

旧羽田旭小学校敷地活用計画に係る基本計画について

地域産業委員会
令和4年5月13日
地域力推進部・産業経済部共通
資料1番
所管 地域力推進課・産業振興課

1 基本計画の目的

令和元年11月に旧羽田旭小学校の次期活用計画として、持続可能な操業環境確保を目的とした「産業支援施設の整備」、及び区民サービス・防災機能の向上を目的とした「コミュニティセンター羽田旭（以下、CC羽田旭）の改築」を決定した。基本計画では、次期活用計画及び大田区が策定する「大田区基本構想」、「新おおた重点プログラム」、「大田区公共施設等総合管理計画」等の関連計画の基本理念を骨格とし、羽田旭町地区の特性を踏まえた整備方針や事業手法等の考え方を整理する。

2 事業の背景

大田区の現状と課題	製造業の現状と課題	CC羽田旭の現状と課題
【現状】 <ul style="list-style-type: none"> ● 少子高齢化や区民ニーズの複雑多様化等の社会情勢の変化 ● 老朽化による更新施設数の増加 	【現状】 工場の廃業や転業等による工業地の宅地化に伴う、製造業の操業環境の悪化や企業間連携の低下	【現状】 <ul style="list-style-type: none"> ● 施設の老朽化進行による区民サービスの低下 ● 地震や台風等の大規模自然災害の増加
【課題】 財政需要が増加する中での持続的な区民サービス提供	【課題】 製造業の操業環境の確保	【課題】 区民サービス・防災機能の向上

3 整備の目的

- 財政負担の平準化及び整備・維持管理費の削減
- 産業支援施設の整備による製造業の操業環境の確保
- CC羽田旭の改築による区民サービス・防災機能の向上

4 整備方針

- （1） 公民連携手法の活用**
民間ノウハウの活用による、区民サービスの向上、財政負担の平準化や整備・維持管理費の削減等を図る。
- （2） 建物の一体整備**
一体感のある施設整備による地域の魅力向上、スケールメリットを活かした工事費削減により、財政支出の削減を図る。
- （3） 区民サービスの維持**
CC羽田旭は整備後に取壊し工事を行い、施設の稼働（災害時を含む）を停止させずに整備する。（※グラウンドは除く）
- （4） 周辺環境の保全**
整備の効率化により、工期短縮、搬出入車両の削減を図り、周辺環境の配慮に努める。

5 事業概要

事業手法

- 事業全体**
- 敷地全体に一般定期借地権（50年間）を設定し、事業者に土地を現状有姿で貸付ける。
 - 事業者は、既存建物の取壊し及び土壌汚染対策工事を区の費用負担により実施した上で、産業支援施設及び（仮称）CC羽田旭に係る、設計及び建設、運営（産業支援施設のみ）、維持管理を実施する。

事業概要イメージ図

民間事業者が、産業支援施設と（仮称）CC羽田旭を一体的に整備	
産業支援施設	（仮称）CC羽田旭
事業手法：民設民営	事業手法：民設区営
建物規模：最大14,000㎡程度	建物規模：1,500㎡程度
所有：民間	所有：民間（リース50年）
維持管理：民間	維持管理：民間
運営：民間	運営：区
契約終了：更地返還	契約終了：建物を区に無償譲渡

借地権者：民間（定期借地 50年）
底地：区

- 契約終了時の土地等の取扱い**
- 産業支援施設は事業者が建物を取壊し、本件土地を原状回復して区に返還する。
 - （仮称）CC羽田旭は、引き続き区が使用するため、建物（グラウンド及びその工作物を含む）を区に無償譲渡する。

- 土地の賃借料**
- 定期借地期間中は、不動産鑑定士の鑑定評価額に基づき最低地代額を設定し、事業者提案により決定する。（※地代額は定期的に改定する。）
 - 供用開始までの期間は、土地一時賃貸借契約を締結し、地代は有償とする。（※既存建物取壊し部分は無償とする。）

モニタリング 事業の効果検証に向け、契約内容の適切な遂行の確認を目的に、区が示すアウトカム指標に基づいた事業モニタリングを実施する。

要求水準

産業支援施設（最大14,000㎡程度）	
工場アパート	延べ面積の1/2以上、2,000㎡以上かつ5社以上
産業に資する施設	設置は任意、内容は事業者提案による（周辺道路の渋滞を招く物流施設等を除く）
（仮称）CC羽田旭（1,500㎡程度）	
諸室	集会室（3室）、体育室（バスケットボール、バレーボール等）、コミュニケーションスペース、防災備蓄倉庫、グラウンド（サッカー、少年野球等）
防災機能	エレベーター・体育館空調設備の設置、各階トイレの設置、防災備蓄倉庫を2階へ設置、産業支援施設との災害時連携協定の締結

（仮称）CC羽田旭 賃借料

【リース方式】50年間の賃借上限額	1,976,199,000円
【従来方式】50年間のLCC合計額	2,195,776,000円
削減率	10%

※「賃借上限額」及び「LCC合計額」の内訳：建設、大規模修繕、維持管理費
※実際の賃借料は民間提案（上限額以下）により決定し、定期的に改定する。

想定スケジュール

日程	実施内容
令和4年5月	公募型事業者選定プロポーザルに係る募集要項の公開
令和4年度中	事業者の決定、事業契約の締結
令和5年度以降	設計、取壊し工事、建設工事
令和9年度中	供用開始

6 現況図面

所在地 羽田旭町7番1号
敷地面積 8,003.95㎡
建築可能床面積 約16,000㎡
用途地域 工業地域
建ぺい率/容積率 60%/200%
閉校 平成14年

7 想定図面

	階数	延べ面積
産業支援施設	7階	約14,000㎡
(仮称)CC羽田旭	3階	約1,500㎡