホームですが、東京駅～高尾駅間では唯一の形態をしています。



昭和 59 年 西八王子駅周辺
出典：国土地理院撮影 空中写真（1984 年撮影）



昭和 36 年 西八王子駅と駅前広場
出典：八王子市教育委員会『八王子と鉄道』



昭和 36 年 西八王子駅 八王子市所蔵

(4) 成熟の時代（現代：安定成長の時代～現在）

- ◇ 時代の変化につれ、商店の業種も物販中心から、飲食やサービスなどの多様な業種が混在するまちとなってきました。
- ◇ 工場跡地へのマンション建設など更なる宅地化が進んでいきます。

大型店舗が開業し、人口も増え続ける西八王子駅周辺でしたが、昭和 50 年代になると、隣接駅の八王子駅に大型商業施設が次々と立ち始め商業機能の中心が拡大していき、それに伴って西八王子駅周辺の商店の形態も変化していきました。郊外店舗の立地や周辺都市との競争の激化、社会的な商業環境の変化などの影響も受け、甲州街道沿道の商店の閉店などが起こりました。地域の生活経済の中心として発展してきた駅周辺では日用品店舗が根強く残り、飲食やサービスなどの新たな業種と混在していき、平成 9 年（1997 年）には西八王子ロンロンが開業するなど複合施設の建設も見受けられました。

駅から少し離れた周辺地域では、地価が高騰すると工場などの大規模な土地を有する企業が移転を始め、跡地には高層マンションや戸建住宅が建設されていきます。その結果、中小の工場と住宅が混在するまち並みへと急速に変わっていきました。

昭和 58 年（1983 年）八王子市役所が元本郷町に移転。西八王子駅が最寄り駅となり、昭和 60 年（1985 年）には八王子市中央図書館が千人町に開設されます。平成 20 年代になると、駅北口では、一部道路の一方通行化による歩道の整備や舗装の改修、バリアフリー化などが行われ、交通環境の改善が図られました。この時設置された千人同心の葎山笠をモチーフにしたタイルや車止めは、街のシンボルとなっています。毎年 9 月の初めには「踊れ西八夏まつり」が開催され、駅周辺は多くの人でにぎわいます。現在、この西八王子駅は、一日に約 3 万人が利用する駅となり、界隈に居住する人々の生活の拠点として、また周辺地域とを結ぶ地域交通の拠点として重要な役割を担っています。



踊れ西八夏まつり

2-2 現況

(1) 上位計画における位置づけ

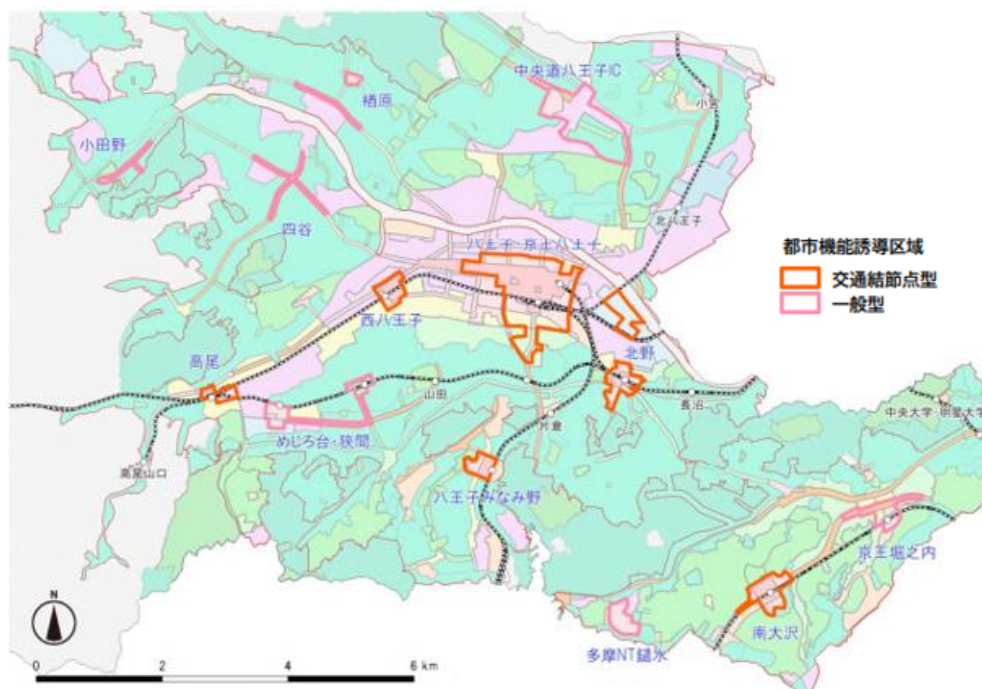
- ◇ 商業・業務機能などが集積する「中心拠点」の一部に設定しています。
- ◇ 「交通結節点型」都市機能誘導区域に位置付けています。

当地区は、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（令和3年3月）において、新都市生活創造域の「八王子都市計画区域」として、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図ると示されており、都市再開発の方針（令和3年3月）においては、再開発促進地区に設定されています。

また、第3次八王子市都市計画マスタープラン（令和●年●月）では、都市づくりの基本理念として「『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」を掲げています。将来都市構造としては、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すとしています。また、当地区を含む中央地域の将来像として、「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」を目指すこととしています。

当地区については、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、文化などのさらなる集積とともに、身近なオープンスペースの創出を進める

こととしています。八王子市立地適正化計画（令和2年3月）では、上記のまちの将来像の実現に資するよう、同駅周辺を「交通結節点型」の都市機能誘導区域として位置づけ、各種都市機能の集積の誘導を図ることとしています。



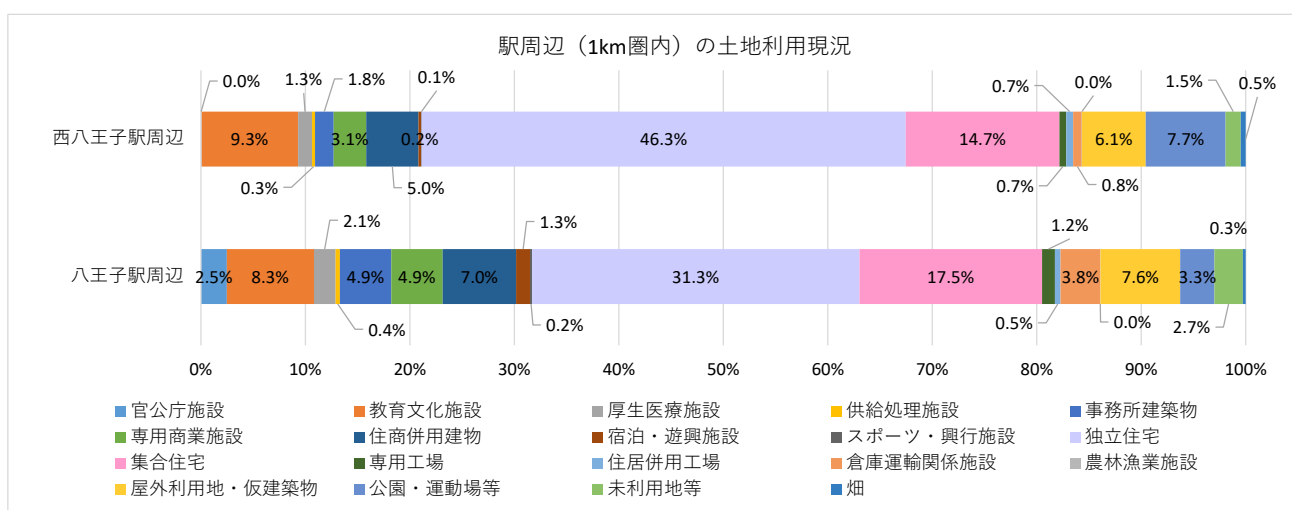
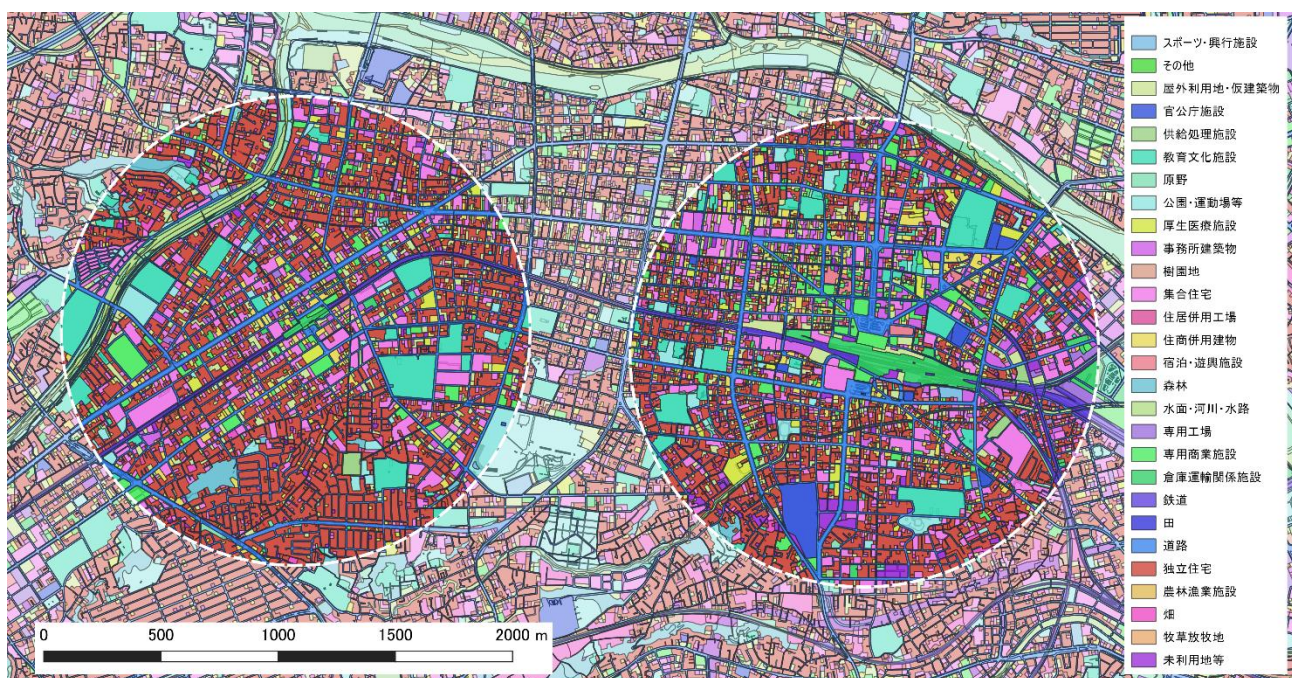
図表 2-1 立地適正化計画における位置づけ

出典：八王子市立地適正化計画（令和2年(2020年)3月）

(2) 俯瞰的な土地利用

- ◇ 居住地としての土地利用が特徴的で、特に戸建住宅が多い地域です。
- ◇ 職住共存型のまちづくりの基盤があります。

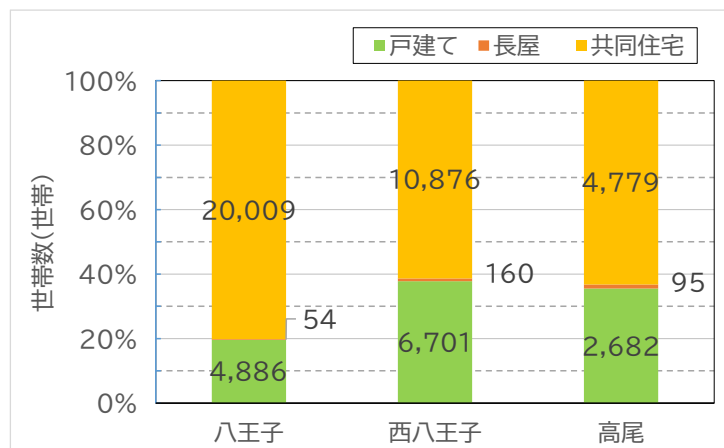
八王子駅周辺は、事務所や商業施設等、八王子の中心地である状況を示す土地利用状況であるのに対して、西八王子駅周辺地区は住宅による土地利用が優勢であり、居住地としての特性を持っています。



図表 2-2 駅周辺の土地利用状況

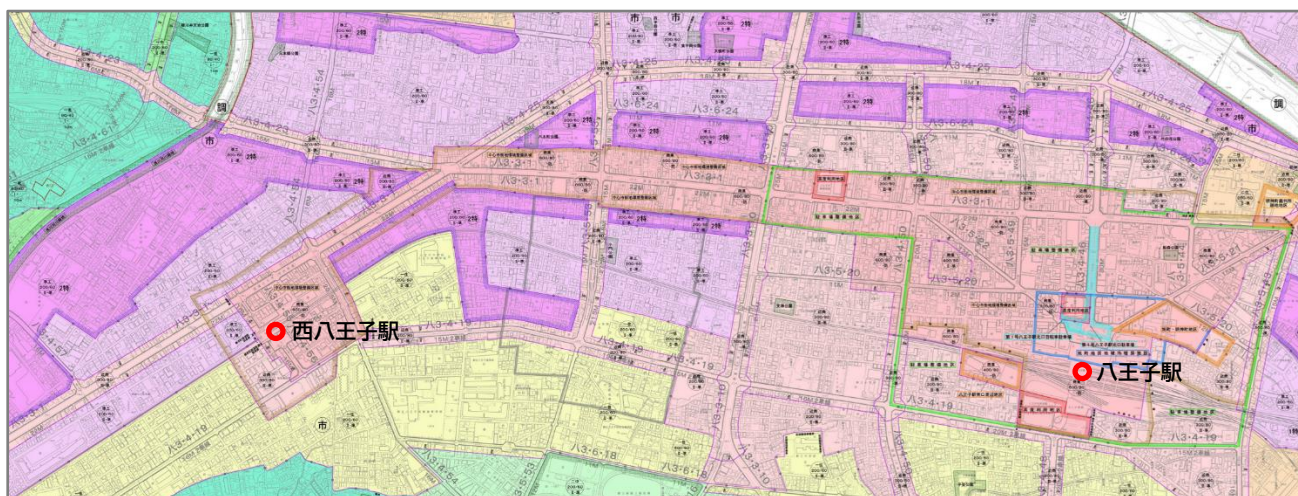
東京都「土地利用現況調査 令和4年多摩・島しょ地域」より作成

住居系用途に着目すると、世帯数は八王子駅と高尾駅の中間的な値を示しています。住宅の建て方については、共同住宅が8割を占める八王子駅に対し、西八王子駅及び高尾駅は4割弱が戸建住宅となっています。



図表 2-3 駅周辺における住居系土地利用の状況
「国勢調査」(令和2年)より作成(駅周辺 1km範囲で集計)

都市計画(用途地域)は、八王子駅・西八王子駅ともに隣接区域は商業地域となっており、商業施設の集積などの高度利用を前提としています。西八王子駅の南側については、商業地域・近隣商業地域の外側は住居系の用途地域となっていますが、北側については、準工業地域となっています。働き方に変化が出ている現在、暮らす場と働く場を共存させたまちづくりを行うポテンシャルがあるまちと言えます。



	第一種低層住居専用地域(市街化区域)		第二種中高層住居専用地域		商業地域
	第一種低層住居専用地域(調整区域)		第一種住居地域		準工業地域
	第二種低層住居専用地域		第二種住居地域		工業地域
	第一種中高層住居専用地域(市街化区域)		準住居地域		工業専用地域
	第一種中高層住居専用地域(調整区域)		近隣商業地域		

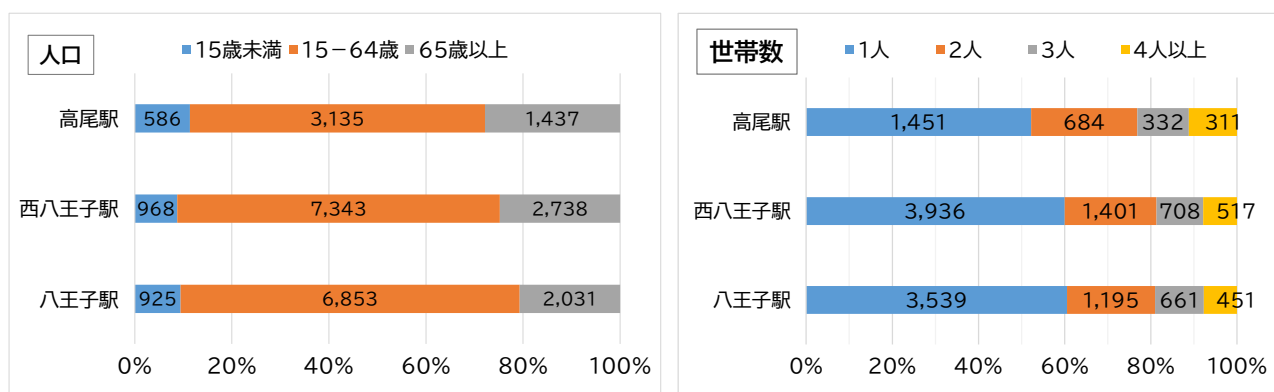
図表 2-4 駅周辺の都市計画図

(3) 人口・居住者

- ◇ 様々な世代が居住していますが、高齢者の単身世帯が多い地域です。
- ◇ 高齢化が進んでおり、将来的には後期高齢者がさらに増える見込みがあることから、ユニバーサルなまちづくりが求められます。

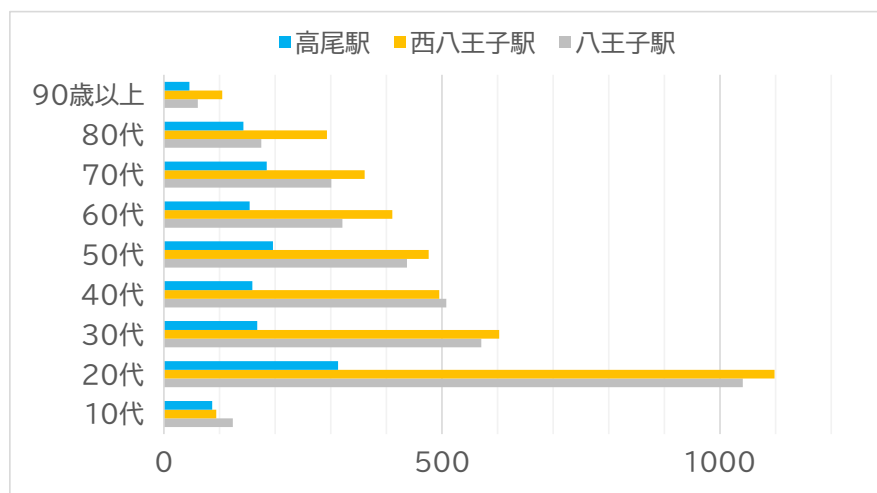
駅周辺の人口は、八王子駅及び高尾駅と比較して、西八王子駅が最も多くなっています。年齢構成については、高尾駅と八王子駅の中間的な値を示しています。

世帯構成は、単身世帯が最も多くなっており、世帯人数別の割合は八王子駅と概ね同様の傾向が見られています。



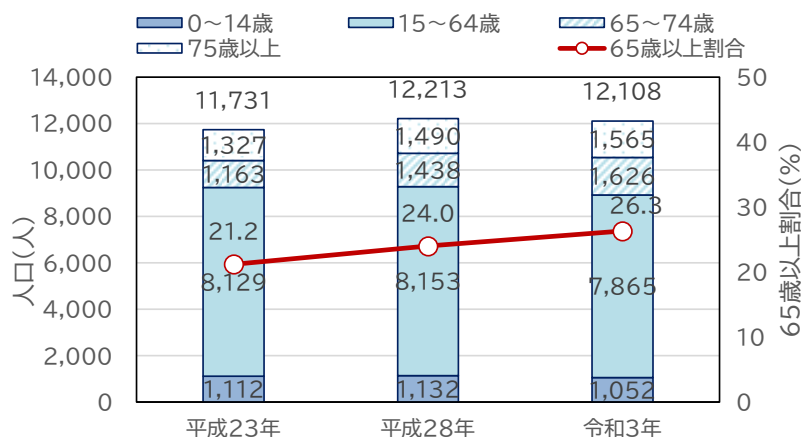
図表 2-5 西八王子駅周辺における人口構成（人口、世帯数）
八王子市「住民基本台帳」（令和3年度末）より作成（駅周辺 500m範囲で集計）

単身世帯について年齢別の世帯数をみると、特に 60 代以上について西八王子駅で最も多くなっており、高齢単身世帯が多いまちという側面を持っています。



図表 2-6 西八王子駅周辺における人口構成（年齢別単身世帯数）
八王子市「住民基本台帳」（令和3年度末）より作成（駅周辺 500m範囲で集計）

西八王子駅周辺における人口推移を年齢4区分別にみると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の数は減少する一方で、老年人口（65～74歳、75歳以上）の数と高齢化率は一貫して増加傾向にあり、高齢化が進行しています。

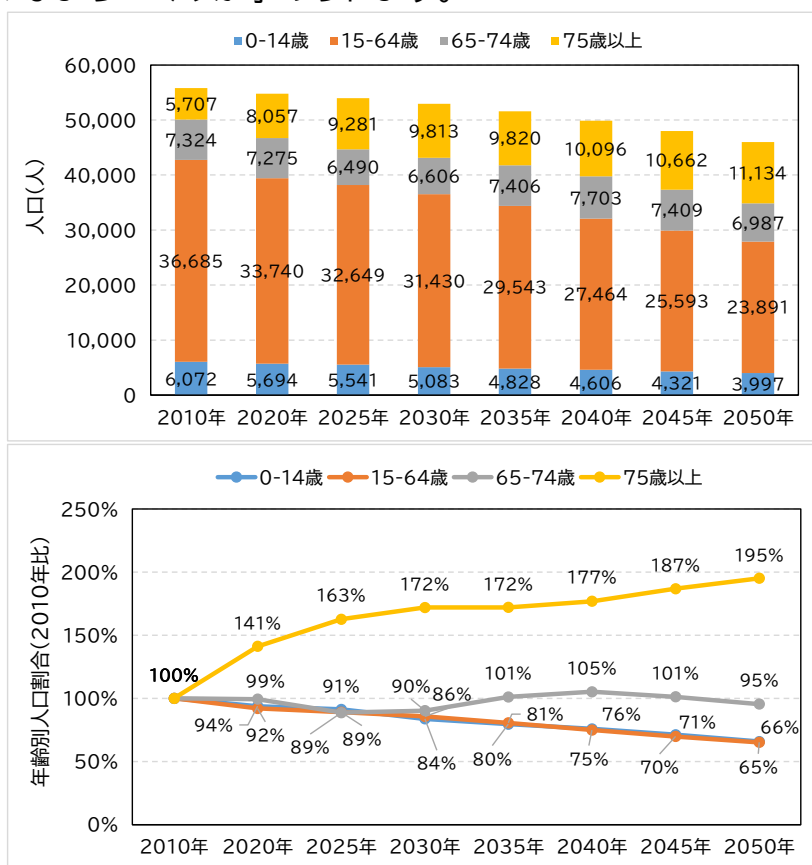


図表 2-7 西八王子駅周辺における人口推移

八王子市「住民基本台帳」（令和3年度末）より作成（駅周辺町丁目を集計）

西八王子駅周辺における将来人口を年齢4区分別にみると、総人口は減少傾向を示しており、約17%の減少が予測されます。年齢区分別では、65歳未満の人口減が顕著であり、65-74歳はほぼ同水準、75歳以上はほぼ倍に増加する予測となっています。

以上より、様々な世代が暮らす街であることを前提としつつも、高齢者も安心して暮らせるユニバーサルなまちづくりが求められます。



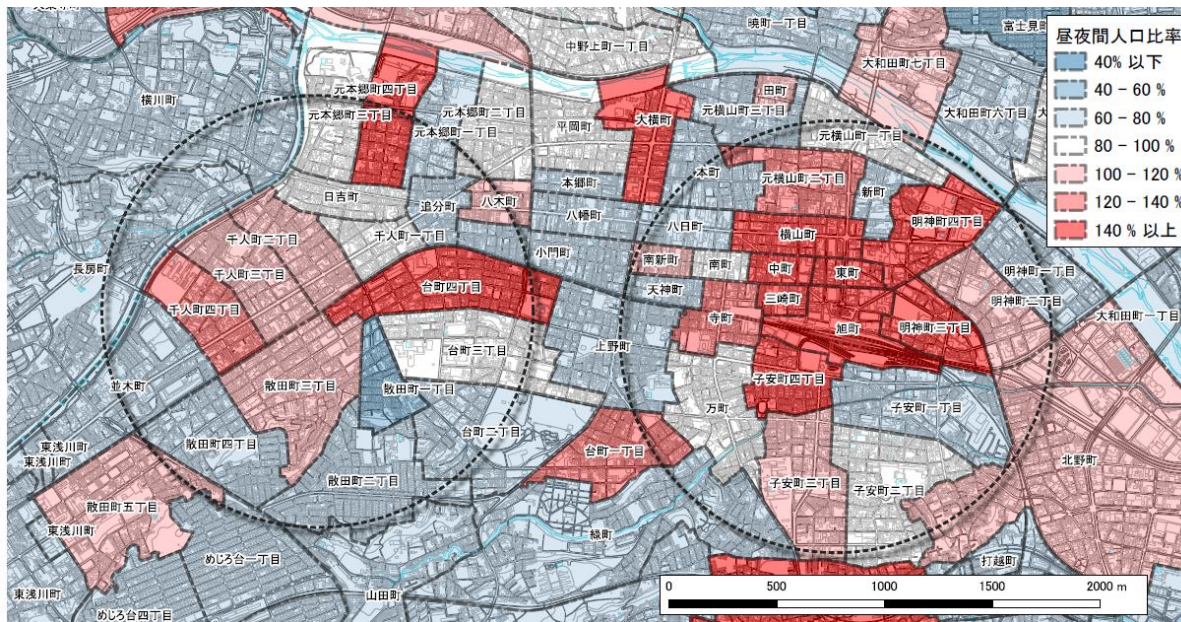
図表 2-8 西八王子駅周辺における将来の人口推計

「国土数値情報推計人口データ」より作成（駅周辺1km範囲で集計）

(4) 人の活動・移動

- ◇ 駅近郊の学校に通う学生等により、昼間人口が多くなっています。
- ◇ 多くの人が利用する交通結節点です。

西八王子駅周辺地区の昼間人口については、学校があるエリアを中心に高くなっていますが、学校がないエリアについても100%を超えており、働く場としての日中活動があることもうかがえます。

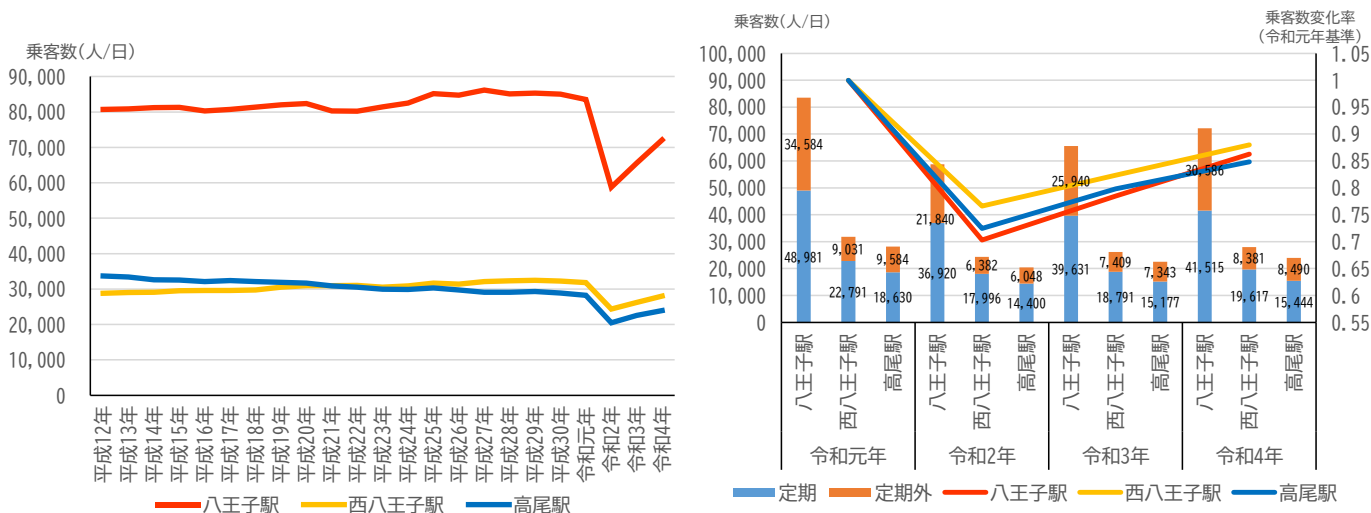


この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第123号

図表 2-9 駅周辺の昼間人口

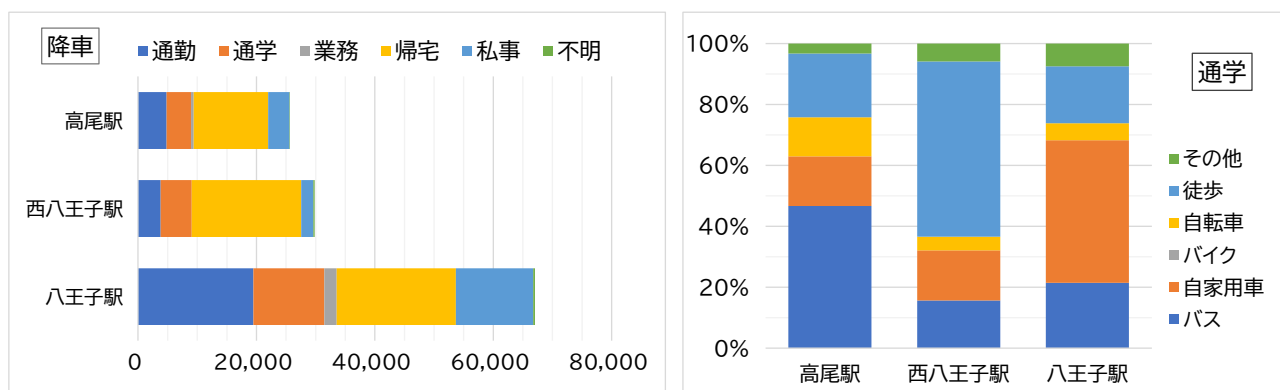
「国勢調査」(令和2年)より作成

駅ごとの乗車人数について経年変化をみると、西八王子駅の乗車人員が増加傾向にあることが分かります。新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年に乗車人数が減少しましたが、西八王子駅が最もコロナ以前の乗車人数に近づいています。



図表 2-10 駅ごとの乗車人数 JR 東日本ホームページ「各駅の乗車人員」より作成

西八王子駅での降車後の行動目的は主に帰宅となっており、居住地の特徴が表れています。また、通学の移動手段を見ると、通学バスを利用している高尾駅や自転車の利用がある八王子駅と異なり、駅周辺の学校に徒歩で通学する人が多い傾向が見られます。



図表 2-11 西八王子駅を起点とした人の行動
「パーソントリップ調査」(平成 30 年)より作成

西八王子駅北口に立地する駐輪場の利用者の分布をみると、およそ 4 km 圏内に利用者が分布しています。このことから、広域に住む人たちが自転車を利用して駅まで来ていることが分かります。

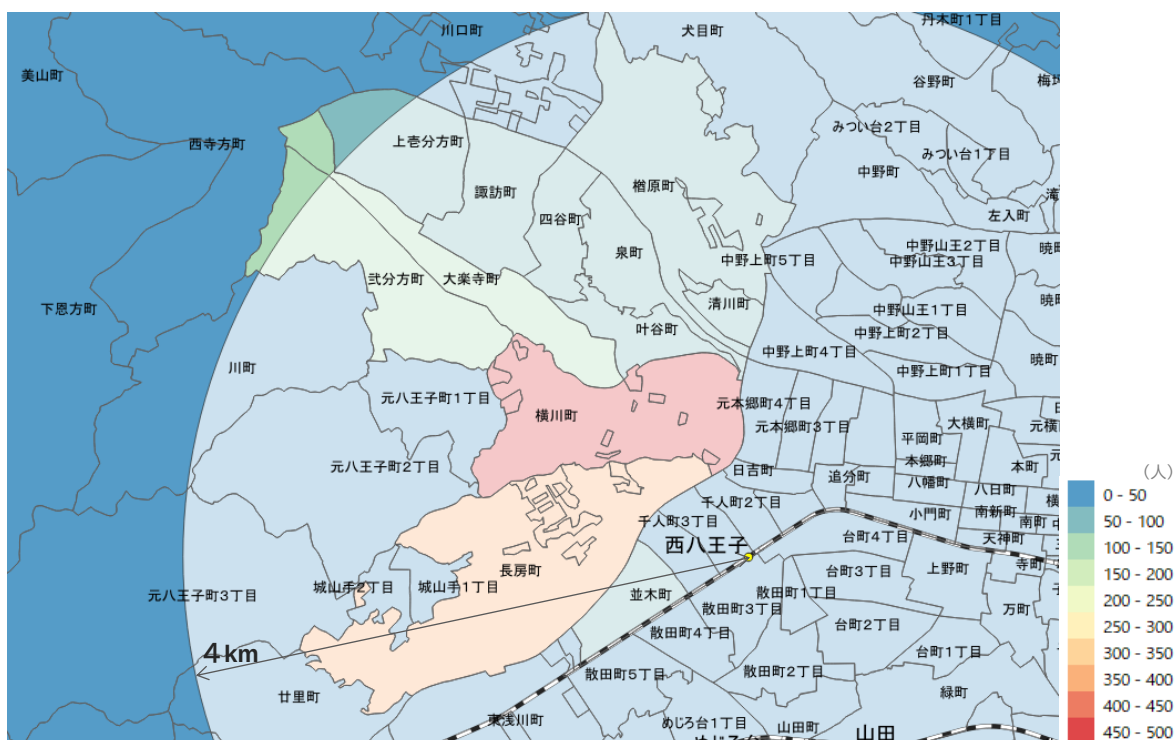


図 2-12 西八王子駅北口駐輪場定期利用者の分布

西八王子駅周辺には、北口駅前に5か所、南口駅前に3か所の駐輪場が整備されており、駅周辺への交通手段としての自転車利用の利便性を確保しています。



図表 2-13 西八王子駅周辺の駐輪場の分布状況

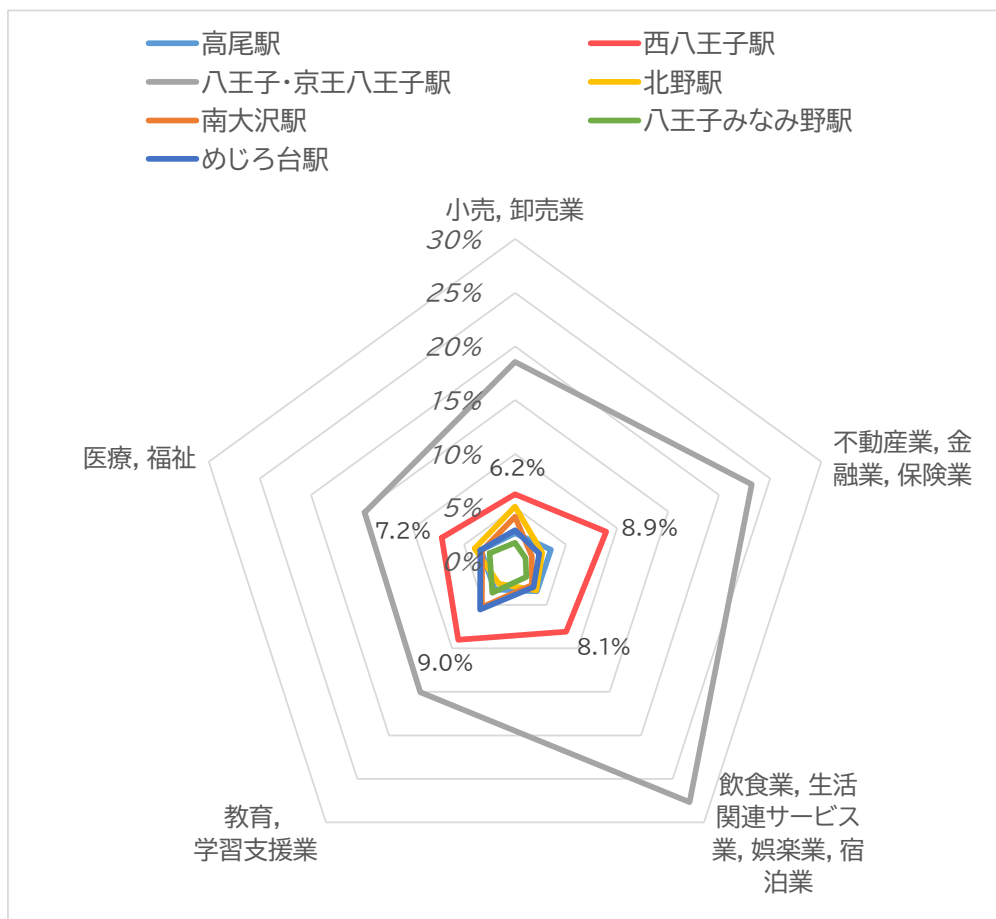
また、令和2年(2020年)4月1日より、シェアサイクルの実証実験を実施しており、西八王子駅周辺では、サイクルポートを北口駅前に1か所、南口に2か所設置されています。



(5) 経済活動

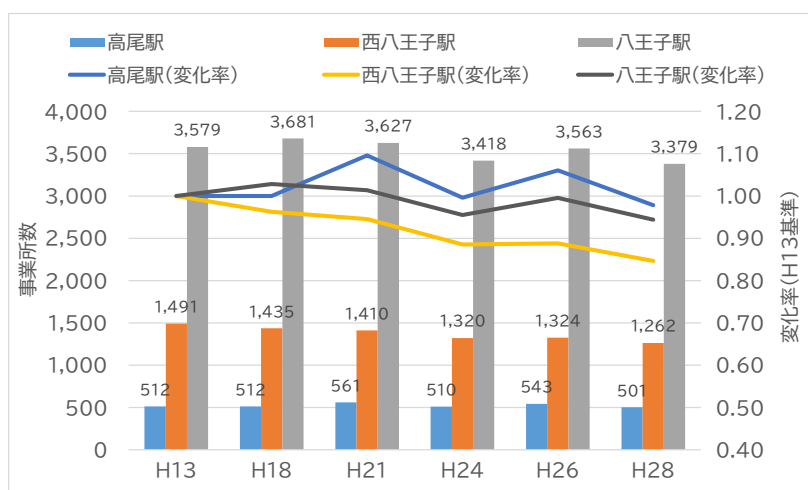
- ◇ 駅周辺に、様々な業種がバランスよく立地しています。
- ◇ 事業所数全体では、減少傾向が見られます。
- ◇ 業種別でみると、医療・福祉については充実が図られてきていますが、その他の生活に必要な業種で減少傾向が見られるため、商業の活性化が求められます。
- ◇ 住宅地平均地価・商業地平均地価ともに、他地区と比較して安価な傾向にあります。

駅周辺地区における事業所数については、八王子・京王八王子駅に次いで西八王子駅が多くなっています。八王子・京王八王子駅は飲食業等、北野駅や南大沢駅は小売業等、めじろ台駅は教育・学習支援業と駅ごとの特徴がみられる中、西八王子駅には、様々な業種がバランスよく立地しており、各業種について、市内の全事業所の6～9%を占めています。



図表 2-14 各駅における業種ごと事業所数の市内比率
「経済センサス - 活動調査」(平成 28 年)より作成 (駅周辺 1km 範囲で集計)

事業所数の経年変化については、いずれの駅周辺でも概ね減少していますが、西八王子駅周辺の変化率が最も大きくなっています。



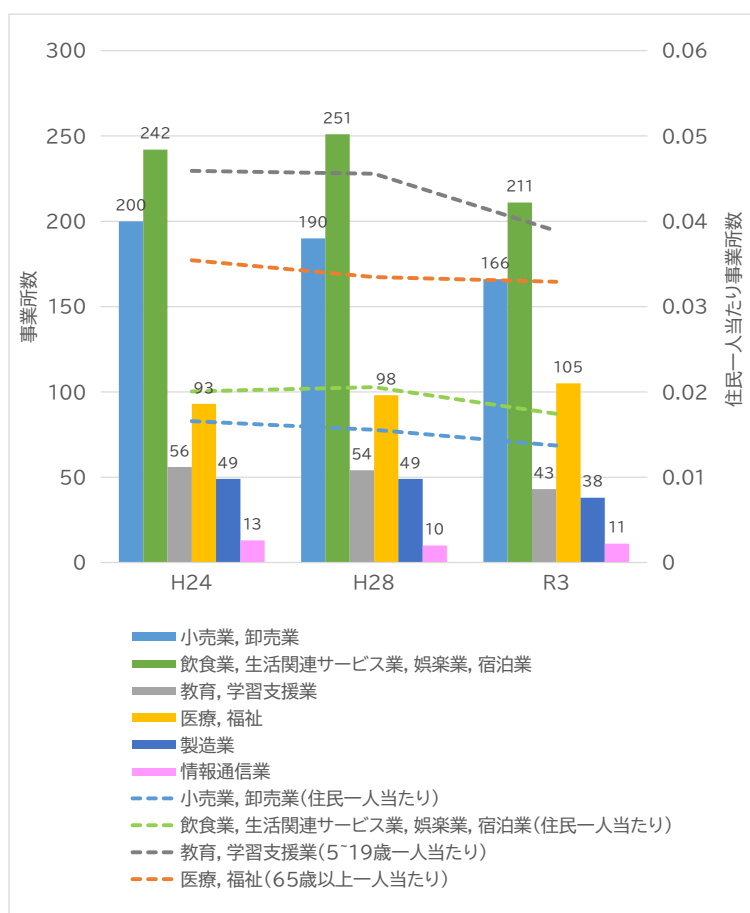
図表 2-15 各駅における事業所数の経年変化

「経済センサス - 活動調査」「経済センサス - 基礎調査」「事業所・企業統計調査」より作成
(駅周辺 1km 範囲で集計)

西八王子駅における業種ごとの事業所数の経年変化については、医療・福祉については増加傾向がみられますが、その他の業種は減少傾向にあります。

各業種に関連する年齢層を想定した住民一人当たりの事業所数では、医療は概ね同水準であるのに対して、小売業等や飲食業等、教育・学習支援業は低下傾向が見られます。

このことから、生活拠点としての利便性が保持されるよう、商業の活性化が求められます。



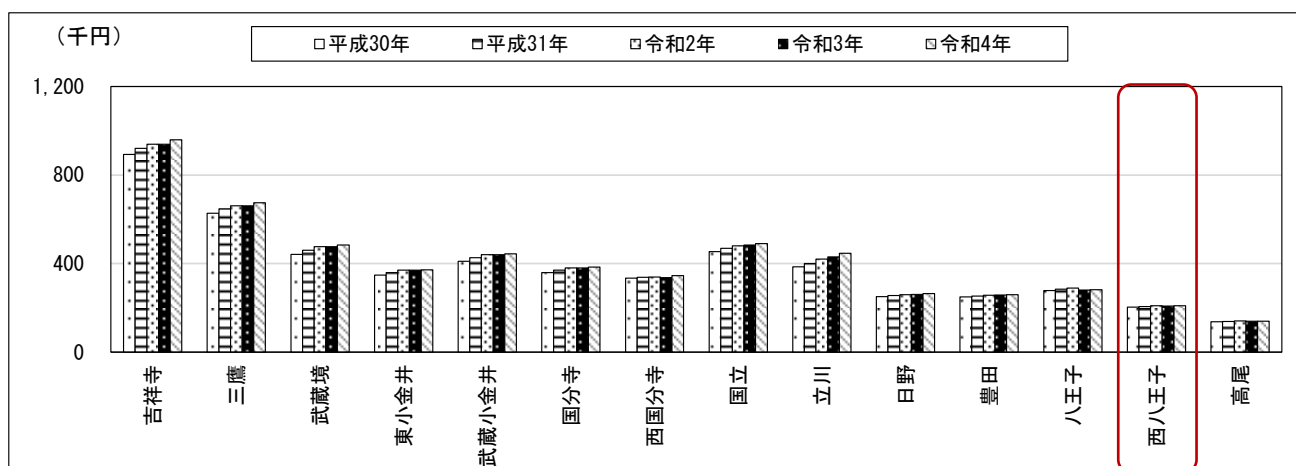
図表 2-16 西八王子駅における業種別事業所数の経年変化

「経済センサス - 活動調査」より作成 (駅周辺町丁目を集計)

同地区の地価を、中央線沿線の主要駅と比較すると、住宅地平均地価、商業地平均地価ともに相対的に安くなっています。

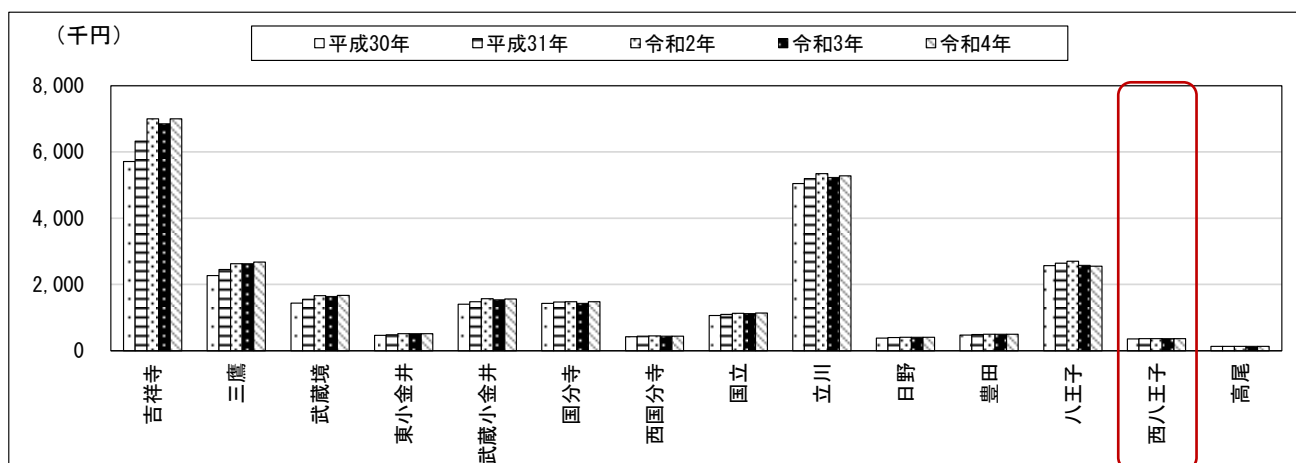
特に、商業地平均地価は、立川駅周辺や八王子駅周辺よりも極めて安価であり、オフィスの賃料などの事業に係るコストを抑えられることは事業者にとって魅力の一つになると考えられます。

そのため、市内外からの新たな事業者の誘致や起業支援を進めることで、同駅周辺における魅力的な店舗の集積や雇用の場を創出できる可能性があると考えられます。



図表 2-17 住宅地平均地価の推移比較

国土交通省「地価公示」より作成



図表 2-18 商業地平均地価の推移比較

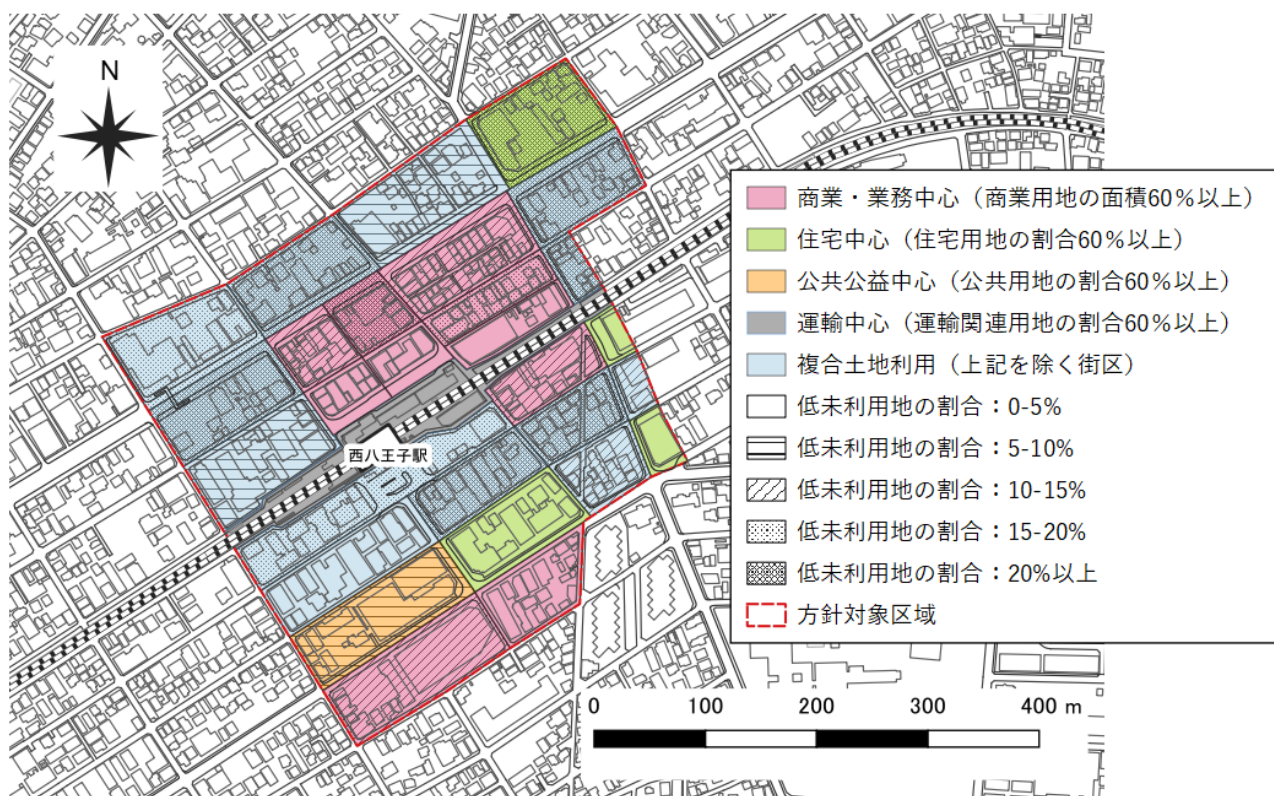
国土交通省「地価公示」より作成

(6) 土地・建物

- ◇ 駅南口駅前において低未利用地が存在しています。
- ◇ 指定容積率の消化状況は5割未満が大部分を占めています。
- ◇ 駅北側で旧耐震建築物の比率が高い傾向にあります。
- ◇ 敷地の有効活用・高度利用・耐震化などまちの更新の可能性と必要性が高まっています。

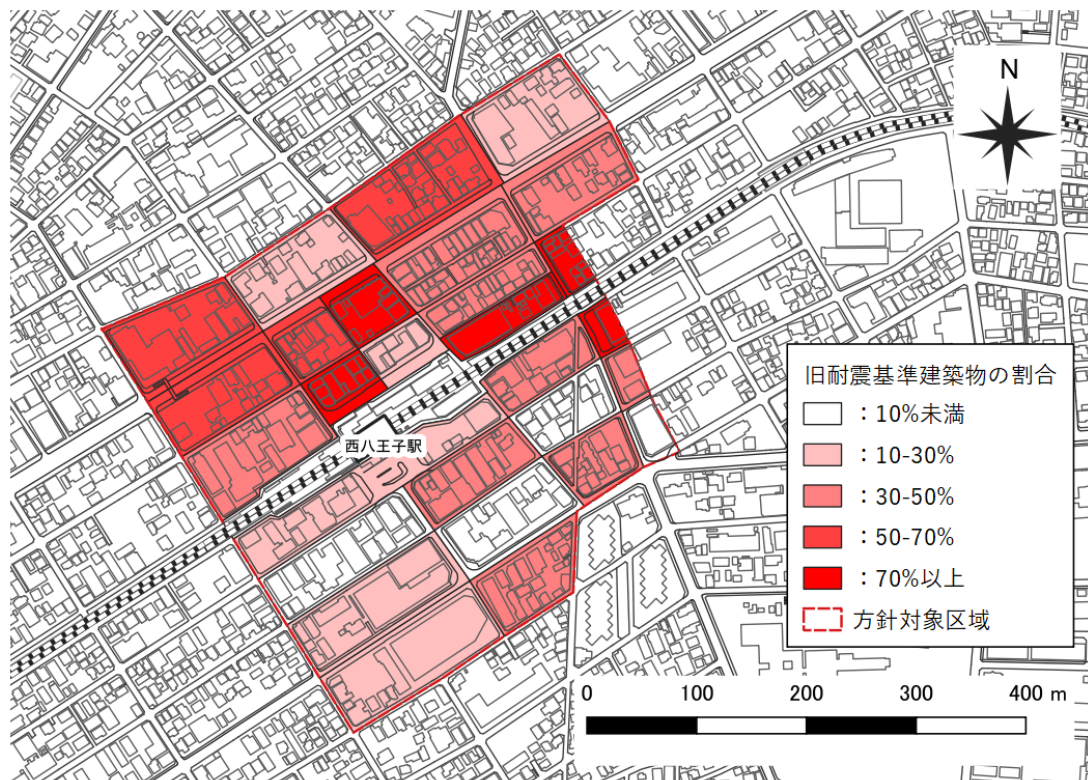
当地区の土地利用を見ると、西八王子駅南口駅前において低未利用地が存在しています。また建物については、昭和56年以前に建築された旧耐震基準のものが駅北口を中心に散見されるほか、前面道路の幅員による形態規制も一因となり指定容積率の消化状況が50%未満である区画が多く見られます。

このように、当地区は、交通利便性の高い交通結節点であるという立地優位性を有している一方で、十分な土地の有効利用がされているとは言い難く、また、旧耐震基準の建物も多いことから、同地区のまちの更新の可能性と必要性が高まっています。



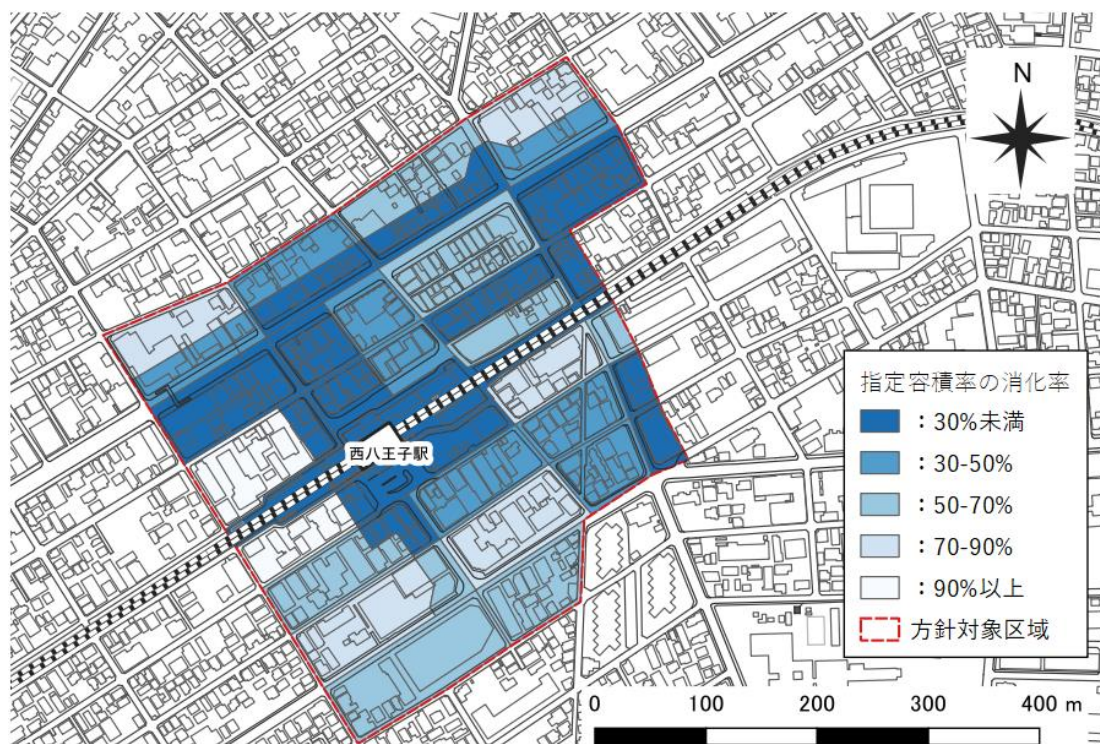
図表 2-19 土地利用の状況

東京都「土地利用現況調査 令和4年多摩・島しょ地域」より作成



この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第 123 号

図表 2-20 旧耐震基準建築物の立地状況



この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第 123 号

図表 2-21 指定容積率の消化状況

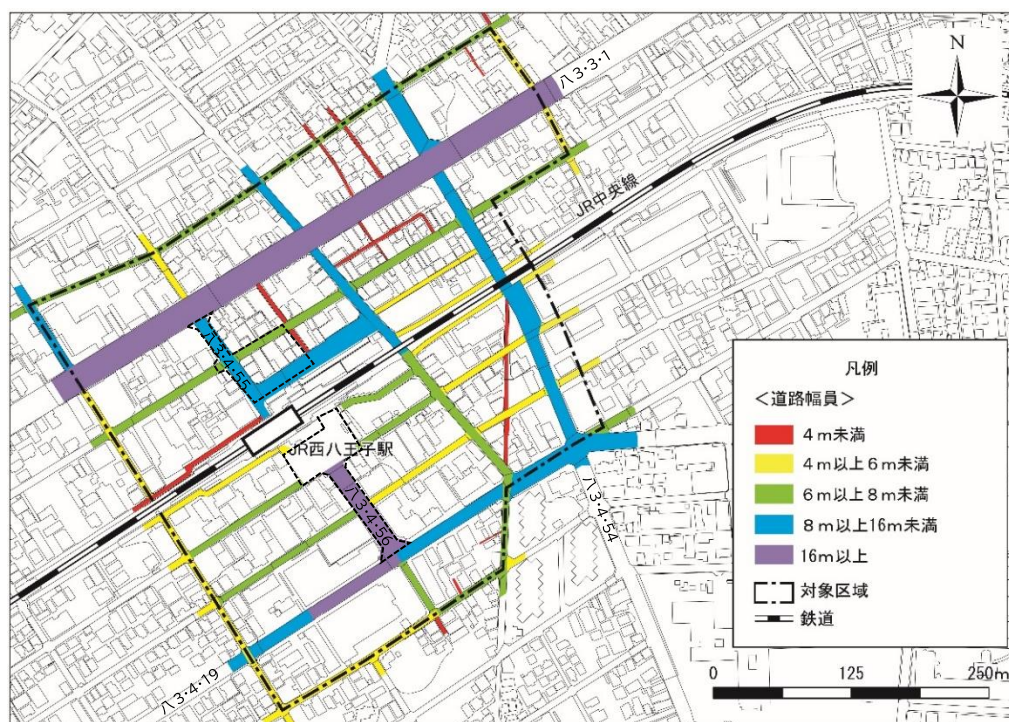
東京都「土地利用現況調査 令和4年多摩・島しょ地域」より作成

(7) 道路交通

- ◇ 駅北口駅前における歩行者と自動車の交錯の改善が求められます。
- ◇ 駅北口駅前の交通広場が、未整備の状況になっています。

西八王子駅では、同駅を起点に各方面に向かうバス路線が整備されており、交通結節点としての役割を果たしています。駅南口駅前は交通広場の整備が完了していますが、駅北口駅前は未整備の状況となっています。

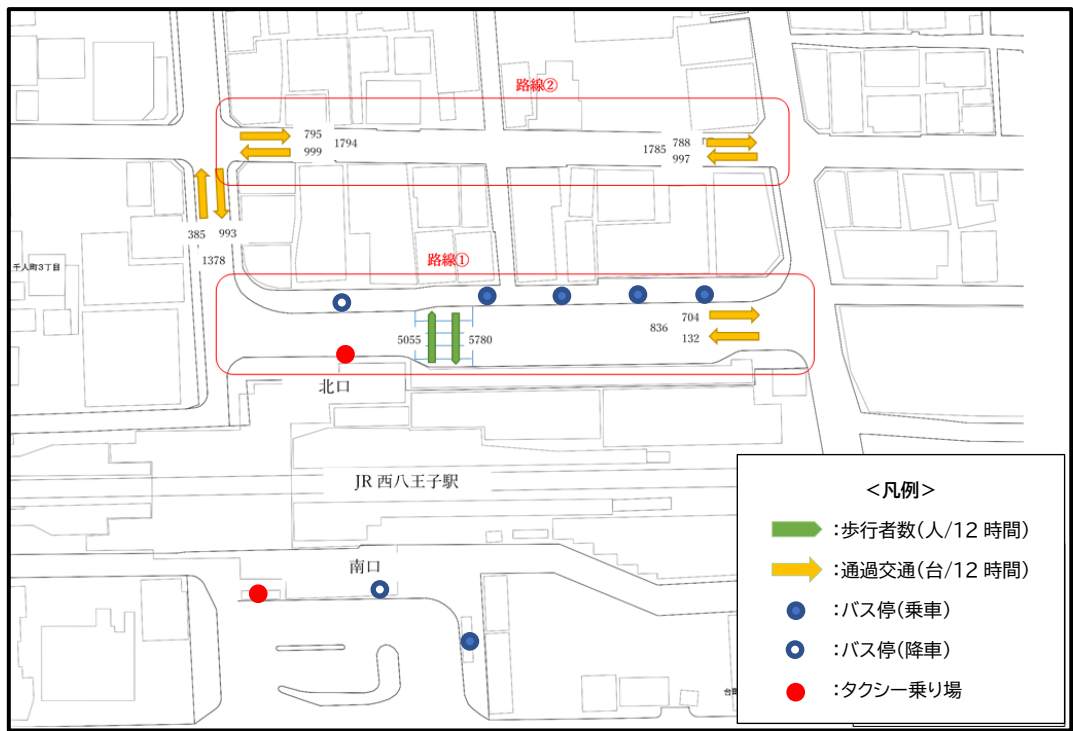
平成 25 年(2013 年)2 月に実施された一方通行化により交通環境の改善が一定程度図られたものの、駅前横断歩道において多くの歩行者と自動車が交錯する状況が確認されていることから、将来の交通広場の在り方についての検討が必要です。



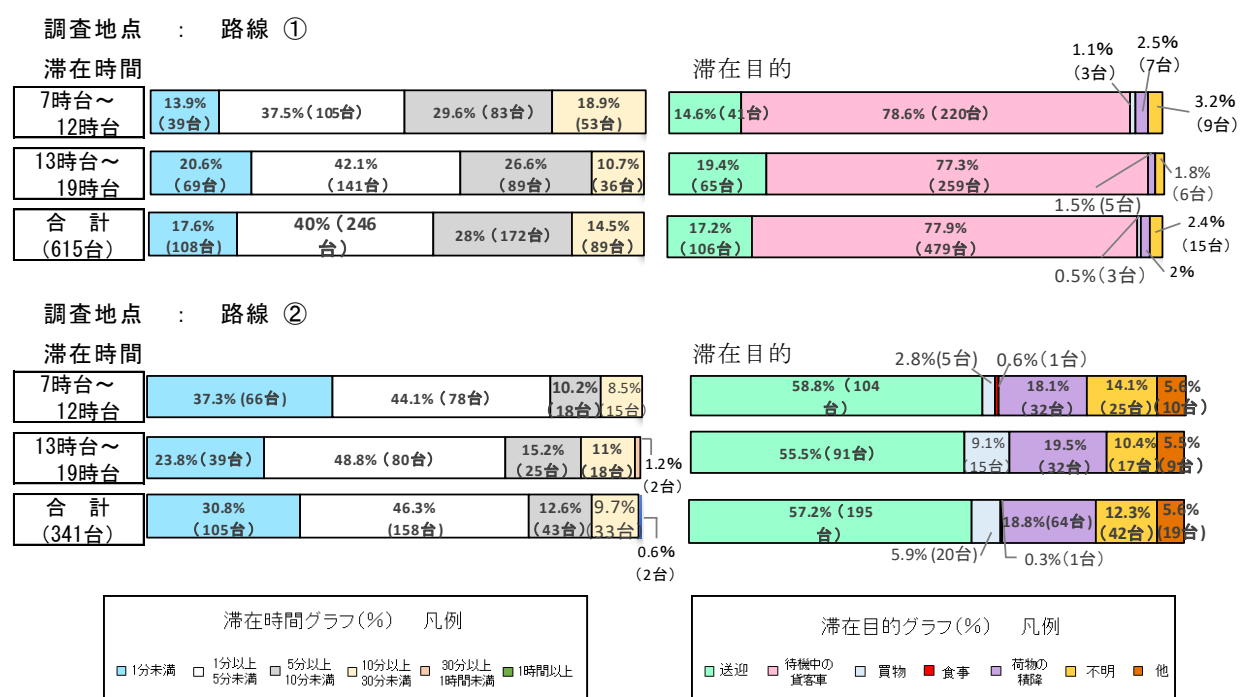
この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第 123 号

番号			路線名	起点	終点	計画幅員 (m)	計画延長 (m)	整備済延長 (m)	摘要
区分	規模	一連 番号							
3	3	1	甲州街道線	高倉町	高尾町	22	9,560	8,890	
3	4	19	市民会館通り線	子安町一丁目	東浅川町	16	5,630	4,750	交通広場7,700㎡
3	4	54	環状線	台町一丁目	大和田町七丁目	16	5,790	2,625	
3	4	55	西八王子駅北口線	千人町三丁目	千人町三丁目	16	50		交通広場3,910㎡
3	4	56	西八王子駅南口線	散田町三丁目	散田町三丁目	16	100	100	交通広場2,700㎡

図表 2-22 西八王子駅前の都市計画道路の状況



図表 2-23 西八王子駅北側の通過交通量と歩行者数



図表 2-24 滞在時間と滞在目的

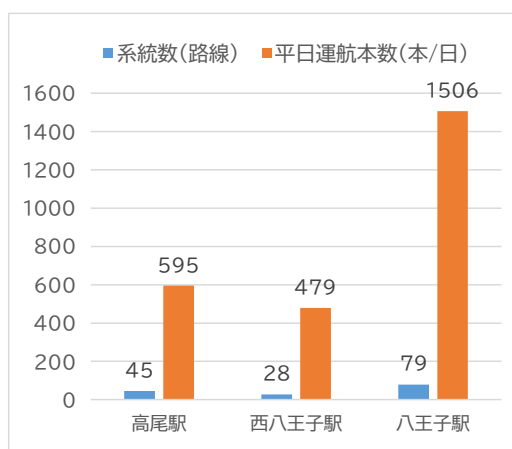
また駅北口駅前においては、歩車共存道路の整備が行われています。駅南口近隣には都立八王子盲学校が立地しており、視覚障害者の利用が多いエリアであることから、安全性に配慮した形での街路空間整備が求められます。



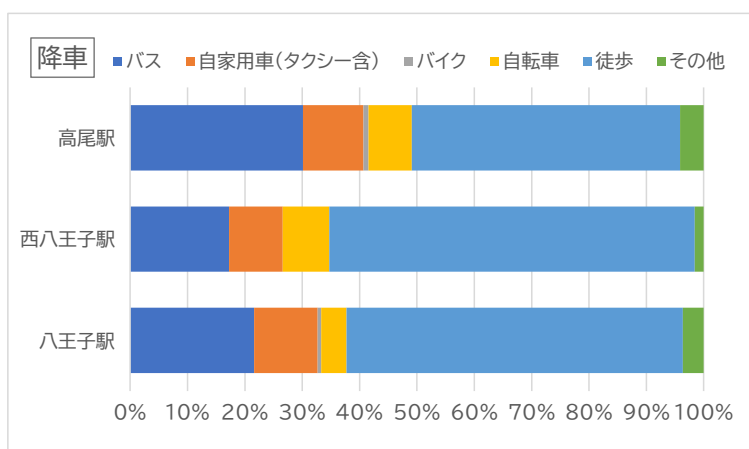
駅北口の歩車共存道路

バス交通については、平成 18 年(2006 年)に西東京バス（当時は多摩バス）により、西部地区のバス路線再編が実施されており、一部の八王子駅・京王八王子駅発着路線の高尾駅発着への変更や西八王子駅発着路線の新設により、路線の分散化が行われています。

現状、西八王子駅におけるバス路線については、平日の運行本数が約 480 本であり、駅利用者の約 2 割弱の人がバスを利用していることから、今後も、現状の交通結節点としての機能を確実に維持していくことが求められます。



図表 2-25 バス運行状況
バスナビ時刻表より作成



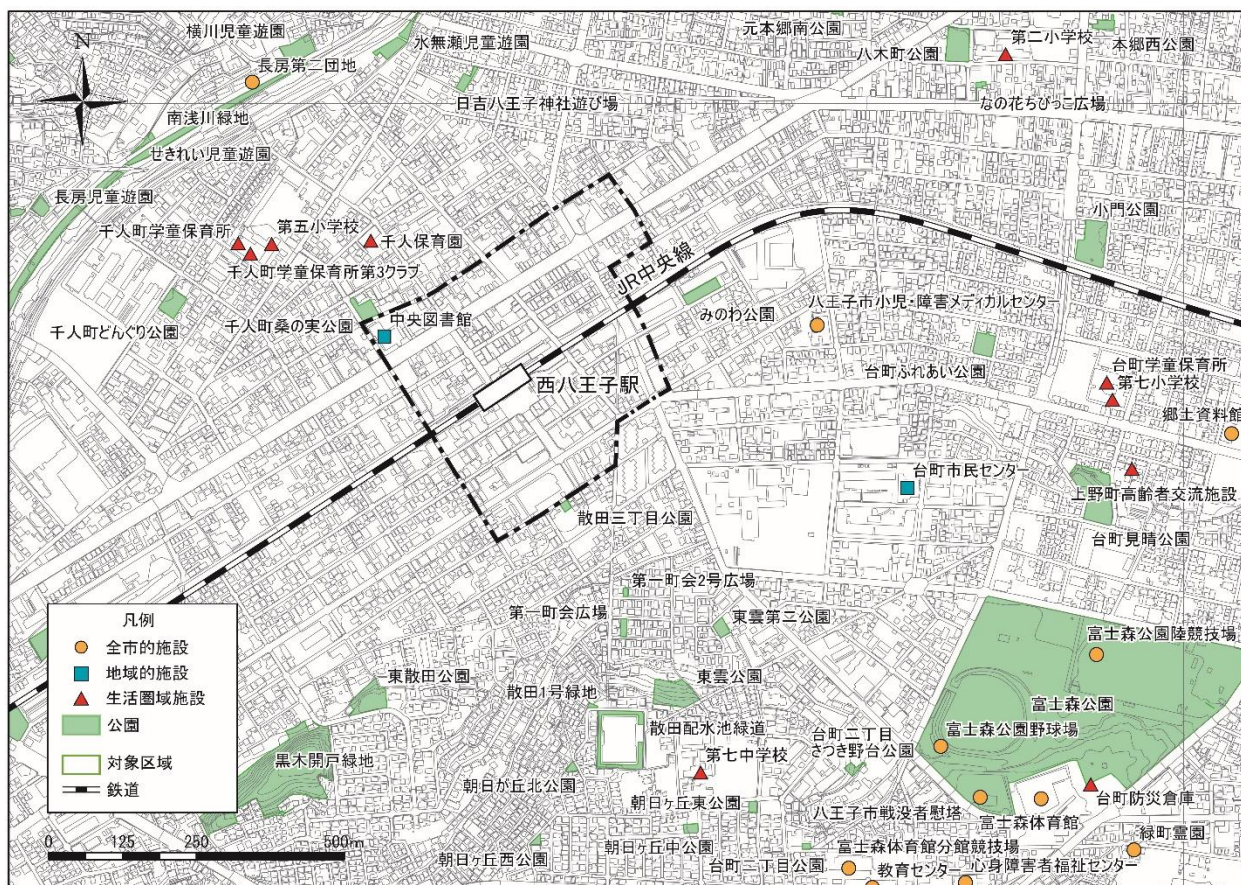
図表 2-26 西八王子駅を起点とした人の交通手段
「パーソントリップ調査結果」（平成 30 年）より作成

(8) 公共施設

- ◇ 地区内には、中央図書館が立地しています。
- ◇ 都市機能誘導区域に設定されていることから、地区内への公共施設の導入について検討が求められます。

当地区内には、全市的施設¹である「中央図書館」が立地しています。中央図書館は当地区のみならず、市全域から利用者を呼び込む集客機能を有しています。

また、当地区は八王子市立地適正化計画において、交通結節点型の都市機能誘導区域に設定されており、行政や文化・生涯学習、コミュニティ、子育て支援、医療・福祉、商業といった様々な機能について、広域性のある施設の立地を誘導する区域です。このことから、公共施設についても、市全体の状況を踏まえた上で、当地区への導入についての検討が求められます。



図表 2-27 西八王子駅周辺における市公共施設の状況

¹ 市全域での利用を前提に設置した施設で、文化・スポーツ、観光等の拠点機能を有する施設

(9) 都市景観

- ◇ きめ細かく積極的に景観形成に取り組む必要のある地区として、景観計画の重点地区に定められています。
- ◇ イチョウ並木（市指定天然記念物）がまちのシンボルとして、四季折々の景観を形成しています。

当地区内は、八王子市景観計画（平成 30 年(2018 年) 9 月）において、重点地区である「甲州街道沿道地区」及び「中心市街地環境整備地区」に該当しています。

商業・業務機能の集積等の都市機能の充実とともに、イチョウ並木を活かしながら、にぎわいと親しみが感じられる景観の形成により、回遊性の創出を図ることとしています。



(10) 近年のまちづくりの動き

◇ 近年では新たな取組や活動が、地域の商店を中心にはじめられています。

周辺地域では、曜日や時間で店主が替わるタイムシェアを導入した飲食店や、食材について学びながら食べて回れるスタンプラリーのイベントが開催されており、店舗同士がつながりを持つことで新たな地域の魅力が生まれています。

また、コロナ禍の影響からシェアオフィスとして店舗を提供するようなサービスも生まれてきています。地域のものづくり店舗を利用し副業で商品製作を行っている方もおり、近年の新たな生活のあり方も始まっています。また、店舗の駐車場を利用した地元野菜等の販売も行われており、小さなコミュニティを中心にまちの活性化が促されてきています。



踊れ西八夏まつり



ものづくりカフェ

第4回 西八王子 ちよい呑み フェスティバル

2019年 11月6日(水) 7日(木)

今夜は西八王子で ほん酔い気分...

2,500円〜3軒 はひご酒!

※ちよい呑み券の販売枚数には限りがありますので、お早めにご購入ください!

ちよい呑みは、呑み比べによる、呑み比べのためのお楽しみ大人の異質な遊び! 店舗、お蔵さん、サポーターの協力でつくられるイベント! ちよい呑みセット(おつまみ1品とドリンク1杯)で、呑み比べはじめて「はひご酒」! ティアアウトも実施!

参加方法

- 1 「ちよい呑み券」 2枚つづりを 2,500円で購入
- 2 参加店舗から 行きたい店舗を 3つ選ぶ
- 3 参加の店舗に行き 「ちよい呑み券」を 店舗に渡し、 ちよい呑みセットを 受け取り!
- 4 次の店舗に移動 3軒まで! はひご酒を 3軒楽しむ!

「ちよい呑み券」は、 10月上旬(予定)から 参加店舗にて販売しています。 また、当日は本場アースでも (西八王子駅北口・南口) 購入できます。

全31店舗

【南口】	【北口】	【お好み焼き居酒屋 三日月】
① 純米酒と炭火焼鶏 焼鶏道	① COWABUNGA	① カラオケスナック ありす
② 焼肉 一幸一会	② カラオケスナック 僕〜you〜	② 炭火焼鳥居酒屋 金太郎
③ アルコホール まるまる	③ Bar Hana	③ 海鮮寿司居酒屋 ひかりや本店
④ BAR LOUNGE 泉	④ 香港屋台料理	④ Due Tre
⑤ 料理とお酒 金山村	⑤ BAR FLOWER	④ snack greed
⑥ サンドイッチハウス メルヘン	⑥ ネパール家庭料理 サクンタラ	④ Café ENLARGE
⑦ エビス 西八王子総本店	⑥ 中華お食事処 つばさ	
⑦ フランス料理 アントレー	⑥ 八王子旬書 そめい	
⑧ 焼き鳥 海鮮 ぎんの家	⑥ 焼肉家	
⑧ piccolo sole	⑥ 西八 12AKAYA 結び屋	
⑧ 炭火焼鳥 やりみず	⑥ Tommie	
	⑥ 鳥の商店	
	⑥ 佐佐酒場	

facebook: [facebook](#) twitter: [twitter](#)

主催: 西八王子ちよい呑みフェスティバル実行委員会
 後援: 西八王子市
 (問い合わせ) mail: nishiyaichionimi@1962.co.jp tel: 042-661-5481

今回も! ちよい呑みウォーマズ流し勝ち! 店舗で演奏し盛り上げます お楽しみに!

2-3 地域の意向

(1) 周辺住民・商店・八王子盲学校等ヒアリング調査

- ◇ 夏祭りなどのイベントの際はとても賑わうものの、日常的にイベントを行えるような場所が不足している状況です。
- ◇ 人が滞留できる場所や歩いて過ごせる空間が求められています。

西八王子駅周辺地区に係る周辺町会及び商店を営む方を対象に当地区の現状やまちのにぎわいについてヒアリング調査を行いました。

■まちのにぎわいについて

- ・西八王子駅の利用者のほとんどは地元の人であるため、地域の住民が暮らしやすい環境を作ることがにぎわいの形成につながると考えられる。
- ・八王子の主要な祭りのひとつにもなっている「踊れ西八夏まつり」の際は来客がとも増えるので他にもイベントが行えると集客につながる。
- ・夏祭りに関しては周辺の学校や金融機関などの協力を得て産学連携して行っている。
- ・北口と南口で特色が違ふ。それぞれの背景、特色を活かしたまちづくりができるとより良いと感じる。

■西八王子のもつポテンシャルについて

- ・医療からのまちづくりといった形も西八王子の特色ではないか。
- ・イベントが行えるスペースがあれば、広くにぎわいを生むことが出来る。
- ・近くに子ども食堂があった。今は近くの空き家を利用して行っている。
- ・周辺に学校は多いが学生が利用するような店舗は少ない。

■まちが抱える課題について

- ・緑がなく、景観にもう少し配慮したまち並みが良い。
- ・人が溜まる場所、休憩できる場所がない。
- ・周辺の道路に歩道が少なく、狭いことに加え、車の往来も多いので歩きづらい。

■福祉について

- ・日常利用する店舗では助けてもらえるが、そうでない店舗は入りづらい。
- ・困っているときに声をかけてくれる学生がいて助かる。まちなかでも声掛けや介助があるととても良い。
- ・近隣の都立高等学校と交流を図り、若い人への理解を深める活動を行っている。

(2) 学生ワークショップ

- ◇ まち歩きをする中で感じた商店や地域の方の温かみや、地域の歴史に触れることができる環境は、西八王子駅周辺地区の重要な強みです。
- ◇ 商店や歴史など、当地区を案内するものが少ないという課題があります。

令和4年（2022年）6月から7月にかけて、近隣の高等学校へ通う学生とまちづくりに関する課題研究を行っている多摩美術大学環境デザイン学科の学生を対象としたワークショップを行いました。まちの利用者として、また将来を担う世代として、西八王子駅周辺地区におけるまちの要素について検討しました。



■まち全体の特性と地域性

- ・静かで落ち着きがあり、高い建物が少ないので空が広く感じられる。
- ・商店の方々が親しみやすく、心の距離が近いことからまちの温かさを感じた。
- ・緑が少ない道が多く、平置き駐車場も散見されたため、乱雑な印象を受けた。
- ・線路によって駅北側と南側が分断されていて一体感が薄くなっている。

■歴史・文化・情報

- ・地区の北側を走る甲州街道はいちょう並木が綺麗な上、高尾山がまっすぐ見える。
- ・まちなかに千人同心の菰山笠をモチーフとしたサインなどがあり、日常的に八王子の歴史を感じることができる。
- ・商店街や歴史を案内するものが少なく、どんな商店があるかを知るきっかけが必要。

■建築物・土地利用

- ・個性的な商店など、魅力のある店舗も多い。ただ点在しており、把握がしづらい。
- ・南側には総合病院があり、周辺には診療所も充実している。
- ・老朽化した建物が散見され、空き店舗も目に付く。
- ・学生や住民が集まれる・休憩できる場所がなく、ゆったりできる広場や公園もない。

■拠点施設

- ・中央図書館の老朽化が進んでいるが、ガラス張りで奥が見通せるので開放感がある。
- ・駅の階段、エスカレーター、エレベーターが混み合い不便に思う。

■都市基盤・交通環境

- ・駅前の横断が不便。ガードレールがない場所があり、車との距離が近く不安である。

■まちを構成する要素別の魅力・課題（その他）

分類		まちの宝物	問題点・課題
まち全体 と地域性	歴史・文化	・高尾山への軸線に沿って町が形成 ・地元の人の親しみやすさ ・「千人同心」を誇りに思っている ・お店同士で協力し、スタンプラリーを行っていた 他	・線路による北口と南口の物理的分断 ・人が集まりそうな店が散らばっている ・店と空き地が入り乱れている ・緑が少ない道が多い 他
	情報	・歴史が地名に表れている ・商店街の通りに歴史を残していくなどポイントがある ・古い町並みが今も残っている ・「踊れ西八夏まつり」などが盛ん 他	・シャッター、建物の色など町の色が地味 ・電線がジャマして商店街の照明がきれいに見えない ・北口に出て直ぐ、コンビニや看板しか目に入らない 他
建築物・土地利用	北口	・隠れ屋的な店が多く散歩が楽しい ・素敵なカフェやお店が点在 ・アパートや一軒家を活かしている ・曜日ごとに店主・メニューが変わる店舗がある 他	・築 50 年以上経過している建物がある ・空きスペース多い ・学生が遊べる学べる場所がない ・学生がターゲットになっていない ・商店街に駐車場が多い 他
	南口	・南多摩病院があり、そのまわりにはクリニックや個人病院が多い ・マンションの1階部分に「ものづくりカフェ」があり、多摩美術大学の学生が作品制作で使うこともある 他	・アパートなど老朽化 ・廃ビルや空き店舗が多い ・にぎわいが少ない ・学生向けの店が少ない ・ゆったりできる広場や公園がない 他
拠点施設		・市役所へは西八王子駅が近い ・中央図書館の1階は、大きなガラス面で裏側まで見通せるのが良い 他	・駅のエスカレーターや階段が混み合う ・盲学校の生徒が通り難そうにしている ・駅に活気がない ・駅の屋根が錆びていて見栄えが悪い 他
都市基盤・交通環境	北口	・風情ある細道。人が歩いている ・歩行者専用の道がある ・他に使えるような広い駐車場が多い 他	・駅前ロータリーなどがなく歩道が狭い ・駅前の横断が不便 ・踏切周辺の狭い道は交通渋滞を起こす ・車と歩行者が近く、安全でない 他
	南口	・今も残る古い道がある ・駅前から広い道路があり眺望いい	・使用率の低い駐車場が多く感じた ・盲学校の近くの道路でガードレールがないところがある ・人通りが多くて溜まりづらい 他

2-4 まちづくりの課題

当地区は、交通結節点であり通勤・通学者をはじめとする多くの人が行き交う本市の拠点の一つです。周辺地域の住民の生活を支える都市基盤施設が整備されていますが、まちで暮らしを営む多様な人々への対応が求められる部分や都市の更新や充実が必要な部分など、課題も抱えています。それらの課題について、以下のとおり整理します。

(1) 生活の拠点としての質を高める都市基盤の再構築

当地区には西八王子駅が立地しており、周辺に居住する住民だけでなく、バスや自転車を利用して移動する広範囲に住む人々の生活を支える交通結節点としての役割を担っています。医療、福祉については、充実が図られていますが、その他の生活を支える商業機能等の低下が見られ、前面道路の幅員による形態規制を一因とした指定容積率の未消化や、築30年以上の旧耐震基準の建物が多く立地していることなどの課題があります。

このため、商業・業務機能の充実や防災性の向上を図ると共に、地区を取巻く諸課題の改善を前提とした市街地の再編や建替え促進、土地の有効利用を誘導していく必要があります。



駅前の低未利用地

(2) 安全に心地良く回遊できる環境づくり

地区内は西八王子駅の利用者や、周辺に立地する高等学校に通う学生などにより、人通りの多い地域となっています。また、駅南口側には都立八王子盲学校が立地していること、高齢者人口の増加が見込まれることから、多様な人々が安全に回遊できるユニバーサルなまちづくりが求められています。

しかしながら、駅北口駅前では、駅前横断歩道における多くの歩行者と自動車の交錯について課題があります。

また、まちなかに緑が少ないことや休憩できる場所が不足しているため、気持ちよく回遊できる空間づくりという点についても課題があります。

そのため、歩行環境改善や滞留空間の創出、緑化の推進など、誰でも安心して気持ちよく回遊できるような空間づくりが求められます。



駅北口の横断歩道

(3) まちに個性を生み出す地域の活性化や歴史・文化の活用

小売業等や飲食業等、地域に密着した事業所が多く集積しており、商店会としては北口の西八商栄会と南口の西八南口商店会があります。これらはまちの活力となっており、その維持・向上のための支援が求められます。また、当地区は八王子千人同心のゆかりがあり、周辺には八王子七福神のうちの3箇所があることや甲州街道が通るなど、本市の歴史・文化を辿ることのできる環境にありますが、その魅力を十分に生かすことができていない状況にあります。そのため、歴史・文化を守るための保全を行いながら、まちの魅力として効果的に活用することが望まれます。

また、個人商店同士がつながり、イベントを開催するなど、地区の魅力を創出する新たな活動も生まれてきています。このような地区内の地域の主体・関係者がつながり、若い人がプレーヤーとして積極的に活動できるような環境を整備・支援していくことが求められています。



3. 西八王子駅周辺地区における市街地再生の基本方針

3. 西八王子駅周辺地区における市街地再生の基本方針

3-1 まちづくりの目標

暮らし学び働く みんなでつくる 住みやすいまち NO. 1

～多様な人々が助け合い 共にあるけるまち西八王子～

西八王子駅周辺地区の現状・課題を踏まえて、まちづくりの目標を上記のとおりとします。また、具体的なまちの姿として、以下の3つの姿を掲げます。

目指す姿1 : 周辺の暮らしを支える 便利でにぎわいのあるまち

鉄道やバス交通の交通結節点であり、多くの住民の生活を支える拠点となっていることから、日常利用のある商業機能の充実を図ります。また、地域活動の拠点や若者の居場所、事業者が利用できるサテライトオフィスなど、住み、学び、働く場としての機能を維持・強化し、豊かな日常生活が送れるまちを目指します。

目指す姿2 : 多様な人々が回遊し憩える うるおいのあるまち

高齢者や障害者、乳幼児連れの方など、誰もが安全・快適にまちなかを回遊できるよう、街路空間のユニバーサルデザインの推進を図ります。また、まちなかにゆとりやうるおいを感じる空間を創出する街区再編や建替えや緑化などを促進し、誰でも気持ちよく過ごせるまちを目指します。

また、人々がお互いの存在を尊重し、自然に支えあえる風土を醸成し後世に伝え残していくことで、まちが人を育むまちを目指します。

目指す姿3 : みんなが集いまちを動かす エネルギーのあるまち

西八王子の個性である個人商店の多さや千人同心をはじめとした歴史・文化を活かし、にぎわいの創出を図ります。また、比較的安価な地価を背景とした起業のしやすさを活かし、創業の支援を図ります。西八王子に関わる人たちが手を取り合い、まちづくりを進めていくエネルギーにあふれたまちを目指します。

3-2 目標を実現するための戦略

まちづくりの目標の実現に向けて、戦略として以下の3つ戦略を掲げます。

以下に、目指す姿と戦略の関係性を示しました。次頁以降は、戦略の具体的なイメージや方策を示します。

<まちづくりの目標>

<まちづくりの戦略>

目指す姿1

周辺の暮らしを支える
便利でにぎわいのあるまち



戦略1

機能充実を図るまちづくり

商業・業務など暮らしを支える機能の立地を誘導する街区更新を促し、住み、学び、働く場としての機能を充実するまちづくりを推進します。

目指す姿2

多様な人々が回遊し憩える
うるおいのあるまち



戦略2

回遊性を高めるまちづくり

街路空間の改善や滞留空間の創出により、誰でも回遊しやすく、憩えるまちづくりを推進するとともに、互助の風土を醸成します。

目指す姿3

みんなが集いまちを動かす
エネルギーのあるまち



戦略3

みんなで進めるまちづくり

地域に関わる人たちが協働することで、地域特性を活かしたまちづくりが実行できるよう、地域主体のまちづくりを推進します。

戦略1

機能充実を図るまちづくり

商業・業務など暮らしを支える機能の立地を誘導する街区更新を促し、住み、学び、働く場としての機能を充実するまちづくりを推進します。

① 都市機能の立地誘導と駅前環境整備

西八王子駅周辺地区は、八王子駅と高尾駅の間にある交通結節点であり、駅周辺だけでなく、バス交通の圏内に住む住民を含めた多くの住民の生活を支える拠点です。そのため、生活に必要な商業、教育及び医療・福祉等の機能を誘導するとともに、働きながら住むまちとしての機能充実が図れるよう、サテライトオフィス等の創出を誘導します。また、地域活動の活発化や若者の居場所作りにつながる地域交流スペースの創出を誘導します。

地区内における都市機能の複合化・多機能化を図っていくにあたり、公共機能のあり方等を検討します。

機能誘導にあたっては、市街地再開発事業などの民間活力の活用を促進し、ゼロカーボンシティの実現に向けた環境負荷低減技術の導入、並びに長期優良住宅やこどもすくすく住宅等の質の高い住宅の整備等を誘導します。

戦略2

回遊性を高めるまちづくり

街路空間の改善や滞留空間の創出により、誰でも回遊しやすく、憩えるまちづくりを推進するとともに、互助の風土を醸成します。

① 街路空間の環境整備

高齢者や障害者、乳幼児連れの方など、誰でも安全に回遊できるよう、歩行を含む「遅い交通」による移動が円滑に行える街路空間整備について、地域の意向に応じて推進します。駅北口では、駅前横断歩道における多くの歩行者と自動車の交錯が課題となっていることから、交通広場の在り方について検討します。駅南口では、特に視覚障害者の利用が見込まれることから、市街地再開発事業に伴う歩行空間の整備や、安全性に配慮した歩車共存道路の整備、自転車利用の利便性向上など、様々な側面からの施策により回遊性を高めます。

また、高齢者や子育て世代などが休憩できるようなオープンスペースを確保する街区更新を誘導するとともに、緑化を推進し、まちにうるおいを創出します。

② 低未利用地や公共空間の利活用

当地区ではイベントを実施できるような公共広場などが不足していることから、駐車場等の低未利用地や道路等の公共空間について、一時的な活用を行うことにより、新たなにぎわいの創出を図ります。



③ 多様な人々を受け入れる風土の醸成

視覚障害のある歩行者への見守りや、視覚障害者でも利用しやすい飲食店の設置、構成員の高齢化が進む地域活動への若者の参加など、地域内で支えあう風土が醸成されるような取組を支援します。



性別や国籍、障害の有無にかかわらず活躍

出典：八王子未来デザイン 2040

地域に関わる人たちが協働することで、地域特性を活かしたまちづくりが実行できるよう、地域主体のまちづくりを推進します。

① 地域主体のまちづくりの支援

地域住民や商店会、高等学校、盲学校、民間事業者など、地域を構成する様々な主体が協働したまちづくり活動を支援します。意見交換や課題共有の場作りを支援するとともに、課題解決に向けた各主体の活動を促します。

さらに、まちづくり活動への事業者の参画を図ることで、地域と事業者の連携による地域課題の解決や産業イノベーションの創出を促します。

地域主体のまちづくりの継続を図るため、まちづくり団体の組成によるエリアマネジメントの実現を目指します。



住民等ワークショップ

② 地域活力を高める企業支援

新規出店の支援によるにぎわいの創出や、サテライトオフィスの誘導などの働きやすい環境作りによる創業支援を図ることで、地域活力の向上を図ります。

③ 歴史・文化の利活用

千人同心をはじめとした地域の歴史・文化について、まちをデザインするツールやイベントのテーマなどとしての活用を検討し、西八王子らしさを演出するとともに、歴史・文化の保存を図ります。



千人同心をモチーフにした車止め

土地利用の基本方針

高度利用エリア(赤色)

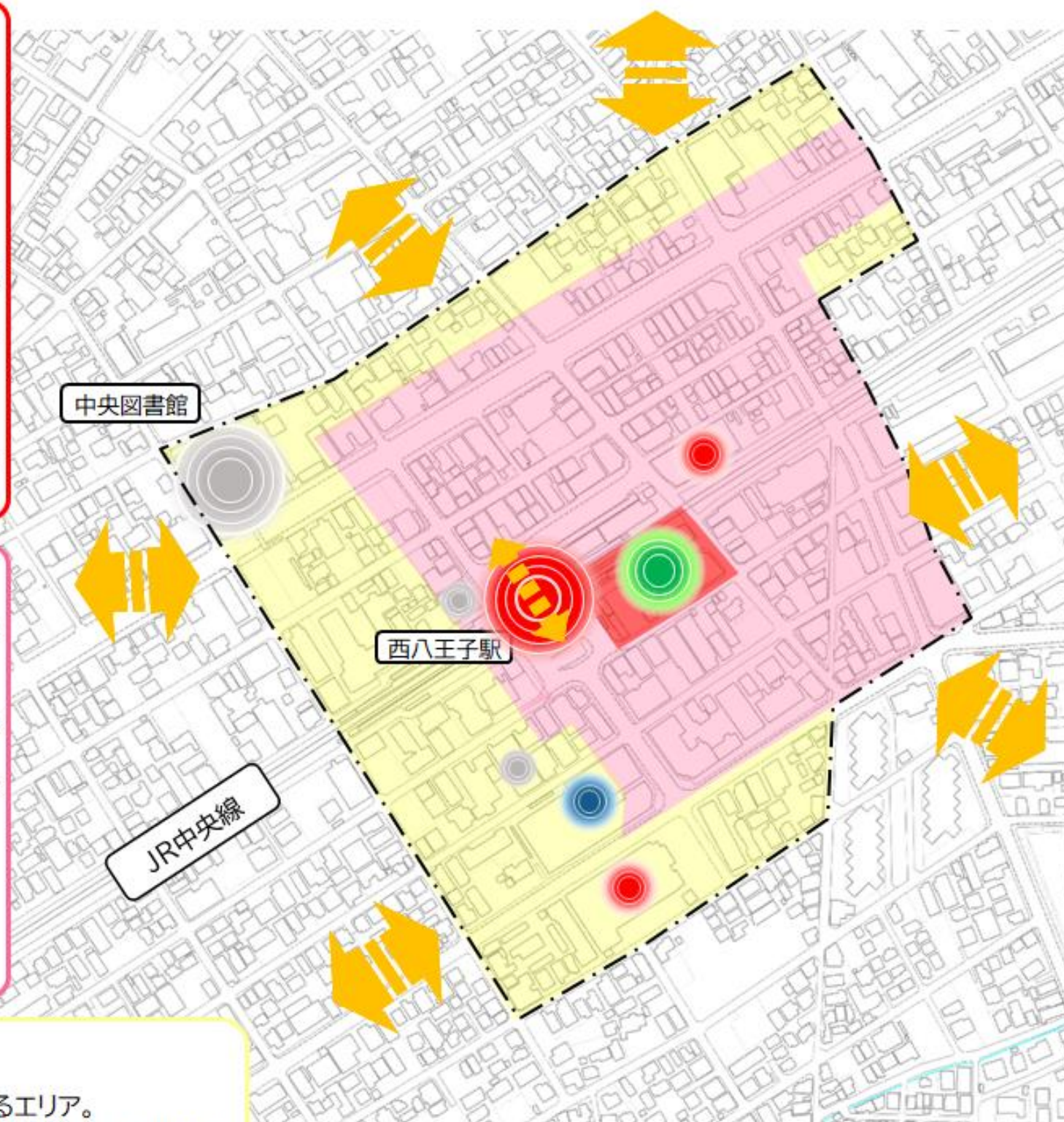
- 低未利用地を活用し、高度利用を図るエリア。
- 市街地整備手法を活用し、商業・業務機能や居住機能の誘導を図るとともに、公共機能の導入について公共施設マネジメントの観点から検討します。その際、うるおいを感じる駅前空間の創出を図れるよう、高度利用に伴い創出されるオープンスペースの緑化や安全で快適な歩行空間と滞留空間の導入を図ると共に、地域活動の活発化や若者の居場所作りにつながる地域交流機能の導入について検討します。

にぎわいのエリア(ピンク色)

- 商業・業務・医療・福祉・娯楽など、生活を支える多様な用途の誘導を図るエリア。
- 建築物の建替えに合わせてまちなみを整えるとともに、生み出される貴重な都市空間を活かして快適な回遊空間の創出を図ります。また、緑化の推進により、うるおいを感じる空間の創出を図ります。
- 空き店舗等の既存ストックや低未利用地の有効活用を促し、賑わいを生み出します。

暮らしのエリア(黄色)

- 商業・業務機能と住宅機能が共存するエリア。
- 道路沿道建物の1階部への商業・業務機能の誘導や業務スペースを備えた住宅の立地誘導など、店舗・施設と住宅が共存する市街地を形成します。



凡例

エリア

- :高度利用エリア
- :にぎわいのエリア
(商業・業務)
- :暮らしのエリア
(複合市街地)

拠点・施設

- :新たなまちの拠点
(回遊・滞留)
- :駅・商業施設
- :医療・福祉施設
- :公共施設
(図書館・駐輪施設)

- :歩行者の往来の多い箇所

- :市街地総合再生
基本計画区域

道路・交通基盤整備の基本方針

にぎわい創出道路(赤色)

- 既往計画に基づき、石畳風舗装、歩行空間のカラー舗装化などの整備が行われている道路空間。
- イベント等において、沿道の低未利用地や道路等の一時利用により、にぎわいの創出を図ります。
- 中心市街地環境整備要綱の運用により、空間の確保を図るとともに、沿道の景観デザインコードやエリアマネジメントの導入などについて検討を行います。

安心回遊道路(橙色)

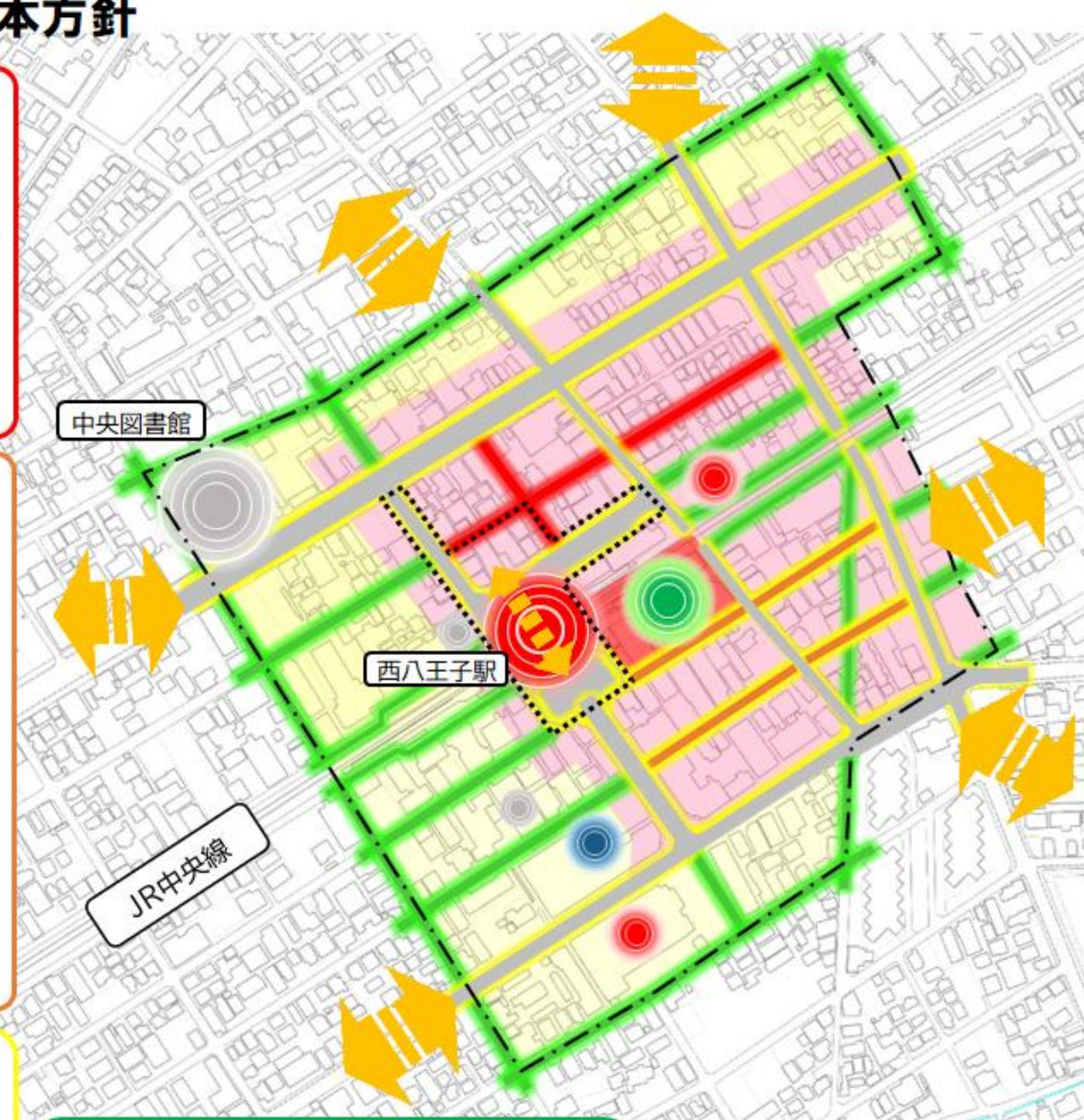
- 駅南東側のエリアにおいて、周辺の土地利用の動向に応じて優先的に整備を検討すべき道路空間。
- 当該エリアは周辺に位置する高等学校、盲学校等への通学者等の往来が多い地区であり、安全性向上の地域要望もあります。
- 駅南口の低未利用地の活用と併せた優先的な安全機能の向上が望ましいです。
- 既存の道路空間内において、車道と歩行空間構成を見直し、歩行者の安全性の向上を図ります。また、沿道地域の賑わい・回遊性の向上を目的とした道路・歩行空間の高質化を図ります。
- 沿道住民の合意形成を前提に、一部車道における狭隘化などにより通過交通の進入抑制について検討を行います。

既存道路・歩道(黄色)

- これまでの整備により、歩・車道が分離された道路空間。
- 一部において、歩道の高低差や路面の凹凸、沿道利用などにより、円滑な点字ブロックの利用に支障が生じているため、既存の道路空間内において、歩道の平滑化、点字ブロックの補修などにより、安全性向上を図ります。
- 自転車駐輪場とのアクセスを考慮し、ナビマークの設置等自転車等の交通環境の改善について検討します。

快適回遊道路(緑色)

- 駅周辺の拠点エリアと周辺とをつなぐ道路空間。
- 自転車駐輪場とのアクセスを考慮し、ナビマークの設置等自転車等の交通環境の改善について検討します。
- 沿道住民の合意形成を前提に、一部車道における狭隘化などにより通過交通の進入抑制について検討を行います。



凡例

道路・歩道

- にぎわい創出道路
- 安心回遊道路
- 既存道路・歩道
- 快適回遊道路

拠点・施設

- 新たなまちの拠点(回遊・滞留)
- 駅・商業施設
- 医療・福祉施設
- 公共施設(図書館・駐輪施設)

エリア

- 高度利用エリア
- にぎわいのエリア(商業・業務)
- 暮らしのエリア(複合市街地)

- 歩行者の往来の多い箇所

- 市街地総合再生基本計画区域

交通結節エリア

- 鉄道及びバス交通、駐輪場が充実しており、人々が集うエリア。
- 現況の交通処理を基本とし、誰もが安心・安全に利用できる交通環境の在り方について、都市計画の変更も含め、検討します。

4. 地区整備計画

4. 地区整備計画

西八王子駅周辺地区における整備計画について、建築物等の整備・誘導などの街区更新の基本方針、街路空間の整備などの地区施設の整備の基本方針、公共空間や低未利用地の活用などのソフト事業の基本方針などについて、地区整備計画として取りまとめました。

◇再開発手法等を用いた都市機能の充実

駅南口駅前の低未利用地については、再開発事業等の市街地整備手法を活用し、商業・業務機能や居住機能の誘導を図るとともに、公共機能の導入について公共施設マネジメントの観点から検討します。その際、高度利用に伴い創出されるオープンスペースの緑化、安全で快適な歩行空間と滞留空間の導入を図ると共に、地域活動の活発化や若者の居場所作りにつながる地域交流機能の導入について検討することで、うるおいを感じる駅前空間の創出を図ります。

◇多様な人々が回遊しやすい街路空間の創出

歩行空間の高質化や適切な維持管理及び街区更新に伴うオープンスペースの創出により、障害者や高齢者、乳幼児連れの方など、誰もが安全に回遊できる街路空間の創出を図ります。

◇公共空間や低未利用地の暫定活用によるにぎわいの創出

道路空間や駐車場等の低未利用地を一時的にイベント等の用地として活用するなどにより、にぎわいの創出を図ります。

◇公共施設の適切な配置による公共サービスの提供

公共施設マネジメントの推進により、市内公共施設の機能や配置の適正化を図る中で、当地区に求められる公共機能について検討します。

◇駅前空間の交通環境及び歩行者環境の改善

駅北口駅前で未整備となっている交通広場については、現況の交通処理を基本とし、誰もが安心・安全に利用できる交通環境の在り方について、都市計画の変更も含めて検討します。

◇商業施設の誘導や空き店舗活用によるにぎわいの創出

既存の空き店舗補助施策の継続により、新たな店舗や事業所の立地誘導を図ります。

地区整備計画

公共施設の適切な配置による
公共サービスの提供



公共空間や低未利用地の暫定
活用によるにぎわいの創出



交通広場の在り方について検討



商業施設の誘導や空き店舗活用
によるにぎわいの創出



多様な人々が回遊しやすい
街路空間の創出



再開発手法等を用いた
都市機能の充実



凡例

- 再開発手法等を用いた商業・業務・
居住・公共機能の誘導
- 商業・業務・医療・福祉・娯楽等、
多様な用途の誘導
- 商業・居住環境の誘導
- 交通結節機能の強化
- にぎわい機能の強化及び道路や
沿道低未利用地の有効活用
- 歩行環境の改善及びにぎわいの誘導
- 骨格街路
- 市街地総合再生基本計画区域

拠点・施設

- :新たなまちの拠点
(回遊・滞留)
- :駅・商業施設
- :医療・福祉施設
- :公共施設
(図書館・駐輪施設)

5. 実現化方策

5. 実現化方策

戦略1 機能充実 を図るまちづくり

商業・業務・住宅・行政機能などの都市機能の強化や健全な高度利用による空地の創出、防災性の向上に資する街区再編を推進するため、各種都市計画制度等の導入を推進します。

■都市計画制度等を活用した民間事業の誘導

西八王子駅周辺地区における民間事業を誘導するために、都市計画制度等の活用を図ります。

具体的には、市街地再開発事業の活用や、地区計画によるまち並みの統一・中心市街地にふさわしいにぎわいをもたらす建物用途の誘導、駐車場地域ルールによる自動車駐車場設置台数の適正化などを検討します。



地区計画イメージ 出典:国土交通省ホームページ

■都市再生関連施策を活用した事業の検討

都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画の策定によって受けられる支援など、国による都市再生関連施策の活用を検討します。

具体的には、立地適正化計画に基づく事業に対して集中的な支援を行う「都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）」や、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成に向けた取組の重点的・一体的支援を行う「まちなかウォカブル推進事業」などの制度活用を検討します。



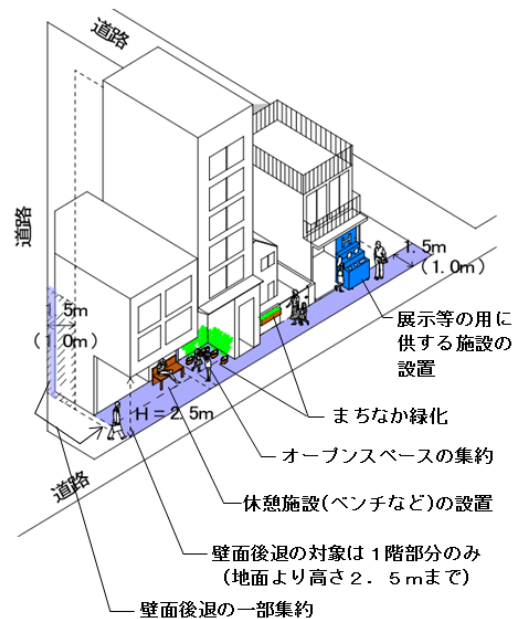
まちなかウォカブル推進事業イメージ
出典:国土交通省「まちなかウォカブル推進事業
について(令和4年6月)」

戦略2 回遊性を 高めるまちづくり

オープンスペースの創出や緑化を進める規制・誘導や、自転車を含む適正な交通誘導による歩行空間づくり、道路空間等の一時使用によるにぎわいの創出により、歩きやすい魅力あるまちづくりを推進します。

■八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱による誘導・指導

まちの将来像の実現に向けて、市民、事業者の理解と協力のもと、本市の中心拠点における環境整備に関する指導基準を定める「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」では、壁面後退や建物用途の誘導について示しています。この要綱に基づき、西八王子駅周辺地区による魅力づくりを推進します。

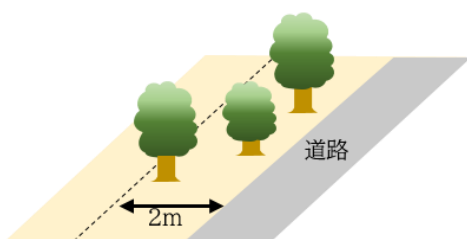


壁面後退のイメージ

■緑化条例によるまちなか緑化の規制・誘導

八王子市緑化条例では、最高高さが10mを超える建築物の建築など、一定規模以上の開発・建築行為に対して、緑化を義務付けています。令和4年度から屋上・壁面緑化など活用できる緑化手法を拡大したほか、緑化可能な土地に限られる中心市街地においても、美しく快適な空間が創出できるよう、接道部分に緑化を誘導する特例制度を設けています。

接道部の面積割増しができる条件



道路や公開空地、歩行空間として整備したセットバック部分から奥行き2mの範囲内の地上に幹全体が入るように植樹したもの。

このほか、生け垣や壁面緑化などで面積割増(中心市街地での特例制度)を受けることができます。

出典：八王子市植樹義務の手引き（八王子市緑化条例）

■景観法・条例による良質な景観形成の規制・誘導

八王子市景観計画において重点地区に該当している本地区においては、延べ床面積 10 m²以上の建築物の新築等行う場合は届出、高さ 15m以上の場合は事前協議を必要としています。本制度の手続きを通じて、景観形成基準に適合した建築等を誘導し、良好な景観形成を促進するとともに、回遊性の向上や地域の活性化を図ります。

図表● 景観形成基準【甲州街道沿道地区】（一部抜粋）

項目	景観形成基準
配置	□大規模建築物及び特定大規模建築物においては、甲州街道や公園等の公共空間と連続したオープンスペースの確保等、公共空間との関係に配慮した配置とする。
高さ・規模	□追分町交差点から中央図書館前交差点の区間については、イチョウ並木の見え方に配慮し、これを阻害しない高さ・規模とする。
形態・意匠	□建築物等の低層部は、開放的な意匠や地域の伝統的な意匠を採り入れること等により、歩行者にとってにぎわいや楽しみが感じられる形態・意匠とする。
外構等	□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や壁面の緑化等により、街路樹や隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。 □甲州街道に面するオープンスペースは、色調や素材、設えを周辺の公共空間と協調させる等により、快適な歩行者空間を形成する。

■自転車利用の促進

自転車は、現状でも一定数の利用者がおり、また環境負荷の少ない移動手段でもあります。このことから、自転車の走りやすさと安全性を向上するための道路上等におけるサインの検討や自転車利用の動向及び利用者のニーズに見合った駐輪場の適正配置、シェアサイクルの推進を行うことで、自転車が利用しやすいまちづくりを推進します。



自転車ナビマーク

■道路等の一時利用によるにぎわいの創出

道路占用許可等の制度の活用により、一時的なイベントの場に道路空間を含めることで、地域の活性化やにぎわい創出を図ります。

イベントにおいては、試行的な出店や来場者調査といったテストマーケティングや、AIカメラを用いた人流データの解析など、本格的な出店につながる社会実験等の取組を推進します。



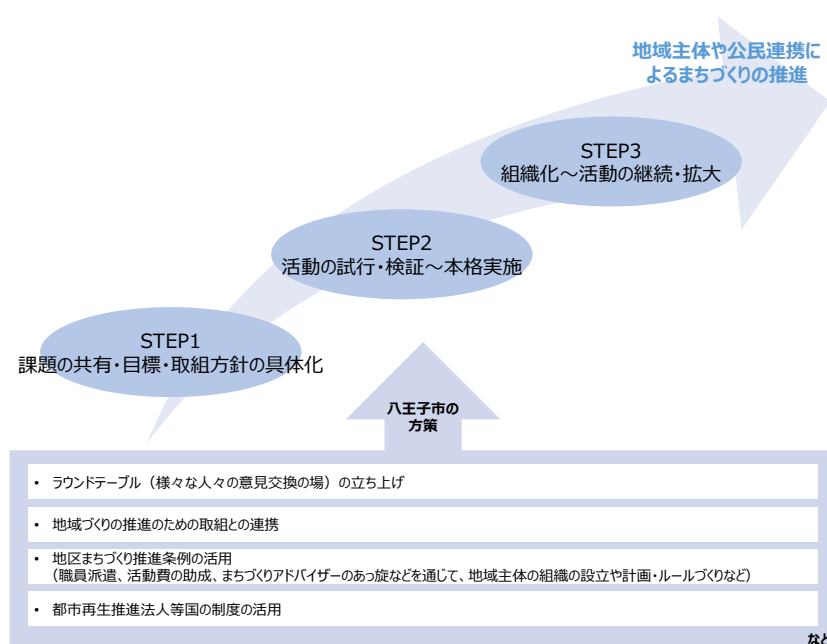
道路を活用したイベント会場

戦略3 みんなで 進めるまちづくり

地域が主体的にまちづくりを推進できる体制を構築し、自立した主体が持続して活動できるよう推進します。また、地域活力の一つである企業活動を支援します。

■ラウンドテーブル（様々な人々の意見交換の場）の立ち上げ

地域主体のまちづくりや公民連携によるまちづくりの契機として、地域住民や商店会、高等学校、盲学校、民間事業者など、地域を構成する様々な主体が、地域の現状や課題について共有を図り、連携しながら、魅力向上や課題解決に取り組めるような場づくりの立ち上げを図ります。



■地区まちづくり推進条例の活用促進

地区内での地域主体でのまちづくりを推進するため、地区まちづくり推進条例に基づく情報提供、活動費の助成、まちづくりアドバイザーのあっ旋などを通じて、地域主体の組織の設立や計画・ルールづくりなどを促進します。

1 地区まちづくり組織への支援！

- 地区まちづくり準備会や協議会に対し、活動に係わる経費の一部を助成します。
- ・準備会 20万円／年を上限 原則2年
- ・協議会 50万円／年を上限 原則3年

2 まちづくり情報の提供！

- まちづくり活動に対し、情報の提供を行います。

3 まちづくりアドバイザーの派遣！

- 地区まちづくり準備会や協議会に対し、まちづくりアドバイザーのあっ旋を行います。

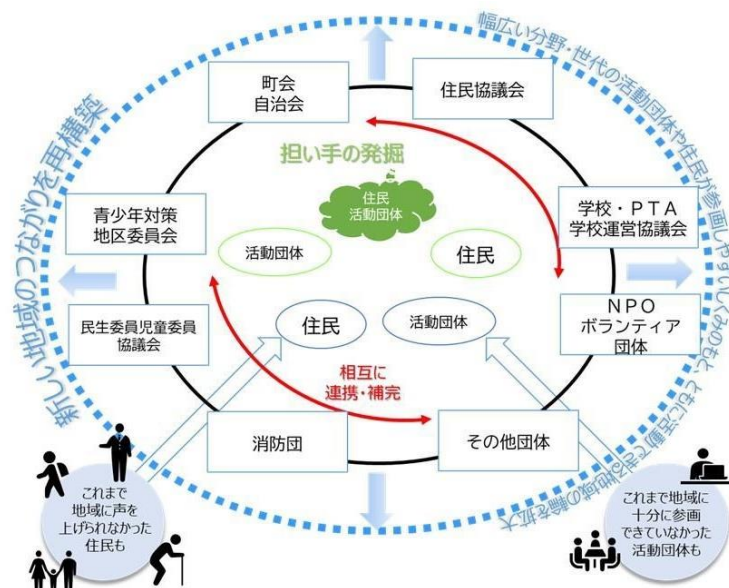


地区まちづくりに対する支援

出典：八王子市地区まちづくり推進条例パンフレット

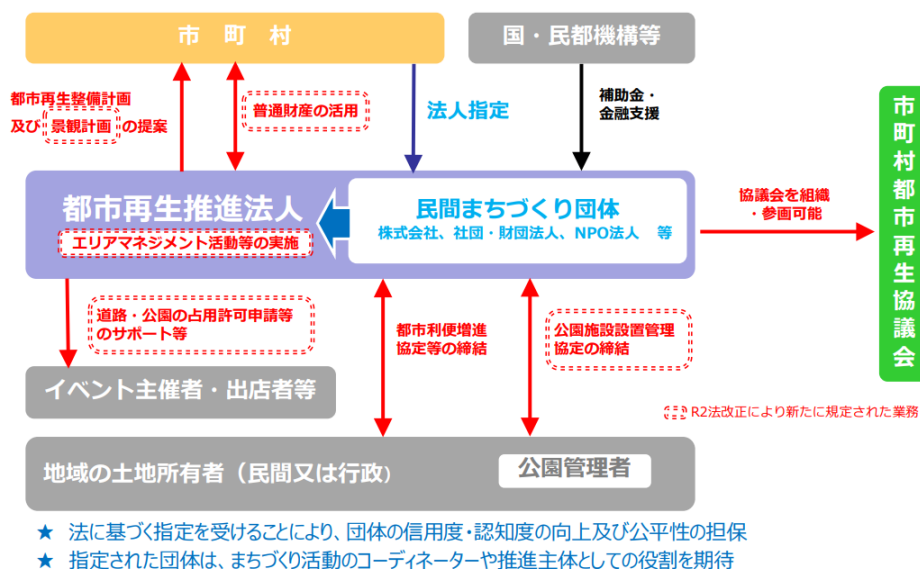
■地域づくりの推進のための取組 との連携

八王子市では、本市の強みである「市民力・地域力」を活かしながら、顔が見える関係性をつくりやすい中学校区を基礎単位とする地域において、主体的に課題解決をめざすことができる地域づくりを推進しています。これらのプレーヤーや活動等と連携した取組を推進します。



■都市再生推進法人等国の制度の活用

平成 19 年には、都市再生推進法人の指定制度が創設され、市町村は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりを担う法人として、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を、都市再生推進法人として指定できます。都市再生推進法人によって団体は公的な位置づけをもち、支援措置を受けることができることから、地域での活動の展開とあわせて、国の制度の活用を図ります。



都市再生推進法人の仕組み

出典：国土交通省「官民連携まちづくりの進め方～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～」

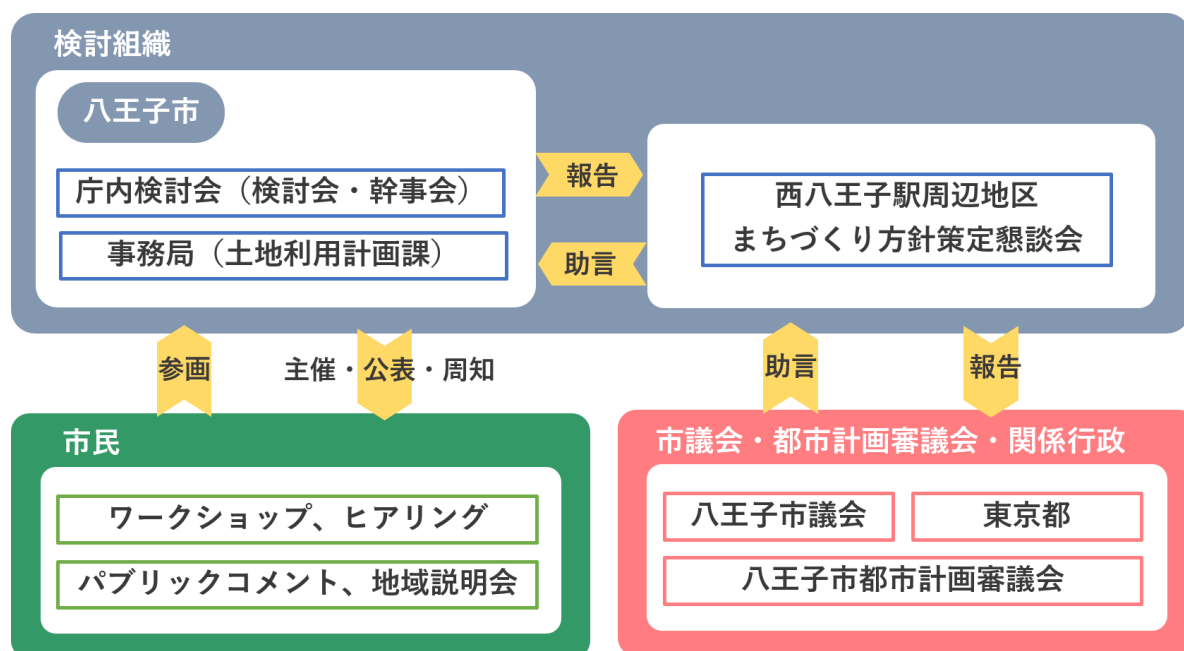
■既存建物の利活用

空き店舗等の既存建物の利活用により、新規出店の促進やサテライトオフィス等の創出を図れるよう、既存の空き店舗補助施策を継続するとともに、補助内容の強化・拡充を検討します。



空き店舗改修の事例

検討体制



●西八王子駅周辺地区まちづくり方針策定懇談会

市の検討内容に対して、まちづくりに関連する専門的な見地から助言を頂くため、大学教授等を中心とした学識経験者等で構成される第三者機関として設置しました。

●庁内検討会

本市の部長級で構成される検討会、課長級で構成される幹事会を設置して、多分野にわたる政策間の調整を図りながら、本計画の策定を進めました。

●ワークショップ・ヒアリング

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に配慮し、小規模なワークショップや個別のヒアリングにより、市民の皆さんの意見や提案などを広く伺いました。

●パブリックコメント・地域説明会

「西八王子駅周辺地区まちづくり方針（素案）」について、パブリックコメントを令和6年度に実施しました。またパブリックコメント期間中に地域説明会を実施しました。

策定経過

<西八王子駅周辺地区まちづくり方針策定懇談会>

開催日	議事内容
第1回 令和4年(2022年)10月19日 ～10月27日(個別聞き取り)	・基礎データの調査分析結果について ・まちづくりの方向性・戦略方針について
第2回 令和5年(2023年)2月6日	・まち歩き ・市街地再生の基本方針について
第3回 令和5年(2023年)5月12日	・地区整備計画、実現化方策について ・西八王子駅周辺地区まちづくり方針(素案)について

西八王子駅周辺地区まちづくり方針策定懇談会参加者名簿

氏名	プロフィール	専門分野
西浦 定継	明星大学 建築学部 建築学科 教授	学識経験者 (都市計画)
中西 正彦	横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 教授	学識経験者 (都市計画)
中庭 光彦	多摩大学 経営情報学部 事業 構想学科 教授	学識経験者 (公共・地域政策)
小俣 充義(任期 R5.2.6以降) 岡本 彰子(任期 R5.2.6まで)	多摩信用金庫 価値創造事業部 地域支援グループ	有識者 (地域経済)

<都市計画審議会>

実施内容
議事内容 西八王子駅周辺地区まちづくり方針(素案)について(報告)
実施日 令和6年(2024年)11月20日

<西八王子駅周辺まちづくりワークショップ>

多摩美術大学環境デザイン学科及び西八王子駅周辺の高等学校と連携し、まちづくりワークショップを実施しました。

実施内容	
参加者	多摩美術大学環境デザイン学科（岸本章教授研究室） 八王子学園八王子高等学校及び東京都立八王子桑志高等学校の生徒有志
実施期間	令和4年(2022年)6月～7月
実施内容	まち歩き、ワークショップ、地域での発表会

<西八王子駅周辺地域関係者へのヒアリング>

西八王子駅周辺地区の地域関係者へのヒアリングを実施しました。

実施内容	
対象者	周辺町会(6町会)、商店会(西八商栄会、西八南口商店会)、東京都立八王子盲学校、東京都立八王子特別支援学校、医療法人社団永生会・南多摩病院
実施期間	令和4年(2022年)7月～令和5年(2023年)3月
実施内容	個別ヒアリング

<パブリックコメント・地域説明会>

実施内容	
パブリックコメント	西八王子駅周辺地区まちづくり方針（素案）について
実施期間	令和6年(2024年)●月●日～●月●日
提出方法	持参、Eメール、FAX、郵送
提出者数	●名、意見数●件
地域説明会	西八王子駅周辺地区まちづくり方針（素案）について
実施日・会場	令和6年(2024年)●月●日（八王子市中央図書館） 令和6年(2024年)●月●日（八王子市中央図書館）
参加者数	●名、意見数●件