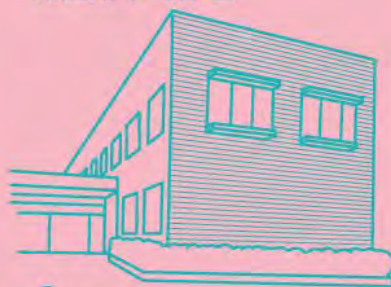


# 町田市

保健所中町庁舎



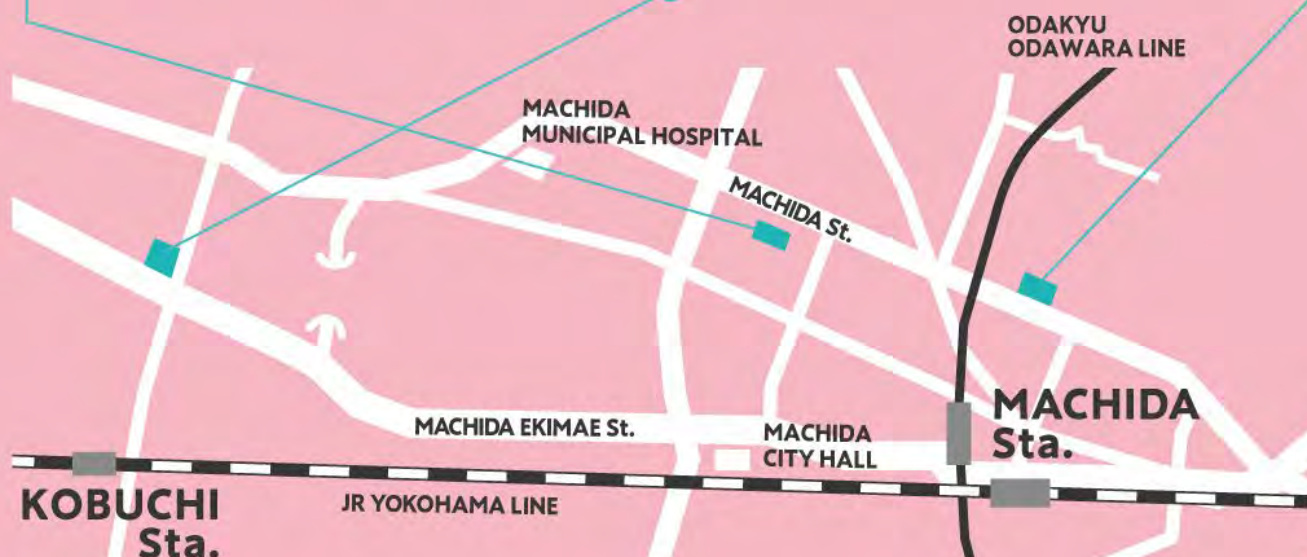
健康福祉会館



## 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

－ 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－

教育センター



2021 年 3 月  
町田市

公共施設・公共空間の  
より良いかたちを目指そう





# I はじめに

## 1 方針策定の目的

2018年6月に策定した『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』では、「2026年度までに健康福祉会館・保健所中町庁舎(以下、2つの保健施設)と教育センターの再編を検討する。」としています。  
これらの公共施設の再編を民間とのコラボレーションにより進めることで、公共施設の再整備に加え、街の賑わいにも寄与する新たな価値を創出し、施設周辺エリアのさらなる魅力向上につなげていくことを目的とし、「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」を策定します。

## 2 これまでの検討

**2019.7** 公共施設の複合化の検討開始について情報紙に掲載  
(公共施設マネジメント情報紙ぱらっと第3号)

### ▼イベントでのブース出展&市民アンケート

地域のセンターまつりや「まちカフェ」にイベントブースを出展し、対話をしながら「公共施設の複合化に関するアンケート」に答えていただきました。(ブース出展8回、来場者1,549名、回答者数554名)

**2020.2** みんなのアイデアを集めた冊子を作成  
(『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』)

**2020.3** みんなのアイデアやご意見を情報紙に掲載  
(公共施設マネジメント情報紙ぱらっと第4号)

**2020.7** 2つの保健施設の集約と教育センターの複合化の検討状況や今後のスケジュールを情報紙に掲載  
(公共施設マネジメント情報紙ぱらっと第5号)

### ▼市民アンケート

健康福祉会館での講座や5つの子どもセンターでのイベントなどで、「2つの保健施設と教育センターの複合化に関するアンケート」に答えていただきました。(回答者数752名)

### ▼サウンディング型市場調査

マーケティング手法のひとつであるサウンディング型市場調査を町田市で初めて実施しました。民間事業者が事業に参加しやすい方針とするため、案の作成段階から民間事業者のご意見やご提案をいただきました。(参加事業者9社)

**2021.3** 市民と民間事業者のご意見を情報紙に掲載(公共施設マネジメント情報紙ぱらっと第6号)  
『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』を策定

## 3 公共施設・公共空間のより良いかたち

### (1) 将来につながるより良いかたち

私たちの暮らしを支えてきた公共施設の多くが改修や建替えの時期を迎えています。将来に負担を残すことなく、今までと同じように公共施設を維持管理することはできません。公共施設が、これからも地域の活力や魅力に寄与し続けていくためには、時代に適応した新たな価値を創出し、将来につながるかたちに公共施設・公共空間を変えていく必要があります。

### (2) より良いかたちにする方法

市民の皆様や民間事業者と情報を共有し、ご意見やアイデアをいただきながら、「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現していきます。みんなで実現するために、「公共施設・公共空間のより良いかたち」のベースとなる2つの基本イメージを示します。これからの公共施設は、安全性や使いやすさに配慮しながらも、多用途・多目的で使えるみんなの拠点(複合施設)とし、知恵や工夫、志を持った人たちと連携してつくっていきます。

### 2つの基本イメージ

#### ① みんなが利用する複合施設にする

たくさんの人が集い、多様な活動やサービスが展開されるみんなの拠点になります。

#### ② 行政だけではなくみんなでつくる

公益的なサービスや活動を担う人たち、地域にある魅力的な空間資源を活用し、地域に新たな魅力が生まれます。

また、厳しい財政状況の中でも必要な公共サービスを維持または向上させていくために示した4つの基本方針に沿って、公共施設の再編を実行していきます。

### 公共施設の4つの基本方針

#### ① 施設の総量を圧縮する

#### ② 施設の建設から建替えるまでのトータル費用を縮減する

#### ③ 民間とのコラボレーションによりサービスを向上する

#### ④ 市有地や施設を有効活用する

※『公共施設等総合管理計画(基本計画)』

## II 建替えの基本的な考え方

### 1 新たな価値を創出するため、民間事業者とコラボレーションします

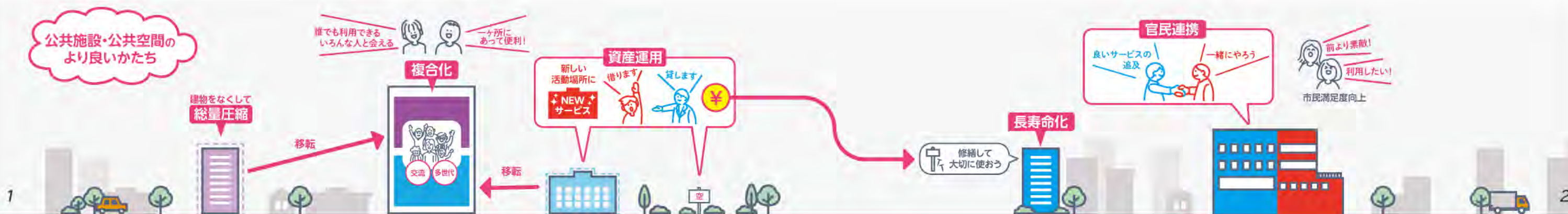
市では、公共施設の再編を新たな価値創出のチャンスと捉えています。複数の公共サービスを1つの建物にまとめて複合化することで、業務の効率化やサービス連携による機能向上を目指していきます。さらに、市で使用しないスペースには、公共施設のセキュリティや利用者のプライバシーを保護しながら、市民の皆様や地域で求められる民間サービスを取り入れることで、これまでにない新たな価値の創出を目指します。

### 2 さらに街の魅力向上を目指して、集約や複合化によって創出した市有地を活用します

公共施設を移転することで空いた市有地は、多摩都市モノレール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、施設周辺エリアのさらなる魅力向上につなげていきます。

### 3 財政負担を軽減するため、最も効果的な事業手法を選択します

公共施設を複合化することで、建物の総量を圧縮し、建物の整備や維持管理にかかる費用を削減します。そのうえで、民間事業者とコラボレーションすることにより、さらなる費用の軽減に努めます。例えば、市有地を民間事業者に貸し出すことで収入を得る「定期借地権方式」や、設計、建設から維持管理、運営に至るまで民間の資金やノウハウを活用する「PFI方式」など、あらゆる可能性を検討していきます。





# Ⅲ 2つの保健施設の集約

(健康福祉会館・保健所中町庁舎)

## 1 施設概要



**健康福祉会館**  
市民の健康・保健サービスを推進する施設です。主に健康に関する各種事業、母子保健や乳幼児健診、離乳食講習会、歯科保健など各種事業を実施しています。  
建築年度：1988  
延床面積：4,429㎡(4階建て)



**保健所中町庁舎**  
保健衛生施設です。主に食品衛生・環境衛生・愛護動物に関する各種事業や栄養相談・難病保健・精神保健に関する相談や結核検診などの事業を実施しています。  
建築年度：1973  
延床面積：1,853㎡(2階建て)

## 2 検討内容

### (1) 集約候補地の選定

2019年度に民間事業者へヒアリングを行った結果、集約候補地は土地の広さや形、接する道路条件などの理由から、民間とのコラボレーションの可能性があった5ヶ所としました。この5ヶ所を候補地として、市民の皆様にアンケートを実施したところ、健康福祉会館用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、「敷地の大きさや駅からの距離、道路条件が良いなどの理由で、健康福祉会館用地と中町区画用地の2ヶ所が適している。」とのご意見を多くいただきました。また、「保健施設として認知されている現在の場所で建替えをした方がよい。」とのご意見もありました。

集約候補地	市民	民間事業者
1 健康福祉会館用地	1位(27%)	◎
2 中町区画用地 (子ども発達センター・さるびあ図書館・保健所中町庁舎)	3位(16%)	○
3 町田新産業創造センター用地	2位(20%)	△
4 町田シバヒロ用地	4位(16%)	×
5 町田商工会議所用地	5位(7%)	×

※市民：アンケート結果のうち無回答などを除く  
※民間事業者：＜凡例＞ ◎とても適している ○適している △どちらともいえない × 適していない



### (2) 求められる民間サービス

市民の皆様が保健施設と複合化してほしいと考えた民間施設は、保育所・キッズスペースなどの「子ども関連施設」が群を抜いて多く、次に病院・クリニックなどの「医療施設」、3番目が「日用品店」という結果でした。また、民間事業者からは子ども関連施設と複合化することで「乳幼児健診の待ち時間に親子で利用できる。」、病院やクリニックなど医療系の施設を複合化することで「ウェルネスの拠点にできる。」といったアイデアをいただきました。

市民の皆様が求める民間サービスと、民間事業者からいただいた提案は、ほぼ一致する結果でした。

	市民 ※最大3つまで選択	民間事業者
民間導入サービス	・子ども関連施設(保育所・キッズスペースなど)(70%) ・医療施設(病院・クリニックなど)(39%) ・日用品店(スーパー・コンビニなど)(36%) ・飲食店(25%) ・スポーツ施設(ジム・練習場など)(23%)	・子ども関連施設 ・医療施設 ・住宅系機能(高齢者向け、学生向け、定期借家契約など) ・健康支援事業の施設 ・地域コミュニティ機能を持つ公民連携スペース

### (3) 事業手法の比較

事業手法は、町田駅周辺の土地や空間の、高い利用価値を踏まえ、民間とのコラボレーションによる建替えを視野に入れました。各手法のメリット、デメリットについて比較し、財政負担などの観点から検討していきます。

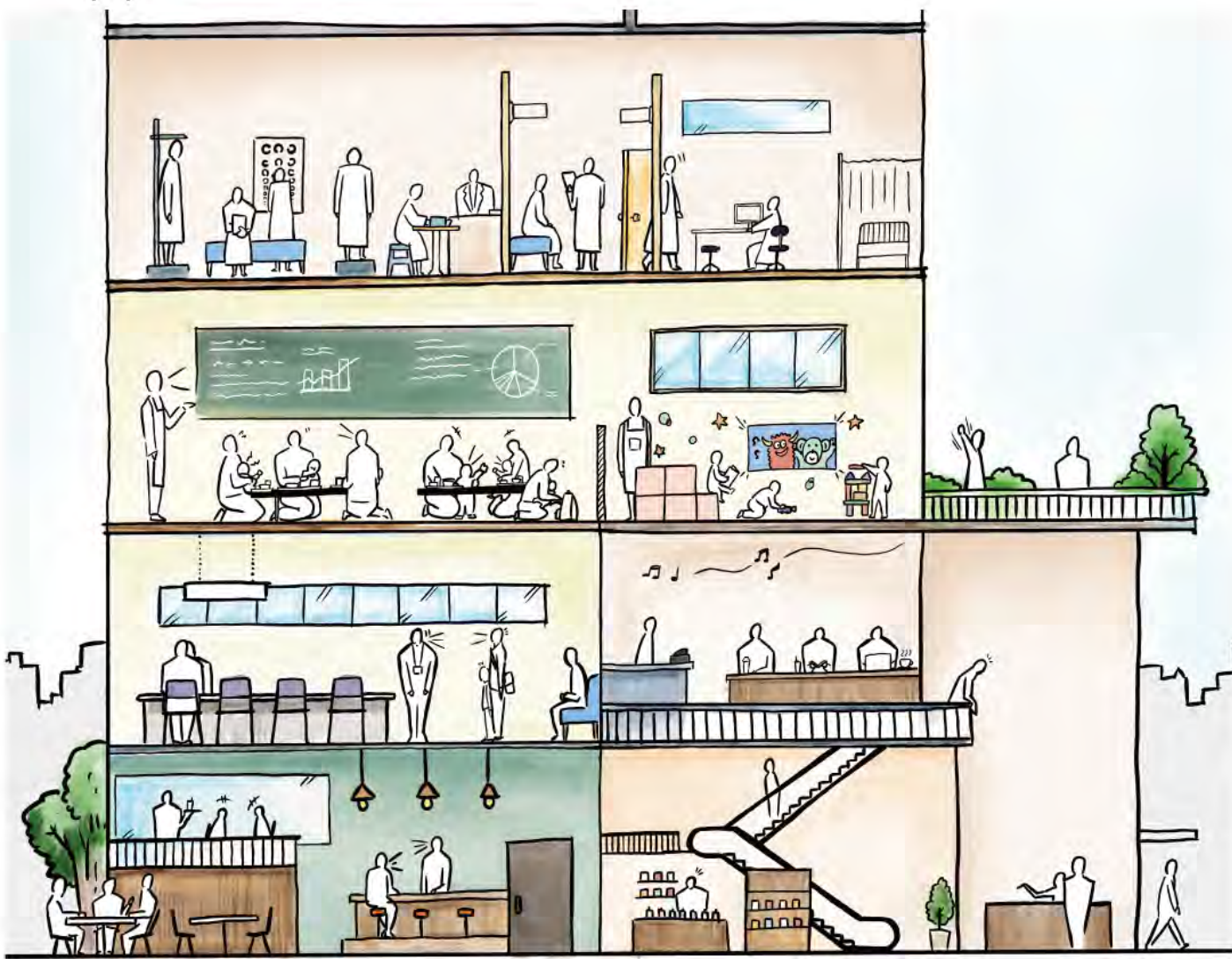
## 3 2つの保健施設集約の建替え方針

検討内容を踏まえ、以下の3点を2つの保健施設(健康福祉会館・保健所中町庁舎)の建替え方針とします。

- 1 コラボレーションする民間サービスは、保健施設と親和性のある子どもや医療健康に関するサービス、地域の魅力や利便性向上につながるサービスとします。
- 2 集約候補地は、健康福祉会館用地または中町区画用地のどちらかとします。空いた用地は、街の魅力向上を目指して活用します。
- 3 2つの保健施設を集約することで面積を圧縮し、建物にかかる費用を削減します。さらに、定期借地権方式やPFI方式などを活用し、市の財政負担を軽減します。



新たな保健施設をイメージしてみよう



### 課題

- 保健施設を集約し、建替えをする際は、公共サービスを一時的に移転させる必要があります。
- 車の利用者が多く、乳幼児健診や講座の参加者で混み合うことがあるため、駐車場の確保が必要です。
- 保健施設や医療等の事業、ふれあい館のサービスについては、社会状況やニーズの変化を踏まえて検討する必要があります。



# IV 教育センターの複合化

## 1 施設概要



### 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、不登校になっている児童・生徒の学校復帰を支援する適応指導教室もあります。震災時の避難施設に指定されています。

建築年度：1号館1972 / 2号館1967  
延床面積：6,498㎡(1号館4階建て / 2号館3階建て)

## 2 検討内容

### (1) 教育センターと複合化する公共サービス

教育センターと複合化する公共サービスを町田駅周辺の公共施設から2つの観点で選定しました。

#### 観点1 教育センターとの親和性があり相乗効果によるサービスの向上が期待できるサービス



教育センターと親和性があるサービスを見つけるためのキーワードをあげてみたよ

KEY WORD キーワード

就学 教育 発達

#### 子ども関連施設

#### 町田駅周辺にある子ども関連施設

- ・町田保育園……「地域」のサービス
- ・子どもセンターまあち……「地域」のサービス
- ・子ども発達センター……「市全体」のサービス

地域のサービスは町田駅周辺の地域から移転できないよ

#### 子ども発達センターを複合化する

障がいのある子どもや発達に遅れや不安のある子どもに、専門的な助言や療育を行っている子ども発達センターを複合化します。それにより教育センターで行っている就学相談や特別支援学級・サポートルームなどへの支援に対する連携が強化され、支援体制の一層の充実につながります。

切れ目のない支援が受けられるね!



#### 支援

### (2) 提供の可能性がある民間サービス

民間事業者が提供の可能性があると考えたサービスは、親和性がある子ども関連施設や利便性向上が期待できる商業施設などでした。また、多世代交流ができる施設や公民連携スペースの設置、社会科見学や職業体験の実施などの提案もありました。

子ども関連施設、高齢者向け施設、ホームセンターやスーパーなどの商業施設、教育事業と連携した商業施設

### (3) 事業手法の比較

事業手法は、民間とのコラボレーションによる建替えを視野に入れて、各手法のメリット、デメリットについて比較し、財政負担などの観点から検討していきます。

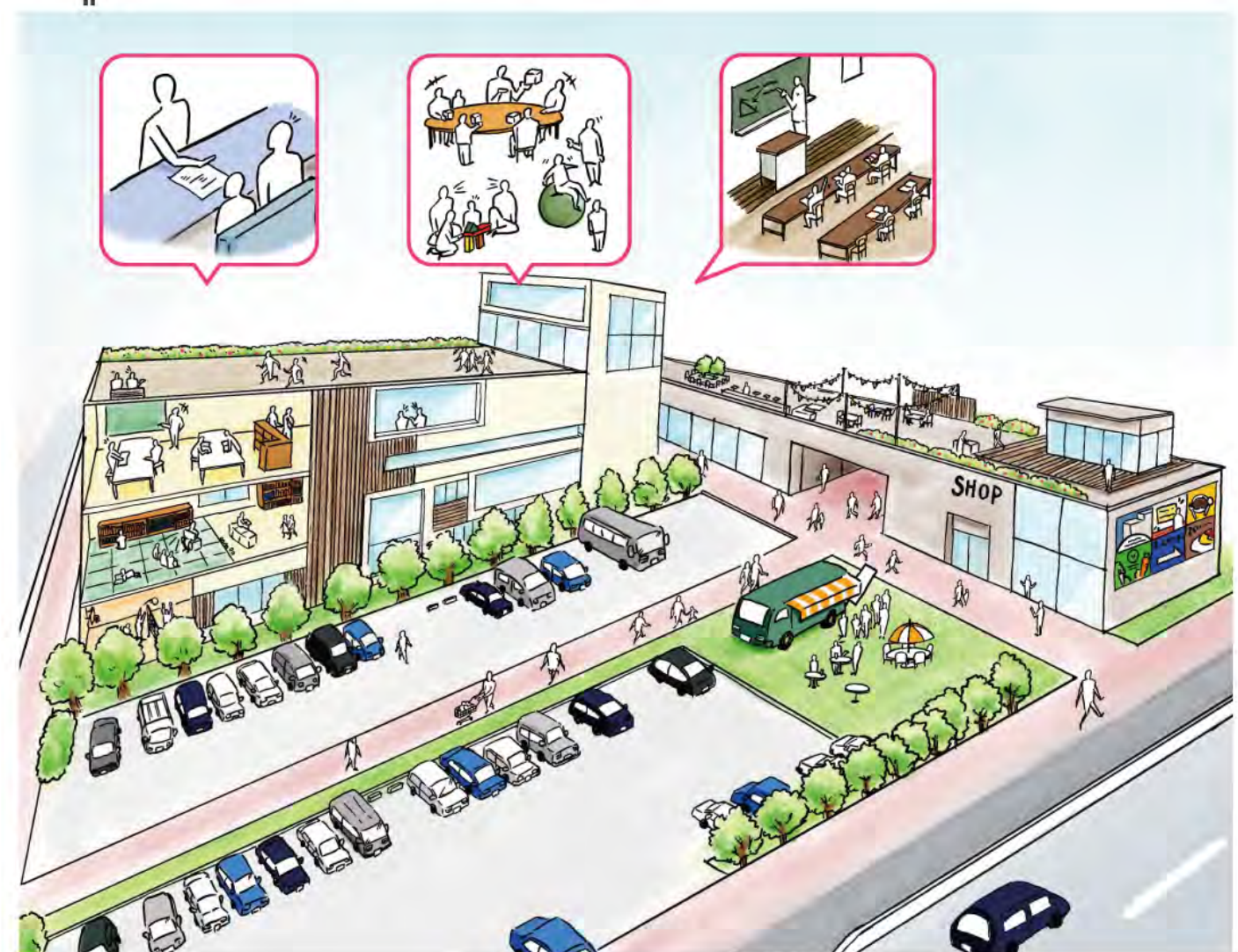
## 3 教育センター複合化の建替え方針

検討内容を踏まえ、以下の3点を教育センターの建替え方針とします。

- 1 複合化する公共サービスは、子ども発達センターとわくわくプラザ町田(シルバー人材センター)とします。また、コラボレーションする民間サービスは、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できるサービスとします。
- 2 複合化によって空いた用地は、街の魅力向上を目指して活用します。
- 3 複合化することで面積を圧縮し、建物にかかる費用を削減します。さらに、教育センター用地は定期借地権方式を活用し、市の財政負担を軽減します。



新たな教育センターをイメージしてみよう



#### 課題

- 現在の教育センター用地は、都市計画法上の一団地の住宅施設が定められているため、建てられる建築物の種類が限定されています。そのため、これからの暮らしを見据えた周辺のまちづくりの状況を踏まえて、都市計画を変更する必要があります。
- 教育センターや子ども発達センターの利用者に対しては、入り口や建物の構造を工夫し、プライバシー保護に配慮した動線の確保が必要です。
- 建設費などの市の財政負担を抑えるためには、施設総量の圧縮が必要です。



# V 今後の進め方

この方針を踏まえ、2021年度に「(仮称)町田駅周辺公共施設再編構想」を策定し、2つの保健施設及び教育センターを含めた町田駅周辺にある公共施設全体の方向性を示します。

## VI お知らせ

進捗状況については、

町田市ホームページ (<https://www.city.machida.tokyo.jp/>)

トップページ

市政情報

行政経営に関すること

行政経営改革

公共施設マネジメントに関する取り組み

ホームページは

こちら▶▶



公共施設マネジメント情報紙 ぷらっと (新聞折り込み)

で随時お知らせしていきますので、是非ご覧ください。

### 参考 事業手法の比較

事業手法ごとに、市にとってのメリット、デメリットを整理しました。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

建物

事業手法

メリット

デメリット

①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。

- ・定期的に借地料収入が得られる。
- ・貸出終了後に新たな活用ができる。

- ・契約期間中は他の用途に転用できない。
- ・土地にかかる税収入がない。

②売却

市有地を民間事業者へ売る。

- ・一時的に大きな収入が得られる。
- ・土地にかかる税収入が定期的に得られる。

- ・市の所有ではなくなるため、市の事業として使用することが難しくなる。
- ・市が望まない活用が進む可能性がある。

③市所有

市有地を所有し続ける。

- ・使用や収益、処分に関する権利が市にある。

- ・収入が得られない。
- ・土地を有効活用できない可能性がある。

①テナント方式

民間事業者が建設・運営している建物の一部をテナントとして市が借りて公共サービスを提供する。

- ・支出を平準化できる。
- ・市は建物を所有しないため、建設費や維持管理費が削減できる。
- ・他に入居している民間サービスとの相乗効果が期待できる。

- ・収支不足により民間事業者が撤退するリスクがある。
- ・テナント賃料が高額になる可能性がある。

②PFI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。

- ・支出を平準化できる。
- ・建物の建設から維持管理まで一括発注が可能のため、コストを抑えることができる。
- ・民間事業者のノウハウで建物の維持管理・運営を行うことができる。

- ・長期的な財源確保が必要。
- ・民間事業者が経営不振のため撤退するリスクがある。
- ・長期の契約となるため、市の意向に沿った迅速な変更がしにくい。

③DB・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。

- ・長期間にわたる運営・維持管理を見通した施設設計・建設となる。
- ・維持管理の効率化が図られ、事業全体のコストを抑えられる。

- ・長期の契約となるため、市の意向に沿った迅速な変更がしにくい。

④区分所有方式

民間事業者と市が共同して建物を建設し、維持管理する。

- ・同じ建物に入居している民間サービスと相乗効果が期待できる。

- ・建物の所有形態や管理形態、権利関係が複雑になる。
- ・維持管理や修繕等に関して協議が必要となる。

⑤市直接整備方式

従来通り、市が公共施設の建設・維持管理・運営を行う。

- ・建設・維持管理・運営に関する全ての主導権を市が持っている。
- ・建設費に補助金や交付金を充当できる可能性がある。

- ・支出が建設や大規模修繕の時期に集中する。
- ・一括での財源確保が必要になる。
- ・設計、建設を分割して発注するため、一体的なコスト削減がしにくい。

### 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

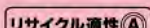
- 健康福祉会館・保健所中町庁舎の集約と教育センターの複合化に向けて -

2021年3月発行

発行者 町田市

住所 〒194-8520 東京都町田市森野2-2-22

刊行物番号 20-62



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460円です。(職員人件費を含みます。)

