

習志野市旧庁舎跡地活用事業に係る
サウンディング型市場調査

実施要領

令和5年10月

習志野市

1. 調査の目的

(1) 調査を実施する背景・目的

昭和 39 年竣工の習志野市旧庁舎は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けたことで、庁舎としての使用が不可能となったため、現庁舎への移転後、令和元年度に解体工事に着手し、令和 4 年度に全ての工事が完了しました。

旧庁舎跡地の活用にあたっては、旧庁舎跡地の有効活用に係る基本的理念の策定や、基本理念に応じた活用方法を検討するため、「習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会」を平成 30 年 11 月に設置し、各委員が様々な立場から自由な意見を出し、検討を重ねた結果、令和 2 年 8 月に「習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書」を提出いただきました。(8. 添付資料(1) 参照)

その後、令和 3 年度から 4 年度に実施した「旧土木詰所等解体及び法面工事」において、旧平面駐車場の舗装路盤材の一部から基準値を超えるフッ素が検出されたことから、周囲への拡散及び土壌への浸透防止を図った上で舗装路盤材を残置し、土壌調査を実施しました。調査の結果、区域内の一区画 19 m²程度から土壌汚染対策法の基準値を超えるフッ素が検出されており、今後はその対応が求められます。(8. 添付資料(2) (3) 参照)

このような中で、旧庁舎跡地の有効活用にあたっては、これまでの検討経過を踏まえ、民間事業者の持つノウハウやアイデア等を積極的に活用した今後の事業計画の立案に活かすため、サウンディング型市場調査(以下、「サウンディング」という。)を実施するものです。

(2) 期待する効果

本市にとっては、開発の実施主体となり得る民間事業者から、旧庁舎跡地の活用に係る様々な提案をいただくことで、民間活力の活用可能性について、幅広い検討が可能となります。

また、サウンディングに参加する民間事業者にとっては、自らの持つノウハウやアイデア等を活かした提案を行うことで、必要な条件設定等について市に提示することができると同時に、事業の検討段階で市の意図を把握することができます。

2. 旧庁舎跡地の概要

(1) 所在地番・地積

所在地番*	地積
習志野市鷺沼一丁目 365-1	5,607.04 m ²
習志野市鷺沼一丁目 378-3	167.50 m ²
習志野市鷺沼一丁目 378-4	4,778.30 m ²
合 計	10,552.84 m ²

※習志野市鷺沼一丁目1番地内(住居表示街区)

(2) 都市計画等の制限

区域区分	市街化区域
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	指定なし
高度地区	第二種高度地区
地区計画	指定なし

(3) 留意事項

旧庁舎跡地の状況や問題点など、活用する上での留意点は以下のとおりです。

- ① 土壤汚染対策法の基準値を超えるフッ素が検出されており、要措置区域への指定が見込まれることから、活用にあたり「汚染除去等計画」の作成、実施が必要です。
- ② 習志野市保健会館、習志野市急病診療所及び習志野市休日急病歯科診療所(習志野市鷺沼 1-2-1)で実施する事業用に、約 30 台程度の駐車スペースを確保する必要があります。
- ③ 敷地北側の道路(都市計画道路 3・4・9 号谷津鷺沼線)は、鷺沼地区特定土地区画整理事業の実施に伴い、東方向に千葉市境まで延伸する計画があります。
- ④ 近隣(敷地から東へ約 300m程度)では、都市計画道路 3・3・3 号藤崎茜浜線(千葉県事業)が整備中で、JR総武線、京成本線及び京成千葉線を橋梁で跨ぎ、習志野警察署前まで結ばれることになります。

3. サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、旧庁舎跡地活用事業の実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。

ただし、以下の参加除外条件に該当する場合は、サウンディングに参加することができません。

【参加除外条件】

- ・「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第 2 条第 2 号に掲げる暴力団員及びそれらの利益となる法人、並びに役員等が同法第 2 条第 6 号に掲げる暴力団員又は「習志野市暴力団排除条例」第 2 条第 3 号に掲げる暴力団員等

4. サウンディングの対話内容

(1) 土地活用の提案について

土地利用計画について、以下の項目に関する提案をお聞かせください。

- ①事業コンセプト(基本的な考え方)
- ②導入施設の用途及び規模
- ③アピールポイント
- ④市場ニーズ
- ⑤想定する「活用方法」※

※8. 添付資料(1)「検討報告書」11、12 ページの「期待される活用の方法」に記載されている機能のうち想定している機能

- ⑥土壌汚染対策法に基づく対応

(2) 事業スキームについて

事業スキームについて、以下の項目に関する提案をお聞かせください。

- ①事業手法(売買又は賃貸、賃貸の場合は貸付期間、運営方法、建物等所有区分、資金調達手法等)
- ②事業スキームの工夫
- ③全体スケジュール

(3) 募集にあたっての要望等について

今後の事業者募集に際して、以下の項目に関するご意見等をお聞かせください。

- ①事業参加意向とその要件
- ②活用にあたっての条件及びリスク分担に関する要望
- ③事業実施における課題、留意点、市に期待する支援や配慮して欲しい事項
- ④本事業に関する疑問点
- ⑤自由意見

5. 応募等手続き

(1) 質問及び回答

質問期間:令和5年10月30日(月)午前8時30分から

令和5年11月2日(木)午後5時15分まで

提出方法:「様式1 質問書」に必要事項を記入し、「9. 担当・提出先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【旧庁舎跡地活用サウンディング質問】としてください。

回答方法:令和5年11月8日(水)頃に、市ホームページに回答を掲載します。なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。

(2) サウンディングへの参加申込

申込期間:令和5年11月27日(月)午前8時30分から

令和5年12月1日(金)午後5時15分まで

提出方法:「様式2 参加申込書」に必要事項を記入し、「9. 担当・提出先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【旧庁舎跡地活用サウンディング参加申込】としてください。

日程通知:令和5年12月6日(水)頃に、参加申込書記載のメールアドレス宛てに送付します。

※法人のグループで参加申込を行う場合は、代表法人が参加申込書を提出ください。

(3) ヒアリングシートの提出

提出期間:令和5年12月11日(月)午前8時30分から

令和5年12月15日(金)午後5時15分まで

提出方法:「様式3 ヒアリングシート」に対話内容の各項目についての意見・考え方等を記入し、「9. 担当・提出先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【旧庁舎跡地活用ヒアリングシート提出】としてください。

※法人のグループで参加の場合は、代表法人がヒアリングシートを提出ください。

(4) サウンディングの実施

実施期間:令和5年12月18日(月)から令和5年12月27日(水)まで

ただし、日、土曜日及び休日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

所要時間:1時間程度

参加人数:5名程度

実施方法:参加事業者ごとに、市庁舎内での直接対話又はオンライン対話

6. サウンディングの日程

サウンディングの日程は、以下のとおりです。

日 程	内 容
令和5年10月16日(月) ～ 令和5年12月1日(金)	実施要領等の配布
令和5年10月30日(月) ～ 令和5年11月2日(木)	質問の提出
令和5年11月8日(水)頃	質問の回答
令和5年11月27日(月) ～ 令和5年12月1日(金)	サウンディング参加申込の提出
令和5年12月6日(水)頃	サウンディング日程の通知
令和5年12月11日(月) ～ 令和5年12月15日(金)	ヒアリングシートの提出
令和5年12月18日(月) ～ 令和5年12月27日(水)	サウンディング
令和6年2月上旬	結果公表

7. 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

サウンディングに関する費用（書類作成、対話への参加費用等）は、全て参加事業者の負担とします。

(2) 現地見学

サウンディング実施前の現地見学会は開催しません。現況写真等でご確認ください。
(8. 添付資料(6) 現況写真参照)

(3) サウンディング参加事業者の扱い

今後、旧庁舎跡地活用に関する事業者公募を実施する場合に、サウンディングへの参加実施が優位性を持つものではありません。

(4) サウンディング結果の公表

実施の結果（日程・参加事業者数・提案概要等）は、後日、市ホームページに掲載します。公表にあたっては、参加事業者にあらかじめ内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称は公表しません。

(5) サウンディング後の意見交換への協力

市による事業計画の立案に向け、サウンディング後も必要に応じて意見交換をお願いする場合があります。ご協力をお願いします。

8. 添付資料

(1) 習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書

(2) 旧土木詰所前平面駐車場地歴及び土壌汚染調査（表層）業務委託 調査報告書

(3) 旧土木詰所前平面駐車場土壌汚染調査（深度方向）業務委託 土壌汚染調査報告書

(4) 案内図

(5) 敷地現況図

(6) 現況写真

様式 1 質問書

様式 2 参加申込書

様式 3 ヒアリングシート

9. 担当・提出先

(1) 担当課

習志野市政策経営部資産管理室資産管理課 担当:三代川、宮本、笹森

(2) 住所

習志野市鷺沼 2-1-1 習志野市役所 市庁舎 4 階

(3) 電話番号

047-451-1151 (内線 393)

(4) ファクシミリ番号

047-453-7769

(5) 電子メールアドレス

zaikan@city.narashino.lg.jp