秋川高校跡地及び秋川高校跡地周辺地区の
まちづくりに向けた方向性について

令和6年3月

秋川高校跡地及び秋川高校跡地周辺地区のまちづくりに向けた有識者会議提言書

目　次

1章　はじめに **1**
2章　現況・特性・課題の整理 **3**
（1）まちの現況・特性・まちづくりの課題について 3
3章　まちづくりの方向性 **5**
（1）まちづくりの理念について 5
（2）土地利用の方向性について 6
（ア）土地利用の方針について 6
（イ）土地利用構想図（案）について 7
参考　まちづくりの方向性等への主な意見 **8**
有識者会議について **10**
（1）有識者会議委員 10
（2）検討経過 10

１章　はじめに

〈提言にあたって〉

あきる野市は、都心から約40kmの西方に位置し、丘陵地に囲まれ、広大な台地部を中心に、農地や市街地を形成している。

私達は、中嶋あきる野市長から台地部の中心である秋川高校跡地及びその周辺（以下、「高校跡地等」とする。）のまちづくりについて、識見を生かした提言等の取りまとめの要請を受け、令和5年10月から令和6年3月まで計5回の有識者会議を開催してきた。

この会議の主要なテーマは、周辺の市街地の特性等を踏まえつつ、都有地及び隣接する民有地について、あきる野市が目指す産業系複合市街地を形成するに当たり、まちづくりの提言等を取りまとめることにある。

〈有識者会議及びあきる野市との高校跡地等の認識の共有〉

高校跡地等のまちづくりを検討する区域は、都有地と民有地で、これまで市街化を抑制してきた市街化調整区域の約21haの区域である。

この区域の現状について、都有地においては、かつての教育施設の面影はなく、開校当初に植樹され、現在はあきる野市の景観百選に指定されているメタセコイア並木が残され、あきる野市は、保全・活用を希望している。

民有地に目を向けると、高度経済成長期に建てられた戸建て住宅が一部に点在し、自家用栽培を中心とした農地が広がっている。

高校跡地等の周辺は、隣接する日の出町を含め、圏央道による広域の流通機能やJR五日市線の公共交通の機能を生かした複合的な都市機能の集積が見られ、社会経済情勢等の変化に対応した市街地を形成している。

また、高校跡地等を含めたこれまでのまちづくりの変遷を振り返ると、以下のとおりとなっている。

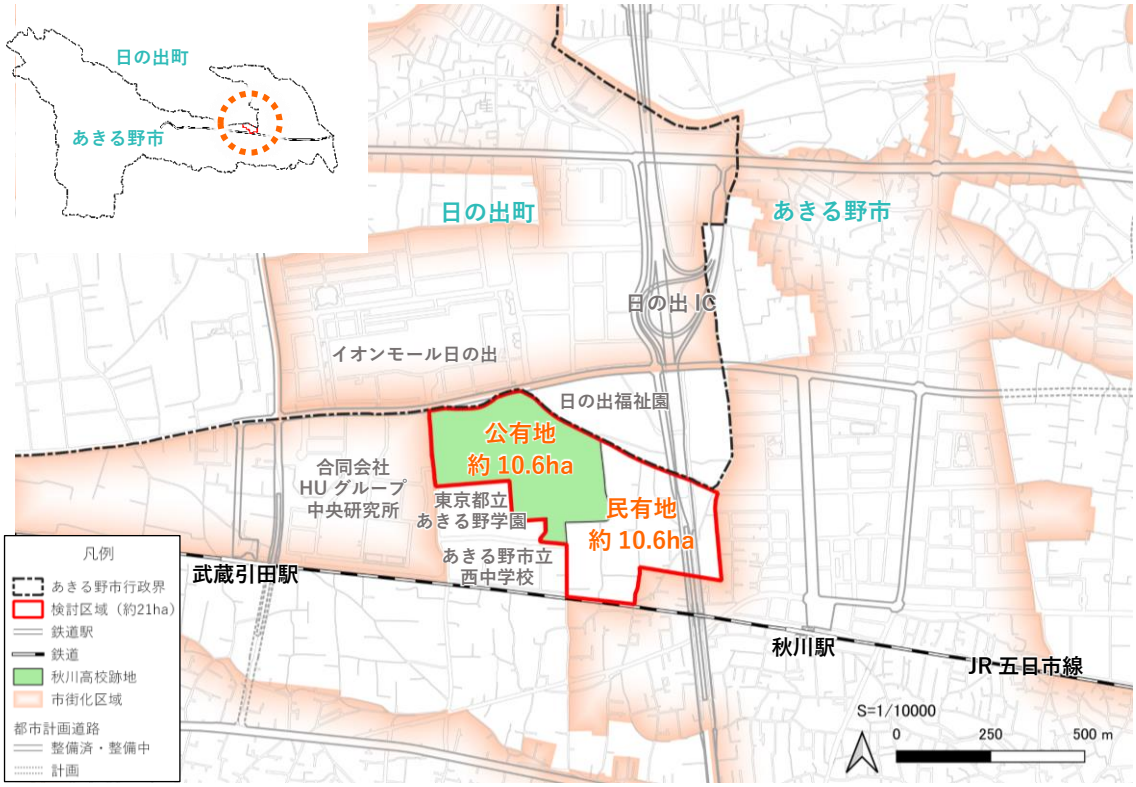
- 古くからの農村地帯で、農耕の傍ら、江戸時代より絹織物の養蚕業が行われ、養蚕家が産繭日本一の実績を残すなど、昭和初期までは、養蚕業をはじめとする一次産業が地域産業を支えていた。
- 戦後は、製糸業の大きな変革期を迎え、次第に養蚕業の衰退が始まり、養蚕飼料の桑畑は、農家の自家用栽培の畑や、高度経済成長期の住宅需要への宅地に転用されている。
- 現在の都有地においては、昭和40年に全寮制の都立秋川高校が開校し、平成8年には、特別支援学校の都立あきる野学園が併設された。その後、平成13年に秋川高校は閉校し、平成13年から平成19年には都立三宅高校として利用した。その後、校舎等建物を解体し、東京多摩国体や全国育樹祭など暫定的な利活用を行った。

〈提言等のとりまとめ〉

会議では、市域や検討区域の特性・課題、土地利用の方向性等の議論を5回に渡って行い、提言等の取りまとめを行った。

あきる野市が今後も発展し、社会情勢等への変化に対応したまちづくりが進められることを期待しており、本提言等がその一助となれば幸いである。

検討区域



年代別 秋川高校跡地及び秋川高校跡地周辺地区の地勢図の変遷

《明治41年》

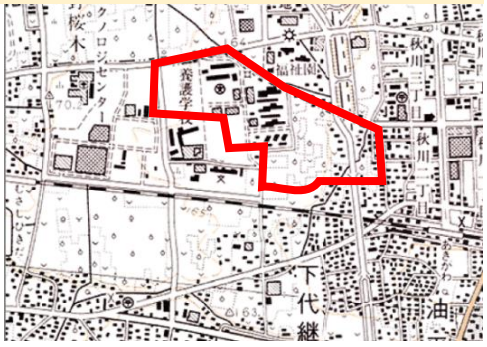
区域一帯が養蚕飼料の桑畑となっている

《昭和41年》

桑畑が減少し、区域の一部に都立秋川高校が開校

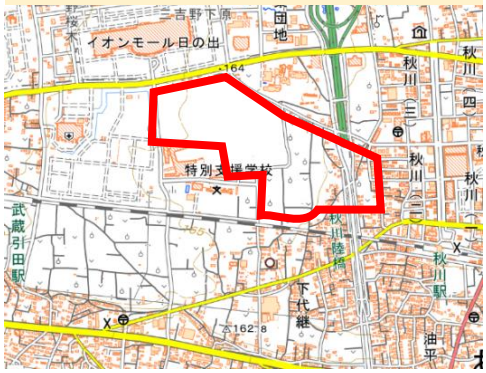
《平成 13年》

都立秋川高校が閉校、圏央道が整備され、区域の一部が宅地化



《現在》

区域周辺が市街地化し、現在に至る



（縮尺 FREE　出典：今昔マップ on the web　https://ktgis.net/kjmapw/index.html）

2章　現況・特性・課題の整理

(1)まちの現況・特性・まちづくりの課題について

検討区域のまちづくりの方向性を検討するに当たり、まちの現況・特性及びまちづくりの課題を整理した。

■ まちの現況と特性

《 人口 》

平成 24 年から人口減少に転じ、併せて年少人口や生産年齢人口割合も減少し、少子高齢化が進んでいる。

[あきる野市]
・総人口が減少に転じている。
・年少人口及び生産年齢人口が減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。

[検討区域周辺]
・市街地整備等により、一部の地域では、人口は増加傾向にあるものの、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。

《 産業 》

圏央道による産業需要が高い地域である。

[あきる野市]
・近隣自治体と比較し、地域経済循環率が低い。
・秋川渓谷をはじめとする、観光資源と産業との結びつきが弱い。

[検討区域周辺]
・圏央道開通以降、日の出・あきる野 IC 周辺や武蔵引田駅周辺での産業立地が進んでいる。

《 交通環境 》

日の出 IC や秋川駅・武蔵引田駅から 1km 圏内に位置するなど、交通アクセスが良好な地域である。

[あきる野市]
・市の東西を横断する JR 五日市線や南北を横断する首都圏連絡自動車道(圏央道)が整備されている。

[検討区域周辺]
・日の出 IC が 1km 圏内にあり、区域南側にはあきる野 IC も立地している。
・鉄道駅(秋川駅、武蔵引田駅)が 1km 圏内にある。
・幅員 12m以上の都市計画道路に囲まれている。

[検討区域内]
・道路基盤をはじめ、都市基盤が脆弱である。

《 生活環境 》

台地部の強固な地盤であることや周辺に様々な施設の立地が進み、生活利便性や安全性の向上のほか、コロナ後の生活様式の変化により、住宅需要が高まる地域である。

[あきる野市]
・秋川丘陵や草花丘陵に囲まれた台地部に昔からの集落地ごとに市街地を形成している。
・多摩 26 市の中で持ち家率が最も高い。

[検討区域周辺]
・武蔵引田駅周辺において、土地区画整理事業による住宅系複合市街地が整備中である。
・住宅、研究所、大型商業施設、福祉施設、学校など、様々な建物が立地している。

[検討区域内]
・圏央道周辺の一部に戸建て住宅が立地している。

《 緑・景観 》

市西部に広がる山々や、秋川高校跡地の中心に位置するメタセコイア並木、検討区域周辺に広がる農地など多くの緑に囲まれており、自然豊かな景観が広がっている。

[あきる野市]
・市西部には、日本二百名山の一つである大岳山の山なみや渓谷による自然景観が位置している。

[検討区域周辺]
・武蔵引田駅から区域周辺の商業施設や工業団地にかけて、緑道が多く整備されている。
・農の風景が広がっている。

[検討区域内]
・地域のシンボルであるメタセコイア並木があるが、現在地域に開放されていないものの、身近にメタセコイア並木と生活共存できる環境がある。

■ まちづくりの課題

まちの現況・特性を踏まえ、まちづくりの課題として、「産業機能の不足」、「生活機能の充実」及び「交流機能の創出」の 3 つに整理した。

産業機能の不足

■IC 周辺の高い交通アクセス性を活かした産業用地の確保

日の出 IC から 1km 圏内の立地環境を生かした産業用地の確保に向けて、受け皿となる基盤が必要

■地域の活性化に向けた雇用の創出

市内全体の産業基盤が不足している中、人口減少の抑制や地域経済の活性化に向けて、市内雇用の場の創出を目指すことが必要

■地域特性に合った産業の育成

地域内外の資源を有効活用しつつ、地域産業と地域社会が連携し合い、相互に支え合う仕組みを構築し、地域特性やニーズに合った産業の育成を図ることが必要

生活機能の充実

■鉄道駅周辺の都市機能集積を活かした更なる生活利便性の向上

秋川駅や武蔵引田駅の徒歩圏域にあり、かつ周辺に商業施設等が立地する環境があることから、これらを生かしつつ、新たな住宅や生活施設の立地による生活利便性の向上を図ることが必要

■新たな住居ニーズへの対応

職住近接の考え方やネイバーフッドコミュニティの形成、自然や農と調和したゆとりある居住環境が必要

■都市基盤の整備

検討区域東側においては、農地や狭隘道路に点在した居住環境が形成されており、道路をはじめ、良好な住環境を誘導するための環境整備が必要

交流機能の創出

■賑わいやコミュニケーションの促進に向けた地域交流の場の創出

検討区域周辺には、地域交流の場となる公園等が計画的に整備されていないことから、地域のコミュニケーション等の充実が図られるような公園・広場などの整備が必要

■地域にある豊かな緑資源の保全と活用

検討区域内には地域のシンボルであるメタセコイア並木が地域に開放されておらず、維持管理の問題もあり、活かされていない。

また、地域にある貴重な緑資源の保全と活用を図りつつ、自然に密着した生活環境の形成に資する活用や保全を目指すことが必要

■イノベーションの創出

検討区域周辺には独立した多種多様な産業、生活環境があり、それぞれのポテンシャルをさらに高めるため、交流・融合等による新たな価値を創出することが必要

3章　まちづくりの方向性

まちの現況・特性やまちづくりの課題等を考慮し、土地利用の方向性を示すに当たり、市の上位計画等の位置付けの下、**「あきる野の新しい魅力・価値を生み出す（イノベーション）」**、**「あきる野ならではの暮らしを育む（インクルーシブ）」**、**「自然と産業の調和・共生であきる野の未来を創る（サスティナブル）」**の 3 つをまちづくりの理念として整理した。また、検討区域の特性や課題のほか、周辺のまちづくりの動向等を踏まえ、「土地利用の方向性（土地利用の方針／土地利用構想図）」を検討し、その方向性を踏まえ、全体のまちづくりの方向性を整理した。

（1）まちづくりの理念について

あきる野ならではの暮らしを育む

インクルーシブ

住宅、産業、福祉、学校、商業、農地などが近接するすべての施設がまちに開かれ、互いに連携し合う豊かな生活環境の創出により、あきる野市で暮らす人・働く人・学ぶ人・訪れる人など、多様な人が集い、自然にコミュニティが育まれる誰もが暮らしやすいまちづくりを目指す。

あきる野の新しい魅力・価値を生み出す

イノベーション

検討区域周辺に立地する研究所や企業、福祉施設、商業施設、学校などの充実した産業・生活環境の中で、様々な分野が連携し合い、まち全体を巻き込みながら新しい魅力や価値を生み出すまちづくりを目指す。

自然と産業の調和・共生であきる野の未来を創る

サスティナブル

メタセコイア並木や地域に残る農地などの緑の適切な保存・活用や、企業における省エネルギーの取組推進による環境負荷の低減、地域に寄与する防災機能の付加などにより、地球環境に優しく安心・安全で、持続可能な未来へ向けて循環していくまちづくりを目指す。

（2）土地利用の方向性について

（ア）土地利用の方針について

まちづくりの理念を踏まえ、土地利用方針の 3 方針を以下のように整理し、まちづくり全体の方向性の骨格となる方針とした。

働きたくなる産業拠点の形成

日の出 IC からの交通アクセス性を活かし、
周辺の環境と連携した「働きたくなる」産業拠点を形成

新たな価値が生まれる環境づくり

・様々な分野の企業が集積し、地域内外の資源を有効活用することにより、新しい事業やアイデア等が生まれるクリエイティブな環境づくり

地域に開かれ、利便性が高く働きやすい環境づくり

・周辺の施設と連携し、豊かな生活をサポートする地域に開かれた新しい産業の環境づくり
・秋川駅、武蔵引田駅や住宅地と近接した、働きやすい環境づくり

自然に囲まれ、健幸的に働ける環境づくり

・豊かな自然環境や美しい景観の中で健康的で幸せに働ける環境づくり

暮らしたくなる生活環境の形成

秋川駅、武蔵引田駅に近接する高い生活利便性を活かし、
周辺の施設や地域資源と連携・調和した「暮らしたくなる」生活環境を形成

スマートシティサービスで安心・安全な環境づくり

・先端技術を活用し、エネルギーの地産地消などのスマートシティサービスを導入した快適で安心・安全な環境づくり

多様な施設が近接した誰もが暮らしやすい環境づくり

・秋川駅、武蔵引田駅や福祉、学校、商業施設などが近接した、生活利便性が高く、誰もが暮らしやすい環境づくり

自然と調和したゆとりある住環境づくり

・地域に残る自然・農風景と調和した、ゆとりある住環境づくり

行きたくなる交流環境の形成

地域のシンボルであるメタセコイア並木を中心に、
緑豊かで「行きたくなる」交流環境を形成

新たなコミュニティやイノベーションが生まれる環境づくり

・マルシェやイベントを実施し、産業や学校、福祉、こども・子育てなど様々な関係者の活動・交流の場となり、新たなコミュニティやイノベーションが生まれる環境づくり

豊かな自然を中心とした公園・広場の環境づくり

・地域のシンボルであるメタセコイア並木を中心に、マルシェ等の様々なイベントを実施できる、自然にあふれ、景観に配慮した公園・広場の環境づくり

まちの回遊性を高めるウォーカブルな環境づくり

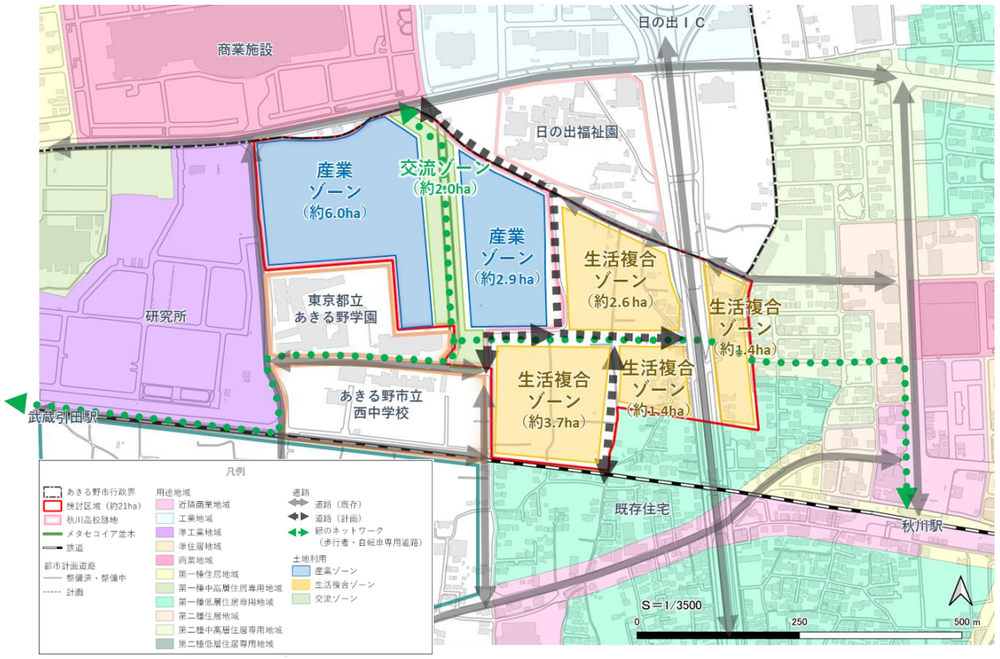
・秋川駅や武蔵引田駅から地区内をつなぐ、緑のネットワーク（遊歩道・自転車道）の整備により、まちの回遊性を高め、歩いて楽しめるウォーカブルな環境づくり、緑の永続的な管理体制の環境づくり

（イ）土地利用構想図（案）について

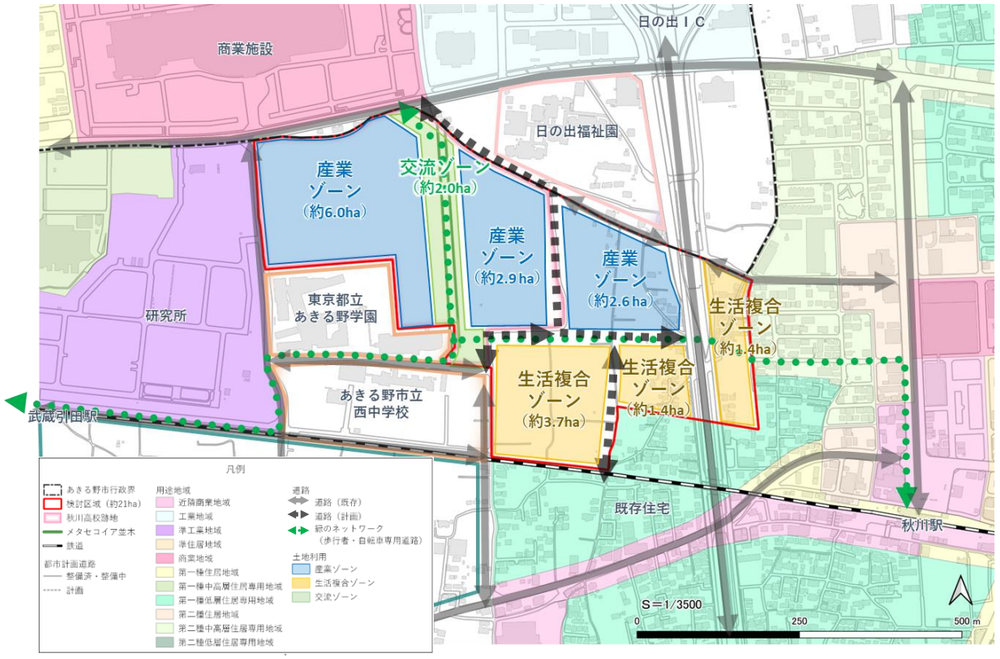
土地利用の方針や以下の点を踏まえて、具体的な土地利用（エリア）や道路網（ネットワーク）の配置図として、**「土地利用構想図（案）」のパターン整理**を行った。

- ■秋川高校跡地の「**公有地（約 10.6ha）**」は、メタセコイア並木を生かした、計画的な基盤整備を進め、上位計画のとおり産業系土地利用の転換を図ることが望ましい。
- ■**「民有地（約 10.6ha）」**は、秋川高校跡地との融合を念頭に、秋川駅から武蔵引田駅までの複合市街地との連携を図りながら、市がかかげる産業系複合市街地の土地利用増進に向け、今後地権者等と調整を図っていくことが望ましい。

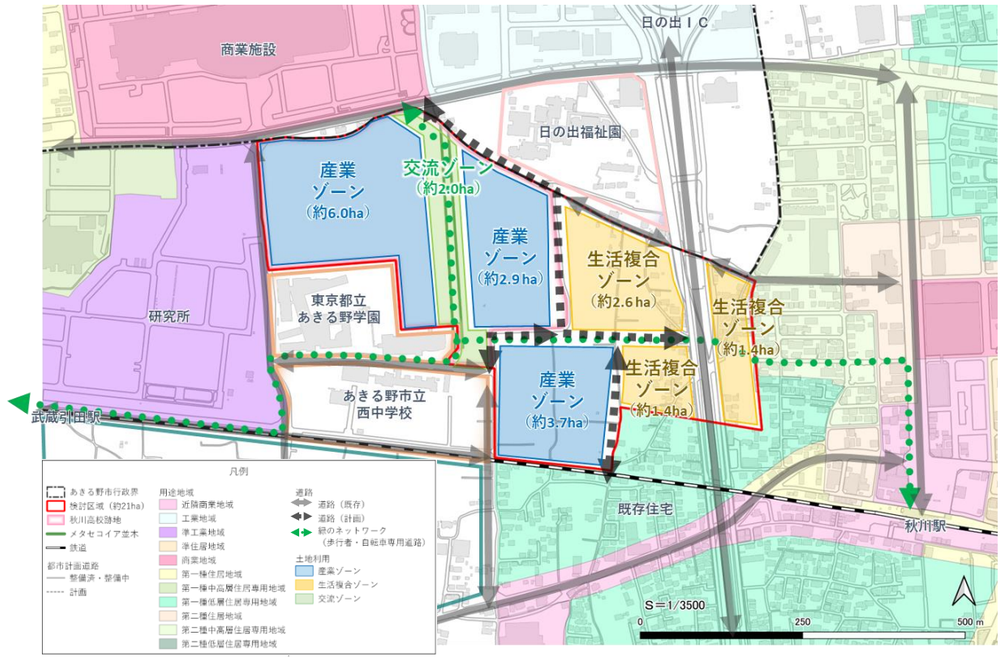
産業・居住バランス案（パターン①）



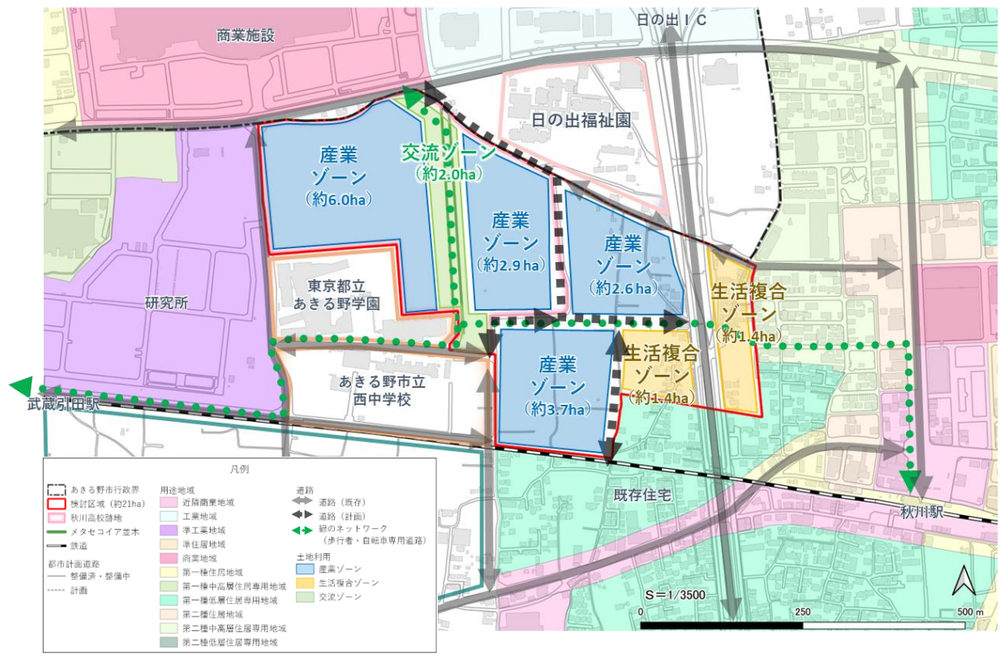
産業・居住バランス案（パターン②）



産業・居住バランス案（パターン③）



産業メイン案（パターン④）



参考　まちづくりの方向性等への主な意見

まちの現況・特性、まちづくりの課題

《 産業環境について 》

・地域の経済循環の視点と併せて、農・食・産業など地域内を回遊するマイクロツーリズムやウォーカブル等のトレンドを生かすなど、地域の経済循環は、市の産業振興を踏まえ、検討区域での産業との在り方を検討すべきである。

・企業誘致に当たっては、地域のサスティナブルな環境やマネジメント体制に企業側からの賛同や協力を求めることも重要。

・検討区域内外の農地の活用や農業の活性化の観点についても整理することが望ましい。農を生かした産業の在り方を検討することも必要。

・物流については、2024 年問題だけでなく、2040 年問題も踏まえ、今後の物流の動向を慎重に把握することが望ましい。

・物流基地や拠点は拡張機能を有する必要があるため、検討区域では、物流施設の立地が限界で、物流インフラへの投資効果を慎重に検討することが必要。

・企業誘致に向けて用地の確保だけで十分なのか、基盤整備が必要なのかなど、検討区域における産業の考え方を明確にすることが望ましい。

《 住宅環境について 》

・あきる野市は、新しいライフスタイルを展開する場として、居住地のポテンシャルがあると考える。

・ライフスタイルの変化に伴い、テレワークなど遠隔地で働くことも可能となっており、居住地の動向・ニーズは変化している。

・職住近接の環境づくりは、検討区域のまちづくりのポイントになると考える。

・人口減少により住宅需要が変化する中で、誰をターゲットにどのような土地利用をしてもらいたいか、イメージすることが重要である。

《 公園・広場について 》

・今後のまちづくりでは、エリアマネジメントの視点が不可欠であることから、市民の交流の場や都市のオープンスペース機能として、公園・広場の整備が必要である。

・多様な人が集まる場や交流する拠点の創出に向けては、まとまった大きさの公園・広場空間を確保することが望ましい。

《 緑・景観について 》

・メタセコイア並木が検討区域の大きな特徴であるため、まちづくりに活用することが望ましい。

・現況の整理が、地区にフォーカスしすぎている印象を受けるため、メタセコイア並木だけでなく、周辺の山並みの景観や緑のネットワーク等についても整理することが望ましい。

・メタセコイアや農の風景などの緑の景観があきる野市らしさの1つである。

《 歴史・文化について 》

・検討対象区域や秋川高校の歴史的な背景や文脈を整理することが望ましい。

《 その他（全体）について 》

・多摩西部、あきる野市、検討区域内など、スケールごとに現況を整理することが望ましい。

・本会議の目的はまちづくりの方向性についての提言であることから、将来像はまちづくりビジョンで検討することが望ましい。

理念や土地利用の方向性等に対する主な意見

《 土地利用の方向性について 》

・社会情勢やまちづくりのトレンドと土地利用の方向性がつながりを意識することが必要。

・物流やデータセンターなどのオートメーションな企業ではなく、働く人が集まるような産業拠点を目指すことが望ましい。

・企業の働く環境（インフラ）として、メタセコイア並木を活用するなど、緑を生かしたゆとりある産業空間を創出することが望ましい。

・検討区域は、学びや居住の環境として優れていることから、農と調和・共生するまちづくりを目指してはどうか。

・秋川駅から検討区域までの道路の沿道に飲食店が立地するなど、秋川駅からの回遊性を創出できるとよい。

・土地利用の配置パターンについては、大きく以下の 2 つがある。

（1）現在の土地利用現況のように、ゾーニングを明確に決めるパターン（産業系土地利用をメインとする）

（2）産業・文教・農業・住宅等をミックスするパターン（様々な用途を意図的に混ざり合わせ、新しいライフスタイルを提供する）

・住宅と産業を混合する場合には、緩衝機能をもたせるなどの配慮や対策が必要である。

・メタセコイア並木が象徴的に見えるように、産業施設の高さ制限を設けるなど、景観的な配慮が必要である。

・産業車両と一般車両が交わらないようゾーニングの考え方が必要である。

・あきる野市は車社会であることから、秋川駅とイオンを繋ぐ道路の整備や歩道の整備のほか、新しいモビリティの導入も検討することが望ましい。

・検討区域内の道路環境は不十分であり、歩行ネットワークを検討した上で道路整備の在り方を検討することが必須である。

・メタセコイア並木を横切って道路整備をすると、根が枯れてしまう可能性があるため、メタセコイア並木は分断すべきではない。

・検討区域周辺の緑の配置状況などから、検討区域内の緑のネットワークも併せて検討することが望ましい。

《 まちづくりの実現に向けた留意点 》

・進出企業の経営者の視点に立ち、働く人が増えるような魅力的な産業拠点の形成について整理することが望ましい。

・どのような産業ニーズがあるか、企業へのサウンディング調査等からエビデンスを整理することが必要。

・農地付住宅や野菜のネット販売など、農業と連携した新しいライフスタイルを取り込むことも重要である。

・新たに設ける公園や広場でマルシェ等のイベントを開催するのであれば、周辺の商業施設等との連携や関係性の構築が重要になる。

・大きな企業を誘致する場合には、将来的に撤退することも視野に入れた検討が必要である。地域にとって持続性があるかどうかなど、サスティナブルを意識した企業を誘致すべきである。

・住宅環境の整備にあたっては、居住者の入れ替えといった持続的なマネジメント体制の検討も必要である。

・産業用地の流動性を担保することがイノベーションの創出に寄与するものと考えられるため、「定期借地」も検討してはどうか。

・メタセコイア並木の持続的な管理をはじめとした、自立的に循環できるエリアマネジメントの観点も整理することが必要。

・土地利用の実現に向けた目標設定として、KPI の設定も整理すべき検討課題である。

・土地区画整理事業等のまちづくり事業を行う場合は、既存住宅の移転などが課題になる。

・都市計画決定や事業化の時期など、まちづくりの進め方（ステップ）についてロードマップの整理が必要。

・人やモノが集まる場や拠点を作り、お金を生み出し、メタセコイアの維持管理に企てるなどの経済循環やサイクルの可視化を検討することが望ましい。

有識者会議について

（1）有識者会議委員

氏名	所属	職位
饗庭　伸	東京都立大学都市環境学部	教授
朝日　ちさと	東京都立大学都市環境学部	教授
遠藤　新	工学院大学建築学部	教授
下村　彰男	國學院大學観光まちづくり学部	教授
古屋　秀樹	東洋大学国際観光学部	教授

（2）検討経過

有識者会議は全5回開催した。有識者会議の概要は以下のとおり。

	実施日	協議内容
第1回	令和5年 10 月 19 日	■あきる野市の概況について ・あきる野市の位置と地勢 ・検討区域の対象範囲 ・検討区域周辺の地域資源や施設の整理 ・上位計画及び関連計画の位置付け ・土地利用、用途地域、人口、産業、経済などの状況
第2回	令和5年 11 月 20 日	■検討区域のポテンシャルについて ・検討区域における住宅需要、産業需要の検討 ■土地利用構想について ・土地利用の目標 ・土地利用の方針 ・道路整備案
第3回	令和6年1月 22 日	■現況、課題、方針の流れの整理 ・地区の現況・特性、近年の社会情勢、上位計画の位置付け ・地区のまちづくりの課題 ・地区のまちづくりビジョン ■土地利用構想図 ・土地利用構想
第4回	令和6年2月 26 日	■まちづくりの方向性（案） ・まちの現況など ・今後のまちづくりに対する課題 ・まちづくりの方向性
第5回	令和6年3月 19 日	■まちづくりに向けた方向性についての提言