

『旧庁舎等跡地利活用』に係る
多度津町公共施設再編・町有地有効
活用検討プロジェクトチームにおける
検討結果【R6 策定】



1. 検討状況報告について

本年度、「公共施設再編・町有地有効活用検討プロジェクトチーム(以下「PT」という。)」において、全4回の会議を開催し、「旧庁舎・旧総合福祉センター・旧中央公民館の解体及び跡地利用」を中心に検討を行いましたので、PT事務局(政策観光課)にて取りまとめを行った内容をご報告します。

2. 体制整備

令和6年度に「多度津町公共施設再編・町有地有効活用検討プロジェクトチーム設置要綱」の一部を改正し、公共施設に関する計画である「公共施設等総合管理計画」及び「公共施設個別施設計画」、また、都市計画に関する計画である「都市計画マスタープラン」及び「立地適正化計画」等の上位計画との整合性を図りながら、公共施設のハード面に係る「全庁横断的な政策調整」を行うための体制を整備しました。

【本PTの構成】

副町長(チームリーダー)



教育長(サブリーダー)



全課長級職員(メンバー)

※事務局(政策観光課)

3. 既存公共施設に係る現状の把握

検討を進めるにあたり、まずは、各施設所管部署で把握している施設の現状やそれらに関する課題を収集し、PTにおける検討の基礎資料とするための調査を実施しました。

調査結果については、PT内で情報共有を行い、PTでの議論においては、次の2点を共通認識として整理しました。

【共通認識】

・多くの施設で老朽化が進行しており、施設の維持や更新について、待ったなしの課題が山積していることを改めて再確認した。

・昨今の非常に厳しい財政状況下、また、人口減少や物価高騰等、公共施設を取り巻く環境が大きく変化してきていることを踏まえ、全庁的な課題として継続して取り組んでいく。

4. 今後の施設更新等に係る中期的な展望の把握

上記を踏まえ、まずは、現時点で中期的(今後10年以内)に実施しなければならないと見込まれる施設の更新や大規模改修事業を洗い出した上で、喫緊の課題である「旧庁舎・旧福祉センター・旧中央公民館の解体・跡地利用」について、PTにおいて集中的に検討を進めることとしました。

事業の洗い出しを行った結果、「町営住宅の解体」、「消防団屯所の更新」、「生涯学習施設の更新」、「幼稚園の統廃合」等が現時点で中期的に実施しなければならないと見込まれる事業として挙がりました。

これを踏まえた上で、PTでの議論においては、以下の点を共通認識として整理しました。

【共通認識】

・旧庁舎等の解体・跡地利用を、本PTの最重要事項として、本年度最優先で横断的な議論を進めていく。

5. 旧庁舎・旧総合福祉センター・旧中央公民館解体及び跡地利用に係る検討

旧庁舎等の跡地利用については、以下の3点を前提条件として、検討を行いました。

【前提条件】

- ・住民目線での検討を行うこと。
- ・住民が直接供する施設の整備を優先的に検討すること。
- ・人口減少局面にあること、厳しい財政状況等を鑑み、原則「ハコモノ」を増やすのではなく、既存施設の「移転・集約化・複合化」を中心に検討すること。

（職員提案について）

跡地利用について、効果的かつ効率的な整備を検討するためには、幅広く意見を求めることが重要であると考え、まずは全職員からの提案を募ることとしました。

令和6年8月15日から9月30日の期間募集を行い、全16件の提案がありました。

町の課題解決や魅力向上に必要な施設等、様々なアイデアが提出されましたが、特に「**図書館**」については**9件**の提案があり、多くの職員が整備の優先度が高い施設であると考えていることが推察されます。

(旧庁舎等跡地への移転候補)

旧庁舎等の跡地に現実的に移転可能な施設について、以下の整理により、検討を行いました。

【地域区分を考慮した検討イメージ】

地域区分	施設の配置基準等
町域レベル	町内全域で捉え、数量・配置を検討すべきと考える施設
ブロックレベル	地区単位で捉え、数量・配置を検討すべきと考える施設
広域レベル	将来的に民間企業や隣接自治体等と連携し、共同での利用の検討も可能と考える施設
その他	用途廃止施設等

【上記前提で旧庁舎・総合福祉センター・旧中央公民館跡地利用の検討対象となる施設(案)】

・図書館	1. 「町域レベル」の施設で、現実的に移転等の検討が可能と考える施設
・資料館	
・シルバー事務所	
・シルバー特産品販売所	
・健康センター	
・別館ピーチ	
・ほのぼの荘	
・堀江いこいの家	
・中央公民館(旧本通分館)	2. 「ブロックレベル」の内「多度津地区」で、現実的に移転等の検討が可能と考える施設
・多度津地区児童館	

【例外的に施設「増」として検討可と考える施設(案)】

・公園
・駐車場
・テナント

○公共施設位置図(町営住宅除く)



議論の結果、PTでの議論においては、以下の6施設を主な移転候補施設として、検討を進めることとしました。

・移転候補施設一覧

施設名	明徳会図書館	資料館	別館ビーチ	多度津地区児童館	中央公民館 (本通分館)	健康センター
建築年度	1981年	1989年	1993年	1982年	1981年	1993年
経過年数	43年	35年	31年	42年	43年	31年
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
耐震基準	旧耐震	新耐震	新耐震	新耐震	旧耐震	新耐震
規模階数	地上2階	地上2階	地上1階	地上1階	地上1階	地上2階
延床面積	753.21㎡	510.10㎡	149.74㎡	194.80㎡	81.00㎡	3,813.16㎡
総合劣化度(※)	22位/80位	55位/80位	49位/80位	32位/80位	33位/80位	30位/80位
長寿命化実施予定年度 (※)	2021年	2029年	2034年	2022年	2021年	2033年
備 考		・見学者が利用している部分については上記のとおりだが、作業や物品の保管に使用している部分については築100年以上が経過しており、今後の利用についての課題がある。			・明徳会図書館を部分改修し、地区公民館の機能を持たせることも検討できるのではないかな。	・社協、包括事務所含む

※総合劣化度及び長寿命化実施予定年度は、町の公共施設の管理計画である「公共施設個別施設計画」より転記しています。

（現行の都市計画等の整理）

旧庁舎等の跡地利用の検討にあたり、現行の都市計画を整理しました。

その結果、PTでの議論においては、次の点を共通認識として整理しました。

【共通認識】

・図書館を核としながら、福祉・子育て機能の付加を検討する。併せて、本通地区への回遊性や滞在拠点としての機能の付加、さらには町の課題解決（駐車場の不足等）についても可能な範囲で検討する。

・用途地域

旧庁舎等周辺地域については「第一種住居地域」に指定されています。

第一種住居地域とは、住居の環境を守るための地域であり、「住宅」及び「**公共施設**」を建築可能です。

※店舗・事務所・ホテル等についても3,000㎡までは建設可。

・多度津町都市計画マスタープラン

本町における土地利用、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、旧庁舎周辺を含む多度津駅周辺地区及び西港町のさぬき浜街道以北は、BF化、景観形成、**都市サービス機能の充実を目指す「公共サービス地区」**と位置付けられています。

・多度津町立地適正化計画

本町における居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、持続可能な都市構造を目指す計画であり、旧庁舎周辺に関する主な記述は以下のとおりです。

○目指すべき都市構造

多度津駅を中心とした拠点づくり（**行政機能の集約**、バリアフリー化）

○誘導方針・施策

・多度津駅周辺地区の中心拠点化、**にぎわい、交流拠点化**のための広場・施設整備

・多度津駅周辺地区への行政機能、福祉機能、**子育て機能**の集積

・**図書館**の老朽対策など文化機能の充実

※旧庁舎等の周辺地域は災害ハザードエリアであるため、事業計画等を策定する際には、立地適正計画における防災指針をはじめ、地域防災計画や国土強靱化計画等の内容を十分に踏まえた上で進めることとします。

6. 基本構想

PTにおける共通認識及び議論で出た意見を踏まえ、旧庁舎等跡地の活用方法について、PT としての基本構想を以下のとおり提案します。なお、本構想は現時点の事業イメージであり、今後、施設所管部署等で本格的に事業化する際には、必要に応じ、内容の変更を判断することとします。

◆旧庁舎・旧総合福祉センター・旧中央公民館の解体について

既存施設の解体については、現在の本町の財政状況を鑑みると、跡地への施設整備を計画し、施設整備に活用する国庫補助金等の財源を解体事業にも活用して事業を実施することが最良であると考えます。

なお、後述する「都市再生整備計画事業」を活用する場合、事務スキーム上、最短で『令和9年度』に解体事業の着手が可能であると考えますが、実際の事業実施の判断は、施設の現況や維持管理コスト、財政状況を鑑み、施設所管部署等で正式に決定することとします。

◆財源について

既存施設の解体、跡地への施設整備に活用する財源については、国土交通省所管の「都市再生整備計画事業」における『都市構造再編集中支援事業補助金』が、現時点では最良であると考えます。

※都市再生整備整備計画事業補助金については、補助スキームが毎年変更になっていることから、今後の情報に留意する必要があります。

【都市構造再編集中支援事業補助金】

国 費 率： 50%

対象事業： 高次都市施設(賑わい・交流創出施設等)

誘導施設(社会福祉、教育文化施設等)

こどもまんなかまちづくり事業 ……等



◆旧庁舎跡地利用について

名 称	教育文化センター(仮称)
内 容	図書館を核として、町民の学習の場・文化を育む場として、地域の交流拠点となる施設整備を検討する。 併せて、町民に留まらず、町外からも多くの人が訪れたくなるような魅力ある場所として整備し、交流人口の増加に繋がる機能を検討する。
規模階数	地上2階
延床面積	約2,000㎡
機 能	図書館、資料館、自習室、テナント等

◆旧総合福祉センター及び旧中央公民館庁舎跡地利用について

名 称	子育て応援センター(仮称)
内 容	身近な地域の施設において、遊び、交流し、相談し、学び合えるよう、子育てに関する多様なサービスの提供と子育て世代の交流の場としての施設整備を検討する。
規模階数	地上2階
延床面積	約1,200㎡
機 能	子育て支援施設、多度津地区児童館、防災倉庫等

※P17～P20:施設イメージ醸成のための平面図を作成しました。(建設課職員作成)

◆ 残存施設の活用等について

上記提案は既存施設の移転を伴うことから、移転後の元の施設についても、その後の在り方を検討しておく必要があります。

補助金を活用しての除却はもちろんのこと、一部改修を行った上での残存施設の活用についても以下のとおり提案します。

※本構想は、残存施設等の積み残しがない案となっています。

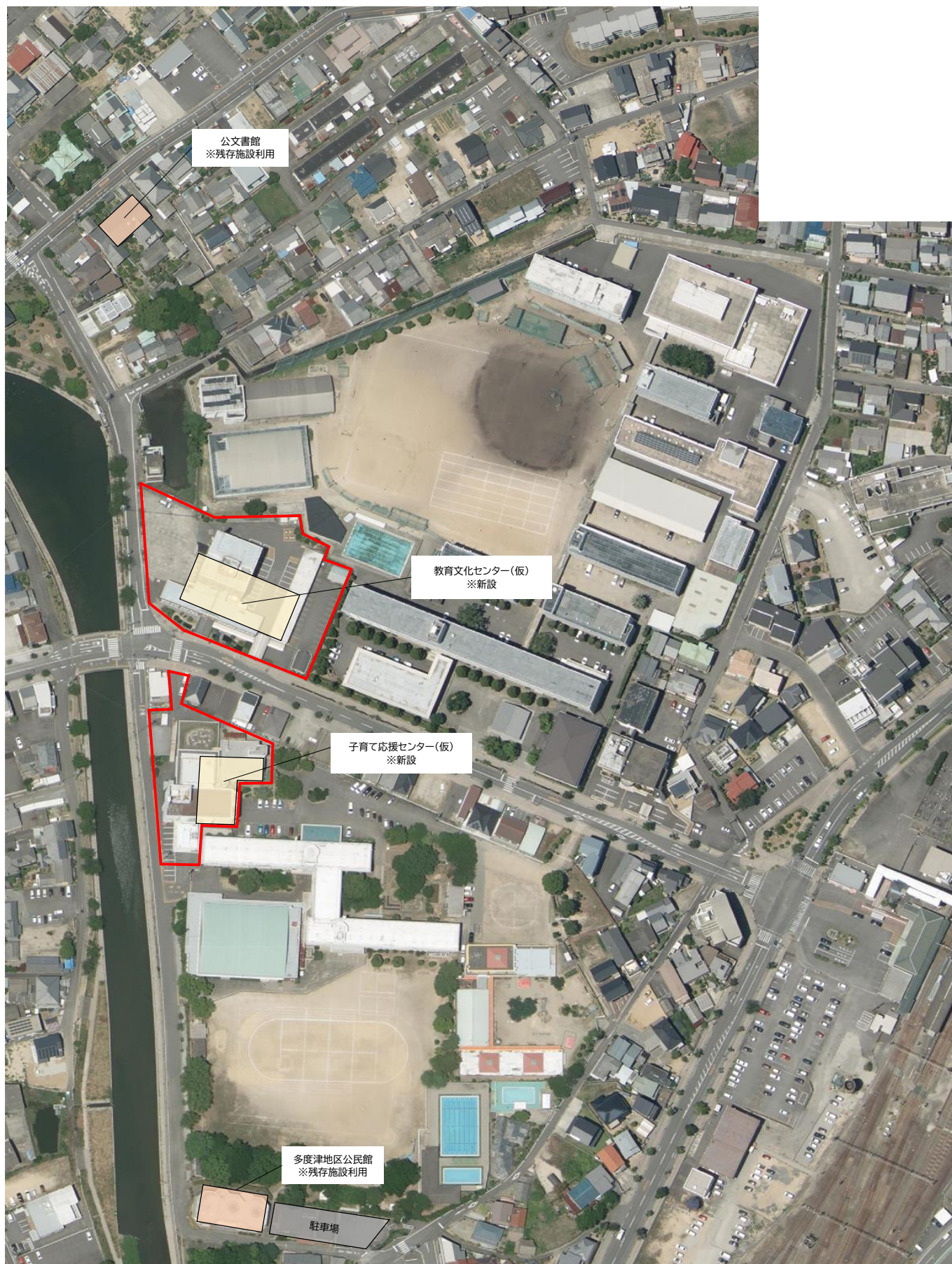
【残存施設の活用案】

現施設		活用区分	活用案
明徳会図書館		既存施設利用 (一部改修)	多度津地区公民館
多度津地区児童館	➡	除却	多度津地区公民館等の 駐車場
資料館		既存施設利用 (一部改修)	公文書館及び倉庫

◆ 民間活力の活用等について

本構想を基に事業を各所管部署において具体化する際は、補助事業の中でサウンディング等(提案事業)を行い、カフェ等の民間活力の活用を含め、駅周辺を含めた町内の経済性についても併せて検証することとします。

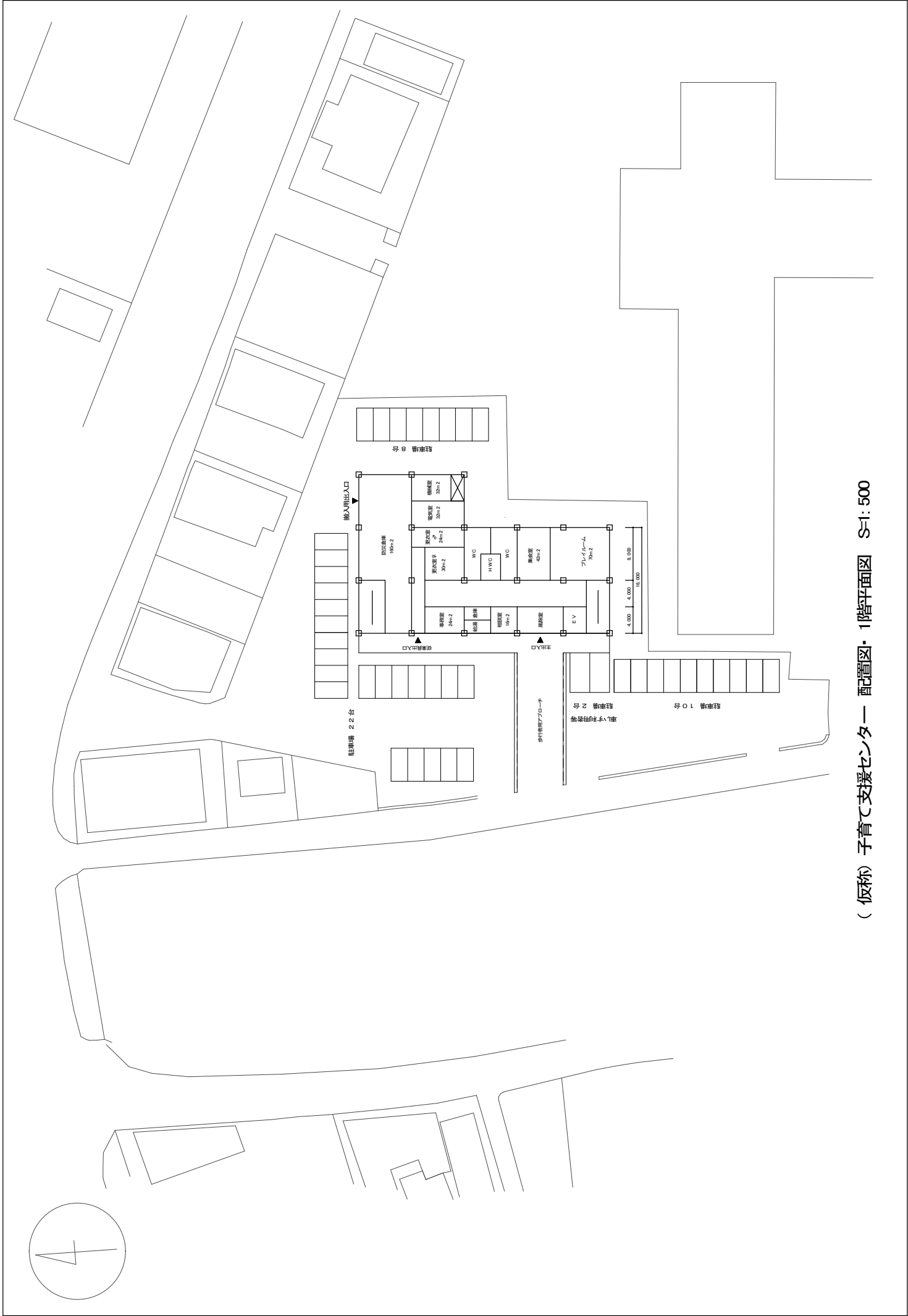
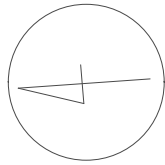
◆施設配置案(イメージ)



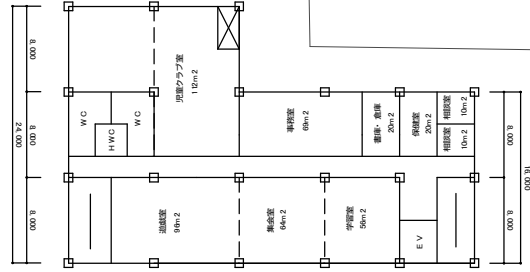
◆施設イメージ(平面図【案】)







(仮称) 子育て支援センター 配置図・1階平面図 S=1: 500



(仮称) 子育て支援センター—配置図—2階平面図 S=1:500

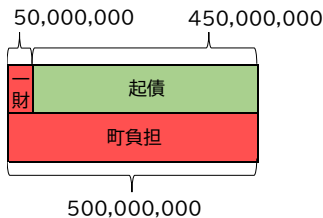
◆財源イメージ

○旧庁舎・旧総合福祉センター・旧中央公民館解体事業【町単費で実施する場合】

【事業費】	【予算内訳】	【実質負担内訳】	
旧庁舎解体	280,000,000	国庫補助金	0
旧総合福祉センター解体	180,000,000	起債 (除却債) ※充当率90%・交付税措置なし	450,000,000
旧中央公民館解体	40,000,000	一般財源	50,000,000
総事業費	500,000,000	合 計	500,000,000

国庫補助金	0
交付税措置	0
町負担	500,000,000

【財源イメージ】



- ※事業費は概算である。
- ※事業費に外構や什器の撤去は含まれていない。
- ※解体については1年間で実施するため、予算措置や町負担についても単年で発生する。

都市構造再編集集中支援事業補助金活用を前提として
解体を単費で実施する場合の町負担と同等程度の町負担となるよう事業費を逆算すると
以下の試算となる

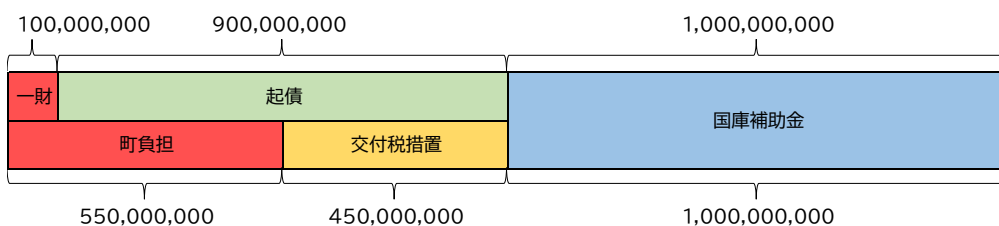
具体的な施設計画の検討にあたっての一つの指標とする

○複合施設整備事業(旧庁舎・旧総合福祉センター・旧中央公民館解体含む)

【事業費】	【予算内訳】	【実質負担内訳】	
解体事業費	500,000,000	国庫補助金 (都市構造再編集集中支援事業補助金) ※補助率50%	1,000,000,000
複合施設整備	1,500,000,000	起債 (公共施設等適正管理推進事業債) ※充当率90%・交付税措置50%	900,000,000
総事業費	2,000,000,000	一般財源	100,000,000
		合 計	2,000,000,000

国庫補助金	1,000,000,000
交付税措置	450,000,000
町負担	550,000,000

【財源イメージ】



- ※事業費は積算ではなく、町負担から逆算したものである。
- ※都市再生整備計画事業補助金を活用する場合、5か年計画で実施するため、一定程度財政負担を平準化できる。

7. 今後について

(旧庁舎等解体・跡地利用事業の実施)

旧庁舎等の解体・跡地利用については、PTで検討した構想を基に、施設所管部署や財政所管部署を中心に、具体的な事業計画の検討を進めていきます。

具体的な事業計画を策定する際には、サウンディング等の手法を用いて民間企業からの提案を求めることや、施設利用者(住民)の意向等の確認についても実施を検討することとしています。

(その他公共施設に関する事業)

町の公共施設に係る最上位計画である「公共施設等総合管理計画」、その「公共施設等総合管理計画」に基づく個々の公共施設に係る中長期的な計画である「個別施設計画」、また、土地利用を含めた町の都市計画である「都市計画マスタープラン」等との整合性を図りながら、個々の施設について各所管部署で検討の上、今後も適切に対応してまいります。