

県立 SOHO ビジネスオフィスの今後のあり方について

1 趣旨

県立 SOHO ビジネスオフィス（以下「SOHO」という。）は、オフィス系やサービス業等に関する IT を活用した創業の促進による産業振興を目的に開設し、オフィスの提供およびインキュベーションマネージャーによる支援を一体的に実施してきた。

しかし、設立から 20 年以上が経過し、施設の老朽化や魅力の低下により、入居率は低調傾向にある。

こうしたことから、施設の将来的な必要性を見極めるため、今後のあり方について検討を行った。

2 運営実績

施設の概要は参考資料(1)のとおり。

令和 5 年 12 月 1 日時点では、これまでに、草津 SOHO 123 者・米原 SOHO 52 者の合計 175 者が卒業し、草津 SOHO 88 者(71.5%)・米原 SOHO 34 者(65.4%)が事業拡大(退去時)を達成している。

また、現在も事業を継続している事業者は、草津 SOHO 82 者(66.7%)・米原 SOHO 35 者(67.3%)であり、そのうち県内で活動している者は、草津 SOHO 64 者(78.0%)・米原 SOHO 33 者(94.3%)である。

このように、継続事業者数や県内への定着を踏まえて、一定の成果があったと考えているところ。

3 現状と課題

(1) 施設の現状と課題

① 入居率の低下

入居率は、参考資料(2)のとおり、草津SOHOおよび米原SOHOともに平均50%以下(過去3年間)である。施設の活性化の取組として、草津SOHOでは令和4年度から新たに指定管理者となった民間事業者が、広報・周知のためのSNSの活用や動画撮影スタジオの設置を行い、米原SOHOでは大学等と連携し社会的課題を解決する起業家育成を支援し、それぞれが特性を活かして取り組んできたが、入居者の増加には十分に繋がっていない。

② 施設の魅力低下

- ・ 施設の老朽化(照明や空調器具の劣化)
- ・ 提供サービスの魅力低下(インターネット環境、その他ソフト支援)
- ・ 施設の使い勝手の悪さ(防音機能がない、草津SOHOは全区画・米原SOHOは6区画に窓がない、オープンイノベーションに繋がる場所がない)

これらの理由により、SOHOの魅力は相対的に低下している。

③ 県財政負担

令和5年度予算額では約3,930万円(草津SOHOは指定管理料約429万円、賃借料約2,827円・米原SOHOは委託料約662万円、通信料約12万円)を負担している。また、入居者の低迷による利用料金の減少が、施設管理者の運営の負担となっている。

(2) 外部環境の変化

① 社会ニーズの変化

施設設置時の20年前は、草津駅や米原駅に近い立地環境やインターネット環境に優位性があり、入居のメリットは大きかったが、現在では自宅や民間施設でのインターネット環境の整備が進んだこと、コロナ禍の働き方改革によるテレワークの定着等に伴い、SOHO施設の魅力が相対的に低下しているため、SOHOが選ばれなくなってきている。

② 民間コワーキング施設の増加（参考資料(3)のとおり）

県内においても、行政の支援によらない様々なコワーキング施設の開設が民間で進んでおり、起業家が集まるインキュベーション施設としても活用されている。

4 検討内容

SOHOの入居者、関係団体、市町、県内インキュベーション・コワーキング施設等の調査結果は以下のとおり。

(1) SOHOの入居者に対するヒアリング調査（10者）

- ・ 入居して良かった点は、家賃の安さと立地環境が大半を占めた。
- ・ 一方で、問題点としては、防音機能や窓がないといった施設の設備環境に対する意見が多く、コロナ禍以降の施設のニーズ（オンラインミーティング、換気性等）に合っていないことが明らかとなった。
- ・ 「窓がない」に関連した、「照明が暗い、閉塞感がある、風通しが悪い」といった意見は、本調査に限らず、以前から入居者の声として上がっている。

(2) SOHOの関係団体の意見等

- 草津SOHOの指定管理者：Seif
 - ・ 広報・周知のためのSNSの活用や動画撮影スタジオの設置を行い、施設の改善を図っているが、入居率が伸びず、収益が取れないといった意見があった。
 - ・ 県の施設特有の制約が多く不自由さがある 等
- 米原SOHOの業務委託相手方：滋賀県産業支援プラザ
 - ・ 近隣大学、市町等と連携した事業や周知を行っているが、入居者に限らず、相談件数も減っているといった意見があった。
 - ・ 最近は自宅等でもインターネット環境が整っており、自宅等で事業を行うケースもあると聞いている 等
- SOHOが所在する草津市と米原市
 - ・ SOHOの廃止について一定の理解が示されたものの、引き続き、県内の創業支援が十分に行われるよう留意すべきとの意見があった。

(3) 県内のインキュベーション施設、コワーキング施設等に対するアンケート調査（23施設）

- ・ 施設運営における課題や改善点では、多くの施設において、施設の認知度が低く、周知・宣伝に課題があると回答。
- ・ 「起業・スタートアップ支援などの専門的な支援体制の構築ができていない」等、行政との連携を求める意見もあった。

(4) その他の調査

- ・ 県内の市町、商工会議所・商工会に対する起業・創業セミナーのアンケート調査では、令和5年度には25セミナーが開催されている。延べ600人以上が参加し、起業・創業につながった割合は約10%（約60人）であった。県に対しては、セミナーの周知、インキュベーションマネージャーの研修の開催、他団体のセミナーの共有等の要望があった。多くの団体で、セミナー参加者に対して、セミナー後も継続した支援を実施し、事業段階に応じた支援内容（事業計画等の作成援助等）を実施している。
- ・ 近隣府県立インキュベーション施設（主にオフィス型）について、設置状況、入居率等の確認を行った（以下表のとおり）。オープンイノベーション創出を目的に整備された「起業プラザひょうご（兵庫県）」は入居率が高く、コミュニティエリア（オープンスペース）の提供、起業家交流セミナーを行い、利用者のニーズと立地環境に合った支援を実施している。

府県	設置数	施設名称	入居率
大阪府	設置無し	-	-
京都府	1施設	けいはんなベンチャーセンター（31室）	高
兵庫県	3施設	起業プラザひょうご（神戸市）（18室）	高
		起業プラザひょうご（姫路市）（9室）	高
		起業プラザひょうご（尼崎市）（9室）	高
和歌山県	2施設	わかやまビジネススクエア（和歌山市）（25室）	低
		情報交流センターSOHOブース（田辺市）（6室）	高
奈良県	1施設	やまと創業インキュベータ（9室）	低

5 今後の方針

県の産業振興施策を総合的に推進するための中長期指針である「滋賀県産業振興ビジョン2030」では、「新たなチャレンジ」が日本で一番行いやすい県、「社会的課題」をビジネスで解決し続ける県の実現を目指している。

その実現に向けて、今後、県の財政負担も考慮しながら、創業支援のあり方について検討することとし、関係団体と連携し、効果的な施策の実施を目指す。

(1) SOHOの廃止および県の役割の検討

SOHOの現状や入居者、関係団体、市町、県内インキュベーション・コワーキング施設等を対象とした調査から総合的に検討を行った結果、草津SOHOおよび米原SOHOについては、いずれもその役割を一定終えたと考えられることから、将来的に廃止する。草津SOHOは、令和6年度までの入居者が3年間で退去するまでの間は継続することとし、令和9年度末をもって廃止とする。

なお、現在の施設としては廃止とするが、県立ビジネスオフィスの必要性も含め、県の役割について引き続き検討する。

(2) 民間施設等の活用の検討

コロナ禍以降、県内各地で民間コワーキング施設が増加傾向にあり、例えば、LOCO（長浜市）、今プラス（守山市・湖南市）、SATSUKI-R O（東近江市）等は、地域や事業の特性を活かした創業支援を実施することで地域経済の活性化を図っており、起業・創業ニーズに一定の対応が図られているが、専門的な支援が難しい等の運営上の課題もある。

このような現状を踏まえ、今後、民間施設等の支援・活用方法について検討を行う。例えば、創業を促す環境を充実させていくために、情報発信、施設間の関係作り等を通じた民間コワーキング施設のネットワーク化を進め、施設間の運営ノウハウの共有や連携促進の方法について検討する。

今後の方針としては、県と民間施設等の役割を整理し、必要な支援等を検討することとし、将来的に県内の創業支援施設の機能強化を図る。

令和6年度については、民間施設等の活用可能性を検討するため、ビジネスインキュベーション施設等調査事業を実施する。

6 これまでの経過

令和3年度	11月議会（草津SOHO指定管理者の指定）において、SOHOの需要・必要性の見極めのため、指定期間を3年に縮小（3年以内にSOHOのあり方を検討すること）
令和4年度	民間事業者（Seif）による草津SOHOの指定管理をスタート、1月～自主事業（スタジオ設営）を開始 近隣府県のインキュベーション施設の状況確認
令和5年度	12月15日常任委員会（SOHOのあり方検討について報告） SOHOの入居者、関係団体、市町、県内インキュベーション・コワーキング施設等へのアンケートやヒアリング調査

7 今後の予定

(1) 草津SOHO

令和6年度	指定管理 R4～R6 / 最終年 指定管理者更新手続（R7以降） ★Bエリアの縮小検討
令和7年度	指定管理（仮） ★Bエリアの原状回復工事（仮）
令和8年度	指定管理（仮）
令和9年度末	指定管理（仮） ★廃止（仮）
令和10年度	★Aエリアの原状回復工事（仮）

(2) 米原SOHO

令和6年度	（再）業務委託 ★廃止（仮）
令和7年度	★原状回復工事（仮）

※ 令和7年度以降、民間施設等を活用した新たな創業支援に移行予定。

8 参考資料

- (1) 施設の概要
- (2) 入居率の推移
- (3) 県内のインキュベーション、コワーキング施設の例