

令和6年9月24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 質疑記録」回覧のお願い

初秋の候、皆様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、厚く御礼申し上げます。

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における質疑記録を作成いたしましたので、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

・回覧物「旧庁舎跡地活用事業の方向性等にかかる説明会 質疑記録」

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9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 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7月19日に開催いたしました旧庁舎跡地活用事業の方向性等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・野村  
住所：275-8601  
習志野市鷺沼2丁目1番1号  
TEL：047-453-7365

## 旧庁舎跡地活用事業の方向性等にかかる説明会 質疑記録

- ◆ 開催日時 令和6年7月19日(金)午後6時～午後7時30分頃
- ◆ 開催場所 市庁舎3階 大会議室
- ◆ 参加者 市民等:鷺沼・津田沼地区ほか 40名  
習志野市:資産管理室 塩川室長  
資産管理課 青野課長、三代川主幹、宮本係長、野村主事
- ◆ 質疑内容 旧庁舎跡地活用事業の方向性等について

### <旧庁舎跡地関係>

No	質問	回答
①	旧庁舎跡地の利用の中で、公共機能の整備として200㎡程度という床面積は何を根拠に算出しているのか。十分な広さとは思えない。	<p>廃止予定の菊田公民館の代替ということで考えているが、菊田公民館の講堂については、なかなか代替が見当たらないことを踏まえ、菊田公民館の現況の講堂が約150㎡であることから、それを十分受け入れられるということを踏まえ、今回200㎡程度の公共多目的スペースを確保する予定としている。</p> <p>十分ではないのではないかとこのところはあるが、公共施設再生の取り組みにおいて、今後の人口減少などを見据えた中で、公共施設については総量を圧縮していき、なるべく長く使っていくということを掲げているので、その財源として今回の活用を考えている。</p>
②	菊田公民館の講堂の代替を整備して、あとは全部民間に使わせるというのは、いかにも令和2年の検討報告書の趣旨の1つだけを生かし、他はほとんど無視しているに等しいように見える。	<p>検討報告書では、多岐にわたるご提案をいただいている。</p> <p>事業者を総合的に評価するにあたり、入札金額の多寡だけではなく、住民の方にも有益になるような公益事業について、しっかり加算・評価をし、事業者を選定していく。</p> <p>今回、市で確保する部分は非常に小さくなっているが、事業者の提案も含めて、総合的に有効利用していきたいと考えている。</p>
③	<p>事業者の提案で期待される公共的な役割はどういうものなのか、全くイメージが湧かない。</p> <p>具体的にどういうアイデアが出ているのか。</p> <p>また、具体的なアイデアが出された場合に、それを評価する仕組み、組織、人はどのように考えているのか。</p>	<p>サウンディング型市場調査では、例えばスーパーマーケット、テナントといったようなものが提案されたところである。</p> <p>その中に含まれる公益的な施設といったところで、事業者から提案があったのは、防災広場、ビジネス支援でのコワーキングスペース、シェアオフィス、文化芸術のためのギャラリーであり、それらを複合的に評価することを考えている。</p> <p>評価する組織については、地域の代表者として、津田沼・鷺沼地域の方、建築等の専門の方、まちづくりの専門の方にも委員として参画していただき、総合的な評価を行う。</p>

④	<p>菊田公民館を利用しているサークルは48団体ある。</p> <p>代替場所のスペースは200㎡程度ということであるが、音楽活動以外のサークルは他の施設に行くということか。</p> <p>また、菊田公民館がなくなると津田沼、鷺沼、藤崎地区は、全然活動する場所がなくなってしまふ。この地区の住人が活動する場所をどのように確保していくのか。</p>	<p>旧庁舎跡地に確保するのは、他の施設では確保しづらいサイズのものを確保するということで取り組んでおり、それ以外の会議室等のサイズの活動場所については、菊田公民館の閉館予定である令和13年度までに、代替場所を確保していくことを予定している。</p> <p>また、今回確保するのは200㎡程度の公共多目的スペースであるが、3分割できる形で予定をしており、広く使う団体以外の時間帯については、分割して小さいサイズで活動する皆様にも活用いただける予定である。</p>
⑤	<p>旧庁舎跡地のイメージがわからない。</p> <p>何㎡ぐらいのものが建つのかイメージを教えて欲しい。</p>	<p>30年間の貸付のため、鉄筋コンクリート造ではなく、鉄骨造の建物を想定している。</p> <p>貸付終了後は更地にして返却が原則になるため、原価償却しきらず解体となることは、業者にとって大きなリスクであるため、鉄骨造で考えると、2階建てもしくは3階建て程度が建つことをイメージしている。</p> <p>容積率は200%なので、本来は延べ面積で2万㎡程度まで建てられるが、都市計画の制限により、店舗等での活用については1万㎡以内となる。</p> <p>それ以外の部分の土地の活用は、駐車場等の確保になることで想定している。</p>
⑥	<p>今回フッ素の処理について具体的な方法をどうやるのか。</p>	<p>フッ素については、県の環境部門に報告しており、事業者が行う計画についても、県の指示を受けながら対策をしていく予定である。</p> <p>現在の土を入れ替えるのか、それともそのまま残して観測を続けるのか等、県の指示を基に適切に対策をしていく。</p>
⑦	<p>旧庁舎跡地活用の事業者の公募について、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すると資料に書いてある。</p> <p>この評価委員会というのは、地域住民を含めた第三者にも参画させるとのこととあるので、まちづくり会議などで意見を聞くことを期待してもよいか。</p>	<p>現在、地域住民として連合町会から推薦いただいた方に委員をお願いする予定である。</p> <p>その中で、地域の方に情報提供が必要であるとか等の相談が委員からあった場合には、委員を通してという形になるかと思うが、地域の方との意見交換もしていくことになるかと考えている。</p>

⑧	<p>30年間の貸付で、200㎡程度の多目的スペースというのは、私は少し狭く、最低でも400～500㎡ぐらい取ってほしい。</p> <p>菊田第二保育所の売却については、それは時代の流れだから良い。</p>	<p>200㎡で様々な活動の全てを確保できていないというところは認識している。</p> <p>考え方として、公共施設再生全体の財源に資するようにし、確保する公共機能については必要最小限としているといった中で、200㎡という数字を出させていたいただいているところである。</p> <p>これについてはご理解いただきたいと思っている。</p>
⑨	<p>旧庁舎跡地については、どんなものができ上がるのかとイメージが湧かない。</p>	<p>旧庁舎跡地については、事業用定期借地となるので、サウンディング型市場調査で提案のあったスーパー等を核とした、テナントなどが入るショッピングセンターのような形態が想定される。</p> <p>実際には事業者からの提案の中で、地域の活性化に資するような活用方法を提案した事業者を選定していく。</p>

### <菊田第二保育所関係>

No	質問	回答
①	<p>財源確保のため未利用地を売却するという話だったが、菊田第二保育所の跡地で、閉鎖となる菊田公民館の機能を吸収するような利用の仕方もあるのではないか。</p> <p>そうすると未利用地ではなく、利用地となり、自治体が保有し続けていただければ良いと思っている。</p> <p>また、時間をかけて様々なやり方を検討した中で、売却するのが一番いいという結論に至った経緯というのは、我々は見知ることにはできるのか。</p> <p>例えばホームページにそういった検討結果の経緯の資料が出ているとか、そういった経緯を知りたい。</p>	<p>検討の経緯、詳細については今回の質問に答える形で説明させていただきます。</p> <p>まず、公共施設に関しては縮小し、総量を圧縮していくという取り組みの中で、例えば菊田第二保育所は、線路の北側に新たに民間の保育所ができたことにより、その機能をそちらに移行する中で、未利用地となったという考え方である。</p> <p>こちらについては、公共機能を整備するという考えは原則ない。</p> <p>活用方法にあたっては、様々な制約や事業形態など総合的に判断した中で、事業者により有効活用してもらう観点から売却という方針にしている。</p>
②	<p>売却でいくらぐらいの利益が出るのか何にも見えない現況である。</p> <p>菊田第二保育所については、原点に戻って考えられないか。</p>	<p>菊田第二保育所については、建物を含めて一般競争入札としている。</p> <p>現状、建物が築40年以上経っており、老朽化が進んでいるため、建物を含めて売却し、事業者が解体する前提での建物付きの売却である。解体後は、都市計画で第1種住居地域に指定されているため、基本的には住宅系が建つことを想定している。</p>

③	資料には「低層利用を想定した」と記載があるが、低層というのは、どこまでが低層なのか。	低層については、いわゆる高さの制限といったものをかけられるのではないかと考えている。当該地は容積率200%ということで、都市計画上、ある程度の高さのものを建てられる土地であるが、高さの制限をかけるような形での売却について想定している。 住宅等の場合、2階建てもしくは3階建てになると考えている。
---	--	--

<菊田公民館関係>

No	質問	回答
①	菊田公民館が令和13年で閉館することは決まっているのか。 建て替えはないのか。 津田沼に公共施設が何もなくなり、他の地区では、公民館が機能しており、差がありすぎる。	現在、第2次公共建築物再生計画の中では、建築後60年になる令和13年度末までには閉館ということで、方針を出しているところである。また、建て替えの予定は現在ない。
②	菊田公民館がいずれなくなるということだが、その土地、公園自体は、まだ売却することを全く考えてないという認識でよいか。	菊田公民館に隣接する公園は、公園として指定しているものなので、売却等をする予定は一切ない。
③	菊田公民館を閉鎖した後は、公園が広がるということか。	菊田公民館の跡地は、まだどのような活用方法になるかは決まっていないので、売却等もあり得る。
④	まだ決まっていないということであれば、売却しないでほしい。 公園で子ども達が遊んでいる時に、今は公民館があるのでトイレを使えるが、建物がなくなってしまうとトイレに行けなくなる。 そういうことも含めて、公園として今から考えてほしい。	検討する。

<避難所関係>

No	質問	回答
①	<p>防災訓練の時に市が発行した防災マップを配布された。</p> <p>その中に菊田第二保育所は補助避難所に指定されている。</p> <p>本来は津田沼小学校に避難しなければならないが、高齢者や障がい者はとても行きつけないので、考え直せないか。</p> <p>また、売却するのであれば、それに代わる避難所がどこかに指定してもらえるのか。</p>	<p>配布したマップは、令和4年度に実施した「習志野市防災アセスメント調査」を基に作成した「地区別防災カルテ」であり、菊田第二保育所が補助避難所として指定が残っている状態である。</p> <p>令和6年4月以降については、線路の北側に新たにできた民間の青葉保育園を補助避難所として指定している状況である。補助避難所については、開設の基準が通常の避難所とは異なり、避難所状況にあわせて開設することとなっている。</p> <p>そのため、まずは第一避難所である津田沼小学校まで避難することが基本となっている。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>令和4年度に実施した「習志野市防災アセスメント調査」を基に当時はまだ、補助避難所として菊田第二保育所が指定されている「地区別防災カルテ」を作成し、令和5年度総合防災訓練の事前説明会時及び津田沼3丁目第1町会・第2町会防災訓練時に配布している。</p> <p>当該地域では、地域防災計画において、津田沼小学校を第一避難所と指定しており、津田沼小学校以外の施設を第一避難所として指定することは考えていない。</p> <p>本市としては、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>
②	<p>災害時の部分で、私は足腰が悪いが、防災訓練で津田沼小学校まで行くと、避難所の体育館まで行くのに、階段を上らなければならなかった。</p> <p>菊田第二保育所の跡地は、菊田ハイツの周りにも高齢者の方も多くいるため、絶対に防災的なものにしていただきたいと望んでいる。</p>	<p>避難所については、担当部局にお伝えして、今後の計画の中に加えていくように伝えていく。</p> <p>菊田第二保育所の補助避難所としての位置付けは、他に施設を確保したため、避難施設としては、現状では考えていない。</p> <p>《危機管理課回答》</p> <p>津田沼小学校の避難所は、原則、体育館の2階を開設することとしているが、要配慮者等、避難者の状況に応じて、学校管理者と調整の上、校舎1階の教室等を避難所として開設することも検討している。</p>

③	<p>この防災マップは今年の5月19日にいただいた。 それが、違っているというのはどういうことか。</p>	<p>今年度の4月以降の状況の新たなマップについては、来年に作成する予定ということで聞いている。          &lt;&lt;危機管理課回答&gt;&gt;          令和6年5月19日に行われた津田沼3丁目町会防災訓練の際に、町会の方から防災まち歩きによる手作りマップを作成すると伺い、まち歩きの参考にさせていただくため、令和4年度に作成した「津田沼小学校区防災カルテ」を配布した。          菊田第二保育所の閉所が令和6年3月末であることから施設情報などカルテの修正が間に合わず、記載内容が一部古くなっているため、今後、最新情報に修正する。</p>
④	<p>それまでに災害があったらどうするのか。          こういう大事なことは、変わったら変わったと早くに市民に知らせるべきである。</p>	<p>&lt;&lt;危機管理課回答&gt;&gt;          災害が起こった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、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。          今後ハザードマップや地区別防災カルテ等の施設情報に変更があった際には、早急に修正するよう努める。</p>

<その他>

No	質問	回答
①	<p>本日、意見がたくさん出ているが、これを踏まえて再度説明会を行うのか。          もしくは、この意見を参考意見として、このまま資料に書いてある通りのことが決定されるのか。          最終的な決定権を持つ市長がこの席で説明することも検討して欲しい。良い意見が出ているので、耳に入れていただきたい。</p>	<p>本日の説明については、市長からの指示を受けて我々の方で対応させていただいている。          今回いただいたご意見については、市長にも報告をし、それを踏まえた上で正式なものを決定していきたいと考えている。          再度の説明については、現状ではまだ考えていないので、決定した内容で事業者を募集し、事業者が決まったら、改めて皆様に周知を図っていききたい。</p>
②	<p>決まったことを報告して終わりということか。          だとしたら意見を聞く必要はない。</p>	<p>本日説明させていただいた方向性について、皆様からいただいたご意見を踏まえた上で、例えば、面積をもう少し変えた方がいいのではないかなど検討する。          その結果、決まったものについては、事業者の募集なども含めて進めさせていただきたいと考えている。</p>

③	<p>結果は市で決めるのか。      こちらの言っていることが伝わらないのであれば意味がない。      意見を取り入れるのが市の仕事ではないのか。      結果が決まっている上で話をするだけであれば、意見をいくら言っても仕方ない。</p>	<p>本日いただいたご意見についてはしっかり受け止めさせていただき、市長にも報告をした上で、最終的なものについてはこちらの方で決定する。      本日説明した市としての考え方に対して、皆様からいただいたご意見を踏まえて、最終的には市の方で決定をさせていただくということの説明である。</p>
④	<p>最終的には市が決めるのか。</p>	<p>最終的には市が市有地の活用なども含めて決定するものになるので、皆様のご意見を踏まえたうえで、しっかりと検討した上で決定をしていく。</p>
⑤	<p>100%賛成になることはありえないが、業者が決まる前に意見を受けてこのように計画を変更するとか、説明していただかないと納得できない。      意見を受け入れるかどうかということも踏まえて、皆で話し合うというのが順序ではないのか。      決まった話の報告なのか。</p>	<p>今回の説明については、方向性ということで、枠組みの部分を皆様にご説明させていただいた上で、ご意見を伺い、それを踏まえて最終的な決定を今後する予定である。</p>
⑥	<p>今日皆が言っていたことを、市の方も受け入れるところは受け入れるということか。</p>	<p>そのつもりである。</p>
⑦	<p>その保証は誰がするのか。      権力を持っている人がはっきりとこの場で言わないと、一職員が言ってもどうなるかわからない。      権限を持っている人が来て、はっきり言わないと駄目である。</p>	<p>今回は、事業者等を募集する前の段階で、30年間の貸付や、公共スペースを設ける等の概略の方向性ができたということで、まず皆様に説明をさせていただいた。      募集する際には、こういう視点で防災機能も含めた場合は公益的なものとして評価するなどの条件等についてこれから考えていく段階である。      菊田第二保育所についても、かねてから日照の件についてご心配されている点があるので、できることは行いつつ、いただいた意見については、一旦受け止めさせていただき、最終的な答えを出させていただきたい。</p>

⑧	<p>まちづくり会議の意見というのは、きちんと市役所に全部到達しているのか。</p> <p>皆さんの声を集約して市にお知らせするような、重要なパイプの役目をまちづくり会議でやって欲しいと思う。</p> <p>まちづくり会議に市役所の担当が来ると思うが、その方たちが意見を吸収し、市に反映するような組織を作った方がいい組織になると思う。</p>	<p>まちづくり会議を通しての要望については、各町会から年に1回提出いただいているまちづくり予算要望を通して、それぞれの担当部局に来ている。</p> <p>昨年度、菊田ハイツからも、菊田第二保育所の活用にあたってはしっかり事前に説明をして欲しいというような要望もいただいた上で、説明をしているというところである。</p> <p>ただ、実際年に1回しか要望のタイミングがないので、それ以外のタイミングについてはその都度ご相談いただきたい。</p>
---	---	--

### <その他の意見>

施設	意見
旧庁舎跡地関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の意見が決定として出てくるのでは、意見の交換はない。</li> <li>● 私たちも話したい人がいっぱいいる。</li> <li>● 旧庁舎跡地の公共スペースが200㎡程度では絶対に足りない。しかしながら、他の土地の売却については、市役所の内情があるから、どんどん売ってもらってよい。</li> <li>● 今回、公共機能の整備をうたっているが、これまで防災、減災、命を守るためのことが全く考えられてない。</li> </ul> <p>例えば、市庁舎を建設する際に、近隣の2,000人がこの市役所に避難して来た場合に、どうやって3日間、水、食料、寝るところを確保するのかという質問したが、市庁舎の避難場所は、駐車場だけが指定されている。</p> <p>近隣の住民のための避難場所としては全て小学校中学校で、市庁舎の駐車場では屋根がなく、全く防災、減災、市民の命を守ることはなっていない。</p> <p>また、鷺沼地区の土地改良が始まっているが、雨水の流出抑制や、雨水を処理のついては事業者已全部お任せしていると市の回答があった。</p> <p>今回も、市庁舎の向かい側になるので、お金があれば地下通路を作る、防災井戸を作るなど、市がやらなくてもいいが、国の指導に基づいて事業者に指導する義務があると思う。</p>
菊田第二保育所関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高さの制限について、市としてきちんと念書か何かを書いてもらいたい。</li> <li>● 菊田第二保育所の跡地の売却について、検討の時間が短すぎる。</li> </ul>
避難所関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 体育館を建てる時に、エレベーターや床暖房を入れてもらいたい。</li> <li>● 避難所について、役所の内部で課が違うからということはやめてもらいたい。</li> <li>● 青葉保育園が補助避難所になるとのことだが、体の不自由な方とか高齢者の方があそこに行くのは、結構大変なルートであるので検討してほしい。</li> </ul>