

(仮称) 会津若松市新工業団地

基本計画

(案)

令和6年2月

会津若松市 観光商工部 企業立地課

目 次

1章 基本計画の概要	1
1. 計画の背景、目的	1
2. 基本計画の位置づけ	1
2章 現況把握と企業誘致の方向性	2
1. 現況把握	2
(1) 既存工業団地の整理	2
(2) 市の製造業の立地状況	3
2. 上位関連計画の整理	4
(1) 基本構想の条件整理と方向性	4
(2) 産業に関わる上位関連計画の整理	5
3. 産業立地の動向	7
4. 上位関連計画及び産業動向を踏まえた企業誘致の方向性	11
3章 市場調査	13
1. 企業調査	13
(1) アンケート調査	13
(2) ヒアリング調査	17
2. 開発事業者調査	18
(1) アンケート・ヒアリング調査	18
4章 適地選定	20
1. 適地選定の経過	20
(1) 適地抽出（10箇所）	20
(2) 候補地抽出（3箇所）	20
(3) 最有力候補地抽出	20
2. 最有力候補地の概要	22
(1) 最有力候補地位置図	22
(2) 最有力候補地地域	22
(3) 最有力候補地の整備モデル	23
(4) 最有力候補地における整備に向けての課題	27
5章 事業手法・スケジュール	29
1. 事業手法の検討	29
(1) 工業団地整備に向けた事業内容の整理	29
(2) 事業手法の比較	30
(3) 検討対象の事業手法	33
(4) 事業の実施手法	35

(5) 全業務内容の官民の役割分担.....	36
(6) 官民リスク分担.....	37
2. 事業スケジュール.....	41

1章 基本計画の概要

1. 計画の背景、目的

本市では既存の工業団地はすべて分譲が完了しており、企業誘致の受け皿となる新たな工業用地の整備が必要とされている。

このような現状を踏まえ、本市ではさらなる産業振興や雇用機会の創出を図るため、令和2年3月に「工業振興計画」、令和5年1月に「(仮称)新工業団地基本構想」(以下、基本構想)を策定し、新たな工業用地の整備を目指すこととした。

本計画は、基本構想で定めた事業の骨子や指針に基づき、候補地の抽出を行う適地選定調査や企業ニーズを把握する市場調査を踏まえて、最有力候補地を設定し整備モデルを立案するものである。

また、本市が近年整備した工業団地は、会津若松地方土地開発公社が主体となり事業を行ってきたが、同公社が解散したことを受け、初めて市が事業主体となり実施するものであることから、事業実施にあたり、近年の社会情勢に対応できる新たな整備手法について、開発事業者への市場調査等を行い検討するものである。

2. 基本計画の位置づけ

本計画は第7次総合計画に即した計画となる。

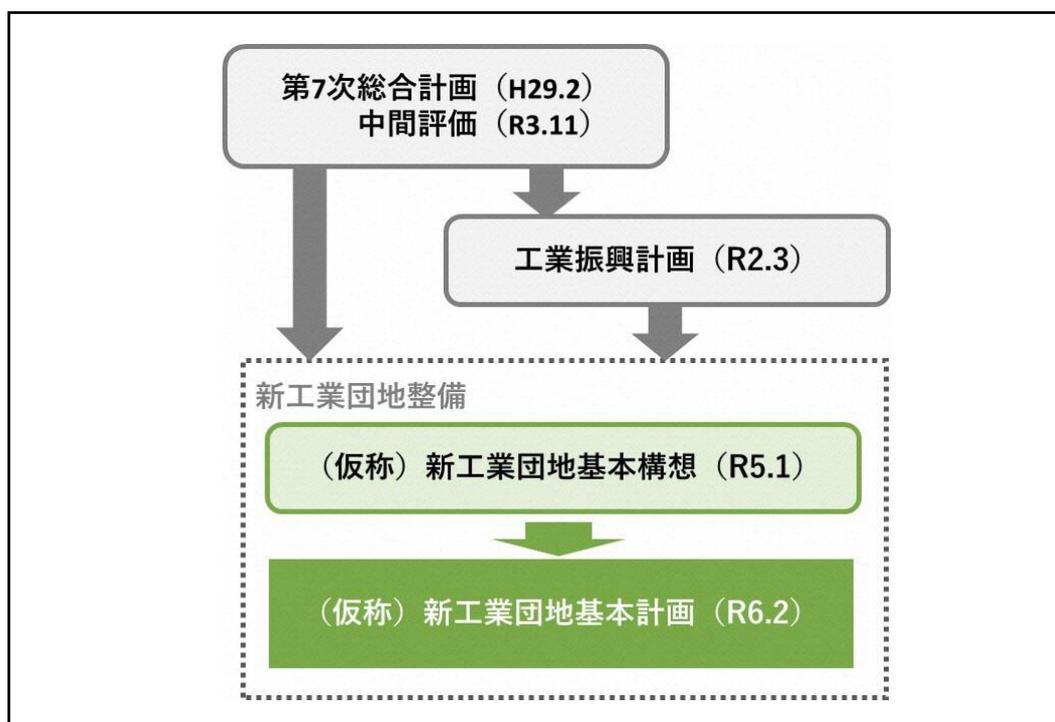


図 計画位置付け図

2章 現況把握と企業誘致の方向性

1. 現況把握

(1) 既存工業団地の整理

本市には 6 つの工業団地が整備されている。全ての工業団地において、既に完売していることから、新たな受け皿としての工業団地が求められている。

表 既存工業団地概要

工業団地	造成年度	面積 (ha) (分譲面積)	総事業費 (億円)	分譲価格 (千円/㎡)	開発手法	事業主体
会津若松工業団地	S47～S56	58.4(46.4)	60.0	12.6	公的開発	福島県
一ノ堰工業団地	H5～H6	13.8(8.6)	34.4	31.6	開発行為	会津若松地方 土地開発公社
高久工業団地	H8～H9	24.3(20.5)	50.3	24.5,24.8,他	開発行為 (市街化調整区域にお ける大規模開発)	会津若松地方 土地開発公社
北会津工業団地	S58～S60	33.4(25.5)	15.4	10.6	土地区画整理事業	北会津村真宮 土地区画整理組合
河東工業団地	H19～H23	19.1(8.4)	12.6	17.5 助成制度あり	開発行為	会津若松地方 土地開発公社
徳久工業団地	H27～H28	6.0(5.1)	14.4	25.3～28.1 助成制度あり	開発行為	会津若松地方 土地開発公社

※面積の「分譲面積」は分譲する宅地面積



図 会津若松市の工業団地 (市 HP)

(2) 市の製造業の立地状況

本市に立地している事業所は、食品関連産業（40 所）が最も多く、次いで漆器関連産業（38 所）、電子精密機械工業（21 所）となっている。従業員数については、最も多いのは電子精密機械工業（4,042 人）、次いで金属関連産業（918 人）、食品関連産業（881 人）となっており、出荷額も同様に電子精密機械が最も多くなっている。

表 製造業の実態

区 分	事業所数(所)	従業員数(人)	出荷額 (万円)
漆器関連産業	28	717	445,087
食料品製造業	40	881	1,356,256
木工関連産業	6	65	103,824
金属関連産業	12	918	6,601,380
機械器具関連	16	868	1,230,590
電子精密機械	21	4,042	7,368,455
そ の 他	47	1,236	1,671,629
計	170	8,727	18,777,221

出典：令和 5 年度会津若松市商工行政の概要（数値は平成 31 年）

平成 23 年～令和 4 年までの新築・増築件数をみると、電子・精密及び金属関連企業の立地が多く見られる。

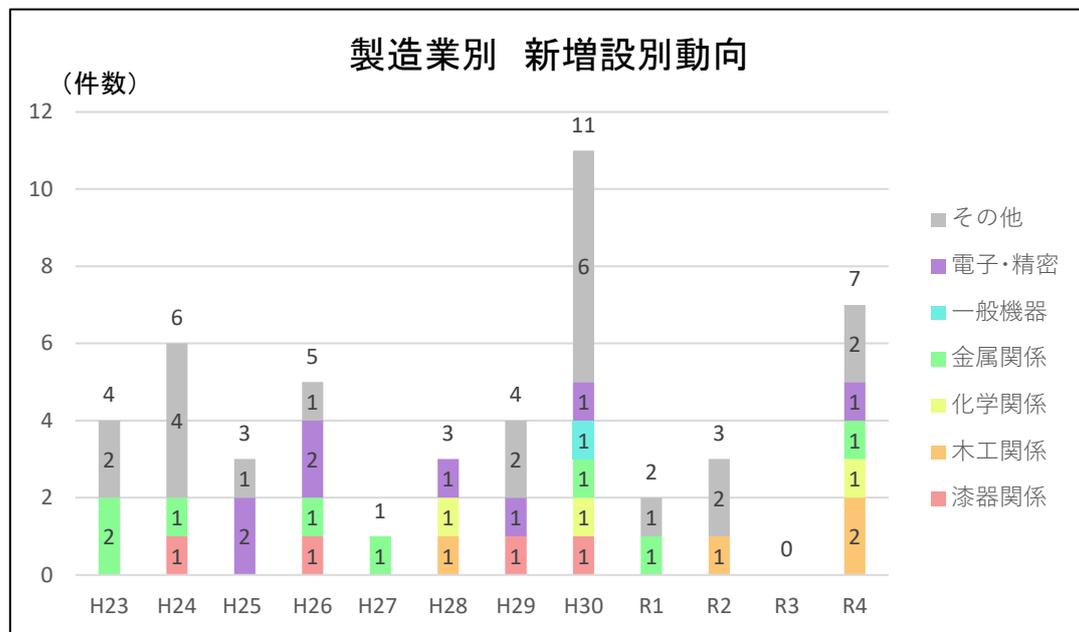


図 製造業別 新增設別動向

出典：令和 5 年度会津若松市商工行政の概要
 (数値は福島県工業開発条例に基づく届け出数)

2. 上位関連計画の整理

(1) 基本構想の条件整理と方向性

本計画は、基本構想で設定した条件を基本として検討を進める。

表 基本構想各種条件

項目	設定条件
事業主体	会津若松市
造成方式	先行造成方式
分譲面積	10ha 程度
分譲開始予定	令和 11 年度

基本構想における企業の誘致方針と導入業種の想定は以下の通りである。これらは地域未来投資促進法における『福島県会津地域基本計画』(H29.9)を踏まえ、地域特性を以下の通り整理している。

表 企業立地の方向性と導入業種の整理

方向性	導入業種
・これまでの企業誘致の取組：高付加価値を生み出すことが可能な分野	<ul style="list-style-type: none"> ●半導体や自動車等の先端産業向け高度部材 ●地域資源を活用した成長ものづくり分野
・次世代を担う産業として成長が期待される分野	<ul style="list-style-type: none"> ●医療福祉 ●ICT ●再生可能エネルギー
・半導体、医療、自動車、化学、鉄鋼、非鉄金属、再生可能エネルギー等の素材から部品及び完成品の製造、設計に至るまでの多種多様な産業が集積。これら「ものづくり企業」とスマートシティ AiCT の入居企業をはじめとした「ICT 関連企業」との連携強化により、新たな産業の創出にも期待。	<ul style="list-style-type: none"> ●「ものづくり企業」と「ICT 関連企業」との連携強化による新たな産業

(2) 産業に関わる上位関連計画の整理

産業に関わる方針について、本市の上位関連計画で示されている内容を整理する。

①会津若松市の計画

上位関連計画	産業に関する方針
第7次総合計画 (平成29年2月)	<ul style="list-style-type: none"> ・成長産業の集積 ①ICT関連産業の集積 ②医工連携による医療福祉関連産業の集積
会津若松市都市計画マスタープラン (平成25年3月)	<p>3. まちづくりの基本的な考え方《拠点の形成》</p> <p>c. 工業拠点</p> <p>工業系市街地や工業団地等として利用されているエリアについては、本市の産業を牽引する拠点として、今後も操業環境の整備保全を図ります。また、その周辺においては、新たな企業誘致や、既存工業の機能強化など、その必要に応じて、土地利用の転換を検討します。</p>
会津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和5年7月)	<p>4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針</p> <p>② 工業地</p> <p>(略) 計画的に整備された会津若松市の高久工業団地、河東工業団地は、周囲の農地や山林等へ適切な配慮を行いつつ、適正な工業施設の利用を図る。また、新たな工業団地の整備についても検討を進める。</p>
工業振興計画 (令和2年3月)	<p>第4章 工業振興施策の方向性</p> <p>1 企業誘致活動の推進</p> <p>新規企業の立地に向け、企業への訪問活動等を行うとともに、企業立地に関するワンストップサービスに取り組むことにより、企業誘致を推進し、雇用拡大等を図ります。また、高付加価値企業の誘致に取り組むことにより、粗付加価値額の増加を図ります。</p> <p>2 工業用地の整備・供給</p> <p>新たに分譲可能な工業用地が無いことから、企業誘致の促進のために、新たな工業団地の整備を推進します。</p> <p>3 企業立地支援策の推進</p> <p>市内での工場の新増設を行う企業に対し、企業立地奨励金等の各種優遇制度を継続し、支援を行うことにより、企業誘致を推進します。</p>

<p>地域未来投資促進法に基づく会津地域基本計画（平成29年9月）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・会津地域が数百年の長い歴史の中で育んできた地域資源活用型産業と、公設試や大学等を通じて先端技術と融合することにより、高付加価値化を目指す。 ・ICT専門大学である会津大学の立地や、ICT技術等との融合により、さらなる高度化が期待される産業基盤が集積している特性を最大限に生かし、ICT企業の集積を図るとともに、IoTやAIなどのICT技術を地域に実装していく。 ・水力発電所や地熱発電所が存在し、再生可能エネルギーも盛んな地域であることから、近年進む再生可能エネルギー施設や関連産業の集積をこれからも一層図るとともに、ICT技術やアナリティクス産業（データ分析）との先端産業との融合により、さらなる高付加価値化を目指す。
---------------------------------------	---

3. 産業立地の動向

本工業団地に誘致を促進する企業について、国の政策や動向を整理する。

①全国的な産業立地の動向

ア. 2022 年度新規事業所立地計画に関する動向調査（2023 年 1 月 13 日）

一般財団法人日本立地センター¹が、国内の製造業・物流業の計 2 万社を対象に毎年 10 月に実施している、事業拠点の立地(新設・増設・移転)を中心とした設備投資意向の把握を目的とするアンケート調査より、製造業及び物流業の状況を整理する。

表 「2022 年度新規事業所立地計画に関する動向調査」（2023 年 1 月 13 日）

	製造業	物流業
①立地形態	製造業では「増設」が 4 割を超える。	物流業では「新設」が過半を占める。
②着工予定時期	「早急に」「3 年以内」が 6 割を超え、「5 年以内」までで 8 割を超える。	
③候補地域	福島県を含む「南東北」地域が、2022/2020 比較で全国の中でも最も伸び率の高い地域	「南東北」地域が、「北関東」「南関東」と並んで最も伸び率の高い地域。
④立地計画の理由・背景	「需要増への対応」、「手狭感の解消」これら 2 項目が過半を占める。	
⑤立地選定時に重視する要素	「用地価格」、「交通アクセス」の 2 項目が大きな割合を占める 「災害リスク」「既存拠点との近接性」「原材料調達先との近接性」をより重視	製造業と同様 2 項目が大きな割合を占めるが、製造業以上に「交通アクセス」を重視 「取引先・市場との近接性」がより重視
⑥自治体等へ求める立地環境向上への取組	「優遇制度の充実」「人材確保・育成の支援」の 2 項目が過半を占める。「人材確保・育成の支援」をより重視。	「優遇制度の充実」が過半を占める。

¹産業立地と地域振興に関わる総合的調査研究機関

イ. 経済産業省 第 23 回 産業構造審議会 地域経済産業分科会（2023 年 5 月 29 日）
 第 23 回産業審議構造審議会²にて協議された産業立地政策及び地域経済産業の動向と現状について整理する。

表 経済産業省 第 23 回 産業構造審議会 地域経済産業分科会（2023 年 5 月 29 日）
 「地域経済産業の動向と現状について」

1.産業立地の動向	
①国内立地の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・2012 年以降、事業所敷地面積は緩やかに増加。 ・国内事業拠点に関する立地計画を持つ事業者の割合は増加傾向、特に、直近の 3 年では大きく伸びている
②生産拠点の整備の進展	<ul style="list-style-type: none"> ・半導体や蓄電池等の分野において、生産拠点の整備に向けた投資が進展
③国内回帰・国内生産体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・国内回帰・国内生産体制の強化を図る動き
2.産業立地の現状と課題	
①分譲可能な産業用地面積の推移	<ul style="list-style-type: none"> ・ストックは減少、産業用地の造成が分譲スピードに追いついていない
②産業用地について	<ul style="list-style-type: none"> ・一件当たり平均立地面積は、「産業団地」が団地外に比べて、約 1.8 倍規模が大きい ・開発期間は一般的には 3～6 年程度を要する ・近年は民間ディベロッパーが独自または地方公共団体等と連携して実施する事例が見られる
③農地転用について	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズはあるが、農地転用の調整には相当の時間を要し、企業の投資スピードに対応できない場合もある
④産業立地とインフラ整備について	<ul style="list-style-type: none"> ・企業が立地地点を選定する際に、道路や工業用水等のインフラ整備の充実を重視
⑤工業用水道施設の整備について	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな工業用水道施設の整備の検討が必要

² 経済産業省設置法第 7 条により設置された機関であり、経済産業大臣の諮問に応じて産業構造の改善に関する重要事項その他経済及び産業の発展に関する重要事項を調査審議する。

②国の産業政策の動向

工業団地整備に関わる国の動向を整理する。

<p>経産省 『デジタル日本改造ロードマップ』／2022(R4.2.24)</p>	<p>重点事項 ①デジタルインフラの整備 ②エネルギーインフラのデジタル化 ③交通・物流インフラのデジタル化 ④データ連携基盤の構築 ⑤次世代計算能力（次世代データ処理能力）基盤の整備</p>
<p>総務省 『デジタル田園都市国家インフラ整備計画』（改訂版）／2023(R5.4.25)</p>	<p>①固定ブロードバンド（光ファイバー等） ②ワイヤレス・IoT インフラ（5G等） ③データセンター/海底ケーブル等整備 ④非地上系ネットワーク（NTN） ⑤Beyond 5G（6G）</p>
<p>内閣府 『新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2023改訂版案』／2023(R5.6.16)</p>	<p>●半導体・蓄電池・バイオものづくり・データセンターといった戦略分野 ●水素・アンモニアの導入促進</p>

③民間経済団体

工業団地整備に関わる民間団体の動向を整理する。

<p>経済同友会 『科学技術・イノベーションへの重点的投資に関する意見』／2022(R4.8.10)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・量子、AI、バイオの3技術の融合により先端技術が非連続に変化していく ・21世紀の社会インフラとしての量子データセンター整備の推進
<p>経団連 『産業技術立国への再挑戦』～2030-2040年における産業とキー・テクノロジー～／2022(R4.10.11)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年～2040年を見据えて、社会変革の軸となるのは、引き続きデジタルトランスフォーメーション（DX）とグリーントランスフォーメーション（GX）となる ・今後、ゲノム編集等の技術革新を通じたバイオテクノロジーの進展が見込まれ、医療・健康、農業・食品、エネルギー、ものづくりなどさまざまな領域での広がりが期待される <p>▼2030-2024年のキーテクノロジー</p> <p>（1）デジタル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・半導体、AI、量子、超低消費電力コンピューティング、光・通信、ブロックチェーン、メタ

	<p>バース、ロボット、BMI、サイバーセキュリティ、デジタルツイン、SoS</p> <p>(2) グリーン</p> <ul style="list-style-type: none">・電池、水素・アンモニア、革新炉、核融合、人工光合成、次世代エネルギー、CCS/CCUS、廃棄物処理リサイクル <p>(3) バイオ・ライフ</p> <ul style="list-style-type: none">・ゲノム編集技術、フードテック、マイクロバイオーム先端医療技術、フードテック <p>(4) 先端素材・材料</p> <ul style="list-style-type: none">・マテリアルズ・インフォマティクス、半導体素材、電子部品・材料、電池材料、鉄鋼、コンクリート、触媒、ファインケミカル、繊維、フィルム
--	--

4. 上位関連計画及び産業動向を踏まえた企業誘致の方向性

近年の産業立地の動向として、新型コロナウイルス感染症の影響や地政学的リスクの顕在化等を背景に、国内回帰・国内生産体制の強化を図る動きが見られていることや、半導体や蓄電池等の重要物資における分野において、生産拠点の整備に向けた投資が進展している状況にある。また、国等の産業立地に係る政策動向においても、国内サプライチェーンの強化を目指して、デジタル関連をはじめとした重要産業等の国内生産拠点の形成に重点的な支援を行う動きが見られている。

上記の産業動向や国等の政策動向を踏まえ、デジタル関連等の成長産業のほか、これまでも本市の施策において重点的に取り組んできた、地域の特性を活かした高付加価値企業や次世代産業等の業種の誘致を促進していくこととする。

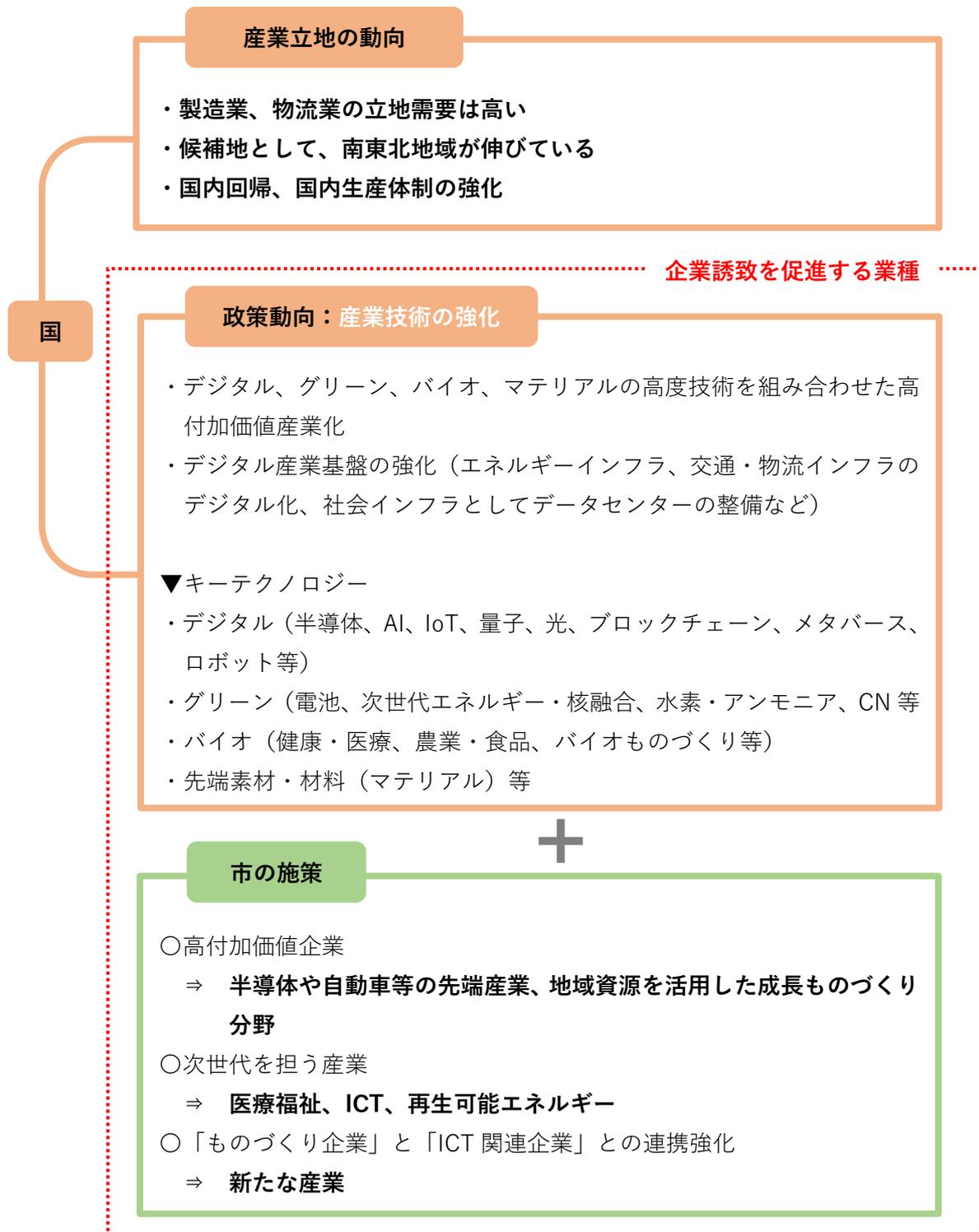


図 企業誘致の方向性

3章 市場調査

1. 企業調査

新工業団地の整備を進めるにあたり、立地の可能性がある企業の進出意向やニーズを把握するため、製造業を中心にアンケート及びヒアリングによる市場調査を実施した。

なお、本調査の結果は、適地選定の評価項目における重要度の設定（重み付け）に反映した。

(1) アンケート調査

①企業ニーズ調査対象の設定

対象とする業種については、基本構想に記載している先端産業やものづくり産業が中心となる製造業、現在需要が多い物流業、国策で整備促進されているデータセンターとした。

また、これまでの立地実績を踏まえ、県内及び隣県自治体に本社等を置く企業を調査対象とした。

②アンケート実施概要

表 アンケート実施概要

実施期間	7月7日（発送）～7月21日
封入内容	挨拶文、アンケート、市パンフレット2部、返信用封筒
回収方法	インターネット、紙面
回収率	119企業 7.26%（1,637企業配布）

表 設問の目的

設問1、2	企業の進出意向を確認
設問3、5	適地選定の重み付けに反映
設問4、6	想定分譲面積検討の参考とする
設問7	今後の企業誘致に役立てる

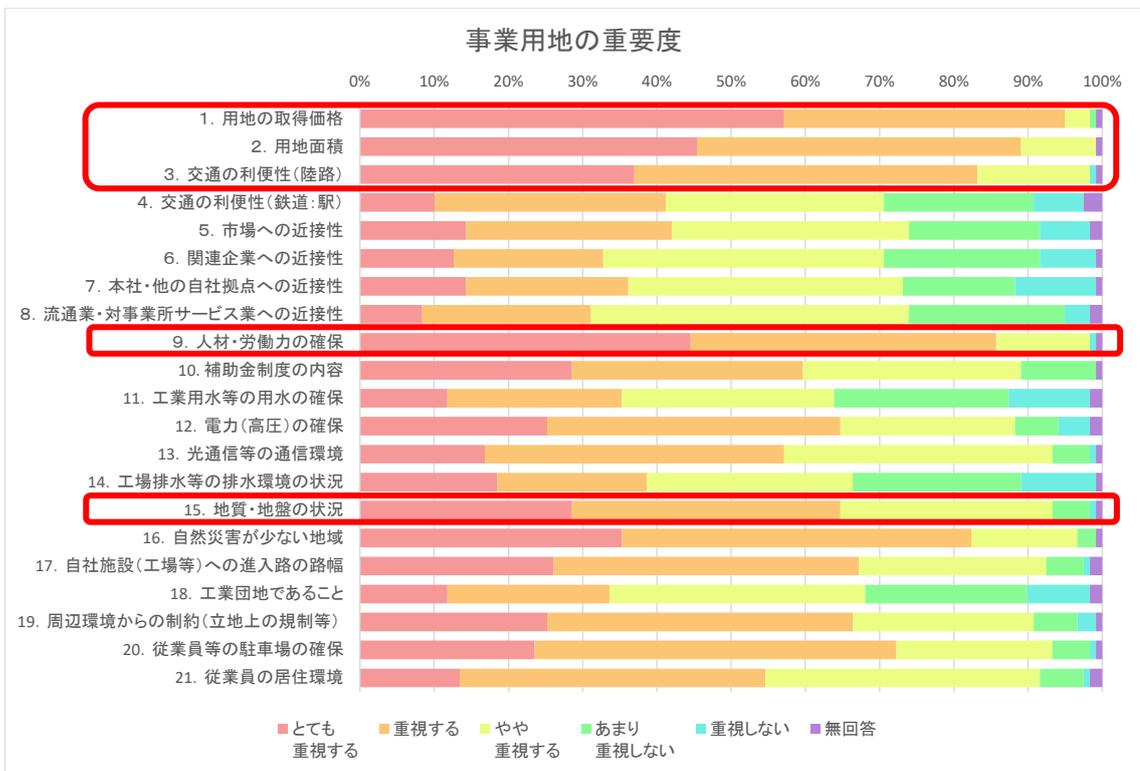
◇アンケート結果

- ・アンケートの各設問で上位1～3程度の結果を整理した。

設問1：今後会津若松市内に施設（本社、営業所、工場等）を新規立地（すでに立地している場合は増設）する予定について	
結果	① 既に検討（予定）している：2社 ② これから検討をはじめめる：1社

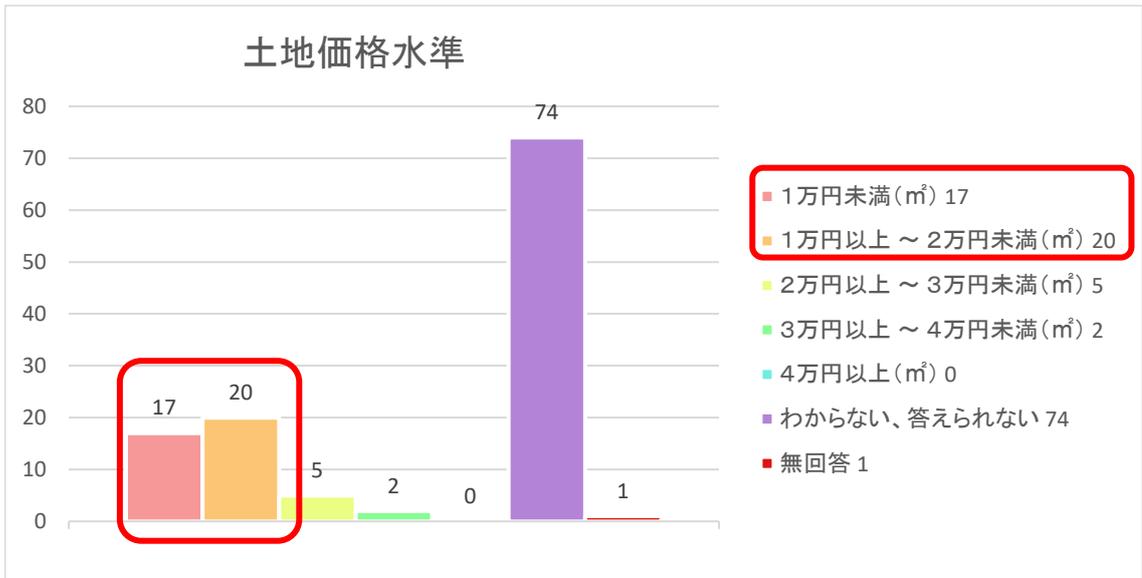
設問2：施設の新規立地（増設）を検討する時期について	
結果	① 既に検討（予定）している2社：2～3年以内 ② これから検討をはじめめる1社：時期は未定

設問3：今後新たな事業用地を確保する場合（または確保すると仮定した場合）の重要度について	
結果	<p>“とても重視する”と“重視する”と回答が80%以上あった項目は以下のとおり。なお、カッコ内数字は、“とても重視する”,“重視する”の順。 （とても重視する,重視する）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用地の取得価格（57.1%,37.8%） ・用地面積（45.4%,43.7%） ・交通の利便性（陸路）（37.0%,46.2%） ・人材・労働力の確保（44.5%,41.2%） ・自然災害が少ない地域（35.3%,47.1%）



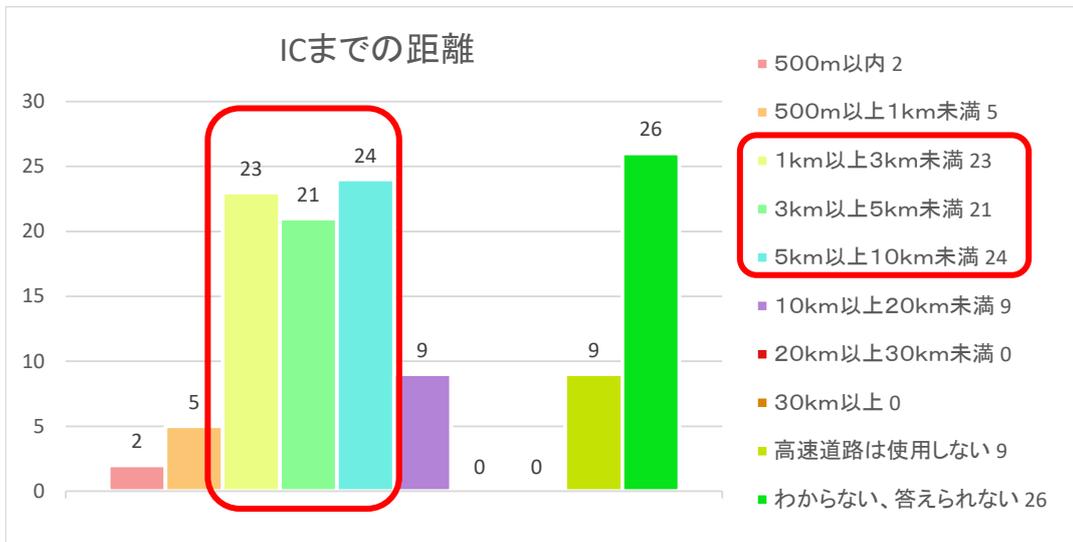
設問4：施設用地（工場、営業所等）を購入する場合（または購入すると仮定した場合）に想定される土地価格水準（万円/㎡）について

結果	① 1万円～2万円未満/㎡未満（20） ② 1万円/㎡未満（17）
----	--------------------------------------



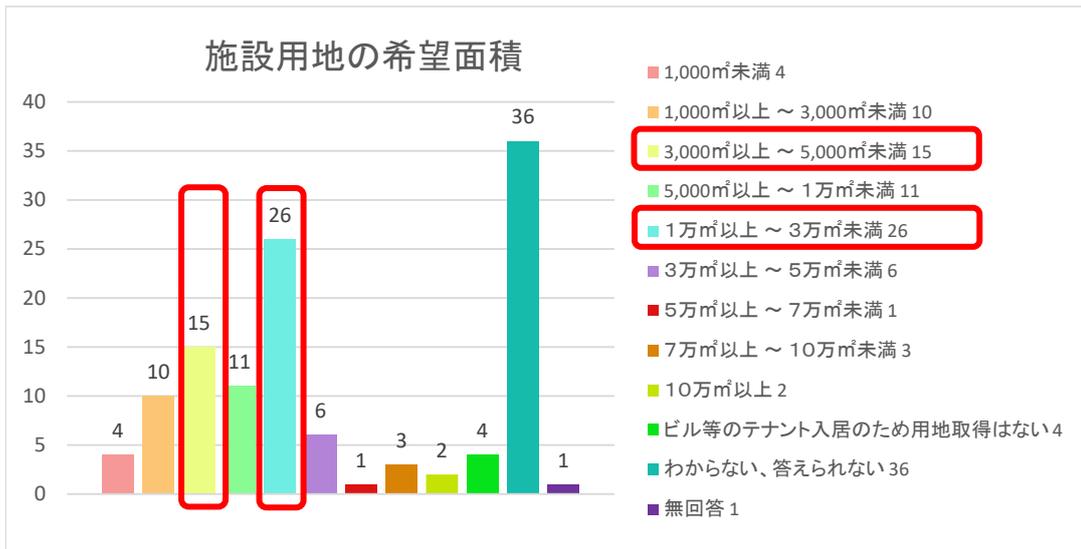
設問5：新規立地を検討する際の（または検討すると仮定した場合）、高速道路インターチェンジから距離について

結果	① 5 km以上 10 km未満（24） ② 1 km以上 3 km未満（23） ③ 3 km以上 5 km未満（21）
----	--



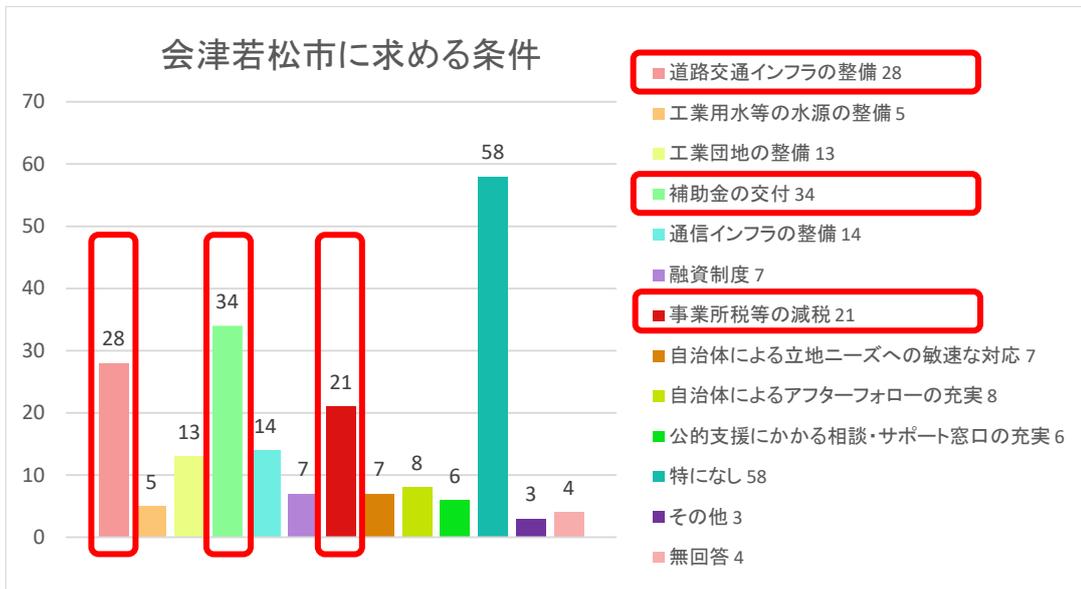
設問 6：施設用地（工場、営業所等）を取得する場合（または購入すると仮定した場合）に必要な用地面積について

- 結果
- ① 1 万㎡以上～3 万㎡未満（26）
 - ② 3000 ㎡以上～5000 ㎡未満（15）



設問 7：今後新たな事業用地を確保する場合に、会津若松市に求める条件について（該当するもの3つ）

- 結果
- ① 補助金の交付（34）
 - ② 道路交通のインフラの整備（28）
 - ③ 事務所税等の減税（21）



(2) ヒアリング調査

アンケート回答が得られた企業の中から、東北地方及びその周辺に事業所がある製造業5社にヒアリングを実施し、工場立地の際に重視することや条件等を確認した。

近年の自然災害で被害を受けた企業もあり、災害リスクが少ない場所への立地を希望する意見が多く聞かれた。また、労働時間に関する2024問題が控えていることから、少しでも物流関連の負担を減少させるために、交通アクセス性を重視する意見も多かった。

加えて、近年の人口減少の影響により、従業員の確保に苦慮している企業が多く、人材確保がしやすい地域も重視していることが伺えた。

ヒアリング結果の概要は以下の通りである。

◇ヒアリング結果

〈会津若松市のイメージ〉

- ・観光地のイメージがある。
- ・会津コインなどの先進的な取組や豊富な水資源がある。
- ・工場団地としては、規模が大きい工場が立地し、平坦な敷地や接続道路が広く交通の便が良い。
- ・若者が少なく人材確保が困難なイメージがある。

〈工場整備の判断基準〉

- ・「災害リスクの軽減」、「交通アクセス」、「人材確保」を重要視している企業が多くみられた。

〈立地の条件〉

- ・2024年の物流問題や、昨今の燃料費高騰問題への対応として、運行ルートの見直しを検討している企業も見受けられ、アクセス性が良いところの重要性は高い。
- ・ICに近接していることも重要であるが、有事の際の迂回路確保が可能なことも必要である。
- ・あらゆるリスクを排除するため、災害危険区域や浸水想定区域への立地は避けるべきである。

〈その他〉

- ・人材確保については、人口減少が著しい昨今において、どの企業も難航している状況である。企業のみが頑張るのではなく、行政による支援も必要である。

2. 開発事業者調査

(1) アンケート・ヒアリング調査

本工業団地整備に向けた最適な事業手法を検討するため、開発事業者へアンケート及びヒアリングを実施した。

調査対象は、地元事業者及び全国展開している事業者の 41 社を対象とした。また、アンケート結果を基に開発事業者 6 社にヒアリングを実施した。

アンケート及びヒアリング結果は以下の通りである。

表 アンケート実施概要

実施期間	8月23日(発送)～9月8日
封入内容	挨拶文、事業概要、アンケート、返信用封筒
回収方法	紙面、HP
回収率	13社 31.7% (41社配布)

◇アンケート・ヒアリング結果

〈整備手法〉

- ・従来型に代わる整備手法について、「官民連携による整備」が望ましいという開発事業者が9社と最も多く、中でも「DB方式」を選択している企業が多くみられた。
- ・BTOなどの維持管理が伴うPFI手法の場合は、工業団地整備という事業の性質上、民間ノウハウの利活用が難しい点がある。また、企業誘致も含まれる場合は開発事業者に多大なリスクが生じるため、開発事業者の参入が見込まれにくいという懸念がある。特にPFI手法は行政のノウハウや事業管理等に携わる人員も必要となるため、行政の実状に見合った手法を選択することが望ましい。

〈スケジュール〉

- ・令和11年に分譲を目指した際のスケジュールとして、造成期間を2年と想定していることについて、一般的には妥当であるとの回答を得た。しかし、降雪地域であることと、近年の自然災害等を考慮すると、2年では余裕がないと多くの事業者より意見があった。また、週休2日制など労働力の確保という社会状況も考慮したスケジュール設定が必要になってくることも考えられる。
- ・工事現場へのアクセス路が複数あればトラックの搬出入作業が行いやすいことから、工期短縮にもつながる。
- ・スケジュールの短縮手法としては、最新機器やICTを使用して人材不足を解消すること、進出企業が決まっていれば、建築の方で行う根切り工事を見据えた造成設計を行うことで土量を調整できるため、工期短縮や工事費削減に反映できるとの意見があった。

〈リスク〉

- ・岩の硬さや範囲によっては使用する重機や工法も変更となり再検討するなど時間を要するリスクがあるため、基本設計前に地質調査を行うことが望ましい。
- ・工業団地整備の実施について、事前に住民に説明を行い、合意形成を図ることが重要である。
- ・設計変更が必要となる条件や資材高騰時の負担、自然災害による遅延など、官民のどちらの責任となるのか、契約条件としてリスク分担の基準を決めることは重要である。

〈その他〉

- ・市、設計、施工で常に定例会議等で情報を共有して関係性をつくることが重要である。特に企業誘致のスピード感は重要であるため、情報共有や連携が必要である。

4章 適地選定

1. 適地選定の経過

(1) 適地抽出（10箇所）

適地選定の対象範囲は、会津若松市全域とし、初めに、次の必須項目を満たすエリアの中で、災害リスクや土地利用規制等の検討要素を考慮し、以下の10箇所を抽出した。

〈必須項目〉

- ・産業活用できる一団のまとまりのある敷地（概ね10ha）を確保可能
- ・W = 9 m以上の道路に接道可能

〈検討要素〉

- ・想定浸水深が大きいエリア
- ・土砂災害箇所
- ・農振農用地区域
- ・森林区域（保安林等）
- ・自然公園等

〈適地10箇所〉

町北町始観音前	河東町八田森根	神指町高久村東
町北町始村東	河東町八田東天屋	北会津町上米塚梶田
河東町郡山金道	門田町御山村下	北会津町下荒井畑中
河東町八田北生井		

(2) 候補地抽出（3箇所）

次に、抽出した10箇所のエリアについて、企業アンケートやヒアリング等を基に設定した評価項目（P21参照）により「一次評価」を行い、上位3箇所を抽出した。

〈上位3箇所〉

河東町八田北生井	河東町八田東天屋	神指町高久村東
----------	----------	---------

(3) 最有力候補地抽出

最後に、上位3箇所について、用地取得や造成工事等、事業実施上のリスクを確認するため、土地の権利関係調査や、道路及び調整池といった公共施設の配置などを検討する「二次評価」を実施し、最有力候補地を決定した。

〈最有力候補地〉
河東町八田北生井

(参考) 一次評価の項目

表 評価項目と重み付け

カテゴリ	評価項目	A	B	C	D	E	重み係数
		10	5	0	-5	-10	
法規制	農振地域・農用地		いずれでもない	一部農用地含	その他農用地	優良農地	3.0
	地域森林計画対象民有林			該当しない	該当		1.0
	鳥獣保護区			該当しない	該当		1.0
	遺跡包含地			なし	包含地の近辺	包含地	1.5
アクセス性	ICとの距離	隣接・近接	3km未満	5km未満	10km未満	20km未満	3.0
	幹線道路との距離		接道・接続	500m未満	500m以上		2.5
	接道要件	問題なし		取付道整備易		取付道整備難	3.0
インフラ	上水道給水区域			区域内		区域外	1.0
	下水道計画区域	区域内	区域に隣接	区域外			1.0
	放流先河川・水路との距離	隣接・近接	100m未満	250m未満	500m未満	500m以上	2.0
	通信環境（大容量高速通信）		エリア内	不明	エリア外		1.2
安全性	浸水想定区域		区域外	0.5m未満	0.5～1.0m未満	1.0～2.0m未満	2.5
	ICとのアクセスルート	3方向以上	2方向	1方向			2.5
地質	軟弱地盤		なし	不明	可能性有	軟弱地盤	1.2
	岩質		なし	不明	軟岩	硬岩	1.0
周辺環境	集落・住宅地との距離			50m以上	50m未満	隣接・近接	2.0
	小・中学校、保育園・幼稚園との距離			50m以上	50m未満	隣接・近接	1.2
	病院、福祉施設との距離			50m以上	50m未満	隣接・近接	1.2
周辺連携性	研究開発施設との距離	隣接・近接	1km未満	5km未満	5km以上		0.5
	産業団地等との距離	隣接・近接	1km未満	5km未満	5km以上		3.0
従業者の確保と利便性	住居系市街地との距離		1km未満	5km未満	5km以上		2.2
	周辺の生活利便施設等の立地状況	21軒以上	11～20軒	6～10軒	1～5軒	なし	1.5

○評価項目の設定

評価項目は、法規制やアクセス性等、造成に関わる環境に加え、安全性や周辺環境等を評価項目とした。評価項目は点数化し、企業アンケートやヒアリングの結果を重み付けに反映した。

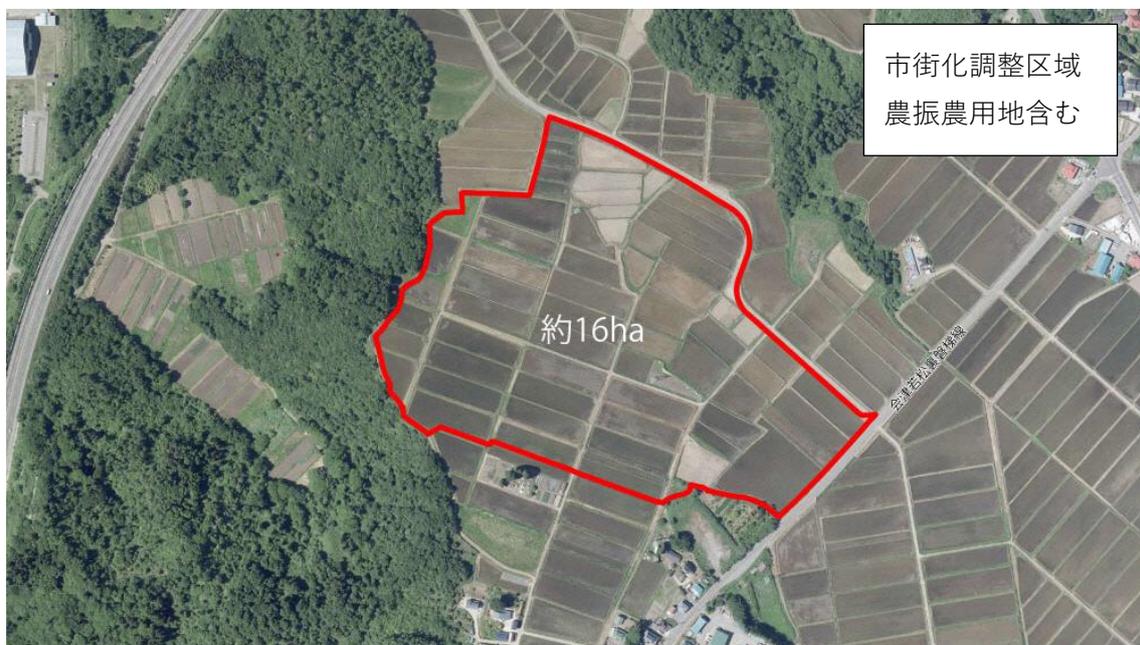
2. 最有力候補地の概要

候補地は磐梯河東 IC に近接した区域で、市街化調整区域となり農振農用地が含まれる。

(1) 最有力候補地位置図



(2) 最有力候補地地域



(3) 最有力候補地の整備モデル

①設計条件の整理

各法令の開発に伴う基準に従い設計を行う。整備基準は以下の通りである。

ア. 道路【会津若松市開発指導要綱（昭和 61 年 8 月 30 日）】

- ・ 区画内幹線道路は、開発区域外道路（W = 9.0m 以上）に接道すること
- ・ 区画内幹線道路は、W = 9.0m 以上（歩者道分離）
- ・ 区画道路は、W = 6.0 以上

イ. 公園【会津若松市開発指導要綱（昭和 61 年 8 月 30 日）】

- ・ 開発区域 5 ha～20ha 未満は、開発区域面積の 3 % 以上の公園・緑地を確保
- ・ 1 箇所 300 m² 以上（そのうち、1000 m² 以上の公園を 1 箇所以上）
- ・ 高圧線下、傾斜地及び道路の法面には、原則として設置しないこと。

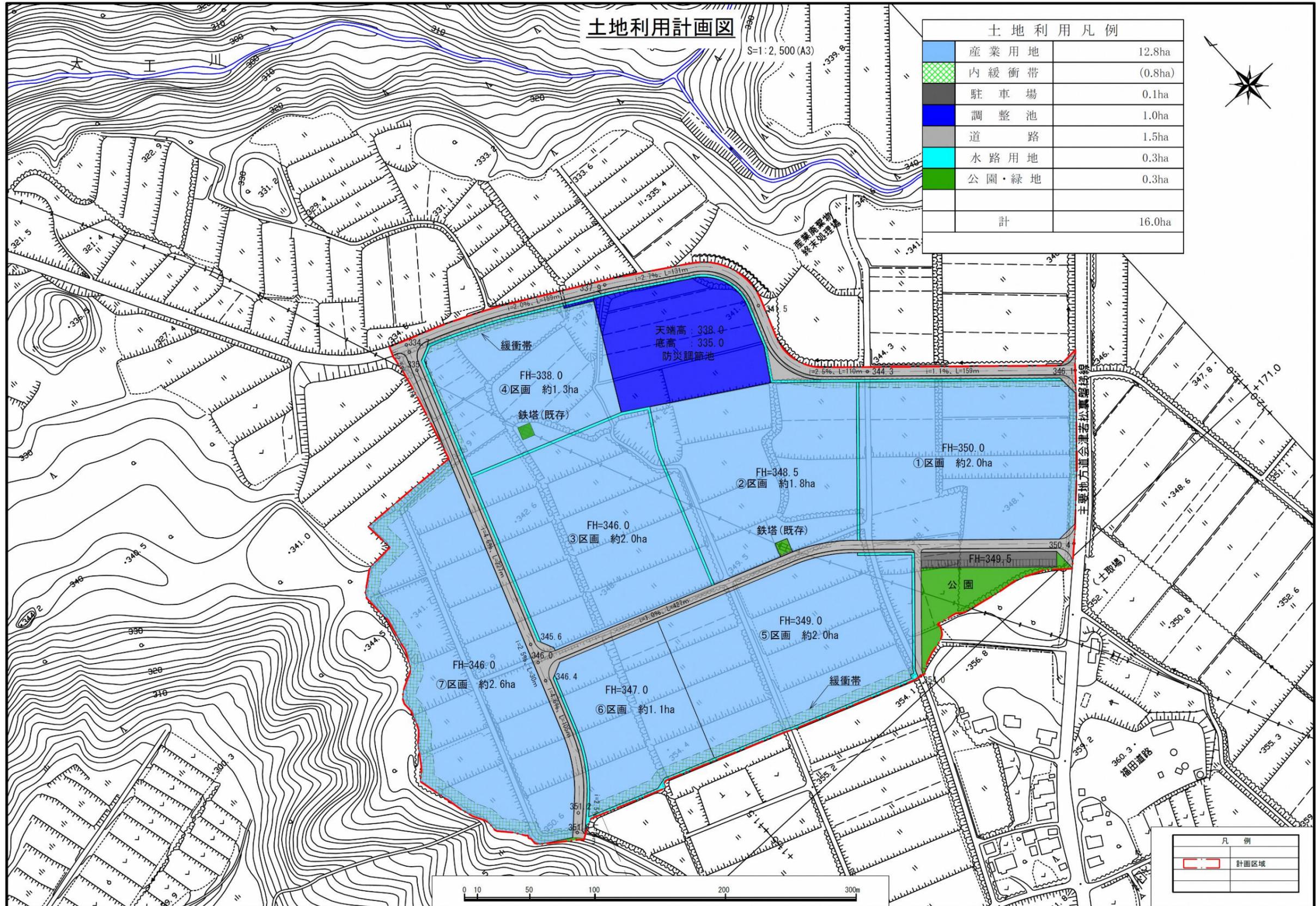
ウ. 緩衝帯（緑地）【都市計画施行令 第 28 条 第 3 項】

- ・ 騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- ・ 緩衝帯の幅員：15ha～25ha 未満の場合 15m（都市計画法施行規則 第 23 条 3）

エ. 防災調整池【福島県 開発許可制度の手引き<防災基準編>】

- ・ 河川計画の安全度に見合う防災調整池の設置（開発面積 10ha 以上）

②土地利用計画図



③イメージパース



④概算事業費

本事業の概算事業費は以下の通りである。ただし、物価上昇等の社会状況によっては変動する可能性がある。

なお、概算事業費のうち、用地取得費及び補償費については、令和6年度以降に実施する不動産鑑定、物件補償額の調査結果に基づき算出する必要があることから、本基本計画における概算事業費については、用地費及び補償費は含めないこととしている。

(仮称) 会津若松市新工業団地整備事業 概算事業費

項目	事業費総額(千円)	内容説明
調査業務	152,000	測量業務 89,000 千円 地質調査業務 6,000 千円 基本設計業務 57,000 千円
用地取得業務	3,000	不動産鑑定業務 1,000 千円 物件調査・補償額算定業務 2,000 千円
設計業務	53,000	実施設計業務 45,000 千円 許認可関係業務 8,000 千円
施工業務	1,962,000	造成工事等業務 1,932,000 千円 確定測量・登記業務 30,000 千円
その他	58,000	土木事業支援業務 52,000 千円 農村地域産業導入実施計画変更業務 5,000 千円 相続人調査等業務 1,000 千円
小計	2,228,000	
消費税(10%)	222,800	
事業費	2,450,800	

(4) 最有力候補地における整備に向けての課題

今後の事業を進めるにあたり、クリアすべき課題を整理する。

ア. 地権者等合意形成

用地買収や造成工事に向けて、地権者や地域住民の方々の協力が必要不可欠となる。住民の方々の理解を得るために、重要なフェーズごとに必要な説明を行い、合意形成を図りながら進める。

イ. 開発許可等土地利用規制の調整

本候補地は都市計画法における市街化調整区域であり、開発行為等を行うためには、地区計画を定めることにより立地基準を満たす必要がある。

また、農業振興地域の整備に関する法律における農用地区域であり、除外手続きが必要となるとともに、農地法における第1種農地であり、農地転用の手続きが必要となる。

これらは造成工事着手までに終了する必要がある。

ウ. 鉄塔や送電線による土地利用規制の協議

候補地には、南東から北西方向に高圧送電線(66kv)の鉄塔が立地している。鉄塔や送電線の周辺には土地利用の制限があることから、施工段階や建屋等立地の条件について関係者と協議して進める。

エ. インフラ供給事業者との調整

工業団地整備に関わる上水道や電力等のインフラ関係について、関係機関と適宜協議しながら進める。

オ. 放流先河川管理者等の同意の取得

工業団地内の雨水排水や工場などから排出される処理水は河川に放流されることから、河川管理者や農地、漁業等の河川を利用している事業者との調整を図りながら進める。

カ. 企業要望に応じた区画割変更の検討

本候補地は比較的平坦な敷地であることから、企業からの要望と造成工事の状況に応じて、区画の面積や形状を変更することも検討することが可能である。

企業要望に応じて区画面積等を変更できれば、企業側もニーズに近い用地を確保できるメリットがあることから、企業誘致に繋がりがやすいと考えられる。

キ. 分譲価格について

近隣自治体や、本市が近年整備した工業団地の分譲価格等を踏まえ、事業費の削減や立地に係る用地取得助成制度の創設により、実質価格として 10,000～12,000 円/㎡程度となることが望ましいと考えられる。

5章 事業手法・スケジュール

1. 事業手法の検討

公共工事は「分離発注方式」が原則であるが、本事業の実施にあたっては、企業誘致の受け皿がない中で、より早期の整備が求められることや、良質な団地整備に向けて民間ノウハウの活用が必要であることから、多様な事業手法の採用を検討する。

(1) 工業団地整備に向けた事業内容の整理

基本構想等を踏まえ、本事業を実施するうえで想定される業務項目を整理する。

表 想定業務内容の整理

No	業務分類	業務概要	
1	調査業務	①地形測量、地質調査	・設計に必要な地形測量、地質調査
		②基本設計	・実施設計の基本条件を確定するための基本設計
		③その他事前調査	・流末調査
2	用地取得業務	①不動産鑑定業務、物件調査・補償額算定業務、用地交渉業務等	・用地取得に必要な土地の価格算定や補償計画、権利者への土地調書・物件調書の説明や契約等の用地交渉
3	設計業務	①実施設計業務	・工業団地造成事業に必要な工事の実実施設計
		②その他関連業務	・各種許認可、補足測量等
4	施工業務	①造成工事等	・造成工事、関連基盤施設工事等
		②確定測量・登記事務	・工業団地の宅地の確定測量等の実施、登記事務
5	維持管理 企業誘致 業務	①維持管理業務	○維持管理対象物 ・舗装、道路附帯物、道路構造物、上下水道の管路、緑地公園 ○維持管理業務 ・点検管理等の巡回業務 ・清掃管理業務 ・破損等に対する小規模修繕業務
		②企業誘致業務	○企業誘致業務 ・企業誘致 ○宣伝広告等業務 ・工業団地の宣伝・広告など

(2) 事業手法の比較

最適な事業手法を検討するため、従来方式及び民間ノウハウを活用した方式の例を整理し、比較を行う。

①事業手法の例

ア. 従来方式（分離発注方式）

【事業の考え方】

- ・市が自ら資金調達を行い、設計・施工は民間事業者が発注し、維持管理・企業誘致を市が実施する方式である。設計・施工を分離発注するものであり、これまでの工業団地整備において行ってきた事業手法である。

メリ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・確定した仕様により精度の高い工事費算出が可能。 ・設計・施工を分離発注するため、民間事業者の受注機会が多い。 ・従来一般的な手法であり、過去の実績も多数あるため、事務手続きをスムーズに進めることができる。 ・各業務において発注時の仕様・条件と異なる状況が発生した場合、柔軟な契約変更の対応ができる。
デ メリ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・確定した仕様に基づき発注することから、民間事業者のノウハウを効果的に活用することが難しい。 ・分離発注のため、施工方法の条件の制約において、設計時に遡った対応は基本的にできないことから、設計段階における施工手法の確認が重要となる。 ・業務毎に入札契約手続を実施する必要があるため、手続に時間を要し、事業期間の短縮が見込めない。

イ. DB方式

【事業の考え方】

- ・市が自ら資金調達を行い、設計・施工を民間事業者に一括発注し、維持管理・企業誘致を市が実施する方式である。設計・施工を一体的に発注する事業手法である。

メリ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工を一括発注することにより、各事業者の持つ専門的な技術を最大限に活用することが可能となり、効率的・効果的な事業が行われ、事業期間の短縮が期待できる。 ・事業者を段階的に選定するプロセスが短縮できる。 ・従来方式に比べ、発注業務の負担が軽減される。
デ メリ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・分離発注方式により設計と施工を分離発注した場合に比べ、民間事業者の受注機会が減少する。 ・概算設計の段階で発注を行うことから、施工経費の積算が概算額となる。 ・施工前に設計の的確性についてチェックする必要がある。

ウ. P F I方式（B T O方式）

【事業の考え方】

- ・設計・施工から維持管理・企業誘致までを一体の業務として複数年契約により、市が一括発注する方式である。初期投資費用等の資金調達については民間事業者が行い、施設整備後、市に施設を引渡し、民間事業者が維持管理・企業誘致を行う。

メリ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工から維持管理・企業誘致までを一括発注することにより、各事業者の持つ専門的な技術を最大限に活用することが可能となり、効率的・効果的な事業が行われ、事業費の縮減が期待できる。 ・民間の持つ運営サービスのノウハウ等により良質な公共サービスの提供に繋がられる。 ・B T O方式では、公共施設等の供用開始以降、事業期間全体にわたって平準化した事業費を支払うため、厳しい財政事情の中でも事業を実施することが可能となる。 ・維持管理・企業誘致等への民間参入の機会拡大により、民間事業者の事業拡大につながる。
デ メ リ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・P F I法に則った各種手続きが煩雑であり、事業者選定については、価格だけではなくノウハウや事業計画の内容等を評価して事業者を選定・契約する必要があるため、事業者選定に時間を要することや発注者側の組織的な対応が求められる。 ・基本的にP F I事業は変更契約が認められないため、リスクの負担の分担など明確に決定する必要がある。 ・分譲業務を含めることは、民間事業者が売れ残りリスクを抱えることとなり、事業者の参入が難しくなる。 ・本手法を活用し工業団地整備を行った事例が極めて少ない。

エ. P F I（B T方式）

【事業の考え方】

- ・P F I方式として、設計・施工までを一体の業務として複数年契約により、市が一括発注する方式である。初期投資費用等の資金調達については民間事業者が行い、施設整備後、市に施設を引渡し、市で維持管理・企業誘致を行う。

メリ ット	<ul style="list-style-type: none"> ・B T O方式同様、一括発注を行なうことにより、各事業者の持つ専門的な技術を活用することが可能となり、効率的・効果的な事業が行われ、事業費の縮減が期待できる。
----------	--

デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・企業誘致がないことから、BTO方式に比べ民間ノウハウを活用できる範囲は限定される。 ・BTO方式に比べ事業期間が短いため、財政の平準化の効果は小さい。 ・PFI法に則った各種手続きが煩雑であり、事業者選定については、価格だけではなくノウハウや事業計画の内容等を評価して事業者を選定・契約するため、事業者選定に時間を要することや発注者側の組織的な対応が求められる。 ・基本的にPFI事業は変更契約が認められないため、リスクの負担の分担など明確に決定する必要がある。 ・本手法を活用し工業団地整備を行った事例が極めて少ない。
-------	--

前項のア～エの事業手法について、事業特性を整理すると次のとおりである。

表 事業手法の比較表

方式	ア. 従来方式	イ. DB方式	PFI方式	
			ウ. BTO方式	エ. BT方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・資金は、起債や補助金等により市が調達 ・設計・施工を分離発注 ・維持管理・企業誘致は市が行う 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金は、起債や補助金等により市が調達 ・設計・施工を一括発注 ・維持管理・企業誘致は市が行う 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達を実施 ・設計・施工から維持管理・企業誘致までを一括発注 ・施設整備後に施設所有権を市に移転し、その後契約に基づき維持管理・企業誘致を民間事業者が行う方式 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達を実施 ・設計・施工を一括発注 ・維持管理・企業誘致は市が行う ・施設整備後に施設所有権を市に移転する
事業主体	市	市	民	民
市の締結する契約	<ul style="list-style-type: none"> ○設計業務委託契約 ○建設工事請負契約 	<ul style="list-style-type: none"> ○基本契約 ○建設工事請負契約（設計施工一括） 	○PFI事業契約	○PFI事業契約
資金調達	市	市	民	民
設計 施工	市 (民への分割発注)	民 (民への一括発注)	民	民
施設所有	市	市	市	市
維持管理 分譲	市	市	民	市

(3) 検討対象の事業手法

維持管理・企業誘致業務を一括発注に含めることは、売れ残りリスクを民間事業者が抱えることとなるため、事業者参入の可能性が低くなることが想定される。設計・施工から維持管理・企業誘致までを一括発注し、工業団地を整備した事例は極めて少なく、大都市圏等の工業用地需要が非常に高い地域で成立しやすい傾向があることから、本市において実施することは困難である。そのため、本事業において、民間のノウハウを活用する業務は、設計・施工とする。

よって、本事業で検討対象とする事業手法は、従来方式及びDB方式、PFI(BT)方式の3手法となる。

この3手法について、基本的な3つの視点から定性的な比較検討を行うものとする。視点としては、「事業計画段階に関する事項」、「事業運営の安定性に関する事項」及び「公共の財政支出削減に関する事項」の3項目を取り上げ、定性的な比較をとりまとめる。

表 事業手法の定性的比較

項目		従来方式	DB方式	PFI (BT方式)
事業計画 策定段階に 関する事項	事業者 選定期間	△ 複数の発注手続き が必要であり、一 定の時間を要する	○ 選定期間短縮化が 可能	× PFI法に基づく ため一定期間を 要する
	民間ノウハウ 発揮の余地	× 分割かつ短期委託 により効果が限定 される	○ 設計・施工の 一括発注により 民間ノウハウの 活用が可	○ 設計・施工の 一括発注により 民間ノウハウの 活用が可
	類似事例	○ 多数	△ 一定程度有	× 極めて少ない
事業運営の 安定性に関 する事項	リスク 分担	× すべて公共	△ 公設のため PFIと比較して 公共負担増	○ 官民で適切な リスク分担構築が 期待できる
	公共の 体制	× 施設整備に伴う 人員確保が必要	△ 一括発注により 業務の負担は軽減 される	○ 民間主体のため 負担が軽減される
公共の財政 支出削減に 関する事項	財政支出の 平準化	× 一般財源分の 平準化は不可	× 一般財源分の 平準化は不可	△ 一般財源の平準化 効果は小さい
評価内容		× ・従来型の事業手 法であり実行性 が高いが、公共 側の負担が大き い。 ・大規模な造成事 業に民間ノウハ ウの活用が望ま れる本事業に対 して適合性は低 い。	○ ・大規模な造成事 業に対して民間 のノウハウを活 用するうえで有 効な手法である。 ・事業者選定の期 間短縮等事業推 進上のメリット もあり本事業へ の適合性は高い といえる。	△ ・BTO方式に比べ 民間ノウハウの 発揮が限定的で はあるが、事業 リスクや行政の 作業負担の軽減 効果等は高い。 ・しかし、発注手 続き等に要する 期間の長期化や 財政支出平準化 の効果が期待で きないなどのデ メリットも大き く、事業手法と しての適合性は 低い。

(4) 事業の実施手法

以上の検討を踏まえ、工業団地整備における事業手法について方向性をとりまとめる。

事業手法の優位性

① 従来方式 < DB方式、PFI方式 (BT方式)

- ・従来方式は、事業プロセスごとに入札契約手続を経る必要があるため、手続に時間を要する点が課題。
- ・早期分譲開始が求められる本事業においては、民間ノウハウを活用し、効率的・効果的に事業を進めることが可能なDB方式やPFI方式 (BT方式) が、従来方式に比べ、事業手法としての優位性が高い。

② DB方式 > PFI (BT方式)

- ・PFI方式 (BT方式) は、事業者が資金を調達する必要があること、さらには各種手続きの煩雑さから事業者参入の可能性が低いため、DB方式に比べ、事業手法としての優位性は低い。



事業の実施手法：DB方式

- ・設計・施工を一括発注するため、発注手続に要する期間が短縮される。
 - ・設計段階から施工者の技術を反映することが可能であるため、施工者の強みの施工技術を活かしやすく、特に、地盤対策や排水処理等のコストなど施工期間に大きな影響を与える工事に施工者のノウハウを活かせるため、コストや工期の縮減に繋げることができる。
- ⇒本手法により民間ノウハウを最大限活用し、早期の分譲開始を目指す。

(5) 全業務内容の官民の役割分担

本事業の全業務内容について、造成事業の特性を加味し、官民の役割分担を明示する。

宅地造成等の事業を行う場合、地質状況や排水状況等、様々な条件により対策工法が異なり工事に大きな影響を与える。このような事業に対するリスクを把握し円滑に事業推進を行うため、基本的に調査段階における業務は市側の業務分担とし、設計・施工段階での事業を民間事業者が実施する。

維持管理・企業誘致業務については、(3)で整理したとおり、民間事業者にとってリスクとなり、事業参入の可能性が低くなるため、市側の業務分担とする。

表 業務範囲

No	業務分類		市	民間
1	調査業務	a. 地形測量、地質調査	○	－
		b. 基本設計	○	－
		c. その他事前調査	○	－
2	用地取得業務	a. 用地取得業務	○	－
3	設計業務	a. 実施設計業務	－	○
		b. 許認可の取得	○	－
		許認可の取得に係る協議 資料の作成	－	○
4	施工業務	a. 造成工事等	－	○
		b. 施工監理	－	○
		c. 確定測量	－	○
		登記事務	○	－
5	維持管理・ 企業誘致業務	a. 道路施設等の維持管理業務	○	－
		b. 企業誘致業務	○	－

(6) 官民リスク分担

①リスク分担の考え方

工業団地の造成事業等を実施する場合、事業期間中に発生する可能性のある事故、天災、需要の変動等の経済状況の変化などを正確に予測・想定することは不可能であり、これらが実際に発生した場合、事業の遅延や費用の増加等事業の実施に影響を与えることが懸念される。このような事業の実施にあたり不確実性のある事由によって、損失等が発生する可能性をリスクとする。

事業を円滑に推進するため、リスクが顕在化した場合にこれらに対応する役割を分担しておくことが望ましいことから、官民連携事業においてはリスク分担として事前に役割を検討しておく。

一般的な公共事業においては、事業に附随するほぼすべてのリスクを行政が負担しているが、官民連携事業を活用する場合、民間事業者の関連度合に応じてリスクの一部を移転することが可能になる。ただし、リスクの移転においては、民間で適切にコントロールできないリスク（本事業そのものへの住民反対等）を民間へ負わせることは、事業への応募者が見込めなくなるなどの影響が懸念される。

「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」（内閣府）に基づき、民間事業者のリスク管理能力が生かせる部分を民間に分担させることで、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と財政支出削減につながる適切なリスク分担とすることが望まれる。

②想定されるリスクと官民のリスク分担

本事業で想定されるリスクと官民のリスク分担を、次のとおり想定する。なお、当該リスク分担はあくまで現段階における案であり、基本設計の検討等を踏まえ、より適切なリスク分担を構築することとする。

リスク	内 容
共通 リスク	事業者選定や法制度、社会的なリスクなど事業全体について、事業の遅延や中止、コストの変動に影響するものなどのリスクが考えられる。なお、本事業では、資金調達は市が行うため、金利変動等のリスクは見込まないものとする。
設計段階 リスク	設計段階では、調査や設計、用地の関連において設計変更等が発生するリスクが考えられる。工業団地等の土木工事を主体とした事業の場合、事前に調査ができていない土壌や排水の状況等により設計の変更等が発生するリスクが高くなることが懸念される。 また、用地取得が事業に与える影響が大きい団地造成においては、用地取得の時期や各工程との関係において十分注意することが必要である。
施工段階 リスク	土木工事を主体とした造成事業においては、施工段階において事業の遅延等のリスクが懸念される。想定外の自然災害や硬岩の発生等による工事遅延など様々な環境的要素による影響が懸念されるため、これらのリスクを適切に分担することが望まれる。

表 官民リスク分担（案）

○：主分担 △：従分担

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	公募資料等のリスク	公募資料等の誤りに関するもの	○	
	応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由による事業契約の中止、遅延	○	△ ※1
		事業者の責に帰すべき事由による事業契約の中止、遅延		○
	政策リスク	政治上の理由ないし政策変更による事業内容の変更、中止	○	
	法令等変更リスク	本事業に直接関係する法令等の新設・変更	○	
		上記以外の法令等の新設・変更	○	
	許認可取得リスク	市の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによる遅延、変更など	○	
		事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによる遅延、変更など		○
	住民対応リスク	本事業の実施そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望等への対応	○	
		住民説明や事業への苦情等、事業者が行う業務への対応		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	環境影響リスク	市が行う業務に起因する周辺環境の悪化	○	
		事業者が行う業務に起因する周辺環境の悪化		○
	不可抗力リスク	地震、火災、暴動等市又は事業者のいずれの責めに帰すことのできない事象によるもの	○	△ ※2
物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動等に係るもの	○	△ ※3	
事業の中止・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	事業者の事由による事業の中止・延期・遅延		○	

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計 段階	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に起因するもの	○	
		上記以外の測量・調査に起因するもの		○
	用地取得リスク	計画用地の確保、計画用地の形状の変更、 用地取得の長期化による事業の遅延・中止 計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物 に起因するもの	○	
		設計変更リスク	市の指示又は市の責に帰すべき事由による 設計変更によるもの	○
	事業者の責に帰すべき事由によるもの			○
施工 段階	工事遅延リスク	市の責に帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責に帰すべき事由による工事遅延 に起因するもの るリスク		○
	施設損傷リスク	事業者が施設を市に引き渡す前に生じた、 施設や材料の破損		○
	建設コスト リスク	市の責に帰すべき事由による工事費増大	○	
		事業者の責に帰すべき事由による工事費増 大		○
	瑕疵リスク	事業契約書に規定する瑕疵担保期間中の施 設の瑕疵に関するもの		○
		事業契約書に規定する瑕疵担保期間後の施 設の瑕疵に関するもの	○	
	要求水準未達 リスク	事業者の責に帰すべき事由によるもの		○
	要求水準変更 リスク	市の責に帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責に帰すべき事由によるもの		○

※ 1：事業者は既に支出した金額を負担。

※ 2：不可抗力の場合、事業者は一定の範囲もしくは一定の額を負担。

※ 3：一定の範囲内の物価変動は事業者負担。

2. 事業スケジュール

事業は以下スケジュールの通り実施する。なお、下記スケジュールは現時点での想定であり、適宜見直しを行うとともに、可能な限り早期に分譲開始できるよう、DB方式を活用し工期の短縮に努めていく。

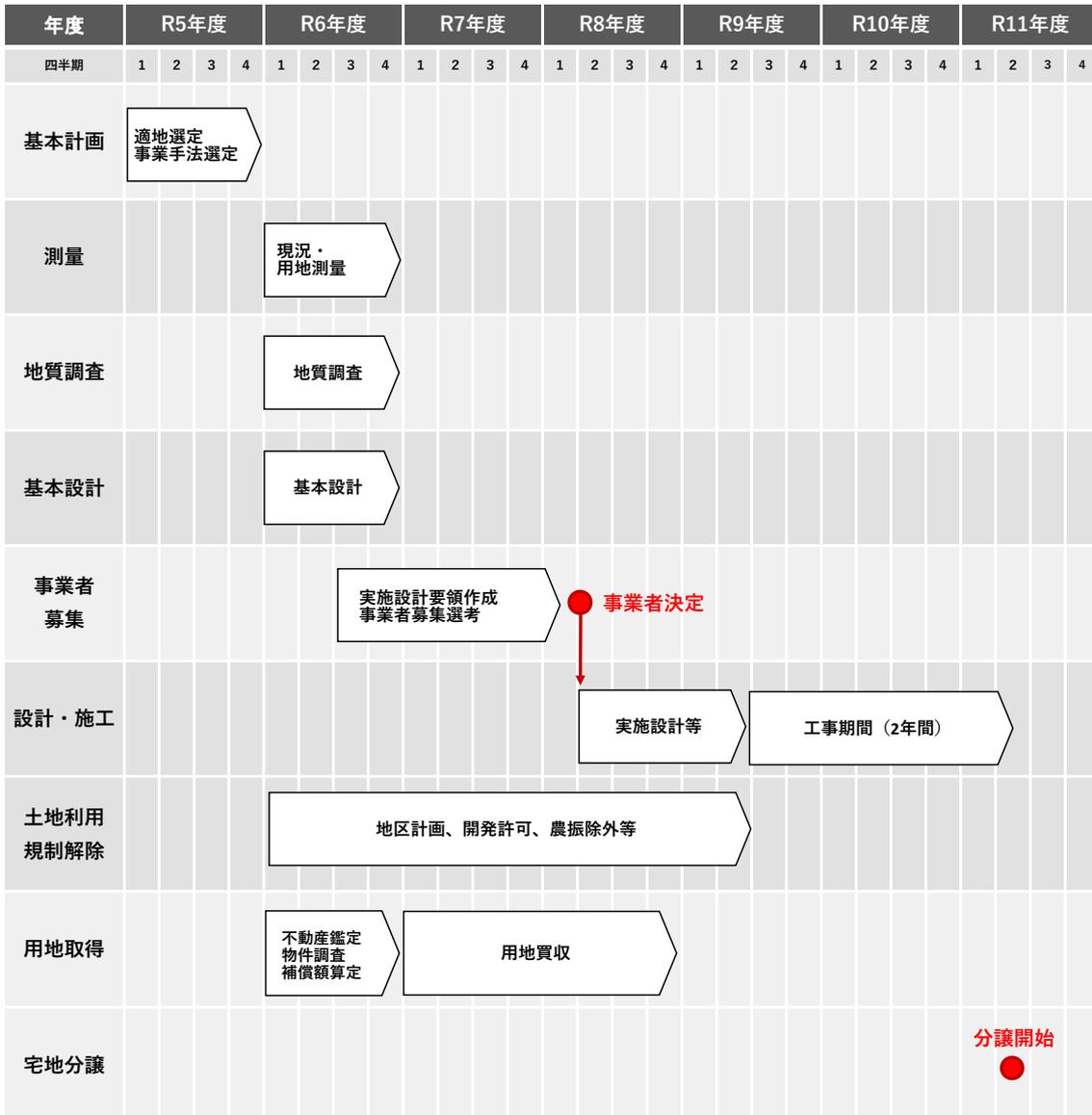


図 事業スケジュール