

町田市庁舎跡地の活用に関する報告書

2011年11月16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 市民アンケート調査による活用の方向性	
2-5 まちづくりにおける庁舎跡地の活用	
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 本庁舎跡地及び中町第三庁舎跡地活用の基本方針	
4. 跡地活用の考え方・活用案	9
4-1 跡地活用の考え方	
4-2 本庁舎跡地	
4-3 中町第三庁舎跡地	
5. 実現に向けて	21
(参考資料)	
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 「委員会を終えて」	
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	

はじめに

本報告は、2012年7月に予定されている町田市市役所本庁舎および分庁舎の移転に伴う跡地の活用について、2010年8月に設置された「町田市庁舎跡地等検討委員会」における議論を経てとりまとめたものである。

言うまでもなく市役所は市にとって最も重要な公共施設であり、その移転は市民、特に周辺に居住する市民や事業者にとって重大な関心事である。とりわけ町田市役所本庁舎は中心市街地に位置することから、跡地の有効活用は中心市街地の活性化にとっても極めて重要な意味を有している。

6回にわたる検討委員会では活発な意見交換がなされた。とりまとめの詳細については本報告に譲るが、検討委員会を通じて特に重要だと認識された点について、以下で触れておきたい。

第1は、本庁舎の移転・解体後、時間をかけることなく直ちに跡地の活用を始めることである。本報告では「活動施設」と呼んでいるが、カフェ・レストラン・市場などの機能を持った簡易的な施設を広場整備と並行して行うことによって、周辺の賑わいが移転によって途切れることがないようにするための工夫である。

第2は、5から10年後を目標に恒久的施設としての屋根つきイベント広場もしくは多世代交流施設（あるいは整備の形態によってはその両方）を整備するものの、上述の活動施設も、一部は恒久施設に取り込まれたり、一部はそのまま残置されつつ、施設内容の見直しを行いながら、将来にわたって跡地を取り巻く社会経済環境の変化に対応する施設要素として利用していくという点である。

そして第3に、この活動施設にふさわしい内容の検討や、広場、さらには屋根つきイベント広場や多世代交流施設の活動内容、企画に広く市民を継続的に関与させることの重要性である。

これらの点はいずれも、本報告が跡地活用の基本的理念とした「新たな賑わいの創出」は、ただ将来のある時点でハコモノを整備するだけでは達成されず、現在の賑わいを移転後も継続させ、さらに時間とともに変化する社会や市民ニーズに対応して、賑わいの求心力であり続けるためには、市民とともに跡地に整備される施設を育てていくという発想が必要だという考え方にもとづいている。この点において、本報告は、従来ありがちだった固定的な施設整備方針を中核とする跡地利用報告とは一線を画したものであり、今後の施設整備のモデルともなるべき内容を含んだものと信ずるところである。

もとより、本報告には、事業化に向けたさらなる検討をはじめ、残された検討課題も少なくない。市の財政事情などの制約条件についても、一層の検討が必要だろう。その一方で、本跡地の活用が町田市の将来にとって極めて重要な意味をもつことを忘れず、具体的な跡地活用に向けた着実な前進を強く望むものである。

最後に、1年以上にわたり熱心に議論いただいた委員の皆さん、また、調査をはじめ毎回の資料を準備いただいた事務局に、委員長として深く感謝いたします。

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

町田市では、現在の市役所本庁舎に、耐震性が不足し、狭あいであること、また、庁舎が分散しているなどの問題から、2012年7月に分庁舎を含めた集約・移転を予定している。

これを踏まえ、庁舎跡地（※）の有効活用方法について検討するために、「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検討結果をまとめたものが本報告書である。

本報告書では、庁舎跡地を取り巻く概況を踏まえた上で、跡地活用の基本方針、考え方、および具体的な活用案について述べている。

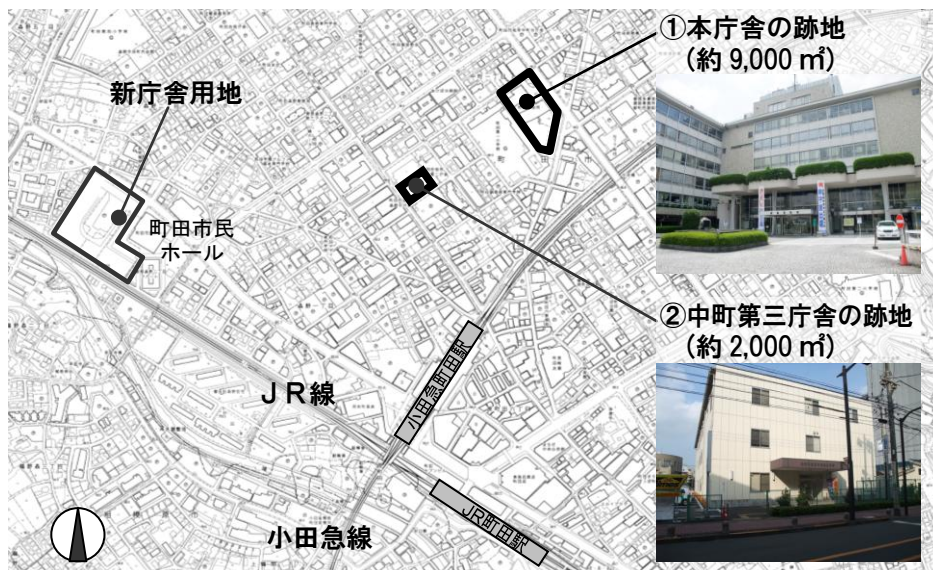
本報告書を受け、町田市では、2012年3月に庁舎跡地に係る基本構想を策定する予定である。本報告書の提案に基づき、庁舎跡地が有効活用されるよう期待する。

※本委員会の検討対象について

本委員会では、市が保有する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」と称している。いずれも町田市の中心市街地の西側に位置し、小田急町田駅から徒歩5～6分の立地である。

なお、中町第二庁舎、森野分庁舎についてはいずれも民有地のため、今回の検討からは除外した。

■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。

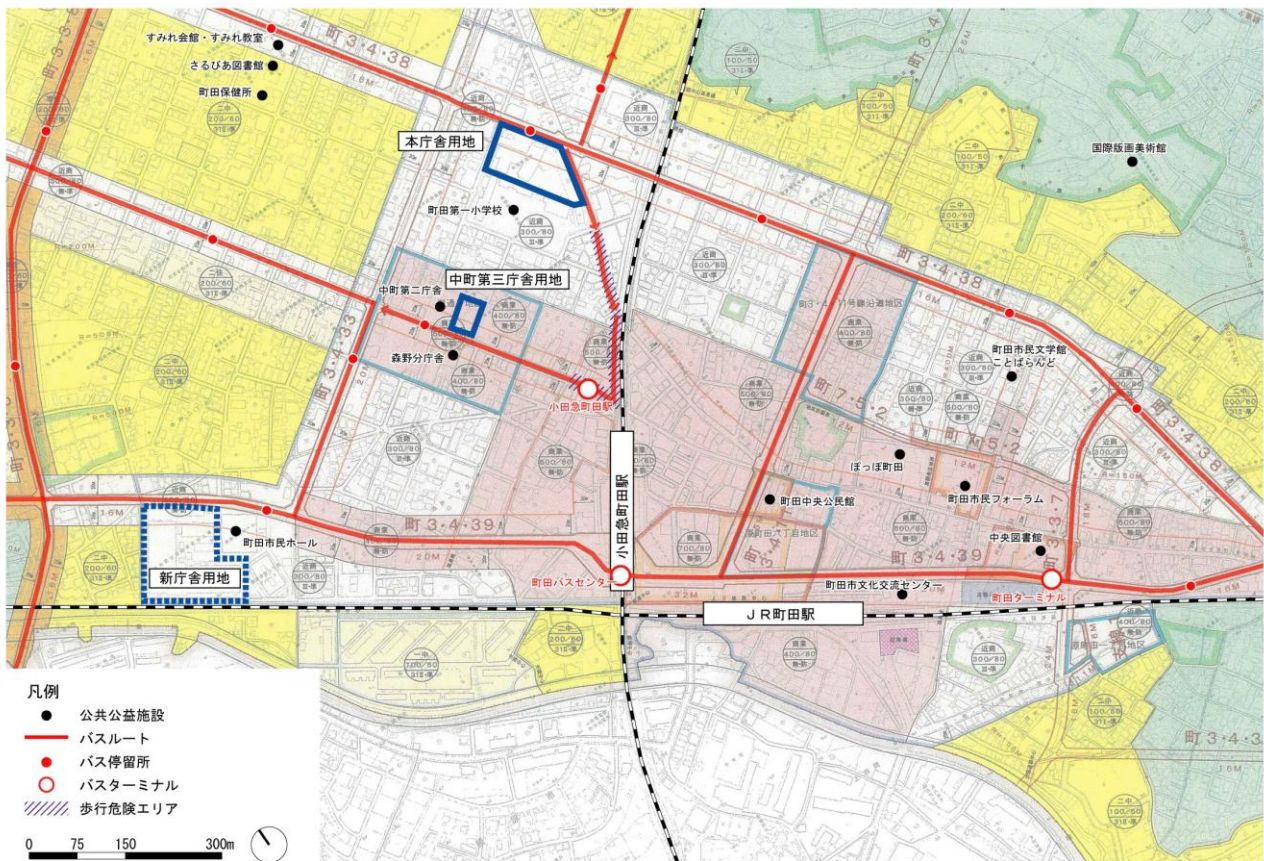
■庁舎跡地の敷地概要

区 分	本庁舎跡地	中町第三庁舎跡地
所在地	中町1丁目20-23	中町1丁目4-2
敷地面積	9,253.78 m ²	2,059.29 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は、東京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となっている。

庁舎跡地は、中心市街地内に位置するが、原町田地区に比べ住宅や業務施設が多く、落ち着いた雰囲気の中にある。町田駅から本庁舎跡地にいたる道路はバス路線となっているが、一部歩道が設置されていないなど、交通環境が充分でない部分がある。

■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

町田駅周辺のまちづくりおよび庁舎跡地整備に関する上位計画の考え方は以下の通りである。

(1) 町田市中心市街地活性化基本方針（2009年12月策定）

町田市中心市街地活性化基本方針は、町田駅周辺中心市街地の求心力を維持し、町田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ものである。

○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（2011年6月改定）

2011年6月に町田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」が改定された。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、以下のとおり記述されている。

○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

庁舎跡地の活用を検討するに当たり、町田駅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おこなった。担当部署からの説明は以下の通りであった。

(子ども関連施設)

- ・子どもセンターは、市内5地区に各1ヶ所ずつ設置を予定している。(2011年5月現在)
- ・町田駅周辺は中高生が集まる立地のため、中高生の居場所の需要がある。
- ・町田駅周辺に買物に来る子育て世代が休憩する場所が少ない、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施設が設置されるにとどまっており、高齢化の進行を踏まえると更に整備をおこなう必要がある。

(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。
- ・健康福祉会館内で行われ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のスペースが狭小となっており、機能の充実とともにより広いスペースが求められている。

(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。
- ・市立博物館の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)

- ・町田駅周辺にバスターミナルとタクシー待機場所が必要である。

2-4 市民アンケート調査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では、庁舎跡地の活用に関して以下のような意見が寄せられている。

■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)

○地区のイメージ・印象

「多様な用途が混在し、イメージが捉えにくいまち」が最も多く(51.1%)、次いで「行政関係施設が集まるまち」(33.1%)が多い。

※それぞれの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

○地区の評価（満足度）

「買い物、飲食や娯楽などの充実度」に対する満足度が高く、「道路の自動車通行環境や駐車場の充実度」「歩道など歩行者環境の充実度」「公園や広場の充実度」「子育て支援や高齢者福祉、医療施設の充実度」「文化・芸術施設や市民活動の場の充実」に対する満足度が低い。

○跡地活用の方向性

本庁舎跡地と中町第三庁舎跡地いずれも「市民の日常生活を支えるような場所にする」（それぞれ31.5%、36.8%）、「人や文化を育むような場所にする」（それぞれ23.7%、17.0%）の順に多い。いずれも「まちなか居住を推進するような場所にする」が最も少ない（それぞれ3.7%、5.0%）。

○跡地活用として期待する施設や機能

本庁舎跡地、中町第三庁舎跡地いずれも、「緑ゆたかな公園」「保育所や子どもセンターなどの子ども関連施設」「診療所などの医療施設」への期待が高い。

2-5 まちづくりにおける庁舎跡地の活用

庁舎跡地は、町田駅周辺中心市街地内に立地する、貴重な大規模敷地である。

跡地に期待する施設や機能として、市民アンケート調査では、子どもや高齢者のための福祉施設への期待が大きいという結果であった。

上位計画である中心市街地活性化基本方針では、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」とされている。

以上のような庁舎跡地を取り巻く概況、上位計画における考え方、周辺施設の状況、アンケート結果による活用の方向性、まちづくりの課題等を踏まえ、庁舎跡地活用の方向性について検討を行った。

その結果、庁舎跡地の活用検討にあたっては、地域から切り離して個別に検討するのではなく、地域における構成要素の一つとして捉え、「中心市街地のまちづくり」へいかに貢献するかという観点から検討すべきであり、活用の方向性としては、多くの人が集まり交流するような賑わいをつくるべきとの結論に至った。

以上を踏まえ、跡地活用の基本方針を次項に示す。

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や上位計画における考え方、市民意見等を踏まえ、跡地活用の方向性を考える上での基本的理念を、以下のとおり提案する。

【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、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」、多世代にわたる人々が集い、交流することで生まれる賑わいを指し、これらを跡地活用によって創出していくことを目指すものである。

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である。

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ぶことができる施設・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」

- ・中心市街地内に、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、多世代の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。

①庁舎移転後、速やかに施設整備を行う

庁舎跡地は中心市街地における貴重な大規模敷地であり、庁舎移転後に遊休地のまま存置することは賑わい形成の観点から避けるべきであり、速やかに整備を行う必要がある。

②時代とともに変化するニーズに細やかに対応する

時代の変化や施設の様々なニーズに、細やかに対応する必要がある。

3-4 本庁舎跡地及び中町第三庁舎跡地活用の基本方針

上記を踏まえ、本庁舎跡地および中町第三庁舎跡地活用の基本方針を以下のとおりとする。

○ 本庁舎跡地

長い間市民に親しまれた市役所の跡地であり、また中心市街地における貴重な大規模敷地であることから、近隣の住民はもとより他市からの来街者を呼び込めるような空間とし、子どもから高齢者まで、多世代の人々はその広大な空間で憩い・交流することを中心とした「賑わい」を創出する。

○ 中町第三庁舎跡地

中心市街地活性化基本方針において示されている、商業、業務機能の集積を図り、賑わいの拠点を形成する「にぎわい拠点ゾーン」の核となる施設の一つとして、業務機能等の集積を図りながら日常的な来街者を増やす「賑わい」を創出する。

4. 跡地活用の考え方・活用案

4-1 跡地活用の考え方

跡地活用にあたっての基本的理念、賑わいの方向性及び跡地活用にあたっての配慮事項等を踏まえた本庁舎および中町第三庁舎跡地の活用案を、下図のとおり提案する。

なお、活用案については、複数案を提示する。

各案の詳細および整備手順については、次項以降に示す。

<活用案の概要>

■基本的理念

新たな賑わいの創出

■賑わいの方向性

- 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」

■活用案

本庁舎跡地

- ・ 屋根つきイベント広場
- ・ 多世代交流施設

中町第三庁舎跡地

- ・ 企業支援施設
- ・ サテライトキャンパス
- ・ バスターミナル

4-2 本庁舎跡地

本庁舎跡地の活用について、以下のような考え方で行うことを提案する。

(1) 本庁舎跡地の活用案

本庁舎を解体後、近隣住民だけでなく他市からの来街者が集い、多様な人々が憩い・交流することを中心とした「賑わい」を創出することを目指す。

これを具現化する施設として、敷地全体を広場とし、屋根つきイベント広場、多世代交流施設を整備する。

① 屋根つきイベント広場

ステージや大型スクリーン、音響設備等を備えた屋根つきのイベント広場を整備し、グルメイベントやパブリックビューイング、物産展など、多くの来街者を呼び込む魅力を持ったイベントを開催する。

○効果

- ・多彩なイベントを開催することにより、幅広い世代が楽しめ、交流を促進するきっかけとなる。
- ・町田駅から近いまとまった面積である立地特性を活かし、中心市街地の賑わいを補完するイベントを開催することにより新たな集客や賑わいを期待できる。
- ・震災時、周辺住民の避難場所として活用することができる。

○課題

- ・施設整備のみでは賑わいは生まれにくく、賑わいを生むための積極的な取り組みや企画が必須となる。

■施設イメージ

○富山グランドプラザ



▲音楽ライブ



▲グルメイベント

- ・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。大型スクリーン、音響設備、ステージ、イス・テーブルが完備されておりイベントに応じて多様な使い方が可能。
- ・イベント運営事務所は365日稼働しており、イベントに精通したスタッフが常駐している。
- ・年間利用者数：300万人程度

○むつ市イベント広場



- ・青森県むつ市
- ・竣工：平成18年
- ・延床面積：4,100㎡
- ・大屋根をかけた広場を整備。様々なイベントが開催されている。広場に隣接して、情報館と観光物産館が整備され一体的な賑わいを生み出している。
- ・地元の商工会議所が指定管理者として管理・運営を行っている。

■屋根つきイベント広場で行われるイベントの一例

<p>▼大道芸</p>  <p>登録されたアーティストが定期的に大道芸などを行う</p>	<p>▼パブリックビューイング</p>  <p>大画面でスポーツの観戦などを行う</p>	<p>▼物産展</p>  <p>様々な地域の名物料理などを集めて開催する</p>
<p>▼野外コンサート</p>  <p>プロアマ問わず、様々な人々が演奏を行う</p>	<p>▼花の市場</p>  <p>市内で育成した植物などを売買する市場を開催する</p>	<p>▼イルミネーション</p>  <p>季節に応じた装飾を施す</p>

②多世代交流施設

子どもや子ども連れの親が集える場所、高齢者が集える場所、中高生などの若者が集える場所を整備し、世代間による交流を図る取り組みを効果的に行う。

○効果

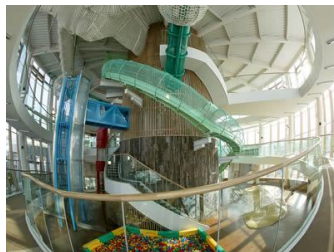
- ・多世代の人が利用することで、多様な交流や賑わいが期待できる。
- ・高齢者から知恵と経験を子どもに伝承することができ、豊かな育ちにつながる。
- ・人と人とのつながりを強め、地域力を再生する。

○課題

- ・施設整備のみでは、世代間交流は生まれにくく、また施設機能を求める限られた人が利用することとなる。来街者を増加させるためには、人が集まる仕掛けや、世代間交流を生むきっかけとなる企画が必須となる。

■施設イメージ

○東根市立さくらんぼタントクルセンター



- ・竣工：平成 17 年
- ・延床面積：8,573 m²
- ・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



- ・竣工：平成 9 年
- ・延床面積：2,802 m²
- ・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

■多世代交流施設で行われるイベントの一例

<p>▼絵手紙体験</p>  <p>絵手紙の作成を通して、世代間の交流を図る</p>	<p>▼昔遊びの教室</p>  <p>昔の伝統的な遊びや技術を、地域の高齢者が子どもたちに伝える</p>	<p>▼料理教室</p>  <p>様々な大人と子どもと一緒に料理を行い、家庭の外での交流を育む</p>
<p>▼花壇の植え替え</p>  <p>花壇を地域の方々に育てることで、地域への愛着心を育む</p>	<p>▼中高生の保育教室</p>  <p>年齢層の違う子ども同士が交流する場を設けることで地域コミュニティの育成に繋がる</p>	<p>▼高齢者と保育園児の交流会</p>  <p>核家族化が進むなかで、高齢者と子どもの交流の場を設けることによりコミュニティの育成を図る</p>

(2) 本庁舎跡地活用のポイント

本庁舎跡地活用にあたっては、以下の2点に留意する必要がある。

①庁舎解体後の速やかな整備

庁舎移転後、周辺の賑わいが途切れないように、本庁舎解体後に速やかに広場として整備する必要がある。

その際、カフェ・レストラン・市場などの機能を持った簡易的な施設（以下、「活動施設」という。）を整備し、広場の賑わいを補完する。この活動施設は、市民のニーズに合わせて随時見直しを行い、必要があれば施設の変更や拡充を行う。

○効果

- ・カフェ・レストラン・市場などの機能を配置することで、本庁舎跡地に日常的な賑わいを生み出すことができる。
- ・イベント時には、広場も含めた空間を活用し、一体的な賑わいを形成することができる。

○課題

- ・広場も含め市民に利用される空間であるためには、賑わいを生む積極的な取り組みや企画を行うことが必須となる。

■活動施設で行われるイベントの一例

<p>▼趣味の会（カフェ）</p>  <p>カフェ主催で定期的にイベントを行う。平日の昼には主婦向けのイベントなどを想定</p>	<p>▼親子ゲーム会（カフェ）</p>  <p>カフェ主催で定期的にイベントを行う。休日には親子向けのイベントなどを想定</p>	<p>▼ジャズライブ（レストラン）</p>  <p>食事中や、それ以外の時間にレストランを利用してジャズライブなどを行う</p>
<p>▼常設展（チャレンジショップ）</p>  <p>市民へ広く募集を行い、選定された方が常設店舗を運営する</p>	<p>▼花の市場（花屋）</p>  <p>市内で育成した植物などを売買する市場を開催する</p>	<p>▼ファーマーズマーケット</p>  <p>市内で育成した野菜などを売買する市場を開催する</p>

②広場

市民の憩い・交流の場として整備する広場は、屋根つきイベント広場や多世代交流施設と連携することが重要となる。たとえば、屋根つきイベントスペースと広場を必要に応じ一体化してイベントを開催できるようにするなどの連携が考えられる。

活用の初期段階では解体後速やかに広場を整備し、市民の憩いの場・イベント開催などに活用し、その後屋根つきイベント広場や多世代交流施設の整備に合わせ、同施設と連携できる形に適宜改修することで、施設の段階的な整備における変化に柔軟に対応する。

また、たとえば屋根つきイベント広場を整備した場合は、主にイベントを屋根つきイベント広場で行い、広場は自然と触れ合う公園的な役割を中心とするなど、適切な役割分担を踏まえた再整備を行うことが重要である。

■広場で行われるイベントの一例

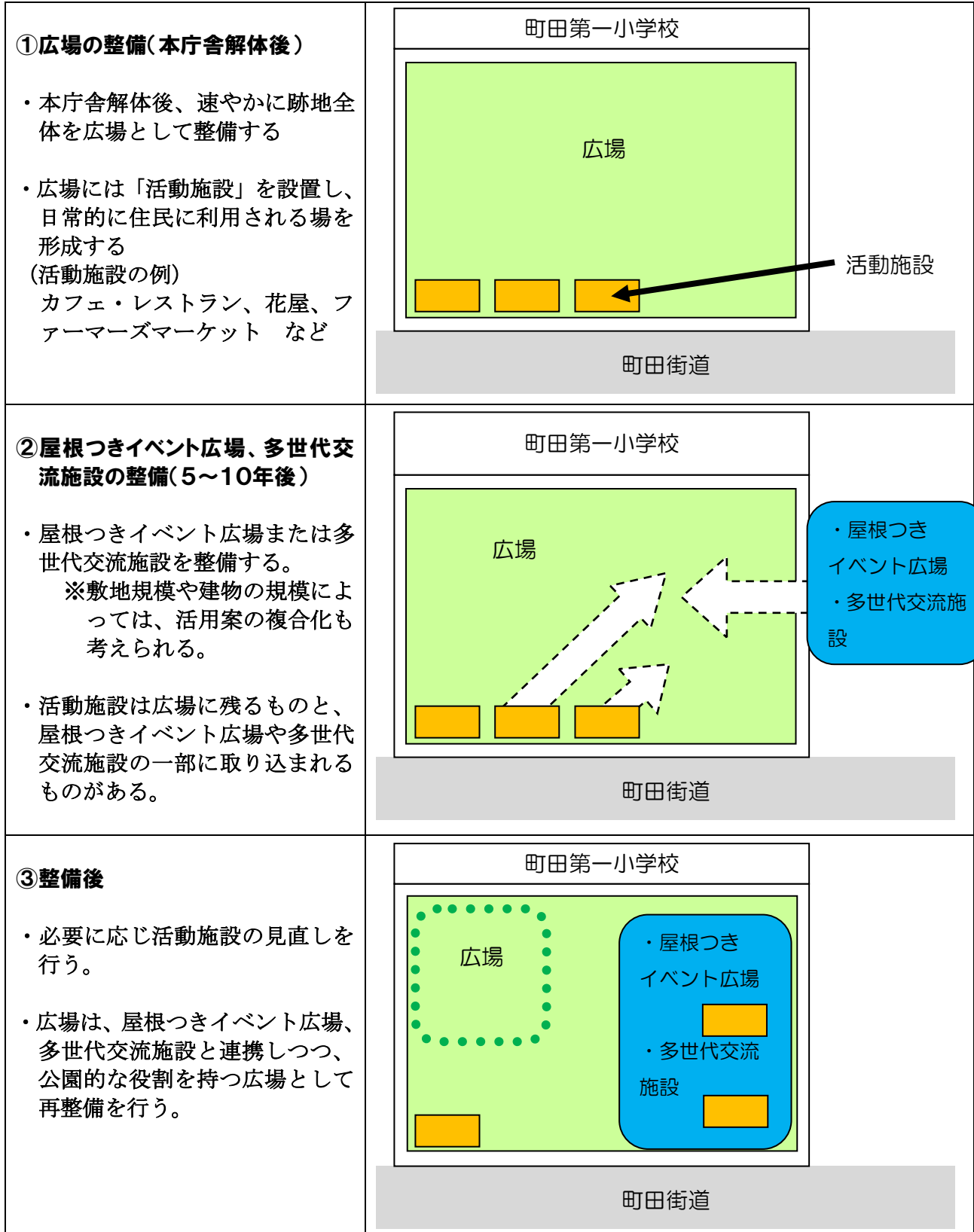
<p>▼フリーマーケット</p>  <p>定期的にフリーマーケットを開催する</p>	<p>▼ストリートライブ</p>  <p>登録されたアーティストが定期的に開催する</p>	<p>▼絵本ライブ</p>  <p>子どもを対象に、屋外で絵本の読み聞かせを行う</p>
<p>▼ネオ屋台村</p>  <p>食事時に多くの屋台が集う。車なのでイベント時には撤去が可能</p>	<p>▼お絵かき</p>  <p>定期的にプレーリーダーの下で、子どもが自由に遊べるイベントを開催</p>	<p>▼健康応援ウォーク</p>  <p>インストラクターの指導の下、運動・体操などのイベントを開催</p>

(3) 本庁舎跡地の施設整備手順イメージ

本庁舎跡地の整備にあたっては、本庁舎解体後、広場及び活動施設を速やかに整備する。その後、屋根つきイベント広場、多世代交流施設を整備し、各施設の機能を連携させ、賑わいを絶やさないようにする。

下図に、整備手順イメージを示す。

■本庁舎跡地の整備手順イメージ図



4-3 中町第三庁舎跡地

中町第三庁舎の跡地の活用について、以下のような考え方で行うことを提案する。

(1) 中町第三庁舎跡地活用案

中町第三庁舎跡地では、業務機能等の集積を図りながら日常的な来街者を増やす「賑わい」を創出することを目指す。

中町第三庁舎跡地に配置する主な施設は、

- ・企業支援施設
- ・サテライトキャンパス
- ・バスターミナル

とする。

ただし、バスターミナルについては、隣接する中町第二庁舎跡地との一体的な活用が前提となるため、当該用地所有者との協議結果を踏まえ、また大規模交通施設の設置に伴う周辺への影響等を含めた交通計画の観点から慎重に検討する必要がある。

①企業支援施設

事業者への施設の提供や、新たに事業活動をはじめる事業者への必要な知識やノウハウの提供等、ソフトとハードの両面から事業者への支援を行い、多くの事業者を町田市に誘導し、市内商工業の振興を図る。

○効果

- ・事業者の事業活動や起業を支援することにより、市内商工業の振興を図ることができる。
- ・施設を利用する人々が日常的に街を訪れることで、来街者の増加が期待できる。

○課題

- ・市内商工業の振興に資するような支援の仕組みを構築する必要がある。

■施設イメージ

○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である
- ・設置期間：平成13年10月～平成25年3月

②サテライトキャンパス

町田駅が重要な交通結節点であることから、その交通利便性を生かし、大学または専門学校の本校舎とは別の小規模キャンパスを設け、授業を行う。また、大学または専門学校の持つ専門性を活かした様々な講座を、高齢者を含む幅広い年齢層を対象として開催する。

○効果

- ・学生や各種セミナーを受講する人が街に訪れることにより、日常的な来街者の増加が期待できる。

○課題

- ・学校側の求める具体的な施設規模や仕様が明確となっていない。

■施設イメージ

○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 m²
- ・29 の国公立大学のキャンパスが集い、各種説明会、各種セミナー等を実施している

③バスターミナル

バスターミナルとして整備をおこない、栄通りにあるバス停を敷地内に移設する。

○効果

- ・バス利用者が従来通り往来することにより、日常的な来街者を確保できる。
- ・バス停「市役所前」から栄通りに至るまでの道路を迂回するバスルートを設定することにより、その道路における交通環境が改善される。

○課題

- ・中町第三庁舎跡地の面積では現状のバスバース数が確保できないことから、整備にあたっては、隣接する中町第二庁舎跡地（法人所有地）との一体的な活用が前提となる。
- ・バスルートを変更するに当たっては、都市計画マスタープランや交通マスタープランなどとの整合を図る必要がある。
- ・現在のバス停より町田駅からさらに遠い位置となるため、バス利用者の利便性が低下する。
- ・大規模交通施設の設置に伴い、周辺への影響が懸念される。

(2) 中町第三庁舎跡地活用のポイント

中町第三庁舎跡地では、既存の分庁舎を有効活用し、その後に本格的な施設整備を行い、恒久的な施設利用を行う。なお、敷地規模や建物の規模によっては、活用案の複合化も考えられる。

① 既存庁舎の活用

- ・ 既存庁舎（延床面積 1,990 m²）を、企業支援施設またはサテライトキャンパスとして施設利用できるよう改修する。
- ・ 隣接する中町第二庁舎跡地と合わせた活用の可能性を検討した後、本格的な施設の整備をおこなう。

② 本格的な施設の整備

- ・ 隣地地権者との協議の結果を基に、恒久的な活用に向けた本格的な施設整備を行う。

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、以下のとおり要望する。
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

- ・2012年3月に町田市が策定する跡地活用に関する基本構想においては、本報告書で示した活用案を踏まえ、施設の内容、整備スケジュール等についてより具体的に示すこと。
- ・スケジュール設定にあたっては、庁舎跡地周辺の賑わいを絶やさないうよう、2012年7月の庁舎移転後、速やかな活用を図ること。

②跡地活用施設の整備に向けて

- ・施設の具体的な計画検討にあたっては、適切な機会を捉えて検討内容を公開し、市民の意見をできるだけ反映すること。
- ・解体及び建設の際には、周辺住民への説明を適切に行うとともに、周辺環境への影響を最小限にとどめるよう、留意すること。

③本庁舎跡地へのアクセス向上について

- ・町田駅から本庁舎跡地に至る道路はバス路線となっているが、歩道が一部しか設置されていないため、町田駅からの徒歩によるアクセスの改善を図られたい。

④本庁舎跡地活用施設の運営について

- ・本庁舎跡地活用施設の運営にあたっては、市民の意見が適切に反映できる仕組みを構築すること。特に、本庁舎跡地における広場・屋根つきイベント広場での各種イベントの企画運営、活動施設の運営にあたっては、市民ニーズに応じ、新たな集客や賑わいをもたらす柔軟な企画をおこなうこと。

参考資料

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 「委員会を終えて」

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

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(案)

町田市庁舎跡地等検討委員会 「委員会を終えて」

委員会を終えて、委員から寄せられた所感は以下のとおり。

- ・この度の町田市庁舎跡地等検討委員会に参加でき、光栄に思っております。委員会ではいろいろ意見がありましたが、私としては町田市民全体としての意見を述べさせていただきました。報告書として、町田駅周辺を商業都市としての賑わいの創出、町田市の交通手段としてバスが主体であることから交通拠点としてのバスターミナル等の実現に期待します。
- ・この報告書の提案が有効活用され、町田らしい「にぎわいゾーン」が整備されることを期待します。
庁舎移転後は、跡地活用の実現に向け、速やかに整備が行われることを望みます。
- ・跡地の速やかな整備のためには、とりあえずこの報告書に基づき、すぐに事業計画を検討してほしい。3月の基本構想の策定を待ってからでは、7月移転後の空白が懸念される。行政と市民の両方の知恵を出し合ってシンボリックな施設であって欲しい。
- ・本庁舎跡地は、面積約2,800坪、容積率330%で、町田駅徒歩圏の市有地としては最後の有望な土地であり、様々な活用方法が考えられます。イベント広場も含め、市民要望のある様々な複合施設の建設可能性も視野に入れて、事業化の段階では、コスト面に配慮した民間提案等の募集など、より多角的で具体的な検討が必要と考えます。

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