

町田市庁舎跡地の活用に関する報告書 (イメージ)

2011年●月●日

町田市庁舎跡地等検討委員会

目次

はじめに	1
1. 本報告書について	2
2. 跡地活用の背景	3
2-1 庁舎跡地を取り巻く概況	
2-2 上位計画における考え方	
2-3 周辺の施設の状況	
2-4 アンケート結果による活用の方向性	
3. 跡地活用の基本方針	7
3-1 基本的理念	
3-2 賑わいの方向性	
3-3 跡地活用にあたっての配慮事項	
3-4 本庁舎跡地と中町第三庁舎跡地の位置づけ	
4. 跡地活用の考え方・活用案	9
4-1 本庁舎跡地	
4-2 中町第三庁舎跡地	
5. 実現に向けて	10

(参考資料)

町田市庁舎跡地等検討委員会	設置要綱
町田市庁舎跡地等検討委員会	委員名簿
町田市庁舎跡地等検討委員会	検討経過

はじめに

町田市庁舎跡地等検討委員会
委員長 中井 裕

1. 本報告書について

町田市庁舎は現在、新庁舎の建設工事が進んでおり、2012 年秋に移転が予定されている。移転に伴い、現在の本庁舎は、耐震性などの問題から解体の予定である。

これを踏まえ、庁舎跡地等の有効活用について検討するため、「町田市庁舎跡地等検討委員会」が、2010 年 8 月に設置された。以降、6 回にわたる委員会での協議を経てまとめられたのが本報告書である。

本報告書では、庁舎跡地等を取り巻く概況を踏まえた上で、跡地活用の基本方針、方向性、および具体的な活用案について述べられている。本報告書を受け、町田市では、2012 年 3 月に基本構想の策定を予定している。

市においては、本報告書に基づき、庁舎跡地等が有効に活用される事を期待する。

※本委員会の対象地について

本委員会では、①本庁舎の跡地、②中町第三庁舎の跡地を検討の対象とし、両者を合わせて「庁舎跡地」と称する。いずれも町田市中心市街地の西側にあり、小田急町田駅から徒歩 5～6 分の場所に位置している。

■本委員会の対象地



2. 跡地活用の背景

2-1 庁舎跡地を取り巻く概況

庁舎跡地の敷地概要は、以下の通りである。

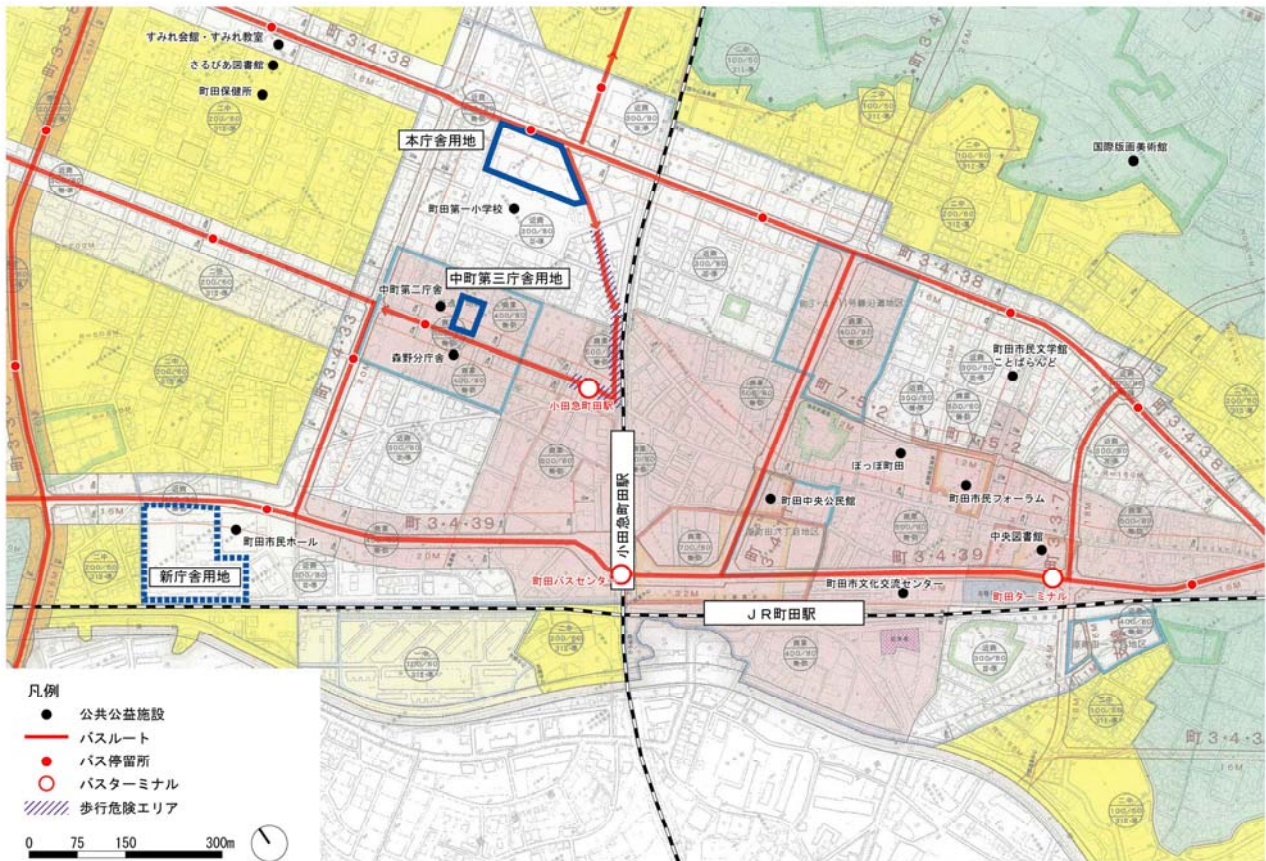
■庁舎跡地の敷地概要

区分	本庁舎跡地	中町第三庁舎跡地
所在地	中町1丁目 375-4	中町1丁目 422-1
敷地面積	9253.78 m ²	2059.29 m ²
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	300%・400% (基準容積率：330%)	400%・500% (基準容積率：435%)
最大延床面積(参考)	約 30,500 m ²	約 9,000 m ²

庁舎跡地の位置する町田駅周辺地区は、都南西部における重要な交通結節点であり、隣接する相模大野駅周辺とともに商業拠点（盛り場）となっている。

庁舎跡地は、中心市街地の周縁部に位置し、原町田地区に比べ業務施設が多く、落ち着いた雰囲気の中にある。一方、特に町田駅から本庁舎にいたる道路基盤は十分でなく、駅からのアプローチはやや不便な状況にある。

■本庁舎跡地・中町第三庁舎跡地周辺図



2-2 上位計画における考え方

町田市のまちづくりにおける町田駅周辺地区および庁舎跡地整備に関する考え方は以下の通りである。委員会ではこれらを踏まえて、跡地活用の方向性についての検討を行った。

(1) 町田市中心市街地活性化基本方針

市では、町田駅周辺中心市街地の求心力を維持し、市の継続的な発展を促進していくため、新たな中心市街地活性化に向けた取り組みの方向性を示す、「町田市中心市街地活性化基本方針」を2009年12月に策定した。

本方針の概要と、庁舎跡地周辺の位置付けは、以下の通りとなっている。

○基本理念

- ・中心市街地活性化の基本理念として、「ゆったりめぐるもてなしのまち 町田～住む人、働く人、訪れる人がはぐくむ、にぎわい都市～」を設定している。

○基本的な方針

以下の3点を中心市街地活性化の基本的な方針としている。

- ・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

○中心市街地の将来像

- ・庁舎跡地周辺を「にぎわい拠点ゾーン」と位置づけ、「市庁舎・分庁舎跡地を核に、商業、業務機能の集積を図り、賑わいの拠点を形成する」としている。

(2) 町田市都市計画マスタープラン・テーマ別まちづくり方針

市では、2011年6月に、市におけるまちづくりの総合的な指針である「町田市都市計画マスタープラン」の改定を行った。この中で、「テーマ別まちづくり方針」として、都市全体のまちづくり構想を実現するための5つのまちづくりテーマが設定されている。同方針における「にぎわいと交流を創出すまちづくり（拠点活性化）」において、町田駅周辺および庁舎跡地周辺に関して、以下の記述がされている。

○町田駅周辺の位置付け

- ・町田駅周辺を都市核（中心市街地）と位置付けている。

○町田らしい都市文化を育成する中心市街地の形成

- ・にぎわいと交流の拠点形成・・・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

○歩いて楽しい中心市街地の形成

- ・新庁舎へのアクセス路の充実

2-3 周辺の施設の状況

跡地活用の検討にあたり、周辺における各種公益施設の分布状況および整備ニーズの把握を行った。それによると、跡地周辺の施設状況は以下の通りである。

(子ども関連施設)

- ・子どもセンターは市内5地区に各1ヶ所ずつ設置が予定されているが、町田駅周辺を含む町田地区は未整備となっている。
- ・町田駅周辺は中高生が集まる立地のため、中高生の居場所づくりの需要がある。
- ・町田駅周辺に買物に来た子育てママのための休憩場所が少ないとの意見がある。

(高齢者関連施設)

- ・特別養護老人ホームのニーズは拡大する状況にある。
- ・町田地区には2園の設置にとどまっており、高齢化の進行を踏まえると整備の必要がある。

(保健・医療関連施設)

- ・町田市保健所が築36年を迎え、老朽化・建替えが課題となっている。
- ・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が狭小となっており、機能の充実の必要性がある。

(文化・芸術関連施設)

- ・「町田・相模原業務核都市基本構想」において、町田駅周辺に1,500席程度のコンベンションホール設置する構想がある。
- ・市立博物館が老朽化が進んでおり、2011年5月に「町田市の博物館等の新たな在り方構想検討委員会」より、今後のあり方について答申が出されている。

(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

2-4 アンケート結果による活用の方向性

2010年度に行った市民アンケート調査結果からは、庁舎跡地活用に関して以下を重視することが求められている。本委員会では、これを踏まえ検討を行った。

- ・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

■市民アンケートの概要

(実施の概要)

- ・調査対象・・・20才以上の市民（市民基本台帳から年代別の無作為抽出）
- ・調査方法・・・郵送配布・郵送回収
- ・調査時期・・・2010年12月21日～2011年1月11日
- ・配布回収状況・・・配布数：3,000票 回収数：1,397票（回収率：46.6%）

(調査結果の概要)

- 市役所周辺地区のイメージは「多様な用途が混在し、イメージが捉えにくいまち」が最も多い。
- 子ども関連施設、高齢者関連施設、医療施設の導入への期待が高い。
- 本庁舎跡地への芸術・文化施設の導入への期待が高い。
- 公園・広場に対する満足度が低く、公園・広場整備への期待が高い。
- 自動車通行や駐車場、歩行者環境に対する満足度が低い。

※各跡地に期待する施設や機能

順位	本庁舎跡地	中町第三庁舎跡地
1位	子ども関連施設	子ども関連施設
2位	医療施設	医療施設
3位	公園	高齢者福祉施設
4位	文化・芸術施設	会議施設
5位	広場	公園
6位	高齢者福祉施設	高齢者入所施設
7位	会議施設	高齢者向け住宅施設
8位	高齢者向け住宅施設	広場
9位	高齢者入所施設	文化・芸術施設

※「期待する」「やや期待する」をあわせた割合の上位を記載

3. 跡地活用の基本方針

3-1 基本的理念

庁舎跡地をとりまく概況を踏まえ、跡地活用の方向性を考える上での基本的理念を、以下とすることを提案する。

【基本的理念】

新たな賑わいの創出

ここで示す「新たな賑わい」とは、これまで町田駅周辺に存在する商業都市としての賑わいを補完する「潤い」や「憩い」を伴ったもの、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、といったものを指し、これらを跡地活用によって創出していくことをめざすものである。

3-2 賑わいの方向性

上記の基本的理念にある「新たな賑わい」の具体的な方向性は以下の通りとする。

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・内容とする（ただし、これまで駅周辺にあった商業施設とは異なるもの）
- ・さまざまなイベントのできるスペースなどを設ける

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する機能を導入する

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・生涯学習施設などを設ける
- ・多彩な文化事業のほか、市民の生涯学習活動にも対応した施設とする

3-3 跡地活用にあたっての配慮事項

跡地活用の具体案の検討にあたり、配慮すべき事項を以下に挙げる。

3-4 本庁舎跡地と中町第三庁舎跡地の位置づけ

上記を踏まえ、本庁舎跡地および中町第三庁舎跡地の位置づけを以下のとおりとする。

4. 跡地活用の考え方・活用案

4-1 本庁舎跡地

- (1)本庁舎跡地の施設整備手順イメージ
- (2)本庁舎跡地活用案
- (3)本庁舎跡地施設の活用・運営体制について

4-2 中町第三庁舎跡地

- (1)中町第三庁舎跡地の施設整備手順イメージ
- (2)中町第三庁舎跡地活用案

5. 実現に向けて

本報告書に述べた跡地活用の実現に向けて、以下を希望する。

本庁舎跡地及び中町第三庁舎跡地が、本報告書に沿う形で活用され、町田駅周辺の新たな賑わいを担う核となることを期待したい。

①跡地活用基本構想について

- ・跡地活用に関する基本構想は、町田市によって来春にまとめられる予定である。基本構想の策定にあたっては、本報告書で示した活用案の絞り込みを行うとともに、本庁舎解体後に整備される活動施設の内容、さらには事業手法・事業主体、整備スケジュール等について明らかにするよう求めたい。
- ・その際、庁舎周辺への来街者の減少が最小限に留まるよう、来年秋の庁舎移転後、なるべく土地利用の空白期間がないようなスケジュール設定が必要である。

②本庁舎へのアクセス向上について

- ・町田駅から本庁舎へのアクセスにあたっては、十分な歩道が確保されていない、一部バス路線との交錯があるなど、安全で快適な歩行空間となっているとはいえない。
- ・今後、周辺の道路整備やバスターミナル整備等、交通環境の改善に係る検討が必要である。

参考資料

町田市庁舎跡地等検討委員会 設置要綱

町田市庁舎跡地等検討委員会 委員名簿

町田市庁舎跡地等検討委員会 検討経過

町田市庁舎跡地等検討委員会設置要綱

第1 設置

町田市中心市街地活性化基本方針等を踏まえて、庁舎跡地等の有効活用について検討するため、町田市庁舎跡地等検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

第2 所掌事務

委員会は、次に掲げる事項について調査、検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 本庁舎及び中町第三庁舎の跡地の活用に係る基本的な方向に関すること。
- (2) 本庁舎及び中町第三庁舎の跡地の具体的な活用方法に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

第3 組織

- 1 委員会は、委員8人以内をもって組織する。
- 2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
 - (1) 学識経験を有する者 2人以内
 - (2) 町田市町内会・自治会連合会の代表 2人以内
 - (3) 町田商工会議所の代表 1人
 - (4) 庁舎跡地等の近隣の商店会の代表 3人以内

第4 委員の任期

委員の任期は、第2の規定による報告をしたときまでとする。

第5 委員長等

- 1 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。
- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

第6 会議

- 1 委員会は、必要に応じ委員長が招集する。
- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員会に委員以外の者の出席を求めることができる。

第7 庶務

委員会の庶務は、政策経営部企画政策課において処理する。

第8 委任

この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、2010年8月23日から施行する。

町田市庁舎跡地等検討委員会 委員名簿

氏名	所属	備考
中井 検裕	東京工業大学大学院 社会理工学研究科教授（工学博士）	学識経験を有する者
柳沢 厚	(株)C-まち計画室代表	学識経験を有する者
中里 孝夫	町田市町内会・自治会連合会会長	町田市町内会・自治会連合会
盛永 久恵	町田市町内会・自治会連合会副会長	町田市町内会・自治会連合会
土方 隆司	町田商工会議所副会頭	町田商工会議所
池田 明	町田市商店会連合会副会長	庁舎跡地等の近隣の商店会
鈴木 亮一	町田栄通り商店会	庁舎跡地等の近隣の商店会
三ノ輪 利郎	町田中町商店会副会長	庁舎跡地等の近隣の商店会

町田市庁舎跡地等検討委員会 検討経過

区分	検討事項	主な会議資料
第1回 (2010/8/23)	○委員会の役割・スケジュール等 ○対象地の概要・位置づけの整理 ○市民アンケート案について	・検討の進め方・スケジュール(案) ・対象地の概要と位置づけ ・市民アンケート調査の実施について
第2回 (2010/11/19)	○地域特性やアンケート結果を踏まえた活用にあたっての課題 ○活用アイデアについて	・現況の整理 ・アンケートの集計と分析結果 ・活用アイデアとその課題整理 ・跡地活用の参考事例
第3回 (2011/2/24)	○基本的理念の検討① ○導入する機能・施設について	・基本的理念(案) ・導入する機能・施設の参考事例
第4回 (2011/5/30)	○跡地活用の方向性の検討① ・『賑わい』のイメージの検討 ・アンケートで期待されている施設の配置状況 ・跡地活用の方向性の絞り込み	・「賑わい」のイメージの検討 ・アンケートで期待されている施設の配置状況 ・「新たな賑わい」の将来像を考える事例集
第5回 (2011/8/2)	○他自治体の庁舎移転事例における周辺への影響 ○跡地活用の方向性の検討② ・跡地活用の基本方針および跡地活用の考え方・活用案 ・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	・他自治体の庁舎移転事例における周辺への影響 ・跡地活用の基本方針および跡地活用の考え方・活用案
第6回 (2011/10/06)	○跡地活用の方向性の検討③ ○委員会報告書(イメージ)について	・跡地活用の考え方・活用案 ・報告書(イメージ)