

I C T オ フ ィ ス 環 境 整 備 事 業 の 再 検 討 に つ い て (2)

平 成 2 8 年 1 0 月

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. 概要

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。さらには、会津大学の卒業生の首都圏流出や、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。

ICTオフィス環境整備事業（以下「本事業」という。）は、ICT関連企業の集積により、首都圏からの新たな人の流れと雇用の場の創出、若年層の地元定着を図り、地域活力の維持発展に資する事業であり、平成27年1月認定の地域再生計画や、まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付けてきたところである。

平成28年4月、国の交付金の動向などを踏まえながら、事業の実効性を高めるため、誘致候補企業の精緻化とともに、事業主体となるホルダー企業を公募・選定する基礎資料として、ICTオフィス環境整備事業基本計画（以下「基本計画」という。）を取りまとめた。

その後、平成28年6月市議会定例会において、事業用地の取得に向けた不動産鑑定に係る予算案を提案したものの、これを減額する修正案が可決され、事業の再考を求められたことから、市議会からのご指摘を踏まえ、「立地場所」、「事業財源」、「事業スキーム」の3項目について精査し、事業の再構築を行ったものである。

2. 再構築の考え方

（1）立地場所について

本事業の候補地については、当初、会津大学周辺の開発を検討してきた経過にあるが、その後JTからの申し出により、市街化区域内に一団の土地の確保が可能となったため、JT跡地をその候補地として公表してきた経過にある。

平成28年6月市議会定例会において、事業用地の取得に向けた不動産鑑定に係る予算案を提案したものの、減額する修正案が可決され、事業の再考を求められた。

一方、JTから、跡地の年内売却の意向が示されたことから、9月市議会定例会において、取得目的を、本格的な公共利用を決定するまでの繁忙期の臨時駐車場として不動産鑑定に係る予算案を提案し、再度JT跡地の利活用について庁内各部局の意見を求めながら検討してきたところである。

候補地の選定にあたっては、比較検討の対象範囲を広げて精査を行ったところであり、その結果、改めてJT跡地をICTオフィス環境整備事業用地に位置付けていくこととしたものである。

①比較検討の候補地

J T跡地を含めた本事業にかかる候補地について比較した。なお、比較検討の対象地については、J T跡地と会津大学周辺農地以外は、これまでの議論の中で具体的に挙げられた、市の所有もしくは売却が検討されている県の所有の土地とした。

○比較候補地一覧表 ※詳細は別表

候補地	面積・用途地域	現 状	所 見
J T跡地	約 9,500 m ² 第二種住居地域	宅地（更地）	一団の土地として取得に向けた手続きを進めており、中心市街地活性化の相乗効果が期待できる
会津大学周辺農地	約 10,000 m ² 市街化調整区域	農地（田畑）	地権者との交渉、農振除外、農地転用等の法規制クリアの時間が必要
県立病院跡地	約 27,000 m ² 第二種住居地域	宅地 （建物取壊中）	県営武道館の設置を県に要望してきた経過があり、県としての利活用の方向、売却方針の時期が未定
徳久工業団地	約 51,000 m ² 工業専用地域	宅地（更地）	全区画を対象に複数のものづくり企業と交渉中であり、工場用地としての確保が必要
都市計画道路米代地区代替地	約 2,700 m ² 第一種住居地域	宅地（更地）	第一種住居地域は 3,000 m ² を超える事務所の設置は不可
まちなか市民広場 （旧星賢跡地）	約 3,000 m ² 商業地域	宅地（更地）	面積規模が小さく、一定のフロアや駐車場スペースの確保困難

②比較検討の結果

候補地について比較検討した結果、J T跡地が最も優位性が高いものと判断したところである。

また、現在、本事業の実現に合わせて本市への移転の意向を示している首都圏のICT企業も数社あるため、早期実現に向けた取組が重要である。

加えて、この間に国の新たな動きとしてハード事業に交付する「地方創生拠点整備交付金」が、平成28年度第二次補正予算に盛り込まれたところであり、この財源を活用するにあたっては、事業のスピード感が必要である。

したがって、これら総合的な見地から事業用地をJ T跡地とし、今後の手続きを進めていくこととしたものである。

○J T跡地の優位性について

- ・用地確保の見通しが可能でスケジュールを組み立て易く、早期の事業実施が可能である。
- ・市街化区域の第二種住居地域にあり、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である。
- ・商店、公共施設、公共交通等の都市機能が充実し、利便性が高いことは首都圏のICT企業の誘致にとって強みになる。
- ・中心市街地に相当数の雇用が生まれることで、賑わいが創出され、地域活性化の相乗効果が期待できる。
- ・オフィス駐車場は、土、日、祝日等における観光用駐車場として利用可能である。

(2) 事業財源について

基本計画におけるシミュレーションにより、本事業に係る公的補助金の規模感を把握したところであるが、補助金のあり方について、国・県の状況なども踏まえて負担軽減に向けた検討を行った。

①ホルダー企業に対する支援のあり方について

ホルダー企業に対しては、首都圏並みの施設環境で、低額な家賃設定をしながら、入居企業の誘致促進を図るため、施設整備に係る初期投資額の1/2以内、上限10億円を基本として補助を行う。

なお、下記②ハ.のとおり、国の新たな交付金（地方創生拠点整備交付金）の獲得に向け調整中であり、その交付金を活用した場合、市の負担はその補助総額の1/2になるものである。

②国の地方創生関連交付金の動き

イ. 地方創生推進交付金

ソフト事業を中心に、1事業あたり単年度、上限1億円（事業費ベースで2億円）を目安に交付されるもので、ホルダー企業が実施する誘致活動等のソフト事業などに活用していく。

ロ. 地方拠点強化税制

首都圏から本社機能の移転や拡充を行う事業者に対する、いわゆる「オフィス減税」等の制度であり、ICTオフィスに入居する企業が税制等の優遇措置を受けることができるよう県と共同して制度の整備を行っており、ICT企業の誘致に向けて活用していく。

ハ. 地方創生拠点整備交付金

新たな動きとして、国は、「地方創生拠点整備交付金」の制度設計に取り組んでいるところである。これは、平成28年度第二次補正予算に盛り込まれたもので、地方版総合戦略に基づく施設整備等のハード事業に対する交付金である。現段階では、まだ詳細が決まっていないが、その獲得に向けて調整中である（※）。

③県の支援

本事業に対する一定割合の支援について、県に要請を行っている。

※地方創生拠点整備交付金について、現段階における情報では、

① 地方公共団体等が所有する施設を前提としていることから、市は共有等による所有権を有することが必要である。

② 平成29年度までに支出する必要があることから、平成29年度までの出来高に対する支援となる。

したがって、市が、ホルダー企業により建設された施設の一部（持分）を購入し、共有等による所有権を取得したうえで、ホルダー企業に無償貸与するという手法で事業支援することが考えられる。

(3) 事業スキームについて

本事業においては、家賃の設定も含め、実際の施設整備にあたり、ホルダー企業が自由に企画し提案することを想定している。

しかしながら、ホルダー企業を選定するまでは整備する施設の内容が見えないという課題があったところであり、そうした事業スキームのあり方について再検討を行った。

①基本的な考え方

本事業のスキームは、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というものであり、「民の知見を引き出す」、「民間の創意工夫」を掲げている国の地方創生基本方針を踏まえて、官民パートナーシップ（PPP型）の手法で進めていくものである。

市は、用地の使用許可を行うとともに施設建設費などの初期投資並びに企業誘致活動を支援することによって事業の成立を図り、民間事業者は、企画と運営のノウハウを活かして安定経営を図ることが基本的な考え方である。

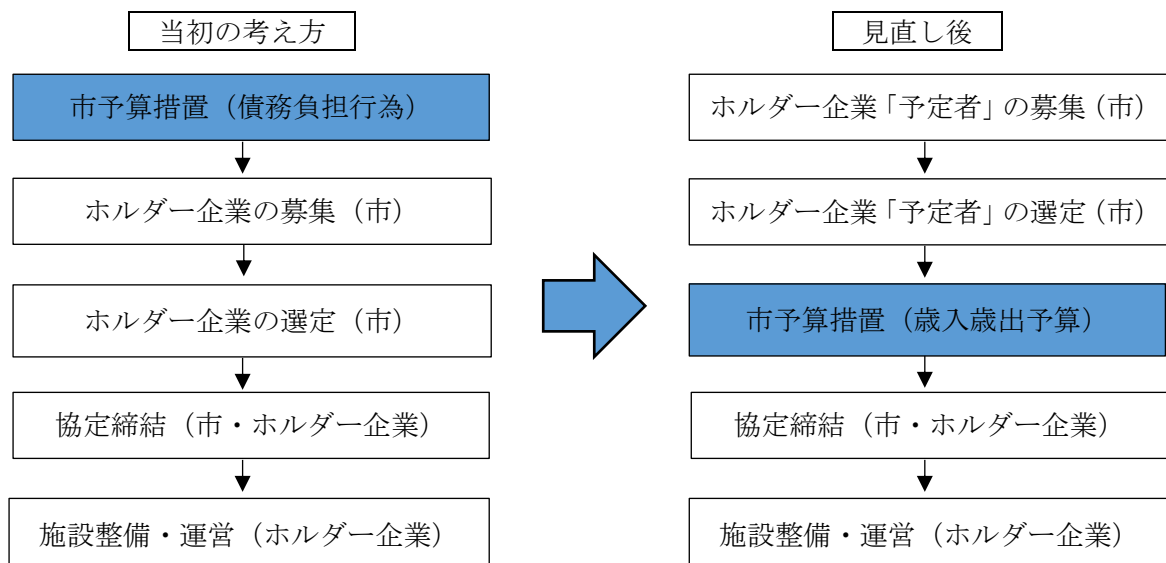
したがって、整備する施設の内容やオフィスの家賃なども含め、民間事業者からの提案を求めていくものである。

②課題への対応

これまでは、予算案の議決後にホルダー企業を募集する流れとなっていたため、ホルダー企業が決定するまで具体的な内容が見えないという課題があった。この課題に対応するため、あらかじめ、ホルダー企業の「予定者」を公募して、事業者と施設整備計画を具体的に示したうえで、ホルダー企業支援にかかる予算案を提案したいと考えている。

こうしたことから、市は、事業用地（JT跡地）購入の仮契約をした後に、ホルダー企業「予定者」の公募を行い、公募の条件として、事業協定の締結は、財産取得議案及び予算案の議決後に行うこととしていきたい。

○事業スキームの見直し



3. ホルダー企業「予定者」募集の考え方

ホルダー企業「予定者」募集の考え方は以下を基本とし、詳細は募集要項に定める。

(1) 整備する施設

本事業において整備する施設は、ICT関連企業を集積するオフィスとし、交流人口の増加、賑わいの創出を図る機能を付加するとともに、市の景観施策に沿った施設とする。

(2) ホルダー企業「予定者」の募集

- ① 本事業の参加を希望するホルダー企業「予定者」を公募する。
- ② ホルダー企業「予定者」の選定にあたっては、「公募プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った事業者とする。
- ③ ホルダー企業「予定者」と市は、本事業に係る予算の議決後に事業協定を締結する。事業協定締結後は、ホルダー企業「予定者」がホルダー企業となる。

(3) 事業用地

本事業は、JT会津営業所跡地を事業用地とする。

所 在：会津若松市東栄町 118 番

面 積：9,496.97 m²

(4) 事業スケジュール（予定）※詳細は「4. 今後のスケジュール」

項 目	予 定
ホルダー企業予定者の公募	平成 28 年 11 月中旬～平成 29 年 1 月中旬
臨時議会（予算案）	平成 29 年 1 月下旬～2 月上旬
事業協定締結	平成 29 年 2 月
施設整備期間	平成 29 年 4 月～平成 31 年 3 月
ICT企業入居	平成 31 年 4 月頃～

(5) ホルダー企業「予定者」の選定

ホルダー企業「予定者」は、「ICTオフィス環境整備事業予定者選定委員会（仮称）」を設置し、審査基準に基づいて提出書類の審査及びヒアリング等を行った上で選定する。

(6) 施設整備等の条件

- ① 基本的事項
用地の財産取得議案及び補助金等の事業費予算案が市議会で議決されなかったときは、事業協定の締結は行わない。
- ② 事業用地の使用許可
本事業用地は、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき使用許可を行なうこととし、使用料は行政財産使用料条例に基づき算出した額とする。

③ 事業期間

事業協定の期間は、20年を基本とし、市とホルダー企業との協議により延長することができるものとする。

④ 施設整備の条件

イ. 施設規模は、概ね500人収容規模のオフィスとする。

ロ. 機能は、高いセキュリティとニーズに応じて可変できるオフィスとし、入居企業間の連携や賑わいの創出に資する店舗や展示などの付帯機能については自由な提案を求める。駐車場は一般にも開放できることを基本とする。

ハ. 鶴ヶ城近接地であることを踏まえ、建物の高さは15mを超えないなど、本市の景観条例を遵守した計画とする。

ニ. 家賃については、12,000円/坪を超えない計画とする。

ホ. その他関係する法令及び行政計画に沿った提案とする。

(7) 施設整備に係る補助金等

市は、本事業に係る初期投資額に対し、上限10億円を基本として補助する。事業予定者はこの内容を目安として収支計画を立案する。

地方創生拠点整備交付金を活用する場合は、市が、ホルダー企業により建設された施設の一部(持分)を購入し、これをホルダー企業に無償貸与することで補助に代えることとする。

(8) ホルダー企業の業務範囲

① 施設の整備等

ホルダー企業は、自己の提案に基づく施設整備に係る設計及び建設を行う。

② 施設の管理運営等

イ. ホルダー企業は、施設への入居にかかるICT企業の誘致活動を市と共同で行う。

ロ. ホルダー企業は、施設入居に係る一切の業務を行う。

ハ. ホルダー企業は、施設の維持管理・修繕を行う。

③ ホルダー企業が負担する費用

イ. 施設整備に係る設計、建設費用

ロ. 埋蔵文化財発掘に関する費用

ハ. 事業用地の行政財産使用料

ニ. 施設の維持管理及びICT関連企業の誘致を含む運営に係る費用

(9) 事業実施に係るリスク、責任等

① ホルダー企業の提案内容に起因する損害については、ホルダー企業が責任を負う。

② 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明はホルダー企業が行うものとし、ホルダー企業がこれらに関する責任を負う。

③ 法令改正及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、ホルダー企業が責任を負う。

④ ホルダー企業の提案した企画及び設計内容は、市の承諾なしに変更することはできない。

⑤ 施設の運営に係る責任は、すべてホルダー企業が負う。

(10) その他の留意事項

① 公募に係る費用はすべてホルダー企業応募者の負担とする。

② 市とホルダー企業「予定者」との事業協定に向けた協議が調わなかった場合には、次点の応募者をホルダー企業「予定者」として協議の上、事業協定を締結する。

4. 今後のスケジュール（予定）

平成 28 年	10 月	産業経済委員会協議会 議員全員協議会	
	11 月	臨時議会（用地費・事務費に係る予算案） 土地売買に係る仮契約 第 1 回ホルダー企業選定委員会（審査基準の協議） ホルダー企業公募開始 地方創生拠点整備交付金申請	
平成 29 年	12 月	議会 12 月定例会（土地取得議案）	
	1 月	ホルダー企業公募締切 第 2 回ホルダー企業選定委員会（提案書・ヒアリングによる審査） 選定結果通知 地方創生拠点整備交付金決定通知 臨時議会（ホルダー企業支援に係る歳入歳出予算案）	
		2 月	協定締結（市とホルダー企業）
		4 月	埋蔵文化財発掘調査開始
		9 月	建築工事着手
平成 31 年	2 月	建設工事竣工	
	4 月	I C T 企業入居	

※ 地方創生拠点整備交付金の詳細を踏まえ、スケジュールの一部変更の可能性もある。

【別表】比較検討一覧 (1/3)

項目	J T 跡地	会津大学周辺農地
所在	東栄町 118 番 (中心市街地に位置)	一箕町亀賀地内
所有者	日本たばこ産業(株)	個人
面積	約 9,500 m ²	約 10,000 m ²
地目	宅地	農地
現状	事務所等取壊済 (更地)	田・畑
都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
用途地域	第二種住居地域	なし
建ぺい率 ／容積率	60／200	60／200
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	要 ※不動産鑑定価格を踏まえ、臨時議会に用地取得に係る予算案を提案予定	要 (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	不要	約 2.5 億円 ※北会津認定こども園を参考
埋蔵文化財調査 (包蔵地)	要	不要
就業者の通勤	公共交通機関や自転車、徒歩による通勤が容易	公共交通機関の利用も可能だが、自家用車の利用が主
備考・所見	<ul style="list-style-type: none"> ・一団の土地として取得に向けた手続きを進めている。 ・早期の事業実施が可能。 ・オフィスのほか、カフェなどの便益施設も整備可能な用途地域。 ・都市機能の充実は、首都圏の ICT 企業誘致の強みとなる。 ・中心市街地の賑わい創出などの相乗効果が期待される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者との交渉、農用地の取得、農地転用等の法規制クリアに要する時間がかかる。 ・市街地に一団の土地は確保できる現状において、市街地での立地が優先される。

【別表】比較検討一覧 (2/3)

項目	県立病院跡地	徳久工業団地
所在	城前 140 番	門田町徳久地内
所有者	福島県	土地開発公社
面積	約 27,000 m ²	全区画で約 51,000 m ²
地目	宅地	宅地
現状	病院用地（取壊中）	造成地（更地）
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	第二種住居地域	工業専用地域
建ぺい率 ／容積率	60／200	60／200
高さ制限	無し	無し
開発許可	要（1,000 m ² 以上の面積）	不要
用地取得費	要（不明）	要（全区画で約 5.3 億円）
造成費	不要	不要
埋蔵文化財調査 （包蔵地）	要	不要
就業者の通勤	公共交通機関や自転車、徒歩による通勤が容易	自家用車の利用が主
備考・所見	<p>・これまで、県営武道館の設置を県に要望してきた経過があるが、県としての利活用の方角、または、売却の方針の時期が定まっていない。</p>	<p>・徳久工業団地は、位置的にも性質的にも門田工業団地の延長上にあり、ものづくり企業の集積促進を目的に整備。</p> <p>・全区画を対象に、複数の企業と交渉中であり、工場用地としての確保が必要。</p>

【別表】比較検討一覧 (3/3)

項目	都市計画道路米代地区代替地	まちなか市民広場 (星賢跡地)
所在	米代二丁目 183 番	中町 70 番 1 ほか (中心市街地に位置)
所有者	市 (行政財産)	市 (行政財産)
面積	約 2,700 m ²	約 3,000 m ²
地目	宅地	宅地
現状	駐車場等 (更地)	観光駐車場等 (更地)
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域	商業地域
建ぺい率 ／容積率	60／200	80／400
高さ制限	無し	無し
開発許可	要 (1,000 m ² 以上の面積)	要 (1,000 m ² 以上の面積)
用地取得費	不要	不要
造成費	不要	不要
埋蔵文化財調査 (包蔵地)	要	不要
就業者の通勤	公共交通機関や自転車、徒歩による通勤が容易	公共交通機関や自転車、徒歩による通勤が容易
備考・所見	<ul style="list-style-type: none"> ・面積規模が小さく、必要とするフロアの面積や一定の駐車場スペースを確保するのは困難。 ・第一種住居地域のため、3,000 m²を超える事務所の設置は不可。 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積規模が小さく、必要とするフロアの面積や一定の駐車場スペースを確保するのは困難。