

町田第三小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査 実施結果概要

2025 年 8 月 29 日 公表

町田市 政策経営部 企画政策課

1. 調査概要

(1) 調査の目的

町田市では、「町田市新たな学校づくり推進計画」に基づく市立小・中学校の統合によって、2027 年度に閉校となる町田第三小学校（以下、「町三小」という。）について、2022 年度から跡地活用に向けた検討を行っています。

本調査は、市民の貴重な財産である町三小跡地を効果的に利活用するため、市民サービスの向上や、安定的な財源確保の観点から、民間活力導入による整備・管理の可能性及び市場性等を把握することを目的に実施しました。

(2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2025 年 6 月 16 日（月）
参加申込受付・アンケート調査の実施	2025 年 6 月 16 日（月）～27 日（金）
ヒアリングの実施	2025 年 7 月 9 日（水）～24 日（木）

(3) 調査内容

別添資料 1 「事業概要資料」参照

(4) 参加事業者

11 社（まちづくり・不動産・建設系企業：4 社、維持管理・運営系企業：7 社）

2. 調査結果

サウンディング型市場調査における意見概要は次のとおりです。

対話項目	意見概要
①活用の方向性（案）について	<u>＜市民サービスを向上させるアイデア＞</u> ・「まちだミニ共生タウン～誰もがつながるちいさなまち～」と題し、誰もが笑顔で集う場所づくりを提案する。 ・「銭湯」、「多世代共生型賃貸住宅」、「地域交流カフェ」、「多目的芝生広場」を組み合わせた複合施設。 ・多世代が協調し交流する場づくりとして、地域住民のプラットフォームの構築と地域課題の解決等を行う担い手づくりの支援を行った実績がある。

	・長期の事業期間を通じて、地域の誰もが参加できる場づくりやエリアマネジメントを実現できる。 ・くらす：ストリート広場（バスケットゴール、スケートボード練習場、キッチンカー招致）、子どもエリア（芝生、水遊び、大型黒板など）、多目的空間（地域のイベント・マルシェ、映画上映、音楽ライブなど）。 ・芝生広場を常時開放し、地域の盆踊りやマルシェなどのイベントに対応。カフェと連携し、飲食提供や場のにぎわいも支援。 ・居場所：多世代が交わる「地域食堂」「フリースペース」「子供遊び場」。 ・カフェは子ども・高齢者・地域住民の憩いの場とし、こども食堂や学習スペースを併設。住民交流を促す共用部付き賃貸住宅も整備。 ・地域の拠点となるような屋内遊び場施設の整備。 ・子育て世代をはじめ地域の多世代が集い交流できるひろばスペースの設置、管理。 ・店舗を活用した情報発信やイートインスペースを活用した憩いの場の提供。被災時のインフラサポート拠点。 ・はたらく：障がい者A型事業所（水耕栽培、軽作業、カフェなど）+学生アルバイト。 ・戸建て住宅も多く、福祉施設等の誘致見込みがある。※収益と公益性の両立 ・サッカーやチアダンス、タッチラグビーなどのスクール事業の実施。 ・学童保育事業や健康促進イベント事業（高齢者向け）の実施。 ・敷地の高低差や自然環境を活かし、竹林体験や野外活動が可能。屋内外での親子ワークショップや健康プログラムも実施予定。 ・町田産クラフトビールの製造および飲食店を設け、地域住民のコミュニティと外部からの訪問を創出する。 ・町田産クラフトビールを用いて、シビックプライドを熟成させ、当醸造場で製造したビールを地元飲食店・小売店へ流通させる事で地元飲食店のつながりと食文化を向上する。 ・醸造体験などの活動を通じて、地域住民を巻き込む。 ・インフラ寸断時にも確実に機能する強靱な防災拠点づくり。 ・災害用トイレをインフラから独立し、確実に機能 下水道が不要な独立型システムとし、発災直後から利用可能とする。（500 人が 30 日間使える大容量で、長期的な避難生活を支える。バリアフリー・施錠付きの洋式トイレ（車いす対応あり）で、誰もが安心して利用できる。平常時は地下に完全収納できるため、駐車場や公園など、土地の日常利用を妨げない。） ・水の確保として、衛生環境の維持と生活用水の供給 雨水を活用し、「トイレの衛生」と「住民への水供給」という 2 つの重要課題を同時に解決する。（雨水貯留槽によって、トイレの洗浄水を確保し、感染症の発生リスクを大幅に低減
--	--

	する。雨水浄化装置によって 貯留水を浄化し、断水時には地域住民の皆様へ貴重な生活用水として配布できる。 ・拠点全体の安全・安心機能の強化 防災拠点としての価値をさらに高めるため、「環境に配慮した自立型 LED 照明（夜間の安全確保）」や「犯罪抑止力となる防犯カメラ」、「災害時の重要な情報インフラとなる Wi-Fi 環境」をワンストップで整備。 ・フェーズフリーの考え方の導入。 ・銭湯設備や広場を活用し、非常時には給水・炊き出し・物資供給が可能な「フェーズフリー型」の避難拠点として機能する。 ・防災：普段は”にぎわい広場”、有事は”命を守る場所”として、在宅避難者への「物資の備蓄と情報と物資の供給拠点」。 ・防災においては飲食店としての食事の提供など。 ・一部土地を取得（購入）し、その購入資金で施設整備を行うことが可能。予算等の制約を軽減し、市民サービス向上に資する提案が可能となる。 <u><市の財政負担を軽減させるアイデア></u> ・芝生広場やイベント空間は、民間主体で整備・維持管理を行うことで、市の管理コストを抑制できる。マルシェや地域主催イベント等の収益を活用し、持続的な運営体制を構築する。 ・カフェや共用スペースの運営は、収益事業として自立運営を基本とし、こども食堂等の福祉的機能も、地域連携や助成制度等を活用しながら、継続可能な体制を検討する。 ・自然地形や竹林等を活かした体験型プログラム（季節の収穫・野外活動等）を企画し、利用料収入や企業協賛により市の直接的な運営費を要しない形を目指す。 ・温浴施設は、可能であれば「公衆浴場（銭湯）」としての登録を前提とし、必要に応じて固定資産税等の減免制度を活用しながら、災害時には給水・入浴・炊き出し支援機能を担う協定型施設として提案可能。 ・敷地南側の広場と建物を想定しているエリアは、「交流・遊び・イベント・防災」を兼ね備えた多機能広場であり、地域企業との協働や出店料、助成金活用、住民参加により市の税制負担を最小限に抑えた持続可能なモデルの実現が可能。 ・業務委託かつ自主運営型で補助依存せず市の財政を圧迫しない就労継続支援 A 型運営を計画、地域企業と合同で地域経済循環型の就労継続支援 A 型運営の実施。 ・グラウンドや体育館等を受益者負担にて貸し出しを行うことによりある程度の財政負担減は可能。 ・受益者負担による屋内遊び場利用料徴収。及び一時預かり保育機能の設置。
--	--

	・屋内遊び場施設の整備における混合採算型の導入、DBO+自主事業方式の導入）。 ・クラフトビールの製造による酒税の納税。 ・目的店としての存在となり、消費活動の創出と来市者・訪日外国人観光客の増加を促す。 ・スクール事業での収益を、市有地の借地利用料などに充てられる。 ・地域住民のプラットフォーム構築については、本事業で得る収益から運営費を賄い、自主的な事業としてまちづくりに貢献できる。 ・災害用トイレは、国の「防災・安全交付金」の活用が可能であり、総予算の半分（1/2）が交付金で賄われる。残りの半分（1/2）に公共事業債を充当することで、当該年度の負担は総予算の5%、将来の公共事業債の返済は35%となり、実質40%の負担で導入している事例がある。 ・土地売却費用と施設整備の相殺（土地と建物の交換）。 ・健康推進イベント事業の拡大により、市内高齢者の健康維持につながり、福祉関連予算の削減につながる。 ・店舗内に市の窓口サービスの機能付加（マチのよろず相談所）。市の業務効率及び地域住民サービス提供方法の拡充、多様化。 ・来店客への情報発信（チラシ、パンフレットの設置やデジタルサイネージを活用した告知等）による周知、広報活動に関する経費削減効果。
②市民から寄せられたアイデアのうち、民間事業者が実現できるアイデアについて	＜屋外におけるアイデア＞※数字は選択した事業者の数 芝生広場 8、駐車場 7、畑・花壇等 6、バスケットボールコート 6、BBQ・キャンプ場 6、釣り堀・ビオトープ 5、ゲートボール場 5、ドッグラン 4、スケボーパーク 4 ・芝生スペースの活用に応じてレンタル品を貸し出して収益を得ることも考えられる。 ・芝生広場・ドッグラン・バスケットコートは収益化を想定せず、一括管理することで維持コストを抑制。 ・「芝生広場」は公共の場（子供と高齢者が同じ空間にいる”自然な共生”の象徴、イベント会場にも）。 ・釣り堀やビオトープ・芝生広場を用いたBBQやビアガーデンなどの飲食の提供、農業体験。 ・駐車場は有料とし、温浴施設利用者の過度な車利用を抑制しつつ、収益を施設維持費に充当。 ・「駐車場」は送迎・訪問支援（フリーモビリティやデイサービスの送迎拠点や災害時の物資搬入場所にも対応）。 ・「畑・花壇」はA型・高齢者支援（A型事業所の農作業訓練/認知症予防の園芸療法/子ども食堂と連携した食育）。 ・施設内の畑で栽培した作物を用いたクラフトビールの製造。

	・フットサルコート（2面程度）や小学生用のサッカーコート、バスケットボールコートの整備とスクール事業での活用や貸出。 ・BBQ・市民農園等は予約制・地域運営とし、低コストで交流を促進。 ・ビオトープ・BBQ スペースなどを福祉の視点から”生きた空間”として運営可能。 ・スケートパークは教育型スクールとして安全・地域密着で運営。部活動利用など公共性の高い運用には、市の間接的支援（社会教育費等）が有効。 ・「ゲートボール場」は高齢者支援（デイ利用者の健康支援・認知症予防・地域の高齢者との交流拠点）。 ・有料として貸出ができれば、財政負担軽減につながると考える。 ・屋内遊び場利用者へのレンタル遊具の貸し出し。 ・年齢に応じた屋外遊び場やインクルーシブな遊具の提案が可能。 ・すべての施設において ICT ソリューション事業と他社との協業により市民から寄せられたアイデアを実現することが可能。 ・市民サービスと市の財政負担を軽減するためにはデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進も必要。例えば地域住民の位置情報からいつ・どの場所にどのような属性の住民が往来しているかを把握（人流解析）することで上記施設に対する潜在ニーズを掘り起こしたり、遊具やごみ箱、花壇に IoT センサーを設置することで職員の負担軽減につなげたりすることが可能。また、防犯・防災面から AI カメラの設置やドローンを活用した敷地内監視により職員の作業時間の短縮やコスト削減につなげることも可能。これらを実現するためには、通信環境の整備も必要。 ・太陽光発電や蓄電池の設置など再生可能エネルギーの利用はコスト削減に有効な手段となります。 ・直接的に運営業務を実施することはないが、それぞれに適した運営事業者との協業により実施することが可能。但し、運営事業は収支が成立しない可能性がある。 ・土地売却費用と施設整備の相殺（土地と建物の交換）。
	<屋内におけるアイデア>※数字は選択した事業者の数 地域活動ができる場所 9、子どもの遊び場 6、運動場 6、調理場 5、子ども食堂・カフェ 5、避難施設／防災設備 5、ワークスペース 5、デイサービス 3、診療所 3、図書室・自習室 2、展望台 2
	・運動場や地域活動ができる場所は有料として貸出ができれば、財政負担軽減につながると考える。 ・福祉や就労、子育て、防災をつなぐ多機能な拠点に向け、地域資源として即時活用できる体制がある。例として、地域活動ができる場所に関しては、フレイル予防などを行い医療費の削減につなげる事が可能。

	・多世代共生住宅は地域活動・ワークスペース・訪問看護拠点を兼ね、公共施設の整備負担を削減。 ・店舗イートインスペースを地域活動の場として開放。（地域交流のスペース、通いの場として活用いただく） ・屋内遊び場施設の整備における混合採算型の導入、DBO+自主事業方式の導入）。 ・天候に左右されない屋内遊び場及び、屋外あそび場の設置。 ・カフェについては運営自体は可能だが、昨今の原材料価格高騰により低価格での提供となると収支が合わない可能性が高いため、カフェチェーン店等の誘致も考えられる。 ・地域交流 café は子ども食堂や地域イベントの場として活用し、交流と福祉を両立。 ・ドームで覆った室内フットサル施設等を整備することで雨季、冬季でもイベントやスポーツ等で利用しやすい施設とすることで、有事の際には避難者への支援物資の保管場所、もしくは一時的な避難場所や仮設住宅として利用することも可能となる。 ・遊び場と備蓄倉庫の一体的整備。避難者の対応も可能。 ・フェーズフリーの考え方を取り込んだ、ランドリー機能の導入など。 ・銭湯施設は、平時は温浴、災害時は給水・入浴支援に活用（フェーズフリー対応）。 ・チアダンスでの活用。 ・町田産クラフトビールの製造体験。 ・ビール醸造量を増加させることにより、ふるさと納税返礼品において複数の商品化ができること。 ・芝生広場は遊び場・簡易運動場として柔軟に運用し、維持管理費を抑制。 ・民間主導で複数機能を統合し、サービス向上と財政負担の両立を図る。 ・グループ内の企業との連携で質の高いサービスの提案が可能。 ・直接的に運営業務を実施することはないが、それぞれに適した運営事業者との協業により実施することが可能。
③その他のアイデアについて	・戸建て住宅を整備するのがよいのではないかと。敷地によって往来が分断されているため、敷地一部を公園として整備しアクセスを確保すれば、道路付けが良くなり、住む人も増えると思う。 ・定借での活用とした場合、賃貸住宅の事例は珍しいが、定住促進を目的として行う事例はある。 ・障がいのある方々の社会参加と就労支援の場を創出。特に、法定雇用率を満たすことが困難な企業等と連携し、その企業が本来支払う納付金に相当する金額を当法人が受け取り、障がい者を直接雇用・育成するモデルを構築。この取り組みにより、企業の社会的責任（CSR）やSDGsの推進にも寄与しながら、

	地域における”誰もが働き、役割を持てる”共生の場づくりを目指すことができる。 ・学習塾など他の民間事業者とも連携が可能。 ・買い場＋育み＋交流＋憩いを提供できるような施設を官民連携にて創出できればと考えている。 ・今後深刻化する様々な課題を、住民の皆様が主役となり改善のためのゆりかごとなるような場を創出したい。 ・店舗の売り場で近隣や施設内で作られた野菜や名産品を取り扱えるとよいのではないかと。 ・クラフトビールの製造所及び飲食店のみならず、地元飲食店や企業を巻き込み、セントラルキッチンや製造拠点など複合施設として、コミュニティを形成し、地域文化・市民サービスの向上や雇用も創造する。 ・一時預かり保育施設、ファミリーサポート事務所。多世代が利用できるワーキングスペースの同居による、地域で子どもを見守る居場所づくり。 ・銭湯（公衆浴場）を核とした地域共生型の複合施設。 ・各世代が集えるような施設整備・運営を民間企業にて実施し、多世代の交流を狙い、さらに周辺の公園施設との関連性を高める広場づくりなどの提案について検討が可能だと考える。 ・指定管理者制度を導入していただければ民間の創意工夫により運営費を低減できると考える。 ・土地売却費用と施設整備の相殺（土地と建物の交換）。 ・事業規模は、数百人レベルを想定。運営方法は月謝制スクール事業で会場優先利用権を付随してもらい、借地料として市に返すことを想定している。 ・ICTソリューション事業と他社との協業により市民サービスの向上と市の財政負担を軽減することが可能。 ・多世代向けの共生賃貸住宅と、昼は地域カフェ・夜は風呂上がりに一杯楽しめる軽飲食店を併設し、賃料や営業収益で自走を図る。 ・共有スペースは子ども食堂や地域活動の場として活用し、補助金や段階整備を活用することで、市の初期負担を抑えつつ市民サービスの向上を実現する。 ・地域が自由に使う空間は市の整備を想定しているが、その他の収益施設は民設民営が可能と考えている。
④ 本事業についての要望	・近隣住民への丁寧な説明や合意形成の場が用意されると、地域との共生がより円滑に進む。 ※近隣住民との調整、広報等の周知に関する意見 他 5 社 ・収益の確保には、駐車場の整備が重要。 ※駐車場の整備に関する意見 他 2 社 ・メインとなる鎌倉街道から車でアクセスしづらく、店舗の売り上げが見込めない。車によるアクセスがしやすいような接道の改善を希望。 ※接道の改善に関する意見 他 1 社

	・グラウンドの整備、校舎解体や地盤整備などの基本整備は町田市でお願いしたい。 ・チアダンスの実施には最低でも学校の教室くらいの大きさの建物が必要。 ・フットサルコートは土でも問題ないが、雨天損失が少ない芝生が良い。 ・市民がいつまでも安心・安全に住み続けることができるように本事業においては防災面の強化・充実を図っていただけることを期待している。 ・より良い施設運営には、設計者と運営者が共通認識を持つことが重要。運営事業者が施設の整備段階から参入できるとよい。 ・当該用地すべてを借地もしくは購入することは経済条件上、厳しいことが予想されるため、敷地の一部のみ、借地あるいは購入することができる条件としていただきたい。 ・当該用地は、周辺環境を見る限り収益性の高いサービスを誘致することは難しいと予想している。その為、事業者が市へ支払う地代については廉価な設定としていただきたい。 ・利用料金制の場合の減免制度の導入（高齢者、教育機関の団体利用など）。 ・本事業の実現には、地域特性に即した段階的整備と、公衆浴場としての制度的支援（都補助等）の活用が重要。 ・適正な形での公共と民間でのリスク分担。 ・町田市が掲げる「誰もが共に生きる地域づくり」の実現に寄与する学校跡地を使用したモデルを提案した。社会福祉法人の機動力と民間企業のCSR意識を掛け合わせ、持続可能な実効性のある障がい者雇用の仕組みを町田市のリードのもと全国に先駆けて構築していくことを期待している。 ・民設民営での自走を前提としつつ、防災・福祉など公共的機能を担う施設として、市からの柔軟な連携・後方支援をお願いしたい。 ・他の事業者と連携できる部分もあると思うので、他社とJVを組むための情報開示および仲介を希望する。 ・周辺施設（ひなた村や公園、グラウンド等）と町三小跡地を広域に「連携」させることで地域住民の流動性の向上や外部からの流入にも期待ができ、本整備事業のより一層の活性化を図ることが可能となるのではないかと。 ・事業の実施にあたっては、「活用の方向性」決定以降の「基本計画策定」に関する詳細スケジュールが確定しだいタイムリーに公表いただきたい。 ・市役所内の本事業ご担当部署間の情報連携を密にいただき、提案企業からの問い合わせ・相談等にスムーズにご回答いただける環境を整えていただきたい。 ・コンビニとしての事業性を高める形での店舗配置。 ・ハード面から、事業性に乏しい場合には、公設＋3セクの座組が必要、事業性が見込める場合には、地元スーパーや地元法人によるFC加盟が前提。
--	---