

平成 22 年度 事務所移転検証委員会 第 4 回

日 時 ; 平成 22 年 8 月 5 日 (木) 18:00~20:00
場 所 ; 武蔵野公会堂 2階 第一、第二会議室

## 次 第

### 1 開 会

### 2 資料確認

### 3 議 事

(1) 移転手法及び調査地について

(2) 関係団体との意見交換会について

### 4 閉 会

資 料 一 覧

01-01 事務所移転調査地（民有地・民間ビル）一覧表（平成22年8月5日改訂版）

02-01 事務所移転調査地（民有地・民間ビル）一覧表（調査地から外した理由）

03-01 公共用地・公共施設の検証

04-01 調査地位置図（市内全図）

04-02①～⑦ 調査地位置図（拡大図）

05-01 現行案等の検証内容

事務所移転調査地(民有地・民間ビル) 一覧表 (平成22年8月5日 改訂版)

No	所在地	物件(売/賃)	土地面積	延べ床面積	建蔽率/容積率	用途地域種別及び事務所設置の可能性	現況	周辺の状況(環境・交通機関等・金融機関)	備考
1	八幡町(1-6) 一体方式	土地(賃)	約965㎡ (約292坪)	1560㎡ (うち法人約1325㎡)	60 200	第一種住居地域	既存建物あり	<ol style="list-style-type: none"> <li>伏見通りに面している。中央公園が近くにある。</li> <li>近隣の公共施設：八幡町コミュニティセンター、0123はらっぱ、高齢者総合センター。</li> <li>公共交通(バス)は、吉祥寺及び三鷹より柳沢間が頻繁に運行されている。</li> <li>駐車料 15,000円(1台分あたり) 近隣相場。</li> <li>隣接して駐車場あり。</li> <li>敷地内に数台分の駐輪スペースを作ることは可能。</li> <li>災害発生時における拠点としての強みを発揮できる。</li> <li>必要な施設機能を確保できる。</li> <li>他の公的機関とはやや離れている。</li> <li>近隣に金融機関がない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>同一建物内に、ごみ収集に関わる作業員詰所(現有面積)と敷地内に22台分のごみ収集車両の駐車を設けること条件である。</li> <li>法人側の仕様で建設する。</li> <li>建物占有面積(法人側約85%・武蔵野美装社15%)延床面積約1,560㎡。</li> <li>現行案の建設費算定にあたっては、土地代は含まない。</li> <li>土地所有者は建設協力金方式(3億円)を希望している。</li> <li>賃貸借期間は20年。月々100万円程度の家賃。</li> <li>建物の維持管理費は建主である武蔵野美装社とする。</li> <li>1番根抵当権とする。</li> </ol>
2	中町(3丁目) 一体方式	土地	約2,000㎡ (約600坪)		60 200	準工業地域	駐車場	<ol style="list-style-type: none"> <li>三鷹駅北口より徒歩12分。</li> <li>市の中心部で中央コミュニティセンター、文化会館等、他の公的機関へのアクセスは良い。</li> <li>近隣にいくつかの金融機関がある。</li> <li>駐車料 20,000円(1台分あたり) 近隣相場。</li> <li>敷地内に数台分の駐車スペース可能。</li> <li>駐車場が隣地にある。</li> <li>敷地内に数台分の駐輪スペースを作ることは可能。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>法人側の意向は伝えたが、条件等は不明であり情報を収集しているところである。</li> </ol>
3	吉祥寺北町(5-10-12) 一体方式	土地(賃)	約1250㎡ (約380坪)	約1550㎡ (うち法人約1400㎡)	60 40 200 80	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域	既存建物あり	<ol style="list-style-type: none"> <li>中央通り沿い。北町郵便局に隣接している。</li> <li>市役所、その他の公的機関に近く、市を含めたサービスの一体性図ることができる。</li> <li>宅地内には保存樹木など緑多し。</li> <li>敷地面積は2,000㎡(約600坪)であるが、約1,200㎡(約400坪)程度の面積で建設可能(駐車場8台分・駐輪場40台分を含む。)</li> <li>駐車料 15,000円(1台分あたり)。</li> <li>駐車場が隣地にある。</li> <li>市民に分かりやすい場所である。</li> <li>必要な施設機能を確保できる。</li> <li>同一建物内に郵便局がある。他の金融機関は近隣にない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>土地・家屋所有者より、過去より市など公共事業に協力してきたことから、今回の話を聞き、法人の社屋として活用できないかとの提案があった。</li> <li>現住居は取り壊し、隣接地に新築すること。</li> <li>提案の前提として、本建築物に隣接する郵便局の移設を考えており、基本的には建設協力金方式で、賃貸契約期間は30年間を希望している。月額家賃は未定。</li> <li>他の手法があれば提案してほしいとのこと。</li> </ol>
4	吉祥寺南町(2-4-3) 一体方式	土地、建物(売、賃)	約390㎡ (約118坪)	約1125㎡ (約340坪)	80 240	近隣商業地域	空きビル(新築未完成)	<ol style="list-style-type: none"> <li>飲食店等の近くで、専修学校校舎が隣接する。中央線沿いである。</li> <li>金融機関が近隣にあり、交通の便が良い。</li> <li>駐車料30,000円(1台分あたり) 近隣相場。</li> <li>駐車場は最短で130mの位置。</li> <li>駐車場はなし。駐輪10台。</li> <li>自動車、自転車による交通アクセスに難がある。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>売主は当初、9.8億円で売りに出していた。</li> <li>スケルトン渡しで内装に1億円ほどかかると思われる。</li> </ol>
5	吉祥寺本町(2-15-30) 分散方式	土地、建物(賃)		約369㎡ (約112坪)	60 200	第一種住居地域	NTT 既存建物あり	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地内にあるNTT元営業所であるが、この施設内には重要なNTTケーブルなどが配線されている。</li> <li>駐車料25,000円(1台分あたり) 近隣相場。</li> <li>近隣に駐車場あり。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>この施設の旧受付部分(約370㎡)の賃貸は可能としている。</li> <li>この建物は施設として機能しており、その重要性から不特定多数が出入りする使用方法は認められない可能性が高い。</li> <li>賃借料は近隣相場を参考に交渉することになる。</li> <li>トイレ・給湯設備などはない。</li> <li>入退出管理を厳しく求められている(IDカードリーダーの使用等)。</li> </ol>
6	吉祥寺本町(3-2-3) 分散方式	土地、建物(売)	約150㎡ (約45坪)		60 200	第二種住居地域	古家あり	<ol style="list-style-type: none"> <li>井の頭通りに面している。スーパー紀ノ国屋の近く。</li> <li>駐車料30,000円(1台分あたり)。</li> <li>近隣に駐車場あり。</li> <li>金融機関は近隣にあり、交通の便は良い。</li> <li>必要な施設機能は確保できない。</li> <li>同一敷地内に自動車や自転車を置くことは困難。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>土地所有者は土地の売却を希望している。敷地面積が狭いため、建築規模を算定中。</li> </ol>
7	吉祥寺本町(小野山ビル)(1-1-12) 分散方式	ビル4F・5F(賃貸)		各189.81㎡ (57.41坪)		近隣商業地域	既存ビル	<ol style="list-style-type: none"> <li>サンロード入口角地。</li> <li>近隣に駐車場はない。</li> <li>公共交通、金融機関等への利便性は高い。</li> <li>目立つ場所にある。</li> <li>十分な施設機能は確保できない。</li> <li>近隣に駐車場や駐輪場は確保できない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>テナントとして募集している。</li> <li>賃料：各階1,567,293円(消費税込) + 管理費各階241,122円(消費税込)</li> <li>保証金12カ月。</li> </ol>

## 事務所移転調査地(民有地・民間ビル) 一覧表(調査地から外した理由)

H22.07.07.現在

NO	所在地	物件 (売/貸)	土地面積	延べ床面積	建蔽率	容積率	用途地域種別 及び事務所設置の可能性	現況	駐輪場 駐車場	周辺環境	備考
2	境	土地	約1,000㎡ (約300坪)		60 50	200 100	第二種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	駐車場	可能	住宅が密集していない。近隣商業と住居地域の境目にある。各銀行の武蔵境支店の近く。境市政センター(100m)。	利用目的が既に決定しているため。
5	吉祥寺北町	土地 (売、貸)	約60坪		80	300	近隣商業地域	更地	隣地駐車場	吉祥寺通り沿いで東急百貨店まで徒歩7分。各銀行の吉祥寺支店まで徒歩7分。	接道不適合のため事務所建築が不可。
11	御殿山	土地、建物 (売、貸)	約540㎡ (約160坪)		80	300	近隣商業地域	既存建物あり	可能	井の頭公園隣接。 バス通り沿線、交通量は多い。	利害関係が複雑であり土地の取得が難しい。

\* NOは第三回事務所移転検証委員会におけるものである。

## 公共用地・公共施設の検証

	場所	面積	用途地域	現状	金融機関の利便性	交通アクセス	周辺環境	可否
1	旧中央図書館跡地 吉祥寺北町4-8 (陳情)	約2,000㎡	第一種住居、建ぺい率60%、容積率200%	現状更地であるが、旧図書館の基礎が残っており建築するには撤去が必要 未利用地・低利用地の有効活用に関する基本方針（平成21年5月）において政策的な課題として慎重に議論するとともに、第五期基本構想・長期計画などにおいて位置づけを明確化する用地と位置づけられている。	都民銀行に徒歩約5分	三鷹駅徒歩約16分 市民文化会館前バス停徒歩約1分	南側は保健センター・中央図書館、道を隔てた西側にはねんきん事務所があり、市役所まで徒歩5分程度	<u>【否】 公共施設の建替え用地として活用することを第五期基本構想・長期計画策定委員会に提案する予定であり、 現段階で両法人の社屋を建てる又は合築するという考えはない。</u>
2から9まで略								
10	武蔵野市温水プール前		第一種住居建ぺい率60%、容積率200%	陸上競技場、総合体育館、プールの駐輪場、広場スペースとして一体で利用している。	都民銀行に徒歩約7分	三鷹駅徒歩約22分 市営プール前バス停徒歩約1分	西は温水プール、東は武蔵野陸上競技場、第四中学校に囲まれている。	<u>【否】 建築基準法の道路に接していないため建物を建てることはできない。</u>
11	武蔵野市芸能劇場	敷地面積631.45㎡ 建築面積525.32㎡ 延床面積1,578.62㎡	商業地域 高度指定なし 建ぺい率80%、容積率500%	1階 事務室、ロビー 2階 小ホール、楽屋 3階 小劇場	三鷹駅北口付近に金融機関あり	三鷹駅徒歩約1分	三鷹駅に近い商業地域	<u>【否】 小ホールの利用率は69.6%（21年度）と高く、多くの方が利用しているため。</u>

# 調査地 位置図

# 調査地 位置図

(市内全図)

(市内全図)

◎ 公共施設

◎ 公共施設

③ 民間倉庫

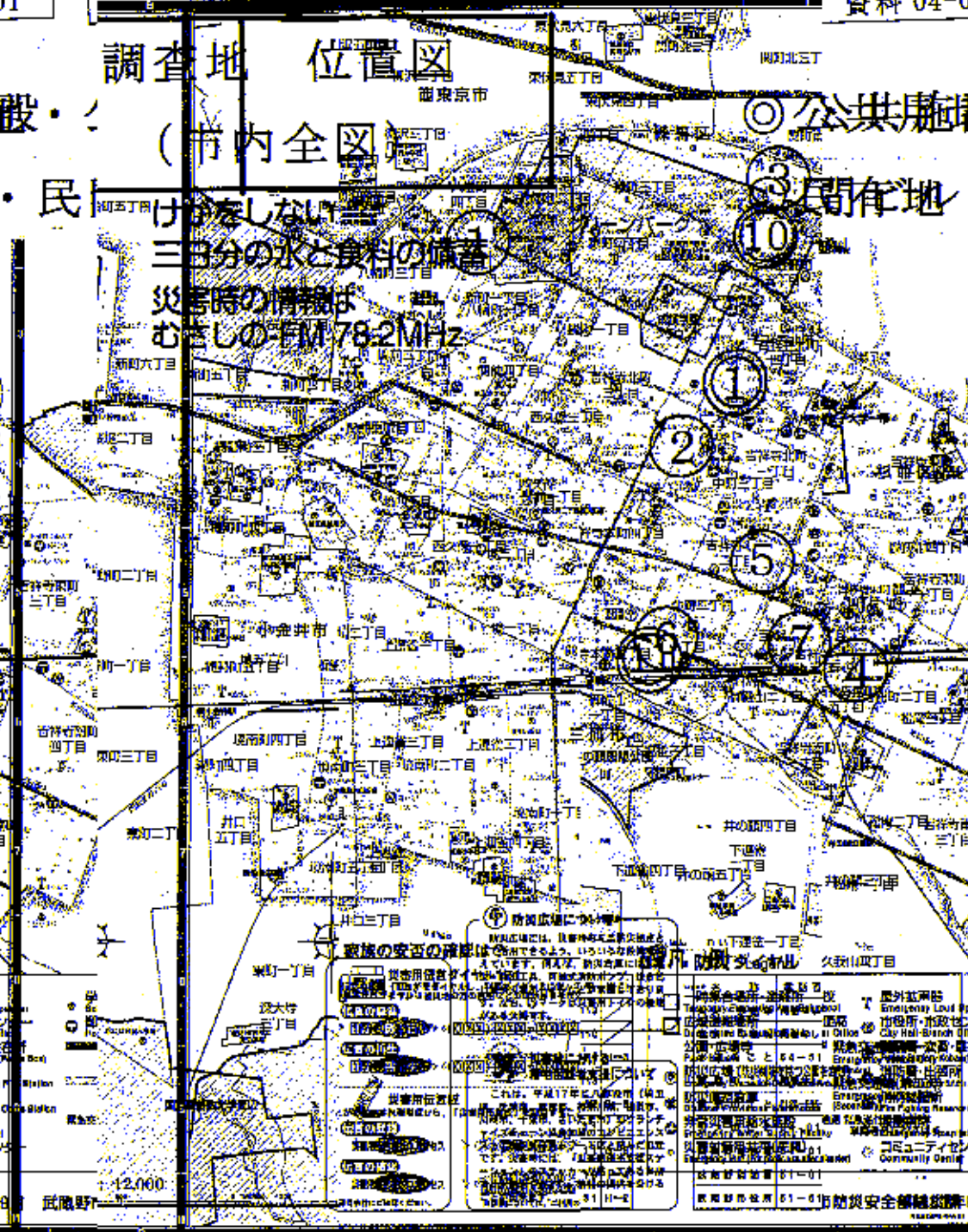
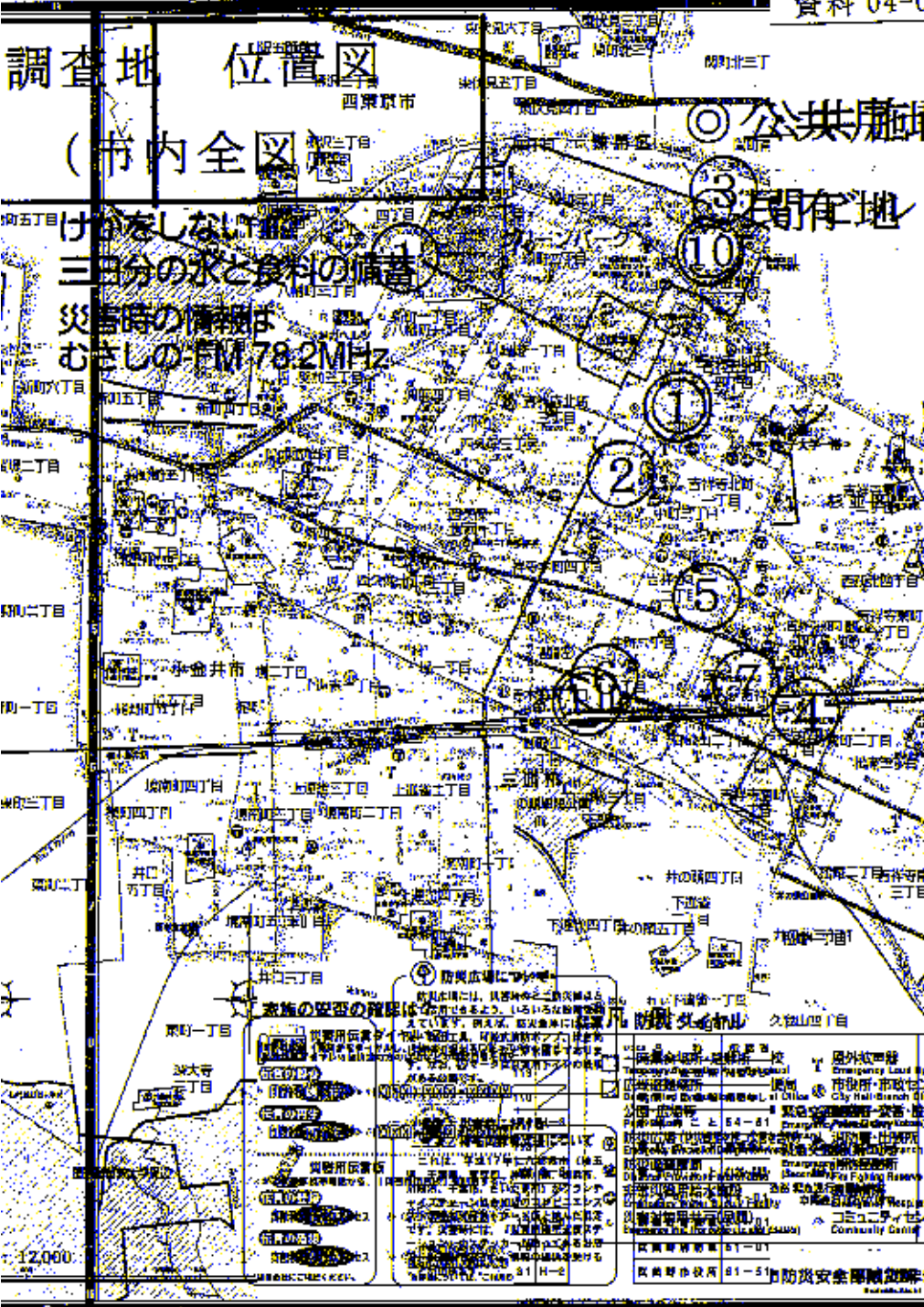
③ 民間倉庫

けがをしない  
三日分の水と食料の備蓄

けがをしない  
三日分の水と食料の備蓄

災害時の情報は  
むさしのFM 78.2MHz

災害時の情報は  
むさしのFM 78.2MHz



## 現行案等の検証内容(8月5日版)

整理 記号	留意点	対応策	対応した上でなお残る課題
<b>A 現行案の検証:建設協力金方式について</b>			
1	所有権を譲渡すると賃貸借の契約主体も譲渡されてしまう。	建設協力金により借主側の利益となる内容を契約条項に入れて引継ぎできるようにし、契約違反があった場合損害賠償を求める。	譲り受けた第三者に強制し、拘束することはできない。
2	金利分を反映しなくて済むため、通常の賃借料より安くて済む。(利点)		
3	借主側の都合により、賃貸借契約を中途解約した際の「返金免除特約」は絶対排除しなければならない。	貸主側と更に交渉を重ねる必要がある。	貸主は20年間借りてもらわねば困るというリスクがあり、借主の都合で被るリスクを、貸主側としてどこまで受容できるかによる。
4	貸主側の都合により中途解約した際に、協力金は建設資金に使われ、実際に返金されないおそれがある。	土地建物に抛出した建設協力金に見合った額の一番抵当を求める。	
5	貸主側が借主に一番抵当を設定しようとしても、融資する金融機関が承知しない可能性がある。	借主に一番抵当をつけることを成約の条件とし、貸主側もそれが可能としている。	抵当物件の価値の下落リスクがある。
6	税務的には、事象を事後にどう捉えるか、という問題なので、事前の段階で「税務上問題ない」のは、ある意味当然のことである。		
<b>B 現行案の検証:基金の取り崩しについて</b>			
1	取り崩しに当たって、基金規程の制度趣旨を反映させて解釈する必要がある。		
2	社会福祉基金規程の第6条の規定に抵触するおそれがある。	実情に合わせ、必要に応じた規程の一部改正を予定している。	
<b>C 現行案の検証:立地</b>			
1	事務所としての「あるべき姿」と「場所」の議論が整理されていなかったことが問題。	法人内部で事務所の「あるべき姿」を議論していく。	
2	会社の財産管理業務上、金融機関との距離が問題である。	代替案を出す際に、現行案を含め「金融機関との距離」等の評価項目をそろえ、調査地の多面的評価を行う。	多面的評価の後に、ベターな評価をした場所を選択し、なお業務に課題を残す場合の対応を考える必要がある。
<b>D 事務所移転問題の考え方</b>			
1	災害対応を含め、建物はどうあるべきか、誰のための施設かを明確にすべき。	法人内部で事務所の「あるべき姿」を議論していく。	
2	働く人たちにとって、一番働きやすい環境を求めるべき。		
3	法人関係者の皆が同じ方向を向いて議論を進めなければ良い形にならない。		