



担当部署

都市経済部商工観光課 稲田、六郷

電話:077-582-1131

FAX: 077-582-1166

Email:shokokanko@city.moriyama.lg.jp

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

この度、守山市及び株式会社村田製作所により、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「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、事業の再構築について判断されました。今後、下記の事項の具現化に向け、詳細な協議を開始することとなりました。

- ① JR 守山駅東口の市有地（「Rise Ville 都賀山」敷地、駅前スポーツ広場敷地等）約 8,230 ㎡を活用した株式会社村田製作所の「研究開発拠点」の整備
- ② 一般財団による隣接地での「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・立入公園の整備

市民の皆様や地元の皆様はもちろんのこと、関係者の皆様の御理解が得られるよう、守山市、株式会社村田製作所及び一般財団の三者が連携して万全を期して取り組んでまいります。

なお、株式会社村田製作所においても、同時にプレスリリースをされます。

<概要>

この度、守山市及び株式会社村田製作所（以下「M社」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「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、事業の再構築について判断されたところであり、今後、①JR 守山駅東口の市有地（「Rise Ville 都賀山」敷地、駅前スポーツ広場敷地等）約 8,230 m²を活用したM社の「研究開発拠点」の整備、②一般財団による隣接地での「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・立入公園の整備などの具現化に向け、詳細な協議を開始することとなりました。

市民の皆様や地元の皆様はもちろんのこと、関係者の皆様の御理解が得られるよう、守山市、M社及び一般財団の三者が連携して万全を期して取り組んでまいります。

1. 「Rise Ville 都賀山」の経営上の課題

(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。

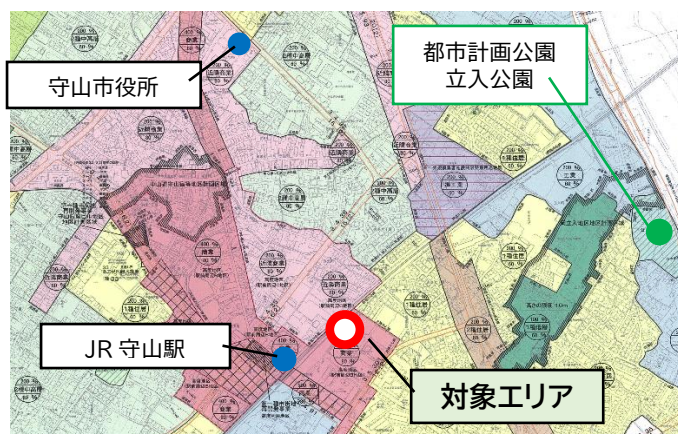


図1：位置図

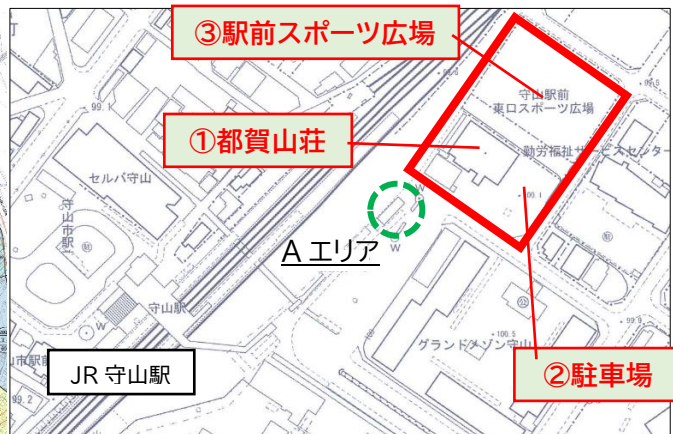


図2：詳細位置図

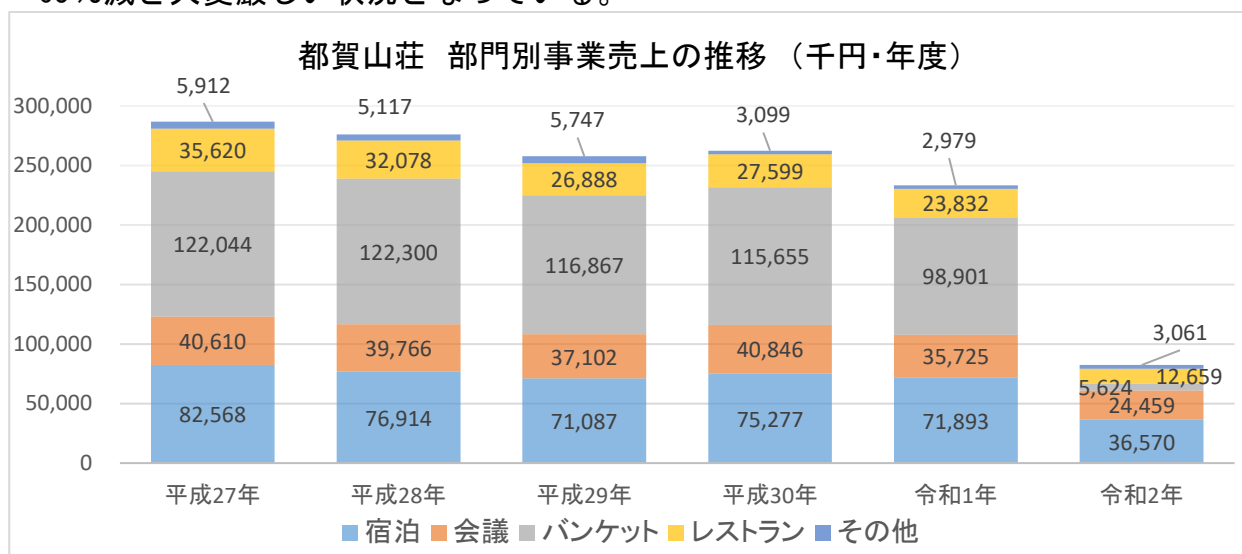
(2) 都賀山荘について

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た。

(3) コロナ禍による影響と今後の経営見通し

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和 2 年度の年間売上では、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ている。



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ある。

また、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ている。

このような中、一般財団として、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）を検討してきた。

なお、令和 3 年度に入っても、4 月～6 月は厳しい状況が継続しており、資金面では、令和 3 年 6 月末時点で、預金残高は 76,586 千円、実質的な現金は 10,458 千円となっており、7 月～8 月は収支均衡の見通しであり、9 月以降、固定費を月額 1,300 千円圧縮し、今後の赤字幅を毎月 1,000 千円程度に抑えることができる見込みであるものの、大変厳しい状況が続いている。

2. 1. を踏まえた守山市の対応

(1) M社との協議検討

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M社が 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た。

(参考 1) 対象地の概要

所 有 者	： 守山市
用 途	： 市街化区域商業地域（建蔽率：80%、容積率：400%）
面 積	： ①都賀山荘 2, 000.00 m ²
	②都賀山荘駐車場 2, 120.44 m ²
	③駅前スポーツ広場 4, 117.00 m ²
	合計 8, 237.44 m ² （約2, 491.82 坪）

(参考 2) M社の概要

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、M社売上に占める割合
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 M 社による推計値
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）

(2) 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、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M社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、JR 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。

※ 新施設整備の概要

- ・ 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）
 - ・ 雇用人数：1,000人～1,600人
 - ・ 建築面積：32,000 m²～50,000 m²（延べ床面積）
 - ・ 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等
- ◎ 詳細は、法規制や地元等との調整を踏まえ確定予定。

このため、守山市として、M社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、今日まで、M社と丁寧な協議を重ねてきたところであり、今般、別添の基本的事項について両者の相互理解に達したことから、今後、M社とJR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こととしたところです。

今後は、この基本的事項に基づき、具現化に向けて、両者で詳細の協議を進めてまいります。

(3) 容積率の緩和について

JR 守山駅前においては、建築物の高さ制限である「高度地区」（地区計画の策定区域は適用除外）を設けていますが、これは住環境を担保すると共に、保育園や学校等の公共施設への負荷を低減する観点で、導入しているものです。

今回のM社の新施設整備（研究開発拠点）は、その目的が住宅用途ではなく、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、また、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、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、これらを評価し、「再開発等促進区」（「地区計画」の一種）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。

(4) 市有地の処分方法

市からM社への市有地処分については、地方自治法及び同法施行令第167条の2第1項第2号、第5号及び第6号に基づき、随意契約で処分します。

なお、処分手続きとしては、地方自治法及び本市の「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、議会の議決が前提となります。

なお、売却額は複数の鑑定評価を取ることで、公正で適正な価格設定を行い、地方自治法に定める「適正な価格」で売却します。

ア 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号

今回のM社の新施設整備は、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M社への売却により、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売却します。

上記ア・イから、M社は、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。

【参考 該当法令】

◎地方自治法 （昭和 22 年法律第 67 号）

第 234 条 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。

2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

◎地方自治法施行令 （昭和 22 年政令第 16 号）

第 167 条の 2 地方自治法第 234 条第 2 項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。 ※ (1)、(3)～(4)、(7)～(9) 略

- (2) 不動産の買入れ又は借入れ、普通公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適さないものをするとき。
- (5) 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。
- (6) 競争入札に付することが不利と認められるとき。

◎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 地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得または処分は、予定価格 4,000 万円以上の不動産もしくは動産の買入れもしくは売払い（土地については、1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。）または不動産の信託の受益権の買入れもしくは売払いとする。

4. 都賀山荘の取扱い及び今後について

上述のとおり、一般財団と守山市は、今日まで、今後の可能性（継続、縮小、移転・機能見直し、廃止等）について協議を重ねてきたところですが、今回のM社の新施設整備の意向、また、市の判断を踏まえ、一般財団としては、市が都賀山荘の残存資産価値に対する一定の補償を行うことで、都賀山荘の「移転・機能見直し」を行い、今後とも一般財団及び都賀山荘機能の存続を図り、公益目的事業や勤労者福祉に資する事業を継続することが最善であると判断したところです。

なお、一般財団としては、コロナ禍の影響を大きく受けている宿泊事業からの撤退を基本方針として、残る機能を基本的に継続することを前提に JR 守山駅東口の隣接の市有地（図2のAエリア）において（仮称）「新・Rise Ville 都賀山」（以下「新都賀山荘」という。）として移転・事業の再構築を進めることを併せて判断したところです。

(1) 市から一般財団への一定の補償について

前述のとおり、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M社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」を図ることと判断されたところです。

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本来であれば、将来的には一般財団による解体が必要となります。

そのため、これら①～④の要因を総合的に勘案し、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を想定）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うこととし、詳細の算定は、守山市と一般財団で協議を進めてまいります。

※一定の補償の考え方：

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

(2) 整備内容・運営方法・整備時期

「新都賀山荘」は、一般財団が整備を行います。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ことはもとより、現在の都賀山荘の宿泊機能以外の機能を確保する観点から、基本的に以下の施設構成が想定されており、詳細は、一般財団の理事会・評議員会で決定して進めます。

＜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、その他（勤労者福祉）、トイレ（一般の方が利用可能なもの）

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

※：駐車場は、隣接の JR 貨物敷地の活用の協議を進めます。

「新都賀山荘」の運営については、会議室機能は一般財団による直営を、その他の機能は優良な民間事業者との連携を図り、効率的かつ効果的な事業展開を行うことを基本として、詳細は、一般財団の理事会・評議員会で決定して進めます。

「新都賀山荘」の整備時期については、一般財団の公益目的事業や勤労者福祉に資する事業を可能な限り切れ目なく行う観点から、都賀山荘の解体工事着手までに、一般財団が整備を行うことを基本として、守山市、一般財団、M社の三者で協議を進めます。

(3) 一般財団の雇用の在り方

一般財団においては、今回の事業再構築に伴い、年齢等を勘案しつつも、可能な限り雇用を継続することを前提に検討を進めます。また、「新都賀山荘」では、会議室機能以外については、優良な民間事業者との連携による運営も想定されることから、この場合には、民間事業者と連携した雇用継続を検討します。なお、やむを得ない事情により、最終的に、退職を余儀なくされる方が生じる場合には、一般財団が、退職金の割増しの支給はもとより、本人の希望を踏まえた就職先の斡旋等を行います。

(4) JR 守山駅東口の隣接の市有地の借地料等の考え方

一般財団は、今回、事業再構築を図るものの、公益目的事業や勤労者福祉に資する事業を展開されることとされていることから、これまで通り、新都賀山荘が立地する市有地は、無償貸与することとします。

また、M社による新施設整備が供用するまでの間の安定的な経営を担保するため、新都賀山荘（建物・償却資産）にかかる固定資産税及び都市計画税の1/2減免を予定しています。

5. 駅前スポーツ広場の代替としての都市計画公園・立入公園の整備等

守山市立入町地先の都市計画公園・立入公園は、昭和47年に都市計画決定されており、全体2.3haであるが、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。

立入地区・土地区画整理事業の実施に伴い、数年来、地元立入自治会及び地元吉身学区から、立入公園の早期整備について要望が行われてきたところであります。しかしながら、隣接して野洲川河川公園が存することから、その整備の在り方を市として今日まで検討を重ねてきたところであり、今回のM社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ことから、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ます。

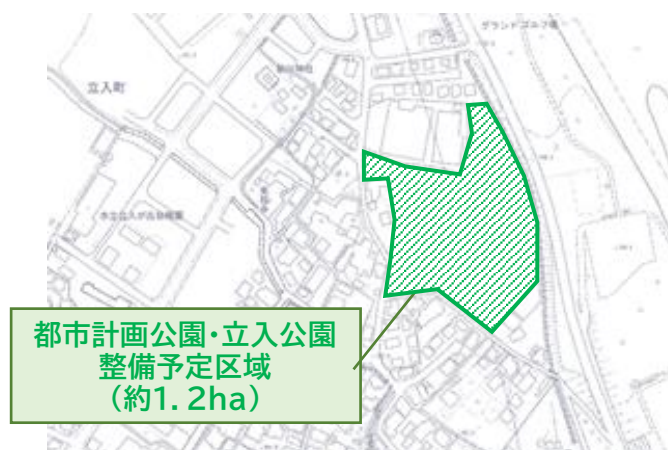


図3：代替公園整備

このため、立入公園の整備に向けて、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し、令和4年度中に代替のスポーツ広場は暫定整備できるよう進めてまいります。

なお、基本的事項にも記載されているとおり、M社は、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を確保することを基本として進めてまいります。

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。

また、現在の駅前スポーツ広場は、地元自治会の一時避難場所としての活用も想定されていることから、民間施設との連携により、代替の一時避難場所を確保してまいります。

6. まとめ

今回、守山市及びM社により、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、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）約 8,230 m²を活用したM社の研究開発拠点の整備、②一般財団による現在の隣接地における「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・立入公園の整備などの具現化に向け、詳細な協議を行うこととしております。

何より、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等多くの市民の方に利用されてきた施設です。

今回、コロナ禍により、一般財団の経営継続の困難性、守山市における雇用と税収確保の重要性、また、M社の新施設整備の三者の事情と意向が一致することで、今後展開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、前述のとおり、代替施設整備等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、取り組んでまいります。

何より、M社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、M社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STEM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。

市民の皆様や地元の皆様はもちろんのこと、関係者の皆様の御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まいります。

<参考 1：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、M社、一般財団）
 守山市から一般財団に対する一定の補償の前払い
 年度内：再開発等促進区の策定手続完了

令和 4 年度 春頃：土地売却契約
 夏頃：既存施設解体（解体までに新都賀山荘を整備）
 守山市から一般財団に対する一定の補償の支払い（前払い分を除く）

令和 5 年度 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

<参考 2：守山市の財源の整理>

歳 入	歳 出
土地処分費（都賀山荘敷地・駅前スポーツ広場敷地、ただし、都賀山荘の建物解体費は控除）（M社→守山市） ※概ね 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） ※概ね 4 億円
	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）

※ 歳入と歳出の差額は、財政調整基金等として積み立て

基本的事項

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の取組みが進むよう、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に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参加する。
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。