

令和5年度第1回習志野市市有財産調査委員会議事録

1 開催日時 令和5年11月9日(木)午後1時～午後2時30分

2 開催場所 市庁舎5階小委員会室

3 出席者

【委員長】	税理士		竹田	光孝
【副委員長】	市議会議員		市角	雄幸
【委員】	市議会議員		金子	友之
	市議会議員		鴨	哲登志
	農業委員会委員		関口	昌弘
			都築	博文
			中野	政博
	青少年相談員		香取	裕子
	民生委員児童委員		小林	優子
	習志野商工会議所		大竹	和子
【事務局】	市長		宮本	泰介
	政策経営部	部長	竹田	佳司
	資産管理室	室長	塩川	潔
	資産管理課	課長	青野	孝幸
		主幹	三代川	昌弘
		主査	宮本	敬太

4 議題

1 委員紹介

2 事務局紹介

開会

第1 委員長の選出

第2 副委員長の選出

第3 会議の公開

第4 会議録の作成等

第5 会議録署名委員の指名

第6 諮問

第7 審議

(1) 市有地の一般競争入札による売払いについて

①本大久保三丁目471番37(旧ゆうゆう館跡地)

②屋敷三丁目3492番3（旧朝日丸増集会所跡地）

③津田沼六丁目1505番24、同番26

第8 報告

（1）令和4年度 市有地売払い実績について

第9 その他

閉会

- 5 会議資料（別紙参照） 諮問事項に関する資料
報告事項に関する資料
習志野市市有財産調査委員会設置条例及び施行規則

6 議事内容

1 委員紹介

2 事務局紹介

会議に先立ち、委員と事務局の紹介を行った。

会議

開会

第1 委員長の選出

委員長の選出について、指名推選により竹田委員が選出された。

第2 副委員長の選出

副委員長の選出について、委員長一任により市角委員が選出された。

第3 会議の公開

会議は原則公開とし、内容により、公開・非公開の判断が必要となった際は、その都度、公開・非公開を諮ることで、了承を得た。

第4 会議録の作成等

会議録について、要点筆記とし、会議名、開催日時、開催場所、出席者氏名、審議事項、会議内容、発言委員名及び所管課名を記載した上で、非公開の審議事項を除く記録について、市ホームページ及び市役所グランドフロアの情報公開コーナーにおいて公開することを諮り、了承を得た。

第5 会議録署名委員の指名

会議録署名委員の指名について、竹田委員長から金子委員を指名し、了承を得た。

第6 諮問

宮本市長が諮問書を読み上げ、委員長へ諮問書を手交した。

宮本市長は挨拶を行った後、公務の都合により退席した。

第7 審議

審議事項について、非公開とすることに決定した。

(1) 市有地の一般競争入札による売払いについて

①本大久保三丁目471番37（旧ゆうゆう館跡地）

②屋敷三丁目3492番3（旧朝日丸増集会所跡地）

③津田沼六丁目1505番24、同番26

事務局より、配布資料に基づき、審議事項の説明を行った。

＜令和5年12月1日をもって公告されたため、会議録を公開とする。＞

金子委員

入札最低売却価格について、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定書の価格であるとの情報を得たので、その価格の部分をエビデンスとして資料につけた方が良い。

また、屋敷3丁目の物件価格に関して、周辺の地価に比べ安く設定されているのは何故か。

三代川主幹

不動産鑑定書は、それぞれの土地について、類似の売買実績や公示価格等を比較し、物価上昇も踏まえた単価を決め、土地の区画・形状で発生する様々な増減の要因を加味した上で作成されている。

屋敷3丁目の土地については、北西側に約4.5メートルの擁壁があること、及び約80平方メートルという面積の中、間口に対して奥行きが狭いということ踏まえ、近隣の価格より約30%が減額要因として、単価を鑑定されている。

金子委員

旧ゆうゆう館跡地の物件調書の特記事項2ページの④近隣住民の休憩、談話又は集会のためのスペースを確保するように努めることと記載されているが、努力義務ではなく義務にしないのはなぜか

三代川主幹

地域の方から、交流の場として利用していた旧ゆうゆう館が無くなったので、何かそういった要素が含まれた施設ができないかという意見もあった。

また、大久保地区公共施設再生事業ということで、旧ゆうゆう館の機能については、

現在、プラッツ習志野で確保しており、代替ができている声もいただいており、両方のご意見がある状況である。

今回、一般競争入札による売却であり、最終的なこちらの利用用途はまだ決まっていないため、可能であれば、地域の方が何かしらの利用ができるようなスペースを確保するよう努力義務を要件とすることで整理をした。

金子委員

旧ゆうゆう館跡地に建つ施設に何か市役所の機能の一部を持たせるなど、公共性を有したものにすることは可能か。

三代川主幹

習志野市では、老朽化した公共施設を再生していくということに取り組んでいるが、基本的な方針としては、公共施設の総量は減らしていくこととしており、多機能化をしていく中で、可能な限り市民の利便性を大きく損なわず、維持管理をしていくという目標を掲げて進めている。以上のことから、この大久保地区の再編が終わった土地の有効活用ということで、本件に関しましては財源化というところで進めている。

鴨委員

本大久保3丁目の旧ゆうゆう館跡地の解体費用は、最終的にいくらだったか。

三代川主幹

令和4年度に実施をしており、1億1,302万9,400円である。

鴨委員

この解体費用は、入札最低売却価格の中に入れ込んでいるのか。

三代川主幹

入れ込むのではなく、あくまでもこの入札最低売却価格については、現時点での土地の価値ということでの価格である。

鴨委員

民間の土地売買で、例えば古い建物付きの物件を更地にして売却する場合は、解体業者に頼んで更地にして売却するが、そこに当然解体費用もある程度入れ込んでいる。

また、現状有姿で古い建物付きで売却する場合は、当然解体費は売買の中で一番重要な問題となるので、その売却価格の中から大体差し引くこととなる。

旧ゆうゆう館の解体費は、約1億1千万円以上かかっており、その金額を、約2億5千万円から差し引くと、約1億4千万円となる。約2億5千万円に、解体費は含ま

れているのか。

三代川主幹

古い建物の解体条件付きで売却というケースはこれまでも習志野市で行ってきた。

その場合は、更地での鑑定評価額から、解体費を差し引いた価格で、解体をすることを条件に、売却を行っている。

しかしながら、今回の旧ゆうゆう館の跡地については、市で直接解体工事を実施し、現在更地となっているため、売却価格に解体費は足し引きしていない。

鴨委員

解体費の約1億1千万円は、市が別途支払い、土地は更地で、売るということか。

三代川主幹

そのとおり。

鴨委員

もともとの土地を更地で売るためには、解体しなければ売れないので、解体費は当然この土地の売却コストとしてかかるということである。

そうすると、売却して財源化して役立てると言っても約2億5千万円のうち約1億1千万円は解体費でかかっているの、財政収入になるのは、その差額ということか。

竹田政策経営部長

旧ゆうゆう館の跡地については、かねては千葉県の保健所機能として活用されていた施設ということで、築50年以上が経過し、今に至っては耐震基準を満たしていない建物である。

建物に価値があれば、建物付きで土地を処分するというのも可能であるが、耐震基準を満たしていない建物は、市が直接費用を負担し、解体をした上で処分をした方が、購入していただく方にとって買いやすい土地となる。

約2億5千万円で売れたとしても、解体で約1億1千万円もかけており、利益は約1億4千万円ではないかと言われればそのとおりであり、この土地についての資産価値としては、その程度の価格だということをご理解をいただきたい。

市としては、鑑定評価額を持って売却をするというのはこれまでもこれからも変わらない。解体費を加算して行うといった取引は、公共としては行わない。

民の売買では、もしかすると条件によっては解体費の加算も見込まれるような交渉もあるかもしれないが、公共が処分をするということについては、その時の鑑定評価額をもって入札最低売却価格を算出することをご理解をいただきたい。

鴨委員

裁判所の競売の場合は、鑑定価格は全て裁判所が算出し、その時は解体して更地にせず現状有姿で売却し購入後は、購入者が負担するというスタンスである。

価格について、その古い建物が活用不可能な場合は、その分を差し引いた鑑定価格で競売価格を設定している。そのため、解体費は別に支払い、更地で売却し、それで約2億5千万円が収入であるというのは、話が違う。

旧ゆうゆう館廃止については、利用者の反対がかなり長く続いており、私のところに市民から、売却するほうがいいという声は届いてきていない。習志野市は、市民のために市の土地をもっと有効に活用すべきで、何でもかんでも売却していいというものではない。市民の人の声は50%50%だと思う。

物件番号2、3については財源化するために売却してもいいと言う市民はいると思うが、旧ゆうゆう館跡地について、売却の舵を切った根拠や結果に至った経緯を伺う。

三代川主幹

活用に当たり、大久保地区公共施設再生事業の跡地活用検討ということで、地域住民も参加したワークショップにより様々な議論を行い、その報告書の中では、高齢者のための福祉施設や、マンション、アパートの集合住宅、またテナントと住居の複合施設といったより実態的で最大限有効活用できるような、提案がなされたところである。

それと並行して、市でも各部局に何か公共的な利用で必要な施設があるかというような照会も行ってきたが、公共としての利用目的が市としては無いという判断をしたため、地域の方に説明をした上で、他の公共施設再生のための財源を生み出すということを目的に、民間活力を活かした有効活用を行うこととした。そうすることにより、固定資産税や、市民税なども見込まれる。

また、本大久保地区、鷺沼台地区にも何度か説明し、意見をいただき、今回売却として踏み切ることを進めてきたところである。

都築委員

旧ゆうゆう館の件で、解体費が約1億1千万円で、これは別口で市が負担するとなると、実質的には約1億4千万円になる。それを平方メートルで割り算すると、約9万円となり、適正価格ではないように感じるがいかがか。

三代川主幹

老朽化した建物を解体することを条件として売却する場合は、解体費を差し引いた金額での売却ということもあり得るが、今回の案件については、市として先に解体を済ませており、現在更地であるため、更地の評価額の約2億5千万円で入札を行う。建物が残っていたとしても、その老朽化した建物は危険であるために、評価としてマ

イナスの価値となっていたということをご理解いただきたい。

都築委員

約2億5千万円に解体費の約1億1千万円を含めて入札最低売却価格を約3億6千万円にするのはいかがか。

竹田委員長

難しいと思われる。

三代川主幹

不動産鑑定価格は、現時点での更地で売買できると思われる価格、又は現状の市況価格であるため、それに解体費を上乗せするとすると、買い手がつかない可能性がある。

他に質疑は無く、採決の結果、賛成多数で諮問のとおり答申することに決定した。

第8 報告

(1) 令和4年度 市有地売払い実績について

事務局より、配付資料に基づき、報告事項の説明を行ったが質疑は無かった。

第9 その他

事務局より、答申頂いた内容を尊重して、事務手続きを進めさせて頂く旨を伝えた。

閉会

以上