

府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針

平成28年1月

府 中 市

目次

第1章 策定に当たって

1 趣旨	1
2 公共施設マネジメントの取組	2
3 モデル事業の役割	5
4 取組に対する市民等からの幅広い意見	6

第2章 府中駅周辺公共施設の再編に向けて

1 再編の枠組み	9
2 対象施設の現状と課題	11
3 府中駅周辺地域に係る各種計画	20

第3章 府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針

1 基本方針	22
2 将来の姿	22

第4章 府中駅周辺公共施設の再編方策

方策1 公民連携による府中駅前公共施設の新たな活用	23
方策2 機能向上や効率的な施設管理等を目指した移転及び統合	31
方策3 最適化と財源確保を両立する資産活用	37
方策4 運営の見直しによる資産活用	41

第5章 府中駅周辺公共施設の再編の全体像と効果

1 全体像	46
2 効果	52

第6章 着実な取組の実行

1 基本方針策定後の動き	54
2 庁内連携	55
3 公共施設マネジメントの取組全体への反映	55

第1章 策定に当たって

1 趣旨

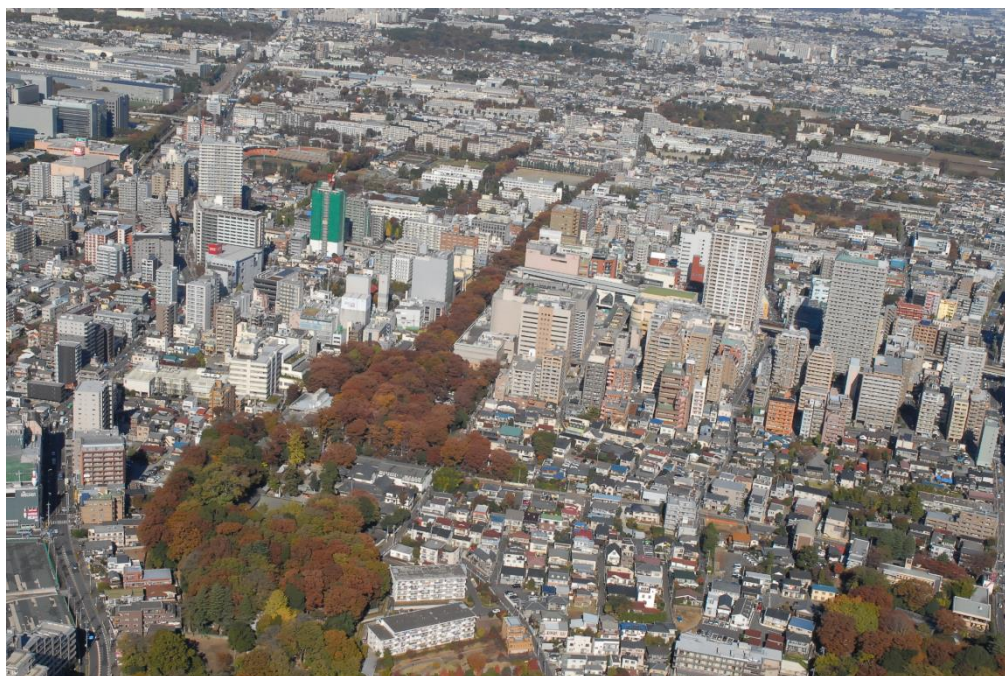
本市では、公共施設の適切な維持管理と有効活用を図る「公共施設マネジメント」に取り組むため、平成26年8月に、平成26年度から平成29年度までの4年間の計画期間とする「第1次府中市公共施設マネジメント推進プラン」を策定しました。

同プランでは、取組の推進力を高めるモデル事業として、府中駅周辺に設置されている多種多様な公共施設を対象に、より効率的かつ効果的な活用方法を検討する「府中駅周辺施設の再編」に取り組むことを定めています。

取組を進めるに当たっては、学識経験者や各種団体の代表者、公募市民で構成された「府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会」を設置し、各施設の現状や課題の確認、各施設の活用方法の検討などを行い、平成27年3月に、同協議会からの報告書が提出されました。

各施設がこれまで果たしてきた役割は非常に大きなものであると認識しつつも、同報告書の提案内容などを参考に、府中駅周辺のにぎわいの創出や市民の利便性の向上、施設の維持管理の効率化などを目指すとともに、更なる資産の有効活用を図るため、本方針を定めるものです。

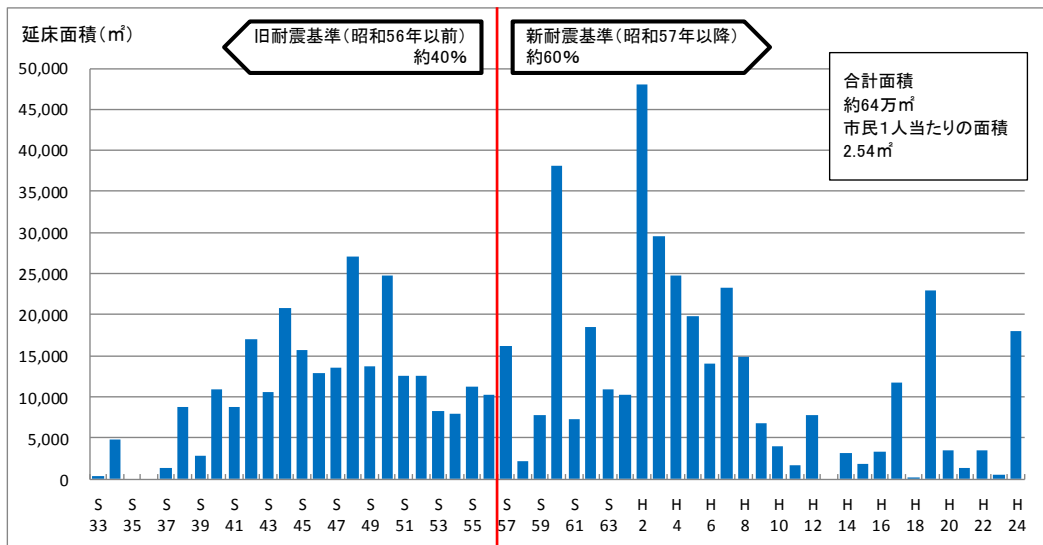
府中駅周辺



2 公共施設マネジメントの取組

本市が保有する公共施設（道路、橋りょうなどのインフラを除く。以下同じ。）の延床面積は、約64万平方メートルあり、様々なニーズに応える場所として、多くの市民に利用されています。公共施設は、市民共有の財産であり、将来の市民に向けて適切に引き継いでいくことが求められていますが、建設時から一定の期間を経過し、社会環境が変化していくなかで、現在大きく3つの課題が生じています。

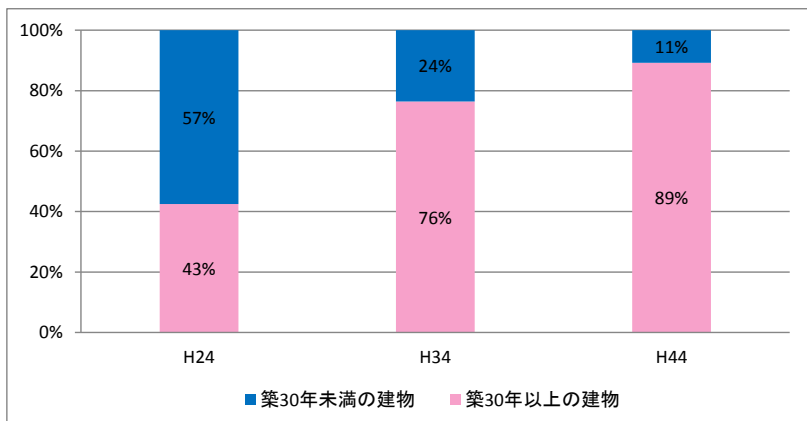
図 築年度別整備状況



出典：府中市公共施設マネジメント白書（平成24年度版）

第1の課題は、施設の老朽化の進行です。本市の施設全体の43%が建築後30年以上を経過している状況ですが、今後、急激にその割合は増加し、平成34年度には76%、平成44年度には89%になる見込みです。施設の安全性をいかに確保していくかということは、非常に重要な課題であり、これまで以上に、点検や改修など、きめ細やかな対応が必要となってきます。

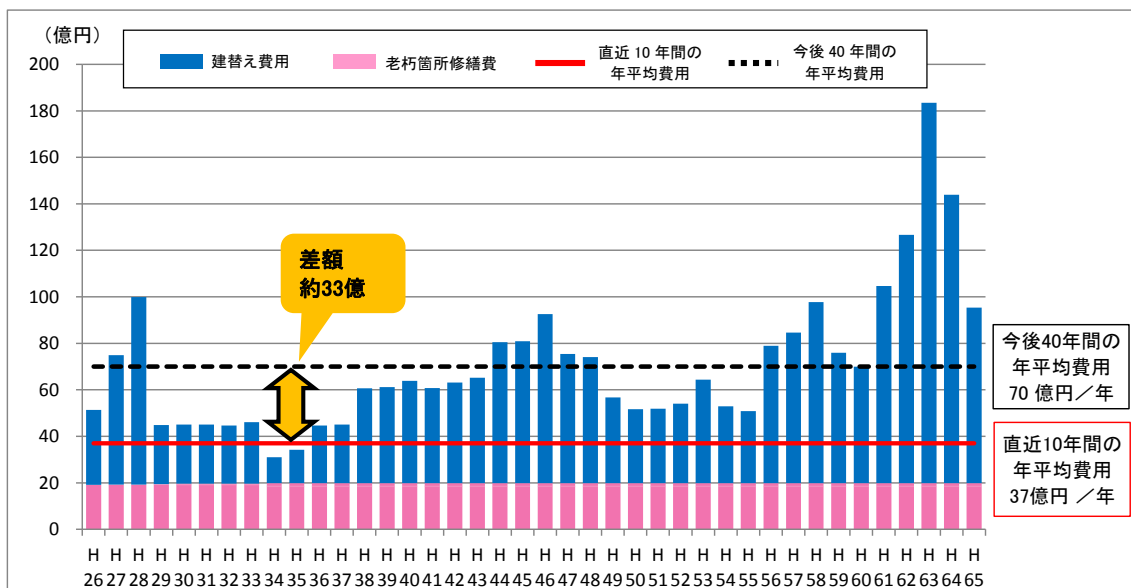
図 建築後30年以上経過する施設の割合



出典：府中市公共施設マネジメント白書（平成24年度版）

第2の課題は、健全財政の維持です。本市の財政状況は、行財政改革を継続的に進めてきたことにより、他の自治体に比べれば比較的良好な状況を維持してきました。しかし、施設の老朽化への対応が必要となってくるなかで、本市が保有する全ての施設の改修や建替え（以下「更新」といいます。）を行うためには、短期間に多額の費用が必要となります。仮に、現在ある全ての施設を更新する場合、今後40年間で年平均70億円、近年の2倍もの費用が必要になることが見込まれています。

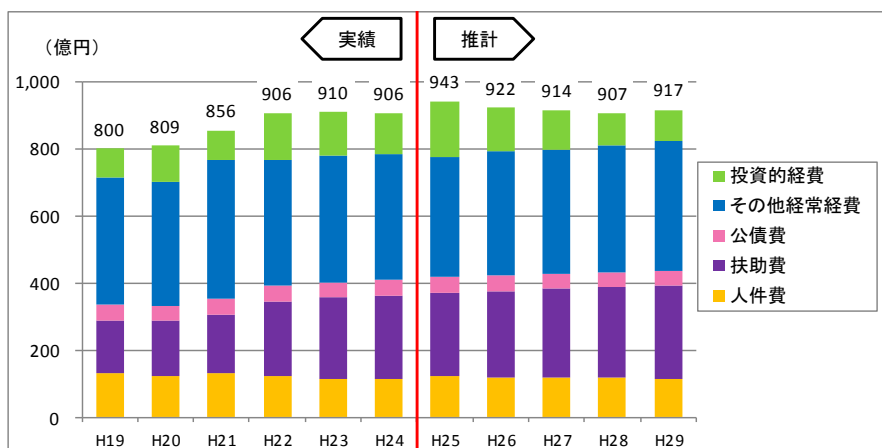
図 施設の更新費用の試算



出典：府中市公共施設マネジメント白書（平成24年度版）

また、それだけでなく、少子高齢化の社会情勢のなかでは、扶助費等の社会保障経費の増加も見込まれています。このことから、全ての施設を更新していくためには、基金の大幅な取崩しや起債（借金）によって対応しなければならず、健全財政を維持し続けることは困難な状況となります。持続可能な自治体経営には、施設にかかる費用をできる限り抑えることが必要です。

図 歳出（普通会計）の推移



出典：第6次府中市総合計画前期基本計画

第3の課題は、多様化する市民ニーズへの対応です。施設を整備した時から現在まで、社会環境が変化していくことに伴い、市民のニーズも変化してきています。しかし、施設の規模や設備は、整備時のニーズに基づくもののため、今後の変化への対応も、限られたものとなることが想定されます。施設の更新費用の増大が課題となっているなかでは、ニーズが増加するたびに新たな施設を増やすのではなく、既存の施設を柔軟に見直しながら対応していくことが求められます。

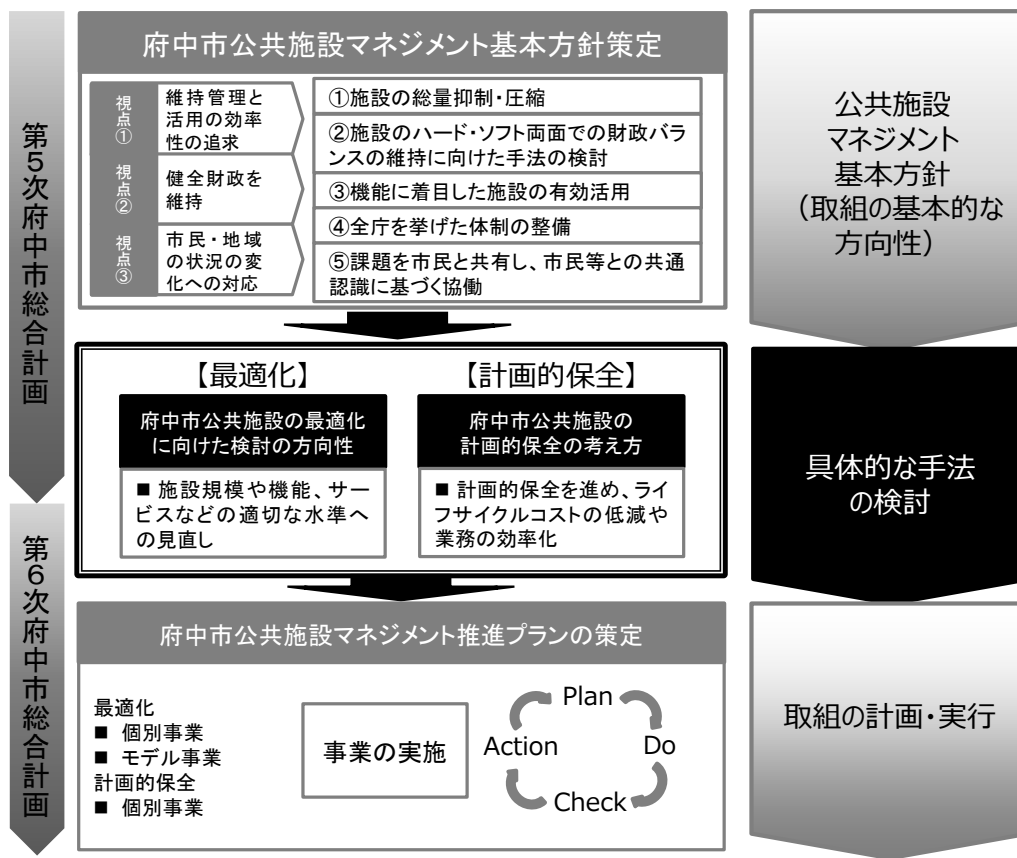
図 公共施設を取り巻く3つの課題



これら3つの課題を解決するためには、公共施設を経営資源として捉え、総合的かつ長期的視点による最大限の活用を目指す「公共施設マネジメント」の考え方が重要となることから、平成24年5月には、「府中市公共施設マネジメント基本方針」を策定しました。

その後、取組の具体化に向けては、施設の量に対する「最適化」と施設の質に対する「計画的保全」の考え方を整理した上で、それぞれの具体的な内容やスケジュールなどを取りまとめた「第1次府中市公共施設マネジメント推進プラン」を、平成26年8月に策定しました。同プランでは、各施設別の取組のほか、取組全体の推進力を高めるため、「府中駅周辺施設の再編」と「学校施設の更なる活用」の2つのモデル事業を定め、進めていくこととしています。

図 公共施設マネジメントの取組の流れ



出典：第1次府中市公共施設マネジメント推進プラン

3 モデル事業の役割

最適化（施設の総量や機能の見直し）の取組は、単に施設の削減のみを目的としたものではなく、現在や将来を見据え、行政サービスの新たな形を作り上げるための取組です。この取組を推進するためには、施設ごとの縦割りの検討ではなく、異なる用途の施設を一体的に検討する新たな仕組みを整えていく必要があります。

このことから、まずは範囲を限定したモデル事業について方針を定め、取組を進めるなかで効果を確認した上で、様々な取組に反映していきます。

4 取組に対する市民等からの幅広い意見

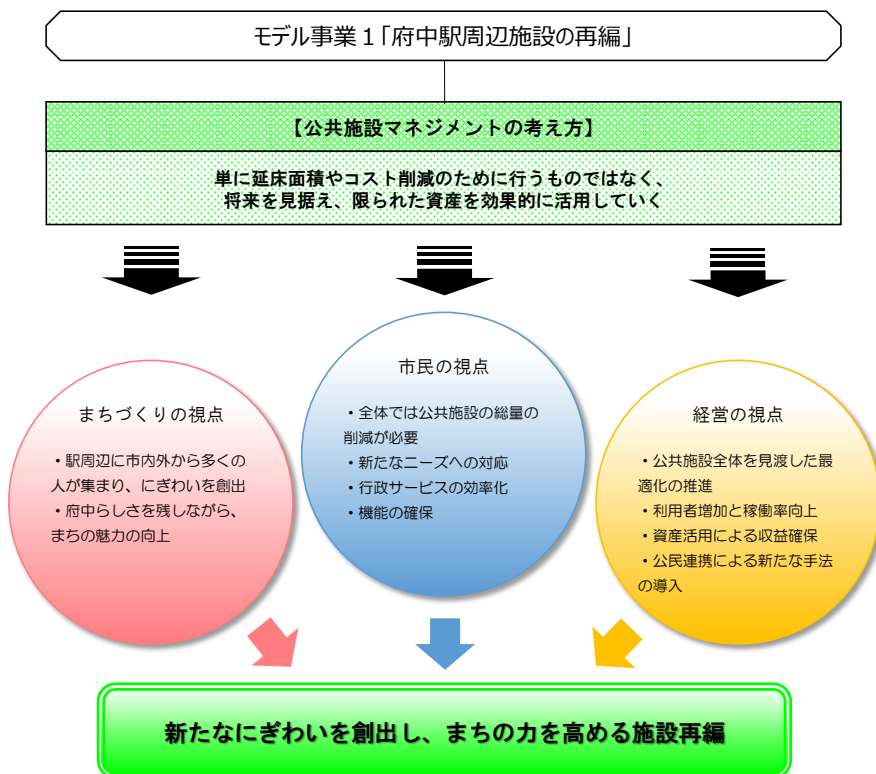
(i) 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会

市では、モデル事業の取組を進めるに当たり、学識経験者や各種団体の代表者、公募市民により構成される「府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会」を設置し、平成26年9月から平成27年3月までの7回にわたり、「府中駅周辺施設の課題及び活用」や「まちづくりにつながる施設再編」などについて検討を行いました。その検討結果は、平成27年3月に、「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」としてまとめられました。

報告書では、「新たなにぎわいを創出し、まちの力を高める施設再編」という再編の考え方や、①市民の視点、②まちづくりの視点、③経営の視点を持って取り組む必要性などが示されました。



図 検討協議会でまとめられた再編の考え方



出典：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

(2) 市民アンケート

平成26年12月には、市民約4千人を対象に、「府中駅周辺施設の再編に関する市民アンケート」として、「公共施設マネジメントの方策」、「対象施設の今後の方向性や利用頻度」及び「取組において重視すべき点」について、調査を行いました。

回答のあった829人の結果を見てみると、公共施設マネジメントの方策として、施設の統廃合や機能の複合化、民間のノウハウの活用などについては、実施すべきという肯定的な意見が80%以上と多数を占める一方で、地域住民への施設の移管やサービス水準の引下げなどについては、賛否が分かれました。

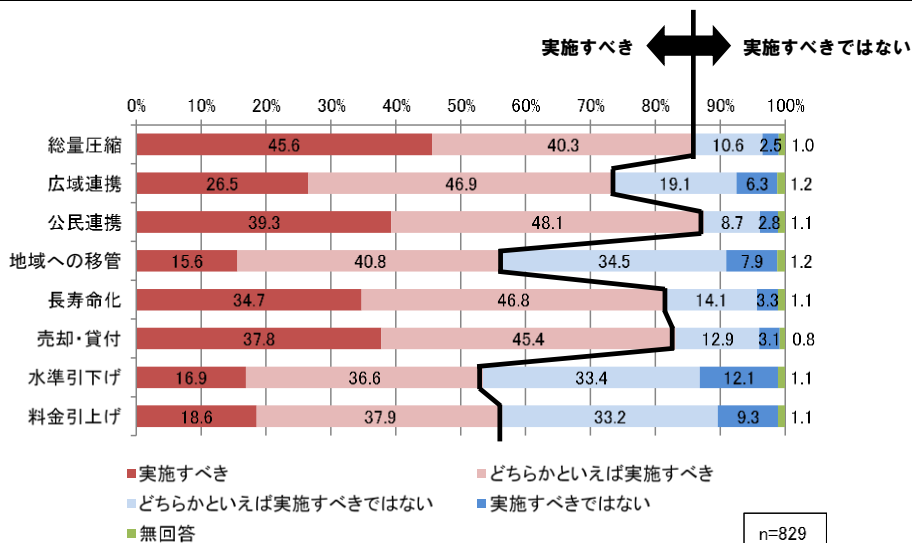
対象施設の今後の方向性については、ほとんどの施設において、現在のままの活用（運営）ではなく、改善や新たな活用を求める意見が多くを占める結果となりました。

◎府中駅周辺施設の再編に関する市民アンケートの結果（公共施設マネジメントの方策）

市民共有の財産である公共施設について、将来の市民に負担を先送りすることなく、適切に引き継いでいくためには、様々な視点で検討する必要があります。次の方策について、どのようにお考えになりますか。

ア 実施すべき、イ どちらかといえば実施すべき、ウ どちらかといえば実施すべきではない、エ 実施すべきではない

方策	内容
総量圧縮	現在ある施設の統廃合や機能の複合化・共用化によって施設の総量を減らす。
広域連携	近隣自治体と共同で施設の建設及び運営を行う。
公民連携	施設の更新や管理運営に民間のノウハウや資金を活用する。
地域への移管	地域に密着した施設は、地域住民等が所有し、維持管理を行う。
長寿命化	建替ではなく、現在の施設を改修し、できる限り長い間使用する。
売却・貸付け	施設の一部や土地の売却・貸付けによって収入を得る。
水準引下げ	施設におけるサービス水準を全国的な水準などを参考に引き下げる。
料金引上げ	使用料を徴収できる施設では、使用料を引き上げる。



出典：府中駅周辺施設の再編に関する市民アンケート調査結果

(3) 施設利用者及び関係事業者の意見の確認

モデル事業の対象となっている施設では、検討内容に合わせ、利用者アンケートなどの手法を用いて施設利用者の意見を確認するとともに、施設の運営等に関わる事業者への説明を行ってきました。

利用者の意見では、「設備が古く、使いにくい」や「改修してもらいたい」など、施設の老朽化による不満や改修の要望のほか、「施設を残してほしい」や「活動に影響が出るので、これまでどおりの形（予約方法や料金など）で利用できるようにしてほしい」など、既存施設における利用の継続を求める意見が多く見られました。その他には、「活動場所がほかにあるのであれば構わない」という機能面の確保を求める意見や、「新たな活用を図ってほしい」という多様化するニーズへの対応を求める意見も一部見られました。

また、関係事業者からは、今後の展開に関する詳細なスケジュールを求める意見や、再編後の施設のレイアウト等に関する意見が出されています。

◎実施内容

施設名	実施内容
府中グリーンプラザ（分館含む。）	利用者アンケート（計2回） 回答者数 延べ648人
	利用団体への説明
	関係事業者への説明
喫茶・ショップ「は～もにい」	利用者アンケート 回答者数 146人
	関係事業者への説明
リサちゃんショップ「けやき」	関係事業者への説明
中央図書館	関係事業者への説明
宮町図書館	利用者アンケート 回答者数 255人
	検討協議会への説明
教育センター	教育委員への説明
ふれあい会館	利用団体アンケート 回答団体数 110団体
保健センター	利用者アンケート 回答者数 539人
	利用者への説明
工業技術情報センター	利用者アンケート 回答者数 35人
環境保全活動センター	運営委員会への説明
府中特産品直売所	関係事業者への説明

第2章 府中駅周辺公共施設の再編に向けて

1 再編の枠組み

(1) 目的

府中駅周辺に設置されている多種多様な公共施設の今後の活用について、各施設単位ではなく、複数の施設を組み合わせ、より効率的かつ効果的な方法を検討します。

(2) 対象となる施設の抽出条件

- ・場所の関連性

府中駅から半径約500mの範囲内に設置されている。

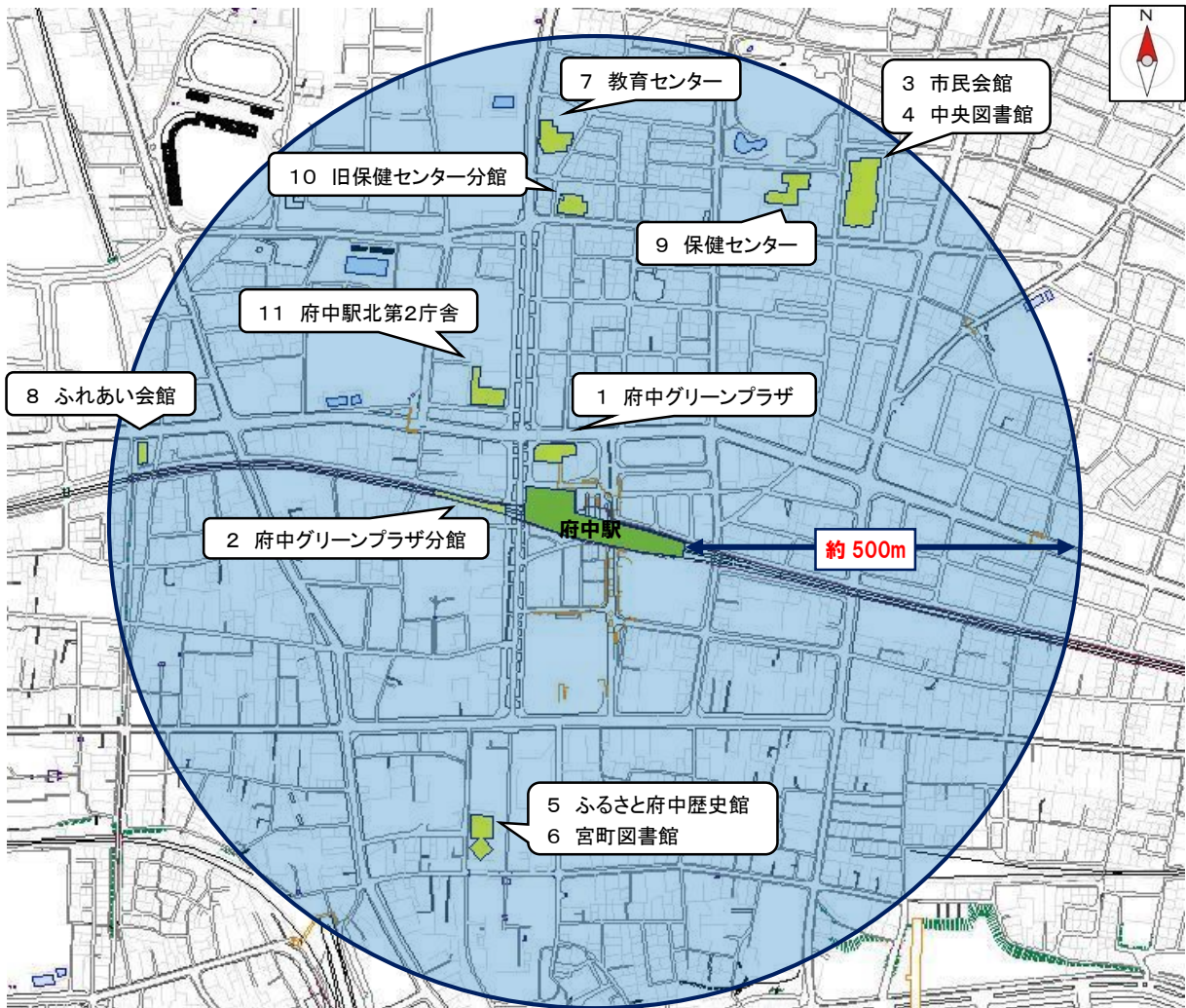
- ・機能の関連性

市内全域の市民を利用者と想定し、市内に原則1か所のみ設置されている。なお、複合施設の場合、同一建物内の施設は原則全て対象とする。

(3) 対象施設の概要

番号	対象施設	設置目的	主な機能
1	府中グリーンプラザ	市民文化の向上を図るとともに、コミュニティ活動を増進するための施設	ホール、会議室、音楽練習室及び和室
2	府中グリーンプラザ分館	市民文化の向上を図るとともに、コミュニティ活動を増進するための施設	ギャラリー、喫茶・福祉ショップ及びリサちゃんショップ
3	市民会館	市民の福祉を増進し、かつ、地域社会の文化の向上を図るための施設	コンベンションホール、会議室、料理講習室及び音楽練習室
4	中央図書館	市民が、文化、教養、その他社会教育の向上を図るための施設	図書館
5	ふるさと府中歴史館	本市の歴史、文化に関する教育の振興を図ることにより、市民の郷土に対する理解を深め、市民のふるさと府中を愛する心を育むための施設	国府資料展示室、公文書史料室及び事務室
6	宮町図書館	市民が、文化、教養、その他社会教育の向上を図るための施設	図書館
7	教育センター	教育の振興及び市民の生活文化の向上を図るための施設	各種相談等を行う諸室、研修室、会議室及び科学実験室
8	ふれあい会館	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	事務室、会議室及び福祉相談室
9	保健センター	市民の健康の保持及び増進を図るための施設	休日夜間診療、各種事業のための諸室及び事務室
10	旧保健センター分館	暫定利用	事務室
11	府中駅北第2庁舎	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	事務室、国際交流サロン、工業技術情報センター、環境保全活動センター及び府中特産品直売所

図 対象とする範囲と施設



1 府中グリーンプラザ



2 府中グリーンプラザ分館



3 市民会館
4 中央図書館



5 ふるさと府中歴史館
6 宮町図書館



7 教育センター



8 ふれあい会館



9 保健センター



10 旧保健センター分館



11 府中駅北第2庁舎

(4) 対象施設の検討の方向性（短期）

番号	対象施設	検討の方向性（短期）
1	府中グリーンプラザ	・府中駅周辺の施設配置の状況や施設の老朽化などから、処分を検討する。なお、既存機能については他の施設での対応を検討する。
2	府中グリーンプラザ分館	・機能の全体的な見直しを検討する。
3	市民会館	・稼働率向上や収入の増加に向けた方策を検討する。
4	中央図書館	・市と事業者による効率的な施設運営を検討する。
5	ふるさと府中歴史館	・大規模改修を行った結果、当面は建物の使用が可能だが、老朽化の状況を踏まえ、処分を検討する。なお、機能については他の施設での対応を検討する。
6	宮町図書館	・老朽化の進む施設の見直しに併せて処分を検討する。なお、機能については他の施設での対応を検討する。
7	教育センター	・老朽化の状況を踏まえつつ、他の施設との複合化を検討する。
8	ふれあい会館	・現在の施設の活用や今後の更新費用の削減などの観点から、処分を検討する。なお、機能については他の施設での対応を検討する。
9	保健センター	・健康増進室は利用者数以外でも評価を行い、コストとサービスのバランスを検証し、改善方策を検討する。
10	旧保健センター分館	・保健センターへの統合後の施設については、公共施設マネジメントの考え方を踏まえ、様々な活用策を検討する。
11	府中駅北第2庁舎	・新庁舎の建設により、分散する庁舎機能が本庁舎に統合されることから、統合後の建物等については、公共施設マネジメントの考え方を踏まえ、様々な活用策を検討する。

出典：第1次府中市公共施設マネジメント推進プラン

2 対象施設の現状と課題

(i) 施設の老朽化と費用の増加

対象施設の多くが建築後30年以上を経過し、今後も施設を維持していくためには、適宜更新を行う必要がありますが、規模が大きな施設が多いことから、維持していくためには多額の費用がかかることが見込まれます。

また、施設の建物面だけでなく、ホールや会議室などに付随する設備面の老朽化も進んでいます。例えば、府中グリーンプラザのけやきホールの座席は、現在一般的に用いられる規格よりも狭く、また音響設備も市内外の他のホールと比べて見劣りするものとなっています。これら設備の水準についても、更新の際には向上させる必要があることから、更なる費用の増加を招くおそれがあります。

そのような状況では、施設ごとに機能の確保（個々の最適化）を目指すのではなく、市全体の施設を捉え、相互に補完し合うことによる機能の確保（全体の最適化）を目指すことによって、更新費用の増加を抑えていく必要があります。

◎対象施設の建物状況

番号	施設名	しゅん工年度	階数	延床面積	築年数
1	府中グリーンプラザ	昭和55年度	地上7階、地下2階	6,729㎡	35年
2	府中グリーンプラザ分館	平成8年度	地上2階	1,350㎡	19年
3	市民会館	平成19年度	地上5階、地下1階	14,190㎡	8年
4	中央図書館				
5	ふるさと府中歴史館	昭和41年度	地上3階	2,376㎡	49年
6	宮町図書館				
7	教育センター	昭和56年度	地上3階、地下1階	3,719㎡	34年
8	ふれあい会館	平成2年度	地上6階、地下1階	2,409㎡	25年
9	保健センター	昭和52年度	地上3階、地下1階	3,685㎡	38年
10	旧保健センター分館	昭和50年度	地上3階、地下1階	1,978㎡	40年
11	府中駅北第2庁舎	平成3年度	地上7階、地下3階	6,711㎡ (庁舎部分)	24年

注) 築年数は、平成26年度末時点の経過年数

◎対象施設の更新費用の見込み（5年間ごと）

（単位：億円）

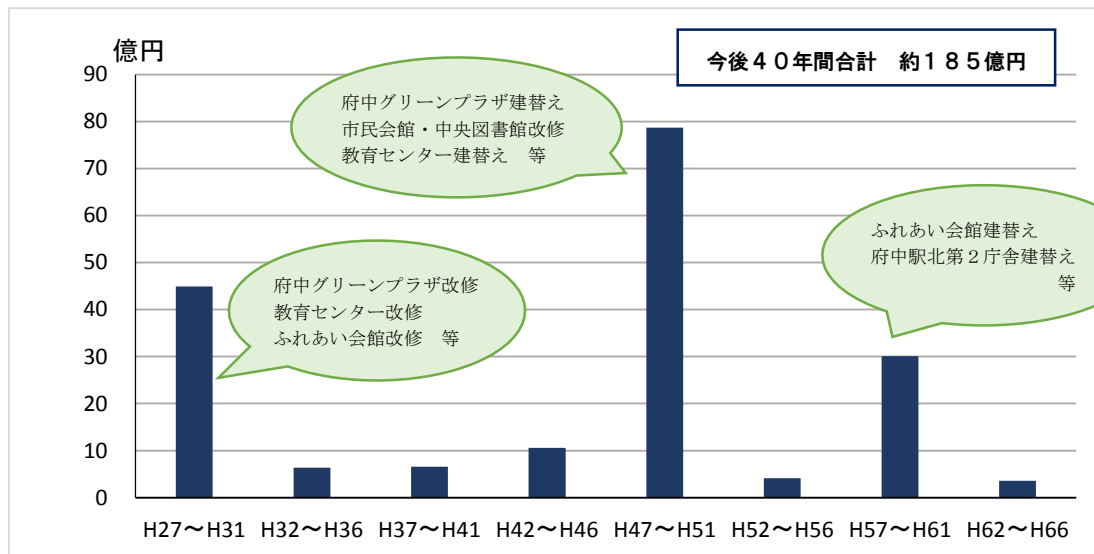
番号	施設名	H27	H32	H37	H42	H47	H52	H57	H62
		～ H31	～ H36	～ H41	～ H46	～ H51	～ H56	～ H61	～ H66
1	府中グリーンプラザ	16.8				26.9			
2	府中グリーンプラザ分館			3.4					3.6
3	市民会館					35.5			
4	中央図書館								
5	ふるさと府中歴史館		6.3	3.2					
6	宮町図書館								
7	教育センター	6.3				8.2	4.1		
8	ふれあい会館	4.1						7.9	
9	保健センター	6.3			4.1	8.1			
10	旧保健センター分館				6.5				
11	府中駅北第2庁舎	11.4						22.1	
合計		44.9	6.3	6.6	10.6	78.7	4.1	30.0	3.6

注1) 総務省が公表している「公共施設等更新費用試算ソフト」と同様の方法で計算

注2) 白抜きの金額は、建替え費用を示す。

注2) 事業運営費や維持管理費（委託費や光熱水費など）は除く。

図 対象施設の更新費用の見込み



また、更新だけでなく、施設を日々運営及び維持していくためにも多くの費用が必要となります。費用の面だけで全てを判断することは困難ですが、事業の必要性や運営の効率性などを適宜検証し、最小の費用で最大の効果を生み出す施設運営を意識していかなければなりません。

◎対象施設の運営及び維持管理にかかる費用（平成25年度）

（単位：千円）

番号	施設名	支出（歳出）	収入（歳入）	歳出超過額
1	府中グリーンプラザ	229,985	31,042	198,943
2	府中グリーンプラザ分館	52,601	6,920	53,659
3	市民会館	92,258	13,186	79,072
4	中央図書館	635,614	1,569	634,045
5	ふるさと府中歴史館	40,690	0	40,690
6	宮町図書館	9,698	43	9,655
5	教育センター	214,350	4,000	210,350
6	ふれあい会館	45,420	10,057	35,363
7	保健センター	283,842	42,719	241,123
8	旧保健センター分館	928,468	37,704	890,764
9	府中駅北第2庁舎	186,649	3,959	182,690

出典：公共施設カルテ（平成25年度版）

- 注1) 対象施設で要した費用のみを記載する。
- 注2) 指定管理者側の支出及び収入は除く。
- 注3) 府中グリーンプラザと府中グリーンプラザ分館の費用については、施設の合計額を延床面積であん分する。
- 注4) 旧保健センター分館は、まだ保健センター分館として運営されていたときの費用
- 注5) 府中駅北第2庁舎の費用については、本庁舎との合計額を延床面積であん分する。

(2) 施設が集積による機能の重複

府中駅周辺は、市内各所からの交通の便が良く、これまで数多くの施設が整備されてきました。しかし、公共施設マネジメント基本方針の策定前に整備（計画）された施設の中には、設置目的は異なるものの同じ機能を有する施設も見受けられます。

このことから、公共施設マネジメントの考え方を踏まえ、できる限り機能の重複を避けた、効率的な施設活用を図る必要があります。また、その際には府中駅周辺だけでなく、市内全域の施設の状況や行政が担うべき役割など、総合的な視点を持って判断する必要があります。

◎市内施設の主な機能（貸出機能 ●=部屋数）

注）稼働率は平成26年度の実績

番号	対象施設	項目	主な機能				
			ホール	会議室	和室	音楽練習室	展示
1	府中グリーンプラザ	部屋数	●	●●●●● ●●●●●	●●	●●●●●	●
		稼働率	52%	81%	56%	95%	47%
2	府中グリーンプラザ分館	部屋数					●
		稼働率					58%
3	市民会館	部屋数	● (分割可)	●●●●● ●		●	
		稼働率	55%	65%		89%	
4	教育センター	部屋数		●●●●●			
		稼働率		42%			
5	ふれあい会館	部屋数		●●●●●			
		稼働率		60%			

番号	同種の機能を持つ他施設	項目	主な機能				
			ホール	会議室	和室	音楽練習室	展示
6	中央文化センター	部屋数	●	●●●●● ●●●●●	●		
		稼働率	46%	83%	72%		
7	府中の森芸術劇場	部屋数	●●●	●●●●		●●●●●	
		稼働率	77%	35%		80%	
8	美術館	部屋数					●
		稼働率					87%
9	生涯学習センター	部屋数	●	●●●●● ●●●●	●●	●●●●●	
		稼働率	21%	51%	54%	89%	

番号	整備予定施設	項目	主な機能				
			ホール	会議室	和室	音楽練習室	展示
10	府中駅南口新施設（※）	部屋数	●	●●●●● ●●●●	●	●●●●●	

※ 府中駅南口第一地区第一種市街地再開発事業に伴い整備する新施設のことをいう。以下同じ。

【参考資料1】府中駅南口新施設の概要

①建築物全体の概要

- ・計画地 府中市宮町1丁目地内の一部
- ・用途地域 商業地域
- ・敷地面積 6,731.62 平方メートル
- ・延床面積 56,473.27 平方メートル
- ・構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造
地下4階 地上15階
- ・開館 平成29年度（予定）



②公共施設（市民活動拠点施設）に係る検討経過

- 平成22年1月 保留床の活用方針（素案）の作成
- 平成23年5月 「府中駅南口第一地区第一種市街地再開発事業における保留床（5階・6階）の活用方針」の策定
- 平成23、24年度 府中市市民活動推進協議会における検討（市民活動拠点施設の活用に向けた具体的な機能等の検討）
- 平成25年度 府中市市民活動推進協議会における検討結果を踏まえ、庁内における検討及び実施設計に向けた各種整理・調整

③整備される施設の目的や主な機能

番号	施設	目的	主な機能
1	市政情報提供施設（5階）	市の総合案内、市政のPRなど併せ、市民の様々な活動を支援するため、市政に関する各種情報の提供等を行います。	移転 ・市政情報センター（府中駅構内から）
2	市民活動拠点施設（5階・6階）	自発的かつ継続的な市民活動を積極的に支援し、促進するとともに、協働のまちづくりを推進します。	新設 5階 ・市民活動交流スペース ・団体活動スペース ・ホール ・スタジオ 6階 ・会議室 ・和室 ・料理室 移転 5階 ・NPO・ボランティア活動センター（府中グリーンプラザから） ・国際交流サロン（府中駅北第2庁舎から） ・消費生活相談室（女性センターから）
3	自転車駐車場施設（地下1階）	府中駅周辺住民の良好な生活環境を確保するとともに、府中駅周辺商業施設等の自転車利用者の利便性を図ります。	新設 ・自転車駐車場
4	音楽練習施設（地下3階）	市民の音楽活動の更なる充実を目指し、もって芸術文化活動の振興を図ります。	新設 ・音楽練習室

(3) 施設の移転及び統合後の活用

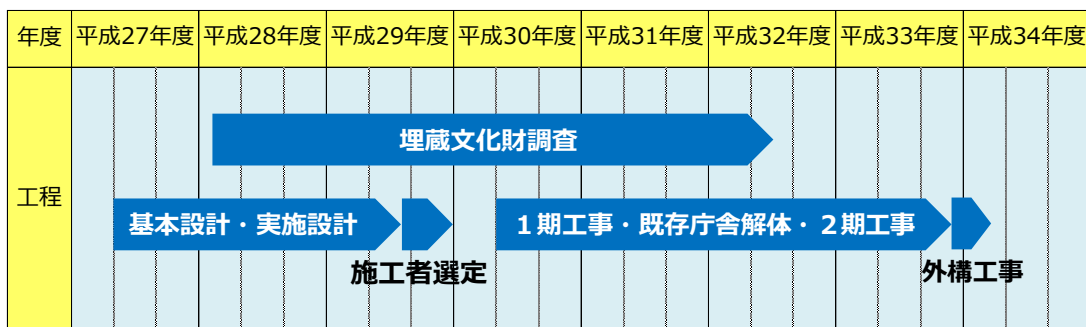
市民サービスの向上や業務の効率化を図るため、平成27年3月には保健センター分館が保健センターに統合されました。また、今後新たに整備される庁舎には、ふるさと府中歴史館及び宮町図書館の一部機能の移転や、府中駅北第2庁舎の庁舎機能の統合が予定されています。

これらの移転を行った後の施設活用については、単に売却のみを検討するのではなく、様々な可能性を比較検証し、最も効果的な手法を選択していく必要があります。

【参考資料2】新庁舎整備と府中駅周辺公共施設の関係性

平成27年2月に策定された「府中市庁舎建設基本計画」の中で、地域の交流を促進する場の提供策として、ふるさと府中歴史館の展示機能の一部と宮町図書館の機能の一部を新庁舎に移転することが盛り込まれています。また、庁舎機能の分散化を解消するため、府中駅北第2庁舎の庁舎機能を統合することも予定しています。

図 新庁舎整備の事業スケジュール



(4) 機能や運用の見直し

市民ニーズの多様化や社会情勢の変化を背景に、各施設では様々な課題が生じています。しかし、建設された当初のニーズに基づく現在の施設では、敷地面積や建物形状などの物理面、また増築や改修などの費用面が障害となり、課題解決が困難な事例も少なくありません。

速やかに課題を解決し、機能の向上を図るためには、現在の施設で機能を確保することに固執するのではなく、他の施設における機能の確保についても検討していく必要があります。

また、施設の運用方法についても、施設に合わせた最適な形に変更していくことで、より効率的な施設運営につなげていかなければなりません。

(5) にぎわいの創出

第6次府中市総合計画前期基本計画において、「にぎわいのあるまちづくり」が重点プロジェクトの一つとして位置付けられており、特に本市の中心である府中駅前のにぎわいの創出が重要な要素となっています。

本取組の対象となっている施設は多くの方に利用されており、にぎわいの創出には一定の効果があるものと考えられます。しかし、更なるにぎわいの創出に向けては、昨年度幅広い市民を対象に行ったアンケートでも明らかのように、良好な立地を最大限いかし、民間事業者との連携も視野に入れた新たな活用が求められています。

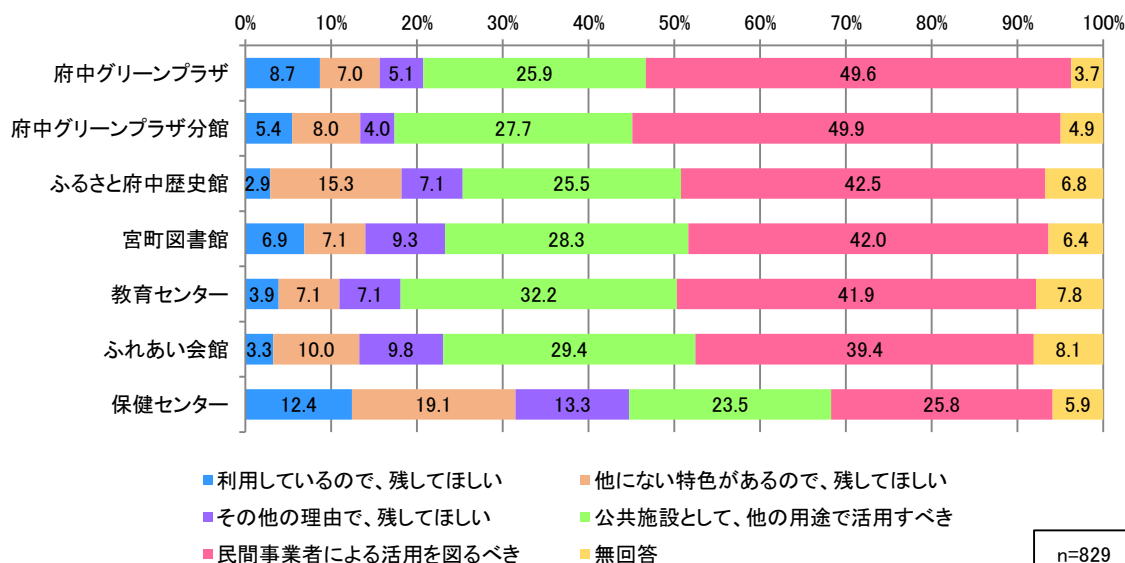
◎ 府中駅周辺施設の再編に関する市民アンケートの結果（各施設の今後の方向性等）

※選択肢は、第1府中市公共施設マネジメント推進プランで示す「検討の方向性」に基づき設定

ア 各施設の今後の方向性について

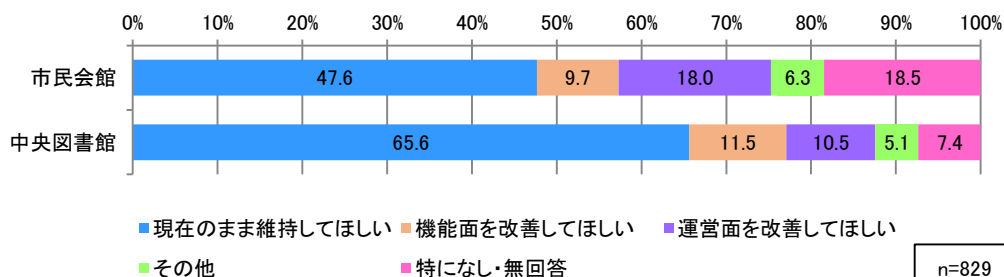
(7) 施設の廃止や機能の見直しについて検討する施設

施設名	施設を残してほしい			他の活用を図ってほしい		無回答
	利用しているから	特色があるから	その他	公共利用	民間利用	
府中グリーンプラザ	8.7%	7.0%	5.1%	25.9%	49.6%	3.7%
府中グリーンプラザ分館	5.4%	8.0%	4.0%	27.7%	49.9%	4.9%
ふるさと府中歴史館	2.9%	15.3%	7.1%	25.5%	42.5%	6.8%
宮町図書館	6.9%	7.1%	9.3%	28.3%	42.0%	6.4%
教育センター	3.9%	7.1%	7.1%	32.2%	41.9%	7.8%
ふれあい会館	3.3%	10.0%	9.8%	29.4%	39.4%	8.1%
保健センター	12.4%	19.1%	13.3%	23.5%	25.8%	5.9%



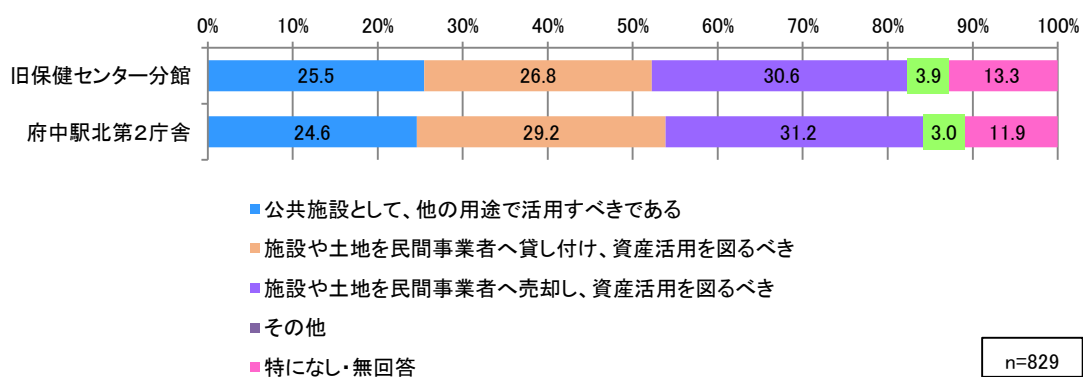
(イ) 運営の見直しについて検討する施設

施設名	現在のまま維持してほしい	機能面を改善してほしい	運営面を改善してほしい	その他	無回答
市民会館	47.6%	9.7%	18.0%	6.3%	18.5%
中央図書館	65.6%	11.5%	10.5%	5.1%	7.4%



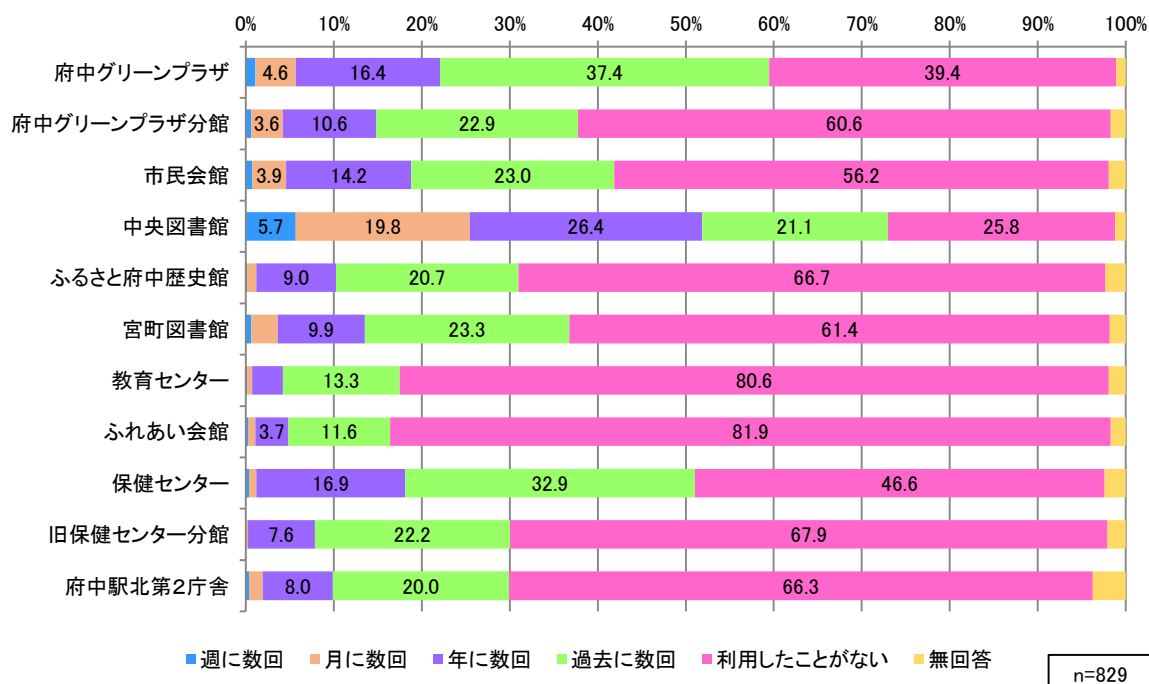
(ウ) 活用方法の検討を行う施設

施設名	公共施設として、他の用途で活用してほしい	民間事業者へ貸し付け、資産活用を図ってほしい	民間事業者へ売却し、資産活用を図ってほしい	その他	無回答
旧保健センター分館	25.5%	26.8%	30.6%	3.9%	13.3%
府中駅北第2庁舎	24.6%	29.2%	31.2%	3.0%	11.9%



イ 各施設の利用頻度について

施設名	週に数回	月に数回	年に数回	過去に数回	利用したことがない	無回答
府中グリーンプラザ	1.1%	4.6%	16.4%	37.4%	39.4%	1.1%
府中グリーンプラザ分館	0.6%	3.6%	10.6%	22.9%	60.6%	1.7%
市民会館	0.7%	3.9%	14.2%	23.0%	56.2%	1.9%
中央図書館	5.7%	19.8%	26.4%	21.1%	25.8%	1.2%
ふるさと府中歴史館	0.1%	1.1%	9.0%	20.7%	66.7%	2.3%
宮町図書館	0.6%	3.0%	9.9%	23.3%	61.4%	1.8%
教育センター	0.1%	0.6%	3.5%	13.3%	80.6%	1.9%
ふれあい会館	0.2%	0.8%	3.7%	11.6%	81.9%	1.7%
保健センター	0.4%	0.8%	16.9%	32.9%	46.6%	2.4%
旧保健センター分館	0.0%	0.2%	7.6%	22.2%	67.9%	2.1%
府中駅北第2庁舎	0.4%	1.6%	8.0%	20.0%	66.3%	3.7%



出典：府中駅周辺施設の再編に関する市民アンケート調査結果

3 府中駅周辺地域に係る各種計画

再編を進めるに当たっては、府中駅周辺地域に係る各種計画との整合性を図ることで、より効果的な施設の再編につなげていきます。

表 府中駅周辺地域に係る各種計画

① 第6次府中市総合計画：平成25年6月策定	
目指す都市像	みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち ～みどり・文化・にぎわいのある洗練された都市を目指して～
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> ・人と人が支え合い幸せを感じるまち（健康・福祉） ・安全で快適に暮らせる持続可能なまち（生活・環境） ・人とコミュニティをはぐくむ文化のまち（文化・学習） ・人を魅了するにぎわいと活力のあるまち（都市基盤・産業） <p>↓</p> <p>【平成33年のまちの姿】</p> <p>▼府中駅周辺が、市の緑、歴史、文化の象徴である「けやき並木」と調和した中心拠点として機能し、市民や多くの来訪者が訪れ、にぎわいのある魅力的なまちになっています。</p> <p>▼市民、事業者、市が協働し、市のシンボルである「けやき並木」を守り、将来の世代に伝えるための取組を進めています。</p>
② 府中市都市計画マスタープラン：平成22年3月策定	
まちづくり方針	本市の魅力と広域的な拠点性を高めるため、府中駅周辺地区を「中心拠点」と位置づけ、「馬場大門のケヤキ並木」と調和した、商業、業務及びサービス機能を中心としたにぎわいある都市機能の集約を図ります。
地域別まちづくり方針 (第4地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・大國魂神社、けやき並木及び武蔵国府跡を核とした歴史と風格のあるまち ・中心拠点としてのにぎわいのあるまち ・災害に強いまち
③ 府中市景観計画：平成20年4月策定	
基本理念	美しい風格のある、府中らしい良好な景観をつくるために、 <ul style="list-style-type: none"> ○居心地のよい生活環境があるまち ○府中らしい自然や緑のあるまち ○歴史や文化の奥行きを感じさせるまち を目指して、景観作りを進めます。
景観形成推進地区	大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区
景観形成の方針	大國魂神社とけやき並木は府中のシンボルであり、周辺には武蔵国衙跡など大変重要な歴史的資源があります。これらの資源を生かした府中駅周辺の景観づくりを進めます。府中駅周辺などの業務施設や公共公益施設が集まる市街地では、商業地のにぎわいを連続させるとともに、都市の顔として風格のある空間づくりを進めます。

④ 府中市中心市街地活性化基本計画：策定中	
テーマ	にぎわい創出により市民や来訪者が集い交流する文化・歴史ある中心市街地の形成
中心市街地の区域	府中駅及びげやき並木通りを中心に、南側は、商業施設や商店街及び歴史・文化資源などが集積する府中駅から府中本町駅までを一带として捉えた区域とし、北側は、府中駅北口周辺や桜通り周辺の商店街、市民が集う「府中市民桜まつり」や「府中環境まつり」など多くのイベント事業を実施する桜通りや府中公園を含めた区域とする。
基本的な方針	<p>①商業活性化の推進による魅力あふれるまちづくり</p> <p>○市の中心市街地にふさわしい商業環境を整備するとともに商業活力を生み出し、その効果が中心市街地にとどまらず全市に波及するような商業のにぎわいづくりを目指す。</p> <p>②地域資源をいかしたにぎわいのあるまちづくり</p> <p>○市が誇る歴史・文化や「府中ならではの」地域資源をいかし、中心市街地に市内外から多くの人が訪れる、にぎわいのあるまちを目指す。</p> <p>③文化歴史を育み暮らしやすいまちづくり</p> <p>○市が誇る歴史・文化を守り、次世代に継承し、市民活動や市民交流が盛んな暮らしやすいまちを目指す。</p>

※ 現在策定中のため、今後変更の可能性あり。

第3章 府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針

府中駅周辺の公共施設に係る課題の解決を図るとともに、現在の市民ニーズを踏まえたサービスのより良い提供方法を整えるため、次のとおり基本方針を定めます。

1 基本方針

(1) 府中駅前の更なるにぎわいを生み出す施設再編

市のシンボルであるけやき並木と調和を図りながら、府中駅前の更なるにぎわいの創出を目指します。

(2) 機能に着目した施設再編

府中駅周辺の公共施設が提供してきたサービスについて、施設の設置目的だけでなく、機能に着目して整理し、同種のお施設で補完できる仕組みを整えます。

(3) 資産活用を図る施設再編

府中駅周辺に保有する資産について、これまでは維持しながら公共的利用を図ることが主な目的となっていました。が、多様化するニーズに対応するとともに、新たな財源を確保するため、今後は積極的に民間への貸付け等を行い、資産活用を進めます。

2 将来の姿

基本方針に基づく府中駅周辺公共施設の再編により、「まちの力（集客力、経済力、市民の力など）」と「行政の力（経営力、財政力、実行力など）」を高め、本市が目指す都市像「みんなで創る笑顔あふれる 住みよいまち」の実現につなげていきます。

第4章 府中駅周辺公共施設の再編方策

方策1 公民連携による府中駅前公共施設の新たな活用

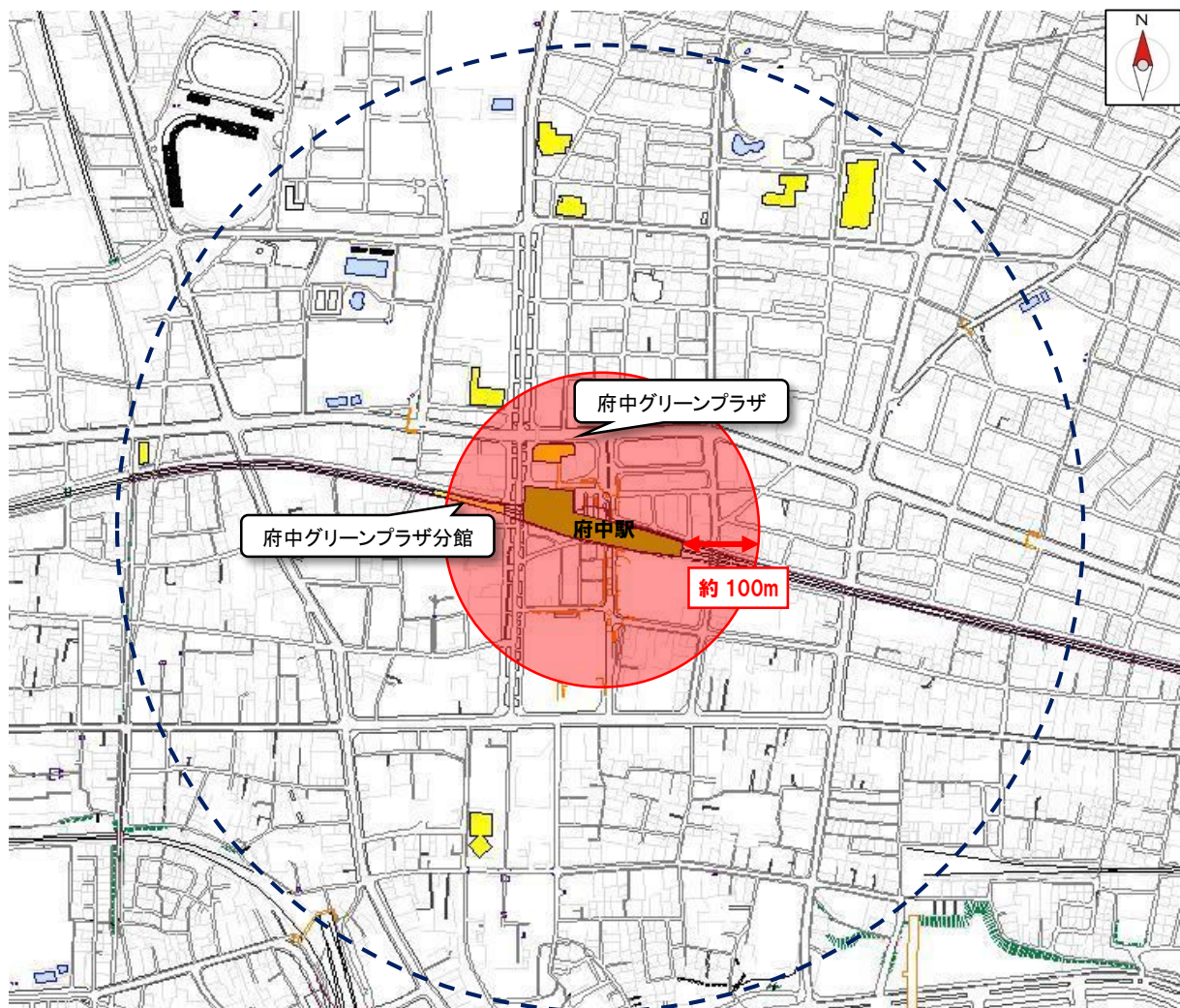
本取組は、府中駅を中心とした半径約500mの範囲の施設を対象としていますが、そのなかでも特に府中駅に近いエリア（半径約100mの範囲）の施設について、にぎわいの創出に向けた活用を図ります。

また、活用にあたっては、より柔軟な対応が可能となる民間事業者の力を積極的に取り入れるなかで、行政と民間事業者がお互いにメリットのある連携を創り出し、協働して取り組むこととします。

(1) 活用施設

- ・府中グリーンプラザ
- ・府中グリーンプラザ分館

図 方策1の対象施設



(2) 再編の方向性

再編前（現在）

区分	府中グリーンプラザ	府中グリーンプラザ分館
敷地	市有地	一部借地（高架下）
建物（しゅん工）	昭和55年度	平成8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	ギャラリー 喫茶・福祉ショップ「は～もにい」 リサちゃんショップ「けやき」
課題	建物及び設備の老朽化 他の公共施設との機能の重複 機能によって大きく異なる稼働率	固定化する利用者層 機能のPR



再編後

区分	府中グリーンプラザ	府中グリーンプラザ分館
敷地	市有地	借地（高架下）
建物	民間事業者による新たな活用（新たな建物の整備、又は既存建物の活用）	既存建物の活用
施設種別	商業系施設	公共施設
主な機能	店舗やオフィス等【新規】	府中特産品直売所【移転】 イベントスペース【新規】 喫茶・福祉ショップ「は～もにい」 リサちゃんショップ「けやき」
運営	民間事業者	主に民間事業者
想定される公民連携手法	貸付け	貸付け及び機能間連携
民間事業者による事業提案	プロポーザル方式により、提案内容を踏まえた事業者選定	新たな運営方法を事業者と協議
その他	周辺敷地を含めた事業提案も可能 府中スカイナードの動線は確保	高架下の利用方法の変更については、鉄道事業者へ別途報告
活用イメージ	にぎわいの創出を図る資産活用	にぎわいの創出を図る資産活用

(3) 各施設の活用手法

ア 府中グリーンプラザ

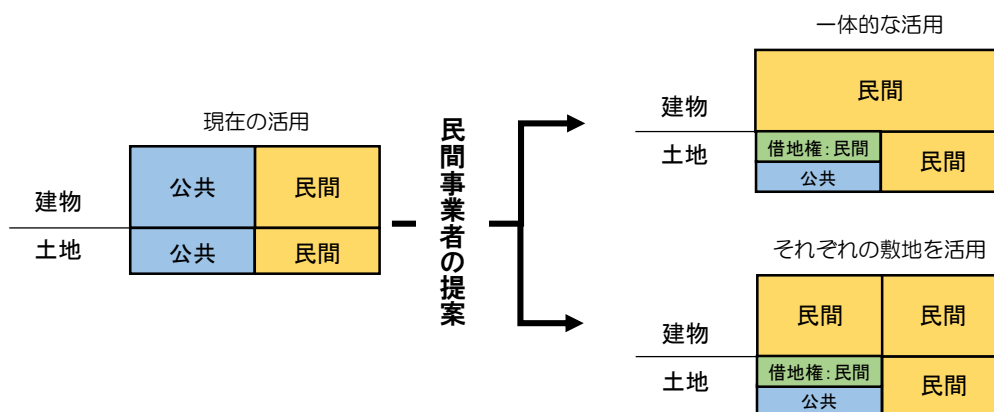
◎主な機能：店舗やオフィス等

- ・市内外から多くの人が集まる施設として、府中駅南口とは異なる特色を持った商業系施設を誘導することとし、民間事業者からの事業提案を受けて活用につなげていく。
- ・民間事業者から、にぎわいの創出や府中スカイナードの動線確保など、本市の現状や課題を踏まえた実現性の高い事業提案が出されるよう、対話を重ねていく。
- ・にぎわいの創出という基本方針を踏まえ、居住系施設としての活用は原則行わない。

◎想定される公民連携手法：貸付け

- ・駅前で非常に価値の高い資産であることから、敷地は売却しない。
- ・老朽化が進む既存建物の活用については、民間事業者との対話を進め、提案募集時までに考え方をまとめる。
- ・基本的には現在の敷地の範囲での活用を検討するが、提案次第では、周辺の民間事業者と連携した活用も可能である。
- ・市有地の貸付手法には、大きく「定期借地権」と「普通借地権」の2種類あるが、変化する市民ニーズに柔軟に対応できる「定期借地権」の活用を検討する。

図 想定される活用策



【参考資料3】定期借地権の制度概要


定期借地権には、一般定期借地権、事業用定期借地権及び建物譲渡特約付借地権の3種類があり、それぞれの特徴と普通借地権との違いは次のとおりです。

区分	定期借地権			普通借地権
	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権	
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上	30年以上
利用目的	用途制限なし	事業用建物所有に限る (居住用は不可)	用途制限なし	用途制限なし
借地関係の終了	期間満了による	期間満了による	建物譲渡による	借地人が契約更新を求めた場合、更新しなければならない。契約更新を拒否するためには正当事由が必要となる。
契約終了時の建物	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。	地主が買い取る	借地人には建物買取請求権がある。

【参考資料4】他自治体における定期借地権の活用事例

定期借地権を設定し、公有地の活用を図る事例は数多くありますが、そのなかから駅前の事例として、次の事業が行われています。

事例1

事業名	練馬駅北口区有地活用事業（練馬区）	<p>整備図</p>  <p>出典：練馬区HP</p>
立地	西武池袋線、都営大江戸線 練馬駅徒歩1分	
敷地面積	約4,000㎡	
延床面積	約23,000㎡	
フロア構成	5～8階 リハビリテーション病院 3～4階 子ども家庭支援センター 産業振興センター 区民協働交流センター 等 1～2階 民間商業施設 地下 駐車場・自転車駐車場	


概要

練馬駅北口の練馬区の区有地にて、定期借地権（約50年間）を活用し、官民複合施設を整備した。

特徴

- ・民間商業施設の部分は、民間事業者の提案により、病院、スーパーマーケット、衣料品店、ドラッグストア、カフェ等が整備された。
- ・施設は、運営期間の終了時までの解体及び撤去を原則としつつも、施設の耐用年数や環境負荷低減の観点から、施設を引き続き活用していくことを検討する。

事例2

事業名	旧福井中学校跡地活用事業（台東区）	<p>整備図</p>  <p>出典：台東区HP</p>
立地	JR総武線、都営浅草線 浅草橋駅徒歩1分	
敷地面積	約3,000㎡	
延床面積	約20,000㎡	
フロア構成	4～12階 オフィス 3階 民間貸し会議室 2階 民間多目的ホール 1階 商業施設 産業・観光情報センター 地下 駐車場・自転車駐車場	

概要

中学校跡地にて、定期借地権（50年間）を活用し、民設民営の地域活性化施設を整備した。

特徴

- ・地域活性化のため、区が指定した公共的施設を整備したが、それらは全て民間事業者が保有及び運営を担当している。
- ・オフィスや商業施設等の賃料収益を公共的施設の管理費に充てている。

イ 府中グリーンプラザ分館

◎主な機能：府中特産品直売所、イベントスペース、喫茶・福祉ショップ「は～もにい」及びリサちゃんショップ「けやき」

施設全体

- ・高架下の用途が「公共的利用」に限られるなか、けやき並木に面した良好な立地をいかし、利用者数の増加や発信力の向上を期待し、公共的機能を配置する。

府中特産品直売所

- ・府中駅北第2庁舎から府中特産品直売所を移転し、利用者数及び売上げの増加を図る。
 なお、移転に併せて、運営時間や取扱品目などの運営方法についても検討する。

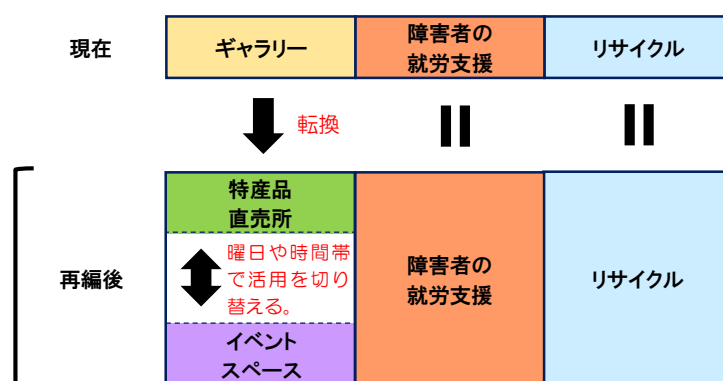
イベントスペース

- ・立地の良い施設を最大限活用するため、府中特産品直売所が使用していない時間帯があれば、イベントスペースなどとして新たに活用する。
 ・具体的な活用方法としては、けやき並木で行われるイベントの会場や市事業の会場を基本としつつ、様々な手法を検討する。

喫茶・福祉ショップ「は～もにい」、リサちゃんショップ「けやき」

- ・既存の機能を維持するが、専有面積、運営方法及び運営時間について、施設内の各機能と連携を図り、よりにぎわいの創出につなげる手法を検討する。

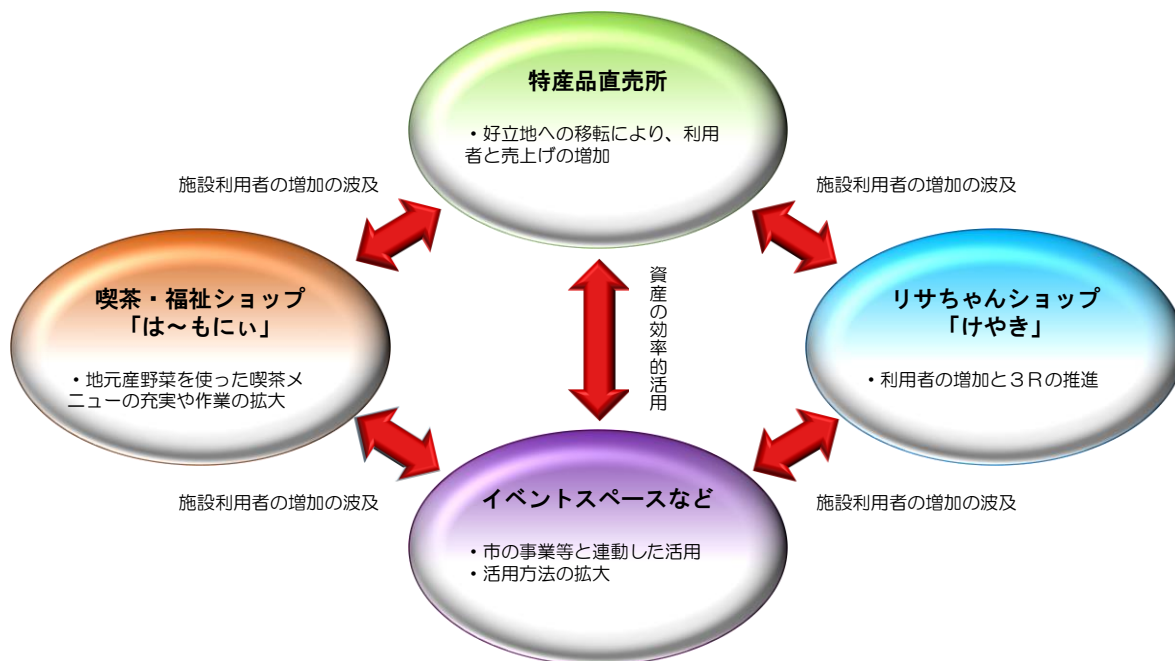
図 機能の変化



◎想定される公民連携手法：貸付け及び機能間連携

- 既存建物を活用する。
- 各機能の連携による相乗効果で、集客力の増加や魅力の向上を図る。

図 各機能の連携による相乗効果



(4) 既存機能の取扱い

府中グリーンプラザの建物の解体に伴い、ホールや会議室などの機能は全て廃止します。また、府中グリーンプラザ分館のギャラリーについても、機能の見直しに合わせ、廃止とします。

これら廃止する機能については、代替（専用）の機能を新たに確保するのではなく、次のとおり、同種の機能が市内に多数設置されていることから、それら機能を活用することで補完します。

既存機能	同種の機能を持つ施設	
	府中駅周辺	市内
ホール	市民会館 中央文化センター 府中駅南口新施設（市民活動拠点施設）	府中の森芸術劇場 生涯学習センター
会議室	市民会館 中央文化センター ふれあい会館 府中駅南口新施設（市民活動拠点施設）	各文化センター 府中の森芸術劇場 生涯学習センター 女性センター 等
和室	中央文化センター 府中駅南口新施設（市民活動拠点施設）	各文化センター 生涯学習センター 郷土の森博物館
音楽練習室	市民会館 府中駅南口新施設（音楽練習施設）	府中の森芸術劇場 生涯学習センター
展示 ※会議室等も展示機能として活用	市民会館 中央文化センター 府中駅南口新施設（市民活動拠点施設）	各文化センター 美術館 等

例：ホール機能

注）利用可能コマ等は、平成25年度の実績

施設名	名称	座席数	利用可能コマ	利用コマ	空きコマ
府中グリーンプラザ	けやきホール	494	898	519	379

市民会館 ※会議形式の座席数 全体使用など可	コンベンションホール飛鳥A	114	958	591	367
	コンベンションホール飛鳥B	150	943	576	367
	コンベンションホール飛鳥C	42	951	540	411
	コンベンションホール飛鳥D	36	947	490	457
中央文化センター	ひばりホール	160	1,011	387	624
府中駅南口新施設 （市民活動拠点施設）	小ホール	約300	900 ※年300日 運営と仮定	—	900
府中の森芸術劇場	ウィーンホール	522	908	711	197
	ふるさとホール	520	933	660	273
生涯学習センター	講堂	293	1,020	161	859

- ・質的確保：利用形態や人数に応じて、様々なホールの中から選択して利用できる。
- ・量的確保：同種の機能で、519コマ以上の空きコマが利用できる。

(5) 再編時期

民間事業者と協働した事業を進めるに当たっては、行政側のスピード感が非常に重要な要素となることや、施設の老朽化が着実に進行していくことなどから、本方策に係る取組はできる限り早期に進めることが求められます。

しかしながら、現在の施設利用者への周知や府中駅南口再開発事業の状況などを考慮し、適切なタイミングで実行することも求められます。

このようなそれぞれの状況を鑑みて、方策1の対象となる府中グリーンプラザと府中グリーンプラザ分館について、新たな活用に切り替わるタイミングを平成30年度と定めます。ただし、NPO・ボランティア活動センターについては、府中駅南口新施設（市民活動拠点施設）への移転の時期に合わせて切り替わります。

図 方策1の再編時期



方策2 機能向上や効率的な施設管理等を目指した移転及び統合

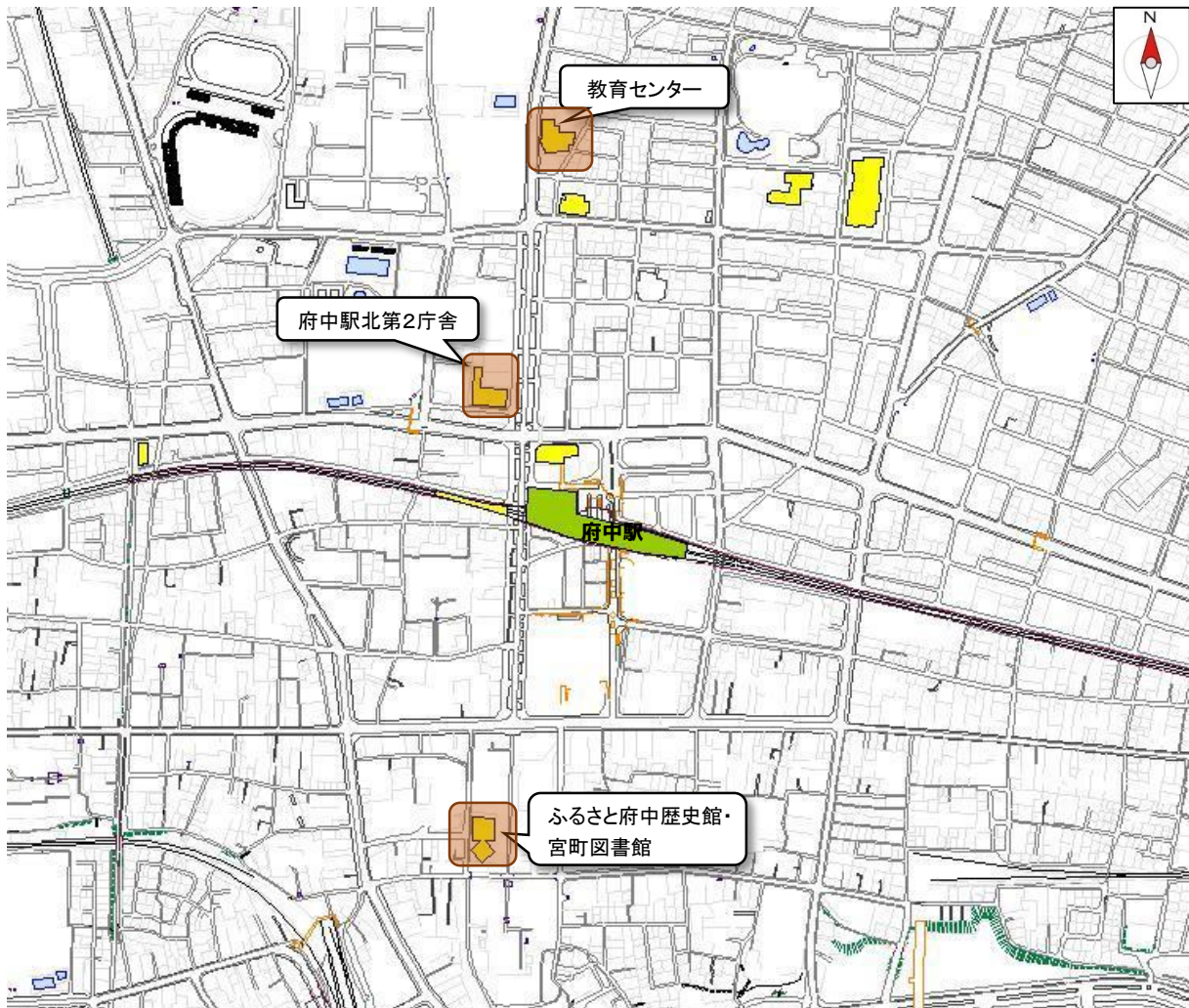
施設の老朽化が進んでいるなか、新庁舎の整備に伴う一部機能の移転を見据え、機能向上や効率的な施設管理、各施設の課題解決を目指し、施設の移転及び統合を進めます。

なお、移転や統合に当たっては、全体の延床面積の増加が生じないよう取り組むこととします。

(1) 活用施設

- ・ふるさと府中歴史館
- ・宮町図書館
- ・教育センター
- ・府中駅北第2庁舎

図 方策2の対象施設



(2) 再編の方向性

再編前（現在）

区分	ふるさと府中歴史館	宮町図書館	教育センター	府中駅北第2庁舎
敷地	市有地		市有地	市有地
建物（しゅん工）	昭和41年度		昭和56年度	平成3年度
主な機能	国府資料展示室 公文書史料室 事務室	図書館	各種相談等を行う諸室 研修室 会議室 科学実験室	事務室 国際交流サロン 工業技術情報センター 環境保全活動センター 府中特産品直売所
課題	建物の老朽化 機能のPR	建物の老朽化	建物と設備の老朽化 会議室の稼働率 現状に即した施設規模	機能のPR



平成29年度 府中駅南口再開発事業の完了後

区分	府中駅北第2庁舎
主な機能	事務室 事務室【拡大】 工業技術情報センター 環境保全活動センター 府中特産品直売所

平成30年度 府中グリーンプラザ分館の活用後

区分	府中駅北第2庁舎
主な機能	事務室 工業技術情報センター 環境保全活動センター 民間テナント【新規】

再編後（新庁舎整備後）

区分	ふるさと府中歴史館	宮町図書館	教育センター	府中駅北第2庁舎
敷地	活用を検討		活用を検討	市有地
建物	既存建物は解体		解体と活用を共に検討	既存建物の活用
主な機能	周辺環境に配慮した新たな機能		将来の市民ニーズに対応する機能	教育センター【移転】 民間テナント【拡大】 工業技術情報センター 環境保全活動センター
その他	大國魂神社と活用についての協議 国史跡武蔵国府跡の適切な保存		—	—
活用イメージ	周辺環境を踏まえた敷地活用		将来に備えた敷地活用	機能の向上と、スペースの有効活用

(3) 各施設の活用手法

ア ふるさと府中歴史館及び宮町図書館

◎主な機能：周辺環境に配慮した新たな活用を検討

- ・老朽化が進む既存建物は解体し、敷地の新たな活用を図る。
- ・当該敷地の周辺環境を踏まえ、府中らしさの残る良好な景観と環境の確保を図る。
- ・国史跡武蔵国府跡の適切な保存の観点を持って、活用方法を検討する。

イ 教育センター

◎主な機能：新たに生じる市民ニーズに対応する機能を検討

- ・既存建物の解体も必要に応じて行うこととし、新たな活用を図る。
- ・今後新たに生じる市民ニーズに対応するための場所として活用するため、民間事業者への貸付け等についても併せて検討する。

ウ 府中駅北第2庁舎

◎主な機能：教育センター、工業技術情報センター、環境保全活動センター及び民間テナント

施設全体

- ・駅からの交通の便が良く、フロアをレイアウトする際の自由度が高いことから、公共や民間の様々な用途で活用を図る。

教育センター

- ・教育の振興及び充実を図るための施設の在り方を、市民ニーズや利用実態などを踏まえて検討し、施設の移転時に反映させる。

工業技術情報センター、環境保全活動センター

- ・既存の機能を維持する。


民間テナント

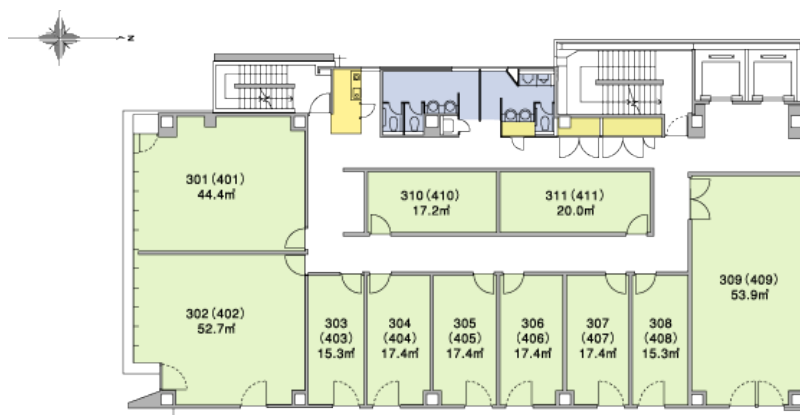
- ・小売業やサービス業等の民間事業者や、小規模なスペースに分けた起業支援施設（インキュベーション施設）など、貸付けによる様々な活用を検討する。

【参考資料5】多摩地域の主なインキュベーション施設（行政や大学が関与するもの）

自治体名	施設名	オフィス型個室数/部屋面積	運営
三鷹市	三鷹産業プラザ	28室/15.3~155.2㎡	(株) まちづくり三鷹
昭島市	インキュベーションオフィス・TAMA	6室/40.0~63.14㎡	(公財) 東京都中小企業公社
調布市	スモール調布	7室/5.6~10.7㎡	市
町田市	町田新産業創造センター	19室/8.0~24.0㎡	(株) 町田新産業創造センター
小金井市	東小金井事業創造センター KO-TO	6室/5.2~5.9㎡	民間
	農工大・多摩小金井ベンチャーポート	4室/25.2~35.0㎡	(独法) 中小企業基盤整備機構
国立市	SOHO プラザ ハニカム	計 35.6㎡	民間
東大和市	BusiNest	26室/9.0㎡、10室/28.0㎡	(独法) 中小企業基盤整備機構
多摩市	ビジネススクエア多摩	13室/5.9~8.3㎡	民間

事例

施設名	三鷹産業プラザ（三鷹市）	
立地	JR三鷹駅徒歩5分	
敷地面積	約 1,600㎡	
延床面積	約 4,600㎡（オフィスエリア）	
フロア構成 （オフィスエリア）	7階 会議室	
	3~6階 インキュベーション施設	
	2階 地域情報センター、相談コーナー	
	1階 商業施設 駐車場	
	地下 自転車駐車場	出典：(独法) 中小企業基盤整備機構HP
インキュベーション施設の入居対象者		
本施設においてPC等情報インフラを活用し、都市型新事業を営もうとされる方又は利便施設を適切に運営する方 経営に必要な資力及び信用を有し、かつ、賃料の支払能力がある方		



3F・4F平面図

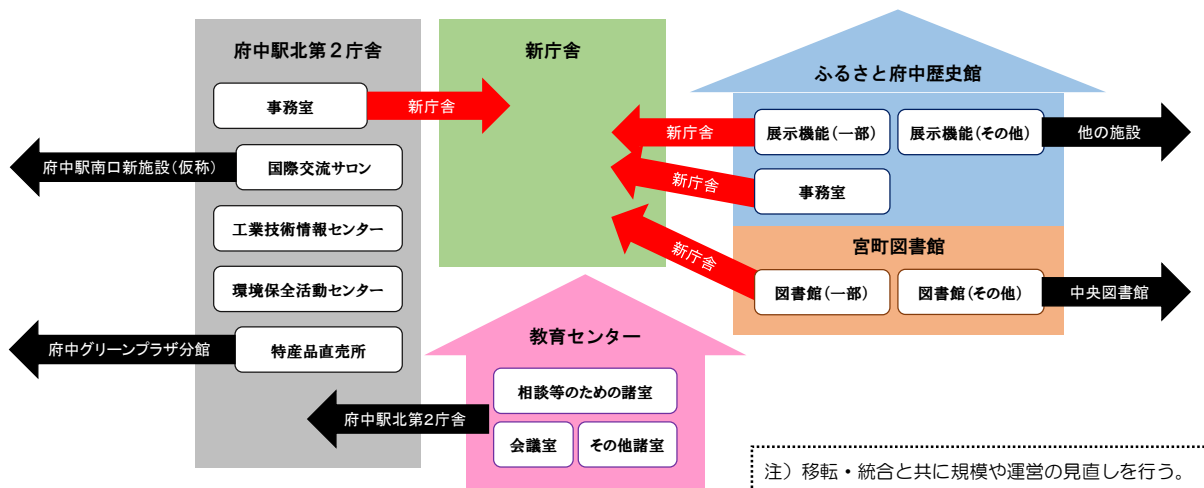
注) インキュベーション施設とは、起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設の総称です。

(4) 既存機能の取扱い

機能の確保を図りつつも、現在のニーズへの対応や効率的な施設運用を図るため、移転及び統合と共に規模や運用の見直しを行います。

既存機能		再編時の取扱い	検討課題
ふるさと府中歴史館	国府資料展示室	<ul style="list-style-type: none"> 一部機能は新庁舎へ移転 他の機能は既存公共施設へ移転 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎へ移転する機能の範囲と、他の機能の移転先
	公文書史料室	<ul style="list-style-type: none"> 既存公共施設へ移転 	<ul style="list-style-type: none"> 機能の移転先 公文書の収集及び保管基準
	事務室	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎へ移転 	—
宮町図書館	図書館	<ul style="list-style-type: none"> 一部機能は新庁舎へ移転 その他の機能は中央図書館と統合 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎へ移転する機能の範囲
教育センター	各種相談等を行う諸室	<ul style="list-style-type: none"> 府中駅北第2庁舎へ移転 様々な形の相談に対応できるように整備 	<ul style="list-style-type: none"> 必要となる機能の規模
	会議室	<ul style="list-style-type: none"> 府中駅北第2庁舎へ移転 小規模会議室をいくつか設置（大規模な会議や研修は施設内の共用会議室で対応する。） 	<ul style="list-style-type: none"> 必要となる機能の規模
	科学実験室	<ul style="list-style-type: none"> 機能の廃止 	<ul style="list-style-type: none"> 学校施設の活用による機能の補完
府中駅北第2庁舎	事務室	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎へ統合（会議室機能は施設内の共用会議室として残す。） 	—
	国際交流サロン	<ul style="list-style-type: none"> 府中駅南口新施設（市民活動拠点施設）へ移転 日本語教室等の事業は、これまでと同様に施設内の共用会議室で対応する。 	—
	工業技術情報センター	<ul style="list-style-type: none"> 機能の維持 	—
	環境保全活動センター	<ul style="list-style-type: none"> 機能の維持 	—
	府中特産品直売所	<ul style="list-style-type: none"> 府中グリーンプラザ分館へ移転 	—

図 機能移転のイメージ



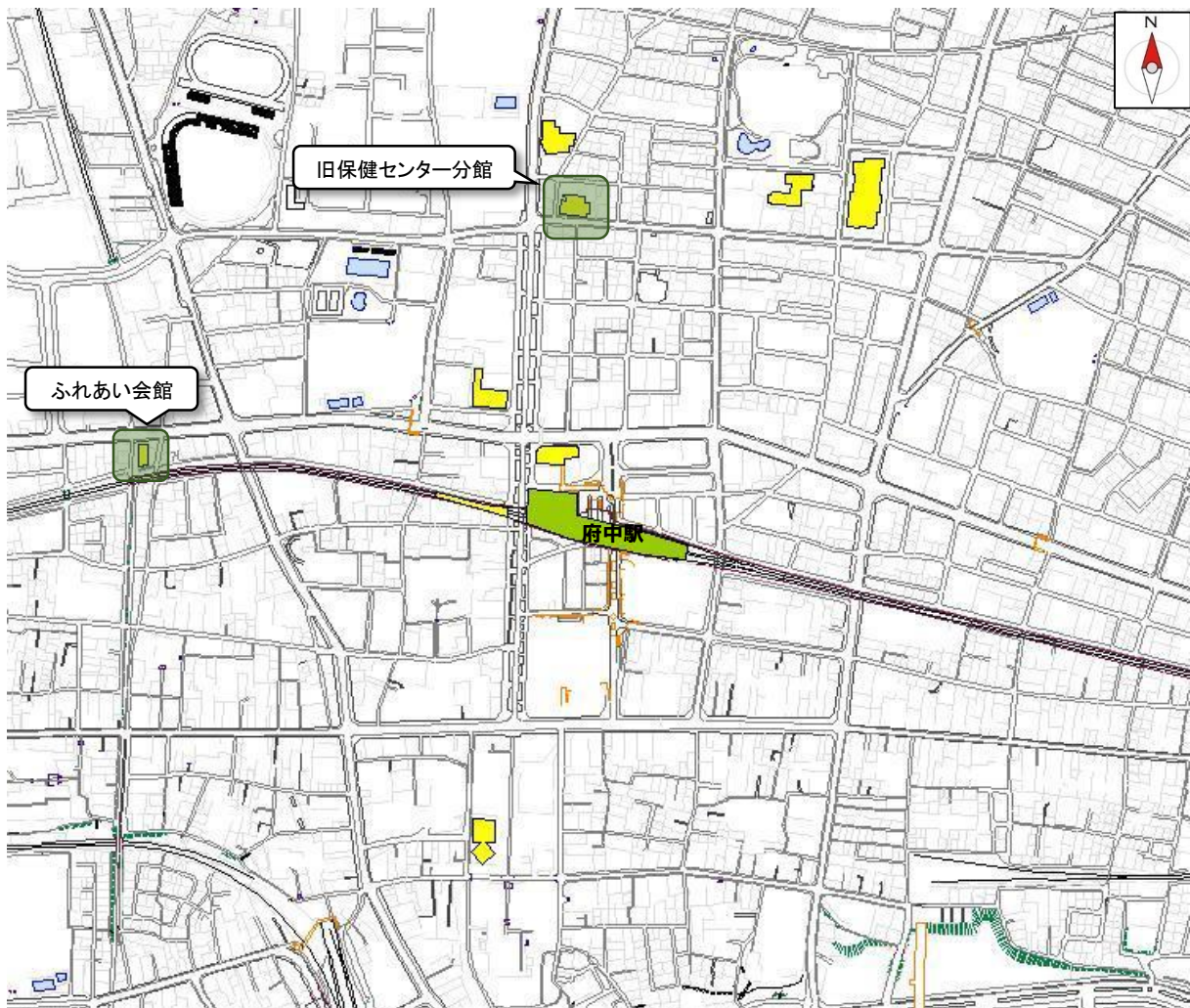
方策3 最適化と財源確保を両立する資産活用

今後の活用が課題となっている旧保健センター分館については、単独で活用を図るのではなく、敷地に課題を抱えるふれあい会館の活用と一体的に行うことにより、施設の規模や機能を現状に合わせて見直す最適化と、資産をいかした新たな財源の確保を共に進めます。

(I) 活用施設

- ・ふれあい会館
- ・旧保健センター分館

図 方策3の対象施設



(2) 再編の方向性

再編前（現在）

区分	ふれあい会館	旧保健センター分館
敷地	市有地（駐車場のみ借地）	市有地
建物（しゅん工）	平成2年度	昭和50年度
主な機能	事務室 （使用者） 社会福祉協議会 シルバー人材センター 会議室 ふれあい福祉相談室	※暫定利用
課題	駅からのアクセス 駐車場の不足と土地の賃借料 会議室の稼働率	施設の老朽化 新たな活用



再編後

区分	ふれあい会館	旧保健センター分館
敷地	活用の検討	市有地
建物	解体と活用を共に検討	既存建物を活用
主な機能	店舗やオフィス、マンション等【新規】	事務室【移転】 （使用者） 社会福祉協議会 シルバー人材センター 会議室【移転】
民間事業者による事業提案	プロポーザル方式により、提案内容を踏まえた事業者選定	—
活用イメージ	財源確保を図る資産活用	最適化に資する資産活用

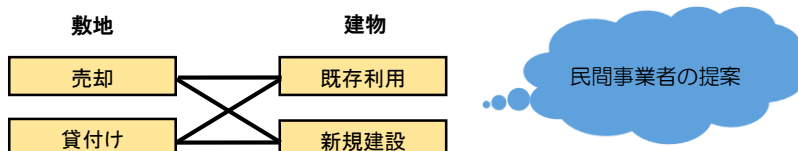
(3) 各施設の活用手法

ア ふれあい会館

◎主な機能：店舗やオフィス、マンション等

- ・民間事業者の提案により、資産の活用を図る。
- ・民間事業者からの提案を募集する際には、用途や手法を制限しすぎることなく、できる限り幅広い提案を受けた上で、収益性や事業の継続性、周辺地域への影響などの点を考慮し、活用方法を決定する。

図 組合せで変わる活用の可能性

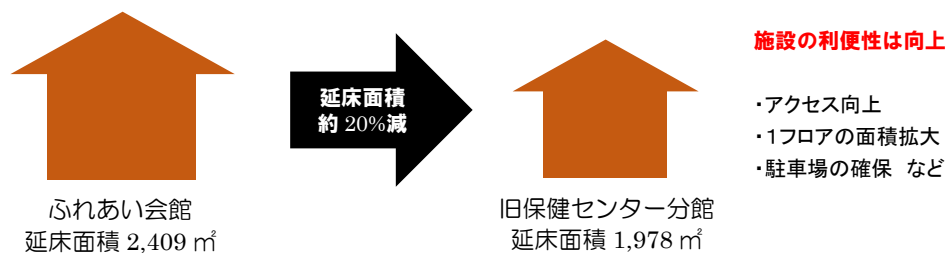


イ 旧保健センター分館

◎主な機能：事務室、会議室

- ・敷地面積が広く、駐車場が確保できること、また、建物の老朽化が進んでいるものの、低層で利便性が高いことなどから、ふれあい会館の機能の一部見直しを行った上で移転し、市民及び市内の団体に福祉活動の場を提供する施設として活用する。
- ・移転により、機能の向上を図りつつ、最適化（総量圧縮）にもつなげる。
- ・事務室は、これまでと同様に、社会福祉協議会及びシルバー人材センターが使用できるよう調整を図る。
- ・移転に伴う改修は、最小限の規模にとどめる。

図 機能向上と総量圧縮を実現



(4) 既存機能の取扱い

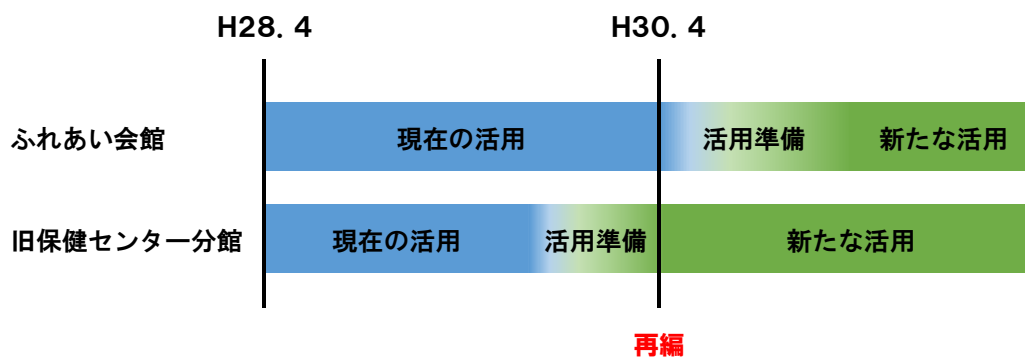
ふれあい会館の機能の移転に合わせ、既に民間事業者において同種の事業が広く行われている「ふれあい福祉相談室」については、廃止します。その他の機能は、使用状況等を踏まえ、更なる活用に向けた一部見直しを行います。

既存機能	再編時の取扱い	検討課題
事務室	旧保健センター分館へ移転	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的なレイアウト ・バックスペース
会議室	旧保健センター分館へ移転するが、稼働率や利用実態に合わせ、部屋の大きさを見直す。 福祉団体（市登録）の使用申込み期間の優遇措置は残しつつも、空いている場合は広く市民が利用できる運用に切り替える。	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室の規模や運用方法
ふれあい福祉相談室	廃止	—

(5) 再編時期

旧保健センター分館の暫定利用の状況や、利用者への周知、移転に伴い必要となる手続等を踏まえ、新たな活用に切り替わるタイミングを平成30年度と定めます。

図 方策3の再編時期



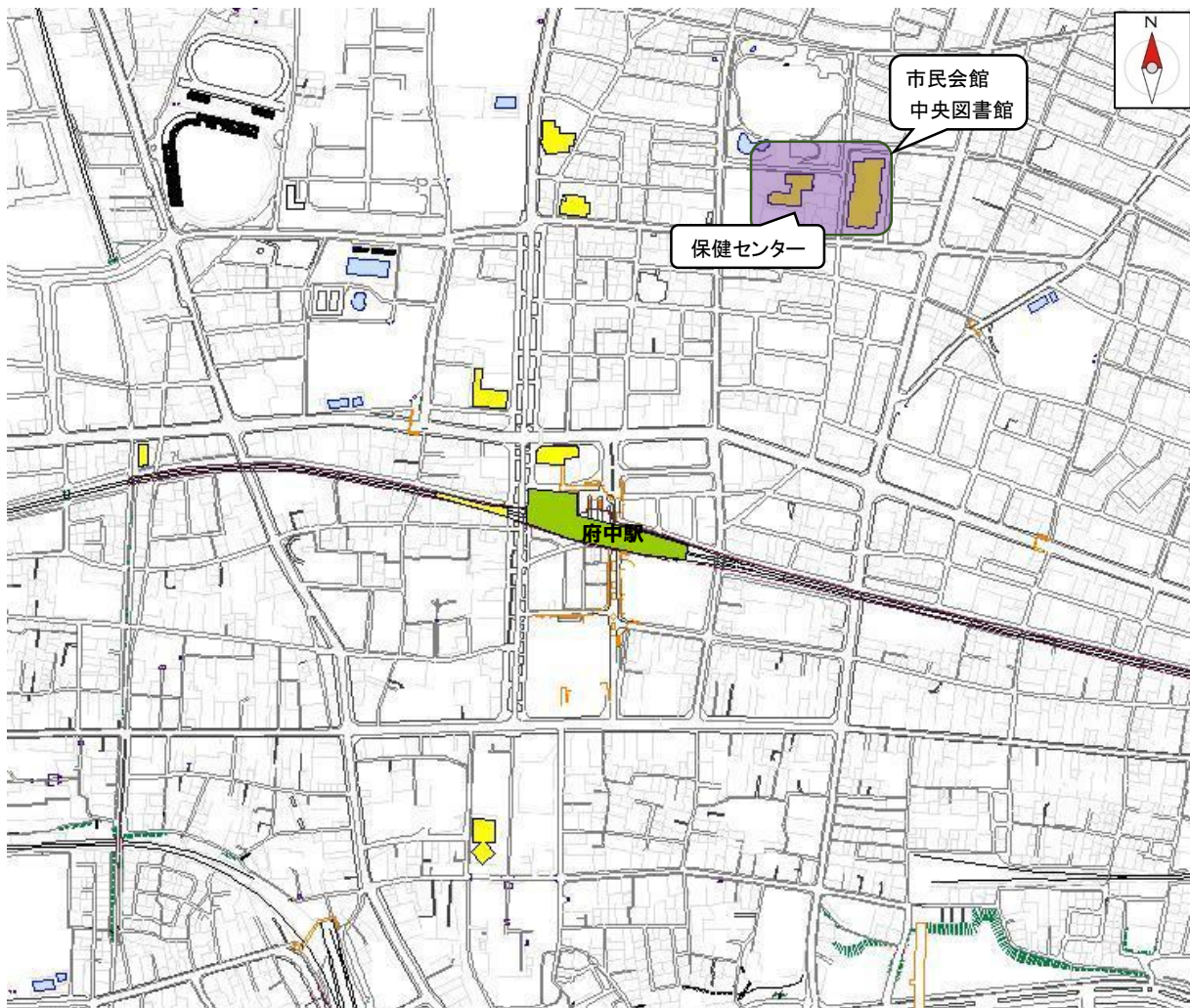
方策4 運営の見直しによる資産活用

施設の移転や公民連携といった資産活用以外にも、行政側の工夫で柔軟に対応できる運営面の見直しによって、更なる資産活用を図ります。

(1) 活用施設

- ・市民会館
- ・中央図書館
- ・保健センター

図 方策4の対象施設



(2) 再編の方向性

再編前（現在）

区分	市民会館	中央図書館	保健センター
敷地	市有地		市有地
建物（しゅん工）	平成19年度		昭和52年度
主な機能	ホール 会議室 料理講習室 音楽練習室	図書館	休日夜間診療 各種事業のための諸室 事務室
課題	稼働率 有効スペースの活用	効率的な事業運営 利用者数の増加	多様化するニーズへの対応 健康増進室の利用者層の固定化



再編後

区分	市民会館	中央図書館	保健センター
敷地	市有地		市有地
建物	既存建物を活用		既存建物を活用
主な機能	ホール 会議室 料理講習室 音楽練習室	図書館	休日夜間診療 各種事業のための諸室 事務室
運営の見直し	指定管理者と連携し、更なる運営の改善	継続的な施設運営と新たな財源の確保	健康増進室の運用を見直し、多様な用途で活用
活用イメージ	指定管理者との連携による活用	市民サービスの継続性を高めるための活用	多様化するニーズに対応するための活用

(3) 各施設の活用手法

ア 市民会館

◎運営の見直し：指定管理者と連携し、更なる運営の改善

- ・ 指定管理者の企画力をいかし、集客力のある施設づくりにつなげる。
- ・ 稼働率を上げるとともに、活用可能なスペース（1階フロアなど）を使った事業の拡大を図る。
- ・ 複合施設である図書館の来館者も取り込む施設活用を図る。

図 1階フロアの有効活用例



生け花の展示(他市の事例)



コンクール作品の発表(他市の事例)

市民作品の展示や市の事業啓発などを行うスペースとして活用



利用者数やPRに相乗効果

同施設内にある中央図書館の来館者（年間約10万人）

イ 中央図書館

◎運営の見直し：継続的な施設運営と新たな財源の確保

- ・PFI事業の終了後も、市民サービスを低下させることなく、継続的な施設運営を行えるよう、今後の運営方法や建物の保全に係る検討を進める。
- ・図書館機能を今後も維持していくため、民間事業者と連携した「雑誌スポンサー制度」など、施設の規模や来館者数をいかに財源確保策に取り組む。
- ・中央図書館だけでなく、市内の図書館全体の活用につなげる。

ウ 保健センター

◎運営の見直し：健康増進室の運用を見直し、多様な用途で利用できるスペースとして活用

- ・各種諸室の中で、健康増進室の運用を見直す。具体的には、老朽化が進み、更新が今後必要となるトレーニング機器（ランニングマシンやエアロバイクなど）やシャワー室を撤去する。
- ・同スペースでは、健康増進事業を実施するほか、各種保健事業を実施し、多様化するニーズへの対応を図ることで、市民の健康づくりを支えていく。

(4) 既存機能の取扱い

対象施設の運営の見直しに合わせ、保健センターの健康増進室の一部機能については、次のとおり、同種のお施設、また民間施設が多数存在することから、それら施設によって機能を補完します。なお、健康増進事業については、一部機能の見直し後、新たな事業展開を図ります。

既存機能	同種の機能を持つ施設	
	公共施設	民間施設
健康増進室 ・トレーニング機器	生涯学習センター 総合体育館	フィットネスクラブ 等

トレーニング機器を使用できる施設

施設名	名称	利用者	利用時間	料金（1回）
				利用者数
保健センター	健康増進室	20歳以上で、次の条件に該当する人 ①元気いっぱいサポーターに登録している。 ②過去1年以内に、市の健康教育関係事業に参加した。	①9:00～11:30 ②13:00～15:30 ③16:00～18:30 ④19:00～21:30 （④は火、金のみ）	市民 300円
				13,955人

生涯学習センター	トレーニング室	高校生以上	9:00～21:30	市民 200円
				59,258人
総合体育館	トレーニング室	高校生以上	①9:00～12:30 ②13:00～17:00 ③17:30～21:00	市民 200円
				34,405人

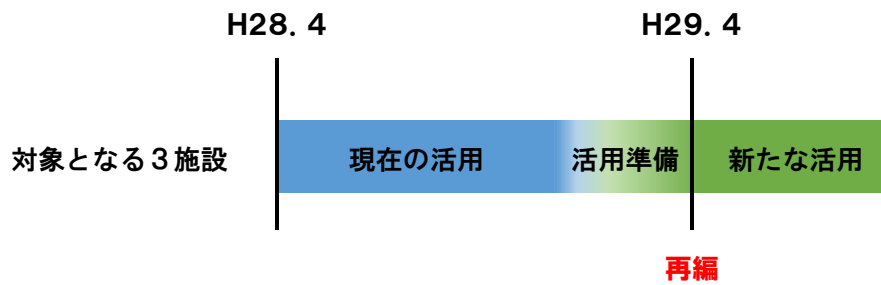
注）利用者数は、平成25年度の実績で延べ人数

(5) 再編時期

運用面の見直しとなることから、できる限り早期に取り組むこととしますが、利用者への周知や必要となる手続等を考慮し、新たな活用に切り替わるタイミングを平成29年度と定めます。

なお、中央図書館の運営に係る検討は、PFI事業が終了する平成34年度を見据えて、検討していくこととします。

図 方策4の再編時期



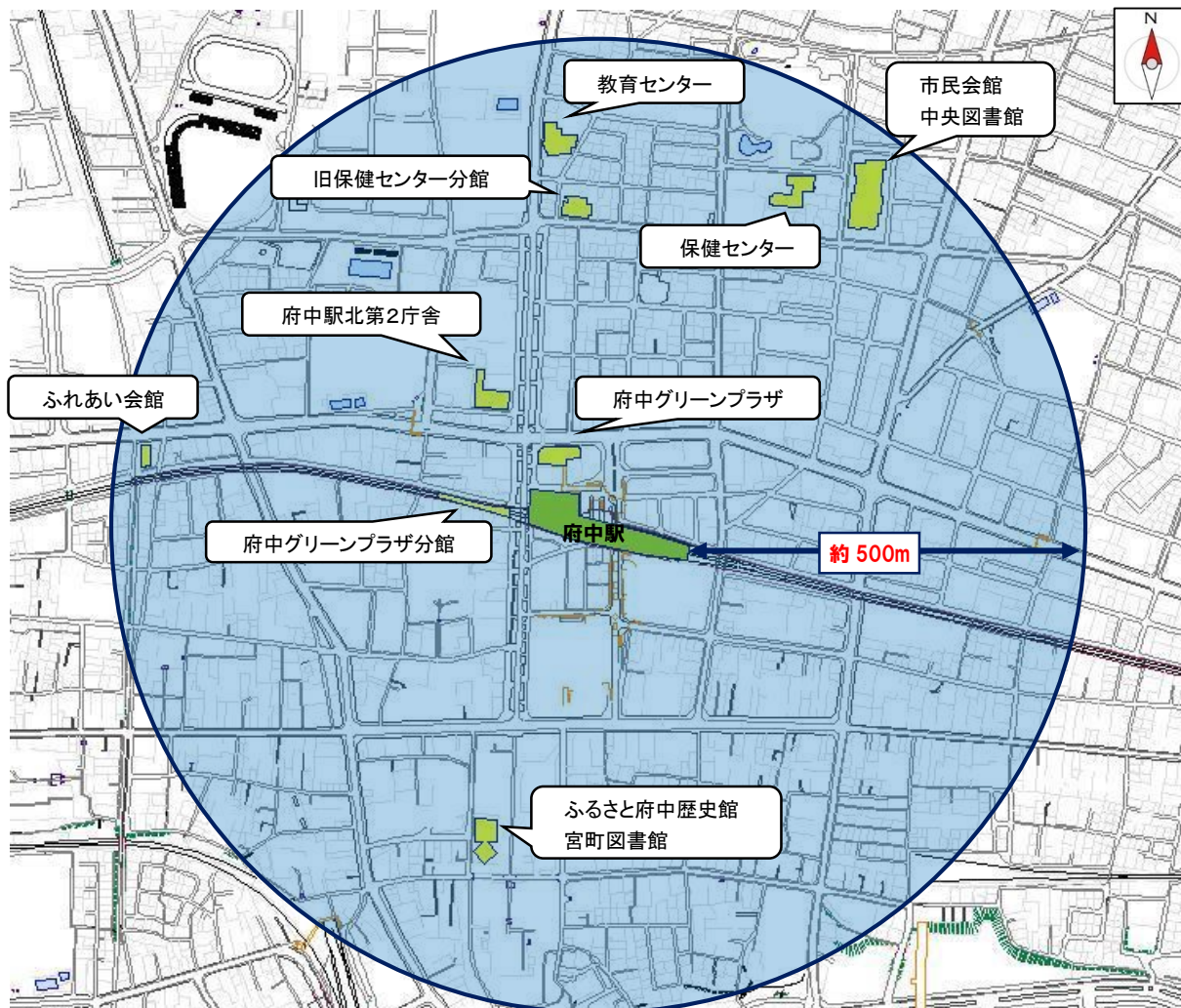
第5章 府中駅周辺公共施設の再編の全体像と効果

1 全体像

(i) 配置の変化

府中駅周辺公共施設の再編方策について、施設の配置の変化を中心に流れを取りまとめると、次のようになります。

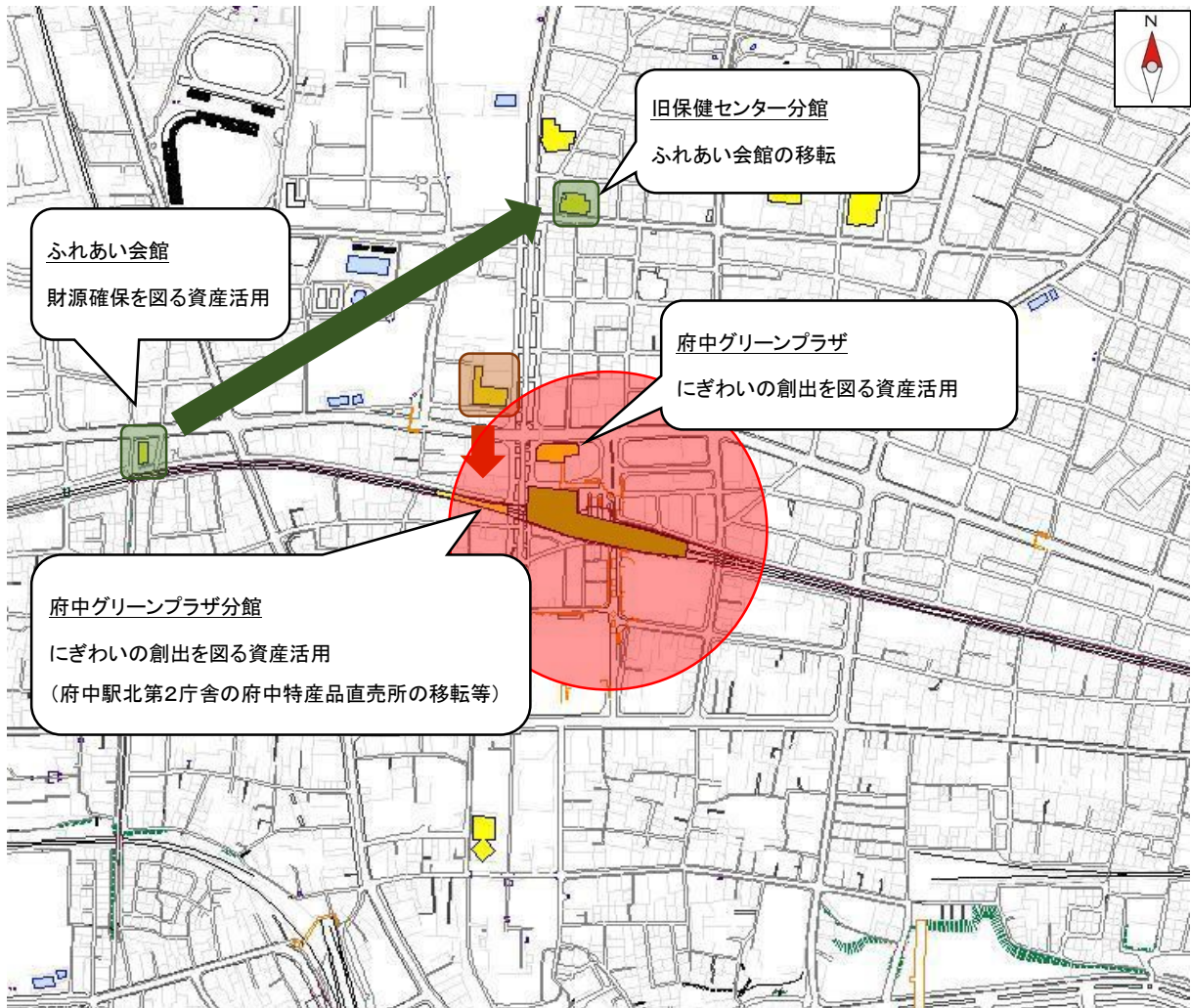
① 現在



② 平成29年度



③ 平成30年度



④ 平成34年度



(2) 機能の変化

府中駅周辺公共施設の再編方策について、機能の変化を中心に流れを取りまとめると、次のようになります。

対象施設		方策	H28年度	H29年度	H30年度
府中グリーン プラザ	けやきホール	方策 1		活用方法の変更	準備後、公民連携による敷地の 新たな活用
	展示ホール			活用方法の変更	
	会議室			活用方法の変更	
	音楽練習室			活用方法の変更	
	和室			活用方法の変更	
	自主活動団体用施設			活用方法の変更	
	NPO・ボランティア活動センター			府中駅南口新施設（仮称）へ移転	
府中グリーン プラザ分館	ギャラリー	方策 2		活用方法の変更	準備後、府中特産品直売所を設置
	喫茶・福祉ショップ「は～もにい」				施設内連携
	リザちゃんショップ「けやき」				施設内連携
市民会館	コンベンションホール飛鳥	方策 4		魅力ある事業の実施とスペースの有効活用	
	会議室			魅力ある事業の実施とスペースの有効活用	
	音楽練習室			魅力ある事業の実施とスペースの有効活用	
	レクリエーションルーム			魅力ある事業の実施とスペースの有効活用	
	料理講習室			魅力ある事業の実施とスペースの有効活用	
中央図書館	図書館	方策 4		新たな財源の確保	
ふるさと府中 歴史館	国府資料展示室	方策 2			
	公文書史料室				
	事務室				
宮町図書館	図書館	方策 2			
教育センター	相談室等の諸室	方策 2			
	会議室				
	科学実験室等の諸室				
ふれあい会館	事務室	方策 3		旧保健センター分館へ移転	準備後、公民連携による新たな活用
	福祉相談室			機能を廃止	
	会議室（福祉利用）			運用方法を見直し、旧保健センター分館へ移転	
保健センター	休日夜間診療のための諸室	方策 4		継続利用	
	各種検診（健診）等の諸室			継続利用	
	健康増進室			健康増進室の運用を見直し	準備後、新たな運用
旧保健セン ター分館	暫定的行政利用	方策 3		暫定利用を終了し、活用に向けた準備	事務室を設置 会議室を設置
府中駅北第 2庁舎	庁舎事務室	方策 2		継続利用	
	府中国際交流サロン			府中駅南口新施設（仮称）へ移転	事務室拡張
	工業技術情報センター			継続利用	
	環境保全活動センター			継続利用	
	府中特産品直売所				府中グリーンプラザ分館へ移転

他事業の予定	H28年度	H29年度	H30年度

府中駅南口新
施設の開館

【第5章 府中駅周辺公共施設の再編の全体像と効果】

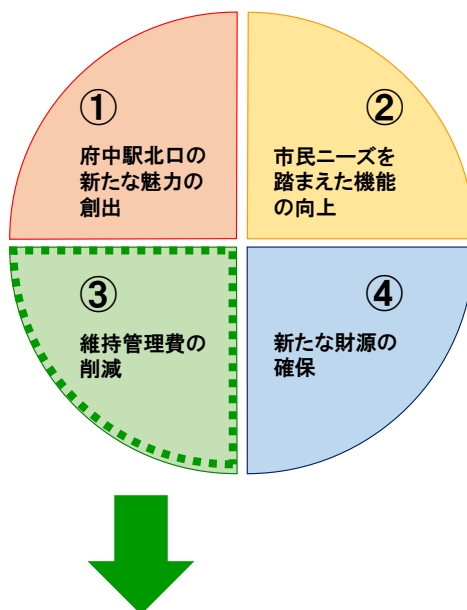
■ 既存機能		■ 機能移転(統合)		■ 新たな公共活用(運用の見直し含む。)		■ 新たな民間活用	
H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度
また、使用しない日時はイベントスペースとして活用							
宮町図書館の一部機能を統合							
展示機能の一部を新庁舎へ移転、その他機能は他の施設へ移転				準備後、周辺環境を踏まえ、敷地の新たな活用			
他の施設へ移転							
新庁舎へ移転							
一部機能を新庁舎へ移転、その他機能は中央図書館と統合				準備後、市民ニーズを踏まえ、公民連携による新たな活用			
必要な規模を検討し、府中駅北第2庁舎へ移転							
必要な規模を検討し、府中駅北第2庁舎へ移転 各種諸室の廃止							
新庁舎へ移転							
準備後、教育センターを設置				準備後、公民連携による新たな活用			
準備後、公民連携による新たな活用							
準備後、公民連携による新たな活用							
準備後、公民連携による新たな活用							
H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度

新庁舎の
しゅん工

2 効果

再編による主な効果は、府中駅北口エリアの新たな魅力の創出や市民ニーズを踏まえた機能の向上、施設の維持管理費の削減、新たな財源の確保が挙げられます。今後、それらの効果を最大限高めるため、スピード感を意識しながら進めていきます。

図 再編の主な効果



◎再編による効果（更新費用の削減を例として）

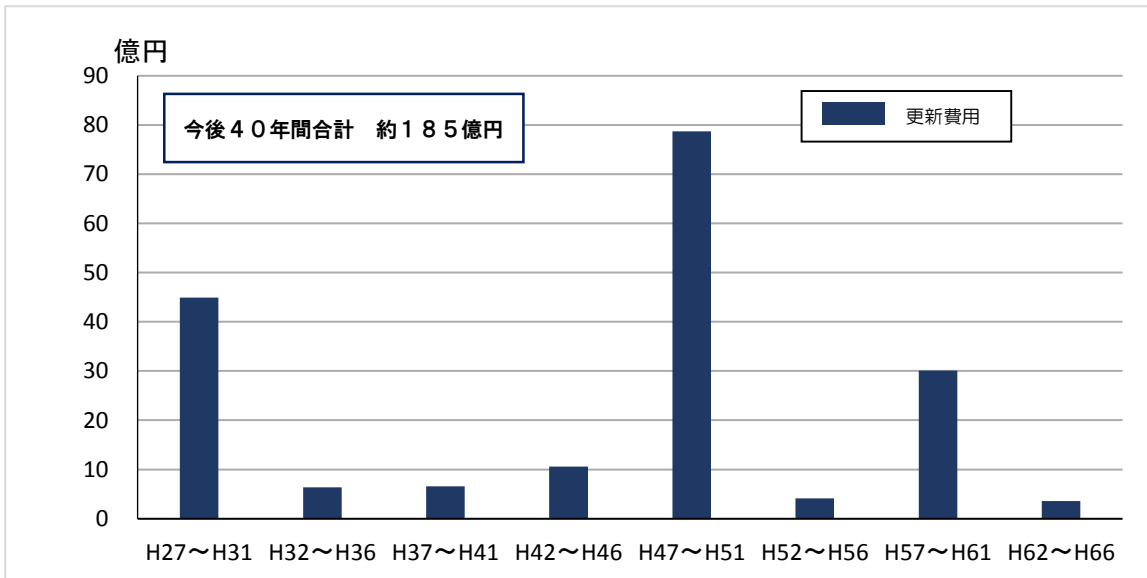
施設の維持管理費には、施設の点検、清掃及び警備のための委託費や光熱水費などの経常的な費用と、更新費などの臨時的な費用の大きく2つに分かれますが、ここでは、短期間に多額の費用が必要となる更新費用の削減効果を例として記載します。

再編の対象となる11施設を全て維持するためには、今後40年間で、約185億円の更新費用が必要になると見込まれます。一方で、本方針に基づき再編を実施した場合、費用を約101億円まで圧縮することができ、削減効果額は約84億円（45%の減少）となります。

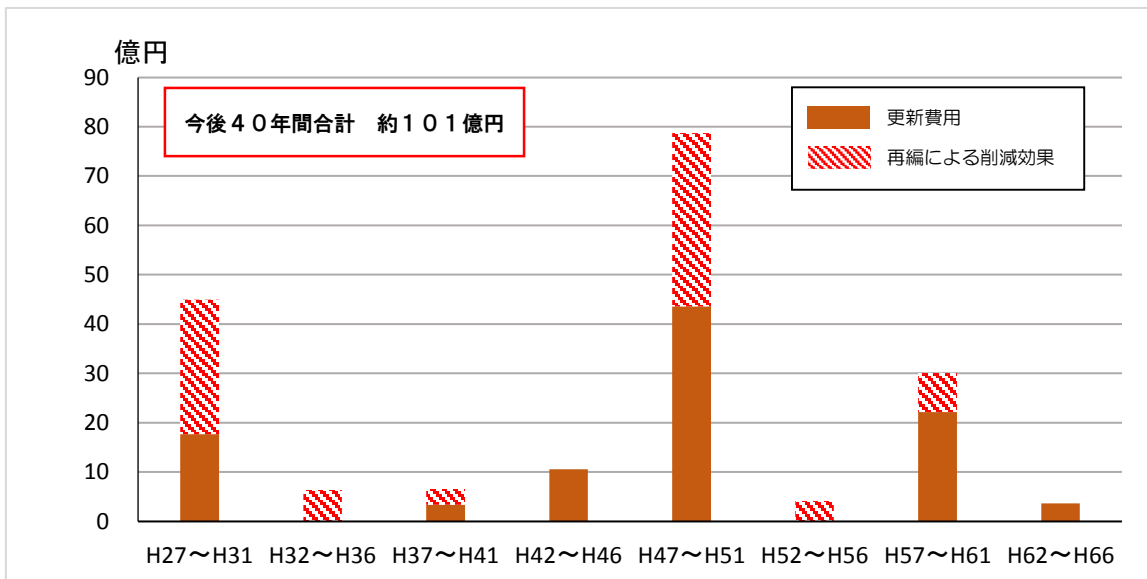
なお、委託費や光熱水費などの経常的な経費についても、再編により一定の削減効果が見込まれることから、維持管理費全体の削減効果は、更に大きなものになると見込まれます。

図 対象施設の更新費用に対する効果

(再編前) ※12ページの図を再掲



(再編後)



今後40年間合計 約185億円

再編

今後40年間合計 約101億円 (-84億円)

(削減が見込まれる更新費用の内訳)

- ・府中グリーンプラザ 約44億円
- ・ふるさと府中歴史館及び宮町図書館 約9億円
- ・教育センター 約19億円
- ・ふれあい会館 約12億円

第6章 着実な取組の実行

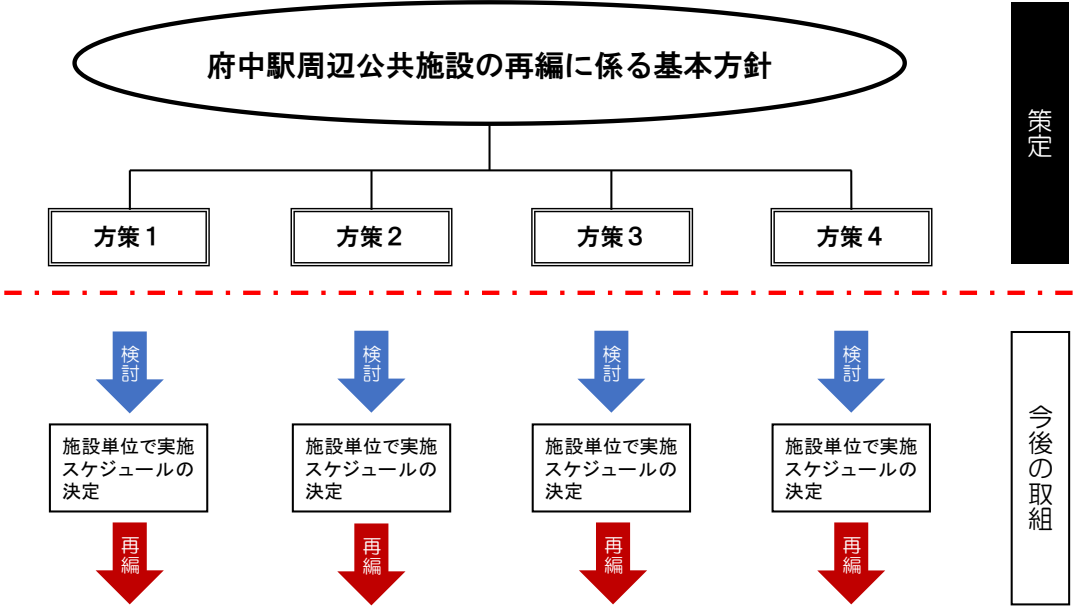
1 基本方針策定後の動き

資産としての活用を図るとともに、府中駅周辺のまちづくりと連動して進める本取組では、これまでのように行政主体で資産活用を図るのではなく、共にまちづくりを進める市民、また民間事業者の活用に係る意見や提案を踏まえ、積極的に資産の活用を図っていく必要があります。

このことから、本方針では再編の方向性や新たな活用を図る時期などを示すにとどめ、具体的な活用策については、今後、市民、利用者（団体）等との調整や、事業方式などに係るアイデアを民間事業者から集める調査（サウンディング型市場調査）などを実施した上で、実施スケジュールとして施設ごとに定めます。

なお、本方針に影響を及ぼす事由が発生した場合は、適宜、見直すこととします。

図 基本方針策定後の流れ



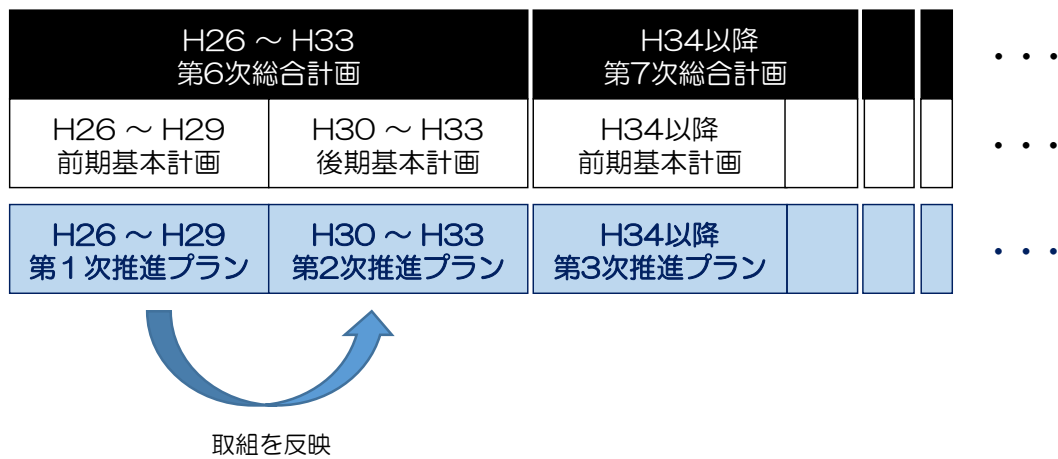
2 庁内連携

再編の対象となる施設が複数あることから、実行に当たっては、公共施設マネジメントの担当課と施設の所管課などの関係課が共に取組の趣旨を理解し、連携を取りながら進めていきます。また、これまで市では取り組んだ事例が少ない貸付け等の資産活用についても、先進自治体の事例等を参考に、本市に適した手法の確立を図ります。

3 公共施設マネジメントの取組全体への反映

本市の公共施設全体に係る課題は非常に大きなものであり、本方針に基づく府中駅周辺の公共施設の再編を進めるだけでは、それら全てを解決するまでには至りません。本取組で採用した手法や見込まれる効果などを、次期計画である第2次府中市公共施設マネジメント推進プランに反映させることにより、公共施設マネジメントの更なる推進につなげます。

図 公共施設マネジメント推進プランの計画期間



府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針

発行年月 平成28年1月（平成29年3月改訂）

編集・発行 府中市行政管理部建築施設課

〒183-8703 東京都府中市宮西町2丁目24番地

電話 042-364-4111（代表）

042-335-4358（直通）

FAX 042-366-7752