

(仮称) 新工業団地基本構想

令和5年1月

会津若松市

目次

第1部	基本方針.....	1
1-1	基本構想の性格.....	1
1-2	開発の目的及び必要性.....	1
1-3	検討経緯.....	3
1-4	導入業種.....	3
1-5	事業効果.....	4
1-6	リスク管理.....	6
第2部	事業構想.....	7
2-1	事業主体.....	8
2-2	整備手法.....	8
2-3	分譲面積.....	9
2-4	総合予算.....	10
2-5	適地選定.....	11
2-6	年次計画.....	12
第3部	基本計画の策定に向けて.....	13
3-1	契約方式.....	13
3-2	業務フロー.....	13

第1部 基本方針

本項では、基本構想の性格をはじめ、開発の目的や必要性、(仮称)新工業団地整備事業についてのこれまでの検討経過のほか、導入業種の考え方、事業により得られる効果について、今後、基本計画を策定するにあたり指針となる事項を定めています。

1-1 基本構想の性格

基本構想は、(仮称)新工業団地の整備に向け、事業の内容、規模、手法等の骨子や指針を定めるものとする。

なお、本基本構想により定めた事業の骨子や指針を踏まえ、事業の方向性を決定した後、整備実施にあたっては、(仮称)新工業団地基本計画を策定する中で、適地の選定や具体的なスケジュール等を定めることとする。

1-2 開発の目的及び必要性

会津若松市第7次総合計画では、「企業誘致等により、安定したしごとのあるまち」を目指す姿とし、工業用地の整備・供給などにより企業誘致を推進し、雇用の拡大と定住人口の増加、市民所得の向上を図ることとしている。

本市の工業団地は、平成27年の河東工業団地完売に続き、平成28年から分譲を開始した徳久工業団地が平成30年度に完売したため、新たに分譲可能な工業用地が無いことから、さらなる企業誘致の促進のため、令和2年3月に策定した会津若松市工業振興計画において、新たな工業団地の整備を位置付けたところである。

なお、令和3年11月に行われた第7次総合計画中間評価において、今後の方針として、企業誘致の受け皿となる新たな工業用地が必要とされており、工業振興計画に位置づけた新たな工業団地の整備に向け、基本構想を策定することとしている。

■ 会津若松市第7次総合計画（平成29年2月）

政策分野 13 企業立地・産業創出

目指す姿 企業誘致と支援、起業支援、新産業の創出により、安定したしごとのあるまち

施策1 企業誘致の推進と企業間連携の強化

工業用地の整備・供給などにより企業誘致を推進することに加え、企業間の連携を推進するなど、既存企業を支援することで、雇用の拡大と定住人口の増加、市民所得の向上を図ります。

主な取組 ①企業誘致活動の推進 ②工業用地の整備・供給

■ 会津若松市第7次総合計画中間評価（令和3年11月）

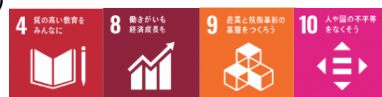
*企業誘致の推進

【これまでの取組】

平成27年の河東工業団地完売に続き、平成28年から分譲を開始した徳久工業団地は平成30年度に完売するなど、雇用拡大に向けた取り組みを行ってきました。

【今後の方針】

本市の雇用創出と地域経済の活性化に向け、積極的な企業誘致と既存企業の安定操業に向けた支援に努めます。また、徳久工業団地等が完売したことから、企業誘致の受け皿となる新たな工業用地が必要とされており、工業振興計画に位置づけた新たな工業団地の整備に向け、(仮称)新工業団地基本構想を策定します。



■ 会津若松市工業振興計画（令和2年3月）

第4章 工業振興施策の方向性

本市の特徴と課題を踏まえ、以下の施策を推進することで、企業立地の促進と既存企業の拡充に取り組みます。

1 企業誘致活動の推進

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。

2 工業用地の整備・供給

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。

【工業振興の指標と目標】

	現況値	目標値(R11)
製造品出荷額等	2,297 億円	3,200 億円
従業者数	9,058 人	10,000 人

※製造品出荷額等の現況値は H29、従業者数の現況値は H30 の値

1-3 検討経緯

上記のとおり、本市においては、徳久工業団地の完売等により新たに分譲可能な工業用地が無いことから、さらなる企業誘致の促進のため、「総合計画」及び「工業振興計画」において、新工業団地の整備推進を位置づけ、準備を進めてきた。

このような中で、これまでは、新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえ、昨今の社会情勢や市の財政状況等について総合的に勘案した結果、事業着手を見送った経過にある。

なお、この間も、立地を検討する企業等より、新たな工業団地についての問い合わせがあったほか、令和3年2月には、会津若松商工会議所より市議会に対し、新工業団地造成に係る陳情があり、市議会各会派より市に対し要望があるなど、市内外の関係者より、早期整備に向けた要望等が出されている。

以上の経緯を踏まえ、本市の工業振興を図るための各関連計画における位置づけや、企業や市民の皆様のご意見、ご要望を重く受け止め、(仮称)新工業団地について整備を開始しようとするものです。

1-4 導入業種

本市では、これまで企業誘致を推進するにあたり、高付加価値を生み出すことが可能な分野として、半導体や自動車等の先端産業向け高度部材や地域資源を活用した成長ものづくり分野のほか、次世代を担う産業として成長が期待される医療福祉、ICT、再生可能エネルギーの各関連分野を産業集積の柱に位置付け、社会経済情勢の影響を受けにくい産業基盤の構築に向け取り組んできた。

他方、本市の現況としては、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しており、近年ではものづくり企業とスマートシティ AiCT 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、新たな産業の創出も期待されるところである。

このような状況を踏まえ、(仮称)新工業団地への導入業種については、成長産業等の立地をターゲットにしつつも、今後、基本計画を策定する中で、アンケート調査等の実施により企業や関係機関からの情報収集を行い、地域特性である多様な産業集積を生かし、様々なニーズに対応しながら検討していくこととする。

■ 「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）

5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項

(1) 地域の特性及びその活用戦略

- ①会津地域の先端産業向け高度部材産業の集積を活用した成長ものづくり分野
- ②会津地域の会津漆器や会津桐製品等の伝統技術を活用した成長ものづくり分野
- ③会津若松市の大学やベンチャー企業等の I C T 人材を活用した第 4 次産業革命 (I o T の地域展開)
- ④会津地域の自然エネルギー関連技術を活用した再生可能エネルギー関連産業
- ⑤会津地域の「先端産業向け高度部材産業」の集積を活用した医療関連産業分野

1-5 事業効果

新工業団地の整備に伴う事業効果については、市の財政への波及効果をはじめ、経済波及効果として直接効果と波及効果などが期待されるところである。

■ 市の財政への波及効果

①企業からの税収入

固定資産税、法人市民税、水道使用料

②従業員からの税収入

住民税

■ 経済波及効果

①直接効果

- ・建物、機械設備などの初期投資による効果
- ・製品等の生産による効果

②一次波及効果

- ・生産活動による企業間取引に伴う効果
- ・操業後のさらなる設備投資に伴う効果

③二次波及効果

- ・従業員の市内消費に伴う効果

■ その他効果

①新規雇用創出による人口流入及び人口流出の抑制

②企業集積による交流人口の拡大

なお、事業効果の目安とするため、(仮称)新工業団地整備により期待できる効果について次のとおり試算した。(試算に用いた雇用人数及び面積については次章を参照)

- (ア) 企業からの税収入等 約1億円/年
(8割以上が固定資産税分で景気動向に影響されない安定的税収)
- (イ) 企業による初期投資 約97.5億円
(立地企業による建物、機械設備取得費用)
- (ウ) 給与収入約19.5億円/年、消費支出約6.3億円/年
(雇用創出と従業員の消費拡大 新規雇用500名程度)

算定根拠

(ア) 全立地企業が本格操業している期間として、河東工業団地は平成29年度～令和3年度の5年間、徳久工業団地は令和3年度の1年間の税収等(固定資産税、法人市民税、水道使用料)(※1)から算出。両工業団地分譲面積(13.6ha)のうち、既に投資がなされた面積(12.2ha)と、想定分譲面積(10.0ha)の比計算により年額約100,410千円と算出。

算定式 $122,500 \text{ 千円} \times (10/12.2) = 100,410 \text{ 千円}$

(※1)河東工業団地及び徳久工業団地の税収等(市税務課、上下水道局のデータから推計)

項目	固定資産税	法人市民税	水道使用料	合計
本格操業から令和3年度までの税収等(千円)	303,398	36,477	19,882	359,758
1年あたりの税収等(千円)	103,817	12,084	6,598	122,500
合計額に占める割合	84.7	9.9	5.4	100.0

(イ) 立地企業による直接投資額の実績として、河東工業団地計約74億円(建物36億円、機械設備38億円)、徳久工業団地計約45億円(建物27億円、機械設備18億円)であることから、これを合算し、両工業団地分譲面積(13.6ha)のうち、既に投資がなされた面積(12.2ha)により除し、1ha当たり約9.75億円と算定。新工業団地想定分譲面積(10.0ha)により算出。

算定式 $7,400,000 \text{ 千円} + 4,500,000 \text{ 千円} = 11,900,000 \text{ 千円}$
 $11,900,000 \text{ 千円} / 12.2 \text{ ha} = 975,410 \text{ 千円/ha}$
 $975,410 \text{ 千円} \times 10.0 \text{ ha} = 9,754,100 \text{ 千円}$

(ウ) 給与収入単価(千円)(※2)、消費支出単価(千円)(※3)をもとに算出。

算定式 $325 \text{ 千円} \times 12 \text{ カ月} \times 500 \text{ 名} = 1,950,000 \text{ 千円 (給与収入)}$
 $105,706 \text{ 円} \times 12 \text{ カ月} \times 500 \text{ 名} = 634,236 \text{ 千円 (消費支出)}$

(※2)「令和3年労働条件実態調査(福島県)」における製造業一人あたり平均賃金

(※3)「家計調査 令和3年(平均)(総務省)」における一人あたり消費支出

1-6 リスク管理

工業団地整備においては、団地造成後、未分譲地(売れ残り)が発生し、長期間保有したままになることが最も懸念されるリスクと考えられる。このような売れ残り資産保有リスクを最小化するため、以下の点に留意する必要がある。

なお、リスク回避のみを考慮し必要以上に分譲面積を抑えることや、小規模な団地を複数回に分けて段階的に開発することは、関連計画における目標達成に向けた工業団地整備との整合性が図れないことや、複数の工業団地関連施設の維持管理コスト、インフラ整備等経費の増加などのデメリットがあると考えられる。

(1)適正な分譲単価設定

分譲価格は、事業費をもとに算定されることから、まずは事業費の削減について検討する必要がある。今後、基本計画を策定する中で行われる適地調査において、事業経済性を重視した検討を行うとともに、工業団地に必要となるインフラ等について、改修等の対応により事業費を圧縮する方策等についても検討する必要がある。

また、他自治体等の工業団地との競争力を強化し、早期分譲による売れ残り資産保有リスク回避の観点からも、用地取得助成金を創設し、適正な分譲単価設定を行うことが不可欠である。

(2)企業誘致活動の実施及び継続

本市が近年整備した工業団地については、企業との誘致交渉の初期段階から市長自らのトップセールスのほか、企業要望に対して担当課を窓口としたワンストップサービスを徹底するなどの誘致活動を展開した結果、適正な分譲単価設定の効果もあり、早期に分譲が完了したところである。

なお、本市におけるこれまでの状況からも、企業誘致には相当の時間を要することが想定されることから、(仮称)新工業団地の分譲開始を見据え、現段階から長期的な視点を持ちつつ企業や関係機関との情報交換等を行い、信頼関係の構築に努める必要がある。

また、企業誘致活動は誘致をすれば終わりではなく、立地した企業の安定操業支援が不可欠であることから、今後も市の関係部署全体が立地企業に対する支援を継続していくことにより、他の自治体の取組みとの差別化を図ることが重要である。

(3)その他の対応

売れ残り資産保有リスクを回避するため、企業の要望に応じた分譲区画割を行うことのほか、PFI等の民間活力の活用などが考えられる。

なお、事業費の削減やその他のリスク管理策については、今後、委託事業者の提案などを含め、基本計画を策定する中で検討していく。

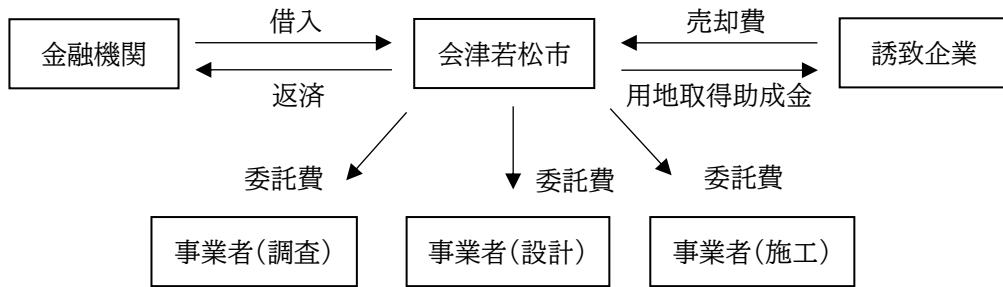
第2部 事業構想

(仮称)新工業団地整備事業の事業手法については、次に示したとおり、従来方式やPFI等の民間活力を活用した方式など、様々想定されます。

■ 想定される事業手法の例

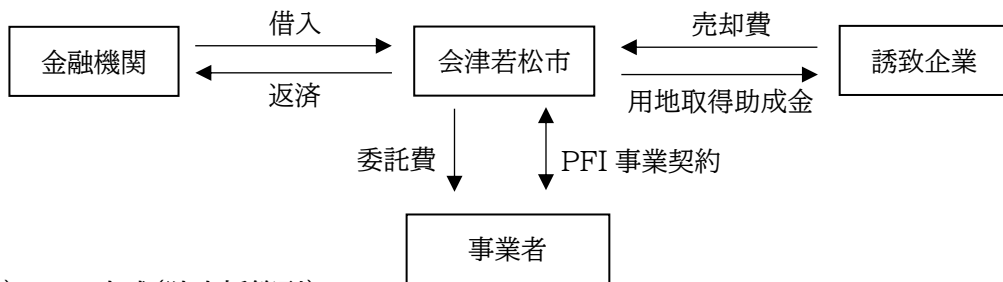
(1) 従来方式

調査、設計、施工等の業務を個別に契約する。



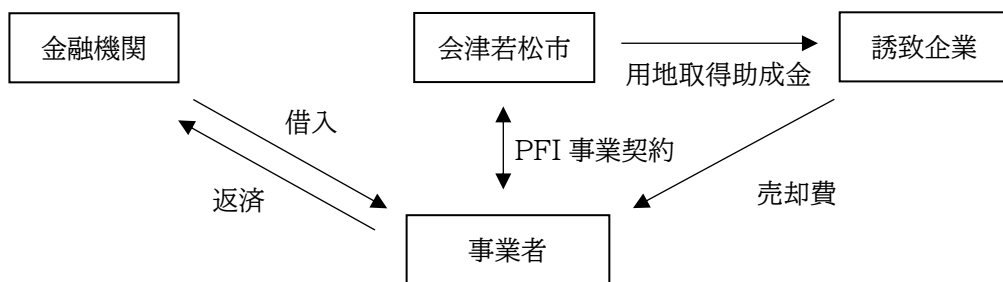
(2) PFI方式(サービス購入型)

PFI事業契約により、調査、設計、施工、維持管理等の業務を一括で契約する。



(3) PFI方式(独立採算型)

PFI事業契約により、調査、設計、施工、維持管理等の業務を一括で契約する。
事業費は事業者が負担するが、事業者が分譲価格を設定し、売却収入を得る。



本項では、事業手法を従来方式とした場合に想定される事業主体、整備手法のあり方、分譲面積及び概算事業費の目安、適地選定の考え方、年次計画について定めています。

今後、基本計画において、PFI等の民間活力の活用や、どの事業手法を選択するかも含めてより詳細な検討を行い、事業を推進していきます。

2-1 事業主体

➤ 事業主体は会津若松市

会津若松河東工業団地、会津若松徳久工業団地をはじめ、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、同公社については令和2年12月に福島県知事より解散の認可を受け、令和3年7月に解散、清算に係る一切の事務が終了したところである。

これを受け、事業主体については、本市における産業振興策との整合や開発の実現性、継続性の担保等の観点から、市が事業主体となり実施することとする。

2-2 整備手法

(1) 会計区分

➤ 特別会計を設置

市が事業主体となり事業を実施するにあたり、新工業団地整備という特定事業は一般会計とは区別した経理管理が必要であることから、特別会計を設置し、公営企業債を財源として対応し、土地売払収入をその返済に充てていく独立採算が基本となる。

(2) 事業管理体制

➤ 開発管理業務を外部委託

一時的な業務の増加が見込まれる事業等については、外部資源を利活用したアウトソーシングなどにより、効率的かつ効果的な人員体制の構築を推進していかなければならない。また、社会情勢から技術職員を確保し難い状況が続いており、既存業務における職員配置についても苦慮している状況がある。

このため、本事業の管理体制については、開発管理業務を外部に委託し、本市技術職員は検収等の必要不可欠な業務のみを行うこととする。

なお、開発管理業務に係る予算案については、(仮称)新工業団地整備に係る特別会計の設置と同時に提案することになる。

(3) 造成方式

➤ 先行造成方式で実施

造成方式については、本市が近年整備した会津若松河東工業団地、会津若松徳久工業団地と同様、企業ニーズに速やかに対応し、立地機会を逸することなく誘致を推進するためにも、先行造成方式により行うこととする。

2-3 分譲面積

➤ 10ha程度を想定

分譲面積は、「工業振興計画」において目標設定した従業員増加分のうち、(仮称)新工業団地の分譲効果による増加分を定め、本市がこれまで整備を実施した会津若松河東工業団地の分譲面積を念頭におきつつ、近年の工業団地整備等に係る傾向を踏まえた加算を行い算定した。

なお、開発面積については、候補地の形状や性質、周辺環境等により変動することから、基本計画を策定する中で、詳細な検討を行うこととする。

算定根拠

- ①「工業振興計画」において計画期間内(令和 2～11 年度)の従業者増加目標を約 1,000 人増と設定しており、うち 500 人程度分を新工業団地の分譲効果と想定。
- ②上記目標値は河東工業団地(分譲面積 8.5ha)と同値(500 人増)であることから、これを念頭に置きつつ、以下の傾向を踏まえ 2 割程度の面積を加算。

■ 近年の工業団地整備等に係る傾向

- ・自動化の進展により、雇用数当たりの敷地面積が全般的に大きくなる傾向がある
- ・立地企業の業種により雇用数に変動があり、分譲面積から人数を想定しきれない
- ・一般的に分譲面積が大きいほど、規模のメリットにより造成工事の単価は少ない

算定式 $8.5\text{ha} \times 1.2(2\text{割増}) = 10.2\text{ha}$

(参考)本市工業団地概要

項目	徳久工業団地	河東工業団地
開発前の主な地目	農地(平地開発)	山林(山地開発)
用地買収	あり	なし
概算事業費(億円)	14.7	12.6
分譲面積／開発面積(ha)	5.1／6.0	8.5／19.1
市想定従業員増加目標(名)	350	500
企業雇用計画(名)	430	499
従業員数(名)※令和5年1月末現在	255	265
分譲完了年度	平成30年度	平成27年度

2-4 総合予算

➤ 57億円程度を想定

総合予算は、概算事業費及び用地取得助成金等の合計額としており、「(仮称)新工業団地整備事業における本市の総負担額」という観点で算出したものである。

(1) 概算事業費(約34億円) [特別会計]

概算事業費は、開発関連業務委託費と造成工事費を合算したものである。

なお、造成工事費については、切土、盛土の必要性等、開発区域の状況により大幅な変動があることから、基本計画を策定する中で、詳細な検討を行うこととする。

算定根拠

- ① 平地開発である徳久工業団地の概算事業費(14.7億円)を基本とし、想定分譲面積(10.0ha)と徳久工業団地分譲面積(5.1ha)の比計算により事業費を算出。
 - ② 上記金額に物価変動分(10.3%増)(※3)を加算。
 - ③ 開発管理業務委託費(2億円)を加算。
- (※3)建設工事デフレーター(2015年度基準)(国土交通省)における2021年度暫定値

算定式

- ① $1,470,000 \text{ 千円} \times (10/5.1) = 2,882,353 \text{ 千円}$
- ② $2,882,353 \text{ 千円} \times 1.103 = 3,179,235 \text{ 千円} \approx 3,200,000 \text{ 千円}$
- ③ $3,200,000 \text{ 千円} + 200,000 \text{ 千円} = 3,400,000 \text{ 千円}$

(2) 用地取得助成金等(約23億円) [一般会計]

用地取得助成金等は用地取得助成金と企業立地奨励金を合算したものである。

県内等の他工業団地との競争力強化と立地企業の安定操業支援、さらには、早期分譲によりリスクを回避する観点からも、徳久工業団地等と同様に用地取得助成金及び企業立地奨励金が必要不可欠である。なお、分譲価格については徳久工業団地等と同等程度(約11,000円/㎡)として試算した。

算定根拠

- ① (仮称)新工業団地概算事業費(3,400,000千円)から、県工業団地等整備事業補助金分(100,000千円)を減算。
- ② 分譲面積(10.0ha)で除して平米単価を算出。
- ③ 11千円/㎡程度となるよう調整するために要する金額を算出。
- ④ 企業立地奨励金想定分(100,000千円)を加算。

算定式

- ① $3,400,000 \text{ 千円} - 100,000 \text{ 千円} = 3,300,000 \text{ 千円}$
- ② $3,300,000 \text{ 千円} / 100,000 \text{ m}^2 (10.0\text{ha}) = 33 \text{ 千円} / \text{m}^2$
- ③ $33 \text{ 千円} - 11 \text{ 千円} = 22 \text{ 千円} \times 100,000 (10.0\text{ha}) = 2,200,000 \text{ 千円}$
- ④ $2,200,000 \text{ 千円} + 100,000 \text{ 千円} = 2,300,000 \text{ 千円}$

(参考)本市支援制度支出内訳(令和5年1月末現在。支出予定含む。)

費目	徳久工業団地	河東工業団地
用地取得助成金(千円)	810,309	469,474
企業立地奨励金(千円)	16,482	11,135
合計(千円)	826,791	480,609

2-5 適地選定

事業用地の選定については、今後、基本計画策定業務の中で行われる適地調査において、開発の困難性等も含め、総合的な観点から検討していく。

なお、工業団地の事業用地は、一定規模の土地が必要となることから、土地利用規制がかかる区域の土地についても適地調査の対象になるものと考えられるところであり、最終的に適地と決定した土地においては、整備に要する土地利用規制の解除など、必要な手続きも想定しているところである。

適地選定にあたり、評価項目及び評価内容については以下のとおり想定しているが、詳細については基本計画を策定する中で決定していく。

評価項目	内容
関連計画及び事業	関連する政策、計画及び事業等における方向性及び位置づけとの整合性を評価。
法的規則	工業団地整備にあたり土地利用規制や各種法令クリアの可能性について評価。
事業経済性	事業の経済性について、事業費、分譲価格、将来的なインフラ整備の観点から評価。
都市機能基盤 (現況インフラ)	企業立地にあたり重要な条件となる現況インフラ整備(道路、上下水道、情報通信基盤等)の状況について評価。
分譲時期	予定分譲時期の分譲開始可能性から評価。
事業の進めやすさ	造成工事の容易性、用地取得などの観点から事業進捗の優位性について評価。
面積の確保	工業団地として必要な面積の確保可能性を評価。
造成工事の容易性	大規模な切盛土工事の発生や幹線道路からの工事車両の運行へ支障があるかを評価。
交通アクセス	物流の高速化を鑑み、現状及び将来的な幹線ネットワークの便利性について評価。
土地利用の制約	開発後の有効な土地利用度、地盤状況、周辺の土地利用・建築物との調和などから立地の適性を評価。
環境への配慮	工場立地に伴う周辺環境(動植物、文化財、景観)の影響度について評価。
労働条件	通勤の公共交通機関、生活環境等の観点から労働者の働きやすさについて評価。

2-6 年次計画

(仮称)新工業団地整備の年次計画は以下のとおりとする。

なお、令和6年度以降の事業については、基本計画を策定する中で、より詳細なスケジュールを決定する。

年度	事業項目	対応	財政対応
令和4年度	基本構想策定 事業化決定	市	(なし)
令和5年度	基本計画策定業務委託 (適地調査)	外部委託	一般会計
	事業用地決定	市	(なし)
令和6年度 令和7年度	特別会計設置(4月) 用地交渉・買収	市	特別会計
	開発業務委託 土地利用規制解除手続 不動産鑑定	外部委託	特別会計
令和8年度	地質調査 測量調査 基本設計 実施設計	外部委託	特別会計
令和9年度 令和10年度	造成工事開始 (工事期間2年)	外部委託	特別会計
令和11年度	分譲開始	市	特別会計
	用地取得助成金等の支出	市	一般会計

第3部 基本計画の策定に向けて

本項では、第1部、第2部で定めた内容を踏まえ、今後策定する基本計画に係る手続きを円滑に進めるため、契約等の必要事項について定めていきます。

3-1 契約方式

基本計画策定業務の委託にあたっては、価格のみによる競争ではなく、優れた企画等の提案を受け、ヒアリング等を実施した上で審査を行い当該業務の履行に最も適した受託候補者を決定するプロポーザル方式による事業者選定を検討する。

3-2 業務フロー

委託業務については、次年度業務への準備期間を踏まえた業務内容に鑑み、以下のとおり想定することとする。

- 委託契約準備(プロポーザル説明会、審査会等)
- 委託契約
- 新工業団地事業用地決定
- 新工業団地整備に係る概算事業費の算出
- 成果品の納品

なお、事業用地決定までの手続きは以下のとおり。

【適地調査】

各候補地について、専門的知識を有する委託事業者が土地利用の制約、インフラ整備状況、土地の形状や価格等を総合的に評価し、順位付けを行う。

【事業用地決定】

適地調査の結果を踏まえ、市長を本部長とする(仮称)新工業団地整備推進本部において、工業団地事業用地を決定する。