

武蔵五日市駅前市有地
活用計画への提言

2014年3月
首都大学東京

目次

1章 調査目的、検討の視点

1-1	調査・計画の背景と目的	1
1-2	経緯	1
1-3	本提案の範囲	3
1-4	検討体制	4

2章 駅前市有地 活用計画案

2-1	対象敷地の立地的特徴と空間特性	5
2-2	導入機能と計画コンセプト	6
2-3	計画イメージ	7

3章 駅前空間全体の再編を考慮した場合の活用計画案

3-1	駅前市有地の課題の確認	12
3-2	来訪者からの視点での重要な敷地の選定	13
3-3	駅前ロータリー西部敷地の活用を考慮した土地利用スタディ	15
3-4	駅前ロータリー西部敷地の活用による計画案	17

参考

事業採算性についてのイメージインデックス	20
----------------------	----

第1章 調査目的、検討の視点

1-1 調査・計画の背景と目的

本業務は、武蔵五日市駅前市有地の有効活用に向け、平成22年度に取りまとめられた「武蔵五日市駅前市有地活用調査検討結果報告書」（以下、「検討結果報告書」という。）の内容を踏まえつつ、民間活力を導入した事業化に向けた計画の具体化を図ることを目的とする。

特に、旧五日市町の地域と秋川溪谷の観光の玄関口としての駅前空間の市有地の活用を前提として、民間事業者の事業化に対する関心を惹きつけ、事業イメージを喚起できるように、目指すべき空間イメージと事業イメージを提示することに重点を置く。

また、駅前の観光拠点として目指すべき姿として、駅前地区全体の再編を考慮した場合の提言も行う。

1-2 経緯

平成22年度の検討結果報告書では、図1のように今後の課題が整理されている。この内容に加え、補足すべき点も併せてこれまでの経緯を総括する。

(1) 第1章から第5章までの現況整理や上位計画、各主体からの意識調査を基に、施設整備の基本方針と導入機能を整理している。

秋川流域の観光産業の振興を主として観光案内施設、特産品販売施設を中心とした「観光振興プラザ案」を選択している。

(2) 施設配置としては、イベント広場と建物部分に分け、一棟案と分棟案を検討し、分棟案を選択している。

ただし、誰にどのような体験をして欲しいかというコンセプト形成や周辺へのアクセス状況、立地条件、景観的視点、空間イメージなどといった敷地のコンテクスト（脈絡）を読解した空間的検討は行われていない。

(3) 整備手法として、民間活力を活用した事業を指向して、PFI等のPPP手法（官民のパートナーシップによる事業手法）などに言及されているが、PFIを導入した時の一般的なメリットやデメリットが述べられている段階である。

今後の課題として、具体的な施設の計画内容と関連付けられながら、民間事業者へ委任する行政サービスの内容や市有地内で民間事業者が行う営利活動など、事業範囲の設定が必要となる。

図1 先行報告書にみる今後の検討課題

6 今後の課題

ここでは、これまでの検討結果を踏まえ、事業実施に向けた今後の課題を整理する。

(1) 施設整備時期等の検討

東日本大震災による経済的影響の全体像が把握できないことや、防災機能の強化など、震災に伴う既存公共施設の維持管理計画への影響を考慮し、施設整備の具体的な時期は明示しない。

このため、具体的な施設設計などに着手する際には、景気の動向や既存公共施設の改修状況などを見極め、施設整備などの適切な時期を設定する必要がある。

また、ランナーズ&サイクリストステーションの整備に当たっては、インフラの整備状況などについて、十分に考慮する必要がある。

(2) 民間活力を活用した事業計画の検討

施設整備に当たって、官民のパートナーシップによる事業を行うことを提案しているが、具体的な施設設計などに伴い、民間活力の導入可能性を検証し、民間事業者が参入できる事業範囲の設定が必要である。

民間事業者の事業範囲の検討に当たっては、民間事業者へ委任する行政サービスの内容や、市有地内において民間事業者が行う営利活動の範囲について、秋川流域市町村や地域住民、関係機関などとの合意形成を図ることが必要である。

民間活力活用事業は、民間事業としての側面も持っているため、民間事業者側で一定の収益を確保する必要があることにも留意しなければならない。

(3) 地域が主体となる市有地の有効活用方策の検討

市有地について、秋川流域、五日市地区の活性化に資するために活用することを基本方針に位置付け、望ましい施設構成及び配置を示している。

地域活性化は、全国の成功事例が示すように、施設整備だけではなく、これら施設の整備に地域住民が主体的に参画し、施設を活用していくことが必要不可欠である。

このため、今後はこれら検討結果を基礎として、地域住民や地元商店街の事業者などが参画し、地域の活性化に資する施設内容をさらに検討していくとともに、当該施設を活用した、地域が主体となる取組を検討していくことが必要である。

(4) 市有地における秋川流域の地域資源の連携策の検討

回遊型観光の実現による秋川流域全体の観光振興を図るため、市有地において、秋川流域の観光情報の提供や、案内機能の配置を位置付けている。回遊型観光の実現を図るためには、市有地に整備される観光案内や情報機能を活用しながら、観光協会や地域の観光施設、観光ボランティアなどが連携し、回遊プランの作成や、共同イベントの開催など、魅力ある施策を検討する必要がある。

「武蔵五日市駅前活用調査検討結果報告書 第6章6 今後の課題」

(あきる野市H23.3)より抜粋

1-3 本提案の範囲

以上のことから、この調査提案では次の3点を取り扱うこととする。

- (1) 綿密な調査がなされている検討結果報告書の内容を計画の前提条件とする。
図2に検討結果報告書における市有地及び武蔵五日市駅周辺の状況を示した。
- (2) これまでに検討されていないコンセプトメイキングと敷地のコンテクストを読み込んだ計画提案を行い、必要に応じて導入機能の追加や絞り込みを検討する。
必要に応じて検討結果報告書の見直しを行う。
- (3) 民間活力の導入可能性の検討として、官民協働のパートナーとなる民間事業者の想定や事業分担、事業範囲を設定する。

なお、上記(3)の検討に当たっては、民間事業者のみの事業による事業採算性を念頭に置いた検討は優先しないこととする。

その理由は、PFI導入による民間の事業成立の議論から始めると、業種・業態など想定する幅が大きすぎることにある。また、検討する敷地は、導入したいと考える観光情報拠点機能や物産販売などの商業機能を民間事業として進めるには条件の良い立地ではないことから、強いコンセプトや空間イメージを提示しないままの事業性検討では、集合住宅等が中心の事業者を見込んだ検討にならざるを得ないためである

図2 先行報告書にみる市有地および武蔵五日市駅の現況

(1) 市有地及び武蔵五日市駅の概要

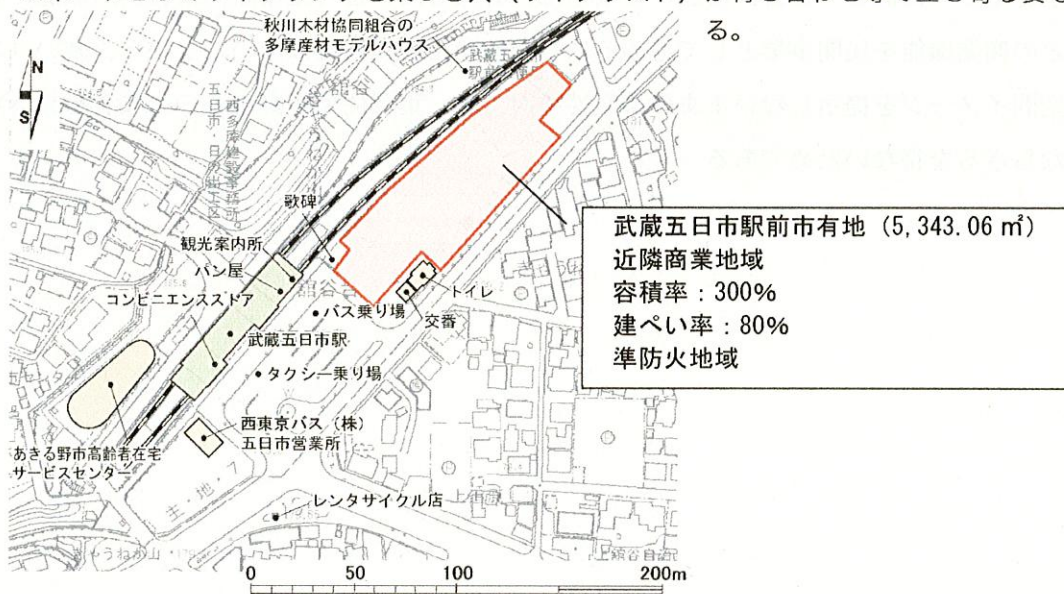
市有地は、近隣商業地域内にあり、面積が5,343.06㎡容積率は300%、建ぺい率80%である。現在は、民間事業者による有料駐車場（用地は賃貸借）などに使用されている。

近接する武蔵五日市駅構内にはコンビニエンスストアがあり、駅を出て市有地方面に向かうと、パン屋、観光案内所、銀行ATMがある。また、市有地に隣接して歌碑、交番、トイレが設置されている。

駅前のロータリーでは、西東京バス、あきる野市コミュニティバス（るのバス）、武蔵五日市駅とつるつる温泉間を行き来する機関車バス「青春号」、タクシーなどが乗り入れている。駅に近接する施設としては、あきる野市高齢者在宅サービスセンターや西東京バス（株）五日市営業所、秋川木材協同組合の多摩産材モデルハウス、レンタサイクル店が立地している。

駅前ロータリー内にはバスの発着場があり、土日や観光シーズンには混雑する状況にある。また、JR五日市線利用者がバスに乗り換えを行う際に、待ち時間を生じることが多い。しかし、ロータリー内で、飲食の可能な場所がパン屋2階の飲食コーナーのみなど、休憩場所となる施設が少ない状況にある。

また、ロータリー内では、健康志向やエコ意識の高まりから、秋川流域の自然を満喫しながら、スポーツとしてサイクリングを楽しむ人（サイクリスト）が待ち合わせ等で立ち寄る姿も見られる。



「武蔵五日市駅前活用調査検討結果報告書 第2章現況整理」

(あきる野市 H23.3) より抜粋

1-4 検討体制

産官学連携による観光まちづくりを進めるために、本市と首都大学東京 都市環境科学研究科 観光科学域、および、観光地の施設計画のコンセプトづくりに実績のあるランドスケープデザイナーが連携して計画を進めた。

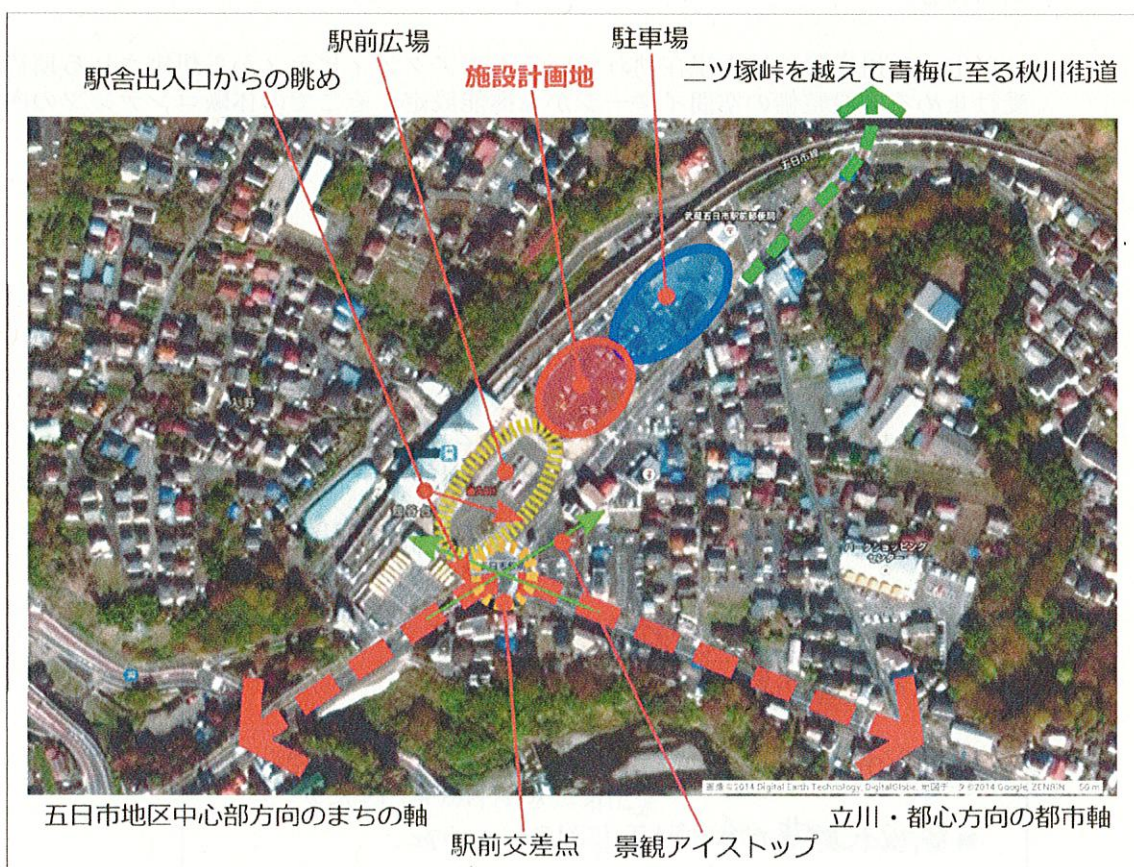
第2章 駅前市有地 活用計画案

2-1 対象敷地の立地的特徴と空間特性

計画対象となる市有地の立地的特徴や空間特性は次のとおりである。

- (1) 計画対象敷地は東西に長いJR五日市駅前広場の東側の現状駐車場となっている場所で、交通量の多い駅前交差点から東に約100mの距離にある。
- (2) 駅前交差点は東に延びる都心方向の軸と、西に延びる五日市地区市街地方向のまちの軸の交点で、それぞれの方向からの景観アイストップポイントとなっている。多くの車はこの交差点を東西に流れており、その流れから外れた位置にある計画地は比較的往來の少ない落ち着いた場所となっている。
- (3) 計画地は二ツ塚峠を経て青梅に至る山間を通る秋川街道の起点で、東側の山林が背景となって、山あいの雰囲気を感じられる場所である。
- (4) 駅からの人の流れは市街地や学校・役所がある西に流れており、通勤や通学の駅利用者を中心に自然に取り込むには立地上の課題があるが、交通量の多い交差点から外れた場所に広い駐車場を確保できることから考えると、広域中域の自動車利用の観光客サービスの面においては好立地であると考えられる。
- (5) 既成市街地と一体となった祭りやイベント等、観光客と市民との交流などの面においては、市街地が形成されている西側とは駅前広場によって分断されており、空間の連続性が図りにくい立地条件である。

図3 五日市駅前空間解析図



2-2 導入機能と計画コンセプト

(1) 計画コンセプトの設定

本施設は、「武蔵五日市駅前市有地活用調査検討結果報告書（平成23年3月あきる野市）」の「6章 施設のあり方や方向性」にあるように、当初から『秋川流域の地域資源を発信する観光交流拠点』となることが期待されている。また、同報告書の「6章（4）機能構成の考え方」を踏襲する。すなわち、基本機能として、「表33：ケース1の観光振興プラザ案における施設の考え方や対象者、機能案」に示された内容を含み、事業者の創意工夫のなかで、「表31：導入機能・考えられる施設・想定する利用者など」に示された機能が含まれるのが良いと考える。

計画コンセプトの策定に当たっては、上記報告書で示された機能を有機的に結びつきつつ、武蔵五日市駅を玄関口とする秋川渓谷観光地域が他の地域との差別化できる、誘客力を持つ施設としてのイメージ形成に配慮する必要がある。

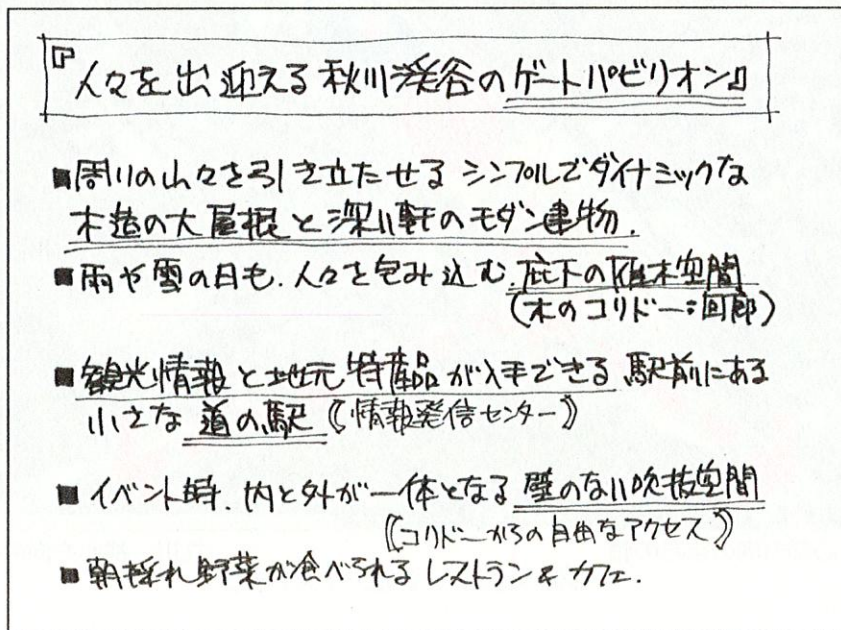
すなわち、現状の武蔵五日市駅に欠けている秋川渓谷地域の玄関口としてのイメージ形成ができる空間デザインが求められる。これは、JR利用者にとっては、武蔵五日市駅や改札口を出たコンコースと空間的に連続性をもつ空間づくりであり、また、車で都心方面から訪れる人にとっては、五日市街道の終着点であり、秋川渓谷地域へ導く檜原街道の入口としての切り替えのイメージ形成を期待したい。

また、秋川渓谷地域のアクティビティの中心であるアウトドア活動を想起させるおおらかな空間イメージや広場などの舞台設定、観光資源を想起させる素材選びなどが求められる。

以上、秋川渓谷地域を現在訪れている人のアクティビティから想定される期待感を受け止める施設整備の空間イメージから機能設定、そこでの体験コンテンツの内容までをつなげられるコンセプト作りが大切である。

以下はその例である。

図4 計画コンセプト



2-3 計画イメージ

計画コンセプト（案）をもとに、計画イメージを示す。

(1) 配置計画イメージ

- ① 計画地は、駅を出た左側約70mの距離にあり、初めて訪れた人には気づかれにくい立地である。そのため、駅前広場側の景観は誘目性や期待感を与えるようなアイストッパ景観を形成することが必要である。
- ② 駅前広場側にイベント広場を設け、駅から本施設に人を誘う佇まいを創出する。例えば、広場の奥へ、視線を受け止めつつ誘導するようなアール状や斜めのファサードを形成する。
- ③ 計画地コーナー部の交番・トイレ敷地との間に、駅前広場から秋川街道へ通り抜けが出来る広場状通路空間を設け、東の駐車場からの動線を確保すると共に、駅前広場からの空間の連続性と開放性を創出する。
- ④ 建物ボリュームは、駅前広場側は親近感を感じられるよう低めで深い軒に、広い駐車場や秋川街道からはボリュームのある高めにすることで、変化のある建物景観を形成する。
- ⑤ 施設内は、導入機能ごとに居室を分けるのではなく、大きな屋根のもとにバザールの一体的な吹き抜け空間の中に各機能のスペースを配置するのが望ましい。あわせて、外部の広場との接続性をよくすることで、イベント時に施設内外で一体的な空間設営ができるようにする。
- ⑥ 秋川街道側の出入口は車両の出入口となり広域的な施設の顔となる場所であるため、間口を広く取った開放的で品格のあるエントランス空間を形成する。
- ⑦ なお、沿道側には、民間事業者の創意工夫による営利的土地利用を認めるインセンティブエリアを設けることも考えられる。

参考までに、以上を踏まえた、敷地の配置計画イメージと、施設内の機能配置イメージを示す。

図5 敷地の配置計画イメージ図

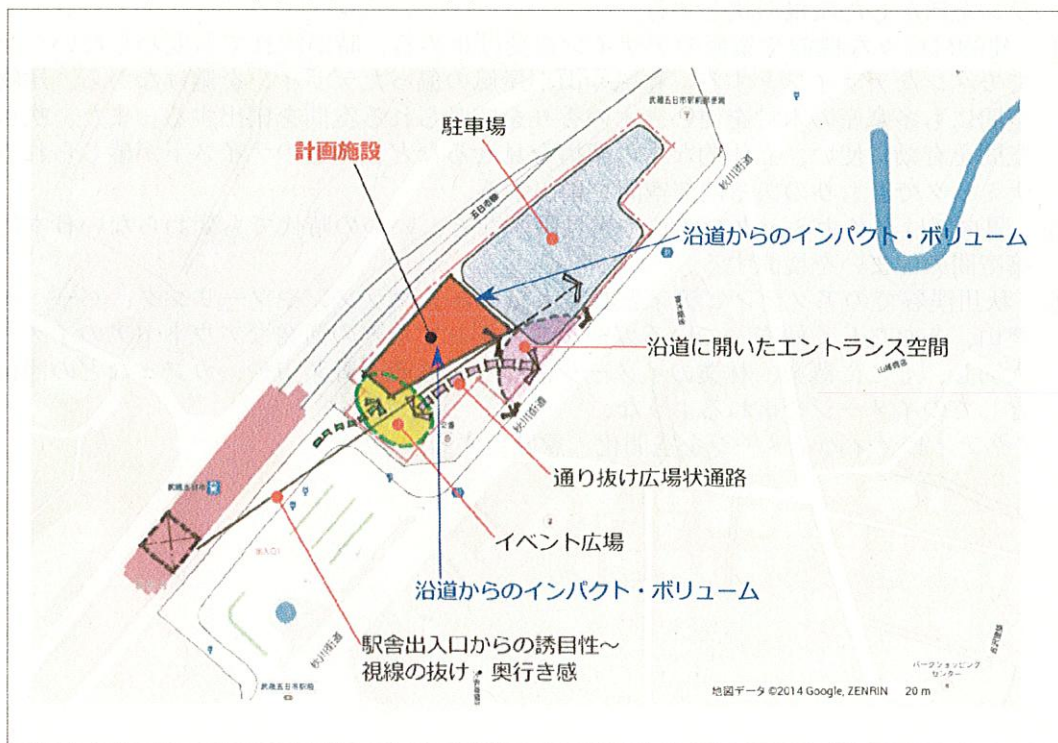
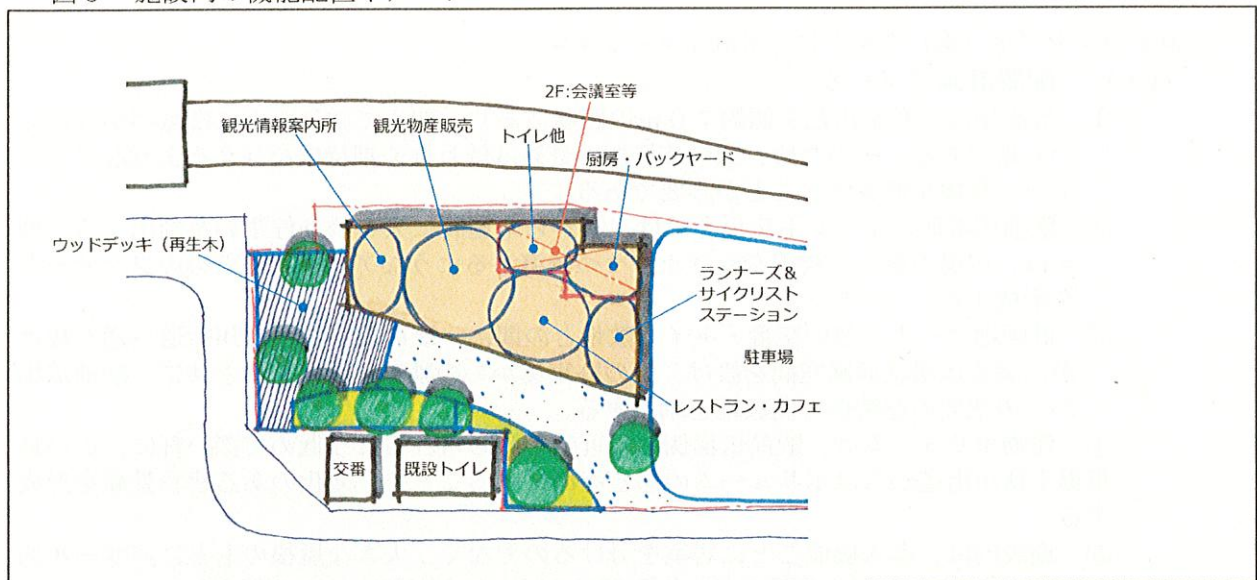


図6 施設内の機能配置イメージ



(2) 建築空間・意匠のイメージ

- ① 建物は駅前の都市施設として市街地景観と調和しながらも山や溪谷の自然を感じられる非日常空間の玄関口として相応しいデザインと素材の選定をすることが必要である
- ② あきる野の山や林業を感じさせる木の文化を感じさせるように、木材を前面に押し出した建築デザインを展開する。
- ③ 外壁は黒や焦げ茶のシックな板張りなどによって、背景の山や空が主役であるように引き立たせるデザインとし、山の稜線や樹木の垂直性を引き立たせるように軒先の水平ランを活かした屋根形状とする。
- ④ 建物は様々な機能や業態のデザインを受け止める、時が流れても変わらないシンプルでモダンなデザインとする。和風や山小屋風の偏ったデザインを避けながら、建物内部空間にも多摩産の木材を使い、木の香りを感じられる空間を創出する。また、吹き抜け空間を有効に使い、立体的な木の架構を見せるなど、木造のテイストが感じられるダイナミックで温もりのある内部空間を創出する。
- ⑤ 開口部はダイナミックな開口や雪見障子など、いつの時代でも変わらない日本的な建築空間の佇まいを展開する。
- ⑥ 秋川溪谷でのアクティビティとして人気のあるマラソンやツーリング、バーベキュー、登山、あたらしく始まっているガールズキャンプなどの活発なアウトドアのイメージを大切し、そこに農業、林業のイメージにつながる産直野菜市や、カフェなどの滞留拠点としてのイメージを重ねるような、アクティビティのイメージを空間化、意匠化する。

図7 建築空間・意匠のイメージ インデックス



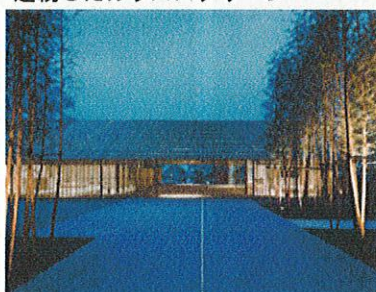
シンプルな妻側壁面



連続したガラススクリーン



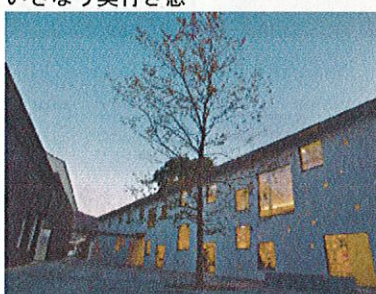
伸びやかな水平の軒先ライン



いざなう奥行き感



ウッドデッキ



開口部からもれる温もりの明かり



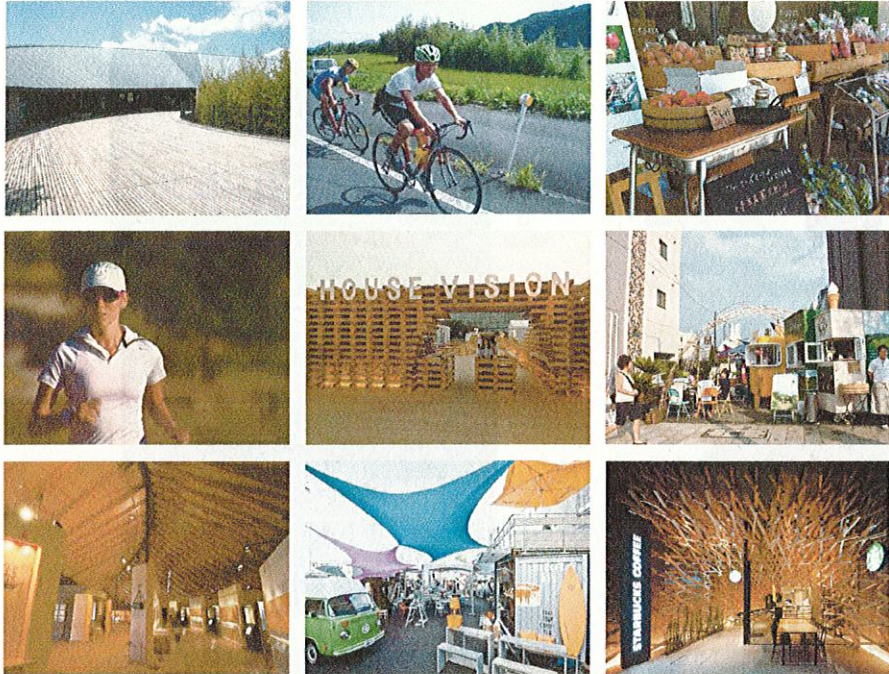
曲線調和・シークエンス



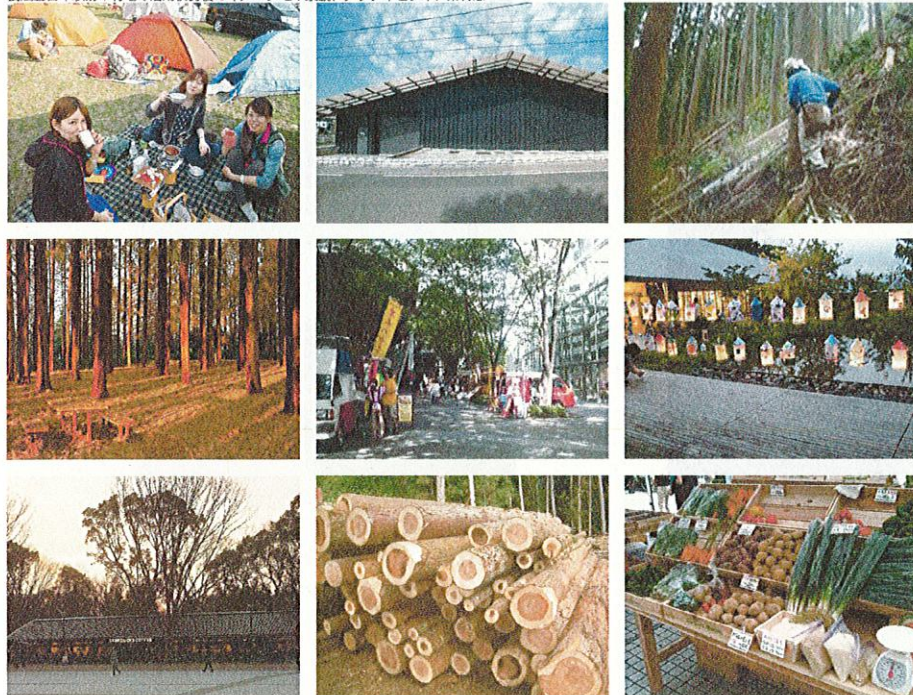
印象的な屋根面

図8 アクティビティのイメージ インデックス

武蔵F巨市駅前市有地の活用検討後のイメージ-3: スポーツ、インテリア



武蔵五日市駅前市有地の活用検討後のイメージ-2: 景観、アクティビティ、素材感



(3) ランドスケープのイメージ

- ① 高木で建物が見えなくならないよう、大木となる樹木は交番・トイレ側の建物ファサード対面に植栽する。
- ② 周囲の山や溪谷・清流の自然が主役であることを感じさせるようなデザインを展開し、舗装材、施設材料、色彩共に過剰な演出を避けた品のある美しさに配慮する。

(4) その他のデザイン要素

- ① 暖房として薪ストーブやペレットボイラーなどを用いることで五感を刺激する木を焼く「におい」や「けむり」を感じさせ、木・木材の里であることを強く印象付けるよう工夫する。
- ② 秋川溪谷の清流を隠喩させるような清らかな流れ水系施設や足湯（足水）を設け、夏期の観光客へもてなす涼とする。

第3章 駅前空間全体の再編を考慮した場合の活用計画案

3-1 駅前市有地の課題の確認

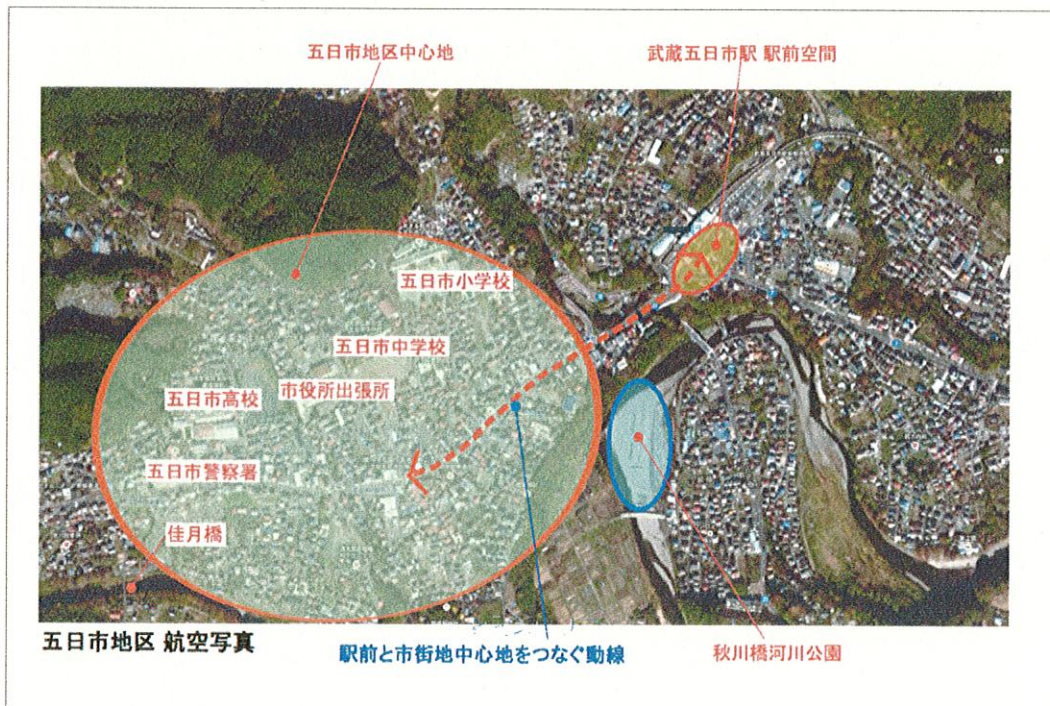
あきる野市西部地域の玄関口としての武蔵五日市駅前の空間を活用するに当たり、現在の市有地以外の敷地も含めた、駅前空間全体のランドデザインも含めたスタディを行う。

具体的には、2-1で示した駅前市有地の立地的特徴や空間特性のうち、以下の課題を解決することを念頭に置いた。

- (1) 駅からの人の流れは市街地や学校・役所がある西に流れており、通勤や通学の駅利用者を中心に自然に取り込むには立地上の課題があること
- (2) 既成市街地と一体となった祭りやイベント等、観光客と市民との交流などの面においては、市街地が形成されている西側とは駅前広場によって分断されており、空間の連続性が図りにくい立地条件であること。(図9参照)

これらの課題を解決するには、駅舎を出た後、西側に向かう動線上、すなわち駅前ロータリーの西側に観光拠点施設を立地させるのが一般的には有利である。

図9 武蔵五日市駅と西武地区既成市街地との関係



3-2 来訪者からの視点での重要な敷地の選定

駅前ロータリー西側は、図10のシーケンス解析1及び図11のシーケンス解析2で分かるとおりロータリー西側は、以下のように鉄道利用や都心方面から青梅街道で駅に向かってくる車利用者の視点を考慮した場合でも景観上重要な立地であることが分かる。

図10 シーケンス解析1

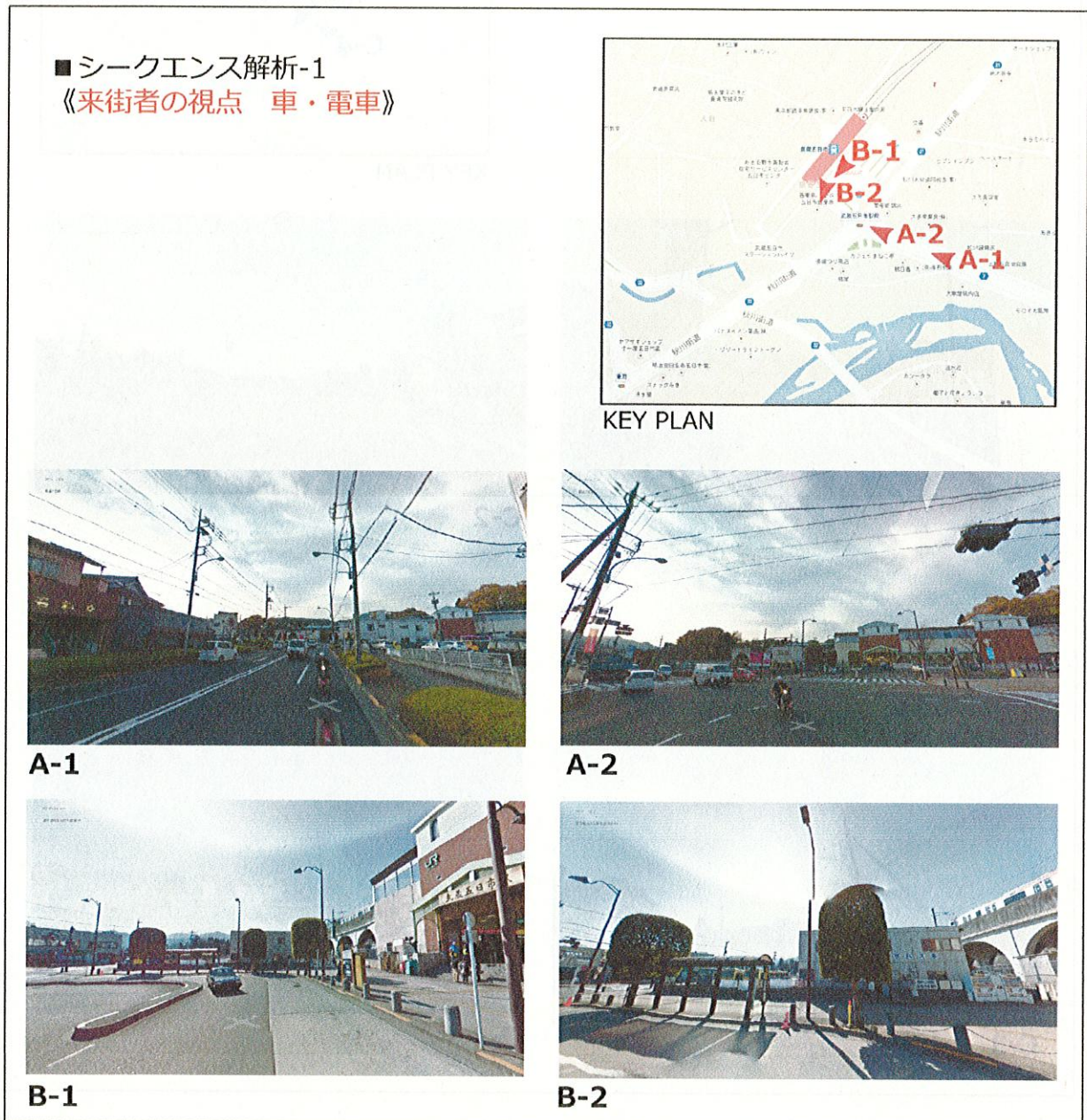
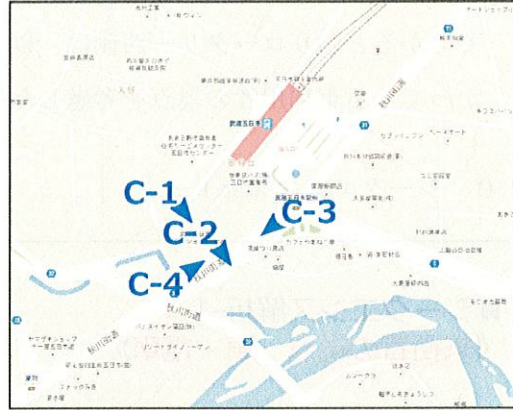


図11 シークエンス解析2

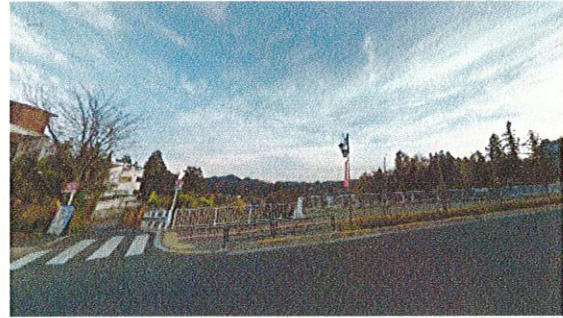
■シークエンス解析-2
《市民の視点 バス・電車》



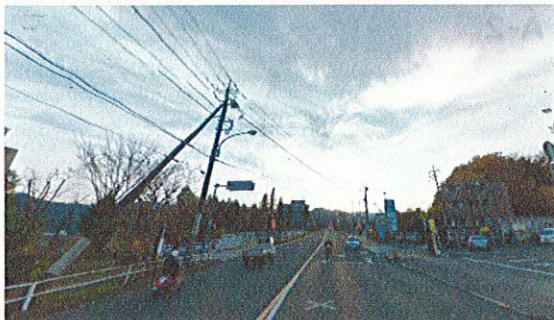
KEY PLAN



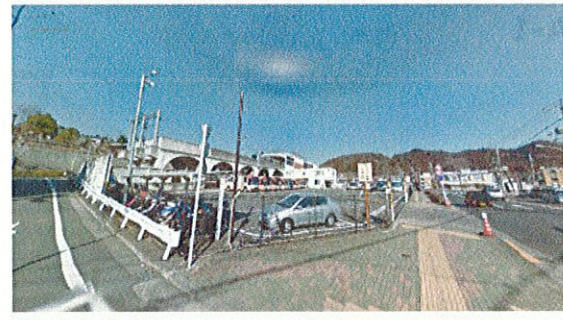
C-1



C-2



C-3



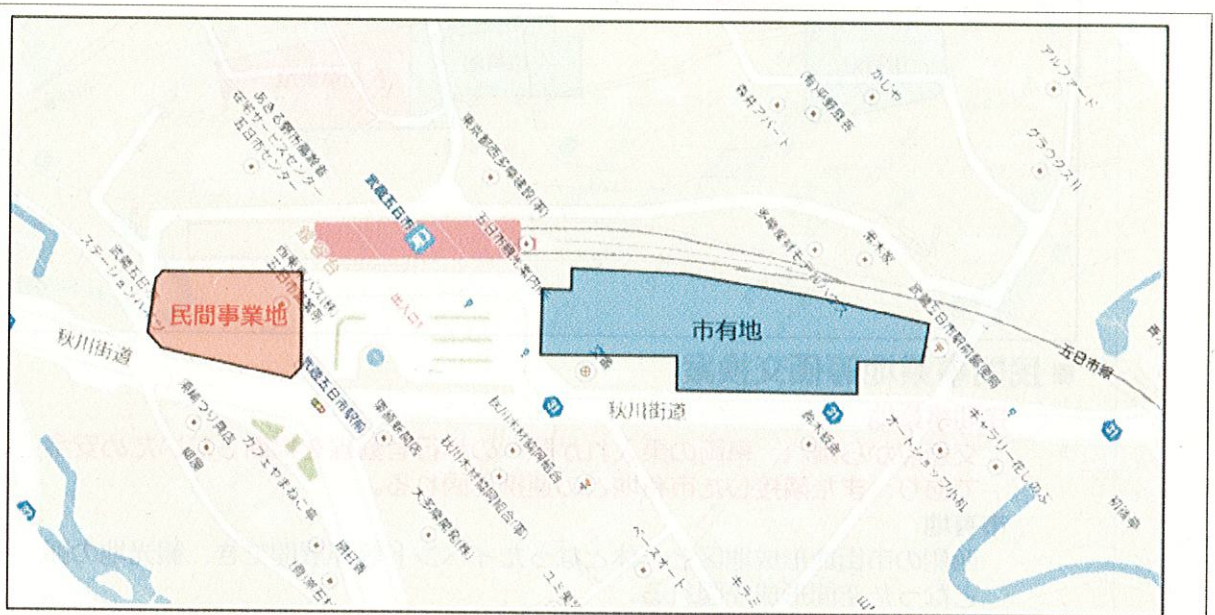
C-4

3-3 駅前ロータリー西部敷地の活用を考慮した土地利用スタディ

3-2で示したように、既成市街地との接続、動線、景観などの点において、西側敷地は市有地より観光拠点の立地として有利な条件にある。このため、等価交換を念頭に置いて、西側の民間事業地の敷地の活用を検討した。

(1) 現況での土地利用

図12 現況土地利用



■ 現況土地利用

民間事業地

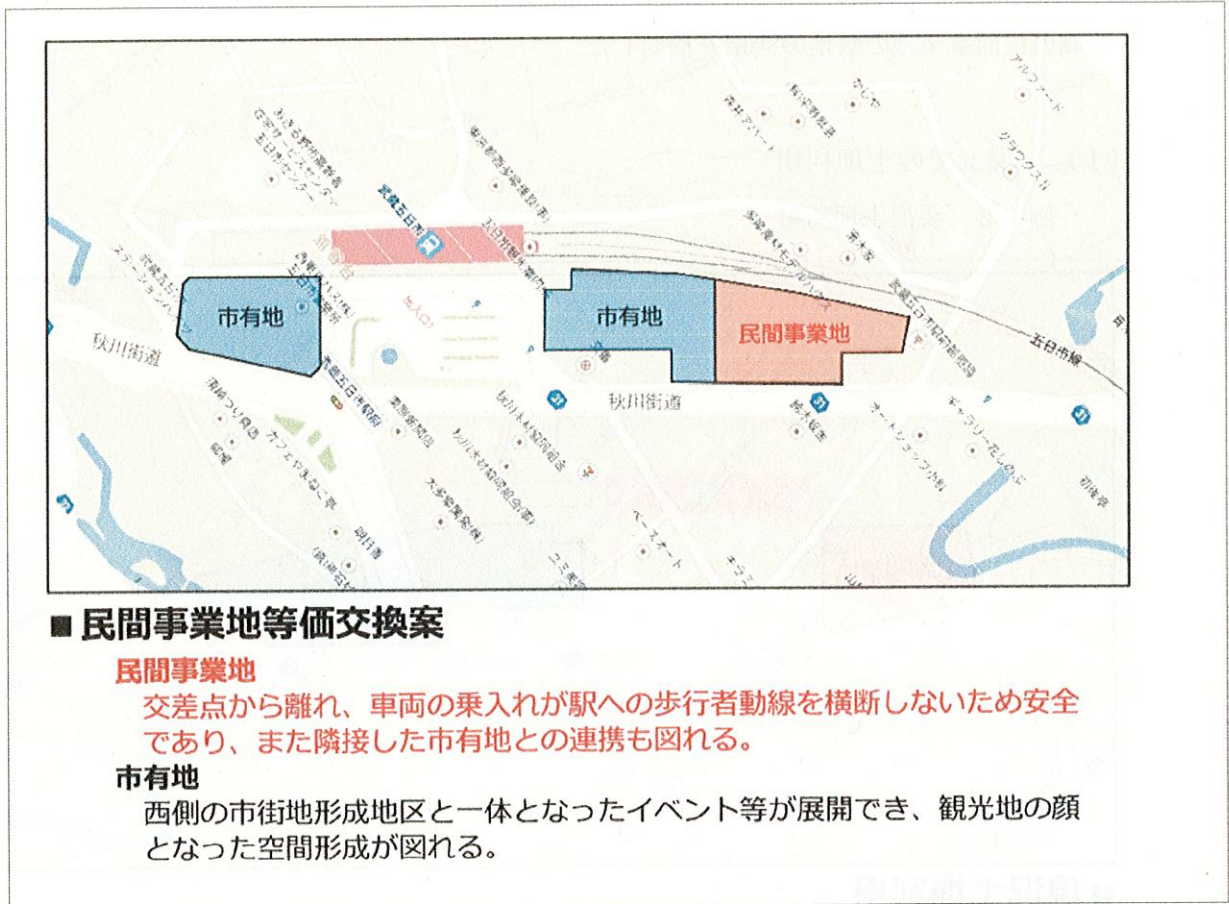
交差点に面し、車両の乗入れが駅への歩行者動線を横断するため安全上の課題が残る。

市有地

西側の市街地形成地区とは駅前広場で分断され、空間の連続性が図れない。

(2) 民間事業地等価交換案

図13 民間事業地等価交換案

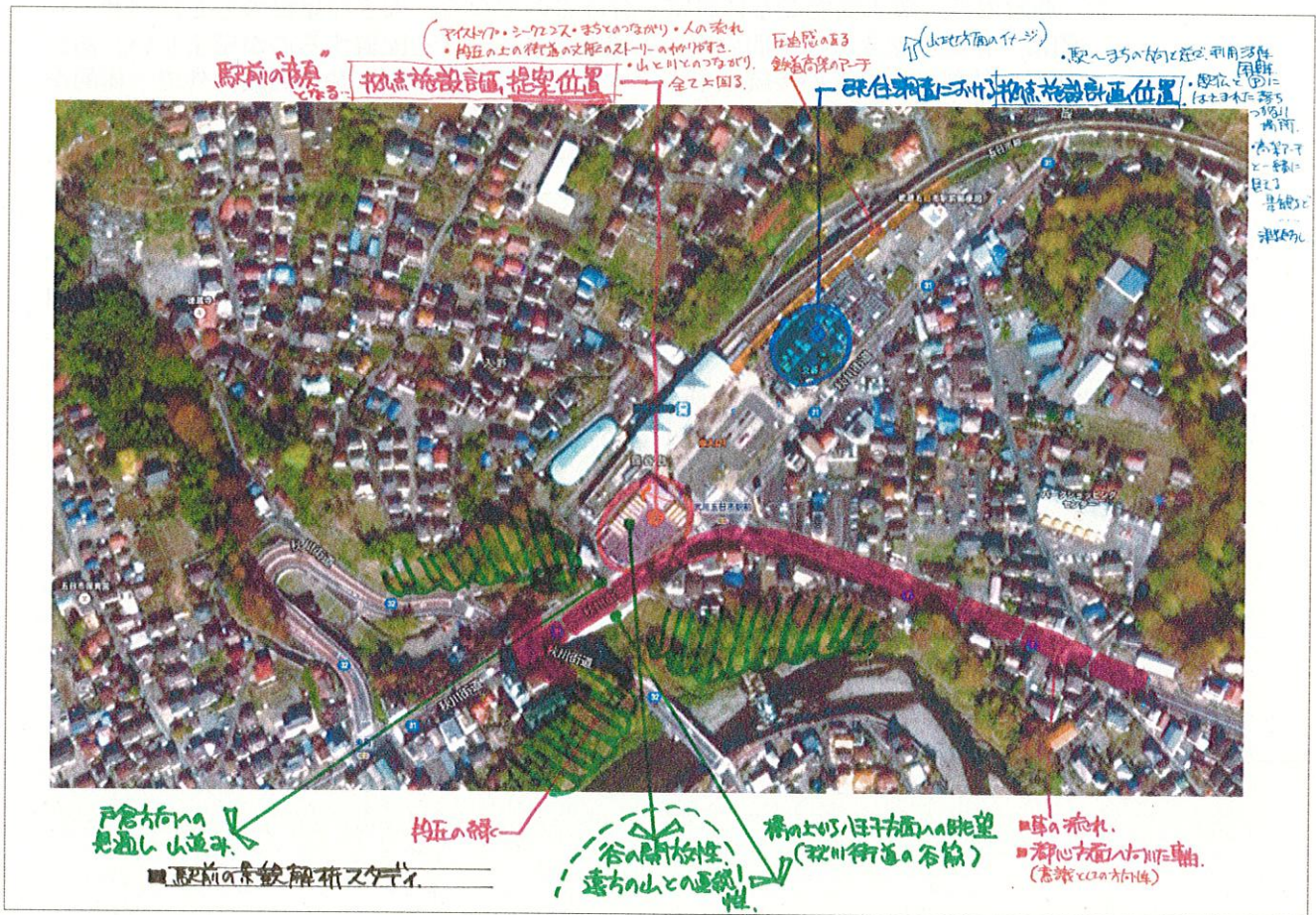


以上、駅前ロータリー西部敷地の活用した場合の、周辺環境や景観、駅、施設利用者や車で
の訪問者の動線等の関係を示したのが図14である。

そのメリットを総括しておく。

- ・ 駅周辺市街地の中心かつ、観光エリアの拡がる駅西側地域への動線上に施設を置くことができ、施設の利便性や収益事業を展開する面で有利である。
- ・ 青梅街道を利用して東京方面から訪れる車利用者にとってもアイストップの位置になり、駅西側の観光エリアへのゲート性をより高める景観形成を図ることが出来る。
- ・ 歩行者動線上に適切なイベント広場等を設けることにより、西側に隣接する商店街と一体となった誘客イベントなどを行うことが期待できる。
- ・ 従前のバス車庫への出入りと歩行者動線が交錯せず、安全性が高まる。

図14 駅前ロータリー西部敷地と景観、動線の関係



3-4 駅前ロータリー西側敷地の活用による計画案

駅前ロータリー西側敷地で観光拠点施設を計画する場合の空間イメージと配置計画を次ページ図15に示す。

(1) 配置計画イメージ

- ① 駅前広場側にイベント広場を設け、駅改札口から本施設に人を誘う佇まいを創出する。例えば、広場の奥から市街地側へ誘導するように、平面計画としてアール状や斜めの配置が考えられる。
- ② 駅利用者が駅改札を出てロータリー西側の計画敷地へサイン等がなくても、自然と誘導できるような、連続的な屋根や舗装などの工夫があるとよい。
- ③ 武蔵五日市街道からのアイストップ景観を形成することが大切である。建築物、広場などとの関係からすると、高木等をシンボルとする植栽による景観形成が考えられる。
- ④ 建物ボリュームは、駅前広場側は親近感を感じられるよう低めで深い軒に、また、背景となる鉄道線路高架のスケールと馴染ませるために、線路側はある程度のボリ

ュームや高さをだすことで、アイストップとしての建物景観を形成する。

- ⑤ 施設内は、導入機能ごとに居室を分けるのではなく、大きな屋根のもとにバザールの一体的な吹き抜け空間の中に各機能のスペースを配置するのが望ましい。あわせて、外部の広場との接続性をよくすることで、イベント時に施設内外で一体的な空間設営ができるようにする。
- ⑥ 秋川街道側の出入口は車両の出入口となり広域的な施設の顔となる場所であるため、間口を広く取った開放的で品格のあるエントランス空間を形成する。
- ⑦ 敷地南側は川方面への開放的な景観が望めるので、その風景を広場利用者が感じられる工夫が望ましい。
- ⑧ 東側敷地も、緑豊かな観光エリアの玄関口としての雰囲気演出することを意識した外構、植栽計画を行う。

なお、計画コンセプトや建築空間・意匠のイメージ、ランドスケープのイメージ、その他のデザイン要素については、第2章の(2)～(4)の提案と同様に考える事が出来るので、そちらを参照されたい。

図15 配置計画イメージ



最後に、参考までに事業採算性を考える場合の空間イメージを提示しておく。(図16参照)

図16 イメージインデックス

イメージインデックス



マンション+ショッピングセンター



マンション+スーパーマーケット+薬屋・本屋



スーパーマーケット+家電量販店



スーパーマーケット+衣料・飲食



ビジネスホテル+温浴施設



ロードサイドドラッグストア



ロードサイド衣料品店



ロードサイド飲食チェーン店

委託者：あきる野市
受託者：首都大学東京 観光科学域 川原晋研究室
（協力：(株)清水達也ランドスケープ）
発行日：2014年3月

