

令和6年6月21日

各町会・自治会長 各位

習志野市政策経営部資産管理課

「旧庁舎跡地活用事業の方向性等にかかる説明会の開催」案内回覧のお願い

向暑の候、皆さまにおかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素より、市政に対し格別なるご指導、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、このたび旧庁舎跡地活用事業の方向性等にかかる説明会の開催に関する案内を作成しましたので、ご多忙の折、大変恐縮ではございますが、各町会にて回覧していただきますようお願い申し上げます。

記

・案内名称「旧庁舎跡地活用事業の方向性等にかかる説明会の開催について」

以上

問合せ先

習志野市政策経営部資産管理課

担当：三代川・宮本・野村

電話：047-453-7365

令和6年6月吉日

鷺沼地区、津田沼地区の皆様へ

習志野市資産管理課

旧庁舎跡地活用事業の方向性等にかかる説明会の開催について（御案内）

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、厚く御礼申しあげます。
さて、このたび令和6年5月29日付けで、市ホームページに「習志野市旧庁舎跡地活用事業の方向性」について掲載をいたしました。

つきましては、旧庁舎跡地活用事業の方向性に併せ、旧菊田第二保育所跡地活用の方向性等に関し、鷺沼地区、津田沼地区の各町会・自治会の皆様へ、目的や内容等について御説明したく、下記のとおり説明会を開催することといたしましたので、御多用のところ大変恐縮ではございますが、御参加くださいますようお願い申し上げます。

なお、説明会当日の資料及び質疑応答の概要につきましては、説明会終了後、別途回覧にてお知らせする予定としております。

記

- 日時 令和6年7月19日（金）
開会：午後6時00分（開場：午後5時45分）
※概ね1時間を予定していますが、質疑等の状況により延長します。
- 場所 **市庁舎 3階大会議室**
グラウンドフロア出入口、1階出入口どちらも入場可。
※階段は閉鎖されておりますので、エレベーターをご利用ください。
- 内容 ①旧庁舎跡地活用事業の方向性について
②菊田第二保育所の活用について
③質疑応答

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

習志野市旧庁舎跡地活用事業の方向性

1. 事業の目的 地域の活性化および財源の確保

現庁舎への移転後に解体が完了した旧庁舎跡地については、民間事業者による有効活用を図り、公共施設再生の財源として活用します。

跡地活用にあたっては、文教住宅都市憲章等を踏まえた「検討報告書」[※]や、その後策定された立地適正化計画等を踏まえ、必要な公共機能を含め、民間事業者により施設を整備する計画とし、地域の活性化および財源の確保等を図ります。

※学識経験者や地域住民に参画いただいた「習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会」において、各委員が様々な立場から検討を重ね、令和2年8月に提出いただいた「習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書」

2. 事業の基本コンセプト 人が集まり、つながる

「検討報告書」で提案のあった基本理念を踏まえ、【～人が集まり、つながる～みんながいきいき活躍できる空間】を事業の基本コンセプトとします。

3. 事業の実施手法 30年間の貸付で、活用事業者を公募

貸付による有効活用を図ることとし、事業系での活用を考慮し、30年間の貸付期間を設定します。市は公募により、民間事業者の提案を総合的に評価し、活用事業者を決定することとし、市は活用事業者から公共機能を借用します。

なお、貸付期間終了時には、財政効果を考慮しつつ、市民ニーズの変化等を踏まえた公共機能の再配置等を検討し、再度貸付又は売却を検討します。

- 市は活用事業者に土地を貸付（運営期間30年間の事業用定期借地権設定契約）
- 活用事業者は、公共機能を組み入れた複合施設を整備
- 市は活用事業者から公共機能を借用（30年間の定期建物賃貸借契約）

4. 公共機能の整備 200㎡程度の多目的スペース等

民間事業者の提案する施設の一部に、市が使用する以下の公共機能を整備します。

(1) 多目的スペース

利用形態や人数に応じて多目的に利用できる集会機能を有し、かつ音楽練習が可能な一定の遮音性を備えた施設とします。

- 間仕切り可能な多目的スペース（200㎡程度、3分割可能）
- 貸出事務等のための事務スペース（70㎡程度）

(2) 駐車場及び駐輪場等

隣接する保健会館で実施する検診や急病診療所等で使用するため、検診実施時の検診車（検診がないときは一般車）の専用平面駐車場を確保します。

また、多目的スペースや保健会館で実施する事業用に、利用者駐車場及び駐輪場を配置し、民間事業者が管理します。この駐車場等は、民間事業者が提案する施設用の駐車場等と共用する計画も可能とします。

- 専用平面駐車場（検診車又は一般車）
- （共用可）駐車場、駐輪場

【参考】事業を実施する背景

昭和39年竣工の習志野市旧庁舎は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けたことで、庁舎としての使用が不可能となったため、現庁舎への移転後、令和元年度に解体工事に着手し、令和4年度に全ての工事が完了しました。

旧庁舎跡地の活用にあたっては、有効活用に係る基本的理念の策定や、基本理念に応じた活用方法を検討するため、「習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会」を平成30年11月に設置し、各委員が様々な立場から自由な意見を出し、検討を重ねた結果、令和2年8月に「習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書」を提出いただきました。

その後、令和3年度から4年度に実施した「旧庁舎土木詰所等解体及び法面工事」において、旧平面駐車場の舗装路盤材の一部から基準値を超えるフッ素が検出されたことから、周囲への拡散及び土壌への浸透防止を図った上で舗装路盤材を残置し、土壌調査を実施しました。

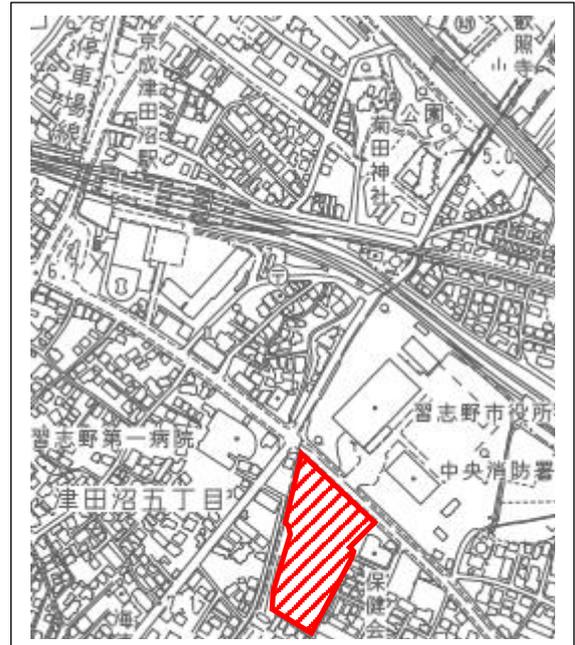
調査の結果、区域内の1区画19㎡程度から土壌汚染対策法の基準値を超えるフッ素が検出されており、その対応について、活用事業者による実施の可能性も含め検討するため、また、これまでの検討経過を踏まえた民間事業者の持つノウハウやアイデア等を積極的に活用した事業計画の立案に活かすため、サウンディング型市場調査を実施しました。

【参考資料】旧庁舎跡地の概要

1. 所在地

所在地番※	地積
習志野市鷺沼一丁目	
365-1	5,607.04 m ²
378-3	167.50 m ²
378-4	4,778.30 m ²
合計	10,552.84 m ²

※習志野市鷺沼一丁目1番地内
(住居表示街区)



2. 都市計画等の制限

区域区分	市街化区域	用途地域	第二種住居地域※
建ぺい率	60%	容積率	200%
防火地域	指定なし	高度地区	第二種高度地区
地区計画	指定なし		

※南東側法面の一部は、「第一種中高層住居専用地域」

○事業用定期借地権設定契約

借地借家法に基づき、専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く)の所有を目的とする契約です。原則として、30年間の運営期間終了後に、建物を取り壊して土地を返還します。

このため、居住用の建物は建てられず、店舗等の事業系での活用が見込まれます。

○都市計画等の制限

当該地は、第二種住居地域であり、店舗等については、10,000 m²以下とする制限があります。この他、遊戯施設のうち映画館や、倉庫業倉庫などは建てられません。

○事業者の公募、決定

民間事業者の提案を総合的に評価するため、地域住民も含めた第三者にも参画いただく「旧庁舎跡地活用事業者評価委員会」での評価を踏まえて、優先交渉権者を決定します。

今後、評価基準も含めた募集要項等を作成し、事業者の募集を開始する予定です。

事業者が決定しましたら、事業計画等も含め、地域の皆様に情報提供します。

旧菊田第二保育所跡地活用の方向性

津田沼・鷺沼地区に必要な公共機能については、近接する旧庁舎跡地等の活用を検討することとし、旧菊田第二保育所跡地の活用については、立地特性を勘案した活用を図ります。

旧菊田第二保育所跡地の活用にあたっては、旧庁舎跡地に確保する公共機能等の財源確保等を目的に、財源化の効果を高めるとともに、地域の活性化に資するよう、下記方針のとおり活用案を検討し、地域の理解を得ながら慎重に進めます。

- 周辺の土地利用に配慮し、低層利用を想定した活用を念頭に検討した上で、建物等を含めて一般競争入札により売却します。

【参考資料】旧菊田第二保育所の概要

所在地	津田沼 3-11-10			
都市計画等の制限	区域区分	市街化区域		
	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
	防火指定	なし		
土地の状況	高度地区	第二種高度地区		
	地区計画	なし		
	敷地面積	2,578 m ²		
建物の状況	地目	宅地		
	建築年度	昭和 55(1980)年度	延べ面積	700 m ²
	建物面積	700 m ²	階数	1階
	構造	RC造1階		