

●跡地活用の基本方針および跡地活用の考え方・活用案

上位計画における考え方

■中心市街地活性化基本方針

○基本理念

ゆったりめぐもてなしのまち 町田
～住む人、働く人、訪れる人がはぐくむ、にぎわい都市～

○基本的な方針

- ・憩い：誰もが安心して、ゆったりと時間をすごせる回遊性、滞留性に富んだ、憩いあるまちをつくる
- ・集う：文化の発信を担う創造性のある新たなコミュニティを形成し、人々が集うまちをつくる
- ・潤い：中心市街地と調和した、潤いあるまちをつくる

■都市計画マスタープラン・テーマ別まちづくり方針

○町田らしい都市文化を育成する中心市街地の形成

- ・商業・業務機能や新たな文化・芸術機能の集積を図り、回遊性のある中心市街地を形成
- ・総合的な交通ターミナル機能の強化、人々が集える広場づくりの推進、周辺市街地と連携した現市庁舎（跡地）周辺の再整備の検討

アンケート調査

アンケート結果による活用の方向性

- 子育てや高齢者の暮らしを支える拠点づくり
- 人や文化を育む拠点づくり
- 憩い・交流できる広場づくり
- 日常的な来街者（働く人・学ぶ人）を増やす機能の導入
- 交通機能の拠点づくり

基本的理念

新たな賑わいの創出（案）

- 従来の商業都市としての賑わいを補完＝「潤い」「憩い」
- 多世代にわたる多様な人々が集い、交流することで生まれる賑わい

「賑わい」の方向性

①日常的な来街者を増やす「賑わい」

- より多くの来街者を呼べる施設・内容（≠従来の商業施設）
- さまざまなイベントのできるスペースなど

②憩い・交流の場としての「賑わい」

- 中心市街地の周縁部に、ほっとできる憩いの空間を設ける
- 子どもから高齢者まで、多世代にわたる多様な人々の交流を促進

③人や文化を育む拠点としての「賑わい」

- 市民ホールの機能を補完する文化・生涯学習施設など
- 多彩な文化事業のほか、市民の生涯学習活動にも対応

跡地活用の基本方針

跡地活用に当たっての配慮事項

- 庁舎移転後、速やかに施設整備を行う
- 公共性の高い、賑わいをもたらす施設を導入する
- 時代とともに変化するニーズに細やかに対応する

● 2つのステージに分けた整備

- 庁舎移転当初は、速やかに必要最小限の整備を行う（第1ステージ）
- 必要施設の検討を深めた上で施設を拡充または改修する（第2ステージ）

● 本庁舎跡地

- 第1ステージ：賑わいづくりの中心となる「コア施設」を整備
- 第2ステージ：コア施設を補完する「付加施設」を追加整備
- 付加施設は時代のニーズに合わせ、見直しを行う

● 中町第三庁舎跡地

- 第1ステージ：既存庁舎を有効活用、第2ステージへスムーズに移行するため、暫定的な活用を行う
- 第2ステージ：隣地地権者との協議の結果を基に、来街者を増やし、賑わいを促進するための恒久的な活用を行う

跡地活用の考え方・活用案

庁舎跡地周辺の概要

■広域的な位置づけ

- 都南西部における重要な交通結節点
- 相模大野駅周辺とともに商業拠点（盛り場）

■町田駅周辺の中での位置づけ

- 中心市街地の周縁部に立地
- 町田地区に比べ業務施設が多く、落ち着いた雰囲気
- 道路基盤が十分でなく、町田駅からのアプローチはやや不便

周辺の施設の状況

■子ども関連施設

- 子どもセンターが町田地区のみ未整備。中高生の居場所、子育てママの休憩施設としての可能性も

■高齢者関連施設

- 特別養護老人ホームのニーズ拡大、町田地区には2園のみ

■保健・医療関連施設

- 保健所が築36年、老朽化・建替えが課題
- 準夜急患こどもクリニック、休日歯科・障がい者歯科応急診療所の充実の必要性

■文化・芸術関連施設

- 「町田・相模原業務核都市基本構想」に1,500席程度のコンベンションホール設置の構想あり
- 市立博物館が老朽化、今後のあり方について答申あり

■交通関連施設

- 駅周辺にバスターミナル・タクシー待機場所が必要

1. 本庁舎跡地

●各ステージにおける跡地活用の考え方

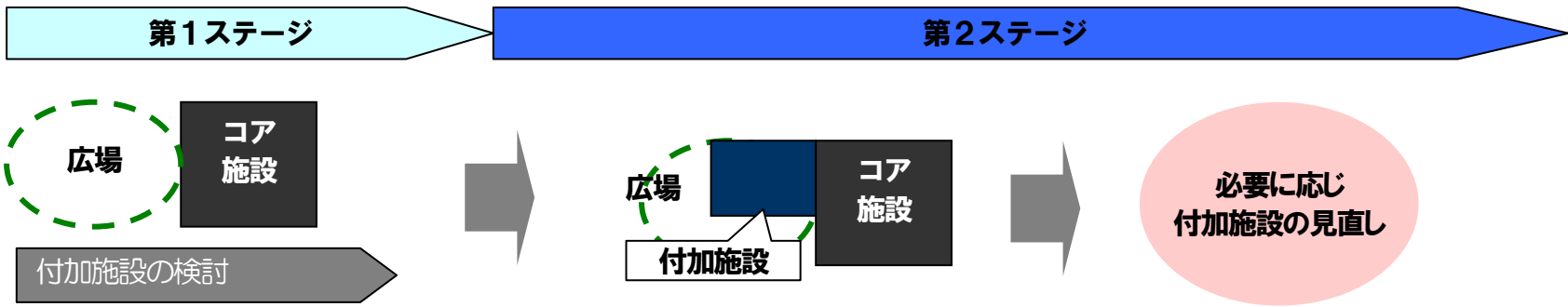
- ① 第1ステージ
- ・まず、賑わいづくりの中心となる恒久施設＝「コア施設」と広場を整備
 - ・同時に、コア施設の機能を補完し、賑わいづくりを促進させる「付加施設」の内容を検討
 - ・付加施設の内容決定後、第2ステージに移行

- ② 第2ステージ
- ・広場の一部に「付加施設」を整備
 - ・付加施設は簡素な建築とし、建設・維持管理コストの軽減化を図る
 - ・付加施設は時代のニーズを踏まえ、必要に応じ見直しを行う
 - ・付加施設の見直しにあたっては、変更後の施設の企画内容の検討を市民・行政の協働により行い、適切なニーズ把握の元に柔軟に整備する

※推定来場者数について

- ・推定来場者数は、類似施設事例から、地域性等を加味して推定を行った。
- ・ただし、来場者数には立地環境や周辺施設等が複雑に影響するため、必ずしも推定来場者数と一致するとは限らない。

●本庁舎跡地・コア施設+付加施設の概念図



●本庁舎跡地の活用案一覧

案	コア施設	推定来場者数 (広場来場者+ コア施設来場者)	付加施設 (例)	「賑わい」の方向性との関連		
				①日常的な来街者を増やす「賑わい」	②憩い・交流の場としての「賑わい」	③人や文化を育む拠点としての「賑わい」
A	広場+多世代交流施設	100万人 (57万人+43万人)	プレイパーク、中高生の居場所施設、スポーツ施設、レストラン・カフェ ほか	◎	◎	○
B	広場+野外ステージ	95万人 (57万人+38万人)	映画館、ライブハウス、稽古場、CDショップ、レストラン・カフェ ほか	○	◎	◎
C	広場のみ整備	95万人 (95万人のみ)	ギャラリー、簡易ステージ、レストラン・カフェ ほか	○	◎	

◎・・・大いに当てはまる ○・・・あてはまる

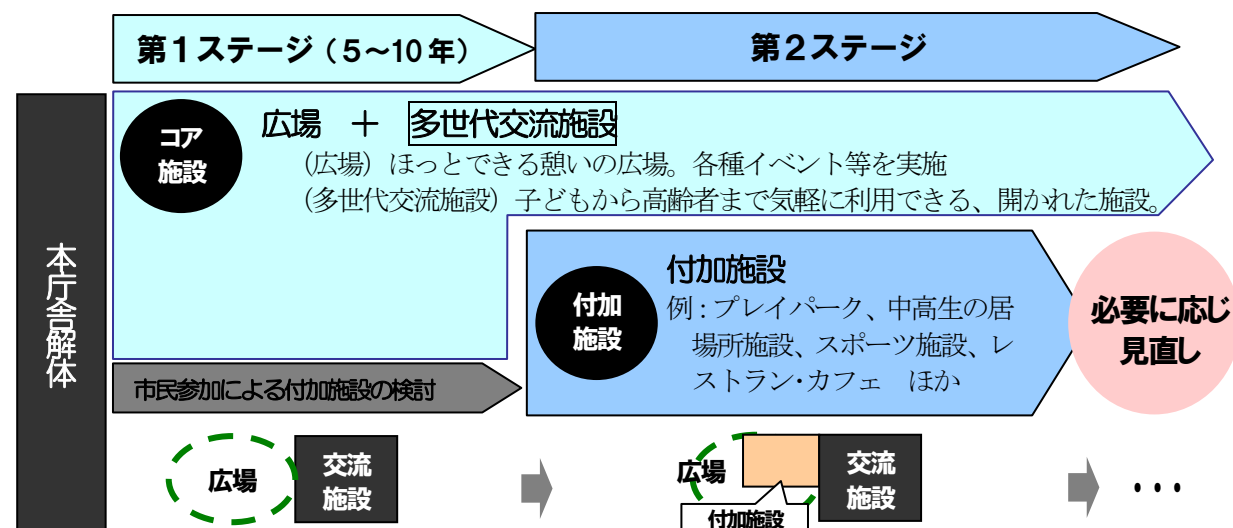
本庁舎跡地の利用についての検討

A案： 広場＋多世代交流施設

コア施設	推定来場者数	付加施設（例）	「賑わい」の方向性との関連		
			①来街者を増やす	②憩い・交流を育む	③人・文化を育む
広場＋多世代交流施設	100万人	プレイパーク、青少年の居場所施設、スポーツ施設、レストラン・カフェ ほか	◎	◎	○

■コンセプト

- ・子どもから高齢者まで、気軽に利用することができる施設。憩いの空間として広場も整備。
- ・コア施設を小学生以下の子ども・高齢者を中心とした施設とし、それ以外の世代（中高生等）を対象とした施設を付加施設に整備、全体として全ての世代の利用・交流に対応。



① コア施設(多世代交流施設)のイメージ

■東根市立さくらんぼタントクルセンター



- ・山形県東根市
- ・竣工：平成17年
- ・延床面積：8,573㎡
- ・子育て支援・保健福祉の複合拠点。「けやきホール」では様々な遊具を備え、世代を超えて楽しむことができる。
- ・年間利用者数：32万人

■東永谷地区センター・地域ケアプラザ



- ・横浜市港南区
- ・竣工：平成9年
- ・延床面積：2,802㎡
- ・地区センター（文化・スポーツ・コミュニティ施設）と地域ケアプラザ（高齢者サービス）との複合施設。
- ・年間利用者数：9万5千人

② コア施設が多世代交流施設の場合における付加施設のイメージ

■カフェ



■プレイパーク



■ライブハウス

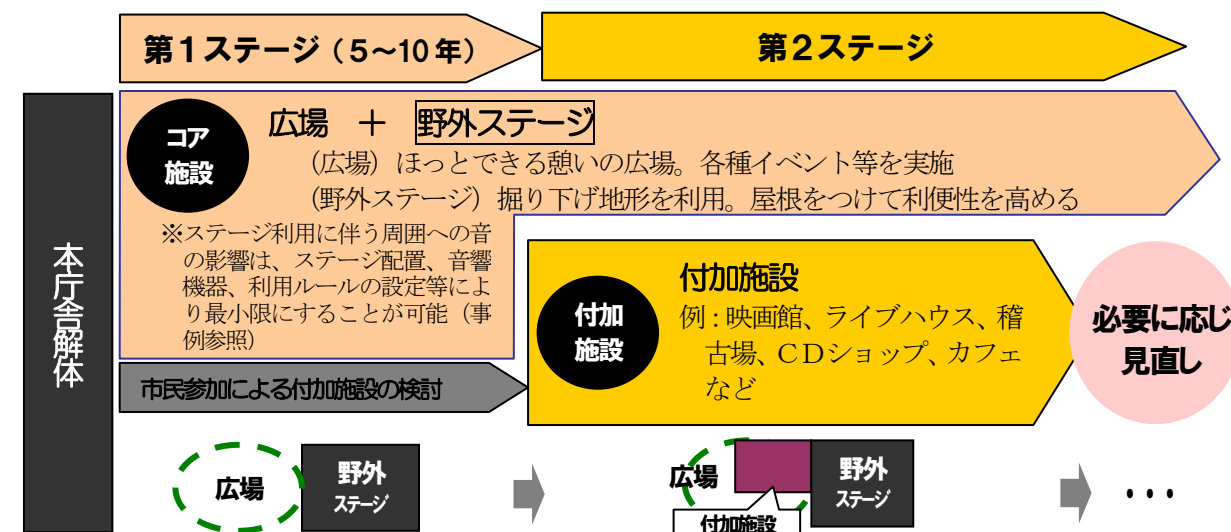


B案： 広場＋野外ステージ

コア施設	推定来場者数	付加施設（例）	「賑わい」の方向性との関連		
			①来街者を増やす	②憩い・交流を育む	③人・文化を育む
広場＋野外ステージ	95万人	映画館、ライブハウス、稽古場、CDショップ、レストラン・カフェ ほか	○	◎	◎

■コンセプト

- ・来街者を多数集める、比較的簡素な施設として野外ステージを整備。憩いの空間として広場も整備。
- ・野外ステージでの公演に関連して、映画、演劇、音楽などに関する施設を付加施設として整備



① コア施設(野外ステージ)のイメージ

■野外劇場「有度(うど)」



- ・静岡県静岡市（静岡県舞台芸術公園内）
- ・竣工：平成9年
- ・延床面積：1,834㎡
- ・周囲を緑に囲まれた野外劇場。主に舞台作品を上演。

■上野恩賜公園野外ステージ



- ・東京都台東区（上野恩賜公園内）
- ・竣工：昭和28年
- ・延床面積：-㎡
- ・雨の日の利用に備え、開閉式の屋根をもつ。周辺への騒音対策のため、周囲に高い防音シェルターが張りめぐらされている。

② コア施設が屋外ステージの場合における付加施設のイメージ

■ライブハウス



■稽古場



■CDショップ



コア施設

付加施設

コア施設

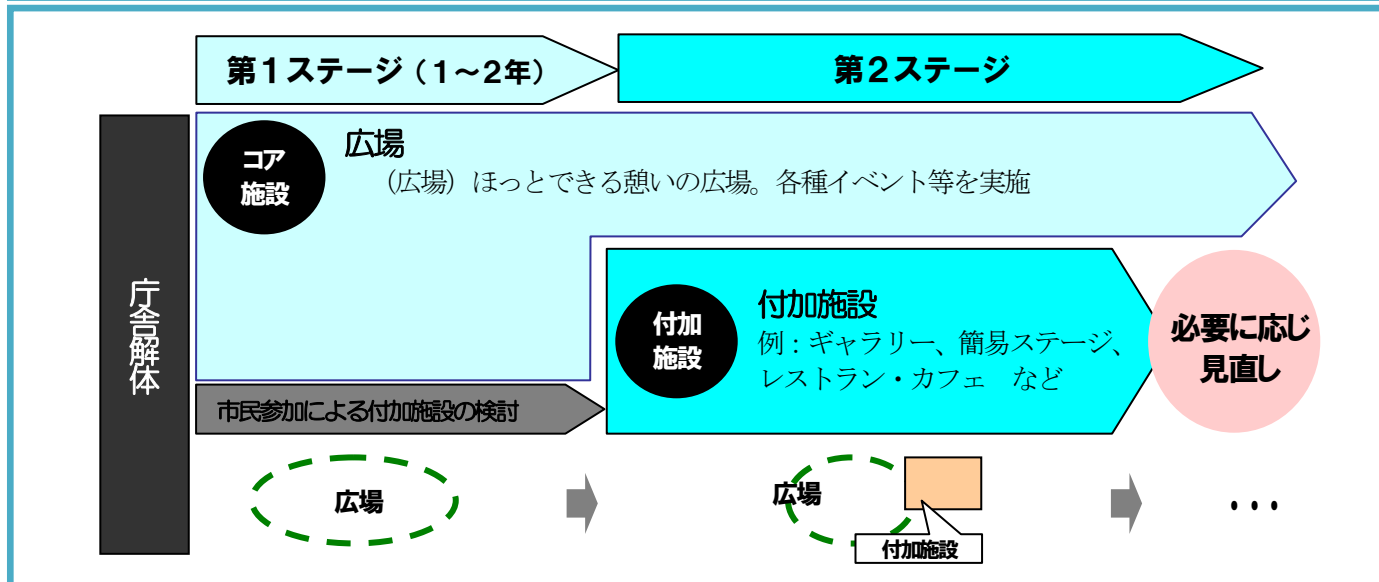
付加施設

C案： 広場のみ整備

コア施設	推定来場者数	付加施設（例）	「賑わい」の方向性との関連		
			①来街者を増やす	②憩い・交流を育む	③人・文化を育む
広場のみ整備	95万人	ギャラリー、簡易ステージ、レストラン・カフェ ほか	○	◎	

■コンセプト

- ・買物途中にほっとできる、駅周辺では貴重な憩いの空間として広場を整備。各種イベントの実施を通じ、交流の場としても機能。
- ・憩いの空間を補完し、イベント企画の可能性を広げる付加施設を整備。



① コア施設(広場)のイメージ

■富山グランドプラザ



- ・富山県富山市
- ・竣工：平成19年 ・延床面積：約1,400㎡
- ・2つの再開発事業に挟まれた道路を、道路認定を外し「広場」として整備。憩いのスペースやイベント会場など、多様な使い方が可能。
- ・年間利用者数：300万人

■けやきひろば



- ・埼玉県さいたま市
- ・竣工：平成12年 ・面積：約11,000㎡
- ・さいたまスーパーアリーナに隣接し、JRさいたま新都心駅につながる2階の人工地盤上を広場とした。1年を通じ、フリーマーケット、音楽や大道芸など多彩なイベントを提供。
- ・年間利用者数：110万人

② コア施設が広場の場合における付加施設のイメージ

■簡易ステージ



■ギャラリー



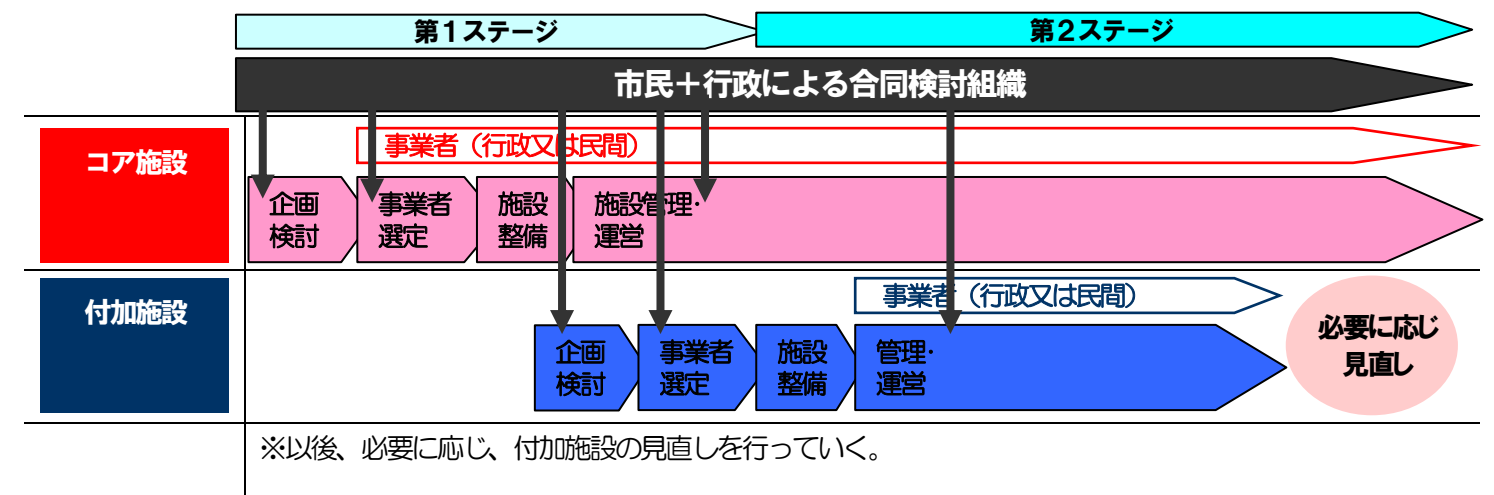
■レストラン・カフェ



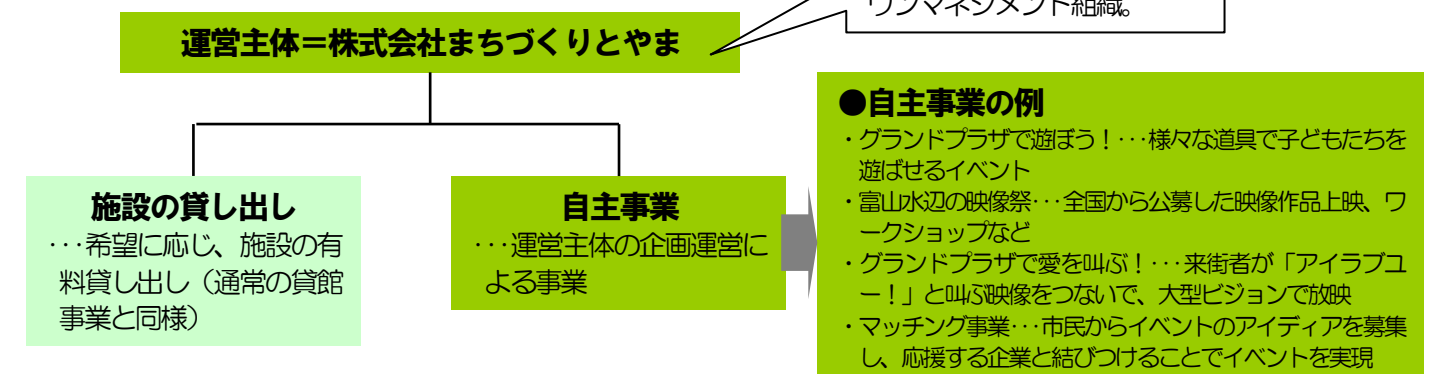
本庁舎跡地施設における整備・運営の仕組みについて（案）

- ・まずコア施設を整備、その後、第2ステージへの移行に合わせ、付加施設の内容について企画検討を行う。
- ・以降、時代のニーズを踏まえた付加施設の企画検討を随時行っていく。
- ・付加施設の内容に関する企画検討、施設の建設・管理運営の事業者選定は、市民・行政による合同検討組織が行う。
- ・施設建設、運営にあたっては、合同検討組織の意見が反映されるようにする。

■本庁舎跡地におけるコア施設と付加施設の整備・運営のイメージ図



■「富山グランドプラザ」における管理・運営の事例



■富山グランドプラザで行われたイベント一覧（オープン2周年パンフレットから）



本庁舎跡地・付加施設のイメージ例

※期間限定の建築物、仮設的な建築物のうち、特にデザインが特徴的なものを集めた。
なおこれらは一例であり、本庁舎跡地の付加施設にそのまま当てはまるとは限らない。

①カフェ

■カフェ・ミケランジェロ



- ・東京都渋谷区
- ・竣工：平成9年
- ・延床面積：-㎡
- ・代官山・八幡通りに面したカフェ。仮設的な建築ながら、10年以上の間人気店として営業中。

■SHIBUYA@FUTURE

(シブヤアットマークフューチャー)



- ・東京都渋谷区
- ・竣工：平成13年
- ・延床面積：約140㎡（店舗面積）
- ・代々木競技場内にあるインターネットカフェ。車輪を持つトレーラー風の建物6棟で構成、他の場所に移動した営業も可能。

③博覧会等のパビリオン

■Y150・はじまりの森



- ・横浜市中区
- ・竣工：平成21年
- ・延床面積：2,909㎡
- ・一昨年に実施された、横浜開港150周年記念博覧会の中心施設。鋼管を組み合わせたユニットで空間を構成、展示館、レストラン、広場等を形成。

■水辺の文化座



- ・大阪市北区
- ・竣工：平成21年
- ・延床面積：約-㎡
- ・一昨年のイベント「水都大阪2009」において中之島公園内で実施されたアートプログラム。仮設建築群が設置され、100を超えるワークショップが実施された。

②劇場・ライブハウス

■海の家「KANNON(カノン)」



- ・神奈川県逗子市
- ・竣工：平成17年
- ・延床面積：264㎡
- ・逗子海岸に夏の間だけ開設される仮設ライブハウス。若者たちだけで立てられるよう、簡素な木造軸組構法としている。

■ベセトシアター



- ・東京都新宿区
- ・竣工：平成17年
- ・延床面積：約200㎡
- ・現場用仮設資材による円形劇場。直径約16m、高さ7.2m。戸山公園内に設置、2週間にわたる演劇祭のメイン会場となった。

④店舗、その他

■自由が丘Trainch(トレインチ)



- ・東京都世田谷区、目黒区
- ・竣工：平成18年
- ・延床面積：約1,210㎡
- ・東急電鉄自由が丘駅そばの車両基地跡地に建てられた、鉄骨造2階建の店舗施設。カフェ、雑貨、ブティックなどが入居。

■シャネル・モバイルアート



- ・東京都渋谷区（全世界を移動）
- ・竣工：平成20年（来日時）
- ・延床面積：-㎡
- ・ファッションブランド「シャネル」が企画した移動式美術館。複雑なドーナツ状の形態ながら、組立て・解体が容易な構造となっている。世界6都市を巡回した。

2. 中町第三庁舎跡地

●各ステージにおける跡地活用の考え方

- ① 第1ステージ
- ・既存庁舎（延床面積 1,990 m²）を有効活用する

・第2ステージへスムーズに移行するため、暫定的な活用を行う

・隣地（中町第二庁舎用地）とあわせた高度利用化の可能性を踏まえ、隣地地権者との協議の後、第2ステージに移行
- ② 第2ステージ
- ・隣地地権者との協議の結果を基に、恒久的な活用を行う

・来街者を増やし、賑わいを促進する施設を整備する

※推定来場者数について

・推定来場者数は、類似施設事例から、地域性等を加味して推定を行った。

・ただし、来場者数には立地環境や周辺施設等が複雑に影響するため、必ずしも推定来場者数と一致するとは限らない。

●中町第三庁舎跡地の活用案一覧

区分	案	施設	推 定 来 場 者 数 (人)	説明	「賑わい」の方向性との関連		
					①来街者	②憩い・交流	③人・文化
第1 ス テ ー ジ	1-a	サテライトキャンパス	25 万人	大学または専門学校が、本キャンパスとは別に設ける小規模キャンパス。町田駅を利用する中高生のための学校案内施設としても機能	◎		◎
	1-b	企業支援施設	—	市内企業向けの貸事務所として活用	○		
	1-c	青少年の交流施設	17 万人	青少年のための交流・体験施設。自習室、ラウンジなど		○	○
第2 ス テ ー ジ	2-a	サテライトキャンパス	113 万人	1-a を発展させ、充実させた施設	◎		◎
	2-b	起業支援施設	—	市内ベンチャー企業の起業活動を支援する小規模共同オフィス	○		
	2-c	集会・イベント施設	23 万人	イベント、集会、講習など自由かつ多目的に使える施設	○		○
	2-d	青少年の交流施設	43 万人	1-c を発展させ、充実させた施設。自習室・ラウンジに加え、商業体験スペース、チャレンジショップ（店舗開業希望者に、期間限定で格安に賃貸する店舗）など		○	○
	2-e	バスターミナル	—	現在の中央通りにあるバス停を移設、駅周辺の歩行者安全性及びバス交通の利便性を向上	○		

◎・・・大いに当てはまる ○・・・あてはまる

中町第三庁舎跡地の利用についての検討

1-a/2-a 案： サテライトキャンパス

推定来場者数 (人)	「賑わい」の方向性との関連		
	①来街者	②憩い・交流	③人・文化
25 万人	◎		◎

①サテライトキャンパスの考え方

大学または専門学校が、本キャンパスとは別に利便性の高い場所に設ける小規模キャンパス。町田駅を利用する中高生のための学校案内施設としても機能。

②サテライトキャンパスのイメージ

■キャンパス・イノベーションセンター東京



- ・東京都港区
- ・竣工：平成 15 年
- ・延床面積：約 9,000 ㎡
- ・29 の国公私立大学のオフィスが集い、各種説明会、各種セミナー等を実施。

1-b 案： 企業支援施設／2-b 案： 起業支援施設

●(1-b 案)企業支援施設

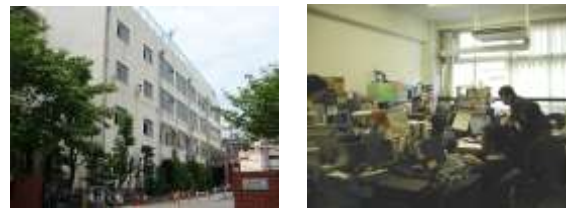
推定来場者数 (人)	「賑わい」の方向性との関連		
	①来街者	②憩い・交流	③人・文化
—	○		

①企業支援施設の考え方

既存の建物を活用して、市内企業の貸事務所として利用。

②企業支援施設のイメージ

■西日暮里スタートアップオフィス



- ・東京都荒川区
- ・竣工：昭和 38 年（平成 13 年に中学校の旧校舎を改修）
- ・延床面積：1,376 ㎡
- ・ベンチャー企業の育成、企業間交流により、区内産業の活性化を図るための施設。

●(2-b 案)起業支援施設

推定来場者数 (人)	「賑わい」の方向性との関連		
	①来街者	②憩い・交流	③人・文化
—	○		

①起業支援施設の考え方

市内ベンチャー企業の起業活動を支援する小規模共同オフィス。

②起業支援施設のイメージ

■三鷹市SOHOパイロットオフィス



- ・東京都三鷹市
- ・竣工：不明（既存ビルの一部）
- ・延床面積：-㎡
- ・創業間もない SOHO を支援し、地域活性化をめざす。貸オフィス、共用会議室など。
- ・15 企業が入居。

1-c/2-d 案： 青少年の交流施設

推定来場者数 (人)	「賑わい」の方向性との関連		
	①来街者	②憩い・交流	③人・文化
17 万人		○	○

①青少年の交流施設の考え方

青少年を対象とした交流・体験施設。自習室、ラウンジ（青少年がたまるスペース）のほか、商業体験スペース、チャレンジショップ（店舗開業希望者に、期間限定で格安に賃貸する店舗）などを設ける。

②青少年の交流施設のイメージ

■ふれあい交流館「ゆうゆうかん」



- ・滋賀県大津市
- ・竣工：平成 20 年リニューアル
- ・延床面積：377 ㎡
- ・商業振興、世代間交流の施設。商業体験スペース、チャレンジショップ、世代間交流スペースなどを設置。

2-c 案： 集会・イベント施設

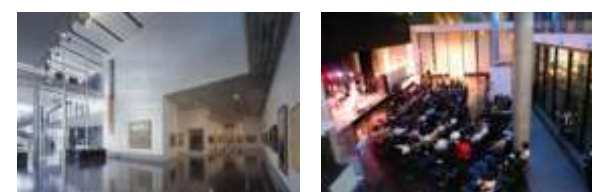
推定来場者数 (人)	「賑わい」の方向性との関連		
	①来街者	②憩い・交流	③人・文化
23 万人	○		○

①集会・イベント施設の考え方

屋内でイベント・集会・講習など自由かつ多目的に使える施設。他施設との複合した整備も考えられる。

②集会・コンベンション施設のイメージ

■茅野市民館ロビー



- ・長野県茅野市
- ・竣工：平成 17 年
- ・延床面積：約 400 ㎡（ロビー部分）
- ・通常はエントランスロビーとして使われているが、オープンな構造のため、イベント等に利用することが出来る。

2-e 案： バスターミナル

推定来場者数 (人)	「賑わい」の方向性との関連		
	①来街者	②憩い・交流	③人・文化
—	○		

①バスターミナルの考え方

現在の中央通りにあるバス停を移設、駅周辺の歩行者安全性を向上。
※中町第三庁舎跡地単独では現状のバスバース数が確保できないことから、隣地を含めた活用が課題。

②バスターミナルのイメージ

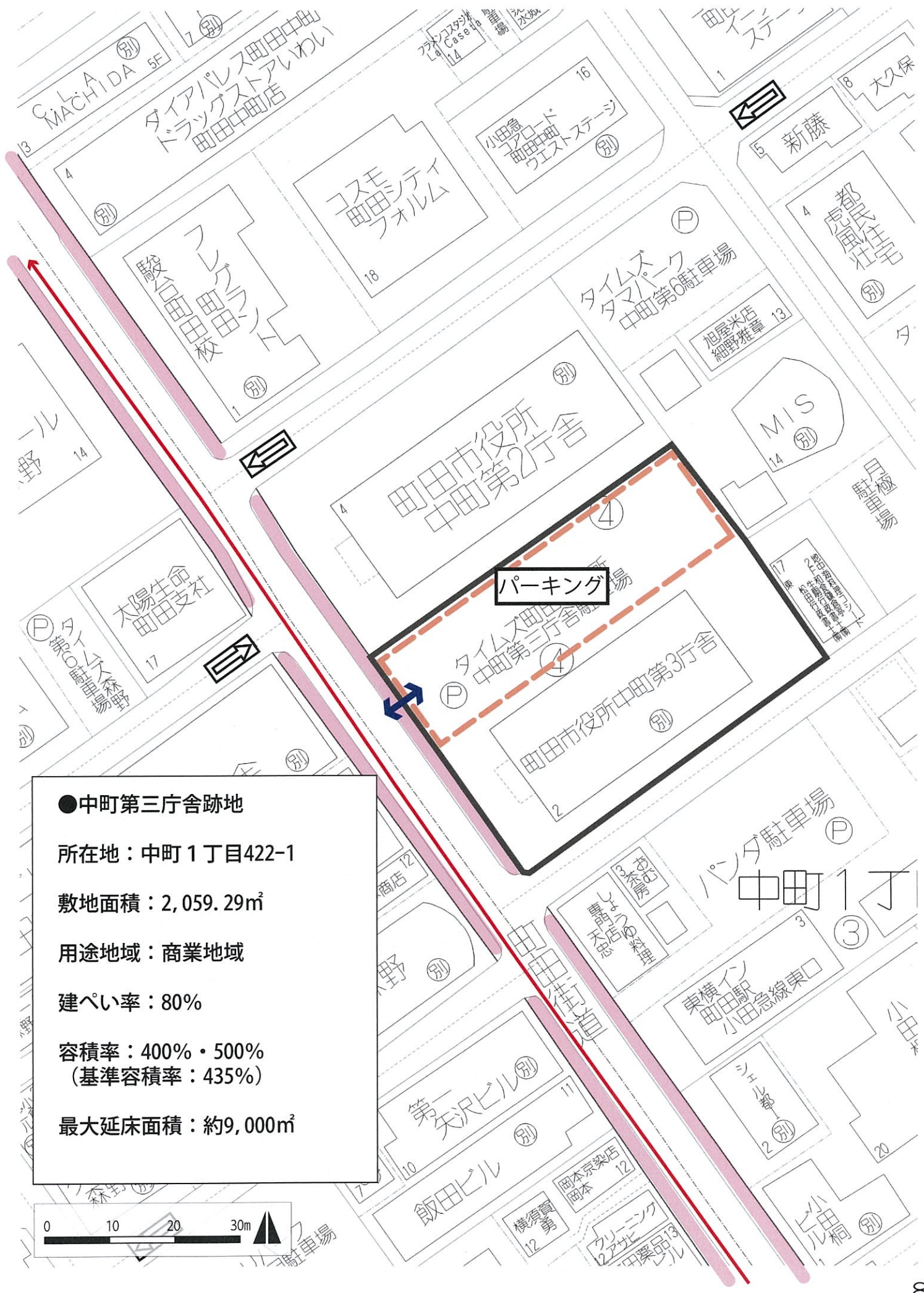
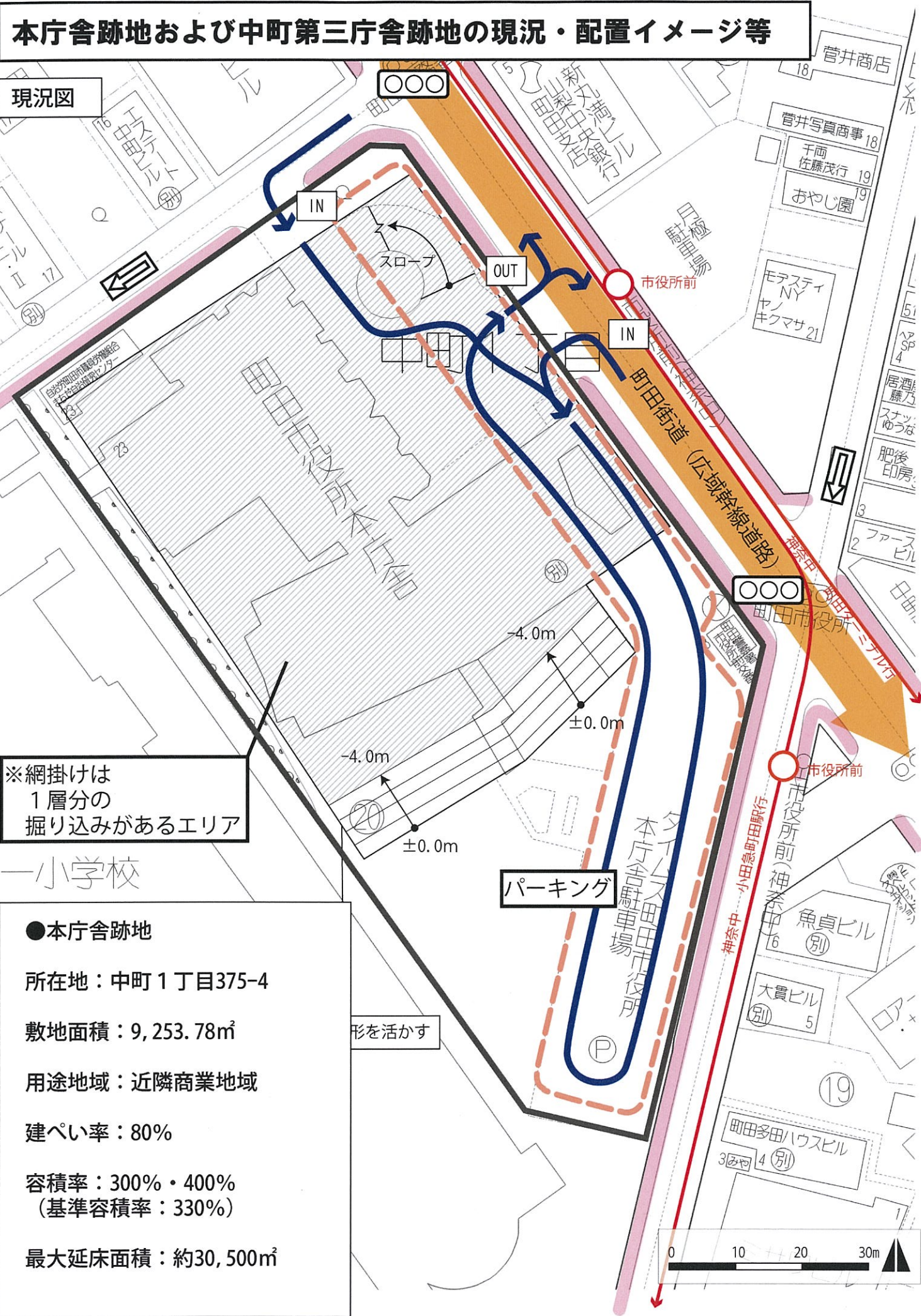
■小田急相模原駅 北口駅前広場



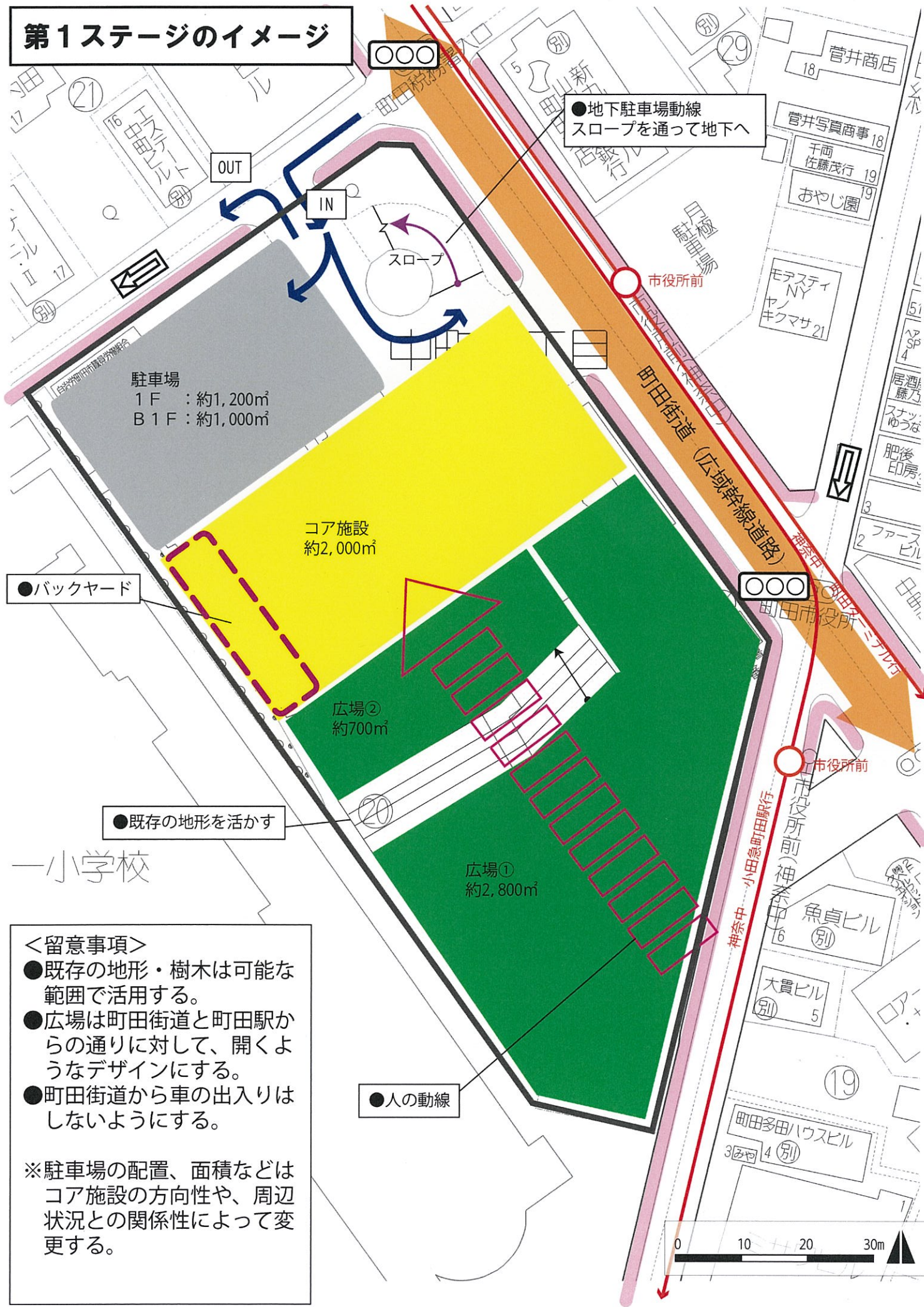
- ・神奈川県相模原市
- ・竣工：平成 20 年
- ・敷地面積：約 5,340 ㎡（バスロータリー部分約 3,000 ㎡）
- ・バス乗降場（3 バース）/待機場、タクシー乗降場、タクシープール、一般車乗降場を整備。

本庁舎跡地および中町第三庁舎跡地の現況・配置イメージ等

現況図



第1ステージのイメージ



第2ステージのイメージ



本庁舎用地と中町第三庁舎用地の周辺図

