

令和5年度 第1回 八千代市公共施設再編検討・検証委員会
会議録

日時 令和5年8月3日（木） 午前10時00分から午前11時20分まで

場所 八千代市役所 別館2階 第2会議室

開催方法 リモート開催（ZOOM）

議題 八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和4年度版】
について

出席者 【委員】 柳澤 委員長 （有識者 2号委員）
齋藤 委員 （有識者 2号委員）
西尾 委員 （有識者 2号委員）
石橋 委員 （市民 1号委員）
佐藤 委員 （市民 1号委員）
松木田 委員 （市民 1号委員）

【事務局】 渡邊 課長 （資産管理課）
西中 副主幹 （資産管理課）
糸賀 主任主事 （資産管理課）

公開又は非公開の別 公開

傍聴人 0名

定刻、会議が開会し、配布資料の確認があった。

-議題 八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和4年度版】について-

【柳澤委員長】

本日の出席委員は6名となります。

本委員会設置要領第5条第2項の規定により委員の半数以上の出席に達しておりますので、ただいまから令和5年度第1回八千代市公共施設再編検討・検証委員会を開催いたします。

議題は「八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和4年度版】について」となっていますので、事務局から説明をお願いします。

【事務局（糸賀主任主事）】

事務局の糸賀です、よろしくお願いします。

ここからは画面共有にて、進めさせていただきます。

それでは、資料1「八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和4年度版】について」に沿って、ご説明させていただきます。

1 ページ目をご覧ください。

本日は、主に各種取組内容の令和4年度版における取組に対して、評価・助言をいただきたく思います。対象となる取組といたしましては、令和4年3月に行われた「令和3年度第2回八千代市公共施設再編検討・検証委員会」にて発議された内容に基づき、①「新施設の建設」から⑩「その他、委員長が必要と認めるもの」に該当する取組としております。

続きまして、2 ページ目をご覧ください。

こちらは、令和4年度において実施内容を位置付けている34項目の取組の内、先程の①から⑩のいずれかに該当する取組を抽出した一覧表となっております。該当する取組は34項目中、22項目となっており、左側から各種取組内容全体における取組No、施設名、取組内容、令和4年度における実施内容、進捗の状況となっております。

進捗につきましては、◎が実施、○が一部実施、×が未実施としております。

そして、3 ページ以降からは、22項目の各取組における個票になっています。

続いて、本日の議題の進め方ですが、はじめに22項目の取組において、こちらの色付けしている取組のご説明をさせていただきます。

黄色で色付けしている取組をご覧ください。こちらの取組については、進捗が「○」または「×」となっている取組となっており、「◎」ではないことから、なぜ実施が完了できなかったのか、その詳細な理由についてご説明をいたします。

続いて、緑色で色付けしている取組をご覧ください。こちらの取組については、進捗が「◎」となっている取組の内、計画より前倒しで取組が実施できた取組となっており、なぜ前倒し

で取組を実施出来たのか、その詳細な理由についてご説明いたします。

続いて、水色で色付けしている取組をご覧ください。こちらの取組については、令和4年度_年度別計画において、「協議・検討」が記載されている取組となっており、その協議・検討した具体的な内容についてご説明いたします。

以上、これらの色付けされている各取組についてのご説明をした後、委員の皆様による意見交換をお願いしたいと思います。

その後、各取組における今後を見据えた助言をいただければと思いますが、今回の助言対象である22項目全てに助言をいただくことは、取組内容の性質上及び限られた時間の中では効果的ではないとし、委員長と協議の上、本日はピンクで色付けしている、取組No15・16・17の各旧3小学校及び取組No25・26のすてっぷ21における跡地活用について、特に助言を賜りたいと思います。

それでは、資料1の3ページ目をご覧ください。こちらは「大和田中学校」に関する取組となっており、進捗が「×」の未実施となっております。

「×」の理由としましては、文部科学省からの高齢者や障害者等の移動等の円滑化の促進に係る通知などにより、校舎及び体育館における車いす使用者用のトイレの設置やスロープ等による段差の解消、またエレベータの整備について要請されていることを踏まえ、学校におけるバリアフリー化について、長寿命化改修工事にあわせて実施することとしたことなどから、学校の長寿命化改修工事实施年度の一部見直しを行ったことによるものです。

なお、今年度、大和田中学校に代えて大和田小学校の長寿命化改修工事における実施設計をしているところです。

続いて5ページをご覧ください。こちらは「市民活動サポートセンター」に関する取組となっており、進捗が「◎」の実施となっております。

年度別計画上では「方針決定」まででしたが、年度早々に市社会福祉協議会が設置しているボランティアセンターと統合する方針を決定したことから、計画より前倒しする形で施設の設置管理条例廃止及び市社会福祉協議会との協定の締結等を令和4年度内に行うことが出来ました。

なお、今年の4月1日から新たに「八千代市ボランティアセンター・市民活動推進センター」として運営を開始しております。

続いて11ページをご覧ください。こちらは「少年自然の家」に関する取組となっており、進捗が「◎」の実施となっております。

こちらについては、取組内容が廃止方針を基にその行程を決定するものとなっており、廃止方針の決定にあたっては代替施設である手賀の丘少年自然の家での宿泊学習の実施を前提としていましたが、新型コロナウイルス感染症の影響から令和2年度及び令和3年度は実施ができず、令和4年度においても実施が不透明であったことから、年度別計画上では「行程決定」と位置付けていたところですが、新型コロナウイルス感染症が落ち着いた昨年度、代替施設にて多彩な自然体験学習や集団宿泊体験活動を実施し、高い効果があることが

確認できたことから、昨年12月の議会において少年自然の家に関する設置管理条例が廃止されたところであります。

なお、今後については、建物の解体撤去に向けて着手していく予定となります。

続いて13ページをご覧ください。こちらは「旧すてっぷ21勝田台」に関する取組となっており、進捗が「○」の一部実施となっております。

年度別計画では「工事/方針決定」となっており、解体工事については完了しましたが、用地の確定測量と併せて実施する道路のセットバック部分の分筆登記が完了しなかったこともあり、跡地活用についての方針決定には至りませんでした。

なお、分筆登記については今年5月に完了したことから、今年度の方針決定を行う予定です。

続いて14ページをご覧ください。こちらは「すてっぷ21大和田」に関する取組となっており、進捗が「×」の未実施となっております。

今年度には児童発達支援センターとすてっぷ21大和田の新複合施設が開所される予定であることを踏まえ、現すてっぷ21大和田の跡地活用について今年の2月から3月に「サウンディング型市場調査」にて、民間による跡地の活用アイデアを募集したところではあります。参加者が無く建物の解体条件付きでの売却等の具体的な利活用が確認できなかったことが方針決定に至らなかった理由となります。

今年度については、昨年度の結果を踏まえ、売却等の具体的な利活用について検討してまいります。

続いて17ページ目をご覧ください。こちらは「市立まつわ団地」に関する取組となっており、進捗が「×」の未実施となっております。

理由としましては、当該団地は平成30年度に入居募集を停止しており、昨年度は数名の移転手続きを完了したところですが、入居者全員の移転に至らなかったためとなります。

なお、今年度において、引き続き移転手続きの実施及び用途廃止に向けて実施していく予定です。

続いて22ページ目をご覧ください。こちらは「旧八千代台公共センター」に関する取組となっており、進捗が「◎」の実施となっております。

年度別計画では「解体設計/協議・検討」となっており、昨年度にて、解体工事实施設計を行い、解体工事に着手して今年の5月にて解体工事が完了しました。

位置図及び現場写真についてはこちらのとおりとなっており、赤く囲っている八千代台駅の西口出口からほど近い場所に今回の土地が位置し、その跡地における協議・検討につきましては、八千代市第5次総合計画にて、京成本線沿線地域の活性化及び再整備に向けたビジョンを検討することとしており、その中で利活用することが見込まれることから暫定的な利活用を想定し、民間による土地の活用アイデアを調査する「サウンディング型市場調査」を実施したところ、「24時間営業の時間貸し駐車場」として利活用するといったご意見を頂戴したところであります。

そのご意見を踏まえ、現状としましては、先月末まで土地の貸付に伴う一般競争入札の入札参加申込みの受付を行い、8月10日の開札予定となっております。

以上が各個票のご説明を含め事務局からとなります。

【柳澤委員長】

それでは、今の事務局からの説明を踏まえて委員間で議論を行っていきたいと思いますが、確認として最初の大和田中学校についてバリアフリーの関係で大和田小学校に長寿命化対策の対象校を変更したということで、今後大和田中学校の長寿命化対策をしないといったことではないということですか。

【事務局（渡邊課長）】

建物の劣化度やその他の総合的な観点から年度における長寿命化改修の実施対象の学校を定めていたところなのですけれども、新たにバリアフリーという観点が加わったことから、改めて順番を見直して見込まれるニーズやその他を踏まえて順番を入れ替えたというところで全体的に改修をするというところは基本変わっておりません。

【柳澤委員長】

全体の見直しを行い、大和田小学校の長寿命化の必要性が出てきたから大和田中学校の長寿命化は少し延期したということで、中学校のバリアフリー関連の改修が不必要であるから小学校になったということではないわけですか。

【事務局（渡邊課長）】

そのとおりです。

【柳澤委員長】

分かりました。

委員の皆様からは、ご意見等ありますでしょうか。

【西尾委員】

最初に34項目の中から22項目を抽出しており、抽出条件が①から⑩までとして、それに該当するものということですが、どの番号の抽出条件で抽出されたのか一覧表のところで分かるようになった方がよいかと思いました。特に注目しなければいけない部分があると分るので、できればそうしていただきたいという意味です。

次に2点目として、進捗が「◎」の実施した取組のうち、前倒しで実施できた部分についてはご説明いただきそれ自体はよいことだと思いますが、「なぜ前倒しでできたのか」といった理由についての具体的な説明がない部分があったかのように思います。

理由が明確になっていると、今後同様の案件の場合、同じような状況で取り組めれば他の事業や施設についても前倒しで実施できる可能性があり、今後に繋げていけるかと思えます。前倒しできたものについては、なぜ前倒しできたのかといった具体的な理由の説明をいただいた方がよいかと思えます。

特に取組 No. 12「市民活動サポートセンター」と取組 No. 40「旧八千代台公共センター」で、取組 No. 22「少年自然の家」については具体的な説明があったと思えますので、取組 No. 12と40について、なぜ前倒しできたのかということは知りたいと思えました。

最後3点目ですが、進捗が「×」の未実施だった取組について、なぜ未実施であったかの理由の説明があったかと思うのですが、今後の見込みについてはいかがでしょうか。計画通りできなくて今後どうなっていくのか、いつそれができるのかというところの説明がなかったように思います。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。事務局から今のご意見、またはご質問に関してご回答いただければと思えますが。

【事務局（糸賀主任主事）】

1点目につきまして、今回の一覧表では抽出条件の①から⑩のどの番号に対応しているか記載していなかったため、次回の会議資料では記載させていただきたいと思えます。

続きまして、2点目の進捗が「◎」の実施した取組で計画より前倒しできた取組 No. 12「市民活動サポートセンター」ですが、こちらは年度当初の4月に「公共施設再配置等推進委員会」にて、早めに機能移転といった今後の方向性を確定することができたことから、前倒しで移転後の設置協定を12月に締結できたところであります。

なお、取組 No. 40「旧八千代台公共センター」につきましては、前倒しできた取組ではなく、計画どおりに実施した取組となっております。

最後に、3点目の進捗が「×」の未実施であった取組で、取組 No. 1「大和田中学校」につきましては、先ほどの説明させていただいたとおり、様々なニーズ等にあわせて適宜長寿命化の対象学校を変更しているところで、大和田中学校に関しましては「八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和5年度版】」にて記載しておりますが、令和7年度に実施設計と令和8年度より工事の予定となっております。

取組 No. 26「すてっぷ21大和田」につきましては、建物の解体条件にてサウンディング型市場調査を実施したところ参加希望者がいなかったということで、今後につきましては必要に応じて条件を変更して再度広く民間による利活用案を探っていく予定となっております。

取組 No. 34「市立まつわ団地」につきましては、昨年度に引き続き入居者の方と移転

に向けた手続きを行う予定となっております。

【柳澤委員長】

「×」の取組 No. 26 「すてっぷ2 1大和田」については、今ある建物を活用するという中でサウンディング型市場調査を実施したが手が挙げられなかったため、建物は解体し更地にした後に再度サウンディング型市場調査を実施する方針ですか。

【事務局（渡邊課長）】

すてっぷ2 1大和田につきましては、建物の耐震性に問題があるため建物の解体を市が行った後に土地の利活用を行うのか、もしくは現状有姿で民間の方が解体を行うのかといったいずれかのご意見がいただければといったサウンディング型市場調査を実施したところですが、参加者がなかったということです。

今後は、ご意見を改めて聴取するのか、市の方で解体をするのかというような判断をこれからするという事になってこようかと思えます。

【柳澤委員長】

いずれにしても、建物は解体せざるを得ない状況で「それを市が負担するのか、業者が負担するのか」といった部分がまだ決まってない中で、それも踏まえたサウンディング型市場調査を実施したら特に興味を示す業者がいなかったということですね。

【事務局（渡邊課長）】

そうですね、タイミングが合わなかったのか参加者がいなかったということでございます。

【柳澤委員長】

西尾委員いかがですか、今の事務局の回答に関して。

【西尾委員】

状況については分かりましたけれども、やはりできなかったということであればその原因をきちんと分析をして、今後どうしていくのかできるだけ具体的に方向性を示した方がいいかと思えます。

特に中学校の長寿命化改修工事については、やらないことではないということは分かりましたけれども、いつやっていくのかということがすごく気になってくるころだと思いますので、できるだけ具体的に示した方がよいかと思いました。

また、サウンディング型市場調査の件で、取組 No. 40 「旧八千代台公共センター」については参加してくれた事業者が1社しかいなかったということですので、サウンディン

グの取り組み自体はすごくよいと思うのですが、やはり条件があまりよくないと参加者の確保が難しいという課題があったりするので、今後どういう形で工夫していけば多くの参加者を得られるのか、ということは大きな課題だと思います。

一度不成立になったらなぜ不成立になったのかといった原因や、どういった工夫をすれば民間事業者に参加してもらえるのかというところは、ちゃんと分析をして次に繋げたほうがよいのかと思います。

【柳澤委員長】

ありがとうございました、非常に重要なご意見かなと思います。

方針に対して、単純に「できなかった、遅れている」といったことだけではなくて、その理由をもう少し分析していかないと対策が立てられないと思います。

それから今後では、学校の長寿命化についてはバリアフリー等の対応ということで、学校の順番を替える新しい計画にどのぐらいの時間がかかるのかといった点のロードマップをしっかりと示していただくことと。

サウンディング型市場調査を実施した結果参加者がいないことについては、「どのような条件だったら参加するのか」といった原因の分析と対策を同時に進めていただければというふうに思います。他にご意見はありますか。

【斎藤委員】

取組 No. 15・16・17「旧阿蘇小学校/旧米本小学校/旧米本南小学校」については、前回の委員会の中でもあったのですが、それぞれ全く立地条件が違うというのがあり、旧阿蘇小であれば昔の集落の中、旧米本南小学校であれば比較的住宅が周りにあり、旧米本小学校は比較的自然の多いといったところです。それぞれの立地条件があるので、その特性を生かした利活用ができればいいのかなと思いました。

それと今回新たに取組 No. 26「すてっぷ21大和田」と取組 No. 25「旧すてっぷ21勝田台」の2つの跡地活用についてなのですが、いただいた資料の中で立地条件が一目で分かる資料があると助かるなと思いました。前もってネットなどで見てどういう立地条件のところ建っているものか分からないと、活用について考えにくいのかなと思いました。

私のほうで確認したのですが、すてっぷ21大和田は市役所からそこまで遠くない位置にあって、市民体育館近くの住宅街の中にあります。

具体的な利活用方法というのはまだないのですが、「住宅街に建っているすてっぷ21大和田を今後どうしていくのか」という条件での跡地活用の検討になるかなと思います。

また、旧すてっぷ21勝田台というのは、勝田台の住宅街の外れにあって周りが畑に囲まれている場所に建っているため、その畑があるといった自然を生かせるような跡地活用

ができればいいのかなあと思いました。住宅街であれば売却して住宅を建てるといった方法があるのですが、そこについては、なかなかそういった利活用方法は難しいのかなと思うので、それぞれの立地条件にあった内容で検討していく必要があるのかなと感じました。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。

取組No. 15・16・17「旧阿蘇小学校/旧米本小学校/旧米本南小学校」については、令和4年度にワークショップを実施して市民を巻き込んでいろいろな跡地活用についての意見交換をしたということで、それを踏まえてサウンディング型市場調査を今年度進めているというところです。

この辺については、特にワークショップで出てきた案が具現化する可能性が高いのか低いのか、事務局の方から説明はございますか。

【事務局（糸賀主任主事）】

今回は特に跡地活用について皆様からご意見をいただきたいというところがありましたので、今から跡地活用についての説明をさせていただきたいと思います。

画面共有にて失礼いたします。

それでは、はじめに取組No. 15・16・17「旧阿蘇小学校/旧米本小学校/旧米本南小学校」についてご説明いたします。

資料1の6ページをご覧ください。今年の3月開催の本委員会にて、ワークショップに関するご説明をさせていただいたところですが、その結果を踏まえて今年の4月中旬に第2回目となるサウンディング型市場調査を実施しました。

結果としては、大人や子どもが利用できる学び舎やスポーツで繋がるサードプレイスといったご提案をいただき事業者が利活用に対して関心をもっていることが把握できましたが、具体的な利活用を検討するにあたり都市計画上の用途地域における制限などがあるため、その点の整理を進めてまいりたいと考えております。

なお、旧3小学校における用途地域としては、こちらの表となっており特に旧阿蘇小学校は森林や農地を守り、市街化することを抑制する市街化調整区域となっていることから、ワークショップで出てきた案にもありましたが、商業目的での利活用が困難である状況となっております。

続いて取組No. 25「旧すてっぷ21勝田台」の跡地活用につきましては、先程説明させていただきましたが、建物の解体が完了して今年度の方針決定を行う予定となっており、令和3年11月に建物の解体後の更地とした場合におけるサウンディング型市場調査を実施したところ参加希望事業者はいらっしゃいませんでしたが、その後関心を持たれている事業者がいらっしゃる中で跡地活用について可能性を模索しているところです。

なお、跡地の位置ですが、勝田台公民館近くにあり勝田台駅から約1.5kmの場所となります。

また、都市計画上による用途地域の制限として、先程の旧阿蘇小学校同様に市街化調整区域となります。

最後に、取組No.26「すてっぷ21大和田」の跡地活用につきましては、先程の説明のとおり、建物の解体条件付きでのサウンディング型市場調査を実施しましたが、参加希望事業者がおらず、売却や貸付などの具体的な利活用は確認できていない状況となっておりますが、今後は、利活用について検討を行っていくとともに並行して確定測量を行っていく予定となっております。なお、すてっぷ21大和田の位置ですが、大和田中学校近くにあり八千代中央駅から約900mの場所となります。

以上が事務局からのご説明になります。

【柳澤委員長】

はい、旧3小学校とすてっぷ21に関わる跡地活用について状況のご説明をいただきました。

この旧3小学校の跡地活用については、いろいろな意見どちらかというと商業系の提案が出たけれども、それは実際には用途地域の関係で法的な規制があるという現状ですね。

ワークショップではそういった条件は抜きにしていろいろな意見が出てきていますが、実際は制約があるということですね。

【事務局（西中副主幹）】

旧阿蘇小学校は市街化調整区域、旧米本小学校は第1種中高層住居専用地域、旧米本南小学校は第1種低層住居専用地域といったように、各々異なっていて比較的制限が厳しい用途地域に存在しています。

【柳澤委員長】

はい、事情は分かりました。

せっかくいろいろ意見出してもらい「これがいい」ということでも、後でわかったわけではなくて「結局こういうのは作れません」ということで、やり方によってはもしかすると最初に条件をある程度説明した上で意見を出してもらおうということもあったのかなと思います。

【事務局（渡邊課長）】

ワークショップの冒頭では、施設の概要や条件的なものを簡単に触れさせていただいたのですけれども、学校を民間活用していこうということで維持管理経費を一定程度稼ぎながら事業を進めなければいけないという部分がありましたので、やはり商業目的といった部分に皆さんの視点が大部分向いてしまったのかなというところはあります。

【柳澤委員長】

学校として使う場合は用途地域でもいいですが、どうしてもビジネスが絡んでくるとできないことがあるということですが、社会教育団体に部屋を貸し出すとか地域の人たちが利用する時に使用料を取ることは可能ですか。

【事務局（渡邊課長）】

ワークショップを始める段階では、基本的に民間の方に全体の維持管理をしていただく中で、現在は従前の学校の時と同じようにいわゆる学校開放として社会体育団体に暫定的に使っていただいているという状況で、昨年度の決算実績で見ますと旧小学校1校当たり約500万程度の維持管理経費がかかっているということになりますので、最低年間500万程度を捻出して運営をしていただくという状況になっています。

今、お話をいただいたような条件を見直す部分につきましては、次の段階でまた考えていきたいと思っております。

【柳澤委員長】

一応、ワークショップは実施できたということで「◎」になっていますけども、今後、利活用の段階に進んでいけるかという部分がまだ未確定ということで、その辺の見通しというのはあまりはっきりしていないということですよ。

何か関連してでも結構ですが、他にありませんでしょうか。

【松木田委員】

私は検見川の方で19年草野球の監督やっており、検見川の中学校の校庭を借りることが多いです。使用用途の制限がある中で、例えばグラウンドをスポーツ団体などが借りたいといった要望が多いのでそういった方に上手く開放する、また有志のサッカーとか野球スクールも結構あると思うので、そういったことに使えたらいいのかなと思いました。

あと先ほど西尾委員がおっしゃったように、サウンディング型市場調査については効果が出なければ今一度見直すといった、やり方を検討していただいてご報告いただければと思います。

また、斎藤委員がおっしゃった全体の位置関係について、私も今地図で調べながら立地を見ているのですけれども、利便性や導線、または施設ごとの連動性を踏まえて、全体像が見えると非常にいいのかなというふうに思いました。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。

西尾委員と松木田委員から、参加者がいなかったサウンディング型市場調査についてご意見がありました事務局いかがでしょうか。

【事務局（渡邊課長）】

「参加者がなかった原因等の分析は如何か」といったご意見につきまして、八千代市が実施しているサウンディング型市場調査の件数は増えてはきていますけれども、いわゆる事業者の方の負担として資料の作成やヒアリングの場にお越しいただくといった部分が発生しており、その後の事業化に進むという段階においてその方に対するいわゆるインセンティブというようなものは現在のところないような形で実施しております。

他の団体で実施されているサウンディング型市場調査が、どのように行われているのか今後研究して参りたいと思います。

【柳澤委員長】

跡地活用の際により多くの事業者が興味を示す、また参加できるようなインセンティブをどう取ってくるのか。費用の負担がかかる割にはあまり可能性がないとおそらく事業者は手を挙げてこないと思いますので、何かうまい仕組みがあれば。

プロポーザルとして参加していただくタイプもあるかもしれませんし、ある程度の方針は市側で決めないとなかなか難しいところで、事業者に「可能性があるか探ってください」ということではなくて、ある程度行政側で分析をしてモデル化をすることも必要なのかもしれません。

他にありますでしょうか。

【石橋委員】

2点ありまして、「×」の未実施であった取組No. 34「市立まつわ団地」について、「入居者全員の移転に至らなかったため」という未実施の理由は分かったのですが、移転をしていない方が今後移転するのかどうか次第で今後市営住宅を廃止するという事だと思うので、いつ頃移転できるのか気になりました。

2点目は跡地活用について意見をもらいたいということだと思のですが、「この跡地活用についてどう思いますか」ということに対する意見なのか、または「具体的にどういった利活用方法が考えられるか」という意味での意見なのか気になりました。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。事務局、その点についてはいかがですか。

【事務局（糸賀主任主事）】

初めに市立まつわ団地の移転につきましては、現在施設所管部署にて残っている入居者の方と協議を行っており、今年度中の移転を目指しております。

続いて跡地活用におけるご意見につきまして、今回は旧3小学校とすてっぷ21に係る案件となっております、いずれも実現性のある具体的な利活用に向けて検討中ですので「その

ためにはどうしたらよいか」といったご意見をいただければと思います。

【柳澤委員長】

跡地活用に関しては方針に対してその進捗状況が「×」「○」「◎」ということですが、「そもそもその内容が適切であるかどうか」といった踏み込んだ議論についてはいかがでしょうか。

進捗状況として、「予定していたことができた、できなかった」という点は分かったのですが、旧3小学校について「◎」にはなっているけれども実際には用途地域の問題があり、サウンディング型市場調査を実施しているけれども結局事業者からの手が挙がらなくて進まないといったことも十分あり得るわけですよね。

石橋委員いかがでしょうか、何かご提案があれば。

【石橋委員】

具体的な案に対しての意見ではなく、全体の方針や進め方についての意見ということは分かりました。

そこでひとつ思ったのが、先ほどの「条件を提示した上でワークショップを行っていたら結果が変わっていたのではないか」といったところに関わると思うのですが、まずその活用における土地の条件の範囲内で何ができるかというのが分かっていた方がワークショップをするにしてもサウンディング型市場調査をするにしても実現可能性は高まる計画ができると思いますので、現在の土地の枠組みで何ができるのかというのが気になったところです。

【柳澤委員長】

サウンディング型市場調査やワークショップの仕方、またその条件や報酬などの費用の面も含めていろいろ工夫が必要かなと思います。

西尾委員はいろいろその辺のご経験があるかと思うのですが、何かサウンディングにおいて事業者からあまり手が挙がらないといった問題に対して、何か他自治体の事例はご存知だったりしますか。

【西尾委員】

先ほど事務局がおっしゃったインセンティブの設定について、サウンディング型市場調査に参加した事業者がその後のプロポーザルの時などに加点されるなどの具体的なメリットを示したり、場合によってはサウンディング後にそのまま随意契約できるといった思い切ったことを行っている自治体もあつたりするので、インセンティブの設定は大事だと思います。

あとは、「サウンディングのサウンディング」といった公式なサウンディングをやる前

にあらかじめいろいろな企業の意見などを聞いてみる方が「いざ蓋を開けてみたらみんな参加しない」ということだと困るので、サウンディングのサウンディング的なことを行ってある程度感触をつかむことが考えられると思います。日頃からの企業とのコミュニケーションが取れてないと難しいかなと思いますが、「今のままではちょっと事業者が手を挙げるのは無理そう」という場合は、「どこを直したらいいのか」というところを事前に把握しておく。サウンディングを有効に生かすには、そういった企業とのコミュニケーションをもっと図っていくことが大事になると思いました。

また、ワークショップについて、やはり市民の皆さんのご意見を聞きながらやっていくことは、行政と市民との間で信頼関係を構築するためにはものすごく大事なことで、現状は少しまずいという気がしました。行政としてはしっかり説明をしながらやっているということだと思うのですが、結局いろいろ提案したことが用途地域の関係で「ほとんどできません」ということになると、市民は「何だったのか」ということになりかねないと思うので、ちょっと心配をしています。

ただ、一方で事務局の説明があったように、最初から制約条件を付けすぎると発想の幅が狭まってしまうのは、気持ちとしてはわかると思いますので、今後どうしていくかということ、きちんと丁寧に考えて進めて行く必要があるかと思います。

用途地域の関係で「できること、できないこと」があることはしょうがないことなので、やはりそこは先ほどのご意見にもあったように「何ができて、何ができないのか」ということを明確にし、市民と共有しながら次の一歩を進めていく必要があるかと思いません。

たとえば、進め方として、現状「具体的にこのような施設がいい」といったことが出てきていると思うのですが、それを一旦具体的な施設という形ではなくて、「どんなことを実現したいのか」「どんな施設になるとみんなが使いやすいか、誇りに思えるか」といった具体的なところから抽象的な観点にして、「今の制約条件の中でみんなが実現したい機能を達成するには、どういう工夫ができるのか」といった形で落とし込むことが考えられます。「これをやりたい」ということごの気持ちや方向性について、今の制約条件の中に落とし込んでいくにはどうしたらよいか検討していくと、皆さんが出した意見が無駄にならずに繋がっていくと思いました。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。

確かにサウンディング型市場調査に関しては、公式で行う前にデベロッパーやゼネコンなど今まで繋がりがある業者にヒアリングをかけてどういう条件だったら参加できそうかといったことを事前に探る必要があるのかなど。

千葉市役所の建て替えの際は、最初は非公式でいろいろな業界にヒアリングを行い、「あそこにいろいろな商業施設などを配置するのは難しい」といったことをサウンディン

グの実施前から把握していただきましたので、事前に1回聞いてみることも必要なのかなと思います。

ワークショップに関しては、跡地活用ではないですけど、今佐倉市で駅前の大きなコミュニティセンターにおける内容の入れ替えを行っております。そこでは学生を巻き込んでワークショップをやっているのですが、そこではあまり制約をしたくない一方でやはり法的な条件や市の事情や財政の問題もあるので、ある程度市側で用意しているモデルとそれにプラスして「ここはちょっと変えたほうがいい」といった少し自由な提案も入れながらいろいろな案を出しつつ、それを関係者と協議しながら進めています。

今回のワークショップについても「今まで皆さんに意見を出してもらいましたが、結果的に事情でこうなりました」という形になると「せっかくいろいろワークショップでやってきたのになんだ」といった話になってしまうので、同じ方を対象にするのかわかりませんが継続的に住民の代表の方たちと何か次の段階として「前は自由に意見を出してもらいましたが、今回はこういう条件でいくつかのモデルを作ったので、これについて意見ください」といったことなど。

先ほど西尾委員がおっしゃったように、今度は上位の理念やコンセプトに立ち返り「どういったまちづくり、どういうことをやりたいのか」ということを明確にした上で調整していくやり方もあるかもしれませんので、これで途切れてしまうのはまずいかなという気はします。

佐藤委員はいかがでしょうか。

【佐藤委員】

質問ですが、サウンディング型市場調査として事業者に手を挙げていただくのを待っている形ですか。こちらの方から、先ほどのサッカー教室などにアピールしていくことはいかがですか。

【事務局（渡邊課長）】

特に跡地の売却におけるサウンディング型市場調査の実施につきましては、以前に他の土地を購入していただいた事業者の方などに対してスケジュールのご案内などを現状行っております。

【柳澤委員長】

公式なサウンディング型市場調査ではなくて、事前に事業者と接触することもあるのですかね。

【事務局（渡邊課長）】

旧3小学校におけるサウンディング型市場調査は過去2回実施していますが、実施時以

外で事業者から随時お声がけをいただくことがございます。

その場合、サウンディング調査の前後にて実際に旧3小学校にご案内する、またお話を伺うなどをしております。

【柳澤委員長】

結果的にはいかがでしょうか。

【事務局（渡邊課長）】

提案の具体性において「こういったことを自分はやりたい」という方、またもう少し事業性を見据えた方までいらっしゃいますが、実際に旧3学校を見学すると自身の事業者のみでは難しいといった判断をされている方が結構いらっしゃる印象です。

【柳澤委員長】

一つの事業者が全部やるという形が難しいということで、複数の事業者が連携して行う可能性、または自治体の方が主導して貸出または一部売却などの可能性はあるのですかね。

【事務局（渡邊課長）】

1回目のサウンディング型市場調査でのヒアリングにて、参加事業者から他の方とも連携して行っていきたいといったお話もございまして、皆さんの了解を得た上で複数の参加事業者に集まっていただき意見交換をする場を設けました。その中で、事業者間が連携して行うといったことを検討しております。

【柳澤委員長】

はい、分かりました。

ここまでで、委員の皆さんからはご発言をいただいておりますが、何か追加でご意見やご質問等あればお願いします。

（ご意見等なし）

ちなみに、取組 No. 40 「旧八千代台公共センター」の跡地活用については、結果的に駐車場として活用するといったことでしょうか。

【事務局（渡邊課長）】

こちらについては、建物の耐震性がないということで、優先的に解体工事を進めてきました。

そして、解体工事が終了しその後の活用という中で、こちらについては京成八千代台駅に近いということで、八千代市の総合計画にて「京成沿線の活性化及び再整備に向けた

ビジョンを検討する」としており、その進捗を踏まえて、まずは暫定利用といった考えで「この期間であれば活用できる」といったアイデアをいただくサウンディング型市場を実施しました。その中で「時間貸しの駐車場で、その借用期間は5年間で適当ではないか」というようなご意見を受け、現在暫定的な市有地貸付一般競争入札を行っております。

【柳澤委員長】

5年間の定期借地ということですかね。

【事務局（渡邊課長）】

そこに新たに建物を建ててしまうと5年後の返還の担保が取れなくなってしまうので、それは行わない条件で貸し付けの入札を行っています。

【柳澤委員長】

その場合は駐車場ぐらいか、または仮設の商業施設のようなものがあるかもしれませんが、それは結果的に市の方針に沿っているというところでよろしいでしょうか。

今後の駅前の活性化といった、市の方針に沿っているということであればよろしいかなと思いますけど、その意図とずれていると。本当は駐車場ではなく、別の活用を考えていたが結果的にやむを得ないということでもないわけですね。

【事務局（渡邊課長）】

いわゆる活性化をするために駅周辺をどうしていこうかといったプランニングはこれからということですので、今後の方向性が決まるまでの間で暫定的な貸し付けを行う考えです。

【柳澤委員長】

そうしたら、そのプランニングの方が重要であるということですね。

【事務局（渡邊課長）】

はい、おっしゃるとおりです。

【柳澤委員長】

分かりました。

この件については将来的な5年後に返還してもらった後にどうするかといったことの方が重要だと思いますけども、その検討については資産管理課ではなく別の部署で進めて行くのでしょうか。

【事務局（渡邊課長）】

プランニングについては、都市計画であるとかまちづくりを考える部署がございますので、そちらの方で別途進めるものでございます。

【柳澤委員長】

はい、了解しました、他にはよろしいでしょうか。

（特になし）

それでは、本日の議題については終了したいと思います。

長時間にわたり議事の進行にご協力いただき、また委員の皆様には貴重なご意見いただきありがとうございました。

事務局には本日提示されたご意見等につきまして、今後の公共施設等に関する施策の反映においてご検討いただければと思います。

それから資料の作り方についてご助言いただいておりますので、次回以降の反映をよろしく願います。

何か事務局側から連絡等があればよろしく願います。

【事務局（糸賀主任主事）】

本日は貴重なご意見を皆様からいただき、ありがとうございました。

今後の予定といたしましては、事務局で今回の議事録及びご意見の取りまとめさせていただいた後に、委員の皆様へ送付させていただきますのでご確認をお願いいたします。

その後、皆様のご確認を踏まえて議事録につきましてはホームページ公開させていただきますので、ご了承をお願いしたいと思います。

最後になりますが、今年度における次回の委員会につきまして、年明けの3月に令和6年度における計画案のご意見などをいただければと考えておりますので、よろしく願います。

それでは、本日はご参加いただきありがとうございました。