

町田市産業支援施設複合化基本計画

町田市

2022年3月

目次

第1章 市内産業支援施設の複合化について	1
1. 背景・経過	2
2. 現状と課題	2
3. 産業支援施設の複合化の目的	2
第2章 「町田市産業支援施設複合化基本計画」について	3
1. 「町田市産業支援施設複合化基本計画」の策定の目的	4
2. 施設の基本方針	4
3. 施設のコンセプト	6
(1) [コンセプト①] 町田市の産業振興を”牽引する”	6
(2) [コンセプト②] 事業者や働く人のチャレンジを”後押しする”	6
(3) [コンセプト③] ビジネスに携わる人々の事業活動力を”高める”	6
第3章 施設機能	7
1. 複合化施設の対象	8
2. 複合施設の導入機能	9
(1) 導入機能の種類	9
(2) 導入機能と振興計画の4つの柱との対応関係	9
3. 新規機能（ポータル機能）	10
(1) チャレンジをサポートする機能	10
(2) 心地よく利用するための機能	11
(3) 施設に来てもらうための機能	11
第4章 各機能の考え方と想定規模	13
1. 既存機能の規模	14
(1) 町田新産業創造センター	14
(2) 町田商工会議所	15
(3) 町田市勤労者福祉サービスセンター	15
(4) 既存施設全体としての規模	16
2. 新規機能（ポータル機能）の規模	16
第5章 施設の規模と構成	17
1. フロア構成の考え方	18
2. 複合施設の床面積	18
3. 施設構成イメージ	19
第6章 施設の候補地	21
1. 各施設候補地の特徴	22
(1) 町田新産業創造センター	23
(2) 町田商工会議所	25
(3) 町田シバヒロ	27
2. 施設候補地の選定	29
第7章 事業手法及び事業費	31
1. 事業手法の方向性	32
2. 市場調査（サウンディング）と事業手法の決定	32
3. 具体的な民間活力導入手法と比較検討	33
(1) 導入可能な事業手法	33
(2) 適正な事業手法に関する比較検討	34
(参考) 事業費の試算	37
(1) 前提	37

(2) 算出結果（施設整備費）	37
(3) 留意事項	37
(4) 算出手順	38
第8章 事業手法別の整備・開業スケジュール	41
1. 事業手法別の整備・開業スケジュール	42
第9章 動線計画等の考え方	43
1. 動線計画について	44
(1) 施設内における動線計画の考え方	44
(2) 外部からの動線計画の考え方	44
2. 外構計画について	44
3. 防災計画について	45
4. バリアフリー計画について	45
5. 環境配慮計画について	46
6. 構造計画について	48
7. 設備計画について	50
第10章 管理・運営方法	51
1. 管理・運営方法について	52
(1) 施設の管理について	52
(2) 施設の運営について	52
第11章 事業推進における課題	53
1. 運営主体	54
(1) 新規機能も含めた管理運営の考え方について	54
(2) 所有形態について（土地と建物、区分所有や貸借、定期借地等）	54
2. 管理・運営方法	54
(1) 新規機能を含めた施設全体の管理方法・運営方法について	54
(2) 施設管理・運営の役割について	54
3. 余剰床の民間活力の導入可能性	54
(1) 参画事業者の有無（サウンディングの実施）	54
4. 複合化する既存施設の配置について	55
(1) 新規機能（ポータル機能）の配置について	55
(2) 複数階の施設における、各施設の配置について	55

第 1 章

市内産業支援施設の複合化について

1. 背景・経過

町田市は、10年後、さらにその先の市の姿を見据えた産業振興の方向性を示す、「町田市産業振興計画 19-28」を2019年度に策定し、市内の産業支援機関による各種支援をはじめ、「町田創業プロジェクト」や「町田市事業承継事業推進ネットワーク」などの関係機関による連携を通じ、市内中小企業者や働く方の支援に取り組んできました。

こうした中、経済のグローバル化をはじめ、人口減少と人口構造の変化や、ICT技術の進展による第4次産業革命ともいわれる産業構造の変化、さらには、新型コロナウイルス感染症の影響による不確実性の高まりなど、町田市の産業を取り巻く状況は過渡期を迎えています。

将来に向けて、町田市が活気にあふれ、企業からも、働く人からも、「選ばれるまち」であり続けるためには、こうした社会経済状況の変化に的確かつ柔軟に対応し、市内産業が発展を続けることが重要です。

2. 現状と課題

目まぐるしく変化し続ける社会環境の中、より多くの創業の後押しや創業後の事業拡大を支援するほか、製品・サービスの差別化や新事業の展開等により、市内事業者の競争力を強化するとともに、事業から生み出される価値を高めることが必要となっています。また、後継者難で自主廃業せざるを得ない「黒字廃業」のケースも見られるため、より良い状態で事業を続け、次世代へ事業をつないでいくことが必要となっています。

こうした課題に対して市内の関係支援機関それぞれが取り組みを進める状況にあつて、社会経済状況の大きな変化で今後生じる新たな課題に対し、的確かつ柔軟に対応していくためには、関係支援機関の連携強化や情報の集約等により、事業者や働く人のチャレンジへの支援をさらに充実させるほか、ビジネスに関する情報やアイデア等を交換する機会として、多様な人が集まり交流する場所を提供し、新たなビジネスや製品等で新たな価値の創造につなげるなど、産業振興の拠点的な役割を果たす機能によって支援体制を強化することが必要になっています。

3. 産業支援施設の複合化の目的

町田市は、新宿を始めとした東京都区部、京浜臨海部へのアクセスが良く、約230万人の大規模な商圏人口や、周辺地域を含む高度な企業集積など、ビジネスで事業の立ち上げや販路拡大等を展開する上では有利な環境にあります。

こうしたメリットを活かして町田市に人や情報を集め、「まちだ未来づくりビジョン 2040」及び「町田市産業振興計画 19-28」に掲げる「ビジネスに、働く人に、心地よいまち」の目標達成に向け、事業者や働く人のチャレンジの支援をより一層充実させるほか、人の交流を通じた新たな価値の創造で市の産業振興を加速させ、さらには、まちの賑わいにも寄与するため、町田市の産業振興を牽引する拠点として、市内の産業支援施設を複合化するものです。

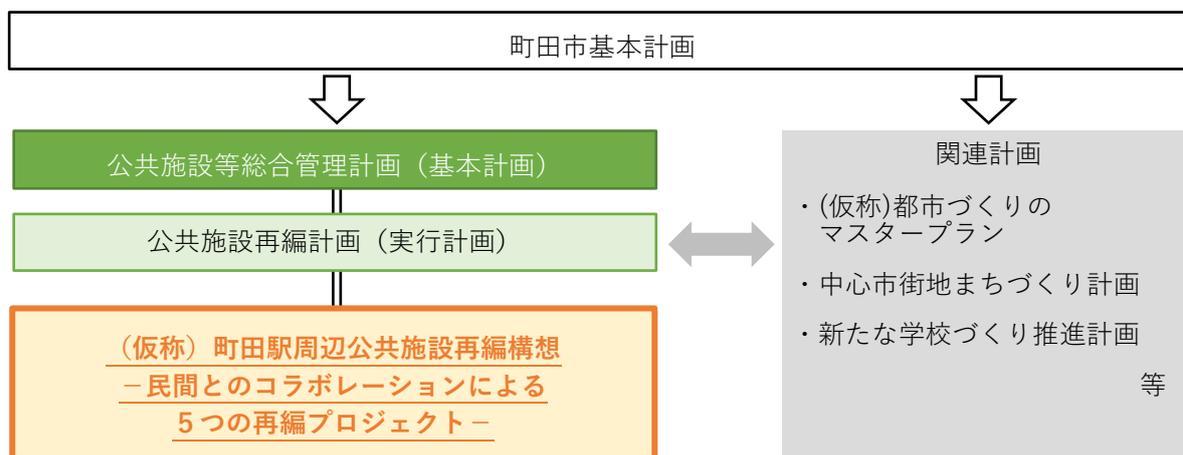
第2章

「町田市産業支援施設複合化基本計画」について

1. 「町田市産業支援施設複合化基本計画」の策定の目的

これまで町田市は、2018年6月に策定した「町田市公共施設再編計画」に基づき、町田新産業創造センターの建替え・複合化の検討に併せ、他の産業支援施設との複合化を視野に入れながら検討してきました。これらの検討は「町田駅周辺公共施設再編構想」における「5つの再編プロジェクト」の1つに位置付けられています。

図表 計画体系図



出所：町田市作成

2021年3月には、町田新産業創造センターの建替え・複合化の方向性として、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンター等の産業支援施設を複合化して、町田駅周辺徒歩圏内に設置することを決定しました。

決定した建替え・複合化の方向性に基づき、新たな産業支援施設の整備に向け、施設のコンセプトや機能等を示すために、「町田市産業支援施設複合化基本計画」（以下、「基本計画」と称します。）を策定します。

2. 施設の基本方針

町田市では、「町田市産業振興基本条例」に基づき、「町田市産業振興計画 19-28」を策定し、「立ち上げる」、「拡げる」、及び、「つなぐ」の「3つのチャレンジ」の促進・支援と、「ビジネスしやすく、働きやすいまちづくり」からなる4つの柱を設定し、これらの柱に基づく施策を推進することで、「ビジネスに、働く人に、心地よいまち」の実現を目指しています（次ページの図表参照）。

「町田市産業振興基本条例」の目的及び「町田市産業振興計画 19-28」に掲げる目標の達成に向け、町田市産業支援施設複合化施設（以下、「新たな複合化施設」と称します）では、事業者や働く人のチャレンジをさらに支援するほか、人の交流を通じた新たな価値を創出するなど、市の産業振興を加速させるため、町田市の産業振興を牽引する拠点となる施設を目指します。

なお、以下では、新たな複合化施設を整備する事業を「本事業」と称します。

図表 「町田市産業振興計画 19-28」における施策の柱



出所：「町田市産業振興計画 19-28」（町田市）

3. 施設のコンセプト

複合化の目的等を踏まえ、基本計画において、新たな複合化施設のコンセプトを以下のように決めました。

図表 町田市産業支援施設複合化施設のコンセプト



(1) [コンセプト①] 町田市の産業振興を“牽引する”

創業に始まり、事業拡大や事業継続、さらには事業承継に至るまで、事業者のニーズを深く、広く受け止め、必要な事業者支援を行うとともに、働く人の福利厚生の実現を図る等、中小企業者の成長ステージに応じてワンストップでサポートします。

(2) [コンセプト②] 事業者や働く人のチャレンジを“後押しする”

事業者や働く人がチャレンジへの想いを抱いたときに、その想いの実現に向けて第一歩を踏み出してもらえるように、関係支援機関の連携の下で、試験的な営業スペースや新商品・新サービスの実証実験機会の提供等、様々な後押しを行います。

(3) [コンセプト③] ビジネスに携わる人々の事業活動力を“高める”

ビジネスの新たな価値やイノベーションを生み出すために、産業振興に関する情報を集約するほか、ビジネスに携わる多様な人材がいつでも気軽に交流し、アイデアを収集・発信・交換できる環境を提供します。

第3章
施設機能

1. 複合化施設の対象

新たな複合化施設の対象となる施設は以下に挙げる 3 施設です。

図表 新たな複合化施設の対象となる施設

施設	概要
<p>町田新産業創造センター (現住所：町田市中町 1-4-2)</p> 	<p>起業・創業者が利用できる入居スペース等を備えた町田市のインキュベーション（創業支援）施設で、起業・創業を志す幅広い世代の方に対して、創業・経営サポート、販路拡大支援、産学官連携等のサービスを提供します。</p>
<p>町田商工会議所 (現住所：町田市原町田 3-3-22)</p> 	<p>主に市内商工業者の経営の内容を改善しつつ、その事業所に勤める従業員の労働条件を良くすることを目的として、商工業者の経営相談や、経営に関する情報提供、経営者の交流等を行う、約 4,000 事業所が入会する地域総合経済団体です。</p>
<p>町田市勤労者福祉サービスセンター (現住所：町田市森野 2-27-10)</p> 	<p>市内の中小企業で働く勤労者及び事業主に対し、単独では実施することが難しい慶弔金給付や健康診断補助をはじめ、総合的かつ効果的な勤労者福祉事業を推進し、中小企業の振興や地域社会の発展に寄与することを目的とする、約 800 事業所・約 6,300 人が加入する団体です。</p>

なお、複合化する対象の 3 施設それぞれの設置根拠は、次ページの図表に示す通りです。それぞれの設置根拠に基づき、複合化・整備を行います。

図表 複合化する対象施設の設置根拠

対象施設	設置根拠
町田新産業創造センター	町田市新5ヵ年計画 (平成23年12月発行) ～「基本目標Ⅲ 賑わいのあるまちをつくる」 「政策4 事業者が活発に活動できる環境をつくる」 「施策1 起業・創業の支援」 「重点事業1 起業の支援(基本計画体系Ⅲ-1-4-1)」
町田商工会議所	商工会議所法 (昭和28年法第143号)
町田市勤労者福祉サービスセンター	中小企業勤労者総合福祉推進事業の実施について (昭和63年5月労働省事務次官通達)

2. 複合施設の導入機能

(1) 導入機能の種類

新たな複合化施設には、町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターの3施設ごとの「既存機能」と、施設全体の機能の充実を図る「新規機能(ポータル機能)」を導入します。

(2) 導入機能と振興計画の4つの柱との対応関係

新たな複合化施設において計画している導入機能と、「町田市産業振興計画19-28」において掲げた4つの柱との対応関係は以下の通りです。各導入機能が『立ち上げる』チャレンジ、『拡げる』チャレンジ、『つなぐ』チャレンジ、及び「ビジネスしやすく、働きやすいまちづくり」に対応しています。

図表 導入機能と振興計画との関連

導入機能	既存・新規	主な主体	振興計画の4つの柱
創業支援機能	既存	MBDA、会議所	『立ち上げる』チャレンジ 『拡げる』チャレンジ 『つなぐ』チャレンジ ビジネスしやすく、 働きやすいまちづくり
事業拡大支援機能	既存・新規	MBDA、会議所、民間事業者	
事業承継支援機能	既存	会議所	
総合案内機能	新規	民間事業者	
館内コーディネート機能	新規	民間事業者	
情報集約・発信機能	新規	民間事業者	
資金繰り・資金調達支援機能	既存	MBDA、会議所	
経営相談支援機能	既存	MBDA、会議所	
多様な働き方の支援機能	既存・新規	MBDA、会議所、民間事業者	
中小企業勤労者福利厚生	既存	勤労者	
新規機能(ポータル機能)	新規	民間事業者	

※「MBDA」は町田新産業創造センター、「会議所」は町田商工会議所、「勤労者」は町田市勤労者福祉サービスセンターを指します。

3. 新規機能（ポータル機能）

新規機能に関しては、第2章3. に挙げた施設のコンセプトを実現するために必要な新規機能として、以下の考え方に基づいて設定しました。

図表 新規機能（ポータル機能）の考え方

設定した機能	考え方
(1)チャレンジをサポートする機能	利用者にとって起業やその後の成長を支援するサービスの提供といった、利用の各段階に対応し補佐する機能
(2)心地よく利用するための機能	気軽に施設を利用できるような施設や設備を併設することで、市民が産業支援・創業支援を受ける機会を増やすことにつながり、施設への入りやすさを高め、施設の効率化を図る機能
(3)施設に来てもらうための機能	駐車場、駐輪場、エントランスホール、休憩スペース等いわゆる付帯施設として位置付けられる機能であり、訪れやすく、また、滞在しやすくなるため、通勤する職員や利用する人以外の市民等の利用機会が向上する機能

以下では、各機能に必要とされる具体的な内容を示します。

(1) チャレンジをサポートする機能

1) 交流ラウンジ

複合化する既存施設の利用者間の交流を促進する場として、オープンスペースやコワーキングスペースを確保し、軽食や休憩、簡易なイベントや交流会等での利用ができる機能として整備します。

2) チャレンジブース

起業・創業の促進や、新商品・新サービスの開発による競争力強化や付加価値向上に向け、事業者や働く人のチャレンジしたい想いやアイデア等を形にするため、チャレンジキッチンやチャレンジショップなど、試験的な営業スペースを整備します。

3) 産業情報センター

利用者が起業をし、事業を軌道に乗せ、事業拡大を図っていく各段階において、効果的・効率的に事業計画を進めていくために有用な情報について、ICT を活用し積極的に集約・発信を行うための機能として、産業情報センターを整備します。

4) 新規商品・新サービスの紹介・体験コーナー、情報発信スタジオ

複合化する既存施設の入居者の新規商品・新規サービスの開発を支援するために、テストマーケティングや展示・PR 等を行うための空間を整備します。

(2) 心地よく利用するための機能

1) 貸会議室

打合せや会議利用の他、セミナー等のために整備します。

2) カフェ等飲食店

施設の利用において気軽さや集客力の向上を図ることが可能となるように、カフェ等の飲食店を施設内に整備します。

3) 子育て支援スペース

今後需要が高まると考えられる子育て世代の起業家の利用促進を図るための機能として、乳幼児一時預かり施設やキッズスペースを併設します。

(3) 施設に来てもらうための機能

1) 総合案内/受付

施設来訪者や利用者への案内や受付機能を整備します。

2) 管理室

施設の維持管理・運営を行うために必要な事務室や会議室、倉庫を整備します。

3) 休憩スペース

施設来訪者の休憩や待合のスペースを設置します。

4) 来訪者用駐車場

車での来訪にも対応するため、敷地内に専用駐車場スペースを整備します。

特に専用駐車場を有さない町田市勤労者福祉サービスセンターでは、利用者から駐車場整備に対する要望が多数寄せられており、新たな複合化施設では必要となる駐車台数を確保します。

5) 来訪者用駐輪場

利用者及び関係者の利用を踏まえ、新たな複合化施設では必要となる駐輪台数を確保します。

第4章

各機能の考え方と想定規模

1. 既存機能の規模

原則として、既存機能を維持することを想定し、規模を設定しました。以下では、新たな複合化施設の対象となる各既存施設について、現状の面積を整理した上で、既存施設全体としての規模を算出します。

(1) 町田新産業創造センター

図表 町田新産業創造センターの想定用途及び専用面積表

用途	面積	数	備考
イベントスペース	138 m ²	1 室	80 名収容
賃貸店舗	210 m ²	1 室	
運営事務室	50 m ²	1 室	
和室	10 m ²	1 室	
トイレ (男)	18 m ²	計 3 室	
トイレ (女)	14 m ²	計 3 室	
みんなのトイレ	8 m ²	1 室	
事務局用倉庫	18 m ²	1 室	
創業支援個室	245 m ²	20 室	1 室は 8~20 m ²
ブース	40 m ²	計 18 席	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別契約：24 時間 365 日利用可能 ・ ウィークエンド契約：土日、祝日、年末年始のみの利用 ・ フリーアドレスデスク
相談室	7 m ²	1 室	
商談室	7 m ²	1 室	
会議室	32 m ²	計 2 室	16 人収容 (2 分割可能)
貸倉庫	10 m ²	1 室	
トイレ (男)	18 m ²	1 室	
トイレ (女)	13 m ²	1 室	
貸ロッカー	10 m ²	1 室	
個室オフィス	388 m ²	計 8 室	1 室は 20~92 m ²
オフィス用会議室	45 m ²	1 室	
その他	709 m ²		
合計	1,990 m²		

(2) 町田商工会議所

図表 町田商工会議所の想定用途及び専用面積表

用途	面積	数	備考
事務室	160 m ²	1 室	職員 23 人（一般職員：13 人、経営指導員：8 人、記帳相談員：2 人）令和 4 年 1 月 21 日現在。
役員室	35 m ²	1 室	
貸会議室	24 m ²	1 室	
貸事務所	24 m ²	1 室	入居者：多摩ビジネスサポートセンター
相談室	22 m ²	1 室	
倉庫	30 m ²	1 室	
待合室他	255 m ²		
パソコン教室	122 m ²	1 室	
貸事務室	20 m ²	1 室	入居者：町田労働基準協会
貸事務室	83 m ²	1 室	入居者：アクサ生命保険株式会社
貸事務室	20 m ²	1 室	入居者：多摩ビジネスサポートセンター
貸会議室	160 m ²	1 室	3 等分（52.5 m ² /室）可能
倉庫	20 m ²	1 室	
その他	185 m ²		外倉庫（55 m ² ）
合計	1,160 m²		

(3) 町田市勤労者福祉サービスセンター

図表 町田市勤労者福祉サービスセンターの想定用途及び専用面積表

用途	面積	数	備考
事務室	80 m ²	1 室	現況 69 m ² 職員 5 人
会議室	60 m ²	1 室	現況 24 m ² 15 人収容
理事室	20 m ²	1 室	現況 16 m ² 応接含む
応接	15 m ²	1 室	
倉庫	15 m ²	1 室	
待合コーナー	20 m ²	1 室	現況 10 m ²
その他	40 m ²		現況 6 m ²
合計	250 m²		

(4) 既存施設全体としての規模

既存施設全体としては、専用面積は 3,400 m²になることを想定しています。

図表 既存機能の規模

施設	主な用途	想定規模
町田新産業創造センター	イベントスペース、創業支援・賃貸オフィス、会議室、商談室、管理室他	1,990 m ²
町田商工会議所	役員室、事務室、貸会議室、貸事務所、相談室、パソコン教室、相談室、倉庫他	1,160 m ²
町田市勤労者福祉サービスセンター	事務室、会議室、理事室、応接室、倉庫他	250 m ²
合計		3,400 m²

2. 新規機能（ポータル機能）の規模

基本計画策定段階で必要と考える機能をもとに規模を設定しました。以下の図表の施設を整備する場合、およそ 600 m²の規模になることを想定しています。

図表 新規機能（ポータル機能）の考え方と規模

施設	考え方
交流ラウンジ	会員、利用者限定のコワーキングスペース、イベントスペースを併設したラウンジ的な空間
チャレンジブース	キッチンのあるチャレンジショップ、キッチンカースペース（屋外）
産業情報センター	ICT を活用した情報集約・発信
新規商品・新サービス紹介・体験コーナー、情報発信スタジオ	商品等のテストマーケティングや商品等の展示・PR、事業紹介
貸会議室	可動間仕切りで 2 等分可能な 50 人用の会議室
カフェ等飲食店	客席 30 席程度の店舗
子育て支援スペース	一時保育・預かり保育（定員：乳幼児 5～10 人程度）、ベビーケアルーム
総合案内/受付	受付カウンター及び館内情報提供設備
管理室	事務室、会議室、倉庫
休憩スペース	誰でも利用でき、20 人程度が座れる複数のテーブル席を有する
来訪者用駐車場	附置義務台数に含む
駐輪場	附置義務台数に含む
上記新規機能の合計規模（駐車場、駐輪場面積除く） ⇒ 600 m ²	

第5章
施設の規模と構成

1. フロア構成の考え方

施設のフロア構成は、以下の考え方に基づくものとします。

- ・ 来訪者による利用が多い機能（新規機能）を1階に配置し、1階と連携が必要な機能は低層階に配置します。
- ・ 事務機能は上層階に配置します。

2. 複合施設の床面積

第4章での検討結果によれば、既存機能と新規機能（ポータル機能）の合計面積である専用面積は4,000㎡となります。建物の階数や敷地形状によって変動しますが、専用面積の25%が共用面積となると考え、1,000㎡と設定します。

専用面積と共用面積を合計した面積である5,000㎡を、複合施設の規模として設定します。

図表 複合施設の規模

項目	機能	想定床面積
専用面積	複合化する既存機能	3,400㎡
	コンセプトに基づく新規機能（ポータル機能）	600㎡
	専用面積合計	4,000㎡
共用面積	専用面積の約25%（階数や敷地形状で異なる）	1,000㎡
延床面積		5,000㎡

上記5,000㎡に対応する施設を、以下では「複合施設」と称します。複合施設には、別途民間事業者が収益事業を実施するために整備する施設（民間収益施設）は含みません。

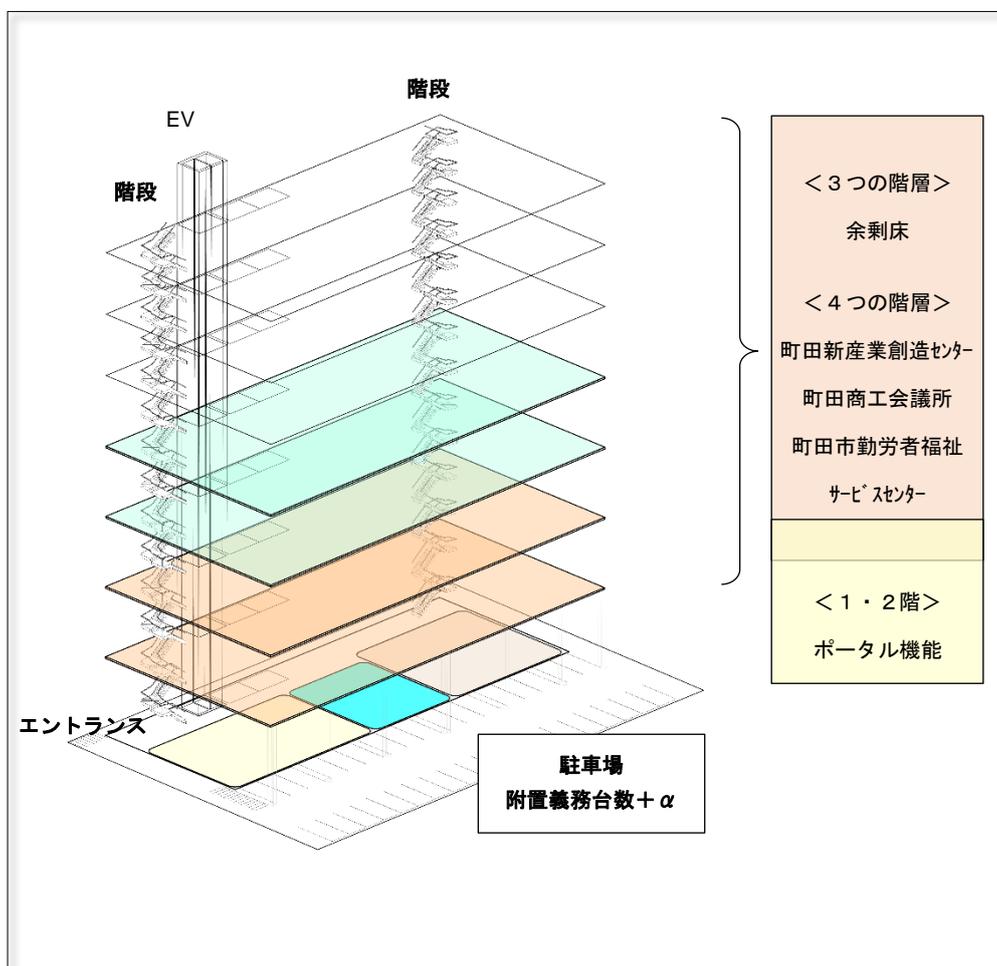
3. 施設構成イメージ

複合施設の想定規模について、前ページにて 5,000 m²となることを示しました。一方で、建築物を整備する際、敷地の広さや容積率等形態規制によっては、5,000 m²よりも大規模の建築物を整備することが可能な場合も想定されます。このような場合、容積率等形態規制上の建築可能な最大床面積から、複合施設の合計床面積を減じたものである余剰床が生じることになります。

以下では、一般的な長方形の敷地において、余剰床が一定規模存在することを想定した場合の施設構成のイメージを示します。

なお、民間活力による事業手法により整備を行う場合、民間の創意工夫やアイデアをもとに提案されるため、フロア構成やの配置は現段階では未定です。

図表 施設の構成イメージ

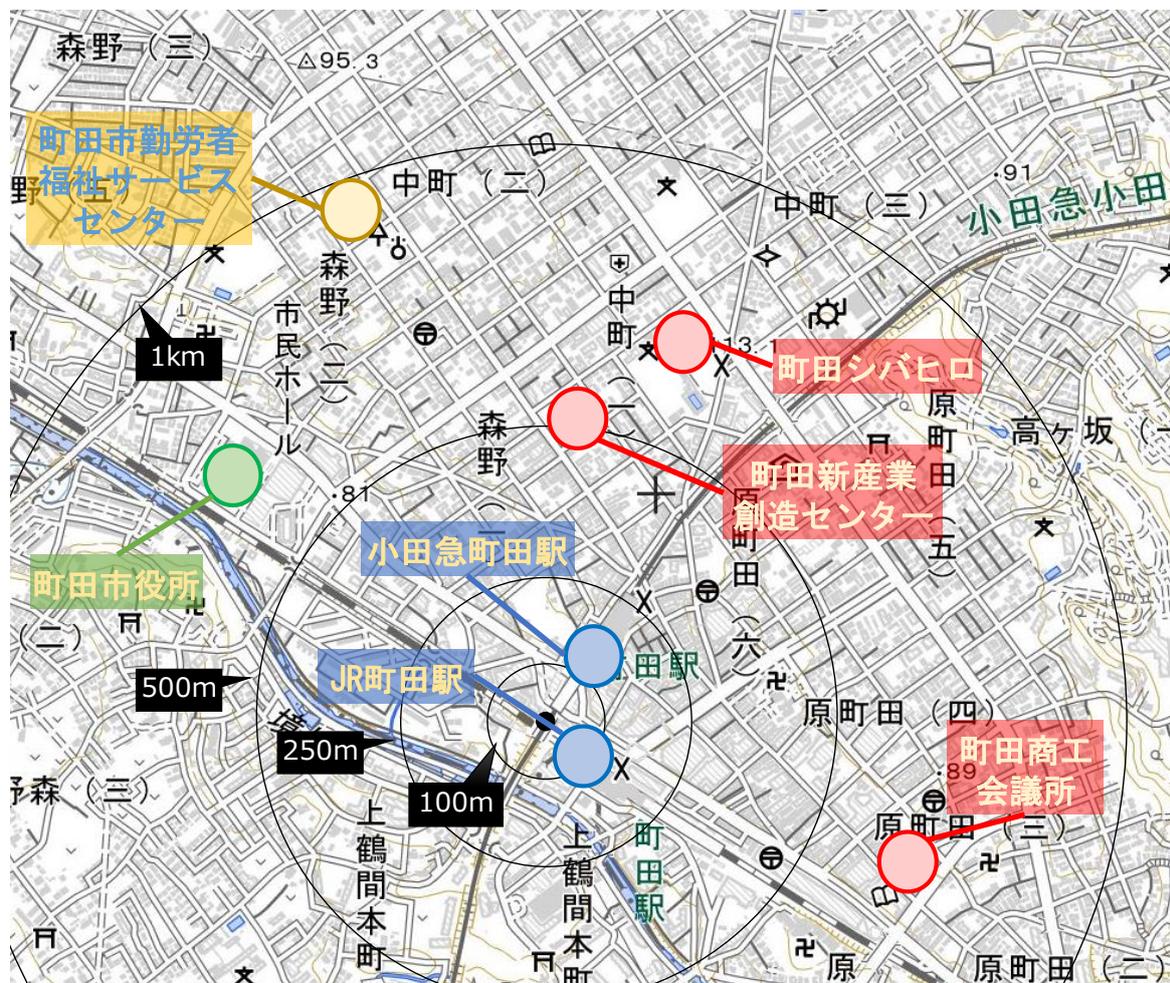


第6章
施設の候補地

1. 各施設候補地の特徴

2020年度に決定した「町田新産業創造センターの建替え・複合化の方向性」においては、新たな複合化施設は町田駅周辺徒歩圏内に設置することとしています。各候補地の立地状況は以下の図表の通りです。

図表 各施設候補地の評価



※町田市からの同心円距離に関しては凡そのものです。

出所：株式会社浜銀総合研究所作成（背景地図は国土地理院地図）

以下では、各施設候補地における敷地状況、立地状況、整備可能規模等を整理します。

(1) 町田新産業創造センター

図表 町田新産業創造センターの敷地概要

所在地	東京都町田市中町 1-4-2	
敷地面積	確認申請	2,061.71 m ²
	登記簿	2,105.31 m ² (422-1 : 1,929.51 m ² 、423-1 : 56.93 m ² 、423-2 : 118.87 m ²)
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築面積 : 680.04 m² ・ 延床面積 : 1,938.57 m² ・ 構造 : 鉄骨造、地上 3 階、高さ 11.519m ・ 竣工 : 2004 年 3 月 12 日 	
現況用途	町田新産業創造センターの事務所建築物	
用途地域等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域 : 道路から 20m まで 80/500、敷地面積 : 715.73 m²、道路から 20m 以降 80/400、敷地面積 : 1,345.98 m² ・ 防火地域 ・ 地区計画 : 栄通地区、駐車場整備地区 ・ 景観形成ゾーン : にぎわいゾーン ・ 日影規制 : なし 	
施設運営者	(株) 町田新産業創造センター	
テナント (サブリース)	<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ運営者 (1 階) ・ インキュベーションルーム入居者 (2 階) (定期借家契約者) ・ ブース/フリーアドレスデスク登録者 (2 階登録者) ・ オフィステナント (3 階) (普通賃貸借契約者) 	
土地所有形態	町田市が所有、(株) 町田新産業創造センターが使用貸借	
建物所有形態	町田市が所有、(株) 町田新産業創造センターが賃借	
接道状況	西側 : 都道 47 号 町田街道 (幅員 : 約 12m) 南側 : 市道 92 (幅員 : 5.45m)	
土地価格 (令和 3 年度路線価)	西側道路沿い : 45 万円/m ² 南側道路沿い : 34 万円/m ²	

図表 敷地形状と接続道路の状況（町田新産業創造センター）

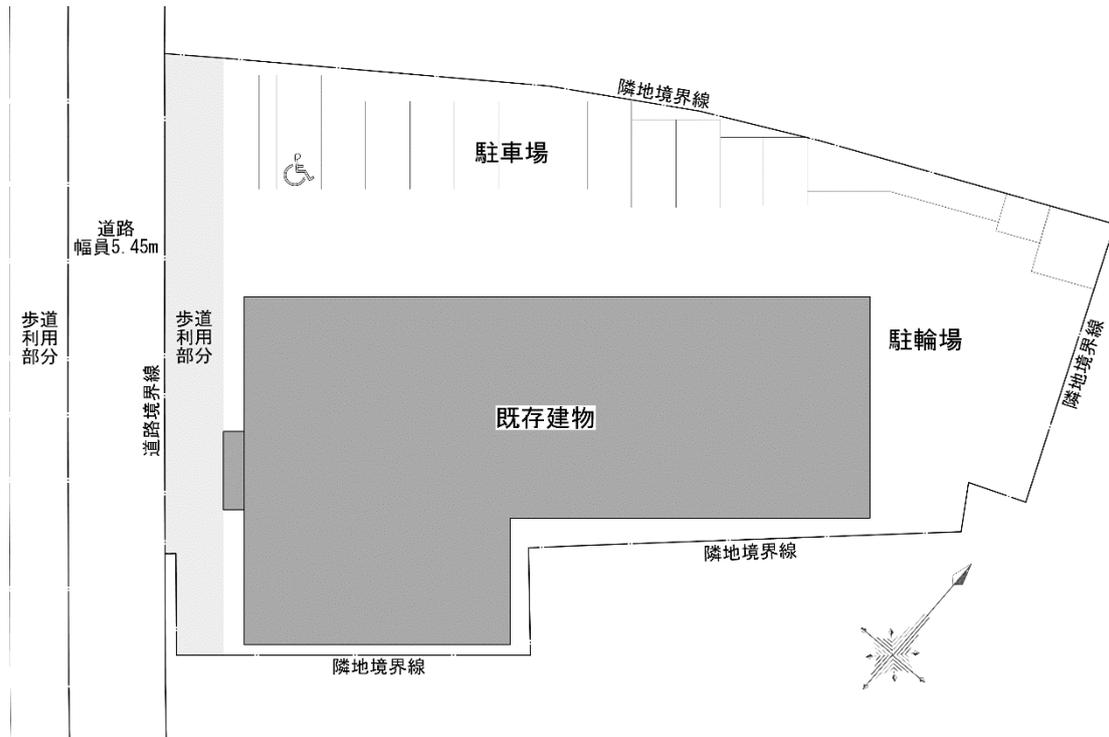


(2) 町田商工会議所

図表 町田商工会議所の敷地概要

所在地	東京都町田市原町田 3-3-22
敷地面積	1,300 m ²
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築面積：550 m² ・ 延床面積：1,133.95 m² ・ 構造：鉄骨造、地上 2 階 ・ 竣工：2008 年 10 月 1 日
現況用途	町田商工会議所の事務所建築物
用途地域等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域：道路から 20m まで 80/600、道路から 20m 以降 80/500 ・ 防火地域 ・ 駐車場整備地区 ・ 景観形成ゾーン：にぎわいゾーン
施設運営者	町田商工会議所
テナント（サブリース）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町田労働基準協会（賃貸借契約） ・ 多摩ビジネスサポートセンター（賃貸借契約） ・ 東京都地域ジョブ・カードサポート町田センター（賃貸借契約） ・ 生命保険会社（賃貸借契約） ・ パソコン教室（運営委託）
土地所有形態	町田市が所有、町田商工会議所が使用貸借
建物所有形態	町田商工会議所が整備・所有
接道状況	南西側（市道 688 号 幅員：約 12m）
土地価格 （令和 3 年度路線価）	西側道路北側：38 万円/m ² 西側道路南側：34 万円/m ²

図表 敷地形状と接続道路の状況（町田商工会議所）

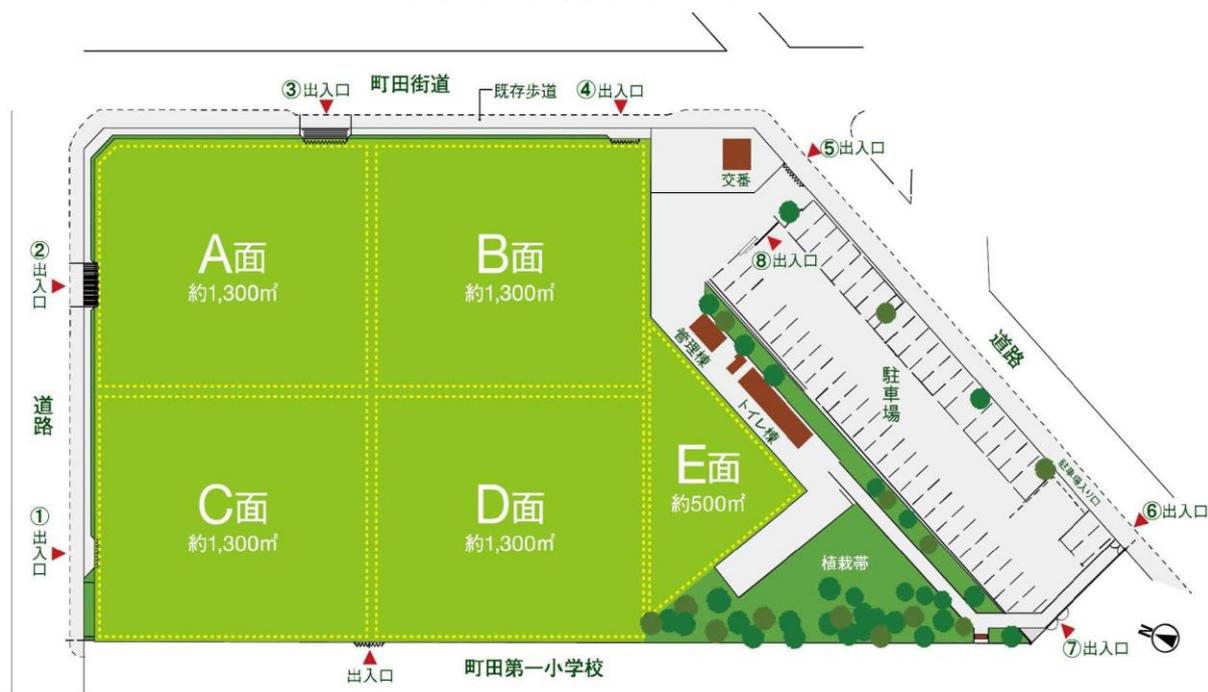


(3) 町田シバヒロ

図表 町田シバヒロの敷地概要

所在地	東京都町田市中町 1-20-23
敷地面積	約 5,700 m ²
建築物	管理棟、トイレ棟、等
現況用途	多目的広場（芝生広場）
用途地域等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣商業地域：道路から 30m まで 80/400、道路から 30m 以降 80/300 ・ 準防火地域 ・ 駐車場整備地区 ・ 景観形成ゾーン：にぎわいゾーン
施設運営者	一般社団法人 町田市観光コンベンション協会
テナント（サブリース）	—
土地所有形態	町田市が所有（町田市役所旧庁舎を芝生広場として整備）
建物所有形態	—
接道状況	北東側：都道 47 号 都道八王子町田線（幅員：約 16m） 北西側：市道 94（幅員：7.9m）
土地価格 （令和 3 年度路線価）	北東側道路沿い：31 万円/m ² 北西側道路沿い：27 万円/m ² （参考）南東側道路沿い：32 万円/m ²

図表 敷地形状と接続道路の状況（町田シバヒロ）



出所：町田市資料

図表 各施設候補地の概要

項目	町田新産業創造センター (中町1丁目4-2)	町田商工会議所 (原町田3丁目3-22)	町田シバヒロ (中町1丁目20-23)
敷地面積	2,062 m ²	1,361 m ²	約 5,700 m ²
所有形態	土地・建物は町田市が所有、MBDAが賃借	土地は町田市が所有、建物は会議所が所有	町田市が所有
立地状況	・業務系市街地	・商店街	・業務系市街地
建築可能 床面積	・用途地域：商業 (80/400、500)	・用途地域：商業 (80/600、500) ・日影規制有り	・用途地域：近隣商業 (80/300、400) ・日影規制有り
	・約8,960 m ² の延床面積が整備可能です	・約7,470 m ² が容積限界の延床面積ですが、日影規制のため6,500 m ² 程度が現実的に整備可能です	・約19,300 m ² が容積限界の延床面積ですが、日影規制を遵守するため、建物の配置・形状等を工夫する必要があります
建て替え 手順	・既存建築物(地上3階)の解体が必要です ・仮設庁舎整備やテナント入居者の仮移転補償が必要です	・既存建築物(地上2階)の解体が必要です ・仮設庁舎整備が必要です	・既存建築物がないため、解体、仮設庁舎整備は不要です
跡地利用	・町田商工会議所または町田シバヒロで整備された場合、市が跡地利用可能です	・町田新産業創造センターまたは町田シバヒロで整備された場合、市と町田商工会議所との協議により、既存建築物活用または跡地利用可能です	・現状が芝生広場であり、跡地は発生しません

※「MBDA」は町田新産業創造センター、「会議所」は町田商工会議所を指します。

2. 施設候補地の選定

下記の視点で候補地の評価を行います。

図表 施設候補地を選定するための評価項目と考え方

評価視点	考え方
①立地	町田駅からのアクセス性が優れているか
②周辺環境	周辺が商業・業務系等、周辺との親和性・調和が取れているか
③施設規模	必要規模の建物が建築可能であるか
④都市計画規制	日影規制があるか
⑤余剰容積活用	民間収益事業を併設するための余剰面積を有するか

上記の評価視点をもとに、下記のとおり比較検討した結果、施設候補地は町田新産業創造センターの現有地とします。

図表 各施設候補地の評価

評価視点	町田新産業創造センター (中町1丁目4-2)	町田商工会議所 (原町田3丁目3-22)	町田シバヒロ (中町1丁目20-23)
①立地	◎	◎	◎
②周辺環境	◎	◎	○ 隣接地に小学校
③施設規模	◎	◎	◎
④都市計画規制	◎	○ 日影規制あり	○ 日影規制あり
⑤余剰容積活用	◎	○	◎

各評価視点からの評価の根拠については下記の通りです。

①立地：町田駅からのアクセス性が優れているか

- ・いずれの候補地も本章冒頭の図表に示す通り、町田駅から1km圏内に立地しています。また、各候補地までの徒歩経路はいずれも平坦です。したがって、いずれの候補地も町田駅からのアクセス性が優れていると考えられ、「◎」としています。

② 周辺環境：周辺が商業・業務系等、周辺との親和性・調和が取れているか

- ・ 町田新産業創造センター及び町田商工会議所の立地する敷地は用途地域が商業地域に属しており、周辺には商業・業務用途の建物が多く見られます。産業系の施設である新たな複合化施設と親和性・調和を取ることができる周辺環境と考えられ、「◎」としています。
- ・ 町田シバヒロの敷地は用途地域が近隣商業地域に属しています。周辺には商業・業務用途の建物が見られるものの、南西側の隣接地に小学校（町田市立町田第一小学校）があることから、町田新産業創造センター及び町田商工会議所の立地する敷地の方が、周辺環境と親和性・調和が優れていると考えられ、町田シバヒロに関しては「○」としています。

③ 施設規模：必要規模の建物が建築可能であるか

- ・ いずれの候補地も、第5章で示した新たな複合施設の延床面積の想定値となる 5,000 m²の建築が可能な敷地面積及び都市計画規制（建蔽率、容積率、日影規制等）であるため、「◎」としています。

④ 都市計画規制：日影規制があるか

- ・ 町田新産業創造センターは商業地域に属しており、また、周囲に日影規制の対象地がないため影響を受けません。そのため「◎」としています。
- ・ 町田商工会議所は商業地域に属していますが、付近の近隣商業地域に設定されている日影規制の影響を一部受けてしまいます。また、道路斜線による規制にも一部影響を受けてしまいます。そのため「○」としています。
- ・ 町田シバヒロは近隣商業地域に属しており、日影規制の対象地となっています。そのため「○」としています。

⑤ 余剰容積活用：民間収益事業を併設するための余剰面積を有するか

- ・ ③施設規模で見たように、いずれの施設も新たな複合施設の想定延床面積の建築が可能となっています。一方で、民間収益事業を併設するための余剰面積に関しては、町田新産業創造センターが約 4,000 m²、町田シバヒロが約 14,000 m²の余剰面積を有するのに対し、町田シバヒロでは約 1,500 m²の余剰面積となります。どのような民間収益事業を併設するかにもよりますが、余剰面積の規模の差異を反映し、町田新産業創造センター及び町田シバヒロは「◎」、町田商工会議所は「○」としています。

第7章

事業手法及び事業費

1. 事業手法の方向性

町田市では、効率的かつ効果的に事業を実施するため、一定条件の公共施設を整備する場合、民間企業による創意工夫やアイデア等の民間活力の導入を優先的に検討することを、「町田市 PPP/PFI 手法導入にかかる優先的検討の基本方針」として示しています。本事業は、事業内容及び事業費に関する条件に該当するため（以下の図表の 1(1)・(2)及び 2(1)に該当）、優先的検討の対象となります。なお、事業費に関しては、本章最後に参考として掲載している試算結果より、条件に該当すると判定しました。

図表 「町田市 PPP/PFI 手法導入にかかる優先的検討の基本方針」における「優先的検討の対象とする事業」

<p>第3 優先的検討の対象とする事業</p> <p>次の1及び2に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とする。</p> <p>1 次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業</p> <p>(1) 建築物又はプラントの整備等に関する事業</p> <p>(2) 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業</p> <p>2 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業</p> <p>(1) 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。)</p> <p>(2) 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業(運営等のみを行うものに限る。)</p>

出所：「町田市 PPP/PFI 手法導入にかかる優先的検討の基本方針」(町田市)

また、このほか、町田市公共施設再編計画で示している「民による公共・公益的サービス」の活用の考え方を踏まえ、効率的かつ効果的に事業を実施するため、上記基本方針も踏まえ、本事業では「民間活力を導入した事業手法を採用する」こととします。

2. 市場調査（サウンディング）と事業手法の決定

複数ある事業手法の候補から、本事業に最も適している事業手法を決定するため、民間事業者に対し、余剰床等の用途やその需要のほか、事業の収益性や、参入意欲等に関する市場調査（サウンディング）を実施します。

同調査により、施設的设计から整備、さらには運営を担う民間活力の導入が可能であるか検証し、その可能性が確認できた段階で、各事業手法のメリットやデメリットを定量的、定性的に整理し、総合的な比較により事業手法を決定します。

なお、「第5章 施設の規模と構成」で示した施設の規模は、選択する事業手法による余剰床の活用の有無によって、変動する可能性があります。

3. 具体的な民間活力導入手法と比較検討

(1) 導入可能な事業手法

2022年度に実施を予定している民間活力導入可能性検討調査においては、事業の特性や品質確保、規模、期間等の視点から、導入可能な事業手法としては、①民間のノウハウと創意工夫及び資金により事業を行う手法、②民間のノウハウと創意工夫により施設整備を行う手法、及び、③これまでの市のノウハウと実績に基づく従来型の事業手法が挙げられます。それぞれの概要は以下に示す通りです。

図表 事業手法の比較

	事業手法				
	PFI方式	事業借地方式	建物リース方式	DB・DBO方式	従来方式(公設公営)
設計	民間	民間	民間	民間	市
施工			民間	民間	市
管理運営			維持管理・修繕：民間 市専用部分の運営：市 その他の部分の運営：民間	DBは市 or 委託 or 指定管理	市
資金調達			民間	市	市
施設所有			公共	民間	民間
発注形態	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注	仕様発注 分割発注
その他	導入可能性調査必要	導入可能性調査必要、事例僅少	導入可能性調査必要、事例僅少	導入可能性調査必要	民間収益施設は併設不可

出所：各種情報に基づき株式会社浜銀総合研究所作成

1) 民間のノウハウと創意工夫及び資金により事業を行う手法

事業費が平準化され、民間事業収益による還元が期待できる方式です。高金利が続く社会状況の場合に、総事業費縮減に効果的な手法です。具体的には、PFI方式、事業借地方式、建物リース方式等があります。

・PFI方式

民間資金にて複合施設と民間収益施設等を合わせて整備します。市は複合施設部分の整備費の償還と、管理運営費を支払います（サービスの購入）。一括・性能発注による設計・整備・維持管理費の軽減に加え、民間事業収益による市の支出軽減となります。そのため、民間事業の収益性が事業費縮減を左右することとなります。

・事業借地方式

敷地を民間事業者が借上げ、事業者が全ての施設を整備し、市は複合施設部分を賃借します。事業者への借地料と市が支払う建物質料の差額のみが市の負担額となります。余剰面積が大きく、収益事業の採算性が高い場合に成立する事業手法です。

・建物リース方式

事業者が全ての施設を整備し、市は複合施設部分を賃借します。リース期間後に、建物を市に無償譲渡することも可能です。事業者は賃料収入の利益にて費用を回収することが可能ですので、事業者の収益性によって賃料が決定されます。仮施設や比較的規模の小さな施設に馴染む手法（大規模公共施設の実績は僅少）です。

2) 民間のノウハウと創意工夫により施設整備を行う手法

民間収益施設を持たない施設整備及び維持管理については、設計・施工を一括・性能発注する DB 方式と、管理運営まで一括で発注する DBO 方式等が考えられます。市が資金調達を行うため、資金平準化のためには起債が必要となります。

余剰床を持たない計画でも PFI 方式の導入は可能ですが、この場合、余剰床活用等を含めた民間事業者の意向が把握できていない現段階において、また金利が低い今日においては、起債の償還を含めても総事業費の縮減については当該手法が効果的と考えられます。

3) これまでの市のノウハウと実績にもとづく従来型の事業手法

従来方式による、設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する方式です。施設の維持管理・運営に関しては、管理運営委託のほか、民間活力を導入する指定管理方式とすることも可能です。

(2) 適正な事業手法に関する比較検討

(1) で示しました事業手法のうち、PFI 方式、DBO 方式、DB 方式、及び従来方式を対象として、本事業を行うに際し適正な事業手法について検討します。

図表 事業手法比較検討表

事業手法	項目	A 施設整備での比較			B 運営での比較		C 施設規模	D 民間収益事業導入	E 余剰床活用※
		工事発注	コスト	工期	平準化	コスト			
PFI	民間	○	○	◎	○	◎	◎	◎	◎
DBO	市	◎	◎	△	◎	◎	◎	○	△
DB	市	◎	◎	△	△	○	◎	△	△
(参考)従来方式	市	△	△	△	○	○	◎	△	△

※余剰床の整備とその活用については、民間事業者への市場調査（サウンディング）により、導入可能性の検証を行う必要があります。

上記の表内において、事業手法毎、項目毎に「◎」、「○」及び「△」で評価しています。評価の根拠は、次ページ以降の図表に記載の解釈の通りとなります。

図表 事業手法比較検討表の解釈

項目	考え方
A 施設整備での比較	<p>①コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DBO、DB は設計施工一括発注により施設整備コストが抑制されるため◎と評価します。 ・PFI も同様となりますが、SPC（特別目的会社：複数の民間事業者で構成され、自治体等と PFI 事業契約を締結する主体）の組成や運営費に加え、民間資金の調達金利が起債金利より大きい今日においては、DB、DBO 方式より割高となるため○と評価します。 ・従来方式は他の整備手法よりコストが高くなり、事業費の平準化が困難である等の考え方を踏まえ、△と評価します。
	<p>②工期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DBO、DB は設計施工一括発注により工期短縮が図りやすいため、◎と評価します。 ・PFI も設計施工一括発注であり、DB、DBO と同様に工期短縮は図れますが、特定事業の選定を行う手続きが必要となり、また、事業者側は SPC の組成等の手続きを含め、事業導入時での工程数や期間が DB、DBO より多く必要となるため、○と評価します。 ・従来方式は基本設計、実施設計、解体設計・解体工事、建物工事（建築、機械設備、電気設備、外構）等を分離して発注するため工期短縮が困難であり、△と評価します。
	<p>③平準化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財政上支出の平準化が必要な場合、PFI 事業は平準化の仕組みを有するため、◎と評価します。 ・DBO、DB 及び従来方式での平準化は起債の償還年数が PFI ほど長くはないと想定し、△と評価します。ただし、DB、DBO 及び従来方式で起債の償還年数が PFI 事業より長く、金利が低い場合には◎と評価します。
B 運営での評価	<p>①コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DBO では、一括・性能発注により管理運営を踏まえた仕様にて施設が整備されることで合理的な運営管理が実施できるため、◎と評価します。 ・PFI も DBO 同様一括発注としてのメリットは同じですが、SPC の運営費等の負担が生じるため○と評価します。 ・従来方式での指定管理制度では、DBO のような一括発注と同程度のコスト削減が難しいため○と評価します。 ・DB では、一括・性能発注により整備された施設を市が維持管理することとなり、市の維持管理仕様に建物の仕様がなじまない可能性があり、仕様発注の建物に比して維持管理運営費が高くなる可能性があるため、△と評価します。
	<p>②運営の質確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI、DBO は管理運営を踏まえた仕様により施設整備がなされ、高い質が確保しやすいため、◎と評価します。 ・その他の手法は施設整備と運営が分離されており、運営の仕様書通りの質となるため、○と評価します。

項目	考え方
C 施設規模	<ul style="list-style-type: none"> ・町田市において設定されている、民間活力の導入を優先的に検討する事業の要求水準を満たしており、民活を導入した PFI、DBO、DB いずれに関しても適切な事業規模であり、◎と評価します。
D 民間収益事業導入	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業では収益事業を前提とした施設整備が可能となり、円滑な事業実施が可能となるため、◎と評価します。 ・DBO では市が示す限られた範囲ではあるが、収益事業を前提とした施設整備が可能となり、円滑な事業実施が可能となるため、○と評価します。 ・DB や従来方式では、施設に合わせて収益事業を実施することが必要となるため、△と評価します。
E 余剰床活用	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業においては、事業者の意向により余剰床の整備が可能となるため、◎と評価します。 ・その他の事業手法においては、公共施設として必要となる余剰床を位置付ける必要があるため、△と評価します。

(参考) 事業費の試算

新たな複合化施設の施設候補地は、第 6 章において町田新産業創造センターの現有地としました。以下では、同地において建築可能な延べ床面積である約 9,000 m²を全て公共施設として建築した場合の施設整備費（概算）を算出し、また、同規模の施設を民活導入方式で整備した場合に想定される施設整備費を算出します。

(1) 前提

- 整備延床面積：9,000 m²
- 用途：公共施設（国交省の建築着工統計上の「公務用建築物」に相当）
- 設計費及び工事監理費の算出方法：国交省告示第 98 号に基づく略算法により算出
- 建築工事費の算出方法：整備面積に工事単価（※）を乗じて算出
※工事単価：国交省「建築着工統計」（2020 年度）より、東京都内の市区町村発注の公務用建築物の平均単価を使用
- 民活導入の場合の費用：国交省「VFM 簡易算定モデルマニュアル」における、PFI 事業等アンケートでのコスト縮減率（従来方式の場合と比較して、PFI における事業者選定時の価格がどの程度縮減されるか）の中央値が 15.5%であることから、従来方式の場合の施設整備費に 84.5%を乗じて算出

(2) 算出結果（施設整備費）

整備面積が 9,000 m²となる場合での事業費の試算結果を以下に記します。

図表 算出結果（施設整備費）

概算費用	従来方式の場合	民活導入の場合
設計料	1.96 億円	1.66 億円
建築工事費	45.00 億円	38.03 億円
上記に係る消費税	4.70 億円	3.97 億円
施設整備費（税込）	51.66 億円	43.65 億円

(3) 留意事項

- 建物用途は市の公共施設（庁舎等）と想定しています。
- 工事単価は 2020 年度（着工統計）のものであります。

(4) 算出手順

1) 設計費及び工事監理費

複合化施設を、国交省告示第 98 号における、別表第 4-2 に示された業務施設の第 2 類（複雑な設計等を必要とするもの）の庁舎等に位置付けました。同告示では、床面積の規模と設計・工事監理等に要する業務量（人・時間）に関する表が以下の通り示されています。

図表 業務施設の床面積規模別にみた設計及び工事管理等に要する業務量（単位：人・時間）

床面積の合計		2,000㎡	3,000㎡	5,000㎡	7,500㎡	10,000㎡	15,000㎡	20,000㎡
(一) 設計	総合	3700	5100	7600	10400	13000	17800	22200
	構造	910	1200	1700	2300	2800	3800	4700
	設備	840	1200	1900	2800	3600	5300	6900
(二) 工事監理等	総合	1100	1500	2200	3000	3700	5000	6100
	構造	230	300	420	560	680	890	1000
	設備	220	320	520	750	980	1400	1800

出所：「国土交通省告示第九十八号」（国土交通省）

試算で想定する整備面積は 9,000 ㎡でしたが、上表には当該床面積の業務量が記載されていません。そのため、7,500 ㎡及び 10,000 ㎡における業務量を元に面積按分を行い、9,000 ㎡の場合の設計及び工事監理等に要する業務量を算出しました。

また、従来方式において、設計は初年度に基本設計を行い、次年度に実施設計を行うスケジュールです。設計料のうち基本設計と実施設計の比率は、同告示に関する技術的助言に示される下表の数値を用いました。

図表 基本設計と実施設計等の業務量に関する構成割合

業務分野	第2類	
	基本設計	実施設計等
総合	0.29	0.71
構造	0.25	0.75
設備	0.27	0.73

出所：「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準について（技術的助言）」
（国土交通省）

次ページの図表に示す通り、基本設計料は 43,119 千円、実施設計料は 110,484 千円、及び、工事監理等費用は 42,499 千円と算出しました。なお、これらの合計額は 196,101 千円です。

ただし、直接人件費を算出する際には、国土交通省の設計業務の技師 C の単価（32,800 円/人・日）（令和 3 年度）を使用しました。略算法により、この直接人件費に 2.1 を乗じて基本設計料、実施設計料、及び工事監理費等費用を算定しました。

図表 業務施設の床面積規模別にみた設計及び工事管理等に要する業務量（単位：人・時間）

床面積の合計		7,500㎡	9,000㎡	10,000㎡
(一) 設計	総合	10400	11,960	13000
	構造	2300	2,600	2800
	設備	2800	3,280	3600
(二) 工事監理等	総合	3000	3,420	3700
	構造	560	632	680
	設備	750	888	980
延べ人・時間	設計		17,840	人・時間
	工事監理等		4,940	人・時間
	合計		22,780	人・時間
延べ人・日	設計		2,230	人・日
	工事監理等		617	人・日
	合計		2,847	人・日
直接人件費(A)	設計		73,144	千円
	工事監理等		20,238	千円
	合計		93,382	千円
設計料(A×2.1)	設計		153,602	千円
	工事監理等		42,499	千円
	合計		196,101	千円

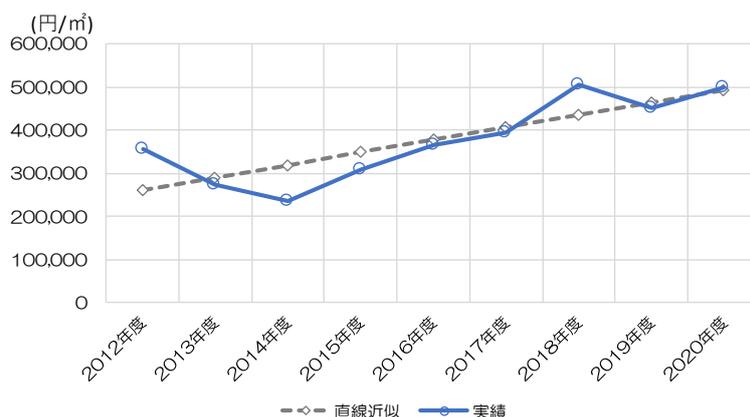
基本設計		
延べ人・時間	5,004	人・時間
延べ人・日	626	人・日
直接人件費	20,533	千円
設計料	43,119	千円

実施設計		
設計料	110,484	千円

2) 建築工事費

建築工事費（円）は、工事費単価（円/㎡）に整備延床面積（㎡）を乗じることで算出しました。その際、工事費単価は建築着工統計（国交省）を基に設定しました。また、建築着工統計において、建築主が市区町村、用途が公務用建築物となっている、東京都の「床面積の合計」及び「工事費予定額」を2012年度から2020年度まで調査し、床面積あたり工事費予定額を工事費単価として推移を確認しました（下の図表）。2020年度の水準が過去のトレンドから見ても異常値でないことが明らかであることを確認しました。

図表 東京都における 建築工事費単価（円/㎡）の推移



出所：「建築着工統計」（国土交通省）

なお、実際の2020年度の水準は497,806円/㎡でしたが、算定のための単価は500,000円/㎡と設定しました。試算の想定となる整備面積が9,000㎡であることから、建築工事費は500,000円/㎡×9,000㎡=45.0億円と算定しました。

消費税を考慮して算出した従来方式での施設整備費、及び、民活導入の場合の縮減率を考慮した場合の施設整備費については、上記（2）に示した通りです。

第8章

事業手法別の整備・開業スケジュール

1. 事業手法別の整備・開業スケジュール

事業手法に対応したスケジュールを以下の通り示します。第7章にて示したように民間活力を導入する場合には、2028年度中の施設オープンを目指すこととなります。

また、施設候補地の適地として選定した町田新産業創造センター現有地については、既存建築物の解体及び仮設施設の整備に関する検討が別途必要となります。

図表 整備・開業スケジュール

事業手法	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
民間活力 導入ケース	民間活力 導入可能性 調査	公募・ 契約	設計・建設工事				オープン
従来方式 (公設公営)	基本設計	実施設計	建設工事			オープン	

第9章

動線計画等の考え方

1. 動線計画について

新たな複合化施設の動線計画について、以下に示すような考え方にに基づき検討します。

(1) 施設内における動線計画の考え方

新たな複合化施設において整備される各機能の関連性や利用者の動線、利用方法（受付や利用時間、営業時間等）、及び管理体制に留意した機能配置とします。このことにより、各構成団体職員、利用者、管理・運営者が利用しやすい施設構成とします。

特に、各機能と共用部分、交流スペースの配置に留意して、施設利用者同士の交流や、本計画が定めるコンセプトの実現に資するとともに、一体的かつ効率化を図る施設構成とします。

(2) 外部からの動線計画の考え方

外部から利用者が気軽に、かつ、安全に敷地内・建物内へアクセスできるよう、自動車、自転車、歩行者が交錯しない動線とします。

2. 外構計画について

道路と接する部分については歩道上の空地を設けることで、安全で快適な建物へのアプローチができる空間とします。また、駐車場や駐輪場からは、利用者が風雨の影響の少ないアプローチ空間を確保します。さらに、道路や隣地との境界部分には緑地を設けます。

外観は、周辺の環境や景観に配慮し、落ち着いた色彩など周辺に調和し、かつ、産業拠点のシンボルにふさわしいデザインとします。その際、「町田市公共事業景観形成指針（町田市景観指南書）」（町田市）に示されている、公共建築物に関する以下の「基本配慮事項」に配慮します。

図表 公共建築物に関する「基本配慮事項」

基本配慮事項
1. 時の経過により風格や味わいが増すようにする
2. 中景に配慮した形態意匠とする
3. 環境や防災・減災を考慮する

出所：「町田市公共事業景観形成指針（町田市景観指南書）」（町田市）

なお、駐車場については、「東京都駐車場条例」に基づき駐車台数を設定し、障がい者用駐車枠を設置する際には、可能な限り施設入口に近い位置とするとともに、駐車場から施設内まで雨天においても濡れないよう配慮します。

3. 防災計画について

「町田市地域防災計画」（2020 年度修正）における「防災ビジョン」として示された 3 つの理念のうち「災害に強いまちをつくる」の実現に資する施設とします。

図表 町田市地域防災計画における防災ビジョン（計画の理念）

- | |
|--|
| (1) 災害に強い人と組織をつくる
(2) 災害に強いまちをつくる
(3) 実践的な応急・復旧対策計画を確立し、災害に備える |
|--|

出所：「町田市地域防災計画」（町田市）

新たな複合化施設は「町田市地域防災計画」において避難施設、一時滞在施設の位置付けがなされておりませんが、町田駅徒歩圏内に整備することから、備蓄機能や災害発生時の避難施設、一時滞在施設としての機能について、今後の検討が想定されます。

4. バリアフリー計画について

敷地内から施設へのアクセスについては、段差を設けないこと、床材には滑りにくい素材を使用すること、視覚障がい者用誘導用ブロックの敷設等により、バリアフリーに配慮した円滑な移動環境を担保します。

また、「町田市福祉のまちづくり総合推進条例 整備基準等マニュアル -建築物・共同住宅等-」において、次ページの図表の「保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署」「5,000 m²～」で「●」となっている整備項目に関しては遵守する必要があります。当該マニュアルにおいては、多数の者が利用する建築物等の都市施設を所有し、又は管理する者に、整備基準への適合努力義務があることが示され、新たな複合化施設も適合努力義務を有します。

具体的な整備項目は、移動等円滑化経路等、出入口、廊下等、授乳場所等、階段、傾斜路（屋内）、エレベーター及びその乗降ロビー、特殊な構造又は使用形態のエレベーターその他の昇降機、便所（ベビーチェア、ベビーベッド付き）、浴室又はシャワー室、敷地内の通路（屋外）、駐車場、標識、案内設備、案内設備までの経路、公共的通路、洗面所等、及び手すりです。新たな複合化施設では、遵守対象となる以上の設備を整備し、バリアフリーに配慮した動線を踏まえてこれらの配置を検討します。

図表 遵守基準となる整備項目

遵守しなければならない整備項目 ●：建築物（共同住宅等以外）の遵守基準 ★：小規模建築物の遵守基準 ※福祉のまちづくり総合推進条例の事前協議 が必要な遵守基準		8						
		事務所						
		保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署				事務所（他の施設に附属するものを除く。）		
		～200㎡	200～ 1,000㎡	1,000～ 5,000㎡	5,000㎡～	～300㎡	300～ 1,000㎡	1,000㎡～
1	移動等円滑化経路等	●	●	●	●		★	●
2	出入口	●	●	●	●		★	●
3	廊下等	●	●	●	●		★	●
	授乳場所等				●			
4	階段	●	●	●	●		★	●
5	傾斜路（屋内）	●	●	●	●		★	●
6	エレベーター及びその乗降ロビー	●	●	●	●			●
7	特殊な構造又は使用形態のエレベーターその他の昇降機	●	●	●	●			●
8	便所（トイレ）	●	●	●	●		★	●
	ベビーチェア		●	●	●			
	ベビーベッド			●	●			
9	浴室又はシャワー室	●	●	●	●			●
10	宿泊施設の客室							
11	観覧席・客席							
12	敷地内の通路（屋外）	●	●	●	●		★	●
13	駐車場	●	●	●	●			●
14	標識	●	●	●	●		★	●
15	案内設備	●	●	●	●		★	●
16	案内設備までの経路	●	●	●	●		★	●
17	公共的通路	●	●	●	●			●
18	レジ通路							
19	洗面所等	●	●	●	●		★	●
20	更衣室・脱衣室							
21	手すり	●	●	●	●		★	●
不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物		保健所、税務署その他不特定かつ多数のものが利用する官公署						
特定多数の者が利用する建築物		事務所（他の施設に附属するものを除く。）						

出所：「町田市福祉のまちづくり総合推進条例 整備基準等マニュアル -建築物・共同住宅等-」

5. 環境配慮計画について

新たな複合化施設の建築物としての環境配慮に関しては、「東京都建築物環境計画書制度」や「東京都建築物環境計画書作成の手引」を踏まえ、省エネルギーや省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策等に留意した施設とし、各種制度におけるより高い評価（ランク）の獲得を目指した計画とします。具体的には、設計段階での環境配慮に対応した CASBEE や、運用段階での環境配慮に対応した BELS における高評価を取得し、ZEB ready の認証を目指します。

具体的には、環境に配慮した建築物を実現するためには、省エネ機器やパッシブ設計、再生材の利用、高性能断熱材や CO2 を吸収する材料、緑化、再生可能エネルギーや総エネルギーの導入、

エネルギーマネジメント、廃熱利用等の温室効果ガスの排出抑制の取組み、建物長寿命化や工事期間中も含めた廃棄物の削減における取組み、再生水や雨水の利用等排水抑制の取組みを検討します。さらに、ZEB（ゼロエミッションビル）の考え方等を参考とした検討も行います。

なお、「東京都建築物環境計画書作成の手引」では

- ①エネルギーの使用の合理化
- ②資源の適正利用
- ③自然環境の保全
- ④ヒートアイランド現象の緩和

の4分野について評価項目を定め、建築物に起因する環境への負荷の低減を図るために、建築主の積極的な配慮を求めています。

図表 参考：「東京都建築物環境計画書制度」での評価項目（住宅以外の用途）

評価分野	評価項目（住宅以外の用途）		
①エネルギーの使用の合理化	(1) 建築物の熱負荷の低減	ア 建築物外皮の熱負荷抑制	
	(2) 再生可能エネルギーの利用	ア 再生可能エネルギーの直接利用	
		イ 再生可能エネルギーの変換利用	
		ウ 再生可能エネルギー電気の受入れ	
	(3) 省エネルギーシステム	ア 設備システムの高効率化	
(4) 地域における省エネルギー	ア エネルギーの面的利用		
②資源の適正利用	(1) リサイクル材	ア 躯体材料におけるリサイクル材の利用	
		イ 躯体材料以外におけるリサイクル材の利用	
	(2) オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	ア 断熱材用発泡剤	
		イ 空気調和設備用冷媒	
		(3) 長寿命化等	ア 維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保
	イ 躯体の劣化対策		
	ウ 建設資材の再使用対策等		
	(4) 水循環	ア 雑用水利用	
	③自然環境の保全	(1) 水循環	ア 雨水浸透
		(2) 緑化	ア 緑の量の確保
イ 高木等による緑化			
ウ 緑の質の確保			
エ 植栽による良好な景観形成			
オ 緑化等の維持管理に必要な設備及び管理方針の設定			
④ヒートアイランド現象の緩和	(1) ヒートアイランド現象の緩和	ア 建築設備からの人工排熱対策	
		イ 敷地と建築物の被覆対策	
		ウ 風環境への配慮	
		エ EV及びPHV用充電設備の設置	

出所：「東京都建築物環境計画書作成の手引」（東京都）より株式会社浜銀総合研究所作成

6. 構造計画について

構造計画については、「東京都建築安全条例」等の構造に関する法令や「構造設計指針・同解説」（東京都）、「町田市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、耐久性や経済性、施設の可変性に考慮した、長寿命化に資する計画とします。

また、建築物の耐震安全性の目標について定められた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省、2013年）における耐震安全性の分類を踏まえた構造体・建築非構造部材・建築設備とします。具体的には、新たな複合化施設は下表における(4)または(12)と考え、前者の場合は「Ⅱ類・A類・甲類」、後者の場合は「Ⅲ類・B類・乙類」の分類となります。

図表 耐震安全性の分類

対象施設		耐震安全性の分類		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
(1)	災害対策基本法第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下(2)から(11)において同じ。）	Ⅰ類	A類	甲類
(2)	災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関（以下「指定地方行政機関」という。）であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設			
(3)	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内にある(2)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	(2)及び(3)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(6)	病院であって、(5)に掲げるもの以外の官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設（(4)に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ類	A類	乙類
(8)	学校、研修施設等であって、(7)に掲げるもの以外の官庁施設（(4)に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ類	B類	乙類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(11)	石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(12)	(1)から(11)に掲げる官庁施設以外のもの	Ⅲ類	B類	乙類

出所：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省）

それぞれの分類が目標とする耐震安全性は以下の図表に示す通りです。

図表 耐震安全性の分類

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

出所：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省）

施設の候補地の同一街区付近におけるボーリングデータによれば、支持地盤までの深さが17m以上となっているため、基礎構造は杭基礎を基本として検討し、設計時に地盤調査を行ったうえで、杭の有無や種類等を決定します。

構造形式に関しては、「構造設計指針」（東京都）に基づき、想定される建築物の規模（階数・高さ）や建築物に要求される諸性能を勘案し、最適な形式を選定します。

図表 構造種別の標準

地上の階数及び高さ	構造種別			備考
	RC造	SRC造	S造	
1階～6階かつ20m以下	◎	○	○	①階高、スパン及び積載荷重の大きなものは、混合構造など別途検討する
7階以上及び20mを超えるもので45mまでのもの	※	◎	◎	
45mを超えるもの	※	※	◎	②地階はこの限りではない ③塔状建築物はSRC造・S造を原則とする

※「◎」は標準、「○」は適用可能を示す。「※」は十分な検証を行う。

出所：「構造設計指針」（東京都）

7. 設備計画について

新たな複合化施設では、安全・快適な空気・衛生環境等を維持できることを設備の基本的な考え方とします。この考え方に基づき、対象となる施設が計画通り機能を果たすために必要となる電気・機械・通信等の建築設備を導入します。

また、将来的な利用状況の変化に柔軟な対応ができるよう、間仕切壁を一部可動式にするなど、持続可能な視点でも導入設備・設備配置等を検討します。

さらに、これらの導入の際には環境負荷低減や省エネルギーに配慮するとともに、維持管理・機器更新が容易に実施可能な省メンテナンスにも配慮した導入設備・運用方法を検討し、施設のランニングコスト軽減を図ります。

持続可能な電気・機械・通信等の考え方の参考事例を以下に示します。

図表 持続可能な建築設備計画の考え方の例

分類	設備計画の考え方
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ JIS 照度基準に基づき必要な照度を確保可能な照明としつつ、LED 照明や照度センサー・人感センサー等の導入を検討し、エネルギー消費量及びランニングコストの低減を図ります。 ・ 既存施設職員のみならず来訪者も利用可能なコンセントの設置など、利便性を向上させる電気設備の導入を検討します。 ・ 太陽光発電等再生可能エネルギー、自家発電設備、非常用発電設備等に関しては、費用対効果を踏まえて導入を検討します。
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー消費効率の高い設備や、温度センサー・人感センサー等の導入を検討し、エネルギー消費量及びランニングコストの低減を図ります。 ・ チャレンジブースやカフェ等飲食店における利用等、想定される利用用途に応じた換気方式を導入します。 ・ 貸し会議室等の空間においては個別利用に応じた空調が可能となるよう、中央式空調と個別空調の併用を検討します。
機械設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ チャレンジブース等、において必要となる設備に関しては、安全面・衛生面に最大限の配慮を行ったうえで、利用用途に応じた方式を検討します。 ・ 節水機能を備えた設備や、雨水利用についても導入を検討します。
その他の設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存施設職員のみならず来訪者も利用可能な無線 LAN 等、基本的な情報通信設備を整備します。 ・ 高速通信環境を確保するため、ローカル 5G の導入を検討します。 ・ 安全に施設運営を行うための防犯・防災システムの導入を検討します。特に、既存機能と新規機能が明確に分類されていない空間がある場合には、セキュリティが十分に確保できる構造・設備とします。 ・ バリアフリーに配慮し、目の不自由な方のための点字や触知図、案内音声誘導装置の導入や、高齢者や障がい者、オストメイト利用者などにも対応したトイレの設置等について検討します。

第 1 0 章
管理・運営方法

1. 管理・運営方法について

新たな複合化施設において民間活力を導入する事業手法を選択する場合、複合化する既存施設の職員のみならず、来訪者にとっても利便性が高く、安全・安心・清潔な施設として親しまれるよう、以下に示す管理・運営方法を基本的な考え方とします。

(1) 施設の管理について

複合化する既存施設に関しては、専用部分については、これまで各施設で実施している方法を踏襲しつつ管理を行うことが望ましいと考えられます。その上で、諸機能が複合していることを活かし、施設の管理は一体的で効率的な管理形態とし、建物全体の維持管理、清掃、警備等は、民間業者に委託します。

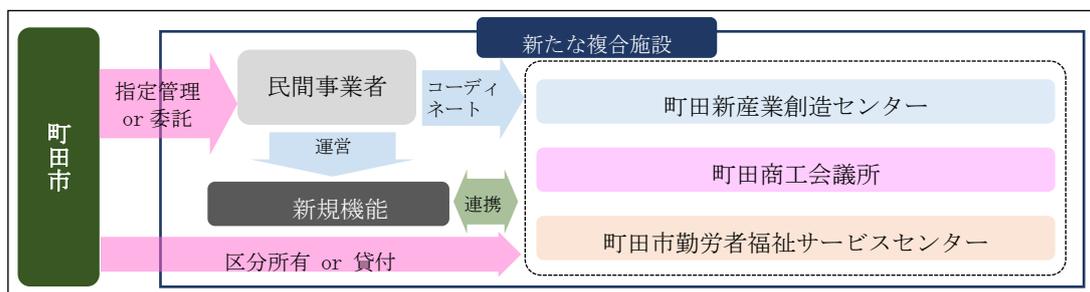
(2) 施設の運営について

既存機能の専用部分に関しては、町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターがそれぞれ運営します。

一方で、新規機能（ポータル機能）は、新たな運営体制を構築します。例えば、新たな民間事業者がコーディネーターとしての役割も担い、新規機能と既存機能とが連携を行い、相乗効果創出を図ること等が考えられます。

新規機能の運営者がコーディネーターとして機能するために、既存機能に関してもコーディネーターと連絡を取り合いながら連携を図ります。連携を通じ、空間の使い方を限定的なものではなく、様々なニーズに対応した利用用途・方法が可能な、柔軟なものとなります。

図表 (参考) 運営体制イメージ図 (案)



※施設の所有形態等によって、運営体制の変更が考えられます。

第 1 1 章

事業推進における課題

1. 運営主体

以下では、本事業を推進していくにあたっての課題について、運営主体に係る事項について整理します。

(1) 新規機能も含めた管理運営の考え方について

施設の総合案内、複合化する既存施設を含めた利用者への案内等の管理、施設の維持管理・清掃・警備等の外に、新規機能を活かしながら、新たなビジネスを作り出すために、どのように運営していくことが望ましいか、検討する必要があります。

(2) 所有形態について（土地と建物、区分所有や貸借、定期借地等）

新たな複合化施設において、既存施設に関してこれまでと同じ条件で運営を行う場合、土地・建物の所有形態に関する望ましい仕組み作りについて、検討する必要があります。

2. 管理・運営方法

以下では、本事業を推進していくにあたっての課題について、管理・運営方法に係る事項について整理します。

(1) 新規機能も含めた施設全体の管理方法・運営方法について

施設全体の管理・運営について、新たな団体等に委託をするのか、あるいは、複合化する既存施設の運営者が担っていくのかといった、管理・運営の方法について検討する必要があります。

(2) 施設管理・運営の役割について

各団体に専用部分が設けられますが、これら専用部分の維持管理・清掃・警備等については、既存施設の各運営者がそれぞれ行うのか、あるいは、新たな団体等に委託をするのかといった、管理・運営の役割について検討する必要があります。

3. 余剰床の民間活力の導入可能性

以下では、本事業を推進していくにあたっての課題について、余剰床に関する民間活力の導入可能性に係る事項について整理します。

(1) 参画事業者の有無（サウンディングの実施）

PFI 方式や事業借地方式を採用する場合については、民間事業者に対するヒアリング（サウンディング調査）を通じて余剰床の用途やその需要、収益性について検討を行ったうえで、施設整備と運営を行う民間事業者の導入可能性について検討する必要があります。

4. 複合化する既存施設の配置について

以下では、本事業を推進していくにあたっての課題について、複合化する既存の3施設の建物内の配置に係る事項について整理します。

(1) 新規機能（ポータル機能）の配置について

1階エントランス付近に、複合化する既存施設との連携によって相乗効果が得られる機能や用途といったポータル機能について検討し、ポータル機能や用途をどのように配置し、既存施設の配置との動線や運営の連続性をどのように確保することが望ましいかについて、検討する必要があります。

(2) 複数階の施設における、各施設の配置について

上記ポータル機能を含め、どの階にどの施設を配置するのが望ましいかについて、検討する必要があります。

町田市産業支援施設複合化基本計画

2022年3月策定

町田市経済観光部産業政策課
東京都町田市森野二丁目2番22号

TEL : 042-724-2129

FAX : 050-3101-9615

e-mail : keizai010@city.machida.tokyo.jp