

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業 事業概要資料

1. 事業の目的

市では、多くの公共施設が更新の時期を迎えるにあたり、健全に維持・管理できるように、施設の総量を減らしつつもサービスの質を向上させ、将来につながる「公共空間・公共施設のより良いかたち」を目指し、公共施設マネジメントに取り組んでいる。本事業においても、市の公共施設マネジメントの考え方を踏まえ、新たな魅力の創出、地域の価値向上、費用削減の実現を目指す。

また、「まちだ未来づくりビジョン2040」では、子育て世帯をはじめ周囲や地域の人たちみんなで楽しく子育てができるまちの姿や、大人と子どもが共に成長し、まちづくりに取り組んでいけるようなまちの姿を目指している。子どもを取り巻く状況や課題が複雑化・多様化している中で、市としても、子ども・子育てに関する様々な支援を切れ目なく受けることができる拠点として本施設を整備することで、より一層の支援の充実を図る。

さらに、新たな都立児童相談所について、本施設に複合化されることが東京都により決定している。市としても、子ども家庭支援センターと保健センターを一体的に運営し、改正児童福祉法で求められる「子ども家庭センター」機能を本施設において提供する。この子ども家庭センターを中心とした本施設の各機能と、児童相談所との連携を深め、市の子ども・子育て施策のさらなる推進を図る。

また、本施設の計画地を含む境川団地地区は、「町田市境川団地地区 まちづくり構想」において、「多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」を目標に掲げ、まちづくりの方向性を「①便利で賑わいのあるまち」、「②安心して暮らせるまち」、「③楽しく交流できるまち」、「④身近な自然を活かしたまち」としている。本事業においても、まちづくりの目標・方向性を踏まえ、子育て世帯だけでなく、広く人々が集まりコミュニケーションや憩いの場となる、地域に開かれた日常的に使える心地よい居場所となる施設を目指す。

地区の中心に、子ども・子育てに関する様々な公共サービスを提供する拠点と、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスを導入することで、多様な人々の交流による賑わいと地域の魅力づくりの核となる施設を目指す。これらの市の目指す姿について、市と事業者のコラボレーションにより、互いのノウハウ等を活用し、効率的・効果的に実現することを目的とする。

2. 事業概要

現町田市教育センターの敷地内にて、公共機能（教育センターや子ども発達センター等）の複合施設（公共施設）を整備する。

また、敷地の未利用容積を活用し、複合施設（公共施設）との相乗効果が期待できる施設として、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる機能を持つ民間施設を誘致する。

3. 既存施設の概要

本施設に複合化予定の既存施設の概要は、次のとおりである。

表 1 既存施設一覧

1	教育センター
2	子ども発達センター
3	健康福祉会館
4	町田市庁舎（子ども家庭支援センター）

表 2 教育センターの概要

概要	<p>教育センターでは、教育上の課題を抱える子どもや保護者を対象に、相談や学びの場を提供しています。</p> <p><機能></p> <ul style="list-style-type: none">・教育相談・就学相談・けやき教室・くすのき教室 (不登校傾向の児童・生徒の通う教室)・市内の公立小・中学校教員を対象とした研究、研修の場の提供・教科書センター <p>※このほか、避難施設、非行相談等の更生保護活動、市民活動拠点機能</p>	
住所	町田市木曽東 3-1-3	
延床面積	校舎：6,498㎡ 体育館：675㎡	
竣工年度	1967～74 年（校舎及び体育館により異なる）	
階数	校舎 1 号館：地上 4 階 校舎 2 号館：地上 3 階 体育館：地上 1 階	
沿革	1967 年 町田市立忠生第四小学校として建設 1968 年 開校 2001 年 木曽小学校との統合（現木曽境川小学校）により廃校 2004 年 「町田市教育センター」として利用開始	

表 3 子ども発達センターの概要


概要	<p>子ども発達センターでは、障がいのある子どもや発達に遅れや不安のある子どもを対象に、専門的な助言や療育を行い、他の支援機関と連携を図ることで、家族や関係機関を支え、切れ目のない発達支援を行っています。</p> <p><機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・発達相談、障がい児相談 ・療育支援 ・訪問支援 ・各種研修会 <p>※本施設への移転と同時期に、医療対応可能な事業者運営に委託し、子ども発達センターの医療支援体制の強化を図る予定</p>	
住所	町田市中町 2-13-14	
延床面積	3,618 m ²	
竣工年度	1982 年	
階数	地上 3 階、地下 1 階	

表 4 健康福祉会館の概要


概要	<p>健康福祉会館では、休日・夜間における緊急の子どもの診療や、妊娠、出産、育児等に関わる事業等を行い、市民への健康・保健サービスを提供しています。</p> <p><機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・休日・準夜間小児救急診療 ・乳幼児健診などの各種健診 ・妊産婦・乳幼児相談などの各種相談 <p>※新施設への複合化対象機能のみを掲載</p>	
住所	町田市原町田 5-8-21	
延床面積	4,429 m ² （うち上記機能分：約 3,200 m ² ）	
竣工年度	1988 年	
階数	地上 4 階、地下 1 階	

表 5 町田市庁舎（子ども家庭支援センター）の概要

概要	<p>子ども家庭支援センターでは、子どもと家庭の問題に関する総合相談窓口として、0 歳から 18 歳未満の子どもとその家庭の相談等に関するサービスを提供しています。</p> <p><機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子ども・子育て総合相談 ・児童虐待についての相談 ・ショートステイ（宿泊保育） ・トワイライトステイ（夜間保育） ・育児支援ヘルパーの派遣
住所	町田市森野 2-2-22 市庁舎
延床面積	40,789 ㎡（うち上記機能分：約 160 ㎡）
竣工年度	2012 年
階数	地上 10 階、地下 1 階（子ども家庭支援センター 2 階）



4. 事業予定地概要

本事業における事業予定地（現町田市教育センター）は、JR 横浜線「古淵駅」より徒歩 10 分及びバス停「境川団地中央」から徒歩 2 分に位置する。



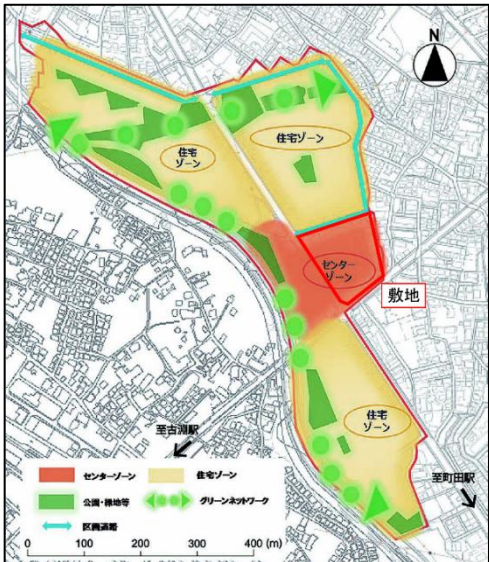
図 1 事業予定地位置図



図 2 事業対象地現況図

表 6 事業予定地概要

住所	町田市木曽東 3-1-3
敷地面積	約 13,783 m ²
所有者	町田市
接道状況	北側：市道忠生 697 号 幅員約 8m 西側：市道町田 437 号 幅員約 16m 南側：市道忠生 17 号 幅員約 16m 東側：市道忠生 17 号 幅員約 5m※ ※東側道路に至る通路は活用不可

用途地域	第二種住居地域（用途地域図）
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	31m 第二種高度地区
日影規制	高さ：H=4m 日影時間：4、2.5 時間
道路斜線	勾配 1.25
隣地斜線	立上り 20m+勾配 1.25
防火地区	準防火地域
地区計画	<p>境川団地地区地区計画〈センター北地区〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ センター北地区 ・ 壁面後退：道路境界から 1m ・ 環境緑地：敷地東側住宅エリアとの境界で 1m  <p>地区計画ゾーニング図</p>
インフラ状況等	<p>給水：北側道路 φ100 西側道路 φ300 南側道路 φ300</p> <p>下水：北側道路 φ250 西側道路 φ1100 南側道路 φ250</p> <p>都市ガス：北側道路 φ100（低圧） 西側道路 φ150（中圧） φ200（低圧） 南側道路 φ150（中圧） φ200（低圧）</p> <p>電気：北側、西側、南側側道路架空</p>
ハザードマップ	境川氾濫想定区域内：3.0m～5.0m

5. 複合施設（公共施設）の概要

5.1 新施設のコンセプト

新施設のコンセプトを次に示す。

「子ども・子育て支援を切れ目なく受けることができる施設」

- ・ 母子保健機能と子ども・子育てに関する支援機能を複合化することで、「こども家庭センター」に対応することに加えて、子ども・子育てに関する様々な支援を切れ目なく受けることができる拠点を目指す。
- ・ 児童発達支援機能と教育支援機能を複合化することで、幼児期から学齢期まで切れ目のないサポートを受けることができるなど、子どもの発達や子育て・教育上の課題に対する総合的支援体制の一層の充実につなげる。
- ・ 子育て世帯の交流が自然と生まれる施設を目指す。

「地域に開かれた日常的に使える心地よい居場所」

- ・ 子育て世帯など、目的があって施設を訪れる方だけではなく、地域にお住まいの高齢者など、様々な市民が気軽に立ち寄って時間を過ごせるような施設を目指す。
- ・ 境川や河川沿いの緑地帯、そして、境川団地や住宅などの周辺環境と調和し、かつ、地域の象徴（シンボル）となる施設を目指す。
- ・ 広い敷地を活かし、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスの誘致を図る。

5.2 新施設の想定諸室

本事業で整備する複合施設（公共施設）の想定諸室を次に示す。

表 7 対象施設の諸室構成

■教育センター

<教育支援センターエリア>

教育支援センター（小学校）1室、教育支援センターホームルーム（中学校）1室、
教育支援センター教室（多目的）（中学校）1室、
教育支援センター教室（中学校）3室、教育支援センタープレイスペース、
教育支援センター相談室1室、子どもの更衣室兼休憩室1室、
児童・生徒用トイレ（男）1室、児童・生徒用トイレ（女）1室、多機能トイレ1室、職員室
1室、教育支援センターエントランス

<科学センターエリア>

理科・音楽室1室、理科・音楽準備室1室

<就学・教育相談エリア>

相談室（就学相談）（小）6室、相談室（就学相談）（大）2室、
待合室（就学相談）1室、相談室（教育相談）（小）5室、
相談室（教育相談）（大）1室、プレイルーム（教育相談）（小）3室、
プレイルーム（教育相談）（大）3室、待合室（教育相談）1室、
スタッフルーム・資料室1室

<その他エリア>

教科書センター1室、倉庫1室

■子ども発達センター

<療育エリア>

療育エリアエントランス、療育室①～⑨9室、子ども用トイレ（療育室①～⑧）4室、療育室収納（療育室①～⑧）4室、子ども用トイレ（療育室⑨・感覚訓練室（水））1室、療育室収納（療育室⑨・感覚訓練室（水））1室、感覚訓練室（水）1室、水訓練室1室、男子更衣室（水訓練）1室、女子更衣室（水訓練）1室、子ども用トイレ（水訓練）1室、多機能トイレ（水訓練）2室、機械室（水訓練）1室、感覚訓練室（音・光）1室、多目的室1室、プレイルーム1室、子ども用トイレ（プレイルーム）1室、収納（プレイルーム）1室、調理室1室、託児室・保護者控室1室、多機能トイレ1室、トイレ（男）1室、トイレ（女）1室、静養室1室、医務室1室、ミーティングルーム1室、作業室1室

<医療相談エリア>

医療相談エリアエントランス、受付、医師控室1室、待合スペース1室、診察室2室、作業療法室①1室、作業療法室②1室、聴力検査室1室、言語聴覚室2室、心理指導室2室、言語・心理指導室（教材室）1室、発達検査室1室、初回相談室①1室、初回相談室②（運動機能評価室）1室、理学療法室1室、計画相談室1室、相談室1室、子ども用トイレ1室、多機能トイレ1室

<その他>

倉庫4室

■子ども家庭支援センター

待合スペース1室

■保健センター

<健診エリア>

受付（ロビー）、尿検査室1室、健康教育室（予診室）1室、SVS測定室1室、身体測定室1室、診察待合室1室、診察室2室、着替え室1室、歯科診察室1室、歯科予防室1室、歯科準備室1室、相談室1室

<その他>

倉庫1室、栄養指導室1室

■休日・準夜急患こどもクリニック

待合室1室、受付・感染症受付1室、待合室用トイレ2室、調剤室（薬剤情報室）1室、診察室①1室、診察室②1室、処置室1室、処置室用トイレ1室、スタッフルーム1室、更衣室1室、感染症待合室1室、倉庫（感染症待合内）、感染症待合室用トイレ1室、感染症診察室①1室、感染症診察室②1室、スタッフ用廊下

■市機能一体利用エリア

多目的ホール1室、総合事務室1室、倉庫（文書保管用）1室、会議室（特大）1室、会議室（大）1室、会議室（中）2室、会議室（小）2室、相談室（中）3室、相談室（小）3室、更衣室（男）1室、更衣室（女）1室、休憩室（男）1室、休憩室（女）1室

■サポートセンターまちだ

事務室 1 室、相談室 2 室、倉庫 1 室

■木曽地区協議会

活動室 1 室、倉庫 1 室

■児童相談所

＜相談所エリア＞

待合スペース、トイレ（男・女）、授乳室、相談室（大）1 室、相談室（中）1 室、相談室（小）5 室、心理療法室 2 室、心理相談室 3 室、心理相談室（PCIT）1 室、PCIT 観察室 1 室、グループ療法室（倉庫）1 室、グループ療法室（大プレイルーム）1 室、グループ療法室（小プレイルーム）1 室、医務室 1 室、事務室 1 室、給湯室 2 室、書庫 1 室、倉庫 1 室

＜保護所エリア＞

公務室 1 室、居室（一般）24 室、居室（幼児）3 室、リビング（一般）2 室、リビング（幼児）1 室、食堂 2 室、厨房 1 室、食品庫 1 室、調理員室 1 室、浴室（男）1 室、浴室（女）1 室、浴室（幼児）1 室、脱衣スペース（男）1 室、脱衣スペース（女）1 室、脱衣スペース（幼児）1 室、トイレ（浴室）（男）1 室、トイレ（浴室）（女）1 室、トイレ（浴室）（幼児）1 室、インテーク室 1 室、静養室 3 室、医務室 1 室、トイレ（共用）（男・女）2 室、多機能トイレ 1 室、洗濯室 1 室、私物保管庫 2 室、相談室 2 室、心理療法室兼心理判定室 2 室、学習室 4 室、学習準備室 1 室、体育館兼多目的スペース 1 室、トイレ（学習）（男）1 室、トイレ（学習）（女）1 室、リネン庫 1 室、倉庫 3 室

＜共通エリア＞

会議室（大）1 室、会議室（中）1 室、更衣室・休養室（男）1 室、更衣室・休養室（女）1 室、清掃員控室 1 室、

■共用部分

総合案内、キッズスペース、ベビーカー置き場、交流・休憩スペース、授乳室、医務室 1 室、防災備蓄倉庫 1 室、トイレ（男）各階室、トイレ（女）各階室、多機能トイレ 各階室、給湯室 各階室、エントランス、管理人室 1 室、管理人控室、清掃員控室、機械室、ゴミ置き場、廊下・階段、エレベーター

5.3 新施設の想定規模等

本事業で整備する複合施設（公共施設）の想定規模、及び民間収益事業（未利用容積活用）で活用可能な未利用容積の想定規模を次に示す。

また、本事業で整備する施設は、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー化及び再生可能エネルギー設備の積極的な導入を進めるとともに、ZEB Ready の取得を目指す。

表 8 複合施設（公共施設）

複合施設（公共施設）の想定規模		
延床面積（各機能合計）		約 16,500 m ²
建築面積 ^{※1}		約 5,000 m ²
外構 ^{※2}		
	駐車場	来訪者用：65 台分、公用：15 台分（計 80 台分） 子ども発達センター用マイクロバス：2 台分
	駐輪場	来訪者用：65 台分 公用：30 台分（計 95 台分）
	停車スペース	子ども発達センター用マイクロバス：3 台分
	子ども発達センター園庭	約 200 m ²

※1 4 階で想定した場合の建築面積

※2 建築面積に含まない、外構として必要なスペース

表 9 民間収益事業（未利用容積活用）

民間収益事業（未利用容積活用）の想定規模	
敷地面積 ^{※1}	約 1,000 m ²

※1 複合施設（公共施設）の敷地と民間収益事業（未利用容積活用）の敷地については、建築基準法上の分割を想定。

5.4 新施設の想定配置

敷地周辺環境や複合施設（公共施設）の動線等を踏まえて検討した現時点の配置イメージを以下に示す。民間収益事業（未利用容積活用）の敷地は、西側道路と南側道路に接する敷地南西側に配置予定である。なお、今後、複合施設（公共施設）の基本設計を進める中で、民間収益事業（未利用容積活用）の敷地形状や敷地面積等を確定する予定である。



図 3 配置イメージ図

5.5 概算工事費

複合施設（公共施設）の概算工事費※を次に示す。

表 10 概算工事費

建設工事費	約 154 億円
-------	----------

※解体費を含まない。

6. 事業手法

6.1 事業手法

本事業で想定している事業手法を以下に示す。

表 11 本事業にて想定する事業手法

複合施設（公共施設）整備	従来方式にて整備 （実施設計、建設を個別に発注。ただし、建設に設備工事を 含む。）
未利用容積活用（民間収益事業）	定期借地権方式にて実施 （公共施設整備とは別に事業者を募集。）

6.2 事業の対象範囲

本事業で想定している対象範囲を、以下に示す。

表 12 想定事業範囲

業務項目			官民分担（○：実施主体）	
			公共	民間
複合施設 （公共施設）	基本設計 ・解体	施設整備に係る基本設計業務※1	○	—
		既存教育センターの解体・撤去業務※2	○	—
	実施設計	施設整備に係る実施設計業務	○	—
		各種申請業務	○	—
	建設	建設業務	○	—
		工事監理業務	○	—
		什器・備品の調達及び設置業務	○	—
		近隣対応・対策業務	○	—
		電波障害対策業務	○	—
		その他必要な関連業務	○	—
		民間収益事業（未利用容積活用）	—	○ ※3

※1 公共施設側の基本設計。敷地測量、地盤調査を含む。2025～2026 年度に実施予定。

※2 解体設計を 2025 年度中に、解体工事を 2026～2027 年度に実施予定。

※3 下記の条件にて、民間収益事業（未利用容積活用）を実施することとする。

【条件】

- ・複合施設（公共施設）と別事業で実施する。
- ・複合施設（公共施設）との相乗効果が期待でき、「地域の利便性や教育に対する付加価値の創出に資すること」を条件として、事業提案に基づき、事業者の責任と負担により、複合施設（公共施設）と連携して、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うことができるものとする。この場合において、市は、事業用地の一部に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、当該事業者の有償にて貸し付ける。

6.3 想定借地料

民間収益事業（未利用容積活用）における事業用定期借地権設定契約において、事業者が市に支払う想定借地料の平米単価年額については、以下に示すとおりとする。

表 13 想定借地料

平米単価年額	2,232 円/㎡・年
--------	-------------

7. 事業スケジュール（予定）

本事業の想定事業スケジュールを以下に示す。なお、施工者の選定は、総合評価一般競争入札により実施する。

また、未利用容積活用（民間収益事業）については、複合施設（公共施設）の供用開始時期に合わせて開業することを想定している。

表 14 複合施設（公共施設）整備の事業スケジュール（予定）

既存施設の解体設計	2025 年度
新施設の基本設計	2025 年度～2026 年 5 月頃
実施設計（各種申請含む）	2026 年 5 月頃～2027 年 5 月頃
施工者募集・選定	2027 年 5 月頃～2027 年中旬
建設期間（検査等含む）	2027 年中旬～2030 年度
複合施設（公共施設）の供用開始	2030 年度