

資料 3 - 4

導入が想定される機能候補（案）について

本留保地へ導入する機能候補(案)について、「府中基地跡地留保地利用計画素案(平成 29 年 2 月)」で示す想定し得る機能を基に整理する。具体的には、「公共主体の機能における時点更新」及び「民間主体の機能における民間意見の再整理」を行う。

今後、市による公共主体の機能の検討、本協議会からのご意見を踏まえて評価を整理し、次回会議以降検討する機能候補として整理する。なお、現状においては、公共主体の機能は市意見、民間主体の機能は民間意見を記載している。

1 利用計画素案に記載されている機能

| 機能 | | 想定規模 | 事業主体 | 評価 ※ 整理中 (公共主体は市意見、民間主体は民間意見) |
|--------|--------------|-----------|------------|--|
| 公園・緑地 | | — | 公共 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・隣接する公園との一体利用が可能である。 ・周辺住宅地との調和が図れる。 ・広域避難所としての活用が可能である。 ・土地の取得に当たり減額となる場合がある。 ・<u>隣接する南側及び東側にすでに公園がある。</u> |
| スポーツ施設 | 体育館 | 1ha | 公共 | <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する公園との一体利用によるスポーツ施設の集積が可能である。 ・広域避難所として期待できる。 ・駅からの利便性が悪い。 ・施設の設置及び維持管理において、民間活力の検討が必要である。 ・土地の取得に当たり減額となる場合がある(都市公園施設として取得する場合は、公園・緑地としての取扱い)。 |
| | プール | 1～2ha | | |
| | 陸上競技場 | 1～3ha | | |
| | 野球場 | 2～4ha | | |
| 福祉施設 | 高齢者施設 | 0.5ha | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・土地の取得に当たり、社会福祉法人による設置で、減額となる場合がある。 |
| | 保育所 | 0.2～0.3ha | | |
| | 病院 | 3～5ha | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・周辺住宅地との調和が図れる。 |
| 文教施設 | 小中学校 高等学校 | 1～2ha | 公共又は 民間 | <ul style="list-style-type: none"> ・指定避難場所としての活用が可能である。 ・土地の取得に当たり、学校法人による設置で、減額となる場合がある。 |
| | 大学 | 3～5ha | 民間 | |
| 商業施設 | | 1～4ha | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・周辺のにぎわいの創出が期待できる。 |
| 住宅 | | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺住宅地との調和が図れる。 ・公園と隣接し住環境の形成が図れる。 ・駅からの利便性が悪い。 |

※₁ 下線は、素案の記載から時点更新したものの。

資料 3-4

2 今回の整理にあたり追加した機能

| 機能 | | 想定規模 | 事業主体 | 評価 ※ 整理中 (公共主体は市意見、民間主体は民間意見) |
|-------------|------------------|--------|--------|--|
| 美術館駐車場 | | — | 公共 | <ul style="list-style-type: none"> 公共主体は、公共機能の検討に合わせて整理中。 民間主体は、他施設での意見を踏まえ整理。 |
| スマートエネルギー施設 | 太陽光パネル | 1ha | 公共又は民間 | |
| | 自立型水素エネルギー供給システム | 0.02ha | 公共又は民間 | |
| スポーツ施設 | アリーナ スタジアム | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 需要がある。 駅からのアクセスが悪い。 |
| 集客施設 | 美術館・アミューズメント施設等 | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 単独のコンテンツでは集客力が持続しない。 従来型のレジャー施設にとっては敷地が不十分。 土地固有の特色あるテーマが必要である。 鉄道駅からの直接の交通アクセスを検討する必要がある。 |
| | キャンプ場・アスレチック施設 | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 広大な敷地を活かした設置が可能である。 |
| 研究施設 | | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 広大な敷地を生かした設置が可能である。 立地が良くないが、特徴的なコンセプトがあれば、立地はあまり大きな問題とはならない。 |
| 工場・物流拠点 | | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 府中全体で見ると都心に近く好ましい。 敷地規模は、工場・物流拠点としては貴重である。 高速道路へのアクセスや、土地の価格を考えると向かない。 周辺が住宅系の用途地域であり、工場系用途の土地利用は困難である。 |
| オフィス | | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 通常のオフィスとしての立地は現実的ではない。 特徴的なコンセプト・ターゲットの設定、キーテナントの確保、地域資源とのコラボレーションが実現するのであれば可能性はある。 |
| 宿泊施設 | | — | 民間 | <ul style="list-style-type: none"> 訪日外国人観光客の増加はあるものの立地としては現実的ではない。 |

※₂ 公共主体の機能については、庁内での需要を再確認して追加。

※₃ 民間主体の機能については、民間企業へのヒアリングによる追加。

資料 3 - 4

3 機能のグルーピング

機能については、資料 3 - 4 で示す土地利用類型を踏まえ、検討を行うこととなる。1 及び 2 で想定する機能(案)について、どのような求めに応じる機能かを指標によるグルーピングで明確化する。その後、今後決定する土地利用類型を満たすための土地利用の構成について、レーダーチャートによる分析を参考に検討する。

(1) 指標

各機能のグルーピングは、次の 5 つの指標を用いて行う。

| | |
|---|--------------------------------|
| ア | 【商業】…商業の活性化に寄与する機能。 |
| イ | 【産業】…産業の活性化に寄与する機能。 |
| ウ | 【居住】…住民の居住に寄与する機能。 |
| エ | 【自然】…自然の魅力創出に寄与する機能。 |
| オ | 【文化】…文化、芸術、スポーツなどの魅力創出に寄与する機能。 |

(2) グルーピングイメージ

上記で示したとおり、土地利用については、指標の傾向の強弱による組み合わせで構成されている。仮に、(1)の 5 つの指標それぞれをメインとする土地利用を想定した場合、各グループにおいて想定される機能のイメージを示す。

| グルーピング | | 想定する施設 (イメージ) | | |
|--------|---------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | | 核となる施設 | 関連する施設 | 法令等により整備が必要な施設 |
| グループ 1 | 【商業】をメインとする場合 | ・商業施設 ・集客施設 | ・宿泊施設 ・福祉施設 ・住宅 | ・区域内道路 ・上下水道 ・公園・緑地 |
| グループ 2 | 【産業】をメインとする場合 | ・オフィス ・研究施設 ・工場・物流拠点 | ・商業施設 ・住宅 | |
| グループ 3 | 【居住】をメインとする場合 | ・福祉施設 ・住宅 | ・商業施設 | |
| グループ 4 | 【自然】をメインとする場合 | ・公園・緑地 | ・福祉施設 ・住宅 | |
| グループ 5 | 【文化】をメインとする場合 | ・スポーツ施設 ・文教施設 | ・住宅 ・宿泊施設 ・商業施設 | |

※₄ 「スマートエネルギー施設」は、他の施設との複合が想定されるため、表から除外している

※₅ 「美術館駐車場」は、本留保地で暫定的に整備している機能確保の観点であるため、表から除外している。

資料 3 - 4

(3) 土地利用における機能の構成

実際の土地利用における機能の構成については、(1)における指標の強弱による組み合わせとなっている。そのため、レーダーチャートによる分析を参考とし、機能を検討する。

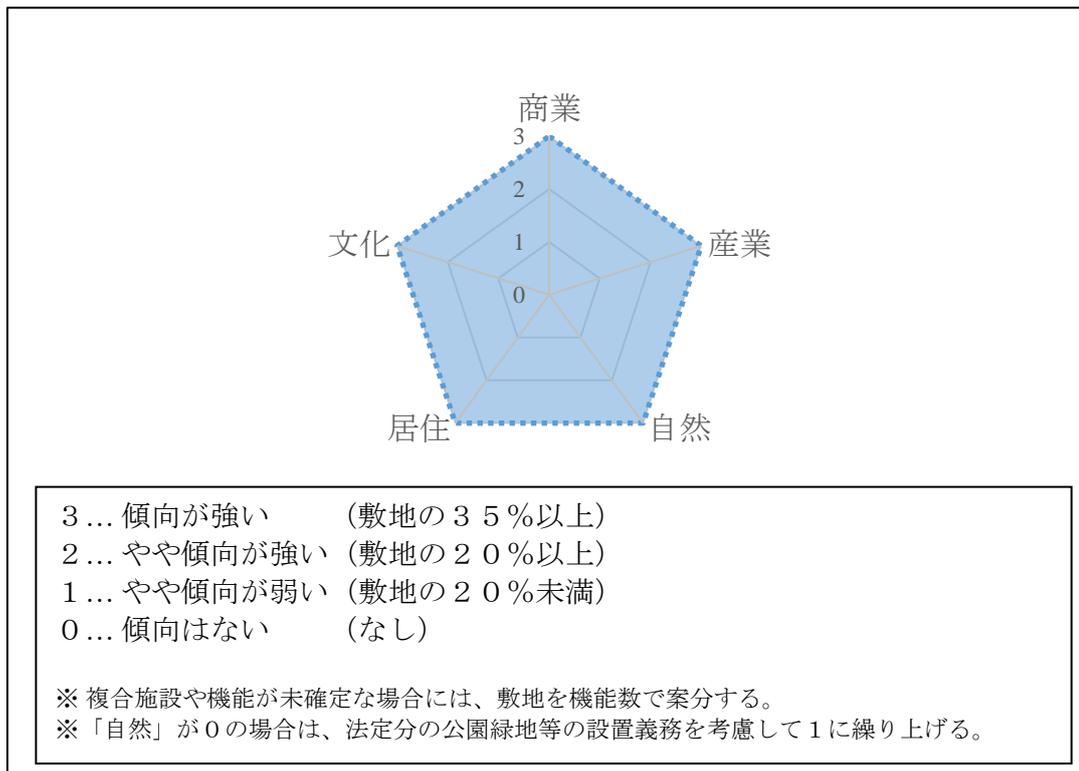


図 レーダーチャートの例