

令和6年度第3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3月25日（火）午後3時～午後3時50分

2 開催場所 市庁舎3階特別会議室

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）採点について

（2）採点

（3）結果について

第5 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 評価シート（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、松丸委員長から家崎委員を指名し、了承を得た。

第4 協議

(1) 採点について

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

プレゼンテーションに対し、先ほど一通り皆で質問したことは、既に共通認識となっていると思う。

三代川主幹

事業者は質問に対して非常に前向きな回答だったが、その実現性、やりたい部分が実際に可能なのかということについて、疑問に感じた部分もあるかと思う。事業者からの回答では、提案の内容を30年間撤退せずにやっていくということであった。

他に、項目ごとで何か気になるところがあれば、質問等いただきたい。

松丸委員長

事業者はいないが、聞いておけば良かったというような意見はあるか。

竹田委員

プレゼンの中で、上條副委員長や江野澤委員が資金計画の概要を質問したが、その実現可能性という観点で、質問に対する事業者の回答を、専門的にはどのように受けとめたのか率直な意見を伺いたい。

上條副委員長

私が質問したことは、テナントからの家賃収入についてである。まだ何も決まっていない中、30年の提案は難しいと感じたので確認してみたところ、空室リスクについては見ていなかった。あくまで満室でずっとテナントが入っている前提のもとでの計画であった。今後、空室になるときもあるのではないか。或いは、建物が古くなったときに家賃が下落していくリスクもあるのではないか、ということ聞いた。

それに対する事業者の回答としては、それを見込んでいるが、ある程度は営業利益でカバーできるとのこと。また、別の委員への回答では、リノベーションを実施し陳腐化を防ぐことで、家賃下落リスクを防いでいくという回答もあったので、そこはなるほどと感じた。

あと、不動産鑑定をベースとした賃料より落札率232%ということなので、昨今の不動産市場を考えると3年ごとにどんどん高くなる可能性があるのではないかと、いうことを聞いてみた。そこについても他の店舗との兼ね合いや、営業利益でカバーできるということなので、30年間撤退せずに、ここで事業を継続していくということは、それほど間違っていないのだろうと感じた。

江野澤委員

収支計画書の投下資本金は、収支計画書を作るための数字という印象がある。そのため、今回の事業としての収支はかなり保守的な数字を作られている。想定金利も3%だったが、現状まだそこまでではないので、そちらは1.2%弱ぐらいと考えられる。バブル期は5%、6%までいってしまったが、今後上がっていくと思われる中で、30年後は何%になっているか、これはもう誰もわからないところである。その中でも、今回の事業自体が、例えば金利が5%、極端な話10%あった場合には、逆にその家賃もそのぐらい上がっていることが想定される。そのため、そこはそれほど懸念しなくても大丈夫ではないかという印象はあった。

ただ1つ、業界の特性として、今となってはヨーカドーもあのような状況になっており、スーパー業界が今後どうなるのかということは、予想になるので何とも言えない。とはいえ、この数字だけで言うと、想定できるリスクは織り込まれた数字という印象は受けた。

竹田委員

投資というところで建設費37億と数字があるが、委員長は建築士の目線でどう感じたか。

松丸委員長

37億は、いい線だと思う。実際、建築士だからわかる数字の範囲ではなくなっていることと、私が質問したかったのが、鷺沼地区の開発をどのように視野に入れている

のかということである。評価項目の中には入れていなかったのではないか。

三代川主幹

入れていない。

松丸委員長

入れていないため、そこは気にせず作った提案書ということか。

三代川主幹

そのとおり。周辺の動向では、鷺沼の区画整理があり、市役所前通りが幕張本郷駅の南側まで繋がること。また、3・3・3号線の整備で、京成線とJRを跨ぐ道路が来年度末頃に開通予定である。

それらについては、募集要項に記載しており、明るい材料がある土地であることを、本市としてはPRしている情報である。それらを踏まえた上での提案であろうと捉えている。

松丸委員長

他に何かあるか。

家崎委員

提案書に音楽のイベントと書いてある。子育て支援イベントなど、いろいろな交流会とあるが、菊田公民館を利用している方々はどのようになるのか。

松丸委員長

実際菊田公民館が閉館し、今回の提案で施設が新しくなった場合、現在菊田公民館を使用している人たちが、そのままスライドで使えるような決まり事などあるのか。

三代川主幹

それはない。全く新たな多目的スペースとして開設する予定である。ただ、菊田公民館は閉館予定なので、活動されているサークルの皆さんのうち、こちらを利用する方は一定数いるだろうと想定している。

菊田公民館には結構広めの講堂があり、そこで活動している方は他に行き場所がないという状況なので、ここを使うのが一番使いやすい場所になると思われるが、優先して使えるというのではない。

松丸委員長

普通に使うということか。

三代川主幹

普通に使うことになる。

上條副委員長

あくまで機能だけを引き継ぐということか。

三代川主幹

そのとおり。

家崎委員

私は、連合町会を代表してこの委員に選ばれたが、ある会議で委員になっていることについて誹謗中傷を受けた。このことは、とてもストレスに感じている。

松丸委員長

以前の跡地活用検討委員会のときにも、同様に委員がよく似た事情で誹謗中傷を受け、途中で辞退された方がいた。

三代川主幹

そのことなどを踏まえ、今回、委員名等は全て非公表とした。

松丸委員長

手紙も来たと聞いている。

三代川主幹

そのとおり。あくまでも市の責任で委員会に協力いただき、委員の皆様に率直な意見をいただいている。最終的に委員名簿を公表していくことになるので、そのようなことがあれば、事務局にすべて伝えていただきたい。

今後の事業者が決まった後の地域説明の際には、改めて市から説明に伺いたい。

鈴木委員

提案書にある市の使用する公共機能に、事務スペースが多目的スペースの3分の1ほどあるが、市役所が何かここで事務を行うのか。

三代川主幹

募集要項には、多目的スペースとして200平方メートル以上、事務スペースとして70平方メートル以上確保することを記載した。事務スペースは、貸室業務を行う事務所ということと、別途、何らかの機能を考えている。

まだ決定していないが、例えば図書館の本を貸出すサービスであるとか、相談業務

であるとか、そういったものを現在検討している。

鈴木委員

貸室というのはこの場所を貸す管理をするところか。

三代川主幹

そのとおり。多目的スペースの予約受付と鍵の受渡しである。

鈴木委員

貸室業務だけでは、これだけのスペースは不要ではないか。

三代川主幹

そのため、別途機能を今考えている。

鈴木委員

別途機能は公表していないのか。

三代川主幹

まだ決定していない。最近のコミュニティセンターや公民館の多くが、指定管理者へ管理を委託している。同様に指定管理者へ依頼することになると考えている。

3 部屋だけの貸室業務のみで常駐職員を配置するのではなく、その範囲でやれる別途機能の業務がないかということは今検討している。

鈴木委員

事務スペースの部分に貸し出しの部屋が少しでも増やせないか。事務スペースが多目的スペースの3分の1あるため、市民としては少し広いのではないかと感じた。

三代川主幹

多目的スペースの不足について現段階で想定するのは難しい。不足しているという意見はたくさんいただいているが、総コマ数は空いているなか、希望する日時が他の団体と重なってしまい取れないというのが状況である。そこは譲り合って調整のうえ使用していただくということを市として考えている。

今回事業者からは、イベント・展示スペースとして、ホワイエや屋上の広場の整備も計画しているので、市民の展示スペース・発表スペースとして活用できるようになればということは期待している。

菅原委員

この会議では事業費など専門的な視点で意見を聞いて、統一的な見解の確認である。

あとはそれぞれの委員の判断で、評価していいのではないか。個々に提案について判断し、専門的でわかりづらいものについて統一的な見解をとるべきである。

松丸委員長

全員プレゼンを緊張して聞いていたので、いろいろな意見が出た。あと他にないか。

(意見なし)

三代川主幹

それでは採点に進めてよいか。

松丸委員長

質疑について、質疑等は出尽くしたということでよい。

(2) 採点

松丸委員長

各委員においては採点を始め、終了した委員は評価シートを事務局に提出のうえ、暫時休憩とする。

三代川主幹

3 時 40 分ぐらいを目途に集計表を作成する。資料に沿って、採点していただきたい。

各委員から提出いただいた後に事務局で集計し、前回の委員会の説明通り、他の委員に点数は見せない形で、10 名全員の平均点と自身の点数が入った集計シートを配布する。この後、自身の採点に間違いがないかだけ確認いただき、会議を再開する。評価シートを提出した委員から休憩をとっていただきたい。

(3) 結果について

松丸委員長

それでは、事務局より説明をお願いします。

三代川主幹

集計した結果、10 人の合計点数の平均が 92.4 点。

財政効果を除く、大項目 1、2 の合計が 42.4 点であった。評価委員会からは、株式会社ベルクがすべて基準を満たしていることを、市長に報告することとなる。説明は以上である。

松丸委員長

何か質疑はあるか。

小林委員

これで優先交渉権者が決まり契約ということだが、モリシアのように事業が途中で止まるようなことが起きないように役所の方で情報収集をしっかりと願います。採算が合わないのではめるようなことになっては困る。

三代川主幹

承知した。あわせて今後のスケジュールについて説明する。

この後、評価委員会からの報告ということで、市長に報告をし、市長がこの結果を受けて、優先交渉権者を決定する。

そのため、概ね3月末から4月上旬には、公表したい。それをもって評価委員会は解散となる。

その後、評価委員名簿や議事録などを順次公表していく。

今後のスケジュールとしては、事業者募集要項に掲載している基本協定案に基づき、事業者と優先交渉権者の協定を締結する。それに基づき事業を進めていくが、事業用定期借地権設定契約については、議会の議決が必要となる。今後、習志野市議会にこの事業者でこのような事業内容で進めることを説明し、議決後に契約となる。

先ほど小林委員から意見があったように、昨今の情勢だと事業者側から継続不可能である旨の申し出もあり得る状況である。基本協定を早々に締結し、市としては事業を遂行してもらえようにする。特に懸念されるのが、事業の進行が遅れてしまうと、その分費用がかさんでしまい、結果事業が進まないことになるので、市としては開発協議や警察協議について、必要な協力はしていく。

松丸委員長

他に質問はあるか。

金子委員

今後、契約後の進捗を聞くような場面は、委員として何かあるのか。

三代川主幹

優先交渉権者の決定に関する説明については市ホームページに掲載し、あわせて津田沼・鷺沼地域の市民には説明をしていく予定である。

その他、商工会議所、商店街連合会等、申し出があれば事業者と一緒に説明させてもらう機会を作りたいと考えている。

特に、事業者の方でも、コラボレーション等いろいろ考えているようなので、そう

いった要望があれば調整していきたい。それを受けて、自分達ならこういうことができるのではないかと提案があれば、ぜひ提案いただいけるよう場を設けていきたいと考えているので、協力をお願いしたい。

松丸委員長

他にあるか。

鈴木委員

優先交渉権者の決定は、いつ公表できるのか。多くの方がとても気にしている。

三代川主幹

市ホームページの掲載と記者発表のタイミングがあり、その時に、委員全員に連絡をする。それ以降であればよい。連絡後はホームページを確認いただき公表可能な内容を確認してもらいたい。

今回の提案内容をすべてホームページに掲載するわけではない。ベルクがスーパーマーケット含めた複合の商業施設を建設し、その中に、このような施設も入るという程度になるが、委員には正式に公表内容の通知を送る。

家崎委員

ちなみに、インターネットを見る環境にない市民もいるが、広報に掲載の予定はあるか。

三代川主幹

広報には掲載しない予定である。ホームページの掲載と津田沼・鷺沼地域については4月から5月頃にまちづくり会議等で説明予定である。

鈴木委員

それまでは公表不可ということか。

松丸委員長

公表不可である。

三代川主幹

ホームページに掲載したタイミングで話してもよいが、改めて市の担当が説明する旨を伝えてもらってよい。皆様が質問等をたくさん受けても大変なので、それは市で対応する。

松丸委員長

他にないようなので質疑なしと認める。

他に質疑は無く、協議を終了した。

第5 その他

事務局より、連絡等を行った。

塩川室長

委員の皆様においては、多忙の中、習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会の委員を引き受けていただき感謝申し上げます。

第1回目の委員会は去年の8月、第2回目は1月、そして本日の事業者のプレゼンテーションと、3回目の委員会を開催し、応募事業者の評価を無事終えることができた。

今後、本委員会からの評価結果をもとに、優先交渉権者を決定し、旧庁舎跡地活用事業を着実に進めていく考えである。

本日が委員会の最終回となり、約1年にわたり協力いただいたことについて、改めて感謝と、皆様のますますの発展と健勝を祈念申し上げます。

閉会

以上