

# 壬生町本庁舎跡地利活用

## 基本計画

【概要版】

栃木県壬生町

令和4年3月

< 目 次 >

1. 基本計画策定の目的 .....	- 1 -
2. 本庁舎跡地の現状と課題 .....	- 2 -
(1) 本庁舎跡地の概要 .....	- 2 -
(2) 町民ニーズの整理 .....	- 5 -
(3) 民間意向の把握 .....	- 9 -
(4) 本庁舎跡地利活用に向けた課題 .....	- 10 -
3. 整備方針 .....	- 11 -
4. 導入施設（用途） .....	- 12 -
(1) 導入施設（用途）の方向性 .....	- 12 -
(2) 導入施設（用途）及び諸室・空間 .....	- 14 -
(3) 機能連携のイメージ .....	- 21 -
5. ゾーニング .....	- 22 -
(1) ゾーニング基本方針 .....	- 22 -
(2) ゾーニング案 .....	- 23 -
6. 今後の事業推進について .....	- 24 -
(1) 事業手法 .....	- 24 -
(2) 事業スケジュール .....	- 26 -
(3) 事業化に向けた課題 .....	- 27 -

## 1. 基本計画策定の目的

現在の壬生町役場庁舎（以下、「現庁舎」という。）は、昭和 33 年に建築されて以来、壬生町（以下、「本町」という。）の拠点として大きな役割を果たしてきた。しかし、現庁舎の建物のうち最も古い部分では築 60 年が経過し、老朽化や耐震性能の不足等の課題があることから、旧総合運動場 C・D グラウンド及びその周辺に新庁舎を建設することを決定し、令和 4 年度の開庁に向けて、現在、建設工事を進めているところである。

現庁舎は、長らく当該地区及び本町のシンボルとして、多くの町民に愛され続けてきたとともに、かつての城下町としての古い歴史や緑豊かな自然環境、そして蘭学通りの賑わい及び景観の発展とともに、本町の住民サービスの拠点として発展してきた経緯がある。

そのため、役場庁舎の移転により、人の往来が途絶えるとともに、地域商店街の賑わいが失われるおそれがあることから、移転後の跡地を“まちなか創生の拠点”として、近隣周辺も含めた活用を検討することで、これまでと変わらない地域の賑わいを実現することが求められている。

こうした背景を踏まえ、本町では、役場庁舎の移転に伴う跡地の利活用を総合的かつ効果的、計画的に進めるために、役場庁舎跡地の利活用に係る基本理念や必要な機能に関する基本的な考えを示した「壬生町本庁舎跡地利活用基本構想」を令和 3 年 3 月に策定した。

この中で、今後は、基本構想をもとに、より具体的な施設の機能を明示した役場庁舎跡地の活用に関する基本計画の策定、基本設計及び実施設計を順次進めていくことや、新たな施設機能の必要性についても、弾力的に取り入れながら対応していくこととしている。

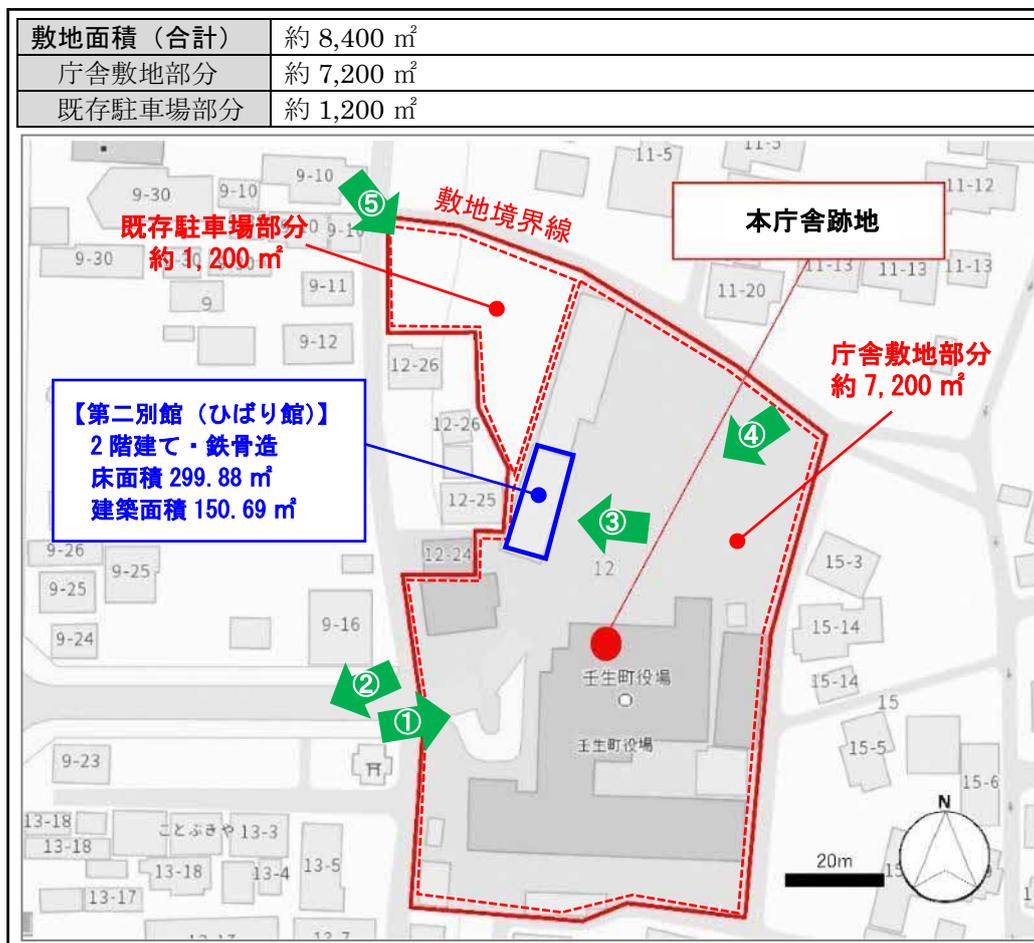
「壬生町本庁舎跡地利活用基本計画（以下、「本計画」という。）」は、基本構想の成果を踏まえ、庁舎移転後に跡地となる本庁舎敷地と建物（以下「本庁舎跡地」という。）について、当該地区の活性化と本町のまちづくりに有効活用するための整備方針を示すとともに、具体的な施設機能の導入方針並び整備及び管理運営に係る基本的な方針を定めるものである。



2) 敷地及び既存建物

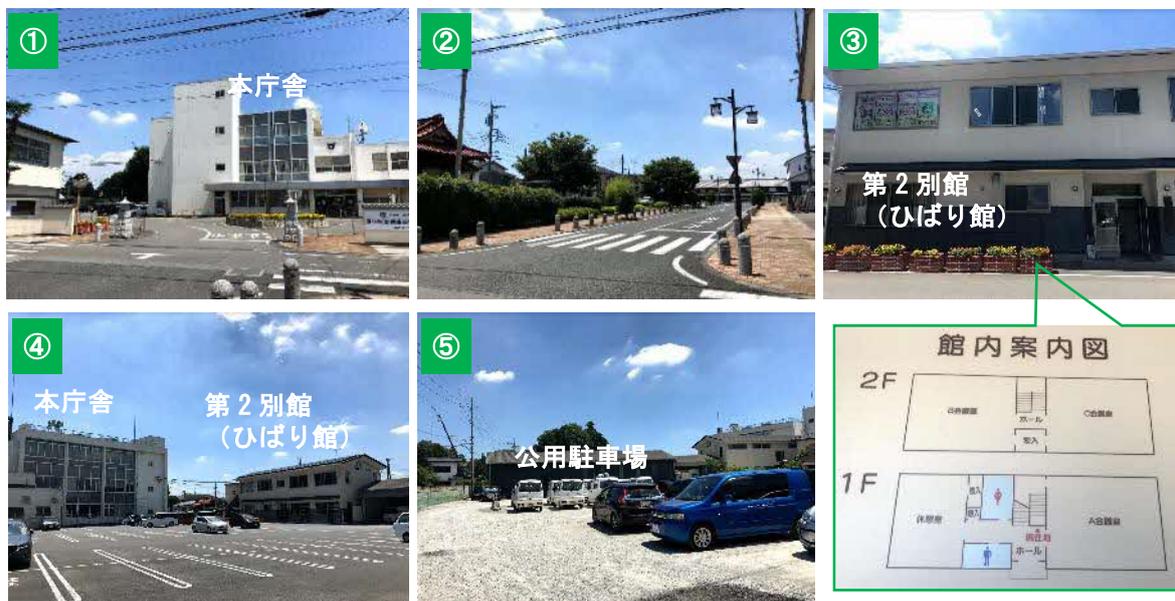
本庁舎跡地の敷地面積・形状は以下のとおりである。

また、既存建物のうち、第二別館（ひばり館）以外の建物は解体予定である。



地図出典：(C) NTT インフラネット株式会社

図 2-2 敷地面積・形状等



### 3) 敷地与条件（建築規制、その他条例等）

本町は全域が都市計画区域（宇都宮都市計画区域）に指定されており、庁舎跡地等は全域が市街化区域に含まれ、近隣商業地域に指定されている。

その他の敷地与条件（地域指定・建築の制限等）は以下のとおりである。

表 2-1 敷地与条件等

項目		敷地与条件等																											
地域指定	区域区分	都市計画区域／市街化区域																											
	用途地域	近隣商業地域																											
	建蔽率・容積率の最高限度	80%・200%																											
	防火・準防火地域等	防火・準防火地域はなし（町全域） 建築基準法の 22 条区域（屋根耐火構造）は町全域が指定																											
建築の制限	日影規制	対象建築物：建築物高さ 10m 以上 測定水平面：平均地盤面からの高さ 4 m 日影規制時間：5m ライン 5 時間 10m ライン 3 時間																											
	道路斜線制限	斜線勾配 1.5																											
	隣地斜線制限	31m／斜線勾配 2.5																											
	北側斜線制限	なし																											
その他	開発許可	1,000 m <sup>2</sup> 以上の区画形質の変更を伴う開発行為を実施するものは、知事の許可を受けなければならない。																											
	駐車場法	次の3つの条件を満たす駐車場を設置する場合は、壬生町都市計画課に駐車場法の届出が必要 ①不特定多数が利用可能な駐車場 ②駐車ますの面積が 500 m <sup>2</sup> 以上（約 25 台分） ③駐車料金を徴収																											
	栃木県景観条例	○届出の対象となる建築物及び工作物 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>高さ</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">建築物</td> <td>用途地域内</td> <td>20m超</td> <td>1,500 m<sup>2</sup>超</td> </tr> <tr> <td>用途地域外</td> <td>13m超</td> <td>1,000 m<sup>2</sup>超</td> </tr> <tr> <td colspan="2">さく、塀、擁壁など</td> <td>5m超</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電波塔、煙突など</td> <td>15m超</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電柱、送電鉄塔</td> <td>20m超</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等</td> <td>15m超</td> <td>1,000 m<sup>2</sup>超</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">出典：壬生町公式ウェブサイト（○土地利用の制限等について）</p>	区分		高さ	建築面積	建築物	用途地域内	20m超	1,500 m <sup>2</sup> 超	用途地域外	13m超	1,000 m <sup>2</sup> 超	さく、塀、擁壁など		5m超	—	電波塔、煙突など		15m超	—	電柱、送電鉄塔		20m超	—	観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等		15m超	1,000 m <sup>2</sup> 超
	区分		高さ	建築面積																									
建築物	用途地域内	20m超	1,500 m <sup>2</sup> 超																										
	用途地域外	13m超	1,000 m <sup>2</sup> 超																										
さく、塀、擁壁など		5m超	—																										
電波塔、煙突など		15m超	—																										
電柱、送電鉄塔		20m超	—																										
観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等		15m超	1,000 m <sup>2</sup> 超																										
栃木県ひとにやさしいまちづくり条例	高齢者、障害者等の円滑な利用に配慮して整備することが求められている																												

## (2) 町民ニーズの整理

### 1) 「住民意識調査」の結果

令和元年に実施された「住民意識調査」による、本庁舎跡地の活用についての町内全体及び地元自治会（周辺4自治会）のアンケート結果を以下に示す。

#### <耐震性のない建物の解体後のオープンスペースの活用方法に対する意見>

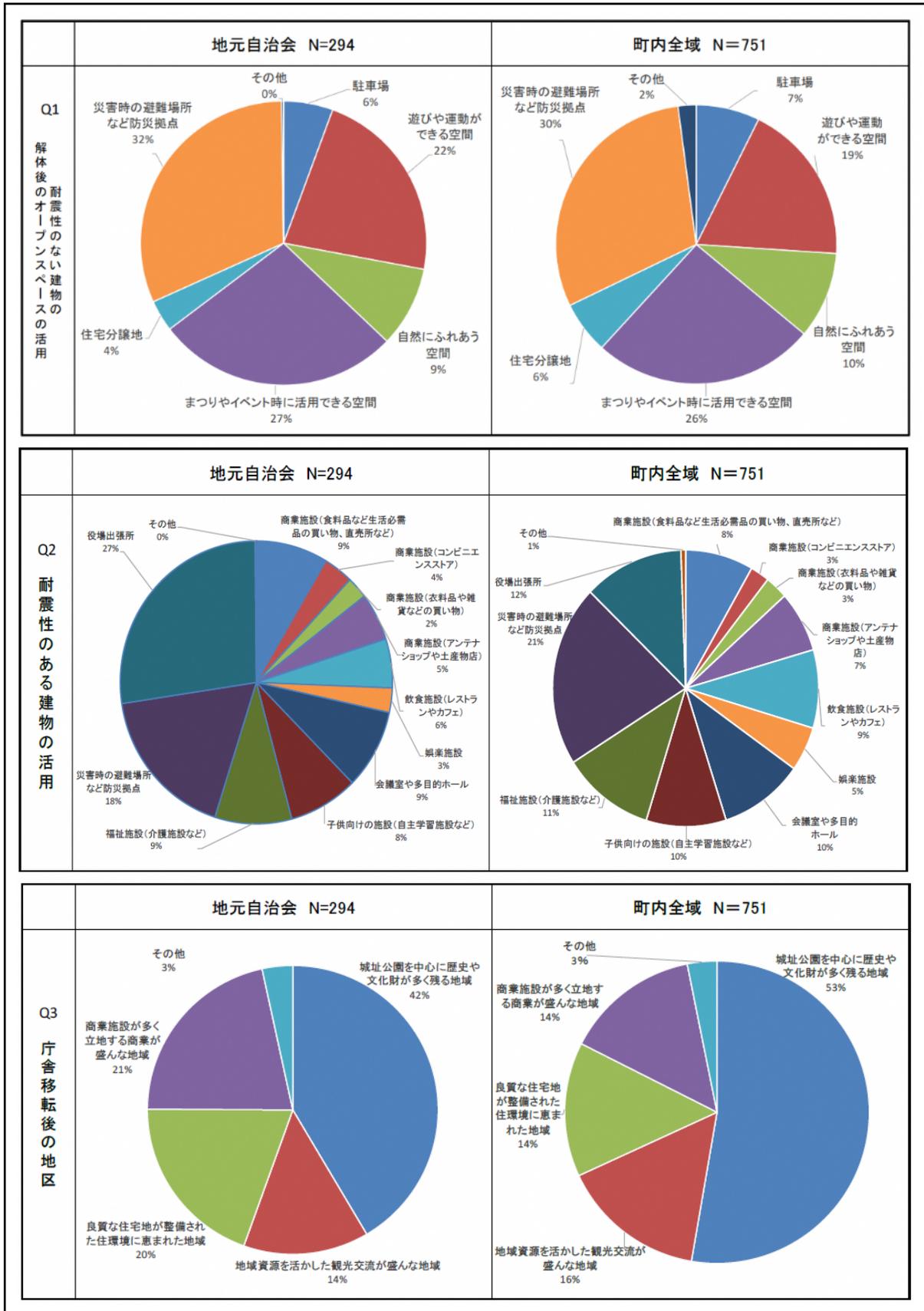
- 町全体及び地元自治会ともに、「災害時の避難場所など防災拠点」としての活用を望む意見が最も多く、次いで「まつりやイベント時に活用できる空間」、「遊びや運動ができる空間」が多い。
- これらの意見より、解体後のオープンスペースの活用方法として、日常・非日常（イベント、災害時）ともに利用できる空間が求められていることが窺える。

#### <継続して利用できる建物の活用方法に対する意見>

- 町全体及び地元自治会ともに、「役場出張所」や「災害時の避難場所など防災拠点」を求める意見が多い。
- また、「福祉施設」や「子供向けの施設（自主学習施設など）」を求める意見や、「会議室や多目的ホール」を求める意見も比較的多い。
- さらに、「商業施設（食料品など生活必需品の買い物、直売所）」を求める意見も比較的多く、特に地元自治会による回答割合が多い。
- これらの意見より、建物の活用方法として、引き続き地区の中心的な役割（役場出張所、防災拠点、会議室等）を担うとともに、多世代の利用（福祉施設、子供向けの施設）や日常生活の利便性の向上を図る利用（生活必需品等の買い物等）が求められていることが窺える。

#### <庁舎移転後の地区に対する意見>

- 町全体及び地元自治会ともに、「城址公園を中心に歴史や文化財が多く残る地域」を求める意見が最も多い。
- 地元自治会では、「商業施設が多く立地する商業が盛んな地域」や「良好な住宅地が整備された住環境に恵まれた地域」の回答割合も比較的多い。
- これらの意見より、当該地区ならではの魅力を残しつつ、特に地元のニーズとして、地域の活性化や住宅地の利便性の向上が望まれていることが窺える。



出典：壬生町本庁舎跡地利活用基本構想

図 2-3 「住民意識調査（令和元年実施）」における町民ニーズ

## 2) 「住民会議」の結果

「壬生町第6次総合振興計画後期基本計画」策定に当たって開催された「住民会議」における、本庁舎跡地の活用を含むまちづくりに対する町民ニーズを以下に示す。

- 本庁舎跡地に対するまちづくりの提案として、「壬生らしさのあるおしゃれなスポットをつくる」といった提案がされている。
- そのほか、基本構想で示されている施設機能に関連する内容として、「町民が利用しやすいコミュニティ施設を検討する。」、「子どもが安心して過ごせる場所の確保。(公園、広場等)」といった提案がされている。

**地域のふれあいを大切にするまちづくり**

- 学校の一部を地域へ開放して、コミュニティの拠点として活用する。
- **町民が利用しやすいコミュニティ施設を検討する。**
- 外国人なども含め、自治会活動にもっと参加しやすい雰囲気をつくる。
- 自治会同士の交流促進のため、町民体育祭を実施する。
- 外国人との交流の場をつくる。
- 空家を利用し、気軽にお茶を飲めるような場所をつくる。

**安全・安心を実感できるまちづくり**

- 道路の歩道を整備し安全を確保する。
- 街灯をもう少し多く設置する。
- 駅や駅につながる道路をバリアフリー化する。

**災害に強いまちづくり**

- 災害時に、避難の援助が必要な人を迅速に助けることができる体制をつくる。
- 町全体の避難訓練やお年寄りの方を中心とした防災訓練を実施する。
- 避難場所に蓄電式システムの太陽光発電を設置し、災害時でも電気を使用できるようにする。
- 河川の改修を行う。

**いつまでも健康で生きがいを感じられるまちづくり**

- 高齢化に備え、「老人ホームマンション」をつくる。
- 精神病に特化した施設及び就労施設を整備する。
- トレーニングセンターと運動公園を統合する。
- サイクリングコースをつくり、健康増進につなげる。

出典：壬生町第6次総合振興計画後期基本計画

図 2-4 住民会議の提案内容 (1 / 2)

### 子どもの豊かな心を育むまちづくり

- 子どもが安心して過ごせる場所の確保。(公園・広場等)
- 地域行事への参加を促すため、学校で地元の文化や風習などを教える。
- 適度な規模の学校の再編。

### 魅力ある農業を体験できるまちづくり

- 登録制による貸し出しにより、農機具をシェアできるようにする。
- 使用されていない農地や農機具のマッチングを図る。
- 新規就農者への農機具のリースや安く貸し出しできる制度をつくる。
- 農業体験と観光宿泊施設をセットにする。
- 農業を始めたい人が農業経験者から学べる体制をつくる。

### 多種多様な商工業が活気にあふれるまちづくり

- 大型スーパーや大型商業施設を誘致する。
- 道の駅「みぶ」を拡大する。
- 農家レストランをつくる。
- 起業したい若者に空家を貸し出し、起業を支援する。
- 外国人労働者を確保し、空家を利用してもらう。

### 観光客でにぎわうまちづくり

- 「朝市」を毎週開催する。
- 駅前のイルミネーションを充実させる。
- おもちゃ博物館を充実させる。(イルミネーション等)
- 古墳のテーマパークをつくるなど古墳群をさらに活用する。
- 庁舎跡地に、壬生らしさのあるお洒落なスポットをつくる。

### 交通ネットワークが充実したまちづくり

- 自転車が走りやすい道路を整備する。
- デマンドタクシーをさらに充実させる。
- 無料の小型バスを運行させる。

### 住んでみたいと思える魅力あふれたまちづくり

- 市街化地区を見直し、新住宅地を開発する。
- 移住体験ができるよう空家を整備する。
- 外国人労働者を確保する。
- 若い人が、町にさらに興味を持ってもらえるようワークショップを開催する。
- 町の魅力を発信する広報紙の紙面を工夫する。

出典：壬生町第6次総合振興計画後期基本計画

図 2-5 住民会議の提案内容 (2 / 2)

### (3) 民間意向の把握

#### 1) 民間意向調査の概要

基本計画の検討にあたって、基本構想で示した施設機能の方向性及び整備イメージ（「公共機能エリア」及び「民間活力導入エリア」）を踏まえ、公民連携による利活用の方向性や民間機能の具体的な方向性を明らかにする必要がある。

そこで、民間事業者による公共機能エリアの整備及び管理運営の可能性や、民間活力導入エリア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ために、民間事業者に対しアンケート調査を実施した。

#### 【調査期間】

- ・令和3（2021）年10月14日（木）～令和3（2021）年11月10日（水）
- ※適宜、詳細確認のために補足のヒアリングを実施。

#### 【調査対象・回答状況】

分類（業種等）	対象企業数	回答企業数
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
合計	11社	8社

※民間施設を含む

#### 2) 調査結果（主な回答内容）

##### ■本庁舎跡地利活用への興味・関心、ポテンシャル

- ・これまで町の中心として発展してきた経緯等を踏まえ、本庁舎跡地のポテンシャルの高さが評価されている。
- ・特に、生活利便施設の立地ポテンシャルの高さが評価されている。

##### ■導入したい民間機能、ゾーニングへの意見

- ・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。
- ・民間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。

##### ■実施可能な業務範囲、事業スキーム

- ・既存建物（ひばり館）の改修や広場等の整備、維持管理・運営について、いずれかの業務又は全ての業務を実施可能とする回答があった。
- ・公共機能エリアと民間活力導入エリアの包括的な整備、維持管理・運営についても検討可能とする回答があった。
- ・「定期借地権方式（民間活力導入エリア）」、「指定管理者制度（公共機能エリア）」及び「設計・施工一括発注方式（公共機能エリア）」について、「対応が可能」とする回答があった。

##### ■参画意向、課題、懸念事項等

- ・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。
- ・「参画したい」以外の回答をした企業についても本事業への興味・関心が示されており、今後の詳細検討により事業性の判断が必要であること、一部の業務（公共機能エリアでの維持管理・運営等）に絞った範囲について興味があるとする回答もあった。

※今回の民間意向調査の結果を踏まえ基本計画の検討の参考にするとともに、基本計画策定後の事業化検討段階においても、引き続き民間意向の確認を行い、事業条件をより明確にする必要がある。

## (4) 本庁舎跡地利活用に向けた課題

本庁舎跡地利活用に向けた課題を以下に示す。

現 状		課 題
庁舎移転により想定される影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現庁舎は、本町の住民サービスの拠点として発展</li> <li>・ 役場の移転により、蘭学通り沿いの商業地の賑わい低下（来訪機会の減少）、周辺住宅地の利便性低下が懸念</li> </ul>	<p><b>①中心的な役割の維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住まいや交流の拠点となる地区の中心的な役割の維持</li> <li>・ 移転後の新たな役割の明確化</li> </ul> <p><b>②活力・賑わいづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存イベント等による賑わいづくりの継続</li> <li>・ 跡地利活用を契機とした新たな賑わいづくり</li> </ul> <p><b>③生活利便性の維持・向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の市街地（住宅地）における生活利便性の維持向上、定住環境の向上</li> <li>・ 蘭学通りとの利便性の連続性確保</li> <li>・ 子どもから高齢者までが安心して利用できる場づくり</li> </ul> <p><b>④交通利便性の維持・向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常及びイベント時における徒歩、自動車等の交通手段に対応した動線、駐車場の確保</li> </ul> <p><b>⑤周辺地域等の機能分担・連携</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 蘭学通り沿いの商業地との適切な機能分担による民間機能の誘導</li> <li>・ 壬生地区ならではの資源を生かした周辺との繋がりや機能連携</li> </ul> <p><b>⑥町民ニーズへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来も町民に愛される拠点づくり</li> <li>・ 気軽に利用できる場づくり</li> <li>・ 安心安全を支える拠点づくり</li> </ul>
周辺地域の賑わい創出の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の人・歴史文化、自然環境などの資源を活用した賑わい創出（ライデンマルシェ、八坂祭、しののめ花まつり等）</li> </ul>	
壬生地区の人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壬生地区の人口は、近年は横ばい傾向で推移</li> <li>・ 少子高齢化の進行</li> </ul>	
交通特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅や壬生インターチェンジに近接した立地</li> </ul>	
周辺施設の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 蘭学通り沿いを中心とした沿道における都市機能の集積</li> </ul>	
町民ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常・非日常（イベント、災害時）ともに利用できるオープンスペース</li> <li>・ 地区の中心的な役割を担う施設（役場機能、防災拠点、会議室等）</li> <li>・ 壬生らしさのあるお洒落なスポット</li> </ul>	
民間意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活利便施設の立地場所としてのポテンシャルが評価されている。</li> </ul>	

### 3. 整備方針

基本構想における基本方針等を踏まえ、本町の新たな賑わい拠点に向けた本庁舎跡地の整備方針を以下のとおりとする。

#### <検討背景>

- 本庁舎跡地を、“まちなか創生の拠点”として、近隣周辺も含めた跡地の活用を検討することで、これまでと変わらない地域の賑わいを実現することが求められている。

#### <上位関連計画の整理>

##### 【壬生町第6次総合振興計画後期基本計画】

- ・現在の本庁舎跡地を地域住民、観光客等が集う「まちなか創生の拠点」として活用

##### 【壬生町都市計画マスタープラン】

- ・将来像「歴史・伝統・文化を継承し 新たな魅力・活力を創出する 多様な交流が育まれるまち」

##### 【壬生町本庁舎跡地利活用基本構想】

- ・基本理念「安定した暮らしの確保と笑顔・交流・にぎわいの場の創出」

#### <課題>

- ①中心的な役割の維持      ②活力・賑わいづくり      ③生活利便性の維持・向上
- ④交通利便性の維持・向上    ⑤周辺地域等との機能分担・連携    ⑥町民ニーズへの対応

### 基本理念「安定した暮らしの確保と笑顔・交流・にぎわいの場の創出」

#### 新たな賑わい拠点に向けた本庁舎跡地の位置づけ

##### 【“安定した暮らしの確保”の方向性】

- ・蘭学通り沿い商業地との機能分担による生活の利便性の維持・向上

##### 【“笑顔・交流・にぎわいの場の創出”の方向性】

- ・多世代が集い、交流できる場
- ・気軽に立ち寄れる、立ち寄りたくなる場



- ・周辺地域や蘭学通りとの連携・相乗効果の発揮、地域資源の活用

### コンセプト「まちなか創生の拠点」

#### 本庁舎跡地の整備方針

##### 【拠点づくり】

地域資源を積極的に活用した拠点づくり

##### 【連続性の確保】

蘭学通りとの繋がりを意識した利便性・まちなみ・景観の連続性の確保

##### 【空間（居場所）づくり】

地域住民が気軽に立ち寄れる屋内外の空間（居場所）づくり

##### 【生活利便性向上】

地域住民の生活利便性を高める施設の導入

## 4. 導入施設（用途）

### （1）導入施設（用途）の方向性

基本構想で示した施設機能の方向性を基本とし、庁内検討委員会及び外部検討委員会での意見等を踏まえ、整備方針に基づく導入施設（用途）の方向性を以下のとおり整理した。

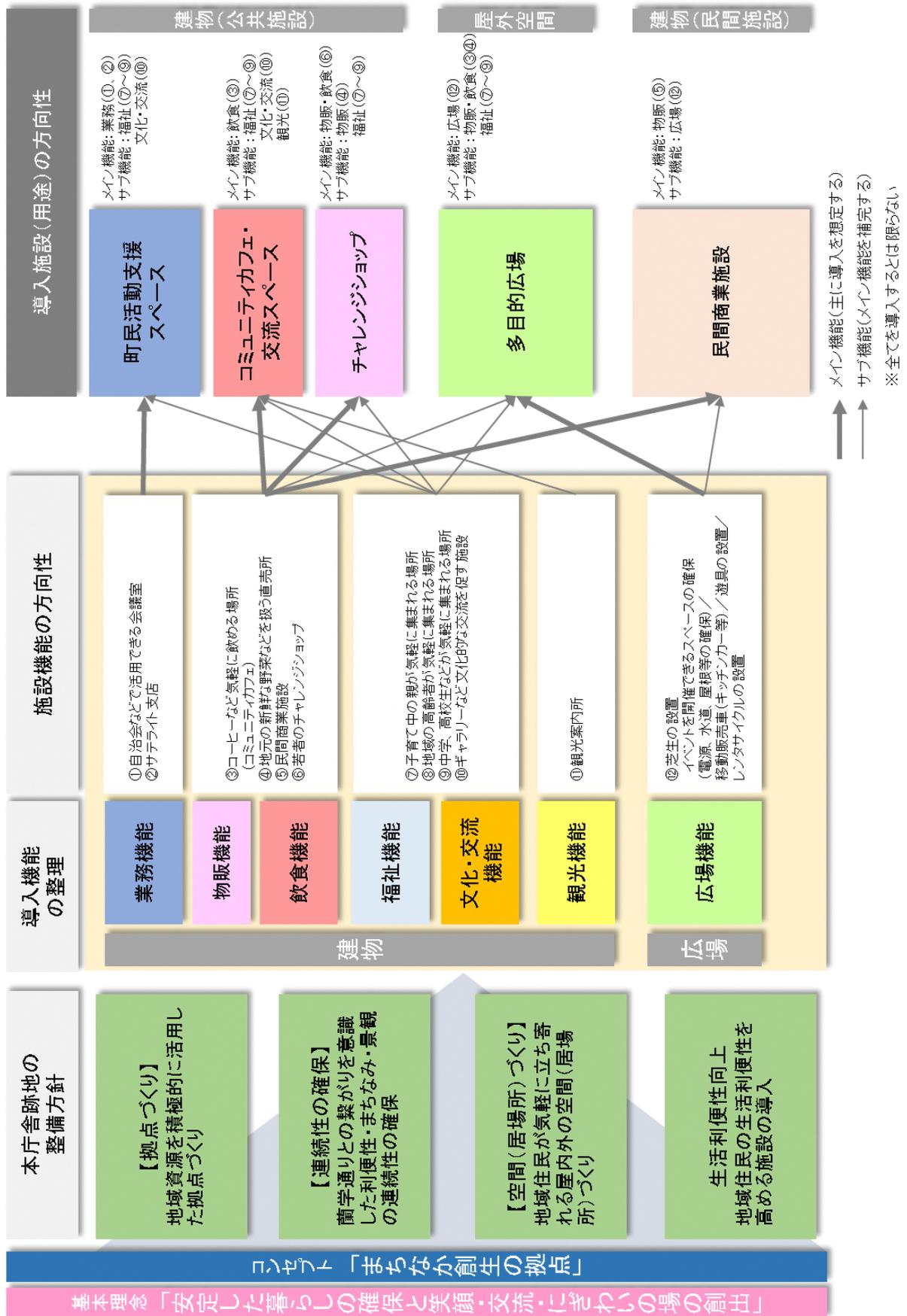


図 4-1 整備方針に基づく導入施設(用途)の方向性

(2) 導入施設（用途）及び諸室・空間

本庁舎跡地への導入施設（用途）及び諸室・空間を以下のとおり想定する。

表 4-1 導入施設（用途）及び諸室・空間（案）

導入施設（用途）		諸室・空間	規模	
公共機能	既存建物 (ひばり館)	会議室	約 62.9 m <sup>2</sup>	
		町民活動支援スペース	相談コーナー（情報提供等支援、事務機器の提供等）	約 62.9 m <sup>2</sup>
			受付・事務スペース	
			その他（休憩スペース等）	
	コミュニティカフェ・交流スペース	カフェスペース（飲食・交流スペース、厨房スペース）	約 62.9 m <sup>2</sup>	
		その他（ギャラリー・展示コーナー等）		
	チャレンジショップ	店舗スペース（期間限定出店の物販・軽食店等）	約 43.3 m <sup>2</sup>	
	屋外空間	多目的広場	多目的広場	約 300 m <sup>2</sup>
		駐車・イベント等スペース	駐車・駐輪スペース	約 200 m <sup>2</sup>
その他オープンスペース			約 1,100 m <sup>2</sup>	
その他		外構、車両・歩行者用通路等	適宜	
民間機能	民間商業施設	※民間事業者の提案による	—	

※諸室・空間の内容や規模は、今後変更となる可能性がある。

各施設（用途）の詳細は次頁以降に整理する。

## 1) 既存建物（ひばり館）

## ① 町民活動支援スペース

## i) 概要

会議室や相談コーナーを設け、自治会やボランティア団体、NPO等の町民や地域住民等による様々な活動を支援する場とする。

## ii) 機能・規模

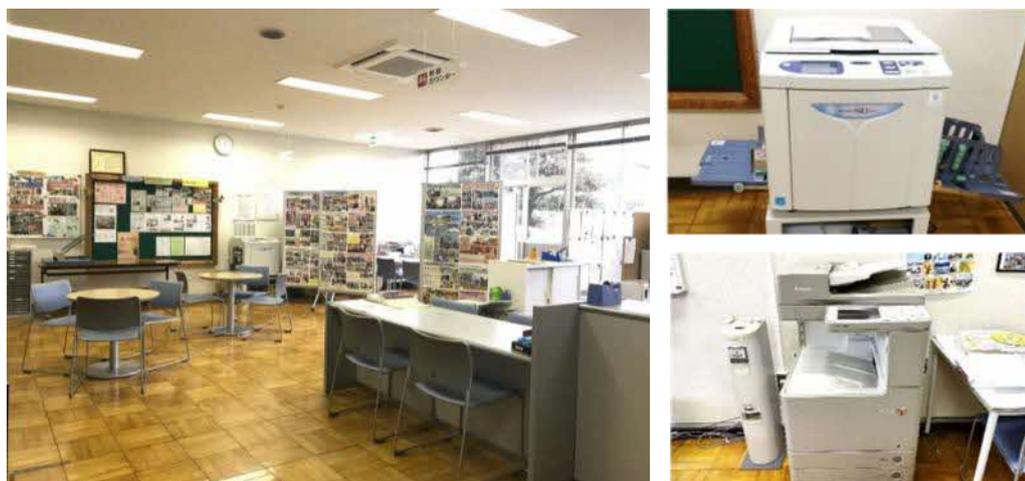
● 会議室[約 62.9 m<sup>2</sup>]

- ・ 各種会議・打合せ、イベント・セミナー等で使用できる会議スペースを設ける。
- ・ 収容人数の目安：30人程度（会議時の人数、イベント・セミナー時の収容人数は減少）

● 受付・事務スペース、相談コーナー[約 62.9 m<sup>2</sup>]

- ・ 会議室等の公共施設利用の受付コーナーを設ける。
- ・ 活動に必要な事務機器（印刷機、紙折り機、パソコン等）を提供する。
- ・ ボランティア活動等のための各種相談ができるコーナーを設けるとともに、活動を支援するために情報提供等を行うことを検討する。
- ・ 休憩スペース（テーブル、椅子等）を設け、休憩や談笑等の交流ができる場とするほか、各種団体の活動紹介パネル等の展示コーナーを設ける。
- ・ 収容人数の目安：利用者30人程度、職員3名程度

< 受付・事務スペース・相談コーナーのイメージ（事例） >



（町民活動支援センターみぶりん [壬生町保健福祉センター内]）

写真提供：町民活動支援センターみぶりん

## ②コミュニティカフェ・交流スペース

### i) 概要

コミュニティカフェとして、飲食サービスを提供するだけでなく、町民や地域住民、町外からの来訪者を含む多世代が気軽に立ち寄り、食事やお茶を楽しみながら交流できる、地域の人や情報に出会える居場所づくりを目指す。

なお、コミュニティカフェは、様々な運営主体（NPO、個人・住民組織、民間事業者等）や運営形態（営業頻度、料金形態等）が考えられることから、地域の実情に合った運営の方向性について検討する必要がある。

### ii) 機能・規模

#### ●カフェ・交流スペース [約 62.9 m<sup>2</sup>]

- ・建物1階に配置し、屋外空間（オープンスペース）との一体利用を図る。
- ・時期や時間帯等でフレキシブルにレイアウトを変更することで、飲食を介した交流の場としても利用できるようにする（子育て世代向けの体験教室、高齢者向けの交流イベント、趣味を通じた交流、飲食をテーマとした教室、その他会議・セミナー・ワークショップ会場としての利用等）。
- ・飲み物・軽食のみの販売とし必要最小限の厨房スペースとすることも考えられる。
- ・飲食物の持ち込み利用、チャレンジショップ（軽食の販売等）との相互利用により、飲食スペースとして開放することも考えられる。
- ・住民等が気軽に立ち寄れる・立ち寄りたと思える空間づくりや「しつらえ」等に配慮し、出入口や開口部等の改修等を行うことも検討する。
- ・収容人数の目安：20席程度（カフェ・交流スペースの1/3～1/2の面積は厨房機能を想定）

#### ●その他（展示・ギャラリー等） [※カフェ・交流スペースに含む]

- ・カフェ・交流スペースの一部のスペースを活用し、地域の歴史・文化や周辺店舗の案内、地域・観光情報等を発信できる展示・ギャラリーを設ける。

<カフェ・交流スペース、展示・ギャラリーのイメージ（事例）>



（港南台タウンカフェ [神奈川県横浜市港南区]）

写真提供：港南台タウンカフェ

## ③チャレンジショップ

## i) 概要

若者や地域で起業・創業を目指す人のためのチャレンジショップを設け、地域（町内、蘭学通り等）での起業・創業を支援する場とする。

## ii) 機能・規模

●店舗スペース [約 43.3 m<sup>2</sup>]

- ・出店者を公募し、期間限定（1日単位、月単位、数カ月間等）で出店する物販、軽食店等のチャレンジショップを想定する。
- ・軽食等のテイクアウト販売を想定して、屋外空間（オープンスペース）を一体的に活用することを検討する。
- ・厨房スペースの設置（備え付け）については、コミュニティカフェの運営の方向性等を踏まえ検討することが望ましい。
- ・チャレンジショップとして利用しない間、期間限定で地域の農産物や特産品等を扱う期間限定の直売所等を設けることも考えられる。
- ・チャレンジショップでの出店期間後、出店者の独立開業に向けたサポート体制を合わせて整備することも考えられる。
- ・住民等が気軽に立ち寄れる・立ち寄りたと思える空間づくりや「しつらえ」等に配慮し、出入口や開口部等の改修等を行うことも検討する。
- ・収容人数の目安：20席程度（店舗の一例として、軽食店でのイートイン等を想定した場合の席数）

<チャレンジショップのイメージ（事例）>



（空のえき そ・ら・ら [茨城県小美玉市]）

写真提供：小美玉市

## 2) 屋外空間（オープンスペース）

### ①多目的広場

#### i) 概要

基本構想では、施設機能の方向性として、イベント開催が可能な芝生広場を設けることが示されている。

基本計画では、まちなかの貴重なオープンスペースとして、イベント時だけでなく日常的な居場所としても有効活用することを想定し、「多目的広場」として導入する。

#### ii) 機能・規模

##### ●多目的広場 [300 m<sup>2</sup>程度]

- ・日常的な賑わいを演出する移動販売車（キッチンカー等）の設置や、ひばり館に隣接した交流スペースとしての利用を想定し、必要な規模を確保する。
- ・マルシェ等のイベントスペースとして使用できるよう必要な電源・水道設備を確保する。
- ・基本構想では芝生広場を設ける方向性を示したが、イベント開催や移動販売車（キッチンカー等）の設置など利活用に配慮し、一部を芝生とし、残りの部分はインターロッキングブロック舗装等とすることも検討する。
- ・屋外の休憩スペースやイベント会場としての利用を想定した屋根、子どもの遊び場として遊具等を設けることも検討する。

<多目的広場のイメージ（事例）>

##### ○移動販売車



（西巢鴨二丁目公園 [東京都豊島区]）

##### ○休憩スペース（デッキ）



##### ○屋根付き休憩スペース



（イケサンパーク [東京都豊島区]）

##### ○遊具（芝生広場）



写真提供：豊島区

## ②駐車・イベント等スペース

## i) 概要

公共施設（ひばり館、多目的広場）の利用者のための駐車・駐輪スペースを確保する。

また、公共施設（ひばり館、多目的広場）の利用に必要な駐車スペースや、多目的広場と一体的なイベント会場、周辺地域でのイベント時の臨時駐車スペース、民間商業施設の駐車スペース等を想定し、公民連携によりフレキシブルに利用できるオープンスペースを確保する。

## ii) 機能・規模

●駐車・駐輪スペース [200 m<sup>2</sup>程度]

- ・公共施設利用者用の駐車スペース（5台程度）を確保する。
- ・駐輪スペースは、公共施設の利用に配慮し必要な台数を確保する。また、駐輪スペースを活用してレンタサイクルを導入することも検討する。

●その他オープンスペース [1,100 m<sup>2</sup>程度]

- ・多目的広場とともに、イベント会場等として利用できるオープンスペースを確保する（多目的広場と隣接させる）。
- ・公共施設の利用（ひばり館での会議や多目的広場でのイベント等）や、周辺地域でのイベント時において、臨時駐車スペースとして活用することも想定する。
- ・公共施設の利用等が想定されない間は、民間商業施設用の駐車スペースとして活用することを想定し、公民連携によりオープンスペースの有効活用を図る。

## &lt;駐車・イベント等スペースのイメージ(事例)&gt;

## ○オープンスペースでのイベント実施



(西巢鴨二丁目公園[東京都豊島区])

写真提供：豊島区

## ○レンタサイクル



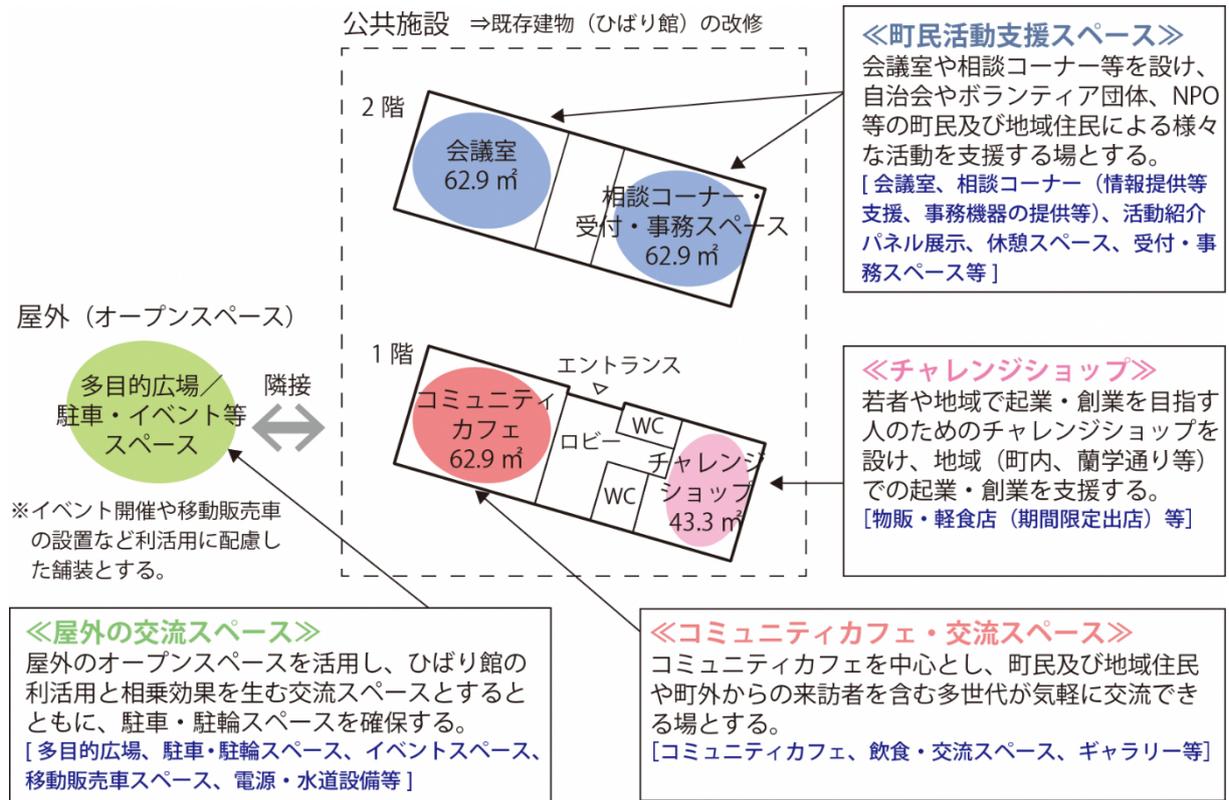
(みぶハイウェイパーク[壬生町])

写真提供：壬生町観光協会

## ③その他（外構、車両・歩行者用通路等）

- ・外構、車両・歩行者用通路等の整備に当たっては、既存建物と屋外空間の一体的な利用や、公共施設と民間商業施設の相互利用、歩車分離等安全性に配慮する。

## ＜公共機能の導入イメージ＞



### 3) 民間商業施設（生活利便施設等）

#### i) 概要

基本構想では、施設機能の方向性として、民間商業施設の導入が示されている。基本計画では、地域の生活利便性を高める施設として生活利便施設を中心とした民間施設の誘導を図る。

#### ii) 機能・規模

##### ● 民間商業施設

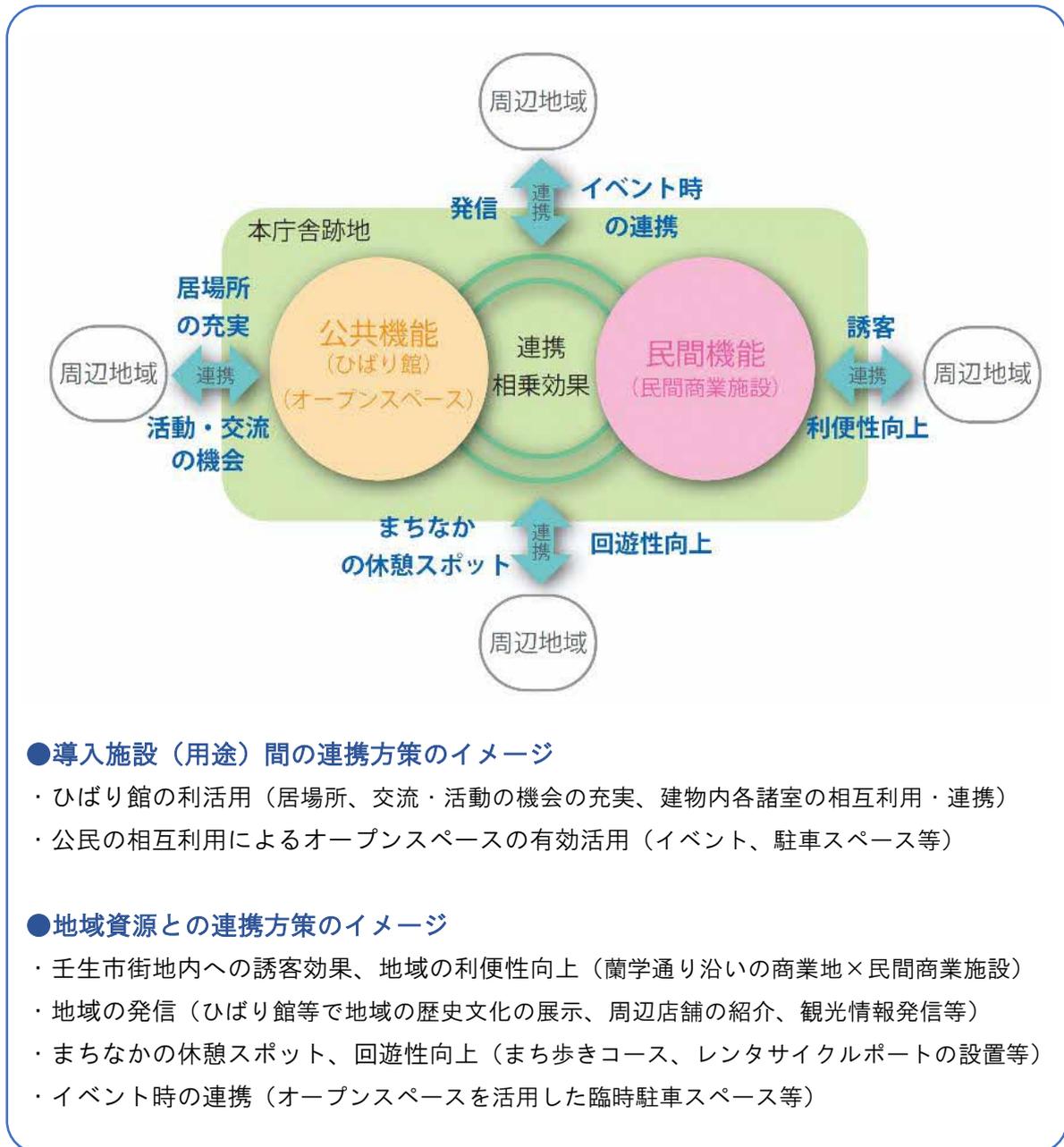
- ・現時点の民間意向を踏まえ、「生活利便施設」を中心とした民間施設の導入を想定する。
- ・民間意向として、必要な敷地面積として約 3,000～7,000 m<sup>2</sup>程度を想定する。

（※具体的な内容・規模は民間事業者の提案により決定する）

### (3) 機能連携のイメージ

各導入施設（用途）間の連携及び地域資源との連携のイメージを以下に示す。

本庁舎跡地内の各導入施設（用途）間の連携・相乗効果を図るとともに、周辺地域や蘭学通りとの連携・相乗効果の発揮と地域資源の活用により、本事業の基本理念「安定した暮らしの確保と笑顔・交流・にぎわいの場の創出」の実現を目指す。



## 5. ゾーニング

### (1) ゾーニング基本方針

ゾーニング基本方針は、以下のとおりとする。

#### 《ゾーニング基本方針》

#### ① 導入効果の最大化を図る適切な公民連携（敷地ボリューム）

- 公共サービスの着実かつ安定的な提供と、民間商業施設の効果的な誘導を図る観点から、「公共機能エリア」と「民間活力導入エリア」を明確に区分し、両エリアの適切な役割分担のもと、最大限の導入効果の発揮を目指す。
- 「公共機能エリア」は、「ひばり館」を中心とした範囲を想定し、公共施設として必要な屋外空間（オープンスペース）を確保する。
- 「民間活力導入エリア」は、「公共機能エリア」として必要な敷地ボリュームを考慮し、余剰地での民間商業施設の誘導を想定する。なお、現時点の民間意向に基づき、生活利便施設の導入に必要な敷地ボリューム（※）の確保を想定する。

#### ② 歩行者空間の確保とまちなかの回遊性を意識した動線計画

- 本庁舎跡地の南北方向を結ぶメインの歩行者動線を設け、各施設へのアプローチのしやすさに配慮するとともに、このメインの歩行者動線を介した「公共機能エリア」と「民間活力導入エリア」の相互利用の促進を図る。
- 蘭学通りからの人の流れを意識した「ゲート」を設けるとともに、東雲公園方面を結ぶ東西方向の歩行者動線を確保し、まちなかの回遊性向上を図る。

#### ③ 公民連携によるオープンスペースの有効活用

- 「公民連携利活用ゾーン」を設けることで、公共施設と民間商業施設のそれぞれに必要なオープンスペース（駐車スペース、イベントスペース等）として活用できるようにし、限られた敷地の中で「まちなか創生の拠点」を実現する施設（用途）の導入を図る。
- 「公民連携利活用ゾーン」と多目的広場を隣接させ、イベント時の相互利用による連携（イベントスペースや臨時駐車スペースの確保等）を図る。

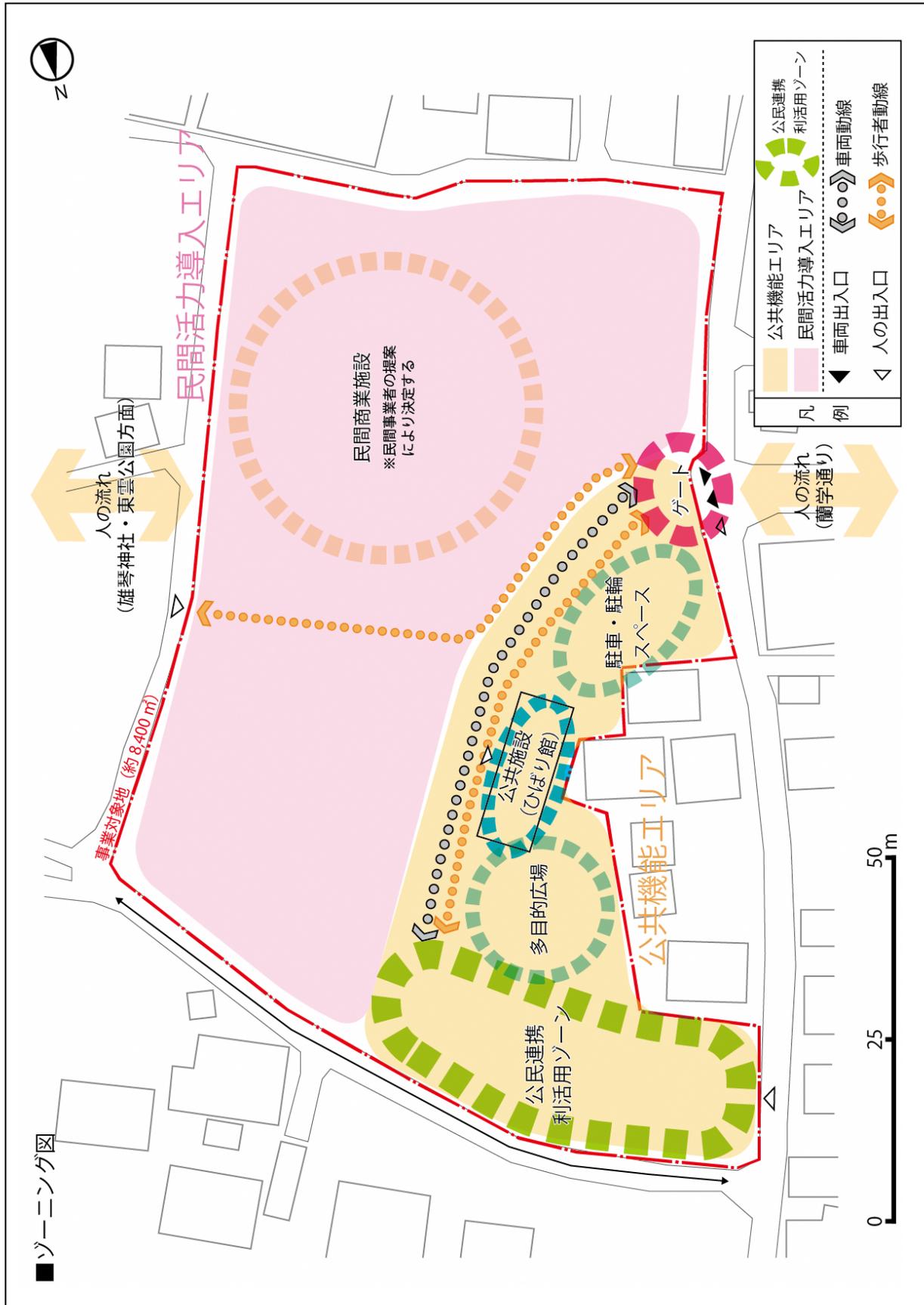
#### ※「民間活力導入エリア」で想定する敷地ボリュームについて

民間意向調査の結果より、民間活力導入エリアの敷地ボリュームは、導入施設（用途）の具体的な提案内容によって、最小限確保するケースとして約 3,000 m<sup>2</sup>、最大限確保するケースとして約 7,000 m<sup>2</sup>程度とする 2 ケースが考えられる。

上記の民間意向に基づく敷地ボリュームの幅を踏まえ、「公民連携利活用ゾーン」を設けることで、どちらのケースにも対応し得るゾーニングを想定する。

(2) ゾーニング案

ゾーニング基本方針を踏まえ、本庁舎跡地のゾーニング案を以下に示す。



## 6. 今後の事業推進について

### (1) 事業手法

#### 1) 管理運営手法

##### ①住民等による管理運営への関わり

公共機能の導入イメージを踏まえ、町民及び地域住民等（以下、「住民等」という。）の日常的な居場所や活動・交流を生む施設とするためには、住民等が主体となった公設民営による管理運営体制の可能性についても視野に入れて検討することが望ましい。また、住民等が管理運営に関わることで、より公共施設利用者の意向が反映されやすいほか、管理運営自体が活動・交流の機会となるメリットが考えられる。

一方で、現状では管理運営の担い手の育成が必要であることから、当面は町が直接管理運営を行う直営方式も視野に入れ、段階的な住民等の管理運営への参加や、町と住民等の協働体制を整備していくことも考えられる。

##### ②民間事業者の管理運営への関わり

本庁舎跡地の整備及び管理運営に当たっては、公民連携を図ることで、公共サービスの向上や財政縮減効果等が期待される。

民間事業者による公共機能エリア（ひばり館、広場、駐車場等）の管理運営手法としては、本町でも複数の公共施設で導入している指定管理者制度がある。民間意向調査では、指定管理者制度への対応可能性について一定の意向が確認できた。

次年度以降、住民等による管理運営への関わり方も踏まえつつ、基本計画で示す方向性に基づき事業条件（業務範囲・内容、事業期間等）をより具体化することで、引き続き民間意向を確認しながら指定管理者制度の導入可能性について検討を行う。

#### ○本町で指定管理者制度が導入されている施設の例

- ・ 壬生町おもちゃ博物館
- ・ 壬生町立図書館
- ・ 壬生町学童保育施設
- ・ 壬生町就労支援施設むつみの森
- ・ 壬生町シルバーワークプラザ
- ・ 壬生町こども発達支援センタードリームキッズ

## 2) 整備手法

本庁舎跡地の整備手法として、現時点では、公共機能エリアにおいて、従来方式のほか、公共施設（ひばり館、広場等）の設計、建設を一括して民間事業者が行う「設計・施工一括発注方式（※）」も想定している。また、民間活力導入エリアでは、本庁舎跡地が本町の貴重な公有財産であることを踏まえ、町が土地を所有したまま民間事業者が民間商業施設の整備や収益事業を行う「定期借地権方式」を想定している。

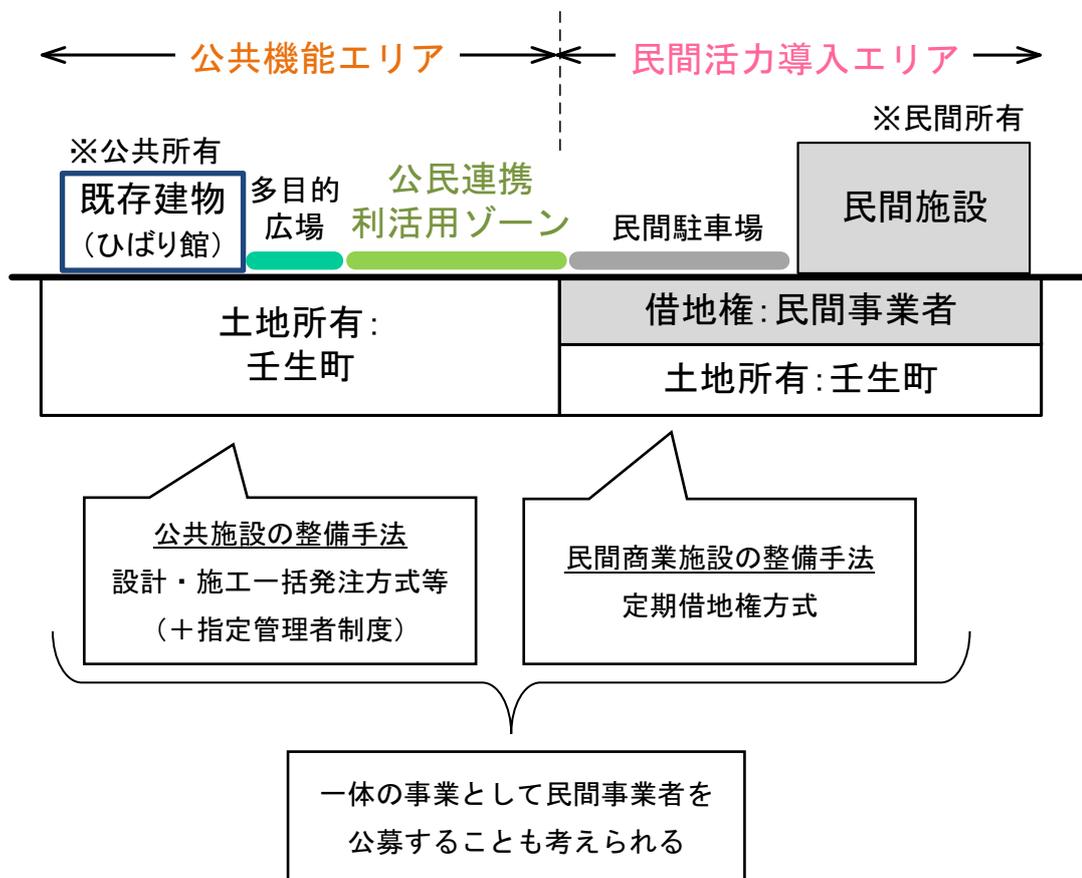
また、公共機能エリアと民間活力導入エリアを民間事業者が包括的に整備することを想定し、一体の事業として民間事業者を公募することも考えられる。

さらに、公共施設及び民間商業施設の整備と併せて、指定管理者制度の導入により公共施設の維持管理・運營業務を包括して民間事業者が行うことも考えられる。

基本計画で示した整備方針や想定する導入施設（用途）に基づく整備を行うために、引き続き民間意向を確認し、公共サービスの最大化や財政縮減効果の発揮等が期待できる整備手法について検討を行う。

※設計・施工一括発注方式：設計を施工と一括で発注することにより、民間企業の優れた技術を活用し、設計・施工の品質確保、合理的な設計、効率性を目指す方式。

### <整備手法のイメージ>



## (2) 事業スケジュール

現時点の事業スケジュール（案）は、令和5年度中に事業者選定手続きに着手し、令和7年度中の供用開始を目標としている。

＜現時点で町が想定する事業スケジュール（案）＞



※上記のスケジュールは、今後の事業の進捗等により見直しとなる可能性がある。

### (3) 事業化に向けた課題

#### 1) 導入施設（用途）の精査

基本計画では、基本構想をベースとし導入施設（用途）の方向性を示した。

次年度以降、公共施設（ひばり館、広場等）の具体的な整備イメージや、屋外空間（オープンスペース）として必要な規模など、導入施設（用途）の精査が必要である。

#### 2) 管理運営の方向性の具体化

本庁舎跡地の利活用の推進にあたっては、地域住民が主体となった管理運営に向けた担い手育成も視野に入れるとともに、当面の間は町の直営又は指定管理者制度による管理運営を行うことも考えられる。

次年度以降、段階的な住民等の管理運営への参加や、指定管理者制度の導入による民間事業者の管理運営への参加の可能性など、管理運営体制の方向性を具体化する必要がある。

#### 3) 事業手法・条件の明確化

導入施設（用途）の精査及び管理運営の方向性を具体化することで、本庁舎跡地の利活用に向けた事業手法・条件を明確化する必要がある。

次年度以降、基本計画で示した方向性に基づき、引き続き民間意向の把握を行いながら、望ましい事業手法・条件を明確化する必要がある。

#### 4) 事業スケジュール及び事業費の精査・整理

公共施設の具体的な整備内容や管理運営の方向性、採用する事業手法等によって、詳細の事業スケジュールや想定される事業費は大きく異なることになる。

円滑な事業進捗や町の財政計画の観点から、今後、整備内容や管理運営の方向性、事業手法等の検討内容を踏まえ、事業スケジュールや事業費の精査・整理を行う必要がある。

#### 5) 交通の円滑化・安全確保

本庁舎跡地へのアクセス道路となる壬生町役場前通りと蘭学通りの交差点部は、信号がなく、地元住民等からは道路混雑の発生や右左折時の事故発生等の懸念の声が挙げられている。

本庁舎跡地の利活用に当たっては、公共施設の利用や民間商業施設の立地に伴う自動車及び自転車の通行量の増加や道路混雑の発生等、周辺道路への影響について配慮するとともに、歩行者・自動車の動線・出入口の確保等、敷地内外の歩行空間の安全確保を図る必要がある。

交通の円滑化や安全確保に向けた具体的な対策については、今後、関係部局や警察等と調整の上、検討する。