

(株)さいたまソフトウェアセンター社屋ビルの有効利用について

1. さいたまソフトウェアセンターとは

株式会社さいたまソフトウェアセンター（以下「SSC」という。）は、情報化社会の進展に伴うソフトウェア需要の拡大と地域におけるソフトウェア需給の不均衡を解消するため、平成元年8月に施行された「地域ソフトウェア供給力開発事業促進臨時措置法の事業承認を得て、国（情報処理推進機構）、埼玉県、さいたま市及び情報産業・金融機関等の出資により、平成3年5月15日に設立された第三セクターである。

出資：国4億円、県1億円、市0.5億円、民間5.69億円（計64社・団体）  
平成22年度貸付金（債権）：県1.8億円、市1.8億円

2. これまでの経緯

- 平成22年8月27日〔平成22年度第3回取締役会〕  
平成22年度末までにSSCを解散する方向性が示される。
  - 平成22年11月9日〔埼玉県の方針〕  
法的整理も止むを得ない、との方針が伝達される。
  - 平成22年12月24日〔当社建物の買い取りのお願い〕  
文書でSSC社屋ビルの買い取り依頼あり。
  - 平成23年1月19日〔お願いに対する回答〕  
行政目的がないため買い取り出来ない旨回答。
  - 平成23年3月30日〔臨時株主総会〕  
解散に係る議案が承認される。3月31日解散。
  - 平成23年9月定例会〔決算・行政評価特別委員会〕  
「株式会社さいたまソフトウェアセンター解散における市の責任・役割の明確化と今後の有効利用の検討を行うこと。」との附帯決議がなされ、再検討を始める。
  - 平成23年12月16日〔破産手続き開始決定〕  
震災後の経済不況の影響等により、社屋ビルの買い取り希望者が現れず、予想価格をはるかに下回る価格でしか売却の見通しが立たないため、債務超過の状況にあると判断し、清算人が破産申し立て。
  - 平成24年1月26日〔再検討の経過報告〕  
再検討の状況について、決算・行政評価特別委員会で報告。
- (現在)
- 破産管財人が建物管理

3. SSCビルの現状

- 所在地：さいたま市北区日進町2丁目1864番地10
- 建物：鉄筋鉄骨コンクリート造8階建（平成5年3月竣工）  
延床面積3,984.95㎡（登記簿面積）
- 敷地：さいたま市有地（用地管財課所管）／3,169.20㎡
- テナント：15社入居中（賃料約490万円／月額・共益費込み）
- 平成18年度「工業専用地域」から「第二種住居地域」に用途変更
- 地区計画：「公共公益地区」の位置づけ（日進東地区）

テナント入居状況

|    |  |     |           |     |     |
|----|--|-----|-----------|-----|-----|
| 7階 | 701  | 702 | 703       | 704 | 705 |
|    | (A)  |     |           |     |     |
|    | (B)空室  |     |           |     |     |
| 6階 | 601  | 602 | 603       | 604 | 605 |
|    | 空室   | 空室  |           |     |     |
| 5階 | 501  | 502 | 503       | 504 | 505 |
|    |  |     |           |     |     |
| 4階 | 401  | 402 | 403       | 404 | 405 |
|    |  |     | 空室        | 空室  | 空室  |
| 3階 | 301  | 302 | 303       | 304 | 305 |
|    | 空室   | 空室  |           |     | 空室  |
| 2階 | サクセスルーム  |     | エントランスホール | 203 | 204 |
|    | (A)～(B)空室<br>(C)入居済<br>(D)入居済<br>(E)入居済<br>(F)～(G)入居済<br>(H)空室 |     |           | 空室  | 空室  |
| 1階 | 102  |     | 101       |     |     |
|    | 空室   |     | 事務室       | 空室  |     |

- テナント入居済
- 空室
- 事務室

#### 4. S S Cビルの有効利用の再検討結果

S S Cビルの有効利用について再検討を行い、次のようにまとめた。

##### (1) 大宮区役所建替えに伴うS S Cビル有効利用の検討

###### ○大宮区役所建替えに伴う市組織等の機能移転

大宮区役所の建替えの方針が決定したことから、一部機能を移転する必要が生じた。  
さいたまソフトウェアセンター（S S C）ビルには、現在、空室が約1, 1 0 0㎡あり、本機能を移転することが可能な床面積を有しており、機能移転先に適している。  
他方で、S S Cビルには民間テナントが1 5社入居している状況。

◆市がS S Cビルを取得することを検討したが、庁舎（行政財産）という行政目的で取得するためには、テナントの退去が前提。⇒市が取得することは困難



###### ○都市整備公社が取得

民間テナントが入居したままで、公共施設としても利用していくのであれば、公的な団体でオフィスビルの良好な実績がある財団法人さいたま市都市整備公社がビルを取得し、市が一部を借り受ける方法が適切。



都市整備公社がS S Cビルを取得するための課題を整理する。

##### (2) 都市整備公社がS S Cビル取得するための課題の整理と結論

###### ○公共入居について

S S Cビルを大宮区役所建替え等に伴う市組織等の機能の移転先として検討する。

###### ○入居テナントが退去した場合について

公共施設の再編に伴う機能移転先や不足している文書保管スペース等の確保も課題となっているため、入居テナントが退去した場合、優先的に入居できるよう配慮してもらう。

###### ○賃料について

賃料については、その時点の入居テナントの賃料状況等を考慮して、都市整備公社と協議して決定する。

###### ○将来的なビルの扱いについて

都市整備公社が建物の所有権移転を検討する場合には、その意見を十分に尊重し、市としても検討する。



###### 《結論》

S S Cビルの取得について、上記のとおり課題を整理し、都市整備公社へ依頼する。