

議員さんへのメールコメント

議会中継視聴させていただきました。

津田沼駅南口再開発事業に関して質問保留された野村不動産(株)の ESG/SDGs 対応(エンゲージメントの詳細)について、

計画では 2032 年の完成を目指し、事業を推進方式を定め事業を推進するとのこと。

行政は今月中に野村不動産(株)との確認書を交わし、市民への計画説明をする、とのことでした。

野村の 1400 億円の事業投資に行政は 140 億円の事業負担をするそうですね。

行政負担うち、文化ホール再建設費については、全体の 8 割は市債により、残りの 2 割は 7 年間の債務負担を予定するとのこと。

今後の「開発の目的」習志野の音楽振興に適った質の高い成果を獲得すべく「推進組織(事業会社)・事業計画・戦略」について、情報開示・公表し、

そして、十分に質疑されていくことを期待します。

特に文化ホールの再築事業について

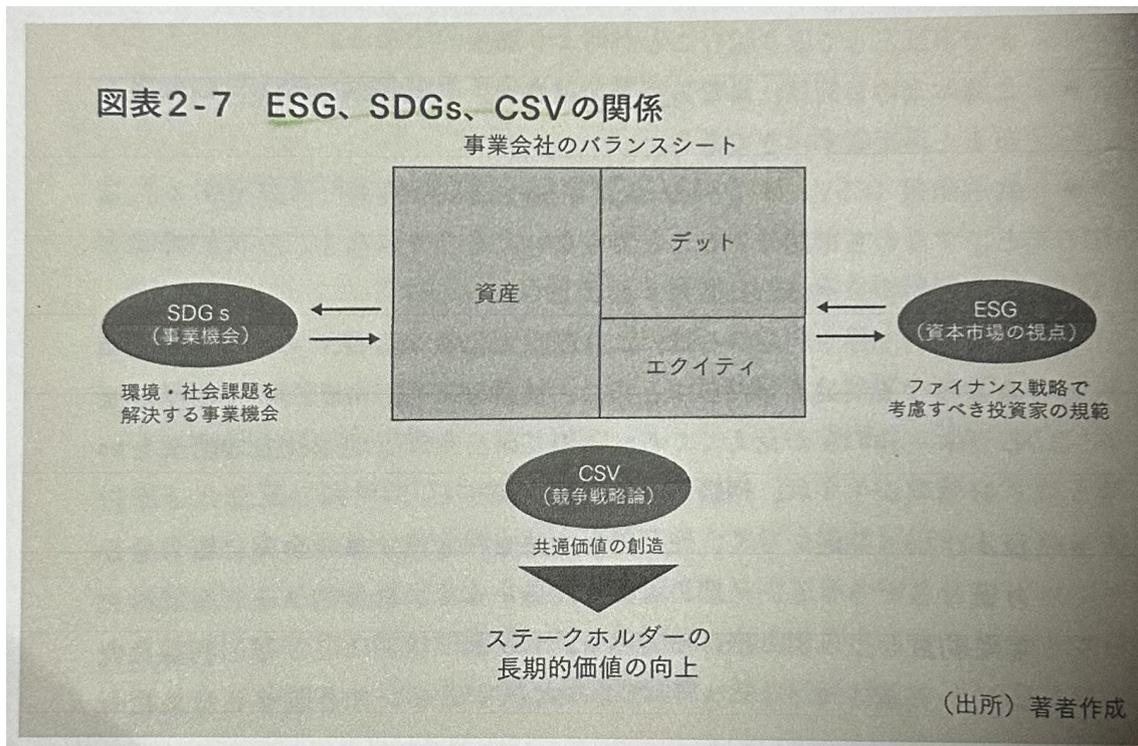
ホール施設の(取得、リース?)、パイプオルガン、緞帳(時田直善作)の活用等、(負担金のかに算定すべき事項ではないでしょうか?)

そして施設の企業的経営(運営・活用方法)

など、協定エンゲージすべき課題がたくさんありますね。

議員さんの質の高い質疑に感銘いたしました。

ダイヤモンド社、ESG/SDGs の財務戦略より、ESG、SDGs、CSV(社会貢献)の関係の概念整理を参考に



文化ホール部分をセグメント化して
フレームワークを推察しました。

取得なら 10 年程度の債務負担+運営費補助の負担

リース活用ならサブスプリクション定額負担が考えられ

当該財務運営上、行政においては今後施設の経営を含め、十分に研究しなければならない課題ではないでしょうか。

事業情報の開示について

一般質問議会での報告を聞いていても新しい文化ホールのビジョン・イメージがなかなか浮かんでこない！^_^

再開費事業費が 1400 億円、行政の負担 140 億円(新文化ホール)、パイプオルガンはクラウドファンディング(1 億 5 千万円)でやる、集まらなければ返す(新聞報道)、将来に負担を残さない、事業費を圧縮したい、などなど。

そこで、現文化ホールは、どう言う思考で計画され、事業化し、習志野の音楽文化振興(音楽のまち)を果たしたのか、習志野広報のアーカイブスを探してみた。

現文化ホールが構想され、設置されるまでの「習志野広報の記事(コピー)」を調べてきました。

小さくてみづらいのですが、開発事業者と協同で課題解決に奔走した行政のダイナミズムを感じます。

当時としては、パイプオルガンを象徴とした満足のいく文化ホールづくりであったと思います。習志野の音楽文化の成果は、明らか、市民の衆目するところです。住民の先頭に立って事業を推進した行政、市長の情熱を紙面を通して伝わってきますね！

すなわち 目標・ビジョン(SDGs)と民間との協働事業にかかる計画・戦略(特に ESG 財務戦略)です。

習志野の音楽のまちづくり(ブランド化)にふさわしい事業計画であるのか、しっかりと成果を確実にするための「事業戦略から施設の経営に至るまで」モニタリング)を果たし、市民としてもしっかり注視していかなければならないと思います。

要するに、野村不動産(株)と行政は、ESG/SDGs 事業戦略に基づいて、具体的な成果イメージを市民に示し、事業推進会社の財務戦略を樹立していく、そこで当該事業推進の役割、負担をエンゲージ(協定)すべきなのでしょうね！

現文化ホール建設の際の広報活動から見えてくる協働事業の姿がありますね。！

まとめてみます。

野村総合研究所、野村不動産のサイトからは ESG/SDGs の志向、新たな事業への価値創造の姿が見えてきます。今回はこんな(津田沼の南口再開発のコメント)がありました。

<https://www.kensetsunews.com/archives/810146>

そこで、ESG/SDGs 対応についての基本的な姿勢として次の点を推察しました。

・資本コストを意識し、資本コストを上回る資本利益率を上げると言う財務的な企業価値の向上に取り組んできた企業が ESG を重視したサステナビリティ経営に取り組む時期・時代になった

・データ開示が進んだこともあり、ESG レーティングや ESG 要素と財務指標(企業価値の主要要素)との関係性を分析する研究が目立って増加している。

・欧米の先行研究や日本のデータ分析では、ESG を経営統合することで、企業価値が向上する可能性を示している。

・人的資本と財務指標については、エンゲージメント調査を媒介変数にすることで、企業にとって納得感がある(ポジティブ)な関係が確認できる可能性がある。

そのためには、データの収集、整理と言う準備が必要、良い機会なので、企業(野村不動産)が取り組むことが推奨される

・ ESG/従業員意識/財務指標 からなる ESG 経営の可視化が進んでいる

野村不動産のコメント概要です。

総事業費 1400 億、ホールに 120 億/都計決定は 24 年秋、27 年着工/津田沼駅南口再開発
[2023-06-06 5 面]

千葉県習志野市は、野村不動産が提案している津田沼駅南口地区の市街地再開発事業について、概算で約 1 4 0 0 億円の総事業費を見込んでいることを明らかにした。このうち約 1 2 0 億円を習志野文化ホール取得費（公益施設含む）、約 2 0 億円を公共施設管理者負担金・補助金などとして市が負担する予定だ。両者は 2 0 2 3 年内に「まちづくりに関する確認書」を締結した後、2 4 年 1 0 月の都市計画決定、2 5 年 4 月の事業認可、同 1 1 月の権利変換認可を経て、既存施設解体、2 7 年の新築工事着手、3 1 年の完成を目指す。

施行想定区域は、市有地の南口駅前広場（タクシープールを除く）、その南側にある国有地の津田沼緑地、さらにその南側の商業業務施設「モリシア津田沼」（延べ約 9 万 4 0 0 0 m²）を合わせた約 2.9 ha（谷津 1 - 1 6）。野村不動産はモリシア津田沼の土地・建物の信託受益権を所有している。

再開発事業により、駅前広場は現津田沼緑地の一部まで拡張し、駅前広場上部のペデストリアンデッキも再整備する。区域の南東側に住宅棟、南西側に複合施設棟を建設し、このうち複合施設棟は低層階に商業施設、北側屋上に広場、南西側上層階にオフィス、南東側上層階に文化ホールなどを配置する方向で検討している。多目的ホールや保育所、市民サービスを目的とした 2 0 0 m²程度の公益施設も施設内に設ける。

都市計画は、市街地再開発事業や高度利用地区、地区計画を決定し、都市計画道路や駐輪場を変更する一方で、特定街区や都市緑地を廃止する予定だ。

再開発の施行者の形態は未定となっている。野村不動産は、コンサルタント業務を東急設計コンサルタントに委託している。市による南口駅前広場基本設計業務は中央コンサルタンツが担当した。

市が策定した文化ホール再建設基本計画によると、同ホールの規模は 4 層延べ約 8 6 0 0 m²。車いす席や親子室席を含め 1 3 5 0 席を計画している。

エンゲージメント(協議内容)

特に文化ホール事業についてセグメント化してまとめると、野村不動産（株）と行政が共同の開発目標（音楽文化振興）に対し、ESG マネジメントを樹立し、ESG 財務戦略に沿って、確実な成果を達成させるエンゲージメント（計画・事業協定）が重要です。そして、こののち、適正なリスク分担、費用負担の合理的な協議がなされなければなりません。協議の結果（野村の一方的な説明）を報知されても、行政が受け入れられたとしても、それは、最適化された文化ホール建設(ブランド化)事業について、市民を十分に説得する説明にはならないのではないだろうか？

それぞれの課題について、喋々発しの議論の内容を、そして、まとまった確認事項について、説明されるといいですね。！^_^