

第二部 公共用地の再整備基本計画

第1章 再整備地区の現状

1 区施設が果たしてきた役割

- ・区では、高度成長期、人口の急激な増加に伴い多くの公共施設を整備し、区民生活の基盤や地域コミュニティの拠点等として役割を果たしてきました。
- ・また、近年は、必要な改修・改築と併行し、区民の安心安全を最優先事項に定め、公共施設の耐震化を優先して実施してきました。
- ・これまで地形、土地利用状況、市街地の特性、地域活動の範囲などを踏まえ、地域や地区などに分類し、きめの細かい行政サービスの提供と施設の整備、まちづくりを推進し、その結果、施設整備は量・質ともに一定の水準に達し、区民生活の向上に寄与しています。
- ・施設の多くは、高度経済成長期の昭和40年代・50年代に建設されたものであり、老朽化などによる更新時期を迎えています。また、急激な少子高齢化や予想される人口減少の事態を見据えた社会ニーズの変化、厳しい財政状況等への対応など、公共施設を取り巻く環境は大きく変化してきており、社会ニーズに沿ったサービスの質と施設の量を踏まえた見直しを図り、将来にわたって持続可能な区政、都市経営の最適な維持管理の実現に向けた検討が必要となっています。

2 基本的な考え方

区の主体的な都市経営に基づく土地利用

- ・都市における土地利用は、数十年単位で変遷(新陳代謝)していきます。低成長経済、少子高齢化社会を迎え、人口減少社会も見据えた現在、特に次世代を担う若者世代のニーズに常に柔軟に対応できることが都市の活性化には重要です。
- ・将来にわたって、区が地域経営、都市経営に主体的・主導的な役割を果たすことは、その時々要求されるニーズを具体化したり、将来予測を加味した必要と考えられる機能を組み込む等、地域に最大限の効用を提供していくために大切です。
- ・したがって、地理的にも地域の中心であるとともに、高島平駅前の一等地である再整備地区については、区自らが保有した形態での活用を検討していきます。

民間活力の導入による機能の整備

- ・民間事業者のノウハウや資金力を活用しながら「第一部 全体構想」で掲げたブランドデザインの4つのキーワード(テーマ)に基づく機能を盛り込んでいきます。
- ・「にぎわいの創出」による地域経済への効果はもちろんのこと、公共施設整備等に伴う区の財政負担を抑えた最有効利用に基づく活用をめざします。
- ・「健康長寿」「子育て支援サービスの充実」「安心・安全」といった将来を見据えた課題解決の一翼を担う点も重視します。



美しい街並みの創出と環境負荷の低減

- ・建物の規模や建物のスカイライン、壁面後退等、都市計画の手法を駆使して良好な街並みを形成します。
- ・環境に配慮した先進的な技術の導入や、再生可能・未利用エネルギーの活用、建物間のエネルギーの融通システムの構築等による、持続可能で環境負荷の少ない都市環境をめざします。



高島平団地

連鎖的な都市再生

- ・再整備地区の整備を契機(起爆剤)に、地域全体で連鎖的に建物・施設の更新や、一層の有効活用・高層化などを含む土地利用転換の流れを作ります。こうした流れによって、既存の土地・建物の流通(取引)が活発となり、地域内での住み替えの機会を増加させ、地域全体の活動(居住生活・生産活動)を止めることなく都市再生を推進していきます。

一体的なマネジメント(TDC)による都市再生

- ・高島平地域には、既に町会・自治会、NPO・ボランティア団体等をはじめとする様々な活動を行っている住民組織があります。加えて、民間事業者、大学、行政等の多様な主体が協働の取り組みや連携を強めることで、活力あるコミュニティの形成につなげていきます。



柏の葉UDC

- ・通常、まちづくりの発意や意思決定は、まちづくり協議会等のまちづくり条例に基づく組織や、町会・自治会等を通じたり、公募等によりメンバーを決めて実施されていますが、ある目的を達成すると自然消滅してしまう等、限界が見えてきています。(TDCの意義は、導入時期から長期にわたる都市づくりの継続的な「交流の場づくり」を基本に、地縁等ではなく、興味のあるテーマによって結びつき、それぞれが直面している地域の課題(介護、環境問題、保育等)に対応していくというもので、合意形成のみに限定しない「開放的な場づくり」です。)
- ・先進事例の「柏の葉UDC」のように、コーディネートと情報発信機能を有した組織と場を作り、地域を牽引していくこととします。

建物のスカイライン：空を背景として建物が描く頂上部の輪郭線のこと。

3 現状

- ・再整備地区内は、公共公益施設が集積しています。これら施設は、一時に改築等の施設更新の時期が到来することが予想されます。（*）
- ・平成 19 年に閉校した旧高七小跡地については、町会・自治会、青少年健全育成地区委員会、老人クラブ、地域ボランティア団体、近隣小学校の各代表、旧高七小卒業生、地元大学の教員、区職員から構成される「旧高七小跡地活用協議会」を設立し、第一段階として「現存する建物に最小限の改修を施して中長期的な利活用を図る」、第二段階として「周辺施設の敷地と合わせて約 2ha の区有地をフル活用して根本的な再整備・再開発を行う」という、二段構えの構想・計画を平成 21 年 5 月に「旧高七小跡地活用協議会報告書」という形で策定した経緯があります。
- ・その後、社会経済情勢の変化や区の財政状況に鑑み、進め方を見直し、今後の高島平地域の都市再生を視野に入れつつ、先導するプロジェクトとして、区有地全体を含めた活用を検討することとしています。
- ・なお、フィットネス事業については、高島平温水プールのフィットネス機能を拡充し、地域包括支援センターはUR都市機構との連携の取り組みにより対応する方向で進めており、「いたばし 1 実現プラン」の 10 のいたばし力UPのひとつである「シニア世代力UP」の中核をなす（仮称）シニア活動センターが担う予定であった機能^()は、当面既存の他施設等でその機能を確保しつつ、再整備地区の活用検討時にあらためて導入検討の俎上に載せます。加えて、健康福祉センターの機能についても同様に検討していきます。

シニア活動センター シルバー人材センター
 アクティブシニア就業支援センター 一般貸出・音楽室
 高七小メモリアルルーム 管理人室 防災備蓄倉庫など 計 1,325 m²

位置図(再整備地区〔区有地〕) 平成 27 年 4 月 1 日現在

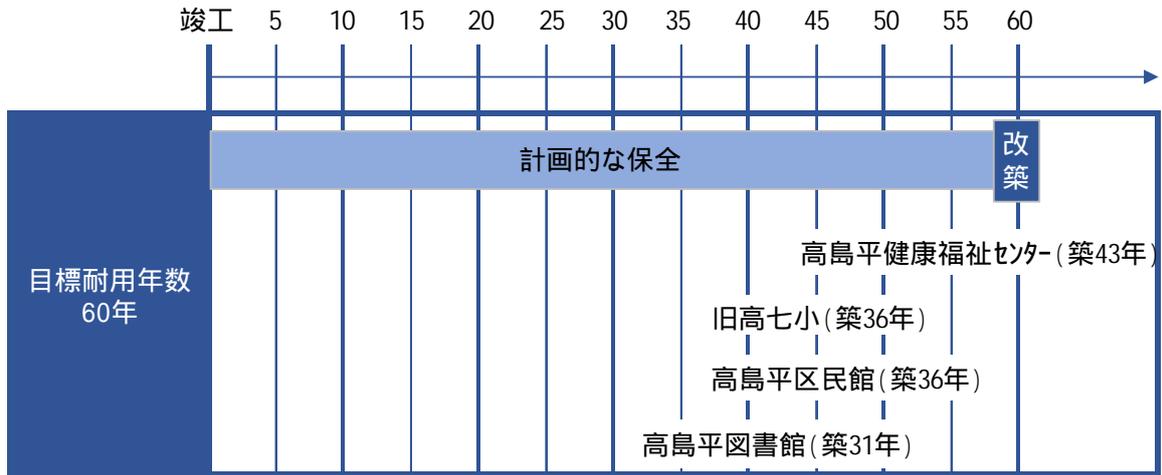


いたばし 1 実現プランの 10 のいたばし力UP：いたばし 1 実現プランの 3 つの目標達成のため、様々な分野で区民の暮らしの充実度を向上させる柱となる 10 の取り組み(施策)のこと。

* 公共施設の耐用年数の考え方

- ・「公共施設等の整備に関するマスタープラン」における耐用年数は、日本建築学会が定める標準的物理的耐用年数に基づく、普通のパフォーマンスの場合の学校・官舎の耐用年数の代表値である60年と設定されています。

改築・改修サイクルのイメージ



旧高七小跡地

| | |
|------|--|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 13 番 3 号 |
| 敷地面積 | 11,791 m ² (うち校庭面積 6,247 m ² 、中庭面積 1,200 m ²) |
| 建物 | [校舎] 鉄筋コンクリート造 3 階建て(南側 4 階建て)6,432 m ² [体育館] 鉄骨造 1 階建て 793 m ² 校舎は耐震上の問題なし。体育館は耐震強度 D ランク |
| 建築年月 | 昭和 54 年建築・築 36 年 |

出典：旧高七小跡地活用協議会報告書



図：旧高七小 外観

高島平図書館

| | |
|--------|--|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 13 番 1 号 |
| 敷地面積 | 5,074 m ² (高島平図書館北側区有地含む) |
| 建物 | 鉄筋コンクリート造、地上 3 階・地下 1 階建 延床面積：2,786 m ² 昭和 59 年建築 |
| | 地階： 閉架書庫 |
| | 1 階： 児童コーナー、青少年図書コーナー、音楽鑑賞コーナー、 対面朗読室、新聞雑誌コーナー、地域情報コーナー(展示・ 談話・板橋産業)、おはなしの部屋 |
| | 2 階： 一般図書コーナー、調査・研究コーナー、郷土・行政コー ナー、インターネット閲覧コーナー、持込パソコン使用コ ーナー |
| | 3 階： 講義室、視聴覚室、事務室 |
| 建設年月 | 昭和 59 年 9 月(築 31 年) |
| 利用者数 | 平成 25 年度(年間開館日 329 日)：564,149 人、1 日平均：1,715 人 |
| 蔵書数 | 平成 24 年度末：155,304 冊 平成 25 年度末：158,020 冊 平成 26 年度購入予定冊数：3,900 冊 |
| 座席数 | 157 席 |
| パソコン席数 | (持込) ¹ (注：閲覧席との兼用)、(閲覧) ² |
| 開館時間 | 午前 9 時～午後 8 時 |
| 休館日 | 毎月第 3 月曜日(ただし、祝休日の場合は翌平日)、 毎月末日(ただし、3 月を除き土・日曜日、祝休日は翌平日)、 年末年始、特別整理期間 |
| 利用内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・視聴覚室(3 階)では、映画の上映、体操教室やサークル活動、介 護に関するセミナーなどが開かれる ・おはなしのへや(1 階)では、幼児・小学生低学年向けにおはなし 会が開かれる 毎週木曜日 15：30～(対象：幼児、低学年向け) 毎週金曜日 10：30～(対象：幼児向け) 毎月第 2 火曜日 15：30 わたぼうし おはなし会(木綿の会) (対象：幼児、低学年向け) 毎月第 2 土曜日 14：00 たんぽぽ おはなし会 (対象：幼児、低学年向け) 毎月第 4 土曜日 14：00 ぴよぴよ おはなし広場 (対象：幼児、低学年向け) ・エントランスでは、区民の手作り作品の展示が行われる(展示期間 は 1 ヶ月) |

| | |
|-------|---|
| 駐車場等 | 駐車場：なし 駐輪場：あり(無料、平置) |
| 指定管理者 | 株式会社図書館流通センター(文京区大塚三丁目4番7号) 指定期間：平成25年4月1日～平成30年3月31日 資料の予約・貸出や相談業務などの窓口サービスのほか、行事の実施、施設管理など、館の全般的な管理運営を行う。 |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・チャペル風の館内は、三方がガラス張りで広々として明るく、ガラス越しに見えるけやき並木は四季折々の変化に富んでいる。 ・おとしよりから幼児まで幅広く利用され、地域の人々のふれあいの場として親しまれている。 |

出典：高島平図書館 (http://lib.trc-itabashi.jp/lib_takashima.html)

板橋の図書館《平成25年度版》(板橋区立図書館)

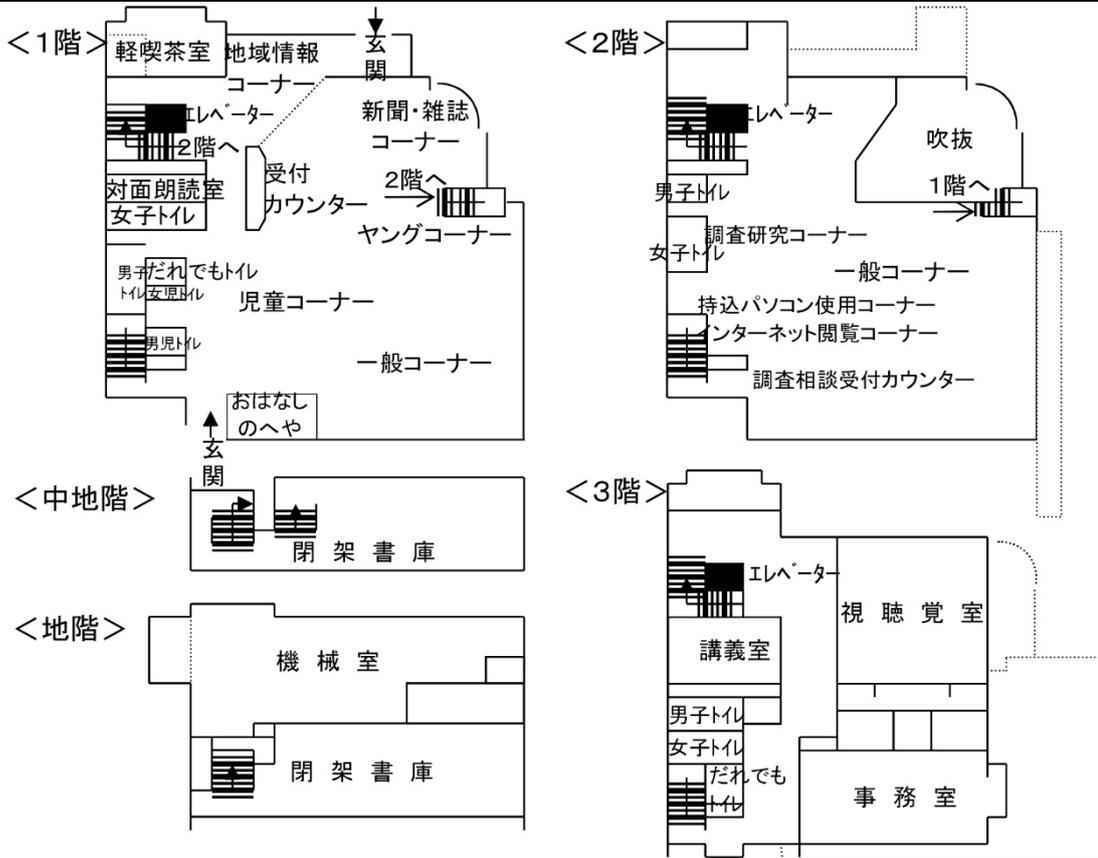
公共施設等の整備に関するマスタープラン(板橋区)



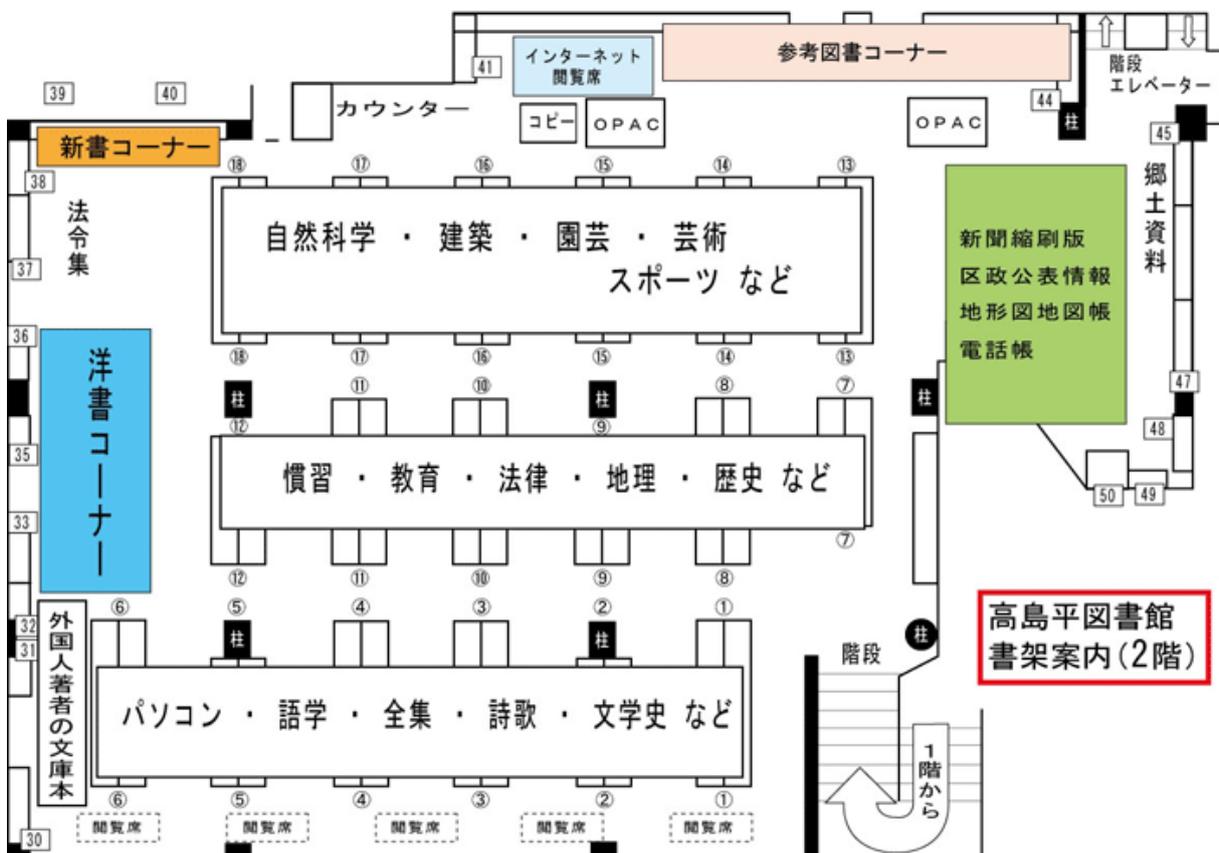
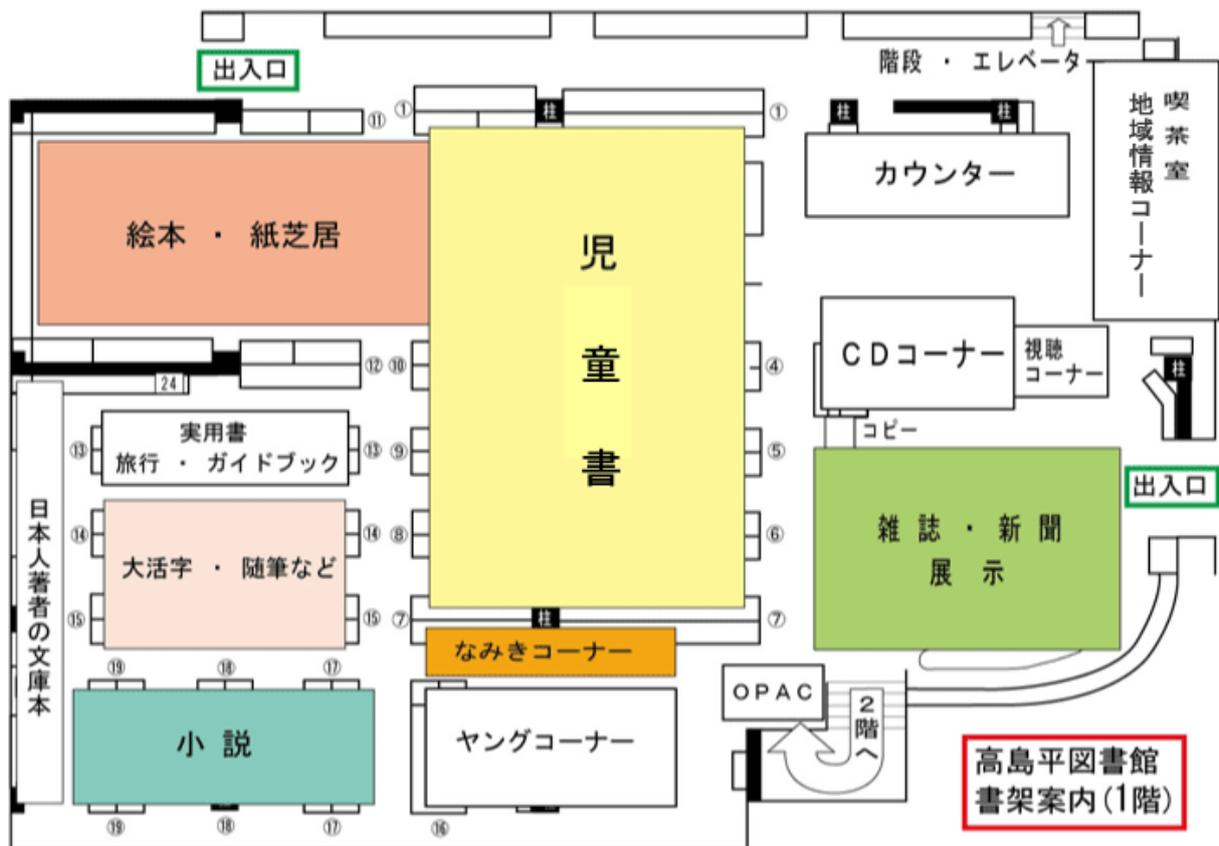
図：高島平図書館 外観

表：施設概要

| 【構造】 | | | | 【主要コーナー】 | | | | |
|--------------------|------------------|----------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|----|
| 鉄筋コンクリート造・地上3階地下1階 | | | | (面積) 2,786 m ² | | | | |
| | | | | (座席総数) 157 席 | | | | |
| 階 | 名称 | 面積 | 座席 | 階 | 名称 | 面積 | 座席 | |
| 1 | 一般コーナー | 133 ⁰⁵ m ² | 59 | 2 | 一般コーナー | 447 ¹⁷ m ² | 66 | |
| | ヤングコーナー | 66 ⁶⁴ m ² | | | 閲覧席 | | | |
| | 児童コーナー | 147 ⁹³ m ² | | | 調査研究コーナー | 65 ⁰⁶ m ² | | 12 |
| | 新聞・雑誌コーナー | 57 ¹⁷ m ² | | | インターネット閲覧コーナー | | 2 | |
| | 閲覧席 | | 持込パソコン使用コーナー | | | 1 | | |
| | 地域情報コーナー | 28 ³⁸ m ² | 10 | | 階 | 車椅子用閲覧席 | | 1 |
| | 音楽鑑賞コーナー | 13 ¹³ m ² | 1 | | | 調査相談受付カウンター | | 1 |
| 階 | おはなしのへや | 33 ⁴² m ² | | 3 | 視聴覚室 (定員 80席) | 149 ⁴⁰ m ² | | |
| | 対面朗読室 | 15 ¹⁹ m ² | 4 | | 講義室 (定員 40席) | 56 ⁴⁵ m ² | | |
| | 軽喫茶室 (客席 22席) | 35 ⁵² m ² | | | 階 | 事務室 | 89 ⁹⁹ m ² | |



出典：板橋の図書館《平成 25 年度版》(板橋区立図書館)



図：1階書架図(上)、2階書架図(下)

出典：高島平図書館 (http://lib.trc-itabashi.jp/lib_takashima.html)

高島平区民館(区民事務所、地域センター、児童館併設)

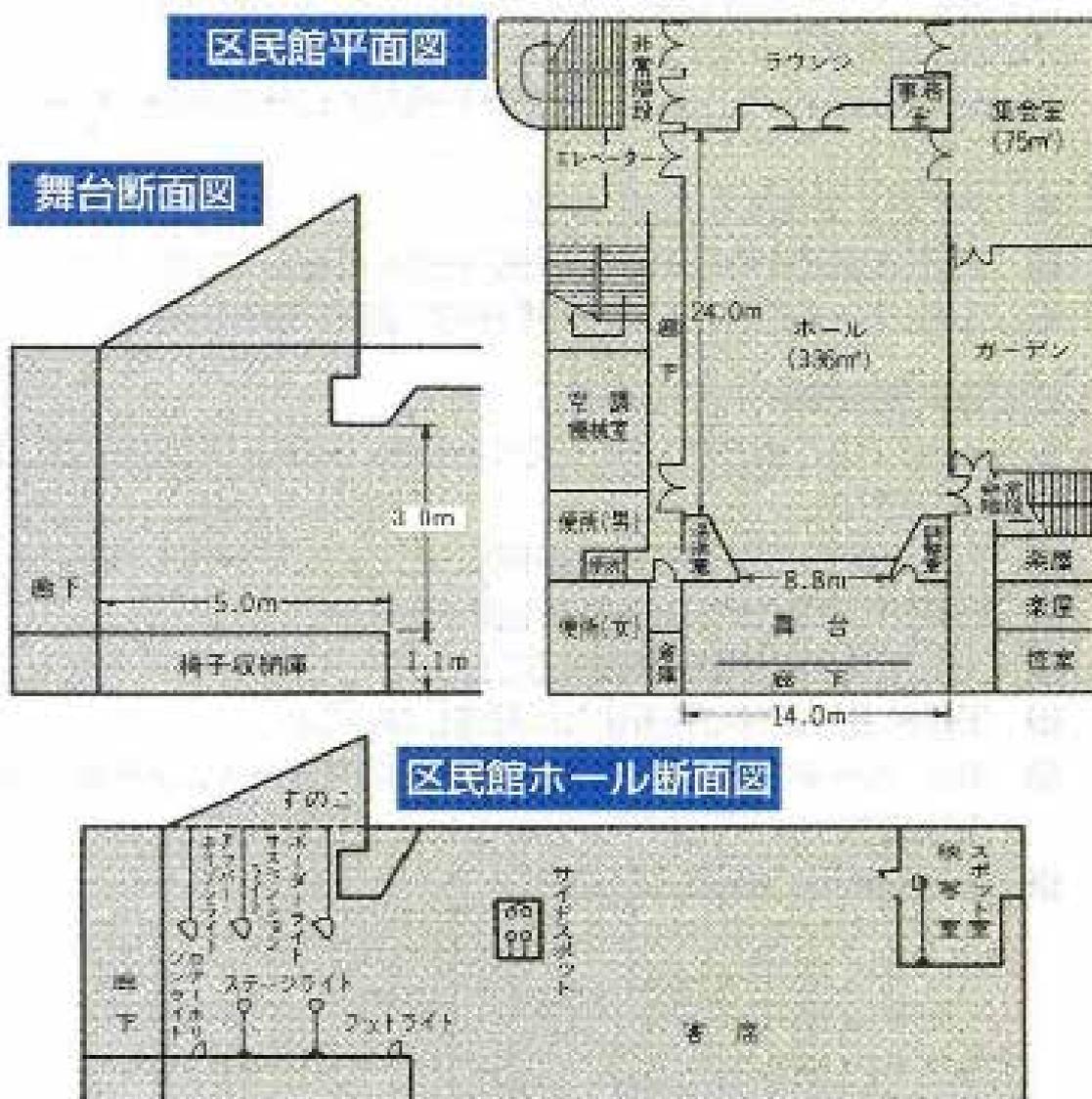
| | | |
|------|--|---|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 12 番 28 号 | |
| 敷地面積 | 3,300 m ² | |
| 建物 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 3 階建 延床面積：2,849 m ² (うち、区民館 950 m ²) | |
| | 施設延床面積：950 m ² | |
| | ホール | 広さ：336 m ² 、定員：500 人 演劇、舞踏、音楽、映画、講演会等 [料金] 午前(9:00-12:00)：13,700 円 午後(12:30-16:30)：18,200 円 夜間(17:00-21:30)：20,500 円 全日(9:00-21:30)：50,300 円 |
| 集会室 | 広さ：75 m ² 、定員：50 人 講演会、各種会議等 [料金] 午前(9:00-12:00)：2,100 円 午後(12:30-16:30)：2,800 円 夜間(17:00-21:30)：3,200 円 全日(9:00-21:30)：6,900 円 | |
| 建築年月 | 昭和 54 年 3 月(築 36 年) | |
| 駐車場等 | 駐車場：あり(28 台・有料[運営：三井のリパーク]) 駐輪場：あり(無料) | |
| 備考 | ・地域センター集会室、区民集会所と異なり、営利目的(販売会、有料講習会)や区外団体など、幅広い用途で利用できる | |
| 所管 | 板橋区 区民文化部 地域振興課 | |

出典：高島平区民館の案内 (http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/048/048790.html)

高島平区民館パンフレット 使用の申し込み



図：高島平区民館 エントランス



図：施設平面図・断面図

出典：高島平区民館パンフレット 使用の申し込み



図：施設 内観

出典：高島平区民館パンフレット 使用の申し込み

高島平区民事務所

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 12 番 28 号 |
| 施設延床面積 | 369 m ² |
| 開設 | 平成 17 年 |
| 備考 | ・ 区役所の出張所 ・ 住民票、印鑑登録証明書などの自動交付機あり |
| 所管 | 板橋区 区民文化部 戸籍住民課 |

出典：高島平区民事務所のご案内 (http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/009/009739.html)

高島平地域センター

| | |
|--------|--|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 12 番 28 号 |
| 施設延床面積 | 518 m ² |
| 開設 | 平成 17 年 |
| 設備 | 【集会室】床面積：84 m ² 、定員：60 人 [料金] 午前(9:00-12:00)：900 円 午後(13:00-17:00)：1,100 円 夜間(18:00-21:30)：1,000 円 [利用できる団体] ・ 代表者を含む構成員 2 名以上が板橋区内に在住・在勤・在学 ・ 営利を目的とした販売、講習会、不特定多数を当日呼び込む行事には利用不可 |
| 駐車場等 | 駐車場：なし 駐輪場：あり(無料) |
| 利用率 | 62.1% |
| 所管 | 板橋区 区民文化部 地域振興課 |

出典：公共施設等の整備に関するマスタープラン(板橋区)

高島平地域センター (http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/048/048789.html)

高島平児童館

| | |
|--------|---|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 12 番 28 号 |
| 施設延床面積 | 785 m ² (別に旧高島平学童クラブスペース 227 m ²) |
| 開設 | 昭和 54 年 |
| 年間利用者数 | 37,738 人 (平成 25 年度実績(年間開館日 : 243 日)) 1 日平均利用者数 : 155 人 |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高島平区民事務所 2 階にある ・ 板橋区で一番大きな児童館 ・ 休みのときは民間委託で施設開放している ・ 日曜日の午前中は子育てグループなどの児童健全育成団体を対象に団体貸し出ししている ・ 広いホール、工作室、図書室、乳幼児専用ルームがある ・ 中学生ボランティアや高島平ボランティアワークショップの受け入れもしている |
| 所管 | 板橋区 子ども家庭部 子ども政策課 |

出典 : 高島平児童館 (http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_sections/takaj/index.html)

高島平健康福祉センター

| | |
|------|---|
| 所在地 | 板橋区高島平三丁目 12 番 18 号 |
| 敷地面積 | 650 m ² |
| 建物 | 鉄骨造、地上 2 階建 延床面積：596 m ² |
| 建築年月 | 昭和 47 年 5 月(築 43 年) |
| 主な業務 | 健康相談、予防接種、歯科保険、栄養指導、母親・育児学級、乳幼児健康診査、新生児訪問指導、乳幼児・成人・高齢者の保健指導、健康教育、健康づくり、介護予防、心の健康づくり、難病・精神等各種医療費の助成の申請など |
| 所管 | 板橋区 健康生きがい部 高島平健康福祉センター |

出典：高島平健康福祉センター (http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_sections/takakc/index.html)



図：高島平健康福祉センター外観

(高島平健康福祉センターの耐震診断結果と対応について)

耐震診断の概要

- ・主要構造部(柱、梁、接合部、コンクリート基礎)の耐震診断
- ・建物全体の劣化状況調査

耐震診断結果

- ・柱・梁の接合部について、溶接部の調査箇所不良箇所がみられます。
- ・建物全体として、内外壁ひび割れ、防水層破損等がみられます。
- ・Is値は0.09~0.31で、安全基準の0.6を大きく下回っています。

対応

- ・高島平図書館北側芝地(高島平三丁目13)に、プレハブを建て仮移転します。本移転については、今後、高島平地域の公共施設再編にあわせて検討していきます。

規模

- ・軽量鉄骨 平屋建て 延床面積450㎡程度

工期

- ・平成26年12月下旬~平成27年6月末日

現在地と仮移転先位置図



出典:高島平健康福祉センターの耐震診断結果について(平成26年12月2日 健康福祉委員会資料)

Is値: 建物の地震に対する安全性を示す指標のことをいい、地震力に対する建物の強度、靱性(じんせい: 変形能力、粘り強さ)を考慮し、建築物の階ごとに算出する。

Is値の評価(国土交通省告示から):

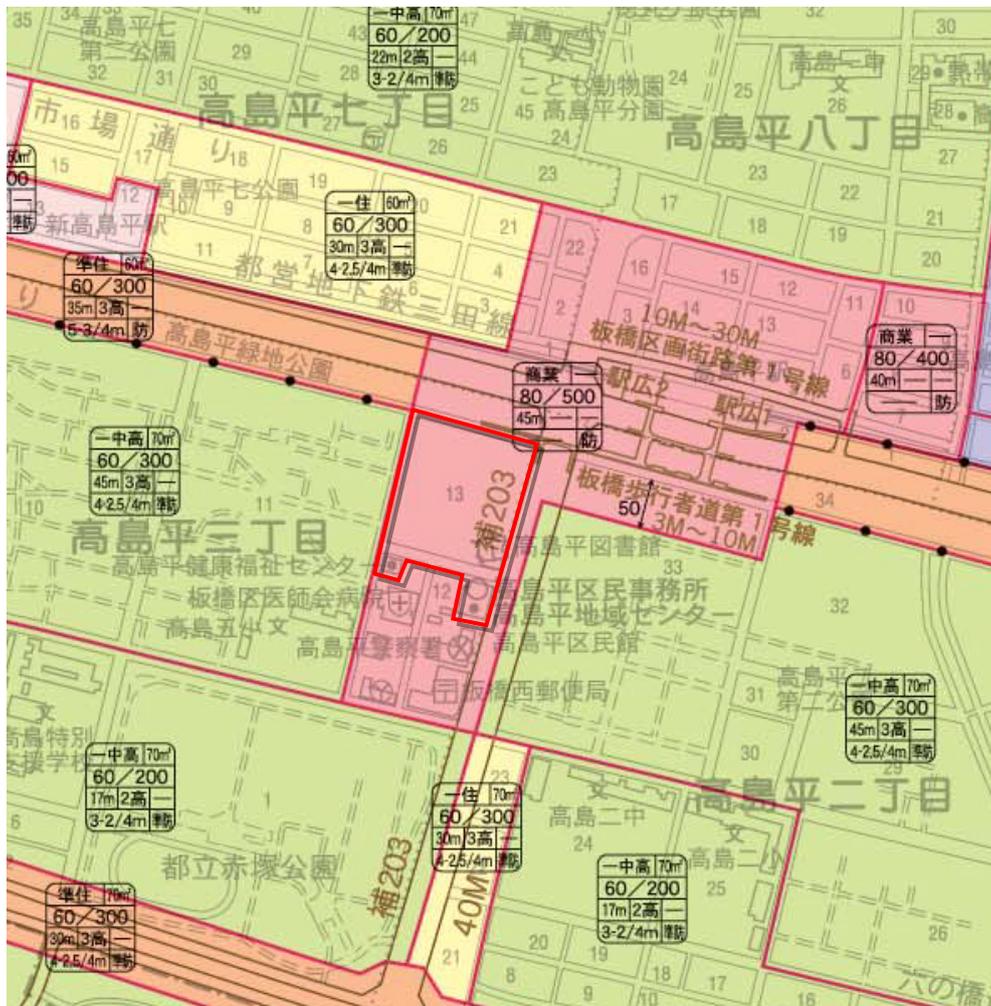
| Is値 | 地震に対する安全性(震度6~7程度の地震に対する評価) |
|-------------|-------------------------------|
| Is値<0.3 | 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い |
| 0.3 Is値<0.6 | 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある |
| 0.6 Is値 | 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い |

4 都市計画等

地域地区

| | |
|-----------|---------|
| 用途地域 | 商業地域 |
| 建ぺい率 | 80% |
| 容積率 | 500% |
| 高度地区 | 45m高度地区 |
| 敷地面積の最低限度 | なし |
| 防火・準防火地域 | 防火地域 |
| 日影規制値 | なし |

45m高度地区が、再整備地区の最有効活用（高層化する場合）に支障がないように方策を施していきます。（例えば、P97の特例1に基づく、P182の都市計画手法の活用）



図：用途地域図

[最高限度高度地区(絶対高さ)の例外規定]

特例1) 適用の除外(絶対高さ制限の対象としない建築物及びその一部)

既存不適格建築物のうち、次の(A)~(E)に該当するもの

- (A) 既に制限値を超える部分
 - (B) 大規模修繕や模様替えなど、建替えに至らない場合
 - (C) 別棟で小規模な増築を行うとき
 - (D) 建物本体と一体でも、制限値以下の低い部分の小規模な増築の場合
 - (E) 建築物に含まれる建築設備の部分で延べ床面積に算入されないもの
- 地区計画等の区域の建築物については、地区計画等の内容が優先される

特例2) 認定(一定の基準を用いて制限値の高さを超えることを認める建築物)

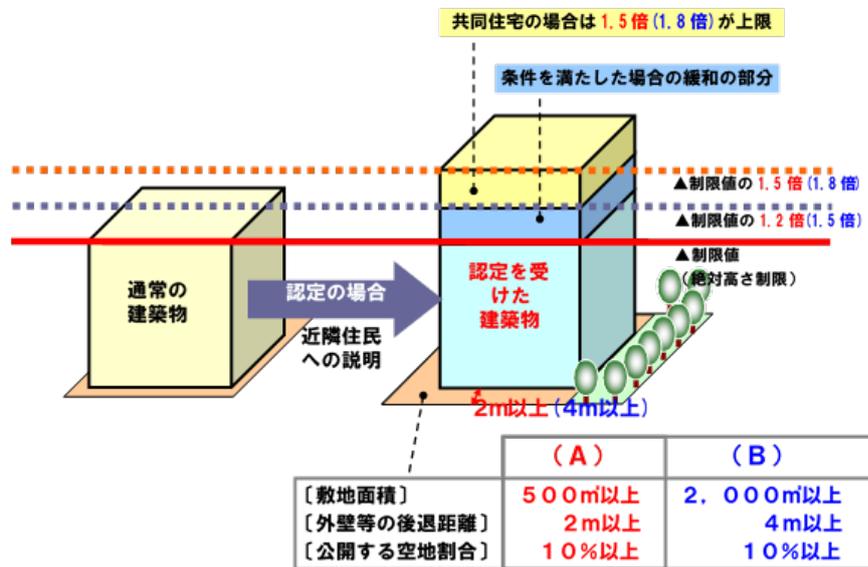
既存不適格建築物(制限値の高さを超えている建物)の敷地で、一定の基準を満たしたと区長が認める場合は、一回だけ同じ高さまでの建替えができる

一定の基準を満たした計画で区長が認めた場合は、定められた制限値緩和の上限の範囲で、建てることことができる

一定の条件を満たした場合の制限値緩和の上限

[共同住宅以外の建築物] 絶対高さの制限値の1.2倍(1.5倍)の高さまで

[共同住宅] 絶対高さの制限値の1.5倍(1.8倍)の高さまで



特例3) 許可

区長が認め、建築審査会の同意を得て許可したものについては、特例2)の基準や制限値緩和の上限に準じて建てることことができる

周辺道路の交通規制

- ・高島平図書館南側の道路には一方通行規制がかかっています。
- ・高島平緑地南側は歩行者専用道路(自転車を除く)となっています。

建築基準法上の道路種別と幅員

- ・周辺の道路は、区道と都道です。
- ・道路は幅員 8 m以上で整備されています。
- ・高島平区民館と J A 東京あおばの間は建築基準法上での位置づけがない道路となります。



図：周辺道路の交通規制と建築基準法上の道路種別等

42条1項1号：建築基準法の条文であり、幅員4m以上の公道（一般国道、都道及び市町村道）。

第2章 民間活力の導入手法の整理

1 民間活力の導入の経緯（効率的・効果的な公共施設の整備が出发点）

- ・少子高齢化が進行する中、区は厳しい財政状況や将来の財政負担等を考慮し、公共投資額をできる限り抑制しつつ、「選択と集中」の考えに基づき、効率的かつ効果的に区民生活や地域経済活動等に必要な社会資本の整備と、質の高い公共サービスを提供することが求められています。
- ・そのためには、「公共サービスの民間開放」という区の基本方針に基づいて、民間活力の導入を図っていきます。
- ・公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用する「PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）」は、財政負担の平準化や、民間事業者の新たな事業機会の創出等の効果が期待できることから、社会資本の整備を促進する有効な手段となっています。
- ・また、最近では、多様化する行政需要に対応するために、民間企業・NPO・住民等の多様な主体の参画・連携を促し、行政と民間との協働により最も効率的に公共サービスの提供を行う、いわゆる「PPP（Public Private Partnership：パブリック・プライベート・パートナーシップ）」の活用も求められてきています。
- ・「最少の経費で最大の効果を上げる」、「民間で可能な分野はできるだけ民間に任せろ」という認識のもと、区が実施する公共施設等の整備運営に当たっては、「PFI」だけでなく「PPP」も取り入れながら、様々な民間活力を活用した事業手法の導入が進められています。

社会資本整備等における民間活力の活用等の意義

（「第1回社会資本整備等における民間活力の活用等の新たな実施方策検討会」（平成21年2月20日・国交省関東地方整備局）資料より一部加筆）



都道府県・政令指定都市における PFI ガイドライン等の整備状況

| 都道府県 | 自治体名 | ガイドライン名 | 発行年 | 改定 | URL |
|------|-------|---------------------------------------|--------|--------|---|
| 北海道 | 北海道 | 適切なPFIの活用に向けて - 道におけるPFI導入のための指針 - | H13/03 | H26/03 | http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ss/sss/ksk/HP/pfi/pfi-index.htm |
| | 札幌市 | 札幌市PFI基本方針 | H14/05 | - | http://www.city.sapporo.jp/kikaku/pfi/ |
| 青森県 | 青森県 | 青森県PFI活用指針 | H14/02 | - | http://www.pref.aomori.lg.jp/kensei/zaisan/pfi.html |
| 岩手県 | 岩手県 | 岩手県におけるPFI導入のための指針 | H14/03 | - | |
| | 盛岡市 | 盛岡市PFI導入基本方針 | H17/07 | - | http://www.city.morioka.iwate.jp/iichitaikaeji/minkan/pfi/009975.html |
| 宮城県 | 宮城県 | 宮城県PFI活用方針 | H15/03 | H24/11 | http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/gvokei/pfi-top.html |
| | 仙台市 | 仙台市PFI活用指針(第3版) | H18/10 | - | http://www.city.sendai.jp/business/d/keivaku_02_01_01.html |
| 秋田県 | 秋田県 | 秋田県PFIガイドライン | H15/03 | H18/01 | http://www.pref.akita.lg.jp/www/contents/1134024019065/index.html |
| 山形県 | 山形市 | 山形市PFI活用指針 | H18/05 | - | http://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp/shisei/ohho/sub2/kakuka/kikaku/kikaku/annai/pfikatsuvoh.html |
| 茨城県 | 神栖市 | 神栖市PFI導入基本方針 | H23/05 | H26/02 | http://www.city.kamisuiibaraki.jp/dd.aspx?itemid=20748 |
| 栃木県 | 足利市 | 足利市PFI活用ガイドライン | H16/02 | - | |
| | 埼玉県 | 埼玉県PFI活用指針 | H15/02 | H20/04 | http://www.pref.saitama.lg.jp/site/kaikaku-pfi/pfi-shishin.html |
| 埼玉県 | さいたま市 | さいたま市PFI活用指針 | H14/08 | H20/03 | http://www.city.saitama.jp/006/007/014/010/p002421.html |
| | 川口市 | 川口市PFI等基本方針書 | H15/04 | - | http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050002/04050002.html |
| | 所沢市 | PFI活用に関する基本指針 | H15/03 | - | |
| | 狭山市 | 狭山市PFI活用に関するガイドライン | H16/01 | - | http://www.city.sayama.saitama.jp/shisei/shisaku/PFI/index.html |
| | 上尾市 | 上尾市PFI活用マニュアル | H14/10 | - | https://www.city.ageo.lg.jp/page/2-pfimanvuaru.html |
| 千葉県 | 千葉市 | 千葉市PFI導入指針 | H13/12 | H25/06 | http://www.city.chiba.jp/soqoseisaku/soqoseisaku/kikaku/pfisisin.html |
| | 君津市 | 君津市PFIガイドライン | H16/3 | - | http://www.city.kimitsu.lg.jp/contents_detail.php?co=ser&fmlid=951 |
| 東京都 | 東京都 | 東京都におけるPFI | H12/12 | - | |
| | 北区 | 北区PFI基本方針 | H14/12 | H17/11 | http://www.city.kita.tokyo.jp/docs/service/000/000023.htm |
| 神奈川県 | 足立区 | 足立区PFI基本方針 | H15/02 | - | |
| | 神奈川県 | 神奈川県におけるPFIの活用指針 | H12/09 | H25/06 | http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6573/ |
| | 横浜市 | 横浜市PFIガイドライン | H22/04 | H26/04 | http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pfi/ |
| | 川崎市 | 新事業手法(川崎版PFI)導入実務指針 | H14/05 | - | http://www.city.kawasaki.jp/200/page/0000023427.html |
| | 藤沢市 | 藤沢市PFI導入基本方針 | H15/10 | - | |
| 新潟県 | 新潟県 | 新潟県PFI活用指針 | H14/10 | H25/11 | http://www.pref.niigata.lg.jp/kaikaku/1189008512323.html |
| | 新潟市 | 新潟市PFI推進基本方針(ガイドライン) | H18/07 | H25/04 | http://www.city.niigata.lg.jp/shisei/gvoseiunei/minkanitaku/pfi_top.html |
| 石川県 | 金沢市 | 金沢市PFI基本方針 | H14/12 | - | http://www4.city.kanazawa.lg.jp/13021/pfi.html |
| 福井県 | 福井県 | 福井県におけるPFIの活用指針 | H14/02 | - | http://www.pref.fukui.lg.jp/doc/zaisankastuvou/fukujpfi.html |
| 山梨県 | 山梨県 | やまなしPFI事業導入指針 | H15/04 | - | http://www.pref.yamanashi.jp/gvyoukaku/pfi/index.html |
| 岐阜県 | 岐阜県 | 岐阜県におけるPFI手法導入に向けた基本方針 | H14/03 | - | |
| 静岡県 | 浜松市 | 浜松市PFI導入基本指針 | H14/03 | - | http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/shisankeiei/pfi/index.html |
| 愛知県 | 愛知県 | 愛知県PFI導入ガイドライン | H18/02 | - | http://www.pref.aichi.jp/0000000037.html |
| | 名古屋 | 名古屋PFIガイドライン(第4版) | H22/04 | - | http://www.city.nagoya.jp/shisei/category/50-10-1-0-0-0-0-0-0.html |
| | 豊橋市 | 豊橋市PFI基本指針 | H16/03 | - | http://www.city.toyohashi.lg.jp/15624.htm |
| | 豊川市 | 豊川市PFIガイドライン | H16/03 | - | http://www.city.tovokawa.lg.jp/shisei/gvoseiunei/kakushukeikaku/pfigaidorain.html |
| | 岡崎市 | 岡崎市PFI手法導入手引き(第3版) | H24/07 | - | http://www.city.okazaki.aichi.jp/1300/1303/1320/p001328.html |
| | 津島市 | 津島市PFI活用指針 | H16/06 | - | http://www.city.tsushima.lg.jp/index.php?dtype=1013&oid=157&pid=379 |
| | 安城市 | 安城市PFIガイドライン | H18/03 | - | http://www.city.anjo.aichi.jp/shisei/gvoseishiryo/pfi.html |
| 三重県 | 三重県 | 三重県PFI導入マニュアル | H14/03 | - | http://www.pref.mie.lg.jp/topics/2002100011.htm |
| 京都府 | 鈴鹿市 | 鈴鹿市PFI導入基本指針 | H15/09 | H23/10 | http://www.city.suzuka.lg.jp/gvosei/plan/pfi/index.html |
| | 京都府 | 京都府PFI事業導入指針 | H16/07 | - | http://www.pref.kyoto.jp/sisan/p-index.html |
| 京都市 | 京都市 | 京都市PFI導入基本指針 | H14/06 | - | http://www.city.kyoto.lg.jp/gvozai/page/0000132602.html |
| | 大阪府 | 大阪府PFI検討指針 | H14/02 | - | |
| 大阪府 | 堺市 | 堺市PFIマニュアル | H15/06 | H26/03 | http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gvosei/kaikaku/pfi/manual.html |
| | 泉南市 | 泉南市PFI研究会報告書 | H16/05 | - | http://www.city.sennan.osaka.jp/seisaku/pfi/index.htm |
| 兵庫県 | 神戸市 | 神戸市PFI指針 | H15/06 | H22/03 | http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/innovation/kobeppp/pfi.html |
| | 姫路市 | PFI等事業手法の導入に関する基本方針 | H16/07 | H19/01 | http://www.city.himeji.lg.jp/s20/2212947_2382.html |
| 鳥根県 | 鳥根県 | 鳥根県PFI導入指針 | H16/12 | - | http://www.pref.shimane.lg.jp/admin/seisaku/kaikaku/pfi/pfi-indicator.html |
| 岡山県 | 岡山市 | 岡山市PFI等活用指針 | H16/03 | - | |
| 広島県 | 広島県 | 広島県におけるPFI導入のための指針 | H13/08 | H19/04 | http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/13/1179707127535.html |
| | 呉市 | 呉市におけるPFIの活用指針 | H14/02 | - | |
| 山口県 | 下関市 | 下関市PFI活用指針 | H20/03 | - | http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1204694089871/index.html |
| 香川県 | 香川県 | 香川県PFI導入の手引き | H15/03 | - | |
| 愛媛県 | 愛媛県 | PFI実務マニュアル | H15/01 | - | http://www.pref.ehime.jp/h10900/pfi/pfi.html |
| 福岡県 | 福岡県 | 福岡県PFI活用指針 | H15/03 | - | http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/25-u.html |
| | 福岡市 | PFIガイドブック | H26/04 | - | http://www.city.fukuoka.lg.jp/zaisei/iigvo-suishin/bpp_pfi/PFIguidebook_H2604.html |
| 大分県 | 大分県 | 大分県PFIの手引き(第1版) | H15/01 | - | http://www.pref.oita.jp/soshiki/10111/pfi.html |
| 鹿児島県 | 鹿児島県 | 鹿児島県PFI導入基本指針 | H16/11 | - | http://www.pref.kagoshima.jp/ac01/kensei/zaisei/pfi/shishin.html |
| | 鹿児島市 | 鹿児島市PFI導入基本方針 | H15/03 | - | http://www.city.kagoshima.lg.jp/1010/shimin/3machidukuri/3-6toshiseisaku/0001689.html |

出典：自治体PFI推進センターHP「自治体方針・基本方針」より作成(平成26年9月3日現在)

2 民間活力導入手法の分類

- ・現在、実際に活用されている民間活力の導入手法(原則として、公共施設の設置を前提とする)を整理すると、次のような概念図にまとめることができます。

民間活力導入手法の概念図

| | | 管 理 運 営 | |
|--------|-----|--------------------------------|---|
| | | 行 政 | 民 間 |
| 整 備 | 行 政 | 公設公営 (従来の公共サービス) 全て行政が担当 | (1)公設民営 管理運営委託(指定管理者制度 含む) 施設貸与 D B O (P102 参照) |
| | 民 間 | (2)民設公営 施設受譲 施設借用(リース方式) | (3)民設民営 P F I 事業 第3セクター方式 定期借地権方式 (P104参照) |

(1)公設民営

管理運営委託(指定管理者制度を含む)

- ・施設等を公共が建設し、その管理運営を民間に委託する形態です。
- ・平成15年9月の地方自治法の改正により「指定管理者制度」が導入され、公の施設の管理を民間企業も含めた幅広い団体に委ねることが可能となりました。

高島平図書館：指定管理者制度を導入中

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形態です。
- ・この手法では、管理運営に要する費用は、基本的に民間が利用者より得た利用料金でまかない、民間が管理運営責任を負います。
- ・地方自治法第238条の4第1項に基づき、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ます。

第3セクター：日本では、国や地方自治体(第1セクター)と民間企業(第2セクター)が共同出資して設立運営する法人のこと。

指定管理者制度：公の施設の管理に民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に創設された制度。この制度が導入されたことにより、これまで公共的な団体等に限定されていた公の施設の管理運営を民間事業者も含めた幅広い団体にも委ねることができるようになった。

D B O (Design-Build-Operate)

- ・施設等の設計 (Design)、建設請負工事 (Build、発注する建設主体は公共) 及び管理運営 (Operate) を一体的に民間に委ねる形態であり、次のような効果が期待できます。

ア 施設等の細かな仕様まで指定せず、公共の求める施設内容やサービスの水準のみを指定する性能発注が導入され、その結果、民間の創意工夫を生かした効率的な建設工事が可能となります。

イ 管理運営コストを低減できる施設内容として設計することも可能となること等から、設計・建設・管理運営を通じたライフサイクルコスト (事業期間の総費用) を抑制し、より財政負担の軽減とサービス水準の向上が図られます。

- ・この手法は、P F I に近似する手法ですが、P F I では、民間が建設主体 (= 発注主体) となり建設資金の調達も行うのに対し、D B O では、建設主体 (= 発注主体) は公共で (民間は請負主体)、その結果資金調達も公共が担うこととなり、この点で P F I とは異なると考えられます。(建設資金について、民間資金を活用していないという狭義の P F I の考え方)

(2) 民設公営

施設譲受

- ・民間が建設した施設を行政が取得 (所有) し、管理運営します。
- ・建設・管理運営に関する費用は行政が負担することになります。

施設借用 (リース方式)

- ・施設等を民間が建設、所有し、これを行政が借りて、管理運営する形態です。
- ・当該施設等の管理運営に要する費用は、行政が負担することになります。
- ・なお、「公設公営」の場合と同様、行政が管理運営を行うに当たり、清掃・警備等の一部業務を民間に委託する場合があります。

(3) 民設民営

P F I (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) 事業

- ・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もので、「民設民営」における最も代表的な形態です。
- ・「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(以下「P F I 法」という。) や国の基本方針等に即した手続きを経ることが必要とされています。事業の仕組みは P F I と同じでも、P F I 法上の手続きを省略するなど、国の基本方針等に基づかないで実施しているものは、「P F I 的手法」と呼ばれます。なお、「P F I 的手法」は、P F I 法に基づかないため、税の減免、補助金交付、行政財産活用等の優遇措置を受けられない可能性があります。

- ・ P F I 事業をさらに細かく事業方式(誰が施設整備を行って、権利を持ち、運営するかによる分類)別に見ると、次のものが代表的なものとしてあげることができます。
 - B T O (Build-Transfer-Operate)方式
P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、公共へ所有権を移転し、P F I 事業者が運営する方式です。
 - B O T (Build-Operate-Transfer)方式
P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、自ら運営し、事業期間満了後、公共へ所有権を移転する方式です。
 - B O O (Build-Own-Operate)方式
P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、公共へ所有権を移転せずに自ら運営する方式です。事業期間満了後も P F I 事業者は施設を所有し、事業を継続するか、施設を撤去して原状回復します。
- ・ また、P F I 事業を事業類型(施設整備から運営までの、どの場面で誰が資金調達を行うかによる分類)別に見ると、「独立採算型」、「サービス購入型」、「混合型」の3つに分けられます。
 - 独立採算型
P F I 事業者が整備した施設・サービスに利用者が料金等を支払うことで、事業費を賄う方式です。利用者の増減により事業者の収入が影響を受けるため、事業者が長期にわたり大きな事業リスクを負担することになります。
 - サービス購入型
P F I 事業者が整備した施設・サービスに区などの公的主体が対価（サービス購入料や補助金）を支払うことで、事業費を賄う方式です。予め定められたサービス購入料が支払われるため、安定的に事業を行うことができます。
 - 混合型
需要の変動が大きく安定したサービスの提供が難しい分野や、民間事業者の参画意欲が低い分野等について、独立採算型とサービス購入型を合わせて、利用者による料金等と区などの公的主体からの補助金等により、事業費を賄う方式です。
- ・ 再整備地区に導入する公共施設は検討中であるため、運営について民間がどの程度関与することが出来るか、または関与することに興味を示すかの判断は難しいです。
- ・ 「独立採算型」の事例は、駐車場整備、空港運営、博物館等の運営事業といった多くの利用客が見込めるものに多くあります。

- ・「サービス購入型」の事例は、最も多く、様々な分野で活用されています。事業内容や需要、料金設定等、きめ細かく検討、確認した上で民間にとって魅力ある事業に仕立てられれば、民間事業者の参画意欲も湧き、事業が成立します。まずは導入施設を精査し、その需要を見極め、事業性と民間負担のバランスがとれた事業実施方針の作成が必要となります。
- ・「混合型」の事例は、ケアハウス等の福祉施設や図書館に多く見られます。これは、収益性重視で公共が期待するサービス内容・価格の実現が阻害される可能性もあるため、事業性とのバランスが考慮され、公的主体からの補助金等が投入されるものと思われます。この場合は、政策的な必要性が判断基準の1つとなります。

第3セクター方式

- ・公共部門（第1セクター）と民間部門（第2セクター）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形態です。
- ・民間のノウハウを活用するという点ではPFIと同じですが、公共と民間との責任の所在が不明確となる例が多く、経営破綻した事例も全国各所で見受けられます。これに対し、PFIはあらかじめ契約により公共と民間の役割と責任の分担を明確にする仕組みとなっています。

定期借地権方式

- ・不動産開発事業者等の民間に、土地の活用の企画（政策と合致する優良な民間事業）とセットで、施設等の設計・建設・管理運営を委ねる形態です。
- ・民間活力を導入して公共施設等を整備するという視点においては、「公共施設等の整備」が不可欠ですが、民間の企画力や専門的なノウハウを生かすことにより、区所有の低未利用地を有効活用することも“民間活力の導入”と捉えるならば、「公共施設等の整備」が無い民間開発事業も、民間活力の導入手法のひとつと認識することができます。

定期借地：借地借家法(平成4年8月施行)に規定される借地権の一種。当初定めた契約期間で借地関係が終了し、その後は更新できない。

民間活力導入手法の整理

| 手 法 | 概 要 | 役割分担 | | | | 都内の 具体例 |
|---------------------------------|---|------------------|------------|--------------------|----------------|-------------------------|
| | | 資金 調達 | 設計 建設 | 施設 所有 | 管理 運営 | |
| (1) 公設民営 | | | | | | |
| 管理運営委託 (指定管理者制度含む) | 公共が建設・管理運営する施設等について、管理運営に係る一部業務を民間に委託 | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 東京都写真美術館 |
| 施設貸与 | 公共が施設等を建設・所有し、当該施設を民間に貸与して、その管理運営を委ねる | 公共 | 公共 | 公共 | 民間 | 旧小笠原伯爵邸 |
| D B O (Design-Build-Operate) | 民間に施設等の設計、建設請負工事、管理運営を一体的に委ねる(資金調達は公共が行う点でP F Iと異なる) | 公共 | 公共 (民間) | 公共 | 民間 | 稲城市立病院新駐車場整備運営事業 |
| (2) 民設公営 | | | | | | |
| 施設譲受 | 民間が施設等を建設・所有し、公共が当該施設等を民間から借り受け、公共がその管理運営を担う | 民間 譲受後は 公共 | 民間 | 民間 | 公共 | 都市再生ステップアッププロジェクト(竹芝地区) |
| 施設借用 (リース方式) | 民間が施設等を建設・所有し、公共が当該施設等を民間から借り受け、公共がその管理運営を担う | 民間 | 民間 | 民間 | 公共 | 都民住宅 (公社借上型) |
| (3) 民設民営 | | | | | | |
| P F I 事業 | 民間(P F I 事業者)に施設等の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねるもの (「民設民営」における最も代表的な形態) | 民間 | 民間 | 民間 事業終了後は 公共 | 民間 | 区部ユース・プラザ整備等事業 |
| 第3セクター方式 | 共同出資で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 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 株式会社ゆりかもめ |
| 定期借地権方式 | 民間(不動産開発事業者等)に土地の活用(政策と合致する優良な民間事業)企画とセットで、施設等の設計・建設・管理運営を委ねる | 民間 | 民間 | 民間 又は 公共 | 民間 又は 公共 | 南青山二丁目団地建替プロジェクト |

3 P F I 事業の取組

- ・民間活力の導入における代表的手法である P F I 事業について、手続きの流れや課題抽出などを行いました。

(1) 庁内体制（内閣府 民間資金等活用事業推進室(PFI 推進室)HP より）

- ・先行事例では、導入可能性の調査段階から、専従組織と人員を配置して庁内体制を整えています。この段階では、技術に関する検討、法律に関する課題等の整理及び検討、V F M の検討等がされます。これらについては、専門的な知識を有するアドバイザー（財務、法務等の専門家。活用が想定されるアドバイザーとしては、総合アドバイザー、財務アドバイザー、技術アドバイザー、法務アドバイザー等がある。）に調査検討を委託するケースが多いです。
- ・税・財務に係る職員と合わせて 2～3 名程度で構成される事務局が設けられています。
- ・施設の技術的な内容については建築担当部署と、債務負担行為の設定の際には財政担当部署と、契約締結については契約担当部署等との調整が考えられ、その他、開発許可、事業認可等の手続きについて調整が必要な場合があります。

V F M : Value For Money の略。 P F I 事業における最も重要な概念の一つで、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。従来の方式と比べて P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合である。

債務負担行為：建設工事や土地の購入が複数年度にわたる場合に、翌年度以降発生する支出や、債務保証又は損失補償のように債務不履行等の一定の事実が発生した時の支出を予定するなど、将来の財政支出を約束する行為。地方公共団体が債務を負担する行為をするには、地方自治法第 214 条に基づき、あらかじめ議会による承認を得なければならない。

P F I 事業の庁内体制（先行事例調査による例）

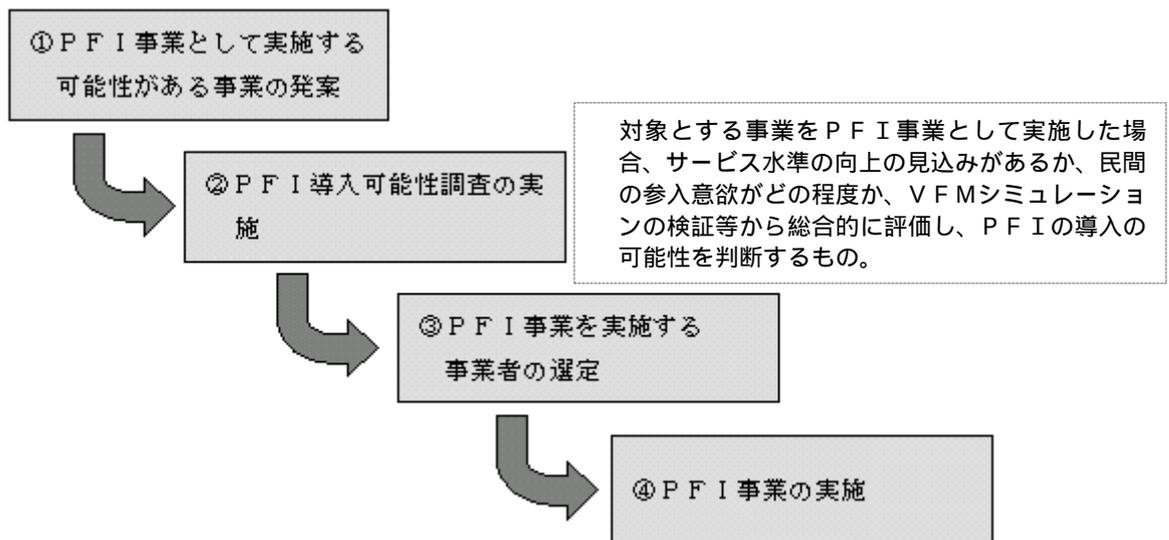
| 事業名 | 庁内体制 |
|-------------------------------------|---|
| 多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業 | 事務局(社会教育課3名)を他部局技術職(建築・電気・機械職)がサポート |
| 四日市市立小中学校施設整備事業 | 事務局(教育施設課3名) |
| 新総合福祉・ボランティア・NPO会館(仮称)整備事業 | 事務局(事務職3名、建築職1名)を保健福祉課に設置し、行政改革・PFI推進室が適宜サポート |
| 横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業 | 事務局の他に、庁内関係各課課長10名強によるWG設置法制課、契約課等が適宜事務局と相談・協議 |
| 留辺蘂町外2町一般廃棄物最終処分場整備及び運営事業 | 助役の指示により、関係各課(企画財政課、総務課、建設課等)が役割分担を明確化した上で、事務局の応援体制を構築 |
| とがやま温泉施設整備事業 | 審査委員会の下部組織として作業部会(事務局他、学識経験者2名及びコンサルタント)を設置 |
| 山陽町新型ケアハウス整備事業 | 事務局(民生部保健福祉課1名) |
| 八雲村学校給食センター施設整備事業 | 事務局(教育委員会職員/旧給食センター所長各1名)が必要に応じ、村三役、財政部局と協議 |
| 「豊川宝飯衛生組合斎場会館(仮称)」整備運営事業 | 事務局(5名兼任) |
| (仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業 | 事務局(環境局施設部施設課4名)を関係部署(総務局、企画調整課、環境局等9課及び事業手法調整室)による検討会がサポート |
| PFIによる県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業 | 事務局(住宅課1名)を土木部や管財課等で構成される庁内検討会がサポート |
| (仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 | 事務局(総務課長1名、庁舎管理係2名)を庁内課長級7名で組織される庁内検討部会がサポート |
| 市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業 | 事務局(3名)及び企画部企画政策課(PFI担当2名)が共同 |
| 桑名市図書館等複合公共施設特定事業 | 事務局(実施方針～入札公告:企画調整係2名、契約締結～運営開始:政策課PFI推進係2名)を「図書館等複合公共施設整備にかかる庁内会議」のメンバーや政策課がサポート |
| 鯖江駅周辺駐車場整備事業 | 事務局(1名)の検討結果を市長、助役及び理事者で構成される庁内政策会議に諮る形 |
| 八尾市立病院維持管理・運営事業 | 事務局(1名)を基本とし、その後、最大で部長級職員を筆頭に全4名を専任配置 |
| 寒川浄水場排水処理施設更新等事業 | 事務局(事務職3名、技術職2名)を総務部財産管理課等がサポート |
| 指宿地域交流施設整備等事業 | 事務局(企画課1名) |
| 福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業 | 事務局(工場建設課(当時)の建築職2名)。電気機械に関しては同課の担当職員がサポート |

人員体制（先行事例調査による例）

| 事業主体 (人口 H16) | 事業名 | 人員数(事務局) | | |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------|------------------------------|
| | | 内部 検討時 | 調査段階 | 募集段階 |
| 東京都 (12,082,143人) | 多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業 | 3名 兼任 | 3名専任 | |
| 三重県四日市市 (289,220人) | 四日市市立小中学校施設整備事業 | | 1名専任 | 3名 (専任1名、兼任2名) |
| 岡山県 (1,957,269人) | 新総合福祉・ボランティア・NPO会館(仮称)等整備事業 | 4名専任 | | |
| 神奈川県横浜市 (3,495,117人) | 横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業 | | 3名兼任 | |
| 北海道留辺蘂町 (8,989人) | 留辺蘂町外2町一般廃棄物最終処分場整備及び運営事業 | | 3名兼任 | |
| 兵庫県八鹿町 (11,718人) | とがやま温泉施設整備事業 | | | 2名ほぼ専任 |
| 山口県山陽町 (22,608人) | 山陽町新型ケアハウス整備事業 | | | 1名専任 |
| 島根県八雲村 (7,214人) | 八雲村学校給食センター施設整備事業 | 1名 兼任 | 2名兼任 | |
| 愛知県豊川宝飯衛生組合 (180,997人) | 「豊川宝飯衛生組合斎場会館(仮称)」整備運営事業 | 5名兼任 | | |
| 宮城県仙台市 (994,232人) | (仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業 | 2名兼任 | | 4名 (専任2名、兼任2名) |
| 山形県 (1,225,990人) | PFIによる県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業 | | 1名専任 | 2名 (専任1名、兼任1名) |
| 大分県大分市 (440,855人) | (仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 | | 3名兼任 | |
| 千葉県市川市 (451,940人) | 市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業 | | 4名専任 | 3名専任 (事務局以外の課にPFI担当を2名配置) |
| 三重県桑名市 (110,653人) | 桑名市図書館等複合公共施設特定事業 | | 1名兼任 | 2名専任 |
| 福井県鯖江市 (66,518人) | 鯖江駅周辺駐車場整備事業 | | 1名兼任 | |
| 大阪府八尾市 (266,998人) | 八尾市立病院維持管理・運営事業 | | 1名専任 | 4名 (専任2名、兼任2名) |
| 神奈川県 (8,600,109人) | 寒川浄水場排水処理施設更新等事業 | | 3名 (専任2名、兼任1名) | 5名専任 |
| 鹿児島県指宿市 (30,017人) | 指宿地域交流施設整備等事業 | | 1名兼任 | |
| 福岡県福岡市 (1,326,875人) | 福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業 | | 2名兼任 | |

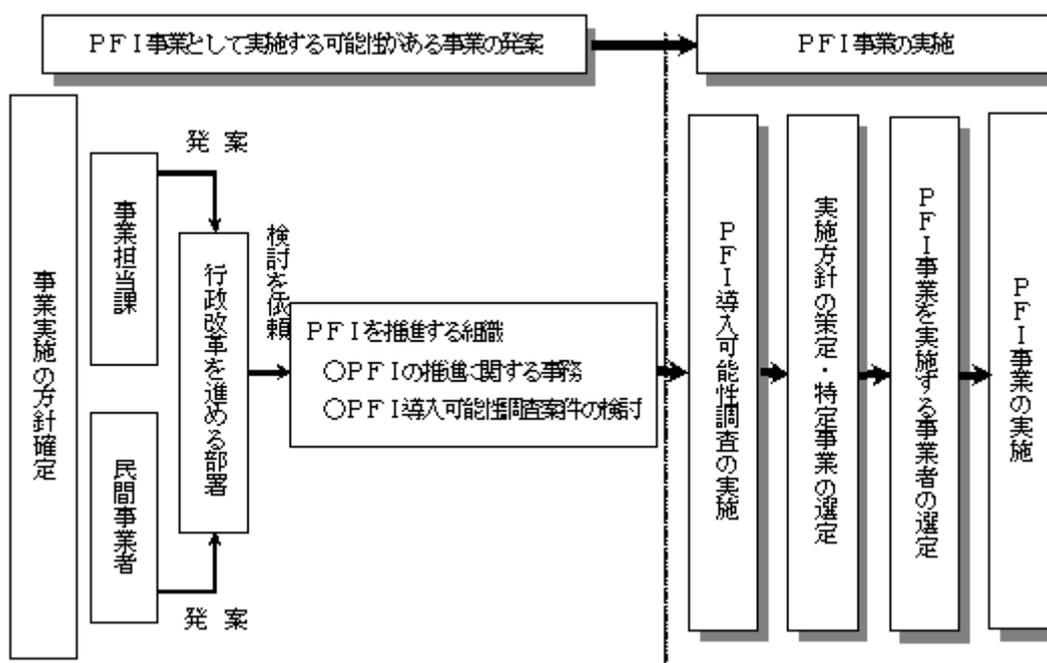
H16年4月、養父郡4町合併。養父市となる。

(2) P F I 事業実施の手順 (内閣府 民間資金等活用事業推進室(PFI 推進室)HP より)



- ・ 事業実施のきっかけは、「首長や幹部の判断で発案されるケース」、「あらかじめ地方公共団体が作成した P F I 導入に関する指針 (ガイドライン) に従って P F I 導入可能性調査の対象となるケース」、「事業担当課が事業化に関する検討を行う過程において、担当者や財政当局が発案するケース」、「民間事業者から発案されて対象となるケース」が考えられます。
- ・ P F I 事業として実施する事業が発案されると、その事業を P F I 事業として導入する可能性を調査・検討することになり、庁内で調査・検討を進める体制を整えることから始めます。続いて、対象となる事業で P F I 手法により実施された先行事例に関する情報を収集することになります。

P F I 導入可能性調査実施の経緯（先行事例調査による例）



実施方針～契約締結の期間（先行事例調査による例）

| | |
|--------------------------|------|
| 鯖江駅周辺駐車場整備事業 | 5ヶ月 |
| とがやま温泉施設整備事業 | 6ヶ月 |
| 八雲村学校給食センター施設整備事業 | 7ヶ月 |
| 横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業 | 10ヶ月 |
| 指宿地域交流施設整備等事業 | 10ヶ月 |
| 多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業 | 11ヶ月 |
| PFIによる県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業 | 12ヶ月 |
| 桑名市図書館等複合公共施設特定事業 | 12ヶ月 |
| 「豊川宝飯衛生組合斎場会館(仮称)」整備運営事業 | 12ヶ月 |
| (仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 | 13ヶ月 |
| (仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業 | 16ヶ月 |
| 寒川浄水場排水処理施設更新等事業 | 17ヶ月 |

P F I 事業のプロセス

特定事業の選定

ステップ1. 事業の提案(民間事業者からの提案を含む)

- #### 公共施設等の管理者等
- P F I 事業として実施することの検討、民間事業者からの提案の積極的な取り上げ
 - 民間提案に係る受付、評価等を行う体制の整備等
 - 民間提案に必要な情報の提供、今後事業として実施できる可能性のある事業については、計画として公表
 - P F I 事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事業から、実施方針を策定する等の手続に着手

ステップ2. 実施方針の策定及び公表

- 法第 15 条に基づく実施方針の策定の見通しの公表
- 公平性、透明性に配慮した、早い段階での実施方針の策定、公表
- 民間事業者の参入に配慮した内容の具体性と、検討進捗に伴う内容の順次詳細化、補完の許容
- 公共施設等の管理者等の関与、想定されるリスク及びその分担をできる限り具体的に明確化
- 必要な許認可等、民間事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲、適用可能な補助金、融資等の具体的内容をできる限り明確化

ステップ3. 特定事業の評価・選定、公表

- P F I 事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できることが基準(同一サービス水準の下での公的財政負担の縮減、同一負担水準の下での公共サービス水準の向上等)
- 公的財政負担の総額の現在価値換算による評価(所要の適切な調整を行った上で)
- 定量的評価の原則と、これが困難な場合における客観性を確保した上での定性的評価
- 選定の結果等の公表における透明性の確保

出典：P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン

民間事業者の
募集及び選定等

ステップ4. 民間事業者の募集、
評価・選定、公表

- 公共施設等の管理者等**
- 競争性の担保、手続の透明性の確保
 - 民間事業者の創意工夫の発揮への留意、提案準備期間確保への配慮
 - 企画競争、公募型プロポーザル等の競争性のある随意契約（競争的対話方式）の活用
 - 競争性のある随意契約の必要がない場合、総合評価一般競争入札の活用
 - 価格以外の条件をも考慮した「総合評価」を行う場合における評価基準の客観性の確保
 - 技術提案制度の活用
 - いわゆる性能発注の重視
 - 民間事業者の質問に対する公正な情報提供
 - 民間提案が実施方針の策定に寄与した程度を勘案し、加点評価を行う等、適切に評価
 - 寄与した程度は、提案内容の先進性等を勘案して評価し、原則として、知的財産に該当するものが評価対象となるが、個別の事業に応じ、幅広く評価することも可能
 - 選定の結果等の公表における透明性の確保

ステップ5. 事業契約等の締結等

- 公共施設等の管理者等と選定事業者**
- 事業契約等による規定とその公開
 - ・当事者間の権利義務等についての具体的かつ明確な取決め
 - ・適正な公共サービス提供の担保のための規定
 - －公共サービス水準の監視
 - －実施状況、財務状況についての報告
 - －問題があった場合の報告と第三者である専門家による調査・報告の提出
 - －公共サービスの適正かつ確実な提供を確保するための必要かつ合理的な措置等
 - －安全性の確保、環境の保全等に必要な範囲での公共の関与
 - ・リスク配分の適正化に配慮したリスク分担の明確化、リスクの軽減・除去への対応の明確化
 - ・事業終了時、事業継続困難の場合、契約解除に関する具体的かつ明確な規定
 - ・選定事業の態様等に応じた適切な取決め
 - ・事業契約等の解釈に疑義が生じた場合等についての具体的かつ明確な規定

PFI 事業の実施

ステップ6. 事業の実施、監視等

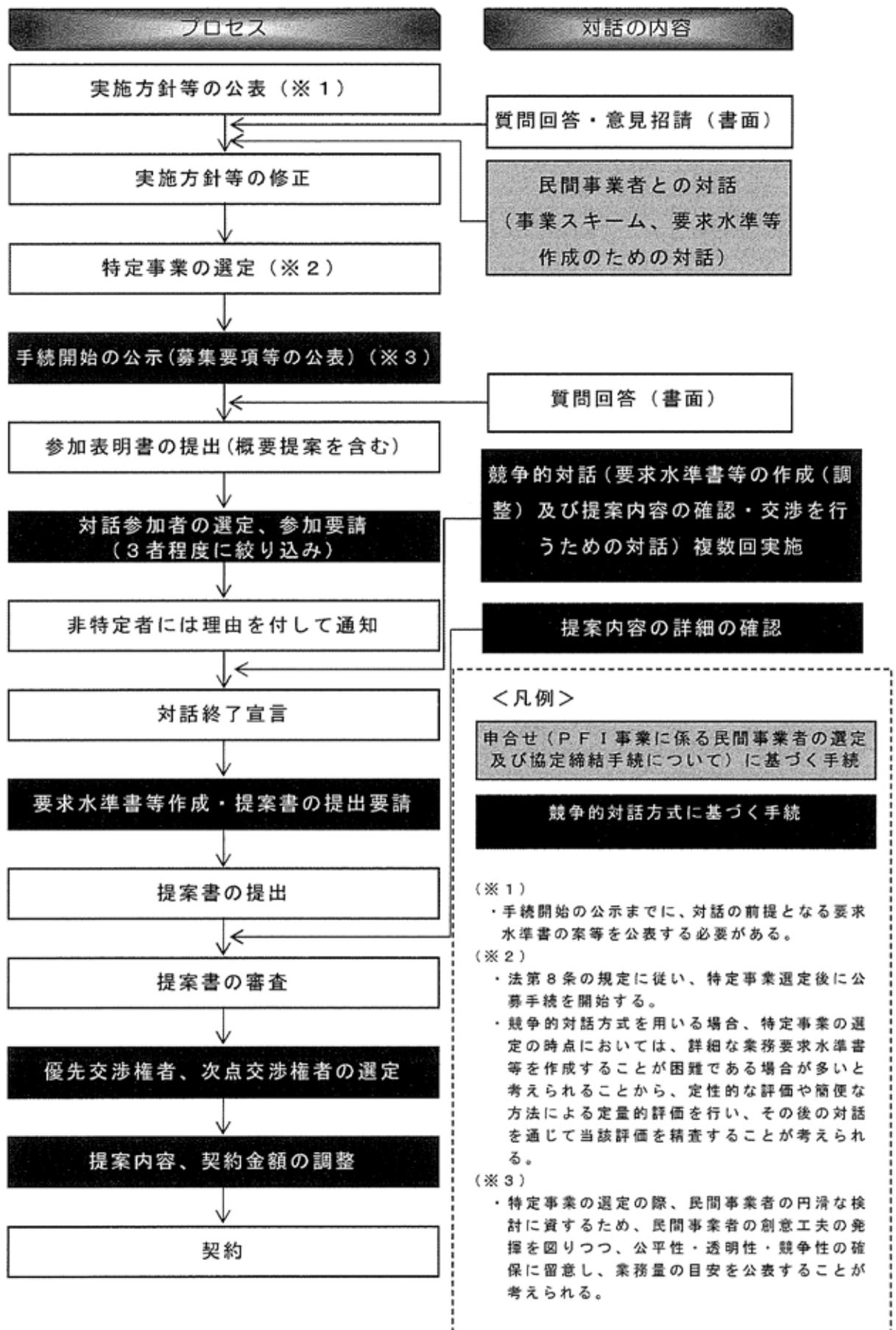
- 公共施設等の管理者等と選定事業者**
- 事業契約等に従った事業の実施
 - 提供される公共サービスの水準の監視等

ステップ7. 事業の終了

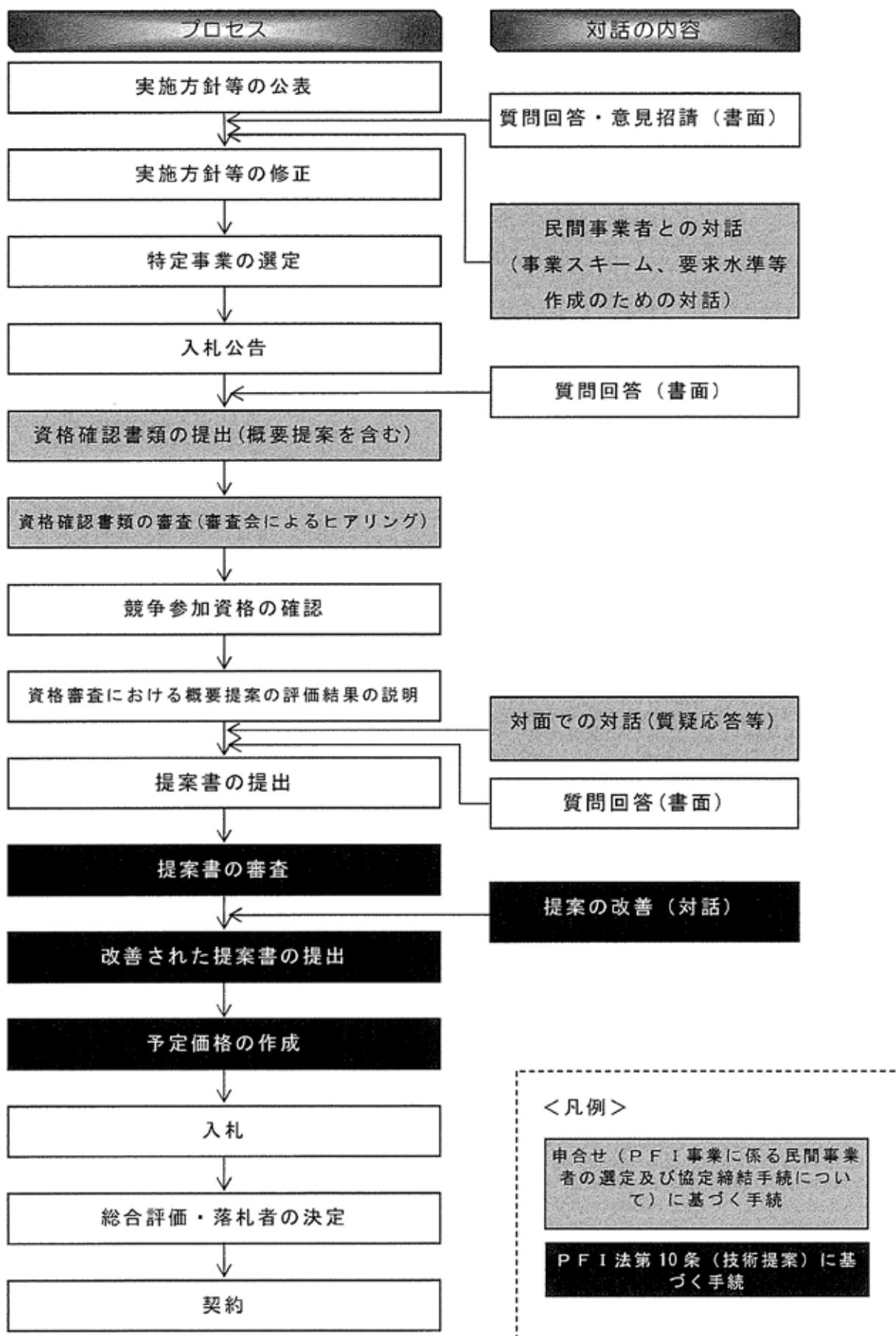
- 土地等の明渡し等、あらかじめ事業契約等で定めた資産の取扱いにのっとりた措置

出典：PFI事業実施プロセスに関するガイドライン

事業者選定フロー（ステップ4 競争的対話方式）



■事業者選定フロー（ステップ4 総合評価一般競争入札（技術提案制度の活用））



(3)東京都による事例の検討

- ・ 公共施設等の新規整備、あるいは建替え、改修等を伴う事業で、東京都でこれまでに事業実績があり、今後も事業化案件の拡大が期待されるものとして、

ア)「定期借地権方式」により所有地を有効活用した事例

イ)「PFI事業」を実施した事例

公共施設等の整備等を伴わないものは参考事例として扱いました。

が考えられるため、その一部を抽出し、整理した結果、次のような傾向を把握しました。

東京都の実例に見える傾向

| 項目 | | 傾向 | |
|--------------------|------------------------|---|--|
| | | 定期借地権方式 | PFI事業 |
| 事業者選定手順 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定事業の選定・公表（PFI事業実施の決定）という手続きなし ・ 総合評価一般競争入札に拘束されない、事業に最適な選定方法を採用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 法令等に基づき、特定事業の選定・公表（PFI事業実施の決定）という手続きを経る ・ 法令等に基づき、総合評価一般競争入札に限定 |
| 行政負担と民間事業者の参画意欲の関係 | 行政側の主な役割と負担 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設等の買取又は発注、公有地の賃貸に係る役割を担い、買取又は発注費用を負担 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者が提供する公共サービスの対価を支払う役割を担い、その費用を負担 |
| | 民間事業者に対する主な事業参画インセンティブ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公有地における民間収益事業の展開 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 新たなビジネスモデルの創造 ・ 事業のスケールメリット |
| 民間事業者が事業に参画するタイミング | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業上の責任・役割の分担が確定する基本協定又は事業契約の時点（ただし、協定又は契約前に、民間事業者が責任を負わない範囲で意見する機会はある） | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施方針公表から概ね1年後 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施方針公表から概ね1～2年後 |

民間活力を導入して公共施設等を整備した事業例（東京都）

| 整備手法 | 名称 | 事業概要 | | 行政側の主な支出 | 民間事業者に対する主な事業参画インセンティブ | 事業スケジュール | | | | | | | 備考 (借地・運営期間、関連する都市計画等) | |
|-------------------------------|--|---|---|--|--|---|-------------|---------------------------|----------------------------|---|---------------------|--------------------|---|---|
| | | 民間事業者の業務 | 行政の役割 | | | 事業実施方針 | PFI事業としての選定 | 民間事業者募集 | 民間事業者選定 | 契約 or 協定 | 竣工運営開始 | 事業終了 | | |
| 定期借地方式 定期借地による 所有地の有効活用 | 南青山一丁目団地建替プロジェクト | 都営住宅、区公益施設、社会福祉施設等の設計・建設、維持管理(PFI的手法) 民間収益事業(賃貸マンション等) | 都営住宅の買取 () 区公益施設の買取 () 所有地の賃貸 | 約17.8億円 約7.9億円 (共に提案額、一括支払) | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと 【参考事業規模】 ・賃貸マンション:約390戸 ・オフィス・商業施設:約3,000㎡ ・都市活動支援施設:約500㎡ (国際医療福祉大学大学院) | H13.8.21 | なし | H13.11.2 (一般公募型プロポーザル) | H14.5.24 | H14.10.10 (基本協定) | H19.4 (都営住宅入居開始) | - | 都営住宅の維持管理:5年間 借地期間:70年 H14.7に都市再生緊急整備地域指定 H15.1に民間都市再生事業計画認定 | |
| | 建替 浦田 四丁目 第3 第2 期 | 公共施設ゾーン | 都営住宅等の設計施工請負 | 設計施工一括発注 | 約56.9億円 | 受注のスケールメリット | H14.10.11 | なし | H14.11.8 (技術提案型総合評価入札) | H15.5.20 | H15.5.20 (仮契約) | 不明 | - | |
| | | 民間施設ゾーン (シタワケ品川等) | 民間収益事業(定期借地権分譲住宅等) | 所有地の賃貸 | なし | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと 【参考事業規模】 ・定期借地権分譲住宅:829戸 ・生活利便施設(スーパー・マーケット・ 複合型医療施設・保育所等) | なし | なし | H16.2.24 (一般公募型プロポーザル) | H16.8.31 | H16.10 | H20.4 | - | 借地期間:70年 |
| | | [参考]公共施設等整備なし 勝どき一丁目地区プロジェクト | 民間収益事業(賃貸集合住宅等) | 所有地の賃貸 | なし | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと 【参考事業規模】 ・子育て世帯向け住戸:100戸 ・一般賃貸集合住宅:451戸 ・子育て支援施設(認定こども園等) ・地域活性化施設(NPO法人事務所等) | H17.10.27 | なし | H17.12.20 (一般公募型プロポーザル) | H18.7.11 | H18.9.21 (基本協定) | H23.1.31 (予定) | - | 借地期間:70年 |
| | | 都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区) | 新産業貿易センター及び民間複合施設等の設計、建設及び関連業務 民間複合施設の運営、維持管理業務等 開発地周辺のエリアマネジメント業務 | 所有地の賃貸 新産業貿易センターの買取 | (既存建物の除却・新産業貿易センターの買取) | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと | H22.3.17 | なし | H24.7.13 (公募型プロポーザル) | H25.5.29 | H25.9.17 (基本協定) | H30年度 (予定) | - | 借地期間:70年 都市再生特別地区の活用を想定 |
| | | 練馬駅北口有地活用事業 | 区施設・共用施設の設計・建設 民間収益施設の設計・建設、維持管理、運営等 | 所有地の賃貸 区施設の買い取り | 約21.1億円 (区施設部分の買取金額) | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと | H22.8.4 | なし | H22.9.21 (公募型プロポーザル) | H23.3.11 | H23.9.29 (基本協定) | H26年度 (予定) | - | 借地期間:50年 社会資本整備総合交付金 |
| | | 篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト | 20番街区:駅前広場・駅出入口・地下駐輪場の整備、地下駐輪場の運営・維持管理、駅前広場・駅出入口・区民施設用駐車場の維持管理、民間収益施設の整備、維持管理、運営 21番街区:民間収益施設の整備、維持管理、運営 | 所有地の賃貸 所有地の一部売却 公共施設の買い取り 地下駐輪場等の運営維持管理費等の支払い | (所有地の一部売却により削減) | 所有地において民間収益事業(商業施設・賃貸住宅・駐車場・分譲住宅)の展開が可能 なこと | H16.10.1 | なし | H16.11 (公募型プロポーザル) | H17.3 | H18.3 (契約締結) | H20.7.6 | - | 借地期間:70年(20番街区) まちづくり交付金、その他まち再生出資 (民間都市開発推進機構) |
| | (仮称)芝浦水再生センター再構築に伴う 上部利用事業 | 便施設の運営管理、共用部の維持管理、園地の日常管理、自家用電気工作物給電区域の維持管理等 | | 864億円(借地権設定対価額) 77億円(雨天時貯留施設工事費) | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと | | | H20.7.23 (総合評価一般競争入札) | H21.3.2 | H21.3.10 (契約締結) | H27年 (予定) | - | 立体都市計画制度 | |
| PFI事業 定期借地による 所有地の有効活用 | 神宮前一丁目民活再生プロジェクト (パークコート神宮前(定借分譲住宅)等) | 警察施設等の設計・建設・維持管理、一団地認定業務(BTO方式) PFI事業に附帯する民間収益事業(定借分譲マンション等) | サービス(警察施設の設計・建設費、維持管理・運営費)の対価の支払 所有地の賃貸 | 約57.2億円 (契約額、約15年割賦) | 所有地において民間収益事業の展開が可能 なこと 【参考事業規模】 ・定借分譲マンション:約385戸 ・オフィス・商業施設:約10,500㎡ | H16.11.22 | H17.2.22 | H17.3.29 (総合評価一般競争入札) | H17.9.15 | H17.9.22 (基本協定) H17.12.16 (事業契約) | H21.3.26 (警察施設) | H36.3.31 (15年間) | 運営期間:15年 民間収益事業用地の借地期間:50年 | |

| 整備手法 | 名称 | | 事業概要 | | 行政側の主な支出 | 民間事業者に対する主な事業参画インセンティブ | 事業スケジュール | | | | | | 備考 (借地・運営期間、関連する都市計画等) | | |
|--|--|---|---|--|---|---|--|------------------------------|--------------------------|---------------------------|---|---|---|---|--------------------|
| | | | 民間事業者の業務 | 行政の役割 | | | 事業実施方針 | PFI事業としての選定 | 民間事業者募集 | 民間事業者選定 | 契約 or 協定 | 竣工運営開始 | | 事業終了 | |
| PFI事業 | ユース・プラザ整備等事業 | 区部ユース・プラザ整備等事業 (東京スポーツ文化館・豊稔BumB(ぶんぶ)) | 都立夢の島総合体育館の改修及び新棟建設 文化・学習施設、宿泊施設、スポーツ施設の運営・維持管理 (BOT方式) | サービス(施設の設計・建設費、維持管理・運営費)の対価の支払 | 約162.9億円 | 新たなビジネスモデルの創造 (事業期間が長期間(20年)に設定されたことなどから、実際の入札参加者は1グループ) | H13.4.12 | H13.5.24 | H13.11.8 (総合評価一般競争入札) | H14.3.13 | H14.5.上旬 (仮契約) H14.6.27 (事業契約) | H16.3.31 | H36.3 (20年間) | 運営期間:20年 新棟は都市公園法の設置許可(第5条)により設置(行政財産のため借地権の設定不可)。 | |
| | | 0 → 1.5ヶ月 → 5.5ヶ月 → 11ヶ月 → 1年2.5ヶ月 → 3年 → | 多摩地域ユース・プラザ整備等事業 (高尾の森わくわ(ビレッジ)) | 都立八王子高陵高校(15年度末閉校)の改修 文化・学習施設、宿泊施設、スポーツ施設、野外活動施設等の運営・維持管理 (RO方式) | サービス(施設の設計・改修費、維持管理・運営費)の対価の支払 | 約64.5億円 | 新たなビジネスモデルの創造 | H14.7.13 | H14.10.21 | H14.10.31 (総合評価一般競争入札) | H15.3.24 | H15.4.下旬 (仮契約) H15.7.10 (事業契約) | H17.4.1 | H27.4 (10年間) | 運営期間:10年 |
| | 0 → 3ヶ月 → 3.5ヶ月 → 8.5ヶ月 → 1年 → 2年8.5ヶ月 → | 多摩総合医療センター病院・小児総合医療センター整備等事業 | | 病院施設等の建設、病院施設等の維持管理、病院経営支援、診療技術支援、物品管理、調達関連、情報管理関連業務 (BTO方式) | サービス(施設整備費、医療器械及び一般備品、薬品、診療材料、光熱水費、委託料等)の対価の支払 | 約2,491億円 | 事業のスケールメリット 新たなビジネスモデルの創造 | H16.10.12 | H16.12.27 | H17.3.30 (総合評価一般競争入札) | H18.1.31 | H18.2.10 (基本協定) H18.8.30 (事業契約) | H22.3 (予定) | H37.3.31 (20年間) | 維持管理等期間:20年 |
| | 0 → 2.5ヶ月 → 5.5ヶ月 → 1年3.5ヶ月 → 1年10.5ヶ月 → 5年4.5ヶ月 → | | がん・感染症医療センター(仮称)整備事業 | 病院施設等の建設、病院施設等の維持管理、病院経営支援、診療技術支援、物品管理、調達関連、情報管理関連業務(RO方式) | サービス(統括マネジメント業務費、施設整備費、維持管理費・運営費、調達費)の対価の支払 | 約1,861.5億円 | 事業のスケールメリット 新たなビジネスモデルの創造 (実際の入札参加者は1グループ) | H17.12.19 | H18.3.30 | H18.5.31 (総合評価一般競争入札) | H19.3.19 | H19.3.23 (基本協定) H19.12.21 (事業契約) | H23.9 (予定) | H38.3.31 (15年間) | 事業期間:15年 |
| | 0 → 3.5ヶ月 → 5.5ヶ月 → 1年3ヶ月 → 2年 → 5年9ヶ月 → | | | 精神医療センター(仮称)整備運営事業 | 新館(新病棟)、社会復帰病棟の整備、維持管理、運営 新設職務住宅、付帯施設の整備、維持管理 既存職務住宅の維持管理 医療観察法病棟、その他施設の維持管理、運営 調達業務 (BTO方式(但し、社会復帰病棟はRO、医療観察法病棟はオペレーションのみ)) | サービス(統括マネジメント業務費、施設整備費、維持管理費・運営費、調達費)の対価の支払 | 約735.3億円 | 事業のスケールメリット 新たなビジネスモデルの創造 | H18.12.19 | H19.4.9 | H19.8.23 (総合評価一般競争入札) | H20.3.18 | H20.3.25 (基本協定) H20.12.22 (事業契約) | 病棟H21年度 新館他H24.2 社会復帰病棟 H24年度 (予定) | H39.3.31 (15年間) |
| 0 → 2.5ヶ月 → 5.5ヶ月 → 1年3.5ヶ月 → 1年10.5ヶ月 → 5年4.5ヶ月 → | | | | | | | | | | | | | | | |

R O(Rehabilitate-Operate)方式:選定事業者が施設を改修し、運営及び維持管理を行う方式

参考:PPP/PFI事業・推進方策事例集(平成26年7月・国土交通省総合政策局)各事業資料より作成

(4) 課題

メリット・デメリット(内閣府民間資金等活用事業推進室 HP の「PFI 事業導入の手引き」参照)

(メリット)

- 多くの民間の創意工夫やノウハウの取り込みが可能です。
- 長期一括発注の採用によるコスト削減が可能です。
- 高い自由度をもつ要求水準書を作成した結果、優れた提案があり、最終的に、直営で実施する場合の財政負担額に比べて、当初の想定を大きく上回る V F M が達成される結果となりました。
- 運營業務の効率化に繋がる民間ノウハウの活用で事務負担の軽減と人員削減につながっています。
- 「性能発注」であることから事業者の提案内容を施設整備内容に具体化する段階で官民協議を行い、ユニバーサルデザインやバリアフリーの観点から、非常に使い勝手の良い施設に仕上げることができました。
- 性能発注により民間のノウハウが十分に盛り込まれた提案となりました。
- P F I では建設費を延べ払いする効果があり、単年度の財政支出を抑えることが可能となりました。

(デメリット)

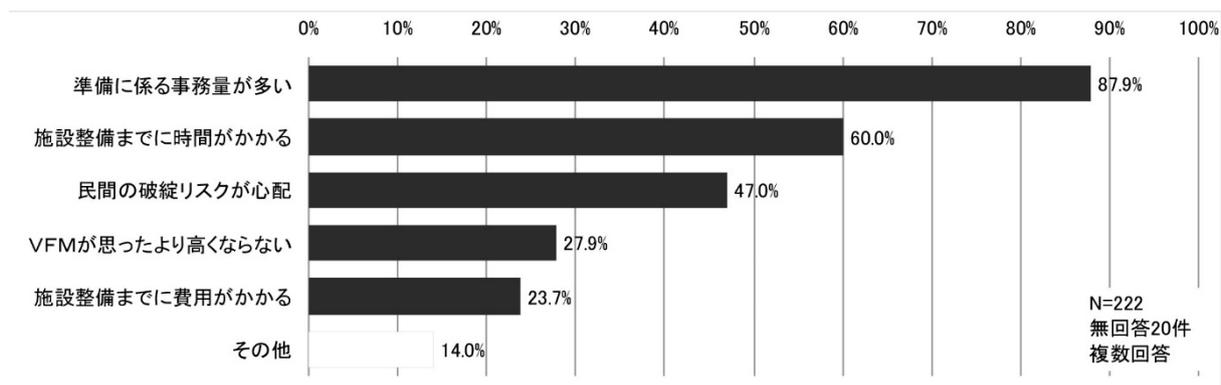
- 事業の検討段階から工事の着手までに長い時間を要します。十分な時間が取れない事業や緊急性を要する事業であれば P F I 導入は困難です。
- 途中で仕様を変更したりすることは困難です(性能発注のため)。
- P F I 事業は従来型の事業よりも事業実施における手続き等が煩雑なため、従来型の公共事業ではなかった事務作業が生じます。特に、事業計画・事業者選定段階での作業量は膨大なものになります。
- 性能発注では事業者に対して文章表現で市の思いを伝えるため、きちんと表現できていなければ市と事業者が重視するポイントがずれ、100%反映されない可能性があります。そのため確認、協議を数多く行いながら進める必要があります。
- P F I 法に定められた公平性、透明性を確保した事業者選定の手続きが負担となります。

課題の整理

準備に係る事務量が多い

- ・前述した実際に P F I 事業を実施した担当からの意見にも、手続きの煩雑さや、事務の負担が大きいことが多くあげられています。
- ・また、平成 23 年 3 月に総務省地域力創造グループ地域振興室では、地方公共団体等の実施する P F I 事業(実施した事業又は導入可能性調査を実施した若しくはすることを決定した事業)を対象として、実施形態や実施規模等についてアンケート調査(回答団体数：1,109)を実施しており、そのなかで、P F I 事業の問題点については「準備に係る事務量が多い」とした団体が約 9 割となっており、負担になっていることがみてとれます。
- ・したがって、専任の事務局を設置して、長期にわたる検討期間を通して、できるだけ人事異動を避けて同一の担当者が従事する等、工夫が必要と考えられます。

グラフ：P F I の問題点について



出典：平成 23 年 12 月 地方公共団体における PFI 実施状況調査(総務省地域力創造グループ地域振興室)

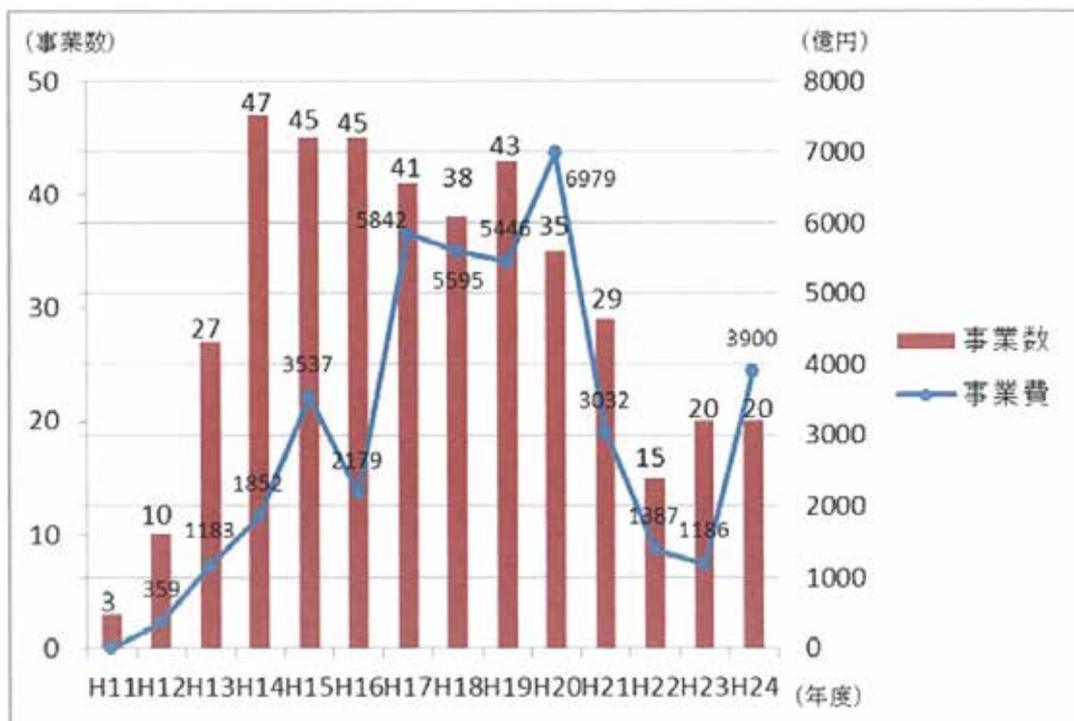
施設整備までに長期の時間を要する

- ・ P F I 事業の問題点について、「施設整備までに時間がかかる」とした団体が 6 割となっています。
- ・ P F I 事業を実施した担当からも「十分な時間が取れない事業や緊急性を要する事業であれば P F I 導入は困難ではないか」という意見もありました。

P F I手法の導入に対する消極性

- ・ P F I事業の実施状況をみると、近年は減少傾向にあります。
- ・ 事業費については、平成 20 年をピークにその後減少傾向にありましたが、平成 24 年度は前年に比べ約 3 倍増となっています。管理者別の実施状況を市区町村に限ってみると 8%の導入割合と未だに低い数値となっており、P F I事業が市区町村に十分普及していません。内閣府によると、その原因としては、例えば、P F I事業に係るノウハウに欠けるとともに、その実施体制が不十分であることから、P F I事業の導入に消極的であることなどが考えられるとされています。

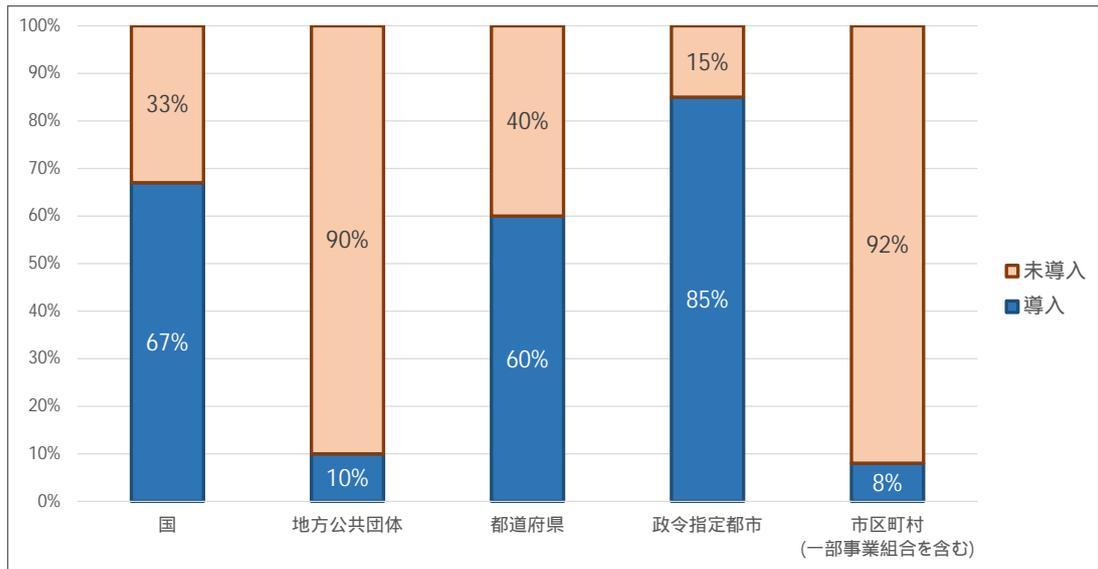
グラフ：事業数及び事業費の増加数



(注) 事業費については契約年度ごとに分類している

出典：平成 26 年 6 月 PFI 実施の実施状況について(内閣府)

グラフ：管理者等別導入割合



- (注) 1. 国(総数：15)、地方公共団体(総数：1772)、都道府県(総数：47)、政令指定都市(総数：20)、市区町村(総数：1705)
 出所：総務省標準地域コード 2013年度末時点
 2. 「国」には、1府11省のほか、衆議院、参議院及び最高裁判所を含む
 3. 「地方公共団体」は、都道府県、政令指定都市、市区町村(一部事務組合を含む)を指す
 4. 管理者等が複数にわたる共管事業は、それぞれの区分に計上している

出典：平成26年6月 PFI実施の実施状況について(内閣府)

第3章 民間事業者へのヒアリング調査

1 調査目的

- ・再整備地区に民間活力を導入するにあたり、区が想定するモデルプランに対して民間事業者の視点からの率直な意見をもらうことで、成立性の高い事業計画の検討を行いました。
- ・商業開発やマンション分譲の実績豊富なデベロッパー等に対して、後述するモデルプランに基づき、モデルプランの評価(規模感、内容等)、事業手法についての考え、参画にあたっての課題、現在の工事費や賃料の状況などについて、ヒアリング調査を実施しました。

2 調査対象(あいうえお順)

- ・株式会社イトーヨーカ堂
- ・東京建物株式会社
- ・三井不動産株式会社及び三井不動産レジデンシャル株式会社
- ・三菱地所株式会社及び三菱地所レジデンス株式会社

(ヒアリング対象選定の視点)

- ・ヒアリング対象は次のような視点で選定しています。
 - 東京都において住宅分譲や大規模店舗開発等の実績がある企業
 - P F I 事業をはじめとする民活事業の経験がある企業
 - 定期借地または借地で事業を行った実績のある企業
 - 住宅については(株)不動産経済研究所による平成 25 年の事業主別のマンション供給戸数別ランキング 5 位以内の企業、若しくは日本経済新聞(平成 26 年 9 月 8 日時点)による不動産業売上高ランキング 5 位以内の企業
 - 大規模店舗開発については日本経済新聞(平成 26 年 9 月 8 日時点)による小売業売上高ランキング 5 位以内の企業
- ・検討の前提として、区の財政支出を出来るだけ縮減して公共施設を生み出すということがあるため、上記の視点で開発主体としてより安定的な事業展開が望める資金力のある大規模デベロッパーを選定しました。
- ・公共用地の再整備基本計画は、まだ具体化していないため、今回ヒアリングにおいては 4 社程度の意見を聞くに留まりましたが、具体化していく過程では必要に応じてより多くのデベロッパー等の意見を聴き、より実現性の高い計画としていきます。

3 ヒアリング調査に際してたたき台としたモデルプラン

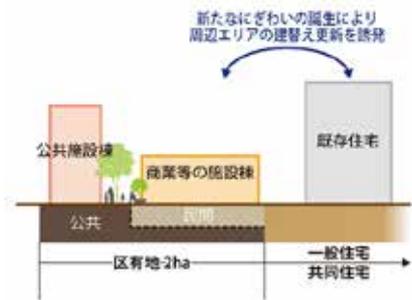
- ・ヒアリングに際しては、整備イメージを引出しやすくするために次のような仮のモデルプランや定期借地期間等を提示し、意見を聞きました。
- ・各プランの規模については、公共施設は現行都市計画の規制の範囲内で最大規模を想定しました。共同住宅と商業施設は、既存事例等から、共同住宅は現行都市計画の規制の範囲内で最大規模とし、商業施設は3階程度の施設を想定しました。
- ・これらプランに対してもらった意見を踏まえ、事業計画としてより成立性の高いものにするために各プランを修正していきます。

(1) 商業施設を想定(期間：30年間)

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は商業施設を想定し、建物の所有は民間



(規模)

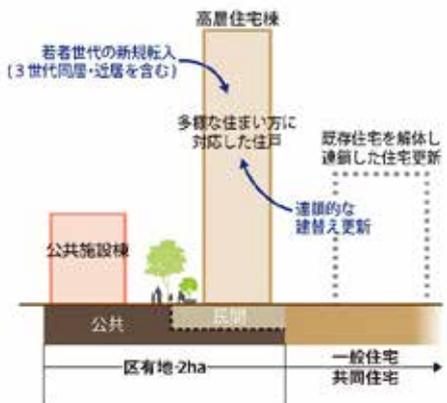
| | 階数 | 容積対象面積 | 容積率 |
|-----------|------|-------------------------|--------|
| 公共施設(用地2) | 8階建て | 約 16,500 m ² | 約 500% |
| 商業施設(用地1) | 3階建て | 約 27,000 m ² | 約 170% |

(2) 共同住宅を想定(期間：50年間)

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は共同住宅(定期借地権付分譲)を想定し、建物の所有は民間(購入者)



(規模)

| | 階数 | 容積対象面積 | 容積率 | 戸数 |
|-----------|---------|-------------------------|--------|--------|
| 公共施設(用地2) | 8階建て | 約 16,500 m ² | 約 500% | |
| 共同住宅(用地1) | タワー型の場合 | 約 80,000 m ² | 約 500% | 1,000戸 |
| | 板状の場合 | 約 44,500 m ² | 約 280% | 530戸 |

共同住宅は定期借地権付分譲住宅(平均 70 m²/戸)を想定

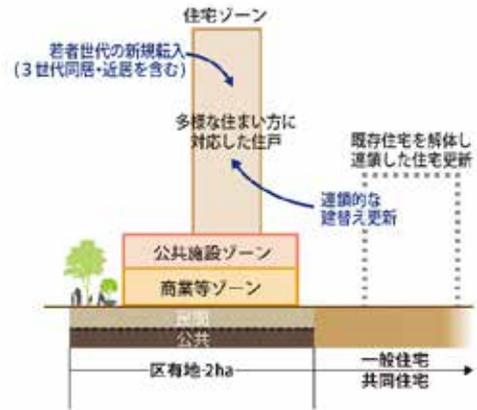
板状：板状型のマンションのこと。タワー型がタワー(塔)状であるのに対し、板状は、建物全体の奥行きが少なく横に広い形をしている。

(3) 公共施設と民間施設の合築(期間：50 年間)

土地：民間活用用地は定期借地

建物：区分所有

- ・ 商業施設と共同住宅(分譲)、公共施設を一体的に整備します。

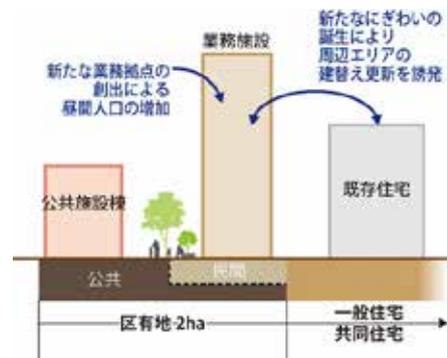


(4) 業務施設を想定 (期間：50 年間)

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は商業施設(1 階)業務施設(2～20 階)を想定し、建物の所有は民間



(規模)

| | 階数 | 容積対象面積 | 容積率 |
|---------------|--------|-------------------------|--------|
| 公共施設(用地 2) | 8 階建て | 約 16,500 m ² | 約 500% |
| 商業・業務施設(用地 1) | 20 階建て | 約 80,000 m ² | 約 500% |

4 結果概要

- ・高島平地域におけるこの事業規模での民間活用については、賛否両論でした。(積極的評価 1 社、消極的な評価 3 社)
- ・商業施設の展開を行う場所としては非常に高い評価ですが、大規模店舗の展開には敷地規模が約 33,000 m² (1 万坪)以上必要なため、全体でも約 20,000 m² (約 6,600 坪)は中途半端との意見がありました。
- ・共同住宅については、戸数(1,000 戸)は高島平のマーケットに対して過大であり、これだけの戸数のマンションには低層部に商業施設が必要となるとする意見が多くありました。
- ・業務用地としては積極的には考えられないという評価を受けました。
- ・定期借地権の期間は商業施設であれば 30 年、共同住宅であれば 70 年必要とのことです。
- ・工事費が高騰している現時点では定期借地方式で事業に取り組むのは厳しいとのことです。(裏返せば、オリンピック・パラリンピック需要が沈静化した時期を視野に入れるべきとのことです。)
- ・なお、施設運営の手法の一つとして、リートやファンドについても検討対象として念頭におき、ヒアリングを実施しましたが、商業施設に関しては、定期借地権付の物件では、投資額に対して収益が少ない傾向にあるためリートやファンドに売るという可能性は非常に低いとの判断がありました。また業務施設に関しては、リートやファンドに売るという可能性以前に、高島平地域をマーケットとして捉えることはできないという意見でした。

(参考)
不動産投資信託について

ファンド(私募ファンド)とは

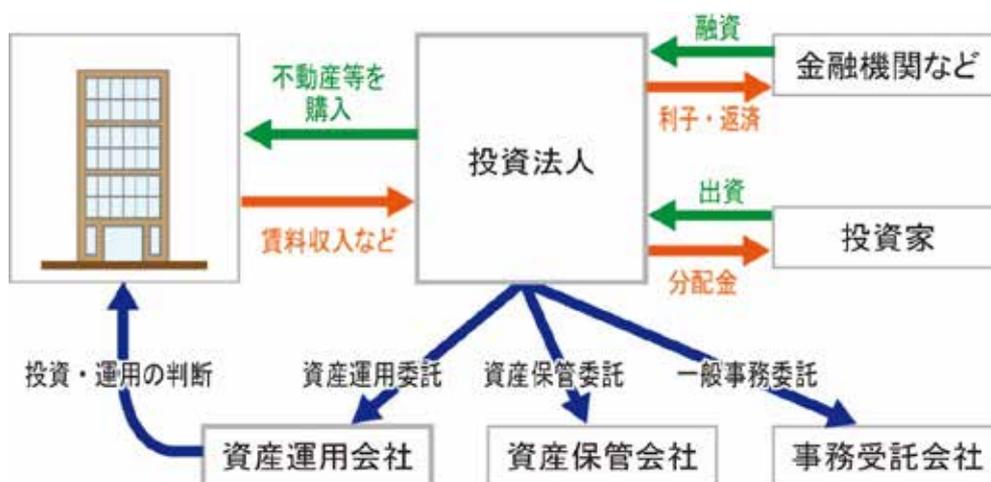
- ・直接、基本的には専門的知識を持つ特定の投資家に働きかけて集めた資金で、不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品のことです。一般的な傾向としては、ハイリスク・ハイリターン運用を行い、5年程度の運用期間中に物件を売却し、投資家に還元することになります。

リートとは

- ・市場において、多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品のことです。運用期間は無期限です。

不動産投資信託(リート)の仕組み

- ・不動産への投資を目的とした「投資法人」という特別な法人を設立します。投資法人は有価証券である「投資証券」を投資家に向けて発行し、投資証券は株式と同じように証券取引所に上場され、証券会社を通じて売買ができます。こうして集められた資金で投資法人は不動産を購入します。
- ・投資法人は不動産を保有・運用することだけを目的として作られた法人で、それ以外の業務を行うことが出来ません。投資法人の行う主な業務は、資産の運用・保管や投資証券の発行事務等です。ただし、投資法人は、これら資産の運用業務を直接行うのではなく、実際に運用を行うのは外部委託業者になります。
- ・この外部委託業務の中で最重要なのが「資産運用会社」です。資産運用会社は、株式投信のファンドマネージャーと同じように、リサーチ、投資する不動産の選別、投資判断、取得・売却など、投資法人の実質的な運営に係わるほとんどの業務を行います。



【商業施設】

立地評価・規模

(積極的な評価)

- ・近隣の人口密度が高く買い物客は十分見込めます。駅直近で、高い評価です。
- ・以前から出店を希望しているエリアで非常に興味があります。
- ・この規模なら CSC クラスだと思います。NSC の立地も可能です。敷地がもっと広くても対応できます。

(消極的な評価)

- ・この大規模店舗の展開からすると、約 3ha 以上の敷地が必要です。
- ・JR 線の駅前であればこの敷地規模でも成立します。三田線では乗降客数もかなり落ちるため、大きく作って遠くから人を呼ぶものにしなければなりません。
- ・食品スーパーは、売り場面積約 660～990 m² (200～300 坪)、延床面積で約 1,600 m² (500 坪)程度、敷地は約 3,300 m² (1,000 坪)程度で十分なので、モデルプランの敷地は過大です。

階数

- ・4 階、5 階は、訴求力、売場効率からして事業成立が厳しいです。3 階までに収める必要があります。
- ・クリニックモールなどの非物販機能も導入すれば、4 階まで可能と考えられます。

必要な駐車場規模

- ・大規模小売店舗立地法で設置が義務付けられる駐車台数 170 台より、もう少し必要だと思います。類似事例では 300 台弱程度を設置しています。
- ・オープン当初は、近くの空気を臨時駐車場として対応する場合があります。
- ・店舗を 3 層にして、その上に駐車場という構成は、今はあまり実施していません。駐車場は別棟が多いです。都心ではないので、遠くから人を呼び込む必要があるため、十分な駐車台数は欠かせません。

CSC：コミュニティショッピングセンターの略で、中域型のショッピングセンターのこと。規模は約 1 万～3.5 万 m²、1 次商圏は約 5～10km、GMS(総合スーパー)を核としたショッピングセンターをさすことが多い。

NSC：ネイバーフッドショッピングセンターの略で、近隣型のショッピングセンターのこと。規模は約 3 千～1.5 万 m²、1 次商圏は約 5km、スーパーマーケットやドラッグストア、クリーニング店などの生活密着型専門店やサービス業からなる小型のショッピングセンターをさすことが多い。

クリニックモール：診療科目の異なる複数の診療所が集まった施設。

大規模小売店舗立地法：大規模小売店舗設置者には、駐車場の確保や騒音などの生活環境の悪化防止が求められている。

賃料水準

- ・他事例から見て、感覚的には売り場面積に対する賃料は約 3,900～4,500 円/月・ m^2 (13,000～15,000 円/月・坪) くらいかと思います。
- ・東久留米の事例では、売り場面積とエレベーターや階段部分等の共用部分も入れた床に対する賃料が約 4,200 円/月・ m^2 (14,000 円/月・坪)、高島平近辺では高値で約 4,800～5,200 円/月・ m^2 (16,000～17,000 円/月・坪) の場所もあります。
- ・売り場面積とエレベーターや階段部分等の共用部分も入れた床に対する賃料が約 3,000 円/月・ m^2 (10,000 円/月・坪) では商業施設を運営していくのは難しいです。
- ・定期借地として区から民間に貸し出す場合の地代は路線価の 3～4% くらいだと思います。

投資利回り

- ・定期借地権方式では、7.0% は厳しく、安全側で考えると 8.0% 近くまで見込みたいです。

工事費(坪単価)

- ・工事費が高騰しているものの、駐車場と一体(建物上部に駐車場)での整備であれば、約 21 万円/ m^2 (69.4 万円/坪) 程度の工事費で整備が可能かもしれません。

地代、一時金の設定

- ・地代や一時金の設定については、貸主(地主)の要望によって様々で一概には言えません。
- ・原則として地代のみで、一時金を支払うことはしていませんが、要望に応じて検討することは可能です。

投資回収

- ・長く持ち続けることは無く、建設・稼働後に事業に際して投下した資金を回収します。定期借地権方式の場合、投資額に対して収益が少ない傾向にあるため、ファンドは好みません。リース会社に売却することが多いです。

路線価：その道路に面している標準的な宅地の 1 m^2 当たりの千円単位の価額のこと。国税庁が毎年公表しているもので、財産評価などの際に利用される。

投資利回り：投資によって得られる収益の大きさ(収益率)のこと。

公共施設との区分所有

(積極的な評価)

- ・公共施設が賃借で入るのであれば、安定した収益が得られ、集客上のメリットもあります。

(消極的な評価)

- ・例えば、公共施設は一旦整備したら、出来るだけ有効利用していくという観点から、耐用年数の長い建物を望むものだと思います。一方、商業施設はその用途の性格上、建物の陳腐化等を招かないように一般的な建物よりも早めにリニューアルや更新を検討するため、建物の耐用年数も短い構造で整備します。このように更新に対する考え方やスケジュールの異なる公共施設と商業施設が一つの建物をいっしょに活用するのは難しいと思います。

行政への希望

- ・店舗は出来れば駅から見通しがよい位置にあることが望ましいので、緑道が支障になります。緑道も一体的に再整備できると良いです。
- ・もう少し規模が大きくなると、俄然やる気が出ます。約 33,000 m²(1万坪)以上であれば、是非、出店を検討したいです。
- ・板橋区は大きな開発が見込める土地はありますが、工業専用地域など色々と制限が掛かっていて取り組むのが難しいです。出店しやすい環境整備を希望します。

【住宅】

分譲マンションの市場性

(積極的な評価)

- ・分譲価格は、3,500万円/戸(約70㎡)、約51.5～54.5万円/㎡(170～180万円/坪)程度と考えます。
- ・現在の高島平駅周辺は、約60.6万円/㎡(200万円/坪)程度のエリアではないでしょうか。
- ・メインターゲットは板橋区内からの集客。部屋数への志向が強く3LDK・70㎡台が中心です。DINKS向け2LDK(約55～65㎡程度)などコンパクトな住戸は単価が上がりやすいが、あまり期待できないと思います。
- ・区内の三田線の沿線エリアは、良くも悪くも時代に左右されず市場価格が安定的であり、他の鉄道沿線エリアと比べて、取引価格の浮き沈みが生じにくいエリアです。また、環状八号線の北側になるとその傾向が顕著となります。
- ・駅前の再開発物件となることを考慮すると、志村坂上駅近辺で検討している予算層の顧客を誘引できると思われます。それを可能とする魅力的なまちづくりが必要になります。その場合は、約72.7万円/㎡(240万円/坪)は十分妥当性があると言え、工事費が高騰している現況では、もう少し高く設定する必要があります。

(消極的な評価)

- ・北区・板橋区は、同じ区内からの集客がメインであり、広域からの集客が難しいエリアと認識しています。

定期借地権付分譲マンションの市場性

(積極的な評価)

- ・分譲は可能です。
- ・定借期間が70年なら、通常に分譲マンション価格の80%程度での販売は妥当です。都心部なら85%も可能ですが、買いやすさを打ち出す必要があるので80%程度と考えられます。

(消極的な評価)

- ・当該地の近傍に分譲マンションの販売価格からは、定期借地権方式による分譲マンションは、価格訴求面でのメリットが小さくなります。特に今は工事費が高騰し、それを織り込んだ価格にはならないでしょう。
- ・定借期間が50年では、購入者が存命している間に期間満了を迎えるイメージが生じてしまい、販売の足かせになります。

DINKS : Double Income No Kids の略で、子供を持たない(意識的に作らない)共働きの夫婦のこと。

定期借地権付分譲マンション : 定期借地権(P104参照)が設定された土地に建てられた分譲マンションのこと。

販売可能戸数

(消極的な評価)

- ・1,000 戸の定借の分譲マンションの供給は過大です。「高島平」及びその周辺エリアにおける販売実績では、100～200 戸/年程度です。商業施設が弱く、少なくとも西台や小豆沢まで買回り品を中心に購入のため出ていく必要があるため、地域内に生活利便施設(クリニックモールなど)が整い、商業施設が充実するという条件の場合には、年間 400～500 戸の供給も可能になります。

地主である区に、定期借地権付分譲住宅購入者が支払う地代の設定

- ・区から土地を借りて共同住宅を建てるため、分譲住宅購入者は固定資産税の納付は不要ですが、地代が必要になります。区に支払う地代を固定資産税程度に抑えることができれば、分譲住宅よりも価格訴求面でのメリットが出てくるため申し分ありません。専有面積あたり 100 円/m²・月という当たりが一般に無理のない設定です。他の定借物件の実績からは、地代は、一般的に 100～200 円/m²・月程度が多いです。
- ・月々支払う地代とは別に、はじめに地代の一部をまとめて支払う場合が多いです。

タワー型のマンションとしても販売に支障はないか

- ・問題ありません。板状よりタワー型の方が優位な立地です。板状は南向きでない住戸の比率が高く(価格帯が下がり)、事業性が悪くなる要素もあります。また、タワー型は高島平地域を含めて周辺にはないことも魅力となります。

工事費

(消極的な評価)

- ・東日本大震災以前と比べて、現在は非常に高いです。タワー型で法床約 39.4 万円/m² (130 万円/坪)(税抜)の見積もりが出てくるケースが多いです。
- ・仕様(商品のグレード)を抑え目にしても、タワー型・免震となれば約 30.3～33.3 万円/m² (100～110 万円/坪)(税抜)という工事価格となります。
- ・このまま上がり続ける、または高止まりし続けるとは思えませんが、オリンピック需要が落ち着くまで下がることもないと予測しています。

その他

- ・これだけの分譲戸数では、都心寄りのエリアからも集客していく必要があり、魅力づけのために商業施設も併せて整備することが不可欠です。公共施設はもちろん、クリニックモールの併設も考えられます。その他の生活利便施設が整備されれば、分譲価格も上げられます。

法床：法定床面積の略で、建築基準法上の床面積のこと。一般的にバルコニーや吹抜け部分などは含まれない。これに対し、施工床面積とは、実際に施工するすべての面積のこと。

行政への希望

- ・北側が高島平緑地・高島通り・三田線であることを踏まえると、絶対高さの規制が施行されても再整備の支障にならないように取り扱ってほしいです。自由度(土地の最有効利用が実現できること)をできる限り確保していただきたいです。

【業務施設】

業務施設の市場性

(消極的な評価)

- ・現在このエリアではリーシング事業を行っていません。イメージだけで、板橋でのオフィス需要はないという話をしているのではなく、一応、以前この地で事業を行った経験を踏まえた上での見解です。将来的にも、賃貸事業としてのオフィスビルマーケットとしては考えていません。
- ・何か特殊な事情で1件出てくる、ということはあるかもしれませんが、それは長期間で考えると続かないので、事業としては考えられません。
- ・この場所は、基本的にはオフィス事業地としては捉えていません。
- ・仮に業務系の開発を行っても、地域の起爆剤にならないのではないのでしょうか。
- ・三田線は「盲腸線」なので、交通ネットワークの点で交通利便性に富んだ立地とは言い難く、オフィス立地の強みに欠けると考えられます。
- ・この場所でオフィスなら、家賃を相当差別化しないと事業として成立しないのではないかと捉えています。(例えば、最新オフィス設備を備えて、約 3,025 円/㎡ (10,000 円/月坪) (税込) を切る、など。)

その他

- ・例えば、地域全体を「エコタウン」へと大胆に変えてインフラ整備をしていくなど、大胆な改革を行政が牽引していくなかで、一部に業務用途を、というのであれば、業務施設も成立するかもしれません。何らかの行政側の積極的な仕掛けの中で検討するような場合でない限り難しいのではないのでしょうか。単純にオフィスを持ってきて活性化されるということは考えにくく、事業者側から見ると、ここに業務施設を整備するのは危険な感じがします。
- ・行政が、事業所税の特例措置を設けたり、一流企業や関連産業の多い企業を一本釣りしてくるなど、業務需要を引き込める土壌を整えれば、多少変わってくるかもしれません。
- ・「このくらいの規模なら埋まるだろう」と、中途半端な規模で特に仕掛けなどもなく開発してしまい、どんなに賃料を下げても埋まらない、という例もあるので、安易に整備することには注意が必要だと思います。

リーシング事業：不動産におけるリーシングとは、賃貸不動産物件に対してテナント(借主)の仲介業務を行うこと。

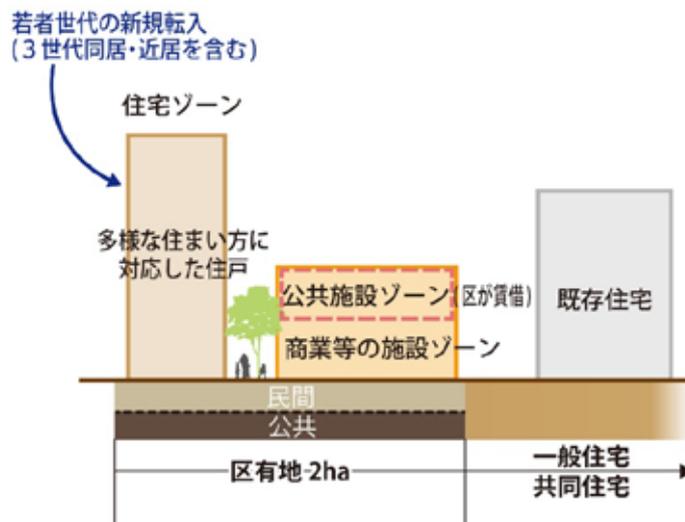
【その他】

定借マンションと商業施設(大規模小売店舗など)の合築
(消極的な評価)

- ・基本的に困難です。店舗では70年借りることはありません。また建物管理上、多数の住宅区分所有者との調整リスクがあり、店舗部分の購入者から敬遠されます。
- ・マンションの下に食品中心のスーパー等が入ることはありますが、定期借地権方式だと、想定される定借期間が店舗は30年、住宅では70年と異なるため、同じ建物に両方が共存するのは難しいと考えられます。

活用方法

- ・全ての区有地を民間が借り受け、旧高七小跡地周辺に商業+公共施設(賃貸)、高島平区民館の場所に定借マンションという組み立ても考えられます。



事業手法

- ・高島平全体の都市再生の「種地」、「起爆剤」と捉えれば、長期間の取り組みが必要になります。

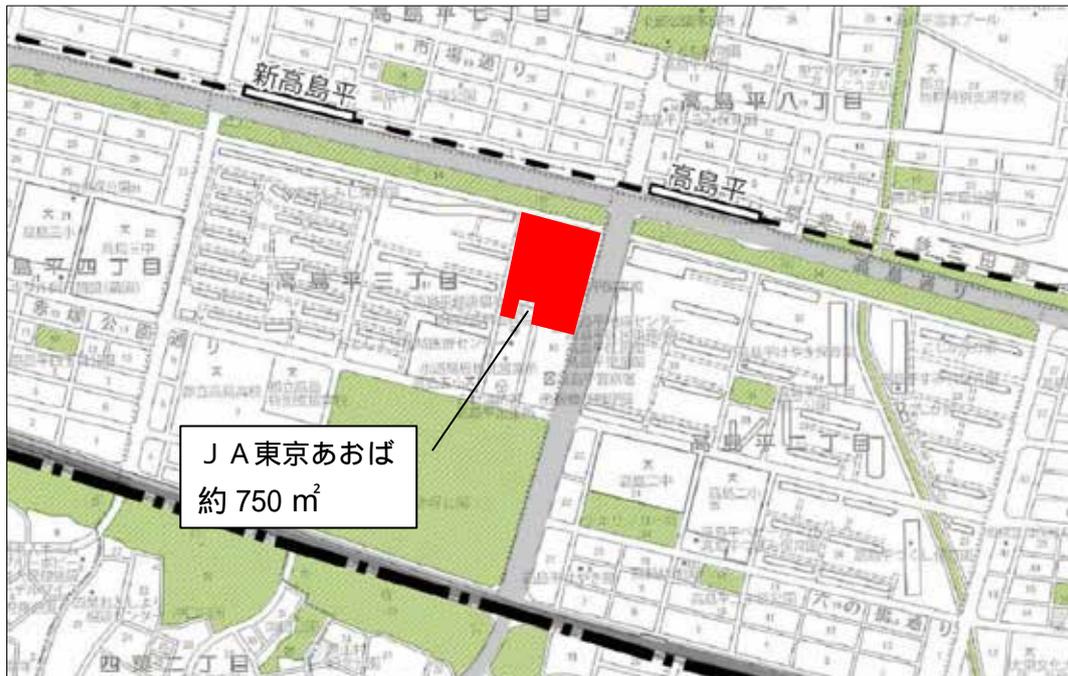
(消極的な評価)

- ・当該地での定借方式による民活事業は、公共施設整備費を生み出すほどの利益が出ず、あり得ないと考えます。定借方式が成り立つのは都心部のみでしょう。地価の高い都心部では、定期借地権付マンションだと買いやすさを打ち出せるので(例えば坪単価600万円が480万円など)分譲できますが、地価が比較的安い当該地では、一般分譲との価格差に大きな魅力が出ないと認識しています。

第4章 再整備地区の活用方針、展開、基本計画

【活用方針】

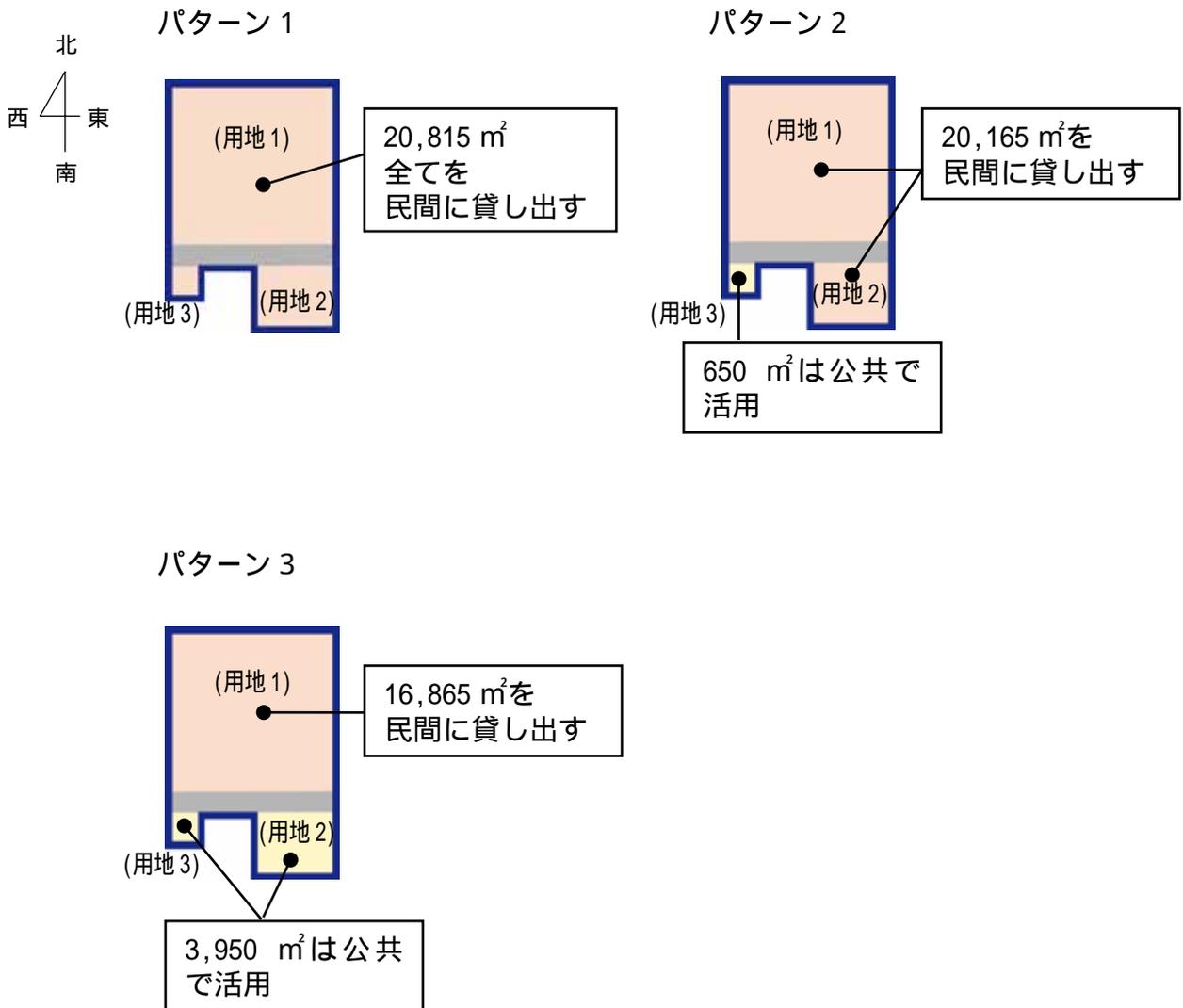
- ・旧高七小跡地を含む区有地(約2ha)を対象とし、再整備地区を区が保有し続けながら、民間活力を導入し、公共施設の更新及び集約、新たな機能の導入を検討します。
- ・また、区有地だけに限らず周辺の区立以外の公共公益施設との事業実施や連携・協力した、さらなる機能の発展・充実について、調整・検討することも重要であると考え、高島平三丁目12番、13番地の施設所有者、関係機関に対して、再整備に関する意向確認を行っていきます。特に、農ある都市としての魅力向上と、用地2と用地3の間に位置することから、JA東京あおばの用地について、最優先に働きかけを行って、一体開発に向けた検討も今後進めていきます。(P23 参照)



1 事業スキーム

(1)活用パターン(民間への貸し出し範囲)

- ・区有地であり続けることを前提とし、定期借地権を設定して、民間事業者に貸して開発を委ねます。
- ・区有地(約 2ha)は道路を挟んで3つの街区に分かれているため、民間への貸し出し部分に3つの方法が考えられ、基本的にはパターン3、北側街区約 1.7ha を主な民間活用用地とします。
- ・ただし、民間事業者ヒアリングや事業性の検討結果を踏まえ、具体的な活用について、柔軟に検討していきます。



(2) 公共施設の整備に関する事業手法(P F I方式と定期借地権方式)

- ・コストの最小化と効果的な事業運営の実現に向け、民間活力を導入した事業手法を検討します。
- ・公共施設については、既存施設における、現状の公共サービス機能を基本に複数の機能導入が予想されるため、その運営は、区の方針である「公共サービスの民間開放」を考慮しつつ、行政が最終責任を果たすことを念頭に検討します。(下表のとおり)

公共施設の整備に関する事業手法

| | 区直営方式 (公共サービスの民間開放に留意) | 民間活力導入方式(公共施設) | |
|--------|---|---|--|
| | | P F I (B T O) | 定期借地権方式 |
| 土地所有者 | 区 | 区 | 区 |
| 建物所有者 | 区 | 区 | 民間 |
| 区の財政負担 | 大きい | 大きい(区直営より小さい) | 小さい |
| 利点 | ・区が自由に事業展開ができる | ・施設建設コストを軽減 ・民間の工夫による誘致機能の運営が可能 | ・施設建設コストを軽減 ・民間の工夫による誘致機能の運営が可能 |
| 留意点 | ・経費負担が大きい ・利益が出ない機能を誘致した場合、税金をかけて運営しなければならないリスクが発生する ・公共サービスの民間開放を可能な限り行う | ・法に基づく手続きが煩雑で長期の準備期間が必要 ・事業者選定前に専門家(法務、財務、金融)の調査が必要となりコストが割高 | ・借地権設定期間が長い 一般定借地権 50年以上 事業用借地権 10年以上 50年未満 |

- ・ P F I 事業は、区直営方式に比べて施設建設等のコストが軽減され、民間のノウハウを活かしながら商業や居住施設等の設置が期待できます。ただし、事務手続きが煩雑で法務等の専門家が必要となるなど課題も多いです。
- ・ 定期借地権方式は、施設建設等のコストを大幅に軽減できるとともに、民間のノウハウを活用しながら、にぎわいの創出に寄与できます。東京都においても、公有地に民間施設と公共施設を併設する事業手法として、定期借地権方式が検討・実施されています。

(3) 定期借地権方式による事業実施手順について

- ・基本的には、PFI事業実施の手順を踏襲しつつ、以下の相違点を考慮のうえ“定期借地権方式(版)”を採用することで整理します。

相違点1：「特定事業の選定」の省略（＝迅速な事業展開）

- ・定期借地権方式による事業は、PFI事業の基本理念（5原則、3主義）を踏襲しつつ、PFI事業の枠組みにとらわれず柔軟かつ機動的に民間活力を導入する、任意の（PFI法に基づかない）事業であると位置づけられます。
『民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針』（平成24年3月27日閣議決定）においては、PFI事業の基本理念を次のように定めています。
【5原則】 公共性原則、民間経営資源活用原則、効率性原則、公平性原則、透明性原則
【3主義】 客観主義、契約主義、独立主義
- ・したがって、定期借地権方式においては、概ねPFI事業の流れに沿いながらも、PFI法上の手続き（下記の「特定事業の選定」）を省略するなど、国の基本方針等に基づかないで事業を実施することが可能です。
- ・「特定事業の選定」という手続きは、事業実施方針で示した事業を法定PFI事業に位置づける手続きであり、PFI法に基づかない事業である定期借地権方式の場合は、これが不要となるため、「特定事業の選定」を省略して迅速に事業実施へ移行することができます。（P111 ステップ1、2、3の省略）

相違点2：選定方法の変更（入札からプロポーザルへ）

- ・事業実施主体（民間事業者）の選定方法としては、「総合評価一般競争入札」と「公募型プロポーザル」があり、どちらも民間事業者の提案内容を評価することにより選定を行う方式です。

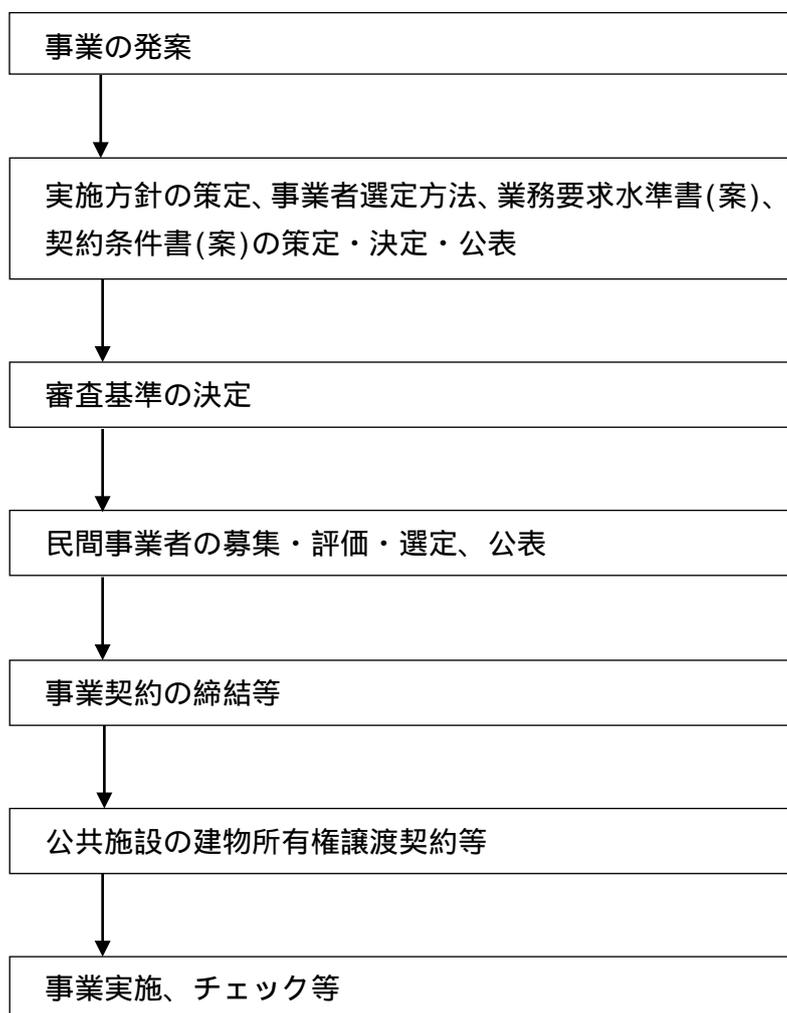
| 総合評価一般競争入札 | 公募型プロポーザル |
|--|--|
| 一般競争入札では、原則として予定価格の範囲内で最低価格の入札者が「落札者」となる。 総合評価一般競争入札は、予定価格の範囲内で申し込みをした者のうち、価格だけではなくその他の条件（維持管理・運営のサービス水準、技術力等）を総合的に勘案し「落札者」を決定する、一般競争入札の一 | 契約条件の概要、価額（概算額）等を示した上で、応募者の提案を評価して「優先交渉権者」を選定し、優先交渉権者との協議が整った後、契約を締結する随意契約の一方式（地方自治法施行令第167条の2第1項各号の要件を満たすことが必要）。 サービス購入額など価格面の提案を受けることも可能であり、民間事 |

方式（地方自治法施行令 167 条の 10 の 2）

業者の創意工夫の余地が大きく、提案により内容を決めたいときは、優先交渉権者の選定後においても詳細な協議ができるこの方式の方が望ましい場合もある。

- ・ 定期借地権方式を採用するケースでは、調達する行政サービス（主として公共施設建設）以外の民間収益事業部分を含めて、「民間事業者の創意工夫の余地が大きく、提案により内容を決めたい」など、PFI事業の枠組みにとらわれず、柔軟かつ機動に民間活力を導入するという考えが背景にあると想定されます。
- ・ 柔軟性及び機動性に有利な選定方法は公募型プロポーザルであり、定期借地権方式により事業を実施していく場合は、こちらを採用すべきと考えます。
- ・ 「民間活力を導入して公共施設等を整備した事業例（東京都）」（P117～119）では、定期借地権方式を採用した8事例（PFI事業を除く）のうち、6事例が公募型プロポーザルを採用しています。

定期借地権方式による事業実施手順（イメージ）



(4) 事業計画検討パターン

- ・当初は、定期借地で4つの事業計画検討パターンを想定(下図参照)していましたが、民間事業者とのヒアリング結果等を踏まえ、民間事業者が取り組みやすい組み立てを再検討しました。
- ・再整備地区は土地の売却は行わないことを前提に、定期借地権方式を原則とします。

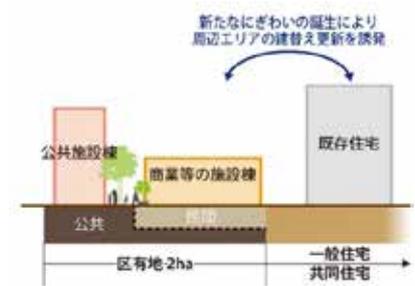
当初の想定パターン

(1) 商業施設(にぎわい創出)を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は商業系を想定し、建物の所有は民間

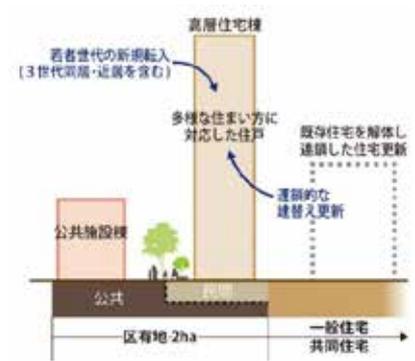


(2) 共同住宅を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

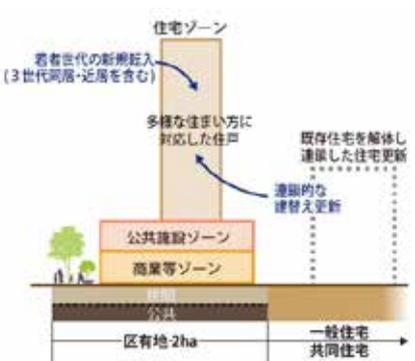
民間施設は定期借地権付分譲マンションを想定し、住宅購入者の所有



(3) 公共施設と民間施設の合築

土地：民間活用用地は定期借地

建物：区分所有(区、民間事業者、住宅購入者)

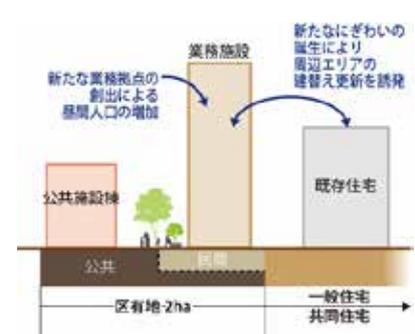


(4) 業務施設を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地

建物：公共施設は区が所有

民間施設は商業施設(1階)業務施設(2~20階)を想定し、建物の所有は民間





ヒアリング結果から導き出した考え

- ・住宅だけでなく、低層階に生活利便機能(スーパー等)施設も必要である
- ・定期借地の場合、大規模な商業系施設と住宅を併設する際は、両方の共存に留意する
- ・商業と公共施設を一体で開発することで効果がある
- ・敷地の広さを活かし、民間と行政で1つの建物を区分所有することは管理運営等の点から避ける



ヒアリング結果を踏まえた検討パターン

- ・次の5つのパターンで事業基本計画を検討します。
- ・再整備地区は土地の売却は行わないことを前提に、定期借地権方式を原則とします。
- ・民間収益施設と公共施設は別棟を原則とします。
- ・これらのパターンは、「にぎわい」と「ウェルフェア」の視点や「夜間人口に対する昼間人口比率の向上」への貢献度が高い推奨パターンを考えています。
- ・検討パターンは、ひとつに絞らず今後設立をめざすTDCでコンペ等を行い、内容を詰めることとします。

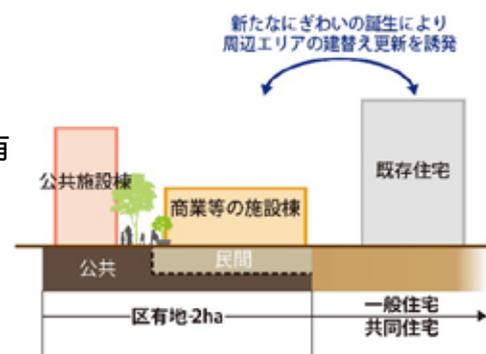
ア 商業を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地1)

建物：公共施設は区が所有(用地2)

民間施設は商業系施設で民間所有

商業施設と公共施設は別棟

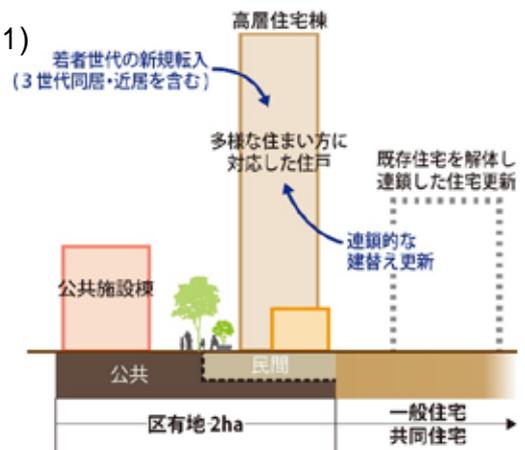


イ 住宅を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)

建物：公共施設は区が所有(用地 2)
民間施設は分譲住宅、低層階には生活インフラとしてスーパー等を想定。民間所有(購入者 + 事業者)

商業 + 住宅棟と公共施設は別棟

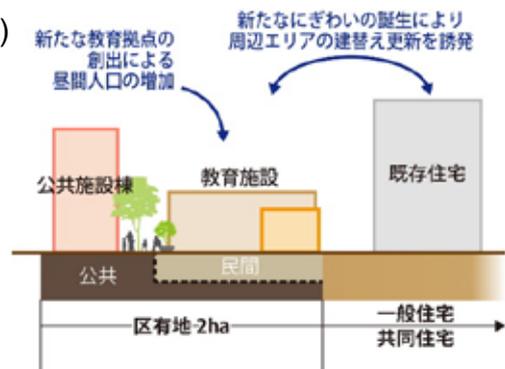


ウ 教育施設を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)

建物：公共施設は区が所有(用地 2)
民間施設は教育系施設で民間所有

教育施設と公共施設は別棟

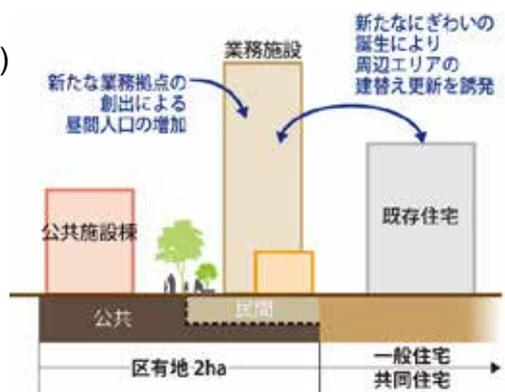


エ 業務を想定した民間活用

土地：民間活用用地は定期借地(用地 1)

建物：公共施設は区が所有(用地 2)
民間施設は業務系施設で民間所有

業務施設と公共施設は別棟



オ 複合型の民間活用

上記の4つのパターンを中心とした「複合型」も考えられます。

「複合型」の事業基本計画については、用途構成や規模等も含め、様々なパターンが考えられます。その為、民間開発業者へのヒアリングを重ねるなどして、今後検討します。

2 再整備基本計画の検討

(1) 基本的考え方

“東京で一番住みたくなるまち”を実現する物語の発信拠点
(生産年齢人口を増やし定住化の促進)

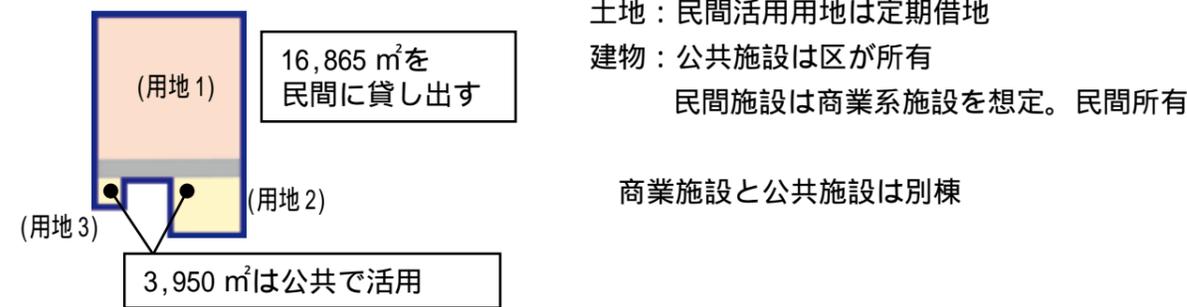
- ・ にぎわい（駅直近の立地を活かした時間消費空間）、ウェルフェア（健康長寿・子育て支援）、スマートエネルギー（次世代の生活基盤づくり）、防災（公共施設とネットワークで繋ぎ情報を共有など）という4つの方向性を具現化する施設整備を行います。
- ・ また、例えば「利便性・にぎわい」と「ウェルフェア」を融合させた施設など、各テーマを融合させた施設整備についても検討を進めます。
- ・ ブランドイメージを高め、自然と人が集まる（にぎわいの）流れを作ります。
- ・ 歩くこと、外出することが楽しくなる仕掛けを組み込み、回遊性を高める工夫を施します。
- ・ 若者世代（子育て世代）にアピールできる要素（機能）を中心に導入します。
- ・ スマートエネルギーや防災等に対しては、地域と連携・協力して取り組みます。
- ・ 高島平三丁目12番地、13番地内の区有地以外の公共公益施設について、再整備における連携・協力にも留意します。例えば、導入する施設として近接する医師会病院等と連携しやすい医療・福祉関連施設や「A東京あおばとの農園芸スポット」の効果的な展開など、この地に立地することで十分な効果が得られる施設導入を検討・協議していくことが考えられます。
- ・ 持続可能な都市再生に向けた継続的な活動を行う、例えば、「柏の葉UDC」のような長期的なスパンで、民学公が連携して都市の環境・空間づくりを進める拠点機能を設け、高島平地域の都市再生を総合的にマネジメントしていくような仕組みを仕掛けていくことをめざします。
- ・ なお、新たな業務拠点創出の検討にあたっては、民間事業者のヒアリング結果を踏まえると、区が補助金や奨励金制度、インフラ整備、成長産業の育成・新事業展開等に積極的に取り組み、業務拠点として成長していく環境が整った場合が前提となります。

(2)施設展開

ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型

- ・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
- ・商業等を中心とする施設棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地(にぎわいやウェルフェアの観点からの憩いの空間)で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン 3))



(用途構成)

[用地1]にぎわい重視の商業施設等

- ・にぎわい(集客)を生み出す機能を導入、併せて雇用を提供します。
- ・健康福祉・教育に資する関連施設(キッズプレイエリアなど)も設けます。
- ・若者世代(子育て世代)が魅力と感ずる要素を盛り込み、居住者の転居・転入につながる共同住宅をはじめとする住宅の建替え更新を誘発します。

[用地2]コンパクトな公共施設(ワンストップサービス)

- ・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約し、施設床 8,000 m²で考えます。(P192)
- ・TDCのスペースを確保します。

[用地3]‘農・園芸・緑’の公園、健康スポット

(ランドデザインの4つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

にぎわい

- ・イベント広場(緑の公開空地)
- ・「食」のテーマパーク、買回り品等のテーマ性のある多様な店舗構成
- ・複合型映画館やアートスペース
- ・体験型スポーツ、カルチャー教室
- ・宿泊機能を併設した施設

ウェルフェア

- ・健康スポット、地域包括ケアの施設
- ・子育て支援サービス(一時預かり、子育てサロン、病院と連携した病後児保育、幼児教室、キッズプレイエリア)など

キッズプレイエリア：商業施設内などで、子どもがおもちゃなどで遊んで過ごすことができる場所のこと。買い物の合間や親が交代で見守りながら利用する。スタッフが常駐するような場合もある。

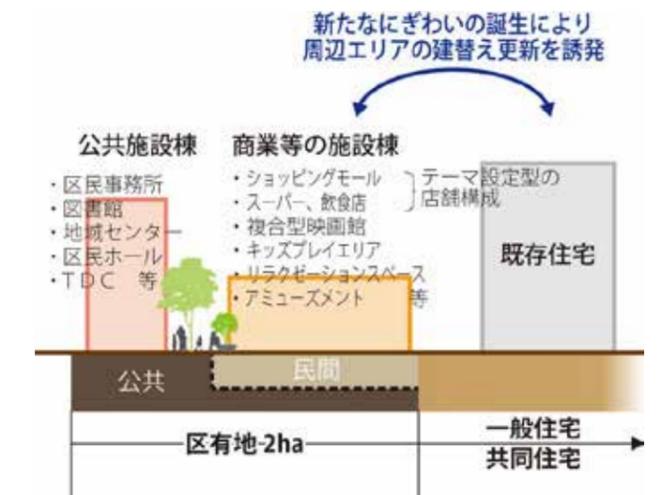
スマートエネルギー

- ・蓄電池の設置
 - ・街区全体のエネルギーマネジメントの運用施設(エネルギー融通を含む)、再生可能・未利用エネルギーの活用施設の導入
 - ・電気自動車等のカーシェアリング設備
 - ・ガスコジェネレーション設備
- 防災
- ・地域防災センター
 - ・区北部における災害発生時のバックアップ拠点(公共施設)
 - ・帰宅困難者の一時滞在施設、物資等の集積供給拠点など、災害支援拠点
- その他
- ・各テーマを融合させた施設や設備など



(規模)

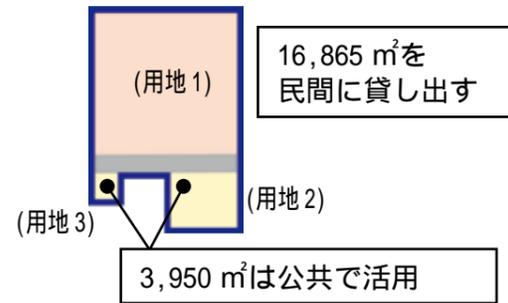
| | 商業等の施設 (用地1) | 公共施設 (用地2) |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 敷地面積 | 16,865 m ² | 3,300 m ² |
| 階数 | 4階 | 5階 |
| 延床面積 | 37,000 m ² | 8,000 m ² |
| 容積対象面積 | 29,600 m ² | 8,000 m ² |
| 容積率 | 176% | 242% |



イ 都市更新（住宅更新）誘導型

- ・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
- ・主要の住宅を中心とする高層棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン3))



土地：民間活用用地は定期借地
 建物：民間施設は住宅、低層階には生活インフラとしてスーパー等を想定。民間所有(購入者+事業者)

商業+住宅棟と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地1]住みやすさを重視した新規住宅（分譲）

- ・ライフステージに合った住み替えができる地域を実現するため、現代の世帯構成（単身世帯や二人世帯が増えている）やライフスタイル（共働きや加齢対応型住宅など）にふさわしい多様な住宅を導入します。
- ・共同住宅をはじめとする住宅を、地域内に住みながら連鎖的な建替えが可能となることを念頭におきます。さらに、連鎖的な共同住宅の建替えの発生によって、高島平地域内に空地を創出し、にぎわい創出の仕掛けを行うことも想定します。
- ・居住者の生活利便性を追求し、例えば、営業時間が長いスーパー、保育施設等を配置します。（1階部分、延床面積約 10,000 m²）

[用地2]人が集まる公共施設

- ・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約します。（施設床面積 8,000 m²）
- ・TDCのスペースを確保します。

[用地3]‘農・園芸・緑’の公園、健康スポット

(ランドデザインの4つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

にぎわい

- ・多様な住み方に対応した住宅（一般的な分譲住宅のほか、シェアハウス、ソーシャルアパートメントなど）
- ・円滑な住宅更新を誘導する住宅（まち全体が急激に高齢化しない工夫として、同世代が集中することのないソーシャルミックスを実現）

シェアハウス：キッチンなどを入居者が共有する賃貸物件のこと。近年は、プライバシーを確保しつつ、入居者同士の交流を図ることができる共用スペースなどが設けられたものも増えている。企業の社員寮を改装し開業している事例も増えている。基本的には管理人はいない。

ソーシャルアパートメント：通常の賃貸マンション・アパートに共用部施設があり、その共用部をシェアする形態の住戸のこと。ワンルームマンションとシェアハウスを融合した賃貸住宅で、シェアハウスよりも各専用スペースの独立性を高めつつ、比較的大規模なものが多いため、共用スペースが充実している。管理人を置くことが多い。

ソーシャルミックス：年代や職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

ウェルフェア

- ・子育て支援サービス（一時預かりサービス、子育てサロン、病院と連携した病後児保育、幼児教室、キッズプレイエリア）など
- ・サービス付き高齢者向け住宅や介護付有料老人ホーム
- ・公園・緑地等“農と緑”のある風景の組み込み
- ・スポーツクラブ

スマートエネルギー

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

防災

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

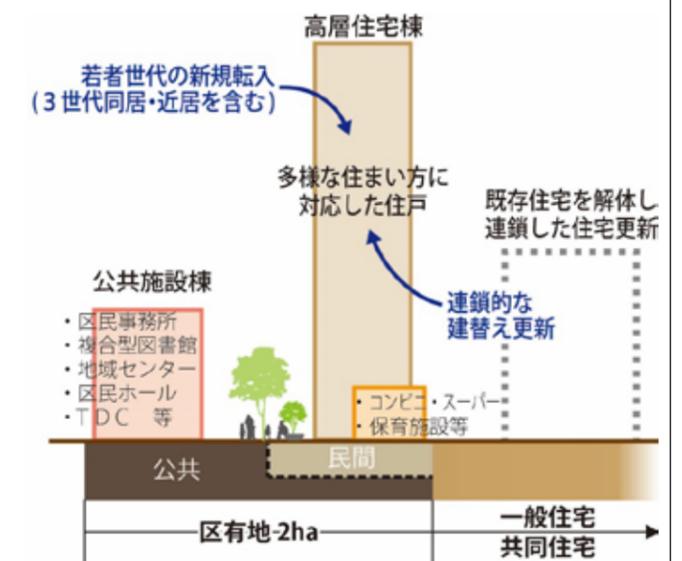
その他

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ



(規模)

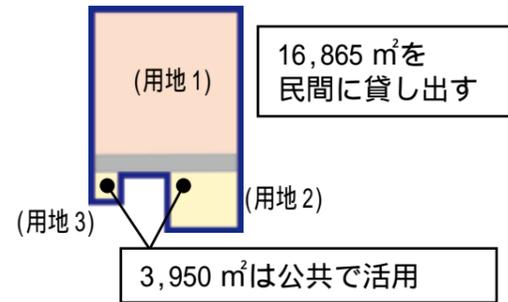
| | 商業+高層住宅 (用地1) | 公共施設 (用地2) |
|--------|--------------------------------|----------------------|
| 敷地面積 | 16,865 m ² | 3,300 m ² |
| 階数 | 31階 | 5階 |
| 延床面積 | 98,800 m ² | 8,000 m ² |
| 容積対象面積 | 84,000 m ² | 8,000 m ² |
| 容積率 | 498% | 242% |
| 住宅戸数 | 850戸 (78 m ² /戸) | - |



ウ 新たな教育拠点創出型

- ・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
- ・教育施設等を中心とする施設棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（にぎわいやウェルフェアの観点からの憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン3))



土地：民間活用用地は定期借地
 建物：公共施設は区が所有
 民間施設は教育施設で民間所有

教育施設と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地1] 昼間のにぎわいを創出する新たな教育施設等

- ・他地域から通学してくる学生や教育従事者が増えるため、昼間のにぎわいが創出され、飲食店や小売店等の需要も増えるため、まちの活性化につながっていきます。
- ・高島平に通う人が増加すれば、近くに住むことを望む人達による住宅の需要が増え、住宅地としての価値も高まり、既存住宅の連鎖的な建替えも見込めます。
- ・学生や教育従事者等の利便性を高めるため、例えば、コンビニやカフェなどの飲食業を中心とした商業施設等を配置します。

[用地2] コンパクトな公共施設（ワンストップサービス）

- ・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約します。（施設床面積 8,000 m²）
- ・TDCのスペースを確保します。

[用地3] ‘農・園芸・緑’の公園、健康スポット

(ランドデザインの4つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

にぎわい

- ・イベント広場(緑の公開空地)
- ・教育機関と連携した周辺住民等を対象とした生涯学習プログラム等の提供

ウェルフェア

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

スマートエネルギー

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

防災

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

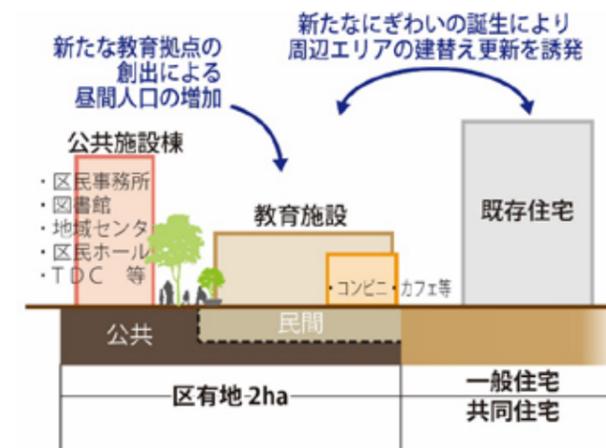
その他

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ



(規模)

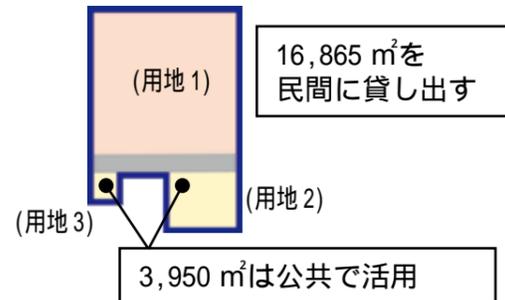
| | 商業+教育施設 (用地1) | 公共施設 (用地2) |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 敷地面積 | 16,865 m ² | 3,300 m ² |
| 階数 | 4階 | 5階 |
| 延床面積 | 37,000 m ² | 8,000 m ² |
| 容積対象面積 | 29,600 m ² | 8,000 m ² |
| 容積率 | 176% | 242% |



エ 新たな業務拠点創出型

- ・民間施設と公共施設とは、別棟として配置します。
- ・主要の業務施設を中心とする高層棟と行政サービスの提供を中心とする公共施設棟、一定規模以上の空地（にぎわいやウェルフェアの観点からの憩いの空間）で構成します。

(土地活用パターン(P138 パターン3))



土地：民間活用用地は定期借地
 建物：公共施設は区が所有
 民間施設は業務系施設で民間所有

業務施設と公共施設は別棟

(用途構成)

[用地1] 昼間のにぎわいを創出する新たな業務施設等

- ・他地域からも通勤してくる人が増えるため、昼間のにぎわいが創出され、飲食店や小売店等の需要も増えるため、まちの活性化につながっていきます。
- ・高島平が勤務地となる人が増加すれば、職住近接を望む人達による住宅の需要が増え、住宅地としての価値も高まり、既存住宅の連鎖的な建替えも見込めます。
- ・働く人達の利便性を高めるため、例えば、コンビニやカフェなどの飲食店、保育施設等を配置します。(1階部分、延床面積 10,000 m²)

[用地2] コンパクトな公共施設(ワンストップサービス)

- ・区立施設は、今後の行政需要も考慮して公共施設棟に集約します。(施設床面積 8,000 m²)
- ・TDCのスペースを確保します。

[用地3] '農・園芸・緑'の公園、健康スポット

(ランドデザインの4つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

にぎわい

- ・通常のオフィススペースのほか、会議室やシェアオフィスなども併せて整備し、多様な人が訪れる業務施設
- ・通勤する人達が気軽に立ち寄れるような飲食店等(昼食だけでなく、アフター5も楽しめるような飲食店の集積など)

ウェルフェア

- ・子育て支援サービス(一時預かりサービス、保育園)など
- ・公園・緑地等“農と緑”のある風景の組み込み
- ・スポーツクラブ

スマートエネルギー

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

シェアオフィス：複数の利用者が同じスペースを共有するオフィス。デスクや会議室、OA機器、インターネット回線などの基本的なオフィス機能が整備され、施設によっては固定電話の設置や住所登記も可能。

防災

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

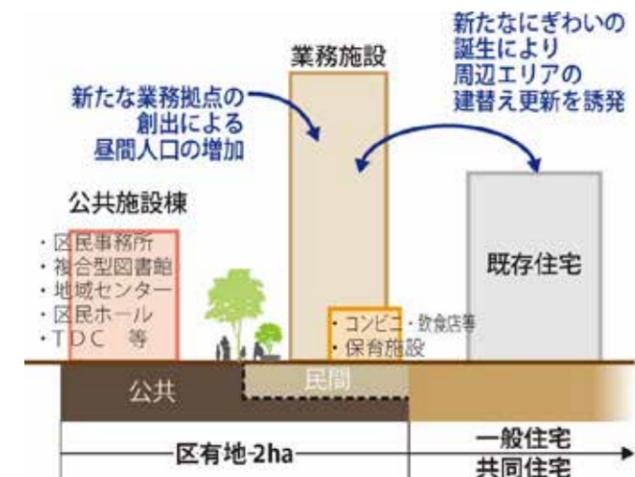
その他

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ



(規模)

| | 商業+業務施設(用地1) | 公共施設(用地2) |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 敷地面積 | 16,865 m ² | 3,300 m ² |
| 階数 | 地上20階 地下1階 | 5階 |
| 延床面積 | 84,000 m ² | 8,000 m ² |
| 容積対象面積 | 80,000 m ² | 8,000 m ² |
| 容積率 | 474% | 242% |



(3) 動線計画

自動車動線

- ・自動車は、けやき通りからアプローチします。
- ・主要街区への自動車の出入口は、現在の高島平図書館南側の道路とします。当該道路は一方通行であるため、右折イン、右折アウトとします。
- ・高島通りからの進入経路については、今後、警察協議などを行いながら、詳細に検討していく必要があります。



図：動線計画（イメージ）

3 再整備地区での事業展開における事業性の把握

(1) 検討の流れ

- ・施設展開のうち、パターン「ア」(P147)、「イ」(P149)、「ウ」(P151)、「エ」(P153)について現状における事業性の検討を実施しました。なお、区が公共床を賃借する場合(パターン) 及び一部用地を売却する場合(パターン -2)については、参考として事業性の検討を実施しました。
- ・次に、事業収支を圧迫している工事費が適正な価格(震災以前程度)になった場合を想定した検討を行いました。

現状における事業性の把握

ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型の試算

イ 都市更新(住宅更新)誘導型の試算

ウ 新たな教育拠点創出型の試算

エ 新たな業務拠点創出型の試算

参 考

(パターン) 一体開発型をベースに区が公共床を賃借する想定で試算

(パターン -2) 公共床を賃借 + 一部用地を売却



工事費が適正な価格になった場合の試算

(2)事業性の把握の考え方

- ・区は公共施設整備費の負担を少なくするために、「再整備地区」の多くの部分を民間に貸し出し、活用させることで得られる収入を、公共施設の整備費用に使うものとします。
- ・民間事業者にとって、「事業が成立する」という判断基準は、「再整備地区」を活用しながら赤字を出さずに民間収益事業を実施出来ることを言います。
(収益<民間施設の整備費の場合は、不成立と判断します)
- ・民間事業者は「事業が成立する」ときの収益の一部を、区有地の借地代の一時金として、区に一括で支払うことを想定します。一時金とは、定期借地期間の地代の一部または全部をはじめに支払うことで、出来るだけ公共施設の整備費の負担を少なくすることを考えました。したがって、(収益 - 整備費)の全てを一時金として一括で支払うことにしています。
- ・各パターンごとに民間事業の収支バランスとともに、その際の区の収支(初期収支、年間収支、定期借地期間内収支)がどのようになるか試算しました。
- ・なお、商業施設と業務施設については、民間事業者のヒアリングを踏まえて設定した賃料収入(商業施設:2,270円/月^m、業務施設:3,030円/月^m)で、借地代を支払って施設運営を行うと、いずれの場合も事業が成立しないため、今回の試算の設定では、一時金として借地代を一括で支払い、年間地代については発生しないという設定としました。
- ・なお、区の負担は「初期負担」になります。
「初期負担」 公共施設を整備(または床を確保は内装工事)するための費用
- ・区の収入は次の2つです。
「(定期借地)一時金」 借地代の全額または一部をはじめに一括で受け取るもの
「地代」 定期借地の地代

(3)現状における事業性の把握

建設工事費の単価設定

- ・施設の規模については、パターン「ア」(P147)、「イ」(P149)、「ウ」(P151)、「エ」(P153)に掲載してある延べ床面積を適用しました。
- ・建設工事費単価はヒアリング等を踏まえて次のように設定しています。

| | 工事費 | 解体費 | 年間床賃料 | 期待利回り | 定借期間 |
|---------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------|-------|
| 公共施設 | 40 万円/m ² | 2 万円/m ² | - | - | - |
| 商業施設 | 21 万円/m ² | - | 2,270 円/月m ² | 7.0% | 30 年間 |
| 住宅 | 34 万円/m ² | - | - | - | 70 年間 |
| 教育・業務施設 | 38 万円/m ² | - | 3,030 円/月m ² | 7.0% | 50 年間 |

公共施設の工事費、解体費は平成 26 年度の千葉県習志野市新市庁舎計画(工事費 45 万 1 千円/m²、解体費 2 万 6 千円/m²)を参考に設定しました。

その他の単価等についてはヒアリングを踏まえて設定しました。

総整備費

パターン「ア」: 施設の総整備費 135 億 7,000 万円

- ・用地 1 は商業施設(民間事業者の所有)、用地 2 は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

商業施設: 工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 96 億 2,200 万円

【内訳】 工事費 = 37,000 m² × 21 万円/m² = 77 億 7,000 万円

解体費 = 10,011 m²(高七小+体育館+図書館) × 2 万円/m² 2 億円

諸経費 = 77 億 7,000 万円 × 10% = 7 億 7,700 万円

消費税 = 87 億 4,700 万円 × 10% 8 億 7,500 万円

公共施設: 工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 39 億 4,800 万円

【内訳】 工事費 = 8,000 m² × 40 万円/m² = 32 億円

解体費 = 3,445 m²(区民館+健康福祉センター) × 2 万円/m² 6,900 万円

諸経費 = 32 億 × 10% = 3 億 2,000 万円

消費税 = 35 億 8,900 万円 × 10% 3 億 5,900 万円

パターン「イ」: 施設の総整備費 448 億 1,400 万円

- ・用地 1 は住宅施設[1 階は商業施設](住宅は定借権付で分譲、商業施設は民間事業者の所有)、用地 2 は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

住宅施設[1 階は商業施設]: 工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 408 億 6,600 万円

【内訳】 工事費 = 98,800 m² × 34 万円/m² = 335 億 9,200 万円

解体費 = 10,011 m²(高七小+体育館+図書館) × 2 万円/m² 2 億円

諸経費 = 335 億 9,200 万円 × 10% 33 億 5,900 万円

消費税 = 371 億 5,100 万円 × 10% 37 億 1,500 万円

公共施設: パターン「ア」と同様 39 億 4,800 万円

パターン「ウ」：施設の総整備費 211 億 8,100 万円

・用地 1 は教育施設[1 階は商業施設] (教育・商業施設は民間事業者の所有)、用地 2 は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

教育施設[1 階は商業施設]：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 172 億 3,300 万円

【内訳】 工事費 = $37,000 \text{ m}^2 \times 38 \text{ 万円/m}^2 = 140 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円}$

解体費 = $10,011 \text{ m}^2$ (高七小+体育館+図書館) $\times 2 \text{ 万円/m}^2 = 2 \text{ 億円}$

諸経費 = $140 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円} \times 10\% = 14 \text{ 億 } 0,600 \text{ 万円}$

消費税 = $156 \text{ 億 } 6,600 \text{ 万円} \times 10\% = 15 \text{ 億 } 6,700 \text{ 万円}$

公共施設：パターン「ア」と同様 39 億 4,800 万円

パターン「エ」：施設の総整備費 427 億 9,100 万円

・用地 1 は業務施設[1 階は商業施設] (業務・商業施設は民間事業者の所有)、用地 2 は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

業務施設[1 階は商業施設]：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 388 億 4,300 万円

【内訳】 工事費 = $84,000 \text{ m}^2 \times 38 \text{ 万円/m}^2 = 319 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円}$

解体費 = $10,011 \text{ m}^2$ (高七小+体育館+図書館) $\times 2 \text{ 万円/m}^2 = 2 \text{ 億円}$

諸経費 = $319 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 10\% = 31 \text{ 億 } 9,200 \text{ 万円}$

消費税 = $353 \text{ 億 } 1,200 \text{ 万円} \times 10\% = 35 \text{ 億 } 3,100 \text{ 万円}$

公共施設：パターン「ア」と同様 39 億 4,800 万円

民間事業者の採算性

パターン「ア」：民間事業者の採算性 - 9 億 800 万円(事業不成立)

民間施設総整備費：96 億 2,200 万円

民間施設総収益：年間NOI \div 期待利回り 7% 87 億 1,400 万円

【内訳】 年間賃料 = $28,000 \text{ m}^2$ (店舗として貸せる床面積を仮に設定) \times
 $2,270 \text{ 円/月m}^2$ (7,500 円/月坪) $\times 12$ ヶ月
7 億 6,300 万円

年間NOI = 年間賃料(7 億 6,300 万円) $\times 80\% = 6 \text{ 億 } 1,000 \text{ 万円}$

年間NOI(純収益)は、実際に得られる年間収益のことで、収入(賃料)から、実際に発生した経費(管理費など)を控除して求めるため、ここでは賃料収入の 8 割と設定しています。

パターン「イ」：民間事業者の採算性 - 68 億 600 万円(事業不成立)

民間施設総整備費：408 億 6,600 万円

民間施設総収益：340 億 6,000 万円

商業施設収益：年間NOI \div 期待利回り 7% 31 億 1,400 万円

期待利回り：投資した金額に対して、どの程度の年間収入を確保するかという割合。期待利回り 7%とは、100 万円を投資した場合、年間収入を 7 万円確保することを意味する。

【内訳】 年間賃料 = 10,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
2 億 7,200 万円
年間NOI = 年間賃料(2 億 7,200 万円) × 80% 2 億 1,800 万円

住宅施設収益：定借分譲 - 分譲経費 = 309 億 4,600 万円

【内訳】 所有権分譲 = 66,600 m²(分譲床面積を仮に設定) × 72 万 6,000 円/m²
(近傍分譲価格参照：240 万円/坪)
483 億 5,200 万円

定借分譲 = 所有権分譲(483 億 5,200 万円) × 80% 386 億 8,200 万円

所有権分譲価格の 8 割を定借分譲価格と設定

分譲経費 = 定借分譲価格(386 億 8,200 万円) × 20% 77 億 3,600 万円
定借分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

パターン「ウ」：民間事業者の採算性 - 51 億 4,700 万円(事業不成立)

民間施設総整備費：172 億 3,300 万円

民間施設総収益：120 億 8,600 万円

施設収益：年間NOI(商業 + 教育) ÷ 期待利回り 7% 120 億 8,600 万円

商業施設年間NOI：2 億 1,800 万円

【内訳】 年間賃料 = 10,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
2 億 7,200 万円

年間NOI = 年間賃料(2 億 7,200 万円) × 80% 2 億 1,800 万円

教育施設年間NOI：6 億 2,800 万円

【内訳】 年間賃料 = 21,600 m²(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定) ×
3,030 円/月m² (1 万円/月坪) × 12 ヶ月
7 億 8,500 万円

年間NOI = 年間賃料(7 億 8,500 万円) × 80% 6 億 2,800 万円

パターン「エ」：民間事業者の採算性 - 124 億 5,700 万円(事業不成立)

民間施設総整備費：388 億 4,300 万円

民間施設総収益：263 億 8,600 万円

施設収益：年間NOI(商業 + 業務) ÷ 期待利回り 7% 263 億 8,600 万円

商業施設年間NOI：2 億 1,800 万円

【内訳】 年間賃料 = 10,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
2 億 7,200 万円

年間NOI = 年間賃料(2億7,200万円) × 80% 2億1,800万円

業務施設年間NOI : 16億2,900万円

【内訳】 年間賃料 = 56,000 m²(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定) ×
3,030円/月m² (1万円/月坪) × 12ヶ月
20億3,600万円

年間NOI = 年間賃料(20億3,600万円) × 80% 16億2,900万円

まとめ

- ・いずれのパターンにおいても、現状の工事費のもとでは事業が成立しないという結果となりました。加えて、震災復興やオリンピック・パラリンピック需要が続くことや円安傾向などから、整備時期を見極めることが重要です。
- ・事業性の観点からは、現時点での事業化(民間事業者による採算)は難しいと判断できます。

(4) 工事費が適正化した段階(想定)の試算

建設工事費の単価設定

- ・民間活用事業の実施は、適正な時機を見て取り組むことも一つの選択肢であると考え、工事費の上昇が震災以前程度、現状の7~8割程度まで沈静化した場合での検討を実施しました。

| | 工事費 | 解体費 | 年間床賃料 | 期待利回り | 定借期間 |
|---------|---------------------|--------------------|------------------------|-------|------|
| 公共施設 | 35万円/m ² | 2万円/m ² | - | - | - |
| 商業施設 | 16万円/m ² | - | 2,270円/月m ² | 7.0% | 30年間 |
| 住宅 | 24万円/m ² | - | - | - | 70年間 |
| 教育・業務施設 | 28万円/m ² | | 3,030円/月m ² | 7.0% | 50年間 |

総整備費

パターン「ア」: 施設の総整備費 108億4,700万円

- ・用地1は商業施設(民間事業者の所有)、用地2は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

商業施設: 工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) 73億8,300万円

【内訳】 工事費 = 37,000 m² × 16万円/m² = 59億2,000万円

解体費 = 10,011 m²(高七小+体育館+図書館) × 2万円/m² 2億円

諸経費 = 59億2,000万円 × 10% = 5億9,200万円

消費税 = 67億1,200万円 × 10% 6億7,100万円

公共施設: 工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) = 34億6,400万円

【内訳】 工事費 = 8,000 m² × 35万円/m² = 28億円

解体費 = 3,445 m²(区民館+健康福祉センター) × 2万円/m² 6,900万円

諸経費 = 28億円 × 10% = 2億8,000万円

消費税 = 31億4,900万円 × 10% 3億1,500万円

パターン「イ」: 施設の総整備費 323億7,500万円

- ・用地1は住宅施設[1階は商業施設](住宅は定借権付で分譲、商業施設は民間事業者の所有)、用地2は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

住宅施設[1階は商業施設]: 工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) = 289億1,100万円

【内訳】 工事費 = 98,800 m² × 24万円/m² = 237億1,200万円

解体費 = 10,011 m²(高七小+体育館+図書館) × 2万円/m² 2億円

諸経費 = 237億1,200万円 × 10% 23億7,100万円

消費税 = 262億8,300万円 × 10% 26億2,800万円

公共施設: パターン「ア」と同様 34億6,400万円

パターン「ウ」：施設の総整備費 162 億 2,000 万円

・用地 1 は教育施設[1 階は商業施設](教育・商業施設は民間事業者の所有)、用地 2 は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

教育施設[1 階は商業施設]：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 127 億 5,600 万円

【内訳】 工事費 = $37,000 \text{ m}^2 \times 28 \text{ 万円/m}^2 = 103 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円}$

解体費 = $10,011 \text{ m}^2(\text{高七小}+\text{体育館}+\text{図書館}) \times 2 \text{ 万円/m}^2 = 2 \text{ 億円}$

諸経費 = $103 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円} \times 10\% = 10 \text{ 億 } 3,600 \text{ 万円}$

消費税 = $115 \text{ 億 } 9,600 \text{ 万円} \times 10\% = 11 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円}$

公共施設：パターン「ア」と同様 34 億 6,400 万円

パターン「エ」：施設の総整備費 321 億 4,300 万円

・用地 1 は業務施設[1 階は商業施設](業務・商業施設は民間事業者の所有)、用地 2 は公共施設(区が所有)を整備する場合の試算です。

業務施設[1 階は商業施設]：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の 10%) + 消費税(10%) = 286 億 7,900 万円

【内訳】 工事費 = $84,000 \text{ m}^2 \times 28 \text{ 万円/m}^2 = 235 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円}$

解体費 = $10,011 \text{ m}^2(\text{高七小}+\text{体育館}+\text{図書館}) \times 2 \text{ 万円/m}^2 = 2 \text{ 億円}$

諸経費 = $235 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 10\% = 23 \text{ 億 } 5,200 \text{ 万円}$

消費税 = $260 \text{ 億 } 7,200 \text{ 万円} \times 10\% = 26 \text{ 億 } 700 \text{ 万円}$

公共施設：パターン「ア」と同様 34 億 6,400 万円

民間事業者の採算性

パターン「ア」：民間事業者の採算性 13 億 3,100 万円(事業成立)

民間施設総整備費：73 億 8,300 万円

民間施設総収益：年間NOI ÷ 期待利回り 7% 87 億 1,400 万円

【内訳】 年間賃料 = $28,000 \text{ m}^2(\text{店舗として貸せる床面積を仮に設定}) \times 2,270 \text{ 円/月m}^2 (7,500 \text{ 円/月坪}) \times 12 \text{ ヶ月}$
7 億 6,300 万円

年間NOI = 年間賃料(7 億 6,300 万円) × 80% 6 億 1,000 万円

パターン「イ」：民間事業者の採算性 51 億 4,900 万円(事業成立)

民間施設総整備費：289 億 1,100 万円

民間施設総収益：340 億 6,000 万円

商業施設収益：年間NOI ÷ 期待利回り 7% = 31 億 1,400 万円

【内訳】 年間賃料 = 10,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
2 億 7,200 万円
年間NOI = 年間賃料(2 億 7,200 万円) × 80% 2 億 1,800 万円

住宅施設収益：定借分譲 - 分譲経費 = 309 億 4,600 万円

【内訳】 所有権分譲 = 66,600 m²(分譲床面積を仮に設定) × 72 万 6,000 円/m²(近
傍分譲価格参照：240 万円/坪)
483 億 5,200 万円

定借分譲 = 所有権分譲(483 億 5,200 万円) × 80% 386 億 8,200 万円
所有権分譲価格の 8 割を定借分譲価格と設定

分譲経費 = 定借分譲価格(386 億 8,200 万円) × 20% 77 億 3,600 万円
定借分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

パターン「ウ」：民間事業者の採算性 - 6 億 7,000 万円(事業不成立)

民間施設総整備費：127 億 5,600 万円

民間施設総収益：120 億 8,600 万円

施設収益：年間NOI(商業 + 教育) ÷ 期待利回り 7% = 120 億 8,600 万円

商業施設年間NOI：2 億 1,800 万円

【内訳】 年間賃料 = 10,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
2 億 7,200 万円

年間NOI = 年間賃料(2 億 7,200 万円) × 80% 2 億 1,800 万円

教育施設年間NOI：6 億 2,800 万円

【内訳】 年間賃料 = 21,600 m²(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定) ×
3,030 円/月m² (1 万円/月坪) × 12 ヶ月
7 億 8,500 万円

年間NOI = 年間賃料(7 億 8,500 万円) × 80% 6 億 2,800 万円

パターン「エ」：民間事業者の採算性 - 22 億 9,300 万円(事業不成立)

民間施設総整備費：286 億 7,900 万円

民間施設総収益：263 億 8,600 万円

施設収益：年間NOI(商業 + 業務) ÷ 期待利回り 7% = 263 億 8,600 万円

商業施設年間NOI：2 億 1,800 万円

【内訳】 年間賃料 = 10,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
2 億 7,200 万円

年間NOI = 年間賃料(2億7,200万円) × 80% 2億1,800万円

業務施設年間NOI : 16億2,900万円

【内訳】 年間賃料 = 56,000 m²(執務スペースと共用部を含む床面積を仮に設定) ×
3,030円/月m² (1万円/月坪) × 12ヶ月
20億3,600万円

年間NOI = 年間賃料(20億3,600万円) × 80% 16億2,900万円

区の財政負担

パターン「ア」

初期収支 : - 21億3,300万円

年間収支 : 0円/年

定期借地期間内収支 : - 21億3,300万円(定期借地期間は30年間と設定)

初期収支 : 定借一時金 - 公共施設整備費 = - 21億3,300万円

【内訳】 公共施設整備費 = 34億6,400万円

定借一時金 = 収益 (87億1,400万円) - 整備費(73億8,300万円)
= 13億3,100万円

パターン「イ」

初期収支 : 16億8,500万円

年間収支 : 9,200万円/年

定期借地期間内収支 : 81億2,500万円

初期収支 : 定借一時金 - 公共施設整備費 = 16億8,500万円

【内訳】 公共施設整備費 = 34億6,400万円

定借一時金 = 商業施設収益 (31億1,400万円) + 住宅施設収益 (309億
4,600万円) - 整備費(289億1,100万円)
= 51億4,900万円

年間収支 : 分譲住宅購入者と商業施設から100円/月m²の地代収入があると設定

【内訳】 定借地代 = 76,600 m² × 1,200円 = 9,200万円

定期借地期間内収支 : 定期借地期間は70年間と設定

【内訳】 定借期間内収支 = 初期収支 + 年間収支 × 70年
= 81億2,500万円

まとめ

- ・ 工事費が震災以前程度まで沈静化すれば、パターン「ア」、「イ」は事業が成立します。

- ・民間事業としては、パターン「イ」が最も収益が高く、マンション建設に関しては、ヒアリングでも比較的積極的な意見が多かったことから、収益事業として民間事業者が取り組みやすい事業であるといえます。
- ・パターン「ウ」の教育施設、「エ」の業務施設についてはヒアリングにもあるように、整備費に見合う賃料収入が望めないため、事業が成立しません。業務拠点として整備する場合は、賃料アップのための魅力づくりの施策や補助金等の導入など、特別の取り組みが必要となると考えられます。
- ・事業が成立するパターン「ア」、「イ」について、区の財政負担を試算すると、パターン「ア」は初動期の区の負担が大きくなっています。
- ・パターン「イ」は初期負担もなく、70年間の地代収入もあるため、最も区の負担が少なくなっています。
- ・区の負担という観点から見ると、事業期間を通して負担がなく、年間地代収入も見込めるパターン「イ」が最も取り組みやすく、民間事業者の収益性も高いことから、実現可能性が高いといえます。
- ・ただし、具体的な検討を行う段階では、再整備地区に関する基本的な考え方や、地区に隣接した公共用地との連携、そして、次に記した留意点を踏まえて、基本計画を深化させていく必要があります。

〔4つのテーマからの留意点〕

「ア」は、

- ・商業施設等については、収益性だけにとらわれない独自性や希少性を持つ個性的な施設を導入し、高島平の魅力と多様性を高め、人気のある街となるように、経済消費のみで完結しない工夫が必要です。
- ・時間消費の「にぎわい」は、子供の遊び場や家族みんなで楽しめる場所の創出、フリーマーケット、朝市、ミニコンサート等のイベントが開催される広場等、それぞれの世代ごとの交流とともに、多世帯共通のニーズを反映させた施設や企画の創出が必要です。

「イ」は、

- ・マンションの開発による新たな入居者と既存住民との積極的な交流を促し、大規模マンション開発のみで完結しない工夫が必要です。
- ・多世代が暮らすまちにおいて、防災や介護、子育て支援等、地域の課題を地域で解決できるような、お互いが支えあう魅力的なコミュニティの形成を積極的に行い、一層の高齢化、ベッドタウン化を防止するミクストコミュニティづくりに努める必要があります。

「ウ」「エ」は、

- ・新たな教育施設、業務拠点創出により、昼間人口の増加、雇用の場の確保を見込むことが出来ます。経済消費は商業系以外に業務系と教育系施設が有望です。

「共通」

- ・スマートエネルギーや防災を加味し、24 時間、非常時にも自立可能な地域としてブランドを向上させ、地域の安心・安全の確保とともに街の付加価値として最先端のスマートなまちづくりを進める必要があります。

参考

- ・可能性のひとつとして、公共施設の床を賃借して確保するパターンも検討しましたが、今回は民間収益施設と公共施設は別棟とすることとし、このパターンは採用しないこととします。
- ・さらに、区有地の一部を売却するパターンも検討しましたが、再整備地区は土地の売却は行わないことを前提に定期借地権方式を原則とするため、このパターンも採用しないこととします。

パターン 公共施設と民間施設(商業)の一体的な開発 + 民間施設(住宅)

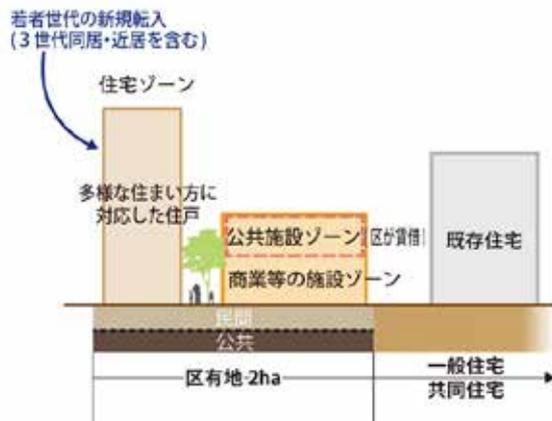
- ・公共施設は用地 1 に建設する民間建物(商業施設)に賃借してスペースを確保
- ・用地 2 は分譲住宅として活用し、定期借地を想定

土地：民間活用用地は定期借地

建物：民間所有

公共施設は民間所有の建物に賃借してスペースを確保する

商業施設と公共施設は同じ棟



パターン -2 再整備地区の一部を売却する場合

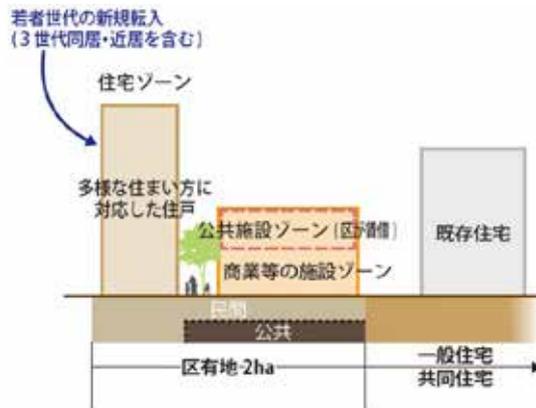
- ・公共施設は用地 1 に建設する民間建物(商業施設)に賃借してスペースを確保し、用地 2 は売却することを想定

土地：民間活用用地のうち商業施設側は定期借地、住宅側は民間に売却

建物：民間所有

公共施設は賃借してスペースを確保する

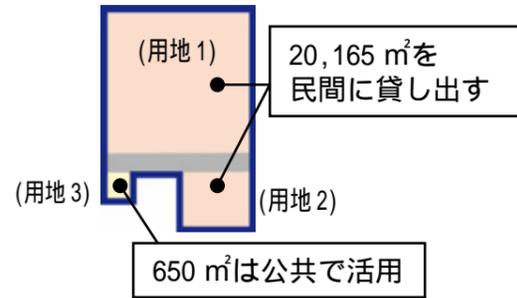
商業施設と公共施設は同じ棟



パターン 一体開発型(再整備地区全てを定期借地)

- ・民間施設(商業施設)と公共施設を一体施設とし、一定規模以上の空地(憩いの空間)とともに配置します。
- ・また、南側には民間住宅施設(住宅)を配し、新たな居住者を呼び込みます。

(土地活用パターン(P138 パターン2))



土地：民間活用用地は定期借地
 建物：民間所有
 公共施設は賃借してスペースを確保

(用途構成)

[用地1] 「にぎわい」が増加する公民施設の一体開発

- ・公共施設(5階)と商業等施設が同一棟にあることにより、客層の拡大を図り、にぎわい(集客)を生み出す機能を低中層(1~4階、延床面積36,000 m²)に導入します。
- ・区立施設は、行政需要を考慮して公共施設スペース(5階部分)に集約します。(施設床面積8,000 m²) 区が、民間所有の建物を賃借することで、民間事業者にとっては、安定した収入が確保できますが、「民設公営」型の手法のため、慎重な検討が必要となります。
- ・TDCのスペースを確保する。

[用地2] 住みやすさを重視した新規住宅(分譲)

- ・同世代が集中することのないミクストコミュニティを実現できるような多様な住戸を供給します。(特に若者世代の転入に留意します。)
- 共同住宅をはじめとする住宅を、地域内に住みながら連鎖的な建替えが可能となる住戸を供給します。

[用地3] ‘農・園芸・緑’の公園、健康スポット

(ランドデザインの4つのテーマ別ごとの導入施設のアイデア)

にぎわい

- 「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ
- 「イ 都市更新(住宅更新)誘導型」と同じ

ウェルフェア

- 「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

スマートエネルギー

- 「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

防災

- 「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ

ミクストコミュニティ：地域や団地内で、高齢世帯や子育て世帯、単身者など多様な世代・世帯が混在して居住すること。

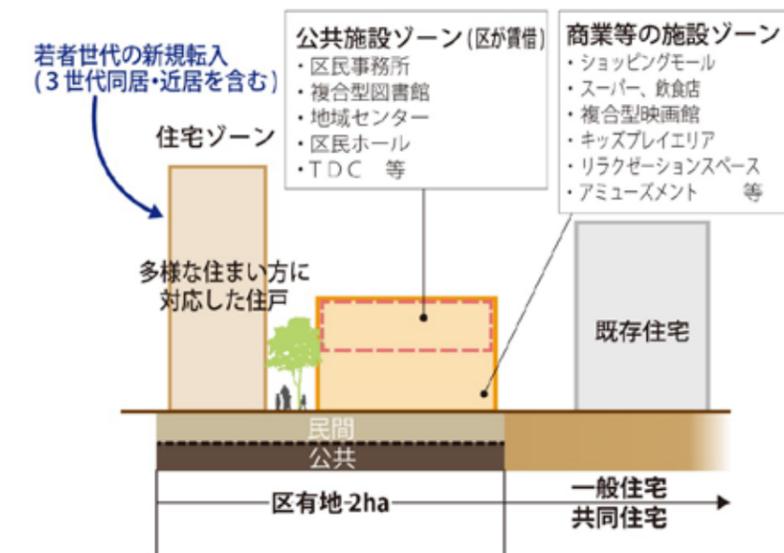
その他

「ア 魅力あるにぎわい(時間消費の空間)創出型」と同じ



(規模)

| | 商業+公共施設(用地1) | 中層住宅(用地2) |
|--------|-----------------------|----------------------------|
| 敷地面積 | 16,865 m ² | 3,300 m ² |
| 階数 | 5階 | 12階 |
| 延床面積 | 44,000 m ² | 19,800 m ² |
| 容積対象面積 | 35,200 m ² | 16,500 m ² |
| 容積率 | 209% | 500% |
| 住宅戸数 | - | 200戸(78 m ² /戸) |



パターン 一体開発型（再整備地区全てを定期借地）(p169)での試算

- ・整備の基本的考え方は「再整備地区は区自らが保有」し、「公共施設は独立した施設」とすることですが、可能性の一つとして、公共施設床を賃借して確保するパターンも検討します。
- ・用地1は商業施設(民間事業者の所有)、用地2は住宅施設(定借権付で分譲)を整備し、公共施設は用地1の商業施設内の床を借りて運営する場合の試算です。
- ・初動期には区の負担がなく逆に収入が入りますが、年間の賃料が発生するため、30年間の負担総額はマイナスとなります。

現状における事業性の把握

(総整備費)

施設の総整備費 204億2,100万円

商業施設：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) = 114億円

【内訳】 工事費 = $44,000 \text{ m}^2 \times 21 \text{ 万円/m}^2 = 92 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円}$

解体費 = $10,011 \text{ m}^2(\text{高七小}+\text{体育館}+\text{図書館}) \times 2 \text{ 万円/m}^2 = 2 \text{ 億円}$

諸経費 = $92 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times 10\% = 9 \text{ 億 } 2,400 \text{ 万円}$

消費税 = $103 \text{ 億 } 6,400 \text{ 万円} \times 10\% = 10 \text{ 億 } 3,600 \text{ 万円}$

住宅施設：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) = 82億2,100万円

【内訳】 工事費 = $19,800 \text{ m}^2 \times 34 \text{ 万円/m}^2 = 67 \text{ 億 } 3,200 \text{ 万円}$

解体費 = $3,445 \text{ m}^2(\text{区民館}+\text{健康福祉センター}) \times 2 \text{ 万円/m}^2 = 6,900 \text{ 万円}$

諸経費 = $67 \text{ 億 } 3,200 \text{ 万円} \times 10\% = 6 \text{ 億 } 7,300 \text{ 万円}$

消費税 = $74 \text{ 億 } 7,400 \text{ 万円} \times 10\% = 7 \text{ 億 } 4,700 \text{ 万円}$

公共施設部分の内装費： $8,000 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 万円/m}^2 = 8 \text{ 億円}$

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性 - 14億8,600万円(事業不成立)

民間施設総整備費： 196億2,100万円

民間施設総収益： 181億3,500万円

商業施設収益：年間NOI ÷ 期待利回り7% = 108億8,600万円

【内訳】 年間賃料 = $35,000 \text{ m}^2(\text{店舗として貸せる床面積を仮に設定}) \times$

$2,270 \text{ 円/月m}^2 (7,500 \text{ 円/月坪}) \times 12 \text{ ヶ月}$

$9 \text{ 億 } 5,300 \text{ 万円}$

年間NOI = 年間賃料(9億5,300万円) × 80% = 7億6,200万円

住宅施設収益：定借分譲 - 分譲経費 = 72億4,900万円

【内訳】 所有権分譲 = $15,600 \text{ m}^2(\text{分譲床面積を仮に設定}) \times 72 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円/m}^2(\text{近}$

$\text{傍分譲価格参照：} 240 \text{ 万円/坪})$

$113 \text{ 億 } 2,600 \text{ 万円}$

定借分譲 = 所有権分譲(113億2,600万円) × 80% 90億6,100万円
 所有権分譲価格の8割を定借分譲価格と設定
 分譲経費 = 定借分譲価格(90億6,100万円) × 20% 18億1,200万円
 定借分譲価格の2割を分譲経費と設定

工事費が適正化した段階(想定)の試算
 (総整備費)

施設の総整備費 153億6,400万円

商業施設：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) = 87億3,800万円

【内訳】 工事費 = 44,000 m² × 16万円/m² = 70億4,000万円
 解体費 = 10,011 m²(高七小+体育館+図書館) × 2万円/m² 2億円
 諸経費 = 70億4,000万円 × 10% = 7億400万円
 消費税 = 79億4,400万円 × 10% 7億9,400万円

住宅施設：工事費 + 解体費 + 諸経費(工事費の10%) + 消費税(10%) = 58億2,600万円

【内訳】 工事費 = 19,800 m² × 24万円/m² = 47億5,200万円
 解体費 = 3,445 m²(区民館+健康福祉センター) × 2万円/m² 6,900万円
 諸経費 = 47億5,200万円 × 10% 4億7,500万円
 消費税 = 52億9,600万円 × 10% 5億3,000万円

公共施設部分の内装費：8,000 m² × 10万円/m² = 8億円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性 35億7,100万円(事業成立)

民間施設総整備費：145億6,400万円

民間施設総収益：181億3,500万円

商業施設収益：年間NOI ÷ 期待利回り7% = 108億8,600万円

【内訳】 年間賃料 = 35,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
 2,270円/月m²(7,500円/月坪) × 12ヶ月
 9億5,300万円

年間NOI = 年間賃料(9億5,300万円) × 80% = 7億6,200万円

住宅施設収益：定借分譲 - 分譲経費 = 72億4,900万円

【内訳】 所有権分譲 = 15,600 m²(分譲床面積を仮に設定) × 72万6,000円/m²(近
 傍分譲価格参照：240万円/坪)
 113億2,600万円

定借分譲 = 所有権分譲(113億2,600万円) × 80% = 90億6,100万円
 所有権分譲価格の8割を定借分譲価格と設定

分譲経費 = 定借分譲価格(90億6,100万円) × 20% = 18億1,200万円
 定借分譲価格の2割を分譲経費と設定

(区の財政負担)

初期収支： 27 億 7,100 万円

年間収支： - 1 億 9,900 万円/年

定期借地期間内収支： - 31 億 9,900 万円

初期収支： 定借一時金 - 公共施設整備費 = 27 億 7,100 万円

【内訳】 公共施設部分の内装費 = 8 億円

定借一時金 = 商業施設収益 (108 億 8,600 万円) + 住宅施設収益 (72 億 4,900 万円) - 整備費 (145 億 6,400 万円)
= 35 億 7,100 万円

年間収支： 分譲住宅購入者から 100 円/月^{m²}の地代収入があると設定

公共施設部分の床の賃料を 2,270 円/月^{m²}、支払うと設定

【内訳】 年間収支 = (15,600 m² × 1,200 円(分譲住宅購入者からの借地代)) -
(8,000 m² × 2 万 7,240 円(公共施設部分の床の賃料))
- 1 億 9,900 万円

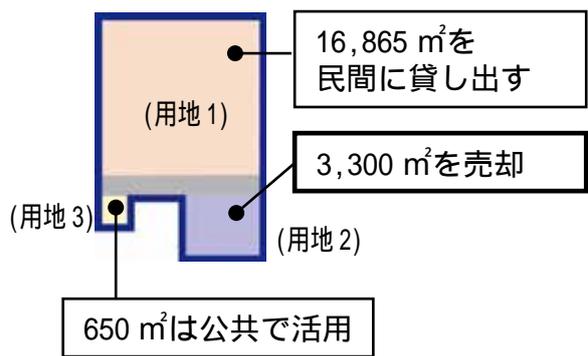
定期借地期間内収支： 住宅の定期借地期間は 70 年間だが、商業施設(公共施設床を借りる建物)は 30 年のため、期間内収支は 30 年間で試算

【内訳】 定借期間内収支 = 初期収支 + 年間収支 × 30 年
= - 31 億 9,900 万円

パターン -2 「一体開発型」をベースに区が公共床を賃借し、一部区有地は売却する想定での試算

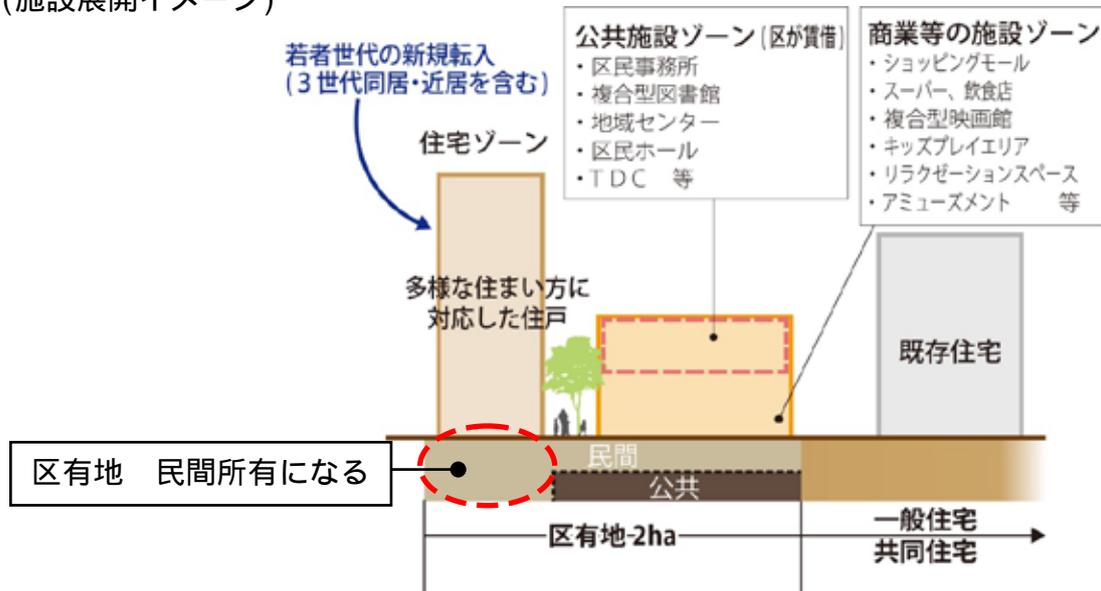
- ・整備の基本的考え方は「再整備地区は区自らが保有」することですが、公共施設整備費の更なる縮減の手法の一つとして、再整備地区の一部を売却することも検討とします。
- ・施設の整備内容については「パターン 一体開発型(再整備地区全てを定期借地)」と同様です。
- ・当該整備パターンは、「パターン 一体開発型(再整備地区全てを定期借地)」を踏まえ、「用地 2」部分の土地を売却し、所有権付分譲マンションの整備を想定します。
- ・土地活用のパターンに「売却」という手段が入るため、以下のように土地の権利関係が整理されます。
- ・区有地の売却は、土地の一部を売却するため、一時的には収入が増えますが、「再整備地区は区が保有し続ける」という活用方針に反するとともに、年間賃料が発生するため、30 年間でみると、負担が増えることとなります。長い目で見ると区のまちづくりの自由度を狭めることにもなると考えます。

(土地活用パターン)



土地：民間活用用地のうち商業施設側は定期借地、住宅側は民間に売却
 建物：民間所有
 公共施設は賃借してスペースを確保

(施設展開イメージ)



現状における事業性の把握

(総整備費)

パターン と同様 204 億 2,100 万円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性 3 億 2,600 万円(事業成立)

民間施設総整備費： 196 億 2,100 万円

民間施設 総 収 益： 199 億 4,700 万円

商業施設収益： 年間NOI ÷ 期待利回り 7% 108 億 8,600 万円

【内訳】 年間賃料 = 35,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
 2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月
 9 億 5,300 万円

年間NOI = 年間賃料(9 億 5,300 万円) × 80% 7 億 6,200 万円

住宅施設収益：所有権分譲 - 分譲経費 = 90 億 6,100 万円

【内訳】 所有権分譲 = 15,600 m²(分譲床面積を仮に設定) × 72 万 6,000 円/m²(近
傍分譲価格参照：240 万円/坪)

113 億 2,600 万円

分譲経費 = 分譲価格(113 億 2,600 万円) × 20% 22 億 6,500 万円

分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

ただし、個別にみると商業施設については、整備費が収益を上回ってしまうため、
民間事業者にとっては取り組みにくい構造となっています。

工事費が適正化した段階(想定)の試算

(総整備費)

パターン と同様 153 億 6,400 万円

(民間事業者の採算性)

民間事業者の採算性 53 億 8,300 万円(事業成立)

民間施設総整備費：145 億 6,400 万円

民間施設総収益：199 億 4,700 万円

商業施設収益：年間NOI ÷ 期待利回り 7% 108 億 8,600 万円

【内訳】 年間賃料 = 35,000 m²(店舗として貸せる床面積を仮に設定) ×
2,270 円/月m² (7,500 円/月坪) × 12 ヶ月

9 億 5,300 万円

年間NOI = 年間賃料(9 億 5,300 万円) × 80% 7 億 6,200 万円

住宅施設収益：所有権分譲 - 分譲経費 = 90 億 6,100 万円

【内訳】 所有権分譲 = 15,600 m²(分譲床面積を仮に設定) × 72 万 6,000 円/m²(近
傍分譲価格参照：240 万円/坪)

113 億 2,600 万円

分譲経費 = 分譲価格(113 億 2,600 万円) × 20% = 22 億 6,500 万円

分譲価格の 2 割を分譲経費と設定

(区の財政負担)

初期収支：45 億 8,300 万円

年間収支：- 2 億 1,800 万円/年

定期借地期間内収支：- 19 億 5,700 万円

初期収支：(定借一時金+土地売却代金) - 公共施設整備費 = 45 億 8,300 万円

【内訳】 公共施設部分の内装費 = 8 億円

定借一時金 + 土地売却代金 = (商業施設収益 (108 億 8,600 万円) + 住宅

施設収益(90億6,100万円) - 整備費(145億6,400万円)
= 53億8,300万円

年間収支：公共施設部分の床の賃料を2,270円/月 m^2 、支払うと設定

【内訳】 年間収支 = - (8,000 m^2 × 2万7,240円(公共施設部分の床の賃料))
- 2億1,800万円

定期借地期間内収支：定期借地期間は30年間と設定

【内訳】 定借期間内収支 = 初期収支 + 年間収支 × 30年
= - 19億5,700万円

4 スケジュール

- ・再整備基本計画が策定される平成 27 年度から、少なくとも民間事業について「事業が成立」する場合の、民間活力導入の標準的な実施手順を踏んだスケジュールを提示します。
- ・庁内の体制づくりからはじめ、事業内容について検討していく必要があります。

再整備地区を対象とした事業展開スケジュール（イメージ例）

・民間事業について、事業が成立する場合は、現時点で標準的に想定し得るスケジュールのイメージです。諸般の事情により変更が生じます。

| | 平成27年度 2015年度 | 平成28年度 2016年度 | 平成29年度 2017年度 | 平成30年度 2018年度 | 平成31年度 2019年度 | 平成32年度 2020年度 | 平成33年度 2021年度 | 平成34年度 2022年度 | 平成35年度 2023年度 | 平成36年度 2024年度 | 平成37年度 2025年度 |
|-------------|------------------|------------------|--|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 現基本計画 | | | | | | | | | | |
| | 次期基本計画(前期5ヶ年) | | | | | | | | | | |
| | 第1期 | | | | | | | | | | |
| 事業実施 方針等 | 庁内体制づくり | 事業の発案 | 事業実施方針等の検討・策定 | | | | | | | | |
| 民間事業 者選定 | | | 事業者の募集準備 (実施方針の策定、事業者選定 方法、業務要求水準書、契約 条件書策定等) | 募集要項公表 | 募集 | 選定 | 契約 | | | | |
| 事業推進 | | | | | | | 事業推進計画の作成 (建築設計、関係者調整 など) | 建築工事 | | 開設 | |
| 公共施設 の運営 | | | | | | | | 仮設準備 | 移転・解体 | 仮設運営 | 新施設 開設 |

東京オリンピック・
パラリンピック

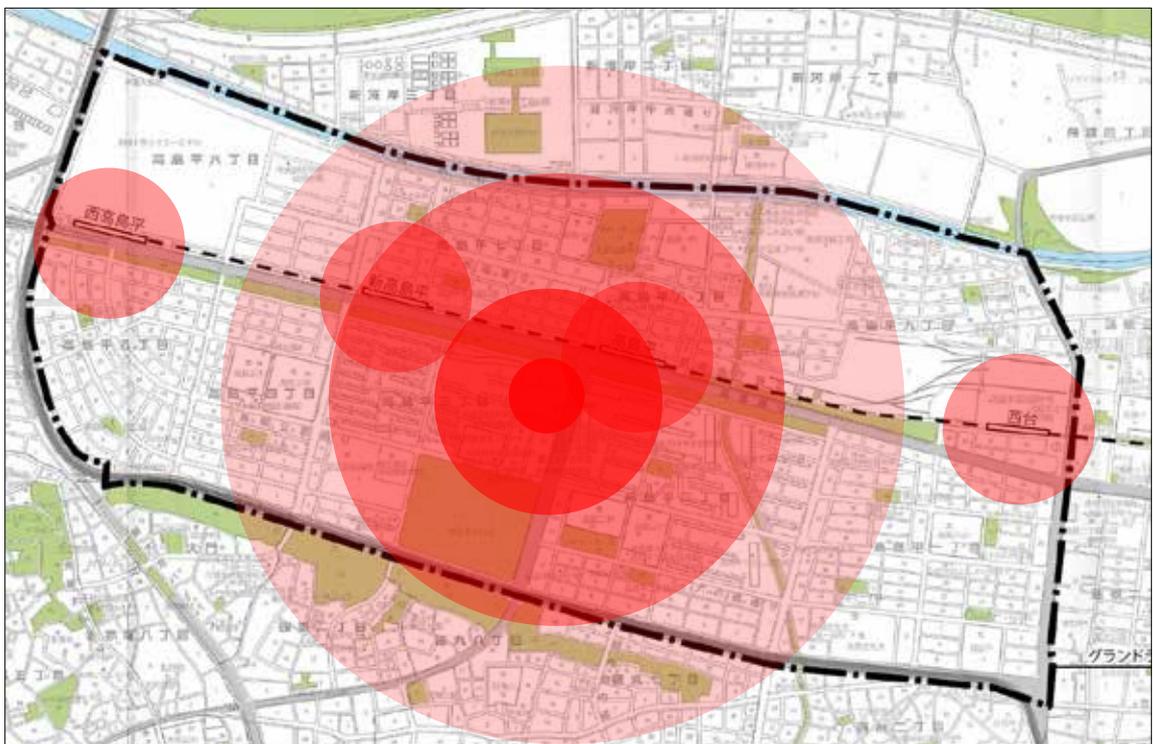
2025年問題
(後期高齢者の急増)

[可能性の検討] 再整備地区を活用しながら周辺エリアの都市再生を進める方法

- ・再整備地区を「種地」として活用しながら、その周辺エリアから地域全体へと連鎖的な都市再生につながる手法（パターン）を考え、再整備地区から徒歩圏（400m圏域）や都市軸を通じたネットワークを意識して、点・線・面・枠の各段階で、都市の改良・再生を考えます。
- ・建替え意向のあるエリアなどにおいては、敷地の高度利用を含む有効活用や居住環境の向上を図りながら、新たなにぎわいの創出や街区の再編による歩きや自転車利用で楽しい環境の実現等、総合的な整備をめざします。
- ・そのためには、都や区における上位計画や都市計画等で、高島平地域の位置づけを規定・変更()し、ある程度の高度利用を促進していく地域として明確にする必要があります。

今後見直しが必要と考えられる上位計画、都市計画等

- [板橋区] 都市計画マスタープラン
 - [板橋区] 住宅マスタープラン
 - [東京都] 都市計画区域の整備、開発、保全の方針
 - [東京都] 都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針
- ・団地の建替手法は、個別の住宅や施設の更新と違い、権利変換を伴う場合があり、その事業手法としては、敷地整序型土地区画整理や市街地再開発事業を想定することとなります。



(1) 基本的考え方

- ・昭和40年代に建てられた住宅は、築40年以上が経過し、建物の老朽化、設備の陳腐化、住戸規模などの様々な要因から、特に、団地居住者の人口は減少しています。また、子育て世代の減少や高齢化、単身高齢者の増加が顕著となっており、地域全体の活力低下が新たな課題となってきました。
- ・そこで、再整備地区を「種地」として、多様化する居住ニーズに単に「民学公」で対応するだけでなく、地域内の豊かな自然環境を含む地域資源を最大限に利用するとともに、これまで培ってきたコミュニティを崩すことなく都市更新が進むような仕組みづくりを検討します。
- ・既存居住者が地域内で暮らし続けながら、エリア内のストック活用・段階的な建物(都市)更新が進むような仕組みづくりを検討・実施することをめざします。
- ・新たに入居してくる子育て世帯から高齢者世帯まで、幅広い世代がともに暮らせる住宅街をめざします。
- ・公共交通を中心とした円滑な移動を支える基盤整備、日常生活を支える生活支援施設の充実、魅力ある商業地の育成を図り、都市のライフスタイルの価値を高めていきます。
- ・既存居住者と新たな居住者、多様な地域活動団体や民間事業者と連携しながら、より豊かなコミュニティ活動を推進するため、TDCによるエリアマネジメントの仕組みづくりを検討・実施することをめざします。

都市計画マスタープラン(区)：都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定され、概ね20年後の将来像を見据え、今後10年間のまちづくりへの取り組みを示した計画。

住宅マスタープラン(区)：住宅マスタープランは、安全・安心や地球環境問題への対応、少子高齢化の進行による人口や世帯構成の変化、区民と行政との協働関係の形成など、時代背景に応じた区の住宅施策を体系化したもの。区が住宅・住環境整備に関する施策を展開するにあたり基本指針となるものであり、区民やNPO、事業者、国および東京都などに対してその実現に向けた協力を求め、調整を図るうえでの基本的な考え方を示すものである。

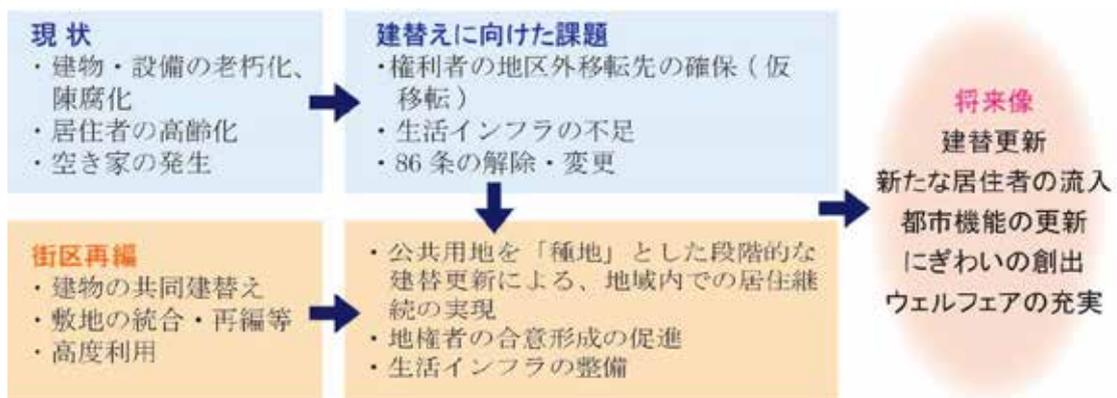
都市計画区域の整備、開発、保全の方針(都)：別名、「都市計画区域マスタープラン」とも言う。都市計画法第6条の2に基づき定めるもので、国土交通省「都市計画運用指針(第6版)」によれば、都道府県がおおむね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本的な方向性を示すものとされている。

都市再開発方針(都)：市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランのこと。

住宅市街地の開発整備の方針(都)：良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランのこと。

(2)地区計画制度を活用した展開手法（イメージ）に関する一考察

- ・「大規模な住宅供給」という使命を帯びて開発された高島平地域の成り立ちを考えると、地域全体の活力への影響も大きいことから、都市再生の課題として、公共用地の再整備の検討と併行して、地元発意のまちづくりの機運が醸成することが望ましいと考えます。
- ・行政としても再整備地区も含めたエリアの一体的な取り組みを積極的に検討し、居住者が自分たちの将来について描きやすい環境づくりに努めていくことが重要です。
- ・なお、団地は、建築基準法第 86 条第 1 項の認定（以下、「86 条」という）を受けており、改良を行う際に、その認定廃止や変更が必要な場合、基本的には権利者(所有者)の全員同意が必要となります。
- ・地域内は、都市計画の「一団地の住宅施設」の指定はありませんが、面的開発をする場合の方策として地区計画等の活用が考えられます。
- ・地区計画の導入・展開を想定し、良好な居住環境を確保しながら、段階的な建替え及び都市再生を進めていく方向での検討を行いました。



建築基準法第 86 条第 1 項の認定：一敷地一建築物が原則の建築基準法において、特例的に複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度のこと。これにより一敷地内に複数の建築物を建築することができる。

一団地の住宅施設：国土交通省「都市計画運用指針」によると、都市計画に定められた「一団地の住宅施設」の見直しについて、「建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘察し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」とされており「一団地の住宅施設」の見直しが示されている。

地区計画：都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画のこと。まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設（地区施設）建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。

都市計画手法

〔コンセプト〕

- ・再整備地区を活用し、居住者が地域内に住み続けながら段階的に更新を実現
- ・新たな居住者の流入を促すため、土地を高度利用しつつ、地域の拠点となるような魅力的な空間を創出
- ・環境や防災に関する、地域ニーズに応じた都市機能の更新
- ・再開発等促進区を定める地区計画の活用の検討

(参考)「再開発等促進区を定める地区計画」の導入理由

広い面的開発を考えた場合は、多くの地権者合意を一度に整えることが非常に困難なため、合意の整ったエリアごとに事業を進めて行くことが円滑な進行につながります。事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導します。

「都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ること」を目的とする再開発等促進区を定める地区計画により、段階的な都市再生を実現していくことが適当だと考えます。

- ・東京都には「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、平成15年に創設された東京都独自の「街区再編まちづくり制度」があります。この制度は「再開発等促進区を定める地区計画」の活用により、地域貢献に応じた一定の規制緩和を行いながら、市街地の再編整備を図るものです。
- ・今回の検討では、地権者の合意形成を図りながら、「街区再編まちづくり制度」を活用して展開するイメージを整理します。

(参考)街区再編まちづくり制度

- ・「街並み再生地区」の指定とともに、まちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を策定し、早期にまちづくりの方向性や地域貢献に応じた規制緩和の概要を明らかにすることにより、事業化に向けた合意形成を促進することを意図した制度となっています。
- ・「街並み再生方針」の具体化に際しては、「再開発等促進区を定める地区計画」を活用し、合意形成が整った地区から段階的な整備に着手できるよう、

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき
街並み再生地区を指定・街並み再生方針を策定

- ・まちづくりの方向性
- ・地域貢献内容に応じた規制緩和の概要



都市計画法に基づき
再開発等促進区を定める地区計画を策定

- ・街並み再生方針で決めた内容を法的にも担保し、より実効性の高い計画にしていく。

再開発等促進区：一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域を定める地区計画(都市計画法第12条の5)のこと。地区計画は区市町村が定める都市計画だが、区部において再開発等促進区の面積が3haを超えるものは、特例的に都が定めるものとされている(同法第87条の4、同法施行令第46条第3号)。

小規模単位での都市計画提案（地区整備計画）を可能とするほか、都市計画の迅速な決定や事業不調時における都市計画の廃止等の仕組みも制度化されています。

（指定基準：東京都「街区再編まちづくり制度パンフレット」）

・地域内には、「低未利用地活用型（一定規模の低未利用地と周辺市街地との一体的な開発を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの）」に該当する区域が多く存在します。

（指定要件）

- 原則、地区面積が0.5haを超えること
- 核となる低未利用地の面積が1,000㎡を超えること

（手続きの流れ）

段階1：街区再編まちづくり制度：「街並み再生地区の指定」「街並み再生方針の策定」
～地区全体の街並みをコントロールする

ガイドライン（街並み再生方針）の事前明示～

方針に定める事項

- ・地区の整備目標、主要な公共・公益的施設に関する事項（道路・公園等）、建築物の配置・形態・用途等に関する基本的事項
- ・上記を実現するための、地域貢献度に応じた規制緩和の概要

段階2：「再開発等促進区を定める地区計画」の決定

～街並み再生方針の内容を都市計画に基づき具体化～

基本的事項の決定

- ・まちづくりの気運の高まりに応じ、街並み再生地区の全部又は一部について、地区計画の区域や方針等の大枠を都市計画に定める

土地所有者等による地区整備計画の提案

- ・合意形成の整った地区ごとに、建築物等の計画（地区整備計画）の都市計画提案を行う

* 地域の実情に即した弾力的な規制緩和（容積率、斜線制限等）

* 都市計画提案の規模要件の緩和（法定0.5ha 条例0.1ha）

* 6か月以内の迅速な都市計画決定

* 事業不調時における後戻りの仕組み（5年経過後、1/2以上の同意で廃止の申出）

段階3：事業支援

～街並み再生方針・地区整備計画に適合する共同化等の事業支援～

・「東京都建築安全条例」に定める接道条件の緩和

・市街地再開発事業に位置づけられることで、租税特別措置法等に定める課税特例の要件が満たされる

接道条件：東京都建築安全条例では、建築物の用途や規模に応じて、建築敷地が接すべき道路の幅員や道路に接する長さの要件が定められている。（第4条、第10条の3）

展開イメージ（例）

街並み再生地区の指定(街並み再生方針の策定)

- ・対象地区を設定（指定）し、そのエリア内における課題や将来の都市再生の方向性、改良・建替え・更新のイメージの共有を図ります。
- ・新たな歩行者・自転車走行空間の創出、にぎわいや利便性向上のための商業系施設をはじめとする生活インフラ導入等、将来の高島平に何が必要なのかを整理し、必要なものは「地域貢献」として評価し、その貢献度に応じて、関係者等にやる気を起こさせる仕組みづくり(例えば、容積率の割増や高さ制限の緩和等)を区と地域住民などとの協働で行います。

段階的な都市再生の実現

- ・「再整備地区」を活用しながら改良・建替え・更新を進めていきます。
- ・段階的に進めていく中で、都市軸や歩行者・自転車利用ネットワークを中心に、「連続した歩きや自転車利用で楽しい空間づくり」を行い、例えば高島平駅から新高島平駅までを貫くにぎわいを創出していきます。
- ・高島平地域グランドデザインの実現については、例えば、TDCを活用しながら、地域住民、民間事業者、学識経験者、大学、区等が連携して、知恵を出し合いながら諸課題に取り組んでいきます。

留意点

地域住民、民間事業者、行政の協働による都市再生の仕組みづくり

- ・既存住宅の単純な建替えでは、周辺エリアや、引いては高島平地域全体の起爆剤とはならず、また、それだけでは権利者の全員合意を必要とする 86 条の解除・変更、建替えは進まないものと予想されます。
- ・民間事業者を巻き込みながら「街区再編まちづくり制度」を活用し、大胆な事業計画の検討を行い、実現までの実効性の高い、都市再生のストーリーを、地域住民を含む関係者に示しながら、合意形成を図っていくことが必要となります。
- ・土地や建物の権利関係の入れ替え等が必要となるため、実際の事業化を考える場合には「市街地再開発事業」の導入を見据えながら進めていくことになります。併せて、事業を実現させていくための都市計画的な位置づけの見直しが必要となります。

(参考1)

築30年を経過したマンションが直面する課題(団地マンション再生マニュアル(H227 国産))の解釈

建物の老朽化や陳腐化の進行

・建物の構造上(耐震性等)の不安

新耐震基準(昭和56年の建築基準法改正による基準)が導入される以前の物件では、しかるべき耐震診断を行い、必要に応じた耐震改修を行うか、建物自体を建替えるといった再生を積極的に検討していくことが必要になります。

・給排水等の設備の劣化、設備等の水準が現在の生活に合わない

日常生活に直接影響を与える給配水管の劣化は、計画的な維持修繕によって長寿命化は可能ですが、将来的には管そのものの取り替えも必要になってきます。また、水廻りをはじめとする住戸内の各種設備等も、現在の一般的な水準からは、必ずしも満足感が得られない場合があります。

・エレベーターが無く、高齢化も進み不便さが増している

昭和40年代から50年代前半に分譲された中層マンション(4・5階建)では、エレベーターが未設置の物件が多く、団地型マンションでも未設置の物件が多くあります。一方で、築年数の経過に伴い、居住者の高齢化も進んでおり、そうした団地では、多くの居住者から日常生活上の不便が聞かれる傾向にあります。

・住戸面積が小さい

昭和55年以前に建設されたマンションの住戸面積は平均60㎡未満であり、エリア内の多くのマンションが該当します。現在のファミリー世帯が求める水準からすると狭小となっています。

空き住戸の発生

・現在の生活に合わない、社会的なニーズを満たさなくなった物件では、空き住戸が増える傾向がみてとれます。大規模な団地型マンションは空き家率が低くても、住戸数は多くなり(例:空き家率1%でも、総戸数が5,000戸では、50戸になります。)地域への影響も大きいので、適切な対応(都市再生)が重要です。

居住者の高齢化による活力の低下と合意形成の困難さ

・若い世帯の新たな流入が減少してくると、団地全体としての活気が失われてくる可能性があります。より大規模な団地では、地域全体の活力への影響も懸念されています。

・地区年数の経過に伴い改修や建替えへの関心も高くなりますが、そこで直面するのが、合意形成の困難さです。

・多くの建物や区分所有者等を抱える団地型マンションでは、同じ団地内であっても区分所有者の置かれている状況や再生へのニーズに違いが生じてくるため、合意形成も容易ではありません。円滑な合意形成のためには、どのような進め方が必要か、何をどのような手順で検討すべきなのか、ということ等を常に考えながら、着実に再生へのステップを進めていくことが重要です。

(参考2)

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」改正（平成26年12月）

- ・地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、平成26年12月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正されました。
- ・改正の主なポイントは以下の2点です。いずれも、耐震性不足の認定を受けたマンション（要除却認定マンション）にのみ適用可能です。なお、現時点では、団地型マンションへは適用できません。

マンション敷地売却制度の創設

- ・これまで、マンションの敷地を売却する際は区分所有者全員の同意が必要でしたが、区分所有者の4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できるようになりました。



図：マンション敷地売却制度の創設

出典：ご存知ですか？「マンション建替法」改正について（国土交通省）

容積率の緩和特例の創設

- ・一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。
- ・なお、法改正を受け「東京都マンション建替法容積率許可要綱」が平成27年3月に策定されています。再建建物の延床面積が1万㎡以上の場合、特定行政庁は都になります。それ以外の建物の場合は、各特定行政庁の許可要綱によります。

団地再生に当たっては、依然として合意形成の困難さが大きな課題として残っています。

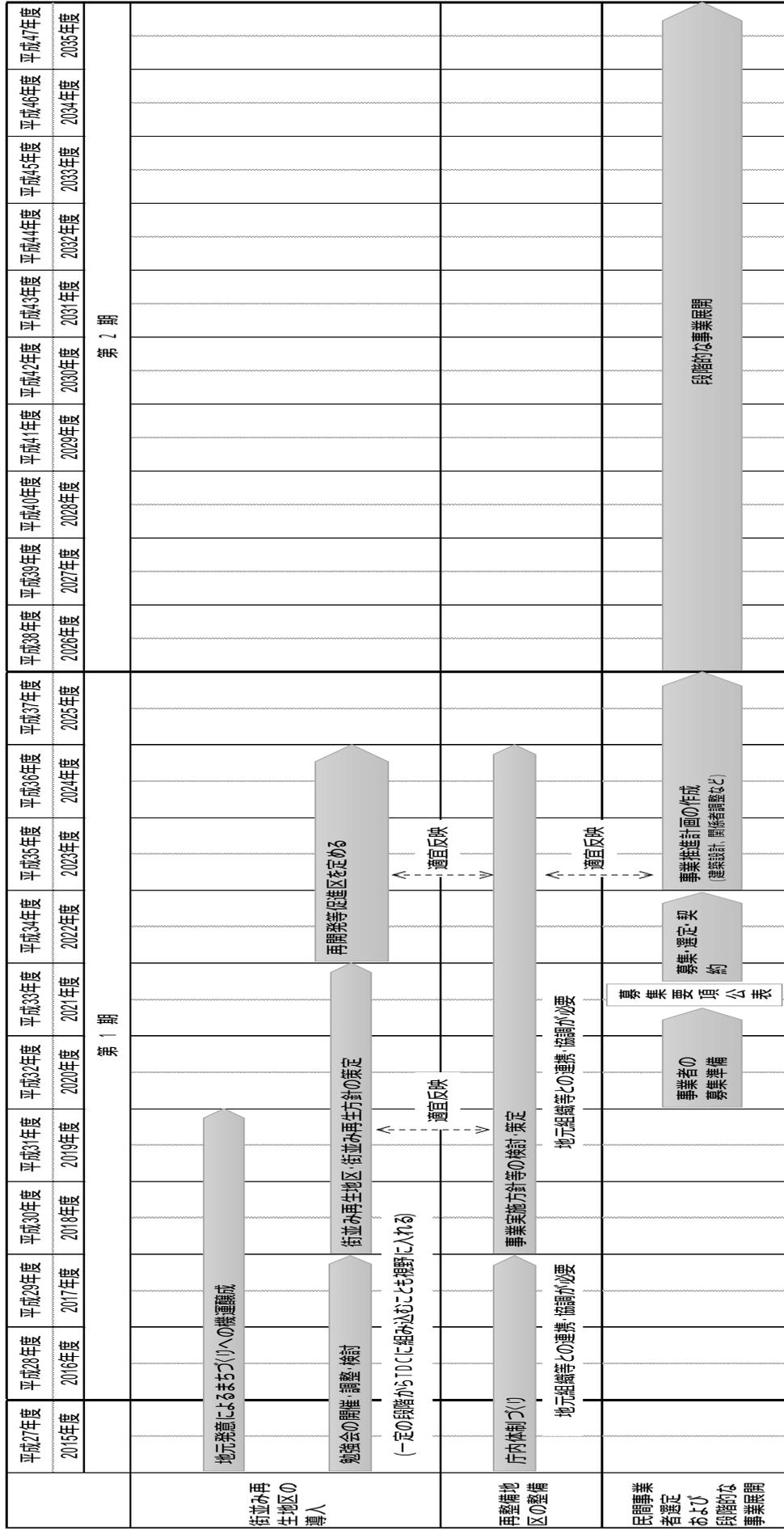
国では、事業法的な観点を含めた検討を進めていくこととされており、平成26年7月には、「住宅団地の再生のあり方に関する検討委員会」（座長・浅見泰司東大大学院工学系研究科教授）が設置され、平成27年中に取りまとめを行うことになっています。

今後の国等の動向を見据えつつ、地元発意のまちづくりの検討を深めていくことが望まれます。

スケジュール(案)

- ・再整備地区の活用、TDCの設立・活動、地元発意によるまちづくりへの機運醸成、街区再編まちづくり制度や地区計画の導入、権利者の合意形成、市街地再開発事業等の検討が想定されることから、長期的な取り組みが必要になります。
- ・なお、周辺エリアの都市再生を進めるためには、権利者の合意形成が必要不可欠となるため、関係権利者の理解を得るために相応の時間が必要となり、再整備地区のみで事業を展開する場合より、時間が必要となります。

再整備地区を活用しながら周辺エリアの都市再生を進める展開スケジュール（イメージ例）



東京オリンピック・パラリンピック
2020年問題
(後期高齢者の急増)

第5章 公共施設（公共サービス）として必要な機能の導入

1 住民ニーズの把握

平成25年度に実施した板橋区区民意識意向調査により高島平地域の住民ニーズを抽出すると、次の通りです。

- ・「医療や福祉が充実している」、「自然環境に恵まれている」、「治安がよく安心して暮らせる」ことが他の自治体に比べて誇れると感じられています。
- ・将来的な行政サービスと住民負担のバランスについては、「個々の区民の負担は現状を維持し、負担する人が減る分、行政サービスを縮小する」と答えた方が34.8%と高くなっています。
- ・行政サービスで重点的に力をいれるべき分野で3割台を超えて高かったのは、「子育て」、「高齢者介護」、「学校教育」、「防災」の4分野でした。
- ・行政サービスで縮小もやむをえない分野で3割台を超えて高かったのは、「国際交流」でした。
- ・公共施設の利用状況は、61.3%の方が年に1回以上利用しており、月に1回以上利用している方が25.7%と板橋区全体よりやや高くなっています。
- ・公共施設の量に対しては、充足していない14.6%に対して充足している46.2%と高くなっています。
- ・公共施設の総量の抑制に対しては、48.2%が公共施設の役割や効果を評価して、区民ニーズや財政状況に見合った数まで減らすべきであると答えています。
- ・公共施設に対する今後の方策については、「新たな公共施設は建設せず、今ある施設を用途変更することで建設経費を軽減する」が一番多く、次いで「区有財産を有効活用し、売却・貸付・テナント収入などにより建て替え・改修経費や維持管理経費を軽減する」でした。
- ・公共施設の総量を抑制する際に減らすべき施設としては、「利用度や稼働率が低い施設」、「区民ニーズに合わなくなった施設」、「維持費用がかかりすぎる施設」があげられています。
- ・公共施設建替えの際の民間活力の活用に対しては、53%の方が「積極的に活用した方がよい」と答えています。

2 行政需要の考察

(1) 既存機能の集約・複合化

再整備地区内に立地する公共施設は、「公共施設等の整備に関するマスタープラン（平成 25 年 5 月）」（以下、「公共施設マスタープラン」という。）や「公共施設等の整備に関するマスタープランに基づく個別整備計画（平成 27 年 5 月）」（以下、「個別整備計画」という。）、「未来創造プランの経営革新編の計画項目」である個別施設ごとの「あり方検討」の結果等との整合を図りながら、現状の機能を発揮するために必要な適正規模を整備することを踏まえて、周辺施設との集約・複合化を行います。

[健康福祉センター]（現行の施設床：596 m²、旧高七小跡地活用について計画されていた施設床：810 m²）

平成 27 年 7 月以降の仮移転先(高島平図書館北側芝地)での施設床：450 m²

- ・住民に対し、健康相談、保健指導及び健康診査その他地域保健に関し必要な機能であり、施設には、事務室、診察室、歯科診療室、相談室、会議室、講堂、栄養・食育室、集団指導室、倉庫、薬品保管室などの配置を考えていきます。

[区民事務所]（現行の施設床：369 m²）

- ・住民基本台帳事務や戸籍に関する証明をはじめ、国民健康保険や介護保険等の諸届、申請等の受理経由及び被保険者証等の発行など、地域に根差した行政サービスの総合窓口として、窓口業務を行う事務スペース、待合スペース、個人情報等を保管する書庫などで構成していきます。

[地域センター]（現行の施設床：518 m²）

- ・地域の住民相互の交流を促進し、地域振興に関する支援を行っています。
- ・洋室の稼働率は 62.1%と区平均稼働率を若干上回る程度の利用状況です。
- ・現在の施設は、事務室、会議室、倉庫、職員休憩室、集会施設（和室・洋室）、レクリエーションホール、情報コーナー、音楽練習室、給湯室などで構成されていますが、将来的に、「民・学・公」連携の「民」の部分を担当する区民や地域活動団体などの活動を支援していく観点から、設備内容を考えていきます。

[区民館]（現行の施設床：950 m²）

- ・区民文化の向上と福祉の増進をめざして、イベントホールや集会室の貸し出しをしており、平成 25 年度の利用率はホールが 56.5%、集会室が 66.4%となっています。高島平駅前の一等地である地の利を活かして、地域の交流核としての機能向上を図り、一層の利用率向上につなげ、にぎわい創出に寄与する運営を考えていきます。施設としては、演劇、コンサート、スポーツ、シンポジウム等に対応した多目的ホールや、集会室を中心に必要な設備を配置していきます。

[児童館]（現行の施設床：785 m²）別に旧高島平学童クラブ 227 m²

- ・児童館の担ってきた小学生の放課後の安心・安全な居場所と遊び場としての役割があいキッズへ移行することから、在宅子育て支援に軸足を移した「新たな児童館」へと転換します。「新たな児童館」は、乳幼児親子の居場所機能が充実されるとともに、相談機能や地域支援機能を強化して「地域子育て支援拠点事業」に対応した施設とします。
- ・高島平児童館は、年間利用者数 37,930 人、一日平均利用者数 157 人と区内で 1 番目に利用者数が多い児童館です。
- ・個別整備計画に基づき、「新たな児童館」に移行した後の児童館の標準的な施設規模は 1 施設当たり 400 m²と考え、施設は遊戯室、乳幼児専門ルーム「すくすくサロン」、多目的室、事務室、自転車置き場、バギー置き場等で構成していきませんが、区画された必要な部屋数と規模を確保していきます。

[図書館]（現行の施設床：2,786 m²）

- ・図書館利用者に資料の提供を行うことにより、読書の普及と文化的教養の向上を図る施設として展開していきませんが、例えば、子育て世代を意識した物語性の仕掛けを盛り込むことから、特定分野や絵本など、特色ある蔵書構成やソフト事業を考えます。施設としては、一般図書室、視聴覚室、児童室、YA コーナー、各種閲覧コーナー、事務室、閉架書庫、さらに、特色ある仕掛けに応じた設備で構成していきます。

(2) 新たな機能

当初予定されていた旧高七小の既存建物を活用した跡地利用計画では、高島平健康福祉センターの移転改修に加えて、（仮称）シニア活動センター（以下、「シニア活動センター」という。）の設置、高島平温水プールとの機能分担によるフィットネス事業の展開を 3 つの柱とした計画案となっていました。フィットネス事業は、温水プールにおけるメニューの充実・強化をすることで対応し、シニア活動センターについては、少なくとも第一期の最終年度（平成 37 年度）における高島平地域の高齢者人口や高齢化率の推移、区全体の元気高齢者施策の展開の方向性を踏まえて、新たな展開での機能導入を検討していきます。

[シニア活動センター機能]（旧高七小跡地活用の当初計画における施設床：1,325 m²）

- ・高齢者の生きがい就労支援、ボランティア活動などの地域活動の担い手支援、起業・創業支援、介護保険制度改正に伴う新しい総合事業の中での高齢者活用支援、シニアコンシェルジュによるサービスや情報の提供を行います。施設としては、事務室、コンシェルジュコーナー、ボランティア育成活性室、シルバー人材センター、アクティブシニア就業支援センター、起業・創業支援施設、社会参画支援室、社会参画・社会貢献連絡協議会事務局として必要なスペースを配置していきます。

[再整備地区外の公共施設の集約・複合化、ギャラリー(展示スペース)、TDC]

・既存のまちづくり活動の継続支援や4つのテーマから導き出した公共施設の集約・複合化を含む新たな活動の展開、地域への愛着の醸成等、まち全体のマネジメントを見据えた拠点として、ギャラリースペースやTDCの配置を検討します。

(3)施設規模(施設床)に関する考え方

公共施設として整備する施設床は、個別整備計画を踏まえ、次のように考えます。

個別整備計画では、施設床の総量抑制として、公共施設マスタープラン策定時の延床面積に対して、今後40年間で16.4%の削減目標を設定しています。複数の施設をまとめることで「空間的な複合化」を行い、共用部分を縮減し施設床の総量を抑制することができます。本件では、現行の施設床における各施設の共用部分の割合が概ね3割であったことから、現行の施設床の合計6,231㎡()の3割の共用部分1,869㎡から16.4%の施設床を削減すると、削減面積は306㎡()となります。このほかにも、施設のあり方の見直しによる施設規模の変更、会議スペースや倉庫の共有化など施設の効率的な活用を検討することにより、施設床を抑えていくことや既存施設の機能充実のためのスペース対応が考えられます。したがって、既存施設の現行の施設床()は、公共施設整備における、あくまでも仮の設定値と考えます。

シニア活動センター機能については、当初の計画内容(P82参照)(施設床:1,325㎡())の精査を含めて、あらためて再検討したことから、 を仮の設定値としています。(必要な機能を精査することから、最終的な数値は変動していきます。)

公共施設は、歩行者や自転車ネットワーク構築の観点から、立ち寄りスポットとしての機能も果たすことから、利用者の一層の利便性を向上させるために、例えば、障がい者施設の自主生産品を扱うショップやカフェ、介護用品などを扱うケアコンビニなど、民間活力を前提とした付加機能の導入スペースの確保を考えていきます。(カフェ+ケアコンビニで約150㎡())

再整備地区外の公共施設機能の集約・複合化に基づく配置や、継続的なイベントや企画展等に対応できるギャラリースペース、高島平デザインセンター(TDC)、その他機能(エネルギーのエリア管理や災害対応、旧高七小記念展示に対応)等の配置を加味していきます。(約600㎡)

8,000㎡ = 6,231㎡() - 306㎡() + 1,325㎡() + 150㎡() + 600㎡()

3 公共施設再編の展開

(1) 基本的な考え方

公共施設マスタープランに基づく個別整備計画を踏まえて、公共施設の総量を抑制しつつも、集約・複合化や多機能化による公共施設の再編整備を進めることによって、魅力の創造と行政サービスの維持向上をめざします。

一つの建物内で提供するサービスの多機能化によって、さらなる地域交流や世代間交流を促すとともに、施策横断的な相乗効果を生み出し、にぎわいの創出や地域の活性化につなげます。

他用途・機能の受入れを検討します。

敷地に高度利用の可能性があるため、周辺施設との集約・複合化を図ります。

ハード面の集約・複合化によって、空間的・時間的に効率よく施設を活用し、管理運営経費（ランニングコスト）の縮減を図ります。

(2) 機能の展開イメージ

様々な行政サービスをワンストップで提供できる環境や、事務室や倉庫、打合せスペース等の共通部門の集約もめざしながら新たに必要な機能を組み込み、一方で、多目的ホールや集会室等の機能を向上し利用者の利便性の向上を図ります。例えば、「ウェルフェア(健康福祉)」を始めとする4つのテーマを意識して、民間活力によるカフェやコンビニエンスストアを整備することで、利便性や滞留性及び集客力を高めるとともに、集約の点から関連性の深い公共施設について、民間事業者による一体的な施設運営等により、新たな活動の展開も期待できます。

| | |
|---|--|
| <p><u>健康福祉センター</u> 診察室、講堂、栄養食育室等</p> <p><u>区民事務所</u> 窓口スペース等</p> <p><u>地域センター、区民館</u> <u>新たな児童館</u> 遊戯室、乳幼児専門ルーム等</p> <p><u>図書館</u> 閉架書庫、図書室、視聴覚室</p> | <p>共有・効率部門 + 機能向上部門</p> <p>事務室 多目的ホール</p> <p>倉庫 控室</p> <p>会議室 楽屋</p> <p>情報コーナー 集会室</p> |
| <p><u>シニア活動センター機能、高島平デザインセンター、ギャラリー等</u> 付加機能</p> | |

(参考)

機能集約・複合化の先進事例

～ 『ひと・まち・情報 創造館武蔵野プレイス（東京都武蔵野市）』～

武蔵野プレイスの理念

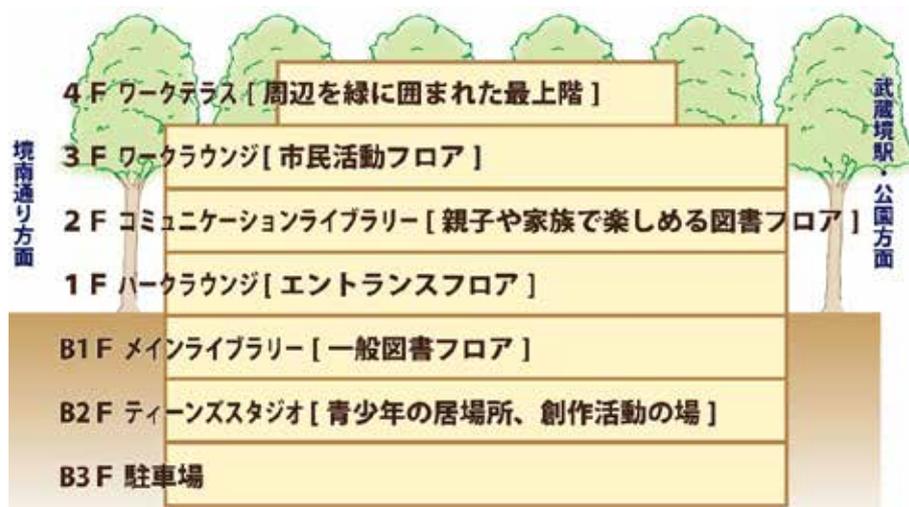
- ・これまでの公共施設の類型を超えて、図書館機能をはじめとして「生涯学習支援」「市民活動支援」「青少年活動支援」等の複数の機能を積極的に融合させた複合施設という方向づけのもとに設置されました。
- ・社会における価値観の多様化や情報化が急速に進む中、さまざまな地域の課題について個人や地域の力を集結し、課題解決を図ることができるような自立した地域社会の形成が不可欠です。
- ・このような状況に対応するためには、人々が日常生活において、自主・自発的に読書や学習を継続できる機会や、身近で行われているさまざまな「市民活動」や「アクション」に気軽に触れることができる場が重要です。武蔵野プレイスは、この“気づき”から始まる「アクションの連鎖」が起こり得る「機会」と「場」を提供し、支援していくことをめざしています。

これまでの経緯

- ・用地の約半分を都市計画公園として決定するなど緑豊かな都市環境の創出を図るべく、建物と公園を一体的に整備する方向で進めてきました。
- ・建物については、市民参加によるアイデアコンペや、施設設計プロポーザルなどを経て整備されました。

| | |
|----------|----------------------------------|
| 昭和 48 年度 | 「農水省食糧倉庫跡地」の払い下げ要望書提出 |
| 平成 10 年度 | 「武蔵境食糧倉庫跡地利用計画」の払い下げ要望書提出。跡地取得完了 |
| 平成 15 年度 | 武蔵境新公共施設設計プロポーザルを実施 |
| 平成 21 年度 | 建設工事着工 |
| 平成 23 年度 | オープン |

主な施設内容



出典：武蔵野プレイス HP より作成（平成 27 年 1 月 30 日現在）

第6章 まとめ

1 「民間活力の活用」の追求

- ・公共用地の再整備については、第1章「2 基本的な考え方」(5項目:P80~P81参照)に基づいて検討を進め、土地は区有地として堅持しながら、定期借地権方式により、民間のノウハウや資金力を活用していくこととしました。そして、大手民間開発業者のヒアリング結果等を参考にしつつ、民間収益施設の展開に関する代表的な5パターンを示しました。
- ・しかし、現在、震災復興需要やオリンピック・パラリンピック需要が続くこと、円安傾向などから、東日本大震災以前と比べて、建設工事費が高騰し、高止まりの状態が続いています。民間投資には、採算性の点から見て、難しい状況であることや、住宅施設が一番収益性の高いものであることが分かりました。
- ・一方、グランドデザインで掲げる4つのテーマのうち、『にぎわい』創出を重要視して、その意味を「地域外からの昼間の流入人口を増やすこと」と位置づけて検討を進めてきましたが、大規模な集合住宅団地をはじめとして、住宅ストックが充実していることもあり、高島平地域においては住宅施設の展開パターンは、『にぎわい』への貢献度で一番低いものとなります。
- ・そのため、提示した展開パターンを中心に複合型の用途構成を検討・精査して、『にぎわい』と『採算性』の両立の可能性を追求していくことにします。

2 「連鎖的な都市再生」の追求

- ・再整備における基本的な考え方の中核を成す「連鎖的な都市再生」については、「高島平地域全体で連鎖的な建物・施設の更新や資産の一層の有効活用・高層化などを含む土地利用転換の流れを作るための起爆剤とする」としています。
- ・そのために連携すべき地域資源であるUR賃貸団地は当面、団地ストックの活用が方針となっています。また、高島平三丁目の分譲団地は、今後期待される地元発意の「あり方検討」の進捗状況を注視していかなければなりません。
- ・都市再生のリーディングプロジェクトと位置づけていた区有地の再整備については、短期的ではなく、社会経済状況の変化や将来的な予測を含めて、中長期的に都市のデザインを描いていく必要があります。
- ・そうした状況下では、まちづくりに関するUR都市機構との研究・協力を一層推進し、ハード・ソフトの両面から都市再生の連携実績をひとつずつ積み重ねていき、都市再生の気運を盛り上げていくことが必要です。また、旧耐震基準の時代に竣工された分譲団地に関しては、法律改正の流れや事業法的な観点からの国や都の検討・取り組みも進められているため、時間軸に応じた取り組みが重要と判断されますので、グランドデザイン策定後に設置を予定している「(仮)都市再生検討会」と「高島平デザインセンター(TDC)」において、取り組み項目の抽出・選定を行い、その実現に向けた体制づくりを協議していきます。

- ・一方で、再整備地区は、見方を変えれば、東西軸と南北軸の両方のプロムナード整備エリアが交差している地点に位置しています。それは、都市軸のリニューアルを進める上での起爆剤となる資源であるとも言えます。
- ・三田線の高架下や高島平緑地、都・区道、団地内通路などをひとつの都市空間ととらえ、再整備地区も都市軸内の拠点として、物語性を感じられる機能の配置を「見せる化」するところから、併行して取り組んでいくことも重要であると考えます。
- ・さらに、高島平駅や新高島平駅などの駅前周辺の活性化にも寄与する「種地」でもあることから、商業や生活支援施設、防災対策など、地域課題の解決にも役立つ機能の配置も併行して検討していきます。

3 行政需要への早期対応のための「公共施設の展開可能性」の追求

- ・行政需要がある公共施設については、区民生活の更なる利便性向上や安心・安全に施設を利用していただくため、先行した整備の可能性も検討して取り組んでいきます。
- ・新たな公共施設では、ランドデザインで掲げる4つのテーマを具現化するために、「民・学・公」の多様な人々や団体等が関わり合いながら、地域に根差した魅力ある都市空間づくりや、地域課題の解決を通じたコミュニティの育成などの機能を担う「(仮)都市再生検討会」や「高島平デザインセンター(TDC)」を設置して、都市の一体的なマネジメントを行うことで、長期的な都市再生の活動を牽引していきます。
- ・また、「農ある風景づくり」等、多様な世代に憩いを提供できる「ウェルフェア」の公益性のあるテーマに基づく取り組みの展開も、地域の多様な主体と連携した「見える化」「魅せる化」を意識して進めていきます。