

総務政策常任委員会資料

目 次

【報告事項】

	頁
1 宮崎県東京ビル再整備事業基本計画（案）について . . .	1

（添付資料）

別冊 宮崎県東京ビル再整備事業基本計画（案）

令和3年1月21日

総 務 部

宮崎県東京ビル再整備事業基本計画（案）について

財産総合管理課

1 東京ビルの概要（現況）

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）	
敷地面積	1,427.25㎡	
敷地条件	用途地域：商業地域 建ぺい率＝80%	特別用途地区：第二種文教地区 容積率＝500%
竣工年月日	昭和47年3月31日（築48年）	
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 整備計画（案）

建築可能容積を最大限に活用して再整備（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。

(1) 県施設の機能・規模（案）について

	現在		建替後（案）	
職員宿舎・職員寮	34戸	6,345 ㎡	40戸 (3フロア分使用を想定。)	4,337 ㎡
学生寮	男子のみ 50室 定員100名		男女各25室以上 定員50名以上 (男女各1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	
会議室	約100㎡×1室		100㎡×1室	

※ 建替後の面積は、学生寮各25室整備した場合に想定される所要面積。

〈建替後イメージ〉

(2) 整備手法（案）について

定期借地権方式（県施設所有）による。

※ 民間活用による整備手法である「PFI方式（BTO・BOT）」と「定期借地権方式（県施設所有・県施設賃借）」について、メリット・デメリット、現時点で想定される事業費の面から比較検討した結果、民間の創意工夫がより発揮され、県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）」を採用する。

BTO：県施設県所有

BOT：事業期間中、県施設民間所有



(3) 整備スケジュール（案）

	R2	R3	R4	R5	R6	R7
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			↔			
現ビル解体、定期借地契約締結				↔		
新ビル建築					↔	

(参考) 整備手法の検討について

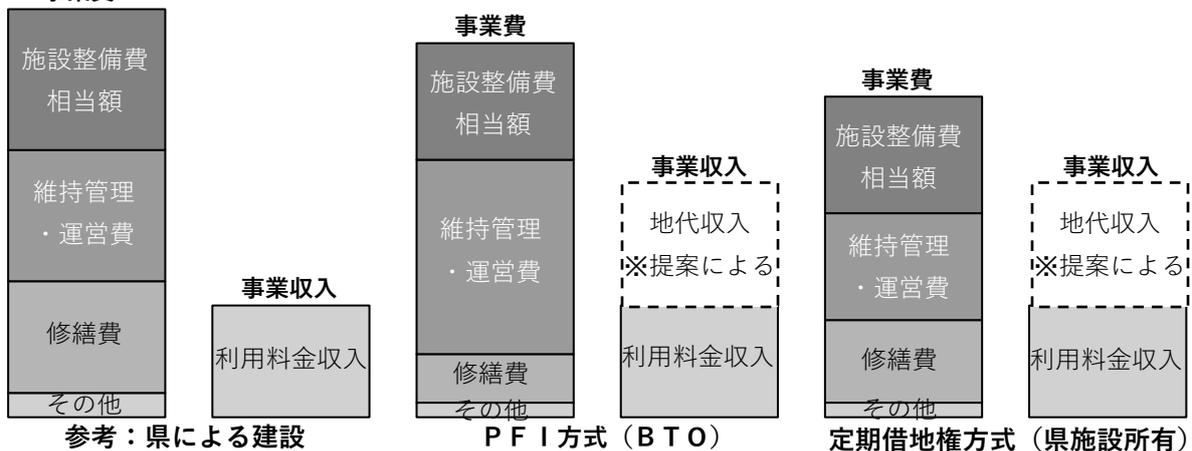
1 整備手法の概要

	PFI方式 (BTO)	定期借地権方式 (県施設所有)
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI法及び契約に基づき、民間事業者が、県施設・民間施設の整備、維持管理、運営等を行う。 ・ 県は、県施設の整備、維持管理、運営等の対価について、PFIの事業期間中にわたって民間事業者に支払い、民間事業者は、借地期間中、地代を県に支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約に基づき、民間事業者が、県施設・民間施設の整備、維持管理、運営等を行う（民間事業者が行う県施設の維持管理・運営等の有無及びその範囲は、民間事業者の公募の際の公募条件による。）。 ・ 県は、県施設を購入し、その購入費用を支払う。また、維持管理、運営等を民間事業者の業務の範囲に含める場合は、事業期間中にその対価を支払う。 ・ 民間事業者は、借地期間中、地代を県に支払う。

2 整備手法の比較 (○：メリット、▲：デメリット)

	PFI方式・定期借地権方式 共通	PFI方式 (BTO)	定期借地権方式 (県施設所有)
評価	<ul style="list-style-type: none"> ○民間施設部分につき借地権を設定することにより、地代収入が得られる。 ○設計、建設、維持管理等を長期包括的に性能発注するため、民間のノウハウ・創意工夫が発揮され、コスト削減が期待できる。 ▲民間施設との合築となるため、共用部の管理や、民間事業者の収益変動による事業への影響等のリスクが存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業期間中にわたって対価を支払うため、<u>県の財政負担が平準化できる。</u> ▲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、民間事業者に負担がかかり、定期借地権方式による場合と比較し、<u>応募者数の減少が懸念される。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>手続面での自由度が高く、PFI方式の場合と比較して、民間事業者側に負担がかからない手法であるため、PFI方式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る。</u> ▲<u>県施設部分の購入費用が初期に発生する。</u>

現時点で想定される事業費の比較
事業費



※ 事業期間を70年とした場合のシミュレーションによる想定。