

大泉町公共の活用空間利活用基本方針

令和5年11月

大泉町

目次

1	公共的活用空間利活用基本方針策定の目的.....	1
2	公共的活用空間の現状と課題.....	1
	（1）公共的活用空間の背景.....	1
	（2）利活用における課題.....	1
	（3）各計画との関連.....	4
3	利活用方針.....	5
	（1）利活用の考え方.....	5
	（2）利活用方法.....	6
4	利活用の進め方.....	11
	（1）検討体制.....	11
	（2）民間事業者による活用の手順.....	11
	（3）今後のスケジュール.....	11

1 公共的活用空間利活用基本方針策定の目的

この方針は、新庁舎建設用地のうち新庁舎計画敷地を除く用地及び庁舎移転に伴う現庁舎敷地（以下、「公共的活用空間」という。）の利活用を総合的かつ効果的、計画的に進めるため、基本理念や利活用の方向性に関する基本的な考えを示すものです。今後は、この方針に基づき、公共的活用空間の利活用を進めていきます。

2 公共的活用空間の現状と課題

（1）公共的活用空間の背景

新庁舎建設にあたっては、複数の選択肢がある中で、費用の抑制や町民の利便性などを踏まえ、現在の計画地に決定しました。

計画地は、町の中心に位置し面積が広いことから、北側には新庁舎と駐車場等の外構を整備し、その南側については、新庁舎を核としながら、他の公共施設との連携や行政課題への対応のほか、町の賑わい創出を見据えた利活用を検討していく必要があります。

また、現庁舎については、建物と設備の老朽化や耐震性が不足していることから、新庁舎へ機能移転後に解体し、その跡地については、長年町民に親しまれ、本町の成長と発展に寄与してきた場所であることから、新たな利活用を検討していく必要があります。

新庁舎建設用地の南側敷地と現庁舎敷地は隣接していることから、合わせて公共的活用空間として位置付け、将来的なまちづくりの拠点となるよう、一体的な利活用を進めていきます。

（2）利活用における課題

①財政状況

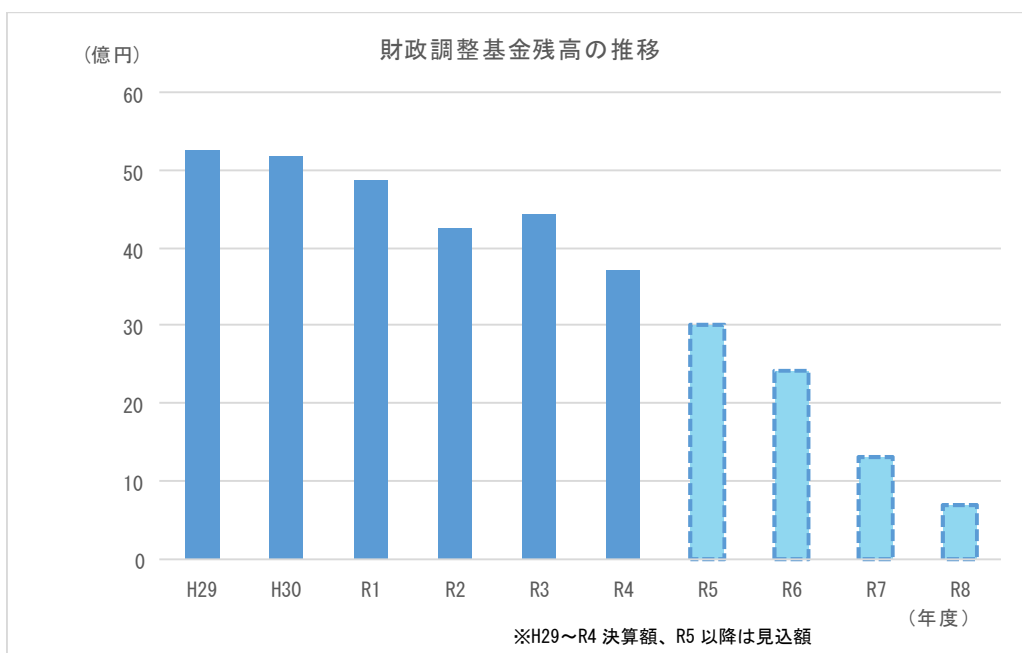
本町の財政規模を歳出決算額で見ると、平成28年度から令和3年度までの6か年平均で約140億円となっており、今後も130～140億円程度が想定されます。

当該年度における実質的な収支を把握するための実質単年度収支の推移を見ると、令和元年度及び令和2年度は赤字でしたが、令和3年度は、地方交付税の増額などにより黒字となっています。しかしながら、歳入の根幹である町税収入は、平成28年度と令和3年度を比較すると、約28.7億円、割合では約30%の減収となっています。主な要因としては、町民税（法人）の減収によるものであり、企業の町である本町は、法人の業績によっ

て、税収に大きく影響を受けている状況です。

今後の財政見通しとしては、町民税や固定資産税の回復基調により歳入は増加傾向を見込むものの、社会保障にかかる経費や新庁舎建設等にかかる公債費等の義務的経費、行政が対応すべき需要が歳入以上に増加しており、財源不足が生じるものと見込まれます。

また、町の貯金でもある財政調整基金残高は、平成29年度に過去最高額となる52.6億円となった以降は、町税の減収等に伴い財源不足分を基金から取り崩す運営となっており、令和8年度には約7億円となる見通しです。よって、財政調整基金からの取り崩し額を少しでも抑えながら、利活用を進めていかなければなりません。

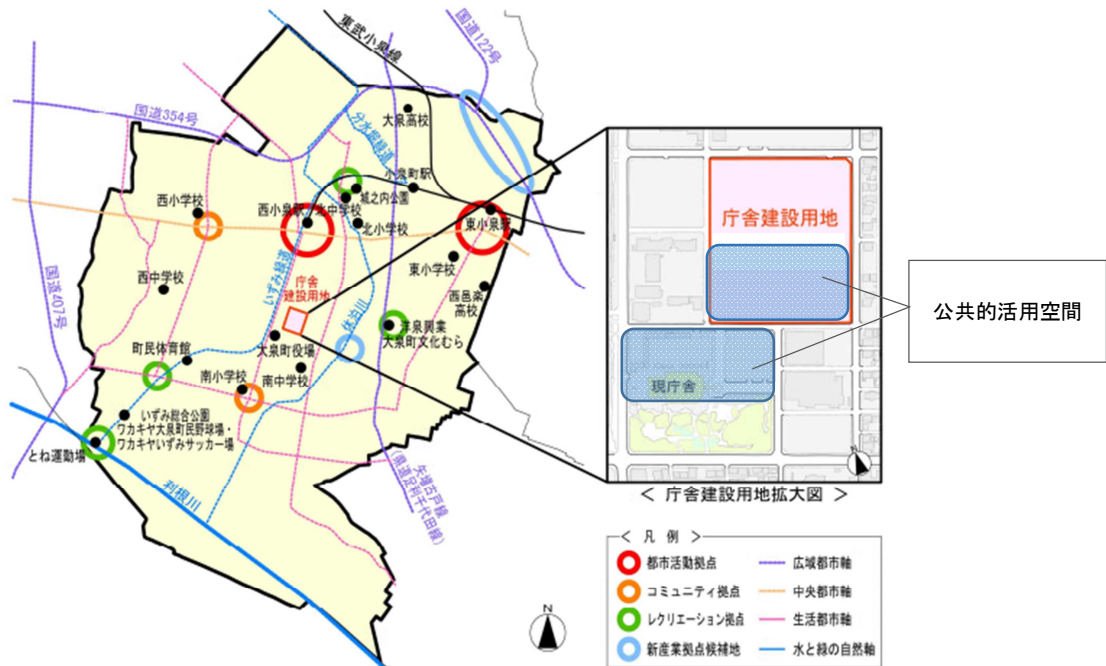


※大泉町財政計画を参照。

財政調整基金とは、年度によって生じる財源の不均衡を調整するために、財源に余裕がある年度に積み立てておくもので、地方公共団体の貯金のこと

②用地の概況

公共的活用空間は大泉町のほぼ中心に位置していることから、町のどこからでもアクセスしやすい場所となっています。



※大泉町庁舎建設基本計画の庁舎建設用地位置図を基に作成

(i) 新庁舎建設用地南側敷地	
所在地	群馬県邑楽郡大泉町日の出 188、住吉 2742-2
面積	15,009.95 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
(ii) 現庁舎敷地	
所在地	群馬県邑楽郡大泉町日の出 184、185、187-1、193-3
面積	約 18,812 m ²
用途地域	第二種住居地域 (日の出・住吉地区地区計画区域内)
建ぺい率	60%
容積率	200%

(3) 各計画との関連

公共的活用空間の利活用を進めるにあたっては、以下に示す本町の主な上位計画・関連計画との整合を図ります。

計画	記載内容
大泉町みらい創造羅針盤 大泉町総合計画 2019 (令和4年3月)	【まちづくりの基本理念】 未来へつなぐ 魅力あふれるまちづくり
	【将来都市像】 「住んでみたい 住み続けたいまち おおいずみ」 ～みんなで創る 個性輝き、希望あふれるまち～
第二次大泉町都市計画 マスタープラン (令和3年3月)	【都市づくりの基本方針】 ■人口減少社会への対応 自然景観との調和を図りながら、人口減少社会に対応した持続可能なコンパクトなまちづくりを検討する また、人口減少を抑制し、まちの賑わいを創出するため、市街地内の未利用地の利用促進を図る
	■成熟都市の運営への対応 老朽化した都市基盤施設の長寿命化や機能更新など、計画的な取り組みが必要となる 良好な都市景観のあり方や安全・安心な市街地の形成などの要望に対する、地域住民との協働によるまちづくりのあり方を検討する
大泉町公共施設等総合 管理計画 (平成29年3月)	【公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針】 ■公共建築物の老朽化 公共建築物の多くで老朽化が進む中、安全性を確保するための計画的な修繕を行うほか、施設の必要性などを判断し、更新（建替え）の要否等の今後のあり方を検討していく
大泉町新庁舎建設基本 計画 (令和4年10月)	【新庁舎位置の検討の視点】 ■交通や他の公共施設との連携において、町民の利便性が高いこと ■災害に強く、防災拠点として機能強化が図れること ■新庁舎整備が周辺地域や町全体の賑わい創出に貢献できること

3 利活用方針

(1) 利活用の考え方

①基本理念

公共的活用空間は、子どもから高齢者まで全ての住民が安全に、そして快適に利用できる場所であるとともに、移住・定住を促進するための魅力ある場所であることも必要です。また、世代間交流や、外国人住民が多い本町の特性を生かした多文化共生のさらなる推進も大きなテーマとなっています。

さらに、多様化する町民ニーズを踏まえつつ、将来を見通し、生活の利便性の向上や地域の活性化に寄与する機能等の検討を行うことも必要となります。

以上を踏まえ、公共的活用空間については、賑わいと出会いの場の創出を目指し、ここを新たな活動と交流を生み出す拠点としていくこととし、利活用の基本理念を次のように定めます。

新たな出会い・ふれあい・つながりを生む中心拠点

また、基本理念に基づき、以下のとおり利活用方法を検討していきます。

○まちなかの賑わいづくり

- ・新たな活動と交流の創出
- ・多様なイベントの開催による賑わいの創出

○活力ある地域づくり

- ・民間事業者等による地域活性化
- ・コンパクトシティの考え方のもと、公共施設を集約

○憩い・交流の空間づくり

- ・誰からも親しまれ、憩える場の確保
- ・多様な交流や活動を推進し、出会い、ふれあい、つながりの場の確保

②検討の視点

公共的活用空間の整備には多額の費用を要することが想定されますが、財政状況は、新庁舎供用開始となる令和8年度までを見通した現時点での財政推計においても、状況は年々厳しくなる一方であり、その後の推移も不透明です。

このことから、新庁舎建設に続いて着手できるだけの財源を確保することは困難である現状を踏まえ、公共的活用空間については、短期・中長期的な視点に分け、検討していくこととします。

・短期的には、まちなかの賑わいづくりを進めるため、新庁舎南側広場との一体的な利活用を優先的に検討します。

・中長期的には、町が行政目的で活用することが想定される場合は、事業展開の可能性を優先して検討しつつ、さらなる賑わいを生み出す可能性と財政健全化の観点から、民間活力導入の可能性についても検討します。

また、公共的活用空間への集約が可能な公共施設について、施設ごとの耐用年数や複合化・集約化による効果、まちづくりの拠点にあるべき施設かどうかの視点のもと、財政面等を踏まえながら集約の時期を見極め、移転や複合化を進めていきます。

③町民への積極的な情報の公表

多様化・高度化する町民ニーズを踏まえ、将来を見通した利活用を図ることにより、町民全体の利益につながるよう進める必要があります。

必要に応じて地域住民のニーズの把握や説明会等を実施するなど、利活用についての検討過程や結果についても積極的に情報を公表し、地域全体の意向を配慮するよう努めます。

(2) 利活用方法

①利活用の方向性

前述の利活用の考え方を踏まえ、公共的活用空間を次のようにエリア分けをして検討することとします。

なお、現庁舎については、令和8年度に新庁舎の供用を開始した以降に、解体を進めます。解体にあたっては、財源の確保や利活用の方向性を踏まえた検討とあわせて解体時期を決定していきます。

■利活用の方向性とゾーニング

○公共機能エリア

町内公共施設の将来的な集約場所としての利活用を行います。

多様化する行政ニーズに応じ、公共施設の移転・複合化を検討するとともに、コンパクトシティの実現のため、施設の老朽化の状況及び新庁舎との関連性や連携強化の必要性、まちづくりの拠点にあるべき施設か等の検討を行った上で、集約する施設を決定していきます。

【公共的活用空間へ集約可能な公共施設の検討】

施設名	延床面積 (㎡)	建築 年度	耐用 年数 到来 年度	方向性	方向性	耐用年数 から見た 集約の 可能性	まちづく りの拠点 としての 集約の 可能性	集約の 可能性 (優先度の 高いもの)	備考
				短期 (～R9)	中長期 (R10～)				
公民館	1981.0	S48	R15	現状維持	複合化 集約化	○	○	◎ 中期 (R10～R19)	耐用年数、まちづく りの拠点の視点から 集約が望ましい
公民館 南別館	1344.0	S54	R21	現状維持	複合化 集約化	○			
図書館	2062.0	H元	R31	現状維持	更新 複合化		○	○ 長期 (R20～)	まちづくりの拠点の 視点から集約が望ま しい
保健福祉 総合センター (けんしん機能)	3165.5	H21	R31	現状維持	複合化		○	○ 長期 (R20～)	まちづくりの拠点の 視点から集約が望ま しい
大泉消防署	1035.3	H3	R12	現状維持	現状維持	○		○ 中長期 (R10～)	災害時の連携強化が 期待できる
北保育園	1073.8	H1	R11	現状維持	更新 民間活用	○		△	町立保育園として町 の中心に立地できる
地域活動 支援センター	458.1	H1	R11	現状維持	複合化	○		△	耐用年数からは望ま しいが、まちづくり の拠点としての集約 は妥当でない
文化むら 大ホール棟/ 展示ホール棟	9378.0	H元 /H3	R31 /R33	現状維持	複合化 集約化		○	△	施設規模の観点から すると公共的活用空 間への集約は適さな い
いずみの杜	3741.7	H12	R22	現状維持	複合化		○	△	施設規模の観点から すると公共的活用空 間への集約は適さな い
教育研究所	274.7	S53	H30	更新 複合化	—	○		△	耐用年数からは望ま しいが、まちづくり の拠点としての集約 は妥当でない
高齢者ふれあい センター寄木戸	3165.5	H21	R26	現状維持	集約化 複合化		△	△	施設の特徴から、集 約は妥当でない
高齢者ふれあい センター北小泉	3165.5	H21	R27	現状維持	集約化 複合化		△	△	同上
高齢者ふれあい センター吉田 (無償で借用)	—	—	—	現状維持	集約化 複合化		△	△	同上

※大泉町公共施設長寿命化・再配置方針より一部抜粋

集約の可能性の高い公共施設の候補として、大泉町公民館（南別館含む）、図書館、保健福祉総合センター（けんしん機能）、大泉消防署などが挙げられます。

施設の集約には、町の財政状況や施設の耐用年数等を考慮し、中長期的な視点で検討していく必要があるため、集約までの期間については、砂利敷き等による簡易的な整備とし、イベント等実施時の臨時駐車場としての使用等を想定します。また、当面の間、現庁舎敷地内の既存駐車場は、公園利用者や職員用駐車場として現状のまま使用するとともに、敷地内道路についてもバス発着場所として使用していきます。

○交流エリア

賑わい創出につなげるための広場を整備し、来訪者の集いの場として、日常的な利用や町主催または民間提案によるイベントへの活用など、誰でも入りやすい空間となるような様々な方法での使用を促し、交流の場とすることにより、町内外からの集客につなげ、多世代・異文化交流を促進し、町の魅力発信の中心となるよう利活用を進めます。

敷地南側道路からのアプローチや、利用者の駐車場等も確保するなど、利便性にも配慮しながら、新庁舎建設に付随する芝生広場と一体的に整備を行います。

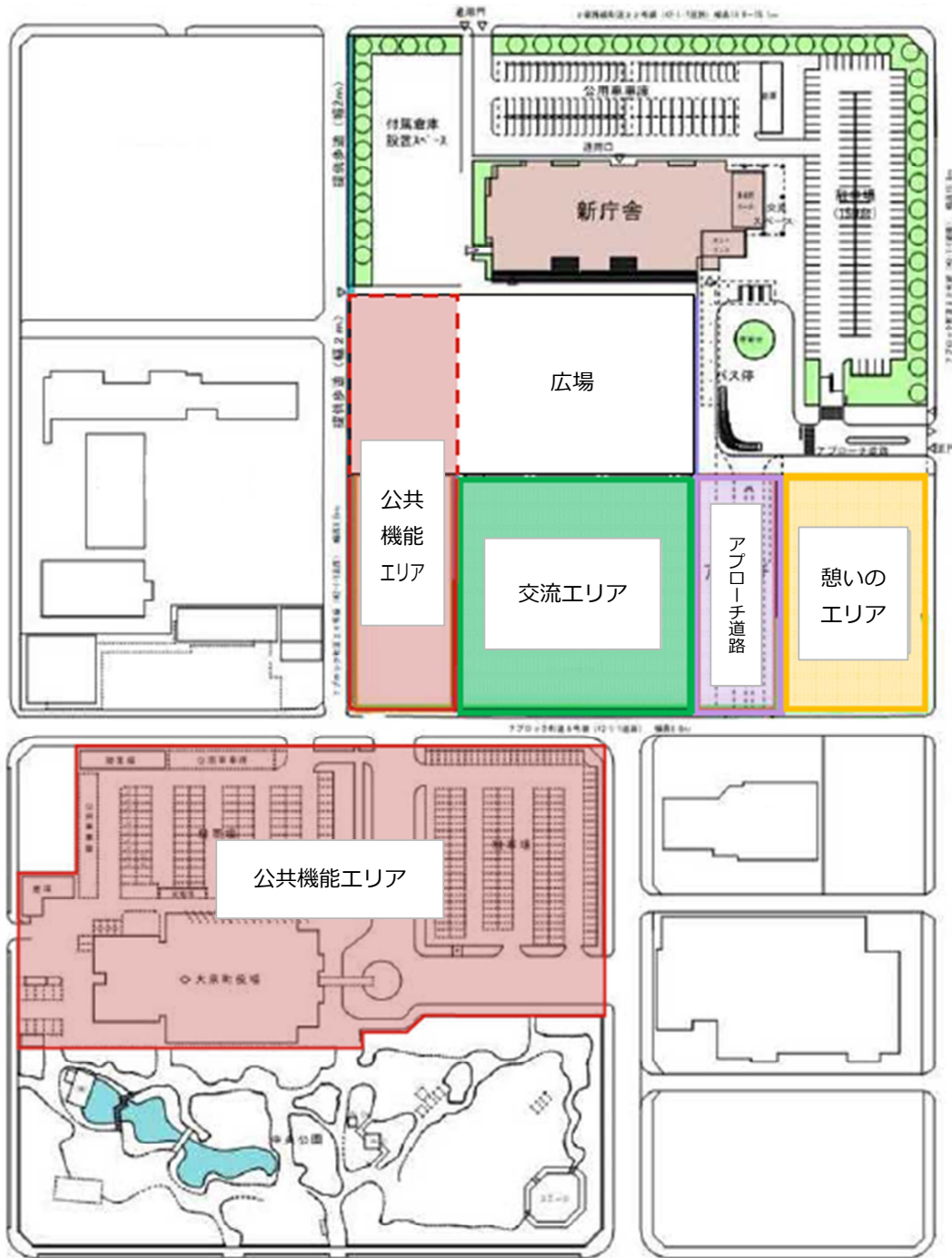
○憩いのエリア

子どもから高齢者までが日常的に集い、憩える場としての利活用を行います。地域住民が集まる場所とすることで、地域の連帯感の向上やコミュニティの発展につながるよう活用を進めます。

また、日常的な利用を通じて、新庁舎や他のエリアとの往来が生まれ、滞在時間の増加や新たな利用につながることも期待されます。そのために必要な機能については、中長期的に検討していくことになります。

なお、利活用にあたっては、住宅地と近接していることから、影響に十分配慮しながら検討を進めていきます。

【利活用図】



②民間事業者による活用

公共的活用空間の利活用を進める際には、まずは町施策における利活用を検討します。次に公共団体や公益的団体、民間事業者も含めた活用の可能性を検討します。町の財政健全化を図るために、行政需要に対応した利活用を行う場合においても、民間に委ねた方が効果的であるものについては、民間に委ね、町民の利益に還元できるよう努めます。

民間事業者等を活用した土地の利活用を行う際は、町全体の課題解決や施策の実現に寄与することに加え、地域住民の意向も尊重し、事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性ととも町や地域に与える影響などを考慮した上で決定とします。

また、公共施設を集約する際にも、管理運営の手法として、PFIの活用や指定管理者の導入などによる、豊富なノウハウを有する民間事業者の活用が考えられますが、施設の機能によっては、町が主体となった運営が必要なことも考えられるため、今後の具体的な検討の中で、施設の機能に応じて柔軟に対応をすることとします。

※PFIとは、公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

4 利活用の進め方

(1) 検討体制

公共的活用空間の利活用にあたっては、企画担当部署において関係各課等と調整を行いながら、重要な事項については庁内の最高意思決定機関である庁議により決定していくとともに、町民や町議会への報告等を行っていきます。

(2) 民間事業者による活用の手順

- ①町による活用又は公共・公益的団体等による活用を検討し、その必要がないと認めた場合には、民間事業者等での活用を検討します。
- ②必要に応じてワークショップやアンケート調査等により町民意見の把握を行います。
- ③本方針に基づき、サウンディング型市場調査等により事業提案の一般公募を行います。
※サウンディング型市場調査：公共施設などの活用方法や整備手法、公募条件などを決定する前の段階で、公募などによる民間事業者との対話の場を設け、資産の市場性や活用アイデアを把握するための調査
- ④事業提案を受け、事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。

(3) 今後のスケジュール

現時点で町が想定するスケジュールは次のとおりです。なお、事業スケジュールは、現段階のものであり、今後の整備手法、設計や工事の進捗状況等により変更になる可能性があります。

		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度以降
公共的活用空間利活用		基本方針策定					
新庁舎建設用地 (南側敷地)	公共機能エリア				集約施設の検討		
	交流エリア (アプローチ道路含)		設計業務委託	工事着手 利用方法の検討	利用開始		
	憩いのエリア			利活用の検討			
現庁舎敷地				集約施設の検討			
新庁舎建設		基本設計・実施設計	入札 新庁舎・外構工事	移転準備	新庁舎供用開始		