
府中グリーンプラザの概要と 想定する利活用の基本的方向性（案）

<目次>

| | |
|--------------------------------------|---|
| 1. 事業名称 | 1 |
| 2. 事業の経緯 | 1 |
| 3. 対象敷地及び施設の概要 | 1 |
| (1) 施設配置 | 1 |
| (2) 既存物件の状況 | 2 |
| 4. 想定する事業の方向性 | 4 |
| (1) 既存機能の取扱い | 4 |
| (2) 求める機能 | 4 |
| (3) 想定する活用手法 | 4 |
| 5. その他整備にあたって求める機能要件 | 5 |
| (1) 府中スカイナードの動線確保 | 5 |
| (2) 公共施設としての利用の可能性 | 6 |
| (3) 自転車、原動機付自転車及び自動二輪車用の駐車場の確保 | 6 |
| 6. 今後のスケジュール（予定） | 6 |

1. 事業名称

府中グリーンプラザ利活用事業

2. 事業の経緯

府中市が保有する公共施設は、様々な市民ニーズに応える場所として整備され、多くの市民に利用されていますが、施設の老朽化への対応や、更新費用の必要な時期が集中することに対する健全財政の維持などが課題となっています。府中市では、これらの課題を解決するため、公共施設を経営資源として捉え、総合的かつ長期的な視点のもと、最適な活用を目指す公共施設マネジメントの取組を推進しているところです。

府中グリーンプラザは、昭和 55 年の竣工以来、多くの市民の皆様にご利用されてきましたが、築後 35 年以上が経過し、建物だけではなく設備面の老朽化が進行している状況にあります。こうした状況に鑑み、平成 28 年 1 月に策定した「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」において、府中グリーンプラザは、より柔軟な対応が可能となる民間事業者の力を借りて、にぎわいの創出に向けた活用を図っていくこととしています。

3. 対象敷地及び施設の概要

(1) 施設配置

対象敷地及び施設は、京王線府中駅北口側に立地し、駅とは府中スカイナードで繋がっています。敷地西側は南北約 500mにわたるけやき並木が続いており、大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区に該当します。敷地北側は、自動車交通量の多い甲州街道に接しています。

図表 対象施設の立地状況

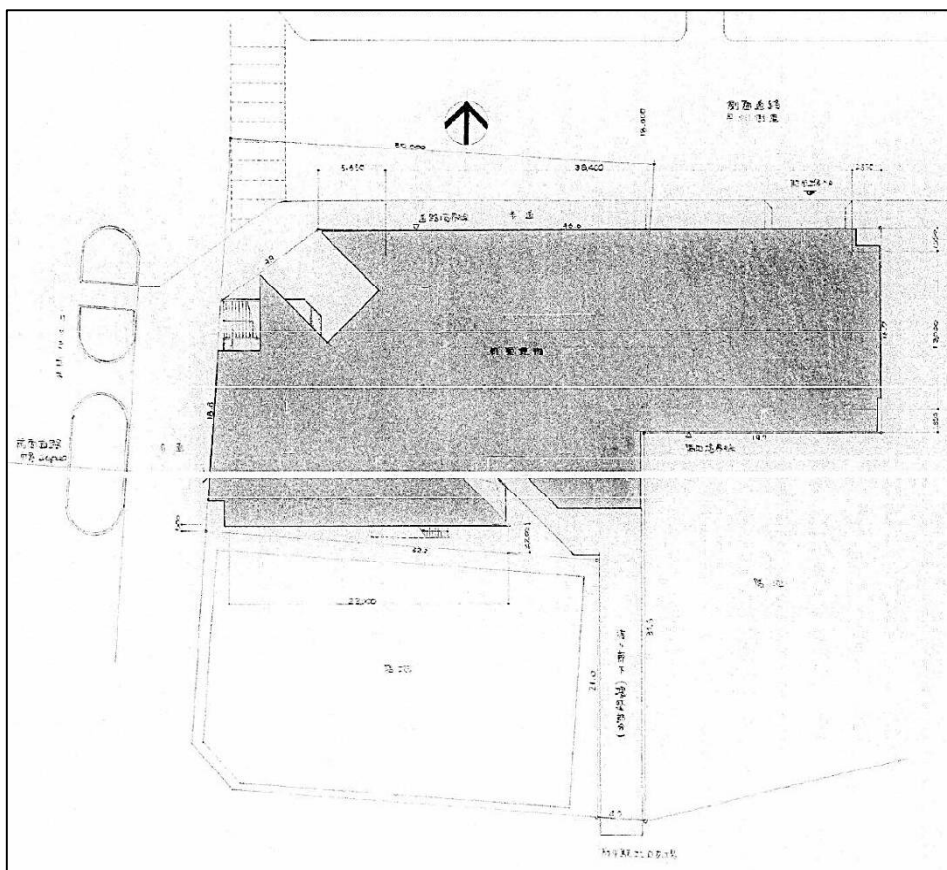


(2) 既存物件の状況

◆土地の状況

| | |
|------|---------------------------|
| 所在地 | 府中市府中町一丁目1番地 |
| 所有 | 市 |
| 敷地面積 | 1,316㎡ |
| その他 | 保存樹木なし、ダイオキシン及び微量PCBの該当なし |

図表 府中グリーンプラザ配置図



◆建物の状況

| | |
|-------|---|
| 所有 | 市 |
| 竣工年度 | 昭和55年度 |
| 延床面積 | 6,729㎡ |
| 階数 | 地上7階、地下2階、塔屋3階建 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| 駐車場 | なし |
| 施設の構成 | けやきホール、展示ホール、会議室(8室)、音楽練習室(4室)、和室(2室)、託児室及び府中NPO・ボランティア活動センター |
| 運営 | 公益財団法人府中文化振興財団(指定管理者、平成29年度末まで) |

※次の図面を参考資料として別添します。

- 配置図
- 各階平面図(地下2階～地上7階、屋上、塔屋1階～屋上)
- 立面図(北側・東側、西側・南側・北西側)
- 断面図
- 軸組図
- 特記仕様

◆過去の修繕履歴等

| | |
|---------|----------------------------|
| 修繕及び改修 | 外壁改修(外壁タイルの補修及び剥離落下防止措置等)等 |
| 耐震性能 | あり |
| アスベスト対策 | 必要性を含め調査中 |

◆過年度の年間維持運営コスト

| 費用 | 平成25年度 | 平成26年度 | 平成27年度 |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 指定管理委託料(分館分を含む) | 130,839千円 | 129,321千円 | 118,822千円 |
| 改修及び修繕費用 | 46,620千円 (昇降機設備改修工事) | 5,400千円 (非常用放送設備改修工事) | 3,224千円 (消火設備交換) |
| | | 2,268千円 (けやきホール調光設備D/A変換器交換修繕) | 2,182千円 (地下2階非常用自家発電機用冷却水減圧水槽交換) |
| その他 | 1,538千円 | 1,081千円 | 1,210千円 |

※各項目ごと、千円単位四捨五入

◆敷地条件等

| | |
|----------|---|
| 用途地域 | 商業地域 |
| 容積率 | 500% |
| 建ぺい率 | 80% |
| その他の地区設定 | <ul style="list-style-type: none"> 防火地域(※構造に関する指定あり) 府中市開発事業まちづくり配慮指針に基づく配慮事項あり けやき並木景観整備基本計画に基づく配慮事項あり 国指定天然記念物 馬場大門のケヤキ並木保護管理計画に基づく配慮事項あり 埋蔵文化財包蔵地 |
| 駐車場附置義務 | <ul style="list-style-type: none"> 東京都駐車場条例に基づき、商業地域の車種ごとの附置台数等の制限あり 東京都建築安全条例(第2章 第5節関係ほか)に基づき、出入口、構造、設備等の制限あり 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(東京都)に基づき、高齢者、障害者等が利用する駐車場の設置、位置、大きさ等の制限あり 駐車場法に基づく制限等あり |
| 日影規制 | 規制なし |
| 道路斜線 | 規制あり |
| 隣地斜線 | 規制あり |

※建築規模等により、府中市地域まちづくり条例、府中市景観条例及び府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等の届出が必要になる場合あり

4. 想定する事業の方向性

(1) 既存機能の取扱い

- 既存のホール及び会議室などの機能は全て廃止します。
これら廃止する機能については、代替（専用）の機能を新たに確保するのではなく、同種の機能が市内に多数設置されていることや、平成29年7月中旬に府中駅南口側に開館する市民活動センターを活用することで補完します。

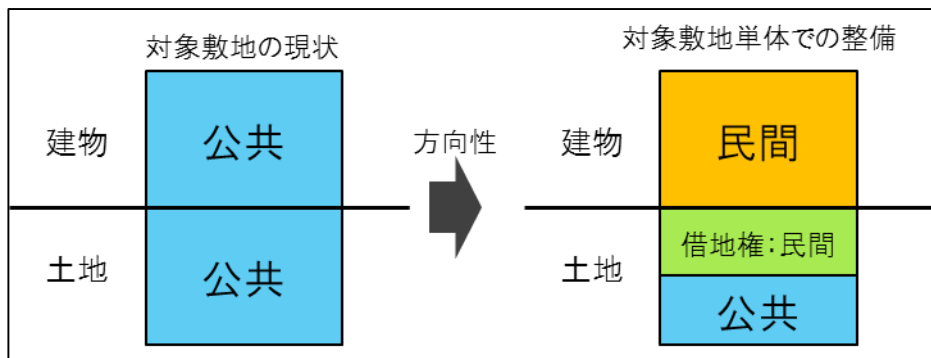
(2) 求める機能

- 市のシンボルであるけやき並木との調和を図りながら、府中駅前の更なるにぎわいの創出に資する提案を期待します。
- 市内外から多くの人が集まる場所として、府中駅南口とは異なる特色を持った商業施設（店舗やオフィス等）の提案を期待します。
- 来訪機会の増加や回遊性の創出に貢献する、中心市街地の活性化に資する提案を期待します。
- 豊かな自然環境や歴史・文化、盛んなスポーツ活動、地場産業などの本市の魅力、地域資源をいかしたにぎわいの創出に資する提案を期待します。
- 現在の本市における課題や人口構造の変化等将来のまちづくりを見据えた提案を期待します。
- にぎわいの創出に資する機能を誘導するため、居住系施設としての活用は原則行わないこととします。

(3) 想定する活用手法

- 敷地は売却せずに、定期借地権の設定により民間事業者への貸付けを行います。定期借地権設定契約終了日までに更地に復して、市に返還することを原則とします。
- 既存建物の活用の可能性については、民間事業者との対話を進め、提案募集時までにごえ方をまとめます。
- 基本的に現在の敷地の範囲での活用を想定します。
- 既存建物を解体する場合、当該費用は民間事業者側で負担することを想定します。

図表 想定される活用イメージ



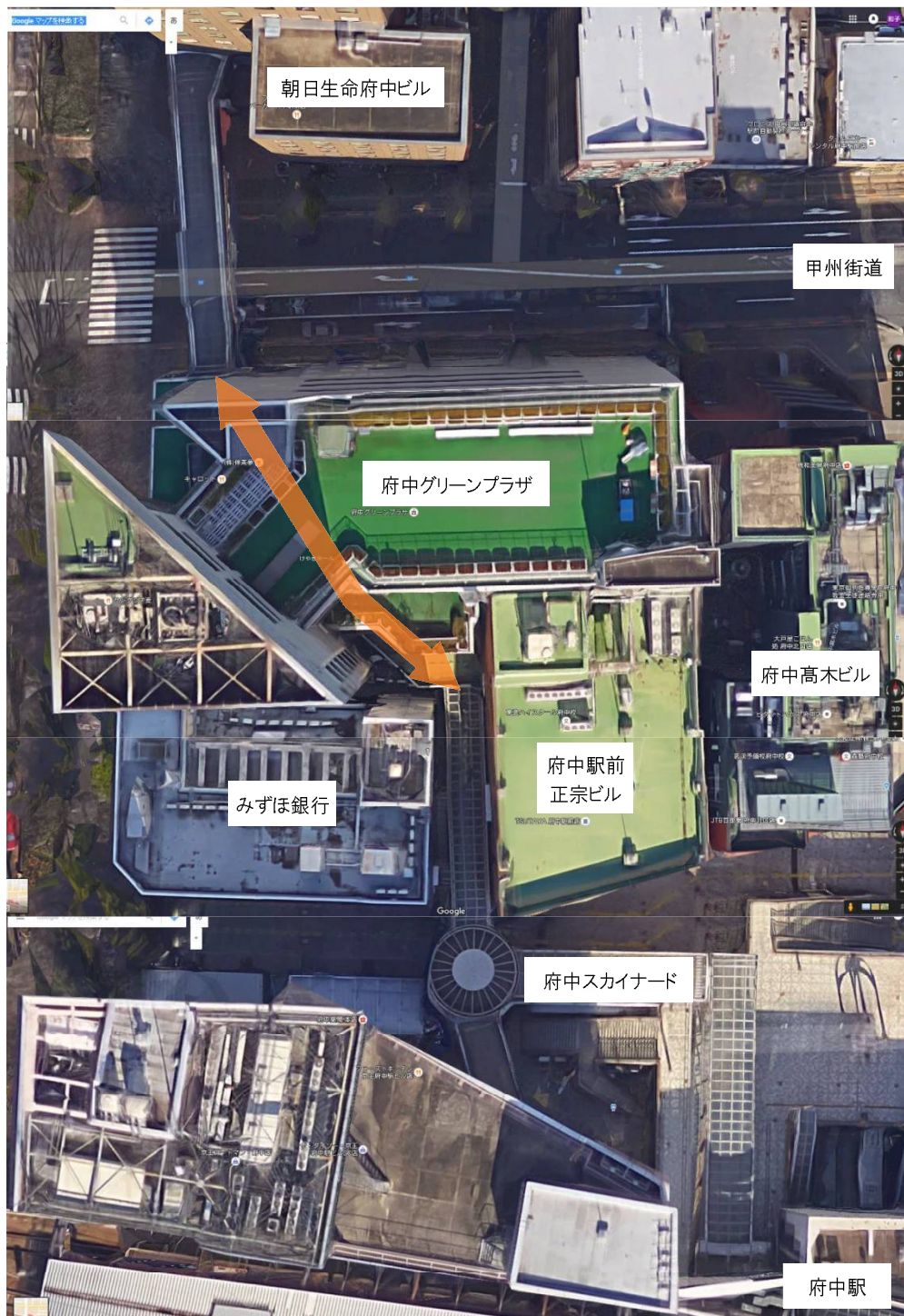
5. その他整備にあたって求める機能要件

(1) 府中スカイナードの動線確保

「府中スカイナード」は、京王線府中駅から朝日生命府中ビルまでをつなげる通路であり、駅から2階レベルで接続し、府中グリーンプラザの建物内を貫通して（以下、橙色矢印部）、朝日生命府中ビルまで接続しています。この府中スカイナード（2階部分のみ）は市道として認定されています。

府中グリーンプラザの利活用にあたっては、当該動線を確保するとともに、維持管理（電気料金、防犯対策等を含めて）についても民間事業者任せにいくことを想定します。

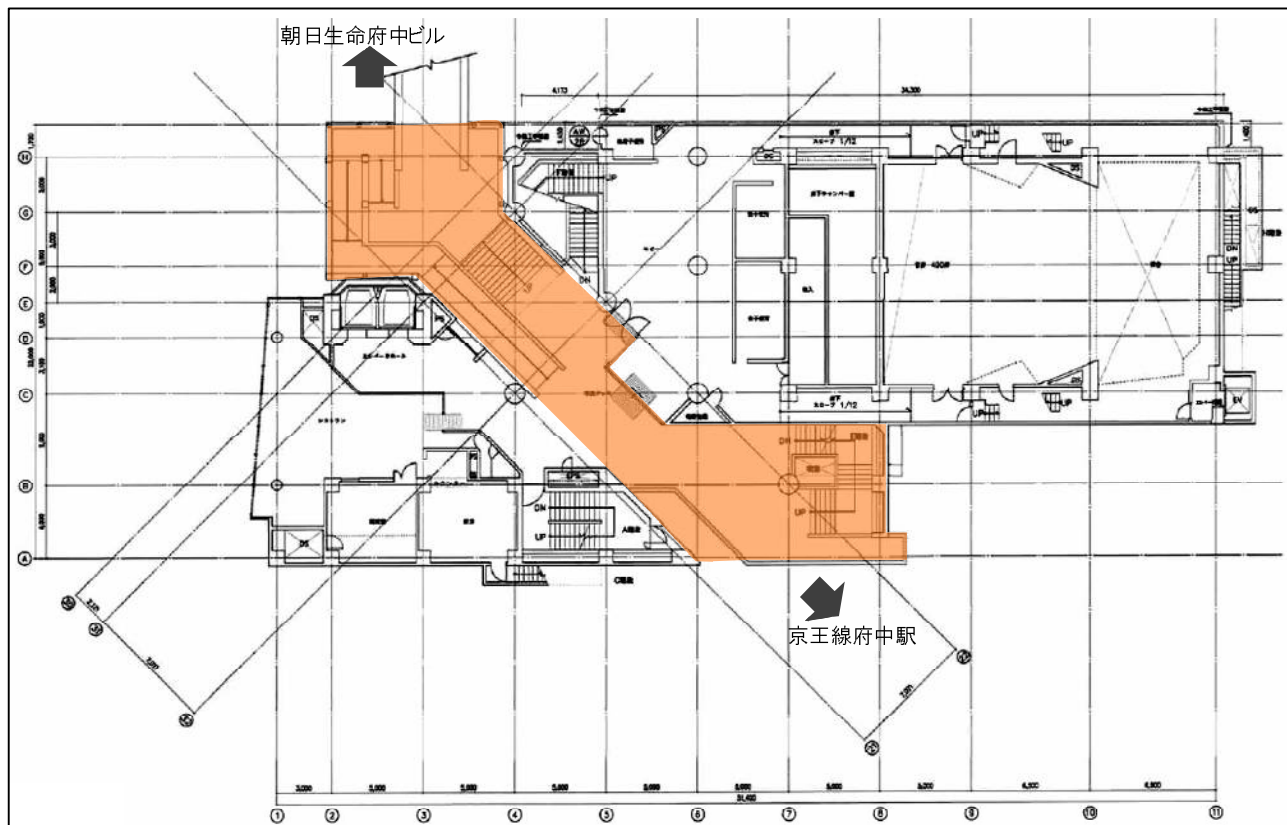
当該動線は、休日及び夜間でも安全な通行を維持できるよう、一般開放することを前提とします。



施設整備及び維持管理の対象範囲は、以下の通りです。

府中駅につながる府中スカイナードの高さと甲州街道上の歩道橋につながる府中スカイナードの高さが異なっており、誰もが安心して利用できるよう、段差解消のためのスロープを設けるなど、建築時の配慮が必要です。

図表 府中グリーンプラザの2階平面図



(2) 公共施設としての利用の可能性

本市がサービス対価を支払って、床の一部の賃借、または行政サービスの提供をすることは、現時点では想定していません。

(3) 自転車、原動機付自転車及び自動二輪車用の駐車場の確保

府中駅前では、恒常的に自転車、原動機付自転車及び自動二輪車の駐車場が不足している状況にあることから、新規施設の整備にあたっては、当該機能を確保することが望まれます。

6. 今後のスケジュール（予定）

- ・平成 29 年 8 月 活用方針の決定
- ・平成 29 年 9 月 公募
- ・平成 29 年 11 月～平成 30 年 1 月 競争的対話の実施
- ・平成 30 年 1 月末 提案提出の締切
- ・平成 30 年 3 月 候補者選定、協定書の締結