

令和6年度第2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7年1月31日（金）午後3時～午後3時50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】	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

開会

第1 会議の公開

第2 会議録の作成等

第3 会議録署名委員の指名

第4 協議

（1）評価方法について

第5 その他

閉会

5 会議資料

資料1 参加申込法人一覧（非公開）

資料２ プレゼンテーション日程表（案）（非公開）

資料３ 習志野市旧庁舎跡地活用事業 評価シート（案）（非公開）

6 議事内容

開会

第１ 会議の公開

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２ 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３ 会議録署名委員の指名

会議録署名委員の指名について、松丸委員長から鈴木委員を指名し、了承を得た。

第４ 協議

（１）評価方法について

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。

松丸委員長

まずプレゼンをしてもらい、その後質疑応答になると思うが、点数をつけるのはどのタイミングか。

三代川主幹

「資料２ プレゼンテーション日程表（案）」のスケジュールでいくと、１６時から開催予定の評価委員会で実際に採点したものを提出いただく。

松丸委員長

３者のプレゼンを聞き、それぞれの良さを頭の中に入れて、最後の１時間で点数をつけていくということか。

三代川主幹

例えば、事業提案書を読み込んだ段階で、3者に仮に点数をつけておいていただき、プレゼンテーションを聞く中で、加除があったらそこにメモを書き込み、実際の採点の際に、最終的にどういう点数をつけるかという判断をしていただく予定である。

特に、事業者の質疑等を踏まえた上で、事業者が提案している内容に疑義があったら、16時からの評価委員会の冒頭ですり合わせ、それから最終採点に入っていくことを考えている。

松丸委員長

17時で終わらず、伸びる可能性もあるということか。

三代川主幹

協議する事項が多くなると、17時を過ぎる可能性はある。

岡田委員

私が今まで参加したことのある委員会だと、3者ある場合、3者に必ず差をつける方法もあった。今回の場合は、各項目に必ず差をつけるわけではなく、同じ点数になってもいいのか。それとも、必ず1点でもいいから差をつけるのか。

三代川主幹

事務局の方では、必ずしも項目ごとに差をつける必要はないと考えている。今回、30年間の貸付で条件を絞って事業者募集をしているので、提案の内容もかなり似通っている可能性がある。その場合、基本的には同じ点数をつけることは問題ないと考えている。

小林委員

プレゼンの質問事項で、市内事業者の活用について質問するということだと思うが、事業計画案はそこまで細かいものなのか。恐らく、お願いで終わってしまうのではないか。どういう部分で地元事業者を使うと提案があるのか疑問に思った。

三代川主幹

特にその部分と、金子委員にお願いしている産業や地域の活性化といった部分、また、菅原委員にお願いしている本市の諸計画の理解度といった辺りが、事業提案書を見ただけでは、事業者の思いが読み取りにくかったり、記載がなかったりする部分かと思う。募集要項の中には、地域の活性化というところで、市民の従業員としての雇用や市内事業者の活用ということは、努力義務的な内容だが記載をしている。

事業提案書に記載がないような場合でも、質問いただき、事業者が具体的に何か考

えがあるか、ぜひ引き出していただけるとありがたい。特に今回提案いただいている事業者は、地元に着している事業をすでに展開している部分もあるので、何かしらの提案があると考えている。そういった部分を読み取って採点いただきたい。

金子委員

指摘があったように、お願いで終わるのか、即答で返ってくるのかは心配である。

三代川主幹

回答次第で点数をつけてもらって構わないと思っている。

松丸委員長

この3者からの提案は、プロポーザル当日だけか。

三代川主幹

その通りである。

松丸委員長

この質疑応答を受けたことによって、修正するということはできないので、その場の評価になる。

鈴木委員

3者とも質問に耐えうる条件のものが出てくるのか。それぞれ違いがあるのか。出てくるプレゼンの中身が同じという想定ができるのか。その辺りはどう考えているのか。

三代川主幹

かなり違う提案が出てくる可能性もある。業態は3者とも大分異なる。ただ、今回募集した内容が30年の定期借地という条件でいくと、基本的には事業系の活用、いわゆる商業系を想定しているので、そういう意味では大きな違いがないという部分もある。

しかし、近隣との連携だとかは、実際には提案書を一緒に読み解き、どういう差があるかを共有して、採点に臨んでいきたい。

鈴木委員

平均点が3点、6点という話をいただいているのを見ると、最後の1時間で共通認識を図れるか不安がある。そういうことも含めて確認をさせていただいた。

松丸委員長

実際、先方がプレゼンする時間も２０分しかなく、質疑の時間も３０分しかない。恐らく専門性の高い言葉を使ってプレゼンすると思うので、それこそ、言葉の意味がわからないということもあると思う。それをどうやって共通理解するかというのは、相当難しい。三者三様の話の中で、我々聞く側になるべくわかりやすい言葉で説明してくれるとは思いますが、本当に残り１時間で採点できるのかというのは難しいところだと思う。

鈴木委員

質問の項目が割り振られていることも私的には難しさがある。これに沿った質問をしてほしいということで、専門的な方々は十分項目に沿った質問ができると思うが、一つに特化されてしまうと困る時がある。可能であれば、わかる範囲で質問させていただきたい。

三代川主幹

この分けた項目というのが、なるべく多くの方に質問していただきたいというところで、それぞれの分野から何かしら質問を準備いただければということで考えたものである。特にこれ以外質問できないだとか、そういったことは一切ない。実際に提案書を見ていただき、率直に感じる疑問点であるとか、そういった質問をしていただいても構わない。ご自由に判断いただいて、極力皆さんに質問していただきたい。

当日は１人ずつ順番に質問を振っていただいて、さらに追加で深く質問したいことがあれば、時間の限り質疑をしていただきたい。

松丸委員長

何か質問しなくてはならない時に、前回あの方が質問したことで被るみたいなことはどうしても出てくると思うが、同じような質問でも違う回答が出てくる可能性もある。質問が被るとか、こんな質問していいのかというのは、自由でいいと思う。

鈴木委員

私がこう申し上げたのも、専門家の言っていることを聞くことで理解できることも少しはある。可能であれば、専門的にわかる方にどんどん質問していただいて、その回答を聞いて理解するというのも認めていただければと思う。

岡田委員

専門性よりも、市民目線で考えることもすごく大事になると思う。

江野澤委員

プレゼンごとに全員質問するような流れになるのか。3者合計で30回質問がいくようなイメージか。

三代川主幹

各委員に1回ずつ質問がないか振らせていただき、残った時間の中で、もっと質問ある方に質問していただくイメージで進められるといいと思っている。

江野澤委員に振らせていただいている資金力といったあたりで、江野澤委員に見ていただいた決算書類も財務指標を抽出したものであり、全部を見ていただいているわけではない。結果として、3者ともあの程度の広さの事業をやることはできる事業者であるという3者だったので、そういう意味では、資金力に不安が残るという会社はいないという判断になろうかと思う。資金力という視点よりは、事業提案書中の資金収支計画であるとか、上條委員にも振らせていただいている部分ではあるが、全体の事業スキームをどのように考えているかなど、そういった視点で質問いただきたい。

江野澤委員

今回の事業は特殊な事業だと思う。一般的な選定というよりは、習志野市で特に旧庁舎跡地に合った視点の方が大事かと思うので、そういった視点からの資金力など、そういった観点でいろいろ話をさせていただきたい。

竹田委員

2点お伺いしたい。1つは採点で、基本的にプレゼンが終わり、そして仮採点なり、メモを取っておく。それを3者繰り返した後に、最終的に微調整をした上で、評価委員会に臨むというようなやり方で、評価委員会においては、おそらく各委員の点数を比べて、意見交換をしてということになるのではないかなと思う。

評価の基準という説明の中で、網がかかっているところが配点の6割基準ということになっているが、募集要項上、優先交渉権者の決定には各委員平均35点が必要ということになっており、6割だと選定できないということになると思う。なので、よからうというプレゼンがあった時には、この網掛けの評価点以上の点数をつけていくという理解でよろしいか。

三代川主幹

その通りである。6点もしくは3点という配点があるので、それを基準点と考えていただき、より良いものに加点していくような採点の仕方を考えている。

基本的にいいと思える提案であれば、3者とも35点以上になることも十分あり得

ると想定しているので、そういった視点で、どちらかという点加点していくことを意識して付けていただければと思っている。

竹田委員

基本的にはボーダーは7割という理解でいる。それと、評価委員会を経て事業者の決定という話だが、募集要項の中に、3月中にプレゼンが予定されていると謳っていて、私どもとしてはプレゼンが終わったら評価委員会で採点をするようになるが、この3月25日が評価委員会として一定の方向性を示すという日でいいのか。また改めて評価委員会を開催して、優先交渉権者の評価委員会としての案を決定するのか。

三代川主幹

この評価委員会は事業者を選ぶ委員会ではなく、事業者の評価をする委員会という位置付けとしており、3月25日の委員会で評価をして、市に報告を上げ、そこで終了と考えている。それを受け、市として最終的に事業者を選定するというような事務手続きを考えている。

3月25日で共通認識が整わないということであれば、改めて会議の開催を検討させていただくが、皆さんに採点に入ってもらえるという状況になれば、25日で採点・集計まで終えて、皆さんにいただいた平均点としてはこのような結果だったということ報告して、解散したい。

鈴木委員

3者の点を決め、それを市に渡し、例えば市が38点よりも36点の方がベストだと判断したら、36点の方が選ばれることもあり得るのか。

三代川主幹

そういうことはないと考えている。あくまで扱いとしては、評価委員会からの評価結果を受けて、市が決定をするという流れではあるが、市として改めて、評価委員会の採点結果を覆すような判断というのは想定されないと考えているので、基本的には評価委員会からいただいた報告をもとに選ぶということで考えている。

江野澤委員

この3者はどこもスーパーマーケットを提案してくるのか。

三代川主幹

一番想定されるのが、スーパーマーケットを核テナントとしたショッピングセンターである。事業者の状況から、直営でのスーパーマーケットの展開はない事業者もあ

るが、いわゆるオーナーとなって、賃貸テナントにスーパーマーケットが入ってくるというような事例はあった。スーパーマーケットで展開してくる場合だと、それ以外の商業系だとか、事業系での活用も可能性はあるが、30年だとオフィスもなかなか厳しい。スーパーマーケット以外だと、例えばホームセンターのような形式も想定されるが、いわゆる複合型商業施設が基本になってくると思う。

江野澤委員

そうすると、例えば転賃の時に、市と地域との密着性というところで、地域の商店を入れるとかという中で、転賃して他市や他県の事業者が入るとかということも、プレゼンで見極めるというところか。

三代川主幹

一応、事業提案書同封書類の施設計画の中で、業態名もしくはテナント名を記入することとしている。例えば提案する際に、どこになるかわからないがスーパーが入るという回答なのか、グループ会社としての応募ではないが、Aというスーパーが入る予定という回答では、大分状況が違う。Aというスーパーが入る予定で、そのスーパーはこういうことをやるという回答まで出る可能性もある。ただ、自社でやる方が様々なPRポイントはあると思うので、そのPRポイントで大分差がついてくるかと思う。

金子委員

消費者目線がどこにあるかというのが、選ぶための大切な意見になると思っている。先ほど話が合ったように、我々はあくまでも評価する立場という中で、努力義務という言葉で逃げられてしまうのか、その場でのコミュニケーションがきちんと取れるかというのは、すごく大切だと思っている。

松丸委員長

予算はどうなっているのか。

三代川主幹

市の予算として、今回の事業については、土地を貸すという歳入予算と、公共機能の部分、多目的スペース等を借りるために賃借料を支払う歳出予算を今後予算として計上することになる。

まず借りる方の歳出予算については、令和7年度は発生しないので、事業者が何年で建設できるかという提案次第になるが、そのオープンできるタイミングから賃借料が発生する。歳入予算については、事業者との契約がまとまった段階で、補正予算等

を計上していくことで考えている。

松丸委員長

J R津田沼駅南口の再開発も、建築資材の高騰で完成が遅れるという話が出ていると思う。旧庁舎跡地について、完成するのが遅れば、財政的に何か負担が発生するのかと思ったが、契約すれば賃借料を取れるということで理解した。

三代川主幹

賃借料は取れる予定だが、事業者の着手時期が遅れるということになると、賃借料が入ってくるタイミングが遅れる可能性はある。また、今回の提案で、実際の建設のタイミングや期間を提案していただくので、例えばなるべく短い期間で始められる提案であれば、市としての財政的なメリットが生まれる可能性はある。

松丸委員長

例えば、期間のプレゼンをする中で、その期間通りにいかなかった場合のペナルティはあるのか。

三代川主幹

基本協定書の中には、そういった情報が盛り込まれることになるが、遅れたから違約金を請求することはないと思う。遅れたとしても賃借料を請求するという程度になると思う。

岡田委員

最後の評価委員会というのは、各個人で点を入れて、それを集計して、平均するのではなく、総意で決めていくのか。

三代川主幹

最後は、委員に各自で点をつけていただき、それを事務局の方で集計して平均点を出すというものである。ただ、各自の採点に入る前段で、委員間であまりにも捉え方が違うというような誤差を修正するために、共通認識を深める協議をしていただきたい。特に疑義が出ていないところはいいが、例えば、先ほどの資金力でいうと、この3者の総資本で考えると明らかに差はつくが、この事業を実施するには十分なものであれば、そこで点に差をつける必要はないとか、そういったものについて、委員間で意思統一を図っていただき、採点に入りたい。

岡田委員

各自の点数は見えているのか。誰が何点入れたかを見ながらになるのか。

三代川主幹

それについても協議しながらになるが、基本的には一旦各自で採点していただいたものを集計して、自分の点数で間違っていないかということを確認していただくためにお配りするが、余りにも平均に比べて自分の差が気になるということがあれば、修正等是对応できる。

松丸委員長

点を見られたくない場合はどうなるか。

三代川主幹

それも協議次第になる。見られたくないという声、他の委員の付け方に比べて自分が偏っていないか心配な声、どちらもあり得ると思うので、どのような取り扱いにするか委員会で協議をして、最終的には、各委員が採点したものの平均点を取り、それで比較をしたいと考えている。

一通り協議をさせていただいた上で、最終的に各自採点したものを事務局で集計して、あくまでも各委員がつけた点数と事務局で集計した点数が間違っていないかを確認してもらいたいと思う。

江野澤委員

募集要項の中で、10月23日、25日に現地見学会があったかと思うが、実際に見学に来たのは何者あったのか。

三代川主幹

実際に見学に来たのは9社あった。かなり期待していたところだが、結果的には3社の申し込みだったところである。

上條副委員長

3者に対して、ある程度同じ質問をした方がいいのか。その方が比較しやすいかと思うが、いかがか。

三代川主幹

そういう視点もあるので、委員によってはそのようにしていただけると助かるが、実際には提案書次第で質問項目が変わる委員もいるかと思うので、それも自由でよい。可能であれば同じような質問をしていただいて、どのような回答が返ってくるか、採

点に差をつけるための判断材料に使っていただきたい。

上條副委員長

もう1点。財政効果というところだが、事業者からいただく賃借料と、市が支払う建物に対する賃借料があって、プラスアルファで建物から発生する固定資産税も財政効果としてはあるかと思うが、それはある程度同じような建物が建つ前提でそんなに差が出ないという理解になるのか。

三代川主幹

様々なものがその他の財政効果として発生するが、30年の賃貸借という制限では、大きな差があるものは建たない前提で、あくまでも土地の所有者としての判断で、固定資産税については考慮外としている。

上條副委員長

実際に建物が建ってない状態なので、ある程度そこは仕方ないと思う。

菅原委員

私も業者選定に携わることがあるが、その中でいつも思うのは、評価基準（案）記載の「極めて優れた実績」、「優れた実績」ということで、この差というのが大変難しく、いつも苦労している。委員の皆さんも大変苦労することになると思うが、これについて、具体的な基準や表現は難しいか。

三代川主幹

学校の通知表のようなイメージで、5段階評価で平均的なものが取れば3というところで、今回3者提案いただく中で、一番いいものが5点、次が4点、次が3点とつけていくのがわかりやすいところではあるが、あくまでも考え方としては相対評価ではなく、絶対評価というような視点で採点をいただきたい。そういった中では、3点のものを基準として考えて、加点をしていくつけ方としてほしい。

提案いただいたものにしっかりと差をつけて評価をすると、どうしても5、4、3という付け方をせざるを得ない。それはバランスを見てということになるが、各委員の判断に委ねている。

松丸委員長

プレゼンの順番はどうやって決まったのか。

三代川主幹

プレゼンの順番については、辞退があった場合何者になるかわからないので、案の段階である。資料に記載している順番は、応募申込の順番としている。

松丸委員長

結構長時間であり、3者目のプレゼンの時には我々も疲れてしまっている中で、ここでのプレゼンカに左右されることがあるかもしれない。

三代川主幹

プレゼン慣れという意味では3者に差は出てくるかと思う。悩ましいところではあるが、応募申込の順番というのが一番公平ではないかというところで、そういう順番にしている。例えばもっとランダムな形で決めた方がいいとか、何か意見があれば検討したい。一応、3者とも日程を伝えている状態にはなっているので、どういう組み合わせでもできる状態ではある。

岡田委員

事業提案書を事前に見ると思うが、その時に、募集要項をそもそも満たしているかどうかは事務局の方でちゃんとチェックしていただきたい。例えば、ここの部分が満たしていない、書いていないとか、その辺りをわかるようにしていただきたい。実質的な要求水準だと思うので、その部分を満たしているかどうかをわかりやすくしていただけるとありがたい。

三代川主幹

事業提案書の抜粋ということで単純に記載できる部分と、市の基準を満たしているかが判別できる資料を整理したい。

他に質疑は無く、協議を終了した。

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