

入間市の「市役所等整備計画」では、現存する A 棟・B 棟・C 棟のうち、A・B 棟は敷地内に改築し、C 棟を現在の位置にて改修することを予定している。また、新たに改築する市役所は、現在の A・B 棟の合計延床面積（地下駐車場などを除く）である 10,600 m²を約 8,800 m²に削減し、入間市の「公共施設マネジメント事業計画」の目的でもある公共施設保有量の適正化に向けた事業を目指している。

【対象施設の概要】

敷地面積		18,977 m ²
用途指定地域		商業地域
A・B 棟 (地上 5 階地下 1 階)	竣工年	昭和 49 年 3 月
	建築面積	3,196 m ²
	延床面積	11,487 m ²
	建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)
C 棟 (地上 5 階地下 1 階)	竣工年	平成 2 年 10 月
	建築面積	1,603 m ²
	延床面積	7,133 m ²
	建物構造	鉄筋コンクリート造 (RC 造)
(附帯施設) 駐車場棟 (地上 2 階地下 1 階)	竣工年	平成 2 年 10 月
	建築面積	1,255 m ²
	延床面積	3,764 m ²
	建物構造	鉄骨造
	収容台数	141 台

(2) 対象地の状況

対象地の周辺環境は、保育園、幼稚園、小学校、中学校の教育施設や公園などが点在している。また、商圈分析では、昼間人口と夜間人口とに大きな差がなく、車移動で半径15分圏内に約27万人、半径30分圏内に約90万人の商圈がある。現状は、大都市圏のベッドタウンとして大きな人口減少傾向は顕在化していないが、入間市の人口ビジョンでは、今後、生産年齢人口の減少が予測されている。

本提案が対象とする市役所周辺エリアは、将来都市構造図（図11）において、商業・業務の中心拠点として育成されることになっており、さらに南西部の工業の中心拠点との間に都市活動軸を生み出すことが目標とされている。

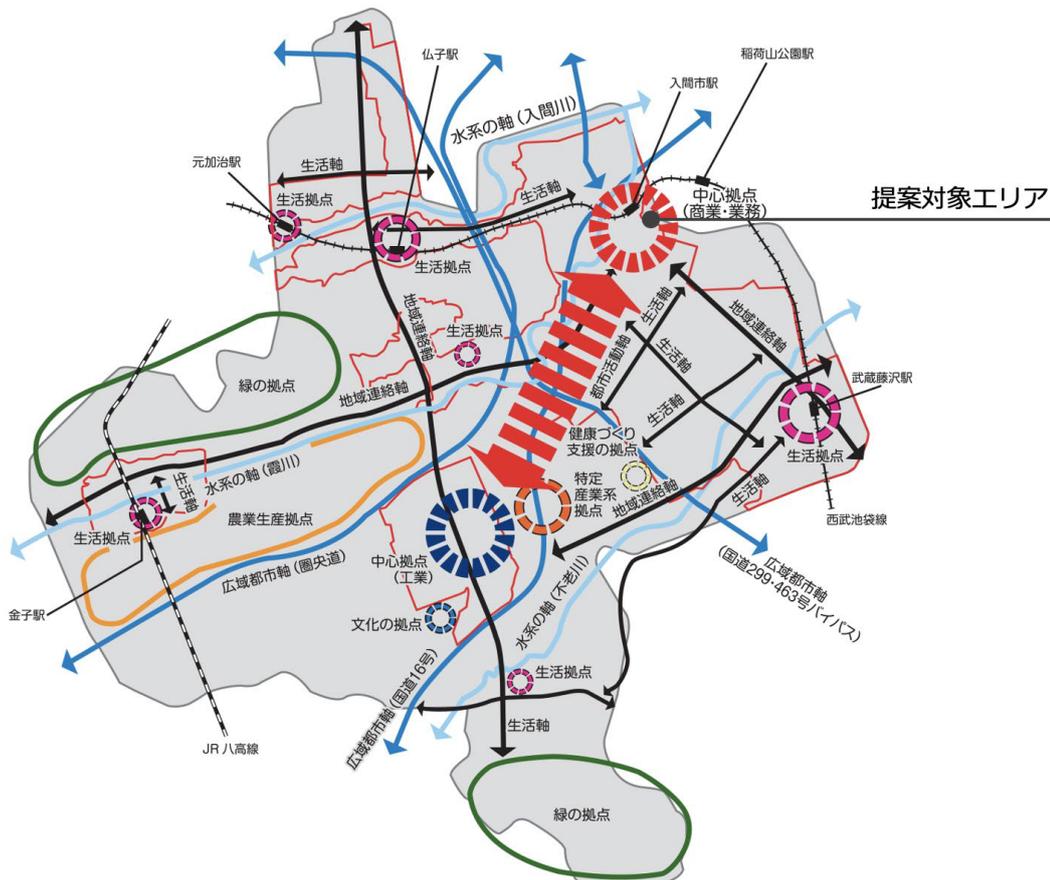


図11 将来都市構造図（入間市都市計画マスタープラン）

今回の対象エリアをマイクロスケール（近隣スケール）から見るため、図12を拡大し、図13を作成した。大正時代は水・緑の大きな骨格に沿って桑畑、田畑、茶畑の帯が形成されており、マイクロスケールとメゾスケール（市域スケール）の連続性があることが分かる。



図12 大正時代の状況
（大正・昭和東京周辺1万分の1地形
図集成：柏書房）

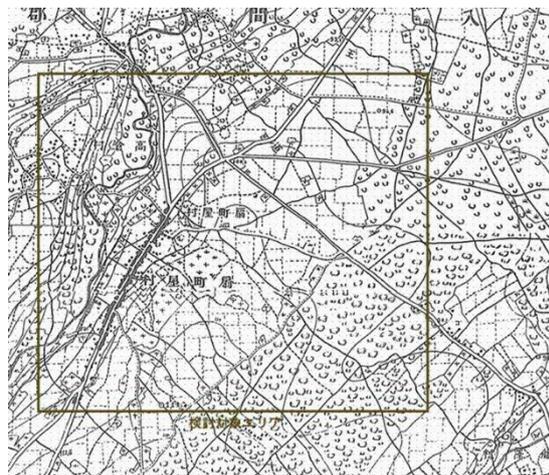


図13 大正時代の状況
（大正・昭和東京周辺1万分の1地形
図集成：柏書房）【拡大版】

しかし、当エリアの内部には大規模な公園群が整備されており、これらをネットワークすることにより、水・緑の大きな骨格に対応したオープンスペースの再編成を行うことで新しい都市空間を創出することができる。建築家・都市計画家であるクリストファー・アレグザンダー⁸によれば、人々にとって心地良い生活環境には、小さな部屋のスケールから、敷地、近隣、都市といった大きなスケールに至るまで、それぞれのスケールにおいて調和をもたらす空間の秩序があることを述べている。当エリアにおいても、少なくとも、マイクロスケール、メゾスケール、マクロスケールの3段階を考慮する。マクロスケールとは、川越市から狭山市、入間市、八王子市へと連なる広域のエリアを指し、前述した水・緑の骨格が入間市域を越えて関東平野西部の

⁸ 1936年生まれ。オーストリア出身の都市計画家。ハーバード大学大学院で建築学を学び、カリフォルニア大学バークレー校教授を務める。著書「都市はツリーではない」（1965年）、「パターン・ランゲージ」（1976年）などを発表し、魅力的な都市は、ヒューマンスケールから都市のスケールまで、様々な空間要素が有機的に絡み合う「セミラチス構造」をもつことを解明した。アレグザンダーの研究成果は世界的にインパクトを与え、現在も建築・都市計画の専門家にとって有力な理論となっている。日本ではこの理論をもとに、盈進学園東野高等学校（埼玉県入間市、1984年）を建設した。

「山辺」のランドスケープ⁹を形成している地域でもある。

都市計画マスタープランにおける将来都市構造図には、マイクロスケールに関する言及がないことから、本分析はマイクロスケールを構想し、それをメゾスケールへと繋げることに意義がある。また、入間市においては、オープンスペースの構造に地域のアイデンティティがあるため、建物と建物、建物と街路や広場が生み出す関係性や空間デザインの観点から、独自のルールを構築する必要がある。

次に、市役所、市民会館、市民体育館・運動公園を中心的なエリアとして、彩の森入間公園（県立）、入間市駅、霞川、富士見公園まで広がるエリアを対象とする。都市計画上、マイクロスケールに位置付けられるこのエリアの課題は、前述のとおり、既存のオープンスペースを活用したネットワークを構築し、いかに社会的・空間的な関係性を生み出せるかである。

当エリアにおける公園・緑地のみならず、人が立ち入ることのできる駐車場、畑、空き地なども含めた非建ぺい空間をオープンスペース（以下：AOS: Accessible Open Space）と位置付け、その活用の可能性を評価するため、AOSの土地利用、街区におけるAOSのレイアウト、街区におけるAOSのアクセスの3点について調査を行った。

⁹ ランドスケープとは、風景や景観のこと。

①AOS の土地利用

AOS を特定し、凡例の色彩により土地利用の状況を示す（図 14）。

図中の 4 つの幹線道路に囲まれたエリアは、周囲よりも突出して空き地と駐車場が多いことが分かる。



図 14 AOS の分布と土地利用の状況

赤色の太い点線で囲ったひし形のエリアを「コア街区」と定義する。この街区に潜在する空き地・駐車場の活用可能性を引き出し、この街区の内部構造をいかにして人々が歩きやすく、周囲の公園や学校へと有機的に接続するような構造へと再編集できるかが課題となる。

②街区における AOS のレイアウト

図 15 に、街区における AOS のレイアウトを示す。凡例に示すとおり、1つの AOS が街区に占めるレイアウトについて分類した。AOS が街区のコーナー部分を占めるタイプを L 型、街区の両端にまたがるタイプを D 型、3 辺の街路に面するタイプを T 型、1 つの AOS が街区そのものを形成するタイプを B 型とした。L 型、D 型、T 型のように 2 つ以上の街路に接する AOS が多く、街区を斜めにショートカットしていることや、街区を通り抜ける可能性を持ったレイアウトが多いことが分かる。

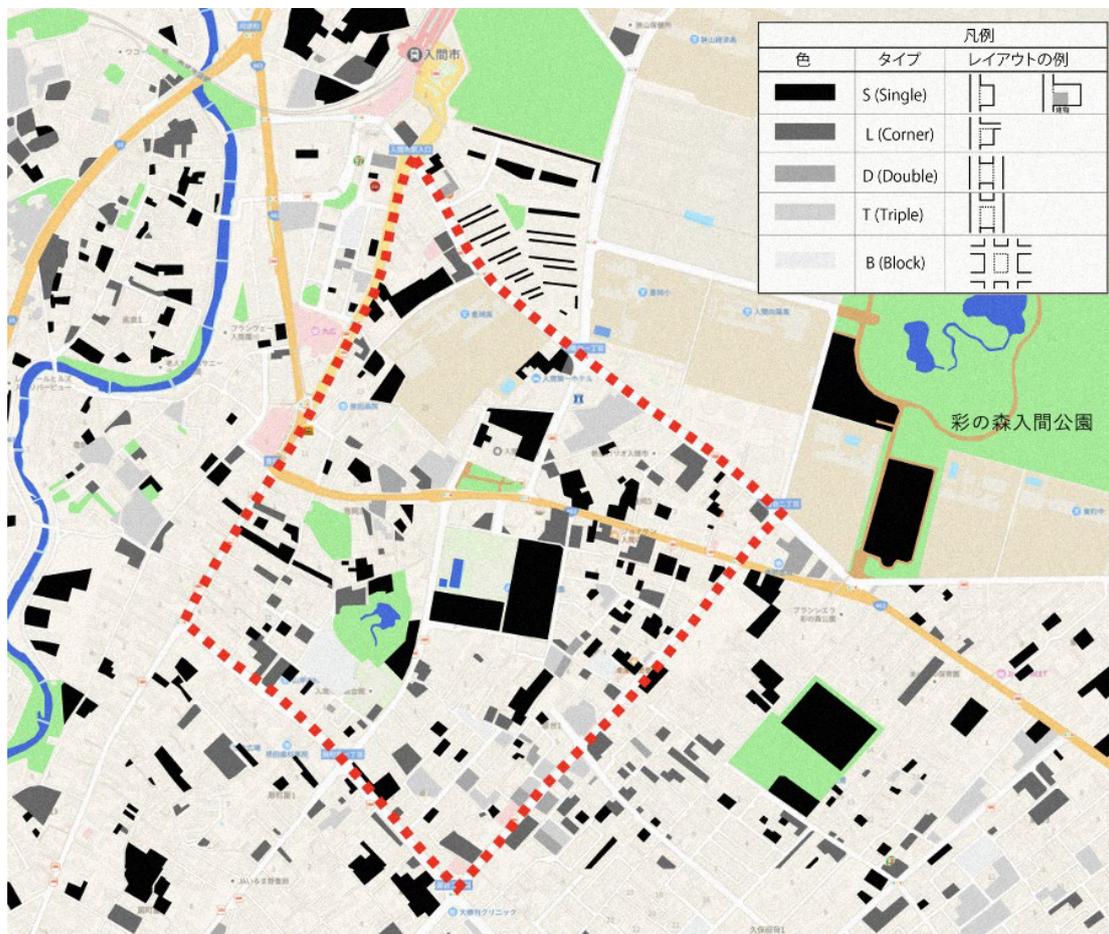


図 15 街区における AOS のレイアウト

③ 街区における AOS のアクセス

図 16 に、街区の AOS におけるアクセスの分類を示す。青色は AOS に入る出入り口が 1 つしかないタイプ、オレンジ色はどこからでも AOS に入ることのできるタイプを指し、青色からオレンジ色まで、AOS の開放度に応じて 5 段階に分類した。コア街区の南端付近には水色、黄緑色、黄色といった開放度の高い AOS が多く、市役所よりも北側のエリアでは、出入り口が 1 か所しかない閉鎖的な青色の AOS が多い。そのため、開放度の高いコア街区南端のエリアを先行実験エリアとして位置付け、後述する (P.30①参照) 路地的 AOS の形成を促す。

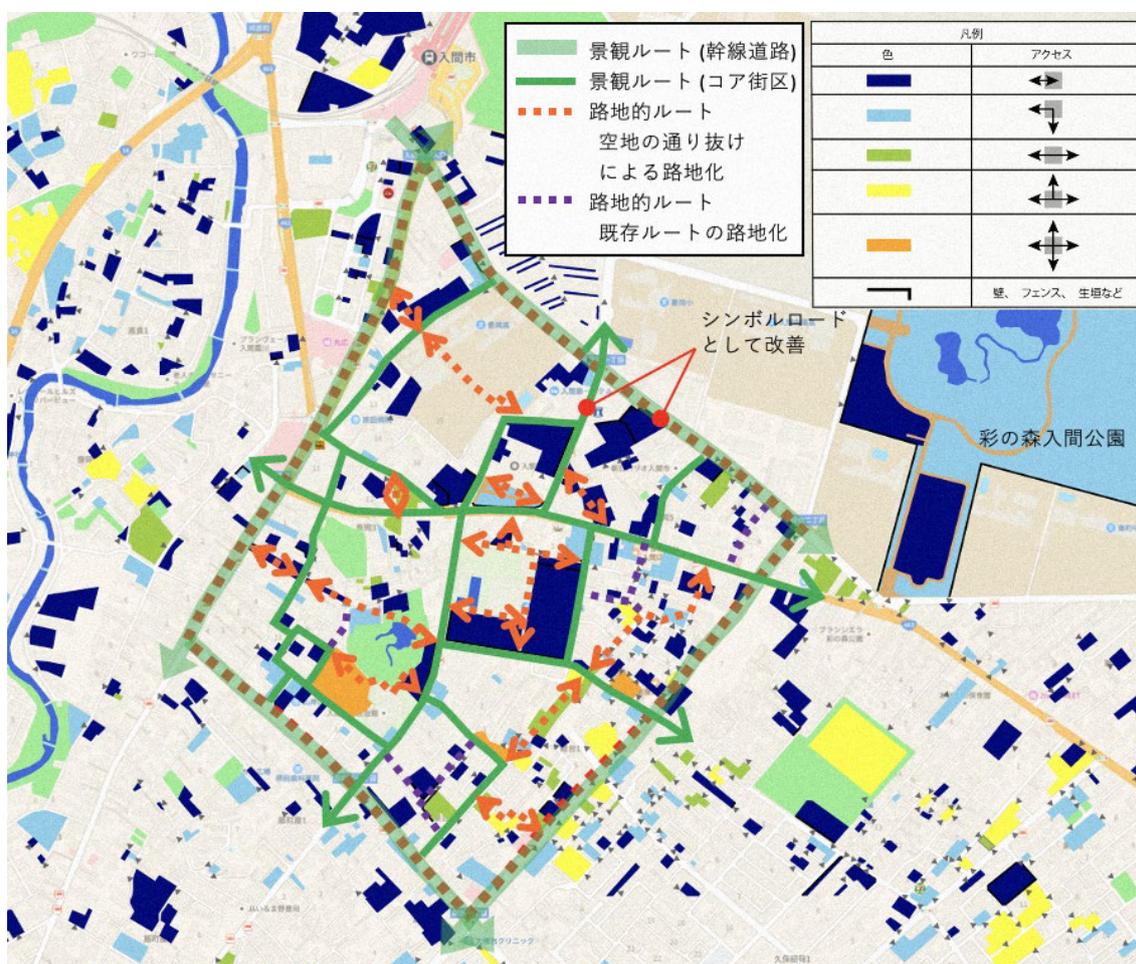


図 16 AOS のアクセスと景観ルート・路地的ルートの設定

(3) 対象施設及び対象地の状況を踏まえた取組

入間市のコア街区の方向性を考察するにあたり、兵庫県神戸市東灘区魚崎地区（以下：魚崎地区）が参考になる。魚崎地区では、「景観道路」を定め（図17）、これに面する建築物等に対して、デザインや配置、色彩などに関する「まちなみ形成のルール」（図18）を設定している。

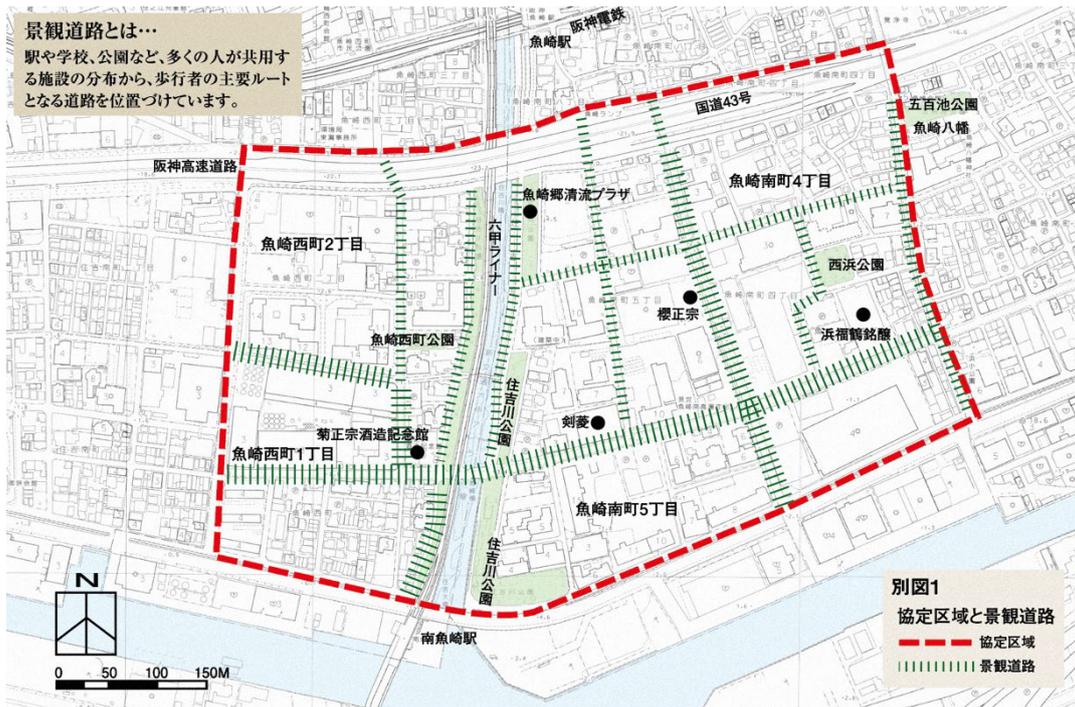


図17 兵庫県神戸市東灘区魚崎地区における景観まちづくり

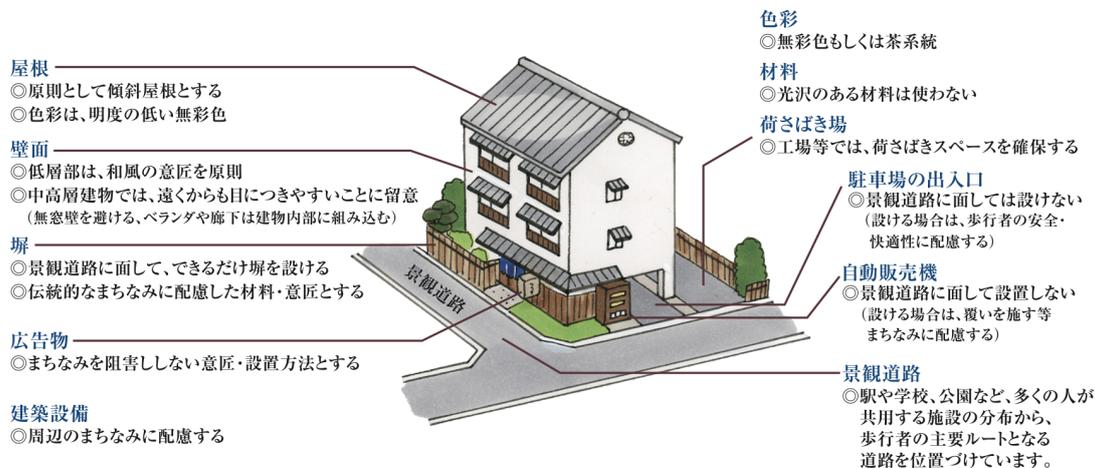


図18 兵庫県神戸市東灘区魚崎地区におけるまちなみ形成のルール

入間市のコア街区に関しても、この方法論を用い、地形や周辺の施設への連携を考慮した「景観ルート」（図 16 の凡例における薄緑色の太線と緑色の細線）を設定し、そこに面する建物や AOS に対して、「まちなみ形成ガイドライン」を作成することが有効である。

例えば、コア街区において、建物は景観ルート側に入り口を開き、カフェやギャラリー、洒落た店舗、品の良いオフィスなどまちを演出するスペースを確保する。可能なら、屋根や庇の形、外壁の色彩などのデザインコード¹⁰を設定することも選択肢の 1 つである。同様に景観ルート沿いの AOS にもベンチや花壇を設けるなどのガイドラインの策定が効果的である。

まず、景観ルートとして、コア街区の周囲 4 辺を構成する広幅員の幹線道路を設定する（図 16 の凡例における薄緑色の太線）。特に、北東の幹線道路（けやき通り）とそこから市役所に入る道については、シンボルロードとしてのまちなみ形成が必要である。現状は、街灯も不十分であり陰鬱な雰囲気となっているため、公共事業としての整備も検討すべきである。

また、コア街区内部についても、街区内の中央を貫通するルート、それらを骨格としてさらに 100m～200m 程度の間隔で分割するルートを景観ルートに指定する（図 16 の凡例における緑色の細線）。線形・高低差ともに歩きやすく、コア街区周辺に対しても接続性の良いルートを選定しなければいけない。

ガイドラインの内容の検討や合意形成については、後述する（P.33④参照）ような仮想空間を用いた社会実験により行うことが望ましい。

①路地的ルートの形成

ショートカットや通り抜けができる AOS を繋ぎ合わせながら、路地的ルートを構成し、景観ルートに準ずるまちなみ形成活動を行う。コア街区の東側にあるジョンソントウン¹¹では、路地をコミュニティの拠点とした好事例であり（図 19）、当街区の人々もイメージをしやすく、活動の立ち上げ時の参考事例として有効である。路地的ルートを近くの家や店舗の人々が共同で清掃し、飾り付けやガーデニングを行うことにより、歩行者にとっても心地の良い抜け道となる。

図 16 に路地的ルートとして可能性の高い抜け道の候補を点線のオレンジ色で示す。AOS の中でも開放度の高いもの（図 16 の凡例の黄緑色・黄色・オレ

¹⁰ デザインコードとは、地域の景観を構成する要素の「配置」「色」「形」「素材」「生物種」における空間の秩序を形成する視覚的な決まりごとのこと。

¹¹ ジョンソントウンとは、米軍ジョンソン基地（現航空自衛隊入間基地）の軍人が住んでいた米軍ハウス群を残した区画のこと。日本建築学会賞受賞（2017年）。

ンジ色) が連続している箇所と景観ルート同士を繋ぎ、地形に沿って近道を形成できる所を路地的ルートとして示している。

既存の街路であるが、幅員が比較的狭く、路地的ルートと連担して一つの路地系統を形成しうるものを紫色で示した。

以上の緑色ルート(景観ルート)、オレンジ色ルート(路地的ルート)、紫色ルート(路地的ルート)は一連の歩きやすい歩行者ネットワークを形成することになる。



図 19 ジョンソントウンにおける路地の事例

また、運動公園は通り抜けが可能であり、通り抜け通路と AOS の連携による路地的ルートのネットワーク形成が期待できる。そのため、このネットワークはウォーキングルートとして、運動公園内や AOS に屋外健康器具を設置することも効果的である。

市民会館の駐車場が景観ルートに接しており、景観を殺風景なものとし、歩行者環境としてもアスファルト面が広く過酷なものとなっている。これを緩和するために、当該駐車場の一部に歩行者路を通し、路地的ルートを組み込むことが望ましい。

市役所にある茶畑は同様に景観ルートに面しているが、生垣がオープンスペースを囲い込み、閉鎖的な空間となっている。そこで、生垣の数カ所に通り抜けの開口を設け、路地的ルートを通すことが有効である。

県立豊岡高校は、コア街区の歩行者ネットワークの中では、大きな閉鎖空間となってしまうが、敷地内を貫通するルートを後述する(P.33④参照)情報系学部等の仮想空間に組み込むことで、美術部の生徒が仮想空間と実空間にアート作品を展示するなど、まちづくり活動に参画することが可能となる。

験や景観ルート、路地的ルートへのインスタレーション¹²やバス停留所などの整備は、まちづくり SPC、まつりの運営組織、情報系専門学校等が協力して行うことが有力である。

④情報系専門学校の誘致による仮想空間の構築

将来、市役所 A・B 棟の除却後に建設される民間収益施設、もしくは入間市駅周辺に建設される商業施設等に、大学の情報系学部のサテライトや情報系専門学校の誘致が望まれる。コア街区を情報系学部等の仮想キャンパスとし、仮想空間を構築する。この仮想空間の維持には、大変な労力を要するため、これらの教育機関の学生たちに活躍の場として担わせる。情報系学部がまちづくりを通して社会に関わることは、教育機関にとっても画期的なことである。ここに専門学校生や地元企業、市民がウォークインすることにより、様々な社会実験を行う。

空き地、駐車場、公園などの AOS に飾り付けを行うことやこれらを通り抜けるような動線を作り、新しい路地的 AOS へと発展させる。また、景観ルートや路地的 AOS 沿いに模型などの仮想建築を創造し、集会や商店の開設など様々な都市活動の社会実験を行う。まちなみ形成ガイドラインに合わせた建物の修景などを行い、ガイドラインの有効性の検証なども行う。芸術系や建築系の専門学校も仮想キャンパスを共有し、インスタレーションや建築作品の構築を行い、その効果を検証することも可能である。

また、仮想空間において評価の高い作品や装置、例えば自動運転 EV バスの停留所、新たなまちなみ形成ガイドライン、花壇や植栽などを実空間に具現化する。つまり、仮想空間と実空間を往還する、新たなまちづくりのための社会システムの構築を目指す。

⑤景観計画の策定

入間市が景観行政団体となるために、景観計画を策定することとなる。コア街区と周辺エリアを景観重点エリアに指定し、その景観ビジョンの内容は前述の仮想空間における社会実験を行いながら構想し、制度化を目指す。特に、景観ルートで効果を確認できた「まちなみ形成ガイドライン」を景観計画に組み込むことが有効である。

¹² インスタレーションとは、現代芸術における表現手法の一つであり、特定の空間にオブジェや装置を設置することにより、空間全体を作品として体験させるもの。

3-2 施設機能の検討

(1) 市役所等整備計画による基本方針

入間市は、平成 31 年 3 月に「市役所等整備計画」を策定し、市役所整備に関する方向性を明確にしている。市が定めた市役所整備の基本方針は、市役所 A・B・C 棟のうち A・B 棟を改築し、C 棟を改修することとし、次の 8 つの方針を定めている。

8 つの方針
1. 建設用地は、市役所敷地内にある来庁者用駐車場を活用する。
2. 建物は、鉄筋コンクリート造（免震構造）で地上 5 階程度を想定し、メリットが確認できれば鉄骨造の採用を妨げない。
3. 新庁舎の規模は、延床面積を現在の 10,600 m ² （A・B 棟）を約 8,800 m ² に縮減し、C 棟（平成 2 年築）は大規模改修工事を施した上で引き続き活用する。
4. 本体工事費（解体工事含む）は、約 63.3 億円（税別）を想定する。
5. 整備時期については、2023 年度から 2027 年度までを想定する。
6. 新庁舎の機能等は、これまでに実施した市民ワークショップ、意見交換会等における市民意見を踏まえ、基本計画の策定及び基本設計において検討する。
7. 市役所 A・B 棟が存在する場所は、来庁者用駐車場など活用方法を検討する。
8. 財源は、公共施設整備基金、地方債（借入金）などを想定するが、一般財源からの支出が抑えられるように、国の助成制度の活用など財源確保に努めるとともに、PFI 等民間資金の活用についても検討する。

入間市は、「市役所等整備計画」を策定する過程において、平成 29 年度に市民とのワークショップを実施している。ワークショップでは、キーワードごとに掘り下げ、市民がどのような施設を望んでいるのかというニーズを次頁の表にまとめた。

なお、ワークショップ実施段階では、市民会館（ホール等）の複合化を想定していた。

経済・持続可能

- ・建設費が安く
- ・管理費が安く
- ・施設の更新性（古くなっても直せる）
- ・テナント収入がある
- ・場外馬券売場（収益がある）
- ・喫煙スペースにタバコ売場（収益がある）

文化・スポーツ等 活動

- ・ホール利用前後に近くで飲食できる
- ・ホールを飲食可とする
- ・市役所利用前後にふらっと立ち寄れる
- ・待合せ、手続き待ち時間に飲食できる
- ・近くに飲み屋街
- ・飲食空間も障がい者対応

誰もが利用

- ・赤ちゃん、子ども、高齢者が立ち寄れる、年齢や障害の有無を問わない
- ・子連れの利用者に対応（乳幼児遊び場、ベビーカー一置場）、子育て支援相談など
- ・手続きの待ち時間がない、待ち時間が快適
- ・土日・夜間の利用に対応
- ・迷わない、分かりやすい
- ・交通の便がよい、駐車場など使いやすい
- ・多目的に活用（ホール、多目的スペース等）

雰囲気、素敵

- ・光が入り明るい印象の施設
- ・ホールの雰囲気がすてきな
- ・広く使える、開放感がある
- ・顔が見え見通しが良い、気軽に楽しい
- ・屋外の一体化できるスペース
- ・緑と森と庭がある、一息つける
- ・気軽にお茶を楽しめる、飲食できる
- ・待合せスペースに BGM

文化・スポーツ等 活動

- ・多世代が集まる
- ・通いたくなる楽しみが持てる
- ・気軽に集まるスペースがある
- ・色々な方とのコミュニケーションできる
- ・未婚男女が出会える
- ・企業と市民が交流（マッチング?）できる
- ・様々な相談をできる（子育て、高齢者、生活、資産、教育）
- ・会議室（ミーティングスペース）が安価に利用できる

入間

- ・入間の情報を入手できる
- ・資料コーナー、魅力体験 VR、放送局
- ・入間の文化（お茶）を感じられる
- ・地産の飲食を楽しめる（野菜、地ビール他）
- ・景観資源（富士山が見える）を活かした展望スペース、飲食空間
- ・入間文化・入間風景を感じさせる外観・庭園

文化・スポーツ等 活動

- ・ホールについて
- ・スポーツ施設（スタジアム、釣り堀、プール他）
- ・展示スペースを充実
- ・文化的活動ができる

子ども

- ・アスレチック、室内遊具
- ・全身を思い切り使える（穴掘り等）
- ・自分で決められる、決断できる子どもが育つ
- ・子ども図書館、読み聞かせスペース
- ・インターネットカフェ
- ・キッズシアターなど

（出典：（仮称）入間市役所整備計画検討ワークショップ報告書）

上記の内容からも、単なる市役所整備ではなく、多様化したニーズに応えられる市役所が必要になると読み取ることができる。さらにワークショップでは、整備する市役所の品質を次頁の表に整理している。

1次品質	2次品質
地域経済に貢献する	経済的負担が少ない持続可能な施設 入間市の未来を活性化させる（発展可能性）
誰もが利用しやすい	便利に快適に利用できる 利用者を選ばない
活動・交流の場となる	出会い、交流の場となる 文化・スポーツなど多様な活動の場となる
また来たくなる雰囲気	素敵な雰囲気や印象に残る 入間の魅力を感じる・愛着を育む

以上の内容からも、本事業は民間のノウハウや高い技術力、さらにはインクルーシブデザイン¹³などの観点からの空間形成力など、官民連携手法の活用が有効である。また、これまで以上に市民や地元企業が関わることで持続可能な事業になることも期待できる。

(2) 施設機能等の整理

本事業は、市役所 A・B 棟の改築により新しく建設した施設へ機能を移転した後、従来の施設を撤去することで約 3,000 m²の土地が誕生する。この土地は、本事業の附帯事業としてまちづくりに活かせることから、土地の利活用について整理を行った。

①民間企業の参画可能性

本事業は、一般的な市役所整備だけではなく、交流人口の増加や賑わい創出といった目的もあることから、アミューズメント企業やスポーツ企業に対して跡地等の活用についてヒアリングを実施した（P.71①参照）。その結果、入間市の地理的要因や商圏的要因からも否定的な回答はなく、若者が集まり、交流人口の増加に繋がるコンテンツの提供などが可能であると判断できた。また、独立採算や借地借家法に基づく定期借地権の設定などの可能性もあり、単なる市役所等整備の官民連携事業ではなく、新しい魅力ある空間創造が期待できる。

¹³ インクルーシブデザインとは、高齢者や障害のある人などに積極的にデザインプロセスに参加してもらう手法のこと。