

旧学校給食センター高津調理場及び旧市営村上団地に係る  
官民連携によるサウンディング型市場調査の結果概要

1 調査の対象

名 称	旧学校給食センター高津調理場	旧市営村上団地
地名地番	八千代市高津738-5 ほか1筆	八千代市村上1580-3 ほか2筆

2 調査の目的等

八千代市（以下「本市」という。）では、「八千代市公共施設等総合管理計画」及び「同計画アクションプラン」に基づく、公共施設等の全体最適化を推進しており、既存の公共施設等や統廃合による未利用施設の貸付・売却等の有効活用に加え、新たな活用手法について調査・検討することとしています。

このことから、本市では、今回の調査対象である旧学校給食センター高津調理場及び旧市営村上団地の取り扱いについて検討してきましたが、現時点で活用予定がないこと、市場性の有無や公募事業成立の有無の判断が難しいことから様々な可能性を調査・把握する必要があると考え、民間事業者との対話を通じて、土地・建物等の活用アイデアを調査する「官民連携によるサウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）」を実施しました。

3 市場調査の経過

平成29年11月 6日（月）	市場調査の実施について公表
平成29年11月 7日（火） ～ 平成29年11月17日（金）	質疑及び現地見学の実施 【参加事業者：2事業者】
平成29年12月19日（火）	市場調査（対話）の実施 【参加事業者：2事業者】 ※旧学校給食センター高津調理場は2事業者（事業者①・事業者②）、旧市営村上団地は1事業者（事業者①）から提案がありました。

#### 4 提案・意見等の概要

##### (1) 旧学校給食センター高津調理場

##### 【事業者①の提案概要】

事業者 ①	想定する処分方法（売却，賃借，その他）	・既存建物を解体のうえ，対象地周辺にある老朽化施設の集約場所等として活用するとともに対象地の一部または全部を事業用定期借地契約により民間事業者へ賃貸する。
	具体的な活用方法とその開始までの期間（既存施設の取り扱いを含む。）	・集約化の方法として，対象地周辺にある高津公民館及び高津児童会館を対象地に集約化するパターン，高津南保育園を対象地に移設し，高津南保育園跡地に高津公民館及び高津児童会館を集約化するパターン，土地を賃借して民間施設を建て，その施設の一角を市に賃貸して公共施設を運営するパターンを考えており，いずれの場合においても老朽化を解消するとともに市有資産のコンパクト化が図れる。 ・DB方式またはDBO方式での施設整備及び維持管理・運営を想定しており，よりスピーディーな施設整備と効率的な施設運営が可能となる。 ・施設の規模によるが，設計・建設で1年～1年3ヶ月程度を想定。
	地域に貢献する取組み（地域住民の雇用等）	・子育て世代や高齢者等，地域住民の交流を促進することができ，賑わいを生むきっかけを作ることができる。 ・施設の運営を民間に委託することで，地域住民の雇用につなげることができる。
	対象地の活用において考慮すべき課題等	・下水道の供給等について，今後協議が必要になる。
	今後計画を具体化するにあたり，行政に期待する支援や配慮してほしい事項等	・旧学校給食センター高津調理場の解体については，市で実施することが望ましい。 ・高津公民館及び高津児童会館の解体については，市で実施することが望ましい。

#### <主なご意見>

##### ○想定する処分方法について

- ・対象地については15年から20年くらいの賃貸期間が望ましいのではないかと思います。
- ・土地の賃借方法については，貸主のリスクが少ない事業用定期借地契約によるものが一般的である。

○具体的な活用方法とその開始までの期間（既存施設の取り扱いを含む。）について

・対象地が第一種中高層住居専用地域であることから、原則500㎡以下の店舗しか建てられず、敷地を分割した貸出となることを想定しているが、敷地に高低差があるため、一方の敷地には出店しづらいと思う。例えば建築基準法第48条の許可を得て500㎡を超える店舗の建設が可能となれば、対象地周辺は住居が多い地区であり、また、近隣にも人口の厚みがあるため、魅力的な土地になると思う。

・市が土地を民間事業者へ賃貸し民間施設を建ててもらい、その施設の一角を市が賃借のうえ公共施設を運営し、残った部分について民間テナントが賃借して商業施設を運営するようなスキームが可能であると考えます。

○今後計画を具体化するにあたり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項等について

・既存建物の解体も含めて実施することは、事業の実現性の観点から難しいと思う。また、地元業者への還元の観点から、地元事業者による解体が望ましいと考える。

注) 事業者のノウハウ保護のため、公表にあたり参加事業者に内容を事前に確認しています。

<対話結果>

・対象地周辺の各施設の集約化については、対象地が属する本市の地域コミュニティの1つである「高津・緑が丘地域」に近年大規模な区画整理事業を実施した区域も含まれており、その区域も考慮した検討が必要となるだけでなく、高津公民館及び高津児童会館ともに地代負担は無いこと、高津児童会館については廃止に向け進めていること等、提案概要における想定と相違している部分が多いため現実的ではない。

また、既存建物を解体したうえでの土地の賃貸については、対象地が「第一種中高層住居専用地域」のため、原則500㎡以下の店舗しか建てられないという制限はあるものの、対象地周辺には大規模団地等の住居が多く、その近隣にも人口の厚みがあるため可能である。

【事業者②の提案概要】

事業者 ②	想定する処分方法（売却，賃貸，その他）	・土地建物の民間事業者への賃貸。
	具体的な活用方法とその開始までの期間（既存施設の取り扱いを含む。）	・既存建物を活用し，建物補修及び改修費の削減を図りつつ，既存施設での提供サービスと同様な事業(弁当調理販売，高齢者向け宅配サービスなど)を展開する。
	地域に貢献する取組み（地域住民の雇用等）	・賃貸人の募集時に総合評価方式等を取り入れ，加点項目に「地域に貢献する取組み」を記載する。これにより，建設時における地元業者の採用や，事業運用時における維持管理に関するスタッフなど地域住民の雇用創出が期待できる。
	対象地の活用において考慮すべき課題等	・既存建物を活用した事業を展開する場合，建物の補修及び改修に関し，賃貸人の募集前に既存遡及などへの事前確認等の対応が必要となる。
	今後計画を具体化するにあたり，行政に期待する支援や配慮してほしい事項等	・土壌調査結果や既存建物の修繕履歴について，改修に係る構造検討や既存遡及における法的確認時に必要となるため，情報開示をしてもらいたい。 ・残置什器・備品の有無や取り扱いを明確化してもらいたい。

<主なご意見>

○想定する処分方法について

- ・15年から20年くらいの賃貸期間が望ましいのではないかと思います。
- ・土地の賃貸料については，市の最低賃貸価格以上とすることを前提とし，商圈の考え方によってマーケットも異なること等を踏まえ柔軟に対応するのが良いのではないかと思います。
- ・建物の有償賃貸については，建物の改修を認めるのであれば可能性はある。また，耐震診断や耐震化整備を市が実施した方が公募時の応募者は増えるのではないかと思います。
- ・土地は賃貸し，建物については，賃借人による耐震診断や耐震化整備の実施及び土地の賃貸期間後における解体を条件に譲渡することで，市にとって費用負担を少なくすることができるのではないかと思います。

○具体的な活用方法とその開始までの期間（既存施設の取り扱いを含む。）について

- ・既存建物を増改築することが想定されることから，既存建物については，事業者側に所有権を移転し，事業者側の責任で自由に改修等をしてもらった方が良いのではないかと思います。
- ・提案にある既存建物を活用した弁当調理販売の実施については，現在の対象地の用途地域が「第一種中高層住居専用地域」であるため，建築基準法上の整理が必要となる。

・高齢者向け宅配サービスは、弁当の宅配以外にも栄養士とともにサービス購入者のところへ出向き健康状態等を確認するといったオプションサービスも拡大しつつあり、今後もニーズは高まっていくと思われる。

○今後計画を具体化するにあたり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項等について

・調査対象施設の建設前における土地利用状況が分からないため、土壌調査を実施してほしい。

○その他

・仮に売却した場合、用途地域による制限を除いて考えると、調査対象施設の周辺には学校、大規模団地、戸建ての住宅街があることから、それを見込んだ商業施設として興味を持たれるのではないかと思う。

・改修の規模にもよるが、改修設計で1ヶ月程度、設計図に沿った概算見積で1ヶ月程度の期間を要し、これに運営事業者の事業採算性の確認などの準備を考慮すると3ヶ月の公募期間は欲しい。

注) 事業者のノウハウ保護のため、公表にあたり参加事業者に内容を事前に確認しています。

<対話結果>

・土地は賃貸し、建物については賃借人による耐震診断や耐震化整備の実施及び土地の賃貸期間後における解体を条件に譲渡することで、市にとって費用負担が少なくなるというメリットがある。しかし、その実現に向けては、調査対象施設の建設当時の用途地域であった「住居地域」が、現在では「第一種中高層住居専用地域」となっていることから原則500㎡以下の店舗しか運営できず、一方で調査対象施設が約900㎡であるため、民間事業者による既存施設を活用した事業を実施するには、500㎡を超えた部分の活用方法などに課題がある。

(2) 旧市宮村上団地

【事業者①の提案概要】

事業者①	想定する処分方法（売却，賃借，その他）	・事業用定期借地契約にて土地を更地で賃借し，ロードサイド店舗用地として活用する。
	具体的な活用方法とその開始までの期間（既存施設の取り扱いを含む。）	・公募までの準備期間で3ヶ月程度必要と考える。 ・賃貸借契約の締結から店舗のオープンまでは半年から1年間程度の期間を想定している。 ・想定費用については，出店するテナントによるため現時点での算出は難しい。
	地域に貢献する取組み（地域住民の雇用等）	・出店企業の店舗運営に際し，アルバイト等については地域住民からの採用が想定される。 ・店舗ができることで地域住民の生活利便性の向上が考えられる。
	対象地の活用において考慮すべき課題等	・ロードサイド店舗用地として利用する場合には国道16号への切り下げが必要となる。
	今後計画を具体化するにあたり，行政に期待する支援や配慮してほしい事項等	・賃料の発生時期について，出店企業は店舗オープン日を希望することが想定されるため，契約内容に配慮が必要と考える。

<主なご意見>

○想定する処分方法について

・賃貸借期間は20年を想定しているが，20年経過後も契約を継続したい場合は再契約も可能である。

○具体的な活用方法とその開始までの期間（既存施設の取り扱いを含む。）について

・対象地周辺は東西南北に広く商圈がある立地になっている。また，角地であり逆車線から信号のある右折レーンで入ることが可能であること，かつ，側道があることから信号待ちすればストレスなく逆車線に出られるということでロードサイド店舗を建設するには立地がとても良いと考えている。

・ロードサイド店舗への出店については，飲食店と物販店の2つのパターンを考えている。

・本提案による市のメリットとしては，建物の建設費用が不要であること，契約期間中に空き店舗となった場合でも，店舗建設・管理事業者が賃料を支払うことから安定して賃料収入を得られることが挙げられる。

・賃貸借料の設定の方法としては，出店事業者による家賃支払い可能額を店舗建設・管理事業者が確認した後に市へ地代支払い可能額を提案する方法が一般的だが，市が要望する地

代を基に出店事業者に求める家賃額を設定する方法もある。

○対象地の活用において考慮すべき課題等について

- ・国道16号の切り下げについて、仮にできないとなった場合でも側道が結構広いのでそちらを利用するなどの方法があると思う。
- ・公募の際に資料として出せるものであれば敷地図やインフラ関係の資料を添付した方が良いと思う。

注) 事業者のノウハウ保護のため、公表にあたり参加事業者に内容を事前に確認しています。

<対話結果>

- ・国道16号に面した好立地を生かし、ロードサイド用地として事業用定期借地契約により土地を貸付けることで安定した賃料収入が得られる可能性があるが、賃貸借契約後における賃料の発生時期や国道の切り下げにおける対応などの課題がある。

## 5 今後の取組み

今回のサウンディング型市場調査の結果も参考に、引き続き跡地活用に向けて検討を進めていきます。