

令和元年度第2回習志野市市有財産調査委員会 議事録

1 開催日時 令和元年7月26日（金）午後1時～午後2時

2 開催場所 習志野市庁舎グランドフロア A会議室

3 出席者

【委員長】 関根 洋幸 委員長

【副委員長】 鈴木 とし江 副委員長

【出席委員】 大竹 和子 委員

田久保 征夫 委員

竹田 光孝 委員

中野 政博 委員

平川 博文 委員

宮城 壮一 委員

三代川 彦博 委員

※櫻井 瑞恵 委員 は欠席

【事務局】 政策経営部技監（資産管理室長事務取扱）遠藤 良宣

政策経営部副参事（資産管理課長事務取扱）星野 文貴

資産管理課主幹 仲野 元

資産管理課主任主事 河北 誠仁

資産管理課臨時的任用職員 小林 カヅ子

4 議題

1 諮問案件の継続審議

（1）市有地の一般競争入札による売払いについて

①芝園2丁目1番92

5 議事内容

会議に先立ち、7月1日付の資産管理課長人事異動の紹介及び宮本市長からの挨拶があった。

市長

ご多用の中、市有財産調査委員会にご出席いただいたこと、また、委員を引き受けていただいたこと、この場を借りて御礼申し上げます。

この市有財産調査委員会は、市有地の売却をする上で、委員の皆様のご意見を聴くという貴重な場です。

本年6月5日の第1回会議において、旧芝園近隣公園予定地の売払いについて諮問しましたが、議論の結果、継続審議となりました。そこで、今回、改めて諮問事項の趣旨を説明させていただきます。

本件売却は「財源の確保」を目的としています。

本市の財政概況は、歳入面では市税を中心に堅調な傾向を示しているものの、歳出面では社会保障関係経費をはじめとした経常的な経費の増加が著しく、依然として財政構造全体の硬直化は続いています。

歳入面では、主に納税義務者が社会移動によって本市に増えていますが、他方で、社会移動される側の地方都市は厳しくなっています。トータルとしては、今後は国・県ともに、加速度的に厳しくなるものと想定されます。

国・県から3割ほど依存財源があることを含めると、これから先の財源確保の仕方については、様々な観点で取り組まなければなりません。

そのような中においても、少子超高齢化社会への対応や、多様化社会におけるニーズへの対応、そして、本市の長期的な課題である学校施設を中心とした公共施設の老朽化対策を着実に実施していくこと、これが習志野市の命題です。

このように、取り組むべき課題は多くありますが、課題を解決するために必要な財源を確保することによって、これらは改善できると信じています。

本市の行財政運営は極めて慎重な対応が求められる局面を迎えていることを、ご理解の程、お願いしたいです。

本件売却は、このような状況における財源確保施策の一つであり、売却収入は、公共施設の再生をより一層、推し進めるための財源として、公共施設等再生整備基金に積み立て、将来負担の軽減を図ること、即ち、今の子どもたちが大人になった時の負担を軽減することを目的としています。

また、売却の時期については、様々な検討を重ねた中で、本年度が望ましいと考えています。

本件土地の周辺には東関東自動車道、京葉道路の出入口が近いということもあり、現在は、物流拠点の一等地としての需要があります。

しかしながら、昨年、東京外環道高谷ジャンクションが完成したことにより、北関東・東葛地区にも新たな物流拠点の需要が生じてきていることから、本件土地への需要がいつまで続くのか、分からないという不安要素があります。

前回会議のご指摘のように、新習志野、海浜幕張間の新駅が完成する5年後には、当該土地の地価は、現在よりも上昇しているかもしれません。

今後、値崩れが起こらないという前提があるのであれば、地価の上昇を待つのも一つの策だと思いますが、確定要素がないというのが現状です。

本市としては、当該土地に対する需要があり、地価が上昇傾向にある本年度中が、売却を行う時期であると考えています。

売却スケジュールについても、ご指摘を踏まえ、日程に余裕をもたせた案を提示させていただきました。

是非、委員の皆様には、専門家の見地から、また、市民の目線で忌憚のないご意見を賜りたいと思います。

そして、本市が考える売却の時期について、ご理解を頂きたいです。

委員

大事な質問があります。市長は市の予算編成をして議会へ提出しています。今年度の予算資料によると、市税をはじめとする税収は極めて堅調にあると誰でも感ずるところであり、納税義務者数も順調に増えています。歳入構造は問題を感じませんが、歳出は今後、社会保障費をはじめとする様々な歳出圧力があると理解します。新年度の予算編成の中には「財産収入」があり、概ね市有地の処分です。3月の当初予算編成の段階で不動産売却収入として、2,241,367千円を計上しています。諮問機関としての市有財産調査委員会では結論が出ていませんが、3月の当初予算編成で売却前提の編成がなされています。これでは諮問機関としての存在意義がなくなってしまうと思います。なぜ、このようなことが起きるのでしょうか。

市長

予算は事業計画と一対のものであり、市として「こうしたい」という意思の表れです。一方、この諮問機関は、最終的に売却に係る契約議案を議会に上程するための最終調整の場として設けているものです。このことから、諮問機関を軽視しているということには当たらないと考えます。議会との違いを認識していただきたいです。

委員

その説明には納得できません。

— 公務のため宮本市長退席 —

1 諮問案件の継続審議

(1) 市有地の一般競争入札による売払いについて

①芝園2丁目1番92

事務局より諮問事項の概要、売却スケジュール（案）、新習志野駅及び新駅の

距離感、税込見込み、維持管理費用について説明した。

委員

売却について、一般競争入札、制限付一般競争入札のどちらを採用するのですか。

事務局

一般競争入札です。

委員

従前の臨海部の土地売却については、10年間の転売禁止期間があります。本件土地の売却にあたって、落札者への決め事がありますか。

事務局

10年間の買戻特約（転売禁止期間）を設けます。また、強制力はありませんが、隣接地の給食センターに配慮することを目的として、臭気対策等を講じるようお願いする旨を契約書に記載します。10年間の買戻特約は、法令上設定できる最大限の長さです。また、落札者は地区計画に則った活用をする必要があります。

委員

本件土地は、地区計画では産業業務街区となっています。具体的にどのような活用ができるのですか。落札者にどのような活用を期待するのですか。

事務局

習志野市都市計画として地区計画は策定されていることから、当該土地については、産業業務の推進に寄与するように活用してほしいということです。地区計画の策定をもって、市としての意思表示として広く示しています。物流の拠点として需要があることを考えると、物流拠点として本市に進出していただき、雇用が創出されるのであれば、様々な効果が相まって市に寄与するものは大きいのではないかと考えます。地区計画で禁止をしていないものを排除するような募集はすることはできません。

委員

仲よし幼稚園跡地売却の際は「マンションを建設する」、実籾墓地跡地売却の際は「複合型の交流施設を建設する」、というように、近年の市有地売却におい

ては、売却後の土地の用途が具体的でした。しかし、今回はそうではありません。何が建設されるのか分かりにくいです。なぜ説明できないのですか。

事務局

本件売却は一般競争入札です。対して仲よし幼稚園跡地や実籾墓地跡地の売却はプロポーザル方式であることから、市の意思を明確にし、提案をしていただき、価格と提案を評価して事業者を決定しました。今回は価格競争を目的とする一般競争入札であることから、市から条件を付することは、売却方式として適当ではありません。地区計画に基づき、産業業務に寄与する施設を求めます。

委員

本件売却は売却金額を最優先するものと理解してよいでしょうか。

事務局

そのとおりです。

委員

この地区は今後、今までにないインパクトのある再開発が行われようとしています。新駅は既に設計段階に入っています。新駅が建設されることが分かっていますが、売却金額を最優先とするならば、新駅完成と同時期に売却することは考えないのでしょうか。

事務局

建築制限のない土地であれば住宅の建設も許容されるため、新駅建設に伴う地価の上昇を見込めるかもしれません。しかし、本件土地は地区計画によって建築制限が定められています。つまり、住宅は建築できないことから、マンションデベロッパーの参入はありません。本年度予算の編成後、本件土地の売却に対して、物流拠点の整備を目的とする企業からの問い合わせが数多くあります。物流拠点としての位置づけが非常に高く、競争性が働いている今現在が売却時期であると考えています。

委員

幕張新都心の拡大地区は、これまでの土地利用を千葉県が見直す可能性があります。そのような情報は入っていますか。

事務局

存じていません。

委員

私見ですが、幕張新都心の拡大地区の土地利用については、千葉県が見直す可能性があると考えています。また、落札した者が直ちに建設着工しない可能性があります。私が経営者であったら、落札後、5年後の新駅完成に向けて状況を見定め、購入した土地を寝かせておくことも考えます。投資目的で寝かせておく。普通の経営者であれば、状況を見定め、より金銭的に有利になる土地活用します。落札者がただちに土地活用をするという保証はなにもありません。それを防ぐためには、「1年以内に土地活用をなさい、しない場合は契約解除もありうる」というように、入札に条件を付さなければなりません。この土地の立地条件からみて、落札後、経営者が直ちに物流業務用地として活用するとは考えにくいです。なぜこのような入札の条件を付さないのですか。

事務局

本件土地の購入には、23億円以上の金額が必要です。購入後、5年間土地を寝かせておいて、落札者がその分の金利を支払い続けるということは考えにくいと想定しています。現段階で、そのような入札条件を付す予定はありません。意見は真摯に受け止めます。

委員

仲よし幼稚園跡地の売却後、工事着工まで何年掛かりましたか。

事務局

3年です。

委員

超高層マンション建設という主要目的が決まった入札でも、着工までに3年掛かっています。3年間寝ていました。それで事業者が金利負担で損をしているかということ、そうではありません。駅前の地価の上昇が堅調なためです。

事務局

仲よし幼稚園跡地について、事業者はわざと寝かせていたわけではありません。一番の原因は、売却決定後、東京オリンピック・パラリンピックが決定したことにより、原材料費・労務費が高騰したことから、建築に掛かる費用を事

業者が再計算していたことです。

委員

結果として寝かせてしまいました。本日の読売新聞一面に、都有地の売却に関する記事が掲載されておりました。都有地の売却が安すぎるという指摘が都議会からありました。したがって、落札者は増収分の半額を都に返納しろということです。是非この記事を参考にさせていただきたいと思います。結論として、私は本件売却には反対です。

委員

本件売却は、目的、方向性があるということです。今、財源が必要であるということは皆さんが理解していると思います。今発言された委員も前回、「1円でも高く売却する」ことを望んでいました。一般競争入札という手法は、より高値で売却することができるように用いるものと理解します。また、湾岸エリアは物流倉庫が並んでいるのが現状です。本件土地は羽田、成田両空港の中間地点であり、高速道路の利便性も向上したことにより、物流拠点としての需要が増えていると感じています。前回の会議から50日程度経っていますが、世界経済は目まぐるしく変化するため、この期間でも入札参加を希望する者が減っているかもしれません。本審議は長引かせるものではなく、今回判断しなければいけません。各委員の意見を聞いて判断をする必要があります。

委員

最終的には多数決となるのではないのでしょうか。

委員

固定資産税の収入見込み・維持管理費用について詳しく知りたいです。

事務局

登記上は雑種地ですが、課税する際の評価は宅地として計算されていることから、土地の税額は概ね資料に記載したとおりです。建物は構造で固定資産税額が変わってくるので、構造別で示しました。また、建物分について、今回の概算は容積率を目一杯使用した場合を仮定しています。資料には記載していませんが、土地、建物の他に償却資産への課税も見込まれます。維持管理費用については、当該土地の草刈りについて、1年間に掛かる費用を記載しました。

委員

新駅の位置は千葉市と本市の境ですか。本市に跨ぎますか。

事務局

本市に隣接しているが全て千葉市側であり、本市の土地は使用されません。即ち、本市としては、新駅に関する費用負担はないということです。

委員

本件売却は、公共施設の老朽化対策の財源とするものと認識しています。近年、各地で大きな地震被害があり、今後30年以内に南海トラフ地震、首都直下型地震も想定されます。本市に大きな震災があった場合、公共施設は避難場所として使用されます。しかし、公共施設の老朽化対策を先延ばしにすると、震災の際、二次災害を引き起こす可能性があります。そのような観点からも、本件土地を売却し、必要な予算を投入すべきです。今、売却することに賛成です。

委員長

諮問事項について、原案のとおり、売払いをすることで答申してよろしいでしょうか。

－ 賛成多数 －

委員長

多くの委員が「異議なし」であるため、売払いをすることで答申します。冒頭、この委員会が軽視されているのではないかという質問が委員からありましたが、委員会を開催し、継続審議としたことで、議案の上程スケジュールの見直しを行うことができました。そのような観点からも、この委員会は重要な機関であると考えます。様々な立場の方が委員となっていることから、今後とも様々な意見を頂き、本市の一助となるような機関としたいと考えています。

－ 閉会 －