

新庁舎移転後における 現本庁舎敷地の活用について

R6.02.15

**東京工芸大学 建築設計計画Ⅰ研究室
学生の皆様とのワークショップ^o**

厚木市 政策部 行政経営課

目次

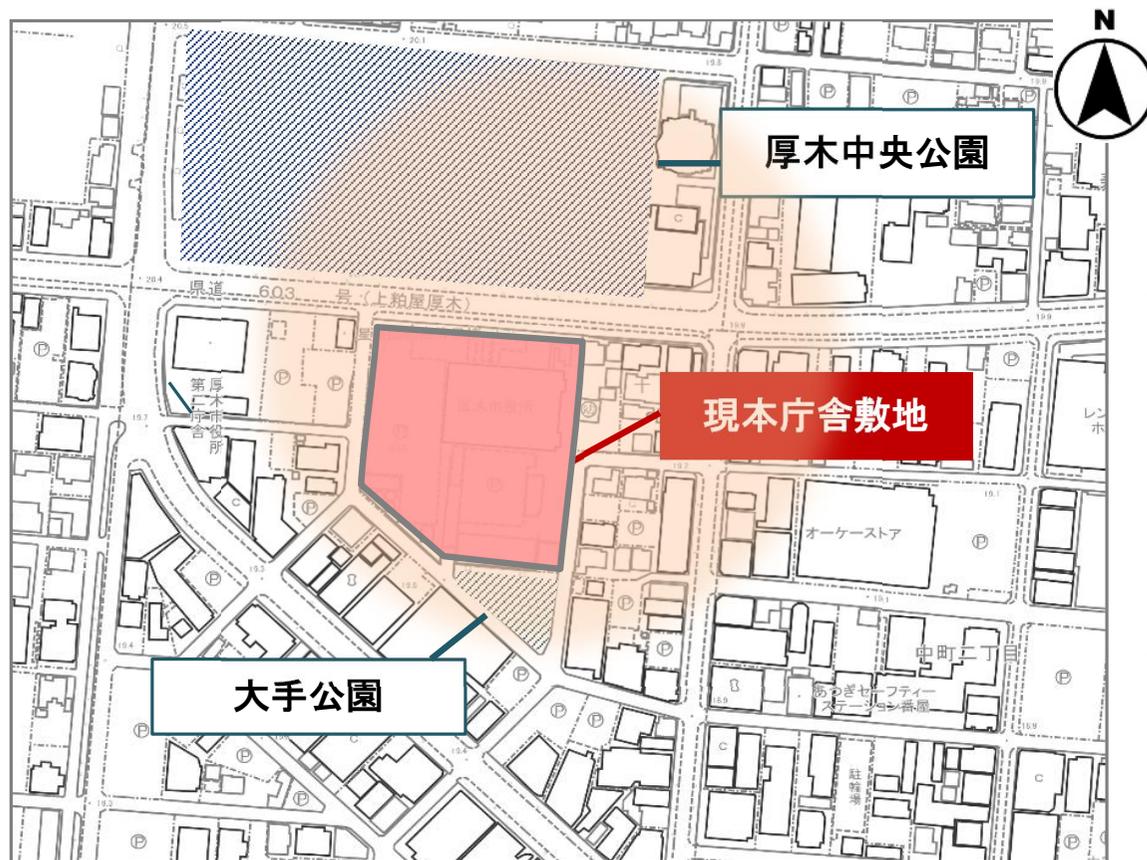
01 事業対象地・周辺施設の概要

02 検討状況

03 今後の取組

01 事業対象地・周辺施設の概要

(1) 位置・規模等



所在地	厚木市中町三丁目17番17号
敷地面積	8,686.19㎡
延床面積	9,016㎡
構造	鉄筋コンクリート造
竣工年月	昭和46年1月（築52年）
用途地域	商業地域
現況	建物の劣化が進行している

周辺施設（参考）

厚木中央公園	19,416.79㎡	公衆便所あり（58㎡）
厚木中央公園地下駐車場	地下2階	収容台数500台
大手公園	998㎡	公衆便所あり（10.08㎡）

01 事業対象地・周辺施設の概要

(2) 関連計画等における位置付け

複合施設等整備基本計画

公共施設個別施設計画

- ・中心市街地の数少ない一団の市有地であることから、本市の**まちづくりの課題解決に寄与する**活用方法について検討する必要がある。
- ・**消防施設**や**文化施設**などの**公共施設の移転先**としての活用を検討する。

都市計画マスタープラン

- ・公共建築物の移転や統廃合により生じる一団の市有地は、公共建築物の移転先の候補地として検討するほか、**歩行者の回遊性やにぎわいが向上する**土地利用を検討します。

コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画

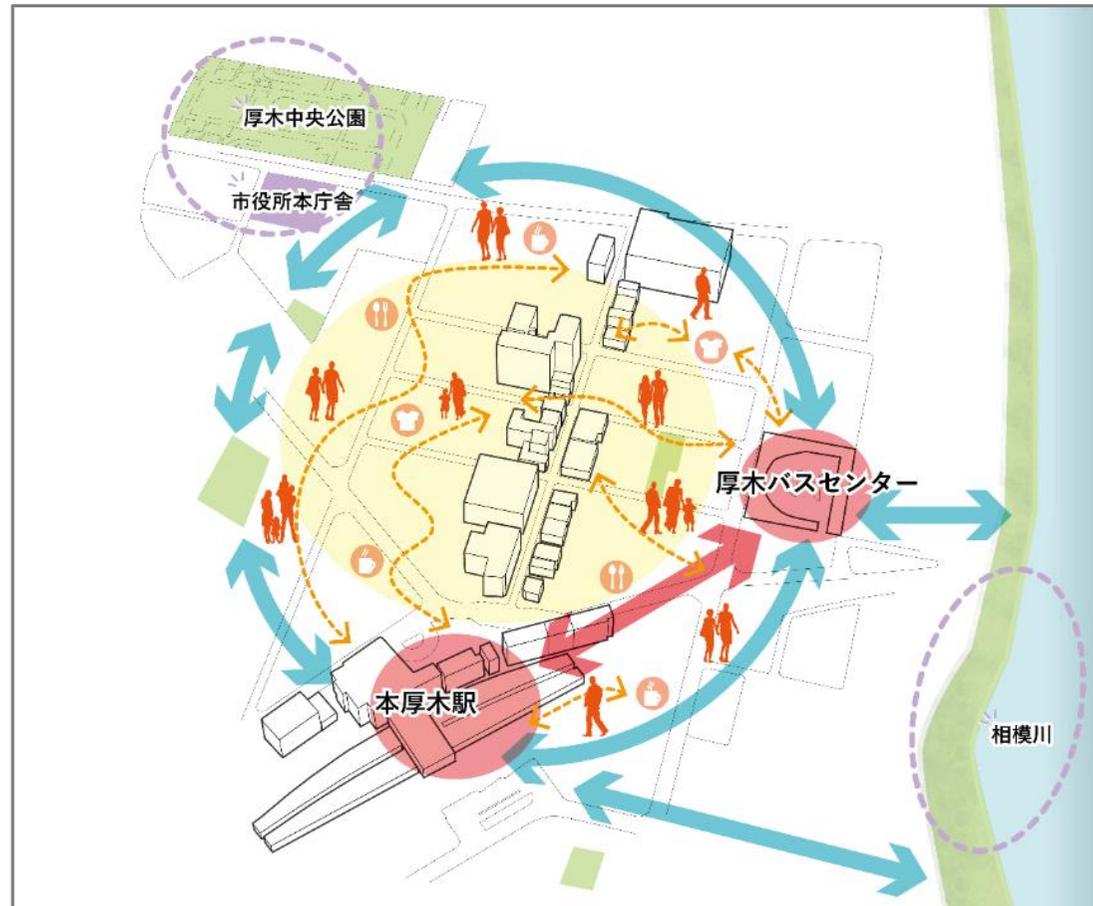
- ・本厚木駅周辺の都市機能誘導区域として、本厚木駅から徒歩圏（おおむね半径800m）を設定
- ・本厚木駅周辺へ誘導する施設として、**商業機能（大規模小売店舗）**、**教育・文化機能（市民ホール、大学・短大・専門学校等）**を位置付けている。

01 事業対象地・周辺施設の概要

(2) 関連計画等における位置付け

本厚木駅周辺
歩いて楽しい
まちづくり推進計画

目指すまちのイメージ



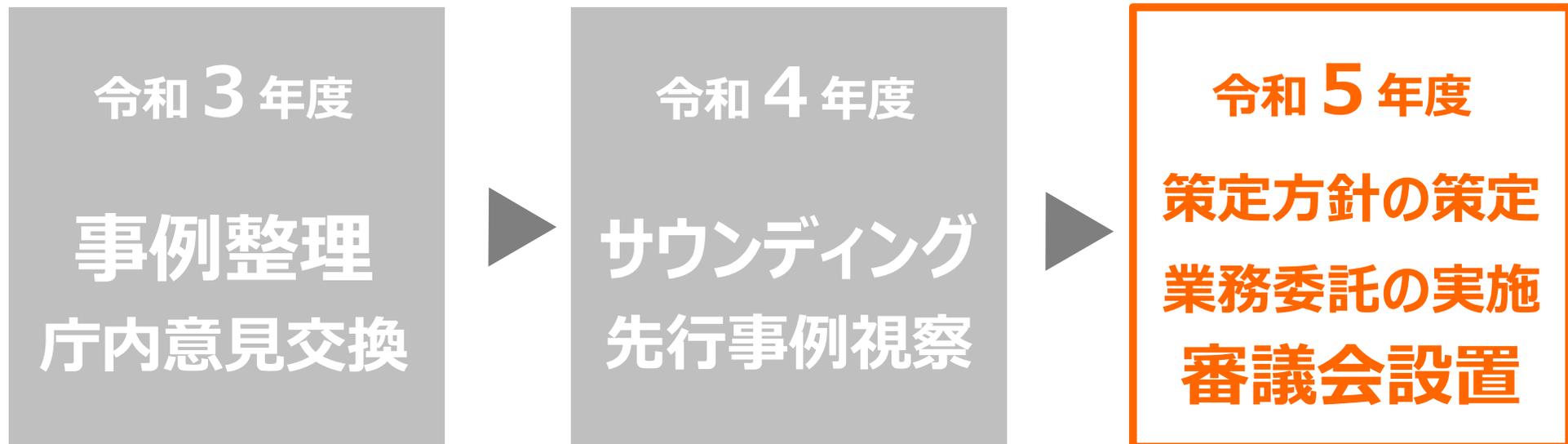
様々な交通手段の結節点となる本厚木駅と厚木バスセンターは、**まちなかを歩くきっかけとなる重要な拠点**です。

それらと厚木一番街を始めとする商業施設や公共空間を結ぶ歩行者動線の充実、更には通勤や通学、移動の途中などにもつい立ち寄りたくなる仕掛けなどによって、乗換動線だけでない豊かな日常の光景が点在する、**歩いて楽しいまち**を目指します。

02 検討状況

令和3年度・4年度は、庁内検討を実施

令和5年度から、専門的見地を踏まえた本格的な検討をスタート



02 検討状況

(1) マーケットサウンディングの実施（令和4年度）

参加企業数	13 グループ / 17 社	
主な意見	1 事業対象地	<ul style="list-style-type: none">・駅徒歩圏、国道に近接していることから交通利便性が高い・子育て、ファミリー世帯の住環境として最適な立地
	2 導入機能	<ul style="list-style-type: none">・価値の最大化の視点からは住宅が望ましい。・文化施設との複合化は、住宅、商業共に相乗効果が期待できる。・消防施設との複合化は、サイレン音や出入口に課題がある。
	3 事業スキーム	<ul style="list-style-type: none">・住宅整備の場合、定期借地権スキームが概ね成立する。・土地売却による完全所有が望ましい。・土地売却資金を建物床として還元する等価交換スキームが考えられる。
	4 活用イメージ	<ul style="list-style-type: none">・大規模な面的開発が可能であり、市民の生活利便性、まちの価値向上につなげることができる。・エリア全体のまちづくりとして、人の流れを考える必要がある。まちづくりの中でどのような役割を果たすのか。厚木中央公園のPark-PFIとの連携などもそのような視点で検討するべきである。

02 検討状況

(2) 庁内検討組織／審議会での検討（令和5年度）

まちづくりの課題の整理

課題	中心市街地のまちづくりの課題	<ul style="list-style-type: none">・本厚木駅周辺を訪れる人は、通勤又は通学を目的とした人が多いことから、人の流れが本厚木駅周辺に留まっており、中心市街地における回遊性の向上が必要・今後、緩やかな人口減少が見込まれる中、本市の中心市街地として多様なニーズを満たすよう子育て機能、教育・文化機能等の都市機能の充実が求められている。
	本庁舎敷地周辺のまちづくりの課題	<ul style="list-style-type: none">・中心市街地において、歩行者が休憩することのできる施設（ベンチ等）を充実させる必要がある。・厚木消防署本署については、建て替えを行うことから、建て替え用地の確保が必要となる。

02 検討状況

(2) 庁内検討組織／審議会での検討（令和5年度）

本庁舎敷地跡地に求められる役割

まちづくりの課題等	課題等に対して果たすべき役割
中心市街地における回遊性の向上	歩行者の目的地としての役割
不足財源の解消	整備・運営コストの抑制
都市機能の不足	適切な都市機能の誘導
休憩できる場の不足	憩いの場の形成



本庁舎敷地跡地に求められる役割

本市の政策と整合する適切な都市機能の導入により、**歩行者の目的地として中心市街地の回遊性の向上に寄与**し、かつ**周辺施設との一体的な活用などにより、憩いの場の形成**に資する跡地活用が求められる。また、公共施設整備に係る**本市の財政負担を可能な限り抑制**することが求められる。

02 検討状況

(3) 市民アンケートの実施（令和5年度）

アンケート概要

本市の公共施設に関する市民の課題意識や、新庁舎移転後における現本庁舎敷地の跡地等活用に関する市民ニーズを把握し、今後の検討に向けた基礎資料とすることを目的にアンケート調査を実施

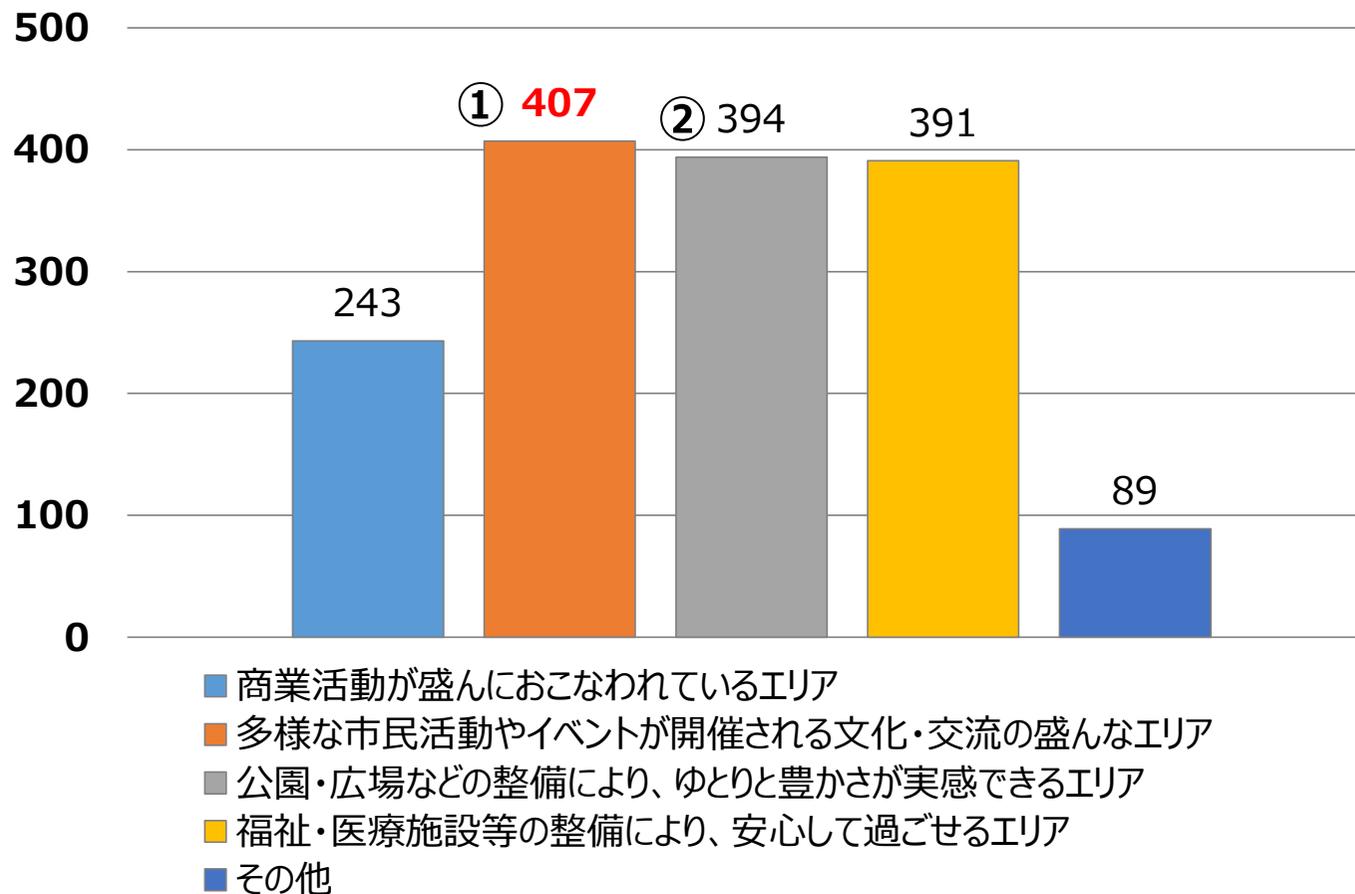
調査対象者	厚木市在住の満18歳以上の男女 4,000人
調査期間	令和5年8月10日（木）から22日（火）まで
回答人数	1159人（回答率29%）
主な調査項目 ※庁舎跡地に関連する設問のみ抜粋	<ul style="list-style-type: none">・現市役所本庁舎周辺に訪れる頻度・新庁舎移転後の現市役所本庁舎周辺の姿として描くイメージ・新庁舎移転後の現市役所本庁舎敷地に持たせるべき機能・土地の活用方法・市民参加の機会がある場合、参加したいか・どのような市民参加の方法であれば参加したいか

02 検討状況

(3) 市民アンケートの実施（令和5年度）

アンケート結果（抜粋）

Q 新庁舎移転後の現市役所本庁舎周辺の姿としてどのようなイメージを描いていますか

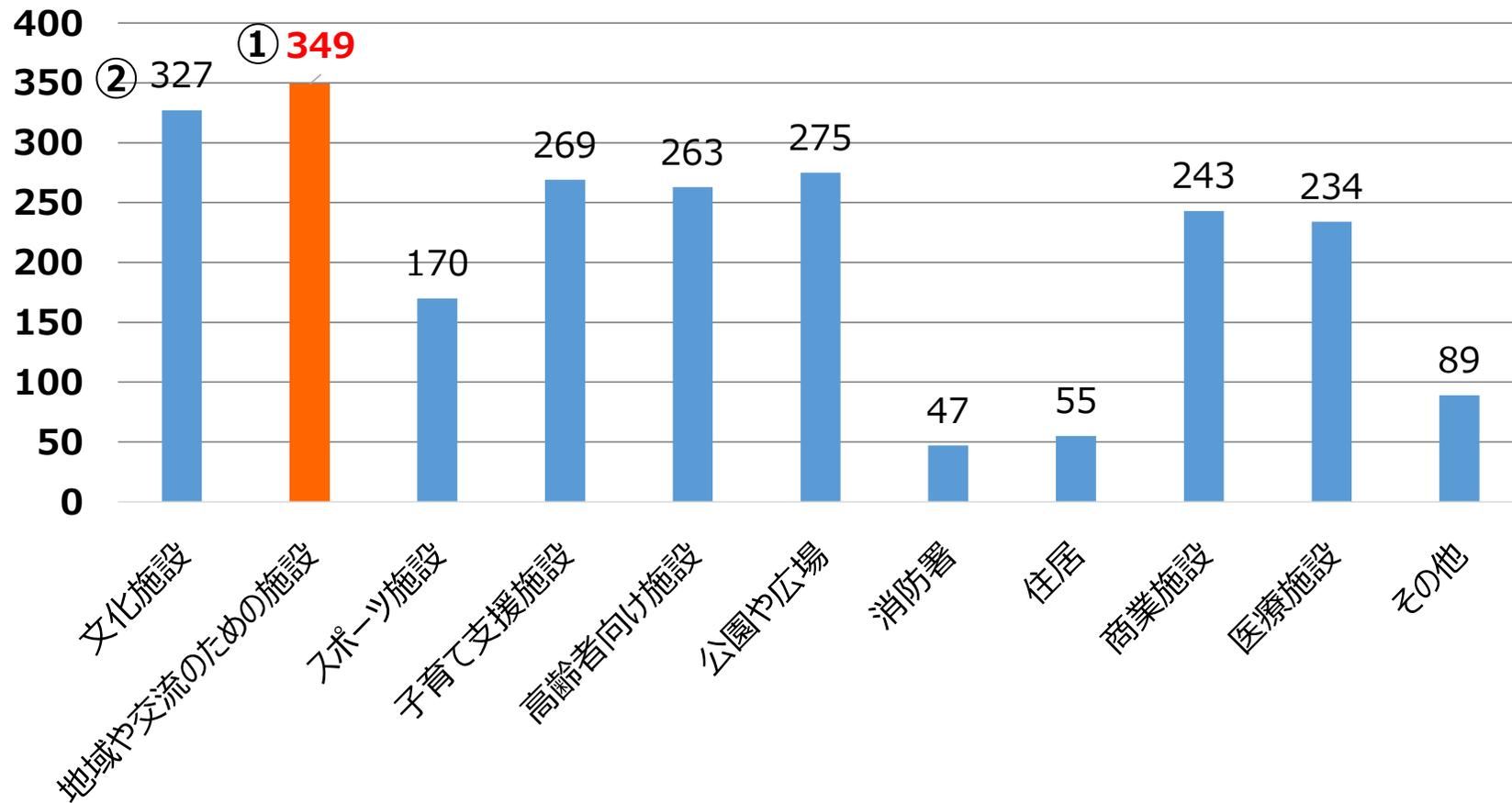


02 検討状況

(3) 市民アンケートの実施（令和5年度）

アンケート結果（抜粋）

Q 新庁舎移転後の現市役所本庁舎敷地には、どのような機能があるとよいと思いますか



(4) 基本的な考え方 (案)

新たな価値の創造

跡地の有効活用

民間活力の活用
(財政負担の抑制)

(4) 基本的な考え方 (案)

1 新たな価値の創造

市民サービスの更なる向上を図るため、文化芸術、スポーツ、にぎわい、防災といった本市の政策等を踏まえ、「歩行者の目的地としての役割」を備えた、文化会館の機能を引き継ぐ多機能な公共機能を確保します。

具体的なイメージ

現在の文化会館のホール機能のほか、スポーツ観戦や展示などの機能を備えた多機能な多目的ホールの整備 など



左図：厚木市文化会館小ホール
右図：ゼビオアリーナ仙台
(仙台89ers公式サイト)

(4) 基本的な考え方 (案)

2 跡地の有効活用

本庁舎敷地に求められる役割及び将来的な公共用地としての需要を見据え、本市が土地を所有しつつ、周辺施設との一体的な活用により跡地の有効活用を図ります。

具体的なイメージ

定期借地権の設定（土地の全部又は一部）、周辺施設との一体的な活用による憩いの場の形成 など



左図：大阪市守口市
「旧本庁舎跡地活用事業」

右図：豊島区「南池袋公園」

(4) 基本的な考え方 (案)

3 民間活力の活用 (財政負担の抑制)

民間機能との複合整備やエリアマネジメント活動による地域の価値向上を推進することにより、官民連携の相乗（シナジー）効果を発揮させます。また、本市の財政負担を可能な限り抑制します。

具体的なイメージ

- ・民間事業者のノウハウを生かした魅力的な事業実施による更なるにぎわいの創出
- ・にぎわいを創出するマルシェの実施など、エリアマネジメント活動による地域の価値向上



左図：名古屋市金山商店街
「金山にぎわいマルシェ」
右図：品川シーズンテラス
「品川やきいもテラス」

03 今後の取組

令和5年度・6年度で、跡地等活用に係る基本方針を策定

令和7年度以降、基本方針に基づく取組を実施



(1) 消防施設や文化施設などの公共施設の移転先としての活用を検討

→文化会館の機能を引き継ぐ、多機能な公共機能を確保する方向性

(2) 目指すまちのイメージ

→歩行者の回遊性やにぎわいの向上・歩いて楽しいまちの実現

(3) 市民が求めるもの

イメージ→①多様な市民活動・イベントが開催される文化交流の盛んなエリア

②公園・広場などの整備により、ゆとりと豊かさが実感できるエリア

機能→①地域や交流のための施設

②文化施設

- ・整備の方向性を示すコンセプト
- ・キーワード 3つ程度

議論の視点（例）

- ・回遊性を向上するには何が必要？立地的には？
- ・市民（学生／子育て／シニア等）それぞれの目線では？
- ・にぎわいを創出するには？周辺環境はどうか？

などなど