

市立教育センター跡地活用方針

令和6年11月

府中市

目次

第1章 活用方針の目的.....	1
第2章 敷地及び施設の概要.....	1
第3章 市を取り巻く状況.....	3
1 人口.....	3
2 財政.....	4
3 子ども・子育ての状況.....	5
4 市の子ども・子育て施設の状況.....	6
(1) 市立保育所の状況.....	6
(2) 公設学童クラブの状況.....	6
5 市民の意向.....	7
第4章 活用方針.....	9
1 導入機能とその必要性.....	9
2 活用のコンセプト.....	10
3 事業の目標.....	10
4 民間活力の導入に期待する効果.....	11
(1) 土地の有効活用.....	11
(2) 基幹保育所の効果的な維持管理.....	11
(3) 地域ニーズに対応した子どもの居場所の提供.....	11
(4) 市の財政負担の縮減.....	12
第5章 事業手法.....	13
1 既存施設の取扱い.....	13
2 想定される事業手法.....	13
(1) 業務分担の基本的な考え方.....	13
(2) 費用負担の基本的な考え方.....	13
(3) 土地の所有形態.....	14
(4) 建物の所有形態の検討.....	15
3 教育センター跡地の活用における今後の課題について.....	17
(1) 貸付け料の設定.....	17
(2) 公共機能の事業方式.....	17
(3) 民間事業者との対話.....	17
第6章 事業スケジュール（案）.....	18

第1章 活用方針の目的

市立教育センター（以下「教育センター」といいます。）は、教育の振興及び市民の生活文化の向上を図るための学校教育施設として昭和57年にオープンし、教育相談、就学・転学相談、適応指導教室「けやき教室」、スクールソーシャルワーク、教育ICT推進に関する事業を行うとともに、教育関係職員の研修や各種会議を行う施設として、多くの市民や学校教育関係者に利用されてきました。

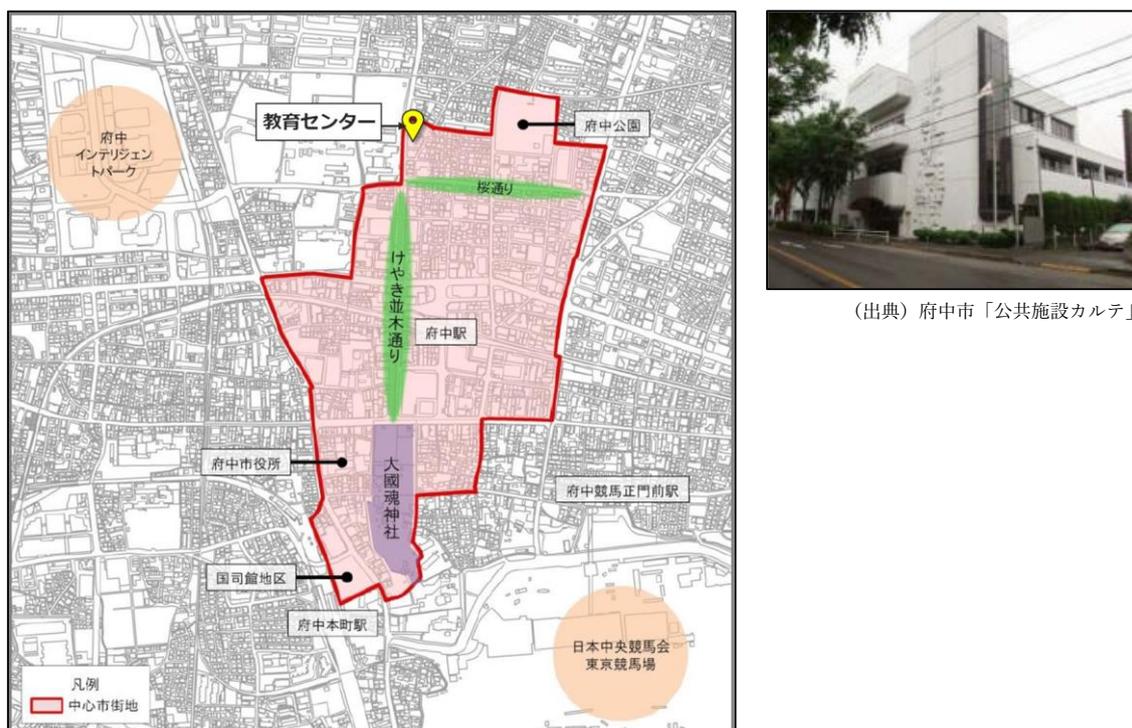
一方で、教育センターの建物は、耐震診断により「耐震性能あり」との結果が出ていますが、継続して利用するためには大規模な改修が必要な時期を迎えていること等を踏まえ、教育センターの機能を他の施設へ移転及び複合化を進めることとし、機能移転後の跡施設及び跡地について、その活用方法を検討してきました。

市立教育センター跡地活用方針（以下「本方針」といいます。）は、教育センターの跡施設及び跡地について、市を取り巻く環境や行政需要、世論調査に基づく市民需要、民間事業者から聴取した意見や提案に基づく民間需要等を踏まえ、その活用方法に係る基本的な方針を示すことを目的としています。

第2章 敷地及び施設の概要

教育センターは、市の中心市街地として設定された区域内に立地しており、当該区域の北側に位置しています。

図表1 教育センターの立地と外観



(出典) 府中市「公共施設カルテ」

(出典) 府中市「府中市中心市街地活性化基本計画」に基づき作成

本方針策定時点における教育センターの敷地及び建物の概要は、次のとおりです。

図表 2 教育センターの敷地及び建物の概要

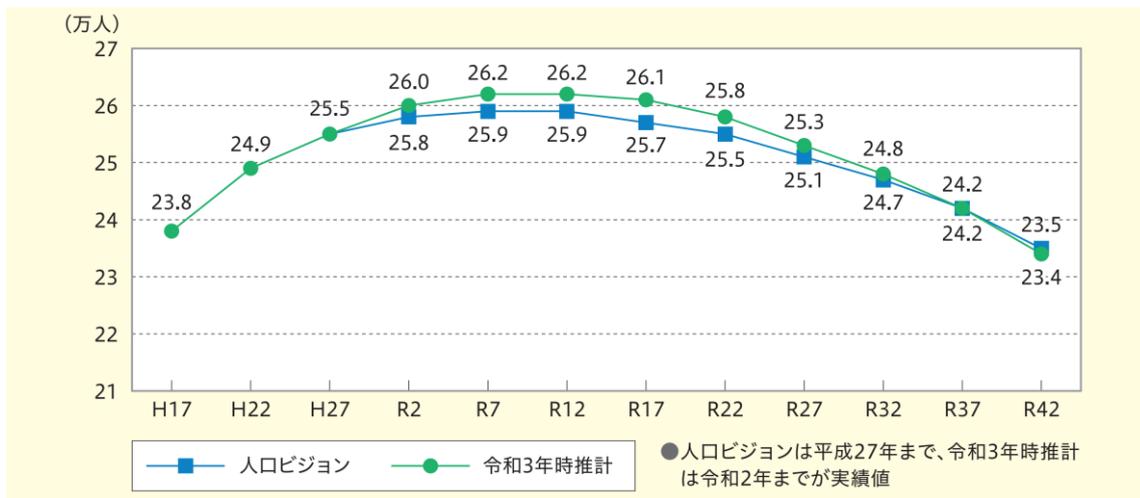
土地 の 概 要	所在地	府中市府中町1丁目32番地
	立地	京王線「府中駅」北口から徒歩7分
	所有	市
	敷地面積	3,123.77 m ² (実測)
	用途地域	①近隣商業地域 ②第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	①80%/300% ②60%/200%
	高度地区	①第三種高度地区 ②第二種高度地区
	防火地域	①防火地域 ②準防火地域
	日影規制	①4.0m、3h/5h ②4.0m、2h/3h
建 物 の 概 要	所有	市
	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地下1階、地上3階、塔屋1階
	延床面積	3,719.07 m ²
	竣工年度	昭和57年(1982年)
	築年数	42年
	運営	直営
耐震性能	X方向及びY方向、塔屋、地下に対する耐震補強は不要だが、高架水槽と階段室のコンクリートブロックは改修を要する。	

第3章 市を取り巻く状況

1 人口

市の総人口の将来見通しは、令和12年（2030年）の26.2万人をピークに減少に転じ、令和32年（2050年）には令和2年（2020年）比で4.8%減少、令和42年（2060年）には同年比で10.3%減少する見込みです。

図表3 将来の人口見通し



(出典) 府中市「第7次府中市総合計画」

また、年齢3区分別に将来推移を見ると、65歳以上の高齢者人口の割合は急激に増加し、高齢化が進展する見込みです。

図表4 年齢3区分別事項構成比の推移



(出典) 府中市「第7次府中市総合計画」

2 財政

高齢化の更なる進展により、扶助費や繰出金などの社会保障関係経費の増加が予想されます。さらに、今後、学校施設老朽化対策などの施設の更新や大規模修繕に掛かる費用が増大するほか、防災・減災対策や環境施策など、時代の要請に応じた施策も求められています。

図表 5 財政見通し[普通会計] (令和4年度～7年度)

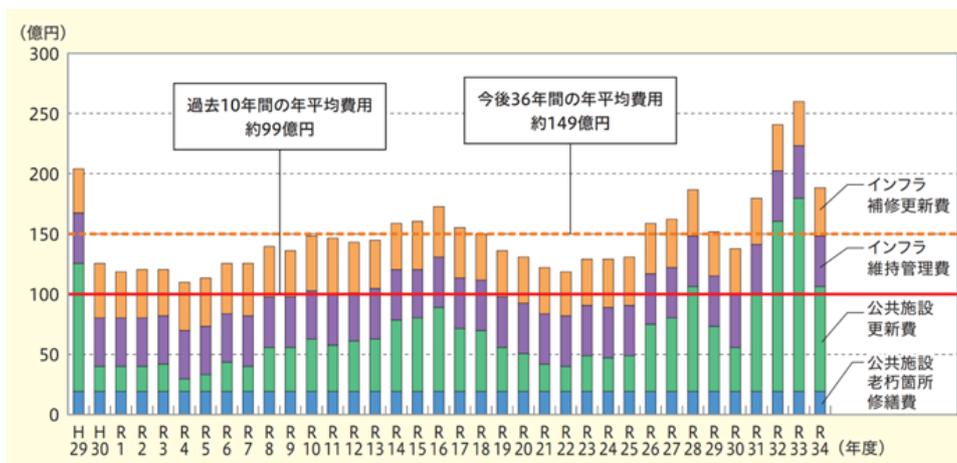
	令和3年度 (当初予算)	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	計画期間合計 (R4～R7)
歳入	1,102億円	1,218億円	1,103億円	1,155億円	1,111億円	4,587億円
市税	481億円	505億円	505億円	502億円	504億円	2,016億円
国庫・都支出金	335億円	346億円	336億円	349億円	353億円	1,384億円
基金繰入金	64億円	94億円	52億円	57億円	38億円	241億円
市債	39億円	83億円	43億円	79億円	50億円	255億円
その他	183億円	190億円	167億円	168億円	166億円	691億円
歳出	1,102億円	1,218億円	1,103億円	1,155億円	1,111億円	4,587億円
義務的経費	489億円	487億円	498億円	501億円	507億円	1,993億円
人件費	129億円	131億円	135億円	136億円	138億円	540億円
扶助費	322億円	321億円	323億円	325億円	326億円	1,295億円
公債費	38億円	35億円	40億円	40億円	43億円	158億円
投資的経費	157億円	245億円	144億円	195億円	145億円	729億円
その他経費	456億円	486億円	474億円	473億円	473億円	1,906億円
削減目標額	0億円	0億円	▲13億円	▲14億円	▲14億円	▲41億円

※「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計値（火災共済事業特別会計は平成30年度（2018年度）をもって廃止）

（出典）府中市「第7次府中市総合計画」

また、公共施設及びインフラに要する費用を長期的な視点から試算すると、平成29年度（2017年度）から令和34年度（2052年度）までの36年間で、公共施設等に要する年平均費用は約149億円となり、過去10年間の年平均費用約99億円と比較すると、約50億円の増加となります。将来にわたって良好な状態で次世代へ引き継ぐためには、経費の節減にも取り組む必要があり、歳入に見合った歳出となるよう収支のバランスを保つことで、持続可能な財政運営を行っていくことが求められます。

図表 6 公共施設及びインフラに係る費用



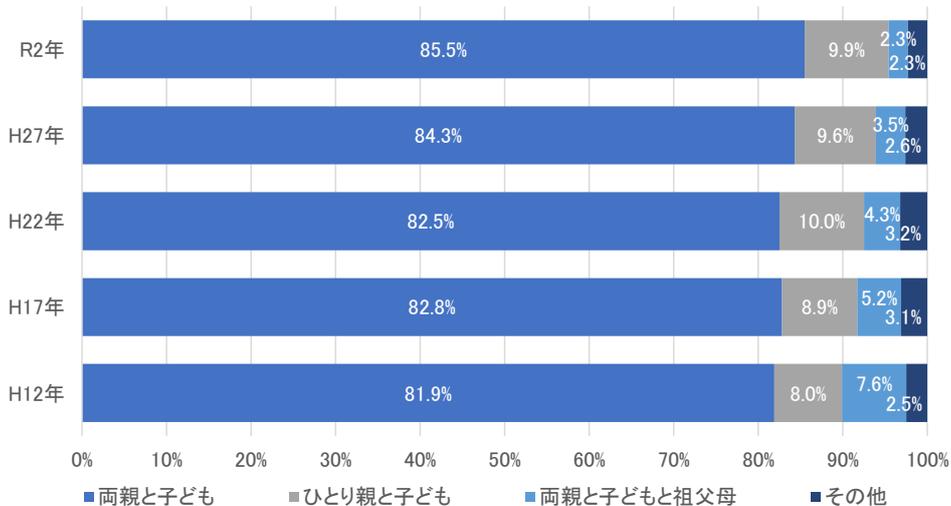
（出典）府中市「第7次府中市総合計画」

3 子ども・子育ての状況

市の子ども・子育ての状況を見ると、市の平均世帯人員は、総人口が増加しているものの核家族の増加や少子化の進行により、一貫して減少しています。

また、18歳未満の子どもがいる世帯では、「両親と子どもと祖父母」といった3世代世帯の割合が減少し、「両親と子ども」及び「ひとり親と子ども」といった核家族世帯の割合が増えています。

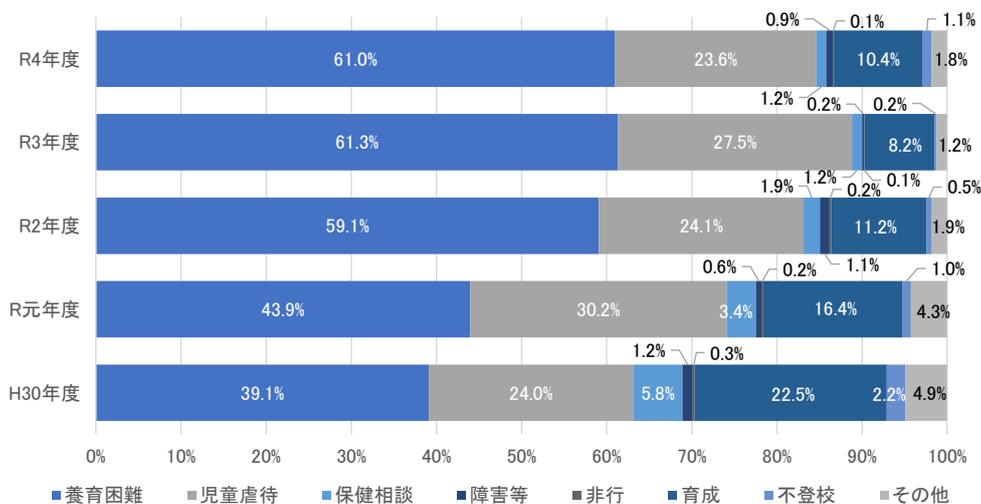
図表 7 18歳未満の子どもがいる世帯の世帯構造（府中市）



（出典）国勢調査（各年 10 月 1 日現在）

さらに、市の子どもと家庭の総合相談事業における新規相談件数は増加傾向にあります。相談の内訳では、養育困難が最も多く、次いで児童虐待、育成となっています。

図表 8 子どもと家庭の総合相談事業における新規相談内容の内訳（府中市）



（出典）府中市「施策の成果」

4 市の子ども・子育て施設の状況

(1) 市立保育所の状況

市では、多様化し、増加する保育・子育て支援のニーズや、市立保育所の施設老朽化などの保育行政を取り巻く諸課題に対応するため、平成26年1月に策定した今後の保育行政のあり方に関する基本方針に基づき、市立保育所の再編による重点集約化を進めています。

教育センターの所在地は、市立保育所の重点集約化における第3エリアとなっており、同エリアの基幹保育所に位置付けている三本木保育所は、まもなく建築から50年が経過しようとしているため、施設の老朽化が著しく、建て替えが急務となっています。

三本木保育所の建て替えに当たっては、工事期間中も切れ目なく保育サービスを継続する必要があることから、移転・新設の手法による整備がより効果的・効率的であるとともに、近年の保育所を取り巻く環境の変化に伴って、年々増加する医療的ケアが必要な児童及び心身に障害や発達の遅れがある児童など、配慮が必要な児童への支援の拡充等、多様な保育ニーズへの対応が求められています。

図表 9 三本木保育所の概要

所在地	府中市府中町3-23-1	敷地面積	1,941.12 m ²
築年数	49年	延床面積	1,184.70 m ²
階数	地上2階		
主な施設内容	三本木保育所／地域子育て支援センター（「はぐ」さんぼんぎ）		
定員 （令和5年度）	・全体：129名 ・0歳児：6名、1歳児：20名、2歳児：24名、3歳児：24名、 4歳児：25名、5歳児：30名		
延長保育等の 実施状況	延長保育（18：00～19：00）／障害児保育／医療的ケア児の受入れ		

(2) 公設学童クラブの状況

近年、府中駅周辺を始めとする市中心部における住宅開発等に伴い児童数が急増しています。そのため、公設学童クラブのうち、第一学童クラブ（本館・分館）及び第二学童クラブ（本館・分館）は、単純定員（育成室の床面積を1.65 m²で除して算出した値）を超過しています。

さらに、同エリアにおける住宅開発及びそれに伴う児童の増加傾向は当面続くものと想定されることから、施設の狭あい化を根本的に解消するため、新たな学童クラブ施設を確保する必要があります。

図表 10 第一学童クラブ・第二学童クラブの受入実績（人）

学童クラブ		令和3年度			令和4年度			令和5年度		
		受入実績	定員数	超過数	受入実績	定員数	超過数	受入実績	定員数	超過数
第一学童クラブ	本館	83	75	8	108	75	33	108	75	33
	分館	87	80	7	96	80	16	91	80	11
第二学童クラブ	本館	97	92	5	98	92	6	94	92	2
	分館	102	85	17	100	85	15	105	85	20

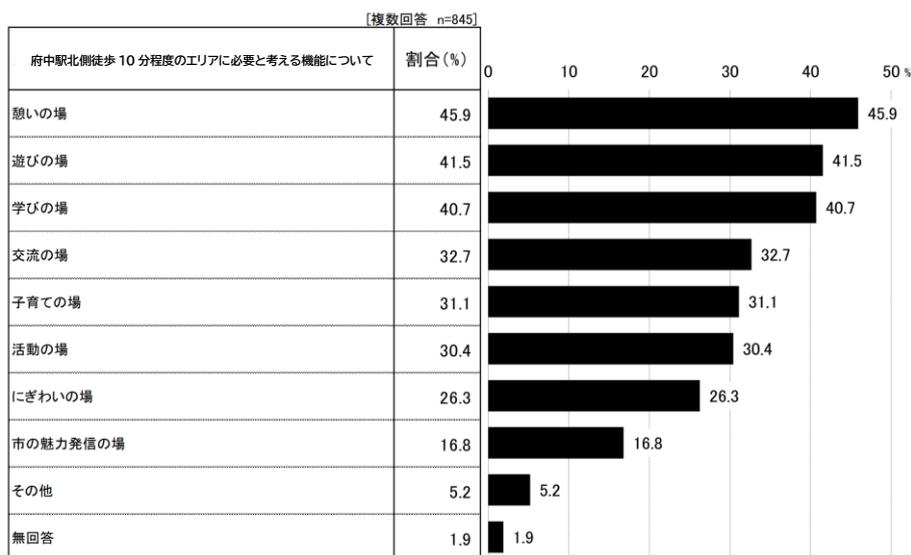
5 市民の意向

第54回市政世論調査では、教育センターの立地に該当する府中駅北側徒歩10分程度のエリアに必要と考える機能としては、憩いの場が最も多い回答となり、続いて、遊びの場、学びの場、交流の場、子育ての場、活動の場の順に多い結果となっています。

図表 11 第54回市政世論調査結果

表 9-6 府中駅北側徒歩10分程度のエリアに必要と考える機能について

図 9-7 府中駅北側徒歩10分程度のエリアに必要と考える機能について



(出典) 府中市「第54回市政世論調査」

また、子どもとかかわりを持つ機関・団体へのヒアリング調査を通じて、子ども・若者が抱える困難が複雑化・複合化し、地域とのつながりの希薄化が顕著になっていることに対して、子ども、特に中高生の居場所を充実させることが、今後の市の施策等において重要な課題であるとの意見が多く聞かれました。

現在、市内に様々な子ども・若者の居場所がありますが、中高生以上を対象とする居場所は少ないことから、中高生のライフスタイルに合わせた設備・環境等を整備し、安心して過ごせる居場所づくりが必要と考えられます。

第4章 活用方針

1 導入機能とその必要性

前章で整理した市を取り巻く状況を踏まえて、教育センターの跡地で活用して導入する機能は次のとおりです。

図表 12 導入機能の背景・必要性

機能名称	背景・必要性	主な利用者
三本木保育所 ※地域子育て支援センターを含む。	<ul style="list-style-type: none"> ・多様化、増加する保育・子育て支援ニーズや、市立保育所の施設の老朽化など、保育行政を取り巻く諸課題に対応するため、平成26年1月に策定した今後の保育行政のあり方に関する基本方針に基づき、市立保育所の再編による重点集約化を推進している。 ・築50年が経過しようとしており、施設の老朽化が著しく、建て替えが急務である。 ・建て替えに当たり、工事期間中も切れ目なく保育サービスを継続する必要があることから、移転・新設の手法による整備が効果的・効率的である。 ・市立保育所の重点集約化における第3エリアの基幹保育所として位置付けていることから、地域子育て支援センターの整備が必要である。 ・近年の保育所を取り巻く環境の変化に伴って、年々増加する医療的ケアが必要な児童及び心身に障害や発達の遅れがある児童など、配慮が必要な児童への支援の拡充等、多様な保育ニーズへの対応が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・未就学児 ・保護者
児童の放課後活動の場 (学童クラブ等)	<ul style="list-style-type: none"> ・第一学童クラブ及び第二学童クラブの単純定員を超過している状態を解消し、育成の質の向上を図る必要がある。 ・公設学童クラブで提供されるサービスに加えて、公設学童クラブにはないオプションサービスや、学童クラブに親和性のある民間サービスの導入により、保護者・児童の利便性やサービスの向上につなげる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・小学生
中高生の居場所	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども・若者が抱える困難の複雑・複合化や地域のつながりの希薄化に加え、コロナ禍による制限等により孤立する子ども・若者が少なくない中、子ども・若者が安心して過ごせ、自己肯定感や人・社会と関わる力、 	<ul style="list-style-type: none"> ・中学生 ・高校生

	<p>生活習慣、学習習慣等、将来の自立に向けて生き抜く力を育む居場所が求められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、市内にある子ども・若者の居場所は限られており、設備や環境等を中高生のライフスタイルに合わせ、利用目的を決めることなく無料で利用できる居場所が必要となっている。 	
--	---	--

これらの機能を整備することにより、子どもや保護者に対して、それぞれのライフステージに応じたサービスの提供が可能になるとともに、長い期間滞在できることによって安心な居場所の提供につながり、新たな市のシンボルとして親しまれることを目指します。

また、児童の放課後活動の場及び中高生の居場所を民間収益施設とともに一体的に整備することで、民間のノウハウと経営資源を活用し、公益性（地域ニーズへの対応）と経済性の均衡を図った柔軟な事業展開が期待でき、行政サービスの向上と市の財政負担軽減につながる効果が期待できます。

2 活用のコンセプト

導入する機能の必要性を踏まえ、教育センター跡地の活用のコンセプトを次のように設定します。

<p>子どもが自分らしく過ごせる居場所の提供による、全ての子どもの未来づくり</p>
--

3 事業の目標

設定したコンセプトを踏まえ、教育センター跡地の活用事業（以下「本事業」といいます。）においては、次の目標を設定します。

<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援や子どもの居場所の提供に必要なサービスを集約し、公民連携による効率的・効果的な複合サービスを提供する施設とする。 ・人々が憩い、集えるような空間が創出され、周辺地域のにぎわいの形成に資する施設とする。 ・地域と調和し、良好な住環境の維持に貢献する施設とする。 ・気候変動に対応したゼロエミッションやSDGsに寄与する施設とする。 	
---	--

4 民間活力の導入に期待する効果

本事業では、昨今の子ども・子育てに関する動向や市の財政状況を踏まえ、積極的に民間活力を導入する公民連携事業として実施することで、次の効果が期待できます。

図表 13 公民連携事業により期待する効果

期待する効果	効果の内容
(1) 土地の有効活用	余剰容積を活用して民間収益機能を導入し、土地の有効活用を図ること
(2) 基幹保育所の効果的な維持管理	民間のノウハウを活用し、基幹保育所を安定的かつ効率的に維持管理すること
(3) 地域ニーズに対応した子どもの居場所の提供	民間のノウハウ及び資金を活用し、地域ニーズに対応した子どもの居場所を整備し、管理運営すること
(4) 市の財政負担の縮減	(1)～(3)を実現し、市の財政負担の縮減に貢献すること

(1) 土地の有効活用

教育センター跡地には、三本木保育所の移転を想定しますが、用途地域が近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域にまたがっており、法定容積率及び日影規制等を考慮すれば、三本木保育所の利用部分を除いても、延床面積にして約 5,000 平方メートル程度の活用が可能と見込まれます。

また、市の中心市街地に立地していることから、市の更なる魅力向上に資する機能の誘導を図りやすい事業スキームを選択することとします。

(2) 基幹保育所の効果的な維持管理

教育センター跡地に移転・新設を計画する三本木保育所は、地域子育て支援センターの整備や、近年の保育所を取り巻く環境の変化に伴って、年々増加する医療的ケアが必要な児童及び心身に障害や発達遅れのある児童など、配慮が必要な児童への支援の拡充等、多様な保育ニーズへの対応が可能な保育所としての役割も求められています。

したがって、その管理運営に当たっては、三本木保育所が安定的かつ効率的にその役割を果たすことができる事業スキームを選択することとします。

(3) 地域ニーズに対応した子どもの居場所の提供

近年、府中駅周辺を始めとする市中心部における住宅開発等に伴い、児童数が急増しており、教育センター敷地に近い第一学童クラブ及び第二学童クラブは、それぞれ本館、分館ともに入会児童数見合いで定員を大幅に超過している状況です。児童の増加傾向は、当

面継続することが想定されることから、学童クラブの定員超過を根本的に解消するための施設整備が必要です。

また、国の動向として、新・放課後子どもプランにおいて、児童の放課後活動に関する多様なニーズに対応するためには、民間企業が学童クラブの実施主体になるとともに、地域のニーズに応じた高付加価値型のサービス（塾、英会話、ピアノ、ダンス等）を提供するなど、民間サービスの活用を公的な基盤整備と組み合わせることも有効とされています。市においても、市内で公設学童クラブ以外の放課後児童健全育成事業が実施されるよう取組を促進していくことが求められています。

さらに、社会共通の課題として、子どもを取り巻く環境の変化を背景に、子ども、特に中高生の居場所の必要性が高まっており、市においても中高生の居場所の整備が重要となっています。

したがって、子どもを取り巻く環境の変化や子どもの居場所・活動の場に対するニーズの多様化に対し、民間サービスを活用することで効果的に対応できる事業スキームを選択することとします。

(4) 市の財政負担の縮減

施設の整備・維持管理・運営に当たっては、ライフサイクルコストをいかに縮減するか、という視点が重要であり、市と民間事業者の適切な役割分担のもと、民間のノウハウを最大限発揮させることで、公共サービスのライフサイクルコストの縮減及び質の向上を図る事業スキームを選択することが求められます。

本事業では、(1)から(3)までを通じて効果的かつ効率的な事業を実現することにより、市の財政負担の縮減につなげることを期待します。

第5章 事業手法

1 既存施設の取扱い

民間事業者を対象に実施した教育センター敷地の活用に関するサウンディング型市場調査の結果、既存の教育センター建物（以下「既存施設」といいます。）は利活用が難しく、築年数も踏まえ、解体・撤去した上で事業を実施することで、多様かつ魅力的な提案が可能との意見が得られました。

民間活力の導入に期待する効果を踏まえ、既存施設は解体・撤去し、本事業を実施することとします。

2 想定される事業手法

(1) 業務分担の基本的な考え方

本事業は、第4章で記載のとおり、三本木保育所、児童の放課後活動の場（学童クラブ等）及び中高生の居場所としての機能を教育センター跡地に導入することを想定しますが、公民連携事業として実施することにより期待する効果を踏まえ、これらの3機能を導入した上で生じる余剰容積部分については、民間収益事業を誘導することとします。

導入する機能に係る市と民間事業者の業務分担については、公民連携事業として実施することにより期待する効果や、民間事業者へのサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、三本木保育所の運営は引き続き市が実施し、それ以外の機能における施設整備（既存施設の解体・撤去を含みます。）、維持管理及び運営の各業務は、民間事業者が実施することを基本的な考え方とします。

図表 14 本事業の業務分担の基本的な考え方

	三本木保育所 (地域子育て支援 センターを含む。)	児童の放課後 活動の場	中高生の居場所	民間収益事業
施設整備※	民間	民間	民間	民間
維持管理	民間	民間	民間	民間
運営	市	民間	民間	民間

※ 既存施設の解体・撤去を含む。

(2) 費用負担の基本的な考え方

本事業の実施に係る費用負担の基本的な考え方については、三本木保育所の整備（既存施設の解体・撤去を含みます。）、維持管理及び運営に関する費用は市が負担しますが、そ

れ以外の機能の整備、維持管理及び運営に関する費用は民間事業者が負担することを基本的な考え方とします。なお、児童の放課後活動の場に関しては、放課後児童健全育成事業の実施に当たって、民間事業者に対する市の補助制度の創設を検討しています。

図表 15 本事業の費用負担の基本的な考え方

	三本木保育所 (地域子育て支援 センターを含む。)	児童の放課後 活動の場	中高生の居場所	民間収益事業
施設整備※1	市	民間※2	民間	民間
維持管理	市	民間※2	民間	民間
運営	市	民間※2	民間	民間

※1 既存施設の解体・撤去に係る費用は市が負担

※2 放課後児童健全育成事業の実施に係る補助制度の創設を検討

(3) 土地の所有形態

本事業では、既存施設は解体・撤去の上、教育センターの跡地を活用します。

また、本事業では民間収益事業の導入を想定すること、三本木保育所を除く機能については、主に民間事業者による業務及び費用の負担を基本的な考え方とすることから、土地の所有形態の想定を「定期借地権方式」と「売却方式」としています。

それぞれのメリット及びデメリットは次のとおりです。

図表 16 土地の所有形式別のメリット及びデメリット

方式	定期借地権方式	売却方式	
メリット	市	<ul style="list-style-type: none"> 安定した地代収入を得られる。 契約終了後の土地の再活用が図りやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 売却の収益が得られるとともに、固定資産税等の収入が得られる。 民間事業者が参画しやすい。
	民間	<ul style="list-style-type: none"> 用地取得に係る初期費用及び土地に係る税金等の負担が軽減される。 市の承諾により建物を譲渡、転貸することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 土地を自由に活用できる。
デメリット	市	<ul style="list-style-type: none"> 契約終了後に借地人が立ち退かない場合、訴訟が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業のコントロールができない。 長期的な収益確保が図れない。 将来的な土地活用及び地価上昇の利益を受けることができなくなる。
	民間	<ul style="list-style-type: none"> 期間満了時に建物を除去し、土地を返還する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 一括して事業リスクを負担する。

本事業では、三本木保育所の移転を想定しており、安定的かつ継続的な公共サービスを提供するほか、市において将来的な土地活用の可能性やまちづくりに対するコントロール性を確保する必要があるため、教育センター跡地は引き続き市が所有しつつ、定期借地権方式を採用することとします。

(4) 建物の所有形態の検討

本事業で整備する建物の所有形態については、本事業の業務分担及び費用負担の基本的な考え方を踏まえ、三本木保育所と三本木保育所以外の児童の放課後活動の場、中高生の居場所、民間収益事業に分けて整理しました。

(ア) 三本木保育所

三本木保育所機能を有する建物については、大きく「市が所有（区分所有を含む。）」、「民間が所有（市が賃借）」の2つの形態が想定されます。それぞれのメリット及びデメリットは次のとおりです。

図表 17 三本木保育所建物の所有形態別のメリット及びデメリット

所有者		市	民間
想定手法		市が所有（区分所有を含む。）	市が賃借
メリット	市	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定性・継続性が高い。 ・市の意向を反映しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物取得に係る資金は不要 ・将来的に不要となった場合、賃借期間の設定により、手放すことが可能
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物責任等の施設所有リスクがない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的に賃料収入が得られる。
デメリット	市	<ul style="list-style-type: none"> ・建物取得のための資金が必要 ・区分所有の場合は、所有形態、管理形態、権利調整が複雑 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の破綻リスクの影響を受けやすい。 ・継続的に賃料の支払いが発生する。 ・賃借期間終了後も継続する場合は事業者との調整が必要
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有の場合は、所有形態、管理形態、権利調整が複雑 	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物責任等の施設所有リスクがある。

これを踏まえ、三本木保育所機能について、事業の安定性・継続性の確保と財政負担の縮減を期待する観点から、**市が建物を所有**することとします。なお、建物が合築となった場合には、区分所有により建物を所有することが想定されます。

(イ) 三本木保育所以外（児童の放課後活動の場、中高生の居場所、民間収益事業）

民間事業者が運営を担うことを想定する児童の放課後活動の場、中高生の居場所、民間収益事業については、「市が所有（民間が賃借）」、「民間が所有（区分所有を含む。）」の2つの形態が想定されます。それぞれのメリット及びデメリットは次のとおりです。

図表 18 三本木保育所以外の機能に関する建物の所有形態別のメリット及びデメリット

所有者		民間	市
想定手法		民間が所有（区分所有を含む。）	民間が賃借
メリット	市	<ul style="list-style-type: none"> ・建物取得に係る資金は不要 ・地域のニーズに対応したサービス提供が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定性・継続性が高い。 ・市の意向を反映しやすい。
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・市場のニーズに対し柔軟に対応しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設所有リスクはない。

デメリット	市	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の破綻リスクの影響を受けやすい。 ・市の意向は反映しづらい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設所有リスクがある。 ・建物取得のための資金が必要
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・施設所有リスクがある。 ・建物取得のための資金が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・継続的に賃料支払いが発生する。 ・市場のニーズに柔軟に対応しづらい可能性がある。

したがって、地域ニーズに対応した子どもの居場所の提供及び土地の有効活用を実現する観点から、**民間事業者が建物を所有**することとします。ただし、児童の放課後活動の場や中高生の居場所に関するサービスの安定的かつ継続的な提供の観点からは、民間事業者の破綻リスクの影響を受けやすい点に留意する必要があることから、民間事業者の収入減や費用増に影響するリスクの分担方法については、引き続き検討を進めます。

(ウ) 建物の複合化

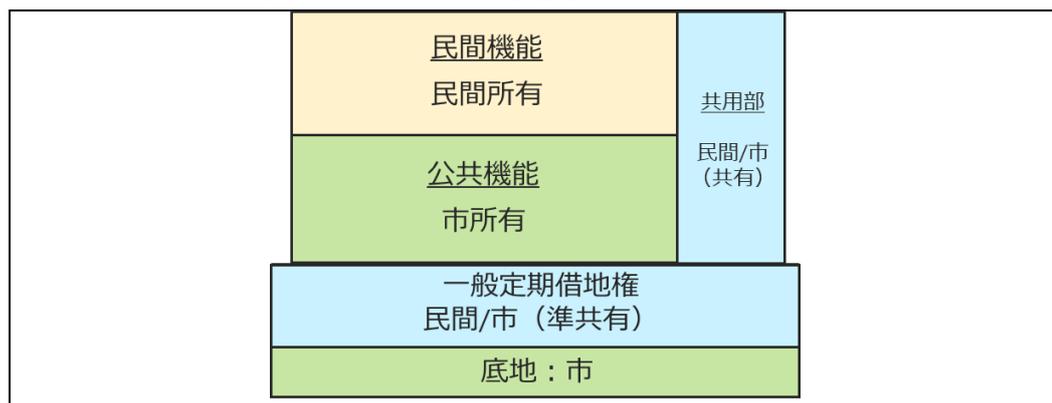
本事業では、同一敷地に公共機能と民間機能を導入します。その導入のための新たな施設の整備方法としては、大きく「合築形式」と「分棟形式」が考えられます。合築形式と分棟形式のメリット及びデメリットは次のとおりです。

図表 19 合築形式と分棟形式のメリット及びデメリット

形式	合築形式	分棟形式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・合築形式では、建物が1つであることから、共有できる空間があること、電気設備や機械設備等を共用化しやすく、比較的、建設コストが低くなりやすい。 ・敷地面積が限られている場合にも、敷地の有効活用を図ることができる。 ・民間機能によっては、エントランスの共有化、管理運営の一体化等により、利用者の利便性向上や施設間の往来によるぎわい創出等の相乗効果が得やすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が分かれることから、管理区分が明確化しやすい。 ・建物の権利が明確で、維持管理や修繕、建て替え等を市の判断で行いやすい。 ・機能・用途に応じてく体形式や性能水準を柔軟に設定しやすい。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・共有する部分が多くなるため、管理区分を明確化しづらい。 ・共有する部分が多くなるため、機能・用途に応じたく体形式や性能水準を柔軟に設定しづらい。 ・建物の権利が複雑化しやすく、維持管理や修繕、建て替え等に関して協議が必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を分けることから、設備等を共用化しづらく、比較的建設コストが高くなる。 ・敷地面積が限られる場合、敷地の有効活用が図りづらい。 ・民間機能との相乗効果を得るための工夫が必要。

これを踏まえ、限られた敷地面積において土地の有効活用が期待できること、また、施設整備コストを抑え、市の財政負担の縮減が期待できることから、合築形式を想定します。ただし、事業者選定の段階においては、合築形式と比べて分棟形式とした方が、施設利用者にとって公共機能の利便性が高まる計画が提示された際には、提案を受け入れる等の対応についても検討を進めます。

図表 20 想定される事業手法のイメージ



3 教育センター跡地の活用における今後の課題について

(1) 貸付料の設定

本事業は、定期借地権方式により土地を貸し付けることで教育センター跡地の活用を図るため、民間事業者から貸付料を受け取るものとします。

貸付料の金額については、地方自治法及び府中市公有財産規則に基づき、適正な時価により評定した額をもって定めることを基本とします。

(2) 公共機能の事業方式

公共機能の事業方式は、市と民間事業者間での設計施工一括契約 (DB) 方式もしくは、民間事業者が整備した施設を市が取得する一括買取り方式を想定しています。各方式の特性を踏まえて、最適な方式を選定していきます。

(3) 民間事業者との対話

本事業を公民連携事業として効果的に実施していくため、引き続き民間事業者との対話を通じ、市場性の有無や実現可能性の把握、市と民間事業者間のリスクの適切な分担方法等について、整理していきます。

第6章 事業スケジュール（案）

本事業の事業スケジュールは、次のとおりです。

年 月	内 容
令和6年11月	活用方針の公表
令和7年5月	募集要項等の公表
令和7年9月	提案書提出の締切り
令和7年10月・11月	事業者の選定・公表
令和8年3月	契約の締結

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、定性的事項（事業計画提案）、定量的事項（価格提案）を総合的に評価します。なお、参加者から受け付けた提案書の審査は、公正及び公平の確保を目的として、学識経験者等により構成される選定委員会を設置し、当該選定委員会において行います。

市立教育センター跡地活用方針

発 行 令和6年11月

編集・発行 府中市総務管理部財産活用課財産活用担当

〒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)4540(直通)

電子メール zaisan02@city.fuchu.tokyo.jp