

## NECプラットフォームズ株式会社との売買契約に係る既存建屋の取扱いについて

### 1 検討結果

第2及び第3工場を含む全ての既存建屋を、NECプラットフォームズ株式会社において解体撤去し、市は当該跡地を更地の状態で取得することを前提に、同社との売買協議を進めることとする。

### 2 検討のポイント

- (1) 第2及び第3工場の活用の是非については、以下の理由から早期の判断が必要と考えた。
  - ① NECプラットフォームズ株式会社との売買協議(引渡し条件など)の前提となるため
  - ② 土地活用構想を検討するうえで、既存建屋の有無が大きな要素となるため
- (2) 公的施設の整備が必要と仮定し、以下の2通りで試算を行い、コストなどの比較評価を行った。
  - ① 既存建屋を取得し、改修して活用する場合
  - ② 土地を更地で取得し、新築する場合
- (3) 公的施設の機能及び面積等については、以下のとおり仮定した。  
なお、既存建屋を取得・整備する場合、民間が整備主体となることも想定されるが、この比較評価においては、市が整備主体となることとした。

機能	面積 (㎡)
貸オフィス	500
コワーキングスペース	200
貸工場・貸研究室	700
共同研究室	200
サテライトオフィス	500
ワンデスクオフィススペース	200
起業支援・就業支援機能	400
観光情報の発信機能	100
物産品・地元農産物の展示販売機能	500
各種窓口サービス	300
会議室・多目的ホール	1,600
小計	5,200 <sup>①</sup>
共有部分(廊下、玄関、トイレなど) ※①×約40%	2,300 <sup>②</sup>
合計	7,500 <sup>①+②</sup>

【参考】一関市役所本庁舎：9,204㎡、一関文化センター：8,991㎡  
花泉支所庁舎：4,878㎡、一関保健センター：3,763㎡

(4) 昨年8月に市議会へ説明した市の方針においては、第2工場を貸しオフィス機能、第3工場をILC関連機能として活用することとしていた。しかし、現時点におけるILCを取り巻く情勢から、当該跡地の利活用検討においては、ILC関連施設を具体的な要素として含める段階ではないと考え、改修して活用する場合の必要規模については、既存建屋のうちどちらか1棟のみとした。

(5) 改修する既存建屋は、以下の理由から第2工場とした。

- ① JR一ノ関駅に近く、利便性が高いため
- ② 鉄骨造の第3工場に比べて、鉄筋コンクリート造の第2工場の方が建屋の強度が高く、かつ改修工事が容易であり、改修工事費の低減等が見込めるため

### 3 検討の経過

#### (1) 方針の見直し

- ・ 昨年6月にNECプラットフォームズ株式会社と一旦合意した契約条件においては、既存建屋のうち第2及び第3工場を市が取得し、改修して活用することとしていた。
- ・ 現在は、第2及び第3工場の活用の是非について、ゼロベースで検討することとしている。

#### (2) 庁内での検討

- ・ 公的施設に必要な機能及び規模を検討し、コストなどの比較評価を行った。

**検討結果**：市の財政負担などの観点から、更地の状態で取得することが優位性あり

#### (3) 一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会での検討

- ・ 現地視察を経て、庁内検討結果をもとにさらなる検討を行った。

**検討結果**：市の検討結果に加え、土地活用のしやすさ、PFI手法により整備する場合の民間事業者からみたリスクなどの観点からも、更地の状態で取得することが望ましいと結論

#### (4) 外部有識者からの評価

- ・ 準備会での検討結果について、専門的な観点から評価をいただいた。



**まちづくり分野に関する研究者**：総合的に検討し、この結論は妥当

**土地開発事業者**：事業費や建物の寿命等を考慮すると、新築が望ましい

#### (5) 既存建屋の取扱いについての方針

- ・ 当該跡地を更地の状態で取得することを前提に、NECプラットフォームズ株式会社との売買協議を進めることとした。

4 改修（第2工場）と新築の比較評価（試算）

		改修（第2工場）	新築
		11,794.5 m <sup>2</sup> のうち、7,500 m <sup>2</sup> を活用 	7,500 m <sup>2</sup> の施設を整備 
評価項目	整備コスト	① 工事費※1 約 42 億 5,000 万円 [7,500 m <sup>2</sup> ×改修単価 39.5 万円/m <sup>2</sup> +4,294.5 m <sup>2</sup> ×改修単価（内装除く）29.9 万円/m <sup>2</sup> ]	約 36 億 4,000 万円 [7,500 m <sup>2</sup> ×新築単価 48.5 万円/m <sup>2</sup> ]
		② 国庫補助 ① デジタル田園都市国家構想推進交付金（高水準タイプ）：6,750 万円（事業費の3/4・最大事業費9,000万円） ② 地方創生拠点整備交付金：5億円（事業費の1/2・最大事業費10億円）	合計（①+②）5億6,750万円
		③ 交付税措置※2 約 20 億 4,150 万円	約 19 億 3,575 万円
		市の実質負担 (①-②-③) 約 16 億 4,100 万円	約 11 億 3,675 万円
		外部有識者からの評価 <b>【まちづくり分野に関する研究者】</b> ・概算の評価は妥当と考える。 ・改修工事費は設計を行わないと詳細が見えないが、新築よりもコストが大幅に下がらなければ改修のメリットは少ない。 <b>【土地開発事業者】</b> ・交付税は、実施事業によって措置額が変わるため留意が必要。 ・現在、建設費が大きく上昇していることを念頭に置き、将来に見直しができるような対策が必要。	
管理運営コスト※3		約 8,900 万円/年 [7,500 m <sup>2</sup> ×11,000 円/m <sup>2</sup> +4,294.5 m <sup>2</sup> ×1,500 円/m <sup>2</sup> ]	約 8,250 万円/年 [7,500 m <sup>2</sup> ×11,000 円/m <sup>2</sup> ]
	外部有識者からの評価 <b>【まちづくり分野に関する研究者】</b> ・評価は妥当である。 <b>【土地開発事業者】</b> ・改修工事の範囲によるが、将来的な修繕が新築より早期に必要となる可能性がある。 ・PFI手法により新築する場合、計画時において、管理運営コストを削減する民間からの提案を求めやすい。		

※1 改修費用の試算に当たっては、活用しない部分（4,294.5 m<sup>2</sup>）においても外壁や消防設備などの改修が必要となるため、既存建屋全体（11,794.5 m<sup>2</sup>）を改修することを基本とし、活用しない部分は内装工事などに係る費用を除いて試算した。

※2 地方債制度で定められた充当率の上限まで地方債（過疎対策事業債など）を充当することと仮定し、交付税措置額を試算した。

※3 一関地域市街地活性化施設（なのはなプラザ）の実績を参考とし、活用部分（7,500 m<sup>2</sup>）の単価を11,000 円/m<sup>2</sup>、活用しない部分（4,294.5 m<sup>2</sup>）は、消防設備の法定点検や警備費用など、建屋の維持管理に要する実質的な費用のみとして、1,500 円/m<sup>2</sup>と仮定した。

		改修（第2工場）	新築
評価項目	取得費への影響※4	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3工場のみを解体し、第2工場は残置することで、市の負担が求められる解体費用が軽減する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存建屋2棟の解体が必要となり、市の負担が求められる解体費用が増加する。</li> </ul>
	外部有識者からの評価	<p><b>【まちづくり分野に関する研究者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存建屋を市が取得した場合、将来的に市のコストコントロール下での解体が可能か、また、そのメリットがあるかが論点となる。</li> <li>解体コストを支払ってリスクを取り除くか、コストを抑えてリスクを保有するかは検討の余地があるが、老朽施設を長期保有するリスクも大きいため、早期に解体する利点も認められる。</li> <li>一方で、民間による大規模開発を誘致する場合は、現状のまま土地の引渡しを受け、新規開発事業者が既存建屋の解体と建設をセットで行うことによる費用縮減も考えられる。</li> </ul> <p><b>【土地開発事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>単純な取得費については見解のとおり。</li> <li>既存建屋の解体に当たっては、NECプラットフォームズ株式会社に解体を依頼した方が、解体発注のスケジュールが早く、コスト（手続きに要する費用含む）も安価に抑えられると思われる。</li> </ul>	
	使用期間（耐用年数）	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和48年に建築され、鉄筋コンクリート造の法定耐用年数である47年をすでに超えているが、一般的に60年程度は活用可能と考えられるため、残りの活用可能な期間は10～15年程度と想定される。</li> <li>長寿命化改修などを行うことにより、さらに活用期間を延長することが可能と考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄骨造の法定耐用年数は34年であるが、一般的に60年程度は活用可能と考えられる。</li> <li>長寿命化改修などを行うことにより、さらに活用期間を延長することが可能と考えられる。</li> </ul>
外部有識者からの評価	<p><b>【まちづくり分野に関する研究者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評価は妥当である。</li> </ul> <p><b>【土地開発事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>見解のとおり、既存建屋は4年後には築53年が経過し、将来的に長寿命化したとしても、20年後には築73年の建物となることに留意すべきである。</li> <li>法定耐用年数は、昨今では税制上の指標であり、実際の建物寿命とは違うことを認識する必要がある。</li> </ul>		
土地活用のしやすさ	土地：既存建屋があるため、新築する場合に比べて土地活用方法が制限される。 建物：既存建屋の躯体・構造などの条件に左右され、新たに導入する公的機能について、施設計画（導入規模、配置など）が制限される。	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地：今後、導入検討を行う公的機能に応じ、建物規模や整備場所について、自由度の高い検討が可能となる。</li> <li>建物：機能・用途に応じて適切な施設計画を行うことができる。</li> </ul>	
	外部有識者からの評価	<p><b>【まちづくり分野に関する研究者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評価は妥当である。</li> </ul> <p><b>【土地開発事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>見解のとおり、更地で取得すれば、新たな駅前の整備を行う中で、今後の区画整備や各用途のゾーニングについて自由度を持って議論でき、色々な意見を取り入れることも可能になる。</li> <li>新たな土地利用においては、周辺道路とのレベル差をなくす計画や、周辺に解放感のある基盤整備を計画しやすいことも念頭に置いた方が望ましい。</li> </ul>	

※4 市が公共事業ベースで行った試算では、第2及び第3工場の解体に要する費用は総額10億円程度と見込まれる。

		改修（第2工場）	新築
評価項目	PFI手法により整備する場合の民間事業主体からみたリスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の損傷が発生した場合、経年劣化起因か改修施工不良起因かなど、リスク負担の明確化が困難となり、市のリスクが増大する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工リスクや維持管理リスクなど、事業主体と市のリスク分担が明確であり、民間事業者として取り組みやすい。</li> </ul>
		外部有識者からの評価	<p><b>【まちづくり分野に関する研究者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評価は妥当である。</li> </ul> <p><b>【土地開発事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存建屋を改修する場合、改修後の責任分担を明確にする必要があり、改修の精度によるものか劣化によるものか判断がしづらいものについて、発注者である市のリスクにしなければ民間事業者の参画意欲が薄れる可能性がある。</li> <li>改修工事の積算において、現物を十分に調査しなければ詳細な積算が出来ないため、改修費の市予算と民間事業者の積算額に乖離があることもあり得ることから、改修工事の場合は十分な条件整理が必要となる。</li> </ul>
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階での既存建屋の調査や内装の解体が必要となり、新築と比べて設計・施工期間ともに期間を要することが想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適正規模の施設整備を行うことも含め、改修と比べて設計・施工期間ともに期間が短くなることが想定される。</li> </ul>
		外部有識者からの評価	<p><b>【まちづくり分野に関する研究者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>解体を行うことによる土地の引渡し時期の遅れも想定されるが、一方で、部分的に土地の引渡しを受け、先行して公的施設を新築することも可能であるため、事業スケジュールのみでの優劣の比較判断はできないと考える。</li> </ul> <p><b>【土地開発事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計期間においては、改修の場合、改修条件の整理と事前の建物調査等に時間を要す一方、新築の場合でも構造検討期間に時間を要するため、必要な期間はどちらもさほど変わらないように思われる。</li> <li>工事期間は新築の方が期間を要すると思われる。</li> </ul>

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>公的施設を整備するとした場合の整備手法は、新築が望ましい。</li> </ul>	
	外部有識者からの評価	<p><b>【まちづくり分野に関する研究者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総合的に検討し、この評価は妥当である。</li> </ul> <p><b>【土地開発事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スケジュールの評価においては疑問に思われるが大きな差とはならず、その他の評価においては妥当と考える。</li> <li>この事業を長期的（施設整備から管理運営まで）に考えた場合にも、事業費や建物の寿命等を考慮すると新築が望ましいと考える。</li> <li>駅前の再整備において、基盤整備やゾーニング、計画施設の自由度を高め、新しい駅前を形成することも目的とするのであれば、評価のとおりと考える。</li> <li>環境に配慮した施設整備が必須な昨今においては、民間事業者からの新築による提案を求めた方が、民間事業者としてもコストを含めた提案がしやすい案件になると考える。</li> </ul>

■ NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得等に要する経費（試算）

		改修（第2工場）	新築	【参考】昨年8月の計画 (第2及び第3工場を取得・改修して活用)
財産価格	不動産鑑定評価額（令和3年1月実施）	17億3,200万円	17億6,000万円	18億7,000万円
	土地 〔※1 既存建屋を残置する場合、建屋の老朽化や、建屋の汎用性がないことによる需要の減退を考慮し、評価額が下落する。〕	15億8,000万円 (≒17億6,000万円×90%)	17億6,000万円	15億8,000万円 (≒17億6,000万円×90%)
	建物 第2工場（※1と同じ）	1億5,200万円 (≒1億6,700万円×90%)	—	1億5,200万円 (≒1億6,700万円×90%)
	第3工場（※1と同じ）	—	—	1億3,800万円 (≒1億5,100万円×90%)
解体費 〔※2 市が公共事業ベースで行った試算では、既存建屋のうち第2及び第3工場の解体費用は総額で10億円程度と見込まれる。〕		NECプラットフォームズ(株)と協議中	NECプラットフォームズ(株)と協議中	—
土壤汚染対策費		NECプラットフォームズ(株)で実施予定	NECプラットフォームズ(株)で実施予定	NECプラットフォームズ(株)で実施予定
消費税（土地の取得費は非課税）		1,520万円	—	2,900万円
取得費（小計）①		NECプラットフォームズ(株)と協議中	NECプラットフォームズ(株)と協議中	18億9,900万円

公的施設の整備費 〔※3 整備手法については、民間活力を活用したPFI手法なども想定されるが、この試算では最も市の経費負担が大きくなる公共事業での整備と仮定して試算した。〕		約42億5,000万円 (活用部分7,500㎡+活用しない部分4,294.5㎡)	約36億4,000万円 (7,500㎡)	約2億3,000万円 (約1,300㎡)
市の実質負担額②		約16億4,100万円	約11億3,675万円	〔※4 令和3年度内に工事完了を見込める軽微な改修を計画したもの。〕 約4,875万円
合計（①+②）		未定	未定	約19億4,775万円

【参考】公的施設の管理運営費	約8,900万円/年	約8,250万円/年	未試算
----------------	------------	------------	-----