

旧第二学校給食センターおよび旧トレーニングセンター
跡地の活用方針（案）

平成30年12月

給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議

1 検討の趣旨

旧第二学校給食センター及び旧トレーニングセンター跡地については、平成26年5月に設置された「給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議」（以下「検討会議」という。）において、跡地活用の方向性を検討し、平成27年4月の最終報告（以下「最終報告」という。）では、以下のとおり活用の方向性を示したところである。

企業誘致の種地など、民間活用を図っていくこととする。
民間活用の推進にあたっては、周辺地域への配慮などを考慮するとともに、当該敷地内の排水施設整備及び地盤等の調査についても検討する。

その後、関係各課との協議により、周辺地域の治水対策に必要な排水施設の整備を第一優先とし、整備にあたり支障となる当該建物は市において解体を行うこととした。当該跡地内の一部に排水施設整備を行った後の残地を、跡地活用の対象として活用方法を改めて検討し、民間活用を行う場合には、民間事業者からの柔軟な発想及び豊富な経験を活かしたアイディアの提案を募るため、公募型プロポーザル方式によることとした。

この整備方法に基づき、平成30年6月末には当該建物の解体工事が完了し、現状が更地となり状況が変化したこと及び排水施設用地等を除いた活用可能な範囲が確定したことから、改めて検討会議を開催し、現時点での公共利用または民間活用などの有効な活用方法について、再検討した。本方針は、その再検討結果をまとめたものである。

2 検討した跡地

検討した跡地は、市の南部に位置し、東武野田線馬込沢駅から約1.3キロの距離にあり、船橋市との市境に近く、西側は市域を南北に縦貫する県道船橋我孫子線に接道した土地である。附近の県道沿いには大規模小売店舗や事業所、共同住宅等が立ち並ぶ地域で、跡地北側は手通公園に接し、東側には住宅地が広がっている。

平成21年2月に策定された「鎌ヶ谷市公共施設再編計画」では、「跡地は売却を含め有効利用を検討する。」とされており、平成26年4月から新たな学校

給食センターの稼働、旧トレーニングセンター機能の市民体育館への移設が完了したことで、新たな目的に活用することが可能となり検討を進めてきた。

	土地の所在	土地面積	用途地域
旧第二学校給食センター 旧トレーニングセンター	東道野辺五丁目 492番6他 ※一部船橋市域を含む	約 3,193 m ² ※排水施設用地等を 除いた有効活用 対象地の面積	準工業地域

3 これまでの経緯

平成21年2月

鎌ヶ谷市公共施設再編計画

平成26年5月～平成27年3月

学校給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議

平成27年4月

学校給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議
最終報告

平成29年9月～平成30年6月

旧第二学校給食センター及び旧トレーニングセンター建物の解体完了

平成30年8月～11月

平成30年度学校給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用
検討会議

4 検討の手順

(1) 最終報告における方向性の確認及び跡地の現状把握

平成27年4月に策定した最終報告から3年以上が経過していること、また、既存施設の解体撤去、排水施設整備等状況の変更を踏まえ、最終報告で示されている活用の方向性や、跡地の現状について改めて確認し、今後の方向性について検討した。

(2) 各部局における公共利用の有無等に関する調査

跡地の有効活用については、更地となった現状を踏まえて、改めて民間または公共利用の両面から検討することとした。各部局における公共利用の有無等に関して調査を行い、以下の2件について提案があった。

- ①都市計画道路整備事業による用地取得に伴う代替地
- ②手通公園と一体利用する防災公園

(3) 提案に対する検討

提案された2件の公共利用について、「企業誘致の種地など、民間活用を図っていくこととする。」と最終報告で示されている方向性に対する是非を検証し、以下のとおり意見が出された。

- ・「提案のあった事業の代替地及び防災公園として活用することについて、市の計画に位置付けがされていたものではない。また、この2事業は、先の最終報告で示した土地活用の方向性を超える程のものではない。したがって、最終報告の方向性に沿って進めていくべき。」
- ・「都市計画道路整備事業に伴う用地取得の対象となっている事業者の代替地として利用するというのは、公共利用による活用とは趣旨が異なる。」
- ・「防災公園については、手通公園が地形上冠水する危険性があることや、当該跡地では面積が小さい等交付金を活用して整備する場合の基準（面積要件）を満たしていない。」

(4) 活用方針の検討

最終報告で示されている方向性、跡地の現状、現時点での公共利用に関する検証を踏まえた結果、平成27年4月に策定した最終報告の方向性を踏襲し、企業誘致の種地など、民間活用を図っていくこととした。

また、民間活用にあたっては、公募型プロポーザル方式により、民間事業者からの柔軟な発想及び豊富な経験を活かしたアイデアの提案を募ることとする。

5 活用に当たって配慮すべき事項

(1) 都市計画法による用途地域

跡地は、危険性や環境悪化の恐れのある工場を除くほとんどの建築物が建てられる準工業地域であるため、建物用途への制限を比較的受けにくい場所となるが、住宅地が隣接していることから、周辺地域への影響などを考慮する必要がある。

(2) 跡地のインフラ状況

跡地内のインフラ設備は、建物解体工事において全て撤去済みであるが、電気・都市ガス・上水道については、隣接する県道から全て引込み可能な状況となっている。なお、公共下水道については未整備区域である。

6 活用方針

企業誘致の種地など、民間活用を図っていくこととする。

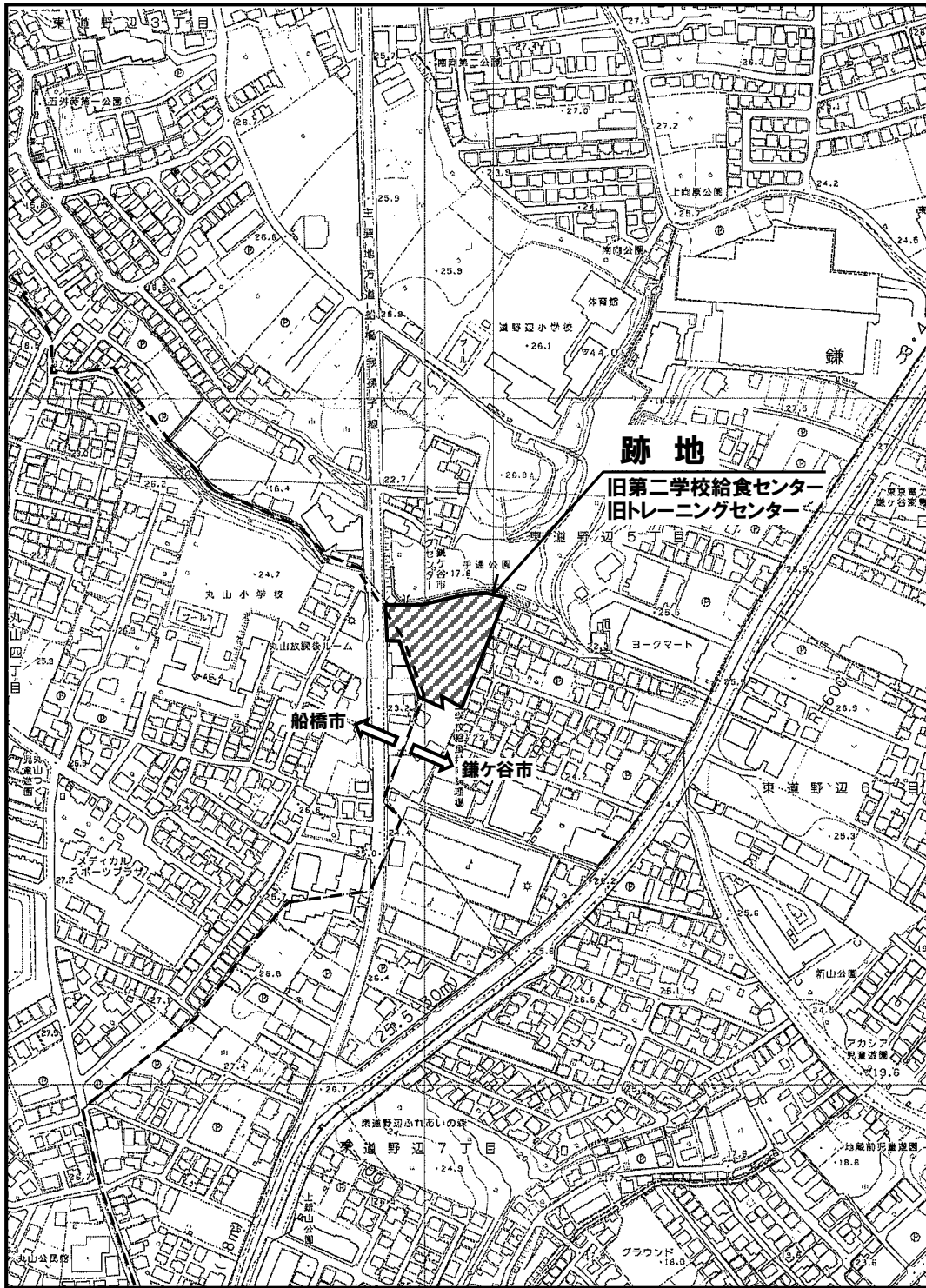
なお、民間活用の推進にあたっては、周辺地域への配慮などを考慮することとし、買受(借受)者の選定にあたっては、民間事業者からの柔軟な発想及び豊富な経験を活かしたアイデアの提案を募るため、公募型プロポーザル方式によることとする。

7 添付資料

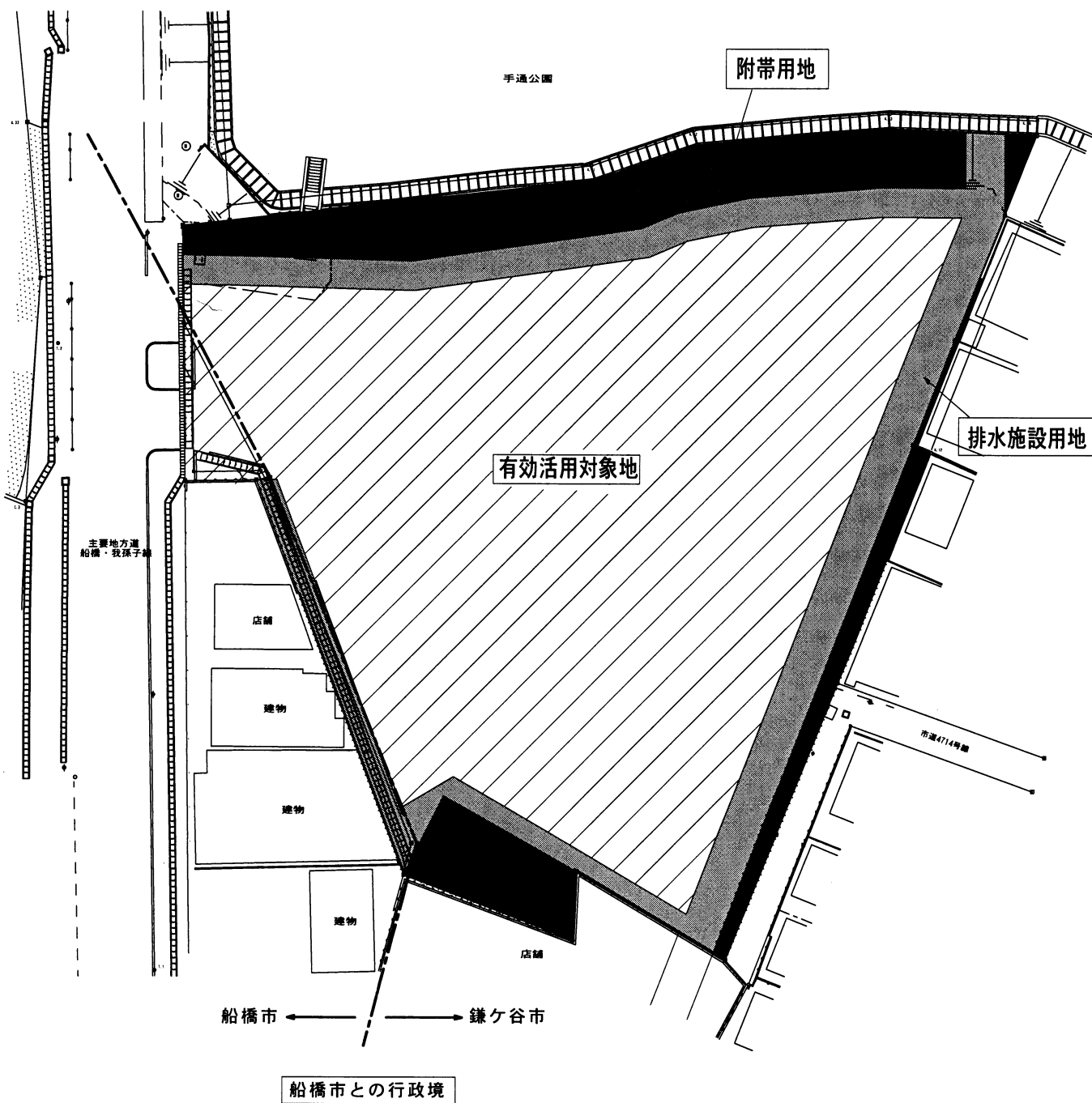
資料① 旧第二学校給食センター及び旧トレーニングセンター跡地案内図

資料② 旧第二学校給食センター及び旧トレーニングセンター跡地位置図

資料③ 学校給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討
会議 最終報告



----- 船橋市との行政境



跡地	4,703 ^{m²} (※1)
排水施設用地	▲830 ^{m²} (※1, 2)
附帯用地 (法面等)	▲680 ^{m²} (※1, 2)

有効活用対象地 3,193^{m²}

(※1 面積は小数点以下切捨てとしています。)

(※2 暫定面積の為、今後変更となる場合があります。)

学校給食センター及びトレーニングセンター
跡地の有効活用検討会議 最終報告

平成27年4月

1 検討の趣旨

平成26年4月からPFI方式による新たな学校給食センターの稼働、旧トレーニングセンター機能の市民体育館への移設が完了したことで、旧第一・第二学校給食センター及び旧トレーニングセンターの跡地について、新たな目的に活用することが可能となった。

この活用方法について、行政課題の集約等を行い、全庁的に検討するため、「給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議」（以下「検討会議」という。）を設置し、両跡地の活用の方向性を最終報告としてまとめた。

2 検討した跡地

	所在地	土地面積	用途区分
第一学校給食センター	軽井沢 2010	2,642.00 m ²	市街化調整区域
第二学校給食センター	東道野辺 5-15-39	2,765.97 m ²	準工業地域
トレーニングセンター	東道野辺 5-15-41	1,916.00 m ²	準工業地域

3 検討の手順

(1) 活用方策に関する庁内意見等の集約

跡地の活用により、各所属で抱える課題の解決が図られる方策の集約を行うとともに、各職員から個人提案として市の活性化への意見等を含めて、幅広く意見の集約を行った。

(2) 活用方策の検討及び中間報告の策定

「(1)」により集約された意見等に関して、1件毎、期待される事項や課題となる事項を検証し、それぞれの跡地毎に、最適と考えられる方向性（案）の導出を行い、平成26年11月に中間報告を策定した。

(3) 中間報告の関係機関への情報提供及び意見交換

中間報告について、鎌ヶ谷市議会や活用の方向性として行政が活用する第一学校給食センター跡地の地元自治会へ情報提供するとともにご意見を伺った。

その結果、第一学校給食センター跡地に関して、市議会からは「地元の声を聞きながら進めていただきたい」等のご意見をいただき、地元の自治会からは、公園的な整備の方向性に概ね賛同のご意見をいただいた。

また、第二学校給食センター及びトレーニングセンター跡地については、市議会から「県道沿いの土地であり、民間活用という視点で良いと思われる」等のご意見をいただいた。

(4) 最終報告の策定

(3)のご意見を踏まえるとともに、活用の方向性に基づく推進体制を記載し、平成27年4月に最終報告を策定した。

4 跡地の方向性

(1) 跡地の特徴と課題

①公共施設として利用する場合

- ・(両跡地共通) 現行施設を活用する場合には老朽化が著しく耐震化もされていないことから、施設改修や耐震化に多額の費用が想定される。
- ・(両跡地共通) 新たな施設を整備する場合にも現行施設の解体並びに新施設整備に多額の費用が想定される。

※第二学校給食センター及びトレーニングセンターでは隣地との擁壁等についても調査・検討が必要となる可能性がある。

②行政以外の活用を想定した場合

ア) 都市計画法による用途地域

- ・(第一学校給食センター) 市街化調整区域であり、建物等の用途に一定の制限を受けるため、事業用地等としての活用には適しにくい。
- ・(第二学校給食センター及びトレーニングセンター) 準工業地域であり、建物等の用途への制限を比較的受けにくいところであるが、周辺住宅地への影響などを考慮する必要がある。

イ) その他

- ・第一学校給食センターでは低地や地下水位が高いという状況、第二学校給食センター及びトレーニングセンターでは周辺地域での浸水被害の状況から、大雨時を考慮し、排水設備など一定の整備や貯水機能を整備する必要がある。

(2) 活用の方向性

【第一学校給食センター跡地】

地域のふれあいやコミュニティ活動の場として、公園やゲートボールなど広場としての整備が有効と考えられる。

また、大雨時の一時貯留機能の整備なども検討する。

【第二学校給食センター及びトレーニングセンター跡地】

企業誘致の種地など、民間活用を図っていくこととする。

民間活用の推進にあたっては、周辺地域への配慮などを考慮するとともに、当該敷地内の排水施設整備及び地盤等の調査についても検討する。

6 今後の推進体制について

(1) 第一学校給食センター跡地

公園的な整備を行うため、公園緑地課を中心として、具体的な整備方法等の検討を進めていくこととする。

なお、整備内容を検討するため、市民生活部や健康福祉部など他部局と連携するとともに、大雨時の一時貯留機能や周辺道路の対応など、都市建設部内の関係課とも連携の上で、進めていくこととする。

※具体的な整備内容の素案が固まった段階で、地元自治会のご意見を伺うこととする。

(2) 第二学校給食センター及びトレーニングセンター跡地

企業誘致の種地など民間活用を図っていくため、契約管財課を中心として、具体的な取組みを進めていくこととする。

なお、活用に必要な条件の検討、企業誘致基本計画との整合、排水機能の整備や地盤等の調査を行う上で、総務企画部や市民生活部、都市建設部など必要な部局と連携の上で、進めていくこととする。

※活用にあたっては、市で現行施設を解体することに捉われず、有効と考えられる手法を検討する。

7 添付資料

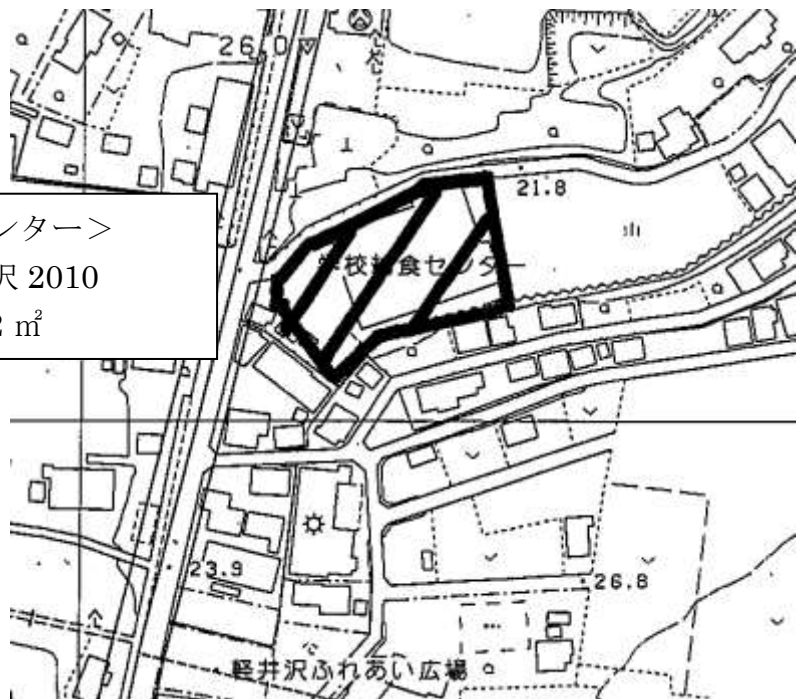
資料① 給食センター及びトレーニングセンター跡地地図

資料② 給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議設置要領

資料①

給食センター及びトレーニングセンター跡地地図

＜第一学校給食センター＞
所在地：軽井沢 2010
土地面積：2,642 m²



＜第二学校給食センター＞
所在地：東道野辺 5-15-39
土地面積：2,766 m²

＜トレーニングセンター＞
所在地：東道野辺 5-15-41
土地面積：1,916 m²

資料②

給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議設置要領

(平成 26 年 5 月 22 日市長決裁)

1 目的

鎌ヶ谷市第一・第二学校給食センター及びトレーニングセンター跡地（以下「跡地」という。）に関して、全庁的に有効活用等の検討を行うため、「給食センター及びトレーニングセンター跡地の有効活用検討会議（以下「検討会議」という。）」を設置し、活用の方向性を定めるもの。

2 検討会議の構成

検討会議は、全庁的な検討を行うため、総務企画部長を議長として、以下に掲げる各部局の次長、農業委員会事務局長、総務・人事・企画・財政を所管する各所属長により構成する。

- ・総務企画部
- ・市民生活部
- ・健康福祉部
- ・都市建設部
- ・生涯学習部
- ・消防本部

3 検討事項

活用の方向性を定めるため、以下に掲げる内容

- (1) 各部局の課題及び跡地を活用することで解決できる事項の集約
- (2) 庁内各職員から当該跡地活用に係るアイデアの集約
- (3) 「(1) 及び (2)」で集約された事項に基づいた跡地の有効活用の検討
- (4) 検討結果の報告
- (5) その他、跡地の有効活用の検討に際し必要な事項

4 会議の開催

- (1) 検討会議は、議長が招集し、開催する。
- (2) 検討会議には、必要に応じて構成員以外の者を出席させることができる。

5 庶務

検討会議の庶務は、企画政策室において処理する。

6 その他

この要領に定めるもののほか、検討会議の運営に関し必要な事項は、会議に諮って議長が定める。