

旧池尻中学校土地利用手法の検証について

1 主旨

旧池尻中学校（現ものづくり学校）は、産業活性化拠点として官民連携で運営する新施設を開設することを目指し、既存建物に最低限の保全（耐震改修、設備保全改修）を施し、建物の残存価値を使い切ることで施設整備費を極力抑え、運営面でも民間事業者による一括運営により、区民開放施設（体育館等）の運営費を抑制することとし、令和3年2月に新たな基本コンセプトを策定した。

その後、基本コンセプトをもとに、民間事業者とのサウンディング型市場調査を行い、民間事業者からは官民連携による運営に前向きな反応があったところである。

一方、区議会からは、収益性の視点から更なる土地利用手法について検証を行う必要があるとの指摘があり、これを受け、定期借地権の設定やPFI手法の活用等により、収益性の最大化を図った場合の事業シミュレーションを実施し、既存建物を活用した場合との比較検証を行った。その検証結果について、報告する。

2 土地概要

所在地 : 世田谷区池尻2-4-5

敷地面積 : 10,469.35㎡

延床面積等 : 校舎棟 3,481.67㎡

体育館棟 2,768.50㎡

校庭面積 3,400㎡（有効面積のみ）

建物構造等 : 校舎棟 鉄筋コンクリート造4階建て（昭和50年竣工）

体育館棟 鉄骨鉄筋コンクリート造4階建て（平成4年3月竣工）

用途地域等 : 第一種住居地域、建ぺい率60% 容積率200%

19m第2種高度地区

3 土地利用手法の検証

別紙参照

4 検証を踏まえた区の考え

土地利用手法の検証の結果、当該地を更地にして、大規模集合住宅などの収益施設を整備することにより、一定の収益を確保できることを確認した。

一方で、当該地は、区内でも数少ない大規模敷地であるほか、もとより学校敷地であり、この間、学校施設が地域において果たしていた機能の一部を継承し、新たなコミュニティづくりや交流の場としての機能も担っている。

また、校庭などの空地の確保は、防災機能のスペースとして安全安心の面から最優先であり、区の政策としては、こうした空地を含めて収益を最大化し、活用することは難しいと考えている。

土地利用手法の検証

令和3年12月
政策経営部

検証の前提

(1) 整備、確保する公共施設

当該施設周辺の公共施設需要は充足している一方で、区内における産業活性化拠点の適地は他では見出せない状況にある。

そのため、次の2施設を整備する前提とする。

①産業活性化拠点 (3,000㎡)

ものづくり学校に代わる、区内産業のイノベーションを支援する産業活性化拠点

②地域利用施設 (1,400㎡)

既存体育館（音楽室等含む）の機能の存置

(2) PPP/PFIの手法

既存建物を全て除却し、敷地の容積率を最大限活用する。

具体的に検証する手法は、①定期借地権方式、②PFIの二点とし、公共施設部分以外は民間事業者が当該用途地域で可能な収益事業を行う。

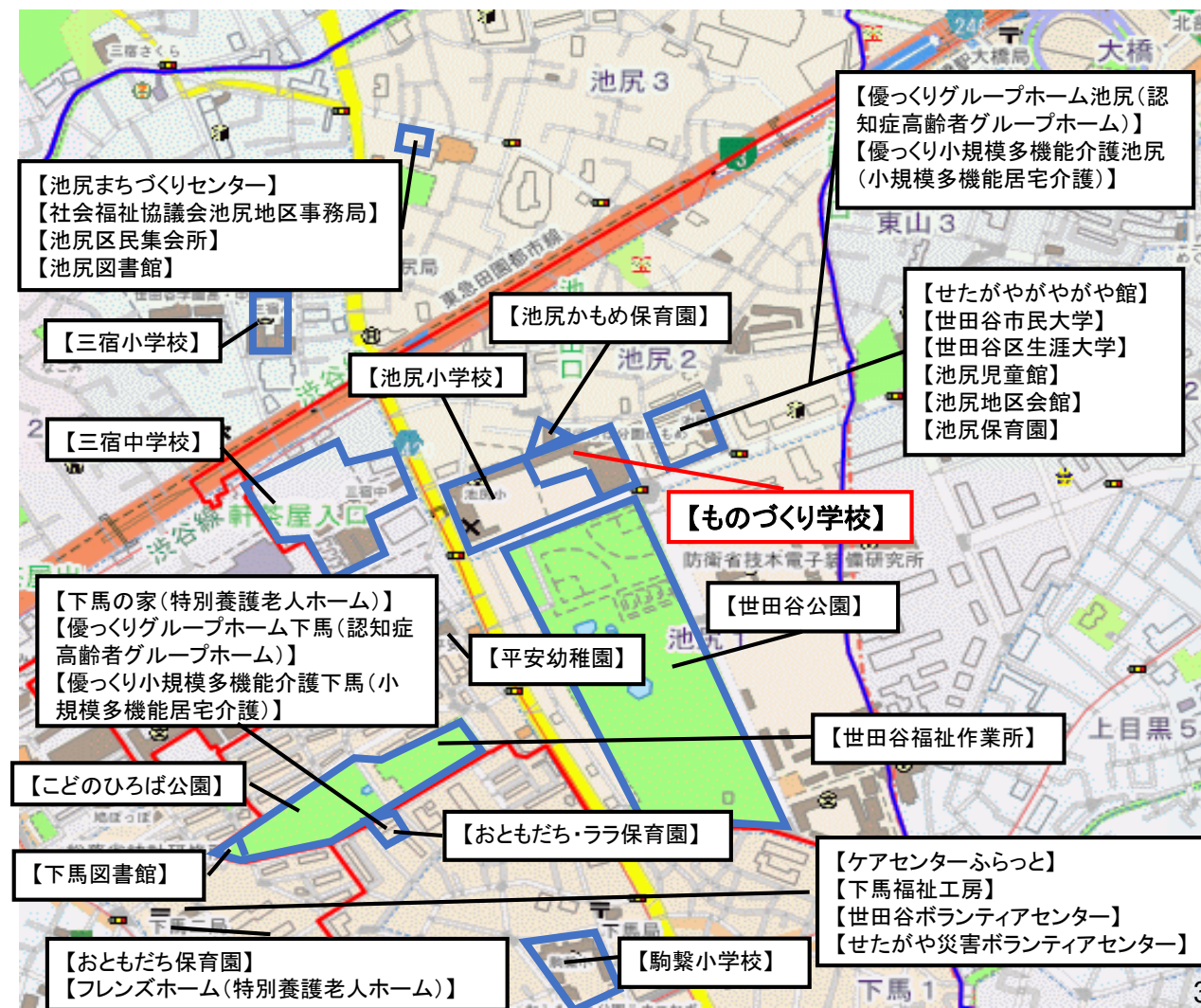
(3) 建物の用途（公共施設以外の部分）

当該施設の用途地域は、第一種住居地域であり事務所や店舗等の商業系の施設は合計3,000㎡に制限される。

(1) のとおり、公共施設の床面積の合計が3,000㎡を超える想定のため、併設する民間収益施設は用途制限を受けない共同住宅などの住居系施設や文教施設、福祉系施設などに限られる。

なお、コンサルティング事業者へのヒアリングにおいて、上記条件で最も収益を得られる用途は住宅用途であるという回答があったため、**大規模集合住宅を併設する前提**でシミュレーションを行う。

周辺公共施設整備状況

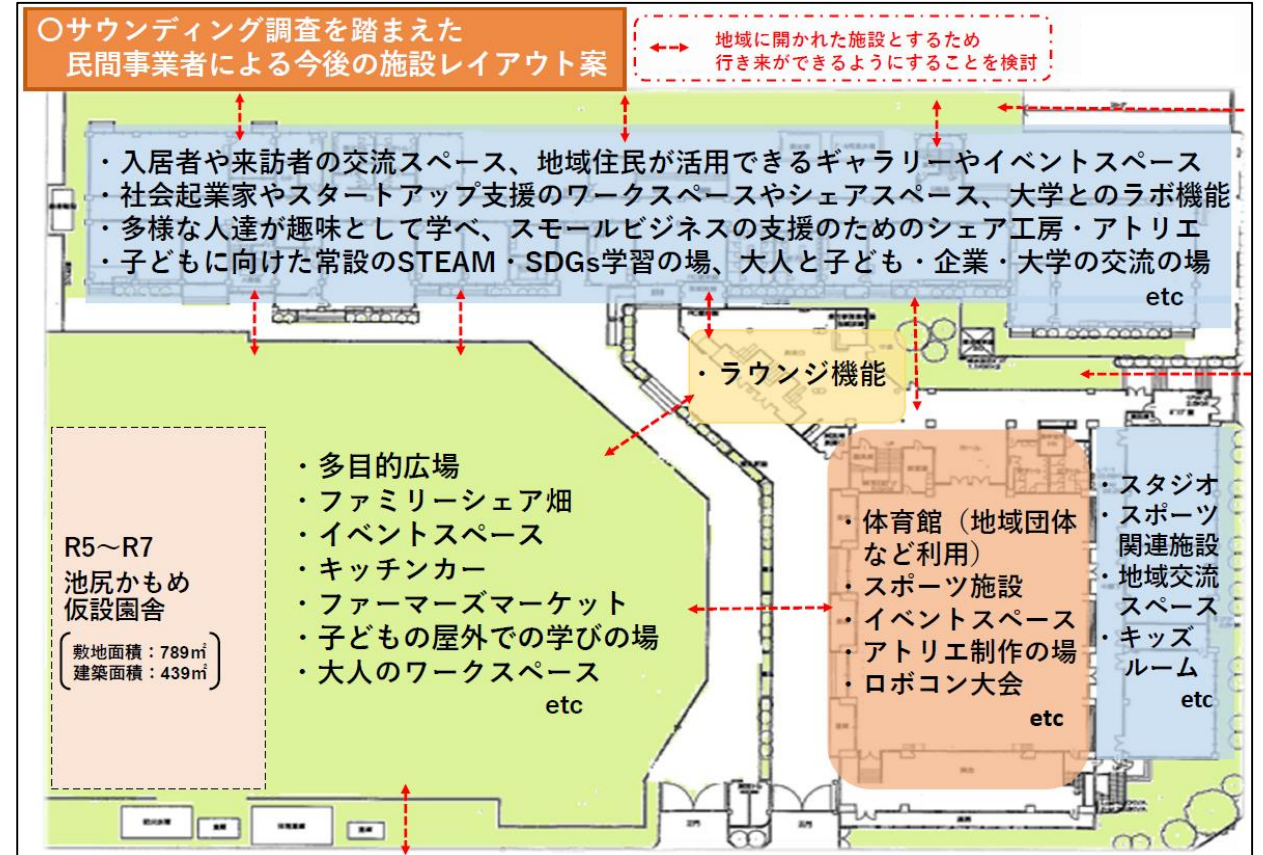


(1) 既存建物活用

【概要】

<p>実施手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物（校舎棟、体育館棟）に中長期保全改修及び耐震補強工事等を実施し、土地及び建物を一括で事業者に貸付する 産業活性化拠点及び体育館の運営と維持管理は事業者が行う (これにより体育館の運営費2,500万円/年を削減できる) 体育館は現状の区民利用と同等の機会を維持し、事業者はイベント等での利用に限定する 多目的広場は、産業活性化拠点の一部として、区民が利用できる広場とするとともに、産業活性化拠点に集う事業者の社会実証やマーケティングの場として、事業者と区民の接点とする 施設運営及び維持管理費は事業者が負担し、区は賃借料を減免する
<p>事業期間</p>	<p>10年間（最長20年間）</p>
<p>整備施設</p>	<p>公共施設：産業活性化拠点（延床面積：3,500㎡） 体育館（延床面積：1,400㎡）</p>
<p>建物貸付料等</p>	<p>土地建物賃料（年額）：1,200万円以上の提案を求める ※光熱水費、清掃等建物維持管理費、産業活性化拠点の運営費を差し引いた金額</p>

【活用イメージ】



※延床面積4,900㎡（産業活性化拠点3,500㎡、体育館等1,400㎡）で算出。体育館等については、1階部分のアリーナ、音楽室等と共用部分の延床面積。

(1) 既存建物活用

【事業収支（事業期間10年間の場合）】

収入		支出	
建物（校舎、体育館）一括貸付賃料※1	1億2,000万円	耐震補強・中長期保全改修（受変電設備交換込）	2億2,000万円
		外構工事(校庭)	8,400万円
		設備保守点検費	1,000万円
小計	1億2,000万円	小計	3億1,400万円
		既存体育館の運営費削減効果※2（年間2500万円）	▲2億5,000万円
計	1億2,000万円	計	6,400万円
収支計	5,600万円（560万円／年）		

【事業収支（事業期間を20年に延長した場合）】

収入		支出	
建物（校舎、体育館）一括貸付賃料※1	2億4,000万円	耐震補強・中長期保全改修（受変電設備交換込）	2億2,000万円
		外構工事(校庭)	8,400万円
		設備保守点検費	2,000万円
小計	2億4,000万円	小計	3億2,400万円
		既存体育館の運営費削減効果※2（年間2500万円）	▲5億円
計	2億4,000万円	計	▲1億7,600万円
収支計	4億1,600万円（2,080万円／年）		

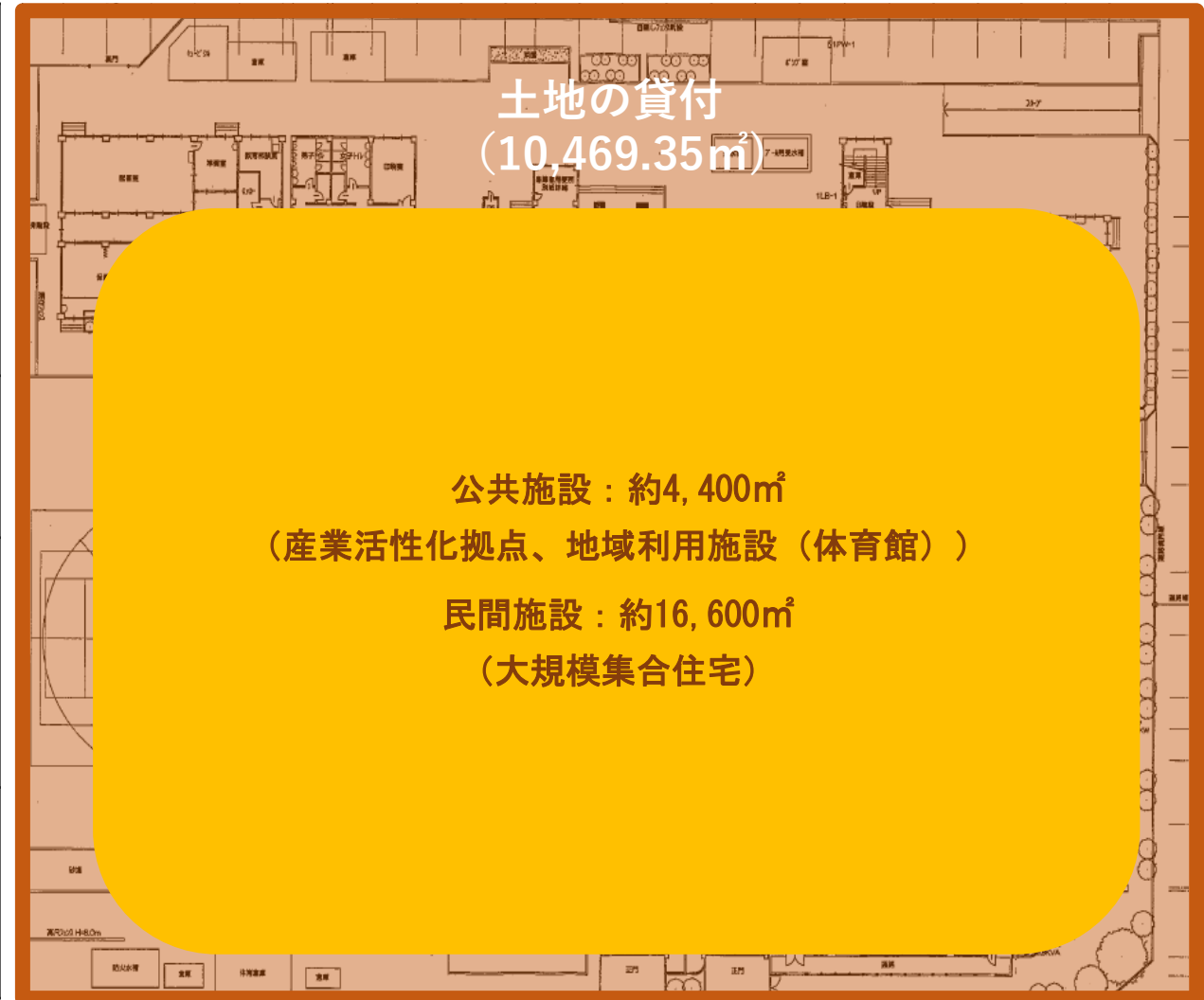
※1 建物一括貸付賃料は、光熱水費、清掃費等の維持管理費、産業活性化拠点の運営事業費（5,000万円/年）を差し引いた額

※2 既存体育館は、年間2,500万円の維持管理費（管理委託料2,000万円、光熱水費500万円）を要している。既存建物活用案では、校舎等と体育館棟、校庭の一括貸付により、借受事業者が体育館の維持管理を行うこととなっている。これにより、年間2,500万円の一般財源が確保できることになるため、これを収支に計上している。

(2) 定期借地権方式

【概要】

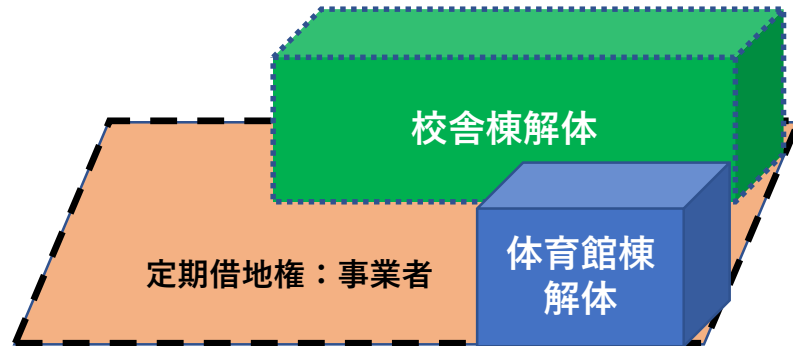
実施手法	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地に定期借地権（74年間）を設定する ・民間事業者が施設を建設し、施設建設後、投資法人に施設を売却する（REITの活用（後述）） ・区は投資法人から公共施設部分を買取または賃借し、賃借料、維持管理費等は敷地の貸付料から支払う ・産業活性化拠点及び地域利用施設（体育館）の部分は、別途公募した事業者へ貸し付け、運営と維持管理は企業支援スペース等の収入により事業者が行う ・借地期間終了後は、建物所有者は現地を現状回復し、世田谷区へ返還する
事業期間	<p>事業期間70年間に建物建設期間（3年間）及び建物除却期間（1年間）を加えた期間 ※産業活性化拠点の運営は70年は想定していないが、70年継続するものとして計算</p>
整備施設	<p>公共施設：産業活性化拠点（延床面積：3,000㎡） 地域利用施設（体育館）（延床面積：1,400㎡） ※床面積の合計が3,000㎡を超える場合は建築基準法48条（用途地域等）但書許可が必要</p> <p>民間施設：大規模集合住宅（180戸程度） （延床面積：16,600㎡）</p>
地代等	<p>土地賃料（年額）：1億8,844万円 ※74年間（建設期間・事業期間・除却期間）で139億4,456万円 産業活性化拠点部分賃借料（年額）：1,200万円 ※70年間で8億4,000万円</p>



(2) 定期借地権方式

【整備イメージ】

①敷地に定期借地権を設定し、民間事業者が建物を解体



②民間事業者が公共施設及び民間施設を整備

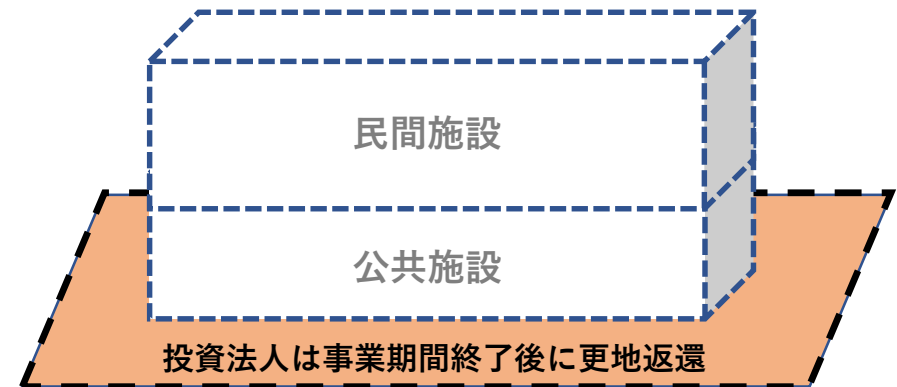


③整備した施設を民間事業者が投資法人に売却
区は公共施設部分を投資法人から買取または賃借

民間事業者は
投資法人に施設を売却
区は公共施設部分を買取
または賃借

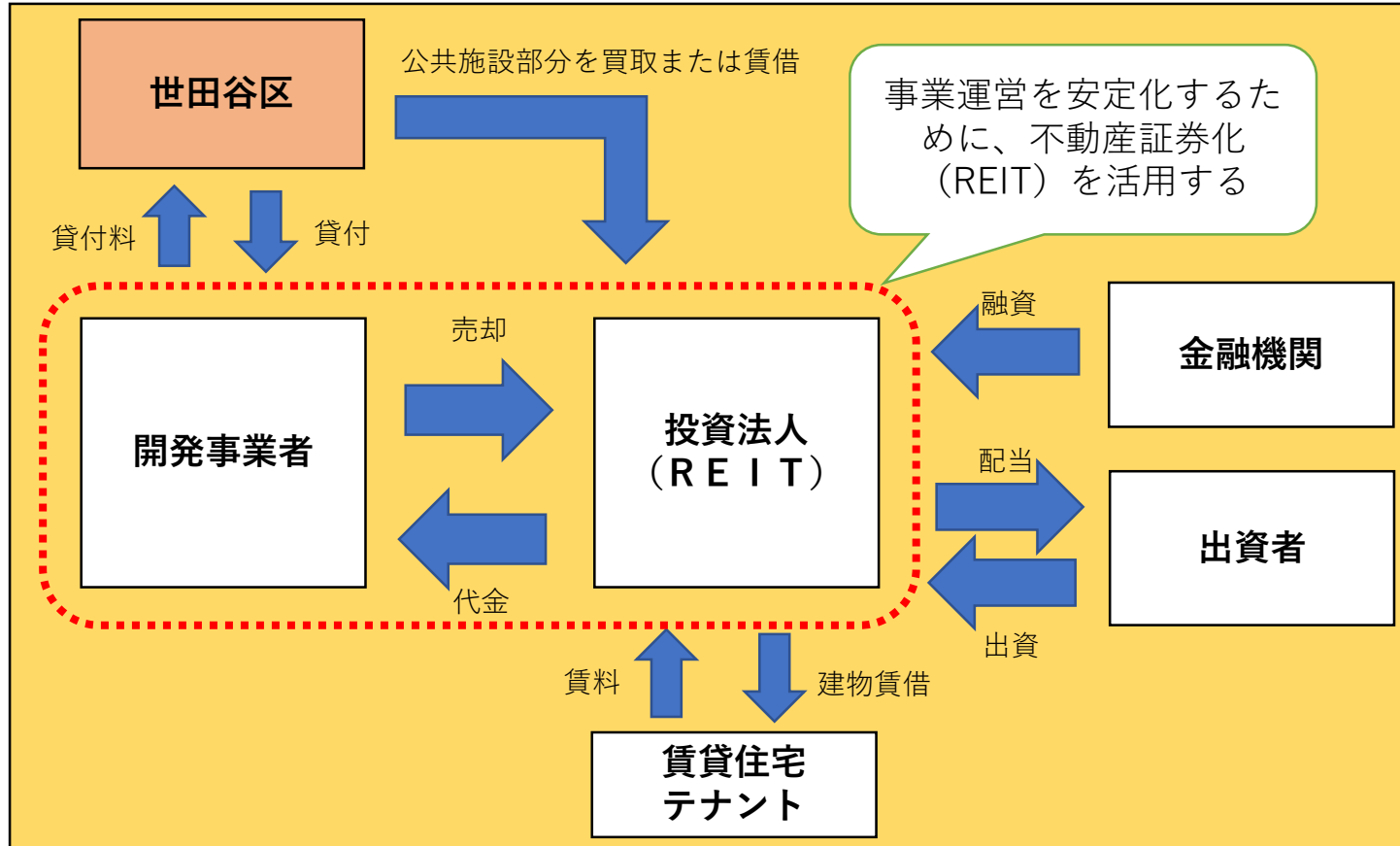


④事業期間終了後、借地は更地で返還



(2) 定期借地権方式

【不動産証券化 (REIT) の活用】



REIT (リート) とは

- ・投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産証券化スキームであり、複数の投資家から集めた資金を専門家が投資・運用し、その利益を投資家に分配するという集団投資の形態をとる。
- ・投信法に基づき設立される「投資法人 (リート)」が、株式会社の株式に相当するエクイティ資金の「投資口」の発行や社債に相当するデット資金の「投資法人債」、その他金融機関からの借入等により資金調達を行う。
- ・投資法人 (リート) は、一定の基準を満たせば証券取引所に上場することが可能であり、現在上場市場では多くの投資法人 (リート) の投資口が「J-REIT」として取引されている。
- ・投資法人 (リート) は、自ら不動産の開発を行うことが制限されているため、公的不動産 (PRE) の民間活用においては、主に民間事業者や他のSPC (特定目的会社) により整備された公的不動産 (PRE) を長期的に保有する場面で関与することになる。
- ・上場せず出資を募る「私募リート」という形態もある。

(2) 定期借地権方式

【事業収支（事業期間74年間）】

①大規模集合住宅との複合施設を整備し公共施設部分を買取の場合

収入		支出	
土地貸付料※1	110億2,230万円	施設整備費※3	24億5,520万円
産業活性化拠点、地域利用施設貸付料※2	8億4,000万円	保全改修費※3	32億9,120万円
		公共施設部分保守点検等経費※4	18億3,070万円
		既存施設解体費及び減失残存価額※5	6億7,800万円
小計	118億6,230万円	小計	82億5,510万円
		既存体育館運営費削減効果	▲17億5,000万円
計	118億6,230万円	計	65億510万円
収支計	53億5,720万円（7,239万円/年）		

②大規模集合住宅との複合施設を整備し公共施設部分を賃借の場合

収入		支出	
土地貸付料※1	139億4,456万円	施設賃借料※6	167億9,832万円
産業活性化拠点、地域利用施設貸付料※2	8億4,000万円	公共施設部分保守点検等経費※4	18億3,070万円
		既存施設解体費及び減失残存価額※5	6億7,800万円
小計	147億8,456万円	小計	193億702万円
		既存体育館運営費削減効果	▲17億5,000万円
計	147億8,456万円	計	175億5,702万円
収支計	▲27億7,246万円（▲3,746万円/年）		

※1 土地賃借料は1㎡あたり1,500円/月で計算（近隣相場から算出）

区が区分所有する場合はその分の賃借料は減額となるため、①と②で差が生じる一括前払いの場合は現在価値への割引により、①約78億円、②約100億円に減額

※2 貸付料は、「（1）既存建物活用」と同様のスキームのため、1,200万円/年

※3 整備費、維持管理費、保全費、解体費は、総合管理計画の㎡単価を使用して算出

※4 公共施設部分の維持管理費から賃借人負担（管理、清掃等）の費用を除外した額

※5 既存校舎の残存価額（2,100万円）、体育館の残存価額（2億8,900万円）

※6 施設賃借料は公共施設部分（4,400㎡）を1㎡あたり4,545円/月（坪15,000円）で賃借として算出（近隣オフィス賃借料相場より算出）

※7 敷地分割し、公共施設と大規模集合住宅を別棟とした場合は、公共施設部分の整備単価が上がり、買取価格が高くなる可能性がある。

《その他》

体育館アリーナの天井高は8m必要なため、アリーナ部分800㎡は3階分の階高が必要となる。そのため容積率の上限まで建設することができなくなる可能性があり、土地賃借料を下げる必要が生じる場合がある。

(3) P F I (B T O方式)

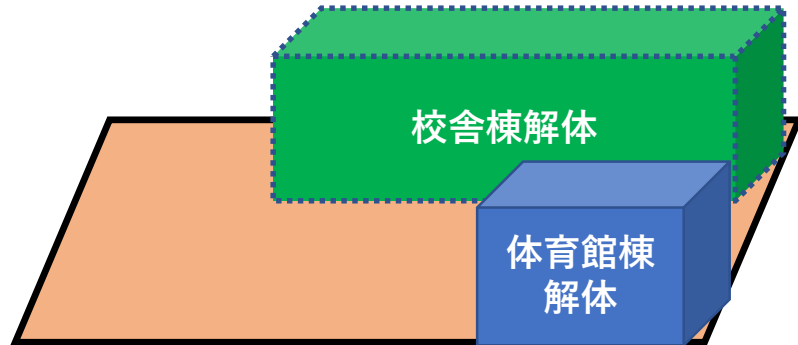
【概 要】

<p>実施手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I 方式により、産業活性化拠点、体育館、住宅の複合施設を性能発注する ・ 世田谷区が校舎棟及び体育館棟を解体する ・ 民間事業者が施設を建設し (B)、世田谷区に所有権を譲渡する (T) ・ 施設整備費及び運営費は一括または割賦で支払う ・ 地域利用施設は P F I 事業者が管理運営を行う (O) ・ 産業活性化拠点の運営は、別途運営事業者を公募し、貸付する ・ 収益施設部分 (大規模集合住宅) は民間事業者へ貸付け、賃借料を得る
<p>事業期間</p>	<p>P F I 事業期間は整備期間 1 年間、運営期間 50 年を想定 その後 20 年間は、地域利用施設の運営を指定管理者制度に切り替え事業を継続</p>
<p>整備施設</p>	<p>公共施設：産業活性化拠点 (延床面積：3,000㎡) 地域利用施設 (体育館) (延床面積：1,400㎡) ※床面積の合計が 3,000㎡ を超える場合は許可が必要</p> <p>収益施設：賃貸住宅 (最大 180 戸程度) 等 (延床面積：16,600㎡)</p>
<p>施設貸付料</p>	<p>収益施設部分賃料 (年額)：4億5,816万円 ※事業期間 (70年間) で 320億7,120万円</p> <p>産業活性化拠点部分賃借料 (年額)：2,700万円 ※事業期間 (70年間) で 18億9,000万円</p>
<p>V F M 試算結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内閣府が公表している「簡易な検討の計算表」より算出 ・ 従来手法からの整備費の削減率を 5%、運営費の削減率を 10%、現在価値への割引率を 2.6% と想定 ・ 民間事業者の借入金利は 1.8% を想定 ・ 事業期間 50 年間の V F M は 6.1% (7億円)

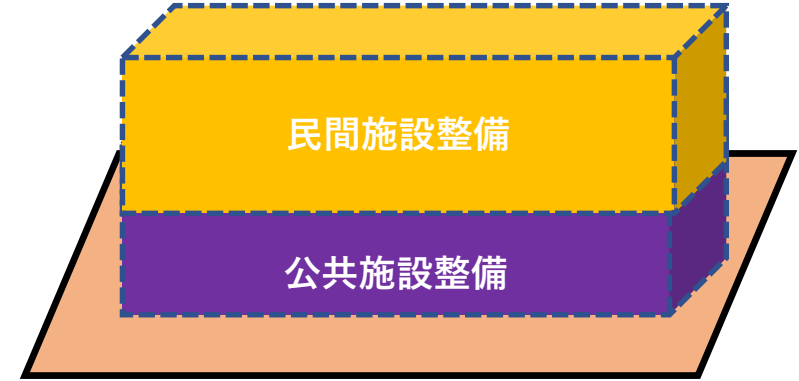
(3) P F I (B T O方式)

【整備イメージ】

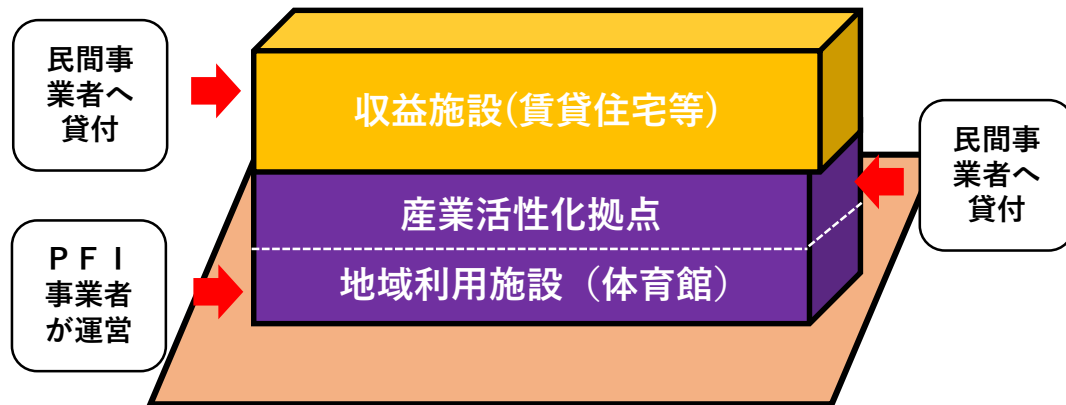
①世田谷区が校舎棟及び体育館棟を解体



② P F I 事業者が建物を整備 (B)
所有権を区へ譲渡 (T)



③ 地域利用施設は P F I 事業者が運営 (O)
産業活性化拠点は民間事業者へ貸付
収益施設は民間事業者へ貸付



④ 施設を 7 0 年間使用后、区が建物を解体



(3) PFI (BTO方式)

【事業収支（事業期間は70年間を想定）】

収入		支出	
施設貸付料※1	320億7,120万円	PFI事業費※2	106億9,498万円
産業活性化拠点部分貸付	18億9,000万円	産業活性化拠点部分保守点検等経費	18億3,070万円
		保全改修費※3	157億800万円
		地域利用施設（体育館）指定管理費（PFI期間終了後20年間）※4	5億円
		既存施設解体費及び既存建物残存価額	6億7,800万円
計	339億6,120万円	計	294億1,168万円
収支計	45億4,952万円（6,499万円／年）		

※1 建物賃借料は1㎡あたり2,300円/月で計算（一括貸しの場合の単価、サウンディング対象事業者からの提案より算出）

※2 PFI事業費は50年割賦払い

※3 マンション部分も含め、建物全体の保全が必要（21,000㎡）

※4 PFI事業終了後の体育館の運営のためには、指定管理料の支払いが必要

各手法のメリット／デメリット

	(1) 既存建物活用	(2) 定期借地権方式	(3) PFI
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 改修だけのため工事は迅速 20年以内に減価償却し、その後は行政需要に柔軟に対応可能 残存価値を使い切るため環境面では優位 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模集合住宅と複合化する場合には一定の収益を得られる 費用の持ち出しがなく、短期間で施設整備が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模集合住宅を区が整備すれば一定の収益を得られる イニシャルコストは不要であり、50年の割賦払いとすることで財政負担の平準化を図ることができる 区発注のため設計の自由度は高い
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物の仕様に制約される 建物の老朽化に伴う不測の支出が発生するリスク 収益性の最大化を図ることができない 	<ul style="list-style-type: none"> 学校の後利用という公益性が重視される公有財産において、収益性を優先した大規模集合住宅を整備し（間接的に）その運営を行うことの妥当性（事実上の賃貸住宅経営となる） 長期の事業期間の設定であるため、緊急的な行政需要が生じた際に、区有地として柔軟に活用することが困難 公共施設等総合管理計画の方針（既存建物は可能な限り使用する）との整合性の問題、他の学校跡地への波及 	<ul style="list-style-type: none"> 導入可能性調査など事前準備により整備完了が遅くなる
		<ul style="list-style-type: none"> 改修と比較すると、単年度の公共施設整備費用が高額 	