

市街地再開発事業に伴う東京讃岐会館等県有資産利活用検討結果報告書(案)の概要

1 「市街地再開発に伴う東京讃岐会館等県有資産利活用検討委員会」の設置

東京讃岐会館については、昭和47年の建築後44年が経過し、建物、設備の老朽化が進行するとともに、耐震性が不十分などの課題を抱えているが、周辺で三田小山町西地区第一種市街地再開発事業（以下「市街地再開発事業」という）の計画が進んでおり、県では下記のとおり、現在進められている市街地再開発事業に参加し、この事業の活用を図ることにより、現行の機能を拡充する方針であり、観光関係者、学識経験者、金融機関などで構成する「市街地再開発に伴う東京讃岐会館等県有資産利活用検討委員会」を設置した。

<方針>

○市街地再開発事業を活用し、現行機能を拡充

⇒県が所有する土地・建物を権利変換計画により、権利床（新しい再開発ビルの床）の取得や金銭給付を受けることで対応

- ① 情報発信・交流拠点機能を、権利床により拡充
- ② 宿泊機能についても、現在と同等の利便性を有する施設を周辺地において維持・確保の方向

2 東京讃岐会館等の概要

東京讃岐会館は、県民が低廉な料金で宿泊できる施設であるとともに、東京における本県の情報発信・交流拠点の一つであり、現在、株式会社喜代美山荘に貸し付け、同社が運営を行っており、敷地内には3棟の職員住宅がある。

- ・所在地：港区三田一丁目
- ・土地：5,217.66 m²
- ・建物：東京讃岐会館（本館ほか） 4,879.36 m²
職員住宅 3棟 1,377.65 m²

3 市街地再開発事業の概要

(1) 事業の概況

東京讃岐会館を含む三田小山町西地区(第3・5地区)の約2.6ヘクタールでは、平成28年6月に都市計画決定が行われ、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図るべく、第一種市街地再開発事業により、公共施設(公園を含む)と建築物の一体的な整備が行われる予定である。なお、同地区では地区計画における建築物等の用途制限としてホテル又は旅館等は建築できないこととなっている。

(2) 今後のスケジュール

- 平成29年度 市街地再開発組合設立認可
- 平成31年度 権利変換計画認可
- 平成32年度 工事着工
- 平成36年度 工事完成

<三田小山町西地区 配置計画(案)及びイメージ図>



4 東京讃岐会館等県有資産の利活用に関する検討事項

- 検討事項① 市街地再開発事業で取得する権利床で確保する機能（用途）と規模
- 検討事項② 権利床の運営に関する基本的考え方
- 検討事項③ 宿泊機能の維持・確保に関する基本的考え方

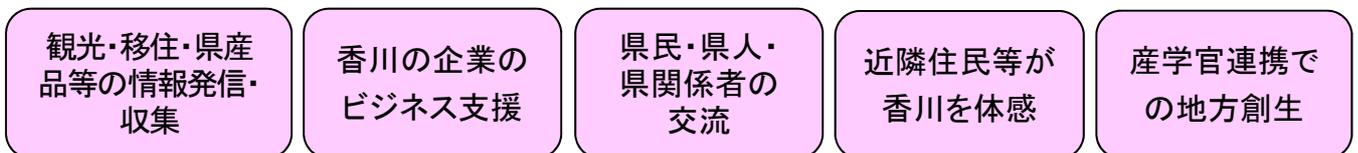
5 市街地再開発事業で取得する権利床で確保する機能(用途)と規模

(1) 新たな情報発信・収集・交流拠点施設のコンセプトと確保する機能

<コンセプト>

香川と東京を双方向につなぐ情報発信・収集拠点
 県民・県人・県関係者が集う交流拠点
 近隣住民等が憩い、本物の讃岐を体感できる場

<確保する機能>



(2) 新たな情報発信・収集・交流拠点施設の用途案と施設イメージ及び施設配置場所と面積

① 展示・イベント・交流スペース 住宅C棟2階 約500㎡ (①, ②合計)

(施設イメージ)

- 県の総合情報(観光・産業・暮らし・文化・教育等)の継続的提供とアートの活用や移住などの多彩なイベントを定期的に行うことができるスペースの確保
- 観光誘客・特産品拡販・移住促進等に役立つ効果的情報発信と都市住民のニーズ等を情報収集できる工夫
- 県ゆかりの音楽家のミニ音楽コンサートが開催できる心地よいスペース
- 香川に関する書籍(題材・作者等)中心の蔵書や香川の魅力のインターネットによる情報発信
- 香川ブランドを設えた「ふるさと讃岐」や、県にゆかりのあるアート作品等を展示する「香川らしさを感じる」空間を演出
- 親しみやすいカフェスペースの併設(希少糖スイーツなどの提供)

② オフィス・ビジネススペース

(施設イメージ)

- 県内の中小企業や創業段階の企業がビジネススペースとしても活用できるよう、スモールオフィス、電源、Wi-Fi、事務機器の設置及び商品展示販売・商談スペース(会議室)の確保
- 大学オフィス、市町オフィスとしても使用できる場所の確保
- 栗林庵程度の広さ(①, ②合わせて)

③ レストラン 住宅C棟1階 約500㎡ (バックヤード等を含む)

(施設イメージ)

- 食材に県産品を、食器に香川漆器などを使用し、香川の魅力を体感できる質の高い演出
- 東京讃岐会館の木々を残し、それらに囲まれた居心地のよい空間、テラスを配置
- 周辺住民などの普段使い(ランチ、ディナー)や、県人の特別な食事(ディナー)も提供
- 公園に面して、人通りがある場所
- 50~60人程度の会食ができる広さ

④ さぬきうどん店 事務所棟1階 約100㎡

(施設イメージ)

- 情報発信・交流スペース、レストランへの誘導の役割
- 近隣住民、ビジネスマンの客を見込み、気軽に使える商業ビルの並ぶ大通り沿い
- 本場と同じメニューを提供
- 県産品、県の観光ポスター等小掲示販売スペースも確保

確保面積は、全体で1,000㎡~1,500㎡

⑤ 讃岐公園(仮称)

(施設イメージ)

- 東京讃岐会館にある樹木、遺構を移設
 - 都会の森として、現在の東京讃岐会館の庭園を生かした整備を行い、新たに取得する権利床との相乗効果によるにぎわいを創出
 - 公園名への「讃岐」や「香川」などの名称使用等を要望し、かつて、ここに「東京讃岐会館」があったことや、香川県とのゆかりを後世に残す
- ※港区が管理する公園となる予定であり、港区との協議・調整が必要となる

6 権利床の運営に関する基本的考え方

① 香川らしい交流・情報発信を行い、近隣住民等も活用できる施設運営

- 香川の良さ、香川らしさを強く発信、体感できる運営
- 近隣住民(外国人を含む)等が交流サロンのように使用

② 県民・県人が利用しやすい施設運営

- 県民・県人が利用する場合の優先使用や利用料割引
- 県と東京をつなぐ、双方の事情に精通した県人や県ゆかりの人材等の運営への参画

③施設の運営が継続できる体制の確立

- 魅力ある情報発信・交流の場の提供によるにぎわい創出により、施設利用率を高め、利用料金による施設運営が行える体制
- 施設・設備の適度な更新ができる体制

④収支バランスへの配慮

- 交流・情報発信（ビジネス支援施設、交流スペースなど）施設の運営経費を考慮
- 固定的負担経費の発生を考慮
- 権利床貸付による収入と支出のバランスを最大限配慮

7 宿泊機能の維持・確保に関する基本的考え方

宿泊機能については、特に県民の方々に対し低廉な価格で東京における宿泊場所を提供してきたところであり、これまで多くの方々にご利用されてきたものの、宿泊機能の維持・確保には、以下のような課題があることから、これらの課題を踏まえ対応策の検討を進める必要があると考えており、その検討には一定の時間を要し、すぐに結論が得られる状況にないため、引き続き県において検討を進めることが適当である。

- ①現在と同等の利便性を有する立地場所の確保
- ②施設規模や投資規模
- ③効率的な施設運営方法
- ④東京における宿泊施設の将来的需要

（参考）他道府県（46道府県中）の東京における宿泊施設の状況

- ・従来から施設がなかった府県 2府4県
- ・従来はあったが廃止した道府県 1道36県
- ・現在も運営している県 3県（香川県含む）