

第3号様式（第4条第1項）

平成29年3月24日

君津市議会議長 安藤敬治様

公共施設等調査特別委員会  
委員長 榎本貞夫

行政視察結果報告書

君津市議会行政視察取扱要綱第4条第1項の規定により、次のとおり報告書を提出します。

記

- 1 期 日 平成29年 2月3日（金）
- 2 視 察 先 松戸市、市原市
- 3 調査事項 対話（サウンディング）型市場調査について
- 4 参加議員 12名  
榎本 貞夫（委員長）、橋本 礼子（副委員長）、  
下田 剣吾、野上 慎治、石上 壘、平田 悦子、  
奈良輪 政五、保坂 好一、加藤 喜代美、三浦 道雄、  
三浦 章、小林 喜久男
- 5 経 費 別紙のとおり

公共施設等調査特別委員会 行政視察経費

① 借上バス	72,900 円
② 有料道路代	7,730 円
③ 視察先土産代	6,000 円
④ 車賃	8,100 円

合 計 94,730 円

## 松戸市

日 時：平成29年2月3日（金） 午前9：30から11：30

場 所：松戸市役所

出席者：松戸市議会事務局 議事調査課長 大谷氏、議事調査課 田中氏、  
建設部 建設総務課長 高尾 氏、  
総合政策部 公共施設再編課 参事監 笹川氏、主査 花嶋氏、  
総合政策部 政策推進課 主任主事 内海氏

### 1 松戸市の概要について ※（ ）内は君津市

住民基本台帳人口（平成28年4月1日時点）：485,077人（86,999人）

面 積：61.38㎢（318.81㎢）

平成27年度普通会計決算額：143,284,464千円（29,319,648千円）

議 員 数：44名（24名）

松戸市は、都心から20キロメートル圏に位置し、さらに千葉県東葛地域（北西部）の一翼に位置している。

西側は江戸川を挟んで東京都葛飾区・埼玉県三郷市に隣接し、南側は市川市、東側は鎌ヶ谷市、東側から北側にかけて柏市・流山市と隣接している。

松戸の市域面積は61.38平方キロメートルで、東西11.4キロメートル、南北11.5キロメートルと、ひし形状の広がりとなっている。



【榎本公共施設等調査特別委員長あいさつ】

## 2 調査事項について

対話（サウンディング）型市場調査について

### (1) 松戸市が行ったサウンディング型市場調査の概要

#### ア 調査の名称

公民連携によるサウンディング型市場調査

#### イ 調査の対象

松戸市東松戸二丁目5番地1および14番地4他6筆 約13,876㎡  
(紙敷土地区画整理66・65街区)

#### ウ 調査の目的等

##### a サウンディング型市場調査を実施する背景

松戸市では、平成24年10月に新市立病院建設に関連した補正予算が可決され「急性期病院の千駄堀への移転」が一定の方向性として決定された。これを受け松戸市土地開発公社において松戸市立病院の建設事業用地として取得していた、紙敷土地区画整理事業66・65街区について、「まちづくり用地」として事業目的の変更を行った。

紙敷地区が松戸市の総合計画・基本構想において商業機能を中心とする交流拠点として位置付けられていること、また、鉄道2路線の交通結節点としての立地特性、都市計画で定められている「用途地域」や「地区計画」などを前提として、当該土地については、これらの考え方や方針に合致した中で、地域への貢献を踏まえた活用が求められており、また、現在の財政状況を考慮すると、当該土地を有効活用するためには、民間の力を活用することが必要と考えた。

##### b サウンディング調査の目的と効果

- ・活用の検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地利用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になる。
- ・地域の状況や行政課題を提示して“対話”をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを生かした活用案の検討が可能になる。

c サウンディング調査の対象者

土地活用の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

d サウンディング調査の実施スケジュール

- ① サウンディングの実施について（議会説明）
- ② サウンディングの実施について（紙敷区画整理組合役員説明 東部地区長説明）
- ③ サウンディング調査募集開始（記者クラブ・業界紙への情報提供・HPへの公表）
- ④ 参加事業者説明会の開催 12社参加
- ⑤ サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）
- ⑥ サウンディングの実施日時及び場所の連絡
- ⑦ サウンディングの実施（民間事業者との対話）
- ⑧ サウンディングの実施結果を踏まえた追加検討（民間事業者への追加確認等）
- ⑨ サウンディングの結果を踏まえた活用案の検討
- ⑩ サウンディングの実施結果の概要の公表

e サウンディング結果

- ・サウンディング参加事業者 8業者
- ・事業者の内訳は、小売業が3社、総合建設業が3社、広告代理業が1社、建築業が1社
- ・提案内容は、小売業が3社、住宅・小売の複合が1社、官民複合が1社、戸建てが1社、住宅展示場が1社、事業検討可能性の評価が1社
- ・用地活用手段については、定期借地5社、買収1社、買収または定期借地1社、買収は困難1社

(2) 主な質疑

問1 どのような経緯でサウンディング型調査を行うに至ったか。

回答 その様な手法があることは知っていた中で、政府系金融機関を通し、事前調査をしていた経過がある。特別にサウンディングをやろうという決断があったわけではなく、事前にやっていたものを正式に進めていくこととなった。

問2 横浜市が先進事例となる理由について。

回答 横浜市は、みなとみらいの土地の処分等の経緯から、かなり前からサウンディングを行っており、制度として確立されている。また、市から金融機関等へ職員が出向しており、大手企業等との情報共有が図られていることもある。

問3 当該土地の価値に関して、知識が乏しい行政がどのように業者が出してきた提案、数字を判断していくのか。

回答 不動産関係者や広告などからできる限りの情報を収集していく中で、相場感が養われていったように感じる。自分達で判断するしかなかったので、やれることをやっていった。

問4 サウンディング型調査を行うに当たり、議会から何か指摘はあったか。

回答 対象の土地が本当に売れるのか、また、パチンコ店等の娯楽施設が建設されないかといった当該土地が有効活用されないケースを懸念する声があった。

問5 訴訟リスクについてどう考えたか。

回答 訴訟リスクを考慮し、協議を行う審議会の構成メンバーに、弁護士、会計士、都市計画の専門家を入れるなどの配慮をした。

問6 君津市では今後、学校施設の跡地利用が課題となるが、サウンディング型調査の活用等、何かアドバイスはないか。

回答 日刊建設新聞や関係金融機関等、適切な業界に適切な情報提供をすることが重要である。

問7 説明会に来た業者はどこから情報を得ているのか。

回答 確認をとっているわけではないのでわからない。しかし、当該土地に興味がある業者は、サウンディングを行う前から情報を聞きに来ていた。



【視察風景】

### 3 所 感

松戸市では、市立病院の建設用地として取得していた13,876㎡の土地を新たにまちづくり用地として活用するために、民間事業者との対話を通して土地活用のアイデアを調査する「公民連携によるサウンディング型市場調査」をモデル的に取り入れていた。

実施にあたっては、取り組みたい民間事業者と約4ヶ月にわたり1グループ30～60分を目安に対話を実施している。サウンディングの結果、参加した12社のうち8社から活用アイデアの提案があった事や、提案の中には、行政では考えられない病院、ドラッグストア、衣料品店、ファミリーレストラン等の施設の使い方が含まれていたこと等から、調査は成功したと考えられる。

また、日刊建設新聞等の業界紙や、関係金融機関への適切な情報提供が、高額な値段で土地を売却できた一因であるといえる。君津市でも、公共施設の再配置や利活用を検討するにあたり、積極的に参考にしたい手法である。

## 市原市

日 時：平成29年2月3日（金） 午後2：00から4：00

場 所：市原市役所

出席者：市原市議会 副議長 水野氏、議会事務局 係長 竹内氏、  
企画部長 中川氏、公共資産マネジメント担当参事 平塚氏、  
企画調整課 課長 秋葉氏、公共施設検討係長 猪野氏、主任 鈴木氏

### 1 市原市の概要について ※( )内は君津市

住民基本台帳人口（平成28年4月1日時点）：279,396人（86,999人）

面 積：368.17 km<sup>2</sup>（318.81 km<sup>2</sup>）

平成27年度普通会計決算額：87,894,716千円（29,319,648千円）

議 員 数：32名（24名）



【市原市水野副議長あいさつ】

温暖な気候と海・山の幸に恵まれたいちはらの土地は、縄文・弥生時代を通じて遺跡がおよそ2,500か所、貝塚が45か所ある。

房総の地は良質の麻(昔は総と呼ばれていた)がたくさん採れたことから、総の国と呼ばれ、大化の改新の後、いちはらに上総国府が置かれ、文化や行政の中心として栄えた。

明治22年、大規模な町村合併によって172村が1町20村に統合された。蘇我・姉ヶ崎間に鉄道が開通したのが明治45年3月。大正14年3月には小湊鉄道の五井・里見間が、昭和3年5月に中野まで全通した。昭和32年から臨海部は埋

め立て造成が行われ、わが国有数の工業地帯となった。

昭和38年5月、五井、市原、姉崎、市津、三和の5町が合併して市原市が誕生。さらに昭和42年10月、南総町、加茂村が合併して1郡1市の今日の姿となった。

## 2 調査事項について

対話（サウンディング）型市場調査について

### (1) 市原市が行ったサウンディング型市場調査の概要

#### ア 調査の趣旨

市有資産の有効活用策については、平成28年3月に策定した「市原市公共資産マネジメント推進計画」で『新たな価値の創出』を目指しており、従来の考え方に捉われない柔軟な発想や民間活力の導入が求められている。

特に、市が主体となって活用することが困難な資産や検討にあたって高度な専門性を必要とする資産については、事業立案の段階から民間のノウハウを最大限取り込んでいくことで、創意工夫の発揮しやすい活用案の作成や市場性・収益性を参酌した公募条件の設定が必要になる。そこで、市原市では「サウンディング型市場調査」を導入し、旧市原ショッピングスクエアビルをそのモデル事業として位置付け、スピード感を持って取り組むものとした。

#### イ 調査の対象

旧市原ショッピングスクエアビルは、市が保有する土地にイトーヨーカドー市原店をキーテナントとするショッピングセンターとして昭和51年6月にオープンした。平成22年5月にイトーヨーカドー市原店が閉店となり、平成24年3月に当該施設の無償引渡しを受けた。

##### a 所在地

市原市五井中央西二丁目24番地4、24番地5、24番地6、24番地7、24番地8、24番地26、24番地50 10, 265. 34㎡

##### b 建築物等

- ・旧イトーヨーカドー棟および旧アイモール棟

(SRC造 地上6階地下1階 25, 863. 64㎡ (公募) 昭和51年築)

- ・旧マクドナルド市原店

(鉄骨造 地上2階 181.76㎡ (公募) 昭和55年新築 昭和62年増築)

- ・浄化槽機械室

(RC造 地下1階付平屋建 73.62㎡ (公募) 昭和51年築)

c 都市計画による制限

区域区分：市街化区域、用途地域：商業地域、指定建蔽率/容積率：80/400%、

その他都市計画：準防火地域、駐車場整備地区

ウ 調査の効果等

a サウンディング型調査で期待する効果

① 民間事業者に対する効果

- ・提案が活用案に反映され事業化に繋がる可能性がある
- ・事業に関する情報を早期に得ることで公募プロポーザルまでに十分な検討期間が確保できる、
- ・市の方針や考え方を直接聞ける
- ・市に要望や意見を直接伝えられる

② 市に対する効果

- ・民間事業者のノウハウを取り入れることで創意工夫を活かした活用案が得られる
- ・対話の中で問題意識等を明確に提示することで課題解決に向けた的確な活用案が得られる
- ・民間事業者の想定する市場性や収益性を把握することで実現可能性の高い公募条件が設定できる
- ・公式の場で民間事業者と意見交換をすることで透明性や公平性が確保できる

b サウンディング型調査の対象者

土地・建物の活用の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ

c 対話の視点

- ・当該施設がJR五井駅至近で都市計画法上の商業地域に所在していることから、市街地活性化の観点を重視するとともに、人口減少・少子高齢化への対応など地方創生の取組も踏まえ、市が抱える諸課題の解決に向けた幅広い視点からの提案
- ・市有資産の質、量、コストの最適化を実現するため、市の歳出を最小限に抑えるとともに、当該施設単独の提案に限定せず、周辺の公共施設などの面的な視点を含めた提案

d サウンディング型調査の実施スケジュール

- ① 実施要領の公表
- ② 事業者説明会および現地見学会の参加受付
- ③ 事業者説明会および現地見学会 7者
- ④ 対話の参加受付
- ⑤ 対話の実施 5者
- ⑥ 対話結果公表

e サウンディング結果

- ① サウンディング参加事業者 5業者
- ② 提案内容
  - ・集合住宅+α（ドラッグストア、スーパーマーケット、複合施設） 3社
  - ・複合型飲食・アミューズメント・健康増進施設、立体駐車場 1社
  - ・野菜生産工場、産地直売所、農業学校 1社
- ③ 用地活用手段
  - ・土地・建物とも購入 3社
  - ・土地は定期借地、建物は購入か賃借 1社
  - ・土地・建物とも賃借 1社
- ④ 既存建物
  - ・民間が全面解体 3社
  - ・ヨーカドー棟は市が解体、アイモール棟は民間が改修 1社
  - ・解体せず民間が改修 1社

(2) 主な質疑

問1 提案を行った業者はどこから情報を得ているのか。

回答 具体的には聞いていないが、ホームページ等と考えられる。市内の業者もあったが、県内、県外問わず問い合わせはあり、中には、銀行やハウスメーカーもあった。

問2 説明会に参加する業者は、その時点で金額の提示があったのか。

回答 金額を示してくる業者とそうでない業者があったが、提示のない業者に対して金額を聞くようなことはしていない。

問3 選定にあたっては、金額、地域貢献、まちづくり、にぎわいの創出等様々な条件があると思うが、重視するのはどの部分か。

回答 事業の内容を重視したい。

問4 サウンディング型調査を行うに当たり、議会との関係はどうか。

回答 議会とも一緒に考えていくスタンスで情報共有していった。まずは、総務常任委員会の中で図る形となった。

問5 今までの過程で反省点等はあるか。

回答 民間には採算性の追求しかないので、行政としてはこうしていきたいとのしつかりとした考えがなければならない。今後進めていくに当たっては、行政としての活用の方向性をしつかり示していきたい。

問6 国の支援とは、具体的にどういったものか。

回答 国土交通省の、「民間活力を導入した公的不動産（PRE）活用支援事業」である。本事業では、積極的に民間活用の取組を進めようとしている地方公共団体に対し、取組の段階に応じて、専門家の派遣等を行うなどの支援をするものである。

問7 今回は五井駅至近の施設だが、山間部の施設においてもサウンディング型調査を検討していくのか。

回答 現在、その方針を作成しているところだが、山間部の施設においてもサウンディング型調査を行う余地はあると考える。



【視察風景】

### 3 所 感

市原市では、旧市原ショッピングスクエアビルの活用について「サウンディング型市場調査」のモデル事業として取り組んでいた。

平成28年7月に公表し、7事業者の参加があり、4ヵ月間の対話の実施後、5事業者がいろいろな提案をしている。

対話については、五井駅周辺の市街地活性化や人口減少、少子高齢化への対応を「対話の視点」として、重要ポイントとしているようであった。本市でもこのような視点を明確に示し、市の考えを伝えることが重要と考える。

また、市原市のサウンディング型市場調査では、既存建物の解体についても触れており、調査の中で、事業者が土地建物を購入し、自ら撤去することも可能であることがわかっているので、公募条件の設定の中で検討することができる。これらのことは、従来の行政だけの検討では、出てこない内容であり大きなメリットと言える。

本市においても、今後の公共施設を検討していく中で、サウンディング調査を実施することは必要と考えるが、市原市のように、公募条件の設定に十分な時間をかけることが重要である。