

# 資料 6 - 3

## 民間意見募集の実施報告

### 1 民間意見募集の概要

#### (1) 目的

民間意見募集は、民間事業者から留保地の土地利用に関する意見を頂き、利用にあたっての課題や市への要望を整理することで利用計画の実現性を高めることを目的とし実施した。

#### (2) 実施スケジュール及び参加事業者数

実施スケジュール及び参加事業者数については、次のとおりである。

##### ア 実施スケジュール

表 1 民間意見募集のスケジュール

日程	内容
平成 30 年 7 月 4 日 (水)	実施要領の公表
平成 30 年 7 月 4 日 (水) ~ 平成 30 年 7 月 20 日 (金)	参加申込書の受付
平成 30 年 7 月 4 日 (水) ~ 平成 30 年 7 月 27 日 (金)	意見提案書の受付
平成 30 年 7 月 30 日 (月) ~ 平成 30 年 8 月 3 日 (金)	ヒアリングの実施

##### イ 参加事業者数

表 2 民間意見募集参加事業者数

	参加事業者数
意見提案書の提出	10 事業者
ヒアリング参加	9 事業者

#### (3) 意見募集の内容

次の 4 つの事項について意見を募集した。

ア 留保地の利用意向について

イ 留保地の利用イメージについて

ウ 留保地の整備手法に関するご意見・ご要望等について

エ その他、利用計画策定に対するご意見について

#### (4) ヒアリング実施概要

意見提案書について、1 事業者につき 40 分 (提案内容説明 : 10 分 質疑応答 : 30 分) のヒアリングを行った。

## 資料 6 - 3

### 2 提案概要

#### (1) 提案施設機能一覧

提案施設機能一覧については、表 3 のとおりである。

表 3 提案施設機能一覧

整備主体	提案内容に含まれる施設機能（概要）
民間	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 商業施設</li><li>・ スポーツ施設</li><li>・ 医療施設（病院、診療所、クリニックモール）</li><li>・ 住宅（マンション、戸建て住宅）</li><li>・ 文教施設（学校施設）</li><li>・ 福祉施設（サービス付き高齢者住宅、有料老人ホーム）</li><li>・ 保育園</li></ul>
公共	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 交通広場</li><li>・ 公園・緑地</li><li>・ スポーツ施設</li><li>・ 文教施設（小中学校）</li></ul>

## 資料 6 - 3

### (2) 提案の要点

(1)の機能全体のうち、各民間事業者の提案における核となる施設と概要を示すことにより、提案の要点を表4のとおり示す。提案の核となる施設については、商業施設が最も多く上げられた。核でない施設ではあるが、全社福祉施設を入れた提案となっていた。また、現状の留保地の特性を維持し、エリアの価値を向上させるためには、公園や緑地が重要であるとの意見もあった。

表4 意見提案書の提案内容

機能	提案の核とした事業者数 ( )は言及事業者数	意見内容
商業施設	4社 (5社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模商業施設(既存住宅地との調和、周辺地域及び地域から見た魅力創出、地域経済や消費の活性化、販売だけでなくコト消費等)</li> <li>・小規模な沿道型商業施設</li> </ul>
スポーツ施設	1社 (8社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ施設を核とした、多様な世代の住民が集まる、地域の交流拠点</li> </ul>
医療・福祉施設	2社 (5社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門病院の移転</li> <li>・医療モールや高齢者施設の連携</li> </ul>
住宅	1社 (4社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションや戸建て住宅</li> <li>・北側の不整形部への住宅利用</li> </ul>
文教施設	1社 (1社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本留保地の大部分を学校の運動施設として使い、一部サービスの市民開放</li> </ul>

## 資料 6 - 3

### 3 ヒアリングにおける主な意見

ヒアリングにおいて頂いた主な意見は、次のとおりである。

#### (1) 公民の負担についての主な意見

- ・留保地内の都市基盤（道路、上下水道）は、公共主体の整備が望ましい。
- ・一般的には、公園やスポーツ施設は、公共主体の整備が必要。民間主体では採算が合わないことが多い。
- ・商業施設及び住宅は、民間による整備が可能である。
- ・福祉施設は、補助金等の行政による支援があれば、民間主体の事業運営が可能である。

#### (2) 用途地域の変更についての主な意見

- ・商業施設の用途地域は「商業地域」、「近隣商業地域」、「準工業区域」まで変更してもらいたい。
- ・「第2種住居地域」や「準住居地域」まで上げられればよい。
- ・地区計画や特別用途地区等での緩和があればよい。
- ・用途地域による施設規模は市の意向により柔軟に対応する。

#### (3) 国による売却前の市と民間事業者の連携についての主な意見

- ・国有地の売却前での提案や対話は積極的に関わりたいが、国有地売却の際に単純な一般競争入札となるとインセンティブが失われてしまうため、何かしらのインセンティブがあるとよい。
- ・今回実施したような対話について、計画が決まる前に検討の各段階で複数回開催してほしい。
- ・市との対話を行う事業者について、「提案募集によるパートナー企業の選定対話 地区計画等の制限に反映」というスキームであれば、複数回の提案に対するコスト削減や提案するメリットができるのでよい。
- ・参画意向のある事業者が会議体を組成し地区計画やガイドライン等策定に対し意見交換を行うことで、事業者の事業参画へのインセンティブとなる。
- ・事業者により得意とする分野が異なるため、土地利用の方向性に意見が反映されることで、対話や協力をする上でのインセンティブになる。
- ・留保地に興味を示している民間事業者のマッチングを行う機会があれば、民間同士で協力してさらに具体的かつ魅力的な提案になっていく。市で、機会を設けてもらえると良い。
- ・民間事業者の考えを求める際には、市は、「都市計画変更が見込まれる範囲」、「市が利用する施設と範囲」を示してほしい。

## 資料 6 - 3

### (4) 周辺の道路等についての主な意見

- ・道路付けは良いが、現況のままでは交通の許容量に課題がある。
- ・交通許容量を緩和するためには、現状の小金井街道の拡幅が最も望ましい。
- ・小金井街道を拡幅がされなくとも、「右折レーンの検討」や「公共による交通広場の整備」により、課題解消が見込まれる。
- ・府中市は、鉄道沿いの交通アクセスは形成されているが、それ以外のアクセスに課題がある。本地に京王線及び中央線沿線からのアクセスを向上させるために交通広場を設置することで、市全体の交通アクセスが向上することが見込まれる。

### (5) 留保地の売却についての主な意見

- ・「地区計画により土地利用の方向性に制限をかけること」も考えられるが、「入札時の募集要項への制限の設定、民間売却時の提案型プロポーザル方式の採用」の方が事業者にとって売却前での提案や対話に関わるインセンティブが生じる。
- ・オフィスや研究施設については、多少の課題はあるものの（地価が高いことやインターチェンジからの遠さ）、魅力的な土地である。

## 資料 6 - 3

### 【参考】府中基地跡地留保地利用に係る民間意見募集提案コンセプト（抜粋）

#### 提案のコンセプト（抜粋）

##### 商業施設を核とする提案

- ・「地域と共に創り、共に生きる」として、「新たな人の流れ」を生む施設を誘致することで、“地域のにぎわい”の向上を図り、“地域との共生”により少子・高齢化の課題の手助けをする。また、“地域の魅力”を地域と共に創り、既存施設と共に更なる魅力の発信ができるような計画とする。
- ・「住宅・商業等相乗効果が期待出来る面的な開発」と「持続可能なまちづくりを意識した多世代交流が可能となる多種多様の用途構成」
- ・「ハピネスコミュニティタウン府中」として、多彩な施設の集積により『地域に暮らす人』、『訪れる人』、だれもが笑顔で活力のある魅力ある街を目指す。
- ・「府中市の新たなシンボルとなる賑わい・活力にあふれる新たな街づくり」

##### スポーツ施設を核とする提案

- ・「スポーツ推進・健康増進に寄与する活力あふれるエリア」

##### 医療・福祉施設を核とする提案

現時点の提案においては、コンセプトなし。

##### 住宅を核とする提案

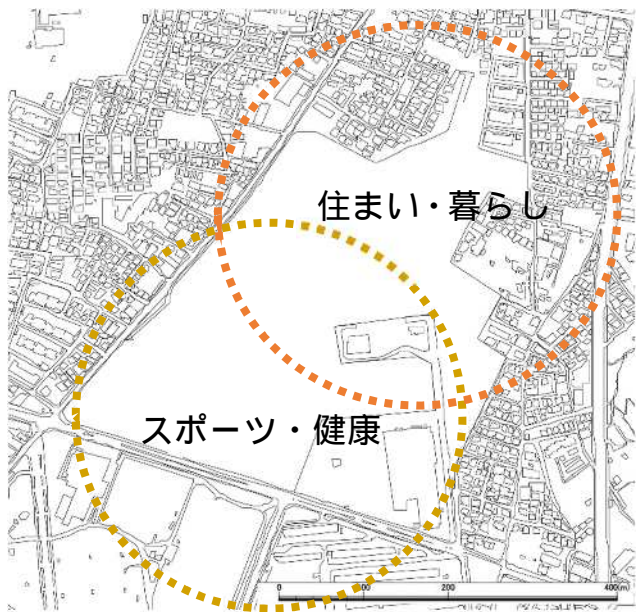
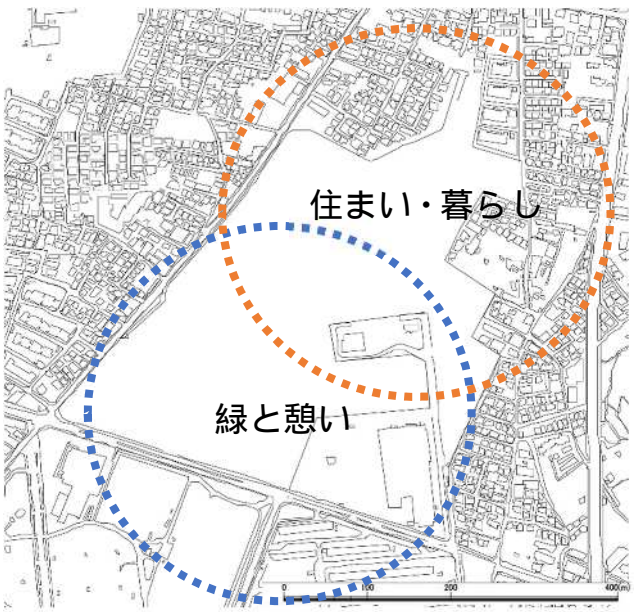
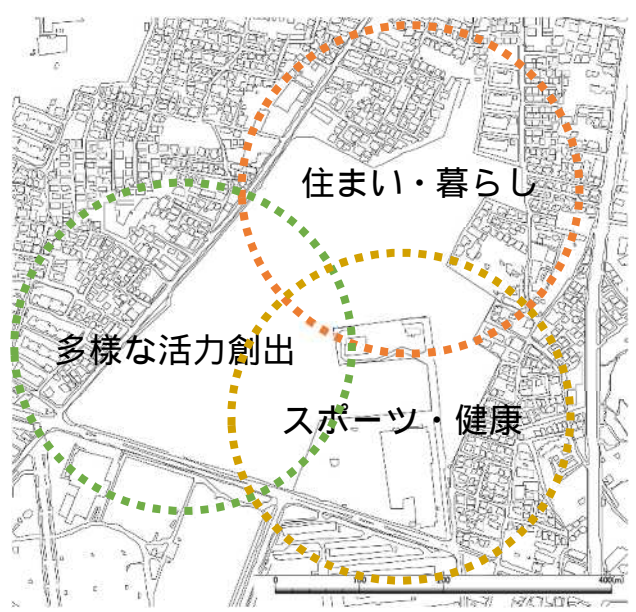
現時点の提案においては、コンセプトなし。

##### 文教施設を核とする提案

- ・「GREEN PLACE ~Wellness & Future & Design ~ ~ 緑でつながれた、産学官連携による創造的地域交流拠点の形成 ~ 」

- 1 提案はあくまで方針検討の材料として頂いたものであり、これらの提案から選択するものではありません。
- 2 諸条件等無く自由な形式で頂いているため、同一提案者においても今後別提案となる可能性もあります。
- 3 自由な形式で提案を求めているため、提案によってコンセプトの有無が異なります。
- 4 提案により、留保地全体の提案もあれば一部の提案もあります。

【参考】土地利用目標・土地利用方針イメージ（「府中基地跡地留保地利用に係る民間意見募集実施要領」抜粋）

	1案	2案	3案
土地利用目標イメージ	スポーツ推進・健康増進に寄与する活力あふれるエリア	緑を中心とする憩いと交流のエリア	都市としての魅力を向上する新たな価値を創出するエリア
土地利用方針イメージ	<p>スポーツの推進と健康増進に寄与する活力あふれるエリアを創出する。また、オープンスペースや緑等を活用し、緑の連続性や既存の周辺環境の調和と保全を図る。</p> <p>【スポーツ・健康】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世代を超えたスポーツの推進と心身の健康増進</li> <li>・ 老朽化するスポーツ施設の再編</li> <li>・ 緑の憩いと多様な人々の賑わいの調和</li> </ul> <p>【住まい・暮らし】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地域との調和</li> <li>・ 暮らしの利便性の向上</li> <li>・ 老朽化する周辺の文教施設の再編</li> </ul>	<p>オープンスペースや緑を中心とし、周辺の緑との連続性を考慮した憩いと交流、防災拠点の充実を図るとともに、市民の健康増進に資する活用を中心に検討する。</p> <p>【緑と憩い】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境との緑の連続性</li> <li>・ 憩いと交流の空間の創出</li> <li>・ 防災拠点の更なる充実</li> <li>・ 多様な人々の集まる魅力の創出</li> </ul> <p>【住まい・暮らし】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地域との調和</li> <li>・ 暮らしの利便性の向上</li> <li>・ 老朽化する周辺の文教施設の再編</li> </ul>	<p>将来を見据えた、地域及び府中市全体の活性化に資する、新たな価値を創出するエリアを目指す。また、オープンスペースや緑等を活用し、緑の連続性や既存の周辺環境の調和と保全を図る。</p> <p>【多様な活力創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市としての魅力の向上</li> <li>・ 経済、消費、交流などの創造と発信</li> <li>・ 地域住民はもとより、広く誰もが集まる空間の創出</li> </ul> <p>【住まい・暮らし】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地域との調和</li> <li>・ 暮らしの利便性の向上</li> <li>・ 老朽化する周辺の文教施設の再編</li> </ul> <p>【スポーツ・健康】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世代を超えたスポーツの推進と心身の健康増進</li> <li>・ 老朽化するスポーツ施設の再編</li> <li>・ 緑の憩いと多様な人々の賑わいの調和</li> </ul>
			

	1 案	2 案	3 案
案の作成に係る経緯等	<p>現在、市の大きな課題として、スポーツ施設や学校の老朽化対策等があるところ、市内に残された最後の大規模土地である当該留保地を「種地」として活用し、課題の解決へとつなげたい。</p> <p>一方で、当該地の活用に係る市民要望としては、市政世論調査やワークショップの結果から、緑を確保しながら、健康づくりを含む、高齢者対策に資する活用が求められている。</p> <p>これらの課題を解決し、効果的・相乗的に市民サービスの向上やまちの魅力の創出へとつなげるため、メインテーマに「スポーツの推進」と「健康増進」を掲げ、連携して取り組める土地利用を考えるべく提案するものである。</p>	<p>南側の「都立府中の森公園」、東側の「都立浅間公園」等の大規模な緑に挟まれており、同様に緑の連続性を確保することで、地域の憩いと交流を創出する空間を作りたい。</p> <p>当該地に係る市民要望としては、市政世論調査やワークショップの結果から、要望の高い緑を最大限確保しつつ、健康づくりや交流を含む、高齢者対策に資する活用が求められている。</p> <p>これらの課題を解決し、様々な人が緑を通して憩い、交流を行う空間を創出するため、メインテーマに「緑を中心とする憩いと交流」を掲げ、緑を確保する中で効果を生み出す土地利用を考えるべく提案するものである。</p>	<p>少子高齢化や人口減少の進行に伴い、“地域の衰退”や“多様化する課題”などの発生が想定される。将来の課題を事前に見据え、地域及び府中市全体を将来に向けて活性化することで、戦略的な地域の発展と維持に努めたい。</p> <p>当該地に係る市民要望としては、商業施設、事業所、レジャーやスポーツなどの集客施設など、地域及び府中市全体の魅力を高めるための多様な利用が求められている。また、緑やオープンスペースを活用することで、緑の連続性や周辺環境との調和を確保することが求められている。</p> <p>これらの課題を解決し、将来の地域及び府中市の発展と維持へつなげるため、メインテーマに「都市としての魅力を向上する新たな価値を創出するエリア」を掲げ提案するものである。</p>
検討のポイント（一例）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体の魅力の向上</li> <li>・ 官民連携による相乗効果の可能性</li> <li>・ 交通量の変化を踏まえた道路付けの課題</li> <li>・ 公益利用の場合の、国の制度による土地取得費用優遇可能性</li> <li>・ 整備・維持管理費確保の課題</li> <li>・ 用途地域等都市計画上の課題</li> <li>・ 魅力向上のための緑やオープンスペースの活用</li> <li>・ 地域における交流と調和</li> <li>・ スマートエネルギー等の活用による環境負荷の低減</li> <li>・ 地域の防災力の向上 など</li> </ul>		