

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の結果概要

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を実施したので、次のとおり結果概要を公表します。

1. 実施目的

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。

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、今後はその対応について、活用事業者による実施の可能性も含め、検討する必要があります。

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を実施しました。

2. 実施方法

個別対話方式

3. 参加事業者

9 者

4. 対話結果概要

(1) 土地活用の提案概要

| | |
|------|--|
| 民間施設 | スーパーマーケット、テナント（飲食店、ドラッグストア、クリニック、ジム等）、子育てや障害など福祉施設、高齢者住宅、病院、住宅（分譲、賃貸）等 |
| 公益施設 | 広場、コワーキングやシェアオフィスなど起業支援、ギャラリー等 |
| 公共施設 | ホール、アリーナ、コミュニティセンター、会議室、図書館等 |
| 防災機能 | 広場にかまどベンチや防災倉庫を設置、スーパー等での食料品の供給などについての災害時応援協定 |

(2) 事業スキーム

- ・売買を希望。
- ・売買と賃貸借いずれも検討可能。
- ・資金調達は、自己資金・コーポレート資金・金融機関借入。
- ・賃貸借の場合の貸付期間について、商業施設等は 20 年～50 年程度、病院・住宅等であれば 50 年～70 年が必要。賃借料について、一括前払いも考えられる。
- ・事業者自ら所有する他、各施設（公共施設部分を除く）の所有権は運用開始 1～3 年以内に REIT へ移転し、安定した運営のため管理運営自体は自社グループで行う。
- ・公共施設部分は、区分所有又は建物賃貸借契約で市が使用。運営は活用事業者が一括して指定管理で請け負うことも、別途指定管理者を公募することも可能だが、民間で運営することは困難。
- ・売却、賃貸ともに、公共施設部分の費用を価格又は賃料にて相殺することも可能。

(3) 土壌汚染対策法に基づく対応

- ・土壌汚染対策費用について、価格・賃料の減額等による市の負担の検討が必要。
- ・実施済みの調査資料を全て確認した上で土壌汚染リスクや事業性判断が必要。
- ・除去・封じ込め等、適切に対応することが可能。

(4) 習志野市保健会館等に利用する約 30 台の駐車スペースの確保

- ・施設の駐車場整備において、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で必要とする約 30 台の駐車スペースの確保は可能。
（詳細な場所、管理・運営方法については要協議）

(5) その他（要望等）

<事業者>

- ・募集から提案までは、十分な期間（3～6 ヶ月程度）の設定。
- ・公募時に審査基準の明示。
- ・グループ企業で参画したい。
- ・スーパーマーケットを核店舗とした開発。
- ・公共目的部分について、補助又は賃料の低減。
- ・市内企業を活用する場合の加点評価の検討。
- ・企画を重視した評価・選定方式を希望。
- ・転売禁止期間の配慮。
- ・法面及び高低差について、地代の配慮。

<市>

- ・募集については、これから必要な公共機能について検討し、地域、関係部署への説明を踏まえたいうで示していく。
- ・法面は安定勾配を確保しているが、新たに擁壁等を設置する場合は、関係部署の許認可が必要となる。

5. 今後の方針

今回のサウンディング調査では、計 9 者から貴重な御意見・御提案をいただきました。今回の対話結果を踏まえ、本件土地の利活用方針や公募に関する諸条件、スケジュール等の整理・検討を進めてまいります。