

2. 敷地状況・周辺状況調査

(1) 敷地概要

本計画地の概要を下記に示す。

表 2-1 敷地概要

項目	概要
所在地	現所管省庁の違いにより3つに分かれているが、原則として1つの敷地として活用することを前提とする。 敷地 A (主に防衛省所管) : 東京都目黒区中目黒 2-16 外、東京都渋谷区恵比寿南 3-48-4 敷地 B (財務省所管) : 東京都渋谷区恵比寿南 3-48-1 敷地 C (財務省所管) : 東京都目黒区中目黒 2-303-1 ※それぞれの形状については、図 2-1 参照
敷地面積	26,000.18 m ² (想定)
用途地域	目黒区側: 第 2 種中高層住居専用地域 渋谷区側: 第 1 種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	目黒区側: 200% 渋谷区側: 300% ⇒加重平均 227%
防火指定	準防火地域
日影規制	目黒区側: 3h 2h 測定面 4m 渋谷区側: 5h 3h 測定面 4m
斜線制限	目黒区側: 道路斜線 1:1.25 (適用範囲 20m)、隣地斜線 20m+1:1.25 北側斜線 10m+1:1.25 渋谷区側: 道路斜線 1:1.25 (適用範囲 25m)、隣地斜線 20m+1:1.25
高度地区	目黒区側: 第 1 種高度地区 (最高限度高 17m) ※接道条件、壁面後退等の基準を満たせば緩和特例あり 渋谷区側: 第 3 種高度地区 (最高限度高 30m) ※緑化、建ぺい率、壁面後退等の基準を満たせば緩和特例あり
駐車場整備地区	周辺地区、自動車ふくそう地区
周辺道路	東側: 特別区道第 874 号路線 (法 42 条 1 項 1 号道路) 幅員 9.20m (渋谷区道路台帳より) 北側: 位置指定道路 (法 42 条 1 項 5 号道路) 幅員 5~6.5m (プライド恵比寿ヒルサイドガーデン建築計画概要書より)

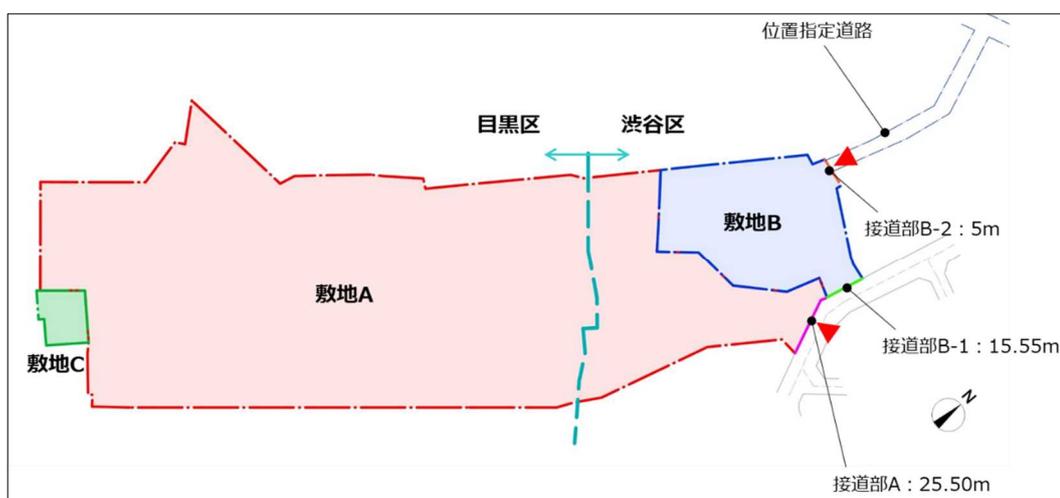


図 2-1 敷地図

また、敷地の高低差や真北については、令和 5 年 10 月に簡易的な測量調査を実施した。測量調査の結果得られた敷地内の各地点の高さを図 2-2 に示す。

本敷地は南北に長く、敷地内には高低差があり元々建物が建っていた場所（エリア④については解体する建物が現存する）が平地となっており、それが段状に連なっているのが特徴である。特にエリア③の北西側については隣地との高低差が大きく、隣地との間は擁壁となっている。

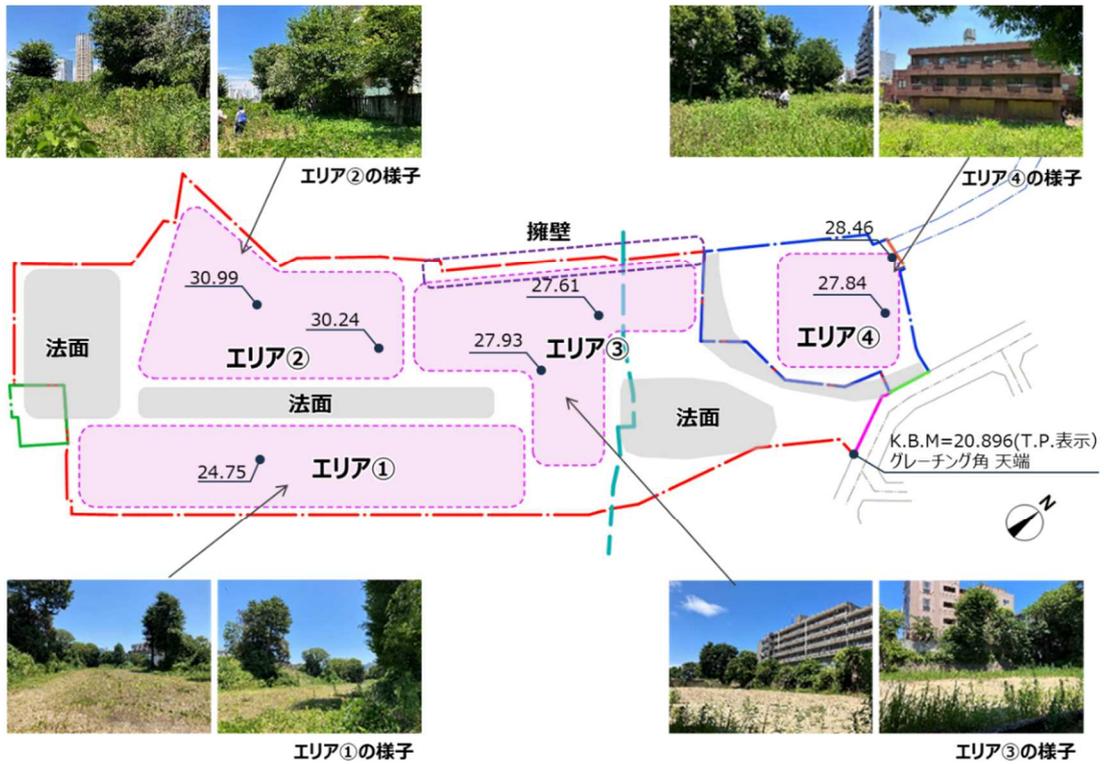


図 2-2 敷地の高低差

(2) 敷地及び敷地周辺の状況

① 敷地及び敷地周辺の状況

計画地周辺は、北側・東側には住宅地、南側には防衛省の敷地が広がる。

主要な歩行者アクセスは、恵比寿駅より徒歩 7 分の位置にある。

主要な自動車アクセスは、山手通りより約 1.2km、駒沢通りより約 230m の位置にある。

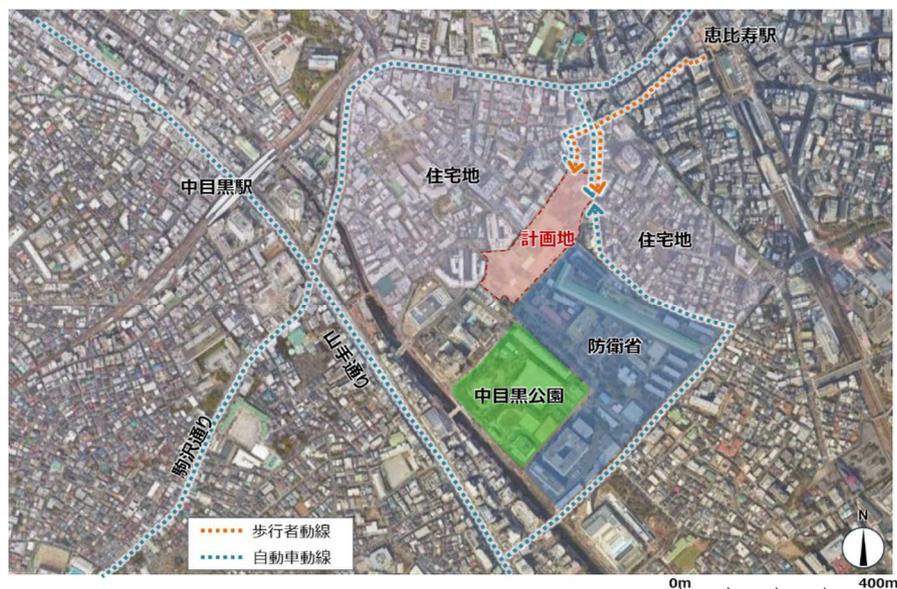


図 2-3 敷地周辺図

② 企業、大学、宿泊施設の集積状況

目黒区、渋谷区に立地する企業、大学、宿泊施設の状況は以下の通りとなっている。

a) 企業

目黒区、渋谷区に本社機能を有する企業は 240 社程度にのぼる。このうち、本施設と関係の深いディープレック関連の企業は 9 社確認できたが、現時点では集積が高いとは言えない。

b) 大学

目黒区、渋谷区に立地する大学及び研究機関は 19 ある。このうち、理工系の大学・研究機関は、東京工業大学大岡山キャンパス、東京大学駒場キャンパス、東京大学先端科学技術研究センター、東京大学生産技術研究所の 4 つが立地している。

c) 宿泊施設

目黒区、渋谷区に立地する宿泊施設は 69 にのぼる。リーズナブルなホテルから高級ホテルまでさまざまな価格帯の宿泊施設が揃っており、ある程度の集積が見られる。

(3) 気候等

① 東京の気候

東京の気候状況を下記に示す。

表 2-2 東京の気候（出典：気象庁ホームページ 統計期間：1991～2020年（30年間））

項目	年間平均値	備考
降水量	1,598.2mm	
気温	15.8℃	月平均最高：26.9℃（8月） 月平均最低：5.4℃（1月）
相対湿度	65%	月平均最高：76%（7月） 月平均最低：51%（1月）
風速・風向	2.9m/s 北北西	夏は南風、春秋冬は北北西風が多い。
日照時間	1,926.7時間	
積雪	8cm	月平均最高：4cm（1月・2月）
雪日数	8.5日	
霧日数	1.3日	
雷日数	14.5日	

② 東京の凍結深度

東京は寒冷地・多雪地域ではないため、凍結深度は定められていない。

(4) ハザード情報

本計画地の洪水、津波、高潮、液状化の各ハザード情報を下記に示す。

① 洪水

目黒区水害ハザードマップ、渋谷区洪水ハザードマップともに、想定し得る最大規模の降雨（時間最大153mm、総雨量690mm）を対象とし、河川の氾濫（外水氾濫）と下水道からの流水による氾濫（内水氾濫）を合わせて作成されている。

本計画地は、敷地北側の一部および東側前面道路部分において0.1～0.5mの浸水の恐れがある。また、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に該当していない。

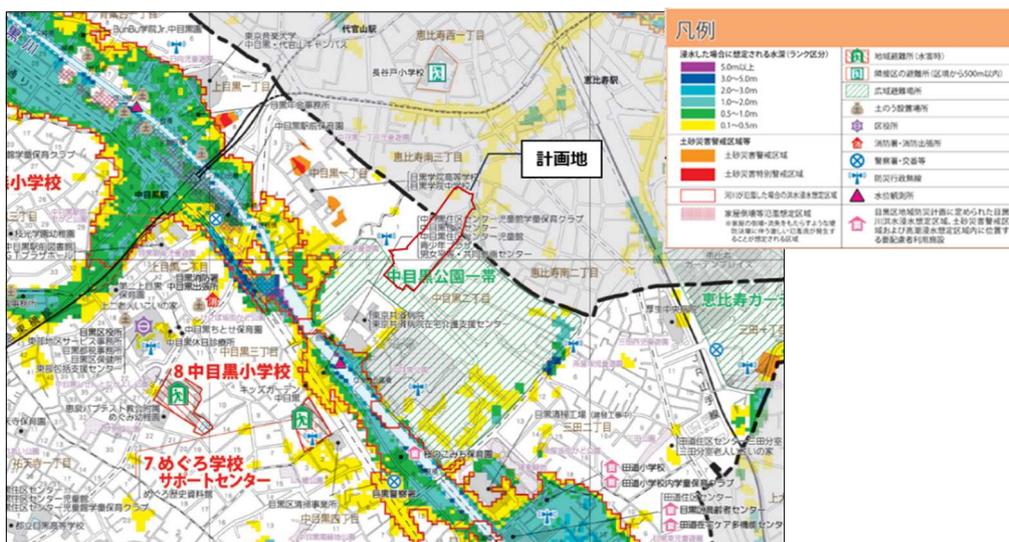


図 2-4 目黒区水害ハザードマップ



図 2-5 渋谷区洪水ハザードマップ

② 津波

国土地理院津波ハザードマップは、国土交通省「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく想定最大規模で作成されている。

本計画地は、津波浸水想定区域に該当しておらず、津波による浸水の恐れはない。



図 2-6 国土地理院 重ねるハザードマップ (津波)

③ 高潮

国土地理院高潮ハザードマップは、国土交通省「水防法に基づく高潮浸水想定区域の指定、高潮特別警戒水位の想定」に基づく想定最大規模で作成されている。

本計画地は、高潮浸水想定区域に該当しておらず、高潮による浸水の恐れはない。



図 2-7 国土地理院 重ねるハザードマップ（高潮）

④ 液状化

液状化予測図は、東京都土木技術支援・人材育成センターが所有するボーリングデータのうち、液状化検討が可能な約 76,000 本のボーリングデータと、地図情報（液状化履歴、土地条件、水系遍歴図、湿地水田分布図等）を基に作成されている。

本計画地は、液状化の可能性が低い地域に該当する。



図 2-8 東京都建設局液状化予測図（令和 3 年度改訂版）

(5) エネルギー等の供給

本計画地周辺の上下水道・ガス・電力・通信の敷設状況を下記に示す。

① 上水

上水については、計画地東側の前面道路下部に 350φの上水本管が敷設されており、前面道路側より計画地に引込可能である。

また、敷地内の既設引込管については、全て撤去されていると考えられる。

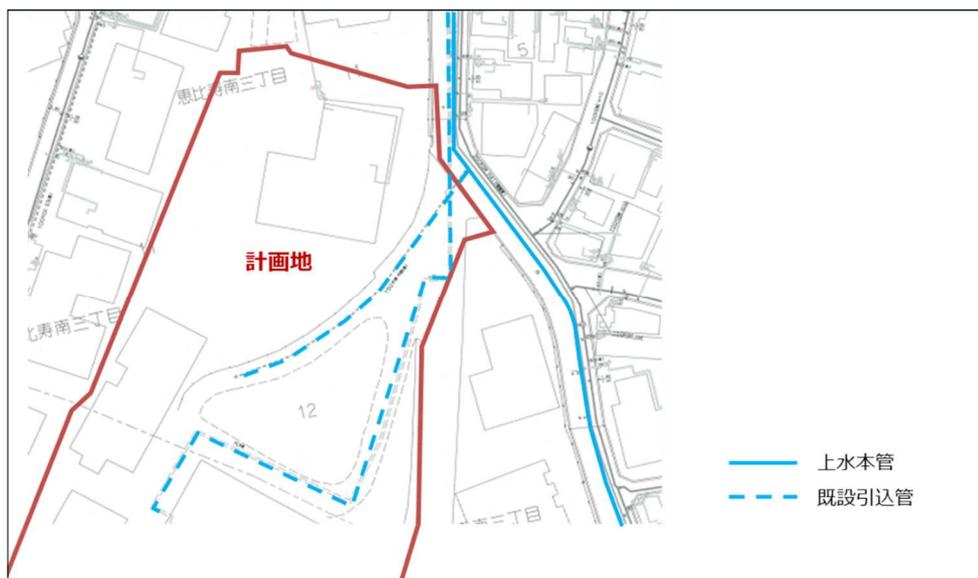


図 2-9 東京都水道管管理図

② 下水

下水については、計画地東側の前面道路下部に 600φの下水道本管が敷設されており、前面道路側より計画地に引込可能である。



図 2-10 東京都公共下水道台帳

③ ガス

低圧ガスについては、計画地東側の前面道路下部に 100φの低圧ガス管が敷設されており、前面道路側より計画地に引込可能である。

中圧ガス管は計画地周辺には敷設されておらず、引込困難である。



図 2-11 東京ガス ガス導管図

④ 電力・通信

電力・通信については、計画地東側の前面道路に電柱および電線が敷設されており、高圧電力および通信線の引込が可能である。

また、特別高圧引込とする場合については、東京電力へのヒアリングによれば、同一変電所からの 2 回線引込の場合は約 30 カ月の引込工事期間を見込む必要があり、設計段階の初期から協議を行う必要がある。



図 2-12 電力・通信の計画地周辺の敷設状況

(6) 敷地の前歴

① 敷地の前歴

本計画地は、図 2-13 に示す通り、敷地 A：旧防衛装備庁艦艇装備研究所本部庁舎等（渋谷区恵比寿南 3-48-4、目黒区中目黒 2-16 外）の跡地、敷地 B：旧公安調査庁研修所恵比寿寮（渋谷区恵比寿南 3-48-1）、敷地 C：目黒区中目黒 2-303-1 の 3 つの敷地から構成される。

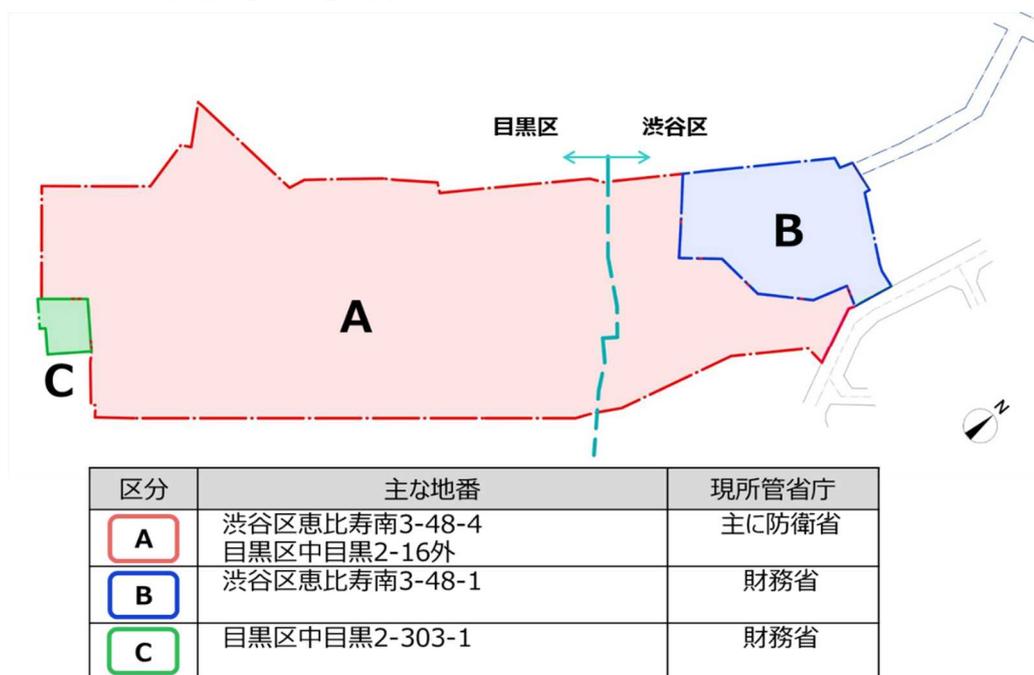


図 2-13 敷地の前歴

② 障害物の有無

敷地 A

既存擁壁・旧防空壕があり、それ以外にも立木竹及び工作物（囲障等）が所在している。また、存置することとなった工作物等以外の工作物等については全て撤去済みである。

敷地 B

既存建物がある。なお、既存建物については現所管省庁において解体撤去予定である。

敷地 C

目視により地上に既存建物、工作物等はないことを確認した。

③ 土壌汚染

敷地 A についてはその内容が「東京都環境局 土壌汚染対策法に基づく台帳情報公開システム」により公表されている。

設計段階においては本事業への計画・コスト・スケジュールへの大きな影響がないか、引き続き調査・手続きの状況を把握していく必要がある。

④ 埋蔵文化財
敷地 A

図 2-14 より、敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地の近接地に該当する。



図 2-14 目黒区埋蔵文化財包蔵地地図（令和 4 年 5 月更新）

※埋蔵文化財包蔵地の近接地：包蔵地の範囲はあくまで推定であるため、目黒区ではその周辺地域にも埋蔵文化財が包蔵されている可能性があるものとして「近接地」を指定している。

敷地 B

図 2-15 および白根記念渋谷区郷土博物館・文学館への照会により、埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。

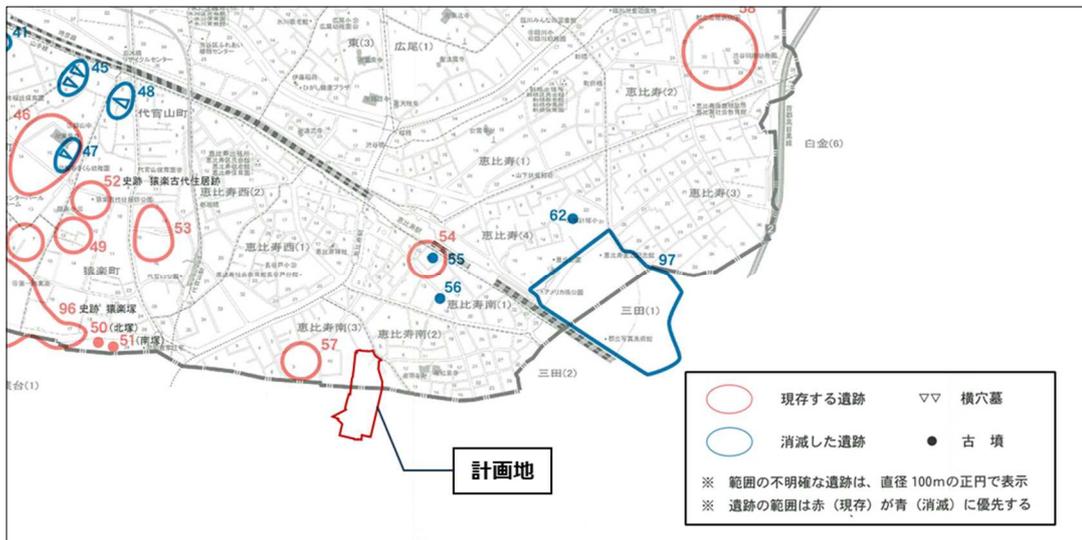


図 2-15 渋谷区遺跡分布図

敷地 C

図 2-14 より、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

(7) 当該敷地周辺の交通量調査

本施設を建設した場合に敷地周辺の交通量にどのような影響が出るかを検討するため交通量調査を実施し、発生集中交通量の推計を行った。

① 前提条件

発生集中交通量の推計にあたっては、施設用途及び施設規模を以下の通り設定する。

- ・施設規模：35,000 m²（基本計画案作成前の建築可能な建物ボリュームより想定）
- ・施設用途：事務所

（大規模開発地区関連交通計画マニュアルによる施設用途は、事務所、商業施設、住宅、ホテルしかないので、研究施設に一番近い用途である事務所と設定する。）

② 発生集中交通量の推計

下記に示す地点1での交通規制（路線バスのみ右折可能）の状況を踏まえ、自動車の発生集中の交通動線を設定し、調査を実施した交差点に配分した。

交通動線及び発生集中交通量の配分の状況を図 2-16 に示す。

ピーク時交通量は各方面とも1時間あたり10台に満たないため、本施設による周辺交通への影響はほとんどない。

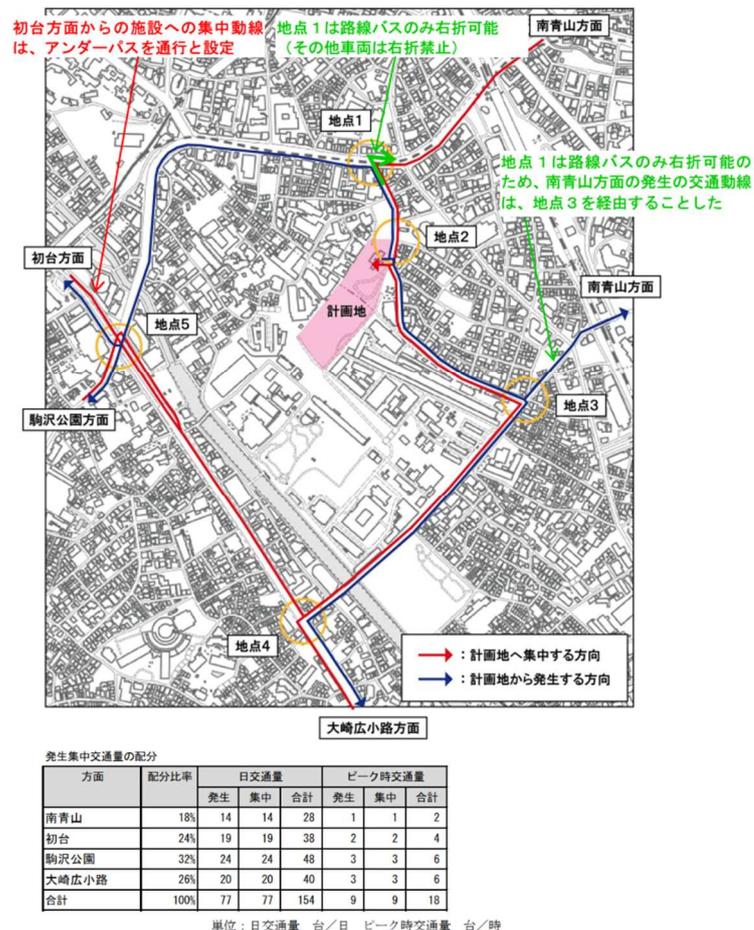


図 2-16 交通動線及び発生集中交通量の配分状況

(8) テレビ電波受信障害調査

本施設を建設した場合の敷地周辺のテレビ電波受信障害の調査を机上検討にて行った。

① 前提条件

- ・建物配置：基本計画案の配置計画による
- ・建物高さ：屋上の防音壁を含む高さ 17m とする。

② 机上調査の結果

a) 地上デジタル放送

地上デジタル放送の机上検討図を図 2-17 に示す。この図は本施設によって地上デジタル放送の障害を受ける可能性がある調査対象範囲を示したものであり、机上調査の結果を以下に示したものであり、障害予測範囲の決定には現地調査が必要となる。

テレビ受信障害の改善対策方法として、受信状況の良好な地点に受信アンテナを設置し、そこから家庭まで有線（同軸ケーブル）で電波を分配する「テレビ共同受信方式」や都市型 CATV への加入による対策が適切と考えられる。

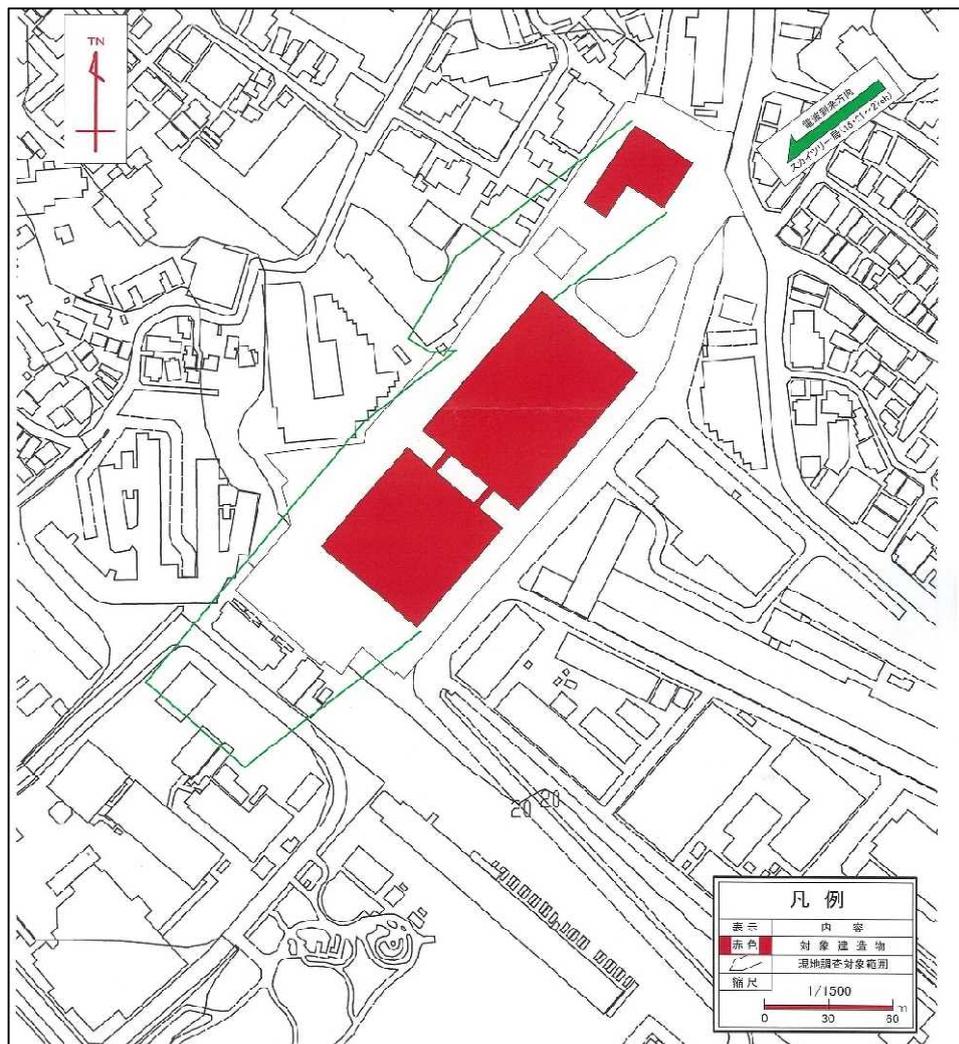


図 2-17 地上デジタル放送机上検討図

b) BS・CS 放送

BS・CS 放送については、天空の人工衛星からの電波を受信するため、周辺状況の影響がほとんどなく、机上調査でも受信障害を予測できる。

図 2-18 に受信障害予測地域を示す。この図によると、BS・CS 放送の周辺への受信障害はないと考えられる。

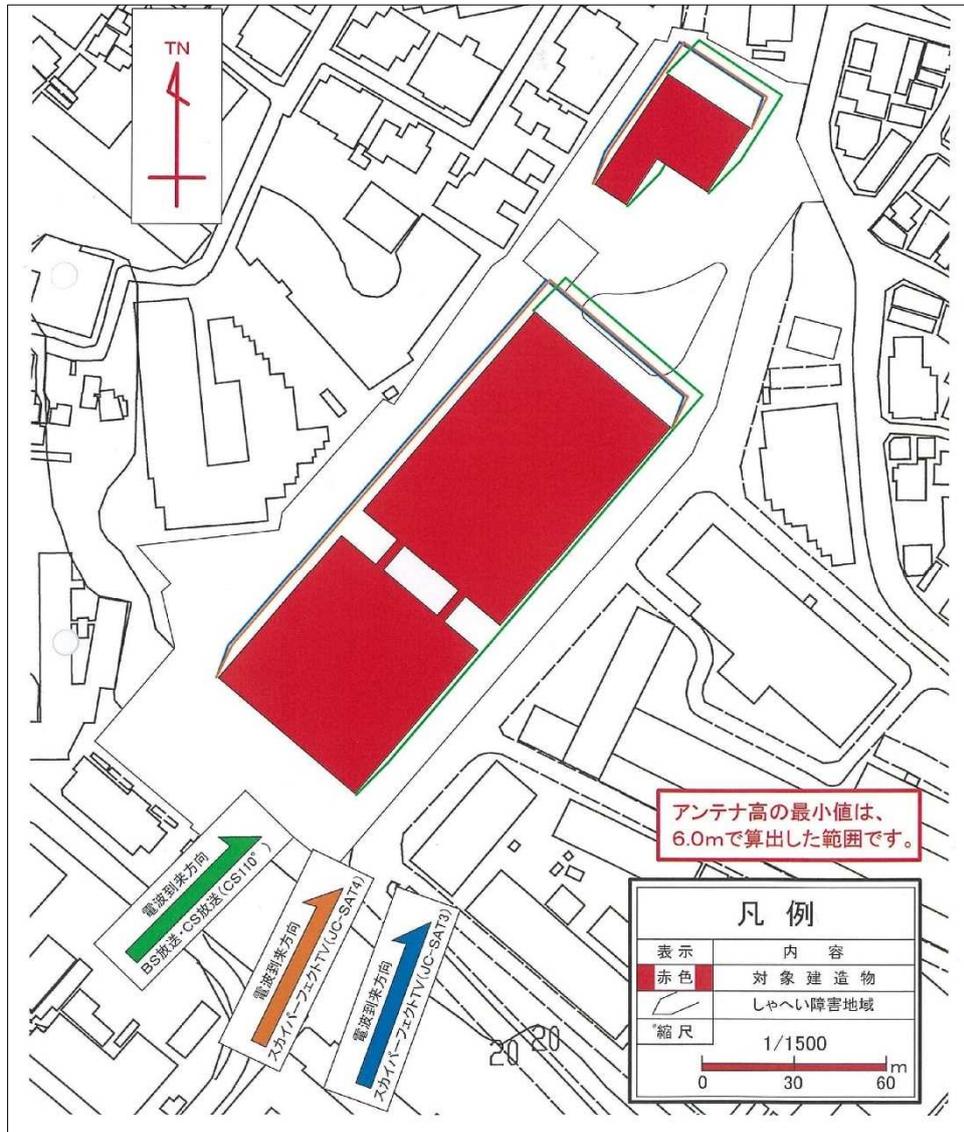


図 2-18 BS・CS 受信障害予測地域図

(9) 近隣説明の範囲、手続きスケジュール等

延べ面積が 10,000 m²を超える場合は、東京都中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（以下、「東京都中高層条例」という。）の対象となる。

東京都が所管となるが、目黒区については紛争未然防止の観点から目黒区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく標識設置届及び近隣説明報告書等の提出が必要となる。

渋谷区においては条例に基づく届出の要請はないが、近隣住民からの問合せの可能性もあるため、事前相談を行い、情報共有を行うことが必要である。

① 近隣説明の範囲

東京都中高層条例では、「建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。」（第 6 条第 1 項）と規定している。しかし、建築紛争の予防という面からは、建築主は近隣関係住民からの申出がなくても積極的に説明することが望ましいと考えられる。

近隣関係住民の定義は以下の通りである。

- ・中高層建築物の敷地境界線からその高さの 2 倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者
- ・中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

図 2-19 に基本計画案における近隣説明の範囲を示す。電波障害の範囲については机上調査により図 2-19 の範囲内におおよそ収まると考えられる。

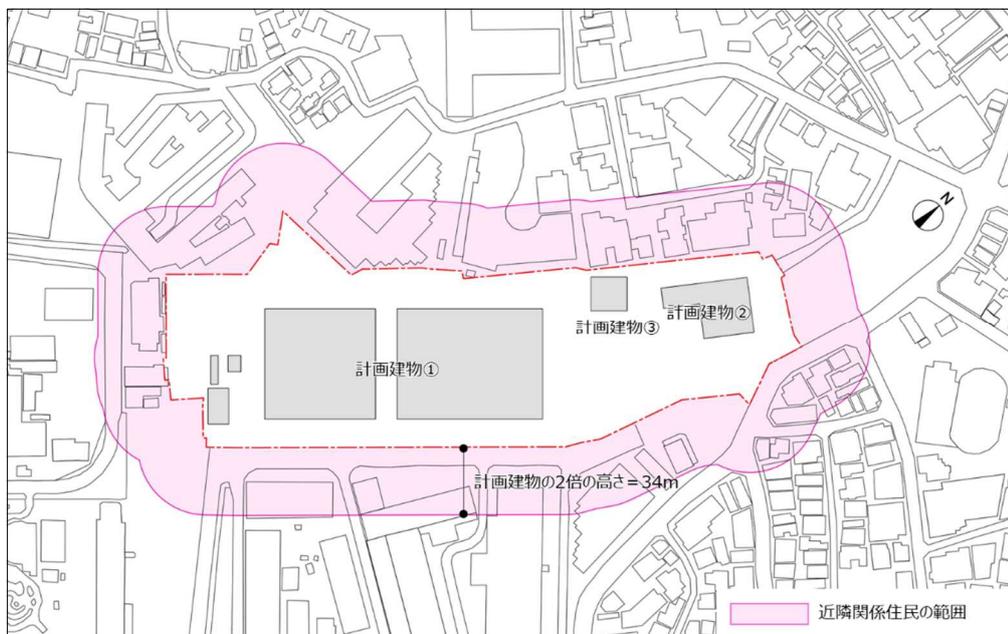


図 2-19 近隣説明範囲図

② 手続きスケジュール

東京都中高層条例の手続きスケジュールを下記に示す。

- ・標識設置日から7日以内に標識設置届を提出する。
- ・標識設置日の翌日から起算して30日目以降に確認等の申請を行うことができる。
- ・近隣関係住民から説明を求める申出があった場合は、説明会又は個別説明の方法で説明を行わなければならない。近隣の状況によっては早めに説明を行うことが紛争予防のポイントとなる。

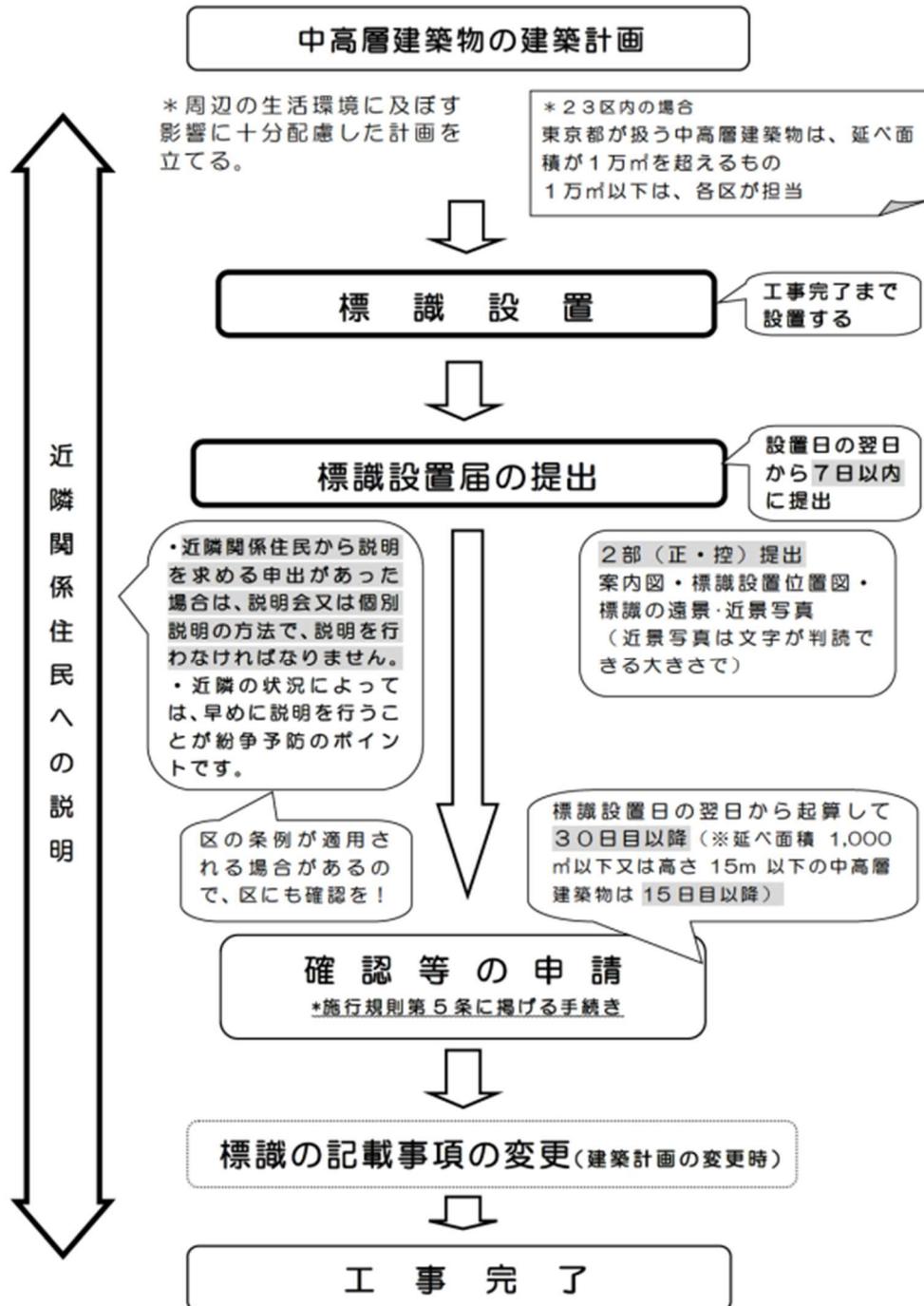


図 2-20 東京都中高層条例の手続きスケジュール

3. 建設に関する基本方針および基本計画策定

建設における基本方針および基本計画策定にあたっては、基礎調査及び類似施設調査を踏まえると共に、別途実施のフィージビリティスタディの状況を踏まえ、内閣官房（グローバル・スタートアップ・キャンパス構想推進室）の現時点での方針を確認した上で、とりまとめたものである。

(1) グローバル・スタートアップ・キャンパス構想

① 本構想の背景・目的

我が国は、質の高い基礎研究から生まれるディープテック分野における潜在力を有するものの、これらディープテック分野の研究成果からスタートアップ創出につながった実例が欧米と比較して格段に少ない。世界的なイノベーションを牽引するスタートアップは、日本経済を新たなステージに引き上げるために欠かせないエンジンの1つであり、我が国としても「スタートアップ育成5か年計画」に基づき、スタートアップへの集中的な支援を進めている。グローバル・スタートアップ・キャンパス（GSUC）構想は、この計画の中心的な政策の一つであり、日本のイノベーションを牽引する切り札である。

新たな産業の基礎となるディープテック・スタートアップは、優れた研究者の研究シーズを基に創出されることが多い。このため、GSUC 構想は、日本国内の起業家精神を持った優秀な研究者等と海外トップ大学等との共同研究や、海外のベンチャーキャピタル（VC）やビジネス化につなげる人材等の協業により、ディープテック・スタートアップの創出・育成を図り、我が国にとってのイノベーションエコシステムモデル「日本版スタートアップ・エコシステム」を構築することを目的としている。



図 3-1 グローバル・スタートアップ・キャンパス構想イメージ

② 目指す姿

海外のトップ大学等と連携しつつ、「ディープテック分野に特化した研究機能」と「国際的にも通用するインキュベーション機能」を兼ね備えたフラッグシップ拠点を東京都心に整備し、スタートアップ創出などによりグローバルな社会的インパクトを生み続け、我が国全体でのスタートアップ・エコシステムの形成を目指す。

また、このキャンパスが世界に対する窓口となり、スタートアップを目指した研究者や海外 VC

などの呼び込み、起業家育成、共同研究などを通じて、世界に挑戦するスタートアップを創出していく。

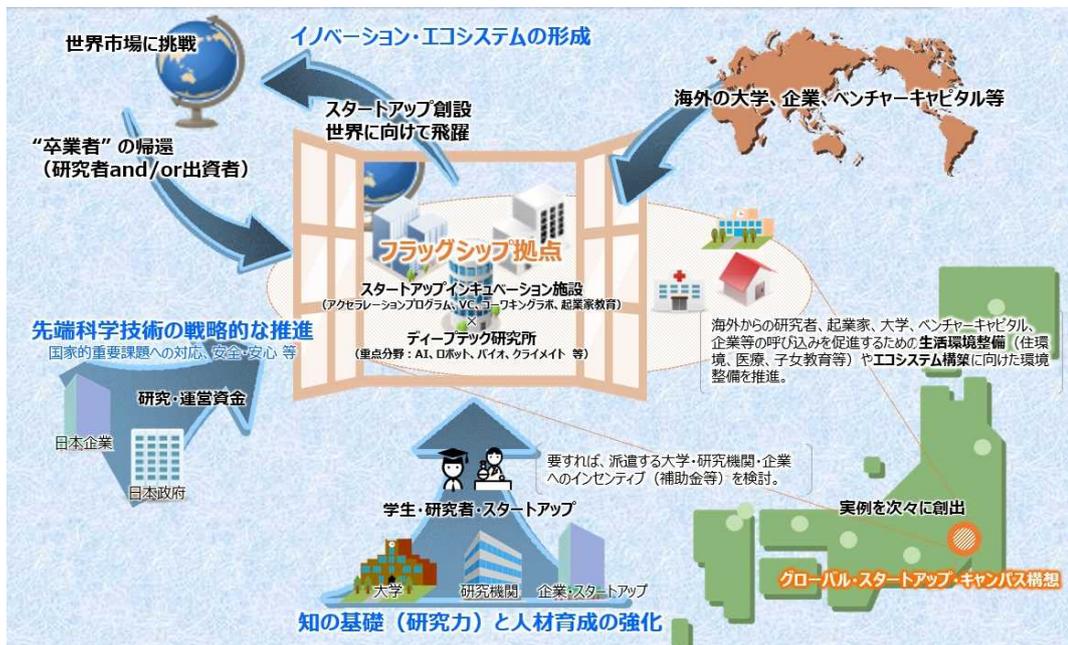


図 3-2 本施設のフラッグシップ拠点としてのイメージ

(2) 施設コンセプト

(1) に掲げる GSUC 構想を実現・実践する場となるフラッグシップ拠点として、以下のコンセプトを掲げる。また、これらに合わせて、世界水準の環境性能を備え災害にも強いグローバルな環境や事業継続に配慮した施設としていく。

- ① 多国籍かつ様々な専門性を持つキャンパスで活動する人たちが、長期にわたって生き生きと活躍できる快適な空間とする。【ダイバーシティへの配慮】
- ② 研究者・スタートアップなどの入居者のみならず、来訪者なども含めた異分野同士の交流や偶然の出会い・コラボレーションにより、新たな発想やネットワークの創出を可能とする開放的な（オープンな）空間とする。【コミュニケーションへの配慮】
- ③ グローバルに研究者・スタートアップ・ベンチャーキャピタル等がこの場所（東京・恵比寿・目黒）のこの拠点での活動に未来を感じられる魅力的な建物・設備を整備する。【ファシリティへの配慮】
- ④ 様々なディープテック分野（バイオ、気候変動、AI・ロボティクス等）に対応し、研究規模や内容の変化に柔軟に対応する。【可変性への配慮】
- ⑤ 周辺環境とも調和のとれたゆとりあるランドスケープとする。【地域への配慮】

(3) 施設全体の整備方針

① 敷地利用計画・建物配置計画

- a) 主出入口は敷地東側の特別区道第 874 号路線からとする。
- b) 敷地内には建物の周りを周回する構内道路を設け、建物各所にアクセスしやすい計画とする。
- c) 敷地の高低差を活かした建物配置、動線計画とする。
- d) 建物を分散配置する場合は、建物間のアクセシビリティに配慮する。
- e) 周辺環境や周辺施設、地域との連携、研究者の発想を想起するゆとりある空間等に配慮した、緑地保全・緑地整備や交流スペースを計画する。
- f) 駐車場は駐車場法及び東京都駐車場条例の規定に準拠し、付置義務台数以上の駐車台数を敷地内に確保する。

② 建築計画

- a) 機能ごとに明確なゾーニングとする。
- b) 研究内容の変化や設備の更新等に対応しつつ、研究活動の継続等への影響を最小限とするため、以下の点に留意した計画とする。なお、特殊な実験スペース（大容量スパコン、BSL3 以上等）は設けない。
 - ・実験スペースは、必要な遮音性やセキュリティを確保した上で、レイアウト変更が比較的容易な間仕切りとする。
 - ・必要な天井高を確保した上で、実験用のダクト等の配管に支障のないように梁下空間を確保する。一部の実験スペースは、大型機器を設置できるように天井高を 5m 程度とする。
- c) 各種関係法令を遵守し、バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準に適合する計画とする。
- d) 多様な性別、年齢、国籍の研究者が快適に過ごせるように計画する。なお、拠点内公用語である英語に対応しつつもユニバーサルなサイン計画とする。
- e) 各種関係法令を遵守し、雨水流出抑制施設を計画する。

③ 構造計画

- a) 構造種別及び架構は研究施設として求められる空間構成に適したものとし、経済性と工期に配慮した架構計画とする。
- b) 構造体の耐震安全性の目標については、⑥BCP 対策の項を参照。
- c) 実験スペースの床構造計算用積載荷重は $4,900\text{N}/\text{m}^2$ とし、一部の実験スペースは重量機器を設置できるように $14,700\text{N}/\text{m}^2$ とする。

④ 電気設備計画

- a) 環境負荷低減、省資源、省エネルギーに優れた電気設備計画とし、機器類は高効率・長寿命機器を主体として採用する。

- b) 工事コストの低減はもとより、ライフサイクルコストの低減につながる計画とする。
- c) 騒音、振動、臭気、意匠等、近隣の住環境が悪化しないよう配慮した計画とする。
- d) 機器更新に配慮した搬出入動線計画、機器配置計画とする。
- e) 建築基準法、消防法等の関係法令に適合し、行政指導等を遵守した計画とする。
- f) 受変電は、特別高圧受電を基本とし、電灯設備、動力設備等施設全体の電気容量を確保し、将来負荷増設にも対応できるよう計画する。
- g) 照明器具は原則として LED 照明とする。また、設計照度は JIS を参考に計画する。
- h) 自然エネルギーを利用し商用電力の削減が図れる太陽光発電設備を設置する。
- i) 電気自動車用の充電設備を設置する。
- j) 与条件に則したエネルギー管理レベルを設定し、レベルに応じたエネルギー管理機能（BEMS）の導入を検討する。
- k) 実験用電源盤は研究ユニットの実験スペース・インキュベーションラボの実験スペース毎とし、室毎に改修可能な計画とする。
- l) LAN も一体で計画する場合は、高速・大容量等の高度かつ最新の情報通信技術を活用できる通信設備とする。

⑤ 機械設備計画

- a) 環境負荷低減、省資源、省エネルギーに優れた機械設備計画とする。
- b) 工事コストの低減はもとより、ライフサイクルコストの低減につながる計画とする。
- c) 騒音、振動、臭気、意匠等、近隣の住環境が悪化しないよう配慮した計画とする。
- d) 機器更新に配慮した搬出入動線計画、機器配置計画とする。
- e) 建築基準法、消防法等の関係法令に適合し、行政指導等を遵守した計画とする。
- f) 空調ゾーニングについては、各室の特性を十分に考慮し、分離すべき系統、時間帯の異なる系統、空調温湿度条件等を考慮し、適切に計画する。
- g) 局所排気の増設や空調の増設に対応できる計画とする。
- h) 配管やダクトは将来の更新やメンテナンスが容易な計画とする。
- i) 実験用排水については生活排水と系統分けを行い、排水処理施設を計画するとともに処理水の再利用を検討する。
- j) 研究ユニットの実験スペース・インキュベーションラボの実験スペースに対して、特殊ガス（酸素・窒素・アルゴン・圧縮空気）を中央から供給する計画とする。
- k) 研究ユニットの実験スペース・インキュベーションラボの実験スペースへのその他のユーティリティ供給はルートをもとめて計画するとともに、将来の改修スペースやルートの確保にも配慮する。
- l) 必要な台数のドラフトチャンバーを計画するとともに、適切な給排気システムを構築する。
- m) 必要な台数の湿式スクラバーを屋上に計画する。
- n) 改修時や漏水時に上下階や隣接室に影響を与えない計画とする。

⑥ BCP 対策

a) 本施設の耐震安全性の目標は「官庁施設の総合耐震計画基準」に基づき、表 3-1 の通りとする。また、重要度係数は 1.25 以上とする。

- ・構造体：Ⅱ類
- ・建築非構造部材：A類
- ・建築設備：甲類

b) 災害時の基幹設備機能（ライフライン）については、研究者等の施設利用者が被災後 3 日間自給自足可能なようにライフラインを構築する。各ライフラインの設定を表 3-2 に示す。

表 3-1 官庁施設の総合耐震計画基準

施設の用途	対象施設	耐震安全性の分類		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
災害応急対策活動に必要な施設	指定行政機関が入居する施設 指定地方行政ブロック機関が入居する施設 東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地震防災対策強化地域にある指定行政機関が入居する施設	Ⅰ類	A類	甲類
	指定地方行政機関のうち、上記以外のもの及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設	Ⅱ類		
	被災者の救助、緊急医療活動等のための施設	Ⅰ類	A類	甲類
	病院関係機関のうち、災害時に拠点として機能すべき施設 上記以外の病院関係施設	Ⅱ類		
避難所として位置付けられた施設	学校、研修施設等のうち、地域防災計画で、避難所として指定された施設	Ⅱ類	A類	乙類
人命及び物品の安全確保が特に必要な施設	放射性物質又は病原菌類を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	Ⅰ類	A類	甲類
	石油類、高圧ガス、毒物等を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	Ⅱ類		
多数の者が利用する施設	学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等	Ⅱ類	B類	乙類
その他	一般官公庁施設（上記以外のすべての官庁施設）	Ⅲ類	B類	乙類

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

表 3-2 基幹設備機能の設定

ライフライン		機能の確保
電力		・特別高圧引込（2 回線） ・非常用発電機を設置：72 時間の運転時間を想定
通信		引込の二重化
給水	給水方式	受水槽を設置し、断水時の水を確保
	系統	飲料水用と雑用水用の 2 系統に分ける。
	水源の二重化	雑用水槽を設置。雨水を活用する。
	雑用水の備蓄水量	災害時使用水量の 3 日分
排水	排水槽	災害時緊急用排水槽の設置
	排水容量	3 日分
ガス		災害時は使用しない。

⑦ セキュリティ計画

- a) 秘密情報漏洩管理を重視するセキュリティ範囲をエリア別に区分し、敷地内、建物内それぞれに対し各種レベルに合わせた適切な計画とする。本施設のセキュリティの考え方を図 3-3 に示す。
- b) 敷地出入口、建物主要出入口および建物内の各所に ITV カメラを計画する。
- c) 施設利用者の入退出管理ができる計画とする。

	レベル4	レベル3	レベル2	レベル1	レベル0
研究ユニット・インキュベーションラボ の中で秘匿性の高い室	入退室 管理エリア	施設利用者のうち特定の人のみが 自由に立ち入ることができるエリア	施設利用者が自由に立ち入ることができるエリア	一般の人が自由に立ち入ることができるエリア (建物内 施錠可能)	一般の人が自由に立ち入ることができるエリア
研究ユニット インキュベーションラボ 管理事務室等					
共用機器室、サポートオフィス 会議室、コミュニケーションスペース 等					
エントランスホール、イベントスペース、 食堂、カフェ、コンビニ等					
外部空間	一般の人が自由に立ち入ることができるエリア				

図 3-3 セキュリティレベルの考え方

⑧ 環境計画

- a) 「内閣官房及び内閣府本府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画」に基づき、必要な対策を行う。なお本計画で整備する建物は、小規模な付帯建物等を除き原則として ZEB Oriented 以上とする。
- b) 省エネルギー性能評価の認証を受けることに伴い、省エネルギー計算上の未評価技術の採用を含む技術的検討を行う。
- c) 「建築物における木造の利用の促進に関する基本方針」に基づき、内装等の木質化を推進し、木造化及び木質バイオマス燃料の導入を検討する。
- d) 自然エネルギーの活用、省資源化を目的として、雨水再利用設備を計画する。
- e) CASBEE 建築で A ランク以上を目指す。
- f) 本施設はグローバルな施設であることから世界的な知名度が高い LEED 認証 (GOLD 以上) の取得について検討する。
- g) LCC 及び LCCO2 を検討し、合理的な環境負荷低減を目指す。

⑨ 運用・管理計画

- a) 電気・ガス・水道の使用量がゾーン毎（各分電盤、動力盤毎）に管理できるように計画する。
- b) 省エネ、省スペース、維持管理を含めたランニングコスト低減機器の採用を考慮する。
- c) 与条件に則したエネルギー管理レベルを設定し、レベルに応じたエネルギー管理機能（BEMS）の導入を検討する。
- d) 実験廃液の回収・処分は外部委託とし、必要な保管施設を設置する。

(4) 施設水準

① 施設の規模

後述の表 3-3 の通り、本施設の施設規模は 32,800 m²程度とする。

② 施設の機能

本施設は以下の機能で構成される。

研究機能、インキュベーション機能を中心に福利厚生機能、業務支援機能、共用部等必要な機能を付加し、全体として学術研究拠点として整備する。

a) 研究機能

ディープテック分野（バイオ、気候変動、AI・ロボティクス等）に特化した研究を行う。PI（研究主宰者）等が使用する個室、研究スペース（研究者の執務スペース）、実験スペース、共用機器室、サポートオフィス等で構成される。

b) インキュベーション機能

概念実証をはじめ、スタートアップの組成や商業化へ派生していく過程の研究開発を行う。オープンラボ、プライベートラボ、共用機器室、サポートオフィス等で構成される。

インキュベーション機能には、イベントスペース、会議室等のコミュニケーション機能を含み、研究者同士の偶然の出会いによる新たな発見やネットワークの創出、イマジネーションの創発等を促進する。

c) 福利厚生機能

食堂、カフェ、コンビニエンスストア、フィットネスジム等、研究者の日常生活を支える機能で構成される。食堂やカフェ、コンビニエンスストアは、コミュニケーションスペースと一体的に配置し、外部から一般者の利用もできるものとしつつ、セキュリティに留意する。

d) 業務支援機能

施設全体の管理事務室やそれに付属する諸室、各種倉庫、サーバールーム等で構成される。

e) 共用部

廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室等

③ 施設の構成

本施設の構成を図 3-4 に示す。

研究機能は個室、研究スペース、実験スペースでユニットを構成し、複数ユニットが一体的にも利用可能なようにまとまりのある配置とする。

同様にインキュベーション機能のオープンラボ、プライベートラボについてもまとまりのある配置とする。

研究機能とインキュベーション機能を繋ぐようにコミュニケーションスペースを配置し、研究者同士の積極的なコミュニケーションを促進する機能を果たす。

福利厚生機能やイベントスペースは外部利用も考慮した位置に配置する。

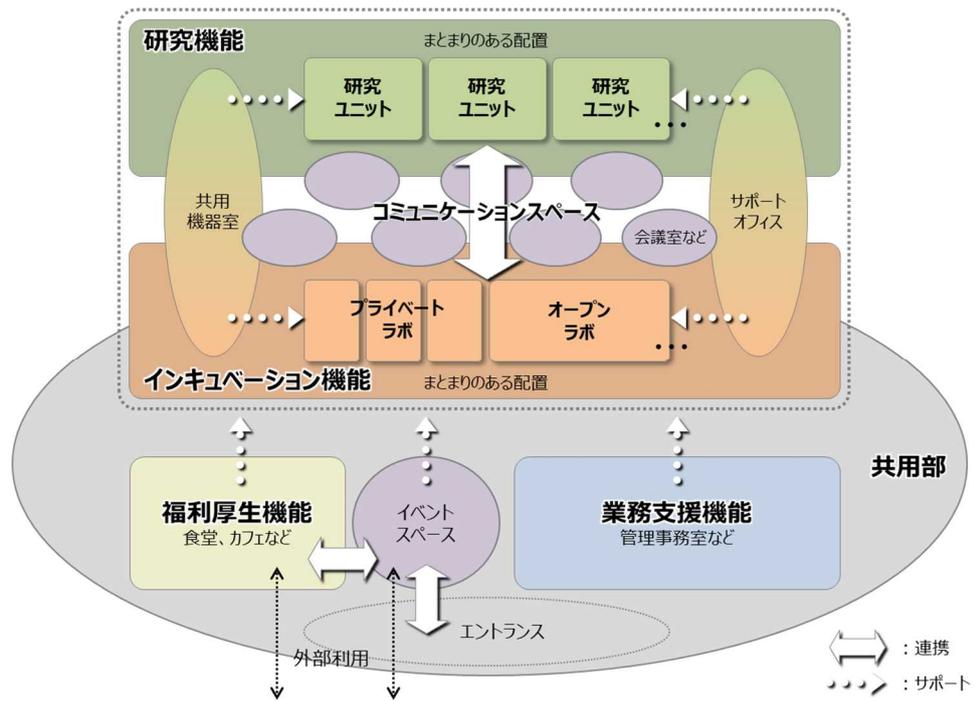


図 3-4 施設構成図

④ 必要諸室の面積

類似施設調査を踏まえ、具体的に必要な諸室及び面積を検討した。表 3-3 に本施設の必要諸室一覧を示す。

表 3-3 必要諸室一覧表

機能	室名		概要	単位面積	人数	1室/エリアあたりの面積	室数	室/エリア面積計
研究	研究ユニット1	個室	・PI等の個室	18㎡/人	1	18㎡	25室	450㎡
		研究スペース	・研究スペースは研究者の執務スペース ・室内は研究スペース30%、実験スペース70%の構成とする。 ・実験スペースには適宜、冷蔵・冷凍室、細胞培養室、顕微鏡室、各種分析室、保管庫等を設ける。	4.5㎡/人	10	45㎡	25室	1,125㎡
		実験スペース				105㎡	25室	2,625㎡
		計		・複数ユニットを一体的な空間として使用が可能なようにまとまりのある配置とする。			168㎡	25室
	研究ユニット2	個室	・PI等の個室	18㎡/人	1	18㎡	25室	450㎡
		研究スペース	・研究スペースは研究者の執務スペース ・室内は研究スペース30%、実験スペース70%の構成とする。 ・実験スペースには適宜、冷蔵・冷凍室、細胞培養室、顕微鏡室、各種分析室、保管庫等を設ける。	4.5㎡/人	5	22.5㎡	25室	570㎡
		実験スペース				52.5㎡	25室	1,320㎡
		計		・複数ユニットを一体的な空間として使用が可能なようにまとまりのある配置とする。			93㎡	25室
	共用機器室	・研究ユニットの共用機器室として適宜研究ユニット廻りに分散配置する。						400㎡
	サポートオフィス	・秘書・専属事務員及びおよび研究をサポートするスタッフの事務室 ・1ユニットあたり最大2人相当のスペースを確保 ・個人オフィスに近接配置		9.0㎡/人	50	450㎡		450㎡
研究合計								7,390㎡
インキュベーション	ラボ	オープンラボ1	・オープンラボはプライベートラボに近接して極力まとめて配置する。 ・オープンラボ1は、執務スペース50㎡+実験スペース100㎡ ・オープンラボ2は、執務スペース60㎡+実験スペース240㎡			150㎡	2室	300㎡
		オープンラボ2				300㎡	6室	1,800㎡
		プライベートラボ1	・プライベートラボ1は、執務スペース15㎡+実験スペース45㎡ ・プライベートラボ2は、執務スペース20㎡+実験スペース60㎡ ・プライベートラボ3は、執務スペース30㎡+実験スペース100㎡			60㎡	14室	840㎡
		プライベートラボ2				80㎡	10室	800㎡
		プライベートラボ3				130㎡	12室	1,560㎡
	共用機器室	・入居者が共同で使用可能なフリーザー、オートクレーブ等の機器を設置する。 ・ラボのある各階に配置する。				100㎡	6室	600㎡
	サポートオフィス	・トランスレーション支援を行うスタッフの事務室 ・必要に応じて適宜分散配置する。		6.0㎡/人	50	300㎡		300㎡
	イベントスペース	・200人収容 ・コミュニケーションスペースなど他のスペースからイベントの様子が分かる等、オープンスペースとして計画する。 ・外部からの利用も考慮し、エントランス付近に設置し、セキュリティに留意する。		2.5㎡/人	200	500㎡	1室	500㎡
	会議室	会議室1	・6人用	2.5㎡/人	6	15㎡	24室	360㎡
		会議室2	・12人用	2.5㎡/人	12	30㎡	12室	360㎡
会議室3		・スクール形式で50名程度を収容	1.5㎡/人	50	75㎡	4室	300㎡	
コミュニケーションスペース	・吹抜や各階縦動線の廻り、廊下部分のたまりスペースなど、利用動線を考慮した大小様々なコミュニケーションスペースを随所に計画する。(※所数は目安) ・ギャラリー・書籍スペースなど情報発信スペースやキッチンスペースを設け、コミュニケーションを誘発する計画とする。				45㎡/加所	30室	1,350㎡	
インキュベーション合計								9,070㎡

機能	室名	概要	単位面積	人数	1室/エリアあたりの面積	室数	室/エリア面積計
福利厚生	食堂	・120席を想定（常時活動300人÷2.5回転） ・厨房・バックヤードを含む。（食堂：厨房＝75:25で想定） ・コミュニケーションスペースに併設させ、コミュニケーション機能の一部としても位置付ける。	2.5㎡/席	120席	400㎡	1室	400㎡
	カフェ	・50席程度 ・厨房・バックヤードを含む。（食堂：厨房＝85:15で想定） ・コミュニケーションスペースに併設させ、コミュニケーション機能の一部としても位置付ける。	2.5㎡/席	50席	200㎡	1室	200㎡
	コンビニエンスストア	・小型店舗 ・バックヤードを含む。 ・コミュニケーションスペースに併設させ、コミュニケーション機能の一部としても位置付ける。			80㎡	1室	80㎡
	フィットネスジム	・研究者等の健康増進用として計画する。			50㎡	1室	50㎡
	福利厚生合計						730㎡
業務支援	管理事務室	・施設全体の管理を行うための事務室	6㎡/人	150	900㎡	1室	900㎡
	会議室・応接室	・管理事務用の会議室・応接室			20㎡	4室	80㎡
	給湯室	・管理事務用の給湯室			5㎡	1室	5㎡
	更衣室	・管理事務用の更衣室	0.5㎡/人	150	75㎡	1室	75㎡
	休養室	・急病人の休息に使用する。			10㎡	1室	10㎡
	守衛室	・守衛室に付随する休憩室・シャワー室等を含む。			100㎡	1室	100㎡
	委託業者事務室	・委託業者用の事務室 ・休憩室、更衣室等を含む。			70㎡	1室	70㎡
	倉庫	・一般倉庫 ・各階に1室計画すると想定			50㎡	4室	200㎡
	防災備蓄倉庫						100㎡
	薬品庫・危険物保管庫・ガスボンベ庫						300㎡
	サーバールーム						100㎡
業務支援合計						1,940㎡	
共用部	エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室、搬出入ヤード、廃棄物置場等						12,640㎡
	共用部合計						12,640㎡
付属建物	守衛所						10㎡
	特高変電所・非常用発電機室						600㎡
	排水処理施設						200㎡
	廃棄物保管庫						50㎡
	危険物保管庫						50㎡
	駐輪場						120㎡
	付属建物合計						1,030㎡
合計							32,800㎡

a) 研究機能

ア) 研究ユニット

- ・研究ユニットは、「研究ユニット1」と「研究ユニット2」の2タイプとし、それぞれ25ユニット（計50ユニット）を計画する。
- ・1研究ユニットは研究スペース、実験スペース、PI（研究主宰者）等が使用する個室から構成する。
- ・研究ユニット1は10人構成とし、研究ユニット2は5人構成とする。
- ・実験スペースの仕様は表3-4による。なお、天井高、床耐荷重、間仕切壁の可変性を確保した重量機器及び大型機器対応の実験スペースを最下階に設ける。
（インキュベーションラボの実験スペースと合わせて3,500㎡程度）

- ・研究ユニットは、ユニット間での連携のしやすさや改修によるユニットの拡充等に柔軟に対応できるように、3～5ユニット程度をまとめて配置する。
- イ) 共用機器室
 - ・共用機器室は、各研究ユニットが利用しやすいように、4箇所程度に分散して配置する。
- ウ) サポートオフィス
 - ・サポートオフィスは、研究ユニットを共通で支援する事務員や共用機器のテクニカルスタッフ及びユニット専属事務員の執務スペースとし、計50人で使用する。

b) インキュベーション機能

- ア) ラボ（オープンラボ・プライベートラボ）
 - ・オープンラボ及びプライベートラボには実験スペースと執務スペースを設ける。実験スペースと執務スペースの面積比率は3：1程度とする。
 - ・オープンラボとプライベートラボには合わせて100社程度（400人程度）の入居者を想定する。
 - ・実験スペースの仕様は表3-4による。なお、天井高、床耐荷重、間仕切壁の変性を確保した重量機器及び大型機器対応の実験スペースを最下階に設ける。
- イ) 共用機器室
 - ・ラボの入居者が共同で使用可能なフリーザーやオートクレーブ等の機器を設置する。ラボに近接して分散配置する。
- ウ) サポートオフィス
 - ・トランスレーション（研究成果の事業化）支援を行うスタッフ及び共用機器のテクニカルスタッフの執務スペースとし、計50人で使用し、必要に応じて適宜分散配置する。
 - ・研究者及び入居者とのコミュニケーションや施設内の安全管理のため、トランスレーション支援を行うスタッフの事務スペースは研究機能、インキュベーション機能に近接し、サポートコーナー等として設える。
- エ) コミュニケーションスペース
 - ・コミュニケーションスペースは、インキュベーション機能及び研究機能の入居者の利用がしやすいように、吹抜や各階縦動線の廻り、廊下部分のたまりスペースなど、入居者相互が自ずと出会える利用動線を考慮した大小様々なスペースを効果的に計画する。
 - ・ミニキッチン、書籍スペース、ギャラリー等の情報発信スペース、ホワイトボードなどを併設・設置し、積極的な交流を促す計画とする。
- オ) イベントスペース
 - ・イベントスペースは外部からの利用も考慮し、エントランス付近に設置し、セキュリティレベル1として計画する。（図3-3参照）また、オープンスペースとして計画するなど、他のスペースからもイベントの様子が見えるようにし、賑わいと活気を生み出す

すような設えとする。

- ・移動席 200 席を確保し、天井高は 3.5m 以上とする。一般的な音響映像設備を計画する。什器等の収納スペースを隣接する。

カ) 会議室

- ・天井高は 2.8m 以上とする。

c) 福利厚生機能

ア) 食堂・カフェ

- ・食堂は 120 席程度とする。厨房・バックヤードを含んだ計画とする。
- ・カフェは 50 席程度とする。厨房・バックヤードを含んだ計画とする。
- ・いずれも厨房はオール電化とする。

イ) コンビニエンスストア

- ・バックヤードを含んだ計画とする。

ウ) フィットネスジム

- ・研究者の健康増進用として計画する。

d) 業務支援機能

ア) 管理事務室・給湯室・更衣室

- ・管理者数を 150 人で設定し、建物管理上を鑑み、共用部に近接して集約配置する。

イ) 守衛室

- ・中央監視室を兼ねる。

ウ) サーバルーム

- ・情報機器は、無停電電源装置などにより停電対策ができるよう計画する。
- ・不活性ガス消火設備などによる水を使用しない消火設備を整備できるよう計画する。

e) 共用部

- ・施設計画に必要となるエントランスホール・廊下・階段・エレベーター、トイレ・機械室などから構成される。付属建物を除いた全体面積のうち、40%程度を目途に計画する。

⑤ 実験スペースの仕様

実験スペースの具体的な仕様は以下の通り想定している。ただし、詳細は設計段階で検討することとし、今後の検討によって変更する可能性がある。

表 3-4 実験スペースの仕様

項目	参考仕様		
	Aタイプ	Bタイプ	
内装	<ul style="list-style-type: none"> ・床：ビニル床シート（耐薬品性） ・巾木：床材立上げ（H=100） ・壁：ケイカル板+アクリル樹脂塗装（または同等仕様） ・天井：システム天井（グリッドタイプ） ・出入口扉：両開き扉（透明ガラス窓設置） 		
電気設備	電気	<ul style="list-style-type: none"> ・分電盤：実験用分電盤（主幹は漏電警報機付、電力量計付）を設置 ・実験スペース内の照明、空調、ドラフトチャンバー等の電源は実験用分電盤より供給する。 ・天井ラインダクト ・天井裏ケーブルラック ・A種アース、D種アース ・リレーコンセント、壁付コンセント 	
	照明	<ul style="list-style-type: none"> ・器具：LED照明 	
	通信	<ul style="list-style-type: none"> ・実験スペースには原則として電話を設置しない。 ・通信：情報コンセント（モジュラージャック） ※設置口数は基本設計にて決定 ・拡声設備：スピーカー 	
機械設備	空調換気	空調方式：施設の規模、用途、経済性、省エネルギー、維持管理を考慮して基本設計にて最適な方式を選定する。 ・室内温湿度設定値 夏季：温度 26℃・湿度成り行き（負荷計算上は相対湿度 50%） 冬季：温度 22℃・湿度成り行き（負荷計算上は相対湿度 40%）	
	実験用排気	<ul style="list-style-type: none"> ・給気：（1次側）各実験スペースまでのダクト設置（2次側）ドラフトチャンバーまでのダクト設置 ・排気：ドラフトチャンバーの排気用ダクトは各実験スペースから屋上まで設置する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・給気：（1次側）各実験スペースまでのダクト設置（2次側）設置しない。 ・排気：ドラフトチャンバーの排気用ダクトは各実験スペースから屋上まで設置する。（将来対応）
	衛生	<ul style="list-style-type: none"> ・上水（1次側）各実験スペース内まで配管しバルブ設置、積算流量計を設置（2次側）実験スペース内ドラフトチャンバー・実験用流しまで配管を接続する。 ・温水：実験用流しに貯湯式電気温水器を設置 ・排水：全て実験排水系統として配管を設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・上水（1次側）各実験スペース内まで配管しバルブ設置、積算流量計を設置（2次側）設置しない ・温水：設置しない ・排水：全て実験排水系統として配管を設置
	特殊ガス	<ul style="list-style-type: none"> ・酸素、窒素、アルゴン、圧縮空気（1次側）中央から供給し、各実験スペース内まで配管しバルブ設置、積算流量計を設置（2次側）設置しない。（研究者の個別対応とする。） ・その他ガス等（ヘリウム、水素、二酸化炭素、真空吸引）（1次側）設置しない。（2次側）設置しない。（研究者の個別対応とする。） 	

実験 機 器	ドラフト チャンバー	<ul style="list-style-type: none"> ・W1,500（実験スペース 50 m²あたり 2 台設置） ・必要な台数の湿式スクラバーを屋上に設置 	・設置しない。
	実験台	<ul style="list-style-type: none"> ・中央実験台：W3,600（棚付き） （実験スペース 50 m²あたり 1 台設置） ・サイド実験台：W1,500 （実験スペース 50 m²あたり 3 台設置） 	・設置しない。
	流し台	<ul style="list-style-type: none"> ・実験用流し台：W1,500 （実験スペース 50 m²あたり 1 台設置） 	・設置しない。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・壁面に配管貫通用パネルもしくは予備スリーブを設置 ・2 方向避難の確保 ・非常照明、火災報知設備の設置 ・入退室管理カードリーダーの設置 	

※A タイプ、B タイプの整備割合については設計の中で検討

(5) 建設に関する基本計画案

① 建設に関する基本計画案の位置づけ

本基本計画案は、グローバル・スタートアップ・キャンパスの施設コンセプト、施設全体の整備方針、施設水準を考慮の上、計画した参考案である。今後、設計者選定を経て、設計者の提案を受け、また新たな要望等を盛り込みながら、設計案として深度化する予定である。

② 計画概要

表 3-5 敷地内施設合計

敷地面積		26,000.18 m ²	
建築面積		9,997 m ²	
延床面積		32,800 m ²	
駐車台数	一般	47 台	必要台数：全体の 1/50 必要台数：1 台
	車いす対応	2 台	
	荷捌	2 台	
駐輪台数	自転車	20 台	自主設置
	バイク	10 台	自主設置
緑化面積	地上部緑化	7,600 m ²	必要面積：5,200.03 m ²
	屋上緑化	550 m ²	必要面積：542.5 m ²
	接道部緑化	236m	必要長：229.16m

表 3-6 各施設概要

i. 建物①

建築面積	8,236 m ²
延床面積	28,237 m ²
規模	地上 3 階、地下 1 階
構造	RC 造
建物高さ	17m

ii. 建物②

建築面積	1,031 m ²
延床面積	3,533 m ²
規模	地上 3 階、地下 1 階
構造	RC 造
建物高さ	18.05m

iii. 建物③（エネルギーセンター）

建築面積	300 m ²
延床面積	600 m ²
規模	地上 2 階
構造	RC 造
建物高さ	11.0m

iv. 付属建物

・排水処理施設

建築面積	200 m ²
延床面積	200 m ²
規模	地上 1 階
構造	RC 造
建物高さ	6.0m

・廃棄物保管庫

建築面積	50 m ²
延床面積	50 m ²
規模	地上 1 階
構造	RC 造 一部 S 造
建物高さ	4.5m

・危険物倉庫

建築面積	50 m ²
延床面積	50 m ²
規模	地上 1 階
構造	RC 造 一部 S 造
建物高さ	4.5m

・その他、守衛所 10 m²、駐輪場 120 m²程度

③ 配置計画

開発許可に該当しないことを条件に、既存のアプローチを活かしつつ、メインの施設としてのボリュームを敷地 A 側に、サテライトとなる施設のボリュームを敷地 B 側に配置する計画としている。

また、メインとなる建物①は段階的な建設も視野に入れ、2 棟構成とし、棟間は連絡通路で繋ぐ計画としている。

敷地北西側には集合住宅があるため、極力離隔距離を確保し、周辺地域の住環境に対して配慮した配置とするとともに隣接する別所坂児童遊園付近には広場状の空地を設け、公園と連携を視野に入れつつ、近隣に対する憩いの場としての利活用を図れる配置とした。

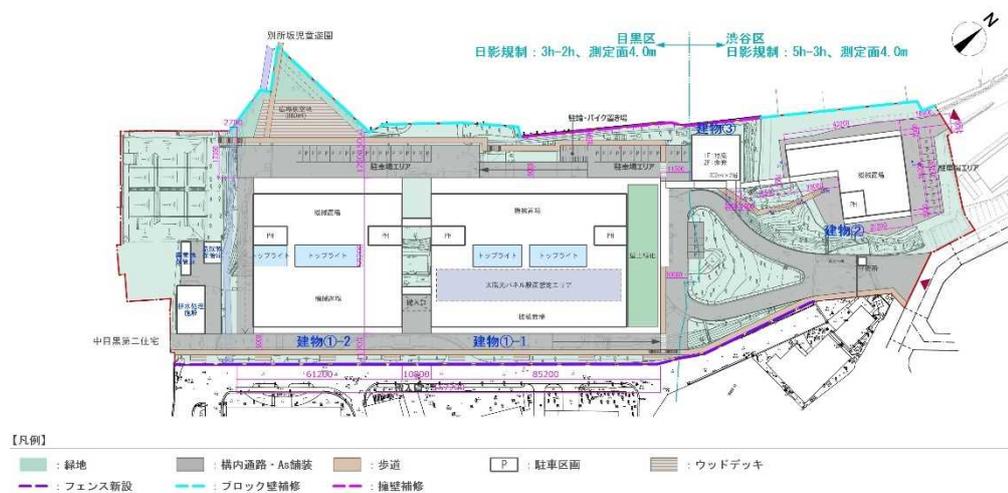
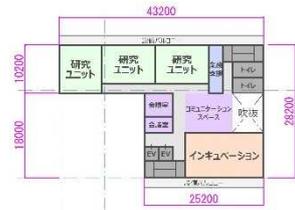
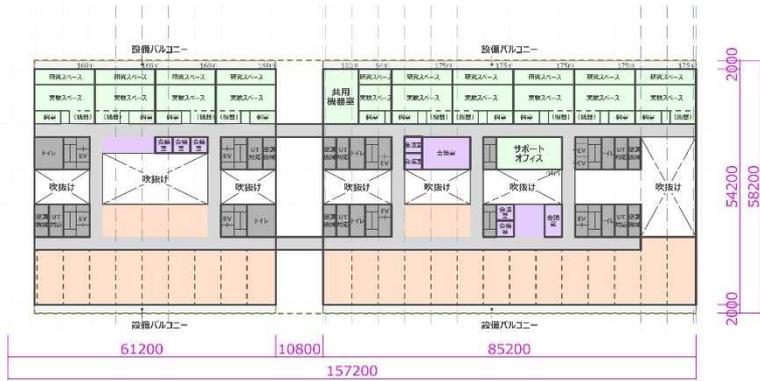


図 3-5 配置計画図

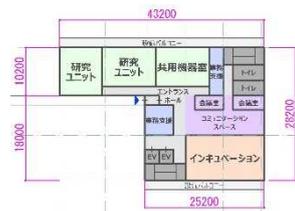
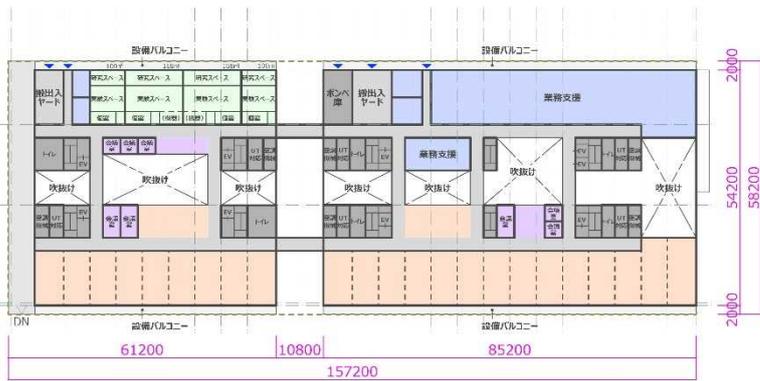
④ 平面計画

平面計画については、建物①、建物②ともに、中央部にコミュニケーション機能を配置し、隣接して研究ユニットやインキュベーションラボといった専有機能を配置することで、異なるユーザー同士が相対する仕掛けとなることを意図したゾーニングとしている。また施設を縦断する吹抜けに対して両側に異なる機能を配置することで、同じフロアに研究機能とインキュベーション機能が配置されるようにしており、両機能間の垣根を取り払うようなイノベーションが創出され、新たな発見や価値を創造するようなスペースとなることを期待している。



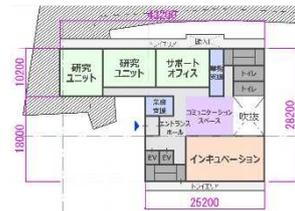
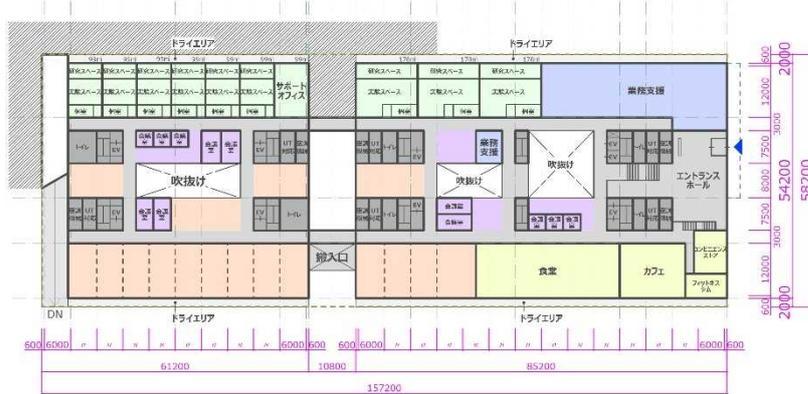
上：建物② 3階平面計画図

左：建物① 3階平面計画図



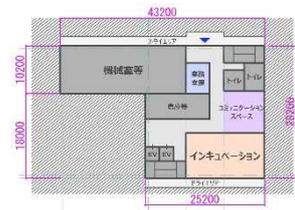
上：建物② 2階平面計画図

左：建物① 2階平面計画図



上：建物② 1階平面計画図

左：建物① 1階平面計画図



上：建物② 地下1階平面計画図

左：建物① 地下1階平面計画図

【凡例】

- 研究
- 福利厚生
- EV：エレベーター
- インキュベーション（ラボ、共用機器室、サポートオフィス）
- 業務支援
- UT：ユーティリティ
- インキュベーション（イベントスペース、会議室、コミュニケーションスペース）
- 共用部
- 共用部（主に廊下・通路、エントランスホールなど）
- MR：機械室

図 3-6 平面計画図

⑤ 断面計画

断面計画については、建物高さが目黒区高度地区により制限されるため、敷地内の高低差を効率的に利用しながら各室の環境を維持する計画とし、建物中央を縦断する吹抜けを利用して採光を確保するなど、研究環境や居住性の向上に配慮した計画としている。

また現状の地盤面を活かすことで、建物へのアクセスを確保しながら、開発許可に該当しない計画としている。

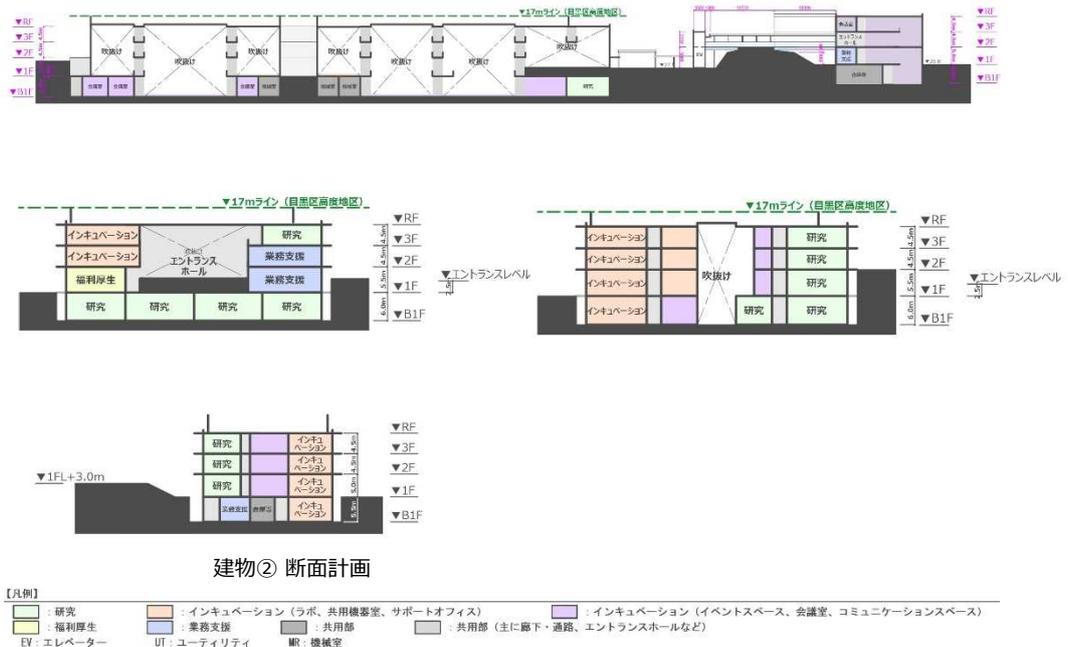


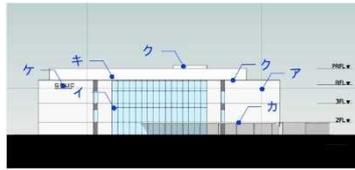
図 3-7 断面計画図

⑥ 立面計画

立面計画については、この地域の建物として調和を図る設えとするとともに、敷地のアプローチに対する施設の顔となる部分、北西側の隣地（集合住宅）に対する見合いに配慮した計画としている。施設の顔としては、アプローチに対して印象的な大開口を有する計画とし、建物内の人の動きやボリューム感を感じられる計画としている。また隣地集合住宅に対しては、開口部をルーバーで覆うことで視線の制御をしつつ配管等を隠し、近隣からの眺めに対しても配慮をした計画としている。



図 3-8 立面計画の基本的な考え方

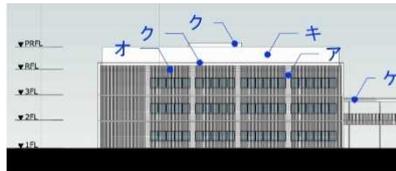


建物①_北側（メインアプローチ側）立面計画

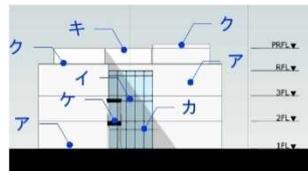


建物①_西側（集合住宅側）立面計画

【立面凡例・建物①】
 ア:タイル貼り
 イ:カーテンウォール
 ウ:アルミサッシ
 エ:鋼製シャッター
 オ:アルミ製ルーバー
 カ:庇
 キ:防音壁
 ク:アルミ製笠木
 ケ:サイン



建物②_西側（集合住宅側）立面計画



建物②_南側（正面側）立面計画

【立面凡例・建物②】
 ア:タイル貼り
 イ:カーテンウォール
 ウ:アルミサッシ
 エ:鋼製シャッター
 オ:アルミ製ルーバー
 カ:庇
 キ:防音壁
 ク:アルミ製笠木
 ケ:渡り廊下

図 3-9 立面計画図

⑦ 参考仕上げ

基本計画案における各種仕様に関しては、メンテナンス、耐候性に優れるとともに意匠性にも配慮した仕上げとし、表 3-7 に記載の内容を想定している。

表 3-7 各種仕様

[外部仕様、外構仕様]

項目	部位	想定仕様
屋根	陸屋根	平場：アスファルト防水+押えコンクリート t80 立上り：アスファルト防水+押出成形セメント板 t15
	傾斜屋根	折板屋根 t150 程度 タイトフレーム、鼻先金物、軒先金物ほか必要な部品を含む
外壁	一般外壁①	タイル貼り
	一般外壁②	吹付塗装
開口部	一般窓	アルミサッシ
	カーテンウォール	アルミ製カーテンウォール
	ガラリ	アルミ製ガラリ
	鋼製建具	スチール製ドア（焼付塗装品） ※エントランスについては、SUS 製自動ドアとする。
構内通路	車道	アスファルト舗装（耐荷重）
	歩道	インターロッキング舗装、PC 縁石

緑地帯	境界	PC 緑石
	樹種等	地被類、低木、中木、高木
駐車場	舗装	アスファルト舗装
	区画	ライン引き（車いす利用者マーク含む） 車止め：PC 製品
駐輪場	上屋	アルミ製サイクルポート
	舗装	アスファルト舗装
	区画	ライン引き
外囲	フェンス①	メッシュフェンス t1.8m 程度
	フェンス②	アルミ製フェンス（ルーバー状） t1.8m 程度

[内部仕様]

機能	エリア/諸室	想定仕様
研究	研究ユニット 共用機器室	床：ビニール床シート（耐薬） 壁：ケイカル+アクリル樹脂塗装 天井：システム天井（グリッドタイプ）
	サポートオフィス	床：タイルカーペット 壁：EP 天井：システム天井（グリッドタイプ）
インキュベーション	ラボ 共用機器室	床：ビニール床シート（耐薬） 壁：ケイカル+アクリル樹脂塗装 天井：システム天井（グリッドタイプ）
	サポートオフィス	床：タイルカーペット 壁：EP 天井：システム天井（グリッドタイプ）
	イベントスペース	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：岩綿吸音板
	会議室 コミュニケーションスペース	床：タイルカーペット 壁：EP 天井：岩綿吸音板
福利厚生	食堂 カフェ コンビニエンスストア	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：岩綿吸音板
	フィットネス	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：岩綿吸音板

業務支援	事務室 会議室	床：タイルカーペット 壁：EP 天井：岩綿吸音板
	給湯室、更衣室、休養室、 守衛室、委託業者事務 室、倉庫、防災備蓄倉庫	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：化粧 PB
	薬品庫 危険物保管庫 ガスボンベ庫	床：ビニール床シート（耐薬） 壁：EP 天井：化粧 PB
	サーバールーム	床：タイルカーペット 壁：EP 天井：岩綿吸音板
共用部	エントランスホール	床：大判タイル 壁：EP、石材 天井：木調ルーバー、岩綿吸音板
	廊下・階段・エレベーター	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：岩綿吸音板
	トイレ	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：化粧 PB
	機械室等	床：防塵塗装 壁：GW マット 天井：GW マット
	搬出入ヤード	床：防塵塗装 壁：EP 天井：GW マット
	廃棄物置場	床：ビニール床シート 壁：EP 天井：化粧 PB

⑧ CG パース

基本計画案をもとに作成したパースは以下の通りとなる。

- ・鳥瞰パース（敷地北東からの眺め）



- ・外観パース（敷地入口付近からの眺め）



・鳥瞰パース（敷地南西からの眺め）



(6) 概算事業費

概算事業費（工事費、設計費等）については2024年1月時点で約390億円を想定している。なお、概算事業費は、あくまでも建設に関する本基本計画案段階における試算の結果を示した参考情報であり、設計の発注等に当たっては国が定める基準等に則って別途費用が算出される。なお、今後、建設物価などの社会・経済の情勢等の変化に留意するとともに、設計段階において維持管理費等を含めて精査する必要がある。

(7) マスタースケジュール

本事業の事業スキームとして有力である従来方式（本書「第4章 事業スキーム検討（3）事業スキームの定性評価」参照）を進めていく場合の今後のスケジュールは、表3-8のとおり想定している。

表 3-8 事業スケジュール

令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
設計者選定		施工者選定		維持管理・ 運営者選定	▼供用開始
<p>凡例：</p>					

4. 事業スキーム案の検討

(1) スキーム検討の前提条件・留意事項

GSUC の整備・運営・維持管理に係る事業スキーム検討にあたり、以下の前提条件で検討を行った。

● 用途・面積	・研究機能、インキュベーション機能、福利厚生機能、業務支援機能、共用部で構成 ・宿泊施設は設置しない
● 運営組織	・新たに法人格を取得し、その主体が運営を担う

(2) 想定される事業スキーム

① 事業スキームの一覧

今回想定される事業スキームは、整備・運営を分けるか、一括化するかで分類される。一般的には以下のスキームが考えられる。

整備手法は、主に従来方式や DB (Design Build。設計・施工一括発注方式のこと。) が想定される。運営手法は、業務委託、指定管理者制度、公共施設等運営権制度 (コンセッション) などが想定される。整備・運営を一括化する場合、DBO (Design Build Operate) や PFI (Private Finance Initiative。民間の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法)、定期借地などが想定される。

表 4-1 想定される事業スキーム一覧

	手法	概要	資金調達	設計	建設(整備)	運営	維持管理	所有
整備手法	従来整備	公共が仕様を定め整備を主導	公共	公共	公共	-	-	公共
	DB	設計・建設を一括して性能発注	公共	民間	-	-	-	公共
運営手法	業務委託	公共が仕様を定め、単年で業務委託	-	-	-	民間	民間	公共
	公共施設等運営権	複数年での運営権を民間が購入 ※地方公共団体事業では指定管理者と併用 ※PFIの一形態に位置付け	-	-	-	民間	-	公共
一括化	DBO	設計～維持管理を包括して民間に委託。ただし公共が資金調達。	公共	民間	民間	民間	民間	公共
	PFI(BTO)	民間が資金調達、施設を公共に譲渡した後、運営・維持管理を担う	民間	民間	民間	民間	民間	公共
	定期借地	敷地を定期で貸付け、民間で開発	民間	民間	民間	民間	民間	民間

② 類似事例調査

事業スキームを検討するにあたり、類似事例を調査した。

本施設に類似した立地・規模・目的・用途の事例というのは現状存在しないため、研究やインキュベーション施設の DB・PFI 事例を中心に、民間ノウハウの活用を進めた以下の 4 事例を調査した。

- i. Station Ai
- ii. 東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター事業
- iii. 琉球大学(西普天間)医学部関係施設整備事業
- iv. OIST(沖縄科学技術大学院大学)

これらの事例について、特に本事業スキームの参考となる「スケジュール」「手法」「事業者参画・採算性」「民間創意工夫」などを整理すると表 4-2 のとおり。

表 4-2 類似事例における特徴まとめ

事例	スケジュール	手法	事業者参画採算性	民間創意工夫
① Station Ai	・実施方針公表から事業者選定まで約11か月	・BT+運営のコンセッション	・収益性の高い民間施設が多く、利用料金設定など自由度が高い	
② 東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター事業	・実施方針公表から事業者選定まで約9か月	・大学の研究施設整備+宿泊・ラボの運営(BTO)	・独立採算が見込めないため、公共の助成を必要とするサービス購入型・一部JV型としている	
③ 琉球大学医学部	・DBは公告から事業者選定まで約5か月	・研究棟はDBで発注しアメニティサービスは別途(サウンディング中)	・アメニティサービスは別途発注とし、民間ノウハウを活用	
④ OIST	第5研究棟	・公告から事業者選定まで約5か月	・第5研究棟のみのDB	・DBにより設計・施工を一括発注 ・工事費を確保
	宿舍棟	・実施方針公表から事業者選定まで約9か月	・BT+運営のコンセッション	・収益性・自由度の高い宿舍棟はPFIで整備

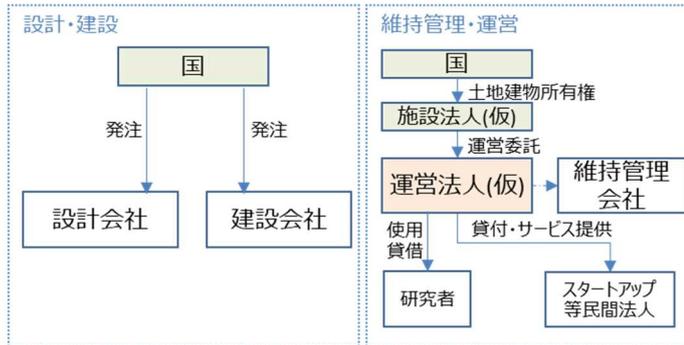
これらの事例調査から、本事業のスキームに関連して、以下のように考えられる。

- PFI で民間の創意工夫を活用するためには、収益性の高い機能とその自由度を担保し、民間の収益性を確保する必要がある
- 収益性が低い研究施設等は、公共の負担 (BTO のサービス購入型・JV 型、DB) により整備・運営を実施する
- 琉球大学・OIST のように充実した環境を整備するため、機能を切り分け、機能毎に適切な手法をそれぞれ選択する方法も考えられる

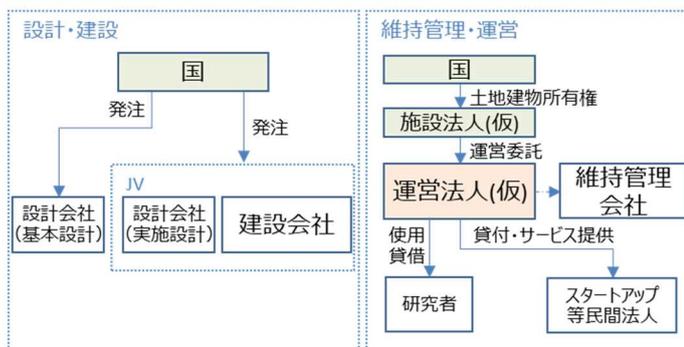
③ 本事業で想定される事業スキーム

スキーム検討の前提条件や類似事例調査を踏まえると、本事業で想定される事業スキームは大きく図 4-1 の 4 パターンが考えられる。

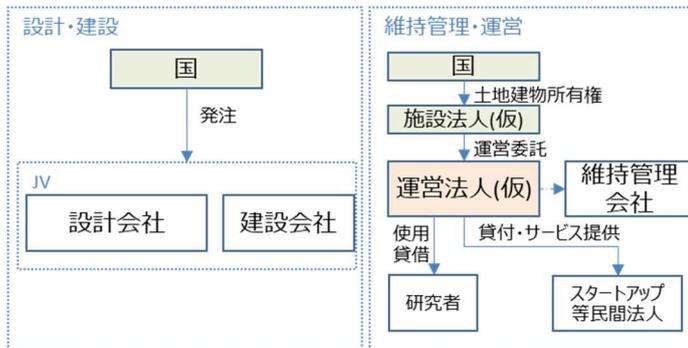
①従来方式



②基本設計先行型DB方式+維持管理個別発注



③DB方式+維持管理個別発注



④PFI方式 (BTO) ※PFIの範囲は設計・建設・維持管理

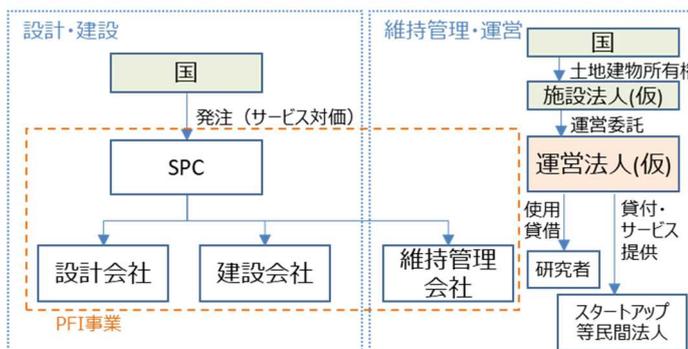


図 4-1 考えられる事業スキーム図 (例)

(3) 事業スキームの定性評価

それぞれの事業スキームについて、類似事例などを踏まえ定性評価を行う。

① 評価軸の選定

評価軸は以下の5つである。

a). 関係者の意向反映

本事業は、大学・研究機関・大企業・ベンチャー・行政など多くの関係者・ステークホルダーが存在する。魅力的な施設としていくためには、それぞれのニーズを満たすようなハードづくりが必要で、それらの意向を反映できるようなスキームが望ましい。各スキームにおいて、関係者の意向をどれだけ反映できるのか、その柔軟性を評価軸とした。

b). スケジュール

GSUC の運営開始に向けたスケジュールが本事業のマイルストーンと整合するかを評価軸とした。事業スキーム別のスケジュール（例）は図4-2のとおりである。

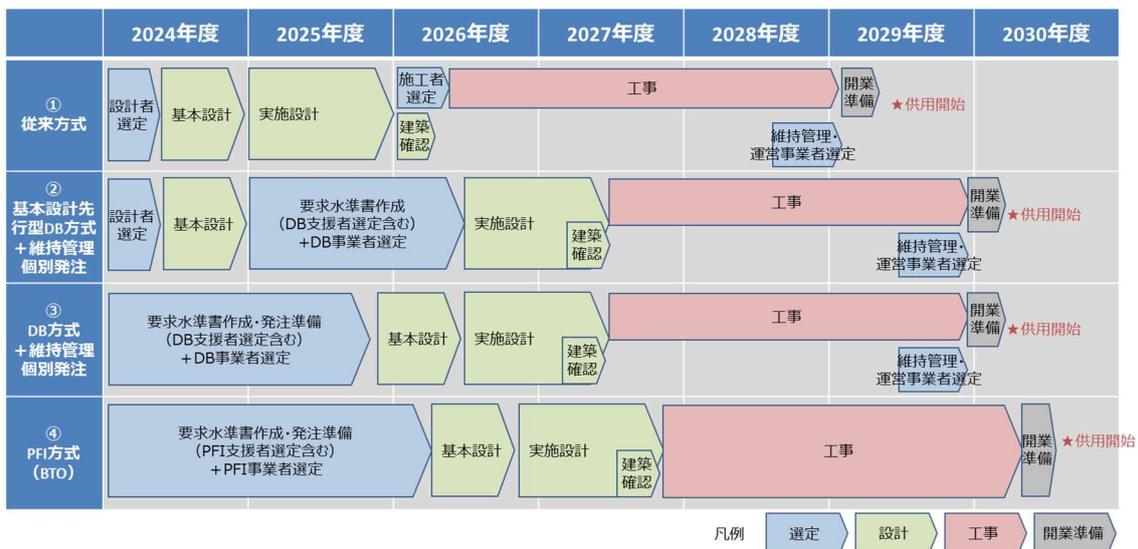


図4-2 事業スケジュール（案）

スケジュール検討に係る前提条件は以下のとおり。

- 設計者選定（政府調達+プロポーザル）は一般的に3か月～3.5か月程度だが、GWを含むため4か月を想定。
- 施工者選定（政府調達+総合評価）は一般的に3か月程度となるが、GWを挟むため4か月を想定。
- 設計期間は国交省の「標準的な設計業務履行期間の設計」から、20か月（基本設計8か月、実施設計12か月）と想定。
- 建設期間は、検査期間を含む。実験設備、付帯設備工事期間を除く。
- DBやPFIの発注準備や事業者選定に係る期間はStationAiやOIST第5研究棟等を参考に仮定。

- c). 事業者の事業参画可能性（物価変動リスク）
本事業を遂行するため、事業者が参画できるかどうかを評価軸とした。特に昨今では物価上昇の影響で入札中止となる PFI 案件も増えてきており、物価変動リスクをなるべく低減させ、事業者が参画しやすいスキームであるかどうかを評価した。
- d). 事業者の事業参画可能性（リソース確保）
本事業を遂行するため、事業者が参画できるかどうかを評価軸とした。昨今では事業者のリソース不足が課題となっており、事業者が十分なリソースを確保し、参画できるかを評価した。
- e). 事業者の創意工夫
事業者の創意工夫が十分に発揮できるかを評価軸とした。

② 事業スキームの評価

事業スキームごとに評価すると表 4-3 のとおり。ただし、今後の検討状況により評価が変更となる可能性がある。

表 4-3 事業スキームの定性評価（案）

整備手法	概要	スケジュール	関係者の意向反映	事業者の参画可能性 (物価変動リスク)	事業者の参画可能性 (リソース確保)	事業者の創意工夫
① 従来方式	設計・施工・維持管理を個別に仕様発注により発注。	○ ・業務発注等がスムーズであるため、比較的早期にオープンできる可能性が高い	○ ・発注者の意向を踏まえた、計画・設計ができる	○ ・契約時の工事費の精度が高いため、事業者の物価変動リスクが相対的に低い	○ ・個別発注のため他事業よりリソースを確保しやすく、工程を進めやすい	△ ・個別発注となり、それぞれの事業の範囲で事業者が創意工夫を発揮する
② 基本設計先行型DB方式+維持管理個別発注	基本設計までを個別に発注したうえで、実施設計・施工を性能発注により一括発注する方式。維持管理は個別に発注。	△ ・発注準備・事業者選定などに時間がかかる ・工期自体の短縮が見込めないとすると、早期オープンの可能性は低い	○- ・基本設計を先行させることで、DB契約の要求水準を具体的に設定できるが、従来方式より施工者側に偏った設計となりやすく、設計者や発注者のチェック機能が働きにくい	○- ・基本設計のみ先行するため、③④より契約時の工事費の精度が高く、事業者の物価変動リスクが相対的に低い	△ ・ゼネコンの設計部が担当することが多く、そのリソースを確保できないケースが多くみられるため、参画可能性が低い恐れ	○- ・実施設計・施工による一体的かつ効果的な管理が期待できるが、基本設計は別途発注となるため設計面の創意工夫余地は少ない
③ DB方式+維持管理個別発注	基本設計・実施設計・施工を性能発注により一括発注する方式。維持管理は個別に発注。	△ ・発注準備・事業者選定などに時間がかかる ・工期自体の短縮が見込めないとすると、早期オープンの可能性は低い	△ ・関係者との議論と平行したDB契約の要求水準作成が必要であり、難易度が高い。 ・発注者の意図を反映させにくい	△ ・契約締結から工事費確定までが長期にわたるため、事業者の物価変動のリスクが相対的に高い	△ ・コンソ組成などに手間がかかるため、参画可能性は低い	○ ・設計・施工による一体的かつ効果的な管理が期待できる
④ PFI方式(BTO)	PFI法に基づき、基本設計・実施設計・施工維持管理を性能発注により一括発注する方式。	△- ・発注準備・事業者選定などに最も時間がかかる ・工期自体の短縮が見込めないとすると、早期オープンの可能性は低い	△ ・関係者との議論と平行したPFI契約の要求水準作成が必要であり、難易度が高い。 ・発注者の意図を反映させにくい	△ ・契約締結から工事費確定までが長期にわたるため、事業者の物価変動のリスクが相対的に高い	△ ・コンソ組成などに手間がかかるため、参画可能性は低い	○ ・設計・施工・維持管理による一体的かつ効果的な管理が期待できる(ただし、本施設は収益性の高い機能がないため効果は限定的。③と同様の評価とした。)

○：他手法と比較して高い評価（-がついているものは△よりは高いが○よりは低い評価）

△：他手法と比較して低い評価（-がついているものは△よりさらに低い評価）

※本事業は国で整備した後、運営法人に出資することを想定しており、同様の事業で④PFI方式の例はなく、契約方法の検討等の難易度が高く事業遂行に支障となる可能性がある。

前頁の評価によると、本事業は従来方式が有望と考えられる。

従来方式は、関係者の意向反映ができること、発注が他手法と比較してスムーズであること、契約時の工事費精度が高く物価変動リスクが相対的に低いこと、個別発注のためリソースを確保しやすいことがその理由として考えられる。

事業者の創意工夫を期待するのであれば、PFI や DB 方式も考えられるが、財団法人が運営を担う場合、PFI や DB 方式は前例がない又は少なく、建付けの整理が必要であり、事業遂行に支障が発生する可能性があることに留意する必要がある。

(4) 事業収支の検討

① 検討の前提条件

前述した事業スキーム検討の前提条件のとおり、公益財団法人格を取得し、その主体が運営を担うことを想定する。運営主体の事業収支が開業後 10 年で黒字化するために必要な条件を整理することを目的とする。

本検討の前提として、民間事業者のノウハウを最大限活用した役割分担を行うことを想定する。本事業の運営・維持管理における官民の役割分担（例）は表 4-4 のとおり。

表 4-4 官民役割分担（例）

	研究	インキュベーション	一般 オフィス	レジデンス	その他 収益 施設
運営	官・ 大学	民 リーシング等	民 リーシング等	民	民
維持 管理	民	民	民	民	民

特に、運営・維持管理の部分をさらに細分化すると、表 4-5 のような役割分担が想定される。

表 4-5 運営維持管理の役割分担（イメージ）

	業務	官	民	備考
運営	研究施設運営	○		
	インキュベーション施設運営	○		
	貸しラボ運営		○	
	会議室運営		○	
	レジデンス・研修施設運営		○	
	飲食物販等運営		○	
	駐車場等運営		○	
	各種イベント・セミナー 利用促進・PR	○ ○	○ (支援) ○ (支援)	ロジ等は民間が支援 ロジ等は民間が支援
維持管理	建築物保守管理		○	
	設備保守管理	○	○	研究に関わる設備は入居者管理
	施設備品保守管理	○	○	研究に関わる備品は入居者管理
	外構保守管理		○	
	衛生管理・清掃		○	
	保安警備		○	
	修繕		○	

事業収支検討にあたり、インキュベーション機能と研究開発機能で収支の構成が異なることに留意する。運営法人における機能別収支の構成要素のイメージは図 4-3 のとおりである。

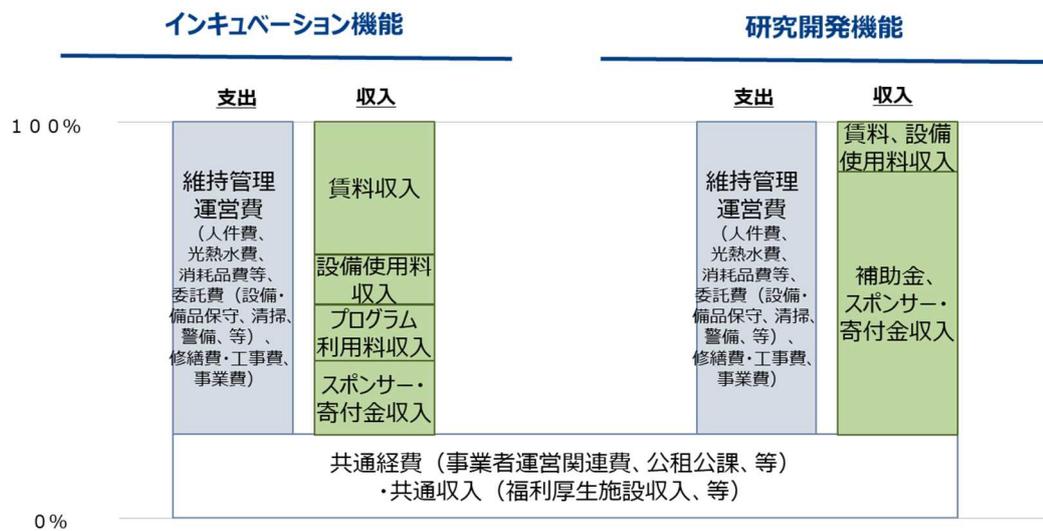


図 4-3 運営法人における機能別収支の構成要素（割合ベース）

② 運営会社へのヒアリング

事業収支検討にあたり、類似施設を運営する事業者（4社）へヒアリングを行った。ヒアリングから得られた示唆は表 4-6 のとおり。

表 4-6 運営会社へのヒアリング結果から得られた示唆

項目	ヒアリングから得られた示唆
施設の特徴・取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ● 海外ではコーヒーを置いておくだけでよいが、日本人はイベントでつなぎ合わせる必要があるという考えのもと、多くのイベントを開催。 ● 他方、入居者の交流を促すようなイベントはほとんど実施していない施設もある。イベントで人を集めるというより、コミュニケータのコネクションにより有機的に企業同士を繋げることを重視している。コミュニケータが入居者のつながりを促進し、常に活性状態であることがインキュベーション施設の強み・アドオンである。 ● スタートアップにとって、入居面積が多様なことがメリット。
事業収支	<ul style="list-style-type: none"> ● ある程度余白は残しつつ、稼働率は 100%に近い施設が多い。 ● 収入は施設利用料がメインで、施設利用料が別途ある程度。それだけでも黒字化できている。 ● 安い施設利用料だと席だけ残す企業が発生してしまう。ある程度高めの施設利用料を設定すべき。 ● マッチング支援によるイノベーション創発を目的とし、そのカスタマイズフィーで収益を得ることも考えられる。 ● プログラムやイベント等で収入を得ることはほとんど想定されていない。 ● 警備、設備保守、カフェ運営などは外部に委託している。
体制	<ul style="list-style-type: none"> ● 複数施設を管理している場合もあるが、1000 m²あたり数名程度で運営している施設がほとんど。 ● 海外から企業を誘致することを想定すると、バイリンガルな人材が望ましい。 ● インキュベーションのためには、相談窓口、コミュニティマネージャ、ラボマネージャそれぞれの役割が必要。
その他備考	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本にグローバルな企業を誘致するメリットは価格水準、経済規模、政府の補助の 3 点である。 ● 活性化した状態を長期間維持するためには、オープン後のランニングへの投資が必要。

③ 損益計算書案の検討

運営会社へのヒアリング結果や類似施設調査の結果等を踏まえ、本事業の損益計算書案を作成した（次頁）。

前提は以下のとおりである。

- 本施設を運営する会社（運営会社）の損益計算書として作成。
- 10年後に黒字化することを想定し、そのために必要な外部獲得金（例：スポンサー収入、寄付金、補助金、研究費、等）を変数として試算。
- 施設整備に係る減価償却費は除く。
- 福利厚生施設は、施設のインフラとなる食堂のみ直営を仮定し、それ以外はリースバック形式を仮定。
- 運営委託費は人件費分が支払われると仮定。
- 諸面積は本基本計画における設定値（以下表のとおり）を採用。

表 4-7 諸面積の設定値

項目	設定値	単位	設定根拠
延べ床面積	32,800	m ²	基本計画における延べ床面積を仮定
オープンラボ面積	2,300	m ²	基本計画におけるオープンラボ面積を仮定
プライベートラボ面積	3,400	m ²	基本計画におけるプライベートラボ面積を仮定
共用機器室	600	m ²	基本計画における共用機器室面積を仮定
イベントスペース	500	m ²	基本計画におけるイベントスペース面積を仮定
会議室	1,020	m ²	基本計画における会議室面積を仮定
研究室面積	6,725	m ²	基本計画における研究室面積を仮定(個人オフィス含む)
食堂面積	400	m ²	基本計画における食堂面積を仮定
カフェ面積	200	m ²	基本計画におけるカフェ面積を仮定
コンビニ面積	80	m ²	基本計画におけるコンビニ面積を仮定
フィットネスジム	50	m ²	基本計画におけるフィットネスジム面積を仮定

表 4-8 損益計算書案

	設定値	単位	設定根拠
営業収益	2,905,330	千円	
オープンラボ、プライベートラボ利用料収入	492,480	千円	事業者ヒアリングを踏まえ、インキュベーション施設における将来的に予測される単価（8000円/㎡・月）を想定。稼働率は90%と仮定。
研究室利用料収入	0	千円	研究室の利用料は無料と仮定。
設備利用料収入（会議室・共用機器室）	0	千円	類似施設と同様、賃料に設備利用料を含むと仮定。
イベントスペース利用料収入(外部利用)	720	千円	事業者ヒアリングを踏まえ、1時間1万円の利用料を想定。月に2回、3時間の外部利用があると仮定。
プログラム利用料収入	0	千円	事業者ヒアリングを踏まえ、無料を仮定。
福利厚生施設収入	75,544	千円	
食堂	47,824	千円	常時活動350人×単価700円×平日244日×稼働率80%を仮定。
カフェ	16,800	千円	リースバック方式を想定。周辺の市場価格を踏まえ、賃料7000円/㎡・月を仮定。
コンビニ	6,720	千円	リースバック方式を想定。周辺の市場価格を踏まえ、賃料7000円/㎡・月を仮定。
フィットネスジム	4,200	千円	リースバック方式を想定。周辺の市場価格を踏まえ、賃料7000円/㎡・月を仮定。
運営委託費	1,610,000	千円	運営委託費として支払われることを仮定。人件費分を仮定。
外部獲得金	726,586	千円	10年後黒字化に必要な金額（不足する収入金額）を仮定。
営業費用	2,905,330	千円	
維持管理・運営費	2,730,677	千円	
人件費	1,610,000	千円	職員50名×年970万円（類似施設の常勤職員の給与平均参考）+職員150名×年750万円（類似施設の任期付き職員の給与平均参考）を仮定。
光熱水費	393,600	千円	類似施設における実績12,000円/㎡・年を仮定。※光熱水費高騰を踏まえ設定。
消耗品費等	393,600	千円	類似施設においては、研究資材費、備品費、消耗品費の合計と光熱水費が同程度であるため、本施設でも同等と仮定。
委託費（修繕、設備・備品保守、清掃、警備、等）	295,200	千円	類似施設における実績9,000円/㎡を仮定。
食堂運営費	33,477	千円	食堂の収入の7割を仮定。
大規模修繕費	0	千円	日常的な修繕は委託費に含む。大規模修繕費等は施設法人から別途発注することを仮定。
事業費	4,800	千円	プログラムに関する事業費として、1回10万円、月4回開催を仮定。
事業者運営関連費	174,653	千円	
一般管理費	161,000	千円	人件費の10%を仮定。
保険料	13,653	千円	維持管理・運営費の0.5%を仮定。
公租公課	0	千円	
不動産取得税	0	千円	運営法人としては不動産を持たないことを仮定。
固定資産税	0	千円	本事業対象外。
都市計画税	0	千円	本事業対象外。
営業損益	0	千円	
支払利息	0	千円	
経常損益	0	千円	
法人税	0	千円	利益が発生していないため、0円想定。※収益事業にのみ課税。公益財団法人となり、かつ公益目的事業と認定された場合は収益事業でも非課税。
税引後当期損益	0	千円	

なお、オープンラボは、1室72㎡に14個のベンチ、1個あたり約4万円/月（類似施設の実績を考慮）があると仮定すると、約8000円/㎡の単価となるため、オープンラボとプライベートラボは同じ㎡単価を想定した。

また、先述の損益計算書について、それに至る10年目までの年度別損益計算書を以下の前提のもと作成した。

- 初年度は2029年と仮定。
- オープンラボ・プライベートラボは、初年度は50%、2030年度は70%、2031年度以降は90%の稼働率と仮定。
- 体制はオープンラボ・プライベートラボの稼働率に合わせて拡充していくことを想定し、初年度は100人、2030年度は150人、2031年度以降は200人と仮定。
- 外部獲得金は初年度0円とし、10年後に必要な金額へ線形増加すると仮定。
- 光熱水費は上昇率を3%と仮定。

上記前提によると、表4-9のとおり、10年後黒字化するためには約7.3億円の外部獲得金が必要と試算される。

表 4-9 年度別損益計算書案

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
営業収益	1,154,864	1,739,463	2,324,061	2,396,720	2,469,378	2,542,037	2,614,696	2,687,354	2,760,013	2,832,672	2,905,330
オープンラボ、プライベートラボ利用料収入	273,600	383,040	492,480	492,480	492,480	492,480	492,480	492,480	492,480	492,480	492,480
研究室利用料収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備利用料収入（会議室・共用機器室）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
イベントスペース利用料収入(外部利用)	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
プログラム利用料収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生施設収入	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544	75,544
食堂	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824	47,824
カフェ	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800
コンビニ	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720
フィットネスジム	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
運営委託費	805,000	1,207,500	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000
外部獲得金	0	72,659	145,317	217,976	290,634	363,293	435,952	508,610	581,269	653,928	726,586
営業費用	1,898,881	2,318,953	2,739,553	2,758,196	2,777,398	2,797,176	2,817,547	2,838,530	2,860,142	2,882,402	2,905,330
維持管理・運営費	1,724,228	2,144,300	2,564,900	2,583,542	2,602,744	2,622,522	2,642,894	2,663,876	2,685,488	2,707,749	2,730,677
人件費	805,000	1,207,500	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000	1,610,000
光熱水費	292,875	301,662	310,711	320,033	329,634	339,523	349,709	360,200	371,006	382,136	393,600
消耗品費等	292,875	301,662	310,711	320,033	329,634	339,523	349,709	360,200	371,006	382,136	393,600
委託費（修繕、設備・備品保守、清掃、警備、等）	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200	295,200
食堂運営費	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477	33,477
大規模修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業費	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
事業者運営関連費	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653	174,653
一般管理費	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000	161,000
保険料	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653	13,653
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産取得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業損益	-744,017	-579,491	-415,492	-361,476	-308,019	-255,139	-202,851	-151,175	-100,129	-49,730	0
支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常損益	-744,017	-579,491	-415,492	-361,476	-308,019	-255,139	-202,851	-151,175	-100,129	-49,730	0
法人税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後当期損益	-744,017	-579,491	-415,492	-361,476	-308,019	-255,139	-202,851	-151,175	-100,129	-49,730	0

(5) 収益増加策の検討

類似事例を踏まえると、事業収支の構造としては大きく表 4-10 の 2 パターンが考えられる。

表 4-10 事業収支の構造パターン

	モデル	内容	施設例
①	不動産事業型	入居企業からのサービス利用料（賃料収入）により収益化を目指すモデル。	・多くの民間事業者運営施設
②	イノベーション重視型	イノベーション創発を目的とし、施設運営における利益最大化を目指さないモデル。収支で不足する部分は、スポンサー収入や補助金により賄う。	・OIST などの公的な施設 ・イノベーション創発による収益化を目指す施設

GSUC の目的を鑑み、②イノベーション重視型が目指す収益構造であると考えられるが、収益増加策を検討するにあたり、①不動産事業型における施策も検討するのが望ましい。

これらも考慮し、類似事例調査などを踏まえた収益増加策（案）は表 4-11 のとおり。

収入を増加させる案としては、利用料金を適正化すること等が考えられる。稼働しないにも関わらず入居しつづける企業を減らすためにも、周辺地価価格や類似施設における価格を踏まえた適切な利用料金を設定することは有効と考えられる。ただし、イノベーションを促進するためには、設備・備品やプログラム・イベントの利用料はなるべく低く設定する方がよい。そのほか、バーチャル会員の設定や外部から資金を獲得する方法が考えられる。ただし、スポンサーや寄付金は公平性を担保することに留意が必要となる。

支出を減らす案としては、人員体制や維持管理費を適正化することが考えられる。コミュニケーター等、イノベーション創発に必須となる人材は確保しつつ、他施設における運営方法なども考慮し、適切な人員体制を構築する必要がある。維持管理については、適宜外部委託などによりコスト適正化を図ることが期待される。

表 4-11 収益増加策（案）

	施策	内容	備考	事例
1	利用料金設定の適正化 （例：ラボの種類によって料金設定を変える、等）	・適切な利用料金を設定し、利用料金収入を増加させる	・低すぎる料金設定として、稼働しないにも関わらず入居しつづける企業を減らすことができる ・高すぎる料金設定とすると稼働率が下がる	多くの民営インキュベーション施設
2	設備・備品の利用料金設定	・設備、備品に対し利用料金を設定する	・入居企業にとっては、追加で料金が発生するため利便性が低下し、結果創発につながらなくなる恐れがある	湘南アイパーク（①） など
3	プログラム・イベントの開催	・スタートアップの成長を支援するプログラム・イベントを開催し、その利用料金収入を獲得する	・イノベーション創発を目指すうえで、イベントなど交流を促すものの利用料金はなるべく無料が望ましい	Station F（②） など
4	バーチャル会員の設定	・実際に入居せず、住所の利用や、ネット上における情報交換を希望する企業から利用料金を獲得する	・バーチャルのみの会員同士の交流は自発的には生まれにくい、イベントなどでリアルに巻き込む施策が必要	Bradfield Centre（①） など
5	外部から資金を獲得	・本施設へのスポンサー収入・寄付金等を獲得する	・スポンサーの色がついてしまい、イノベーションの阻害となる可能性がある	Station F（②） など
6	人員体制の適正化	・必要な人員数やレベルに適正化し、人件費を削減する	・インキュベーションには語学、研究への理解やコネクションなどが必要であるため、コミュニケーターのポジションは必須	
7	維持管理費の適正化	・設備の省エネ化を行う ・民間事業者へ委託し、コスト適正化を図る		

(6) 費用便益分析の検討

GSUC が整備され、ディープテック分野におけるイノベーションとスタートアップのエコシステムの構築に関する取り組みがなされることで生じる社会的な便益を算定する。算定にあたっては、費用便益分析モデルを検討し、検討したモデルに沿って、費用便益比（B/C ; Benefit/Cost）を算定することとする。

① 費用便益分析にあたっての前提の確認

費用便益分析においては、便益として想定される効果を網羅的に取り上げ、可能な限り貨幣換算することで便益計上するが、計上できる便益の範囲には限りがあることを考慮する必要がある。

GSUC 構想のコンセプトとして、「地域全体でのスタートアップ・エコシステムを形成し、世界に挑戦するスタートアップを創出することが掲げられている」ことから、本事業の社会的な価値としては、海外トップ大学を含め産官学の研究者・ビジネスパーソンが集い世界に伍するユニコーンスタートアップを生み出していくことが想定される。

一方で、上記の社会的な意義を便益として定量化するのは困難であり、あくまで施設利用料やその他収入をベースとした便益計測をすることから、事業全体が生み出すと想定される社会的便益の一部の効果を評価しているにすぎない。そのため、B/C の値そのものに関わらず、本来考慮されるべき社会的価値を定性的に評価することも重要となる。

② 費用便益分析の考え方

一般的に費用便益分析は「事業を実施する場合（with）」と「事業を実施しない場合（without）」を比較して行い、事業全体の投資効率性を評価するものである。事業による便益（Benefit）と事業費用（Cost）の比、つまり B/C（下記式）を計測することにより評価を行うことが一般的である。

$$B/C = \frac{\sum_{t=1}^n B_t / (1+i)^{t-1}}{\sum_{t=1}^n C_t / (1+i)^{t-1}}$$

ただし、 n : 評価期間、 B_t : t 年次の便益、 C_t : t 年次の費用、 i : 社会的割引率

また、上記の式に基づいて計測する便益（現在価値化した便益）と費用（現在価値化した費用）の概念図は図 4-4 のとおりである。

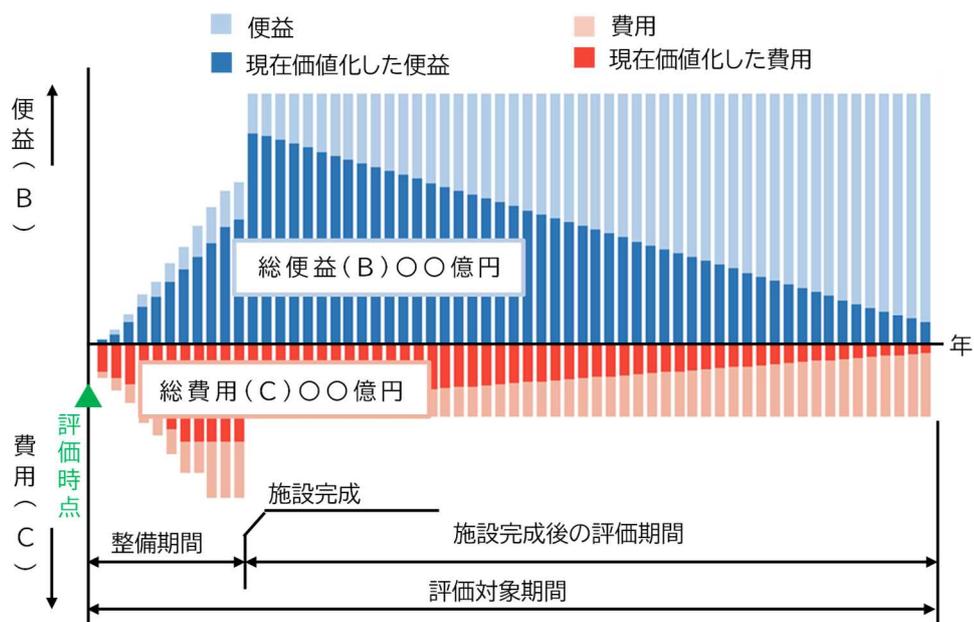


図 4-4 費用便益分析のイメージ
出所) 国土交通省「事業評価を巡る論点」をもとに作成

③ 評価期間の設定

着手から竣工まで、つまり事業着手から建設着手（着工）、建設完了（竣工）までの期間は、本事業のスケジュールを適用する。この期間は、施設整備が完了していないため、便益は発生せず費用のみが発生する期間である。

供用開始から供用終了まで、つまり供用期間については、施設の耐用年限（都市再開発法施行令第1条の3）を参考に47年と設定する。竣工後その耐用年限の期間供用し、供用終了時に解体・撤去するものとし、その間の費用と便益を計測する。

表 4-12 都市再開発法における耐用年数

	建築の主たる用途	耐用年限	
		鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	その他のもの
1	(1) 事務所 (2) 図書館、博物館その他これに類するもの (3) 2から8までに掲げるもの以外のもの	50年	38年
2	(1) 住宅、宿泊所その他これに類するもの (2) 学校その他これに類するもの (3) ボーリング場	47年	34年

3	(1) 飲食店、料理店、キャバレーその他これらに類するもの (2) 劇場、映画館その他これらに類するもの	41 年	31 年
4	(1) 店舗 (2) 遊技場その他これに類するもの	39 年	34 年
5	(1) ホテル又は旅館 (2) 病院又は診療所	29 年	29 年
6	公衆浴場	31 年	27 年
7	(1) 工場、(2) 変電所、(3) 車庫、(4) 停車場、(5) 倉庫 (8に掲げるものを除く) その他これに類するもの	28 年	31 年
8	倉庫事業用の倉庫	31 年	26 年

出所) 都市再開発法施行令第 1 条の 3

④ 社会的割引率の設定

参考情報として、国土交通省の指針によると、社会的割引率は全事業において当面 4% を適用すると記載されているが、最新の社会経済情勢等を踏まえ、比較のために参考とすべき値を設定してもよいと記載されている。さらに、社会的割引率の設定については、今後の研究事例等を参考としながら、必要に応じてその見直しを行うことが述べられている。

今回の事業においては、現在の社会情勢も勘案して、1%と 2%を適用したものをそれぞれ算出する。

(国土交通省技術指針の該当箇所)

- 社会的割引率の設定については、理論的には、①資本機会費用により設定する方法と②社会的時間選好により設定する方法が考えられるが、実務的には、②の考え方にに基づき社会的割引率を設定することは困難である。
- そこで、現在、課題はあるものの、①の考え方にに基づき、市場利子率を参考に社会的割引率が設定されている。
- 具体的には、平成 16 年 (2004 年) の本技術指針策定時における過去複数年にわたる国債等の実質利回りを参考値として、社会的割引率を 4%と設定している。
- なお、国債は我が国における代表的なリスクの少ない債券である。現状の費用便益分析においては、社会的割引率の中でリスクを考慮していないので、国債の実質利回りが参考値として用いられている。また、国債の実質利回りは、政府の資金調達コストを表しているとも考えられる。
- 社会的割引率については、参考値として用いられている国債等の実質利回りが

物価等の影響を受け変動することや、諸外国において社会的時間選好に関する研究の蓄積等により社会的割引率の設定が変更されていること等、最新の社会経済情勢等を踏まえ、参考比較のための値を設定してもよい。その値の適用は設定時点以降とする。

- 参考比較のための値は平成 15 年（2003 年）～令和 4 年（2022 年）の期間の国債の実質利回りを踏まえた 1%、及び、平成 5 年（1993 年）～令和 4 年（2022 年）の期間の国債の実質利回りを踏まえた 2%を標準とし、令和 5 年度（2023 年度）以降に適用する。

出所) 国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）」（令和 5 年度 9 月）

⑤ 費用の設定

本検討においては、事業費として想定されるものを可能な限り全て計上することにより費用として計上する。

表 4-13 計上する費用項目

期間	項目	想定金額	根拠
供用前	建設工事費等	390 億円	3.(6)概算事業費より設定
供用中	維持管理費用	29 億円/年	4.(4)事業収支の検討より設定
供用後	解体、撤去費用	20 億円	20 万円/坪として算定

注) 最終的に費用便益比を算定する際は税抜金額を計算する

⑥ 便益の設定

本検討において便益として計上するものを下記に整理する。

a). 入居企業・研究者に関する便益

GSUC に入居する研究者やスタートアップ等によってなされる研究活動やビジネスにより発生する効果を便益として設定する。

計測の考え方として、インキュベーション機能部分の利用料（8,000 円/㎡・月）を入居者の支払意思額としてとらえ、㎡あたり 8,000 円/月の便益を有すると仮定する。この便益を施設の全延べ床面積に拡大することで 31.5 億円/年の便益¹を計上する。

b). 連携する企業等に及ぶ便益

国内の企業等が GSUC と連携することにより、新事業の創出や既存事業の拡大といった効果を得ることが想定されることから、これらの効果を便益として設定する。

¹ 本便益項目 (B_a) については、下記のとおり定式化する。 Δw が単位面積あたりの支払意思額であり、今回はインキュベーション部分の利用料を適用する。また、 S は当該施設の面積であり、延べ床面積である 32,800 ㎡を適用する。

$$B_a = \Delta w \times S$$

計測の考え方として、企業が GSUC に対して支援する金額（スポンサー料等）を得られる効果に対する支払意思額としてとらえ、便益として計上する。企業が GSUC に支払う金額の想定として、類似事例調査の対象である Greentown Labs の会計情報を参考にする。Greentown Labs によると、企業から得ている収入は施設利用料に対して 1.5 倍であることから、GSUC の利用料収入見込み 4.9 億円/年に 1.5 を乗じて便益として設定する。

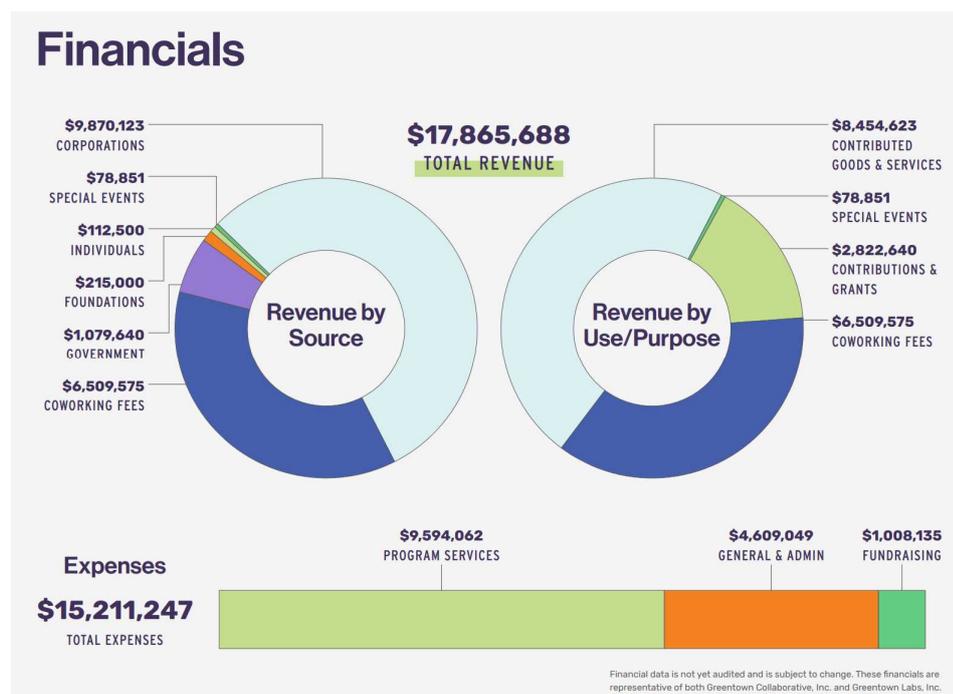


図 4-5 Greentown Labs の会計情報

出所) Greentown Labs「2022 Impact Report」

注) インキュベーション拠点の性質やビジネスモデルにより、企業から得られる収入の全収入に対する割合は異なるが、今回の検討においては①調査対象の中で会計情報が公開されていること、②全収入に対する当該収入の割合が大きい（計上する便益が大きい）ことから、本施設の数値を参考とした。

表 4-14 計上する便益項目

項目	想定金額
入居企業・研究者に関する便益	31.5 億円/年
連携する企業等に与える便益	7.5 億円/年

⑦ 費用便益比の計測

上記で設定した諸数値に基づいて、費用便益比（B/C）を計測した結果を下記に示す。なお、①でも記載したとおり、事業が生み出すと期待される社会的便益のうち、定量化が可能な一部の効果を評価しているにすぎないため、B/Cの値そのものに関わらず、本来考慮されるべき社会的価値を定性的に評価することも重要である。

表 4-15 費用便益比（B/C）

社会的割引率	1%のケース	2%のケース
B/C	1.01	0.96

(7) 経済波及効果の検討

GSUC 拠点整備及びその後の活動によって生じる経済波及効果について、東京都内に及ぶ効果に着目して試算を行う。

① 産業連関分析の概要

産業連関分析モデルを活用した経済波及効果の分析では、直接効果をインプットすることで、生産誘発額がアウトプットされる。一般的に「経済波及効果」と呼ばれるものは「生産誘発額」のことを示す。その他には、生産誘発額に係数を掛けることで計算される「雇用効果」を試算する。

表 4-16 試算する経済波及効果の概要

構成	定義	具体例
経済波及効果	ある産業に需要が新たに生じることによって、その産業に生産を誘発するとともに、次々と他の産業の生産も誘発する直接的・間接的な効果のこと。直接効果、1次波及効果、2次波及効果を合計した結果「経済波及効果」と呼ぶ。	—
直接効果	ある産業に需要が新たに生じることによって、その産業に直接的に生産を誘発する効果	ある拠点への来訪者が、現地で消費する金額（イベント参加料、商品購入等）
第1次波及効果	直接効果が生じた産業が、原材料や部品等を他産業から購入することによって誘発される効果	購入される商品の原材料の生産・販売が増える
第2次波及効果	直接効果と1次波及効果によって誘発された生産から生み出された粗付加価値の一部（雇用者所得）が家計に回り、新たな需要となって、再び生産を誘発することによって生じる効果	販売量が増えることで従業員の給与が増加し、その分、消費者としての消費金額が増える

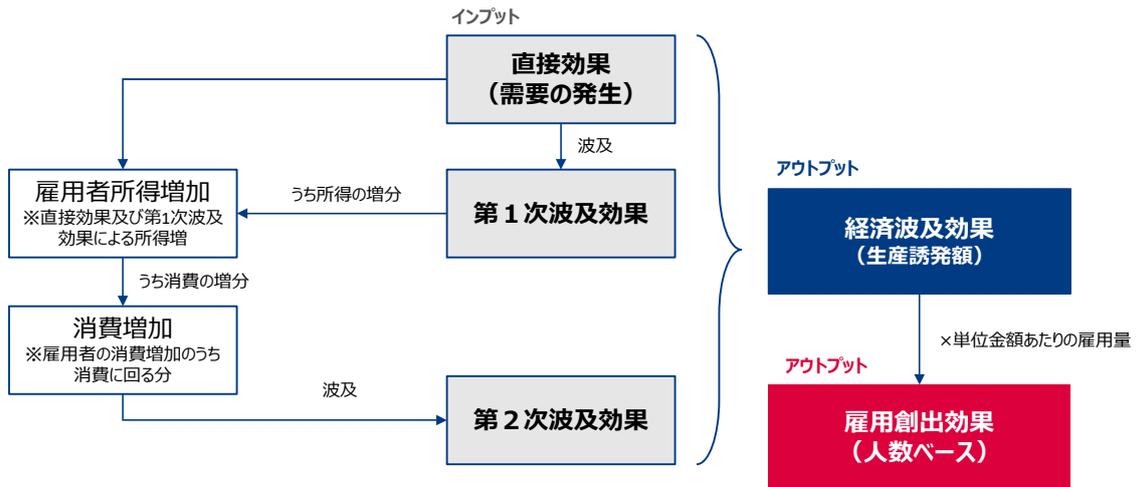


図 4-6 産業連関分析モデルの試算フロー

② 施設整備にかかる経済波及効果（イニシャル効果）

平成 27 年度東京都地域内産業連関表に対して、概算事業費（建設工事等）である 390 億円をインプットした結果、東京都内に波及する効果は 590 億円と試算された。波及効果の内訳としては、第 1 次波及効果が 137 億円、第 2 次波及効果が 64 億円であり、雇用創出効果は 2,579 人と試算された。

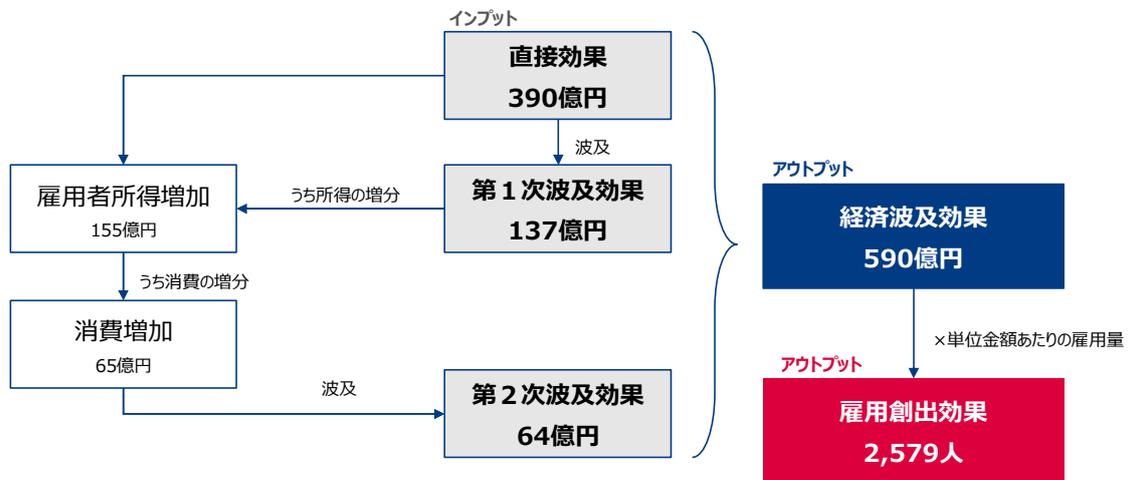


図 4-7 産業連関分析モデルの試算結果（施設整備にかかる経済波及効果）

注）端数処理のため、直接効果・第 1 次波及効果・第 2 次波及効果の和と経済波及効果は一致しない。

③ 活動による経済波及効果（ストック効果）

活動にかかる直接効果として、下記の効果を見込む。

a. 施設営業にかかる新規需要創出

事業収支の検討を踏まえ、施設営業により発生する重要を想定する。具体的には維持管理・運営にかかる需要、事業者運営関連費を見込む。

b. 雇用者の消費活動

雇用者が GSUC 及びその周辺で行う消費活動の波及効果を試算する。具体的には、昼食や懇親に係る費用を見込む。

表 4-17 雇用者の消費活動の投入額の設定

	職員数	平均消費金額	年間消費金額
昼食に係る消費	200 (人)	652 (円/日)	26,091,757 (円/年)
懇親に係る消費	200 (人)	3,430 (円/月)	8,232,858 (円/年)
		合計	34,324,615 (円/年)

注) 新生銀行グループ「2023 年会社員のお小遣い調査詳細レポート」より平均消費金額を設定。昼食については、会社員の 1 日あたりの平均消費金額 652 (円/日) に対して、年間出勤日数を 200 (日) として設定。

c. 交流人口 (来訪者の消費活動)

GSUC への来訪者が拠点及びその周辺で実施する消費活動の波及効果を試算する。今回の試算においては、イベントスペースにおいて開催されるイベントへの参加者が消費する交通費、宿泊費、飲食費等を想定する。

年間来訪者の想定としては、会場の収容人数等の情報から、200 名規模のイベントが少なくとも月に一度の頻度で開催されると想定し、年間の来訪者は延べ 2,400 人/年と設定する。

また、観光庁の観光入込客統計 (2017 年度) 及び旅行・観光消費動向調査 (2016 年度) より、業務目的での旅行における消費金額を日帰り旅行、宿泊旅行別に試算した。

表 4-18 設定した日帰り・宿泊別の来訪者の消費金額

	年間来訪者数 (人)	消費額単価 (円/人回)	年間消費額 (円/年)
日帰り	929	6,866	6,378,773
宿泊	1,471	41,520	61,075,937
合計	2400	—	67,454,709

注) 2017 年度観光入込客統計より、日本人・ビジネス目的の旅行における消費額単価を使用している。

以上の想定を踏まえ、平成 27 年度東京都地域内産業連関表に対して、活動による直接効果である 30 億円/年をインプットした結果、東京都内に波及する効果は 46 億円/年と試算された。波及効果の内訳としては、第 1 次波及効果が 10 億円/年、第 2 次波及効果が 6 億円/年であり、雇用創出効果は 242 人と試算された。

表 4-19 投入したインプットデータ

投入する効果項目	投入金額（百万円/年）
a.施設営業にかかる新規需要創出	2,905
b.雇用者の消費	34
c.交流人口（来訪者の消費	67
合計	3,007

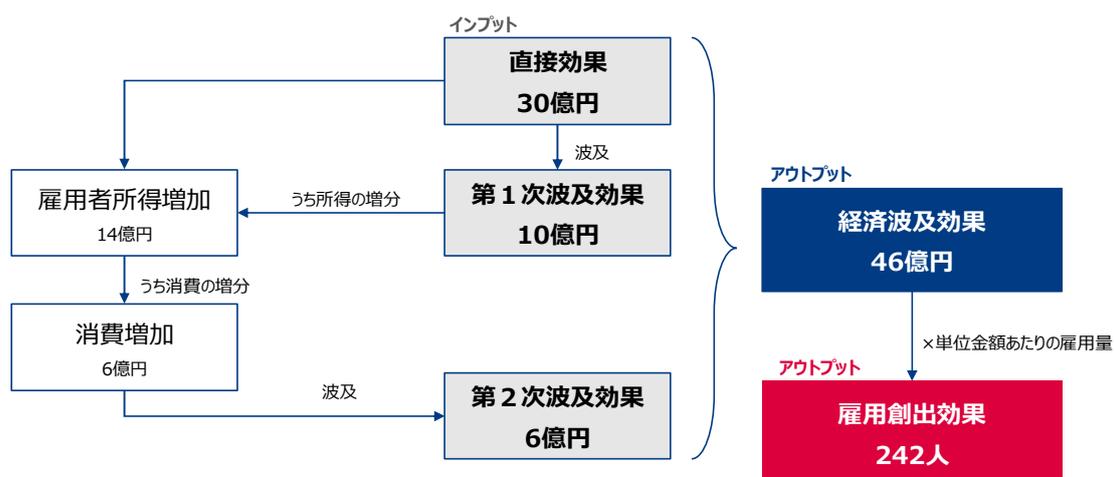


図 4-8 産業連関分析モデルの試算結果（活動による経済波及効果）

④ 試算結果まとめ

GSUC の建設工事等及び活動により発生する経済波及効果として、表 4-20 のとおり算定された。

表 4-20 東京都への波及効果のまとめ

	直接効果	第 1 次波及効果	第 2 次波及効果	経済波及効果（総効果）
建設にかかる効果	390 億円	137 億円	64 億円	590 億円
活動による効果	30 億円/年	10 億円/年	6 億円/年	46 億円/年

注) 端数処理のため、直接効果・第 1 次波及効果・第 2 次波及効果の和と経済波及効果は一致しない。

5. 建設事業の実施に向けた今後の課題の整理

(1) 都市計画手続き等に関する課題

① 関係する主要な法令一覧

関係する主要な法令とその対象となる建築物、法令上のポイント、協議先を表 5-1 に示す。

表 5-1 主要な法令一覧

【該当/非該当の凡例】 ○該当 ×非該当 △計画の内容により該当

法令	該当/ 非該当	対象となる建築物、法令上のポイント	協議先
建築基準法	○	建築物の敷地・設備・構造・用途について、その最低基準を定めた法律	東京都市街地建築部 建築企画課
都市計画法	△	<p>・500㎡以上の開発行為（※）については、知事の許可が必要となる。</p> <p>※開発行為：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう</p> <p>・区画の変更：道路・水路等の公共施設の新設又は改廃を伴う行為</p> <p>・形の変更：現況地盤から高さが1mを超える切土又は盛土を行うこと</p> <p>・質の変更：宅地以外の土地を建築物又は特定工作物の敷地とするために土地の質を変えること</p> <p>・ただし、次の場合は開発行為に該当しない。</p> <p>① 単なる土地の分合筆による権利区画の変更</p> <p>② 区の条例や要綱等により、既存の建築基準法第42条の道路の境界線を越えてセットバックして、区道や道路状空地等として整備する場合</p> <p>③ 既に建築基準法の道路である部分を道路状に整備する場合</p> <p>④ 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為</p> <p>⑤ 既存のがけ面を擁壁で補強する場合</p> <p>⑥ 既存の擁壁を造り替える場合</p> <p>⑦ 目黒区住環境整備条例に基づく歩道状空地又は公開広場等の設置に伴う造成行為</p> <p>⑧ 隣接敷地又は道路との高低差がある宅地において、設計上やむを得ないアプローチ（階段及びスロープ等）又は駐車場等（車路、地下車庫、カーポート及びそれらに類するもの）の設置若しくは撤去をする場合。ただし、隣地に影響を与えないもので必要最小限の規模であること。</p> <p>（出典：目黒区開発許可制度のあらまし）</p> <p>・上記の開発行為に該当する場合は、目黒区・渋谷区それぞれで開発許可が必要となる。</p> <p>・公園等の設置基準： 目黒区側 開発区域面積の6% 渋谷区側 開発区域面積の5%</p>	目黒区都市整備部 都市整備課 渋谷区都市整備部 都市計画課

東京都建築安全条例	○	<p>■路地状敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地 A+C と敷地 B に分けた場合は両方とも路地状敷地に該当する。敷地 A・B・C を一体としても路地状敷地に該当する可能性がある。 特殊建築物の接道条件（第 9 条、第 10 条、第 10 条の 2、第 10 条の 3）：特殊建築物は、路地状部分のみによって道路に接する敷地に建築してはならない。 路地状敷地の制限の緩和として、第 10 条 4 号の特例を適用する方法がある。 <p>⇒第 10 条 4 号：建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認める建築物についてはこの限りではない。</p> <p>「安全上支障がない」と認められる条件</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下の 3 項目をできるだけ満たすように計画することが第一条件となるが、3 項目全てを満たすことが必須というわけではない。本敷地の場合、敷地形状から①②を満たすことは難しいので、③を満たした上で協議を行い、総合的判断により許可することとなる。（東京都ヒアリングによる） ①耐火建築物又は準耐火建築物であって、路地状部分の幅員がその奥行に比較して広く、かつ、避難上支障がないと認められる場合 ②当該敷地が他の道路、公園、広場その他公共的空地に接しており、かつ避難上支障がないと認められる場合 ③耐火建築物で、当該建築物の周囲に道路まで有効に接続した幅員 4m 以上の敷地内通路等が確保され、当該通路等に面して非常用の進入口又はこれに代わる窓が設けられており、接道長さが 10m 以上ある場合（東京都建築安全条例の解説より抜粋） <p>⇒③の場合、敷地内通路の直上は空けること。（東京都ヒアリングによる）</p> <p>■その他の主な規定</p> <ul style="list-style-type: none"> がけ、擁壁（第 6 条、第 6 条の 2） 行き止まり廊下等の禁止（第 10 条の 8） 学校（第 12 条、第 13 条、第 14 条） 	東京都市街地建築部 建築企画課
消防法	○	<ul style="list-style-type: none"> 消防用設備の設置等に関する法令の遵守 危険物（指定数量の 1 倍以上）の貯蔵所・取扱所の設置許可申請 	目黒消防署
東京都火災予防条例	○	<ul style="list-style-type: none"> 少量危険物貯蔵届出（少量危険物貯蔵所となる場合） 指定可燃物取り扱い届出 	目黒消防署
危険物の規制に関する政令	△	危険物の規制に関して定めた政令であり、危険物施設に関する構造、設備に関する基準が規定されている。	目黒消防署
建築物省エネ法	○	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅は 300 m²以上で適合判定義務がある。 事前に判定機関にて適合判定を行い確認申請時に適合判定通知書を提出する必要がある。 延べ面積が 10,000 m²を超える建物は東京都に届出 	東京都市街地建築部 建築指導課
都市の低炭素化の促進に関する法律	△	低炭素化のための建築物の新築等をしようとし、その認定を申請する場合	目黒区都市整備部 建築課
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）	○	<p>以下の場合、届出が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 80 m²以上の建築物の解体 延べ面積 500 m²以上の建築物の新築・増築 	目黒区都市整備部 建築課

バリアフリー法 東京都建築物 バリアフリー条例	○	・「学校」は規模に係わらずすべて適合義務がある。 ・「事務所」は努力義務	東京都市街地建築部 建築企画課
東京都福祉の まちづくり条例	○	・バリアフリー法及び建築物バリアフリー条例に規定する特別特定建築物は、福祉のまちづくり条例の遵守基準と同等以上の措置が講じられることとなるため、届出不要。 ・「学校」は規模に係わらずすべて適合遵守義務 ・「事務所」は 2,000 m ² 以上で適合遵守義務	目黒区都市整備部 建築課
目黒区福祉のま ちづくり整備要 綱	×	延べ面積 500 m ² を超え、2,000 m ² 未満の共同住宅が対 象	目黒区都市整備部 建築課
東京都駐車場 条例	○	・当該敷地は、周辺地区、自動車ふくそう地区に該当 ・付置義務基準：特定用途の部分の面積が 2,000 m ² を 超えるもの ⇒300 m ² ごとに 1 台 ※特定用途：集会場・店舗・事務所・倉庫・工場 など (学校は含まれない)	東京都市街地建築部 建築企画課
目黒区自転車 等放置防止条 例	×	以下の場合、対象となる。 ・大規模小売店舗及び飲食店で、店舗面積 400 m ² を超 える建築物 ・金融機関及びスポーツ施設で、店舗面積 500 m ² を超 える建築物 ・遊技場及び学習施設で、店舗面積 300 m ² を超える建 築物	目黒区都市整備部 土木管理課
渋谷区集合住 宅駐車施設附 置要綱	×	住居系及び準工業地域で床面積が 2,000 m ² を超える集 合住宅が対象	目黒区土地整備部 建築課
文化財保護法	○	■目黒区 ・敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地の近接地に該当。 ・埋蔵文化財包蔵地以外でも敷地面積 1,000 m ² 以上 の敷地については、計画の段階で事前相談を行い、遺 跡の有無を確認するための立会調査または試掘調査実 施の協力要請がある。	目黒区生涯学習課
	×	■渋谷区 ・敷地及び周辺地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	白根記念渋谷区郷土 博物館・文学館
土壌汚染防止 法 東京都環境確 保条例	○	・土地の形質変更（掘削及び盛土）合計面積 3,000 m ² 以上の場合、届出義務がある。 ・有害物質使用特定施設を設置している又はしていた土 地において 900 m ² 以上の土地の形質変更をする場合 届出義務がある。 ・土壌汚染の恐れがあると判断された場合、土壌汚染状 況調査が必要となる。 ・調査結果報告によっては汚染除去等の措置が必要とな る。	東京都環境改善部 土壌汚染対策課
水質汚濁防止 法 下水道法 東京都環境確 保条例	△	・特定事業場：特定施設を設置している工場又は事業場 が対象 ※特定施設：水質汚濁防止法施行令別表第 1 による ・排水基準が適用され、排水基準の遵守及び届出の義務 が定められている。	東京都自然環境部 水環境課
宅地造成及び 特定盛土等規 制法	△	・令和 5 年 5 月 26 日施行。規制区域については来年度 に東京都が指定をする予定。23 区内は全域が対象とな る可能性がある。 ・500 m ² 以上の敷地で 30cm 以上の切り盛りが発生した 場合に許可対象となる見込み。対象となった場合、近隣 説明が必要になる。	東京都市街地整備部 区画整理課

土砂災害防止法	×	当該敷地は土砂災害警戒区域には該当していない。 (東京都土砂災害警戒区域等マップにより確認)	東京都建設局河川部計画課
目黒区斜面地建築物の制限に関する条例	×	第一種低層住居専用地域内で高低差3mを超える地盤に接し、地階がある共同住宅・長屋が対象	目黒区都市整備部建築課
目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例(住環境整備条例)	○	■対象建築物 ・敷地面積が1,000㎡以上の建築物 ・延べ面積が1,500㎡以上かつ建築物の高さ15m以上又は地階を除く階数が5以上の建築物 ・延べ面積が1,500㎡以上かつ住戸数が20以上の建築物 ■主な整備項目 ・隣地境界線からの壁面後退、環境空地の確保(敷地面積の10%以上)、駐車施設等の設置 ・歩道状空地の整備、公開広場の設置、防災貯水槽及び防災器具置場の設置 ※環境空地：道路・隣地境界側の壁面後退の空地、幅員2m以上の敷地内通路、接道緑化部分、歩道状空地の代替の広場状空地、外部空間と一体的に連続しているピロティ等	目黒区都市整備部都市整備課
渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築に関する条例	○	■対象建築物 ・延べ面積が10,000㎡(住宅部分を除く)を超える建築物 ■主な整備項目 ・災害時に帰宅困難者を受け入れる一時滞在場所の確保、非常電源設備の確保 ・公衆無線LANのアクセスポイントの設置 ・自転車等駐車場の設置	渋谷区都市整備部都市計画課
渋谷区土地利用調整条例	△	以下の場合、建築確認申請の前に届出・協議が必要 ・第一種低層住居専用地域内で建築する場合：敷地面積の最低限度が定められている。 ・都市計画法第29条の開発許可を要する場合：提供公園、壁面後退、緑化の基準が定められている。 ・長屋・寄宿舎を含め住戸等が15戸以上の集合住宅等を建築する場合：壁面後退及び駐輪場の付置義務が定められている。 ・商業・近隣商業地域で物販店舗、銀行及び遊技場などの指定用途の建築を行う場合：駐輪場の付置義務が定められている。	渋谷区都市整備部都市計画課
渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例	×	地階を除く階数が3以上又は居室を有する階数が3以上の共同住宅又は寄宿舎等で、専用面積が33㎡未満の住戸(寄宿舎等の住室を含む)の数が15以上で、かつ、当該住戸の数が総戸数の1/3以上の建築物が対象となる。	渋谷区都市整備部住宅政策課
渋谷区マンション等建築等規制条例	×	住居専用地域又は文教地区で共同住宅等を建築する場合、対象となる。	渋谷区都市整備部住宅政策課
渋谷区震災対策総合条例	×	6階建て以上で、6階以上に5戸以上の住居を有する中高層住宅を新築する場合、備蓄倉庫の設置が必要となる。	渋谷区危機管理対策部防災課
東京都中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	○	延べ面積が10,000㎡を超える場合は、対象となる。	東京都都市づくり政策部緑地景観課

目黒区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	○	延べ面積が 10,000 m ² を超える場合は東京都の所管となるが、紛争未然防止の観点から標識設置届及び近隣説明報告書等の提出をお願いしている。	目黒区都市整備部 都市計画課
渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	○	延べ面積が 10,000 m ² を超える場合は東京都の所管となるが、近隣住民からの問い合わせがある可能性もあるため、事前相談を行うこと。	渋谷区都市整備部 住宅政策課
東京都景観条例	×	市街地再開発事業や都市開発諸制度を適用する場合は、都の所管となる。それ以外は区の所管となる。	東京都都市づくり政策 部緑地景観課
目黒区景観条例	○	・2 区にまたがる場合は、それぞれの区の条例を適用する。 ・延べ面積 5,000 m ² 以上かつ高さ 15m を超えるもの、延べ面積 10,000 m ² 以上のものは届出だけでなく事前協議の対象となる。 ・事前協議対象の建築物は、景観アドバイザーに建築、色彩、外構等について意見を聴くことが必要となる。	目黒区都市整備部 都市整備課
渋谷区景観条例	○	・2 区にまたがる場合は、それぞれの区の条例を適用する。 ・延べ面積が 10,000 m ² を超える場合は渋谷区景観審議会の対象となる。	渋谷区都市整備部 都市計画課
東京都における自然保護と回復に関する条例	×	1,000 m ² 以上の敷地は区の基準を満たして緑化計画を提出すれば、都へ提出する必要はない。	東京都自然環境部 緑環境課
目黒区みどりの条例	○	・敷地面積 200 m ² 以上の場合、緑化計画の届出が必要となる。 ・基本的に 2 つの区の基準を満たすように計画する必要がある。 ・届出の際は「東京都における自然の保護と回復に関する条例」に基づく都との協議を済ませた上で相談票の写しを添付すること。 ・本敷地は、接道部が短いため接道部の緑化について基準を満たすことが困難と思われるため、接道部の奥行方向に緑化を広げる等、緑地の取り方を協議する必要がある。 ・緑化計画の中で既存樹木等の保全をお願いしている。新築建築物が既存樹木に干渉する場合は、敷地内での移植の検討、伐採する場合は代替行為の検討を行う必要がある。	目黒区都市整備部 みどり土木政策課
渋谷区みどりの確保に関する条例	○	・敷地面積 300 m ² 以上の場合、緑化計画の届出が必要となる。 ・2 区にまたがる場合、渋谷区に建築確認申請を提出する場合は緑化計画の届出が必要だが、そうでなければ届出の必要はない。 ・ただし、目黒区の基準を確認すると建築敷地が目黒区と隣接する他の自治体にまたがる場合は、双方の緑化基準を満たし、緑化計画書の提出が必要と記載があるため渋谷区にも相談は必要となる。	渋谷区環境政策部 環境政策課
目黒区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱	○	・2 区にまたがる場合は、それぞれの区の基準を満たすように計画する必要がある。 ・届出については今後の協議による。(目黒区が敷地の過半のため、目黒区に届出となる可能性が高い。) ・敷地面積が 500 m ² 以上の場合には設置対象となる。	目黒区都市整備部 都市整備課
目黒区建築物浸水予防対策指導要綱	○	建築物の接する周囲の地面、または道路面より低い位置に床を有する建築物を計画する場合、確認済証受領時までに「浸水予防対策検討結果報告書」の提出が必要となる。	目黒区都市整備部 建築課

渋谷区雨水流出抑制施設設置指導要綱	○	<ul style="list-style-type: none"> 全体で敷地面積が 500 m²を超える場合は渋谷区内の部分については渋谷区の雨水流出抑制施設設置指導要項に適合すること。 目黒区の考え方については、目黒区に確認のこと。双方の考え方が相違する場合は行政間で協議を行う。 以前、この敷地から大量の雨水が渋谷区側の道路に流出し、周辺が浸水した経緯があるので、今後そのようなことにならないよう計画を行うこと。 	渋谷区土木部 道路課
渋谷区建築物防火貯水槽設置要綱	○	<ul style="list-style-type: none"> 用途に関係なく、床面積が 3,000 m²を超える建築物が対象となる。 床面積 3,000 m²～5,000 m²：防火貯水槽の規模 40 立米 床面積 5,000 m²超：防火貯水槽の規模 100 立米 	渋谷区都市整備部 建築課
東京都屋外広告物条例	△	一定の大きさ以上の広告物・広告塔を常時又は一定期間継続して設置する場合は、許可申請が必要	目黒区都市整備部 土木管理課
目黒区廃棄物の発生抑制、再利用の促進及び適正処理に関する条例（廃棄物保管場所）	○	延べ面積 3,000 m ² 以上の大規模建築物（事業用・住宅とも）は清掃事務所との打合せが必要	目黒区清掃事務所
渋谷区清掃及びリサイクルに関する条例	○	延べ面積 3,000 m ² 以上の大規模建築物（事業用・住宅とも）は清掃事務所との打合せが必要	渋谷区清掃事務所

② 建物用途について

本施設の主要な用途としては、表 5-2 による分類では「公共施設 大学、高等専門学校、専修学校等」に該当すると考えられるが、この点について東京都都市整備局市街地建築課に確認を行った。以下に東京都の見解を示す。

『用途の定義は、昭和 52 年住指発第 778 号の通達にて「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」の定義が明文化されている。この通達によると、「その他これらに類するもの」として、教育施設、研究施設その他の教育文化施設で、設立目的、建築物の設計、利用形態等により実質的に判断することとされている。具体的には各種学校、職業訓練校、研修所、学術の研究所等が含まれる。基本計画案や管理形態に鑑みると、現段階では本施設は「学術の研究所等」に該当すると考えられるが、最終的には建築確認申請時に建築主事が判断を行う。』

なお、当然のことであるが建設後の運営において、建築確認申請の用途と異なる用途での運用はできないため留意が必要である。仮に事務所用途とする場合には、特定行政庁との協議が必要であり、敷地や建物の使用制限が課される可能性がある。

表 5-2 東京都 用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物 取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	×	▲ 10,000㎡以下	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満	
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	■	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限る。	
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限る。	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	② 3,000㎡以下	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

③ 目黒区高度地区による高さ制限緩和の可能性

本計画地では、目黒区側、渋谷区側いずれにおいても、都市計画法の高度地区の指定により、高さ制限が設けられているが、目黒区告示第 327 号により高さ制限緩和の特例が定められている。適用の可能性のある特例は以下の a)～c)がある。

a) 認定による特例

一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと区長が認めたものについては、下記の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し、一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聞くものとする。

敷地面積	絶対高さ制限の範囲
10,000 m ² 以上	絶対高さ制限の 2.0 倍に相当する高さ

【一定の配慮の要件】

原則として次のアからエのいずれにも該当するものとする。

ア 敷地形態

建築物の敷地が整った形態であること。

イ 道路

建築物の敷地は幅員 6 m 以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の 6 分の 1 以上接すること。ただし、当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、交通上、安全上、防災上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

ウ 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

次の（ア）及び（イ）のいずれにも該当すること。

（ア）基準法第 5 6 条第 1 項 2 号の適用にあたっては、当該規定の内、「それぞれの部分から隣地境界線までの距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、」を削除して適用すること。

（イ）基準法第 5 6 条第 7 項の規定を適用しないこと。

エ 外壁の後退距離

建築物の各部分の外壁又はこれに代わる柱の外表面（地階は除く。）から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離は、4 メートル以上（用途地域が商業地域にある敷地の部分では、建築物の高さが 20 メートルを超える部分に限る）とすること。

b) 区長の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、目黒区告示 327 号第 1 号に定める建築物は、前項（a）に定めた敷地面積に応じた絶対高さ制限の範囲を超えないもので、かつ周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認められるものに限る。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、目黒区

建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
- (2) 公益上若しくは土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。

c) 地区計画等の区域内の特例

地区計画をかければ、地区計画による高さ制限が優先される。

<まとめ>

認定による特例は、一定の配慮の要件イを満たせず、目黒区としてもこの接道長の要件を重要視しているため、適用は困難である。

区長の許可による特例は、公益上若しくは土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物であれば許可される可能性がある。この点について目黒区にヒアリングを行った。目黒区の見解を以下に示す。

『「公益上」が何を意味するのかを明確にする必要があるが、都市計画法第29条及び施行令第21条に公益上必要な建築物の記載があり、これと合致させる必要があると考える。一方で目黒区としては、近隣に対する配慮も重要視している。』

設計段階で区長の許可による特例を受ける場合、3回程度の建築審査会を経る必要がある。（1回目：事前相談、2回目：意見を聴き修正、3回目：正式同意）手続きに係る期間（建築審査会相談資料の提出から許可書交付まで）は最短でも3カ月は必要であり、建築審査会は月1回開催であるため1回の審査で同意が得られない場合は手続き期間が延びることになる。

地区計画等の区域内の特例は、現状地区計画がかかっておらず、地区計画をかけるには都市計画手続きが必要となるため、スケジュール上適用が困難である。

④ 渋谷区高度地区による高さ制限緩和の可能性

渋谷区側においても、都市計画法の高度地区の指定により、高さ制限が設けられているが、目黒区同様に渋谷区においても渋谷区告示第168号により高さ制限緩和の許可による特例が定められている。適用の可能性のある特例は以下のa), b)がある。

a) 敷地面積に応じた特例

敷地面積 3,000 m²以上の建築物について下記の特例がある。

敷地面積	建築物の高さの最高限度に乗ずる値	壁面後退距離（要件）
3,000 m ² 以上	1.3 倍	3m 以上
5,000 m ² 以上	1.5 倍	5m 以上

【特例の活用要件】

ア 緑化

敷地面積の 21%以上（屋上緑化面積は含まない。地被類を含む。）を緑化

イ 建ぺい率

- ・建ぺい率 60%の地域（住居系用途地域）では 50%以下とする。
- ・角敷地や防火地域内耐火建築物による割増しを適用しない。

ウ 壁面後退

道路境界や隣地境界より、建築物の高さの最高限度に乗ずる値に応じて、壁面の位置を後退させる。

b) その他区長が特に必要と認める建築物の特例

公益上又は土地利用上やむを得ないと認められ、かつ市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物で、区長が特に必要と認める建築物については、高度地区を適用しない。

<まとめ>

敷地面積に応じた特例は、特例の活用要件を満たすことが可能なので許可される可能性があるが、渋谷区の敷地（敷地 B）は日影規制の制限の方が厳しいため特例の許可を得るメリットは少ない。

⑤ その他計画上の継続検討課題について

表 5-3 に、その他計画上の継続検討課題を示す。

表 5-3 継続検討課題

項目	内容
敷地形状の確認	令和 5 年 12 月 5 日に防衛省より受領した境界確定前の確認用敷地図にて敷地形状についてはほぼ確認できた。境界確定については、現在防衛省にて実施中のため、令和 6 年度初めに防衛省から提示される測量図にて最終確認をする必要がある。
敷地高低差の確認	敷地高低差については、敷地 A は北関東防衛局より受領した移管地区図面に記載されている数値及び簡易高低測量調査を、敷地 B は簡易高低測量調査を元に敷地の高低を想定しており、引き続き確認が必要である。
各種インフラ協議	設計段階の初期に、上下水、ガス、電力・通信の各事業者と協議を行う必要がある。特に電力の特別高圧の引込については協議及び工事に時間を要するため、早めに協議を開始する必要がある。
東京都建築安全条例	本敷地は路地状敷地に該当するため建築制限がかかる。建築制限の緩和のために、安全上支障がないように敷地内通路等を建築物の周囲に確保する等の措置が必要となる。敷地内通路等の取り方は建物配置計画に大きく影響するため、設計の初期段階から東京都との協議が必要となる。

目黒区高度地区の特例（区長の許可による特例）	設計段階において、高さ制限の緩和を検討する必要がある場合は、区長の許可による特例について、許可要件等を目黒区と協議する。都市計画法上の公益上必要な建築物と合致させること、近隣へのメリットがあることがポイントとなる。
目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（住環境整備条例）	・公開広場の位置については建物配置計画に大きく影響するため、敷地北側及び東側からの歩行者アクセスの位置を、目黒区をはじめとする関係各機関と協議しながら、その位置を設計の初期段階で決定する必要がある。 ・歩道状空地については、原則として車両出入口以外の接道部分に対して設けることとなっているが、一部がけ地となっていて整備困難な箇所があるため、この部分については設計段階で協議が必要となる。
目黒区地元要望に対する対応	一般社団法人ナカメリアマネジメントが中心となり、令和5年10月に「ナカメ未来ビジョン（案）」が策定されている。本ビジョンの中でGSUCについても言及されており、地元の想いや要望に配慮した計画とする必要がある。

（２） 財源・資金調達に関する課題

① 最近の建設市況を踏まえた課題

新型コロナウイルスの影響による資源の供給不足、ウクライナ進行によるエネルギー価格の高騰、人手不足による労務費の高騰等が重なり、昨今の建設価格は急激な上昇を見せており、建設業界では実勢価格と建設物価の乖離が大きな課題となっている。

また、働き方改革の推進に伴い、適正な工期設定が求められており、政府の示す指針および基準、民間団体より提示される方針などに十分に留意した事業スケジュールを検討する必要がある。

② 財源・資金調達に関する課題

①で述べた建設物価の高騰は、建設発注における予定価格の設定や、建設請負契約締結後の物価変動に対する取扱いに直結し、ひいては入札の不調による事業スケジュールの遅延につながる可能性が高い。

政府においても、令和5年11月2日に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策について」において、公共事業について適切な価格転嫁が進むように「最新の材料価格等を反映した適正な予定価格の設定やスライド条項の適切な運用等の徹底」を示しており、本事業においても、適切な対策が取られるよう留意する必要がある。

「公共事業について、資材価格の高騰等を踏まえ、適切な価格転嫁が進むよう、特に市区町村を始めとした地方公共団体に対して、最新の材料価格等を反映した適正な予定価格の設定やスライド条項の適切な運用等の徹底を要請した上で、必要な事業量を確保し、社会資本整備を着実に進めるとともに、今後、賃金支払の原資となる適切な労務費の確保に係る制度改正を含めた対応の具体化を進め、建設企業の適正な利潤の確保と建設労働者の賃上げを支援する。国、地方公共団体等による物品調達やサービス（ビルメンテナンス、警備等）について、資材価格の高騰、賃金上昇等の転嫁を進める。」

出所：デフレ完全脱却のための総合経済対策について、令和 5 年 11 月 2 日、内閣官房ウェブページ、
https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/suisinkaigi/joukyou_dai3/pdf/siryou9.pdf

なお、これらは仮に PPP/PFI による事業スキームが採用された場合においても、内閣府より発出された通達に基づき、「労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を契約金額に適正に反映するため、PPP/PFI 事業の契約締結後において、受注者から協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図る」点についても考慮することが必要である。

（３） 関係者合意形成に関する課題

GSUC フラッグシップ拠点の建設事業の推進に当たっては、少なくとも以下の関係者との合意形成やニーズ把握が必要と考えられる。

①本施設利用者のニーズの反映

本検討で策定した基本計画は、国内外の著名な研究所及びインキュベーション施設をベンチマークとしてグローバル水準で研究・インキュベーション活動を活性化させる拠点として必要な規模、機能、諸室レイアウトを検討したが、本施設で取り扱う研究分野や、MIT を含む海外大学から招聘される研究者やスタートアップ企業等のユーザーの特性を踏まえた施設計画の更なる具体化が必要と考えられる。例えば研究機能であれば、研究分野や招聘される PI 数、必要な実験機器の特性に応じた機能レイアウトの適正化が、インキュベーション機能であれば、入居するスタートアップの数や規模、ステージといった特性に応じた諸室構成やサービスレベルの適正化が想定される。

そのためにも、基本設計時点では、設計に必要な与件として、施設利用者の想定や施設運営の方針について、本検討時点よりも具体化された要件を基本設計者に提示できるように、関係者の合意形成や意見聴取を進めることが望ましい。

②近隣居住者を含む、地域との共生に向けた取組

建設予定敷地の周辺は、南側を除き住宅に囲まれており、GSUC フラッグシップ拠点で行われる研究活動や事業活動に関して、周辺住民への丁寧な説明・合意形成が必要になるものと考えられる。特に、バイオ・ライフサイエンス分野において、セキュリティレベルの高い実験等を行う場合も想定されるため、周辺住民の生活環境に影響を及ぼさないような配慮と対策が必要になるものと考えられる。

また、本施設は、グローバルに人材が集積することになるため、多文化共生を含め、多様な人材を地域とともに受け入れる環境整備が必要であり、具体的には、グローバル人材の住環境や子息の就学場所等を含めた環境整備を、立地自治体である渋谷区や目黒区とともに協力・整備する必要がある。加えて、一定程度の研究者やスタートアップの従業員が本施設に集積することによる様々な波及効果が地域に還元されるように、渋谷区、目黒区双方へ開かれたキャンパスとして地域に受け入れられる取組の具体化が必要と考える。

③運営体制と役割分担

本施設の運営体制については、現時点では別途独立した運営法人を設立することが想定されている。運営組織の体制は、提供するサービスや機能に準じて適切に設計されるべきであるが、本基本計画では暫定的な情報により、運営組織スタッフが利用する諸室条件を設定していることから、その前提条件が変化する場合には再検証を行うことが必要である。

また、類似拠点・施設調査でも明らかになったように、施設供用後の活動の充実度合いが、施設の価値やブランディングに影響することから、運営体制に必要な人材確保や、活動の質を担保するための予算獲得、社会課題のニーズに応じた注力分野の見極め等、運営方針を体现するために、運営法人、国、社外関係者が、適切な役割分担のもとに協力関係を維持・発展できる、運営スキームの設計が求められる。