

平成28年度第2回 松戸市公共施設再編整備推進審議会

日時：平成28年11月21日（月）9：00～

場所：松戸市役所別館地下1階研修室

会議次第

1. 開会
2. 議事
 - (1) 前回の議事の確認
 - (2) 全体計画について
 - (3) モデル地域計画について
 - (4) 個別プロジェクトについて
 - (5) その他
3. 閉会

平成28年度第1回公共施設再編整備推進審議会 議事要旨

日時：平成28年6月7日（火）14：00～15：30

場所：松戸市役所別館地下1階研修室

出席：柳澤委員（会長）、藤村委員（副会長）、小川委員、池澤委員

欠席：原田委員

○ 議事

- (1) 前回の議事の確認
- (2) 今年度のスケジュールについて
- (3) 今年度策定予定の各種計画について
- (4) その他

(2) 今年度のスケジュールについて

事務局より、平成28年度スケジュール表に基づき、今年度のスケジュールについて説明。

<主な意見>

- ・ 全体計画、モデル地域計画、個別プロジェクトと3段階あるなかで、全体計画は学校再配置がメインとなると考えられ、教育委員会と連携していく必要がある。
- ・ 学校の再配置は、全地域に同じルールを適用すればよいというわけではないと考えられる。例えば、人口が減少するエリアでは、施設をできる限り残し、人口が維持されるエリアでは、統廃合していくなど、地域の状況に合わせて検討していくべきである。
- ・ 地域の成り立ちや特性を加味するなかで、災害時の対応なども議論していく必要がある。
- ・ 全体計画から個別プロジェクトまで、市民がわかりやすいように情報開示、情報共有しながら、検討を進めていくべきである。

(3) 今年度策定予定の各種計画について

事務局より、総合管理計画、モデル地域ビジョン・ブック、東松戸まちづくり用地活用基本構想それぞれの目次案を説明。モデル地域計画として、小金原、新松戸、東部の3地区で進めていく旨説明。審議会に10月以降参画予定の東大村山准教授より立地適正化計画を見据えて、都市計画課と連携する必要があると意見があった旨説明。

<主な意見>

- 立地適正化計画と総合管理計画の一致が一番の重要課題。計画の実効性については、立地適正化計画のなかで議論していき、関係主体と合意形成がなされれば、個別のプロジェクトに展開していけばよい。
- モデル地域ビジョン・ブックは地域別の各論にもっと重点をおくべきだが、地域主義で、ボトムアップで進めていく姿勢は、市の取り組むメッセージとしてわかりやすい。
- 総合管理計画等の公式の計画とモデル地域ビジョン・ブックなどの非公式の計画、両方で進めていくのはよい。
- モデル地域ビジョン・ブックはやや総花的な印象を受ける。具体の施設に絞って、施設単体の検討を通して、エリア全体の議論をして進めていった方がよいのではないか。
- モデル地域ビジョン・ブックでは、「計画」という言葉はできる限り使わない方が、より公式の計画と差別化され、性格がはっきりする。
- 実際の市民の声をより反映できるような検討のプロセスで進めるべきである。
- 東松戸まちづくり用地活用基本構想については、提案の十分項目になっているまちづくりや設計のプロセスに関する提案も必要条件に入れるべきである。

(以上)

全体計画について

検討の方向性

■ 公共施設白書（H25.3月）では約3割の公共施設に係る更新財源の削減が求められている

$$\frac{\begin{array}{c} \text{年間必要財源} \\ 75\text{億円} - 57\text{億円} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{支出可能年間財源} \\ 75\text{億円} \end{array}} = 24\%$$

■ 延床面積ベースでハコモノ全体の約6割を占める教育施設を対象に検討

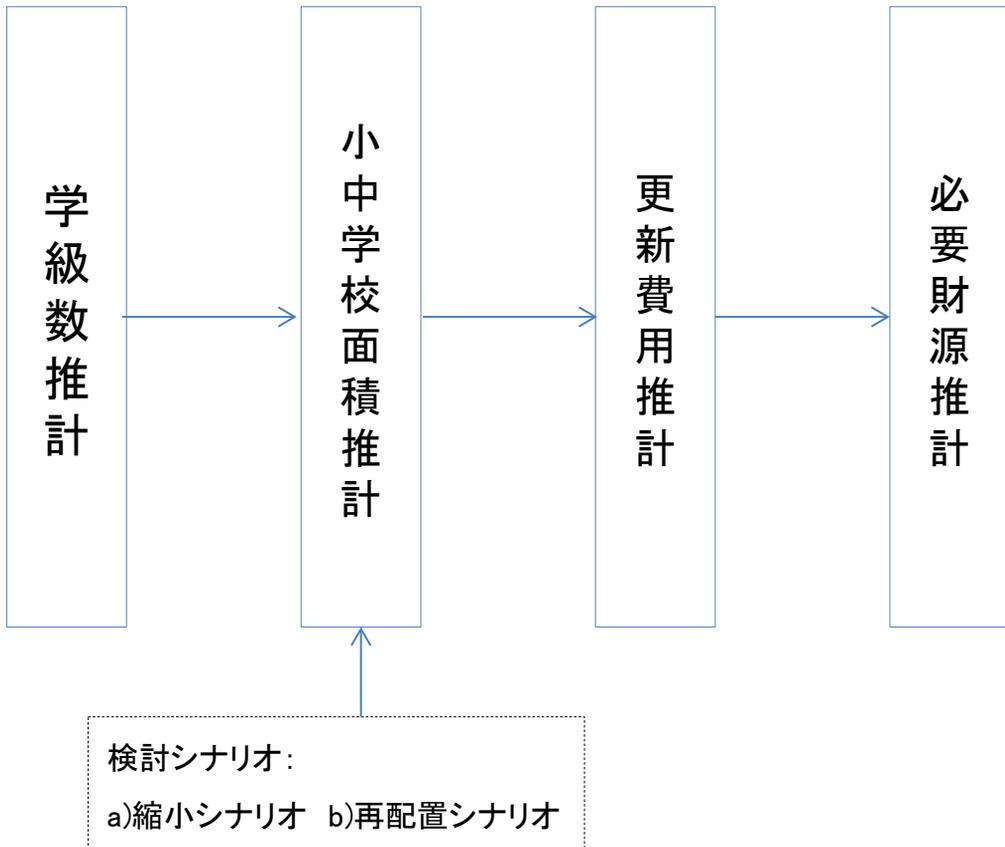
地域施設の中心

有事の際の避難場所

敷地が広大

施設利用者（層）が限定的

作業フロー



学級数推計 計算条件

将来人口推計に基づく将来児童・生徒数推計

社人研による将来推計人口（全市・2005-2010年国勢調査ベース・男女5歳階級別）

- 2030年：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（H25.3推計）」
- 2050年：上記 社人研推計準拠による延長推計結果（内閣府ワークシートによる）

町字別人口推計（2010-2015年住基ベース・男女5歳階級別）

- 近5年間の社会移動率を男女年齢別に推計。これが将来にわたって継続するものとした（大規模開発等の要因が将来にわたって続くことは考えにくいいため、5年移動率の上限を±50%とした）。
- 町字別5-9歳人口・10-14歳人口総計に対する町字別比率を算出

社人研推計人口
（全市）を町字
別推計結果の比
率で町字別に配
分

町字別5～14歳推計人口
町字別10～14歳推計人口

2015年 松戸市

公立小学校児童数/5～14歳人口=0.58

公立中学校生徒数/10～14歳人口=0.60

町字別将来公立小学校児童数
・公立中学校生徒数

小) 2016年 23,672人→2050年 12,437人
中) 2016年 11,532人→2050年 6,647人

各公立小・中学校の児童・生徒数推計

2016.6
市教委居住地別学
校別児童数・生徒
数データベース

2016.6
町字別居住児
童・生徒の学校
別通学比率

町字毎に各公立小学校・中学校
に通学している生徒数の構成
比を算出し、将来生徒数に適用

各公立小・中学校の将来児童・生徒数^{※1}及び学級数^{※2}

※1 各町字居住生徒の各中学校への通学比率は現在のまま推移するものとして推計

※2 将来学級数は30人学級を維持した場合の学級数を生徒数から算出

学校区と地域区分の関係

小学校区



地域区分	小学校数
1.本庁	10
2.常盤平	8
3.小金	3
4.小金原	3
5.六実	4
6.馬橋	3
7.新松戸	6
8.矢切	4
9.東部	4

中学校区



地域区分	中学校数
1.本庁	3
2.常盤平	5
3.小金	2
4.小金原	2
5.六実	1
6.馬橋	1
7.新松戸	3
8.矢切	1
9.東部	2

学級数推計結果

学校名	地域区分	現状			将来推計					
		平成28(2016)年5月			平成42(2030)年			平成62(2050)年		
		(A) 児童数	(B) 学級数	A/B	(A) 児童数	(B) 学級数	現状との 比較	(A) 児童数	(B) 学級数	現状との 比較
中部小学校	1.本庁	482	21	23	353	12	▲ 9	264	9	▲ 12
北部小学校	1.本庁	523	19	28	760	25	6	567	19	± 0
相模台小学校	1.本庁	790	27	29	840	28	1	627	21	▲ 6
稔台小学校	1.本庁	723	24	30	364	12	▲ 12	273	9	▲ 15
上本郷小学校	1.本庁	833	27	31	411	14	▲ 13	308	10	▲ 17
松ヶ丘小学校	1.本庁	486	18	27	250	8	▲ 10	187	6	▲ 12
古ヶ崎小学校	1.本庁	703	23	31	572	19	▲ 4	427	14	▲ 9
寒風台小学校	1.本庁	499	17	29	297	10	▲ 7	222	7	▲ 10
和名ヶ谷小学校	1.本庁	725	22	33	887	30	8	662	22	± 0
上本郷第二小学校	1.本庁	342	18	19	362	12	▲ 6	271	9	▲ 9
高木小学校	2.常盤平	228	7	33	156	5	▲ 2	117	4	▲ 3
常盤平第一小学校	2.常盤平	235	13	18	100	3	▲ 10	75	3	▲ 10
常盤平第二小学校	2.常盤平	500	20	25	201	7	▲ 13	151	5	▲ 15
常盤平第三小学校	2.常盤平	559	18	31	385	13	▲ 5	289	10	▲ 8
松飛台小学校	2.常盤平	440	16	28	455	15	▲ 1	340	11	▲ 5
牧野原小学校	2.常盤平	626	20	31	261	9	▲ 11	196	7	▲ 13
金ヶ作小学校	2.常盤平	265	12	22	192	6	▲ 6	144	5	▲ 7
松飛台第二小学校	2.常盤平	480	18	27	197	7	▲ 11	148	5	▲ 13
小金小学校	3.小金	713	24	30	478	16	▲ 8	358	12	▲ 12
小金北小学校	3.小金	527	20	26	396	13	▲ 7	297	10	▲ 10
殿平賀小学校	3.小金	467	15	31	258	9	▲ 6	193	6	▲ 9
根木内小学校	4.小金原	616	20	31	355	12	▲ 8	266	9	▲ 11
栗ヶ沢小学校	4.小金原	394	19	21	180	6	▲ 13	135	5	▲ 14
貝の花小学校	4.小金原	276	12	23	202	7	▲ 5	152	5	▲ 7
高木第二小学校	5.六実	628	22	29	398	13	▲ 9	298	10	▲ 12
六実小学校	5.六実	552	22	25	170	6	▲ 16	128	4	▲ 18
六実第二小学校	5.六実	223	10	22	184	6	▲ 4	138	5	▲ 5
六実第三小学校	5.六実	432	13	33	180	6	▲ 7	135	5	▲ 8
八ヶ崎小学校	6.馬橋	645	21	31	362	12	▲ 9	271	9	▲ 12
八ヶ崎第二小学校	6.馬橋	419	14	30	214	7	▲ 7	160	5	▲ 9
幸谷小学校	6.馬橋	466	15	31	288	10	▲ 5	215	7	▲ 8
馬橋小学校	7.新松戸	630	23	27	420	14	▲ 9	314	10	▲ 13
旭町小学校	7.新松戸	596	19	31	309	10	▲ 9	232	8	▲ 11
馬橋北小学校	7.新松戸	484	17	28	264	9	▲ 8	198	7	▲ 10
横須賀小学校	7.新松戸	517	15	34	330	11	▲ 4	246	8	▲ 7
新松戸南小学校	7.新松戸	392	14	28	504	17	3	377	13	▲ 1
新松戸西小学校	7.新松戸	286	12	24	325	11	▲ 1	243	8	▲ 4
南部小学校	8.矢切	376	15	25	393	13	▲ 2	294	10	▲ 5
矢切小学校	8.矢切	387	13	30	424	14	1	317	11	▲ 2
柿ノ木台小学校	8.矢切	825	25	33	431	14	▲ 11	323	11	▲ 14
大橋小学校	8.矢切	304	13	23	88	3	▲ 10	66	2	▲ 11
東部小学校	9.東部	753	25	30	738	25	± 0	551	18	▲ 7
梨香台小学校	9.東部	754	24	31	619	21	▲ 3	462	15	▲ 9
河原塚小学校	9.東部	553	20	28	368	12	▲ 8	276	9	▲ 11
東松戸小学校	9.東部	514	17	30	704	23	6	524	17	± 0
第一中学校	1.本庁	918	32	29	1,082	36	4	796	27	▲ 5
古ヶ崎中学校	1.本庁	440	12	37	414	14	2	304	10	▲ 2
和名ヶ谷中学校	1.本庁	661	19	35	586	20	1	431	14	▲ 5
第四中学校	2.常盤平	812	24	34	441	15	▲ 9	324	11	▲ 13
第六中学校	2.常盤平	929	28	33	568	19	▲ 9	418	14	▲ 14
常盤平中学校	2.常盤平	703	21	33	324	11	▲ 10	239	8	▲ 13
牧野原中学校	2.常盤平	464	14	33	309	10	▲ 4	227	8	▲ 6
金ヶ作中学校	2.常盤平	270	12	23	125	4	▲ 8	92	3	▲ 9
小金南中学校	3.小金	655	18	36	445	15	▲ 3	327	11	▲ 7
小金北中学校	3.小金	372	12	31	335	11	▲ 1	246	8	▲ 4
栗ヶ沢中学校	4.小金原	443	16	28	212	7	▲ 9	156	5	▲ 11
根木内中学校	4.小金原	348	10	35	182	6	▲ 4	134	4	▲ 6
六実中学校	5.六実	599	20	30	243	8	▲ 12	179	6	▲ 14
第三中学校	6.馬橋	572	17	34	422	14	▲ 3	310	10	▲ 7
小金中学校	7.新松戸	705	24	29	465	15	▲ 9	342	11	▲ 13
新松戸南中学校	7.新松戸	516	15	34	435	14	▲ 1	320	11	▲ 4
旭町中学校	7.新松戸	292	9	32	167	6	▲ 3	123	4	▲ 5
第二中学校	8.矢切	557	17	33	586	20	3	431	14	▲ 3
第五中学校	9.東部	698	19	37	1,315	44	25	967	32	13
河原塚中学校	9.東部	578	20	29	381	13	▲ 7	281	9	▲ 11

小中学校面積推計 計算条件

小中学校の面積基準

義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令
(昭和三十三年六月二十七日政令第百八十九号)

学校の種類	学級数	面積の計算方法
小学校	一学級及び二学級	769平方メートル+279平方メートル×(学級数-1)
	三学級から五学級まで	1,326平方メートル+381平方メートル×(学級数-3)
	六学級から十一学級まで	2,468平方メートル+236平方メートル×(学級数-6)
	十二学級から十七学級まで	3,881平方メートル+187平方メートル×(学級数-12)
	十八学級以上	5,000平方メートル+173平方メートル×(学級数-18)
中学校及び中等教育学校等	一学級及び二学級	848平方メートル+651平方メートル×(学級数-1)
	三学級から五学級まで	2,150平方メートル+344平方メートル×(学級数-3)
	六学級から十一学級まで	3,181平方メートル+324平方メートル×(学級数-6)
	十二学級から十七学級まで	5,129平方メートル+160平方メートル×(学級数-12)
	十八学級以上	6,088平方メートル+217平方メートル×(学級数-18)

特別支援学級を置く小学校、中学校又は中等教育学校等 当該学校の学級数から特別支援学級の数を控除した学級数に応じ、前号の規定の例により計算した面積に、一六八平方メートルに当該学校の特別支援学級の数を乗じて得た面積(多目的教室を設ける小学校にあつては当該面積に~~一〇八~~(少人数授業用教室等を設ける場合には、~~一〇八〇~~)を、多目的教室を設ける中学校又は中等教育学校等にあつては当該面積に~~一〇八五~~(少人数授業用教室等を設ける場合には、~~一〇五~~)を乗じて得た面積)を加えた面積

小学校
上表の面積の計算方法による推計値 × 1.108

中学校
上表の面積の計算方法による推計値 × 1.085

更新費用・必要財源推計 計算条件

試算条件

ア 補助率

教育施設50%、その他の施設0%

イ 市債

① 金利、借入期間等

年利:2.0% 借入期間:20年 据置期間:3年

② 市債の充当率

起債充当率:75%

更新・改修単価

大分類	中分類	総務省分類	更新単価 (万円/ ㎡)	備考	改修 単価 (万円/ ㎡)	改修単価 30年以上 経過 (万円/㎡)	周期 (年)	備考
教育施設	小学校	学校教育系施設	33.0	(解体・グラウンド整備費含む)	17.0	13.6	30	(トイレ改修等社会的改修含む)
教育施設	中学校	学校教育系施設	33.0	(解体・グラウンド整備費含む)	17.0	13.6	30	(トイレ改修等社会的改修含む)

更新単価には、解体費、仮設移転費、設計料、グラウンド整備費を含む。
改修単価には、バリアフリー対応等社会的改修を含む。

大規模修繕及び建替えに充てられる一般財源額

◇ 投資的経費(普通建設事業費)

平成13~22年度の平均額 83億円

うち、土木インフラ(道路・橋りょう等)を除く一般財源額 15.8億円 ...①

◇ 維持補修費

平成13~22年度の平均額 14億円

うち、土木インフラ(道路・橋りょう等)を除く一般財源額 5.0億円 ...②

◇ 公債費

平成13~22年度の平均額 138億円

うち、建物にかかる元利償還金の一般財源額 35.9億円 ...③

①+②+③= 56.7億円 ÷ 57億円

検討シナリオ

a)縮小シナリオ

- ・**学校数を維持**
- ・学級数推計に基づき、2030年、2050年時点の必要面積を推計
- ・2029年までに更新される小中学校は現状維持
- ・2030～2049年に更新される小中学校は2030年時点の必要面積で更新
- ・2050年以降に更新される小中学校は2050年時点の必要面積で更新

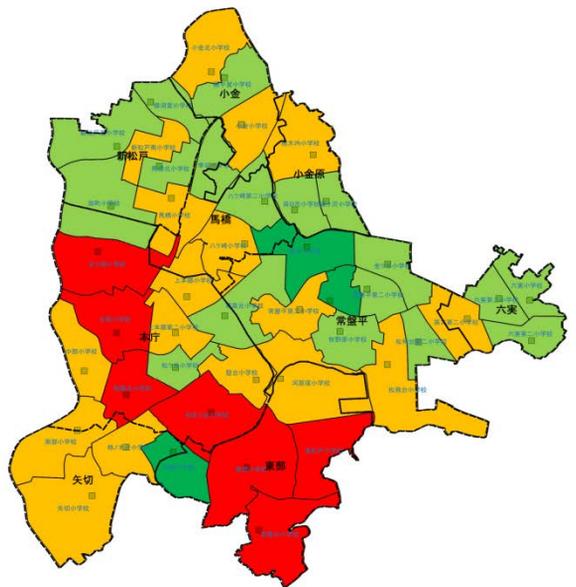
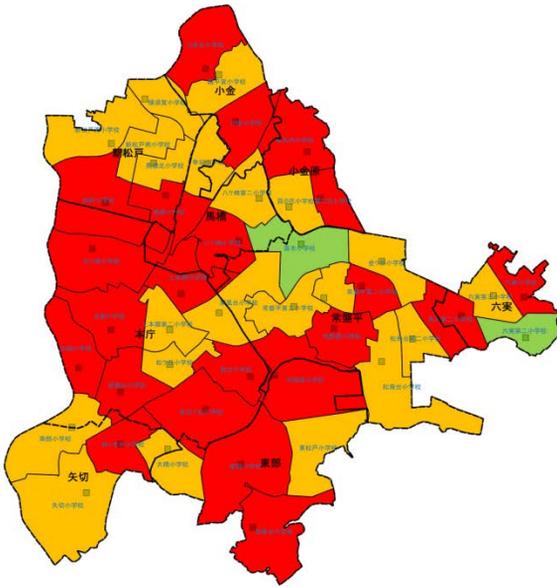
b)再配置シナリオ

- ・**適正水準・規模**を維持するように学校を**統廃合**
 - 小学校：1学年2学級以上（**12学級以上**）
 - 中学校：1学年3学級以上（**9学級以上**）（文部科学省「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引」）
 - ・2030年・2050年時点で単学級が発生した場合に最も近接した学校と再配置
 - ・学校間距離よりも同一地域内での統廃合を原則（**距離よりも同一地域を優先**）
 - ・学級数推計に基づき、2030年、2050年時点の必要面積を推計
- <以下、a)縮小シナリオに同じ>

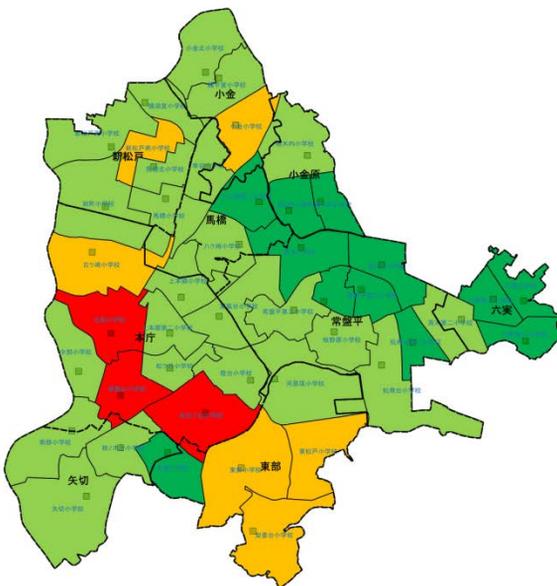
小学校学級数推計 a)縮小シナリオ

2016

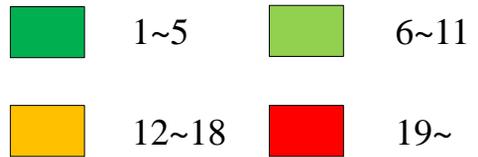
2030



2050



凡例



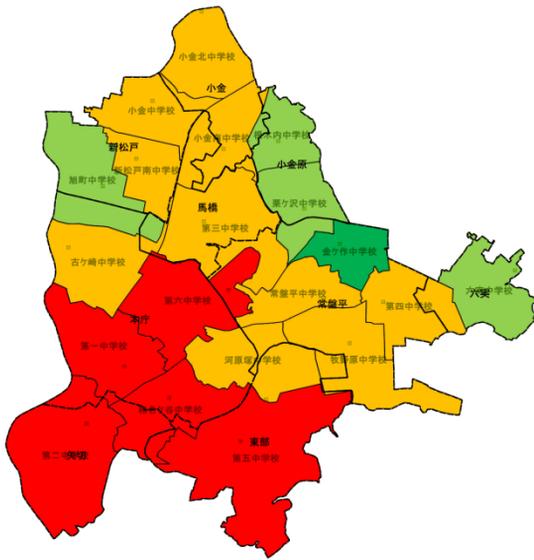
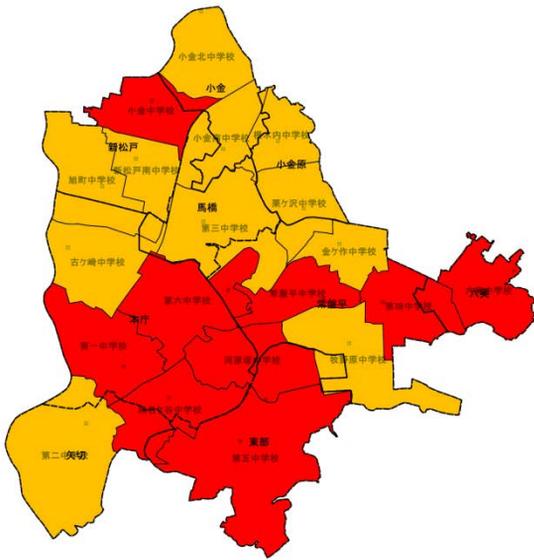
各時点の学級数別学校数

	2016	2030	2050
1~5学級	0	3	12
6~11学級	2	18	24
12~18学級	21	17	6
19学級~	22	7	3

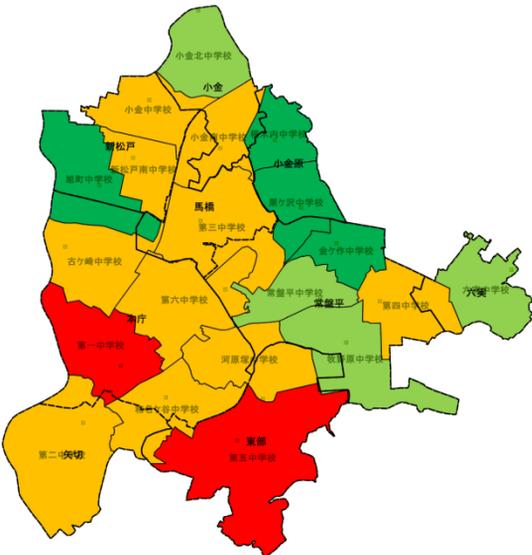
中学校学級数推計 a)縮小シナリオ

2016

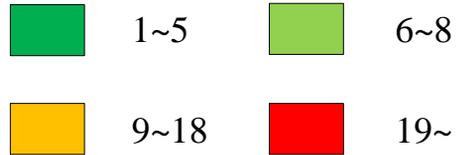
2030



2050



凡例



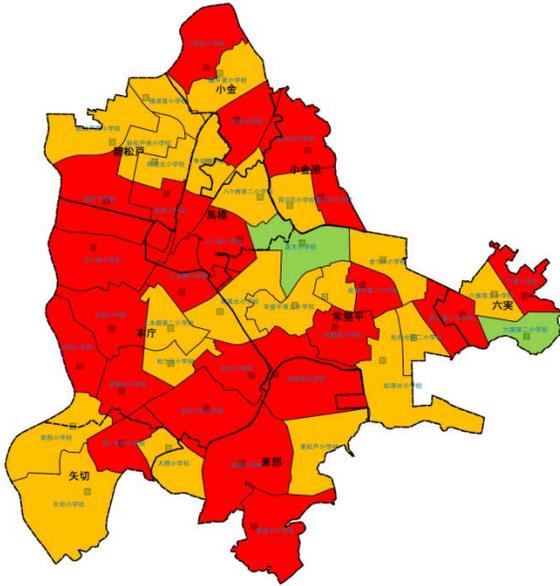
各時点の学級数別学校数

	2016	2030	2050
1~5学級	0	1	4
6~8学級	0	4	4
9~18学級	11	10	10
19学級~	9	5	2

小学校学級数 b)再配置シナリオ

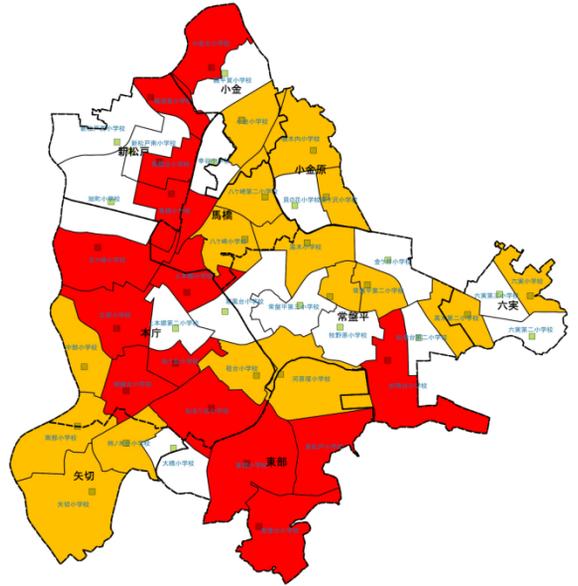
2016

45校



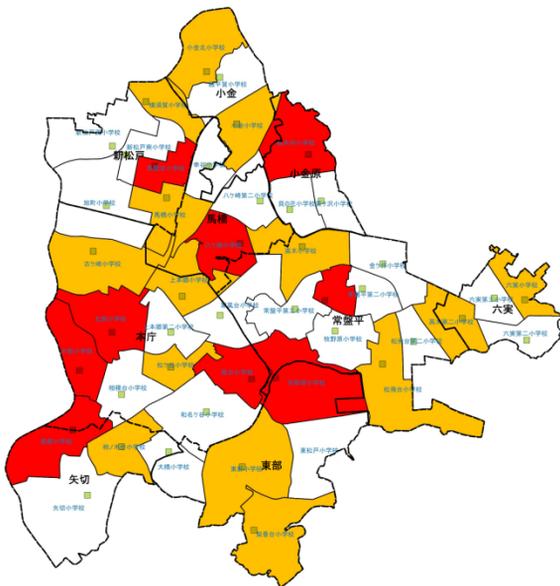
2030

30校



2050

23校



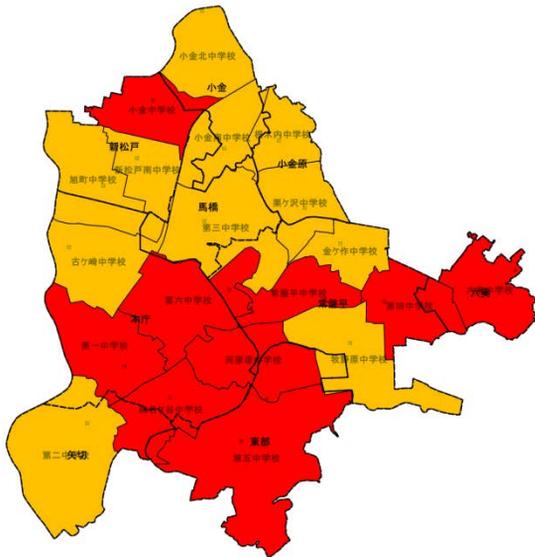
地域別の小学校数

	2016	2030	2050
1.本庁	10	8	6
2.常盤平	8	4	3
3.小金	3	2	2
4.小金原	3	2	1
5.六実	4	2	2
6.馬橋	3	2	1
7.新松戸	6	3	3
8.矢切	4	3	2
9.東部	4	4	3

中学校学級数 b)再配置シナリオ

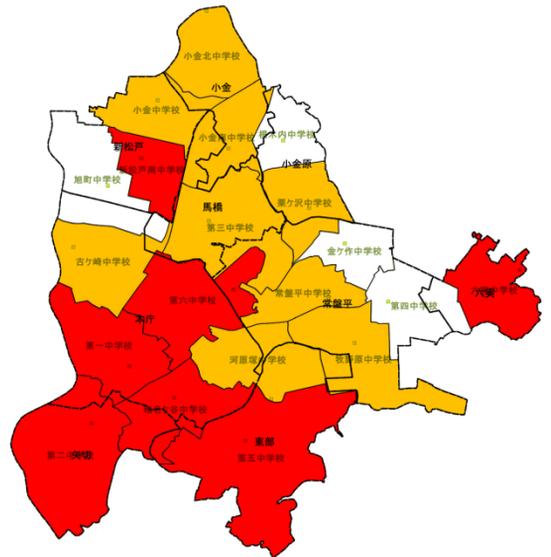
2016

20校



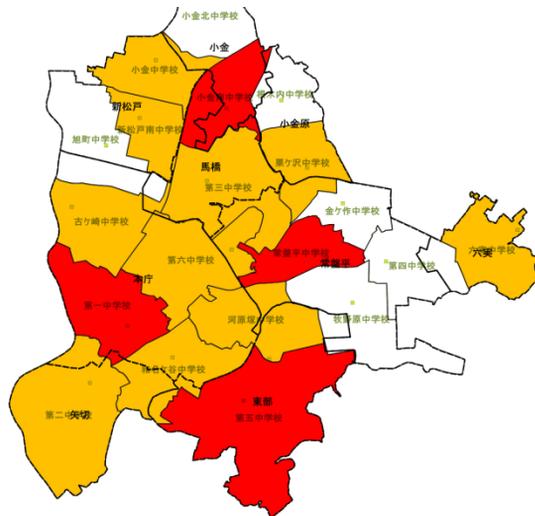
2030

16校



2050

14校

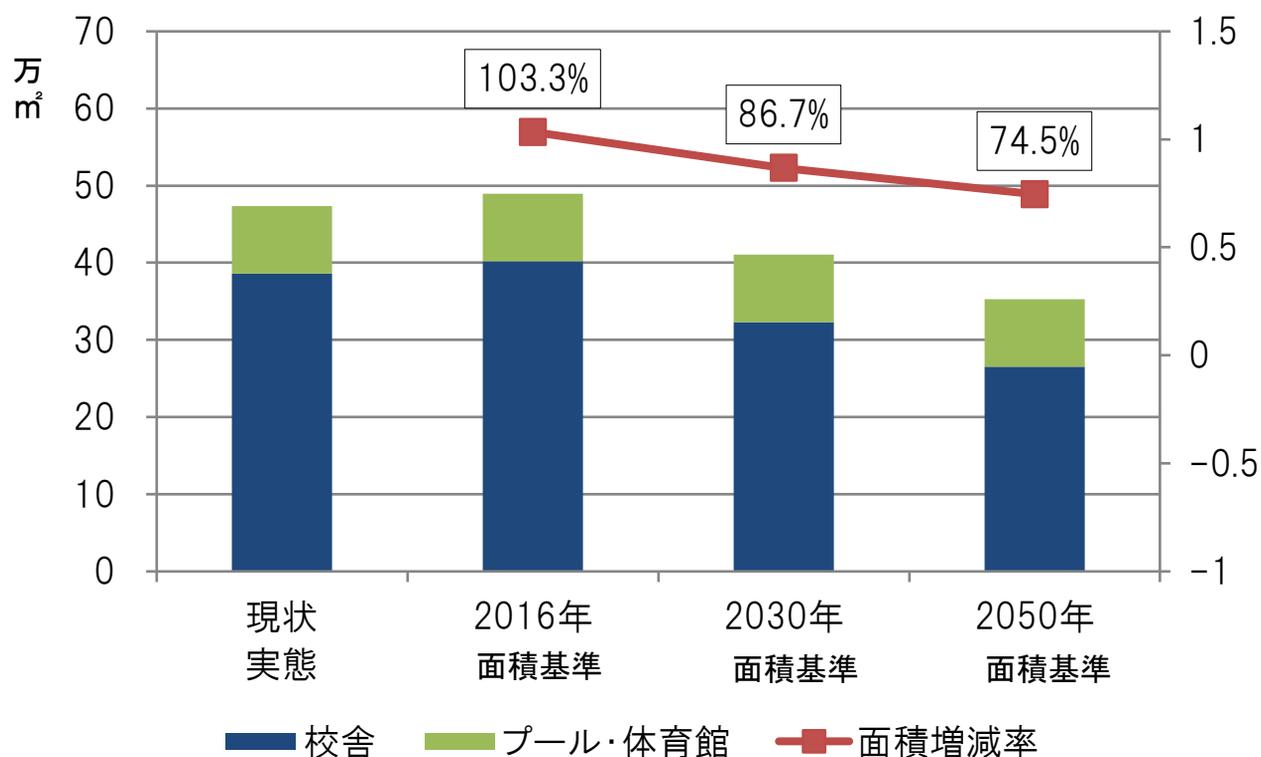


地域別の中学校数

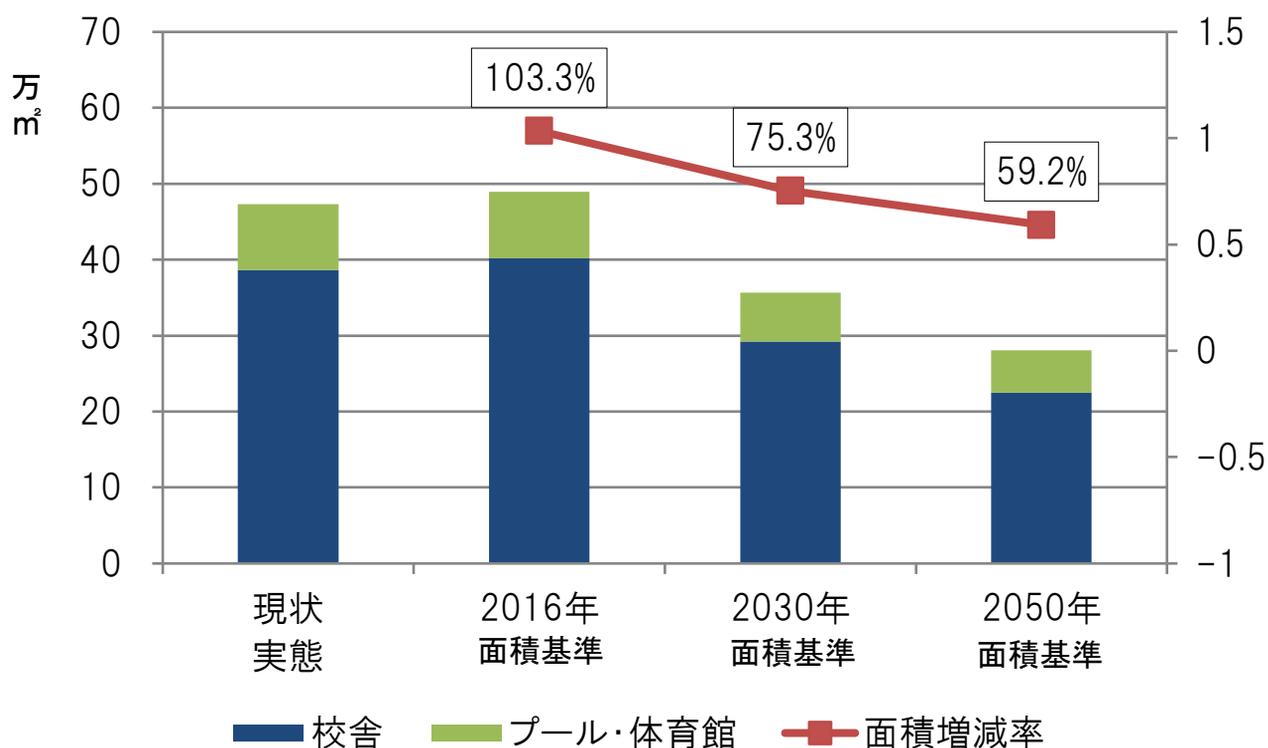
	2016	2030	2050
1.本庁	3	3	3
2.常盤平	5	3	2
3.小金	2	2	1
4.小金原	2	1	1
5.六実	1	1	1
6.馬橋	1	1	1
7.新松戸	3	2	2
8.矢切	1	1	1
9.東部	2	2	2

小中学校面積推計

a)縮小シナリオ

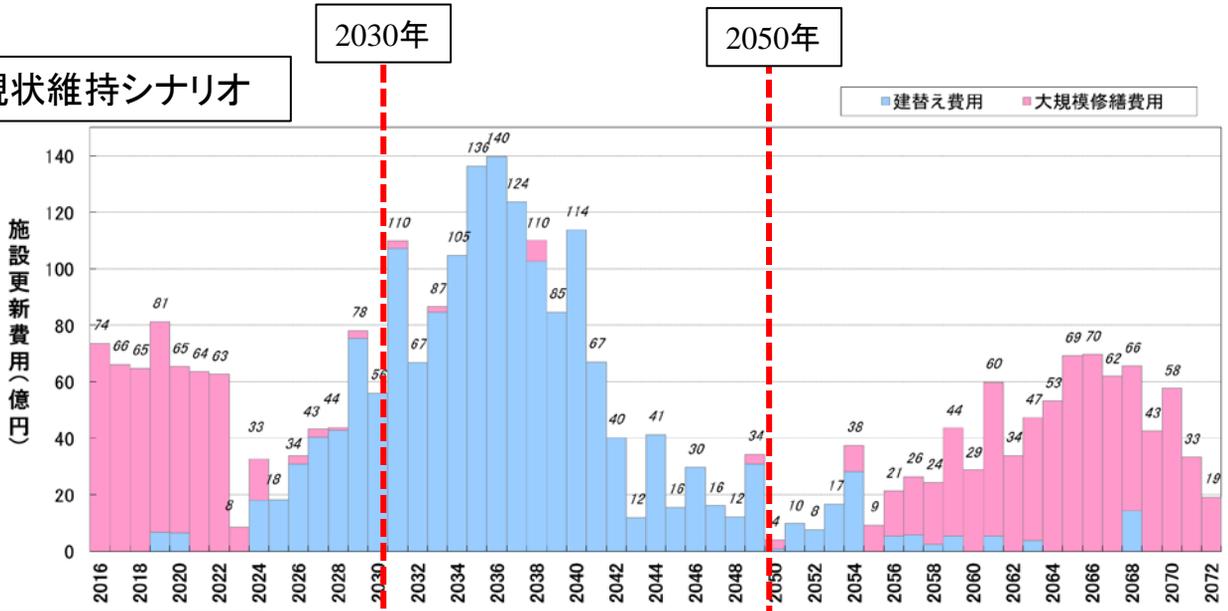


b)再配置シナリオ

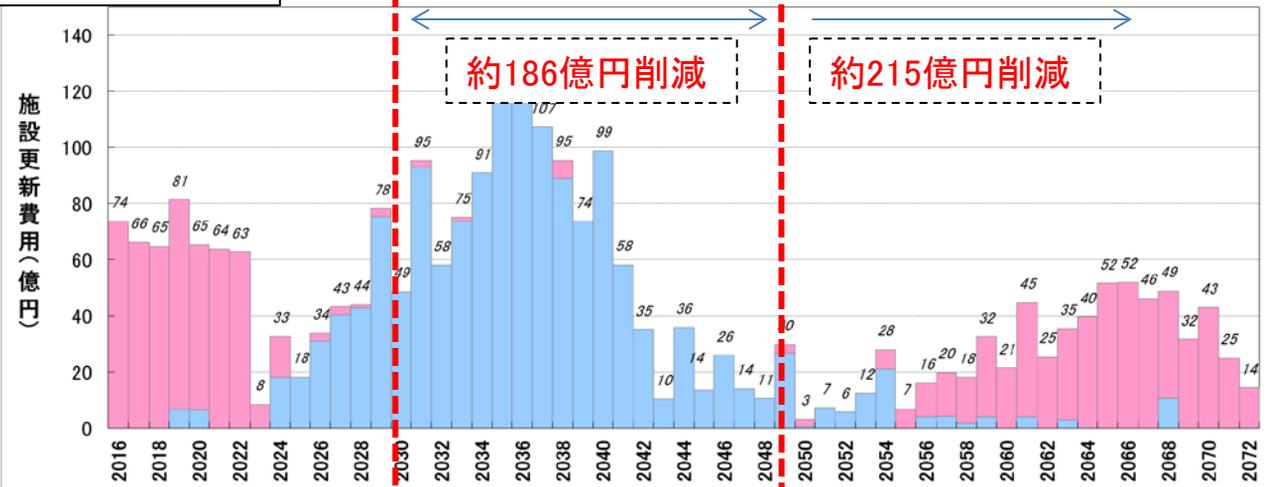


施設更新費推計(教育施設のみ)

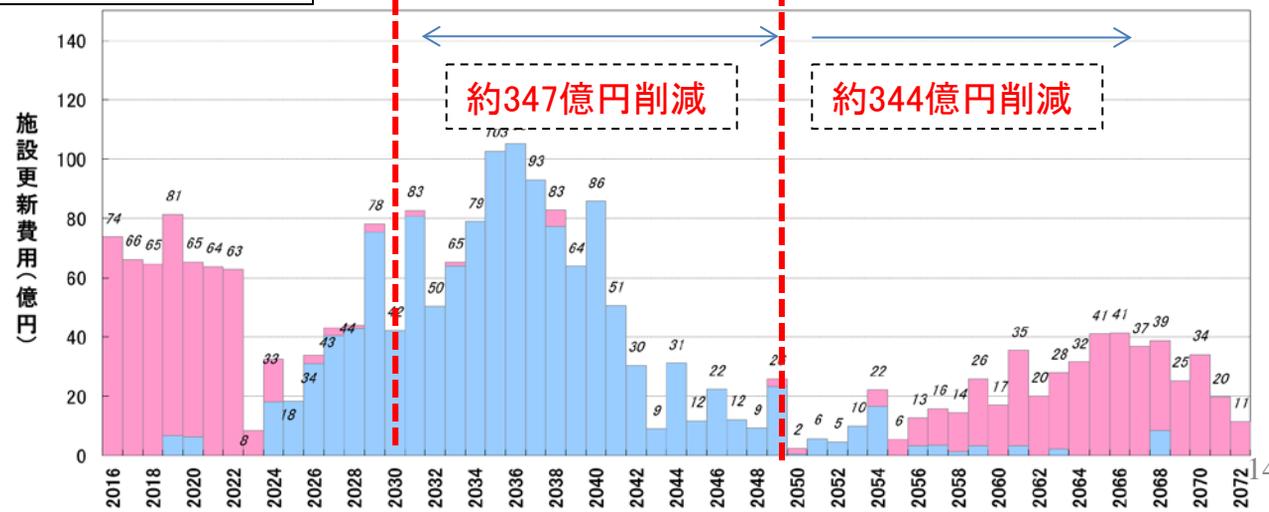
現状維持シナリオ



a) 縮小シナリオ



b) 再配置シナリオ



a)縮小シナリオのまとめ

■面積

2030年～で86.7%、2050年～で74.5%

■施設更新費

2030~49年で約186億円削減、2050年～で約215億円削減

■財源(参考)

一般財源ベースで約75億円/年→約72億円/年

約3億円/年の削減(H25からH84の60年間)

財源としては $72-57=$ **約15億円/年**が依然として不足

b)再配置シナリオのまとめ

■面積

2030年～で75.3%、2050年～で59.2%

■施設更新費

2030~49年で約347億円削減、2050年～で約344億円削減

■財源(参考)

一般財源ベースで約75億円/年→約70億円/年

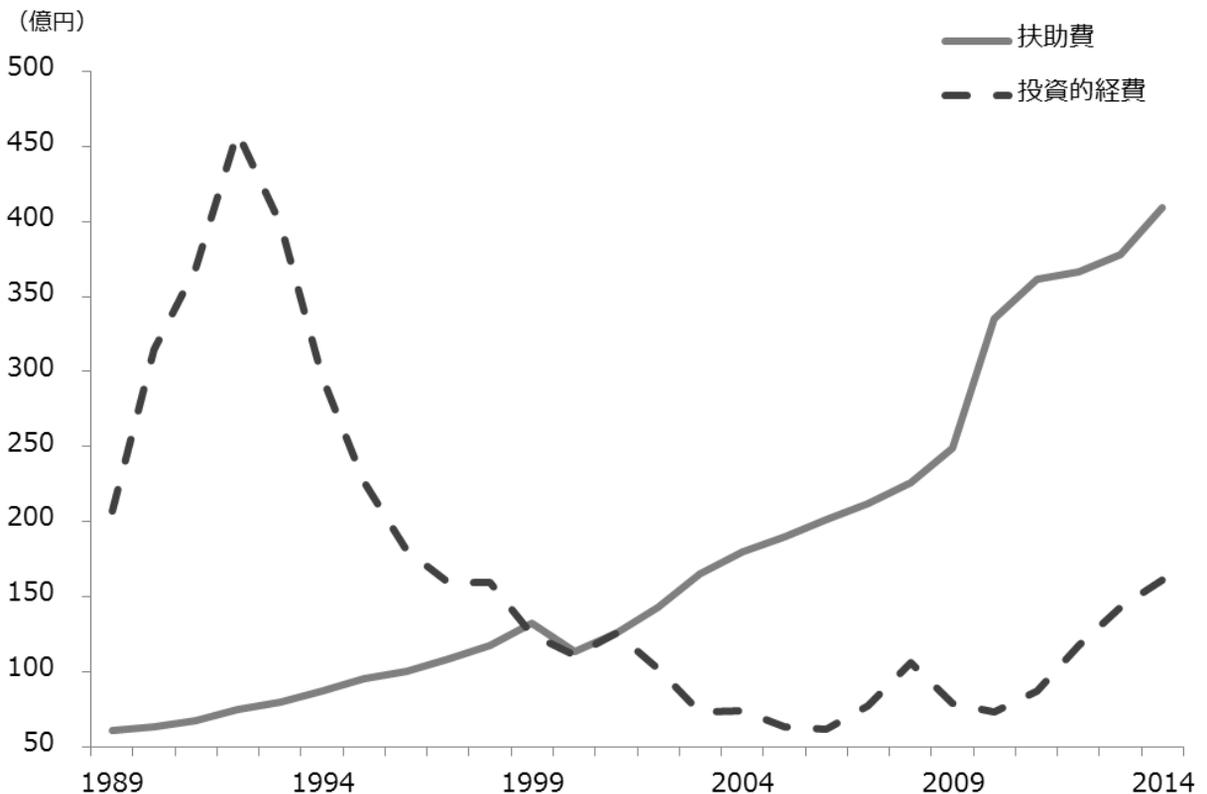
約5億円/年の削減(H25からH84の60年間)

財源としては $70-57=$ **約13億円/年**が依然として不足

今後の検討の方向性

■全施設に関する検討の方向性

更新財源の57億円は過去の財政状況における実績をそのまま採用しており、今後、さらなる扶助費の増大が見込まれる状況において、同水準の更新財源を継続的に投入できる見込みはない



- ・施設建設のあり方、更新**単価**の見直し
- ・更新時期ピークの**分散化**
今後10年程度で大規模修繕が見込まれる施設の見直し
- ・施設**寿命**期間の見直し
- ・**複合化**・多機能化の推進
- ・**民間**活力の積極導入、民間移管の検討

小金原地区公共施設再編

VISION BOOK

20XX-20YY

小金原地区公共施設再編協議会（仮）

20XX 年〇月

小金原地区公共施設再編

VISION BOOK 20XX-20YY

目次（案）

第1章 VISION BOOKについて

1. 目的・位置づけ
2. 検討期間
3. 取組体制（多様な主体の連携方策）

第2章 小金原地区の公共施設等の現況及び将来の見通し

1. 施設等の現状
2. 人口の推移
3. 住民の行動実態
4. 施設更新等経費推計

第3章 小金原地区の暮らしの将来像

1. 住民が求めている施設やサービス
2. 地域の将来シナリオ、街のイメージ
3. 暮らしのイメージ

第4章 ビジョン実現のための公共施設等の管理・更新の提案

1. 公共施設等の管理・更新に関する基本的な考え方
2. 小金原地区らしい公共施設再編の考え方

参考 ビジョン実現のための公共施設再編に関連したその他提案

個別プロジェクトについて

官学連携事業①

千葉大学 柳澤要教授と東京藝術大学 藤村龍至 准教授と松戸市との協働事業。
千葉大学 柳澤研の研究課題及び藝大の3年生の課題として東松戸を取り上げる。
7/13に合同意見交換会を実施。



千葉大 柳澤要教授



東京藝大 藤村龍至 准教授



7/13 合同意見交換会

9/7 公共施設マネジメントシンポジウム03

テーマ:タウンセンターの50年

日時 2016年9月7日18時～ @松戸市民劇場

主催:松戸市 協力:東京藝術大学、千葉大学

第一部(ショートレクチャー)

柳澤 潤氏 (建築家 関東学院大学准教授)

第二部(ディスカッション)

テーマ「タウンセンターの50年」

出演

柳澤 潤氏 (建築家 関東学院大学准教授)

柳澤 要氏 (千葉大学大学院教授)

西澤 徹夫氏 (建築家 東京藝術大学非常勤講師)

藤村 龍至氏 (建築家 東京藝術大学准教授)※司会

9/8～11 模型展示 @松戸市民ギャラリー

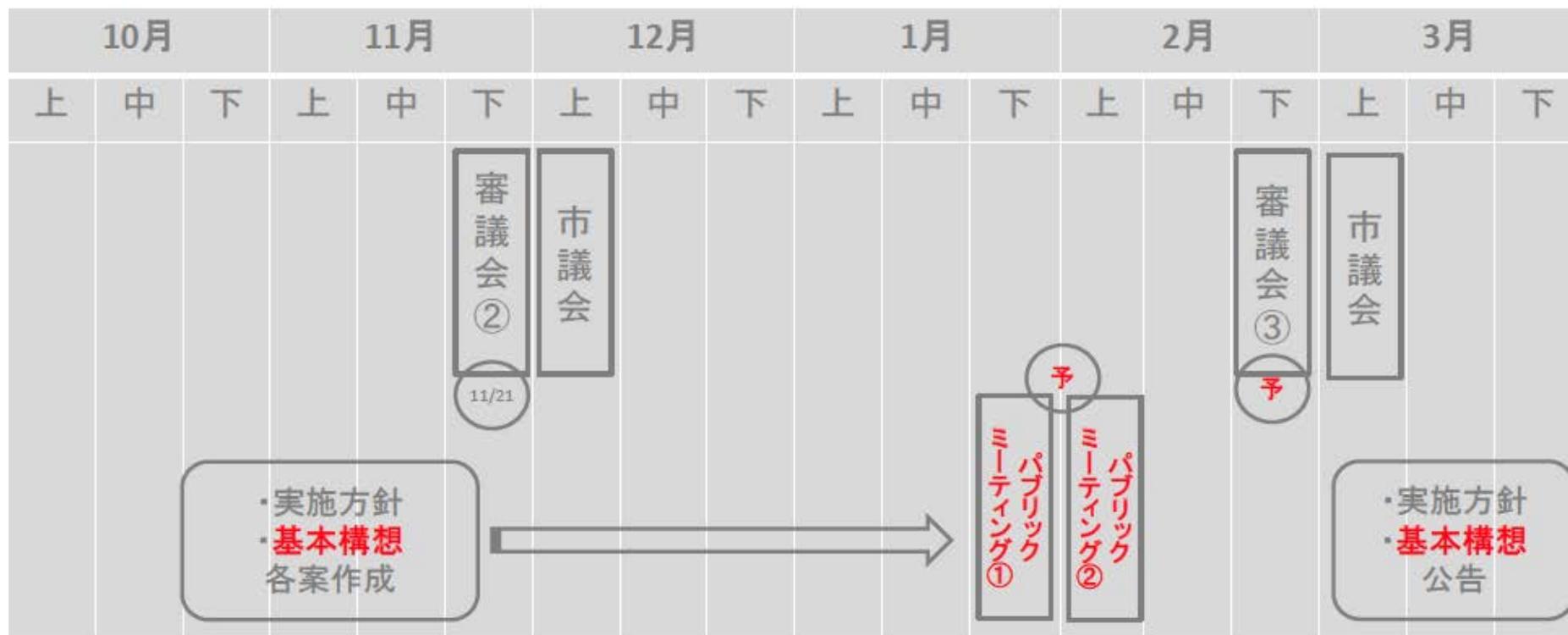


官学連携事業③

■基本構想の策定に向けて

- ・運営者ヒアリング及びケーススタディの実施
- ・パブリックミーティングの実施

■スケジュール



東松戸まちづくり用地活用事業 事業実施方針

未定稿

平成 29 年〇月〇日

松戸市

目 次

I 事業の背景	1
II 事業内容に関する事項	2
1 事業の名称	2
2 事業の目的	2
3 事業の概要	2
4 事業方式等	2
5 本市と事業者の業務分担	4
6 本市の費用負担	4
III 事業者の選定等に関する事項	5
1 事業者の選定方法	5
2 事業者の募集及び選定スケジュール	5
3 応募者の構成及び資格等	5
4 提案審査及び事業者の選定	7
5 「まちづくりに関する考え方」との整合について	7
6 その他	7

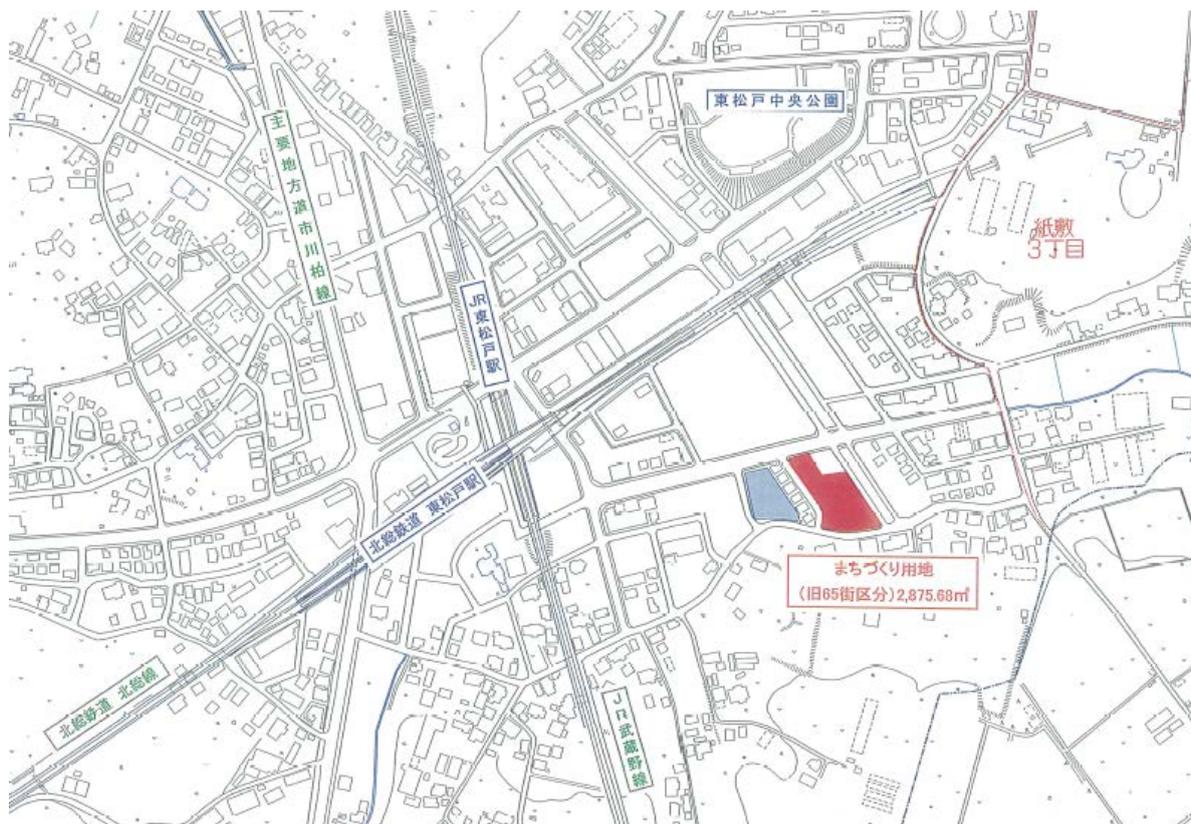
I 事業の背景

JR 武蔵野線と北総鉄道の二つの路線が乗り入れ、交通結節点としての立地特性を持つ「東松戸駅」。この東松戸駅を中心とした、なだらかな丘陵地一帯が東松戸地域であり、松戸市（以下、本市）の総合計画・基本構想における交流拠点として位置づけられています。

対象地の利活用については、地域の将来像を見据えた、まちづくりへの貢献に寄与する活用が求められるとともに、本市の財政状況をふまえ、民間活力の導入が不可欠となっています。

本市では、公民連携施策の一環として、事業検討の段階や事業者公募前の段階で、公募により事業者と直接対話する場を設け、その意向を把握し、参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、前提となる事業方式をPPP（Public Private Partnership）に依るものとしています。また、まちづくりの視点から公共施設の再編整備における市民参画の考え方を重視しており、対象地における施設整備計画においては、大学との連携のもと、展示会及びパブリックミーティング等による市民参画型施設計画手法を実施してきました。

対象地において、本方針並びに別途公表する「東松戸まちづくり用地活用事業 基本構想」（以下、基本構想）に示す活用条件等を満たす施設計画によって、東松戸地域のさらなる活性化に寄与する提案を求めます。



II 事業内容に関する事項

1 事業の名称

東松戸まちづくり用地活用事業（以下「本事業」という。）

2 事業の目的

本事業は、東松戸駅周辺を含む『紙敷地区のまちづくり―「紙敷地区」地区計画の運用基準等の手引き―』（松戸市、平成27年7月）において位置づけられた沿道地区の土地利用方針に基づき、公共施設及び民間施設を一体的に建設することにより、様々な世代の住民が暮らし、交流し、生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点の形成を目指します。

3 事業の概要

事業の概要は、以下の「公共施設」、「民間施設」、「その他施設」の整備が中心となります。また、複合施設の規模等については事業者提案を原則としますが、周辺地域の環境等に配慮した施設を想定しています。詳細については、「基本構想」を確認ください。

（1）公共施設

- ①図書館
- ②行政サービス窓口
- ③集会・多目的スペース
- ④保育・地域育児スペース

（2）民間施設

施設の用途については事業者の提案となりますが、事業の背景、事業の目的及び「基本構想」をよく理解した上で提案してください。なお、住宅や倉庫、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスについては認めません。

（3）その他施設

- ①駐車場
公共施設及び民間施設利用者のための駐車場を整備します。
- ②駐輪場
自動二輪車の駐車にも配慮し、公共施設及び民間施設利用者のための駐輪場を整備します。
- ③外構施設

4 事業方式等

（1）事業スキーム

本事業は、市有地に定期借地権を設定し、事業者が賃借し、事業者が公共施設及び民間施設、その他施設を設計、建設、維持管理します。当該施設は竣工時には事業者の所有となり、本市は、当該施設のうち公共施設部分を賃借または買受します。

(2) 事業用敷地

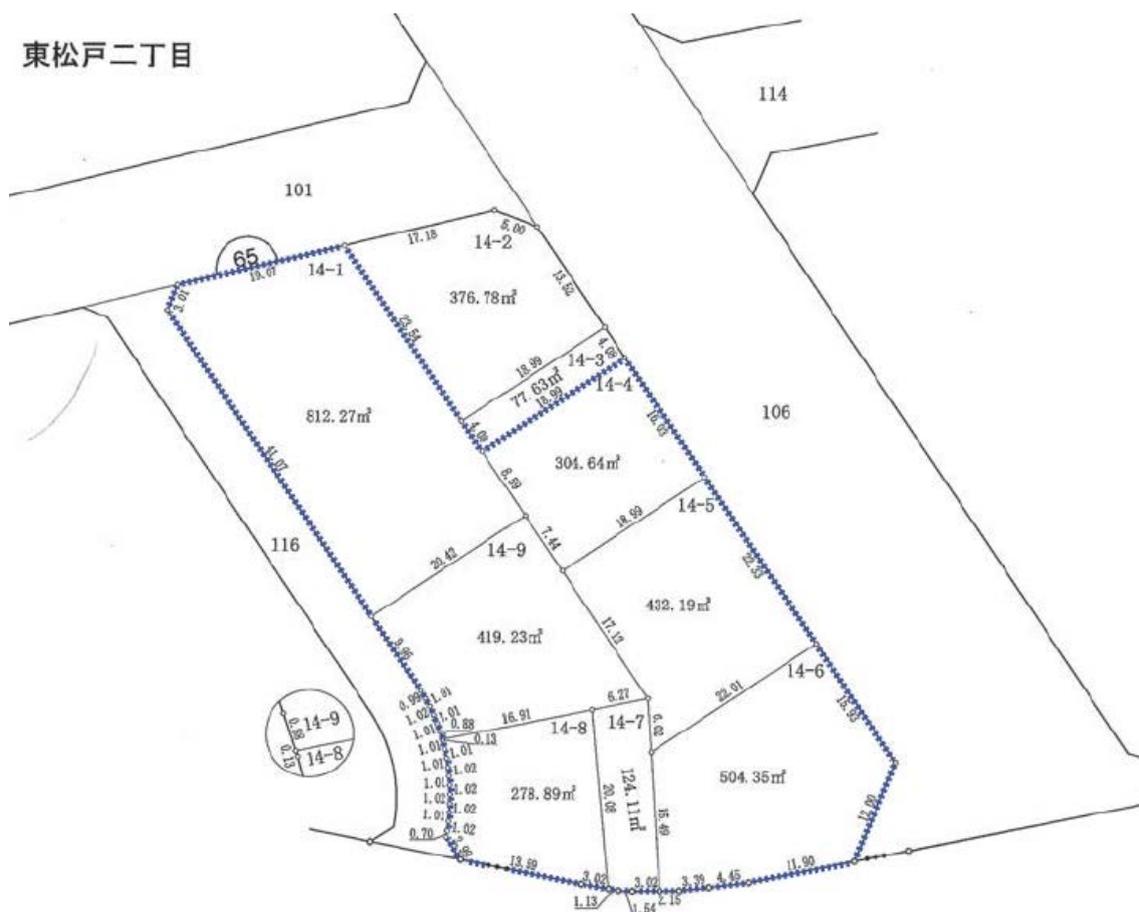
①所在…松戸市東松戸二丁目 14 番地 4 他

②面積…2,875.68 m²

③条件…事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）

なお、地代については、本市が決定する基準によるものとし、詳細については、募集要項で示します。

④期間…30 年。なお、本市と事業者との間で締結する事業用定期借地契約において、契約期間終了 5 年前に本市と事業者との間で契約期間終了時における敷地の返還等に関する協議の特約を設けることとします。



(3) 公共施設の権利形態

①権利形態…施設完成後、公共施設部分を本市が事業者から賃借または取得する。

②運営期間…事業用定期借地権の契約期間に準ずる。

③費用負担…「6 本市の費用負担」をご参照ください。

④期間終了時…事業者は、事業用定期借地契約終了日までに原状（更地）に復して、本市に返還することを原則としますが、事業用定期借地契約において、契約期間終了 5 年前に本市と事業者との間で契約期間終了時における敷地の返還等に関する協議の特約を設けることとします。

5 本市と事業者の業務分担

想定される本市と事業者の業務分担は表1「業務分担表」のとおりとします。

【表1】業務分担表

主要分類	主な業務項目	業 務	
		本市	事業者
施設計画の策定	施設配置及び性能規定		○
施設の設計、建設	設計		○
	建設		○
	工事監理		○
	各種申請及び登記		○
	什器・備品の調達（公共施設部分のみ）	○	
維持管理業務 （保守、修繕・更新、清掃、警備等）	公共施設の維持管理	【表2】参照	
	民間施設の維持管理		○
	共用部分の維持管理		○
	その他施設の維持管理		○
運営業務	公共施設	○	
	民間施設		○
	その他施設		○

【表2】公共施設の維持管理細分表

業務項目	業務範囲	業 務		備 考
		本市	事業者	
公共施設の 維持管理	建物（躯体）		○	
	空調・電気設備		○	本市の設置によるもの及び消耗品を除く
	什器・備品	○		
	清掃・警備		○	

6 本市の費用負担

公共施設部分を事業者から賃借する場合、本市は、施設建設に係る初期投資相当分(公共施設部分の設計、建設等)及び維持管理業務の対価として、契約期間中にわたり賃料及び維持管理費として支払うものとしします。

公共施設部分を事業者から取得する場合、本市は、施設建設に係る初期投資相当分(公共施設部分の設計、建設等)を引き渡し時に一括して支払うとともに、維持管理業務の対価(修繕積立金を含む)及びその他業務費を契約期間中にわたり支払うものとしします。

なお、費用の構成は以下のとおりです。

支払いの対象となる業務	
①初期投資相当分	a.公共施設の基本設計及び実施設計業務 b.公共施設の建設業務 c.公共施設の工事監理業務 d.建築確認申請等の手続業務及び関連業務
	a.各業務共通事項 b.公共施設の保全業務

②維持管理費相当分	c.公共施設の修繕業務 d.公共施設の清掃業務 e.公共施設の警備業務 f.その他施設の維持管理業務（公共負担割合分）
③その他業務費	保険料、公租公課、地代等（公共負担割合分）

Ⅲ 事業者の選定等に関する事項

1 事業者の選定方法

(1) 募集方式

事業者の選定は公募プロポーザル方式とし、事業者から、本事業に関する提案を求めることとします。

(2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定します。本市は、優先交渉権者を選定するため、「(仮)東松戸まちづくり用地活用事業における審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

その後、審査委員会での選定結果を踏まえ、本市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。そして、本市との協議等を経て、基本協定・事業契約等を締結し、事業に着手します。

2 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュール（予定）は次のとおりとします。

実施方針及び基本構想の公表	・・・平成 29 年 4 月上旬
事業者募集要項の公表	・・・平成 29 年 6 月上旬
審査・優先交渉者の決定	・・・平成 29 年 9 月中旬
基本協定の締結	・・・平成 29 年 9 月下旬
事業契約等の締結	・・・平成 29 年 11 月上旬

3 応募者の構成及び資格等

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとします。

①応募者は、本事業を行なう企画力、資本金等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）または複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、この場合、代表企業を定めることとします。

* 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は原則として認めません。

②応募企業または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。

③応募企業または応募グループは、複数の提案をすることはできません。

※ 本事業を実施するに当たり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社とする。）を設立して事業を実施する場合は、応募時点でその旨を記載してください。

（2）応募者の資格

応募者の資格は次のとおりとします。

①本施設を保有する企業は事業敷地の借地、提案施設の設計・建設を行い、契約期間中継続して施設を維持管理・運営できる資力と企画力を有する者であること。

②設計業務を行う企業は次の要件を満たしていること。

（ア）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

（イ）過去 10 年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の設計実績があること。

③建設業務を行う企業は次の要件を満たしていること。

（ア）建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

（イ）建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査点数（建築）900 点以上の者であること。

（ウ）過去 10 年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の施工実績があること。

④維持管理業務を行う企業は次の要件を満たしていること。

（ア）建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けていること。

（イ）過去 10 年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の維持管理業務実績があること。

（3）応募企業及び応募グループの構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできない。

①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。

②会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。

③破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者。

④会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。

⑤民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者。

⑥本市の指名停止措置を受けている者。

- ⑦最近1年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ⑧選考委員会委員が属する企業。

(4) 資格基準日

上記(2)及び(3)の参加資格確認基準日は、提案書の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とします。

4 提案審査及び事業者の選定

(1) 審査に関する基本的考え方

応募された事業提案については、学識経験者等による審査委員会を設置し、提案の審査及び優秀提案の選定を行ない、その結果をもとに本市が優先交渉権者を決定します。

(2) 審査方法

優秀提案の選定にあたっては、事業の基本計画に関する提案と価格に関する提案を総合的に評価します。なお、具体的な審査項目や配点については募集要項に掲載する審査基準において明示します。

(3) 審査結果の公表

審査結果は各応募者へ個別に通知するほか、本市ホームページで公表します。

5 「まちづくりに関する考え方」との整合について

本提案を行うにあたり、「まちづくりに関する考え方」との関係を確認にすることが必要と考えており、別途公表する基本構想を踏まえ、事業者は本事業に関する提案を行うものとします。

6 その他

(1) 事業者の募集等について

- ①費用負担…提案書の作成等、応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ②虚偽の記載…応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。
- ③その他…その他詳細事項については、募集要項で公表します。

(2) 事業者の選定等について

- ①審査基準…別途公表する審査基準書によって明示します。
- ②応募書類の取扱…応募書類は公表しません。
- ③その他…その他必要な事項については募集要項で公表します。

(3) 本件問い合わせ先

松戸市総合政策部公共施設再編課 担当：小松、杉本

☎：047-701-5217 E-mail：mc.saihen@city.matsudo.chiba.jp