

府中駅周辺公共施設の効率的な更新と
活用に係る基本方針

令和6年10月

府 中 市

目 次

第1章 策定に当たって	1
1 趣旨	1
2 公共施設マネジメントの取組の背景	2
3 モデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」の概要	5
4 対象施設の更新に関連する計画等	13
第2章 対象施設の現状と課題	14
1 各施設における貸館機能の基本情報	14
2 貸館機能の利用者数と利用件数（年度別・コマ別）	16
3 貸館機能の稼働状況を分析するための指標	22
4 稼働状況の指標分析	23
5 各施設の改修・修繕の状況	34
6 対象施設が抱える課題	37
第3章 想定される取組手法と事例	41
1 取組における基本的な判断基準	41
2 モデル事業5で想定する取組	42
3 取組手法の事例	44
第4章 対象施設の関係団体	46
1 関係団体との意見交換	46
第5章 検討協議会における検討結果	48
1 取組手法の検討	48
2 検討協議会における主な議論の内容	52
3 検討協議会における対象施設の方向性	54
第6章 サウンディング型市場調査の実施	56
1 調査の目的等	56
2 実施概要	56
3 対話の実施	57
第7章 対象施設に係る基本方針	59
1 中央文化センター、保健センター及びふれあい会館	59
2 府中駅北第2庁舎	60
3 取組スケジュール	61
第8章 取組に当たっての留意点	62
参考資料	
1 複合施設の想定延床面積の試算	63
2 ライフサイクルコストの試算	73
3 公有財産の利活用及びその他公民連携に関わる関連法制度	76

第1章 策定に当たって

1 趣旨

本市では、公共施設の適切な維持管理と有効活用を目的とした公共施設マネジメントの取組の更なる推進を図るため、令和4年1月に府中市公共施設マネジメント基本方針の改定を行うとともに、取組の実行計画として第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（以下「第3次推進プラン」といいます。）を策定しました。

第3次推進プランでは、老朽化に伴う施設の大規模改修や建て替え（以下「更新」といいます。）に向けて、効率的かつ効果的な手法を検討する取組として、2つのモデル事業を設定しています。このうち、モデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」（以下「モデル事業5」といいます。）は、府中駅周辺に所在する公共施設のうち、施設の更新時期を迎える中央文化センター、保健センター、ふれあい会館及び府中駅北第2庁舎を対象に、一体的に検討することを定めています。

検討を進めるに当たっては、学識経験者、関係団体の代表者及び公募市民で構成する府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会（以下「検討協議会」といいます。）を開催しました。検討協議会では、令和5年6月23日から令和6年2月15日までの計5回にわたり、各施設の利用状況等を踏まえ、想定される取組手法について様々な視点から議論が行われ、令和6年3月に報告書が提出されました。

モデル事業5の対象施設のうち、中央文化センター、保健センター及びふれあい会館は、間もなく建て替えの時期を迎えることから、安全性や財政面のほか、多様化する市民ニーズへの対応、需要に応じた規模の適正化など、様々な課題に対処しなければなりません。また、府中駅北第2庁舎は、大規模改修の時期を迎えるとともに、新庁舎への機能移転を予定していることから、公共機能以外の利活用も含めて、既存施設の有効な活用を検討する必要があります。

府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用に係る基本方針（以下「基本方針」といいます。）は、対象施設の更新に当たり、検討協議会からの報告書の内容を参考に、各施設が果たしてきた役割や課題を踏まえ、最適な取組手法を決定するために定めたものです。

2 公共施設マネジメントの取組の背景

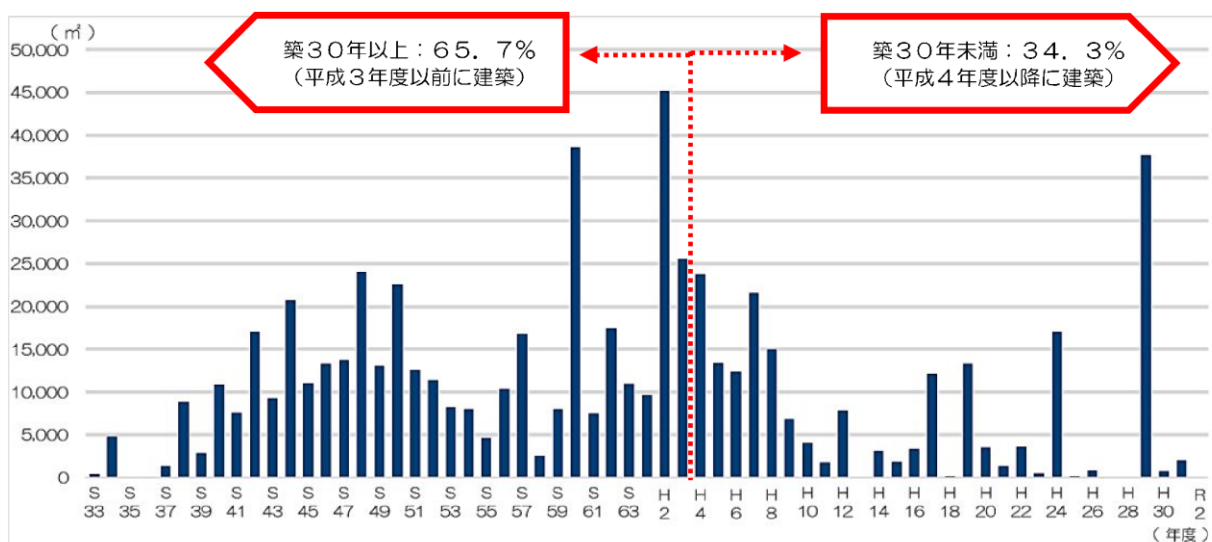
公共施設マネジメントにおける公共施設とは、道路、橋りょう等のインフラを除いた公共建築物をいいますが、本市が保有する公共施設は、令和2年度末時点で216施設、総延床面積にして約66.5万平方メートルで、様々な行政サービスの提供や市民ニーズに応える場として多くの市民に利用されています。

これらの公共施設は、市民共有の財産として良好な状態で過度な負担を残すことなく次世代に引き継いでいくことが求められますが、建築時から一定の期間が経過し、社会情勢も変化している中で、大きく3つの課題を抱えています。

(1) 老朽化の進行

第1の課題は、施設の老朽化の進行です。人口の増加が急激に進んだ昭和40年代から昭和50年代にかけて、小・中学校を中心に多くの公共施設を整備し、昭和の終わりから平成初期には、時代のニーズに合わせて様々な大規模施設を整備しました。

これにより、本市の住民福祉の向上が図られた一方で、老朽化対策に一定の費用が必要とされている建築後30年以上経過する施設が、全施設の65.7パーセントの割合を占めている状況です。



出典：第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（令和4年1月）

図 1. 1 公共施設の整備状況及び建築後30年以上経過する施設の割合

(2) 健全財政の維持

第2の課題は、健全財政の維持です。本市の財政状況は、行財政改革を継続的に進めてきたことにより、他の自治体と比較すると良好な状況を維持しています。しかし、老朽化への対応を必要とする施設が増加する中、今後、全ての施設の更新を行うためには多額の費用が必要になります。

ア 歳入・歳出の状況

本市の歳入の状況を見ると、近年は景気の回復傾向や納税義務者数の増加により、市民税や固定資産税などの市税収入が増加傾向となっています。一方で、歳出では、社会保障関係費である扶助費を中心とした義務的経費が増加傾向にあります。

表 1. 1 歳入 [普通会計] (平成28年度～令和2年度決算)

◆歳入[普通会計](平成28年度～令和2年度決算)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
歳入	1,099億円	1,172億円	1,024億円	1,056億円	1,387億円
市税	511億円	514億円	528億円	528億円	520億円
国庫・都支出金	323億円	292億円	276億円	298億円	613億円
基金繰入金	21億円	117億円	21億円	18億円	35億円
市債	56億円	76億円	17億円	20億円	19億円
その他	188億円	173億円	182億円	192億円	200億円
自主財源	651億円 59.3%	732億円 62.5%	668億円 65.2%	673億円 63.7%	680億円 49.0%
依存財源	448億円 40.7%	440億円 37.5%	356億円 34.8%	383億円 36.3%	707億円 51.0%

※ 「その他」には、収益事業収入などの諸収入や税連動交付金などを含む。

出典：第7次府中市総合計画前期基本計画（令和4年3月）

表 1. 2 歳出 [普通会計] (平成28年度～令和2年度決算)

◆歳出[普通会計](平成28年度～令和2年度決算)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
歳出	1,070億円	1,141億円	989億円	1,030億円	1,348億円
義務的経費	434億円	438億円	440億円	456億円	480億円
人件費	111億円	110億円	112億円	114億円	125億円
扶助費	280億円	286億円	287億円	301億円	315億円
公債費	43億円	42億円	41億円	41億円	40億円
投資的経費	204億円	199億円	91億円	90億円	107億円
その他経費	432億円	504億円	458億円	484億円	761億円

※ 「その他経費」には、繰出金や維持補修費などを含む。

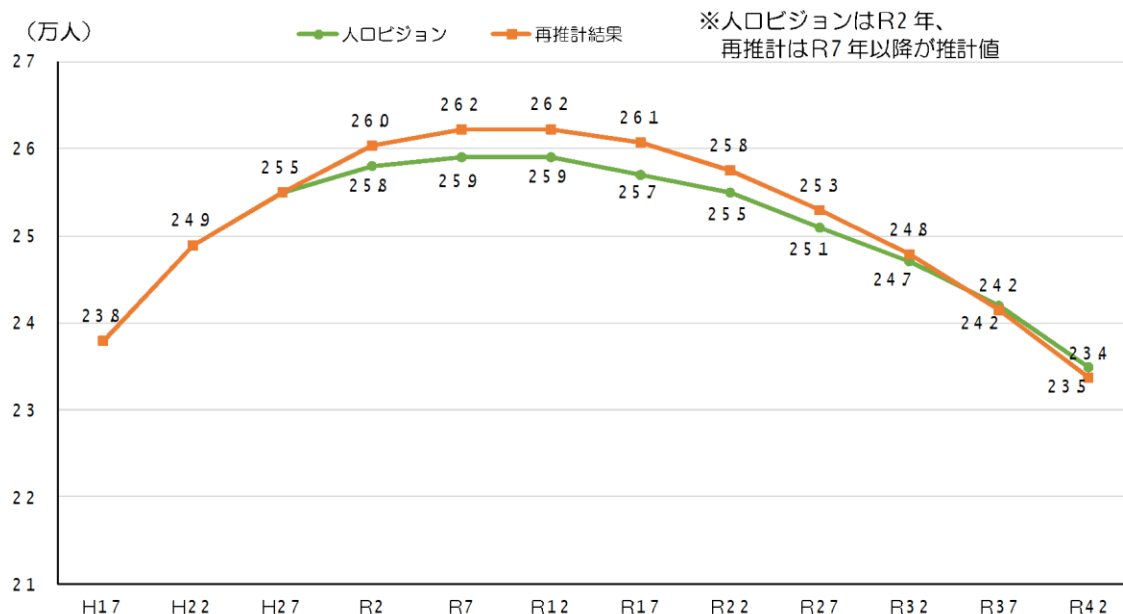
※ 歳入・歳出は、「普通会計」の決算値を掲載

※ 「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算値（火災共済事業特別会計は平成30年度まで）

出典：第7次府中市総合計画前期基本計画（令和4年3月）

イ 将来人口の見通し

本市の将来的な人口の見通しでは、総人口は令和12年をピークに減少に転じ、令和32年には令和2年と比較して約1万4,000人減少、令和42年には約2万8,000人減少する見込みです。



出典：第7次府中市総合計画前期基本計画（令和4年3月）

図 1. 2 将来人口の見通し

ウ 健全財政に向けて

歳入・歳出の状況や将来人口の見通しを踏まえると、長期的には扶助費などの増加による義務的経費の更なる増加や、人口減少に伴う歳入の減少が見込まれることから、今後公共施設に掛けられる経費は限られていきます。

現在は良好な財政状況を維持していたとしても、公共施設の現状を踏まえると、健全財政を維持したまま全ての施設を維持・管理していくことは困難であると言えます。持続可能な自治体経営のためには、今後、施設に掛かる費用をできる限り抑えることが必要です。

(3) 多様化する市民ニーズへの対応

第3の課題は、多様化する市民ニーズへの対応です。これまで集中的に整備してきた施設は、いずれも整備当時のニーズに基づくものであり、人口構成や社会情勢の変化に伴う新たな市民ニーズに対して、現在の施設の在り方では十分に対応しきれない場合があります。

多様な市民ニーズに対応するためには新たな施設の在り方等を検討する必要がありますが、施設の更新費用の増加が課題となる現状においては、新たな施設を整備するのではなく、既存の施設を柔軟に見直しながら対応していく取組が必要になります。

また、市民ニーズが多様化する中、人口の減少に伴い市職員数が減少した場合には、公共施設の管理運営に携わる職員の確保が難しくなることも想定されることから、管理運営の効率性も含めた施設の在り方を検討する必要があります。

3 モデル事業5「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」の概要

(1) 目的

モデル事業5では、老朽化が課題となる4つの施設を対象に、効率的な施設の更新や資産の有効活用について、一体的に検討することとしています。

表 1. 3 モデル事業5

モデル事業5 「府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用」	
概要	<p>老朽化が課題となる施設を中心に、効率的な施設の更新や資産の有効活用について、近隣施設を一体的に検討する。</p> <p>(対象施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央文化センター ・保健センター ・ふれあい会館 ・府中駅北第2庁舎
期待する効果	<ul style="list-style-type: none"> ◇効率的に建て替え等を行うことで更新費用を削減する。 ◇建て替え等に合わせて機能整理を行い、市民ニーズ等に沿った施設を目指す。 ◇取組により生じた資産を活用することで、新たな取組や収益の確保につなげる。

【参考：モデル事業1】

モデル事業5の対象施設の抽出の考え方と同様に、府中駅周辺に整備している公共施設を対象に、平成26年度にモデル事業1「府中駅周辺施設の再編」として、各施設の活用方法等を検討しています。

事業名	概要
モデル事業1 「府中駅周辺施設の再編」	<p>府中駅周辺に設置されている多種多様な公共施設の活用について、各施設単位ではなく、複数の施設を組み合わせ、より効率的かつ効果的な方法を検討する。</p> <p>(対象施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府中グリーンプラザ ・府中グリーンプラザ分館 ・市民会館 ・中央図書館 ・ふるさと府中歴史館 ・宮町図書館 ・教育センター ・ふれあい会館 ・保健センター ・旧保健センター分館 ・府中駅北第2庁舎 <p>※施設名称は検討時のもの（廃止・移転した施設あり）</p>

モデル事業1では、府中駅周辺に設備している11の公共施設を4つの方策に分類して再編に取り組んだ結果、民間活力の導入によるまちの活性化に向けた新たな取組や効率的な施設の更新及び活用を進めることができました。

表 1. 4 4つの方策と取組結果

方策	対象施設	再編の方向性	取組結果
公民連携による府中駅前公共施設の新たな活用	府中グリーンプラザ	民間事業による新たな活用	府中グリーンプラザの廃止及び民間事業者による跡地の活用
	府中グリーンプラザ分館	既存建物の活用によるにぎわいの創出	府中特産品直売所機能の移転
機能向上や効率的な施設管理等を目指した移転及び統合	ふるさと府中歴史館/宮町図書館	既存機能の移転及び跡地等の活用	各施設において機能移転や跡地等の活用に係る取組を進めている。
	教育センター		
	府中駅北第2庁舎		
最適化と財源確保を両立する資産活用	ふれあい会館	財源確保を図る資産活用	旧保健センター分館への機能移転及び跡地等の活用
	旧保健センター分館	跡施設の活用	跡施設の活用
運営の見直しによる資産活用	市民会館	運営面の見直し	指定管理者及びPFI事業者と連携した更なる運営の改善
	中央図書館		
	保健センター		健康増進室の運用変更

出典：第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（令和4年1月）

(2) 対象施設

対象施設	所在地	しゅん工年度	築年数
中央文化センター	府中市府中町2丁目25番地	昭和43年度 (1968年)	55年
保健センター	府中市府中町2丁目25番地	昭和52年度 (1977年)	46年
ふれあい会館	府中市府中町1丁目30番地	昭和50年度 (1975年)	48年
府中駅北第2庁舎	府中市寿町1丁目5番地	平成3年度 (1991年)	32年

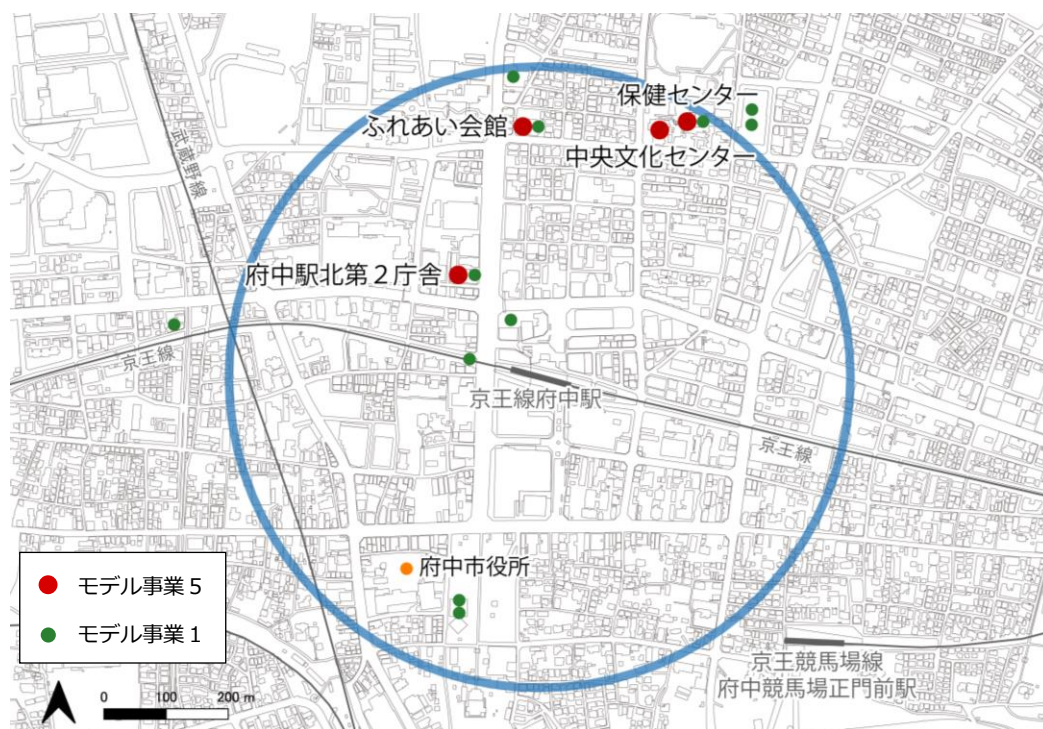


図 1. 4 位置図(府中駅から半径約500メートルの範囲)

ア 中央文化センター

目的	公民館、高齢者福祉館、児童館などの機能を有する複合施設で、个性的な地域文化を創造するための施設			
機能	公民館：講堂、会議室、和室、料理講習室 高齢者福祉館：大広間、談話室 児童館：遊戯室、集会室、ひばりホール			
設置条例	府中市立公民館条例、府中市立福祉会館条例、府中市立児童館条例、府中市立振興会館条例			
敷地面積	3,519 m ²	所有形態	市所有	
延床面積	3,420 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容積率	200%	建蔽率	60%	
階数	地上6階	防災関連	二次避難所	
建築年度	昭和43年度	主な構造	RC造	
日影規制	高さ10m超の建築物	築年数	55年	
高度地区	第二種高度地区 8m以内：1.25L+5 8m超：0.6L+15	斜線制限	道路	1.25L、20m
			隣地	1.25L+20
			北側	1.25L+10
景観計画	その他（住宅地等）	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」北口から徒歩5分 ちゅうバス「中央文化センター」から徒歩1分			
運営形態	直営			
人員体制	8人（土日は4人） 平日の夜間及び土日の運営は委託業者（シルバー人材センター）の業務員が行う。			
開館時間	窓口機能：8:30～17:00 公民館：9:00～22:00 福祉会館：9:00～17:00 児童館：9:00～17:00			
定休日	窓口機能：土曜日、日曜日、祝日、年末年始 公民館：祝日、年末年始 福祉会館：日曜日、祝日、年末年始 児童館：祝日、年末年始 ※その他、保守点検のための臨時休館日あり			



イ 保健センター

目的	市民の健康の保持及び増進を図るための施設			
機能	休日夜間診療及び健康増進事業			
設置条例	府中市保健センター条例			
敷地面積	2,952 m ²	所有形態	市所有	
延床面積	3,679 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容積率	200%	建蔽率	60%	
階数	地上3階、地下1階	防災関連	—	
建築年度	昭和52年度	主な構造	RC造	
日影規制	高さ10m超の建築物	築年数	46年	
高度地区	第二種高度地区 8m以内：1.25L+5 8m超：0.6L+15	斜線制限	道路	1.25L、20m
			隣地	1.25L+20
			北側	1.25L+10
景観計画	その他（住宅地等）	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」北口から徒歩8分 ちゅうバス「中央文化センター」下車すぐ ちゅうバス「ルミエール府中」から徒歩1分			
運営形態	直営			
人員体制	25人 運営人員のうち、会計年度及びその他の職員数は、事業の実施状況によって異なる。			
開館時間	窓口機能：8:30～17:00 休日診療：9:00～16:30 夜間診療：19:30～22:30 健康増進室：9:00～18:30			
定休日	窓口機能：土曜日、日曜日、祝日、年末年始 休日診療：平日 夜間診療：なし 健康増進室：祝日、年末年始			



ウ ふれあい会館

目 的	市民及び市内の団体に福祉活動の場を提供することによって市民福祉の増進を図るための施設			
機 能	事務室（府中市シルバー人材センター及び府中市社会福祉協議会）、相談室、会議室、作業室、活動室			
設置条例	府中市立ふれあい会館条例			
敷地面積	1,862 m ²	所有形態	市所有	
延床面積	1,978 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容 積 率	200%	建 蔽 率	60%	
階 数	地上3階、地下1階	防災関連	—	
建築年度	昭和50年度	主な構造	RC造	
日影規制	高さ10m超の建築物	築年数	48年	
高度地区	第二種高度地区 8m以内：1.25L+5 8m超：0.6L+15	斜線制限	道路	1.25L、20m
			隣地	1.25L+20
			北側	1.25L+10
景観計画	幹線道路沿道	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」から徒歩10分 京王バス「府中町1丁目」下車			
運営形態	指定管理			
人員体制	平日の運営人員は4人（うち指定管理者2人）、平日以外は3人			
開館時間	9:00～17:00			
定休日	日曜日、祝日、年末年始			



エ 府中駅北第2庁舎

目 的	市民サービスの提供の拠点として機能し、市民の福祉の増進及び公務の円滑な遂行のための施設			
機 能	事務室、自転車駐車場等			
設置条例	—			
敷地面積	1,580 m ²	所有形態	市所有	
延床面積	6,711 m ² (建物全体 9,362 m ²)	用途地域	商業地域	
容 積 率	500%	建 蔽 率	80%	
階 数	地上7階、地下3階	防災関連	—	
建築年度	平成3年度	主な構造	S造	
日影規制	—	築年数	32年	
高度地区	—	斜線制限	道路	1.5L、25m
			隣地	2.5L+3l
			北側	—
景観計画	大國魂神社・けやき並木周辺	その他	準防火地域	
アクセス	京王線「府中駅」から徒歩3分			
運営形態	直営			
人員体制	4人			
開館時間	8:30～17:15			
定休日	土曜日、日曜日、祝日、年末年始			



(3) 対象施設における今後の方向性

第3次推進プランでは、対象施設の現状や課題を踏まえて、対象施設ごとに今後の方向性を整理しています。

中央文化センター	施設の改築に向けて、市民ニーズや施設の稼働状況、周辺公共施設の状況を踏まえ、今後必要な機能の整理や施設の在り方の見直しを行い、地域拠点機能を向上させる。
保健センター	施設の更新時期を見据え、必要な機能の整理を行うほか、周辺施設との複合化等の可能性を検討していく。
ふれあい会館	施設の更新時期を見据え、必要な機能の整理を行うほか、周辺施設との複合化等の可能性を検討していく。
府中駅北第2庁舎	新庁舎整備後の府中駅北第2庁舎について、効果的な活用を検討していく。

(4) 取組スケジュール

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
内容	○対象施設に関する諸条件の整理	○対象施設ごとの最適な取組について検討（検討協議会による検討）	●対象施設の効率的な更新と活用に関する方針の決定	○方針に基づく取組の実施

凡例 ○取組事項、●方針等の決定

4 対象施設の更新に関連する計画等

対象施設の更新に関連する計画等を次のとおり整理しました。対象施設の更新に当たっては、これらの計画等との整合を図る必要があります。

表 1. 5 関連計画等

計画名	策定年月	計画期間
公共施設マネジメントに関する計画		
第7次府中市総合計画	令和4年3月	令和4年度から令和11年度まで
府中市公共施設等総合管理計画	平成29年1月	平成29年度から平成64年度まで
府中市公共施設マネジメント基本方針	令和4年1月	※定めなし
第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン	令和4年1月	令和4年度から令和7年度まで
府中市文化センターのあり方に関する基本方針	令和5年1月	※定めなし
都市計画・まちづくりに関する計画		
府中市都市計画に関する基本的な方針 (府中市都市計画マスタープラン)	令和3年3月	令和3年度から令和23年度まで
府中市中心市街地活性化ビジョン	令和4年3月	令和4年度から令和12年度まで

第2章 対象施設の現状と課題

1 各施設における貸館機能の基本情報

対象施設のうち、貸館機能を有している中央文化センター、保健センター及びふれあい会館の諸室について、基本情報を整理しました。

(1) 中央文化センター

中央文化センターは、公民館機能として講堂や会議室、福社会館機能として和室や料理講習室、児童館機能としてひばりホールなどの専用用途の貸館機能を有しています。

年間開館日数は340日程度を推移していますが、コロナ禍の影響により、令和2年度は276日（一部155日、129日）に減少しました。令和3年度には332日（一部257日）と回復傾向にあります。

表 2. 1 中央文化センター貸館機能の基本情報

諸室名	定員数 (人)	諸室面積 (㎡)	年間開館日数(日)				
			H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
第1講堂	90	161	338	338	337	276	332
第2講堂	54	108	338	338	337	276	332
第1会議室	30	69	338	338	337	276	332
第2会議室	30	69	338	338	337	276	332
第3会議室	36	86	338	338	337	276	332
第4会議室	24	52	338	338	337	276	332
第5会議室	18	45	338	338	337	276	332
小会議室	14	22	338	338	337	276	
和室	30	52	338	338	337	276	332
料理講習室	18	35	338	338	337	276	332
大広間	80	206	338	338	337	155	257
第1談話室	20	28(15畳)	338	338	337	155	257
第2談話室	12	16(9畳)	338	338	337	155	257
第3談話室	12	16(9畳)	338	338	337	155	257
ひばりホール	160	339	338	338	337	129	332
遊戯室	55	69	338	338	337	129	332
工作室	40	52	338	338	337	129	332

※ 令和3年度、小会議室は閉室していました。

(2) 保健センター

保健センターの有する貸館機能は健康増進室のみです。年間開館日数は265日～317日でしたが、コロナ禍の影響により、令和2年度以降は170日程度に減少しています。

表 2. 2 保健センター貸館機能の基本情報

諸室名	定員数 (人)	諸室面積 (㎡)	年間開館日数 (日)				
			H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
健康増進室	—	330	265	317	283	169	170

(3) ふれあい会館

ふれあい会館の有する貸館機能は会議室のみです。年間開館日数は290日程度と、コロナ禍の前後で大きな変化はありませんでした。

表 2. 3 ふれあい会館貸館機能の基本情報

諸室名	定員数 (人)	諸室面積 (㎡)	年間開館日数 (日)			
			H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
第1会議室	18	45	293	291	293	291
第2会議室	12	21	293	291	293	291
第3会議室	12	24	293	291	293	291
第4会議室	24	52	293	291	293	291

※ 平成30年4月1日から現在の建物に移転したため、平成29年度までの実績はありません。

2 貸館機能の利用者数と利用件数（年度別・コマ別）

対象施設の貸館機能について、利用者数と利用件数を年度別とコマ別に整理しました。

(1) 年度別

ア 中央文化センター

コロナ禍の影響により、令和2年度に利用者数、利用件数ともに大幅に減少しましたが、令和3年度は回復傾向にあります。

利用者数は、定員数の多い第1講堂やひばりホールが多い傾向にあります。利用件数は、講堂や会議室が多い傾向にある一方で、料理講習室、遊戯室、工作室などの専用用途の諸室は少ない傾向にあります。

表 2. 4 中央文化センター貸館機能の年度別利用者数・利用件数の推移

諸室名	利用者数（人）					利用件数（件）				
	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
第1講堂	22,952	28,227	24,988	8,960	11,891	934	928	874	503	616
第2講堂	17,871	19,433	17,779	6,006	7,799	908	886	807	457	607
第1会議室	13,312	14,143	12,539	5,299	6,389	821	840	827	476	607
第2会議室	11,191	11,427	11,590	4,774	5,888	784	775	795	448	570
第3会議室	15,250	15,907	14,155	6,198	8,274	830	855	840	504	648
第4会議室	10,382	10,780	10,706	3,164	4,561	770	765	776	390	499
第5会議室	8,668	7,705	8,158	1,729	2,777	785	735	776	265	417
小会議室	6,195	6,373	6,401	81		688	714	693	8	
和室	9,269	9,328	9,734	2,918	4,452	655	663	732	315	422
料理講習室	4,937	4,558	4,412	648	1,245	375	390	367	88	162
大広間	18,282	14,663	10,088	2,834	4,381	440	340	793	425	473
第1談話室	1,604	1,487	1,456	187	212	440	192	736	350	348
第2談話室	1,142	1,356	986	59	358	440	212	684	298	356
第3談話室	1,070	912	898	42	175	440	156	669	292	342
ひばりホール	34,579	35,749	31,492	5,974	10,275	427	411	398	118	238
遊戯室	2,160	1,766	1,988	128	384	115	98	58	16	18
工作室	2,041	2,506	3,344	47	25	120	113	141	14	20

※ 令和3年度、小会議室は閉室していました。

イ 保健センター

利用者数は平成30年度の10,494人をピークに減少傾向にあります。

利用件数は平成30年度、令和元年度の938件をピークに、コロナ禍の影響により、令和2年度以降は減少傾向にあります。

表 2. 5 保健センター貸館機能の年度別利用者数・利用件数の推移

諸室名	利用者数（人）					利用件数（件）				
	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
健康増進室	9,877	10,494	7,631	3,253	2,500	753	938	938	448	408

ウ ふれあい会館

コロナ禍の影響により、令和2年度に利用者数、利用件数ともに大幅に減少しましたが、令和3年度は回復傾向にあります。

表 2. 6 ふれあい会館貸館機能の年度別利用者数・利用件数の推移

諸室名	利用者数（人）				利用件数（件）			
	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
第1会議室	5,099	5,242	2,503	3,197	508	530	317	388
第2会議室	2,892	3,322	1,206	1,318	393	484	263	303
第3会議室	4,332	3,843	1,382	1,290	482	489	275	299
第4会議室	7,241	5,627	2,536	3,049	505	428	279	346

(2) コマ別

ア 中央文化センター

利用者数は、全体的に午前と午後が多い傾向にありますが、談話室については夜間が多い傾向にあります。

利用件数も同様に午前と午後が多い傾向にありますが、利用者数と利用件数のピークが一致していない諸室が見受けられることから、予約1件当たりの利用者数に差があることが分かります。

イ 保健センター

利用者数、利用件数ともに午前と午後が中心であり、特に午後の利用が多い傾向にあります。夜間の利用は全体的に少ない傾向にあります。

ウ ふれあい会館

利用者数、利用件数ともに、令和元年度までは午後が多い傾向にありましたが、令和2年度以降は午前と午後に分散しています。また、全体的に令和2年度にやや減少したものの、令和3年度は回復傾向にあります。

夜間の利用は少ない傾向にあり、令和3年度は全ての諸室のコマ別の利用者数、利用件数が最小値となっています。

表 2. 7 中央文化センター貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移①

諸室名	コマ別 (人・件)	H29年度				H30年度				R1年度				R2年度				R3年度			
		午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜
第1講堂	利用者数	7,000	7,500	8,600	5,700	8,100	10,200	10,100	6,400	7,500	8,600	9,000	4,300	3,500	3,100	2,500	800	4,900	3,900	3,200	800
	利用件数	320	320	300	190	330	320	290	170	310	310	270	100	200	180	140	40	240	220	170	30
第2講堂	利用者数	5,700	6,500	5,800	3,300	5,600	7,200	6,800	3,200	5,500	6,600	5,800	1,700	2,700	2,000	1,400	700	3,200	2,700	2,000	600
	利用件数	320	320	290	180	310	310	280	170	300	290	230	90	190	160	120	50	240	240	140	50
第1会議室	利用者数	4,550	4,650	4,120	1,670	4,910	5,030	4,210	1,650	4,440	4,440	3,670	1,340	2,210	1,830	1,280	270	2,750	2,350	1,310	150
	利用件数	290	290	260	110	310	300	250	110	310	290	240	100	200	180	110	30	260	230	130	20
第2会議室	利用者数	3,840	4,240	3,120	960	3,800	4,390	3,250	980	4,050	4,310	3,240	1,040	1,810	1,910	1,070	140	2,310	2,460	1,130	140
	利用件数	280	290	220	70	280	300	200	80	290	290	230	90	180	180	100	20	230	250	110	20
第3会議室	利用者数	4,930	5,420	4,910	1,910	5,360	5,810	4,750	1,840	4,530	4,970	4,670	1,250	2,560	2,340	1,310	380	3,320	3,050	1,910	370
	利用件数	290	290	260	110	300	290	270	130	290	300	260	90	200	200	120	50	250	250	160	40
第4会議室	利用者数	3,510	3,920	2,960	1,400	3,540	4,120	3,130	1,400	3,670	3,940	3,100	970	1,170	1,300	710	70	1,800	1,790	990	330
	利用件数	270	280	230	110	270	290	220	100	290	280	220	70	150	160	90	30	210	200	110	40
第5会議室	利用者数	3,200	3,050	2,430	1,460	2,840	2,860	2,010	1,200	3,080	2,940	2,160	1,060	580	870	300	10	910	1,330	550	60
	利用件数	280	270	250	140	280	260	210	120	290	270	230	110	100	130	50	10	170	190	70	10
小会議室	利用者数	2,130	2,330	1,750	510	2,010	2,580	1,800	480	1,950	2,710	1,750	570	30	40	30	30				
	利用件数	240	260	200	60	240	280	200	70	230	280	190	70	10	10	10	10				
和室	利用者数	3,810	3,740	1,730	890	3,890	3,730	1,720	890	3,770	3,440	2,540	790	1,200	1,080	660	380	2,080	1,820	570	120
	利用件数	270	270	130	80	280	270	130	80	290	250	210	80	120	120	90	60	190	170	70	20

：各諸室における各年度の最大値

※ 定員数が50人以上である第1講堂と第2講堂の利用者数は十の位を切り上げ、その他の諸室の利用者数は一の位を切り上げています。

※ 利用件数は全て一の位を切り上げています。

※ 中央文化センターは「午前(9:00~12:00)」「午後(13:00~16:30)」「夜間(17:30~21:00)」「深夜(21:00~22:00)」の4コマで設定しています。深夜は夜間を予約した場合に延長することができ、深夜のみの予約はできません。

※ 令和3年度、小会議室は閉室していました。

※ 令和2年度から令和3年度までの利用件数は、コロナ禍の影響で諸室を閉鎖した数を含みます。

表 2. 8 中央文化センター貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移②

諸室名	コマ別 (人・件)	H29年度				H30年度				R1年度				R2年度				R3年度			
		午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜
料理講習室	利用者数	2,020	2,020	910	450	1,880	1,990	700	490	1,760	1,830	830	610	260	330	70	60	540	520	200	180
	利用件数	160	160	70	30	160	170	70	50	150	160	70	50	40	50	20	20	70	70	30	30
大広間	利用者数	9,300	3,500	5,600	3,500	7,900	1,900	5,000	2,800	3,900	3,400	3,000	700	1,800	400	800	100	3,000	500	1000	100
	利用件数	330	340	260	160	330	340	240	130	320	340	150	40	210	180	50	10	240	190	60	10
第1談話室	利用者数	230	440	950	280	320	450	730	380	360	330	780	320	50	80	70	0	40	60	120	10
	利用件数	310	330	110	30	310	320	90	50	310	310	130	40	170	170	30	10	170	170	20	10
第2談話室	利用者数	100	390	670	250	100	360	910	270	180	260	560	180	20	20	40	20	320	30	30	10
	利用件数	300	340	80	30	300	330	110	40	300	320	80	30	150	150	20	10	190	170	10	10
第3談話室	利用者数	110	330	650	400	150	310	460	300	170	170	570	380	10	10	30	30	40	30	120	90
	利用件数	300	320	70	40	300	310	60	40	300	300	80	50	150	150	10	10	170	170	20	20
ひばりホール	利用者数	11,900	14,000	8,900	1,500	12,600	14,500	8,800	1,100	10,900	13,300	7,400	1,500	2,400	2,400	1,300	100	4,200	4,000	2,300	100
	利用件数	150	170	120	30	150	170	110	30	150	160	110	40	50	50	30	10	100	90	50	10
遊戯室	利用者数	100	100	2,000	1,700	200	200	1,600	1,300	800	500	900	500	0	0	200	100	300	0	200	100
	利用件数			120	100			100	90			60	40			20	10			20	10
工作室	利用者数	440	160	1,450	1,320	490	100	1,920	620	780	700	1,900	330	0	0	50	0	0	20	20	0
	利用件数			120	120			120	70			150	30			20	10			20	10

：各諸室における各年度の最大値

※ 定員数が50人以上である大広間、ひばりホール及び遊戯室の利用者数は十の位を切り上げ、その他の諸室の利用者数は一の位を切り上げています。

※ 利用件数は全て一の位を切り上げています。

※ 中央文化センターは「午前(9:00~12:00)」「午後(13:00~16:30)」「夜間(17:30~21:00)」「深夜(21:00~22:00)」の4コマで設定しています。深夜は夜間を予約した場合に延長することができ、深夜のみの予約はできません。

※ 遊戯室、工作室については、午前と午後のコマで児童用の一般開放を行っているため、対象外としています。

※ 令和2年度から令和3年度までの利用件数は、コロナ禍の影響で諸室を閉鎖した数を含みます。

表 2. 9 保健センター貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移

諸室名	コマ別 (人・件)	H29 年度				H30 年度				R 1 年度				R 2 年度				R 3 年度			
		午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間
健康増進室	利用者数	4,510	3,890	1,380	110	4,100	4,700	1,550	160	2,830	3,510	1,200	100	1,330	1,540	350	50	1,080	1,340	90	
	利用件数	210	250	240	60	230	320	320	100	210	250	240	60	120	170	130	40	120	170	130	

：各諸室における各年度の最大値

※ 利用者数と利用件数は一の位を切り上げています。

※ 保健センターは「午前(9:00~11:30)」「午後(13:00~15:30)」「夕方(16:00~18:30)」「夜間(19:00~21:30)」の4コマで設定しています。

※ 利用件数は稼働日を表しています。

※ 令和3年度、「夜間」は閉室していました。

表 2. 10 ふれあい会館貸館機能のコマ別利用者数・利用件数の推移

諸室名	コマ別 (人・件)	H30 年度			R 1 年度			R 2 年度			R 3 年度		
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
第1会議室	利用者数	1,940	1,960	1,210	2,030	2,170	1,050	1,080	950	480	1,440	1,260	510
	利用件数	210	190	130	230	220	100	140	120	70	150	150	100
第2会議室	利用者数	830	1,200	880	840	1,430	1,060	450	460	310	560	550	220
	利用件数	130	170	100	130	210	160	100	110	70	120	140	60
第3会議室	利用者数	1,240	1,500	1,600	970	1,580	1,300	420	480	500	510	530	270
	利用件数	140	190	170	140	200	160	90	110	90	100	120	80
第4会議室	利用者数	2,390	3,140	1,730	1,780	2,530	1,330	1,020	850	670	1,450	1,130	470
	利用件数	170	230	120	140	200	100	110	100	80	150	140	70

：各諸室における各年度の最大値

※ 利用者数と利用件数は一の位を切り上げています。

※ ふれあい会館は「午前(9:00~12:00)」「午後(13:00~16:30)」「夜間(17:00~21:00)」の3コマで設定しています。

3 貸館機能の稼働状況を分析するための指標

対象施設の更新に係る方向性を判断する基礎データとして、貸館機能の稼働状況を分析しました。稼働状況の分析で用いる指標は次のとおりです。

指標	計算方法	内容	目的
予約1件当たりの コマ別利用者数	コマ別利用者数 / コマ別利用件数	予約1件当たり、何人で利用しているかを示す指標	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 各諸室の予約1件当たりの平均利用人数を把握する。 ◇ 複合化等を検討する際、室数及び面積を検討する基礎データとする。
定員充足率	予約1件当たりの コマ別利用者数 / 定員数	定員数に対し、どのくらいの利用者数が利用しているかを示す指標	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 稼働率が高くても利用者数が少ない場合、効率的な運用とは言えないため、その状況を把握する。 ◇ 1コマ当たりの利用者数の傾向を把握し、適正な諸室規模を把握する。
稼働率	コマ別利用件数 / 年間利用可能 コマ数	年間の利用可能コマ数に対し、どのくらい利用されているかを示す指標	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 稼働率の高い時間帯を把握する。 ◇ 複合化等を検討する際、室数及び面積を検討する基礎データとする。

5年間の推移を分析し、稼働状況を整理

4 稼働状況の指標分析

平成29年度から令和3年度までの5年間の推移を分析し、各諸室の稼働状況を分析しました。

(1) 予約1件当たりのコマ別利用者数

各諸室の予約1件当たりの平均利用人数を把握するため、予約1件当たりのコマ別利用者数を算定しました。

ア 中央文化センター

コマ別の5年間平均を見ると、全体的に午後と夜間が多く、深夜は少ない傾向にあります。また、5年間平均の平均値を見ると、ひばりホールが最も多く、次いで第1講堂となっています。最も少ない諸室は第1談話室及び第2談話室（3人）となっており、次いで第3談話室（4人）となっています。ひばりホールは40～80人程度の利用が中心ですが、1件当たりの利用者数は減少傾向にあります。

イ 保健センター

コマ別の5年間平均を見ると、午前が最も多く、夜間が最も少ない傾向にあります。5年間平均の平均値を見ると、1件当たりの利用者数は8人となっています。

ウ ふれあい会館

コマ別の4年間平均を見ると、最大値と最小値の差異はほとんどありません。また、4年間平均の平均値を見ると、1件当たりの利用者数は6～11人となっています。

表 2. 1 1 中央文化センター貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数

諸室名	定員数	中央文化センター貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数（人数）																				5年間平均（人数）				
		H29年度				H30年度				R1年度				R2年度				R3年度				午前	午後	夜間	深夜	平均値
		午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜					
第1講堂	90	22	23	29	30	25	32	35	38	24	28	33	43	18	17	18	20	20	18	19	27	22	24	29	32	27
第2講堂	54	18	20	20	18	18	23	24	19	18	23	25	19	14	13	12	14	13	11	14	12	16	18	19	16	17
第1会議室	30	16	16	16	15	16	17	17	15	14	15	15	13	11	10	12	9	11	10	10	8	17	17	14	12	15
第2会議室	30	14	15	14	14	14	15	16	12	14	15	14	12	10	11	11	7	10	10	10	7	12	13	13	10	12
第3会議室	36	17	19	19	17	18	20	18	14	16	17	18	14	13	12	11	8	13	12	12	9	15	16	16	12	15
第4会議室	24	13	14	13	13	13	14	14	14	13	14	14	14	8	8	8	2	9	9	9	8	11	12	12	10	11
第5会議室	18	11	11	10	10	10	11	10	10	11	11	9	10	6	7	6	1	5	7	8	6	9	9	9	7	9
小会議室	14	9	9	9	9	8	9	9	7	8	10	9	8	3	4	3	3					7	8	8	7	8
和室	30	14	14	13	11	14	14	13	11	13	14	12	10	10	9	7	6	11	11	8	6	12	12	11	9	11
料理講習室	18	13	13	13	15	12	12	10	10	12	11	12	12	7	7	4	3	8	7	7	6	10	10	9	9	10
大広間	80	28	10	22	22	24	6	21	22	12	10	20	18	9	2	16	10	13	3	17	10	17	6	19	16	15
第1談話室	20	1	1	9	9	1	1	8	8	1	1	6	8	0	0	2	0	0	0	6	1	0	0	6	5	3
第2談話室	12	0	1	8	8	0	1	8	7	1	1	7	6	0	0	2	2	2	0	3	1	0	0	6	5	3
第3談話室	12	0	1	9	10	1	1	8	8	1	1	7	8	0	0	3	3	0	0	6	5	0	0	7	7	4
ひばりホール	160	79	82	74	50	84	85	80	37	73	83	67	38	48	48	43	10	42	44	46	10	65	68	62	29	56
遊戯室	55	—	—	17	17	—	—	16	14	—	—	15	13	—	—	10	10	—	—	10	10	—	—	17	13	15
工作室	40	—	—	12	11	—	—	16	9	—	—	13	11	—	—	3	0	—	—	1	0	—	—	9	6	8

：各諸室における各年度の最大値

※ 小会議室の「5年間平均（人数）」は令和3年度を除く4年間の平均です。

表 2. 1 2 保健センター貸館機能のコマ別利用者数

諸室名	定員数	保健センター貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数(人数)																				5年間平均(人数)				
		H29年度				H30年度				R1年度				R2年度				R3年				午前	午後	夕方	夜間	平均値
		午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間					
健康増進室	—	21	16	6	2	18	15	5	2	13	14	5	2	11	9	3	1	9	8	1		14	12	4	2	8

■ : 各諸室における各年度の最大値

※ 健康増進室は予約できません。

※ 夜間の「5年間平均(人数)」は令和3年度を除く4年間の平均です。

表 2. 1 3 ふれあい会館貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数

諸室名	定員数	ふれあい会館貸館機能の予約1件当たりのコマ別利用者数(人数)												4年間平均(人数)			
		H30年度			R1年度			R2年度			R3年度			午前	午後	夜間	平均値
		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間				
第1会議室	18	9	10	9	9	10	11	8	8	7	10	8	5	9	9	8	9
第2会議室	12	6	7	9	6	7	7	5	4	4	5	4	4	6	6	6	6
第3会議室	12	9	8	9	7	8	8	5	4	6	5	4	3	7	6	7	7
第4会議室	24	14	14	14	13	13	13	9	9	8	10	8	7	12	11	11	11

■ : 各諸室における各年度の最大値

(2) 定員充足率

稼働率が高くても、定員に対する利用者数の割合が低ければ、諸室面積が過大になっている可能性があります。その状況を確認するための指標として、定員充足率を算定しました。

ア 中央文化センター

5年間平均定員充足率の平均値を見ると、13～54パーセントに分布しており、全体的に定員数に対して少人数で使用している傾向にあります。定員数の多い講堂について、最大でも36パーセント程度となっており、利用者数に対してやや過大な規模となっています。特に、大広間、第1談話室及び工作室の5年間平均定員充足率の平均値は20パーセント以下となっており、規模に見合った効率的な使い方とは言えない状況にあります。

イ 保健センター

保健センターの健康増進室は定員を設定していないため、定員充足率の分析の対象外としました。

ウ ふれあい会館

4年間平均定員充足率の平均値を見ると、50パーセント程度であり、定員数の半分程度の人数で利用している傾向にあります。全ての会議室で、午前、午後及び夜間に大きな差異はなく、時間帯にかかわらず、利用者数は一定であると言えます。

表 2. 1 4 中央文化センター貸館機能の5年間平均定員充足率 (%)

諸室名	定員数	午前	午後	夜間	深夜	平均値
第1講堂	90	24.4	26.7	32.2	35.6	29.7
第2講堂	54	29.6	33.3	35.2	29.6	31.9
第1会議室	30	56.7	56.7	46.7	40.0	50.0
第2会議室	30	40.0	43.3	43.3	33.3	40.0
第3会議室	36	41.7	44.4	44.4	33.3	41.0
第4会議室	24	45.8	50.0	50.0	41.7	46.9
第5会議室	18	50.0	50.0	50.0	38.9	47.2
小会議室	14	50.0	57.1	57.1	50.0	53.6
和室	30	40.0	40.0	36.7	30.0	36.7
料理講習室	18	55.6	55.6	50.0	50.0	52.8
大広間	80	21.3	7.5	23.8	20.0	18.2
第1談話室	20	0.0	0.0	30.0	25.0	13.8
第2談話室	12	0.0	0.0	50.0	41.7	22.9
第3談話室	12	0.0	0.0	58.3	58.3	29.2
ひばりホール	160	40.6	42.5	38.8	18.1	35.0
遊戯室	55	—	—	30.9	23.6	27.3
工作室	40	—	—	22.5	15.0	18.8

■ : 各諸室における最大値

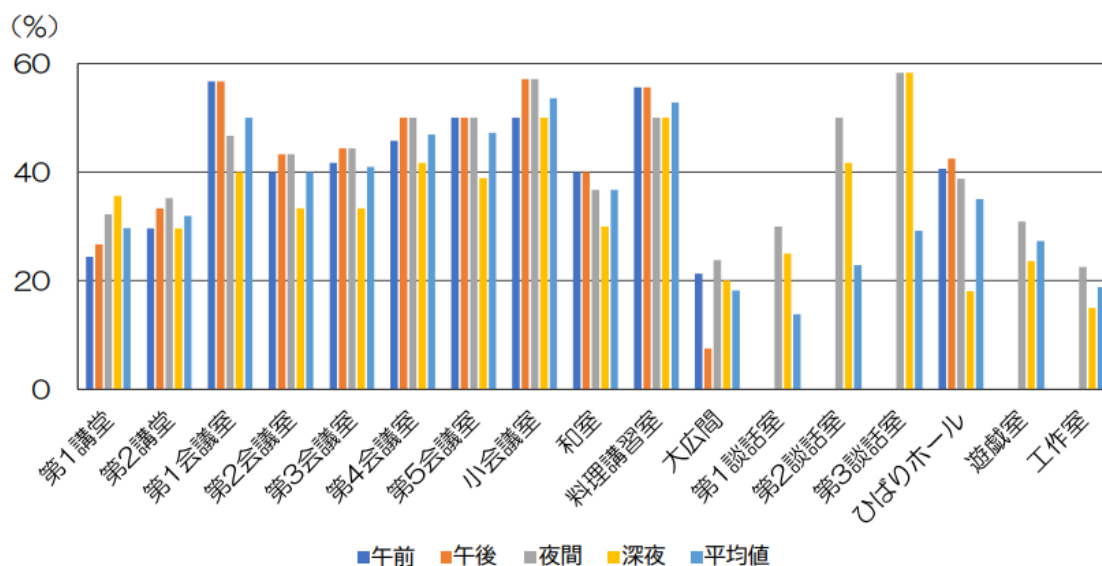


図 2. 1 中央文化センター貸館機能の5年間平均定員充足率

表 2. 15 ふれあい会館貸館機能の4年間平均定員充足率 (%)

諸室名	定員数	午前	午後	夜間	平均値
第1会議室	18	50.0	50.0	44.4	48.1
第2会議室	12	50.0	50.0	50.0	50.0
第3会議室	12	58.3	50.0	58.3	55.5
第4会議室	24	50.0	45.8	45.8	47.2

：各諸室における最大値

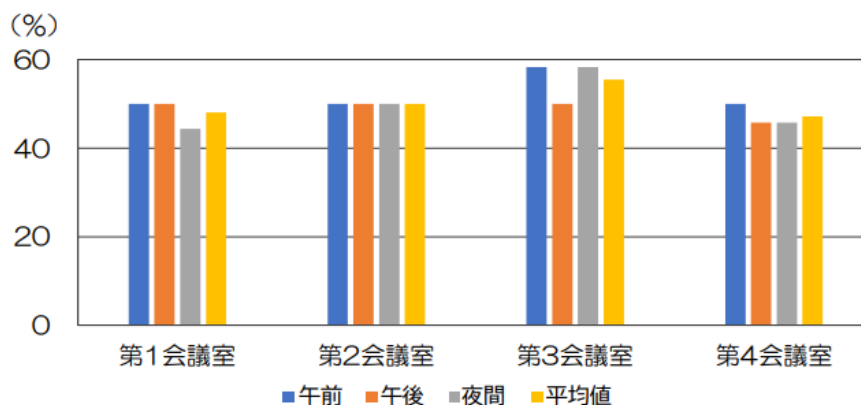


図 2. 2 ふれあい会館貸館機能の4年間平均定員充足率

(3) 稼働率

稼働率の高い時間帯を把握するため、平成29年度から令和3年度までの5年間のコマ別平均稼働率を算定しました。

ア 中央文化センター

各年度を見ると、全体的に午前と午後の稼働率が高い傾向にあります。会議室や講堂などの諸室の5年間平均稼働率の平均値は50～70パーセント程度ですが、料理講習室、遊戯室、工作室などの専用諸室は比較的低い傾向にあります。ひばりホールの稼働率は深夜を除き、20～50パーセント程度となっており、大広間と談話室は午前、午後ともに90パーセント程度の稼働率となっています。

イ 保健センター

5年間平均稼働率の平均値は69.5パーセントとなっています。健康増進室は予約制ではないことから、利用はコマ内でもばらつきはあります。

ウ ふれあい会館

コマ別の推移を見ると、午後の稼働率が高い傾向にあります。4年間平均稼働率を見ると、各会議室の最大値が50～60パーセント程度となっています。また、4年間平均稼働率の平均値を見ると、40～50パーセント程度となっています。

表 2. 16 中央文化センター貸館機能の稼働率

諸室名	中央文化センター貸館機能の稼働率 (%)																			
	H29年度				H30年度				R1年度				R2年度				R3年度			
	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜
第1講堂	94.1	94.1	88.2	55.9	97.1	94.1	85.3	50.0	91.2	91.2	79.4	29.4	74.1	64.3	60.9	20.0	88.9	81.5	77.3	17.6
第2講堂	94.1	94.1	85.3	52.9	91.2	91.2	82.4	50.0	88.2	85.3	67.6	26.5	67.9	57.1	54.5	23.8	88.9	85.7	63.6	29.4
第1会議室	85.3	85.3	76.5	32.4	91.2	88.2	73.5	32.4	91.2	85.3	70.6	29.4	71.4	64.3	50.0	14.3	89.7	85.2	65.0	11.8
第2会議室	82.4	85.3	64.7	20.6	82.4	88.2	58.8	23.5	85.3	85.3	67.6	26.5	64.3	64.3	45.5	10.0	82.1	86.2	55.0	11.8
第3会議室	85.3	85.3	76.5	32.4	88.2	85.3	79.4	38.2	85.3	88.2	76.5	26.5	74.1	71.4	54.5	25.0	89.3	92.6	76.2	23.5
第4会議室	79.4	82.4	67.6	32.4	79.4	85.3	64.7	29.4	85.3	82.4	64.7	20.6	53.6	57.1	39.1	14.3	80.8	76.9	55.0	23.5
第5会議室	82.4	79.4	73.5	41.2	82.4	76.5	61.8	35.3	85.3	79.4	67.6	32.4	35.7	46.4	22.7	5.0	70.8	76.0	38.9	5.9
小会議室	70.6	76.5	58.8	17.6	70.6	82.4	58.8	20.6	67.6	82.4	55.9	20.6	100.0	100.0	100.0	100.0				
和室	79.4	79.4	38.2	23.5	82.4	79.4	38.2	23.5	85.3	73.5	61.8	23.5	42.9	42.9	42.9	28.6	73.1	68.0	35.0	11.8
料理講習室	47.1	47.1	20.6	8.8	47.1	50.0	20.6	14.7	45.5	48.5	21.9	15.2	16.7	20.8	7.7	7.7	31.8	31.8	16.7	17.6
大広間	97.1	100.0	76.5	47.1	97.1	100.0	70.6	38.2	94.1	100.0	44.1	11.8	91.3	90.0	26.3	5.6	96.0	100.0	31.6	5.9
第1談話室	91.2	97.1	32.4	8.8	91.2	94.1	26.5	14.7	91.2	91.2	38.2	11.8	85.0	85.0	16.7	5.6	89.5	89.5	11.1	5.9
第2談話室	88.2	100.0	23.5	8.8	88.2	97.1	32.4	11.8	88.2	94.1	23.5	8.8	83.3	83.3	12.5	6.3	90.5	89.5	5.6	5.9
第3談話室	88.2	94.1	20.6	11.8	88.2	91.2	17.6	11.8	88.2	88.2	23.5	14.7	83.3	83.3	6.3	6.3	89.5	89.5	11.1	11.8
ひばりホール	46.9	53.1	37.5	8.8	46.9	53.1	34.4	8.8	46.9	50.0	35.5	12.1	20.0	20.0	15.8	5.6	43.5	40.9	27.8	6.3
遊戯室	—	—	35.3	29.4	—	—	29.4	26.5	—	—	17.6	11.8	—	—	10.5	5.6	—	—	11.1	5.9
工作室	—	—	35.3	35.3	—	—	35.3	20.6	—	—	44.1	8.8	—	—	11.1	5.6	—	—	12.5	5.9

：各諸室における各年度の最大値

表 2. 17 中央文化センター貸館機能の5年間平均稼働率

諸室名	中央文化センター貸館機能の5年間平均稼働率 (%)				
	午前	午後	夜間	深夜	平均値
第1講堂	89.1	85.0	78.2	34.6	71.7
第2講堂	86.1	82.7	70.7	36.5	69.0
第1会議室	85.8	81.7	67.1	24.1	64.7
第2会議室	79.3	81.9	58.3	18.5	59.5
第3会議室	84.4	84.6	72.6	29.1	67.7
第4会議室	75.7	76.8	58.2	24.0	58.7
第5会議室	71.3	71.5	52.9	24.0	54.9
小会議室	77.2	85.3	68.4	39.7	67.7
和室	72.6	68.6	43.2	22.2	51.7
料理講習室	37.6	39.6	17.5	12.8	26.9
大広間	95.1	98.0	49.8	21.7	66.2
第1談話室	89.6	91.4	25.0	9.4	53.9
第2談話室	87.7	92.8	19.5	8.3	52.1
第3談話室	87.5	89.3	15.8	11.3	51.0
ひばりホール	40.8	43.4	30.2	8.3	30.7
遊戯室	—	—	20.8	15.8	18.3
工作室	—	—	27.7	15.2	21.5

■：各諸室における最大値

※ 小会議室は令和3年度中、閉室していたため4年間の平均です。

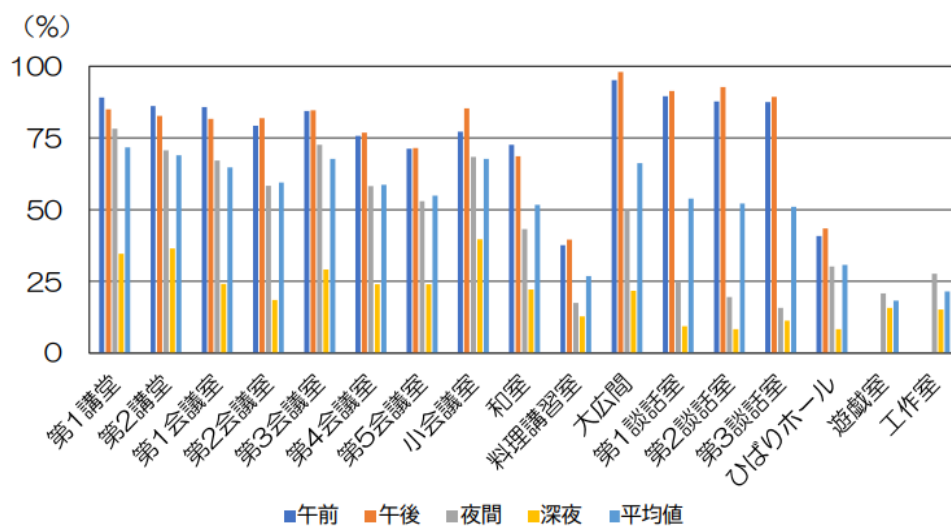


図 2. 3 中央文化センター貸館機能の5年間平均稼働率

表 2. 18 保健センター貸館機能の稼働率

諸室名	保健センター貸館機能の稼働率 (%)																			
	H29 年度				H30 年度				R 1 年度				R 2 年度				R 3 年度			
	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間	午前	午後	夕方	夜間
健康増進室	77.8	92.6	88.9	22.2	71.9	100.0	100.0	31.3	72.4	86.2	82.8	20.7	70.6	100.0	76.5	23.5	70.6	100.0	76.5	

■ : 各諸室における各年度の最大値

表 2. 19 保健センター貸館機能の5年間平均稼働率

諸室名	保健センター貸館機能の5年間平均稼働率 (%)				
	午前	午後	夕方	夜間	平均値
健康増進室	72.7	95.8	84.9	24.4	69.5

■ : 各諸室における最大値

※ 夜間は令和3年度中、閉室していたため4年間の平均です。

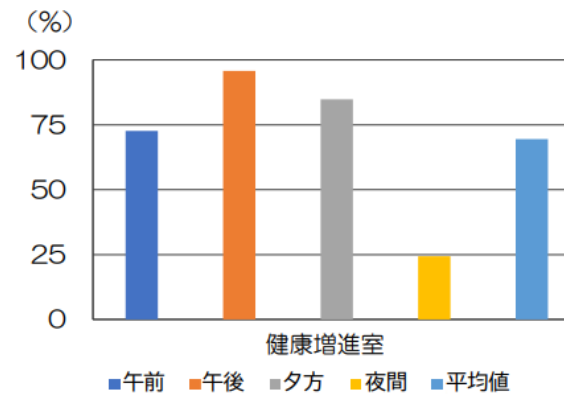


図 2. 4 保健センター貸館機能の5年間平均稼働率

表 2. 20 ふれあい会館貸館機能の稼働率・4年間平均稼働率

諸室名	ふれあい会館貸館機能の稼働率 (%)												4年間平均稼働率 (%)			
	H30年度			R1年度			R2年度			R3年度			午前	午後	夜間	平均値
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間				
第1会議室	70.0	63.3	43.3	76.7	73.3	33.3	46.7	40.0	23.3	50.0	50.0	33.3	60.9	56.7	33.3	50.3
第2会議室	43.3	56.7	33.3	43.3	70.0	53.3	33.3	36.7	23.3	40.0	46.7	20.0	40.0	52.5	32.5	41.7
第3会議室	46.7	63.3	56.7	46.7	66.7	53.3	30.0	36.7	30.0	33.3	40.0	26.7	39.2	51.7	42.7	44.5
第4会議室	56.7	76.7	40.0	46.7	66.7	33.3	36.7	33.3	26.7	50.0	46.7	23.3	47.5	55.9	30.8	44.7

■ : 各諸室における各年度の最大値

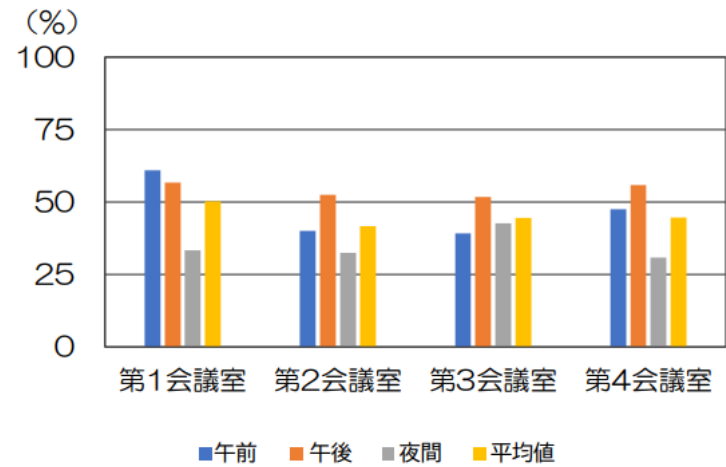


図 2. 5 ふれあい会館貸館機能の4年間平均稼働率

(4) 指標分析のまとめ

平成29年度から令和3年度までの5年間における、各対象施設の稼働状況の指標分析結果は次のとおりです。

施設	中央文化センター	保健センター	ふれあい会館
予約1件当たりのコマ別利用者数	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 予約1件当たりのコマ別利用者数の5年間平均(表2.11)を見ると、午後及び夜間が多い。 ◇ 定員数が多いひばりホールは平均56人/件で、最も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 予約1件当たりのコマ別利用者数の5年間平均(表2.12)を見ると、午前が最も多く、夜間は平均2人/件と最も少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 予約1件当たりのコマ別利用者数の4年間平均(表2.13)を見ると、最大値と最小値の差異はほとんどない。
稼働率	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 5年間平均稼働率(表2.17)の平均値を見ると、料理講習室、遊戯室、工作室などの専用諸室は30%以下 ◇ 講堂や会議室、談話室は午前、午後が高稼働 ◇ ひばりホールの稼働率は、深夜を除き、20~50%程度 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 5年間平均稼働率(表2.19)の平均値は69.5%となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 稼働率(表2.20)の推移を見ると、午後の稼働率が高い傾向 ◇ 4年間平均稼働率(表2.20)の平均値は40~50%程度
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 講堂や会議室、談話室は午前、午後が高稼働な状況にあるが、定員充足率は最大でも50%程度となっているため、会議室は部屋の間仕切りを着脱可能にする等により、稼働率の更なる向上が見込める。 ◇ 定員数の多いホールは稼働率が20~50%程度となっているため、ホール機能だけでなく多目的に利用できるように整備することで、稼働率の向上が見込める。 ◇ 料理講習室や工作室等の専用諸室について、多目的に利用できる諸室で機能代替が可能かも含めて検討の余地がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 5年間平均稼働率は69.5%、午後は90%を超えているため、継続的なニーズが確認できる。 ◇ 予約1件当たりのコマ別利用者数の5年間平均を見ると、午前が最も多い。夜間は、平均2人/件となっており、令和3年度以降は閉室している。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 4年間平均稼働率の平均値は40~50%程度で、一定の会議室のニーズは確認され、4年間平均定員充足率の平均値も40~60%程度となっており、中央文化センターと同様に会議室の数や規模、機能の見直しによって稼働率の更なる向上が見込める。

5 各施設の改修・修繕の状況

対象施設の主な改修及び修繕の状況を次のとおり整理しました。

(1) 中央文化センター

中央文化センターは福祉会館として昭和43年に整備し、建築後55年が経過しています。施設の経年劣化に伴い、次のとおり改修・修繕等を行っています。

表 2. 21 中央文化センターの主な改修・修繕工事

実施年度	工事名
昭和48年度	府中市立福祉会館児童室改修工事
	市立福祉会館、振興会館自転車置場新設工事
昭和52年度	福祉会館振興会館玄関扉改修工事
昭和54年度	福祉会館振興会館改修工事
昭和55年度	福祉会館3階子供広場出入口扉改修工事
昭和56年度	府中市福祉会館児童ホール音響設備改修工事
	府中市福祉会館児童ホール調光設備改修工事
	市立福祉会館エレベーター改造工事
昭和57年度	中央文化センター改修工事
昭和60年度	府中市立中央文化センター空調設備改修工事
	市立中央文化センター西エレベーター耐震対策工事
昭和61年度	中央文化センター児童ホール調光設備改修工事
	中央文化センター児童ホール調光設備改修に伴う建築工事
	府中市立中央文化センター改修に伴う電気設備工事
平成元年度	中央文化センター受変電設備改修工事
平成2年度	中央文化センター エレベーター設置に伴う設計委託
平成4年度	府中市立振興会館・中央文化センター改装に伴う電気設備工事
	府中市立振興会館・中央文化センター改装に伴う空気調和設備工事
	府中市立振興会館・中央文化センター改装に伴う給排水衛生設備工事
平成8年度	中央文化センターひばりホール音響装置改修工事
平成10年度	中央文化センター冷暖房設備改修工事
平成18年度	中央文化センター自家発電機用蓄電池交換工事
平成23年度	中央文化センター耐震改修等工事
	中央文化センター電気設備改修工事
	中央文化センター給排水衛生設備改修工事
	中央文化センター空気調和設備改修工事
平成24年度	中央文化センター駐車場整備工事
令和元年度	中央文化センター昇降機設備維持改修工事
令和3年度	中央文化センター受変電設備改修工事

※ 着色部は「府中市文化センターのあり方に関する基本方針」に記載されている主な改修等

(2) 保健センター

保健センターは市民医療センターとして昭和52年に整備し、建築後46年が経過しています。施設の経年劣化に伴い、次のとおり改修・修繕等を行っています。

表 2. 2 2 保健センターの主な改修・修繕工事

実施年度	工事名
昭和56年度	市立医療センター・エレベーター改造工事
平成3年度	レントゲン暗室改修工事
平成4年度	府中市民医療センター福祉のまちづくりに伴う整備工事
平成6年度	医療センター1階自動ドア改修工事
	医療センター1階自動火災報知設備受信機改修工事
	医療センター冷暖房室空調機改修工事
平成7年度	医療センター機械室雑用ポンプ改修工事
	医療センター暖房ボイラー他改修工事
平成8年度	医療センター屋外施設改修工事
	医療センター3階各室エアコン改修他工事
	医師控室等床改修工事
	医療センター排水設備改修工事
平成9年度	医療センター2階事務室改修工事
平成11年度	医療センター1階母子相談室設置工事
平成14年度	医療センター3階トレーニング室空調機ほか改修工事
平成16年度	医療センター屋上防水工事
平成17年度	医療センタートレーニング室床改修工事
平成24年度	府中市保健センター耐震診断調査委託
平成26年度	保健センター健康診査室等改修工事
平成27年度	保健センター昇降機設備改修工事
平成28年度	保健センター健康増進室内装改修工事
令和元年度	保健センター非常用自家発電設備改修工事
令和2年度	府中市保健センター外壁及び屋上防水等維持改修工事
令和3年度	府中市保健センター受変電設備改修に伴う実施設計委託

(3) ふれあい会館

ふれあい会館は、東京都の施設として昭和50年に整備された建物を取得し、平成17年度から保健センター分館として運営していました。平成30年度にふれあい会館に転用しており、建築後48年が経過しています。施設の経年劣化に伴い、次のとおり改修・修繕等を行っています。

表 2. 23 ふれあい会館の主な改修・修繕工事

実施年度	工事名
平成29年度	府中市立ふれあい会館移転改修工事
令和2年度	ふれあい会館受変電設備改修に伴う実施設計委託
令和3年度	府中市立ふれあい会館空気調和設備改修に伴う実施設計委託
	ふれあい会館受変電設備改修工事
	ふれあい会館昇降機設備維持改修工事

※ 記載はふれあい会館に転用以降のもの

(4) 府中駅北第2庁舎

府中駅北第2庁舎は平成3年に整備し、建築後32年が経過しています。施設の経年劣化に伴い、次のとおり改修・修繕等を行っています。

表 2. 24 府中駅北第2庁舎の主な改修・修繕工事

実施年度	工事名
平成30年度	府中駅北第2庁舎屋上防水等維持改修工事
令和2年度	府中駅北第2庁舎ターンカーリフト維持改修工事
	府中駅北自転車駐車場屋上防水維持改修工事

また、令和4年度に実施した建物概況調査では、築年数に相当する劣化は見られるものの、良好な管理状態であることが明らかになってます。しかし、しゅん工後に改正された建築基準法や高齢者、障害者等の移動等の円滑化の推進に関する法律（バリアフリー法）への対応が必要で、設備についてもしゅん工後に受変電設備等の主要機器が更新されていないため、経年劣化による故障のリスクが懸念されています。なお、空調設備については、パッケージエアコンを計画的に更新しており、当該設備は個別空調のため、間仕切りの変更に柔軟な対応が可能です。

6 対象施設が抱える課題

対象施設の現状を踏まえると、共通して次のような課題が見られます。

【対象施設が抱える共通の課題】

- ◇利用者のニーズに応じた必要機能の精査
- ◇貸館機能及び執務室の規模の適正化
- ◇老朽化の進行に伴う建物管理費の負担軽減

中央文化センター、保健センター及びふれあい会館は建築後45年以上が経過しており、建て替えの目安となる建築後60年を迎えようとしています。また、府中駅北第2庁舎も建築後32年が経過し、大規模改修の実施が必要な時期を迎えています。老朽化した建物の管理コストは増大し、市全体の公共施設の更新費用として、今後30年間で年平均約106億円を見込んでいます。一方で、本市の将来人口は令和12年をピークに減少に転じることが見込まれており、歳入も減少することが予測されます。現在は良好な財政状況を維持していたとしても、公共施設の現状を踏まえると、健全財政を維持したまま、全ての施設を維持・管理していくことは困難となります。

対象施設の貸館機能の利用状況を見ると、会議室やそれと同様の使い方が可能な諸室は比較的高稼働な状況にありますが、定員充足率が最大でも50パーセント程度と、効率的に部屋を活用できていない実態が明らかになりました。また、コロナ禍の影響で各施設の利用者は減少し、現在は微増傾向ですが、コロナ禍以前の状況までは回復していない状況です。

諸室を効率的に運用するためには、今後の人口規模や人口構成等の変化を見据えて、必要な公共サービス機能を精査し、柔軟な利用や将来的に用途変更が容易な作りにするなど、規模や仕様の適正化が必要となります。

(1) 中央文化センター

ア 課題① 専用諸室の在り方の整理

中央文化センターにある料理講習室、遊戯室、工作室といった専用諸室の5年間平均稼働率(表2.17)は30パーセント以下となっており、利用頻度が低い状況が続いています。令和5年1月に策定した府中市文化センターのあり方に関する基本方針では、市民ニーズを捉えた既存諸室の再構成の考え方として、諸室の多目的化を示しています。他の公共施設や民間施設等との機能の分担も含めて、現状の利用ニーズを踏まえた専用諸室の在り方の整理が課題となっています。

イ 課題② 類似機能の分散の適正化

中央文化センターの諸室は、講習会、会議、茶道、ダンス、楽器練習等の多様な用途で利用されています。モデル事業5の対象施設である保健センターの健康増進室やふれあい会館の会議室機能等も類似の利用形態であることから、利用状況などを踏まえると非効率な運用となっている状況です。

今後、適正に管理していくためには、類似機能の連携や集約化を検討する必要があります。府中市文化センターのあり方に関する基本方針では、大人数での利用を想定した可動式間仕切りの設置など、多目的に利用できる諸室の仕様とすることを求めており、柔軟な利用や将来的な用途変更が容易な計画が必要となります。

ウ 課題③ 振興会館の取扱い

振興会館は、府中市振興会館条例により中央文化センターの施設内に整備されています。施設の建て替え等を行う場合は、振興会館の配置等についても検討する必要があります。

(2) 保健センター

ア 課題① 健康増進室の規模の適正化

健康増進室の5年間平均稼働率(表2.19)は69.5パーセントで、午後のコマでは90パーセントを超える状況が見受けられ、利用頻度は高い状態です。一方で、330平方メートルの部屋面積に対して1件当たりの利用者数は平均8人(1人当たり約41平方メートル)となっています。健康増進室は体を動かすことを目的とした諸室であるため、適正な規模・機能等の精査には、更に利用実態を確認する必要があります。

イ 課題② 医師会、歯科医師会及び薬剤師会との連携

保健センターの隣地には医師会館が立地しており、一般社団法人府中市医師会が保健センター内で行っている休日夜間診療を担っています。また、中央文化センター及び保健センターの敷地には歯科医師会館が立地しており、公益社団法人府中市歯科医師会が市と連携して休日歯科診療を含む市民の健康に関する各種事業を行っています。さらに、保健センター内の一室を一般社団法人府中市薬剤師会が事務所として利用しており、市民が安全安心に医薬品を使用できるよう、薬剤師職能向上のため、定例研修会などの活動も行っています。

対象施設の更新を考える際には、これらの団体との連携にも配慮した計画が必要となります。

ウ 課題③ 執務機能の移転に伴う今後の方策の検討

保健センター内にあった母子保健関係の執務室等は、府中駅前の商業施設内に子育て世代包括支援センター「みらい」を整備し、機能を移転しています。これにより、現在、当該機能で活用していた諸室が空室となっており、今後の活用等について方策の検討が必要です。

エ 課題④ 駐車場・自転車駐車場の確保

健康相談や検診等に当たり、自動車や自転車で訪れる利用者もいます。また、検診車

による健康診断も行われていることから、施設の更新に当たっては、駐車場及び自転車駐車場の確保が求められます。

(3) ふれあい会館

ア 課題① 類似機能の分散の適正化

ふれあい会館の会議室は、4年間平均稼働率が40～50パーセントと一定のニーズを確認できましたが、4年間平均定員充足率は40～60パーセントと定員に対して半程度の人数で利用している傾向が見られました。

健全財産の維持のために、中央文化センターと同様に類似機能の連携や集約化を検討する必要があります。

イ 課題② 利用団体の駐車場・自転車駐車場の確保

ふれあい会館には市の補助事業を担う公益社団法人府中市シルバー人材センター及び社会福祉法人府中市社会福祉協議会が入居しています。これらの団体は、業務（荷物・食事の運搬、相談訪問等）において自動車及び自転車を利用しており、各団体とも複数の自動車及び自転車を保有しています。施設の更新に当たっては、駐車場及び自転車駐車場の規模について検討が必要です。

ウ 課題③ 効率的な管理運営手法の検討

ふれあい会館では指定管理者制度を導入しており、社会福祉法人府中市社会福祉協議会を令和5年度から令和9年度までの5年間の指定管理者に指定しています。

モデル事業5の取組において、ふれあい会館も含めた機能更新を計画する際は、現在の指定管理者の取扱いも含めて、効率的な維持管理及び運営の手法を検討する必要があります。

(4) 府中駅北第2庁舎

ア 課題① 既存施設の利活用

本市の庁舎は、令和5年8月に新庁舎「おもや」の供用を開始し、令和9年1月には新庁舎「はなれ」の供用開始を予定しています。庁舎機能の移転に伴い、府中駅北第2庁舎の執務室が空室となる見込みです。

民間事業者等による利活用も含めて、既存施設の効率的な活用を検討する必要があります。

イ 課題② 利活用スキームの検討

民間活力の導入も視野に入れた検討を進めるに当たり、当該施設は行政財産（公共用途に供する財産）であることから、民間事業者等による長期の利活用には制約（原則、民間事業者等への貸付けや売却が不可）があります。長期の利活用を可能とする方法も含めて、公益の確保を前提に、民間事業者等のニーズにも配慮した利活用スキームの検討を行う必要があります。

ウ 課題③ 自転車駐車場の継続確保

府中駅北第2庁舎の地下には、府中駅周辺の放置自転車対策として府中駅北自転車駐車場が設置されています。当該自転車駐車場は府中駅に近接していることから、通勤・通学による定期利用の稼働率が高く、市民からのニーズが高いため、今後、府中駅北第2庁舎を利活用する場合においても、自転車駐車場の確保は引き続き必要となります。

(5) モデル事業5に関連する施設

ア 課題 生涯学習センター（学習機能）の在り方の検討

本市では次の4点を背景に、生涯学習センターの施設全体の在り方を検討しています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①建築後31年が経過し、施設の老朽化が大きな課題になっていること。②隣接する府中基地跡地留保地に総合体育館の移転の方向性を示していること。③本市の公共施設マネジメントの取組において、宿泊機能の機能転換の方針を示していること。④学習機能について、稼働率が低い諸室が多いこと。 |
|---|

生涯学習センターの機能のうち体育機能については、隣接地に移転を予定している総合体育館に集約する方向で検討しています。一方で、関係団体から交通利便性に問題があるなど、施設の配置に関する意見が出ている状況を踏まえ、学習機能については、交通利便性の良い府中駅周辺への移転を検討しています。学習機能は、モデル事業5の対象施設のうち、特に中央文化センターとの機能重複が見られることから、移転を検討する際は、地域として機能の重複が生じないように配慮して、各施設の方向性を検討する必要があります。

第3章 想定される取組手法と事例

1 取組における基本的な判断基準

公共施設の再編等に係る取組は、施設の耐用年数に対する残余年数を示す「耐用残余年数」（本市ではRC造の場合、耐用年数の目安を60年に設定しています。）と施設の稼働率や運営コスト等を示す「施設の利用・運営状況」を総合的に勘案して検討します。

検討においては、施設の状況に応じ、継続、改善、見直し及び廃止の4つに区分します。施設の耐用残余年数が低く老朽化が課題となる施設のうち、利用・運営状況が良く今後も継続して整備する必要があるものについては、改善として大規模改修や建て替え、見直しとして集約化、複合化、転用及び民間移管の可能性について検討します。

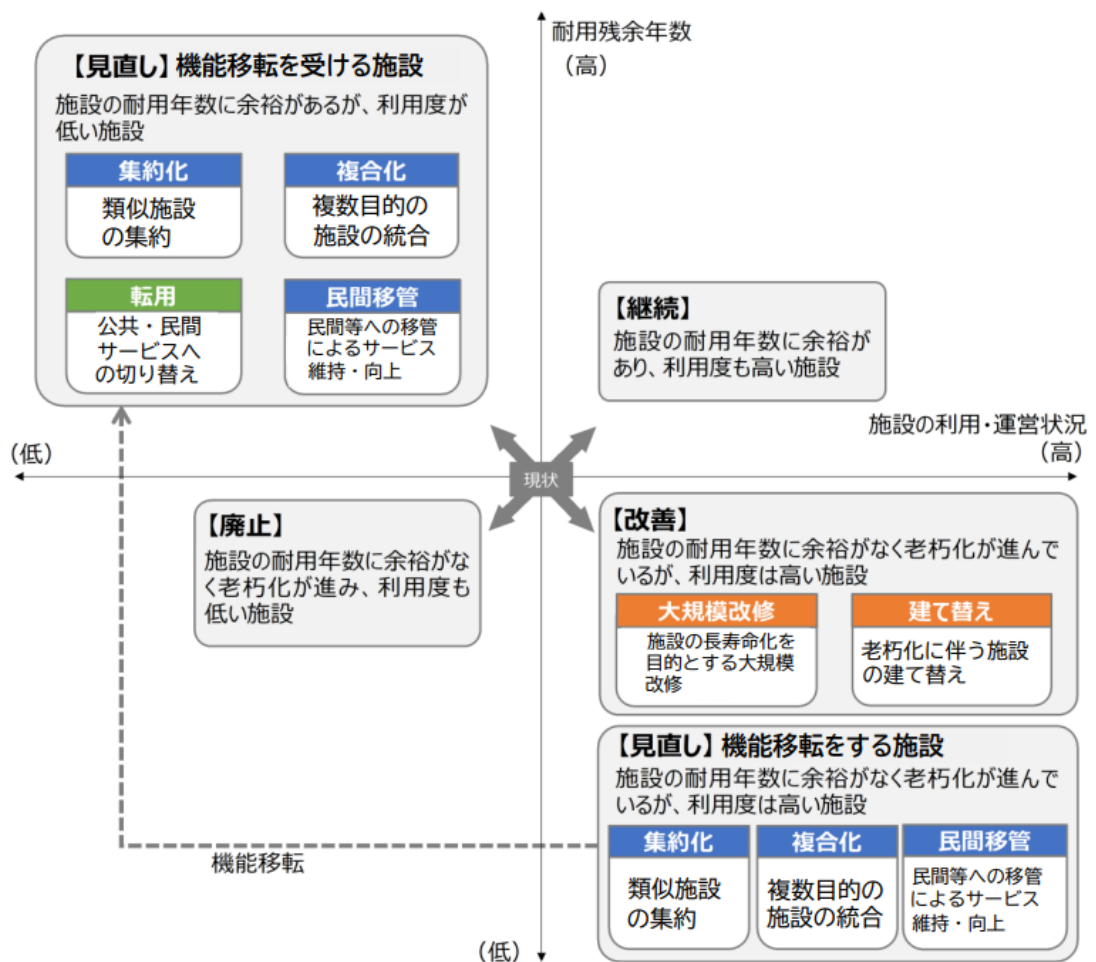


図 3. 1 公共施設再編（取組手法）の基本的な判断基準

2 モデル事業5で想定する取組

第3次推進プランでは、対象施設の今後の方向性について次のとおり定めており、モデル事業5は、老朽化に伴う施設の建て替え等に合わせて、効率的かつ効果的な手法を検討する取組として位置付けています。各施設の利用・運営状況を踏まえると、図3.1のうち、右下の区分に位置するものとして検討します。

対象施設のうち、中央文化センター、保健センター及びふれあい会館については、それぞれ建て替えの時期を迎えます。各施設の担う機能を踏まえると、今後も継続して運営することが想定されるため、建て替えに合わせて複合化等の可能性を検討していく必要があります。

一方、府中駅北第2庁舎は、大規模改修の時期を迎えますが、新庁舎「はなれ」への機能移転を予定していることから、施設を効果的に活用するため、転用等の可能性を検討していく必要があります。

なお、各施設の機能を踏まえると、将来的にも市の直営によるサービスの提供を想定していることから、民間事業者への移管は検討の対象外とします。

対象施設における現状及び課題を踏まえた今後の方向性（再掲）	
文化センター	・施設の改築に向けて、市民ニーズや施設の稼働状況、周辺公共施設の状況を踏まえ、今後必要な機能の整理や施設の在り方の見直しを行い、地域拠点機能を向上させる。
ふれあい会館	・施設の更新時期を見据え、必要な機能の整理を行うほか、周辺施設との複合化等について可能性を検討していく。
保健センター	・施設の更新時期を見据え、必要な機能の整理を行うほか、周辺施設との複合化等について可能性を検討していく。
府中駅北第2庁舎	・新庁舎整備後の府中駅北第2庁舎について、効果的な活用を検討していく。

複合化等の可能性を検討

転用等の可能性を検討

出典：第3次府中市公共施設マネジメント推進プラン（令和4年1月）

■モデル事業5で検討すべき取組

- ・ 同じ用途を一つの施設にまとめる「集約化」
- ・ 目的が異なる用途を一つの施設にまとめる「複合化」※
- ・ サービス向上等を目指す用途の「転用」

※ 複合化には多機能化(一つの施設に複数の機能を持たせること。)の取組も含んでいます。

手法	現状	実施後のイメージ
【集約化①】 類似する複数の施設を集約	各施設の機能は類似 	必要に応じて改修を行い集約
【集約化②】 複数の専用施設を共用施設へ集約	特定の機能に特化した複数の専用施設（図書館等） 	施設を共同・相互利用し、余剰施設は廃止
【集約化③】 新設する施設に機能を集約		新設する施設に機能を集約
【複合化①】 機能の異なる複数の施設を一つの施設に複合		公共床の効率化によって機能を複合
【複合化②】 新設する施設に機能を複合		新設する施設に機能を複合
【転用①】 機能転用により公共サービスを維持確保		Bを用途転換しAの機能を移転
【転用②】 機能転用により民間サービスを展開		
【参考】【民間移管】 民間等への移管による公共サービスの維持確保		公共負担による維持管理が難しいが、地域のニーズが高い施設（公民館等）

※ 廃止 (X) した用地については、民間事業による利活用も含めた跡地活用を検討する場合があります。

図3.2 取組手法の概要

3 取組手法の事例

(1) 抽出の視点

図3.2で整理した取組手法は、本市に限らず、各自治体が抱える課題（施設の老朽化、ニーズの多様化、健全財政の維持等）に応じて全国的に取組が進んでいます。モデル事業5の検討の参考とするため、次の点に留意しながら事例を確認しました。

- ◇ 国（公共施設マネジメントを管轄する総務省等）や地方自治体など信頼性の高い出所であること。
- ◇ 全国的に知られている取組であること。
- ◇ 整備時期が比較的新しいこと。

表 3. 1 取組手法の一覧

手 法	内 容
集約化	① 類似する複数の施設を集約
	② 複数の専用施設を共同で利用する施設へ集約
	③ 新設する施設に機能を集約
複合化	① 機能の異なる複数の施設を一つの施設に複合
	② 新設する施設に機能を複合
転 用	① 機能転用により公共サービスを維持確保
	② 機能転用により民間サービスを展開

(2) 抽出事例

抽出した結果は次の表3.2のとおりです。

表 3.2 事例一覧

施設・事業名	場所	取組手法	開業時期	規模			管理運営※	備考
				従前	従後	削減面積		
プラッツ習志野	千葉県 習志野市	集約化-① 複合化-②	R1.11	7,561 m ² (7施設)	7,338 m ² (2施設)	223 m ²	指定管理者制度	・公民館、児童館、図書館と同種の3施設を集約・複合 ・附帯事業として、民設民営による共同住宅、カフェを実施
あきた芸術劇場ミルハス	秋田県 秋田市	集約化-②	R4.6	23,588 m ² (2施設)	22,653 m ² (1施設)	935 m ²	指定管理者制度	・県民会館と市文化会館を集約
こもれびかん	愛知県 岡崎市	複合化-①	H30.2	3,933.39 m ² (5施設)	1,975.77 m ² (1施設)	1,957.62 m ²	直営	・額田支所、額田図書館ぬかた会館等を複合
子育て支援・多世代交流施設 ふぁみりこらぼ	茨城県 ひたちなか市	複合化-①	H29.10	1,628 m ² (2施設)	1,621 m ² (該当する機能)	7 m ²	直営	・青少年センターと生涯学習センターの機能移転及び新規機能との複合
I/M 市立伊丹ミュージアム	兵庫県 伊丹市	複合化-②	R4.4	8,793 m ² (4施設)	7,552 m ² (1施設)	1,241 m ²	指定管理者制度	・美術館、工芸センター伊丹郷町館、柿衛文庫に加え博物館機能を集約・複合
氷見市庁舎	石川県 氷見市	転用-①	H26.5	県立高等学校	市庁舎 延床 7,890.31 m ²	—	直営	
都市交流施設・道の駅 保田小学校	千葉県 鋸南町	転用-②	H27.5	小学校	道の駅 + 宿泊、飲食等 14,236 m ²	—	指定管理者制度	
ちよだアートスクエア	東京都 千代田区	転用-②	H22.6	中学校	アートセンター 延床面積 7,249.72 m ²	—	民間運営	

※直 営：従来通り行政が維持管理・運営する方式です。

指定管理者制度：多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とした制度。官民連携手法の方式の一つです。

第4章 対象施設の関係団体

1 関係団体との意見交換

対象施設の今後の在り方を検討するに当たり、関係団体の意向は事業に関わる重要な要素の一つであることから、対象施設に事務室等を設けている団体との意見交換を実施しました。

(1) 実施概要

実施概要は次のとおりです。

表 4. 1 実施概要

実施日	団体名	対象施設との関係性
令和5年 7月10日	(公財) 府中市勤労者福祉振興公社	振興会館(中央文化センター5階)の1室を事務室として使用
	(特非) 府中国際友好交流会	
	府中市自治会連合会	
	(一社) 武蔵府中法人会	
	(一社) 府中市薬剤師会	保健センターの1室を事務室として使用
令和5年 7月11日	(福) 府中市社会福祉協議会	ふれあい会館の1室を事務室として使用(ふれあい会館の指定管理者)
	府中スカウト育成協議会	振興会館(中央文化センター5階)の1室を事務室として使用
令和5年 7月18日	多摩川漁業協同組合	振興会館(中央文化センター5階)の1室を事務室として使用
	府中交通安全協会	
	(公社) 府中市シルバー人材センター	ふれあい会館の1室を事務室として使用

(2) 総括

ア 使用方法や頻度

- (ア) いずれの団体も事務作業や備品の保管等での使用が主となっています。
- (イ) 一部の団体では10名以下程度の小規模な会議や打合せを実施しています。
- (ウ) 事務室に常勤する人数を見ると、多くの団体は1・2名ですが、一部、30名程度の団体もあります。
- (エ) 平日に使用している団体が多く、休日には備品の搬出搬入等を行っています。一部、事務室の使用頻度が低い団体も見られます。

イ 今後の長期的な活動方針

- (ア) 多くの団体はおおむね現状の活動を維持・継続する方針です。
- (イ) 公益事業を行う団体については、市からの補助金を受ける事業もあります。

ウ 今後の活動スペースの意向

- (ア) 施設の立地について、現在と同じ敷地を求める意見は少なく、アクセス性の良さとともに駐車場及び自転車駐車場の設置が重要視されていました。
- (イ) 今後も現状と同程度の面積を求める声が多い状況です。
- (ウ) 同じ施設を活用する他団体との連携を重要視する団体も見られました。
- (エ) 多くの団体は貸会議室を利用しており、施設内に会議室を必要とする意見が複数ありました。
- (オ) 倉庫機能や大規模な会議室機能、個人のプライバシーに配慮した諸室（相談室等）の確保を求める団体もありました。
- (カ) 柔軟に活動スペースを変更できるように、可動式間仕切りを求める団体が複数ありました。
- (キ) 会議や打合せ等のオンライン化に伴い、Wi-Fi等の通信環境に対するニーズがありました。

第5章 検討協議会における検討結果

1 取組手法の検討

(1) 中央文化センター、ふれあい会館及び保健センター

複合化等を検討する中央文化センター、保健センター及びふれあい会館について、想定される複合化等のパターンを次のとおり整理し、現状の使い方や立地環境などを踏まえて、複合化手法の候補となる2つのパターンを抽出しました。

パターン	中央文化センター	保健センター	ふれあい会館	市の方針
1	センター	センター	会館	・複合化手法を検討
2	センター	センター	センター	・複合化手法を検討
3	センター	会館	センター	・検討対象としない。 ⇒医師会や歯科医師会、薬剤師会と連携運営している保健センターをふれあい会館用地に移設させる効果が希薄
4	センター	会館	会館	
5	会館	センター	センター	・検討対象としない。 ⇒中央文化センターをふれあい会館用地に移転させる効果が希薄（敷地規模が不足、府中公園と離れることで立地環境の低下など）
6	会館	センター	会館	
7	会館	会館	センター	
8	会館	会館	会館	

凡例 中央文化センター用地⇒センター ふれあい会館用地⇒会館



(2) 府中駅北第2庁舎

転用等を検討する府中駅北第2庁舎について、想定される民間事業者との契約形態のパターンを次のとおり整理し、基本的な契約形態として候補となる3つのパターンを抽出しました。

パターン	建物	土地	民間等による転用方法	市の方針
1	市所有	市所有	民間等に建物の <u>一部</u> 貸付け 【定期借家契約等】	・転用手法として検討
2	市所有	市所有	民間等に建物の <u>全部</u> 貸付け 【定期借家契約等】	・転用手法として検討
3	民間等所有	市所有	民間等に土地を貸し付け、新たに民間施設を整備 【定期借地権等】	・転用手法として検討
4	民間等所有	民間等所有	民間等に土地を売却し、新たに民間施設を整備 【土地譲渡】	・検討対象としない。 ⇒府中駅に近接した非常に恵まれた立地であるとともに、継続して本市が駅前のまちづくりをコントロールする上で売却は検討対象外

表 5. 1 取組手法の検討（中央文化センター・保健センター・ふれあい会館）

取組手法	個別建て替え		複合化パターン①		複合化パターン②	
	築 60 年後に 3 施設を建て替え		中央文化センター・保健センターを複合化 (ふれあい会館は個別建て替え)		3 施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用	
想定延べ面積 ^{※1}	約 8,900 m ² (振興会館を除く。)		約 6,409 m ² [圧縮率：28%]		約 6,038 m ² [圧縮率：32%]	
イメージ						
政策面 (公共施設マネジメント基本方針 ^{※2})	①総量抑制・圧縮	× ・現状から変更なし	○ ・圧縮率 28%	○ ・圧縮率 32%		
	②機能に着目した施設の有効活用	△ ・機能の変更なし	○ ・機能の共有化や複合化が可能	○ ・機能の共有化や複合化が可能		
	③質の確保	△ ・維持保全及び改良保全の効果は他パターンに比べて限定的	○ ・維持保全及び改良保全の計画的実施が可能	○ ・維持保全及び改良保全の計画的実施が可能		
	④施設情報の活用	○ ・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能	○ ・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能	○ ・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能		
	⑤施設の維持・運営に係るコストの見直し	× ・既存の延命措置が中心となるため、ZEB化などによるランニングコストの削減は限定的	○ ・施設複合化による床面積の効率化やZEB化によるランニングコストの低減が期待される ・ZEB化によりCO ₂ の削減が期待される	○ ・施設複合化による床面積の効率化やZEB化によるランニングコストの低減が期待される ・ZEB化によりCO ₂ の削減が期待される		
	⑥跡地等の有効な活用	× ・跡地が生まれない	△ ・複合施設余剰地の民間利活用の可能性あり	○ ・ふれあい会館跡地及び複合施設余剰地の民間利活用の可能性あり		
	⑦市民等との相互理解による取組の推進	○ ・公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有することが可能	○ ・公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有することが可能	○ ・公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有することが可能		
財政面	支出 (LCC ^{※3})	× 100 ※個別建て替えを基準とした比率	○ 71.0 ※個別建て替えを基準とした比率	○ 66.0 ※個別建て替えを基準とした比率		
	収入 (跡地等の活用)	× ・跡地の民間利活用なし ・既存公共施設内への民間機能の導入可能性なし	△ ・複合施設余剰地での民間利活用の可能性あり ・複合施設内への民間機能の導入可能性あり (使用料の徴収)	○ ・ふれあい会館跡地及び複合施設余剰地での民間利活用の可能性あり ・複合施設内への民間機能の導入可能性あり (使用料の徴収)		
運営面	管理運営の効率化	× ・機能や面積変更は想定しないことから、公共施設マネジメントの観点からは複合化パターンに比べて効率化は限定的	△ ・2施設の複合化に伴い、稼働率の低い室が無くなることで、管理運営の効率化が期待	○ ・3施設の複合化に伴い、稼働率の低い室が無くなることで、管理運営の効率化が期待		
	利用者の利便性の向上	× ・現状から変化なし	○ ・利用者ニーズを踏まえた諸室構成や個人、団体、グループ等の多様な利用を想定した施設計画 (予約のしやすさも含む) の検討が可能	○ ・利用者ニーズを踏まえた諸室構成や個人、団体、グループ等の多様な利用を想定した施設計画 (予約のしやすさも含む) の検討が可能		
	整備期間中における公共サービスの確保	△ ・中央文化センター、保健センター及びふれあい会館の解体が伴うため、別途公共サービスの確保が必要 (ローリングの検討が必要)	△ ・中央文化センター及び保健センターの解体が伴うため、複合施設の供用開始まで、別途公共サービスの確保が必要 (ローリングの検討が必要)	△ ・3施設の解体が伴うため、複合施設の供用開始まで、別途公共サービスの確保が必要 (ローリングの検討が必要)		

※1 ライフサイクルコスト (LCC) を試算するため、各施設の稼働状況等を想定 (新たな機能追加は含まない。) して、複合施設の想定延べ面積を試算しました。詳細は、今後の個別計画で検討します (参考資料 1)。

※2 「府中市公共施設マネジメント基本方針 (令和 4 年 1 月)」は本市の公共施設マネジメントの基本的な考え方や、公共施設全体で目指すべき指標、方策を定めたものです。

※3 国土交通省が監修する「平成 31 年版 建築物等のライフサイクルコスト」に基づき、設計・建設、運用・保全、解体処分に至るライフサイクルコスト (LCC) を試算しました (参考資料 2)。

表 5. 2 取組手法の検討（府中駅北第2庁舎）

取組手法	パターン① 建物の一部貸付け（定期借家契約等）		パターン② 建物の全部貸付け（定期借家契約等）		パターン③ 土地の貸付け（定期借地権等）		
	イメージ						
政策面 (公共施設マネジメント基本方針※1)	①総量抑制・圧縮	△	・公共床の貸付けになるため、総量(市所有)の変更なし	△	・公共床の貸付けになるため、総量(市所有)の変更なし	○	・民間所有となるため、公共床が減少
	②機能に着目した施設の有効活用	○	・既存施設の転用により有効活用を図ることが可能	○	・既存施設の転用により有効活用を図ることが可能	△	・建物自体が民間所有になるため、将来的な公共ニーズが生じた際に、公共サービスの提供が困難
	③質の確保	△	・既存施設の活用のため、維持保全及び改良保全の効果は限定的	△	・既存施設の活用のため、維持保全及び改良保全の効果は限定的	○	・民間事業者によって新たに施設が整備されるという点では、従前の施設に比べて質は確保される。
	④施設情報の活用	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能 ・運営や維持管理について公共と民間の役割分担が必要	○	・公共施設カルテの作成等により施設情報の活用が可能 ・運営や維持管理について公共と民間の役割分担が必要	△	・民間事業者による施設情報の発信が必要
	⑤施設の維持・運営に係るコストの見直し	△	・市負担の床が減少するため、それに伴うコスト減が期待されるが、市所有のため大規模改修等の負担は残る。	△	・市負担の床が減少するため、それに伴うコスト減が期待されるが、市所有のため大規模改修等の負担は残る。	○	・建物自体が民間所有になるため、公共負担はなし
	⑥跡地等の有効な活用	×	・既存建物を活用するため、跡地は生まれない。	×	・既存建物を活用するため、跡地が生まれない。	○	・跡地の民間活用が可能
	⑦市民等との相互理解による取組の推進	○	・民間事業者によるサービス提供状況や利用状況、施設管理コストの状況を把握し、公共施設の在り方について市民の意見を聞くことが可能	○	・民間事業者によるサービス提供状況や利用状況、施設管理コストの状況を把握し、公共施設の在り方について市民の意見を聞くことが可能	×	・民間所有のため、市民の意見を聞いてもそれを反映させることが困難
財政面	収入 (跡地等の活用)	△	・床の貸付料あり	△	・建物の貸付料あり	○	・土地の借地料あり ・他に比べて財政面への寄与は高い。
運営面	公共ニーズへの対応の柔軟性	○	・将来的な公共ニーズが生じた際に、事業期間は5～10年程度を想定していること、同施設内に公共機能も同居していることから、比較的柔軟に公共機能への転換が可能	△	・将来的な公共ニーズが生じた際に、事業期間は5～10年程度を想定しているため、比較的柔軟に公共機能への転換が可能	×	・一般定期借地権とする場合、本市の規定に基づく50年となるため、公共機能への転換が困難
	他公共機能との連携	○	・本市所有で一部貸付けであるため、状況に応じて他の公共機能の受入先として検討可能	△	・本市所有であるものの、全部貸付けであるため、他の公共機能の受入先として検討はやや困難	×	・民間所有であるため、他の公共機能の受入先として検討は不可能
	整備期間	○	・設備等の更新が想定されるが、既存施設を活用するため、比較的早期に事業を開始することが可能	○	・設備等の更新が想定されるが、既存施設を活用するため、比較的早期に事業を開始することが可能	×	・既存建物を解体して新たに整備するため、事業開始は他に比べて長期化
その他	投資回収性	△	・民間事業者が投資を回収する上で、「10年」は短い場合が多く、民間が参入しづらい、簡易な機能しか設置できない等の課題あり	△	・民間事業者が投資を回収する上で、「10年」は短い場合が多く、民間が参入しづらい、簡易な機能しか設置できない等の課題あり	○	・長期間の貸付けとなり投資回収の計画が立てやすく、民間の参入促進や優良投資の促進が期待される。

※1 「府中市公共施設マネジメント基本方針（令和4年1月）」は本市の公共施設マネジメントの基本的な考え方や、公共施設全体で目指すべき指標、方策を定めたものです。

2 検討協議会における主な議論の内容

(1) 中央文化センター、保健センター及びふれあい会館

想定される検討パターンについて、施設の複合化による機能集約によって市民の利便性（交通利便性、使い勝手等）が向上する点や設計・建設、運用・保全、解体処分に至るライフサイクルコストを評価する一方で、諸室構成については、現状の活動を考慮しつつ、将来の利用者ニーズも踏まえた検討が必要です。

モデル事業5の検討に際して、検討協議会で行われた主な議論の内容は次のとおりです。

- ◇ 複合化によって、分散していた市の行事、手続、機能等が集約され、子供のいる家庭から高齢者までが利用しやすく、その施設に行けば全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う。
- ◇ 保健センターの利用者の中には体調が優れない方も想定され、市民活動の利用者との動線が交錯するとトラブルにつながる可能性もあるため、利用者の使い勝手や安全性に配慮した動線にしていきたい。
- ◇ 複合化により利便性の向上が見込めるが、どこに行けばどのような活動ができるのか、周辺の公共施設も含めて市民に分かりやすく発信してほしい。
- ◇ 複合化パターン②は3施設の複合化に伴い稼働率が向上する点、利用ニーズに合った諸室を選択できることで利便性が向上する点が良い。
- ◇ 複合化パターン②は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。
- ◇ 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。
- ◇ 諸室によっては定員数を超えた利用も見受けられるなど、現行の面積だと手狭なものもあると思うため、諸室の規模の設定は今後検討が必要である。
- ◇ 料理講習室は、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、稼働率の向上や利用者の増加が図れるのではないか。
- ◇ 中央文化センター用地にふれあい会館が移転する場合、駅からの利便性に変化が生じることが懸念される。
- ◇ 現状の市民活動を制約するのは望ましくないと思うため、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してほしい。
- ◇ 運営面「整備期間中における公共サービスの確保」はどのパターンでも課題となるため、工事期間中の代替施設の確保について検討する必要がある。
- ◇ 整備に当たり、順番に建て替えるやり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していきたい。

(2) 府中駅北第2庁舎

想定される検討パターンについて、中央文化センター、保健センター及びふれあい会館を含む他の公共機能の受け皿としての役割や市民団体等を支援する場所としての役割が期待される一方で、公共・民間双方のニーズがないと財産管理が非効率になる点を懸念する意見もあります。

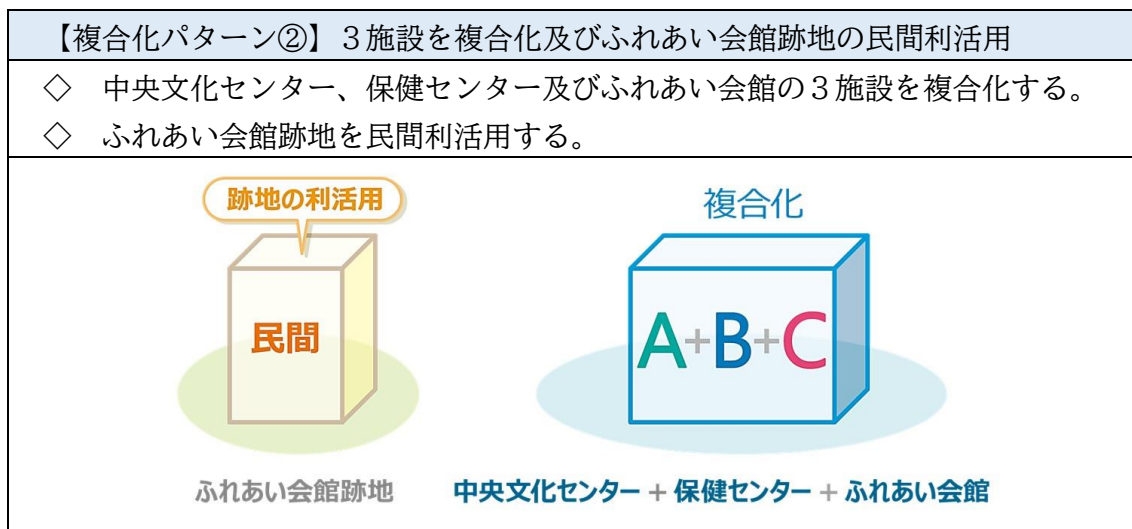
モデル事業5の検討に際して、検討協議会で行われた主な議論の内容は次のとおりです。

- ◇ 当該施設の地下自転車駐車場は通勤通学での利用が多く、利便性の維持や路上駐輪に対する歩行者空間の確保の観点から、今後も継続して公共自転車駐車場が必要と考えられるため、パターン①が望ましいと思う。
- ◇ 中央文化センター、保健センター及びふれあい会館を含む他公共機能の代替場所として受け持つことも考えられる。その点から、建物一棟を貸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ため、行政が管理できる方が望ましい。
- ◇ 市としての公共機能のニーズがないことを懸念している。その場合、誰も利用せずに市が所有する状況になるのは望ましくない。
- ◇ 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る。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るため、そういった用途での活用も検討の余地がある。
- ◇ 当該施設は立地的に利便性が良いため、市がまちづくりを先導する上でパターン①が良いのではないか。
- ◇ 行政で使用する可能性が高いことから、府中市が土地と建物を保有していることが重要であるため、パターン①が良いと思う。

3 検討協議会における対象施設の方向性

これまで対象施設が果たしてきた役割について十分に考慮した上で、検討協議会から次のとおり取組手法の方向性が示されました。

(1) 中央文化センター、保健センター及びふれあい会館



取組手法の方向性に関して、検討協議会から出された意見は次のとおりです。

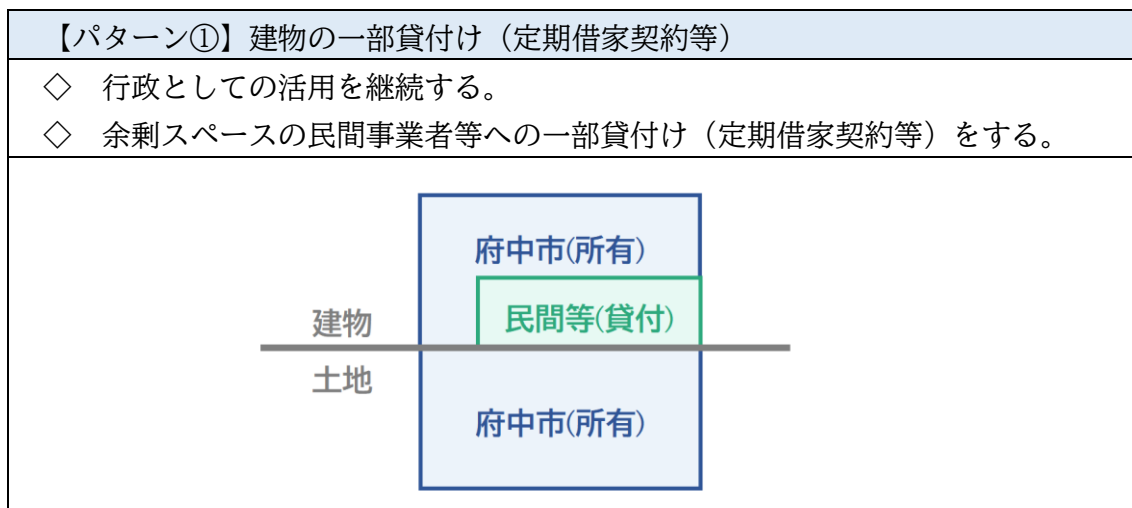
3施設とも長年にわたり市民の文化的活動や社会教育、健康の増進に寄与してきました。検討協議会においても、現状の市民や団体活動の重要性については共通の理解であり、複合化においても公共施設設置の理念やこれらのニーズを踏襲することが重要だと考えます。

今後の将来人口の減少や会議室などの稼働実態を踏まえると、個別建て替えや集約化の効果が限定的になる複合化パターン①ではなく、複合化による機能集約により、様々な手続や市民活動等が同一施設内で完結できる点、利用者の使い勝手やアクセス性が向上する点及びライフサイクルコストが抑制される点を評価し、3施設の複合化（複合化パターン②）が最も望ましいと結論付けました。

一方で、料理講習室等の専用諸室など、利用度の低い機能を一律に廃止するのではなく、他の公共施設や民間施設等との分担も含めて、現状の利用ニーズを踏まえた専用諸室の在り方を整理することを求めます。加えて、可動式間仕切りの設置により、諸室の定員を超える人数での利用も可能とするなど、柔軟にニーズに応えられるよう検討を望みます。

現状の利用ニーズの受け皿として整備するだけでなく、地域コミュニティ活動を支援するとともに、市民活動が盛んな協働のまちづくりがより一層進む場となるよう、これからの取組を期待しています。

(2) 府中駅北第2庁舎



取組手法の方向性に関して、検討協議会から出された意見は次のとおりです。

本施設は庁舎機能を中心に市の関連団体の活動場所等としての役割を果たしてきました。しかし、令和5年8月に新庁舎「おもや」が供用開始され、令和9年1月には「はなれ」が供用開始となることに伴い、新庁舎へ機能が移転されることから、本施設の執務室が空室となる見込みです。

民間事業者等による利活用も含めて効率的な取組手法を検討したところ、府中駅近接という恵まれた立地にあり、今後も府中市が建物を管理・運営し、まちづくりをリードするべきである点、将来的な公共ニーズが生じた際に、柔軟に公共機能への転換が可能という点を評価し、基本的には引き続き行政としての活用を継続しつつ、活用しきれないスペースについては、民間事業者等への一部貸付けが最も望ましいと結論付けました。

他の都市では、NPO団体やボランティア団体等の活動を促進させるために公共施設を貸し出す事例も見られます。このような団体の利用に関しては、長期にわたって特定の団体が利用するのではなく、新しい団体が柔軟に利用できるような枠組みとすることが公共施設を有効に活用するという意味で重要と考えます。

また、府中市が建物を所有することで、中央文化センター、保健センター及びふれあい会館の建て替えに伴い、それら施設機能の一時的な移転先としても検討が可能となります。

機能転用においては、民間事業者等のニーズとのマッチングが課題となりますが、貸付料の一部を公共施設の維持コストに充当することによって持続可能性を高め、民間サービスとの相乗効果で市民の利便性を向上させるなど、効果的な公民連携の取組を期待しています。

第6章 サウンディング型市場調査の実施

1 調査の目的等

対象施設の効率的な更新によって余剰地等が生じる場合を想定し、民間事業者との対話を通じ、官民連携による事業化の可能性を把握するとともに、事業手法や活用方針、条件等の整理を行うことを目的とした調査を実施しました。

2 実施概要

(1) 調査の対象

モデル事業5の取組によって、中央文化センター・保健センター用地及びふれあい会館用地に余剰地が生じる可能性があります。また、府中駅北第2庁舎は新庁舎への事務機能の移転を予定しています。これら余剰空間について、公共サービスやエリアの魅力向上に寄与する民間活力の導入を検討するため、①中央文化センター等集約化に伴う余剰地活用と②府中駅北第2庁舎利活用の2点について、提案を求めました。

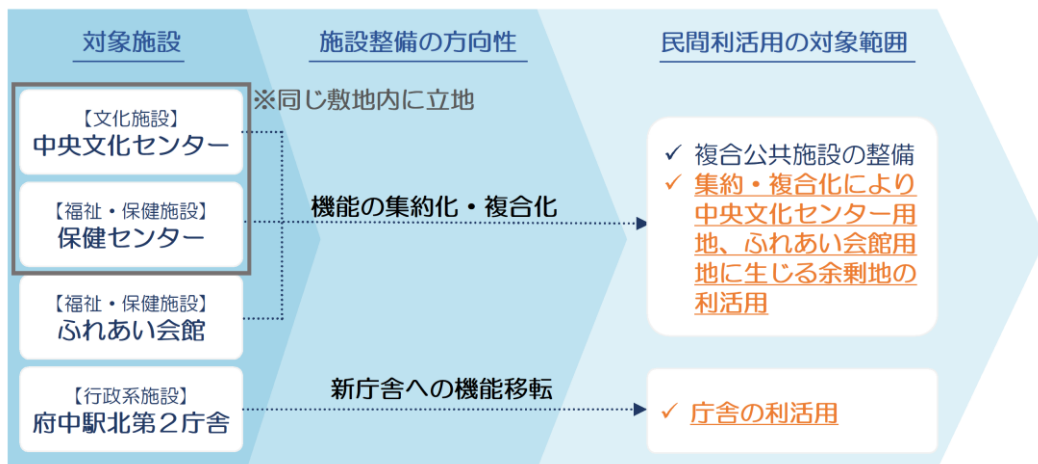


図 6.1 調査の対象範囲

(2) 提案事項

参加者に一定の活用条件を示した上で、次の項目について幅広い提案を求めました。

【期待する提案事項】

- ◇活用範囲及び規模（①中央文化センター等集約化に伴う余剰地活用の場合は活用する余剰地の位置、範囲等、②府中駅北第2庁舎利活用の場合は建物の活用範囲）
- ◇想定する事業内容及び導入機能
- ◇事業スキーム（契約形態、事業期間、賃料水準、光熱水費の官民負担等）
- ◇事業実施の課題
- ◇市への要望

(3) スケジュール

調査のスケジュールは次のとおりです。

表 6. 1 本調査の実施概要

実施内容	実施日
実施要項の公表	令和5年 9 月20日 (水)
現地見学会の参加申込期限	令和5年 9 月27日 (水)
現地見学会の開催	令和5年 9 月29日 (金)
質問の受付	令和5年 9 月21日 (木) ~ 10月18日 (水)
エントリーシート等の受付	令和5年 9 月21日 (木) ~ 10月 6 日 (金)
提案書等の受付	令和5年10月10日 (火) ~ 10月24日 (火)
対話の実施	令和5年12月 7 日 (木) ~ 12月 8 日 (金)
実施結果概要の公表	令和6年 1 月11日 (木)

3 対話の実施

(1) 参加事業者

開発事業者や建設事業者の3者から提案書の提出があり、対話を実施しました。なお、対話は参加する事業者のノウハウの保護を目的に、傍聴者を認めない個別対話としました。

(2) 結果概要

民間事業者との対話の結果、次のような提案や意見がありました。

表 6. 2 ①中央文化センター等集約化に伴う余剰地活用

項目	主な提案や意見
活用方針	<p>◇ 府中駅との近接性や交通アクセスの良さを評価する意見が多く、主に次のような活用方針の提案がありました。一方で、大規模商業やオフィス用途については、慎重な判断が必要という意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●中央文化センター・保健センター用地（以下「A用地」といいます。） <ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅 ・ 生活利便に資する小型店舗 ・ 高齢者福祉に資する施設 ●ふれあい会館用地（以下「B用地」といいます。） <ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅 ・ 生活利便に資する小型店舗 ・ 高齢者福祉に資する施設
事業スキーム	<p>◇ 借地期間について、50年では事業化が難しく、70～80年を希望する意見が多くありました。</p> <p>◇ 一般定期借地権（住宅等）の契約形態について、住宅分譲事業者が住宅購入者に定期借地権の転貸で土地の貸付けを行うスキーム（転定借）を前提とした提案もある一方で、転貸借には慎重な姿勢を示す提案もありました。</p> <p>◇ 不動産を他の事業者売却や賃貸することで、安定した収益を確保する不動産の出口戦略に関して、事業者側で柔軟に検討できるような条件を希望する意見がありました。</p> <p>◇ A用地及びB用地での公共施設整備事業と民間利活用事業を一体で発注することについては、仮にPFI事業等になった場合のチーム組成等の負担、民間事業者としてのメリットが希薄等の理由から、分離発注を希望する意見がありました。一方で、一括発注の場合も検討が可能という意見もありました。</p> <p>◇ 公共施設と住宅等の合築の場合、利用者の動線の分離や権利の複雑化が懸念され、別棟の整備が望ましいという意見がありました。</p> <p>◇ 市民団体等の活動場所については、継続的に利用する担保がなく空室のリスクが残ること、現状低廉な賃料となっていることから、継続して公共が所有・賃貸するスキームが望ましいという意見が多数ありました。仮に民間事業者が整備する場合、地代等での調整といったリスク軽減が必要という意見もありました。</p>
その他	<p>◇ B用地の周辺は戸建住宅が立地しているため、共同住宅等の整備には配慮が必要という意見がありました。</p>

表 6. 3 ②府中駅北第2庁舎利活用

項目	主な提案や意見
活用方針	<p>◇ 既存建物の利活用は難しいという意見がありました。</p> <p>◇ 駅前の立地のため、一部シェアオフィス等の需要はあるかもしれないが、床全てを利活用するのは難しいという意見がありました。</p> <p>◇ ①の対象施設のうち工事期間中の仮移転が必要となる公共機能等の一時移転先としての利活用が望ましいという意見がありました。</p>

第7章 対象施設に係る基本方針

1 中央文化センター、保健センター及びふれあい会館

基本方針①：施設の複合化、機能集約及びふれあい会館跡地の民間利活用
<ul style="list-style-type: none">◇ 中央文化センター及び保健センター用地を活用し、中央文化センター、保健センター及びふれあい会館の複合化及び機能集約を行います。◇ 併せて、中心市街地への機能移転を検討している生涯学習センターの学習機能についても、複合化及び機能集約します。◇ ふれあい会館の機能が中央文化センター及び保健センター用地に集約されることで生まれる跡地について、民間事業者による活用も含めた幅広い検討をします。

3施設の複合化及び機能集約には、多様な市民ニーズに応えつつ、施設の総量を抑制できる利点があります。

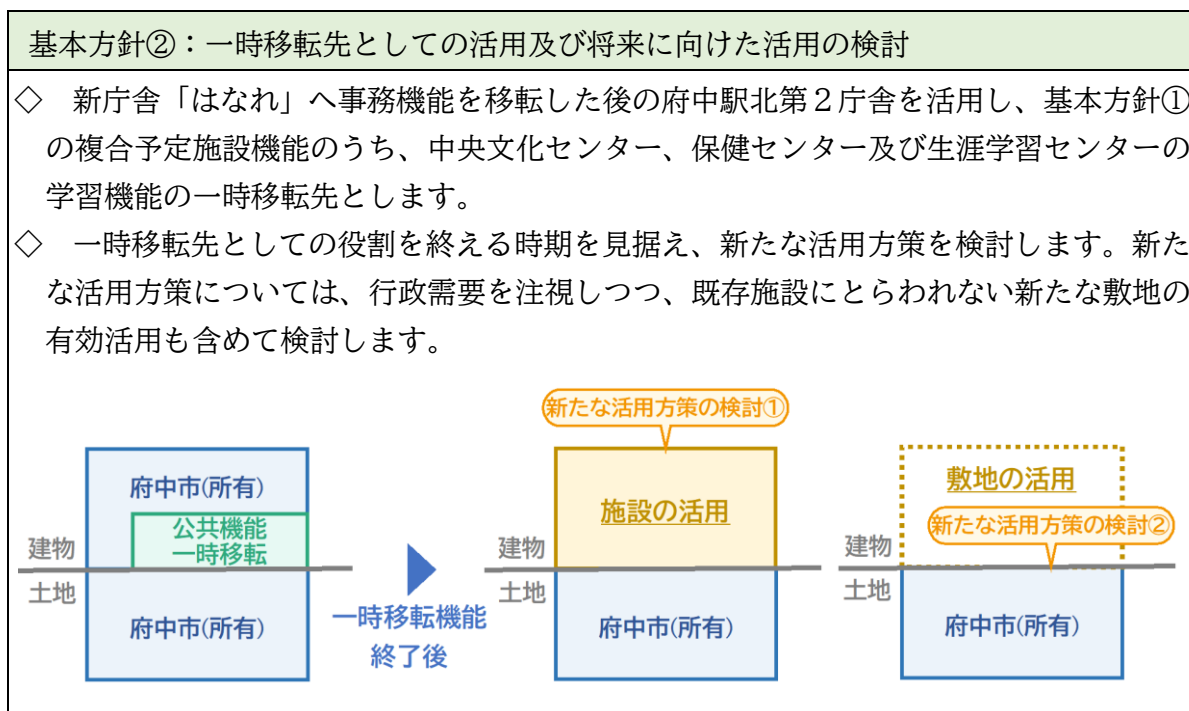
検討協議会の意見にもあるように、利用者である市民の立場からすると、3施設の機能が集約されることで、移動や手続の手間が減り、公共サービスの利便性向上が期待されます。

また、3施設の利用状況を踏まえて必要な諸室を精査し、多目的に利用できる諸室を中心に構成するという条件で、複合施設の想定延床面積を試算（参考資料1）すると、現状の延床面積に対して約32パーセント圧縮できる試算結果となりました。床面積の圧縮は、施設整備に掛かる費用の削減だけでなく、施設の維持管理費の削減に寄与します。設計・建設、運用・保全、解体処分に至るライフサイクルコストを評価すると、試算した想定延床面積（参考資料1）を用いた場合、個別建て替えと比較して約3分の1の縮減が期待でき（参考資料2）、3施設の複合化及び機能集約による費用の削減効果は非常に高いことがわかります。

さらに、中央文化センターと生涯学習センターの学習機能の類似性から、これらの機能を同一施設に整備することで、より一層効率化を図ることができます。

複合化及び機能集約のパターンには、中央文化センターと保健センターのみを複合化し、ふれあい会館は個別建て替えという手法も想定されますが、3施設の複合化及び機能集約と比較して、ふれあい会館の跡地が生まれる点で違いがあります。ふれあい会館跡地の利活用等について、サウンディング型市場調査で民間事業者と対話した結果、府中駅との近接性や交通アクセスの良さを評価する意見があり、一定の開発需要が確認できました。3施設の複合化及び機能集約により、ふれあい会館跡地を活用した新たな行政ニーズへの対応や、民間利活用による資産の有効活用が可能となり、地域の活性化や財政面の向上も期待できます。

2 府中駅北第2庁舎



府中駅北第2庁舎は府中駅に近接しており、公共交通機関を利用する市民にとって非常に便利な立地にあります。また、地下に設置されている府中駅北自転車駐車場は府中駅周辺の放置自転車対策としても機能しており、府中駅周辺のまちづくりを進める上で、重要な資産となっています。当該施設は約30年の耐用年数が残っている点も考慮し、引き続き行政としての活用を継続します。

検討協議会で示された方向性では、行政としての活用を継続しつつ、余剰スペースの民間事業者等への一部貸付け（定期借家契約等）をするとされていました。しかし、新庁舎「はなれ」への庁舎機能の移転に伴う空室の利活用について、サウンディング型市場調査を実施した結果、民間事業者による施設の活用は困難であることが確認できました。

一方で、検討協議会やサウンディング型市場調査において、複合施設の整備期間における一時移転先としての活用について意見があったことから、府中駅北第2庁舎については、基本方針①に基づき取組が予定されている複合施設の機能のうち、中央文化センター、保健センター及び生涯学習センターの学習機能の一時移転先として活用します。府中駅北第2庁舎を一時移転先とすることで、複合施設の整備期間中も、交通の便が良い場所で公共サービスを提供することが可能になります。また、本市が所有する施設であるため、一時移転に必要な賃借料や仮設事務所等の整備費用を削減でき、費用面での効果も期待できます。

なお、一時移転先としての活用は時限的であることから、一時移転先としての役割を終える時期を見据え、行政需要を注視しつつ、施設の耐用残余年数も少なくなることを踏まえ、既存施設にとらわれない新たな敷地の有効活用も含めて検討することとします。

既存施設の耐用年数を踏まえた段階的な方針とすることで、府中駅北第2庁舎の長期的な価値を最大限に引き出します。

3 取組スケジュール

基本方針に基づき、次のスケジュールで取組を実施していきます。

表 7.1 基本方針に基づく取組スケジュール

	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
基本方針①に基づく複合施設								
基本計画策定	→							
基本・実施設計			→					
工事						→		
複合施設供用開始								→
ふれあい会館跡地 活用に向けた取組	跡地活用の方策の検討※1 →							
基本方針②に基づく府中駅北第2庁舎								
移転機能の整理	→							
庁舎機能の移転		→						
改修工事			→					
一時移転利用					→			
新たな活用に向け た取組					新たな活用方策の検討※2 →			

※1 複合施設整備事業とふれあい会館跡地利活用事業を一体で実施するスキームを想定する場合は、令和8年度に策定予定の基本計画と並行して跡地活用の方策を定める必要があります。

※2 一時移転利用の終了までには、新たな活用方策を定める必要があります。

第8章 取組に当たっての留意点

(1) 関係団体の活動場所について

基本方針①の取組を進めるには、対象施設で活動している関係団体が今後も活動を継続できるよう配慮しつつ、行政として整備すべき機能の在り方など制度の見直しも含めて方策を検討する必要があります。取組の実現に向けて、引き続き関係団体との丁寧な協議・検討が必要になります。

(2) 府中駅北自転車駐車場の在り方について

府中駅北第2庁舎の地下にある府中駅北自転車駐車場は、放置自転車対策など重要な役割を担っています。基本方針②では、基本方針①の複合施設が供用を開始し、一時移転先としての役割を終える時期を見据え、新たな活用方法を検討することとしました。

その際には、府中駅北自転車駐車場の利用状況や周辺自転車駐車場の整備状況、公共自転車駐車場としての役割などを総合的に判断し、府中駅北自転車駐車場の在り方も合わせて検討する必要があります。

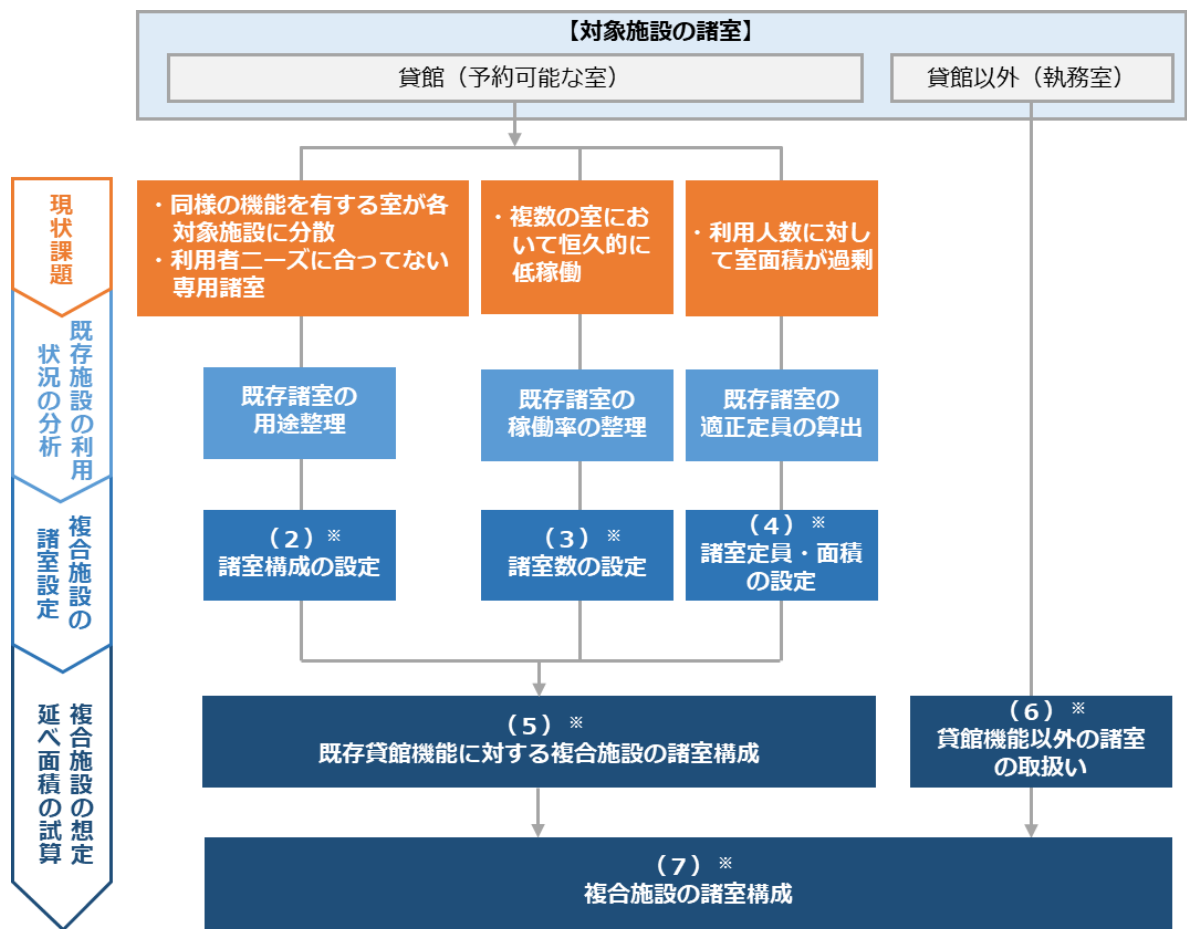
参考資料1

複合施設の想定延床面積の試算

(1) 試算の検討フロー

中央文化センター、保健センター及びふれあい会館の利用状況を分析すると、稼働率の低い諸室や、床面積に対して1件当たりの利用人数が少ないなど、効率的に床を利用できていない状況が分かりました。

これらの課題に対し、諸室・機能の集約化や諸室面積の適正化のなされた、複合施設の想定面積を試算しました。試算の検討フローは次のとおりです。



※()内数値は次頁以降の節に該当

図1 検討フロー

(2) 諸室構成の設定

複合施設の諸室構成を設定するに当たり、現在の既存施設の貸館目的での利用用途を整理しました。

表1 既存施設の用途整理

施設名	諸室名	会議等	芸道	軽運動・音楽
中央文化センター	第1講堂	○		
	第2講堂			○
	第1会議室	○		
	第2会議室	○		
	第3会議室	○		
	第4会議室			○
	第5会議室			○
	小会議室	○		
	和室		○	
	料理講習室	○		
	大広間			○
	第1談話室	○		
	第2談話室	○		
	第3談話室			○
	ひばりホール			○
	遊戯室			○
工作室			○	
保健センター	健康増進室			○
ふれあい会館	第1会議室	○		
	第2会議室	○		
	第3会議室	○		
	第4会議室	○		

※ 中央文化センターの講堂、会議室及び談話室は利用用途が混在しているため、利用団体の活動実績を踏まえ、おおよそ実態に沿うように整理しています。

表2 既存施設の利用用途の用途区分

用途の区分	既存施設の活動の内容
会議等	講演会、会議、漢詩、短歌、俳句、詩吟、文章作成、朗読、絵画、絵手紙、陶芸、刺しゅう、書道、写真、他言語学習、囲碁、将棋、かるた、コントラクトブリッジ、フラワーアレンジメント、盆栽、手話、講座、読み聞かせ
芸道	茶道、着付け
軽運動・音楽	映画鑑賞、楽器の練習、合唱、コーラス、カラオケ、ストレッチ、ダンス、バレエ、フォークダンス、社交ダンス、フラダンス、民踊、日本舞踊、よさこい、演劇、体操、エアロビクス、太極拳、バランスウォーキング、ヨガ、ZUMBA、弓道

※ 令和4年度府中市社会教育関係団体一覧表を基に整理しています。

複合施設の諸室構成は、表 1 及び表 2 で既存施設の利用用途を整理した結果や、府中市文化センターのあり方に関する基本方針で示す市民ニーズを踏まえた諸室の多目的化を踏まえ、料理教室等の利用用途が限定される専用諸室は設けず、多目的に利用できる諸室を中心に構成するものとします。

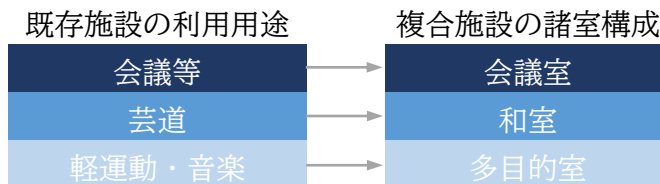


図 2 貸館機能の新旧の諸室構成の対応

表 3 貸館機能の複合施設の諸室構成

用途の区分	内容
会議室	「会議等」用途に対応
和室	「芸道」用途に対応
多目的室	「軽運動・音楽」用途等、多目的な利用に対応

(3) 諸室数の設定

諸室数は表 4 の指標を参考とし、低稼働率の諸室を集約することや、定員充足率の低い諸室の利用を他室に振り分けることなどにより、最適化するものとします。必要な諸室数の設定に当たっては、ピーク時の稼働率(一日で最も室の稼働状況の高い時間帯の稼働率)が70パーセント程度となるよう、諸室数を設定するものとし、既存利用者の利用機会の維持に加え、複合施設化することによる新規利用者の利用機会を確保できるように計画します。

表 4 諸室数の設定に用いた指標((4)の諸室定員・面積の設定にも利用)

指標等	考え方
1件当たりの利用者数	◇コマ別利用者数/コマ別利用件数 ◇1室の定員設定の際に考慮すべき最大規模を把握するための指標
稼働率	◇コマ別利用件数/年間利用可能コマ数
平均稼働率	◇平成29年度～令和3年度の5年間のコマ別平均稼働率
定員充足率	◇利用者数/コマ別利用件数/定員 ◇稼働率が高くても定員に対する利用者数の割合が低ければ規模が過大になっている可能性があるため、その状況を確認するための指標
適正定員(1回当たりの利用人数)	◇定員充足率×定員
一人当たり面積	◇3㎡/人(防火対象物の面積算定基準より、会議室や踊りに供する部分は3㎡/人とする。)

(4) 諸室定員・面積の設定

(1)で示した検討フローにおける「諸室定員・面積の設定」の考え方を次のとおり整理しました。

- ◇ 既存施設の定員充足率を基に適正定員を算出しました。
- ◇ 各諸室が算出した適正定員以上となるよう、5人単位（最低10人）で各諸室の定員数を設定しました（例：適正定員が14人であれば、15人とする）。
- ◇ 各諸室の面積は、一般的な会議室の原単位である3㎡/人を用い、定員数一人当たり3㎡として算出しました。
- ◇ ただし、ひばりホール及び健康増進室はこれによらず、利用目的を考慮し、個別に設定するものとします。

(5) 既存貸館機能に対する複合施設の諸室構成

(2)から(4)までの考え方を踏まえて、第5章で整理した取組手法のうち複合化パターン①、複合化パターン②について既存貸館機能に対する複合施設の諸室構成を検討しました。

【複合化パターン①：中央文化センター・保健センターを複合化(ふれあい会館は改築)】

① 会議室

- ◇ 対象施設「会議等」の用途に該当する諸室のピーク時間帯は午後でした。
- ◇ 既存施設の午後の時間帯の平均稼働率は80.3%であることから、ピーク時平均稼働率を70%程度とするため、1室増やすものとします。これにより、ピーク時の平均稼働率は71.4%となります。
- ◇ 算出した適正定員より、定員を10人、15人、30人と設定し、設定した定員を基に面積をそれぞれ30㎡、45㎡、90㎡と設定します。
- ◇ 既存施設より諸室数は増えますが、適正定員を踏まえると、床面積の合計が減となる計画です。

表5 対象施設「会議等」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (㎡)	稼働率 (%)				定員充足率 (%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	平均値
1	第1講堂	90	161	89.1	85.0	78.2	34.6	24.4	26.7	32.2	35.6	22	24	29	32	27
2	(中)第1会議室	30	69	85.8	81.7	67.1	24.1	56.7	56.7	46.7	40.0	17	17	14	12	15
3	(中)第2会議室	30	69	79.3	81.9	58.3	18.5	40.0	43.3	43.3	33.3	12	13	13	10	12
4	(中)第3会議室	36	86	84.4	84.6	72.6	29.1	41.7	44.4	44.4	33.3	15	16	16	12	15
5	小会議室	14	22	77.2	85.3	68.4	39.7	50.0	57.1	57.1	50.0	7	8	8	7	7
6	料理講習室	18	35	37.6	39.6	17.5	12.8	55.6	55.6	50.0	50.0	10	10	9	9	10
7	第1談話室	20	28 (15畳)	89.6	91.4	25.0	9.4	0.0	0.0	30.0	25.0	0	0	6	5	3
8	第2談話室	12	16 (9畳)	87.7	92.8	19.5	8.3	0.0	0.0	50.0	41.7	0	0	6	5	3
コマ別平均稼働率				78.8	80.3	50.8	22.1									

：コマ別稼働率の最大値

表6 複合施設「会議室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
5	会議室	10	30	85.3
6	会議室	10	30	39.6
7	会議室	10	30	91.4
8	会議室	10	30	92.8
追加	会議室	10	30	—
2	会議室	15	45	81.7
3	会議室	15	45	81.9
4	会議室	15	45	84.6
1	会議室	30	90	85.0
平均				71.4

② 和室

- ◇ 対象施設「芸道」の用途に該当する諸室のピーク時間帯は午前でした。
- ◇ 既存施設の午前の時間帯の平均稼働率は72.6%と、70%程度であるため、複合施設においても同様に1室とします。
- ◇ 算出した適正定員より、定員を15人と設定し、面積を45㎡と設定します。

表7 対象施設「芸道」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (㎡)	稼働率 (%)				定員充足率 (%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	平均値
1	和室	30	52	72.6	68.6	43.2	22.2	40.0	40.0	36.7	30.0	12	12	11	9	11

：コマ別稼働率の最大値

表8 複合施設「和室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
1	和室	15	45	72.6
平均				72.6

③ 多目的室

- ◇ 対象施設「軽運動・音楽」の用途に該当する諸室のピーク時間帯は午後でした。
- ◇ 既存施設の午後の時間帯の平均稼働率は79.6%であることから、ピーク時平均稼働率を70%程度とするため、1室増やすものとします。これにより、ピーク時の平均稼働率は69.7%となります。
- ◇ 算出した適正定員より、定員を10人、15人、20人と設定し、諸室の面積をそれぞれ30㎡、45㎡、60㎡と設定します。
- ◇ 既存施設の「軽運動・音楽」の用途に該当する諸室は、定員充足率の低いものが多く、多目的室は既存施設より諸室数は増えますが、適正定員を踏まえると、床面積の合計が減となる計画です。
- ◇ ひばりホールは、現状固定席があり、他の諸室と性質の異なるものであるため、同様の定員の考え方は用いず、複合施設においても現状面積を確保する設定とします。なお、名称は「ホール」とします。
- ◇ 健康増進室は、定員が設定されておらず、運動器具等を配するジム機能であることを考慮して、試算においては現状面積を確保する設定とします。なお、名称は「スタジオ」とします。

表9 対象施設「軽運動・音楽」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	稼働率(%)				定員充足率(%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	平均値
1	第2講堂	54	108	86.1	82.7	70.7	36.5	29.6	33.3	35.2	29.6	16	18	19	16	17
2	第4会議室	24	52	75.7	76.8	58.2	24.0	45.8	50.0	50.0	41.7	11	12	12	10	11
3	第5会議室	18	45	71.3	71.5	52.9	24.0	50.0	50.0	50.0	38.9	9	9	9	7	9
4	大広間	80	206	95.1	98.0	49.8	21.7	21.3	7.5	23.8	20.0	17	6	19	16	15
5	第3談話室	12	16 (9畳)	87.5	89.3	15.8	11.3	0.0	0.0	58.3	58.3	0	0	7	7	3
6	ひばりホール	160	339	40.8	43.4	30.2	8.3	40.6	42.5	38.8	18.1	65	68	62	29	56
7	遊戯室	55	69	—	—	20.8	15.8	—	—	30.9	23.6	—	—	17	13	15
8	工作室	40	52	—	—	27.7	15.2	—	—	22.5	15.0	—	—	9	6	8
9	健康増進室		330	72.7	95.8	84.9	24.4									
コマ別平均稼働率				75.6	79.6	45.7	20.1									

：コマ別稼働率の最大値

表10 複合施設「多目的室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
3	多目的室	10	30	71.5
5	多目的室	10	30	89.3
8	多目的室	10	30	—
2	多目的室	15	45	76.8
4	多目的室	15	45	98.0
追加	多目的室	15	45	—
7	多目的室	15	45	—
1	多目的室	20	60	82.7
6	ホール	160	339	43.4
9	スタジオ		330	95.8
平均				69.7

【複合化パターン②：3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用】

① 会議室

- ◇ 対象施設「会議等」の用途に該当する諸室のピーク時間帯はおおむね午後でした。
- ◇ 既存施設の午後の時間帯の平均稼働率は71.6%と、70%程度であるため、既存施設と同様に12室とします。
- ◇ 算出した適正定員より、室の定員を10人、15人、30人と設定し、諸室の面積をそれぞれ30㎡、45㎡、90㎡と設定します。

表1-1 対象施設「会議等」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	稼働率(%)				定員充足率(%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	平均値
1	第1講堂	90	161	89.1	85.0	78.2	34.6	24.4	26.7	32.2	35.6	22	24	29	32	27
2	(中)第1会議室	30	69	85.8	81.7	67.1	24.1	56.7	56.7	46.7	40.0	17	17	14	12	15
3	(中)第2会議室	30	69	79.3	81.9	58.3	18.5	40.0	43.3	43.3	33.3	12	13	13	10	12
4	(中)第3会議室	36	86	84.4	84.6	72.6	29.1	41.7	44.4	44.4	33.3	15	16	16	12	15
5	小会議室	14	22	77.2	85.3	68.4	39.7	50.0	57.1	57.1	50.0	7	8	8	7	7
6	料理講習室	18	35	37.6	39.6	17.5	12.8	55.6	55.6	50.0	50.0	10	10	9	9	10
7	第1談話室	20	28(15畳)	89.6	91.4	25.0	9.4	0.0	0.0	30.0	25.0	0	0	6	5	3
8	第2談話室	12	16(9畳)	87.7	92.8	19.5	8.3	0.0	0.0	50.0	41.7	0	0	6	5	3
9	(ふ)第1会議室	18	45	60.9	56.7	33.3		50.0	50.0	44.4		9	9	8	0	6
10	(ふ)第2会議室	12	21	40.0	52.5	32.5		50.0	50.0	50.0		6	6	6		6
11	(ふ)第3会議室	12	24	39.2	51.7	42.7		58.3	50.0	58.3		7	6	7		7
12	(ふ)第4会議室	24	52	47.5	55.9	30.8		50.0	45.8	45.8		12	11	11		11
コマ別平均稼働率				68.2	71.6	45.5	22.1									

：コマ別稼働率の最大値

表1-2 複合施設「会議室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
5	会議室	10	30	85.3
6	会議室	10	30	39.6
7	会議室	10	30	91.4
8	会議室	10	30	92.8
9	会議室	10	30	56.7
10	会議室	10	30	52.5
11	会議室	10	30	51.7
2	会議室	15	45	81.7
3	会議室	15	45	81.9
4	会議室	15	45	84.6
12	会議室	15	45	55.9
1	会議室	30	90	85.0
平均				71.6

ふれあい会館の貸館機能は会議室のみであるため、②和室、③多目的室の諸室構成及び規模は複合化パターン①と同様です。

(6) 貸館機能以外の諸室の取扱い

対象施設の諸室のうち、貸館以外の機能は次に示すものとします。執務室①については複合化による効率化が図られることを想定し、現状面積の80パーセント程度の面積を確保し、執務室②は複合施設においても現状と同程度の面積を確保することを想定しています。

また、新しい用途での利用などの多様な市民ニーズに対応するため、オープンスペースを設けることとしました。

表 1 3 貸館機能以外の複合施設の諸室

用途の区分	内容
執務室①	◇職員等の執務室や貸館以外の諸室（健康コーナー、キッズルーム、作業室、資料室等）
執務室②	◇市からの委託業務を担っている（公財）府中市勤労者福祉振興公社、（公社）府中市シルバー人材センター、（福）府中市社会福祉協議会、（一社）府中市薬剤師会の執務室 ◇現状と同程度の面積を複合施設においても担保 ◇執務室の面積について、（公財）府中市勤労者福祉振興公社、（一社）府中市薬剤師会は図面求積、（公社）府中市シルバー人材センター、（福）府中市社会福祉協議はふれあい会館移転改修工事時の図面に記載された面積を採用
オープンスペース	◇市民団体や個人などが自由に交流、利用できるスペース

(7) 複合施設の諸室構成

近年の事例や防災等の機能確保を考慮して共用部を広く設けるため、複合施設の専用部（(5)までで検討した貸館機能を有する諸室と(6)で示した貸館以外の諸室）の面積は複合施設全体の65パーセントとしました。

本資料での面積等の試算は各施設の稼働状況等を考慮しており、新たな機能の追加は含まないこととします。詳細は今後の個別計画で検討することになります。

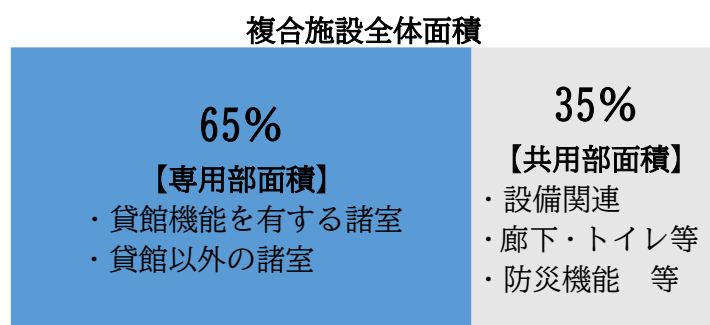


図 3 複合施設の構成

(5)で算出した複合施設の諸室構成と図3の考え方を踏まえ、第5章で整理した取組手法のうち、複合化パターン①及び複合化パターン②について複合施設の諸室構成案を整理しました。

【複合化パターン①：中央文化センター・保健センターを複合化(ふれあい会館は改築)】
 複合化パターン①の場合、複合施設の面積は4,431平方メートルとなり、ふれあい会館の現状面積1,978平方メートルを加えると、3施設合計面積は6,409平方メートルとなります。

表14 複合施設の諸室構成案【複合化パターン①】

諸室構成	計画定員 (人)	諸室面積 (㎡)	稼働率		備考
			ピーク時平均 稼働率(%)	平均	
会議室	10	30	85.3	71.4	
会議室	10	30	39.6		
会議室	10	30	91.4		
会議室	10	30	92.8		
会議室	10	30	—		
会議室	15	45	81.7		
会議室	15	45	81.9		
会議室	15	45	84.6		
会議室	30	90	85.0		
和室	15	45	72.6	72.6	
多目的室	10	30	71.5	69.7	
多目的室	10	30	89.3		
多目的室	10	30	—		
多目的室	15	45	76.8		
多目的室	15	45	98.0		
多目的室	15	45	—		
多目的室	15	45	—		
多目的室	20	60	82.7		
ホール	160	339	43.4		ひばりホールに相当
スタジオ		330	95.8		健康増進室に相当
執務室①		1,073			
執務室②		161			(公財)府中市勤労者福祉振興公社
執務室②		27			(一社)府中市薬剤師会
オープンスペース		200			
共有部		1,551			
諸室合計		2,880	平均稼働率	71.2	
施設合計		4,431			
ふれあい会館		1,978			
3施設合計面積		6,409			

【複合化パターン②：3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用】

複合化パターン②の場合、施設全体の面積は6,038平方メートルとなります。

表15 複合施設の諸室構成案【複合化パターン②】

諸室構成	計法定員 (人)	諸室面積 (㎡)	稼働率		備考
			ピーク時平均 稼働率(%)	平均	
会議室	10	30	85.3	71.6	
会議室	10	30	39.6		
会議室	10	30	91.4		
会議室	10	30	92.8		
会議室	10	30	56.7		
会議室	10	30	52.5		
会議室	10	30	51.7		
会議室	15	45	81.7		
会議室	15	45	81.9		
会議室	15	45	84.6		
会議室	15	45	55.9		
会議室	30	90	85.0		
和室	15	45	72.6		72.6
多目的室	10	30	71.5	69.7	
多目的室	10	30	89.3		
多目的室	10	30	—		
多目的室	15	45	76.8		
多目的室	15	45	98.0		
多目的室	15	45	—		
多目的室	15	45	—		
多目的室	20	60	82.7		
ホール	160	339	43.4		ひばりホールに相当
スタジオ		330	95.8		健康増進室に相当
執務室①		1073			
執務室②		161			(公財) 府中市勤労者福祉振興公社
執務室②		373			(公社) 府中市シルバー人材センター
執務室②		567			(福) 府中市社会福祉協議会
執務室②		27			(一社) 府中市薬剤師会
オープンスペース		200			
共有部		2,113			
	諸室合計	3,925	平均稼働率	71.3	
	施設合計	6,038			

参考資料2

ライフサイクルコストの試算

(1) 試算方法

「平成31年版 建築物等のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）及び、同書に基づく算定プログラムにより、設計・建設、運用・保全、解体処分に至るライフサイクルコスト（LCC）を試算しました。

表1 ライフサイクルコストの区分

コストの区分	試算に含まれているコスト
設計・建設	◇建設費（施設の新設、改築をする場合） ◇設計費（同上） ◇工事監理費（同上）
運用	◇水光熱費
保全	◇保守管理費（建築・機械設備・電気設備） ◇修繕費 ◇更新費（主に設備更新）
解体処分	◇解体費（施設の新設、改築をする場合に発生） ◇処分費（同上）

中央文化センター、保健センター及びふれあい会館については、それぞれ築年数が55年、46年、48年（2023年現在）であり、これらの施設を残す場合は、耐用年数を本市の定める60年と設定し、60年経過後に解体処分後、再築（設計・建設）することとします。なお、改築後の建物は、ZEB（ゼロエネルギービルディング：建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物）を導入することなどを念頭に置き、水光熱費（運用コスト）が10パーセント下がるものと考えます。

試算の条件は、それぞれ次のとおりです。

表2 ライフサイクルコストの試算条件

シナリオ	考え方
個別建て替え	◇ 現施設をそれぞれ60年間まで延命・長寿命化し、それぞれの耐用年数経過後同一規模の施設を別個に整備する。
複合化パターン①	◇ ふれあい会館を個別改築し、中央文化センター・保健センターを複合化した施設を5年後（2028年）を目処に整備する。
複合化パターン②	◇ 5年後（2028年）を目処に3施設を複合した新複合施設に統合する。

試算上のライフサイクルの算定期間は2023年から2088年（建て替え後の複合施設の耐用期間が満了する年）までとし、この期間の物価変動（インフレ）については考慮しないものとします。

(2) 試算結果

試算結果は次のとおりです。

表3 ライフサイクルコストの試算結果

パターン	考え方	ライフサイクルコスト (個別建て替えを100とした場合)
個別建て替え	現施設をそれぞれ60年間まで使用し、それぞれの耐用年数経過後同一規模の施設を別個に整備する。	100
複合化パターン①	ふれあい会館を個別改築し、中央文化センター・保健センターを複合化した施設を5年後を目処に整備する。	71.0
複合化パターン②	5年後を目処に3施設を複合した新複合施設に統合する。	66.0

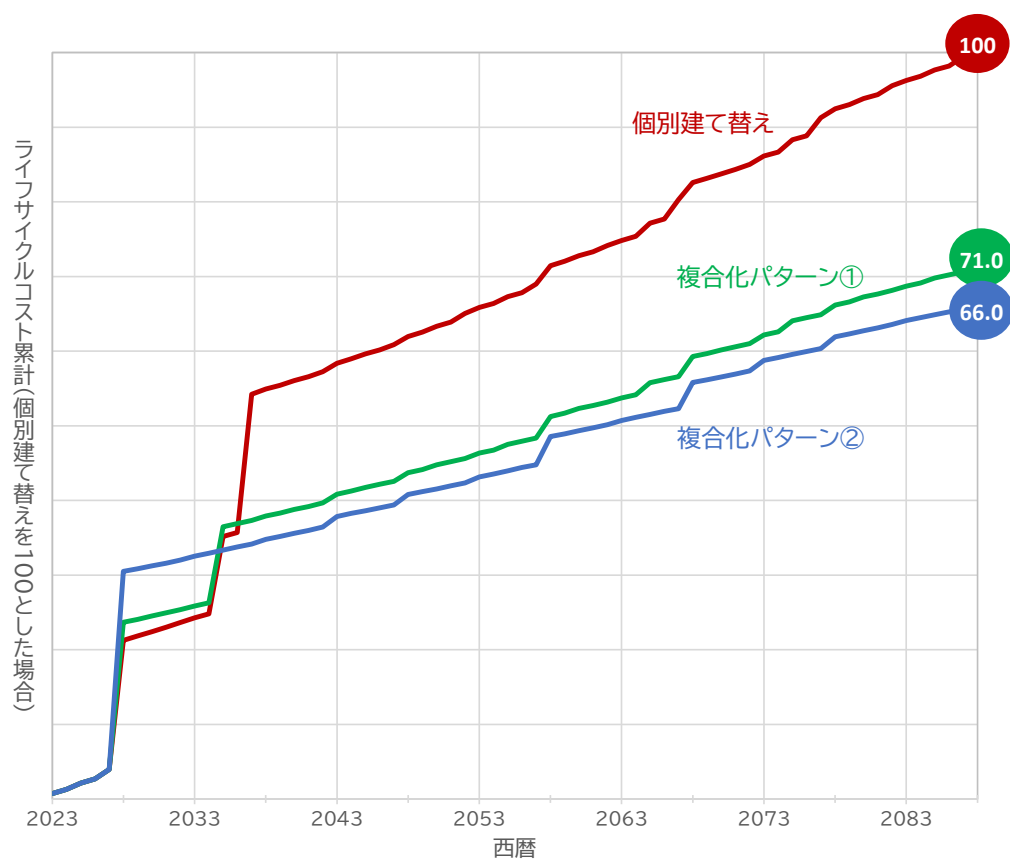


図1 ライフサイクルコスト (累計)

(3) 考察

試算結果から、次のことが言えます。

- 施設を複合化することにより、床面積を圧縮することができ、ライフサイクルコスト全体も圧縮されます。複合化パターン②のように、3施設を複合整備することで、個別建て替えよりも、約3分の1のライフサイクルコストの縮減を図ることが期待されます。複合化パターン①も含め、集約・複合化することのコストメリットは非常に高いことがわかります。
- 複合化パターン①と複合化パターン②の比較では、複合化パターン②の方がライフサイクルコストの総額に優れますが、3施設の解体及び3施設の複合整備に係る費用が一体で掛かることから、財政負担の平準化の面（突出した財政負担の抑制）では、複合化パターン①の方が優れている側面もあります。

参考資料3

公有財産の利活用及びその他公民連携に関わる関連法制度

対象施設の更新や周辺施設との複合化に際して、民間事業者による公有財産の利活用（収益事業の実施）を想定する場合に留意すべき事項を整理しました。

(1) 行政財産の貸付けと目的外使用許可

対象施設は行政財産となりますが、行政財産はその性質上、これを交換、売払い、譲与、出資等により処分するほか、貸付け、地上権や地役権等の用益物権の設定及び抵当権等の担保物件の設定等の対象として認められておらず、これに規定する行為は無効となります（地方自治法第238条の4第1項及び第6項）。

一方で、行政財産によっては、本来の用途や目的以外の使用を認めても、本来の用途や目的を妨げないばかりか、場合によっては積極的に行政財産自体の効用そのものを高めることもあり、本来の用途や目的を妨げない限り、行政財産の使用の特例として「行政財産の貸付け」及び「行政財産の使用許可」（以下「目的外使用許可」といいます。）が認められています（地方自治法第238条の4第2項及び第7項）。

（地方自治法）

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合とし

て政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

3 省略

4 省略

5 省略

6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 省略

9 省略

また、地方自治法第238条の4にある「政令で定める場合」について、地方自治法施行令第169条の3でその内容が規定されています。

（地方自治法施行令）

（行政財産である庁舎等を貸し付けることができる場合）

第百六十九条の三 地方自治法第二百三十八条の四第二項第四号に規定する政令で定める場合は、同号に規定する庁舎等の床面積又は敷地のうち、当該普通地方公共団体の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合とする。

これらを踏まえると、行政財産において民間事業者による公有財産の利活用（収益事業の実施）を想定する場合、行政財産の貸付けと目的外使用許可の2つが考えられ、次のとおり整理できます。

表1 行政財産の貸付と目的外使用許可

	行政財産の貸付け	目的外使用許可
法的根拠	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項 第 4 号	地方自治法第 238 条の 4 第 7 項
法的性格	私法上の契約	公法上の行政処分
対象者	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項 第 4 号に示す事業内容に合致す るとともに、それらの管理を行う 上で適当と認める者	制限なし
期間	制限なし※	制限なし※ (但し短期が望ましく原則 1 年)
使用料の 決定方法	契約で設定 (P F I 事業の場合、無償又は時 価より低い対価を設定すること も可能)	条例で規定
使用料の減額 あるいは減免	契約で設定	条例で規定
借地借家法の 適用	あり	なし

※ ただし、公有財産規則において別途定めています。

目的外使用許可の場合、公法上の行政処分に当たることから、貸し手となる行政の立場が強く、期間も短期にならざるを得ず、また、借地借家法も適用されないことから、借り手としては安定した事業運営をすることができず、結果として事業内容が限定される可能性が高いです。

対して、行政財産の貸付けであれば、私法上の契約となり、借地借家法も適用されることから、貸し手と借り手の立場が対等となり、貸付期間を見込んだ安定した事業運営をすることが可能と考えられます。

(2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）

施設の更新や複合化において、図書館及び社会教育施設等の公の施設の施設整備、管理・運営等が想定されることから、指定管理者制度やPFI事業の導入も検討対象となり、地方自治法において次の点に留意する必要があります。

表2 地方自治法において留意すべき点

条文	留意すべき点
<p>(公の施設の設置、管理及び廃止)</p> <p>第二百四十四条の二 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。</p> <p>2 (省略)</p> <p>3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。</p>	<p>⇒ 指定管理者制度を導入することが可能であり、導入する場合には条例を定める必要がある。</p> <p>⇒ 指定管理者の指定は契約ではなく、行政処分（協定の締結）となる。</p>
<p>同条</p> <p>4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。</p> <p>5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。</p> <p>6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。</p>	<p>⇒ 指定の期間等を定め、議会の議決を経て指定する必要がある。</p>
<p>同条</p> <p>8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として收受させることができる。</p> <p>9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。</p>	<p>⇒ 指定管理者は、公の施設の利用に係る料金を自らの収入として收受することができ、収益事業を踏まえた事業スキームを検討することが考えられる。</p>
<p>(債務負担行為)</p> <p>第二百十四条 歳出予算の金額、継続費の総額又は繰越明許費の金額の範囲内におけるものを除くほか、普通地方公共団体が債務を負担する行為をするには、予算で債務負担行為として定めておかななければならない。</p>	<p>⇒ 指定管理者制度やPFI事業等、事業費が複数年度にわたる場合には、あらかじめ事業期間中に支払う総額の限度額を設定し、議会の議決を経ることが必要である。</p>

府中駅周辺公共施設の効率的な更新と活用に係る基本方針

発行年月 令和6年10月

編集・発行 府中市総務管理部建築施設課

〒183-8703 東京都府中市宮西町2丁目24番地

電話 042-364-4111（代表）

042-335-4358（直通）

FAX 042-366-7752