

目的

歴史的・文化的建造建築物の再生・利活用には多額の経費を必要とし、財政負担等の観点からも行政が負担するのには限界がある。そのため、官民が連携して課題の解決を図り、意欲ある民間事業者がこれらを再生・利活用する事業スキームの構築が求められている。

このような状況の中、本調査は、所有形態・用途の異なる2つの施設を対象に民間から事業案の提案を受け、官民のコミュニケーションのもと、確実性の高い利活用のあり方を見出すことを目的としている。

目次

1. 基本情報の整理
2. 歴史的・文化的建造物の保存・利活用等に関する事例の整理
3. 市場調査・ヒアリングの実施
4. 事業化に向けた課題の検討
5. 事業案の募集・選定
6. 官民連携スキームの検討
7. 新たな資金調達に関する検討
8. 今後の展望

これまでの経緯

■旧川越織物市場

- ・平成13年度: 建物現況調査
- ・平成14年度: 土地開発公社による用地取得
- ・平成17年度: 市指定文化財に指定
- ・平成15、16、19年度に建物の現況調査・修復調査を実施。
改修・復原費用は約4~5億円の見込み

■旧鶴川座

- ・平成13年度: 現地調査
- ・平成19年度: 建物現況調査、修復調査
- ・平成20年度: 保存活用調査
- ・建物現況調査等によると、改修・復原費用は約4~5億円の見込み

川越市では、これまで保存活用について検討を行ってきた。厳しい財政状況の中、これら歴史的・文化的建築物の整備費用や維持運営について多額の経費を要することから、有効な活用方策が定まらず現在に至っている。

施設の概要

旧川越織物市場



敷地面積	1,475.85㎡(川越市土地開発公社所有)
建物面積	1,130.84㎡(川越市所有)

明治後期に建設された市場で、当時の姿を現在に残す全国的に希少価値の高い建物である。

また、施設内に残る栄養食配給所は中小の織物工場主たちが従業員のために設立したもので調理室等を残す貴重な建物である。

旧鶴川座



敷地面積	約700㎡(民間所有)
建物面積	670.2㎡(民間所有)

明治期に建てられた芝居小屋であり、芝居公演、活動写真、映画館など大衆娯楽の変遷に合わせて数回の改修が行われ、「まちのにぎわい拠点」として市民に親しまれてきた建物である。

結論

(1)市場調査・事業者ヒアリング

【地元関係者へのヒアリング結果】

- ✓ にぎわいの創出、回遊性の向上を図るために、2つの施設を保存・活用したいという意向が高い。
- ✓ 施設の保存・再生による周辺の商店・観光等への波及効果を踏まえ、早期に市が主導して事業を実施してほしいとの意見が聞かれた。

【民間事業者ヒアリングの結果】

- ✓ 採算の確保が難しく、民間資金の活用が限定的となる可能性
立地ポテンシャルや文化財としての制約等を踏まえると事業採算性の確保は難しいとの見解。2つの施設ともに初期投資の負担は困難、運営についても一定の市の関与を求める意見であった。
- ✓ 施設の保存・復原と利活用との両立
一定の事業性を求めることが前提となる場合、外観は残しつつも内部は事業展開を行うに十分な利用のしやすさを念頭に置いた改修が必要との意見が多い。
- ✓ 施設全体を管理・運営する事業推進主体の不在の可能性
事業性を考慮すると、需要リスクを負って事業全体のマネジメントに積極的な主体は少ない状況。

結論(続き)

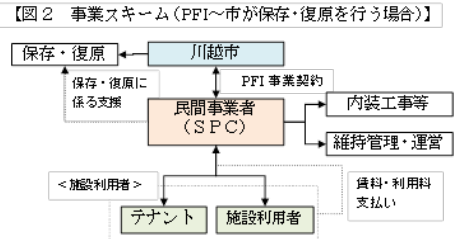
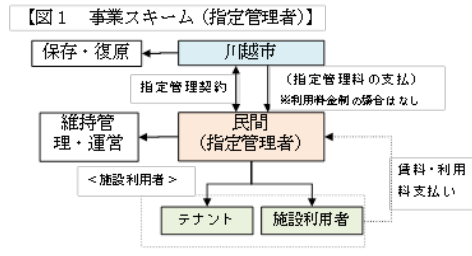
2. 事業案の募集・選定

- (1)募集の考え方 ~実現性のある事業案を募集
- ✓ 保全・再生に加え、事業の実現性・採算性確保が重要であるため、収支見通し、市の関与のあり方、スキーム等を含む事業案を募集
 - ✓ 民間からの提案を促すために以下を実施
 - ①事業者ヒアリングによる意向把握
 - ②協議対象者に対する提案詳細化作業に係る報酬の支払い
- (2)事業案の絞り込み・対話 ~対話・協議による事業案の詳細化
- ✓ 4社を協議対象者として選定
 - ✓ 事業化協議会(有識者、地元関係者等)との対話・協議を実施
- (3)事業案の概要(各2提案を選定)

	旧川越織物市場		旧鶴川座	
	事業案A	事業案B	事業案C	事業案D
用途	飲食・物販	宿泊施設	芝居小屋・劇場	市民利用を中心としたホール
事業計画	初期投資:負担困難 運営:独立採算の可能性はあり		初期投資:負担困難 運営:市の補てんが必要	
スキーム	運営委託、指定管理者		運営委託、指定管理者	

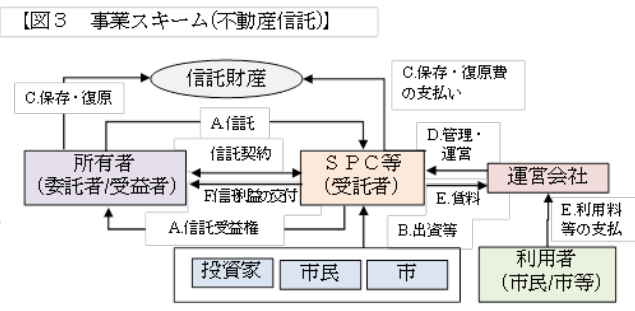
3. 官民連携スキームの検討

- (1)想定される事業スキーム
- 旧川越織物市場(市所有施設)
 - 指定管理者(図1)、PFI(図2)、貸付
 - 運営は可能な限り独立採算として実施
 - 旧鶴川座(民間所有施設)
 - 用途(劇場・ホール)の事業性、初期コスト等を踏まえると、民間事業としての実施のハードルが高い
 - 「市の借上」或いは「市への所有権譲渡後」に、指定管理者、PFI、貸付で事業を実施
 - ⇒官民連携、リスク分担を図った事業スキーム。但し、今回の事業案は、公共による初期投資の負担が前提となっており、昨今の財政事情等を考慮し、公的負担のみによらない資金調達の手組むが必要



4. 新たな資金調達に関する検討

- (1)ファンドの活用可能性
- 多くのまちづくりファンドがファンドの維持に課題を抱えている状況。規模の問題もあり、数億の初期投資を要する事業には現状は適用が難しい可能性
- (2)不動産信託の活用(図3)
- 民間主導による事業実施を可能とするスキーム。採算性が確保できる事業では投資リスクを分散することで資金調達手段の選択肢を広げることが可能

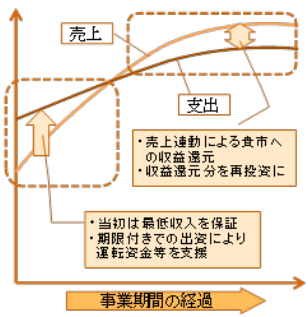


事業化に向けた今後の展望

【事業化に向けた検討事項】

- ✓ 保存・復原精度と利活用の条件等を踏まえた方向性を見極め
- ✓ 不動産信託等新たな資金調達手法による事業化の検討
- ✓ 民間所有施設に対する市の関与のあり方の整理
- ✓ 商店街・まちづくり会社等による新たな事業主体による取組可能性の検討

- ✓ 持続的な事業とするための工夫
 - 時限的な支援措置による事業継続性の確保(最低収入保証、出資、賃料の減免)
 - 収益向上のインセンティブ付与
- ⇒時限的な支援措置+収益向上のインセンティブ付与による事業の安定化
- ⇒貸付収入をもとに本施設や同様の建築物等に活用する仕組みも検討可能



【今後のスケジュール】

- H25年度以降
- 事業化に向けた詳細検討
- ・H24年度の事業案の精査・検討
- 事業への関与のあり方
- 資金調達方法等