

**J R守山駅東口における新施設整備等に関する  
具現化方針等**

**令和4年1月20日  
守山市**

## ●目次

1	はじめに	1
2	これまでの経過	2
	(1) 守山駅東口における市有地の活用状況について	2
	(2) 都賀山荘について	2
	(3) コロナ禍による影響と今後の経営見通しについて	2
	(4) 守山市としての対応	3
3	JR守山駅東口における新施設整備等に関する3つの具現化方針	5
	(1) 〈具現化方針1〉村田製作所による「研究開発拠点」の整備	
	ア 村田製作所の新施設整備の方針（村田製作所作成）	5
	イ 再開発等促進区の策定	6
	ウ 市有地の処分方法等	7
	エ 駅前東口スポーツ広場の利用継続及び代替機能	9
	オ 新施設整備にかかる概略スケジュール	9
	カ 基本協定の締結	9
	(2) 〈具現化方針2〉「新都賀山荘」の整備	
	ア 新都賀山荘の整備計画	10
	イ 市から一般財団への一定の補償	11
	ウ 市有地の賃貸および賃貸料・固定資産税等の減額措置	11
	(3) 〈具現化方針3〉都市計画公園・立入公園の整備	
	ア 立入公園の整備イメージ	12
	イ 今後のスケジュール	12
4	今後の全体スケジュール等について	13
5	市民説明会等について	14
	(別添1) 基本的事項（令和3年8月11日公表資料）	15
	(別添2) 企業立地に関する基本協定書（令和4年1月20日公表資料）	16

## 1 はじめに

令和3年8月11日、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（別添参照）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たところであり、これらを踏まえ、今後、守山市・村田製作所・一般財団の三者で、JR 守山駅東口における新施設整備等に関する詳細協議を開始することについて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等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）
  - ・雇員人数：1,000人～1,600人
  - ・建築面積：32,000㎡～50,000㎡（延べ床面積）
- ◎詳細は、法規制や地元等との調整を踏まえ、今後検討してまいります。

それ以降の三者による協議の結果、この度、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。

都賀山荘については、昭和55年、関係者の皆様の多大なご尽力により整備され、これまで約40年間、JR 守山駅前の賑わい・市民教養講座・勤労者福祉等の拠点として、多くの市民・県民の皆様にご愛され、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等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頂いてきた皆様や関係者の皆様に大変ご迷惑をお掛けすることとなりますが、三者が緊密に連携する中で、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、地元企業や起業者等との連携、さらには、子どもたちへのSTEAM教育（※）の提供等の連携・協力を頂け、地域の発展に大きく資するものと考えております。

※Science, Technology, Engineering, Arts, Mathematics=理系教育をベースに時代を切り開くための教育

これまで周辺自治会および学区の自治会長会への説明会を行ってまいりましたが、この度、さらに広く市民の皆様からのご意見をお聞きするため、令和3年12月15日(水)から令和4年1月5日(水)までの間、「JR 守山駅東口における新施設整備等に関する具現化方針等(案)」についてパブリックコメント手続きによりご意見を募集しました。また、この期間に具現化方針の市民説明会を4回開催させていただきました。

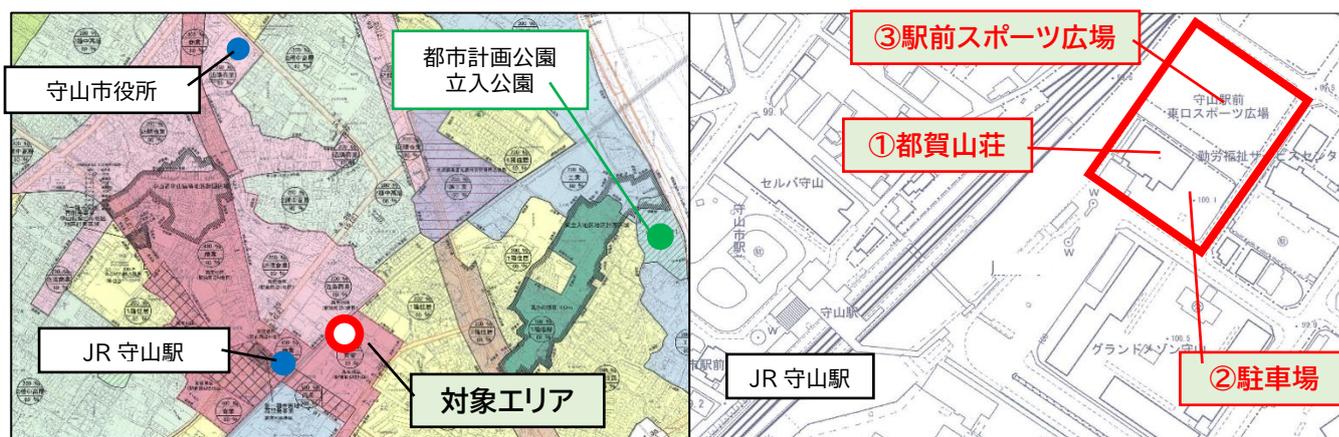
これらの手続きを経て、今後については、本具現化方針に基づき、三者が連携し、万全を期して取り組んでまいり所存です。

## 2 これまでの経過

### (1) 守山駅東口における市有地の活用状況について

JR 守山駅東口には、かつて、煉瓦工場が立地しており、同工場閉鎖後、官民連携した取り組みが進められ、グランドメゾン守山、駅前東住宅等の住宅整備と共に、市所有地として、①一般財団が運営する「Rise Ville 都賀山」（以下「都賀山荘」という。）（無償貸与）、②「都賀山荘駐車場」（固定資産税評価額の2%で貸与）、③暫定利用として「駅前スポーツ広場」に活用されてきました。

※ 一般財団は、昭和54年3月に守山市からの出捐金1,000万円により、「財団法人守山市野洲郡勤労福祉会館（後に守山野洲市民交流プラザに改称）」として設置されたもの。



### (2) 都賀山荘について

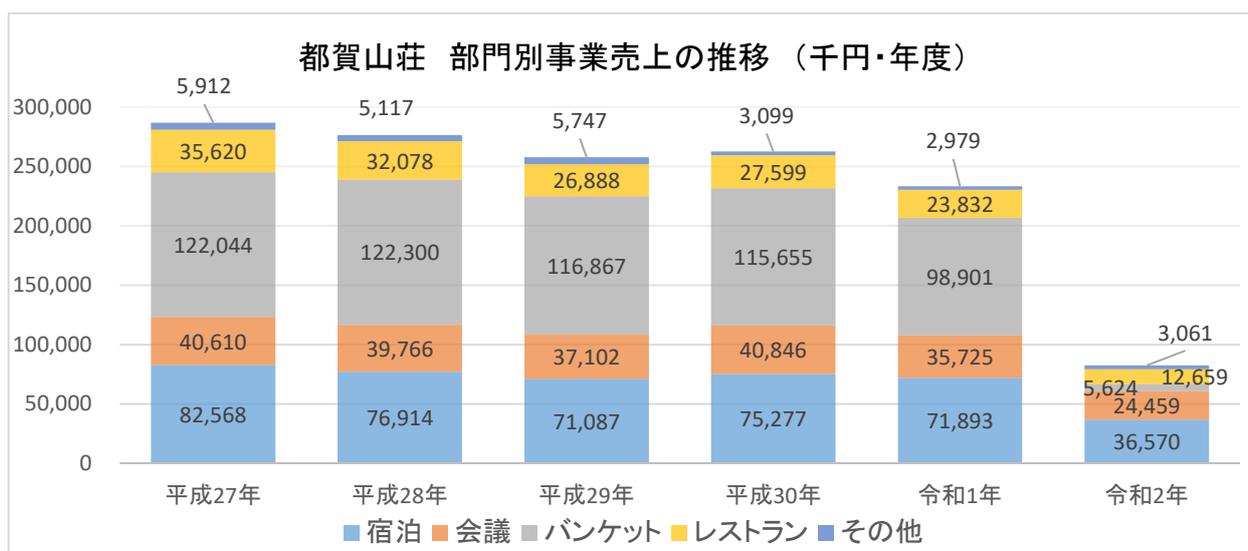
都賀山荘は、一般財団が、勤労者の福祉の向上等を目的に、県・市町の補助金や企業・組合等の寄付を受ける中で、昭和55年4月に「守山市野洲郡勤労福祉会館」として建設・開業され、守山駅前の立地を生かし、低廉な宿泊施設や会議スペース・バンケットの提供、文化教養講座等を開催してきました。また、平成25年の公益法人制度の見直しに伴い、財団法人が一般財団法人化された後も、順調な経営を行うとともに、公益目的事業及び勤労者福祉に資する事業等を継続してきました。

### (3) コロナ禍による影響と今後の経営見通しについて

新型コロナウイルス感染症の影響により、都賀山荘の経営は令和2年度の年間売上上で主な収入源であるバンケットは対前年度比94%減、宿泊は49%減、全体では65%減と大変厳しい状況となったところです。

一方、資金面においては、令和2年度末の預金残高96,537千円（退職支払予定金を含む）のうち、長期借入残高が67,004千円（設備投資借入残額37,004千円、運転資金借入30,000千円）であり、実質的な現金が18,851千円となる中、コロナ禍で毎月3,000千円程度の赤字が生じており、近い将来、資金ショートしかねない状況に陥ったところです。

施設については、建設後41年が経過し、平成29年策定の「施設15年維持計画」に基づき、特に老朽化の著しい給排水設備の大規模改修等が必要であるものの、現時点で投資余力はなく、借入により大規模改修等を行っても回収見込みが立たないことから、経営の先行きを見通すことができず、抜本的な経営内容の見直しを行わざるを得ない状況となったところです。



このような中、令和2年秋頃、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、守山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、廃止等）を検討してきました。

なお、令和3年度に入っても緊急事態宣言の発令など、厳しい状況が継続しており、資金面では、令和3年11月末時点で実質的な現金は約9,000千円となっており、9月以降、固定費を月額1,300千円に圧縮し、今後の赤字幅を毎月1,000千円程度に抑えているものの、大変厳しい状況が続いています。

#### (4) 守山市としての対応

##### ア 村田製作所との協議検討

都賀山荘の経営状況が悪化し、一般財団と共に今後の可能性について検討している最中、優良企業である村田製作所が JR 沿線の駅徒歩圏内において、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、①都賀山荘（②都賀山荘駐車場を含む）、③駅前スポーツ広場を合わせた敷地を対象地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。

(参考) 村田製作所の概要（2021年3月31日現在）

商号：株式会社村田製作所

設立：1950年12月23日（創業1944年10月）

資本金：69,444百万円

所在地：本社 京都府長岡京市東神足1丁目10番1号

売上高：連結 16,302億円（対前年比+6.3%）

（連結 営業利益：3,132億円（対前年比+23.7%）、利益率：19.2%）

従業員数：個別9,528人（連結75,184人）

（参考 国内関係会社29社、海外関係会社60社）

主要製品：コンデンサ(38.5%)、モジュール(29.7%)、その他コンポーネント(23.8%)、圧電製品(8.0%) ※ ( )内は、村田製作所売上に占める割合

世界シェア：チップ積層セラミックコンデンサ(40%)、表面波フィルタ(50%)、EMI除去フィルタ(35%)、高周波インダクタ(30%)

※ 世界シェアは村田製作所による推計値

その他：TOPIX Core30の1社

※ TOPIX Core30：東京証券取引所の市場一部全銘柄のうち、時価総額、流動性の特に高い30銘柄で構成された株価指数を指す。（他には、トヨタ自動車、三井物産、三菱UFJ等）

## イ 守山市としての判断

本市は「守山市地方創生プラン」において、「企業立地」を最も重要な取組として位置付けており、とりわけ、新型コロナウイルス感染症の影響により、雇用・税収の確保が一層重要性を増しています。

こうした中、優良企業である村田製作所の研究開発拠点の新施設の整備は、本市への頭脳集積はもとより、その施設規模からも、大きな雇用・税収増につながることで、さらには、同社による公開空地・通路・地域貢献施設等の整備による相乗効果もあることから、J R 守山駅東口のまちづくりや地域の発展に結びつくものと期待されます。

このため、守山市として、村田製作所の研究開発拠点の新施設整備について、前向きな検討を行うこととし、村田製作所と丁寧な協議を重ね、8月11日に一般財団及び村田製作所とJ R 守山駅東口における新施設整備に関する詳細協議を開始する旨、公表を行ったところです。

### 3 J R 守山駅東口における新施設整備等に関する3つの具現化方針

村田製作所・一般財団・守山市による詳細協議を進めてきたところ、この度、(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、以下のとおり、具現化方針を取りまとめたところです。

#### (1) <具現化方針1> 村田製作所による「研究開発拠点」の整備

##### ア 村田製作所の新施設整備の方針（村田製作所作成）

###### (ア) 村田製作所の考え方

当社の経営理念である社是には、「文化の発展に貢献する」という一節があり、これを当社の存在意義（ミッション）と位置付けています。また“Innovator in Electronics”のスローガンのもと、社会や環境をよりよい方向に導いていくために、エレクトロニクス産業のイノベーションを先導する存在であり続けることを目指しています。さらに今年度は、新たな長期構想としてVision2030を策定しました。ここでは、「社会価値と経済価値の好循環を生み出し、豊かな社会の実現に貢献すること」をありたい姿として掲げており、次の3つの視点を大事にしながら、Vision2030の実現を目指していきます。

- ・社会インフラに必要な不可欠な電子部品の進化を図り、社会基盤に深く根付いて暮らしの今を支えていくこと
- ・地球、社会の持続可能性を追求し、エレクトロニクスを突破口として社会課題解決を加速させ、暮らしやすい未来を実現していくこと
- ・事業オペレーションで生じる社会や環境への負荷低減に対してもイノベーションを生み出し、社会と調和する事業プロセスを約束すること

全社一丸となり、さらにはステークホルダーの皆様との共創も図りながら、持続可能社会への貢献を高めていくための新たな価値を創出してまいります。

###### (イ) 新施設整備についての考え方

###### a 環境への配慮

ムラタは、「Innovator in Electronics」をスローガンに、環境や社会に対して、ムラタ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ます。本件におきましても、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。

- |             |                          |
|-------------|--------------------------|
| ア 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 |
| イ 持続可能な資源利用 | 水資源の削減                   |
| ウ 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」等の認証取得を目指します。

###### b 地域貢献

ムラタは、創業者の理念のもと、そこにムラタがあることが、その地域の喜びであり、誇りである企業、ムラタで働くことが、従業員の喜びであり、誇りである企業であり続けたいと願い、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。本件におきましても、皆様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、以下を推進します。

ア	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
イ	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
ウ	線路沿いに地域住民が安全に通行できる歩道状空地を整備
エ	敷地二方をセットバックし、歩道を整備
オ	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
カ	地域防災への貢献として、非常時の電源供給(携帯の充電等)、避難スペースの提供
キ	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
ク	地域貢献として、企業展示や施設見学会等を検討
ケ	STEAM教育の貢献、出前授業の実施等で企業が有する人材による地域学習貢献
コ	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
サ	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
シ	新施設開業後は、村田製作所が自治会及び守山商工会議所等に参加

\*下線は8月11日以降に村田製作所との協議の結果、新たに追記されたもの

## イ 再開発等促進区の策定

JR守山駅前においては、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おりますが、今回の村田製作所の新施設整備(研究開発拠点)は、横浜市で研究開発拠点として開業した「みなとみらいイノベーションセンター」のように、基壇型の建物でセットバック(壁面後退)により圧迫感を無くすこと、景観への配慮、公開空地・通路・地域貢献施設等を整備すること、さらに、施設立地による頭脳集積や大きな雇用・税収増、地域の発展に大きく寄与することなどを評価し、「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)	<p>既存道路の歩行者用通路を拡幅すること。</p> <p>①市道守山駅東口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。</p> <p>②市道守山駅東口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。</p>
歩道状空地 (地区施設)	<p>①線路沿いは安全安心な歩行通路を確保すること。</p> <p>②南西側(東口ローター側)に自然環境・景観に十分配慮した緑化を整備すること。</p>
周辺への配慮	周辺の住環境に最大限配慮すること。(日照、視線交差等)
高さの上限	100mを超えないものとする。(※これを上限とした設計をされます。) (近隣市の例) 草津エスタピアホテル: 94.1m 栗東ウイングビュー : 103.5m
セットバック	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側(コスモ守山4番館側): 低層部10m・中高層部15m以上</li> <li>・それ以外の側 : 低層部5m・中高層部10m以上</li> </ul> <p>【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】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>上記の全ての内容を踏まえ、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。</p> </div> 

【再開発等促進区（案）の計画図（面積：約1.0ha）】



ウ 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については、地方自治法および同法施行令第167条の2第1項第2号、第5号および第6号に基づき、随意契約で処分することとします。

処分手続きとしては、地方自治法および本市の「議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例」第3条に基づき、議会の議決が必要であり、令和4年度に入った4月早々を目途に、議会議決を頂く方向で進めてまいります。

売却にあたっての土地の評価額については、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、市の要請により村田製作所が都賀山荘の既存建物解体撤去を行うこととし、解体費相当額を土地価額より控除し売却します。

【随意契約事由】

(ア) 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号

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、地元貢献等、本市の上位計画、及び、本市の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す。優良企業である村田製作所への売却により、守山市としても早期の売却利益が見込めることに加え、売却後には、同社の研究開発拠点として、環境に配慮した長期の企業活動の展開が期待されます。

とりわけ、市内で最大規模の雇用確保により地域経済の活性化に繋がるとともに、土地・建物・償却資産を対象とする「固定資産税」および「法人市民税」の確実な税収増、また、市内在住者の増加による「個人市民税」の増も見込まれることから、市の利益の増進につながる合理的で、かつ、やむを得ない事由であり、『その性質又は目的が競争入札に適さないもの』に該当します。

**(イ) 地方自治法施行令 167 条の 2 第 1 項第 5 号**

一般財団が、

- 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
- ②一般財団において都賀山荘の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、また、資金ショートが起こる前に、早期の方向付けとその対策が必要不可欠であること
- ③施設（特に給排水設備）の老朽化が進む一方で、設備投資等が困難な状況から、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
- ④事業再構築を行うにも、都賀山荘の解体費や移転整備費の自己調達は困難であることから、

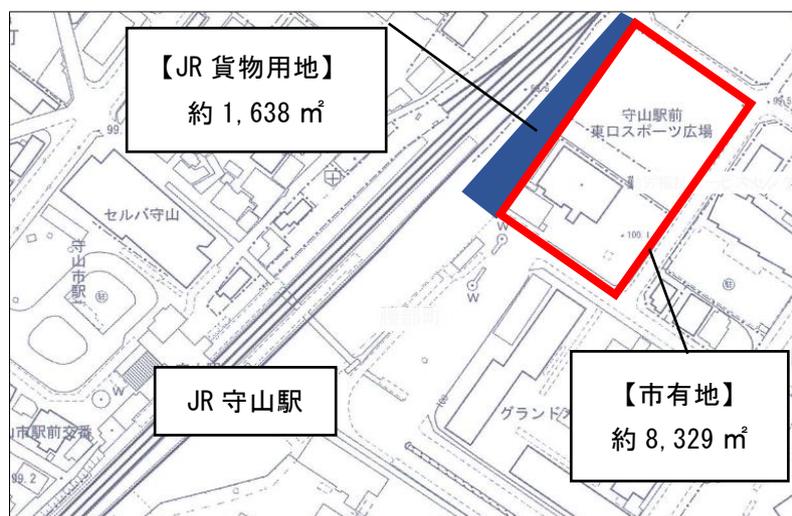
『緊急の必要により競争入札に付することができないとき』に該当し、時期を失することがないように売却します。

上記(ア)・(イ)から、村田製作所は、市有地処分の唯一無二の者であり、また、上述のことから、地方自治法施行令 167 条の 2 第 1 項第 6 号『競争入札に付することが不利と認められるとき』にも該当します。

また、村田製作所は新施設整備において更なる土地の拡張を要望されているものの、日本貨物鉄道株式会社（以下「JR 貨物」という。）が随意契約により大規模用地を民間事業者に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 m<sup>2</sup>）を市が取得し、市として、現行の市有地（約 8,329 m<sup>2</sup>）と合わせて売却してまいります。

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、車の動線等については、今後、村田製作所、JR 貨物、西日本旅客鉄道株式会社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 年度までに対策を講じてまいります。

※現行の民間駐車場は当面の間、利用できるよう配慮します。



## エ 駅前東口スポーツ広場の利用継続及び代替機能

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）までの間、現スポーツ広場が利用可能となるよう、できるだけ配慮するとされています。

現在、村田製作所において工事計画を作成中ですが、現スポーツ広場の予約が3か月前から受付開始とされていることも踏まえ、村田製作所と市が連携し、予約方法、利用可能期間、利用可能範囲などを事前に提示してまいります。

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（携帯の充電等）、避難スペースの提供」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。

## オ 新施設整備にかかる概略スケジュール

令和4年1月20日	基本協定を締結（守山市、村田製作所）
令和4年度	土地売買契約、建物設計開始、都賀山荘の解体
令和5年度	新施設建設着手
令和7年度	新施設竣工・開業

※法手続き等の状況により、変動する可能性があります

## カ 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（8月11日公表）（別添1参照）等を踏まえた村田製作所との「企業立地に関する基本協定」については、令和4年1月20日に別添2のとおり締結します。

## (2) <具現化方針 2> 「新都賀山荘」の整備

### ア 新都賀山荘の整備計画

都賀山荘は、昭和 55 年 4 月に「守山市野洲郡勤労福祉会館」として建設・開業され、守山駅前の賑わい・文化教養講座・勤労者福祉等の拠点として、多くの市民・県民の皆様に愛され、利用されてきた施設です。

一般財団としては、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駅前の賑わい、②市民教養講座を始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。

具体には、12 月中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 18 日に、一般財団の理事会及び評議員会で整備計画を決定されました。

一般財団としては、コロナ禍による経営の悪化及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るところです。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 年冬頃を予定していますが、一般財団としては、雇用継続はもとより、文化教養講座・勤労福祉の提供をできるだけ実現できるよう最大限努力されているところです。

なお、全体工期の短縮を図り、新都賀山荘ができるだけ早期の供用開始ができるよう、一般財団が新都賀山荘の建築工事と一体的に周辺環境整備を行うこととし、駅東口公衆トイレや噴水等の解体工事および歩道等周辺整備に係る工事を市から一般財団に委託することとしています。

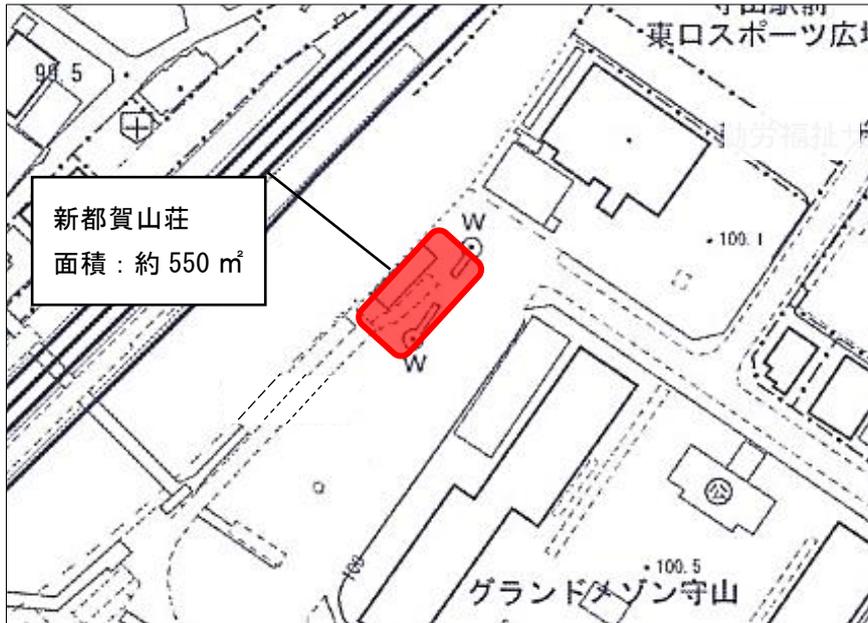
#### 【新都賀山荘の整備方針（一般財団）】

機能	施設区分	整備内容（想定）
機能 1	一般財団所有施設 (延床面積 800 m <sup>2</sup> ~1,000 m <sup>2</sup> 程度を想定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストラン (約 140 m<sup>2</sup>)</li> <li>・ 大会議室兼バンケットルーム (約 200 m<sup>2</sup>) ※：現都賀山荘 5 階の大会議室と同規模</li> <li>・ 小会議室</li> <li>・ 事務所・店舗など</li> <li>・ 財団事務所</li> </ul>
機能 2	トイレ	駅東口公衆トイレの代替機能として、一般の方々ができるトイレ
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 商業施設</li> <li>② 暮らしや仕事を支える施設</li> <li>③ 文化・教育事業など</li> </ul>

#### 【新施設整備の概略スケジュール】

令和 3 年 11 月 2 日	連携する民間事業者の公募開始（財団HP、説明会開催等）以降、民間事業者からの提案内容を踏まえ協議を実施
12 月中	連携する民間事業者の決定
令和 4 年 1 月 18 日	理事会及び評議員会での新都賀山荘の整備計画を決定
4 月以降	駅東口公衆トイレの解体着手
夏頃	新都賀山荘の工事着手
冬頃	新都賀山荘の供用開始

## 【位置図】



### イ 市から一般財団への一定の補償

一般財団への補償については、

- ・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宿泊事業から撤退し、「移転・機能見直し」を図ると判断されたこと。
- ・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うこととし、具体には、一般の公共補償基準に準じた現行建築物の再建築費（簡易な算定方法によるもの）の半額（1/2）から解体費相当額を控除する形で、市が一般財団に一定の補償を行います。

※補償の考え方：

$$\text{補償額} = \text{「現行建築物の同種同等の再建築費」} \times (1/2) - \text{解体費相当額}$$

補償額については、452,837,717円と算定したところです。

補償の支払いは、市と村田製作所の協定締結と同時に、市と一般財団の間で補償契約を締結し、その段階で、補償額の50%を前払いし、新都賀山荘の竣工段階で残りの50%を支払うこととします。

### ウ 市有地の賃貸および賃貸料・固定資産税等の減額措置

①一般財団が、民間事業者との連携を前提に新都賀山荘の整備計画を検討していることから、市有地の土地賃借料については、市と一般財団の間で有償（固定資産税評価額の4%）※※による30年の定期借地契約を想定しています。定期借地期間満了時の更新については、その時点で協議することとします。

※※：一般財団所有施設で公益性が認められる部分については、新都賀山荘の全専有延床面積に対する当該部分の割合分の土地賃借料を減額します。

②一般財団の安定的な経営を担保するため、村田製作所の新施設が開業までの期間については、新都賀山荘のうち一般財団所有施設の建物・償却資産に対する固定資産税・都市計画税を1/2に減免します。

### (3) <具現化方針3> 都市計画公園・立入公園の整備

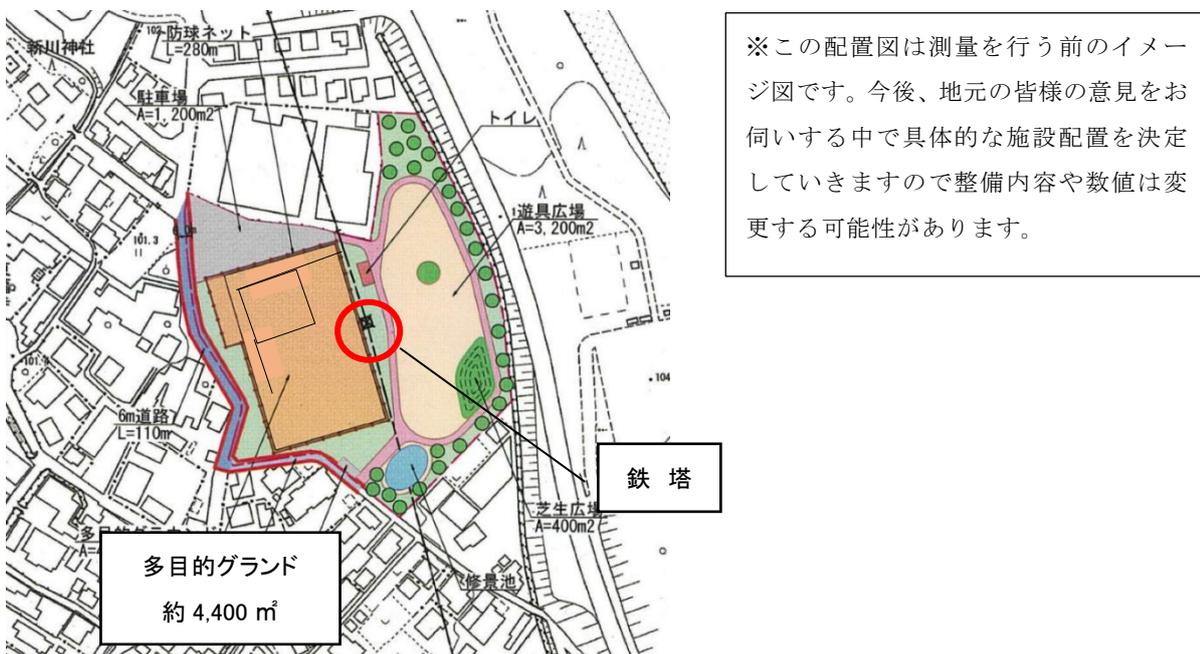
守山市立入町地先の都市計画公園・立入公園は、昭和47年に全体2.3haの都市計画決定がされているものの、都市計画法第53条の許可により、実質の整備可能面積は約1.2haとなっています。今回の村田製作所による新施設整備に伴い、駅前東口スポーツ広場(約4,000㎡)の代替機能を含めて、約1.2haの整備可能面積を対象に立入公園の整備を進めることとし、地元自治会や地権者の理解を得つつ、早期に土地開発公社による用地買収に着手するとともに、令和5年度の春には代替のスポーツ広場の暫定整備ができるよう進めてまいります。

立入公園整備の全体構想については、平行して地元自治会等と協議を進め、スポーツ広場の暫定整備と公園の全体整備に齟齬が生じないように進めてまいります。

なお、前述のとおり、村田製作所は、都賀山荘の解体工事中も、スポーツ広場の活用が可能となるようできるだけ配慮するとしており、切れ目なくスポーツ等が可能な場所の確保を進めてまいります。

#### ア 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、市民の皆様や地域の皆様等のご意見を踏まえ、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まいります。



#### イ 今後のスケジュール

令和3年度末まで	現地測量、公園の基本計画とりまとめ、事業認可協議開始
令和4年度	用地測量(境界確認現地立会)、用地取得・物件移転補償、事業認可申請、基本設計業務発注(スポーツ広場の詳細設計を含む)
令和5年春頃	埋蔵文化財試掘調査、農地転用手続、スポーツ広場整備工事着手 スポーツ広場暫定供用開始、残り全体実施設計業務発注

## 4 全体スケジュール等について

令和3年度 8月11日(水) 詳細協議の開始についての公表

12月15日(水)～1月5日(水) パブリックコメント手続きの実施  
 12月17日(金)・18日(土)・22日(水)・26日(日) 市民説明会の実施

1月18日 理事会及び評議員会での新都賀山荘の整備計画を決定  
 1月20日 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  
 一般財団に対する一定の補償の前払い(50%)

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)  
 夏頃：市の要請に基づく村田製作所による既存施設解体着手  
 冬頃：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  
 ※法手続き等の状況により、変動する可能性があります

	令和3年度					令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
	11月	12月	1月	2月	3月					
市の取組み		▶ パブリックコメント 公告・縦覧	★ 基本協定、補償 契約等締結		★	★ 再開等促進区決定告示 ★ 土地売買契約				
駅前東口スポーツ広場	▶ 利用可能					▶ 利用を継続				
立入公園	▶ 基本計画・現地測量					▶ 暫定広場整備		▶ ★暫定のスポーツ広場完成 ▶ 実施設計・整備		
村田製作所	▶ 新施設の整備準備					▶ 都賀山荘解体等		▶ 新施設建築		▶ ★竣工・開業
一般財団	▶ 新都賀山荘の整備準備					▶ 新都賀山荘建築		▶ ★新都賀山荘オープン		▶
						▶ トイレ等解体				

### ＜参考＞守山市の財源の整理

歳 入	歳 出
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>※概ね 20 億円超</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li style="padding-left: 20px;">※概ね 4.5 億円</li> <li>・駅前東口公衆トイレや噴水等の解体工事および歩道等周辺整備費（守山市→一般財団）</li> <li style="padding-left: 20px;">※概ね 0.3 億円</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li style="padding-left: 20px;">※概ね 3 億円（国の補助金を除く）</li> </ul>

※ 歳入と歳出の差額は、財政調整基金等として積み立て

## 5 市民説明会等について

市民の皆様や地元の皆様はもちろんのこと、関係者の皆様のご理解が得られるよう、令和3年12月15日(水)から令和4年1月5日(水)までの間、今回の「JR守山駅東口における新施設整備等に関する具現化方針」のパブリックコメント手続きを実施することとし、市民説明会を開催しました。

- (1) 第1回 12月17日(金) 19時～ 速野会館
- (2) 第2回 12月18日(土) 10時～ あまが池プラザ
- (3) 第3回 12月22日(水) 19時～ 図書館
- (4) 第4回 12月26日(日) 10時～ エルセンター

## 6 まとめ

守山市、村田製作所および一般財団の三者が連携して万全を期して取り組むとともに、本具現化方針に基づき、(1)村田製作所の「新施設整備」、(2)新都賀山荘の整備、(3)駅前スポーツ広場の代替機能としての都市計画公園・立入公園の整備を進めてまいります。

## ＜基本的事項＞ (8月11日公表資料)

1. (株)村田製作所の新施設整備にかかる地域への貢献と配慮
  - ア 地域住民が自由に行き来できる歩道上通路等の公開空地を整備
  - イ 地域貢献として、企業展示や施設見学会等を検討
  - ウ STEM教育の貢献、出前授業の実施等で企業が有する人材による地域学習貢献
  - エ 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
  - オ 周辺環境や景観に配慮した建築物の設計
  
2. 守山市と(株)村田製作所の連携

以下の概略スケジュールにより具体的な取組みが進むよう、守山市と(株)村田製作所が鋭意連携する。

＜概略スケジュール＞

令和3年度	基本協定を締結(株)村田製作所、守山市) 再開発等促進区の策定手続き
令和4年度	土地売却契約、既存施設解体
令和5年度	新施設建設着手
令和7年度	新施設完成・開業
  
3. 土地価額の評価
  - ア 不動産鑑定を基本として土地価額を算定する。
  - イ 新施設整備に向けて、(株)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。)
  
4. 駅前スポーツ広場の取り扱い

(株)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。

  - ア (株)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。
  - イ 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。
  
5. 地域との連携
  - ア 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。
  - イ 新施設整備にあたっては、(株)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。
  - ウ 新施設の開業後は、(株)村田製作所が自治会に加入するとともに、守山商工会議所等に加入する。
  
6. その他

1～5の詳細の内容及びその他の事項については、今後、守山市及び(株)村田製作所で鋭意協議を行うものとする。

## 企業立地に関する基本協定書

守山市（以下「甲」という。）と株式会社村田製作所（以下「乙」という。）は、乙が守山市に研究開発施設を立地することに関する基本的事項について、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲乙双方が乙の研究開発施設の立地の円滑な推進を図るとともに、地域発展のため積極的な協力が得られるよう必要な事項を定めるものとする。

（基本姿勢）

第2条 甲および乙は、互いに協力し信義を重んじ、対等な関係に立って、この協定を誠実に履行しなければならない。

（研究開発施設用地）

第3条 乙は、次の各号に定める土地を乙の研究開発施設用地として使用する。

(1) 別紙に掲げるJR守山駅東口の市有地

(2) 前号の土地に近接する、日本貨物鉄道株式会社の所有地の一部。その土地の範囲は、甲乙協議のうえ定める。

（土地譲渡の方法等）

第4条 甲は、前条第2号の土地を日本貨物鉄道株式会社より取得のうえ、前条第1号の土地とともに乙に譲渡する。かかる土地譲渡の詳細については、令和4年4月を目途として締結する土地売買契約により定める。なお、土地価額については、令和4年4月1日を基準日とする評価額をもって算出するものとする。

2 甲は、前条第1号の土地上に存する Rise Ville 都賀山（以下「既存建物」という。）を甲の費用負担において解体撤去する。その取扱いの詳細については、甲乙協議のうえ決定する。

（都市計画手続）

第5条 甲は、乙の研究開発施設の立地に当たり、第3条の土地を含む地区について周辺環境に配慮したなかで容積率を600%に緩和するために、令和3年度末を目途に都市計画法に基づく再開発等促進区の策定手続を行うものとする。

（研究開発施設の建築・整備）

第6条 乙は、研究開発施設の建築・整備にあたり、次の各号に掲げる事項について配慮するものとする。なお、次の各号に掲げる事項の具体的な内容については、必要に応じて乙が提案し、甲と協議・調整するものとする。

(1) 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する。

(2) 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する。

- (3) 線路沿いに地域住民が安全に通行できる歩道状空を整備する。
  - (4) 敷地二方をセットバックし、歩道を整備する。
  - (5) 常閉ブラインド、外壁ルーバーを設置し、近隣マンションへの視線を配慮する。
  - (6) 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、緑化整備を行う。
  - (7) 地域防災への貢献として、非常時の電源供給(携帯の充電等)や避難スペースの提供に協力する。
- 2 乙は、土地売買契約締結後も支障のない期間・範囲で、次の各号に掲げる事項について配慮するものとする。なお、この具体的な内容については、必要に応じて乙が提案し、甲と協議・調整するものとする。
- (1) 一般財団法人守山野洲市民交流プラザによる既存建物・駐車場の利用
  - (2) 近隣の保育園園児送迎時の駐車場の短時間利用  
(駅前スポーツ広場の取扱い)

第7条 甲および乙は、土地売買契約締結後も支障のない期間・範囲で、市民等が駅前スポーツ広場を可能な限り継続利用できるよう配慮するものとする。

- 2 甲は、駅前スポーツ広場の代替のスポーツ広場として都市計画公園・立入公園の整備に速やかに取り組み、早期に暫定整備に努めるものとする。
- (地域貢献)

第8条 甲および乙は、産業振興ならびに地域の発展に寄与するよう努めるものとする。

- 2 乙は、研究開発施設での企業展示や施設見学会などの検討を行うほか、乙が有する人材を活用したSTEAM教育や出前授業の実施など、地域の学習機会等の提供に協力するものとする。
- 3 乙は、研究開発施設の操業開始後に、研究開発施設用地の所在する浮気自治会および守山商工会議所に加入するものとする。
- (有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、この協定が締結された日を始期とし、第4条に定める土地売買契約に基づき第4条に定める土地の所有権が乙に移転した日を終期とする期間とする。ただし、この場合は、この協定の有効期間の終了にかかわらず、第3条、第6条、第7条、第8条および本条の規定の効力は存続するものとする。

- 2 第4条に定める土地売買契約が締結に至らなかった場合には、土地売買契約の締結不調が確定した日をもってこの協定は終了するものとする。
- (協定外の事項)

第10条 この協定書に定めのない事項またはこの協定書の条項について疑義が生じた場合には、必要に応じて甲乙協議してこれを定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙署名押印のうえ、それぞれ1通を保持する。

令和4年1月20日

(甲) 滋賀県守山市吉身二丁目5番22号  
守山市長 宮本和宏

(乙) 京都府長岡京市東神足1丁目10番1号  
株式会社村田製作所  
代表取締役社長 中島規巨