

第 1 回町田市庁舎跡地等検討委員会議事要旨

日 時	2010年8月23日 13:00～14:50	場 所	森野分庁舎 1 F 第三会議室
出席者	<p>【委員長】中井委員 【副委員長】柳沢委員</p> <p>【委員】中里委員、盛永委員、土方委員、鈴木委員、池田委員、三ノ輪委員</p> <p>【事務局】倉田政策経営部長</p> <p>企画政策課：市川課長、岡田課長補佐、井上統括係長、吉田主任、石川主任、平野主任</p> <p>【関係部署】産業観光課：伊奈主査、地寄主任</p> <p>【パシフィックコンサルタンツ(株)】坂口、岩田、山口</p> <p>【傍聴】8名</p>		

1. 開会

倉田政策経営部長から市長の代理で委員へ委嘱状の交付を行った後、資料 2 に基づき、事務局から委員の紹介を行った。

倉田政策経営部長より開会の挨拶があった。

- 当委員会では、地域の方を含め様々な方々にご意見をいただきながら検討を進めていきたいと考えており、委員の皆様にはご協力をお願いしたい。

2. 委員会の設置について

委員会設置要綱について、資料 1 に基づき、事務局から説明。

全会一致により、委員長に中井委員、副委員長に柳沢委員を選任。

3-1. 検討の進め方・スケジュールについて

検討の進め方・スケジュールについて、資料 3 に基づき、事務局から説明。

○ 意見等

- 委員長：庁舎跡地は市有財産の中でも特に市民の関心が高いと思う。委員会ニュースなど市からの情報提供は、ホームページ上のより見やすい位置に配置していただきたい。
- 委員：委員以外の人の意見を聞きたい場合、委員会に呼ぶことは可能か。
→事務局：要綱では、委員以外の者の出席を求めることができることになっている。
⇒委員長：委員以外の者の出席については、委員会の中で決め、出席を求めることとする。
- 委員：委員だけではなく、幅広く色々な方の意見を取り入れる方が良いのではないか。
⇒委員長：アンケート調査以外にも、できるだけ多くの人から意見をもらえるような工夫を事務局で検討すること。
- 委員：この委員会は、諮問委員会とは違うのか。委員会からの報告書はどのように扱われるのか。
→事務局：報告書を基に、市の基本構想として位置づけていく。報告書の内容をできるだけ実現する方向で考えている。

⇒委員長：委員会の報告書で示した骨子が大きく変わることなく、市の決定に反映されることを確認した。

- 委員：基本構想を目指した検討とは、具体的な導入施設までなのか、コンセプト等の文言までなのか。

→事務局：要綱のとおり、ある程度具体的な活用方法まで検討いただきたい。

⇒委員長：場所が特定されているため、具体的な活用方法を含めて議論することとするが、委員会の報告書としてどのレベルに留めるかは、委員会を進める中で調整していきたい。

3-2. 対象地の概要と位置づけについて

対象地の概要と位置づけについて、資料4に基づき、事務局から説明。

○ 意見等

- 委員：市議会で委員会が設置されたと聞いたが、市有財産についての委員会なのか。

→事務局：市議会の中で「町田市庁舎及び庁舎移転に関する調査特別委員会」が設置され、主に本庁舎と中町第三庁舎の跡地検討と、新庁舎への移転に関することを対象としている。

- 委員長：『市有財産の戦略的活用に関する基本方針』にある「市民サービスの向上と安定的な財源確保の観点」とは、必要性がなく遊休化している土地についてのことか、それともすべての市有財産についてか。

→事務局：本来の行政目的として使用されておらず、市として今後使用の見込みがない箇所について貸付や売却をするということである。

- 委員：本庁舎用地は、小学校用地として地元の方が無償で寄付した用地と聞いており、新庁舎へ移転した後は小学校に返還すべきだと考える。

→事務局：本庁舎用地は明治30～40年頃、売買により市が取得している。

⇒委員長：跡地活用検討の基本的な情報として、この場所がどのような歴史を持っているのかについてまとめること。

- 委員：新庁舎に移転した後、森野分庁舎や中町第二庁舎はどうなるのか。

→事務局：両庁舎とも民有地を借りているため、返還する予定である。今後の議論になるが、中町第二庁舎用地については、「中町第三庁舎用地と一体的に活用すべき」との意見もあり、慎重に取り扱いたい。

→委員：本庁舎用地について、第一小学校との一体的活用や移転の可能性はあるのか。

→事務局：基本的には検討対象地の拡大や都市計画の変更は想定していない。

⇒委員長：本委員会での検討範囲は、一義的には市有地である本庁舎用地と中町第三庁舎用地のみとする。但し、中町第二庁舎用地については、中町第三庁舎用地と隣り合っており、今後の議論によっては、一体的に活用する可能性もあることを確認した。

- 委員：報告書のまとめに際しては、本委員会として一案にまとめず、複数案を提示しても良いのではないか。

→事務局：可能であれば委員会として意見が一つにまとまるのが望ましいが、まとまらない場合には両論併記も考えられる。

⇒委員長：委員会としての結論が一つにまとまらない場合には、複数案としてとりまとめる。

- 委員：すべての部署が新庁舎に入るわけではないと聞いている。新庁舎に入らない部署の執務空間を跡地に入れることも有り得るのか。

→事務局：新庁舎には各部の総務機能を配置し、現場での作業がある部署については別の場所に配置することになっている。現場での作業部門を除き、基本的には新庁舎に集約化することになっている。

⇒委員長：新庁舎に入りきらない部署の庁舎跡地等への移転については、市で検討すべき内容であり、委員会としては考慮しないこととする。

- 委員：これまでに地元の商店会や町内会で、中心市街地の問題点や庁舎跡地等の活用方策についての検討を行った。委員会での了解がいただければ、議論のたたき台として、資料を提示したい。

→事務局：持ち帰って検討したい。基本的には市民から幅広く意見を聞きたいと考えているが、意見の偏りが無いようにはしたい。

⇒委員長：次回の委員会までに地元での検討結果をまとめ、委員もしくは事務局が説明する。

→委員：中心市街地周辺の意見だけでは意見に偏りが出るため、市全体として考えた方がよい。

⇒委員長：対象地を全市的なサービスを受け持つ場所として広域的な視点で検討するのか、中心市街地だけを対象とするのかについては最初の大きな論点であり、今後検討していくこととする。

- 副委員長：市としてそれなりの財政負担をして公共施設を建設する可能性はあるのか。どの程度の幅をイメージするのも今後教えていただきたい。

→事務局：市は潤沢な財政状況ではないため、今後議論していきたい。

→副委員長：勢いで施設を建設して失敗することが無いよう、暫定的な利用で市民の意識を高めてから本格的な活用をすることも考えられる。

→事務局：施設内容によっては、本格的活用までの流れの中で暫定利用を考える必要がある。

→委員：ハード整備よりソフト事業について検討し、更地にしてイベントを実施する等、暫定的にソフト事業を実施し、ソフト事業の実績を積み重ね、成功したソフト事業に応じたハード整備をした方がよい。恒久的活用の事業採算性については専門家やコンサルに検証してもらいたい。

→委員：中町商店会にとって市庁舎移転の影響が大きいいため、暫定利用等で集客力が低下することを懸念している。できるだけ間を空けず、集客力が高い施設を導入してもらいたい。

⇒委員長：委員会では基本的には恒久的な活用方策について検討するが、実験的な暫定利用についても排除せずに検討していく。

4. 市民アンケート調査の実施について

事務局が市民アンケート調査の実施について説明。

コンサルがアンケートの調査項目について説明。

○ 意見等

- 委員長：アンケート調査は、いつ頃実施し、いつまでに内容を確定するのか。
→事務局：9月中旬に実施予定である。修正箇所については今月中に確定したいと考えている。
- 副委員長：アンケート調査は、ある程度議論を重ね、委員会の議論に沿って行うのが良いと考えられる。早い段階で実施するのであれば、中心市街地全体に不足している機能についてなど、広い範囲のまちづくりについて聞く方が良い。
→事務局：今後議論いただくきっかけとして、現時点での市民意見を把握したいと考えている。また、委員会での検討の段階に応じて、何度か市民意見の募集を想定している。
- 委員長：資料3のスケジュールにある「基本的理念・導入施設等に対する意見を募集」とは、どのような方法で行うのか。時期を前倒しすることは可能か。
→事務局：市民意見の募集は実施するが、実施方法及び実施時期は未定であり、時期の前倒しは可能と考えている。委員会の議論を踏まえて検討していきたい。
→副委員長：ホームページ上でのアンケート調査やEメールでの意見募集の実施では、一部の特別な人しか返信しない可能性がある。仮にアンケート調査を1回しか実施できないのであれば、ある程度議論が進んだ段階で実施するのが良いと考える。
→事務局：データが無い中で検討が難しいと考え、先にアンケート調査を実施しようと考えていたが、無くても検討可能ということであれば、後にずらすことは可能である。
⇒委員長：アンケート調査の時期や内容については委員長と事務局で相談し、ある程度の議論を踏まえた後に実施するようにしたい。ちょっとしたことを知りたいのであれば、さしあたりウェブアンケートなども可能である。
- 委員：市の職員や来庁者が、市庁舎周辺の飲食店や商店等をどの程度利用しているか、知りたい。
⇒委員長：市庁舎を訪れる人に対する聞き取り調査は意味があるのではないか。
- 委員：市庁舎跡地についての市民の認知度は低いと思われる。庁舎移転により跡地が発生することや、その活用についての検討状況等をお知らせし、その上でアンケート調査をする方が良いと思われる。
⇒委員長：委員会ニュースを活用し、庁舎跡地等について市民に周知した後に、時期を見てアンケートをする方が良い。

5. その他

第2回町田市庁舎跡地等検討委員会を11月19日の午後6時30分から開催することを確認した。

議事録については、要旨をホームページに公開することを確認した。

6. 閉会

倉田政策経営部長より閉会の挨拶があった。

以上

第 1 回委員会のご意見と対応

	ご意見	対応
1	【検討の進め方・スケジュール】 ・アンケート調査以外にも、できるだけ多くの人から意見をもらえるような工夫を事務局で検討すること。	○アンケートの実施時期や内容について、委員長と事務局で相談。 ○その他の意見収集方法について検討。
2	【アンケート調査】 ・委員会の議論が進んでから、市民アンケート調査を実施すべき。 ・ウェブアンケートによるパイロット調査なども考えられるのではないか。 ・市の職員や市庁舎を訪れる人に対する聞き取り調査は意味があるのではないか。	 ○幅広い市民意見を収集し、委員会の議論に役立てるため、以下の機会を設定する。 ①来庁者/市職員アンケートを実施 ・委員会の議論を開始するにあたり、移転に伴う経済的影響、来庁者が考える活用の方向性等を把握した。 ・時期：2010年9～10月 ②市民アンケート調査 ・跡地活用の方向性・導入機能等に関して市民意見を把握し、検討の基礎資料とする。 ・時期：第2回委員会～第3回委員会の間 ○委員会ニュース ・ホームページに掲載した。 ・各市民センターにて配布した。 ○ホームページ ・本庁舎跡地利用に係るコンテンツを掲載し、トップページに入口となるリンクを設けた。
3	【対象地の概要】 ・この場所がどのような経緯を持っているのかについて、整理しておいて欲しい。	○第2回委員会に資料として提出
4	【地元での検討】 ・地元商店会等での検討資料を整理しておいて欲しい。	○鈴木委員からの資料を各委員に送付 ○第2回委員会に資料として提出

1-1. 立地特性（土地履歴 及び 土地利用状況）

1) 土地履歴

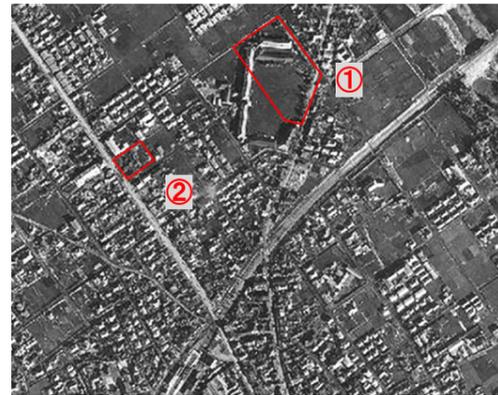
- ①本庁舎跡地： 1902年 売買により土地取得
現在の第一小学校用地と合わせ、**学校用地**として活用
1968年～ 学校用地の約半分を、本庁舎として活用
- ②中町第三庁舎跡地 1970年～1988年 土地交換、売買により土地取得
分室（消費者センター）等として活用
2004年～ 中町第三庁舎として活用

<①本庁舎跡地の履歴>

- ・1902年 売買により土地取得
- ・1903年 町田尋常高等学校開校
(日新学校・大谷学校・陶化学校の3校が合併)
- ・1947年 町田町立町田小学校となる
- ・1968年 土地の約半分を市庁舎として活用
(小学校は1969年に残地に建て替え)
- ・1970年 土地の一部を歩道用地として分筆
- ・1975年 土地を小学校用地、庁舎用地、交番用地、歩道用地に分筆

<②中町第三庁舎跡地の履歴>

- ・1958年 町田町から土地を継承（※登記上は1970年）
町田警察署に貸付
- ・1974年 郵政省から 交換にて土地を取得
分室（消費者センター）として活用
- ・1988年 浄運寺から土地買収
消費者センター隣接仮設事務所として活用
- ・1989年 上記土地を合筆
分室（消費者センター）及び隣接仮設事務所用地、小田急バスとの交換用地、道路拡幅予定地、歩道用地として分筆
- ・1992年 土地の一部を歩道用地として分筆
- ・2004年 中町第三庁舎として活用



1948年



1979年



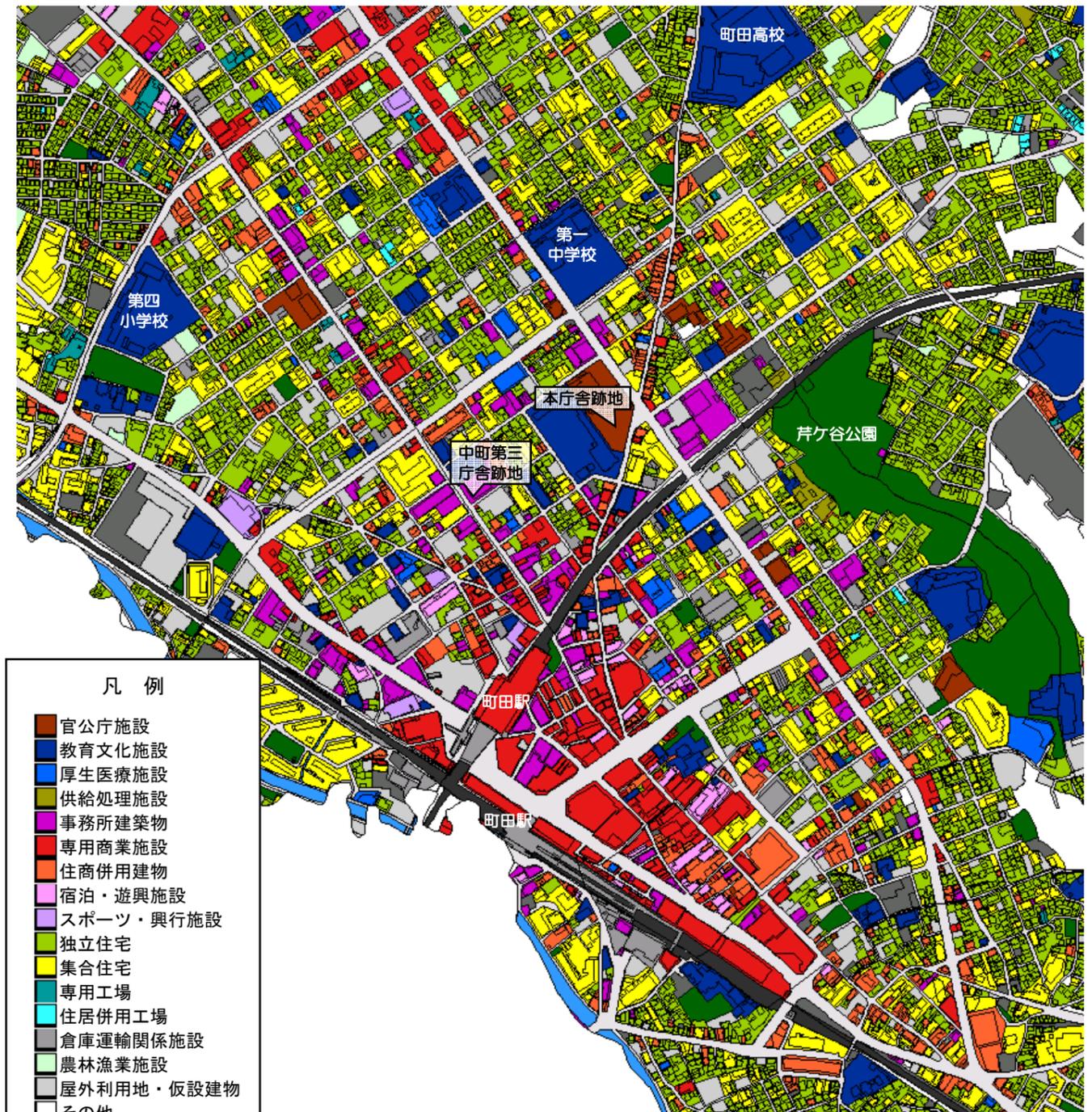
2005年

図 土地利用の変遷

(出典：国土地理院 国土変遷アーカイブ)

2) 土地利用状況

- ◆商業施設は、小田急線より南側の原町田地区に集積している。
- ◆対象地周辺は、**中心市街地の縁辺部に位置**し、事務所、商業施設、教育文化施設、独立住宅、集合住宅など、**様々な土地利用用途が混在**している。



凡 例

官公庁施設
教育文化施設
厚生医療施設
供給処理施設
事務所建築物
専用商業施設
住商併用建物
宿泊・遊興施設
スポーツ・興行施設
独立住宅
集合住宅
専用工場
住居併用工場
倉庫運輸関係施設
農林漁業施設
屋外利用地・仮設建物
その他
公園、運動場等
未利用地等
道路
鉄道・港湾等

図 中心市街地の土地利用現況

(資料：平成19年度土地利用現況調査)

1-2. 立地特性（人口・産業の状況）

1) 人口

- ◆森野・中町地区の人口は、約 9,300 人（2010 年 1 月現在）となっており、過去 10 年でみると約 15%増加している。
- ◆2010 年現在、森野・中町地区の 65 歳以上人口は 19.8%を占め、市平均（21.1%）と比べてやや低い状況にある。
- ◆5 歳階級別人口では、25 歳～44 歳の比較的若い世代が多く（34.4%）、市平均（29.4%）よりも多くなっている。

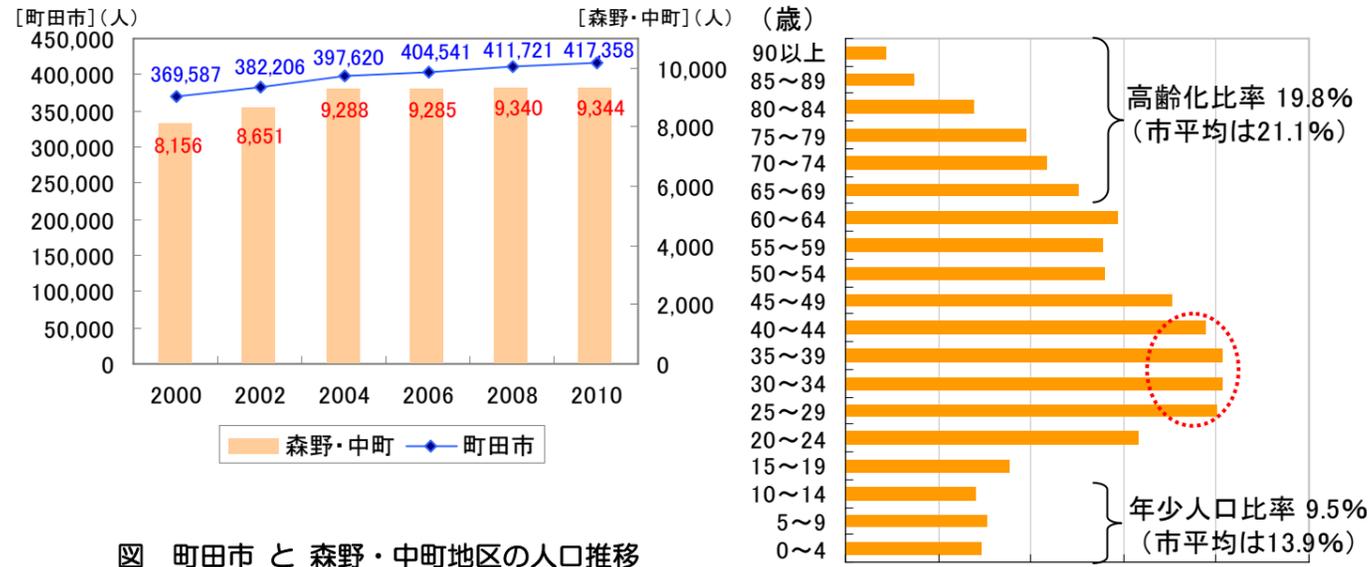


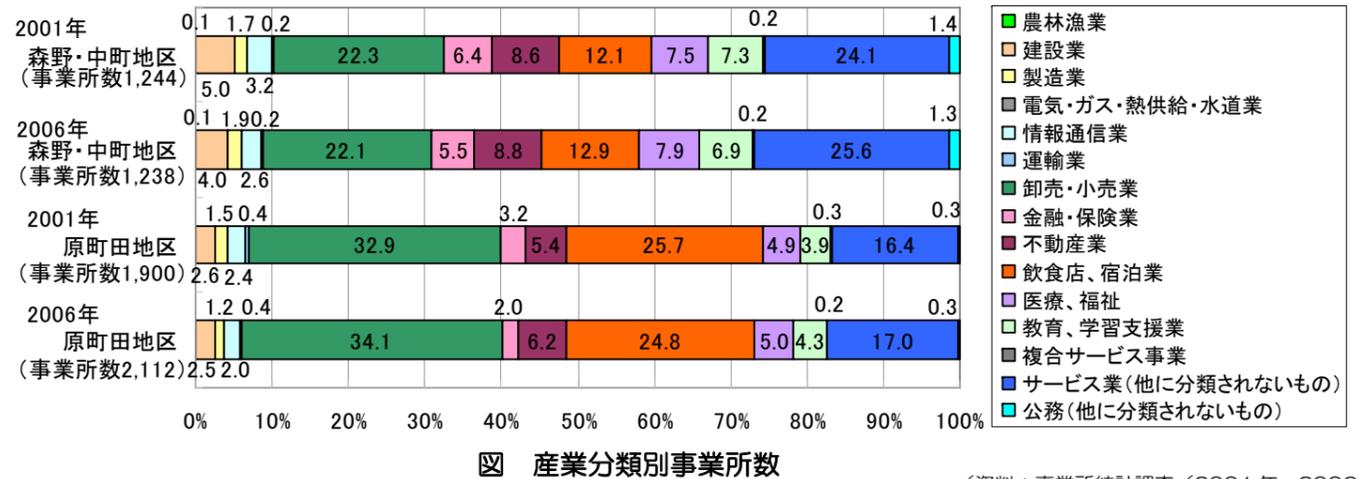
図 町田市 と 森野・中町地区の人口推移
 (資料：住民基本台帳 (各年 1 月))



図 森野・中町地区と中心市街地の区域
 中心市街地：原町田 1～6 丁目、中町 1・2 丁目、森野 1・2 丁目
 森野・中町：森野 1・2 丁目、中町 1・2 丁目
 (※森野 3～6 丁目、中町 3・4 丁目は中心市街地区域外)

2) 事業所の状況

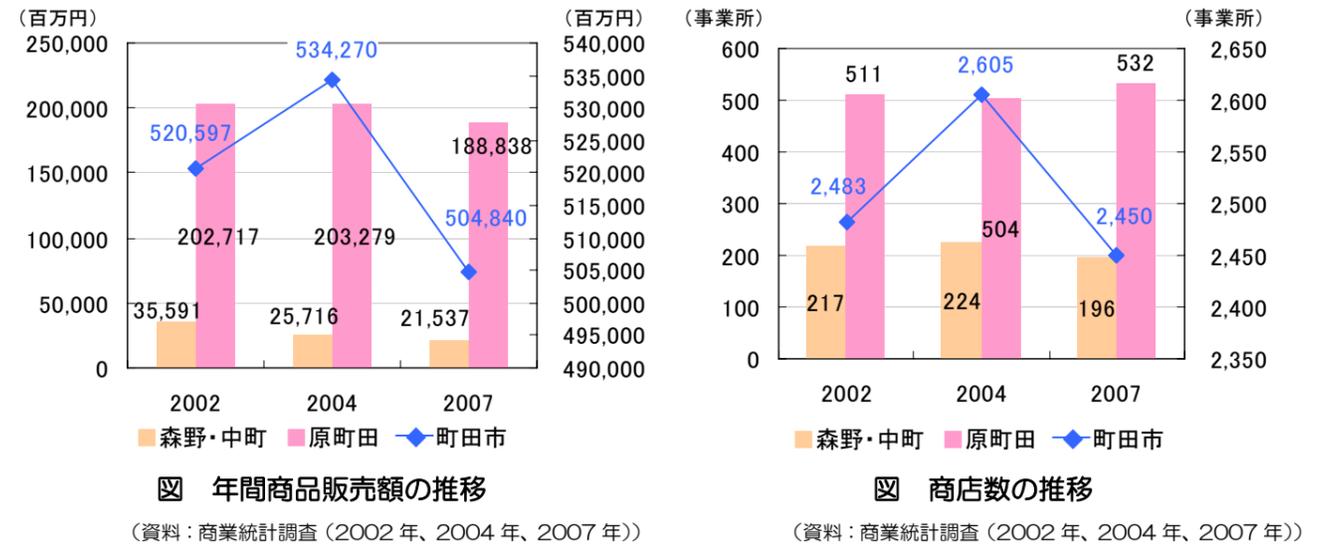
- ◆森野・中町地区の事業所数は 1,238 事業所あり、中心市街地の約 1/3 を占めている。
- ◆主な業種はサービス業が 26%、卸売・小売業が 22%、飲食店・宿泊業が 13%となっている。卸売・小売業、飲食店・宿泊業で約 6 割を占める原町田地区と比べ、森野・中町地区では、金融・保険業、不動産業、医療・福祉、教育・学習支援業など、多様な事業所が立地している。



(資料：事業所統計調査 (2001 年、2006 年))

3) 商業(小売業)の状況

- ◆森野・中町地区の商品販売額は 215 億円（2007 年）であり、原町田地区 1,888 億円の約 11%にあたる。
- ◆2002 年から 2007 年の直近 5 年間で約 4 割と大きく減少している。



(資料：商業統計調査 (2002 年、2004 年、2007 年))

(資料：商業統計調査 (2002 年、2004 年、2007 年))

1-3. 立地特性（主要な施設立地状況）

1) 主要な施設立地状況

- ◆大規模な商業施設は、小田急線より南側の原町田地区に集積している。
- ◆森野・中町地区では、本庁舎をはじめとする市の行政施設の他、国（町田合同庁舎）や都（南多摩東部建設事務所・町田都税支所）の**行政施設が集積**している。
- ◆**中心市街地内には**、市民ホール、町田市民フォーラム、中央図書館、健康福祉会館など、**市の主要な文化施設や福祉施設が集積**している。

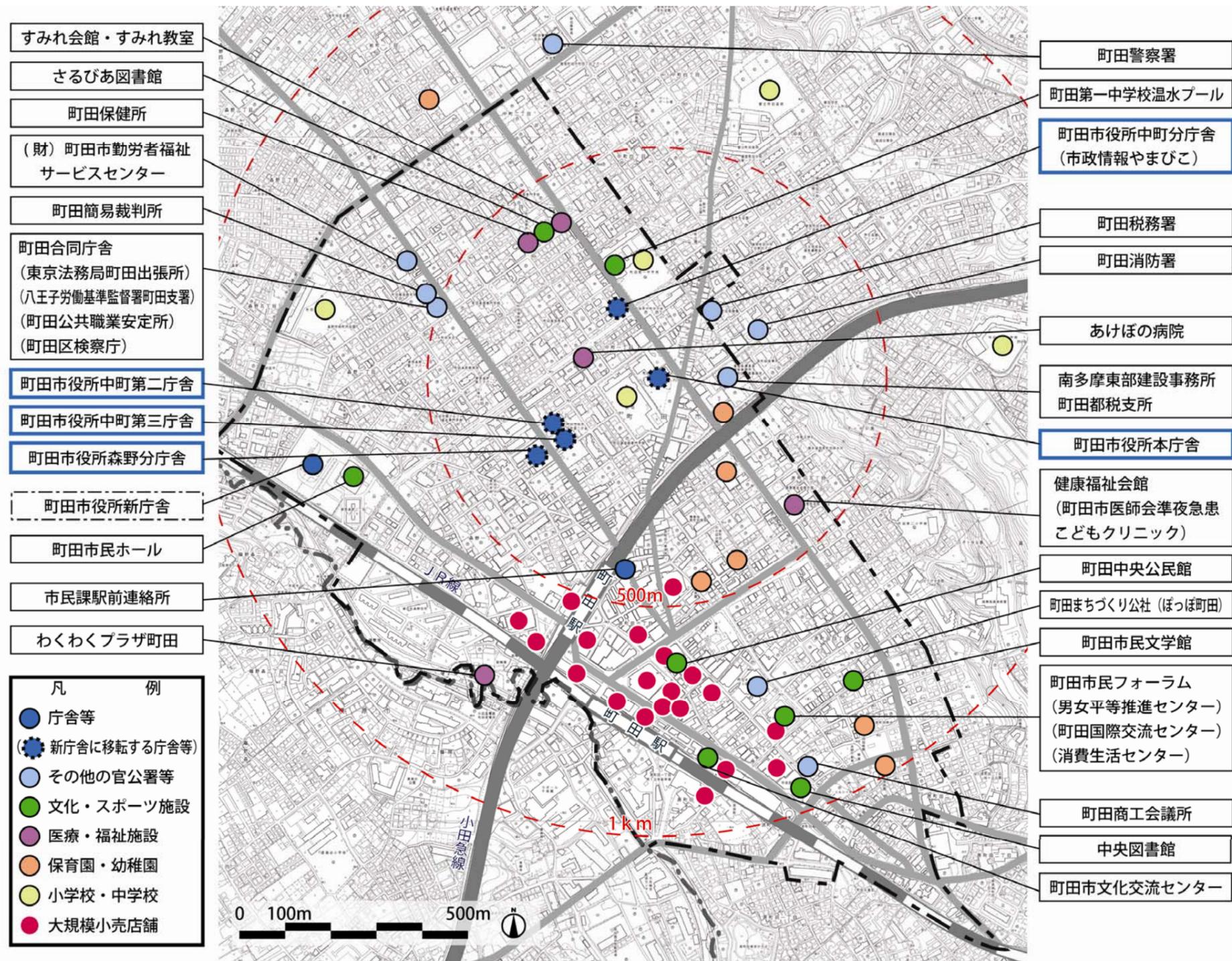


図 主な施設の立地状況 (資料：町田ガイド(2010年)をもとに作成)

1-4. 立地特性（交通の状況）

1) 鉄道

◆町田駅の1日あたり平均乗降客数は、小田急線 29 万人、JR 横浜線 22 万人の計 **約 51 万人**（2008 年度）となっており、近年は横ばいで推移している。

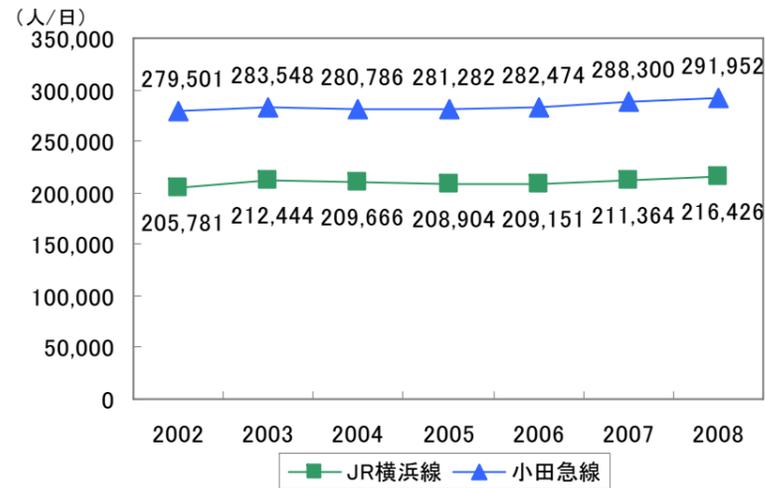


図 町田駅の1日あたり平均乗降客数

(出典：東京都統計年鑑)

※JRの乗降人員数は、「(年間乗車人員×2)÷365」で計算

※小田急線の乗降人員数は、「(年間乗車人員+年間降車人員)÷365」で計算

2) バス

◆町田駅周辺には、市内のバス路線のうちの多くが集中しているが、発着場所が3箇所に分散している。
 ◆中町第三庁舎跡地付近には、バス停「町田駅」が設置され、最も本数が多い平日の朝には**1時間あたり約 35 本**のバスが発着している。鉄道駅からやや離れた位置にあり、幅員の狭い道路がバス路線となっている。



バス停「町田駅」の様子



バス停「町田駅」に至る道路の様子

3) 歩行者交通量

◆対象地付近の歩行者交通量は約8千人（2007年）であり、**小田急線を南側に比べて、歩行者交通量が比較的少ない**状況にある。

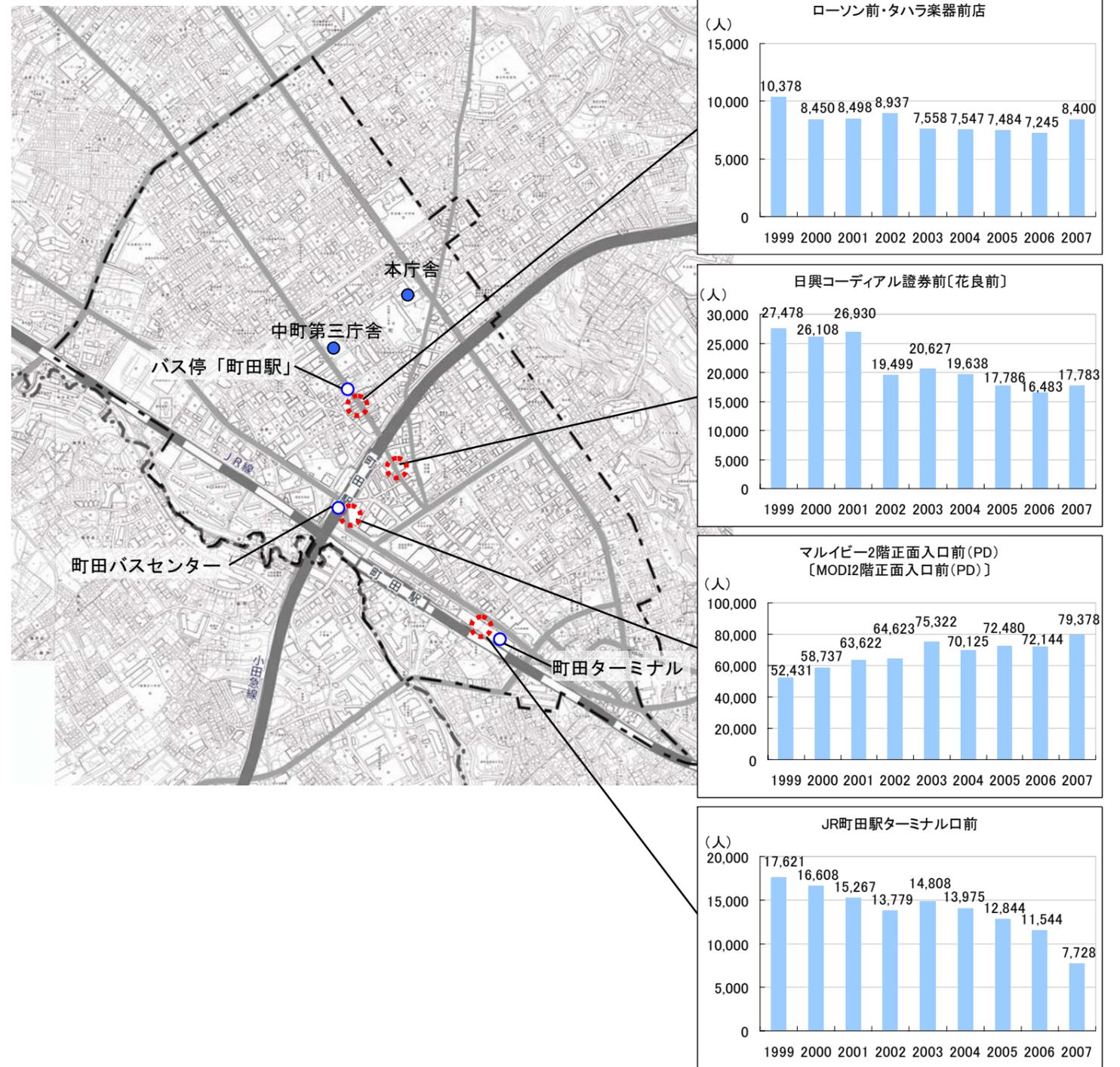


図 歩行者交通量の状況

(出典：町田市および町田駅周辺中心市街地に関する基礎データ集)
 (データ元：町田市商工会議所資料「都市整備環境調査報告書」)

2. アンケート調査

1) アンケート調査

① 来庁者アンケート結果

- ◆市役所移転の認知度について、「移転を知らなかった人」、「移転は知っていたが時期を知らなかった人」がそれぞれ30.6%と最も多くなっている。
- ◆回答者の来庁頻度は、「年に数回程度」が59.5%と最も多い。
- ◆市役所用地の跡地活用の方向性については、「市民の暮らしを便利で豊かにするような場所にするべき」が40.1%と最も多く、「市の内外から多くの人を訪れ、賑わいを生み出すような場所にするべき」が16.0%と最も少ない。
- ◆対象者の年代による特色は見られなかった。

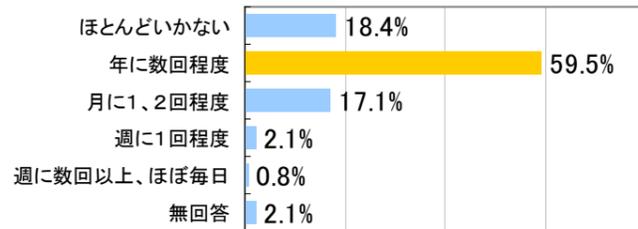
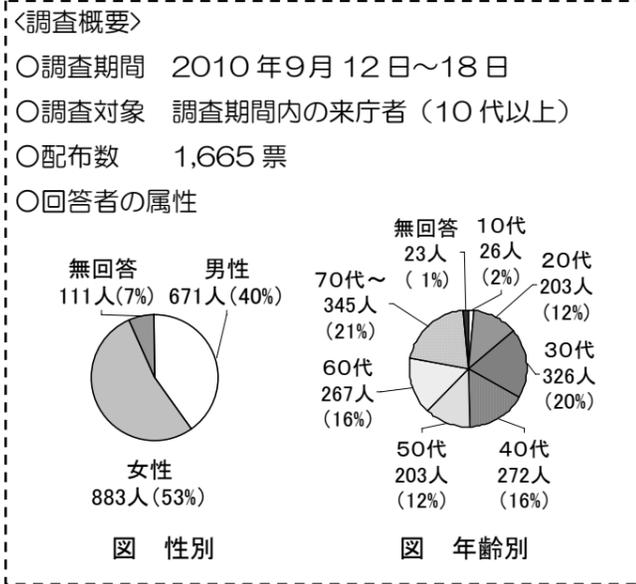


図 【問2】本庁舎への来庁頻度

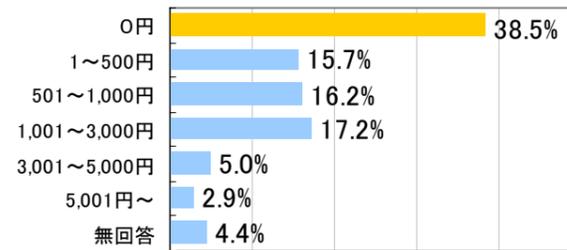


図 【問3】本庁舎来庁時の消費額

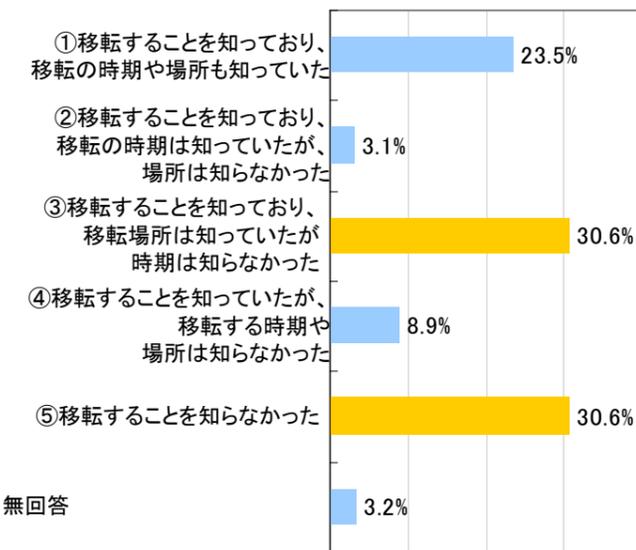


図 【問1】市役所の移転についての認知度

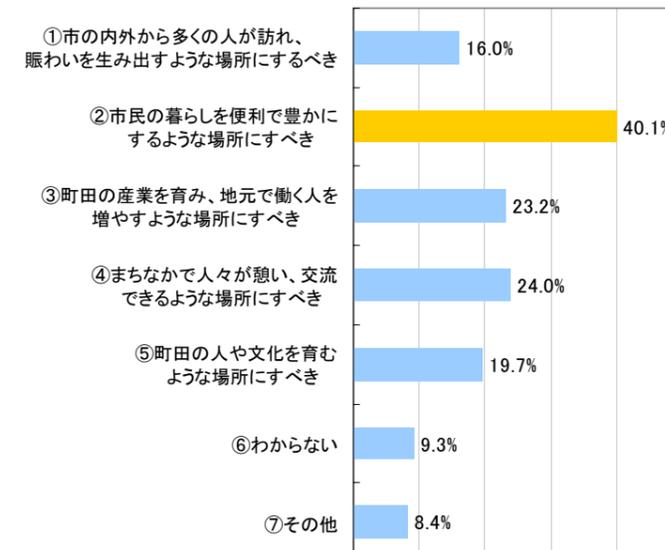


図 【問4】本庁舎用地の跡地活用の方向性

○その他自由回答
公園・緑地(14)、子ども施設・保育園(11)、駐車場(8)、スポーツ施設・スタジアム(8)、ホール(7)、高齢者施設(7)、障がい者施設(5)、売却(5)、その他福祉施設(4)、消防署(4)、交通関連施設(3)、病院(3)、温泉施設(3)、商業施設(3)、ボランティア施設(2)、市営住宅(2)、駐輪所(2)、映画館(2)、建物保存(2) など ※括弧内は件数を示す。

② アンケート調査に基づく市役所移転による経済的影響の試算

- ◆**来庁者**による跡地周辺での平均消費金額を試算すると、1人・1日あたり923円
平均来庁者数を1,700人/日(2009年)、年間250日とすると、**年間約3.9億円(試算)**
- ◆**市職員**による跡地周辺での平均消費額を試算すると、1人・1日あたり860円
市職員1,275名、年間250日とすると、**年間約2.7億円(試算)**

表 来庁者：本庁舎来庁時の消費額(試算)

選択肢	試算に用いた設定額	人数(人)
0円	0円	641
1～500円	250円	262
501～1,000円	750円	269
1,001～3,000円	2,000円	286
3,001～5,000円	4,000円	84
5,001円以上	6,000円	49
合計		1,591

来庁者1人あたりの
平均消費額は**923円/日**

表 市職員：1人あたりの平均消費額(試算)

	1日あたり(円)
(1)勤務日の昼食代	205
(2)勤務時間前後の飲食代	288
(3)勤務途中の買い物代	277
(4)その他の消費金額	90
合計	860

市職員1人あたりの
平均消費額は**約860円/日**

2) 「中心市街地活性化基本方針」における来街者意向調査

- ◆中心市街地内の施設に関する満足度・期待度をみると、原町田地区は「買物、飲食、娯楽」の満足度・期待度が突出して高く、「広場や緑」の満足度が比較的低いなど一定の特徴がある。
- ◆一方、**森野・中町地区**は、いずれの項目においても、満足度が低く、**地区のイメージが明確でない**ことが伺われる。

〈調査概要〉

- 調査期間 2008年12月～2009年1月
- 調査方法 聞き取り調査
- 回答数 412回答

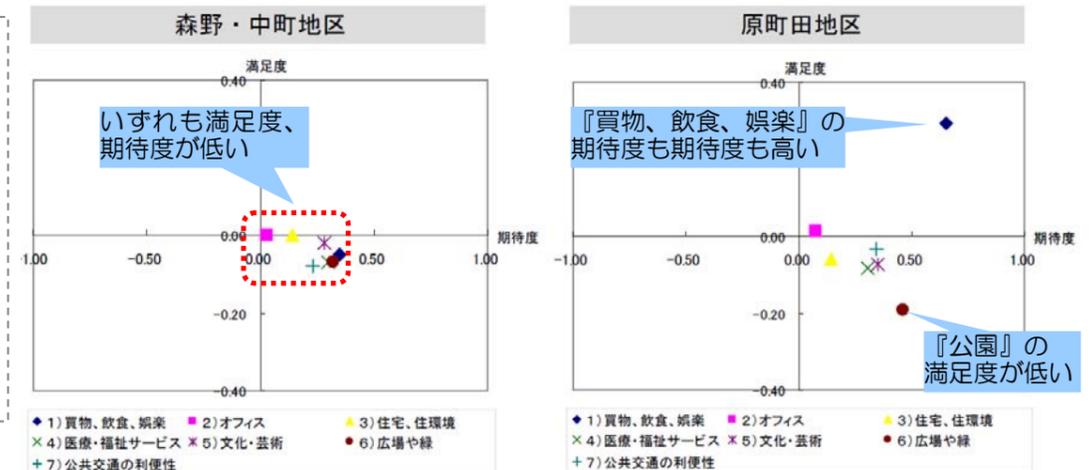


図 中心市街地の満足度・期待度

(資料：平成20年度 町田市中心市街地活性化基本計画策定支援業務委託基礎調査資料集)

参考：栄通り商店会における検討

- ◆ 地元栄通り商店会では、2005年より「市庁舎移転に伴う跡地利用とまちづくり会議」を開催し、庁舎跡地等の利用について研究を行ってきている。

◆市庁舎移転に伴う跡地利用とまちづくりのコンセプト

「親しみやすく、ゆったりした街」

- ・親しみやすく憩える街
- ・歩いて暮らせる街
- ・安心・安全で文化の薫り溢れる街
- ・ゆったりとくつろげる街

◆市庁舎の跡地利用のコンセプト

「集客力のある施設」

- ①個々の商店ではできない施設
- ②広域から集客にできる施設
- ③地域ニーズに応える施設
- ④住民が求める施設
- ⑤まちづくりに必要な施設
- ⑥事業実施可能な施設

◆施設内容

「子供・若者・高齢者が交流できる場」

- 交通関連施設の整備：駐車場、タクシー乗り場、バスターミナル、コミュニティバス、ミニバス
- イベント広場（緑・水があふれるスペース）：フリーマーケット・仮設店舗・オープンスペース
- 商業施設：ショッピングセンター、物品販売施設(シネコン等)、時空間消費型（テーマパーク）、レクレーション施設
- 公共施設：文化施設、イベント施設、子ども施設(預かり施設)、インキュベーション施設、観光・文化・防災等拠点施設

◆第2・第3庁舎の跡地利用に対する提案事項

- ①都市に相応しい教育面を含めた精神文化的な施設
- ②少子化対策の観点から、子育てに貢献できる施設
- ③健康面を含めた高齢者に貢献できる施設
- ④町田市の中心地域として、各年齢層が楽しめ、みんなが参加できる施設（近隣の商店街に、買い物客を呼び集客施設）
- ⑤周辺交通状況を勘案した、「バスターミナル」や「ロータリー」
- ⑥街づくり景観条例に配慮した、中規模（5～10階）程度の建築物
- ⑦商業施設、歴史・文化施設、健康施設、公共施設、防災・防犯関連施設、環境施設、イベント施設等
- ⑧イベント広場・公園的な緑地広場

（出典：栄通り商店会 市庁舎移転に伴う跡地利用とまちづくり会議「まちづくり事例研究分科会検討資料」より一部要約）

参考：町田市中心市街地活性化協議会の森野・中町 WG での検討

- ◆ 町田市中心市街地活性化協議会では、森野・中町 WG において庁舎跡地の利用についての提案が出されている。

◆本庁舎跡地の活用について

「消防署、税務署の公共施設を統合した集約施設の建設」

「公園、道の駅、市民ホールを作るなどの総合的な再開発」

- ・公園化/グランド（スポーツの拠点）/公共施設+オフィスゾーン/公共施設（図書館・貸し会議室）/有名ホテル誘致/コンベンションセンター/大市民ホール+市民ギャラリー+ホテル or 住宅/道の駅

◆分庁舎跡地(中町第三庁舎跡地等)の活用について

「当地域活性化に必要な施設整備」

「公共的な生活関連施設、住宅、商店関連施設等の整備、交通関連整備（ロータリー整備）」

- ・コミュニティ拠点となる複合施設建設/住宅+事務所+店舗+公共施設の複合/住宅+子ども・老人施設+広場/センターとして位置づけできる施設/高層ビル化/緑地
- ・バスターミナル・ロータリー・発着所/コミュニティバスの発着所

◆その他

- ・栄通りのバスルートを、変更/バス乗降エリアの移設/バス乗降エリアを北・西口へ移動
- ・栄通りにバスターミナル・ロータリー・ベイ
- ・さるびあ図書館等を、再開発/公園化/保育施設/高層ビル化/本庁舎跡地へ移動
- ・税務署・消防署・都税事務所を、本庁舎跡地（高層ビル）に収容



（出典：第6回町田市中心市街地活性化協議会 資料2・3）

3. 活用に向けたポイントの整理

対象地の概要

	宅地面積（登記簿）	用途地域	容積率／建ぺい率
① 本庁舎跡地	9,253.78 m ²	近隣商業地域	300%、400%／80%
② 中町第三庁舎跡地	2,059.29 m ²	商業地域	400%、500%／80%

市有財産の戦略的活用に関する基本方針（2009年）
市民サービスの向上と安定的な財源確保の観点から、処分・貸付を積極的に行う。

上位・関連計画における位置づけ （第1回委員会）

- 1) 町田市都市計画マスタープラン（2010年1月）
中心市街地を「都市活動拠点」として位置づけ、多摩の“核都市”の広域拠点にふさわしい、**広域的な都市機能の充実**を図る。
- 2) 町田市中心市街地活性化基本方針（2009年12月）
現庁舎周辺を「にぎわい拠点ゾーン」として位置づけ、商業、業務機能の集積を図り、にぎわいの拠点を形成する。
- 3) 東京の新しい都市づくりビジョン（2009年7月）
自立した都市圏の「中核拠点（都市核）」に位置づけられ、経済活力と文化発信力に優れた中心市街地の形成が求められている。

アンケート調査等

- 1) 来庁者アンケート
・跡地活用の方向性については、「**市民の暮らしを便利で豊かにするような場所にすべき**」が最も多い。（40%）
・「**市の内外から多くの人々が訪れ、にぎわいを生み出すような場所にすべき**」が最も少ない。（16%）
- 2) 中心市街地活性化基本計画 来街者意向調査
・原町田地区は「買物・飲食・娯楽」に関する市民の期待が高い一方、中町・森野地区は突出した方向性がなく、**地域イメージが明確でない**。

立地特性

- 【立地】 **商業機能は原町田に集積**
本庁舎等跡地は、中心市街地の縁辺部に位置し、商業用地、公共施設用地、宅地など**様々な土地利用が混在**。
- 【人口】 森野・中町地区人口は約9,300人であり、**過去10年で15%増加**。
25～44歳の比較的若い世代が多い。
- 【産業】 森野・中町地区には、金融・保険業、不動産業、医療・福祉、教育・学習支援業など、**多様な事業所が立地**。
商品販売額は215億円（原町田地区の約11%）であり、**近年大きく減少**している
- 【周辺施設】 森野・中町地区では、市の公共施設を中心に、都、国等の**行政施設が集積**。
中心市街地内には、市民ホール、町田市民フォーラム、中央図書館、健康福祉会館など、市の**主要な文化施設や福祉施設が集積**。
- 【交通】 鉄道乗降客数は約51万人で横ばい。
幅員の狭い道路にバス路線が配置。（1時間に35本）
小田急線を境に歩行者交通量が比較的少ない。

市役所移転による経済的影響の試算

- ・来庁者による年間消費額は約3.9億円
- ・市職員による年間消費額は約2.7億円

参考：地元商店会の意向

- ・コンセプト：「親しみやすく、ゆったりした街」
- ・跡地活用の方向性：「集客力のあるまち」、「子ども・若者・高齢者が交流できる場」

活用に向けた 基本的理念の方向性の検討

以下を参考に「にぎわいの拠点ゾーン」を踏まえた基本的理念の検討を行う。

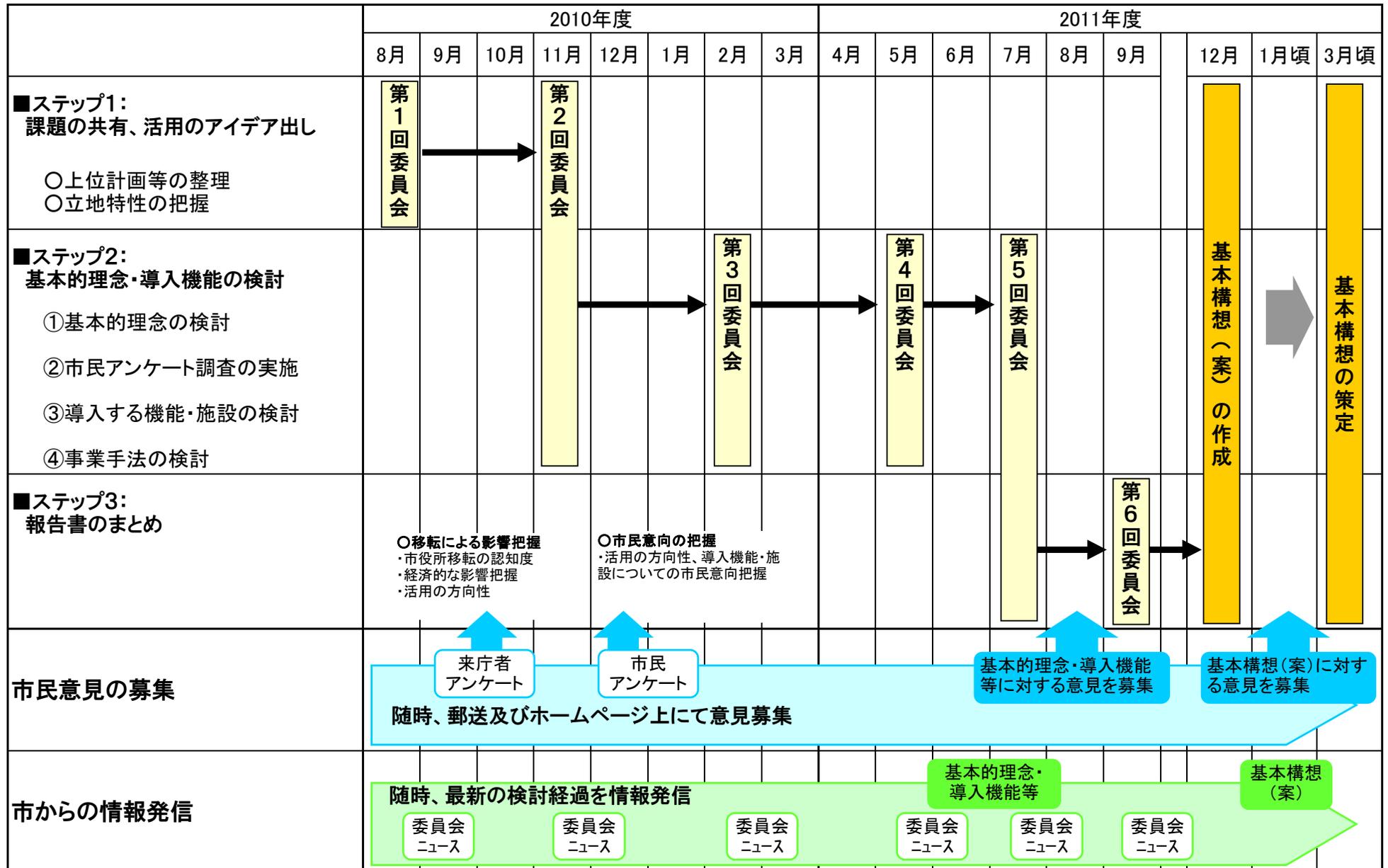
【跡地利用の方向性】（たたき台）

1. 市の内外から多くの人々が訪れ、賑わいを生み出すような場所にすべき
2. 市民の暮らしを便利で豊かにするような場所にすべき
3. 町田の産業を育み、地元で働く人を増やすような場所にすべき
4. まちなかで人々が憩い、交流できるような場所にすべき
5. 町田の人や文化を育むような場所にすべき
6. その他

※市民アンケート設問より

検討のスケジュール

資料 4



市民アンケート調査の実施について

1. アンケート調査の目的

- ・庁舎跡地等は、市民の貴重な財産であり、市役所の移転後においても、市民の意向を踏まえた有効活用を検討していく必要があります。
- ・本庁舎跡地は中心市街地に残る大規模用地であり、中町第三庁舎跡地は商店街に面したポテンシャルの高い用地であることから、その跡地活用は、中心市街地のまちづくりに非常に大きな影響を与えることが想定されるため、全市的な観点から活用方策を検討していく必要があります。
- ・上記から、庁舎跡地等の活用検討にあたり、市民アンケート調査を実施し、跡地活用の方向性・導入施設等に関して市民の意見を検討の基礎資料とすることを目的とします。

2. アンケート調査の概要

調査対象	20 歳以上の市民（住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 月下旬から 3 週間程度
配布数	配布数：3,000 票（約 1,000 票以上の回収を想定）

3. アンケート調査票の構成

- ・アンケート調査の調査項目は別紙の通りです。

■アンケート調査票の構成

	調査項目		設問のねらい
市庁舎移転の認知度把握	問1	市庁舎移転についての認知度	・アンケートの導入部分として、市庁舎が移転することを知らせるとともに、どのような方（性別・年齢層等）がどのくらい市庁舎移転について認知しているかを把握します。
市役所周辺地区の現状把握	問2	市役所周辺地区へ訪れる頻度	・どのような方（性別・年齢層等）がどのくらいの頻度でまちを訪れているか、地区の現状として把握します。
	問3	市役所周辺地区へ訪れる理由	・どのような方（性別・年齢層等）がどのような目的でまちを訪れているか、地区の現状として把握します。
	問4	市役所周辺地区の現在のイメージ・印象	・市役所周辺地区のまちづくりに大きなインパクトを与える庁舎跡地等の跡地活用を検討するにあたり、現在のまちのイメージ・印象を尋ね、現在の地区特性として把握します。
跡地活用の方向性、導入施設等	問5	庁舎跡地等の活用の方向性	・庁舎跡地等の跡地活用を検討するにあたり、市民がどのような活用の方向性を望んでいるのかを明らかにします。 ・主に、基本的理念や方向性の検討の材料とします。
	問6	庁舎跡地等への導入が期待される施設・用途	・具体的にどのような施設の導入が期待されているのか、また施設ごとの期待の度合いについても明らかにします。 ・主に導入機能・施設内容検討の材料とします。
	問7	庁舎跡地等の活用方法	・庁舎跡地等の跡地活用の方法として、公共利用および民間利用についての市民の意向を把握します。
	問8	留意事項	・導入施設や用途に係わらず、跡地活用を実際に行っていく際に、留意すべき事項を明らかにします。
個人属性	問9	性別	・回答者の個人属性を把握します。
	問10	年齢層	
	問11	居住地域	
その他	自由意見		

市役所等用地の活用に関するアンケート

【ご協力のお願い】

市民のみなさまには、日頃より市政にご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、町田市では、2012年度の市役所移転を控え、現在の市役所等用地（本庁舎用地、中町第三庁舎用地）の有効な活用方策について検討を進めております。市役所等用地は、市民の貴重な財産であることから、市民サービスの向上と安定的な財源確保の観点も踏まえ、効果的な活用を行っていきたいと考えています。

そこで、市役所移転後の市役所等用地の活用方策について、市民のみなさまが、どのようなご意見、ご要望をお持ちなのかを把握するため、市民アンケート調査を行うことといたしました。

アンケート調査の対象には、町田市にお住まいの20歳以上の方を、住民基本台帳から年代別に無作為に3,000人を抽出させていただきました。お忙しいこととは存じますが、アンケート用紙にご回答いただき、同封の返送用封筒（切手を貼る必要はありません）に入れ、

●月 ●日（●）までに

ご返送くださいますようお願いいたします。

このアンケートは無記名でご回答いただき、結果は統計的にのみ処理し、他の用途に用いることはございません。

アンケートの趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

2010年 12月

町田市

●ご記入にあたってのお願い

- * あて名となっているご本人がご記入くださいますようお願いいたします。
- * 設問によって、回答が「1つだけ」、「2つまで」などと限定されている場合がありますので、その指示に従って、あてはまる番号に○をつけてください。
- * 「その他」にあてはまる場合は、お手数ですが、()内になるべく具体的にその内容をご記入ください。

お問い合わせ先

アンケートについてのお問い合わせは下記までお願いします。

町田市 政策経営部 企画政策課 担当：跡地利用担当

TEL：724-2103 FAX：724-3072

アンケート用紙

以降の質問において、
市役所等用地とは、本庁舎用地、中町第三庁舎用地のことをいいます。
市役所周辺地区とは、概ね下図の点線で囲まれた地区とお考えください。



市役所の移転について、おたずねします

問1. 市では2012年、森野地区への市役所移転を予定しています。

市役所の移転について、どの程度ご存知でしたか。(一つに○)

- | |
|-----------------------------------|
| 1. 移転を知っており、移転の時期や場所も知っていた |
| 2. 移転を知っており、移転の時期は知っていたが場所は知らなかった |
| 3. 移転を知っており、移転の場所は知っていたが時期は知らなかった |
| 4. 移転を知っていたが、移転する時期や場所は知らなかった |
| 5. 移転することを知らなかった |

現在の市役所周辺地区について、おたずねします

問2. 市役所周辺地区にどのくらいの頻度で訪れますか。(1つに○)

1. ほとんど行かない	2. 年に数回程度	3. 月に1、2回程度
4. 週に1回程度	5. 週に数回以上、ほぼ毎日	

問3. 普段、市役所周辺地区に主にどのような理由で訪れますか。(1つに○)

1. 公共施設の利用	2. 買い物や飲食	3. 仕事
4. 通勤	5. 通学	6. その他

問4. 市役所周辺地区について、どのようなイメージ、印象をお持ちですか。次の中から2つまで○をつけてください。

1. 公共施設が集まっている
2. たくさんのお店やオフィスが集まっている
3. 学校や予備校が集まっている
4. マンションや戸建て住宅が建ち並んでいる
5. ゆったりと歩きやすい
6. 緑が豊か
7. 分からない
8. その他()

市役所等用地の活用についておたずねします

問5. 市役所等用地の跡地活用の方向性は、どのようなものが望ましいとお考えですか。次の中から2つまで○をつけてください。

1. 市の内外から多くの人を訪れ、賑わいを生み出すような場所にするべき
2. 市民の暮らしを便利で豊かにするよう場所にするべき
3. 町田の産業を育み、地元で働く人を増やすような場所にするべき
4. まちなかで人々が憩い、交流できるような場所にするべき
5. 町田の人や文化を育むような場所にするべき
6. 分からない
7. その他()

問6. 市役所等用地の跡地活用として、どのような施設や用途を期待しますか。下記のすべての各項目について、それぞれあてはまるものに1つだけ○をつけてください。

項目	期待する	やや期待する	あまり期待しない	期待しない	わからない
例：○○○○施設	1	②	3	4	-
1. 店舗や映画館などの商業・娯楽施設	1	2	3	4	-
2. 観光情報発信施設	1	2	3	4	-
3. 診療所や特別養護老人ホームなどの医療・福祉施設	1	2	3	4	-
4. 保育所や子どもセンターなどの子ども関連施設	1	2	3	4	-
5. マンションなどの住宅施設	1	2	3	4	-
6. バスターミナル等の交通施設	1	2	3	4	-
7. オフィスなどの業務施設	1	2	3	4	-
8. 会議や見本市などが行えるコンベンション施設	1	2	3	4	-
9. 公園や広場	1	2	3	4	-
10. 市民サークルやNPO等の市民活動の場	1	2	3	4	-
11. 学校や専門学校等の教育関連施設	1	2	3	4	-
12. ホール、スポーツジムなどの文化・スポーツ施設	1	2	3	4	-
13. その他（ ）					

問7. 市役所等用地について、今後、どのような方法で活用すべきとお考えですか。
(1つに○)

1. 市役所跡地なので、公共的な活用をするべき
2. 市の財政を強化するため、全てを民間へ売却したり、貸したりするべき
3. 必要な分だけ公共的に利用し、残りの土地を民間へ売却したり、貸したりするべき
4. 分からない
5. その他（ ）

問8. 市役所等用地の活用の際、特にどのようなことに留意すべきとお考えですか。
(1つに○)

1. 緑化やCO ₂ 削減など環境への配慮
2. 周辺の街並みや景観への配慮
3. 市の財政支出の低減
4. 市民意見の反映、情報公開
5. その他（ ）

