

標題 事業施行済地区の現状と課題 ～南八王子土地区画整理事業を事例として～

氏名(所属) 風野 康男(株式会社 長田測量設計 東京事務所 顧問)

1 はじめに

南八王子地区(八王子みなみ野シティ)はUR都市機構施行による約400ha(国立市の約半分)、計画人口約3万人のニュータウンである。

起工から25年、街開きから15年、事業施行済(換地処分)となつてから6年経過した。

本年10月には、地元町会・自治会により、起工時に埋めたタイムカプセルの開封記念式「みなみ野フェスタ2014」が開催された。この節目である現時点での開発状況を把握し、今後の課題を整理する。



図1 位置図

2 開発概要

(1)地区の概況

東京都心から西に40km、横浜市中心部から北西に40km、八王子市中心部から南に2~5kmに位置している。多摩丘陵尾根が地区南部を走り、多摩川水系浅川流域支流の兵衛川の源流部を含む上流が地区内東部を流れている。標高110~210mの丘陵地帯である。

都市の自立性の向上と緑豊かな自然と調和のとれた市街地の形成を目指し、環境共生都市の実現を図ることをコンセプトとしている。



①兵衛川とみなみ野大橋

(2)交通アクセス

〔鉄道〕JR横浜線八王子みなみ野駅があり、東京、横浜方面へ約1時間かかる。

〔道路〕国道16号、国道16号バイパスまで、約6kmであり、中央道八王子ICまで約5km、圏央道高尾山ICまで約6kmである。



②JR八王子みなみ野駅

(3)主な事業経緯

- 昭和60年 12月 市街化区域及び土地区画整理事業の都市計画決定
- 昭和63年 10月 施行規定及び事業計画認可
- 平成3年 6月 仮換地の供覧
- 平成5年 8月 用途地域変更及び地区計画の都市計画決定
- 平成9年 3月 街開き
- 平成9年 4月 八王子みなみ野駅開業
- 平成11年 9月 八王子南郵便局開設
- 平成12年 5月 八王子みなみ野駅西口駅前広場開設
みなみ野大橋開通
- 平成19年 1月 事業計画変更
- 平成20年 3月 換地処分公告



③戸建住宅

(4) 土地利用計画等

〔土地利用計画〕

道路 70.2ha (17.8%) 公園・緑地 83.1 ha (21.1%)

住宅用地 145.3 ha (36.8%) 施設用地その他 92.5 ha (23.5%)

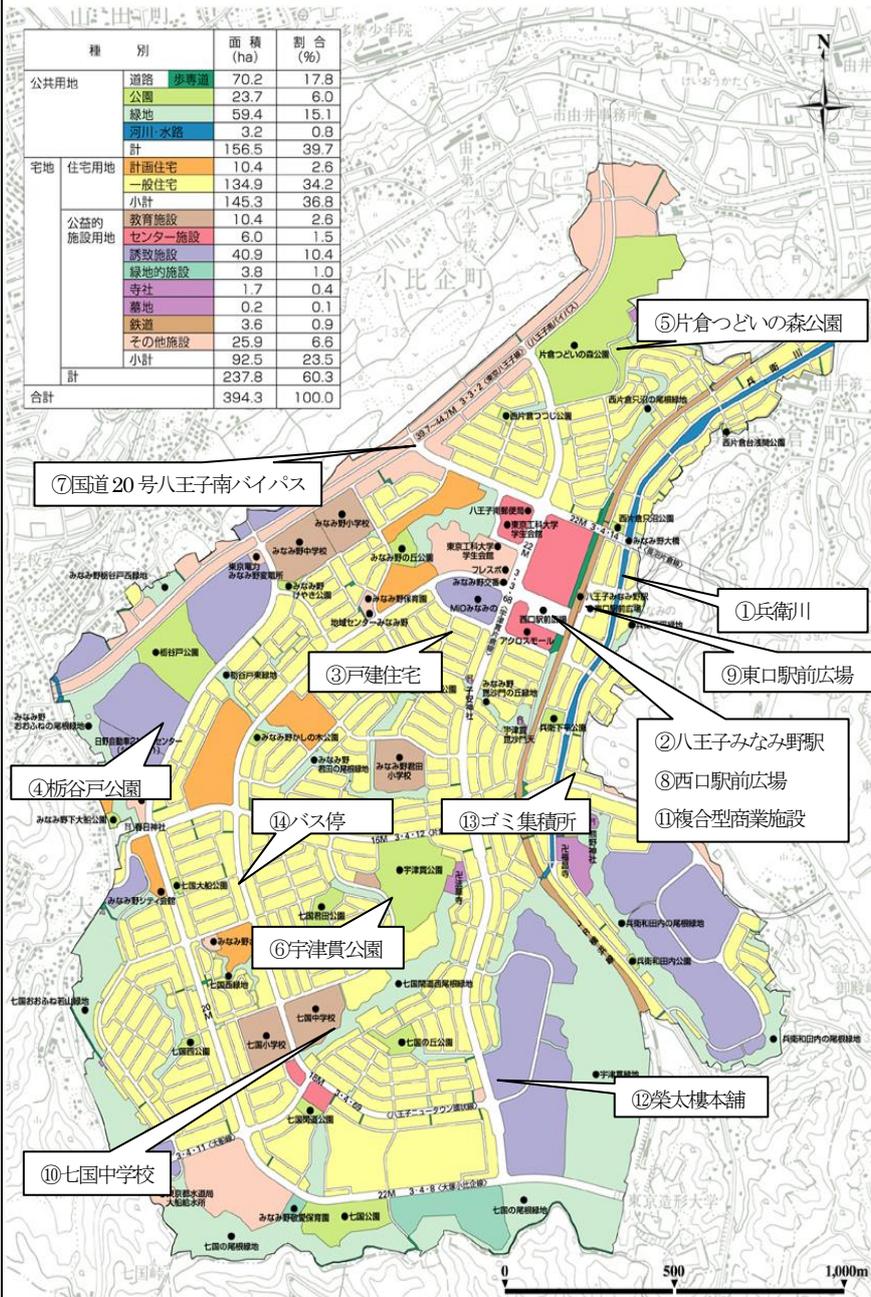
〔施行面積〕 394.3ha 〔総事業費〕 2,560 億円

〔合算減歩率〕 43.7% 〔公共減歩率〕 36.1%

〔権利者数〕 2,476 人 〔従前家屋数〕 438 戸

〔従前筆数〕 7,245 筆 〔計画人口〕 28,000 人

土地利用図(最終認可時)



④ 栃谷戸公園



⑤ 片倉つどいの森公園



⑥ 宇津貫公園から見た街並み



⑦ 国道 20 号八王子南バイパス

図2 土地利用図

3 現況と課題

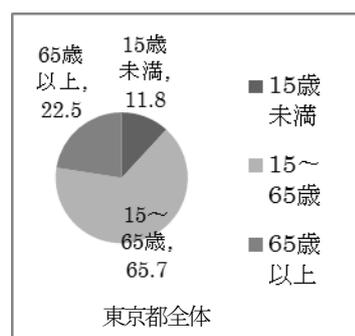
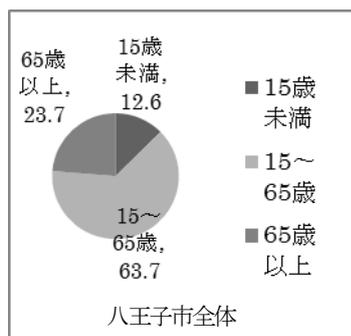
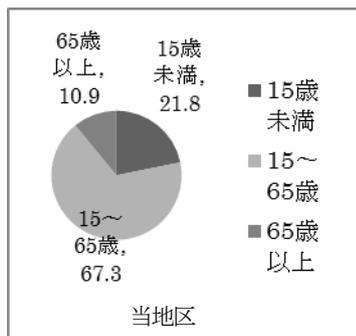
(1)人口動態 (平成26年6月現在)

計画人口と現在人口の比較

年齢構成別人口

	計画	現在	(%)
人口 (人)	28,000	23,800	85
戸数 (世帯)	8,650	8,650	100
人口/戸	3.23	2.75	

	当地区 人口 (人)	当地区 比率 (%)	八王子市 比率 (%)	東京都 比率 (%)
15歳未満	5,200	21.8	12.6	11.8
15～65歳	16,000	67.3	63.7	65.7
65歳以上	2,600	10.9	23.7	22.5



○《課題》住宅用地は南部の七国は建築中の箇所が多く、施設用地も企業進出が活発で、開発に伴い、当分の間、人口増が続くと想定される。将来の高齢化・人口減対策としては、交通、日常生活の利便性、環境共生等魅力ある街づくりが続き、他地域よりも優位であることが必要である。

(2)交通

①鉄道

最寄り駅の八王子みなみ野駅の一日あたり平均乗降者数は33,600人(平成25年)である。駅舎はアーチ型屋根の超近代的なデザインをしている。

○《課題》2つ先の横浜線橋本駅付近に13年後にリニア中央新幹線駅設置の計画があり、アクセスの検討・具体化は今から急がれる。

②道路

都市計画道路が整備されており、国道16号や北野街道などに結ばれている。地区北側を走る国道20号八王子南バイパス(現在、一部暫定開通は完成(6年後)すれば、西側は圏央道高尾山ICに、東側は日野バイパスにつながり、地区内の影響が大である。

生活道路の速度制限30kmの細街路は抜け道となり、危険な箇所がある。

○《課題》南バイパスについて町会等で通過交通等の対策を検討する。細街路の抜け道対策は、警察署に「バンプ」等の設置を依頼する。

③駅前広場とバス路線

八王子みなみ野駅西口駅前広場はJR八王子駅南口行きなど5系統の路線バスがある。他にもタクシーや東京工科大学、山野美容芸術短期大学等のスクールバスや地区内に進出企業の送迎バスが発着している。

○《課題》今後の人口増や南バイパス開通に伴い、現在の路線バスの増便・見直しが必要である。

また、コミュニティバス(はちバス)は片倉駅止まりで、当地区へ乗入れてないので、八王子みなみ野駅までの延伸を検討する必要がある。

東口駅前広場は現在、特に利用されていないので、警察署・道路管理者・地元で協議し、「キスアンドライド」等の導入の検討が必要である。



⑧西口駅前広場とホームセンター



⑨東口駅前広場

(3) 公園緑地

地区面積の21%を超え、民有地の緑地や神社・寺院を合せると緑空間が多い、「環境共生都市」の実現を図るためにも、市民主体の協働の街づくりが必要である。「公園アドプト制度」の14箇所で、「みなみ野自然塾」等登録者の延人数は1,307人である。

○《課題》公園アドプト制度のさらなる拡充が必要である。

(4) 教育施設（平成26年6月現在）

小学校は、3校、児童数2,190人、中学校は2校、生徒数992人である。幼稚園は1園のみ、保育所（認可、認証）は3園あり、他に地域子ども支援センター、学童保育所がある。

○《課題》七国の小中学校は人口急増に伴い、25、26年度に校舎増築をした。将来予測に適合した学校経営が必要である。

(5) センター施設

八王子みなみ野駅前には複合型大型商業施設が2箇所、ホームセンターが1箇所立地している。西側に八王子南郵便局が立地している。七国と西片倉にスーパーがそれぞれ営業している。

○《課題》ホームセンター立地箇所は容積率400%なのに、現況は平屋建てで高度利用されてない。地区の目玉となる建物が望ましい。

(6) 業務等・その他施設

68haのうち51haが販売済で研究所、工場、事務所、自動車販売店等が既に稼働している。進出企業に対し「八王子市の企業支援制度」があり、固定資産税等の3年間のキャッシュバックがある。

民有地を含む医療施設は31診療所がある。

○《課題》未処分用地17haの早期処分による活性化。

(7) 協働と地域のコミュニティづくり

町会・自治会組織の加入率は、約35%で少ない。（市全体では61%）

人口が約3万人の街を目指しているのに市民センター分館（東京工科大学学生会館内）はあるが、市出張所、町会会館、図書館、体育施設がなく、特に集会施設が少ない。地区内地域活動に制限がある。

○《課題》地域の災害・防犯のため、町会・自治会の加入率を上げる方策が必要である。市民センター等の新設・拡充を市に要望する。

(8) その他の課題**① 資源ゴミ集積所の跡地利用**

条例改正により、戸建住宅は個別回収となり。集積所は廃止となり、放置状態で、美観上問題がある。

○《課題》地元と市で協議し花壇、町内広報板等の跡地利用の検討をする。

② バスベイが設置されてない停留所

停車位置変更により、バスベイが設置されてない。

○《課題》地元と道路管理者とバス事業者で協議する

4 おわりに

既に居住人口も計画人口に近づき、ほぼ順調に街づくりが進んできた。

まだ発展途上にある間に、諸課題の解決策を見出すことが必要である。

目標とした「環境共生都市」の完成には、協働の力が必要である。

町会・自治会連合会や各協議会の既組織とは別に、市・地元・専門家で構成する「みなみ野街づくり検証委員会」を設置すべきだと思われる。

（図1、図2はUR都市機構のパンフレットより）



⑩七国中学校



⑪複合型商業施設



⑫栄太樓本舗事業所



⑬ゴミ集積所の跡地



⑭バスベイのない停留所