

令和2年第3回船橋市議会定例会
説明資料

(別冊)

企画財政部

目 次

【議案外】

(政策企画課)

西武船橋店跡地におけるホール設置について（報告）

P. 3 協議経緯

P. 4, 5 西武船橋店跡地におけるホール設置について

1. 概況

2. 位置及び都市計画

3. 事業者提案概要（平成30年6月事業者提案）

4. 事業者提案スキーム

5. 事業者提案の利点

6. 事業者提案の課題

7. 結論

協議経緯

- 平成 29 年 8 月 25 日 西武船橋店は平成 30 年 2 月 28 日をもって営業終了することが報道発表
- 平成 29 年 10 月 協議相手：(株)そごう・西武
⇒営業終了後の有効空地の開放方法及び跡地活用について協議を始める。
- 平成 30 年 2 月 協議相手：(株)そごう・西武、(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒相手方から検討状況の報告を受ける。
(報告内容：数社に声を掛けている。商業・住居・オフィスをイメージしている。)
⇒市からは船橋商工会議所の関係組織である「船橋市商業活性化協議会」において、文化施設（ホール）や宴会場付きホテル等の設置について意見が出されていたことを伝えるとともに、市としても駅前にふさわしいまちの賑わいや集客性のある施設の設置についての検討を要望する。
- 平成 30 年 2 月 28 日 西武船橋店営業終了
- 平成 30 年 5 月 協議相手：(株)そごう・西武、(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒相手方から優先交渉者の選定及び計画案の報告を受ける。
⇒市からは「ここは市の表玄関。今後の半世紀を見据えてまちづくりをしていきたい。」と伝える。また、財政状況が厳しいため、PPP手法等、市の財政負担が少なくなるような提案を要望する。相手方から次回は施設提案を考えていることを確認する。
- 平成 30 年 6 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒相手方からホール施設併設と現市民文化ホールの敷地（以下「現敷地」）とのワンパッケージ事業の提案を受ける。
また、現敷地の売却費で事業費を縮減することの提案を受ける。
(提案内容：リース方式、建設費 70 億円はホール所有者負担、内装費 30 億円は市負担、リース料 4~5 億円/年は市負担)
⇒市からはリース料 4~5 億円/年の負担は財政状況から困難な旨を伝える。相手方から市の負担が少なくなるような案を示したいとの意向を確認する。
- 平成 30 年 8 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒相手方から平成 30 年 6 月の提案内容の変更提案を受ける。
また、容積率 1,000~1,100%の要望を受ける。
(提案内容：リース料は、建設費 70 億円・敷金 20 億円・リース期間 30 年のケースで約 3.3 億円/年、現敷地の現況有姿での買取費は 50 億円)
⇒市からは中央公民館についての提案を求める。

- 平成 30 年 8 月 22 日 (株)そごう・西武と(株)セブン&アイ・クリエイトリンクあてに「西武船橋店跡地の活用について（依頼）」を発出する（船橋商工会議所からの要望依頼文書を添付）。
- 平成 30 年 8 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒中央公民館の取り扱いについて提案を受ける。
(提案内容：現敷地の建物の建替えにあたり中央公民館の床を入れることを検討する。)
- 平成 30 年 11 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒相手方から近況と中央公民館の取り扱いについて報告を受ける。
(報告内容：ホール同様、中央公民館もリース方式が可能か検討を進めている。詳細は今後提案する。)
- 平成 30 年 11 月 第 4 回船橋市議会定例会に事業者からの提案内容について報告する。
- 平成 31 年 2 月、3 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒市からホール座席数増加の検討と中央公民館のケース別の検討について提案を求める。
- 令和元年 5 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒現敷地の建物の建替えにあたり中央公民館の床を入れた場合の提案を受ける。
⇒市から中央公民館の規模を現状と同等にするよう再検討を求める。
- 令和元年 11 月 協議相手：(株)セブン&アイ・クリエイトリンク
⇒相手方からホール座席数 1,200 席以上の整備が難しいことと、中央公民館面積は現床の 3/4 程度になることを確認する。また、現敷地の建物の建替えにあたり中央公民館の床を入れた場合の詳細な提案を受ける。
⇒市からは、事業者提案によるホール設置と中央公民館建替えによるリース料の負担は、市の財政状況から困難な旨伝える。
- 令和 2 年 8 月 25 日 政策会議にて「西武船橋店跡地にホールは設置しない」ことを決定する。

西武船橋店跡地におけるホール設置について

1. 概況

市では、西武船橋店跡地を活用する事業者に対し、「駅前にふさわしいまちの賑わいや集客性のある施設の設置」について検討するよう要望した。市の要望を受けた事業者提案は、現状の市民文化ホールを西武船橋店跡地に合築し、ホールを市に貸し付けるというものであった。

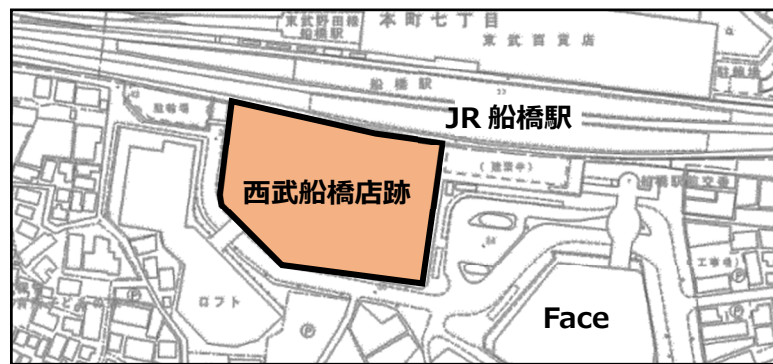
現在の市民文化ホールと中央公民館の複合建築物は老朽化も進んでおり、喫緊に約8億円を要する改修工事が予定されていることや、耐用年数を迎えた後の現位置建替えでは、休館が余儀なくされることなど問題が顕在化している。

事業者の提案は、市の抱える課題が一部解決できるものの、市の財政負担が大きく、行財政改革を推進している状況下では、受け入れ難いものであった。このことから、市では、市の財政負担が少ない提案を求め、事業者はこれに応じ新たな提案を検討した。

改善要請を受けた提案は、現市民文化ホールが立地する土地・建物を売却し、ホール設置の原資とするものであった。当該土地には、市民文化ホールのほかに中央公民館も立地していることから、中央公民館の取り扱いについて協議を行った結果、事業者は、譲渡された土地に整備する施設内に中央公民館を合築し、中央公民館を市に貸し付ける（リースバック）提案とした。

このように、事業者から「ホール設置と現市民文化ホールの土地・建物売却をパッケージにした提案」がなされたところである。

2. 位置及び都市計画



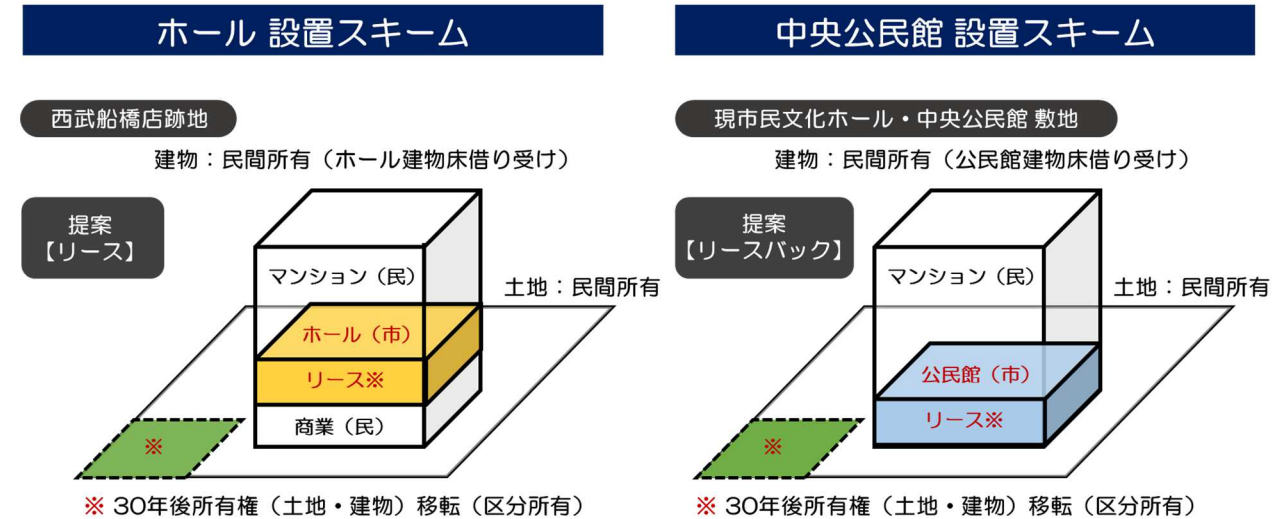
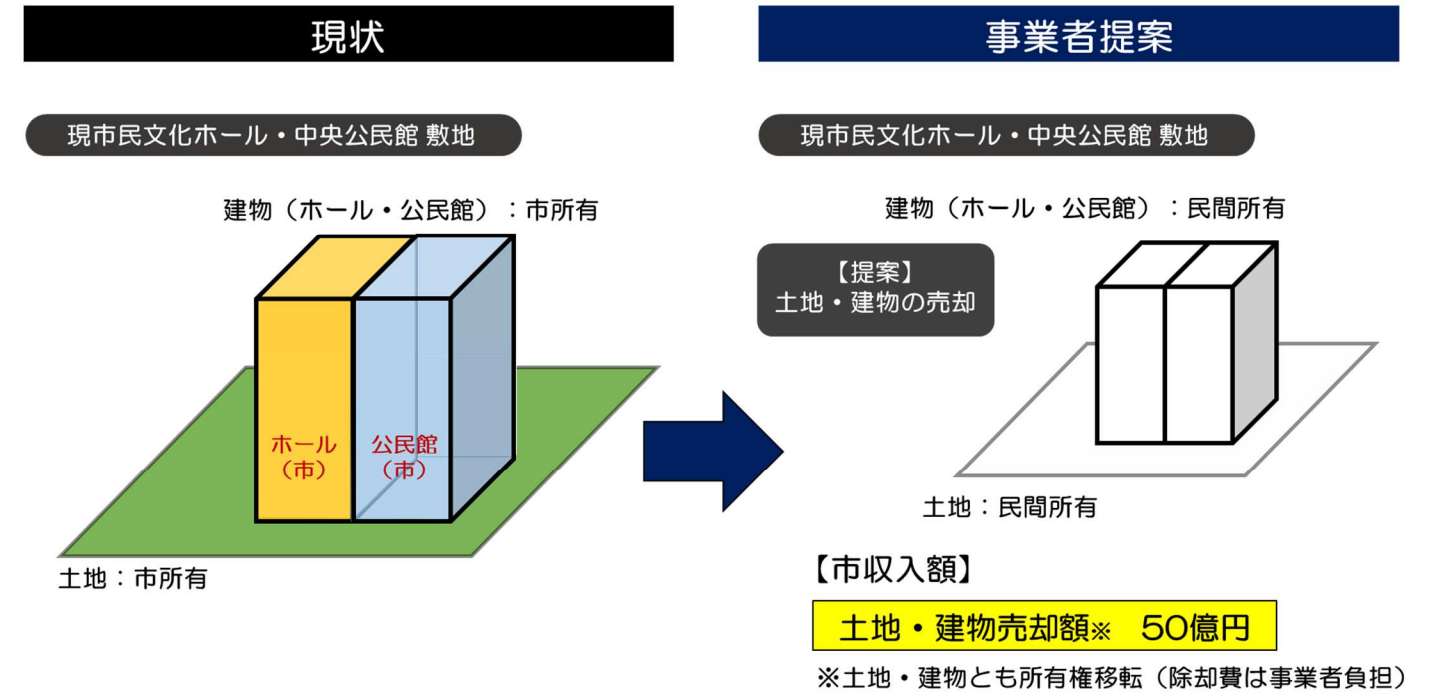
用途地域：商業地域
 地域地区：防火地域
 指定建蔽率：80%
 指定容積率：600%※
 ※特定街区のため、割増150%あり

3. 事業者提案概要（平成30年6月事業者提案）



敷地面積：6,580 m²
 容積率：1,000~1,100%
 階数：地上48階、地下2階
 商業施設：地下1階、地上1~3階
 ホール：地上4、5階（座席数1,000~1,200席）
 住居：地上2、3階（住宅共用部）
 地上6~48階（住宅基準階）

4. 事業者提案スキーム



5. 事業者提案の利点

利点①：市民文化ホールを休館せずに、新ホールに移行できる。

利点②：市民文化ホールと中央公民館の複合建築物は老朽化も進んでおり、喫緊に約8億円を要する改修工事が予定されているが、事業者提案では、土地・建物（除却費は事業者負担）を50億円で売却できる。

6. 事業者提案の課題

課題①：中央公民館に関する事業者提案は、同地に現在の約3/4程度の規模、専用駐車場10台という内容で、従来方式による建替えと比較して優位性が認められない。

課題②：事業者提案によるホール設置と中央公民館建替えによるリース料の負担は、市の財政状況から困難である。

課題③：事業者提案ホールの座席数は、現ホールと同程度の1,000席である。

7. 結論

事業者の提案は、今後大規模な改修が必要となる市民文化ホールを休館せずに、新ホールに移行できるという大きなメリットがあるが、事業者提案ホールの座席数は、現ホールと同程度の1,000席である。

また、中央公民館の設置スキームは、規模が小さくなるなど、従来方式による建替えと比較して優位性が認められない。

このことから、西武船橋店跡地にホールは設置しないものとする。