

NECプラットフォームズ(株)一関事業所跡地取得後の管理運営について

令和4年1月12日開催の議員全員協議会において、NECプラットフォームズ(株)一関事業所跡地(以下、「NEC跡地」という。)の取得及び利活用方針について説明を行った。

この際、議員各位から質疑や意見が多く寄せられた、「NEC跡地取得後の管理運営」及び「都市計画法における用途地域の見直し」(資料No.2、3を参照)の2点について、あらためて資料をもって説明するもの。

1 利活用方針

- (1) NEC跡地は、将来にわたって活用方法に制限を設けず、多種多様な用途での活用が可能となる場所を目指し、「事業用定期借地権」による民間事業者への有期貸付(契約期間は20~30年程度を想定)を基本として、変化する社会ニーズに即した土地利用を進める。
- (2) 市の最重要課題である「人口減少」に対処するため、当面、NEC跡地を「雇用を創り出す場」として活用を進めることとし、単に「働く場所」に限らず、起業支援(インキュベーション)機能のように「新しい取組が生まれ、雇用につながる要因となる場所」とするなど、あらゆる可能性から活用策を検討する。
- (3) 民間事業者の積極的な投資を呼び込むため、前例に捉われない新たな立地誘導策(インセンティブ)を検討する。

2 推進体制

(1) 準備協議会

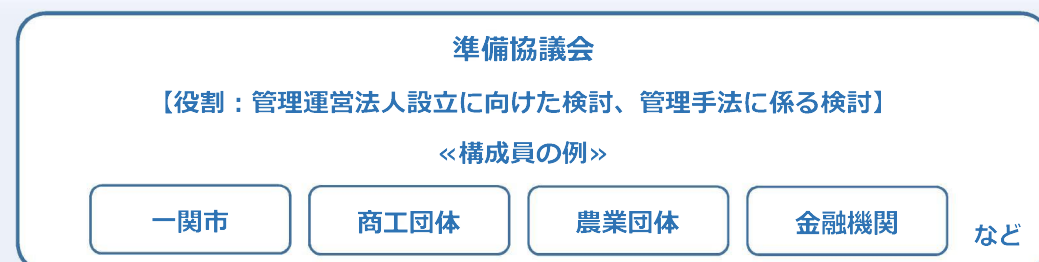
① 主な役割

- ア. NEC跡地の管理運営を担う法人の設立に向けた検討
- イ. NEC跡地の管理手法に係る検討

② 設立するポイント

多種多様な市内団体などの参画をいただくことで、様々な観点から管理運営体制の検討を行うことができる。

なお、検討に当たっては、大学教授などの専門家や、開発事業を手掛ける大手企業など、外部からの助言・指導も得ながら進める。



(2) 管理運営法人

① 主な役割

- ア. 民間事業者の誘致(情報発信、営業活動など)
- イ. 大手不動産会社やデベロッパーなどの開発事業者と連携した民間活用の促進
- ウ. 貸付の契約事務
- エ. 貸付料の収入管理
- オ. 土地の維持管理(草刈、樹木の剪定など)

② 設立するポイント

- ア. 個別多様なニーズに応じた、自由度の高い貸付が可能となる。
- イ. 市から直接土地貸付を行う場合に比べ、安価な賃料設定など幅広い立地誘導策の検討が可能となる。
- ウ. 専任職員の長期的な育成が可能となり、安定した新規雇用が創出される。

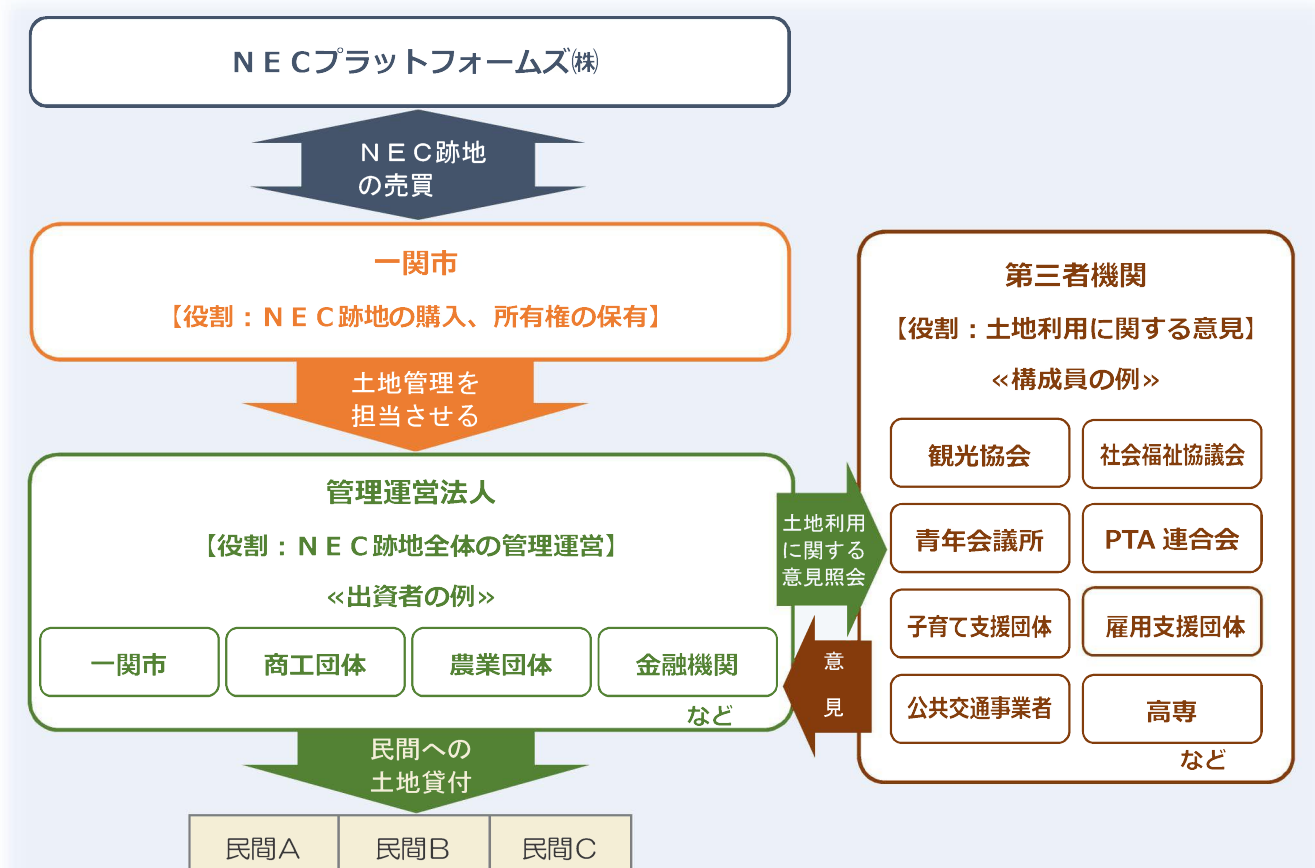
(3) 第三者機関

① 主な役割

土地貸付の適否などの意見

② 設立するポイント

市内の様々な団体が構成員として参画することで、広く意見を集約でき、市民や社会ニーズに即した土地利用が図れる。



用途地域

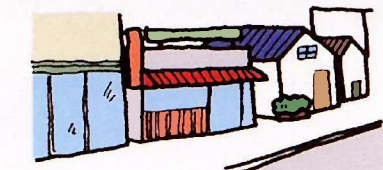
用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



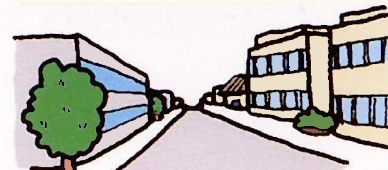
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



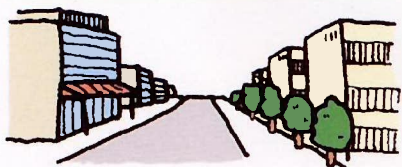
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を確保するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



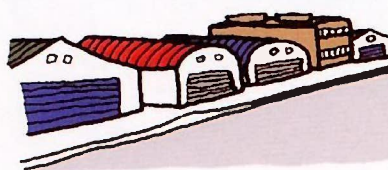
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

● 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

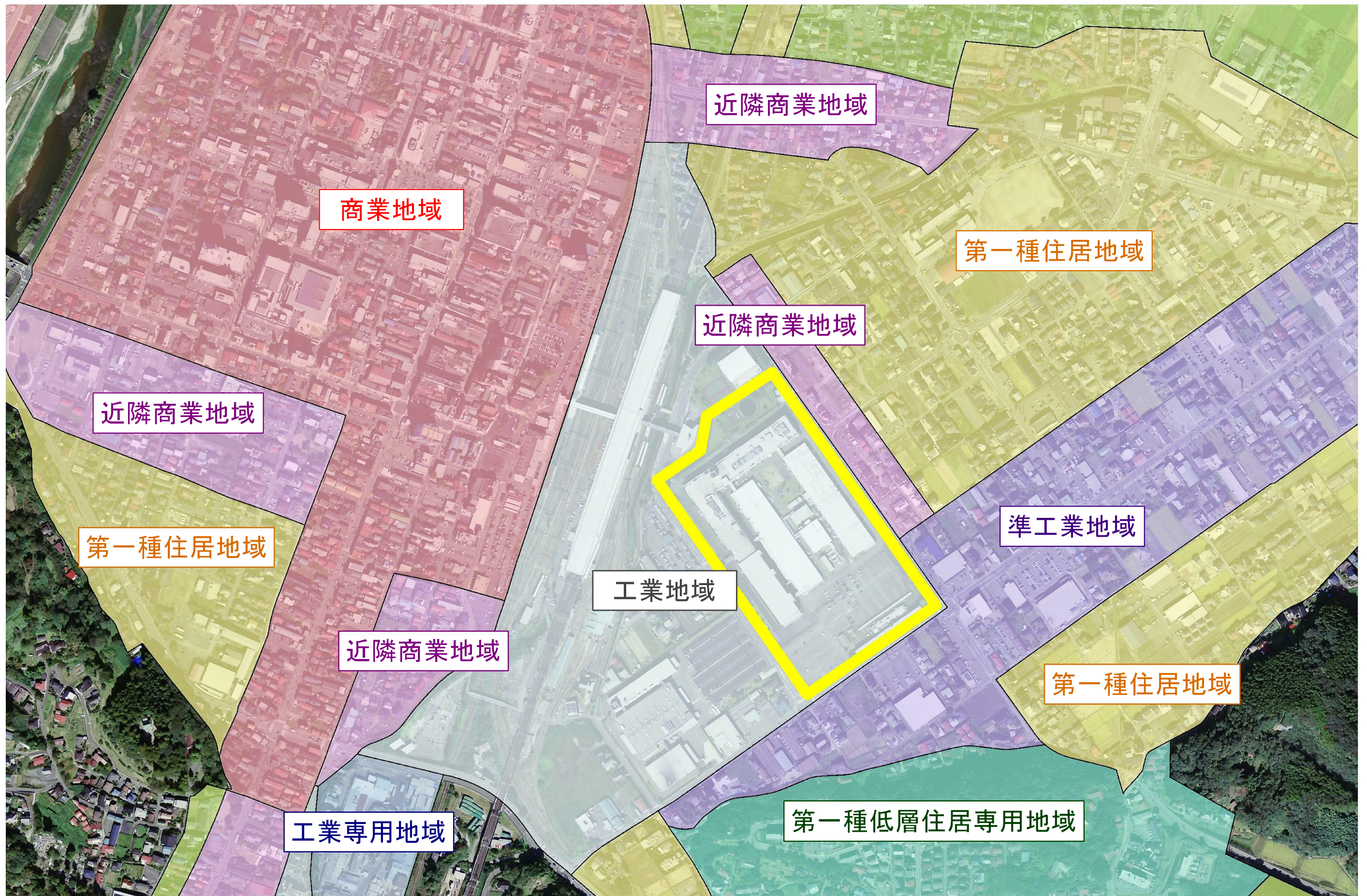
用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限	用途地域													備考
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	(用途地域の指定がない地域(市街地調整区域を除く))	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館							▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等							▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等							▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売所等							▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場								①	○	○	○	○	○	② ① 客席200㎡未満、10,000㎡以下 ② 10,000㎡以下
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫									○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）							▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場							①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量													○	量が非常に少ない施設 ① ② ③ ④ ⑤
													○	量が少ない施設
													○	量がやや多い施設
													○	量が多い施設
													○	

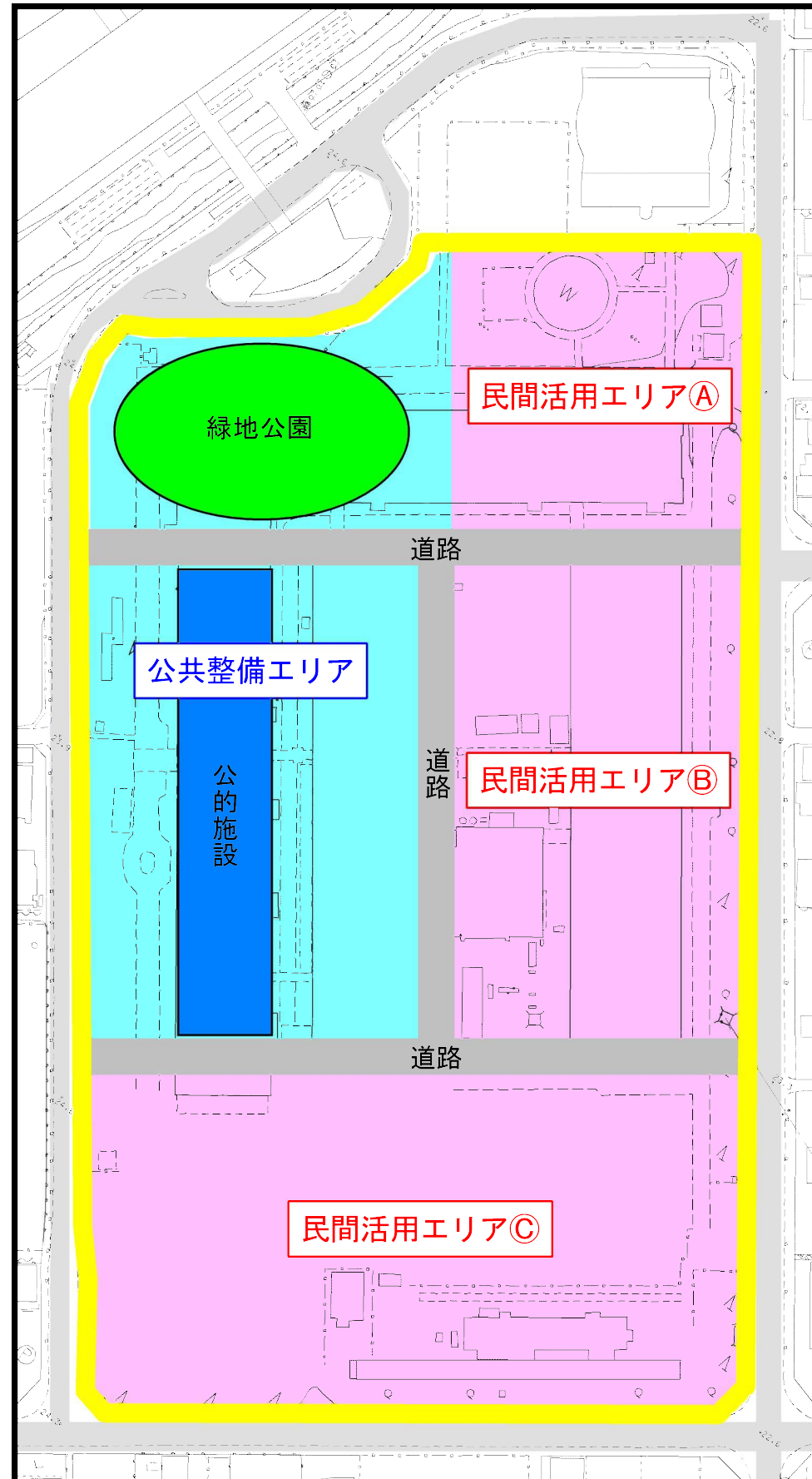
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

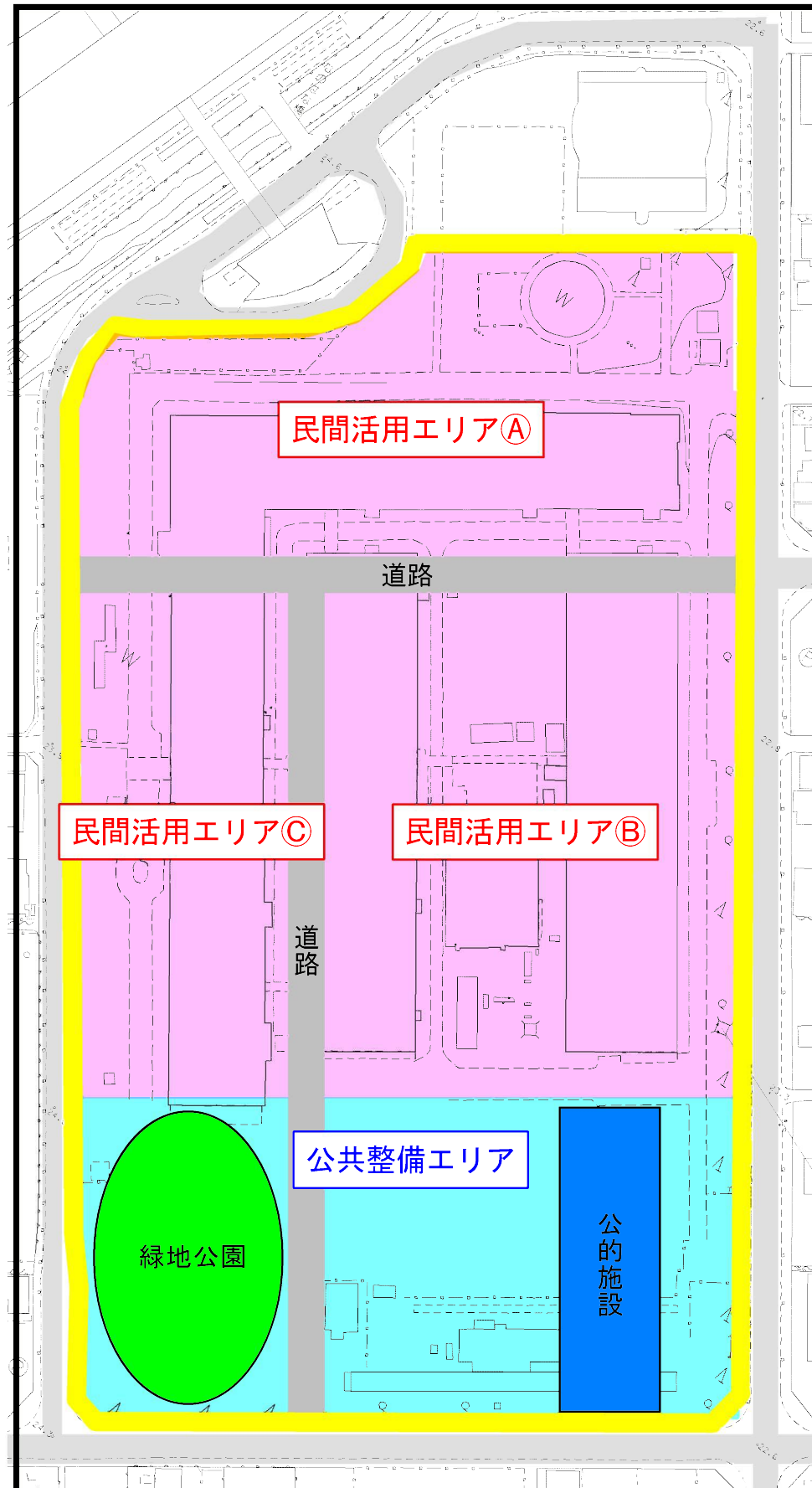


NECプラットフォームズ(株)一関事業所跡地の活用例

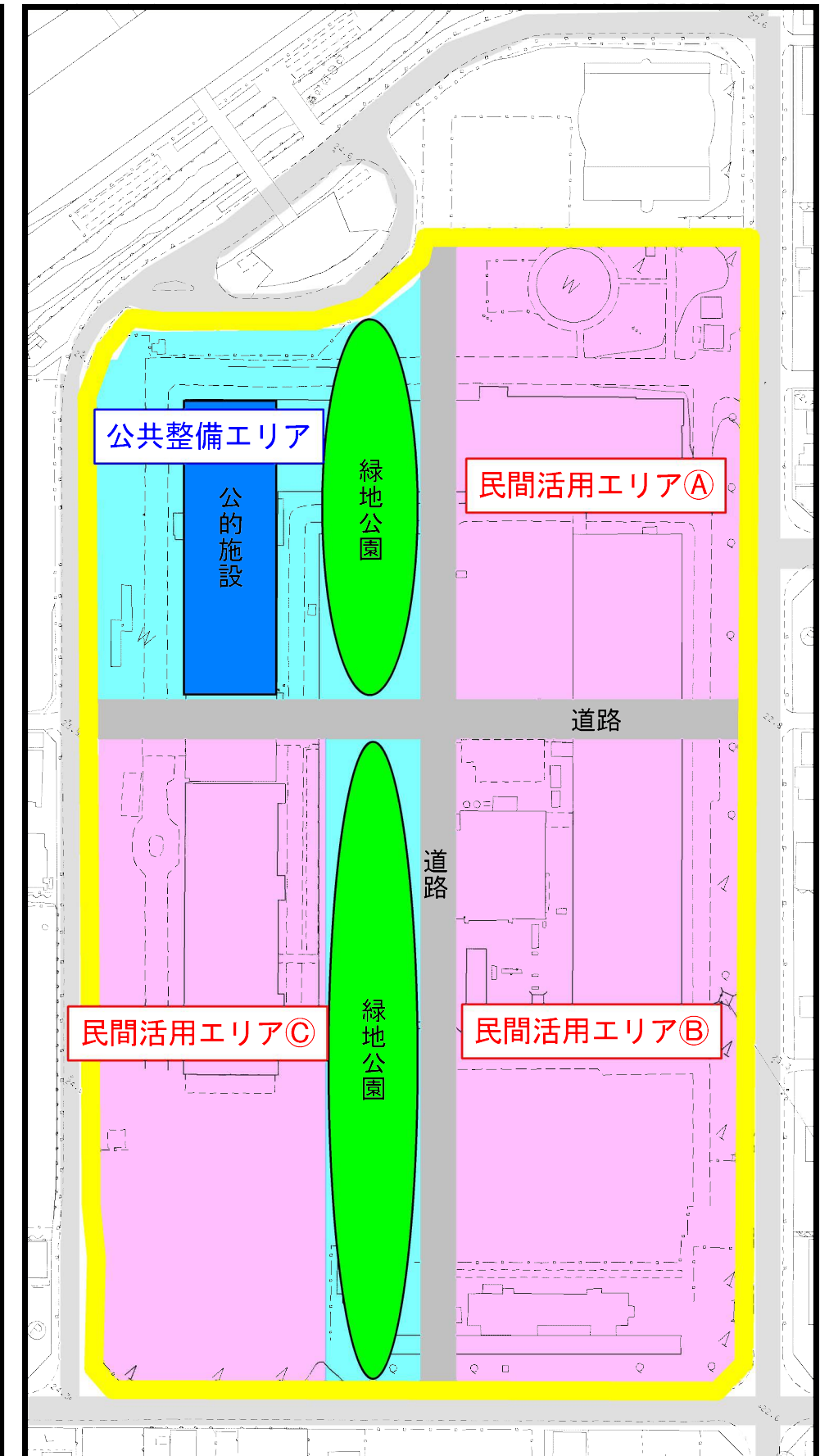
パターン1



パターン2



パターン3


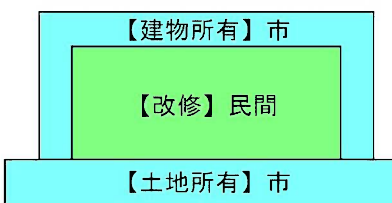


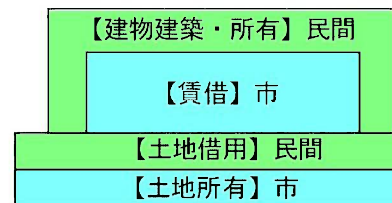



公的施設の整備検討について

1 想定される機能例

- (1) 貸しオフィス（レンタルオフィス、コワーキングスペース、研究開発や試作を主とした研究室など）
- (2) 産業支援機能（一関工業高等専門学校のサテライトキャンパス、岩手県南技術研究センターのサテライト研究室、共同研究室、起業支援室、市内事業所向けサテライトオフィスなど）
- (3) 観光物産PR機能（観光情報の発信、物産品の展示販売、地元農産物の展示販売）
- (4) 行政サービス機能（総合インフォメーション、各種窓口サービス、会議室など）

2 主な整備手法例

	パターンA	パターンB	パターンC	パターンD	パターンE	パターンF
整備方針	市の単独で	民間と連携して	市の単独で	民間と連携して		
	既存工場を改修し		新築し			
	所有				建物すべてを賃借	非収益施設のみ賃借
開発手法	《公共工事》	《PFI（RO方式）》 民間に設計・改修・管理を一括発注するもの。	《公共工事》	《PFI（BTO方式）》 民間に設計・建設・管理を一括発注し、建設後に市が所有権を取得するもの。	《PFI（リース方式）》 民間に設計・建設・管理を一括発注し、市が建物を賃借するもの。（事業期間終了後、市に所有権移転）	《定期借地方式》 公有地に民間が建物を建設し、市が必要とする一部分を賃借するもの。
主なメリット	▶ 建物が大きい場合、必要に応じた段階的整備（拡張性）が可能となる。	▶ 規模や機能など、自由度の高い仕様で建物が建設できる。 ▶ 建物の使用方法など、政策に応じた柔軟な変更が可能となる。	▶ 民間と連携した新築整備と異なり、建設費の一括支払いが必要となる。	▶ 工事費のうち市の負担分を分割払いすることができ、 財政負担の平準化 が図られる。 ▶ 自由度の高い仕様での発注が可能で、かつ民間のアイデアも取り入れた設計・運営ができる。 ▶ 設計・工事を一括発注するため、公共工事と比べて工期が短縮される。	▶ BTO方式（パターンD） と比べて、民間負担の固定資産税等が事業費に上乗せされる。	▶ 建物は民間が所有するため、 市の将来的な建物保有リスク がなくなる。 ▶ 施設整備事業者から 土地の賃貸料収入 が見込める。 ▶ 市が賃借する部分以外は、民間による活用が図られる。
主なデメリット	▶ 新築と比べて活用可能な期間が短く、 近い将来に解体が必要 となる。（法定耐用年数上10~15年程度） ▶ 既存建物調査や内装の解体が必要となるため、新築と比べて 設計・工事費用が高くなる とともに、 設計・工事期間が長くなる 。			▶ リース方式（パターンE）と比べて、施設の瑕疵による事故等は市の責任となる。		▶ 民間負担が大きい事業となるため、参入を希望する事業者が現れない可能性がある。 ▶ 大規模商業施設との複合整備が提案された場合、 駅西側のまちづくりとのバランスが課題 となる。
イメージ図						

	青森県八戸市	岩手県紫波町	岩手県大船渡市	神奈川県川崎市	大分県大分市
参考自治体					
事業名	八戸駅西地区まちづくり	紫波中央駅前開発オガールプラザ	大船渡駅周辺地区復興市街地整備事業	川崎市生命科学・環境研究センター	大分駅南地区土地区画整理事業
事例概要	◆土地区画整理事業とそれにより生み出した公共用地を活用し、スマート・スポーツシティとしてアリーナを核としたまちづくりを推進している。	◆紫波中央駅前の10年以上未利用であった町有地を活用して、定期借地権を設定し民間事業者へ貸付け、民間事業者が官民複合施設や運動施設等を建設した。	◆東日本大震災津波により壊滅的な被害を受けた市の中心市街地、大船渡駅周辺地区のまちづくりを、官民協働出資のまちづくり会社「キャッセン大船渡(株)」によるエアリアマネジメントを導入し推進している。	◆川崎区殿町地区におけるライフサイエンス・環境分野の先端的な研究開発を行う拠点形成を先導する中核施設の整備に当たり、市有地を賃借した整備事業として公募を実施し、施設完成後は公共用として活用する部分を市が賃借し活用している。	◆広大な芝生を有するシンボルロード(いこいの道)を整備し、駅前に複合文化交流施設(ホルトホール)を立地した。2019年国土交通省の「都市景観大賞」を受賞している。
特徴と効果	◆平成9年から八戸駅西地区で土地区画整理事業が実施され、20年を超す歳月を経て、駅前広場やシンボルロード整備が進められ、地区内に通年型アイスリンクをベースとしたエンターテイメント型多目的アリーナの立地が決まり、まちづくりの起爆剤として期待されている。 ◆完全な行政主導による施設の建設、運営とは異なり、市はクロススポーツマーケティング(株)に30年間の土地無償貸付を行い、同社のノウハウで多目的アリーナを整備し運営する。一方で、市は年間1億円を支払い、2,500時間の施設利用権を得て、学校や市民の利用に提供するという公民連携のスキームで実施し、大幅なコスト軽減に繋がった。	◆町が保有する長期間未利用となっていた土地を、県内初の地域完結型公民連携手法により、地方公共団体、民間事業者、金融機関が一体で事業を推進し、地域一体でまちづくりを進めた。 ◆公民連携により、紫波中央駅前地域の街並みを整備し、賑わいの創出をしたことで、不動産価値の上昇等の経済効果につながった。	◆エアリアマネジメント事業を推進するため、大船渡市が民間事業者と協力協定を締結し事業を推進した。 ◆エアリアマネジメントを導入する際の課題となる資金調達について、市は借地人に対する地代を減額し、その分をまちづくり会社にエアリアマネジメント事業資金として支払う、新たな活動資金創出のスキームをつくり上げた。	◆川崎区殿町地区をKING SKYFRONTと名付け、ライフサイエンス・環境分野における新産業創出を図る拠点として、国家戦略特区・国際戦略総合特区の指定を受け、企業や研究機関の誘致等を促進する事業を進めた。 ◆施設建設に際しては、市有地の賃貸により土地の有効活用を促進するとともに、公共施設部分は市が民間事業者から賃借することによって保有負担を軽減している。	◆大分駅の高架化と併せて、「大分駅南土地区画整理事業」と関連する街路事業を三位一体の事業として実施している。 ◆長年の懸案事項であった南北市街地の一体化の実現と、市の玄関口にふさわしい規模の大きな公共空間の整備と併せて駅周辺街区の有効・高度利用や周辺部の都市型住宅地が整備され、周辺部からのアクセス性も向上し良好な都市景観の形成と都心居住環境の整備が図られた。 ◆施設整備や整備後に提供する公共サービスを、民間企業へ一括発注したことから、専門的なノウハウ・技術を最大限に活用でき、一括発注による総事業費の削減、工期期間の短縮に繋がっている。
民間事業者	クロススポーツマーケティング(株)	オガールプラザ(株)	キャッセン大船渡(株)	大成建設(株)を代表企業とする民間事業者	(株)大分駅南コミュニティサービス
敷地面積	約1.5ha	約0.6ha	約10.4ha	約0.7ha	約49.6ha
建物	公共施設:「憩」ゾーン(公園) 民間施設:「集」ゾーン(アリーナ)、「活」ゾーン(観光・商業テナント)	公共施設:情報交流センター、図書館 民間施設:子育て支援センター、商業テナント	公共施設:防災拠点施設等 民間施設:商店街、大型店舗、ものづくり施設等	公共施設:研究交流スペース、健康安全研究所、総合研究所 民間施設:民間ラボ	複合文化交流施設
実施手法	◆市が民間事業者へ土地を30年間無償貸付し、事業者が建物を建設し運営する。(多目的アリーナ整備) ◆市は年間1億円を支払い、2,500時間の施設利用権を得て施設を活用する。	◆民間事業者が事業用に定期借地した土地に公共施設と民間施設を一体的に整備した。 ◆公共施設部分は市が買取り。	◆市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が建物を建設した。 ◆まちの開発から管理運営まで手がける「エアリアマネジメント」を導入。	◆市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が建物を建設した。 ◆建物は20年間民間事業者が保有し、事業期間終了後、川崎市へ建物所有権を移転する。 ◆市は一部(公共施設部分)を賃借する。	◆公共事業部分は、民間事業者が設計業務、建設工事、維持管理、運営業務(総合案内業務、警備業務)まで行う、DBO方式、サービス購入型で、民間収益事業部分は独立採算型の事業方式で実施。

取得に向けた検討事項等について

市議会定例会9月通常会議での取得議案の提案までの間に、以下の事項について検討等を進める。

1 管理運営法人の設立に向けた検討

- (1) 準備協議会の立上げ準備
- (2) 管理運営法人の役割、形態、参画団体
- (3) 市有地を管理運営することに当たってのルール作り

2 公的施設整備の検討

- (1) 施設の整備方針（必要性の有無、公的施設として必要な機能及び規模、既存施設の改修又は新設）
- (2) 施設の整備手法（公共工事やPFI方式など）

3 都市計画法における用途地域の見直し

- (1) 幅広い用途での活用を目指した用途地域の検討

4 NECプラットフォームズ株式会社との売買協議

- (1) 建物及び設備の解体範囲
- (2) 汚染土壌の除去対策
- (3) 売買金額
- (4) 引渡し条件及び時期

5 市民及び市議会に対する説明

- (1) 市議会に対する説明
- (2) 市内各種団体などへの説明、及び意見交換

【参考】方針説明を予定している市内各種団体一覧

No.	団体名等	区分
1	一関商工会議所 役職員	商工業
2	一関商工会議所 各部会代表	商工業
3	一関商工会議所 青年部	商工業・若者
4	両磐インダストリアルプラザ	商工業
5	一関市まちづくりランドデザイン策定100人委員会 作業部会	まちづくり
6	(一社) 一関青年会議所	まちづくり・若者
7	地域おこし協力隊	まちづくり・若者
8	(一社) いわて圏	まちづくり
9	一関地域区長会連絡協議会（地元行政区長など）	まちづくり
10	一関芸術文化協会	文化・芸術・スポーツ
11	いわい美術振興協会	文化・芸術・スポーツ
12	(一社) 一関市体育協会	文化・芸術・スポーツ
13	(福) 一関市社会福祉協議会	子育て
14	NPO 法人いちのせき子育てネット	子育て
15	一関市法人立園長会	子育て
16	岩手県私立幼稚園県南支部 一関ブロック	子育て
17	いちのせき若者サポートステーション	雇用・労働・若者
18	ジョブカフェ一関	雇用・労働
19	日本労働組合総連合会岩手県連合会 一関地域協議会	雇用・労働
20	(一社) 一関市観光協会	観光
21	(一社) 世界遺産平泉・一関DMO	観光
22	いちのせきニューツーリズム協議会	観光
23	一関工業高等専門学校 学生会	教育・若者
24	〃 教職員	教育

※ このほか、必要と考える団体等を適宜追加し、説明を行っていく。

(案)

NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地の活用に関する意向確認書

一関市とNECプラットフォームズ株式会社は、NECプラットフォームズ株式会社一関事業所跡地(以下、本物件と称す)の活用に関し、以下の通りそれぞれの意向を書き留め、相互に確認した。

なお、本確認書に法的拘束力はなく、双方に権利又は義務が発生するものではない。

1. 一関市は、本物件を雇用を生み出す場として活用するため、令和4年9月30日までに取得に向け必要な手続きを完了する。
2. NECプラットフォームズ株式会社は、協議が整えば、本物件を一関市に譲渡する。
3. 2項に際し、契約が成立した後に、不要となる建物はあらかじめ解体する。
4. 2項に際し、契約が成立した後に、汚染土壌は双方で合意した範囲内であらかじめ処理する。
5. 3項及び4項が完了した後に、権利を移転する。

本意向確認書の有効期限は第1項記載の期日までとし、契約締結に向けて互いに誠実に努力するものとする。

令和__年__月__日

一 関 市

一 関 市 長

神奈川県川崎市高津区北見方二丁目6番1号

NECプラットフォームズ株式会社

代表取締役 執行役員社長