

壬生町本庁舎跡地利活用

基本計画

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 -
1.1. 背景と目的.....	- 1 -
1.2. 検討経緯	- 2 -
2. 本庁舎跡地の現状と課題	- 5 -
2.1. 本庁舎跡地の概要.....	- 5 -
2.2. 本庁舎跡地周辺の状況	- 15 -
2.3. 町民ニーズの整理.....	- 27 -
2.4. 民間意向の把握	- 31 -
2.5. 本庁舎跡地利活用に向けた課題.....	- 33 -
3. 整備方針	- 34 -
4. 導入施設（用途）	- 35 -
4.1. 導入施設（用途）の方向性	- 35 -
4.2. 導入施設（用途）及び諸室・空間	- 40 -
4.3. 機能連携のイメージ	- 47 -
5. ゾーニング	- 49 -
5.1. ゾーニング基本方針	- 49 -
5.2. ゾーニング案	- 50 -
6. 今後の事業推進について	- 51 -
6.1. 事業手法	- 51 -
6.2. 事業スケジュール.....	- 53 -
6.3. 事業化に向けた課題	- 54 -

1. 基本計画策定の目的

1.1. 背景と目的

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。

1.2. 検討経緯

1.2.1 基本構想の検討体制

これまでの本庁舎跡地に関する検討は、「壬生町本庁舎跡地利活用基本構想（以下、「基本構想」と言う。）」の策定に向けて、町の内部検討組織である「本庁舎跡地等活用庁内検討委員会」、外部検討組織である「本庁舎跡地等活用検討委員会」及び同「ワーキンググループ（WG）」において行われてきた。

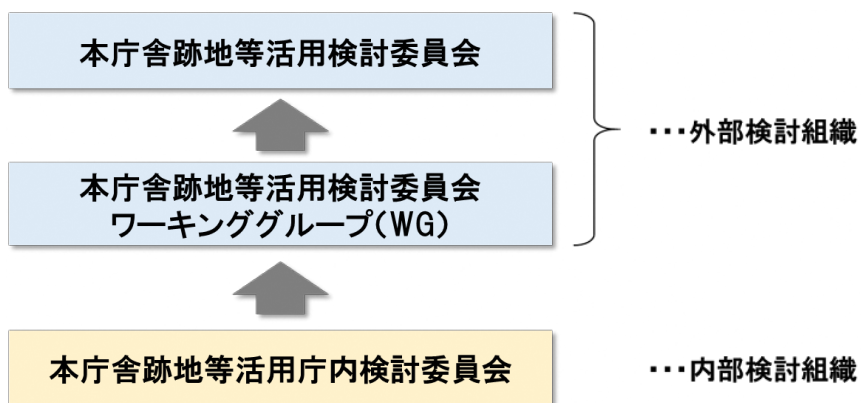


図 1-1 「壬生町本庁舎跡地利活用基本構想」の検討体制

1.2.2 基本構想の検討状況

基本構想策定に向けた各委員会及びワーキンググループの開催状況を以下に示す。

基本構想は、平成30年度から令和2年度にかけて策定された。また、基本構想の検討に当たっては、宇都宮大学との連携によるミニワークショップ（壬生地区中心市街地の地域資源調査）や、まちづくり住民会議との合同ワークショップの結果等が活用されている。

表 1-1 基本構想策定に向けた各委員会及びワーキンググループの開催状況

【本庁舎跡地等活用検討委員会】		
平成31年	4月24日	第1回委員会の開催
令和元年	9月27日	第2回委員会の開催
	12月25日	第3回委員会の開催
	3月25日	第4回委員会の開催
令和2年	9月30日	第5回委員会の開催
	11月27日	第6回委員会の開催
令和3年	1月26日	第7回委員会の開催
【本庁舎跡地等活用検討委員会WG（ワーキンググループ）】		
令和元年	6月27日	第1回WGの開催
	8月7日	宇都宮大学との連携によるミニワークショップ （※壬生地区中心市街地の地域資源調査）
	9月17日	第2回WGの開催
	12月17日	第3回WGの開催 （※まちづくり住民会議との合同ワークショップ）
令和2年	3月5日	第4回WGの開催
	9月1日	第5回WGの開催
	11月20日	第6回WGの開催
令和3年	1月15日	第7回WGの開催
【本庁舎跡地等活用庁内検討委員会】		
平成30年	9月25日	第1回委員会の開催
	12月17日	第2回委員会の開催
平成31年	4月18日	第3回委員会の開催
令和元年	9月11日	第4回委員会の開催
	12月12日	第5回委員会の開催
令和2年	3月2日	第6回委員会の開催
	10月8日	第7回委員会の開催
令和3年	1月14日	第8回委員会の開催

出典：壬生町本庁舎跡地利活用基本構想

1.2.3 基本計画の策定について

基本構想策定におけるこれまでの検討過程を踏まえながら、引き続き「本庁舎跡地等活用庁内検討委員会（以下、「庁内検討委員会」という。）」及び「本庁舎跡地等活用検討委員会（以下、「外部検討委員会」という。）」での議論を重ね、パブリック・コメントを実施し広く町民に意見を求めた上で、基本計画をとりまとめる。

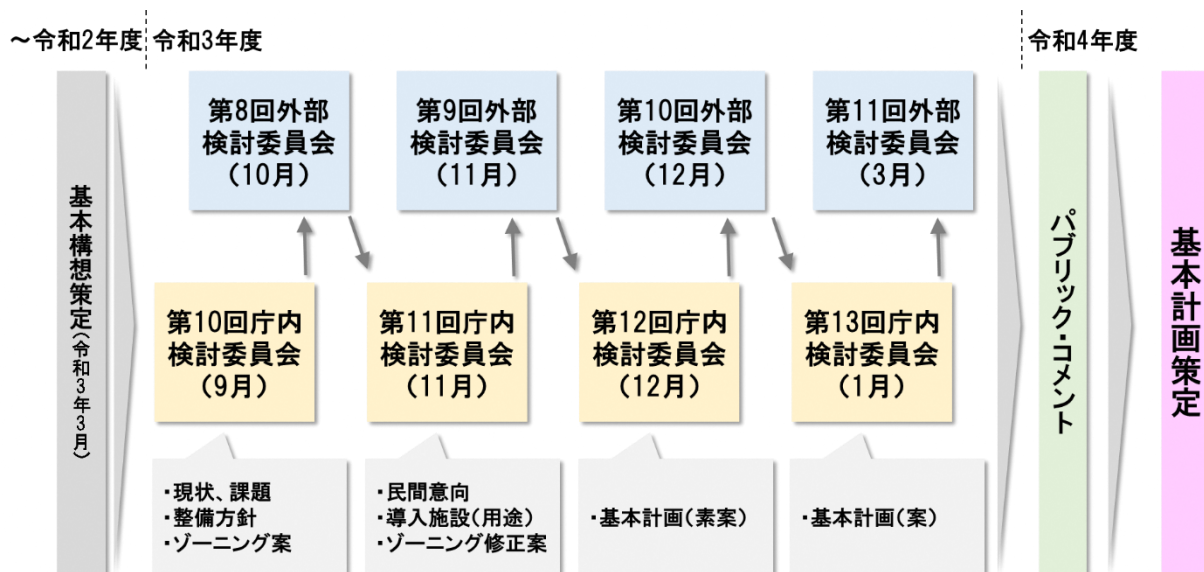


図 1-2 「壬生町本庁舎跡地利活用基本計画」策定の流れ

2. 本庁舎跡地の現状と課題

2.1. 本庁舎跡地の概要

2.1.1 位置

本庁舎跡地の位置は以下のとおりである。



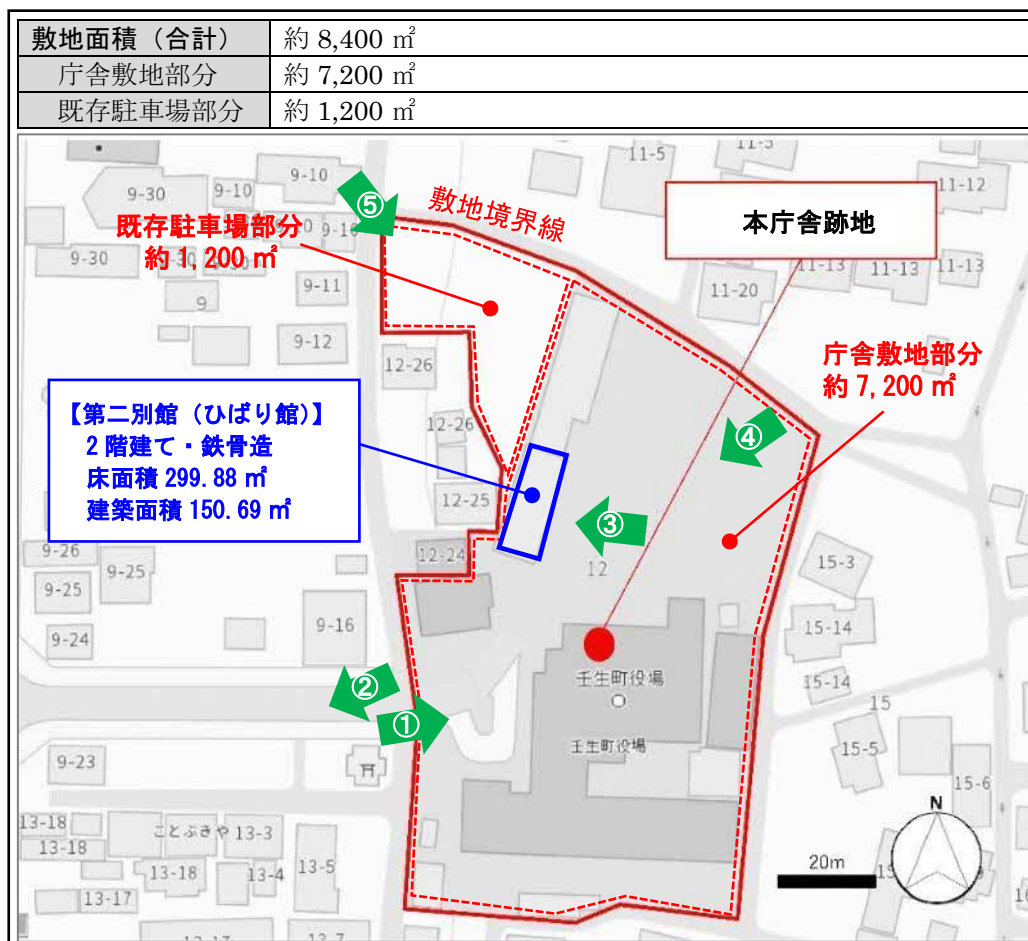
地図出典：(C) NTT インフラネット株式会社

図 2-1 本庁舎跡地の位置

2.1.2 敷地及び既存建物

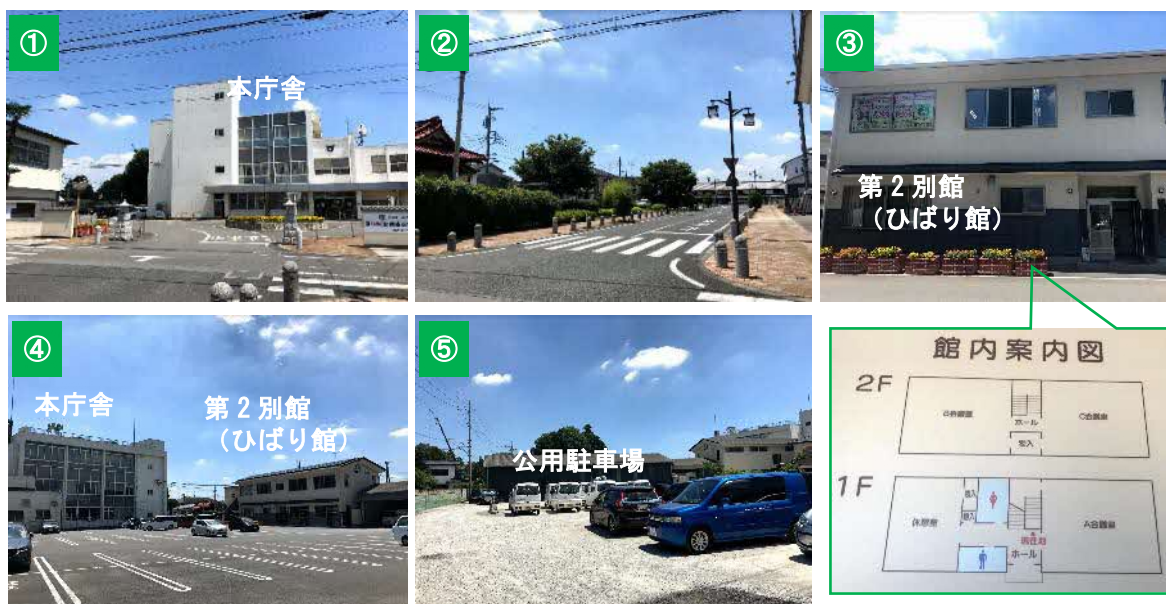
本庁舎跡地の敷地面積・形状は以下のとおりである。

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



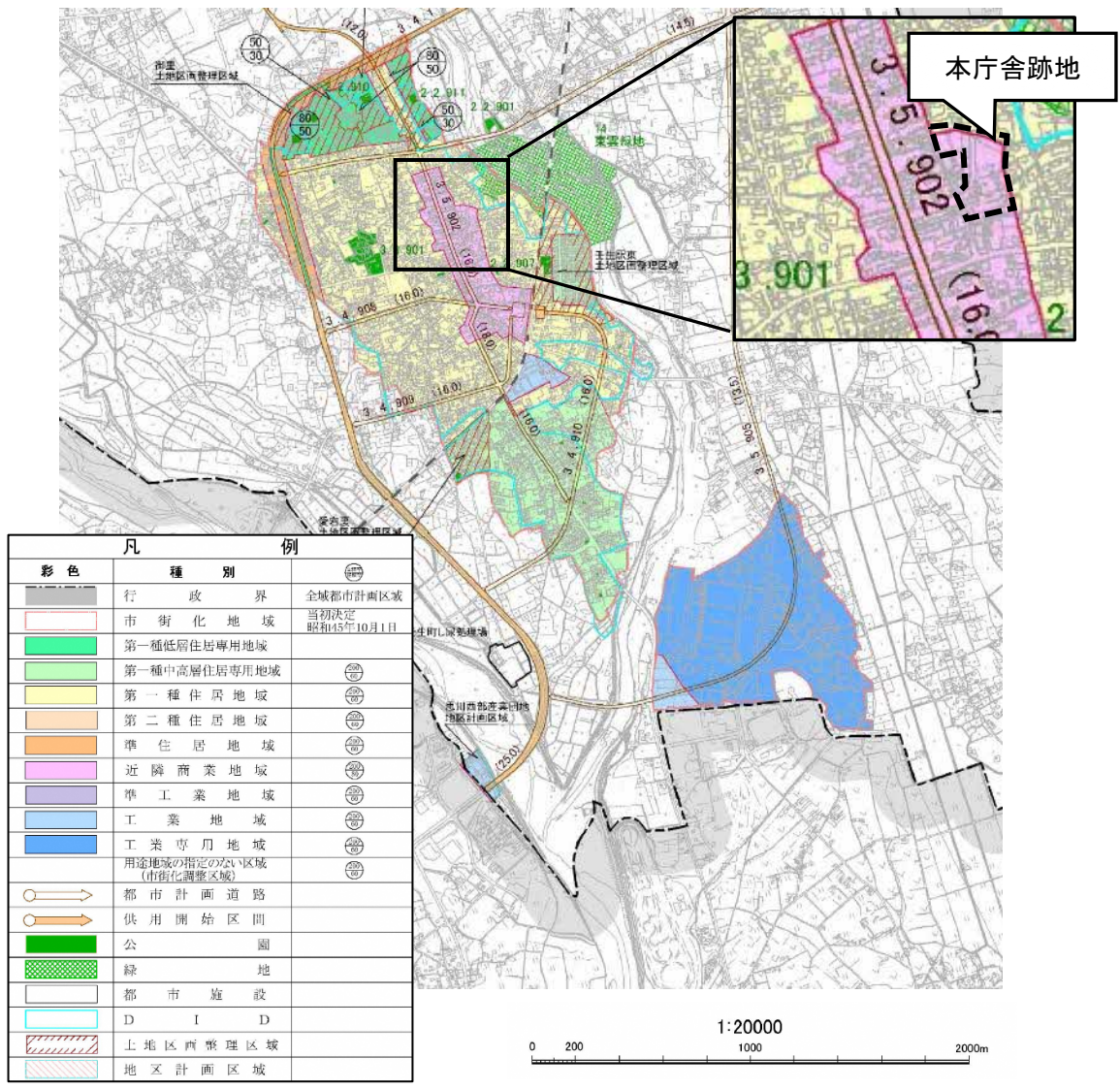
2.1.3 敷地与条件（建築規制、その他条例等）

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、庁舎跡地等は全区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 ² 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 ² 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 m²超</td> </tr> <tr> <td>用途地域外</td> <td>13m超</td> <td>1,000 m²超</td> </tr> <tr> <td colspan="2">さく、塙、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 m²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 ² 超	用途地域外	13m超	1,000 m ² 超	さく、塙、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 ² 超
	区分		高さ	建築面積																									
建築物	用途地域内	20m超	1,500 m ² 超																										
	用途地域外	13m超	1,000 m ² 超																										
さく、塙、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 ² 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																												

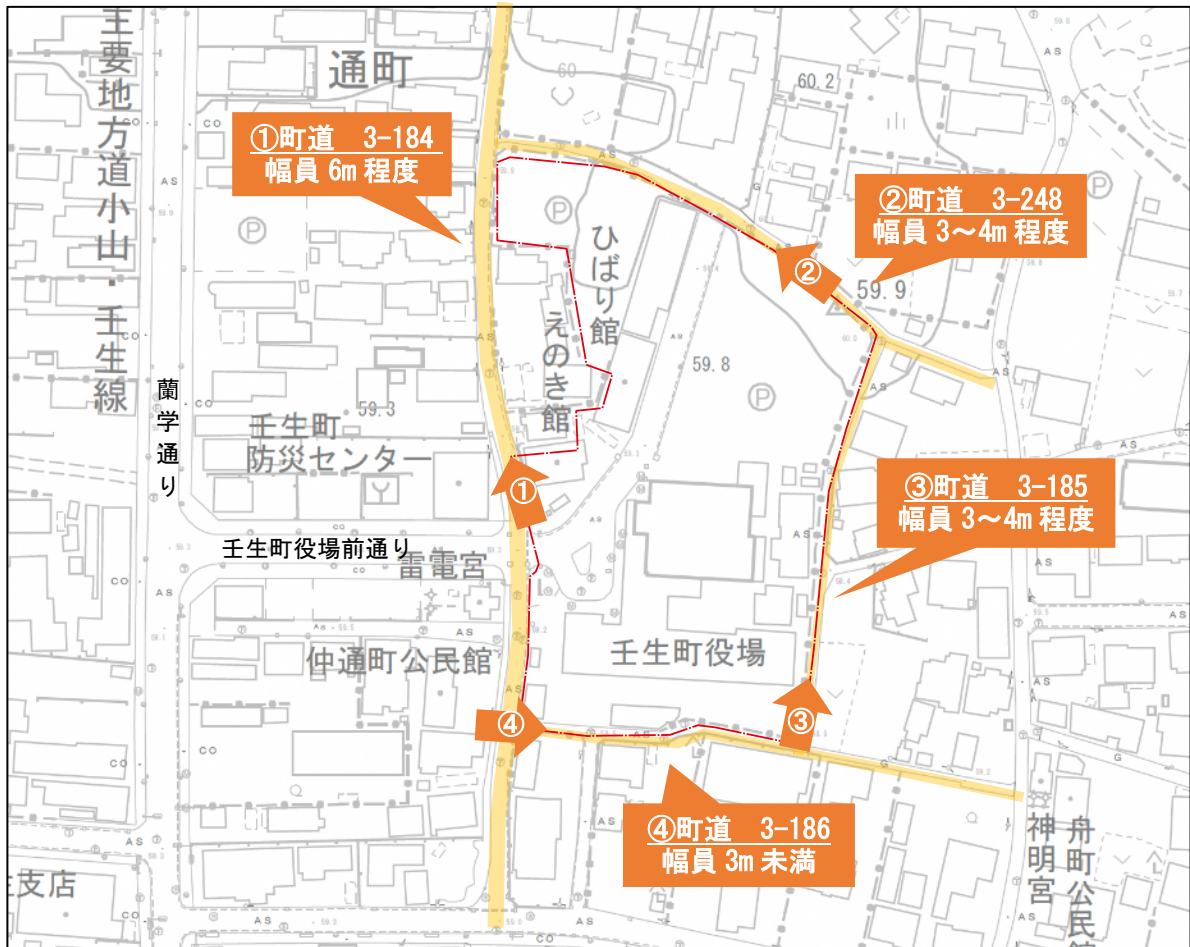


出典：宇都宮都市計画区域壬生町都市計画図

図 2-3 都市計画図

2.1.4 周辺道路の状況

本庁舎跡地の周辺道路の状況は以下のとおりである。



※幅員は既存図面を基に整理

出典：都市計画図（壬生町資料）

図 2-4 接道条件



2.1.5 上位・関連計画

1) 壬生町第6次総合振興計画後期基本計画（令和3年3月策定）

第6次総合振興計画後期基本計画（令和3年3月策定）では、戦略プロジェクトの一つとして、「本庁舎跡地利活用事業」が位置づけられ、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”として活用することが示されている。

壬生町第6次総合振興計画後期基本計画（令和3年3月策定）
<p>■計画期間</p> <ul style="list-style-type: none">・令和3年度～令和7年度
<p>■将来都市像</p> <p>「子育て・健康・壬力がキラリ 幸せ実感 住みよい“壬生町”」</p> <p>※ 壬力：壬生町の魅力や活力、想像力など、地域や住民がもつ様々なパワーを抽象的に表現した造語</p>
<p>■戦略プロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none">・戦略プロジェクト2-2「壬力ある観光・交流の促進」 <p><概要></p> <p>本庁舎を総合運動場に移転整備することが決定したことを契機として、<u>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</u>して いきます。</p> <p><主な事業></p> <ul style="list-style-type: none">・<u>本庁舎跡地利活用事業</u>
<p>■基本姿勢</p> <p>基本姿勢1「みんなでつくる 住み続けたいまち」</p> <ul style="list-style-type: none">・地域主体のまちづくりの促進 <p><主な事業></p> <ul style="list-style-type: none">・<u>本庁舎跡地利活用事業</u>

2) 壬生町都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月策定）

壬生町都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月策定）では、壬生市街地を『緑と文化の都市ゾーン』と位置づけ、その中で本庁舎跡地を含む既成市街地における土地利用の方針として、歴史・伝統・文化の個性や魅力を活かした新たな人口の定着を見据えた住みよい居住環境の形成や、蘭学通り沿道等における商業・街並み環境の整備等が示されている。

また、役場庁舎移転後に市街地の衰退を招かないよう跡地を利用して活性化を図ることが示されている。

壬生町都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月策定）
<p>■ 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none">・ 2018 年度（平成 30 年度）から 2037 年度
<p>■ 土地利用の構成</p> <ul style="list-style-type: none">・ 都市エリア（緑と文化の都市ゾーン）<ul style="list-style-type: none">○ 本町の古い歴史と伝統を象徴する地域です。○ 商店街等の中心市街地の活性化を図るとともに、歴史と文化を活かした景観形成等により、風格と歴史の重みを感じられる地域づくりを進めます。
<p>■ 市街化区域（既成市街地）における土地利用の方針</p> <p>緑と文化の都市ゾーン（壬生市街地）</p> <ul style="list-style-type: none">○ 歴史・伝統・文化の個性や魅力を活かした新たな人口の定着を見据えた住みよい居住環境の形成を図ります。○ 市街地の様々な交流の中心として賑わいの再生やコンパクトシティ形成の主導的な役割を担う蘭学通り沿道等における商業・街並み環境の整備や空き店舗対策等の活性化施策の展開を図ります。○ 壬生市街地内の都市計画道路沿いのエリアを中心とした街なかの再生・再構築に資する市街地整備の検討・推進を図ります。○ 街なかの人口やコミュニティの維持を図る空き家の利活用方を推進します。○ 広域連携・交流軸となる主要地方道宇都宮栃木線沿いにおける沿道の活気を高める土地利用の誘導を図ります。
<p>■ 壬生・藤井地域のまちづくり構想</p> <p><将来像></p> <p>『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』</p> <p><まちづくりの重点整備テーマ></p> <ul style="list-style-type: none">◎ 歴史・伝統・文化・商業を活かした交流環境の形成◎ 市街地・集落地域における定住環境の形成◎ 歴史的資源の保全・活用 <p><土地利用の方針></p> <ul style="list-style-type: none">● 蘭学通り沿道等における趣や賑わいの感じられる商業・街並み環境の整備を図ります。● 役場庁舎移転後、市街地の衰退を招かないよう跡地を利用して活性化を図ります。

壬生・藤井地域の将来像



全体構想のゾーン		緑のブリッジ
市街化区域	緑のブリッジ	
第1種低層住居専用地域	緑と文化の都市ゾーン	
第1種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域		
工業地域		
工業専用地域		
土地利用調整地区		
公共公益拠点		
産業団地適地検討地区		
田園集落地 (市街化調整区域)		
土地区画整理区域		
蘭学通り沿道商業地		
地区計画の導入等による居住環境の整備区域		
主な集落		
レクリエーション施設		
その他の公共公益施設		
	幹線道路 (国道、県道等)	
	幹線道路 (都市計画道路 改良済)	
	幹線道路 (都市計画道路 未改良)	
	都市公園	
	都市計画緑地	
	河川	
	川沿いの水田 (保全)	

3) 壬生町本庁舎跡地利活用基本構想（令和3年3月策定）

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構想（令和3年3月策定）

■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

■利活用にあたっての視点

- ① 地域づくり活動の活性化
- ② 生活の利便性の向上
- ③ 多様な学習機会の提供
- ④ 関係人口の拡大
- ⑤ まちなか環境の向上
- ⑥ 暮らしにおける安全・安心の強化
- ⑦ 周辺施設と呼応した景観の保全

■利活用の基本方針

- まちなかの賑わいづくり
 - ・近隣商店街の活性化につなげる。
 - ・多様なイベントに活用できる広場を確保する。
- 活力ある地域づくり
 - ・民間事業者等による地域活性化を誘導する。
 - ・空き地等の利活用を促進する。
 - ・利用可能な既存施設を有効活用する。
- 歴史・文化及び自然環境を活かした地域づくり
 - ・周辺の歴史的文化遺産や自然環境に配慮した整備を推進する。
 - ・東西南北の導線（南北：蘭学通り、東西：城址公園と東雲公園を結ぶルート）の拠点としての役割を有する。
 - ・観光の発信拠点の役割を有する。
- 交流・憩いの空間づくり
 - ・積極的な世代間交流など高齢者世代にとっての生きがいの場を確保する。
 - ・子育て世代の支援の場を確保する。
 - ・子どもたちが安全に遊べる場を確保する。
- 安心して暮らせる地域づくり
 - ・日常生活の利便性向上に伴う、地域住民の安定した生活を維持する。
 - ・地域住民が安心して暮らせる防災・減災機能を強化する。
 - ・まちなかのオープンスペースを確保する。

■基本方針

《 基本方針 》

- 多種多様な機能の調和が賑わいを生み出す場の確保
- 町民・地域住民が気軽に集い交流できる場の確保
- 若者や子育て世代が気軽に利用できる場の確保
- 多目的に活用できるオープンスペースの確保
- 誰もが憩いの場となる広場の確保
- 歴史や文化の継承を実感できる場の確保
- 地域の安全性を高める場の確保
- 日常生活の利便性を向上させる場の確保
- 周辺エリアをつなぐ場の確保

■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



2.2. 本庁舎跡地周辺の状況

2.2.1 役場庁舎の移転に伴い想定される影響

役場庁舎の移転に伴い、蘭学通り沿いの商店街における賑わいの低下や、周辺住宅地における生活利便性の低下などの影響が生じることが考えられる。



背景地図：地理院地図

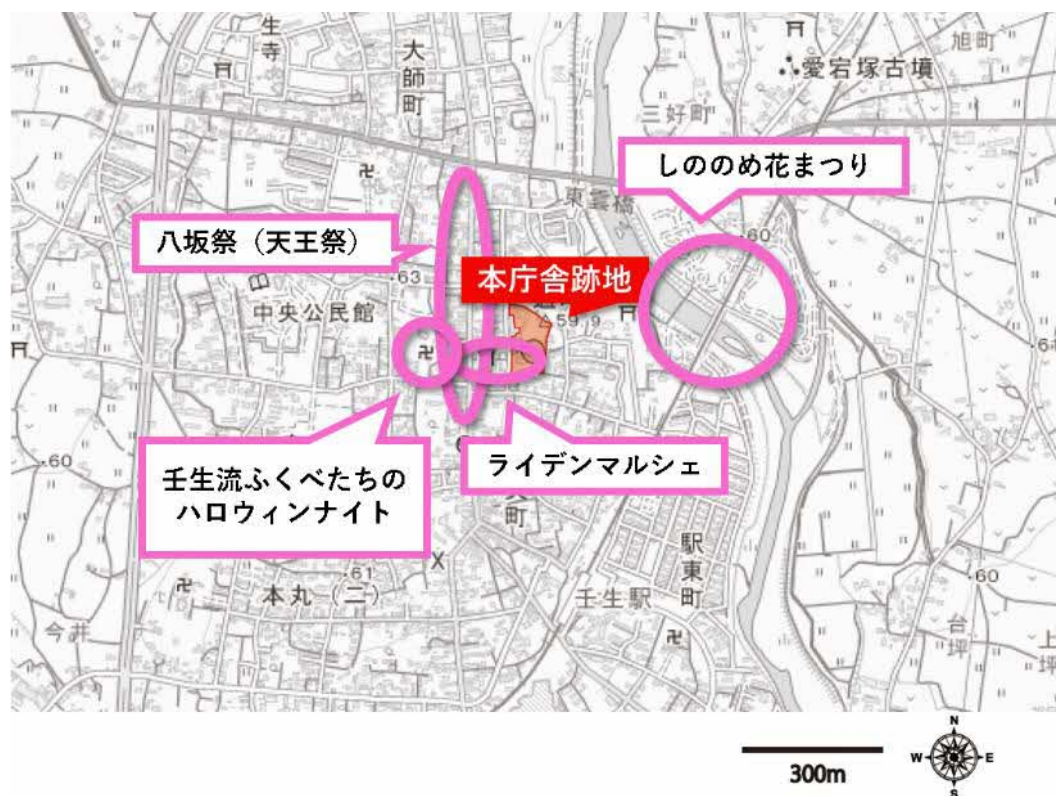
図 2-5 役場庁舎の移転に伴い想定される影響

2.2.2 周辺地域の賑わい創出の状況

本庁舎跡地の周辺地域の賑わい創出の状況（イベント開催等）は、以下のとおりである。

- 庁舎西側の壬生町役場前通りでは、「ライデンマルシェ」が開催され、歩行者天国によるキッチンカーの設置やフリーマーケット等により賑わいを見せている。
- 蘭学通りを中心とした地域では、通称大天王様と呼ばれる約1トンの神輿を担いで町を練り歩く「八坂祭（天王祭）」が毎年行われている。祭りの2日間は町内から10台を超える屋台や神輿が練り出され、多くの出店も立ち並び大勢の人で賑わいを見せている。
- 壬生町通町の興光寺をメイン会場とする「壬生流ふくべたちのハロウィンナイト」は、蘭学通り町内の若手有志などで組織する実行委員会が主催し、興光寺の境内や蘭学通りの店舗の協力のもと、壬生町特産のユウガオの実「ふくべ」を使った壬生流のハロウィンが演出されている。
- 壬生町有数の桜の名所である「東雲公園」では、黒川両岸に並ぶ桜250本が一斉に咲き誇る春に「しのめ花まつり」が開催され、期間中はステージイベントなど様々な催し物が行われている。

※各イベントは、2020年、2021年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で中止となっている。



背景地図：地理院地図

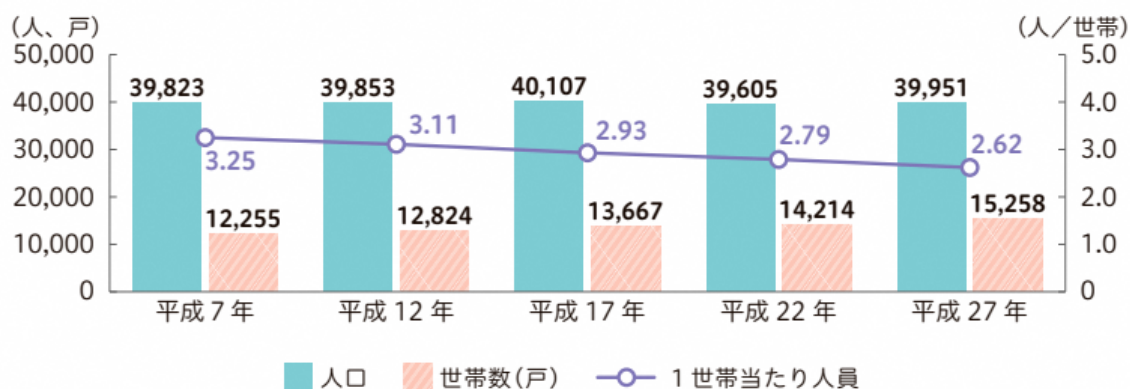
図 2-6 本庁舎跡地及び周辺地域での賑わい創出の状況（イベント等位置図）

2.2.3 人口・世帯数等

本町の人口・世帯数等を以下に示す。

- 本町の人口は平成 17 (2005) 年から平成 22 (2010) 年にかけて減少したものの、平成 27 (2015) 年には増加に転じている。
- 本町の世帯数は年々増加傾向にあり、1 世帯当たり人員は減少を続けている。平成 7 (1995) 年から平成 27 (2015) 年を比較すると 20 年間で 0.63 人/世帯の減少となる。
- 本町の高齢者人口の割合は年々増加し、平成 27 (2015) 年の高齢化率は 26.3%となっている。全国及び栃木県内と近い水準で少子高齢化が進行している。
- 壬生地区の人口は、平成 17 (2005) 年が 22,661 人となっており、増加傾向で推移していたが、平成 27 (2015) 年には減少に転じているものの、概ね横ばいで推移している。

■ 人口・世帯・1世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査 (各年 10 月 1 日)

出典：壬生町第 6 次総合振興計画後期基本計画

図 2-7 人口及び対前年伸び率の推移

■ 年齢 3 区分別人口割合の推移



資料：国勢調査 (各年 10 月 1 日)

出典：壬生町第 6 次総合振興計画後期基本計画

図 2-8 年齢 3 区分別人口割合の推移



出典：第2期壬生町人口ビジョン

図 2-9 地区別人口の推移

2.2.4 交通特性

本庁舎跡地周辺の交通特性（道路交通、公共交通機関）を以下に示す。

- 本町は、町中央部を横断する北関東自動車道をはじめ、町南部を東西方向（鹿沼方面～宇都宮方面）に横断する一般国道 121 号、町南部を東西方向（鹿沼方面～下野方面）に横断する一般国道 352 号、町中央部を南北方向（宇都宮方面～栃木方面）に縦断する主要地方道宇都宮栃木線等により、骨格的な道路網が形成されている。
- 本庁舎跡地への交通アクセスは、東武宇都宮線壬生駅より徒歩 6 分程度、自動車では壬生インターチェンジから 10 分程度（3.9km）である。
- その他、デマンドタクシー“みぶまる”が運行され、町内全域での移動が可能である。



出典：壬生町都市計画マスタープラン

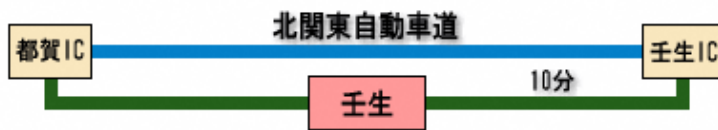
図 2-10 主要道路、鉄道位置図

電車でのお越しは・・・



浅草駅から東武日光線で新栃木駅乗り換え、東武宇都宮線で10分、壬生駅下車

お車でのお越しは・・・



北関東自動車道壬生ICで降りる

出典：壬生町公式ウェブサイト

運行路線

- JR 石橋駅～栗原線
- ゆうきが丘循環線(平日)
- 東武 栗原線
- ゆうきが丘循環線(土日祝)
- 石橋～栗原線
- JR 石橋駅～JR 宇都宮駅
- 本郷台西行～栗原営業所
- 上三川営業所～栗原営業所
- 栗原～栗原営業所
- 自他営業所

時刻表検索

詳しい時刻表などの情報はマップ上のQRコードからご確認ください。
また、Google マップで目的地を検索すると近くのバス停や駅が案内されます。

タクシー

内郷交タクシー	下野市下田 2964	0120-21-9195
石橋タクシー	下野市石橋 265-11	0285-53-1157
栗原交通㈱石橋営業所	下野市石橋 241-5	0120-530-840
栗原タクシー	下野市栗原 2丁目 2-6	0120-440-279
小倉井タクシー	下野市小倉井 3039-54	0120-867-834
関分タクシー	下野市関分 3029	0120-446-400
栗川タクシー	小山町栗川 104-1	0120-24-1927
壬生観光自動車	下野市壬生駅前駅前町 3-45	0120-82-0235
壬生タクシー	下野市駅前町 12-11	0120-82-0063
みどり交通	下野市壬生駅前町 2-9-15	0120-86-0577
野口タクシー	下野市野口 15-4	0120-24-0162

バスロケーションシステム

スマートフォンやタブレット、パソコン、ウェブからバスロケーションシステムを利用できます。

テマント交通

- 下野市【おでかけ用】 ☎0120-11-1646 (専用ダイヤル、下野市役所 0285-53-0554)
- 上三川町【おでかけ用】 ☎0120-272-315 (専用ダイヤル、上三川町役所)
- 壬生町【おでかけ用】 ☎0285-53-1132 (専用ダイヤル、壬生町役所 0285-61-1613)

ゆうがのの 咲くまち

1階市民ホールから1階市民ホールまで、おでかけの案内をいたします。

関東自動車(株) ☎028-634-8133
関東自動車(株) 受付時間 9:00～17:30

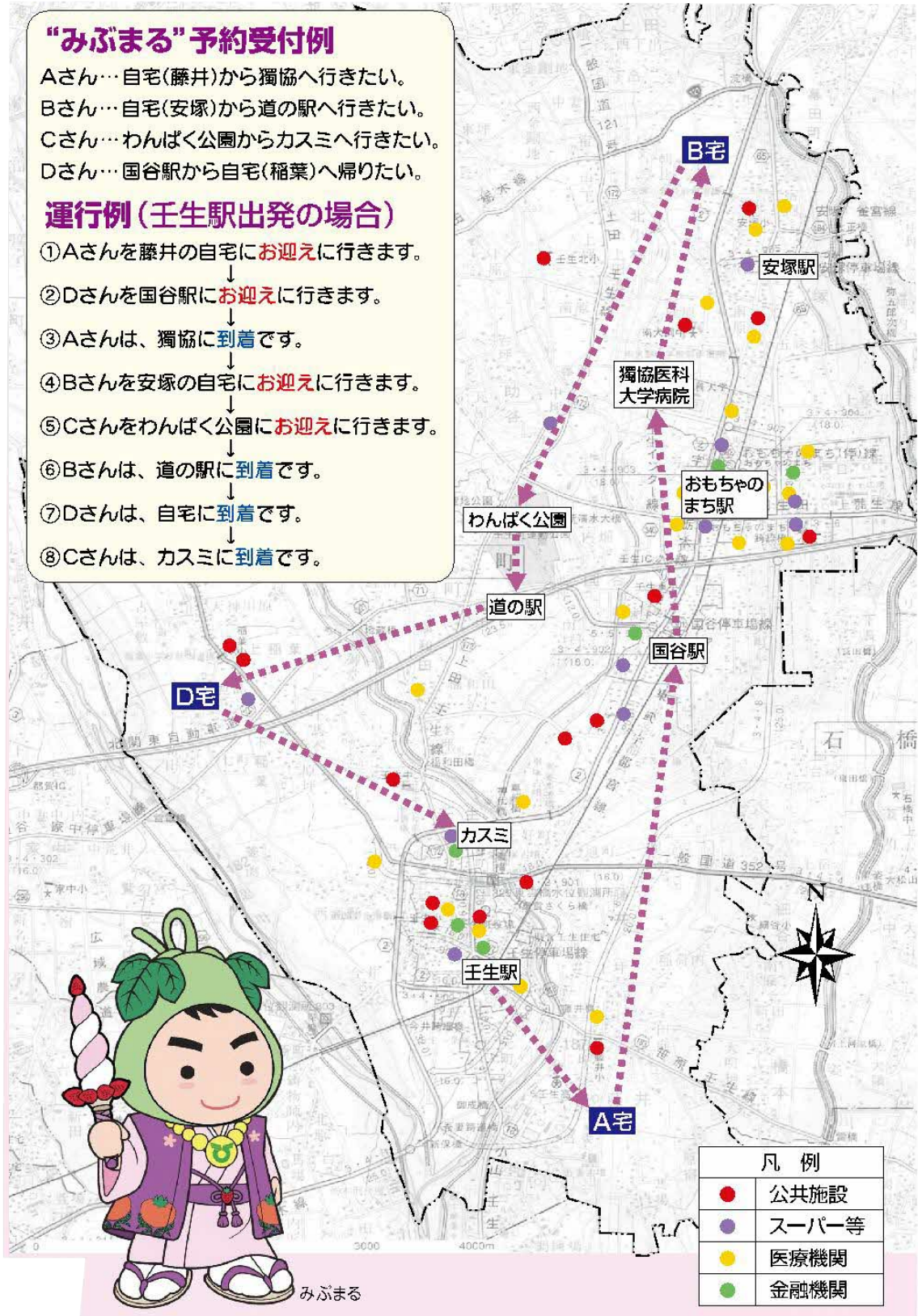
出典：壬生町公式ウェブサイト

“みぶまる”予約受付例

- Aさん…自宅(藤井)から獨協へ行きたい。
 Bさん…自宅(安塚)から道の駅へ行きたい。
 Cさん…わんぱく公園からカスミへ行きたい。
 Dさん…国谷駅から自宅(稲葉)へ帰りたい。

運行例(壬生駅出発の場合)

- ① Aさんを藤井の自宅にお迎えに行きます。
- ↓
- ② Dさんを国谷駅にお迎えに行きます。
- ↓
- ③ Aさんは、獨協に到着です。
- ↓
- ④ Bさんを安塚の自宅にお迎えに行きます。
- ↓
- ⑤ Cさんをわんぱく公園にお迎えに行きます。
- ↓
- ⑥ Bさんは、道の駅に到着です。
- ↓
- ⑦ Dさんは、自宅に到着です。
- ↓
- ⑧ Cさんは、カスミに到着です。



出典：壬生町公式ウェブサイト

2.2.5 周辺施設の立地状況

本庁舎跡地の周辺施設の立地状況を以下に示す。

1) 公共公益施設

本庁舎跡地周辺の公共公益施設の立地状況を以下に示す。

- 本庁舎跡地に隣接して防災センターが立地している。
- 本庁舎跡地から半径約 500m 圏内には、自治会公民館や金融機関等が集積するほか、しののめ公園内には壬生町ふれあい交流館（温浴施設、会議室）が立地している。
- 本庁舎跡地から半径約 1 km圏内には、城址公園ホールや町立図書館、町立歴史民俗資料館等の文化施設が立地している。

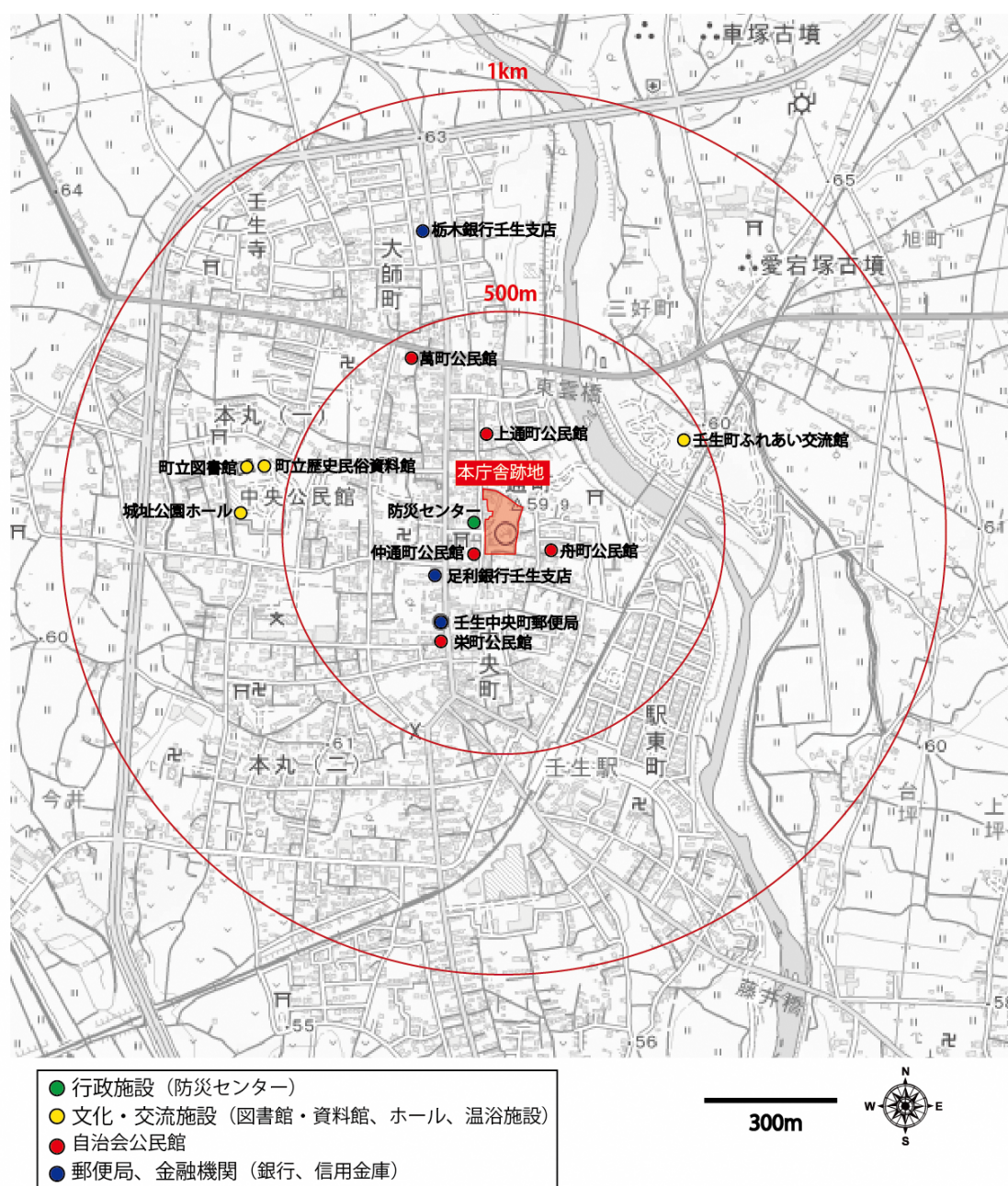
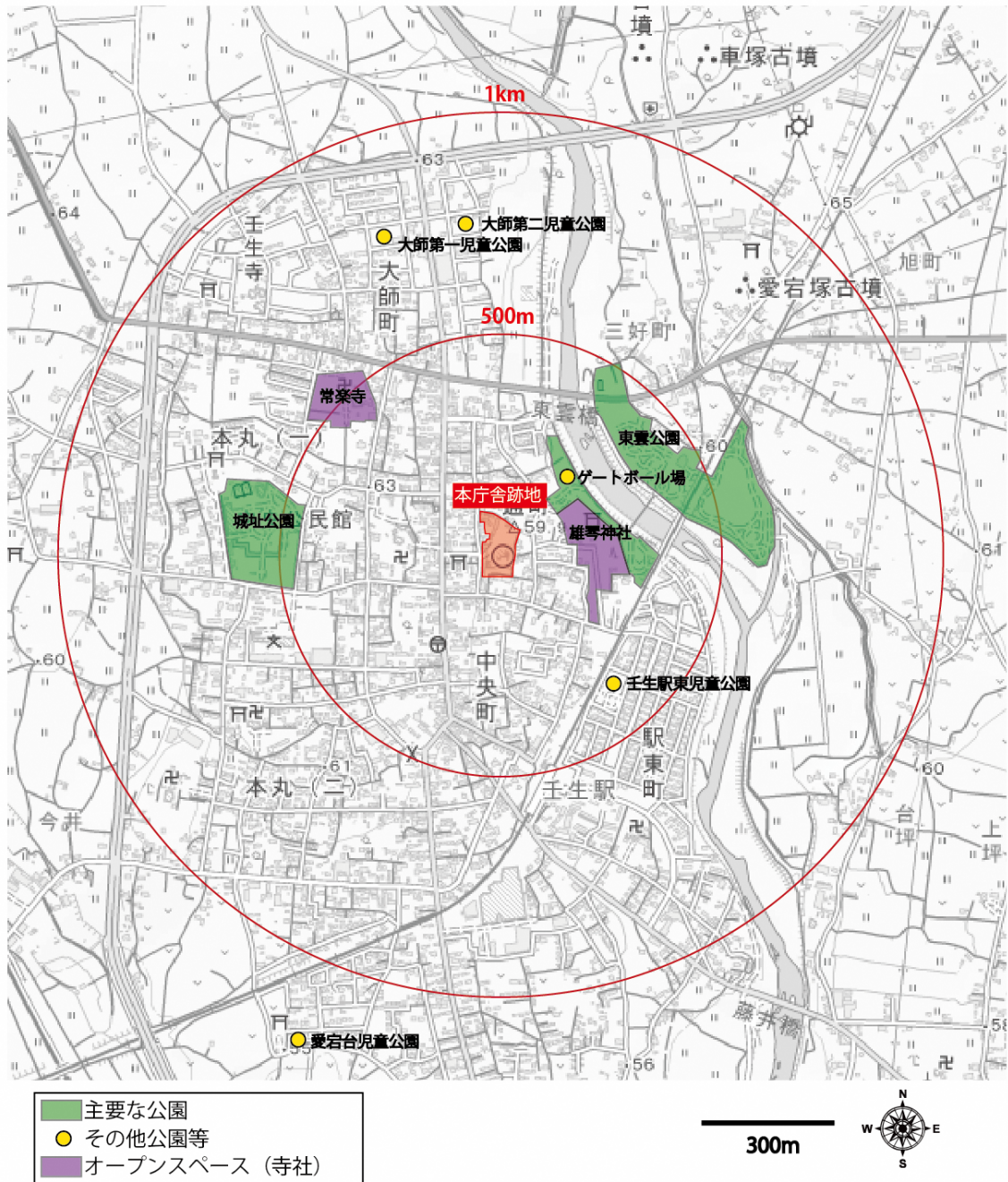


図 2-11 公共公益施設の立地状況

2) 公園緑地・レクリエーション施設

本庁舎跡地周辺の公園緑地・レクリエーション施設の立地状況を以下に示す。

- 本庁舎跡地の半径 500m 圏内には壬生地区の緑の拠点である城址公園、東雲公園があり、本庁舎跡地は2つの大規模な公園の中間地点に位置している。
- また、公園以外にも寺社のオープンスペースとしての緑が存在する。



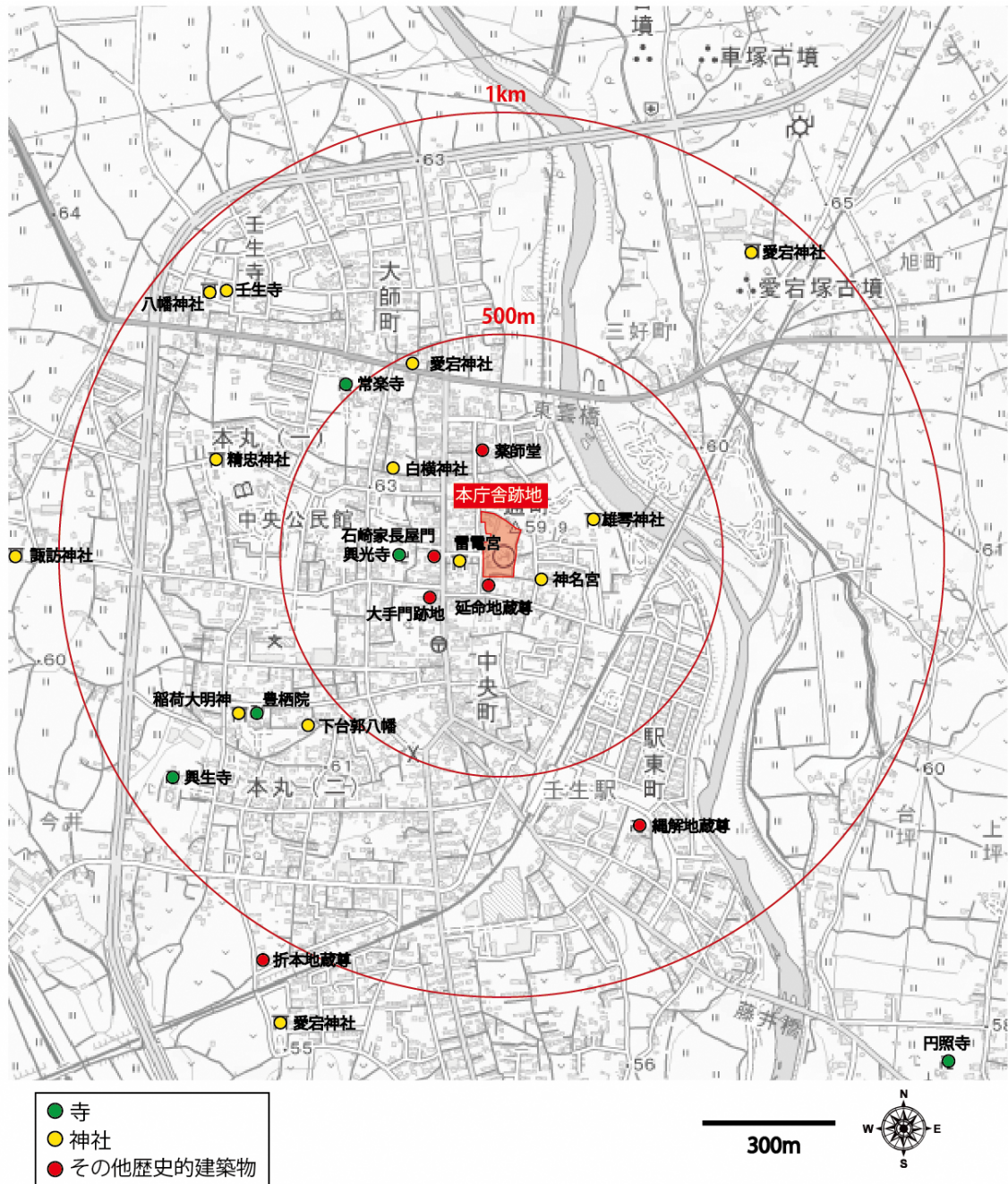
背景地図：地理院地図

図 2-12 公園緑地・レクリエーション施設の立地状況

3) 寺社仏閣等

本庁舎跡地周辺の寺社仏閣等の立地状況を以下に示す。

- 本庁舎跡地から半径約 500m 圏内には、蘭学通り沿いを中心に寺社や歴史的建築物が集積している。



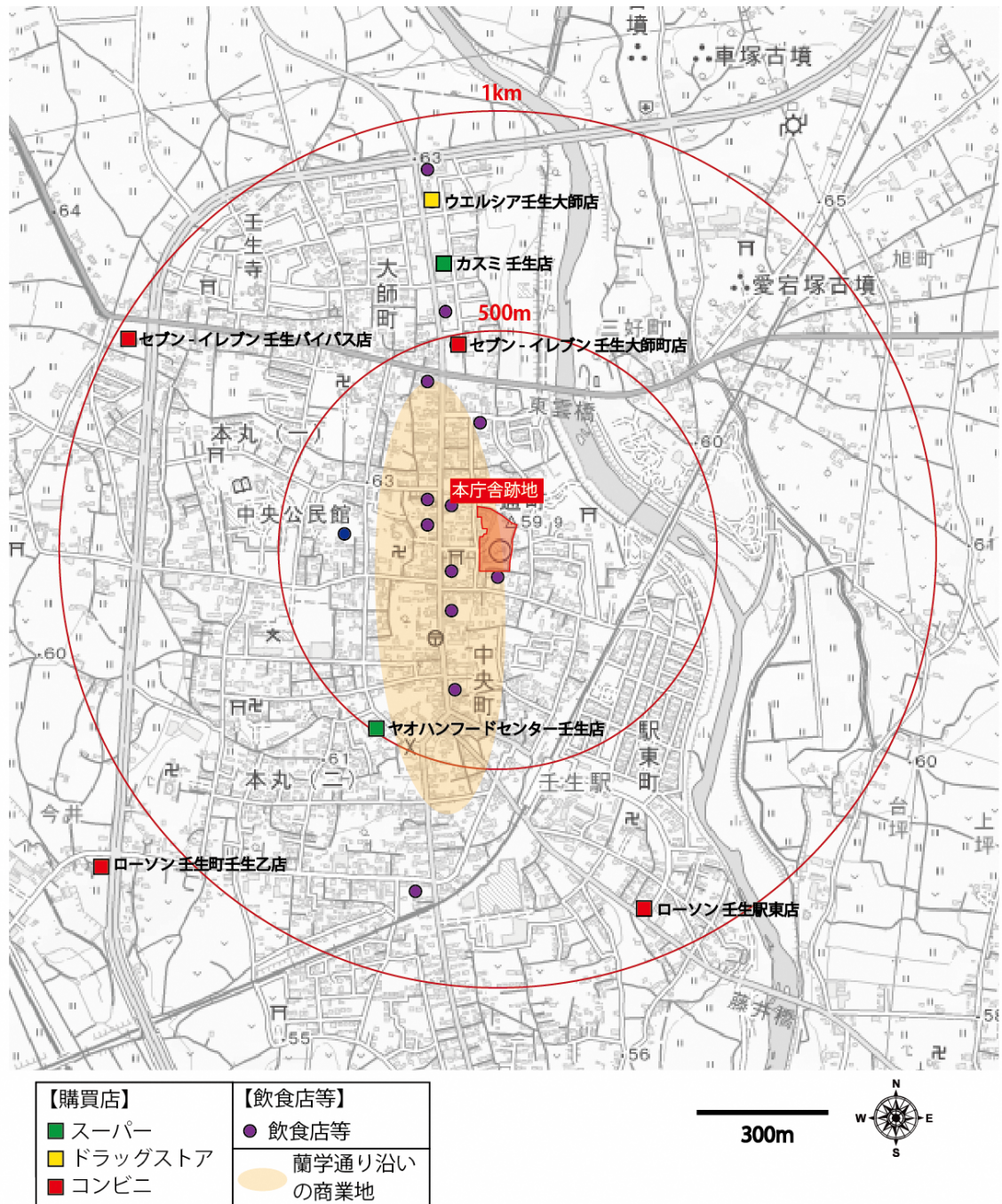
背景地図：地理院地図

図 2-13 寺社仏閣等の立地状況

4) 商業施設等

本庁舎跡地周辺の商業施設の立地状況を以下に示す。

- 本庁舎跡地から半径約 500m 圏内には、蘭学通り沿いの商業地を中心に飲食店等が集積しているほか、スーパーマーケット 1 件、コンビニエンスストア 1 件が立地している。
- 本庁舎跡地から半径約 1 km 圏内には、スーパーマーケット 2 件、ドラッグストア 1 件、コンビニエンスストア 3 件が立地している。



背景地図：地理院地図

図 2-14 商業施設等の立地状況

5) 教育・福祉施設

本庁舎跡地周辺の教育・福祉施設の立地状況を以下に示す。

- 本庁舎跡地から半径約 500m 圏内には、児童福祉施設 3 件（児童クラブ、保育園）、高齢者福祉施設 3 件（デイケアセンター、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者専用賃貸住宅）が立地している。
- 本庁舎跡地から半径約 1 km 圏内には、壬生町立小学校が立地している。



図 2-15 教育・福祉施設の立地状況

2.3. 町民ニーズの整理

2.3.1 「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>

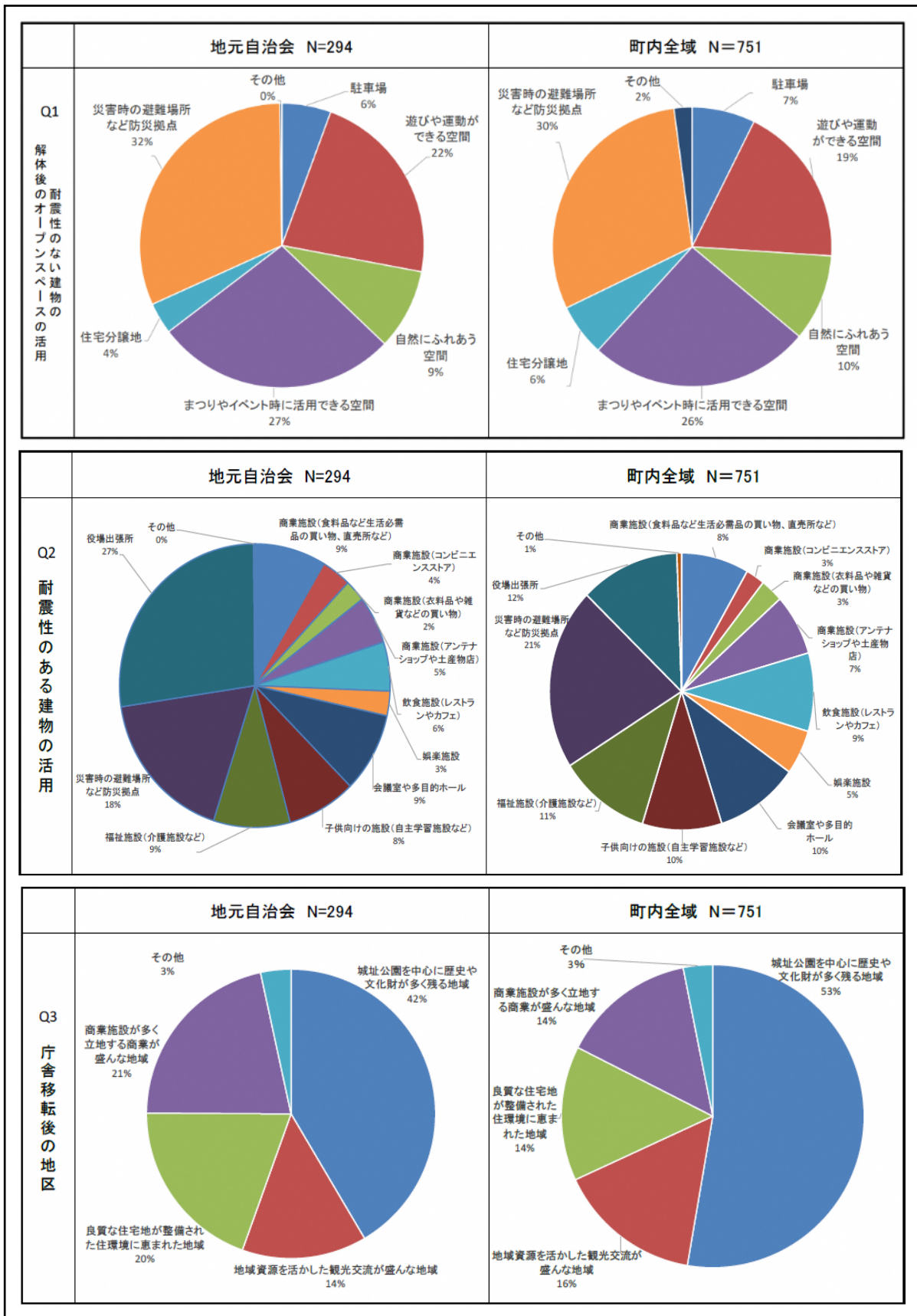
- 町全体及び地元自治会ともに、「災害時の避難場所など防災拠点」としての活用を望む意見が最も多く、次いで「まつりやイベント時に活用できる空間」、「遊びや運動ができる空間」が多い。
- これらの意見より、解体後のオープンスペースの活用方法として、日常・非日常（イベント、災害時）ともに利用できる空間が求められていることが窺える。

<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（自主学习施設など）」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 2-16 「住民意識調査（令和元年実施）」における町民ニーズ

2.3.2 「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られ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 2-17 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 2-18 住民会議の提案内容 (2/2)

2.4. 民間意向の把握

2.4.1 民間意向調査の概要

1) 目的

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。

2) 調査期間

民間意向調査は、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）

※適宜、詳細確認のために補足のヒアリングを実施。

3) 調査対象・回答状況

表 2-2 民間意向調査の対象

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

4) 主な調査内容

主な調査内容を以下に示す。

- ・ 本庁舎跡地利活用への興味・関心、本庁舎跡地のポテンシャル
- ・ 導入したい民間機能、必要な敷地面積、ゾーニングについての意見
- ・ 実施可能な業務範囲
- ・ 望ましい事業スキームと適切な事業期間
- ・ 参画意向、参画検討を想定した課題、懸念事項等
- ・ 事業スケジュールについての意見
- ・ その他自由意見

2.4.2 調査結果（主な回答内容）

主な回答内容について、概要を以下に示す。

■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。

（主な回答）

- 長らく町の中心として発展してきた場所。住民の期待、関心も大きい。
- 地元住民の拠点及び観光客の拠点としての市場性はあると考える。
- 近隣周辺に公園、史跡等が点在しておりポテンシャルがある。
- 本事業への関心は高い。スーパーなど市場性はある。
- 消費者ニーズに応えることができる。地元貢献につながる。

■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。

（主な回答）

- 物販施設：スーパーマーケット、ドラッグストア等
- 広場機能：イベントスペース、コミュニティスペース、移動販売車等
- 民間施設用地の必要面積：3,000～7,000 m²程度（※参画意向の高い企業からの回答）
- ゾーニングは自由な提案ができるようにしてほしい。

■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。

（主な回答）

- 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。
- 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。

※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。

2.5. 本庁舎跡地利活用に向けた課題

前項までの現状を踏まえ、本庁舎跡地利活用に向けた課題を以下に示す。

現 状	
庁舎移転により想定される影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎は、本町の住民サービスの拠点として発展 ・ 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
周辺地域の賑わい創出の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）
壬生地区の人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壬生地区の人口は、近年は横ばい傾向で推移 ・ 少子高齢化の進行
交通特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅や壬生インターチェンジに近接した立地
周辺施設の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
町民ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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） ・ 壬生らしさのあるお洒落なスポット
民間意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

課 題
<p>①中心的な役割の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住まいや交流の拠点となる地区の中心的な役割の維持 ・ 移転後の新たな役割の明確化
<p>②活力・賑わいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存イベント等による賑わいづくりの継続 ・ 跡地利活用を契機とした新たな賑わいづくり
<p>③生活利便性の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 蘭学通りとの利便性の連続性確保 ・ 子どもから高齢者までが安心して利用できる場づくり
<p>④交通利便性の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>⑤周辺地域等の機能分担・連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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
<p>⑥町民ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来も町民に愛される拠点づくり ・ 気軽に利用できる場づくり ・ 安心安全を支える拠点づくり

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）

4.1. 導入施設（用途）の方向性

4.1.1 導入施設（用途）の基本的な考え方

本庁舎跡地への導入施設（用途）は、以下の考え方に基づき検討する。

- ①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、整備方針に基づく必要な導入施設（用途）を具体化する。
- ②基本構想を踏まえ、「公共機能エリア」と「民間活力導入エリア」の大きく2エリアで構成する施設配置（ゾーニング）を基本とする。
- ③「公共機能エリア」では、本庁舎跡地の整備方針に基づき、施設（用途）の導入を着実にを行うために、公共サービスとして公共機能の導入を想定する。
- ④「民間活力導入エリア」は、整備方針を踏まえ、地域の利便性を高める民間機能として、『民間商業施設』の誘導を想定する。

①～④を踏まえ、導入施設（用途）の基本的な考え方は、以下のとおりとする。

○導入施設（用途）の基本的な考え方

公共機能	<ul style="list-style-type: none">・本庁舎跡地の限られた敷地の中で、「公共機能エリア」として必要な公共機能を整理する。・公共機能の整理にあたっては、基本構想の施設機能の方向性を基本としつつ、庁内検討委員会及び外部検討委員会での意見を参考に、導入イメージを具体化する。
民間機能	<ul style="list-style-type: none">・「公共機能エリア」としての活用を想定しない範囲（余剰地）を「民間活力導入エリア」とし、地域の利便性を高める『民間商業施設』の誘導を想定する。

4.1.2 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議論を踏まえ、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。

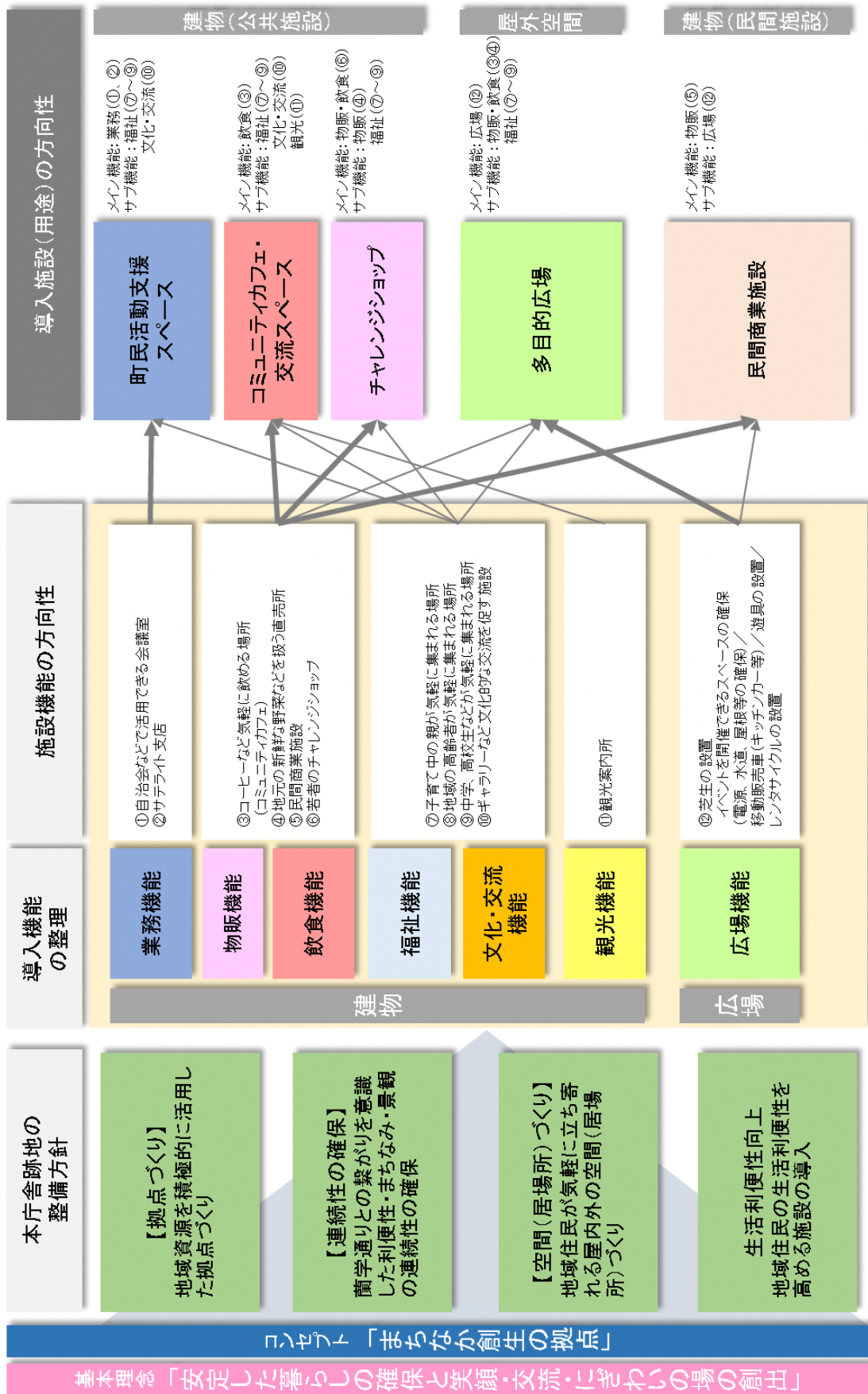


図 4-1 整備方針に基づく導入施設(用途)の方向性

4.1.3 公共機能及び民間機能の導入方針

1) 公共機能の導入方針

① 既存建物（ひばり館）の活用

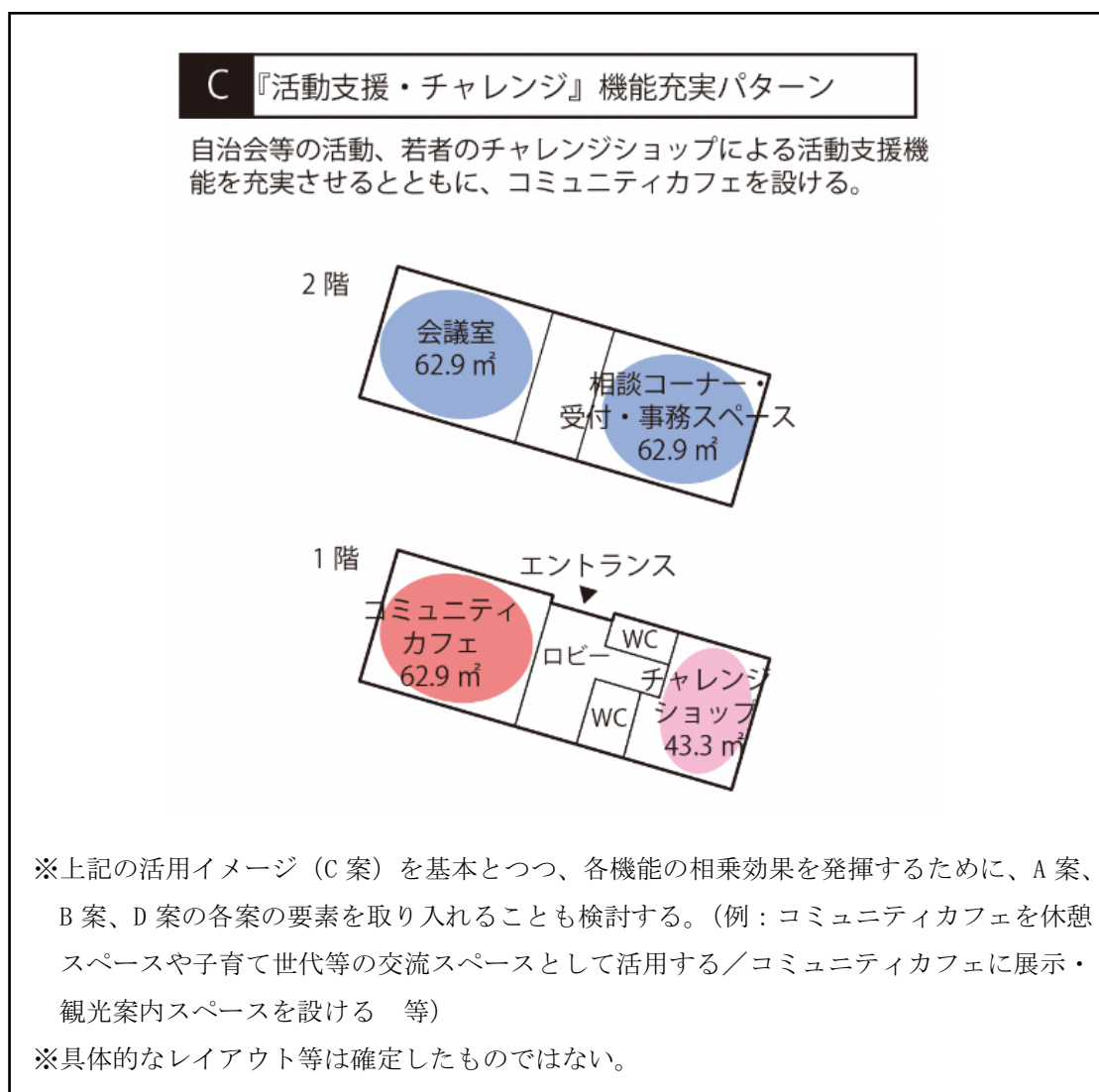
基本構想を踏まえ、耐震性を有する既存建物（ひばり館）を有効活用する。

既存建物（ひばり館）を含む本庁舎跡地は、本町の貴重な財産であることから、町民及び地域住民へ安定的な公共サービスを提供する観点から、公共施設として町が所有し、整備及び管理運営を行うことを想定する。

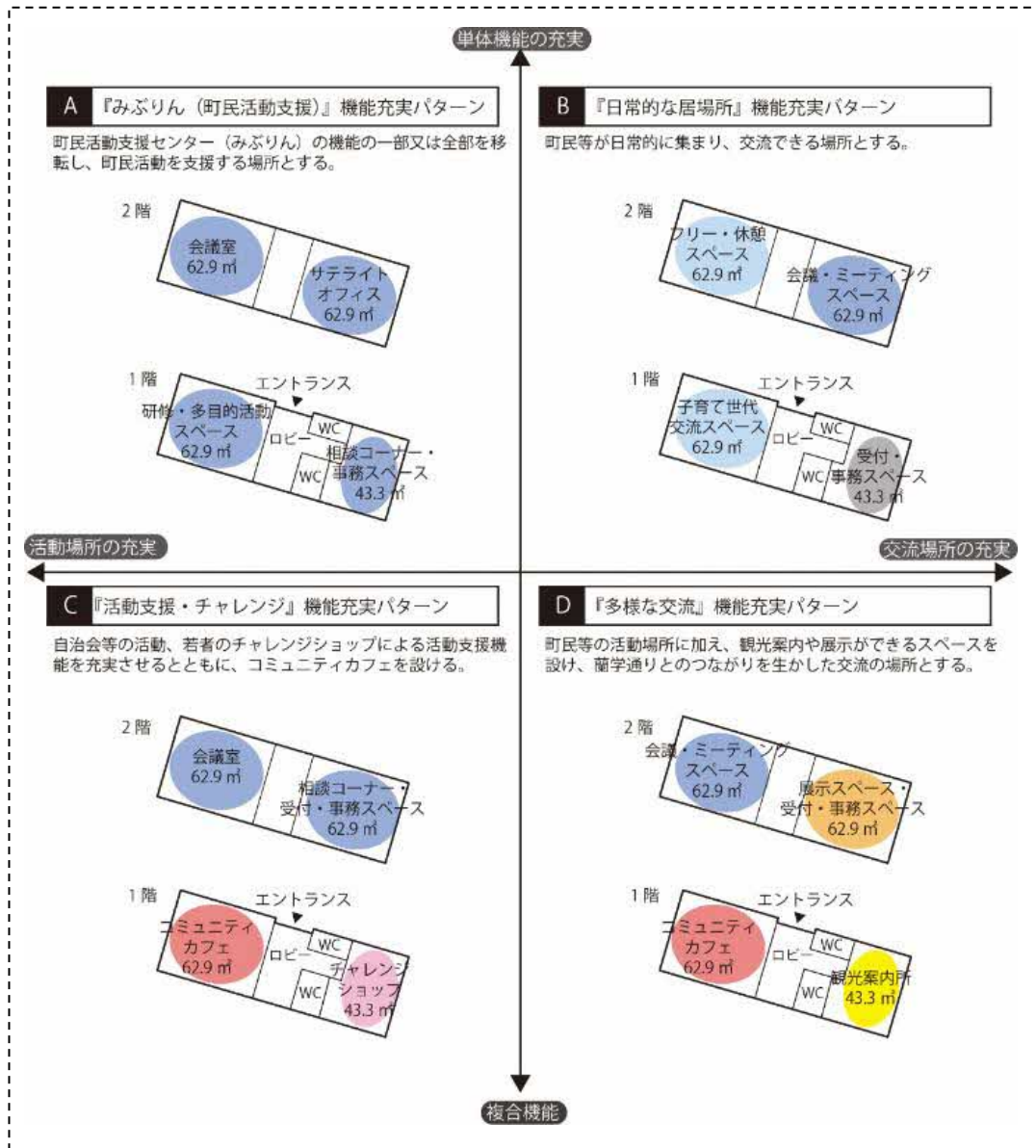
基本構想における施設機能の方向性を踏まえ、既存建物（ひばり館）への公共機能の導入パターンとしてA～D案の4パターンを想定し、庁内検討委員会及び外部検討委員会での意見を参考に、比較的バランスの良い※「C:『活動支援・チャレンジ』機能充実パターン」をベースに、導入施設（用途）の具体化を行う。

※コミュニティカフェは地域住民等の交流場所にもなり得るなど、様々な機能を包括することが期待できる。

○既存建物（ひばり館）の活用の方向性



<参考：公共機能の導入パターンの整理>



② 屋外（オープンスペース）の活用》

屋外のオープンスペースには、日常的な交流やイベントスペース等に使える多目的広場を整備するとともに、公共施設利用者のための駐車・駐輪スペースを確保する。

貴重なオープンスペースの有効活用を図るために、公共施設の利用状況に応じて、臨時の駐車スペースやイベントスペース等にフレキシブルに利用できるエリアを確保する。

既存建物（ひばり館）や屋外（オープンスペース）の活用にあたっては、本庁舎跡地を住民等が気軽に立ち寄れる・立ち寄りたと思える魅力的な空間とするとともに、屋内外の一体的な利用を図る観点から、既存建物（ひばり館）の改修方法や建物・外構の「しつらえ」等のハード面での対応についても検討する。

2) 民間機能の導入方針

「民間商業施設」は、現時点において民間事業者からの導入意向がみられる日用品等を扱う生活利便施設を中心としつつ、地域住民も日常的に利用できる直売所等の物販施設なども含め、地域の生活利便性を高める施設を基本とした民間施設の誘導を想定する。

また、「公共機能エリア」での着実な公共サービスの提供を図るとともに、町と民間事業者の役割分担・リスク分担を明確にする観点から、民間機能の導入は「民間活力導入エリア」のみを想定する。

「民間商業施設」の誘導により地域の利便性向上を図るとともに、本町の財政投資の縮減を図る観点から、地代收入等による財源確保についても検討する。

4.2. 導入施設（用途）及び諸室・空間

以上を踏まえ、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 ²	
		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 ²
			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 ²	
		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 ²	
	屋外 空間	多目的広場	多目的広場	約 300 m ²
		駐車・イベント等スペース	駐車・駐輪スペース	約 200 m ²
			その他オープンスペース	約 1,100 m ²
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。

4.2.1 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

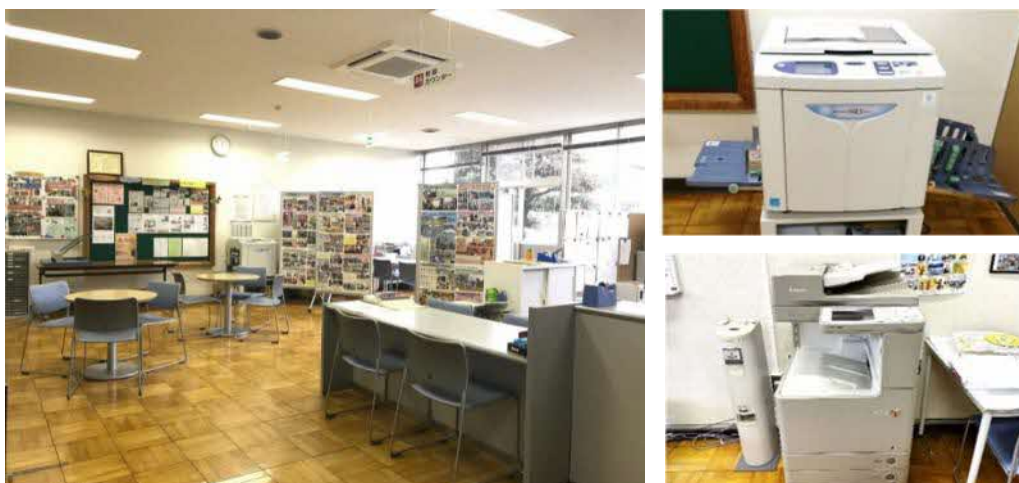
●会議室[約 62.9 m²]

- ・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 m²]

- ・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 m²]

- ・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 m²]

- ・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

4.2.2 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 m²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 m²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 m²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。

< 駐車・イベント等スペースのイメージ(事例) >

○ 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



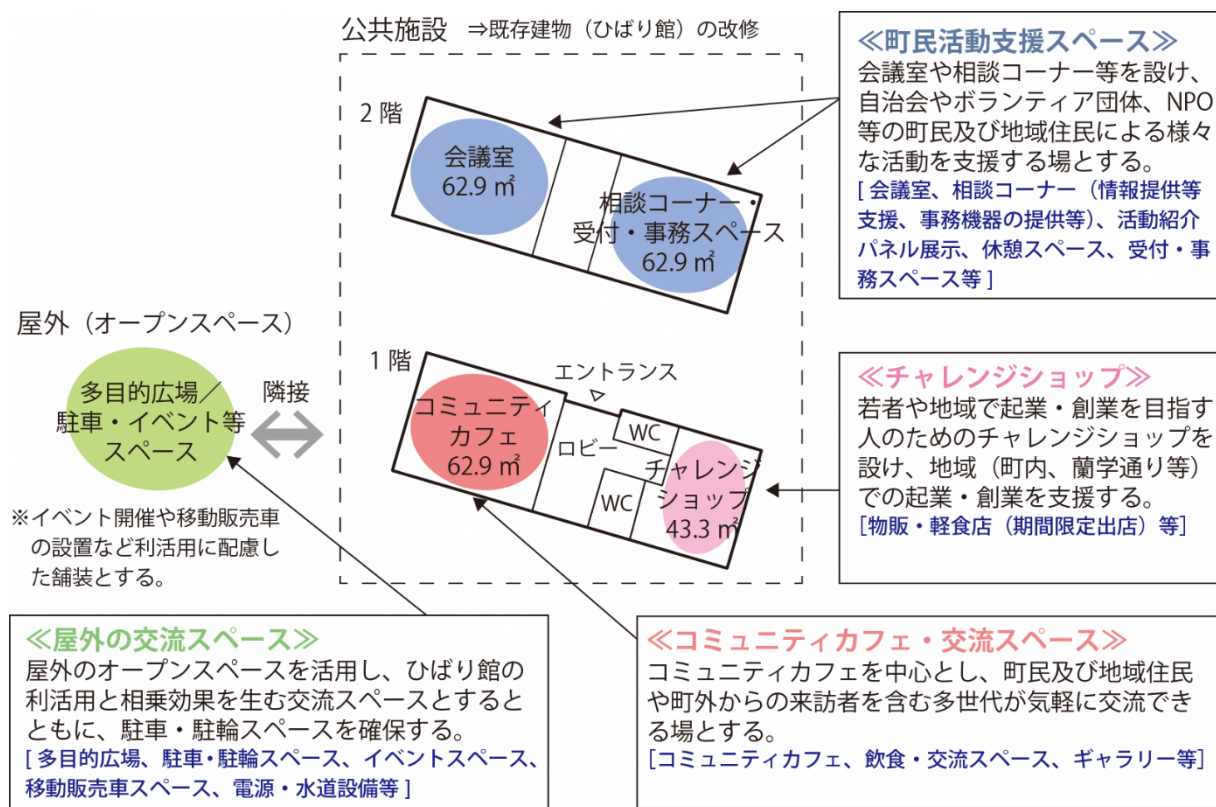
(みづハイウェイパーク[壬生町])

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>



4.2.3 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

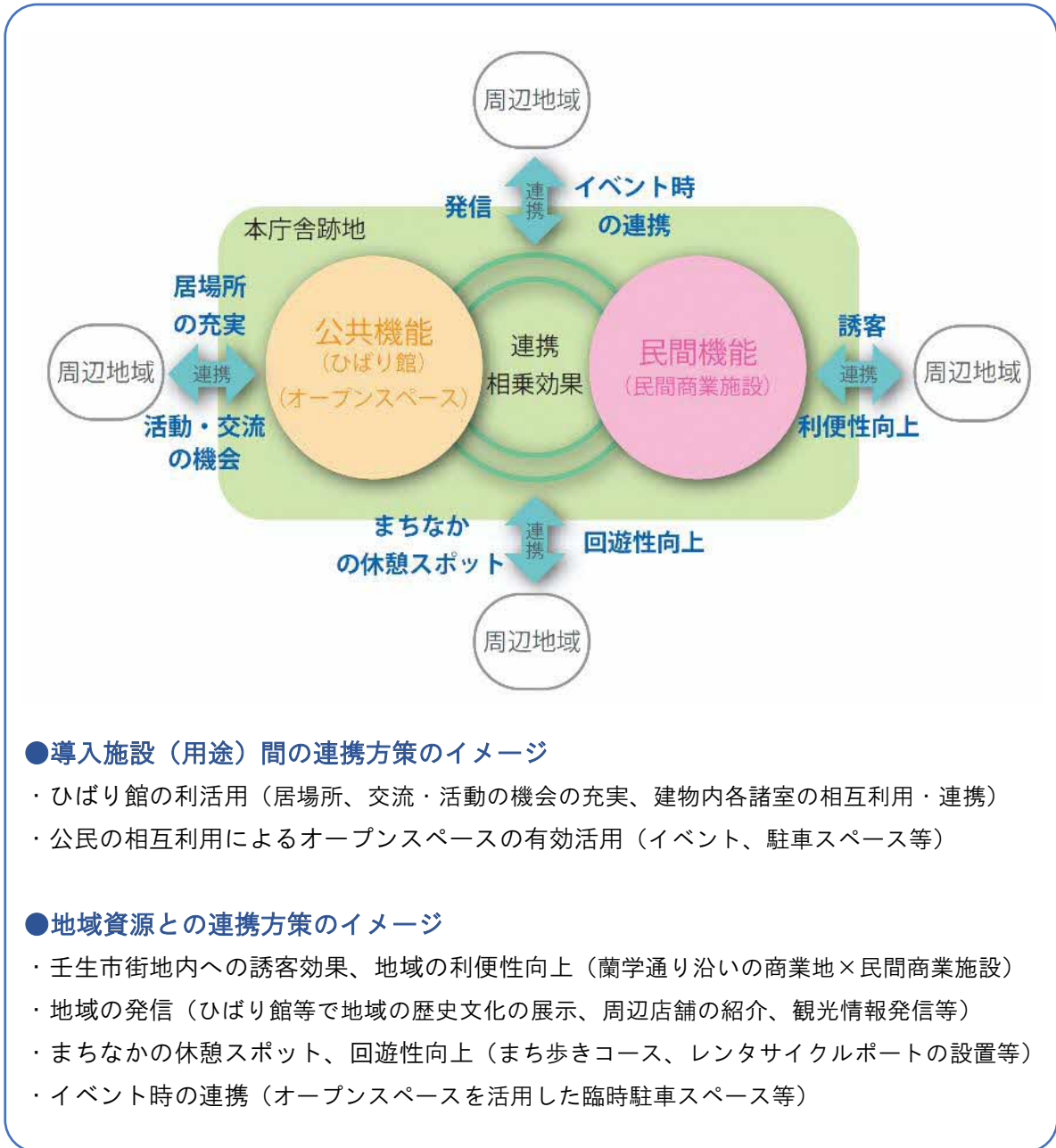
- ・現時点の民間意向を踏まえ、「生活利便施設」を中心とした民間施設の導入を想定する。
- ・民間意向として、必要な敷地面積として約 3,000～7,000 m²程度を想定する。

（※具体的な内容・規模は民間事業者の提案により決定する）

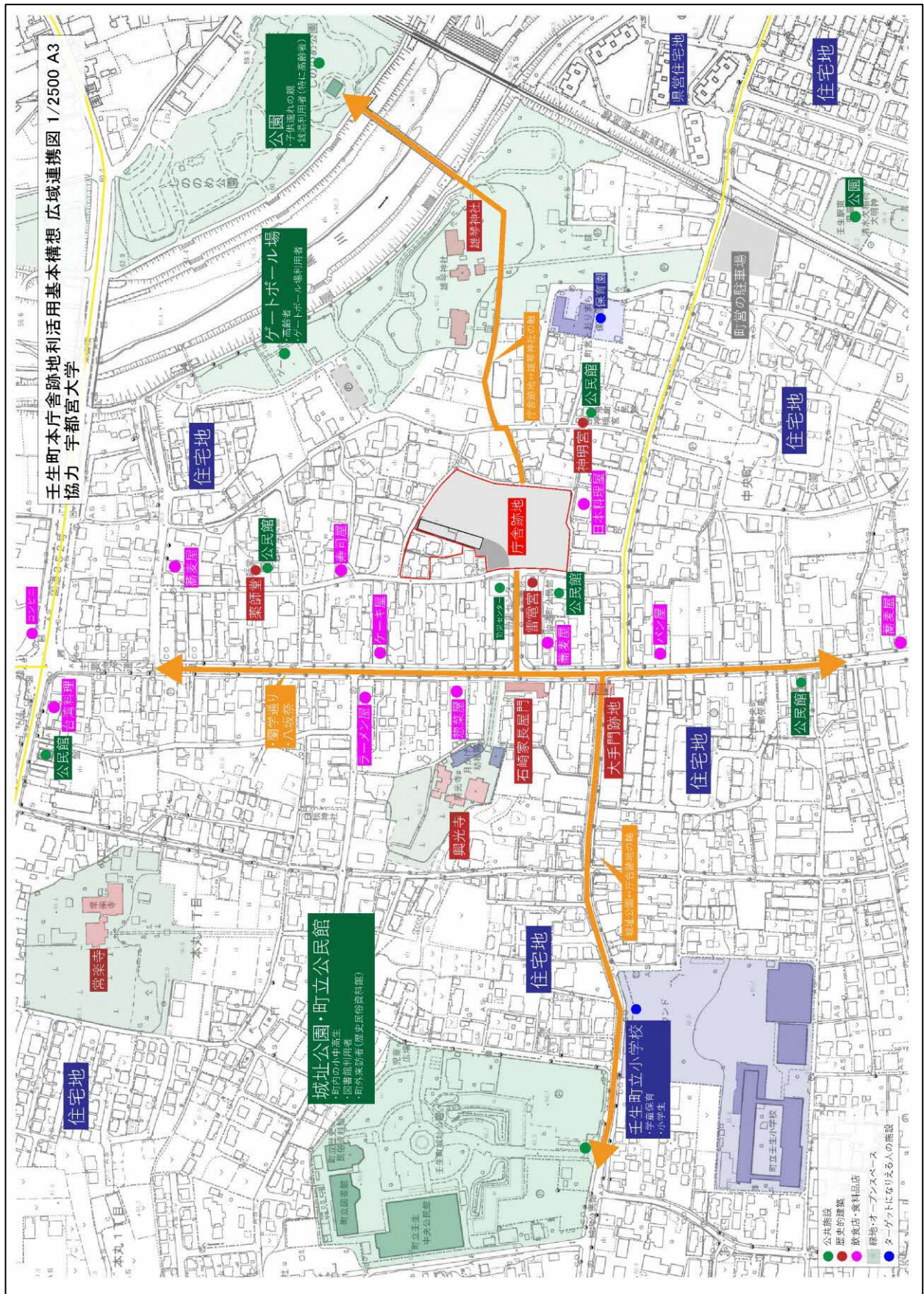
4.3. 機能連携のイメージ

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。



<参考：広域連携図>



出典：壬生町本庁舎跡地利活用基本構想

5. ゾーニング

5.1. 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。

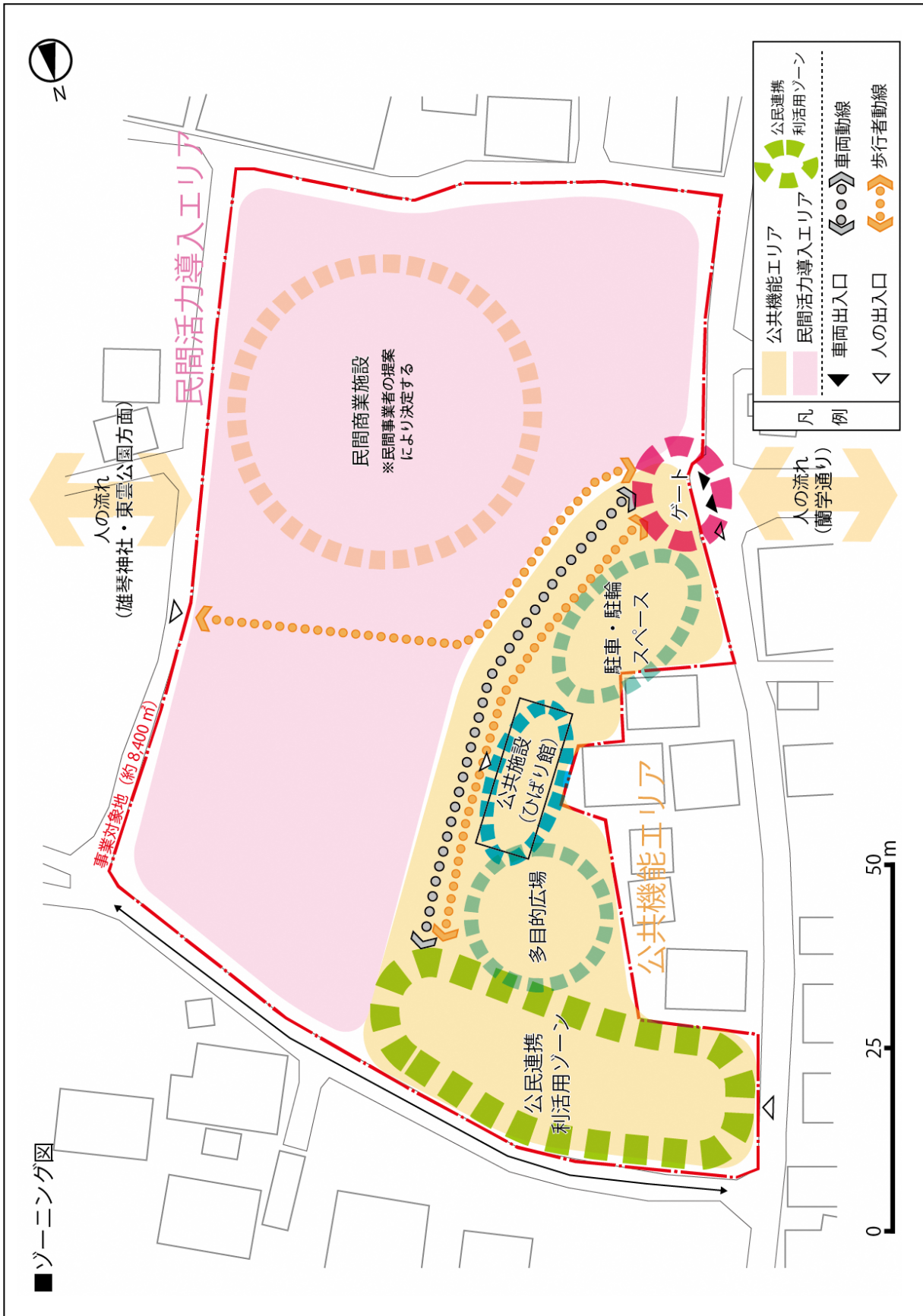
※「民間活力導入エリア」で想定する敷地ボリュームについて

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 m²、最大限確保するケースとして約 7,000 m²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。

5.2. 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

6.1. 事業手法

6.1.1 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

6.1.2 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。

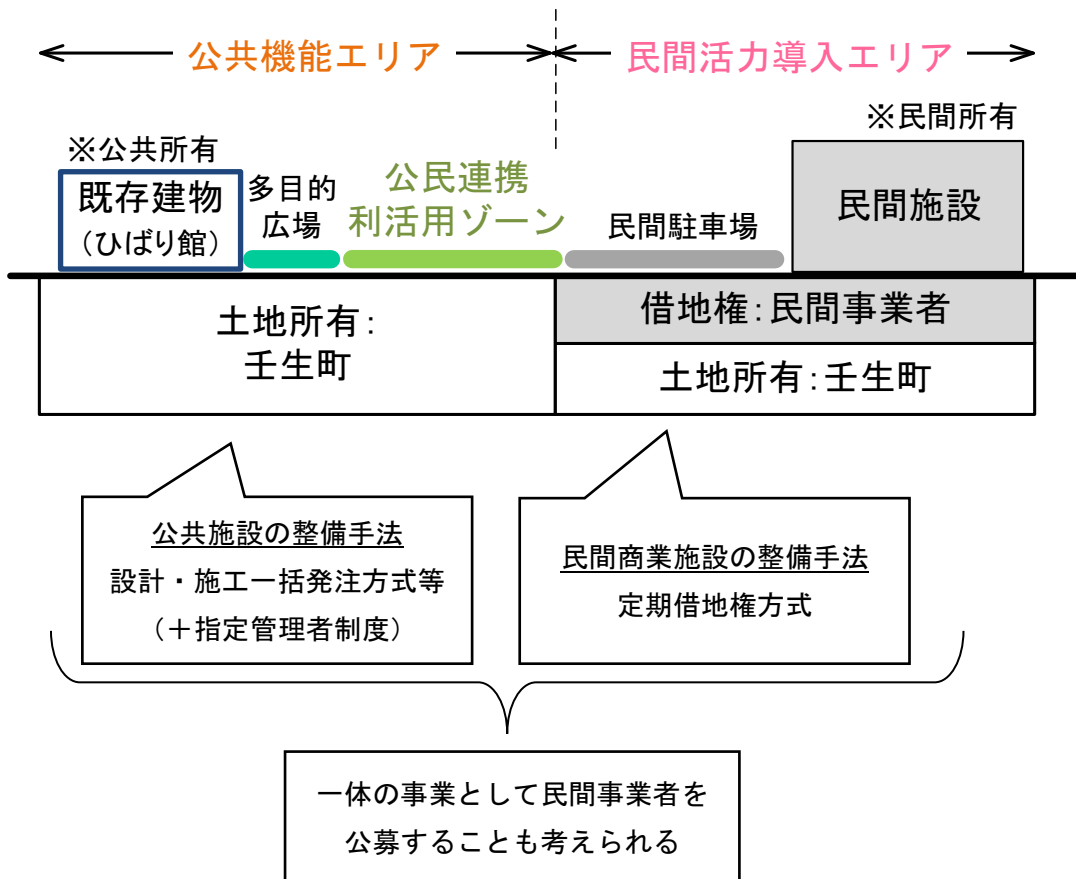
また、公共機能エリアと民間活力導入エリアを民間事業者が包括的に整備することを想定し、一体の事業として民間事業者を公募することも考えられる。

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。

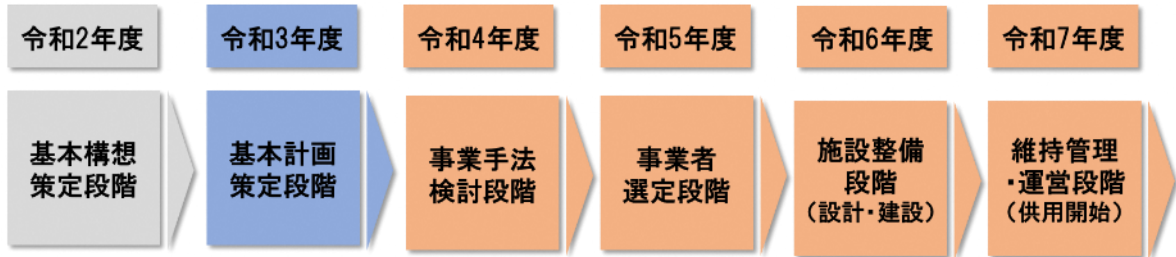
<整備手法のイメージ>



6.2. 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。

6.3. 事業化に向けた課題

6.3.1 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。

6.3.2 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。

6.3.3 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。

6.3.4 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。

6.3.5 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。