

想定し得る機能に係る市の認識

1 市が留保地への導入を必要と考える機能に係る検討状況

「府中基地跡地留保地利用計画素案の考え」、「市民ワークショップの結果」等を踏まえ、市における留保地への導入を求める機能についての検討状況は、次のとおりである。

なお、検討中の内容であるため、今後の検討状況により変更がある場合もある。

表 市が留保地への導入を必要と考える機能（検討中）

	施設名	想定面積	注記・要件
1	緑地等	—	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の際は、府中市が有する「緑豊かなまち」というイメージをブランドとして捉え、整備する施設やエリアの価値を高めるための、新たな緑の空間としての役割を活かした環境づくりについて検討する必要がある。 ・条例により、開発区域の6%以上^{※1}の公園の市へ帰属を想定。 ・条例により、開発区域の最大17%以上^{※2}の緑地の設置を想定（民地含む）。 ・民間活力を活用し、賑わいを創出することが望ましい（公園への収益施設の設置等）。 ・その他、「整備方針」の事項を踏まえる必要がある。
2	市立スポーツ施設	1～4 ha	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の老朽化対策等に伴う利用可能性について、所管部署で検討中。
3	市立小中学校	1～2 ha	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の老朽化対策等に伴う利用可能性について、所管部署で検討中。
4	市立美術館 駐車場	0.20 ha	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性に配慮し、市立美術館に近い位置とすることが望ましい。 ・民間施設内での設置も可能であるが、既存実績の利用台数を常時確保する必要がある。 ・利用料金徴収を想定する。
5	道路	—	<ul style="list-style-type: none"> ・「市全体の交通利便性の向上」や「渋滞緩和」を図れることが望ましい（交通広場やバス待避所の設置など）。 ・その他、「整備方針」の事項を踏まえる必要がある。

※1 開発区域の面積が、3,000 m²以上の開発事業を行おうとする場合。

※2 条例第17条第1項第4号に規定する開発事業で、その開発区域が10,000 m²以上かつ商業地域及び近隣商業地域を除く地域の場合。

資料 7 - 5

2 民間主体の機能に係る市の認識（現時点）

民間が主体の機能については、市の示すゾーニング等の方向性を実現するための手段として、民間事業者による自由な提案が基本となる。一方、本地は広大な敷地であるため、各機能において「期待される効果」や「克服すべき課題及び配慮を要する事項」が存在する。市が考える各民間主体の機能に係る現時点での認識は、次のとおりである。

表 留保地における民間主体の機能に関する市の考え

機 能	第5回協議会に示した市の考え (第5回協議会資料5-4抜粋)	民間主体の機能における市の認識		備考
		期待される効果	克服すべき課題及び配慮を要する事項	
福祉施設				
高齢者施設	市民要望が高く、将来的な需要も高くなることが予想されることから、民間事業者による導入を期待する。	・高齢化の進行に伴い増加する需要に寄与する	・労働力世帯や若年層の誘致につながらない ・昼間人口の増加へ寄与しない	・H30 民間意見募集において、機能の提案有
保育所	市民要望が高いが、人口減少や少子化等の社会情勢により需要の変動が見込まれるため、土地利用時の需要に応じた民間事業者による提案を期待する。	・現時点においては需要に対し不足している供給へ寄与する ・子育て世帯の市内への流入促進につながる	・将来的な人口減少に伴い需要の低下が見込まれる ・住宅に隣接する場合、騒音等の影響が出る恐れがある	・H30 民間意見募集において、機能の提案有
病 院 (診療所)	市民要望が高いが、病床のある総合病院等の医療施設は東京都の計画上新設は困難である。ただし、クリニックモール等の複数診療所が集積した施設は、民間事業者による提案を期待する。	・地域住民の生活利便性の向上につながる ・クリニックモール等の複数診療所の集積の場合、市全体の利便性向上につながる	・緊急車両等の出入りがある場合、騒音等の影響が出る恐れがある	・H30 民間意見募集において、核とする提案有
文教施設				
小・中学校 高校	小・中学校、高校側からの移転等の要望がないため可能性は低い。民間事業者による提案を期待する。	・私立の特色のある教育施設が整備されることによる地域の教育力向上につながる ・若年層の滞在につながり、活力あるまちづくりに寄与する ・子育て世代の流入促進につながる	・原則、関係者以外は利用できない施設である ・校舎以外の場合、生徒の長期滞在による活力創出が期待しづらい ・固定資産税が非課税となる	

資料 7-5

機能	第5回協議会に示した市の考え (第5回協議会資料5-4抜粋)	民間主体の機能における市の認識		備考
		期待される効果	克服すべき課題及び配慮を要する事項	
大学	大学側からの移転等の要望がないため可能性は低いが、民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・私立の特色のある教育施設が整備されることによる地域の教育力向上につながる ・若年層の滞在につながり、活力あるまちづくりに寄与する 	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、関係者以外は利用できない施設である ・キャンパス以外の場合、生徒の長期滞在による活力創出が期待しづらい ・固定資産税が非課税となる 	・H30 民間意見募集において、核とする提案有
商業施設	市民要望が高く、民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の利便性向上に寄与する ・市外から利用者呼び込めるような地域の魅力、活力を創出できる ・市内での消費が拡大する ・市税増収に寄与する ・市内の新規雇用を創出する ・周辺公共施設利用者の増加や利便性向上に寄与する 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通量増加に伴う対策や環境負荷の低減を行う必要がある ・撤退によるリスクを考慮する必要がある ・府中駅周辺の中心市街地への影響を配慮する必要がある 	・H30 民間意見募集において、核とする提案有
住宅	市民要望は高くないが、留保地が低層住宅地に不整形に入り込んでいることから、周辺住宅地との調和を考慮した民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・定住人口増加に寄与する ・周辺住宅地との親和性が確保できる ・良好な周辺環境と調和した住宅地として地域の魅力向上に寄与する 	<ul style="list-style-type: none"> ・急激な人口増に伴う、小中学校や医療施設等の不足などの問題を生じる可能性がある ・将来的な人口減少による需要減少により空き家が増加する恐れがある 	・H30 民間意見募集において、核とする提案有
スマートエネルギー施設				
太陽光パネル、自立型水素エネルギー供給システム等	施設への導入について、民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷軽減に寄与する ・先進的技術の実証フィールドとしての活用の可能性が期待できる ・地域のイメージアップの効果がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・導入コストを考慮した収益性の確保を図る必要がある ・長期的な維持管理への対応が必要となる ・将来の技術革新時の陳腐化、対応する際のコストの問題がある 	・H30 民間意見募集において、機能の提案有

資料 7 - 5

機能	第5回協議会に示した市の考え (第5回協議会資料5-4抜粋)	民間主体の機能における市の認識		備考
		期待される効果	克服すべき課題及び配慮を要する事項	
スポーツ施設				
アリーナ・スタジアム	公共主体に係るものも含め、民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の健康増進に寄与する ・プロリーグ等のチームのホーム利用等による地域の魅力向上が見込める ・市外から利用者呼び込めるイベント等での活用による、地域経済の活性化が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・同様の施設が近隣市に複数あり、利用者のニーズを確認する必要がある ・将来的な高齢化や人口減少により、大規模スポーツ施設の需要低下が見込まれる ・イベント時の交通渋滞や騒音等による周辺住環境への影響を配慮する必要がある 	・H30 民間意見募集において、核とする提案有
集客施設				
美術館・アミューズメント施設等	府中市美術館との機能重複を避けながら、民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな観光資源による地域の魅力を創出する ・近接する芸術・文化機能との相乗効果により、市外からの来訪者の増加が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の公共施設と同様の施設の場合、公共施設における来場者減少の恐れがある ・内容によっては、住環境への影響の可能性はある 	
キャンプ場・アスレチック施設	民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・市外からの利用者の増加が期待できる ・公園の民間運営として行う場合、市の管理費用軽減や魅力の向上につながる 	<ul style="list-style-type: none"> ・昼夜の騒音・光等による周辺の住環境への配慮が必要である 	・H30 民間意見募集において、機能の提案有
研究施設	過去の経過を踏まえると、内容によっては慎重に検討する必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> ・市の税増収に寄与する ・市内での新規雇用を創出する ・市内発信の新規産業創出等の可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の内容によっては、近隣住民の理解を得られない可能性がある 	
工場・物流拠点	周辺住宅地の環境との調和の視点から望ましくない。	<ul style="list-style-type: none"> ・市の税増収に寄与する ・市内での新規雇用を創出する 	<ul style="list-style-type: none"> ・運搬車両や施設における騒音や排気ガス等の周辺住民への影響の懸念がある ・交通渋滞の発生要因となり得る 	
オフィス	民間事業者による提案を期待する。	<ul style="list-style-type: none"> ・市の税収増に寄与する ・市内における新規雇用を創出する ・労働力世代や子育て世代の市内への流入に寄与する ・昼間人口増加による、地域の活性化に寄与する 	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員を必要としない形態の施設の場合、昼間人口増加による活性化は期待できない ・大規模事業者の場合、撤退によるリスクがある 	・H30 民間意見募集において、機能の提案有

資料 7 - 5

機 能	第5回協議会に示した市の考え (第5回協議会資料5-4抜粋)	民間主体の機能における市の認識		備考
		期待される効果	克服すべき課題及び配慮を要する事項	
宿泊施設	民間事業者による提案を期待する。	・市外からの観光客を呼び込む他施設との相乗効果が期待できる	・他の集客施設による集客力に影響を受ける	