

⑥ 地域貢献

村田製作所は、創業者の理念のもと、地域社会の一員としてさまざまな貢献活動に取り組んでいます。本件においても、皆さまとのコミュニケーションを大切に、地域課題の解決につながる貢献活動として、具体的には、下記の⑦～⑳を推進します。

- ⑦ 基壇部を設け、上層へ絞り込むスマートな形とすることで建物の圧迫感を軽減
- ⑧ 駅側の建物正面はフェンスを設けず、地域住民も通行できる開放的なスペースを設置
- ⑨ 線路沿いに地域住民が安全に通行できる歩道状空地进行整備
- ⑩ 敷地二方をセットバックし、歩道を整備
- ⑪ 常閉ブラインド、外壁ルーバーで近隣マンションへの視線を配慮
- ⑫ 地域防災への貢献として、非常時の電源供給(携帯の充電など)、避難スペースの提供
- ⑬ 地球環境に配慮した建物を目指し、気候変動対策、持続可能な資源利用、緑化整備の実行を検討
- ⑭ 地域貢献として、企業展示や施設見学会などを検討
- ⑮ STEAM教育の貢献、出前授業の実施などで企業が有する人材による地域学習貢献
- ⑯ 都賀山荘の解体期間中も、安全を配慮した上で、駅前東口スポーツ広場の利用をできるだけ継続する
- ⑰ 新施設整備にあたり、村田製作所が、開発・建築段階で丁寧に地元説明を実施
- ⑱ 新施設開業後は、村田製作所が自治会および守山商工会議所などに加入

(2)再開発等促進区の策定

JR守山駅前には、市街地の環境維持や良好な住環境を担保するため、「高度地区」(地区計画の策定区域は適用除外)による建築物の高さ制限を設けていますが、今回の村田製作所の新施設整備(研究開発拠点)は、下記のとおり「再開発等促進区」(「地区計画」の一種)を策定してまいります。

項目	再開発等促進区(案)の概要
容積率	400%→600%へ緩和する
歩行者用通路(公共空地)	既存道路の歩行者用通路を拡幅すること ①市道守山駅前2号線(幅員3m) ※現行の歩道幅員1.5mと併せ、4.5mの幅員を確保すること ②市道守山駅前3号線(幅員1.5m) ※現行の歩道幅員1.5mと併せ、3mの幅員を確保すること
歩道状空地(地区施設)	①線路沿いは安全安心な歩行通路を確保すること ②南西側(東口ロータリー側)に自然環境・景観に十分配慮した緑化を整備すること
周辺への配慮	周辺の住環境に最大限配慮すること(日照、視線交差など)
高さの上限	100mを超えないものとする ※100mを上限とした設計をされます(近隣市の例) ◎草津エストピアホテル：94.1m ◎栗東ウイングビュー：103.5m
セットバック	基壇型の建物とし、敷地境界から以下の距離以上セットバックすること ◎南東側(コスモ守山4番館側)：低層部10m・中高層部15m以上 ◎それ以外の側：低層部5m・中高層部10m以上



基壇型建物のイメージ：村田製作所 みなとみらいイノベーションセンター

※上記のすべての内容を踏まえ、基準以上に周辺環境や良好な住環境に十分配慮した建物を検討されます

再開発等促進区(案)の計画図(面積：約1.0ha)



JR守山駅前における新施設整備等に関する具現化方針(案)のパブリックコメントを実施します



ホームページ

地域振興課 ☎(582)1165 📠(582)1166

8月11日に、守山市および株式会社村田製作所(以下「村田製作所」という)において、基本的事項について相互理解と合意が整い、また、一般財団法人守山野洲市民交流プラザ(以下「一般財団」という)においても、コロナ禍による影響を踏まえ、事業の再構築を判断され、今後、守山市・村田製作所・一般財団の三者で、JR守山駅前における新施設整備などに関する詳細協議を開始することを公表したところです。

村田製作所の研究開発拠点の概要(※8月11日公表資料)

- ・業務内容……製品開発や製品応用などにかかる研究開発の拠点
 - ・投資額……約128～200億円(建物・償却資産含む)
 - ・雇用人数……1,000～1,600人
 - ・建築面積……32,000～50,000㎡(延べ床面積)
- ※詳細は、法規制や地元などとの調整を踏まえ、今後検討されます。

それ以降の三者による協議の結果、このたび、①村田製作所の研究開発拠点の整備、②一般財団による現在の隣接地での「新都賀山荘」の整備、③市による駅前東口スポーツ広場の代替機能としての都市計画公園・立入公園の整備について、具現化方針を取りまとめたところです。つきましては、当該具現化方針について広く市民の皆さまからのご意見をお聞きするため、令和4年1月5日(水)までの間、「JR守山駅前における新施設整備等に関する具現化方針(案)」についてパブリックコメント手続きを行います。

今後については、いただいたご意見を踏まえて、三者が連携し、万全を期して取り組む所存です。

1. 市民の皆さまへ

都賀山荘は、昭和55年、関係者の皆さまの多大なご尽力により「守山市野洲郡勤労福祉会館」として整備され、これまで約40年間、JR守山駅前のにぎわい・市民教養講座・勤労者福祉などの拠点として、多くの市民・県民の皆さまに愛され、利用されてきた施設です。また、駅前東口スポーツ広場もソフトボールや少年サッカーなど多くの市民の方に利用されてきた施設です。

今回、都賀山荘のコロナ禍による経営悪化をきっかけとして、村田製作所による研究開発拠点整備の意向、コロナ禍を踏まえた市における雇用・税収確保の重要性を踏まえ、上記①②③の取り組みを一体として進めてまいりたいと考えております。

今日まで、都賀山荘や駅前東口スポーツ広場をご利用いただいた皆さまや関係者の皆さまに大変ご迷惑をお掛けしますが、三者が緊密に連携するなかで、その影響を最小限に食い止めるべく、取り組んでまいります。

何より、村田製作所は世界的企業であり、今回の研究開発拠点の新施設は、市内最大規模の雇用を創出するとともに、村田製作所の研究開発拠点となり、多くの頭脳集積が図られ、地元企業や起業家などとの連携、さらには、子どもたちへのSTEAM教育(Science, Technology, Engineering, Arts, Mathematics=理系教育をベースに時代を切り拓くための教育)の提供などの連携・協力をいただき、地域の発展に大きく資するものと考えております。

2. 守山駅前における新施設整備等に関する3つの具現化方針(案)

<具現化方針1> 村田製作所による「研究開発拠点」の整備

(1)村田製作所の新施設整備の方針(村田製作所作成)

② 環境への配慮

村田製作所は、「Innovator in Electronics」をスローガンに、環境や社会に対して村田製作所が主体的により良い方向に働きかけること、法や規制で義務を負うからやるのではなく、どうすれば環境や社会にとってより良いものになるのかを真剣に考えて行動を起こすことを目指していきます。本件においても、地球環境に配慮した建物を目指し、以下施策の実行を検討します。

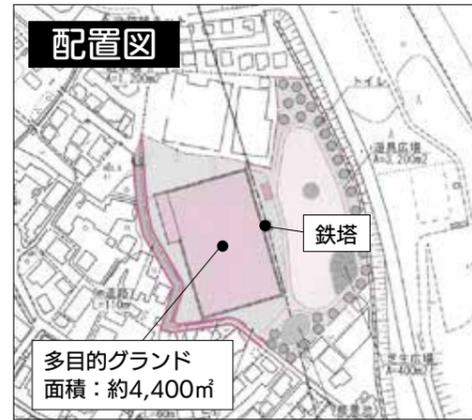
- ⑦ 気候変動対策……省エネルギー施策の推進、再生可能エネルギーの導入
 - ⑧ 持続可能な資源利用…水資源の削減
 - ⑨ 緑化整備……屋上を含めた敷地内への緑化整備
- また、建物の環境性能に対する第三者評価として、「CASBEE」などの認証取得を目指します。

<具現化方針3> 都市計画公園・立入公園の整備

村田製作所による新施設整備に伴い、駅前東口スポーツ広場(約4,000㎡)の代替機能を含めて、約1.2haの整備可能面積を対象に立入公園の整備を進めることとし、地元自治会や地権者の理解を得つつ、早期に土地開発公社による用地買収に着手するとともに、令和5年春には代替のスポーツ広場の暫定整備ができるよう進めていきます。

【立入公園の整備イメージ】

「野洲川の豊かな水と緑を活かしたスポーツ・交流・憩いの場」として、今後、市民の皆さまや地域の皆さまなどのご意見を踏まえ、整備イメージや整備計画を含む基本計画を策定し、暫定整備と全体整備を進めていきます。



※整備内容や数値は変更する可能性があります。

3. 今後の全体想定スケジュール

- 令和3年度 12月15日(水)～令和4年1月5日(水)……パブリックコメント手続きの実施
令和4年1月中旬……基本協定の締結(市・村田製作所)、市と一般財団の間の補償契約の締結
年度内……再開発等促進区の策定、都市計画公園・立入公園の基本計画とりまとめ
- 令和4年度 4月……市議会の議決を経て、土地売買契約(市・村田製作所)
夏ごろ……村田製作所による既存施設解体着手
秋ごろ……新都賀山荘の供用開始、一般財団に対する残りの補償の支払い
- 令和5年度 新施設建築着工(村田製作所) ※着工までに都市計画公園・立入公園のスポーツ広場の暫定供用
- 令和7年度 村田製作所の新施設竣工・開業

<参考>守山市の財源の整理

歳入	歳出
・土地処分費(都賀山荘敷地・駅前東口スポーツ広場敷地、ただし、都賀山荘の建物解体費は控除)(村田製作所→守山市) ※おおむね20億円超	・都賀山荘にかかる一定の補償(建物解体費相当額は控除)(守山市→一般財団) ※おおむね4億円 ・駅前東口公衆トイレや噴水などの解体工事および歩道など周辺整備費(守山市→一般財団) ※おおむね0.3億円
	・駅前東口スポーツ広場の代替機能としての都市計画公園・立入公園の整備(国の公園整備補助金を活用) ※おおむね3億円(国の補助金を除く)

※歳入と歳出の差額は、財政調整基金などとして積み立て

4. パブリックコメントと市民説明会を実施します

皆さまのご意見をお寄せください。

資料の閲覧場所 地域振興課、市役所2階 閲覧場所、公文書館、駅前総合案内所、すこやかセンター、エルセンター、市立図書館、各地区会館
※市ホームページでも公開します



ホームページ

意見の提出方法 令和4年1月5日(水)までに住所、氏名(法人の場合は名称および代表者の氏名)、電話番号を記載し、メール、郵送(期日必着)、または直接地域振興課へ提出。

☎524-8585 吉身二丁目5-22 地域振興課

☎(582)1165 ☎(582)1166 ✉chiikishinko@city.moriyama.lg.jp

◆市民説明会(申込不要)

日時	場所
12月17日(金)午後7時～	速野会館
12月18日(土)午前10時～	あまが池プラザ
12月22日(水)午後7時～	市立図書館
12月26日(日)午前10時～	エルセンター

地区計画(再開発等促進区)案を公告・縦覧します

地区計画の名称 大津湖南都市計画守山駅前地区地区計画

📅12月15日(水)～29日(水)

📄都市計画・交通政策課および市ホームページからご覧ください。

意見の提出方法 令和4年1月5日(水)までに意見書(様式自由)に住所・氏名を記入のうえ、ファクス、メールまたは直接下記へ提出。

📄都市計画・交通政策課 ☎(582)1132 ☎(582)6947 ✉toshikeikaku@city.moriyama.lg.jp

(3)市有地の処分方法等

市から村田製作所に対する市有地の処分は、地方自治法および同法施行令に基づき、随意契約で処分します。

処分手続きには、議会の議決が必要であり、令和4年度4月早々を目途に、議会議決をいただく方向で進めます。

売却にあたり土地の評価額は、令和4年4月1日を基準日とし、複数の鑑定評価を取るなかで、公正で適正な価格設定を行います。なお、村田製作所が都賀山荘の既存建物解体撤去を行い、解体費相当額を土地価額より控除し、売却します。

また、村田製作所は新施設整備において、さらなる土地の拡張を要望されていますが、JR貨物が随意契約により大規模用地を民間事業者へ処分することが困難なため、JR貨物の所有する土地の一部(約1,638㎡、位置図④部分)を市が用地取得し、市として、現行の市有地(約8,329㎡)と合わせて売却します。

なお、これに伴い、現行の民間駐車場の入口が変更となりますが、東口における人の動線、車の動線などについては、今後、村田製作所、JR貨物、JR西日本および市による協議の場を設け、東口全体のあり方を整理し、新施設が開業する令和7年度当初までに対策を講じてまいります。

(4)駅前東口スポーツ広場の利用継続および代替機能

村田製作所は、都賀山荘の解体工事中も、駅前東口スポーツ広場の代替施設である都市計画公園・立入公園の暫定供用(令和5年度当初予定)まで、現スポーツ広場の場所が利用できるよう、できるだけ配慮するとされています。

また、現スポーツ広場は、地元自治会の一時避難場所として活用されており、これを踏まえて、村田製作所は、新施設の地域防災への貢献として、「非常時の電源供給(携帯の充電など)、避難スペースの提供」(7頁📄**地域貢献**)を行うこととされています。また、現在、近隣民間施設との連携による代替の一時避難場所の確保に向けて調整しているところです。

(5)基本協定の締結

市および村田製作所双方で合意に達した基本的事項および(1)～(4)の内容などを踏まえた村田製作所との「企業立地に関する基本協定」は、令和4年1月中旬に締結できるよう進めます。

<具現化方針2>「新都賀山荘」の整備

(1)新都賀山荘の整備計画

都賀山荘は、これまで守山駅前のにぎわい・文化教養講座・勤労者福祉などの拠点として、多くの市民・県民の皆さまに愛され、利用されてきた施設です。

一般財団は、新都賀山荘についても、これまでの経営理念を踏襲・継承し、①駅前のにぎわい、②市民教養講座をはじめとする文化の振興、③勤労者福祉の拠点として、加えて、④民間事業者との連携による持続的なサービス提供と安定経営を目指して、以下の整備方針を定められたところです。

【新都賀山荘の整備方針】(一般財団)(敷地は位置図③部分)

機能	施設区分	整備内容(想定)
機能1	一般財団所有施設 (延べ床面積800～1,000㎡程度を想定)	・レストラン(約140㎡) ・大会議室兼バンケットルーム(約200㎡=現都賀山荘5階の大会議室と同規模) ・小会議室 ・事務所・店舗など ・財団事務所
機能2	トイレ	駅前東口公衆トイレの代替機能として、一般の方々が利用できるトイレ
機能3	公募中の民間事業者からの提案を踏まえた追加機能(例)	①商業施設 ②暮らしや仕事を支える施設 ③文化・教育事業など

具体には、12月中旬に連携する民間事業者を公募・決定し、新都賀山荘の整備計画案のとりまとめを行い、1月上旬中に、一般財団の理事会および評議員会で整備計画を決定される予定です。

コロナ禍による経営の悪化および資金ショートの状態を踏まえ、令和4年3月末に現在の都賀山荘の閉館を検討されています。なお、整備計画の検討に時間を要したため、新都賀山荘の供用開始は令和4年秋ごろを予定しています。

(2)市から一般財団への一定の補償

一般財団において、①都賀山荘が事業の再構築が不可欠な危機的状況にあり、今回の村田製作所の新施設整備を機に、②宿泊事業(現在の都賀山荘の約半分を占める)から撤退し、「移転・機能見直し」を図ることと判断されたことを受け、一方で③都賀山荘の建築物自体は残存価値を有しており、さらに、④将来的には一般財団による解体が必要であることを総合的に勘案し、市が一般財団に一定の補償を行います。

補償の考え方 補償額＝「現行建築物の同種同等の再建築費」×(1/2)－解体費相当額(※解体は村田製作所が行うため控除)