

# 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会

## 検討結果報告書

モデル事業 5 「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」

令和 6 年 3 月



# 目 次

---

---

<b>第 1 章 検討に当たっての前提条件</b> .....	<b>1</b>
1 公共施設マネジメントの取組の背景 .....	1
2 モデル事業 5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」の概要 .....	4
<b>第 2 章 対象施設の現状と課題</b> .....	<b>11</b>
1 各施設における諸室の基本情報 .....	11
2 利用者数と利用件数（年度別・コマ別） .....	13
3 稼働状況を分析するための指標 .....	19
4 直近 5 年間の稼働状況の指標分析 .....	20
5 府中市による関係団体との意見交換 .....	31
6 対象施設が抱える課題 .....	33
<b>第 3 章 想定される取組手法と事例</b> .....	<b>37</b>
1 取組における基本的な判断基準 .....	37
2 モデル事業 5 で想定する取組 .....	38
3 取組手法の事例 .....	40
<b>第 4 章 取組手法の検討</b> .....	<b>42</b>
1 対象施設の方向性 .....	42
2 取組手法のパターン .....	42
3 取組手法の検討 .....	46
<b>第 5 章 対象施設の方向性</b> .....	<b>48</b>
1 中央文化センター・保健センター・ふれあい会館の方向性 .....	48
2 府中駅北第 2 庁舎の方向性 .....	49
<b>参考資料</b>	
1 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会の設置等に関する規則 .....	50
2 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会 委員名簿 .....	51
3 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会の検討経過 .....	52
4 利用グループ人数別の利用回数 .....	53
5 複合施設の想定延べ面積の試算 .....	76
6 ライフサイクルコストの試算 .....	86



はじめに

府中市では、公共施設の規模や機能を適切な水準に見直していく「最適化」と、施設の現状を把握し、更新周期に応じた適正な維持管理を行う「計画的保全」の両輪によって公共施設マネジメントの取組を進めています。

第3次府中市公共施設マネジメント推進プランで掲げるモデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」は、老朽化に伴う施設の更新に合わせて効率的かつ効果的な手法を検討する「最適化」を目的とした具体的な取組です。中央文化センター、保健センター、ふれあい会館、府中駅北第2庁舎を対象に、一体的に検討することが求められています。

当該モデル事業の対象施設のうち、中央文化センター、保健センター、ふれあい会館は、建替えの時期を迎え、安全性や財政面のほか、多様化する市民ニーズへの対応や需要に応じた規模の適正化など、様々な課題に対処する必要があります。また、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おり、公共機能以外の利活用も含めて、既存施設の有効な活用を検討する必要があります。

本報告書は、対象施設の更新に当たり、最適な取組手法を決定するためにとりまとめたものです。本事業が、将来に渡り持続可能な公共施設の整備に向けた効果を最大限発揮できることを願うとともに、この報告書がそれら検討の基礎となることを期待します。

令和6年3月  
府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会  
委員一同



# 第1章 検討に当たっての前提条件

## 1 公共施設マネジメントの取組の背景

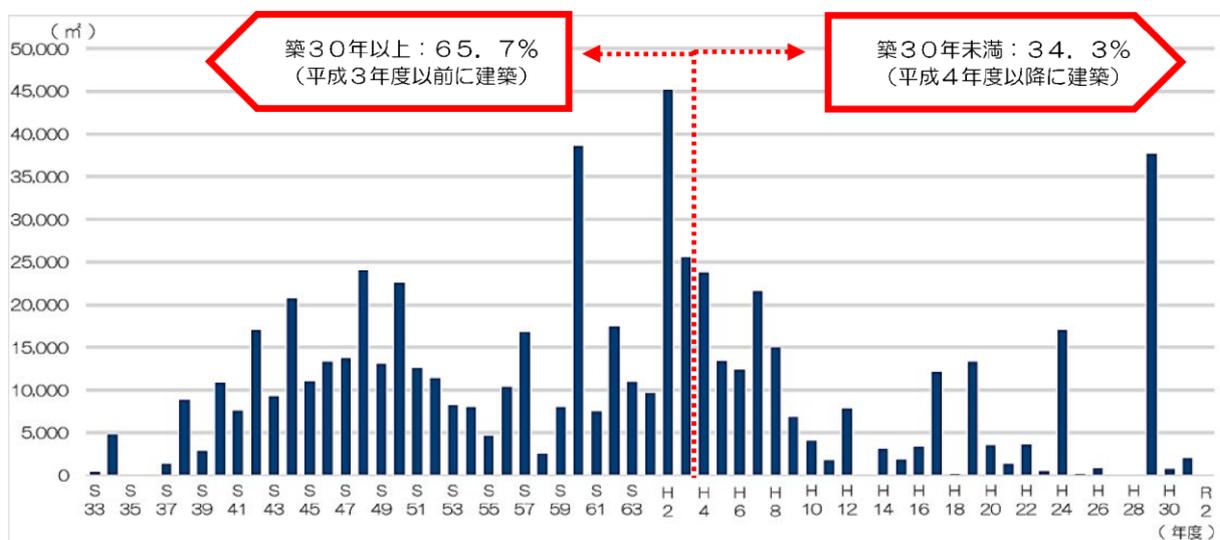
公共施設マネジメントにおける公共施設とは、道路、橋りょう等のインフラを除いたものをいいますが、府中市の公共施設は、令和2年度末時点で216施設、総延床面積にして約66.5万平方メートルで、様々な行政サービスの提供や市民ニーズに応える場として多くの市民に利用されています。

これらの公共施設は、市民共有の財産として良好な状態で過度な負担を残すことなく次世代に引き継いでいくことが求められますが、建築時から一定の期間が経過し、社会情勢も変化している中で、大きく3つの課題を抱えています。

### (1) 老朽化の進行

第1の課題は、施設の老朽化の進行です。人口の増加が急激に進んだ昭和40年代から昭和50年代にかけて、小・中学校を中心に多くの公共施設が整備され、昭和の終わりから平成初期には、時代のニーズに合わせて様々な大規模施設が整備されています。

これにより、府中市の住民福祉の向上が図られました。一方で、老朽化対策に一定の費用が必要とされている建築後30年以上経過している施設が、全施設の65.7%の割合を占めている状況です。



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）

図 1.1 公共施設の整備状況及び建築後30年以上経過する施設の割合

### (2) 健全財政の維持

第2の課題は、健全財政の維持です。府中市の財政状況は、行財政改革が継続的に進められてきたことにより、他の自治体と比較すると良好な状況を維持しています。しかし、老朽化への対応を必要とする施設が増加する中、今後、全ての施設に対して大規模改修や建て替え（以下「更新」といいます。）を行うためには多額の費用が必要になります。

## ア 歳入・歳出の状況

府中市の歳入の状況を見ると、近年は景気の回復傾向や納税義務者数の増加により、市民税や固定資産税などの市税収入が増加傾向となっています。一方で、歳出では、社会保障関係費である扶助費を中心とした義務的経費が増加傾向にあります。

表 1.1 歳入 [普通会計] (平成 28～令和 2 年度決算)

◆歳入[普通会計](平成28年度～令和2年度決算)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
歳入	1,099億円	1,172億円	1,024億円	1,056億円	1,387億円
市税	511億円	514億円	528億円	528億円	520億円
国庫・都支出金	323億円	292億円	276億円	298億円	613億円
基金繰入金	21億円	117億円	21億円	18億円	35億円
市債	56億円	76億円	17億円	20億円	19億円
その他	188億円	173億円	182億円	192億円	200億円
自主財源	651億円 59.3%	732億円 62.5%	668億円 65.2%	673億円 63.7%	680億円 49.0%
依存財源	448億円 40.7%	440億円 37.5%	356億円 34.8%	383億円 36.3%	707億円 51.0%

※ 「その他」には、収益事業収入などの諸収入や税連動交付金などを含む。

出典：府中市公共施設マネジメント基本方針(令和4年1月)

表 1.2 歳出 [普通会計] (平成 28～令和 2 年度決算)

◆歳出[普通会計](平成28年度～令和2年度決算)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
歳出	1,070億円	1,141億円	989億円	1,030億円	1,348億円
義務的経費	434億円	438億円	440億円	456億円	480億円
人件費	111億円	110億円	112億円	114億円	125億円
扶助費	280億円	286億円	287億円	301億円	315億円
公債費	43億円	42億円	41億円	41億円	40億円
投資的経費	204億円	199億円	91億円	90億円	107億円
その他経費	432億円	504億円	458億円	484億円	761億円

※ 「その他経費」には、繰出金や維持補修費などを含む。

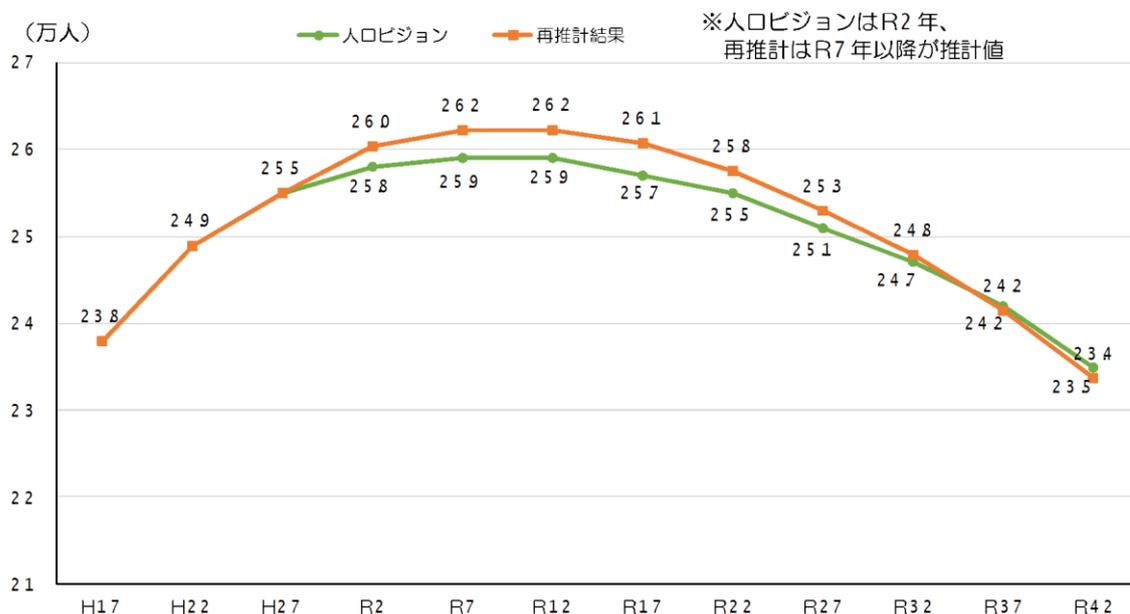
※ 歳入・歳出は、「普通会計」の決算値を掲載

※ 「普通会計」とは、地方財政統計上便宜的に用いられる会計のことで、本市の場合は、一般会計、公共用地特別会計、火災共済事業特別会計の合算値(火災共済事業特別会計は平成30年度まで)

出典：府中市公共施設マネジメント基本方針(令和4年1月)

## イ 将来人口の見通し

府中市の将来的な人口の見通しによると、総人口は令和12年をピークに減少に転じ、令和32年には令和2年と比較して約1万4,000人減少、令和42年には約2万8,000人減少する見込みです。



出典：府中市公共施設マネジメント基本方針(令和4年1月)

図 1.2 将来人口の見通し

## ウ 健全財政に向けて

歳入・歳出の状況や将来人口の見通しを踏まえると、長期的には扶助費などの増加による義務的経費の更なる増加や、人口減少に伴う歳入の減少が見込まれることから、今後公共施設に掛けられる経費は限られていきます。

現在は良好な財政状況を維持していたとしても、公共施設の現状を踏まえると、健全財政を維持したまま全ての施設を維持・管理していくことは困難であると言えます。持続可能な自治体経営のためには、今後、施設に掛かる費用をできる限り抑えることが必要です。

### (3) 多様化する市民ニーズへの対応

第3の課題は、多様化する市民ニーズへの対応です。これまで集中的に整備されてきた施設は、いずれも整備当時のニーズに基づくものであり、人口構成や社会情勢の変化に伴う新たな市民ニーズに対して、現在の施設の在り方では十分に対応しきれない場合もあります。

多様な市民ニーズに対応するためには新たな施設の在り方等を検討する必要がありますが、施設の更新費用の増加が課題となる現状においては、新たな施設を整備するのではなく、既存の施設を柔軟に見直しながらか対応して行く取組が必要になります。

また、市民ニーズが多様化する中、将来人口の減少に伴い市職員数が減少した場合には、公共施設の管理運営に携わる職員の確保が難しくなることも想定されることから、管理運営の効率性も含めた施設の在り方を検討する必要があります。

## 2 モデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」の概要

令和4年1月に策定された第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（以下、「第3次推進プラン」といいます。）では、老朽化に伴う施設の更新に合わせて効率的かつ効果的な手法を検討する具体的な取組として、モデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」を設定しています。

### (1) モデル事業5の目的

モデル事業5では、老朽化が課題となる4つの施設を対象に、効率的な施設の更新や資産の有効活用について、一体的に検討することとしています。

期待する効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆効率的に建て替え等を行うことで更新費用を削減する。</li> <li>◆建て替え等に合わせて機能整理を行い、市民ニーズ等に沿った施設を目指す。</li> <li>◆取組により生じた資産を活用することで、新たな取組や収益の確保につなげる。</li> </ul>
--------	---

本協議会は、府中市の公共施設全体を取り巻く課題と、その解決を目指す公共施設マネジメントの取組を前提に、第三者の立場から、モデル事業5について検討を行いました。この結果を踏まえ、今後、府中市において取組を具体化していくこととなります。

表 1.3 モデル事業5

事業名	概要
モデル事業5 「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」	<p>老朽化が課題となる施設を中心に、効率的な施設の更新や資産の有効活用について、近隣施設を一体的に検討する。</p> <p>(対象施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中央文化センター</li> <li>・保健センター</li> <li>・ふれあい会館</li> <li>・府中駅北第2庁舎</li> </ul>

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）

#### 【参考：モデル事業1】

モデル事業5の対象施設の抽出の考え方と同様に、府中駅周辺に設置されている公共施設を対象に、平成26年度にモデル事業1「府中駅周辺施設の再編」としてそれら施設の活用方法の検討を実施しました。

事業名	概要
モデル事業1 「府中駅周辺施設の再編」	<p>府中駅周辺に設置されている多種多様な公共施設の活用について、各施設単位ではなく、複数の施設を組み合わせて、より効率的かつ効果的な方法を検討する。</p> <p>(対象施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府中グリーンプラザ</li> <li>・府中グリーンプラザ分館</li> <li>・市民会館</li> <li>・中央図書館</li> <li>・ふるさと府中歴史館</li> <li>・宮町図書館</li> <li>・教育センター</li> <li>・ふれあい会館</li> <li>・保健センター</li> <li>・保健センター分館</li> <li>・府中駅北第2庁舎</li> </ul> <p>※上記は当時の施設名称（廃止・移転した施設あり）</p>

## (2) 対象施設

対象施設	所在地	しゅん工年度	築年数
中央文化センター	府中市府中町2丁目25番地	昭和43年 (1968)年度	55年
保健センター	府中市府中町2丁目25番地	昭和52年 (1977)年度	46年
ふれあい会館	府中市府中町1丁目30番地	昭和50年 (1975)年度	48年
府中駅北第2庁舎	府中市寿町1丁目5番地	平成3年 (1991)年度	32年

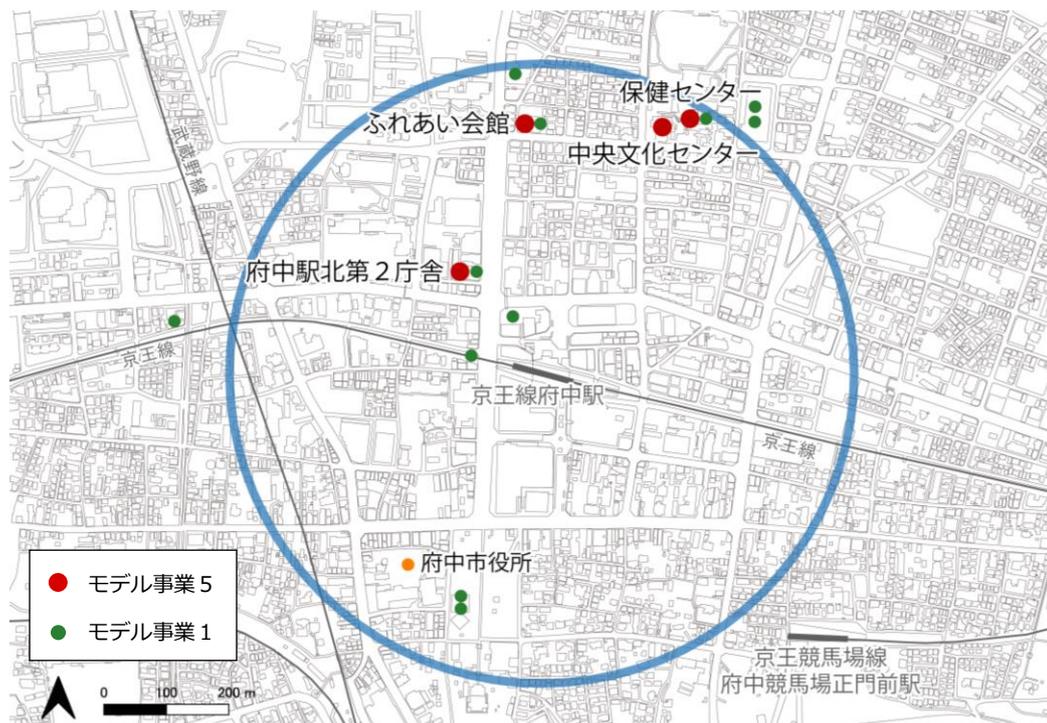


図 1.3 位置図(府中駅から半径約500mの範囲)

ア 中央文化センター

目的	公民館、高齢者福祉館、児童館などの機能を有する複合施設で、個性的な地域文化を創造するための施設			
機能	公民館：講堂、会議室、和室及び料理講習室 高齢者福祉館：大広間、談話室 児童館：遊戯室、集会室及びひばりホール			
設置条例	府中市立公民館条例、府中市立図書館条例、府中市立福祉会館条例 府中市立児童館条例			
敷地面積	3,519 m <sup>2</sup>	所有形態	市所有	
延床面積	3,420 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容積率	200%	建蔽率	60%	
階数	地上6階	防災関連	二次避難所	
建築年度	昭和43年度	主な構造	RC造	
日影規制	高さ10m超の建築物	築年数	55年	
高度地区	第二種高度地区 8m以内：1.25L+5 8m超：0.6L+15	斜線制限	道路	1.25L、20m
			隣地	1.25L+20
			北側	1.25L+10
景観計画	その他（住宅地等）	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」北口より徒歩5分 ちゅうバス「中央文化センター」より徒歩1分			
運営形態	直営			
人員体制	8人（土日は4人） 平日の夜間及び土日の運営は委託業者（シルバー人材センター）の業務員が行う。			
開館時間	窓口機能：8:30~17:00 公民館：9:00~22:00 福祉会館：9:00~17:00 児童館：9:00~17:00			
定休日	窓口機能：土、日、祝日、年末年始 公民館：祝日、年末年始 福祉会館：日、祝日、年末年始 児童館：祝日、年末年始 ※その他、保守点検のための臨時休館日あり			



イ 保健センター

目 的	市民の健康の保持及び増進を図るための施設			
機 能	休日夜間診療及び健康増進事業			
設置条例	府中市保健センター条例			
敷地面積	2,952 m <sup>2</sup>	所有形態	市所有	
延床面積	3,679 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容 積 率	200%	建 蔽 率	60%	
階 数	地上3階、地下1階	防災関連	-	
建築年度	昭和52年度	主な構造	RC造	
日影規制	高さ10m超の建築物	築年数	46年	
高度地区	第二種高度地区	斜線制限	道路	1.25L、20m
	8m以内：1.25L+5		隣地	1.25L+20
	8m超：0.6L+15		北側	1.25L+10
景観計画	その他（住宅地等）	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」北口より徒歩8分 ちゅうバス「中央文化センター」下車すぐ ちゅうバス「ルミエール府中」徒歩1分			
運営形態	直営			
人員体制	25人 運営人員のうち、会計年度及びその他の職員数は、事業の実施状況によって異なる。			
開館時間	窓口機能：8:30~17:00 休日診療：9:00~16:30 夜間診療：19:30~22:30 健康増進室：9:00~18:30			
定休日	窓口機能：土、日、祝日、年末年始 休日診療：平日 夜間診療：なし 健康増進室：祝日、年末年始			



## ウ ふれあい会館

目 的	市民及び市内の団体に福祉活動の場を提供することによって市民福祉の増進を図るための施設			
機 能	事務室（府中市シルバー人材センター及び府中市社会福祉協議会）、相談室、会議室、作業室及び活動室			
設置条例	府中市立ふれあい会館条例			
敷地面積	1,862 m <sup>2</sup>	所有形態	市所有	
延床面積	1,978 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容 積 率	200%	建 蔽 率	60%	
階 数	地上3階、地下1階	防災関連	—	
建築年度	昭和50年度	主な構造	RC造	
日影規制	高さ10m超の建築物	築年数	48年	
高度地区	第二種高度地区 8m以内：1.25L+5 8m超：0.6L+15	斜線制限	道路	1.25L、20m
			隣地	1.25L+20
			北側	1.25L+10
景観計画	幹線道路沿道	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」より徒歩10分 京王バス「府中町1丁目」下車			
運営形態	指定管理			
人員体制	平日の運営人員は4人（うち指定管理者2人）、平日以外は3人			
開館時間	9:00~17:00			
定休日	日曜、祝日、年末年始			



工 府中駅北第2庁舎

目 的	市民サービスの提供の拠点として機能し、市民の福祉の増進及び公務の円滑な遂行のための施設			
機 能	事務室、自転車駐車場等			
設置条例	-			
敷地面積	1,580 m <sup>2</sup>	所有形態	市所有	
延床面積	6,711 m <sup>2</sup> (建物全体 9,362 m <sup>2</sup> )	用途地域	商業地域	
容 積 率	500%	建 蔽 率	80%	
階 数	地上7階、地下3階	防災関連	-	
建築年度	平成3年度	主な構造	S造	
日影規制	-	築年数	32年	
高度地区	-	斜線制限	道路	1.5L、25m
			隣地	2.5L+31
			北側	-
景観計画	大國魂神社・けやき並木周辺	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」より徒歩3分			
運営形態	直営			
人員体制	4人			
開館時間	8:30~17:15			
定休日	土曜、日曜、祝日、年末年始			



### (3) 対象施設における今後の方向性

第3次推進プランには対象施設の現状や課題を踏まえて、対象施設ごとに今後の方向性が整理されています。

中央文化センター	・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。
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。
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。
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。

### (4) 取組スケジュール

	R4	R5	R6	R7
内容	○対象施設に関する諸条件の整理	○対象施設ごとの最適な取組について検討	●対象施設の効率的な更新と活用に関する方針の決定	○方針に基づく取組の実施

公共施設マネジメントモデル  
事業検討協議会による検討

○取組事項、●方針等の決定

## 第2章 対象施設の現状と課題

### 1 各施設における諸室の基本情報

対象施設のうち、貸館機能を有している中央文化センター、保健センター、ふれあい会館の諸室について、基本情報を整理しました。

#### (1) 中央文化センター

中央文化センターは公民館機能として講堂や会議室、福社会館機能として和室や料理講習室、児童館機能としてひばりホールなど専用用途の貸館機能を有しています。

年間開館日数は340日程度を推移していますが、コロナ禍の影響により、令和2年度は276日（一部155日、129日）に減少しました。令和3年度には332日（一部257日）と回復傾向にあります。

表 2.1 中央文化センター貸館機能の基本情報

諸室名	定員数 (人)	諸室面積 (㎡)	年間開館日数(日)				
			H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
第1講堂	90	161	338	338	337	276	332
第2講堂	54	108	338	338	337	276	332
第1会議室	30	69	338	338	337	276	332
第2会議室	30	69	338	338	337	276	332
第3会議室	36	86	338	338	337	276	332
第4会議室	24	52	338	338	337	276	332
第5会議室	18	45	338	338	337	276	332
小会議室	14	22	338	338	337	276	
和室	30	52	338	338	337	276	332
料理講習室	18	35	338	338	337	276	332
大広間	80	206	338	338	337	155	257
第1談話室	20	28(15畳)	338	338	337	155	257
第2談話室	12	16(9畳)	338	338	337	155	257
第3談話室	12	16(9畳)	338	338	337	155	257
ひばりホール	160	339	338	338	337	129	332
遊戯室	55	69	338	338	337	129	332
工作室	40	52	338	338	337	129	332

※令和3年度、小会議室は閉室していました。

## (2) 保健センター

保健センターで貸館機能を有する諸室は健康増進室のみです。年間開館日数は265～317日でしたが、コロナ禍の影響を受けて令和2年度以降は170日程度に減少しています。

表 2.2 保健センター貸館機能の基本情報

諸室名	定員数 (人)	諸室面積 (㎡)	年間開館日数(日)				
			H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
健康増進室	—	330	265	317	283	169	170

## (3) ふれあい会館

ふれあい会館で貸館機能を有する諸室は会議室のみです。年間開館日数は290日程度とコロナ前後で大きな変化はありませんでした。

表 2.3 ふれあい会館貸館機能の基本情報

諸室名	定員数 (人)	諸室面積 (㎡)	年間開館日数(日)			
			H30年	R1年	R2年	R3年
第1会議室	18	45	293	291	293	291
第2会議室	12	21	293	291	293	291
第3会議室	12	24	293	291	293	291
第4会議室	24	52	293	291	293	291

※平成30年4月1日から現在の建物に移転したため、平成29年度の実績はありません。

## 2 利用者数と利用件数（年度別・コマ別）

対象施設のうち、貸館機能を有している中央文化センター、保健センター、ふれあい会館の諸室について、利用者数と利用件数を年度別とコマ別に整理しました。

### (1) 年度別

#### ア 中央文化センター

コロナ禍の影響により、令和2年度に利用者数、利用件数ともに大幅に減少しましたが、令和3年度は回復傾向にあります。

利用者数については、定員数の多い第1講堂やひばりホールが多い傾向にあり、利用件数については、講堂や会議室が多い傾向にある一方で、料理講習室、遊戯室、工作室などの専用用途の諸室は少ない傾向にあります。

表 2.4 中央文化センター貸館機能の年度別利用者数・利用件数の推移

諸室名	利用者数（人）					利用件数（件）				
	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
第1講堂	22,952	28,227	24,988	8,960	11,891	934	928	874	503	616
第2講堂	17,871	19,433	17,779	6,006	7,799	908	886	807	457	607
第1会議室	13,312	14,143	12,539	5,299	6,389	821	840	827	476	607
第2会議室	11,191	11,427	11,590	4,774	5,888	784	775	795	448	570
第3会議室	15,250	15,907	14,155	6,198	8,274	830	855	840	504	648
第4会議室	10,382	10,780	10,706	3,164	4,561	770	765	776	390	499
第5会議室	8,668	7,705	8,158	1,729	2,777	785	735	776	265	417
小会議室	6,195	6,373	6,401	81		688	714	693	8	
和室	9,269	9,328	9,734	2,918	4,452	655	663	732	315	422
料理講習室	4,937	4,558	4,412	648	1,245	375	390	367	88	162
大広間	18,282	14,663	10,088	2,834	4,381	440	340	793	425	473
第1談話室	1,604	1,487	1,456	187	212	440	192	736	350	348
第2談話室	1,142	1,356	986	59	358	440	212	684	298	356
第3談話室	1,070	912	898	42	175	440	156	669	292	342
ひばりホール	34,579	35,749	31,492	5,974	10,275	427	411	398	118	238
遊戯室	2,160	1,766	1,988	128	384	115	98	58	16	18
工作室	2,041	2,506	3,344	47	25	120	113	141	14	20

※令和3年度、小会議室は閉室していました。

## イ 保健センター

利用者数は平成 30 年度の 10,494 人をピークに減少傾向にあります。

利用件数は平成 30 年度、令和元年度の 938 件をピークに、コロナ禍の影響により令和 2 年度以降は減少傾向にあります。

表 2.5 保健センター貸館機能の年度別利用者数・利用件数の推移

諸室名	利用者数（人）					利用件数（件）				
	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年
健康増進室	9,877	10,494	7,631	3,253	2,500	753	938	938	448	408

## ウ ふれあい会館

コロナ禍の影響により、令和 2 年度に利用者数、利用件数ともに大幅に減少しましたが、令和 3 年度は回復傾向にあります。

表 2.6 ふれあい会館貸館機能の年度別利用者数・利用件数の推移

諸室名	利用者数（人）				利用件数（件）			
	H30年	R1年	R2年	R3年	H30年	R1年	R2年	R3年
第 1 会議室	5,099	5,242	2,503	3,197	508	530	317	388
第 2 会議室	2,892	3,322	1,206	1,318	393	484	263	303
第 3 会議室	4,332	3,843	1,382	1,290	482	489	275	299
第 4 会議室	7,241	5,627	2,536	3,049	505	428	279	346

## (2) コマ別

### ア 中央文化センター

利用者数は、全体的に「午前」「午後」が多い傾向にありますが、談話室については「夜間」が多い傾向にあります。

利用件数も同様に「午前」「午後」が多い傾向にありますが、利用者数と利用件数のピークが一致していない諸室が見受けられることから、予約1件あたりの利用者数に差があることが推測されます。

### イ 保健センター

利用者数、利用件数ともに「午前」「午後」が中心であり、特に「午後」の利用が多い傾向にあります。「夜間」の利用は全体的に少ない傾向にあります。

### ウ ふれあい会館

利用者数、利用件数ともに、令和元年度までは「午後」が多い傾向にありますが、令和2年度以降は「午前」と「午後」に分散しています。また、全体的に令和2年度にやや減少したものの、令和3年度は回復傾向にあります。

「夜間」の利用は少ない傾向にあり、令和3年度はすべての室のコマ別の利用者数、利用件数が最小値となっています。

表 2.7 中央文化センター貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移

諸室名	コマ別 (人・件)	H29年				H30年				R1年				R2年				R3年			
		午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜
第1講堂	利用者数	7,000	7,500	8,600	5,700	8,100	10,200	10,100	6,400	7,500	8,600	9,000	4,300	3,500	3,100	2,500	800	4,900	3,900	3,200	800
	利用件数	320	320	300	190	330	320	290	170	310	310	270	100	200	180	140	40	240	220	170	30
第2講堂	利用者数	5,700	6,500	5,800	3,300	5,600	7,200	6,800	3,200	5,500	6,600	5,800	1,700	2,700	2,000	1,400	700	3,200	2,700	2,000	600
	利用件数	320	320	290	180	310	310	280	170	300	290	230	90	190	160	120	50	240	240	140	50
第1会議室	利用者数	4,550	4,650	4,120	1,670	4,910	5,030	4,210	1,650	4,440	4,440	3,670	1,340	2,210	1,830	1,280	270	2,750	2,350	1,310	150
	利用件数	290	290	260	110	310	300	250	110	310	290	240	100	200	180	110	30	260	230	130	20
第2会議室	利用者数	3,840	4,240	3,120	960	3,800	4,390	3,250	980	4,050	4,310	3,240	1,040	1,810	1,910	1,070	140	2,310	2,460	1,130	140
	利用件数	280	290	220	70	280	300	200	80	290	290	230	90	180	180	100	20	230	250	110	20
第3会議室	利用者数	4,930	5,420	4,910	1,910	5,360	5,810	4,750	1,840	4,530	4,970	4,670	1,250	2,560	2,340	1,310	380	3,320	3,050	1,910	370
	利用件数	290	290	260	110	300	290	270	130	290	300	260	90	200	200	120	50	250	250	160	40
第4会議室	利用者数	3,510	3,920	2,960	1,400	3,540	4,120	3,130	1,400	3,670	3,940	3,100	970	1,170	1,300	710	70	1,800	1,790	990	330
	利用件数	270	280	230	110	270	290	220	100	290	280	220	70	150	160	90	30	210	200	110	40
第5会議室	利用者数	3,200	3,050	2,430	1,460	2,840	2,860	2,010	1,200	3,080	2,940	2,160	1,060	580	870	300	10	910	1,330	550	60
	利用件数	280	270	250	140	280	260	210	120	290	270	230	110	100	130	50	10	170	190	70	10
小会議室	利用者数	2,130	2,330	1,750	510	2,010	2,580	1,800	480	1,950	2,710	1,750	570	30	40	30	30				
	利用件数	240	260	200	60	240	280	200	70	230	280	190	70	10	10	10	10				
和室	利用者数	3,810	3,740	1,730	890	3,890	3,730	1,720	890	3,770	3,440	2,540	790	1,200	1,080	660	380	2,080	1,820	570	120
	利用件数	270	270	130	80	280	270	130	80	290	250	210	80	120	120	90	60	190	170	70	20

：各諸室における各年度最大値

※定員数が50人以上である第1講堂と第2講堂の利用者数は十の位を切り上げ、その他の諸室の利用者数は一の位を切り上げています。

※利用件数は全て一の位を切り上げています。

※中央文化センターは「午前(9:00~12:00)」「午後(13:00~16:30)」「夜間(17:30~21:00)」「深夜(21:00~22:00)」の4コマで設定されています。

※令和3年度、小会議室は閉室していました。

※令和2年度~令和3年度の利用件数はコロナの影響で諸室を閉鎖するに当たり、システム上、市で予約を埋めることで実施していたことから、実績と異なります。

表 2.8 中央文化センター貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移（つづき）

諸室名	コマ別 (人・件)	H29年				H30年				R1年				R2年				R3年			
		午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜
料理 講習室	利用者数	2,020	2,020	910	450	1,880	1,990	700	490	1,760	1,830	830	610	260	330	70	60	540	520	200	180
	利用件数	160	160	70	30	160	170	70	50	150	160	70	50	40	50	20	20	70	70	30	30
大広間	利用者数	9,300	3,500	5,600	3,500	7,900	1,900	5,000	2,800	3,900	3,400	3,000	700	1,800	400	800	100	3,000	500	1000	100
	利用件数	330	340	260	160	330	340	240	130	320	340	150	40	210	180	50	10	240	190	60	10
第1 談話室	利用者数	230	440	950	280	320	450	730	380	360	330	780	320	50	80	70	0	40	60	120	10
	利用件数	310	330	110	30	310	320	90	50	310	310	130	40	170	170	30	10	170	170	20	10
第2 談話室	利用者数	100	390	670	250	100	360	910	270	180	260	560	180	20	20	40	20	320	30	30	10
	利用件数	300	340	80	30	300	330	110	40	300	320	80	30	150	150	20	10	190	170	10	10
第3 談話室	利用者数	110	330	650	400	150	310	460	300	170	170	570	380	10	10	30	30	40	30	120	90
	利用件数	300	320	70	40	300	310	60	40	300	300	80	50	150	150	10	10	170	170	20	20
ひばり ホール	利用者数	11,900	14,000	8,900	1,500	12,600	14,500	8,800	1,100	10,900	13,300	7,400	1,500	2,400	2,400	1,300	100	4,200	4,000	2,300	100
	利用件数	150	170	120	30	150	170	110	30	150	160	110	40	50	50	30	10	100	90	50	10
遊戯室	利用者数	100	100	2,000	1,700	200	200	1,600	1,300	800	500	900	500	0	0	200	100	300	0	200	100
	利用件数			120	100			100	90			60	40			20	10			20	10
工作室	利用者数	440	160	1,450	1,320	490	100	1,920	620	780	700	1,900	330	0	0	50	0	0	20	20	0
	利用件数			120	120			120	70			150	30			20	10			20	10

：各諸室における各年度最大値

※定員数が50人以上である大広間、ひばりホール及び遊戯室の利用者数は十の位を切り上げ、その他の諸室の利用者数は一の位を切り上げています。

※利用件数は全て一の位を切り上げています。

※中央文化センターは「午前(9:00~12:00)」「午後(13:00~16:30)」「夜間(17:30~21:00)」「深夜(21:00~22:00)」の4コマで設定されています。

※遊戯室、工作室については、「午前」「午後」のコマで児童用の一般開放を行っているため、対象外としています。

※令和2年度～令和3年度の利用件数はコロナの影響で諸室を閉鎖するに当たり、システム上、市で予約を埋めることで実施していたことから、実績と異なります。

表 2.9 保健センター貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移

諸室名	コマ別 (人・件)	H29年				H30年				R1年				R2年				R3年			
		午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間
健康増進室	利用者数	4,510	3,890	1,380	110	4,100	4,700	1,550	160	2,830	3,510	1,200	100	1,330	1,540	350	50	1,080	1,340	90	
	利用件数	210	250	240	60	230	320	320	100	210	250	240	60	120	170	130	40	120	170	130	

：各諸室における各年度最大値

※利用者数と利用件数は一の位を切り上げています。

※保健センターは「午前(9:00~11:30)」「午後(13:00~15:30)」「夕方(16:00~18:30)」「夜間(19:00~21:30)」の4コマで設定されています。

※利用件数は稼働日を表しています。

※令和3年度、「夜間」は閉室していました。

表 2.10 ふれあい会館貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移

諸室名	コマ別 (人・件)	H30年			R1年			R2年			R3年		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
第1会議室	利用者数	1,940	1,960	1,210	2,030	2,170	1,050	1,080	950	480	1,440	1,260	510
	利用件数	210	190	130	230	220	100	140	120	70	150	150	100
第2会議室	利用者数	830	1,200	880	840	1,430	1,060	450	460	310	560	550	220
	利用件数	130	170	100	130	210	160	100	110	70	120	140	60
第3会議室	利用者数	1,240	1,500	1,600	970	1,580	1,300	420	480	500	510	530	270
	利用件数	140	190	170	140	200	160	90	110	90	100	120	80
第4会議室	利用者数	2,390	3,140	1,730	1,780	2,530	1,330	1,020	850	670	1,450	1,130	470
	利用件数	170	230	120	140	200	100	110	100	80	150	140	70

：各諸室における各年度最大値

※利用者数と利用件数は一の位を切り上げています。

※ふれあい会館は「午前(9:00~12:00)」「午後(13:00~16:30)」「夜間(17:30~21:00)」の3コマで設定されています。

### 3 稼働状況を分析するための指標

対象施設の更新の方向性を判断する基礎データとして、貸館機能を有する施設の稼働状況を分析しました。稼働状況の分析で用いる指標は以下のとおりです。

指標	計算方法	内容	目的
予約1件当たりの コマ別利用者数	コマ別利用者数 ／ コマ別利用件数	予約1件当たり、何人で利用しているかを示す指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>各室の予約1件当たりの平均利用人数を把握する。</li> <li>複合化等を検討する際、ボリューム検討（室数、面積）の基礎データとする。</li> </ul>
定員充足率	予約1件当たりの コマ別利用者数 ／ 定員数	定員数に対し、どのくらいの利用者数が利用しているかを示す指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率が高くて利用者数が少ない場合、効率的な運用とは言えないため、その状況を把握する。</li> <li>1コマ当たりの利用者数の傾向を把握し、適正な諸室規模を把握する。</li> </ul>
稼働率	コマ別利用件数 ／ 年間利用可能 コマ数	年間の利用可能コマ数に対し、どのくらい利用されているかを示す指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率の高い時間帯を把握する。</li> <li>複合化等を検討する際、ボリューム検討（室数、面積）の基礎データとする。</li> </ul>



直近5年間の推移を分析し、稼働状況を整理

## 4 直近5年間の稼働状況の指標分析

平成29年度～令和3年度の5年間の推移を分析し、各諸室の稼働状況を分析しました。

### (1) 予約1件当たりのコマ別利用者数

各室の予約1件当たりの平均利用人数を把握するため、予約1件当たりのコマ別利用者数を算定しました。

#### ア 中央文化センター

コマ別5年間平均をみると、全体的に「午後」「夜間」が多い傾向にあり、「深夜」は少ない傾向にあります。また、コマ別5年間平均(AVE)をみると、ひばりホールが最も多く、次いで第1講堂となっています。最も少ない室は第1談話室、第2談話室(3人)となっており、次いで第3談話室(4人)となっています。ひばりホールは40～80人程度の利用が中心ですが、1件当たりの利用者数は減少傾向にあります。

#### イ 保健センター

コマ別5年間平均をみると、「午前」が最も多く、「夜間」が最も少ない傾向にあります。コマ別5年間平均(AVE)をみると、1件当たりの利用者数は8人となっています。

#### ウ ふれあい会館

コマ別4年間平均をみると、最大値と最小値の差異はほとんどありません。また、コマ別4年間平均(AVE)をみると、1件当たりの利用者数は6～11人となっています。

表 2.11 中央文化センター貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数

諸室名	定員数	コマ別（人/コマ）																				コマ別5年間平均（人/コマ）				
		H29年				H30年				R1年				R2年				R2年				午前	午後	夜間	深夜	AVE
		午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜					
第1講堂	90	22	23	29	30	25	32	35	38	24	28	33	43	18	17	18	20	20	18	19	27	22	24	29	32	27
第2講堂	54	18	20	20	18	18	23	24	19	18	23	25	19	14	13	12	14	13	11	14	12	16	18	19	16	17
第1会議室	30	16	16	16	15	16	17	17	15	14	15	15	13	11	10	12	9	11	10	10	8	17	17	14	12	17
第2会議室	30	14	15	14	14	14	15	16	12	14	15	14	12	10	11	11	7	10	10	10	7	12	13	13	10	12
第3会議室	36	17	19	19	17	18	20	18	14	16	17	18	14	13	12	11	8	13	12	12	9	15	16	16	12	15
第4会議室	24	13	14	13	13	13	14	14	14	13	14	14	14	8	8	8	2	9	9	9	8	11	12	12	10	11
第5会議室	18	11	11	10	10	10	11	10	10	11	11	9	10	6	7	6	1	5	7	8	6	9	9	9	7	9
小会議室	14	9	9	9	9	8	9	9	7	8	10	9	8	3	4	3	3					7	8	8	7	8
和室	30	14	14	13	11	14	14	13	11	13	14	12	10	10	9	7	6	11	11	8	6	12	12	11	9	11
料理講習室	18	13	13	13	15	12	12	10	10	12	11	12	12	7	7	4	3	8	7	7	6	10	10	9	9	10
大広間	80	28	10	22	22	24	6	21	22	12	10	20	18	9	2	16	10	13	3	17	10	17	6	19	16	15
第1談話室	20	1	1	9	9	1	1	8	8	1	1	6	8	0	0	2	0	0	0	6	1	0	0	6	5	3
第2談話室	12	0	1	8	8	0	1	8	7	1	1	7	6	0	0	2	2	2	0	3	1	0	0	6	5	3
第3談話室	12	0	1	9	10	1	1	8	8	1	1	7	8	0	0	3	3	0	0	6	5	0	0	7	7	4
ひばりホール	160	79	82	74	50	84	85	80	37	73	83	67	38	48	48	43	10	42	44	46	10	65	68	62	29	56
遊戯室	55	—	—	17	17	—	—	16	14	—	—	15	13	—	—	10	10	—	—	10	10	—	—	17	13	15
工作室	40	—	—	12	11	—	—	16	9	—	—	13	11	—	—	3	0	—	—	1	0	—	—	9	6	8

：各諸室における各年度最大値 AVE：コマ別5年間平均の平均値

※小会議室の「コマ別5年間平均（人/コマ）」は4年間の平均です。

表 2.12 保健センター貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数

諸室名	定員数	コマ別 (人/コマ)																				コマ別 5 年間平均 (人/コマ)				
		H29 年				H30 年				R 1 年				R 2 年				R 3 年				午前	午後	夕方	夜間	AVE
		午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間					
健康増進室	—	21	16	6	2	18	15	5	2	13	14	5	2	11	9	3	1	9	8	1	1	14	12	4	2	8

：各諸室における各年度最大値 AVE：コマ別 5 年間平均の平均値

※健康増進室は予約できません。

※「夜間」の「コマ別 5 年間平均 (人/コマ)」は 4 年間の平均です。

表 2.13 ふれあい会館貸館機能の予約 1 件当たりのコマ別利用者数

諸室名	定員数	コマ別 (人/コマ)												コマ別 4 年間平均 (人/コマ)			
		H30 年			R 1 年			R 2 年			R 3 年			午前	午後	夜間	AVE
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間				
第 1 会議室	18	9	10	9	9	10	11	8	8	7	10	8	5	9	9	8	9
第 2 会議室	12	6	7	9	6	7	7	5	4	4	5	4	4	6	6	6	6
第 3 会議室	12	9	8	9	7	8	8	5	4	6	5	4	3	7	6	7	7
第 4 会議室	24	14	14	14	13	13	13	9	9	8	10	8	7	12	11	11	11

：各諸室における各年度最大値 AVE：コマ別 4 年間平均の平均値

## (2) 定員充足率

稼働率が高くても定員に対する利用者数の割合が低ければ諸室面積が過大になっている可能性があるため、その状況を確認するための指標として、「利用者数/コマ別利用件数/定員」で定義される定員充足率を算定しました。

### ア 中央文化センター

5年間平均定員充足率（AVE）をみると、13%～54%に分布しており、全体的に定員数に対して少人数で使用している傾向にあります。定員数の多い講堂について、最大でも36%程度となっており、利用者数に対してやや過大な規模となっています。特に大広間や第1談話室、工作室の5年間平均定員充足率（AVE）は20%以下となっており、規模に見合った効率的な使い方とは言えない状況にあります。

### イ 保健センター

保健センターの健康増進室については運動等の用途で利用する室であり、定員を設定していないことから、定員充足率の分析は対象外としました。

### ウ ふれあい会館

4年間平均定員充足率（AVE）をみると、40～60%程度であり、定員数の半分程度の人数で利用している傾向にあります。全ての会議室で「午前」「午後」「夜間」で大きな差異はなく、利用者数は一定の傾向が伺えます。

表 2.14 中央文化センター貸館機能の5年間平均定員充足率（%）

諸室名	定員数	午前	午後	夜間	深夜	AVE
第1講堂	90	24.4	26.7	32.2	35.6	29.7
第2講堂	54	29.6	33.3	35.2	29.6	31.9
第1会議室	30	56.7	56.7	46.7	40.0	50.0
第2会議室	30	40.0	43.3	43.3	33.3	40.0
第3会議室	36	41.7	44.4	44.4	33.3	41.0
第4会議室	24	45.8	50.0	50.0	41.7	46.9
第5会議室	18	50.0	50.0	50.0	38.9	47.2
小会議室	14	50.0	57.1	57.1	50.0	53.6
和室	30	40.0	40.0	36.7	30.0	36.7
料理講習室	18	55.6	55.6	50.0	50.0	52.8
大広間	80	21.3	7.5	23.8	20.0	18.2
第1談話室	20	0.0	0.0	30.0	25.0	13.8
第2談話室	12	0.0	0.0	50.0	41.7	22.9
第3談話室	12	0.0	0.0	58.3	58.3	29.2
ひばりホール	160	40.6	42.5	38.8	18.1	35.0
遊戯室	55	—	—	30.9	23.6	27.3
工作室	40	—	—	22.5	15.0	18.8

：各諸室における最大値 AVE：コマ別5年間平均の平均値

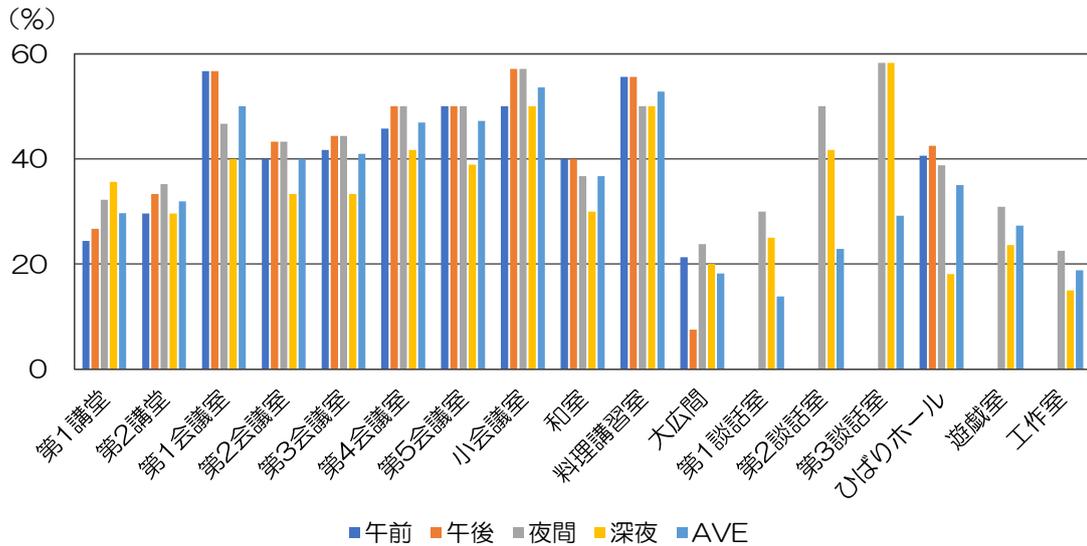


図 2.1 中央文化センター貸館機能の5年間平均定員充足率

表 2.15 ふれあい会館貸館機能の4年間平均定員充足率 (%)

諸室名	定員数	午前	午後	夜間	AVE
第1会議室	18	50.0	50.0	44.4	48.1
第2会議室	12	50.0	50.0	50.0	50.0
第3会議室	12	58.3	50.0	58.3	55.5
第4会議室	24	50.0	45.8	45.8	47.2

：各諸室における最大値 AVE：コマ別4年間平均の平均値

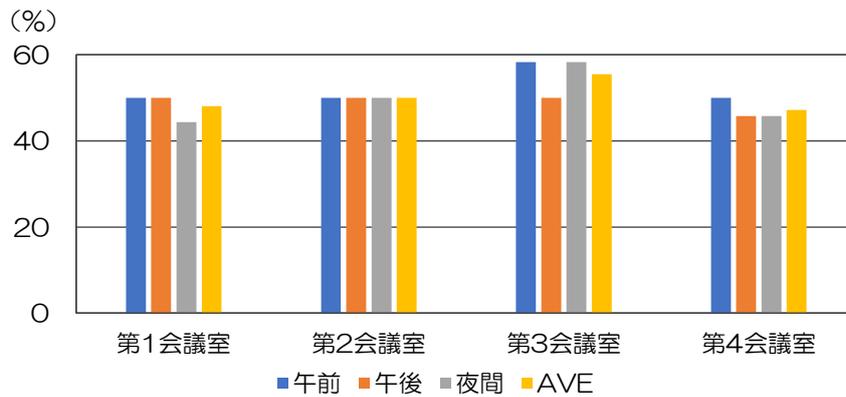


図 2.2 ふれあい会館貸館機能の4年間平均定員充足率

### (3) 稼働率

稼働率の高い時間帯の傾向を把握するため、平成 29 年度～令和 3 年度の 5 年間のコマ別平均稼働率を各施設について算定します。

#### ア 中央文化センター

各年度をみると、全体的に「午前」「午後」の稼働率が高い傾向にあります。会議室や講堂などの一般諸室のコマ別 5 年間平均稼働率 (AVE) は 50～70%程度ですが、料理講習室、遊戯室、工作室などの専用諸室は比較的低い傾向にあります。ひばりホールの稼働率は「深夜」を除き、20～50%程度となっており、大広間と第 1～3 談話室は「午前」「午後」で 90%程度の稼働率となっています。

#### イ 保健センター

コマ別の 5 年間平均稼働率 (AVE) は 69.5%となっています。健康増進室は予約制ではないことから実際の利用はコマ内でもばらつきはあります。

#### ウ ふれあい会館

コマ別の推移をみると、「午後」の稼働率が高い傾向にあります。コマ別 4 年間平均稼働率をみると、各会議室の最大値が 50～60%程度となっています。コマ別 4 年間平均稼働率 (AVE) をみると、40～50%程度となっています。

表 2.16 中央文化センター貸館機能の稼働率

諸室名	コマ別 (%)																			
	H29年				H30年				R1年				R2年				R3年			
	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜
第1講堂	94.1	94.1	88.2	55.9	97.1	94.1	85.3	50.0	91.2	91.2	79.4	29.4	74.1	64.3	60.9	20.0	88.9	81.5	77.3	17.6
第2講堂	94.1	94.1	85.3	52.9	91.2	91.2	82.4	50.0	88.2	85.3	67.6	26.5	67.9	57.1	54.5	23.8	88.9	85.7	63.6	29.4
第1会議室	85.3	85.3	76.5	32.4	91.2	88.2	73.5	32.4	91.2	85.3	70.6	29.4	71.4	64.3	50.0	14.3	89.7	85.2	65.0	11.8
第2会議室	82.4	85.3	64.7	20.6	82.4	88.2	58.8	23.5	85.3	85.3	67.6	26.5	64.3	64.3	45.5	10.0	82.1	86.2	55.0	11.8
第3会議室	85.3	85.3	76.5	32.4	88.2	85.3	79.4	38.2	85.3	88.2	76.5	26.5	74.1	71.4	54.5	25.0	89.3	92.6	76.2	23.5
第4会議室	79.4	82.4	67.6	32.4	79.4	85.3	64.7	29.4	85.3	82.4	64.7	20.6	53.6	57.1	39.1	14.3	80.8	76.9	55.0	23.5
第5会議室	82.4	79.4	73.5	41.2	82.4	76.5	61.8	35.3	85.3	79.4	67.6	32.4	35.7	46.4	22.7	5.0	70.8	76.0	38.9	5.9
小会議室	70.6	76.5	58.8	17.6	70.6	82.4	58.8	20.6	67.6	82.4	55.9	20.6	100.0	100.0	100.0	100.0				
和室	79.4	79.4	38.2	23.5	82.4	79.4	38.2	23.5	85.3	73.5	61.8	23.5	42.9	42.9	42.9	28.6	73.1	68.0	35.0	11.8
料理講習室	47.1	47.1	20.6	8.8	47.1	50.0	20.6	14.7	45.5	48.5	21.9	15.2	16.7	20.8	7.7	7.7	31.8	31.8	16.7	17.6
大広間	97.1	100.0	76.5	47.1	97.1	100.0	70.6	38.2	94.1	100.0	44.1	11.8	91.3	90.0	26.3	5.6	96.0	100.0	31.6	5.9
第1談話室	91.2	97.1	32.4	8.8	91.2	94.1	26.5	14.7	91.2	91.2	38.2	11.8	85.0	85.0	16.7	5.6	89.5	89.5	11.1	5.9
第2談話室	88.2	100.0	23.5	8.8	88.2	97.1	32.4	11.8	88.2	94.1	23.5	8.8	83.3	83.3	12.5	6.3	90.5	89.5	5.6	5.9
第3談話室	88.2	94.1	20.6	11.8	88.2	91.2	17.6	11.8	88.2	88.2	23.5	14.7	83.3	83.3	6.3	6.3	89.5	89.5	11.1	11.8
ひばりホール	46.9	53.1	37.5	8.8	46.9	53.1	34.4	8.8	46.9	50.0	35.5	12.1	20.0	20.0	15.8	5.6	43.5	40.9	27.8	6.3
遊戯室	—	—	35.3	29.4	—	—	29.4	26.5	—	—	17.6	11.8	—	—	10.5	5.6	—	—	11.1	5.9
工作室	—	—	35.3	35.3	—	—	35.3	20.6	—	—	44.1	8.8	—	—	11.1	5.6	—	—	12.5	5.9

：各諸室における各年度最大値

表 2.17 中央文化センター貸館機能の5年間平均稼働率

諸室名	コマ別5年間平均(%)				
	午前	午後	夜間	深夜	AVE
第1講堂	89.1	85.0	78.2	34.6	71.7
第2講堂	86.1	82.7	70.7	36.5	69.0
第1会議室	85.8	81.7	67.1	24.1	64.7
第2会議室	79.3	81.9	58.3	18.5	59.5
第3会議室	84.4	84.6	72.6	29.1	67.7
第4会議室	75.7	76.8	58.2	24.0	58.7
第5会議室	71.3	71.5	52.9	24.0	54.9
小会議室	77.2	85.3	68.4	39.7	67.7
和室	72.6	68.6	43.2	22.2	51.7
料理講習室	37.6	39.6	17.5	12.8	26.9
大広間	95.1	98.0	49.8	21.7	66.2
第1談話室	89.6	91.4	25.0	9.4	53.9
第2談話室	87.7	92.8	19.5	8.3	52.1
第3談話室	87.5	89.3	15.8	11.3	51.0
ひばりホール	40.8	43.4	30.2	8.3	30.7
遊戯室	—	—	20.8	15.8	18.3
工作室	—	—	27.7	15.2	21.5

：各諸室における最大値 AVE：コマ別5年間平均の平均値

※小会議室の「コマ別5年間平均(%)」は4年間の平均です。

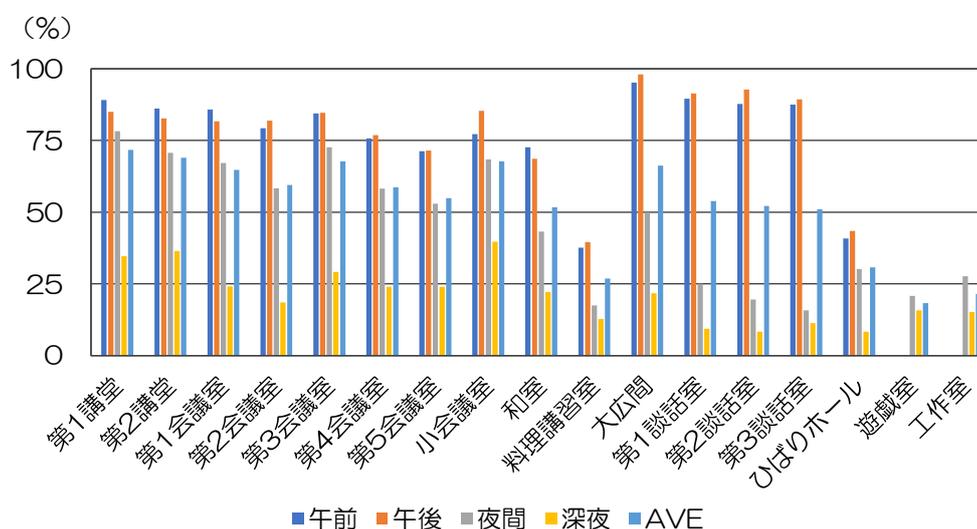


図 2.3 中央文化センター貸館機能の5年間平均稼働率

表 2.18 保健センター貸館機能の稼働率

諸室名	コマ別 (%)																			
	H29年				H30年				R1年				R2年				R3年			
	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間
健康増進室	77.8	92.6	88.9	22.2	71.9	100.0	100.0	31.3	72.4	86.2	82.8	20.7	70.6	100.0	76.5	23.5	70.6	100.0	76.5	

：各諸室における各年度最大値

表 2.19 保健センター貸館機能の5年間平均稼働率

諸室名	コマ別5年間平均 (%)				
	午前	午後	夕方	夜間	AVE
健康増進室	72.7	95.8	84.9	24.4	69.5

：各諸室における最大値 AVE：コマ別5年間平均の平均値

※「夜間」の「コマ別5年間平均 (%)」は4年間の平均です。

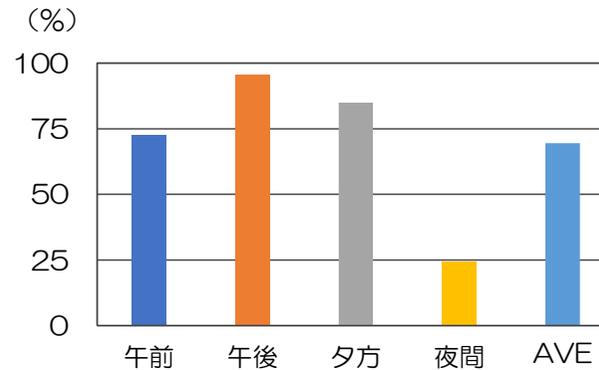


図 2.4 保健センター貸館機能の5年間平均稼働率

表 2.20 ふれあい会館貸館機能の稼働率・4年間平均稼働率

諸室名	コマ別 (%)												コマ別4年間平均 (%)			
	H30年			R1年			R2年			R3年			午前	午後	夜間	AVE
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間				
第1会議室	70.0	63.3	43.3	76.7	73.3	33.3	46.7	40.0	23.3	50.0	50.0	33.3	60.9	56.7	33.3	50.3
第2会議室	43.3	56.7	33.3	43.3	70.0	53.3	33.3	36.7	23.3	40.0	46.7	20.0	40.0	52.5	32.5	41.7
第3会議室	46.7	63.3	56.7	46.7	66.7	53.3	30.0	36.7	30.0	33.3	40.0	26.7	39.2	51.7	42.7	44.5
第4会議室	56.7	76.7	40.0	46.7	66.7	33.3	36.7	33.3	26.7	50.0	46.7	23.3	47.5	55.9	30.8	44.7

：各諸室における各年度最大値 AVE：コマ別4年間平均の平均値

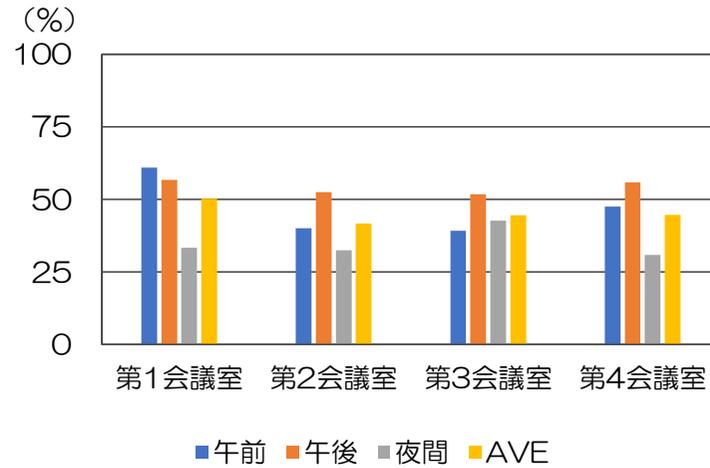


図 2.5 ふれあい会館貸館機能の4年間平均稼働率

#### (4) まとめ

施設	中央文化センター	保健センター	ふれあい会館
予約1件当たりのコマ別利用者数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コマ別5年間平均(利用者数/件)をみると、「午後」及び「夜間」が多い</li> <li>・定員数が多いひばりホールは平均56人/件で、最も多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コマ別5年間平均(利用者数/件)をみると、「午前」が最も多く、「夜間」は平均2人/件となっており最も少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コマ別4年間平均(利用者数/件)をみると、最大値と最小値の差異はほとんどない</li> </ul>
定員充足率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年間平均定員充足率(AVE)をみると、13%～54%に分布しており、定員数に対し少人数での使用が多い</li> <li>・定員数の多い講堂は、最大でも36%程度</li> <li>・大広間や第1談話室、遊戯室、工作室は約20～30%程度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>※定員設定がないため算定なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4年間平均定員充足率(AVE)をみると、40～60%程度であり、定員数に対し半分程度の人数で利用している傾向</li> </ul>
稼働率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コマ別5年間平均稼働率(AVE)をみると、料理講習室、遊戯室、工作室などの専用諸室は30%以下</li> <li>・講堂や会議室、談話室は「午前」、「午後」で高稼働</li> <li>・ひばりホールの稼働率は、「深夜」を除き、20～50%程度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コマ別5年間平均稼働率(AVE)は69.5%となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コマ別の推移をみると、「午後」の稼働率が高い傾向</li> <li>・全室のコマ別4年間平均稼働率(AVE)は40～50%程度</li> </ul>
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・講堂や会議室、談話室は「午前」、「午後」で高稼働な状況にあるが、定員充足率は最大でも50%程度となっているため、会議室は部屋の間仕切りを着脱可能にする等により、稼働率の更なる向上が見込める</li> <li>・定員数の多いホールは稼働率が20～50%程度となっているので、ホール機能だけでなく多目的に利用できるように整備することで、稼働率の向上が見込める</li> <li>・料理講習室や工作室等の専用諸室について、多目的に利用できる室で機能代替が可能かも含めて検討の余地がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年間平均稼働率は69.5%、午後は90%を超えているため、継続的なニーズが確認できる</li> <li>・コマ別の5年間平均(利用者数/件)をみると、「午前」が最も多い。「夜間」は、平均2人/件となっており、令和3年度以降、閉室している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全室のコマ別4年間平均稼働率(AVE)は40～50%程度で、一定の会議室ニーズは確認され、4年間平均定員充足率(AVE)も40～60%程度となっており、中央文化センター同様に会議室の数や規模、機能の見直しによる稼働率の更なる向上が見込める</li> </ul>

## 5 府中市による関係団体との意見交換

対象施設の今後の在り方を検討するに当たり、対象施設に事務室を設けている団体との意見交換を府中市側で実施しました。

関係団体の意向は事業に関わる重要な要素の一つであることから、本協議会においても、意見交換の結果概要を確認しました。

### (1) 実施概要

実施概要は以下のとおりです。

表 2.21 実施概要

実施日	団体名	対象施設との関係性
令和5年 7月10日	(公財) 府中市勤労者福祉振興公社	振興会館（中央文化センター5F）の 1室を事務室として使用
	(特非) 府中市国際友好交流会	
	府中市自治会連合会	
	(一社) 武蔵府中法人会	保健センターの1室を事務室として 使用
(一社) 府中市薬剤師会		
令和5年 7月11日	(福) 府中市社会福祉協議会	ふれあい会館の1室を事務室として 使用（ふれあい会館の指定管理者）
	府中スカウト育成協議会	振興会館（中央文化センター5F）の 1室を事務室として使用
令和5年 7月18日	多摩川漁業協同組合	振興会館（中央文化センター5F）の 1室を事務室として使用
	府中市交通安全協会	
	(公社) 府中市シルバー人材センター	ふれあい会館の1室を事務室として 使用

## (2) 総括

協議会では以下の内容について報告を受けました。

### ア 使用方法や頻度

- ・ 事務作業や備品の保管等の使用が主となっています。
- ・ 一部の団体では 10 名以下程度の小規模な会議、打合せを実施しています。
- ・ 事務室に常勤する人数をみると、1、2 名の団体が複数ある一方で、30 名程度の団体もあります。
- ・ 基本的には月～金の使用が多く、休日対応が必要な団体は週末も使用（主に備品の搬出搬入等）しています。一部の団体では、事務室の使用頻度が低い団体も見られます。

### イ 今後の長期的な活動方針

- ・ 多くの団体は概ね現状の活動を維持・継続する方針です。
- ・ 公益事業を行う団体については、市からの補助金を受ける事業などもあり、府中市の施策等と連携し、業務拡充に向けた人員補強を検討している団体もありました。

### ウ 今後の活動スペースの意向

- ・ 施設の立地について、現位置である必要性はなく、アクセス性の良さとともに駐車場及び自転車駐車場の設置が重要視されていました。
- ・ 基本的には現状程度の面積を求める声が多い状況です。
- ・ 他団体との連携のため、位置関係を重要視する団体も見られました。
- ・ ほとんどの団体は貸会議室を利用しており、入居する施設内に会議室は必要という意見が複数ありました。
- ・ 倉庫機能や大規模な会議室機能、個人のプライバシーに配慮した室（相談室等）の確保などを求めている団体もありました。
- ・ 柔軟に活動スペースを変更できるようにフレキシブルな間仕切りを求めている団体が複数ありました。
- ・ 会議や打合せ等のオンライン化に伴い、Wi-Fi 等の通信環境に対するニーズがありました。

### エ その他

- ・ 建替え時の一時的な入居先については、市による支援（金銭の補助・場所の確保）を望む声がありました。



府中市が実施した関係団体との意見交換の報告を受けて、本協議会としては、各団体の活動場所の整備（Wi-Fi 等の通信環境も含む）について、関係団体と丁寧に協議・検討のうえ進める必要があると考えます。

## 6 対象施設が抱える課題

対象施設の現状を踏まえると、共通して次のような課題がみられます。

### 【対象施設が抱える共通の課題】

- ・ 利用者のニーズに応じた必要機能の精査
- ・ 貸館及び執務室の規模の適正化
- ・ 老朽化の進行に伴う建物管理費の負担軽減

中央文化センター、保健センター及びふれあい会館は築 45 年以上経過しており、建替えの目安となる 60 年を迎えようとしています。また、府中駅北第 2 庁舎も築 32 年となり、大規模改修の実施が求められています。老朽化した建物の管理コストは増大し、府中市全体としても公共施設の更新費用として、今後 30 年間で年平均約 106 億円を見込んでいます。一方で、府中市の将来人口は令和 12 年をピークに減少に転じることから、歳入も減少することが予測されます。現在は良好な財政状況を維持していたとしても、公共施設の現状を踏まえると、健全財政を維持したまま、全ての施設を維持・管理していくことは困難となります。

対象施設の貸館機能の利用状況をみると、会議室やそれと同様の使い方が可能な諸室は比較的高稼働な状況にありますが、定員充足率が最大でも 50%程度と、効率的に部屋を活用できていない実態が明らかになりました。また、コロナ禍の影響で各施設の利用者は減少し、現在は微増傾向ですが、コロナ前の状況までは回復していない状況です。

諸室を効率的に運用するためには、今後の人口規模や人口構成等の変化を見据えて、必要な公共サービス機能を精査し、フレキシブルな利用や将来的に用途変更が容易な作りにするなど、規模や仕様の適正化が必要となります。

### (1) 中央文化センター

#### 【課題①：専用諸室のあり方の整理】

中央文化センターにある料理講習室、遊戯室、工作室といった専門諸室の 5 年間平均稼働率は 30%以下となっており、利用度が低い状況が続いています。令和 5 年 1 月に策定された「府中市文化センターのあり方に関する基本方針」では市民ニーズを捉えた既存諸室の再構成の考え方として、「諸室の多目的化」が示されています。他の公共施設や民間施設等との機能分担も含めて、現状の利用ニーズを踏まえた専用諸室のあり方の整理が課題となっています。

### 【課題②：類似機能の分散の適正化】

中央文化センターの諸室は、講習会や会議、茶道、ダンス、楽器練習等多様な用途で利用されています。本モデル事業の対象施設である保健センターの「健康増進室」やふれあい会館の会議室機能等も同様の利用形態であることから、利用状況などを確認すると非効率な運用となっている状況です。

今後、適正に管理していくためには、類似機能の連携や集約化を検討する必要があります。「府中市文化センターのあり方に関する基本方針」では、大人数での利用を想定した可動式間仕切りの設置など、多目的に利用できる諸室の仕様とすることが求められており、フレキシブルな利用や将来的な用途変更が容易な計画が期待されています。

### 【課題③：振興会館の取扱い】

振興会館は、「府中市振興会館条例」により中央文化センターの施設内に整備されています。施設の再編となる場合は、振興会館の配置についても検討する必要があります。

## (2) 保健センター

### 【課題①：健康増進室の規模の適正化】

健康増進室の5年間平均稼働率は69.5%で、午後のコマでは90%を超える状況が見受けられ、利用ニーズは高い状態です。一方で、330㎡の部屋面積に対して1件当たりの利用者数は平均8人（1人当たり約41㎡）となっています。健康増進室は体を動かすことを目的とした室であるため、適正な規模・機能等の精査には、更に利用実態を確認する必要があります。

### 【課題②：薬剤師会、医師会、歯科医師会との連携】

保健センター内には、府中市薬剤師会が入居しており、市民が安全安心に医薬品を使用できるよう、薬剤師職能向上のため定例研修会などの活動も行っています。また、中央文化センター及び保健センター用地には歯科医師会館が立地しており、府中市歯科医師会が市と連携して休日歯科診療を含む市民の健康に関する各種事業を行っています。さらに保健センターに隣接して医師会館が立地しており、府中市医師会が保健センター内で行っている休日夜間診療を担っています。

今後の再編を考える際には、これら団体の意向も考慮した計画が必要となります。

### 【課題③：執務機能の移転に伴う今後の方策検討】

保健センター内にあった母子保健関係の執務室等については、府中駅前の商業施設内に子育て世代包括支援センター「みらい」が整備されたことにより、機能移転をしています。これにより、当該機能で活用していた諸室が空室となっており、今後、活用等について方策の検討が必要です。

### 【課題④：駐車場・自転車駐車場の確保】

健康相談や検診等にあたり自動車や自転車で訪れる利用者もいます。また、検診車による健康診断も行われていることから、今後の検討にあたっては、駐車場及び自転車駐車場の確保が求められます。

### (3) ふれあい会館

#### 【課題①：類似機能の分散の適正化】

ふれあい会館の会議は、4年間平均稼働率は40～50%と一定のニーズが確認されましたが、4年間平均定員充足率は40～60%と定員に対して半分程度の人数で利用している傾向がみられました。

健全財産の維持のために、中央文化センターと同様に類似機能の連携や集約化を検討する必要があります。

#### 【課題②：利用団体の駐車場・自転車駐車場の確保】

ふれあい会館には市補助事業を担う公益社団法人府中市シルバー人材センター及び社会福祉法人府中市社会福祉協議会が入居しています。これら団体は業務（荷物・食事の運搬、相談訪問等）において自動車、自転車を利用しており、各団体とも複数の自動車、自転車を保有しています。今後の検討にあたっては、駐車場及び自転車駐車場の規模について検討が必要です。

#### 【課題③：効率的な管理運営手法の検討】

ふれあい会館では指定管理者制度を導入しており、社会福祉法人府中市社会福祉協議会が令和5年度～令和9年度までの5年間の指定管理者に指定されています。

モデル事業5の取組みにおいて、ふれあい会館も含めた機能更新を計画する際は、現在の指定管理者の取扱いも含めて、効率的な維持管理、運営の手法を検討する必要があります。

### (4) 府中駅北第2庁舎

#### 【課題①：既存施設の利活用】

府中市役所は令和5年8月に新庁舎『おもや』の供用が開始され、令和9年1月に新庁舎『はなれ』の供用開始が予定されています。庁舎機能の移転に伴い、府中駅北第2庁舎の執務室が空室となる見込みです。

民間等による利活用も含めて、既存施設の効率的な活用を検討する必要があります。

#### 【課題②：利活用スキームの検討】

上記で示したとおり、民間活力の導入も視野に入れた検討が必要です。一方で、当該施設は行政財産（公共用途に供する財産）であるため、現時点では、民間等による長期の利活用には制約（原則、民間等への貸付けや売却が不可）があります。長期の利活用を可能とする方法も含めて、公益の確保を前提に民間等のニーズにも配慮した利活用スキームの検討を行う必要があります。

#### 【課題③：自転車駐車場の継続確保】

府中駅北第2庁舎の地下には、府中駅周辺の放置自転車対策として府中駅北自転車駐車が設置されています。当該自転車駐車場は府中駅に近接していることから、通勤・通学による定期利用の稼働率が高く、市民からのニーズが高いため、今後、府中駅北第2庁舎を利活用する場合においても、自転車駐車場の確保は必要となります。

## (5) 補足

### 【課題：生涯学習センター（学習機能）のあり方の検討】

協議会において、以下の事項を背景に、生涯学習センター施設全体のあり方を検討している旨の報告を府中市から受けました。

- ① 築 31 年を経過し、施設の老朽化が大きな課題になっていること
- ② 隣接する府中基地跡地留保地に総合体育館の移転の方向性が示されていること
- ③ モデル事業において、宿泊機能の機能転換の方針が示されていること
- ④ 学習機能について、稼働率が低い諸室が多いこと

検討状況としては、体育機能については、隣接地に移転を予定している総合体育館への集約の方向で検討している一方で、関係団体から交通利便性が良くないなど、施設の配置に関する意見が出ている状況を踏まえ、学習機能については、交通利便性の良い府中駅周辺への移転を検討しているとのことでした。

これを受けて、特に中央文化センターとの機能重複が見られることから、生涯学習センター（学習機能）の移転を検討する際は、地域として機能の重複が生じないように配慮して、対象施設の方向性を検討する必要があります。

### 第3章 想定される取組手法と事例

#### 1 取組における基本的な判断基準

公共施設再編等の取組は、施設の耐用年数に対する残余年数を示す「耐用残余年数」（府中市ではRC造の場合60年を目安に設定）と施設の稼働率や運営コスト等を示す「施設の利用・運営状況」を総合的に勘案してその方向性を定めます（図3.1参照）。

方向性は、「継続」、「改善」、「見直し」、「廃止」の4つに区分されます。このうち、「改善」は『大規模修繕』、『建替え』の2つの取組に区分されます。また、「見直し」は『集約化』、『複合化』、『転用』、『民間移管』の4つの取組に区分されますが、図3.1の右下の区分においては、「改善」に合わせて「見直し」を行うこととなります。

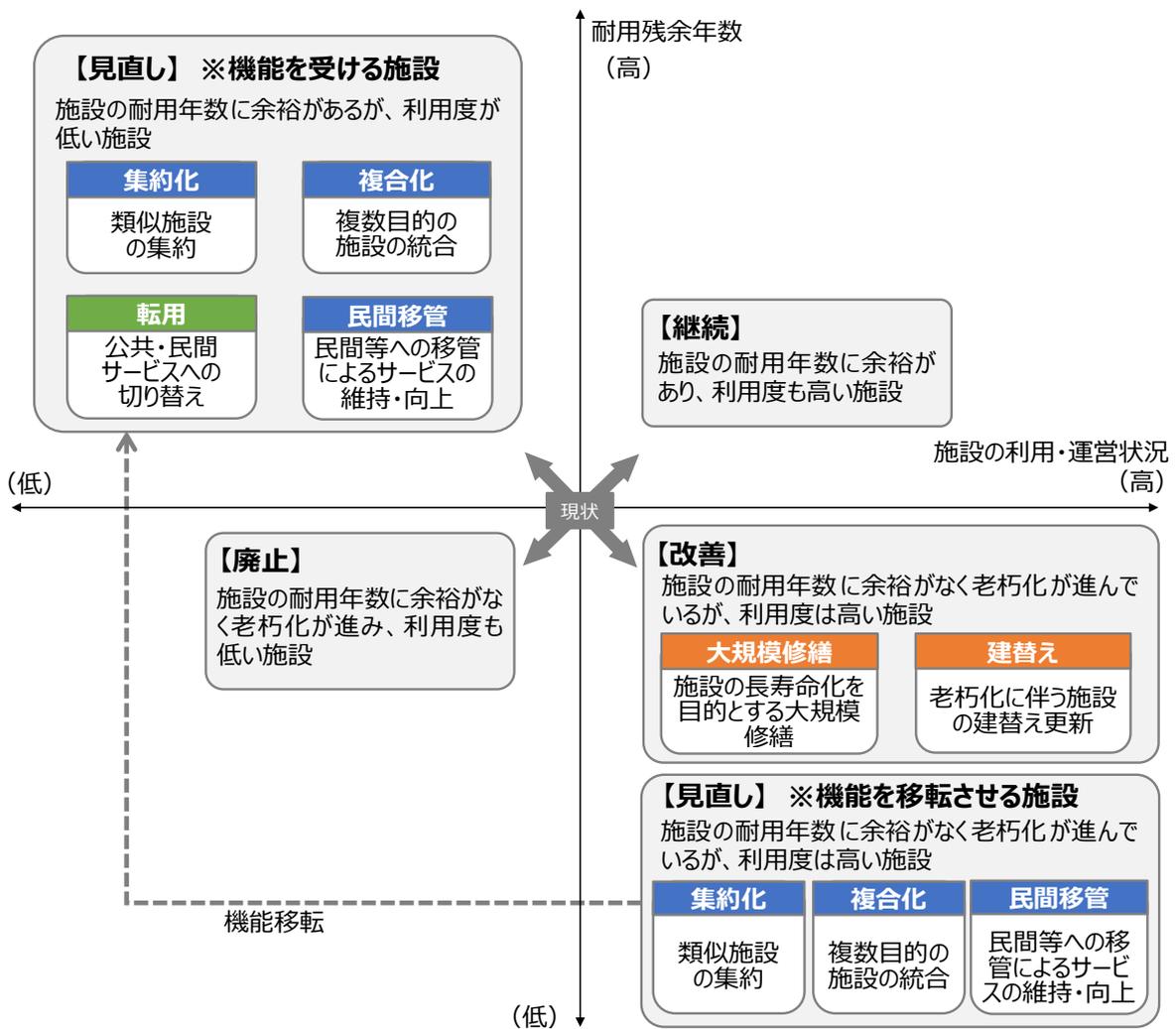


図 3.1 公共施設再編（取組手法）の基本的な判断基準

## 2 モデル事業5で想定する取組

第3次府中市公共施設マネジメント推進プランでは、対象施設の今後の方向性について以下のとおり定めており、モデル事業5は、老朽化に伴う施設の建替え等に合わせて効率的かつ効果的な手法を検討する取組として位置付けています。各施設の利用・運営状況を踏まえると、1で整理した図3.1のうち、右下の区分に位置するものとして検討することとします。

対象施設のうち、中央文化センター、ふれあい会館、保健センターについては、それぞれ建替えの時期を迎えます。各施設の担う機能を踏まえると今後も継続して運営することが想定されるため、建替えに合わせて複合化等の可能性を検討していく必要があります。

一方、府中駅北第2庁舎は、大規模改修の時期を迎えますが、新庁舎「はなれ」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していく必要があります。

なお、各施設の機能を踏まえると、将来的にも市の直営によるサービス提供を想定していることから、民間移管は検討対象外とします。

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。
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。

複合化等の可能性を検討

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）

### ■モデル事業5で検討すべき取組

- ・同じ用途を一つの施設にまとめる『**集約化**』
- ・目的が異なる用途を一つの施設にまとめる『**複合化**』※
- ・サービス向上等を目指す用途の『**転用**』

※複合化には多機能化（一つの施設に複数の機能を持たせること）の取組も含んでいます。

手法	現状	実施後のイメージ
<b>【集約化①】</b> 類似する複数の施設を集約	各施設の機能は類似 A 老朽化 B C 老朽化	必要に応じて改修を行い集約 
<b>【集約化②】</b> 複数の専用施設を共用施設へ集約	特定の機能に特化した複数の専用施設（図書館等） A B C D	施設を共同・相互利用し、余剰施設は廃止 
<b>【集約化③】</b> 新設する施設に機能を集約	A 老朽化 B 老朽化	新設する施設に機能を集約 
<b>【複合化①】</b> 機能の異なる複数の施設を一つの施設に複合	A 老朽化 B C 老朽化	公共床の効率化によって機能を複合 
<b>【複合化②】</b> 新設する施設に機能を複合	A 老朽化 B 老朽化 C 老朽化	新設する施設に機能を複合 
<b>【転用①】</b> 機能転用により公共サービスを維持確保	A 老朽化しているが利用度は高い B 利用度が低い 近隣に機能は異なるが利用度が低い施設が立地	B を用途転換し A の機能を移転 
<b>【転用②】</b> 機能転用により民間サービスを展開	A 公共所有 公共サービスを提供	A 用途転換し民間サービスを展開 公共所有
<b>【参考】【民間移管】</b> 民間等への移管による公共サービスの維持確保	A 公共施設 公共負担による維持管理が難しいが、地域のニーズが高い施設（公民館等）	A 建物を民間等（自治会等）へ譲渡

※廃止（×）した用地については、民間事業による利活用も含めた跡地活用を検討する場合があります。

図 3.2 取組手法の概要

### 3 取組手法の事例

#### (1) 抽出の視点

前節において整理した取組手法について、府中市に限らず、各自治体が抱える課題（施設の老朽化、ニーズの多様化、健全財政の維持等）に応じた全国的に取組が進んでいます。本協議会における検討の参考とするため、次のような事例を確認しました。

事例については、特に以下の視点に留意し抽出しました。

- ・国（公共施設再編マネジメントを管轄する総務省等）や地方自治体など信頼性の高い出所であること
- ・全国的に知られている取組であること
- ・整備時期が比較的新しいこと

表 3.1 取組手法の一覧

手 法	内 容
集約化	① 類似する複数の施設を集約
	② 複数の専用施設を共用施設へ集約
	③ 新設する施設に機能を集約
複合化	① 機能の異なる複数の施設を一つの施設に複合化
	② 新設する施設に機能を複合化
転 用	① 機能転用により公共施設を維持確保
	② 機能転用により民間サービスを展開

#### (2) 抽出事例

抽出した結果を次頁に示します。

表 3.2 事例一覧

施設・事業名	場所	取組手法	開業時期	規模			管理運営※	備考
				従前	従後	削減面積		
プラッツ習志野	千葉県 習志野市	集約化-① 複合化-②	R1.11	7,561 m <sup>2</sup> (7 施設)	7,338 m <sup>2</sup> (2 施設)	223 m <sup>2</sup>	指定管理者制度	・公民館、児童館、図書館と同種の3施設を集約・複合 ・付帯事業として、民設民営による共同住宅、カフェを実施
あきた芸術劇場ミルハス	秋田県 秋田市	集約化-②	R4.6	23,588 m <sup>2</sup> (2 施設)	22,653 m <sup>2</sup> (1 施設)	935 m <sup>2</sup>	指定管理者制度	・県民会館と市文化会館を集約
こもれびかん	愛知県 岡崎市	複合化-①	H30.2	3,933.39 m <sup>2</sup> (5 施設)	1,975.77 m <sup>2</sup> (1 施設)	1,957.62 m <sup>2</sup>	直営	・額田支所、額田図書館、ぬかた会館等を複合
子育て支援・多世代交流施設 ふあみりこらぼ	茨城県 ひたちなか市	複合化-①	H29.10	1,628 m <sup>2</sup> (2 施設)	1,621 m <sup>2</sup> (該当する機能)	7 m <sup>2</sup>	直営	・青少年センターと生涯学習センターの機能移転＋新規機能との複合
I/M 市立伊丹ミュージアム	兵庫県 伊丹市	複合化-②	R4.4	8,793 m <sup>2</sup> (4 施設)	7,552 m <sup>2</sup> (1 施設)	1,241 m <sup>2</sup>	指定管理者制度	・美術館、工芸センター、伊丹郷町館、柿衛文庫に加え博物館機能を集約・複合
氷見市庁舎	石川県 氷見市	転用-①	H26.5	県立高等学校	市庁舎 延床 7,890.31 m <sup>2</sup>	－	直営	
都市交流施設・道の駅 保田小学校	千葉県 鋸南町	転用-②	H27.5	小学校	道の駅 ＋宿泊、飲食等 14,236 m <sup>2</sup>	－	指定管理者制度	
ちよだアートスクエア	東京都 千代田区	転用-②	H22.6	中学校	アートセンター 延床面積 7,249.72 m <sup>2</sup>	－	民間運営	

※直 営：従来通り公共が維持管理・運営する方式です。

指定管理者制度：多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とした制度。官民連携手法の方式のひとつです。



## 第4章 取組手法の検討

### 1 対象施設の方向性

本協議会では、対象施設のうち中央文化センター、保健センター、ふれあい会館については、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必要があるとしました。

一方、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。
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。

複合化等の可能性を検討

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 取組手法のパターン

#### (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のとおり整理しました。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。

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 ・複合化手法として検討
2	センター	センター	センター	
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	

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



## (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のとおり整理しました。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

表 4.1 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 約 8,900 m <sup>2</sup> ※振興会館除く		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) 約 6,409 m <sup>2</sup> [圧縮率:28%]		3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用 約 6,038 m <sup>2</sup> [圧縮率:32%]	
想定延べ面積 <sup>※1</sup>	約 8,900 m <sup>2</sup> ※振興会館除く		約 6,409 m <sup>2</sup> [圧縮率:28%]		約 6,038 m <sup>2</sup> [圧縮率:32%]	
イメージ						
政策面 (公共施設マネジメント基本方針 <sup>※2</sup> )	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	× ・跡地が生まれにくい	△ ・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 <sup>※3</sup> )	× 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)		

※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。詳細は今後の個別計画で検討することになります(参考資料 5)。

※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。

※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(参考資料 6)。



表 4.2 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		

※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。



### 3 取組手法の検討

#### (1) 中央文化センター、保健センター及びふれあい会館

想定される検討パターンについて、施設の複合化による機能集約によって市民の利便性（アクセス、使い勝手等）が向上する点やライフサイクルコストを評価する一方で、諸室構成については、現状の活動を考慮しつつ、将来の利用者ニーズも踏まえた検討が必要です。協議会で出た主な意見は次のとおりです。

- ・複合化によって、分散していた市の行事、手続き及び機能等が集約され、お子さんのいる家庭から高齢者までより利用しやすく、その施設に行けばすべて完結するという点で、会議室だけではなく、それ以外の機能も使いやすくなるのではないかと思う。
- ・保健センターの利用者の中には体調が優れない方も想定され、市民活動の利用者との動線が輻輳するとトラブルに繋がる可能性もあるため、利用者の使い勝手や安全性に配慮した動線にしていきたい。
- ・複合化により利便性の向上が見込めるが、どこに行けばどのような活動ができるのか、周辺の公共施設も含めて市民に分かりやすく発信してほしい。
- ・複合化パターン②は3施設の複合化に伴い稼働率が向上する点、利用ニーズにあった室を選択できることで利便性が向上する点が良い。
- ・複合化パターン②は利用者の方の利便性だけでなく、管理コストが低くなる点も評価できる。
- ・ライフサイクルコストの観点からも複合化パターン②が望ましい。
- ・諸室によっては定員数を超えた利用も見受けられるなど現行面積だと手狭なものもあると思うため、諸室の規模の設定は今後検討が必要である。
- ・料理講習室はレンタルキッチンのように専門的な設備を投入することで稼働率の向上や利用者の増加を図れるのではないか。
- ・中央文化センター用地にふれあい会館が移転する場合、駅からの利便性に変化が生じることが懸念される。
- ・現状の市民活動を制約するのは望ましくないと思うため、会議室だけでなく、ボランティア団体等の事務所機能も考慮してほしい。
- ・運営面「整備期間中の公共サービスの確保」はどのパターンでも課題となるため、工事期間中の代替施設の確保について検討する必要がある。
- ・整備にあたり、ローリングの仕方は利用の制約が最低限になるよう、対象施設だけでなく、周辺施設との関係性も踏まえて検討していきたい。

## (2) 府中駅北第2庁舎

想定される検討パターンについて、中央文化センター、保健センター、ふれあい会館を含む他公共機能の受け皿としての役割や市民団体等を支援する場所としての役割が期待される一方で、公共・民間双方のニーズがないと財産管理が非効率になる点を懸念する意見もあります。

協議会で出た主な意見は次のとおりです。

- ・当該施設の地下自転車駐車場は通勤通学での利用が多く、利便性の維持や路上駐輪に対する歩行者空間の確保の観点から、今後も継続して公共自転車駐車場が必要と考えられるため、パターン①が望ましいと思う。
- ・中央文化センター、保健センター、ふれあい会館を含む他公共機能の代替場所として受け持つことも考えられる。その点から、建物一棟を貸すと貸主の意向だけで管理することができない場合があるため、公共が管理できる方が望ましい。
- ・市としての公共機能のニーズがないことを懸念している。その場合、誰も利用せずに市が所有する状況になるのは望ましくない。
- ・他市では NPO 団体やボランティア団体の活動を促進させるために貸し付ける事例が多くある。地域の中で起業する方を支援するためのスペースを貸し出しているケースもあるため、そういった用途での活用も検討の余地がある。
- ・当該施設は立地的に利便性が良いため、市がまちづくりを先導する上でパターン①が良いのではないかと。
- ・府中市が土地と建物を保有していることが重要であるため、パターン①が良いと思う。

## 第5章 対象施設の方向性

中央文化センター、保健センター、ふれあい会館は、建替えの時期を迎え、安全性や財政面の課題のほか、多様化する市民ニーズへの対応など、様々な課題を抱えている実態を確認しました。また、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おり、施設の効果的な活用が求められている状況も確認しました。

本協議会では、府中市の公共施設全体を取り巻く課題と、その解決を目指す公共施設マネジメントの取組を前提に、対象施設の個別課題について協議してきたところです。その上で、対象施設の複合化等や転用のパターンについて協議しました。

モデル事業5の目的は、対象施設の効率的な更新や資産の有効活用について一体的に検討することです。これまで対象施設が果たしてきた役割について十分に考慮しつつ、過度な負担を残すことなく、次世代に引き継いでいくために、次のとおり取組手法の方向性を示します。

### 1 中央文化センター・保健センター・ふれあい会館の方向性

#### 【複合化パターン②】 3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用

- ・中央文化センター、保健センター及びふれあい会館の3施設を複合化する。
- ・ふれあい会館跡地を民間利活用する。



3施設とも長年に渡り市民の文化的活動や社会教育、健康の増進に寄与してきました。本協議会においても、現状の市民や団体活動の重要性については共通の理解であり、複合化においても公共施設設置の理念やこれらのニーズを踏襲することが重要だと考えます。

今後の将来人口の減少や会議室などの稼働実態を踏まえると、個別建替えや集約化の効果が限定的になる複合化パターン①ではなく、複合化による機能集約により、様々な手続きや市民活動等が同一施設内で完結できる点、利用者の使い勝手やアクセス性が向上する点及びライフサイクルコストが抑制される点を評価し、3施設の複合化（複合化パターン②）が最も望ましいと結論づけました。

一方で、料理講習室等の専用諸室など、利用度の低い機能を一律に廃止するのではなく、他の公共施設や民間施設等との分担も含めて、現状の利用ニーズを踏まえた専用諸室のあり方を整理することを求めます。加えて、可動式間仕切りの設置により、諸室の定員を超える人数での利用も可能とするなど、柔軟にニーズに応えられるよう検討を望みます。

現状の利用ニーズの受け皿として整備するだけでなく、地域コミュニティ活動を支援するとともに、市民活動が盛んな協働のまちづくりがより一層進むような場となるよう、これからの取組を期待しています。

## 2 府中駅北第2庁舎の方向性

### 【パターン①】建物の一部貸付（定期借家契約等）

- ・行政としての活用を継続する。
- ・余剰スペースの民間事業者等への一部貸付（定期借家契約等）をする。



本施設は庁舎機能を中心に市の関連団体の活動場所等としての役割を果たしてきました。しかし、令和5年8月に新庁舎「おもや」が供用開始され、令和9年1月に「はなれ」が供用開始予定で、新庁舎への機能移転に伴い、本施設の執務室が空室となる見込みです。

民間事業者等による利活用も含めて効率的な取組手法を検討したところ、府中駅近接という恵まれた立地にあり、今後も府中市が建物を管理・運営し、まちづくりをリードすべきである点、将来的な公共ニーズが生じた際に、柔軟に公共機能への転換が可能という点を評価し、基本的には引き続き行政としての活用を継続しつつ、活用しきれないスペースについては、民間事業者等への一部貸付が最も望ましいと結論づけました。

他都市では、NPO団体やボランティア団体等の活動を促進させるために公共施設を貸し出す事例も見られます。このような団体の利用に関しては、長期に渡って特定の団体が利用するのではなく、新しい団体が柔軟に利用できるような枠組みとすることが公共施設を有効に活用するという意味で重要と考えます。

また、府中市が建物を所有することで、中央文化センター、保健センター、ふれあい会館の建替えに伴い、それら施設機能の一時的な移転先としても検討が可能となります。

機能転用においては、民間事業者等のニーズとのマッチングが課題となりますが、貸付料の一部を公共施設の維持コストに充当することによって持続可能性を高め、民間サービスとの相乗効果で市民の利便性を向上させるなど、効果的な公民連携の取組を期待しています。

## 参考資料 1

### 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会の設置等に関する規則

令和 5 年 3 月 30 日

規則第 21 号

#### (趣旨)

第 1 条 この規則は、府中市附属機関の設置等に関する条例(平成 27 年 3 月府中市条例第 1 号)第 9 条の規定に基づき、府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

#### (協議会の委員)

第 2 条 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者 3 人以内
- (2) 各文化センター圏域に置かれるコミュニティ協議会の代表者 1 人
- (3) 自治会の代表者 3 人以内
- (4) 社会福祉関係団体の代表者 1 人
- (5) 公募による市民 2 人以内

#### (会長及び副会長)

第 3 条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (協議会の会議)

第 4 条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、過半数の委員の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

#### (委員以外の者の出席)

第 5 条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を協議会の会議に出席させて意見を聴き、又は説明を求めることができる。

#### (雑則)

第 6 条 この規則に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

#### 付 則

この規則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

## 参考資料 2

### 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会 委員名簿

No.	選出区分	氏名	団体名
1	学識経験を有する者	あだち あや 足立 文	株式会社日本経済研究所 執行役員 公共デザイン本部長
2	関係団体の代表	おおやま ひろし 大山 弘	中央文化センター圏域 コミュニティ協議会
3	公募市民	かわぐち かつみ 川口 克巳	
4	関係団体の代表	きよた ひとみ 清田 ひとみ	府中町二丁目自治会
5	学識経験を有する者	さいとう かおり 齋藤 香里	千葉商科大学 商経学部教授
6	公募市民	たかやなぎ なつ 高柳 奈津	
7	関係団体の代表	つねかわ ゆきこ 恒川 幸子	新成区自治会
8	関係団体の代表	ふかみ よしあき 深美 義秋	社会福祉法人 府中市社会福祉協議会
9	関係団体の代表	ふくい まちる 福井 衛	西番場町内会
10	学識経験を有する者	やまもと やすとも 山本 康友	東京都立大学 客員教授

(五十音順、敬称略)

### 参考資料3

#### 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会の検討経過 (モデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」)

【令和5年度・モデル事業5の検討】

回	開催日程	主な内容
第1回	6月23日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 会議の運営方法</li><li>・ 公共施設マネジメントの取組とモデル事業について</li><li>・ 対象施設の概要や利用状況等について</li></ul>
第2回	9月4日(月)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 想定される取組手法について</li><li>・ 取組手法の事例について</li><li>・ 対象施設の利用状況について</li><li>・ 関係団体との意見交換の状況</li></ul>
第3回	10月27日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 前回の振り返り</li><li>・ 想定される取組手法について検討</li></ul>
第4回	12月15日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 報告書(素案)</li></ul>
第5回	2月15日(木)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 報告書(案)</li></ul>

## 参考資料 4

### 利用グループ人数別の利用回数

新設の室定員の設定の目安とするため、既存施設の利用グループ人数別の利用回数を次のように整理しました。コロナの影響を除き、諸室の利用の傾向に大きな差が見受けられなかったため、コロナ前後の利用人数の傾向を示すため、平成 29 年度と令和 3 年度（一部、平成 30 年度、令和 2 年度）を整理しました。

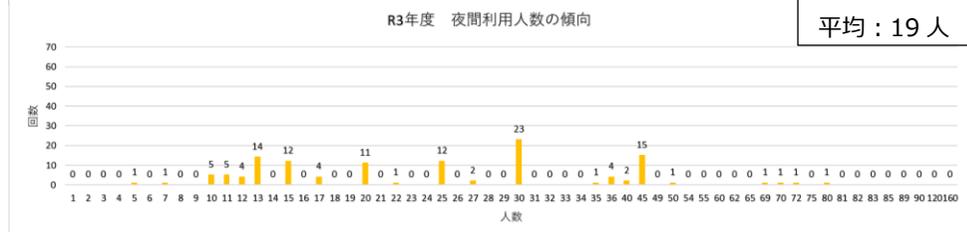
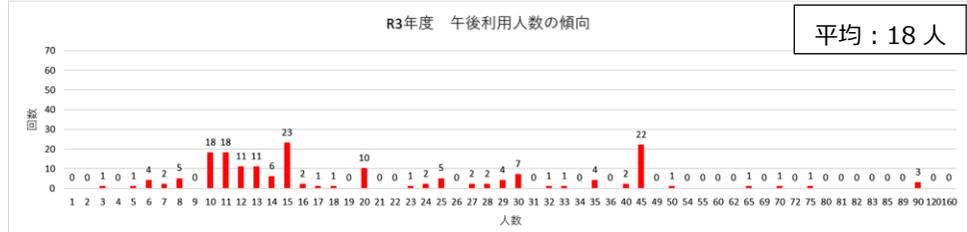
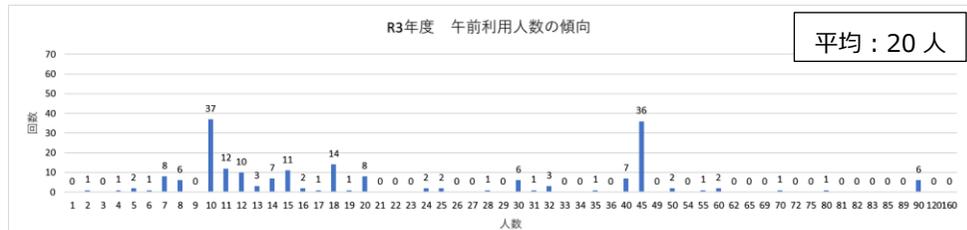
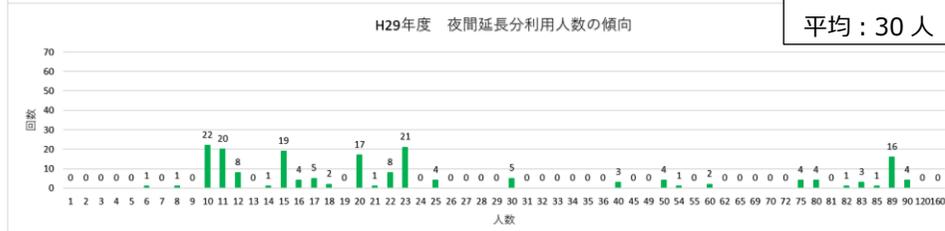
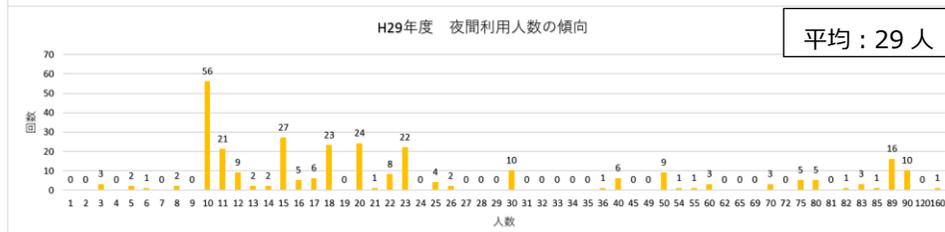
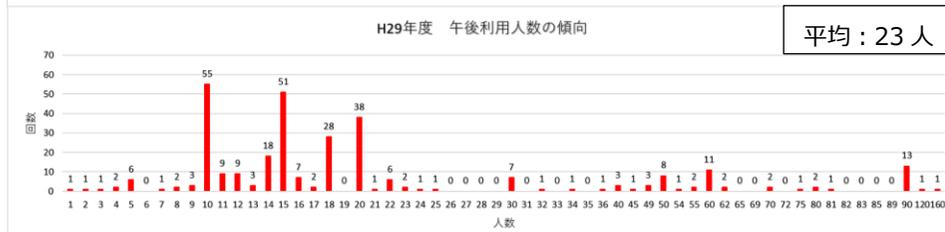
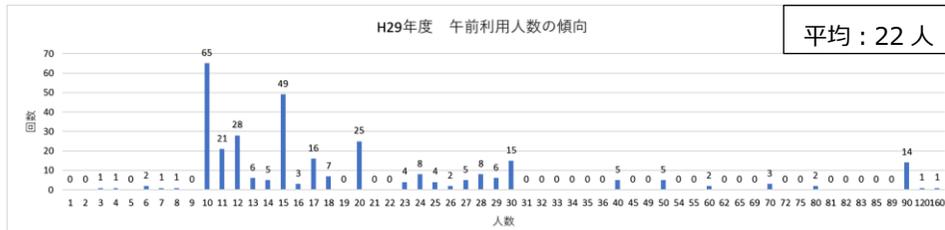
平均の値は、利用人数の平均値を示します。また、予約区分のコマのうち「深夜」のコマは「夜間延長分」とします。

※全てのグラフで横軸の数字が連続しているわけではありません。

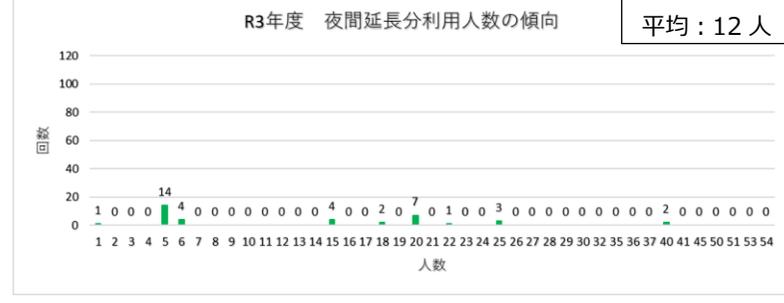
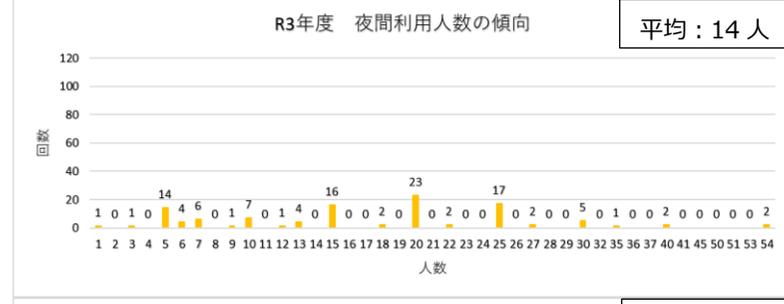
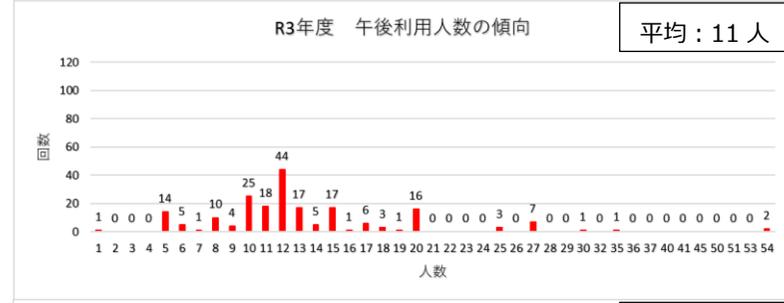
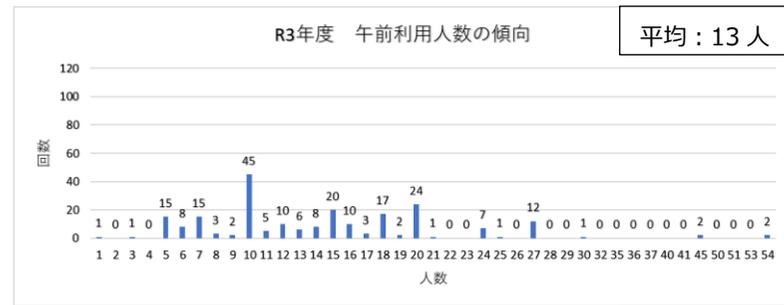
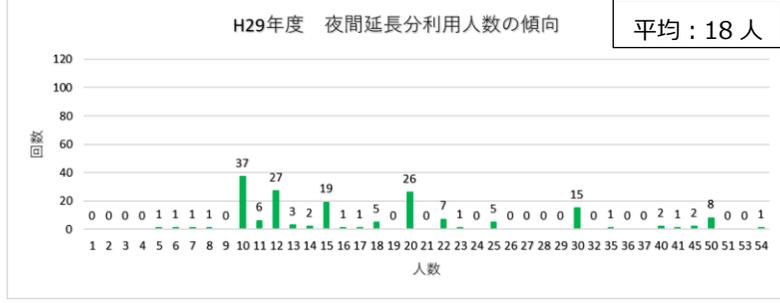
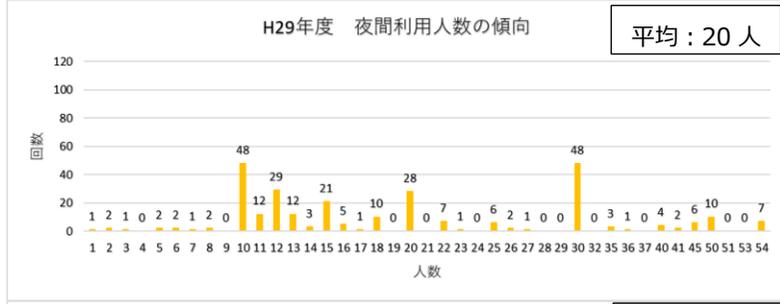
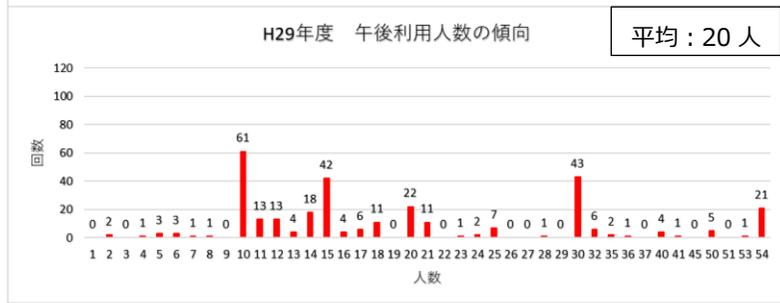
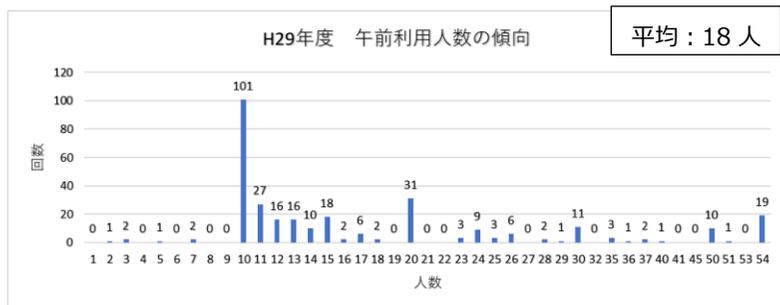
※同時に複数の諸室を利用する際、合計人数で予約されるため、予約人数が定員数を超えている場合があります。

# (1) 中央文化センター

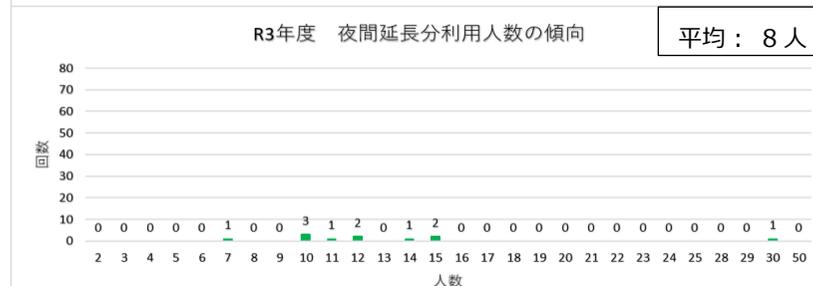
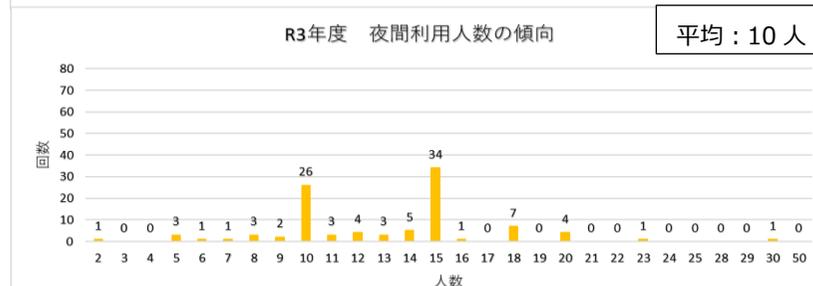
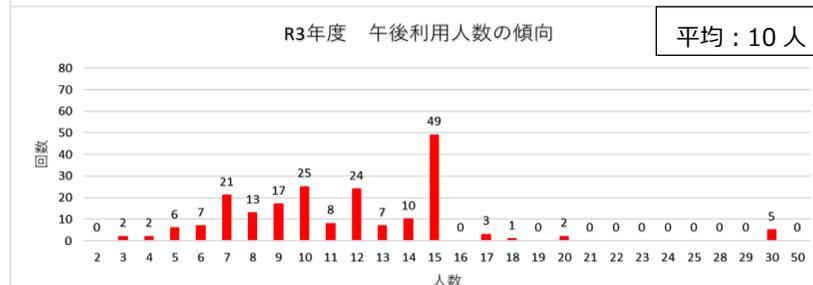
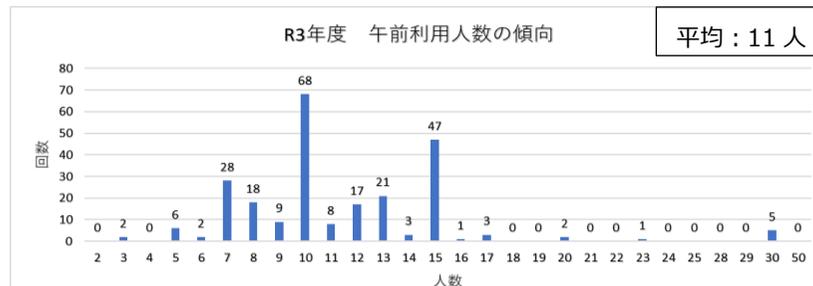
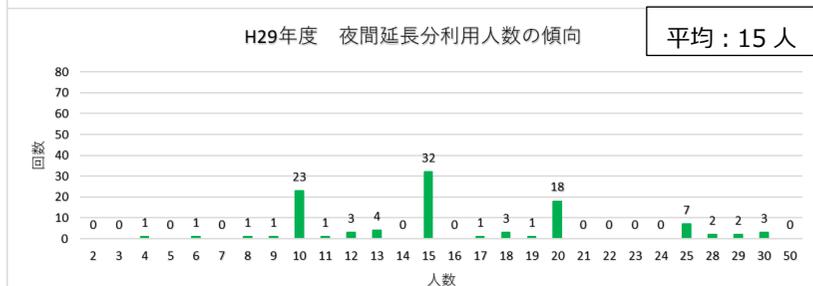
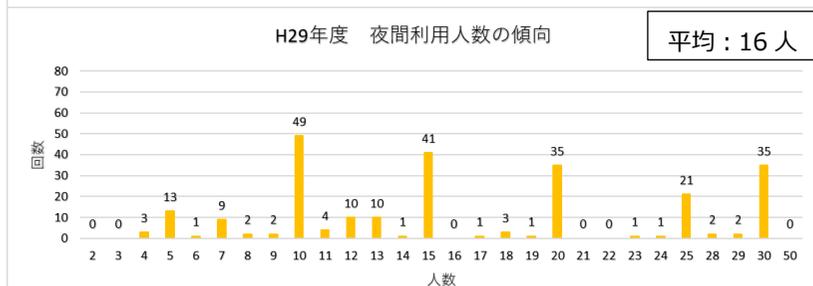
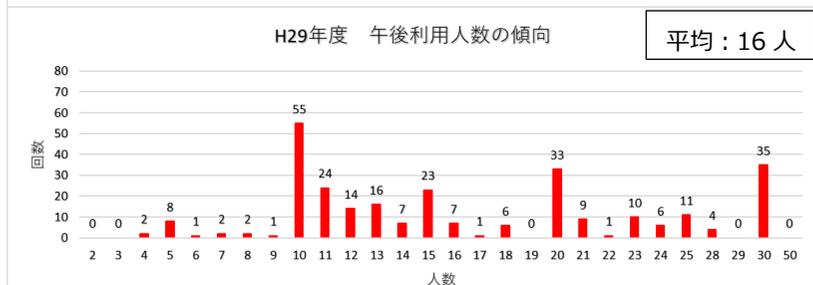
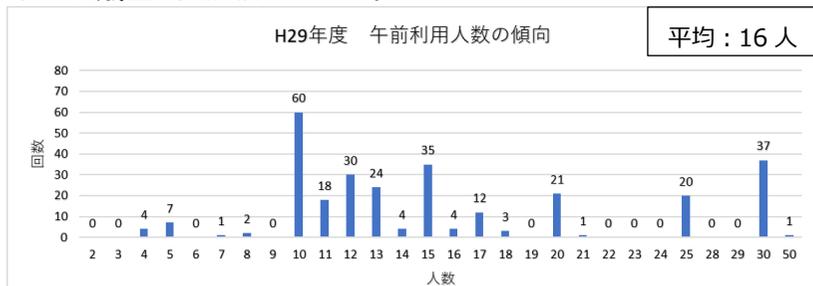
・第1講堂 (定員数 : 90 人)



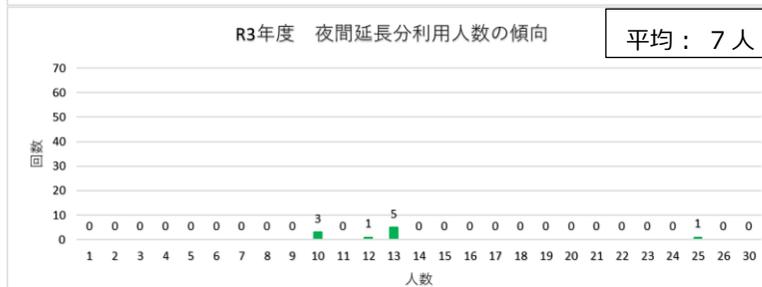
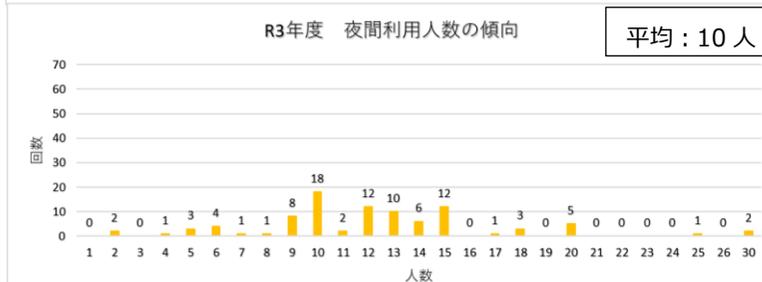
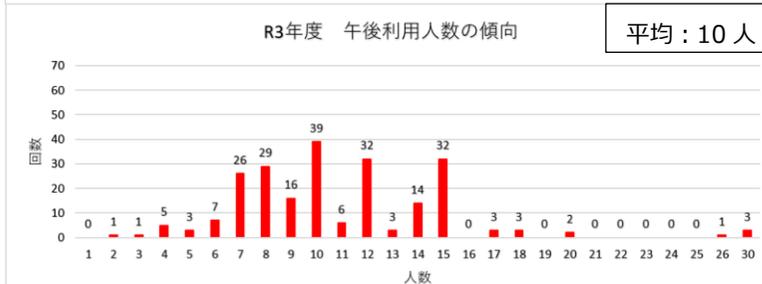
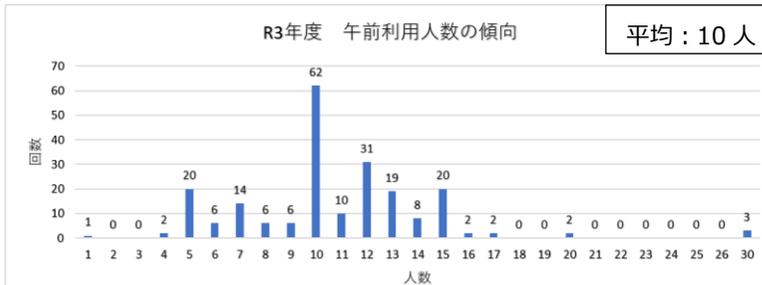
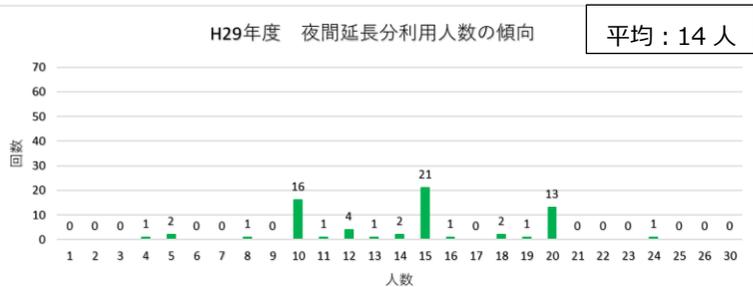
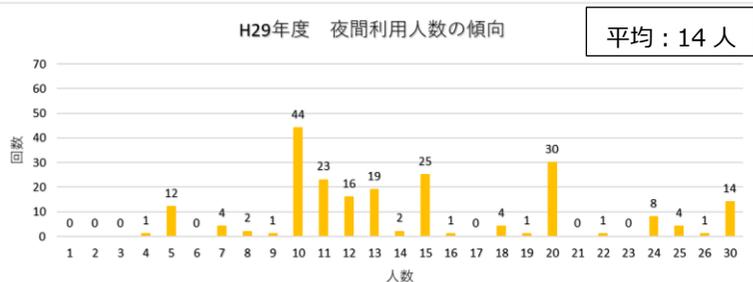
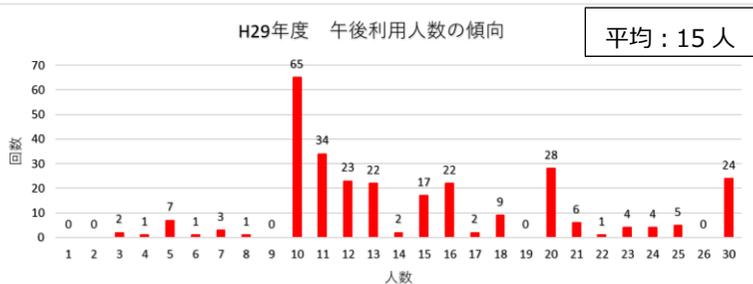
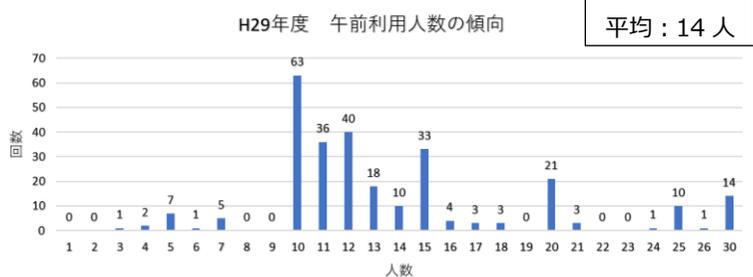
・第2講堂（定員数：54人）



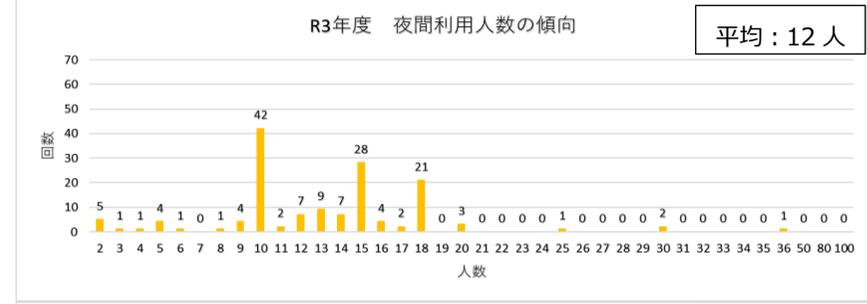
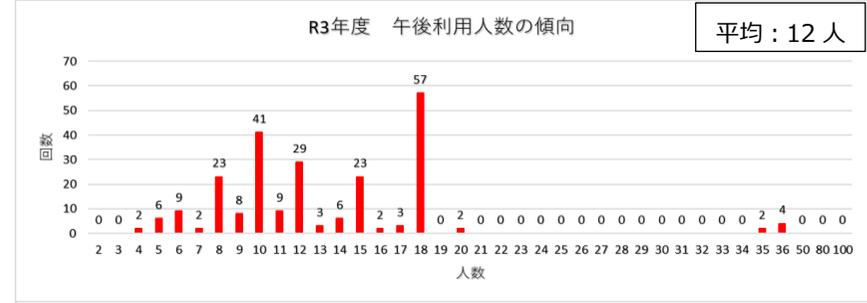
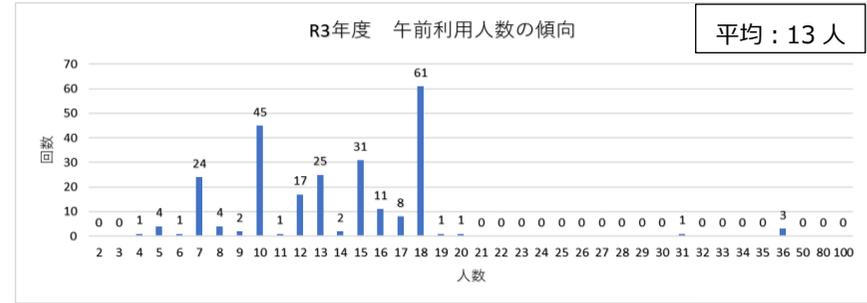
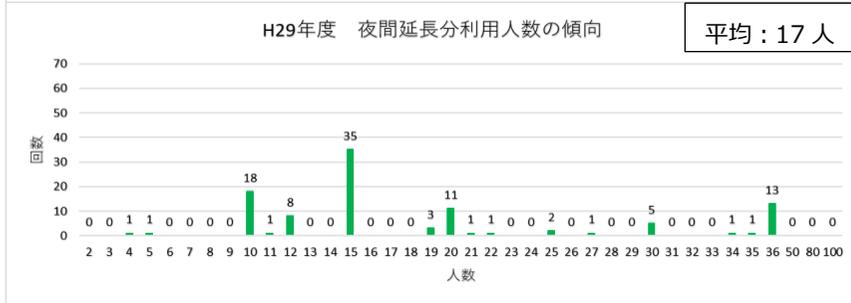
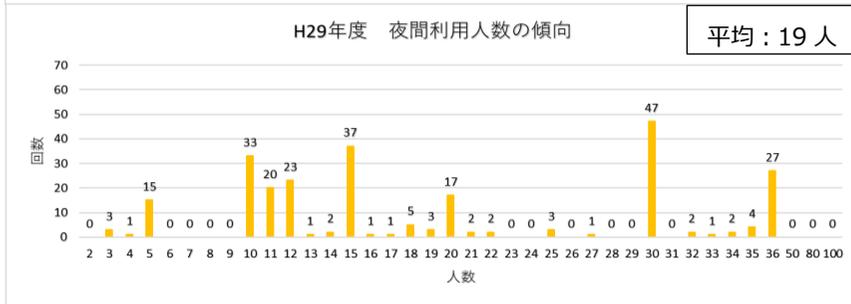
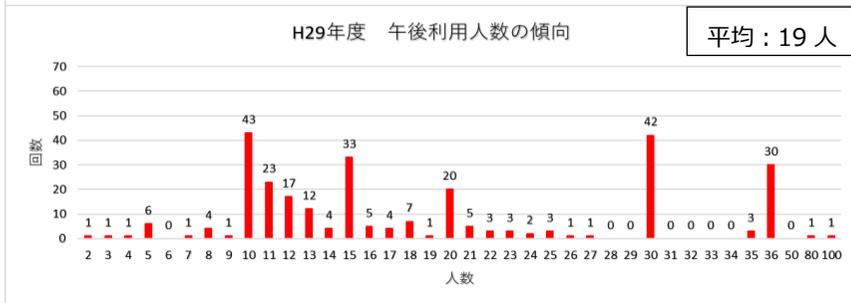
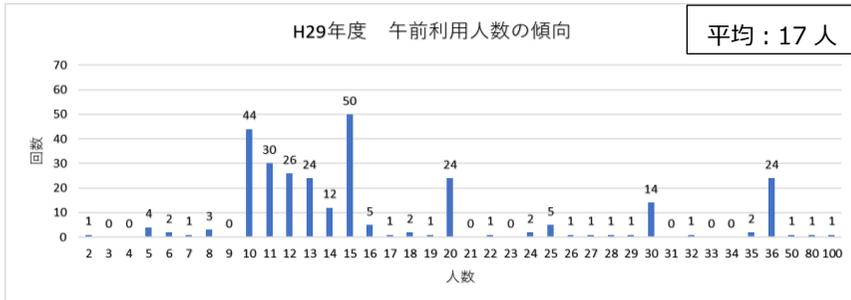
・第1会議室（定員数：30人）



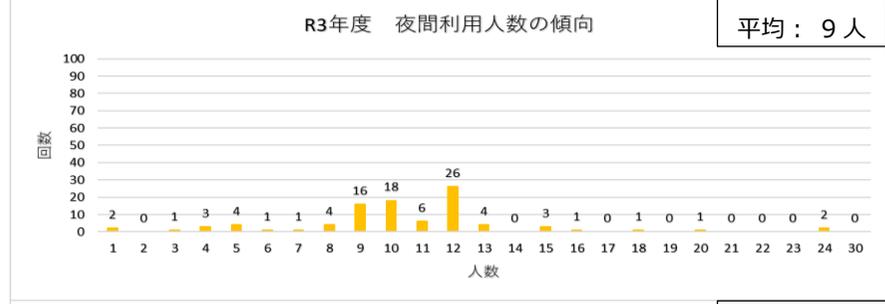
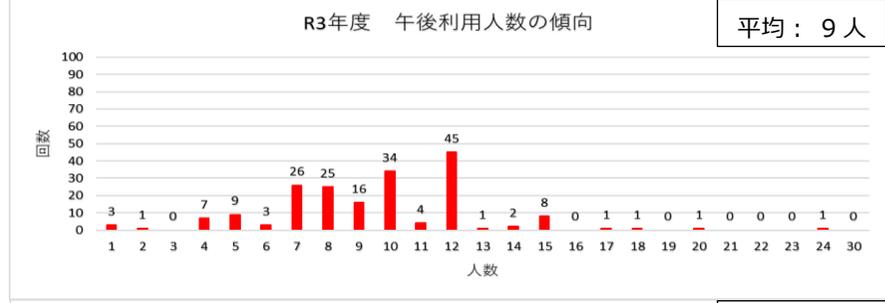
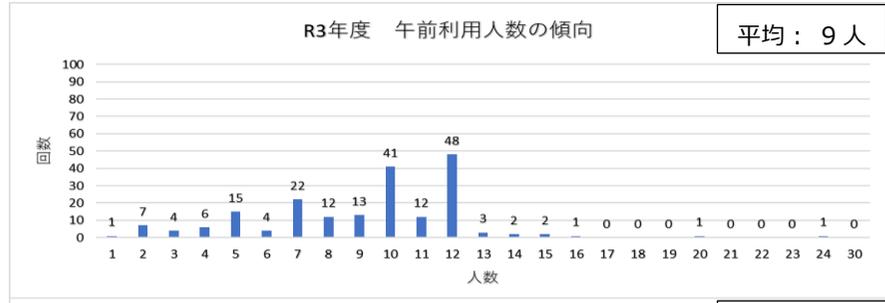
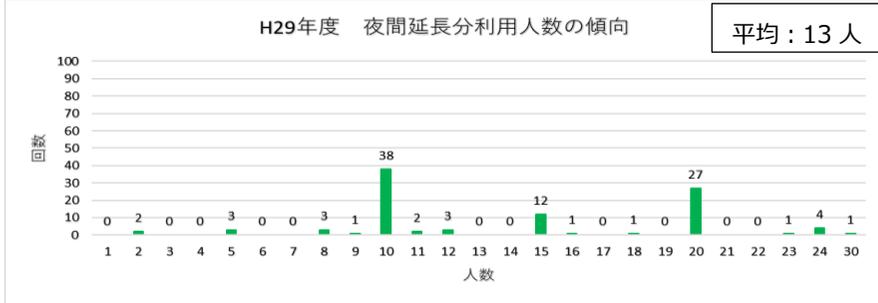
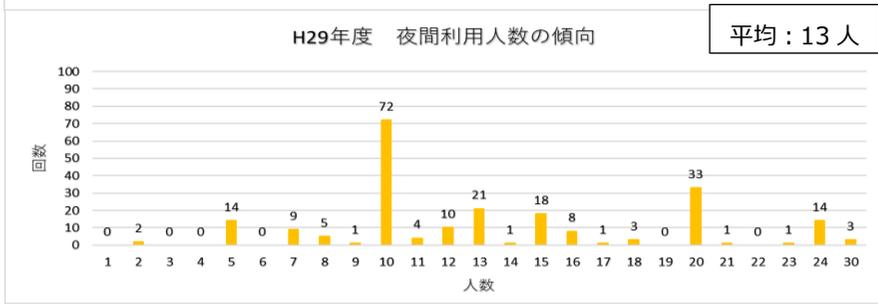
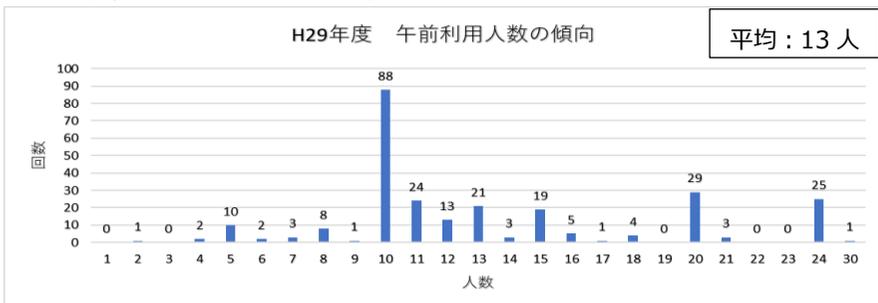
・第2会議室（定員数：30人）



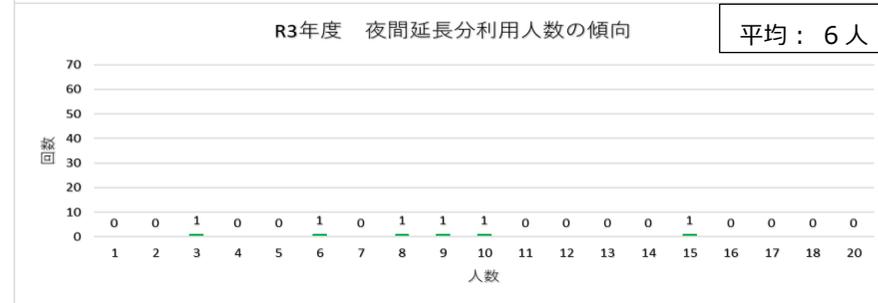
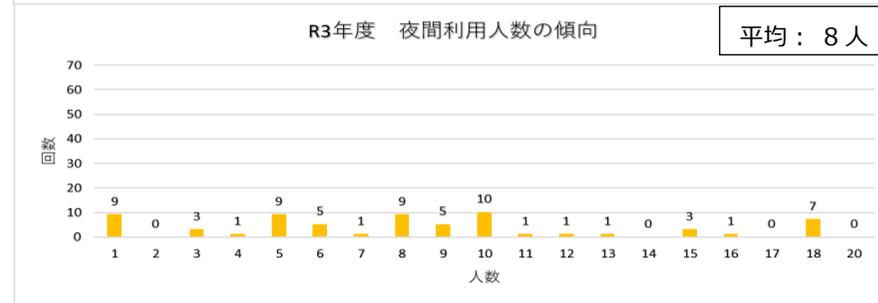
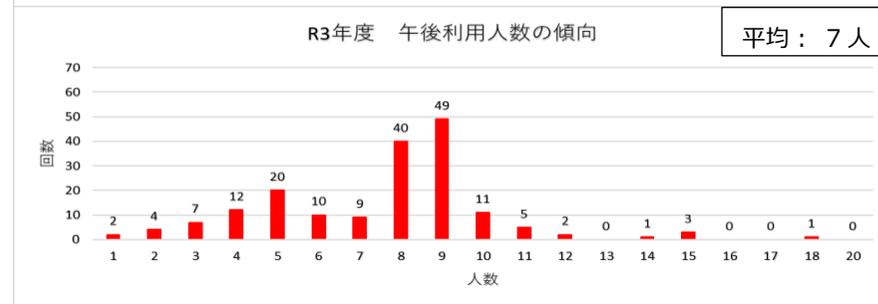
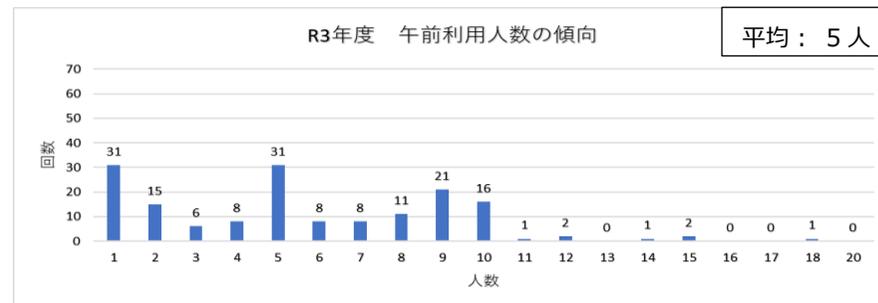
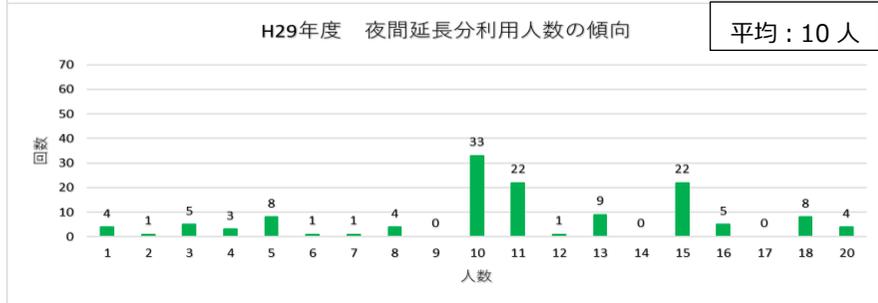
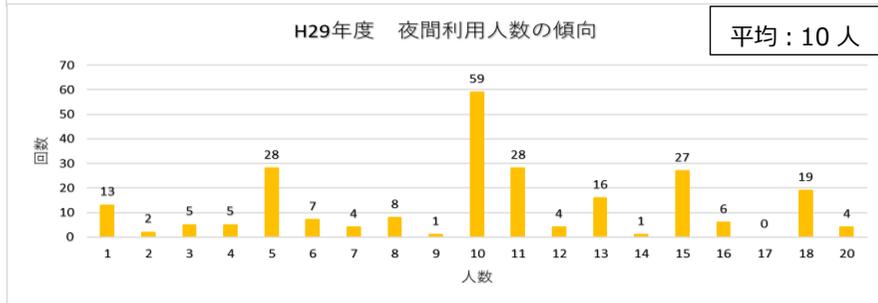
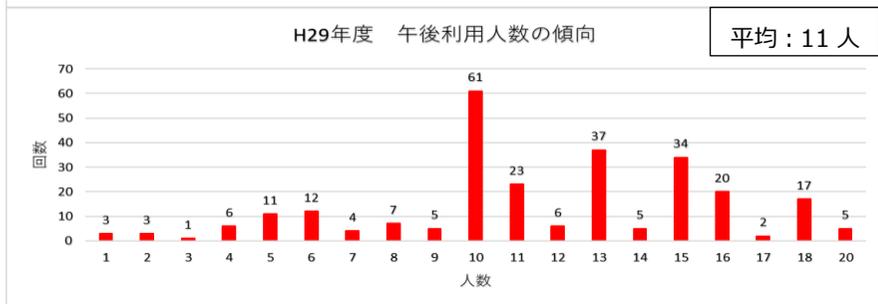
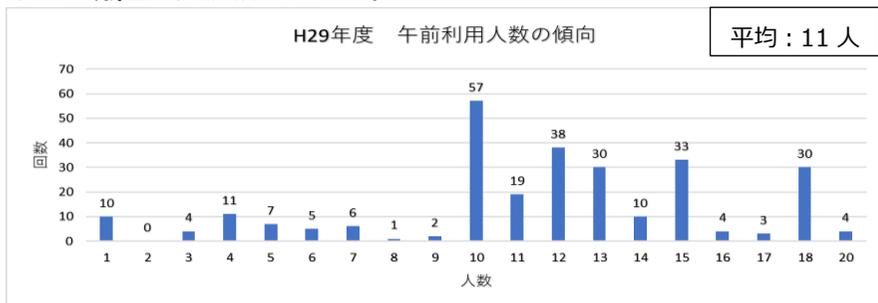
・第3会議室（定員数：36人）



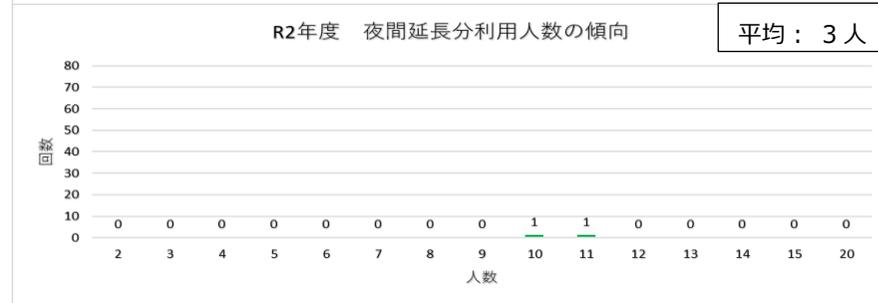
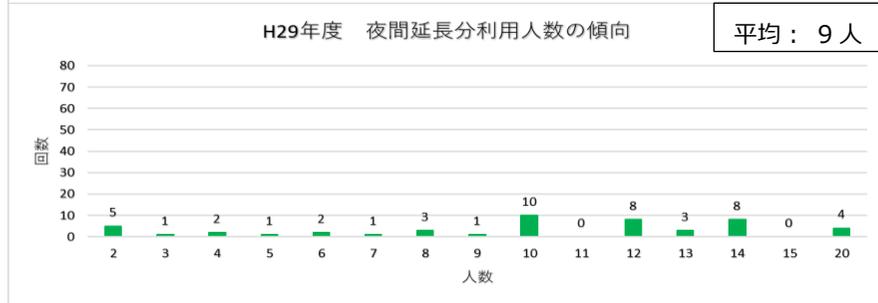
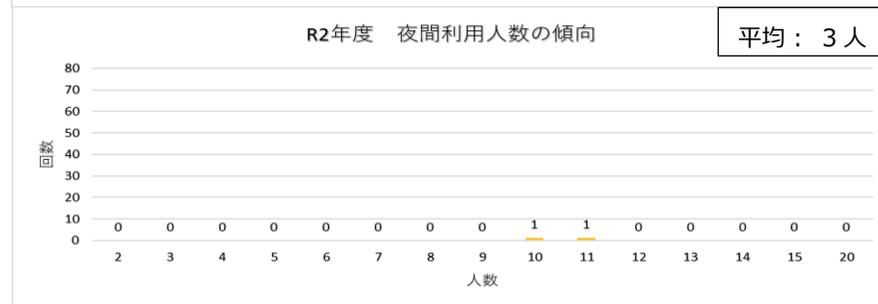
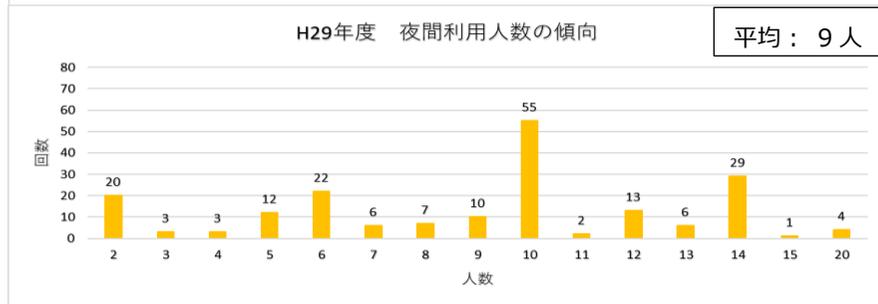
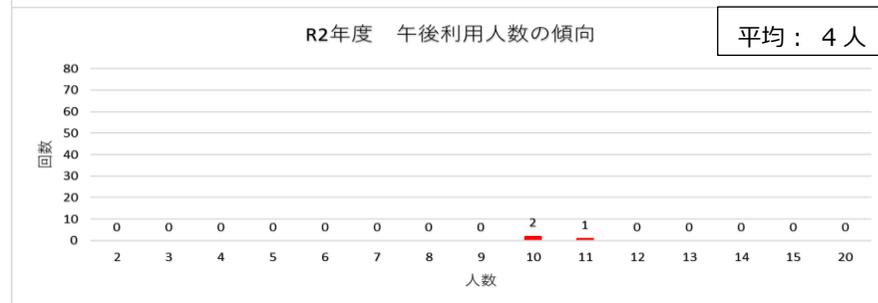
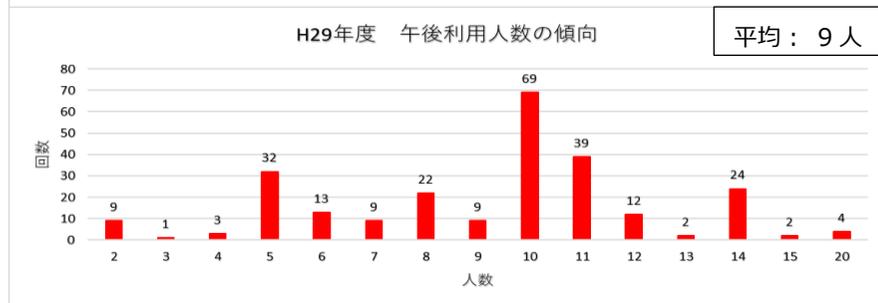
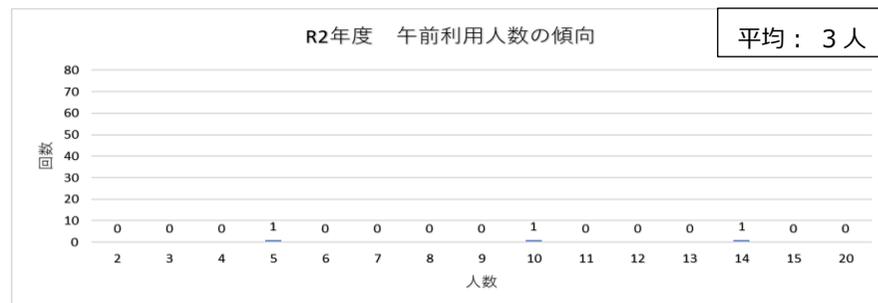
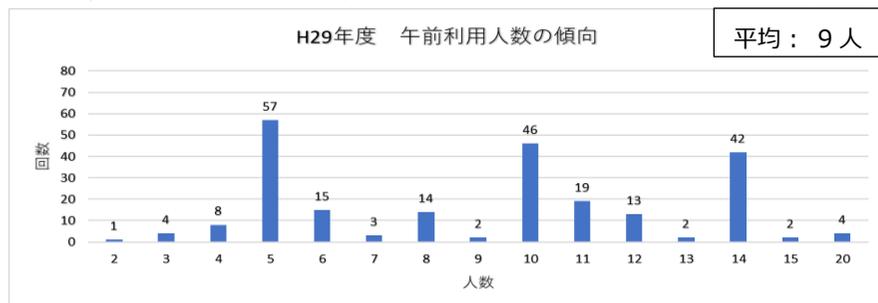
・第4会議室（定員数：24人）



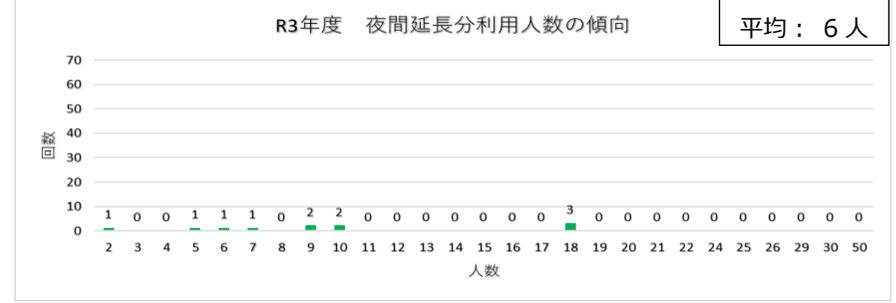
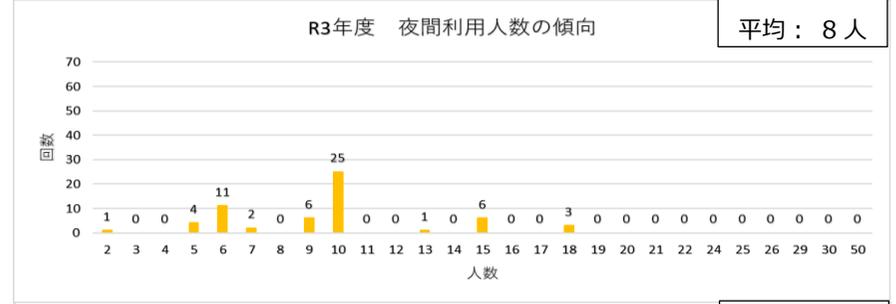
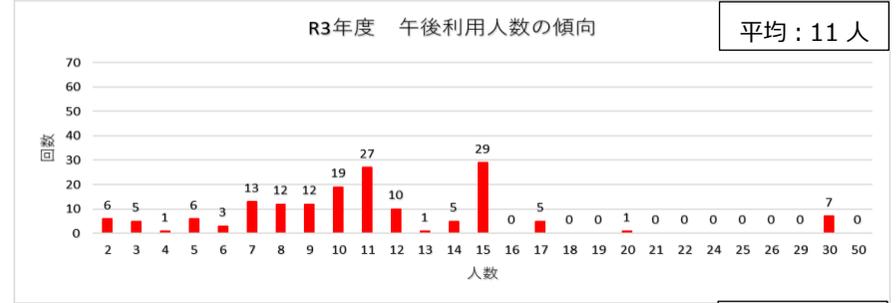
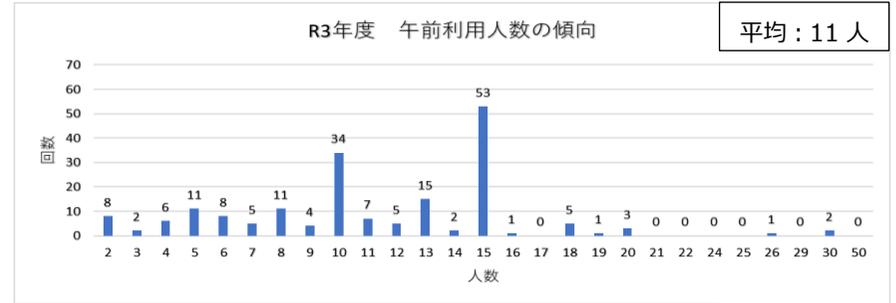
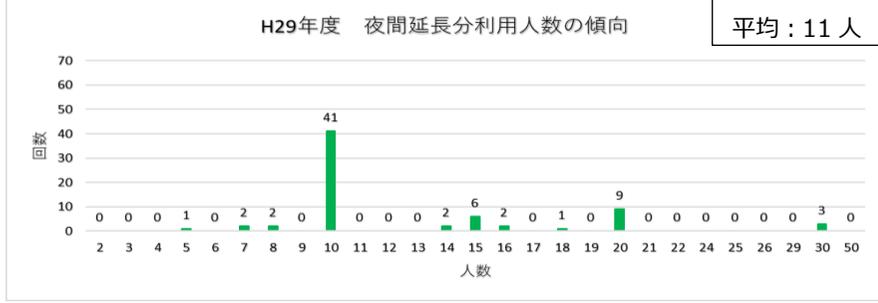
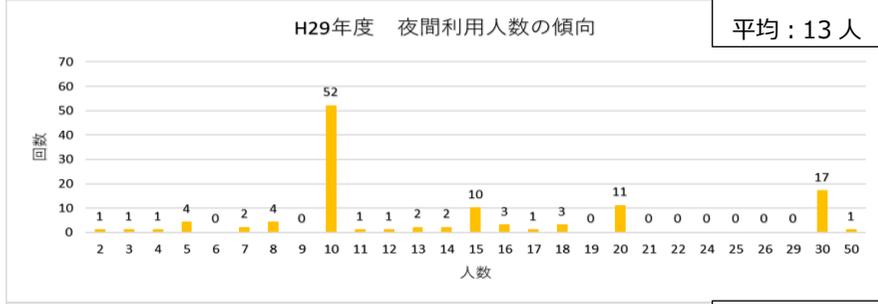
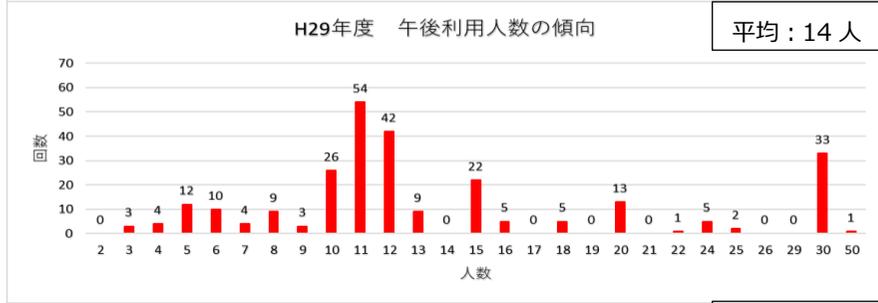
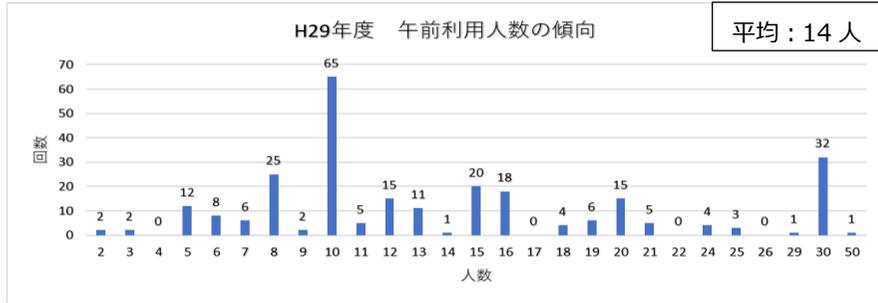
・第5会議室（定員数：18人）



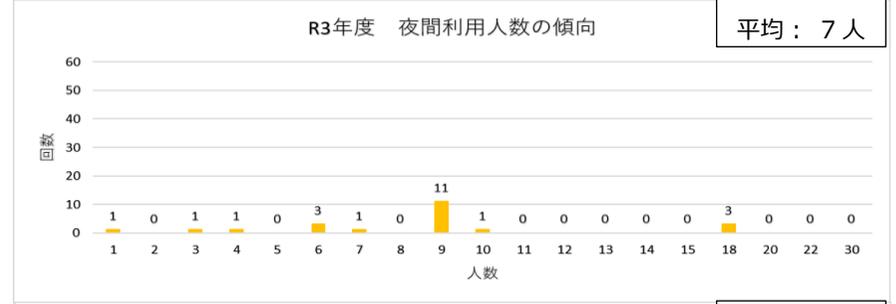
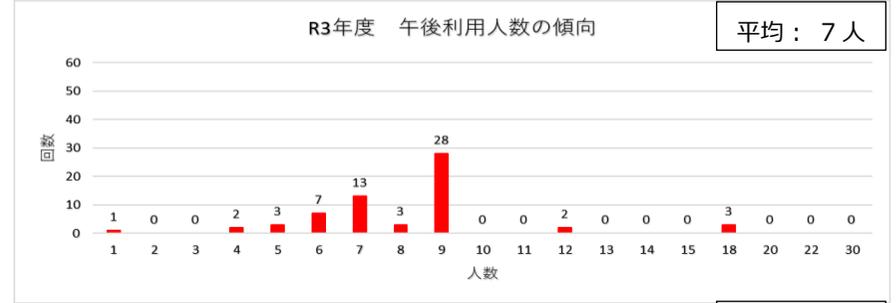
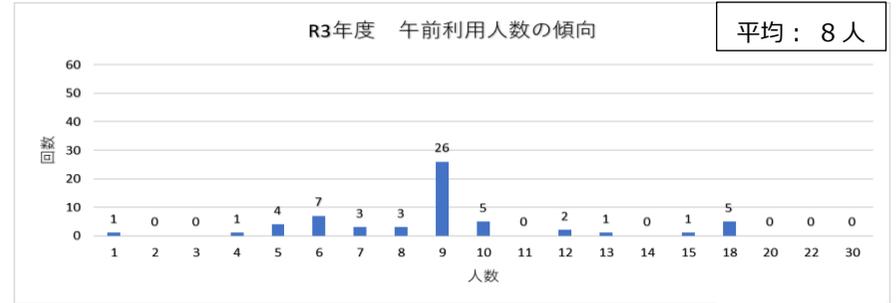
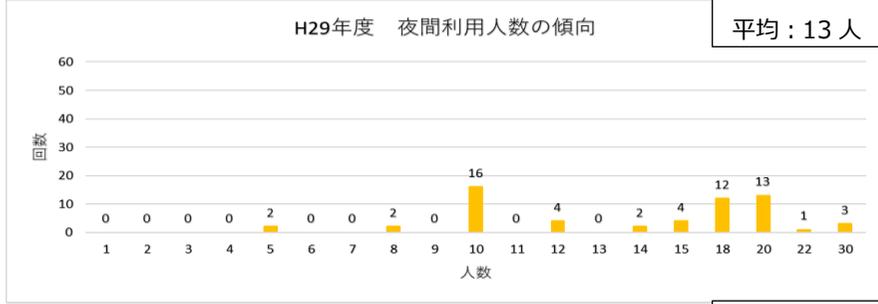
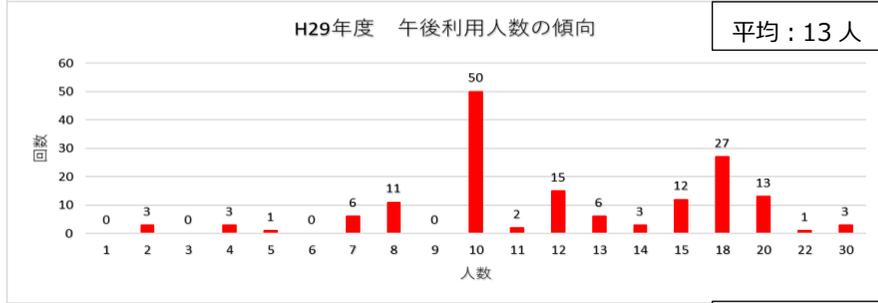
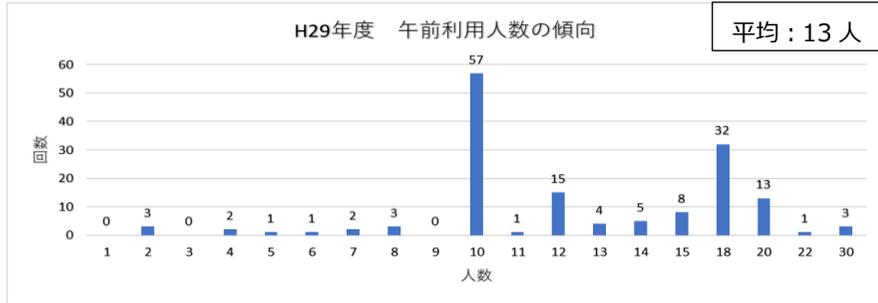
・小会議室（定員数：14人） ※令和3年度は閉室していたため、令和2年度を掲載。



・和室（定員数：30人）



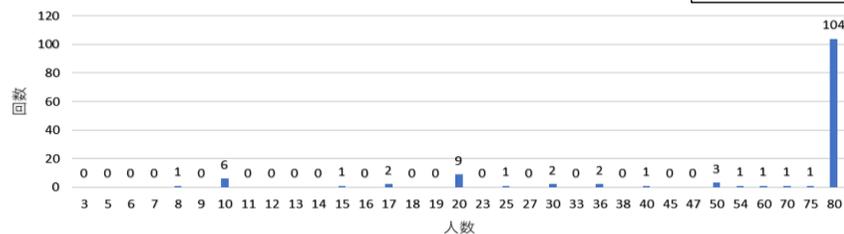
・料理講習室（定員数：18人）



・大広間（定員数：80人）

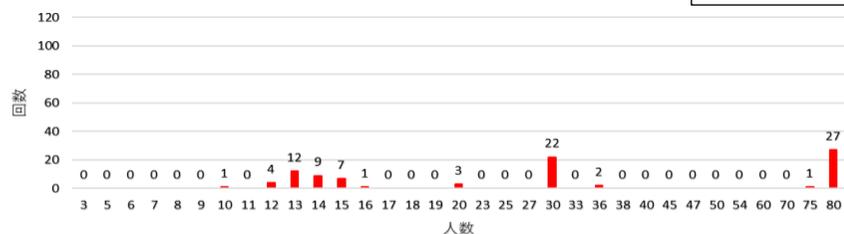
H29年度 午前利用人数の傾向

平均：28人



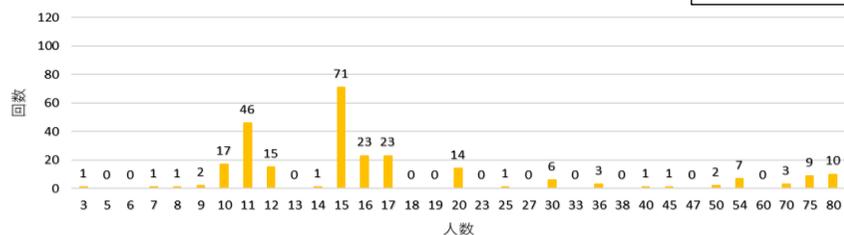
H29年度 午後利用人数の傾向

平均：10人



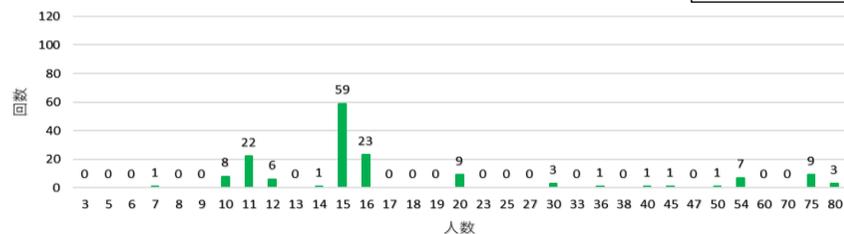
H29年度 夜間利用人数の傾向

平均：22人



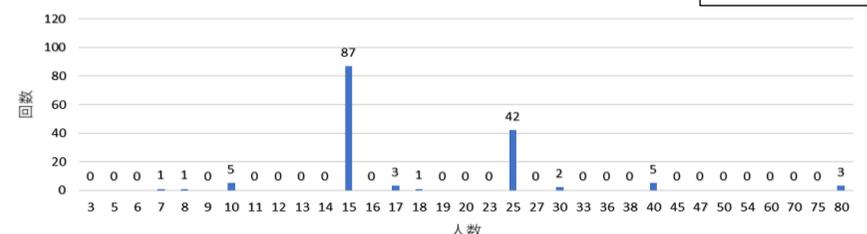
H29年度 夜間延長分利用人数の傾向

平均：22人



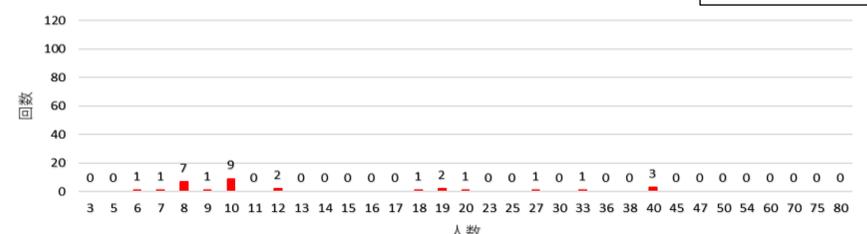
R3年度 午前利用人数の傾向

平均：13人



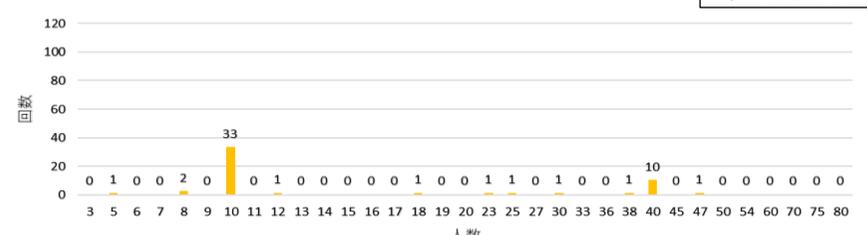
R3年度 午後利用人数の傾向

平均：3人



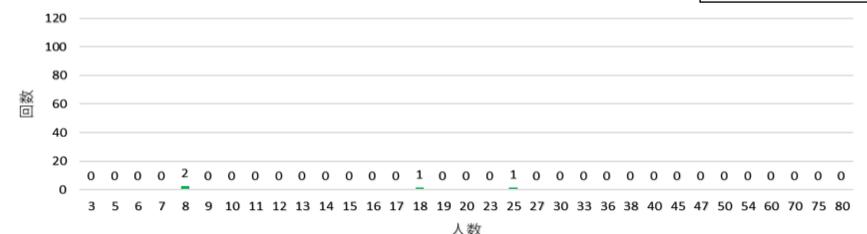
R3年度 夜間利用人数の傾向

平均：17人

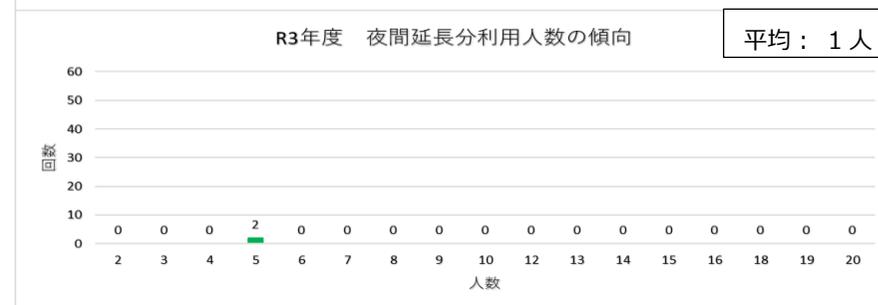
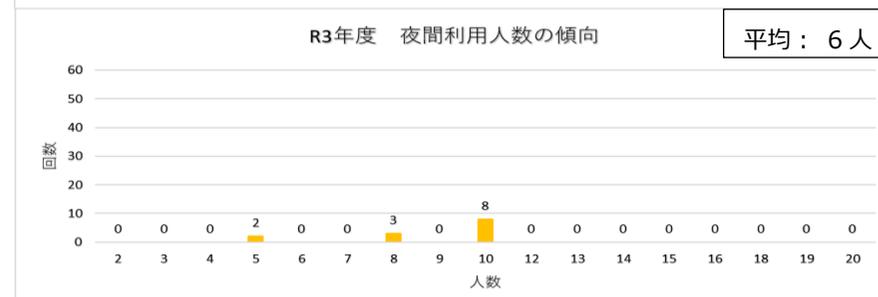
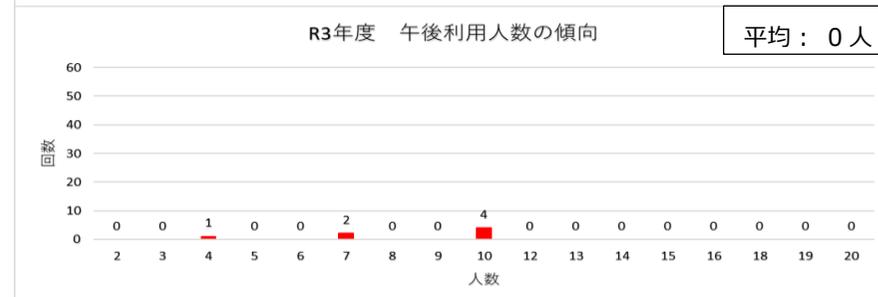
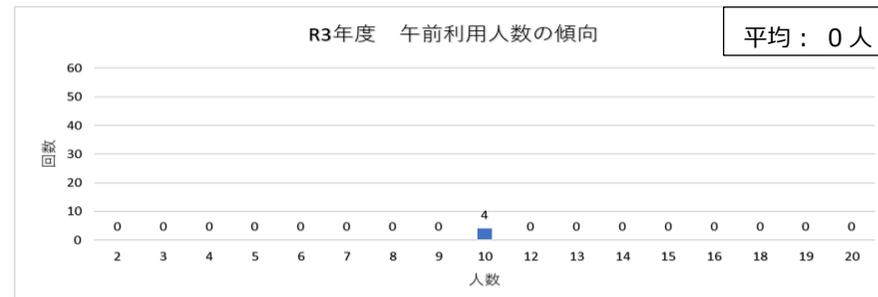
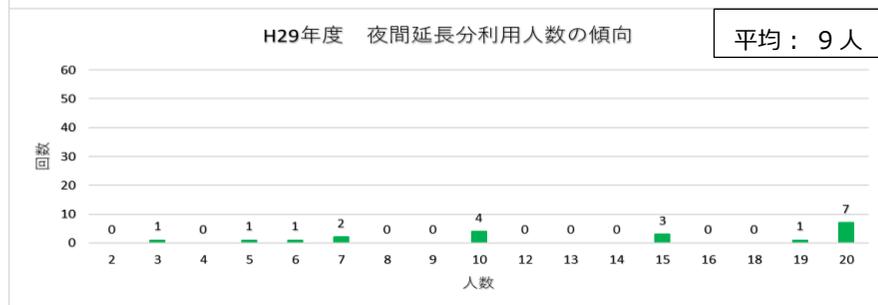
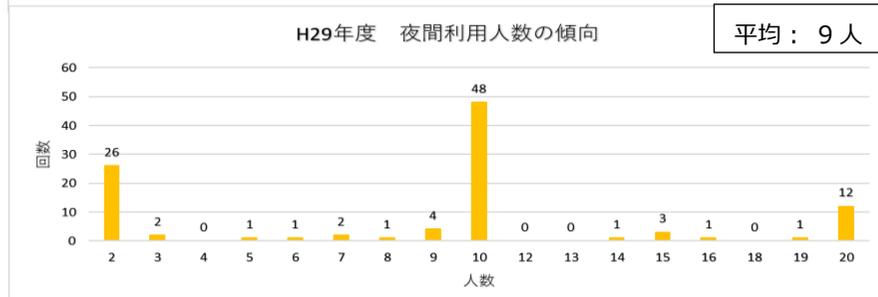
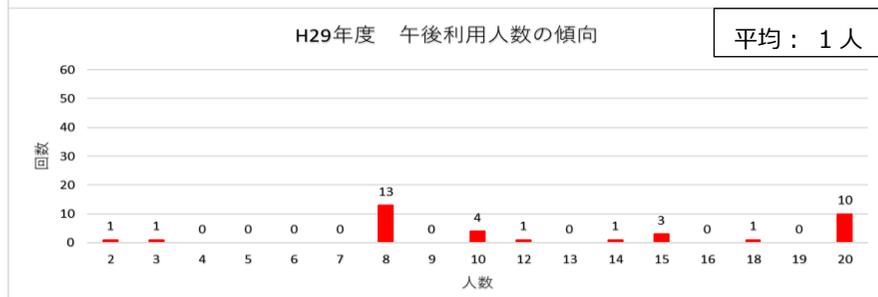
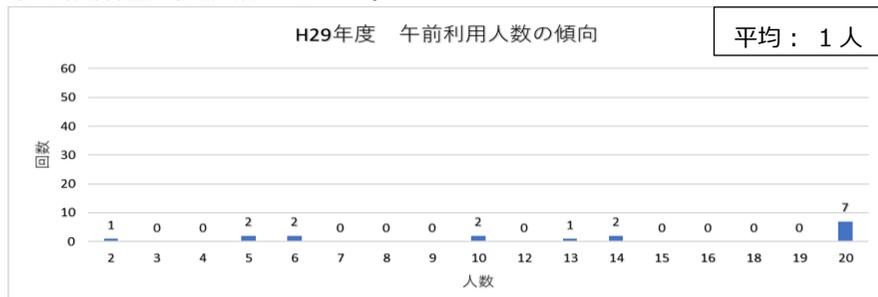


R3年度 夜間延長分利用人数の傾向

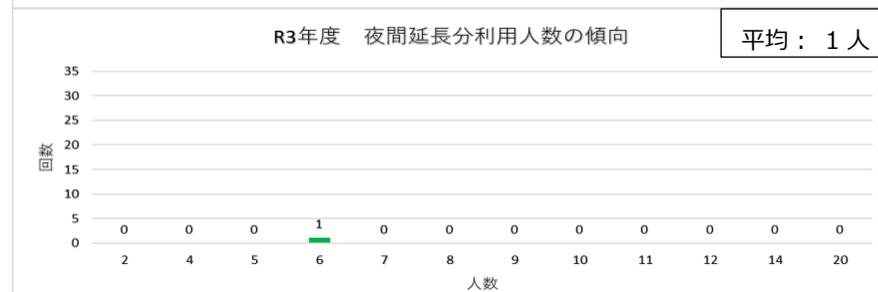
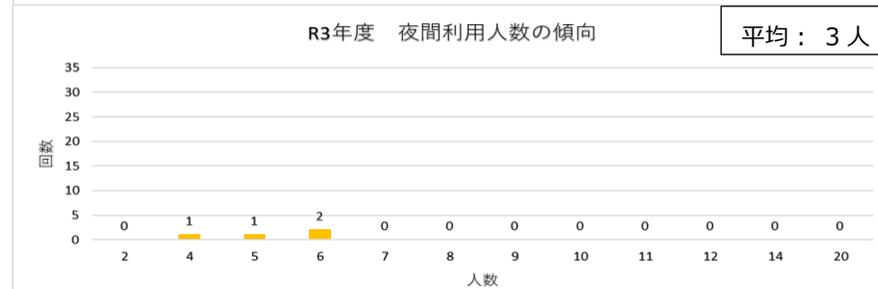
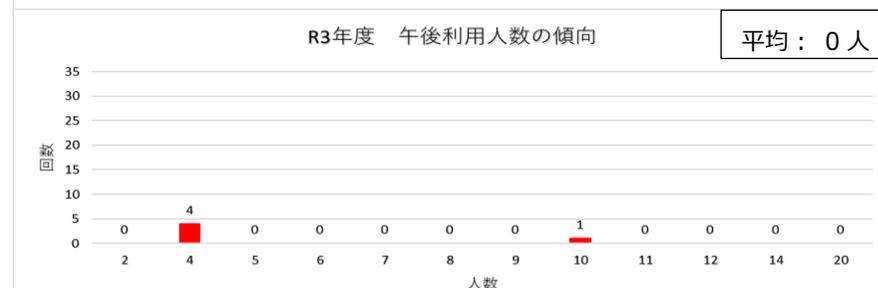
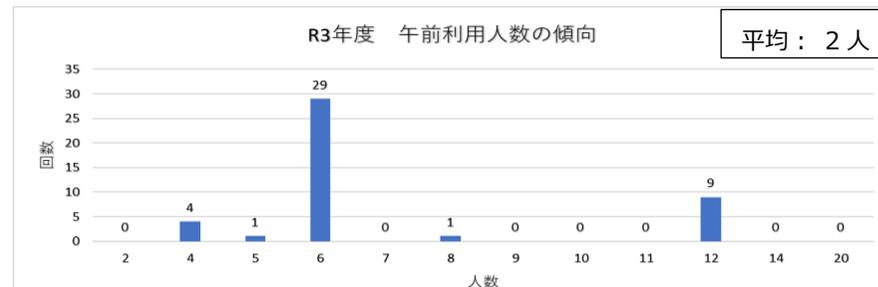
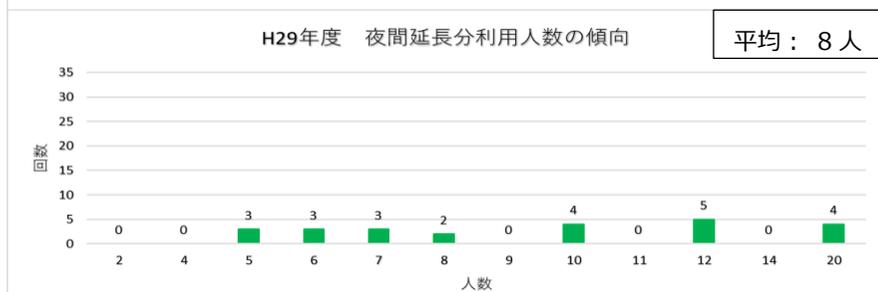
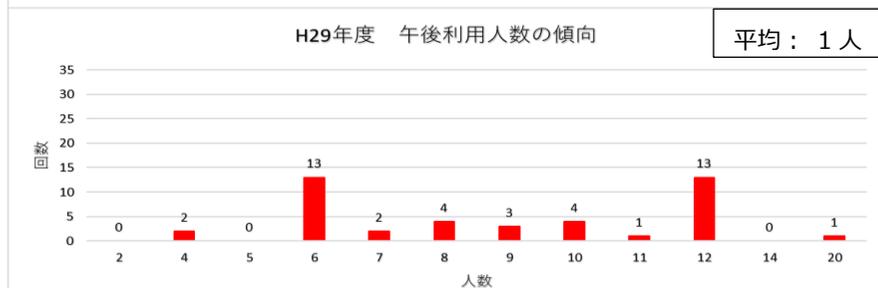
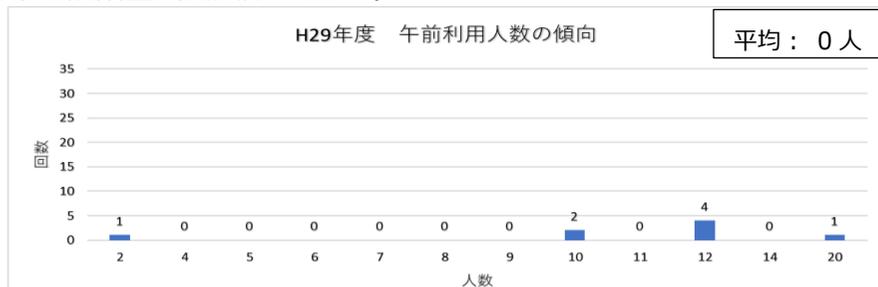
平均：10人



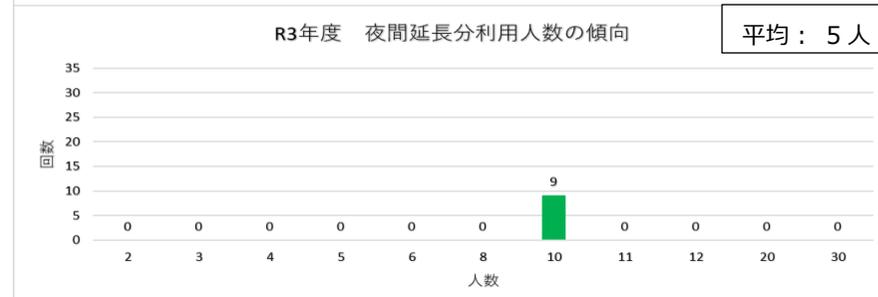
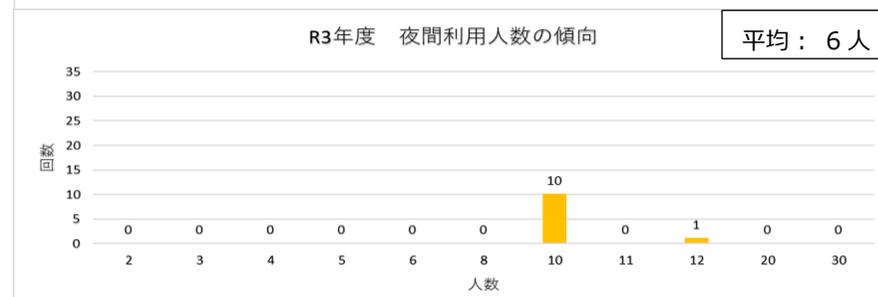
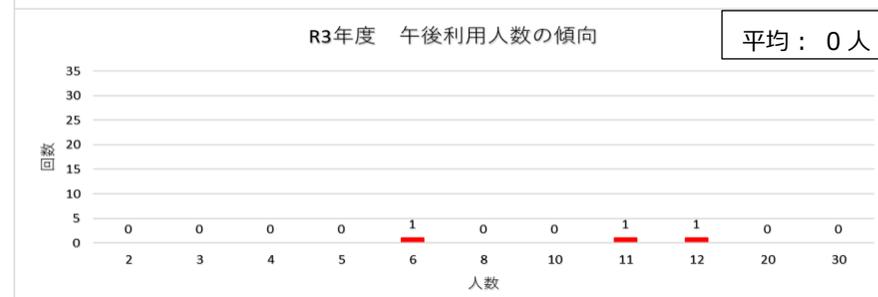
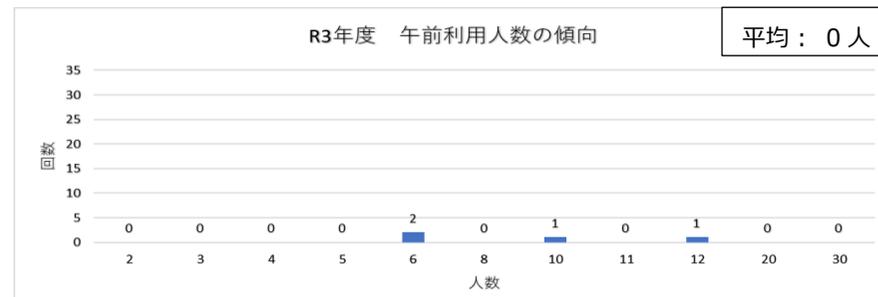
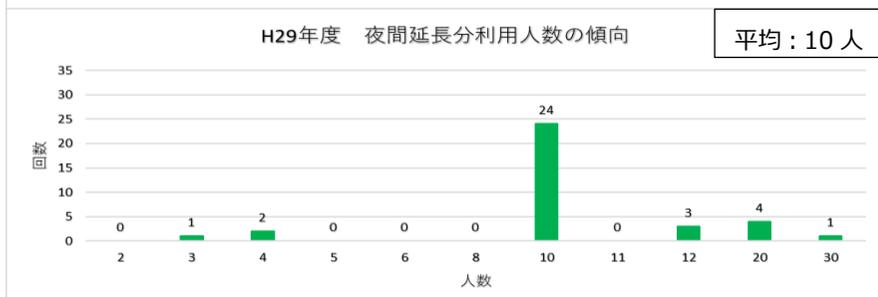
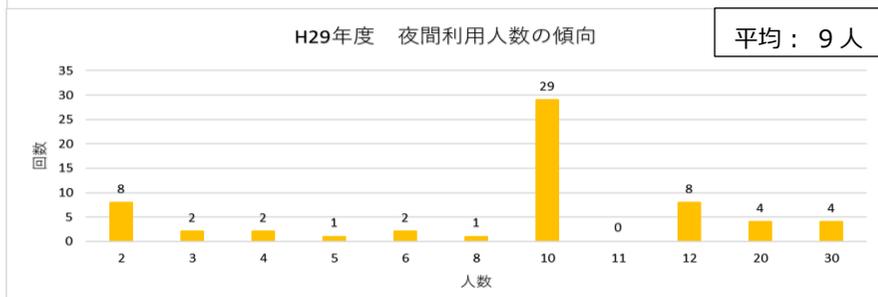
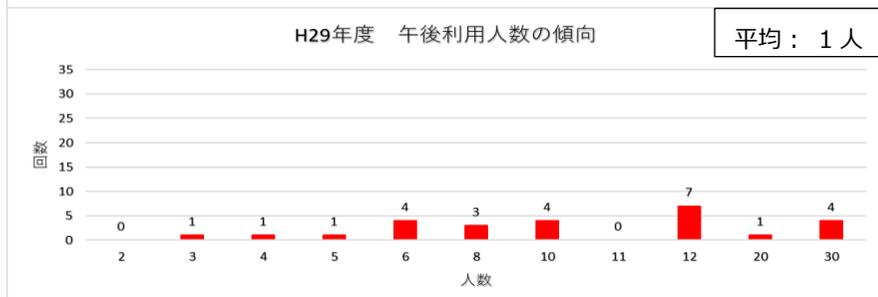
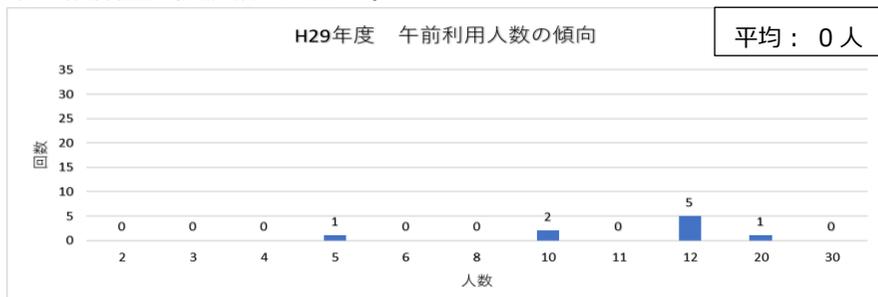
・第1談話室（定員数：20人）



・第2談話室（定員数：12人）



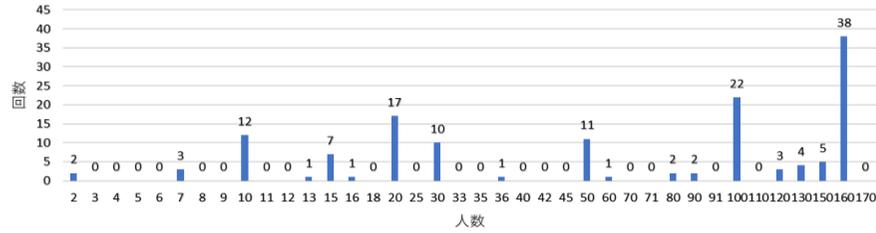
・第3談話室（定員数：12人）



・ひばりホール（定員数：160人）

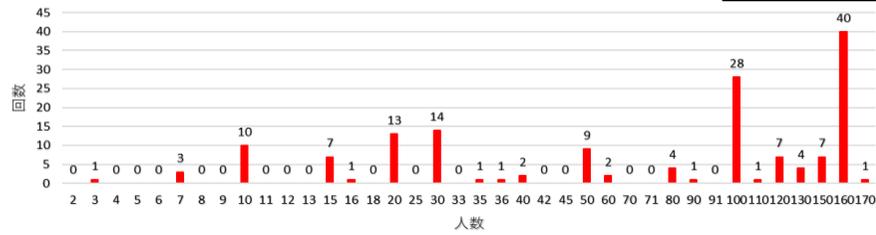
H29年度 午前利用人数の傾向

平均：79人



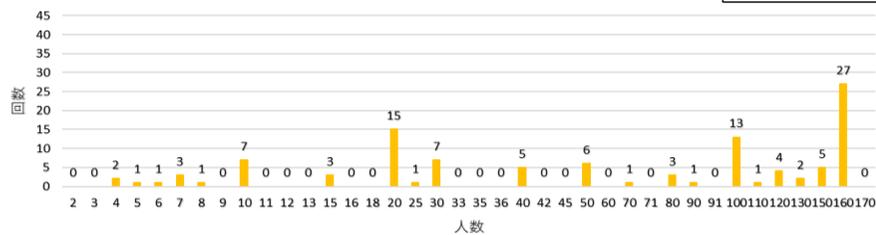
H29年度 午後利用人数の傾向

平均：82人



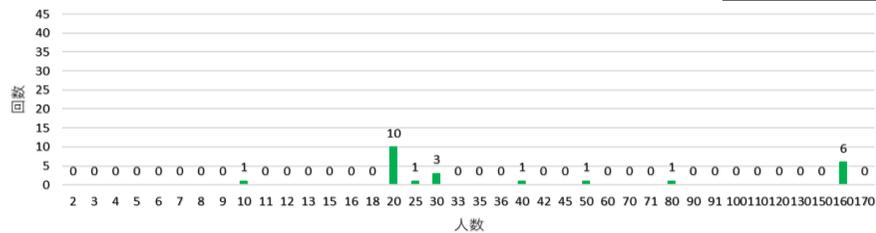
H29年度 夜間利用人数の傾向

平均：74人



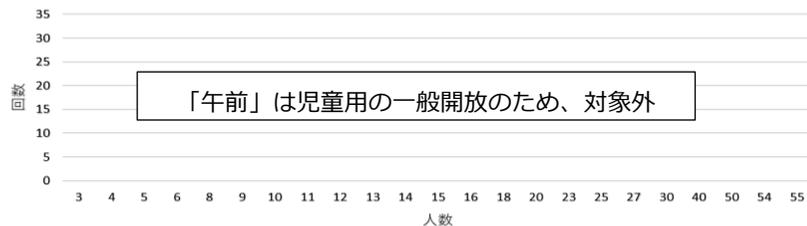
H29年度 夜間延長分利用人数の傾向

平均：50人

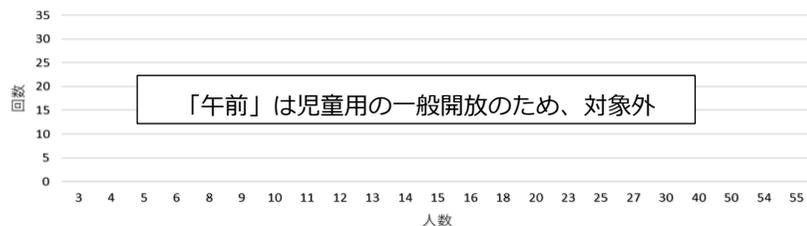


・遊戯室（定員数：55人） ※「午前」、「午後」は児童用の一般開放。

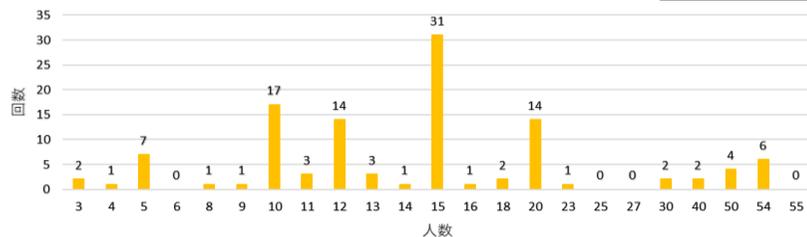
H29年度 午前利用人数の傾向



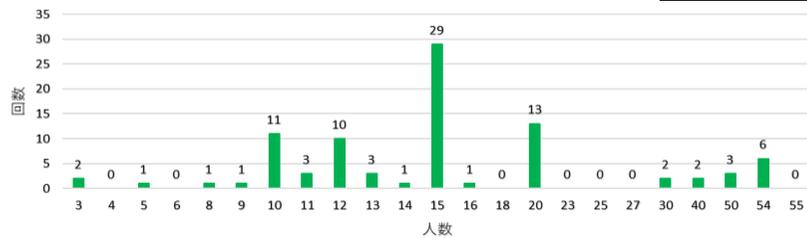
H29年度 午後利用人数の傾向



H29年度 夜間利用人数の傾向



H29年度 夜間延長分利用人数の傾向



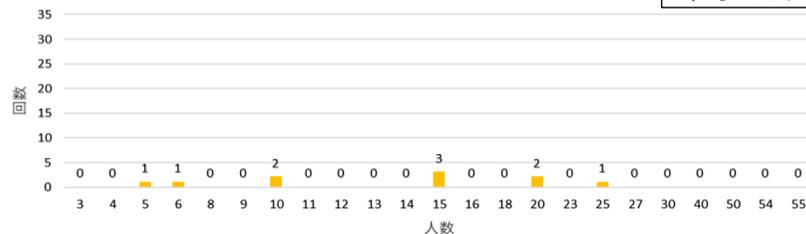
R3年度 午前利用人数の傾向



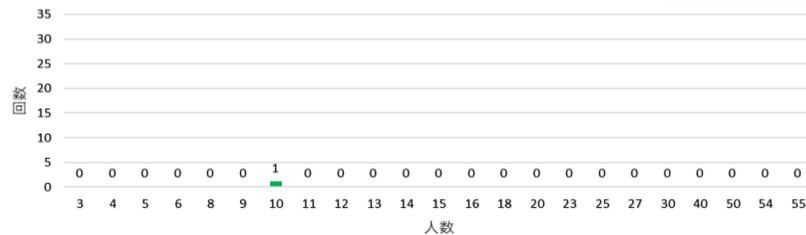
R3年度 午後利用人数の傾向



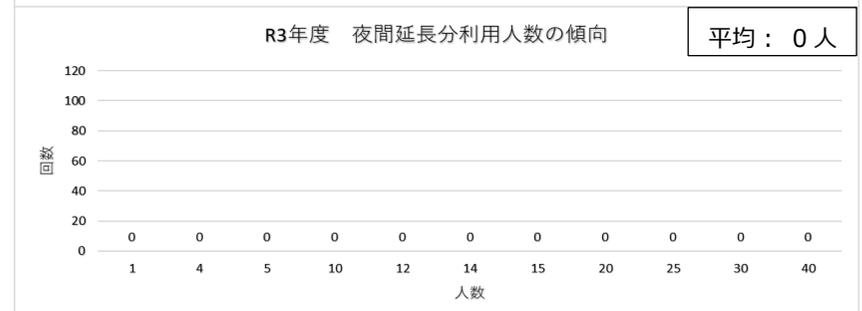
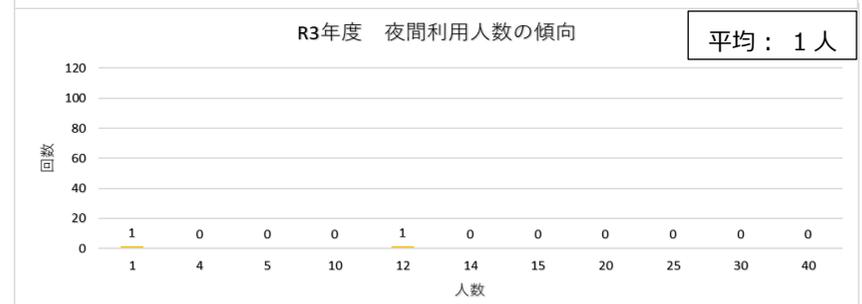
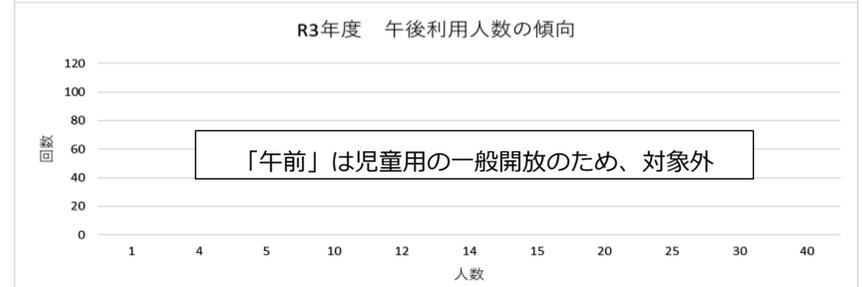
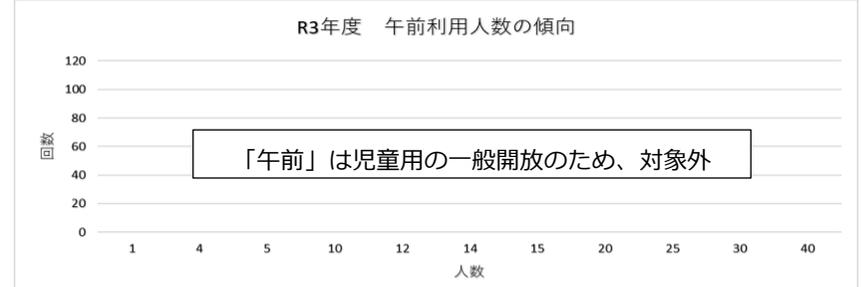
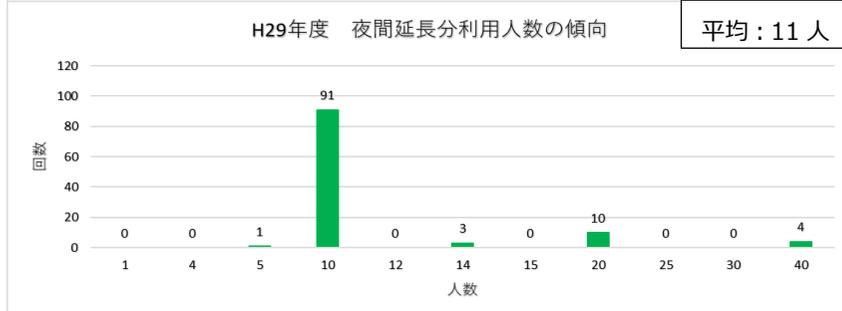
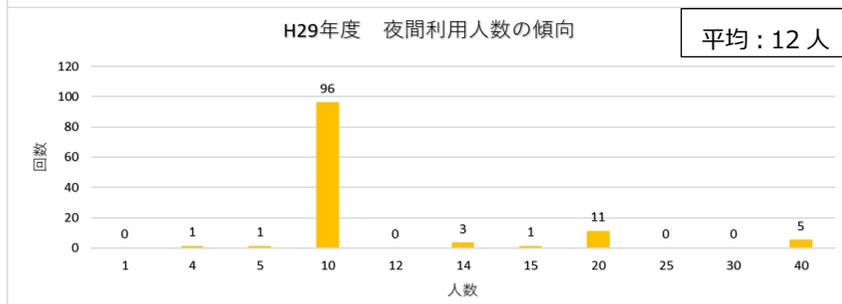
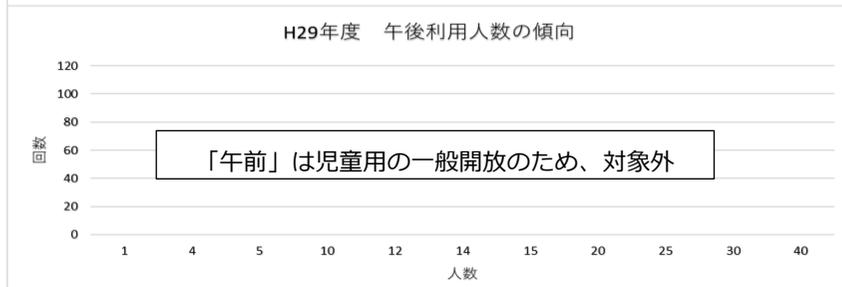
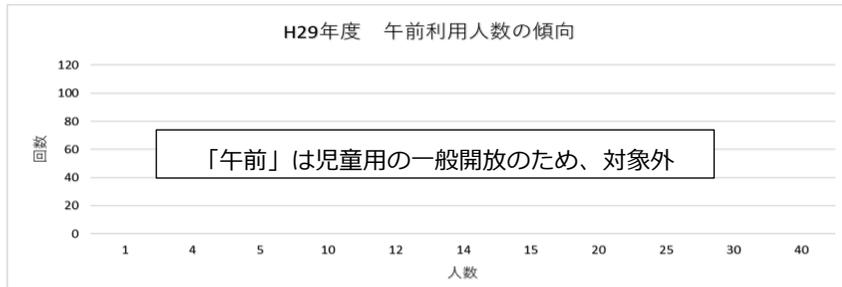
R3年度 夜間利用人数の傾向



R3年度 夜間延長分利用人数の傾向



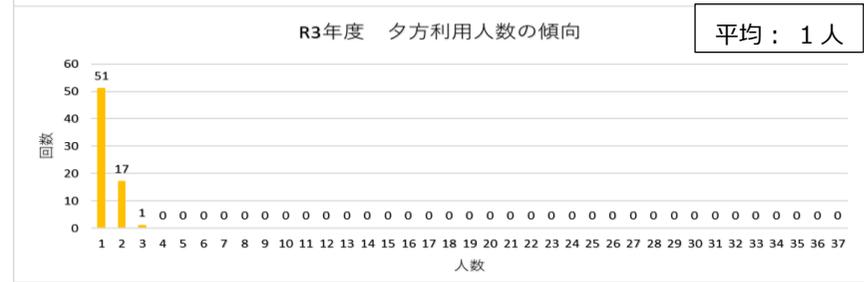
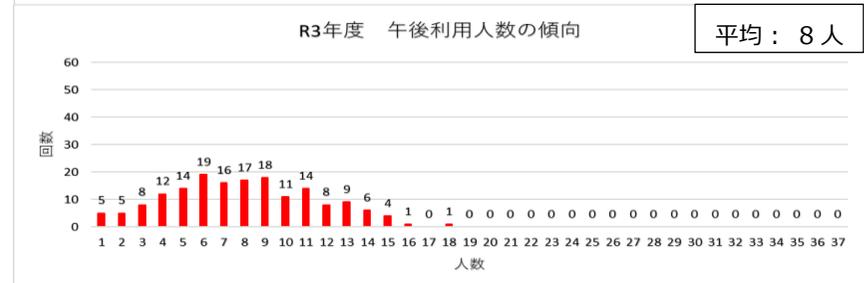
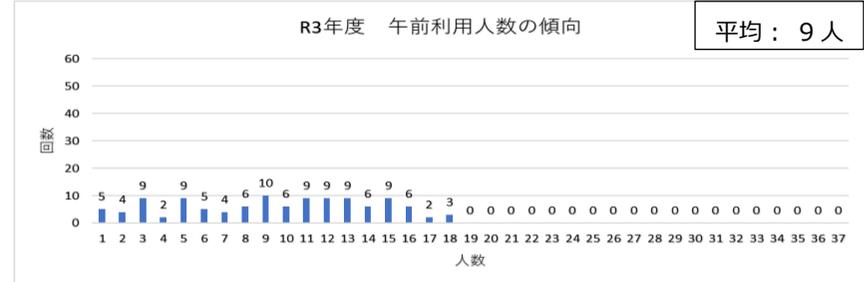
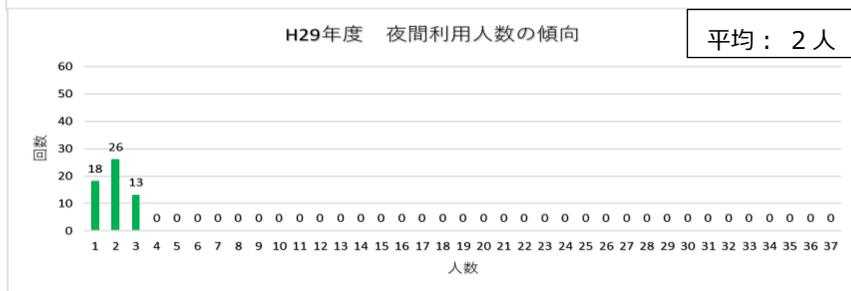
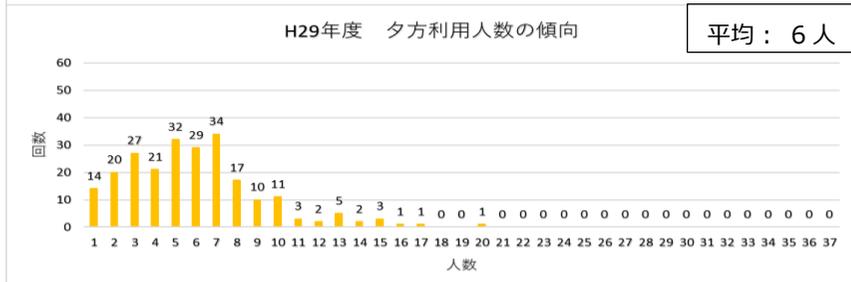
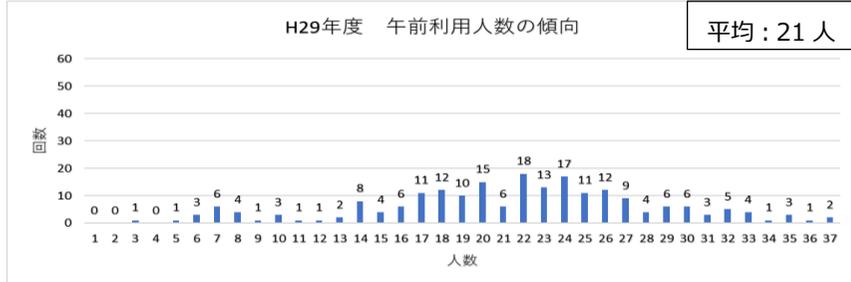
・工作室（定員数：40人） ※「午前」、「午後」は児童用の一般開放。



## (2) 保健センター

・健康増進室（定員数：設定なし） ※令和3年度、夜間は閉室。

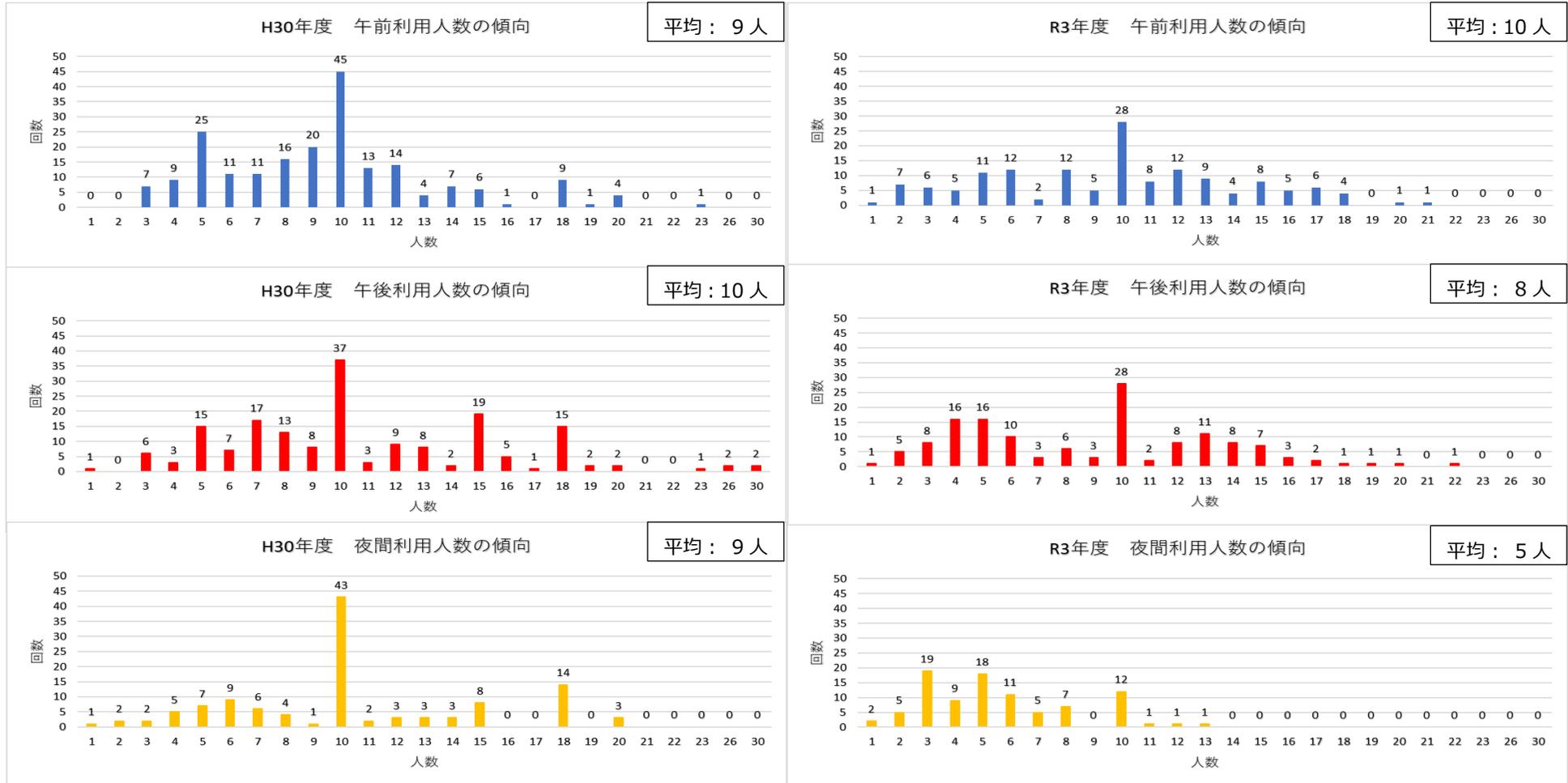
71



### (3) ふれあい会館

※ふれあい会館は平成 30 年 4 月 1 日から現在の建物に移転したため、平成 30 年度を掲載。

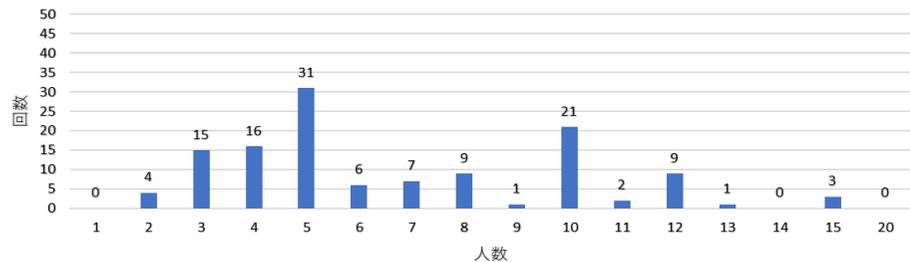
#### ・第 1 会議室（定員数：18 人）



・第2会議室（定員数：12人）

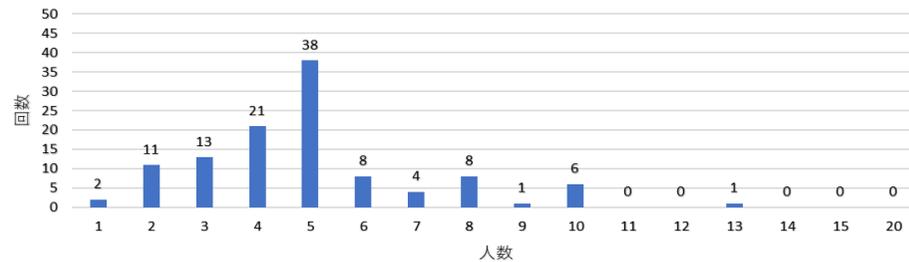
H30年度 午前利用人数の傾向

平均：6人



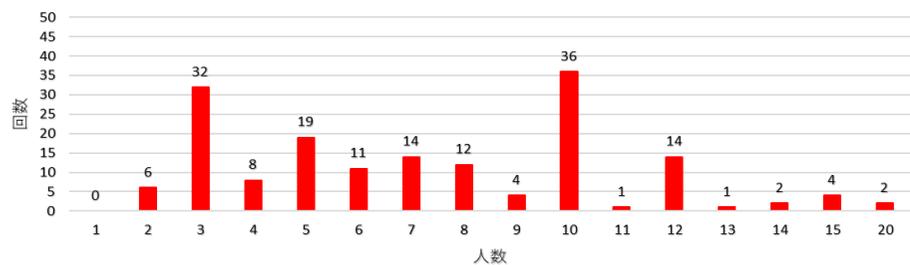
R3年度 午前利用人数の傾向

平均：5人



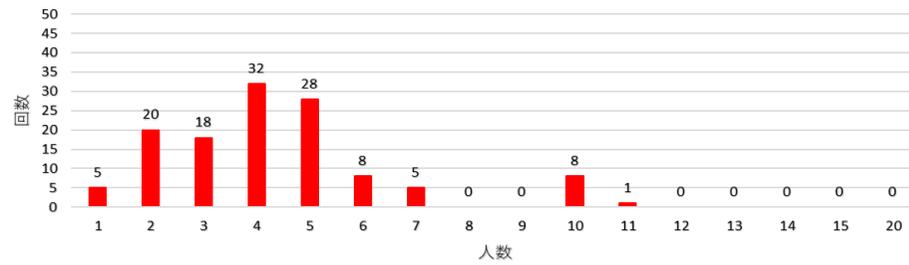
H30年度 午後利用人数の傾向

平均：7人



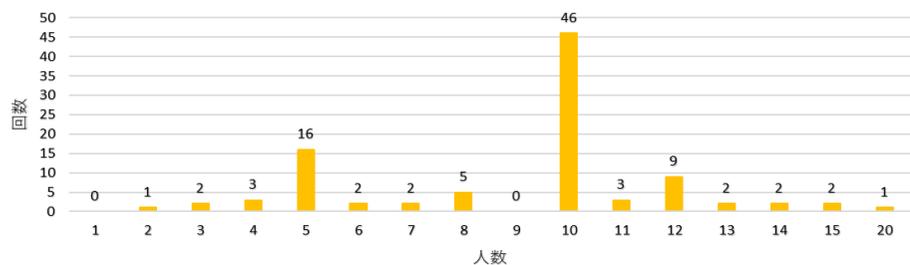
R3年度 午後利用人数の傾向

平均：4人



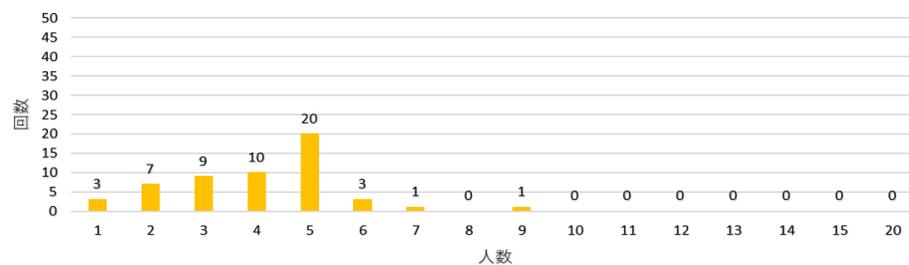
H30年度 夜間利用人数の傾向

平均：9人



R3年度 夜間利用人数の傾向

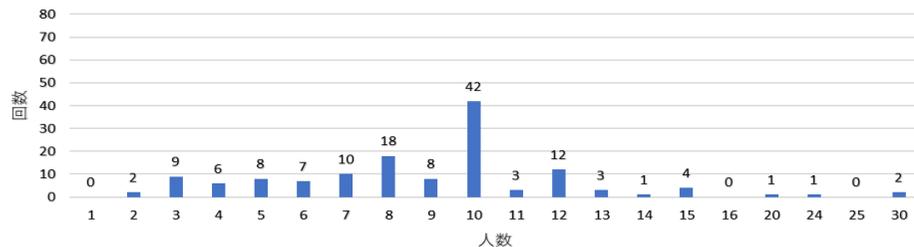
平均：4人



・第3会議室（定員数：12人）

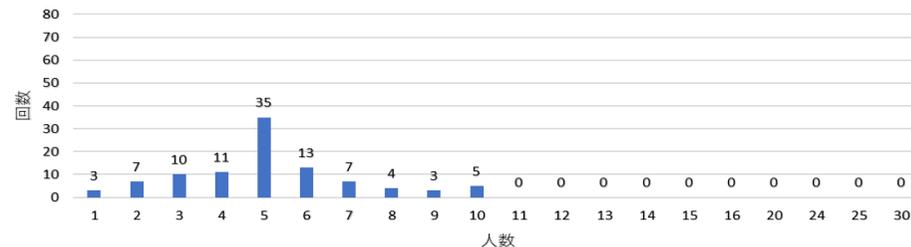
H30年度 午前利用人数の傾向

平均：9人



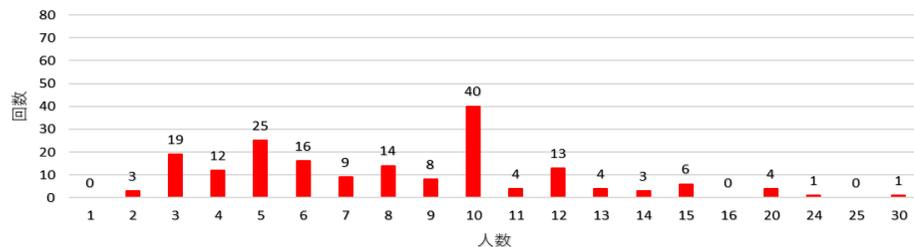
R3年度 午前利用人数の傾向

平均：5人



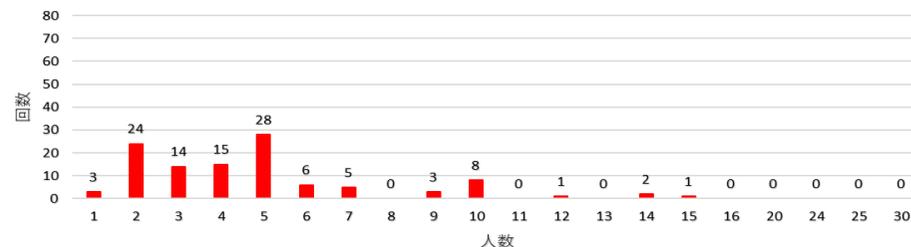
H30年度 午後利用人数の傾向

平均：8人



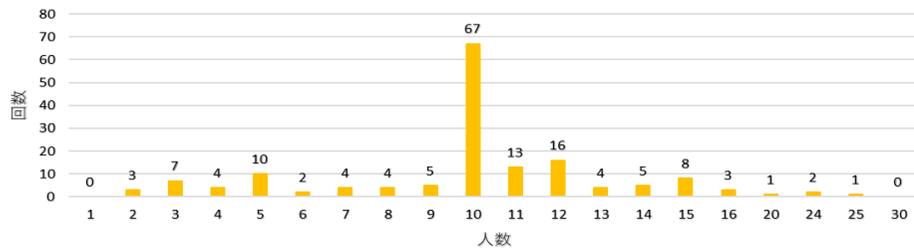
R3年度 午後利用人数の傾向

平均：4人



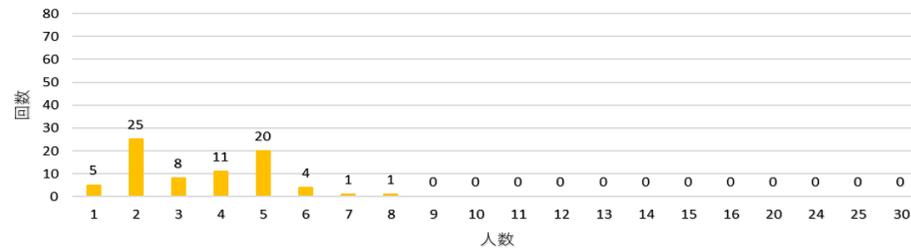
H30年度 夜間利用人数の傾向

平均：9人



R3年度 夜間利用人数の傾向

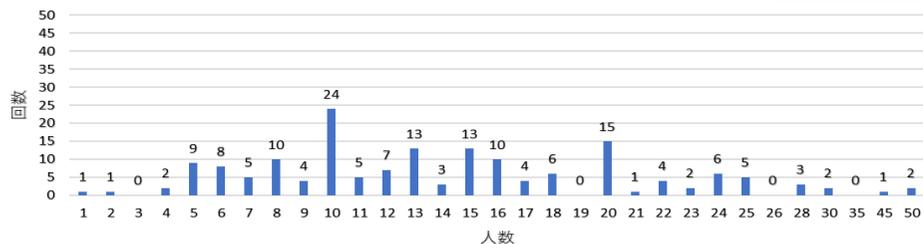
平均：3人



・第4会議室（定員数：24人）

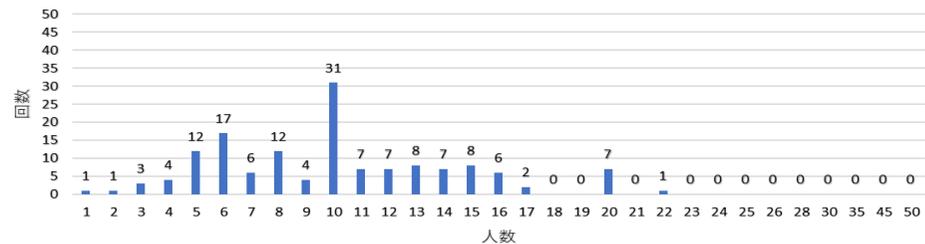
H30年度 午前利用人数の傾向

平均：14人



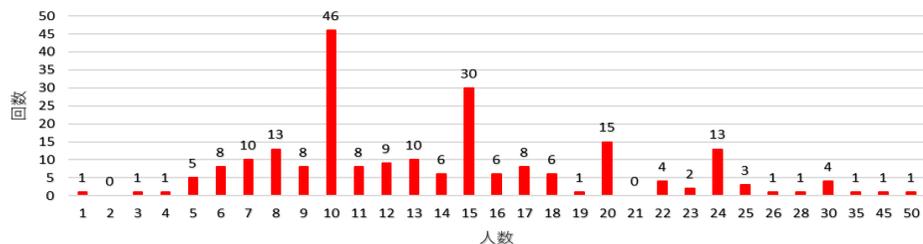
R3年度 午前利用人数の傾向

平均：10人



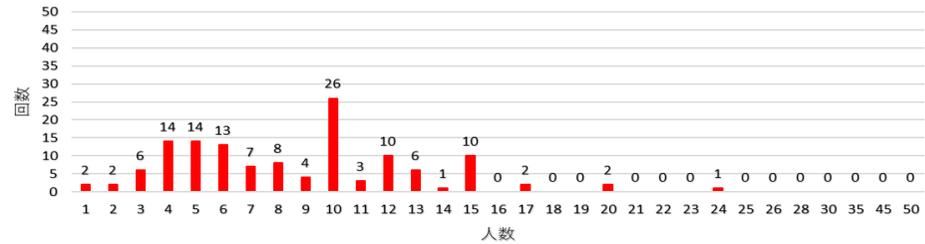
H30年度 午後利用人数の傾向

平均：14人



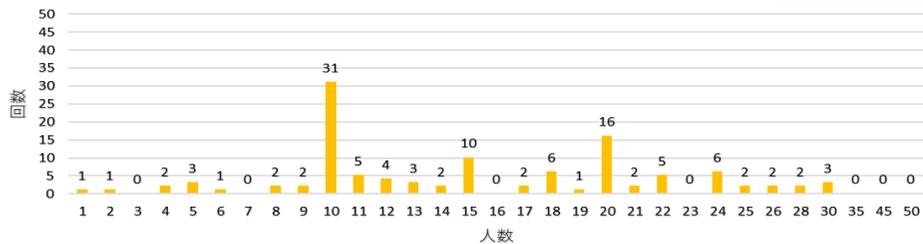
R3年度 午後利用人数の傾向

平均：8人



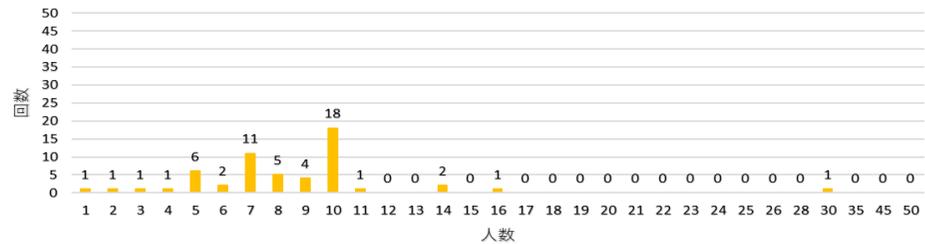
H30年度 夜間利用人数の傾向

平均：14人



R3年度 夜間利用人数の傾向

平均：7人



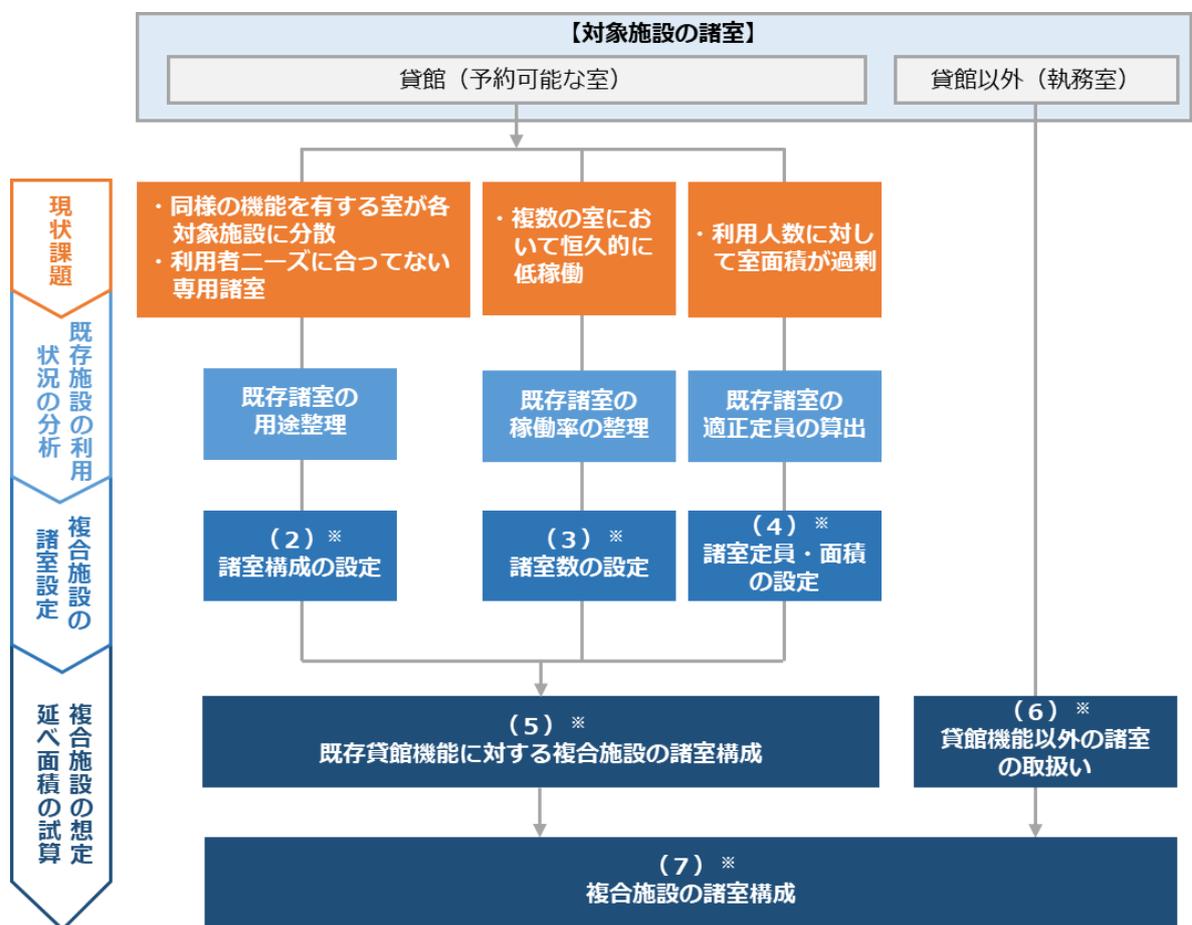
## 参考資料 5

### 複合施設の想定延べ面積の試算

#### (1) 試算の検討フロー

『中央文化センター』、『保健センター』、『ふれあい会館』の利用状況を分析すると、稼働率の低い室や、室面積に対して1件あたりの利用人数が少ないなど、効率的に床を利用できていない状況が分かりました。

これらの課題に対し、諸室・機能の集約化や諸室面積の適正化のなされた、複合施設の想定面積を試算しました。試算の検討フローは以下のとおりです。



※()内数値は次頁以降の節に該当

図 1 検討フロー

## (2) 諸室構成の設定

複合施設の諸室構成を設定するにあたり、現在の既存施設の貸館目的での利用用途を整理しました。

表 1 既存施設の用途整理

施設名	諸室名	会議等	芸道	軽運動・音楽
中央文化センター	第1講堂	○		
	第2講堂			○
	第1会議室	○		
	第2会議室	○		
	第3会議室	○		
	第4会議室			○
	第5会議室			○
	小会議室	○		
	和室		○	
	料理講習室	○		
	大広間			○
	第1談話室	○		
	第2談話室	○		
	第3談話室			○
	ひばりホール			○
	遊戯室			○
	工作室			○
保健センター	健康増進室			○
ふれあい会館	第1会議室	○		
	第2会議室	○		
	第3会議室	○		
	第4会議室	○		

※中央文化センターの講堂、会議室、談話室は利用用途が混在しているため、利用団体の活動実績を踏まえ、おおよそ実態に沿うように整理しています。

表 2 既存施設の利用用途の用途区分

用途の区分	既存施設の活動の内容
会議等	講演会、会議、漢詩、短歌、俳句、詩吟、文章作成、朗読、絵画、絵手紙、陶芸、刺繍、書道、写真、他言語学習、囲碁、将棋、かるた、コントラクトブリッジ、フラワーアレンジメント、盆栽、手話、講座、読み聞かせ
芸道	茶道、着付
軽運動・音楽	映画鑑賞、楽器の練習、合唱、コーラス、カラオケ、ストレッチ、ダンス、バレエ、フォークダンス、社交ダンス、フラダンス、民踊、日本舞踊、よさこい、演劇、体操、エアロビクス、太極拳、バランスウォーキング、ヨガ、ZUMBA、弓道

※令和4年度府中市社会教育関係団体一覧表を基に整理しています。

複合施設の諸室構成は、上記の既存施設の利用用途の整理結果、及び『府中市文化センターのあり方に関する基本方針』に示される文化センターの整備の考え方である、「市民ニーズを踏まえた「諸室の多目的化」」を踏まえ、料理教室等の利用用途が限定される専用の室は設けず、多目的に利用できる室を中心に構成するものとします。

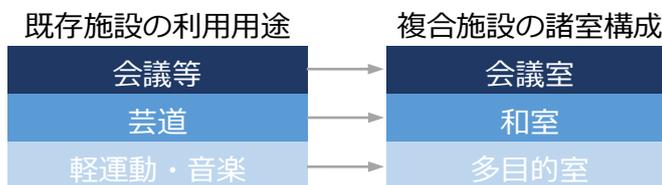


図 2 貸館機能の新旧の諸室構成の対応

表 3 貸館機能の複合施設の諸室構成

用途の区分	内容
会議室	・「会議等」用途に対応する一般会議室
和室	・「芸道」用途に対応する和室
多目的室	・「軽運動・音楽」用途等、多目的な利用に対応する室

### (3) 諸室数の設定

諸室数は以下の指標を参考とし、低稼働率の諸室を集約することや、定員充足率の低い諸室（定員数に対し、利用者数が極端に少ない諸室）の利用を他室に振り分けるなどにより、最適化するものとします。必要な諸室数の設定にあたっては、ピーク時稼働率（一日で最も室の稼働状況の高い時間帯の稼働率）が70%程度となるよう、諸室数を設定するものとし、既存利用者の利用機会の維持に加え、複合施設化することによる新規利用者の利用機会の確保ができるよう計画します。

表 4 諸室数の設定に用いた指標( (4) の諸室定員・面積の設定にも利用)

指標等	考え方
1件あたりの利用者数	・コマ別利用者数/コマ別利用件数 ・1室の定員設定の際に考慮すべき最大規模を把握するための指標
稼働率	・コマ別利用件数/年間利用可能コマ数
平均稼働率	・平成29年度～令和3年度の5年間のコマ別平均稼働率
定員充足率	・利用者数/コマ別利用件数/定員 ・稼働率が高くても定員に対する利用者数の割合が低ければ規模が過大になっている可能性があるため、その状況を確認するための指標
適正定員（1回あたりの利用人数）	・定員充足率×定員
1人当たり面積	・3㎡/人（防火対象物の面積算定基準より、会議室や踊りに供する部分は3㎡/人とする。）

#### (4) 諸室定員・面積の設定

(1) で示した検討フローにおける「諸室定員・面積の設定」の考え方を以下に整理しました。

- ・ 既存施設の定員充足率を基に適正定員を算出しました。
- ・ 各諸室が算出した適正定員以上となるよう、5人単位（最低10人）で各諸室の定員数を設定しました（例：適正定員が14人であれば、15人とする）。
- ・ 各諸室の諸室面積は、一般的な会議室の原単位である3㎡/人を用い、定員数1人当たり3㎡として算出しました。
- ・ ただし、ひばりホール及び健康増進室はこれによらず、利用目的を考慮の上、個別に設定するものとします。

#### (5) 既存貸館機能に対する複合施設の諸室構成

(2)～(4)の考え方を踏まえて、第4章で整理した取組手法のうち複合化パターン①、複合化パターン②について既存貸館機能に対する複合施設の諸室構成を検討しました。

##### 【複合化パターン①：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)】

###### ① 会議室

- ・ 対象施設「会議等」の用途に該当する室のピーク時間帯は「午後」でした。
- ・ 既存施設の「午後」の時間帯の平均稼働率は80.3%となり、ピーク時平均稼働率を70%程度とするため、室数を1室増やすものとします。これにより、複合施設「会議室」の室数を9室とすることでピーク時平均稼働率は71.4%となります。
- ・ 算出した適正定員より、室の定員を10人、15人、30人と設定し、設定した定員を基に面積をそれぞれ30㎡、45㎡、90㎡と設定します。
- ・ 既存施設より室数は増えますが、適正定員を踏まえると、床面積の合計が減となる計画です。

表5 対象施設「会議等」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)				定員充足率 (%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	第1講堂	90	161	89.1	85.0	78.2	34.6	24.4	26.7	32.2	35.6	22	24	29	32	27
2	(中)第1会議室	30	69	85.8	81.7	67.1	24.1	56.7	56.7	46.7	40.0	17	17	14	12	15
3	(中)第2会議室	30	69	79.3	81.9	58.3	18.5	40.0	43.3	43.3	33.3	12	13	13	10	12
4	(中)第3会議室	36	86	84.4	84.6	72.6	29.1	41.7	44.4	44.4	33.3	15	16	16	12	15
5	小会議室	14	22	77.2	85.3	68.4	39.7	50.0	57.1	57.1	50.0	7	8	8	7	7
6	料理講習室	18	35	37.6	39.6	17.5	12.8	55.6	55.6	50.0	50.0	10	10	9	9	10
7	第1談話室	20	28 (15畳)	89.6	91.4	25.0	9.4	0.0	0.0	30.0	25.0	0	0	6	5	3
8	第2談話室	12	16 (9畳)	87.7	92.8	19.5	8.3	0.0	0.0	50.0	41.7	0	0	6	5	3
コマ別平均稼働率				78.8	80.3	50.8	22.1									

赤塗：コマ別稼働率の最大値

表6 複合施設「会議室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	ピーク時平均稼働率(%)
5	会議室	10	30	85.3
6	会議室	10	30	39.6
7	会議室	10	30	91.4
8	会議室	10	30	92.8
追加	会議室	10	30	—
2	会議室	15	45	81.7
3	会議室	15	45	81.9
4	会議室	15	45	84.6
1	会議室	30	90	85.0
			平均	71.4

② 和室

- ・対象施設「芸道」の用途に該当する室のピーク時間帯は「午前」でした。
- ・既存施設の「午前」の時間帯の平均稼働率は72.6%と、70%程度であるため、複合施設「和室」の室数は、既存施設と同様に1室とします。
- ・算出した適正定員より、室の定員を15人と設定し、諸室の面積を45m<sup>2</sup>と設定します。

表7 対象施設「芸道」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)				定員充足率 (%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	和室	30	52	72.6	68.6	43.2	22.2	40.0	40.0	36.7	30.0	12	12	11	9	11

赤塗：コマ別稼働率の最大値

表8 複合施設「和室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	ピーク時平均稼働率(%)
1	和室	15	45	72.6
			平均	72.6

### ③ 多目的室

- ・対象施設「軽運動・音楽」の用途に該当する室のピーク時間帯は「午後」でした。
- ・既存施設の「午後」の時間帯の平均稼働率は79.6%となり、ピーク時平均稼働率を70%程度とするため、室数を1室増やすものとします。これにより、「多目的室」の室数を10室とすることでピーク時平均稼働率は69.7%となります。
- ・算出した適正定員より、室の定員を10人、15人、20人と設定し、諸室の面積をそれぞれ30㎡、45㎡、60㎡と設定します。
- ・既存施設の「軽運動・音楽」の用途に該当する諸室は、定員充足率の低い室が多く、多目的室は既存施設より室数は増えますが、適正定員を踏まえると、床面積の合計が減となる計画です。
- ・ひばりホールは、現状固定席があり、他の諸室と性質の異なる室であるため、上記の定員の考え方は用いず、複合施設においても現状面積を確保する設定とします。なお、名称は「ホール」とします。
- ・健康増進室は、定員が設定されていない室であり、運動器具等を配するジム機能を考慮して、複合施設においても現状面積を確保する設定とします。なお、名称は「スタジオ」とします。

表9 対象施設「軽運動・音楽」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	稼働率(%)				定員充足率(%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	第2講堂	54	108	86.1	82.7	70.7	36.5	29.6	33.3	35.2	29.6	16	18	19	16	17
2	第4会議室	24	52	75.7	76.8	58.2	24.0	45.8	50.0	50.0	41.7	11	12	12	10	11
3	第5会議室	18	45	71.3	71.5	52.9	24.0	50.0	50.0	50.0	38.9	9	9	9	7	9
4	大広間	80	206	95.1	98.0	49.8	21.7	21.3	7.5	23.8	20.0	17	6	19	16	15
5	第3談話室	12	16(9畳)	87.5	89.3	15.8	11.3	0.0	0.0	58.3	58.3	0	0	7	7	3
6	ひばりホール	160	339	40.8	43.4	30.2	8.3	40.6	42.5	38.8	18.1	65	68	62	29	56
7	遊戯室	55	69	—	—	20.8	15.8	—	—	30.9	23.6	—	—	17	13	15
8	工作室	40	52	—	—	27.7	15.2	—	—	22.5	15.0	—	—	9	6	8
9	健康増進室	—	330	72.7	95.8	84.9	24.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
コマ別平均稼働率				75.6	79.6	45.7	20.1									

赤塗：コマ別稼働率の最大値



表10 複合施設「多目的室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
3	多目的室	10	30	71.5
5	多目的室	10	30	89.3
8	多目的室	10	30	—
2	多目的室	15	45	76.8
4	多目的室	15	45	98.0
追加	多目的室	15	45	—
7	多目的室	15	45	—
1	多目的室	20	60	82.7
6	ホール	160	339	43.4
9	スタジオ	—	330	95.8
			平均	69.7

## 【複合化パターン②：3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用】

### ① 会議室

- ・対象施設「会議等」の用途に該当する室のピーク時間帯はおおむね「午後」でした。
- ・既存施設の「午後」のコマの平均稼働率は71.6%と、70%程度であるため、複合施設「会議室」の室数は、既存施設と同様に12室とします。
- ・算出した適正定員より、室の定員を10人、15人、30人と設定し、諸室の面積をそれぞれ30㎡、45㎡、90㎡と設定します。

表 11 対象施設「会議等」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	稼働率(%)				定員充足率(%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	第1講堂	90	161	89.1	85.0	78.2	34.6	24.4	26.7	32.2	35.6	22	24	29	32	27
2	(中)第1会議室	30	69	85.8	81.7	67.1	24.1	56.7	56.7	46.7	40.0	17	17	14	12	15
3	(中)第2会議室	30	69	79.3	81.9	58.3	18.5	40.0	43.3	43.3	33.3	12	13	13	10	12
4	(中)第3会議室	36	86	84.4	84.6	72.6	29.1	41.7	44.4	44.4	33.3	15	16	16	12	15
5	小会議室	14	22	77.2	85.3	68.4	39.7	50.0	57.1	57.1	50.0	7	8	8	7	7
6	料理講習室	18	35	37.6	39.6	17.5	12.8	55.6	55.6	50.0	50.0	10	10	9	9	10
7	第1談話室	20	28 (15畳)	89.6	91.4	25.0	9.4	0.0	0.0	30.0	25.0	0	0	6	5	3
8	第2談話室	12	16 (9畳)	87.7	92.8	19.5	8.3	0.0	0.0	50.0	41.7	0	0	6	5	3
9	(ふ)第1会議室	18	45	60.9	56.7	33.3		50.0	50.0	44.4		9	9	8	0	6
10	(ふ)第2会議室	12	21	40.0	52.5	32.5		50.0	50.0	50.0		6	6	6		6
11	(ふ)第3会議室	12	24	39.2	51.7	42.7		58.3	50.0	58.3		7	6	7		7
12	(ふ)第4会議室	24	52	47.5	55.9	30.8		50.0	45.8	45.8		12	11	11		11
コマ別平均稼働率				68.2	71.6	45.5	22.1									

赤塗：コマ別稼働率の最大値



表 12 複合施設「会議室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
5	会議室	10	30	85.3
6	会議室	10	30	39.6
7	会議室	10	30	91.4
8	会議室	10	30	92.8
9	会議室	10	30	56.7
10	会議室	10	30	52.5
11	会議室	10	30	51.7
2	会議室	15	45	81.7
3	会議室	15	45	81.9
4	会議室	15	45	84.6
12	会議室	15	45	55.9
1	会議室	30	90	85.0
平均				71.6

ふれあい会館の貸館機能は会議室のみであるため、②和室、③多目的室の諸室構成および規模は複合化パターン①と同様です。

## (6) 貸館機能以外の諸室の取扱い

対象施設の諸室のうち、貸館以外の機能は次に示すものとします。執務室①については複合化による効率化が図られることを想定し、現状面積の80%程度の面積を確保し、執務室②は複合施設においても現状面積と同程度の面積を確保することを想定しています。

また、新しい用途での利用などの多様な市民ニーズに対応するため、オープンスペースを設けることとしました。

表 13 貸館機能以外の複合施設の諸室

用途の区分	内容
執務室①	・職員等の執務室や貸館以外の諸室（健康コーナー、キッズルーム、作業室、資料室等）
執務室②	・市からの委託業務を担っている「（公財）府中市勤労者福祉振興公社」「（公社）府中市シルバー人材センター」「（福）府中市社会福祉協議会」「（一社）府中市薬剤師会」の執務室 ・現状の面積と同程度の面積を複合施設においても担保 ・執務室面積について、「（公財）府中市勤労者福祉振興公社」、「（一社）府中市薬剤師会」は図面求積、「（公社）府中市シルバー人材センター」「（福）府中市社会福祉協議会」はふれあい会館移転改修工事時の図面に記載された面積を採用
オープンスペース	・市民団体や個人などが自由に交流、利用できるスペース

## (7) 複合施設の諸室構成

近年の事例や防災等の機能確保を考慮して共用部を広く設けるため、複合施設の専用部（（5）までで検討した貸館機能を有する諸室と（6）で示した貸館以外の諸室）面積は複合施設全体の65%としました。

本資料での面積等の試算は各施設の稼働状況等を想定しており、新たな機能の追加は含まないこととします。詳細は今後の個別計画で検討することになります。



図 3 複合施設の構成

（5）で算出した複合施設の諸室構成と上記の考え方を踏まえ、第4章で整理した取組手法のうち複合化パターン①、複合化パターン②について複合施設の諸室構成案を整理しました。

**【複合化パターン①：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)】**

複合化パターン①の場合、複合施設の面積は 4,431 m<sup>2</sup>となり、ふれあい会館の現状面積 1,978 m<sup>2</sup>を加えると、3施設合計面積は 6,409 m<sup>2</sup>となります。

表 14 複合施設の諸室構成案【複合化パターン①】

諸室構成	計画定員 (人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率		備考
			ピーク時平均 稼働率(%)	平均	
会議室	10	30	85.3		
会議室	10	30	39.6		
会議室	10	30	91.4		
会議室	10	30	92.8		
会議室	10	30	—		
会議室	15	45	81.7		
会議室	15	45	81.9		
会議室	15	45	84.6		
会議室	30	90	85.0	71.4	
和室	15	45	72.6	72.6	
多目的室	10	30	71.5		
多目的室	10	30	89.3		
多目的室	10	30	—		
多目的室	15	45	76.8		
多目的室	15	45	98.0		
多目的室	15	45	—		
多目的室	15	45	—		
多目的室	20	60	82.7	69.7	
ホール	160	339	43.4		ひばりホールに相当する室
スタジオ		330	95.8		健康増進室に相当する室
執務室①		1,073			
執務室②		161			(公財) 府中市勤労者福祉振興公社
執務室②		27			(一社) 府中市薬剤師会
オープンスペース		200			
共有部		1,551			
諸室合計		2,880	平均稼働率	71.2	
施設合計		4,431			
ふれあい会館		1,978			
3施設合計面積		6,409			

【複合化パターン②：3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用】

複合化パターン②の場合、施設全体の面積は 6,038 m<sup>2</sup>となります。

表 15 複合施設の諸室構成案【複合化パターン②】

諸室構成	計法定員 (人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率		備考
			ピーク時平均 稼働率(%)	平均	
会議室	10	30	85.3		
会議室	10	30	39.6		
会議室	10	30	91.4		
会議室	10	30	92.8		
会議室	10	30	56.7		
会議室	10	30	52.5		
会議室	10	30	51.7		
会議室	15	45	81.7		
会議室	15	45	81.9		
会議室	15	45	84.6		
会議室	15	45	55.9		
会議室	30	90	85.0	71.6	
和室	15	45	72.6	72.6	
多目的室	10	30	71.5		
多目的室	10	30	89.3		
多目的室	10	30	—		
多目的室	15	45	76.8		
多目的室	15	45	98.0		
多目的室	15	45	—		
多目的室	15	45	—		
多目的室	20	60	82.7	69.7	
ホール	160	339	43.4		ひばりホールに相当する室
スタジオ		330	95.8		健康増進室に相当する室
執務室①		1073			
執務室②		161			(公財) 府中市勤労者福祉振興公社
執務室②		373			(公社) 府中市シルバー人材センター
執務室②		567			(福) 府中市社会福祉協議会
執務室②		27			(一社) 府中市薬剤師会
オープンスペース		200			
共有部		2,113			
諸室合計		3,925	平均稼働率	71.3	
施設合計		6,038			
3施設合計		6,038			

## 参考資料 6

### ライフサイクルコストの試算

#### (1) 試算方法

「平成 31 年版 建築物等のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）及び、同書に基づく算定プログラムにより、設計・建設、運用・保全、解体処分にいたるライフサイクルコスト（LCC）を試算しました。

表 1 ライフサイクルコストの区分

コストの区分	試算に含まれているコスト
設計・建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費（施設の新設、改築をする場合）</li> <li>・設計費（同上）</li> <li>・工事監理費（同上）</li> </ul>
運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水光熱費</li> </ul>
保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保守管理費（建築・機械設備・電気設備）</li> <li>・修繕費</li> <li>・更新費（主に設備更新）</li> </ul>
解体処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体費（施設の新設、改築をする場合に発生）</li> <li>・処分費（同上）</li> </ul>

『中央文化センター』、『ふれあい会館』、『保健センター』については、それぞれ築年数 55 年、48 年、46 年（2023 年現在）であり、これらについて、施設を残す場合は耐用年数を本市の定める 60 年と設定し、60 年経過後に解体処分後、再築（設計・建設）することとします。なお、改築後の建物は、Z E B（ゼロエネルギービルディング）を導入することなどを念頭におき、水光熱費（運用コスト）が 10% 下がるものと考えます。

試算の条件は、それぞれ次のとおりです。

表 2 ライフサイクルコストの試算条件

シナリオ	考え方
個別建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現施設をそれぞれ 60 年間まで延命・長寿命化し、それぞれの耐用年数経過後同一規模の施設を別個に整備する</li> </ul>
複合化パターン①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい会館を個別改築し、中央文化センター・保健センターを複合化した施設を 5 年後（2028 年）を目処に整備する</li> </ul>
複合化パターン②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5 年後（2028 年）を目処に 3 施設を複合した新複合施設に統合する</li> </ul>

試算上のライフサイクルの算定期間は 2023 年～2088 年（建替後の複合施設の耐用期間が満了する年）までとし、この期間の物価変動（インフレ）については考慮しないものとします。

## (2) 試算結果

試算結果は以下の通りです。

表3 ライフサイクルコストの試算結果

パターン	考え方	ライフサイクルコスト (個別建替を100とした場合)
個別建替	現施設をそれぞれ60年間まで使用し、それぞれの耐用年数経過後同一規模の施設を別個に整備する	100
複合化パターン①	ふれあい会館を個別改築し、中央文化センター・保健センターを複合化した施設を5年後を目処に整備する	71.0
複合化パターン②	5年後を目処に3施設を複合した新複合施設に統合する	66.0

ライフサイクルコストの累計

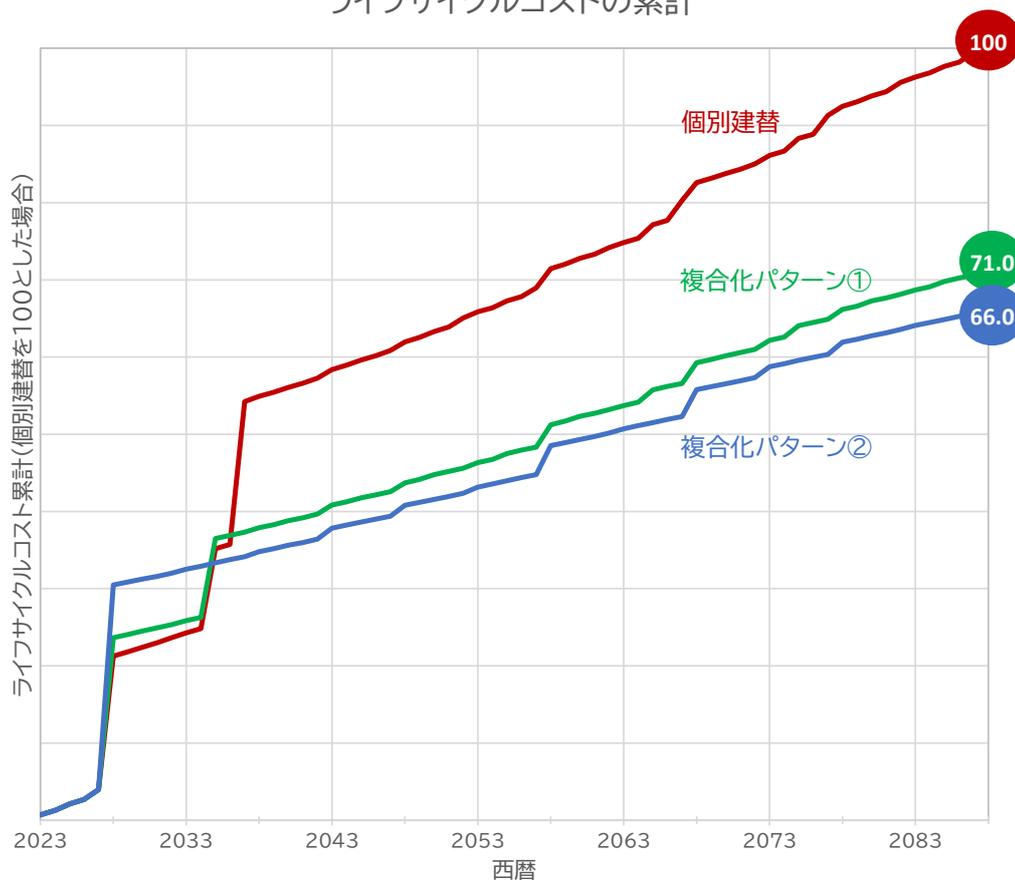


図1 ライフサイクルコスト (累計)

### (3) 考察

試算結果より、以下のことが言えます。

- 施設を複合化することにより、床面積を圧縮することができ、ライフサイクルコスト全体も圧縮されます。複合化パターン②のように、3施設を複合整備することで、個別建替よりも、およそ1/3のライフサイクルコストの縮減を図ることが期待されます。複合化パターン①も含め、集約・複合化することのコストメリットは非常に高いことがわかります。
- 複合化パターン①と複合化パターン②との比較では、複合化パターン②の方がライフサイクルコストの総額に優れますが、3施設の解体及び3施設の複合整備に係る費用が一体で掛かることから、財政負担の平準化の面（突出した財政負担の抑制）では、複合化パターン①の方が優れている側面もあります。