

令和6年度第1回習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会議事録

1 開催日時 令和6年8月27日（火）午前10時30分～午前11時39分

2 開催場所 市庁舎5階小委員会室

3 出席者

【委員長】	千葉県建築士会推薦	松丸 義明
【副委員長】	千葉県不動産鑑定士協会推薦	上條 公太郎
【委員】	地域総合整備財団推薦	岡田 正幸
	千葉県税理士会推薦	江野澤 藤利
	鷺沼連合町会推薦	鈴木 とし江
	津田沼連合町会推薦	家崎 まり子
	習志野商工会議所推薦	小林 優子
	習志野市商店会連合会推薦	金子 正
	政策経営部長	菅原 優
	総務部長	竹田 佳司
【事務局】	市長	宮本 泰介
	政策経営部 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 委嘱状交付・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 協議

(1) 旧庁舎跡地活用事業の経過について

- (2) 旧庁舎跡地活用事業事業者募集要項（案）について
- (3) 旧庁舎跡地活用事業評価項目及び評価基準（案）について

第7 その他

閉会

5 会議資料

- 資料1 習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会要綱
- 資料2 旧庁舎跡地活用事業者評価委員会 委員名簿
- 資料3 会議の公開に関する取り決め事項（案）
- 資料4 習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書
- 資料5 習志野市旧庁舎跡地活用事業の概要
- 資料6 習志野市旧庁舎跡地活用事業 事業者募集要項（案）（非公開）
- 資料7 習志野市旧庁舎跡地活用事業 評価項目及び評価基準（案）（非公開）

6 議事内容

1 委嘱状交付式・委員紹介

2 事務局紹介

会議に先立ち、委嘱状交付式、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、指名推選により松丸委員が選出された。

第2 副委員長の選出

副委員長の選出について、委員長一任により上條委員が選出された。

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3 会議の公開

事務局より、配布資料に基づき、会議の公開について説明を行った。

会議は非公開とし、会議録は優先交渉権者決定後に公開することを諮り、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、非公開事項を除く記録について、優先交渉権者決定後に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、松丸委員長から江野澤委員を指名し、了承を得た。

第6 協議

(1) 旧庁舎跡地事業の経過について

事務局より、配布資料に基づき協議事項の説明を行ったが、質疑はなかった。

(2) 旧庁舎跡地活用事業事業者募集要項（案）について

事務局より、配布資料に基づき協議事項の説明を行った後に、次の質疑があった。

竹田委員

募集要項（案）の3ページ目、「サウンディング型市場調査を実施しました。」。そして、4ページ目の敷地の概要、都市計画等の制限についても記載があるが、こういった条件を受けて、事務局としてはどのような提案がなされるのかある程度想定があれば、参考に教えていただきたい。

三代川主幹

サウンディング型市場調査では、貸付、売却など制限をつけずに事業者との聞き取り調査を実施した。その中ではマンションや、定期借地を使ったいわゆるスーパー等の商業施設など様々な提案をいただいた。

これらを踏まえ、今回30年間の貸付という条件で実施をする事業用定期借地権設定契約であるので、終了後には更地にして返却することが原則となる。

そのため、建物については、60年程度もつような鉄筋コンクリートの建築物ではなく、鉄骨造で建物が建つということを現在想定している。鉄骨造の概ね2、3階建程度の商業施設をイメージしており、スーパー等を核テナントとしたショッピングセンターのような提案を想定している。

都市計画上、店舗等については延べ面積1万㎡までという制限がある。全体の土地面積は1万㎡、容積率が200%なので、本来であれば2万㎡の建築物が建つが、制限があるため1万㎡までということになる。

また、土地の形状は高低差がかなりあることや、法面も一部残っており、1万㎡すべて平坦な更地状態の土地ではないことから、駐車場の確保なども含めて、建物面積

に関しては、1万㎡よりも小さいもので提案されることを想定している。

竹田委員

この提案型の募集とは少し異なるが、似たような習志野市の取り組みとして、仲よし幼稚園跡地の売り払いや、大久保地区のPFI事業である中央公民館の事業が過去にあった。その時の募集要項等で、何か関連する部分、大きな違いについて教えたい。

三代川主幹

これまで実施してきたものと一番大きく変えている部分が、応募事業者名を伏せるか伏せないかということで、今回は委員には情報としてお伝えするという考えでいる。

これまでの事業者の選定については、運営事業者についての提案内容のみを審査するという視点で実施をしていたが、今回の提案にあたっては、その事業の継続性や、応募事業者がどのような業態の事業を実施するかということ、また、それが継続して実施される見込みがあるのかといったことも含めて、委員に評価をしていただきたいと考えている。事業者名については、これまでマスキングしていたものをオープンにして評価をしていただきたいと考えている。

その他、仲よし幼稚園に関しては、基本的には財源効果というのを一番目的としつつ、定住人口なども含めた視点で評価をいただいております。中央公民館では、市の公共事業が中心目的ということになる。しかしながら、今回は、あくまでも市が借りる部分についてはごく一部で、先ほど説明した約1万㎡の建物が建つと想定した300㎡程度の面積を公共施設として借りるということで、メインは民間事業と考えており、どちらかというと評価いただく内容については、民間事業の部分と考えている。

岡田委員

配布された資料で1点記載誤りがある。後ほど修正をお願いします。

三代川主幹

承知した。

岡田委員

習志野市もゼロカーボンシティ宣言をしているが、他の評価委員会では公共の場合には脱炭素のZEB対応等の部分が要求水準となっている。今回の留意事項には、特に脱炭素の部分について記載がないが、検討しなくていいのか。

三代川主幹

環境部局と改めて協議をしたうえで、留意事項等に加えていきたい。

鈴木委員

市民への説明会が開催されたと聞いている。市民からは市の公共的な面積をもう少し大きくしてほしいという意向があったこと、及びマンションは建たないから安心をしているということを聞いている。確認するが、マンションではなく戸建て住宅はどうなのか。

また、先ほどの説明では、スーパーが参入してくることがうかがえるが、土地の形状がすり鉢状であるため、事業者からどのような提案がされる想定なのか、市としての考えを教えていただきたい。

三代川主幹

マンションが建たないということについて、30年間の事業用定期借地権設定契約を予定していることから、居住の用には供せない契約となる。そのため、マンション、戸建など住居系と言われるものは全て建たないという条件となる。

敷地の形状としては、東側と南側の隣接地に高低差があるため、法面形状で造成を実施した。今回は30年間の貸し付けとなることから、事業者がこの形状を大きく変更することはないだろうと想定している。したがって、基本的に民家に隣接する法面の形状は、ほぼそのままになると考えている。

実際に活用すると想定される場所も、高低差があり4段程度の段々形状であるが、商業施設においては、いわゆるスキップ型など少し階段状になりながら、建物を建設し、それ以外のところは駐車場といった活用を想定している。

鈴木委員

イメージとしては把握できた。

(3) 旧庁舎跡地活用事業評価項目及び評価基準(案)について

事務局より、配布資料に基づき協議事項の説明を行った後に、次の質疑があった。

鈴木委員

防災の観点について、以前参加した旧庁舎跡地活用検討委員会でも防災の拠点について意見があった。今後、鷺沼の区画整理地区内に防災公園ができるということも聞いているが、そことの兼ね合いはどうか。市は事業者にどの程度の提案をしていくのか伺う。

三代川主幹

市の防災部局との協議では、今後、公共として整備する防災機能が必要な場合については、現庁舎の敷地内にあるスペースで整備をしていくとのことである。

今回の旧庁舎跡地については、あくまで民間事業者の提案で期待しているものについて記載をしている民間実施による防災倉庫や防災広場等の設置や、先ほど説明したスーパー等という想定の中では食料品を取り扱う可能性があり、現庁舎が災害対策本部の拠点であることから、災害時応援協定などに期待したいという考えである。

小林委員

J R津田沼駅南口の再開発では、文化ホールが再開発予定地にできる予定と聞いている。今回、旧庁舎跡地で音楽を発表する場が組み込まれているが、その内容がJ R津田沼駅南口の再開発と重複するするのか、またどの程度のスペースを確保するのかということも、その計画と併せて考えないと難しいと考える。

様々なことが同時に進んでいることから、連携しないと、想定外のことが出てくることが考えられる。そこも踏まえてこの提案を評価する必要があるということで良いか。

三代川主幹

今回確保する遮音性も備えた多目的スペースは、音楽やダンスなどの練習の場ということで想定をしている。いわゆる発表の場は、J R津田沼駅南口の再開発で設置する文化ホール、または京成大久保駅前にあるプラッツ習志野の市民ホールが主な発表の場になると考えている。

また、市が期待する民間事業に掲げた市民が利用できるスペースは、発表や展示等のスペースと考えており、イベントスペース等については、商業施設であれば整備される可能性が期待される。その中で、市が確保する公共スペースと連携したような配置でイベントスペース等ができれば、より発表の場もしくは練習の場というのが身近なものと考えている。

鈴木委員

市は市民のために様々なことを考えているということはよく理解しているが、全部市民が思うより小さく、「10」希望しているうちの「6」、「7」程度しか叶えられておらず、そういう所がたくさんあるように感じる。

全部は不可能でも、市民がある程度満足できるようなものを、事業者に作っていただきたい。

事務局からの説明では、文化ホールが新たに完成するまではプラッツの利用とあったが、プラッツの市民ホールではとても狭く、人が歩行するのも難しい。

そのため、色々な形を作れば良いのではなく、ある程度満足できる80点以上の施設を希望したいと考えているので、その辺りも検討していただきたい。

三代川主幹

これまで進めてきた中で、今回の事業者の募集についても、財源の確保と、地域の活性化という両方を達成したいという考えであり、結果的にどちらも中途半端と指摘される可能性もあるということは認識している。

しかしながら、習志野市は、今後、財源の確保ということが一番の課題となることを踏まえ、必要最小限の機能の確保に留めさせていただきたいと考えている。

ただ、市民にとって、より良いものになるよう事業者の力を最大限活用した提案を期待していきたいということであり、今回の活用についての概ねの方向性として理解していただきたいと考えている。

鈴木委員

市の業務について理解はしているし、頑張っていることも把握している。別件であるが、「現庁舎敷地に芝生の場所があり、ここ何年間も、この場所は市民が入ってはいけなと言われていた」と、昨日事務局の三代川主幹に伝えたところ、所管部署にもう入っても良いことになっていると確認してくれて感謝している。

それぐらい、市の事業の方向性が見えないときがあるので、可能であれば、みんなが満足に利用できて、習志野市で良かったというようにしていただきたいという気持ちである。

家崎委員

今回、初めてこういう場に出席させていただいている。いろいろな意見を伺いながらその都度考えさせていただく。

江野澤委員

募集要項の全体を確認するには時間がかかるが、募集項目についてはこれで良いのではないかと。

岡田委員

評価基準について、財政効果の部分が50%であるので、今回の事業は財政効果に対する比重が高いと感じる。また、事業内容のうち、市が使用する公共機能の部分の配点が5点であるが、この部分はもう少し評価しても良いのではないかと。市が使用する公共機能を検討する中で、大事な部分であると思うが、配点が少ない印象を受けた。

上條副委員長

財政効果と市民が満足する事業をどのように行うかというバランスは、常に考えなければならない難しいところであるが、財政効果も最終的には市民に還元されていくものである。この点については、今というよりも長期的に会議の中で考えていきたい。

三代川主幹

岡田委員からの意見について、市が使用する公共機能の部分での配点の少なさの部分であるが、募集要項で市が使用する公共機能については、要求水準も含めて、ある程度の仕様を定めている。その結果、事業者の提案内容に大きな差異が現れにくいところもあるため、配点としては少し抑えめにしている。

他に質疑は無く、委員の意見を踏まえ事務局で調整した後に評価項目及び評価基準を公表することを決定した。

第7 その他

事務局より、今後のスケジュールを説明した。

閉会

以上