

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含む

一ノ関駅周辺整備調査特別委員会記録

会議年月日	令和4年7月29日（金）			
会議時間	開会	午前11時26分	閉会	午後2時23分
場所	議員全員協議会室			
出席委員	委員長 佐藤 浩 副委員長 岩 淵 優			
	小 岩 寿 一	那 須 勇	千 葉 栄 生	
	齋 藤 禎 弘	佐 藤 真由美	佐々木 久 助	
	菅 原 行 奈	門 馬 功	岩 淵 典 仁	
	永 澤 由 利	佐 藤 敬一郎	猪 股 晃	
	千 葉 信 吉	岡 田 もとみ	小 山 雄 幸	
	千 田 恭 平	沼 倉 憲 二	千 葉 大 作	
	武 田 ユキ子	小野寺 道 雄	千 葉 幸 男	
	勝 浦 伸 行			
遅 刻	遅 刻 なし			
早 退	早 退 なし			
欠席委員	欠 席 佐 藤 幸 淑 千 田 良 一			
事務局職員	八重樫事務局長、細川事務局次長兼庶務係長、栃澤議事係長			
出席説明員	市長、副市長、市長公室長ほか8名			
本日の会議に付した事件	・NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用について（進捗状況の説明）			
議事の経過	別紙のとおり			

# NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を含む一ノ関駅周辺 整備調査特別委員会記録

令和4年7月29日

(開会 午前11時26分)

委員長 : ただいまの出席委員は24名です。

定足数に達しておりますので、本日の会議は成立しております。

佐藤幸淑委員、千田良一委員より欠席の旨、届出がありました。

録画、録音、写真撮影を許可しておりますので、御了承願います。

本日の案件は御案内のとおりであります。

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用についてを議題といたします。

当局より説明を求めます。

佐藤市長。

市長 : 本日は、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の利活用について、説明の機会をいただき感謝を申し上げます。

去る7月22日の本特別委員会においては、3点、御説明をさせていただきました。

一つには、これまで市内各種団体を対象に実施してまいりました、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の取得及び利活用に係る方針説明会の実施概要、もう1点は、当該跡地周辺を含む都市計画用途地域の見直しの案、もう1点は、当該跡地を取得した後の土地活用のイメージについて、パワーポイントや模型を用いて説明をさせていただいたところであります。

本日は、前回の特別委員会の場でも申し上げました3点について、説明をさせていただきたいと思っております。

まず1点目として、当該跡地を取得した後において、管理運営を担う法人の組織体制や事業スキームなどといった管理運営体制について説明をさせていただきます。

2点目は、前回説明したイメージを基に、土地の活用を進めた場合における、経済効果などについて説明をさせていただきます。

なお、現在、NECプラットフォームズ株式会社とは、当該跡地の売買金額、すなわち、市の取得金額を24億円弱とすることで、協議を進めております。

最後に3点目として、当該跡地の取得金額を踏まえた財政見通しについて説明をさせていただきます。

今回も前回と同様に情報量の多い説明となりますことから、委員の皆様、より御理解いただきますよう、パワーポイントを用いた説明をさせていただきたいと思っております。

なお、7月31日及び8月1日には、市民説明会を予定しておりますが、その説明会におきましては、前回、そして今回、説明をする内容の結論部分について、より分かりやすく、市民の皆様へ説明をさせていただきたいと考えております。

以上、私から本日説明をさせていただき要旨などについて申し上げます。

資料の詳細につきましては、市長公室長及び財政課長から説明をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：それでは、私から資料に沿って説明をさせていただきます。

着座にて説明をさせていただきます。

本日、皆様へ配付しております資料は、資料ナンバー1から資料ナンバー3まで3種類でございます。

このうち、資料ナンバー1及び2につきましては、パワーポイントを用いた説明をさせていただきますが、スクリーンに投影いたしません資料は皆様へお配りしている資料を細かく分けたものでありますので、スクリーンが見えづらい際には、資料を御覧いただければと思います。

それでは、スクリーンを御覧ください。

資料は、ナンバー1の管理運営体制についてでございます。

こちらは前回もお示しました、これまで検討を進めてきた内容を一覧で示したものであります。

本年4月に設立しました、一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会におきましては、左上の土地活用イメージと下段の経済効果から成る土地活用構想や、右上の取得後の管理運営体制について検討を進めてまいりました。

前回はこのうち、土地活用イメージについて説明をさせていただきました。

本日は、右上の管理運営体制、さらには下段の経済効果について、説明をさせていただきます。

これから説明いたします管理運営体制は、特に記載はしておりませんが、一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会におきまして、5月から検討支援を受けているコンサルタントとともに、まちづくり分野に関する研究者や、土地開発事業を手がける事業者といった有識者から、専門的な立場からの助言や評価をいただきながら検討を進めてきたものでございます。

さらには、ディベロッパーやゼネコン業者への民間ヒアリングを行い、頂いた意見や意向を踏まえまして作成したものでございます。

それではスクリーンでございますが、管理運営体制の検討の流れとしましては、1から7まで記載しておりますが、まず1から6、①民間活用エリアの地代水準を設定、②民間活用エリアからの地代収入を試算、③管理運営法人の組織体制・業務内容を検討、④市との土地貸借契約手法・事業スキームを検討、⑤管理運営法人設立スケジュールを検討、⑥管理運営法人の収支を試算、そして、⑦第三者機関を検討、以上について検討した結果を説明いたします。

こちらは、前回7月22日の特別委員会でお示ししました、土地活用におけるゾーニング及び活用例でございます。

管理運営体制の検討に当たりましては、この活用例を基に、土地活用を図るものとして検討いたしました。

まず、①民間活用エリアの地代水準を設定でございます。

管理運営法人の事業活動の主たる財源となる地代収入について、民間事業者が支払い可能な地代を試算いたしました。

試算条件といたしまして、民間事業者ヒアリングを参考とし、開発事業者が各民間活用エリアを1社で開発し、テナントを配置することを想定し、また、各事業者において活用エリアに必要な駐車場を確保することを想定し、さらにテナント賃料は類似事例を参考に設定いたしました。

考え方といたしましては、特に記載はしておりませんが、賃貸事業分析法という手法を参考に、民間事業者が土地を借りて施設を整備し、テナント賃料収入で、施設整備に要した元利金や維持管理経費を支払い、将来的な解体費用や適正利益を見込んだ上で、支払い可能な地代を求めるというものでございます。

その考えを基に、民間活用エリアであります、賑わい創出ゾーン、イノベーション創出ゾーン、これは交流による新たな価値の創出のゾーンでございますが、このそれぞれの敷地につきまして、事業用定期借地権での貸付けによる、30年でテナント賃貸することを想定し、試算をいたしました。

その結果、年間の貸付料の割合は、賑わい創出ゾーンでは、土地価格の1.4%から5%として、月額貸付料を33円から119円として賃貸し、イノベーション創出ゾーンでは、土地価格の1.4%である33円を月額貸付料として賃貸することが望ましいとの結果となりました。

地代の考え方といたしましては、賑わい創出ゾーンにつきましては、まず、市有財産の貸付料率は、土地価格の5%を基本としており、民間活用エリアの貸付けを図る場合も、同程度の貸付料率とすることを想定したところでございます。

しかしながら、民間事業者の事業採算性、立地誘導のインセンティブ、動機づけでございますが、これを考慮しますと、活用方法によっては、固定資産税率相当分の1.4%が望ましいと考えられる場合も想定されますことから、周辺の貸付料相場も参考とし、土地価格に市有財産の貸付料率の5%を乗じた額を上限に、立地誘導の視点も取り入れ、段階的な貸付料の設定を見込んでおります。

段階的な貸付料の設定に当たりましては、市有財産貸付料減免基準を参考に、地価に対する割合を上限とした5%、それから50%減免の2.5%、そして、固定資産税率相当の1.4%の3段階として試算をいたしました。

周辺の相場といたしましては、1平方メートル当たり月額120円から240円の事例があることから、この貸付料であれば、インセンティブ、動機づけを働かせることができると考えております。

次に、イノベーション創出ゾーンにつきましては、交流による価値創出を図るため、非製造業を中心に、立地誘導を強力に進める必要があることから、土地価格に固定資産税率相当の1.4%を乗じた額といたしました。

なお、今後、エリア全体の土地利用計画、公的施設の整備計画が進んだ段階で、改めて民間事業者への意向調査を実施し、地代水準を確認することを想定しております。

以上の貸付料単価を基に、地代収入を試算いたしました。

なお、賑わい創出ゾーンは3段階の貸付料単価としたことから、合計3万7700平方メートルのうち、およそ半分の1万8900平方メートルの地価を5%、月額119円とする面積の見込み、残りの1万8800平方メートルの半分ずつを地価の2.5%、月額59円とする面積と、地価の1.4%、月額33円とする面積としております。

試算の結果、民間活用エリアの地代収入を4600万円程度と見込みました。

続きまして、③管理運営法人の組織体制・業務内容検討でございます。

管理運営法人は、駅東工場跡地の売買契約成立後に、設立手続きを進めてまいりたいと考えております。

設立を予定している管理運営法人の出資者につきましては、市が最大出資し、法人が主体的に活動していけるよう、伴走支援を行いたいと考えております。

また、法人の活動が市民ニーズを捉えたものとなっているか、牽制する役割も担いたいと考えております。

取締役会につきましても、代表取締役や取締役、監査役などを置くことを想定し、この役割を担う方の検討を進めております。

そして、管理運営法人の実務を担う職員体制であります。事業総括としての総合プロデューサーを置くことを考えております。

この総合プロデューサーは、市や民間事業者との連携事業を総合的にプロデュースする役割を担う立場であり、土地利用計画等の策定、民間事業者の公募運営業務まで、エリア全体を対象とした一貫性のあるサービスを継続的に提供するため、エリアマネジメント、土地開発のプロフェッショナルを配置したいと考えております。

この役割を担う方が、法人の業務運営、ひいては駅東工場跡地の活用推進の肝になると考えております。

さらに、法人の業務内容としましては、計画立案業務として、土地利用計画等の策定や広場等公共空間の管理・運営方針の策定、事業企画・エージェント業務としまして、民間事業者への営業誘致や、民間事業者の公募・選定、補助金等の各種申請、そして供用開始後には、運営業務としまして、賑わい創出イベントの実施やPR、情報発信、維持管理業務としまして、東口交流センターを含む公的施設の維持管理や、道路、広場等公共空間の維持管理などが考えられます。

以上の業務を担うことから、設立時から業務総括のほかに4人程度のスタッフが必要と見込んでおります。

続きまして、④市との土地貸借契約手法・事業スキームを検討でございます。

ここではパターンとしまして、3つ、①定期借地権方式、②転貸借方式で有償貸付けとする場合、③転貸借方式で無償貸付けとする場合の3通りから比較検討を行いました。

各パターンの概要ですが、まず、①定期借地権方式につきましては、市と民間事業者が定期借地権設定契約を締結し、有償で貸し付け、市が民間事業者の誘導、選定を実施する方式であります。

次に、②転貸借方式で有償貸付けとする場合は、市と管理運営法人が定期借地権設定

契約を締結し、有償で貸し付け、管理運営法人が民間事業者と定期借地権設定契約を締結し、転貸借により有償で貸し付ける方式でございます。

③転貸借方式で無償貸付けとする場合は、市と管理運営法人が使用貸借契約を締結し、無償で貸し付け、管理運営法人が民間事業者と定期借地権設定契約を締結し、転貸借により有償で貸し付けをいたします。

②、③の転貸借方式の場合には、管理運営法人が民間事業者の誘導・選定を実施することとなります。

また、これら3つに共通した仕組みとしまして、市が管理運営法人にエリアマネジメント業務を委託し、管理運営法人が駅東工場跡地のエリアマネジメント運営や維持管理といった業務を実施するものであります。

続いて各パターンの評価について説明をいたします。

まず、①定期借地権方式の場合でございますが、資金フロー、これは地代収入から管理運営法人の活動財源が確保されるまでのお金の流れになりますが、資金フローとしましては、民間から市へ地代を支払い、市から管理運営法人へ委託費を支払うという流れとなります。

サービス提供の観点からは、市は民間事業者及び管理運営法人と契約を締結しているため、全体的な土地活用サービスをマネジメントすることが可能であり、管理運営法人は、委託契約に基づく業務で求められるサービスが明確、また、市と民間事業者の契約となるため、柔軟な貸付条件の提案がしにくいという特徴がございます。

次に、民間事業者の参画意向、左下でございますが、これは検討支援コンサルタントが8社にヒアリングを行い、5社から回答いただいた参画意向の意見であり、そのうち複数該当した事業者もありましたことから、参画意向の合計は6件となっております。

この6件のうち、定期借地権方式で参画意向を示したのは2社でございますが、理由としましては、契約体系がシンプルで事業リスクが明確、転貸借方式に比べ、自治体での採用事例が多く、事業条件次第では参画は可能とのことでございました。

次に、②転貸借方式で無償貸付けとする場合でございます。

資金フローとしましては、民間から管理運営法人に地代を支払い、管理運営法人から市へ地代を支払い、市からは、管理運営法人へ委託費を支払うという流れとなっております。

サービス提供の観点からは、市は民間事業者と契約を締結していないため、土地活用に関する直接的な関与ができない。

ただし、管理運営法人への出資により、一定程度の関与は可能。

管理運営法人は、主体的な民間事業者の誘致、民間事業のマネジメントが可能。

定期借地権方式に比べ、責任の範囲が大きいという特徴がございます。

次に、民間事業者の参画意向でございますが、転貸借方式で参画意向を示したのは4社でございますが、理由としましては、管理運営法人と土地活用の具体的な協議ができ、自由度の高い土地活用ができる。

管理運営法人が民間事業者の誘致、営業活動を積極的に行うことができるとのことでございました。

次に、③転貸借方式で無償貸付けとする場合でございます。

資金フローとしましては、民間事業者から管理運営法人へ地代を支払うという流れとなります。

サービス提供の観点からは、有償貸付けの場合と同様に、市は民間事業者と契約を締結していないため、土地活用に関する直接的な関与はできない。

ただし、管理運営法人への出資により、一定程度の関与は可能。

管理運営法人は、主体的な民間事業者の誘致、民間事業のマネジメントが可能。

定期借地権方式に比べ、責任の範囲が大きいという特徴がございます。

次に、民間事業者の参画意向であります。こちらでも有償貸付けの場合と同様に、参画意向を示したのは4社であり、理由としましては、管理運営法人と土地活用の具体的な協議ができ、自由度の高い土地活用ができる。

管理運営法人が民間事業者の誘致、営業活動を積極的に行うことができる。

地代収入確保が管理運営法人のインセンティブ、動機づけとなり、収益性が期待できるとのことです。

以上の3パターンについて比較を行い、総合評価といたしましては、③転貸借方式で無償貸付けとする方式が最もよいと判断したところでございます。

この評価に対する外部有識者からの評価といたしましては、まちづくりの分野に関する事業者からは、②、③の場合の市の関与という点では、土地利用の方針や、地域づくりのガイドラインは市が主導して決定し、その枠の中で管理運営法人が機動的、柔軟な業務推進により、より付加価値の高い土地利用の誘導が期待できる。

その中でも、機動的に運営が展開できる③が適切と思われる。

管理運営法人と民間事業者との関係において、将来的にエリアマネジメント負担金の仕組みなどを付加することも考えられる。

土地開発事業者からは、評価のとおり、このエリアの活用方法を、より民間的な発想とプロセスで事業化するためには、転貸借方式が適切であると考えます。

管理運営法人が持続できるスキームを作ることや、管理運営法人の収入源を作る仕組みが必須である。

管理運営法人が市に支払う地代が無償であることから、管理運営法人に一定以上の地代収入がある場合には、その超過分の数%は、エリアに対する投資を行うなどの特約を付加することも必要と考えるという評価をいただきました。

続いて、⑤管理運営法人設立スケジュールを検討でございます。

管理運営法人の設立から業務執行までの活動と、エリア開発のスケジュールを踏まえ、検討をいたしました。

なお、公的施設の建物系施設は、PFI事業で整備する場合を仮定いたしました。

まず、土地売買契約、条件整備、引渡しにつきましては、市議会定例会9月通常会議での取得議案を可決いただきましたら、NECプラットフォームズ株式会社により、建物の解体や汚染土壌の浄化処理を行い、県によるモニタリング期間を経て、令和8年中頃に引渡しを受ける想定でございます。

次に、管理運営法人関係の事前準備としまして、業務・組織の具体化としての検討は令和4年度内に行いたいと考えております。

次に、設立手続としまして、株主間協定、定款作成、出資、登記手続を令和5年度内

に行い、年度末に管理運営法人を設立したいと考えております。

次に業務執行として、法人設立後、本格的に土地利用計画の立案や事業者誘致を行っていくこととしております。

そして、エリアマネジメント業務としまして、令和8年度の土地引渡し後には、運営業務や維持管理業務を行うこととしております。

続いて、エリア開発関係の公的施設につきましては、道路、公園等は、令和7年度からの設計、建物系施設は令和4年度から基礎調査などを進め、土地引渡し後には施工を行えるよう取り進めたいと考えております。

また、民間施設については、土地利用計画の進捗、事業者決定の時期などにより、順次着手されていくことを想定しております。

それらの開発を経て、令和10年度の第4四半期において、施設等の供用が開始されることを見込んでおります。

続いて、⑥管理運営法人の収支を試算でございます。

転貸借方式の無償貸付けの手法による管理運営法人の収支について、定期借地権設定契約の事業期間として想定する、30年間を試算いたしました。

まず、組織体制としましては、総合プロデューサー1人及びスタッフ4人を設立時から想定をしております。

管理運営法人の収支としましては、まず、支出項目の人件費につきまして、5人分の3500万円。

事業費につきましては、令和6年度は600万円。

令和8年度の土地引渡し後、令和9年度からは1000万円から1200万円。

管理費については、令和6年度は200万円、引渡し後の令和8年度以降は300万円としております。

収入につきましては、地代収入を土地の引渡し後の令和8年度の下半期から見込んでおまして、令和8年度は2300万円、令和9年度以降は4600万円。

そして、市からのエリアマネジメント業務受託収入として、令和6年度及び令和7年度は4300万円。

地代収入を半分見込む令和8年度には2100万円、地代収入を全額見込む令和9年度からは200万円。

さらに、イベント開催などの自主事業収入について、エリア内での施設の供用開始を見込む令和10年度以降に見込んでおります。

最後に、⑦第三者機関を検討でございます。

駅東工場跡地の活用にあたりましては、市民及び市内団体等の意見を取り入れた運営が求められるところでございます。

本事業では、第三者機関を立ち上げ、管理運営法人と連携しながら、事業期間にわたって、官民連携によるエリア一体の管理運営、エリアマネジメントを進めてまいります。

左側、先ほど説明をいたしました管理運営法人の組織体制でございますが、管理運営法人からの意見照会に応じて意見を述べる第三者機関を市が設置者となり設置したいと考えております。

構成員と考えている団体の要素といたしましては、全市的な団体であること、公共的



な活動を行っている団体であること、市民の代表的な団体であること、と考えておりました。分野としましては、まちづくり系、福祉系、産業系、教育系など、幅広い分野の参画をいただきたいと考えております。

意見をいただく、関与のタイミングとしましては、民間活用エリアの要求水準の決定やエリアマネジメント事業の計画時点や評価の際など、開発段階で関与の方法が変わっていくものと考えております。

管理運営体制についての説明は以上でございます。

委員長：午前会議は以上といたします。

午後1時まで休憩いたします。

( 休憩 11:55~13:00 )

委員長：休憩前に引き続き会議を開きます。

鈴木市長公室長。

市長公室長：それでは次に、資料ナンバー2の土地活用における経済効果について説明をいたします。

これにつきましても、パワーポイントを用いて説明をいたします。

まず、1、経済効果（経済波及効果）とはでございます。

経済効果とは、ある出来事が起きることで、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ついて、その影響の大きさを金額に換算したものでございます。

下の図は、経済効果の流れを示したものであります。

一次波及効果とは、新規需要のうち地域内で調達できる直接効果と、その原材料などの生産による間接効果のことを指します。

また、二次波及効果とは、一次波及効果により生産が増えることで生じる、それらを生産する人たちの所得増加や、その所得が増えたことにより新たな消費活動が促され、それらを生産する人たちの所得が増えるところまでの流れを指します。

2、経済効果の推計項目としましては、まず、建設投資における算定項目としまして、公的施設や民間施設の建設投資額、その建設投資額に起因する経済波及効果、また、消費活動における算定項目として公的施設や民間施設における消費額、その消費活動に起因する経済波及効果、さらに、市税収入額としまして跡地の活用による税収増加額であり、以上の6項目を経済効果として推計をいたしました。

3、経済効果の推計に当たり設定した条件でございますが、管理運営法人の検討内容や統計調査、参考事例等を基に、先にお示ししました土地の活用例を想定しまして、施設に関する条件を設定いたしました。

まず、建設投資でございます。

建築関係としまして、土地活用イメージに基づく敷地面積や施設規模について、一般社団法人建設物価調査会が運営します価格情報サービス、以後JBCIと略しますが、

このJBCIによる施設整備費の統計情報などを参考とした施工単価を用いて算定をいたしました。

土木関係としましても、土地活用イメージに基づく整備規模につきまして、JBCIによる土木工事費の統計情報や、他自治体における駅前の土地区画整理事業の事例などを参考とした施工単価を用いて算定をいたしました。

次に、消費活動でございます。

就業者数としましては、一関市統計要覧や1人当たりのオフィス面積の参考事例を用いまして、賑わい創出ゾーンでは370人、イノベーション創出ゾーンでは170人の就業者を見込みました。

利用者数、売上単価としましては、周辺施設の料金帯やスーパーマーケット年次統計調査報告書などを参考にし、貸しオフィスやコワーキングスペース、食事などの各項目において、利用者数や売上げ単価を見込みました。

次に、4、経済効果推計結果としまして、ただいま申し上げました設定条件により算定しました経済効果の推計結果を説明いたします。

まず、(1)建設投資(施設供用開始前)の経済効果としまして、①新規需要となる建設投資額は約90億円が見込まれるという結果でございます。

これは建築関係で約58億円、土木関係で約32億円を見込んだものでございます。

また、②として、この新規需要が一関市域に及ぼす経済波及効果としまして、建設投資に起因する効果では約119億円が見込まれ、この効果額は新たな就業者を695人誘発する規模でございます、その場合の個人市民税収の増加額は約8500万円が見込まれます。

次に、(2)消費活動(施設供用開始後)の経済効果としまして、①新規需要となる対象地内の消費額は約78億円が見込まれるという結果でございます。

これは、対象地内における施設利用者の年間消費額を推計したものであります。

また、②として、この新規需要が一関市域に及ぼす経済波及効果としまして、消費活動に起因する効果では約60億円が見込まれ、この効果額は新たな就業者を897人誘発する規模でございます、その場合の個人市民税収の増加額は約4000万円と見込まれるところでございます。

最後に、(3)市税収入額でございますが、施設供用開始後の市税収入額について推計を行いました。

なお、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ございまして、今後、具体的な土地利用について検討が進む中で、推計値や市の歳出回収可能年数は変更が生じるものと考えております。

推計の結果、跡地の活用による税収の増加額は、年当たり約1億1000万円が見込まれる結果となりました。

これは、跡地の活用で得られる建物の固定資産税や個人市民税、法人市民税について推計を行ったものでございます。

なお、推計における備考として書いておりますが、この推計に当たりましては、経済情勢の変化による家屋の評価額の変動は考慮せず、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ず、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、見込まないものとしております。

そして、この税収増加額から市の実負担額の回収に要する期間は、約 22 年であるという結果となりました。

1 つ目の米印の 3 行目に取得費 24 億円弱とございますが、これは先ほど市長が申し上げましたが、現在 N E C プラットフォームズ株式会社と売買協議を行っている額でございます。

この取得費 24 億円弱を土地開発基金から一般会計などで買い戻す際、そのうち、公共ゾーン分、約 6 億円の財源に地方債を見込み、地方交付税措置を考慮しますと、①にございますが、駅東工場跡地取得への市の実負担額は約 20 億円となります。

また、②公共用地整備費の市負担額は約 3 億 6000 万円としておりますが、これは整備費 10 億 9000 万円に地方債を見込み、実負担約 3 割として計算をしております。

なお、2 つ目の米印にありますが、公的施設整備費や維持管理費につきましては、施設整備や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おりません。

1 つ目の米印に戻りますが、市の実負担額は①の駅東工場跡地取得費約 20 億円と、②の公共用地整備費約 3 億 6000 万円を合わせた、約 23 億 6000 万円でございます。

この約 23 億 6000 万円の市の実負担額を、跡地の活用による年当たりの増加額約 1 億 1000 万円により回収できるのが、約 22 年と見込まれたものでございます。

経済効果についての説明は以上でございます。

委員長：小野寺財政課長。

財政課長：私からは、財政見通しについて説明を申し上げます。

財政見通しにつきましては、前のスクリーンで映し出しますと細かいものですから、紙で配付させていただきましたので、資料ナンバー 3 のほうを御覧いただきたいと思っております。

財政見通しにつきましては、社会経済情勢や地方財政制度の動向、それから、人口動態の変化、今後見込まれる行政サービスの需要、それから大規模な普通建設事業などを踏まえまして、今後 5 年間の財政収支の見通しを明らかにしたものでございます。

この資料につきましては、令和 4 年 2 月 15 日に開催の当初予算議員勉強会で説明いたしました資料を基にしまして、令和 4 年度から令和 8 年度までの 5 年間分の財政見通しに、令和 9 年度から令和 13 年度までの 5 年間分の試算を加えたものであります。

令和 9 年度から令和 13 年度までにつきましては、表の上のほうに記載しております、左側の囲みに記載のとおり、歳入歳出のそれぞれの費目に令和 4 年度予算と令和 5 年度から令和 8 年度までの財政見通しの平均額でありますとか、伸び率を掛け合わせまして見込んだ概算の額を入れ込んでおります。

もう一度申し上げますが、令和 9 年度から令和 13 年度までについては、令和 4 年度から令和 8 年度までの 5 年間の財政見通しに、残りの財政見通しを基にして、その平均額とか伸び率というものを基に見込んだものでありますから、概算の額になります。

なお、新しい一般廃棄物処理施設整備など大型事業につきましては、今後、社会経済

情勢などの影響を受けることが予想されますけれども、現状で想定している概算の事業費として見込んでいるものであります。

また、この資料は、2月15日に開催の当初予算議員勉強会後の補正予算による基金の増減ですとか、9月通常会議に補正予算の提案を予定しております、令和3年度の決算剰余金の基金の積立て分などを見込んだものであります。

これらの要件から、現時点での基金残高の見込額は、この表の一番下の行に記載しておりますとおり、令和4年度末で139億円ほど見込んでいるところであります。

一番下の行の右側の点線の囲みの部分になりますけれども、こちらは令和9年度以降の基金残高の見込みであります。

基金の収支につきましては、前年度残高から当該年度の収支不足額を減じまして、前年度剰余金の2分の1を10億円と想定して積み立てるものとして見込んだものでございます。

この結果、令和11年度に基金がなくなるという見通しでありますことから、引き続き、効果的、効率的な行政運営に努めてまいりたいと考えております。

以上で、財政見通しの説明を終わります。

委員長：これより、質疑を行います。

千葉大作委員。

千葉（大）委員：経済効果の推計結果というところ、先ほど佐藤市長のほうから、経済波及効果が60億円になるという説明がありました。

この60億円になるのは令和何年度だと見ておりますか。

委員長：佐藤市長。

市長：お手元の画面にございますように、この消費活動分については施設の供用開始後の状態を想定したものであります。

先ほども説明いたしましたが、ここで行われる物事によって、消費額ベースでもって78億円創出される。

そのうち、それは市内外との出入りがありますから、一関市分だけに限って見れば、このうちの60億円が一関市内で行われる波及効果だと。

これはいつかというお話でございますが、先ほど想定しました全てのものがあそこに出来上がって、全てのものが動き始めた後となります。

したがって、具体的に何年何月だというようにはならないのですけれども、先ほどのスケジュールの表で申しますと、建物の解体と土壤汚染対策に4年、その2年後には供用開始の時期というものを見込んでございますが、それはそのとおり、私どもが思い描いたとおり、企業、事業者が手を挙げてきて、そのとおり出来上がった時、そしてそれが、全てのスイッチが入って動き出した時となりますので、それ以降の時ということになります。

そのように御理解いただければと思います。

委員長 : 千葉大作委員。

千葉(大)委員: そういう可能性があるというか、夢のような話なのだけれども、実際に先ほどの財政見通しについて、令和11年度には枯渇するという話もありました。

その辺のところも踏まえて、現実、一関市の中で経済波及効果が60億円、119億円という数字もあります。

その辺のところ、いつ頃、市民の皆さんが一関市は変わった、一関市は再生していくのだという実感が持てる時期が、今の市長の話だと、それはよく分からないような話ですけれども、その辺のところには私は一抹の不安というか、心配があるわけです。

ですので、その辺のところに関して、もう少し具体の話、いずれ市民の皆さんにも説明をする段取りをしていると思います。

ですから、その辺のところには深く思いをいたして、今後、市民の皆さんに説明をお願いしたい。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : 全体のスケジュールです。

今年の9月通常会議で可決を頂戴して、契約を行った後です。

こちらはNECプラットフォームズ株式会社サイドにやっただく仕事ですが、建物の解体、汚染土壌の浄化処理に4年かかって市は引渡しを受けます。

こちらは市側がやる仕事ですが、管理運営法人を立ち上げる、そしてエリアの開発調査等々やって、全部の解体が終わって、土壌もクリーンアップも終わって、そのとおりに引渡しを受けて、ただ準備はその前から進めてございますが、最初のその着工といいましか、そうしたところがだんだん始まっておよそ2年後には先ほど描いたものが供用開始するといったことございます。

いつになるか分からないということは言ってございませんので、このとおりになれば、こういった時期には、先ほどのものが運ばれます。

ただ、それはあくまでも私どもが、自前の財源でもって、自前の力でもってやっていくわけではなくて、民間資本を導入してやっていくわけでございますので、そこは確たる日にちを申し上げられないというのはそこがございます。

ただ、先ほど描いたものは、今般、コンサルを介して各事業者、ゼネコンとディベロッパー双方にヒアリング調査をして、出店意欲、参加意欲の有無を確認した上でのシミュレーション、描き方でございますので、何も無い状態で描いているものでは決してございません。

ただ、どうしても、駅の東口の一带、広い土地に、今は中身は何もない建物ですが、あるだけあります。

ただ、それが一斉になくなって、全てが更地になって、それでも何も始まらない期間が4年間あるわけでございます。

その市民の皆様への期待感といいますか、気持ち、それは、私どもが手がけようと、ほかのどなたかが手がけようと、それは必然的に生じますので、その期間はこれは必要

経費の部分だと、このように思っております。

もちろん、そうしたことも含めて、今度の説明会では、きちんとその辺りも説明をしながら、御理解いただくような努力をしたいと考えております。

委員長：小野寺委員。

小野寺委員：私から2点ほどお伺いしたいと思いますが、土地売買契約をして、引渡しまでの期間が相当あるわけですけれども、例えば、前払い、中間払い、後払いというような組立ての中の支払い時期になるのか、最初に一括で支払う契約になるのか、その契約内容について、どのようなことが現段階で想定されているのかということをお伺いします。

それからもう1点、NECプラットフォームズ株式会社では、この新しい管理運営法人に出資するというような意向、そういう話は出ているのかどうか、その辺は具体的な構想が、まだ説明がつかない段階では、そういう話が出来ていないのかどうか、その辺を確認しておきます。

委員長：石川副市長。

副市長：まずは売買契約成立後の代金の支払い時期などではありますが、ちょうど表が出ていますが、令和8年度に引渡しという形になっておりますので、これは一括引渡し、一括支払いということで現在は協議をしているところでございます。

2点目の管理運営法人なりに、事業者の分でも、もしかすると、そういう意味合いもあったのかとは思いますが、そこにNECプラットフォームズ株式会社が参画する話については、現時点ではお話もおかけしてございませんし、そういうやり取りをする段階でもないというようにも考えてございました。

今のところ話とすれば、ないということでございます。

委員長：沼倉委員。

沼倉委員：大変、全体の流れが示された資料ではないかと思って、見させてもらいました。

今、千葉大作委員がおっしゃったとおり、それではいつNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地が市民の皆さんに見えるように変わっていくのだと、市長は誰がやろうと4年間は必ずかかるのだと。

それから工場を作っても2年くらいかかると。

この工程表を見ると、6年後にNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地のある駅前が市民の皆さんに見えるようになっていくという説明だと思っておりますけれども、なかなか、この6年というのは、今日の計画そのものがまた、大きく変わっていくのではないかと、現時点ではこういう見通しですけれども、6年後にはまた大きく変わっていくのではないかとと思っておりますけれども、何を言いたいかというのは、一括して市が受け取った後に用意ドンで、整備するのではなくて、まず、市民の皆さんに見せる範囲から、変わっていくというのを示す必要があるのではないかと。

6年というのはあまりに長いのではないかと思いますので、これも話題になってきましたけれども、その辺を改めて、お伺いします。

それから、私はこの案件を通して一貫して話をしているのは、非常に県南地域を含めて、宮城県県北を含めて、大分、雇用とか企業立地が見えてきている中で、この6年間待ってNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地が変わるのではなくて、これはこれとして、ある程度整備を進めるという計画でいいと思いますけれども、早急にそういうその受け皿を、早く市民の皆さんに示していく必要があると、このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の計画に関連しまして、その辺はやはりもっと前面に出していかないと、このNECを希望のよりどころにしていると時間がかかると、そういう感じを持っておりますので、その辺をやはりこの計画と同時に、市民の皆さんに受け皿整備も、早急に目に見えて整備していますよと。

両方を示す必要があるのではないかと思いますけれども、その辺の両立するような手法について、改めてお伺いしたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長：前回の特別委員会でも御質問いただきました。

分割取得か一括取得かですが、実はこういった事情がございます。

ここが駅です。

東口交流センターがありまして、ここに第1工場、第2工場、第3工場とあって、地下の汚染がないところ、土壌が全く対策がなくても大丈夫そうなところは、この第2工場の下と第3工場の一部でしかございませんで、ほかには全て土壌汚染があります。

したがって、その一番最初に手がけるとなりますと、第2工場の建物をそのまま使うという方法もあります。

これは去年の案でした。

そうではなくて、今度はここも全て解体をしたとして、ここの土地についてはきれいですから使えるのですが、そうしますと、我々が直で手がけようと思っているもの、それは、公的施設はここがいいのではないかという案であります。

その理由は、現にあります東口体育館との一体利用、駐車場も両方で使う、そして、この東口の交流センターから、2階からの動線で、そのまま同じ屋根のついたようなあんばいで、こちら側の、これは民間が手がける商業施設でございますが、こちらにアプローチをして、お土産ですとか何かを2階でそのまま買って、傘を差さないで、お土産を持ったまま新幹線で帰れるというようなことを考えました。

こちらにも同じくデッキができて、ここを降りて、ここの広場と一緒に、この部分を公的な施設整備という公共ゾーンという考え方でございます。

そうなりますと、この公的施設をこちらに作ればそれはあります。

これは直接私どもがやっていきますので、ですから、こちらの位置がこちらになってしまうという事情が出てきます。

ただ、私どものこの公的施設についても、全くの100%公共事業ではなくて、PFIなりそういったようなものを使おうと思っています。

P F I を使っていた場合の時系列にその手順を並べてみますと、結果的に変わらない。最後のその4年が終わって、そこからさらに2年、その期間は何も変わらなかったです。

ですので、それであれば、やはり一番将来的なことを考えて、一体利用ができるところに置いたほうがいいのではないかと考えてきますと、民間はこちら。

そうしますと、ここも、いわゆるこのエリア一つとしての、買い手、借り手がつけばベストなのですけれどもというようなことになっております。

したがって、一部だけの先行利用を考えたとしても、結果としては、全部の一括取得、一括利用をやっていくのと、時間の積み上げをしていくと変わらなかったと、そういった事情がございます。

それからもう1点、雇用の受け皿、岩手県南の宮城県北の話を受けました。

ここは非製造を意識したエリア開発をさせていただきたいと思っておりますし、消費という面での雇用の促進ということも考えております。

一方で製造の部分もこれは製造、非製造を問わず、新産業用地、特に製造に、順番に申し上げますと、一関東第二工業団地の拡張を今始めております。

そこは今年くらいでできるかと考えておりました。

また、南光病院跡のところの新産業用地についても、奥のほうの造成をやってございまして、間もなく、手前の病院のほうの解体が始まって、あそこまで第1期分、第2期分がスタート、だんだんできてきます。

そこについては具体的な相手先ももう既に決まっております 500人規模の雇用が見込めております。

さらに、もう一つ、20ヘクタール規模のものをつくろうと思っております、その調査費については既に予算化させていただいております、今やっています。

そこも、今、私どもの内部の検討の状況でございますが、東北自動車道の一関インターを意識した配置でいきますと、やはり、そこからの距離で、半径何キロメートルでやれば確かに、マーケットリサーチをすると、それなりの敷地はあるということは分かったのですが、何分、東磐井からの通勤を考えれば、やはり東磐井のほうにもちゃんと人が住んでいただかなくてはいけないので、西と東とで何か展開できないかなということを考えておりました。

なかなか、その分譲価格、東のほうは中山間地で造成費もかかってきてまして、分譲価格、売値のほうを考えますと、なかなかシビアです。

したがって、非製造というものも見越して学校用地が、学校の統合跡地のほうで今、個別に調査をしておりました。

ですので、先ほど申しました4年プラス2年、トータル6年と言った間に、ここ以外のところで製造のところと非製造のところでの、産業の基盤整備というものは、それはそれで手がけていこうと思っております。

ですので、その両輪で行わせていただこうと思っております。

ただ、今申し上げましたところまで今度の日曜日、月曜日にある説明会でやりますと長くなってしまいますので、まずは、ある程度結論的なところを申し上げて、また御質問のやり取りの中で、質問があったら、ここでしようかと思っております。



委員長：沼倉委員。

沼倉委員：新しい受け皿づくりを、特に急いでほしいというのが質問の意図でございますけれども、これはかなり、東口が大きく変わっていくと、この計画どおりいきますと、これは皆さん、どなたも今お話をされていませんけれども、やはり既存の西口の商店街も、東がこうやって集中的に、ここ何年かで変わっていくとなると、西口の皆さんもなかなか捉え方が難しいと思うのです。

そういう意味では、当委員会は駅前の総合的な特別委員会ですから、両方の将来を見なければ駄目だと思うのです。

したがって、西口の既存の商店街の話もやはり意識してやっていかないと、東口が大きく変わって、西口がなかなか将来に向けて云々という話が出ると思うのです。

そこで私も全国様々見たのですけれども、新潟県の駅前は、東西南北通路を、駅を高架にして、市が主体的に計画を作って、J Rとか様々な関係の皆さんに協力ももらって、ここ1年2年で完成したのです。

新潟が大きく変わったと。

駅前が、もう市を中心につながってきたというような、そういう報道を目にしたのですけれども、やはり、今回このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地だけに限定しないで、そういうその将来ビジョンを示していけば、例えば6年とか10年で、一関の中心街が変わっていくのではないかと、そういう捉え方も出てくるのではないかと、思うのです。

これを見ていると、皆さんやはり、どうしても東西通路がないということが、どこか頭の隅にあって、これで本当に将来大丈夫なのだろうかという、そういう意識は持っていると思うのですけれども、今日の説明から飛躍したかもしれませんけれども、その辺、そういう、西口を含めた、将来に向けた計画というのを伺いたいと思います。

委員長：佐藤市長。

市長：駅の東側、東口側がどんどん開発をされていくことに、比例するように西側のことは大きな課題になってくると思っております。

現在においても、西口、西側のほうの商店街の状況、そのとおりでございます、実は先般、大町銀座会の皆様方に私のほうからお声がけをして、これから先、あそこの大町をどうしていくかというような話合いをさせていただきました。

対象は、土地を持っている方、建物を持っている方々にお集まりいただきました。

あとは商店街組合の役員の方々でございます。

私から何を申し上げたかといいますと、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の状況も説明をいたしました。

ただ、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地をどうするかにかかわらず西側の商店街のことをどうするかというのは、以前から課題でございます、商店街として再生していく、活性化していくというのも一つの方法です、商店街というもので

はなくて、様々なインフラの整った場所でありまして、さらにあのようにして実際マンションが建って、人が住む場所としても選ばれている、そういったような適地でもございます。

いろいろな方法があると思います。

そうしたところを、この、昭和の 40 年代 50 年代 60 年代、言ってみれば一関も東北も調子よかった時ですけれども、その時の D I D、人口集中地区がどう変遷してきたかですとか、人口がどう変わってきたか、世帯当たりの人員がどう変わってきたか、消費がどう動いてきたか、そうしたような資料も私のほうから説明させていただいて、さて皆さんこれからどうしていきましようという話をさせていただきました。

お話の中では、例えば、大町というのは間口が狭くて奥に細いようなものが連続してございますので、例えば隣何軒かでもってまとまって建物を解体して、新しくマンションでも建てればいいのかとか、あるいはそうした場合にその解体費の捻出が困るとか、あるいは何かをやると思うのだけれども、どこに相談したらいいのか分からないとか、いろいろなお話をいただきました。

ですので、この間の、私のほうで呼びかけさせていただいたのをスタートにして、この先何回となくやっていこうということで、結論を出させていただいて、皆様方から、大町までさらには手前のほうも、地主町までも拡大してくると思いますけれども、新年度に向けて、例えば皆さん方が、どうしようかなと思った時のその相談をできるようなコンサルですとかディベロッパーですとかの、相談の支援の形ですとか、あるいはそこから出てきた解体の枠組みですとか、そうしたものの事業化も見越した上での、そういうようなお話をさせていただいた次第でございます。

したがって、そこはそこで、各土地の所有者の方、店舗の所有者の方々に、自分ごととしてどうするかといったところを私どものほうから投げかけさせていただいて、そういったことをやると思ってございました。

あともう一つ、アクセスの話がございます。

東西自由通路でありますけれども、東西自由通路に関しては、何回か申し上げてございましたが、その事業費、それを市単独でもって、要するに一関市の都市施設として、J R に頼んで造ることという方法はあります。

ですが、それはかなりの事業費にまともりますので、果たしてあそこに 100 メートルほどの大きな立体の歩道橋を造るのに、多額のお金を要することはどうなのかといったところを、まさにこれは、私には提案する案はございませんが、そうしたリクエストの圧力も高まってくると思います。

ただ、なかなかそういったハード的な対策は非常に困難でございますので、ソフト的なものが何かできないかといったことで、J R と話し合いを続けております。

なかなか、いいアイデア、結論というのはそうそう見えてございません。

ただ一方で、そうしたこともあるのですが、実際、要するに車を使わずに行き来できるようなもの、例えば、市の公共交通計画の中では、バスの循環というようなものも描いてございまして、今度また来週あるのですけれども、循環バスを走らせるというようなことで、今予定をしております。

そうしたような、いろいろな、東西自由通路というような一つのハード的な手法だけ

ではなくて、様々な手法でもって西と東側、一体的にまちの活性化を図るということは、大きな意識として持っていますが、手法だけは限られてくるということが課題でもあると、このようにも同時に認識をしているところでございます。

委員長：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：今の関連したことが一つと、あとほかに2項目尋ねたいと思います。

最初の千葉大作委員からもありましたし、沼倉委員からもありましたけれども、取得するというだけでなく、やはりその後のスキームがどのようになっているかも含めた判断をしなければいけないというときに、やはり6年間というのはすごく長いというように思って、今の図をまた見せてもらいたいのですけれども、先ほど市長の説明だと、公的施設をすごく優先されていて、今の民間施設のところに置かなければいけないというような論理でしたけれども、私は、民間施設でも先ほど言った観光関連のものでも、きちんとここを取得して、こういう形が見えていますよと、市民の方々、我々もそうですけれども、見えていく上では、その順位として、なぜ公的施設が優先されるのかをもう一度説明をいただきたいというように思います。

2点目は資料ナンバー2の中に、今回取得に当たって市長は雇用を生みたいということで、取得する理由にも挙げられています。

その中で、この資料ナンバー2の中の4ページの中で消費活動として、就業者数が540人という説明もありますし、次のページにいくと、施設供用開始前ですと、新たな従業員を695人、次に、施設供用開始後だと897人というように、これは時系列的に言っているのか、将来的にどうなるのかというのが分からなかったもので、将来的にこの部分が今のスキームだと6年後の話として、どれだけの雇用が生まれることになるのかということの説明をいただきたいです。

それと、今の資料の7ページ目ですけれども、跡地の活用に関する税込増加額が約1億1000万円ということに見込んでいますけれども、これで比較するのはそもそもNECプラットフォームズ株式会社一関事業所があったときに、どれだけ固定資産税があつて、個人市民税、法人市民税があつたのかというところの比較がすごく分かりやすいのかなと思うのですが、そのNECプラットフォームズ株式会社一関事業所があつて、すごく人数がいた時といたない時とあるかと思いますが、その時とどう違っているのかというこの3点をお尋ねしたい。

委員長：佐藤市長。

市長：3つのうちの最初の一つ、2つ目はこちら、3つ目は今すぐに出るかどうかが分かりませんが調べたいと思います。

まず1つ目です。

公的施設を決して最重要として思っているわけではないです。

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を使って、どのようなものがあるかといったことは考えました。

その中に公的施設、前回、前々回くらいの週かその前くらいの週にあったと思いますけれども、あそこに描いてあるようなものというのは、あそこの東口の展開を考えれば、あれはありなのではないかということをお申し上げました。

それを全くもって、市が直接手がけずに、直の公共 100%公共事業か P F I かという手法の違いはありますけれども、市が主導的に働かなかつたならば、どこかの民間の方がそこに、そういったものをやってくれるかということ、なかなかそこは厳しいのではないかと考えています。

ですので、最初の順番を整理して申し上げれば、ああいうような中身の機能のものは東口には欲しいだろうというのがあって、それを誰がやるかでいくと、なかなか民間がやるということは考えにくくて、市が幾らかを持つと、市負担もするから P F I でどうか、それだったらあり、というような順番の検討でした。

それを実際にどこに造るかとなりますと、それは先ほど申し上げたところなのですが、あれを、場所をひっくり返すというのも一つの案かもしれませんが、なかなか全体的な利用からすると、ベストプランとは言い難いものになってしまうので、というその検討の順番で出てきた答えでございます。

ただ、先ほど申しましたとおり、6年後という効果の発現時期を幾らかでも早めようと思って場所を変えました、場所を変えて、市が P F I ではなくて、100%公共事業で手がけるということにすれば、1年か2年は早くなるかもしれませんが、この後ずっと使っていくことを考えた中で1年という時間は、遅いのか、あっていい時間なのかと、その判断になってくると思います。

私はむしろ、この後の、その次のことも考えれば、その1年はまだ我慢をして、もっと一番いい姿形の中で展開していったほうがいいのではないかというのが、このプランでございます。

そこは評価の分かれるところだとは思いますが、幾ら頑張っても進めていっても、せいぜい1年くらいしか短くならないわけでございます。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：資料ナンバー2の4ページにある、就業者数540人と、5ページにある695人そして6ページに897人、これらの違いということだと思います。

まず、4ページにあります、540人、賑わい創出ゾーンの370人、イノベーション創出ゾーンの170人、これにつきましては、ここで建てられると想定される建物、施設ですね、そこで働く人数が何人くらいなのかというものですけれども、これは、その建物の面積、建物のうち、従業員が働く面積、1人当たりの事業所の面積といえますか、そのようなものの平均を取りまして、そこから単純換算すると、従業員数は370人、170人だというようなことで計算をしております。

そして、この方々も含めて、この4ページの下の方にある、貸しオフィス、ワーキングスペースであれば、月150人、これはここで勤めている人のうちの何割がここで使うだろうというような、そういうのを統計から持ってきて、このような計算をしているところであります。

次に、5ページと6ページにあります、一関市域で新たな就業者を695人、また、897人が誘発する規模ということですが、これはまず経済波及効果を計算いたしまして、このうち何と申しますか、その企業がここで、稼ぐ企業の粗利を就業者に丸々換算するとすればというような、誘発する規模というのはそのような意味でございますので、ここで695人が必ず、この場所で、場所なり後は、一関市域で必ず雇用されるという意味ではなくて、何回も申しますが、ここで経済波及効果になる119億円のうちの粗利部分を、もし、その全額を従業員として雇うとなれば、これだけの誘発する規模があるというような見方でございます。

6ページも同じでございます。

税収の資料ナンバー2の7ページ、跡地の活用による税収増加額が年約1億1000万円であるが、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所がここで創業していたときの税収と比べなくてはならないのではないかなというようなお話でございますが、まず、現在NECプラットフォームズ株式会社一関事業所はここにおりませんので、そのときと比べるということはず、あまり意味がないかと思えますし、それからNECプラットフォームズ株式会社一関事業所がここで操業していた時におきましても、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所さんが納めていた税収としましては、法人市民税、そして固定資産税、そして、ここでの従業者数のうち、一関市民の方が一関市に納める個人市民税でしょうか、そのようなものが合算になると思いますが、その数字については、算出はしていないところでございます。

また、特に法人市民税なり、法人の固定資産税につきましては、これは個人情報という税情報でございますので、この場ではお答えしかねるところでございます。

また、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所は、昭和40年代から立地しているわけですが、その年代におきまして、生産額なり、それから従業者数も結構変わってきているところでございますので、どの時点で抑えるかということもございしますが、いずれ押さえてないというところでございます。

委員長：佐藤市長。

市長：NECプラットフォームズ株式会社一関事業所は、その時期で大分雇用の幅もあって、どこで押さえるかで大分違ってくるのですが、1番直近の辺りで、固定資産税ははっきりと分かるのですけれども法人市民税もはっきり分かります。

ただ、従業員の個人市民税は1回、全部集計しないとなかなか出ないのですけれども、ただ、それが仮に分かったとして、こういった場で外に幾らでしたとは、なかなかお答えしにくいですので、何かお話の仕方を考えたいと思います。

委員長：岩淵典仁委員。

岩淵（典）委員：最後の部分に関してはその部分と比較することが、市民の方もそうですし、我々もこの数字の妥当性であったり、そういったものが分かりやすいのではないかと思います。質問しました。

表し方に工夫が必要であればいいのですけれども、この数字の妥当性が証明できれば、いいというように思いました。

委員長：岡田委員。

岡田委員：まず最初に資料ナンバー1についてお伺いしたいと思います。

このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を取得するに当たって、勝部前市長から佐藤市長に変わってから、大きな違いというのは賃貸にしたいというお話があったわけですから、その点でお伺いしたいと思うのですけれども、3ページの②で、民間活用エリアからの地代収入というのが試算されております。

年間4600万円というように見込んでいるのですけれども、4600万円についてのこの敷地と単価の関係、これが本当に4600万円になるような試算の関係性と言いますか、根拠をお伺いしたいと思います。

賑わい創出ゾーンとかの大中小の評価がありますが、その分析と敷地の広さと単価の関係を根拠として4600万円にこれであるのだということで見込んだ根拠をお知らせしていただければと思います。

5ページなのですけれども、今まで佐藤市長からお話をいただいていた定期借地権というお話があって、単純に私は市が取得してその後地代が市に入ってくるのだというように感じていたわけなのですけれども、今日の説明によりますと、その地代が入ってきても、支出として委託費を出すからプラスマイナスゼロだという、①のパターンと、②、③ということで、③に至っては無償貸付けだということで、いずれにしても、市には地代の収入というのが見込めないというように、今の説明で感じているわけなのですけれども、そうすると、今までお話しいただいていた取得するメリットというのが、本当に市としてあるのかということを感じたので、その点についても説明をいただければと思います。

6ページなのですけれども、8社からヒアリングを行ったということが記載されてありました。

この8社についてぜひ御紹介いただければと思います。

まずその3点お願いいたします。

委員長：佐藤市長。

市長：私から最初に2点目のほうをお答えいたします。

1点目のほうは、市長公室長からお答えいたします。

それから3点目については、8社ですが、前回も同じお話を頂きましたけれども、具体的な会社名は言わないということでもって、明らかにしないということで、コンサルと八千代エンジニアリングさんが、ディベロッパーとゼネコンのほうに照会をしてございましたので、前回申し上げましたけれども、かなり有名なゼネコンと有名なディベロッパーだということしか言葉では申し上げられませんので、御了解いただきたいと思っております。

では2点目の質問です。

資料ナンバー1の5ページの部分のところですか。

定期借地権というようなことは、最初の辺りからお話をいたしておりました。

私の頭の中のイメージは、最初からこの①②③とある中の③でした。

市は土地を取得すると、でもそれはそのまま別法人を立ち上げてそこに委ねて、別法人がその土地をマネジメントしながら、民間の資本誘導をして、このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所の跡地全体の利活用を図っていくというようなものでございますので、私の頭の中は③でした。

ただ、現実このコンサルとかとやり取りをしていますと、なかなか③という方式はそうないようなのです。

皆さん方は、ストレートにこの①、①の図式は、結構いろいろなパターンがあったようでした。

ただ、それなりのうまみもないものですから、中くらいの物であればこういうものもあるでしょうけれども、この規模のものをどうまわしていくかとなると、やはり私としては③だと思っていましたので、たまたまコンサルからも有識者の皆さんからも、そのほかの専門家の皆さんからも、総合評価として③がいいねという答えが出てきたときは、私的には安心をした次第です。

その地代4600万円の見積もりについてはこの後申し上げますが、私どもとしてはその帰ってくる地代4600万円は、ちょっと言葉は乱暴ですが、どうでもいい話でございまして、それを使ってどのような、経済効果なり何なりがあるかということでもあります。

先ほど経済効果のほかに、市税収入の増、固定資産税の収入増ですとか法人市民税、個人市民税もありましたが、先ほど御紹介した60億円ですとか、そういったような経済効果に比して、税収にすれば1億円とちょっとの話です。

1億1000万円にしかならないですから、先ほど御覧いただきました財政見通しの中でも、1億1000万円のリターンしか入ってこないのです。

ですが、現実的には市内経済といったことは、そういったようなペースで、60億円というペースでもって回ってきますので、私どもとしては、地代、ここの土地をうまく使って、一関市全体が活性化すればいい、儲かればいいと、そういったような発想でございまして、地代のところの考え方は以上でございまして。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：資料ナンバー1の3ページの一番下のところの③民間活用エリアからの地代収入資産のところ合計すると4600万円だが、これはどのような考え方なのかというような御質問でございました。

先ほどのお話と重複するのですが、まず、市の市有地を普通財産として貸付けする場合は、土地の価格、価値の5%で貸し付けているところでございますので、今回もこの5%を上限として考えたところでございます。

5%は上限なのですが、民間事業者の事業採算性や立地誘導の動機づけ、インセンティブを考慮しますと、一番安くて固定資産税率相当分の1.4%というものがござ

いますので、この 1.4%と先ほどの5%の間でどのようにするかというようなことを考えました。

まず、その5%の場合とその半分の2.5%、そして1.4%、この3段階で考えたところでございます。

そして、賑わい創出ゾーンというのは、商業系など、やはりそのような消費活動など、大きいものをもたらすものですから、ここは、地代がある程度高くてもよいのではないかとということで、賑わい創出ゾーンの半分を、仮に半分の1万8900平米を、その上限の5%と119円と設定したところでございます。

そして残り2分の1のうちのさらに2分の1を、2.5%、59円。

そして、最後の残り2分の1、結果的に4分の1ですね、賑わい創出ゾーンの4分の1を1.4%の33円というように設定したところでございます。

そこで、3ページの右側の二重箱の真ん中の辺り、二つ目のポツにあるのですが、周辺の相場としまして120円から240円というような現実の民間での資料がございまして、これに比して十分ここに立地する、優位になるというように考えたところでございます。

イノベーション創出ゾーンについては、これはなかなか非製造業中心に、交流による価値創出を図るというものでございましてけれども、なかなかここはすぐに利益をたくさん生み出せる場所ではないというようなことから、ここも固定資産税相当の1.4%というように設定したところでございます。

これらの合計で4600万円を見込んだところでございます。

委員長：岡田委員。

岡田委員：数字上の考え方は分かりましたが、あくまでもやはり机上の数字だと思うのです。

やはりこれを実際に4600万円を見込むためには、4年後か6年後になるかあれですけども、その時に、これをしっかりと4600万円いただくような民間の事業者に入ってもらわなくてはいけない、ここを100%にした上で開始することが大事だということで、オガールの方々も言っているのですけれども、そうすると、ここは、大小それぞれ何社くらいが入れば、この4600万円だと見込んでいるのかをお伺いしたいと思います。

それから8ページになるのですけれども、初めて今、資料で見たのですけれども、管理運営法人に4人は必要だというようなお話の中で、総合プロデューサーの方が年間1250万円、あとは、そのほかのスタッフも600万円台、500万円台のスタッフがそろわなければならないのですけれども、これはどういった方々がこういう総合プロデューサーとかスタッフになるのかお伺いしたいのが一つと、試算の年間の手当、これがどういう基準、根拠でこういうような金額になっているのかお伺いしたいと思います。

資料ナンバー2なのですけれども、NECプラットフォームズ株式会社側と協議をした結果、今日の説明で取得費は約24億円だということで確認していいのかどうかをお伺いしたいと思います。

それから資料ナンバー3なのですけれども、財政見通しの簡単な報告がありましたが、この財政見通し、今後なのですけれども、これが、令和9年度以降になるのだと思いま



すが、これが今回の経済効果などが資料ナンバー 2 でも示されましたが、これを反映したものでかどうかお伺いしたいと思います。

それから、今の令和 4 年度なのですけども、財政の状況について、財政健全化の評価をどのように捉えているのかお伺いしたいと思います。

委員長 : 佐藤市長。

市長 : 5 点ほど質問がありました。

最初は、4600 万円の地代、2 つ目はスタッフ、管理運営法人のスタッフのお給料ですとか、どういった人が何人かという話。

それから 3 つ目が 24 億円でいいのか悪いのかという話。

それから 4 つ目が財政見通しのこと、あとは 5 つ目が財政健全化。

私からは、1 番目と 3 番目と 4 番目をお答えします。

2 番目のスタッフが何人で、なぜこの給料かというのは市長公室長から、5 番目の財政健全化は財政課長から申し上げます。

最初に 4600 万円、机上の計算と言われましたが、机上でしか計算できないので机上の計算なのですが、ただ、先ほど言ったように、何社でこれになるのかという話でしたが、あくまでも理想系は 1 つのゾーンを 1 つのディベロッパーで持ってもらうのが理想形です。

商業系の 1、商業系の 2、イノベーション系の 1、それぞれで張りつけば一番理想です。

なぜそうなのかと言いますと、大体、開発の時に 2 ヘクタール前後といったあたりがヒアリングの結果が多かったですから、その辺の規模感での塊ごとの土地にしてあります。

ただ、その理想形にならずに、2 つの事業者で 1 つの区画というのものもあるかもしれませんが、見立てとしてはそうです。

一つ申し上げたかったところがございまして、4600 万円になるか、4600 万円にならないようにしなくてはという話でしたが、私は逆の言い方なのですけれども、先ほどの地代のところを映してください。

イノベーション創出ゾーンは土地の価格に対してジャスト 1.4%、つまり固定資産税の標準税率です。

買って商売をしようが、人から借りて商売をしようが、同じ 1.4%を払うのですから、インセンティブは一番の誘引効果の高いのが 1.4%。

それですと、この土地の単価からすれば、24 億円という取得価格からすれば、平米 33 円になってきます。

もう一つは、同じ 1.4%を置いた賑わい創出ゾーンの中でも、例えば同じ賑わい創出ゾーンとは言っても、例えばの話ですけれども、クリニックですとか、どうしてもあったほうがいいと思うところは 1.4%でお貸ししますかというアイデアはありかと思います。

どんぴしゃの 5%というのが、周辺の三関地区とか前堀地区、そちらのほうで土地を

借りて商売しているところがたくさんありますので、その感覚からすると、先ほど御紹介したような額ですから、そこと比較してもここは若干安いですから、市の普通財産の貸付料の上限であります5%を適用する119円でも、まだまだ誘引効果が高いので、これも成り立つと思っています。

このNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地を使っていく私どものみからすれば、こういった1.4%、一番安い金額で貸すところがたくさんあればいいと思っていますのです。

つまり、当たり前スーパーですとか、そういったような普通の商業のものは、同じ商圈の中からのお客さんの取り合いですから、外からどれだけ仕事を引っ張ってこれて、一関市全体の活性化に寄与できるかとなれば、これはNECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地全てが、この1.4%のところを満たされれば、一番外からの誘発効果が高いと思っていますので、先ほど私、乱暴な言い方をすれば、地代はどうでもいいと言ったのはそういった意味でございます。

地代はリターン、回収できなくても、その分の赤字補填を仮に一関市が管理運営法人にしたとしても、そこを上回る経済効果というのは、もっと広がってくると思うのです。

ただ、何分8ヘクタールの土地ですから、それでもって全てでもないでしょうし、実際、いろいろな皆様方の御意見では、やはり、駅前にそういった商業系のものですとか、物販系のものですとか、その消費を誘発する、そういったようにぎわいも欲しいねというお話でしたので、それは一定面積を見たということで、こういったような割合にいたしました。

ですから、この割合がこちらのほうにシフトすればするほど本当は外からの誘発効果は高いのではないかと考えています。

それが1つ目に対してのお答えです。

それから、何社かと言いますのは、1つのゾーンごとに1社が理想系ですが、そうならないかもしれない。

ただ、1社で見ようが2社で見ようが、このシミュレーションには変わりないです。

次ですけれども、24億円弱というのは、その金額で決まるのかという話でしたが、あくまでも、NECプラットフォームズ株式会社と協議している額というように申し上げました。

甲と乙の関係で、甲はその金額で協議をしているという額でございますので、今の段階では、それ以上の表現は使えませんので御理解いただきたいと思えます。

3つ目ですが、その財政見通しの中で何をみているかの話でありますと、先ほど60億円とか40億円とかいろいろな経済効果の数字が出ましたが、財政見通しの中で見ておりますのは、税収のアップ分1億1000万円ということになります。

しかも、先ほど言ったとおり、そういったものの全てが出てきた段階での数字になってきますので、財政見通し上は大した押し上げにはなっていません。

今現在、市の固定資産税は大体60億円、個人市民税、法人市民税でも大体40、50億円ですから、トータル110億円の中の1億円増えるくらいでございます。

委員長 : 鈴木市長公室長。

市長公室長：資料ナンバー1の8ページでございます。

人件費で総合プロデューサー1人、そしてスタッフ4人を見ているが、どのような人を想定しているのかということでございますけれども、先ほども御説明いたしましたけれども、総合プロデューサーにつきましては、この方がこの土地の活用を図るキーマンだと考えておりますので、ほかの事例でも、そのようなキーマンになる方がいるかいないかというのが非常に大きいところだと伺っておりますので、そのような能力と申しますか、そのようなノウハウを持った、そして能力を持った方をこちらのほうに誘致したいと考えているところでございます。

次にスタッフのことなのですが、まず、金額ですが、スタッフ②の2人、500万円と書いておりますけれども、これは各種手当、法定福利費等を含むということですので、手取りとしましては8掛けの400万円というものを想定しました。

この400万円と言いますのは、岩手県の平均年収が390万円程度の資料がございましたので、それと同程度ということで400万円ということで、その0.8で割り返して500万円としたところでございます。

そしてスタッフ①は、その方々より少し能力の高い方々ということで、8掛けすると500万円という方々でございます。

そして総合プロデューサーは先ほど申したような方なのですが、これも8掛けしますと、1000万円というようなことでございます。

準備会の中では、最初はまだ低い数字をお示ししたのですが、例えば準備会でも、その数字では、そのような立派な方に来ていただけるかどうかという話もございまして、手取り1000万円ということ想定したところでございます。

委員長：小野寺財政課長。

財政課長：財政健全化への影響ということですが、そもそも財政見直しにつきましては、施策とか事業を計画的に実施するための中期的な財政運営の指針として作成しているものでございます。

これは将来こういうようになるというような予測を立てて、その財政状況を予測しましてから事業を調整し、収支の均衡を保つようにということで、将来の財政運営の均衡を保つために指針としているものでございます。

令和11年度に基金がなくなるという予測なわけですが、これは、言ってみれば毎年増減がございまして、現時点から期間が延びれば延びるほど当たらないと言いますか、そういったような数字になります。

それで、特にも財政見直しは本来5年間で計算しているのですが、それを6年度目以降というようになりますと、先ほども申し上げましたように、令和4年度から令和8年度までの5年間の平均値ですとか、伸び率というものを合わせて推計しているものですから、概算ではということでお示したものでございます。

そこで、財政健全化に対する影響となりますと、財政健全化の指標と言え、細かく言えば5つくらいあるのですが、大きく言えば3つでございます。

一つは実質赤字比率、それから2つ目は実質公債費比率、公債費です。

それから、3つ目が将来負担比率と言いまして、大ざっぱに言えば債務負担でございます。

それで、1つ目の実質赤字比率につきましては、赤字が出なければ影響はないというような数字でございます。

それから、実質公債費比率、この比率は標準財政規模に対する比率になっておりまして、標準財政規模というのは、経常的に一般財源の平常時の総額と捉えていただければいいのですけれども、これに対する赤字の比率ですとか、公債費の比率となります。

公債費につきましても、地方債の発行する額が増えなければ、その比率もそんなに高くはないというように捉えているところです。

それから将来負担比率につきましては、大ざっぱに言いますと債務負担行為、公債費と債務負担行為の額となっておりますので、これも債務負担行為が増えなければ、地方債も増えなければあまり影響はないかと。

確かに、そのリスクについてはゼロではありませんけれども、こういったシミュレーションを見ますと、それほどリスクは高くないというように考えているところでございます。

委員長：岡田委員。

岡田委員：財政健全化については、総務省で出している調査表で、令和2年度の分がもう公表されていたかと思うのですけれども、私の記憶では、かなり一関市はあまりよくないというか、財政健全化もよくないし、いろいろな評価が、全国、県内に対しても、よい状況ではなかったというように記憶しておりました。

もし、総務省の出している、かなり量がたくさんあるのですけれども、当市の地方財政状況調査、その資料を後からでいいので、ぜひ提供していただければと思います。

委員長：小野寺財政課長。

財政課長：地方財政状況調査の結果をまとめたものが、決算カードと言いまして、決算カードという形で1枚ものでまとめているものがございます。

これは公表しておりますので、ホームページから御覧いただけます。

地方財政状況調査の令和3年度分につきましては、現在手元では作業が終わっておりますけれども、今、県とか国で、細かい数字のチェックを受けて、10月以降になると思いますけれども、その頃になれば確定するかと思いますので、令和2年度現在は今御覧になれます。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：私のほうから質問させていただきます。

これから、これを基に住民説明会を行っていくと思うのですが、我々がアンケート調査を行ったところ、賛成のほうで一番多かった声が、雇用を生み出すことを望んでいる

ということがありました。

ただ、この試算からいくと、あくまでも粗利で人を雇ったときの計算だと、この 897 人とかのところですが、ぜひ、その根拠というか、それをこの NEC プラットフォーム株式会社一関事業所跡地を取得したことによって、市民にとってどういう効果を与えるのかというものが示されていないと、私はこれを見て感じました。

そこをどう示していくのか。

収入増加も含めて、自分たちの所得が上がるのかどうかも含めて、そういう試算は今後どうなされていくのか質問します。

委員長：鈴木市長公室長。

市長公室長：示されていないということですが、これ以上、現時点ではお示しできないと考えているところでございます。

繰り返しますけれども、資料ナンバー 2 の 4 ページにある就業者数、消費活動のところにある就業者数は、建設する建物の面積を想定しまして、それを 1 人当たりの平均のオフィス面積で割り返した、オフィスなり売場面積で割り返して算出したものでございますし、5 ページ、6 ページにあります、新たな就業者を誘発する規模、695 人と 897 人、これも粗利を就業者に置き換えればと言いますか、誘発できるのがこの数字となります。

補足でお話ししますが、この 695 人なり 897 人、それから、先ほどお話ししました 540 人というのは、あくまでもこの場で雇用が誘発される方ということですので、その中には市民の方もいらっしゃるし、市外から働きに来る方もいると思います。

大体、このうち、8割から9割程度は市民の方になるのではないかと想定しているところでございます。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：一関市民が 8割、9割を占めるであろうと。

それが結局は、やったり取ったりした 8割、9割では意味がないわけで、この一関市に新しく仕事をしたいと思って、新規に他県から一関市に来る人数は何人を目指し、雇用を生み出せるのか。

やはり、そういうビジョンというか目標がなければ、この一関市が新しく若い者が集えるまちづくりというか、そういうもののビジョンが見えてこないというか方向性が全然見えてこない。

あくまでも、これは取得した後の中身の話をしているわけですが、それが本当に一関市民にとって今後どういう影響を及ぼすのか、与えるのか、やはりそこは検証していかなければいけないと思いますので、私の要望です。

また後から、よろしくをお願いします。

委員長：そのほか、ございませんか。

(「なし」の声あり)

委員長 : なければ、質疑を終わります。

本日、予定しておりました案件は以上であります。そのほか、皆様方から何かございますか。

(「なし」の声あり)

委員長 : なければ、以上をもちまして本日の委員会を終了いたします。

市長をはじめ当局の皆さんには、お忙しいところを御出席いただき、ありがとうございました。

( 終了 午後 2 時 23 分 )