

代 表 者

院 去

視 察 報 告 書

令和 7 年 1 月 31 日

会 派 代 表 者 殿

呉市議会議員

院 去 裕

次のとおり行政視察したので報告します。

1. 視察期日

令和 7 年 1 月 22 日（水）～24 日（金）

2. 視察項目

東京都 千代田区 明治生命館について

東京都 新宿区 新宿中央公園の Park-PFI 制度について

東京都 千代田区 九段会館について

東京都 杉並区 グリーンスローモビリティ事業について

3. 参加議員

新しい風 院去 裕

4. 随行者

無し

東京都 千代田区

■視察項目

明治生命館について

・視察対応者

明治安田ビルマネジメント株式会社 主席スタッフ 加藤義雄 様

明治安田生命保険相互会社 不動産部業務役 布佐胤彦 様

明治安田生命保険相互会社 不動産部不動産運用グループ 白井由希衣 様

・視察期日

令和 7 年 1 月 22 日（水）14 時 30 分～16 時 30 分

（明治生命館）

・明治生命館の概要

○年代

当初：1934 年竣工

改修：（設計期間）2001 年 4 月～2004 年 8 月

（施工期間）2001 年 9 月～2005 年 8 月

○設計者

当初：岡田信一郎（兄），岡田捷五郎（弟），内藤多仲（構造設計）

改修：竹中工務店，竹中工務店・三菱地所設計共同企業体

（ラウンジ部分のみ）

○延床面積

（明治生命館）31,762m

○階数

（明治生命館）地下 2 階 地上 8 階 塔屋 1 階

○構造

（明治生命館）鉄骨鉄筋コンクリート造

○登録等

重要文化財

○改修前の状況

オフィスビルとして竣工し，終戦後，アメリカ軍極東空軍司令部が接収した。

その後，生命保険会社の本社屋として利用している。

○保存改修の概要

重要文化財特別型特定街区制度を活用した。

街区全体で容積率 1,500%を確保し，これを利用して背後に地上 30 階のオフィスビル（明治安田生命ビル）を新築した。

保存部分の 1，2 階は新たにラウンジ，セミナービルの機能を取り入れ，3 階～8 階はテナントオフィスとした。

背後の高層部にも外装石や列柱のデザインを取り入れ，明治生命館との調和を図った。

・視察内容

1. 再開発経緯

○昭和 62 (1987) 年

半世紀を経過した明治生命館の「耐震・耐久性の現状調査」を実施，建物の強度・耐震性問題がないことを確認

企業の社会的責任として歴史的建造物である明治生命館の保存・再生方針決定。その後，開発計画検討（総合設計や特定街区等の制度利用検討）

○平成 9 (1997) 年

5 月文化財保護審議会の答申によって，昭和の建造物として初めて国の重要文化財に指定

○平成 13 (2001) 年

明治安田生命ビル着工

○平成 16 (2004) 年

明治安田生命ビル竣工，明治生命館リニューアル（全館）着工

○平成 17 (2005) 年

明治生命館リニューアル（全館）竣工

○平成 22 (2010) 年

重要文化財「明治生命館」の保存・再生（明治安田生命ビル街区の再開発）について日本建築学会賞（業績）受賞

○令和 5 (2023) 年

保存活用計画を作成し，認定取得

※保存活用計画の策定は平成 11 (1999) 年から義務化

2. 開発の制度，法規制の特色

1) 特定街区・都市計画法

平成 11 年に東京都が創設した重要文化財特別型特定街区制度を適用，重要文化財指定建築物，歴史的建造物の保存，街並み景観形成等寄与建物が適用可能で，具体的には文化財等歴史的建築物の保全や修復を行う場合等に応じて，容積率の割増を受けることが出来る。街区内の新築高層ビルと併せて容積率を基準容積率 1,000%（現在は 1,300%）のところ，上記特定街区制度で指定容積率 1,500%（うち重文建物 280%）まで上げることが出来ている。

2) 建築基準法（適用除外）

建築基準法第 3 条第 1 項第 1 号の定めにより，明治生命館は国指定重要文化財であるため，建築基準法適用除外。

なお，明治生命館と明治安田生命ビルは隣接しガラス屋根で接続されており，耐火性能に関しては，明治安田生命ビル側で防火区画を設置し，明治生命館の既存外壁をそのまま残すことを実現している。

3) 消防法（適用）

消防法施行令第 32 条（基準の特例）適用。指定文化財建物は本来であれば消防法の別表第一 17 項に当たるが、隣接の明治安田生命ビルは、明治生命館の増築という形となっているため、明治生命館含め 1 棟扱いのため複合用途防火対象物となり、それに見合う防火設備の設置が必要になるが、消防法施行令第 32 条により、文化財の価値を損なうもの、物理的な対応が困難なものとして、特例申請を行いスプリンクラーなどの免除を受けている。一方で、可能な範囲で地下階（レストラン等）はスプリンクラーを整備している。

3. 施設の利用状況

重要文化財の指定内容として、保存部分と維持部分と（その他部分）に大別される。

<維持部分>〔可能な限り変更せず維持に努める〕

西及び南面外観，1 階店頭営業室及び 2 階廻廊内装，南西隅階段室

<保全部分>〔可能な限り保存する方向で検討〕

講堂（7・8 階），会議室（役員第一会議室），食堂（役員食堂），北面西端及び塔屋外壁，西及び南面サッシ

※明治生命館の利用状況は、オフィスや店舗としての運用も行うため、保存・保全部分と活用部分のゾーニングを明確化しているが、一部、1 階店頭営業室では併存する形態となっている。

○明治生命館一般公開

明治生命館の一般公開は、文化財指定の保存・保全部分のうち 2 階を対象としている。資料展示室を整備し、そこから会議室（役員第一会議室），食堂（役員食堂），2 階回廊，2 階回廊諸室（役員室，応接室）を廻るコースとなっている。

1 階は、保険の店頭営業（実務）を行っており、公開部分から除外。7 階講堂もテナント利用階であり同様に除外，料金は無料である。

2023 年 7 月よりスマートフォンで利用できる音声ガイダンスを導入。

来館者は平均 70 人/日（平日 90 人/日，土日 140 人/日）となっており，2024 年度は 2,500～6,500 人/月ほどの来館者数となった。

○静嘉堂文庫美術館

明治生命館 1 階の北側吹抜空間（初は事務室）は，平成 17（2005）年にラウンジとして整備され活用されていたが，令和 4（2022）年 10 月，世田谷区にあった静嘉堂文庫美術館の展示ギャラリーがここに入居し，新たに「静嘉堂@丸の内」（愛称）としてオープンし，新たな活用が期待されるようになった。

静嘉堂は，三菱グループ創業家の岩崎彌之助と岩崎小彌太の父子二代によって創設・拡充され，国宝 7 件，重要文化財 84 件などを収蔵する。令和 4（2022）年は静嘉堂創設 130 周年，美術館開館 30 周年，このタイミングで移転「静嘉堂

@丸の内」を開設した。年間 250 日程度の企画展示を開催，入場者は企画展開催月で 1 万人前後となっている。

<運営上の利点，課題点>

[利点]

◇重要文化財特別型特定街区制度の活用ができ，容積率の割増を受けることが出来たこと新築の高層ビルと併せて容積率を指定容積率 1,500%まで上げることができ，高層ビル側の延床面積の増加，それに伴う収益の増加が，文化財建物の持続的な維持につながっている。文化財建物の単体での運用ではとても困難，街区全体での運用収益管理を行っている。

◇明治生命館の一般公開部分の来館者が少なかった。従来の来館者は，歴史的建物の見学など目的性を持つ一定層に限られていたが，静嘉堂の移転開業により，美術館と明治生命館を同時に見学するようになり，相乗効果が出ている。

◇大丸有地区では三菱地所が主導し，まち全域で「新しい価値」「魅力と賑わい」の創造に取り組まれており，そのエリアとしての下地があった。

以下団体に参加し活動をしている。

一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会

NP0 法人 大丸有エリアマネジメント協会（リガーレ）など

◇設計・施工会社（竹中工務店）側で，明治生命館に対応する体制が取れていた。築 90 年の文化財建物であり，補改修工事に非常に慎重に進めなければならないが，施工者側の体制が整っており，設計業務についても竹中工務店の伝統建築に対応する部署にて対応，行政側（千代田区，東京都，文化庁）との協議ルートも整っていた。

[課題]

◇動態保存であるがゆえの課題として，オフィス部分と一般公開部分の動線が出入口部分を中心に交わりセキュリティ面に課題

→警備員など人的な対応管理に頼っている状況

◇建物用途や当社プロジェクトの変化に伴う課題として，再開発や 2004 年リニューアル時に想定のなかった用途である美術館が 1 階にオープン，加えて当社が取組んでいるプロジェクト，サッカー J リーグ協賛，会社の諸施設，文化財資産，などについて，より相乗効果を高めるための利活用の検討が必要である。また，明治生命館は保存・保全や現状の一般公開に留まらず，更に明治生命館の魅力や価値をより広く多くの方に知ってもらうような施策の展開・しつらえの整備取組みの必要性がある。

<その他プロジェクト>

◇ひとに健康を，まちに元気を。明治安田生命の 2 大プロジェクトの取組み

《みんなの健活プロジェクト》

お客さまや地域のみなさまの健康づくりをサポートするプロジェクト，健康を「知る」「つくる」「続ける」の活動・商品提供

《地元の元気プロジェクト》

つながり、ふれあい、支えあう地域社会的なつながりを提供、地方創生の推進
◇協賛タイトルパートナー

Jリーグ：公益社団法人日本プロサッカーリーグとタイトルパートナー契約、
全国 60 クラブとも個別にスポンサー契約

女子ゴルフ：一般社団法人日本女子プロゴルフ協会（JLPGA）とオフィシャル
パートナー契約

◇資産・施設

明治安田ホール（4F）→収容人数：312 人（スクール）～378 人（シアター）

明治安田ギャラリー（1F）→催事ギャラリー

アトリウム（1F）→貫通通路（有効空地）事可、季節装飾（クリスマスツリー）

明治生命館→重要文化財

◇テナント

静嘉堂文庫美術館→明治生命館 1・2F（2022 年 10 月～）

Jリーグ（本社）→明治安田生命ビル 8F（2023 年 6 月～）

◇「明治安田ヴィレッジ」への取組み

コンセプトは、“地のひとが元気になる空間”。

地域住民や、社ビルに訪れた人々と、当社の「健康」や「地域貢献」に関連したさまざまなコンテンツをつなぐ場を「明治安田ヴィレッジ」と称し、ひととひとがつながる空間を提供。

「明治安田ヴィレッジ」丸の内では、上記の施設の活性化・融合・イベント開催・場の提供等、情報発信を行っていく。

○説明資料

添付資料「明治生命館ご視察説明資料」

・質疑応答

Q1. 昭和 9 年の建物であるが、耐震性は問題なかったのか？

A1. 補強はしてない。もともと構造設計、耐震性があつた。強度に余裕を持って建築設計されており、そこが逆に功を奏して補強の必要性が無かったと言える。

Q2. 国の重要文化財に指定された後のリニューアルは非常にハードルが高かったと思うが、文化庁との打合せはどうだったか？

A2. 全部保存となるとできなかったもので、そのまま使えるオフィス部分などを認めてもらうかたちで進めた。

現在の制度であれば、保存活用計画を提出する必要があつたが、当時は制度化されてなく、文化庁の指導の下、綿密な調整のもと事業を進めた。特に皇居に面している部分は大部分を残すこととなった。

Q3. 東京都が創設した特定街区制度は、明治生命館側から制度を創出して欲しいという要望を出したのか？

A3. 当時のことは担当出ないので分からないが、折衝はしていると思う。民間事業者としては、生命館側の容積率をそのままタワーに利用できたことは良かった。

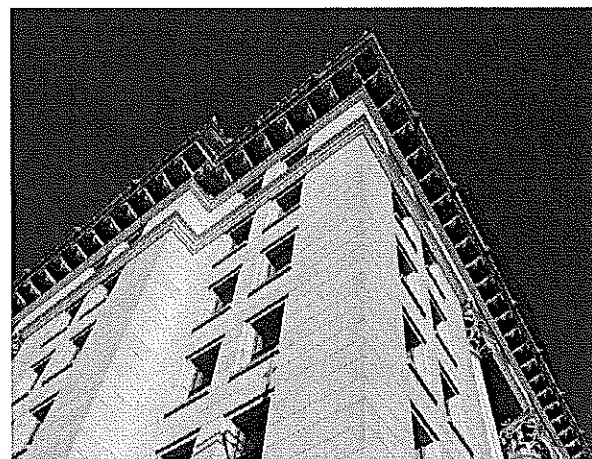
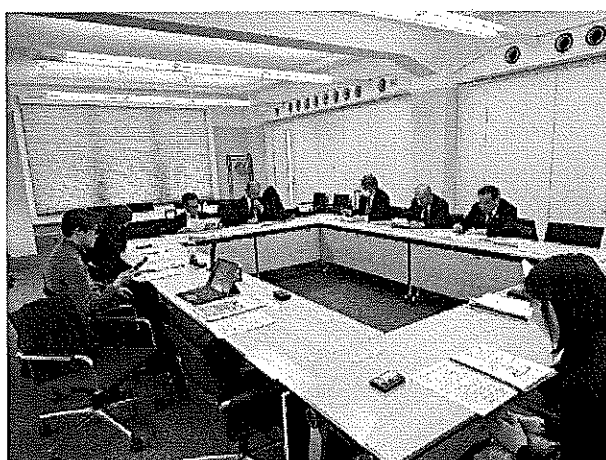
Q4. 容積率の付け替えがあることにより，建物維持に関する費用をタワー側のテナント料で賄えるという側面もあるのか？

A4. 明治生命館単体で見ると利回りとしては厳しいが，タワーと一体で見ると維持が可能であると考えている。

【呉市での展開の可能性】

本市で現在検討されている「幸町地区総合整備エリアデザイン」について，今後の方向性の参考とするために，明治生命館の保存活用について視察を行った。

重要文化財に指定されていない建物と，指定された明治生命館との比較なので，単純に良し悪しの判断できないが，保存ありきで進めることが歴史的価値や建物の建築的な価値，金銭的な面でも再考する材料になったように思う。



東京都 新宿区

■視察項目

新宿中央公園の Park-PFI 制度について

・視察対応者

新宿区みどり土木部みどり公園課 課長 小菅健嗣 様

新宿区みどり土木部みどり公園課 課長補佐 小林和章 様

新宿区議会事務局調査管理課 企画調査主査 久住美嘉子 様

・視察期日

令和 7 年 1 月 23 日（木）9 時 30 分～11 時 30 分

（新宿中央公園管理事務所）

・新宿区の概要

人 口：352,717 人

面 積：18.22 k m²

世帯数：231,609 世帯

（令和 7 年 1 月 1 日現在）

新宿区は、東京 23 区のほぼ中央、東京都の西部に位置し、東京都の都庁所在地である。渋谷区・豊島区とともに「副都心 3 区」とされている。多数の商業施設やオフィスビルが集まりまっており、日本最大級の歓楽街も持つ。

・公園の概要

所在地：新宿区西新宿 2 丁目 11 番

面積：88,065.95 m²

公園種別：風致公園

開園年月日：昭和 43（1968）年 4 月 1 日（都立公園として）

移管年月日：昭和 50（1975）年 4 月（区立公園へ）

・近年の主な変革

平成 25 年度：指定管理者制度の導入

（現在は第 3 期指定期間（令和 3～7 年度））

平成 26 年度：フットサル施設の開設

平成 29 年度：9 月 新宿中央公園魅力向上推進プラン策定

令和 2 年度：7 月 芝生広場（約 8,500m）の再整備完了

Park-PFI を活用した交流拠点施設「SHUKNOVA」のオープン

3 月 眺望のもりの整備完了

令和 4 年度：10 月 ちびっこ広場再整備の完了（令和 3 年度～実施）

令和 5 年度：3 月 駐輪場の整備完了（自転車約 190 台分の増設）

令和 6 年度：10 月 花のもり整備の着工（令和 8 年 1 月竣工予定）

・視察内容

○取組みの背景

- (1) 新宿中央公園は、新宿副都心建設事業の一環として、昭和 43 年に都立公園として開園し、昭和 50 年に新宿区に移管された、区立公園最大面積の公園。平成 30 年 4 月で開園 50 周年を迎えた。
- (2) 平成 25 年度より、指定管理者制度を導入し、管理を民間委託している。夜間の見回りを強化して治安を向上させるとともに、イベント「水と緑の Evening Bar!!!」ではキッチンカーの出店やシネマ上映を行うほか、週末のイベント開催等により、公園の活性化を図っている。
- (3) 平成 29 年、都市公園法が改正され、民間資金を活用し、飲食店等の設置と収益を活用した園路、広場等の整備・改修を一体的に行う公募設置管理制度（Park-PFI）が創設された。
- (4) 平成 29 年 9 月、新宿中央公園の魅力向上を図ることで、街の魅力を高め、さらに新宿区全体の魅力や価値を高めていくため、公園づくりの基本的な計画となる「新宿中央公園魅力向上推進プラン」を策定し、20 年後の将来像、その実現施策の方向性を示した。

○Park-PFI を活用した交流拠点施設の整備

- (1) 平成 30 年 9 月、新宿中央公園において、Park-PFI を活用し、民間事業者のアイデア・ノウハウを活用することで、公園の魅力を向上させ、また周辺地域が活性化する起爆者となるような施設の導入を公募。
- (2) 平成 31 年 2 月、5 社からの提案を審査した結果、（株）新都市ライフホールディングスによる、カフェ、レストラン、アウトドアフィットネスクラブ、オープンテラスを設置する計画案を選定。
- (3) （株）新都市ライフホールディングスによる建築工事、店舗の開業準備が完了し、区による芝生広場の再整備完了とともに令和 2 年 7 月 16 日にオープン。

(4) 施設の規模

ア 敷地：1,358 m²

イ 公募対象公園施設：760 m²（床面積の合計）

1 F スターバックス（カフェ）

1 F むさしの森 Diner（レストラン）

1, 2F PARKERS TOKYO（アウトドアフィットネスクラブ）

ウ 特定公園施設：1,015 m²（対象面積の合計）

1 F えんがわテラス

2 F みはらしテラス、防災倉庫

1, 2F 昇降機・ホール、階段

○区の実践

- (1) 「芝生広場」及び「ポケットパーク」の再整備

ア 整備概要

- (ア) 荒廃した従前の芝生広場について、樹木を整理するなどして芝生の生育環境の改善を行い、雄大な空と広大な芝生とを楽しめる面積約 8,500 m²の開放感あふれる都会のオアシスに再生。
- (イ) 芝生広場の一部には、夏芝と冬芝を組み合わせることで年間を通して緑が美しい、見て楽しめる「魅せる芝生」（面積約 1,000 m²）を整備。
- (ウ) その他の芝生広場（面積約 7,500 m²）には野芝を植え、日常的に利用できる芝生空間としている。
- (エ) 公園の北東側入口であるポケットパークは、まちと公園とをつなぐ重要な場所であることから、開放的な空間にするとともに従前の階段をスロープ化し、公園の視認性と利用者のアクセス性の向上を図った。

イ 工事期間

令和元年 7 月 29 日～令和 2 年 7 月 7 日

(2) 「眺望のもり」の整備

ア 整備概要

- (ア) 緑の中で、高層ビルが立ち並ぶ魅力的な都市景観等を楽しむことができる「みどりと眺望のテラス」を設置。
- (イ) ウッドチップを敷き詰め、様々なアクティビティに利用できる「林間広場」や、多彩な樹木や草花に出会える「散策路」を整備。
- (ウ) 「みどりと眺望のテラス」南側には、外部コンセント等を備え、キッチンカーの設置やイベントなど多目的な活用が可能な「エントランス広場」を配置。
- (エ) 「眺望のもり」の前面に位置する既設の「新宿白糸の滝」には景観照明を設置し、日没後に様々な色彩で滝面を演出することで、公園の新たな魅力を創出。

イ 工事期間

令和 2 年 8 月 25 日～令和 3 年 3 月 8 日

(3) 「ちびっこ広場」の再整備

ア 整備概要

- (ア) 「乳幼児用遊び場」やインクルーシブの視点を取り入れた遊具の新設、大型すべり台の再整備などを行い、誰もが楽しめる遊び場づくりを進めた。
- (イ) 休憩スペースの拡充や利用者用駐輪場の新設を行い、公園の快適性向上を図った。
- (ウ) 利用動線の分離や主要遊具周りのゴムチップ舗装化、手洗い場の増設などを行い、公園の安全性向上を図った。
- (エ) 公園南西角に、公園の新たな顔となる開放的なエントランスを整備。

イ 工事期間

令和 3 年 10 月 19 日～令和 4 年 10 月 18 日

(4) 「花のもり」の整備工事

ア 整備概要

(ア) 新宿中央公園では、これまで「芝生」、「眺望」、「遊び」等をテーマに公園整備に取り組んできた。区民からは、新宿中央公園に対して「四季を通じて楽しめる花木や草花の充実」や「豊かな自然環境」に期待する声が強く、今後「花」を新たな魅力として加えることで、多彩な魅力を備えた「セントラルパーク」の名に相応しいより魅力ある公園としていく。

イ 工事期間

令和 6 年 10 月 18 日～令和 8 年 1 月 30 日

(5) 取組みの成果等

ア 芝生広場

芝生広場は想定以上の多くの人に利用され、また SHUKNOVA の 3 店舗は、令和 5 年 4 月～令和 6 年 3 月における集客数が約 45 万人となった。

イ コロナ対策

適切な感染防止対策を行った上で交流拠点施設を予定どおりオープンさせたことは、コロナによるストレスを解消する場を提供するとともに、新宿の新しい賑わいの場を創出できたと考えている。更に、公園の変貌ぶりや芝生の美しさ、心地よさを高く評価する声も数多く届いている状況であることから、当初の狙いであった両者の同時整備による相乗効果は、十分に発揮できたと考えている。

○説明資料

添付資料「新宿中央公園における魅力向上の取組みについて」

・質疑応答

Q1. 公園管理における指定管理と Park-PFI の境界はどのように設定しているのか？

A1. 指定管理者が担当する維持管理エリアと Park-PFI が管理するべきエリアは、協定書で明確にしている。Park-PFI が管理する飲食施設等の維持管理、光水熱費や修繕は全て民間での持ち出しとなっており、新宿区や指定管理者からは Park-PFI にかかる費用は出していない。

Q2. カフェ、レストラン、フィットネスと 3 社が入っているが、建物自体は 3 社で合弁会社のような管理組合を設けているか？

A2. 建物自体は協定を結んでいる「新都市ライフホールディング」が建設、3 社はそこにテナントとして入っているの、管理は新都市ライフで行っている。

Q3. 市は、結果としてテナントとして入っている 3 社に入場者目標を設定しているので、テナント側に責任の負担があるように感じるが、3 社はこれを理解したうえで入っているか？

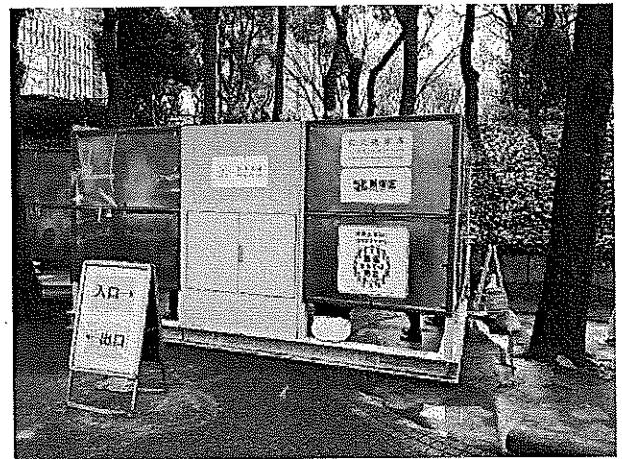
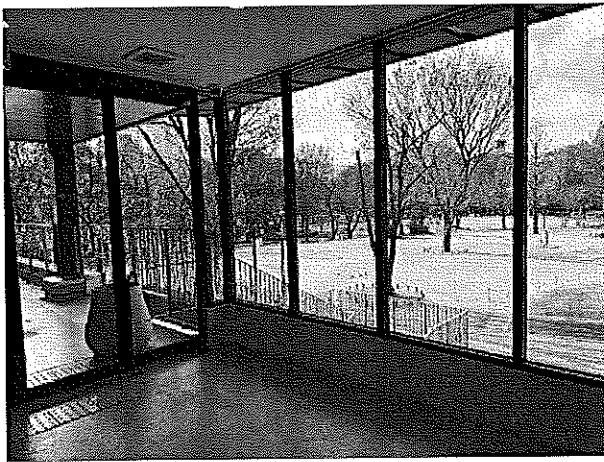
- A3. 新宿区と協定を結んでいるのは新都市ライフであり、3社とは新都市ライフ側で契約している。また、数値目標は縛りというわけではなく、事業者募集を行う際に区が設定したものであって、達成が必要という条件ではない。
- Q4. 商業的利用のイベントは「ファンモアタイム広場」で行っているか？
- A4. 園路を使ったパークマルシェを定期的を開催している。
- Q5. ごみ箱は設置しているか？
- A5. 設置している。
- Q6. 公園の建ぺい率が決められている中で、新都市ライフ側から建物の増築について要望があったことは？
- A6. 現在の公園面積が広大なので、建ぺい率を超えることは無いと考えている。また、公園利用者のための施設であることが基本であり、収益を上げるための施設ではないので、新しく施設の要望があった場合には、第三者機関も入れた評価委員会を設置して検討する。
- Q7. 防犯はどのように行っているか？また、人流を観測するためと防犯面も含めたAIカメラの導入は考えているか？
- A7. 防犯については、24時間の警備体制を敷いており、2時間ごとに巡回を行っている。AIカメラについては、現在指定管理者からも提案をいただいております。検討している。
- Q8. トイレのネーミングライツはどのように行ったのか？また、その金額は？
- A8. 平成30年にトイレのネーミングライツで税外収入を上げようという目的のもと、募集を行ったところ、リンレイから応募があり、令和5年6月まで続けてくださった。また、中央公園6か所あるトイレに対して、多摩美術大学の学生が様々なテーマでデザインしている。
- ネーミングライツの費用は年間10～20万円程であるが、リンレイのお産において内外装を整備していただいた。その費用は数百万円であると聞いている。
- Q9. 1,400万円という賃料の設定根拠は？
- A9. 事前調査を行ったところ、4,000円/㎡となったが、値段が高額で事業が成り立たないということだった。そこで、当時の一般占用料参考にして最低金額を決定し、賃料を定めた。
- Q10. 今後、公園を整備していくにあたっての方針は？
- A10. 魅力向上プランを作成し、芝生の広場を施設開設に合わせて整備を行った。また同時に森の整備も進めて、樹木の伐採等を行うことにより明かりの取れる開けた空間を演出している。

【呉市での展開の可能性】

新宿区では公園再整備にあたって開かれた空間を創出するために樹木の伐採を行うなど、必ずしも緑が多ければ良いという前時代的な発想を持たなかったことは本市も参考にすべき内容だと感じた。しかし、同時に芝生の維持管理については立入り禁止期間を設けるなど、デリケートな一面もあることから運用には慎重な検討が必要だと思われる。

また、Park-PFI とは必ずしも連動しないが、公園トイレのアート化やネーミングライツなどの取組みは本市でも早急に検討すべき内容であると思う。これは、他自治体で発生している公園トイレの破壊行為を未然に防ぐ意味でも効果が高いのではと考えている。

本市では現在、幸町地区や呉まちなか公共空間（呉市中央公園）の再整備が計画されている中で、新宿区の Park-PFI を活用した取組みは非常に参考になるものであった。魅力的な場所を行政側が用意すれば、活用に向きな民間企業も出てくるはずなので、今後も研究を進めていきたい。



東京都 千代田区

■視察項目

九段会館について

・視察対応者

東急不動産株式会社 室崎 様

・視察期日

令和 7 年 1 月 23 日（木）13 時 30 分～14 時 30 分（九段会館）

・視察内容

○物件概要○

当初：1934 年竣工

改修：（設計期間）2017 年 10 月～2019 年 7 月

（施工期間）2018 年 5 月～2022 年 7 月※解体期間含む

○設計者

当初：川本良一（実施設計），伊藤忠太（監修）

改修：鹿島・梓設計工事監理業務共同企業体

○構造等

敷地面積：約 8,765 m²

延床面積：約 68,000 m²

規模：地下 3 階，地上 17 階

構造：S 造（CFT 造）・RC 造・SRC 造

登録等：登録有形文化財

○改修前の状況

軍人会館として竣工し，その後「旧九段会館」は劇場や宿泊施設として利用された。

○保存改修の概要

北側と南側の 2 面を保存棟とし，新築棟として地上 17 階，地下 3 階を整備。事務所・店舗・集会場・駐車場を備えた「九段会館テラス」として生まれ変わった。旧九段会館の価値や建物の劣化調査を行い，検討委員会にて改修方針が定められた。保存棟は創建時の意匠を重視し，新築棟も垂直性を踏襲したデザインをベースとしている。

○九段会館の歴史

1928 年：昭和天皇の即位の礼を記念する「昭和御大礼記念事業」の一つとして，建造計画スタート

1934 年：軍人会館として竣工し，計画を主導した在郷軍人会が本部を設置

1936 年：二・二六事件を鎮圧するため戒厳司令部が設置される

1945 年：終戦後 GHQ に接収され「アーミーホール」として連合国軍の宿となる（このとき，壁を白に塗られたが，改修時に下地が現れ，当時の貴重な財産として残すことになった）

1957 年：1953 年に GHQ から返還，日本遺族会に無償貸与され，1957 年に「九段会館」として開業
2011 年：東日本大震災の影響により，土地・建物を国に返還
2017 年：東急不動産・鹿島建設が土地・建物を落札
2018 年：解体着工
2019 年：新築工事着工
2019 年：登録有形文化財に登録
2022 年：竣工，九段会館テラス開業

○物件の特徴

(1) 文化財を動態保存する保存復元工事

創建当時の姿に歴史的価値があると位置づけ，とくにエントランスや階段，宴会場などをなるべく創建当時の設えを保存復元している。

ア 正面玄関→創建当時の写真を元に照明を復元し，扉は重量を減じた上で，当時のものを活用した。

イ パンケットホール「真珠」→創建当時の写真を元に復元した照明とヘリンボーン張りを復元した床。※結婚式などに利用される。

ウ 瓦・タイル→歴史的価値の高い素材は再利用した。現代工法で制作した瓦を約 13%使用している。数十回の試作を繰り返して決定した瓦を使用することで創建時の様相を復元している。

エ その他→鹿島建設のこだわりで，当時の彫刻などもできる限り復元している。鬼神面は，3D スキャンを駆使して現代の素材で再制作している。

(2) 最新テクノロジーを活用した先進オフィス

国内オフィスビル初の太陽の位置や天候に合わせてガラスの透過率を 4 段階で自動調整。ブラインド不要，エネルギー消費量を最大約 20%程度削減している。

(3) 免震レトロフィット工法

保存武運の免震化のため，東京駅でも採用されている免震レトロフィット工法を採用した。自身が発生しても基礎にせっちされた免震装置により，建物が地盤から分離されているために，揺れや被害を最小限にすることができる。

(4) 健康経営に関する取組

九段食堂，クリニック連携による健康ソリューション提供

(5) その他

ア 九段広場→キッチンカーも利用可能

イ グリーンオフィス

ウ 九段こみち，お濠沿いテラス→回遊路を整備することが区からの要望であった。水路に蛍を繁殖する取組を行ったが上手くいかなかった。

○説明資料

添付資料「九段会館テラス概要説明」

・質疑応答

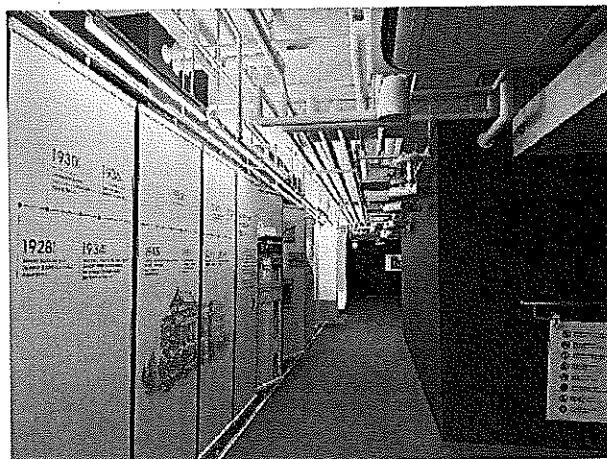
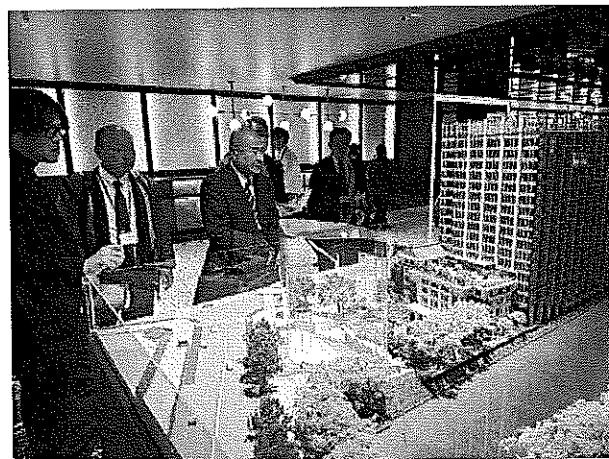
Q1. 登録有形文化財に登録前に土地・建物を売却したかと記憶しているが、ここまで精巧な保存復元ができた理由はあるか。

A1. 落札した東急不動産・鹿島建設がともに、並々なる思いで取り組んだからだと思う。瓦やタイル、鬼神面など外壁の細部に至るまで、なるべく当時の建物の状況の復元や活用できる素材を活用した。

【呉市での展開の可能性】

本市で現在検討されている「幸町地区総合整備エリアデザイン」について、今後の方向性の参考とするために、九段会館の保存活用について視察を行った。今回、視察を行った九段会館は、軍人会館として竣工しており、歴史的価値も高い。改装の九段会館テラスの開業直前とはいえ、登録有形文化財にも登録されている。また、当時の設計強度が現在でも利用可能なほど確保されていることもあり、現在手法を駆使することによって、動態保存の工事が行われた。さらに、当初の設計者の思いや、改修にあたっての事業者の保存に対する熱意が非常に感じられた。

本市では、幸町地区の青山クラブの一部保存などが検討されている。当時の歴史や建物の価値を踏まえた上で、どういう様相で呉の歴史を紡いでいくことが必要かしっかりと考える必要がある。



東京都 杉並区

■視察項目

グリーンスローモビリティ事業について

・視察対応者

杉並区都市整備部交通企画担当課	課長 尾田謙二 様
杉並区都市整備部管理課	交通企画係長 奥山雅也 様
杉並区区議会事務局	調査担当係長 武原進悟 様
杉並区区議会事務局	庶務係長 田口昌実 様

・視察期日

令和7年1月24日（金）9時20分～12時00分（杉並区役所）

・杉並区の概要

人 口：577,147人

面 積：34.06 km²

世帯数：334,466世帯

（令和7年1月1日現在）

杉並区は、東京23区の最西部に位置し、地名は江戸時代の初めに領地の境である青梅街道に沿って植えられた杉並木が由来となっている。土地利用の8割が住宅地であり、東京23区内で1番多い。緑が豊かでアクセスも便利な街である。アニメスタジオが149社あり、全国1位 ※2021年時点

・視察内容

○交通状況

鉄道：東西方向に5路線（南北方向には鉄道無し）

バス：79系統（＋南北バスすぎ丸3路線）

住宅地が非常に入り組んでおり、駅やバス停から離れている地域（交通不便地域）が点在している。また、幅員4m未満の道路が全体の4割ある。

通勤は都心への移動が7割、私事では区内移動が6割ということが調査で分かっており、その中でも私事での移動には徒歩が4割、自転車、自転車が2割程度となっている。マイカー所有率は23%（4年前のデータ）となっており、若者の車離れも相まって車を所有しない世帯が増えてきている。

○交通計画

民間事業として交通が成り立っている中で、その隙間を埋める目的として「小さな交通」、つまりシェアサイクルや電動キックボード、グリーンスローモビリティなどのパーソナルモビリティへ注力している。

その中で、まずは荻窪エリアでグリーンスローモビリティを導入していくということで、3年前から取組みを始めた。

グリーンスローモビリティとは、時速 20km 未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスであり、都内では初めに池袋、続いて町田市、3 例目として杉並区が本格運行をスタートしている。

○本格運行までの取組み

区の総合計画、実行計画の改定時期と重なり、令和 3 年度から検討を開始した。計画に実証運行や実施を位置づけ、合わせて地域公共交通計画の策定を検討した。

令和 3 年度末に駅を通らないエリアで、短いルート（荻外荘公園周辺）を設定し、2 日間試乗会を行った。

令和 4 年 11 月に 11 日間の無償での実証運行を実施。荻窪駅南側地域をルートとし、566 名の乗車、乗車率 100% 以上と好評を経て、運賃は 100 円が望ましいということで決めた。

令和 5 年 5～7 月に運航事業者を広く募るということで、公募型プロポーザル方式で業者を募集。実際にバス会社さん 1 社、タクシー会社さん 1 社が手を挙げてくれ、そのタクシー会社に受託していただき、令和 6 年 2 月に運航計画の策定・運行協定を締結した。

また、過酷な環境下でも実証する必要があるということで、昨年の 5 月から 8 月の夏の暑い時期を含めた 95 日間、有償での実証運行を行い、令和 6 年 11 月より本格運行を開始した。

○実証運行の結果

<課題>

- ◇[バス型] 暑くて乗ってられない（エアコン使用时バッテリーが持たない）
- ◇現在の位置情報が不明
- ◇桃井第二小学校から乗車したい（当初は降車のみ）
- ◇停留所の場所が分かりづらい
- ◇現金のみ

<主な対応>

- ◇猛暑による計画見直し（18 便運航※6 便減）
- ◇ロケーションシステムの導入
- ◇桃井第二小学校も乗車可能
- ◇区 HP の停留所案内掲載
- ◇キャッシュレス決済導入（交通系 IC カード他）

○開通式と車両ラッピングの実施

11 月 15 日に開通式と合わせて、車両デザインのお披露目を行った。車両デザインは区の HP 等による投票結果や地域の方々のご意見を踏まえて決定した。開通式には、国交省に所属していた時にグリーンスローモビリティを国策として提案された東京大学の先生にもお越しいただいた。

○本格運行の概要

開始時期：令和 6 年 11 月 25 日

地域：荻窪駅南側地域

時間：9～17 時

運賃：1 乗車 100 円

車両：カート型，バス型 各 1 台 ※区が購入

形態：定時定路線

事業者：キャピタルモータース（株） ※区内のタクシー事業者

運転手：3 名（予備タクシー部門 1 名）

雇用形態：正規雇用（4 勤 2 休 6 日周期シフト）

実働 7.5 時間 休憩 1.45 時間（昼 1 時間，15 分×3）

補足：収支の決算額は全て区が補填。車両の整備費や税も含めて区が負担

運行ルート：荻窪三庭園を考慮したルート

※あえて交通量が少ない場所を通してしている。

○本格運行後の利用状況

本格運行後：3 か月で 4,333 人（87 人／日）

実証運行時：4 か月で 2,773 人（29 人／日）

→平均乗車人数は，実証運行の約 3 倍

○利用者の反応

利用者アンケートを行ったところ，

乗車目的では，荻外公園までの移動手段→4 割，グリスロに乗りたかった→4 割

乗車の感想としては，景色を楽しめた→8 割，移動が楽になった→7 割

改善してほしいところとしては，運行頻度→3 割，車両（乗降性他）→2 割

○中間評価

自主運行時に比べて 3 倍の利用があるが，継続性があるかを注視する必要がある。また，TV でも取り上げられたこともあるが，継続的なリピーターを増やしていく必要があると感じている。

荻窪三庭園との連携を踏まえて，MaaS 連携によるクーポン発行やイベントを実施。現在はそのシステムを利用して商店街との連携も検討している。

○その他

道路運送法に基づく協議会を設置し検討した，一乗車 100 円の利用者の受け止めについては，アンケートの結果 7 割が適正となった。

○今後の予定

(1) 自動運転への取組み

(2) 自転車フレンドリープロジェクト

→様々な交通手段と連携してデジタルで一つのパッケージとして提供すること（MaaS）で、過度に車に依存しないモビリティマネジメントの取組みを行う。

- (3) 将来的な最終目標として自動運転化がある中で、今年度はグリスロエリアの 3D 都市モデルを作成し、3 次元空間で町を再現することによって、こういった安全性の問題があるかを検討している。
- (4) グリーンスローモビリティやオンデマンド交通、小さな交通の渦を高め、移動の活性化し幹線となるバスや鉄道に繋げていくために、杉並区産MaaSモデルに取り組んでいる。また、MaaSのイメージとして、デジタルプラットフォームとして活用し、様々なサービス連携を検討している。これは全庁的な取組みとして、産業振興、観光、環境、健康など各部門と連携しながら進めていく予定である。

○説明資料

添付資料「杉並区グリーンスローモビリティ」

・質疑応答

Q1. 利用者の年齢層はどの範囲か？

A1. 高齢者の利用が多いが、土日はお子さん連れの若い女性の利用が多い。

Q2. ランニングコストや IC カードの手数料についてはどの程度か？

A2. 車両については 500 万円／台。運行コストは今年度 3,000 万円。IC カードの手数料については、100 円のうちの数％、残りが運航事業者に入るが、最終的に収入との差額を区が補填する制度となっている。

Q3. 区が公共交通で赤字補填した額は？

A3. 区の事業として行っているコミュニティバスについては、3 路線で年間 1,200 万円ほどである。1 路線当たり 4,000 万円ほどであるが、グリーンスローモビリティもその程度で収まらだろうと考えている。

Q4. 人口は増加傾向か？また、高齢化率は？

A4. 現在 57 万人で微増が 10 年は続くと予想している。高齢化率は 21％である。

Q5. グリーンスローモビリティ導入にあたって、道路幅員の最低は？

A5. カート型の車幅が 1.3m、バス型が 1.5m なので、3m 幅員があれば問題ないと考えている。ただし、カート型に関してはホイールベースが長いこともあり、狭小角地を曲がることは考慮に入れないといけない。

Q6. ロケーションシステムの導入費用は？

A6. 正式に把握してないが、数十万程度である。

Q7. 自動運転の問題点は？

A7. 現在は非常に厳しい。LEVEL2 で検証したが、歩行者や自転車が多く、手動介入が 8 割である。歩車分離しないとハードルが非常に高いと感じている。

Q8. バス停の数はどのように決定したのか？また、フリー乗車はできなかったか？

A8. 警察から道路上にバス停を作るのは難しいと言われた。基本は区の施設に併設している。武蔵野市のムーバスを参考に 200mに 1 か所というコンセプトを元に行っていることから、現在の停留所を決めている。

Q9. 交通不便地域の解消にグリーンスローモビリティは効果があったか？

A9. 今回のグリーンスローモビリティは交通不便解消には寄与していない。どちらかというと観光が主体である。その中で若干の不便を抱えている方に利用いただいている。

Q10. グリーンスローモビリティの運用が観光目的ということで、外国人の利用実績はあるか？

A10. 今のところ外国人の利用は聞いていない。ただし、今後グリーンスローモビリティが浸透する過程で外国語対応なども行っていく必要性はあると考えている。

Q11. 観光利用や交通不便地域の解消にも、なかなか市民のために寄与しないのではということにもつながると思うが、市民から何か意見はないか？

A11. 今のところ、市民から否定的な意見はでていない。

Q12. 公共交通という観点から、利用者が一定の人に限られてしまうことも考えられるが、どういう捉え方か？

A12. ユーザーの固有性をとらえる必要性があると思うが、現在は把握できていない。マイナンバー連携などを行うと可能だと思う。

【呉市での展開の可能性】

本市で、公共交通の減便や値上げが行われる中で、次世代交通の在り方を考えるきっかけとして、杉並区のグリーンスローモビリティを視察した。坂が多く、道路幅員の狭い地域が多く存在する本市にとって、グリーンスローモビリティのような小型電動自動車は、移動困難者のための公共交通の整備が必要ではないかと考えられる。質疑応答の中で、参考として教えていただいたのが、葛飾区で行っているグリーンスローモビリティは全てが地域運行になっているということは非常に興味深く、まさに本市において将来性と持続可能性の観点から解決策の一つとして取り入れるべき施策ではと感じている。

本市では、地域公共交通計画を策定中であり、市財政を圧迫する公共交通をどのように維持していくかが課題となっている。技術革新が進み、様々な交通モードが取りざされている現代にあって、市にとって市民の利便性を最大限に高めつつ、公共交通を将来にわたっても継続できる手法として是非注視していきたい。

