

# 練馬駅北口区有地活用事業による官民合築型拠点整備について

練馬区 齋藤 新一  
 日立キャピタル株式会社 角野 博保  
 日立キャピタルコミュニティ株式会社 荒 健  
 大成建設株式会社 藤田 誠一郎  
 大成建設株式会社 後藤 将人

## 1. はじめに

練馬区は、練馬駅北口に位置していたカネボウ工場跡地を昭和 50 年代に取得し、順次、練馬文化センター、平成つつじ公園、練馬駅北口地下駐車場、練馬駅北口交通広場およびペDESTリアンデッキの整備を進めてきた。

平成 17 年 12 月に練馬区が策定した「練馬区新長期計画（平成 18～22 年度）」において、練馬駅北口区有地活用事業（以下、「本事業」という。）の事業用地である約 4,000 ㎡の区有地活用の検討等を位置付け、平成 19 年 7 月には学識経験者や区民からなる「練馬駅北口区有地活用検討会議」の設置等、具体的な区有地活用方策の検討を開始した。平成 22 年 7 月「練馬駅北口区有地活用事業計画」において、50 年間の定期借地権方式を採用して区施設と民間施設および共用施設からなる複合施設（施設の一部は、区施設として区が整備費用を負担し、所有）の整備方針を示し、平成 22 年 9 月に民間事業者の公募を開始した。公募の結果、日立キャピタルグループ（日立キャピタル株式会社、日立キャピタルコミュニティ株式会社、大成建設株式会社等）による商業施設・区施設・リハビリ病院で構成された複合施設の提案が選定され、平成 26 年 4 月に「Coconeri（ココネリ）」（以下、「本施設」という。）として開業を迎えている。（表 1、図 1、図 2）

本稿では、本事業における施設構成や運営の考え方、事業手法、施設開業後の動向について報告し、公有地活用による官民合築型の拠点整備に取り組む上での留意点を考察する。

表 1 練馬駅北口の整備および本施設開業に至る経緯

年月	検討内容等	年月	検討内容等
昭和52年3月	都がカネボウ工場跡地を都市整備用地として買入れ	平成19年12月	区長に対して、「練馬駅北口区有地活用に関する提言」を実施
昭和53年3月	練馬区がカネボウ工場跡地都有地部分のうち文化センター用地等を取得	平成21年3月	「練馬駅北口区有地活用基本構想」の策定（活用の基本理念等）
昭和58年3月	練馬区がカネボウ工場跡地都有地部分の全部を取得	平成22年7月	「練馬駅北口区有地活用事業計画」の策定（整備方針、事業手法等）
昭和58年4月	練馬文化センター開設	平成22年8月	「練馬駅北口区有地活用事業実施方針（案）」の策定
平成6年4月	平成つつじ公園開園（平成15年4月拡張）	平成22年9月	「練馬駅北口区有地活用事業募集要項」の策定・事業者募集開始
平成7年7月	練馬駅北口地下駐車場開設	平成22年12月	提案書の受付締切
平成15年3月	交通広場およびペDESTリアンデッキ完成（計画地は清掃車駐車場、駐輪場等の暫定利用に留まる。）	平成23年3月	優先交渉権者として「日立キャピタルグループ」が選定・公表
平成17年12月	「練馬区新長期計画（平成18～22年度）」に計画地活用検討を位置づけ	平成23年9月	「練馬駅北口区有地活用事業基本協定」の締結
平成19年6月	「練馬駅北口区有地の検討に関する基本方針」の策定	平成24年3月	本体工事着工
平成19年7月	「練馬駅北口区有地活用検討会議（練馬区、学識経験者、区民等）」設置	平成26年3月	本体工事完成（同年4月より順次開業）



図 1 周辺状況と本施設の概要

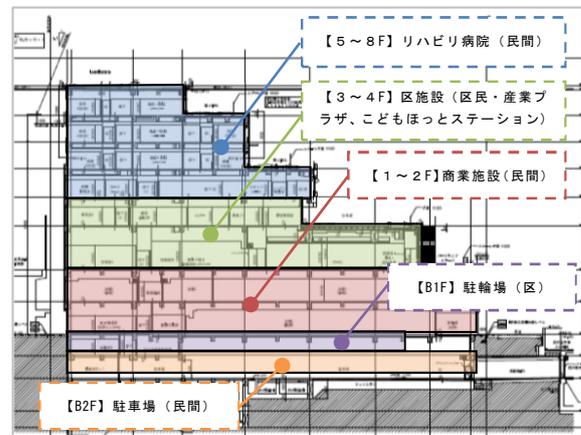


図 2 本施設の構成

## 2. 本事業における施設構成と運営の考え方について

### (1) 本事業の目的と整備する施設内容

練馬区は、「憩い・交流・活動による練馬区全体の活性化」「区内産業の振興と経済の活性化」「生活の質の向上」という3つの活用の基本的方向のもとに、「練馬の中心核」を形成する拠点の一つとして、にぎわいの醸成と活力の創造を目指すことを本事業の目的とした。また、区施設（区民交流・産業振興施設、子育て支援施設、自転車駐車場）、民間施設（企業事務所、商業施設、文化・教育施設、健康福祉関連施設等）、共用施設（500㎡以上のひろば等）を整備する施設内容として公募条件を定めた。

それに対して、日立キャピタルグループは周辺の商業集積状況や区内における回復期リハビリ病床の未整備という医療環境に着目して、練馬区全体や周辺地区の課題解決ならびに区有地活用を通じて公共サービスと生活インフラを提供することを目的に集約型の利便施設を企画し、商業施設・区施設・リハビリ病院で構成した複合施設を提案した。

### (2) リハビリ病院の誘致による地域医療の充実

#### ① リハビリ病院の必要性和複合施設における親和性

練馬区は高齢者比率が23区内でも高いにも関わらず、回復期リハビリ病床が未整備であったため、練馬区民は区外のリハビリ病院を利用する状況であった。本事業において、回復期リハビリ病床を備えたリハビリ病院を誘致することで、コンパクトシティの概念にも則った都市機能の集約による利便性向上の実現とともに、急性期から回復期、そして病院連携につながる一連の地域医療の充実に貢献している。（図2）

また、回復期リハビリ病床は、集中的にリハビリを行ない、回復して自宅に帰るといった機能であるため、複合施設や駅前好立地という点において親和性が高いといえる。一般的に病院は立地に関わらず医療報酬が変わらないことや事業性の確保から交通利便性が低い場所へ立地される場合が多いといえるが、今後、更なる高齢化社会を迎えるわが国の状況下では、病院における交通利便性の確保は地域の課題になっていくことが想定されるため、本事業はその課題解決策の一事例として捉えられよう。



図2 リハビリ病院誘致による地域医療の充実

#### ② 病床確保リスクへの対応

リハビリ病院の誘致に際しては、区西北部二次保健医療圏（豊島区、北区、板橋区、練馬区）内に病床を有し、移転ニーズのあった医療法人を誘致することで病床確保リスクに対応している。

### (3) 周辺商業地域との相互的發展

練馬駅周辺には約400店舗で構成される10商店会があり、多様な業種で構成されつつ、飲食店が約4割を占めており、練馬駅周辺の特徴を形成している。このような状況から駅を中心とした商店街全体をショッピングセンターの専門店街と捉えて、本施設の商業テナントにおいては、日常性とともに質の高いサービスや商品の提供を備えたアンカーテナントのみの構成としている。本施設内に趣味・雑貨その他専門店をあえて誘致せず、飲食店を最低限にとどめ、乗降客の立ち寄りや周辺地域からの吸引客を駅周辺の地元飲食店や専門店への回遊を促すシャワー効果を図ることで、周辺

商業地域との相互的發展を考慮している。

#### (4) 官民一体の運営による駅前活性化

区施設は、練馬区全体や練馬駅周辺の課題解決を図り、区民交流・産業振興施設、子育て支援施設、自転車駐車場を配置しており、施設全体として地域課題や少子高齢社会への課題に考慮した目的性の高い施設構成になっている。

その施設運営については、日立キャピタルコミュニティ株式会社が施設全体のトータルマネジメント業務を受け持ち、月1回実施する運営連絡会にて官民の意思疎通等を図り、各施設の運営時間を合わせる等の工夫をすることで、各施設の相乗効果を生み出し、施設内の回遊性を高めるとともに効果的な運営を実現している。加えて、周辺10商店会と協働して、商店会周遊作戦会議を月1回実施する等、施設内外にわたって駅前活性化に向けた活動を実施している。(図3)

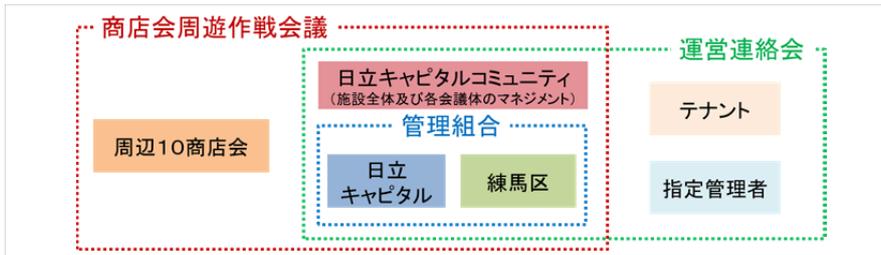


図3 運営体制

### 3. 事業手法について

#### (1) 定期借地権方式の採用

練馬区の負担を最小限に抑えつつ、施設の魅力を最大限高める官民協働による施設整備を行なうべく、50年間の定期借地権方式を採用し、練馬区が公募型プロポーザル方式にて民間事業者を募集した。区有地である事業用地を日立キャピタル株式会社に専有床面積割合に応じて設定した持分比率に従った借地料にて貸し付け、建物を日立キャピタル株式会社が整備し、竣工時に建物の一部を練馬区が買い取る方式としている。(図4)

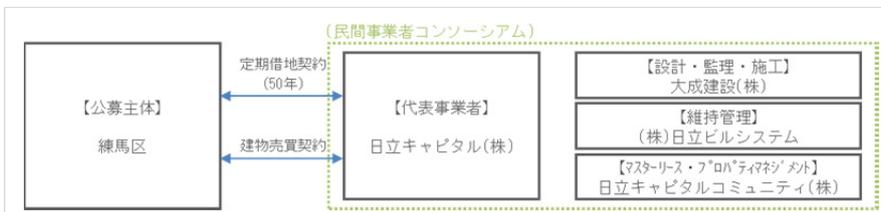


図4 事業スキーム

#### (2) 将来の環境変化に対応しやすい権利関係

本施設は練馬区と日立キャピタル株式会社の区分所有建物となるが、権利関係が複雑化しないようにフロアごとに分割した区分所有としており、将来的な環境変化による資産処分や所有権の移転、公共財産の流動化などにも対応しやすく工夫している。(図5)

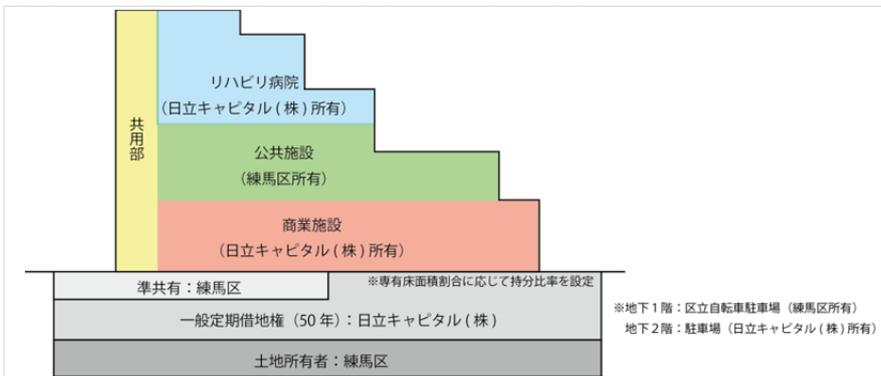


図5 権利関係

### (3) 練馬区の財源確保の考え方

官民合築型の PPP 事業においては、行政使用部分について①賃料を支払うパターンと②施設を購入するという2パターンが多く見受けられる。一般的に、①の場合は延べ払いとなるため、金利負担が大きくなるが、②の場合は一括払いとなるため、①と比較して負担総額は軽くなる。

本事業においては、②を採用するとともに、財源確保の考え方として、社会資本整備総合交付金と50年間の民間事業者からの借地料(工事中地代含む)の合計が区施設買い取り価格以上となっており、実質、区の負担無しで公共施設を整備している(管理運営経費、維持補修費等を除く)。なお、工事中地代は民間事業の事業安定性に配慮して、土地全体の借地料を1/2に減免した借地料としている。(図6)



図6 練馬区の財源確保の考え方

## 4. 施設開業後の動向について

施設利用者数(商業施設・区施設・リハビリ病院)の単月実績について、施設が開業した平成26年4月は約27.7万人(日立キャピタルコミュニティ株式会社調べ)、平成27年7月は前年同月比で約117%(日立キャピタルコミュニティ株式会社調べ)を記録しており、新たな賑わいを創出するとともに本施設が地域に着実に定着し始めていることが確認できている。

また、リハビリ病院の病床も施設開業後2ヵ月で9割が埋まり、入院患者のうち9割以上が練馬区の在住者であることから、ニーズにマッチしていたことが明らかとなっている。

## 5. おわりに

以上より、公有地活用による官民合築型の拠点整備に取り組む上では以下の点に留意することが重要と考えられる。

- ①公有地を有する自治体が明確な活用ビジョンを持ちつつ、民間事業者の提案ノウハウが発揮され、その提案を柔軟に受け入れることが可能なように事業の枠組みを整理すること。
- ②行政区域全体や周辺地区の課題解決に資する施設構成とすること。
- ③都市再生整備計画事業等による支援を得て、より社会的意義の高い施設構成とすること。
- ④区分所有とする場合は権利関係が複雑にならない施設計画として環境変化に対応しやすくすること。
- ⑤官民一体となった施設運営を図るだけでなく、周辺の商店会等と連携した活動等に取り組むことで相乗効果を発揮すること。

本事業は、練馬区の4年間に亘る事業検討によって民間事業者のノウハウを最大限活かすことが可能な事業の枠組みが整理されたことにより、日立キャピタルグループの地域課題やニーズを的確に捉えた事業提案が実現したといえる。また、病床を有する病院を含めた官民合築型複合施設は非常に珍しい事例といえるとともに、実際に全国各地の自治体や民間企業からの問い合わせを数多く受けていることから、コンパクトシティの概念に則った全国各地におけるこれからの拠点整備手法および地域課題の解決手法のモデルとして、本事業は有益かつ汎用性のある一事例といえよう。