

まちとの連携企画①

秋の恒例イベント

安井建築設計事務所オープンハウス

2014



本社・大阪事務所がある北大江地区（大阪市中央区）では、まち全体が音楽に包まれる秋のイベント「北大江たそがれコンサートWEEK」（主催：北大江地区まちづくり実行委員会※）が、毎年10月に開催されます。それにあわせて「安井建築設計事務所オープンハウス※」を開催しています。

7回目となる昨年（10月15日、16日開催）は『安井建築設計事務所の90年』と題し、創業者・安井武雄、昨年3月に逝去した2代目・佐野正一、3代目・佐野吉彦の系譜を作品の写真やスケッチ、模型などを展示し紹介しました。

オープンハウス初日には、大阪芸術大学教授山形政昭氏（芸術学部建築学科）と社長の佐野によるギャラリートークを実施しました。

建築作品の話はもちろん、安井武雄と同時代、関西で活躍した建築家の話、そして、3代の各時代、社会と建築との関わりについてなど様々な話で盛り上がりました。

多くの方に参加いただき賑やかなトークイベントとなりました。

ギャラリートーク



北大江地区まちづくり実行委員会

本社・大阪事務所がある北大江地区（大阪市中央区）では、「住み、働き、学び、遊ぶ、全てが快適な都心づくり」を目指し、住民や企業、行政、学校などの事業所、従業員等が協力し、さまざまなまちづくり活動が展開されている。安井建築設計事務所もまちや公園の緑化清掃活動「花と緑のまちづくり」「人にやさしいまちづくり」などに参画し、住民や企業の方々とともに地域の魅力向上にむけて活動している。

安井建築設計事務所オープンハウス

大阪事務所1階の打合せコーナーをギャラリースペースに変身させて、地域住民や関係する企業の方々をお招きし、設計事務所への理解を深めていただくことを目的に都市や建築を創造する過程での思いや眼差しを一端を披露している。

ロビーでミニコンサートを開催することもあり、地域住民との交流の場になっている。

文：栗山純子

まちとの連携企画②

「生きた建築ミュージアムフェスティバル 2014」自由様式の建築家 安井武雄の作品を訪ねる。まち歩きツアー

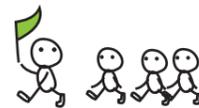
“生きた建築”を通して一味違った大阪を感じていただく大阪市主催イベント「生きた建築ミュージアムフェスティバル2014※」（11月1日、2日開催）のプログラムの一つとして、また、事務所創設90年を記念して、まち歩きツアーを実施しました。

安井武雄の孫である、社長の佐野がガイド役を務め、大阪事務所安井武雄に関する展示物を紹介しながらお話をした後、高麗橋野村ビル、大阪倶楽部、大阪ガスビルの3つの建築を訪ねました。

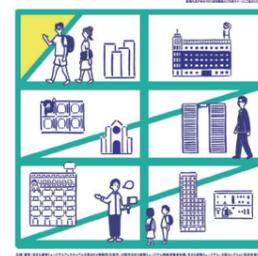
道中、懐徳堂の碑や適塾などに立ち寄り、大阪の歴史にも触れながら、江戸期の大坂に集まるさまざまな情報が知恵となり発酵した街の土壌が、近代大阪の建築文化を支えていることなど、たくさんのエピソードとともにまち歩きを楽しみました。

中学生からご年配の方まで、幅広い年齢層の方が参加してください、中には、なんと東京から参加して下さったご夫婦もいらっしゃいました。皆さん熱心にガイドさん（社長）の話をきいてくださりました。

今年は、どんなツアーをしようかと、今から盛り上がりつつあります。さて、どうなるでしょうか。お楽しみに！



生きた建築ミュージアムフェスティバル 大阪 2014



生きた建築ミュージアムフェスティバル

2013年にはじまった大阪市主催の建築イベント。ロンドンのオープンハウスロンドンのようなスタイルを目指し、建築好きだけでなく幅広い人をターゲットとしていずれば大阪の観光ネタとして定着させることを目的としている。

“生きた建築”とは、都市の歴史と文化、そして市民の暮らしを支えつつ、時代に合せて様々な形で変化・発展しながら、今も生き生きとその魅力を物語る建築のこと。そんな“生きた建築”を通して、いつもとは一味違った大阪を感じてもらおうイベント。普段は入ることのできない建物の内部公開を中心に、ツアーや展示、トークセミナーなど、様々なプログラムを開催。

文：栗山純子

RESEARCH ACTIVITIES

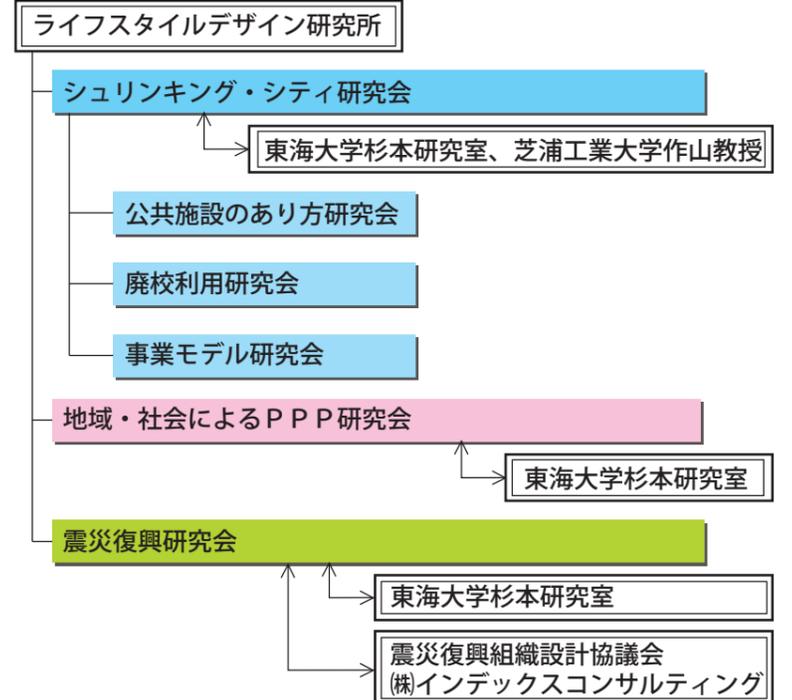
Jan. 2015

Vol.11

ライフスタイルデザイン研究所の活動状況

- ・当社では、社会状況の変化に対応したライフスタイルの変化が都市や建築をどのように変えていくのかについて、社内外の「知恵の連携と統合」を進めながら、多くの研究と提案を行っていきたく考え、「ライフスタイルデザイン研究所」を設立しています。
- ・今年度は昨年度より続いているシュリンキングシティ研究会、地域・社会によるPPP研究会、震災復興研究会の3つを軸に活動していきます。
- ・地域・社会によるPPP研究会は、シュリンキングシティ研究会と連携しながら、公共施設整備の新たな潮流であるPRE戦略を意識し、ケーススタディを行いながらPREの活用によるPPPのあり方などについて研究する上で、参考となるPRE活用事例をまとめています。
- ・震災復興研究会は、シュリンキングシティ研究会と連携しながら、福島県国見町のまちづくり活動を行っている東海大学と共同研究を行い、東北地方の復興関連の企画・提案を行っていきます。

研究所活動体制表（2014年度）



株式会社 安井建築設計事務所
ライフスタイルデザイン研究所

地域・社会によるPPP研究会 PRE（公的不動産）の活用事例

地方公共団体が、有効活用されていない公的不動産を活用して、土地の売却や賃貸などによる資金調達を行い、必要な公的施設の整備費用等に充当する事例が増えてきている。本研究においては、今後民間事業者による公的施設整備の増加が考えられることから、土地に定期借地権を設定し、収益力のある民間施設と合わせて公的施設を整備することで施設整備に当たっての公共側の負担を軽減している事例をまとめた。

	地方公共団体	名称	立地	スケジュール	土地			建物			主事業者	事業枠組み等	
					定期借地権	面積 (㎡)	地代 (円/㎡・月)	公的施設		民間施設			
								導入機能	建設	所有			導入機能
1 A	民間施設の土地の定期借地権設定	渋谷区	渋谷区新庁舎及び新公会堂整備計画	東京都渋谷区	H24募集事業中	自由提案 →一部70年	12,418 →借地4,565	自由提案 →不明	庁舎(約30,000㎡)、公会堂(約2,000席)	民 公	自由提案 →分譲住宅(定期借地権)	三井不動産	事業枠組みも含めた提案を募集 →買受金額(154億円)は地代の権利金を充当する。 ※建築費高騰により事業枠組み再検討中
		奈良県	養徳学舎整備事業	東京都文京区	H20募集 H22開業	一部50年	2,011 →借地1,454	→400	学生寮(50室)	民 公	自由提案 →賃貸住宅	ヒューリック	地代合計44,739千円以上→348,976.8千円 ※買受金額は地代の一部(権利金)を充当する。
		富山市	清水町小学校跡地活用事業	富山県富山市	H22募集 H24開業	一部20年 以上→30年	13,583 →借地6,532	144 →146	公民館・地区センター(450㎡) 駐車場、駐輪場、多目的広場(2,500㎡以上)	民 公	自由提案(生鮮食料品売場を設ける) →食品スーパー、ドラッグストア、 駐車場・駐輪場	佐藤工業	公共施設整備費+解体費350,000千円以下 →250,898千円 ※地代合計約3.4億円(30年)であり上記金額を上回る。
		富山市	旧総曲輪小学校跡地活用事業	富山県富山市	H24募集 (選定手続き中)	一部30年	8,700	198	地域包括ケア施設(2,500㎡)、 広場(500㎡以上)、駐車場、 駐輪場、道路拡幅	民 公	自由提案(公共施設との相乗効果が期待できる施設)	—	公共施設整備費1,064,000千円以下
1 B	床面積割合に基づく借地権設定	東京都	都市再生ステップアッププロジェクト(竹芝地区)	東京都港区	H24募集 H31開業 予定	全部70年	15,600	①3,611 →3,792 ②4,443 →4,665 ③4,174 →4,383	新産業貿易センター(複合的な コンベンション施設 ※先進的・ 先駆的な機能や設備を付加) →約6,600㎡	民 公	民間複合施設(業務機能を中心に、 先進的なビジネス支援機能や生活支 援機能等(飲食含む)) →業務棟(業務、商業、コンテンツ 関連施設)、住宅棟(賃貸住宅、 商業施設、保育所、サービスアパ ートメント等)	東急不動産	隣接する①公文書館跡地、②計量検定所跡地、③産業貿易センター跡地を一括して活用する。 新産業貿易センターと民間複合施設は同一建物に整備して新産業貿易センター部分のみ都が購入する。(※購入金額は非公表) 公的施設の区分所有割合相当の土地に自己借地権を設定し、残りの土地に民間への定期借地権を設定する。
2	公的施設のテナント入居	北海道	東京事務所用地有効活用事業	東京都千代田区	H23募集 H25開業	全部70年以内 →70年	1,395	不明	東京事務所(500㎡)	民 民	賃貸オフィス機能を中心とした施設 (延床の半分以下の住宅可) →シェアオフィス、レストラン(北 海道の食と観光をPR)	ヒューリック	地代・床賃貸料は事業者提案 →道が受領する地代は、新事務所賃借料を45百万円/年 上回る。
		深谷市	上柴地区複合施設整備事業	埼玉県深谷市	H20募集 H22開業	全部30年	10,453	188 →203	生涯学習センター・公民館、勤 労者家庭支援施設、地域職業相 談室(計3,400㎡)	民 民	事業者提案(住宅・倉庫等は不可)、 駐車場(80台以上)・駐輪場 →総合スーパー、駐車場等	深谷上柴ショ ッピングセン ター	30年間の賃料の上限3,600,000千円→3,109,993千円 ※30年間の地代総額は7.6億円程度であり、賃料負担をそ の分軽減できる。
		藤枝市	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業	静岡県藤枝市	H18募集 H20開業	全部20年	7,670	280 →302	図書館(専用面積3,000㎡以上、 蔵書30万冊)	民 民	自由提案(にぎわい創出を図るため の施設)、駐車・駐輪場 →シネマコンプレックス、店舗、駐 車場・駐輪場	大和リース	20年間の賃料の上限2,100,000千円→2,099,618千円 ※20年間の地代総額は5.6億円程度であり、賃料負担をそ の分軽減できる。

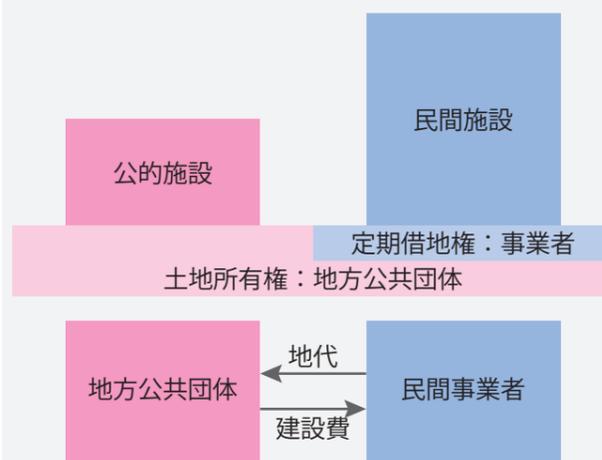
※赤字は黒字で示される募集条件に対する事業者提案の内容等を示す。地代の黒字はその金額以上の地代を条件としていることを示す。

公共側が建物を所有するかどうか、建物を公共と民間の合築とするかどうかで、大きく以下の三つのパターンに分けられる。

- 1 A：民間事業者に公的施設(別棟)の建設を委託して建設後に買い戻す。民間施設分の土地に定期借地権を設定する。
- 1 B：民間事業者に公的施設(合築)の建設を委託して建設後に買い戻す。公的施設の床面積割合に基づく土地は公共側が自己借地権を有し、残りの民間施設の床面積割合に基づく土地に定期借地権を設定する。
- 2：土地全体に定期借地権を設定する。必要な公的施設を民間施設内に整備してもらいテナント入居する。

土地の立地条件がよい場合、公的施設の規模が小さい場合、定期借地権の設定期間を長期に設定できる場合などは、施設整備費やテナント入居費を上回る地代収入の確保による公共側負担ゼロの施設整備も可能と思われる。しかし、都心部以外の地価負担力が高くない土地で規模の大きい庁舎やホールの整備を行う場合などは、あくまでも負担軽減を目標として、公的不動産活用を検討していくことになるとと思われる。

1 A：公的施設買戻し(別棟)



1 B：公的施設買戻し(合築)



2：公的施設のテナント入居

