

和泉市産業振興プラザ北館の譲渡について (政策調整委員会資料)

和泉市産業振興プラザ（北館・南館）の概要

【設置目的】（条例第1条）

ものづくりに携わる事業者に対して、産学官連携による新産業及び新ビジネスの研究開発並びに創業の場所を提供するとともに、地域資源を活かした事業創出、経営革新、販路開拓等に向けた支援を行うことにより、産業振興及び地域経済の発展を図り、もって活力のあるまちづくりに資するため。

【事業】（条例第2条）

- (1) 産学官連携による事業創出、経営革新、販路開拓等の支援に関すること。
- (2) 経営支援等に係る情報の収集及び提供に関すること。
- (3) 創業支援に関すること。
- (4) 企業間連携を支援すること。
- (5) 施設の貸与に関すること。
- (6) プラザを利用する者の福利厚生及び地域の企業の利便性向上に関すること。

【施設】（条例第3条）

(1) 北館

地域の企業が大学、研究機関等と交流し、独自の技術開発及び新産業のシーズを創出することを支援するための施設並びに地域の企業に各種の情報を提供するための施設

ア 共同研究室

イ 相談室

ウ 資料展示室

(2) 南館

地域の企業が新技術や新製品を研究、試作及び開発するための施設並びにプラザを利用する者及び地域の企業の共同利便施設

ア 試作開発室（工場型・事務所型）

イ 共同利便施設

【産業振興プラザの機能について】

産業振興プラザ条例

和泉市産業振興プラザ(北館・南館)事業メニュー

第2条1号	①研究・セミナー等開催事業 ②研究開発支援（市内の中小企業者等が特定の試験研究機関との事業）
第2条2号	③技術展示会等への出展助成事業 ④地域企業の相談事業 ⑤地域ものづくり技術シーズ収集事業 ⑥事業化等のサポート事業
第2条3号	⑦工業所有権取得促進事業 ⑧人材育成支援事業 ⑨ものづくり支援事業
第2条4号	⑩他企業とのマッチング ⑪関係他機関との連携協力
第2条5号	⑫研究、試作及び開発するための施設の貸与
第2条6号	⑬施設利用者の福利厚生事業 ⑭地域の企業の利便性向上に資する施設の提供

【施設概要】 別紙配置図等参照

	北館	南館
敷地面積	4,599.95㎡	4,939.41㎡
延床面積	2,659.71㎡	2,439.09㎡
構造	鉄筋コンクリート造3階建て	鉄骨造2階建て
竣工年月	平成13年10月	平成14年3月
土地所有区分	和泉市所有	
建物所有区分	【所有割合】(共有部分含む) 和泉市：51.04% 会議所：48.96%	和泉市所有

【産業振興プラザの経緯】

年月	【北館】	【南館】
平成24年12月	国の事業仕分けで廃止された「JSTイノベーションプラザ（独立行政法人科学技術振興機構所有）」の約51%を、和泉市産業振興プラザ北館（区分所有により和泉市所有）として、本市が条件付き寄附で譲り受けた。※譲渡条件は、 <u>JSTが行ってきた機能を10年間継承すること（令和4年度まで）</u>	
	同イノベーションプラザの約49%（和泉市産業振興プラザ北館（和泉商工会議所所有））を、独立行政法人科学技術振興機構から和泉商工会議所が購入	
平成25年4月1日	和泉商工会議所の新会館が開所（産業振興プラザ北館内約49%区分所有）	財団法人大阪府産業基盤整備協会から「大阪府いずみテクノサポートセンター」を和泉市産業振興プラザ南館として本市へ無償譲渡
	和泉市産業振興プラザ（北館・南館）設置	
平成25年4月1日～ 現在に至る	和泉商工会議所が平成25年4月1日から平成28年3月31日、平成28年4月1日から令和3年3月31日まで指定管理者として運営 現在は、令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間、本市の指定管理者として運営	

【産業振興プラザの現状と課題について】

【北館】

産業振興プラザについては、令和4年度末でJSTからの譲渡条件である機能継承の10年が経過することから、「和泉市公共施設等総合管理計画」に基づき今後の産業振興プラザの在り方を検討しています。

- ① 毎年の運営費用だけでなく、竣工から20年以上経過しており、今後大規模改修費用が発生します。
- ② 感染症の拡大などにより産業構造が急速に変化しており、ものづくり企業だけでなく、様々な業種の企業に対する支援を柔軟に行う必要性が高まってきています。

【参考：市が引き続き維持管理し、長寿命化した場合の大規模改修費】

北館(17万円×延床面積2,659.67㎡)	452,143,900円
南館(17万円×延床面積2,439.09㎡)	414,645,300円

※大規模改修の時期(目安)：築30年 総務省公共施設等更新費試算ソフト「改修工事単価」より

【南館】

- ① 貸工場においてはインキュベーション施設として、そこで事業が成功し、市内で操業した企業は4社ある、ただし現在市内で操業するための土地や建物がない状態で、硬直している状態となっています。
- ② 令和3年度末の利用状況は80%を超えており、南館だけの利用料収入は約3,800万円（施設利用料＋共益費）の施設となっています。

【商工会議所の北館譲渡に関する要望内容】

①今後、より一層の地域産業の発展、技術革新、新産業の発掘など、さらに広く地域に開かれた産業の情報発信施設として活用するため、さらに大きな事業所が必要

②活用内容

- 産業構造の変化に伴い、製造業だけではなく、商業、サービス業等についても新たに活用
- 操業を計画している様々な業種への施設利用促進
- 広く市民に地域の商工業の実態や商工業者の活動の姿を紹介するとともに市民参加型の情報・広報コーナーの場を併せ持つ施設とし、広く市民に開かれた施設をめざす
- 新たに幅広い業種の方々への支援ができる施設としての活用

商工会議所の会員数は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり5年間で25%増えています。今後の会員数の維持、さらなる増加をめざし、会員へのサービス向上や事業の拡大には、施設の拡充が必要と判断し、今回の要望に至ったものです。

【産業振興プラザ（北館）の譲渡の検討について】

- ① 商工会議所から産業振興プラザ北館の無償譲渡について要望書を受領
- ② 産業振興プラザ北館は貸館収入が年間136万円で、維持管理費として年間約900万円の支出が必要となっていることから、南館に事業を集約、北館を譲渡することで財政の健全化を検討

【産業振興プラザ（北館）の譲渡先の検討について】

- ① 地域の産業振興に関するノウハウとネットワークを持つ商工会議所に産業振興プラザを譲渡することにより、現在、市が指定管理している産業振興プラザ事業のうち北館での機能の一部を事業継承できることなど、市の産業振興事業においてより効果的な事業展開が可能
- ② 産業振興プラザ北館は、商工会議所が約49%を区分所有しており、今後の大規模改修時の費用、同意の必要性から一般競争入札は困難

【和泉商工会議所への無償譲渡の検討について】

- ① 産業振興プラザの指定管理業務に含まれる、研究開発支援、地域ものづくり技術シーズ収集事業、他企業とのマッチングなどの事業を無償による継承を条件とし、現指定管理者である商工会議所に無償で譲渡することを検討（負担付き譲渡）

※無償継承事業については次ページ参照

- ② 北館は竣工から20年経過しており、不動産価値も10年前に商工会議所が購入した価格（約1億5千万円・49%部分のみ）より低くなっていることが見込まれる。

さらに区分所有となるため売却条件設定が困難

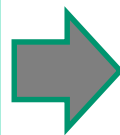
そこで、上記の事業を継承することを条件として無償譲渡することで、上記事業に係る人件費が会議所負担となるため、市の支出を削減することが可能

⇒年間約1,600万円の効果が期待できる。

【産業振興プラザ事業と無償譲渡後の事業継承について】

産業振興プラザ(北館・南館)事業 (指定管理業務)

2条1号	①研究・セミナー等開催事業 ②研究開発支援（市内の中小企業者等が特定の試験研究機関との事業）
2条2号	③技術展示会等への出展助成事業 ④地域企業の相談事業 ⑤地域ものづくり技術シーズ収集事業 ⑥事業化等のサポート事業
2条3号	⑦工業所有権取得促進事業 ⑧人材育成支援事業 ⑨ものづくり支援事業
2条4号	⑩他企業とのマッチング ⑪関係他機関との連携協力
2条5号	⑫研究、試作及び開発するための施設の貸与
2条6号	⑬施設利用者の福利厚生事業 ⑭地域の企業の利便性向上に資する施設の提供

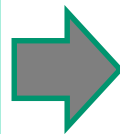


商工会議所（北館）への継承業務 (無償譲渡による機能無償継承)

2条1号	②研究開発支援（市内の中小企業者等が特定の試験研究機関との事業）
2条2号	③技術展示会等への出展助成事業 ④地域企業の相談事業 ⑤地域ものづくり技術シーズ収集事業
2条3号	⑦工業所有権取得促進事業 ⑧人材育成支援事業
2条4号	⑩他企業とのマッチング

産業振興プラザ（南館）事業 (指定管理業務)

2条1号	①研究・セミナー等開催事業
2条2号	⑥事業化等のサポート事業
2条3号	⑨ものづくり支援事業
2条4号	⑪関係他機関との連携協力
2条5号	⑫研究、試作及び開発するための施設の貸与
2条6号	⑬施設利用者の福利厚生事業 ⑭地域の企業の利便性向上に資する施設の提供



●費用面での検証

【利用状況】（R4. 3. 31時点）

	北館	南館
利用企業数／全貸室	(3階) 2／2	(1階) 8／8 (2階) 10／12 (1階共同利便施設) 弁当販売店
利用料収入（年額）	1,363,200円／年	37,270,800円／年
駐車場年収入 （台数）	198,000円／年 （3台）	4,356,000円／年 （66台）

【指定管理者の収支状況】（R4. 3. 31時点）

収入の部	令和3年度	令和2年度	令和元年度
指定管理料	2,768万円	2,810万円	2,784万円
利用料収入	4,315万円	4,382万円	4,016万円
その他収入	304万円	710万円	739万円
収入合計	7,387万円	7,902万円	7,539万円

支出の部	令和3年度	令和2年度	令和元年度
管理運営費支出	3,697万円	3,970万円	4,059万円
自主事業費支出	0万円	0万円	33万円
その他支出	492万円	508万円	442万円
支出合計	4,189万円	4,478万円	4,534万円

差引合計（市への納付金）	3,198万円	3,424万円	3,005万円
--------------	---------	---------	---------

【市の収支状況】（R4. 3. 31時点）

	直近3年間の状況		
①市への納付金額	令和3年度	令和2年度	令和元年度
	3,198万円	3,424万円	3,005万円
②指定管理料	令和3年度	令和2年度	令和元年度
	2,768万円	2,810万円	2,784万円
差引合計（①－②） （市の収益）	令和3年度	令和2年度	令和元年度
	430万円	614万円	221万円

【南館の継続について】

- ① 産業振興プラザ（北館・南館）の譲渡を検討した結果、産業振興プラザ事業を継続するためには南館の存続が必要
- ② 南館は、現在、貸館の利用率80%以上で約3,800万円（施設利用料＋共益費）の収入がある施設
- ③ 今後の南館については、入居状況等（維持管理費や収益等）を勘案し、あり方について検討

【北館譲渡、南館存続による市の収入見込】

項目		これまで（令和3年度）	これから（譲渡後）	
		北館＋南館	南館のみ	
			指定管理料あり	指定管理料なし
収入	1. 指定管理料	2,768万円	2,172万円	
	2. 利用料収入	4,315万円	4,151万円	4,151万円
	3. その他収入	304万円	269万円	269万円
	4. 収入合計	7,387万円	6,592万円	4,420万円
支出	5. 管理運営費支出	3,697万円	2,181万円	2,181万円
	6. 自主事業費支出	0	0	0
	7. その他支出	492万円	317万円	317万円
	8. 支出合計	4,189万円	2,498万円	2,498万円
9. 市への納付金		3,198万円	4,094万円	1,922万円
10. 市の収益（9－1）		430万円	1,922万円	1,922万円
11. その他収入（借地料）		90万円	187万円	187万円
12. その他収入（固定資産税）		0	13万円	13万円
13. 市の収益総計（10+11+12）		520万円	2,122万円	2,122万円

事業拡大した商工会議所事業への連携によるさらなる産業振興の推進、さらに広く地域に開かれた産業の情報発信施設としての活用などを考慮すると産業振興プラザ北館を和泉商工会議所へ無償譲渡することが望ましい。

【参考：市の財政への効果額比較】

	譲渡前(R3年度)		北館のみ譲渡(見込み)	全体を譲渡
①北館の借地料収入	90万円		187万円	380万円
②貸室の固定資産税			13万円	150万円
③市への納付金	3,198万円		4,094万円	0円
④指定管理料	2,768万円		2,172万円 (産プラ事業一部を事業継承)	0円 (産プラ事業全体を事業継承)
市の収益(①+②+③-④)	520万円		2,122万円	530万円
10年間の市の収益	5,200万円		2億1,220万円	5,300万円
10年後(築30年)で 大規模改修した場合の 改修費	北館	4億5,214万円	0円	0円
	南館	4億1,464万円	4億1,464万円	0円
10年後(築30年)で 大規模改修した場合の 収支	-8億1,478万円		-2億244万円	5,300万円

※大規模改修の時期(目安)：築30年 大規模改修費総務省公共施設等更新費試算ソフト「改修工事単価」より

【事業スケジュール】

和泉市産業振興プラザ北館の 和泉商工会議所への無償譲渡

令和5年4月1日

現行の指定管理期間 令和3年4月1日 ～ 令和8年3月31日

- 政策調整委員会 令和4年8月9日（本日）
- 市議会で報告
（都市環境委員会協議会） 令和4年9月（令和4年第3回定例会）
- 庁議 令和4年10月頃
- 市議会への各種議案提出 令和4年12月（令和4年第4回定例会）
 - ・ 市有財産の無償譲渡にかかる議案
 - ・ 公の施設の条例（一部）改正にかかる議案
 - ・ 指定管理者の再指定にかかる議案
- 所有権の移転
・ 行政財産貸付の変更 令和5年4月1日（市の取得10年経過）