

練馬駅北口区有地活用基本構想（素案）

平成20年10月

練馬区

< 目 次 >

第1	練馬駅北口区有地活用基本構想策定の背景	1
1	練馬駅北口区有地の経緯	1
2	検討の経緯	1
3	練馬駅北口区有地活用基本構想の位置づけ	1
第2	練馬駅北口区有地の概要および周辺地区の立地特性	2
1	練馬駅北口区有地の概要	2
2	周辺地区の立地特性	3
3	関連する計画等における区有地周辺地区の位置づけ	4
第3	活用の基本理念	5
1	活用によりめざす方向	5
2	活用にあたっての配慮事項	6
第4	導入機能	8
1	区施設の考え方	8
2	民間施設の考え方	9
3	導入機能と施設構成のイメージ	10
第5	建物建設および事業手法の選定等	11
1	建物建設の考え方	11
2	事業手法の選定等	12
第6	今後の予定	13
	参考資料	15

第 1 練馬駅北口区有地活用基本構想策定の背景

1 練馬駅北口区有地の経緯

練馬駅北口区有地（以下、「区有地」という。）を含めた周辺一帯は、昭和 53 年 3 月から昭和 58 年 3 月にかけて、練馬区（以下、「区」という。）がカネボウ工場跡地を取得し、練馬文化センター（昭和 58 年 4 月開設）や平成つつじ公園（平成 6 年 4 月開園）、交通広場（平成 15 年 3 月完成）など公共施設を整備してきました。

区有地は、交通の要衝である練馬駅に隣接し、これからの区の発展にとって大きな効果が期待できる土地です。しかし、現在は、清掃車の駐車場や区民施設の建替えのための仮設施設の用地として暫定的に利用するに留まっています。

2 検討の経緯

このような状況のもと、区は、平成 17 年 12 月に策定した「練馬区新長期計画（平成 18～22 年度）」において、「練馬の中心核の整備」事業の中に「北口区有地活用の検討・基本構想策定・整備（一部）」を位置付けました。

平成 19 年度には、「練馬駅北口区有地の検討に関する基本方針」を策定し、練馬の中心核の拠点機能の向上や民間活力の導入など、活用に関する基本的な考え方を決めました。

これに基づき、平成 19 年 7 月、学識経験者や区民からなる「練馬駅北口区有地活用検討会議」（以下、「検討会議」という。）を設置し、同年 12 月に、区長に対して「練馬駅北口区有地活用に関する提言」が行われました。提言では、練馬のまちづくりにおける区有地活用の方向性（①「ねりま」の魅力づくり、②にぎわい創出、③官民協働による整備）や導入機能、事業を実現する整備・運営手法（以下「事業手法」という。）の考え方について報告がなされました。事業手法については、区が直接建設する手法や民間活力を活用する手法を比較のうえ、定期借地権方式等による事業展開が考えられるとされています。

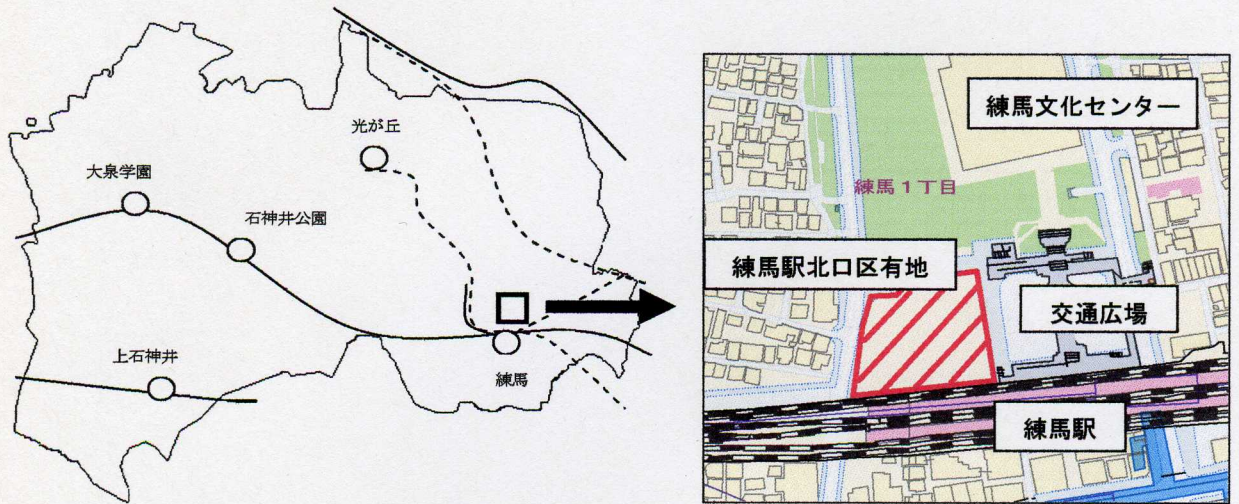
3 練馬駅北口区有地活用基本構想の位置づけ

本活用基本構想は、これらの経緯を踏まえ、区としてめざすべき区有地活用の基本理念や施設整備にあたっての考え方を示すものです。今後、本活用基本構想に基づき、事業を具体化していきます。

第2 練馬駅北口区有地の概要および周辺地区の立地特性

1 練馬駅北口区有地の概要

(1) 区有地の位置



(2) 区有地の概要

項目	内容
所在地	練馬1-6103-35 他
面積	3,999.98 m ²
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%

2 周辺地区の立地特性

(1) 人口

平成 20 年 7 月 1 日における区の人口は 70 万 1,707 人で、23 区で 2 番目に多くなっています。一方で、昼夜間人口比率^(※1)が 82.4%と 23 区で 3 番目に低い水準（平成 17 年国勢調査）となっています。練馬駅の半径約 1km 圏内には約 4 万 8 千人が居住しており、近年は、年間約 1%の割合で人口が増加しています。

(※1 夜間人口（区内の在住人口）に対する昼間人口（夜間人口から通勤通学で増減した人口）の割合。数値が 100%より小さい場合は区外へ流出する人口が多いことを示す。)

(2) 交通状況

区有地は、練馬駅に隣接しており、東側には交通広場が整備され、バス路線も多数運行されるなど、交通利便性の高い立地特性を有しています。

練馬駅は、西武池袋線や都営地下鉄、東京メトロが乗入れる区内のターミナル駅であり、平成 19 年度には、1 日あたりの平均乗降人員数が、西武池袋線においては約 9 万 5 千人^(※2)、都営地下鉄においては約 7 万 4 千人^(※3)となっています。とりわけ西武池袋線においては池袋駅に次いで多い乗降人員数となっています。また、平成 20 年 6 月には東京メトロ副都心線が開通し乗入れるなど、練馬駅周辺地区のまちづくりに対する機運がこれまで以上に高まっています。

(※2 西武鉄道株式会社 年度別 1 日平均乗降人員数による)

(※3 東京都交通局 年度別 1 日平均乗降人員数による)

(3) 産業動向

区内事業所の半数以上は、区民生活に密着した卸・小売業、サービス業、飲食業が占めており、区内事業所の約 80%が従業員 10 人未満の事業所となっています。特徴的な産業としては、23 区最大の農地（262.1ha）を有する農業をはじめ、漬物産業や伝統工芸、我が国有数のアニメーション関連事業所の集積を誇るアニメーション産業があります（都内 497 社中 94 社が集積）。練馬駅周辺地区は、区内で最も事業所が集積しており、商店街や業務ビルが立地しています。

しかし、区内の商業、工業、農業など各産業のいずれにおいても、事業所数や出荷額、就業人員が減少し、経営支援や後継者の育成、創業支援などによる産業全体の活性化が求められています。

(4) 公共施設等の立地状況

練馬駅周辺には、郵便局、警察署、消防署、都税事務所、練馬区役所、練馬文化センター、図書館、公民館などの公共機関や区施設、区民が利用する様々な施設が集まっています。

また、西武池袋線江古田駅周辺には、武蔵大学、武蔵野音楽大学、日本大学芸術学部の 3 つの大学が立地しています。

3 関連する計画等における区有地周辺地区の位置づけ

(1) 練馬区新長期計画（平成17年12月策定）

まちの拠点機能を向上させることを目標に、交通の結節点となる練馬駅周辺地区を「練馬の中心核」と位置づけ、「人々が集まり、交流し、活動し、楽しむ練馬区の中心機能を担う都市拠点」として整備することとしています。

キーワード 練馬の中心核、集う、交流する、活動する、楽しむ

(2) 練馬区都市計画マスタープラン全体構想（平成13年4月策定）

練馬駅周辺地区は、「練馬の中心核」として、また、練馬の「顔」としてふさわしい都市空間の創出をめざし、区役所や練馬文化センター等の機能を生かし、商業、業務、文化機能を充実していきます。また、生活に密着した商業・サービスの向上や商店街振興を図り、にぎわいを回復していく必要があるとしています。

キーワード 練馬の「顔」、商業・業務・文化機能の充実、にぎわいの回復

(3) 練馬駅周辺地区まちづくり構想案（平成6年5月改定）

練馬駅周辺地区は、「行政・文化ゾーン」に位置づけられており、区役所、練馬文化センターをはじめとした既存施設との調和を図りながら、新たな行政・文化・業務施設を整備し、区の中心的な行政・文化拠点の形成を図るとしています。

キーワード 既存施設との調和、行政・文化拠点の形成

(4) (仮称) 産業振興会館整備基礎調査（平成19年3月報告）

練馬区における産業振興の中核的拠点施設の整備に向け、(仮称) 産業振興会館の機能・施設内容や整備手法等の基本的な考え方を報告書としてまとめており、その中で区有地を整備候補地の一つとしています。

キーワード ひと・もの・情報が集う、新たな産業価値の創出、区民と事業者をつなぐ

第3 活用の基本理念

1 活用によりめざす方向

区有地の活用にあたっては、練馬区新長期計画（平成17年12月策定）に掲げる計画目標「うるおい・にぎわい・支えあいとともに築く わがまち練馬 ～豊かさゆとりあるまちへ～」を実現するため、区に関連計画における位置づけや区有地の立地特性、「練馬駅北口区有地活用に関する提言」（平成19年12月）などを踏まえ、以下の3つの基本的方向のもとに、「練馬の中心核」を形成する拠点の一つとして、にぎわいと活力の醸成をめざしていきます。

（1）基本的方向1 『憩い・交流・活動による練馬区全体の活性化』

人々が憩い安らぐ空間や多様な交流の場、文化活動の場を創出し、区内外から多くの人々が行き交えるようにしていきます。

町会・自治会や地域活動団体との協働によって、区民がよりいきいきと活動できる基盤をつくります。

これらにより、練馬区全体の活性化を図ります。

（2）基本的方向2 『区内産業の振興と経済の活性化』

区内産業が将来にわたって振興し、経済が活性化するための拠点としていきます。

地場産業や観光情報を活用するなどして、練馬区の魅力を発信するとともに、商談等で訪れる人々を増やし、区内産業の振興と経済の活性化を図ります。

これらにより、将来に向けた区内産業の構造強化をめざします。

（3）基本的方向3 『生活の質の向上』

子どもから青少年、高齢者など幅広い世代に対し、ライフステージに応じた生活情報を提供、発信するとともに、訪れた区民が生活のスタイルを考え、見直し、充実させる契機となる場としていきます。

これらにより、多様な区民が暮らしの知恵や知識を吸収・共有し、生活の質の向上に役立てられることをめざします。

2 活用にあたっての配慮事項

3つの基本的方向に基づき、区有地を活用するにあたり、以下の事項に配慮して取組みを推進します。

(1) 環境との共生

「環境都市練馬区宣言（平成18年8月）」に基づき、周辺施設と調和した環境との共生をめざします。

緑化やCO₂発生抑制、省資源・省エネルギーの推進、自然エネルギーの活用など、環境負荷の低減に配慮した取組みによって、環境にやさしいまちづくりのモデルとして、次世代に引き継いでいきます。

(2) 民間が活躍できる仕組みづくり

①区民等との協働

区民、町会・自治会、商店会、地域活動団体、産業関連団体などの有する活力を大いに発揮してもらうために、多様な協働を図ります。

②民間活力の活用

区有地には、民間の柔軟な発想やノウハウを活かした事業展開が図れるよう、民間活用の可能性を追及していきます。

(3) 最少の経費で最大の効果

建物の整備・運営にあたっては、事業採算性への配慮はもとより、建物のライフサイクルコストや区の将来負担にも留意し、費用対効果の視点に立って推進します。

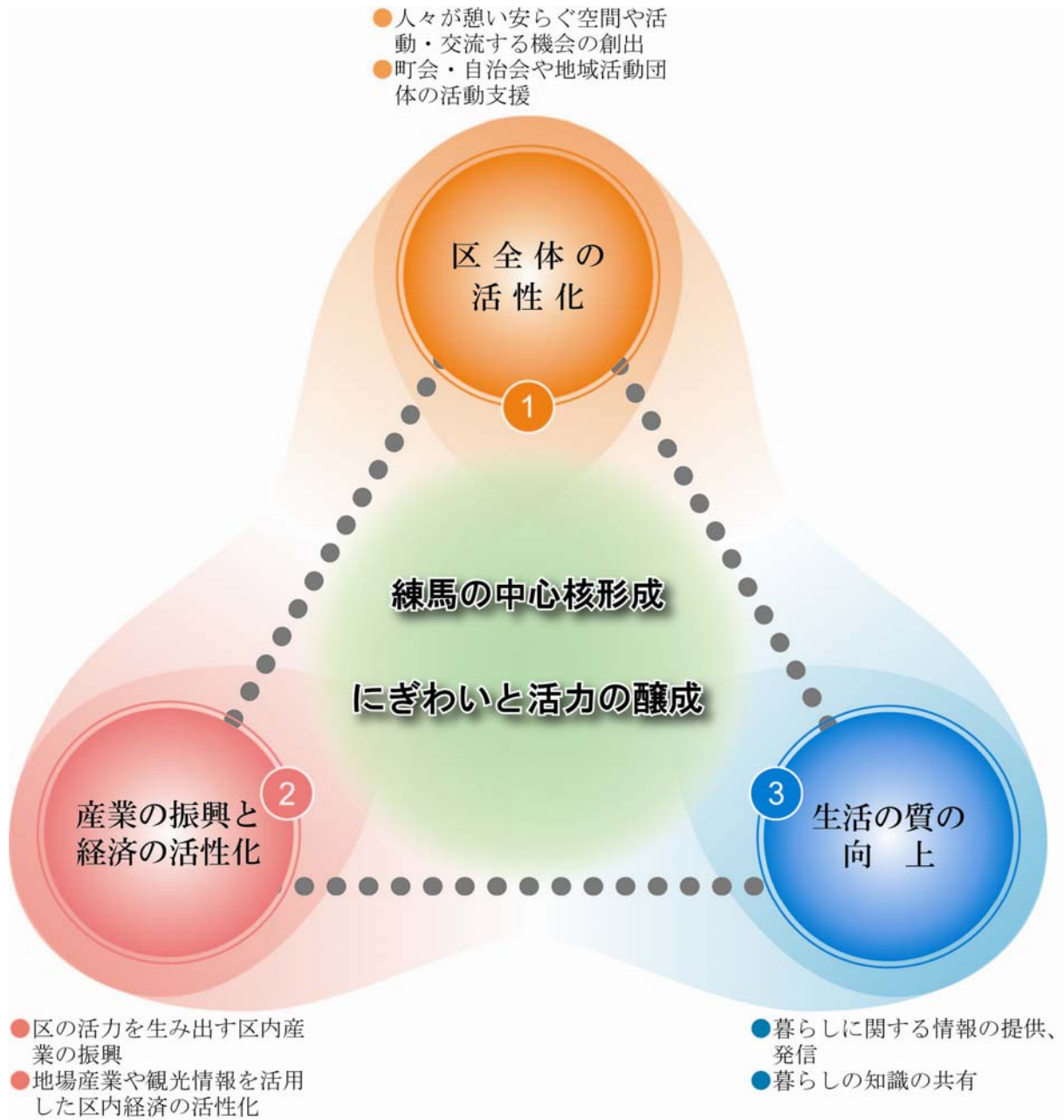
これにより、最少の経費で最大の効果が得られるよう努めます。

(4) 練馬駅周辺地区まちづくりとの連携

練馬駅に隣接するという立地特性や、周辺に練馬文化センター、平成つつじ公園などの公共施設があることから、区内外の多様な来訪者が想定されます。

練馬の中心核としての求心力が高まるように、練馬駅周辺地区まちづくりとの連携を図ります。

図 活用によりめざす方向のイメージ



第4 導入機能

活用の基本理念を実現するために必要な機能を担う区施設および民間施設は、以下の考えに基づいて検討を進めます。

なお、今後の検討により、建物の整備・運営に民間活力を活用する事業手法を採用した場合、区は民間事業者^(※4)を選定し、事業の計画化を図ります。テナント事業者^(※5)については、民間事業者の選定時における提案に基づき具体的な内容を決定し、導入を図っていきます。

※4 民間事業者…区の選定を受け、建物の整備・運営を行う事業主体

※5 テナント事業者…建物内に床を取得又は賃借することで、導入機能の1つとして入る民間の施設

1 区施設の考え方

区施設は、公共性や施策推進の見地から区自らが整備する必要があるものとし、整備に係る費用は区が負担し、その運営は関連団体や民間事業者と連携して行うことを基本とします。各機能に関する区施設の内容は、つぎのように考えています。

(1) 練馬区全体の活性化機能

平成つつじ公園や練馬文化センターなどの周辺施設とともに、人々が憩い、行き交い、イベントが開催できる空間や、多くの人々が一堂に会して交流できる場、区民の文化活動を発表できる場を検討します。また、練馬区全体の活性化に資するよう、町会・自治会や地域活動団体などをはじめとして、多様な区民や団体が活動、交流できる場の整備を検討します。

(2) 産業振興・経済活性化の拠点機能

区内外の事業所間の人材や技術、情報の交流・連携を促進し、既存産業の発展や新たな産業の創出、人材の育成を図れるようにします。また、区内産業の認知度を高めるために、アンテナショップ等を設置し、区内外に練馬の産業を広くアピールします。産業振興施設については、区内産業関連団体と十分な連携を図り、整備・運営に関する方法を検討します。

(3) 生活の質の向上機能

幅広い世代の区民に対し、暮らしに関する総合的な案内を行うという観点で、情報を展示・提供したり、気軽な相談や学習の場を整備するとともに、情報を積極的に発信するメディアの導入も検討します。

また、区民がより一層豊かに暮らせるためのモデルとして、都市における生活の質の向上を提案できる施設の整備を検討します。

2 民間施設の考え方

民間施設は、活用の基本的方向に沿って、区施設と連携して相乗効果が期待できる施設や、人々が訪れ、練馬駅周辺地区のにぎわいを創造し、来訪者の利便性の向上に資する施設の導入が望ましいと考えています。例えば、以下のような施設が考えられます。

- 業務施設
産業構造の強化や一層の産業振興を図るとともに、施設周辺に人の流れをつくり、地域の活性化にもつながる企業の本社など
- 商業施設
練馬駅周辺に多くの人々が訪れるよう、周辺の商店街などと連携を図り、にぎわいをつくりだす飲食店や物品販売施設など
- アニメーション関連施設
アニメーション発祥の地である練馬を区内外に発信し、アニメーション産業の振興とともににぎわいの創出につながる集客施設など
- 子育て関連施設
駅前立地の交通利便性を活かした長時間保育が可能な保育施設や、子どもとともに楽しめるカフェ、子ども用品の販売施設など
- 文化振興関連施設
人々の趣味の体験工房や音楽練習スタジオなど

一方、区有地は区民の貴重な財産であり、その活用にあたっては公益性や周辺への配慮などが求められることから、民間施設の内容について、一定の制限を設ける必要があります。

具体的には、風俗営業に係る施設や公営競技関連施設（場外馬券売り場など）は、導入すべきではないと考えています。

なお、住宅施設については、積極的に導入を望む施設ではありませんが、今後、事業採算性のバランスを確保することから限定的な導入も視野におきながら、その可否を見極めていきます。

3 導入機能と施設構成のイメージ

導入機能（整備主体）	施設構成例
(1) 練馬区全体の活性化機能	
①憩い・交流施設（区／民間） ^(※6)	イベントひろば、多目的ホール（会食可能な交流会場、文化活動の発表の場）など
②地域活動団体施設（区） ^(※7)	活動施設、共同利用施設など
③民間施設（民間） ^(※6)	体験工房や音楽スタジオなど活性化機能が期待される施設 練馬駅周辺地区のにぎわい創出に寄与する施設など
(2) 産業振興・経済活性化の拠点機能	
①産業振興施設 （区/区内産業関連団体） ^(※7)	相談窓口、展示施設、研修施設、創業支援施設など
②地場産業発信施設（区／民間） ^(※6)	アニメーション産業など練馬の魅力を発信する施設
③民間施設（民間） ^(※6)	企業誘致など産業振興・経済活性化の拠点機能が期待される施設
(3) 生活の質の向上機能	
①暮らしの総合的な案内施設 （区） ^(※7)	情報展示・提供施設、情報発信メディアなど
②生活向上関連施設（区） ^(※7)	子どもから大人まで都市生活を豊かに過ごす方法を提案できる施設
③民間施設（民間） ^(※6)	子育て関連施設など生活の質の向上機能が期待される施設
(4) その他	
駐車場	公共用および施設来客用の駐車場・自転車駐車場
共用施設	廊下、トイレ、機械室、電気室、搬入動線、荷さばきスペースなど

(注) 上記の表は、民間活力を活用する事業手法を選定した場合の例です。

導入機能欄の（区／民間）は、公益性が高い施設で区または民間施設、あるいは区・民間が共同で整備する施設を表します。

(※6) 民間事業者の提案に基づく規模を参考とします。

(※7) 現時点では、区施設は合計で概ね 4,000 m²程度を想定しています。なお、今後の分権改革推進の具体化によって、新たな施設整備の必要性を検討する場合も想定されます。

第5 建物建設および事業手法の選定等

1 建物建設の考え方

活用の基本理念を実現するために、建物はずぎの考え方に基づき建設を進めます。

(1) 練馬区の魅力を発信する建築デザイン

建設する施設は、練馬の中心核に位置し、練馬区の「顔」となる施設であり、新たな拠点のシンボルとなる建築デザインをめざします。また、イベントなどに多くの人々が集まり、交流が促進されるような魅力ある空間デザインとし、印象的で親しまれる建物とします。

(2) 周辺地域に配慮した建築計画

総合設計制度などの特例措置を活用することによって、容積率や高さ制限が緩和される可能性があります。容積率については都市計画決定に基づく500%を上限とし、建物の形態や外観についても周辺地域に配慮した建築計画とします。

建設する建物は、練馬文化センターや平成つつじ公園、交通広場の周辺公共施設と調和のとれた建築計画をめざします。

(3) 練馬駅周辺の回遊性・利便性を高める歩行者環境等

交通広場の歩行者用デッキや練馬駅北口地下駐車場と、建設される施設との連絡路の整備を検討するなどにより、練馬駅周辺の回遊性、利便性を高める歩行者環境の整備に努めます。

あわせて、ユニバーサルデザインの考え方に基づき、誰もが快適に過ごすことが可能な建物をめざします。

2 事業手法の選定等

(1) 事業手法選定の視点

本事業を実現する事業手法の選定にあたっては、つぎの視点に留意して進めます。

- 事業推進に伴う区の財政負担を軽減し、将来にわたる持続的な財政運営を可能とすること
- 区の負担を最少とする枠組みの中で区の公共機能を整備すること
- 民間の発想に基づく新たな視点を取り入れ、官民協働で魅力ある施設を実現すること
- 社会経済状況の変化に柔軟に対応すると同時に、活用の基本理念を実現する弾力的な施設運営が可能であること

(2) 事業手法選定の検討（参考資料3「事業手法の比較」参照）

事業手法には、区が直接整備・運営する手法や民間活力を活用する手法があり、それぞれの手法には、つぎのような特徴があります。

① 区が直接整備・運営する手法

区が直接整備・運営を行う手法は、民間活力を活用する手法に比較すると、事業の安定性や確実性が高く、施設の公共性、公益性を確実に実現できるといえます。一方、建設費用を区自らが負担し、施設を運営することによって将来にわたる財政負担が必要となり、また、事業決定や実行の手続きに一定期間を要するなど、施設運営の柔軟性が低くなる面があります。

② 民間活力を活用する手法

民間活力を活用する手法は、区が直接整備・運営する手法に比較すると、民間の豊富なアイデアのもと、弾力的な施設運営が期待でき、意志決定も速いと言えます。反面、事業の採算性に拘束されることから、事業の確実性を確保するために区と民間事業者間とでリスク分担を明確にしなければならないなどの面があります。

民間活力を活用する手法と主な特徴は、つぎのとおりです。

- ア)「PFI方式」(※8)は、公共施設整備のための手法で、附帯事業として、民間施設の整備・運営が認められる場合があります。
- イ)「等価交換方式」は、他の方式と比較すると、小さな負担で区施設のスペースを確保することができる反面、土地所有権の持分が減少します。
- ウ)「土地信託方式」は、事業実績により信託配当が区の収入となる場合がある反面、民間事業者が信託銀行に限られ、他の方式と比較すると、競争が働きにくい面があります。
- エ)「定期借地権方式」は、土地所有権を区に残すことができる反面、区施設のスペースを民間事業者から賃借あるいは取得する必要があり、その経費が必要となります。

(1) で述べた事業手法選定の視点や検討会議の提言等を踏まえ、今後、それぞれの手法・方式の効果や実現可能性を検証し、最適な事業手法の選定について、引き続き検討を進めます。

(※8) Private Finance Initiative の略。公共事業を実施するための手法の一つで、民間の資金や経営能力、技術力を活用し、公共施設の整備・運営等を行う、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づく手法。

(3) 事業計画案の作成

今後、事業手法の種別や事業期間の比較、区の財政負担に係る試算等の検討を行ったうえで、最適な手法を選定します。

これを基に、整備する施設や費用負担など事業の詳細を示す事業計画案を作成していきます。

なお、民間活力を活用する手法を選定した場合には、民間事業者の募集要項を定め、公募により提案を求めています。

第6 今後の予定

本活用基本構想を踏まえ、今後、以下のスケジュールで進めていきます。

1 平成 20 年度

- 事業計画案の検討

2 平成 21 年度

- 事業計画案の検討・公表
- 必要な場合に民間事業者募集のための要項作成

3 平成 22 年度以降

- 入札またはプロポーザルによる事業者選定、契約締結
- 建物の建設、施設の整備
- 施設の運営

参 考 資 料

- 1 練馬駅北口区有地活用検討会議「練馬駅北口区有地活用に関する提言」
による導入が望ましい施設、および望ましくない施設
- 2 練馬駅北口区有地活用に関して、これまでに寄せられた区民等のご意見
- 3 事業手法の比較

1 練馬駅北口区有地活用検討会議「練馬駅北口区有地活用に関する提言」による導入が望ましい施設、および望ましくない施設

【導入することが望ましい施設の例示】

施設	施設例
○練馬の産業振興を支援する施設	<ul style="list-style-type: none"> ・練馬の産業をアピールする施設 ・区民等が農作物を育てたり、加工する施設 ・区内企業とバイヤーを結ぶ商談機能を有する施設 ・「起業」のための情報交換・交流施設
○練馬の文化を創造・振興する施設	<ul style="list-style-type: none"> ・練馬の文化をアピールする施設 ・ものづくり技術を研鑽・伝承・体験する施設（体験工房など） ・団塊世代等のいきがい創出をサポートする施設 ・アニメ関連施設（視聴覚ホールなど）
○文化・教育振興施設	<ul style="list-style-type: none"> ・映像等に関連する専門学校や大学等 ・区内大学の公開講座の開催（生涯学習講座など）
○医療・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・医療機関が集積するクリニックモール ・長時間の保育や託児に対応した保育施設
○業務施設	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス、事業所（区内外の企業など）
○飲食・物販施設	<ul style="list-style-type: none"> ・練馬野菜や果物の産直販売や加工品販売する施設 ・健康や環境に配慮した食材を用いた飲食店 ・料理体験教室 ・キャラクター関連商品の製作・販売など ・多くの人がつどい、賑わうフードコート（屋台村） ・周辺との相乗効果を図る商業施設（子育て、健康、介護、環境に関連する展示・物販・飲食施設など） ・様々な情報を集積する大型書店
○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・フィットネス施設（スイミングプール）・ホテル ・ホール（多目的、コンベンション）

【導入することが望ましくない施設の例示】

施設	施設例
○住宅施設	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（マンション）
○風営法に係る業種の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「風俗営業」に係る施設 など
○公営競技関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ・場外馬券売り場など

2 練馬駅北口区有地活用に関して、これまでに寄せられた区民等のご意見

機能、配慮事項	ご意見（施設例等）
○区全体の活性化に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・コンベンションホール ・文化・芸術・国際交流・観光・多目的ホール ・多目的運動施設・フットサル、ロッククライミング ・子どもから高齢者までつどえる ・にぎわいのまちづくりに寄与する施設
○産業の振興と経済の活性化に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興会館 ・農業・食品産業・アニメ産業など区の特徴的な産業を観光の視点から発信する施設 ・アニメ・まんが・おもちゃ館 （世界の教科書・おもちゃ・人形・昔遊び） ・バイオテクノロジー活用に関する施設 ・農産物・伝統工芸の展示販売をする施設 ・新しい産業の創出に資する施設・SOHO ・優良企業の本社機能誘致
○生活の質の向上に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設 ・子どもの職業体験施設 ・健康づくり拠点施設 ・若者の就業支援、ジョブカフェ ・ライブハウス
○施設整備への配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地球温暖化防止対策の拠点となるように （太陽光発電・風力発電の活用） ・環境の観点から整備手法の検討するように ・自転車・歩行者の導線への配慮を ・シンボリックな施設となるように （著名な設計者、建築デザイン等）
○活用にあたって慎重な対応を望む意見	<ul style="list-style-type: none"> ・高度利用を見込んでの活用は避けるべき ・財政状況をかんがみ、施設建築そのものを検討すべき ・コンベンション機能の導入必要性については検討すべき ・区民意見の集約をすることが望ましい

3 事業手法の比較

事業手法 特徴など	区直接建設方式	PFI方式	等価交換方式	土地信託方式	定期借地権方式
仕組み	・資金調達、整備、運営などの土地活用に関わるすべての業務を区が自ら行う方式	・PFI法に基づき、公共施設の整備等に、民間事業者が資金調達、整備、運営を行う ・区は、事業期間にわたってその対価を支払う	・区が土地を出資し、その土地に民間事業者が建物を建設する（建設資金を出資） ・それぞれの出資比率に応じて、土地と建物を交換し合う（区は、土地の一部を処分する）	・区と信託銀行が信託契約を締結し、区が土地を信託銀行に信託する ・信託銀行は資金を調達して、整備、運営を行う	・区と民間事業者とが借地契約を締結し、区が土地を民間事業者に貸し付ける ・民間事業者は、資金調達、整備、運営を行う（借地期間終了時に土地は更地で区に返還される）
資金調達	区	民間	民間	民間	民間
整備	区	民間主導 ^{注1)}	民間主導	民間主導	民間主導
運営	区	民間	民間	民間	民間
建物所有者	区	区又は民間	区および民間	民間	民間
事業実施主体	区	民間事業者 (SPC ^{注2)} など)	民間事業者 (不動産開発事業者など)	民間事業者 (信託銀行)	民間事業者 (不動産開発事業者など)
土地所有者	区	区	区・民間（共有）	区	区
区の財政負担 軽減効果	・区の財政負担の軽減は期待できない	・民間の創意工夫やノウハウの活用によって、区の財政負担の軽減が期待できる	・区の財政負担を小さく抑え、区施設の床を取得することができる	・民間の創意工夫やノウハウの活用によって、区の財政負担の軽減が期待できる ・信託実績に応じて、信託配当を得られる可能性がある	・民間の創意工夫やノウハウの活用によって、区の財政負担の軽減が期待できる ・借地期間中、地代収入を得ることができる
その他効果 及び留意点	・区の建物であり、公益性は担保される ・官民協働による事業手法ではない	・施設全体のうち、公共（区）施設の占める割合が小さい場合、PFI事業としてなじまない	・区有地の所有権の一部を処分することとなる ・区施設の規模が大きい場合、取得費用の負担が増える	・応募者が信託銀行に限られるため、他の方式に比べ競争性が低い	・借地期間終了後、時勢に適った区有地の活用を検討できる ・区施設の規模が大きい場合、賃借又は取得費用負担が増える

(注1) ここでは、区による一定の条件提示のもとで、民間の創意工夫により業務を計画し、実施することを指す。

(注2) 特別目的会社（ある事業を実施することを目的に設立された事業会社のこと）。（Special Purpose Company）の略。