

令和5年度第3回 府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会議事録

- ▽日 時 令和5年10月27日(金) 午後2時から午後3時30分まで
- ▽場 所 府中市役所 おもや2階A201会議室
- ▽出席委員 山本会長、齋藤副会長、足立委員、大山委員、川口委員、清田委員、恒川委員、深美委員、福井委員、高柳委員
- ▽出席職員 町井建築施設課長、森影建築施設課長補佐(兼)公共施設マネジメント担当副主幹、後藤建築施設課文化・スポーツ施設老朽化対策担当副主幹、風間建築施設課公共施設マネジメント担当主査、奥建築施設課文化・スポーツ施設老朽化対策担当主査、武内建築施設課事務職員、佐藤建築施設課事務職員
- 【関係課】菊池財産活用課財産活用担当主査、桑原地域コミュニティ課文化センター老朽化対策担当主査、古田地域安全対策課長、齋藤文化生涯学習課長補佐、古塩地域福祉推進課長、下寄健康推進課管理係長
- ▽傍 聴 者 1名
- ▽内 容
- 1 あいさつ
  - 2 前回の振り返り
  - 3 想定される取組手法について検討
    - ① 中央文化センター、保健センター、ふれあい会館
    - ② 府中駅北第2庁舎
  - 4 その他
    - ① 周辺施設の状況報告

【配布資料】

- 資料1 前回の振り返り
- 資料2-1 想定される取組手法について検討
- 資料2-2 想定される取組手法について検討(資料版)
- 参考 生涯学習センター(学習機能)との機能連携についての報告

## 会議録

(事務局)

ただいまより「第3回府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会」を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、お忙しい中、本協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

まず、事務局より配付資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をご確認ください。

※配布資料の確認

それでは、進行につきまして、会長、よろしく願いいたします。

### 【次第1 あいさつ】

(会長)

それでは、第3回府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会を開催いたします。始めに、本日の委員の出席状況と、前回の議事録について事務局から報告をお願いします。

(事務局)

本日の委員の皆様の出席状況につきまして、欠席委員はございません。出席委員の数が過半数に達していることから、本日の会議は有効に成立することをご報告いたします。

次に、前回の協議会の議事録につきましては、事前に委員の皆様にご確認いただき、文言修正等させていただいたものをお配りしております。なお、議事録の黄色の部分につきましては、非公開となります。修正点などございましたらご指摘くださいますようお願いいたします。

(会長)

前回の議事録について修正箇所などありましたらお願いします。

※意見なし。

それでは、無いようですので、続いて、本日の傍聴の申し出の状況について、事務局よりお願いいたします。

(事務局)

本日の協議会の傍聴ですが、広報やホームページ等で募集いたしましたところ、1名の

応募がありました。委員の皆様の承認を得て、入場いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

※異論なし。

(会長)

ご入場いただけてください。

## 【次第2 前回の振り返りについて】

(会長)

それでは本日の議題に入らせていただきます。始めに、議題2の前回の振り返りについて、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

資料1について説明させていただきます。

※資料1について説明

(会長)

ありがとうございました。前回の振り返りについて説明がありましたが、ご質問やご意見はございますか。

(委員)

令和3年度はコロナ禍の傾向と同様ということでしょうか。

(事務局)

令和3年度は令和2年度と大きな差がなかったため、コロナ禍の代表値として令和3年度、コロナ前の代表値として平成29年度の2つのデータをお示ししています。

(委員)

今後はコロナ前と後のどちらの傾向に向かうと想定していますか。

(事務局)

今後はおそらくコロナ前に戻るのではないかと想定しています。

(委員)

定員90人の部屋10人で使用しても使用料は変わらないのでしょうか。

(事務局)

使用料は1コマ当たりですので、変わりません。

(委員)

回数が少ないとはいえ定員いっぱいでの利用も見られますので、可動式間仕切りを活用すると良いと思います。

(事務局)

市でも可動式間仕切りの活用を検討しています。

(委員)

利用人数によって利用用途に違いはありますか。同じような目的で、単に利用人数が違うだけなのか傾向があれば教えてください。

(事務局)

団体によって利用用途は変わると思います。例えば同じ10人での利用であっても活動の趣旨によって利用用途は様々です。

(委員)

部屋ごとに利用用途は限定しているのでしょうか。

(事務局)

部屋によって利用用途の設定は異なります。例えば、「大きな音が出ないように」等の条件を設けている部屋もあります。

(会長)

他にございますでしょうか。それでは無いようですので、議題3の想定される取組手法の検討について、事務局から説明をお願いします。

### **【次第3 想定される取組手法について検討】**

(事務局)

先ず、中央文化センター・ふれあい会館・保健センターについて資料2-1、資料2-2を用いてご説明させていただきます。

※資料2-1、資料2-2について説明

(会長)

ありがとうございました。それでは事務局の説明を基に、今後の答申（案）に向けて、委員の皆様と議論を進めていきたいと思えます。

委員の皆様、まずは中央文化センター・ふれあい会館・保健センターについてご意見をお願いします。

（委員）

資料2-2の8頁の会議室、複数の部屋を同時利用することで大空間として利用できることも想定してよろしいでしょうか。

（事務局）

おっしゃる通りでございます。記載の諸室をフレキシブルに利用することを想定しています。今回はあくまで計算上で算出した結果としてお示ししています。実際は設計の段階で室の組み合わせ等検討していきます。

（委員）

複合化する場合、既存建物は解体して新たな建物を整備するという認識でよいでしょうか。

（事務局）

おっしゃる通りです。

（委員）

個別での改築を想定する建物は60年経ったら改築し、それまでは利用するという認識でよろしいでしょうか。

（事務局）

個別での改築を想定する場合、既存建物は耐用年数である60年まで使用する想定です。

（委員）

資料2-2の9頁の執務室②について、「ふれあい会館移転改修工事時の図面に記載された面積」とは移転前の寿町の面積か、それとも現在の府中町の面積かどちらでしょうか。

（事務局）

現在の府中町の施設の面積を基にしています。

（委員）

複合化パターン②の跡地を利用する場合、民間事業者が跡地を利用し始める時期はいつ頃を想定されていますか。現施設の寿命とされる 60 年というのは何か影響するのでしょうか。

(事務局)

民間事業者による跡地の活用は、建物解体後、更地になった段階から可能となるので、まずはそこを目指しますが、具体的な時期は、活用意思のある民間企業が見つかった段階で検討します。耐用年数の 60 年はあくまで既存建物の寿命と捉えていただけると良いです。

(委員)

資料 2-2 の 6 頁の和室について、資料 1 を見ると使用人数が 15 人を超えた利用もありましたので、和室の面積設定は今後検討が必要だと思いました。

(委員)

和室は定員の考え方として 3 m<sup>2</sup>/人でよいでしょうか。和室なら 1 m<sup>2</sup>/人でも入ると思います。

(事務局)

今回の設定では、定員は一律の基準で設けています。物理的に入るかという観点では定員以上入ると思います。

(委員)

資料 2-1 の 4 頁について、運営面「整備期間中の公共サービスの確保」はどのパターンでも課題となると思いますが、工事期間中の代替施設に関する具体的な考えはあるのでしょうか。

(事務局)

手法によっても変わってくると思いますが、具体的な場所は決まっておられません。1 棟ずつ整備する場合、対象施設内で機能を調整することも可能かと思えます。整備手法と合わせてご意見いただきたいと思えます。

(委員)

場合によっては、利用者の方から意見が出る可能性もありますので、その点も踏まえて検討する必要があると思えました。

(委員)

諸室によっては、現行面積だとスペースとして手狭なものがあると思うので、現行面積のまま検討を進めるのではなく、現状も踏まえてご検討いただければと思います。

また、中央文化センター5階には様々な団体の事務所があります。市民の方の活動を環境面で制約するのは望ましくないと思いますので、会議室だけでなく、ボランティア団体等の事務所機能も考慮すべきだと思います。

(委員)

資料2-2の5頁の料理講習室が新施設の想定に入っていないませんが、料理講習室は廃止という考え方でしょうか。

(事務局)

今回の資料では、料理講習室を単独で設けるには稼働率が低いことから、会議用途でも料理用途でも使える仕様の室を設ける想定で考えました。

(委員)

現地を見た際に、料理講習室には小さなオープンがありましたが、設備としては物足りなさを感じるため、レンタルキッチンのように専門的な設備を投入することでもっと利用しやすくなると思います。

(事務局)

具体的な機能については、公共として整備すべき設備のレベル感も踏まえて、設計段階で検討するものと考えます。料理関係の施設ですと、公共・民間施設も合わせて周辺に利用可能な場所がありますので、それらとの関係性も踏まえて検討するものと捉えています。

(委員)

「府中市文化センターのあり方に関する基本方針」では「料理室は、料理を伴わない活動にも使用でき、災害時に避難所としての転用ができるよう、コンロや水道設備を壁側に配置するとともに、調理作業と食事用に移動や収納ができるテーブルを部屋の中央に設けます。」という方針が示されておりました。

(委員)

複合化により分散していた市の行事の会場や機能等も集約され、お子さんのいる家庭から高齢者までより利用しやすく、その施設に行けばすべて完結するという点で、会議室だけではなく、それ以外の機能も使いやすくなるのではないかと思います。90人規模の大きな会議を行うこともあると思うので、様々な目的に合った利用ができる会議室等を設定

できると良いと思います。

(委員)

複合化パターン②が望ましいと思います。検討すべき点の1つはふれあい会館を解体し、民間に貸し出す際の用途としてどのようなものが想定されるのかです。2つ目は、資料2-2の18頁にある考察の中で、財政負担の平準化の面からは複合化パターン①の方が優れている側面もあるとされていますが、複合化パターン①が財政負担の平準化についてどの程度、有益性があるのかという点が検討のポイントだと考えています。

(委員)

資料2-2の17頁で、財政負担についてはライフサイクルコストが検討されており、それほど差はないように思います。跡地の活用用途については未定ですので論及できないと思います。

(委員)

中央文化センター・保健センター用地には歯科医師会の事務所が立地しておりますが、複合化する場合、歯科医師会の取扱いについてはどのようにお考えでしょうか。

(事務局)

歯科医師会館は中央文化センターと保健センターの間に立地しており、取扱いが非常に難しいと考えております。土地全体は市が所有していますが、建物は歯科医師会が建てている状況です。歯科医師会とは今後綿密に調整が必要となりますが、現時点ではまだ何も決まっておりません。

(委員)

これまでの利用状況をもとに客観的に整理いただき、資料を見るとパターン②が有力ではないかと思えます。

ひばりホールは現状固定席がありますが、新施設でも同じような仕様にするのか、それともフレキシブルなものを想定するのでしょうか。

資料2-1の4頁「③質の確保」について、個別での建替えは維持保全などの効果が他と比較すると限定的のため「△」となっているが、建替えは数年遅れで実施するため違いがさほど出ないのではないかと感じますが、いかがでしょうか。

(事務局)

ひばりホールについて、具体の仕様は検討しておりませんので、施設計画の際に詳細を検討します。



資料2-2の13頁の府中市公共施設マネジメント基本方針の方策3①で施設の機能性の維持・向上について述べており、同様の建物ができるのか、複合化によりさらなる質の向上が図れるのかという可能性を評価したものとなります。

(委員)

個別での建替えは、今あるものを同じように建て替えることを想定していると認識しました。

ローリングの仕方は利用の制約が最低限になるよう、対象施設だけでなく、周辺施設との関係性も踏まえて検討いただきたいと思います。

また料理講習室や工作室等、特有の機能については柔軟に使えるような工夫をする等、ニーズと利用状況等のバランスを考えながら検討していただきたいと思います。

(委員)

料理講習室は周辺の公民館等にも調理室機能があると思うのですが、周辺施設の状況はどうですか。

(事務局)

文化センターは条例上の公民館等を有する複合施設となります。文化センター以外にも料理機能がある公共施設もございます。中央文化センターの近隣ですとルミエール府中やプラッツにも料理機能があります。

(委員)

他の施設の状況も踏まえて、どのくらいの設備を整えていくのか等を検討いただきたいと思います。確認ですが、会議室の定員10人の室面積が30㎡となっている根拠は何になりますか。

(事務局)

資料2-2の4頁でお示しした一般的な会議室の原単位として3㎡/人を用いています。

(委員)

皆様のご意見も伺った上で複合パターン②が良いのではないかと思いました。3施設の複合化に伴い稼働率が向上する点、利用ニーズにあった室を選択できることで利便性が向上する点が良いと思います。利用者の方の利便性だけでなく、管理コストが低くなる点も評価できると思います。ライフサイクルコストの観点からも複合化パターン②が望ましいと思います。

(会長)

皆さんのご意見も踏まえて、今後詳細を詰めていく必要がありますが、複合化パターン②の方向性で進めてよろしいでしょうか。

※異論なし。

(会長)

それでは事務局から府中駅北第2庁舎について説明をお願いします。

(事務局)

府中駅北第2庁舎について、資料2-1でご説明させていただきます。

※資料2-1について説明

(会長)

市としては土地も建物も残し、一部空いていれば民間に貸し付けたいという意向があるようですが、いかがでしょうか。

(委員)

当該施設の地下の駐輪場と府中駅周の駐輪台及び利用状況について教えてください。府中駅周辺は通勤通学での利用が多く、民間の駐輪場は公共的な担保がないため、今後の相対的な考え方についても教えてください。

(事務局)

確認してご回答させていただきます。

(委員)

バッテリーを積んでいる自転車や親子用の自転車もあり、駐輪場のスペースの考え方も変わってきていると思います。駐輪場を移転させることが不可能であればパターン①しか考えられないのではないかと思います。

(委員)

パターン①について、民間事業者等に貸し付けずに大規模改修のみ行うという考え方はないのででしょうか。

(事務局)

市の公共機能として建物すべてを使い切るような機能があれば、施設全体を公共機能とできるのですが、現時点ですべて活用できる行政需要が確認できていないことから、民間

事業者等に参入いただくことを検討しています。

(委員)

一度建物を手放すと貸主の意向だけで管理することができない場合があるので、整備中の施設の代替機能を第2庁舎でまかなうのも良いのではないかと思います。

(事務局)

複合施設の一時移転先という活用も大いにあると思いますが、その活用も一時的ではありませんので、長期的な視点をもって検討していきます。

(委員)

民間事業者等に貸す場合、具体的にはどのような用途を想定していますか。

(事務局)

現在民間事業者にヒアリングを行っている段階です。地上階に近い階は商業機能として活用できますが、上層階となると学習塾等、閉鎖的な機能が入りやすいと思います。

(委員)

既存建物をあと30年程度活用する想定ですか。

(事務局)

大規模改修を行えば30年程度は活用可能と考えております。

(委員)

基本的にはパターン①が良いと考えております。建替え時の代替施設として利用できるかと思いますが、その後、公共機能のニーズがなくなるのではないかと懸念しています。市が建物の所有だけして使っていない状況になるのは望ましくないと思います。

(委員)

他市ではNPO団体やボランティア団体の活動を促進させるために貸し付ける事例が多くあります。府中市では地域のつながりを強くするためにNPO団体に貸し付けるような取り組みを行っているのでしょうか。

(事務局)

プラッツの中に、地域の活動支援を行っている機能があります。

(委員)

既存施設のみで不足はないのでしょうか。

(事務局)

既存施設で十分面積が足りているのかという分析はできていません。

(委員)

地域の中で起業する方を支援するためのスペースを貸し出しているケースもありましたので、そのような検討もあると良いと思います。

パターン②、③は立地環境が悪い場合に適応される事例が多いと感じており、当該施設は立地的にも利便性が良いので、パターン①が良いのではないかと思います。

(委員)

それぞれの軸によってパターンごとの評価が違うため判断が難しいと感じています。市として利用するニーズがあるのかという観点が重要だと思います。公共ニーズがあるのであれば土地も建物も所有し、活用することが望ましいですが、使う想定がないのであれば民間事業者等に委ねることも必要かと思っています。

(委員)

パターン①が良いと思います。府中市が土地と建物を保有している方が、物事を進めやすいのではないかと思います。

起業者向けの貸出しについては、平成28年開催の総合計画市民検討会議の都市基盤・産業部会の中で、早くも、府中市でも起業者の育成を促進すべきだという議論が行われていましたので、既に関係部署で検討を進めているのではないかと思います。

(会長)

貸付けについては今後検討するとして、パターン①の考え方でまとめていくという方向でよろしいでしょうか。

※異論なし。

(会長)

取組手法の検討が終わりましたので、議題4のその他の①周辺施設の状況報告について、事務局から説明をお願いします。

#### **【次第4 その他】**

(事務局)

参考資料について説明させていただきます。

※参考資料について説明

(会長)

ありがとうございます。周辺施設の状況報告について説明がありましたが、ご質問やご意見はございますか。

(委員)

当該施設は郊外にあり、バスも1時間に2本しかないため利用者の方から不便だという意見を聞くことがあります。

生涯学習センターの講堂の定員は293人ですが、コロナ禍は制限があり低稼働率でした。しかし、コロナ前は200人を超えるような活動があったようですので、学習機能を移転するに当たっては、ホールの定員を200人程度の規模にする必要があると考えます。

(事務局)

ホールの規模について、生涯学習センターの学習機能が市の中心に移転となった場合、本協議会の対象施設などと機能の重複があれば、公共施設マネジメントの観点から、集約を検討する必要があると考えております。仮にその方向性となった場合、状況に合わせて必要規模を整理していきます。

(委員)

今回の協議会の内容に加えて、生涯学習センターについても廃止して、新しい施設に加えていくという議論が出てきたということですか。

(事務局)

今回の協議会ではモデル事業5の対象施設についてご議論いただくこととなっておりますので、学習機能を含めて改めてご検討いただく必要はございません。本協議会の内容に関連する話ですので、皆様に共有させていただきました。本件については、今後、市が状況に合わせて検討していくものになります。

(委員)

取組手法の検討が終わったところですが、本協議会では生涯学習センターについて今後どのように進めていくのでしょうか。

(会長)

諮問内容としては、生涯学習センターは含まれていませんので、参考の内容も視野に入

れて検討する程度の取扱いで、複合化の内容まで検討することは不要です。今後も諮問内容に沿って協議していくこととなります。

(委員)

生涯学習センターは施設にゆとりがあり利用しやすいですが、利便性の面で地理的な問題があります。稼働率が低いことも地理的な問題が要因だと思います。宿泊施設の稼働率はどのような状況ですか。

(事務局)

コロナ禍で宿泊を見送っている団体が多く、近年復活はしてきておりますが、コロナを契機に宿泊をやめる団体も増えている状況です。

(委員)

宿泊機能の稼働率はかなり低く、機能転換しようという協議を以前していました。

(委員)

生涯学習センターの地下に防音練習室がありますが、この防音施設がないと音楽文化が育たないと思います。大きな音を出してもいい施設は必須だと考えています。

(会長)

生涯学習センターは諮問外の内容ですので、諮問内容についてのみ議論をお願いします。

(事務局)

先ほど委員からご質問のあった周辺駐輪場の利用状況についてお答えします。公共の駐輪場のみの情報となりますが、令和3年の公共施設カルテの内容より、府中駅北自転車車場は収容可能台数が912台、定期利用率が74.1%/月、一時利用の台数は651台、一時利用率が36.9%/日です。府中駅南自転車駐車場は収容台数が480台、利用率が127.7%/日です。1日の回転も含めて100%を超えた利用となっております。

(委員)

府中駅北自転車駐車場はほとんどが定期利用、府中駅南自転車駐車場は買い物利用がメインと認識しております。

(事務局)

府中駅周辺の自転車駐車場の収容台数について、令和4年度は民間も含めて約4,700台です。府中駅北自転車駐車場の令和4年度の定期利用率は75.3%/月、一時利用率は

40.1%/日でした。令和元年度と比較するとコロナ禍の影響で令和元年度の状況には戻ってはいませんが、微増傾向にあります。けやき並木周辺で行われていた「ちょこ・りん・スポット」は再開発の影響で利用ができなくなっていた駐輪場の受け皿となるために、一時的に実施しており、平成30年に廃止しております。それに伴い府中駅北自転車駐輪場を改修し、収容台数はもともと2,414台でしたが、電子ラックを設置した関係で1,563台となりました。定期利用より一時的な利用の台数が多く確保できるように整備しました。府中駅南自転車駐車場の利用状況についてはコロナ禍で駅周辺の利用の低下に伴い減少し、現状微増傾向です。

(委員)

府中駅北自転車駐輪場がなくなると、公共が整備している駐輪場だけでは全体の利用を担保できないため、府中駅北自転車駐輪場は手放せないという結論でよいでしょうか。

(事務局)

公共の台数としては他の施設で吸収するのは難しいと考えているため、周辺の民間施設を含めエリアとしてどのように整備していくか、今後検討していく必要があると思います。

収容台数の問題だけでなく、自転車を置くスペースを確保する必要があります。市民の歩行空間を確保する必要がありますので、引き続き自転車を収容するスペースは確保していきたいと考えています。

(会長)

最後に事務局からの連絡事項をお願いします。

(事務局)

次回、第4回の協議会の開催日程についてでございますが、以前調整させていただきましたとおり、12月15日(金)10時からとさせていただきますので、よろしくお願いたします。また、第5回の開催は2月上旬を予定しておりますが、よろしければ本日調整をさせていただいてもよろしいでしょうか。

令和6年2月15日14時からとします。よろしくお願いたします。

(会長)

それでは、委員の皆様、よろしくお願いたします。全体を通して、何か質問はございますか。

※意見なし。

(会長)

これで第3回の協議会を終了いたします。長時間に渡り、ご議論いただきありがとうございました。

以上