

全国連携推進担当
用地・施設活用担当

芝五丁目複合施設の活用可能床及び（仮称）交流スペースの 運営について

芝五丁目複合施設の活用可能床における運営については、普通財産として民間事業者
に貸し付けて活用することを既に決定しています。

区は、今後、活用可能床における貸付手法、貸付期間、賃料、全国連携機能を含めた
取組についての考え方を定め、貸付事業者を選定することとします。

また、施設3階の（仮称）交流スペースについては、行政財産と位置付け、全国連携
推進の取組に活用します。（それぞれの配置等については、別紙1及び2参照）

1 これまでの経緯

区は、平成27年4月に、保有する土地の有効活用を推進するため、施設整備に際
しては、活用可能床を必要に応じて整備し、民間事業者等に貸し付けることを定め、
芝五丁目複合施設については、①区の財政負担の軽減、②地域の活性化や魅力の創出、
③先進的な施策等の展開を目的に、活用可能床を整備することとしました。

また、平成29年6月に、活用可能床で実現する事業の特徴を明確にし、区、区民、
民間事業者と全国各地のメリットをもたらす、3つの目的を達成するための活用方
針を定めました。

<芝五丁目複合施設の活用可能床の活用方針>

- ①まちづくりガイドラインや地域ニーズに対応する飲食や生鮮食品等物販の機能
を中心に展開する。
- ②区の先進的な施策の展開として、活用可能床の一部に全国各地の自治体等が活動
できる拠点機能を設ける。
- ③統一的なコンセプトで運営するため、民間事業者等に一括して貸し付ける。貸付
先はプロポーザル方式により選定する。

2 運営における考え方

運営における手法やスキーム等については、活用可能床の3つの目的に即して整理
しました。

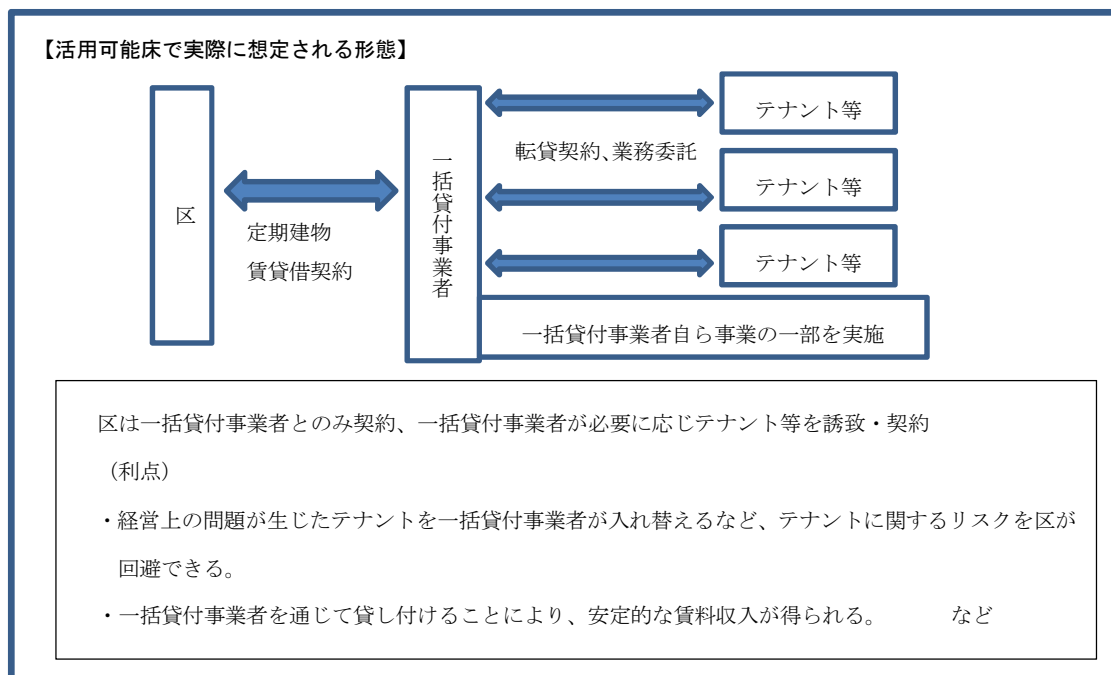
(1)「財政負担の軽減」について

民間が事業を持続的に実施でき、区民に安定的なサービスを提供していくため、
区にとっても賃料収入を確実にできる手法や条件について検討しました。

ア 貸付手法

事業者が単独で事業を全て実施する場合や、必要に応じて複数の事業者や協力
企業等と共に事業を実施する場合のため、区は、転貸や業務委託等によりテナン

ト等と契約することを想定し、一括して貸し付ける事業者（以下「一括貸付事業者」といいます。）と定期建物賃貸借契約を締結します。一括貸付事業者は、具体的な事業を企画提案するとともに、事業者が持つノウハウ等によって、活用可能床において定めた目的や方針を達成します。



イ 貸付期間

民間事業者にヒアリングした結果、初期投資の回収や、利用者に認識され事業が軌道に乗るまでの期間に配慮することが必要なことから最大20年間とし、具体的な貸付期間は事業者の提案によることとします。

ウ 賃料

港区財産価格審議会で評定した周辺相場相当の適正価格を下限とします。

また、事業収益が発生しない貸付開始から施設開設までの事業準備期間及び事業終了後の原状回復期間については、事業開始後の長期的、安定的な運営につなげ、賃料収入や区民サービスの実現をより確実にすることや、より多くの事業者が参入しやすくするため、賃料を免除することとします。

賃料の見直しについては、賃料改定を5年毎に行い、周辺の開発動向などに伴う環境の変化等による地価変動率等についても、適宜協議の上で改定を可能とします。

(2) 「地域活性化・魅力の創出」について

活用可能床では、地域ニーズに対応する飲食・生鮮食品等の物販を基本機能として、本施設内での相乗効果や建物としての集客力を発揮し、まちのにぎわい創出に貢献します。

ア 対象者の様々なニーズを踏まえた展開

施設周辺は、近隣住民をはじめ、在勤・在学などあらゆる世代、属性の人々を対象に、様々なニーズを踏まえたサービスを、飲食・物販を中心に展開していきます。

イ 付加価値のあるサービス

入手しやすい既存の商品だけでなく、全国連携を通じた全国各地の高品質で付

加価値のある品物を提供し、より多くの人々の関心や満足を得ることで、にぎわい創出に貢献し、同時に多くの人に価値ある商品を知ってもらうことで、全国各地域と区民の関わりを広げるきっかけとします。

ウ フレキシブルな空間

周辺のまちや人通りの変化などにも柔軟に対応できるよう、独立した専用空間は基本的に設けず、民間事業者にとっても自由度が高く様々な事業提案が可能となるようフレキシブルな空間とします。

(3) 「先進的な施策等の展開」について

平成31年3月に策定した「全国連携事業を充実させるための今後の方向性について」の考え方にに基づき、区、区民、民間企業等と全国各地域をつなぐ機能（ハブ機能）の強化につながる施策を以下のとおり展開します。

①貸付先となる民間事業者の力を活用し、日本全国の食や食材の飲食・物販活動を通じ、区民等の普段の生活の満足度を向上させるとともに、区の発展を支える全国各地域の活性化につながる経済活動等の支援に取り組みます。

- 例) ・全国各地域の珍しい特産品を仕入れ区民等へ販売
 - ・全国各地の自治体と連携した物産展等の開催
 - ・全国各地域の生産者、産業関係団体、メーカー等の販路確立 等

②区民等と全国各地域の人々との交流の促進に取り組みます。

- 例) ・全国各地域の生産者自らが販売する機会の提供 等

3 (仮称) 交流スペースの取扱い

区は、施設3階の(仮称)交流スペースを行政財産と位置付け、直接的に取り扱うことで、全国連携の取組を実現し、活用可能床との相乗効果を生み出します。

①連携自治体が定期的に活動できる場の提供

- 例) 全国の自治体によるPRコーナーの展開 等

②連携自治体の特産品を活用した施設全体のにぎわいの創出

- 例) 活用可能床の一部で特産品を扱う自治体によるPR活動の実施 等

③全国連携に関する人的資源の発掘や育成につながる事業の展開

- 例) ワークショップや研究会としての場及び機会の提供 等

④施設内の(仮称)産業振興センターや(仮称)三田図書館との連携事業の展開

- 例) 各施設との連携イベントの実施 等

4 今後のスケジュール(予定)

令和2年	1月末	募集要項等公表、応募受付
	5月	事業者決定
	6月	総務常任委員会報告
令和2年度中		事業計画・内装工事計画等調整
令和3年度中		内装工事施行等
令和3年	11月末	竣工予定(施設全体)
	12月～	開設準備

※活用可能床の開設時期は、他施設の所管課や一括貸付事業者と調整の上決定します。



住居表示	港区芝五丁目36番4号
敷地面積	2291.85㎡
用途地域等	商業地域・防火地域
基準建蔽率	80% (防火地域内にある耐火建築物の場合100%)
基準容積率	700%

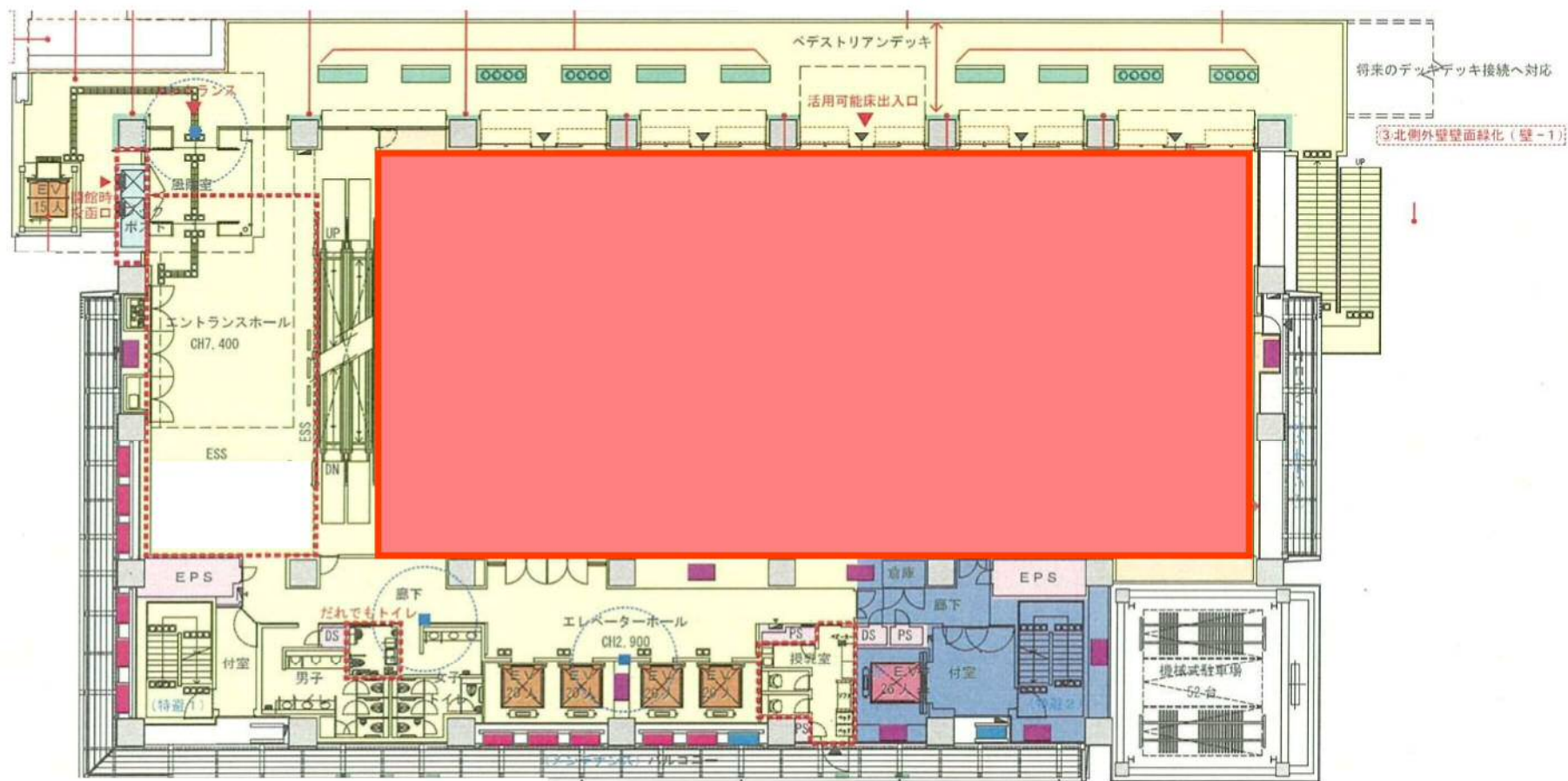
<芝五丁目複合施設の実施設計における延床面積>

階	各施設	面積(㎡)	
		各階	合計
塔屋1、2	機械室等	149	149
12	機械室等	493	493
11	(仮称)産業振興センター	1,453	5,629
10	(仮称)産業振興センター	1,393	
9	(仮称)産業振興センター	1,392	
8	(仮称)産業振興センター	1,392	
7	新三田図書館	1,392	5,576
6	新三田図書館	1,392	
5	新三田図書館	1,395	
4	新三田図書館	1,398	
3	活用可能床	1,238	2,605
2	活用可能床	1,368	
1	エントランス等(※)	2,293	2,293
地下1	駐輪場、機械室等	1,578	1,578
		合計	18,324

(※)立体駐車場合計面積等を含みます。

端数処理の関係上、各欄を足し上げた数値と合計欄の数値が一致しない場合があります。

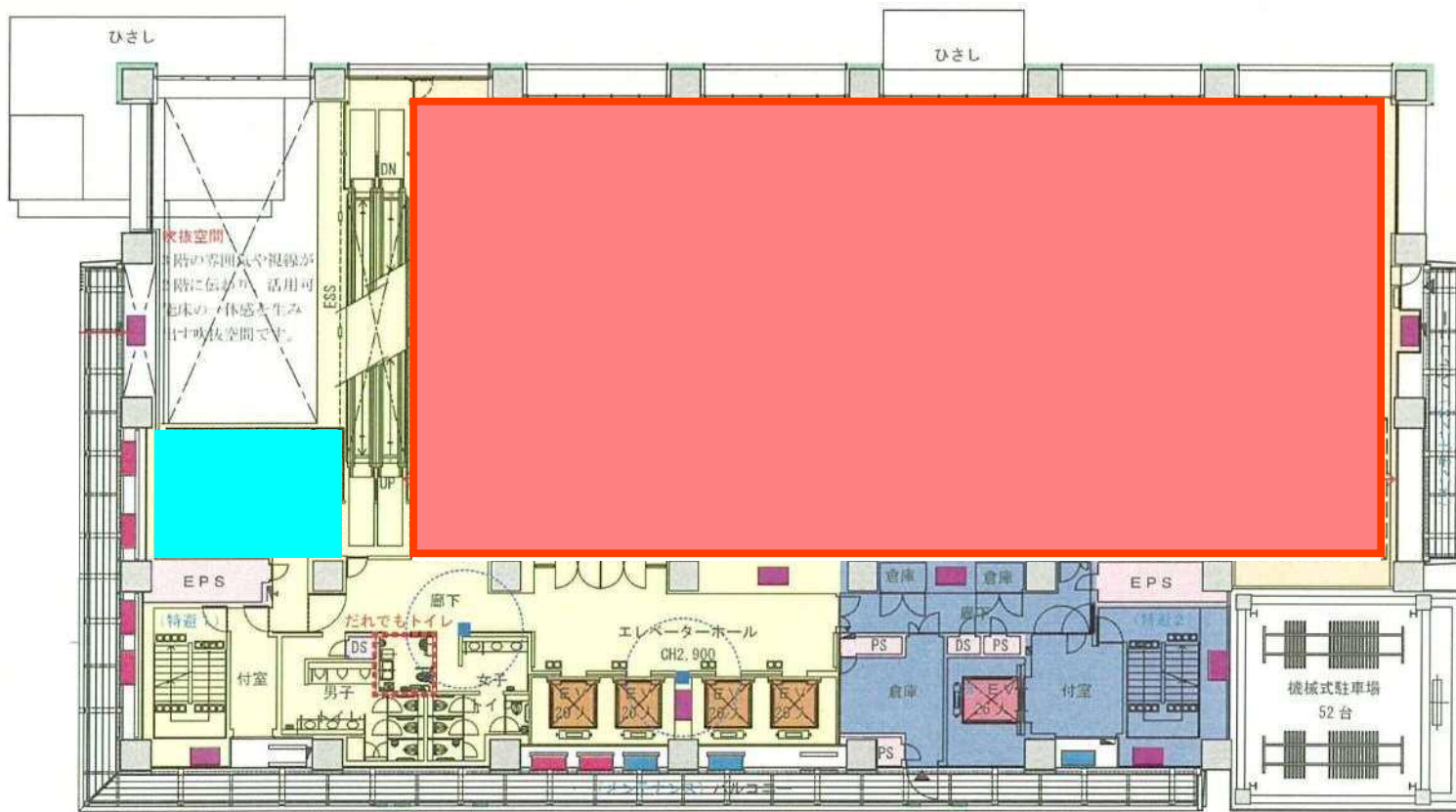
芝五丁目複合施設 2・3階（※実施設計からの抜粋）



活用可能床

2 階

別紙 2



活用可能床



(仮称) 交流スペース

3 階