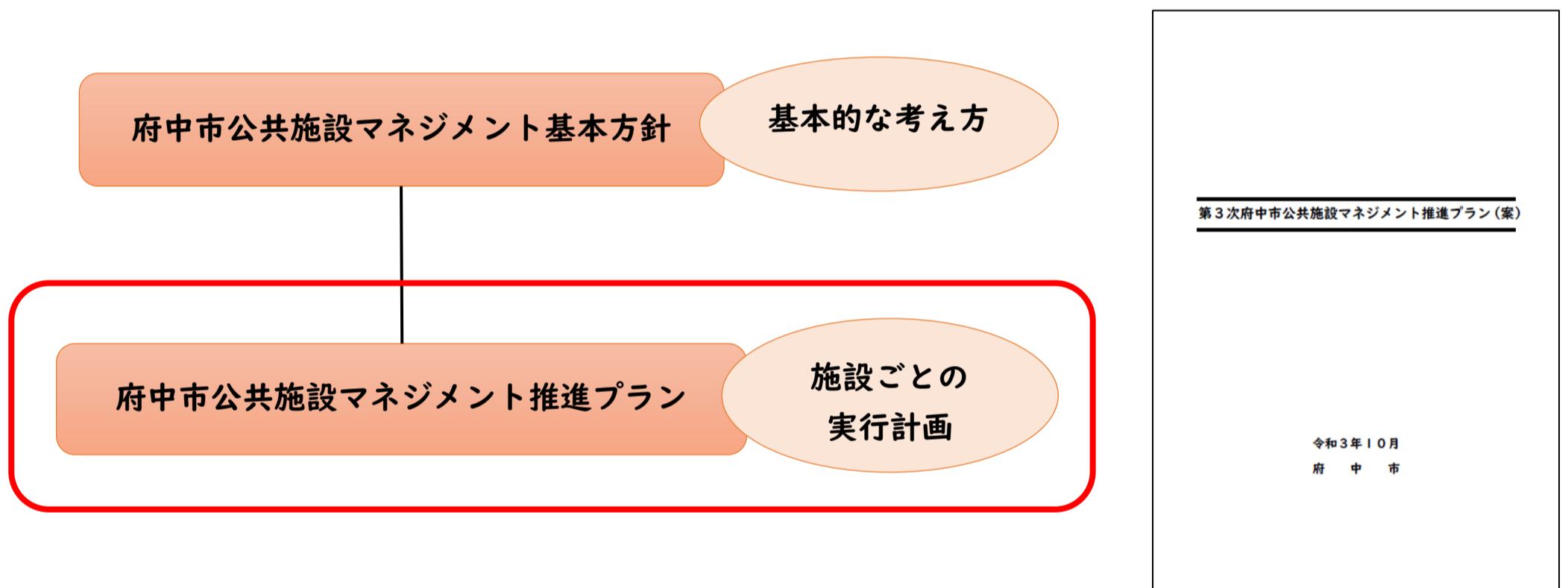


# 『第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（案）』について

## 1. 公共施設マネジメント推進プランとは？

府中市公共施設マネジメント基本方針に基づき、効果的に公共施設マネジメントの取組を推進していくための**実行計画**です。



## 2. 公共施設マネジメント推進プランの計画期間

公共施設マネジメント推進プランは、府中市総合計画の計画期間に合わせ、4年間の計画として取り組んでいます。

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
府中市総合計画	第6次（前期基本計画）				第6次（後期基本計画）				第7次（前期基本計画）			
府中市公共施設マネジメント推進プラン	第1次推進プラン				第2次推進プラン				第3次推進プラン			

# 3. これまでの公共施設マネジメントの取組

## (1) 民間活力の導入

### ▼対象施設

施設名称 : 府中グリーンプラザ  
 竣工年度 : 昭和55年度  
 主な機能 : ホール、会議室、音楽練習室  
 和室、NPOボランティア活動センター

府中グリーンプラザ外観



### ▼施設が抱える現状及び課題

- 機能によって大きく異なる稼働率
- 施設の老朽化が進行している
- 周辺にある公共施設(例:保健センター、中央文化センター等)にも会議室やホールなど同様の機能がある

公共施設マネジメントの視点で考えると・・・

### ▼課題解決に向けた着目ポイント

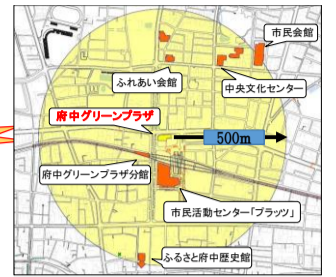
- 周辺の公共施設と機能が重複していること
- 施設の老朽化対策に多額の費用が必要となること
- 駅前という好立地で、にぎわい創出の可能性があること

### ①周辺の公共施設と機能が重複していること

周辺にある公共施設でも、同じようにホールや会議室などの機能が備わっているため、お互いに利用を食い合っている状態

機能重複

例: 会議室 → 府中グリーンプラザ、ふれあい会館、市民会館、中央文化センター など  
 ホール → 府中グリーンプラザ、中央文化センター



### ②施設の老朽化対策に多額の費用が必要となること

築35年以上経過しており、設備面での改修のほか、今後、建物の更新(建替え)も必要になる。また、設置当初の規格であるため、現在の設備水準併せて機能向上も必要となる。

施設の改修費用が約4.4億円!

### ③駅前という好立地で、にぎわい創出の可能性が有ること

会議室やホールなど、機能によって使われてたり、使われてなかったり・・・  
 駅前にあるのだから、もっと使ってもらえる機能に変えることで、にぎわいを生み出せるのではないかな・・・?

もっといけるんじゃないの!?

重複する機能の整理のほか、民間活力の導入によって課題解決!

### ▼具体的な課題解決策

#### ① 周辺にある公共施設で機能を確保

府中グリーンプラザの持つ機能	代わりとなる施設
ホール	市民会館、中央文化センター、市民活動センター「ブラッツ」
会議室	市民会館、中央文化センター、ふれあい会館、市民活動センター「ブラッツ」
和室	中央文化センター、市民活動センター「ブラッツ」
音楽練習室	市民会館、市民活動センター「ブラッツ」

※当時は市民活動センター「ブラッツ」は未整備でしたが、想定している機能とは重複あり。

#### ② 府中グリーンプラザを廃止することで、今後必要となる約4.4億円の更新費用が必要なくなる



#### ③ 民間に土地を貸し出すため、歳入確保策にもなる

#### ④ 府中グリーンプラザの跡地について、民間事業者と協力して活用することで、府中駅前ににぎわいを創出できる

民間事業者が運営するホテルを核とした、宿泊だけでなく、市民も利用できる地域コミュニティの場であり、起業創業などのまちづくりにも資する複合施設

施設外観イメージ



民間事業者と協力した結果・・・

### ホテルケヤキゲート東京府中

地域との連携や街の賑わいの創出を目的とし、ホテルと商業施設を組み合わせた地上8階建ての複合施設

2021年7月開業

### 施設が有する機能

- 市民や来訪者を招き入れる新しいタイプのホテル
- ホテルと連携したまちづくり・にぎわい・起業創業に資する機能(コワーキングスペースなど)
- 地域と共に活性化を目指す企画や運営プログラム

従来の公共だけで考えるのではなく、民間事業者と協力することで、市では実現できなかったサービスの発展につながる!!

## (2) 統一的な施設点検

### ▼取組内容

施設所管課において、施設の劣化状態を把握するために、毎年調査を実施する。建築物について高度な知識を持たない施設管理者であっても、容易に行えるように、また、同一の視点で評価できるように、統一的な様式やマニュアル(「劣化状況調査マニュアル」)を活用する。

#### 劣化状況の評価基準(抜粋)

番号・項目	評価			
	A評価	B評価	C評価	D評価
1 基礎の状況	良好	部分的にひび割れ・変質・剥れ・さびけ	広範囲にひび割れ・変質・剥れ・さびけ	広範囲に破断・崩壊・幅広のひび割れ
2-1 地上躯体の状況	良好	部分的にひび割れ・変質(白華)・剥れ・さびけ	広範囲にひび割れ・変質(白華)・剥れ・さびけ	建築物の傾斜を肉眼で確認できる広範囲に破断・崩壊・幅広のひび割れ
3 敷地の状況	良好	部分的にひび割れ・陥没・不陸・陥没	広範囲にひび割れ・陥没・不陸・陥没	陥没、陥没により歩行に支障がある状態
4 網の状況	良好	<ネットフェンス> 部分的にさび・変形	<ネットフェンス> 広範囲にさび・変形	<ネットフェンス> 腐食・損壊・ぐらつき

劣化状況調査票の項目ごとに調査を行い、劣化状況に応じて、A~Dの4段階で評価

#### 劣化状況調査票(抜粋)

劣化状況調査票		状況	
評価ランク	状況	劣化概要	写真番号
A	概ね良好である		
B	部分的に経年劣化がみられる		
C	全体的に経年劣化が見られる		
D	緊急に対応する必要がある劣化・不具合がある		

質問	分類	評価	劣化概要	写真番号
(1) 建築物全数・敷地の状況について	基礎の状況	A		
1 建築物の基礎部分にひび割れ、変質、剥れ、さびけ、腐断、崩壊などがありますか。		A		
2-1 建築物の外観に傾き、変形がありますか。	地上躯体の状況	A		
2-2 建築物の外壁にひび割れ、変質(白華)、剥れ、さびけ、腐断、崩壊などがありますか。		C	外壁タイルシーリングの経年劣化が目立つ	1
		C	外壁にひび割れあり	31
		C	地下駐車スペースの排水設備に水漏れあり	1
		B	足場工事へのスロープ型タイル破損(その他乗入入口階段など含む)	193
		B	バス停前後込み下部の地盤沈下により陥没がでている	2
		B	ふるさとホール西側階込み下部に陥没がでている	3
		C	ふるさとホール西側階込み下部に陥没がでている	4
		C	北側階踏み込み下部により陥没がでている	117
		C	東側階アスファルト下部に陥没がでている。積雪の溜りも確認	126
		B	地下駐車スペースに電線あり	8
		C	南北階及び東側階歩行者階に地盤沈下によるひび割れあり	33
		B	北側階駐車スペースに電線あり	9

#### 劣化状況調査票(写真例)

写真番号	場所	評価
11	ふるさと2階下手側通路	C
4	ふるさと西側階込み	

写真番号	場所	劣化状況
11	ふるさと2階下手側通路(写真10)に雨漏りあり、バケツで対処している。	劣化状況
4	ふるさと西側階込み下部に地盤沈下により隙間が出来ている。	劣化状況

施設の劣化状況を毎年調査することで、経年での施設状態が統一的な目線で把握できるようになる!

### (3) これまでの取組効果

#### 1. 総量抑制・圧縮の取組による効果

公共施設を維持していくためには、施設の安全性を確保するための日常点検や修繕のほか、施設の老朽化に伴う更新等、多額の費用がかかります。そのため、これまでの推進プランの取組では市民ニーズを的確に捉えた上で、サービスの質は確保しつつ施設の総量抑制・圧縮を図ることで更新費用の縮減を図ってきました。

##### ア. 令和2年度末までの取組結果

延床面積 **約1万5,000㎡**の総量抑制・圧縮  
更新費用等 **約45億円**の削減効果

平成26年度から令和2年度末までの取組結果

施設名	竣工年	取組年度	延床面積(㎡)	削減効果額(千円)	内訳			
					大規模改修費(千円)	建替え費(千円)	修繕費(千円)	維持管理費(千円)
高倉保育所	H17	H27	1,668.34	1,272,374	0	0	25,025	1,247,349
グラウンド管理所	S48	H28	464.91	119,679	92,982	0	5,579	21,118
旧ふれあい会館	H2	H29	2,409.35	553,651	481,870	0	7,228	64,553
南保育所	H1	H29	692.37	134,043	117,703	0	2,077	14,263
府中グリーンプラザ	S55	H30	6,729.07	1,964,202	1,682,268	0	40,374	241,560
矢崎幼稚園	S44	H30	684.57	123,793	116,377	0	4,107	3,309
第二の二本町住宅	S41	R1	766.08	133,094	130,234	0	2,298	562
朝日保育所	S45	R1	524.94	97,207	89,240	0	1,575	6,392
小柳幼稚園	S50	R2	711.00	120,870	120,870	0	0	0
合計			14,650.63	4,518,913				

※大規模改修費及び建替え費は、令和2年度までに更新時期を迎える場合に計上しています。

##### イ. 今後の見込みも含めた令和34年度までの取組効果

延床面積 **約3万6,000㎡**の総量抑制・圧縮  
更新費用等 **約432億円**の削減効果

#### 2. その他の効果

最適化の取組では、上記の施設以外についても、一部機能の見直しによる施設の有効活用や利用者数の向上による歳入増加等、様々な効果を生み出しています。

計画的保全の取組は、施設の安全性の確保だけでなく、ライフサイクルコストの低減や保全業務の効率化など、短期間では目に見える形で効果が現れにくいものですが、着実に取組を推進しています。

# 4. 第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン

## (1) 取組概要

これまでの推進プランでは、既存施設の活用等を中心に取組を進めてきました。この取組は一定の成果を見せていることから、第3次推進プランでも引き続き既存施設の有効活用に努めるほか、次の5点について取り組みます。

- ① 既存施設・機能を有効活用し、施設の稼働率や利用率、運営コストを見直します。
- ② 更新時期を迎える施設について、最適な規模や機能、サービスの在り方等を検討するとともに、周辺施設や関連施設の状況も踏まえた効率的な更新を行います。
- ③ 大規模施設の更新等について、様々な可能性を多角的な視点から分析し、効率的かつ効果的な取組手法を検討します。
- ④ 施設の修繕等に掛かる費用について、平準化を図ります。
- ⑤ 市民認知度の向上に向けた取組を実施します。

## (2) プランの構成

### 1. 最適化に向けた施設別プラン

施設ごとにこれまでの取組内容を整理し、現状と課題を踏まえた今後の方向性を定めます。この方向性に基づき、計画期間内の具体的な取組内容や実施時期、期待する効果などを示します。

→詳細は「施設別プランカード」を見てみよう！

### 2. 計画的保全の取組

これまでの取組を継続して推進していくため、現状と課題を整理した上で、具体的な取組内容や実施時期、期待する効果などを示します。

→詳細は「計画的保全の取組カード」を見てみよう！

### 3. モデル事業

老朽化に伴う施設の建て替え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、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」とモデル事業6「地域対応施設の機能連携と複合化」を設定しています。

→詳細は「モデル事業カード」を見てみよう！