

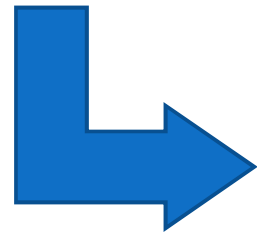
土地活用における経済効果について

1 経済効果（経済波及効果）とは

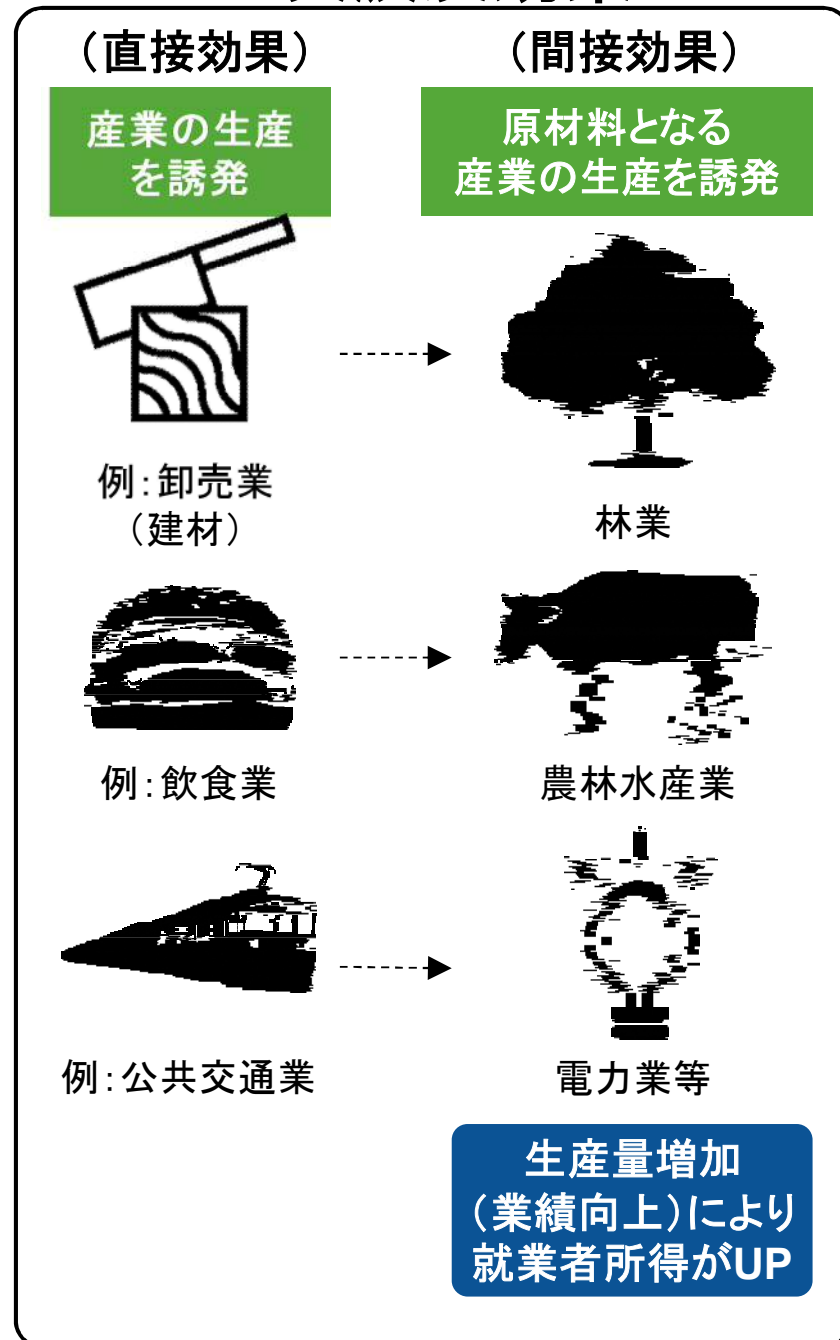
ある出来事が起こることで、特定の地域に消費支出（**新規需要**）が発生し、ある産業の**新規需要から、他の産業へ連鎖的に生産活動が誘発されて経済的に影響が出る**ことを言い、その影響の大きさを金額に換算したものの。

新規需要

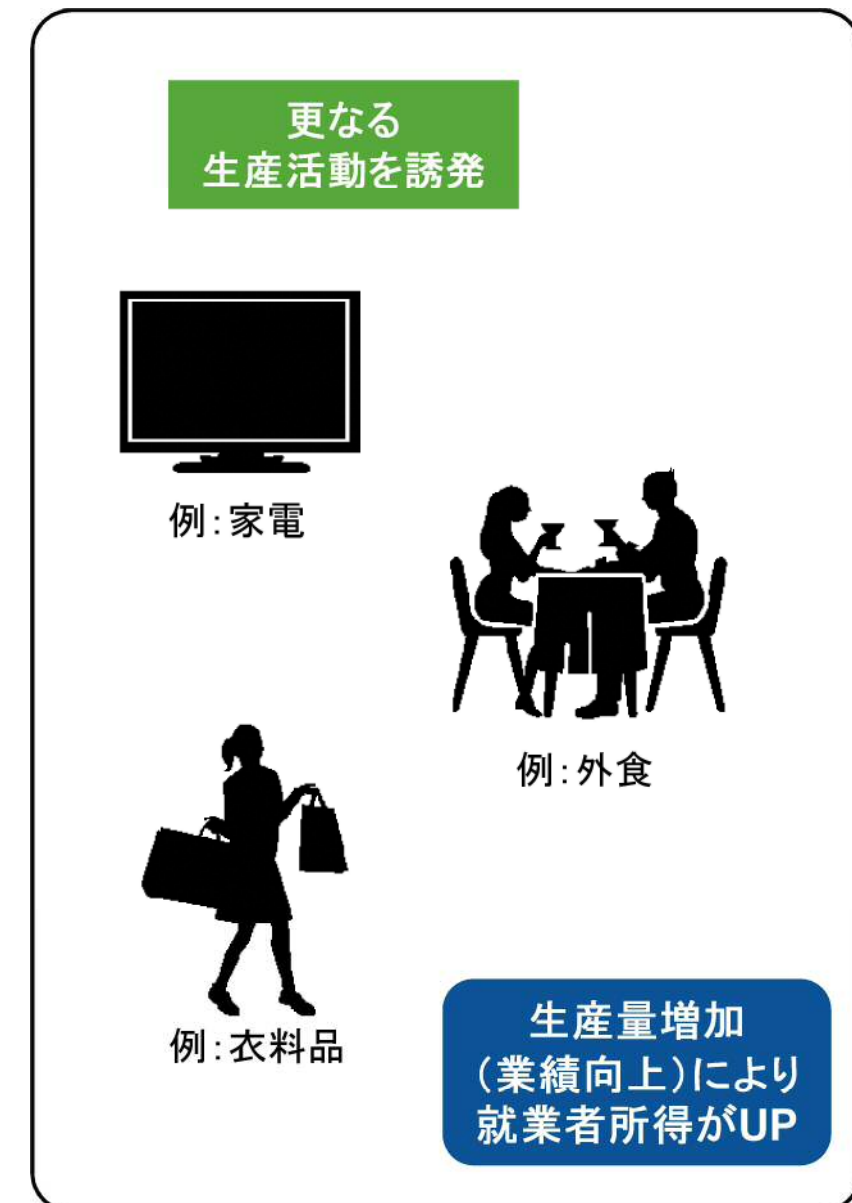
新たに施設を建てよう！



一次波及効果

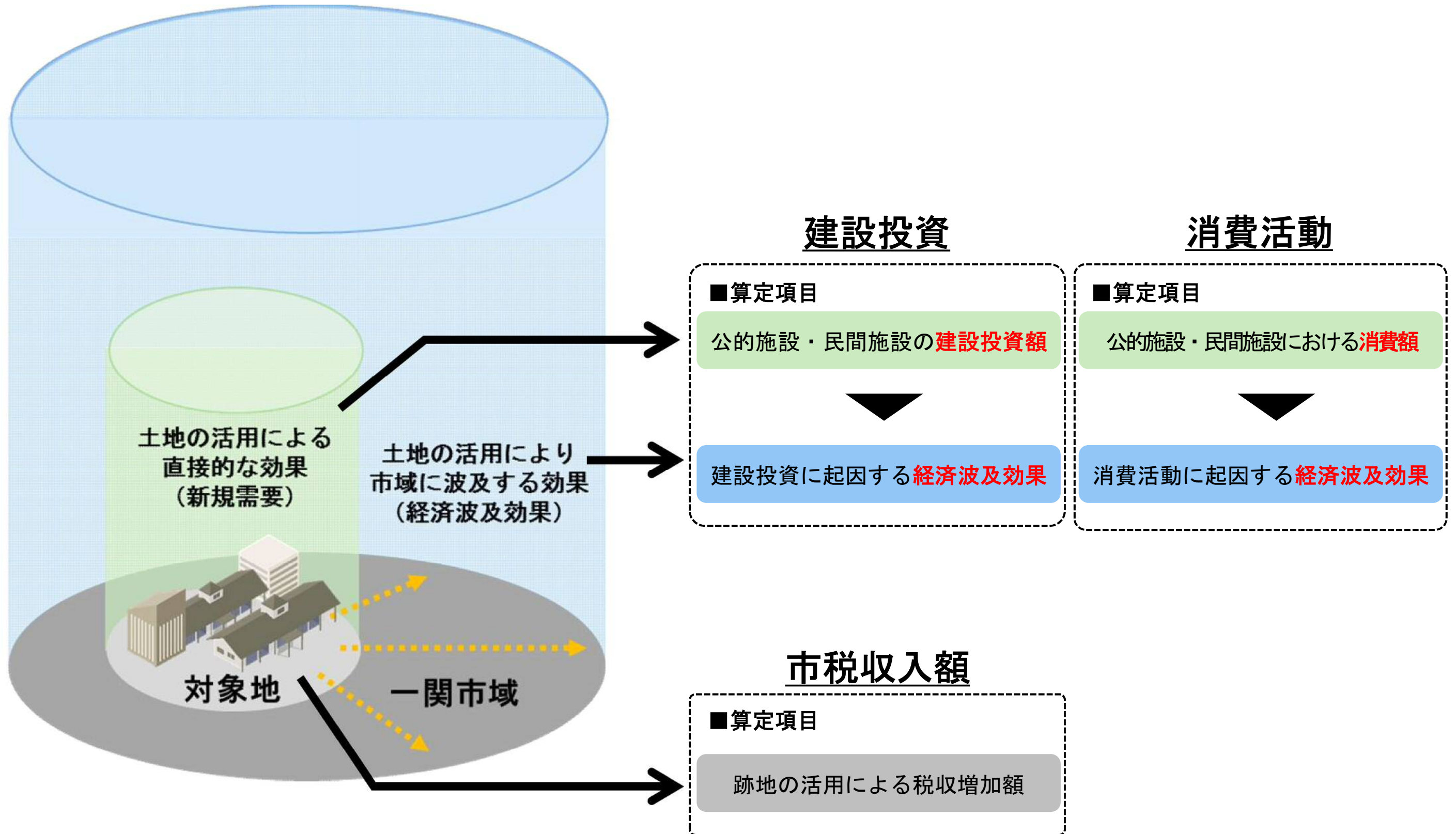


二次波及効果



家計支出が増加し
新たな消費活動が
生まれる

2 経済効果の推計項目



3 経済効果の推計に当たり設定した条件

管理運営法人の検討内容、統計調査、参考事例等を基に土地の活用例を想定し、施設に関する条件を設定した。

[建設投資]

【建築関係】	敷地面積	施設規模 (延べ床面積) ①	施工単価 (建築) ②	整備コスト ①×②	単価設定根拠
公共ゾーン	25,200㎡	5,000㎡	405千円/㎡	2,025,000千円	・JBCIによる施設整備費の統計情報
賑わい創出ゾーン①	24,000㎡	6,300㎡	226千円/㎡	1,423,800千円	
賑わい創出ゾーン②	13,700㎡	6,300㎡	226千円/㎡	1,423,800千円	
イノベーション創出ゾーン	23,500㎡	2,500㎡	358千円/㎡	895,000千円	
計	86,400㎡	20,100㎡		5,767,600千円	

※ JBCI：（財）建設物価調査会が運営する価格情報サービス

【土木関係】	整備規模	施工単価 (土木) ①	整備コスト ①×②	単価設定根拠
公共ゾーン	22,700㎡	48千円/㎡	1,089,600千円	・JBCIによる土木工事費の統計情報 ・他自治体事例（駅前の土地区画整理事業における公共施設整備費）
賑わい創出ゾーン①	20,850㎡	40千円/㎡	834,000千円	
賑わい創出ゾーン②	10,550㎡	40千円/㎡	422,000千円	
イノベーション創出ゾーン	22,250㎡	40千円/㎡	890,000千円	
計	76,350㎡		3,235,600千円	

3 経済効果の推計に当たり設定した条件

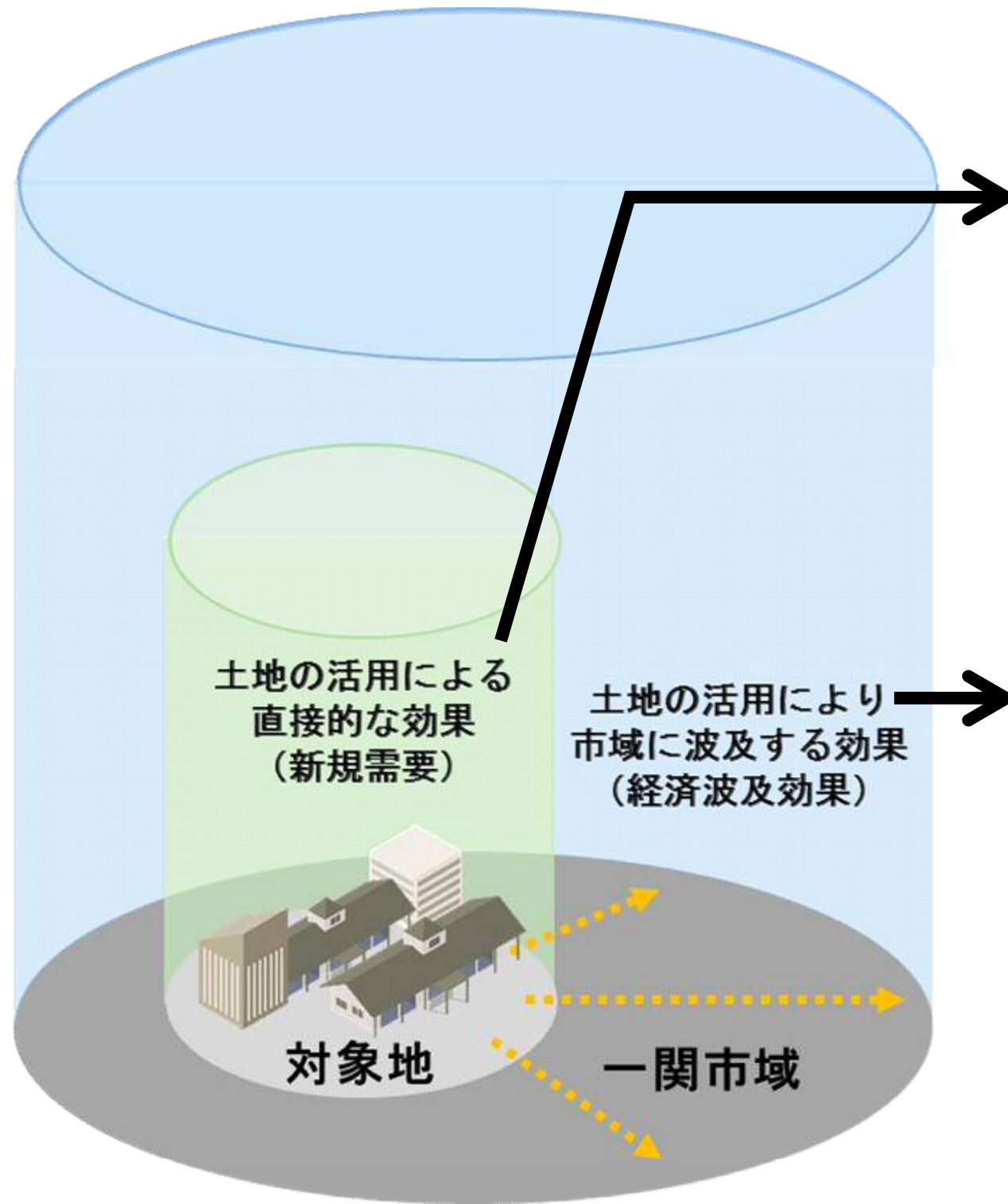
[消費活動]

【就業者数】	就業者数	就業者数設定根拠
賑わい創出ゾーン（商業施設）	370人	<ul style="list-style-type: none"> 一関市統計要覧（令和3年度版：H28年度数値） 参考事例（一人当たりのオフィス面積）等
イノベーション創出ゾーン（オフィス）	170人	
計	540人	

【利用者数・売上単価】	利用者数	売上単価	利用者数・単価設定根拠
貸しオフィス・コワーキングスペース	150人(月)	10,000円(月)	<ul style="list-style-type: none"> 周辺施設の料金帯に関する情報 平成30年スーパーマーケット年次統計調査報告書やSC販売統計調査報告(2017-18年)年末年始販売統計調査報告等の統計情報 各施設の事業に関連する企業（不動産等）が示す情報
食事（ランチ・夕食等）	1,000人(日)	1,000円(日)	
買い物（生鮮食品）	3,000人(日)	2,000円(日)	
買い物（お土産）	1,000人(日)	2,000円(日)	
買い物（その他）	4,000人(日)	3,000円(日)	
【施設規模・㎡単価】	施設規模	㎡単価	
オフィス	2,500㎡	3,600円	

4 経済効果推計結果

(1) 建設投資（施設供用開始前）



① 新規需要

○建設投資額

約90億円

対象地内

- ・ 建築関係 5,767,600千円
- ・ 土木関係 3,235,600千円
- ・ 合計 9,003,200千円

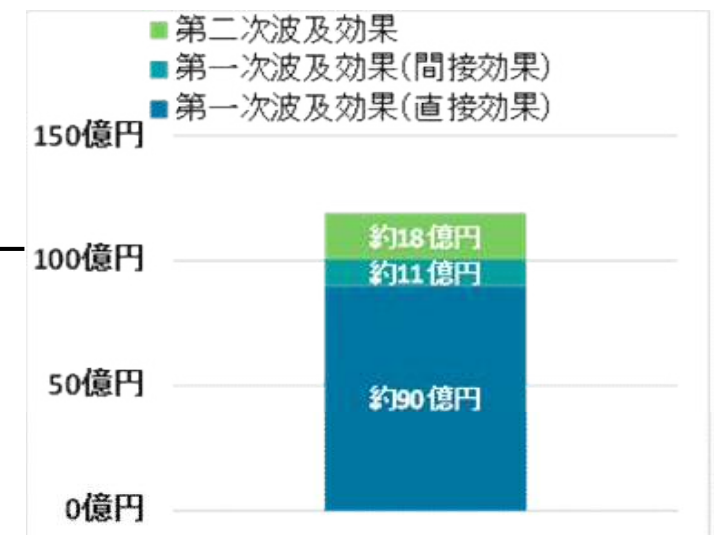
② 経済波及効果

○建設投資に起因する経済波及効果

約119億円

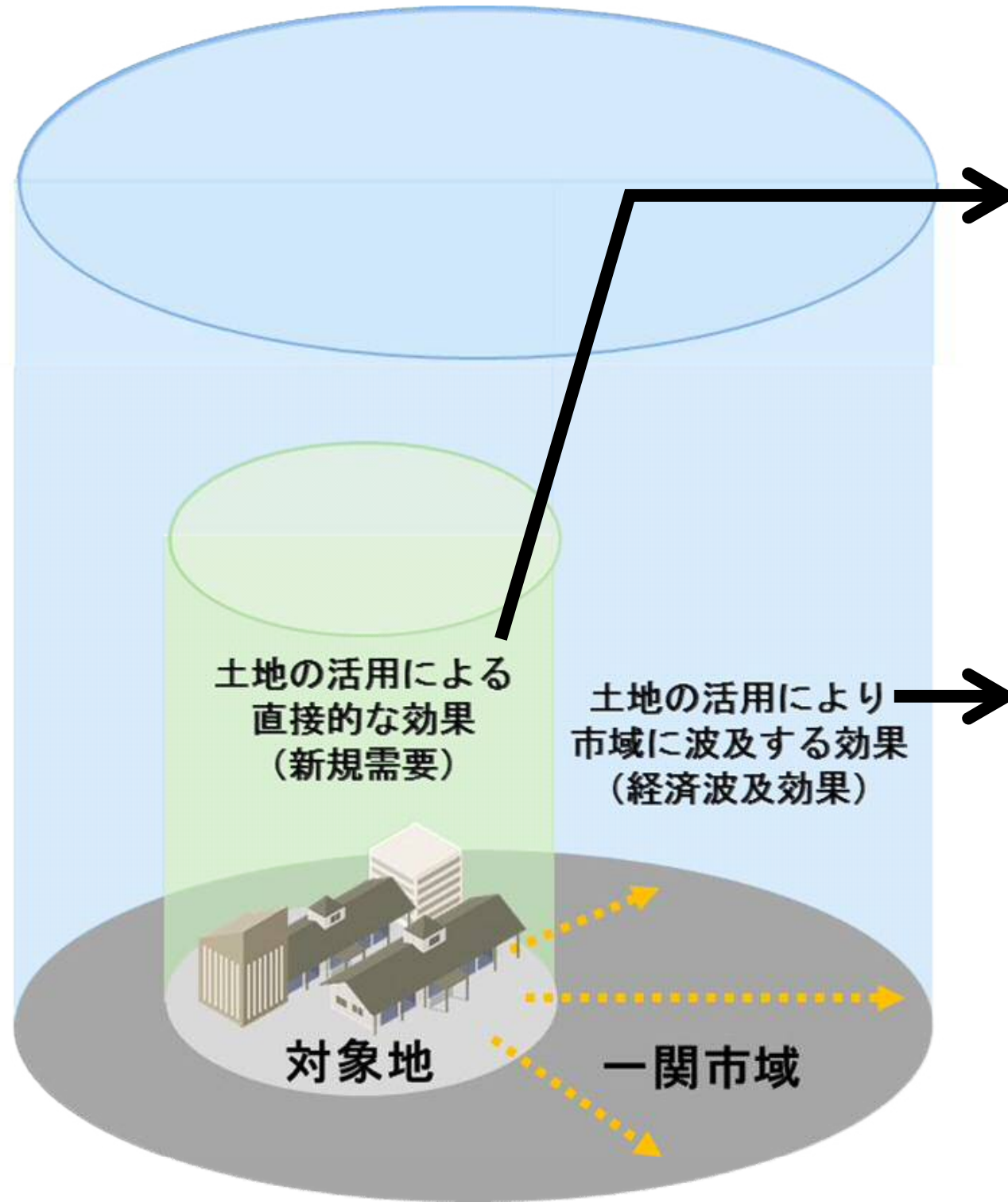
- ・ 新たな就業者を695人誘発する規模
- ・ 個人市民税収増加額 約8,500万円

一関市域



4 経済効果推計結果

(2) 消費活動（施設供用開始後）



① 新規需要

対象地内

○対象地内の消費額（年間）
約78億円

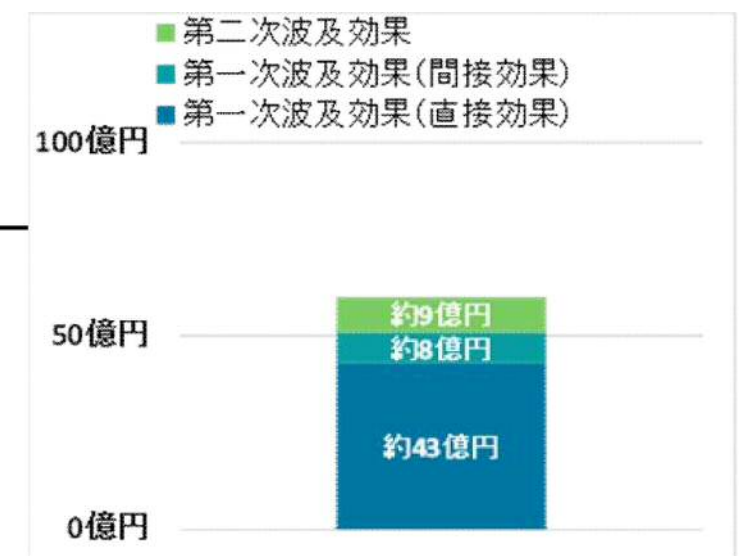
- 対象地内における施設利用者の年間消費額を推計

② 経済波及効果

一関市域

○消費活動に起因する経済波及効果
約60億円

- 新たな就業者を897人誘発する規模
- 個人市民税収増加額
約4,000万円



4 経済効果推計結果

(3) 市税収入額

施設供用開始後の市税収入額について推計した。

※ この推計結果は現時点の土地活用イメージを基に設定した条件で推計したものであり、今後、具体的な土地利用について検討が進む中で、推計値や市の実負担額の回収に要する年数は変更が生じる。

■跡地の活用による税収増加額(年)

約1億1,000万円

・ 跡地の活用で得られる建物の固定資産税、個人市民税、法人市民税を推計

※ 経済情勢の変化による家屋の評価額の変動は考慮しない

※ 就業者増加に起因する家屋の増加に係る固定資産税、消費活動に起因する法人市民税は見込まない

※ 波及効果により増加する個人市民税の増加額は、効果の発生時期が不明確であるため見込まない



■市の実負担額の回収に要する期間

約22年

※ 市の実負担額＝約23億6,000万円

内訳：① 駅東工場跡地取得費 市の実負担額 約20億円

・ 取得費24億円弱から公共ゾーンの買戻し(約6億円)の財源に地方債を見込む
(充当率95%、交付税措置率70%)

② 公共用地整備費 市の実負担額 約3億6,000万円

・ 整備費約10億9,000万円に地方債を見込む(充当率95%、交付税措置率70%)

※ 公的施設整備費・維持管理費については、施設整備・維持管理の主体が決まっていないため、市の負担には含めていない。