

みんなで作る 未来の場 かたち

ぷらっと

2021年
3月15日号
Vol. 6



発行:町田市 編集:政策経営部企画政策課
〒194-8520 東京都町田市森野2-2-22
TEL 042-724-2103 FAX 050-3085-3082

公共施設マネジメントに関する詳しい情報は
こちら(町田市ホームページ)をご覧ください。

「ぷらっと」には、ぷらっと誰でも気軽に立ち寄れるという意味と、みんなが集い交流するプラットフォームという意味を込めました。本紙は不定期発行です。



健康福祉会館は、
健康に関する相談や乳幼児健診、
離乳食講習会などを行っているよ



保健所中町庁舎は、
保健衛生や愛護動物に関する
事業などを行っているよ

民間とのコラボレーションによる公共施設の建替え方針

—健康福祉会館・保健所中町庁舎の集約と教育センターの複合化に向けて—
を策定しました。



教育センターは、
就学・教育相談や教職員の
研修などを行っているよ

町田市では、2018年6月に策定した『みんなで描こう より良いかたち 町田市公共施設再編計画』の短期再編プログラム(2018年度～2026年度)に基づき、健康福祉会館・保健所中町庁舎と教育センターを対象に、民間の資金や活力を取り入れる事業手法を検討し、「民間とのコラボレーションによる公共施設の建替え方針」を策定しました。

公共施設の再編を民間とのコラボレーションにより進めることで、公共施設の再整備に加え、街の賑わいにも寄与する新たな価値を創出し、施設周辺エリアのさらなる魅力向上につなげていきます。

策定にあたっては、2018年度から行っている市民の皆さんへのアンケートに加え、実現可能な事業手法や導入可能な民間サービスなどを調査する「公募によるサウンディング型市場調査」を町田市で初めて実施しました。

民間とのコラボレーションによる公共施設の建替え方針 —健康福祉会館・保健所中町庁舎の集約と教育センターの複合化に向けて—

建替えの基本的な考え方

1 新たな価値を創出するため、民間事業者とコラボレーションします

市では、公共施設の再編を新たな価値創出のチャンスと捉えています。複数の公共サービスを1つの建物にまとめて複合化することで、業務の効率化やサービス連携による機能向上を目指していきます。さらに、市で使用しないスペースには、公共施設のセキュリティや利用者のプライバシーを保護しながら、市民の皆様や地域で求められる民間サービスを取り入れることで、これまではない新たな価値の創出を目指します。

2 さらに街の魅力向上を目指して、集約や複合化によって創出した市有地を活用します

公共施設を移転することで空いた市有地は、多摩都市モノレール延伸事業や小田急町田駅周辺地区整備事業などのまちづくりへの寄与や、施設周辺エリアのさらなる魅力向上につなげていきます。

3 財政負担を軽減するため、最も効果的な事業手法を選択します

公共施設を複合化することで、建物の総量を圧縮し、建物の整備や維持管理にかかる費用を削減します。そのうえで、民間事業者とコラボレーションすることにより、さらなる費用の軽減に努めます。例えば、市有地を民間事業者へ貸し出すことで収入を得る「定期借地権方式」や、設計、建設から維持管理、運営に至るまで民間の資金やノウハウを活用する「PFI方式」など、あらゆる可能性を検討していきます。

この3つの考え方に基づいて、方針を考えました。



健康福祉会館・保健所中町庁舎集約の建替え方針

- 1 コラボレーションする民間サービスは、保健施設と親和性のある子どもや医療健康に関するサービス、地域の魅力や利便性向上につながるサービスとします。
- 2 集約候補地は、健康福祉会館用地または中町区画用地のどちらかとなります。
- 3 2つの保健施設を集約することで面積を圧縮し、建物にかかる費用を削減します。さらに、定期借地権方式やPFI方式などを活用し、市の財政負担を軽減します。

教育センター複合化の建替え方針

- 1 複合化する公共サービスは、子ども発達センターとわくわくプラザ町田（シルバー人材センター）とします。また、コラボレーションする民間サービスは、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できるサービスとします。
- 2 複合化によって空いた用地は、街の魅力向上を目指して活用します。
- 3 複合化することで面積を圧縮し、建物にかかる費用を削減します。さらに、教育センター用地は定期借地権方式を活用し、市の財政負担を軽減します。

用語説明

集約：1つの建物に複数の類似サービスをまとめること
複合化：1つの建物に複数の異なるサービスをまとめること
定期借地権方式：期間を設定して市有地を民間事業者へ貸し出す手法。
PFI方式：民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設などの建設・維持管理・運営を行う手法。

建替え方針は、町田市ホームページで公開しています。詳しくは、QRコードからアクセスしてください。



方針策定に向けて市民の皆さんや民間事業者の方からご意見をいただきました

市民 アンケート

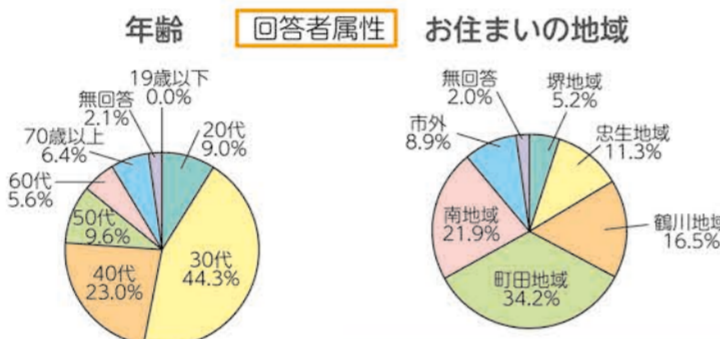
健康福祉会館と子どもセンターのイベント参加者やWebなどで、752名の様々な世代の方からアンケートによるご意見をいただきました。



実施期間
2020年7月1日～12月22日

収集方法

収集場所	収集数
健康福祉会館+子どもセンター	386件
Web	120件
市政モニター	175件
その他	71件
合計	752件



民間事業者 公募によるサウンディング型市場調査



「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現するとともに、市の財政負担を最小限にすることを旨として、公募によるサウンディング型市場調査を実施しました。

実施期間
2020年10月13日～22日

参加事業者
9社
（不動産業、建設業：6社
卸売・小売業、サービス業：3社）

サウンディング型市場調査とは

民間事業者と市との対話の場です。民間事業者と連携した公共施設の整備・運営方法を検討する際に、案の作成段階で民間事業者から、意見や課題解決に向けた優れた事業提案を受けることなどを目的としています。

健康福祉会館・保健所中町庁舎の集約

①集約候補地

地図に示している5か所のうち、どの場所に新しい保健施設があれば良いと思いますか。

候補地	割合
健康福祉会館用地	26.7%
町田新産業創造センター用地	19.7%
中町区画用地(保健所中町庁舎、さくら児童館、子ども発達センターが敷地)	16.4%
町田シバヒロ(旧市役所)用地	16.2%
町田商工会議所用地	7.0%
分らない	7.4%
その他	4.5%
どこでもよい	3.5%
無回答	1.9%

健康福祉会館の土地がよいという意見が一番多かったよ。

②複合化するサービス

どのような民間サービスが保健施設と一緒にあると便利になったり、施設の魅力が上がると感じますか。(3つまで)

サービス	割合
子ども関連施設(保育所・キッズスペースなど)	69.7%
医療施設(病院・クリニックなど)	39.0%
日用品店(スーパー・コンビニなど)	36.4%
飲食店	25.1%
スポーツ施設(ジム・練習場など)	22.7%
高齢者関連施設	16.1%
物販店(量販店・ショッピングセンターなど)	13.6%
展示施設(ギャラリーなど)	12.5%
事務所(企業オフィス・コワーキングスペースなど)	3.7%
研究施設(企業や大学の研究所など)	3.6%
その他	3.6%
アミューズメント施設(カラオケ・ゲームセンターなど)	2.8%
宿泊施設(ホテルなど)	2.7%
無回答	2.4%
集合住宅(マンションなど)	2.0%

子ども関連施設や医療施設といった親和性のあるサービスや日用品店といった日常生活で便利なサービスが人気みたい。

①集約候補地

町田駅周辺にある5か所の公共用地のうち、どこに集約するのが良いですか？

町田市：健康福祉会館用地、中町区画用地の2か所が適しています。理由は、敷地の広さや立地条件が良いからです。また、現在保健施設がある場所として知られているので良いと思います。

②民間とコラボレーションして建替える方法

市の土地を民間に貸して、民間が建設した施設の一部を保健施設として利用することは可能ですか？

町田市：可能です。ただ、市が得る土地の借地料収入よりも、市が民間に支払うテナント賃料の方がかなり高くなるのが予想されます。保健施設集約で空いた土地を併せて民間に貸し出すことで、財政負担を軽減できるかもしれません。

③提供の可能性がある民間サービス

保健施設と複合化した場合、どのような民間サービスが提供できそうですか？

町田市：健診の待ち時間に利用できる子ども関連施設や医療施設は保健施設と親和性があり、施設全体の魅力向上が期待できそうです。また、立地が良いので、住宅系施設も可能です。

教育センターの複合化

①民間とコラボレーションして建替える方法

広大な土地の一部を民間に貸し出し、賃借料を建替え資金に充当することについて、あなたはどのように考えますか。

考え	割合
どちらかといえばいいと思う	3.2%
しないほうがいいと思う	2.5%
その他	1.5%
無回答	3.3%
分らない	11.6%
どちらかといえばいいと思う	30.2%
どちらかといえばいいと思う	47.7%

7割以上の方が、民間に土地を貸し出して建替え資金に充てることに賛成しているね。

②町田駅周辺から移転してもよい公共サービス

町田駅周辺の公共サービスの一部を、教育センターに複合化することを考えています。必ずしも、交通の利便性の良い町田駅周辺でなくてもよい公共サービスは、どのようなサービスですか。(あてはまるもの全て)

サービス	割合
自動車で行く人が多く、駅前や狭い土地ではなく駐車場がとれる広い土地にあってほしいサービス	54.1%
マイナンバーカードなどを用いてインターネットから利用ができ、施設に直接行く必要がないサービス	48.7%
誰でも利用できるが、日常生活であまり利用しないサービス	33.8%
年齢制限やサービスを受ける条件があるなど、利用者が限られているサービス	19.0%
バリアフリー対応など、今の施設にはない新たな設備が必要なサービス	18.5%
利用者が増えている、事務所が分散しているなどの理由から、新たに広い土地が必要となっているサービス	14.5%
無回答	5.1%
その他	1.2%

広い駐車場が必要なサービスは、町田駅周辺の狭い土地にあるより、土地の広い教育センターにあったほうが良いとの意見が多かったよ。

①民間とコラボレーションして建替える方法

①土地の全面を民間に貸して、建設してもらった民間施設の一部を市が借りる方法、②土地の一部を民間に貸して、民間施設と公共施設を別々に建設する方法、どちらが可能ですか？

町田市：どちらも可能です。ただ、土地の一部を借りて民間施設と公共施設を別々に建設する方法が望ましいです。理由は、民間施設を独立して建設することで、事業の自由度が高くなるからです。

②提供の可能性がある民間サービス

教育センターは、子ども関連機能や高齢者関連機能など他の公共サービスと複合化を検討しています。その場合、どのような民間サービスが提供できそうですか？

町田市：親和性のある子ども関連施設や地域の利便性が向上するホームセンター・スーパーの運営が可能です。また、多世代交流ができる施設にすると相乗効果が見込まれます。ただ、この土地は、建てられる建築物の種類が限定されているので、民間施設を建設するためには制限の変更や緩和されることが望ましいです。

③民間との複合によるセキュリティ面などの影響

教育センターは、就学や教育に不安を抱える方の相談や不登校になっている児童・生徒への支援を行っている施設のため、セキュリティやプライバシーに配慮が必要です。民間施設と複合化することによる影響はありますか？

町田市：特段、問題はありません。民間と一緒に建物でも、別の建物でも、入口や建物の構造を工夫して、セキュリティやプライバシーに配慮した動線の確保が可能です。



複合化や民間とのコラボレーションをすると何がいいの？

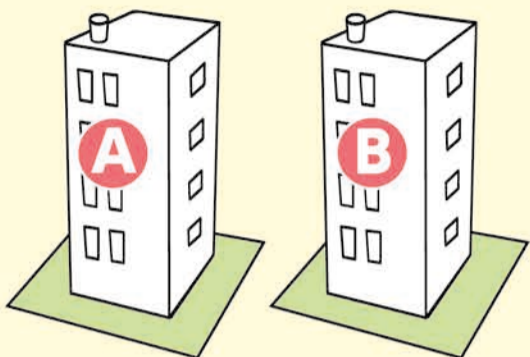


例をあげて解説します
2つの公共施設を建替えてみよう！



パターン1 従来通り

それぞれ建替えると、2施設分の建設費や維持管理費がかかります。

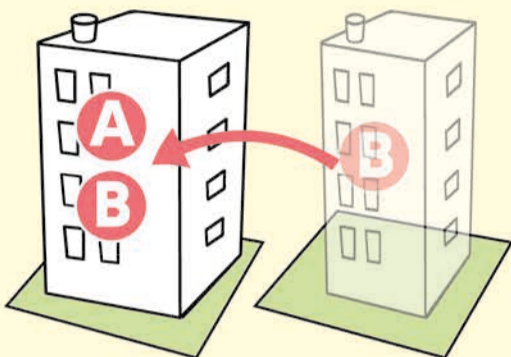


市の支出



パターン2 複合化

2つの建物一つにまとめて、建替えることで、建物の面積が減り、建設費や維持管理費などが削減できます。

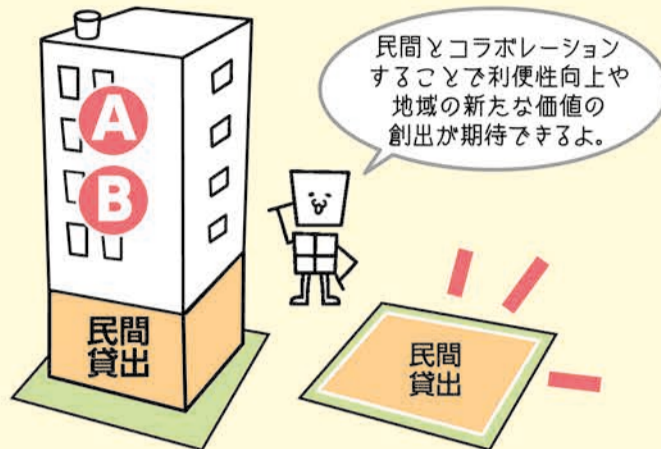


市の支出



パターン3 民間とのコラボレーション

複合化した建物の一部と空いた土地を民間業者に貸し出すことで賃料収入が得られます。その収入を建設費に充てることで、さらに財政負担の軽減を図ることができます。



市の支出



お知らせ

1 イベントブースを出展@Future Park Lab2020 (芹ヶ谷公園)

公共施設の再編について知っていただくきっかけづくりとして、2020年11月14日(土)に開催された芹ヶ谷公園でのイベント「Future Park Lab (フューチャーパークラボ) 2020」に、公共施設再編のブース『オリジナルエコバッグをつくろう!』を出展しました。エコバッグを画用紙代わりに、スタンプを押したり自由にお絵かきしたりして、オリジナルエコバッグを作っていました。当日は、176名の皆さんにお立ち寄りいただき、終始大盛況でした。



皆さん時間も忘れるくらい夢中でお絵かきしました♪



2 公共施設見直し(再編)キャラクターの名前が決定しました

2020年2月に発行した冊子「みんなのアイデアブック-町田市の公共施設再編について-」の中で登場した3匹のキャラクターの名前を募集しました。673件もの個性的で町田感のある名前をご応募いただきました。この中から選出した各キャラクターの5つの名前候補に、2020年12月1日から2021年1月15日までwebや子どもセンターの利用者などから投票していただき、名前が決定しました。

まちロボ



- | | |
|--------|------|
| 1:まちロボ | 122票 |
| 2:ロボッチ | 96票 |
| 3:マチダム | 88票 |
| 4:ロボタ | 80票 |
| 5:マチボ | 65票 |

ちょっぴりおちょこちょいなロボット。よく見ると、からだは漢字の町田(まちだ)になっているよ。

まちなゃん



- | | |
|---------|------|
| 1:まちなゃん | 129票 |
| 2:まちなこ | 105票 |
| 3:マーにゃ | 98票 |
| 4:まちニャー | 65票 |
| 5:エムニャン | 63票 |

無邪気でいつも元気なねこ。耳のかたちが英語のMachida(まちだ)のMになっているよ。

まちおさん



- | | |
|---------|------|
| 1:まちおさん | 180票 |
| 2:まち坊 | 133票 |
| 3:まっちー | 65票 |
| 4:まっちゃん | 55票 |
| 5:まっちゃん | 40票 |

まじめで物知りなまっちぼう。まちだの“まち”→まっち→まっちぼう! だじやれだね。

公共施設マネジメントで

いいこと
ぷくらむ
まちだ

町田市公共施設マネジメント

検索

この広報紙は、100,000部作成し、1部あたりの単価は6円です。(職員人件費を含みます。)