

宮崎県東京ビル再整備事業
基本計画

令和3年3月

宮崎県

目次

第一章 計画策定の背景	1
第二章 前提条件の整理	2
1. 立地特性	2
2. 既存施設の概要	4
第三章 施設基本計画	8
1. 本事業に関する基本方針	8
2. 施設整備に関する方針	9
3. 施設整備計画	10
第四章 事業スキーム	13
1. 事業手法の整理	13
2. 本事業の事業手法	14
第五章 整備スケジュール（案）	15

第一章 計画策定の背景

東京都千代田区に立地する宮崎県東京ビルは、本県出身の学生のための学生寮、職員宿舎、職員寮、フロンティアオフィス（県内中小企業を対象とした貸しオフィス）等の機能を有し、首都圏における本県の施策推進のための重要な戦略拠点としての役割を担っています。

しかし、建設から48年が経過し、老朽化により維持管理費がかさんでいること、土地をさらに高度利用する余地があること、立地環境の良さから有効活用について検討する余地があること等の課題を抱えています。

これらの課題を踏まえ、県の財政負担の軽減、将来にわたる高い資産価値の維持、県政発展につながる利活用の可能性の観点から、当ビルの今後の方向性について検討した結果、建築可能容積を最大限に用いて再整備（建替）を行い、余剰容積に民間施設を導入して資産活用することにより、県の財政負担の軽減と当ビルの機能の維持・向上を図ることとしました。

宮崎県東京ビル再整備基本計画（以下「基本計画」という。）は、上記の方針を受けて、再整備後の施設内容、諸室構成、規模などとともに、効果的な施設整備手法の整理を行ったものであり、これを踏まえて、宮崎県東京ビル再整備事業（以下「本事業」という）を行う事業者の公募・選定、設計、建設工事等を進めていくこととなります。

1. 立地特性

計画敷地の現況及び法的な制約事項など、配置計画や施設用途検討のための必要条件は以下のとおりです。

(1) 計画敷地の現況

計画敷地は、JR 中央本線、中央・総武緩行線の市ヶ谷駅まで約 300m の近距離に位置し、その他東京メトロ南北線、有楽町線、都営新宿線の各駅が 500m 圏内にある立地です。市ヶ谷駅の東側は千代田区、西側が新宿区で、その他周辺駅（飯田橋や麹町等）へも徒歩圏内となっています。

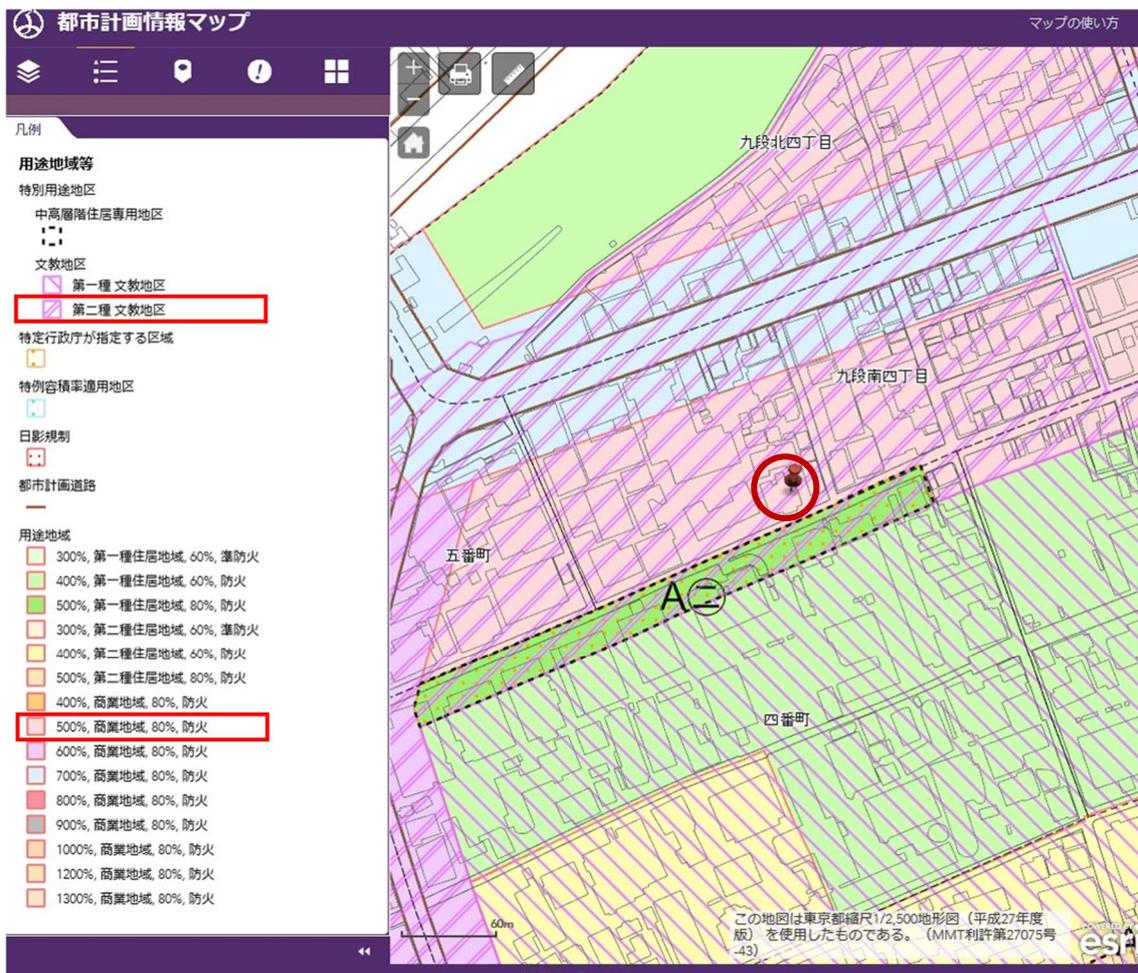


(2) 計画敷地の条件

計画敷地の条件は以下のとおりです。

■敷地条件等

項目	内容
所在地	東京都千代田区九段南4丁目8番2号
用途地域	商業地域
特別用途地区	第2種文教地区
敷地面積	1,427.25 m ²
建ぺい率	80%
容積率	500%
その他	防火地域 文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず



2. 既存施設の概要

(1) 既存施設の建築概要

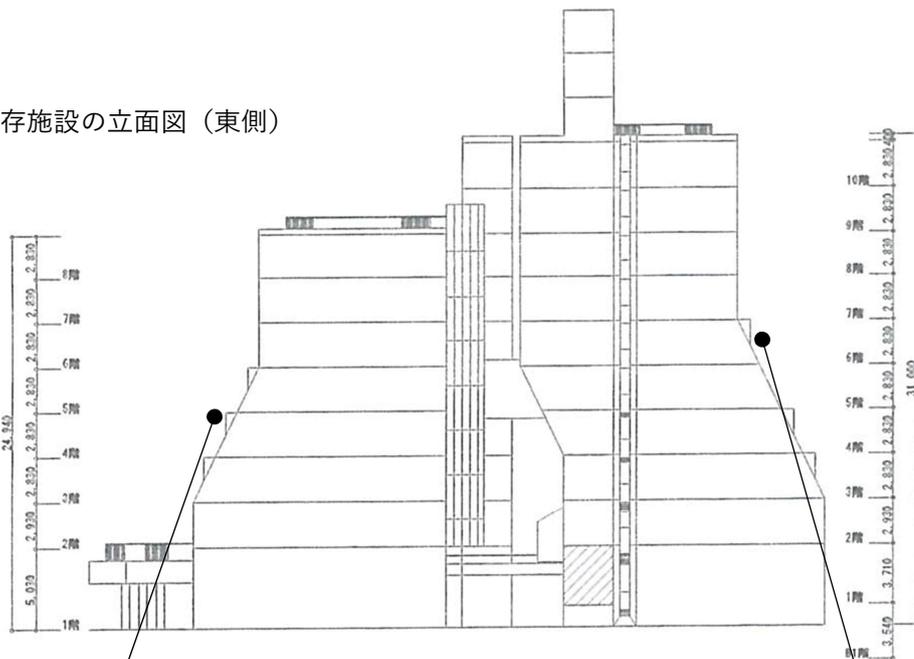
既存施設の建築概要、立面図、平面図は以下のとおりです。

■ 既存施設の建築概要

項目	A棟	B棟
竣工年	昭和47年（1972年）	
用途・機能	職員宿舎24戸	学生寮50室・職員寮10室 貸しオフィス・会議室
延床面積	2,636.81㎡	3,708.57㎡
階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階地上8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階地上10階建
備考	両棟は地下階や1階、5階等につながっており、 建物構造上は1棟形式となっている	

【A棟】		【B棟】		
8 F		10 F		
7 F		9 F		
6 F		8 F	学生寮寮室 (50室) (1室2名、男子のみ)	
		7 F		
5 F	職員宿舎 (24戸)	通路	5 F	学生寮学習室
4 F			4 F	職員寮 (10戸)
3 F		3 F		
2 F		2 F	ボランティア(個室5、7-8)	
1 F	通路	通路	1 F	会議室、事務室等
B 1 F	倉庫	広場	B 1 F	浴室、寮監室等
		B 2 F		電気室、設備室

■ 既存施設の立面図 (東側)



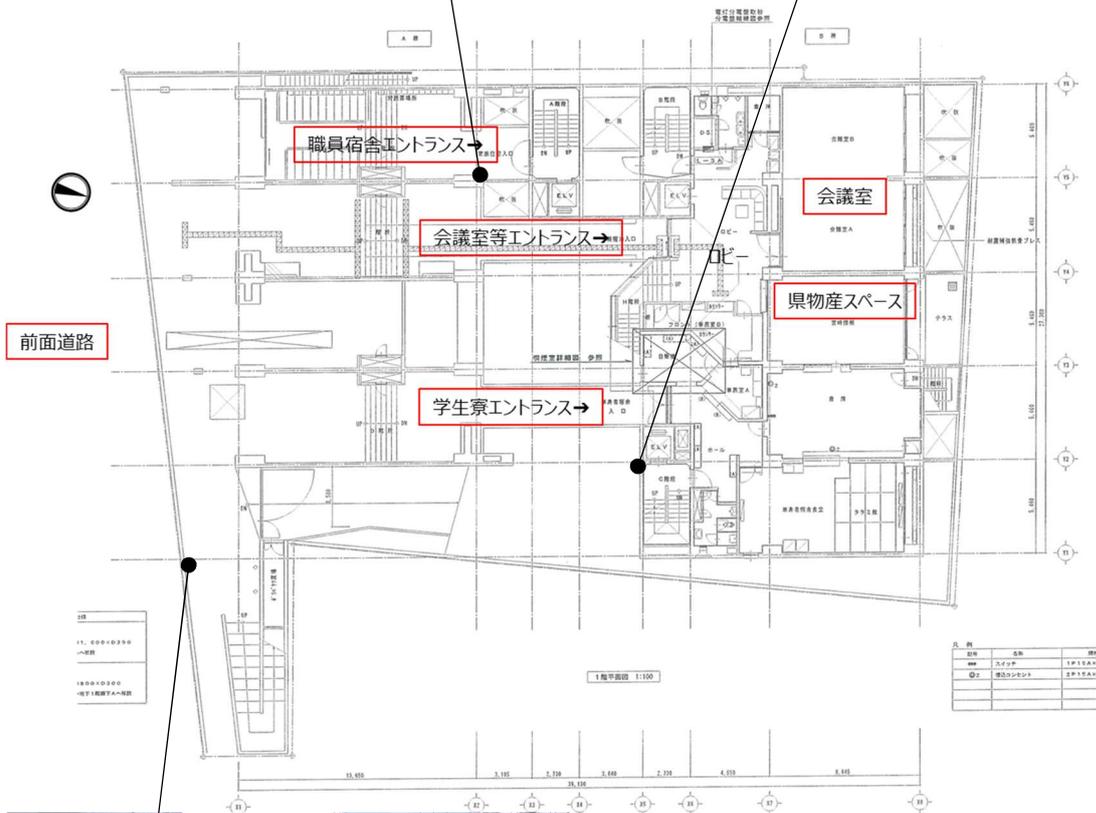
A棟立面図



B棟立面図



■ 既存施設の平面図



(2) 現状の課題

既存施設の主な課題として、施設の老朽化、機能性・利便性の低下、非効率的な土地利用が挙げられます。詳細については以下のとおりです。

■既存施設の主な課題

施設の老朽化	<ul style="list-style-type: none">・ 築48年を経過していることから、建物全体（躯体・仕上・設備等）の老朽化が顕著となっている。・ 建物外部の躯体仕上の劣化や鉄部のさび、建物内部においても仕上の剥がれなど老朽化が目立つ。・ 耐震ブレースの設置により耐震補強は実施されているものの、構造躯体の経年劣化は進行していると思われる。
機能性・利便性の低下	<ul style="list-style-type: none">・ 入口エントランスへの階段や、階段踊り場にあるエレベータなど、バリアフリー面の課題がある。・ 2人利用の学生寮室や、上層階の共用トイレの配置（湯沸室からの出入り）、各種設備環境など、社会現況や時代に即した住環境となっていない。・ 県の物産展示コーナーの配置が分かりにくい。
非効率的な土地利用	<ul style="list-style-type: none">・ 比較的整形な敷地形状であるが、建物構成が複雑な形態・動線となっている。・ 現状の指定容積率を消化しておらず、駅に近い文教地区としての好立地のポテンシャルを活かしきれていない。



■建物各部の劣化・老朽化

■機能性・利便性の低い建物形状

1. 本事業に関する基本方針

本事業の実施にあたって、以下の事項を基本方針とします。

① 県のさらなる発展への寄与

県民や県内企業、本県出身者・ゆかりの方々、県（東京事務所等）の利用のほか、本県PRのための活用を行う場として、将来にわたり本県発展を支える機能を果たす。

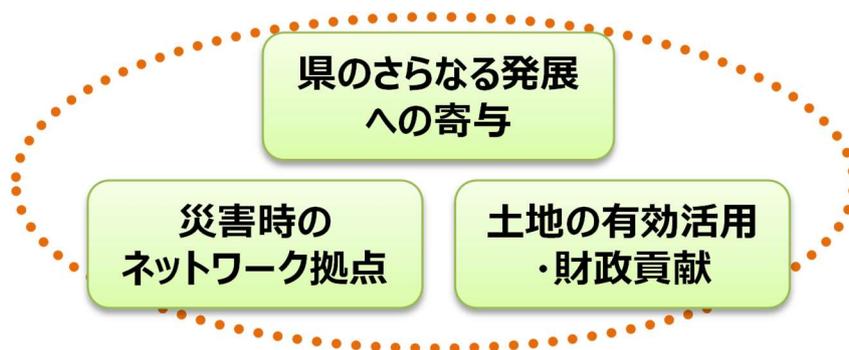
② 災害時のネットワーク拠点

大規模災害時等の東京都における本県のネットワーク拠点としての機能の確保。大規模災害時等に、都内勤務職員の参集場所や、東京事務所の代替又は補完施設としての機能を果たす。

③ 土地の有効活用・財政貢献

県施設を整備した上で発生する余剰容積を活用し、民間収益施設を導入。民間施設からの土地の賃貸料収入により県財政に貢献。

■事業の位置づけとなる3つの方針



2. 施設整備に関する方針

宮崎県東京ビルの再整備にあたって、以下の方針を基に施設を整備することとします。

①安全性の確保

大地震にも耐えうる構造、安全性に配慮した設備の設置、事業期間終了まで建替を行わずに使用に耐えうる耐久性の確保

②セキュリティの確保

③ライフサイクルコストの低減

④ユニバーサルデザイン

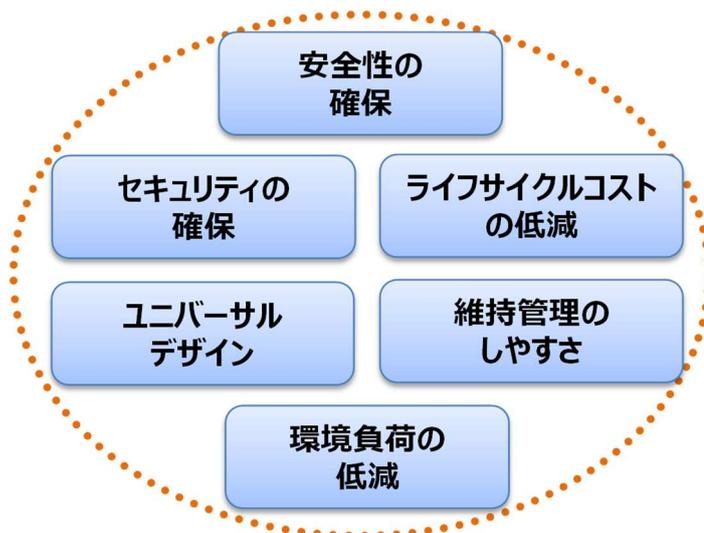
バリアフリーへの対応

⑤維持管理のしやすさ

設備の更新、保守・点検の他、維持管理の容易さを考慮した設備・機器類の設置

⑥環境負荷の低減

■施設整備に関する方針



3. 施設整備計画

(1) 県施設の機能

現在県施設に導入を予定している機能は以下のとおりです。

※現時点での想定であり、今後、内容に多少の変更がある可能性があります。

■必要諸室・規模

必要諸室		詳細	
職員宿舎 (3フロア)	居室	40戸	1DK(30㎡程度)+バルコニー×30戸
			2DK(50㎡程度)+バルコニー×10戸
	共用部分	宿舎の共用倉庫 (※サイズは設置可能なスペースの面積による。)	
		東京事務所の業務用倉庫 (※書類用：5㎡程度×1、資材保管用：10㎡程度×2)	
学生寮 (男女計2 フロア) ※男女は 明確に区 分する。	居室	50室以上	1R(15㎡程度)+バルコニー×男女各25室以上 室内にトイレ・シャワーブース
	共用部分	各階に洗濯室・自炊室	
		寮監室	
		寮監用居住スペース(※約50㎡。階を問わない。)	
1階 (想定)	フロンティア オフィス	5室(各15㎡程度)	
		給湯室	
		コピー室	
	会議室	3室(40㎡×2+20㎡) ※パーティションの移動により連結可とする。	
	県情報発信 スペース	1室(※サイズは設置可能なスペースの面積による。)	
	共用部分	トイレ	

■必要設備・動線共有

諸室	必要設備	他施設との動線共有
職員宿舎	冷暖房設備、バルコニー	学生寮とその他の施設との動線は区分する。 その他の施設間の動線の区分については、必須としない。
学生寮	机、椅子、棚、ベッド、冷暖房設備、インターネット環境、バルコニー	
フロンティアオフィス	机、椅子、冷暖房設備、インターネット環境	
会議室	机、椅子、冷暖房設備、インターネット環境、受付、トイレ（フロンティアオフィスの入居者等と共用）	

(2) 階層構成・断面計画（イメージ）

階	フロア構成	主な諸室構成	容積対象床面積㎡
12F	民間施設	(例:世帯向け住宅4戸)	416
11F	民間施設	(例:世帯向け住宅6戸)	550
10F	民間施設	(例:世帯向け住宅6戸)	550
9F	民間施設	(例:世帯向け住宅6戸)	550
8F	民間施設	(例:世帯向け住宅6戸)	550
7F	民間施設	(例:世帯向け住宅6戸)	550
6F	県施設(職員宿舎)	1DK(30㎡程度)12戸 2DK(50㎡程度)2戸	545
5F	県施設(職員宿舎)	1DK(30㎡程度)9戸 2DK(50㎡程度)4戸	545
4F	県施設(職員宿舎)	1DK(30㎡程度)9戸 2DK(50㎡程度)4戸	545
3F	県施設(学生寮)男子	男子寮(約11~14㎡)25室 ラウンジ・洗濯室等	661
2F	県施設(学生寮)女子	女子寮(約11~14㎡)25室 寮監室・ラウンジ・洗濯室等	661
1F	県施設(フロンティアオフィス、会議室等) ・各施設エントランス	フロンティアオフィス5室・会議室3室(計105㎡)・給湯室・ 県情報発信スペース・管理事務室・エントランス・倉庫等	806
BF	駐車場(民間施設分)・設備室	機械式駐車場・設備室等	241

床面積計: 7,170
敷地面積: 1,438
容積率: 499% < 500%

(3) 民間施設の機能

合築する民間施設の機能については、再整備を行う事業者の公募において提案を求めます。

なお、計画敷地は、第2種文教地区に位置するため、ホテルや風営法の適用となるものなど（下記の表参照。）は建設できません。この他、民間施設の条件については、県の財産である土地に設置されることや、上記(1)の県施設との合築となることを勘案して設定し、公募要項の中で示します。

■第二種文教地区で建築不可となる建物

キャバレー、ナイトクラブ、喫茶店などで風営法の適用を受けるもの
ホテルまたは旅館
劇場、演芸場または観覧場
勝馬投票券販売所、場外車券売場等

第四章 事業スキーム

1. 事業手法の整理

公有地の整備及び維持管理運営手法としては、主に公設公営である「従来方式」と、民設民営である「PFI方式（BTO・BOT）」、「定期借地権方式（県施設所有・県施設賃借）」などがあります。

※ BTO：県施設県所有、BOT：事業期間中、県施設民間所有

■各事業手法の概要

事業方式		概要
公設公営	従来方式	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の整備、整備に係る資金の調達、維持管理・運営など、県有地活用に係るすべての業務を県が行う。 ✓ 民間施設は整備せず、県施設のみを整備する。
	PFI方式（BTO・BOT）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 県施設部分はPFI法に基づき、民間事業者が県施設に係る一連の業務（資金調達、設計、施工、管理運営）を行い、資金調達も民間で行う。 ✓ 民間事業者によるサービス提供に対して、県が維持管理・運営期間にわたって対価を支払う。 ✓ 民間施設部分は県が定期借地権を設定し、民間事業者が余剰容積を活用して民間施設を整備、収益事業を実施する。県有地を賃借した民間事業者は、借地期間中、土地の賃借料を県に支払う。
民設民営	定期借地権方式（県施設所有・賃借）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資金調達を民間事業者が行い、県施設及び民間施設を整備する。 ✓ 県が民間事業者と定期借地契約を締結し、県有地を賃借した民間事業者は、借地期間中、土地の賃借料を県に支払う。 ✓ 県は、県施設部分を民間事業者から購入（又は賃借）し、その対価を支払う（この対価の一部又は全部を土地の賃貸料収入により賄う。）。 ✓ 借地期間終了時に、民間事業者は施設を解体・撤去し、県有地を更地の状態にして県に返還する。（建物譲渡特約付を除く） <p>※ 県施設の管理運営を民間事業者の業務範囲に含めるかどうかやその範囲については、公募条件による。</p>

2. 本事業の事業手法

本事業については、余剰容積に民間施設を導入して資産活用することにより、県の財政負担の軽減と当ビルの機能の維持・向上を図ることを目的としています。

このため、採用する事業手法としては、PFI方式（BTO・BOT）と定期借地権方式（県施設所有・県施設賃借）とが考えられます。

これらの手法について、民間事業者へのヒアリング等を踏まえて比較検討し、下記のとおり評価しました。

- 民間の創意工夫が発揮され、建設コスト等の削減が期待される点ではどちらも同じと言えます。
- PFI方式（BTO・BOT）の場合は、県の財政負担が平準化できる（初期に多額の負担がない）一方で、手続きの煩雑さや、これらのために必要となるコスト等により、民間事業者側に負担がかかり、応募者数の減少が懸念されます。
- 定期借地権方式（県施設所有・県施設賃借）の場合は、PFI方式（BTO・BOT）の場合よりも多くの応募者が見込まれ、事業者間の競争が働くことにより、より良い提案が期待されます。
- 定期借地権方式（県施設所有）の場合は、県施設の取得費用が初期に発生します。
- 事業費のシミュレーションを行ったところ、下記の結果となり、定期借地権方式（県施設所有）が、他の事業手法と比較して、最も事業費（県の負担額）を削減できる見込です。

定期借地権方式（県施設賃借） > PFI方式（BOT） > PFI方式（BTO） > 定期借地権方式（県施設所有）

〈事業費シミュレーションの主な条件設定〉

- ・ 建築可能容積（容積率 500%）を最大限に用いて東京ビルの再整備（建替）を行い、余剰容積に民間施設を導入する（官民合築）。
- ・ 建物全体の延床面積の約半分に対応する 6 フロア分を県施設として使用する。
- ・ PFI方式のサービス対価は、民間事業者の適正な利益・配当が確保されるよう設定(EIRR 5%)。
- ・ 定期借地権方式の維持管理・運営費は、現在の維持管理・運営費を基に面積按分で算出。
- ・ 事業期間を 70 年又は 50 年とする（2 パターンでシミュレーションを実施。）。
- ・ 事業費の内容：費用・・・施設整備費相当額、維持管理・運営費、修繕費、税負担等
収入・・・利用料金収入、地代収入

上記を踏まえ、本事業については、民間の創意工夫が発揮されかつ県側のコスト削減が最も見込まれる定期借地権方式（県施設所有）により事業を進めていくこととします。

第五章 整備スケジュール（案）

現在想定しているスケジュールは以下のとおりです。

■整備スケジュール（案）

	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
基本計画等の作成	↔					
事業者公募・選定、協定締結		↔				
基本設計・実施設計			↔			
東京ビル機能移転準備			↔			
東京ビル解体工事、定期借地 契約の締結、土地の引渡し				↔		
新東京ビル建築					↔	