

想定される取組手法について検討

1 対象施設の方向性

第2回協議会で協議したとおり、対象施設のうち『文化センター（以下、「中央文化センター」とする）』、『ふれあい会館』、『保健センター』は、建替えの時期を迎えることから複合化等の可能性を検討するとしました。

『府中駅北第2庁舎』は、大規模改修の時期を迎えるとともに新庁舎への機能移転を予定していることから、施設の効果的な活用として転用等の可能性を検討するとしました。

対象施設における現状及び課題を踏まえた今後の方向性（再掲）		
文化センター	・施設の改築に向けて、市民ニーズや施設の稼働状況、周辺公共施設の状況を踏まえ、今後必要な機能の整理や施設の在り方の見直しを行い、地域拠点機能を向上させる。	複合化等の可能性を検討
ふれあい会館	・施設の更新時期を見据え、必要な機能の整理を行うほか、周辺施設との複合化等について可能性を検討していく。	
保健センター	・施設の更新時期を見据え、必要な機能の整理を行うほか、周辺施設との複合化等についての可能性を検討していく。	
府中駅北第2庁舎	・新庁舎整備後の府中駅北第2庁舎について、効果的な活用を検討していく。	転用等の可能性を検討

出典：第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（令和4年1月）

2 取組手法の検討

（1）中央文化センター、ふれあい会館及び保健センター

複合化等を検討する『中央文化センター』、『保健センター』、『ふれあい会館』について、想定される複合化等のパターンを以下に整理しました。その上で、現状の使い方や立地環境などを踏まえて、複合化手法の候補となる2つのパターンを抽出しました。

凡例 中央文化センター用地⇒センター ふれあい会館用地⇒会館

パターン	中央文化センター	保健センター	ふれあい会館	市の方針
1	センター	センター	会館	・複合化手法として検討
2	センター	センター	センター	・複合化手法として検討
3	センター	会館	センター	・検討対象としない ⇒医師会や薬剤師会、歯科医師会と連携運営している保健センターをふれあい会館用地に移設させる効果が希薄
4	センター	会館	会館	
5	会館	センター	センター	・検討対象としない ⇒中央文化センターをふれあい会館用地に移転させる効果が希薄（敷地規模が不足、府中公園と離れることで利用環境の低下など）
6	会館	センター	会館	
7	会館	会館	センター	
8	会館	会館	会館	



(2) 府中駅北第2庁舎

転用等を検討する『府中駅北第2庁舎』について、想定される民間事業者との契約形態のパターンを以下に整理しました。その上で、基本的な契約形態として候補となる3つのパターン（建物の一部貸付、建物の全部貸付、土地の賃借）を抽出しました。

パターン	建物	土地	民間等による転用方法	市の方針
1	市所有	市所有	民間等に建物の一部貸付 【定期借家契約等】	・転用手法として検討
2	市所有	市所有	民間等に建物の全部貸付 【定期借家契約等】	・転用手法として検討
3	民間等所有	市所有	民間等に土地を賃借し、 新たに民間施設を整備 【定期借地権等】	・転用手法として検討
4	民間等所有	民間等所有	民間等に土地を売却し、 新たに民間施設を整備 【土地譲渡】	・検討対象としない ⇒府中駅に近接した非常に恵まれた立地であるとともに市民の大事な資産であることから、継続して本市が駅前のまちづくりをコントロールする上で売却は検討対象外

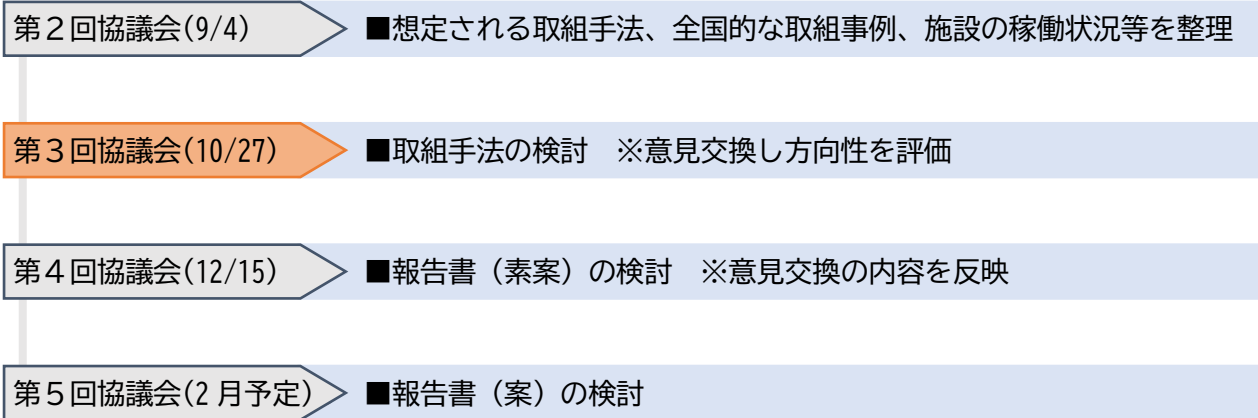


次頁以降にパターンの概要を整理しています。それぞれについて、取組手法の方向性について意見交換していただき、その結果を踏まえて答申書(報告書)(案)を作成します。

■意見交換のポイント

- ①：それぞれのパターンの良いところ、悪いところについて
- ②：どの取組手法が適切かについて（来年度に取組手法を決定）

【参考：答申書（報告書）（案）作成に向けたスケジュール】



■取組手法の検討(中央文化センター・ふれあい会館・保健センター)

取組手法	個別建替		複合化パターン①		複合化パターン②		
	築60年後に3施設を改築		中央文化センター・保健センターを複合化(ふれあい会館は改築)		3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用		
想定延べ面積※1	約 8,900 m ² ※振興会館除く		約 6,409 m ² [圧縮率:28%]		約 6,038 m ² [圧縮率:32%]		
イメージ	<p>改築 改築</p> <p>ふれあい会館 中央文化センター 保健センター</p>		<p>改築 複合化</p> <p>ふれあい会館 中央文化センター + 保健センター</p>		<p>跡地の利活用 複合化</p> <p>民間 ふれあい会館跡地 中央文化センター + 保健センター + ふれあい会館</p>		
政策面 (公共施設マネジメント基本方針※2)	①総量抑制・圧縮	×	・現状から変更なし	○	・圧縮率 28%	○	・圧縮率 32%
	②機能に着目した施設の有効活用	△	・機能の変更なし	○	・機能の共有化や複合化が可能	○	・機能の共有化や複合化が可能
	③質の確保	△	・維持保全及び改良保全の効果は他パターンに比べて限定的	○	・維持保全及び改良保全の計画的実施が可能	○	・維持保全及び改良保全の計画的実施が可能
	④施設情報の活用	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能
	⑤施設の維持・運営に係るコストの見直し	×	・既存の延命措置が中心となるため、ZEB化などによるランニングコストの削減は限定的	○	・施設複合化による床面積の効率化やZEB化によるランニングコストの低減が期待される ・ZEB化により CO2の削減が期待される	○	・施設複合化による床面積の効率化やZEB化によるランニングコストの低減が期待される ・ZEB化により CO2の削減が期待される
	⑥跡地等の有効な活用	×	・跡地が生まれない	△	・複合施設余剰地の民間利活用の可能性あり	○	・ふれあい会館跡地及び複合施設余剰地の民間利活用の可能性あり
	⑦市民等との相互理解による取組の推進	○	・公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有することが可能	○	・公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有することが可能	○	・公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有することが可能
財政面	支出 (LCC※3)	×	100 ※個別建替を基準	○	71.0 ※個別建替を基準とした比率	○	66.0 ※個別建替を基準とした比率
	収入 (跡地等の活用)	×	・跡地の民間利活用なし ・既存公共施設内への民間機能の導入可能性なし	△	・複合施設余剰地での民間利活用の可能性あり ・複合施設内への民間機能の導入可能性あり(使用料の徴収)	○	・ふれあい会館跡地及び複合施設余剰地での民間利活用の可能性あり ・複合施設内への民間機能の導入可能性あり(使用料の徴収)
運営面	管理運営の効率化	×	・機能や面積変更は想定しないことから、公共施設マネジメントの観点からは複合化パターンに比べて効率化は限定的	△	・2施設の複合化に伴い、稼働率の低い室が無くなることで、管理運営の効率化が期待	○	・3施設の複合化に伴い、稼働率の低い室が無くなることで、管理運営の効率化が期待
	利用者の利便性の向上	×	・現状から変化なし	○	・利用者ニーズを踏まえた諸室構成や個人、団体、グループ等の多様な利用を想定した施設計画(予約のしやすさも含む)の検討が可能	○	・利用者ニーズを踏まえた諸室構成や個人、団体、グループ等の多様な利用を想定した施設計画(予約のしやすさも含む)の検討が可能
	整備期間中における公共サービスの確保	△	・中央文化センター、ふれあい会館及び保健センターの解体が伴うため、別途公共サービスの確保が必要(ローリングの検討が必要)	△	・中央文化センター及び保健センターの解体が伴うため、複合施設の供用開始まで、別途公共サービスの確保が必要(ローリングの検討が必要)	△	・3施設の解体が伴うため、複合施設の供用開始まで、別途公共サービスの確保が必要(ローリングの検討が必要)
事務局案	評価:低		評価:中		評価:高		

※1 ライフサイクルコスト(LCC)を試算するため、各施設の稼働状況等を想定(新たな機能追加は含まない)して、複合施設の想定延べ面積を試算しました(資料 2-2)。詳細は今後の個別計画で検討することになります。

※2 「府中市公共施設マネジメント基本方針(令和 4 年 1 月)」は本市の公共施設マネジメントの基本的な考え方や、公共施設全体で目指すべき指標、方策を定めたものです(資料 2-2)。

※3 国土交通省が監修する「平成 31 年版 建築物等のライフサイクルコスト」に基づき、設計・建設、運用・保全、解体処分にかかるライフサイクルコスト(LCC)を試算しました(資料 2-2)。

■取組手法の検討(府中駅北第2庁舎)

取組手法		パターン①		パターン②		パターン③	
		建物の一部貸付(定期借家契約等)		建物の全部貸付(定期借家契約等)		土地の賃借(定期借地権等)	
イメージ							
政策面 (公共施設マネジメント基本方針※)	①総量抑制・圧縮	△	・公共床の貸付になるため、総量(市所有)の変更なし	△	・公共床の貸付になるため、総量(市所有)の変更なし	○	・民間所有となるため公共床が減少
	②機能に着目した施設の有効活用	○	・既存施設の転用により有効活用を図ることが可能	○	・既存施設の転用により有効活用を図ることが可能	△	・建物自体が民間所有になるため、将来的な公共ニーズが生じた際に、公共サービスの提供が困難
	③質の確保	△	・既存施設の活用のため、維持保全及び改良保全の効果は限定的	△	・既存施設の活用のため、維持保全及び改良保全の効果は限定的	○	・民間事業者によって新たに施設が整備されるという点では、従前施設に比べて質は確保される
	④施設情報の活用	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能 ・運営や維持管理について公共と民間の役割分担が必要	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能 ・運営や維持管理について公共と民間の役割分担が必要	△	・民間事業者による施設情報の発信が必要
	⑤施設の維持・運営に係るコストの見直し	△	・市負担の床が減少するため、それに伴うコスト減が期待されるが、市所有のため大規模修繕等の負担は残る	△	・市負担の床が減少するため、それに伴うコスト減が期待されるが、市所有のため大規模修繕等の負担は残る	○	・建物自体が民間所有になるため、公共負担はなし
	⑥跡地等の有効な活用	×	・既存建物を活用するため、跡地は生まれない	×	・既存建物を活用するため、跡地は生まれない	○	・跡地の民間活用が可能
	⑦市民等との相互理解による取組の推進	○	・民間事業者によるサービス提供状況や利用状況、施設管理コストの状況を把握し、公共施設のあり方について市民の意見を聞くことが可能	○	・民間事業者によるサービス提供状況や利用状況、施設管理コストの状況を把握し、公共施設のあり方について市民の意見を聞くことが可能	×	・民間所有のため、市民の意見を聞いてもそれを反映させることが困難
財政面	収入(跡地等の活用)	△	・床の貸付料あり	△	・建物の貸付料あり	○	・土地の借地料あり ・他に比べて財政面への寄与は高い
運営面	公共ニーズへの対応の柔軟性	○	・将来的な公共ニーズが生じた際に、事業期間は5~10年程度を想定していること、同施設内に公共機能も同居していることから、比較的柔軟に公共機能への転換が可能	△	・将来的な公共ニーズが生じた際に、事業期間は5~10年程度を想定しているため、比較的柔軟に公共機能への転換が可能	×	・一般定期借地権とする場合、本市の規定に基づく50年となるため、公共機能への転換が困難
	他公共機能との連携	○	・府中市所有で一部貸付であるため、状況に応じて他の公共機能の受入れ先として検討可能	△	・府中市所有であるものの、全部貸付であるため、他の公共機能の受入れ先として検討はやや困難	×	・民間所有であるため、他の公共機能の受入れ先として検討は不可能
	整備期間	○	・設備等の更新が想定されるが、既存施設を活用するため、比較的早期に事業を開始することが可能	○	・設備等の更新が想定されるが、既存施設を活用するため、比較的早期に事業を開始することが可能	×	・既存建物を解体し新たに整備するため事業開始は他に比べて長期化
その他	投資回収性	△	・民間事業者が投資を回収する上で、「10年」は短い場合が多く、民間が参入しづらい、簡易な機能しか設置できない等の課題あり	△	・民間事業者が投資を回収する上で、「10年」は短い場合が多く、民間が参入しづらい、簡易な機能しか設置できない等の課題あり	○	・長期間の貸付となり投資回収の計画が立てやすく、民間の参入促進や優良投資の促進が期待される
事務局案		評価:高		評価:中		評価:低	

※1 「府中市公共施設マネジメント基本方針(令和4年1月)」は本市の公共施設マネジメントの基本的な考え方や、公共施設全体で目指すべき指標、方策を定めたものです(資料2-2)。