

# 森野住宅周辺地区のまちづくりに関するサウンディング型市場調査 実施結果概要

2023年3月30日  
都市づくり部都市政策課  
多摩都市モノレール推進室

## 1 調査概要

### (1) 調査の目的

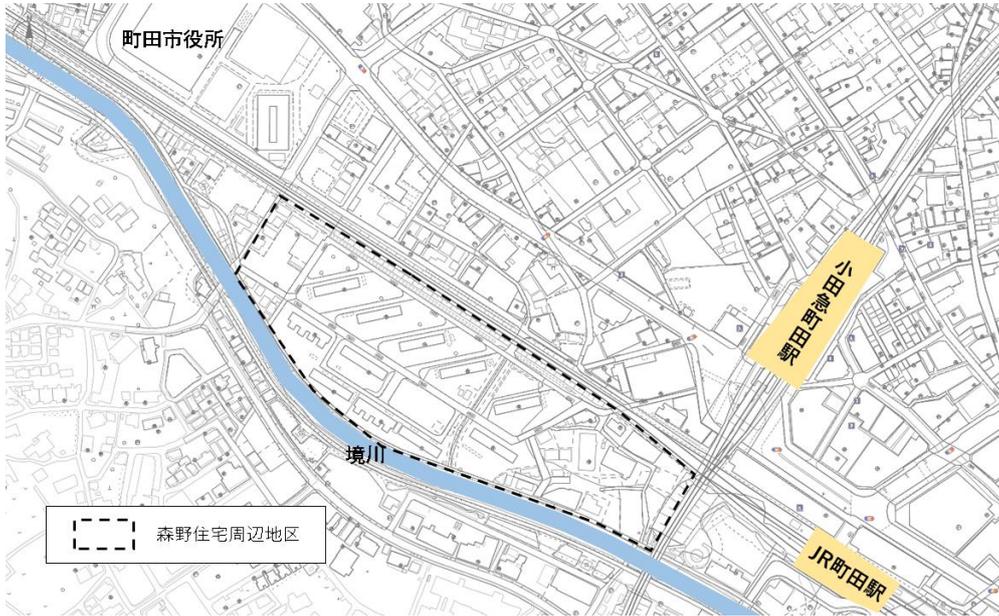
当該地区でまちづくりを進めていくにあたり、スポーツ・文化交流機能や商業機能など目的性の高い集客施設の導入可能性を検討するため、民間事業者等の皆さまと対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを調査し、民間事業者が参入しやすい条件等の整理を行うとともに、コンセプトの実現に向けた事業提案をご教授いただくことを目的に、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

### (2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2022年12月19日（月）
参加申込受付期間	2022年12月19日（月） ～2023年1月26日（木）
サウンディング実施	2023年2月6日（月）～17日（金）

(3) 対象地区

【位置図】



所在地	町田市森野1丁目
本サウンディングで検討する導入機能	①目的地となるような、誘因性のある魅力的な「 <u>にぎわい</u> 」のコンテンツ ②何もしないでもただそこにいられるような、広場的な「 <u>いこい</u> 」の空間 ※どちらかみの提案も可能。
敷地面積	位置図の森野住宅周辺地区内 (55,000 m <sup>2</sup> ) の、町田駅側に近い部分で、①と②を合わせて20,000 m <sup>2</sup> 以内 ※暫定的であり、正式な数字ではありません。

(4) 参加事業者

全13社

2 サウンディング実施結果

各社との対話における実施結果概要は、次のとおりです。

A 社（生活関連サービス業, 娯楽業）

 エントリーした提案内容
  「にぎわい」のコンテンツ
  「いこい」の空間
  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スタジアムを核に観光、食、医療・健康、教育、IT、製造等と一体性・連携がある新しい産業価値の創出を目指したい。海外では事例が多数あり、国内では例えばミクニワールドスタジアム北九州や千葉市のフクダ電子アリーナがある。</li> <li>・ また、スタジアムが難しいということであれば、例えば核がアリーナだったとしても、関連会社（IT・メディア企業、エンタメ企業連携）の事業も活かしつつ、事業参画したい。</li> <li>・ 具体的なスタジアム・アリーナ以外の機能として、例えば親水空間、医療、商業、交流、文化芸術、住宅機能が考えられる。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スタジアムは 15,000 席の敷地面積 30,000 m<sup>2</sup>を想定している。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の確保、建物整備や運営は、民間で揃えることも想定している。</li> <li>・ まだ事例はないが、用途によってアリーナやスタジアムに転換できるホーバー式も検討したい。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画変更等が必要になる。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スタジアムだと近隣に対する音の問題等があるので、鳴り物を使わない、または時間を制限するなど対処方法が必要になる。</li> <li>・ 駅近のため原則駐車場は必要ない。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の購入に対して、何らかの援助等があれば有難い。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ サッカーは、コロナ前には J1 で平均 20,000 人、J2 でも平均 7,000 人を集める興業・コンテンツになっているので、周辺への波及効果に寄与できる。また今後は、日本代表に選ばれるような選手を獲得又は輩出できるような魅力的なコンテンツに成長すると考えられる。</li> <li>・ J2 は主に日曜昼間の開催で、試合後そのまま帰る人が多いが、J1 になると開催は土曜日が多い。そうすると、翌日は観光を目的として宿泊する人々が出てくるので、やり方次第では、町田への宿泊需要も高まると思う。</li> <li>・ 周辺飲食店などが試合の実施に合わせて SNS など独自サービスを実施したりすると、売り上げアップなどが狙える。現在、すでに有効活用をして売上を伸ばしている会社がある。</li> <li>・ 市内を中心とした約 300 社のスポンサーとの連携により、様々なまちづくりを展開できるのではないかと考えている。</li> </ul>

B社（不動産業,物品賃貸業）

提案内容

 「にぎわい」のコンテンツ 「いこい」の空間 両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ゆっくり過ごすことができる広場と賑わいのある商業施設をセットで整備したい。</li> <li>・ 商業施設は物販、飲食、スポーツ施設（ボルダリング等）、サービス施設などが考えられる。</li> <li>・ 一番のターゲットは子育て中のファミリー層である。</li> <li>・ 自転車利用者が立ち寄れたり、近所の保育園の園児などが使えたりする場所としても可能性がある。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の計画をする際に、動線を手段別（車、徒歩、自転車）に全体で計画を立て、行きやすい敷地にする必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 購入や借地が可能である。借地の場合は20～30年で設定することが多い。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「いこい」の空間の位置づけは、できれば都市公園法の公園ではなく、私有の広場のようなフレキシブルに活用できるものが望ましい。「いこい」の空間を実現させるためには人を呼ぶことが重要で、整備後の企画やイベントの実施が必須である。</li> <li>・ イベント開催をしやすくするための導線計画（搬入経路含む）や専用設備の配置などが重要である。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 川沿いの遊歩道からの動線を整備し、視認性を確保する必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅からデッキが繋がれば、一定数の歩行者来場も見込めるが、地区内に駐車場や駐輪場の整備は必要である。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や、周辺地域との関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場の仮設店舗を地元の飲食店が利用して、週替わりで出店できるようにするなどができると、とても喜ばれるのではないか。その収益を広場の運営に充てられると良い循環が生まれると思う。</li> <li>・ 既存の駅周辺は高度利用が進んでいて人も多いため、憩いの空間が貴重である。町田駅のブランディングの部分でも役に立つと思う。</li> </ul>

C社（建設業）

エントリーした提案内容     「にぎわい」のコンテンツ     「いこい」の空間     両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町田駅周辺は人を集めるコンテンツが増えてない印象である。駅近であることを活かして、二子玉川ライズに入っているようなシネコンがいいのではないかと。シネコンであれば、映画を見るという行為はずっと変わらずに、中身のコンテンツは時代に合せて変わっていける。</li> <li>・ 川沿いには道から自由に出入りができ、川の雰囲気を楽しむような、お金を払うわけでもなく、癒しや休息にちょっと滞在できるような空間を整備したい。</li> <li>・ シネコンなどの目的物と川沿いの空間の途中にお店があると相乗効果が出る。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単純に広場をつくるだけでは十分すぎる広さである。あえて低層なものを並べて、環境との調和を考えていくのも良いのではないかと。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 購入や定期借地が可能である。弊社は賃貸住宅の整備がメイン事業のため、賃貸住宅を保有するのであれば購入したい。ただ、行政側の都合で土地を手放したくないなどの場合は定期借地でも可能である。</li> <li>・ 現在、商業施設の定期借地の運営はやっていないので、他社と組むことなどが必要である。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「いこい」の空間はお金が生まれないので、収益源なども作りながら地区全体で計画する必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車の動線の改善が大前提になる。送迎用の車が入れるようなアクセスも必要である。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5.5haの敷地全体を、同じひとつのチームとして開発できると、全体のコンセプトが利用者にとってわかりやすく伝わるまちに出来ると思う。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新しいコンテンツの導入によって今まで来ていなかった人が来るので、プラスの集客があるのではないかと。</li> </ul>

D社（その他）

エントリーした提案内容  「にぎわい」のコンテンツ  「いこい」の空間  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽コンサートやスポーツに利用できるアリーナ整備と、そこを運営するスポーツクラブチームが一体となった事業に経営参画したい。</li> <li>・アリーナを核とし、今後の町田駅前の開発や周辺地域と連携して、収益性や集客・回遊を生み出し、エリア全体の価値を上げていくようなことを実現したい。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アリーナの運営は一社がリスクを負ってすべてやっていくのは厳しいため、うまく収支がプラスになるようなプレイヤーを探しながら、提案できるスキームをつくっていききたい。</li> <li>・ハードの整備も含めるとゼネコンや、コンテンツの面ではホームとなるスポーツチームの招致がセットになる。音楽などのプロモーターも仲間に、地域企業などを巻き込みながら一緒に提案していく必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・11t トレーラーが道路やアリーナの中に入れる必要がある。選手がバスを降りて、そのまま部屋に行けるような設計等も必要になるかもしれない。</li> <li>・駅前のデッキとつながる歩行者デッキの整備は重要である。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツクラブチームを招致したり、組織したりする際に地域の人達・企業の応援や理解が欠かせないため、行政の後押しが必要である。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客・にぎわいの効果が一番大きい。</li> <li>・地域との連携で、例えばごみを減らすとか、美観・景観をつくっていくということはできると思う。</li> <li>・地域と連携してまちづくりのイベントやプロモーションなども可能であると思う。</li> </ul>

E社（建設業）

エントリーした提案内容  「にぎわい」のコンテンツ  「いこい」の空間  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わいと憩いを成立させる施設としては、今ならアリーナと余裕空間としての公園だと思う。アリーナは何千人の人が一定の時間に来場し帰っていく施設であり、余裕の空間が必要になるので、公園などが隣接しているといい。</li> <li>・駅直結の土地にアリーナが立地している例は少ないので希少性がある。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6,000人規模のアリーナをつくることを考えると、高さは35m程度、建築面積は13,000㎡程、敷地面積は2～2.5haくらいあるといい。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地と建物を民間で持つことは厳しいので、民間が運営権対価を支払うコンセッション方式がいいのではないかと。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・興行主がいかに早く設営できるつくりにするかが大切で、施設自体の作り方が重要である。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅からの人の動線の確保や、駐車場の確保、設営のための大型車が入り出できる道路整備が必須となる。</li> <li>・アリーナを利用する主体としてBリーグのチームが有力だが、新リーグ入会の審査の初回が2024年に開始され、その後は要件を満たしたチームが先着順で決まってしまう。（現在要件を満たせそうなチームは半数程度と想定される）</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・短時間で人が動けるような動線を設けたり、動線を分散させたりする必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前はコストセンターであったアリーナだが、その集客効果によってまち全体の収益を上げるプロフィットセンターとしてとらえることができるとスポーツ庁も提言している。</li> <li>・目的を持って来させるためには、何かを観たり体験したりする「こと」を買ってもらう必要があり、アリーナはその目的の場所になる。</li> </ul>

F社（不動産業,物品賃貸業）

エントリーした提案内容  「にぎわい」のコンテンツ  「いこい」の空間  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園を整備し、公園内に温浴施設（スパ・サウナ）、スポーツクラブ、ヨガ・ピラティス等のスタジオ、その他にアーバンスポーツ施設（スポーツライミングやスケートボードなど）、親水施設やカフェ、関連物販の商業施設を配置する開発が考えられる。</li> <li>・ 800～1,200 席の中規模劇場で、公共施設のように連続で利用できる日数に制限があるものではなく、ロングランにも使用できるようなホールの需要は高い。（但し、町田駅という立地にニーズがあるかどうかについては利用者に幅広くヒアリングする必要がある。）</li> <li>・ スケートアリーナは都内の競技人口に比べてリンクが足りていない状況なので、可能性はあるかもしれない。</li> <li>・ BリーグやVリーグで使われるような5,000人規模のアリーナについては、試合の無い日のアリーナをいかに埋めるかが課題となるため、事業者ヒアリングによるニーズ確認は必須であり、一定のニーズが存する場合事業可能性が出てくるものと思料する。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園の中に施設を整備するのであれば、どれだけの人がある公園になるかによって活用面積は変わる。人が来るなら大きい方がいいし、少ないのに大きな公園をつくってもしょうがない。また、都市公園法で定められている建蔽率の中で収益施設を入れるため、建物の規模から必要な公園の面積が決まってくる。</li> <li>・ 公園の中に施設をつくらなくても、収益施設が大きくなりすぎると公園の雰囲気が無くなってしまうので、バランスをとる必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Park-PFIの手法が考えられる。ホールやアリーナについては民間が土地にかかるコストを負担することは難しい。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前から繋がるペDESTリアンデッキの整備や道路整備が実現しないと、集客数の想定ができない。なるべく早い段階で、デッキや道路などが具体的に整備される話が出てくると、事業者は真剣に考えることができる。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅に近い立地だが、現状、動線が弱く、人通りも分からないため、計画が立てづらい。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホールやアリーナについては、建物もある程度行政が建築コスト・運営コストを負担しないといけないコンテンツだと思う。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <p>—</p>

G社（不動産業,物品賃貸業）

エントリーした提案内容     「にぎわい」のコンテンツ     「いこい」の空間     両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸・分譲の住宅機能は可能なエリアではないかと考えている。分譲住宅であれば、下3層くらいに住環境を重視した商業施設を整備し、竣工後の運営まで手掛けることもできる。</li> <li>・ 商業施設の出店の可能性もあるが、町田駅には既に物販を主とした商業が集積しているため、目的性を持った商業や体験型の商業などが望ましく、既存の商業との差別化が必要になる。</li> <li>・ シニア住宅のような高齢者施設も考えられる。その場合は、保育所や学童を併設することも出来る。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分譲住宅と商業の複合施設の場合は購入、シニア住宅の場合は借地が考えられる。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益性を高く確保できるのは住宅事業がメインだが、民間としては、そこで収益を生んで商業も建てて公園も整備しようとする、ある程度の量の住宅を分譲したいため、容積率をどのように緩和できるのかが大きなポイントになると思う。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「いこい」については上層階が住宅の複合施設の足元につくる公開空地だと、基本的には地域の人誰でも入っていい、という公園にはなりにくいので、公園を前提としてスキームを組んだ方がよい。</li> <li>・ 現状、駅からのアクセスや視認性が非常に弱いエリアである。ペDESTリアンデッキを繋げるなどの歩行者の動線や、賑わいが出来た時の交通量の増加による周辺の影響を考えると、道路の整備が必須になってくるのではないかと。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町田駅周辺の再開発の動向があると思うが、その各開発のそれぞれの機能・役割が明確になっての方が、機能の重複などを避けられる。開発の時期はそれぞれ全く違うかもしれないが、駅周辺のコンセプトが一つ出来ていて、どこにどのような機能を配置するのか・役割を担うのか、一本筋が通ったものがあると非常に良いと思う。</li> <li>・ 上位計画に町田駅周辺の動線の考え方があると、結果として機能の配置についても考えられると思う。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨今の都市間競争は環境の良し悪しが大きく影響しており、東京都は今まで閉じていたお堀や川を開いて水辺空間をつくっているし、国際的にも、長く住み続けたいと思われる環境をつくる必要だという発想になってきている。</li> <li>・ 町田駅についても、川がどうあるべきかについては分からないが、「森野住宅周辺地区まちづくり構想」のイメージ写真のような場所が駅近にあったら良いことは確実なため、そういった環境をつく</li> </ul>

る効果は大きいと思う。

- ・ 高齢者などに偏るのではなく、多世代の人が町田駅のそばで暮らせることが、より周囲から人を呼び込んで、結果的に人口減少の抑止になり、経済的な波及効果にも繋がるのではないか。

H社（不動産業,物品賃貸業）

エントリーした提案内容  「にぎわい」のコンテンツ  「いこい」の空間  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常的に買い物に来るようなカテゴリーの専門店（スーパーや100円ショップ、フィットネス、カフェなど）が入った商業施設を整備したい。</li> <li>・ 必要があれば施設内に公共施設を整備して、官民連携事業を展開することで、単なる商業施設ではなく、地域の人々の交流の場を創っていくようなことも可能である。</li> <li>・ 今は外から人が来るような場所ではないが、立地としては良い場所であるため、すまい・憩い・賑わいが一体になれば、目的物としてなり得ると思う。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ できれば借地が望ましい。購入も可能。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設への交通手段は、車以外と車とで比較すると、6:4くらいのイメージである。車で来てもらわないと、商業としては成り立たないため、車のインフラ整備は必要である。駐車場としては100~400台くらいのイメージである。</li> <li>・ 線路を挟んでいるため、線路を行き来しやすいように線路を越えられるような道路が欲しい。電車や徒歩圏内だと、ターゲットが何千人とかの規模になってしまう。</li> <li>・ 既存のガード下は狭くて危険な印象がある。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設のテナントは施設の中身まで一緒に考えて仕上げていけると、最終的にも市民に喜んでもらえ、リピーターになってもらえる。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <p>—</p>

I社（不動産業,物品賃貸業）

エントリーした提案内容  「にぎわい」のコンテンツ  「いこい」の空間  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町田駅周辺は、商業機能はあるものの競争優位性は低く、オフィスやエンタメ要素が不足している。非日常要素が街の個性や他エリアからの誘因に繋がることを考えると、広大な敷地を活用できる当該地区には、エンタメ機能が最適だと考えている。</li> <li>・ またエンタメ機能としては、多目的アリーナ（5,000～10,000席規模）を核として整備し、ホテル、商業、広場の複合機能により、町田駅周辺のアップデートを目指したい。</li> <li>・ 多目的アリーナは、プロスポーツ興業や音楽興業が主目的となり、設備等はプロバスケットボールのBリーグ基準の条件を考慮すべきかと思う。</li> <li>・ 宿泊機能は100～200室程度で、アリーナの宿泊需要を吸収。VIPや関係者の利用も想定すると、アリーナからの動線も重要になってくる。</li> <li>・ 飲食機能はアリーナの前後消費に加えてイベントが無い日でも賑わいを創出できる。大人が楽しめるような雰囲気や川の景観を活用し、町田ならではの食の提供や店舗との連携が見込める。</li> <li>・ 商業機能はアリーナ機能と親和性の高いアウトドアショップやスポーツブランドの誘致等。</li> <li>・ 広場機能は憩いの空間としての役割を果たしつつ、アリーナの人流を受ける役割も果たす。川の景観も活用できる。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20,000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間が土地購入する場合でも定期借地の場合でも固定資産税の減免等の優遇措置は必須であると考えられる。</li> <li>・ アリーナの整備と運営は民間事業者が複数社でSPCを組んで行う想定をしている。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅から直結でアクセス可能なペDESTリアンデッキや、11tトレーラーが通行可能なアクセス道路が必須である。</li> <li>・ 賑わいエリアと住まいエリアの動線分離が望ましい。</li> <li>・ 条件によっては、広場機能の確保や、アリーナでの余剰容積率を他施設へ移転することも必須となる。</li> <li>・ 隣接エリア等との開発コンセプトを統一し、親和性を確保することが望ましい。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の定借を無償化や低廉化</li> <li>・ 土地や建物に固定資産税等を減免する等の優遇措置</li> <li>・ 建物に対する補助金の確保</li> <li>・ 新たなプロスポーツチームの誘致への協力やスポーツコミッションの立ち上げへの協力等</li> </ul>

■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性

- ・ 来街者の増加による地域消費増加などの経済波及効果、防災機能の向上など直接的な効果がある。また、中長期的には交流人口が増加することや、人々の健康への関心の上昇、地域ブランドの向上、シビックプライドの向上などの効果が期待できる。その結果、持続可能な地域になっていく。
- ・ 事業者の経済的な価値だけを考えているわけではなく、周りの地域や住まわれている方の価値向上につながると考えている。

J社（建設業）

 エントリーした提案内容
  「にぎわい」のコンテンツ
  「いこい」の空間
  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Park-PFI を活用して公園を整備しながら店舗等を立地させることで、地域住民とのイベントができる空間になるのではないかと。</li> <li>・ 境川からの視点が重要で、このエリアを利用する人にとって貴重な場所になるのではないかと考えている。</li> <li>・ 現状は、川やサイクリングロードと遮断されていて、滞在するようなどころもなく楽しみがないため、オープンなエリアにしていけると面白いのではないかと。</li> <li>・ 新しい部分に新しい人を集めるには、仕掛けが必要で、管理運営も手掛けたい。</li> <li>・ 駐輪場もこのエリアには重要な機能と捉えており、民間側で整備したい。</li> <li>・ 座間駅のホシノタニ団地が、ランドスケープのイメージとしては近いと思っている。農園や行政の保育園があったりする。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2ha は決して広すぎることはなく、様々な組み合わせが考えられるのではないかと。敷地全部が公園で一部が店舗になるわけではなく、例えばバスを引き入れて停留所をつくり、人の滞留を生み出し、そこに公園と店舗をつくる等、企業としては色々と考えやすい。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Park-PFI が考えられる。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ SNS を見て、楽しいものがあればどこへでも行くし、海外からも人が来る時代になった。そして、来た人が楽しかったと SNS でアップすることでどんどん広まっていく。視認性のためのインフラにお金をかけるのではなくて、いかに価値の高いものをつくれるかによって人は集まってくる。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体のゾーニングや動線の計画を考えた上で対象地区の 2ha の計画をしないと、目指す方向性が実現しないと思われる。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賑わい空間は活動団体抜きでは実現しないため、当該地区での活動団体を紹介してほしい。例えば境川をきれいにする団体をバックアップしたり、一緒に計画を考えたり、市もその活動をフォーカスして取り上げ、該当地区の計画に反映されて非常に貴重な活動をしていると発信することで、団体の方々に支援できる。また、そのような流れが出来ると、行政のスタンスを見せられて、団体活動もしやすくなる。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状は暗くて怖いという意見もあるが、オープンスペースになれば商業が出来て誘客できるし、賑わいによって防犯機能が高まる。これは、監視カメラを沢山設置したから防犯機能が高まる、とい</li> </ul>

うこととはまた違うものである。

- ・ 川沿いに往来の人が増えるだけでも、周辺地域の活性化に繋がるのではないか。
- ・ 多摩川にはサイクリストがたくさんいて、サイクリングロードマップもある。距離が非常に長い  
ため、滞留ポイントとして森野・境川を連携させると、広がりもできるのではないか。また、そ  
ういった機能性を考えるためにも、ゾーニングが大事になってくる。

K社（ITコンサルタント業、生活関連サービス業、娯楽業）

エントリーした提案内容  「にぎわい」のコンテンツ  「いこい」の空間  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アリーナを核としたシンボリックな拠点をつくりたい。また、ビジネスとしても成立することを目指して、アジアのシンボリックな拠点に育てる。</li> <li>・アリーナを建てるだけでなく、行きたいと思ってもらい、移動して観戦して体験して、飲食や宿泊も楽しめるような、全てが繋がる世界観を実現する。</li> <li>・ヨーロッパの有名なプロスポーツクラブを超えるような拠点を作る。ヨーロッパのプロスポーツクラブでは子育て期も含めたどんなライフステージでも地域に根差したプロスポーツを楽しめる・関わられることを大切にしている。</li> <li>・既に保有している自社プロスポーツチームを活用して、地域貢献活動や他スポーツとのイベント企画が可能である。</li> <li>・デジタル戦略構想の具現化や、オンラインとリアル融合施策が可能である。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アリーナの規模は5,000～7,000人規模を想定している。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間主体で整備を行った方が、使い方も集客面でもメリットが大きい。</li> <li>・使い方や集客面に大きく影響するデザインや、興業としての側面が後回しになってしまうため、施設は公営にしない方が良い。</li> <li>・開発会社と組んでデジタルを駆使したコンテンツ等を当社でカバーできると良いと思っている。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アリーナを核としたアジアのシンボルを目指すことを官民で合意すること</li> <li>・SPC設立、不動産事業者、管理会社との協業</li> <li>・構想・企画段階からの参画、デジタル・プロスポーツを軸とした作戦立案～具体化の主体ポジション、ネーミングライツ</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・練習場の確保、アリーナで試合開催時の優先利用権などが望ましい。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地道な普及活動が必要となるため、市との協働、イベント開催。</li> <li>・効果測定、ポテンシャル課題等の確認。</li> <li>・協会の設立、学校との連携。</li> <li>・プロスポーツ最先端化に向けたプロモーション・具体的な支援。</li> <li>・規制緩和・実証実験特区（MaaS/ロボット他/テクノロジー等）</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・短期的にはイベントの効果や企業との協働連携が想定される。今後は子育て・賑わい・体験・宿泊等、様々な可能性があることを認識している。</li> </ul>

L社（卸売業,小売業）

 エントリーした提案内容
  「にぎわい」のコンテンツ
  「いこい」の空間
  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 徒歩・自転車来店型のショッピングセンターを主体として、テナントに公共施設やクリニックが入り、公園が隣接していて、人々が集える場所を提案したい。</li> <li>・ 環境に配慮した持続可能な店舗、地域に根差した交流が生まれる場所、デジタル技術を駆使した便利な店舗を目指したい。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅近という立地から商業、公園の配置を想定している。</li> <li>・ 面積が 13,000 m<sup>2</sup>を超えない程度の規模で、駐車台数は物販面積想定で 300 台程度が考えられる。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地でも購入でも検討できるが、借地の場合は 30 年以上が条件となる。</li> <li>・ 公園は Park-PFI 等が考えられる。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 該当地区へハード・ソフトの両面でのアクセスしやすさ（実際の距離以上に駅から遠い気がする、アンダーパスが暗い等）を改善する必要がある。</li> <li>・ 用途地域の変更が必要である。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路環境が課題だと考えていて、市役所側の線路横断が特に課題である。2 方向のアクセスがあれば事業者も集まりやすいと思う。現状のガード下道路に加えてもう 1 箇所あると良い。また、境川を越える道路については、既存の橋付近が渋滞しそうである。敷地は接道条件をクリアする必要がある。</li> </ul>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路環境の改善</li> <li>・ 用途地域の用途変更</li> <li>・ 権利者との合意形成</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雇用創出、町田駅周辺の小売売上に貢献できる。</li> <li>・ 商店会と連携した取り組み、大学との連携や若い世代と新しいアイデアを実行していくことなどが考えられる。保育園、カフェ等と連携した形態もある。</li> </ul>

M 社（生活関連サービス業、娯楽業）

 エントリーした提案内容
  「にぎわい」のコンテンツ
  「いこい」の空間
  両方

<p><b>■ 実施する事業アイデアの内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の人に愛されるだけでなく、広域からも人を集めることのできる、魅力的なハードも含めたコンテンツを整備したい。</li> <li>・ また、映画館を多目的に利用することで、舞台や伝統芸能のホールとしての活用、地元スポーツチームのファンミーティングや、インタラクティブなコンテンツの展開など、従来のシネコンとは違った町田独自のシネコンにしていきたい。</li> <li>・ シネコンだけでなく、街全体を巻き込んだ映画イベントを提案したい。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用面積、敷地の形状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1,500 坪くらいの営業面積、10 スクリーンが必要である。</li> <li>・ 施設内に早朝や夜間も営業するための動線確保が必要。ワンフロア運営が効率的ではあるものの、必須ではない。バックヤード動線が確保されていると舞台挨拶等の誘致がしやすい。</li> </ul>
<p><b>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 様々なスキームが考えられる。複合施設内の床を所有している実績もある。</li> </ul>
<p><b>■ 事業アイデア実現への条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場の必要台数については、現段階では不明である。付置義務の最小台数のところもある。</li> <li>・ 駅からつながるデッキはあった方が良い。</li> <li>・ バリアフリーな動線があると有り難い。</li> </ul>
<p><b>■ 課題及び懸念事項</b></p> <p>—</p>
<p><b>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 映画関連のイベント運営の協働をお願いしたい。</li> </ul>
<p><b>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 魅力的なコンテンツの揃ったシネコンを整備すれば、広域からの集客が期待でき、町田駅だと新横浜からの新幹線での来客の可能性もある。</li> <li>・ 複合施設の影響として、商業施設との親和性は高くピークタイムの分散や半券キャンペーンを使った飲食店の併用等、回遊性の向上を促せる。街全体としてのシャワー効果が見込めると思う。</li> <li>・ シネマ開業前後のショッピングセンター売上比較では、開業後に売上が約 1.4 倍になった実績もある。</li> </ul>

### 3 サウンディング実施結果からの考察

<p>■ 実施する事業アイデアの内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査対象地について、駅に近いという立地の良さからアリーナ、商業施設、シネコン、公園など様々な事業アイデアがあった。また、単独施設ではなく、他の施設（住宅、宿泊、飲食、商業、医療、広場など）との複合機能とすることが良いという意見が多かった。</li> <li>・ 川が近くにあることもあり、広場・公園に関する意見も多かった。</li> <li>・ 森野住宅周辺地区まちづくり構想で示す「賑わう・満たす」「憩う・過ごす」機能の導入可能性は高いと考えられる。</li> </ul>
<p>■ 土地の活用面積、敷地の形状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施する事業内容に応じて、活用面積や敷地形状を検討する必要がある。</li> </ul>
<p>■ 土地の活用方法（購入、定期借地など）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施する事業内容に応じて、土地の活用方法（購入、借地など）を検討する必要がある。</li> </ul>
<p>■ 事業アイデア実現への条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業アイデア実現の条件として、都市計画の見直しや、広場及び施設の運営手法、当該地区までのアクセス道路等の意見があった。</li> <li>・ 条件について、実施する事業内容に応じた検討が必要である。</li> </ul>
<p>■ 課題及び懸念事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅からの人の動線や当該地区までの車の動線について、検討する必要がある。</li> </ul>
<p>■ 事業実施にあたり市に期待する支援や配慮して欲しい事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人の動線など交通基盤の整備に関することや駅周辺全体のコンセプトの明確化、事業実施における経済的支援などの提案があった。</li> </ul>
<p>■ 周辺地域に及ぼす影響や関係性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新しい機能の導入によって、今まで来なかった人が来ることや、地元の商店街と連携した取組を実施することでまち全体の収益を上げることができるなどの意見が多かった。</li> </ul>

### 4 今後の予定について

今回のサウンディング調査を踏まえ、引き続き「森野住宅周辺地区まちづくり構想」の具体化に向けて、「賑わう・満たす」「過ごす・憩う」機能の検討を進めます。

### 5 問合せ先

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

都市づくり部都市政策課多摩都市モノレール推進室

TEL：042-724-4077 FAX：050-3161-5502