

## 習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書

令和2年8月

習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会

## 1. はじめに

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、平成24年から閉庁状態となっており、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する予定である。

旧庁舎の閉庁後、市の庁舎機能は京成津田沼駅前の仮庁舎を経て、平成29年に完成した新庁舎に完全移転したことから、旧庁舎解体後の跡地（以下 旧庁舎跡地）は今後、多様な用途に活用されることが期待されている。

そこで、旧庁舎跡地について、将来にわたる持続可能なまちづくりに資するため、財源化を前提とした有効活用について検討し、市長に報告することを目的として、平成30年11月16日に習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会が設置された。

本委員会は、市長からの委嘱を受けた10名の委員から構成され、旧庁舎跡地の有効活用に係る基本的理念の策定や、基本的理念に応じた活用方法を検討するために、全6回の会議を行い、ワークショップ形式の議論などにより意見交換をした。

議論にあたっては、各委員が様々な立場から自由な意見を出し合ったが、市政運営の根幹である「習志野市文教住宅都市憲章」、市の公共サービスが継続的に提供されることを目的として策定された「習志野市公共施設再生計画」、都市づくり・まちづくりの指針となる「習志野市都市マスタープラン」のほか、近隣で実施予定である土地区画整理事業や都市計画道路の開通を念頭に置くなど、様々な角度から活用方法を検討した。

また、今後、より一層進むことが予想される少子高齢化による人口減少や、人生100年時代の到来などといった社会構造、経済構造の変化や、災害に対する市民の安全面を念頭に、旧庁舎跡地の周辺地域に便益をもたらすことに留まらず、習志野市の新たな魅力の創出や発展に大きく寄与するような活用方法を提案するという視点で検討した。

この報告書は、本委員会の検討結果を取りまとめたものである。

## 2. 旧庁舎跡地の概況及び立地の特性

旧庁舎跡地は、現市庁舎の道路を挟んだ向かい側、市域のおおよそ中央に位置している。

最寄り駅である京成津田沼駅からは徒歩7分程度であり、その他の公共交通機関としては、京成バス及びコミュニティバス(ハッピーバス)のバス停が至近にある。

当該地には長らく市の行政機能が置かれていたほか、過去に現市庁舎の場所に市立習志野高等学校校舎が位置していたことや、毎年夏には市民まつり(習志野きらっと)が行われていることなど、旧庁舎跡地を含んだ一帯は文教住宅都市の中心地として、周辺住民のみならず多くの市民に親しまれており、市の歴史や文化を培ってきた場所である。

このように、旧庁舎跡地を含む周囲一帯は、「市域の中央に位置している」「歴史・文化・行政の中核的な場所である」という2つの意味の中心性を併せ持っている。

旧庁舎跡地の南側には鷺沼城址公園があるほか、市の中心部を南北に縦断する幹線緑道であるハミングロード(全長11.67km)が西側に隣接しており、住宅地にありながら比較的緑に囲まれている落ち着いた環境である。ハミングロードのような長い距離の自転車・歩行者専用道路を有している自治体は他に類例が無く、自然環境の活用、景観形成、市民の交流の場として貴重な財産となっている。

旧庁舎跡地から南東へ1km弱に約43haの鷺沼市街化調整区域があり、現在、地権者が事業主体となって土地区画整理事業を検討している。

旧庁舎跡地に面する道路(市役所前通り)は現在、都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線として部分的に供用済みであり、将来的には(仮称)鷺沼土地区画整理事業区域を経由して、幕張本郷の千葉都市計画道路3・4・62号幕張町3号線と接続する予定であることから、JR津田沼駅から幕張本郷駅までが京成津田沼駅を中間地点として、都市計画道路3・3・2号津田沼駅前線(まろにえ通り)を経由して結ばれることになる。

また、近隣では都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線(千葉県事業)も整備中であり、将来的には習志野警察署前からJR総武線、京成本線及び京成千葉線上を橋梁で跨ぎ、市役所通りの坂上を経由して新習志野駅まで結ばれることになる。

この2本の都市計画道路が全面開通した際には、東西南北から幹線道路を用いて旧庁舎跡地にアクセスすることが可能となり、利便性の向上が見込まれる。

「習志野市市民意識調査(令和元年5月)」では、旧庁舎跡地が属する鷺沼・鷺沼台地区の住民のうち、「住みやすい」もしくは「やや住みやすい」と回答した割合は75.6%であり、全市平均の83.1%を下回っていることから、魅力あるくらしのできるまちの実現に向け、居住環境の整備・向上が望まれる。

市の将来人口推計では、多くのコミュニティが減少もしくは微増、横ばい傾向であ

このように、立地特性上、旧庁舎跡地がもつポテンシャルは非常に高く、ヒト・歴史・文化・行政・交通などといった様々な要素と、旧庁舎跡地に新たに生み出される空間が相乗効果を発揮することによって、将来にわたる持続可能なまちづくりや住みやすさの向上に資する「新たな核」が生み出されることが期待される。

◆狭域図



◆旧庁舎跡地の土地データ

| 項目   | 内容            |
|------|---------------|
| 所在地  | 習志野市鷺沼一丁目1番1号 |
| 敷地面積 | 10, 552. 84㎡  |
| 用途地域 | 第二種住居地域       |
| 建ぺい率 | 60%           |
| 容積率  | 200%          |

◆旧庁舎全景(解体作業前)



◆旧庁舎跡地(解体作業中)



※今後、写真奥の土木詰所・駐車場解体及び法面保護工事を行う

### 3. まちづくりに関する理念・各種上位計画の整理

検討にあたり、まちづくりの基本理念や公共施設の配置、都市計画の今後の在り方(方針)を整理した。

その結果、市が定めている憲章や上位計画の内容は理解できることから、本委員会での議論においては、次の3点を共通認識とした。

#### ◆まちづくりの理念・考え方について

##### 習志野市文教住宅都市憲章・習志野市基本構想

習志野市では時代の変化に的確に対応しながら、教育、福祉、保健、都市基盤の更なる充実に向け、市政と市民が力を合わせ、都市と自然とが調和のとれたまちづくりを目指している。

本憲章は、「目標の無いまちづくりが、単に市民生活を脅かすだけにとどまらずに、ついには住民自治を埋没させてしまう」という危惧のもと、度重なる市民との話し合いを通じ「全市民が明るく健康で豊かな生活を営むための具体的な条件を明確にする」ため昭和45年に制定し、その後、その位置付けを習志野市不変のまちづくりの基本理念として定めた。

本憲章の理念は市政の根幹とされており、この憲章の下、まちづくりの基本的な考え方や方向性を表すために定められた「習志野市基本構想(計画期間:平成26年4月～令和8年3月)」では、将来都市像として「未来のために～みんながやさしさでつながるまち～習志野」と定めた。

#### 共通認識1(習志野市文教住宅都市憲章・習志野市基本構想に関すること)

習志野市は、将来都市像である「未来のために～みんながやさしさでつながるまち～習志野」の実現に向け、市政と市民が力を合わせ、都市と自然とが調和のとれたまちづくりを目指す。

#### ◆公共施設に関する今後の方針について

##### 習志野市公共施設再生計画(第1次計画)

##### 第2次公共建築物再生計画(第2次計画)

市が保有する公共施設に関する老朽化対策の行動計画を示すものであり、「公共サービスの継続的な提供」を主たる目的とし、目的を達成するための主たる目標を、「公共施設が適正に維持されること」としている。習志野市の公共施設の将来の方向性を示している記述のうち、旧庁舎跡地(＝機能統合により発生した未利用地)に関するものは、次のとおりである。

### ①財源確保・未利用地について

現在、習志野市が保有する公共施設を全て建替、改修して保有総量を維持することは、財源確保の観点から不可能である。

また、将来的な生産年齢人口の減少は、市税収入の低下に繋がる可能性があり、今後の公共施設再生整備に必要な事業費の確保が困難になることが想定される。

そのような中で、公共施設を適正に維持するために、「財源確保」を手段の一つとして設定した。機能統合により発生した未利用地は、原則売却や貸付を行い、公共施設の更新財源の一部として財源化し、公共施設等再生整備基金に積み立てることとする。

その際、まちづくりの観点からも、地域が便利になり、エリアの価値を高める利用の仕方を十分に検討し、できるだけ民間活力の導入に取り組み、有効活用をする。

### ②施設総量の圧縮

鉄筋コンクリート造の建築物の耐用年数は、一般的には 50 年程度といわれているが、現在の技術で適切なメンテナンスを実施することで、80 年～100 年程度の使用が可能となる。建築物は建築後、その使用期間にわたる維持管理費や解体費等も必要となり、この費用は建設費の 3～5 倍程度といわれることから、建築物を新築、建替する際は、それらの負担も考える必要がある。

即ち、公共施設を新築、建替する際は、その時点だけでなく 80 年～100 年先までの費用負担を考え、その費用を負担する将来世代への配慮や、市の財政状況への影響を考慮しなくてはならない。その際、人口が減少していく社会の中では、基本的には施設の総量を圧縮していくことで適正化を進めることが重要である。

### 共通認識2(習志野市公共施設再生計画・第2次公共建築物再生計画に関する こと)

習志野市は、未利用地は原則、売却や貸し付けによる財源化を行う。その際、まちづくりの観点からも、地域が便利になり、エリアの価値を高める利用の仕方を十分に検討し、できるだけ民間活力の導入に取り組み、有効活用をする。

将来世代への配慮や市の財政状況への影響を考慮し、公共施設の総量を圧縮していくために、機能統合により発生した未利用地には、原則、新規で公共施設を建設しない。

## ◆都市計画の基本方針について

### 習志野市都市マスタープラン<改訂版>

習志野市における土地利用、都市基盤整備、市街地整備など、都市整備分野における基本的な方針を定めたものであり、都市計画法の規定により、平成13年度に策定された。

東日本大震災をはじめとする大規模自然災害の増加や地方分権の制度改革、少子高齢化・高度情報化の進展など、習志野市を取り巻く社会経済情勢の変化に柔軟に対応するとともに、新たな基本構想に基づくまちづくりがスタートしたことに合わせ、平成27年3月に改訂された。

旧庁舎跡地に関係する主な記述は、次のとおりである。

#### ①地域別の方針(まちづくりのテーマ)…藤崎、津田沼、鷺沼、鷺沼台地域

○行政・文化の情報を発信し、豊かな自然と触れ合えるまち

#### ②土地利用方針…市庁舎周辺の公共公益ゾーン

○公共施設の建替時に敷地内緑地化の整備などを推進する

○避難場所に指定された施設については、防災拠点の併設、避難機能の強化、防災設備の充実など、都市防災の向上に必要な土地利用を図る

○土地利用転換にあたっては、地域活性化、財源確保の観点等からの検討を加えたうえで、周辺の住環境を考慮した土地利用転換を図る

### 共通認識3(習志野市都市マスタープランに関すること)

鷺沼地域は、地域活性化、財源確保の観点等からの検討を加えたうえで、周辺の住環境を考慮し、行政・文化の情報を発信し、豊かな自然と触れ合えるまちづくりを目指す。

## 4. 旧庁舎跡地活用の基本的理念

旧庁舎跡地周辺の概況、立地特性、共通認識及び議論で出た意見を踏まえ、旧庁舎跡地の活用を検討するうえでの基本的理念を、次のとおり提案する。

### ＜基本的理念＞

～人が集まり、留まり、つながる～  
みんながいきいき活躍できる空間であり、  
多世代で賑わう習志野市の魅力を発信する場所

## 5. 活用の方法

基本的理念を具現化するために、以下の方法を提案する。

### 1. 習志野市民だけでなく、市外からも多くの人を訪れる魅力ある場所

成熟社会が進んでいく中で新たな賑わいを創出するためには、人の流れを引き寄せ、社会的交流を生み出す仕掛けを作ることが必要である。

ついては、恵まれた立地特性を生かし、市内外から人を引き寄せることができるように、市民のみならず、市外の人々が積極的に「習志野に行ってみたい」と思えるような、多くの人に魅力を感じてもらえる場所とし、交流人口を増やすことで、社会的交流を生み出すようにしてほしい。

※成熟社会：量的拡大のみを追求する経済成長が終息に向かう中で、精神的豊かさや質的向上を重視する、平和で自由な社会。

### 2. 多世代が交流する、賑わい溢れる場所

成熟社会において社会的交流を一層豊かにするためには、異なる世代の交流が望まれる。

我が国は今後、人口減少・高齢化が進んでいく一途であるが、市の将来人口推計によると、令和7年に人口のピークを迎え、その後は減少に転じるとされることから、人口減少・高齢化問題は習志野市も例外ではないことがわかる。

しかしながら、習志野市は都市部に位置していることから、習志野市を含む周辺一帯には、小さい子どもや現役世代が依然、多い状況である。

また、狭い市域であるにもかかわらず、大学が3校立地しているという非常に恵ま

れた環境である。

そして、人生100年時代を迎えるといわれている今、シニア世代がより一層活躍できる場が必要とされてきている。

このように、習志野市には既に、シニア世代と共に現役世代、若年世代を取り込む土壌があることから、異なる世代の交流を促す仕組みづくりが望まれる。

### **3. 産業の活性化につながる仕掛けがある場所**

近年、情報通信技術の発展により、オフィスに通勤することなく、時間や場所にとられない新たな働き方であるノマドワークや在宅勤務が着実に増加している。

そして、これらを背景として、起業に掛かる初期投資の抑制や、小規模ビジネスへの参入ハードルの低下が起こり、新たな事業に取り組むために自ら起業をする人も年々、増加している。

しかし、習志野市においては、このような働き方の拠点となる場所が不足していることから、潜在的な需要はあるにも関わらず、それを拾いきれていないのではないかと危惧される。

そこで、多様な世代の人々が多様な働き方ができる環境を整備することで、習志野市の産業の活性化に寄与するとともに、同業種間・異業種間での交流を図る仕組みをつくることにより、新たなビジネスの創出に繋がるとよい。

※ノマドワーク：ノートパソコン・スマートフォン・タブレット端末などを使い、通常のオフィス以外の様々な場所で仕事をする。

### **4. 音楽や美術をはじめとする芸術・文化を育む場所**

習志野文化ホールが設置されていることや、市立習志野高等学校吹奏楽部をはじめとした市内の学校が音楽コンクールで優秀な成績を収めていることから、習志野市は「音楽のまち」と呼ばれている。

一方、同じ芸術分野でも「美術」については、技能向上や成果を発揮できる場が少なく、そのような場を求めている人もいるのではないかと考える。

そこで、音楽面の向上は勿論、美術面にも目を向けることにより、習志野市の「芸術・文化」を総合的に育む環境を整えることが望ましい。

## 6. 期待される活用の方法

本委員会の議論では、具体的な活用方法の例示として、主に次のものが挙げられた。

| 分類    | 機能                                                                                                                                                                     | 役割・目的・導入理由                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 娯楽    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○イベントスペース</li> <li>○広場</li> <li>○アリーナ</li> </ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>○多様なイベントを定期的を開催することにより、幅広い世代の集客につながり、賑わい・交流が生まれることが期待される</li> <li>○広場・アリーナは様々な用途（スポーツ・イベント・防災等）で活用することが可能である</li> </ul>                                                                                 |
| 商業    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○カフェ</li> <li>○その他飲食店</li> </ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>○来場者が集う場所として、くつろぎの空間を提供する。長時間の滞在につながり賑わい効果が期待される</li> <li>○「食」には集客力があり、「食」があるところで「何か」やっていたら派生し、新たな「何か」につながる</li> </ul>                                                                                  |
| 芸術・文化 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○市民の文化活動の成果発表や練習ができる場所</li> <li>○ホール</li> <li>○アートに触れることができる場所</li> <li>○美術に携わる人が気軽に利用できるスペース</li> <li>○個展が開催できるスペース</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○習志野高校吹奏楽部にはファンが多く、その発表や練習場として活用することにより、市内外からの集客が期待できる。また、マーチングなど、大きな演奏形態で練習をする場所が少ないため</li> <li>○音楽を演奏する人、聴く人の双方が「音楽のまち習志野」を体感できるような空間</li> <li>○音楽のみならず、美術面での強化を図り、「習志野市の芸術・文化」を育てる環境を整備する</li> </ul> |

| 分類              | 機能                                                                                                                                                                               | 役割・目的・導入理由                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| こども<br>・<br>子育て | <ul style="list-style-type: none"> <li>○子供が1日中遊べる場所</li> <li>○雨天時も子供が遊べる場所</li> <li>○こどもスポーツ塾</li> <li>○子供が科学に興味が湧くようなもの</li> <li>○子育て支援施設</li> <li>○子供と遊びながら仕事ができる場所</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○子供をターゲットにすることにより、一緒に来場する親世代・祖父母世代の集客につながり、多世代交流が期待できる</li> <li>○働く世代の子育てを支えられるような環境の充実を図る</li> </ul>                                                             |
| ビジネス<br>支援      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○シェアオフィス</li> <li>○コワーキングスペース</li> <li>○多様な世代がコラボレーションして起業できるような空間</li> </ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○多様な働き方の推進、新事業の創出及び起業家の支援を目的とし、習志野市の産業の活性化を図る</li> <li>○若者の起業や市内定住の促進、シニア世代の活躍を目的とし、両者の交流による新たなビジネスの創出を期待する</li> <li>○産学連携の仕掛けづくり</li> <li>○テレワーク環境の充実</li> </ul> |
| 防災機能            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○防災拠点として情報を発信</li> <li>○防災機能がある公園</li> <li>○ヘリが降りられる場所</li> <li>○普段はフリースペースとして、災害時は避難場所として活用できるスペース</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模・想定外の災害に対応できるように、市庁舎と連携し防災の強化を図る</li> <li>○普段から市民にとって親しみのある場所であれば、災害時に「あそこに行けば安心」という認識が生まれる</li> </ul>                                                        |
| その他             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○市内理系3大学との連携（ロボット、薬品、ものづくり等）</li> <li>○教授や生徒が共同で研究できるような場所</li> <li>○短期間で償却できる建物</li> <li>○近隣との相乗効果</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○若い世代を呼び込むことにより、賑わいが生まれる</li> <li>○大学生の定住促進を図る</li> <li>○短期間でリセットして、時代に合ったものを提供する</li> <li>○ワイがや通りから京成津田沼駅、旧庁舎跡地と派生し、地域を潤す</li> </ul>                             |

## 7. 活用にあたる留意点

基本的理念を実現するにあたっては、次の点に留意すること。

### 1. 活用方法について

人が集まり、留まり、何かを発生させるような仕掛けを持たせ、人と人とのつながりができるような空間づくりが必要不可欠となる。

そのような観点から考えると、旧庁舎跡地を単一の利用目的に供することは適さない。例えば、「居住区だけ」や「公園だけ」にしてしまうことは望ましくない。

また、市外からも人を呼び込み、交流を促進したいことから、「周辺地域の人だけのもの」にしてしまうことも望ましくない。

一方、5. 活用の方法（9～10ページ）において「多世代の交流」を掲げていることから、多様な世代の人々を呼び込む仕掛けづくりが望まれる。そのため、あらゆる人にとって有意義な場所となる必要があるが、多くの人々をターゲットとした結果、その空間で出来るコトや生み出されるモノが曖昧となり、「誰の役にも立たない場所」となってしまふことは避けなければならない。多様な世代の人々をターゲットとし、かつ、世代間での交流が生み出されるような仕掛けづくりをしてほしい。

### 2. 防災機能について

旧庁舎跡地周辺の災害対応については、所在地である鷺沼地区（令和2年6月末現在の住民基本台帳人口7,719人）の避難所として鷺沼小学校、隣接の津田沼地区（同15,813人）の避難場所として津田沼小学校がそれぞれ指定されており、鷺沼小学校は旧庁舎跡地から約500m、津田沼小学校は約800mと近場に位置している。加えて、道路を挟んだ向かいにある現市庁舎が市の災害対応の拠点になっているほか、市役所駐車場（市役所前広場）が一時避難場所に指定されていることから、旧庁舎周辺の防災機能は、現時点で比較的恵まれていることがわかる。

しかし、習志野市は災害に対する経験が豊富であるとはいえない中、今後30年内に高確率で発生することが予想されている「首都直下型地震」などの未曾有の災害に遭遇することも想定しなくてはならない。

東日本大震災の際には、市内の交通施設や避難所などにおいて、帰宅困難者を含む避難者が多数発生した事実がある。旧庁舎跡地周辺には京成津田沼駅、JR津田沼駅があり、市の防災拠点である市庁舎もあることから、有事の際には想定人数を超える避難者が鷺沼・津田沼地区に殺到し、既存の避難所では賄いきれないケースが起こるかもしれない。

また、鷺沼小学校は老朽化が著しく進んでおり、令和13年度に建替えが実施される予定である。仮に、建替えより前に大規模な地震が発生した場合、避難所の運営可

否に影響するような甚大なダメージが躯体に生じてしまう可能性もある。そのような事態となった場合、鷺沼小学校に避難しようとした住民は、近隣の他の避難所（津田沼小学校など）に避難する必要があるが、受け入れ先の避難所のキャパシティが足りない状況も想定される。

鷺沼小学校に限らず、市内の避難所は老朽化が進んでいるところが多いため、いたるところで同様の事態が発生することも想定し、このような観点からも、広域的な避難者支援に向けた備えが望まれる。

以上のことから、市で策定している各種防災計画を念頭に置いた上で、必要に応じて、防災機能を一層強化するための機能や、災害に関する情報を発信するための機能を持たせることで、ハード面・ソフト面の両面から全市的な災害への備えを進めること。

※市の防災計画：市では、危機対応について市が取り組むべき基本的な事項を定めることで、市民の生命等の安全を確保するとともに、行政運営への支障を最小限に抑制することを目的とした「習志野市危機管理指針」、東日本大震災の教訓を踏まえ、市が行うべき防災対策の方針を示した「習志野市防災対応方針」、市域における災害の予防、応急及び復旧対策を実施することで、市民の生命等を災害から保護するとともに、被害の軽減や社会秩序の維持、公共の福祉の確保に資することを目的とした「習志野市地域防災計画」などの計画を策定している。

### 3. 民間活力の導入及び財源化について

本委員会は「財源化」を前提とした跡地活用を検討するものであり、財源化を前提とするための根拠である「習志野市公共施設再生計画」の妥当性を再確認し、共通認識としたところである。

財源化手法としては、旧庁舎跡地の「売却」に限定するのではなく、「収益性のある資産活用」を実現することが望まれる。

また、厳しい財政状況において、財源化を図り、かつ基本的理念を実現することができる集客性のある空間を生み出すためには、民間活力の導入が必要不可欠である。

市域が狭い習志野市にとって、恵まれた立地に位置している旧庁舎跡地は、市民にとって愛着がある場所というだけでなく、市民の貴重な財産であることを忘れてはならない。

については、そのことを念頭に置いて、民間活力の導入及び財源化の策を講ずること。

#### ◆貸付

活用の方向性に挙げられるような機能をもち、「交流」や「賑わい」を創出する空間を生み出し、かつ財源化に資するための手法としては、例えば、公募型プロポーザル方式による事業用定期借地権による貸付を行い、公益施設と収益施設を併設し、民設民営で事業を行うといったものがある。

この場合、比較的長期間、市有地を貸し付けることとなり、結果として、売却と同様に、将来のまちづくりに大きな影響を与えることとなるため、事業内容もさることながら、貸付期間の設定も留意が必要である。

事業内容にもよるが、社会ニーズの変化に対応するために、超長期で貸付けるよりも、短期のスパンで、可変性を持たせて貸し付けたほうが、まちづくりの観点から望ましい場合もある。ただし、短期間の貸付の場合、立地特性や土地の規模や収益性を考えると、事業の特殊性が増し、借り手が極めて少数となる可能性があることにも留意し、そのような事態に陥らないように工夫する必要がある。

ついては、個別に民間事業者にヒアリングを行う「サウンディング調査」などを積極的に行い、有効的な貸付手法や事業内容、将来に向けた社会のニーズの変化への対応など、広く意見を聴取することが望まれる。

貸付を行う場合は、公益性・収益性・将来性を勘案することが重要である。

#### ◆売却

市有地は一度売却をすると、当該地を買い戻すことは事実上不可能となってしまう、将来の市政運営・まちづくりに大きな影響を与えることから、財源化の手法として売却を選択する際は、特に慎重な判断を行うこと。

また、売却の手法については、市政運営・まちづくりの観点から、一般競争入札に限定するのではなく、条件を付した売却やプロポーザル方式など、多くの観点から検討し、基本的理念の実現に向けて最適な形で売却を行うこと。

## 8. おわりに

本委員会は平成31年3月20日(水)より会議を行い、委員の意見交換を実施してきたが、令和元年9月の千葉県を襲った風水害や令和2年1月以降の新型コロナウイルス感染拡大防止など、社会情勢が急激に変化していく時期でもあった。

特に、新型コロナウイルス感染拡大防止に当たっては、コミュニティ活動に新たな生活様式への対応が求められており、本委員会の提案する基本的理念にもその配慮が必要となる。

習志野市は市域が狭いながらも都市部に位置していることから、急激な人口減少は無いと予想されるが、少子高齢化の波が押し寄せてくることが想定され、公共施設の老朽化対策もあるという状況を鑑みると、税収は減少する一方、扶助費や公共施設の更新費用が増大することは確実であるため、市が「財源が不足する」という危機感を持ち、行政運営を進めていくことは当然のことであり理解できる。

しかし、財源不足の背景や財源確保の必要性や必要額について、長期的な財政見込みを示し、その結果を将来ビジョンと重ね合わせることで、今後求められてくるの

ではないかと思料する。

旧庁舎は昭和39年から平成24年までの48年間にわたり、広く市民に親しまれてきた場所であることから、旧庁舎跡地の活用については多くの関心が集まるところである。

また、旧庁舎跡地の立地特性上、そこに新たな賑わいが発生すれば、鷺沼近隣地域のみならず、習志野市全体の活性化に大いに資することとなる。

これらを踏まえ、基本的理念には「多世代の人々の『交流』による『賑わい』を生み出してほしい」という思いを込めた。

ついては、市において旧庁舎跡地の活用方針を具体化する際には、本報告書の内容を十分に尊重し、習志野市の新たな価値・魅力の創出に取り組んでいただくことを願う。

令和2年8月

習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会

## 9. 議論において参考とした施設(機能)

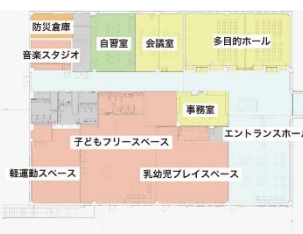
### ① 佐倉市スマートオフィスプレイス CO-LABO SAKURA



○千葉県佐倉市

○多様な働き方の推進及び起業者の支援・育成を促進する施設として、シェアオフィス、コワーキングスペース、シェア工房を提供している。

### ② 松戸市市民交流会館「すまいる」



○千葉県松戸市

○新松戸地域の小・中学校の跡地を有効活用。多目的ホール、会議室、音楽スタジオ、乳幼児プレイスペース・子どもフリースペース、屋内・外運動場などを備えている。6つの機能(防災・市民活動・憩い・子育て・学ぶ・スポーツ)を持った新しい複合型の施設であり、多様なイベントによる市民交流が行われている。

### ③ ライフガーデン流山おおたかの森



○千葉県流山市

○安心安全まちづくりの拠点施設に位置付けられ、子育て(保育所・子育て支援施設)、健康(スポーツジム)、医療(各種クリニック)など市民生活のサポート機能が導入されている。

### ④ M-SPO ・ M-WORK



○茨城県水戸市

○【M-SPO】室内練習場はバスケットボールチームの練習やバスケットボールスクールの開講、各種イベントなど、様々な用途で使用可能。芝生の広場は市民に開放され、憩いの場となっている。

○【M-WORK】空きビルをリノベーションしたもの。1階はカフェ、2階以上はシェアオフィス。屋上はWi-Fiが届き、バーベキューも実施可能。

## 10. 関係資料

### ◆習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 習志野市旧庁舎跡地について、将来にわたる持続可能なまちづくりに資する財源化を前提とした有効活用について検討するため、習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査、検討し、その結果を市長に報告する。

- (1)有効活用に係る基本的理念に関すること
- (2)基本的理念に応じた活用方法に関すること
- (3)その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1)まちづくり、建築に知識経験を有する者
- (2)商業、経営に知識経験を有する者
- (3)不動産、金融に知識経験を有する者
- (4)地域住民
- (5)公募に応じた者
- (6)その他市長が認めた者

(任期)

第4条 委員の任期は委員委嘱のときから第2条の規定による報告をしたときまでとする。

2 委員に欠員が生じたときは、市長は新たな委員を委嘱することができる。

(委員長)

第5条 委員会に、委員長を置き、委員の中から互選する。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 委員長は、委員会を招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庁内組織との連携)

第7条 庁内組織である習志野市公共施設等総合管理計画推進及びPFI検討会議と情報共有等の連携を図るものとする。

(事務)

第8条 委員会の事務は、政策経営部資産管理室資産管理課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

1 この要綱は、平成30年11月16日から施行する。

2 第6条1項の規定にかかわらず、最初の委員会は市長が招集する。

◆習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会 委員名簿 ※選出区分ごとに五十音順

| 選出区分                                  | 委員氏名   | 所属等                                         | 備考              |
|---------------------------------------|--------|---------------------------------------------|-----------------|
| 第3条第2項第1号<br>まちづくり、建築に<br>知識経験を有する者   | 色川 一紀  | 社会福祉法人高砂福祉会理事<br>元独立行政法人都市再生機構<br>エリアマネージャー |                 |
|                                       | 松丸 義明  | 一般社団法人千葉県建築士会<br>習志野支部 支部長                  | 委員長代理           |
| 第3条第2項第2号<br>商業、経営に<br>知識経験を有する者      | 高山 貴子  | 本田土木工業株式会社<br>代表取締役                         |                 |
| 第3条第2項第3号<br>不動産、金融<br>に知識経験を<br>有する者 | 江澤 和成  | 千葉銀行地方創生部<br>調査役                            | 令和元年8月23日<br>退任 |
|                                       | 中尾 雅一  | 千葉銀行地方創生部<br>副調査役                           | 令和元年9月30日<br>就任 |
|                                       | 吉田 恵美  | 公認会計士                                       | 委員長             |
| 第3条第2項第4号<br>地域住民                     | 鈴木 とし江 | 鷺沼連合町会 会長                                   |                 |
|                                       | 三代川 磐  | 津田沼連合町会 会長                                  |                 |
| 第3条第2項第5号<br>公募に応じた者                  | 那須 庸仁  | 市民                                          |                 |
|                                       | 弓立 理恵  | 市民                                          | 令和元年11月6日<br>退任 |
| 第3条第2項第6号<br>市長が認めた者                  | 脇田 雅史  | オービックスーガルズ<br>アシスタントゼネラル<br>マネージャー          |                 |

◆習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会 開催状況

| 回数          | 日時・場所                                                          | 議事                                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 第<br>1<br>回 | 平成31年3月20日(水曜日)<br>午前10時から<br>市庁舎3階BC会議室                       | (1)委員会の役割・スケジュールについて<br>(2)旧庁舎の概要について                                                 |
| 第<br>2<br>回 | 令和元年5月27日(月曜日)<br>午前10時から<br>市庁舎グランドフロアAB会議室                   | (1)第1回検討委員会における委員の意見について<br>(2)基本的理念の検討について                                           |
| 第<br>3<br>回 | 令和元年7月11日(木曜日)<br>午前10時から<br>サンロード分室6階大会議室                     | (報告)特別傍聴人制度及び特別傍聴人からの意見の取扱状況について<br>(1)第2回検討委員会の振返り<br>(2)事例紹介<br>(3)ワークショップ形式による意見交換 |
| 第<br>4<br>回 | 令和元年9月30日(月曜日)<br>午前10時から<br>佐倉市スマートオフィスプレイス<br>CO-LABO SAKURA | (先進地視察)佐倉市スマートオフィスプレイス CO-LABO SAKURA 現地視察                                            |
| 第<br>5<br>回 | 令和2年2月18日(火曜日)<br>午前10時から<br>市庁舎3階BC会議室                        | (報告)特別傍聴人制度及び特別傍聴人からの意見の取扱状況について<br>(1)検討報告書(案)について                                   |
| 第<br>6<br>回 | 令和2年7月10日(金曜日)<br>午前10時から<br>消防庁舎5階講堂                          | (報告)特別傍聴人制度及び特別傍聴人からの意見の取扱状況について<br>(1)検討報告書(案)について                                   |