

壬生町本庁舎跡地等活用検討委員会委員名簿

	区分	団体・役職名	役職	氏名	備考	
1	第1号委員 (学識経験者)	宇都宮大学名誉教授	委員長	三橋 伸夫		
2	第2号委員 (各種団体等の代表者等)	壬生町自治会連合会会長	副委員長	山縣 博司		
3		壬生町舟町自治副会長	委員	川中子 登		
4		壬生町栄町自治会長		中里 好男		
5		壬生町仲通町自治会長		内山 功		
6		壬生町上通町自治会長		白久 久雄		
7		壬生町商工会会長		赤羽根 信行		
8		下野農業協同組合壬生地区営農経済センター長		荒川 佳久		
9		壬生町女性団体連絡協議会会長		黒川 久美		
10		足利銀行壬生支店長		福田 明宏		
11		栃木銀行壬生支店長		広瀬 聡		
12		栃木信用金庫おもちゃのまち支店長		柴崎 知之		
13		壬生まちなか創生ワーキング副代表		福田 倫子		
14		第1号委員 (学識経験者)		宇都宮大学地域デザイン科学部		大嶽 陽徳
15	第3号委員 (公募により選出された町民)	公募委員			早乙女 春香	
16		公募委員		中村 元子		

■民間意向調査の結果報告

1. 調査概要

(1) 調査の趣旨・目的

本事業では、基本構想で示された整備イメージを踏まえ、庁舎跡地等の一体的な土地利用、維持管理・運営による“まちなか創生の拠点”の創出を図ることを想定している。

特に「公共機能エリア」では、跡地等に導入する公共機能を明確にした上で、民間事業者による既存の公共施設（旧ひばり館）の利活用の可能性、公民連携による広場の整備の可能性（民間機能としての広場の整備の可能性等）、跡地等全体での包括的な維持管理・運営の可能性等の公民連携の方向性について検討する必要がある。

また、「民間活力導入エリア」では、「公共機能エリア」に隣接した余剰地の活用を想定し、町民及び地域住民の生活の利便性の向上や賑わい創出等に資する民間機能（商業施設・生活利便施設等）の具体的な方向性を明らかにするために、民間事業者による導入を想定する民間機能の内容・活用範囲等について検討する必要がある。

上記を踏まえ、本調査では、民間事業者による公共施設の整備（改修等）及び包括的な維持管理・運営の可能性や、跡地等への導入を想定する民間機能の妥当性等を確認するとともに、その実現に向けた適切な事業スキームの方向性を確認することを目的に、民間事業者を対象とした意向調査（アンケート調査）を実施した。

(2) 調査対象

調査票を対象企業にメール送付し、回収した。

表 1 民間事業者意向調査の対象企業

分類（業種等）	対象企業数	備考
I. 不動産・リース系企業	4社	・跡地活用事業等におけるマネジメント業務、余剰地活用事業（民間施設の整備、維持管理・運営）の実績のある企業
II. 維持管理・運営企業	7社	・公共施設の維持管理・運営、及びマネジメント業務の実績のある企業 ・市内又は近隣都市において類似施設（ハコモノ、広場等）の指定管理実績のある企業（地元企業、県内での実績を有する企業等） ・本庁舎跡地の利活用に関して町（担当課）に問合せのあった企業

(3) 調査期間

調査は以下の期間で実施した。

- ・令和3（2021）年10月14日（木）～令和3（2021）年11月10日（水）

(4) 配布・回収状況

アンケートの配布・回収状況を以下に示す。

表 2 配布・回収状況

分類（業種等）	配布数	回収数	備考
I. 不動産・リース系企業	4社	2社	
II. 維持管理・運営企業	7社	6社	
計	11社	8社	

(5) 設問内容

アンケートの設問内容を以下に示す。

表 3 設問内容

調査項目		設問内容
問 1	本事業、事業対象地について	<ul style="list-style-type: none">・本事業への興味・関心・本事業対象地の魅力度、ポテンシャル等
問 2	導入したい民間機能及びゾーニングについて	<ul style="list-style-type: none">・導入したい民間機能、導入規模、具体的なイメージ・民間機能を導入するために町に要望したい事項・民間機能の導入に必要な敷地面積、活用範囲等・「ゾーニングのイメージ」に対する考え
問 3	実施可能な業務範囲及び公共機能エリアの利活用について	<ul style="list-style-type: none">・「旧ひばり館」の利活用（改修、運営等）及び広場等の整備、維持管理・運営の対応可能性・跡地等全体の包括的な整備、維持管理・運営の実施意向
問 4	事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none">・事業手法の対応可能性（定期借地権方式・指定管理者制度、設計・施工一括発注方式）・望ましい事業期間・「公共機能エリア」と「民間活力導エリア」の一括発注への対応可能性
問 5	参画意向について	<ul style="list-style-type: none">・本事業への参画意向・参画する場合の役割、担当業務
問 6	事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none">・事業スケジュールに対する意見
問 7	懸念事項等について	<ul style="list-style-type: none">・本事業への参画検討を想定した課題、懸念事項等
問 8	その他自由意見	—

2. 調査結果の概要

調査結果の概要を以下に示す。

■ 回答のあった8社中2社の事業者が本事業へ「参画したい」と回答

- ・ 回答のあった8社中2社から「参画したい」と回答があった（ともに維持管理・運営企業）。その理由として、「出店したいエリア。利便性向上に寄与したい」、「出店対象エリア、消費者のニーズに応えることができる」などと回答があり、地域の利便性向上に資する店舗の出店場所として、ポテンシャルが評価されている。
- ・ 「現段階では、どちらともいえない」と回答した事業者は4社で、「今後、市場調査、社内調整のうえ検討したい」、「公共サービスの部分に興味あり」、「営業エリア内のため、本事業への関心・興味はある」と回答し、条件設定次第では参画検討の余地があることも窺える。

■ 民間機能として、生活利便施設を中心とした物販機能や広場機能の導入意向がある

- ・ 導入したい民間機能として「広場機能」が最も多く5社が回答している。次いで、「物販機能」と「福祉機能」がそれぞれ4社、「飲食機能」が3社、「業務機能」が2社から回答があった。
- ・ 特に「物販機能」は、参画意向のある2社が回答し、具体的な導入施設としてそれぞれ「スーパーマーケット」、「ドラッグストア」といった生活利便施設が挙げられた。
- ・ 「広場機能」の具体的な内容としては、「イベントスペース」、「芝生広場（コミュニティスペース、移動販売車等）」が挙げられた。

■ ゾーニング（民間活力導入エリアと公共機能エリア）の区分は柔軟な対応が求められている

- ・ 民間活力導入エリアと公共機能エリアで区分したゾーニングのイメージに対しては、回答のあった4社から「検討可能」と回答があった。そのうち、参画意向のある2社では、1社が「検討可能」としている一方で、もう1社は民間施設用の駐車場の不足を懸念し「検討が困難」と回答している。
- ・ ゾーニングに対する要望として、「自由な提案ができるようにしてほしい」、「駐車場は一体利用」など、事業者が導入したい民間機能の規模に応じて、民間活力導入エリアと公共機能エリアの区分について、より柔軟に対応することが求められている。

■ 公共機能エリア（既存建物、広場等）の利活用について、8社中4社が「検討可能」と回答

- ・ 回答のあった7社中5社から、既存建物（旧ひばり館）や広場等の改修や維持管理、運営（利活用）について、いずれかの業務又は全ての業務で実施可能と回答があった。
- ・ 跡地等全体の包括的な整備、維持管理・運営について、8社中4社が「対応が可能」と回答している。
- ・ 参画意向のある2社のうち、1社は既存建物（旧ひばり館）と広場等のどちらも業務を実施可能としている一方で、もう1社は民間活力導入エリアのみでの民間事業の実施を想定している。

以上を踏まえ、今後の検討課題は以下のとおりである。

- 公共機能エリアの利活用内容・範囲の具体化（旧ひばり館、広場、駐車場等）
- 公共機能エリアの運営方法（事業手法）の方向性の検討

■民間意向調査の結果を反映したゾーニング図（案）

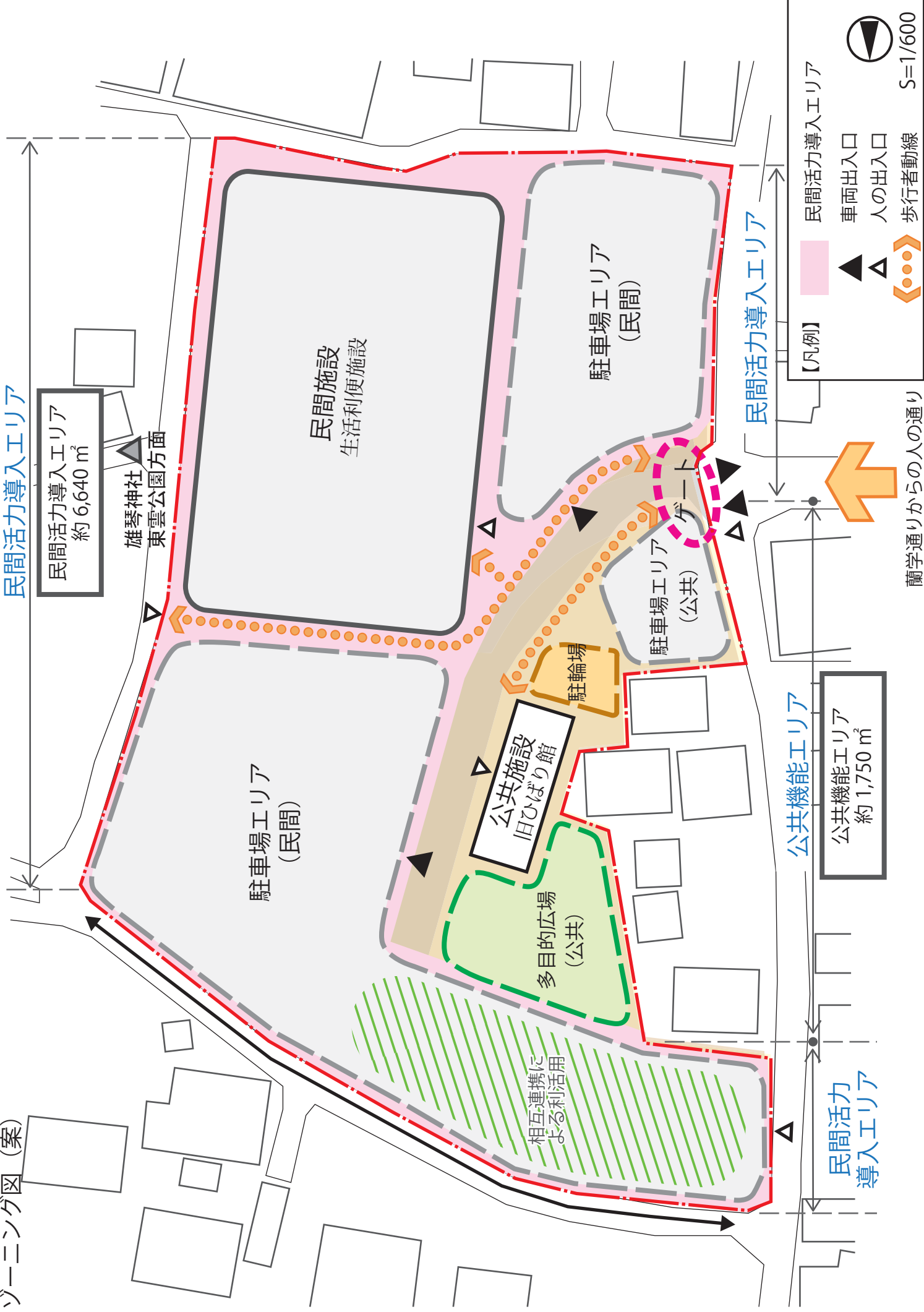
民間事業者意向調査における「必要な民間施設用地（民間導入エリア）の面積」（問 2-4）の回答を踏まえ、事業対象地の土地利用として考えられるゾーニング図（案）を次ページに示す。

表 1 ゾーニング図（案）の概要

項目	概要	問 2-4 回答 （必要な民間施設用地面積）
案	民間活力導入エリアの面積割合を最大限 想定した案（公共機能エリアと民間活力導 入エリアの割合 20%：80%程度）	約 3,500 m ² ～7,000 m ² （問 5 で「参画したい」と回答した企業の回 答、生活利便施設の導入を想定）

■ゾーニング図(案)

民間活力導入エリア



民間活力導入エリア
約 6,640 m²

雄琴神社
東雲公園方面

駐車場エリア
(民間)

民間施設
生活利便施設

駐車場エリア
(民間)

駐車場エリア
(公共)

公共施設
旧ひばり館

多目的広場
(公共)

相互連携に
よる利活用

公共機能エリア
約 1,750 m²

民間活力
導入エリア

蘭字通りからの人の通り

【凡例】

- 民間活力導入エリア
- 車両出入口
- 人の出入口
- 歩行者動線

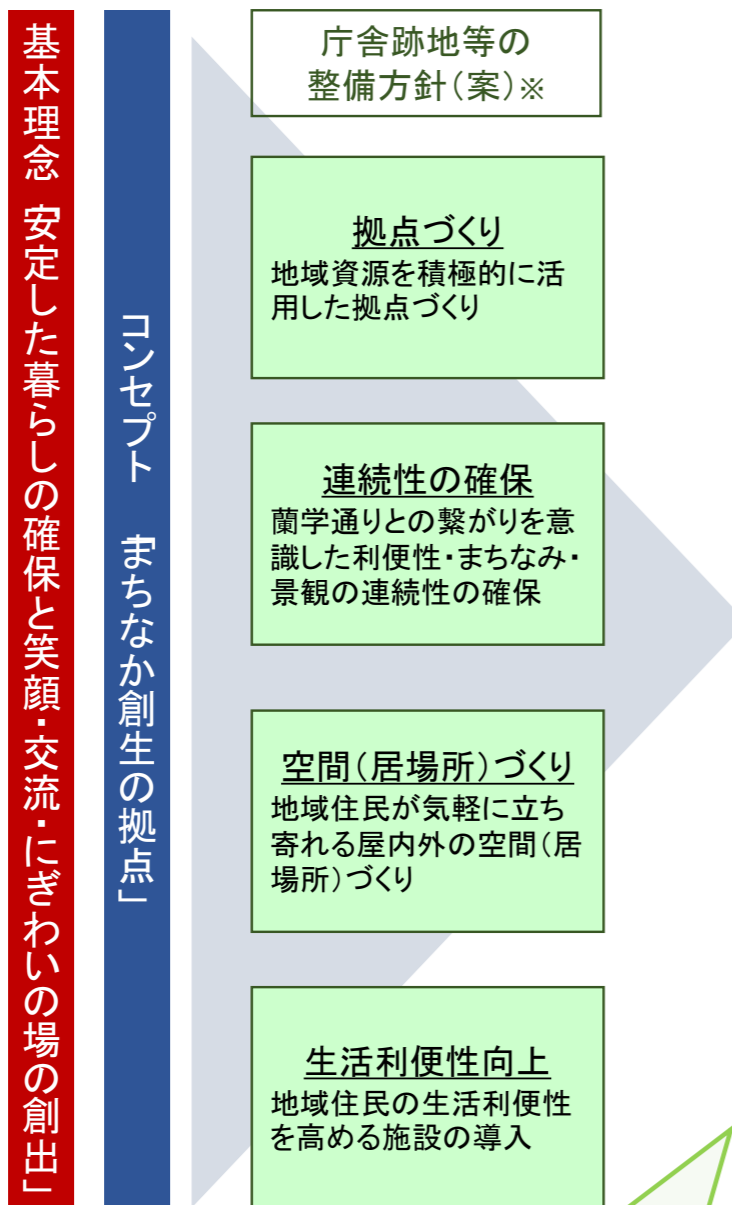
S=1/600

■導入施設（用途）の検討

基本構想等より導き出した本事業の基本理念・コンセプト及び整備方針（第10回庁内検討委員会及び第8回検討委員会で提示）に加え、庁内及び外部検討委員会で頂いた意見等を踏まえ、事業対象地に導入する施設の用途（機能）を整理する。

整理した導入機能を踏まえ、公共機能エリアにおける導入機能のパターン及び活用イメージを整理する。

《本事業の基本理念・コンセプト・整備方針》
※第8回検討委員会での提示内容



《導入用途(施設)のイメージ》

導入機能の整理	導入用途(施設)の具体例 ※基本構想ベース
物販機能	・直売所(地元の新鮮な野菜などを扱う) ・チャレンジショップ
飲食機能	・コーヒーなど気軽に飲める場所(コミュニティカフェ) ・チャレンジショップ
業務機能	・会議室(自治会などで活用) (・サテライトオフィス)
福祉機能	・子育て世代が集まれる場所 ・地域の高齢者が気軽に集まれる場所
文化・交流機能	・ギャラリー(文化的な交流を促す施設)
観光機能	・観光案内所
広場機能	・芝生広場(イベントを開催できるスペース、設備の確保) ・遊具 ・レンタサイクル ・公共駐車場(旧ひばり館・広場利用、イベント利用) ・民間駐車場(民間商業施設)
物販機能	・民間商業施設(生活利便施設等)

Point①
公共機能エリア(旧ひばり館)に導入する機能の具体化が必要(どの機能を入れるか、どのくらいの利用人数を想定するか等)

基本構想における施設機能の方向性

- 《建物》
- ・自治会などで活用できる会議室
 - ・子育て中の親が気軽に集まれる場所
 - ・地域の高齢者が気軽に集まれる場所
 - ・中学、高校生などが気軽に集まれる場所
 - ・コーヒーなど気軽に飲める場所(コミュニティカフェ)
 - ・地元の新鮮な野菜などを扱う直売所
 - ・民間商業施設
 - ・若者のチャレンジショップやサテライト支店
 - ・観光案内所
 - ・ギャラリーなど文化的な交流を促す施設
- 《広場》
- ・芝生の設置
 - ・イベントを開催できるスペースの確保(電源、水道、屋根等の確保)／遊具の設置／レンタサイクルの設置
- 基本構想との整合を確認

Point②
公共機能エリア(広場等)として確保すべき最低限の面積の整理が必要(広場の利活用内容、駐車台数等)

地域住民等のニーズ、庁内意向の把握・整合確認

民間活力導入エリアは、民間事業者意向調査の結果を踏まえ、導入意向の高い「生活利便施設」をベースとした活用を想定(公募により、民間事業者が提案する)

<旧ひばり館における導入機能の配置パターン（案）>

上述の導入施設（用途）の整理を踏まえ、旧ひばり館への導入機能の配置パターン（案）を整理した。なお、旧ひばり館への導入機能を踏まえた維持管理業務及び運營業務については、別途検討が必要である。

