

京都府民ステーション(仮称)構想に関する懇話会提言 概要

<p>検討委員会名</p>	<p>京都府民ステーション(仮称)構想策定懇話会</p>																												
<p>担当部課</p>	<p>政策企画部 企画政策課 総務部 府有資産活用課</p>																												
<p>現状と課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 警察署の再編整備により廃止予定の七条警察署は、烏丸通りに面し、京都駅から徒歩約3分の好立地にあり府有資産の有効活用が求められている。 ▷ 七条署廃止にあたっては、地域防犯面での不安や戸惑いの声が聞かれるところであり、安心・安全のまちづくりの観点を踏まえた活用が求められている。 ▷ 平成21年に有識者懇話会を設置し、府民アンケート調査、地元自治会・関係機関へヒアリング調査、想定収支の試算等を行い、跡地活用方策等を提案。 																												
<p>新規施策と期待される効果</p>	<p>1 七条警察署跡地利活用方策の基本コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利活用方策の検討にあたっては、京都駅直近という好立地、また警察署であったという経過等を踏まえ、4つの基本コンセプトを設定 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1 民間資金・ノウハウを活用した資産活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京都駅の直近にあり、近隣に商業施設が集積するなど、集客ポテンシャルの高いエリアに立地し、民間事業者による資金投資が期待される貴重な府有資産であることから、財政支出を極力抑えた施設整備・運営が可能となるよう、民間資金・ノウハウの積極的な活用を検討すべき。 <p>2 府民サービスの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京都駅から徒歩約3分という交通至便地(地下道との結合により雨に濡れず往来も可能)にあり、府民利用の面からも好立地にあることから、施設の一部に公共サービス機能を持たせるなど、府民サービスの向上に資する施設を検討すべき。※財政支出が過大にならないよう、収益性の高い民間利用部分と公共サービス部分とのバランスが重要。 <p>3 地元活性化・賑わいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に大型家電量販店が進出し、近くには七条通商店街や東本願寺があり、また梅小路公園には水族館や鉄道博物館の建設が計画される等、観光誘客施設や商業施設が集積が進むことが予想されることから、地元活性化・賑わいの観点から、近隣施設との相乗効果・集客力を有する施設整備を検討すべき。 <p>4 安心・安全なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・七条警察署は、1日の乗降客数が約58万人にも上る京都駅を中心とする周辺地域を警備・保安し、国内外の観光客や地域の治安維持の拠点であったことから、地域防犯、安心・安全のまちづくりの観点を十分に踏まえ、一定の警察機能を備えた施設整備を検討すべき。 </div> <p>2 整備可能な施設規模の想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・七条警察署敷地は、15m高度制限地区など、景観規制の厳しいエリア内に立地することから、地上4階、地下2階を前提とし、延床面積11,851㎡(駐車場・駐輪場・車路等を除いた施設面積9,797㎡)を最大規模と想定。 <div style="text-align: center;"> <p>(施設断面図イメージ)</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>4F</td> <td>1,507㎡</td> <td>道路斜線制限のためセットバック</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>1,815㎡</td> <td>旧市街地型美観地区のためセットバック</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>1,934㎡</td> <td>〃</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1F</td> <td>2,209㎡</td> <td>〃</td> <td>車路 1,334㎡</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>2,550㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B1F</td> <td>2,193㎡</td> <td></td> <td>駐車場 360㎡</td> </tr> <tr> <td>B2F</td> <td>2,193㎡</td> <td></td> <td>駐車場 360㎡</td> </tr> </table> <p>↑ 高さ15m制限 ↓</p> <p>・延床面積計 11,851㎡ (駐車場・駐輪場・車路等を除いた施設面積9,797㎡)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・整備可能な建物スペースは限られていることから、公共サービス機能の整備にあたっては、府民ニーズを十分に調査・把握し、優先整備すべき機能とそうでない機能の取舍選択を検討。また、財政支出を極力抑えた施設整備・運営が可能となるよう、民間資金・ノウハウの積極的な活用を検討。 	4F	1,507㎡	道路斜線制限のためセットバック		3F	1,815㎡	旧市街地型美観地区のためセットバック		2F	1,934㎡	〃		1F	2,209㎡	〃	車路 1,334㎡	敷地面積	2,550㎡			B1F	2,193㎡		駐車場 360㎡	B2F	2,193㎡		駐車場 360㎡
4F	1,507㎡	道路斜線制限のためセットバック																											
3F	1,815㎡	旧市街地型美観地区のためセットバック																											
2F	1,934㎡	〃																											
1F	2,209㎡	〃	車路 1,334㎡																										
敷地面積	2,550㎡																												
B1F	2,193㎡		駐車場 360㎡																										
B2F	2,193㎡		駐車場 360㎡																										

3 京都府民ステーション(仮称)構想に関する提言

- ・本懇話会としては、府民アンケート調査、地元自治体や民間事業者等へのヒアリング調査、パブリックコメントの実施結果、事業収支シミュレーション等を踏まえ、京都駅前の交通至便な立地条件を有する貴重な府有資産を活用し、府民生活の利便性向上や地域の安心・安全につながる効果的な公共サービスの提供施設として、京都府民ステーション(仮称)の整備が進められるよう、以下の七条警察署跡地の利活用方策等について提案する。

提言 1 七条署跡地に整備することが望ましい公共機能(府民ステーション機能)

- ・七条警察署の利活用方策として、次の2つの公共機能(府民ステーション機能)を備えた跡地活用施設の整備を提案する。

- ①「運転免許の更新窓口」
- ②「交番等の警察機能を備えた地域防犯関連施設」

①「運転免許の更新窓口」(運転免許更新サブセンター)

(ニーズ・効果)

- ・府民アンケート調査から高い府民ニーズがある。(突出した1位)
- ・伏見区羽束師にある現免許試験場が公共交通機関のアクセスが悪く、七条署跡地に窓口機能を整備することで利便性の大幅向上が見込まれる。
(地下鉄竹田駅からバスで45分→京都駅から徒歩3分)

(参考)施設イメージ

- ・利用対象者ごとに、4パターンで来場者・施設規模を想定

	利用対象者	来場者(推定)	想定規模
分散1型	①優良運転者 ②高齢者講習修了者	8万9,000人/年 (平日280人、日曜380人)	1,800㎡ (1フロア)
分散2型	①②に加えて ③一般運転者	12万2,000人/年 (平日380人、日曜560人)	2,500㎡ (1~2フロア)
分散3型	①②③に加えて ④違反、⑤初回更新	19万4,000人/年 (平日590人、日曜950人)	4,000㎡ (2フロア)
集中型	①②③④⑤ ※現試験場は実施せず	28万5,000人/年 (平日850人、日曜1450人)	5,300㎡ (2~3フロア)

② 交番等の警察機能を備えた地域防犯関連施設

(ニーズ・効果)

- ・地元団体等ヒアリングの結果、交番等の警察機能のニーズは非常に高い。
- ・地域住民の自主防犯活動と警察が連携・協働した防犯活動の拠点となるような機能整備(交番+府民協働防犯ステーション)を行うことで、地域防犯力の向上が見込まれる。

(参考)施設イメージ

- ・交番機能を備えた地域防犯施設の想定

機能	規模	小規模交番 約100㎡	中規模交番 約200㎡	多機能交番 約250~300㎡
24時間事件・事故への即応体制		○	○	○
警察官配置人数(3交替制の勤務員)		2名	2~3名	3~4名以上
交番所長(警部等の地域警察幹部)		なし	なし	1名
女性警察官(24時間配置)		なし	なし	1名
パトカー(1台常備)		×	○	○
府民協働防犯ステーション機能		×	○	○
その他専用相談室など ☆		×	×	○

※府民協働防犯ステーション機能：コミュニティールームを設置し、地域住民による防犯活動と警察が連携した活動を行い、地域防犯力を高める。
 ※その他専用相談室など：性犯罪被害者や家出少年のプライバシーの保護等に配慮した専用相談室、おとし物窓口。(☆京都府内の交番では初めての取組み)

提言2 民間活力の導入にあたって

- ・公共機能（運転免許更新窓口と交番等の地域防犯関連施設）を備えた跡地活用施設の整備にあたっては、府の財政負担を最小限に止める施設整備手法として、「民間事業者による定期借地権方式」の採用を提案する。

※定期借地方式は、府が土地を所有しつつ安定した地代収入が得られ、地主として民間事業者に対する利用誘導・関与等が可能である最も有効な整備手法。

（参考）定期借地権方式による事業収支シミュレーション

- ・七条署跡地に適用される建築規制下において、整備可能な最大規模の施設を想定し、施設内には優先整備すべき公共機能として「運転免許更新窓口（優良運転者・高齢運転者限定）」と「多機能交番」の面積を確保した上で、定期借地権方式による施設整備手法による収支シミュレーションを実施

（シミュレーションの内容）

- 1 京都府の想定収支
- 2 民間事業者の想定収支及び民間事業者の参入可能性

前提条件

- ・30年間の事業用「定期借地権」を設定し、民間事業者が施設を整備
 - ・建物規模：地上4階・地下2階（敷地面積2,550㎡、延べ床面積11,851㎡）
 - ・公共機能として府が利用する想定用途・面積：運転免許窓口1800㎡、多機能交番300㎡
- ※多機能交番：コミュニティールームや専用相談室などを備えた交番

項目	金額・面積	備考
土地評価額	3,111,700千円	不動産鑑定評価による更地価格
年間地代	112,452千円	不動産鑑定評価による適正地代 (更地価格×3%+租税公課=更地価格の約3.61%)
施設部全体面積	9,797㎡	延床面積11,851㎡から駐車場等の面積を除く。
府が利用する面積	2,100㎡	運転免許窓口1800㎡、多機能交番300㎡
賃借対象面積	1,827㎡	2,100㎡×賃借対象比率87%
賃テナント料	府：3,826円/月㎡ 民間：5,000円/月㎡	民間賃料を空室リスクの有無、賃借対象比率で補正 近隣の民間賃料相場を参考に設定
施設整備費用	3,764,585千円	既存建物解体費用及び新規施設整備費用は民間の類似事例の単価を適用して試算

※埋文調査費は別途必要。

※運転免許の更新窓口を設置した際に必要となる各種機器のリース料や人件費等の府財政支出は別途必要。

試算1 京都府の想定収支（年間）

（京都府の想定収支シミュレーション）

項目	金額（千円）	備考
収入		
地代収入	112,452	鑑定評価による適正地代
支出		
テナント料	△ 83,881	賃料単価(年間)×府利用面積1,827㎡
市町村交付金	△ 24,746	固定資産税相当額（土地）
計	△ 108,627	
年間収益	3,825	単年度収支黒字

- ・京都府の想定収支は、約4百万円/年の黒字という試算結果となった。
- ・なお、本想定収支は、今後の地価やテナント賃料相場の動向、民間事業者の提案による導入施設の規模や整備水準等によって試算結果は変動するため、この結果は参考数値と捉える必要がある。

試算2 民間事業者の想定収支（年間）・民間参入の可能性

（民間事業者の想定収支シミュレーション）

項目		金額（千円）	備考
収入	テナント料	391,005	民間部分307,124千円＋府部分83,881千円
支出	維持管理費	△84,340	経常修繕費、ビル管理委託料等
	地代	△112,452	府への支払地代
計		△196,792	
年間収益		194,213	民間事業者の投資利回り5.2%

※維持管理費：日常メンテナンス費用（清掃・簡易修繕費、エレベータ等の設備メンテナンス費用等）
建物公租公課（固定資産税、都市計画税）、ビル管理委託費、損害保険料。なお、水道光熱費は含まれない。

（参考：民間参入の可能性について）

- ・当案件の民間事業者の投資利回り＝5.2%
（年間事業収支÷初期投資＝194,213千円÷3,764,585千円×100）
※不動産鑑定士への意見聴取からは、事業者の参入には、一般的に6%以上の期待利回りの確保が必要、との意見がある。
- ・本敷地については、民間事業者の投資意欲に関するヒアリング調査結果にあるように、京都駅前という好立地にあることから、民間企業からホテル用途として参入意欲が示されており、楽観視はできないものの、事業者努力による期待利回り向上の可能性もあり、定期借地事業成立の可能性は一定あるものと考えられる。

提言3 今後の進め方にあたって

- ・民間資金を活用した施設整備手法は、京都府において導入実績が少なく、ノウハウ・経験が未蓄積であること、また、定期借地権方式は契約期間が長期にわたることから専門的な見地からリスク分担設定等を決める必要があることなど、今後事業実施の段階にあたっては、実務的・専門的な観点から調査検討が行われることを提案する。
※なお、七条警察署は、平成24年春頃に用途廃止される予定であり、府民の安心・安全の確保、府民サービス向上の早期実現の観点から、廃止後速やかに2つの公共機能を備えた跡地活用施設の建設着手に移行できるよう、今後、景気動向や民間事業者の参入意欲等を見極めつつ、スピード感をもって、施設整備主体となる民間事業者の募集・選定手続き等に取り組まれない。
- ・なお、最近の景気動向を勘案すると、民間参入が不透明な部分もあり、事業実現の精度を高めるため、企画提案を募集する前段階において、具体的な参入希望のある事業者への詳細調査を実施するなど、「民間事業者の参入意欲」の十分な把握が行われることも併せて提案する。

プラットフォームなど現場からのニーズ、提案、検証結果等

- ▷ 府民アンケート調査（回答372件）
 - ・「運転免許の更新窓口」の回答数が突出した第1位（全回答数の約3割）であり、高い府民ニーズが伺われる。
- ▷ 地元自治会等へのヒアリング調査（16団体）
 - ・昼夜で人口が大きく変わり、観光客等の不特定多数の人の往来があり、犯罪が発生しやすい地域なので、住民の安心・安全を確保する観点から、警察機能を残して欲しい。
 - ・運転免許サブセンターを七条署跡地に作るなら利便性が高まり賛成。
- ▷ パブリックコメント結果（意見21件）
 - ・運転免許更新センター設置希望（1件）、警察派出所の設置希望（1件）、学生防犯ボランティア活動拠点として活用を希望（1件）、子育て相談窓口の設置希望（1件）、子育て・高齢者等福祉施設の設置希望（13件）他4件