

福生駅西口地区公共施設整備

実施計画

令和3年5月

福生市

目 次

はじめに	・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 施設整備における考え方・整備方針	・・・・・・・・・・・・・・・・	2
2 施設整備用地の概要	・・・・・・・・・・・・・・・・	4
3 施設整備の機能の概要	・・・・・・・・・・・・・・・・	5
4 各機能の規模等	・・・・・・・・・・・・・・・・	7
5 事業の方式	・・・・・・・・・・・・・・・・	9
6 事業者の募集から施設整備までのスケジュール	・・・・・・	11
7 事業者の募集から運用開始までのスケジュール	・・・・・・	12
8 契約	・・・・・・・・・・・・・・・・	13
9 地域貢献について	・・・・・・・・・・・・・・・・	14
10 審査に対する考え方	・・・・・・・・・・・・・・・・	14
11 概算事業費	・・・・・・・・・・・・・・・・	15

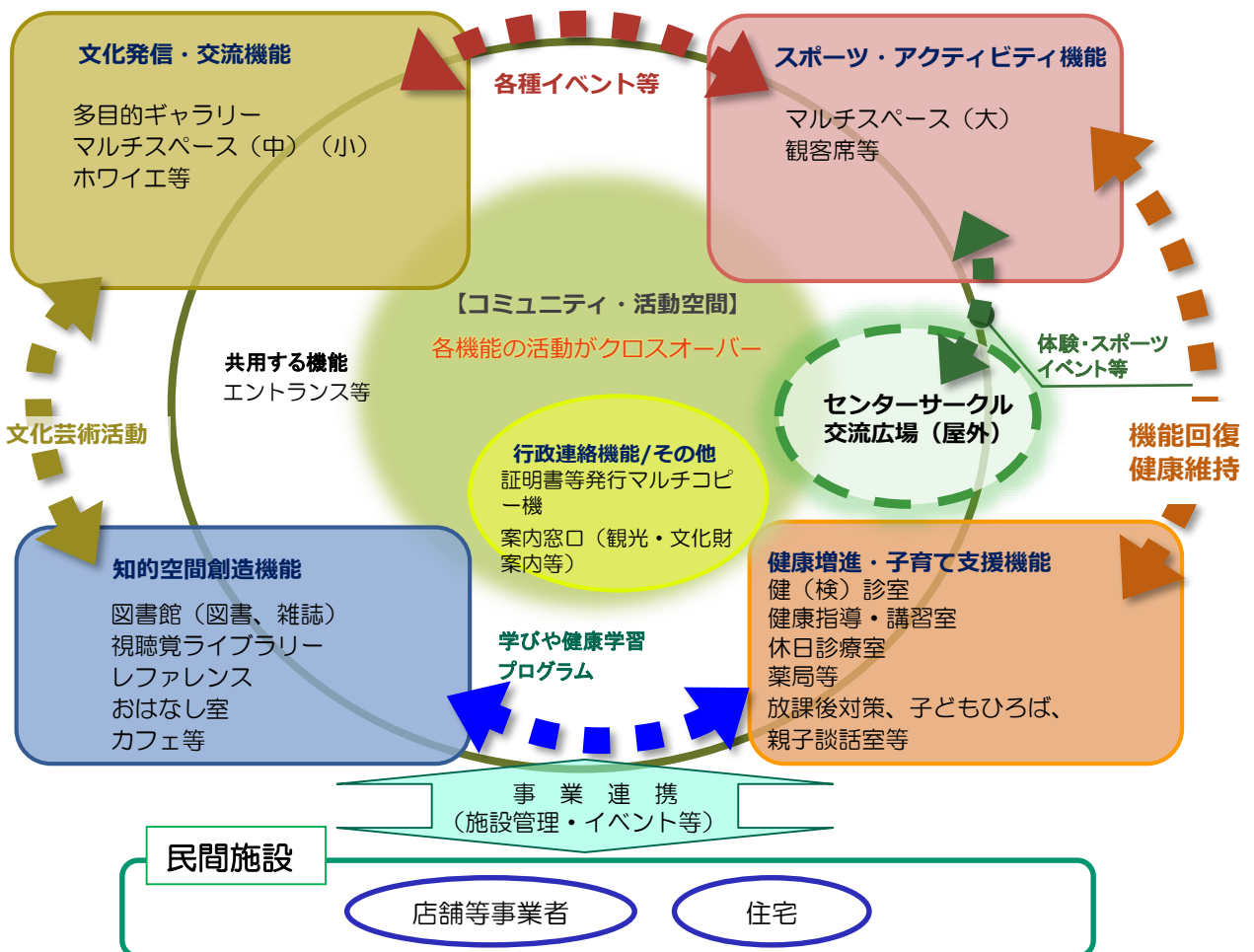
はじめに

福生市は、令和2年3月に福生市総合計画（第5期）を策定し、「人を育み 夢を育む 未来につながるまち ふっさ」を都市像とする基本構想を策定し、「魅力的な都市環境を生み出す」ことを施策に掲げ、計画的な都市整備を推進するとしています。

また、平成30年3月に策定した「福生市立地適正化計画」の中では、福生駅をはじめとする駅周辺への生活利便施設の集積等により、更なる利便性の向上を図り、高齢化への対応や子育てしやすいまちづくりを実現するとしています。

福生駅西口地区公共施設整備実施計画（以下「本計画」という。）では、上記のような上位計画の考えを踏まえ、施設を訪れる全ての人が、国籍や年齢、性別等に関わりなく有機的に繋がり合い、自然と能動的な活動ができる場所となり、文化・芸術、スポーツ、子育て、保健などの様々な活動を通して成長していくことができる施設となることを目指し、様々な用途で活用できるマルチスペースなどを設置した多目的な複合施設の整備を目指していきます。

福生駅西口地区公共施設・複合化による具体的な効果（主要施設間）イメージ



1 施設整備における考え方・整備方針

福生市は、令和元年12月に「福生駅西口地区公共施設整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定し、市域中心部の福生駅西口地区への公共施設整備に対する考え方をまとめました。

また、本計画の策定においては、市内部での検討はもとより、各施設を利用する各種団体の代表による検討委員会からの提案を受け、今後の福生駅西口地区公共施設（以下「本施設」という。）に求められる施設や機能についての内容を反映しています。

福生駅西口地区公共施設整備事業は、交通結節点という地域特性を活かし、新たな交流を生み出し、まちに多くの未来と可能性を作り出す人と人とのネットワークを構築し、新しい知恵や創造性へとつなげるとともに、新たな拠点で生み出される活気とにぎわいを市全体へと広げ、市の未来への創造をより着実なものとするを目的とするものです。

本計画に掲げた「スポーツ・アクティビティ機能」、「文化発信・交流機能」、「知的空間・創造機能」、「健康増進・子育て支援機能」の4つの機能を柱とし、福生市における新たな市民活動拠点としての機能整備を示すとともに、福生駅西口地区周辺に日常的な賑わいを創出していくため、市街地再開発事業者と連携した取り組みにより、市民から親しまれる新たな施設の整備を目指しています。

（1）施設整備における考え方

ア 各機能の調和

利用目的の異なる施設を複合化、併設することにより生まれる施設の連携による交流面のメリットを最大限に活かしながら、それぞれの施設機能が調和してつなぎの空間として機能を果たす施設とする。

イ 重ね使いによるつなぎの空間の創出

（ア）開放的で明るい空間づくり、また、共有スペースを有効に構成し、各機能のにじみだし等、人々が自然に交流しあえる空間づくりを行うことにより、地域に開かれた施設とする。

（イ）基本計画を踏まえつつ、文化活動や市民活動をより活発に行えるような諸室配置とし、誰もが気軽に交流できる施設とする。

ウ 全ての人々の利用

周辺環境に配慮するとともに、子どもからお年寄りまで、障害の有無、年齢、性別等にかかわらず、地域のあらゆる人々が利用しやすい施設であるとともに、世代を超えて利用したくなる施設となるよう工夫する。

エ 安全・安心・快適

（ア）施設の安全性、快適性、利便性、耐久性、経済性を追及する。

（イ）防災の観点や耐震安全性を取り入れた施設計画とする。

オ 地域との連携

（ア）周辺商店街と協力し、地域振興に資する事業を行う。

（イ）民間（施設）と連携を図った事業展開を図る。

（ウ）公共・民間を含めた施設全体で駅前広場と一体とした空間づくりを行う。

(2) 各機能の整備の考え方

ア スポーツ・アクティビティ機能

(ア) 体験体感型拠点としての整備を行い、天候にも左右されずに日常生活の中で多世代が生き生きと気軽に楽しめる施設とする。

(イ) 誰もが気軽に利用でき、健康づくりと生きがい・ライフスタイルに根ざしたスポーツ施設とする。

イ 文化発信・交流機能

(ア) 共に学ぶ、創る、演じる、向き合ってみる・見られることにより新たな出会いやふれあいを創り出し、文化芸術・生涯学習活動等を通じた、人と人との様々な関係を形づくることのできる施設とする。

(イ) 性別や世代を超えた市民の交流はもちろんのこと、市外地域との文化交流も図ることのできる施設とする。

ウ 知的空間・創造機能

(ア) 図書・書籍を中心に、子どもから大人まで文学作品等に触れるだけでなく、全ての市民が新たな文化に出会い、知的な刺激に触れることのできる施設とする。

(イ) 新たな居場所となるような、市民一人ひとりが創造の主役となり、日常生活に潤いやゆとりをもたらすだけでなく、新たな創造活動の源泉を生み出すことのできる施設とする。

エ 健康増進・子育て支援機能

(ア) 子育ての充実と高齢化社会に対応した健康づくりの拠点となる施設とする。

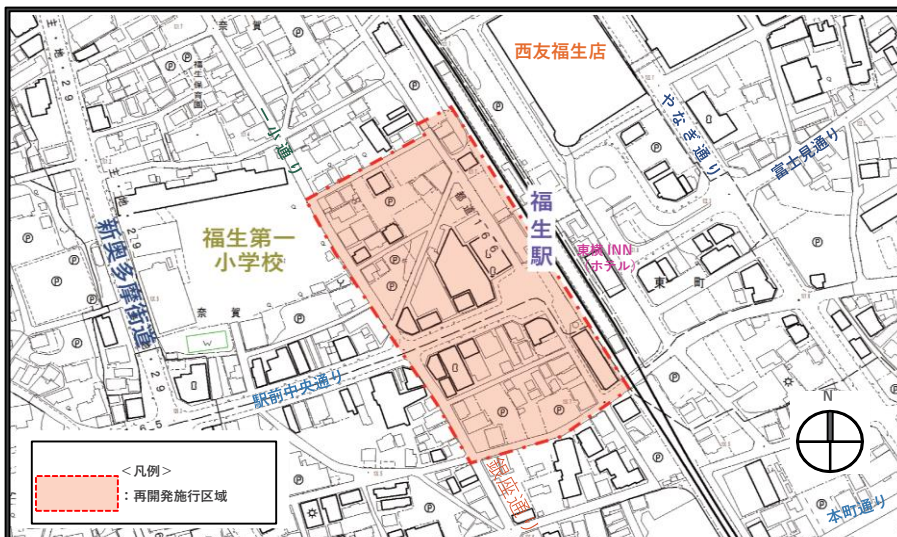
(イ) 多世代や地域交流により、子育て世代の満足度をアップさせていくような施設とする。

2 施設整備用地の概要

用地の概要

所在地	福生市大字福生地内
敷地面積	約7,300m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域 商業地域（商業地域へ変更予定）
建ぺい率	60、80% （80%へ変更予定）
容積率	200、300、400、500% （500%へ変更予定）
防火準防火地域	準防火地域、防火地域 （防火地域へ変更予定）
特別用途	制限なし
駐車場附置条例	東京都駐車場条例 駐車場整備地区等（商業地域、市の区域） ※附置義務駐車場は南街区に設置
駐輪場附置条例	福生市自転車等の放置防止等に関する条例
景観条例範囲	一般地域
緑化基準	東京における自然の保護と回復に関する条例
航空法による高さ制限 （横田基地）	TP+186.1m（GL+約55m）

■案内図



3 施設整備の機能の概要

機能		機能の概要
子育て支援機能	子ども広場	0歳から小学校低学年までを対象とした、子ども（親子）の居場所となる施設とする。
	一時預かり	日単位や時間単位での、乳幼児の一時預かり機能を備えた施設とする。
	アフタースクール	主に小学校低学年を対象とした放課後支援のためのスペース。従来の児童館機能だけではなく、地域の特性を活かした遊びと学びの場とする。
	送迎ステーション	未就学児を対象とし、地域の保育園等から駅前までの送迎を行う。
保健センター		現在の市の保健センター機能と同等の機能を整備する。
マルチスペース大		<ul style="list-style-type: none"> マルチスペース大は、アリーナとしての機能だけではなく、他機能とともに交流拠点機能を構成する交流・多目的スペースとして位置づける。 センターサークルや図書館等と連携した多彩な交流の創出機能を担うものであると同時に、様々な市民参加・市民利用イベントから、比較的小規模な興行利用まで対応可能なホールとする。
マルチスペース中		<ul style="list-style-type: none"> ホールは、段床形式を有する空間で、音楽、ダンス、演劇、芸能、集会など、幅広い利用に対応可能な客席300席程度の多目的ホールとし、必要な舞台装置、音響・照明・映像設備等を備える。 ホールは、可動式の音響反射板を備え、設置時には楽器や声のアコースティックな演奏に適した音響性能及び舞台性能を有する。 障害者や子育て世代の鑑賞に対しての配慮がされた設備等を備える。

機能	機能の概要	
マルチスペース小	<ul style="list-style-type: none"> • マルチスペース中（ホール）の舞台（アクティンエリア）と同規模の広さのリハーサル室を設置する。 • リハーサル室は、アリーナ、ロビー及び広場と一体的に活用できることとする。 • 小規模なコンサートや発表等の利用を想定し、十分な広さと演出設備を具備する。 • 市民の多様な文化芸術活動や生涯学習活動を支援するための諸室を設置する。 • 練習施設の振動及び音が、他の施設（特にホール）に響くことがないように対応を取る。 • 中高生の居場所となるような学習スペースを用意する。 	
図書機能	図書館	<ul style="list-style-type: none"> • 図書館は「子どもから大人が集い、学び憩える交流空間」として施設全体の機能をつなぐ役割として整備する。 • 共用部等にも図書を配置し、本施設の利用の動機となるよう、新たな機能を備えた気軽に訪れることができる雰囲気の良い図書館とする。 • 蔵書数は8万5千冊程度を目安とする。
	ブックカフェ	<ul style="list-style-type: none"> • 図書館とブックカフェによる新たな市民サービスの展開を図る。 • 市民ニーズやイベントに応じ、図書館機能を補完することや、新たに取り込みたいターゲットのニーズに沿った本の選書及び配置をし、知的空間を演出する。 • 読書推進等の各種イベントを図書館、他施設及び地域と連動して実施し、魅力的な市民参画の場として盛り上げる。 <p>※ブックカフェ…書店機能を持ったカフェ</p>
センターサークル	<ul style="list-style-type: none"> • 複合施設全体のエントランスホールとして、目的に併せて来館者が各施設に自然と導かれるよう工夫するとともに、ミニコンサートや各種イベントの開放利用を想定する。 • セタまつりなど大規模イベントのメインステージとしての活用を想定する。 • 日常的には、椅子、テーブルなどを設置して自由活動空間、市民の居場所としての使用を想定する。 	
行政連絡機能	<ul style="list-style-type: none"> • 戸籍や住民票などの証明書等の発行のためのマルチコピー機を設置するスペースを設ける。 • 観光案内のポスター等を設置するスペースを設ける。 • 案内等に必要なスペースを確保する。 	

※施設の整備に必要となるトイレ、倉庫等は、適宜配置をします。

4 各機能の規模等

本施設については、市が求める機能を必須施設として示すとともに、拠点施設の整備のコンセプトに合致する範囲で、追加提案や施設利用者等の利便性の向上、市民生活の質の向上に寄与する機能の独自提案を任意で求めます。

機能の規模は、次の表を目安とします。

機 能		おおむねの規模 (合計)	指定管理 者制度	
スポーツ アクティビティ機能	マルチスペース（大）	1,300㎡程度	○	
	座 席 数	600～800 席程度		
文化発信・ 交流機能	マルチスペース（中）	300席程度 (固定席)	○	
	ホワイエ	210㎡程度		
	舞 台	250㎡程度		
	マルチス ペース (小)	リハーサル室	250㎡程度	○
		音楽スタジオ ダンススタジオ	160㎡程度	
		創作スタジオ	80㎡程度	
		会議室	90㎡程度	
		学習室	100㎡程度	
		展示室	100㎡程度	
創造機能・ 知的空間	図 書	1,200㎡程度 収蔵数8万5千冊程度 (児童書を含む。)	○	
	ブックカフェ	500㎡程度	○	
子育て支援機能	子育て支援	子ども広場	200㎡程度	○
		一時預かり	適宜	○
		アフタースクール	220㎡程度	○
		送迎センター	40㎡程度	○

機 能		おおむねの規模 (合計)	指定管理 者制度
健康促進機能 ※()内は合計の内数	保健センター	約1,000㎡	—
	予診	(約40~50㎡)	
	診察	(約60㎡)	
	歯科診察	(約45㎡)	
	子ども相談	(適 宜)	
	栄養指導室	(適 宜)	
	休日診療所	(適 宜)	
行政連絡機能	行政窓口	適 宜	○
	受付スペース	50㎡程度	
その他	センターサークル	適 宜	○
	駐車場	東京都駐車場条例設置台数 以上	—
	駐輪場	福生市自転車等の放置防止 等に関する条例施行規則 設置台数以上	—

※駐車場は、民間部分の整備事業と共同での整備とし、可能な範囲内で附置義務台数以上の設置とします。

※駐輪場の整備は、附置義務台数におおむね120台程度追加した数を目安とします。

5 事業の方式

(1) 施設整備について

施設整備においては、次の4つの方法について比較検討を行いました。

ア 市街地再開発組合（以下「組合」という。）の整備した建物（土地を含む。）を借りる方法

イ 建物のみを割賦で購入する方法（土地は借地で運用）

ウ 土地建物を同時に一括購入する方法

エ 建物のみを一括で購入する方法（土地は借地で運用）

上記の4つのケースを比較し、市では今回の施設整備に当たり、エが他の方法よりも財政的な面などを含め、総合的に優位であるとの判断をしました。

理由としては、エの方法では、敷地の土地購入はしないまでも、再開発事業の実施主体が整備した施設（保留床）を市が購入するという形で、購入後は建物自体が市の名義となることから、市街地再開発地区全体での整備における各種補助金等の制度が適用されるほか、建物本体の整備においても補助金等の活用が可能となり、起債や基金の充当なども含め様々な財源の活用が可能となることからです。

以上のことから、市街地再開発事業の一部として実施される本施設の整備については、整備後に施設購入することを方針とします。

取得方法の比較検討

比較項目		整備及び費用負担	エ 組合による施設整備後の一括購入 (建物のみ)
1	財産の帰属		市（建物のみ）
2	整備費用の負担		市（建物のみ）
3	整備に関する財源		国・都の補助金が見込める (建物のみ)
4	整備初期における財政影響		ア～ウの条件に比して中程度
5	施設整備後の施設維持管理 費用負担		市で全額負担（修繕費等）
6	施設整備後に掛かる 市の費用負担（光熱費等は考慮せず）		維持管理費（修繕積立）及び借地料 費用負担小
7	固定資産税収入		土地の分だけ有
8	市の費用負担見込（支払総額）		ア～ウの条件に比して中程度
9	市街地再開発準備組合の意向		意向有り
10	施設整備後の変動位における建物自由度		高
検討結果		財政負担が単年度に集中し、財政負担が大きいが、建物の負担のみ。維持管理における市の関与度が高い。建物のみ従来の維持管理手法が必要で、土地の借上契約期間後に更新が必要。組合の意向と方向性は一致するため実現性が高い。	

※事業の方法等は市の意向であり、今後関係者間での検討・調整が必要となります。

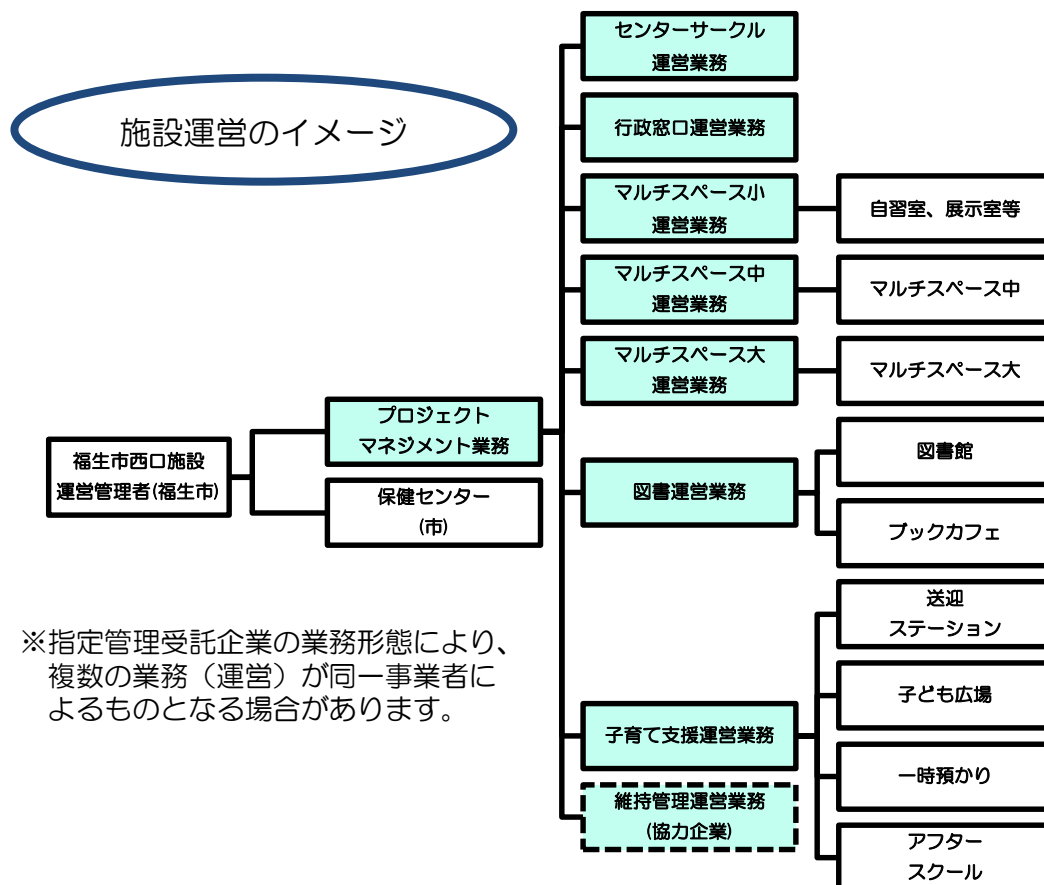
(2) 施設運営について

本施設の運営・維持管理については、複数の指定管理者を統括する団体が市と施設運営について協議・調整を行う体制をプロジェクトマネジメント方式とします。

指定管理業務の全体統括を担う団体をプロジェクトマネジメント団体（マネージャー）として位置付け、事業全体を円滑に推進するため、指定管理者間及び市との協議・調整を行い、トラブルの未然防止に努め、万が一、トラブルが発生した場合にはその解消に努めるとともに、本施設の事業効果が最大限発揮されるよう、業務に当たります。

【プロジェクトマネジメント業務の主な内容】

- ア 運営業務及び維持管理業務の調整
- イ 年度計画の策定
- ウ 運営統括
- エ 業務評価統括
- オ 業務改善統括
- カ 報告
- キ 議会等の庁内調整補助



※指定管理受託企業の業務形態により、複数の業務（運営）が同一事業者によるものとなる場合があります。

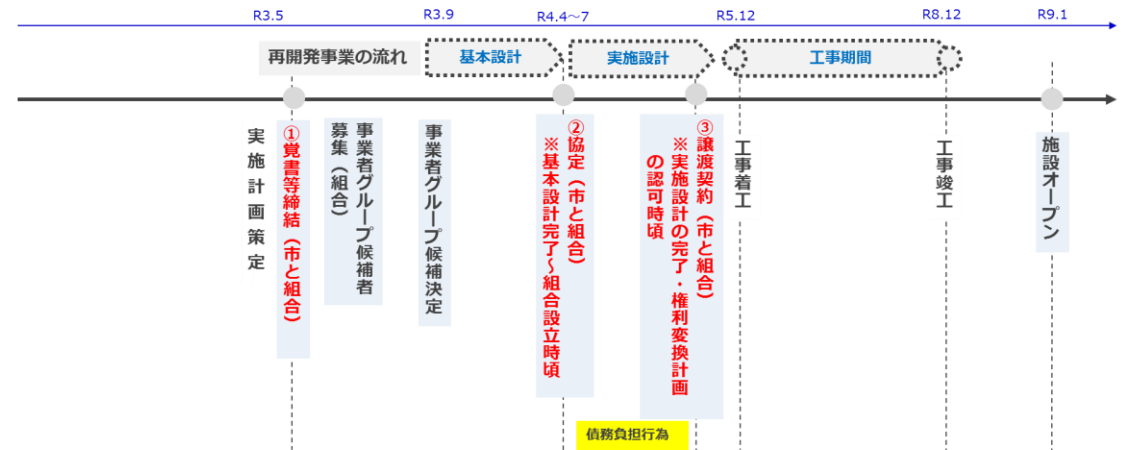
6 事業者の募集から施設整備までのスケジュール

整備スケジュールについては、次のとおり予定しています

- 令和2年度・・・実施計画（設計の前提条件となる詳細計画）
方針・コンセプト・運営計画等
企画立案の条件等調査・整備方式検討
民間委託の条件整理・各委託業務の内容設定
都市計画決定手続開始（決定は令和3年度中）
- 令和3年度・・・基本設計（以降は市街地再開発準備組合受託者による）
- 令和4年度・・・実施設計（各施設の運営・事業計画の策定）
- 令和5年度・・・解体・整地・建設工事開始
- 令和8年度・・・竣工・供用開始

※本施設の整備は全体事業の進捗状況等により、上記のスケジュールは変更される可能性があります。

■施設整備の主な流れ



項目	①覚書	②協定	③譲渡契約
目的	・再開発事業を協働し推進 ・市が取得する床に関する概ねの方向性等	・基本的な事項の規定	・協定内容を精査
床取得の概要	・用途（ホール、図書館、子育て施設等）	・各用途毎の面積、敷地持分等 （詳細は権利変換計画書による）	・協定内容を精査
設計関連	・組合が実施する基本設計、実施設計に反映	・組合が実施する実施設計に反映	・協定内容を精査
負担金	・計画の精査に併せて今後協議	・概算額 ・支払い時期の仮設定	・協定内容を精査

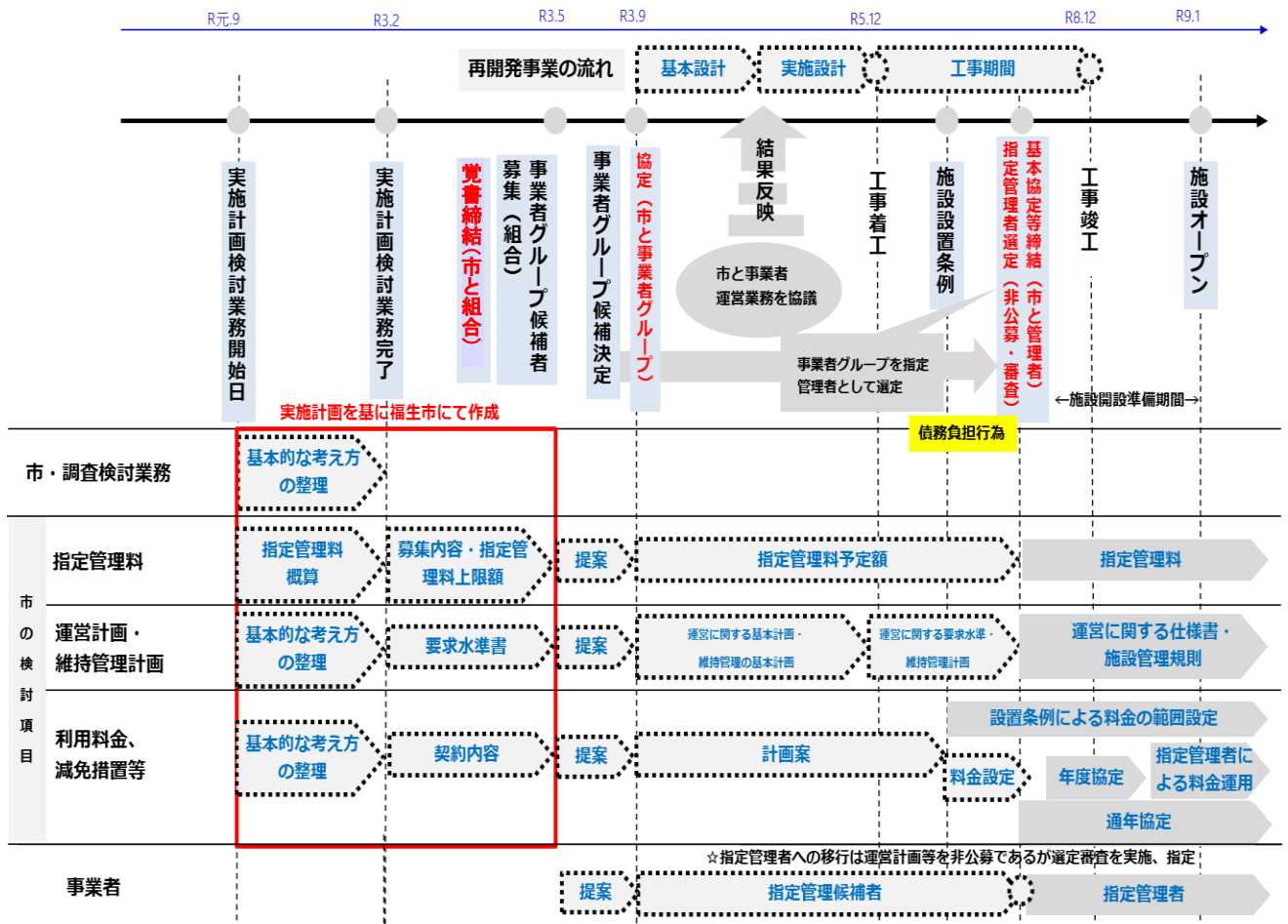
7 事業者の募集から運用開始までのスケジュール

運営スケジュールについては、次のとおり予定しています。

- 令和3年度・・・上旬 覚書締結（指定管理業務等について）
中旬 協定締結
運用業務内容等の協議開始
- 令和7年度・・・施設設置条例の整備（使用料・手数料同時協議）
- 令和8年度・・・上旬 指定管理協定締結
供用開始前準備（運用オペレーションの試行）
下旬 竣工・供用開始（本格運用）

※本施設の運営は全体事業の進捗状況等により、上記のスケジュールは変更される可能性があります。

■ 指定管理者選定までの主な流れ



8 契約

【事業の方式】

(1) 全体事業の進め方

本施設の整備実施に当たっては、市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）との覚書等により地区全体の事業施行者である準備組合と共に公募型プロポーザル方式により、施設の設計・工事監理、建設、運営等を一体的に担う事業推進団体を選定し、施設整備に向けて協議・検討していきます。

建物の譲渡については、覚書及び協定に基づき、施設の整備前に組合と譲渡契約を結びます。

また、指定管理業務についても協定等に基づき、市と指定管理業務を担う指定管理者団体と指定管理協定（書）を締結します。

(2) 民間土地の活用

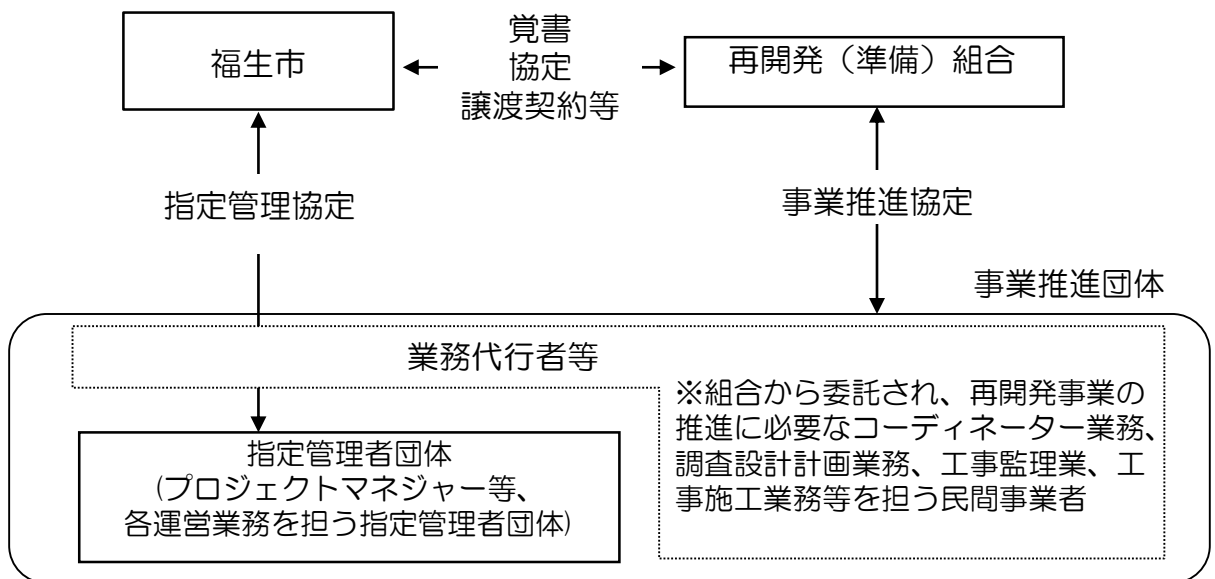
ア 土地の借り上げによる事業実施

本施設の整備については市が民間用地を借り上げ、借地権又は定期借地権を設定し、施設の整備、運営を行う方式とします。

イ 期間満了後の継続等について

土地の借上契約の期間満了後については、契約の更新等について改めて協議を行い、更新等を行います。

〈協定等のイメージ〉



9 地域貢献について

事業者に対して、市内企業や事業所の積極的な活用、地域雇用の創出を求めます。

また、事業者選定に当たっては、地元企業の活用や地元企業を通じた資材発注等（例：多摩産材の活用など）、地域の活性化に資する提案に対しては、評価の対象といたします。

10 審査に対する考え方

今回の施設整備については、市街地再開発の全体事業と共に実施されることが想定されることから、施工等を行う事業予定者グループの選出は、福生市と準備組合との覚書等により、準備組合が委託した事業者選定委員会事務局が学識経験者等で構成される選定審査委員を選出し、透明性及び公平性を確保した上で事業者グループからの提案を受け、内容を選定委員会内で総合的に評価した上で選定します。

11 概算事業費

概算事業費について

(1) 施設整備費

整備費	施設本体（施設・駐車場）	86.1億円
財源	補助交付金等	32.0億円
	地方債	38.0億円
	基金	6.0億円
	一般財源	10.1億円

※ 施設本体の費用については、一般的な仕様（事務所相当）の内装費等を見込んだ金額です。その他の特殊な内装・設備・装置（舞台機能など）、什器・備品等の費用は含まれていません。

(2) 施設維持管理運営費（年間）

支出	施設維持管理運営費	8.5億円
内訳	指定管理委託料	6.0億円
	維持管理費（光熱水費含む）	2.2億円
	修繕費等	0.3億円

※ (1) 及び (2) については、令和3年2月現在における概算事業費であり、今後の計画変更や設計及び事業整備の内容により変動があることを前提とします。

福生駅西口地区公共施設整備実施計画

福生市 都市建設部
企画財政部