

令和7年度 総務文教委員会 行政視察報告書

【期 間】 令和7年10月21日（火）～令和7年10月22日（水）

【視察先】 千葉県君津市 清和地域拠点複合施設「おらがわ」
東京都国分寺市 国分寺市役所

【参加者】 委員長：天野 美香 副委員長：大西 將由
委 員：沢登 英信、渡邊 照志、浜岡 孝、柏谷 祐也
随行職員：瀬戸 翔（議会事務局）

【視察の目的】 統合により使用されなくなった小学校の利活用及び庁舎移転に伴う跡地となる市有地の活用について調査を行うため。

【視察内容】 1. 千葉県君津市 清和地域拠点複合施設「おらがわ」
2. 東京都国分寺市 旧庁舎用地利活用基本計画

1. 千葉県君津市 清和地域拠点複合施設「おらがわ」

【千葉県君津市の概要】

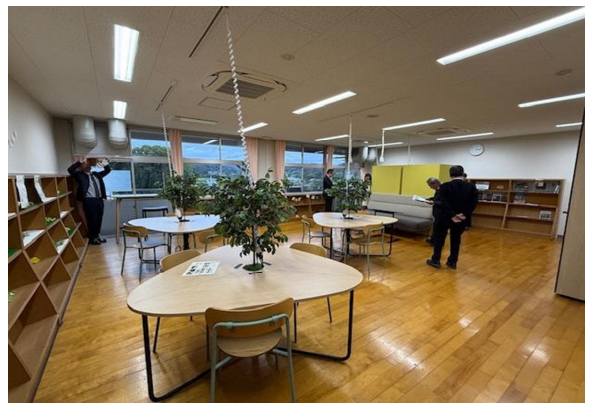
人口：全体 78,903 人（令和7年9月現在）、面積、318.78 km²、JR 君津駅を中心に自然と共生した住宅街が建ち並び、南東へと延びる内陸部には、房総丘陵の大自然が広がります。

（1）施設整備経緯

少子高齢化と人口減少により小中学校の再編が進み、清和地区では、中学校の隣の地区への統合と、2つの小学校の統合がありました。秋元小学校が空き校舎となり、老朽化した保育園や公民館の使用には制限が生じ、再配置が課題となっていました。また、令和元年房総半島台風では清和地区が長期停電や断水の被害を受け、各地域のコミュニティの拠点や地域災害拠点整備の必要性が明らかとなり、こうした背景により地域の NPO 事業者等に呼びかけ地域準備会を設置。約 10 か月で 11 回の会議を行い空き校舎を活用した地域拠点複合施設の整備が進められ、新たな地域活性化や課題解決に取り組む組織として、コミュニティ清和という団体も発足されました。【コワーキングスペース】

（2）施設の概要

旧秋元小学校を改修し、市民センター、地域活性化センター、公民館、こども園の4つの施設が集約された複合施設となり、多様な方々が活動・交流することにより地域の活性化、持続可能な地域づくりを目指しています。地元住民や関係団体が協力し、居場所としての取り組みを、定住人口、関係人口の創出や多拠点居住、そしてその双方の関わりから地域課題、地域資



源の活用、にぎわい創出に取り組み、市はこうした活動を側面から支援し、地域と一体となって拠点の活性化を図っています。また、企業連携の取組みではコクヨと地域活力向上を目指した官民共創スペースの実証実験として、せいわべーす（コワーキングスペース）を設置しており、活動の本拠地や創造の拠点、出発基地、地域の持続性を高める拠点として活用されています。実証実験終了後には、事務機器の什器一式を標準小売価格約 1,768 万円に対し中古価格として 350 万円、さらに 1/2 は補助金を使用し、175 万円で購入しています。

（３）災害時拠点整備

体育館棟に移動式の簡易エアコンやシャワールームの設置、非常電源設備も新設して、機能の強化を図っているが、大規模な避難所というところでは整備がまだ不十分であった。

（４）運営体制

当初は指定管理も検討したが、地域活動創造機能にかかる部分の設計を変更しスモールスタートとなり、ランニングコストの抑制を優先として直営管理による職員 7 名、会計年度任用職員 2 名の合計 9 名での運営体制。

【清和地域拠点複合施設「おらがわ」】

（５）施設整備事業費

総事業費 8 億 9,262 万 1,000 円

※改修工事と外構工事については、起債を活用。

起債対象事業費 8 億 2,823 万 9,000 円

公共施設等適正管理推進事業債 4 億 4,200 万円

一般事業債 2 億 5,260 万円

千葉県基調尊振興資金 8,230 万円

一般財源 5,133 万 9,000 円



2. 東京都国分寺市 旧庁舎用地利活用基本計画

【東京都国分寺市の概要】

人口：全体 132,928 人（令和 7 年 9 月現在）、面積：11.46 km²、東京都の中心、いわゆる東京の「へそ」に位置し、JR 中央線、武蔵野線、西武国分寺線、多摩湖線が縦横に走り、新宿から約 20 分とアクセスが良く、湧水や緑地、公園などの豊かな自然と歴史があります。

（１）計画策定の経緯

令和元年度、市役所庁舎が泉町へ移転する条例が可決されたことを受け、旧庁舎跡地（恋ヶ窪）の利活用が課題となった。跡地の利活用では、公共施設再配置の推進と恋ヶ窪駅周辺のにぎわい維持・向上を目的として、以下のとおり計画が策定されている。

- ・令和 3 年 3 月：利活用基本方針策定
- ・令和 5 年 3 月：基本計画策定
- ・令和 5～6 年度：運用面の基本設計

- ・令和 7 年度：事業者公募（実施中）

この間、サウンディングとパブリックコメントを各 3 回実施し、市民説明会や懇談会も開催した。

（2）今後のスケジュール

- ・令和 7 年度：優先交渉権者の決定、仕様書協議、基本協定締結
- ・令和 8 年度：設計、条例整理
- ・令和 9 年度：施設整備、指定管理者募集
- ・令和 10 年度：完成・供用開始予定

（3）利活用の基本方針・重点施策

- ①多世代が交流できる市民拠点の創出
- ②人の流れの維持・向上
- ③地域振興拠点としての機能強化

都市計画マスタープランに掲げる「地域振興拠点」の実現を最大目標としている。

（4）利活用の構成

本事業は官民一体発注方式（公募型プロポーザル）を採用し、

- ・複合公共施設整備事業
- ・民間活用事業

上記 2 事業を同一の民間事業者グループに一括発注する。

●複合公共施設整備事業

以下の施設を複合化し整備する。

- ・福祉センター
- ・生きがいセンター
- ・公民館
- ・図書館
- ・武道館（移転・集約）
- ・市民サービスコーナー（新設）
- ・弓道場の導入

●民間活用事業

敷地の民間活用部分に、事業用定期借地権（30～50 年）を設定し貸し付ける。

地代：1 m²あたり最低 696 円（貸付面積は提案により決定）

【国分寺市議会新議場】



（5）事業費・財源

市負担の主な部分は複合公共施設整備費で、上限額は 73 億 7,000 万円。

事業手法として PPP を導入し、民間活用事業による地代収入を見込む。

(6) 運営・管理体制

完成後は指定管理者制度を導入予定。

恋ヶ窪商店街・地域団体・大学などと連携し、協働でまちづくりを進める。

(7) 防災機能

新庁舎に次ぐ規模の公共施設となる見込みで、防災拠点の役割を担う。

近隣で建設中の都市計画道路 328 号線が開通すれば、防災面でのアクセス性が向上する。

(8) 市民参加・意見反映

地域説明会、ワークショップ、アンケート、小中学校への出前授業などを実施し、幅広い意見を反映。

高齢者向けには福祉・生きがい・公民館の機能、若い世代には図書館・オープンスペース・保育室・Wi-Fi 環境などを整備し、多世代が利用しやすい施設を目指す。

【考察】

下田市においては、今後さらに人口減少や少子高齢化が進行することが見込まれ、小学校の統合や公共施設の再編が重要な課題となる可能性が高い。また、令和 8 年度には市役所庁舎の完全移転が予定されており、下田駅周辺を含む東本郷庁舎跡地の利活用についても、早期に方向性を定めることが求められる。

国分寺市では、ワークショップ、団体ヒアリング、アンケートなど、市民参加に時間をかけながら丁寧に意見を集約していた点が印象的であった。こうしたプロセスは施策への市民理解と納得感を高めるうえで効果的であり、下田市においても市民の声を反映できるよう、十分な時間を確保した検討体制を整える必要がある。

今回の視察で得られた知見は、地域のにぎわいを創出しつつ公共施設の有効活用を図るうえで、多くの示唆を与えるものであった。これらを踏まえ、今後の下田市のまちづくりや施設再編の計画に対し、積極的に提言していきたい。