

東京讃岐会館を受け継ぐ新たな情報発信・交流拠点の整備に関する
マーケットサウンディング調査
結果概要

令和6年3月19日
香川県政策部政策課

1 調査の概要

東京都港区の旧東京讃岐会館等の周辺地域で進められている「三田小山町西地区第一種市街地再開発事業」への参加により取得する再開発ビルの権利床について、具体的な運営形態や活用方法を検討するため、民間事業者等から幅広く意見やアイデア等を募るマーケットサウンディング（以下、「MS」という。）を実施しました。

2 対象施設等の概要

県は、再開発ビルの南街区住宅C棟の1，2階に、合計約1,300㎡の権利床を取得し、「レストラン」「イベントスペース」「オフィス・ビジネススペース」等の、東京における新たな情報発信・交流拠点を整備・運営する予定としています。

	北街区		南街区	
	住宅A棟	オフィス棟	住宅B棟	住宅C棟
事業名	三田小山町西地区第一種市街地再開発事業			
施行者	三田小山町西地区市街地再開発組合			
所在地	東京都港区三田一丁目3番 他（地番）			
区域面積	約 2.5ha			
建築面積	約 10,890 ㎡			
延床面積	約 177,640 ㎡			
規模	地上 42階 地下 1階	地上 8階 地下 1階	地上 31階 地下 1階	地上 16階
高さ	約 165m	約 37m	約 124m	約 64m
主要用途	共同住宅、事務所、店舗、保育園等			

3 MS実施スケジュール

令和5年7月10日～ MS調査の公表・募集開始し、順次ヒアリング等を実施

4 主な調査項目

- ①権利床の運営形態について ③賃料について
②権利床の用途・レイアウトについて ④事業期間について

5 調査結果

(1) 参加状況

11 者

(2) 意見の概要

主な調査項目	主な意見
① 権利床の運営形態について	<ul style="list-style-type: none">➤ 権利床全体を同一事業者へ貸し付ける「一括貸付」と、用途ごとに個別に貸付けなどを行う「個別貸付（委託）」を比較すると、「一括貸付」のほうが、権利床全体におけるコンセプトの調整や、周辺エリアを含む一体的な空間活用など、より効果的・効率的な運営が可能となるため望ましい。➤ 契約調整は専門性が高く、行政側の負担も大きいいため、契約は分割にするより、一括貸付の手法により、一元化したほうが良いだろう。
② 権利床の用途・レイアウトについて	<ul style="list-style-type: none">➤ 「飲食スペース」は、収益事業として比較的成立させやすい。一方、「イベントスペース」と「オフィス・ビジネススペース」はそれだけでは収益性が見込みにくい。➤ 用途・レイアウトについて、県の方で、あらかじめ固定するのではなく、提案の自由度を確保してもらえると、創意工夫の余地が生まれ、県の求めるコンセプトや機能等を、より魅力的なカタチで実現できると思う。➤ 県の目指すべき姿と乖離が生じないよう、県の求めるコンセプトや機能を、最低限、明確化して示してもらうことで、事業者側も公民連携事業として参画する意義が高まる。
③ 賃料について	<ul style="list-style-type: none">➤ 公益的目的や機能の充足を考慮した賃料設定にしてほしい。➤ 賃料を固定賃料と変動賃料で構成するスキームであれば、一括貸付であっても前向きに検討できる。
④ 事業期間について	<ul style="list-style-type: none">➤ 償却期間や大規模修繕を考慮すると、10年程度が適当である。➤ 解約や賃料の見直し等に係る契約の諸条件によっては、10年以上も許容可能と考える。
⑤ その他	<ul style="list-style-type: none">➤ 県が取得する権利床1階の周りには、新たな公園が整備される予定であるので、権利床と公園を一体的に利用することで、一層のにぎわいや活性化が創出されるのではないかと。

6 今後の予定

東京讃岐会館の機能を引き継ぐ権利床のポテンシャルを最大限に引き出すため、MSで伺った意見やアイデア等を参考にしながら対応方針を整理するとともに、引き続き民間事業者へのヒアリングを実施しながら、運営事業者の選定に向けて公募条件等の検討を進めてまいります。