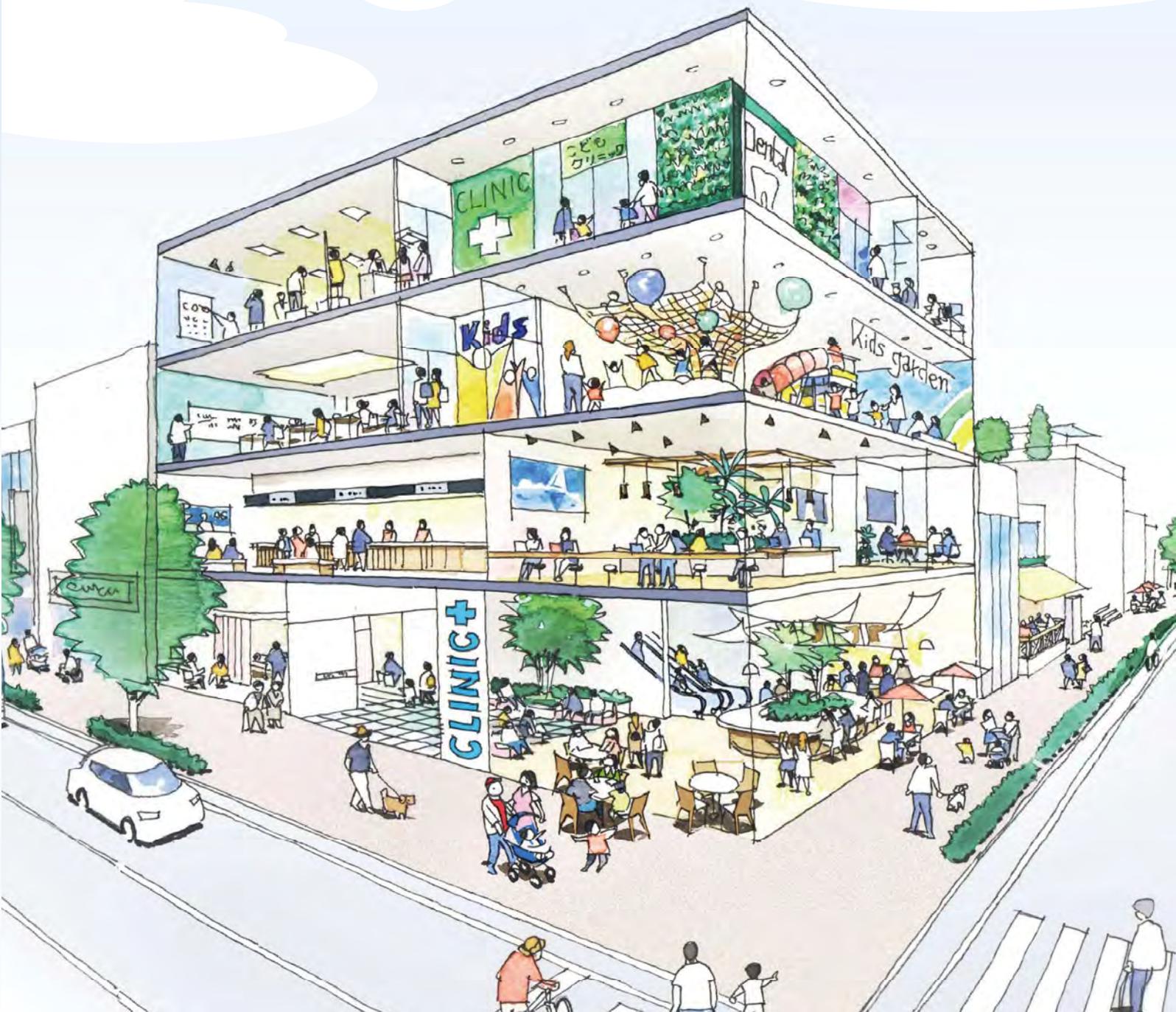


町田市

町田駅周辺公共施設 再編構想

- 民間とのコラボレーションによる5つの再編プロジェクト -



2022年3月
町田市

目次

I	本構想の概要	3
II	本構想の目指す姿と基本的な考え方	6
III	町田駅周辺公共施設の再編プロジェクト	8
IV	本プロジェクトの進め方	19

公共施設の再編とは？

老朽化が進む公共施設

町田市は1960年代後半から1970年代前半にかけて人口が急増したため、学校教育系施設を中心とした多くの公共施設を整備しました。

このような背景から、市の公共施設の54.1%が築30年以上と老朽化が進んでおり、多くが更新の時期を迎えつつあります。

Q. 公共施設の老朽化に伴い、施設の再編が必要である。

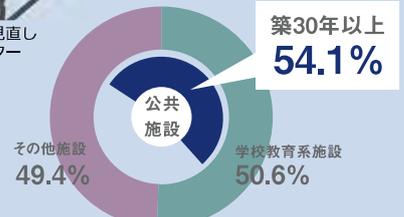


出典：みんなのアイデアブックー町田市の公共施設再編についてー

まちロボ



人口も減るし、ますます財政は厳しくなるから、全てを維持していくことは厳しいね。



出典：みんなのアイデアブックー町田市の公共施設再編についてー

公共施設の老朽化に伴う再編の必要性はみんなも感じているようだね！

まちにやん



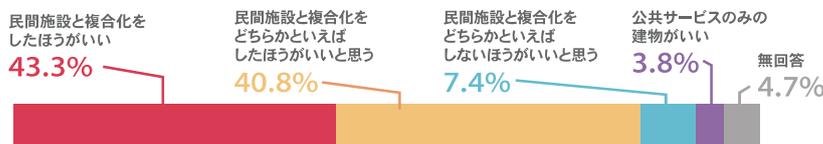
公共施設見直しキャラクター

公共施設・公共空間のより良いかたちを目指して

人口や市税収入が減っていく中で、これまでと同じように全ての公共施設を維持していくことはできません。町田市では、公共施設の再編を新たな価値創出のチャンスと捉え、将来につながる公共施設のより良いかたちの実現を目指しています。特に町田駅周辺の公共施設の再編にあたっては、民間の資金や活力を効果的に取り入れることで、市の財政負担を軽減しつつ、様々なサービスが1つの建物にあることでもっと便利になるなど、これまでにない新たな価値を創出していくことを目指します。



Q. 町田駅周辺の公共施設を建替える際に、飲食店やスーパーなど民間施設と複合化することについて、どのように感じますか。



出典：みんなのアイデアブックー町田市の公共施設再編についてー

町田駅周辺は商業が盛んなエリア。8割以上の方が公共と民間の複合化に賛成しているね！

まちおさん



公共施設見直しキャラクター

I. 本構想の概要

1 構想策定の背景

町田市では、これまでも公共施設の再編を積極的に進めてきました。町田市の中で最も公共施設が多く点在する町田駅周辺では、2012年度に6か所の庁舎を集約し新庁舎へ建替えたほか、芹ヶ谷公園“芸術の杜”プロジェクトの一環として、2019年度に展示を終了した町田市立博物館の再編・再構築の取り組みとなる芹ヶ谷公園と（仮称）国際工芸美術館・国際版画美術館の一体的整備を進めています。また、2021年度には、地域開放スペースを備えた町田第一中学校の新校舎の使用を開始しました。

今後の町田駅周辺公共施設の再編に向けては、2019年度には市民の皆さんのご意見とアイデアをまとめた「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 -」（以下、「アイデアブック」という）を発行したほか、2020年度には、2つの保健施設の集約と教育センターの複合化に向けた建替え方針を示した「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」（以下、「建替え方針」という）を策定しました。

これからの公共施設は、さらなるまちの魅力向上を目指していくため、公共施設という「点」だけではなく、まちづくりという「面」の視点からも検討していきます。

これまでの経過

町田市役所 市庁舎



本庁舎、中町分庁舎、森野分庁舎等6つの庁舎を1つに集約し、2012年度にオープンしました。行政窓口のワンストップロビー化など、市民の利便性向上を図りました。

（仮称）国際工芸美術館



2019年度に展示を終了した市立博物館の再編・再構築として、（仮称）国際工芸美術館の芹ヶ谷公園内への整備を進めています。

◀ 2つの美術館と公園の一体的整備により実現する「パークミュージアム」の具体的な姿（整備計画）を示す「芹ヶ谷公園 “芸術の杜” プロジェクト DESIGN BOOK」を2020年度に策定。

2000

2012

2020

（年度）

2021

2つの保健施設の集約・教育センターの複合化



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、2019年度にアイデアブックを発行したほか、2020年度には建替え方針を策定しました。

町田第一中学校 校舎



地域開放スペースを備えた町田第一中学校の新校舎棟が、2021年度に完成しました。

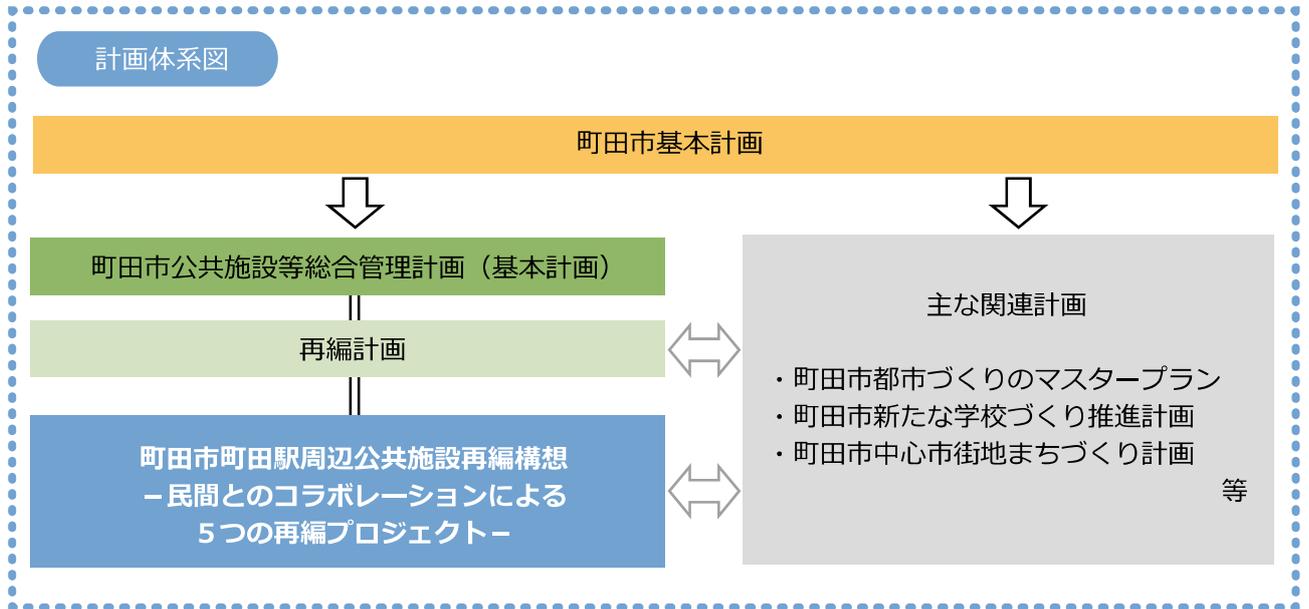
2 本構想策定の目的

町田市では、2018年6月に「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」（以下「再編計画」という）を策定し、施設機能毎の今後の方向性と2018～2026年度までの短期再編プログラムを示しました。短期再編プログラムに基づく施設機能毎の検討が進んできたことから、次のステップとして、複数の施設機能をまとめる複合化や多機能化等の具体的な検討を進めていきます。

本構想は、これまでの公共施設の検討結果を再整理したうえで、町田駅周辺にある公共施設の再編が目指す姿や、2022～2026年度までの具体的な再編スケジュールを示すことを目的として策定します。

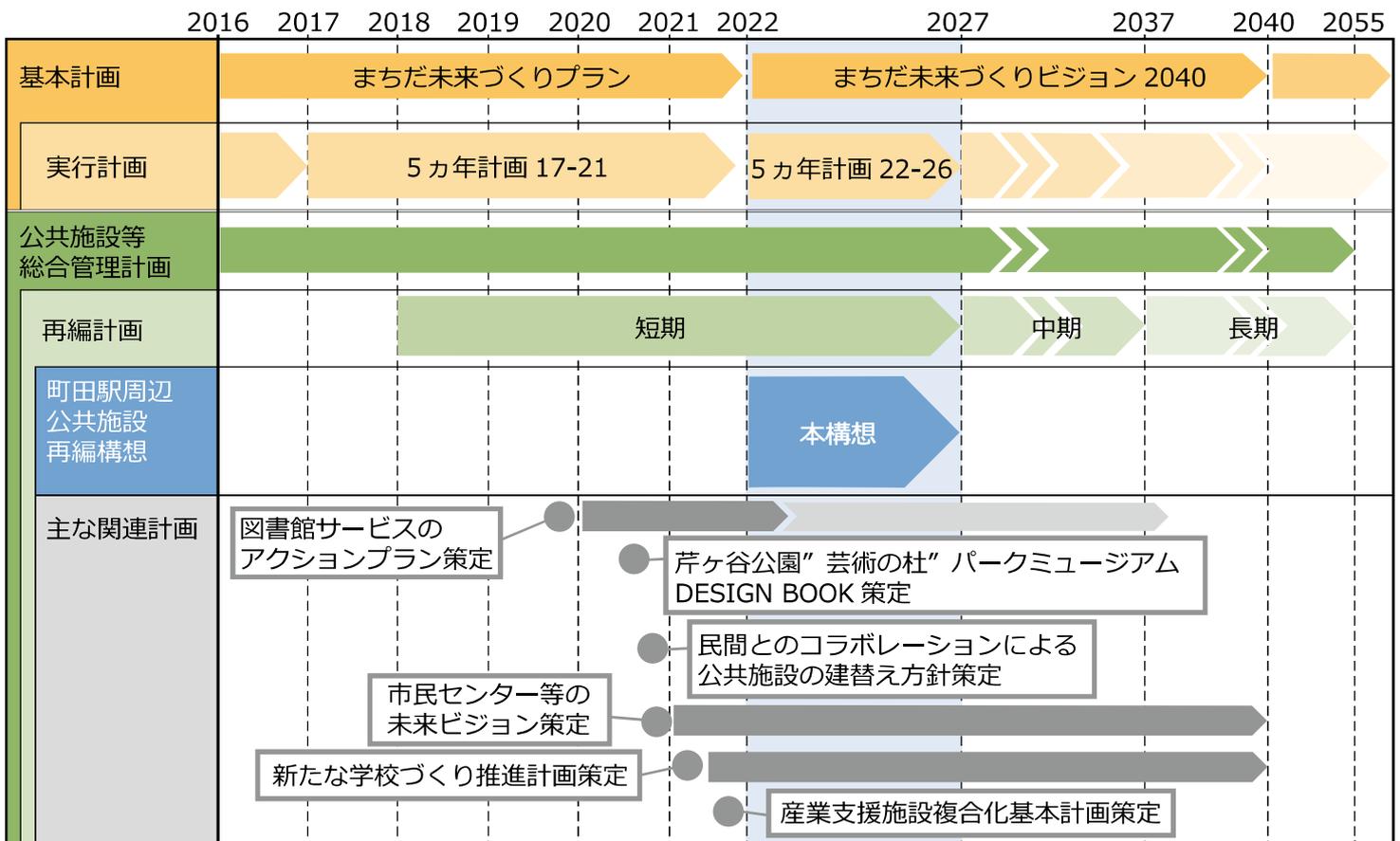
3 本構想の位置づけ

本構想は、再編計画に即した、各公共施設の関連計画等を反映しています。町田駅周辺というエリアで公共施設再編の動きをまとめることで、地域に関わる市民の皆さんや民間事業者の方々との共通理解を深め、みんなで公共施設の再編を進めていくためのプロジェクトと位置付けています。



4 対象期間

本構想の対象期間は、短期再編プログラムの終了年度と町田市5カ年計画22-26の計画期間に合わせ、2022年度～2026年度とします。ただし、2027年度以降まで継続するプロジェクトについては、2027年度以降も各計画に引継ぎ、取り組みを進めます。



5 町田駅周辺の公共施設・市有地



町田駅周辺の公共施設・市有地一覧 (基本情報)

分類	公共施設名	延床面積※ (建築年度)
● 行政系施設	①市庁舎	45,789㎡ (2012)
	②町田駅前連絡所	109㎡ (1997)
● 市民文化系施設	③町田市民ホール	6,651㎡ (1972)
	④町田市民フォーラム	4,465㎡ (1999)
● 社会教育系施設	⑤中央図書館	5,968㎡ (1989)
	⑥さるびあ図書館	1,318㎡ (1971)
	⑦町田市民文学館ことばらんど	2,154㎡ (1978)
	⑧生涯学習センター	2,677㎡ (2002)
	⑨国際版画美術館	7,840㎡ (1986)
● 学校教育系施設	⑩町田第一小学校	6,815㎡ (1969)
	⑪町田第二小学校	5,416㎡ (1964)
	⑫町田第一中学校	16,099㎡ (2021)
	⑬教育センター	6,498㎡ (1972)
	⑭保健所中町庁舎	1,853㎡ (1973)
● 保健・福祉系施設	⑮健康福祉会館 ・ふれあいもっこく館	5,321㎡ (1988)
	⑯子ども発達センター	3,809㎡ (1982)
	⑰町田市せりがや会館	4,065㎡ (1968)
● 子育て支援施設	⑱町田保育園	723㎡ (1991)
	⑳子どもセンターまあち ・町田地域子育て相談センター	2,018㎡ (2015)
● 産業系施設	㉑プラザ町田 (町田市文化交流センター)	4,134㎡ (2000)
	㉒町田新産業創造センター	1,939㎡ (2003)
● その他	㉓町田ターミナルプラザ	6,549㎡ (1983)
	㉔市立原町田一丁目駐車場	6,989㎡ (1979)
分類	市有地名	敷地面積
■ 市有地	A 町田シバヒロ	8,696㎡
	B 町田消防署跡地	2,694㎡
	C 町田商工会議所用地	1,334㎡

※延床面積は、同一敷地内にある全ての公共施設の合計。

Ⅱ. 本構想の目指す姿と基本的な考え方

1 本構想の目指す姿

- 施設総量を圧縮しながらも、社会状況の変化や市民ニーズを捉えた公共サービスの維持・向上を図ります。
- 民間事業者とのコラボレーションにより、新たな価値を創出します。
- 市有地を有効活用し、まちの魅力向上につなげます。

2 本構想の基本的な考え方

公共施設再編の視点

- 求められる公共サービスの変化

デジタル化の進展や新型コロナウイルス感染症の流行など、私たちを取り巻く環境や暮らしは大きく変わってきており、誰もが安全・安心に利用できる施設が求められています。公共サービスのニーズの変化を捉えて、将来につながるかたちにリデザイン（最適化）します。

- 民間とのコラボレーションの推進

民間のノウハウや資金や取り入れることで、新たな価値を創出するとともに、公共施設の整備や維持管理にかかる費用を削減していきます。

- 公共施設の4つの基本方針

公共施設等総合管理計画に示す4つの基本方針に基づき、これからの公共施設の目指す姿を実現します。

「施設総量の圧縮」

「民間とのコラボレーションによるサービス向上」

「ライフサイクルコストの縮減」

「既存資源の有効活用」

- 施設機能毎の方向性

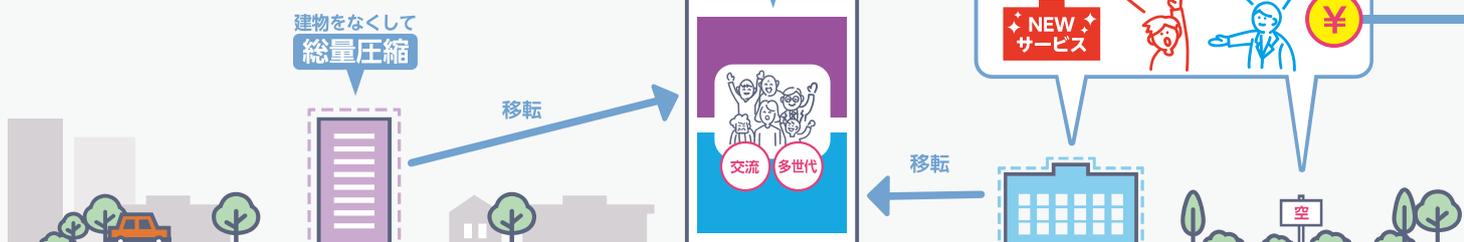
再編計画で示した施設機能毎の「今後の方向性」や「取り組み」に沿って、町田駅周辺公共施設の再編を進めます。

貸し会議室機能の整理

町田駅周辺には、生涯学習センターや町田市民フォーラム、プラザ町田（町田市文化交流センター）等の公共施設に貸し会議室がありますが、近年、民間施設でも多くの類似サービスが提供されてきています。町田駅周辺の公共施設の再編にあたっては、そのような民間サービスの動向も踏まえながら、公共施設における貸し会議室機能を適正な規模へ整理していく必要があります。



公共施設・公共空間の
より良いかたち



まちづくりの視点

●町田駅周辺まちづくりの動きとの整合

町田駅周辺は、延伸が想定される多摩都市モノレールの起終点となります。町田市都市づくりのマスタープランでは、多摩都市モノレールの延伸をきっかけとしたまちづくりの方向性を示しており、そのまちづくりの動きと連動して、点（公共施設）ではなく、面（エリア）での公共施設の再編を進めます。

●まちの魅力向上を目指した土地活用

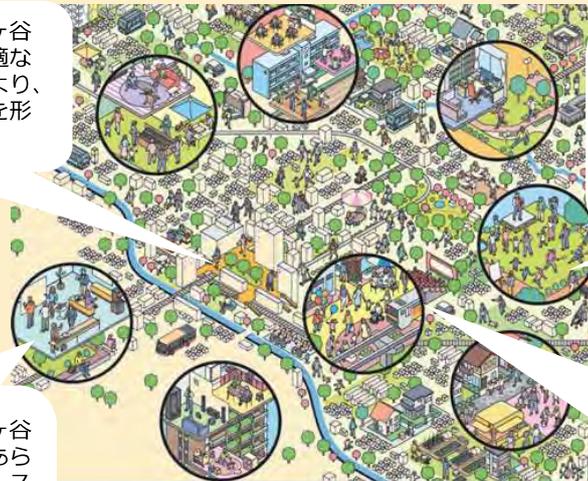
公共施設を集約・複合化することで空いた市有地は、多摩都市モノレールの延伸事業や小田急町田駅周辺地区整備事業などのまちづくりへの寄与や、エリアのさらなる魅力向上につなげていきます。

これからの町田駅周辺のまちづくり

町田市の魅力は「都市的なにぎわい活動」、「豊かなみどり・自然」、「居心地の良い住環境」がバランスよく身近にあることです。これからのまちづくりは、それらを活かし伸ばすことで、新しい働き方や多様なライフスタイルに対応した、町田ならではの活動や暮らしを楽しめるまちを目指していきます。

特に、町田駅周辺については、市内外における商業拠点としての役割を広げ、「働く」、「学ぶ」、「交流する」、「住む」、「憩う」、「楽しむ」、「体験する」など、過ごし方の選択肢が多様にあり訪れる人の時間・体験が特別になるような魅力的でウォークアブルな拠点へ転換していきます。

駅周辺から商店街、芹ヶ谷公園、境川等を結ぶ快適な歩行者ネットワークにより、回遊性の高い都市空間を形成する。



アートの魅力あふれる芹ヶ谷公園やまちなかのオープンスペースが、市民の多様な活動を生み出す場になり、何度も訪れたいまちとしての中心になる。

駅周辺やまちなか、芹ヶ谷公園や境川沿いなど、あらゆる場所にワークスペースをつくる。

出典：町田市都市づくりのマスタープラン

多摩都市モノレールの延伸を見据え、沿道の店舗の魅力があふれるオープンな通りで人々が交流できるよう、車が入らない歩行者中心の空間にする。

官民連携



長寿命化



●プロジェクトA 2つの美術館と芹ヶ谷公園の一体的整備

市立博物館の収蔵品の一部や活動を受け継ぐ（仮称）国際工芸美術館を、芹ヶ谷公園、国際版画美術館と一体的に整備します。また、2つの美術館を含む公園全体の一体的な管理運営手法を検討し、事業者を選定します（（仮称）国際工芸美術館は2025年度に、2つの美術館を一体化した美術エリアは2027年度にオープン予定）。

					(年度)
2022	2023	2024	2025	2026	2027
短期再編プロジェクト・本構想					中期再編プロジェクト
管理運営手法検討・事業者選定					オープン
2つの美術館一体化整備工事					整備完了

●プロジェクトB 2つの保健施設の集約

健康福祉社会館と保健所中町庁舎を集約し、民間とのコラボレーションにより健康福祉社会館の現有地に建替えます（2030年度オープン予定）。

									(年度)
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
短期再編プロジェクト・本構想					中期再編プロジェクト				
基本計画策定			公募準備		公募・契約	設計・建設工事			オープン

●プロジェクトC 教育センターの複合化

教育センターと子ども発達センター、わくわくプラザ町田（シルバー人材センター、老人クラブ連合会の各事務局）を複合化し、民間とのコラボレーションにより建替えます（2028年度オープン予定）。

							(年度)
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
短期再編プロジェクト・本構想					中期再編プロジェクト		
基本計画策定	公募準備	公募・契約	設計・建設工事			オープン	

●プロジェクトD 産業支援施設の複合化

町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターの産業支援施設を複合化し、町田市の産業振興を牽引する拠点を目指します。施設候補地は、町田新産業創造センターの現有地とします（2028年度オープン予定）。

							(年度)
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
短期再編プロジェクト・本構想					中期再編プロジェクト		
民間活力導入可能性調査	公募・契約	設計・建設工事				オープン	

●プロジェクトE 図書館の集約

中央図書館とさるびあ図書館が持つ機能を整理し集約します。集約方法の検討にあたっては、移動図書館の運行、学校図書館や団体の支援など特徴的な役割・機能に留意します。また、民間活力導入の範囲など、運営のあり方について検討します。

					(年度)
2022	2023	2024	2025	2026	
短期再編プロジェクト・本構想					
集約方法検討				集約方法の決定	

A 2つの美術館と芹ヶ谷公園の一体的整備

1 プロジェクト概要

2019年度に閉館した市立博物館の収藏品の一部や活動を引き継ぐ（仮称）国際工芸美術館は、町田市の文化芸術振興を躍進させ、まちの賑わいに寄与するため、芹ヶ谷公園内にある国際版画美術館と近接させ整備することを2011年度に、方向付けました。

この2つの美術館は、「パークミュージアム」のコンセプトのもと、芹ヶ谷公園と一体的に整備し、公園全体に美術活動を展開する拠点となる「美術エリア」を形成します。あわせて、公園内の高低差を解消するバリアフリー動線を整備します。

また、美術館と公園を一体的に管理・運営するための最適な手法について検討し、事業者の選定を行います。

(年度)

2008	市立博物館の位置づけの明確化や施設老朽化等の課題解決に向けた再編 検討開始
2011	町田市における博物館機能の再整備に向けた調査・検討報告書 策定
2019	市立博物館 閉館 パークミュージアム CONCEPT BOOK 策定
2020	パークミュージアム DESIGN BOOK 策定
2021	管理運営手法検討
2022	(仮称) 国際工芸美術館整備工事
2023	管理運営事業者選定
2024	
2025	オープン 2つの美術館一体化整備工事
2026	
2027	2つの美術館一体化整備完了



国際版画美術館	市立博物館
1987年に版画中心の美術館として開館しました。美術作品の鑑賞に加え、創作、発表もできる施設として、市民の文化芸術活動の拠点となっています。	1973年に郷土資料館として開館し、1976年から博物館として、郷土資料に加え工芸美術品等の収集・展示、教育普及活動等を実施していました。2019年度に閉館しました。
	

芹ヶ谷公園 "芸術の杜" プロジェクト「パークミュージアム」とは

パークミュージアムは、通常の博物館や美術館のように展示されているものを鑑賞するだけでなく、多様な文化芸術の活動や公園の豊かな自然を体験しながら学び楽しむことができる体験型の公園です。

芹ヶ谷公園を、静かで落ち着いた湧き水と憩いのゾーン「谷の回廊」と、様々なアクティビティが共存する活動の中心ゾーン「谷のロビー」の2つに分け、公園全体を活動フィールドとして一体的に活用していきます。

「谷のロビー」の一部を形成する「美術エリア」は、展示・収蔵等を中心とした（仮称）国際工芸美術館の整備とあわせて、国際版画美術館1階の一部に「アート・出会いの広場（アートステージ）」を設けます。また、公園に対し開かれた創作体験の拠点として、工房等を整備することで、公園全体に体験・活動が展開するよう目指します。



2 プロジェクト実現に向けた取り組み

●美術館と公園の一体的な整備

(仮称)国際工芸美術館は谷戸の景観と一体となり、連続した回遊性を確保できるよう整備します。「美術エリア」では、(仮称)国際工芸美術館の整備とあわせて、小さな子どもでも美術活動をより身近に感じられる空間や、多様な創作活動が行える場として、新たに「アート・出会いの広場(アートステージ)」や低未利用地の活用等により工房等を整備します。街なかから訪れる人々を多様なアートによって迎え入れる空間を創出します。

●(仮称)国際工芸美術館と国際版画美術館の一体的な整備と美術エリアの特徴的な機能

(仮称)国際工芸美術館は、展示と収蔵を中心としてコンパクトな美術館とします。国際版画美術館と継ぎ目なくつながることで、パークミュージアムというコンセプトに沿って一体的に改修することで、展示内容や関連イベント等の相乗効果を高めます。また、執務スペースを共有化し、ゾーニング、動線を整理することで、執務スペースの効率化を図るとともに、業務連携やコミュニケーションの円滑化を促します。

●サービス向上に向けた官民連携・民間活力導入

指定管理者制度の導入など、民間事業者のノウハウを活用した効率的・効果的な公園全体の一体的管理運営手法を検討し、2025年度の運営開始に向け、事業者選定等を計画的に進めます。

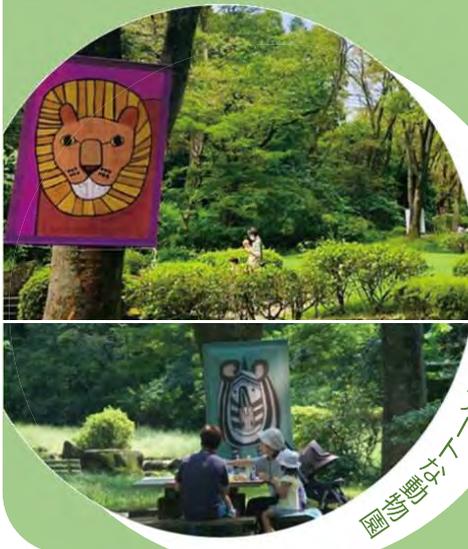
プロジェクトの効果

美術館と公園が継ぎ目なくつながることで、公園全体が芸術を体験できるフィールドとなり、公園の豊かな自然を感じながら、様々なアートに親しむことができるようになります。本プロジェクトを含む「芹ヶ谷公園”芸術の杜”プロジェクト」による経済波及効果は、概ね20年間で約252億円と試算しています。

市立博物館の再編により、博物館用地の賃借料を含む維持経費(約3,600万円/年度)を削減するとともに、執務スペースを共有化するなどして施設総量を圧縮します。また、低未利用地を有効活用するほか、2つの美術館と芹ヶ谷公園の一体的な管理運営への民間活力導入により維持管理経費の圧縮を目指します。

Future Park Lab (フューチャー パーク ラボ)

「Future Park Lab (フューチャー パーク ラボ)」は、芹ヶ谷公園の将来の姿を想像・創造する市民参加型の公園活用実証実験です。「パークミュージアム」のコンセプトのもと、公園内でのアート展示、ものづくりワークショップ、コンサート、宝探しイベントなど、芹ヶ谷公園を味わい尽くせるような取り組みを実施しています。



芹ヶ谷公園の「アート」

桜葉林大学とまほろ座 MACHIDA による
ライトアップコンサート



親子でやきもの体験



▶ 事業の詳細は「芹ヶ谷公園”芸術の杜”パークミュージアム DESIGN BOOK」をご参照ください。▶



B 2つの保健施設の集約

1 プロジェクト概要

近接している2つの保健施設（健康福祉会館と保健所中町庁舎）を集約し、健康福祉会館の現有地に新しく建替えます。

これにより、保健・健康づくりに関するサービスを1つの場所で受けることができるなど、市民の利便性が向上します。

また、新たな施設では、2つの保健施設の機能に加え、スペースの一部を民間事業者に貸し出し、保健施設と親和性のある子どもや医療健康に関する民間サービス、地域の魅力・利便性向上につながる民間サービスの導入を目指します。



(年度)

2019	アイデアブック 発行
2020	建替え方針 策定
2021	本プロジェクト 策定
2022	基本計画 検討
2023	↓
2024	基本計画 策定、公募準備
2025	↓
2026	公募・契約、設計・建設工事
2027	↓
2028	
2029	
2030	オープン

保健所中町庁舎	健康福祉会館
主に栄養相談・難病保健・精神保健に関する相談や、食品衛生、環境衛生、愛護動物、結核健診などの各種事業を実施しています。	主に健康に関する各種事業や、母子保健や乳幼児健診、離乳食講習会、歯科保健などの各種事業を実施しています。
	

2 コンセプト

●保健・健康づくりの拠点

2つの保健施設を集約し、新型コロナウイルス感染症対応での経験を踏まえ、感染症対策に配慮した保健・健康づくりの拠点として整備することで、市民サービスの維持・向上を図ります。

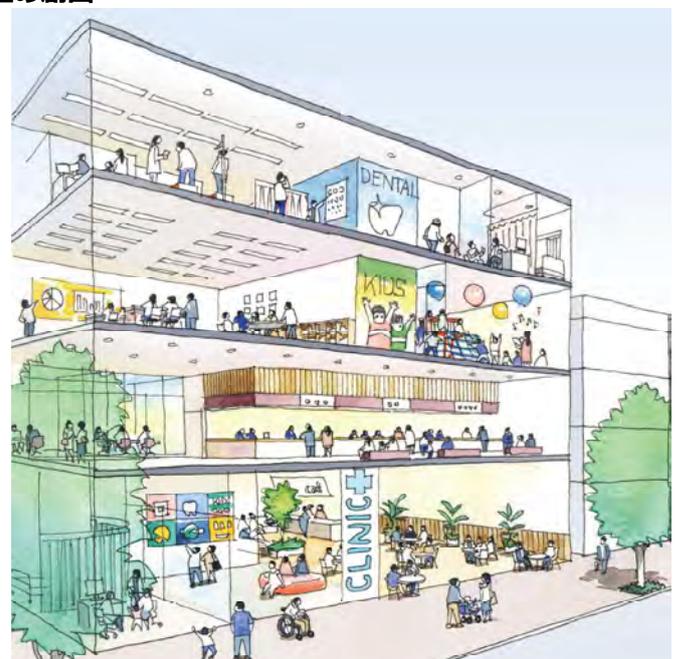
●民間サービスとのコラボレーションによる新たな価値の創出

保健施設と民間サービスを複合化することで、保健・健康づくりに関する公共サービスとの相乗効果を図るとともに、地域の魅力や利便性の向上を目指します。

●業務の効率化と財政負担の軽減

2つの保健施設を1つに集約することで、業務の効率化を図ります。

また、財政負担の軽減に向け、2つの保健施設を集約することで共有できるスペースをまとめるなど、機能別に整理して見直すことで延床面積の縮小を図ります。さらに、設計段階から将来的な維持管理経費を見越して効率的・効果的な事業計画とするため、建物の設計・建設・維持管理を一括して民間事業者へ委託します。



3 新施設が担う主な機能

保健・健康づくり機能

健康相談、健康教育、栄養相談、食生活指導、乳幼児健診、休日・準夜急患こどもクリニック、休日応急歯科・障がい者歯科診療 等

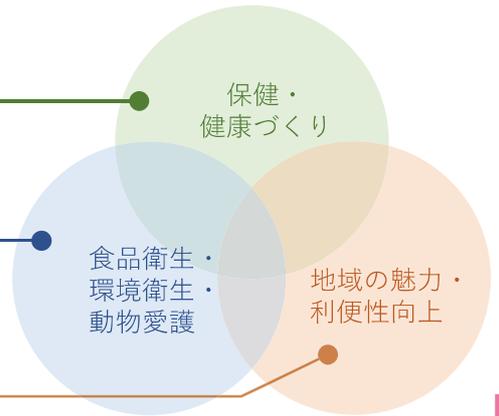
食品衛生・環境衛生・動物愛護機能

飲食店等の営業許可・監視指導、食中毒等の防止・調査、公衆浴場、旅館等の営業許可・監視指導、犬の登録、動物愛護に関する事業 等

地域の魅力・利便性向上機能

保健施設と親和性のある子どもや医療健康に関する民間サービス、地域の魅力や利便性向上につながる民間サービス

➡市民の皆さんが求めるサービスと民間事業者からいただいた提案は以下のとおり。



市民アンケート	民間事業者ヒアリング
1位 保育所・キッズスペースなどの子ども関連サービス：36.4%	・子ども関連施設 ・医療関連施設
2位 クリニック・ドラッグストアなどの医療健康に関するサービス：24.2%	・スポーツ施設 ・住宅系機能
3位 地域コミュニティの活性化につながるサービス：22.7%	・スーパーマーケット・飲食店

4 集約地

健康福祉会館の現有地

集約地について、2020年度に市民アンケートを実施したところ、健康福祉会館の現有地を望むご意見が最も多い結果でした。また、民間事業者からは、健康福祉会館の現有地は敷地面積が限られているものの交通利便性が高いことなどからコラボレーション可能とのご意見を多くいただきました。

町田駅周辺のまちづくりの視点では、芹ヶ谷公園“芸術の杜”プロジェクトや将来の多摩都市モノレール延伸を踏まえ、まちの魅力向上や賑わいの創出を目指します。

所在	原町田5-8-21
敷地面積	2,583㎡
用途地域等	近隣商業地域、一部第三種高度地区、防火地域（一部準防火地域）
建ぺい率/容積率	80%/400%（一部80%/300%）

5 事業手法

設計・建設・維持管理を一括発注する手法

民間事業者への聞き取り調査等を踏まえ、設計・建設・維持管理を一括発注する手法とすることで、事業の効率化を図りコストの縮減を目指します。

6 プロジェクト実現に向けた取り組み

2022年度から、市民の皆さんや民間事業者の方々からご意見等をいただきながら基本計画の策定に着手します。この基本計画の中で事業手法や施設形態（公共施設と民間施設の合築・別築等）等の詳細を決定します。また、整備・運営事業者の公募に向けて、要求水準書の作成等を進めます。2026年度には、整備・運営事業者の公募・選定を行い、2030年度中のオープンを目指し、設計・建設工事等を進めていきます。

プロジェクトの効果

町田駅徒歩圏内に2つの保健施設が集約されるとともに、保健施設と親和性のある民間サービス等も複合化されることで、便利に利用することができます。また、感染症対策が講じられた建物となることで、より安心して利用することができます。

2つの保健施設を集約して施設総量を圧縮すること、施設の整備・維持管理を民間事業者に一括発注することで、既存施設と同規模の施設を市が直接整備・維持管理する場合に比べ、財政負担を約4割※削減できると試算しています。さらには、集約することで空いた保健所中町庁舎の現有地は、まちの魅力向上のために活用することができます。

※ 施設の整備・維持管理に係る50年間のライフサイクルコストを試算した結果、既存施設と同規模の施設を市が建替えた場合（市直接整備方式）の費用が約96億円であるのに対し、必要延床面積を精査のうえ集約し、例えばDBO方式にて建替えた場合の費用は約55億円でした（各事業手法の説明は19ページ参照）。

C 教育センターの複合化

1 プロジェクト概要

教育センターと子ども発達センター、わくわくプラザ町田（シルバー人材センター、老人クラブ連合会の各事務局）を複合化し、教育センターの現有地に新しく建替えます。子どもに関する機能が一緒になることで、支援体制の一層の充実を図ります。

また、複合化により空いたスペースは民間事業者へ貸し出し、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスの導入を目指します。

あわせて、境川団地地区のまちづくりに活かしていくため、建てられる建築物の種類が限定されている教育センター用地の都市計画を変更します。

(年度)

2019	アイデアブック 発行
2020	建替え方針 策定
2021	本プロジェクト 策定、まちづくり構想 策定
2022	基本計画 策定、都市計画変更
2023	公募準備
2024	公募・契約、設計・建設工事
2025	
2026	
2027	
2028	オープン



教育センター

就学・教育相談や教職員を対象とした研修などを行っています。また、不登校傾向にある児童・生徒の学校復帰を支援する適応指導教室もあります。



子ども発達センター

障がいのある子どもや発達に遅れのある子どもに、専門的な助言や療育を行っています。



わくわくプラザ町田

シルバー人材センターや老人クラブ連合会の各事務局があり、高齢者の社会参加や生きがいの機会を提供しています。



2 コンセプト

●子どもの発達と教育上の課題への総合的支援

教育センターと子ども発達センターを複合化することで、教育センターで行っている就学支援や特別支援学級・サポートルームなどへの支援に対する連携が強化されるなど、子どもの発達と教育上の課題に対する総合的支援体制の一層の充実につながります。

●高齢者の社会参加や生きがいのづくりと地域の活性化

シルバー人材センター・老人クラブ連合会の各事務局を複合化することで、高齢者の社会参加や、生きがいのづくりに寄与します。また、地域の利便性向上につながる民間サービスを複合化することで、地域の活性化を図ります。

●財政負担の軽減

財政負担の軽減に向け、公共施設の必要延床面積について、機能別に整理して見直すことで縮小を図ります。また、設計段階から将来的な維持管理経費を見越して効率的・効果的な事業計画とするため、建物の設計・建設・維持管理を一括して民間事業者へ委託します。



3 新施設が担う主な機能

教育課題の解決機能

特別支援教育、適応指導教室、まちだ JUKU、児童・生徒の教育相談、学校ネットワークの運用・管理 等

子どもの発達支援機能

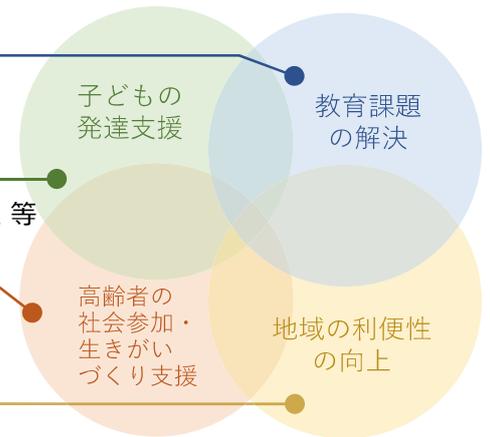
障がい児や、発達に不安のある子どもの療育及び相談、障がい児福祉サービス 等

高齢者の社会参加・生きがいづくり支援機能

シルバー人材センター、老人クラブ連合会

地域の利便性向上機能

地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービス



▶市民の皆さんが求めるサービスと民間事業者からいただいた提案は以下のとおり。

市民アンケート	民間事業者ヒアリング
1位 児童関連施設（保育所・キッズスペースなど）：58.8%	・医療関連施設 ・健康増進施設
2位 医療施設（病院・クリニックなど）：51.7%	・スポーツ施設 ・スーパーマーケット 等
3位 高齢者関連施設：39.0%	

4 計画地

教育センターの現有地（公共施設と民間施設を敷地内に別築）

公共施設と民間施設は教育センターの現有地内に別築で整備します。

所在	木曽東3-1-3
敷地面積	13,808㎡
用途地域等	第一種中高層住居専用地域（一部第二種中高層住居専用地域）、31m 第二種高度地区、準防火地域
建ぺい率/容積率	50%/100%（一部60%/200%）

※今後、都市計画の変更を予定しています。

5 事業手法

設計・建設・維持管理を一括発注する手法

公共施設は、設計・建設・維持管理を一括発注する手法とすることで、事業の効率化を図りコスト縮減を目指します。また、余剰地は定期借地権方式を活用し民間サービスを誘致することで財政負担を軽減します。

6 プロジェクト実現に向けた取り組み

2022年度には、市民の皆さんや民間事業者の方々からご意見等をいただきながら基本計画を策定します。この基本計画の中で事業手法等の詳細を決定します。また、都市計画の変更を行います。2024年度には整備・運営事業者の公募・選定を行い、2028年度中のオープンを目指し、設計・建設工事等を進めていきます。

プロジェクトの効果

教育センターと子ども発達センターを複合化することで、幼児期から学齢期まで切れ目のないサポートを受けることができます。また、シルバー人材センターや老人クラブ連合会の各事務局が市域の中心付近にあることで、広く市全域に高齢者の社会参加や生きがいづくりの取り組みを展開しやすくなります。

3つの公共施設を複合化して施設総量を圧縮すること、整備・維持管理を民間事業者に一括発注することで、既存施設と同規模の施設を市が直接整備・維持管理する場合に比べ、財政負担を約4割※削減できると試算しています。さらには、計画地の一部を民間事業者へ貸付けることで、市への借地料収入が期待できます。

※ 施設の整備・維持管理に係る50年間のライフサイクルコストを試算した結果、既存施設と同規模の施設を市が建替えた場合（市直接整備方式）の費用が約180億円であるのに対し、必要延床面積を精査のうえ複合化し、例えばDBO方式にて建替えた場合の費用は約105億円でした（各事業手法の説明は19ページ参照）。

「町田市境川団地地区 まちづくり構想」と都市計画の変更

教育センターを含む境川団地地区は、都市計画法上の「一団地の住宅施設」により建築物の用途・位置等を厳格に定められていますが、社会状況の変化等へ柔軟に対応し、境川団地地区の課題への対応と魅力向上を目指すため、「町田市境川団地地区 まちづくり構想」（2022年3月策定）に沿って、この地区の都市計画を変更していきます。

まちづくりの目標 「多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」

- 【方向性①】 便利で賑わいのあるまち
- 【方向性②】 安心して暮らせるまち
- 【方向性③】 楽しく交流できるまち
- 【方向性④】 身近な自然を活かしたまち



▲対象区域図

D 産業支援施設の複合化

1 プロジェクト概要

事業者や働く人のチャレンジをさらに支援するほか、人の交流を通じた新たな価値を創出するなど、市の産業振興を加速させるため、町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターの産業支援施設を複合化し、町田市の産業振興を牽引する拠点を目指します。

候補地は、町田新産業創造センターの現有地とします。



町田新産業創造センター



起業・創業者が利用できる入居スペース等を備えた町田市のインキュベーション（創業支援）施設で、起業・創業を志す幅広い世代の方に対して、創業・経営サポート、販路拡大支援、産学官連携等のサービスを提供します。

町田市勤労者福祉サービスセンター



市内中小企業の事業主及び勤労者の福利厚生充実を目的として、共済給付や健康診断補助、自己啓発支援や余暇施設の利用補助等、中小企業が単独では実施することが難しい総合的な福祉事業を実施する、約 800 事業所・約 6,000 人が加入する団体です。

町田商工会議所



主に市内商工業者の経営の内容を改善しつつ、その事業所に勤める従業員の労働条件を良くすることを目的として、商工業者の経営相談や、経営に関する情報提供、経営者の交流等を行う、約 4,000 事業所が入会する経済団体です。

2 コンセプト

●町田市の産業振興を”牽引する”

創業に始まり、事業拡大や事業継続、さらには事業承継に至るまで、事業者のニーズを深く、広く受け止め、必要な事業者支援を行うとともに、働く人の福利厚生充実を図る等、中小企業者の成長ステージに応じてワンストップでサポートします。

●事業者や働く人のチャレンジを”後押しする”

事業者や働く人がチャレンジへの想いを抱いたときに、その想いの実現に向けて第一歩を踏み出してもらえるように、関係支援機関の連携の下で、試験的な営業スペースや新商品・新サービスの実証実験機会の提供等、様々な後押しを行います。

●ビジネスに携わる人々の事業活動力を”高める”

ビジネスの新たな価値やイノベーションを生み出すために、産業振興に関する情報を集約するほか、ビジネスに携わる多様な人材がいつでも気軽に交流し、アイデアを収集・発信・交換できる環境を提供します。

3 プロジェクト実現に向けた取り組み

2022 年度には、産業支援施設の複合化に向けて、民間活力導入可能性調査を行い、民間活力による整備事業手法を検討、決定します。2023 年度以降は、事業者の公募・選定、設計・建設工事等を進め 2028 年度中のオープンを目指します。

プロジェクトの効果

中小企業者の成長ステージに応じた、町田駅に近いワンストップの相談・手続き窓口として、事業者や働く人の利便性の向上につながります。

事業者や働く人がチャレンジへの想いを抱いたときに、チャレンジできる場所や、ビジネスに携わる多様な人材がいつでも気軽に交流し、アイデアを収集・発信・交換できる環境を提供することにより、ビジネスに携わる人々の事業活動力を高めます。

民間活力を導入した事業手法を採用することで、民間企業による創意工夫やアイデア等が反映されるほか、従来方式より施設整備費を安価にできると試算しています。

1 プロジェクト概要

町田市では「あらゆる市民が利用しやすい図書館」、「子どもの読書活動を充実させる図書館」、「地域のコミュニティ形成を支援する図書館」、「地域の課題や社会状況の変化に対応する図書館」の実現を目指す「効率的・効果的な図書館サービスのアクションプラン」を2020年2月に作成しました。

同プランに基づき、中央図書館とさるびあ図書館の集約に向けた検討を進めます。



さるびあ図書館	中央図書館
 <p>地域館の一つであり、1階は図書フロア、2階は学習もできる読書室になっています。また、移動図書館車2台の基地にもなっています。</p>	 <p>ホテル等との複合施設で、建物の4～6階が中央図書館となっています。読書室・集会室・ホール等の施設を備えています。</p>

2 コンセプト

● サービス利用に格差が生じることのない再編の検討

「あらゆる市民にとって利用しやすい図書館」の実現に向け、住む地域や年齢、生活スタイルなどによって利用できる図書館サービスに格差が生じることのない施設再編を検討します。

● 図書館がもつ機能や役割の維持と新たな利用者の獲得

「子どもの読書活動を充実させる図書館」、「地域のコミュニティ形成を支援する図書館」の実現に向け、学びの拠点やコミュニティ形成など、貸出以外の機能や役割を維持していくための検討を行います。

また、利用者の生活実態や市民ニーズを踏まえてサービス拠点を見直し、新たな利用者の獲得に向けた再編を検討します。

● 効率的・効果的な運営体制の検討

「地域の課題や社会状況の変化に対応する図書館」の実現に向け、経費の視点だけでなく、図書館がもつ機能や役割を持続させ、かつ多様化する市民ニーズに対応していくために最適な運営体制やICTの導入を検討します。

● コミュニティの核となる地域住民や利用者との対話

検討にあたっては、施設の利用者や近隣住民と対話の機会を持つことを大切にします。

3 プロジェクト実現に向けた取り組み

町田駅周辺の公共施設の再編や中心市街地の再開発の動きと連動し、最適な集約方法を検討します。集約にあたっては、2つの館の役割・機能を整理し、移動図書館の運行、学校図書館や団体の支援といった特徴的な機能を維持・向上する方策を検討します。

管理運営について、先行して民間活力を導入した、一部の地域館や中央図書館の定型業務の状況や効果を検証したうえで、今後のあり方について検討します。

プロジェクトの効果

集約をきっかけとして、2つの図書館の役割・機能を整理するとともに、今後変化する社会状況に対応するためにデジタル化等を進め、市民が図書に触れる機会や図書を通じた交流の機会を増やし、図書館機能の向上を目指します。

また、集約により建物の総量を圧縮し、維持管理にかかる財政負担を軽減することで、持続可能な図書館運営の実現を目指します。

あり方・運営方法を検討する公共施設・市有地

以下の公共施設・市有地は、今後再編やあり方・運営方法の検討を進めていきます。

施設名	あり方・運営方法検討の方向性	スケジュール				
		2022	2023	2024	2025	2026
ふれあい もっこく館 (健康福社会館3階)	ふれあい館のあり方検討の中で、ふれあい館の持つ健康維持・増進機能を中心に、今後求められる機能を整理します。	あり方 検討	あり方検討結果を踏まえ実施			
町田市 せりがや会館	建物の築年数が50年以上を経過し老朽化が進んでいます。そのため、2026年度までに、必要に応じて一部機能の他施設への移転を検討します。建替えはしません。	一部機能の移転・集約				
町田駅前連絡所	行政手続きのデジタル化の影響を確認の上、証明書発行に特化した窓口機能の体制について縮小や廃止も含めて検討します。	窓口機能の縮小や廃止を検討				
町田市民 フォーラム	効率的・効果的な管理運営に向け、指定管理化等の民間活力導入を検討・実施します。	効率的・効果的な管理運営手法の検討・実施				
生涯学習 センター	施設の役割や事業内容を改めて検討するとともに、民間活力の導入など効率的・効果的な管理運営手法を検討し、実施します。	検討・実施				
市立原町田 一丁目駐車場	老朽化に伴う建替え工事に着手します。	建替え 手法検討	計画策定	基本設計	実施設計	現施設解体
町田消防署跡地	まちづくり事業用地としての活用を検討します。	まちづくり事業用地としての活用検討				
町田シバヒロ	「市庁舎跡地活用基本構想」やこれまで運営してきた実績・課題を踏まえて、今後の活用方法を検討します。	今後の活用方法検討				

IV. 本プロジェクトの進め方

1 対話による公共施設の再編

公共施設の再編は、生活や活動、地域づくりに大きく関わる取り組みです。また、将来を見据えて、今から計画的に取り組まなければ、安定した公共サービスの提供が困難に、そして将来に負担を残すこととなります。そのため、プロジェクトの推進は、市民の皆さんや民間事業者の方々等と市との連携により進めていくことが不可欠です。

これまででも市では、公共施設再編の意義や必要性について情報発信を行ってきました。今後も、より多くの方々に興味・関心を持っていただくため、周知・宣伝する機会をたくさんつくっていきます。

また、再編の検討・実施にあたっては、市民の皆さんや民間事業者の方々と公共施設・公共空間のより良いかたちのイメージを共有したうえで、対話を繰り返しながら進めていきます。

共通理解の醸成

公共施設再編に関する情報を、市の広報紙やホームページ等の活用、みんなで考える場（説明会や意見交換会など対話をする機会）等で発信していきます。

再編の検討・実施



市民の皆さんとの関わり方

地域ならではの公共施設・公共空間のより良いかたちを共有します。より良いかたちの実現に向けて、市民の方と一緒に考え、一緒に実行していくため、「みんなで考える場」の開催やアンケート、ご意見募集などを行います。



民間事業者の方々との関わり方

公共施設の集約や複合化をするにあたり、整備の実現可能性や、さらなる付加価値の創出、財政負担が軽減する方法について、取り組みの初期段階から対話やサウンディング型市場調査を実施していきます。これにより、民間事業者とのコラボレーションの可能性、事業実施の実現性を高めていきます。

(参考) 事業手法の説明

以下の土地と建物に対する事業手法を組み合わせながら、最も効果的な事業手法を選択していきます。

● 土地に対する事業手法

定期借地権	市有地の全面または一部を期間を設定して民間事業者へ貸し出す。
売却	市有地を民間事業者へ売る。
市所有	市有地を所有し続ける。

● 建物に対する事業手法

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。BTO、BOT、BOO方式などがあり、民間事業者が建物を建設し、維持管理・運営を行う。それらにかかる費用は市が分割して支払う。 ※方式の違い BTO方式：建物完成直後から建物の所有権は市が持つ。 BOT方式：事業終了後に市へ建物の所有権を移転する。 BOO方式：事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する。
DB・DBO方式	DB方式は、市が資金を調達し、設計と建設を一括で民間に委託する。 DBO方式は、維持管理も合わせて委託する。
市直接整備方式	市が公共施設の建設・維持管理・運営を行う。



町田市町田駅周辺公共施設再編構想

発行年月 2022年3月
発行者 町田市 政策経営部 企画政策課
〒194-8520 町田市森野 2-2-22
電話 042-722-3111 (代表)
刊行物番号 21-82

リサイクル適性 
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

この冊子は、300部作成し、1部あたりの単価は939円です。
(職員人件費を含みます。また作成経費に都補助金を充当しており、
市負担は939円のうち535円です。)