

第9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11月29日（金） 13:00～15:00

場所：壬生町役場 第1会議室

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) 民間事業者意向調査の結果について
 - (2) 導入施設（用途）の方向性について
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1 : 民間事業者意向調査の結果報告
- ・ 資料2 : 民間意向調査の結果を反映したゾーニング図（案）
- ・ 資料3 : 導入施設（用途）の検討

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 民間事業者意向調査の結果報告」について説明。

(2) 導入施設（用途）の方向性について

- ・ 事務局より、「資料3 導入施設（用途）の検討」について説明。

4. 意見交換

事務局 資料3について補足説明する。ひばり館の導入機能の配置パターン（案）として、A～Dの4パターンを参考に提示したが、機能のシャッフルは可能と考えている。賑わい創出や地元住民の会議室としての利活用などの視点で、現時点では『C：活動支援・チャレンジ』機能充実パターンが良いと考えている。事務局案でなくともよいので、ご議論いただきたい。

三橋委員長 民間事業者意向調査の結果とひばり館への導入機能について説明があった。大きく3つの論点があると考える。

1つ目は、民間事業者意向調査について、明確な参画意向が2社から示されている。また、今後の条件次第では、数社についても可能性がある。回答を保留している企業も数社あり、不動産・リース系企業は保留としている。

2つ目は、参画意向のある事業者からの意見として、跡地全体の8割を確保したいと、資料2の中で示されている。町民として跡地の（公共用地としての）活用面積をもっと増やした方がよいかなど、意見をいただきたい。

3つ目は、ひばり館の機能としてどのようなものがあると良いか。基本構想でも取りまとめているが、どのような機能を割り振るかを決める必要がある。事務局案としてC案としているが、4つのうち1つを選ぶということではなく、C案を1つの基準としながら議論するということである。

以上を踏まえ、自由にご意見をいただきたい。

川中子委員 公共機能と民間機能のイメージが分からなかったが、資料3の説明である程度理解できた。ひばり館の維持管理・運営は民間事業者に丸投げする形になるのか。町として全てを民間事業者に任せてしまうということか。

三橋委員長 ポイントの1つ目で、参画したいと手を挙げている事業者は公共機能については関心がないと回答しており、町でどうにかしてほしいということになる。一方、数社については、ひばり館の管理運営を行うこともやぶさかではないという回答である。

川中子委員 2社のうち1社になるという理解でよいか。

三橋委員長 店舗（民間商業施設）は民間事業者が整備及び管理運営を行い、ひばり館については町で整備することになる。指定管理等で管理運営を行ってもらうなどの方法が考えられる。

中里委員 公共施設を町で維持管理・運営することになった場合、町は受けてくれるのか。

副町長 公共機能と民間機能の棲み分けが必要である。公共機能は町が責任を持って維持管理・運営を行う。町の直営とするか、または指定管理者制度を活用することも考えられる。町が事業全体の責任はとるが、どのような機能が適切かについての問題があり、民間企業や公的な機関が担うこともあり得る。

大嶽委員 関心を示している民間事業者は2社であるが、事業参画の意思の程度はどのくらいか。意思が十分にあるか、それとも現段階では分からないという程度の意思か。今回のアンケート調査を通じて本事業を知ったため検討が進んでいないのか、あるいは知っていたが保留という状況か。

事務局 どちらもいる状況である。今回のアンケート調査を通じて知った企業については、

公共機能の使い方がわからない中で、回答が難しいということである。

大嶽委員 スケジュール感がわからないが、様子を見ておかないといけないと考える。

三橋委員長 スケジュールについては事務局より説明をお願いしたい。

事務局 今年度は基本計画の策定を行う。来年度は庁舎の解体及び引越しが予定されている。本庁舎跡地の事業者選定に向けた作業を下半期に着手したいと考えている。事業者選定のためには要求水準書等の作成等の作業が必要となるため、スケジュールは流動的になると考えている。

三橋委員長 今年度中に基本計画をとりまとめるにあたっては、回答を保留している企業に対して条件を提示する必要があると考えている。そのため、ひばり館に導入する機能を絞り込みたい。そうしなければ保留としている企業がイメージを共有できないため、基本計画をまとめることが難しくなる。可能であれば本検討委員会でひばり館の機能を絞り込みたい。

荒川委員 資料2に記載の駐車場台数は何台の想定か。

事務局 公共機能で5台程度、民間機能で100台超の想定である。相互連携による利活用を行うエリアについては、普段の使い方をどのように想定するかによって決まるため、本日も議論いただきたい。

三橋委員長 駐車場は1台当たり30㎡として概算すると、相互連携を含めて150台、100台程度のイメージであると思う。

山縣副委員長 不動産・リース系企業の場合、さらにテナントに貸すことになる。直接民間事業者との話し合いができるのか。

事務局 今回のアンケートでは、跡地全体を整備、維持管理・運営をしてもらえるかについて確認している。直接の窓口は変わってくる。維持管理・運営企業についても同様であり、その辺も含めて、ひばり館の運営のあり方についてもご意見いただきたい。

三橋委員長 アンケートでは飲食機能や物販機能、福祉機能などの回答もあるが、敷地全体を含めてマネジメントしてもらうことも期待できるという理解でよいか。

事務局 アンケート結果より、飲食や福祉機能等も対応はできるとの回答は得ている。ただし、収益の見込めない公共的な機能については、公共施設としての整備を行い、維持管理・運営段階での参画が想定されている。

川中子委員 参画を希望する企業として、飲食店が名乗りをあげていないという点は不安に感じる。

三橋委員長 現時点で参画意向を示した企業は、いずれも物販施設のみである。

不動産・リース系企業の意向が議論の前提になると、公共機能と民間機能の役割を

詰められない。現段階では民間機能についてこれ以上の具体化は難しいため、本日はひばり館の使い方、公共機能としてどれくらいの範囲を使うのかについて、議論を収束できればと思う。

公共機能を2割、民間機能を8割となる。基本構想の段階から公共機能が縮小されているが、町民として納得ができるか。

中里委員 公共機能も民間機能も駐車場は使えるようにしていただきたい。

三橋委員長 民間の物販施設を使わない人が民間駐車場を利用しても構わない、ということは現時点では言い切れない。

福田委員、ひばり館をどのように使いたいかというイメージがあれば教えていただきたい。

福田委員 C案が有力ということであるが、B案に記載の「子育て世代交流スペース」や人が集うためのフリースペースはあった方がよいと思う。

三橋委員長 会議室部分などにそういった子育て世代の施設を確保することもできるか。

事務局 会議室については、地元の住民の方々が使えるように確保したい。C案の「相談コーナー・受付・事務スペース」を「子育て世代の交流スペース」に置き換えることも1つの案と考えている。C案は、人が集う機能として「コミュニティカフェ」、「チャレンジショップ」を配置した。こういう目的でこういう施設が欲しいというイメージがあれば、機能については柔軟な対応が可能と考えている。

川中子委員 チャレンジショップについては、例えば、最近話題のeスポーツを体験できるような機能は導入可能か。

三橋委員長 チャレンジショップについては、例えば、蘭学通りへの出店を見越した場合、はじめからショップを開店するのはリスクがあるため、最初の段階としてチャレンジショップに出店して町民の反応を確認するイメージである。

チャレンジショップの用途は様々であり、古着販売やアクセサリ販売などの事例がある。

早乙女委員 ゾーニング案では、仮に民間活力導入エリアを8割とすると、ほとんど駐車場になる。蘭学通り沿いのまちづくりを考えると、どこかに駐車場を置いて東雲公園などまちを歩けるようにしないと、民間駐車場だけではもったいないと感じた。もう少し公共機能エリアを広くして、買い物だけでなく、まちに来た人が利用できるようにした方がよいと思う。財源として民間施設を誘致することも理解しているが、当初のイメージからするともったいないと感じた。お年寄りや子供も集まれる、余白のような場所があるとよいと思った。

- 三橋委員長 もう少し公共機能エリアを広げた方がよいという意見であると理解した。
- 内山委員 資料 21 ページのゾーニング図の概要について、2 社の内容にだいぶ差がある。3,500 m²のイメージはどのようなものか。
- 事務局 ゾーニング図は、あくまで民間事業者の意向として確認できた規模を当てはめ、事務局側で整理したものである。3,500 m²の場合は、民間施設の建物の規模が小さくなるイメージである。
- 内山委員 ゾーニング図は、公共施設が間借りしている印象を感じた。委員として町を代表して意見する立場として、これでよいのかという思いがある。
- イベント開催とあるが、ライデンマルシェの際に蘭学通りから跡地までの道路を歩行者天国にすることはできないのではないかと思う。商業施設にとってイベントは商売の邪魔になるのではないかと思う。
- 三橋委員長 ライデンマルシェは年に何回くらい開催されるのか。
- 内山委員 年に3回程度開催される。
- 事務局 イベントについては、民間事業者からも通行止めはやむを得ないとの意見を聞いている。事業者募集の際に募集条件として加えることで、納得して参加してもらえると考えている。
- 山縣副委員長 駐車場について、有料とするなどの方向性はあるのか。城址公園は無料のため、近隣の人も駐車している。有料化にすると使いにくくなる懸念がある。
- 駐車場の管理については、規制することは考えているか。駐車場の管理を移譲すると民間施設の利用者だけが使える駐車場になると思う。民間事業者は利益追求となるため、敷地が広い方を望むと思う。
- ひばり館の使い方を議論しているが、具体性がない状況である。誰が管理するのか。個人的にはある一定の組織が入る可能性も含めて議論が必要と考える。そういった意味では「みぶりん」が導入されて、いずれNPOにしていければ、維持管理と運営がしやすいと思う。
- 会議室についてもどのくらいの回転率になるかも不明確である。
- 副町長 駐車場については、次年度以降の事業者募集の段階で、要求水準書等に示していく内容である。
- 三橋委員長 引き続き検討いただきたい。
- 大嶽委員 民間活力導入エリアの範囲が2社で大きく異なるため、3,500 m²の場合のゾーニングも記載した方がよいと思う。

三橋委員長 事務局にてご検討いただきたい。

山縣副委員長 連合会の立場としては、雄琴神社を中心として 20 箇所程度の公民館があり、これらは老朽化しており、予約もなかなかとれない状況である。複数の自治会で集まれる場所がないため、公民館のような機能があるとよいと思う。

防災面でも壬生城址地区連絡協議会 10 町で集まって使えるスペースを想定している。

三橋委員長 会議室は 62.9 m²の規模で十分か。

山縣副委員長 その中でやるしかないと思う。防災連絡協議会、交通安全関連の会議などで使える場所がないと不便である。

内山委員 商店会として、個人的には日本茶教室ができるとよいと思う。現在の消費の流れとしてグローバル化の流れがあるが、そこからは外れている状況で、個人商店が自分自身を売り込む、アピールできる場がなかなかない。

長い目で見ると、商店の活性化につながるのではないかと思う。

三橋委員長 C案で行うイメージか。

内山委員 どのパターンでもよい。水道やガスは必要になる。日本茶教室は公民館ではできない。

三橋委員長 社会教育や生涯学習のような使い方のイメージと思うが、公民館では難しいのか。

内山委員 例えば日本茶教室などは、頼まれて実施したことはあるが、自分の商売として行うことはできないと思う。

事務局 基本的に営利目的となると、公民館では難しいと思う。ひばり館でのチャレンジショップとして行うことは可能ではないかと思う。

副町長 やはり、ひばり館のあり方が重要である。事務局案では、1 階部分がある程度の商売を行うことが可能であり、気軽に立ち寄れて経済的にも回るものが導入できればよい。2 階部分は会議室であるが、いずれにせよ誰かしら人がいないといけない。

チャレンジショップも 1 つだけとは限らないと思う。複数の人から手を挙げてもらうことも考えられる。

商業機能はお金を落としてもらっただけでなく、人を集める機能にもなる。カフェも考え方によっては交流スペースにもなり得る。子育て世代や高齢者も含め集まれる。そのため、一番イメージが近いものが C案であると思う。

コミュニティカフェも色々なレベルがあると思う。自分でお茶をいれるなどのイメージも含め、C案が現実的であるという意味で事務局案となっている。

公民館で実施しても人を集めることは難しいが、ここでは商業施設もあるので、お金も落としつつ、交流できる場にもなる。

白久委員 色々と議論されており結構と思う。上通町では、つい最近閉店した店舗がある。商店の昔の元気さがなくなっている。蘭学通りのお祭りもなくなった。人の通りがなく夕方6時になると真っ暗である。

商業施設に人が集まっても、肝心の旧壬生町がゴーストタウンになることを非常に懸念している。

ひばり館の活用について、新庁舎に自治会が使える機能がないのか、確保できないのかという疑問もある。

公共機能として駐車場が5台しかないが、連合自治会の会議として使う場合は手狭になると思う。商業施設側の駐車場に駐車した場合にトラブルが発生する可能性もある。

私個人としては、コミュニティカフェに人が集まるのか甚だ疑問である。また、チャレンジショップは手取り足取り指導し、相当テコ入れしないと厳しいと思う。そういう意味では、民間資本を入れてもよいと思う。最終的には民間に任せる方が町の発展にはよいと思う。

三橋委員長 ひばり館のことでよいか。

白久委員 ひばり館については民間に任せて良いと思う。

三橋委員長 福田委員はどのようにお考えか。

福田委員 銀行の立場としては、ひとつくりや産業づくりの面では非常によいと思う。若い人の創業の楔（くさび）になると思う。例えば、佐野市では、空き店舗を活用して若い創業者を集め、ラーメン道場をつくる取組がある。志木市でも空き店舗でラーメン屋を誘致している。公共施設かどうかは別として、賑わいづくりのきっかけとしてはよいと思う。

公民のバランスもあると考えており、全てを民間に任せるのは極論であると思う。C案であれば2階もチャレンジショップに使うなども考えられ、どちらに振れるとしても、検討のスタートとしてはよいと思う。

三橋委員長 個人的な感想になるが、持続可能なまちをどのようにしていくかという点について、ほとんどの地域で人口減少が進み、産業も衰退傾向にある中で、壬生町は産業の立地としてIT企業の誘致を行っている。一方で、まちなかでは高齢化の問題もある。どのように持続可能なまちにしていくかという点で、福田委員のおっしゃったように、若い人を育てる、広い意味でのまちづくりの担い手になってもらう人材育成が大事であると思う。

ものをつくることも重要ではあるが、文化を育むことも必要であると思う。町がチ

チャレンジしているお殿様料理の取組もそうであるが、壬生とはこういうまちだ、という物語をつくり、歴史を掘り起こす。企業誘致とストレートに伝えるというよりは、遠回りな表現でも持続可能なまちという視点が重要であると思う。

もう1つはお金を回していくということ。民間に全て任せると、本社が東京にある場合は、収益が全て東京に持っていかれてしまう。福田委員のご指摘はこの視点もあると思う。

中里委員 ひばり館をどうするかは、民間機能がわからないとはっきりしないと思う。ひばり館は町で管理するという方向であれば、維持管理・運営は後で考えればよいのではないか。そうしないと検討が進まない。

民間企業に対して制約をかけるとよくないと思う。商売がバッティングするという意見もあると思うが、個人的には跡地への民間施設の出店には賛成である。

三橋委員長 庁内手続きもあるので、なかなか話の進みが遅いというご指摘であると思うが、順を追って進めさせていただきたい。

内山委員 民間事業者としても、はっきりしないと検討が進まないということであると思うが、3,500~7,500 m²の具体的な内容が見えない中で、ひばり館の使い方も考えにくいのではと思った。

三橋委員長 その点については今からまとめさせていただく。

冒頭でポイントを3つ挙げたが、基本計画の条件を明らかにした上で不動産・リース系企業が検討している内容をヒアリングし、基本計画に反映できるものはしていただきたい。仮に物販施設を中心とした利用に限定されるのであれば、3,500 m²、7,000 m²と併記することになると思う。不動産・リース系企業については、町として、委員会を踏まえヒアリングしていただきたい。

2点目は、民間と公共の割合について。委員からは、公共用地が2割では少ないのではないかという意見であった。駐車場は使い勝手が悪い、もう少し増やせないかという意見であり、これでよいという意見はなかった。

3点目は、ひばり館の機能について、事務局案としてC案が提示され、1階は収益機能・営利事業を想定、2階は会議室などがあり、1階を営利事業にすることで、2階を含めた管理にもつながる可能性がある。ただし、管理運営方法としては町が直接管理する方法もある。

以上の内容を踏まえ、不動産・リース系企業との引き続きのコンタクトをとり、ヒアリングを行い意向を再度ご確認いただきたい。

- 事務局 ひばり館の機能について、先ほど2階の部分について、会議室ではなく、子育て世代の交流スペースとするという話もあったが。会議室は残しておくのか、相談コーナー部分等でフリースペースに置き換え、色々な世代が集まれるイメージでもよいのか。
- 三橋委員長 福田委員はみぶりに行かれたことはあるか。そこに行くと、仕切られた空間ではないが、オープンな空間で何人かで集まれるスペースもあり、雑談やお茶ができるイメージである。
- 福田委員 会議室のような個室ではなく、できればオープンなスペースとし、その一角に会議もできるスペースがあるとよい。可能であれば、半分は予約制の会議スペースとし、残り半分は自由に使えるスペースにしてもらえるとよい。
- 内山委員 C案とするということであるが、あくまで1つのパターンであると理解している。A案ではみぶりんが入るという点で、他のB～D案とは性格が異なると思う。C案に決定したということにはならないのではないかと。
- 三橋委員長 C案に決定したということではなく、C案の要素を中心に、ひばり館の使い方を組み立てるとのことである。
- 内山委員 結論は出せないと思うが、A案のみ性格が異なると感じた。
- 事務局 他自治体として、横浜市、川崎市のチャレンジショップの運営事例を見た。事例ではコーヒー等も提供しており、地元の人が有効に利用していた。また、小箱ショップの棚を使い展示する等、相乗効果も期待されるため、同様の使い方を検討したい。事例の横浜市や川崎市は人口規模が大きいため、運営出来ているかもしれないが、町民が気軽に立ち寄れるコミュニティカフェは個人的にも導入したいと考えている。可能であれば来年度、委員の皆様とも一緒に視察する機会を設けたい。運営形態等のイメージが沸くと思う。色々な情報を入れて頂き、ご判断いただきたい。
- 三橋委員長 蘭学通り沿いで12、13年前に商店を対象にアンケートを実施したことがあり、空き店舗にあつたらよいものや、自分が使うとしたらどのようなスペースにするか等のニーズを調査したことがある。学習塾でなくとも、子どもたちに得意なことを教えたい、書道教室など、日本茶教室と同じようなもので、半分ボランティア的に趣味として教えるなど、ニーズは確実にあると思う。
- 副町長 コミュニティカフェやチャレンジショップなどは難しいのではないかと、とのご意見もあったが、移住促進や創業支援などの支援を行う必要性はあると思う。いきなりカフェが成功するとは思えないので、導入部分での立ち上げ時の支援についても検討したいと考えている。

三橋委員長 壬生町として、この跡地に民間施設が入るとしても、ひばり館については町民が入っていく。賑やかさも増し、単に集まるのではなく、お茶などを介して交流するという視点で、C案を基本として検討を進めていきたいと思う。

5. 閉会

事務局 今年度の検討委員会について、12月と1月の残り2回を想定している。次回は12月末を予定し、日時の詳細については委員長、副委員長と調整し、連絡する。本日の議事は以上です。本日は、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

福 田 明 宏

委 員

福 田 倫 子