

事業名称	市営賃貸工場アパート管理事業費	担当所管	市民部 産業振興課
------	-----------------	------	--------------

事業目的

市内の住宅地等に混在する工場施設及び市外から市内に移転を希望する小規模企業者の工場施設を準工業地域に集約化し、適正な工業振興とその環境整備を図る。

事業対象者

市内小規模企業者(おおむね常時使用する従業員の数が20人以下)
ただし、市外個人小規模企業者でも、市内に移転する見込みがあれば可能。

事業内容

住宅地域に混在する工場を準工業地域(※1)に集約し、作業場面積の狭隘対策や周辺の環境整備など、積極的な事業展開を図ろうとする工場に対して、新たな操業の場を提供する。

建物

所在地 東村山市久米川町1-51-4

使用開始日 平成10年6月1日

構造 鉄筋コンクリート造2階建

工場施設 各階4室(100平方メートル2室、200平方メートル2室) ※現在1室空き

主要設備 荷物リフト1基(3t)・駐車場8台・共同受変電設備・共同湯沸室・共同トイレ

支援施設 会議室・情報提供室・休憩室等

使用期間

3年間(更新4回、最長15年間)

使用料(月額)

1階100平方メートル/141,550円

1階200平方メートル/284,050円

2階100平方メートル/127,300円

2階200平方メートル/255,550円

5%減額



通常の使用料(月額)

1階100平方メートル/149,000円

1階200平方メートル/299,000円

2階100平方メートル/134,000円

2階200平方メートル/269,000円

※現在、不況対策特別期間における使用料の特例として5%減額を行っている(平成25年3月まで)

駐車場(月額)

8,000円(1台)

共益費(月額)

100平方メートル/25,000円

200平方メートル/50,000円

保証金

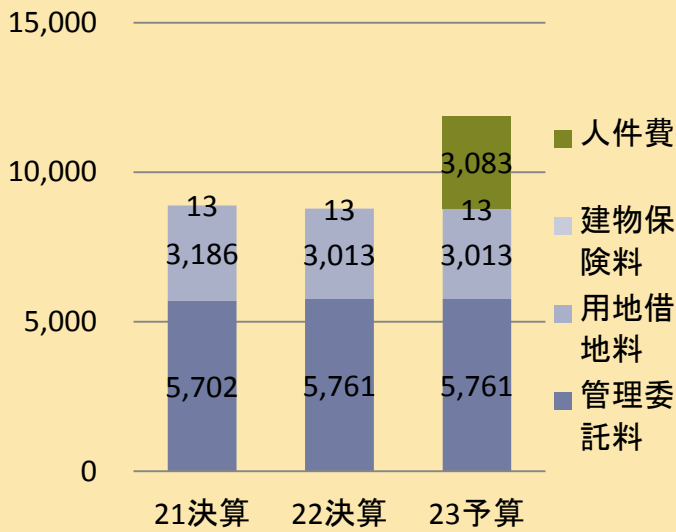
工場施設使用料2か月分

その他

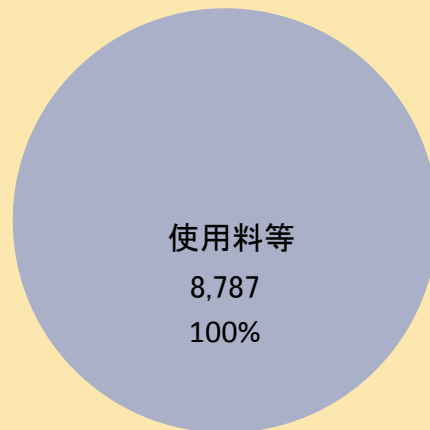
電気・上下水道の使用料、廃棄物処理費用、工事費用は、自己負担。

※1 準工業地域…主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域。

コスト

コスト内訳
(千円)

財源内訳



※人件費は23年度のみ算出。算出方法は「プロフィールの見方」参照。

課題

● 確実な使用料確保と事業推進の困難性

市内に準工業地域が少なく、産業振興・税収向上対策として、都営住宅との合築で工場アパートを建設し、東京都に地代を払って経営している。

小規模企業者を優良企業に育てて市内での継続営業と税収向上を期待するものであるが、入居者の殆どは零細な下請企業のため、バブル以降の長引く経済不況により、厳しい経営状況が続き、この間、使用料の滞納による退去訴訟した例や類似状況に至った例もある。

- ・東京都との協定による難しさもあるが、事業継続そのものの判断。
- ・入居者選定基準、滞納者の対処(法令上の3月では現実的に判断困難。100年に1度の経済不況や東日本大震災等の時等、退去＝倒産の状況の中で公の事業として判断は苦しい)
- ・使用料額の設定
- ・現在管理運営を委託し、管理人を雇用しているが、使用料等にかかる事務作業は市担当者が直接行っており、運営面でも検討が必要。

【補足説明資料】

施設位置、写真



工場アパート外観



室内の様子

レイアウト図

1階

配電盤	101号室 100㎡	102号室 100㎡	便所	便所	103号室 200㎡	104号室 200㎡
管理人室	賃貸契約中	賃貸契約中	身障者用便所	階段	エレベーター (荷受)	エレベーター (荷受)
使用料	141,550円	141,550円	使用料	284,050円	284,050円	284,050円
共益費	25,000円	25,000円	共益費	50,000円	50,000円	50,000円
廊下						
ピロティ						階段
自転車置場						

2階

	201号室 100㎡	202号室 100㎡	便所	便所	203号室 200㎡	204号室 200㎡
休憩室	賃貸契約中	賃貸契約中	身障者用便所	階段	エレベーター (荷受)	エレベーター (荷受)
使用料	127,300円	127,300円	使用料	255,550円	255,550円	255,550円
共益費	25,000円	25,000円	共益費	50,000円	50,000円	50,000円
廊下						
会議室					情報提供室	階段
					湯沸室	

入居条件

東村山市立共同利用工場施設条例(抜粋)

第7条 使用希望者は、応募の時点において、次の各号に定める要件を具備する者でなければならない。

- (1) 所得税(法人にあつては法人税)などの国税若しくは市民税(法人にあつては法人市民税)などの地方税又は負担金などの公課を滞納していない小規模企業者であること。ただし、市外の個人小規模企業者にあつては、市内に当該個人の住所を移転する見込みがある場合に限る。
- (2) 不渡り、倒産の状態に陥っていないこと。
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)の適用を受けている状態にないこと。
- (4) 業種及び操業が公募する工場アパートの施設の仕様に適合し、かつ、当該施設の利用者(第10条の規定に基づき、工場アパートの利用者としての決定を受け、工場アパートを使用する者をいう。以下「利用者」という。)の操業等又は近隣住民の日常生活に支障をきたすおそれがないこと。
- (5) 使用開始の時点までに、生産活動の拠点等を工場アパートに移転することができること。
- (6) 確実な保証能力を有する連帯保証人を1人以上立てられること。

利用者の決定の順位

東村山市立共同利用工場施設条例施行規則(抜粋)

第4条の2 条例第9条第2項に規定する利用者の決定の順位は、次の各号の順序による。ただし、第2号及び第3号に掲げる者については市税(市民税又は固定資産税)の納税者を先にする。

- (1) 市内に住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地をいう。以下この項において同じ。)及び工業施設(工場アパートを除く。)を有する者
- (2) 市内に住所又は工業施設(工場アパートを除く。)を有する者
- (3) 市内に住所及び工業施設を有しない者
- (4) 現に工場アパートを使用している者

2 前項の場合において、同順位に募集する作業場の数を超える使用希望者があるときは、抽選により決定する。

他の中小企業支援事業

件数は、22年度末の数字

事業名	事業概要	実績
小口事業資金融資事業	市内の商工業を育成振興するため、市内金融機関に基金を預託し、商工業者に対して、金融機関が融資するあつ旋事業。	実行件数 90件 融資決定額 263,170千円
勤労者福祉サービスセンター事業	市内の中小企業(従業員300人以下)に勤務する勤労者と事業主及び市内に居住し市外の中小企業に勤務する勤労者並びにこれに準ずる市民を対象に、総合的な勤労者福祉事業を行い、中小企業の振興、地域社会の発展に寄与する。	会員数 2,989人 事業所数 763所
東村山市商工会	地域小規模事業者に対して、経営の相談、技術的・専門的指導、記帳・決算・税金の相談、知的財産の活用支援、多様な融資の斡旋指導等。また、年金、保険、補償制度を設けている。	会員 事業者数 1,648人