

令和6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6年8月23日（金）午前9時30分～午前10時36分

2 開催場所 市庁舎5階小委員会室

3 出席者

【委員長】	市議会議員	市角 雄幸
【副委員長】	農業委員会委員	関口 昌弘
【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	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
【事務局】	市長	宮本 泰介
	政策経営部 部長	菅原 優
		次長 三角 寿人
	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
	資産経営係長	宮本 敬太
	主事	野村 健

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）旧庁舎跡地の貸付について

第8 報告

(1) 令和5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、指名推選により市角委員が選出された。

第2 副委員長の選出

副委員長の選出について、委員長一任により関口委員が選出された。

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、市角委員長から鴨委員を指名し、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

(1) 旧庁舎跡地の貸付について

事務局より、配布資料に基づき審議事項の説明を行った後に、次の質疑があった。

鴨委員

土地の汚染についてはかなり以前にわかったことだと思うが、その後、対策はしないですと放置してきたということか。

三代川主幹

令和 4 年度に舗装の路盤材からフッ素が検出されたことを受け、その後、土壤に浸透しているかどうかなど、調査を続けてきた。令和 5 年度に調査完了しており、基準値を超えるフッ素があるというところまでわかったところである。

フッ素が検出されている土壤がごく一部であり、全て対策をしてから活用というわけではなく、活用の仕方によってフッ素の対策が変わってくるであろうというところを踏まえ、昨年 12 月に事業者に対してサウンディング調査をかけ、事業者の方でフッ素の対策が可能かということで調査をしてきた。そういった中で、提案事業者の方から、フッ素の対策も含めて提案が可能であるという話を伺ったことで、今回、フッ素の対策も含めて、事業者の方に提案いただくということで事業者の募集をする予定としている。

鴨委員

理解した。次に、今後、音楽もできるような公共機能として 200㎡以上の部屋を作るということだが、200㎡の根拠というのは、どういうところを根拠としているか伺いたい。

三代川主幹

こちらの公共機能については、7 月 19 日に地域説明会をして、住民の方からご要望などを伺ったところである。

経過としては、5 月の下旬に旧庁舎跡地活用の方向性ということで、旧庁舎跡地に関しては 30 年間の事業用定期借地権設定契約により事業者に貸し付けを行い、民間事業者に施設を整備していただくこととした。その中には公共機能として、200㎡程度の多目的スペースを併せて整備をしていただき、市が借り上げて市民に利用していただくという方向性を出し、その内容について地域の方に説明した。

また、その前段には、近隣にある菊田公民館について廃止が決まっているような状況から、菊田公民館の利用団体向けにも、そのような施設を整備する予定であるという説明を行い、ご要望を伺ってきた。

そのような中、説明会では菊田公民館全ての機能を残してほしいという趣旨で、もっと広い面積を確保してほしいというご要望をたくさんいただいた。

ただ、菊田公民館の代替機能という中では、他の公民館を含めて、サークル活動の場が保障されるように近隣で何かしら確保していこうと考えているが、現在菊田公民館の3階にある講堂が150㎡程度あり、広いスペースで貸出をしていて、音楽団体、ダンス団体などが活用している部屋になる。こちらについては、他の公民館で同じようなサイズの施設というのがなく、近隣で確保することがなかなか難しいので、今回、旧庁舎跡地の中に公共機能を整備する中で、その機能を十分受け入れられるということで、200㎡程度の広い部屋を確保しようとしている。

菊田公民館の講堂については、ずっと予約が埋まっているわけではないので、使っていない時間帯などにもう少し小さな団体も活用可能なように、3分割可能なものということで事業者の方に整備をいただくことで計画をしている。

鴨委員

住民の方から、もう少し広くしてほしいという意見が出ているということは、今ほど回答があった通りで、私にもそういう話が来ている。そうすると、住民からは、「説明会は何なのか。市役所が私たちの声を聞いて、広くしてくれるのかしてくれないのか。200㎡をもう少し広くできないのか。菊田公民館を活用している人達が、菊田公民館全体の使用状況からいうと、200㎡というのは、いかにも物足りないのではないか。」という話が出ている。市は住民の声を聞くだけで、どんどん計画を進めていくという不満もある。住民要望でもう少し広くなれないかという声が出ているが、その辺りはどう検討したのか。

三代川主幹

説明会などでいただいた、もっと広い面積を確保してほしいという要望を受け、改めて、市の内部で市長まで報告した上で、検討してきた。今回、旧庁舎跡地の活用については、地域の活性化に資するという目的の他に、財源の確保を図るという、この2つを目的として事業を実施していこうということで進めているところである。

公共機能の面積を拡大する場合、市が借り上げる賃借料が上がってくる。市が土地を貸し付ける金額と、市が借り上げる賃借料の差し引き額がいわゆる財政効果額ということで捉えている。この財政効果額をなるべく大きく確保したいというところがあり、菊田公民館の代替機能に関しては、隣接地などでなんとか他に確保できるのではないかと検討した結果、結論としては、広くする要望には応えられなかつ

たというところである。

鴨委員

財政効果という話が出たが、200㎡をどれぐらいの金額で借りるのか。

三代川主幹

実際の借りる金額については、いわゆる建物賃貸借になるので、建てる建物によってかなり金額に差が出てくる。いろいろなケースが考えられるので、今回、事業者の公募に当たっては、事業者から市が貸す土地を借り上げる金額と併せて、市が借りる建物の賃借料がいくらかという両方を提案いただく形で事業者の選定を行っていきたいと考えている。それで、その差し引き額による財政効果額の部分と、事業者が提案する提案内容、施設の中身が地域の活性化に資するかという視点で、総合的な評価をして、事業者の決定まで進めていきたいと考えている。

鴨委員

3ページの④だが、「定期建物賃貸借契約により、市が事業者に提案する賃借料を負担し、公共施設として使用します。」と記載がある。この文面通りだと、事業者が金額を提示したら、それをそのまま飲まなくてはならないように思うが、今の話だと、総合的に調整するということか。

三代川主幹

この提案する賃借料というのが、今回公募型プロポーザルで事業者選定をする際の事業提案書の中に、賃借料について提案いただくということで、土地の賃借料と、建物を市に貸す賃借料を両方提案いただく。この事業者決定の際に、あくまでも財政効果額をもとに採点をして事業者決定するので、提案いただいたものをもとに契約をしていくといった内容で記載しているものである。

鴨委員

結局、具体的な数字というのは、プロポーザルの中で決まっていく。いくらで市が土地を貸すのか、公共施設部分を市がいくらで借りるのか。具体的な数字は今から検討することになる。

私は住民の声をいかに反映させるかという立場で話すが、地域住民は菊田公民館がなくなった場合、一番よく利用しているのは近隣の津田沼、鷺沼地区の住民になるが、30年間の期間を考えたら、私は住民からのもう少し広くしてほしいという声をいかに実現するのかというのも、市の大事な役割だと思っている。その200㎡は決まった数字ということではなく、もう少し広くするという検討を具体的にできるのかでき

ないのか。私はしてほしいという要望をしている。

三代川主幹

公共機能の面積の拡大については、先ほどもご説明した通り、地域説明会、公民館のサークル団体への説明会で要望として承ったところで、それを市として市長まで報告した上で、最終的にその要望についての具体化ということを検討した結果、財政効果額というところが最終的な理由にはなるが、拡大は難しいということで決断したものであるので、面積の拡大というご要望に関しては、ご意見をいただいても現時点で変える予定はないということである。

鴨委員

具体的な数字が出てないのに確定はできないのではないかと。どうやって確定するのか。市の意思はわかるが、何の数字もまだ出ていないのにこれでいくとなると、200㎡ありきではないか。あくまでも今見込みの市の考えや決意はわかるが、もう一方で住民の要望もある。だから根拠を聞いた。評価額はわかるが、実際の土地を貸し出す金額がどれぐらいになるかということのもこれからだし、200㎡を市がどれぐらいの金額で借りるかもこれからの数字である。全部これからのことで、根拠はないということになる。

三代川主幹

今回審議いただく内容としては、これから事業者の募集を開始していいかという趣旨で審議をいただいているものである。具体的な金額や、確保する公共施設に関しては200㎡以上ということで記載をして募集をかけようということで、事業者の提案によっては、もっと広い面積が確保できる場合もあるし、市が借り上げる建物部分、市が貸す方の土地の価格についての事業者の提案によって金額も変わる。

ただ、今回記載しているのは、土地の貸し付けに関しては、不動産鑑定を2者取り、その金額の高い方を基準として募集をかけていいかということで皆様にご審議いただきたいところである。審議していただく内容の中に、本来、知りたい情報である建物を借り上げる金額、確保できる面積というのが具体的に出ていないが、それについては評価委員会で、事業者を総合評価し、採点をしていくという進め方でご理解いただいて、何とかご審議いただけないかというお願いをしているところである。

鴨委員

私が言っているのは、200㎡で固定しないで、住民の意見があるので少しでも広くするように検討してほしい、心がけてほしいという住民の要望を代弁している。最初から200㎡ありきで、ここから絶対動かさないということではなく、少しでも広

くするような努力をしてほしい。ぜひ、検討をしていただければありがたい。

三代川主幹

200㎡以上という募集条件をかけることと、結果的に広く確保された場合は市が借り上げる賃借料が上がってしまうのではないかとこのところ、総合評価といった中では、面積を広げれば、いわゆる地域の活性化の部分で評点が上がることが想定されるし、金額が上がれば、財政効果の点で評点が下がってしまう。どちらも一長一短があるとは思いますが、それらを含めて最終的には総合評価をするということでご理解いただきたいと思う。

都築委員

私は津田沼に住んでいる。菊田公民館では、例えば毎週体操教室があるし、また、商店街でハロウィンパーティーをやるときの集会所になっている。津田沼地区で寄席を開くなど、結構利用はある気がする。

説明の中で、今の講堂は150㎡とあったが、200㎡になるということは、講堂より広くなる。200㎡でいいかということはあるが、250㎡や300㎡ならいいのかという話になってくると、今150㎡で何とか活動できているのであれば、多少広くなれば、余裕ができる気がする。広ければ広い方がいいのだろうが、あまり面積にはこだわらず、広くなるという話ができれば、町会も含めて喜ぶ気がする。

明日、津田沼地区の盆踊り大会があり、そこには連合町会長も含めて役員が集まる。会議の内容は守秘義務に当たるか。守秘義務に当たらないのであれば、町会の幹部に話を聞くこともできるので、教えていただきたい。私は、広がってよかったと思っている。

三代川主幹

本日の会議の内容については公開なので、お話いただいて問題ない。

公共機能の確保という部分については、200㎡という数字等、5月下旬に方向性ということでホームページに公表した内容について、隣接地域ということで鷺沼・津田沼地域の町会宛に、回覧で情報提供をさせていただき、説明会を開いたという経過がある。

そういった中で、面積を拡大してほしいというご要望はいただいているが、それについての回答はできてない状態なので、説明会の会議録なども含めて、近々鷺沼・津田沼地域の皆様には、このような形で確保したいということをお知らせしたいと考えているところである。

都築委員

もう１点、聞くとところによると菊田公民館は、あと５年ほどで壊すのではないかと
いう話を聞いているが、この集会機能を持った建物は、５年以内にできるのか。壊し
た後に活動場所がまだできていないというのでは、津田沼地区の利用団体から見れば
困ると思う。そこを教えていただきたい。

三代川主幹

まず、菊田公民館の廃止については、令和１３年度末をもって廃止予定ということ
で、現在の公共建築物再生計画に記載をしている。築後６０年経つ令和１３年度末を
もって閉鎖予定である旨を明記している。

その間に、何とか代替施設で機能を確保しようということ動いているところの一
環として、今回、旧庁舎跡地に２００㎡程度の多目的スペースを確保するという内容
である。こちらの工期に関しては、今後事業者の提案の中で、具体的な工程が見えて
くる。フッ素の対応、また、建築物の建設ということで、建物の構造や土地の形状に
よってかなり期間が変わってくるので、まだはっきりしたところは言えないが、概ね、
菊田公民館廃止予定である７年後までにはできると見込んでいる。

ただ、前後してしまうようなことがあったら、状況によっては菊田公民館の廃止時
期なども改めて検討が必要だと思っている。

金子委員

資料の２ページ、一番下、「本物件の貸付にあたっては、下記①から④の条件を付
します。」とあって４点記載があり、３ページ目の下から３つ目には、「事業者は習志
野市産業及び地域の活性化のために」と書いてある。一般的な条件かと思うが、これ
を①から④のような必須条件にしないのは何か理由があるのか。というのも、この地
域活性化のために、市内事業者の活用、市民の従業員の雇用に努めることは多分強制
できないということもあると思うが、しかしながら重要なこととっていて、これは努
力義務だが、ある程度強制力を高めるためにはこの条件の１つとした方が事業者に意
識されるのではないかと思ったが、いかがか。

三代川主幹

事業者の募集に当たっては、改めて募集要項を作成していくので、その中でこの条
件の市内事業者の確保、市民の従業員としての雇用の促進といったところについて、
書き方は再度検討させていただきたいと思う。

①から④の条件というのが、活用事業者に建ててもらう建物の条件をイメージして
記載しており、書き方の統一が図れていないが、募集要項の公表に当たっては、事業
者にしっかりと認識していただけるように、条件として記載をしていきたいと思う。

市角委員長

この後、採決になる。鴨委員の先ほどの件だが、200㎡で確定ではなくて、今後まだ広がる可能性があって、努力をしていただきたいということで、一応了解したということでよいか。今回は貸し付けについて諮ることになる。

鴨委員

了解かという、反対である。なぜかという、もともと30年の貸し付けでいいのかというところに、市民の意見も大きく分かれている。きちんとした防災施設を作ってほしいとか、市の中心に本格的な体育館や総合コミュニティセンターが必要なのではないとか、そういう声も市民の中でたくさんある。

だから、そういう状況では、貸し付けなのか、市が単独で生涯学習・生涯スポーツ施設を作るのかというのは、大きく意見が分かれている。私はそういう声を代弁しているので、私の立場は反対である。

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5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