

1 契約の概要

(1)業務委託名：東京理科大学跡地活用検討（民間事業者意向調査等）業務委託 (2)契約金額：2,805,000円【税込】 (3)契約の相手方：八千代エンジニアリング株式会社 関東センター  
 (4)契約期間：令和元年7月31日から令和2年2月28日 (5)業務内容：前提条件の整理、事業条件の整理、先行事例調査、民間事業者意向調査、シミュレーションの実施

2 先行事例調査結果の概要

学校施設跡地の活用事業として、各民間施設と類似した機能を導入している事例について調査

民間施設	事例数	概要
インキュベーションセンター	5	全てが公共交通の利便性が高い立地（都内・都市部）に導入されている事例（内4例については、使用料の減免、免除をしている。）
市民レストラン	3	宿泊施設、温泉施設、料理体験施設等の複合施設として整備されている事例（内2例については、維持管理費に行政の財源を投入している。）
専門学校	1	医療系専門学校を含む複合施設として整備されている事例（使用料の10分の9を減免している。）

3 民間事業者意向調査結果の概要（調査期間：令和元年9月27日～令和元年10月8日）【対象：官民連携事業の実績を有する不動産・リース系企業4社、及び建設企業9社の計13社】※1社未回答

主な内容	回答数	回答の概要	
事業対象地のポテンシャル	10社	肯定的（4社）	・駐車場が広く、自動車利用者を想定した施設の導入可能性が見込める。・周辺に大規模商業施設があり、市民の地区に対する認知度は高い。等
		否定的（6社）	・駅から至近ではない、バスのアクセスが良くないため、商業系の民間機能の導入可能性は低い。・バス路線の時間帯や本数、ルートの見直しが必要である。等
民間機能の導入可能性	10社	<p>民間機能の導入可能性（社）</p> <p>1. 導入可能 2. 条件次第で導入を検討 3. 導入が困難 4. 分からない</p>	<p>回答の主な理由・条件</p> <p>インキュベーションセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用ニーズが低い。・現実的な施設利用とは考えづらい。・施設使用料の減免など行政からの補助が必要である。・起業する目的を持った方が、この場所に来るか疑問がある。等</li> </ul> <p>市民レストラン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設使用料の減免など行政からの補助が必要である。</li> <li>・近隣商業施設に飲食店の集約があるため導入は困難である。等</li> </ul> <p>専門学校</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学が撤退した場所に学校という設定に無理がある。</li> <li>・施設整備費や通学バスなどに対する行政からの補助があれば導入の可能性はある。等</li> </ul>
参画意向	12社	<p>本事業への参画意向（社）</p> <p>1. 参画したい 2. 条件次第では参画したい 3. 参画したくない 4. どちらとも言えない</p> <p>■ 不動産・リース系 ■ 建設</p>	<p>回答の主な理由</p> <p>2. 条件次第では参画したい（4社）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間収益事業の建付けにより、運営企業とのチーム組成が難しくなる可能性がある。</li> <li>・地域的に工事原価の削減等採算性が重要なため、事業予算及び工事が想定される時期による。等</li> </ul> <p>3. 参画したくない（1社）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事規模の観点（事業費が小さく収益を見込めない）から消極的である。</li> </ul> <p>4. どちらとも言えない（7社）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の条件では民間の出店者確保がかなり困難である。</li> <li>・民間施設での独立採算は難しい立地である。・余剰地の民間活用がないため、障壁が高い。等</li> </ul>

4 シミュレーション結果の概要

維持管理費の削減効果を把握することを目的として、事業対象地の施設の一部を民間事業者へ賃貸した場合の収入シミュレーションを実施。

民間施設	室数	専用面積 (A)	m <sup>2</sup> あたりの月利用料金 (B)	月間利用料金 (C = A × B)	年間利用料金 C × 12ヶ月	年間売上見込	算出方法
インキュベーションセンター	10室	720 m <sup>2</sup>	約 456 円/m <sup>2</sup>	328,320 円	3,939,840 円	—	久喜駅近傍事例における賃料の月平均m <sup>2</sup> 単価、固定資産税路線価から算出
市民レストラン	1室	760 m <sup>2</sup>	約 456 円/m <sup>2</sup>	346,560 円	4,158,720 円	5,674,000 円	
専門学校	2,338 m <sup>2</sup> （延床面積）		—	—	13,000,000 円	—	他自治体において小学校の跡地を医療系専門学校へ貸出している事例から算出
合計					21,098,560 円		

【参考】平成30年度の維持管理費（決算値）：約6,450万円