

平成 26 年度

収益施設の併用・活用などによる  
歴史的建造物の保存・利活用に関する  
調査・検討支援等業務

報 告 書

(概要版)

平成 27 年 3 月

# 目 次

<b>I. 支援内容の立案等</b> .....	<b>4</b>
1. 支援計画の立案 .....	4
(1) 業務概要 .....	4
(2) 支援計画の立案 .....	4
(3) 現地調査 .....	5
2. 前提条件の整理 .....	6
(1) 各種現状調査.....	6
(2) 基本構想案の検討.....	7
(3) 概算事業費 .....	11
(4) 事業手法の検討 .....	11
(5) ふるさと納税制度の活用可能性検討.....	12
<b>II. 要求水準に定める基本的事項の整理</b> .....	<b>13</b>
1. 実施方針の公表に必要な事項の整理.....	13
2. 要求水準書基本事項の整理 .....	13
<b>III. 事業性の整理</b> .....	<b>14</b>
1. P F I手法で実施する場合の事業性の整理 .....	14
(1) P P P / P F I手法導入の事業スキームとメリット・デメリット .....	14
(2) P P P / P F I事業特性の検討 .....	17
2. 収益施設の利用者数・売上の想定 .....	17
(1) 収益施設利用者数・売上の設定 .....	17
<b>IV. V F M (案) の整理</b> .....	<b>18</b>
<b>V. 検討項目の整理</b> .....	<b>19</b>
1. リスク分担 (案) の整理 .....	19
(1) 本事業特有のリスク .....	19
(2) リスク分担(案) の整理 .....	20
2. 年次計画の整理 .....	21
<b>VI. P F I手法を活用した事業実施方法の整理</b> .....	<b>22</b>
<b>VII. P F I手法の活用に関する課題等整理</b> .....	<b>23</b>
1. 課題 .....	23
2. 他の自治体への応用性 .....	23
(1) 伝統的建造物の修復保全業務と P F I手法の活用 .....	23
(2) 市民との協働.....	24
(3) 収益施設の導入 .....	24

## 図 一 覧

図 1	計画予定地 .....	4
図 2	(仮称) 桑ハウス入口 .....	5
図 3	建物周囲 .....	5
図 4	1 階内部 .....	5
図 5	2 階内部 .....	5
図 6	北側立面図 .....	5
図 7	南側立面図 .....	5
図 8	立面図 (左図: 東側、右図: 西側) .....	6
図 9	基本方針 .....	7
図 10	配置計画図 .....	8
図 11	1 階平面図 (B 案) .....	9
図 12	2 階平面図 (B 案) .....	9
図 13	店舗棟平面図 .....	10
図 14	本事業における「ふるさと納税制度」導入スキーム .....	12
図 15	事業スキーム A .....	14
図 16	事業スキーム B .....	14
図 17	事業スキーム C .....	15
図 18	(仮称) 桑ハウス P F I 事業の工程計画 (案) .....	21
図 19	実施方針(案) の作成イメージ .....	22

## 表 一 覧

表 1	調査内容と結果 .....	6
表 2	保全・活用施設の設定 .....	7
表 3	主要施設の想定規模 .....	8
表 4	概算事業費 .....	11
表 5	各種官民連携手法と本事業との関連性 .....	11
表 6	想定される事業スキームと特徴 .....	12
表 7	検討事項の抽出 .....	13
表 8	要求水準に記載すべき事項と検討内容 .....	13
表 9	事業スキームごとの事業手法のメリット・デメリット .....	16
表 10	各事業スキームの PPP/PFI 事業特定事業 .....	17
表 11	事業スキームごとの事業期間・方式・類型、付帯事業 .....	17
表 12	P S C 対象事業費 .....	18
表 13	V F M 算定結果 .....	18
表 14	伝統的建造物の修復保全業務と PFI 手法の活用に関する課題 .....	23
表 15	市民との協働に関する課題 .....	24
表 16	収益施設の導入に関する課題 .....	24

# I. 支援内容の立案等

## 1. 支援計画の立案

### (1) 業務概要

#### 1) 業務の目的

本業務は、P F I 手法を活用してインフラの整備・管理・運営を実施しようとしている東京都日野市に対して、当該P F I 事業の事業化に向けて、助言や関連資料の作成、P F I 手法の活用に関する調査・検討等の支援を行い、また、その支援を通じてP F I 手法活用の課題等を整理し、地方公共団体における今後のP F I の活用に関する基礎資料とするものである。

#### 2) 業務概要

業務名：平成 26 年度 収益施設の併設・活用などによる歴史的建造物の保存・利活用に関する調査・検討支援等業務

工期：平成 26 年 10 月 29 日～平成 27 年 3 月 10 日

発注者：内閣府民間資金等活用事業推進室

支援対象団体：東京都日野市（環境共生部緑と清流課）

支援案件名：（仮称）桑ハウス保存・利活用事業

### 3) 支援の内容等

#### ① 事業の目的

築 80 年が経過している（旧）蚕糸試験場日野分室第一蚕室（以下、「（仮称）桑ハウス」という。）について、保存・改修工事を行った上で日野市の文化財に指定し、保存する構想が進められている。市民活動と連携した民間収益事業を導入して都市近郊農業の活性化を行い、施設使用料収入により文化財の保全・維持活動・運営を行う予定である。加えて、災害時は周辺地域の避難場所である仲田公園内「ふれあいホール」と連携し、避難者対策を行う官民連携の仕組みを構築し、サービスの質的向上と公的財政負担の軽減に寄与することを目的とする。

#### ② 計画予定地等

計画予定地：東京都日野市日野本町 6 丁目 1 番地



図 1 計画予定地

### (2) 支援計画の立案

支援案件を「P F I 手法を活用した事業」として形成するため支援項目や、その他P F I 事業として具体化するために必要となる項目及び支援計画について立案し、事業化に向けた取組みの推進を図った。

### (3)現地調査

支援計画の立案にあたっては、業務対象箇所の状況を把握するため、(仮称) 桑ハウスの現地調査を実施した。



図 3 (仮称) 桑ハウス入口



図 2 建物周囲



図 5 1階内部



図 4 2階内部

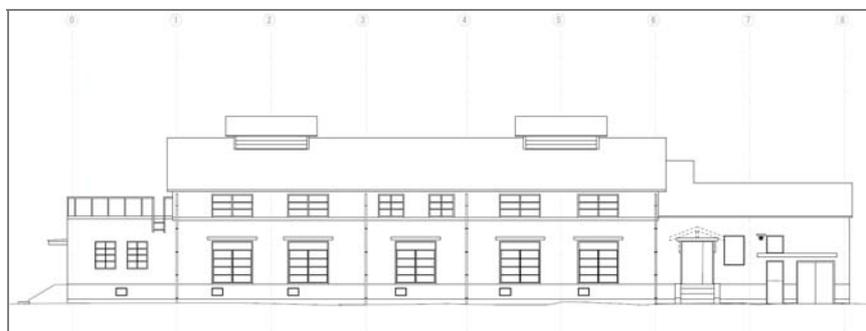


図 6 北側立面図

出典：「旧蚕糸試験場第一蚕室（桑ハウス）保存活用に向けた復元調査報告書」  
法政大学エコ地域デザイン研究所

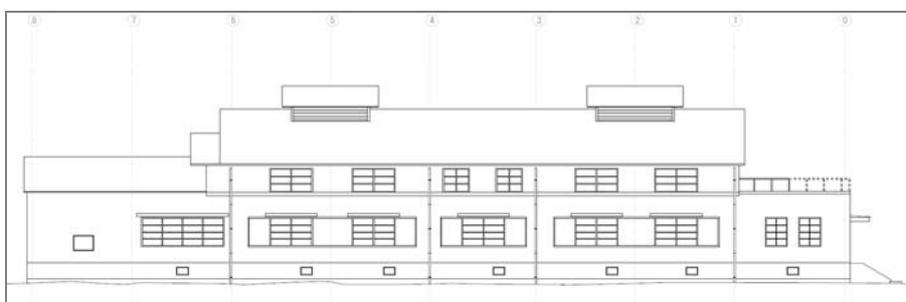


図 7 南側立面図

出典：「旧蚕糸試験場第一蚕室（桑ハウス）保存活用に向けた復元調査報告書」  
法政大学エコ地域デザイン研究所



図 8 立面図（左図：東側、右図：西側）

出典：「旧蚕糸試験場第一蚕室（桑ハウス）保存活用に向けた復元調査報告書」  
法政大学エコ地域デザイン研究所

## 2. 前提条件の整理

### (1) 各種現状調査

前提条件を整理するため、(仮称) 桑ハウスに関する各種現状調査を実施した。

表 1 調査内容と結果

目的	調査内容		結果
計画の背景・経緯を確認	設立から移転までの経緯		保存すべき歴史的価値と魅力が明らかになった
	保全・活用及び利用状況		市民の活動拠点となっている
	日野市による検討		観光・教育等への活用が議論されている
現況の把握	日野市の概況	人口	高齢化の進行→ふるさと・健康志向
		産業	都市近郊農業の発展→後継者就農環境の整備
		文化財	「登録文化財」0→前例が求められている
		関連計画	食育計画の推進→「安心・安全」、地産地消
	計画地の状態	計画地の概況	雑木の繁茂と林間公園のような様子が確認された
		建物状況	保存・活用には「耐震性診断」及び現行の建築基準法への適合が必要であることが明らかになった
		インフラ整備状況	給排水、電気の確認と駐車場の確認
		保全・活用上の関連法規制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「保存」と「利用」が併存可能な「登録文化財」がなじみやすい</li> <li>・耐火、準耐火、内装制限への対応が論点となることが明らかとなった</li> </ul>
	地域特産品販売の状況	農産物販売	需要は見込めるが供給が難しい
		近隣施設事例	東京都は「道の駅」は1箇所
オーガニックレストランの動向	立地状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「有機 JAS 法」認定制度の確認</li> <li>・日野市内の認定農家は0件</li> </ul>	
	事例	「地場産品」（近隣地区含む）対象では食材を安定的に確保できる可能性が確認された	
	動向	有機農業は推奨されていることから、将来的には「オーガニックレストラン」の運営が望まれる	
市民及び民間事業者の同行	市民アンケート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮称) 桑ハウスの周知が必要である</li> <li>・市民は「保全・活用」の併用を希望していることがわかった</li> </ul>	
	歴史的建造物施工業者アンケート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「文化財」の修復・保全を取り扱う事業者は限定的であり、事業アピールや詳細な使用を定めた設計条件の提示が求められることがわかった</li> <li>・伝統的技術の積算をどのようにするかが課題である</li> </ul>	
	オーガニックレストラン事業者アンケート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有機 JAS 法によるオーガニックレストランは食材の安定的供給が困難なことがわかった</li> <li>・地場産品であれば立地的な需要はありと考えられる</li> </ul>	

## (2) 基本構想案の検討

各種現状調査を元に、(仮称) 桑ハウスの保全・活用の方向と可能性を検討し、基本コンセプトを「日本近代化の礎・養蚕業の歴史を今に伝える産業遺産 ふるさと日野・「(仮称) 桑ハウス」」と設定した。

### 【基本方針】

1. 近代日本の産業遺産としての修復・保存	登録文化財として「修復・保存」するとともに、展示以外の市民に開放された活用を図る。
2. ふるさと日野の地産地消・地場産品食材活用の推進	地産地消、地場産品食材を活用し「食育計画」を推進する施設の導入を図る。
3. 市民に開放された活動拠点と隣接施設との連携	仲田公園内の運動公園、ふれあいホールと連携し、「(仮称) 仲田の森」と一体的に市民の多様な活動拠点としての整備を図る。
4. 官民連携による財政負担の軽減	民間資金や民間ノウハウの活用を図り、公共の財政負担の軽減化を図る事業手法の導入可能性を検討する。

図 9 基本方針

表 2 保全・活用施設の設定

基本方針	機能	主な保存・活用施設	備考(仕様、施設内容等)	
1. 近代日本の産業遺産としての修復と保存	登録文化財としての修復・復元 (詳細な仕様は「基本構想図」に示す)	外観	棄損・欠損、腐朽部分を修復の上原則的に原型修復(1階寄り付部外壁、バルコニー増築部分・2階妻側一部、撤去)	
		主要構造		
		外壁	現況撤去の上、モルタル吹付塗装	
		外窓	木製サッシに単板透明ガラス	
		1階	床	現況を撤去の上、多摩産桧無垢材
			内壁・天井	・劣化している部分は下地漆喰を撤去の上、下地モルタル(RC中性化対策)表面砂漆喰 ・劣化の少ない部分(面単位)はRC中性化対策を考慮の上、原型下地漆喰、表面仕上げ漆喰を原型保存
			天井開口部	強化ガラスで蓋掛け
			建具	棄損・欠損、腐朽部分を修復の上原則的に原型洗浄、修復
		階段	内部階段	棄損・欠損、腐朽部分を修復の上原則的に原型洗浄、修復
		2階	床	1階RC天井を基礎に多摩産杉無垢材木製仕上げ
			壁	断熱材敷設の上縁甲板仕上げ 耐震補強構造合板、金物
		小屋組み	現況洋小屋トラス構造材を洗浄、欠損部を修復し再生保存、補強火打ち、補強金物、	
		屋根	既存スレート撤去、不燃材で葺き替え、断熱材	
		バルコニー	棄損・欠損、腐朽部分を修復の上原則的に原型修復・塗装	
スロープ	南北各1計2箇所			
外部階段	鉄骨階段東西各1計2か所			
EV	東妻側1基(定員9名、600kg)			
2. ふるさと日野の地産地消・地場産品食材活用の推進	地産地消促進	特産品販売所	販売室、事務室、バックヤード(荷捌き室、倉庫、給湯室、ロッカー室、職員トイレ、搬入者着替え・休憩室)	
	食育計画推進	飲食施設	地場産食材レストラン(客席・厨房・倉庫・トイレ、事務室、職員休憩室・ロッカー室)	
3. 市民に開放された活動拠点と隣接施設との連携	市民活動スペース	通路	通路を使用した壁面展示	
		NPO活動室	イベント開催、NPO等活動室、市民ボランティア室	
		防災用品庫	防災用品庫、清掃用具収納庫	
		トイレ	一般トイレ(男女) 多機能トイレ	
	駐車場	ふれあいホール駐車場を兼用利用		
オープンカフェ	仲田の森、テラス等屋外空間			

表 3 主要施設の想定規模

施設名	面積	備考	
敷地面積	約 13,400 m <sup>2</sup>	(仮称) 桑ハウス建築敷地、仲田の森敷地	
桑ハウス建物延床面積	展示スペース	—	専用スペースを設置せず建物全体を展示物とする
	(特産品販売スペース)	---	別棟を新設しない場合は、飲食施設内に小規模な販売スペースを設置
	飲食施設	2階：約 200 m <sup>2</sup>	厨房、食材倉庫、事務室、専用トイレ等を含む 客席 40～50 席程度
		1階：約 250 m <sup>2</sup>	
	トイレ	約 40 m <sup>2</sup>	男(大：2、小：3)、女：3、多機能：1
	災害用品庫・清掃用具収納庫	約 10 m <sup>2</sup>	災害時ボランティア活動備品庫、 平常時の清掃用具収納庫
	NPO活動室	1階配置：約 250 m <sup>2</sup> 2階配置：約 200 m <sup>2</sup>	可動式パーテーション等で、時々々の利用形態、イベント等の企画等により、フレキシブルに利用可能な施設とする。専用の管理室等を設ける場合は、簡易間仕切り等で一部を仕切り設置する
	延べ床面積(計)	約 500 m <sup>2</sup>	
バルコニー、寄り付き、その他	—	外部に開放されたアプローチ空間、屋根付きスペースとして仲田の森の公園利用、オープンカフェと連動した利用を図る	
特産品販売所	販売施設	約 200 m <sup>2</sup>	販売スペース、バックヤード、事務室等を含む
	通路	約 80 m <sup>2</sup>	ウッドデッキ通路
	延床面積(計)	約 280 m <sup>2</sup>	旧庁舎跡の基礎を活用した休憩施設等
	旧庁舎跡	約 100 m <sup>2</sup>	販売施設の建物と一体的に、旧庁舎基礎跡を屋根付きオープンスペースとし、敷地内に生育している既存樹木を残し、基礎跡をベンチ等で活用する

主要施設の想定規模を(仮称)桑ハウスに納めるには、面積が不足しているため、別棟を設けることで、それぞれの建物や用途に適した機能を組み合わせ、2つの改修案を作成した。

- ・(仮称) 桑ハウスA案：1階に飲食施設、2階にNPO活動室を設ける
- ・(仮称) 桑ハウスB案：1階にNPO活動室、2階に飲食施設を設ける
- ・店舗棟：1階に特産品販売所を設ける

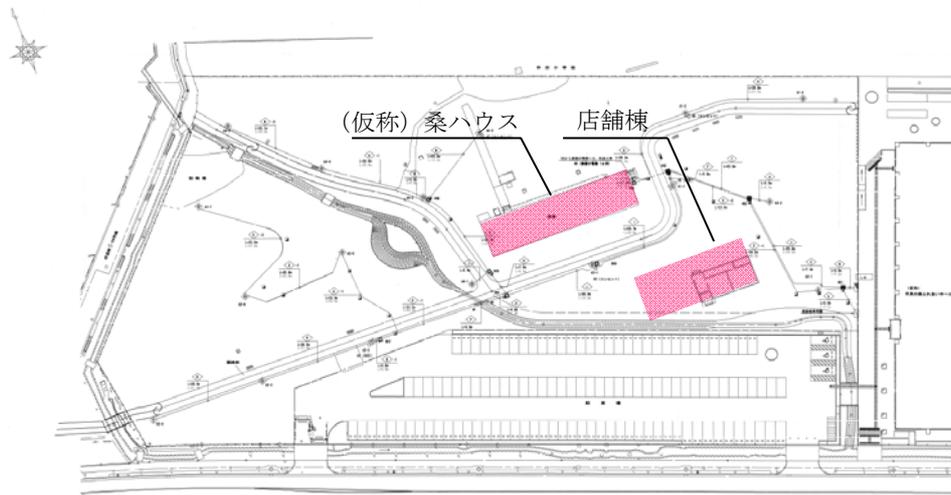


図 10 配置計画図