

ICTオフィス環境整備事業の再検討について

平成 28 年 8 月

会津若松市観光商工部

ICTオフィス環境整備事業の再検討について

1. 事業の目的

本市では、観光、農業、地場産業に加え、半導体関連企業が主要産業の中核を担ってきた。しかしながら、リーマンショックや半導体不況等による企業の業務縮小や工場閉鎖など、製造業をはじめ、雇用者が減少してきている。さらに、会津大学の卒業生の首都圏流出（県外就職）や、少子高齢化の進行などによる人口減少により、まちの活力が失われている状況にある。

こうした中、本市では、これら製造業の維持・増進に努める一方、会津大学立地の強みを活かし、将来にわたり成長が見込まれるアナリティクス産業をはじめとしたICT関連企業の集積により、新たな人の流れと雇用の場の創出、会津大学生など人材の地域定着による地域活性化を図ることを目的として、「アナリティクス産業の集積による地域活力再生計画」（以下「地域再生計画」という。）や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に「ICT関連企業集積のためのオフィス環境整備事業」（以下「ICTオフィス環境整備事業」という。）を位置付け、その取組みを進めてきた。

2. これまでの経過

年 月 日	内 容
平成 26 年 5 月 29 日	地域活性化モデルケース採択 「ビッグデータ戦略活用のためのアナリティクス拠点集積事業」が内閣府地域活性化モデルケースに採択される。 会津若松市・会津大学・アクセンチュア㈱の共同提案。
平成 27 年 1 月 22 日	地域再生計画の認定 「アナリティクス産業の集積による地域活力再生計画」が改正地域再生法に基づく国の第1号認定となる。 地域活性化モデルケースの推進に向けた計画として、「ICT関連企業集積のためのオフィス環境整備事業」を位置付け。
平成 27 年 2 月 6 日	国が「地域再生戦略交付金交付要綱」を制定 内閣府において、地方創生施策として、地域再生計画に基づく事業で、他省庁の既存補助に該当しない事業を対象とした交付金（スキマ交付金）を創設。交付率：1/2（民間事業 1/3）、上限：5億円／年
平成 27 年 3 月 6 日	総務委員会協議会の開催 JTより、平成 27 年 3 月末をもって会津営業所を廃止する情報提供があり、跡地の活用に対する市の基本的な考えについて、9月末までの回答依頼があったことを議会総務委員会へ報告。
平成 27 年 4 月	会津若松市まち・ひと・しごと創生総合戦略の策定 国の地方創生施策に基づく、本事業を含む本市の総合戦略の策定。

年月日	内 容
平成 27 年 5 月 22 日	J T 跡地利活用の方向性の庁内決定 I C T 関連企業の集積オフィスを中心市街地に立地することの相乗効果を見込み、J T 跡地は「I C T オフィス環境整備事業」の候補地として、J T と協議していくことを庁内決定。また、本事業は民間活力の活用を前提とした事業であることから、J T 跡地の取得については、本事業において公募し選定する民間事業者（ホルダー企業）による取得を基本として対応。
平成 27 年 5 月 26 日	産業経済委員会協議会・総務委員会協議会の開催 関係機関、地元区長等説明 本事業の概要（構想）について、市議会はじめ県等の関係機関、関係団体に説明、公表。
平成 27 年 6 月 17 日	中心市街地活性化協議会への説明 中心市街地活性化協議会へ、本事業の考え方を説明。
平成 27 年 7 月 14 日	中心市街地活性化協議会より本事業に対する意見書の提出
平成 27 年 7 月 31 日	上記の意見書に対する市の回答書を提出
平成 27 年 7 月 13 日	会津若松市まち・ひと・しごと創生包括連携協議会の発足 本事業を含む地方創生に資する取組を「産官学金労言」が連携して推進する体制を構築。
平成 27 年 8 月 4 日	国が「地方創生の深化のための新型交付金の創設等」を示す 地方創生は、平成 27 年度に地方版総合戦略が各自治体で策定され、平成 28 年度からは、それに基づく具体的事業の推進段階に入ることから、新型交付金を創設する考えを「まち・ひと・しごと創生本部」で決定。また、新型交付金の財源は、「地域再生戦略交付金」を再編して確保する考えを示す。
平成 27 年 8 月 28 日	産業経済委員会協議会の開催 国の交付金制度が大きく変更される見通しとなったことから、現状と今後の対応（9 月補正で市の補助制度創設を予定していたスケジュールの一部変更など）について報告。
平成 27 年 9 月	9 月補正予算に基本計画策定業務委託予算案を提案
平成 27 年 9 月 24 日	中心市街地活性化協議会より議会議長あて意見書の提出
平成 27 年 10 月 1 日	基本計画策定業務委託予算案の可決 9 月補正予算案の可決とともに、市議会より、要望的意見の提出。事業目的は理解するが、リスクや影響が不透明であり、様々な機会を通して進捗説明するとともに、合意形成に意を用いること。

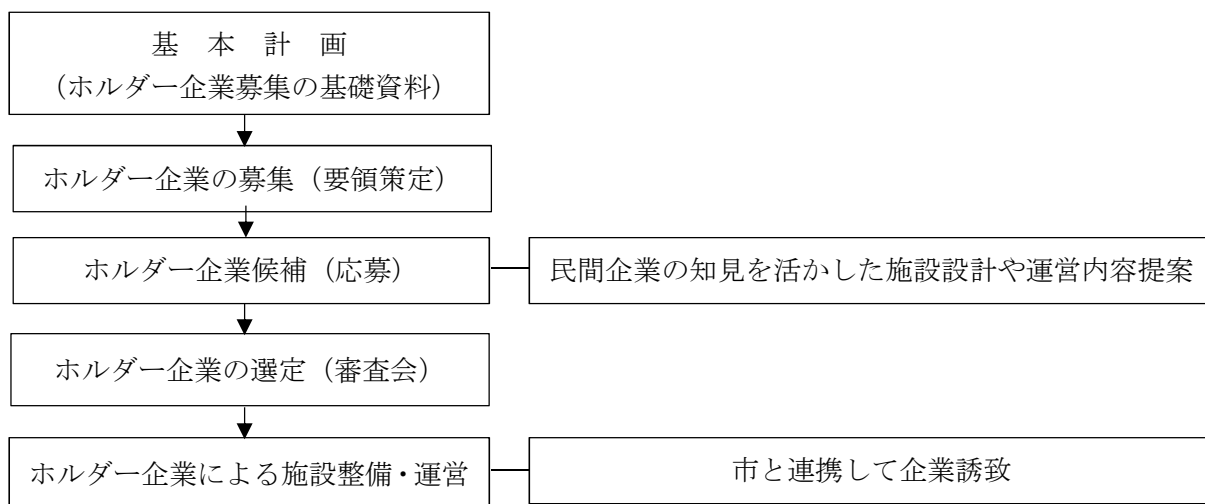
年月日	内 容
平成 27 年 10 月 19 日	基本計画策定業務委託契約締結・業務着手（～H28.3.31） （アクセンチュア㈱福島イノベーションセンター：25,920 千円） （基本計画策定に係る地域再生戦略交付金：12,960 千円）
平成 27 年 11 月 24 日	I C T オフィス環境整備事業推進本部の設置
平成 27 年 12 月 16 日	I C T オフィス環境整備事業推進本部会議 基本計画の中間報告について協議。
平成 28 年 1 月 14 日	国において「新型交付金（地方創生推進交付金）の取扱い案」を示す 内閣府地方創生推進室より、「地域再生戦略交付金」を再編して創設 する新型交付金（地方創生推進交付金）の基本的な考え方が示され、 ソフト事業を中心とし、ソフト事業と密接に関連するハード事業は対 象とするが、ハード事業が太宗を占める場合（50%以上を目安）には 対象としないことを明示。
平成 28 年 2 月 3 日	産業経済委員会協議会の開催、商工会議所へ報告 基本計画の中間報告。また、商工会議所へ同じ内容を報告。
平成 28 年 4 月 19 日	I C T オフィス環境整備事業推進本部会議 業務委託の成果品を基に、市の基本計画を策定。また、事業性シミ ュレーション結果や、中心市街地活性化協議会の意見書、J T の意向 等を勘案し、J T 跡地は市が取得する事業スキームへと変更。
平成 28 年 4 月 20 日	内閣府において「地方創生推進交付金制度要綱」を制定
平成 28 年 5 月 9 日	産業経済委員会協議会・中心市街地活性化協議会の開催 「I C T オフィス環境整備事業基本計画」を説明。
平成 28 年 5 月 10 日	議員全員協議会の開催 「I C T オフィス環境整備事業基本計画」を説明。
平成 28 年 6 月	不動産鑑定委託料を盛り込んだ補正予算案を 6 月市議会定例会に提案 J T 跡地を取得するための不動産鑑定委託料を提案。
平成 28 年 6 月 15 日	議員全員協議会の開催 基本計画における、事業性評価シミュレーションの内容を説明。
平成 28 年 6 月 24 日	6 月市議会定例会において、補正予算の不動産鑑定委託料を減額する 修正案が可決

3. 事業の内容

(1) 事業スキーム

本事業は、民間活力の導入を前提として、民間からホルダー企業を募集し、市において選定、初期投資に対する支援を行うことで、首都圏並みの施設環境で低額な家賃設定とし、ICT関連企業の誘致、集積を図る、官民パートナーシップ（PPP型）の実施を計画したものである。

ホルダー企業は、市と連携しながらICT関連企業誘致を行うとともに、民間の知見を活かした施設の整備・運営を行うものであり、企業誘致という社会的役割を担う。



◆PPP型について

本事業は、企業誘致のアパート版とも言え、民間事業者の施設整備の企画と運営のノウハウを求めるものであり、また、市としては、これまでのICT企業とのネットワーク等を活かして、連携して企業誘致に努め、本事業の持続的な推進を図るものである。

首都圏における貸オフィス事業は、需要と供給のバランスにより、事業として成立するが、地方では収益や入居の面から貸オフィスを目的とした施設整備の例は少ない。このため、初期投資額に対して市が支援することで事業運営を安定化させ、民間投資の促進や将来の経済波及効果を期待するものである。

なお、この考え方については、国の地方創生基本方針において、「民の知見を引き出す」、「民間の創意工夫」が掲げられたことを踏まえ、従来、地方自治体が行ってきた事業手法に対して、民間事業者が事業の計画段階から参画し、設備投資や運営を民間事業者が担う手法であるPPP型の仕組みを、本市における、はじめての取組みとして活用していくこととしたものである。

(2) 基本計画の位置付け

- ① 当初、本事業については、国の地域再生戦略交付金を活用することにより、国の交付金と協調した市の補助制度を創設し、事業主体となるホルダー企業を公募・選定する予定であったが、平成27年8月に、地域再生戦略交付金が新型交付金の財源として再編され、主にソフト事業が対象となる考えが示されたことから、事業性の評価を行い、市の補助制度について再検討するため、「ICTオフィス環境整備事業基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定することとして、平成27年9月補正において業務委託経費の予算措置の議決を受けた。

- ② 基本計画は、誘致候補企業のリストアップと施設の規模、機能を設定し、事業の採算性評価等を行い、ホルダー企業の公募、選定のための基礎資料（シミュレーション資料）とするものとして策定した。

<p>基本計画 (ホルダー企業募集の基礎資料)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・候補企業のリストアップと施設の規模・機能の設定等 ・補助金等のあり方検討と事業採算性の評価等
---------------------------------	--

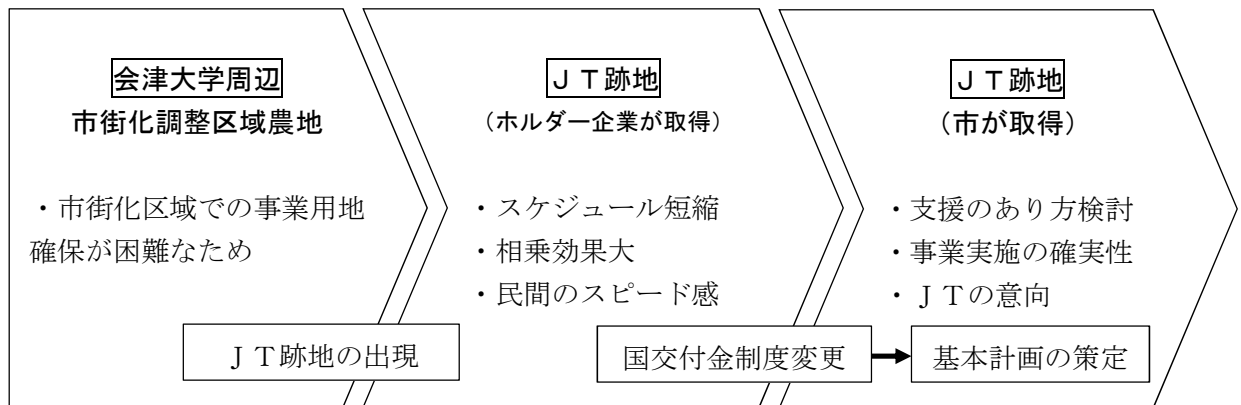
(3) J T跡地の選定と取得について

- ① 本事業の候補地としては、平成 27 年 1 月に地域再生計画の認定を受けた当時、市街地に一団の用地の確保は困難であったことから、市街化調整区域内の農地で、会津大学の周辺を有力な候補として検討したが、同年 3 月、市街化区域内に一団の活用できる J T跡地が出現したことにより、改めて候補地の検討を総合的に進め、J T跡地を事業用地とした経過にある。

<p>J T跡地は中心市街地に位置</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・商店、公共施設、公共交通等の都市機能が整備され、入居企業がその利便性を享受できる。 ・市街化区域の第二種住居地域であり、オフィス機能のほかにも、カフェなどの便益施設の整備が可能。 ・相当数の雇用が生まれることで中心市街地の活性化、賑わいが創出される。
<p>会津大学の周辺は農地</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・地権者との用地交渉など、期間について不確定要素を内包している。 ・農振除外は年 2 回 (5 月・10 月) の受付。その際事業者や施設の詳細な計画を必要とする。 ・地区計画の設定が必要であり、施設は単にオフィスではなく会津大学と関連した研究開発施設等の位置付けが必要。

- ② また、J T跡地については、民間事業者による投資促進や事業のスピード感、民有地のままで用途も変わらないこと、国の交付金は用地取得費が対象外であることなどを踏まえ、主体となるホルダー企業が用地を取得し事業を展開することを基本方針とした。
- ③ その後、国においては、地方拠点化税制として首都圏から地方移転に対するオフィス減税や雇用促進減税など、企業を直接支援する制度が創設されたものの、予定していた国の交付金がハード事業に対してほとんど見込めない状況になるなど、ホルダー企業に対する初期投資への支援は、主に市が対応していく必要が生じた。
- ④ 基本計画の事業シミュレーションにおいて、ICT企業が国の地方拠点化税制を活用しつつ移転のインセンティブがはたらく魅力的な施設で、かつ、首都圏よりも低額な家賃設定を実現するためには、一定の公的補助が必要であり、初期投資のあり方や事業実施の確実性、J Tの意向（市が取得することを第一に希望している）などを総合的に検討した結果、10 億円を限度とした施設整備補助を行いながら、市が土地を確保することが妥当と判断したものである。

【検討経過】



(4) ICTオフィス整備のコンセプト（基本計画に示す前提条件）

- ① 首都圏のICT企業が入居するビルと同等のセキュリティーや共有スペースなどの施設規模で、魅力ある施設環境を整える。
- ② また、可能な範囲で、首都圏に比べ低額な家賃としながら、公的補助金の抑制を図るという観点からシミュレーションを行った結果、家賃は坪当たり12,000円程度、公的補助金の上限を10億円と設定した。なお、公的補助金は、国、県、市の支援を合わせた最大値と想定した。

4. 課題－6月市議会定例会における指摘事項－

(1) ICTオフィスの立地場所

- ① ICTオフィス整備は会津大学周辺が適していると考えられること。
- ② JT跡地の利活用は、ICTオフィス整備ではなく、他の用途への検討も行うべきこと。

(2) 事業財源が不透明（最大10億円の初期投資補助金）

- ① 地域再生戦略交付金が地方創生推進交付金となり、見込んでいたハード事業への支援が見込めなくなった中、県においても具体的な支援制度は示されておらず、市として多額の一般財源の負担が生じる恐れがあること。
- ② JT跡地は、当初、ホルダー企業が取得する方向であったものが、基本計画策定後、市が取得することへ変更したことも、市の財政負担に多大な影響を及ぼす恐れがあること。

(3) 基本計画の信用性（事業性評価／ホルダー企業）

- ① 公的補助10億円で12,000円／坪の家賃を前提とした事業性シミュレーションは、固定資産税の積算が粗いなど、信用性に疑問があること。
- ② ホルダー企業について、オフィス運営におけるリスクやリスク分担が不透明であり、また、ホルダー企業の組成も不明瞭で具体性に乏しく、不安要素が多いこと。

5. 検証 —課題解消に向けて—

(1) ICTオフィスの立地場所について

① 会津大学周辺地区への立地は、当初、市街地に一団の土地の確保が困難であったため検討してきたが、中心市街地にJT跡地の利活用が浮上したことを踏まえて、改めて検討した。

その結果、会津大学周辺の農地については、地権者交渉や法規制のクリアなどにより、時間的に長時間を要するなど不透明要素が多く、JT跡地の活用と比べ、一定のスケジュールの中での整備は困難であるため、スケジュールの短縮も図られるJT跡地を本事業の候補地へと変更してきた経過にある。

また、会津大学周辺農地の開発については、用地費と造成工事、周辺整備などによる財政負担も相当程度見込まなければならない。

JT跡地と会津大学周辺の立地場所の比較については別表（P9）のとおり

② さらには、JT跡地について何らかの公的利用を求められており、また、県立病院跡地の動向も注視しなければならない状況の中で、再度、大学周辺への立地を進めていくことについては、本市の財政状況を慎重に見極める必要がある。

③ 一方、JT跡地は、観光駐車場等としての利活用を求める意見もある。

(2) 事業の財源について

① 国の地方創生推進交付金については、以前の地域再生戦略交付金（単年度上限5億円）と比べて交付金の額は少なくなるものの（先駆性がある事業と認められた場合は上限1億円、それ以外は2,500万円）、企業誘致業務や最先端のセキュリティーシステムの設備などについて、交付金の活用を図っていく必要がある。

② また、県の補助については、施設整備（ハード）に対する支援を要請してきたところであり、県においても一定の支援の必要性に理解を示しているところであるが、まず市が本事業の補助金に係る予算を確保しなければ、県としても具体的に提示できないという難しさがある。

③ 企業誘致事業の実施にあたっては、地域間競争力を高めるための投資が必要であること。

【本市の先行造成型工業団地の例】

団地名	総事業費	用地取得助成金（企業に対する補助）
河東工業団地	約 12.6 億円（造成費等）	約 4.8 億円（土地取得費の 4/10）
徳久工業団地	約 14.4 億円（用地費・造成費等）	約 8.1 億円（土地取得費の 6/10）

これまで、地域の雇用創出に向けた企業誘致施策に投資（財政支出）しているところであり、河東工業団地については完売となった。

企業誘致においては、一定の環境整備等に係る投資や、その後の支援等に関する協力体制をもって取り組んでいくことが必要とされる。

④ ICTオフィス環境整備事業による企業誘致のあり方は、未だ全国に例がない、はじめての取組み、はじめての仕組みづくりであり、本市の強みを生かした地域活力の維持向上のための投資と捉えているところである。

(3) 基本計画について

- ① 固定資産税の積算の粗さなど、事業シミュレーションの信用性を指摘されたところであり、反省すべきものと認識している。一方、この基本計画の事業性評価の内容は、あくまでモデルであり、建築デザインや建築単価、賃料も含めてホルダー企業の提案を求めていくことが基本的なスキームである。
委託業務において、シミュレーションは事業性の判断材料になったものと認識しており、また、最大の成果は、企業誘致計画がまとめられたことである。
- ② 基本計画の修正はないものの、シミュレーションについては、受託事業者より様々なパターンのデータ提供を受けたところであり、今後、必要に応じてそれらの有効活用を図っていくものとする。
- ③ しかしながら、ホルダー企業については、債務負担行為により最大10億円の支援枠組を確定させてから、公募・選定するという流れになっており、ホルダー企業からの応募がなされていない現段階においては、ホルダー企業の構成やオフィス施設の具体的な内容が見えないという課題がある。

6. 今後の取組み

現時点において、首都圏のICT企業が求める魅力あるオフィス環境で、家賃12,000円/坪、公的補助10億円を前提として、ホルダー企業を活用したPPP型というこれまで同様の事業スキームを進めることは、理解を得にくい状況にある。

また、スケジュールが遅れることにより、これまで入居の意向を示している企業の移転マインドの低下が懸念され、入居率の後退も想定する必要がある、このまま事業を進めることのリスクは高まったと判断せざるを得ない。

こうしたことから、ICT企業の集積は本市の重要施策として、今後も進めていく方針に変更はないものの、立地場所や事業手法も含めて、事業の再構築を行っていくものとする。

なお、本基本計画策定業務委託の最大の成果である企業誘致計画に基づき、首都圏のICT企業12社については、本市が主催する「地方創生包括連携協議会」などを通して、実証事業への取組みや情報交換などに努め、切れ目のない誘致活動を行っていく。

7. JT跡地の取扱いについて

JTは、会津営業所跡地について、年内の売却を予定しており、市が購入意思を示さなければ、一般公売の手続きを9月頃から開始しなければならず、市の結論が待たれている状況にある（年内の売買契約が必要）。

JT跡地は、鶴ヶ城を望む位置にあり、景観に配慮し、かつ、民間による多種多様な用途への転換を防止し、さらには、中心市街地の活力向上、賑わいの創出などの適正、適切な利用が求められる、本市のまちづくりにとって重要な場所である。

こうしたことから、市が取得する方向で、9月定例会に不動産鑑定委託料の補正予算案を再提案することを検討している。

取得目的は、本格的な公共利用を決定するまでの当分の間は、繁忙期の観光駐車場としていくことを検討中である。

【別表】JT 跡地と会津大学周辺の比較

項目	J T 跡地	会津大学周辺 ※ J T 跡地と同程度の面積確保を想定
面積	約 0.95ha	約 1.0ha
地目	宅地	農地（田）
用途地域	第二種住居地域	市街化調整区域
高さ制限	建物の高さ 15m以内	無し
開発許可	要（1,000 m ² 以上の面積）	要（前段に地区計画の設定が必要）
用地取得費	約 5.8 億円（60,600 円/m ² ） ※県地価調査価格	約 1.1～2.0 億円（宅地見込み。近隣の市街化調整区域内標準宅地価格 11,300 円～20,300 円/m ² ）
造成費	無し	約 2.5 億円 ※周辺道路の整備も見込まれることから、造成面積は約 1.5ha として算定 ※北会津認定こども園を参考
埋蔵文化財調査／価格	要 約 1 億円（約 20,000 円×約 5,000 m ² ）	不要
事業期間（想定）	<ul style="list-style-type: none"> ・ H28 鑑定委託費提案 用地費提案（臨時会） 用地取得・債務負担行為 ホルダー企業募集 ・ H29 ホルダー企業決定・設計着手 埋蔵文化財調査 建築工事着手 ・ H31 竣工・ICT 企業入居 <p>※これまでのスキームで再検討した場合のスケジュール。</p> <p>（参考：当初スケジュール案）</p> <p>H28.6月 鑑定委託費提案 8月 用地費提案（臨時会） 9月 用地取得・債務負担行為 10月 ホルダー企業募集 12月 ホルダー企業決定・設計着手</p> <p>H29年度 埋蔵文化財調査 建築工事着手</p> <p>H30年度末 竣工・ICT 企業入居</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ H28 鑑定委託費提案 用地取得費・債務負担行為 ・ H29 用地取得（地権者同意） ホルダー企業募集 ホルダー企業決定・設計着手 ・ H30 農振除外申請 農転許可・開発許可・造成 ・ H31 建築工事着手 ・ H33 竣工・ICT 企業入居 <p>※農振除外申請は年2回（5月・10月）のみの受付であり、申請の際には、地権者の同意と詳細な土地利用計画が必要となる。</p> <p>※なお、用地交渉がスムーズに進んだものと想定したスケジュールであり、交渉結果次第では、さらなる長期間もあり得る。</p>

項目	J T跡地	会津大学周辺 ※ J T跡地と同程度の面積確保を想定
優位点	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者交渉が容易（売却希望）。 ・都市機能が整っている。 ・一般開放型の展示施設や飲食店、店舗設置など利用形態の自由度が高い。 ・造成費は不要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大学に隣接することでのわかり易さ。 ・建築物の設計自由度が高い。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得費は大学周辺に比べ高い。 ・施設の設計において、高さ制限や景観、駐車場等周辺地域との調和とれた施設整備が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者との交渉（場合によっては代替地確保等）が不透明。 ・農振除外、農転用が必要。 ・地区計画では、会津大学と関連した研究開発施設等の位置づけが必要。 ・一般開放型の展示施設や飲食店、店舗を併設する場合、市街化区域への編入が必要。