

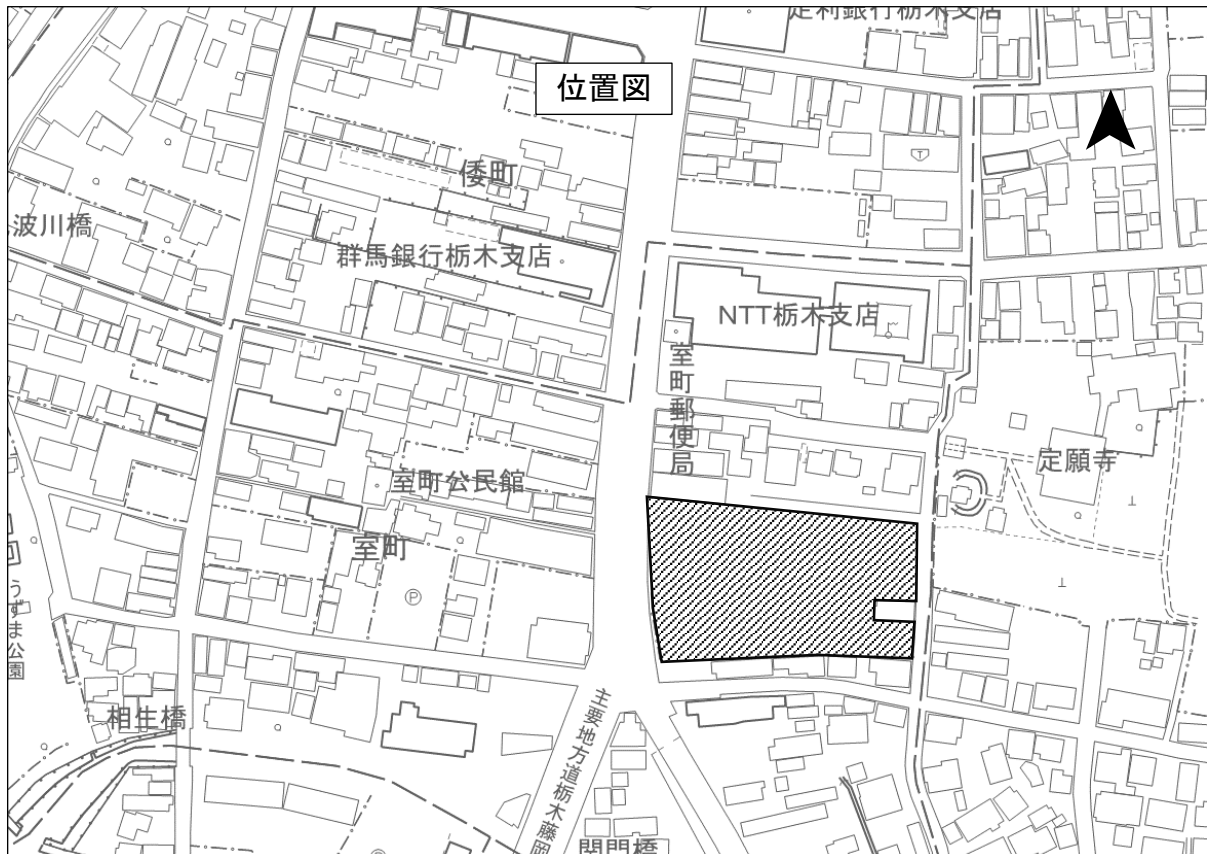
## 旧栃木警察署跡地土地利用方針（案）

### 1. 目的

旧栃木警察署跡地の土地利用については、民間活力の導入を想定しているが、「まちなか土地利用調査」からの時間の経過や周辺の土地利用状況の変化、及び社会情勢の変化等を考慮し、再検討を行った。再検討の結果を踏まえ、当該土地を活用したまちなかの魅力と活力と賑わいの創出のため、土地利用方針を定める。

### 2. 旧栃木警察署跡地の概要

【所在地等】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所在地：栃木市室町字室町 222 番地 1</li> <li>・地 目：宅地（現況：宅地）</li> <li>・面 積：5,144.15 m<sup>2</sup>（1,556.1 坪）</li> <li>・所有者：栃木市</li> </ul>
【用途地域等】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用 途：商業地域</li> <li>・建蔽率：80%</li> <li>・容積率：400%</li> </ul>
【接道の状況】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西 側：主要地方道 栃木・藤岡線 幅員 18.0m</li> <li>・東 側：市道 11202 号線 幅員 6.4m</li> </ul>
【供給施設等の状況】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上下水道、電気、都市ガスを道路から引き込みが可能</li> </ul>
【留意事項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観法に基づく届出</li> <li>・都市計画法に基づく開発許可</li> <li>・栃木市歴史的町並み景観形成地区に係る届出</li> <li>・栃木県屋外広告物条例に基づく届出</li> </ul>



### 3. これまでの経緯及び検討状況

年度	経緯及び検討状況
【平成18年度】	・栃木県との交換により取得
【平成24年度 ～平成25年度】	・まちなか土地利用調査の実施 土地利用の基本方向を「オールドシティとニューシティを結ぶ立地特性を活かし、中心市街地の活性化に寄与する土地利用の推進」とした。
【平成27年度】	・土地利用事業者を募集、結果は「優先交渉権者該当なし」
【平成30年度】	・地方再生コンパクトシティに選定、UR都市機構による支援開始 ・現状把握と課題の整理 ・土地利用に当たっての位置付けや想定する基本的な機能のまとめ
【令和元年度】	・整理した基本的な機能をもとに、土地利用の基本的な方向性を明示 ・上記方向性をもとに土地利用パターンを作成 ・土地利用パターンを用いて民間事業者ヒアリングを実施 ・事業収支シミュレーションの実施
【令和2年度 ～令和3年度】	・新型コロナウイルス感染症の影響を考慮した段階的な土地利用を検討 ・国の官民連携まちなか再生推進事業を活用
【令和4年度】	・官民連携によるまちづくり事業で連携しているウズマクリエイティブが、社会実験を実施 ・室町商店会長及び室町自治会長から、旧栃木警察署跡地に児童館建設の要望書提出 ・NPO法人蔵の街遊覧船理事長及び神明宮氏子総代会会長から、旧栃木警察署跡地に道の駅のような施設やイベント広場の整備等の要望書提出

### 4. 課題

- (1) 民間活力を導入する場合の民間事業者の事業採算性の確保、市との役割分担の調整及び事業スキームの検討をする必要がある。
- (2) 「親子連れが居心地よく過ごせる場所」や「まち歩きの起点となる休憩・食事ができる場所」に対するニーズが確実にあり、建設を予定している子どもの遊び場との調整が必要となる。

## 5. 土地利用方針

上記検討状況から、土地利用方針は次のとおりとする。

### (1) 土地利用に関する基本的な考え方

#### ア 市による保有

中心市街地にある大規模な用地であるため、将来にわたり効果的な利活用を図ることができるよう、市による保有を基本とする。(事業用定期借地)

#### イ 公共(駐車場)による利用

とちぎ秋まつり等のまちなかでのイベント開催時の駐車場を確保するため、公共による利用を図る。

#### ウ 民間による利用を軸とした利活用

市民のニーズを踏まえた民間機能の導入や、民間活力を活用した事業手法など、官民連携のまちづくりによる効果的な利活用を図る。

#### エ 暫定的・段階的な利活用

社会環境の変化に伴うまちづくりの課題の多様化、経済情勢等の変化に対応していくため、暫定的・段階的な利活用も含め、機能導入を検討する。

### (2) 土地利用の基本的な方向性

## 「観光・交流拠点」

- ① 市民が日常的に利用でき、居心地良く過ごせる場とする
- ② 観光客が中心市街地を周遊する起点とする
- ③ 市民と観光客の交流、出会いの場とする

### (3) 導入機能の方向性

- ・ 公共機能                    **広場、駐車場、子育て支援施設**
  - ・ 民間機能                    **飲食、物販などの商業施設**
- ⇒ **複合的施設**

### (4) 土地利用の進め方

人口減少や都市縮退期においては、まず“どう使うか”を徹底的に議論した上で、それに相応しい整備を行う。

整備してから利活用を考えるのではなく、利活用を考えてから整備するという維持、管理、運営や経営といったマネジメントに軸足を置いた都市整備を進める。

## 6. 今後のスケジュール

令和5年4月中旬	栃木中央地域会議付議
令和5年4月下旬	市民意見交換会
令和5年4月下旬～5月下旬	パブリックコメントの募集
令和5年7月上旬	土地利用方針の決定
令和5年7月中旬～9月中旬	募集要項の作成
令和5年10月	募集要項の決定
令和5年11月～	民間事業者募集開始
令和6年3月	事業者の決定