

# 府中駅周辺公共施設の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

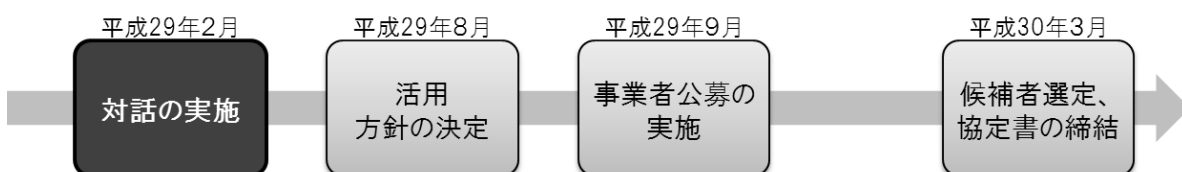
## 1. 調査目的

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、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。

この取組の一環として、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」では、今回のサウンディング型市場調査（以下、本調査といいます。）の対象とする「府中グリーンプラザ」及び「ふれあい会館」の 2 施設について、民間事業者による活用を図っていくことと整理しています。

本調査は、実際の活用や事業参画を想定する事業者の皆様との「対話」を通じ、対象施設の市場性を把握するとともに、事業手法及び活用方針の検討並びに公募資料等に反映すべき事項の整理を行うために実施するものです。

図表 対話実施～事業者公募・協定書の締結までの流れ



※実施時期は現時点での予定です

## 2. 本調査の実施概要

### (1) 全体スケジュール

日程	内容
平成 29 年 1 月 27 日 (金)	本調査の実施要領公表
平成 29 年 1 月 27 日 (金) ～ 2 月 17 日 (金)	参加申込
平成 29 年 1 月 27 日 (金) ～ 2 月 3 日 (金)	質問の受付
平成 29 年 2 月 10 日 (金)	質問の回答
平成 29 年 2 月 22 日 (水)	対話資料の提出
平成 29 年 2 月 24 日 (金) ～ 3 月 3 日 (金)	対話の実施
平成 29 年 3 月末	実施結果の公表

### (2) 対話の実施

【日 程】 平成 29 年 2 月 24 日 (金) から 3 月 3 日 (金) までの期間中のうち 1 日 (土曜日及び日曜日を除きます。)

【場 所】 府中市役所内 (別途ご案内いたします。)

- 【対話時間】 1事業者又は1グループあたり1時間～1時間30分程度
- 【対象者】 事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
- 【対話内容】 「4. 対話内容等」をご参照ください。

### (3) 申込方法

参加を希望する場合は、別紙の「参加申込書」に必要事項を記入し、2月17日（金）午後5時までに、府中市行政管理部財産活用課（[zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp)）へ電子メールで申込みをお願いします。日程調整の上、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。なお、対話に参加する人数は、1グループにつき5名までとしてください。

### (4) 質問の受付及び回答

本調査に関する質問については、平成29年2月3日（金）午後5時までに、府中市行政管理部財産活用課（[zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp)）へ電子メールで提出してください。様式は任意ですが、Microsoft Word 又は Microsoft Excel で読み取り可能なものとしてください。

質問に対する回答は、質問者名を除き質問内容とともに平成29年2月10日（金）までに、府中市ホームページ（トップページ>行政情報>施策・計画・審議会・協議会>施策・計画>公共施設分野>公民連携事業）で公表します。

## 3. 対象地の概要及び利活用に向けた基本的方向性

### (1) 対象地の概要

		①府中グリーンプラザ	②ふれあい会館
土地の状況	所在地	府中市府中町一丁目1番地	府中市寿町三丁目2番地
	所有地	市	市
	敷地面積	1,316㎡	618.8㎡
	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	保存樹木なし、ダイオキシン及び微量PCBの該当なし
建物の状況	所有市	市	市
	竣工年度	昭和55年度	平成2年度
	延床面積	6,729㎡	2,409.353㎡(ピロティ116.471㎡含)
	階数	地上7階、地下2階、塔屋3階建	地上6階、地下1階、塔屋2階
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)
	運営	公益財団法人府中文化振興財団	社会福祉法人府中市社会福祉協議会
	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	外壁補修等
	耐震性能	あり	あり
アスベスト対策	必要性を含め調査中	必要性を含め調査中	
敷地条件等	用途地域	商業地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	500% / 80%	500% / 80%
	その他の地区設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 防火地域</li> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 防火地域</li> <li>• 一部、府中都市計画道路3・4・1号甲州街道線区域内</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• けやき並木景観整備基本計画に基づく配慮事項あり</li> <li>• 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</li> <li>• 埋蔵文化財包蔵地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 埋蔵文化財包蔵地</li> </ul>
--	--	--

※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

## (2) 利活用に向けた基本的な考え方（対話時点案）

### ①府中グリーンプラザの利活用の基本的方向性

別紙「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）」に示すとおり、多くの人が集い、社会的、経済的及び文化的活動が活発に行われ、ひいては本市全域にその効果が広がるよう、府中駅周辺の更なるにぎわいの創出に資する土地活用に向けて、定期借地権の設定による土地の貸付けを検討しています。

検討中の公民連携事業の要件は次のとおりです。

事業手法	定期借地権の設定による土地の貸付け
建物の解体	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 市は選定された事業主体に、既存建物の活用又は解体及び新築する建物の活用を条件として土地を賃借します。</li> <li>□ 既存建物を活用しない場合は、事業主体において解体・撤去してください。その場合、既存建物内にある設備機械等の残置物も解体・撤去範囲に含まれます。</li> </ul>
求める機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 市のシンボルであるけやき並木との調和を図りながら、府中駅周辺の更なるにぎわいの創出に資する提案を期待します。</li> <li>□ 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。</li> <li>□ 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。</li> <li>□ 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。</li> <li>□ 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。</li> <li>□ 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。</li> </ul>
府中スカイナードの機能維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 京王線府中駅から対象施設内を通り、朝日生命府中ビルまでつながる「府中スカイナード」については、対象施設の利活用にあたり、当該動線を維持する提案を求めます。</li> </ul>

	<input type="checkbox"/> 新改築時の動線の整備及び貸付期間中の維持管理については、事業主体において実施することとし、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てください。（維持管理は建物と一体で整備した部分のみを対象とします。）
借地権に係る条件	<input type="checkbox"/> 事業主体は書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。 <input type="checkbox"/> 事業主体は、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。
その他	<input type="checkbox"/> 基本的に現在の敷地の範囲での活用を想定します。 <input type="checkbox"/> 利活用に当たって、自転車、原動機付自転車及び自動二輪車の駐車場を確保する提案を期待します。 <input type="checkbox"/> 上記の提案を含め、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。

## ②ふれあい会館の利活用の基本的方向性

別紙「ふれあい会館の概要と想定する利活用の基本的方向性（案）」に示すとおり、財源確保を図る資産活用に向けて、建物付き土地の売却を検討しています。

検討中の公民連携事業の要件は次のとおりです。

事業手法	建物付き土地売却
建物の解体	<input type="checkbox"/> 市は選定された事業主体に、既存建物の活用又は解体を条件として土地を売却します。 <input type="checkbox"/> 既存建物を活用しない場合は、事業主体において解体・撤去してください。その場合、既存建物内にある設備機械等の残置物も解体・撤去範囲に含まれます。
求める機能	<input type="checkbox"/> 店舗やオフィス、マンション等の利用を想定しますが、用途や手法は民間事業者の提案によるものとし、収益性や事業の継続性、周辺地域への影響などを考慮した活用策の提案を期待します。
その他	<input type="checkbox"/> 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。

## 4. 対話内容等

### (1) 対話内容

府中グリーンプラザ及びふれあい会館の利活用の基本的方向性は、「3. 対象地の概要及び利活用に向けた基本的方向性」に示すとおりです。対話では、主に次の項目についてご意見・ご提案をお願いします。

なお、府中グリーンプラザ、ふれあい会館のいずれか一方の対話でも構いません。

### <ご意見・ご提案いただきたい事項>

#### ①府中グリーンプラザの活用案について

##### ア) 活用内容・事業コンセプト

府中駅周辺のにぎわいの創出や市民の利便性の向上に資する活用内容及び事業コンセプトを提案してください。

##### イ) 想定される用途・規模

既存建物の活用有無と、新たに整備する用途構成及び用途ごとの規模を提案してください。

##### ウ) 事業フレーム

想定する事業フレームについて、できるだけ具体的に提案してください。

また、当該事業フレームにおける収支計画等を可能な範囲で提案してください。

##### エ) 地域に対する経済的・社会的効果

提案事業アイデアが地域に果たす役割、対象敷地周辺に与える効果などを提案してください。

##### オ) その他

市が事業者を公募するに当たり、市に期待する事項等（与条件の設定等）があれば提案してください。

#### ②ふれあい会館の活用案について

##### ア) 活用内容・事業コンセプト

収益性及び事業の継続性、周辺地域への影響などを考慮し、活用内容及び事業コンセプトを提案してください。

##### イ) 想定される用途・規模

既存建物の活用有無と、新たに整備する用途構成及び用途ごとの規模を提案してください。

##### ウ) 事業フレーム

想定する事業フレームについて、できるだけ具体的に提案してください。

また、当該事業フレームにおける収支計画等を可能な範囲で提案してください。

##### エ) 地域に対する経済的・社会的効果

提案事業アイデアが地域に果たす役割、対象敷地周辺に与える効果などを提案してください。

##### オ) その他

市が事業者を公募するに当たり、市に期待する事項等（与条件の設定等）があれば提案してください。

## (2) 対話資料の提出

対話の際には、当日の進行を効率的に行うため、2月22日（水）午後5時までに、府中市行政管理部財産活用課（[zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp)）へ電子メールで対話資料の提出をお願いします。

対話資料の作成に当たって、様式は限定しておりません。法人名をご記載の上、活用案に対するご意見・ご提案の記入をお願いします。（目安としては、全体でA4版4ページもしくはA3版両面程度を想定しています。）

## 5. 留意事項

---

### (1) 参加及び対話内容の扱い

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまでも対話時点での想定のものとし、何ら約束等をするものではないことにご留意ください。

本調査の結果を踏まえて活用方針を定めた上で、次年度以降に事業者公募を行うことを予定しています。ただし、本実施要領に掲載するスケジュールはあくまでも現時点での想定であり、実施時期を定めるものではありません。事業者公募の実施可否及び時期等については、改めて検討の上公表してまいります。

対話への参加は、今後、事業者公募を行う場合において、優位性を持つものではありませんが、提案内容が利活用案や公募条件等に反映される可能性があります。

提出書類の著作権は、提出者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は結果概要の公表や、事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。なお、提出書類原本及び対話内容の詳細記録については、情報公開の対象としません。

### (2) 本調査に関する費用

本調査に関する全ての書類の作成・提出・ヒアリング等に係る費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

### (4) コンサルタントの同席

対話の際には、府中市からアドバイザー業務を受託している、株式会社富士通総研が同席しますので、予めご了承ください。

### (5) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要を府中市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称は公表しません。

### (6) 参加除外条件

参加しようとする法人（グループの場合は構成法人のいずれか法人）又は法人の役員（法人の代表者及び法人の役員（役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。))が、府中市暴力団排除条例（平成23年6月府中市条例第9号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団関係者に該当する場合は、参加を認めないこととします。

## 6. 参加申込み・連絡先

---

府中市行政管理部財産活用課 担当：菅（かん）、山口

所在地 〒183-8703 府中市宮西町 2-24

電 話 042-335-4155（直通）

F A X 042-335-5396

E-mail [zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp](mailto:zaisan01@city.fuchu.tokyo.jp)

U R L : <http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>