

# JR守山駅東口における新施設整備に関する詳細協議の開始について

商工観光課 ☎・☎(582)1131 📠(582)1166

今回、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。)により、基本的事項に関する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、都賀山荘という。)においても、コロナ禍による影響を踏まえ、事業の再構築について判断されたところであり、今後、具現化に向け、以下の①～③について詳細協議を行うこととなりました。

- ①JR守山駅東口の市有地(都賀山荘敷地、駅前スポーツ広場敷地など)約8,230㎡を活用した村田製作所の「研究開発拠点」の整備
- ②都賀山荘による隣接地(駅東口公衆トイレ付近)での「新都賀山荘」の整備
- ③市による駅前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(約1.2ha)の整備

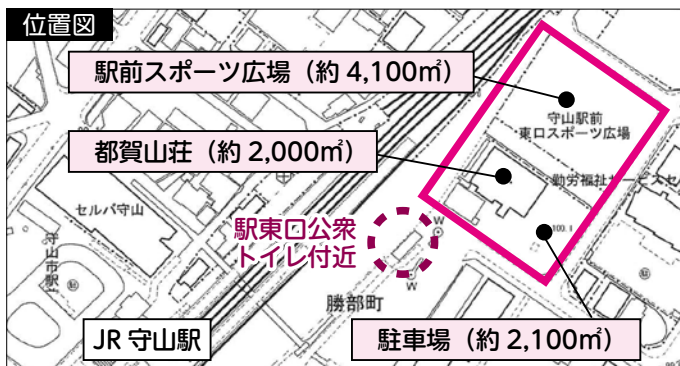
何より、都賀山荘については、昭和55年に関係者の皆さまの多大なご尽力により整備され、長年にわたり駅前の賑わい・市民教養講座・勤労者福祉などの拠点として、多くの市民・県民の皆さまに愛され、利用されてきた施設です。また、駅前スポーツ広場もソフトボールや少年サッカーなど多くの市民に利用されてきた施設です。

今回、コロナ禍により、都賀山荘の経営継続の困難性、市における雇用と税収確保の重要性、また、村田製作所の新施設整備の三者の事情と意向が一致することで、詳細協議を開始することとなりました。

今日まで、都賀山荘や駅前スポーツ広場をご利用頂いてきた皆さまや関係者の皆さまに大変ご迷惑をお掛けすることとなりますが、代替施設整備などを講じることにより、その影響を最小限に食い止めるべく、取り組んで参ります。

何より、村田製作所は世界的企業であり、今回の新施設は、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STEM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います。

市民の皆さまや地元の皆さまはもちろんのこと、関係者の皆さまのご理解が得られるよう、三者が連携して万全を期して取り組んで参る所存です。



**村田製作所による新施設整備の概要**

- ・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人～1,600人
- ・建築面積：32,000㎡～50,000㎡(延床面積)
- ・地域貢献：景観への配慮、公開空地・通路・地域貢献施設の整備など

◎法規制や地元などとの調整を踏まえ確定予定

## 〈今後の基本的スケジュール〉

- 令和3年度 夏：基本的事項に基づく協議の開始/秋：基本協定の締結(市、村田製作所、都賀山荘)
- 令和4年度 春ごろ：土地売却契約/夏ごろ：既存施設解体(解体までに新都賀山荘を整備)
- 令和5年度 村田製作所新施設建築着工(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 新施設完成・開業

## 1 これまでの経緯

都賀山荘は、勤労者の福祉の向上などを目的に、昭和54年3月に市の出捐を受け設立され、県・市町の補助金や企業・組合などの寄付を受ける中で、昭和55年4月に建設・開業され、低廉な宿泊施設や会議スペース・バンケットの提供、文化教養講座などを開催してきました。しかし、新型コロナウイルスの影響により、経営が悪化し大変厳しい状況が続き、近い将来に資金ショートしかねない状況となり、不断の経営改善の取り組みと平行して、今後の施設のあり方について、市に相談が持ち掛けられ、様々な可能性(継続、縮小、移転、機能見直し、廃止など)の協議を重ねてきました。

都賀山荘と共に今後の可能性について検討していたところ、村田製作所が新たな研究開発拠点の施設整備を検討しているとの情報を入手し、同社に意向を確認したところ、都賀山荘敷地(駐車場含む)および駅前スポーツ広場を対象とした施設整備について前向きな回答が得られたことから、協議検討を重ねてきました。

## 2 市の判断

今回の村田製作所の新施設整備は、研究開発拠点として頭脳集積を図るものであり、雇用、投資規模、地元貢献など、本市の上位計画および重点施策である企業誘致の内容に合致します。また、コロナ禍で、企業の投資環境が厳しい状況下で、同様の頭脳集積を図ることは困難であり、さらに市内で最大規模の雇用確保による地域経済の活性化および税収増につながる事が期待されます。

また、都賀山荘が、①新型コロナウイルス感染症の影響により、近い将来に資金ショートしかねない状況であること、②都賀山荘において解体費相当分の引き当てがなされていないことから、仮に経営破綻した場合には守山市の負担により解体を行わざるを得ない蓋然性が高いこと、③施設(特に給排水設備)の老朽化が進む一方で、設備投資などが困難な状況から、新型コロナ収束後も現在の危機的経営状況を脱せる見込みがないことなどから、資金ショートが起こる前に早期の方向付けとその対策を講じることが必要不可欠な状況です。

上記も踏まえるなか、今般、村田製作所と新施設整備に関する基本的事項(下記)について両者の相互理解に達したことから、今後は当該基本的事項の具現化に向けて、両者で詳細の協議を進めて参ります。



## JR守山駅東口における新施設整備に関する基本的事項

- 1. 村田製作所の新施設整備にかかる地域への貢献と配慮**
  - ②地域住民が自由に行き来できる歩道上通路などの公開空地を整備、①地域貢献として、企業展示や施設見学会などを検討、③STEM教育(Science, Technology, Engineering, Mathematics=いわゆる理系教育)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
  - ④景観向上に配慮し、必要なセットバックや緑化計画を検討、⑤周辺環境や景観に配慮した建築物の設計
- 2. 土地価額の評価**
  - ⑦不動産鑑定を基本として土地価額を算定する。
  - ⑧新施設整備に向けて、村田製作所が都賀山荘の既存建物の解体撤去を行う(解体費相当額を土地価額より控除し売却する)。
- 3. 駅前スポーツ広場の取り扱い**
  - 村田製作所と守山市が連携して、駅前スポーツ広場機能の利用中断期間が生じないようできるだけ配慮する。
  - ②村田製作所は、解体期間中も、安全に配慮した上で、駅前スポーツ広場の利用をできるだけ継続する。
  - ④守山市が立入公園の整備に速やかに取り組み、早期に代替のスポーツ広場を暫定整備する。
- 4. 地域との連携**
  - ②今回の新施設整備に関する詳細協議の開始については、守山市が丁寧に地元説明を行う。④新施設整備にあたっては、村田製作所が、開発・建築段階において、丁寧に地元説明を行う。⑤新施設の開業後は、村田製作所が自治会などに加入する。
- 5. その他**
  - 1～4の詳細の内容およびその他の事項については、今後、守山市および村田製作所で鋭意協議を行うものとする。

## 3 都賀山荘の移転・機能見直し

都賀山荘は、今回の村田製作所の新施設整備の意向および市の判断を踏まえ、市から現施設の残存資産価値に対する一定の補償を受けることにより、都賀山荘の「移転・機能見直し」を行い、公益目的事業や勤労者福祉に資する事業を継続する一方で、コロナ禍の影響を大きく受ける宿泊事業から撤退することを理事会・評議員会で判断されました。

「新都賀山荘」は、都賀山荘自らが整備を行います。公益目的事業や勤労者福祉に資する事業を継続して展開する観点から、基本的に以下の施設構成が想定されています。

- 想定 2階建て、延床面積800㎡程度
  - ・1階(400㎡程度)
    - レストラン・カフェ、小・中会議室など、トイレ
  - ・2階(400㎡程度)
    - 大会議室(バンケットが可能なもの)
- ※各階は、現在の都賀山荘本館5階と同規模を想定。

## 4 駅前スポーツ広場の代替としての都市計画公園・立入公園の整備など

都市計画公園・立入公園は、昭和47年に都市計画決定されており、その整備の在り方を今日まで検討を重ねてきました。今回の村田製作所による新施設整備に伴い、駅前スポーツ広場の代替施設が必要であるため、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ます。今後、早期に用地買収に着手し、令和4年度中に代替のスポーツ広場が暫定整備できるよう進めます。

## 5 その他

今回の村田製作所の新施設整備(研究開発拠点)は、①目的が住宅用途ではないこと、②一般の事務所ビルに類似したもので、ばい煙・騒音・振動を発生させるものでなく、景観への配慮、公開空地・通路・地域貢献施設などを整備すること、③大きな雇用・税収増、地域の発展につながるものであることから、地区計画の一種である「再開発等促進区」を策定し、周辺環境に配慮した中で容積率を緩和することを予定しています。

## 参考：守山市の財源の整理(想定) ※歳入と歳出の差額は、財政調整基金等として積み立て

歳入	歳出
土地処分費(都賀山荘敷地・駐車場・駅前スポーツ広場敷地、ただし、都賀山荘の建物解体費は控除)(村田製作所→守山市)	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→都賀山荘)※概ね4億円
※概ね20億円超	駅前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)※概ね3億円(国の補助金を除く)



ホームページ

※詳しくは、市ホームページをご覧ください。