

府中駅周辺の公共施設再編に伴う
民間活力導入に関するサウンディング型市場調査 結果

1 調査概要

- 調査目的：府中市が第3次府中市公共施設マネジメント推進プランに基づき実施するモデル事業5の対象施設において、効率的な更新によって生まれる余剰地を対象に、事業化の可能性を把握するとともに、事業手法や活用方針、条件等の整理を行うことを目的に対話を実施した。
- 調査時期（対話時期）：令和5年12月7日、12月8日
- 参加事業者数：3社

2 調査結果

本調査の対象である2事業について、民間事業者から下記の提案や意見がありました。

① 中央文化センター等集約化に伴う余剰地活用事業（仮称）

<活用方針>

- ・ 府中駅との近接性や交通アクセスの良さを評価する意見が多く、主に下記の活用方針の提案がありました。一方で、大規模商業やオフィス用途については、慎重な判断が必要という意見がありました。
 - 中央文化センター・保健センター用地（以下、「A用地」と言う）
 - 共同住宅
 - 生活利便に資する小型店舗
 - 高齢者福祉に資する施設
 - ふれあい会館用地（以下、「B用地」と言う）
 - 共同住宅
 - 生活利便に資する小型店舗
 - 高齢者福祉に資する施設

<事業スキーム>

- ・ 借地期間については50年では事業化が難しく、70～80年を希望する意見が多数ありました。
- ・ 一般定期借地権（住宅等）の契約形態について、住宅分譲事業者が住宅購入者に定期借地権の転貸で土地の貸し付けを行うスキーム（転定借）を前提とした提案もある一方で、転貸借には慎重な姿勢を示す提案もありました。
- ・ 出口戦略の柔軟化のため、不動産の流動化（他事業者への売却等）を希望する意見がありました。
- ・ A用地での（仮称）公共複合施設整備事業とB用地での民間利活用事業を一体で発注することについては、仮にA用地がPFI事業等になっ

た場合のチーム組成等の負担、民間事業者としてのメリットが希薄等の理由から、分離発注を希望する意見がありました。一方で、一括発注の場合も検討が可能という意見もありました。

- ・ (仮称) 公共複合施設と住宅等の合築の場合、利用者動線の分離や権利の複雑化が懸念され、別棟の整備が望ましいという意見がありました。
- ・ 市民団体の活動場所については、継続的に利用する担保がなく空き室リスクが残ること、現状低廉な賃料となっていることから、継続して公共が所有・賃貸するスキームが望ましいという意見が多数ありました。仮に民間事業者が整備する場合、地代等での調整といったリスク軽減が必要という意見もありました。

<その他>

- ・ 教育センター用地に導入する公共機能をA用地に移し、教育センター用地の民間利活用の柔軟性を高める提案がありました。
- ・ 入札といった価格を重視する公募は避けてほしいという意見がありました。
- ・ B用地の周辺は戸建住宅が立地しているため、共同住宅等の整備には配慮が必要という意見がありました。

② 府中駅北第2庁舎利活用事業 (仮称)

<活用方針>

- ・ 既存建物の利活用は難しいという意見がありました。
- ・ 駅前の立地のため、一部シェアオフィス等の需要はあるかもしれないが、床全てを利活用するのは難しいという意見がありました。
- ・ 上記の①事業において、工事中の仮移転が必要となる公共機能等の一時移転先としての利活用が望ましいという意見がありました。