

令和7年12月吉日

津田沼地区の皆様へ

習志野市政策経営部資産管理課

旧菊田第二保育所跡地活用にかかる説明会 質疑記録について

日頃より、習志野市政に多大なる御理解・御協力をいただき、厚く御礼申し上げます。  
さて、去る10月31日に開催いたしました旧菊田第二保育所跡地活用にかかる説明会  
における質疑記録を作成いたしました。

当日保留となっていた回答も含めて記載しておりますので、御一読いただければと思います。

習志野市役所 政策経営部 資産管理課  
担当：三代川・宮本・齊藤・柴垣  
住所：275-8601  
習志野市鷺沼2丁目1番1号  
電話：047-453-7365

# 旧菊田第二保育所跡地活用にかかる説明会 質疑記録

- ◆ 開催日時 令和7年10月31日(金)午後6時～午後7時10分頃
- ◆ 開催場所 市庁舎グランドフロア 大会議室
- ◆ 参加者 市民等:津田沼地区ほか 21名  
習志野市:資産管理室 塩川室長  
資産管理課 三代川課長、宮本係長、齊藤副主査、柴垣主任主事
- ◆ 質疑内容 旧菊田第二保育所跡地活用について

## <旧菊田第二保育所関係>

No	質問	回答
①	<p>旧菊田第二保育所跡地については、戸建ての建売業者に売れるのか、或いは個々に区切って別々に売れるのか。</p> <p>市有地として残しておけば、災害が起きた時に簡易トイレや炊き出しができるスペースとなるが、そのように有効に使える法人等へ優先的に売って欲しい。</p> <p>災害時に、避難場所としてどうぞ使ってくださいというような業者がいれば、それが望ましいと思うがいかがか。</p>	<p>活用については、売り払い条件を付けて、一括での売却で入札を実施する。</p> <p>購入した事業者は1区画135㎡以上という区画割り条件がある。戸建分譲等で収益が上がるのか、もしくは一体で活用して施設を作るのか、どの手法が、一番収益が上がるのか検討した上で、応札することになる。</p> <p>その中で、一番収益が上がる計画をした事業者が、一番高い値を入れると思われる。</p> <p>想定としては、戸建分譲や、アパート等の住居系、もしくは商業施設等といったものが考えられるが、高さ制限があるため、その範囲内でできるものを事業者には検討してもらいたい。</p>
②	<p>事業者が決まってからの話かもしれないが、3階建てと2階建ての計画であれば、できれば今の保育所建物を残して欲しい。</p> <p>全撤去ということなら、3階建てと2階建ての場所を区分けしてもらおうとすることはできないのか。</p>	<p>建築の制限については、市として計画した高さ10mまでが、一番厳しい基準であるため、設定をしている。</p> <p>そのため、事業計画の制限をすることまでは難しく、どこの範囲で建物を建てるという制限はできない。</p> <p>購入後に、近隣の要望としてそういう要望があるということを経営者に伝えることはできるが、それ以外は不可という制限はつけられない。</p>
③	<p>補助避難所が移動したことも含めて、我々菊田ハイツ全体の安全や命を最優先して色々と交渉してもらいたい。</p>	<p>すべての住民の方に対して、どうでもいいという考えは持っていない。</p> <p>ただ、公共施設の老朽化に伴って再編をしていく中で、公共施設が色々な形に様変わりしていくことは進めていく必要がある、補助避難所が移動することについても、ご理解いただきたい。</p>

④	<p>老朽化と言うが、菊田ハイツの方が旧菊田第二保育所より古い。</p> <p>老朽化のことを言ったら、我々はもう住めない感じがする。</p>	<p>先ほど申し上げた老朽化と保育需要の増大があるため、旧菊田第二保育所よりも青葉保育園は保育定員を拡大して受け入れ可能にしている。</p> <p>市で建て替えると費用的に整わない中で、民間事業者に進めてもらうことになった。</p>
⑤	<p>この土地は園庭に緑が多く、どの市でも、緑を、という言葉テレビで耳にする。なぜそれを広告にしないのか。都市計画を市の職員たちは考えているのか。</p> <p>あそこにいろいろな建物が建つと、風の流れや自然の流れも変わってくる。</p> <p>他にもっと考え方があってはないか。</p> <p>いろんな問題があると思うが、私はここが文教都市と昔から言われていることに、すごく魅力を感じており、そういう土地を売ろうとしていることに、すごく残念に思う。</p>	<p>緑の確保については、公園の整備等で、習志野市内の緑地を増やす取り組みを別途行っている。</p> <p>あと、民間事業者が活用することになるので、建築物を作る際には、建築の指導要綱等に基づいて、必要な緑地の確保、隣接地との日照といった指導も行うので、そういった部分の配慮は行う。</p>
⑥	<p>売却することで、どの程度の収入を見込んでいるのか。</p> <p>売却で一時的に金額を手にするのと、これから先の都市計画を見通して、京成津田沼駅から徒歩数分のフリーサイズで使える土地を市が確保し続けることのメリットは考えたのかという思いがある。</p>	<p>金額については、入札の際に、不動産鑑定による価格を入札最低価格として告示し、それ以上の金額でないと応札ができないという制限で売り払いをする予定である。</p>
⑦	<p>一般競争入札はいろいろな業者が参加できると思うが、いわゆる反社関係者をどこで排除する仕組みを設けているのか。</p> <p>決まったあとで、実は反社関係者だというのがわかったときに、どういう対応をとるのが気になる。</p> <p>3丁目地域は落ち着いたいい住環境なので、そぐわない新たな住民がくるというのは、排除してもらいたい。</p> <p>また、事業者にもある程度グリップを効かせることができるのかどうか。</p>	<p>暴力団等の関係者につきましては、契約前に警察に暴力団関係者の該当の有無について照会をした上で契約をすることとしている。</p> <p>契約書の条項にもそういうことが判明した場合には解消ができるという規定を設けており、これまでもそのようにしているので、今回も同じように対応する。</p> <p>事業者の方でも、という部分については、なかなか把握し切れないところがある。検討しているのは、住居型になるようであれば、近隣の町会等への加入といったことを考えている。</p>

⑧	<p>宗教団体や外国の方たちの資本が入ることについて、何かチェックをする考えがあるのか。</p>	<p>宗教団体や外国資本の法人であるとかに関しては、現時点で規制がないので、排除することはできないと考えている。</p>
⑨	<p>売却条件で高さや敷地面積があるが、市が想定している金額に達しなかった場合や、応募がなかった場合、この条件を緩和すること等はないと考えてよいのか。</p>	<p>入札の応札者がいなかった場合については、条件等を見直す必要性が出てくるかと思うので、その際にはまた改めて皆様に説明した上でとなる。</p>
⑩	<p>入札について、入札件数など、決定前の途中経過、或いは決定後だとしても、決まった経過を知らせてほしい。</p>	<p>入札の経過については、事前の行為があまりない。基本的には決まったときに、応札数や一番高い応札で落札した事業者の情報をすべて公表する予定である。 その経過とあわせて、事業計画が見えてきた段階で業者から計画書を提出していただくので、入札結果とともに答えられる範囲で報告する。</p>
⑪	<p>集合住宅以外の建物の業者が入札する可能性はあるのか。 また、どのような種類のものがあるのか教えていただきたい。</p>	<p>想定しているのが、1区画あたり135平米以上という条件があるため、ある程度配置にゆとりを持った分譲戸建住宅か、10メートル以下かつ3階建てまでという制限があるので、アパートなど集合住宅が建つのではないと思われる。 また、本件は約2,500平米あり、大きな土地であるため、コンビニやドラッグストアといった小規模な商業施設の可能性もあると想定している。</p>
⑫	<p>建売業者以外の事業者でも応札は可能か。</p>	<p>可能である。具体的な事業内容ではなく、一般競争入札が一番高い値で応札した業者と契約することとなる。 一番高い金額で応札したところが、結果、事業性が一番高い有効活用をするのではないかと想定している。</p>
⑬	<p>建売にはこだわっていないということか。</p>	<p>具体的に何がいけないという、排除は予定していない。</p>

<避難所関係>

No	質問	回答
①	<p>市配布の地図によると、旧菊田第二保育所跡地は津田沼3丁目の補助避難所という指定がされていたが、青葉保育園に移行されている。</p> <p>津田沼3丁目の避難場所は、津田沼小学校とのことだが、この辺りの住民は年寄りが多いため、避難に時間がかかることを案じている。</p>	<p>旧菊田第二保育所は、補助避難所として指定をしてきたが、その機能の確保として、線路の北側になるが、青葉保育園を補助避難所として指定しており、津田沼地区全体として避難所の確保を図っている。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>従前は、旧菊田第二保育所を補助避難所として指定していたが、同保育所の閉所に伴い、近隣に代替となる補助避難所が必要であると判断し、令和6年4月に開園した青葉保育園を新たな補助避難所として位置付けている。</p> <p>また、地域ごとの避難場所及び避難所等の避難先は指定していないため、ハザードマップ等を参考に、自宅から安全に避難できる避難先、かつ、複数の避難経路を平時から考えていただきたい。</p>
②	<p>旧菊田第二保育所跡地を売却するにあたり、区画割するのであれば、避難所を1ヶ所設けるわけにはいかないのか。</p>	<p>旧菊田第二保育所跡地を売却するにあたり、公共施設自体を減らしていくことや、財源化という方針を出しているため、避難所を1ヶ所設けることはできない。</p> <p>昨年、菊田第二保育所跡地活用の方針で低層での利用を想定した売却を考えていることを伝えた。その後、意見を頂戴した中で、今回低層部分について具体的な条件を示したが、公共としての利用、防災拠点といった要望についてはお答えできない。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>令和6年3月まで補助避難所として指定していた旧菊田第二保育所の代替として、青葉保育園を補助避難所に位置付けているため、ご理解いただきたい。</p>
③	<p>市からいただいた地図に避難場所となっていたものが、いつのまにかなくなってしまうのは変ではないか。</p> <p>また、この付近は年寄りが多い。青葉保育園に行くにも、線路の向こう側であり、そこまで行けるのか不安である。</p>	<p>菊田第二保育所の閉所に伴い、近隣に代替となる青葉保育園を津田沼地区全体での補助避難所として指定している。</p> <p>また、災害時の避難場所の距離については、公共施設が点在している中で、利用形態を考慮しつつ集約化をしているため、ご理解いただきたい。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>菊田第二保育所の閉所に伴い、近隣に代替となる補助避難所が必要であると判断し、令和6年4月に開園した青葉保育園を新たな補助避難所として位置付けている。</p> <p>また、災害時において、必ずしも避難所へ避難するという必要はなく、自宅の安全が確保でき、生活が継続可能であれば、自宅に留まって避難生活を送る「在宅避難」を推奨している。</p>

<p>④</p>	<p>市役所が避難場所であれば歩いて行くことができるが、避難所として指定していないと回覧板で見た。</p>	<p>現状、市役所駐車場については一時避難場所という指定があるが、市役所庁舎は避難所としての指定をしていない。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>災害時、市役所庁舎は災害対策本部が設置され、関係機関及び他自治体からの応援職員を含め、庁舎内は復旧・復興業務の拠点及び関係者等の出入りが煩雑となるため、避難者が避難生活を送る「避難所」としての運用は考えていない。</p> <p>なお、災害が発生するおそれのある場合、又は発生した場合に、延焼火災などから生命の安全を確保するための「一時避難場所」として市役所駐車場を指定しているため、一時的な避難場所として市役所駐車場を利用することは可能である。</p>
<p>⑤</p>	<p>青葉保育園が補助避難所ということだが、線路の向こうにも、エクセルやライオンズマンションなどがあり、我々が行く頃には満員ということも考えられるが、考慮しているか。</p>	<p>避難所の収容人数に関しては、被災時にどの程度の方が避難されるのかという想定をし、避難施設の指定としている。</p> <p>ただ、災害が大規模化したときに、収容しきれないことは想定され、その際に、空いている場所があれば、順次、使わせてもらうとは考えている。</p> <p>青葉保育園については、補助避難所として指定しており、災害が起きてすぐに避難所として開設できるかというところは難しいと思われる。令和4年度実施した防災アセスメント調査結果による被害想定の中では、危機管理課が指定している避難施設で、一旦避難できるであろうと想定をしている。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>原則、大規模災害時には第一避難所である津田沼小学校や第五中学校等を優先して開設することになるが、避難所の収容人数を超えた場合、または、避難所の躯体等が被害を受け、避難所として開設が困難な場合に、必要に応じて補助避難所となる青葉保育園、菊田みのり保育園、津田沼幼稚園、菊田公民館等を開設することになる。</p> <p>また、木造家屋と比較して、災害時にマンションが倒壊する可能性は低いことから、必ずしも避難所へ避難する必要はなく、自宅の安全が確保でき、生活が継続可能であれば、自宅に留まって避難生活を送る「在宅避難」を推奨している。</p>
<p>⑥</p>	<p>津田沼小学校の収容人数が約600人とのことだが、2階の体育館まで体の不自由な人は行けない。</p> <p>今後、下の教室まで使えるよう検討するとのことであったが、1年経過してどのように検討し、どのくらいの収容人数が増えたのか聞きたい。</p>	<p>《危機管理課回答》</p> <p>実災害時において、要配慮者等、避難者が2階の体育館まで行くのは難しいことは市としても把握しており、状況に応じて、学校管理者と調整し、校舎1階のアリーナ及び会議室や教室等を避難所施設として開設するよう協議することとしている。収容人数についても災害時の小学校の活動状況等に応じて変わってくるため具体的な人数については明言できないことをご理解いただきたい。</p>

<p>⑦</p>	<p>補助避難所であったところが、我々が知らない間に青葉保育園に移った。</p> <p>正直言うと居住者たちは、あの場所が補助避難所だったことを今回の問題の起きるまで全く知らなかった。</p>	<p>知らない間に、というのは、周知が足りなかったと考えられる。旧菊田第二保育所の老朽化の対応としては、保育需要の増大の部分であることも想定した中で、移転ということになっている。それに伴って避難所のことも含めてであるが、周知が足りなかったということはお詫びしたい。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>第一避難所や補助避難所については、市ホームページ、ハザードマップ等で周知を図っているが、御指摘のとおり、周知が不足していたものと認識している。</p> <p>今後につきましても、市ホームページハザードマップのほか、地域での防災訓練や出前講座等で更なる周知を図っていく。</p>
<p>⑧</p>	<p>津田沼の避難場所は津田沼小学校で、市役所は鷺沼の避難場所と聞いているが、津田沼小学校は、津田沼の何丁目から何丁目、もしくは全員津田沼小学校に行くのか。</p> <p>また、菊田ハイツは後ろにJRの線路、ガードがあり、ガードが崩れれば向こうへは行けない。前には、京成の線路とそのガード、津田沼小学校の前の橋があり、あれらが使えなくなれば、どこにも避難するところがなくなる。</p> <p>旧菊田第二保育所を売ることが決定しているなら、私たちをどう避難させるのかというのを、市はどう考えているのか聞きたい。</p>	<p>避難所は、どこの住民の方が、どこに避難するというルールは決まっていない。</p> <p>市として避難所をどこに開設するかということを決めるので、市民は、なるべく行きやすいところに行くことになる。結果的に、満員で入れない場合は他の避難所に案内することもあるかと考えている。</p> <p>また、例えば公園を活用するなど、避難場所設定の考え方や、実際に災害はいろんなケースがあるので、危機管理課の回答とさせていただく。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>地域ごとの避難場所及び避難所等の避難先は指定していないため、ハザードマップ等を参考に、自宅から最寄りの避難所を選定していただきたい。</p> <p>どう避難させるかについては、平時から複数の避難経路を考えていただき、どのように避難するのかや経路上の注意すべき事項を把握していただきたい。</p> <p>また、災害時において、必ずしも避難所へ避難するという必要はなく、自宅の安全が確保でき、生活が継続可能であれば自宅に留まって避難生活を送る「在宅避難」を推奨している。</p>
<p>⑨</p>	<p>災害時に都度避難所が開設されるということだが、その開設された避難所のことは、どのように知らされるのか。</p>	<p>防災無線、市の公式LINEなど、いろんな形で情報発信するとは思われるが、詳細については危機管理課で回答する。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>災害時に避難所を開設した場合、または気象情報に基づき開設を予定する場合は、防災行政無線放送、メールサービス緊急情報サービス「ならしの」、ホームページ、LINE、X、Yahoo!防災速報等の多様な伝達方法を用いて、避難所に関する情報を発信するほか、広報車の巡回により周知を図っていく。</p>

<p>⑩ 津田沼小学校に通っている児童が570人いて、その両親も児童と一緒に学校に避難する場合、もう収容人数が手一杯ではないか。</p> <p>そこに3丁目町内の方たちが来るとなれば、どこでどうするかという計画をきちんと立てているのか、非常に疑問に思う。</p> <p>1つの小学校を避難所とするならば、どれくらいの人員をそこで確保して、お世話してくれるのかきちんと計画できているか。</p> <p>また、避難所は食事など生活面でいろいろ問題が出てくるが、計画も無しにやっつけていけるのかと疑問に思う。建前でそこが避難所であると、避難所を設けているということだけで満足しており、どのように活用されるか、何人収容できるか、どのような使い方ができるかということは後回しである。</p>	<p>改めての回答になるが、避難人数の想定については、全住民が避難してくるという想定ではない。</p> <p>計画はしているが、その想定以上のものが起こった際には、その都度の対応にならざるを得ないところもあるかと思う。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>令和4年度の防災アセスメント調査結果も基づく、津田沼小学校区の避難所生活者数は1,643人である。</p> <p>津田沼小学校の体育館の収容人数は690人、補助避難所となる津田沼幼稚園は680人、菊田みのり保育園は980人、菊田公民館は900人、合計3,250人となる。</p> <p>これに青葉保育園の767人を足すと4,017人の避難者を受け入れることが可能であると想定している。</p> <p>また、津田沼小学校の体育館以外の1階アリーナ及び会議室や教室等を含めるとそれ以上の避難者の受入が可能と想定する。</p> <p>更にどこの丁目の避難者をどこの避難所の避難施設で受け入れるかや高齢者、妊産婦、障がいをお持ちの方などの対応は、当時の判断となるものをご理解をいただきたい。</p> <p>次に避難所となる津田沼小学校の防災倉庫において、倉庫の容積の関係から最低限の飲食料、毛布、簡易ベッドやパーティション、組み立て式の簡易トイレや携帯トイレ、衛生用品等を備蓄していますが、数日間、避難者全員に行き届くよう備蓄できていない。</p> <p>このため、本市としては、各家庭で3日から1週間分の飲食料や携帯トイレ等を備蓄していただくようお願いしているところである。</p> <p>なお、在宅避難や各家庭での備蓄品などについては、リーフレットを作成し、市ホームページや総合防災訓練において周知を図っている。</p>
--	--

<菊田公民館関係>

No	質問	回答
①	<p>菊田公民館をなくし、旧菊田第二保育所を販売すると津田沼地区に集う場所は1つもなくなる。</p> <p>それを旧市役所の跡地に、200平米持っていくという話があるが、我々の集う場所をどう考えているのか。無くす方向なのか。</p>	<p>菊田公民館は、耐震強度が足りないことや、老朽化もあり、令和13年度末に閉館ということを示している。</p> <p>それを踏まえ、旧庁舎跡地に200平米程度であるが、菊田公民館の3階にある講堂の代替機能として市民の皆様にご利用いただけるスペースを確保する。</p> <p>さらに、菊田公民館の代替機能が不足しているかを検討しており、明日からパブリックコメントで、公共建築物再生計画案を公表し、市民の皆様にご意見を伺うこととしている。</p> <p>そこに具体的に記載しているが、津田沼幼稚園が令和9年度に閉園することが決まっているため、そこを市民が利用できるように活用できないか検討していることを記載している。</p> <p>菊田公民館で活動している方々が、少し遠くの公民館等に行くこととなるケースも当然想定されるが、なるべく近くで活動が継続できるように考えている。</p>
②	<p>菊田公民館跡地については、簡単に売らず、住民と話し合いながら決めてもらいたい。</p>	<p>菊田公民館については、廃止することが決まっております、その後の跡地をどうするかについてはまだ検討していないので、今の要望を踏まえた上で、今後の検討を進めていく。</p>

<その他>

No	質問	回答
①	<p>市の市有地が順番に売られており、売買代金は相当の金額である。そのお金の行方は、我々には全然知らされておらず、どこの建築費用の中に入っているのかも聞いていない。</p> <p>皆知らないが、そういうことでもいいのか。</p>	<p>売買代金の用途は個別具体的には無く、市全体として収入をどう使うのかを予算・決算として、毎年お知らせしている。</p> <p>公共建築物の老朽化の対応では、ここ数年、毎年40億以上のお金がかかっており、建て替えや、長寿命化改修、大規模改修と、様々な対応をしながら、施設を維持管理している。</p> <p>その財源が足りない中で、民間事業者の活用も含めた未利用地の有効活用を実施していく方針を出している。</p> <p>その決算状況等が、広報等で周知する程度となっているので、市民にあまり知られてないことは、改めて説明会等が必要なかどうか財政部門に伝える。</p>
②	<p>売買代金の余剰金があるのならば、旧菊田第二保育所の一区画を、市民のために小規模でも避難所、公民館的なものを建てるなど、もう少し考えて欲しい。</p>	<p>お金が余っているということはない。毎年のように、新たに対応する必要がある工事が発生している。</p>

<p>③</p>	<p>市は都市計画をどのように考えているのか。菊田ハイツが建って40数年、環境・景観を壊されることを残念至極に思っている。</p> <p>保育所の屋根も、二、三年前に塗装した。この緑や芝生を残し、保育所建物を活かすといった条件付きで売却するのであれば了解するが、景観が壊れることに対して非常に残念である。</p> <p>市役所跡地でも、スーパーの中に公民館が入る、全体的に習志野の景観を壊すような都市計画が、本当に上層部の方で考えているのか疑問である。</p> <p>菊田神社までの静かな環境の場所にどんな建物が建つかかわからないが、この都市計画を見ると、最初の住民としては非常にその景観が壊れることに対して残念である。</p> <p>保育所建物を活かした入札をするのなら納得するが、その考えを聞きたい。</p>	<p>町並みが変わっていくことについては、4、50年前に考えられた施設の配置であり、今後変わっていく必要があるなかで、旧菊田第二保育所を閉所して、青葉保育園に私立としてお願いした経過となっている。</p> <p>この土地については、できる限り有効な使われ方をして欲しい中で、民間活用として売却という方針を出している。</p> <p>財源が今後非常に厳しいことが見込まれており、少子高齢化がさらに進んでいくため、どのように施設を縮小していくか、またそれを図るための財源をどうやって確保するかということを考え、このような方針を決めたところであり、ご理解いただきたい。</p>
<p>④</p>	<p>市議会の傍聴に行くと、ほとんどの議員が都市計画、都市計画と言っているが、具体的な話はあまり出てこない。</p> <p>都市計画をするときには一般市民も参加し、いろんな意見を吸い上げる方法をとるべきである。何も聞かずに今みたいに説明会をし、決定するのは平和なまちづくりとは言えない。</p> <p>この前も説明会をして返事をすると言われたが、質問したことに返答は何もなかった。</p> <p>こういう場所で話し合いをして、いい意見がいっぱい出ている。持ち帰って、いろんな話しが出ると思うが、それを素直に我々に聞かせて欲しい。</p>	<p>住民参加のまちづくりとして、公募委員に入らせていただく審議会など、様々な場面で参加していただくことがあるが、市全体方針を決めるということでは、住民の皆様の選挙によって選ばれている市議会議員の皆様と、市長で基本的には大きな方向性は考えていくことが自治体の仕組みであるため、それについては、ご理解いただきたい。</p> <p>前回の説明会に防災などの質問で答えられなかったものについては、担当の課の方で回答を作成し、回覧をさせていただいている。今回も同じように対応するが、回答不十分だということがあれば、個別に相談していただきたい。</p>
<p>⑤</p>	<p>質問がある場合は、資産管理課に行けばいいのか。</p>	<p>売却に関しては、資産管理課で、避難所等の防災的な観点からは危機管理課であるが、資産管理課に連絡いただければ、その内容に応じて担当部局を案内する。</p>