

総務政策常任委員会資料

目 次

【報告事項】

	頁
1 宮崎県東京ビルの再整備について	1

令和2年1月23日

総 務 部

宮崎県東京ビルの再整備について

財産総合管理課

1 東京ビルの概要

(1) 所在地：東京都千代田区九段南4丁目8番2号（市ヶ谷駅から徒歩5分）

（用途地域：商業地域、第二種文教地区
建ぺい率＝80%、容積率＝500%）

(2) 竣工年月日：昭和47年3月31日（築47年）

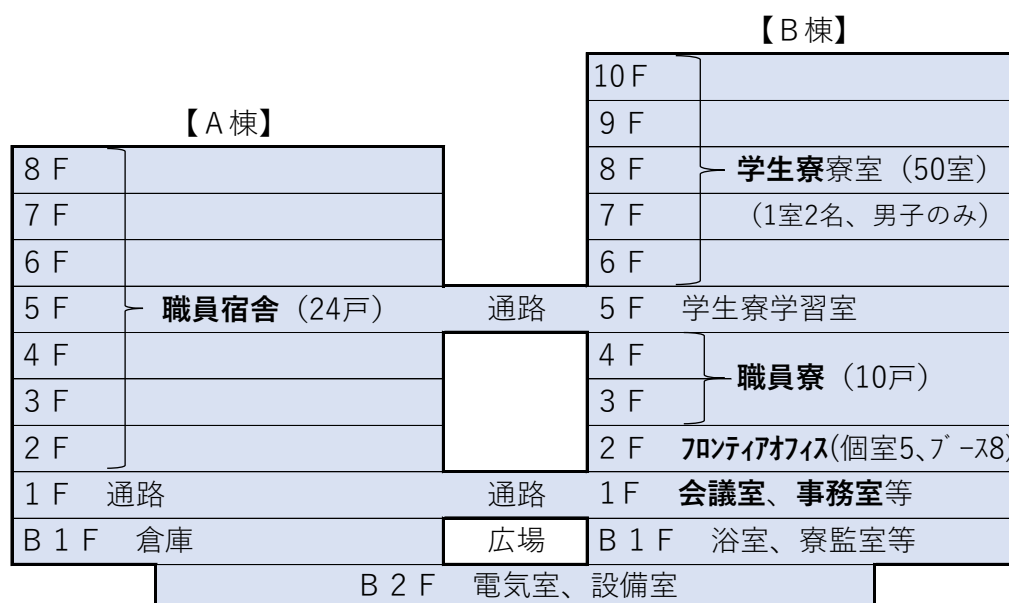
(3) 敷地面積：1,427.25㎡

(4) 延床面積：5,588.81㎡

(5) 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

(6) 施設の概要

職員宿舎・職員寮、学生寮、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）、会議室、在京宮崎県人会事務局等



2 宮崎県東京ビルの課題・方向性について

(1) 施設の課題

- ・ 老朽化が進み、維持管理経費が嵩んでいる。
- ・ 土地をさらに高度利用する余地がある。
- ・ 立地環境の有効活用について検討する余地がある。

(2) 施設の方向性

- ①改修による維持 → 年間平均約4千万円の改修費用が見込まれる。
- ②再整備（建替） → 未利用容積の民間活用等により財政負担の軽減が期待できる。
- ③売却 → 資産性、利便性に優れた県有地と職員宿舎等の機能を失う。



東京ビルが抱える課題の解決や財政負担の軽減、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、②再整備（建替）が最も適当と思われる。

3 再整備（建替）についての検討内容

(1) 施設の機能、規模等

	現 在	建替後（案）
全体	延床面積：5,588.81㎡ 地上階数：A棟8階、B棟10階	3割程度の増床が見込まれる。 地上階数：15階前後
職員宿舎・職員寮	38戸 ※借上宿舎4戸を含む。	40戸程度 (3フロア分使用を想定。)
学生寮	男子のみ 50室 定員100名	男女各30室程度 定員60名程度 (2フロア分使用を想定。)
フロンティア オフィス	個室5室、ブース8室	個室5室程度
会議室	約100㎡×1室	約100㎡×1室
その他	県人会事務局等	県人会事務局等 ※使用しないフロア(9フロア分前後) を民間活用部分とすることが可能。

(2) 想定される整備手法

手法	PFI方式	定期借地権方式	土地信託方式
概要	PFI法及び契約に基づき、公共施設等の整備、維持管理、運営等を行う。	契約に基づき、土地を借り、県施設と民間施設を一体的に整備(・維持管理・運営)し、事業終了後に更地にして返還する。	契約に基づき、土地の信託を受け、民間施設と県施設を整備(・維持管理・運営)する。
事業期間	一般的に30年程度まで	50年以上	通常長期
整備費の 支払	事業期間中に支払う ※別途、土地の賃貸料収入あり	土地の賃貸料と相殺し、残金がある場合は施設の引き渡し前又は運営期間中に支払う	事業期間中に支払う(他、信託報酬の支払あり) ※事業運営の実績により、信託配当あり
土地の 所有権	県(借地権設定)	県(借地権設定)	信託期間中民間