

湯島総合センター改築等における
民間活力導入調査業務委託

報 告 書

文 京 区

株式会社東京ランドスケープ研究所

湯島総合センター改築等における民間活力導入調査業務委託 報告書

— 目 次 —

| | | |
|-----|--------------------------|----|
| I | 業務の概要 | 1 |
| 1. | 業務の目的 | 1 |
| 2. | 対象地 | 1 |
| 3. | 業務フロー | 2 |
| II | 与条件等の調査及び整理・分析 | 3 |
| 1. | 対象地及び周辺の現況・法規制等 | 3 |
| 1) | 現施設の状況 | 3 |
| 2) | 施設周辺の状況 | 5 |
| 2. | 文京区における総合センター | 7 |
| 3. | 関連計画・資料 | 8 |
| 1) | 対象施設に係る関連計画等 | 8 |
| 4. | 立地の特徴・建築配置計画条件 | 12 |
| 1) | 立地の特徴 | 12 |
| 2) | 建築配置計画条件 | 12 |
| 3) | 公共機能について | 12 |
| 5. | 施工上の技術条件・搬入等の周辺交通条件 | 13 |
| 1) | 施工上の技術条件 | 13 |
| 2) | 搬入等の周辺交通条件 | 14 |
| 6. | 湯島総合センターの可能性（想定し得る建物の概要） | 15 |
| 1) | 公共施設のあり方 | 15 |
| 2) | 今後の湯島総合センターの可能性 | 15 |
| 3) | 敷地条件の整理 | 15 |
| 4) | 湯島総合センターの整備モデルの検討 | 16 |
| III | 民間活力導入の研究・調査 | 19 |
| 1. | 事業スキームの研究・調査 | 19 |
| 1) | 民間活力導入の目的 | 19 |
| 2) | 民間活力導入手法の整理 | 19 |
| 3) | 民間の事業可能性調査 | 23 |
| 4) | 事業スキームの検討 | 23 |
| 2. | 事業シミュレーション | 24 |
| 1) | 事業条件の整理 | 24 |
| 2) | 概算事業費・事業収支の試算 | 25 |
| 3) | 事業化に向けた実施事項の整理 | 26 |
| 4) | 事業スケジュール（案） | 26 |
| IV | 本業務の成果と課題 | 27 |

I 業務の概要

1. 業務の目的

本業務は、湯島総合センターの改築等に向けて必要な情報を整理・分析の上、当該敷地の有効活用、区の財政負担及び事務負担の軽減の観点等から、民間活力の導入可能性や民間活力導入スキーム等を調査し、想定し得る建物の概要を検討することを目的に実施した。

2. 対象地

本業務の対象地は以下の通りである。

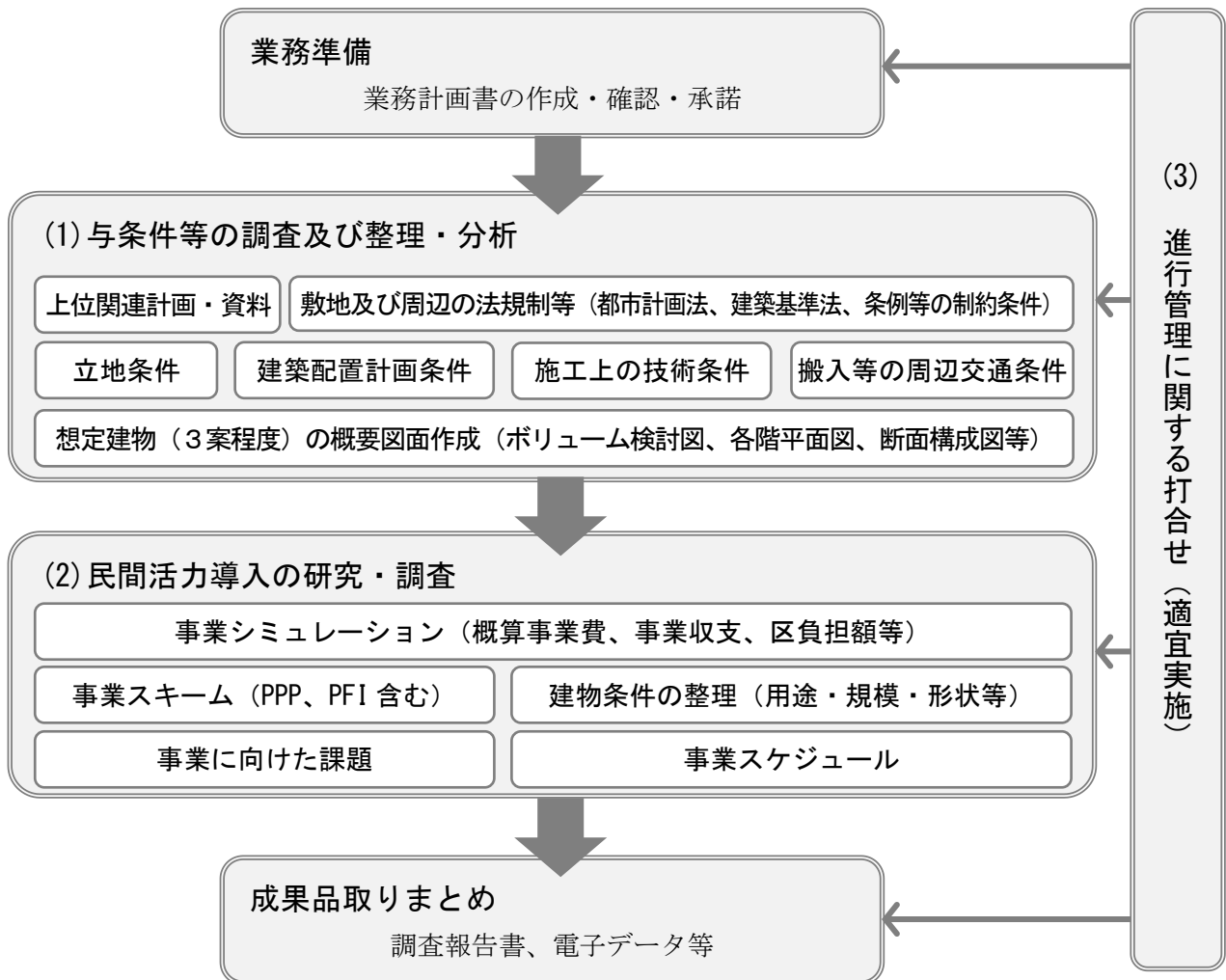
- 湯島総合センター（文京区本郷 3-10-18、敷地面積 1,776.99 m²）



図 1-1：対象地の位置

3. 業務フロー

本業務は、以下のフローに基づき実施した。



II 与条件等の調査及び整理・分析

1. 対象地及び周辺の現況・法規制等

1) 現施設の状況

(1) 施設の概要

湯島総合センターの施設の現況は以下の通りである。

表 2-1：現施設の概要

| | |
|-------|--|
| 名 称 | 湯島総合センター |
| 所 在 地 | 文京区本郷三丁目 10 番 18 号 |
| 建設年代 | 1980 年 (築 39 年) |
| 敷地面積 | 1,776.99 m ² |
| 建築面積 | 699.40 m ² (建築確認等台帳記載事項証明書より) |
| 構 造 | SRC 造 地下 1 階、地上 5 階建 (1978 年 9 月の建設工事図面より) |
| 施設内容 | ①湯島幼稚園 (延床面積： 875.66 m ²) ②湯島図書館 (延床面積： 1,180.40 m ²) ③福祉センター湯島 (延床面積： 634.46 m ²) ④湯島児童館、湯島育成室 (延床面積： 491.10 m ²) ⑤たんぽぽ保育園 (延床面積： 164.55 m ²) ⑥シルバー人材センター (延床面積： 214.81 m ²) |
| 備 考 | 福祉センター湯島では、介護予防事業、高齢者クラブ活動、集会施設機能、入浴サービスを実施中 建物南側に約 531 m ² の幼稚園園庭がある |



図 2-1：外観および入り口部分

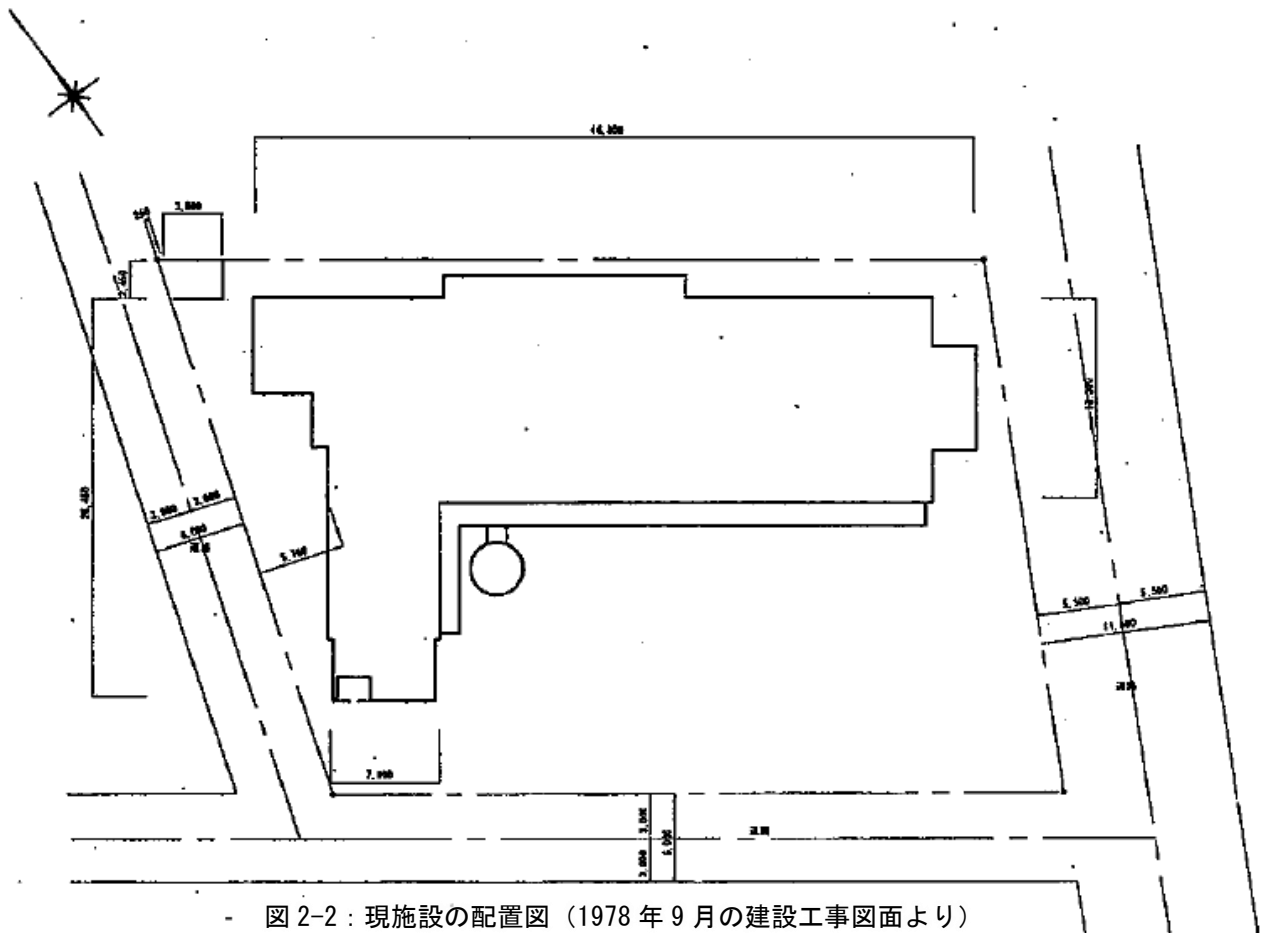


図 2-2：現施設の配置図 (1978 年 9 月の建設工事図面より)

(2) 施設の状況

湯島総合センター内の各施設は、下図の通りである。

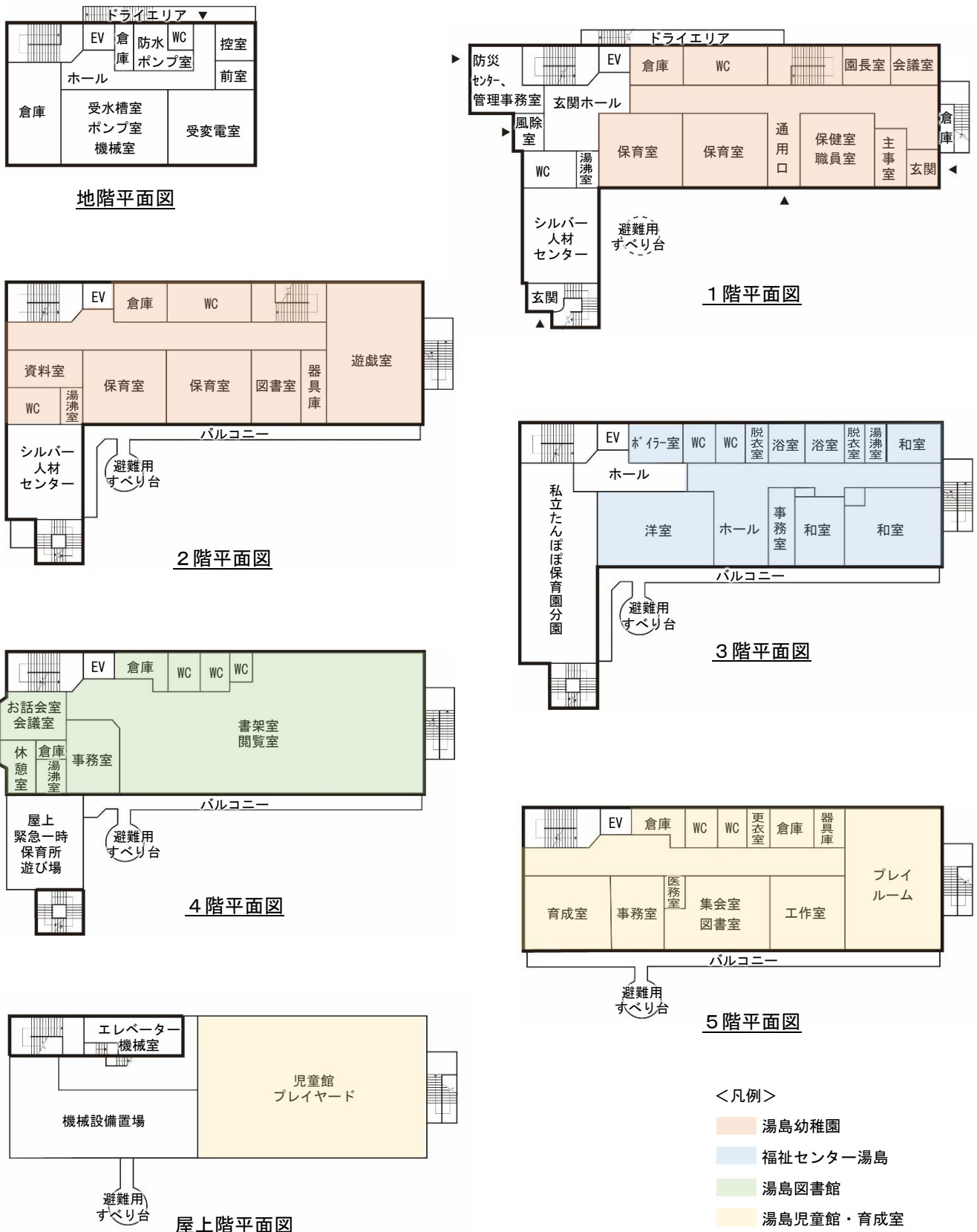


図 2-3 : 現施設の平面図 (文京区湯島総合センター案内図を参考に作成)

2) 施設周辺の状況

(1) 対象地周辺の施設

湯島総合センターは商業地域に位置し、敷地の3面が接道している。周辺は3～5階建ての事務所や集合住宅等が立ち並ぶ、閑静なエリアである。また、日本サッカーミュージアムが隣接し、半径250m圏内に宿泊施設や、順天堂大学がある。最寄駅は東京メトロ丸ノ内線御茶ノ水駅である。



図 2-4：現施設周辺の施設等 ※御茶ノ水駅周辺案内地図（東京地下鉄株式会社）を基に作成



写真①：周辺建物（住宅・事務所等） 写真②：隣接建物（日本サッカーミュージアム） 写真③：最寄駅付近（外堀通り・順天堂大）

図 2-5：現在の対象地周辺状況

(2) 対象地の環境等

文京区は、台地と谷と沖積低地からなる、起伏に富んだ地形となっている。対象地は海拔 20m以上の台地に位置し（図 2-6）、地下水位が 5 m と低い（図 2-7）。一方で、対象地は文京区水害ハザードマップにおいて、想定し得る最大規模の降雨（総雨量 690mm、時間最大雨量 153mm）があった場合に 0.1～0.5mの浸水深が想定される（図 2-8）



図 2-6：文京区の地形（部分）
※文京区緑の基本計画
（平成 11 年 3 月）を基に作成

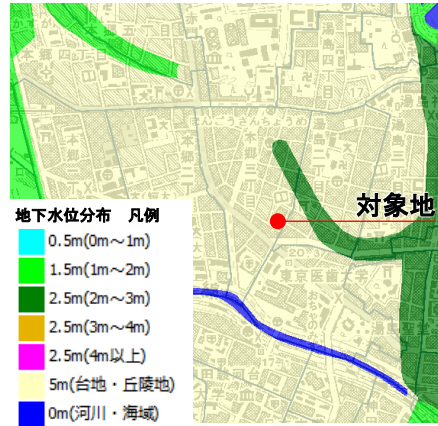


図 2-7：地下水位分布図（部分）
※東京の液状化予測図
（平成 24 年度改訂版）を基に作成



図 2-8：想定される浸水深（部分）
※文京区水害ハザードマップ
（令和元年 6 月発行版）を基に作成

(3) 対象地の法規制等

対象地は、都市計画法に基づく用途地域として商業地域に指定されている。また、建築基準法に基づき、商業地域において建築できない用途としては、一部の工場・倉庫（環境悪化や危険性のあるもの、危険物の貯蔵・処理、300 m²以上の自動車修理工場作業場等）となっている。

また、文京区みどりの保護条例に基づき、建築計画を行う場合は、緑化基準への適合が求められている（緑化必要面積＝（敷地面積×（1－法定建ぺい率）×0.3）＋（敷地面積×法定建ぺい率×0.05））。

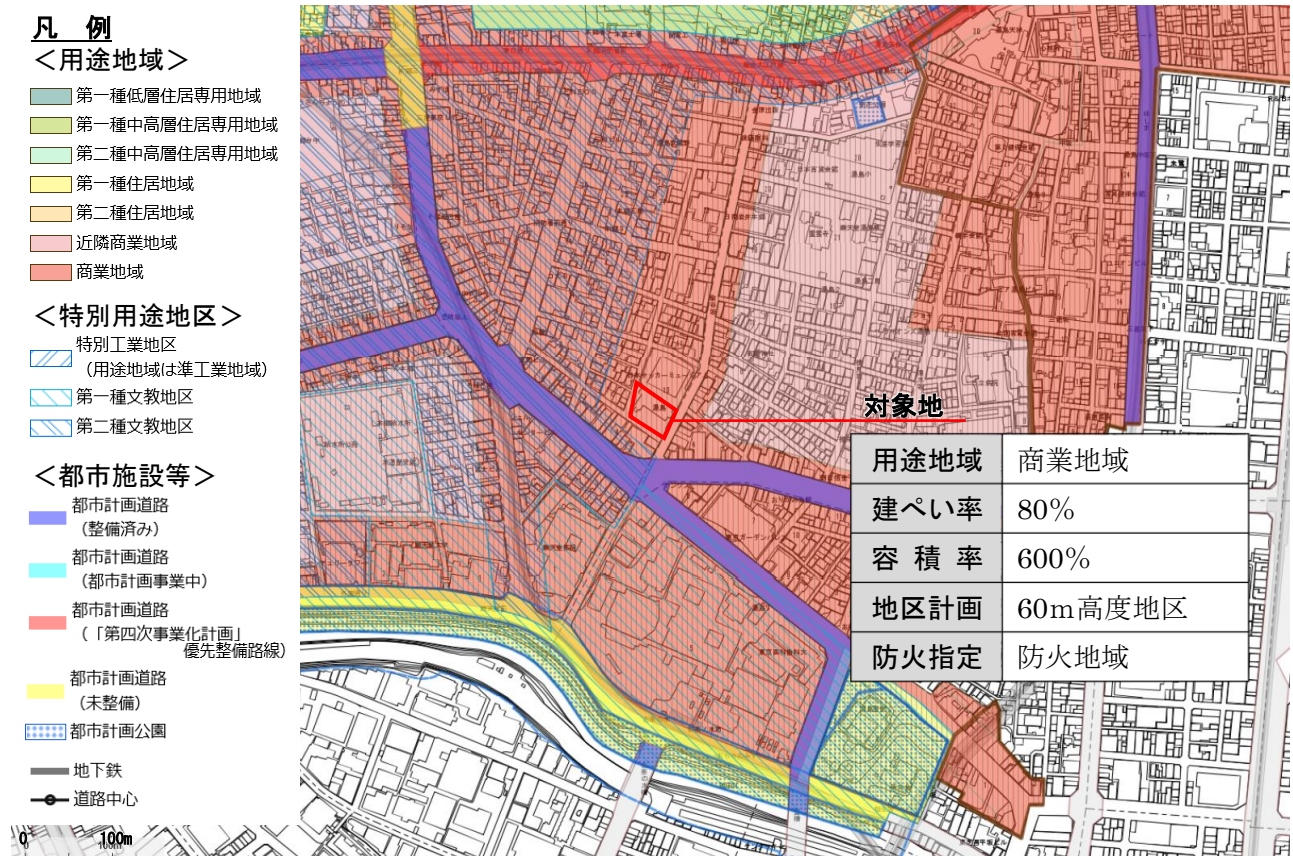


図 2-9：対象地の都市計画状況 ※文京区都市計画図検索システムを基に作成

2. 文京区における総合センター

湯島総合センターは、昭和 55 年に建設された。

現在、文京区には 3 つの総合センターが設置されている（図 2-10）。それぞれ学習・集会・児童施設等の公共複合施設として利用されている。

- ①湯島総合センター（幼稚園・図書館・福祉センター・児童館・育成室・保育園・シルバー人材センター）
- ②根津総合センター（交流館・児童館）※平成 14 年まで図書館機能（図書コーナー）あり
- ③目白台総合センター（交流館・児童館・キッズルーム・目白台会館）



根津総合センター



目白台総合センター

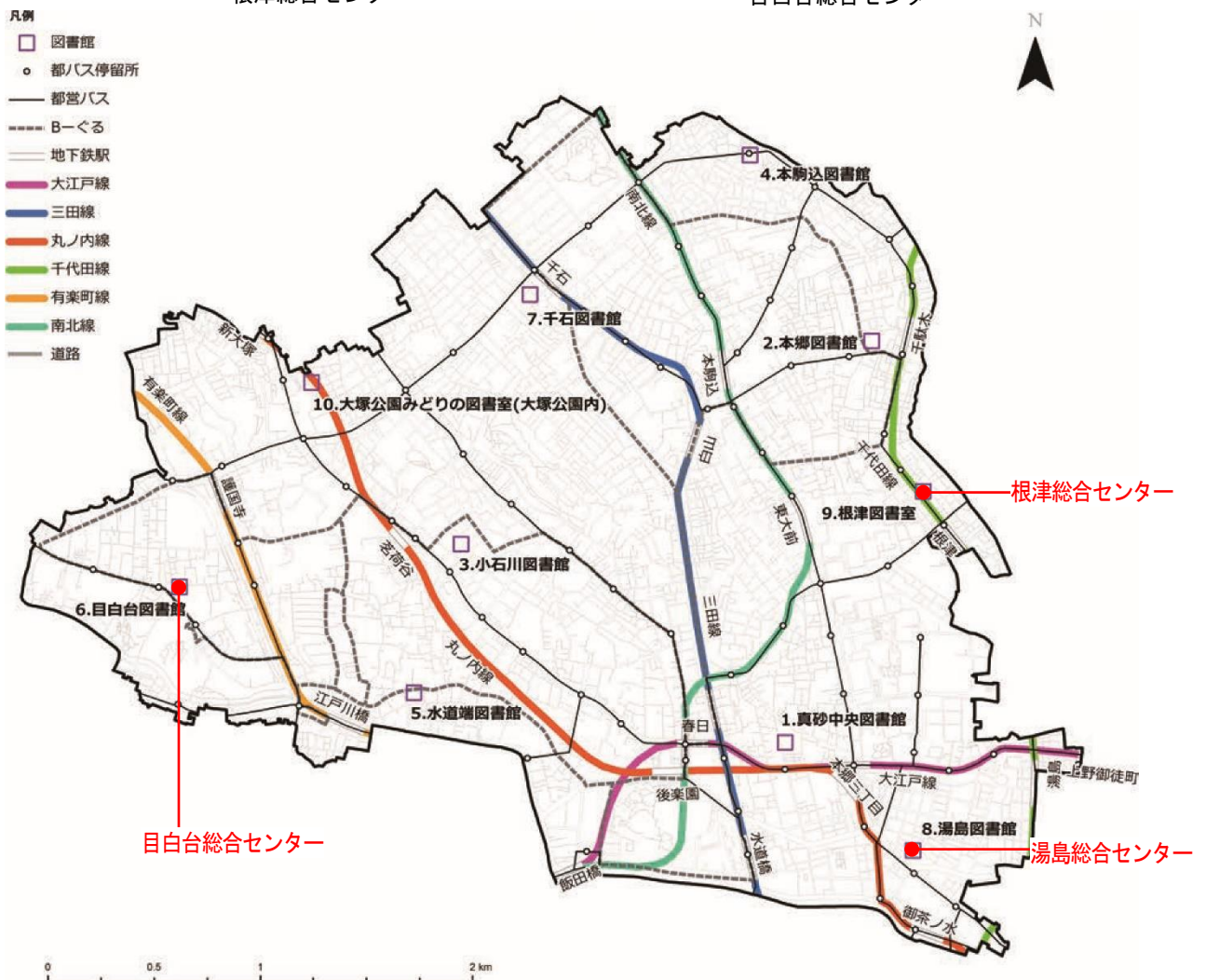


図 2-10 : 文京区における総合センター

※文京区公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）図 4-3-1 図書館の配置状況を基に作成

3. 関連計画・資料

区の関連計画・資料における、湯島総合センターや公共施設、周辺地域等に関する記載については、以下の通りとなっている。

1) 対象施設に係る関連計画等

(1) 文京区基本構想実施計画 平成 29 年度～平成 31 年度／平成 29 (2017) 年 3 月

平成 22 (2010) 年 6 月に策定された基本構想に掲げる将来都市像を具体化するための行財政計画であり、事業の実効性を確保するため、計画期間中の財政状況の推計を行い、予算と連動した行財政計画である。

①湯島総合センターについて

「建物 は、築 36 年が経過し、老朽化が進んでおり、改築又は大規模な改修が必要な時期を迎えています。改築等に当たっては、施設の効果的・効率的な活用を踏まえた検討を行っていきます。」

—第 4 章 行財政運営／3 区の公共施設／(4)施設の効果的・効率的な活用／イ 湯島総合センター (p. 286)

②公共施設について

「特別養護老人ホーム、認可保育所、認定こども園、育成室や児童相談所、建て替えに伴う仮設施設、自転車駐車場等、様々な行政課題を解決するために、これらの施設の整備が必要となります。」

高齢者施策、子育て支援施策など、主要な施策に必要な施設を整備する際に、区が設置場所を確保する場合には、原則として新たな用地取得を行わず、既存の区有地及び区有施設を積極的に活用します。」

—第 4 章 行財政運営／3 区の公共施設／(1)多様な行政需要への対応 (p. 279)

「施設を効果的・効率的に活用するため、老朽化が進んでいる施設の改築に合わせて、地域の特性や区民ニーズを踏まえ、他の施設との複合化や集約化、より行政需要の高い施設への転換等を進め、公共施設の最適配置の実現を目指します。」

—第 4 章 行財政運営／3 区の公共施設／(4)施設の効果的・効率的な活用 (p. 286)

(2) 文京区地域防災計画 本編 (平成 30 年度修正)／平成 31 (2019) 年 3 月

災害の予防対策、応急・復旧対策、復興対策を実施することにより、区民の生命、身体及び財産を保護し、「備えと助け合いのある災害に強いまちの実現」を図ることを目的とした計画である。

①湯島総合センターについて

「文京福祉センター江戸川橋及び湯島においては、区内の高齢者の他、区民が多数、利用する施設であるため、災害時に安全が確保されるまでの間、地域福祉振興施設の利用者が施設に留まることを想定し、残留者に対する食糧等を備蓄する。」

—第 11 章 要配慮者及び避難行動要支援者対策／10 社会福祉施設等の防災対策／(2)食糧等備蓄物資の充実／ア 区立福祉施設 (p. 170)

(3) 文京区バリアフリー基本構想重点整備地区別計画【都心地域・下町隣接地域】／平成 29 (2017) 年 3 月
平成 27 年度に策定した文京区バリアフリー基本構想に基づき、重点整備地区別に各特定事業（バリアフリー化を具体化するための事業）を取りまとめた計画である。

①湯島総合センターについて

「■湯島総合センター（湯島図書館・湯島児童館・文京福祉センター湯島・湯島第二会館＊）

バリアフリーの整備が不十分であり、施設内の段差解消、和式トイレ（男性）の洋式化、手すり・スロープの設置等が課題となっている。抜本的な改善は大規模改修時となるが、当面の間、バリアフリーの整備が必要な箇所に対し、実施可能な対応を通じて利便性の向上を図る。

トイレについてはセンターの各階で和式トイレが残存しており、全館共通の課題となっている。

別途、案内の点字表示や3階出入口付近への手すりの設置を短期的に実施予定。」

—第2章 重点整備地区別の特定事業／2. 5 建築物特定事業／各特定事業 (p. 38)

(＊現在は福祉センター湯島に統合)

(4) 文京区公共施設等総合管理計画／平成 29 (2017) 年 3 月

公共施設等を取り巻く現況を把握し、中長期的な将来見通しを提示し、今後の公共施設等に係るコストの平準化や抑制、少子高齢化などの人口構成の変化を見据えた公共施設等のあり方を示す計画である。

①公共施設について

「更新に当たっては、民間誘導や民間資金の調達、PPP/PFI等の官民連携手法の活用を検討していきます。」

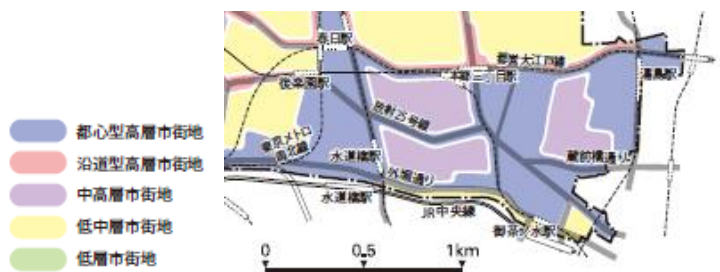
—第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針／3-2 管理に関する基本的な考え方／5 施設更新の実施方針／(3) 民間活力の更なる活用 (p. 33)

(5) 文京区都市計画マスタープラン／平成 23 (2011) 年 3 月

都市計画法の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定められたものであり、長期的な視点で、まちの将来像や土地利用・都市施設などの整備方針を明らかにし、まちづくりのガイドラインとしての役割を果たす計画である。都市マスタープランに示す方針の実現化に向けた具体的な施策は、個別都市計画や、まちづくりに係わる個別部門計画、まちづくり基本計画などにおいて別途定められている。

①対象地及び周辺地域について

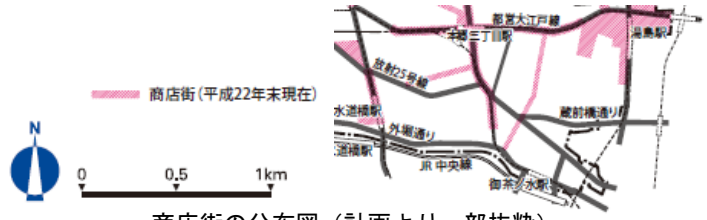
「都市核と都心地域の春日通り及び放射 25 号線以南は、高次の都市機能の一層の集積を図ります。特に商業・業務や都市型産業の集積を進める必要があるため、主要幹線道路の後背地にある一部地区を除き、高層建築物の立地が面的に広がる都心型高層市街地とします。」



※対象地は都心型高層市街地のエリアに含まれる。 建築物の高さに関する方針図（計画より一部抜粋）

—4-1 土地利用方針／(2) 土地利用方針／3) 建築物の高さに関する方針 (p. 31-32)

「商店街については、活性化のための支援を図りながら、地域に密着した賑わいのある買い物空間として、利便性を向上し質の高い住環境を形成します。」

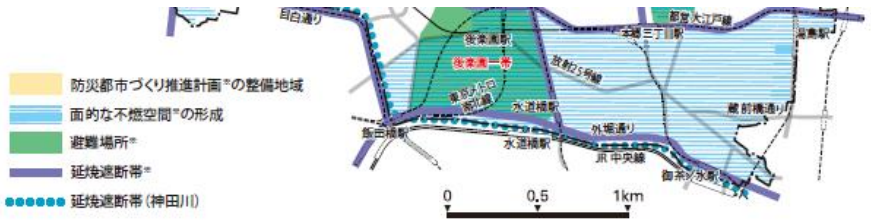


商店街の分布図（計画より一部抜粋）

※対象地に面するサッカー通りは商店街（平成22年末現在）となっている。

—4—4 住宅・住環境形成の方針／（2）住宅・住環境形成の方針／4）賑わいある商店街の形成 （p. 43）

「建築物の耐震化・不燃化の支援を図りながら、市街地の不燃空間の形成を促進するとともに、区民防災組織やボランティアなど地域社会の力を活用し、区民等と区が協働して防災まちづくりを進めます。」



防災まちづくり方針図（計画より一部抜粋）

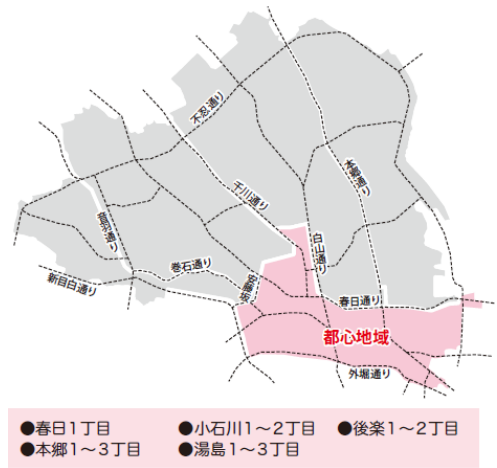
※対象地は「面的な不燃空間の形成」エリアに含まれる。

—4—6 防災まちづくり方針／（2）防災まちづくり方針／1）災害に強いまちづくりの推進 （p. 50）

「都心地域は商業・業務機能と居住機能が複合した市街地となっているため、住環境に配慮した商業・業務地の形成が必要です。」

※対象地は都心地域に含まれる。

—5—1 都心地域／（1）まちの現況と主な課題／2）住環境に配慮した商業・業務地の形成 （p. 60）



「本郷一～三丁目の主要幹線道路沿道は、高層の都心複合市街地を形成するとともに、主要幹線道路の後背地にある市街地は、商業施設や住宅の複合する環境を生かした中高層の都心複合市街地を形成します。」

※対象地は都心型高層市街地で主要幹線道路の後背地にある市街地に含まれる。

—5—1 都心地域／（3）まちづくり方針／3）地区のまちづくり （p. 63）

「地域内には、野球やサッカー、柔道など日本を代表するスポーツに関する施設があり、また通称サッカー通りと称される通りがあるなどの特色があります。このような地域特性を生かしたまちづくりを進めます。」

※対象地はサッカー通りに面している。

—5—1 都心地域／（3）まちづくり方針／4）地域の魅力を生かすまちづくり （p. 64）

(6) 文京区緑の基本計画／平成 11 (1999) 年 3 月

公園等の施設緑地だけでなく、公共施設や民有地を含めた総合的な緑の保全と創出を行うと同時に、各々の緑のあり方を示す計画である。

①対象地及び周辺地域について

「方針4—まちの特性にあわせた緑や、暮らしに深く根づいた緑を広げていきます

住宅地の庭や下町にみられる路地沿いの鉢植えなど、区民の暮らしに息づいている小さな緑の空間を大切にするとともに、まちの個性に応じて道路沿いや屋上などに、新たな緑の空間をつくっていきます。

また、公共施設や学校などにおいても、地域のモデルとなるような緑化を進めていきます。」

—Ⅲ. 文京区がめざす緑のすがた／3. 将来像の実現のための方針 (p. 36)

(7) 文京区景観計画／平成 25 (2013) 年 10 月

区の魅力を生かした良好な景観づくりの実現に向け、区民等、建築行為等を行う事業者、区が協働して景観づくりに取り組んでいくための計画である。

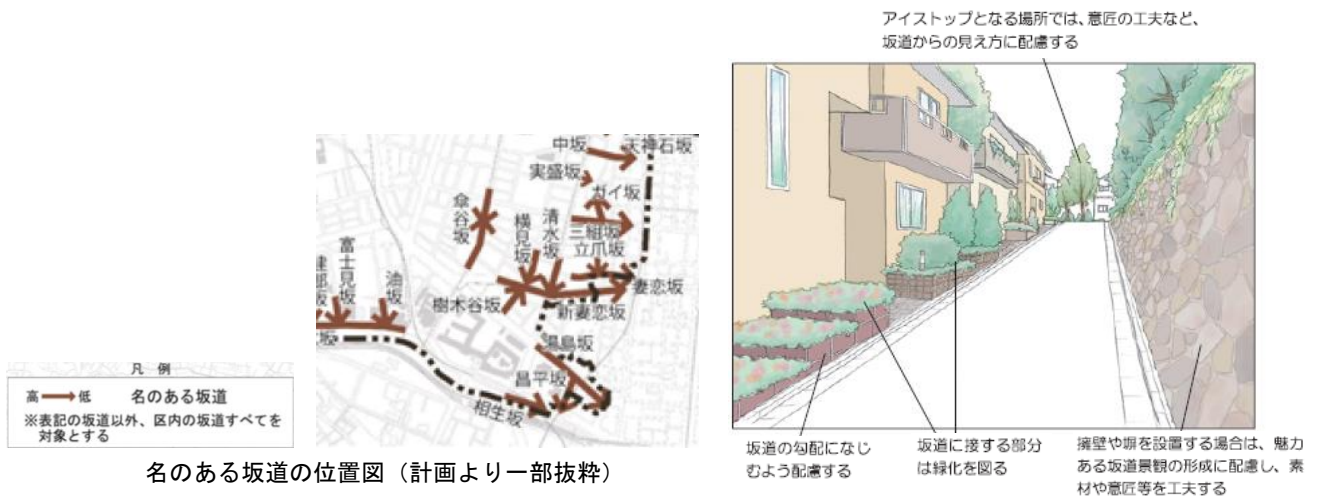
①対象地及び周辺地域について

「〇景観形成の方向性

石積擁壁、緑、沿道の寺社など魅力ある要素を活かし、地形の豊かさが感じられる心地よい景観をつくる

・坂道景観を形成する重要な要素である擁壁や建築物の外構、緑化などについて適切な修景を行い、心地よい坂道景観をつくります。」

※対象地に面するサッカー通りが下図の傘谷坂を含んでおり、景観特性基準が適用される。



—第3章 良好な景観づくりのための景観形成基準／3-2 景観形成基準／(1) 景観形成基準／2) 景観特性基準／①坂道基準 (p. 51、52)

—資料編 2：景観形成基準に関する資料／(1) 景観特性基準が適用される場所／①名のある坂道の位置図(坂道基準) (p. 120)

4. 立地の特徴・建築配置計画条件

前項までを踏まえ、対象施設の立地の特徴及び建築配置計画条件について、以下の通り整理した。

1) 立地の特徴

- ・対象施設の周辺エリアは、商業・業務機能と居住機能が複合した市街地となっている。
- ・対象施設は、商店街であるサッカー通りに面している。
- ・対象施設の地域内には、日本を代表するスポーツに関する施設がある。

2) 建築配置計画条件

対象施設は、都心型高層市街地に建っている。建築配置計画条件として以下があげられる。

①高さ 60m まで建築可能

②建築面積 1500 m²超、延床面積 10000 m²超まで建設可能

建築面積は、角地で 10%の緩和、耐火建築物とすることで、さらに 10%の緩和が適用できる。

③地下条件

地下水位は地盤面より 5m 程度の深さである。

④地形条件

東側道路の北側から南側にかけて 1m 程度、南側道路の南東側から北西側にかけて 0.5m 程度の高低差を伴い接面している。

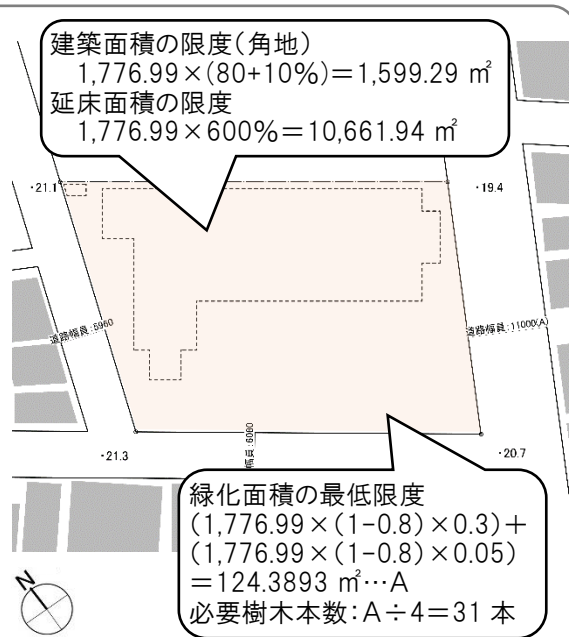
⑤公開空地に関する条件（総合設計制度）

500 m²以上の敷地で一定面積の公開空地を設け、市街地の環境の整備改善に資することにより、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和できる。

⑥建物用途 ※「用途地域による建築物の用途制限の概要」（東京都都市整備局）より

以下にあげる用途の建築物は建築することができない。

- ・危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場（作業場の面積が 150 m²超）
- ・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場（作業場の面積が 150 m²超）
- ・危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場
- ・危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- ・自動車修理工場（作業場の面積が 300 m²超、原動機・作業内容の制限あり）
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い、やや多い工場



3) 公共機能について

対象施設の機能としては、既存の子育て支援や高齢者福祉、図書館機能を基本としつつ、地域防災計画に基づく防災対策を図る。

5. 施工上の技術条件・搬入等の周辺交通条件

施工上の技術条件及び搬入等の周辺交通条件について、以下の通り整理した。

1) 施工上の技術条件

湯島総合センターの改築等に当たっては、改修や改築等の別によって施工条件が異なる。施工上の技術条件については（１）から（４）の通りである。

【各施工に関する特徴】

| コスト 自由度 耐久・安全 | 低 低 低 | 改修 | 増築 | 改築 | 建替え | コスト 自由度 耐久・安全 | 高 高 高 |
|---------------------|-------------|----|----|----|-----|---------------------|-------------|
|---------------------|-------------|----|----|----|-----|---------------------|-------------|

(1) 改修

劣化等した建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させる。改修に当たっての条件は以下の通りである。

- ①現施設は、現行の建築基準法に基づく新耐震基準が施行された1981年より前に建設され、築39年が経過した建築物である。あらかじめ建設時の構造図面を確認するとともに、改めて耐震診断を行う必要がある。
- ②内装材の撤去に当たり、アスベスト類の使用*が懸念されるため、事前にアスベスト使用実態調査を実施するとともに、アスベスト撤去に関する配慮が必要となる。
- ③長期間使用を想定し、耐震補強の検討が必要である。
- ④災害時防火・避難の安全性等について、管轄する消防署に確認する必要がある。

※建築物石綿含有建材調査マニュアル（H26、国土交通省）は石綿の使用実態の早期把握及び以降の石綿対策の着実な実施に向けたものであり、マニュアルにおいて「アスベスト使用実態調査の優先順位」の考え方の一つとして建築時期による優先順位が示されている。現施設は第2優先に該当する。

- ・第1優先：昭和50（1975）年までの建築物
- ・第2優先：昭和51（1976）年から昭和55（1980）年までの建築物
- ・第3優先：昭和56（1981）年から平成7（1995）年までの建築物
- ・第4優先：平成8（1996）年から平成18（2006）年までの建築物

(2) 増築

現施設の延床面積を増やす。増築に当たっての条件は以下の通りである。

- ①現施設は、現行の建築基準法に基づく新耐震基準が施行された1981年より前に建設され、築39年が経過した建築物である。あらかじめ建設時の構造図面を確認するとともに、改めて耐震診断を行う必要がある。
- ②増築する部分の延べ面積が1/20以下かつ50㎡以下となる場合は、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しないことを確認する必要がある。
- ③増築部分の延べ面積が現施設の1/2を超える場合は、屋根ふき材等の構造計算及び、構造耐力上主要な部分である構造部材の変形等により使用上の支障が起こらないことを確認する必要がある。
- ④既存部の修繕・模様替え等を行う場合、内装材にアスベスト類の使用が懸念されるため、事前にアスベスト使用実態調査を実施するとともに、アスベスト撤去に関する配慮が必要となる。
- ⑤既存部は長期間使用を想定し、耐震補強の検討が必要である。
- ⑥既存部の災害時防火・避難の安全性等について、管轄する消防署に確認する必要がある。
- ⑦増築部分の基礎工法を検討するため、地盤調査報告書等により、地盤状況を確認する必要がある。

(3) 改築

建築物の全部又は一部を除却した後、引き続いてこれらと用途・規模・構造の著しく異ならない建築物を建てる（増築、大規模な修繕[※]等に該当しないもの）。改築に当たっての条件は以下の通りである。

- ①現施設の解体・撤去に当たり、アスベスト類の使用が懸念されるため、事前にアスベスト使用実態調査を実施するとともに、アスベスト撤去に関する配慮が必要となる。
- ②基礎工法を検討するため、地盤調査報告書等により、地盤状況を確認する必要がある。

※大規模な修繕：既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事で、建築物の主要構造部の一種以上について行うものをいう。

(4) 建替え

現施設を除却するとともに、当該敷地に施設を新たに建築する。建替えに当たっての条件は以下の通りである。

- ①現施設の解体・撤去に当たり、アスベスト類の使用が懸念されるため、事前にアスベスト使用実態調査を実施するとともに、アスベスト撤去に関する配慮が必要となる。
- ②基礎工法を検討するため、地盤調査報告書等により、地盤状況を確認する必要がある。

2) 搬入等の周辺交通条件

現在、施設に面する周辺交通の状況は下記の通りである。

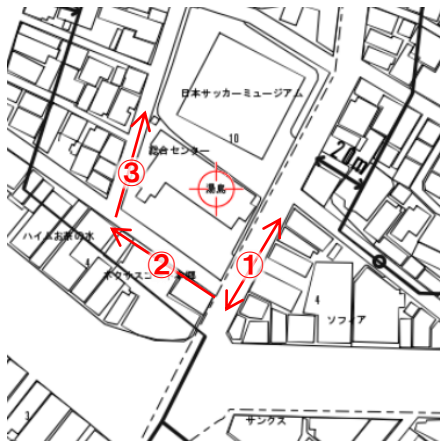


表 2-2：道路状況[※]

| | | |
|---------------|------|--|
| ① 東側 道路 | 道路幅員 | 11.0m (歩道を含む) |
| | 道路種別 | 特別区道 文第 837 号 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路 |
| | 接道長さ | 35.45m |
| | 通行方向 | 南北向き 2 車線 |
| | 備考 | 坂道 (南向きの上る) |
| ② 南側 道路 | 道路幅員 | 6.0m (歩道を含む) |
| | 道路種別 | 特別区道 文第 735 号 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路 |
| | 接道長さ | 47.16m |
| | 通行方向 | 西向き 1 車線 (一方通行) |
| ③ 西側 道路 | 備考 | ほぼ平坦な道 (西向きの上る) |
| | 道路幅員 | 6.0m (歩道を含む) |
| | 道路種別 | 特別区道 文第 738 号 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路 |
| | 接道長さ | 37.14m |
| | 通行方向 | 北向き 1 車線 (一方通行) |
| | 備考 | 平坦な道 |

※道路状況出典：接道長さは「(仮称)東京都文京区立湯島地区総合公共施設建設工事設計図」(昭和 53 年度)、道路幅員・道路種別は文京区ホームページ「道路台帳平面図」より



①東側：最も幅広い道路で交通量も多い。駐車は見られず通過動線の印象が強い。敷地南端から北端にかけては 0.5m ほどの高低差がある。



②南側：歩道含めて駐車すれば車両通過ができる動線。広い通りからアクセスしやすい。



③西側：道幅は②と同様。向かいが住宅で、搬入時騒音に配慮が必要。搬入動線は遠回りとなる。

6. 湯島総合センターの可能性（想定し得る建物の概要）

前述1～5までを踏まえ、湯島総合センターの想定し得る建物の概要を以下に整理した。

1) 公共施設のあり方

自治体は、既存の公共施設の建替え等に当たり、時代の変化や区民ニーズの変化を捉え、多機能化や機能転換などの施設機能の集約・再編を考慮するとともに、整備や運営に当たっては民間活力を導入するなど、より効果的・効率的な施設としていくことが求められる。

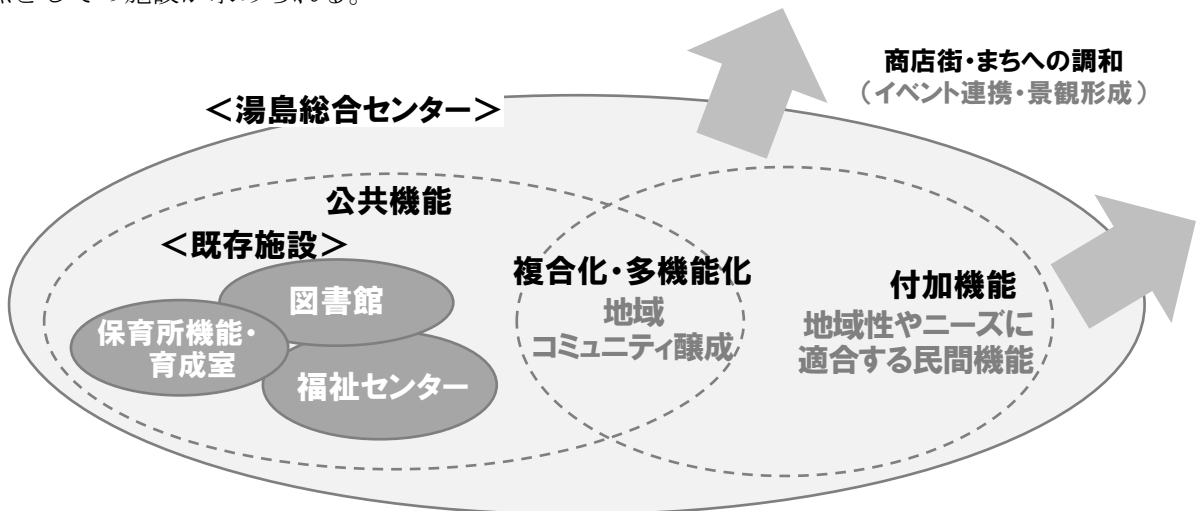
2) 今後の湯島総合センターの可能性

(1) 既存建物の取扱い

湯島総合センターは、今後の長期的利活用の観点から、築年数や耐震基準等の安全性の懸念、バリアフリーや設備等の新たな基準や技術への適応の必要性、持続可能な運営に資する施設のニーズ反映の必要性などから、「建替え」が望ましい。

(2) 導入機能の可能性の検討

機能としては、学習機能、子育て支援、高齢者福祉などの現行機能を基本とするとともに、例えば、複合化・多機能化等により地域コミュニティ醸成などにも寄与する施設としていくことなどが考えられる。また、本施設は商業地域に位置する一方で、商住が混在する地域性があり、気軽に立ち寄れる地域の拠点としての施設が求められる。



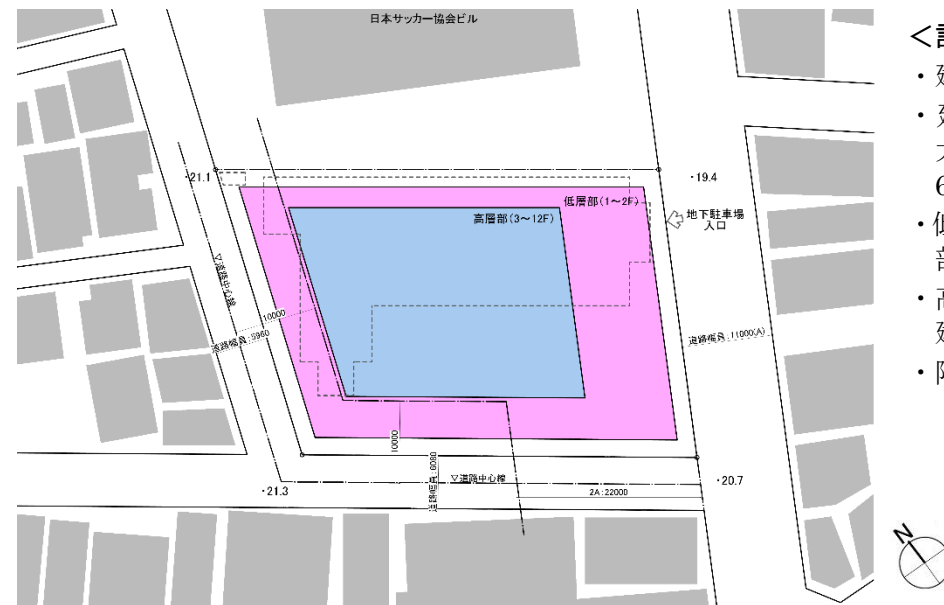
3) 敷地条件の整理

湯島総合センター敷地における条件は以下のとおりである。

| | |
|------------------|--|
| 建築場所（住居表示） | 文京区本郷3-10-18 |
| 敷地面積 | 1,776.99 m ² |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 建ぺい率／容積率 | 80%（緩和：角地+10%、耐火建築物+10%）／600% |
| 日影規制 | 指定なし |
| 高度地区 | 60m 高度地区 |
| 防火地域 | 防火地域 |
| 道路条件 （道路台帳より） | 東側：特別区道 文第 837 号 11.0m 南側：特別区道 文第 735 号 6.0m 西側：特別区道 文第 738 号 5.0m |
| 土地区画整理事業 | 震災復興 T13.3.20 内務省告示第 131 号 事業済 |

(2) B案：床面積最大確保／低層フロア+高層フロア案

①平面ボリューム・配置の検討

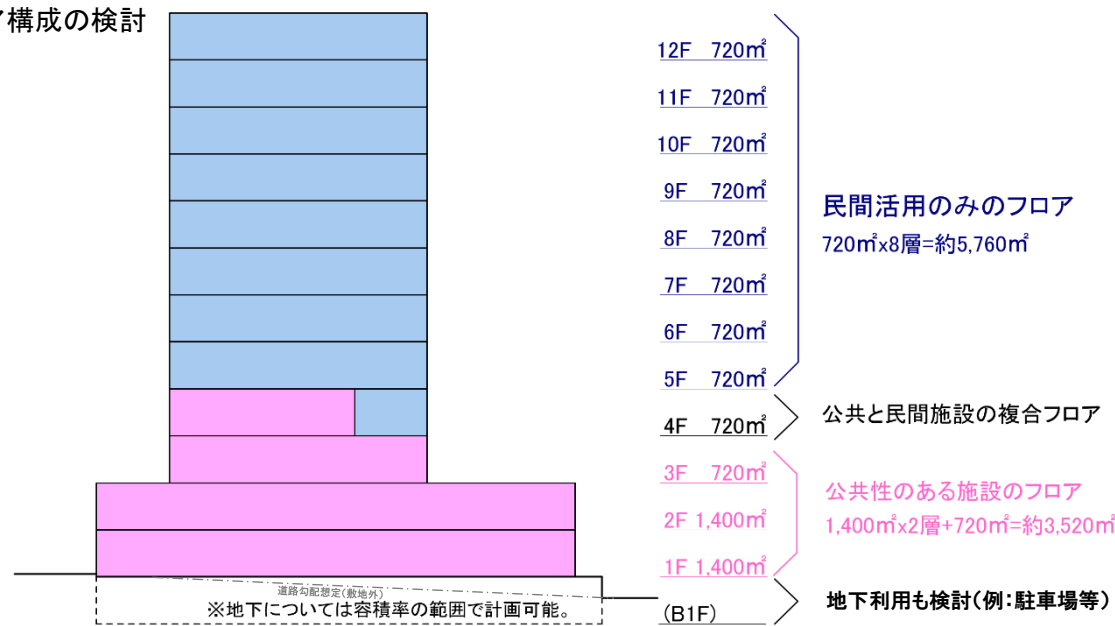


<計画内容>

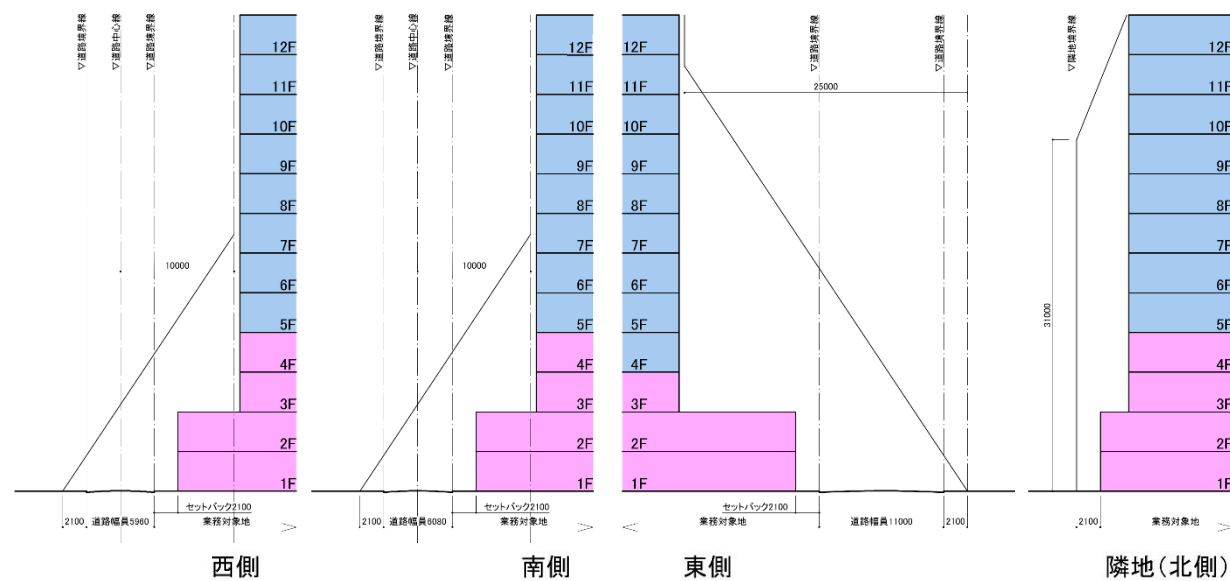
- ・建ぺい率 80%
- ・延床面積の上限まで最大限活用(1,776.99㎡×600%=10,661.94㎡)
- ・低層部(1~2階)と高層部(3~12階)を設定
- ・高さ制限 60mに対し、建物高さ 42m
- ・階高 3.5m

※道路上数値は海拔標高を示す。国土地理院公表数値を参考としており、本計画の際には測量等による確認が必要。

②フロア構成の検討



③斜線制限の検討



④面積表

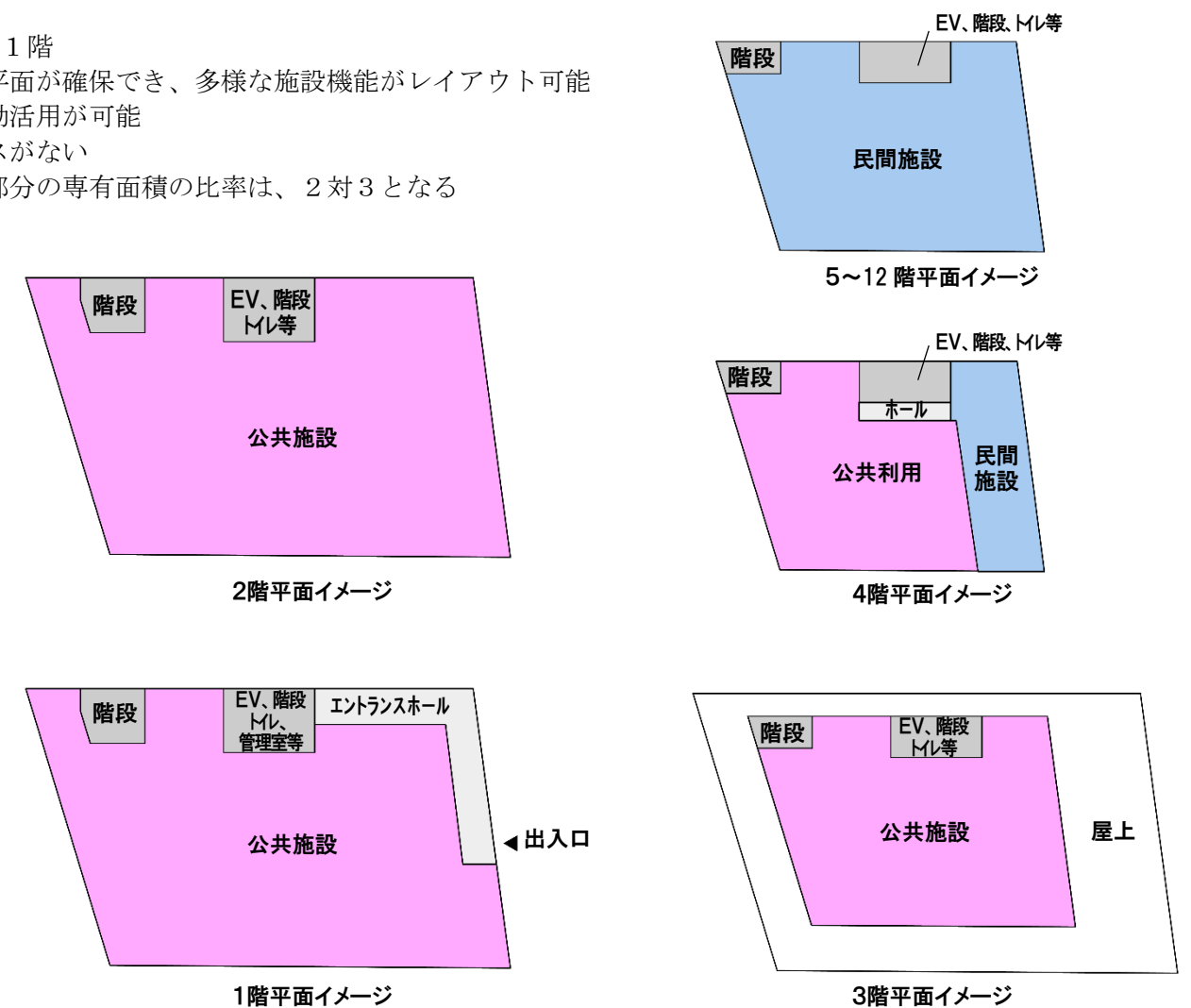
| 階 | 容積対象面積 | | | | その他 (駐車場等) |
|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---|
| | 公共施設 | 民間施設 | 専有面積計 | 共用面積 (コア部分) | |
| 12F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 11F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 10F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 9F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 8F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 7F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 6F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 5F | | 640.00㎡ | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 4F | 450.00㎡ | 160.00㎡ | 610.00㎡ | 110.00㎡ | 720.00㎡ |
| 3F | 640.00㎡ | | 640.00㎡ | 80.00㎡ | 720.00㎡ |
| 2F | 1,290.00㎡ | | 1,290.00㎡ | 110.00㎡ | 1,400.00㎡ |
| 1F | 1,180.00㎡ | | 1,180.00㎡ | 220.00㎡ | 1,400.00㎡ |
| B1F | | | | 110.00㎡ | |
| 計 | 3,560.00㎡ (1,076.90坪) | 5,280.00㎡ (1,597.20坪) | 8,840.00㎡ (2,674.10坪) | 1,270.00㎡ (384.17坪) | 10,000.00㎡ (3,025.00坪) |
| | | | | | 必要駐車台数:40台(約1,200㎡) 1,200.00㎡ (363.00坪) |

※駐車台数は東京都駐車場条例をもとに、全館特定用途と想定し、面積を250㎡で除した台数を想定
※必要面積は、車路スロープ等を含め、1台当たり30㎡とし計算

⑤建物平面イメージ

<プランの特徴>

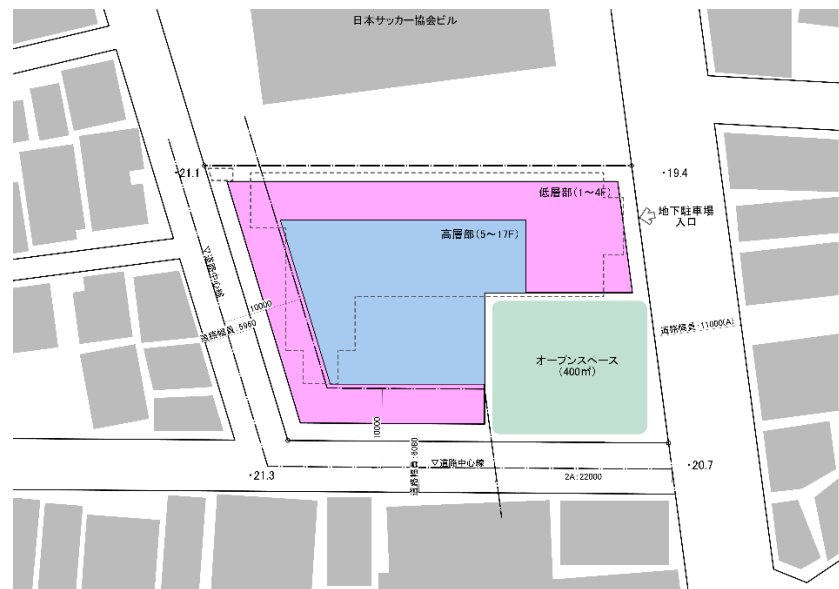
- ・地上12階、地下1階
- ・低層部に大きな平面が確保でき、多様な施設機能がレイアウト可能
- ・低層部屋上の有効活用が可能
- ・オープンスペースがない
- ・公共部分と民間部分の専有面積の比率は、2対3となる



※計画を進めるに当たり、更に詳細な検討(内装制限・構造検討・消防協議による平面検討)が必要となる。

(3) C案：床面積最大+オープンスペース確保/低層フロア+高層フロア案

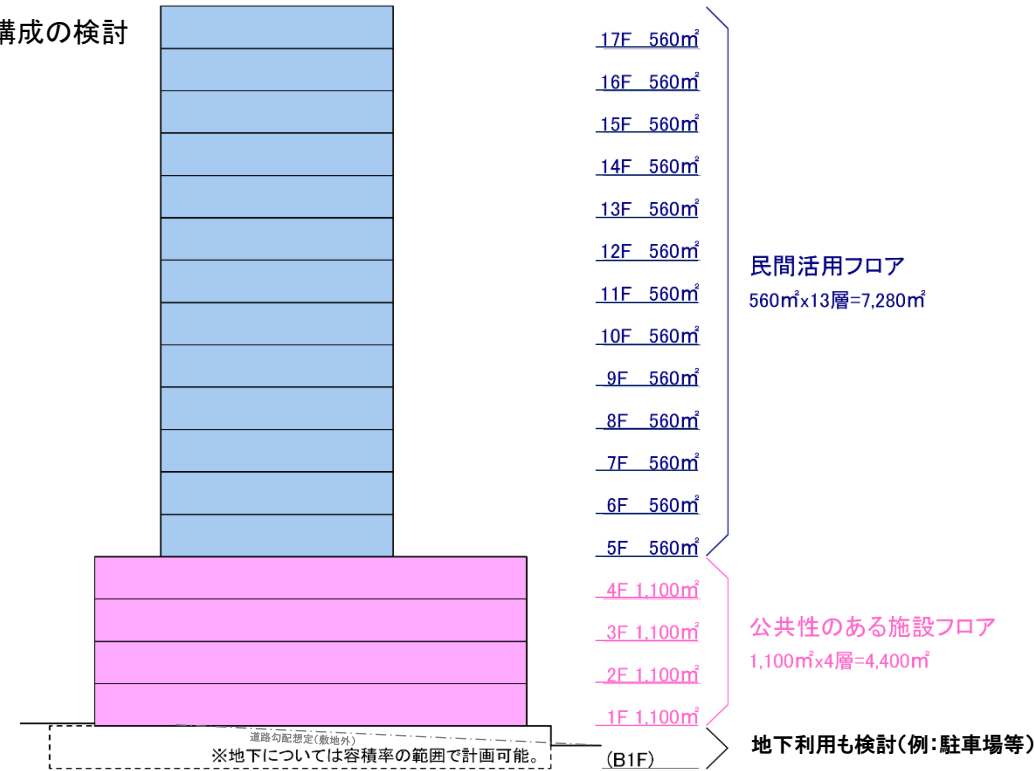
①平面ボリューム・配置の検討



- <計画内容>
- ・総合設計制度を活用し、80%程度容積率緩和想定
 - ・建ぺい率 60%
 - ・延床面積の上限まで最大限活用(1,776.99㎡×680%=12,083.53㎡)
 - ・低層部(1~4階)と高層部(5~17階)を設定
 - ・高さ制限 60mに対し、建物高さ 59.5m
 - ・階高 3.5m

※道路上数値は海拔標高を示す。国土地理院公表数値を参考としており、本計画の際には測量等による確認が必要。

②フロア構成の検討



④面積表

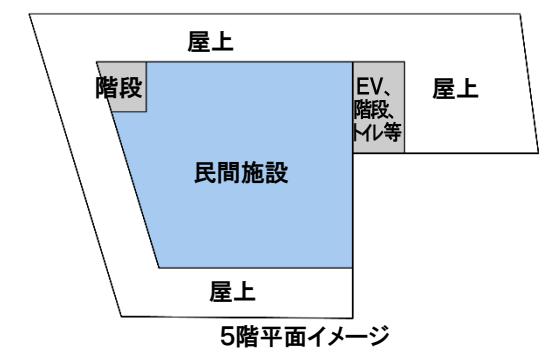
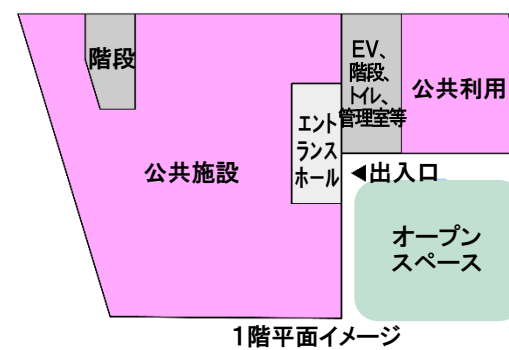
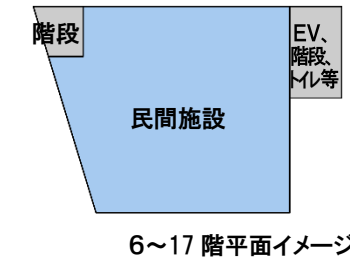
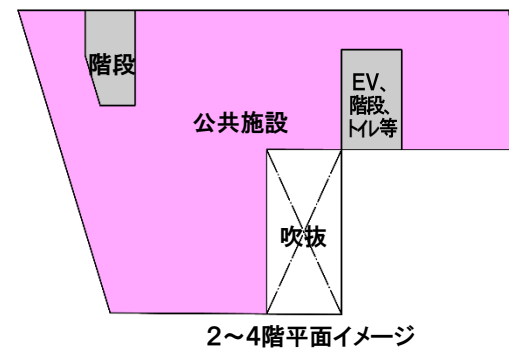
| 階 | 容積対象面積 | | | 容積対象面積計 (地階部分除く) | その他 (駐車場等) | |
|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | 公共施設 | 民間施設 | 専有面積 | | | |
| 17F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 16F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 15F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 14F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 13F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 12F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 11F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 10F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 9F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 8F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 7F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 6F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 5F | | 490.00㎡ | 490.00㎡ | 70.00㎡ | 560.00㎡ | |
| 4F | 880.00㎡ | | 880.00㎡ | 220.00㎡ | 1,100.00㎡ | |
| 3F | 880.00㎡ | | 880.00㎡ | 220.00㎡ | 1,100.00㎡ | |
| 2F | 880.00㎡ | | 880.00㎡ | 220.00㎡ | 1,100.00㎡ | |
| 1F | 920.00㎡ | | 920.00㎡ | 180.00㎡ | 1,100.00㎡ | |
| B1F | | | | 180.00㎡ | 必要駐車台数:47台(約1,410㎡) | |
| 計 | 3,560.00㎡ (1,076.90坪) | 6,370.00㎡ (1,926.92坪) | 9,930.00㎡ (3,003.82坪) | 1,930.00㎡ (583.82坪) | 11,680.00㎡ (3,533.20坪) | 1,410.00㎡ (426.52坪) |

※駐車台数は東京都駐車場条例をもとに、全館特定用途と想定し、面積を250㎡で除した台数を想定
※必要面積は、車路スロープ等を含め、1台当たり30㎡とし計算

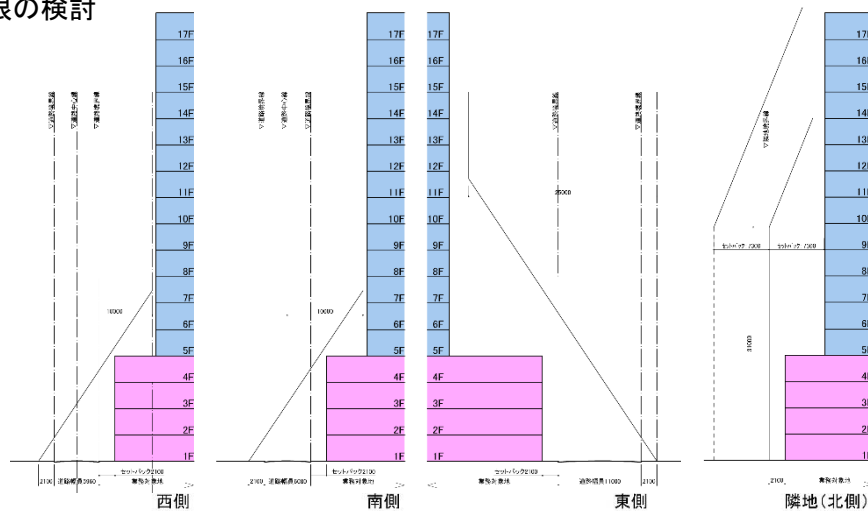
⑤建物平面イメージ

<プランの特徴>

- ・地上 17階、地下 1階
- ・低層部に大きな平面が確保でき、多様な施設機能がレイアウト可能
- ・低層部屋上の有効活用が可能
- ・オープンスペースが確保でき、1階部分との一体的な利用が可能
- ・公共部分と民間部分の専有面積の比率は、1対2となる



③斜線制限の検討



Ⅲ 民間活力導入の研究・調査

1. 事業スキームの研究・調査

民間活力導入の手法を用いるにあたり、対象地における事業スキームを以下に検討した。

1) 民間活力導入の目的

湯島総合センターは、これまで公共サービスとして図書館、児童館・育成室・保育所、福祉センター等の幅広い機能を担ってきた。

民間活力導入により、こうした公共サービスの複合的機能を基本として、持続可能な運営と区民サービスの向上につなげるため、民間の創意工夫やノウハウを活用し、整備や運営の効率化などを図ることができる。また、地域貢献に資する付加機能を民間提案により導入することが可能となる。主な民間活力導入の目的として以下があげられる。

- | | |
|---|---|
| ①公共施設の区民サービスの向上 ・より多くの人を訪れやすい施設 ・サービス満足度向上 ・ニーズに合う運営 | ②財政負担の軽減 ・効率化・高効果化による持続可能な運営 ・役割分担による負担軽減 |
| ③地域活性化に資する付加 ・多様性のある空間 ・地域コミュニティ活性化 | |

2) 民間活力導入手法の整理

(1) 施設

公共施設における民間活力導入手法は、以下のように分類できる。

このうち官民連携事業（PPP）として、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉え、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指す事業は、①(包括的民間委託に限る)・②・④・⑦などがある。

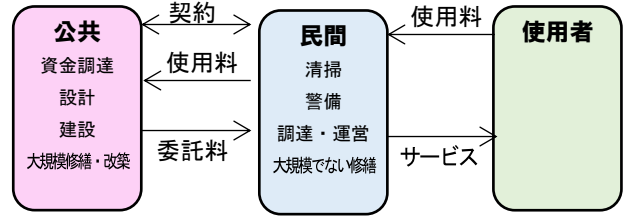
| 事業手法 | | 役割分担 | | | | 費用負担 |
|------|---------|--------------|------------------|----|---------------|------|
| | | 資金調達 | 建設 | 所有 | 管理運営 | |
| 公設公営 | ①業務委託 | 公共 | 公共 | 公共 | 公共 一部民間 | 公共 |
| | ②指定管理 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 公共 |
| 公設民営 | ③施設貸与 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 公共 |
| | ④DBO | 公共 | 公共(発注) 民間(受注) | 公共 | 民間 | 公共 |
| 民設公営 | ⑤施設譲受 | 民間 譲受後は公共 | 民間 | 公共 | 公共 | 公共 |
| | ⑥施設借用 | 民間 | 民間 | 民間 | 公共 | 民間 |
| 民設民営 | ⑦PFI | BT0 | 民間 | 公共 | 民間 | 民間 |
| | | B0T | 民間 | 民間 | 民間 事業終了後公共 | 民間 |
| | | B00 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |
| | ⑧第三セクター | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |

①業務委託

公共が建設・所有し、管理運営する施設について、清掃・警備・運営など一部の業務を民間に委託。管理運営責任は公共となる。

一般的に単年～5年程度の事業期間が設定され、業務内容は範囲が幅広い。

近年では官民連携事業（PPP）として、詳細な業務運営を定めず性能発注方式によって一連の業務を民間に委ねる包括的民間委託があるが、現在国内例では施設の維持管理が主な業務範囲となっている。整備は公共が行うほか、施設規模や内容、委託業務内容はすべて公共側で示す必要がある。

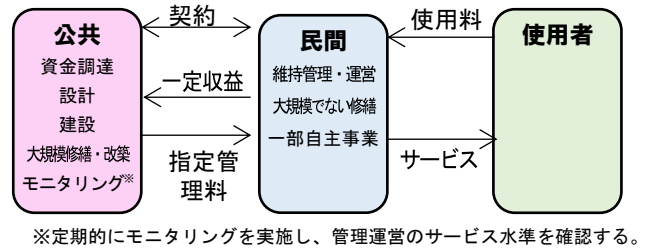


②指定管理者制度

公共が施設を建設・所有し、その管理運営を公共が指定した民間に代行させる。

一般的に5年程度の複数年の事業期間が設定される。整備は公共が行うほか、施設規模、施設内容、業務内容はすべて公共側で示す必要がある。

民間は公共が定めた一般収益事業のほか、自主事業等で運営収益を得ることができる。指定管理料に対し収益が上回る施設にあっては、民間が一定の収益を公共に納めるようあらかじめ取り決める場合もある。

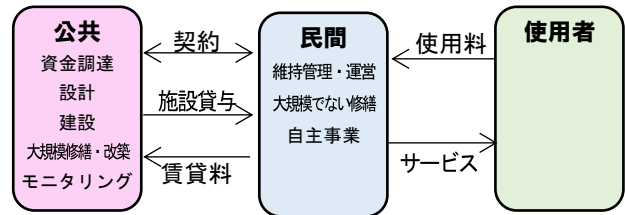


※定期的にモニタリングを実施し、管理運営のサービス水準を確認する。

③施設貸与

施設等を公共が建設した上で、民間に当該施設を有償若しくは無償で貸与し、その管理運営を委ねる。

費用は公共負担、行政財産の貸付は極めて限定されており、通常は普通財産の場合に活用される。

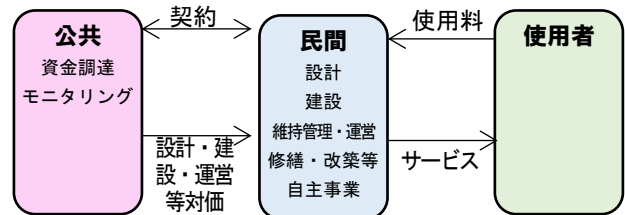


④DBO (Design-Build-Operate)

資金調達を含む建設主体は公共。施設の設計・建設工事・管理運営を一体的に民間に委ねる。

一般的に20年程度の事業期間であり、資金調達までを民間が行わない点で、PFI事業と異なる。地方債の発行等公共部門の資金調達の方が民間事業者の資金調達よりも低金利であることも多く、事業費用を安く抑えることが期待される。

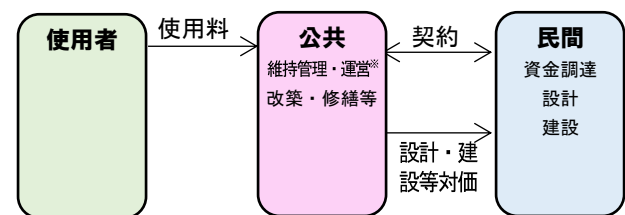
公共にとっては、民間のノウハウを活かしたサービスが期待できる。民間にとっては、PFI事業と比べ創意工夫を活かす余地は減るが、資金調達リスクを回避できる。また、指定管理者として指定することで、自主事業等で運営収益を得ることができる。



⑤施設譲受

民間が建設した施設を公共が取得(所有)する。建設・管理運営に関する費用は結果的に公共が負担する。

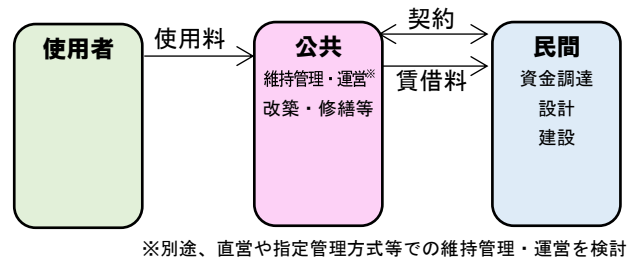
取得後の施設は別途、直営や指定管理方式等により維持管理・運営を行う。



※別途、直営や指定管理方式等での維持管理・運営を検討

⑥施設借用

施設等を民間が建設、所有し、これを公共が借りる。管理運営に要する費用は公共が負担する。
借用後の施設は別途、直営や指定管理方式等により維持管理・運営を行う。



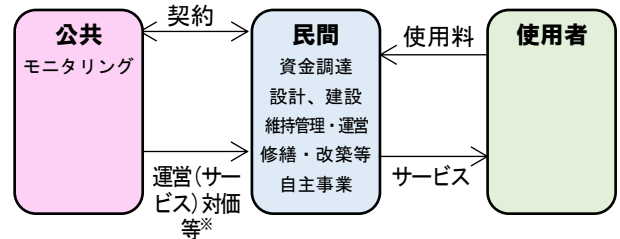
※別途、直営や指定管理方式等での維持管理・運営を検討

⑦PFI事業 (Private-Finance-Initiative)

民間に施設等の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねる。平成17年8月のPFI法改正で行政財産の貸し付けの拡充等が措置され、PFI事業を行う民間事業者が、民間収益事業として様々なビジネスモデルを提案できる創意工夫の自由度が増えた。代表的な手法として、以下の方式があげられる。

- ・BTO (Build-Transfer-Operate) 方式：建設後に公共に所有権移転、PFI事業者で運営
 - ・BOT (Build-Operate-Transfer) 方式：建設後民間所有・運営、事業期間終了後に公共へ所有権移転
 - ・BOO (Build-Own-Operate) 方式：建設後民間所有・運営、事業期間終了後は運営継続か撤去・原状回復
- 一般的には建設後20年程度の事業期間であるが、施設所有権を公共のまま運営権を民間が持つコンセッション方式では事業期間の上限がないなど多様化している。

PFI事業の採用に当たり、民間が当該事業の為に調達した資金について、返済可能な収益が見込めるかを見極める必要がある。



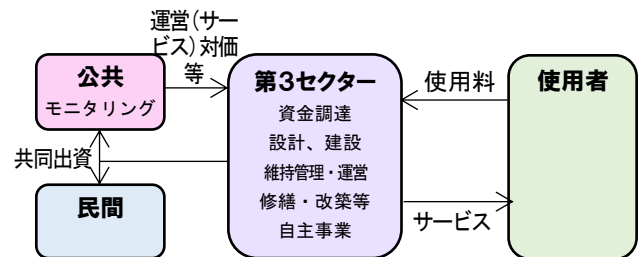
※コンセッション方式は、公共が運営権を民間に売却し、民間は公共に運営権対価を支払う。

⑧第3セクター方式

公共と民間との共同出資により設立された経営事業体(第3セクター)に、施設等の設計・建設・管理運営・資金調達を一体的に委ねる。

公共性確保を目的とする公共と、利潤追求を目的とする民間が「同一法人内で」意思決定を行う点で、PFI事業と異なる。

この方式は公共性を担保し、運営における柔軟な対応が可能となる一方で、民間の経営責任の範囲が不明確になる等、結果として効率的な運営が実現できない可能性がある。



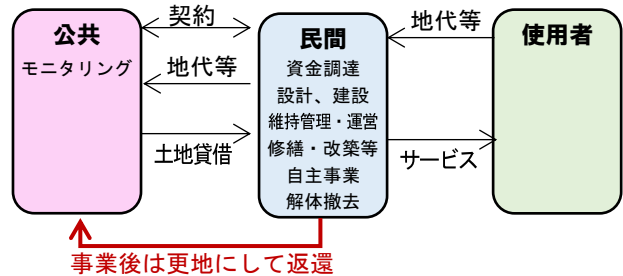
(2) 土地

公共不動産における民間活力導入手法は、定期借地権の活用があげられる。土地の賃貸によるもので、基本的に事業者が資金調達・建設等を行う。定期借地権は、一般定期借地権・事業用定期借地権・建物譲渡付借地権の3種類がある。このほかの事業手法として土地の売却があるが、土地の買い戻しが困難であるといった課題がある。

| 種別 | 存続期間 | 利用目的 | 契約方法 | 借地関係の終了 | 契約終了時の建物 |
|---------------------------|------------------|--------------------------------|--|---------|---|
| ①一般定期借地権 借地借家法 22 条 | 50 年以上 | 用途制限なし | 公正証書等の書面で行う。 [1] 契約の更新をしない [2] 存続期間の延長をしない [3] 建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。 | 期間満了による | 原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する |
| ②事業用定期借地権 借地借家法 23 条 | 10 年以上 50 年未満 | 事業用建物 所有に限る (居住用は 不可) | 公正証書による設定契約。 [1] 契約の更新をしない [2] 存続期間の延長をしない [3] 建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。 | 期間満了による | 原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する |
| ③建物譲渡特約付借地権 借地借家法 24 条 | 30 年以上 | 用途制限なし | 30 年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可 | 建物譲渡による | [1] 建物は地主買取 [2] 建物収去せず土地返還 [3] 借地(家)人は継続し借家として住める |

①一般定期借地権

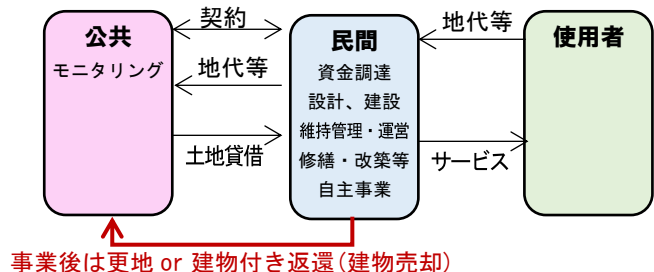
借地期間を 50 年以上に設定し、「契約の更新をしない」「建物再築による期間の延長をしない」「期間満了による建物の買取請求をしない」という 3 つの特約を公正証書などの書面で契約することで、事業期間満了時は借地権が更新されることなく終了し、土地は更地で返還される。



土地を購入しない分事業費が圧縮できることから、収益物件としての運用利回りも高くなる。主に戸建住宅やマンションの居住用等に活用されているが、期間上限のない事業用用途としても活用できる。

②事業用定期借地権

もっぱら事業の用に供する建物（居住用を除く）の所有を目的に、存続期間を 10 年以上 50 年未満として契約する場合には、一般定期借地権と同様に、契約の更新、建物再築による期間の延長、期間満了における建物買取請求権が適用されない。

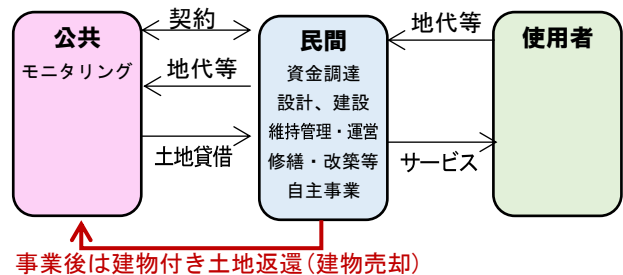


30 年以上の事業用定期借地権には建物譲渡特約付借地権を併せることもできるので、建物収去を前提としない方式も可能となるなど、活用のバリエーションは大きい。

③建物譲渡特約付借地権

借地権を 30 年以上に設定し、期間満了後、地主が借地人から借地上の建物を相当の対価で買取ることによって借地権が消滅する特約を付けた借地権である。

期間満了時に、地主が建物買取予約の権利を行使しないことも可能である。



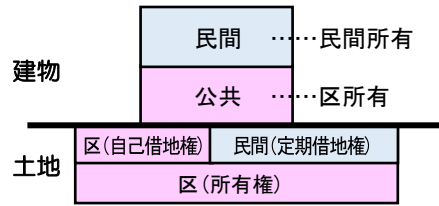
(3) 土地と建物の権利関係

(1) (2) を踏まえ、想定し得る土地と建物の権利関係は以下の通りである。

①区分所有型

民間が区所有地に定期借地権を設定し、施設整備後に公共部分を区に譲渡又は区が購入し、定期借地権期間満了時まで建物を区分所有する。

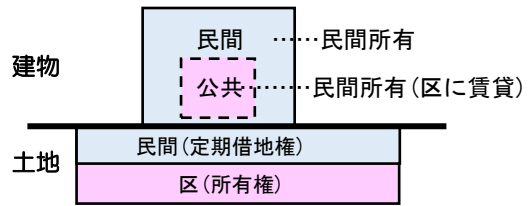
区は施設を所有することにより定期借地期間中の賃貸料等の負担が軽減され、民間は投資負担（固定資産税、借地料等）を軽減することができる。



②建物賃貸型

民間が区所有地に定期借地権を設定し、施設整備後に公共部分を区に賃貸し、定期借地権期間満了時まで建物は民間が所有する。

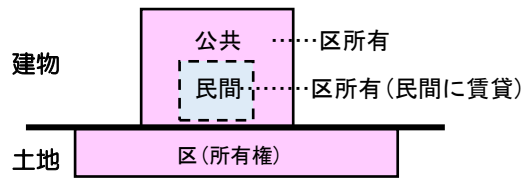
区は建物を所有しない分、整備に係る初期投資負担を抑えることができ、民間は定期借地権期間中に区から賃貸料を得ることにより、安定した収益を確保できる。



③民間一部借上型

公共が施設整備後に民間部分を民間に賃貸し、定期借地権期間満了時まで建物は区が所有する。

区は、整備に係る初期投資負担が大きくなるが、定期借地権期間中に民間から賃貸料を得ることにより、安定した収益を確保できる。民間は建物を所有しない分、整備に係る初期投資負担を抑えることができるほか、事業規模に応じ賃貸できるなど、事業者が小規模でも参加することが可能となる。



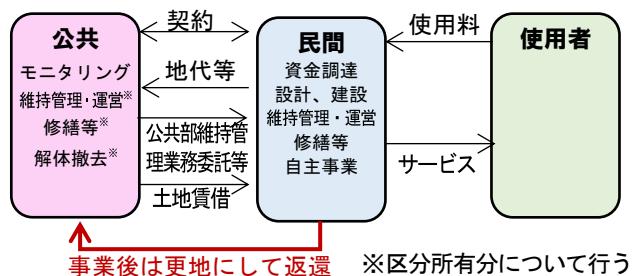
3) 民間の事業可能性調査

民間活力の導入可能性について、事業者にヒアリングを実施した結果、主に以下のような意見が聞かれた。

- ・立地条件や所在地等といった周辺環境から、取り組みやすく多様な事業展開の可能性はある。
- ・公共機能と相乗効果の期待できる事業を展開できる可能性がある。
- ・オフィスとしてもニーズがあり、事業収益性があると考えられる。

4) 事業スキームの検討

本調査では次頁の事業シミュレーションにおいて、定期借地権を採用し、整備した施設で公共機能に当たる部分を区分所有した上で、指定管理や業務委託による運営を行う事業スキームを検討する。



2. 事業シミュレーション

1) 事業条件の整理

当該敷地における整備に係る要件及び、単価、民間活力導入に係る収入単価は以下の通りである。

(1) 整備に係る要件

公共：図書館、シルバーセンター、保育園等 現施設と同等程度の面積 (3,560 m²)

民間：延床面積上限より公共部分及びエントランスホール等共有部分を除いた面積

上記について民間の施設用途は本業務では限定せず、また事業収益は多様となることから、仮定として賃貸住宅、テナント貸しによる事業シミュレーションとする。

(2) 建替えにおける整備単価

一般財団法人地域総合整備財団「公共施設等更新費用試算ソフト」を参考に、建替えにおける整備単価について以下の条件を設定した。

- ・既存施設機能：図書館は「市民文化施設」、保育園等は「子育て支援施設」、シルバーセンターは「保健・福祉施設」とする。シミュレーションに当たっては、上限単価 (40 万円/m²) を使用する。
- ・新規施設機能：既存施設機能の上限単価 (40 万円/m²) とするほか、オープンスペースや空地 (敷地から建物及びオープンスペースを除いた面積) は「公園」の単価 (33 万円/m²) とする。
- ・地下駐車場等：地下単価は、80 万円/m²とする。

| | |
|---------|------------------------------|
| 市民文化系施設 | 40 万円/m ² (解体費含む) |
| 子育て支援施設 | 33 万円/m ² (解体費含む) |
| 保健・福祉施設 | 36 万円/m ² (解体費含む) |
| 公園 | 33 万円/m ² (解体費含む) |

(3) マンション賃料 (参考：不動産情報サイト アットホーム・文京区)

文京区におけるマンション賃料の相場は以下の通りであり、レントブル比 (延床面積に占める収益部分の面積比率) に応じた1住戸専用面積を1住戸規模とする。また、賃料算出にあたり、区の家賃相場より、新築時から10年経過時までの共益費込賃料の平均が高くなるため、安全側となる家賃相場価格 (下表赤枠) を採用する。

| 1住戸規模 | 1R~1K | 1DK~2DK | 2LDK~3DK | 3LDK~4DK | 4LDK以上 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 文京区の家賃相場 (1住戸) | 9.15 万円 | 15.00 万円 | 20.89 万円 | 28.54 万円 | 37.32 万円 |
| 新築 (築1年未満) | 11.82 万円 | 17.78 万円 | 23.71 万円 | 31.75 万円 | — |
| 築3年以内 | 11.43 万円 | 17.63 万円 | 23.61 万円 | 28.72 万円 | — |
| 築5年以内 | 11.27 万円 | 17.24 万円 | 23.04 万円 | 30.54 万円 | — |
| 築10年以内 | 10.81 万円 | 17.31 万円 | 22.96 万円 | 31.98 万円 | — |

(4) テナント賃料 (参考：賃料相場データ・文京区ゾーン)

文京区におけるテナント賃料の相場は以下の通りであり、レントブル比 (延床面積に占める収益部分の面積比率) に応じたワンフロア収益面積をビル規模として、共益費込賃料を算出する。

| ビル規模 | 共益費込賃料 (円/坪) |
|------------------------------|--------------|
| 大規模ビル (ワンフロア 250 坪以上) | 20,071 |
| 大型ビル (ワンフロア 100 坪以上~250 坪未満) | 20,875 |
| 中型ビル (ワンフロア 50 坪以上~100 坪未満) | 16,000 |
| 小型ビル (ワンフロア 25 坪以上~50 坪未満) | 12,464 |

2) 概算事業費・事業収支の試算

(1) 前提条件

- ・事業期間短縮・整備費用削減等が図れるよう、解体から整備までを一貫して行う整備事業形態とする。
- ・土地を公共の財産として保持するとともに、施設は区分所有する形態とする。
- ・民間による利活用の想定機能としては、本事業用地での活用ポテンシャルを勘案し、①テナント賃貸と②マンション賃貸による事業の2パターンを想定し、いずれも業務期間は50年間とする。

(2) 概算事業費・事業収支の算出

(1) を踏まえ、16～18頁の3案の概算事業費、事業収支を試算すると以下の通りである。

| | | A案 | B案 | | C案 | |
|----------------|----------|----------------------------|---|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| 建築計画 | 延床面積 | 4,345㎡ (1,314.36坪) | 10,000㎡ (3,025.00坪) | | 11,680㎡ (3,533.2坪) | |
| | 公共施設 | 3,560㎡ (1,076.90坪) | 3,560㎡ (1,076.90坪) | | 3,560㎡ (1,076.90坪) | |
| | 民間施設 | — | 5,280㎡ (1,597.20坪) (マンション賃貸の場合は、64戸) | | 6,370㎡ (1,926.92坪) (マンション賃貸の場合は、78戸) | |
| | 地上部共用 | 785㎡ (237.46坪) | 1,160㎡ (350.90坪) | | 1,750㎡ (529.37坪) | |
| | 地下部共用 | 120㎡ (36.30坪) | 110㎡ (33.27坪) | | 180㎡ (54.45坪) | |
| | 駐車場 | 480㎡ (16台) | 1,200㎡ (40台) | | 1,410㎡ (47台) | |
| | オープンスペース | 740㎡ | — | | 400㎡ | |
| 空地 | 296.99㎡ | 376.99㎡ | | 276.99㎡ | | |
| 整備費(民間)(a) | | — | 35億1,840万円 | | 42億0,340万円 | |
| 整備費(公共)(b) | | 23億8,497万円 | 16億5,400万円 | | 18億3,200万円 | |
| 事業収益(民間)(c) | | — | ① 3億6,969万円/年 (有料駐車場含む) | ② 2億1,778万円/年 (有料駐車場、4階テナント含む) | ① 4億4,570万円/年 (有料駐車場含む) | ② 2億5,170万円/年 (有料駐車場含む) |
| 維持管理運営費(民間)(d) | | — | 3,720万円/年 (有料駐車場+管理共益費) | | 4,464万円/年 (有料駐車場+管理共益費) | |
| 維持管理運営費(公共)(e) | | 3,503万円/年 (有料駐車場+管理共益費) | 3,091万円/年 (管理共益費) | | 3,402万円/年 (管理共益費) | |
| 地代(f) | | — | 6,720万円/年 (560万円/月) | | 6,720万円/年 (560万円/月) | |
| 民間収益(g) | | — | ① 184億8,443万円 | ② 108億8,901万円 | ① 222億8,520万円 | ② 125億8,504万円 |
| 民間支出(h) | | — | 87億3,840万円 | | 97億9,540万円 | |
| 民間収支(g-h) | | — | ① 96億8,333万円 | ② 20億8,791万円 | ① 124億8,980万円 | ② 27億8,964万円 |
| 公共収益(i) | | 1億9,200万円 (有料駐車場) | 33億6,000万円 (地代) | | 33億6,000万円 (地代) | |
| 公共支出(j) | | 41億3,647万円 | 31億9,950万円 | | 35億3,300万円 | |
| 公共収支(i-j) | | ▲39億4,447万円 | 1億6,050万円 | | ▲1億7,300万円 | |

- ※1：A・C案のオープンスペース整備に関しては、既存園庭を活用する想定で531㎡分を整備面積から除外した。また、B・C案では、オープンスペース及び空地は民間が整備する想定とする。
- ※2：事業収益について、民間施設は利用率90%として算出した。また、マンション賃貸は、プライバシー確保の観点から公共と民間が混在するフロアはテナント賃貸としている(B案)。
- ※3：維持管理運営費は、事業者ヒアリングを参考にテナント賃貸(利用率100%)収益の10%として算出した。
- ※4：駐車場は国土交通省「まちづくり会社等による収益事業の実践ヒント集」より、平面駐車場の機械式ゲートリース代10万円/月の管理運営費、1台あたり24万円/年の収益を想定。
- ※5：公共支出、公共負担について、指定管理等の委託費は含まない。
- ※6：地代は、文京区基準をもとに、土地全体を貸し付けた場合の仮算定より560万円/月とする。
- ※7：共用部は、公共のみ、又は民間のみのフロアの場合は、それぞれ公共、又は民間とし、混在フロア及び地下は、1:1で按分する。
- ※8：マンション賃料は、3LDK～4DKを想定し、28.54万円/月とする。

$$\begin{aligned}
 a &= \{(民間施設面積+民間共有部面積) \times 整備単価 40 \text{ 万円}\} + \{(地下民間共用部面積+駐車場面積) \times 整備単価 80 \text{ 万円}\} + \{(オープンスペース+空地面積) \times 整備単価 33 \text{ 万円}\} \\
 b &= \{(公共施設面積+公共共有部面積) \times 整備単価 40 \text{ 万円}\} + \{(地下公共共用部面積) \times 整備単価 80 \text{ 万円}\} \quad ※A案には(オープンスペース+空地面積) \times 整備単価 33 \text{ 万円} を含む \\
 c \text{ ①} &= (民間施設坪面積 \times 利用率 90\% \times \text{テナント賃料} / \text{月} \times 12 \text{ か月}) + (地下駐車場台数 \times \text{駐車場収益}) \\
 c \text{ ②} &= (\text{マンション戸数} \times 利用率 90\% \times \text{LDK 基準マンション賃料} / \text{月} \times 12 \text{ か月}) + (地下駐車場台数 \times \text{駐車場収益}) \quad ※B案は4階テナント賃料を加えたもの \\
 d &= (c \text{ ①} \times 10\%) + (\text{機械式ゲートリース代 } 10 \text{ 万円} / \text{月} \times 12 \text{ か月}) \\
 e &= (\text{公共施設坪面積} + \text{公共共有部坪面積}) \times \text{テナント賃料} / \text{月} \times 12 \text{ か月} \times 0.1 \\
 g &= c \times 50 \text{ 年} \quad h = a + (d + f) \times 50 \text{ 年} \quad i : \text{有料駐車場} = \text{駐車場台数} \times 24 \text{ 万円} / \text{年} \times 50 \text{ 年} \quad \text{地代} = 6,720 \text{ 万円} / \text{年} \times 50 \text{ 年} \quad j = b + (e \times 50 \text{ 年})
 \end{aligned}$$

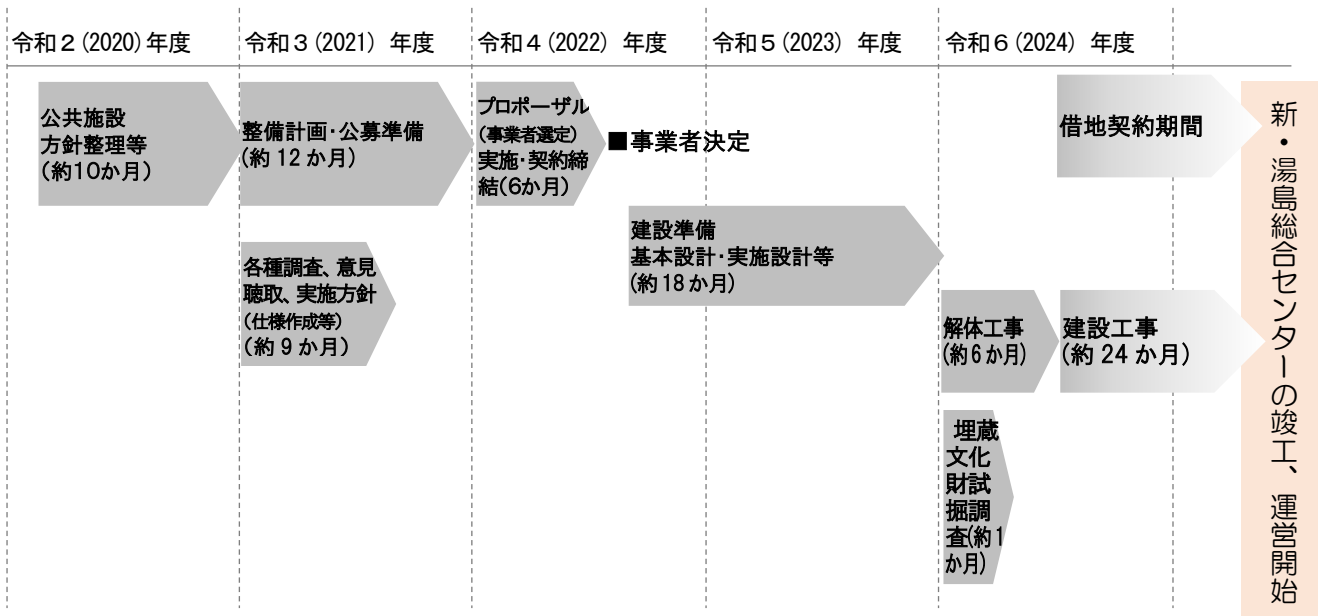
3) 事業化に向けた実施事項の整理

湯島総合センターの事業化に向け、今後必要な実施事項として以下が挙げられる。

- ・ 区内公共施設のあり方の方針の整理
- ・ 地域住民からの意見聴取等の実施
- ・ 地盤調査、土壌調査、地下埋設物調査等の実施
- ・ 公募準備（仕様書、募集要項、要求水準書の作成等）

4) 事業スケジュール（案）

前述した事業化に向けた課題を踏まえた整備までの標準的な事業スケジュールは、以下の通りである。なお、実施方針～契約締結の期間の目安としては、「PFI事業導入の手引き（内閣府ホームページ）」より同程度規模の事業を参考に12か月程度とした。



IV 本業務の成果と課題

(1) 本業務の成果

本業務では、関連情報を整理・分析し、湯島総合センターの現状、周辺状況、社会状況等を把握するとともに、民間活力の導入の可能性や民間活力導入スキーム等の調査、想定し得る建物の概要を検討した。本業務の主な成果として以下が挙げられる。

- ①今後の湯島総合センターの想定し得る建物の概要として、公共施設としてのあり方、建設に係る取扱い、導入機能の可能性を示した。
- ②湯島総合センターに民間活力を導入するに当たり、想定し得る事業スキームを提示し、整備モデルの作成、事業概算の算出などのシミュレーションを行った。
- ③事業化に向け、今後の実施事項を整理し、スケジュール案を作成した。

(2) 本業務における課題

本業務をもとに今後、事業を進めていくために、以下の課題が挙げられる。

- ①既存施設機能について、区としてあり方の方針等を明らかにするとともに、導入施設の規模・内容等について検討し、整備に係る条件として確定させる必要がある。
- ②必要に応じ、事業者が湯島総合センターの事業可能性を調査することも検討する必要がある。
- ③そうしたことを踏まえ、民間活力導入の方向性を検証・把握し、事業化に向けた道筋を具体化する必要がある。なお、事業を進めるに当たっては、計画の周知や、区民の声を伺っていくことが求められる。

| | A案 | B案 | C案 | 単位: 百万円 |
|---------------|---|---|--|---------|
| 建築計画 | 延床面積: 4,345㎡(1,314.36坪) 公共施設: 3,560㎡(1,076.90坪) 地上共用部: 785㎡(237.46坪) 地下共用部: 120㎡(36.30坪) オープンスペース: 740㎡ 駐車場: 480㎡(16台) 空地: 1,776.99-(740+740)=296.99㎡ | 延床面積: 10,000㎡(3,025.00坪) 公共施設: 3,560㎡(1,076.90坪) 民間施設: 5,280㎡(1,597.20坪) うちテナント: 160㎡(48.40坪) うちマンション: 5,120㎡(1,548.80坪) 地上共用部: 1,160㎡(350.90坪) 地下共用部: 110㎡(33.27坪) 駐車場: 1,200㎡(40台) 空地: 1,776.99-1,400=376.99㎡ | 延床面積: 11,680㎡(3,533.2坪) 公共施設: 3,560㎡(1,076.90坪) 民間施設: 6,370㎡(1,926.92坪) 地上共用部: 2,490㎡(753.22坪) 地下共用部: 180㎡(54.45坪) オープンスペース: 400㎡ 駐車場: 1,410㎡(47台) 空地: 1,776.99-(1,100+400)=276.99㎡ | 備考 |
| 整備費(民) | | 3,518.40 | 4,203.40 | |
| うち建築地上部 | | 2,390.00 | 2,912.00 | |
| うち建築地下部 | | 1,004.00 | 1,200.00 | |
| うち空地、オープンスペース | | 124.40 | 91.41 | |
| 整備費(公) | 2,384.97 | 1,654.00 | 1,832.00 | |
| うち建築地上部 | 1,738.00 | 1,610.00 | 1,760.00 | |
| うち建築地下部 | 480.00 | 44.00 | 72.00 | |
| うち空地、オープンスペース | 166.97 | 0.00 | 0.00 | |
| 事業収益(中層上マ) | | 197.27 | 240.42 | 年あたり |
| 低層テナント | | 10.91 | 0.00 | 年あたり |
| 駐車場 | | 9.60 | 11.28 | 年あたり |
| 事業収益(テ) | | 360.09 | 434.42 | 年あたり |
| 駐車場 | | 9.60 | 11.28 | 年あたり |
| 維持管理運営費(民) | | 37.20 | 44.64 | 年あたり |
| 維持管理運営費(公) | 35.03 | 30.91 | 34.02 | 年あたり |
| 地代 | | 67.20 | 67.20 | 年あたり |
| 民間収益 | | 10,889.01 ~ 18,484.43 | 12,585.04 ~ 22,285.20 | |
| 民間支出 | | 8,738.40 | 9,795.40 | |
| 民間収支 | | 2,150.61 ~ 9,746.03 | 2,789.64 ~ 12,489.80 | |
| 公共収益 | 192.00 | 3,360.00 | 3,360.00 | |
| 公共支出 | 4,136.47 | 3,199.50 | 3,533.00 | |
| 公共収支 | ▲ 3,944.47 | 160.50 | ▲ 173.00 | |

※駐車場収益・管理費は民間

※駐車場収益・管理費は民間

条件

| | | | | | | |
|------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| 延床面積 | 4,345.00 m ² | 1,314.36 坪 | 10,000.00 m ² | 3,025.00 坪 | 11,680.00 m ² | 3,533.20 坪 |
| 公共面積 | 3,560.00 m ² | 1,076.90 坪 | 3,560.00 m ² | 1,076.90 坪 | 3,560.00 m ² | 1,076.90 坪 |
| 民間施設 | m ² | 坪 | 5,280.00 m ² | 1,597.20 坪 | 6,370.00 m ² | 1,926.92 坪 |
| テナント | m ² | 坪 | 160.00 m ² | 48.40 坪 | 0.00 m ² | 0.00 坪 |
| マンション | m ² | 坪 | 5,120.00 m ² | 1,548.80 坪 | 6,370.00 m ² | 1,926.92 坪 |
| 地上共用部 | 785.00 m ² | 237.46 坪 | 1,160.00 m ² | 350.90 坪 | 1,750.00 m ² | 529.37 坪 |
| 公共の共用部※ | 785.00 m ² | 273.76 坪 | 465.00 m ² | 140.66 坪 | 840.00 m ² | 254.10 坪 |
| 民間の共用部※ | 0.00 m ² | 0.00 坪 | 695.00 m ² | 210.24 坪 | 910.00 m ² | 275.27 坪 |
| 地下共用部 | 120.00 m ² | 36.30 坪 | 110.00 m ² | 33.27 坪 | 180.00 m ² | 54.45 坪 |
| 公共の共用部※ | 120.00 m ² | 260.15 坪 | 55.00 m ² | 16.64 坪 | 90.00 m ² | 27.23 坪 |
| 民間の共用部※ | 0.00 m ² | 0.00 坪 | 55.00 m ² | 16.64 坪 | 90.00 m ² | 27.23 坪 |
| オープンスペース面積 | 740.00 m ² | 223.85 坪 | 0.00 m ² | 0.00 坪 | 400.00 m ² | 121.00 坪 |
| うち既存園庭面積 | 531.00 m ² | 160.62 坪 | 0.00 m ² | 0.00 坪 | 531.00 m ² | 160.62 坪 |
| 空地面積 | 296.99 m ² | 89.83 坪 | 376.99 m ² | 114.03 坪 | 276.99 m ² | 83.78 坪 |
| 駐車場 | 480.00 m ² | 16 台 | 1,200.00 m ² | 40 台 | 1,410.00 m ² | 47 台 |
| | | 145.20 坪 | | 363.00 坪 | | 426.52 坪 |

※混在フロアは50%、公共のみのフロアは100%とする

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 整備: 既存、新規施設機 | 40.00 万円/m ² | 40.00 万円/m ² | 40.00 万円/m ² |
| 整備: オープンスペース、空地 | 33.00 万円/m ² | 33.00 万円/m ² | 33.00 万円/m ² |
| 整備: 地下駐車場 | 80.00 万円/m ² | 80.00 万円/m ² | 80.00 万円/m ² |
| マンション賃料 | 28.54 万円/戸/月 | 28.54 万円/戸/月 | 28.54 万円/戸/月 |
| テナント賃料 | 2.09 万円/坪/月 | 2.09 万円/坪/月 | 2.09 万円/坪/月 |
| 管理運営費試算用(公) | 28.20 百万円/月 | 25.76 百万円/月 | 28.35 百万円/月 |
| | 338.34 百万円/年 | 309.16 百万円/年 | 340.23 百万円/年 |
| マンション用住戸数 | | 64 戸 | 78 戸 |
| 駐車場支出 | 0.1 百万円/月 | | |
| 駐車場収益 | 0.24 台・百万円/年 | | |

湯島総合センター改築等における
民間活力導入調査業務委託

参考資料

文 京 区

株式会社東京ランドスケープ研究所

湯島総合センター改築等における民間活力導入調査業務委託 参考資料

— 目 次 —

| | |
|--------------------------|---|
| 1. 総合センターの類似施設事例..... | 1 |
| 2. 施工別の事例 | 2 |
| 3. 多様な市民利用がある施設の事例 | 3 |
| 4. 事業スキームの研究・調査 | 5 |
| 1) 民間活力導入手法の評価 | 5 |
| 2) 民間活力導入手法の導入例..... | 6 |
| 3) 民間の事業可能性調査..... | 8 |

1. 総合センターの類似施設事例

(1) 千代田区

類似施設として、昌平童夢館（小学校、幼稚園、保育園、児童館、まちかど図書館）、富士見みらい館（小学校、こども園、わんぱくひろば）があげられる。本施設は、学校利用時間以外は地域の生涯学習・スポーツ活動の場として開放されている。このほか、福祉に関する類似施設として、神田淡路町複合施設（保育園、在宅生活の支援を目的とした高齢者介護施設）があげられる。PFI事業（富士見みらい館／約13,000㎡）や再開発事業（神田淡路町複合施設／約3,700㎡）などを活用した整備が行われている。



図1-1：昌平童夢館
（千代田区ホームページより）

千代田区では、平成29年3月策定の「千代田区公共施設等総合管理方針」において、公共施設の老朽化に対応した大規模改修や改築（建替え）をすることとし、建築後30年で大規模改修を行い、60年で更新を行うこととしている。また、施設類型別の方針として、大規模改修や改築を実施する場合、区民集会施設及び文化・学習施設については、区民ニーズを踏まえ、他用途の施設との連携等によるサービス向上とコスト削減の両立を図ることとしており、児童施設については、多目的利用の積極的推進と施設用途別の連携を考慮した複合化、保健・福祉施設については、新たな施設形態や機能の充実等が示されている。

(2) 豊島区

類似施設として、区民ひろばがあげられる。区民ひろばは「いきいきひろば（高齢者の憩いや健康増進の場）」、「活動ひろば（区民の自主的活動拠点）」、「学習ひろば（生涯学習の場）」としての機能を担い、小学校区を基礎的な単位として設置されている。例として、「区民ひろば仰高」は、H25年度に駒込区民集会所をリニューアルして設置され、世代間の交流活動や子育て活動など、子どもや高齢者向けの多彩な事業を行っている。



図1-2：区民ひろば仰高
（豊島区ホームページより）

豊島区では平成28年3月策定の「豊島区公共施設等総合管理計画」において、現在もひとつの建物に複数の施設が入った複合施設は多くあり、今後も地域性や施設の老朽度を考慮し、集約化や多機能化することにより利用者の利便性の向上を図るとともに、施設のランニングコストの削減に努めることとしている。また、そのなかで、区民ひろばについては、小学校区内の2ヶ所に分かれている場合は統合を検討すること、集会機能施設については多機能化等を検討すること等が示されている。

(3) 渋谷区

類似施設として、代官山複合施設（代官山ティーンズクリエイティブ・子育て支援センター・保育園・セーフティネット見守りサポート民生・児童委員室）、恵比寿区民施設（ホール・集会室・展示室、リラクゼーションルーム・浴室、保育園）などがあげられる。渋谷区の複合施設は、ダンスやアート活動など、地域ニーズを反映した施設の特長が見られるほか、商業施設・行政出張所・学校等と複合して設置された図書館などがある。



図1-3：代官山複合施設
（渋谷区ホームページより）

渋谷区では平成28年12月策定の「渋谷区公共施設等総合管理計画」において、必要性が認められる施設は更新等の機会を捉え、施設の複合化や集約化を推進することとしている。

2. 施工別の事例

(1) 改修

①3331 Arts Chiyoda (千代田区)

- ・旧練成中学校を新たな文化芸術の拠点施設として整備したものであり、近年では新スポーツセンター整備のための候補地としても検討された。
- ・改修はPPP (Public Private Partnership) 方式で実施され、実施設計・監理、改修工事を運営団体が行った。バリアフリー対策、エレベータ設置、施設インフラ改修、法律適合等に係る工事費を区が負担し、不足分とそれ以外の工事費については運営事業者が負担した。



図 2-1 : 3331 Arts Chiyoda
(千代田区ホームページより)

②吉本興業東京本部 (新宿区)

- ・昭和初期に建築された旧四谷第五小学校について、戦前のモダニズム学校建築として文化的価値が高いという理由から、保存を第一に、空調、照明、給排水設備、防水など、主に内部の補修を行い、耐震性や安全面を確保しながら、外観については出来るだけ現状のまま使用したものである。
- ・区との協業が期待される事業者に歌舞伎町内の空きビル・空き室物件を仲介・紹介する「喜兵衛プロジェクト」が中心となって、吉本興業東京本部の同小学校への移転が計画され、実現した。



図 2-2 : 吉本興業東京本部
(新宿区ホームページより)

(2) 増築

①京都国際マンガミュージアム (京都市)

- ・明治期に建築された「番組小学校」である龍池小学校について、その歴史性を活かし、本館 (1929 年建設) と北館 (1937 年建設)、講堂・体育館 (1928 年建設) の 3 つの建物をつなげる形で改修・増築し、それ以外は、きしむ廊下やタイル張りの階段などを含めて保全したものである。
- ・京都市は 1994 年から学校跡地利用を推進しており、この事例は京都精華大学の提案を受け、市との共同事業により実現した。



図 2-3 : 京都国際マンガミュージアム
(文化庁国指定文化財等データベースより)

②佐伯市宇目振興局 (旧名 : 宇目町役場庁舎) (佐伯市)

- ・設計コンペにより、研修宿泊施設が庁舎として改装された (現在は佐伯市宇目振興局として利用)。
- ・建物全体を骨組みにして増築することとし、耐震補強、用途変更、内外観の改修等を行った。



図 2-4 : 佐伯市宇目振興局
(佐伯市ホームページより)

(3) 改築

①玉川総合支所・区民会館改築事業 (世田谷区)

- ・老朽化や支所機能の分散化、災害時対応の強化などの課題解決のため、改築事業が実施されている。
- ・改築に当たり、災害対策拠点としての機能を強化するとともに、座席数最大 392 席の座席可動式の大ホール、支所庁舎と区民会館をつなぐコミュニティ広場等を整備する。事業費確保のため、区はふるさと納税の仕組みを活用したクラウドファンディングによる寄附金の募集を行っている。



図 2-5 : 玉川総合支所・区民会館
(世田谷区ホームページより)

(4) 建替え

①出石小学校跡地整備事業（岡山市）

- ・出石小学校跡地及び隣接する公園を活用し、地域の優れた条件を活かし、魅力ある空間で、公共性が高く、中心市街地活性化・定住推進等に寄与する施設を整備するため、建替え事業を実施した。（詳細は、後述6頁を参照）



図 2-5：出石小学校跡地整備事業（国土交通省資料より）

3. 多様な市民利用がある施設の事例

(1) せんだいメディアテーク（仙台市）

<施設概要>

- ・美術や映像文化の活動拠点であると同時に、様々なメディアに関連した活動を支援する公共施設である。
- ・各施設は多様な活動形態に対応できるようにつくられており、利用者それぞれの使い方を発見し、利用できる。
- ・1階プラザは、公開空地として定禅寺通りに開かれている。中央にある「オープンスクエア」は、大型スクリーンを備え、移動壁で仕切れることも可能で、様々なイベントができる空間となっているほか、カフェや美術関係などのショップも設置されている。

施設規模：地下2階、地上7階+屋上階

敷地面積：3948.72 m² 建築面積：2933.12 m²

延床面積：21682.15 m² 工事費：約130億円

運営形態：指定管理

<施設機能>

- ・図書館
- ・アートギャラリー
- ・映像センター（スタジオ、会議室）
- ・視聴覚障害者のための情報提供機能
- ・多目的機能（オープンスクエア、ラウンジ、ホワイエ）
- ・その他（管理機能、駐車場、準備室、カフェ・ショップ等）



図 3-1：せんだいメディアテーク外観（せんだいメディアテークホームページより）



図 3-2：せんだいメディアテーク内観（せんだいメディアテークホームページより）

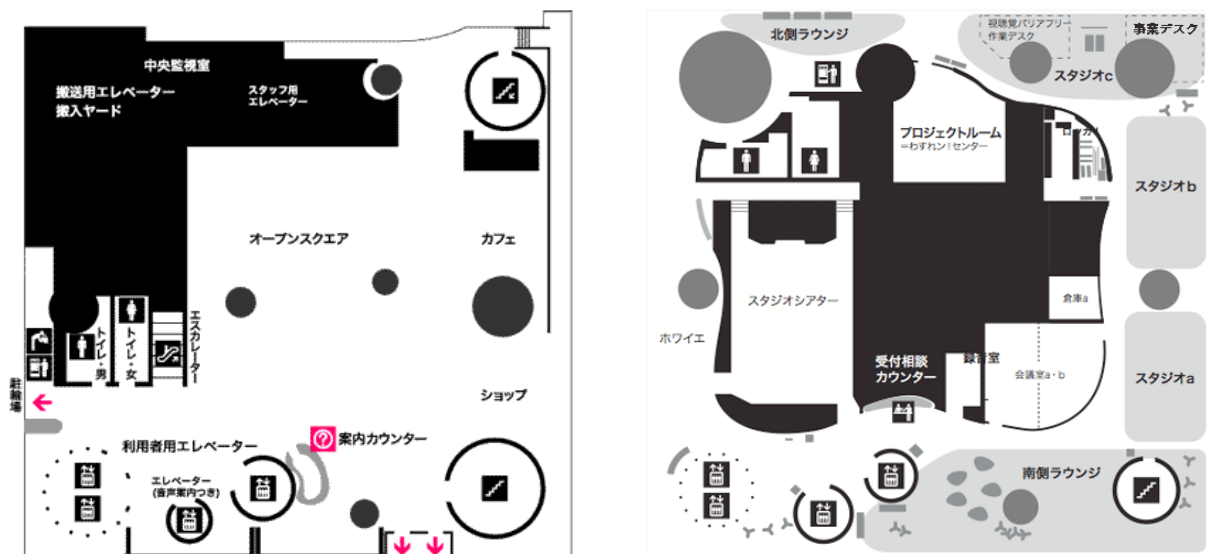


図 3-3：せんだいメディアテーク 部分フロア構成図（左：1階、右：7階）（せんだいメディアテークホームページより）

(2) 武蔵野プレイス (武蔵野市)

<施設概要>

- ・図書館機能をはじめとして「生涯学習支援」「市民活動支援」「青少年活動支援」等の機能を併せ持った複合機能施設である。
- ・人々の交流が自然に生み出される質の高い「場」を提供し続けることによって、生活、文化、芸術、自然、歴史、まちづくり、ボランティア活動、市民活動、生涯学習、福祉、教育といった横断的な活動や交流のネットワークの活性化を促している。
- ・建物は丸みを帯びた数十個のユニットの集合体で、開口により平面的・立体的につながっている。ユニットそれぞれで行われる活動が開口を通して連鎖し、普段あまり接することがない人たちが活動を通して自然に混じり合うようにするなど、建築空間そのものが交流装置として機能するよう意図して設計されている。



図 3-4 : 武蔵野プレイス外観
(武蔵野市ホームページより)

施設規模：地下 3 階、地上 4 階

敷地面積：2,166.20 m² 建築面積：1,571.47 m²

延床面積：9,809.76 m² 工事費：約 50 億円 ※基本設計時試算

運営形態：指定管理



図 3-5 : 武蔵野プレイス内観
(武蔵野市ホームページより)

<施設機能>

- ・図書館、学習室
- ・市民活動支援機能 (ラウンジ、市民活動情報ステーション)
- ・生涯学習支援機能 (ワーキングデスク、会議室)
- ・青少年活動支援機能 (各種スタジオ、ラウンジ、ボルダリング等)
- ・多目的機能 (公園、ラウンジ、カフェ等)

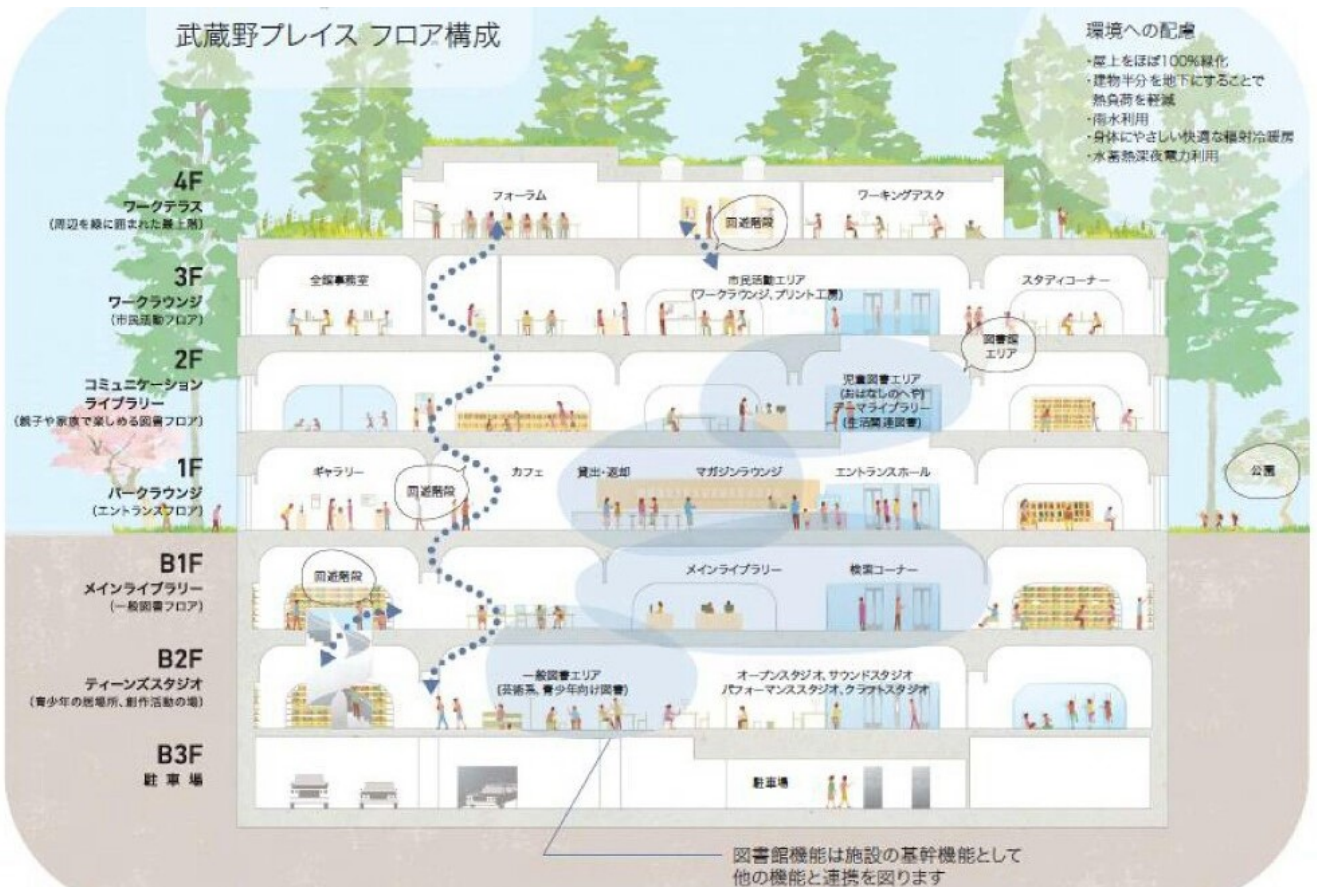


図 3-6 : 武蔵野プレイス フロア構成図
(武蔵野生涯学習振興事業団資料より)

4. 事業スキームの研究・調査

1) 民間活力導入手法の評価

施設や土地の活用における民間活力導入手法は、「公共施設の区民サービスの向上」「財政負担の軽減」「地域活性化に資する付加」といった目的の視点で見た場合、以下のように評価できる。

①施設

| 視点 | 業務委託 | 指定管理 | 施設貸与 | DBO | 施設譲受 | 施設借用 | PFI | 第三セクター |
|----------------------|------|------|-------------------------|-----|------|------|-----|-----------------------|
| 区民サービスの向上 | △ | △ | ○ | ○ | △ | △ | ○ | ○ |
| 財政負担の軽減 | × | × | ×(無償) △(有償) | △ | × | ○ | ○ | ○ |
| 地域活性化や施設との相乗効果に資する付加 | × | ○ | △ | ○ | × | × | ○ | ○ |
| その他 | — | — | 適用困難 (行政財産の貸付は極めて限定) | — | — | — | — | 公共と民間の責任所在が不明確となる例が多い |

②土地

| 視点 | 一般定期借地権 | 事業用定期借地権 | 建物譲渡特約付借地権 |
|----------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 区民サービスの向上 | ○ 民間(借主)が運営 | ○ 民間(借主)が運営 | ○ 民間(借主)が運営 |
| 財政負担の軽減 | ○ 民間(借主)が負担 | ○ 民間(借主)が負担 | △ 民間(借主)が負担 但し譲渡時に費用発生 |
| 地域活性化や施設との相乗効果に資する付加 | ○ 民間(借主)が運営 | △ 民間(借主)が運営 但し利用用途が限定 | ○ 民間(借主)が運営 |
| その他 | 事業終了後は 建物を解体 | 事業用建物所有 に限る | 30年以上の期間となる場合、一般定期借地権や事業用定期借地権と併用が可能 |

2) 民間活力導入手法の導入例

特に公共負担軽減に資する仕組みとして「既存建物の解体から民間が担うこと」「収益の一部を公共に還元すること」があげられる。これらの事例を以下に記載する。

①旧赤坂小学校跡地・周辺地区活用事業（港区）

港区が所有する旧赤坂小学校跡地とその隣接地の有効活用の際し、港区は隣接地の地権者と共同し、地域貢献機能を備える大学を誘致し、大学が有する様々な資源を活用して赤坂地区の抱える課題の解決を図ることを目的として、公募プロポーザルにより事業候補者を選定した。

港区及び隣接地の所有者が、各所有地に、施設の運営期間（50年間）と施設の建設及び解体撤去期間等を合わせた期間の一般定期借地権を設定し、共同して事業者に土地を貸し付けるとともに、事業者が、延床面積の過半程度以上を大学の施設として整備・運営している。施設規模は地上14階、地下2階の延床面積約38,600㎡である。

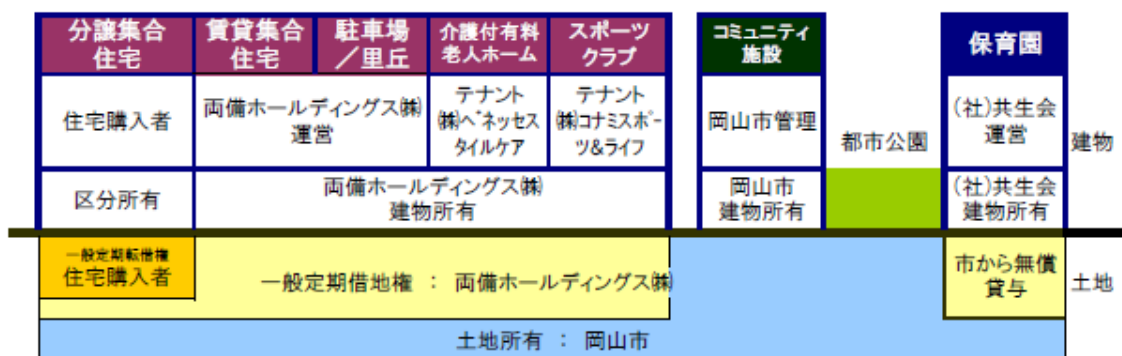


図 4-1：旧赤坂小学校跡地・周辺地区活用事業（総務省資料より）

②出石小学校跡地整備事業（岡山市）

廃校となった出石小学校の跡地において、公共性が高く、中心市街地活性化・定住推進等に寄与する施設の整備を民間事業者任せ、公共機能施設としてコミュニティ施設・公園を、民間機能施設として駐車場・分譲マンション・賃貸マンション・スポーツクラブ・介護付有料老人ホームを建設し、一般定期借地権の活用による運営を行っている。

岡山市は、民間事業者へ学校施設の解体から事業を任せ、定期借地期間中は土地等の対価（借地料・貸付料）として約0.25億円/年を受け取る。学校施設の解体費や都市公園・コミュニティハウス等の公共機能施設の整備費を賃料算定の土地の基礎価格から差し引くことで、市の財政負担を抑えた事業を実施している。



※ 保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・管理運営

図 4-2：出石小学校跡地整備事業 事業構成（国土交通省資料より）

③指宿地域交流施設整備等事業（指宿市）

都市公園内において、民間事業者が地域交流施設の設計・建設・維持管理・運営、都市公園の維持管理、道の駅の維持管理を行う。

地域交流施設は物産品等の販売を目的としている。地域振興により寄与するためには、民間活力の積極的な導入を図る必要があるとの考えから、整備・維持管理・運営にPFI手法を導入した。併せて、市が設置・管理を行う都市公園及び国土交通省が設置して市が管理を行う道の駅の維持管理業務についても、民間事業者に委ねることとした。

指宿市は、民間事業者より地域交流施設の施設使用料を受け取る。その内訳は、特産物販売業務については委託販売売上額に対する一定割合、自主運營業務（レストラン等）については使用場所の面積に応じた額（850円/m²・月）である。公共への還元額は、当初想定していた約9.8百万円/年を上回る約12.6百万円/年（約12年間の平均）となった。



図 4-3：指宿地域交流施設
（国土交通省資料より）

3) 民間の事業可能性調査

施設を民間事業者が担う可能性について、民間事業者にヒアリングを実施した。

| 業態 | 建設系・一般業務施設 | 学校法人事業 | 健康づくり事業(温浴) | |
|----------|--|---|--|--|
| 関心度合い | <ul style="list-style-type: none"> 多様な事業者と連携した事業として関心あり 立地や用途地域から取り組みやすい | <ul style="list-style-type: none"> PPP 事業としての参入意欲は高い 周辺の環境(立地条件、所在施設等)から多様な事業展開の可能性はある | <ul style="list-style-type: none"> 日帰り温泉等の一般的温浴施設は競合や収益面で難しい 水をあまり使わないサウナ等の温浴施設は可能性がある | |
| 事業内容イメージ | 全体 | <ul style="list-style-type: none"> 余剰容積を活用して、公共施設・機能と相乗効果の期待できる事業を展開できる可能性がある。(ボリュームが大きくなればなるほど、その効果はより大きくなる) 民間事業者の提案の範囲をより広く認めることで、付加価値の高い PPP 事業の可能性が考えられる | 既存公共機能と連携した事業が良いのでは | |
| | 企業むけ | ニーズが高い、収益性がある | 貸しスペースは流行っているし需要はあるが連携・地域活性からは遠ざかる | |
| | 住居 | <ul style="list-style-type: none"> 一般住居はあり サービス付き(買い物代行、食堂等)高齢者住居は周りになくニーズが高い | 学生寮 | 流入人口が年々増え過密化が進む中、これ以上区として必要か疑問 |
| | 他用途 | <ul style="list-style-type: none"> 公共機能と連携したカフェ、レストラン、書店等 図書館を地域課題解決等のツールとした連携事業は関心がある(例えば図書館を指定管理して他フロアで事業をするなど) 吹抜けや空地等を活用すると柔軟な施設連携ができ魅力的な施設となる 1、2階は飲食・物販系、高層階は住居や宿泊系にニーズが高い 運動系は体育館が近く難しい 立地的に、目的があって来る人をターゲットとすべき | <ul style="list-style-type: none"> 大学関連施設、学生寮、宿泊研修施設等 近隣に立地する施設・機関(近接の医学系大学や区内の大学、専門学校、その他、日本サッカー協会など)と関連した需要、事業、サービス等 文京区の政策と関連性の高い事業・活用方針などが示されることで、その分野に特化した資産活用の可能性がより一層高まる | <ul style="list-style-type: none"> 大学や医療施設等が周囲に多いので医療法人と連携し、医療関係者が仮眠・宿泊など福利厚生を提供する 高齢者の知を集積し活用できる場の提供、高齢者が集まりやすい場づくり(風呂など日常不可欠のもの) 駅から離れるため、ジムは特に女性が集まらない可能性がある |
| 事業スキーム | 本体事業 | 定期借地権+PFIが望ましい | <ul style="list-style-type: none"> 売却、借地など 条件が厳しくなければ、公共財源の負担をより軽減することに貢献できる 区の活用方針、スケジュール、自由裁量の範囲等を明確にする必要がある | 整備費の半分でも公共が出せるなら事業者側もやりやすくなる |
| | 付帯事業 | 現時点では不確定なことが多い条件ありきで検討は可能 | 賃料設定(地代、家賃等)に関しては事業構成が未定の段階で算出することは困難 | 温浴施設は400坪以上、事業は20年以上必要 |

<建設系・一般業務施設 事業者ヒアリング要旨>

(1) 日 時：2020年2月19日 14時～15時30分

(2) 内 容：

ア. 民間施設部分において、展開可能性がある事業としてどのようなものが挙げられるか

- ① 下層階は飲食・物販系、上層階は住宅や宿泊系の事業が可能と考えられる。地上から離れる分、上層階になるほど閉鎖性というか、集中できる環境など専門性が高くなる事業にニーズがある。
- ② 立地的にオフィス事業はニーズが高いと考えられる。
- ③ 住宅は一般のマンションはニーズがあると思う。高齢者サービス付き住宅は周辺にもなく、ニーズがかなり見込める。対象は要介護でなく健常の高齢者であり、買い物代行や食堂提供など、日常を補助するサービスを付加することで賃貸料は少し高くなる。また、別フロアには介護事業を展開することで、高齢者サービスを連携させ、安心した暮らしを提供できる。
- ④ スポーツ系の事業は、近傍に文京総合体育館があり競合するので難しいが、内容の違うサービスを提供するスポーツクラブ等なら可能性があると思われる。
- ⑤ 図書館と連携し、例えば図書館を指定管理として受けつつ、施設内の書籍販売・ブックカフェ等とからめた多様な展開ができ地域の魅力にもなる。
- ⑥ 駅から離れた立地なので、その施設へ目的がある人にニーズがある。ウィンドウショッピングのような通りすがりをターゲットとした事業を主体とすべきではない。

イ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床限度 (㎡)

- ① 最低限の運営可能面積は現状では方向性がないため、何とも試算しがたい。最大限では1万㎡ほどの施設となるため、公共施設分を除いた施設面積での事業展開は可能性が高い。例えば公共施設の事業も指定管理等で、一体的に運営することもできる。

ウ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床の単位整備費 (円/㎡)

- ① 内装工事含め、㎡/36万円程度(解体費別)。S造とした場合の整備費は105～110万円/坪程度。
- ② テナント貸しとする場合、内装は借主が行うため、内装費を控除した整備費とすることができる。

エ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床の単位収益想定 (年、円/㎡)

- ① テナント貸しとする場合、一般的に低層(1、2階)部は月あたり2万円/坪程度。中高層部は1.5～1.6万円/坪程度の収益が見込めると考えられるが、事業内容により変動する。
- ② 共益費は大体賃貸価格の10%程度だが、立地により構成は様々で、賃貸料に上乘せか、込みで賃貸を下げるかなど変動する。

オ. 望ましい事業実施形態(定期借地権、施設PFI整備等)

- ① 定期借地とPFIで整備する事業が自由度もあり良いと思う。

カ. その他

- ① オフィスなど場所貸しのテナント賃貸はニーズが高い一方、どうしても入居する事業者はその枠(テナント)から出ず、自己利益を追求しがちになる。公共がどう使ってほしいかがわかれば連携する意義を理解した場所貸し事業を考えることができる。
- ② 収益性を気にする一方で、事業者としては民間だけの施設ではできない可能性を官民連携に求めている。公共施設と連携することの意義を明確にするために、公共はどのような機能が必要で、この公共施設はどうしていきたいのか明確でないと、連携する意義は薄いと思われる。社会・地域貢献が第一義としてあり、それが魅力となり収益性につながるというのが理想であり、この施設は立地的には事業可能性があるため、区側でどうしていきたいのか、事業者と共に考えていくことができれば、とても魅力的な事業になる。

<学校法人事業 事業者ヒアリング要旨>

(1) 日 時 : 2020年3月4日 16時~17時

(2) 内 容 :

ア. 民間施設部分において、展開可能性がある事業としてどのようなものが挙げられるか

- ①ゼネコン、ディベロッパー、不動産、サービス（健康、スポーツ）などからの参入可能性がある。
- ②オフィス（コワーキング、シェアオフィス含む）、大学関連施設、学生寮、宿泊研修施設、商業、フィットネス、温浴施設、パーソナルスタジオ、リハビリ用トレーニングルーム、健康経営事業などの可能性がある。
- ③余剰容積を活用して、公共施設・機能と相乗効果の期待できる事業を展開できる可能性がある（ボリュームが大きくなればなるほど、その効果はより大きくなる）。
- ④近隣に立地する施設・機関（近接の医学系大学や区内の大学、専門学校、その他、日本サッカー協会など）と関連した需要、事業、サービスなどが提案できる可能性がある。
- ⑤住宅需要は、駅近（徒歩10分圏内）であることから、一定の需要が見込まれる。

イ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床限度（㎡）

- ①事業条件が未定の段階で算出することは難しい。

ウ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床の単位整備費（円/㎡）

- ①事業条件により異なり、未定の段階で算出することは難しい。

エ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床の単位収益想定（年、円/㎡）

- ①賃料（地代、家賃など）に関しては、事業条件が未定の段階で算出することは難しい。

オ. 望ましい事業実施形態（定期借地権、施設PFI整備等）

- ①民間事業者の提案の範囲をより広く認めることで、付加価値の高いPPP事業の可能性が考えられる。
- ②事業スキームや期間についても同様（売却、借地など）。
- ③公有地、公共施設でなければならない、という条件が厳しくなければ、公共財源の負担をより軽減することに貢献できる可能性が高まる。

カ. その他

- ①文京区の政策（まちづくり、健康づくり、人材育成・教育・研究など）と関連性の高い事業・活用方針などが示されることで、その分野に特化した資産活用の可能性がより一層高まると考えられる。

<健康づくり事業(温浴) 事業者ヒアリング要旨>

(1) 日 時 : 2020年2月10日 17時~19時

(2) 内 容 :

ア. 民間施設部分において、展開可能性がある事業としてどのようなものが挙げられるか

- ①一般的な日帰り温泉の事業展開は難しい。一般的なスーパー銭湯は近傍に競合（らくスパ1010神田、神田江戸湯等）があることや、敷地が狭く縦動線移動の不便な制約等があるため。
- ②一般的な温浴を主とした場合、外縁（主に関連する事業）に事業可能性がある。サウナ、散髪、個人入浴、ランナーやサイクリスト、高齢者の知の伝達（生涯学習）など。
- ③デイサービス利用の高齢者、ランナーやサイクリスト等に提供する風呂は事業可能性がある。
- ④立地的に主婦は少ないのでは。駅から遠いため、温浴やジム関係の事業で女性のニーズは低い。化粧を落としたいくないなどの理由が考えられ、温浴やジム関係の施設は駅近くに立地する傾向がある。

- ⑤医療機関の福利厚生施設として提携できれば事業可能性がある。周辺に病院が多いことから、医療従事者・関係者の仮眠・宿泊等ができる場所は少ないのでは。医療機関はこうした施設を自前で作りたがらない（限られた予算で収益上げる病院整備を優先）ため、こうしたニーズに合わせる。
- ⑥高齢者が持つ経験や技術、知恵などを伝える事業は可能性はある一方、高齢者を集める内容（温泉など）が必要。
- ⑦暮らしに即した衛生系に事業可能性はある。高齢者は健康であっても一人風呂を家族が心配する。散髪に風呂を併設させ、誰かしらが利用者の様子がわかる仕組みができてきている。趣味を続ける暮らしより、友達と話す・散髪・通院・外食・風呂等で日常を過ごす人の方が多い。

イ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床限度（㎡）

- ①一般的な日帰り温泉であれば、受付・喫茶で 200 坪、風呂・脱衣で 200 坪の計 400 坪（約 1,322 ㎡）以上は必要。また、浴室は下に配管や浴槽など設備が必要となるため、1フロアは2階分の高さが必要。

ウ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床の単位整備費（円/㎡）

- ①一般的な日帰り温泉は、他の施設より整備費がかかる。受付・喫茶は 100 万円/坪程度、風呂・脱衣は 150 万円/坪程度必要。

エ. 民間施設部分において、最低限運営可能な利用床の単位収益想定（年、円/㎡）

- ①一般的な日帰り温泉であれば、公的補助がない場合は 2,000 円/人の利用料が必要。補助有なら 1,000 円程度だが、運営を行う上で浴場組合との調整が必要。銭湯 1 日 2~300 人の同等数と想定する。
- ②利用料設定は水道代が大きく影響する。水を多く使わない温浴施設であれば、ある程度利用料を抑えた設定が可能、または他機能と合わせた料金設定が可能。最近ではサウナを併設したカプセルホテル（ZIP、宿泊業が主ではない事業者運営）がある。
- ③参考として一般的な日帰り温泉の水道代は 600 円/人、1 人あたり 1t の水を使う。

オ. 望ましい事業実施形態（定期借地権、施設 P F I 整備等）

- ①整備費の半分を行政が負担してくれると事業者は手を上げやすい。
- ②温浴施設関係は、前述した利用料であっても 20 年以上は運営を続けなければ採算が取れない。

カ. その他

- ①一般的な公衆浴場として銭湯が挙げられるが、運営者は一子相伝であること、銭湯単体でも経営が難しく減っている背景があるため、銭湯の新規整備・運営は難しいが、現役で複数の銭湯を有する経営者（風呂屋）に運営させることで、銭湯の新規整備・運営できる可能性がある。
- ②現在、巷に貸しスペースが増えている一方、どこでもできる業種やノマドワーカーの増加に伴い事業における生産やコミュニケーションの機会が少なくなっている。貸しスペースはこうした機会を少なくすることを加速している。
- ③周辺が問屋街であれば、運送業者が休める場所や駐車場にニーズがある。
- ④詳細な事業者ヒアリングを行うにあたってはマーケット調査を行い、事前に当該地域の世帯、所得、昼間人口、事業形態などを明確にしておく必要がある。そのうえで、自由時間の多い世代を対象とすべき。
- ⑤高齢者は役立っていることがやりがいにつながり、気力を維持できる。