

土庄町中心部のアイランドタウン創生プラン
基本構想(案)



2024(R6)年8月

土庄町

目 次

1.	現状と課題	2
2.	各施設の状況	3
3-1.	土庄町中心部の課題	4
3-2.	課題対応への方向性	4
3-3.	整備方針	4
4.	整備進行中の各施設の現況	5
	①旧土庄高校跡地	6
	④こどもさくら公園	7
	⑤渚崎第二グラウンド	8
	⑥旧渚崎小学校跡地	9
5.	③中央公民館について	10
6.	②旧庁舎跡地の利活用について	11
7-1.	②旧庁舎跡地の利活用に関する意見（旧庁舎周辺関係者意見交換会／商工会）	12
7-2.	②旧庁舎跡地の利活用に関する意見（まちづくりワークショップ）	13
7-3.	意見のまとめと考察	14
8.	②旧庁舎跡地の利活用における基本目標	15
9.	②旧庁舎跡地に整備する施設とその機能イメージ	16
10.	整備手法及び財源	17
11.	スケジュール（案）	18

1. 現状と課題

土庄町中心部(本町地区・湊崎地区)においては、2017(H29)年に統合により土庄高校が閉校し、21(R3)年には役場庁舎が移転して新庁舎となり、それぞれの跡地の有効な利活用が求められている。

その他、老朽化が進む中央公民館、手狭になってきているこどもさくら公園、機能回復が必要な湊崎第二グラウンド、15(H27)年に閉校した旧湊崎小学校についても、今後の整備や利活用の方針を検討していく必要がある。



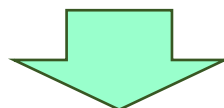
2. 各施設の状況

整備対象	現状	特徴	整備等進捗状況
①旧土庄高校跡地 32,528.35㎡ 2017年3月閉校 	とのたる館 放課後児童クラブ 放課後こども教室 レンタルオフィスetc 体育館	中心部最大面積 迷路のまち、エンジェルロード に至近 既存施設(校舎・体育館)	地上げ造成中 利活用検討エリアあり
②旧庁舎跡地 6,595.49㎡ 2021年7月移転 	旧建物残存	土渕海峡に至近	—
③中央公民館 3,396.73㎡ 	中央公民館 社協事務局	800人収容ホール	耐震診断未実施 設備等の老朽化
④こどもさくら公園 9,007.52㎡ (うち駐車場3,254.12㎡) 	子ども広場 イベント広場 駐車場	旧東洋紡跡地・ 記念モニュメント等あり 大型商業施設エリアに隣接	拡張再整備のための実施設計中 トイレ、防災機能の付加を検討 地上げ造成予定
⑤渕崎第二グラウンド 12,756㎡ 	休止中	役場庁舎に至近	多目的グラウンドとして再整備中 地上げ造成予定
⑥旧渕崎小学校跡地 7,184.00㎡ 2015年3月閉校 	旧建物残存 体育館利用継続	周辺は住宅街 大型商業施設エリアに至近	2024.3月 サウンディング調査実施

3-1. 土庄町中心部の課題

- 人口減少、コロナ禍のダメージ等により、産業活動が停滞し市街地全体が衰退傾向にある。
- 観光資源はあるが、エリアとしての魅力に乏しく、観光客らの滞在時間が短い。
- 島の玄関口である土庄港から至近である地の利を生かし切れていない。

3-2. 課題対応への方向性



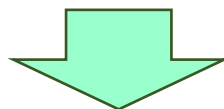
まちの魅力アップを図る必要がある。
エリアでの滞在時間を増やす取組みが必要である。



土洲海峡ちょっと見るだけ



3-3. 整備方針



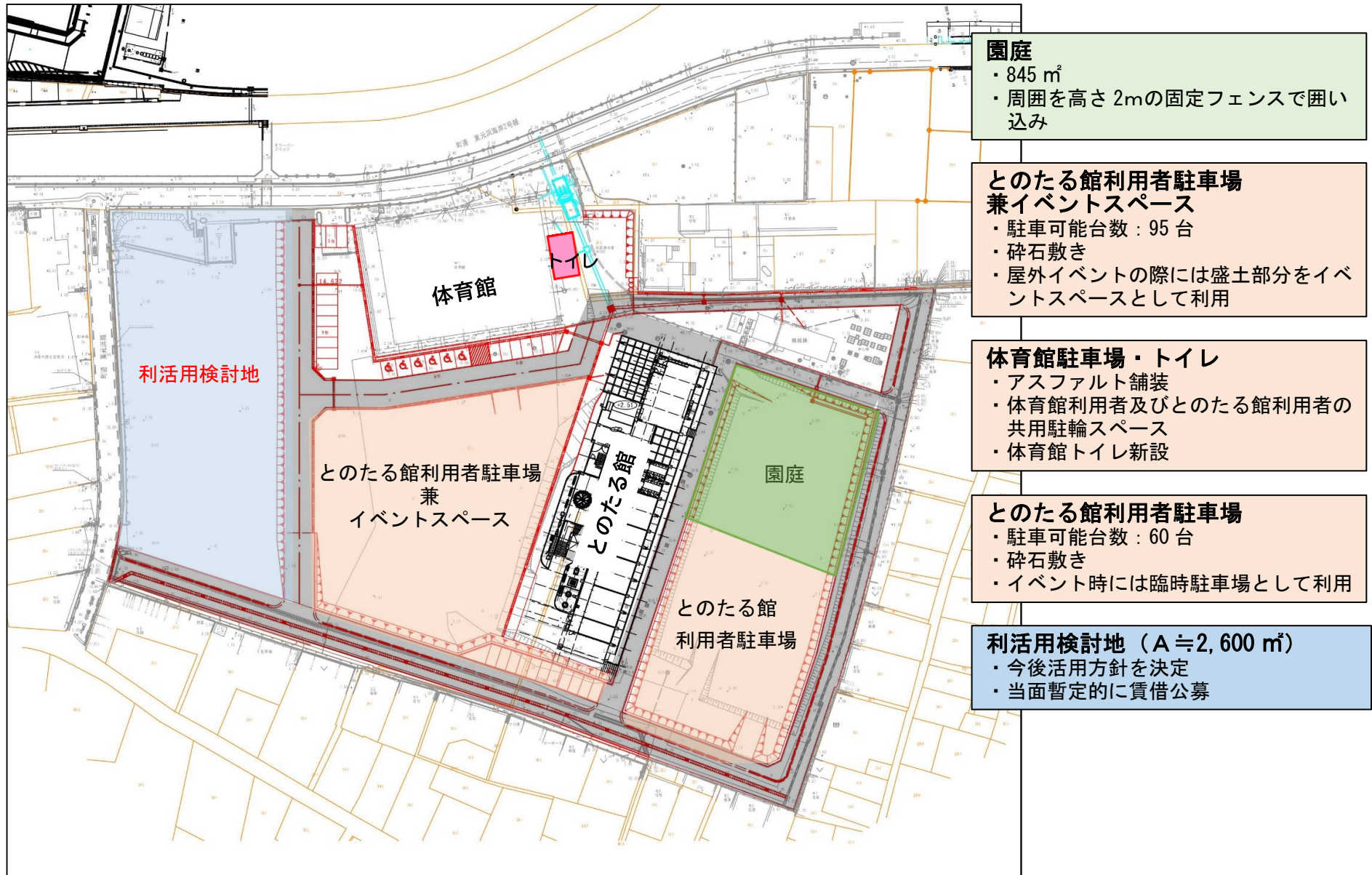
中心部に点在する跡地の有効利用と公共施設の整備方針の検討に当たっては、
住民にとっても観光客などにとっても魅力的なエリアとなり、
人が集まり、滞在時間が長くなるような施設や機能の整備を図るものとする。

4. 整備進行中の各施設の現況

整備対象	整備方針	竣工予定等
①旧土庄高校跡地	<ul style="list-style-type: none"> 多目的交流施設であるとのたる館(旧校舎)と土庄第二体育館の利用者等のための駐車場を整備する。 放課後児童クラブ及び放課後児童教室の児童のための園庭を整備する。 とのたる館3階のレンタルオフィス整備を完了する。 体育館に併設するトイレを整備する。 	<p>2024年度中に整備完了予定</p> <p style="border: 1px dashed red; padding: 5px; color: red;">駐車場、園庭等整備後、なお余剰地として約2,600㎡の利活用検討地が生まれる。</p>
④こどもさくら公園	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場部分について、公園拡張と駐車区画に分けて再整備する。 トイレを整備するとともに、防災機能の付与を検討する。 	<p>2024年度に実施設計を行い、25年度に工事予定</p>
⑤刈崎第二グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> 排水及び照明設備を再整備するなどし、サッカー、グラウンドゴルフ、地域住民の運動会などスポーツ振興と健康増進に寄与する多目的グラウンドとして整備する。 	<p>2024年度中に整備完了予定</p>
⑥旧刈崎小学校跡地	<ul style="list-style-type: none"> 体育館は利用継続する。 グラウンドの一部等は公共利用地(屯所の移転先等)とする。 周辺道路の整備を計画する。 	<p>町による利活用予定のない校舎及びグラウンド(一部を除く)部分について、サウンディング型市場調査を実施(2024年3月)</p>

※土庄町中心部の殆どがハザードマップの浸水区域になっている現状に鑑み、①④⑤施設の整備に際しては、地盤の嵩上げを行うこととしている。

①旧土庄高校跡地

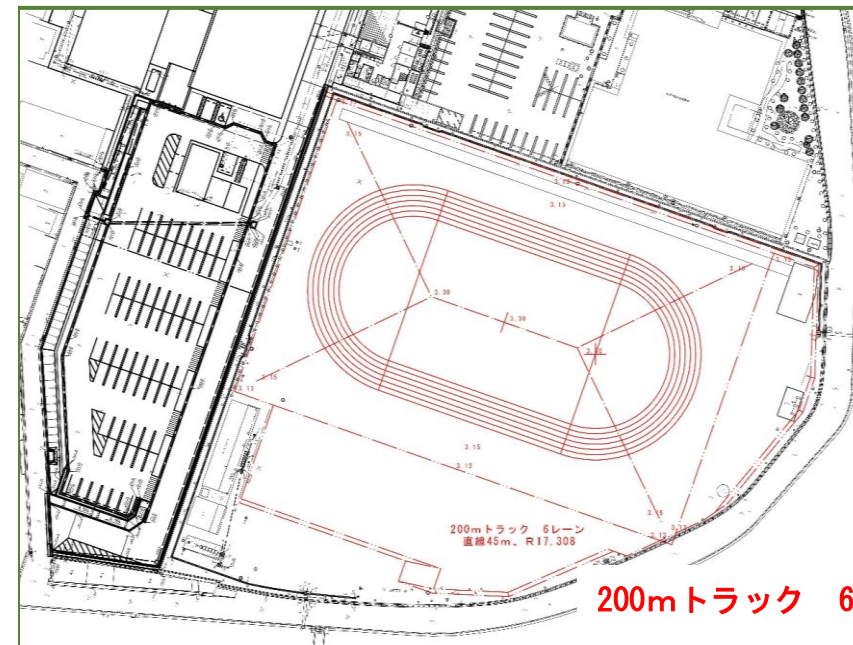


④こどもさくら公園

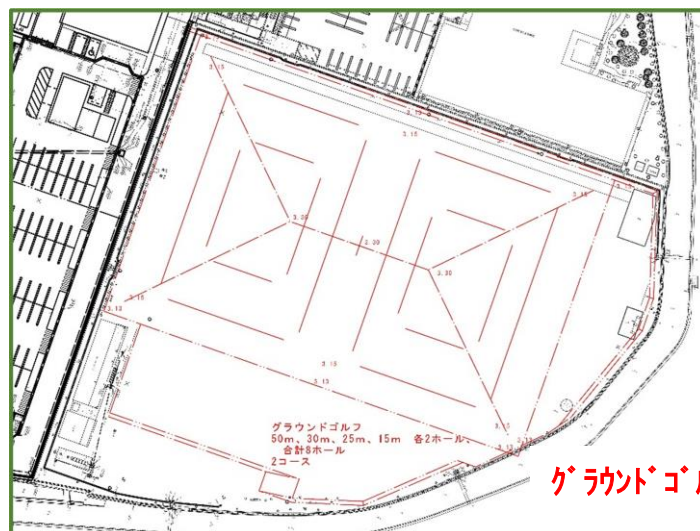


⑤ 浜崎第二グラウンド

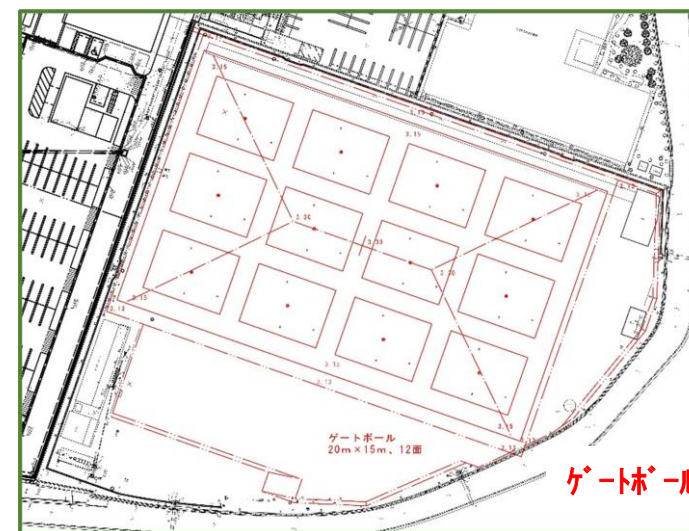
団体名	利用回数	利用人数	備考
浜崎地区老人クラブ連合会 グラウンドゴルフ部	週2回(火・木)	40人	
JA女性部グラウンドゴルフ	週2回(月・土)	10人	
浜崎地区体育協会	隔年1回	250人	



200mトラック 6レーン



グラウンドゴルフ 2コース

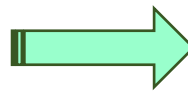


ゲートボール 12面

⑥旧瀧崎小学校跡地



旧瀧崎小学校跡地は、既存校舎及びプールの解体が大きな課題である。このことから、まずはサウンディング型市場調査 (A=6,040㎡) を行い、民間事業者等の創意工夫による意欲的な提案を募集し、意見交換を行うこととした。



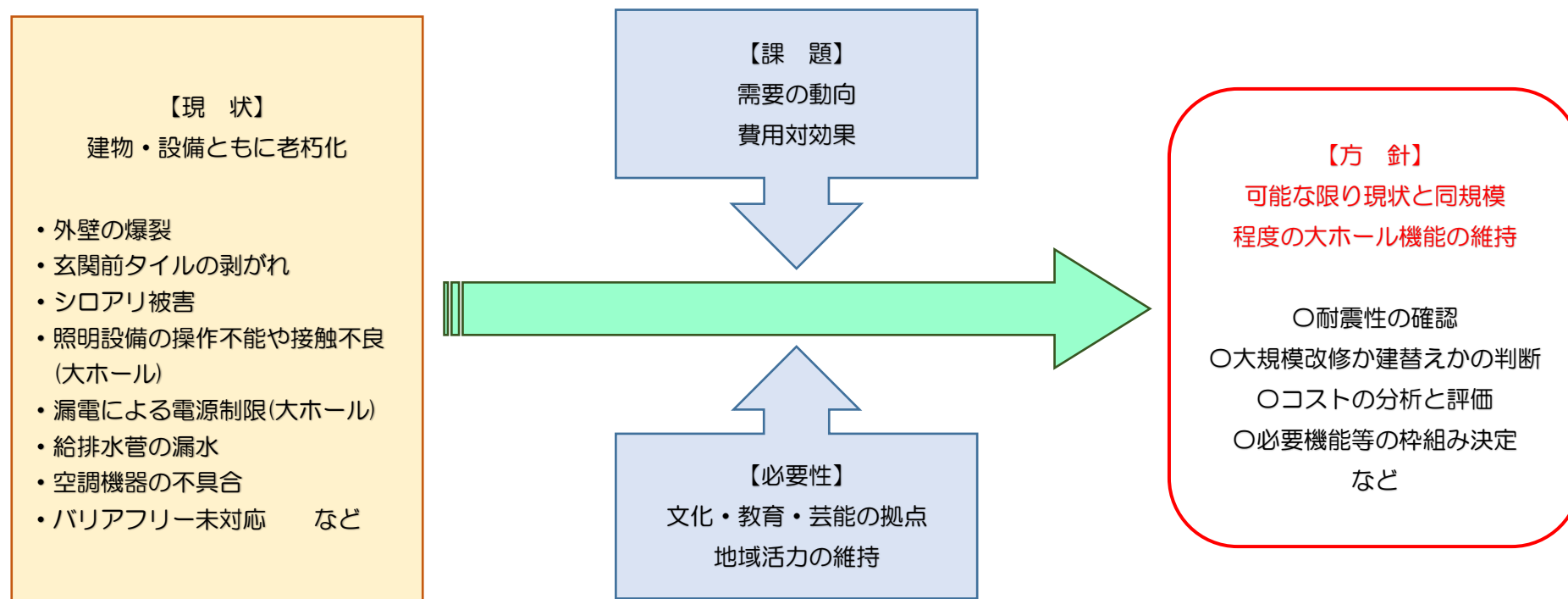
2024年3月にサウンディング型市場調査を実施したところ、複数事業者から提案があったものの、いずれもすぐに事業化していくことが可能な提案ではなかったため、社会情勢の変化等も考慮しながら中長期的に利活用を検討していくものとする。

5. ③中央公民館について

中央公民館は1982(S57)年に建設され、築42年が経過している。81(S56)年の新耐震基準で設計されているものの、その後耐震診断は実施しておらず、設備の老朽化も進んでいるところである。

同公民館の最大の特徴は、853席を有する大ホールを併設するところにあり、小豆郡内最大ホールとして、これまで町民のみならず島民の文化・教育・芸能の推進に大きく寄与してきた。

2025(R7)年には、高松市サンポートに県立アリーナがオープンする予定であり、町民・島民にとっても利用する機会は増えると思われるものの、身近な地域の中で文化・教育・芸能の水準を維持していくための環境を保持していくことは、交通手段が限られる離島地域においては特に重要であるため、可能な限り現状と同規模程度の大ホール機能を維持していくことを方針として、大規模改修又は建替えを検討していくこととする。



6. ②旧庁舎跡地の利活用について

旧庁舎跡地については、土渕海峡に至近、かつ迷路のまちを經由しエンジェルロードまで約1 kmに立地し、徒歩や自転車での周遊圏内に位置している。

また、同地の具体的な用途は未だ決まっていないことから、土庄町中心部が抱える課題に対応していくために活用することができる貴重なまとまった土地であるといえる。

こうした点を踏まえると、今後のまちづくりに資するよう同地を最有効活用していく観点から、新たに整備する施設や機能のあり方を検討していくべきである。

なお、同地の利活用については、旧土庄高校跡地内の利活用検討地を含め周辺諸施設の状況等も考慮するとともに、2024(R6)年3月に策定した立地適正化計画に基づく諸施策とも連携させ、一体的に検討していくことにより相乗効果を発揮することが望まれる。

立地適正化計画上の位置付け

該当する区域	区域の説明	誘導施設	重点プロジェクト
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが継続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・役場(土庄町役場) ・図書館 ・ホール ・公民館 ・公園 ・観光センター ・運動施設・スポーツジム ・複合施設 ※飲食店やホテル、物産館、コワーキングスペース(テレワーク、ワーケーション)等を含む複合施設 	公有地・遊休地等の活用・整備 <u>方向性</u> 土庄町旧庁舎、旧土庄高校跡地、こどもさくら公園、旧渕崎使用学校等を様々なニーズ等を踏まえ、サウンディング調査等も行いながら、各機能それぞれの役割分担を図り、一体的な整備を図る。 <u>主な施策・取組(アイデア等含む)</u>
都市機能誘導区域	居住誘導区域内で商業、医療、子育て施設等を都市機能の中心拠点等に誘導し集約・維持することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域	<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット・商店・コンビニエンスストア・ドラッグストア ・ホームセンター ・病院・診療所 ・薬局 ・デイサービス・老人ホーム ・小学校・中学校 ・こども園 ・児童館 ・児童クラブ ・銀行 ・郵便局 	<ul style="list-style-type: none"> ・公有地の整備・活用の方向性の検討 ・アート、工房、研修、学習、サテライトオフィスなどの機能を含む施設整備の検討 ・町民にとっての交流施設であり、観光拠点でもある施設を検討 ・周囲にある空き家を利用者の住まい・宿にして活用・整備 ・広場と建物を一体的に整備の検討 ・交通結節点であるオリーブタウン前バス停の整備の検討

7-1. ②旧庁舎跡地の利活用に関する意見(旧庁舎周辺関係者意見交換会／商工会)

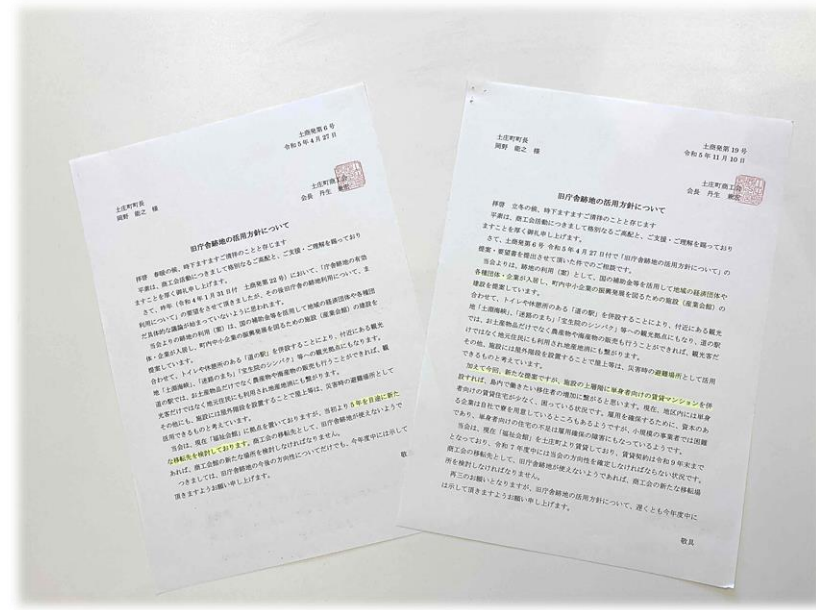
周辺地区の自治会、老人会、婦人会、子ども会、体育協会等の関係者からの意見聴取(2023年7月7日)

- 道の駅・産直施設
- 飲食店・カフェ・居酒屋
- トイレ、駐車場
- 休憩所
- 貸倉庫
- イベント広場、多目的広場
- 憩いの場
- 歴史資料館
- 産業会館
- マンション、外国人向け居住施設
- 郵便局の移転
- 分譲・売却



「旧庁舎跡地の活用方針について」町長あて商工会会長名文書(2023年4月27日/23年11月10日)

- 地域の経済団体や各種団体・企業が入居し、町内中小企業の振興発展を図るための施設(産業会館)
- 施設の上層階には单身者向け賃貸マンションを整備
- 屋外階段を設置することにより、屋上等を避難場所に
- トイレや休憩所のある「道の駅」を施設に併設。お土産品だけでなく、農産物や海産物も販売



7-2. ②旧庁舎跡地の利活用に関する意見(まちづくりワークショップ)

町内事業者による「公有地・遊休地等の活用・整備の方向性」
をテーマとしたワークショップ(2023年10月26日)

- 大学又は高専の誘致
- 学生寮
- サテライトキャンパス
- オフィス、コワーキングスペース
- 道の駅
- お土産・特産品販売施設
- チャレンジショップ
- 貸テナント
- 子育て世代のスペース
- ボランティアステーション
- イベントスペース
- 歴史民俗博物館
- 福祉施設
- 分譲・売却



一般住民による「旧庁舎跡地に導入すべき用途や機能」をテーマとしたワークショップ(2024年3月24日)

- 【1班】
- 町(小豆島)の歴史や民俗を伝える場
 - ・産業会館
 - ・小豆島歴史館
- 【2班】
- 町内外問わず交流できる場、公園
 - ・世代間交流ができる場
 - ・島内外の人が交流できる場
 - ・道の駅・産直施設
 - ・カフェ
- 【3班】
- 外貨を稼ぐ場
 - ・産直、お土産屋さん
 - ・魚市場
 - ・道の駅、商業施設
 - ・屋根付き広場
 - ・テーマパーク(醤油、そうめんなど)
 - ・レンタルスタジオ



7-3. 意見のまとめと考察

意見のまとめ

- 観光施設を求める声が目立った。特に食事・物販施設
- イメージとしては多くの者が「道の駅」的な複合施設を掲げ、にぎわいの創出を期待している。
- 周辺は商業エリアであることから、町内経済の振興を図るための拠点施設としての産業会館を求める声も多かった。その具体的な機能面としては、商工会などの経済団体の入居、レンタルオフィス、従業員のための居住施設など多岐にわたった。
- その他、多目的に使用できるイベント広場、休憩所、福祉施設、歴史民俗資料館などの意見があった。

考 察

- 旧庁舎跡地は、土庄町中心部が抱える課題に対応していくために活用することができる貴重なまとまった土地であるとの観点から、分譲・売却はせずに町において利活用の検討をしていくものとする。

- 大学又は高専の誘致、郵便局の移設は、現状そうした計画がなく、実現性が乏しいと判断せざるを得ないため、構想から除外するものとする。

- 旧庁舎跡地の敷地面積は約 6,600 m²であり、決して広大とはいえない。例えば、2022年4月にグランドオープンした「道の駅くるくる なると」(徳島県鳴門市)の敷地面積は 17,900 m²、うち建物面積約 2,600 m²である。したがって、整備する施設とその機能を吟味し、真に必要なもの、優先すべきものを選定するとともに、身の丈に合った規模とすることが求められる。

- 旧庁舎跡地に盛り込み切れない施設・設備については、周辺諸施設との機能分担を図っていくことも検討していくものとする(旧土庄高校跡地、中央公民館、こどもさくら公園など)。

8. ②旧庁舎跡地の利活用における基本目標

意見交換会やワークショップ等での意見等を踏まえ、旧庁舎跡地の利活用における基本目標を次のように設定する。

にぎわいと交流の創出
&
まちの魅カアップのための新たな機能整備

基本目標1
地域産業の活性化に貢献
する拠点づくり



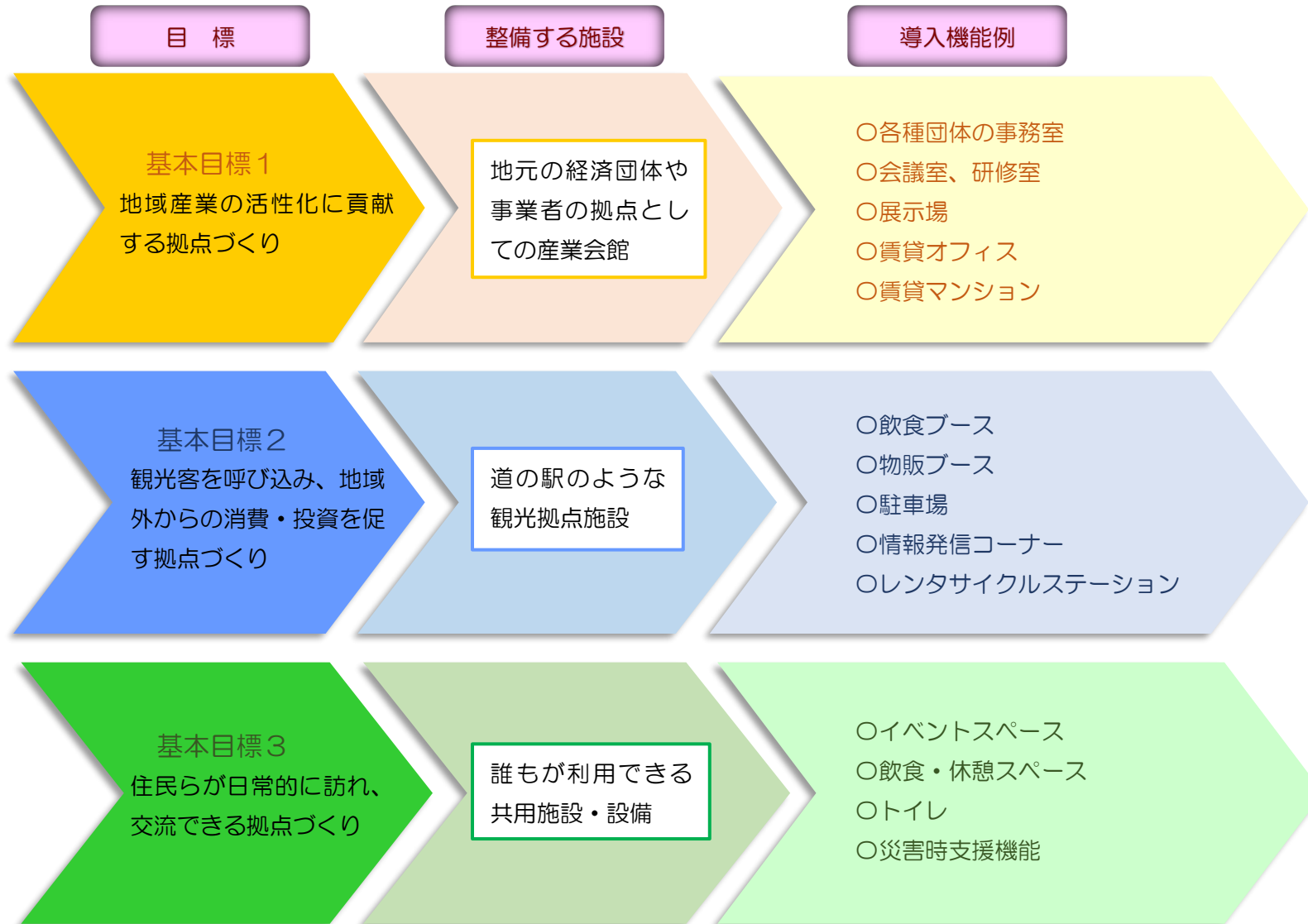
基本目標2
観光客を呼び込み、地域
外からの消費・投資を促
す拠点づくり



基本目標3
住民らが日常的に訪れ、
交流できる拠点づくり
&
災害時の備え



9. ②旧庁舎跡地に整備する施設とその機能イメージ



※導入機能例は例示であり、導入決定機能ではない。

10. 事業手法及び財源

整備・管理運営手法としては、市町村等が施設を整備し、市町村等で管理運営する「公設公営」方式と、市町村等で施設を整備し、民間が運営管理する「公設民営」方式、公共の資金投入も受けながら民間が施設を整備し、民間が管理運営を行う「PFI」方式がある。今後、整備する施設の性質、機能等を具体化していく中で、地域事情等も考慮しながら、適切な手法を検討していくこととする。

なお、財源については、国からの交付金や補助金を活用できる可能性について幅広く検討し、積極的活用を図っていく。

主な事業手法

分類	公設公営	公設民営		PFI ※1
	従来方式	指定管理方式	DBO方式 ※2	BTO・BOT方式 ※3
概要	公共が起債等により資金調達等を行い、公共自らが施設の設計、建設、維持管理について、個別に事業者に委託して実施する従来方式	公共が起債等により資金調達等を行い、公共自らが施設の設計及び建設について事業者が発注するとともに、維持管理・運営については包括的に民間事業者に委託する方式	公共が起債等により資金調達等を行い、民間事業者は施設の整備から維持管理・運営までを一括事業として実施する方式	民間事業者が金融機関等に資金調達を行った上で、施設の整備から維持管理・運営までを一括事業として実施する方式 PFI法に基づき実施される
資金調達	公共(起債等)	公共(起債等)	公共(起債等)	民間(金融機関)
施設整備	公共	公共	公共(維持管理・運営)との一体的事業	民間
施設所有	公共	公共	公共	公共(BTO)/民間(BOT)
維持管理 運営	公共	民間(5年程度の包括委託)	民間	民間
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 行政の意向を反映しやすい 実績が多く発注手続きも容易 事業全体の効率性や経営的視点から事業をコントロールするメカニズムがなく、他の方式と比べて高額となる可能性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営部分は包括委託のため、民間の創意工夫、効率化によるコスト低減、サービスの向上が期待できる 実績が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設から維持管理・運営まで包括委託のため、民間の創意工夫、効率化によるコスト削減、サービスの向上が期待できる 民間事業者による附帯事業(主に独立採算による自主事業等)の提案も可能 	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模が小さい場合、採用が難しい 設計・建設から維持管理・運営まで包括委託のため、民間の創意工夫、効率化によるコスト削減、サービスの向上が期待できる 民間事業者による附帯事業(独立採算による施設整備や運営等)の提案も可能

※1：Public Finance Initiative ※2：Design Build Operate(公共が資金調達し、民間に施設の建設、維持管理・運営を一体的に委託して実施する方式)

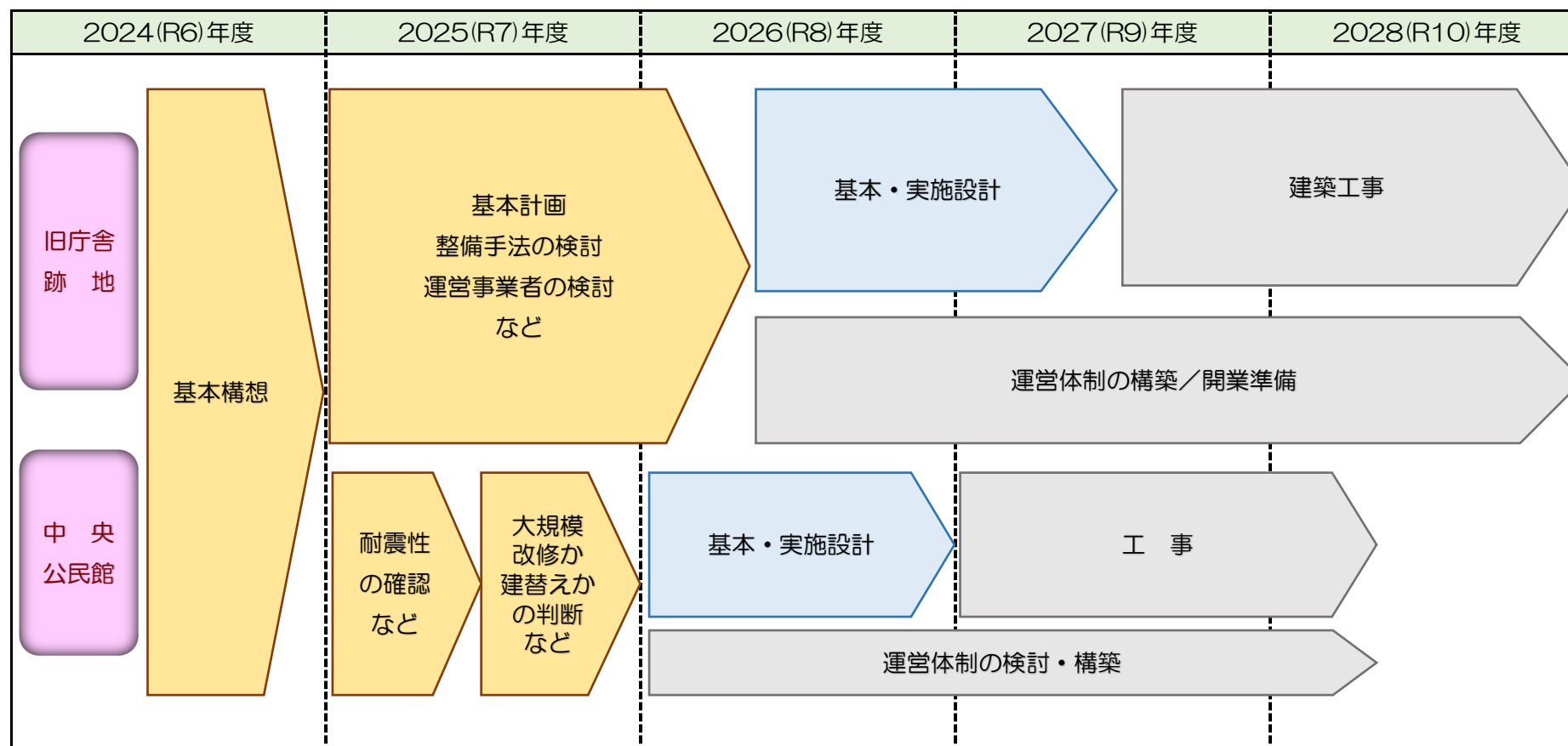
※3：Build Transfer Operate(民間が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間が維持・管理及び運営を行う方式)

Build Operate Transfer(民間が施設を建設し、維持管理・運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式)

11. スケジュール(案)

基本構想策定後は、市場調査等を行い、その調査結果等も反映させつつ基本計画の策定に取り組む。基本計画の策定に当たっては、町民、事業者等から意見を聴く場及び機会を設定するとともに、途中経過を含め策定状況の説明を行っていくものとする。

また、早い段階から関係機関をはじめ民間事業者や金融機関へも情報提供しながら、事業手法を検討していく。基本計画策定後、基本・実施設計を経て建築工事等に取り掛かることとなる。



※スケジュール案は、整備手法の検討や関係機関との調整度合い等により変更する可能性がある。