

府中グリーンプラザ敷地活用方針

平成29年7月
府 中 市

<目次>

第1章 活用方針の概要	1
1. 活用方針の目的	1
2. 敷地及び施設	2
(1) 敷地及び施設の状況	2
(2) 施設の利活用に向けた課題	2
第2章 活用方針の基本的な考え方	4
1. 敷地及び施設の活用に係る方針	4
2. 期待する効果	4
3. 導入を期待する機能等に係る方針	4
(1) 既存機能の取扱い	4
(2) 導入を期待する機能	5
(3) 導入を認めない機能	5
第3章 事業実施条件等	6
1. 事業実施条件	6
(1) 事業手法	6
(2) 費用負担方法	7
2. 提案に当たった条件	8
(1) 府中スカイナードと同等の動線確保	8
(2) 駐車場、駐輪場及び自動二輪駐車場の整備	8
3. 市と選定事業者との業務分担	9
4. 選定基準等	9
第4章 事業スケジュール（案）	9
参考資料	10
1. 既存施設の状況	10

第1章 活用方針の概要

1. 活用方針の目的

本市が保有する公共施設は、様々な市民ニーズに応える場所として整備され、多くの市民に利用されていますが、施設の老朽化への対応や、更新費用の必要な時期が集中することに対する健全財政の維持などが課題となっています。市では、これらの課題を解決するため、公共施設を経営資源として捉え、総合的かつ長期的な視点の下、最適な活用を目指す公共施設マネジメントの取組を推進しているところです。

平成26年8月には、公共施設の適切な維持管理と有効活用を図るための「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。このプランにおいて、取組の推進力を高めるモデル事業として、府中駅周辺施設の再編に取り組むことを定めており、府中グリーンプラザ（以下「グリーンプラザ」といいます。）は、対象施設の一つとして位置付けられています。

グリーンプラザは、昭和55年のしゅん工以来、多くの市民に利用されてきましたが、築後35年以上が経過し、設備面の老朽化が進行しており、今後も利用を継続するためには、大規模な改修が必要な状況にあります。こうした状況に鑑み、平成28年1月に策定した「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」において、グリーンプラザは、より柔軟な対応が可能となる民間事業者の力を借りて、にぎわいの創出に向けた活用を図っていくこととしています。

本活用方針は、民間事業者によるグリーンプラザの利活用を通じ、にぎわいの創出を実現していけるよう、「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」で示された考え方や、「府中駅周辺公共施設の利活用に関するサウンディング型市場調査*1」などにより得られた、民間事業者からの提案や意見等を踏まえ、グリーンプラザ閉館後の活用に係る基本的な考え方及び事業実施条件等を明らかにすることを目的としています。

図表-1 グリーンプラザの活用に係る検討経過

年 月	検討経過
平成26年8月	「第1次府中市公共施設マネジメント推進プラン」の策定 ⇒府中駅周辺施設の再編をモデル事業の一つとして設定
平成26年8月～	グリーンプラザに関する利用者アンケート(計2回)調査の実施 (※回答者数は延べ648人) 利用団体及び関係事業者への説明の実施
平成26年9月 ～平成27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」による、府中駅周辺施設の課題及び活用などについての検討結果を取りまとめた「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」の作成
平成28年1月	「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」の策定 ⇒グリーンプラザの再編の方向性の整理
平成28年12月 ～平成29年1月	民間事業者に対するヒアリング調査の実施
平成29年1月 ～平成29年3月	「府中駅周辺公共施設の利活用に関するサウンディング型市場調査」の実施 10団体の民間事業者が参加

*1 サウンディング型市場調査とは、実際の活用や事業参画を想定する事業者との「対話」を通じて、対象施設等の市場性を把握する調査をいいます。

2. 敷地及び施設

(1) 敷地及び施設の状況

グリーンプラザは、府中駅北口側に立地し、敷地西側には南北約500mにわたりけやき並木が続き、大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区に指定されています。敷地北側は、自動車交通量の多い甲州街道に接しています。

また、グリーンプラザは、「府中スカイナード*2」によって府中駅や周辺建物と2階部分で接続しています（詳細は、「参考資料 1.既存施設の状況」を参照）。

図表- 2 既存施設の状況

項 目		内 容
土地	所 在 地	府中市府中町1丁目1番地
	所 有 者	市
	敷 地 面 積	1,317㎡
建物	所 有 者	市
	しゅん工年度	昭和55年度
	延 床 面 積	6,729㎡（地上7階・地下2階・塔屋3階建）
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
府中スカイナード「歩道橋」部	橋 長 ・ 幅 員	35m・3m
	構 造	下路式鋼ラーメン橋

(2) 施設の利活用に向けた課題

① 既存施設の利用について

既存施設を利用するか、解体して新たな施設整備を求めるかによって、利活用の方向性が大きく変わることから、市としての望ましい方向性を明らかにしておく必要があります。

サウンディング型市場調査では、既存施設を解体し、新たな建物を整備し利活用する提案、既存施設の利活用に係る提案のいずれもあり、民間事業者の参入可能性は十分にあると判断できましたが、調査での指摘及び提案事項を踏まえると、既存施設の利用を可とする場合、次のような事項に留意する必要があるものと考えられます。

図表- 3 既存施設を利用する場合の留意事項

活用用途の制限	既存施設は、ホールや音楽スタジオなどの特殊な機能を有し、他用途に転用する場合、利活用の方法が限られる。
多額の改修費用	利活用に当たっては、施設全体の大規模改修のほか、けやきホール内の特定天井の改修が必要になるため、利用するにも多額の改修費用を要する。
建物に対する所有者責任	築35年以上が経過し、不具合の発生率が高まると予想されるが、既存施設の利用を認める場合、その性能は所有者(又は売主)である市が担保することが必要となる。
期待効果との適合	駅前の立地という特性を持った場所であり、魅力の最大活用を図っていくことが望まれる。

* 2 府中スカイナードは、府中駅からグリーンプラザを貫通して、甲州街道をまたぐ歩道橋部分を含むペDESTリアンデッキです。

② 既存施設を解体・撤去する場合の費用負担

既存施設の解体・撤去工事の実施については、当該工事と新たな施設整備に係る工事を一体として実施することによるコストメリットの高さ、新たな施設整備への早期着手などが期待できることから、選定された民間事業者側で当該工事を実施することが望ましいと捉えています。

サウンディング型市場調査では、その費用についても民間事業者側で負担することを想定しているとしていましたが、調査に参加した事業者からは、既存施設の解体・撤去工事に係る費用については、その立地環境から通常より費用が膨らむことが見込まれ、民間事業者側の事業収益から費用を捻出することは困難であるとの指摘がありました。

事業実施条件を設定するに当たっては、民間事業者の参画を著しく困難とする要因がないかなど、公民双方の視点をもって検討する必要があります。このことから、解体・撤去工事に係る費用を民間事業者側の負担とすることの可否については、十分に検討する必要があります。

③ 府中スカイナードの取扱い

府中スカイナードは、府中駅からグリーンプラザを貫通して、甲州街道をまたぐ歩道橋部分を含むペDESTリアンデッキであり、グリーンプラザ近隣の3棟のビルとも2階部分で接続しています。また、地上面の歩道と府中スカイナードが並行して整備されていることで、通勤時や通学時等歩行者が集中する際の混雑の緩和に寄与するとともに、府中駅から甲州街道の北側のオフィス街や住宅街に抜ける動線として、多くの人に利用されています。このことから、利活用後についても動線としての機能を確保することが必要であると捉えています。

また、構造上、建物を解体・撤去する場合には、府中スカイナードの歩道橋部についても影響が及ぶものと考えられます。

これらのことから、建物の解体・撤去時には、建物内の通路の再整備又は代替機能の確保を前提とすることや、歩道橋に影響が及ぶ可能性を考慮する必要があります。また、工事期間中についても、動線の確保が可能か検討する必要があります。

④ 居住系施設について

グリーンプラザは、「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」において、にぎわいの創出という方針から、居住系施設としての利活用は原則行わないこととしています。

ヒアリング調査等では、民間事業者が当該事業によって安定的な収益を上げることができ、市としても十分な貸付料が得られるよう、一部を居住系施設として活用できないかといった意見が挙げられました。しかしながら、グリーンプラザという施設が整備され、閉館を迎えることとなった背景や、市の中心市街地の活性化に向けた活用への期待などを考慮しながら判断する必要があります。

第2章 活用方針の基本的な考え方

第1章で記載した状況や課題を踏まえ、活用における基本的な考え方（方針）は次のとおりとします。

1. 敷地及び施設の活用に係る方針

サウンディング型市場調査の結果などから、当該敷地における事業への民間事業者の参入可能性は十分にあると判断でき、新たな活用を行うに当たっては、より柔軟な対応が可能となる民間事業者の力を借りて、にぎわいの創出に向けた活用を図っていくこととします。なお、当該敷地は、けやき並木通りに接する駅前角地であり、非常に価値の高い資産であることから売却はせず、引き続き市が所有することとします。

市は、既存施設を解体・撤去した上で、新たに建物を整備し、事業を行うことを条件として、新たな活用を行う民間事業者を公募し、選定した事業者（以下「選定事業者」といいます。）に対し、当該土地の定期借地権を設定し、賃貸することとします。

2. 期待する効果

府中駅南口側には、多くの飲食店や大規模商業店舗等が立地するほか、市街地再開発事業による更なる商業施設等の集積が予定されています。このことに伴い、市内外からの新たな人の流れを呼び込む力が高まることが見込まれることから、府中駅北口にある当該敷地においては、府中駅南側の状況を十分にいかしつつ、南北の回遊性を高め、周辺の魅力を更に高めることに資する機能を期待します。また、同時に、市民にとっても生活の利便性や都市としての魅力を一層高める活用を期待します。なお、当該敷地は、国の認定を受けた府中市中心市街地活性化基本計画の区域内であることから、当該区域に適用される諸制度の活用による財政負担軽減を視野に入れることも期待します。

3. 導入を期待する機能等に係る方針

(1) 既存機能の取扱い

施設の解体に伴い、ホールや会議室などの既存機能は全て廃止します。なお、これらの廃止する機能については、市内に多数設置されている同種の機能を持つ施設や、平成29年7月中旬に府中駅南口側に開館する市民活動センターを活用することで補完し、新たな建物の整備に当たっては、既存施設の代替（専用）の機能を確保する必要はありません。ただし、施設内を貫通していた府中スカイナードの機能については、維持することとします。

(2) 導入を期待する機能

市が新規施設の床の一部を賃借し、行政サービスの提供のために利用することについては想定していません。活用にあたっては、次に示す5つの視点に基づく機能の導入を期待します。

【視点1】 中心市街地の活性化

市内外から多くの人が集まる場所として、府中駅南口や多摩地区の主要駅周辺とは異なる特色を持った商業施設（店舗やオフィス等）の提案を期待します。これにより、市内外からの来訪機会の増加や回遊性の創出に貢献し、中心市街地の活性化につながる機能を期待します。

【視点2】 生活の利便性や快適性の向上

市民の生活の利便性や快適性を高める機能を期待します。

【視点3】 本市の魅力、地域資源をいかしたにぎわいの創出

豊かな自然環境や歴史・文化、盛んなスポーツ活動、地場産業などの本市の魅力、地域資源をいかした、にぎわいの創出に資する機能を期待します。

【視点4】 周辺環境との調和

市のシンボルであるけやき並木などの周辺環境との調和のとれた外観や内装を持ち、まちの新たなシンボルとなる機能を期待します。

【視点5】 市財政への着実な貢献

市場ニーズを捉えた事業を展開し、安定的な経営を続けることで、市としても相応の賃貸料収入を見込むことのできる機能を期待します。

(3) 導入を認めない機能

当該土地にグリーンプラザが整備され、多くの市民に利用されてきた背景を踏まえ、住居のように使用者が固定される建物の機能は誘導せず、居住系施設としての活用は行わないこととします。

また、本事業の主旨から、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- 前項目のほか、公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途

第3章 事業実施条件等

1. 事業実施条件

(1) 事業手法

① 土地

定期借地権方式による貸付け

ア 対象

事業用敷地全体

イ 定期借地権

事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を設定することとし、契約期間については、選定事業者の提案によるものとします。

ウ 定期借地権設定契約終了時

選定事業者は、定期借地権設定契約終了日までに原状（更地）に復して、市に返還することを原則とします。ただし、府中スカイナードの機能については維持することを前提とし、解体・撤去の詳細範囲については、事業期間終了の事前に、選定事業者と市との協議により定めることとします。

エ 土地賃料

土地賃料については、基準値地代以上であることを条件に、選定事業者が提案する額とします。ただし、基準値地代単価については、公募時まで整理します。

オ その他条件

選定事業者は、定期借地権を譲渡することはできません。また、書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の転貸を行うことはできません。

② 建物

選定事業者において、既存施設の解体・撤去及び新たな建物の整備を実施することとします。

ア 既存施設の解体・撤去

-1.既存施設の解体・撤去工事の考え方

解体・撤去工事の対象は、グリーンプラザ敷地内建物となります。解体・撤去工事については、選定事業者が実施することとしますが、その費用は市が負担することとします。

-2.既存施設の解体・撤去の範囲

既存施設のほか、施設内にある設備機械等の残置物も、解体・撤去範囲に含まれます。

イ 建物整備・運営

市の「導入を期待する機能」を勘案の上、民間事業者の創意工夫によって事業を計画し、それを実施する建物を整備・運営することとします。

ウ その他条件

事業期間において、活用の主目的が変わるような用途の変更を行う場合は、市に対する事前協議を要することとします。

(2) 費用負担方法

① 費用負担の範囲

既存建物の解体・撤去工事並びに新たな建物の設計・建設、維持管理・運営及び解体・撤去工事については、選定事業者が実施することとします。なお、これらに係る費用負担の主体は、次のように整理します。

ア 選定事業者の負担

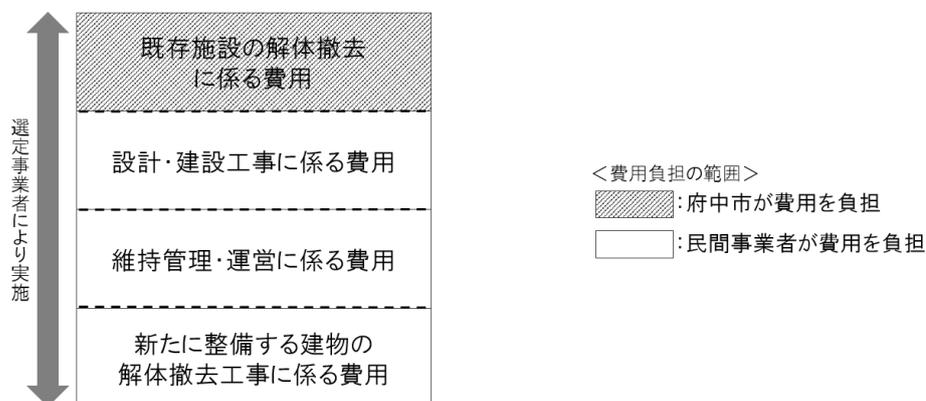
新たな建物の設計・建設から維持管理・運営及び解体・撤去工事に係る費用の全ては、選定事業者が負担するものとします。

また、選定事業者は、工事の着手に先立つ事業場所への定期借地権の設定に際し、市へ保証金を預託した上で、土地賃貸借契約の期間中、土地の賃借料を市に支払うものとします。

イ 市の負担

当該敷地内の既存施設の解体・撤去に係る費用については、市が負担するものとします。

図表- 4 費用負担の範囲



② 市負担分の費用支払の方法

当該敷地内の既存施設の解体・撤去工事に係る費用は、工事着手時及び工事完了を確認した時点の2回に分割して、市から選定事業者に対して支払うこととします。

2. 提案に当たっての条件

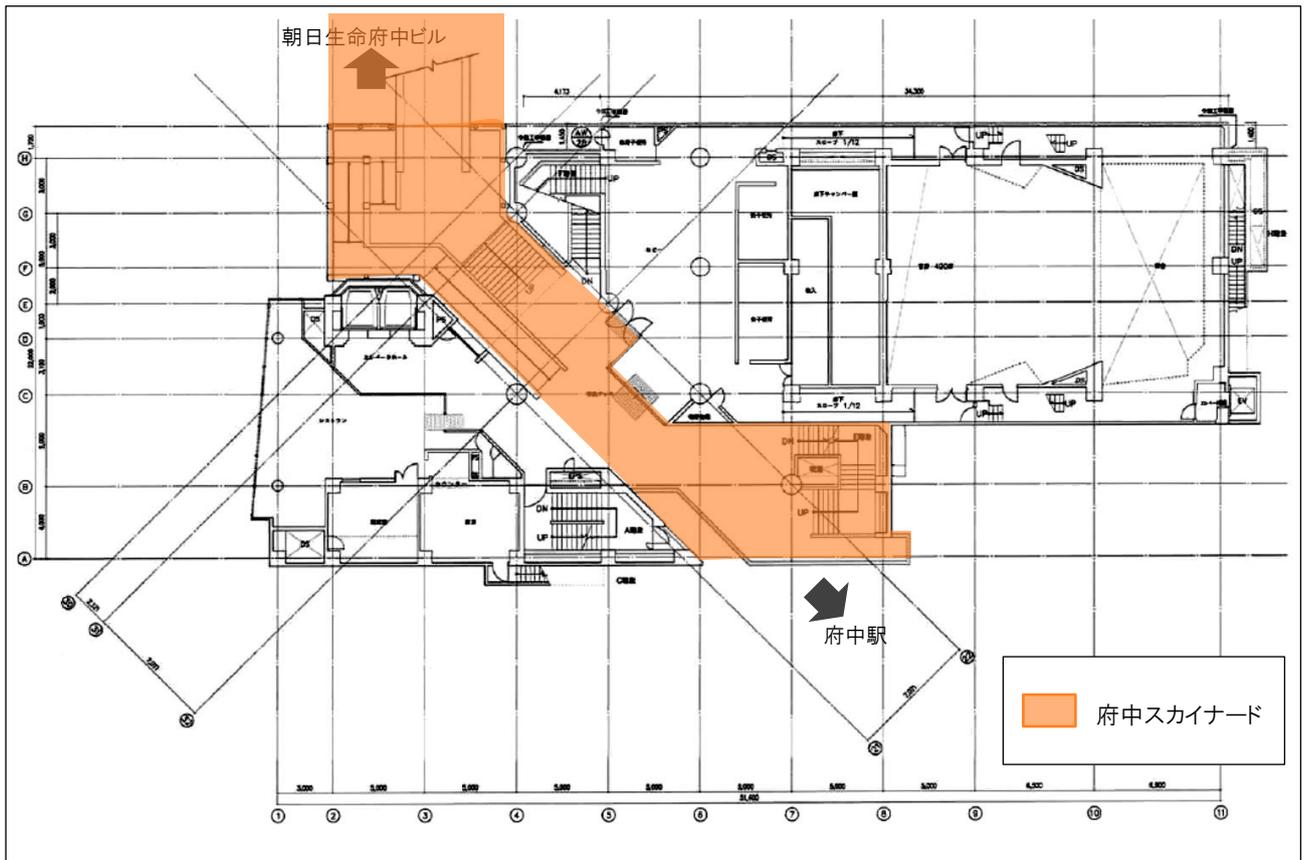
(1) 府中スカイナードと同等の動線確保

① 動線確保に係る条件

新たな建物の整備に当たっては、現在の府中スカイナードが有する動線機能及び府中スカイナード周辺ビルとの接続機能と同等の機能を補完する提案を求めます。

当該動線の整備に係る工事及び事業期間中の当該動線の維持管理については、選定事業者が実施することとします。なお、必要となる施設の仕様等の詳細は、公募時まで整理します。

図表-5 グリーンプラザの2階平面図



② 工事期間中の動線確保について

既存施設の解体・撤去工事期間中及び新規建物の建設工事期間中についても、当該動線の確保が望ましいものの、歩道橋部への影響が考えられること等を踏まえると、困難であると考えられます。このことから、工事期間中については、通行止めとすることを想定しています。なお、市民等に対する周知や既存の府中スカイナードが接続する近接ビル等との調整については、市も協力をするものとします。

(2) 駐車場、駐輪場及び自動二輪駐車場の整備

選定事業者は、新たに整備する施設全体について、法令や条例等で必要となる台数を確保するとともに、その台数以上の駐車場、駐輪場及び自動二輪車駐車を整備することを期待します。また、施設に導入する機能に応じて必要な台数を確保し、路上駐車及び駐輪等が出ないように十分配慮することとします。

3. 市と選定事業者との業務分担

対象施設の活用に関わる業務の分担は、次のように想定しています。

図表- 6 市と選定事業者との業務分担

業務内容		市	選定事業者
既存施設の 解体・撤去	解体・撤去費用の負担	○	—
	解体・撤去工事の実施	—	○
新規施設の整備		—	○
維持管理・運営業務		—	○
借地料の支払		—	○

4. 選定基準等

事業者の選定に当たっては、市が提示した条件を満たしていることを前提とし、施設計画、新たなにぎわいの創出、それらに見合った借地料であるか等を総合的に評価することとします。

なお、選定事業者は、学識経験者等で構成された選定委員会により選定します。

第4章 事業スケジュール（案）

図表- 7 事業スケジュール(案)

年 月	内 容
平成29年8月	活用方針の公表
平成29年9月	募集要項の公表
平成30年1月	提案書提出の締切り
平成30年2月～3月	事業者の選定・公表

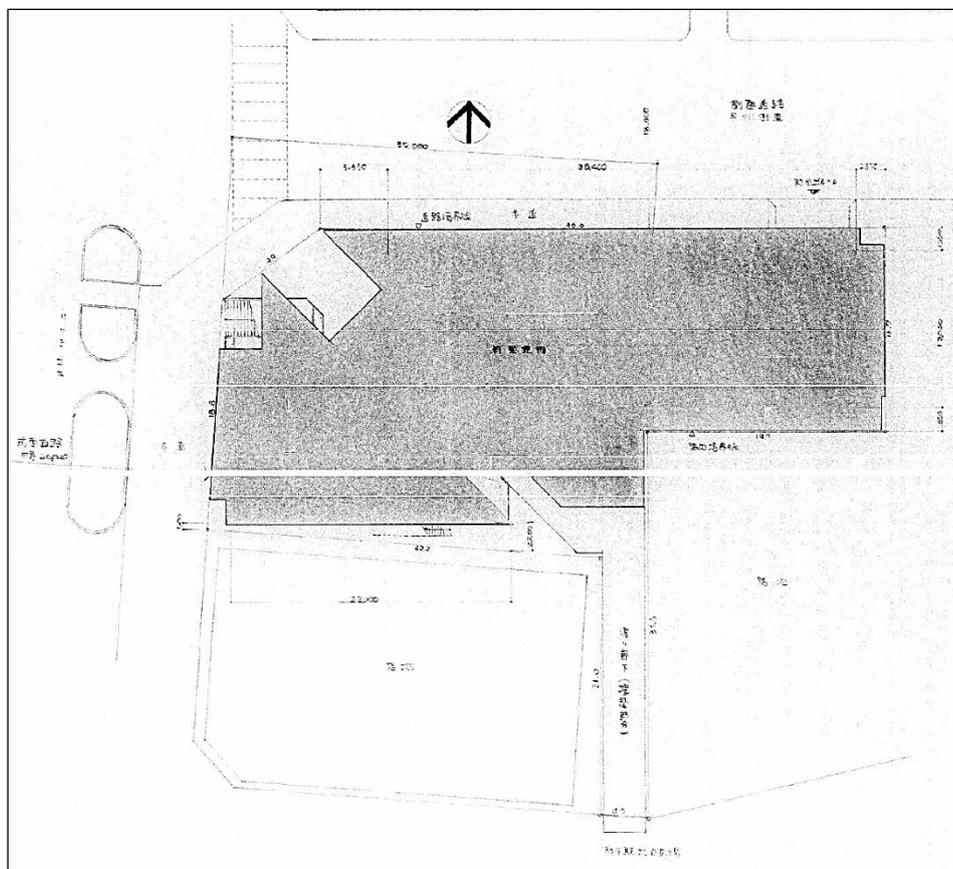
参考資料

1. 既存施設の状況

図表- 8 対象施設案内図



図表- 9 グリーンプラザ配置図



図表- 10 土地性能及び建物概要

項 目		内 容
土地性能	所在地	府中市府中町1丁目1番地
	所有	市
	敷地面積	1,317㎡
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 保存樹木なし ダイオキシシ及び微量PCBの該当なし
	用途地域	商業地域
	容積率／建ぺい率	500% ／ 80%
	その他の地区設定	<ul style="list-style-type: none"> 防火地域(※構造に関する指定あり) 府中市開発事業まちづくり配慮指針に基づく配慮事項あり けやき並木景観整備基本計画に基づく配慮事項あり 景観形成推進地区 国指定天然記念物 馬場大門のケヤキ並木保護管理計画に基づく配慮事項あり 埋蔵文化財包蔵地
	駐車場附置義務	<ul style="list-style-type: none"> 東京都駐車場条例等に基づき、商業地域の車種ごとの附置台数等の制限あり 東京都建築安全条例(第2章 第5節関係ほか)に基づき、出入口、構造、設備等の制限あり 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(東京都)に基づき、高齢者、障害者等が利用する駐車場の設置、位置、大きさ等の制限あり 駐車場法に基づく制限等あり
	日影規制	規制なし
	道路斜線	規制あり
隣地斜線	規制あり	
建物概要①	所有	市
	しゅん工年度	昭和55年度
	延床面積	6,729㎡
	階数	地上7階・地下2階・塔屋3階建
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (基礎構造 べた基礎)
	運営	公益財団法人府中文化振興財団
	修繕及び改修	外壁改修(外壁タイルの補修及び剥離落下防止措置等)等
	耐震性能	あり
	アスベスト対策	必要あり
(歩道橋部) 建物概要②	橋長・幅員	35m・3m
	構造	下路式鋼ラーメン橋

※ 建築規模等により、府中市地域まちづくり条例、府中市景観条例、府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等の届出が必要になる場合があります。また、府中駅に近接していることから、工事に当たっては鉄道事業者との協議が必要になる場合があります。

府中グリーンプラザ敷地活用方針

発行 平成29年7月
編集・発行 府中市行政管理部財産活用課
〒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)4155 (直通)
FAX 042(335)5396
ホームページ <http://www.city.fuchu.tokyo.jp>