

『旧杉戸小学校跡地活用基本方針』

1. 杉戸町の今後の課題
2. 町の計画
3. 問題解決のための方向性①
4. 住民ニーズの把握
5. 問題解決のための方向性②
6. 導入機能の検討
7. 民間活力の活用
8. 民間事業者の意見
9. 事業手法
10. 施設イメージ
11. 期待される効果
12. 今後の進め方

令和 2 年 2 月

○杉戸町の今後の課題

人口減少

公共施設の
老朽化

少子高齢化

待機児童の
発生

社会保障関
係費の増加

災害対策

税収の減少



○旧杉戸小学校跡地の課題



中央公民館

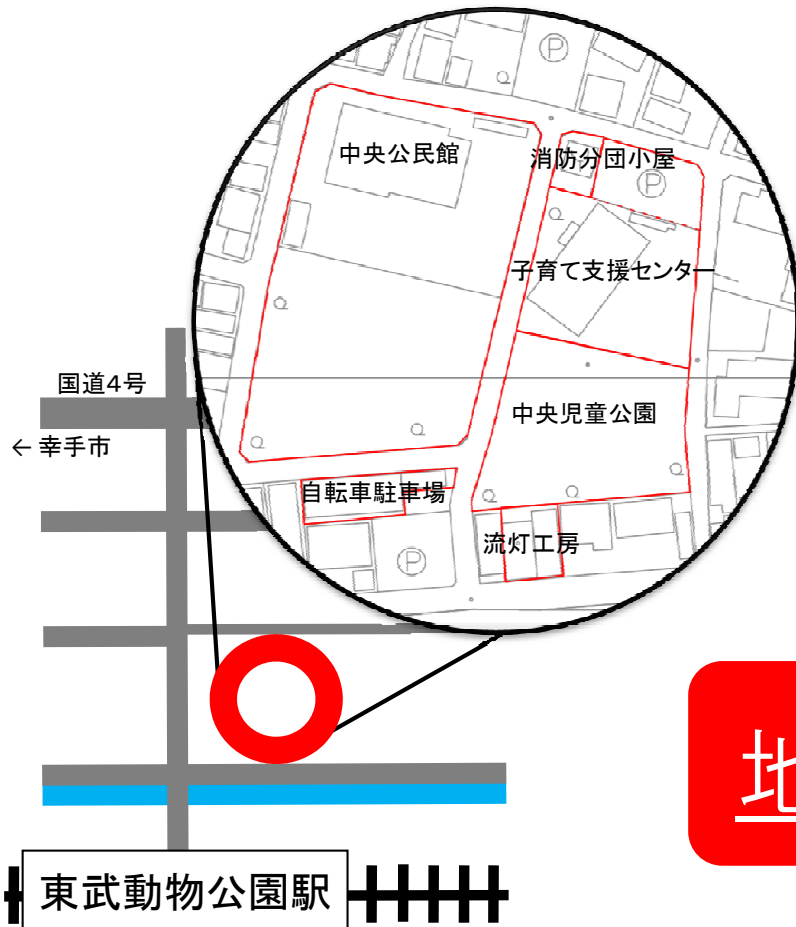


子育て支援センター



自転車駐車場

- ・東武動物公園駅から約300m
- ・敷地面積約7,700㎡
- ・各公共施設は築年数が30年以上と老朽化



施設の
老朽化

利用率
の低下

維持費
の増加

地域の魅力低下に繋がっている

○杉戸町の計画

- ・**賑わい**と活力あふれるまちづくりの一環として、商工会と連携し、魅力ある商店街環境づくりや沿道開発を含め**民間活力を導入**し、商業集積を図り、商業の活性化を進める
- ・**民間の活力**をまちづくりに生かすため、指定管理者制度の活用、**PPP／PFIの導入**、及び公共サービスの民営化等を検討し、**経費の削減とサービスの向上**に努める
- ・公共施設等総合管理計画を策定し、施設の長寿命化を推進するとともに、老朽化した施設の統廃合や余剰施設の**複合的な活用等を検討**し、一定の行政サービスを維持しつつ、**長期的な財政支出の削減**を図る

(第5次杉戸町総合振興計画)

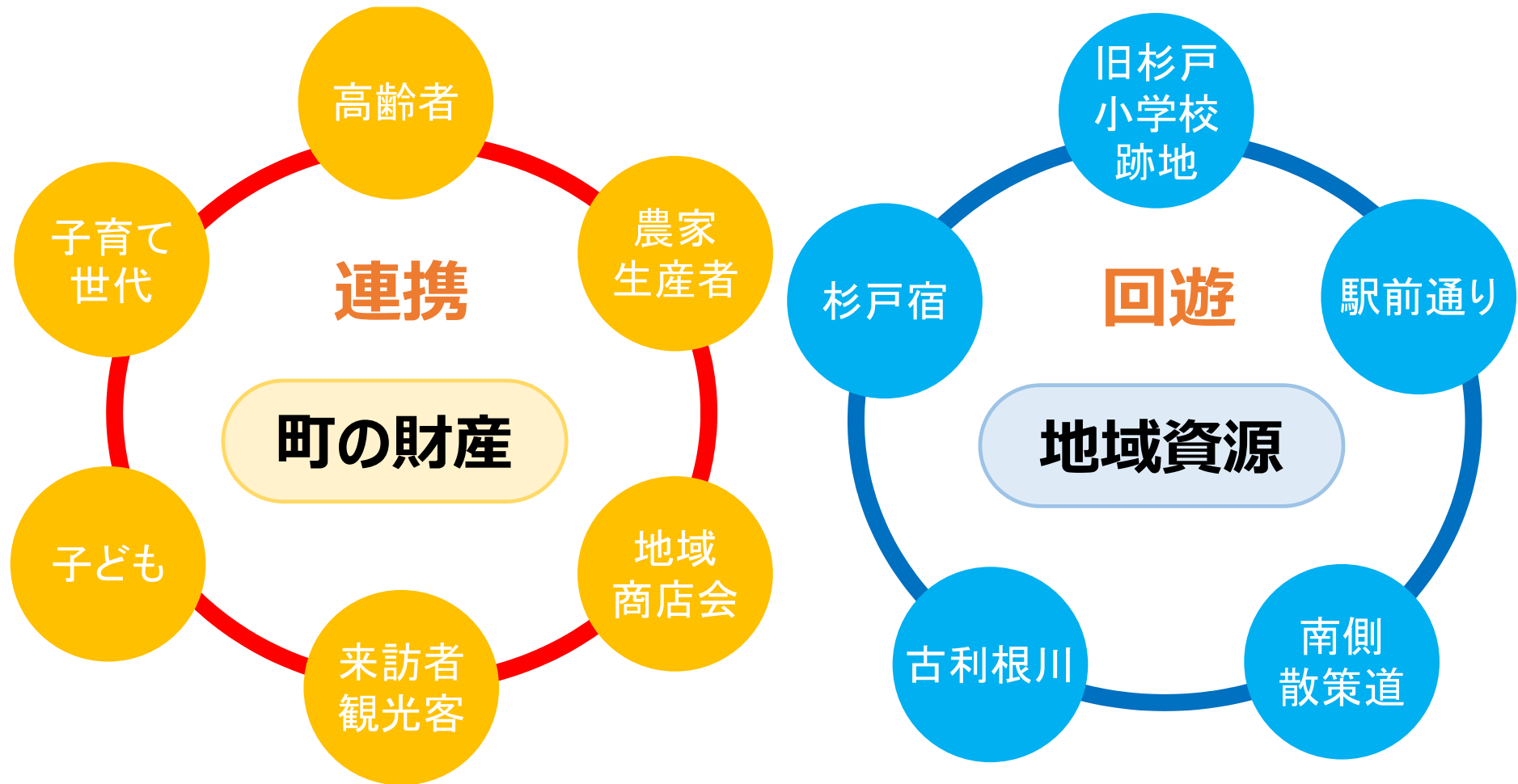
- ・都市の中心核として商業機能の充実・再生を図る
- ・業務機能、交流機能、文化機能などが複合化された高次の中心商業地の形成を図る

(杉戸町都市計画マスタープラン)



○基本的な考え方

杉戸町の資源をフル活用しながら、多世代が交流できるまちづくり



地域が主体となった中心市街地の活性化

○第6次総合振興計画策定に向けた町民アンケート

○公共施設等に関するアンケート調査

○平成15年「街づくりへの提案」

東武動物公園駅東口通り線周辺地区街づくり研究会

○まちづくり懇談会の開催

○町民・施設利用者・来訪者アンケート

○商店会との意見交換会

○住民説明会・パブリックコメント



○住民のニーズ（抜粋）

- ・子育て支援、駅前商店街の活性化、雇用創出の取り組みが必要。
- ・子育て支援施設は、現状維持または増やしたほうがよい。
- ・民間を活用した公共施設の維持管理等を進めたほうがよい。
- ・小学校跡地及び周辺地区における集客・生活拠点整備の検討。
- ・生活に係る複合的な機能を持つ施設整備（公的機関の集積など）を進め、地区の集客拠点・生活拠点を創りだすことの検討。
- ・地元住民や商工会、現有施設利用者の意見・要望をきくべき。
- ・慎重に時間をかけて検討すべき。／実現に向けて早く取り組むべき。
- ・地域を大切にする地産地消や稼げる連携（町民へ還元）などの戦略が重要。
- ・コスト以外の効果を示すべき。コスト高でも効果が高ければ検討余地あり。
- ・利用率を上げるにはソフトが重要。一方、民間活力導入のリスクはないのか。
- ・貸館、子育て支援、公園を求める声が多い。
- ・来訪者は、公園、飲食施設を求める声が多い。
- ・子育て世代は、一時保育や各種相談、遊べる場、気軽に利用できるカフェなどがほしい。
- ・災害時に避難できる空き地を広くとるべき。防災拠点の整備。
- ・スーパーができたなら小さな商店はやっていけない。
- ・テナントとして出店できる可能性はあるのか。
- ・社会教育施設（図書館・公民館等）を求める声がある。

○整備方針

- ①子育て世代から高齢者などの多世代が暮らしやすい空間
- ②住民の社会活動、商業活動として活用できる空間



平日・休日問わず多世代が憩い、
利活用できる空間

中央地区に

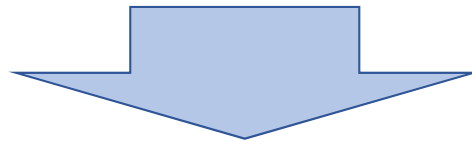
人を惹きつける賑わいが生まれるシンボル空間
が必要！！



既存の施設
(必要な施設)

+

住民ニーズの高い施設
(望まれる施設)



賑わいを生み出す、新たな杉戸町のシンボル



(6) 導入機能の検討

10

	住民ニーズ	町の考え方	その他	評価
貸 館 (コミュニティセンター)	要望多い	公民館機能の継続	・中央公民館利用団体からも貸館機能の継続要望あり	◎
子育て支援センター	要望多い	子育て支援センターの継続 保育園機能を拡充	・幼児教育・保育無償化の需要増 ・機能拡充のため、認可保育園や関連施設の誘致を検討	◎ 支援C・保育園
図書室	要望少ない	公民館と子育て支援センターの図書室を集約共用	・町立図書館と同規模は困難 ・こども図書館も考えられる ・高校生等の学習スペース導入	○ 図書・学習
観光案内	要望少ない	観光案内窓口の継続	・小規模窓口	○
公園・広場	要望多い	憩いの場や避難場所として必要	・賑わいイベントにも活用可能、防災上も有効 ・都市公園は法令上の規制あり	◎ 芝生広場
防 災	要望多い	消防分団小屋の継続	・既存の消防分団小屋、防災備蓄倉庫、防災無線支局	◎
役場庁舎	要望少ない	公共機能の集約化	・現在地での建替を含めて要検討	×
商 業 (飲食等)	要望多い (来訪者)	—	・賑わいづくりに欠かせない機能	◎ カフェなど
商 業 (物販等)	要望多い	—	・子ども用品販売も少数要望あり	◎ コンビニなど
オフィス	要望少ない	—	・シェアオフィスの需要は少ない	○ 商工会事務所
医 療	要望少ない	—	・周辺に病院・診療所が多く立地	×
住 宅	要望少ない	—	・マンションより戸建需要が高い	×

【導入機能案】

貸館・子育て支援センター・図書室・観光案内所
公園（広場）・防災機能・商業（飲食・商業）・オフィス など

杉戸町だけでは実現できない・・・
民間活力を使えないか？



民間の強みを活かした
公共空間の利活用



○民間活力の活用とは

民間事業者の強み

- ・効率的な施設建設、維持管理、運営のノウハウ
- ・豊富な知識
- ・徹底したコスト意識

活用

- ・住民ニーズを満足するサービスの提供
- ・町の財政負担を軽減
- ・新たなビジネス機会の創出



○民間活力の導入によるメリット・デメリット

メリット

- ・経験・ノウハウによる効率的な施設建設や維持管理が可能
- ・きめ細かなサービス向上（例：運営時間、案内、イベント開催など）

デメリット

- ・営利を目的とするため、事業採算性がわるいと撤退の可能性あり
- ・事業者によって得意分野やサービスの差が発生

○民間活力による効果

公共と民間のお互いの強みを伸ばし、お互いの弱点を補い合い、
相乗効果を発揮

○導入機能に関する意見①

(商業（飲食）)

- 出店戦略に該当する場合、出店可能性あり。看板等の視認性が重要。

(商業（物販）)

- 公共施設との複合はよい。出店可能性あり。ただし、条件の精査は必要。

(オフィス)

- 入居の可能性は賃料による。春日部以北ではオフィス床の需要は多くない。

(公園)

- 自由な活動、事業ができる「**広場**」(**都市公園ではない**)とするのがよい。

(認可保育園)

- **積極的に参加**していきたい。開業時点での保育園需要による。

(図書室)

- 子育て支援に積極的に取り組む町の姿勢は、**保育事業者の参入を後押し**する。
- 施設やサービス内容によって集客力は未知数。

(駐車場)

- 中心市街地への来訪を促し、かつ収益をあげるため、**有料駐車場**とする必要もある。

○導入機能に関する意見②

- 公共施設にサービス業という計画は民間のノウハウを発揮しやすい。
- 人が集まる子育て系施設、広場など、集客力の高い施設があることで、参画を希望する事業者は増えると思う。
- 飲食＋物販＋公共施設が併設されることは良い。行政投資の縮減は、食品スーパー＋公共施設がよい。ただし、立地的に大手有名店の参入は困難。テナント撤退リスクがある。
- 公園と公共施設を一体とする案は、町の規模に見合った最適案と考える。

○事業手法などに関する意見

- 民間の運営によるサービス向上にて、賑わい創出も期待できる。
- 事業手法は、**設計施工一括方式やリースなどの官民連携事業も可能**と考える。
- マネジメント事業者が、**地域企業や維持運営会社等と連携**した事業は考えられる。
- 地域経済活性化を優先し、**地元店や地域資本、若手起業家の参入**を考えた方が有効。
- 今回の調査で内容が確定するものではないので、事業者への対話は継続して行う必要がある。

比較表	従来手法	公設民営 (DB + O)	PFI	リース
初期投資費	11.5億円	11.2億円	11.2億円	3.5億円
年間維持管理費 ※1	0.4億円	0.3億円	0.3億円	—
年間リース料	—	—	—	0.5～0.7億円
その他費用 ※2	0.1億円	1.2億円	5.0億円	—
全体(20年)	19.6億円	18.4億円	22.2億円	13.5～17.5億円
評 価	—	△	×	○

※ 施設内容、賃料等の詳細が未定であり、現段階での概算金額であり、大きく変動する可能性がある。

※1 年間維持管理費には人件費及び光熱水費は含まない。

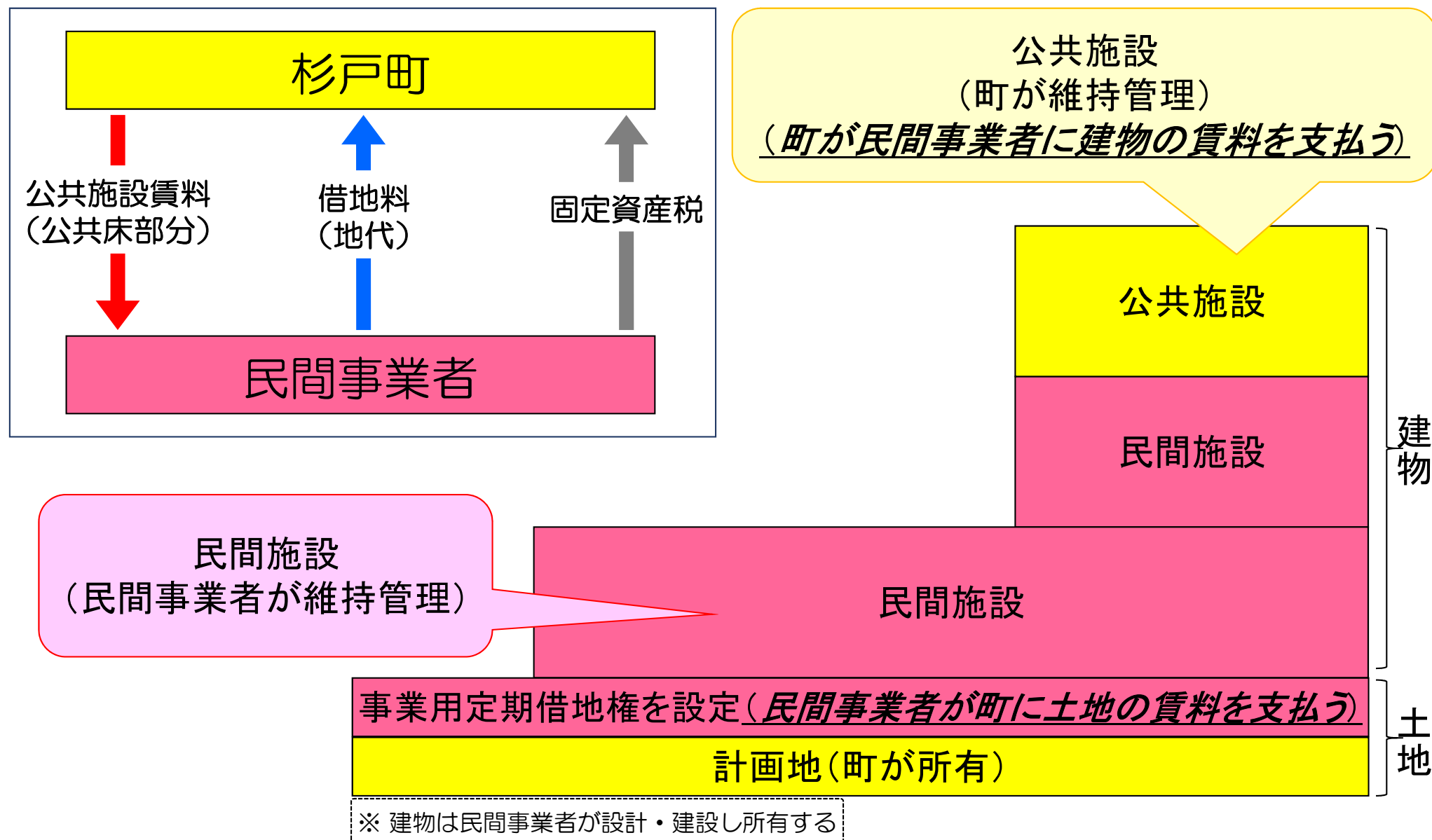
※2 SPC（会社）設立費用、民間資金調達（金利+手数料）

施設内容や規模から、リース方式が望ましい。

※ 民間事業者の参入可能性は条件によるため、事業手法等を確定するものではない。

○民間活力の導入イメージ

(例) リース方式



○民間活力の導入による事業費縮減のイメージ

費用の縮減が可能

【従来手法】※

【民間活力を導入した場合】

町負担

民間のノウハウによる
事業費縮減

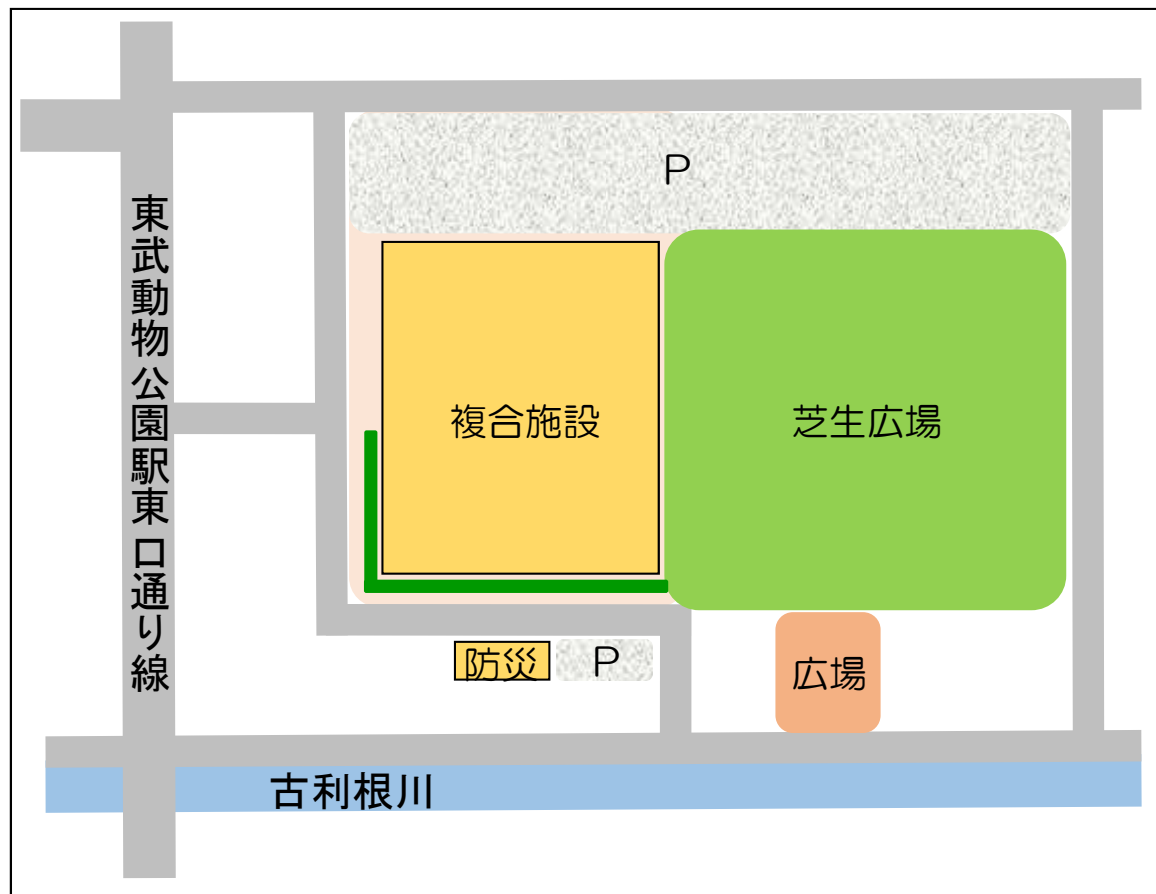
民間負担

地代・固定資産税

町負担

リース料

※ 民間との複合とせず、町が設計・建設・維持管理を分割して発注する。



複合施設内イメージ

1F

商業テナント

子育て
支援機能

図書室

商業テナント

2F

コミュニティ
センター商業
テナント

学習室

※ この配置図は参考イメージであり、今後、民間事業者との対話も含めて決めていくものです。



**広場を中心とした、
多世代が憩い、利活用できる公共空間**

※ この配置図は参考イメージであり、今後、民間事業者との対話も含めて決めていくものです。

○屋内での活動

- 生涯学習活動、サークル活動、地域交流、講習会・セミナー、会議
- 保育、子育て相談、親同志の交流・談話、多世代交流
- 高校生や社会人の学習（Wi-Fi環境、電源あり）



○屋外での活動

- 憩い・談話・読書、ピクニック、軽スポーツ（体操、ボール遊びなど）、ヨガ、バーベキュー、お花見 など
- 各種イベント（マルシェ、フリーマーケット、盆踊りなど）
- 防災活動（避難・防災訓練など）



○民間活力導入により期待される効果

効率的な施設整備や維持管理
財政負担を軽減した施設再整備

運営ノウハウを活かした
魅力的な運営・利用促進

地元企業や生産者などとも連携



賑わいを生み出し、中心市街地を活性化



施設のリニューアル・複合化



民間のノウハウで賑わい創出

1 公共施設の維持管理運営コストの削減

- 老朽化した施設を維持するより、機能集約・複合化し、ライフサイクルコストの縮減につながる。
- 民間ノウハウを活用することで、効率的な施設の維持管理、運営が可能となる。

2 住民サービスの充実

- 民間ノウハウを活用した運営を行うことで、住民サービスの充実が期待できる。
- 施設をリニューアルすることで、快適性、利便性が高まる。（例：バリアフリー対応、Wi-Fi環境整備など）

3 中心市街地の活性化

- 都市計画道路整備と併せて町道拡幅することで、通行利便性、防災性などが向上し、土地の資産価値が高まる。
- マルシェでの地場野菜販売や、地域商店等の出店、連携などにより地域経済の活性化が期待できる。（地域の参画も必要）
- 集客施設が整備されることで賑わいを生む。中心市街地の回遊促進施策を併せて行うことで活性化が期待できる。
- 近隣の中高生や子育て世代等、さまざまな人々が楽しめる空間が生まれ、イベント開催などと併せて賑わいづくりが期待できる。
※ ただし、地域の積極的な協力・連携が必要。

4 町の資産の有効活用

- 全国的に公有地の有効活用の必要性が課題となっており、駅近のまとまった用地を有効活用することが可能。

5 新たなビジネス機会の創出

- 野菜販売やキッチンカーをはじめ、施設や空間を活用した新たなビジネス機会の創出が期待される。
- 近年、全国的にエリアマネジメントの取り組みが進んでいる。地域で稼ぐことのできる取り組みを進めていくことが期待される。

○今年度の決定事項について

- ・旧杉戸小学校跡地を「広場を中心とした、多世代が憩い、利活用できる公共空間」として再編するため、公民連携手法を用いて検討を進める。

○令和2年度以降の検討事項について

- ・施設の導入機能や各々の施設規模、事業手法等について町民や民間事業者との対話を継続しながら、更なる検討を進める。
- ・再編整備にあたって、必要な道路整備や、付帯工事等についても検討を進める。
- ・駅前通りを中心としたまちづくりプランとの整合を図る。

旧杉戸小学校跡地民間活力導入可能性調査業務委託

業務内容

- ・町の課題の整理
- ・必要機能の選定
- ・民間事業者へのヒアリング
- ・事業手法の検討
- ・説明会資料の作成

令和元年度

令和2年度～

(仮) 旧杉戸小学校跡地民間活力導入アドバイザー業務委託

業務内容 (案)

- ・公募書類の作成支援
- ・公募書類、契約書(案)及び民間企業等の質問に対する回答業務支援
- ・民間事業者選定審査委員会の運営
- ・応募企業の提案書審査
- ・選定事業者との基本協定書及び契約書締結

