

郡山市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県郡山市

事 業 名 : 郡山駅西口市街地再開発事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

1. 事業概要

○事業の経緯

この地区は、JR郡山駅西口の西側に位置し、商業、業務、娯楽施設等多様な都市施設が集積し、本市の中心市街地を形成していると同時に、広域的な都市活動の中心となっていた。

しかし、木造家屋も多く残っており、土地利用の鈍化、建築物の不燃化等は図られておらず、かつ、街路網の未整備並びに駅前広場の狭隘等により交通混雑が著しく、都市機能が低下している状況にあった。また、市街地は西部方面に拡大し、駅周辺には人口の減少が見られ、更に都市部の交通混雑などの要因が重なり、商業地区としての地盤沈下傾向、空き店舗の増加など空洞化現象が顕著となり、中心市街地の低迷が続いている状況でもあった。

このような中、当市街地再開発事業は、県内における交通の要衝としての「地の利」、1982年(昭和57年)の東北新幹線開通といった「時の利」を活かすため、1971年(昭和46年)に駅前広場整備とあわせて再開発の構想が持ち上がり、その後地権者の理解を得て1975年(昭和50年)11月に都市計画決定がなされ、駅前広場等の整備が開始された。

その後、JR郡山駅西口の約3ヘクタールの区域について、都市的魅力を備えた中心市街地の核を形成するために、再開発ビル「ビッグアイ」及び公共施設(郡山駅西口駅前広場等)(以下「公共施設」という。)の整備を目的とした市街地再開発事業の都市計画変更が平成10年2月27日になされ、平成10年度から平成12年度の事業期間で、郡山市が主体(施行者)となり市街地再開発事業を実施した。

◇再開発ビル「ビッグアイ」

【事業期間】

平成10年度～平成12年度

【概要】

地上24階、地下1階建、高さが約133mの福島県内では最も高いビルであり、商業施設、事務所施設、公共公益施設、駐車場の4つの用途で構成する複合ビルとなっている。

◇公共施設(郡山駅西口駅前広場等)

【事業期間】

昭和50年度～平成12年度

【概要】

駅前広場は市民にとって交通の要衝となり、来訪者にとって玄関口であることから、郡山駅西口の「顔(象徴)」として位置づけられるとともに、社会や文化等を発展させる重要な役割を担っている。

【駅前広場主要施設】

・中央広場 ・バスターミナル ・タクシー乗車場 ・一般駐車場 ・からくり時計 ・ペDESTリアンデッキ(立体横断施設)

○本会計の設置及び現状

昭和50年11月に市街地再開発事業の都市計画決定がなされ、本会計が設置された。その後、平成10年2月に都市計画変更がなされ、再開発ビル「ビッグアイ」及び公共施設の整備に着手し、平成13年3月に事業完了している。

しかし、第三セクターである郡山駅西口再開発株式会社(以下「西株」という。)が再開発ビル「ビッグアイ」の商業施設「モルティ」における保留床の一部 4,335㎡を一括取得する予定であったが、資金不足のため約半分の保留床 2,169㎡のみを取得し、残りの未処分保留床 2,166㎡(以下「保留床」という。)については、経営の安定化が図られるまで市が保有し西株に賃貸することとなった。

このことから、保留床を西株に賃貸し得た収入(以下「建物貸付収入」という。)を自主財源として、公共施設整備に要した企業債償還金及び保留床維持管理に要する費用を予算とする運営が継続されている。

○保留床について

第三セクターである西株は、総務省の「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」等に基づき毎年度の経営状況に係る点検・評価を実施・公表しているが、市はその経営状況及び今後の経営計画を踏まえて協議を重ねた結果、令和12年度を売却目標とすることを確認しており、今後は売却に係る課題も含めて協議を継続することとしている。

○本会計の今後

本会計は、令和3年度に公共施設整備に要した企業債償還金の償還が完了すると、建物貸付収入を自主財源(収入)として、保留床の維持管理に要する費用を歳出とする、保留床の運営に限定したものとなる。

令和3年度から実質収支が黒字に転換となり、その余剰金を一般会計繰出金とすることから、以降においても経営面、財政面の安定化が図られるよう取り組むこととする。

○本会計の目標

西株に保留床を売却することが目標であり、それが達成されると本会計は役割を終え廃止となる。

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適用	事業開始年月日	昭和50年11月21日
職員数	一人	事業の種類	市街地再開発事業
施工地区	郡山駅西口(郡山市駅前二丁目)		
民間活用の状況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 市街地再開発事業の状況等

施 工 地 区 名	郡山駅西口（郡山市駅前二丁目） ※再開発事業再開発ビル「ビッグアイ」及び公共施設（郡山駅西口駅前広場等）			
再 開 発 ビ ル 及 公 共 施 設 の 状 況	ア 総 事 業 費		33,926,961,105 円	
		(内訳)	再開発ビル「ビッグアイ」 21,657,702,000 円 公共施設（郡山駅西口駅前広場等） 12,269,259,105 円	
	イ 総 面 積	再開発ビル「ビッグアイ」の延床面積	51,853	㎡
		公共施設（郡山駅西口駅前広場等）	23,900	㎡
	ウ ㎡ 当 たり 事 業 費 単 価 (ア / イ)	再開発ビル「ビッグアイ」	417,675	円/㎡
		公共施設（郡山駅西口駅前広場等）	513,358	円/㎡
	エ 再開発ビル保留床売却代金		11,633,737,398	円
オ 再開発ビル保留床面積		32,858	㎡	
カ ㎡ 当 たり 売 却 単 価 (エ / オ)		354,061	円/㎡	
キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)		53.7	%	
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計		- 円	
再 開 発 ビ ル 保 留 床 処 分 状 況 (平成12年度) ※直近年度分を記載	ア 再開発ビル保留床売却代金		9,256,945,000 円	
	イ 再開発ビル保留床売却面積		25,045 ㎡	
	ウ ㎡ 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)		369,612	円/㎡

(3-1) 現在の経営状況【再開発ビル「ビッグアイ」】

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	53.7 %	H30	53.7 %	R1	53.7 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
再開発ビル保留床の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
売却予定計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	- %	H30	- %	R1	- %
【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】						
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費回収率53.7%とは、再開発ビル「ビッグアイ」総事業費に対する保留床売却代金が占める割合であり、保留床処分のみで回収率を算出すると94.4%と回収率は上昇する。 ・ 再開発ビル建設に要した地域開発事業債は、平成21年度に償還済みである。 ・ 建物貸付収入で、保留床の維持管理に要する費用(修繕費、損害保険料など)は賄えている。 ・ 令和4年度からは保留床に関する費用のみが予算計上される会計となる。 						

(3-2) 現在の経営状況【公共施設(郡山駅西口駅前広場等)】

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	- %	H30	- %	R1	- %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	329,878 千円	H30	190,418 千円	R1	55,038 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	H29	329,878 千円	H30	190,418 千円	R1	55,038 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	128,151 千円	H30	121,018 千円	R1	116,617 千円
売却予定計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	- %	H30	- %	R1	- %
【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】						
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設整備に要した企業債償還のみを予算計上している。 ・ 企業債残高とは、公共施設整備に要した都市開発事業債の残高であり、令和3年度で償還完了となる。 ・ 他会計補助金累計額とは、当会計において公共施設整備に要した起債償還額が、建物貸付収入を上回っており、その不足額を一般会計繰入金で充当しているものである。 ・ 企業債償還額の減少により償還完了となる令和3年度から当会計の実質収支が黒字に転換となり、その余剰金は一般会計繰出金とする。 						

(4) 賃貸方式により保留床等を活用する場合における活用状況

- ◇再開発ビル「ビッグアイ」
保留床については、西棟の経営の安定化が図られるまで市が保有し賃貸しており、当会計の自主財源(収入)となっている。
- ◇公共施設(郡山駅西口駅前広場等)
なし

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

- ・ 内閣府地域経済動向(令和2年12月)東北地域の景況判断は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。」と前回(令和2年9月)より上方変更があったものの、新型コロナウイルス感染症の終息に道筋がみえない限り、景気に対する消費マインドは不透明感が続くと思われる。
- ・ 当事業で整備した郡山駅前エリアにおいては、飲食店従業員の無料PCR検査を実施するなど新型コロナウイルス感染症防止対策を強化して取組んでいるものの、消費者の密に対する心理的懸念が強く客離れが顕著であり、このことが西棟の主な収入源のひとつである商業施設(マルチ)の運営に深刻な影響を与えているため、経営の安定化に向け経営基盤の強化を図る必要がある。

(2) 組織の見通し

一般会計対象職員で対応しており、専任職員を置くなど組織化は図らない。

3. 経営の基本方針

本市街地再開発事業で整備された再開発ビル「ビッグアイ」及び公共施設は、本市の中心市街地の核を形成する駅前エリア地区において、都市の魅力を備えたシンボルの施設として市民に認識されている。
本会計としては、公共施設整備に要した企業債は令和3年度に償還完了となるため、令和4年度以降は再開発ビル「ビッグアイ」の商業施設として利用されている保留床に係る費用に限定した予算となる。
その保留床は、西棟の経営の安定化が図られる令和12年を目標に売却となる見込みだが、それまで市は所有者として当会計を適正に維持管理・運営する必要がある。経済情勢を的確に捉え、さらなる経営基盤の安定化を図る。
また、保留床の売却が円滑に進むよう西棟と協議を重ね、売却に係る課題の解決を図る。

4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

本市街地再開発事業は平成13年3月で事業完了しており、新たな投資計画はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

<財源(歳入)>

- ・ 当会計における財源は、自主財源として建物貸付収入、基準外繰入金として一般会計繰入金の2つの収入が挙げられる。
- ・ 建物貸付収入は、市と西棟との間で建物賃貸借契約を締結しており、それに基づき算出されている。
- ・ 一般会計繰入金は、公共施設整備に要した企業債償還金が建物貸付収入を上回ることにより生じるが、その企業債償還金は令和3年度で償還完了となる。
- ・ 令和3年度からは建物貸付収入が企業債償還金を上回るため実質収支が黒字に転換となり、余剰金については一般会計繰出金となる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p><負担金> 保留床の維持管理に必要となる修繕費用及び損害保険料などを、負担金として予算計上している。</p> <p><公課費> 建物貸付収入に得ている課税事業者として、確定申告及び中間申告の税額を予算計上している。</p> <p><職員給与費> 本会計の事務は一般会計対象職員が兼務しているため、職員給与費は予算計上しない。</p>

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。
 また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	—
新規造成計画	—
民間活用	—
その他の取組	—

② 今後の財源についての考え方・検討状況

保留床売却の促進	西柵との協議結果、保留床売却時期を経営の安定化が図れる令和12年度を目標に取組むことになっているが、今後も売却が円滑に進むよう継続して協議を重ね、売却に係る課題解決を図る。
売買金額の設定	売却目標となる令和12年度は再開発ビル「ビッグアイ」が築29年となるため、売買金額については西柵と協議を進め設定する。
企業債	—
繰入金	令和2年度までは公共施設(郡山駅西口駅前広場等)整備に要した企業債還額金が建物貸付収入を上回るために一般会計繰入金が生じるが、令和3年度からは実質収支が黒字に転換となり、その余剰金を一般会計繰出金とする。
資産の有効活用等による収入増加の取組	—
その他の取組	—

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	—
職員給与費	一般会計対象職員と兼務であり、給与費は発生していない。
その他の取組	—

5. 公営企業として実施する必要性

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<p>郡山駅前エリアにおける再開発ビル「ビッグアイ」及び公共施設の整備は、本市の都市的魅力を備えた中心市街地を形成する重要な事業であるため、郡山市が主体(施行者)となり市街地再開発事業を実施した。 この事業で生じた保留床については、西楸の経営の安定化が図られ売却が見込まれる令和12年度まで、所有者である郡山市が適正に維持管理・運営する必要がある。</p>
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

<p>経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本経営戦略期間を、前期(令和3～7年度)・後期(令和8～12年度)の10年とし、検証・評価をもとに必要に応じて後期の投資・財政計画(収支計画)の更新を実施する。 <div data-bbox="510 571 1460 750" style="border: 1px dashed gray; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">郡山市地域開発開発事業経営戦略(郡山駅西口市街地再開発事業) 計画期間: 令和3～12年</p> <p style="text-align: center;"> <前期:5年間> 令和3～7年度 検証・評価 計画更新 <後期:5年間> 令和8～12年度 </p> </div> <ul style="list-style-type: none"> 投資・財政計画(収支計画)に基づき、毎年度進捗状況を管理の上、計画値と決算値の乖離について検証することとし、それが後年に影響があると判断される場合には、投資・財政計画(収支計画)の更新を実施する。 自主財源である建物貸付収入のうち純家賃単価が減少する場合、本戦略の目標である売却時期が令和12年度以降になる場合には、更新時期に達していなくても更新を実施する。
---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		平成30年度	令和元年度	令和2年度	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	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
		(決算)	(決算)	(決算見込)												
収益的 収益の 収入	1	総 収 益 (A)	22,061	24,921	22,470	22,539	24,077	24,991	23,611	23,991	22,939	24,491	24,439	24,284	24,473	
	(1)	営 業 収 益 (B)	22,061	24,921	22,470	22,539	24,077	24,991	23,611	23,991	22,939	24,491	24,439	24,284	24,473	
		ア 土 地 等 売 却 収 入														
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
		ウ そ の 他	22,061	24,921	22,470	22,539	24,077	24,991	23,611	23,991	22,939	24,491	24,439	24,284	24,473	
	(2)	営 業 外 収 益														
		ア 他 会 計 繰 入 金														
		イ そ の 他														
	2	総 費 用 (D)	9,020	8,998	4,744	4,100	5,499	6,420	5,102	5,344	4,361	5,816	5,920	5,719	5,896	
	(1)	営 業 費 用 (E)	3,619	6,157	3,965	3,865	5,499	6,420	5,102	5,344	4,361	5,816	5,920	5,719	5,896	
		ア 職 員 給 与 費														
		うち 退 職 手 当														
		イ そ の 他	3,619	6,157	3,965	3,865	5,499	6,420	5,102	5,344	4,361	5,816	5,920	5,719	5,896	
	(2)	営 業 外 費 用 (F)	5,401	2,841	779	235										
	ア 支 払 利 息	5,401	2,841	779	235											
	うち 一 時 借 入 金 利 息															
	イ そ の 他															
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)	13,041	15,923	17,726	18,439	18,578	18,571	18,509	18,647	18,578	18,675	18,519	18,565	18,577		
資本的 収入 資本的 支出	1	資 本 的 収 入 (F)	121,018	116,617	18,986											
	(1)	地 方 債 債 償 還 金 等 (G)														
		建設改良費に係る地方債償還金														
		元 利 金 債 等 償 還 金														
	(2)	他 会 計 補 助 金	121,018	116,617	18,986											
	(3)	他 会 計 借 入 金														
	(4)	固 定 資 産 売 却 代 金														
	(5)	国 (都 道 府 県) 補 助 金														
	(6)	工 事 負 担 金														
	(7)	そ の 他														
	2	資 本 的 支 出 (G)	134,059	132,540	36,712	18,439	18,578	18,571	18,509	18,647	18,578	18,675	18,519	18,565	18,577	
	(1)	建 設 改 良 費 (H)														
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費														
		造 成 費														
	職 員 給 与 費															
	そ の 他															
(2)	地 方 債 償 還 金 (I)	134,059	132,540	36,712	17,314											
	建設改良費に係る地方債償還金	134,059	132,540	36,712	17,314											
	元 利 金 債 等 償 還 金															
(3)	他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金															
(4)	他 会 計 へ の 繰 出 金				1,125	18,578	18,571	18,509	18,647	18,578	18,675	18,519	18,565	18,577		
(5)	そ の 他															
3	収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 13,041	△ 15,923	△ 17,726	△ 18,439	△ 18,578	△ 18,571	△ 18,509	△ 18,647	△ 18,578	△ 18,675	△ 18,519	△ 18,565	△ 18,577		

