

府中基地跡地留保地利用計画素案（案） 説明会

次第

1. 開会
2. 府中基地跡地留保地活用基本方針について
3. 府中基地跡地留保地利用計画素案(案)について
4. 質疑応答
5. 閉会

平成29年 1月13日（金） 午後7時 ～ 8時半

1月15日（日） 午前10時 ～ 11時半

生涯学習センター 2階 研修室 ※2回とも説明の内容は同じです。

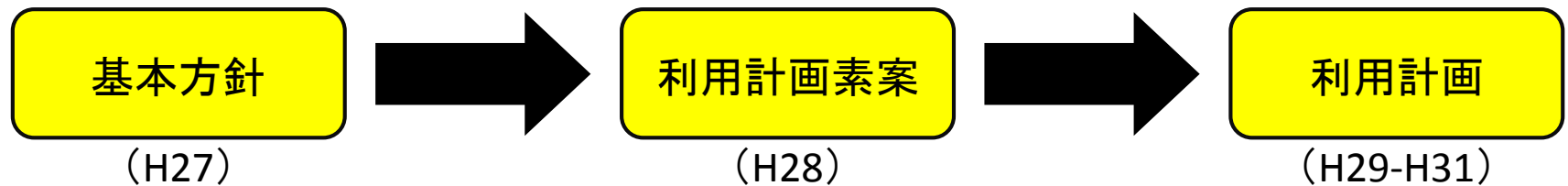
1. 開会

2. 府中基地跡地留保地 活用基本方針について

府中基地跡地留保地活用基本方針(平成28年2月策定)

- 府中基地跡地留保地活用基本方針は、地元自治体である府中市が、約15ヘクタールという市内に残された貴重な土地を、将来にわたって有効に活用するための利用計画の策定に向け、その前段として所要の条件の整理や現状と課題の分析を行った上で、本留保地の活用に向けた基本的な考え方を示したものです。

(利用計画策定フロー)



3. 府中基地跡地留保地利用計画 素案(案)について

はじめに

- この度作成した府中基地跡地留保地利用計画素案は、府中基地跡地留保地活用基本方針の趣旨を踏襲し、利用計画の策定に向け、市民の要望、意見などを伺いながら、市としての利用計画を策定するために必要な基礎的な資料として作成したものです。
- 今後は、本素案を市民と広く共有しながら、現在および未来の市民にとって最適な利用計画の策定を進めていきます。

府中基地跡地留保地利用計画素案（案）



平成28年11月

府 中 市

1 基本方針と本素案の関連

- 本留保地の現状と課題を整理し、これを踏まえ、市民や市にとって最適な利用計画の策定を進めるため、本留保地活用の基本理念と基本原則を次のとおり設定しています。

《基本理念》

将来を見据え、市民にとって最適な留保地の活用を目指します

《基本原則》

本市の将来の課題や市民のニーズに対応することができる活用とします。

周辺の住環境及び自然との調和が図られた活用とします。

財政負担を最小限に抑えた活用とします。

民間利用の場合は、適切な規制・誘導策を講じます。

市民、関係団体等との協働により推進します。

上位計画との整合が図られた活用とします。

2 導入機能検討に係る調査

- 基本方針では、本留保地の想定し得る活用方法として、大別して、「公共活用」、「民間活用」及び「公共と民間の共存活用」の3通りについて整理を行った上で、約15.5ヘクタールという広大な面積を考慮すると、「公共と民間の共存活用」が現実的であるものとしています。
- 導入機能検討に係る調査として、公共と民間のそれぞれの活用方法について整理する必要があるとし、次の調査を実施しました。

1 行政需要調査

2 民間ヒアリング調査

3 市政世論調査

2 導入機能検討に係る調査

● 庁内各部署に対する調査で、本留保地内において活用の可能性があるとしたもの

	利用用途	土地面積	事業主体	担当課
1	総合体育館	約8,800m ²	公共 (民設民営)	生涯学習スポーツ課
2	総合プール	約10,000m ²		
3	陸上競技場	約15,000m ²		
4	野球場	約19,000m ²		
5	美術館来館者専用駐車場	約2,000m ²	公共	美術館
6	特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等の社会福祉施設	約5,000m ² ～6,000m ²	民間	高齢者支援課
7	認可保育所(私立保育園)	800m ² 以上	民間	保育支援課
8	学校(仮設を含む)	約15,000m ²	公共	総務課

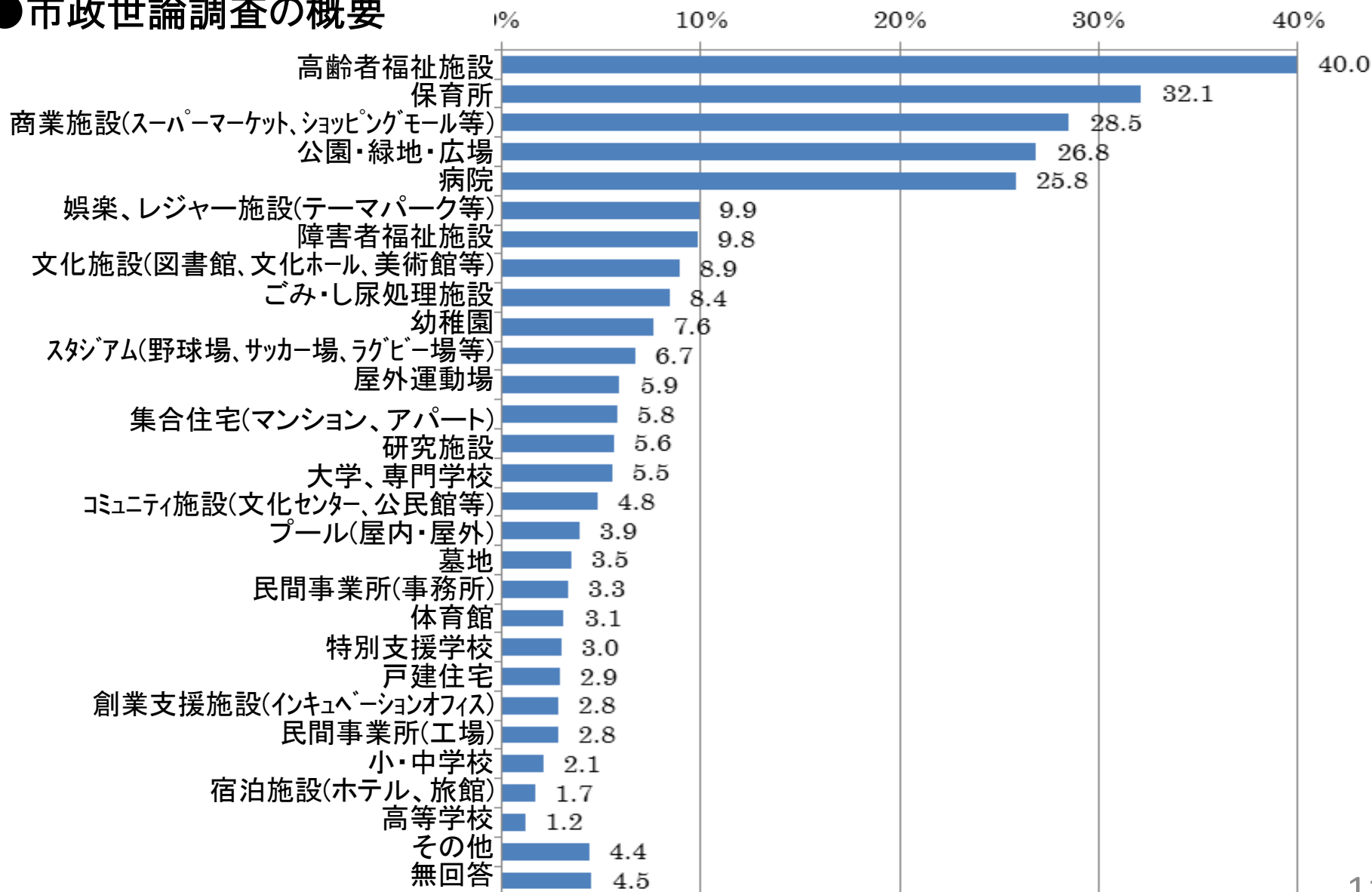
2 導入機能検討に係る調査

●民間ヒアリング調査の概要

- 本市自体がそもそも魅力的な立地ではあるものの、本留保地の土地利用に当たっては、駅からの距離や道路網の状況が弱みとなる。
- 戸建住宅を基本に考えるとする意見が多いが、約15.5ヘクタールという広大な面積を考慮すると、住宅の付加価値を高めるような公共施設、医療福祉施設、商業施設、学校、公園などを組み合わせた複合的な土地利用を考える必要がある。
- 本留保地の立地が、府中駅周辺の中心市街地と多磨駅の大規模商業施設の間地点であることを考えると、商業施設の誘致は難しい（一方で、本留保地周辺は、人口層も厚いので、マーケットとしての余地はまだあるといった意見もある。）。
- 土壌改良や土地基盤の整備などの実施主体や、整備範囲、土地処分の方法などが、事業者が参入するかどうかの判断材料となる。

2 導入機能検討に係る調査

● 市政世論調査の概要



3 立地条件の確認・検証

■本留保地に係る周辺地域における位置付け

●府中市都市計画に関する基本的な方針(平成22年3月策定)

地域まちづくり方針(地域別構想)

第3地域における地域の将来像及びまちづくりの目標

① 緑ゆたかでゆとりある住宅地を中心としたまち

- ・落ち着いた住宅地のまち並みと、府中の森公園や浅間山をはじめとする多くの緑を保全します。
- ・災害に強いまちを目指すため、緑ゆたかでゆとりのある、落ち着いた住宅地のまち並みを守ります。

② 多世代コミュニティがつくるまち

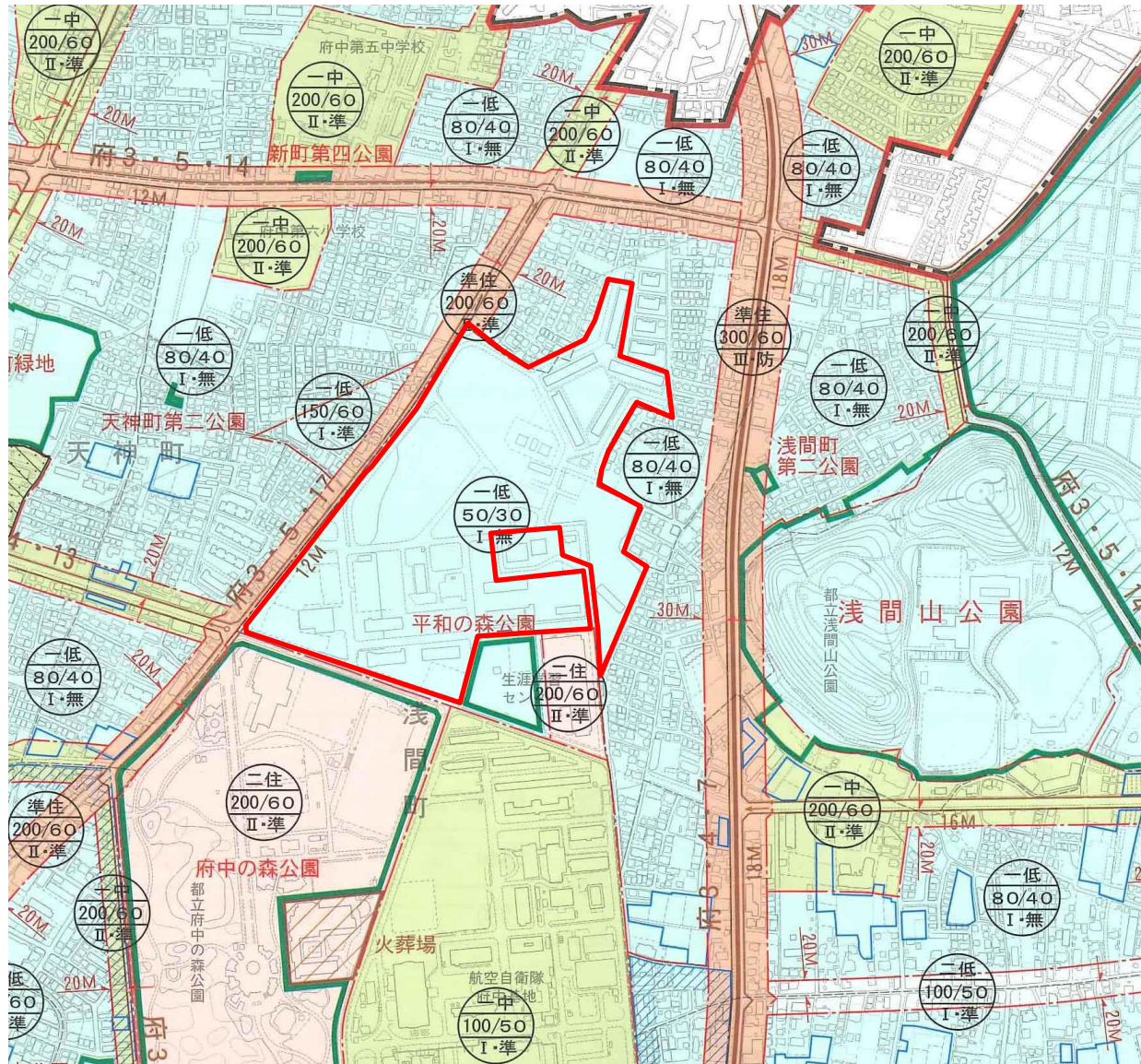
- ・多世代が力を出し合い支え合って、地域のコミュニティ活動が活発に行われる、活気のあるまちを目指します。
- ・安心して子どもを育てられ、歳をとっても住み続けることができる、福祉が充実したまちを目指します。
- ・地域に学校施設が多く立地していることを踏まえ、学生などの若い世代と一緒に、まちづくりに取り組める環境をつくります。

③ 市民主体でつくるまち

- ・住みよい魅力的なまちにしていくため、市民主体のまちづくりを支援します。

3 立地条件の確認・検証

■本留保地及び周辺地域に係る都市計画等



凡例

- 未着手区間の幹線街路
(概成路線を含む。)
- [平成 28 年 3 月末時点]
- ※自動車専用道路及び国道を除く。

3 立地条件の確認・検証

■ 公共機能との関係からみる本留保地の考え方

(1) 公共スポーツ施設との関係

- 府中市スポーツ推進計画（平成26年3月策定）では、スポーツ施設の整備に関して、中核施設の整備・活用、庭球場の集約及び充実、郷土の森総合体育館の建替えの検討及び地域体育館の適正配置等の検討が挙げられており、これらの動向を踏まえていく必要があります。

(2) 福祉施設（保育所及び高齢者福祉施設）との関係

- 社会福祉法人等の民間事業者によって行われることが想定されますが、適地となる私有地が不足していることから、公有地の貸付けによる整備についても検討する必要があります。
- 現在、国においては、民間事業者による保育所や高齢者福祉施設の整備に当たり、国有地の定期借地権による貸付けについて初期段階の負担軽減措置を行うなどの制度を設けているため、本留保地においても、これらの制度の活用について検討する必要があります。

3 立地条件の確認・検証

■ 公共機能との関係からみる本留保地の考え方

(3) 学校施設(市立小中学校)との関係

- 周辺の学校施設の状況や児童・生徒数の動向、教育委員会による学校施設の長寿命化・改築に関する検討状況等を総合的に勘案していく必要があります。

(4) 避難場所との関係

- 府中市地域防災計画（平成26年修正。平成26年1月策定）においては、発災時の避難者の安全確保と、発生した火災の延焼阻止のため、市街地の中に公園、広場等のオープンスペースを確保することとしており、今後策定する利用計画においてもこの考え方を考慮する必要があります。

(5) 公園緑地との関係

- 都市計画マスタープランにおいて本留保地周辺地域における重要な機能として位置付けられているとともに、後述のインフラマネジメントの考え方や、地域防災計画におけるオープンスペースの確保など、多角的な視点でその在り方を考える必要があります。

3 立地条件の確認・検証

■ 公共施設マネジメント及びインフラマネジメントとの関係

- 本留保地の活用にあたっては、公共的な機能の導入を行う場合においては、整備後の管理運営も含め、公共施設マネジメント及びインフラマネジメントの考え方に配慮して検討していく必要があります。

※公共施設マネジメント・インフラマネジメント

市民の共有財産である公共施設やインフラ（下水道や道路、公園など）の現状と課題を的確に把握し、適切な規模かつ良好な状態で将来に引き継いでいくために講じる政策のこと。

■ 土壌汚染への対応

- 本留保地の活用にあたっては、いかなる機能の導入を行う場合においても、土壌汚染対策法等の関係法令を遵守し、適切に土壌改良を行う必要があります。
- また、平成27年度から、財務省関東財務局により、平成21年度に行われた調査区域以外の場所においても、土壌概況調査が行われていますので、これらの調査の動向についても注視する必要があります。

4 導入機能検討の条件整理

《導入機能検討の条件》

- ① 隣接する本留保地周辺の低層住宅地に配慮し、住宅地と調和を図る土地利用を誘導します。
- ② 都立府中の森公園及び都立浅間山公園との緑地の連続性等を考慮し、本留保地内との景観形成に配慮したものとします。
- ③ 公共的な機能の導入については、整備後の管理運営も含め、公共施設マネジメント及びインフラマネジメントの考え方に配慮したものとします。
- ④ 商業的な機能の導入については、府中市中心市街地活性化基本計画（平成28年7月策定）において、府中駅周辺の中心市街地で充実を図る機能と、相互に効果を高め合うものとします。
- ⑤ 市や東京都の地域防災計画等との整合を図り、震災時の防災機能の役割を踏まえるものとします。

4 導入機能検討の条件整理

既存道路に負荷を
かけない機能

震災時の防災機能
の役割を考慮

公共施設マネジ
メント・インフラマ
ネジメントの考え
方に配慮

中心市街地で充実
を図る機能と相互
に高め合う機能

隣接する低層住宅地
の住環境との調和

通信施設が支障に
ならない機能

浅間山公園

緑地の連続性、
景観形成に配慮

府中駅・
中心市街地

府中の森公園

美術館通り

新小金井街道

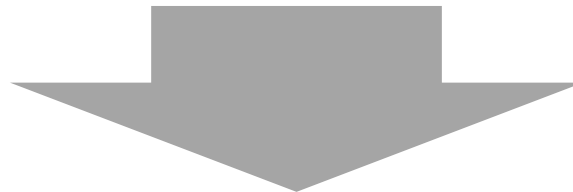
5 想定し得る機能とゾーニングイメージ

機能		想定規模	事業主体	評価
公園・緑地		—	公共	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・隣接する公園との一体利用が可能。 ・周辺住宅地との調和が図れる。 ・広域避難所としての活用が可能。 ・土地の取得に当たり減額となる場合がある。
スポーツ施設	体育館	1ha	公共	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する公園との一体利用によるスポーツ施設の集積が可能 ・広域避難所として期待できる。 ・駅からの利便性が悪い。 ・施設の設置及び維持管理において、民間活力の検討が必要。 ・土地の取得に当たり減額となる場合がある(都市公園施設として取得する場合は、公園・緑地としての取扱い)。
	プール	1～2ha		
	陸上競技場	1～3ha		
	野球場	2～4ha		
福祉施設	高齢者施設	0.5ha	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・土地の取得に当たり、社会福祉法人による設置で、減額となる場合がある。
	保育所	0.2～0.3ha		
	病院	3～5ha	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・周辺住宅地との調和が図れる。
文教施設	小中学校 高等学校	1～2ha	公共 又は民間	<ul style="list-style-type: none"> ・指定避難場所としての活用が可能。 ・土地の取得に当たり、学校法人による設置で、減額となる場合がある。
	大学	3～5ha	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のにぎわいの創出が期待できる。 ・駅からの利便性が悪い。
商業施設		1～4ha	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の要望が多い。 ・周辺のにぎわいの創出が期待できる。
住宅		—	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住宅地との調和が図れる。 ・公園と隣接し住環境の形成が図れる。 ・駅からの利便性が悪い。

5 想定し得る機能とゾーニングイメージ

【ゾーニングイメージの前提】

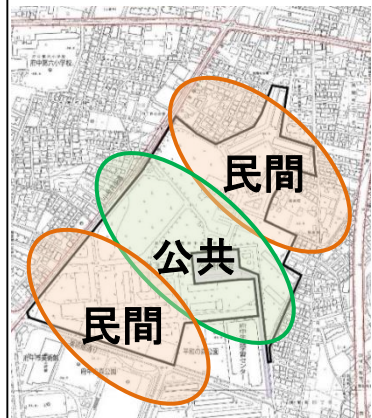
- ・ 想定し得る機能から導かれるゾーニングの規模は最大で5ヘクタール程度であることから、本留保地約15.5ヘクタールを3つのゾーンに分けて考える。
- ・ 「公共」及び「民間」については、土地を取得し、事業を推進する主体を示すもので、導入される機能の内容が公共的事業か否かを示すものではない（民間による公共的な機能も想定される。）。



5 想定し得る機能とゾーニングイメージ

ゾーニングイメージ①

中心部は
公共が主体
北側及び南側は
民間が主体



ゾーニングイメージ②

北側1/3は
民間が主体
南側2/3は
公共が主体



ゾーニングイメージ③

北側2/3は
公共が主体
南側1/3は
民間が主体



ゾーニングイメージ④

北側2/3は
民間が主体
南側1/3は
公共が主体



ゾーニングイメージ⑤

本留保地の
全てにおいて
民間が主体



4. 質疑応答

5. 閉会
