

「一ノ関駅東口工場跡地の取得及び利活用に係る市民説明会」の概要について

1 開催日時・場所・参加者数

	日時	場所	参加者数
第1回	7月31日(日)午前10時～午後0時20分	一関保健センター	54名
第2回	7月31日(日)午後2時30分～5時	川崎市民センター	18名
第3回	8月1日(月)午後7時～9時	一関保健センター	52名
		参加者計	124名

2 説明事項

- | | |
|------------------|---------------|
| (1) 取得目的 | (5) 経済効果 |
| (2) 土地活用イメージ | (6) 取得費の回収時期 |
| (3) 都市計画用途地域の見直し | (7) 管理運営手法 |
| (4) 取得条件 | (8) 今後のスケジュール |

3 概要 主な質疑応答の要旨は次のとおり

《土地の活用について》

- ▶ 質問①：他自治体でスマートシティが推進されている中で、この土地活用はバラ色すぎるように感じるが可能なのか。

回答：大手土地開発事業者や大手総合建設業者へのヒアリングに基づく活用イメージであり、現時点では民間資本による展開が描けると考えている。

- ▶ 質問②：テーマを持った土地活用をしないとバラバラになってしまうと思うが、地域に根付いた歴史性や文化性、自然の豊かさなど、景観法上の観点から、どういった理念やテーマで活用していきたいと考えているのか。

回答：歴史性や景観などの観点については、今後、コンセプトを組み立てていくなかで検討していきたい。テーマとしては、市民に楽しんでもらうことと市外からのお金を稼ぐ観点の2つがあり、その点も考慮してエリアや地代を設定している。

- ▶ 質問③：高齢者や障がい者への配慮は検討しているのか。

回答：バリアフリーなどの配慮は当然に必要なことと捉えており、詳細な計画は今後検討していきたいと考えている。

- ▶ 質問④：エリア内に駐車場が少ないのではないのか。

回答：各エリアに駐車場を設けることとしており、必要な駐車台数は今後精査していく。

- ▶ 意見①：民間事業者の参画について、県外事業者に頼るのではなく、市内事業者や県内事業者を優先した方がいいのではないのか。

回答：県外、県内問わず民間の参画を募っていきたいと考えている。第三者機関の意見も伺いながら、市として最も望ましい条件で選定していく。

- ▶ 意見②：土地活用にあたっては、安全対策を徹底して欲しい。工事中の騒音や防塵はもちろん、敷地が周囲よりも高くなっているため、敷地の中からは周辺の歩道を歩く子どもの姿が見えずに危険である。

回答：工事説明会などの機会を通じて安全対策について説明していきたい。また、跡地は周囲よりも地盤が高いが、現状の高さで活用したいと考えている。

《活用方法について》

- ▶ 意見③：芸術や科学、スポーツに関連した施設を取り入れるなど、全国の人が一関市に魅力を感じてくれるような土地活用であって欲しい。

回答：立地する施設については、第三者機関に意見をいただく仕組みとしており、市民の意見を反映して検討を進めていく。

- ▶ 意見④：市外から戻ってきた優秀な人材が活躍できるよう、起業支援のための取組を行うことを明確にして欲しい。

回答：公的施設内に起業や第二創業などを支援する機能を導入したいと考えており、様々な企業が交わる場を創出したい。

- ▶ 意見⑤：活用例に示された屋内型こども遊び場について、市内では雨天時に遊べる場所が限られているので、ぜひ実現してほしい。

回答：民間活用エリアの地代設定では、地価に対して1.4%から5%までの幅を持たせて検討しており、市として必要な機能には格安で土地を貸してもよいと考えている。屋内型こどもの遊び場は格安で貸付する可能性もあると考える。

- ▶ 意見⑥：活用例に示された保育・託児施設について、保育園などを整備すると既存の施設に影響が出てしまう恐れがあるので、学童保育の方がよいのではないのか。

回答：活用例については、現在計画があるものではなく、民間施設として整備される可能性がある想定しているものを記載している。

- ▶ 意見⑦：企業誘致ではなく、児童施設や保育施設を整備して、子育て世代に投資するような活用の方がいいのではないか。その子どもたちが成長して定住してくれば、結果的に雇用につながるのではないか。

回答：子どもの医療費無償化などの民生部分の施策と不動産を活用した経済的な施策は異なるものと捉えている。人口減少に対する施策は様々考えており、持続可能な策を考えていきたい。

《管理運営法人について》

- ▶ 意見⑧：市から管理運営法人へ支払う金額が高すぎるのではないか。

回答：市の負担は決して大きくないと考えている。管理運営法人は資本金も大きくなく、地代収入を主な資金として事業運営をしていくため、供用開始後の市の負担は委託費として年間200万円程度を見込んでいる。

《土地の取得について》

- ▶ 意見⑨：市が土地を取得することには賛成であり、民間が取得する場合と比べて安心感がある。駅前に大きなパチンコ店ができるような事態は避けたいので、市が土地を所有してコントロールしてほしい。ただし、利益を追求するのではなく、雇用の場など市民のためになる活用をしてほしい。

回答：回答なし（意見として承った）

- ▶ 意見⑩：市が財政難であるならば、市が購入せずに、北上製紙株式会社の跡地のように、民間による開発に任せてよいのではないか。

回答：24億円弱の支出は市の財政上問題なく、市税収入で投資分は回収できると考えており、市内への経済効果もある。市が関与せずに民間の開発に任せただけの場合、何が出来るか分からないため、市が所有権を持ち続け、将来にわたってその時々市民にとって最適な活用を図っていきたくと考えている。

- ▶ 質問⑤：市が土地を取得して開発を行うことが理解できない。企業間の仲介のみでいいのではないかと感じている。取得費を約19年でペイできると説明があったが、大手事業者の参入見込みなど確約があるのか。

回答：特定の企業の参画が決まっているなどという意味での確約はないが、検討支援コンサルタントが実施した大手土地開発事業者や大手総合建設業者へのヒアリングによって、民間の意向を把握しながら検討をしており、事業が成り立つという見込みは立っている。

《まちづくりについて》

- ▶ 質問⑥：現状では駅を介した東西の自由移動ができないが、東西自由通路について何か検討しているか。

回答：駅の東西を行き来する通路については、建設費用が課題である。JRとは、ハード面ではなく、ソフト面での解決策がないか相談を行っている。

- ▶ 意見⑪：駅西側の商店街について、東側の開発により影響があるのではないかと危惧しているので、西側商店街の振興策も考えてほしい。

回答：西側商店街は、商店街として再興や、住宅地としての活用など、様々な可能性があると考えており、地権者と相談しながら取り組みたいと考えている。先般、西側商店街関係者と意見交換を行い、商店街の今後について自分事として考えてもらう機会とした。先方からは、今後の相談先や建物に関する支援制度について要望があったので、来年度の当初予算で検討していきたい。

- ▶ 意見⑫：観光客が駅前の送迎車やバスを利用しやすく、また高齢者が車利用をしやすきよう、ロータリーの整備を検討してほしい。

回答：回答なし（意見として承った）

- ▶ 意見⑬：沢地内の踏切で渋滞が発生しやすく、跡地へのアクセスの弊害となるので、改善策を検討してほしい。

回答：周辺道路のアクセス性の改善は、今後の課題として認識している。

- ▶ 意見⑭：駅東前掘線が跡地前で行き止まりのようになっているので、駅まで通り抜けできるように整備計画を検討してほしい。

回答：回答なし（意見として承った）

《市民説明会について》

- ▶ 意見⑮：市民説明会は3回では足りないのではないか。直接市民からの意見を聴取する場を各地域で設けてほしい。

回答：回答なし（意見として承った）

- ▶ 意見⑯：この跡地の将来を市民に説明する上で、この資料では具体的なものや使い方が見えず、理解するのが難しいと思う。

回答：具体的な中身が見えないのは、市が直接的な整備を行わないためである。土地を管理運営法人に貸し付けし、民間を誘致して雇用創出を目指すのが、具体的な提案は民間事業者から募るため、市から示さない方が良く考えている。

管理運営法人の概要について

1 法人形態

		株式会社	合同会社	一般財団法人	一般社団法人	NPO法人 (認定含む)
組織面	根拠法	・会社法		・一般社団法人及び一般財団法人に関する法律		・特定非営利活動促進法
	営利・非営利	・営利		・非営利		
	目的事業	・定款に掲げる事業による営利の追求		・目的や事業に制約はない (公益事業、収益事業、共益事業等可)		・特定非営利活動(20分野)
	主な 設立要件	・資本の提供 ・社員1人以上		・設立者1人 ・役員7人以上(理事3人・評議員3人・監事1人)	・社員(正会員)2人以上	・特定非営利活動を行うことを主たる目的とすること ・営利を目的としないものであること ・社員の資格の得喪に不当な条件を付けないこと ・法人の活動に賛同する者が10人以上(常時)であること
	資本金	・1円以上		・設立時に300万円以上の財産拠出	・0円(必要なし)	
	役員 の任期	・2年～10年	・任期なし	・代表理事・理事は2年 ・評議員・監事は4年	・代表理事・理事は2年	・原則2年
	議決権	・出資比率による	・1人1票	・1評議員1票	・1社員1票	・原則1社員1票
	余剰金	・分配できる	・分配できる(出資比率によらず定款で決定)		・分配できない	
配当	・配当できる ・配当金額は原則として持ち株数に比例する	・配当できる ・持ち分(出資額)に関係なく割合を決定できる		・配当できない		
特徴	①所有と経営が分離している。 ②活動内容に制約がなく、出資等の資金調達に適しており、機動的な組織運営や意思決定が可能。 ③会社の意思決定に出資比率に応じた議決権の行使で参画できる。	①所有と経営が一致している。(出資のみの参画は原則認められない。) ②出資額に関わらず平等に議決権が与えられる。 ③基本的な形態は株式会社と共通だが、合同会社という形態の認知度がまだ低い。 ④簡易な設立・有限責任等スモールビジネスに適している。 ⑤会社設立や維持にかかるコストが低い。	①目的や事業に制限がなく、幅広い活動が可能。 ②公益性がなくても設立できる。 ③非営利が徹底されている法人は、法人税が非課税になる。 ④2期連続で純資産額が300万円未満となった場合は解散となる。 ⑤非営利組織は、補助金・交付金の受け皿や行政との連携、寄附の呼び込み等に適している。	①目的や事業に制限がなく、幅広い活動が可能。 ②非営利組織は、補助金・交付金の受け皿や行政との連携、寄附の呼び込み等に適している。	①対象となる活動が特定非営利活動(20分野)に限定されているが、「まちづくりの推進」や「農村漁村又は中山間地域の振興」が含まれており、幅広い活動が可能。 ②非営利組織は、補助金・交付金の受け皿や行政との連携、寄附の呼び込み等に適している。	

		株式会社	合同会社	一般財団法人	一般社団法人	NPO法人 (認定含む)
評価	出資者	○：出資・配当による事業期間中の安定的な収入が期待できる ○：人的面での設立のハードルが低い	○：出資・配当による事業期間中の安定的な収入が期待できる（ただし、出資するだけという法人は原則認められない） ○：人的面での設立のハードルが低い	△：出資・配当による参画が不可（事業期間中の安定的な収入の確保ができない） △：人的面での設立のハードルが高い	△：出資・配当による参画が不可（事業期間中の安定的な収入の確保ができない） ○：人的面での設立のハードルが低い	△：出資・配当による参画が不可（事業期間中の安定的な収入の確保ができない） ○：人的面での設立のハードルが低い
	民間事業者	○：市が関与（出資）していることにより、法人の破綻リスクが低い ○：取引先としての法人形態の認知度が高い	○：市が関与（出資）していることにより、法人の破綻リスクが低い △：株式会社に比べ、社会的認知度が低い	△：市による関与の在り方が不明確	△：市による関与の在り方が不明確	×：団体の自立性や自主性が尊重され、市の裁量や関与の余地がない △：本事業の目的（収益事業）を踏まえると、契約相手としては見劣りする
	市（市民）	○：市が出資することで主体的な事業実施が可能 ○：会社の意思決定に議決権の行使で参画できる（市の単独議決権が可能）	○：市が出資することで主体的な事業実施が可能 △：法人の意思決定に対して市の意向が反映しにくい	△：市による主体的な事業実施が難しい △：法人の意思決定に対して市の意向が反映しにくい	△：市による主体的な事業実施が難しい △：法人の意思決定に対して市の意向が反映しにくい	×：市による主体的な事業参画はそぐわない ×：意思決定に対して市の意向を反映することにはそぐわない

総合評価	◎	○	△	△	×
------	---	---	---	---	---

外部有識者からの評価	<p>【まちづくり分野に関する研究者】</p> <ul style="list-style-type: none"> これまで検討してきた内容に合致するのは株式会社であり、結論としては評価のとおりでよい。 一般的に、各自治体が関与して設立しているまちづくり会社は、株式会社又は一般社団法人である。 株式会社であっても、公益的な活動や事業を継続的に行って市民の認知を得ている事例は全国に多数存在する。 活動を継続・発展するために収益を得やすい法人形態として株式会社とするのは合理的判断と言える。 <p>【土地開発事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社で問題ないと捉える。 不動産（土地）を扱う事業が主となり、収益を上げることが前提となるので、株式会社が最も適している。
------------	--

2 資本金

(1) 規模設定の考え方

- ・ 株式会社とする場合、資本金についての法的規定はない。
- ・ 一般的には資本金の大小が社会的信用力につながるとされているが、当該法人の資金計画においては、融資を受ける予定はないため、資本金の大小による影響は小さいと思われる。
- ・ 資本金としては、【①初期費用+②当面（3か月～6か月分）の運転資金】を確保するとよいとされている。

(2) 資本金額

設立初期の運営に最低限必要な費用として、資本金は300万円程度を想定

[内訳]

- ① 初期費用 約40万円
 - ・ 法定費用（定款用収入印紙代、定款認証費用、謄本手数料、登録免許税など）
- ② 当面の運転資金 約240万円
 - ・ 事務所賃貸料
 - ・ 事務用機器 など
- ③ その他 約20万円
 - ・ 上記以外の経費

※ なお、人件費や事業費を含む運営費用は、市からのエリアマネジメント業務受託収入を財源に見込み、資本金による業務運営は原則見込まない。

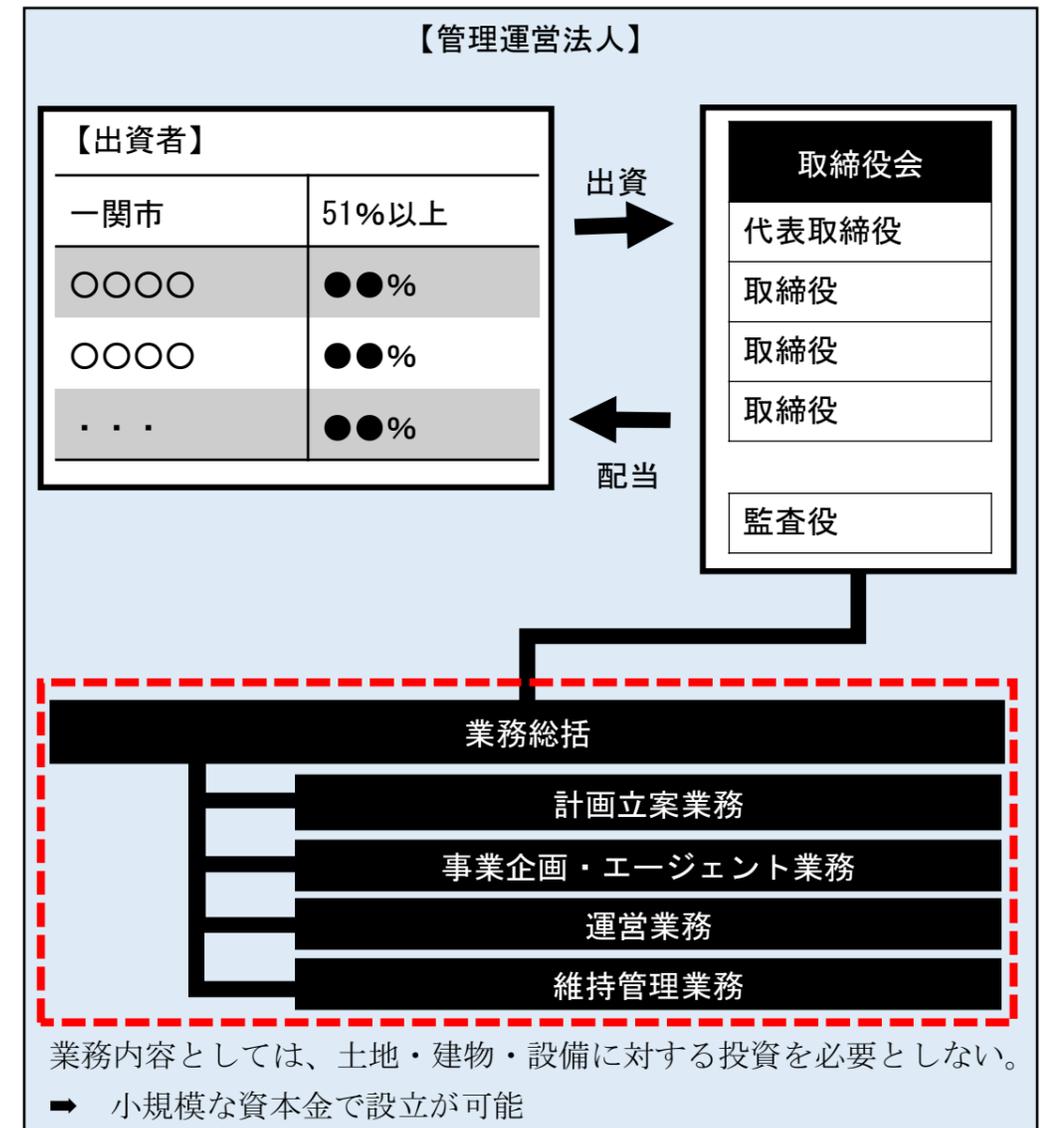
(3) 外部有識者からの評価

【まちづくり分野に関する研究者】

- ・ 資本金は高額である必要はないと思うが、社会的信用力も考慮すると300万円は最低限必要であり、適切な金額と捉える。
- ・ キャッセン大船渡（資本金3,000万円）やオガール紫波（資本金1,000万円）は自ら不動産事業や飲食事業を行っており、エリアに参入している民間事業者も出資をしているため、資本金は高めである。
- ・ 総合プロデューサーが出資する事例では、業績が自らの利益となる仕組みとなっており、本事業でも同様の仕組みを検討してもよいのではないか。

【土地開発事業者】

- ・ 一昔前は1億円程度が主流だったが、昨今は利回りも見込めないこともあり、資本金を低めの額とする傾向にある。
- ・ 管理運営法人は、投資もせず、固定資産も持たず、人的な組織であるため、あまり資本金を持つ必要はないと思う。
- ・ 市が高い比率で出資し、不測の事態には市が負担するという姿勢が見えることから、資本金の額で社会的信用性を証明する必要もないと考えられる。
- ・ 出資金額とモチベーションが比例関係にあることも否めないため、気持ちを引き締めるために出資金額を引き上げるということも選択肢としては考えられる。



NECプラットフォームズ株式会社との不動産売買等契約案の概要について

1 契約方法・金額

市とNECプラットフォームズ株式会社は、同社一関事業所跡地について、令和3年1月に実施した不動産鑑定評価額により土地の売買契約を締結し、また、市が希望する引渡し条件の整備に要する費用について、補償費として市が負担するものとして、以下のとおり契約を締結したい。

契約方法	金額	備考
不動産売買契約	17億6,000万円	不動産鑑定評価額（令和3年1月実施）
補償契約	5億2,800万円	市が希望する引渡し条件の整備に要する費用
合計（取得費）	22億8,800万円	—

2 引渡し条件等

(1) 建物等の解体

取得する土地に定着する建物及び工作物（擁壁、フェンスなど一部工作物を除く）については、NECプラットフォームズ株式会社において解体・撤去し、更地の状態とする。

(2) 汚染土壌の浄化処理

岩手県によって、土壤汚染対策法による「形質変更時要届出区域」の指定を受けている39区画（3,900㎡）については、NECプラットフォームズ株式会社において浄化処理を実施し、区域指定の解除を受ける。

(3) 契約不適合責任

土地の品質などに関して契約の内容に適しない状態（契約不適合）があった場合は、NECプラットフォームズ株式会社において、引渡しから2年間に限り、履行の追完請求、契約の解除または損害賠償の責任を負う。

ただし同社の責任により、合意事項で定めた建物などの解体及び土壤汚染対策等を行い引渡しを受けたものについては、契約不適合責任から除く。

3 支払時期（引渡方法）

令和8年9月頃（一括引渡し）