

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）

平成28年11月

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

目 次

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	1
2 東京讃岐会館等の概要	
(1) 東京讃岐会館等の資産の沿革等	2
(2) 立地条件	2
(3) 資産の状況	3
3 市街地再開発事業の概要	
(1) 事業の概況	5
(2) これまでの主な経緯	5
(3) 今後のスケジュール	5
(4) 主な公共施設等	6
(5) 施設建築物の概要	6
4 東京讃岐会館等県有資産の利活用に関する検討事項	8
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) 東京讃岐会館の現有機能及び規模について	9
(2) せとうち旬彩館との関係	10
(3) 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	11
(4) 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	13
(5) 新たな情報発信・収集・交流拠点施設の施設配置場所と面積	15
6 権利床の運営に関する基本的考え方	
(1) 東京讃岐会館等の運営状況	17
(2) 運営に関する基本的考え方	18
7 宿泊機能の維持・確保に関する基本的考え方	
(1) 東京讃岐会館の宿泊の状況	20
(2) 他道府県の東京における宿泊施設の状況	20
(3) 維持・確保に関する基本的考え方	20
(参考資料)	
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委員名簿	22
②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検討経過	23

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

東京都港区三田にある東京讃岐会館については、昭和 47 年のオープン以来、県民、県人の活動・交流や情報発信の拠点として、県勢の発展に寄与してきた施設であるが、建築後 44 年を経過し、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。

また、東京讃岐会館周辺では、地元の三田小山町西地区におけるまちづくりの観点から、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、平成 28 年 6 月には、この事業に係る都市計画決定がなされ、再開発準備組合の事業計画では、今後、平成 32 年度の再開発ビルの工事着工に向けて本格的に事業の進展が図られる予定である。

県では、東京讃岐会館においてこれまで維持・確保してきた機能は、首都東京における経済、産業の集積状況等を踏まえると、産業振興、観光振興にとどまらず、広く県政全般にわたる諸施策を推進していくうえで極めて重要であるとの認識の下、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、その具体的検討にあたり、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

本検討委員会では、東京讃岐会館やその周辺の現地確認を行ったうえで、市街地再開発事業の区域内の東京讃岐会館などの県有資産の利活用方法について、計 3 回にわたる議論・検討を行い、次のとおり取りまとめたので報告するものである。

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いる。その他、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 m ²
・建物：東京讃岐会館（本館ほか） 4,879.36 m ²
職員住宅 3棟 1,377.65 m ²

(1) 東京讃岐会館等の資産の沿革等

- ・ 昭和26年に現在の本館・西館部分の土地を購入、東京事務所及び東京宿泊所として使用。
- ・ 昭和43年に現職員住宅A棟部分の土地を購入、昭和46年3月に本館・西館の建築に伴う代替宿泊所として現木造建物部分の土地を購入、昭和47年11月に東京讃岐会館を開館。（香川県庁消費生活協同組合が運営主体）
- ・ 平成15年3月に香川県庁消費生活協同組合の撤退に伴い一時閉鎖。運営事業者を選定し、同年8月に株式会社喜代美山荘の運営により東京さぬき倶楽部として営業を再開、現在に至る。

(2) 立地条件

- ・ 東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅の東方約200m圏にあり、中層マンション、一般住宅等が混在する住宅地域。
- ・ 近隣地域は、築年の経過した戸建住宅や小規模事務所等が密集し、幅員も狭い道路が多い地域であったが、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線の開通により交通利便性が大きく改善され、通勤に至便で若者に人気のある六本木に近接するエリアとして、近年マンションの建設が増えている。
- ・ 北側エリアでは、三田小山町東地区第一種市街地再開発事業（平成21年8月竣工）及び三田小山町地区第一種市街地再開発事業（平成22年5月竣工）により高層マンションが建設され、街並みが大きく変貌しつつある。

(3) 資産の状況

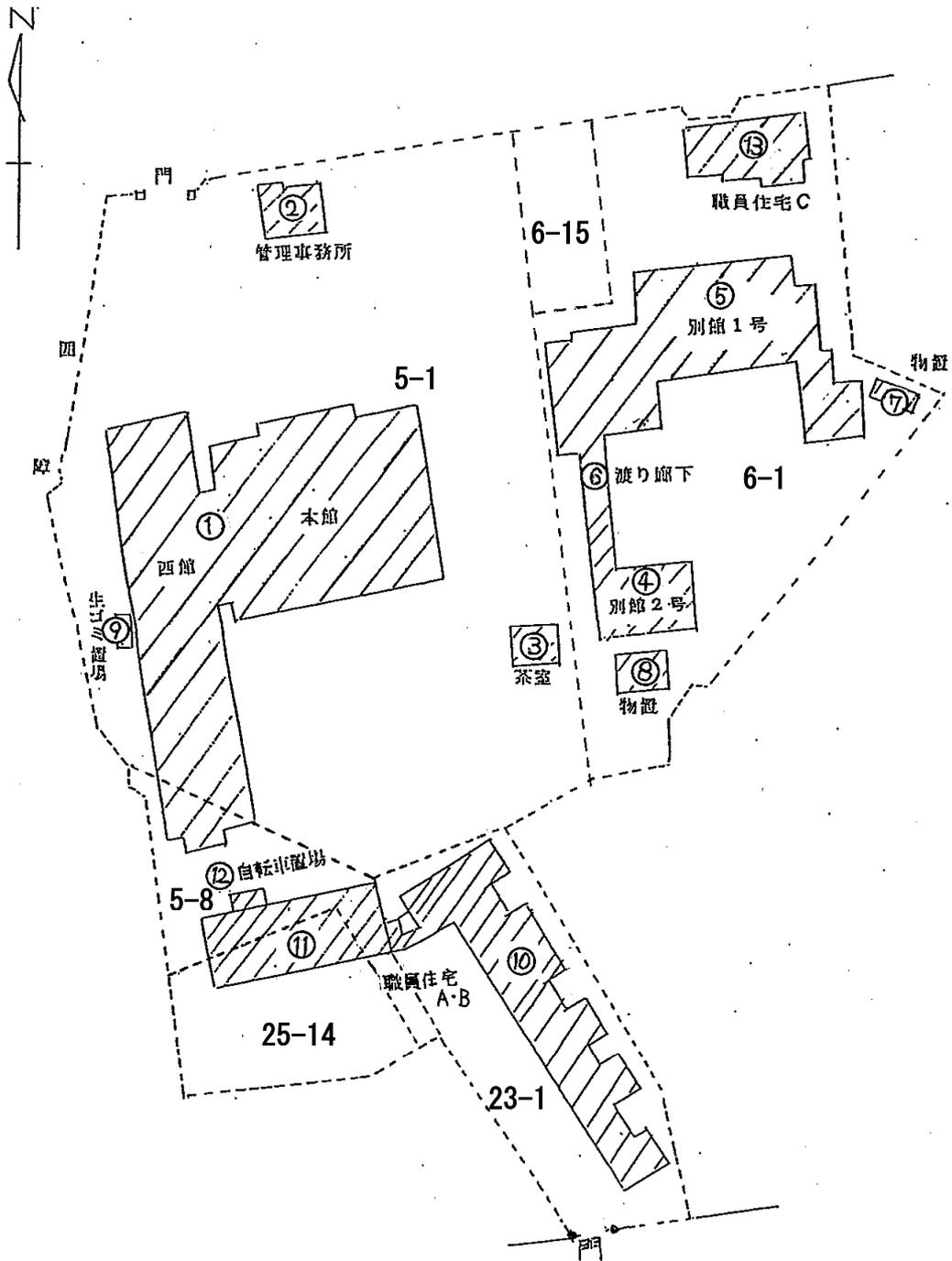
①土地

所在地	地目	登記簿面積(m ²)	取得年月日	備考
港区三田一丁目 5-1	宅地	2,911.04	S26. 6. 11	
港区三田一丁目 6-1	宅地	1,211.07	S46. 3. 31	
港区三田一丁目 6-15	宅地	99.23	S56. 7. 22	
港区三田一丁目 5-8	宅地	312.59	S27. 3. 25	
港区三田一丁目 25-14	宅地	107.57	S27. 3. 25	
港区三田一丁目 23-1	宅地	576.16	S43. 11. 20	
合 計		5,217.66		

②建物

図面番号	主な建物	構造	延床面積	取得年月日
①	本館、西館	鉄骨鉄筋コンクリート 12F	4,354.93	S48. 1. 25
②	事務室	木造 2F	54.04	S26. 6. 11
③	茶室	木造 1F	16.29	S26. 6. 11
④	別館 2号	木造 2F	120.14	S26. 6. 11
⑤	別館 1号	木造 2F	284.66	S46. 3. 31
⑥	渡り廊下	木造	18.00	S47. 10. 31
⑦	倉庫 (物置)	不明	9.38	S48. 7. 8
⑧	倉庫 (物置)	不明	14.58	S48. 12. 18
⑨	生ごみ置場	コンクリートブロック造	7.34	S53. 3. 29
合計			4879.36	
⑩	職員住宅A棟 9戸 (約 62 m ²)	鉄筋コンクリート造 3F	1,077.11	H 4. 3. 17
⑪	職員住宅B棟 15戸 (約 18 m ²)	鉄筋コンクリート造 3F		H 4. 3. 17
⑫	自転車置場	鉄骨造	10.8	H 4. 3. 24
⑬	職員住宅C棟 3戸 (約 64 m ²)	鉄筋コンクリート造 3F	289.74	S56. 6. 3
合計			1,377.65	

土地・建物配置図



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地区(第1、第2、第3・5地区)では、木造家屋が密集し、道路・公園等の都市基盤が未整備であったため、「港区まちづくりマスタープラン」において、街区の再編、土地の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進めること、快適な歩行者空間を形成すること、古川周辺では都市型水害対策を推進することが方針として定められ、地下鉄麻布十番駅の開業を背景に平成13年7月に地区計画、三田小山町地区(第2地区)の地区整備計画の決定、平成17年1月には三田小山町東地区(第1地区)の地区整備計画が追加決定され、段階的に街づくりが進められてきている。(三田小山町東地区(第1地区)：平成21年5月竣工、三田小山町地区(第2地区)：平成22年5月竣工)

平成28年6月に、三田小山町西地区(第3・5地区)の約2.6ヘクタールにおける開発計画の具体化に伴い、土地利用転換を適切に誘導し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、安全で快適な魅力ある複合住宅市街地を形成するため、地区計画の区域を面積約4.8ヘクタールに拡大し、新たに地区施設として公園を設けること等に関連する都市計画の変更が行われた。

三田小山町西地区(第3・5地区)では、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、公共施設と建築物の一体的な整備が行われる予定であるが、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、遊技場又は遊戯場、勝ち馬投票券販売所、場外車券売場及び勝舟投票券販売所は建築できないこととなっている。

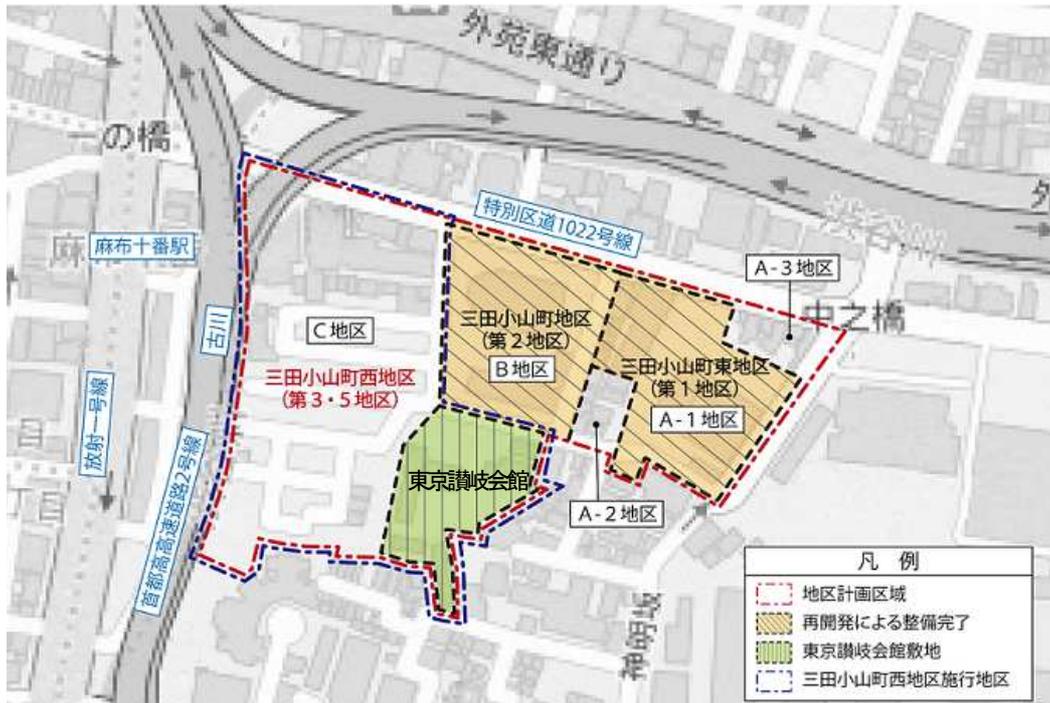
(2) これまでの主な経緯

- | | |
|---------|---|
| 平成 3年5月 | 小山町まちづくり協議会発足(第1、第2、第3・5地区) |
| 平成 6年7月 | 三田小山町第3・5地区市街地再開発準備組合立 |
| 平成13年7月 | 三田小山町地区の地区計画を都市計画決定 |
| 平成21年6月 | 準備組合総会にて基本計画案を決議(都市計画手続き開始に向けた同意取得活動開始) |
| 平成26年6月 | 仮同意が約8割に達したため、都市計画決定に向けた環境アセスメントの開始 |
| 平成28年6月 | 三田小山町地区の地区計画の変更等の都市計画決定 |

(3) 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 |

<位置図>



(4) 主な公共施設等

種別	名称	規模		備考	
		幅員	延長		
道路	地区幹線道路	地区幹線道路1号	9m (18m)	約 80m	既設 (再整備)
	区画道路	区画道路1号	9m (9m)	約 100m	拡幅
公園 及び 緑地	街区公園	公園	面積 約 2,500 m ²		新設

(5) 施設建築物の概要

	全体	北街区	南街区
施行区域面積	約 2.5ha		
敷地面積	約 20,400 m ²	約 10,900 m ²	約 9,500 m ²
建築面積	約 10,600 m ²	約 5,900 m ²	約 4,700 m ²
延床面積	約 179,600 m ²	約 108,200 m ²	約 71,400 m ²
建物高さ		高層部 165m 中層部 55m	高層部 125m 中層部 80m
階数		地上 45階/地下 1階	地上 33階/地下 1階
主要用途	共同住宅、事務所、店舗等		

<三田小山町西地区 配置計画(案)及びイメージ図>



<東側からのイメージ>



<南東側からのイメージ>

4 東京讃岐会館等県有資産の利活用に関する検討事項

東京讃岐会館等を含む三田小山町西地区における市街地再開発事業のスケジュールでは、平成29年度に組合設立同意、設立認可が予定されており、それまでに、再開発ビルに係る基本設計などが行われることから、これに県が取得する予定の権利床で確保する機能や規模を反映させる必要がある。

また、権利床により確保する各種機能の運営については、再開発ビルの完成予定である平成36年度以降に開始する見通しであり、実際の運営までに一定の期間があるため、それまでの間、施設運営を取り巻く状況の変化を踏まえ対応する必要があると考えられることや、宿泊機能については、新たに周辺地で維持・確保しようとするものであり、立地場所や施設規模を始め、財政面への影響など、実現には多くの課題があると考えられることから、現段階では一定の方向性として基本的考え方を示すこととし、本検討委員会では、以下の3つを検討事項として議論・検討を行った。

なお、市街地再開発事業により東京讃岐会館の敷地にある職員住宅についても無くなることとなるが、引き続き確保していくことが必要と思われる。これについては、東京における危機管理体制や東京事務所への移動時間、県が東京に保有する他施設との関係、さらにはランニングコスト等を含めて、県において検討することが適当と考えられるため、本検討委員会の検討事項とはしていない。

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

現在の東京讃岐会館が有する機能を確保・拡充することを基本とし、再開発ビルで取得する権利床の①用途、②取得場所、③取得面積の検討を行う。

検討事項②

権利床の運営に関する基本的考え方

最も最適な権利床の運営方法を決定できるよう、想定される（考慮すべき）課題等について整理するとともに、決定を行う際の基本的考え方について検討を行う。

検討事項③

宿泊機能の維持・確保に関する基本的考え方

宿泊機能の維持・確保を進めるにあたり、想定される（考慮すべき）課題等について整理を行い、宿泊機能の維持・確保に関する基本的な考え方について検討を行う。

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

現在の東京讃岐会館が有する機能を確保・拡充することを基本とし、再開発後の権利床により確保する新たな情報発信・交流拠点施設の①用途、②取得場所、③取得面積の検討を行うにあたり、まず確保すべき機能の検討を行ったうえで、上記①～③について取りまとめることとした。

(1) 東京讃岐会館の現有機能及び規模について

現在、東京讃岐会館は、香川県民の東京での交流・活動拠点や香川県在住の人達と東京の香川県人の集う場所であるとともに、首都圏及び東京讃岐会館周辺に住んでいる人たちに、香川県を感じてもらえる場所などとなっており、東京讃岐会館が有する施設機能の主なものとしては宿泊、宴会・食事、会議、交流サロンなどがある。

また、東京讃岐会館の現有用途は下記のとおりであり、市街地再開発事業による再開発ビルで取得する権利床では確保できない宿泊、庭園を除くと約1,000㎡の面積が確保されている。

- ・貸室（3階会議室 108㎡）
- ・飲食物提供（2階レストラン（厨房含）418㎡、3階宴会場 120㎡）
- ・交流（1階ロビー 216㎡）
- ・各種展示（2階ギャラリー 90㎡）
- ・各種情報発信、物品販売
- ・宿泊（稼働客室73室、収容人員143名）
- ・庭園



(2) せとうち旬彩館との関係

東京におけるアンテナショップとして、愛媛県と共同で運営しているせとうち旬彩館（港区新橋2丁目19-10）があり、特産品の販売と郷土料理レストランの運営を行っている。現在の運営は、物販と飲食に分けてそれぞれ民間事業者に委託しているが、その委託期間は平成29年度末までとなっている。

自治体のアンテナショップは、自治体の特産品の販売を主たる目的としているため、立地場所は、銀座、有楽町、日本橋といった商業施設が多く集まる地域に設置されており、今後も立地場所としては、同様の場所での設置が望ましいと考えられる。また、再開発ビルでは住居系の床面積が大半を占める予定であることや、再開発ビル周辺が住宅地であることから、アンテナショップの立地場所としては不向きであると考えられるため、せとうち旬彩館と異なったアプローチでの情報発信・交流の拠点として検討することとした。

主な地方自治体アンテナショップの立地場所

立地場所	店舗数
銀座	12
有楽町	6
日本橋	5
その他	12



【交通のご案内】

- JR「新橋駅」銀座口より徒歩1分
- 東京メトロ銀座線「新橋駅」2番出口すぐ
- ゆりかもめ／都営浅草線「新橋駅」より徒歩3分
- 都営大江戸線「汐留駅」より徒歩5分

(3) 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

新たに取得する権利床の情報発信・収集・交流拠点施設に関して、後述のような議論・検討を行い、「身近に、いつでも利用できる香川らしい情報発信、収集や活動の拠点・基地機能の確保が必要である」という委員共通の認識のもと、新たな情報発信・収集・交流拠点施設のコンセプトは、以下の3点が適当だと考える。

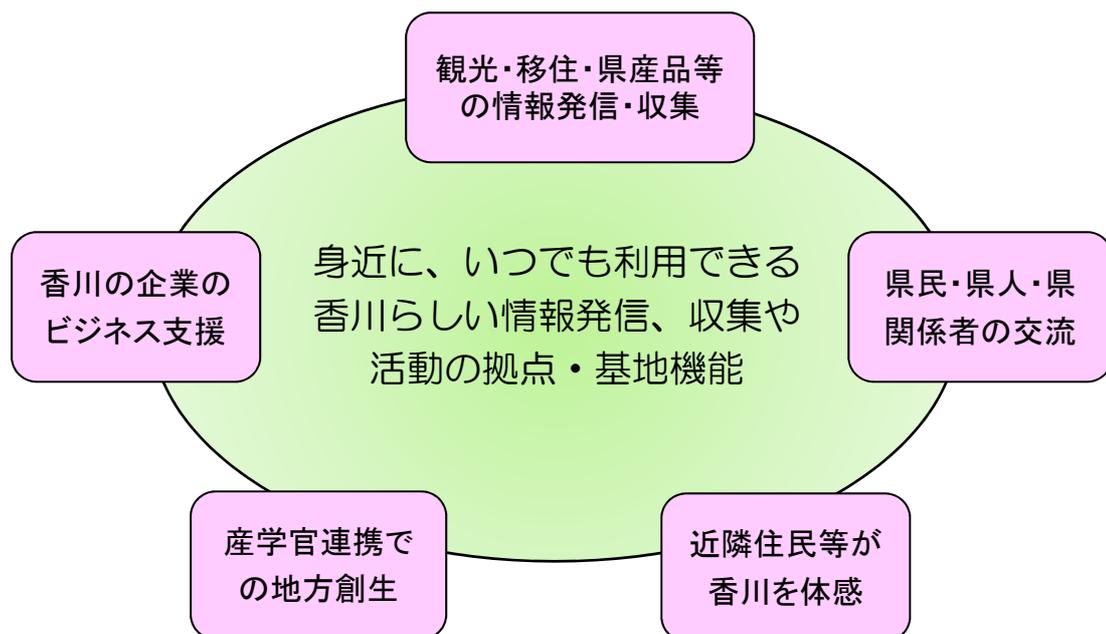
香川と東京を双方向につなぐ情報発信・収集拠点
県民・県人・県関係者が集う交流拠点
近隣住民等が憩い、本物の讃岐を体感できる場

具体的には、

- ・ 県民、県人、県関係者、地元可愛さ、交流が生まれる空間
- ・ 一人でも、複数でも、団体でも入りやすい空間
- ・ 滞在時間の長短に関わらず、落ち着き、楽しめる空間
- ・ 香川の魅力（アート、四国 88 か所、希少糖、オリーブブランド等）を感じられる空間

といった空間形成を考慮することが必要である。

さらに、新たに取得する権利床では、これまでの東京讃岐会館が担ってきた機能等を考慮しつつ、どのような情報発信、収集や交流の場とすることが望ましいかを検討した結果、次の5つの機能を確保することが適当である。



これら5つの機能等に関して、本検討委員会の議論では、次のような意見があった。

○観光・移住・県産品等の情報発信・収集

- ・これまではうどん県のイメージが強いが、瀬戸内国際芸術祭などのアート、四国八十八か所、オリーブなどを使った機能性食品など、新しい切り口の観光・県産品の情報発信が必要
- ・移住（再就職も含む）に関するイベントの開催や常に一定の移住情報を得られることも必要
- ・権利床で確保する様々な機能を、全国、世界のネットワークに繋げて、総合的な情報発信・収集力を高めてゆくような取組みが必要

○香川の企業のビジネス支援

- ・中小・創業段階の企業の東京進出を支援するサテライトオフィス、ワーキングスペースの確保
- ・創業段階の企業の紹介、商品展示販売スペース（商品開発背景も含む）や販売支援体制の確保

○県民・県人・県関係者の交流

- ・芸術（アート、音楽等）などの情報発信を含めた県人が活躍できる場所が必要
- ・在京県人・県人等の交流・情報発信活動ができる場所（フリースペース）が必要
- ・在京の地元へ貢献を考える若者が活動できる場所が必要

○産学官連携での地方創生

- ・大学オフィスの設置による産学官連携と若者の香川への呼び込み

○近隣住民等が香川を体感

- ・香川の魅力（アート、四国八十八ヶ所、食事など）や香川らしさを感じられる場所
- ・現在の樹木・遺構等を移設した公園を活用し、香川とのゆかりを感じられる空間
- ・近隣の大使館等が多い立地環境も考慮し、外国人も含めた情報発信
- ・普段使いできるカフェや香川のこだわりの食・漆器等を活用したハイクラスなレストラン

○その他

- ・災害時の情報拠点や一時避難場所
- ・必要最低限の職員住宅の確保

(4) 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

本検討委員会での議論・討議を踏まえて、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を示す。

1 展示・イベント・交流スペース

(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な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



3 レストラン

(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
- 東京讃岐会館にある樹木等を残し、それらに囲まれたテラスを配置
- 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

4 さぬきうどん店

(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む
- 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

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



(5) 新たな情報発信・収集・交流拠点施設の施設配置場所と面積

本検討委員会の議論では、主に次のような意見があった。

- ・施設全体での収支均衡に最大限配慮し、必要に応じ公益部分と収益部分の面積割合や全体面積を、今後の施設計画の詳細な検討の中で柔軟に変更していく必要がある
- ・事務所棟に確保する予定のさぬきうどん店は、その役割を明確にし、公園に隣接した住宅C棟に設ける新たな情報発信・交流拠点との相乗効果が得られるものとする必要がある
- ・現在の地形や自然を生かした公園整備とし、レストランや交流スペースなどとの相乗効果を生み出す必要がある

現在の再開発ビルの施設整備計画を踏まえるとともに、都市公園として整備される公園の活用や施設利用者の利便性、再開発ビルにおける人的動線、さらには、それぞれの施設の利用形態を踏まえた施設規模等を考慮し、下記のとおり施設配置場所と確保面積が適当と考える。確保面積については、全体で1,000㎡～1,500㎡程度とする。

1 展示・イベント・交流スペース、オフィス・ビジネススペース

住宅C棟2階 約500㎡

- 公園に面して、人通りがある場所
- 香川らしさを感じられるライブラリーカフェの設置
- ミニ音楽コンサートやアートワークショップ、交流活動等もできる広さ
- ビジネス支援施設としても活用できる施設、設備、商品展示・商談スペースの確保
- 栗林庵程度の広さ

2 レストラン

住宅C棟1階 約500㎡（バックヤード等を含む）

- 公園に面して、人通りがある場所
- 公園の緑を活用した居心地のよい空間
- 近隣住民の気軽なランチ、ディナーでの活用や、県人の特別なディナーでも活用
- 50～60人程度の会食ができる広さ

3 さぬきうどん店

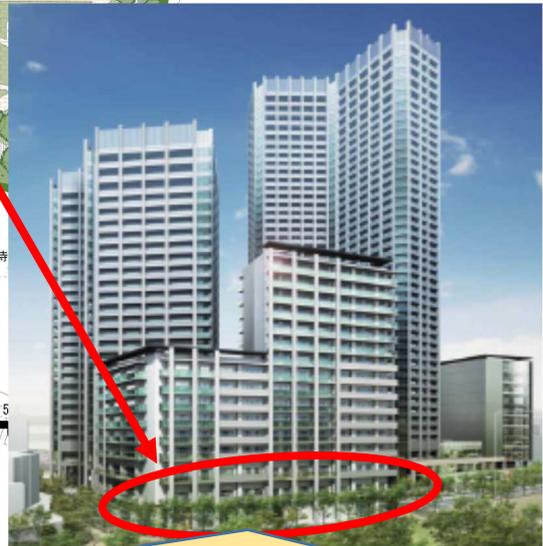
事務所棟1階 約100㎡

- 近隣住民、ビジネスマンが気軽に使える商業ビルの並ぶ大通り沿い
- 大通りから上記1、2の施設への誘導

<施設配置場所と面積のイメージ図>



さぬきうどん店(1F)
約 100 m²



レストラン(1F)
約 500 m²
展示・イベント・交流、オフィス・ビジネススペース(2F)
約 500 m²

6 権利床の運営に関する基本的考え方

(1) 東京讃岐会館等の運営状況

東京讃岐会館については、平成15年8月から、県民向けの料金設定、県産品の販売や県のPR等の条件を付したうえで、民間事業者へ賃貸（定期賃貸借契約）し運営を行っている。なお維持管理費用については、民間事業者負担としている。

収支状況としては、東京讃岐会館及び職員住宅の賃料収入が年間約2,150万円程度、固定資産税の代替である所在市町交付金及び修繕費が年間約1,400万円程度であり、収支差を不足する職員住宅の借上げ費用等に充当すると、収支はほぼ均衡している。

なお、類似施設として、県産品のアンテナショップである「せとうち旬彩館」、
「栗林庵」があるが、その運営方法については、下記のとおりとなっている。

(参考)

せとうち旬彩館（東京における県産品アンテナショップ）

- ・ 県産品の魅力・特徴の発信、販路拡大を行う物販及び、郷土料理、県農林水産物を使用した料理提供を行う飲食に分けて、民間事業者へ運営委託。民間事業者は、売り上げの一定割合（インセンティブ有）を香川県及び愛媛県に支払い。
- ・ 施設は香川県及び愛媛県が賃借。
- ・ 施設面積約493 m²

栗林庵（県内における県産品アンテナショップ）

- ・ 県産品の展示販売、実演・試食販売などの各種イベント、商談機会の提供等に使用するため、一般財団法人かがわ県産品振興機構が、公園施設管理許可を受け運営。
- ・ 施設は県有、機構は使用料を支払い。
- ・ 施設面積約406 m²

(2) 運営に関する基本的考え方

本検討委員会の議論では、主に次のような意見があった。

- ・運営主体として県が直接運営することは考えにくいですが、ビジネス支援や芸術活動への支援といった県が積極的に関与すべきものについては、県が直接関わりを持つべき
- ・明確なコンセプトを示し、民間事業者に企画提案を行わせたいうえで運営委託すべき
- ・公益的役割を担う権利床の部分においても一定の収益を確保すべき
- ・東京在住の地元香川への貢献を考える方々とも連携できる運営の検討
- ・再開発ビル内の他の商業施設などの状況も考慮に入れた具体的運営の検討を行うべき

これらの議論を踏まえ、権利床で確保する機能の運営については、5つの機能が十分発揮でき、いつでも身近に使える、継続性があることが重要であるとの考えから、具体的な運営方法を検討していく際の基本的考え方を、4つの視点として下記のとおり整理した。

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)等が交流サロンの的に使用

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
 - （再開発ビルの施設管理費・修繕積立て金 1,250 万円/年
 - 所在市町交付金 1,000 万円/年
 - （※取得面積を 1,000 m²とした場合の想定）
- 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

(1) 東京讃岐会館の宿泊の状況

東京讃岐会館の宿泊機能の現状は下記のとおりである。

- ・ 宿泊代：5,890円～25,000円（香川県民：4,300円～19,500円）
- ・ 部屋数：73部屋（シングル39室、ツイン13室、トリプル9室、和室(8畳)9室、和室(10畳)3室）
- ・ 収容人員：143人（シングル1人、ツイン2人、トリプル3人、和室(8畳)4人、和室(10畳)5人）
- ・ 宿泊稼働率：81.2%（H27年度）
- ・ 香川県民宿泊率：20.6%（5,794/28,090人）（H27年度）

(2) 他道府県の東京における宿泊施設の状況

他道府県の東京における宿泊施設の状況は下記のとおりであり、民間宿泊施設の充実や公共交通機関の発達等により、ほとんどの道府県が宿泊施設の廃止に至っている状況である。（46道府県中）

- ・ 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
 - ※山形県 廃止後、土地をアパホーム(株)が一般定期借地権（70年間）により賃借し、ホテル（アパホテル半蔵門平河町）を建設・運営
- ・ 現在も運営している県 3県（香川県含む）
 - ※富山県 富山県赤坂会館（S48建築）、59室（定員109名）
土地・建物：県所有
運営：民間事業者管理運営委託
 - ※島根県 島根イン青山（S62建築）、48室（定員66名）
土地：県所有、建物：民間事業者所有
運営：民間事業者管理運営委託

(3) 維持・確保に関する基本的考え方

本検討委員会の議論では、主に次のような意見があった。

- ・ 宿泊機能を確保するなら、場所や規模、投資額について県民の理解が得られるものであるべき
- ・ 受験の学生や就職活動を行う者をサポートできることは、意味がある
- ・ 交流を考えるなら、香川から来られる人の宿泊を考えることも重要
- ・ ホテルの新規建設は建設コストが高額であり、コストパフォーマンスの観点から、既存ホテルと提携して一定数の部屋を確保する方法も考えられる

- ・ 県民・県人への貢献や交流拠点としての宿泊機能の必要性、オリンピック後の開業と固定費発生リスクを考慮する必要がある
- ・ 現在地で確保できなければ、却って機能が劣るのではないか
- ・ 県民が安く利用できることは魅力があるが、県民の認知度が問題である

上記のとおり、宿泊機能の維持・確保については、様々な意見が出されたところである。

県では、現在の人口減少の局面において、各地域が人口減少対策に取り組んでいく中であっても、東京における経済や産業の集積状況や拠点としての力は今後も続くことが見込まれるため、今後も東京における拠点の維持・確保は必要不可欠との考えから、現在の東京讃岐会館が有する機能については、宿泊機能も含め維持・拡充していくという方針である。

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、本検討委員会としては、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

(参考資料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
委員名簿

氏名	役職等
井原理代	香川大学名誉教授・高松大学教授
岩崎敬子	香川県商工会議所女性会連合会会長
河田正行	香川県観光協会理事
工代祐司	香川県審議監
桑村美奈子	たかまつ創生総合戦略推進懇談会委員・地域イベントプロデューサー
橋詰信子	東京香川県人会副会長
原幸宏	日本政策投資銀行四国支店長

五十音順

(参考資料②)

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 検 討 経 過

1 第1回検討委員会

場所：東京讃岐会館3階会議室

日時：平成28年7月25日(月)13:30～15:30

議事内容：

- (1) 東京讃岐会館等及び市街地再開発事業の概要について
- (2) 東京讃岐会館周辺現地確認
- (3) 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委員会の検討事項とスケジュールについて

2 第2回検討委員会

場所：香川県庁本館21階特別会議室

日時：平成28年9月8日(木)13:30～15:00

議事内容：

- (1) 権利床で確保する機能と規模
- (2) 権利床の運営に関する基本的考え方
- (3) 宿泊機能の維持・確保に関する基本的考え方

3 第3回検討委員会

場所：香川県庁本館21階特別会議室

日時：平成28年11月18日(金)14:00～15:30

議事内容：

- (1) 報告書(案)について