

## 第 10 回壬生町本庁舎跡地等活用検討委員会 議事録

日時：令和3年12月24日（金） 13:00～15:00

場所：壬生町役場 正庁

出席者：

（委員）

所属及び役職		氏名	出席	欠席
委員長	宇都宮大学名誉教授	三橋 伸夫	○	
副委員長	壬生町自治会連合会会長	山縣 博司	○	
委員	壬生町舟町自治副会長	川中子 登	○	
委員	壬生町栄町自治会長	中里 好男		○
委員	壬生町仲通町自治会長	内山 功	○	
委員	壬生町上通町自治会長	白久 久雄		○
委員	壬生町商工会会長	赤羽根 信行	○	
委員	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		○
委員	壬生町女性団体連絡協議会会長	黒川 久美		○
委員	足利銀行壬生支店長	福田 明宏	○	
委員	栃木銀行壬生支店長	広瀬 聡	○	
委員	栃木信用金庫おもちゃのまち支店長	柴崎 知之		○
委員	壬生まちなか創生ワーキング副代表	福田 倫子	○	
委員	宇都宮大学地域デザイン科学部	大嶽 陽徳	○	
委員	公募委員	早乙女 春香	○	
委員	公募委員	中村 元子		○

（事務局）

所属	役職	氏名	出席	欠席
壬生町	副町長	櫻井 康雄	○	
	総務部長	人見 賢吉	○	
総務部	総合政策課	課長	大垣 勲	○
		係長	杉山 隆宏	○
		主任	黒澤 俊広	○
八千代エンジニアリング株式会社		金 明権	○	
		小川 雅人	○	

**議題：**

1. 開会
2. 委員長あいさつ
3. 議題  
    (1) 壬生町本庁舎跡地利活用基本計画（案）について
4. 意見交換
5. 閉会

**配付資料：**

- ・ 資料          : 壬生町本庁舎跡地等活用検討委員会委員名簿
- ・ 資料          : 第9回壬生町本庁舎跡地等活用検討委員会 議事録
- ・ 資料1         : 壬生町本庁舎跡地利活用基本計画（素案）  
                  別添資料：ゾーニング図（修正案）
- ・ 資料2         : 追加ヒアリングの結果

**議題の1～2について省略**

**3. 議題**

**(1) 民間事業者意向調査の結果について**

- ・ 事務局より、「資料1 壬生町本庁舎跡地利活用基本計画（素案）」、「資料2 追加ヒアリングの結果」について説明。

**4. 意見交換**

三橋委員長 今回、ほぼ全体像として基本計画（素案）が整理された。この委員会や別途実施している庁内検討の内容が反映されたものである。特にテーマは決めないので、ご意見ご発言をいただきたい。

川名子委員 素案の1ページ目に「まちなか創生の拠点」として位置づけるということが示されているが、これに対する役場の関わりはどのようになっていくのか。役場の移転後は本庁舎跡地と距離が離れ過ぎてしまうため、「まちなか創生の拠点」としての位置づけを担う上で、役場としての役割をどのようにお考えかをお聞きしたい。

事務局 町役場が移転することで、これまでの人の流れが変化すると考える。役場跡地に新

たに人の流れをつくろうということで、「まちなか創生の拠点」に関して検討が始まった。その中で、新たに機能を入れていくことで、賑わいを持続させることを考えている。また、機能だけでなく、公共交通を含めて検討していきたいと考えている。

川名子委員 役場としての拠点を置かないという中で、町役場が現在のような役割を担っていく上で、新庁舎との距離的なデメリットや、どういった関わりを持っていくのかを伺いたかった。

副町長 町役場の行政的な機能の観点からのご意見であると思うが、行政のあり方として別途検討している。今回の役場移転そのものは、壬生町全体の人口や面積的な側面から決まった。町役場の機能としてDXの視点もあると思うので、距離というよりは、新庁舎建設によってさらに利便性が高まるように検討していきたいと考えている。町内の循環バスも物理的な対策として考えているほか、デジタル的な側面からの機能の充実についても進めていきたいと考えている。

「まちなか創生の拠点」は、町役場が移転することを良い機会と捉え、1つの起爆剤とならないかという考えで表現している。繰り返しになるが、基本計画が実現すれば、チャレンジショップ等を活用した新しい人の流れができるのではと期待している。そのような意味でご理解いただければと思う。

三橋委員長 町役場の機能は、可能な限りバス等のその他の手段でカバーしていき、商店街とより連携できる機能を取り入れ、活性化していこうという考えであると思う。

内山委員 駐車場についての説明が理解しきれなかった。ひばり館にコミュニティカフェやチャレンジショップを設けると、駐車場を利用することになると思う。43ページでは5台と記載されているが、公民連携利活用ゾーンも駐車場として使用するという認識でよいか。

もともと公共機能ゾーンであった民間駐車場部分は、(公共施設の利用で)使えないのかどうかを含め、駐車場に関する考え方をはっきりしておきたい。

三橋委員長 公共スペース利用の方々の駐車場の考え方について、事務局より説明をお願いしたい。

事務局 公民連携利活用ゾーンは、前回提示したゾーニング案では民間活力導入ゾーンとして示していたが、今回、改めて公共機能ゾーンとして位置づけた。ひばり館の南側は5台程度としている。先程の説明では、平日は民間駐車場としても使えるようにする想定であるが、休日やイベント開催時などは、ひばり館の利用者が使えるようにしたいと考えている。

内山委員 了解した。

三橋委員長 47ページのゾーニング図と照らし合わせると、43ページの「臨時駐車スペース」という表現は誤解を生むと思われるため、表現を整理した方がよい。

- 内山委員 民間部分は使えないのか。
- 事務局 現時点で決まっではないが、イベント開催時は一部を活用できるよう、今後の契約条件を検討し、イベント開催時には公共側が利用できるような位置づけを考えている。
- 内山委員 柔軟に対応できるという理解でよいか。
- 事務局 そのようにご理解いただければと思う。
- 内山委員 2つ目に、公共的な施設として、ひばり館の管理運営については、私の意見としては外部委託として任せるのではなく、町の管理としてほしいと考えている。
- 3つ目に、車両交通について、仮にスーパーマーケットが出店した場合に、蘭学通り等の周辺道路が混雑することを懸念している。車両の出入りについて、信号も無い状況で、交通への影響をどのように考えているのか気になっている。
- 事務局 スーパーマーケット等が入ると、当然車両の交通量は増えると思われる。交通動線については、庁内検討委員会でも検討の必要性について意見が出ている。現状として、信号機設置等は検討できないため、今後、庁内で十分に検討した上で、地域住民に迷惑がかからないよう対応していきたいと考えている。
- 三橋委員長 店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の店舗の場合は警察との協議でも調整していくことになると思われる。
- 副町長 民間施設が出店するにあたり、大規模小売店舗立地法等の規制がかかり、協議の必要性も出てくる。該当する内容については検討していきたい。
- 内山委員 現状としても車両の出入りについて気になっていたため、意見した。
- 赤羽根委員 今回で2回目の参加となる。私自身は、商工会として検討委員会に出席しており、皆さまのご意見を聞いて、我々商工会が他人事ではなく、色々な人と盛り上げていきたいと考えている。鹿沼市の「まちの駅」も当初は、なぜこのような施設をつくったのかという声があったが、最近ではイルミネーションや、蕎麦など食べに来る人も多くなったという周りの商店会の方々からの声もある。そのようになってほしいというのが私の意見である。今回も前向きに検討委員会を開催し、役場跡地が町の活性化につながるとよいと思う。ここをどうしたいかという意見は色々あると思うが、まずは整備をしていき、変更を加えながら利用していければよいと思う。
- 三橋委員長 商工会として、会員の方々の一番の気がかりなことはあるか。
- 赤羽根委員 気がかりというよりは、期待している面がある。壬生町商工会は、今年度あたりは退会者と加入者がそれぞれ1桁程度であり、比較的活性化している商工会である。老舗から新しい商店がある中で、後継者の育成についても必要であると思う。今回の事業をきっかけに、蘭学通りに出店したいと思う人が増えることを期待している。

福田（明）委員 これまで議論された内容がある程度盛り込まれた計画になったと思う。これまでの検討委員会でも、壬生地区に有益になればと思い発言してきた。地域としての拠点を残してほしいという思いが、一定盛り込まれた基本計画案であると考えている。

公共施設であるひばり館についても、チャレンジショップやコミュニティカフェなど、若い人などが集まれる場となりつつあり、民間施設も入るということで、よい取組であると思った。あとは民間部分に入ってもらえるかということや、公共と民間との連携が今後必要になると考える。

三橋委員長 民間事業者が関心を示しているという点で、商工会としては心配の面はあるかもしれないが、民間事業者としては魅力的な場でもあると思う。

広瀬委員 当初議論していた内容とは大きく様変わりした印象はあったが、これまでの議事録も踏まえ、町の考えるコンセプトやキーワードを紡ぎ合わせると、今回のような計画のとりまとめになると一定の理解をしている。

コンセプトである「まちなか創生の拠点」であるが、地元の方々としては、賑わいといっても、経済が回らなければ人を集めるだけではいけないと感じると思う。実際には大型の民間施設が出店することにより人は集まると思うが、大手の商業施設が出店するだけではまちなかの創生にはつながらないし、地元の人だけで、ひばり館でのチャレンジショップやコミュニティカフェの運営を行うことだけでも足りないと思う。実際にどのように運営していくのかも重要である。大手の力も地元の力・若手の力も必要であり、相乗効果を生み出せるようなゾーニングや、運営を組み合わせる必要がある。

私自身、事例に掲載されている「パルティとちぎ」のチャレンジショップに関わった経験がある。行政側としてはコンセプトに合致している一方で、出店する側からすると、運営のノウハウがない、スタッフ数、商品サービス面についてや、家賃ゼロだからできている状況など、チャレンジショップ卒業後の継続については迷いが生じることがあるという話も聞いた。行政として、場の提供だけでなく、情報の連携やフォローについて検討することが重要であると、過去の事例から感じた。

三橋委員長 情報の連携や出店者に対する支援を行うことが大事との意見であるが、事務局側で現時点で何かイメージがあるか。

事務局 我々も勉強不足であり、経験を踏まえたお話は参考になる。チャレンジショップの期間終了後に出店を断念してしまうことは望ましくないと考える。町としても空き

店舗の斡旋や空き店舗に対する補助など既存制度もある中で、出店後のフォローについても検討していきたい。当該事業が実施されれば、若い世代への支援も考えていきたい。何かしらの支援策について、今後の政策にも反映していきたい。

三橋委員長 今の広瀬委員からのご意見は、チャレンジショップについて、資金的な支援だけでなく、創業支援など経営に関する支援も必要であるとのこと指摘であると思う。

副町長 資金的な支援だけでなく、システムとしてセットで考え、銀行のノウハウも頂きながら検討を進めていきたい。今回は良い機会であると思う。

福田（倫）委員 ゾーニング図にある「ゲート」は、料金徴収等のための設備を設けて一般車両が自由に通行できないようなイメージか。

事務局 本庁舎跡地の玄関口として分かりやすくするイメージである。

福田（倫）委員 「ゲート」部分について、道路がカーブしており、車両が多いと見通しが悪くなる。時間帯によって、蘭学通りまでの道を一方通行にする等の規制は検討できないか。また、現在、町役場から蘭学通りに出る際の右折時に、足利銀行方面からの車との合流で危険に感じることもある。

事務局 今後、警察との協議などの段階で、安全確保が可能な交通規制について考える必要があると思う。現段階で車両交通の規制ができるか、できないかのお答えは控えさせていただきます。

三橋委員長 その段階で交通の捌き方については検討していただきたい。

大嶽委員 公民連携利活用ゾーンを基本計画の中にしっかりと位置づけることが重要であると思う。43 ページに記載している「臨時駐車スペース」は、ゾーニング図の記載と整合させた方がよい。また、49 ページの整備手法のイメージは、公民連携による広場が公共機能エリアと民間活力導入エリアにまたがっているが、土地の所有と管理形態が分かりにくいので、はっきりとさせた方がよい。

三橋委員長 大嶽委員のご指摘どおり、もう少し厳密に記載した方がよいと思う。民間側もイベントで使える表現になっているが、それでよいなら問題ないが、考え方を文章で示すか、正確な図に修正した方がよい。

大嶽委員 もう1点、ひばり館1階にコミュニティカフェやチャレンジショップを導入することは面白いと思うが、現状の建物は閉じている印象がある。貸し出す際は、多目的広場と入口が面していることが望ましく、ハードの改修もあるとよいと思う。

事務局 ひばり館は現在、職員の休憩スペースとして使用しているが、チャレンジショップ

として利用する際には、外部から建物入口を通らずに直接出入りできるように改修する必要があると思う。コミュニティカフェも同様に、直接出入りできる入口を確保し、建物正面はオープンカフェなどでも使えるように改修することも考えたい。

三橋委員長 ドアを作るだけでなく、ガラス張りで外から中が見えるということも必要であると思う。費用がかかるが、ハード面についても魅力的な外観とすることも重要であると思う。

多目的広場で野菜の直売もしてもよいと思うので、36 ページの導入機能の整理の中でも、物販機能や飲食機能は多目的広場に矢印を結んでどうか。多目的広場との連携した賑わいづくりや、屋外のカフェテリアなど、建物入口付近の多目的広場で行うこともできるような方向性として、矢印を追加した方がよいと思う。

事務局 多目的広場のサブ機能として追加するイメージでよいか。

三橋委員長 よいと思う。

大嶽委員 昨年度の基本構想策定時のワーキングの際に、地域資源を示した資料を作成した。東西方向の動線の説明として、基本計画の中にも参考資料として掲載するとよいと思う。

三橋委員長 周辺施設の立地状況の項目の中に追加するとよい。東西の動線を地図として示すことは、基本計画を充実する意味でもよいと思う。

事務局 承知した。

川中子委員 36 ページに「遊具の設置」とあるが、43 ページにも記載するとよい。また、「移動販売車」は43 ページに記載があるが、36 ページには記載されていないため、いきなり出てきた印象を持った。移動販売車を設置すること自体はよいと思う。

事務局 移動販売車の記載がないということであるが、36 ページでは基本構想の意見を整理しており、移動販売車については記載していない。

三橋委員長 基本構想を発展させたものが基本計画であることを踏まえ、検討プロセスとして、P36 の図の中からは「(基本構想)」の記載はなくてよいと思う。その上で、移動販売車は多目的広場の中に追加するとよい。ただし、全体の整理の中で支障が生じる場合は相談したい。

早乙女委員 ひばり館は、入れ物としての外観も大事であると思う。カフェや物販を行うにしても、見た目のお洒落さや来たいと思える外観でないと、出店者も人も集まりにくいと思う。活用できる範囲は決まっているので、ガラス張りにするなど、来たいと思えるようなお洒落な空間にしていきたい。

三橋委員長 今のご指摘のように、建物外観や、多目的広場、民間施設も含めた外構部分につい

ては、来たいと思える雰囲気や設えとすることが重要であると思う。基本計画にデザイン性について書き込むことは難しいと思うが、今後、事業者募集の段階で、要求水準書への記載を検討する必要があると思う。

山縣副委員長 駐車場をどの程度とれるかという話があるが、実際には、利用者は公共と民間で区別して考えないと思う。民間駐車場の利用者がひばり館に行く場合もあり、逆に、ひばり館の駐車場から民間施設へ行く人もいると思う。また、盗難事件や事故があった場合の責任の所在が問題となる。駐車場の多いか少ないかよりも、責任の所在をどうするかという点が重要であると思う。

先ほどご指摘のあった右折時の危険性もある。また、渋滞の問題も懸念される。専門家に聞いたところ、まちなかの信号が多すぎることや、道路が狭いことが原因の一つと考えられる。民間施設の立地により蘭学通りの車両交通量はより増加すると思われる。交通の流れについて真剣に検討する必要があると考える。

定期借地権方式を検討しているとのことであるが、民間施設が事業期間中に立地し続けることになる。どの程度の期間を想定しているのかをお聞きしたい。

三橋委員長 定期借地権の期間としては 20 年程度が多いと思う。建築物の設備の修繕を考えると、15 年から 20 年が一つの区切りになっていると思われる。

山縣副委員長 ひばり館の耐用年数や残存年数についてもお聞きしたい。

事務局 ひばり館は平成 24 年に建築されており、残耐用年数は 35 年程度を想定している。

三橋委員長 これまでのご意見を踏まえ、基本計画の中に、周辺の交通計画に関する検討についても課題として盛り込んだ方がよいと思う。

内山委員 どのような企業が出店を検討するか不明であるが、大手のスーパーマーケットが入るとした場合に、来店者の見込みはあると思い、かなりの車が入ると想像する。

副町長 蘭学通りの車両交通は、現状でも混雑しているため、信号機設置等の警察との協議だけでなく、庁内の土木関係の所管課とも協議していきたい。今回の事業を契機として、現段階では問題提起に留め、今後、検討していきたい。

川中子委員 壬生中学校の通学路にもなっており、自転車の通行量も多い。多目的広場でのレンタサイクルについて記載があるが、是非とも考慮いただきたい。

三橋委員長 これについても交通計画の課題としてよいか。

副町長 課題として記載したい。



三橋委員長 本日は基本計画（素案）として町の方針が示された。本日はより踏み込んだ課題、懸念事項についてのご指摘をいただいた。交通計画、公民の区分や借地権などの実際の運用方法について、また、ひばり館の活用に向けた改修などについても踏み込んでご意見いただいたと思う。次回は基本計画の最終案についての議論となる。本日のご意見をできるだけ反映してとりまとめていただきたい。次回はその内容についてご意見をいただきたい。

## 5. 閉会

事務局 本日は活発なご意見ありがとうございました。いただいたご意見は、次回の委員会の資料に反映します。

次回は1月28日金曜日午後2時の開催を予定しています。別途、改めて通知します。

本日は年末のお忙しいところ、ありがとうございました。

以 上

署 名

壬生町本庁舎跡地等活用検討委員会

委 員

山 縣 博 司

委 員

早 乙 女 春 香