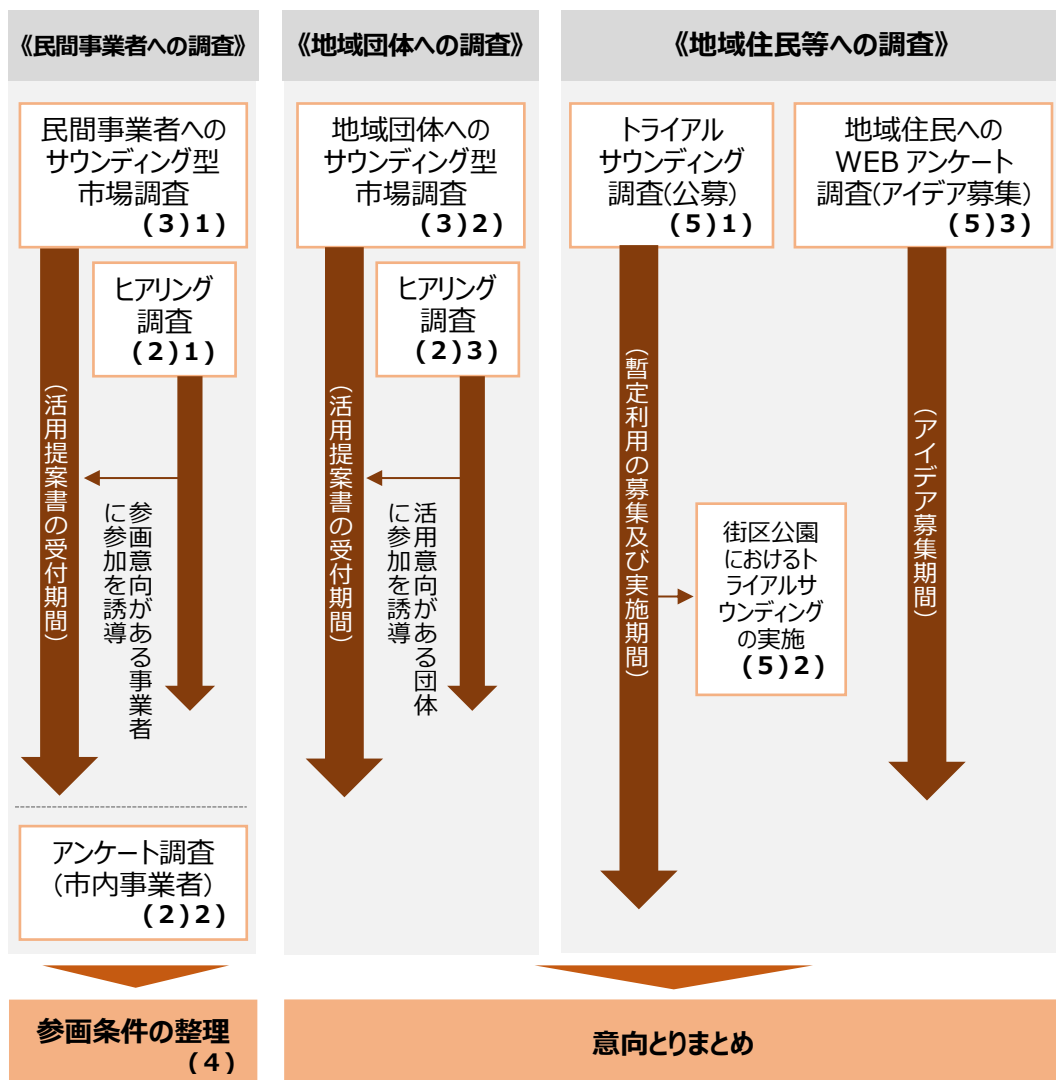


2. 意向調査の実施

(1) 意向調査の実施概要

公有地等の利活用可能性を調査するため、民間事業者や地域団体、地域住民を対象とした意向調査を実施した。今回実施した調査の流れや概要は、下図のとおりである。

意向調査の実施概要



※調査名等の右下に記載の番号は、章番号を示す。

(2) ヒアリング調査の実施

1) 民間事業者へのヒアリング調査の実施

対象地の利活用可能性を検討するにあたり、市のまちづくりの方向性を踏まえて想定される活用内容に対して、対象地のポテンシャルや活用可能性を探るため、サウンディング型市場調査の実施と並行して、民間事業者を対象としたヒアリング調査を実施した。

①調査の目的

対象地の利活用可能性の検討のため、民間事業者からみた対象地のポテンシャルや活用可能性等を把握することを目的とする。

②実施概要

実施期間	令和5年10月2日（月）から12月25日（月）まで （サウンディング型市場調査の実施期間中に本調査を実施）
調査対象	デベロッパー、ゼネコン、商業事業者などの民間事業者
調査方法	概要資料を事前に送付のうえ、対面またはオンラインにて聞き取り調査を実施

③調査内容

調査内容	○対象地のイメージ・ポテンシャルについて ○対象地の活用可能性について（※） ○エリアマネジメントの可能性について ○地域連携の拠点としてのまちづくりに寄与する施設について
------	---

※対象地の活用可能性について

○ヒアリング調査では、上位計画等の整理から、対象地における活用内容を想定し、その想定内容に対する活用可能性の有無を、聞き取りにより調査した。

○想定される活用内容については、上位計画等を踏まえた対象地の利活用に求められる要素として、『歴史・観光等の地域資源の活用』、『情報・魅力発信』、『多世代の学び・交流促進』等を導出し、これらの実現につながる活用内容を想定した。

あわせて、中心市街地の活性化やにぎわいの創出に向けた、地域連携の拠点となりうる施設として、「まちづくりに寄与する施設」を想定した。

○想定される活用内容は、ヒアリング資料の『利活用イメージ及び導入機能（案）』を参照。

④対象事業者

③の想定される活用内容に対して、事業展開が想定される民間事業者を選定し、ヒアリング調査を実施した。調査対象事業者は下表のとおり。

調査対象事業者（14 社）

デベロッパー・ゼネコン	商業事業者	宿泊事業者	福祉・子育て支援事業者	観光関連事業者
5 社	2 社	3 社	2 社	2 社

⑤ヒアリング資料の作成

調査にあたって作成した資料は、資料編に掲載する。

⑥調査結果

民間事業者へのヒアリング調査の結果をまとめると、以下のとおりである。

なお、調査内容毎の調査結果の概要を、次頁以降に整理する。また、各民間事業者からの回答一覧は、資料編に掲載する。

■ 民間事業者へのヒアリング調査 結果まとめ

○民間事業者へのヒアリングの結果、「**民間施設としての活用可能性**」と「**公共施設の再編としての活用可能性**」が示された。活用可能性のある施設は、それぞれ下表のとおり。

望ましい活用	活用可能性がある施設		事業化の可能性
民間施設としての活用	宿泊施設	観光客向けのホテル	高い
	商業施設	店舗	低い
公共施設の再編としての活用	公共施設との複合	公共施設 + 小規模テナント（商業等）	条件次第
		観光案内所 + 立体駐車場	低い

○「エリアマネジメントの可能性」について、**現地で取りまとめを担う NPO 法人と連携**してイベントを仕掛けていく等の可能性が示された。また、将来にわたってにぎわいを創出していくためには、**観光協会や地元組織との連携**が必須であり、また、活動を展開していくためには、**地域のキーマンの巻き込みや活動資金の確保**が重要という意見が得られた。

○「地域連携の拠点としてのまちづくりに寄与する施設」について、会議室等の**場所を整備するのみ**であれば検討可能（整備後、市が床を借り、自ら管理運営を行う等）という事業者が複数社みられた。但し、民間事業者の**独立採算事業として整備するには非常にハードルが高い**という意見が得られた。

民間事業者へのヒアリング調査 結果概要

■対象地のイメージ、ポテンシャルについて

- ・歴史・観光資源に恵まれたエリア。
- ・市の重要な財産として、長期的に PR し魅力を創出する方向性がふさわしい。
- ・足利の中心地で駅に近接しているため、不動産としては魅力的な土地である。
- ・人口減少が著しいエリア。また、まちの集積度が低下しており、滞在に結びつかず、人流も生まれない。
- ・石畳のエリアは非常に魅力的だが、エリアとしての広がりが無いのがもったいない。

■対象地の活用可能性について

<民間施設として活用可能性がある施設>

- ・民間施設の活用可能性がある施設として、**宿泊施設（観光客向けのホテル）**、**商業施設（店舗）**という回答が得られた。
- ・「**宿泊施設（観光客向けのホテル）**」について、宿泊してまちあるきを楽しむ等、観光客向けのホテルが想定される。ホテルの標準規模は、客室 160～200 室、延床面積 5,000～6,000 m²（1,600～1,800 坪）程度のため、対象地の敷地規模で十分検討可能という意見が得られた。
(但し、ビジネスホテルについては、観光オフシーズンを含めた年間平均稼働率が十分見込めない、客室の 7 割以上の潤沢な駐車場が必要等の理由から、複数事業者から、活用は難しいとの意見が得られた。)
- ・「**商業施設（店舗）**」について、対象地の敷地規模としては、1 店舗で完結する規模。また、店舗が入る規模としては、最大 2 層程度までが想定され、貸床面積で 660 m²（200 坪）程度あれば検討可能という意見が得られた。

<公共施設の再編として活用可能性がある施設>

- ・公共施設の再編による活用可能性として、**公共施設＋小規模テナント（商業等）**、**観光案内所＋立体駐車場**という回答が得られた。
- ・「**公共施設＋小規模テナント（商業等）**」について、必要公共機能を集約し、余剰地に商業等のテナントを誘致する形が想定される。テナントの中身は、集約する公共機能の内容や市の要望に応じて検討が可能。ただし、公共施設やテナントの内容に応じた駐車場台数が確保できるかが懸念されるという意見が得られた。
- ・「**観光案内所＋立体駐車場**」について、歴史・観光資源を PR する魅力発信拠点＋観光客が周辺を散策するための拠点が想定される。施設規模としては、高層ではなく、2～3 層の低層建築物がふさわしい。また、人の呼び込み方について、観光協会や地元組織と、計画段階からコミュニケーションを図り、連携することが望ましいという意見が得られた。

<民間施設としての活用が難しい施設>

- ・「**商業施設（食料品スーパー）**」は、標準的な規模として最低 5,000 m²程度の敷地が必要であり、対象地の敷地規模では狭く、駐車場用地が確保できないため、活用は難しいとの意見が得られた。
- ・「**福祉・子育て支援施設（ケアハウス、デイサービス等の高齢者施設）**」は、敷地規模としては対象地でも検討可能ではあるが、人口動態等から長期的に事業性が確保できるかどうかの判断が必要。また、まちの価値を高めるためには、商業や観光機能の方がふさわしいのではないかという意見が得られた。
- ・「**居住施設（分譲マンション等の集合住宅）**」は、敷地規模としては対象地でも検討可能ではあるが、当該地域におけるマーケット需要が見込めないため、活用は難しいとの意見が得られた。
- ・「**業務施設**」については、今回ヒアリングを行った民間事業者からは、活用の可能性は示されなかった。

■ エリアマネジメントの可能性について

- ・常駐は難しいが、**地元 NPO 法人と連携**しイベントを仕掛ける形であれば、関われる可能性がある。
- ・事業者によっては、主体となるのは難しいが、構成員としてであれば、関われる可能性があるという意見もあった。
- ・エリアマネジメントへの展開のきっかけとなる取り組みとして、建築やまちづくりを扱う**大学の研究室との連携**、まちなかの**遊休不動産の活用**、**スタートアップ**等の創業支援を通じた若手事業者の育成等が挙げられた。
- ・将来にわたってにぎわいを創出していくためには、**観光協会や地元組織との連携**が必須。
- ・エリアマネジメント活動を展開していくには、**地域のキーマンの巻き込み**や**活動資金の確保**が重要。

■ 地域連携の拠点としてのまちづくりに寄与する施設について

- ・会議室等の**場所を整備するのみ**であれば、検討は可能という事業者が複数社みられた。
- ・整備が検討可能な場合として、例えば、**市が床を借り、自ら管理運営を行う**形等が挙げられた。
- ・一方で、施設整備は難しいが、**観光協会との連携により観光案内所の運営**が検討可能な事業者もみられた。
- ・**誰が管理運営を行うのか**が一番の課題であり、施設内に地域連携の拠点を整備するのは、民間事業者の**独立採算事業としては非常にハードルが高い**という意見が得られた。

2) 市内事業者へのアンケート調査の実施

前項の民間事業者へのヒアリング調査に加え、市内事業者における活用可能性を探るため、足利市内に本店を有する民間事業者を対象としたアンケート調査を実施した。

①調査の目的

対象地の利活用可能性の検討のため、市内事業者における、対象地の利活用可能性を把握することを目的とする。

②調査概要

実施期間	令和6年1月25日（木）から2月9日（金）まで
調査対象	対象地を活用した事業拡大や事業展開の可能性のある市内事業者
調査方法	概要資料及び調査票を郵送し、返信用封筒にて調査票を回収

③調査内容

調査内容	○対象地の活用可能性の有無 ○まちづくりに寄与する施設の整備可能性 ○にぎわいの創出に向けた活動アイデア
------	--

④アンケート資料の作成

調査にあたって作成した資料は、資料編に掲載する。

⑤調査結果

アンケート調査を実施した結果、全8件のうち、4件の回答を回収することができた。さらに、実施期間終了後、状況確認のために未回答の事業者に電話連絡をしたところ、1件、電話先にて口頭で回答を得られた。回答数は下表のとおりである。また、結果概要は次頁以降のとおりである。

なお、市内事業者からの回答一覧は、資料編に掲載する。

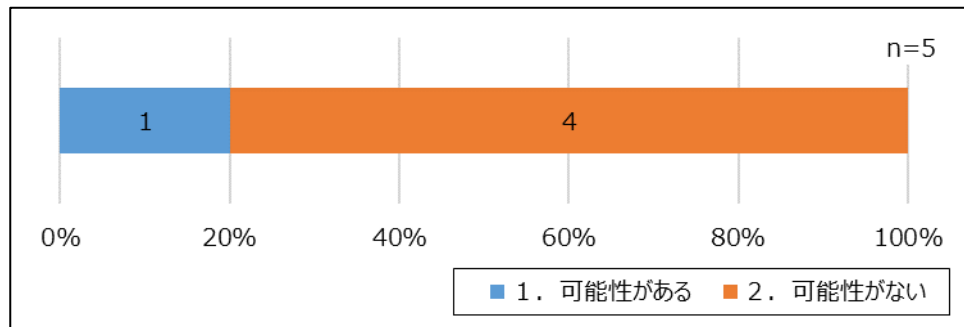
■市内事業者へのアンケート調査 回答数

発送数	回収数（※）	回収率
8件	5件	62.5%

※うち、1件は、電話にて意向を確認

市内事業者へのアンケート調査 結果概要

問 1：対象地の活用可能性



(問 1 で「1. 可能性がある」と回答した方のみ)

問 1-①：想定される活用内容

○「商業施設」及び「福祉・子育て支援施設」
具体的に：子育て世代向け相談所（多目的ルームなど）、カフェ、公園（屋内外）

問 1-②：まちづくりに寄与する施設の整備可能性

○「可能性がある」
想定される施設：子育て世代向け支援施設等

(問 1 で「2. 可能性がない」と回答した方のみ)

問 1-③：対象地の活用可能性がない理由

○この場所で事業を行っても採算がとれない
○事業との連携が望めないため
○老人ホームは郊外地を探している/ガソリンスタンドもまちなかに作らない方向

問 1-④：対象地の活用のための望ましい条件等

○用地が狭く、自社で活用する予定はない
もっと広げて、コストコや IKEA のような大型商業施設を誘致した方が、活性化するのではないかと

問 2：中心市街地の活性化やにぎわいの創出に向けて取り組むべき活動のアイデア等

(回答なし)

問 3：対象地の活用にあたっての、市への要望や意見

- 自法人だけでは、商業的な経営は難しいため、専門的な方と一緒に、自法人の福祉と連携ができると良いと考える
- 自然災害時や感染症流行時に役立つため、建物は建てずに公衆トイレのみ設置し、空地にしておくのはいかがか
- 中途半端なことではなく、スケールを大きく変えていかなければ、足利は変わらないと思う

なお、問①：対象地の活用可能性において、「1. 可能性がある」と回答した事業者にあたっては、今後、聞き取り調査等により、実際の活用可能性や当事業への参入意向を確認していく必要がある。

3) 地域団体へのヒアリング調査の実施

中心市街地の活性化やにぎわいの創出に向けた地域との連携可能性を検討するにあたり、地域団体間の連携可能性を探るため、サウンディング型市場調査の実施と並行して、中心市街地において活動を展開する地域団体を対象としたヒアリング調査を実施した。

①調査の目的

地域との連携可能性の検討のため、中心市街地における課題や中心市街地における地域活動に関する課題、また、にぎわいの創出に向けた地域団体間の連携可能性について把握することを目的とする。

②実施概要

実施期間	令和5年10月2日（月）から12月25日（月）まで （サウンディング型市場調査の実施期間中に本調査を実施）
調査対象	観光協会、商店会組織、自治会などの地域団体
調査方法	対面にて聞き取り調査を実施

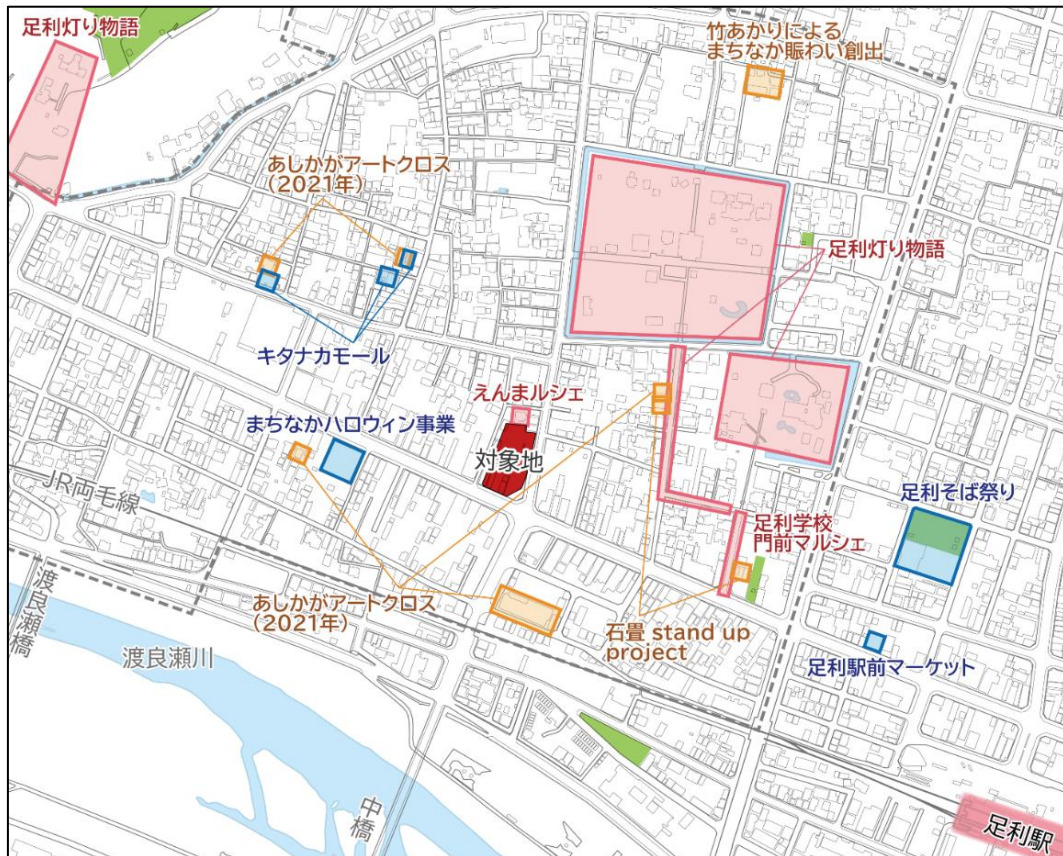
③調査内容

調査内容	○地域団体の活動・対象地を含む中心市街地に関する課題について ○対象地の活用アイデアについて ○にぎわいの創出に向けた連携可能性について（※）
------	---

※にぎわいの創出に向けた連携可能性について

- 中心市街地における活性化やにぎわいの創出を図るためには、対象地を核に地域との連携を図り、対象地周辺におけるまちづくり活動へ展開していくことが想定される。
- 対象地周辺においては、下図のように、地域団体によるイベント等の多様な活動が展開されており、本調査において、これらの活動の今後の展開として、こういった形での連携や協力が想定されるか、聞き取り調査を行った。

対象地周辺における活動資源（地域団体によるイベント等）の分布



④ヒアリング対象団体

③を踏まえ、将来的に連携可能性が想定される地域団体を選定し、ヒアリング調査を実施した。調査対象団体及び団体の活動エリアは以下のとおり。

調査対象団体（５団体）

NO	団体名	ヒアリング調査実施日	備考
①	足利市観光協会	令和５年９月１５日（金）	事前実施
②	足利ミッドタウン商店会	令和５年１０月１６日（月）	
③	通二丁目商業会	令和５年１０月２５日（水）	市が実施
④	いしだたみの会	令和５年１１月１５日（水）	
⑤	足利大学	令和５年１２月１３日（水）	

ヒアリング調査対象 分布図



⑤ヒアリング資料の作成

調査にあたって作成した資料は、資料編に掲載する。

⑥調査結果

地域団体へのヒアリング調査の結果をまとめると、以下のとおりである。

なお、調査内容毎の調査結果の概要を、次頁以降に整理する。また、地域団体からの回答一覧は、資料編に掲載する。

■地域団体へのヒアリング調査 結果まとめ

○「団体の活動や対象地を含む中心市街地に関する課題」として、**観光・にぎわい**（人の流れがエリアによって限定的 など）、**地域とのコミュニケーション**（地元の方でも地域の魅力を知らない など）、**イベントや活動の場**（会議等で気軽に集まれる場所がない など）といった課題が挙げられた。

○「対象地の活用アイデア」に関して、施設としては、飲食等のテナントなどの**滞在・滞留**につながる施設、和風なホテルなどの**地域資源を活かした施設**、試泊の場などの**地域への定住につながる施設**、チャレンジショップ等の出店の場、サテライトキャンパスなどの**地域と大学との連携拠点**等を求める意見が挙げられた。

屋外空間としては、鏝阿寺～北仲通り等の**回遊を生み出す仕掛け**が必要という意見や、休憩や子どもが遊べる場等、**交流促進・イベントの場**としての**開かれた空間**を求める意見がみられた。

○「にぎわいの創出に向けた連携可能性」に関して、現状は、団体間の横のつながりはイベント時等に限定されるが、**地域全体で協力しあえた方が良い**という声がみられた。一方、組織化するには**キーマンが必要**、また、主体同士の**関係性の調整**が難しい等、組織化する場合の懸念事項も挙げられた。

地域団体へのヒアリング調査 結果概要

■ 地域団体の活動に関する課題について

<イベント会場>

- ・イベントで市有地や土地を借りる際の金銭面のサポートや、手続きが円滑化されると良い。
- ・**イベント時にはトイレや駐車場が足りていない状況のため、自治会館等の周辺施設のトイレの開放、市営駐車場の無料開放等の、インフラ面でのサポートがあると良い。**
- ・公園等に**電源**があると、イベント利用がしやすい。

<活動の場>

- ・イベントの備品を格納する場所や**会議で気軽に集まれる場所**がない。
- ・鏝阿寺周辺では空き家があっても、所有者が現地に住んでいない、改装費がかかる等の理由から家主が貸したがない。

<地域とのコミュニケーション>

- ・知らないうちに空き地に住宅が建っていることもあり、**地域の情報**が団体に入っていない。
- ・大学の研究を通して、歴史ある文化財の居住者となつがりがある。そのつながりを活かし、学生や地域の活動につなげていきたい。
- ・鏝阿寺周辺等の地域住民としては、にぎわいづくりに対して反対の方もいる。

<その他>

- ・店舗での営業は必須のため、イベント等で外にお店を出してくれる事業者がいない。
- ・企画を仕掛ける際に、相談できる窓口や場所があると良い。

■ 対象地を含む中心市街地に関する課題について

<観光・にぎわい>

- ・**人の流れが、足利学校、鏝阿寺、北仲通り、織姫神社というエリアに限定**されていて、旧国道 50 号沿いには人が流れて来ない。
- ・**鏝阿寺～織姫神社の間は距離があり、現状、人の流れが繋がっていない。**店舗や日陰など、ちょっとした寄り道ができる場所ができれば、回遊につながるのではないかな。
- ・まちなかでイベント等が開催されないと、観光客が来てくれない。
- ・土地区画整理事業や中橋架替事業で、まちのインフラが大きく変化してしまうため、今来ているお客さんが来てくれなくなる不安がある。
- ・フラワーパーク駅が整備されたことにより、まちなかへの観光客が減少した。
- ・北仲通りは、昔は夜のまちとしてにぎわっていた。もっと店舗が集積し、にぎわいにつながると良い。
- ・イベント時以外は、外は真っ暗。提灯を付ける等、夜でも出掛けたいような仕掛けがあると良い。

＜地域とのコミュニケーション＞

- ・イベントの開催を通じて、市外からの人の呼び込みだけでなく、地域のコミュニティが形成できると良い。
- ・えんま堂を管理する井草町町会メンバー等、地域を守ろうという意識が高い方が多いが、高齢化が課題。
- ・**地元の方でも鑢阿寺を国宝だと知らない方がおり、まちの魅力や資源について、まずは地元の住民が知ったうえで、市内外に発信していくことが必要。**

＜施設＞

- ・食事の場所や飲み屋の集積がなく、また、近くに大型バスを止められる場所もない等のため、ツアー団体客が来ても、滞在につながらない。
- ・ビジネスホテルは複数あるが、観光客が泊まれる場所がない。

■ 対象地の活用アイデアについて

＜施設＞

- ・利用者を惹きつける魅力のある活用が望ましい。
- ・高校生や大学生等、**若者のたまり場や居場所**につながると良い。
- ・気軽にランチが楽しめるような**テナントの集積**。
- ・地域資源を活かした**和風なホテル**や、市民も利用できる**温泉**。
- ・展示スペースやピアノがあるホール等、**市民活動で利用できる施設**。（市民会館がなくなったため）
- ・**チャレンジショップ等の飲食、観光インフォメーション機能＋物産品販売**。
- ・**移住**を考えている方向けの**試泊**の場や、ギャラリーを併設した**創作活動のための滞在の場**。（将来的には、周辺の古民家や空き家を活用した試泊につなげられると良い）
- ・施設の一角に**サテライトキャンパス**を設置。（地域での研究活動や、地域と大学との連携活動の拠点）
- ・公園をイベントスペースとして活用しやすくするための、施設へのトイレや水まわりの整備。
- ・まちなみと調和した建物の外観、かつ、植栽や緑のあるおしゃれな空間。
- ・高層建築は望ましくない。

＜屋外空間＞

- ・近隣では鑢阿寺と北仲通り、広域的にはフラワーパークと織姫神社の中間地点として、**中心市街地や市内の回遊を生み出す仕掛けが必要**。
- ・**休憩**や子どもが**遊べる場**、地域住民や観光客の**交流の場**、**イベントスペース**など、開かれた空間。

■ にぎわいの創出に向けた連携可能性について

- ・他のまちづくり団体とは、イベント時の限定的な連携はあるが、**日常的な関わりや交流はほとんどない。**
- ・協力しあえばもちろん良いと思うが、なかなか**実現するのは難しい。**
- ・組織で活動しようとする、理事会の承認や事業者同士の関係性など、動きづらい面がある。
- ・キーマンがいて、まちづくり会社等の形で組織化できれば、エリアマネジメントにつながる可能性はあるだろう。
- ・チャレンジショップに出店した若手が、まちなかで開業する等、仲間を増やしていける流れができると良い。
- ・大学の研究を通してのつながりを活かし、古民家等の所有者からの要望があれば、活用希望者とのマッチング等のお手伝いはできるだろう。
- ・まずは、まち全体のランドデザインを定め、その方向性の中で、個別の土地利用や連携可能性について議論するべき。

(3) サウンディング調査の実施

1) 民間事業者へのサウンディング型市場調査の実施

市のまちづくりの方向性を踏まえて想定される活用内容に対し、民間事業者の参画意向を確認し、望ましい参画条件を導き出すため、サウンディング型市場調査を実施した。

①調査の目的

中心市街地における、『にぎわいの創出』、『地域活動の活性化』、『観光機能の充実』、『歴史や文化の継承』、『地域資源の活用』などに寄与するための、対象地の活用方策について広く意見を聴取することを目的とする。

②実施概要

調査期間	令和 5 年 10 月 2 日（月）：調査の公示 （公示以降）：質問書の受付及び回答、提案書の受付 令和 5 年 12 月 25 日（月）：提案書の受付締め切り
調査対象	地元企業をはじめ、本地区における事業展開に意欲のある法人又は法人のグループで、活用提案が可能な者
調査方法	足利市 HP 及び足利市公式 LINE において実施要領を公開し、民間事業者の提案を募集
調査内容	本事業への参画意向、想定される活用内容（規模、用途、事業主体など）、参画するための課題や望ましい条件 等

③実施要領等の作成

サウンディング型市場調査を実施するため、実施要領や各種様式を作成した。実施要領等は足利市 HP 及び足利市公式 LINE において公開し、あわせて、LINE 掲載用の案内画像を作成した。

実施要領等の作成資料に関しては、資料編に掲載する。

④調査結果

サウンディング型市場調査を実施した結果、3社から提案書が提出された。

提案事業者及び活用提案の結果概要は、以下のとおりである。

■活用提案書の提出事業者（3社）

宿泊事業者	デベロッパー	ゼネコン
1社	1社	1社

■民間事業者による活用提案 結果概要

設問		A社（宿泊事業者）	B社（デベロッパー）	C社（ゼネコン）
本事業への参画意向		事業性検証次第ではあるが、参画可能性あり	事業性検証次第ではあるが、参画可能性あり	提案時点ではデベロッパー・テナント等からの前向きな回答を得られていないが、継続して意見交換を行う中で 事業パートナーがみつければ 、参画可能性あり
想定される活用内容	望ましい活用	民間施設としての活用	民間施設としての活用	公共施設の再編としての活用
	建物規模	延床面積：6,000㎡（1,800坪）程度	未定	延床面積：9,900㎡（3,000坪）程度
	想定用途	宿泊施設（観光客向けのホテル）	日常利用客をターゲットとした、ドラッグストア、コンビニエンスストア、飲食店に、観光案内所を併設した施設	公共施設（まちづくり用地としての活用）、クリニック、スポーツ施設、物販店舗などの複合施設
	事業主体	建物整備	民間	民間
		建物所有	民間	民間
		土地所有	民間/市 （購入も借地も検討可能）	民間 （借地も検討可能だが、購入が望ましい）
		運営	民間/市 （観光案内部分は、市又はNPO法人等の関与が必要）	民間/市

設問	A 社（宿泊事業者）	B 社（デベロッパー）	C 社（ゼネコン）
参画するための課題や望ましい条件等	・建築コストが高騰している環境下において、投資に見合う集客が可能か否かの見極めが重要。	・地域住民・観光協会等が推進する活動や観光キャンペーン等と連携、支援する形であれば協働可能性あり。 ・観光案内所を観光発信拠点として利用することは可能だが、民間主導で活動していくのはハードルが高い。	・デベロッパー・テナント等とのチーム組成が課題。 ・公共施設は、建物賃貸借にて、市がテナントとして入居する形が検討しやすい。
その他、市への要望や意見	・建築コスト高騰分を吸収・緩和できる経済的施策。 ・中長期にわたって市への入込客数が高位安定するような戦略的地域振興策。	・業務施設や宿泊施設の導入は難しい。 ・そのため、活用内容に記載したように、周辺住民の生活利便性向上への寄与を目的とした施設であれば、検討可能。	・まちづくり用地の観点からも、居住施設（分譲マンション、賃貸マンション等）は不可として検討してほしい。 ・地元企業が有利になるような公募ではなく、間口を広げた公募としてほしい。
事業化の可能性	高い	低い	条件次第

2) 地域団体へのサウンディング型市場調査の実施

市のまちづくりの方向性を踏まえて想定される活用内容に対し、民間事業者の参画意向を確認し、望ましい参画条件を導き出すため、サウンディング型市場調査を実施した。

①調査の目的

中心市街地における、『にぎわいの創出』、『地域活動の活性化』、『観光機能の充実』、『歴史や文化の継承』、『地域資源の活用』などに寄与するための、対象地の活用アイデアについて広く意見を聴取することを目的とする。

②実施概要

調査期間	令和 5 年 10 月 2 日（月）：調査の公示 （公示以降）：質問書の受付及び回答、提案書の受付 令和 5 年 12 月 25 日（月）：提案書の受付締め切り
調査対象	商店街、地元組織、地元企業、個人事業主など、足利市に所縁がある団体
調査方法	足利市 HP 及び足利市公式 LINE において実施要領を公開し、提案を募集
調査内容	まちづくり用地（対象地）や中心市街地を活用した活用アイデア （活動時期、活動内容、活動範囲、主体、対象者、課題、市への要望）

③実施要領等の作成

サウンディング型市場調査を実施するため、実施要領や各種様式を作成した。実施要領等は、民間事業者へのサウンディング型市場調査とあわせて、足利市 HP 及び足利市公式 LINE において公開した。

実施要領等の作成資料に関しては、資料編に掲載する。なお、当事業に関する説明資料『別紙：利活用イメージ及び導入機能（案）』は、1）民間事業者へのサウンディング型市場調査と同様の資料を使用。

④調査結果

サウンディング型市場調査を実施した結果、提案書の提出者はいなかった。

そのため、本業務においては、前述の（2）3）地域団体へのヒアリング調査の結果及び後述の（5）2）地域住民への WEB アンケート調査の結果（まちづくり用地の活用アイデアの提案について）をもって、地域団体への意向調査の結果として取りまとめた。

(4) 民間事業者の参画条件の整理

以上の民間事業者へのヒアリング調査及びサウンディング調査の結果を踏まえ、当事業における民間事業者の参画条件の整理を行った。

○民間事業者への意向調査では、上位計画等の整理から、「民間事業者の誘致による利活用」と「公共施設の再編による利活用」の2つの利活用イメージ（案）を提示し、それぞれの利活用可能性に関して聞き取りを行った。その結果、下表のとおり、それぞれの利活用イメージに関して、活用の可能性が示された。

○中心市街地の持続的なにぎわいの創出につながる「まちづくりに寄与する施設」に関しては、民間事業者の独立採算事業としてはハードルが高いが、場所を整備するのみであれば検討可能等、一定の実現可能性が示された。

○さらに、にぎわいの創出に向けた「エリアマネジメントの可能性」として、地域との連携を前提とした、エリアマネジメントにつながる取り組みや、地域との協働の可能性が示された。

民間事業者への意向調査の結果まとめ

対象地の利活用可能性　：「民間施設としての活用可能性」と「公共施設の再編としての活用可能性」の2つの可能性が示された。		エリアマネジメントの可能性 ：にぎわいの創出に向けたエリアマネジメントには、「地域との連携」が必要という意見が示された。	
	民間施設としての活用可能性	公共施設の再編としての活用可能性	
民間事業者へのヒアリング調査	＜民間施設として活用可能性のある施設＞ ○宿泊施設（観光客向けのホテル） ・宿泊してまちあるきを楽しむ等、観光客向けのホテル。 ・施設規模としては、客室 160～200 室、延床面積 5,000～6,000 ㎡（1,600～1,800 坪）程度での検討が可能。 ○商業施設（店舗） ・施設規模としては、1 層（1 店舗）から最大 2 層程度までが想定される。 ・貸床面積で 660 ㎡（200 坪）程度での検討が可能。	＜公共施設の再編として活用可能性のある施設＞ ○公共施設＋小規模テナント（商業等） ・必要公共機能を集約し、余剰地にテナントを誘致する。 ・テナントの中身は、集約する公共機能や市の要望に応じて検討可能。 ○観光案内所＋立体駐車場 ・歴史・観光資源を PR する魅力発信拠点＋観光客が周辺を散策するための拠点。 ・どう人を呼び込むか、観光協会や地元組織と、計画段階から連携することが望ましい。	＜エリアマネジメントの可能性＞ ・対象地におけるエリアマネジメントの可能性として、地元 NPO 法人と連携してイベントを仕掛ける等、地元組織が取り組む活動との連携による取り組みが考えられる。 ・エリアマネジメントにつながる取り組みとして、建築やまちづくりを扱う大学との連携、まちなかの遊休不動産の活用等が考えられる。 ・将来にわたってにぎわいを創出するためには、観光協会や地元組織等、地域との連携が必須。 ・にぎわいの創出に向けてエリアマネジメント活動を展開していくには、地域のキーマンの巻き込みや活動資金の確保が重要。
		＜まちづくりに寄与する施設の整備＞ ・会議室等の場所を整備するのみであれば検討可能（整備後、市が床を借り、自ら管理運営を行う等）。 ・但し、民間事業者の独立採算事業として整備するにはハードルが高い。	＜まちづくりに寄与する施設の整備＞ ・施設の整備は難しいが、観光協会と連携する等で、観光案内所の運営を担うことが検討可能。
サウンディング型市場調査 民間事業者への	＜民間施設としての活用提案＞ ○宿泊施設（観光客向けのホテル）（※） ・参画意向：事業性検証次第で、参画可能性あり。 ・延床面積：6,000 ㎡（1,800 坪）程度 ○飲食店・生活利便施設＋観光案内所 ・参画意向：事業性検証次第で、参画可能性あり。 ・延床面積：未定 ・周辺住民の生活利便性向上への寄与を目的とし、日常利用客をターゲットとした、ドラッグストア、飲食店等に、観光案内所を併設した施設が想定される。	※民間事業者へのヒアリング調査で、「宿泊施設（観光客向けのホテル）」と回答した事業者による提案。 ＜公共施設の再編としての活用提案＞ ○公共施設＋クリニック、スポーツ施設、物販店舗等 ・参画意向：提案時点ではデベロッパー・テナント等からの前向きな回答を得られていないが、継続して意見交換を行う中で事業パートナーがみつければ、参画可能性あり。 ・延床面積：9,900 ㎡（3,000 坪）程度 ・公共施設は、建物賃貸借にて、市がテナントとして入居する形が検討しやすい。	＜エリアマネジメントの可能性＞ ・地域住民・観光協会等が推進する活動や観光キャンペーン等と連携、支援する形での協働の可能性はある。 ・観光案内所を観光発信拠点として利用することは可能だが、民間主導で活動していくのはハードルが高い。

以上を踏まえ、当事業における民間事業者の参画条件として、「**民間施設の誘致による利活用**」と「**公共施設の再編による利活用**」の2つの方向性が考えられる。また、「**まちづくりに寄与する施設**」に関しては、会議室等の場所を整備するのみであれば検討可能という事業者意向を踏まえると、整備の実現のためには、**市が床を借りる等の対策が必要**となる。さらに、**エリアマネジメント**に関しては、持続的な取り組みのためには**地域との連携が必須**であり、民間事業者が主体となるよりも、**地域が主体となり、民間事業者が地域の活動を支援し協働**する形の方が、民間事業者の参画のハードルは低くなる。

（５）街区公園におけるトライアルサウンディングの実施

１）公募によるトライアルサウンディング調査の実施

対象地の活用可能性を見出すことを目的として、対象地の暫定利用を希望する民間事業者等を広く募集し、期間内で民間事業者等が実際に事業を実施するトライアルサウンディング調査を実施した。

①調査の目的

中心市街地における、『にぎわいの創出』、『地域活動の活性化』、『観光機能の充実』、『歴史や文化の継承』、『地域資源の活用』などに寄与するための、対象地の活用可能性を見出すことを目的とする。

②実施概要

受付期間	令和５年１０月２日（月）～令和６年１月１９日（金）まで
実施期間	令和５年１０月１６日（月）～令和６年２月２３日（金・祝）まで
募集対象	実施要領２．２）の『利用条件』を実行する意思と能力（資格）を有する企業やＮＰＯ法人等の法人、任意団体等で、条件を満たすもの
募集方法	足利市 HP 及び足利市公式 LINE において実施要領を公開し、暫定利用希望者を募集
募集内容	事業計画書（事業期間、事業目的、事業内容、利用範囲、設置設備） ※市へ事前相談のうえ、利用申込を受け付けた。

③実施要領等の作成

サウンディング型市場調査を実施するため、実施要領や各種様式を作成した。実施要領等は、民間事業者へのサウンディング型市場調査とあわせて、足利市 HP 及び足利市公式 LINE において公開した。

実施要領等の作成資料に関しては、資料編に掲載する。

④調査結果

サウンディング型市場調査を実施した結果、２者から提案書が提出された。

企画内容及び実績報告書は、資料編に掲載する。

2) 街区公園におけるトライアルサウンディングの実施

対象地における導入機能のニーズや、想定される機能を導入することの効果を確認するため、1)の公募による暫定利用希望者2者との共同により、暫定広場となっている街区公園予定地(対象地)において、トライアルサウンディングを実施した。

■実施概要

①実施の目的

- 足利市では、中心市街地の玄関口に位置する対象地を、『にぎわいの創出』、『地域活動の活性化』、『観光機能の充実』、『歴史や文化の継承』、『地域資源の活用』など、足利市の中心市街地の持続的な活性化につながるよう、活用していきたいと考えている。
- 上位・関連計画による位置づけや現況特性等を踏まえ、利活用方針(案)として、「足利市の魅力・活動・つながりを支え、中心市街地のにぎわいを創出する」ことを目指し、まちづくりに寄与する機能として、官民連携により、「観光・情報発信機能」、「地域団体等の活動機能」、「多世代の学びの機能」等の導入を図ることを検討している。
- 今回、利活用方針(案)における導入機能のニーズや、機能を導入することの効果を確認することを目的に、想定される機能を街区公園予定地に仮設一時的に設置する。
- あわせて、対象地の将来的活用や公募中のトライアルサウンディング調査について、周知・PRを行うことを目的とする。

【参考】利活用方針(案)

足利市の魅力・活動・つながりを支え、中心市街地のにぎわいを創出する

鏝阿寺や足利学校・織姫神社等の歴史資源、若い世代の来訪も多いあしかがフラワーパーク等の観光資源、地域活動団体や店舗・大学等の連携によるマルシェやアート・文化等の活動や体験など、**地域の魅力や資源を活かし、官民連携により、中心市街地の活性化・にぎわい創出につながる市有地の有効活用**を行います。さらに、対象地周辺の資源や活動団体等と連携を図り、**足利の魅力や多分野の活動を体感・発信できる、居心地の良い交流拠点空間(ラウンジ)**の形成を目指します。

【参考】導入機能のイメージ

◎観光機能、情報発信機能

- ・ホテル
…観光の起点や回遊の拠点となる
- ・飲食店、物販店
…足利市の魅力発信
- ・小型モビリティのレンタル
…小回りの利く移動手段の提供による回遊の拠点
- ・会議室、コミュニティスペース
…観光協会や地域団体等の活動・コミュニケーションの場
- ・ロビー、サロン
…住民が気軽に立ち寄れる休憩所や滞留の場
- ・情報発信スペース、展示室
…市域の観光・歴史文化等施設の情報を発信
…歴史・文化を伝える資料展示

◎地域活動の活性化機能

- ・オフィス、貸事務所
…中心市街地の人口密度の向上につながる地元企業の事務所等
- ・集合住宅
…若年層の流入によるまちづくり活動主体の発掘・育成
- ・コワーキングスペース
…地域団体等の活動団体同士のコミュニケーションや情報交換を通じた連携
- ・研修室
…住民活動や、講座・イベント
- ・にぎわい広場
…キッチンカーやイベント等により、日常的な賑わいを創出

◎多世代の学び・交流機能

- ・ケアハウス
…地域とのつながりが持てる、福祉の拠点
- ・織物工房、シェアキッチン
…織物体験や食育など、多世代が歴史・文化を体験
- ・展示室、多目的ホール
…歴史・文化を伝える資料展示
…体験教室での作品、子どもや学生の創作物等の展示
- ・学童クラブ、遊戯室
…体験教室中などの一時的な子どもの預け所
…足利ならではの遊びや文化が体験できる場

②実施方法

- 地域住民や観光客等の来街が予想される地域のイベント等の開催にあわせ、対象地に導入可能性のある機能（観光案内ブース、ニーズのある地域団体等の主催による手作りワークショップ・販売スペース、休憩・コミュニケーションスペース、子どもの遊び場等）を設置する。
- 長机や椅子、テント等、市や観光協会等の協力により準備できるものを活用しつつ、人工芝や遊び道具等のその他必要な備品は、株式会社 UR リンテージ（委託先）が用意する。

③実施日時

令和 5 年 11 月 12 日（日）11:00～15:00（キタナカモールで、どこでも収穫祭開催日）

④主催

足利市、株式会社 UR リンテージ

⑤実施コンテンツとレイアウト

駐車場や観光地との動線を踏まえ、以下のレイアウトにより実施した。

実施コンテンツとレイアウト

トライアルブース

- ・導入機能に関する主体によるブースを設置（体験ワークショップや販売など）



好きなパーツを選びながら自分だけのボールペンを作ろう！



オリジナルのバスボムとハーバリウムを作ろう！

くつろぎエリア

- ・人工芝を敷き、靴を脱いで yogibo などにくつろげる場を用意
- ・ハンモックを設置



子供の遊び場エリア

- ・人工芝を敷き、プラレールやジェンガ、シャボン玉などの遊び道具を用意
- ・案内員(コンサル)を配置



休憩ブース

- ・座って飲食や、休憩ができるテーブル・イスを設置



本部・パネルアンケート

- ・どんな場所になってほしいかを尋ねるパネルアンケートを設置
- ・観光案内資料を配置



■ 効果検証方法の検討

① パネルアンケートの実施

対象地に望む機能の市民ニーズを把握するため、イメージ写真付きパネルを、イーゼルに立てかけ、対象地及びキタナカモールイベント会場に設置し、シール投票により調査を実施した。

設置したパネルの内容

足利市公有地等活用に向けた社会実験 パネルアンケート
～どんな場所になってほしいですか？あるといいモノにシールを貼ってください！～

趣味・活動の場所 	食事やカフェ 	子供の遊び場 
休憩できる場所 	観光案内所 	産品やお土産が買える場所 
マンション 	オフィス・ワークスペース 	その他自由意見

シールの色 ● 市内居住者 ● 市外居住者

② 聞き取りアンケートの実施

パネルアンケート回答者に対し、補足的に、機能を選んだ理由や市への要望等について聞き取りアンケートを行った。

聞き取り項目は以下のとおり。

- 属性（性別、年代、誰と訪れたか、人数）
- 居住地
- 来訪頻度とその目的
- 訪れる際の交通手段
- 当該地の活用意向とその理由
- その他市への要望、意見 等

■実施運営支援

①チラシの作成

街区公園でのトライアルサウンディングについて広報するため、チラシを作成した。

広報チラシ

まちの中心地 どんな場所にしたい？

かつてはいぶきビルとして栄え、現在も鍔阿寺や織姫神社の中間に位置する、足利の中心地。
土地区画整理事業により、周辺道路や区画が整備され、新しい活用を始めます。
足利市にとって大事な場所。将来の活用について、使いながら一緒に考えませんか。

子どもが安心して遊べる場所！

ちょっとした休憩場所！

イベントでにぎわう広場！

ママ友とお茶ができる場所！

親子で楽しめる企画！

休憩スペース（飲食可）

芝生の遊び場

体験ワークショップ

活用に関するアンケート

※ブースの内容は、変更になる場合があります。

令和5年 11/12日 11時15分
【会場】 足利市通二丁目 2635-1
(通二丁目交差点 暫定広場)

当日は、他のイベントも開催されます！

WEBでも意見を募集しています!!

会場でアンケートに回答いただくと...
子どものおもちゃ(くじ引き)をプレゼント!!

たくさんのご意見、お待ちしております!

※景品が無くなり次第終了

令和5年度 足利市公有地等利活用可能性調査
事務局：足利市、(株)URリサーチ

②スケジュールの検討

暫定利用（出店）希望者との調整を主に市が行い、その他備品等の準備を(株)UR リンケーが行った。

トライアルサウンディングの実施に向けたスケジュール

		10月														11月													
		月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
協議・調整	出店者																												
	関係機関																												
	近隣																												
	その他																												
広報																													
什器・備品																													
パネルアンケート																													
打合せ																													

※役割 オレンジ：市、青：(株)UR リンケー

③配員計画

当日の配員計画及び役割分担について、以下のように整理した。

トライアルサウンディングの配員計画及び役割分担

調査項目	
全体統括、全体サポート	全体の管理（トライアルブース含む）、適宜アンケートや写真撮影
観光案内・トライアルブース	観光案内資料配布、トライアルブース出店者対応
本部・パネルアンケート	活用に関するアンケート
本部・くじ引き、くつろぎエリア	本部（くじ引き、プレゼント）、くつろぎエリアの管理
子供の遊び場エリア	什器等の管理、パネルアンケートへの誘導
キタナカモール・パネルアンケート	キタナカモール来訪者へのパネルアンケート、会場への誘導

		11/10 (金)	11/11 (土)	11/12 (日)										11/13 (月)
		前々日準備	前日搬入	トライアルサウンディング当日										翌日片付け
敬称略			13時～	9時	10時	11時	12時	13時	14時	15時	16時	17時	18時	10時～
足利市	堀越			搬入 (長テーブル・椅子、テント、おもひ、ごみ箱) 9:00～9:30 集合	全体統括 (適宜休憩)					搬出 (長テーブル・椅子)				
	岩岳				観光案内・トライアルブース (適宜休憩)									
	板橋				観光案内・トライアルブース (適宜休憩)									
URLK	石川	準備	搬入 14:00URLK集合 15:00URLK発	設営 10:20現地集合 特急りょうもう 10:03足利市着 ※9:00すぎ～ 兼松・大泉・青木・河村・石川	全体サポート (適宜休憩)					片付け			備品確認 ・チェック ・清掃 ・返却	
	兼松				キタナカモール・パネルアンケート		休憩	本部・パネルアンケート			搬出 19:00URLK着			
	大泉				本部・くじ引き、くつろぎエリア		休憩	本部・くじ引きくつろぎエリア						
	吉田				子供の遊び場エリア	休憩	子供の遊び場エリア							
	松原				子供の遊び場エリア		休憩	子供の遊び場エリア						
	青木				休憩	本部・パネルアンケート								
	河村				本部・パネルアンケート	休憩	キタナカモール・パネルアンケート							

実施に際し、イベント保険への加入を行った。

2 / 3

賠償責任保険 契約申込書（兼 明細書）

印影欄 ☐	証券番号 Y195103586	印刷連番 AT76417-6
----------	-----------------	----------------

告知事項申請情報

告知事項 1	
★回答欄	口はい ■いいえ
告知事項 2	
★回答欄	口はい ■いいえ
告知事項 3	
★回答欄	口はい ■いいえ
告知事項 4	
★回答欄	
告知事項 5	
★回答欄	

他の保険契約等

告知事項	
★回答欄	口有 ■無
告知事項 2	
★回答欄	(有の場合)
告知事項 3	
★回答欄	
告知事項 4	
★回答欄	

契約全体に関する内容

特約条件	
名称	保険料に關する規定の変更の特約条件

補償内容 明細番号： 00001

商品

商品名	賠償所有・管理・者特別款
-----	--------------

保険料

内訳保険料(1回分)	
対人・対物賠償保 険料	20,510円
損害発生費用用 料	600円
被害者の治療費 負担金	830円
知財侵害賠償保 険料	2,000円

記名被保険者

記名被保険者名	
カナ	アスカガシ
ヤマノリ	京都市 橋
姓名被保険者数	1名

明細計算区分・リスク区分・保険料算出基礎

明細計算区分	
明細計算区分	保険料計算不要
リスク区分・保険料算出基礎	
リスク区分	リスクリスク区分コード
	650 002
その他イベント(打上花火を伴わないもの) (そのイベントは「基本保証」)	
保険料算出基礎	
支払額	総予算 (千円)
標準単位	2,000 00
免責金額	2,000 00

基本契約 支払限度額・免責金額

列人・対物賠償	
支払上限額	100,000円
支払超過額	300,000円
損失超過率	0%
免責金額	0円
標準単位	2,000円

その他の契約条件

適用地域	日本国内のみ
------	--------

特約条項

名称	原子力施設平価的特約条件 (自動付帯)
名称	専門職業務不担保の特約条件 (自動付帯)
名称	汚染事故不担保の特約条件 (自動付帯)
名称	石炭燃焼炉不担保の特約条件 (自動付帯)
名称	サイバー攻撃被害不担保の特約条件 (自動付帯)
名称	対人・対物賠償平価の特約条件
名称	差入り損益の特約条件
名称	L.P.G.S.装置設置平価の特約条件
損害発生費用用別の特約条項	
名称	被害発生費用用別の特約条件
支払上限額 (1名)	500万円
支払超過額 (1名)	300,000円
免責金額 (1名)	0円
新設引込費用用別の特約条項	
名称	新設引込費用用別の特約条件
支払上限額 (1名)	10,000円
免責金額 (1名)	0円

賠償責任保險 契約申込書 (兼 明細書)

証券番号	Y195103586
印刷連番	AY76417-6

賴州行

※ 保険期間の開始後であっても、保険料を徴収する前に生じた事故に対しては保険金をお支払いできず、ご契約を解除させていただきます。

※ 保険料払込みの際は、弊社所定の保険料徴収証を発行することといたしましたので、おねがいください。

[illegible]

※ 増償内容の詳細につきましては、普選啓略館献。特別献款およびこの保護契約に付帯される特約条項をご確認ください。事故の発生によっては保護金をお支払いできない場合があります。

[illegible]

■実施結果概要

実施結果について、以下のとおり取りまとめを行った。



实施概要



实施概要

目的

- ①当該地の活用可能性についての市民意向の把握
②当該地の今後の活用を検討していることについての周知

実施内容

- ①トライアルブースの設置
- ②市民等の興味関心の創出
 - ・人工芝、プラレール等の子供向けおもちゃによる子供の遊び場設置
 - ・人工芝、yogibo、ハンモック等によるくつろぎの場の提供
 - ・座り場の提供
- ③当該地の将来活用イメージについてのパネルアンケートの設置

日時

令和5年11月12日（日）11：00～15：00

实施主体

主催：足利市、(株)URリンクージ



実施場所

案内チラシ

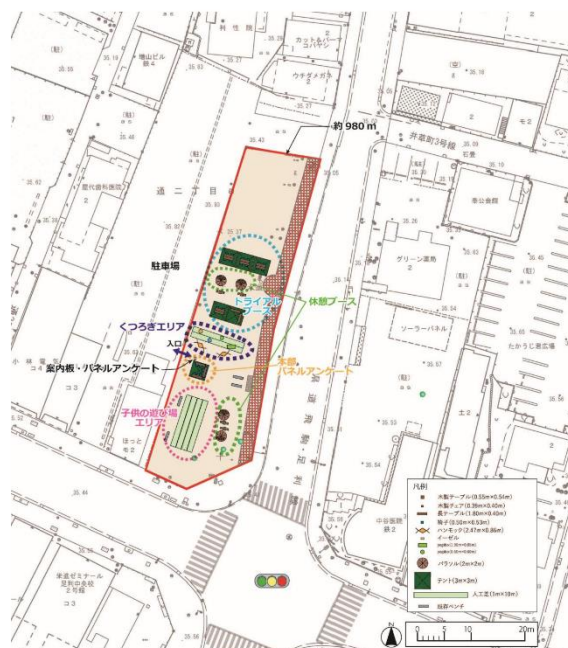


キタナカモール どこでも収穫祭vol.3 (同日開催)

1. 実施概要

4

会場レイアウトとコンテンツ



① トライアルブースの設置

- ・市民によるワークショップ、販売ブースの設置
- ・観光案内パンフレットコーナーの設置



② 市民等の興味関心の創出

- ・人工芝、フラレール等の子供向けおもちゃによる子供の遊び場設置
- ・人工芝、yogibo、ハンモック等によるくつろぎの場の提供
- ・座り場の提供



③ 当該地の将来活用イメージについてのパネルアンケートの設置



1. 実施概要

5

2

サウンディングの様子



対象地の様子

平時



普段は活用がみられず、
寂しい印象を受ける

トライアルサウンディング時



座り場、子どもの遊び場、体験ブース等、多様なコンテンツを配置
→来訪者同士の交流、子供たちが遊ぶ姿、座り場で滞留する様子などが
みられた

3

アンケートにご協力
おもちやをもらおう！

実施結果

活用意向にかかる調査

パネルアンケート：当該地の活用ニーズについてパネルアンケートを実施

設置箇所

- ①対象地
- ②キタナカモール会場

実施方法

- ・ A1サイズのパネルアンケートを2か所に設置
- ・ 市内居住者は赤、市外居住者は青に色分けしたシールで回答
- ・ 加えて、聞き取り調査を実施

調査項目

- ・ 対象地への来訪頻度
- ・ 対象地への交通手段
- ・ 対象地の活用方策
- ・ 市への要望等

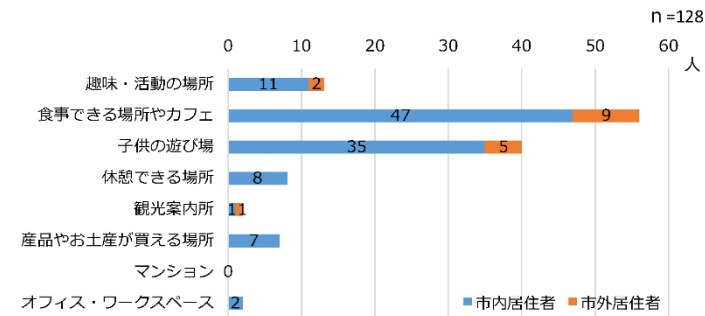
足利市公有地等活用にむけた社会実験 パネルアンケート
～どんな場所になってほしいですか？あるといいモノにシールを貼ってください！～

 趣味・活動の場所	 食事やカフェ	 子供の遊び場
 休憩できる場所	 観光案内所	 産品やお土産が買える場所
 マンション	 オフィス・ワークスペース	その他自由意見

シールの色 ● 市内居住者 ● 市外居住者

調査結果

対象地にあったらいいと思う空間・機能



その他の意見

- ・ 保育園
- ・ 子ども用の室内プール、ウォータースライダー
- ・ 水遊びができる親水公園
- ・ 体験教室
- ・ 夏休みの工作ができるワークショップスペース
- ・ きれいなトイレ
- ・ かっこいいオフィス
- ・ イベント情報
- ・ シーシャカカフェ&バー
- ・ 飲食業スタートアップの場



- ・ 「食事できる場所やカフェ」が最も多い。
- ・ 次いで「子供の遊び場」や「趣味・活動の場」等、交流できる場を求める意見が多い。

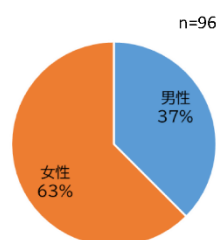
3. 実施結果

10

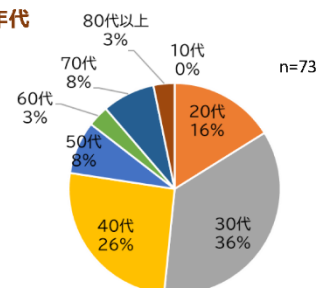
パネルアンケート回答者へのヒアリング

回答者の属性

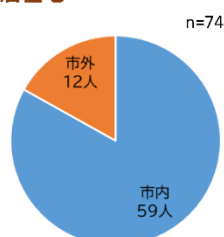
○回答者の性別



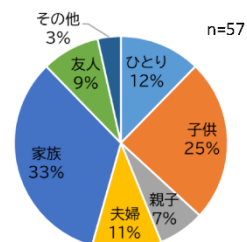
○回答者の年代



○回答者の居住地



○誰と来訪したか

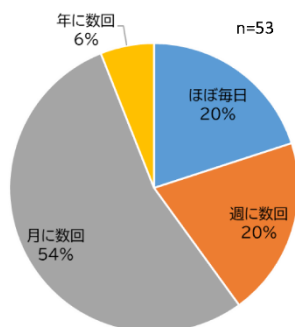


3. 実施結果

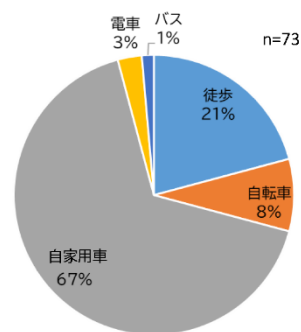
11

パネルアンケート回答者へのヒアリング

○来訪頻度



○交通手段



- ・対象地への来訪頻度は「月に数回」が約半数。
- ・対象地を訪れる際の交通手段は「自家用車」が約67%で、公共交通を利用する人は少ない。

3. 実施結果

12

パネルアンケート回答者へのヒアリング

対象地にのぞむ空間・機能とそう考える主な理由

- ・飲食機能や子ども向けの空間、子どもと親と一緒に過ごせる空間を求める意見が多かった。

分類・意見数	主な理由など
食事できる場所やカフェ (56件)	・カフェが少ない。足りない。 ・既存の店舗が小さいからファミリーレストランのような大人数で食事できる場所が欲しい。 ・駅に近いのにもったいない。
子供の遊び場 (40件)	・室内の遊び場が少ない。 ・室内の遊び場と、子供を預けてカフェができるような場所が隣に欲しい。 ・キッズピアと子育て支援センターの子どもスペースがいっぱいだから。 ・水遊びができる公園が欲しい。
趣味・活動の場 (13件)	・子どもがものづくりできる場所が欲しい。 ・落ち着くスペースが無いから。 ・公園だともったいない。
観光案内所 (2件)	・市の中心部で好立地だから。
その他	・屋台：賑やかな場所にしたい。 ・屋根や木陰 ・小規模な道の駅 ・レンタサイクル ・足湯

3. 実施結果

13

パネルアンケート回答者へのヒアリング

市への要望等

- ・交通に関する要望や、にぎわい創出への取り組み促進に向けた意見が多くあがった。
- ・また、イベントの情報発信強化を求める意見もあった。

要望	・ 無料の駐車場が欲しい。(40代／女性) ・ 学校帰りに遊べる場所が欲しい。(無回答／男性) ・ あしかがフラワーパークとの直通便が欲しい。(無回答／男性・女性) ・ 東武鉄道とＪＲの時刻を連携して欲しい。(無回答／男性) ・ 観光施設が欲しい。(無回答／男性・女性)
意見	・ 市のホームページで観光案内や古い町並みのアピールをして欲しい。(無回答／男性) ・ 足利学校と鏝阿寺はさびれている。(無回答／男性・女性) ・ 橋をライトアップして人を呼び込んではどうか。(同上) ・ まちのビジョンを示すべき。(70代／女性) ・ 橋でまちが南北に分断されていることが課題。河川敷でシアターをしては。(50代／男性) ・ 若者を集める要素として食べ歩きができるようにして、お金を落としてもらう。(同上) ・ イベントをしていても気が付かない。(無回答／男性・女性)

3) 地域住民への WEB アンケート調査の実施

サウンディング型市場調査やトライアルサウンディングの実施にあわせ、地域住民から広く対象地の活用アイデアを募集するため、WEB アンケート調査を実施した。

①調査の目的

対象地を活用した地域のにぎわい創出や、地域活性化に向けたアイデアについて、広く意見を聴取することを目的とする。

②実施概要

実施期間	令和 5 年 10 月 2 日（月）から 12 月 25 日（月）まで （サウンディング型市場調査の実施期間中に本調査を実施）
調査対象	足利市民、個人事業主、地元企業、地元組織、足利市に所縁がある方
調査方法	足利市 HP 上にて、ネットアンケートを実施

③設問内容

設問			選択肢
○基本情報について	問 1	年齢	（5 歳区分で選択）
	問 2	性別	男性/女性/未回答
	問 3	住まい（所在地）	市内居住者/市外居住者
	問 4	町名	（記述式）
○対象地の活用について	問 5	対象地に求める機能（施設、活動等）【複数回答可】	趣味・活動の場/食事・カフェ/子どもの遊び場/休憩できる場所/観光案内所/産品・土産売場/マンション・アパート/オフィス・ワークスペース/その他
	問 6	対象地の活用にあたっての、市への要望や意見等	（記述式）
○対象地の活用アイデアの提案について	問 7	対象地や中心市街地を活用した、地域活性化のための活用アイデア	ぜひ提案したい/回答しない
	【ぜひ提案したいと回答した方のみ、以下の設問に回答】		
	問 8 ～ 問 13	活動内容、活動期間、活動主体、活動の対象者、活動を行う際の課題等、活動のために市に望む支援や要望等	（記述式）

※対象地に求める機能のイメージ写真

趣味・活動の場所



食事やカフェ



子どもの遊び場



休憩できる場所



観光案内所



産品や土産が買える場所



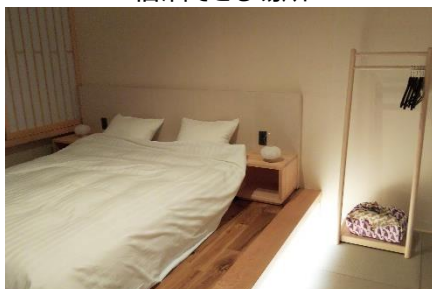
マンション



オフィス・ワークスペース



宿泊できる場所



回遊の拠点



④調査結果

アンケート調査を実施した結果、全 22 件の回答が得られた。さらに、対象地の活用アイデアを「ぜひ提案したい」と回答した方は、22 件のうち 6 件であった。回答数及び集計結果は、以下のとおり。

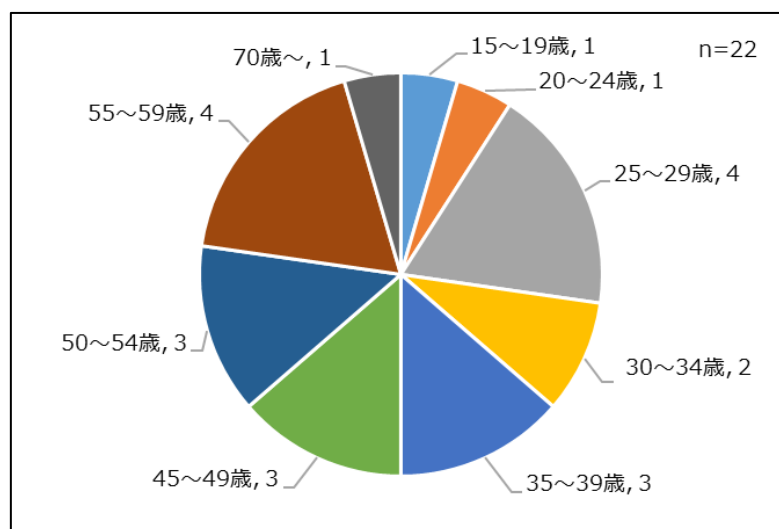
なお、地域住民からの回答一覧は、資料編に掲載する。

■地域住民への WEB アンケート調査 回答数

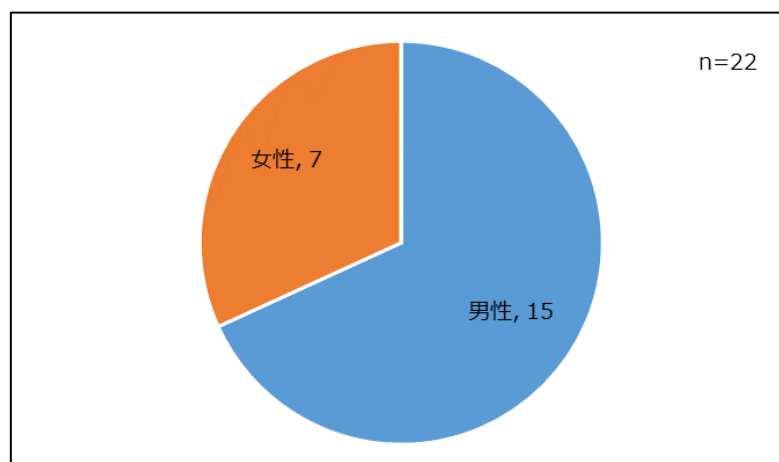
回答数	活用アイデアの提案
22 件	うち、6 件

■地域住民への WEB アンケート調査 結果概要

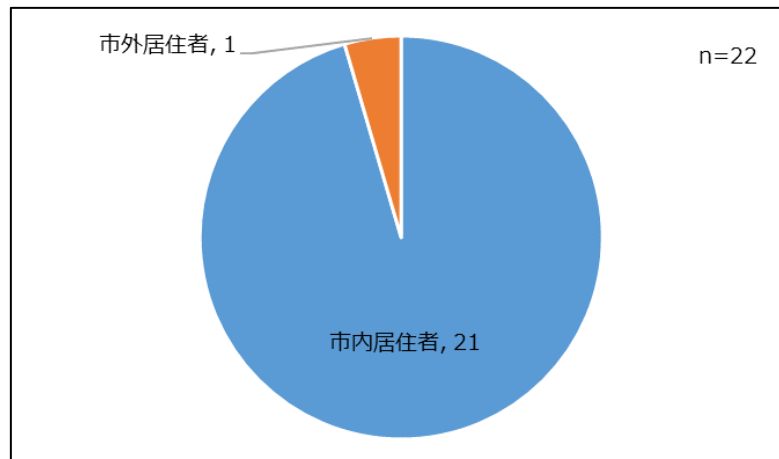
問 1：年齢



問 2：性別



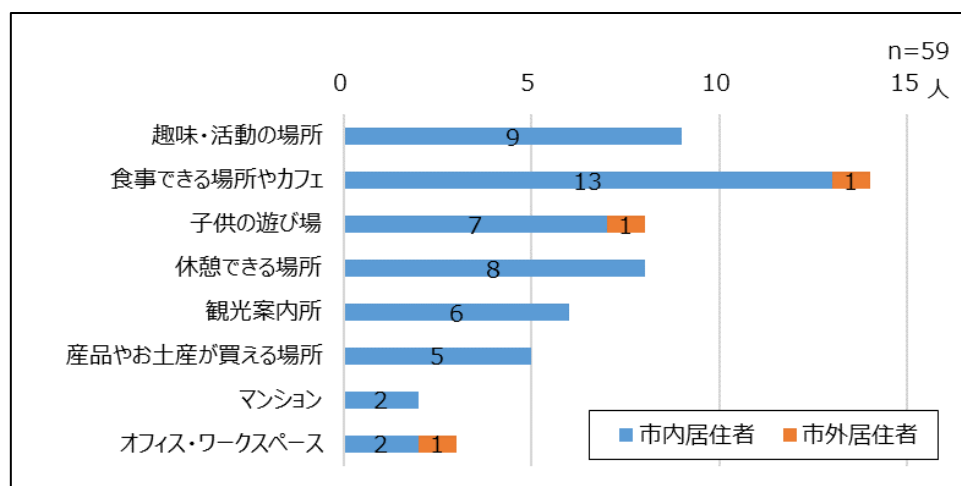
問3：住まい（所在地）



問4：町名

市内居住者	朝倉町(3)、福居町(2)、山川町(2)、赤松台(1)、大月町(1)、島田町(1)、助戸(1)、田所町(1)、錦町(1)、葉鹿町(1)、花園町(1)、堀込町(1)、松田町(1)、緑町(1)、梁田町(1)、雪輪町(1)
市外居住者	群馬県太田市(1)

問5：対象地に求める機能【複数回答可】



対象地に求める機能の具体例	・回遊の拠点及び生活路線バスのターミナル機能（子供の遊び場、その他と回答） ・場所等による配慮（その他と回答） ・駐車場（子供の遊び場、オフィス・ワークスペース、その他と回答） ・有料無料を問わず、ハイブリッド配信に対応し雨天対策された、野外コンサート等のイベントができるステージが欲しい（休憩できる場所、その他と回答）
---------------	---

問6：対象地の活用にあたっての、市への要望や意見等

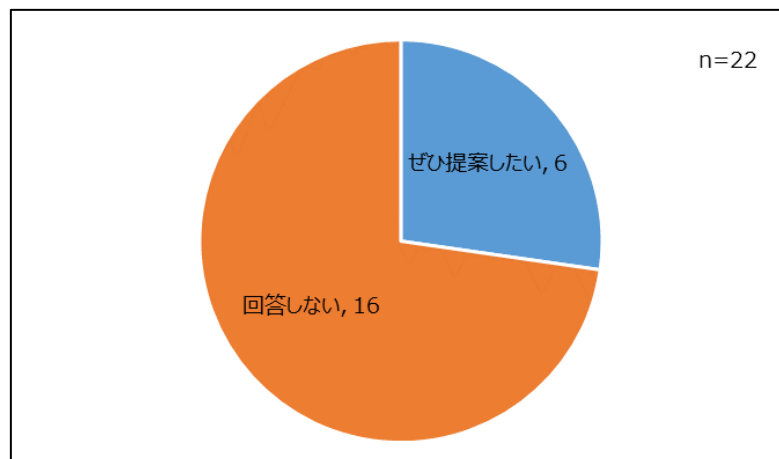
＜対象地の活用について＞

- ・テイクアウトしたものを食べられるスペースが欲しい。雨の日も使えるように屋根付きだとうれしい。テーブルはいらないので、椅子を多めに。
- ・安い料金で誰もが使える活動の場として提供して欲しい。
- ・いぶきビル跡地では、風雷雨と酷暑をしのげる休憩所、緊急時の一時的避難所、学生の自習場を兼ね備えた建物をお願いしたい。
- ・イベントスペースが欲しい。
- ・子供が遊べて大人が休める施設をつくって欲しい。
- ・文化的な施設が欲しい。
- ・渡良瀬川より北側には、子どもが遊べるスペースがないため、ぜひ作って欲しい。カフェなどが併設されていると利用しやすい。（市外居住者）
- ・今回の対象地に限らないが、レンタサイクルの利便性向上と生活路線バスのターミナル新設を検討して欲しい。
- ・LRT が欲しい。
- ・季節の花々が咲く花壇を作って欲しい。
- ・ドッグランを作って欲しい。
- ・無料で安全な Wi-Fi 環境、リーズナブルな駐車場、衛生的な公衆トイレなどを充実させ、特にインバウンドを意識した観光客増加に繋げて欲しい。
- ・まちなかを観光散策するために公衆トイレが少ないと感じており、冷暖房完備の休憩所が必要と考える。また、屋外スペースにキッチンカー等を配置し、屋内で飲食できると良い。中心市街地では、鑲阿寺と織姫神社の 2 核を結ぶモールとして、北仲通りの活性化を望む。既存店は夜営業、日曜休み等、観光客からは不便さを感じる。大門通りの様になるのが理想。
- ・「おりひめプロジェクト」の実行。ハンドボールおりひめ JAPAN に因んで、足利市をハンドボールの聖地とすべく、日本最大のハンドボール施設を建設する。岩手県紫波郡オガールプロジェクトを参考にした、地価を上げるための複合施設を建設し、足利市内外から足を運んでもらえるような魅力溢れる街へ変貌を遂げる。足利市プレファレンスの向上を目指す。

＜その他事業について＞

- ・中橋の完成に合わせて、事業を進めてみてはどうかと思う。
- ・譲り合いの精神が薄れてきている昨今、「にぎわい」という言葉に違和感を覚える。まずは、隣接する方の意見が重要ではないか。また、子ども連れの親御さんの行動にも、賛同できるものが少ない。わざわざ誘致するのかもしれない。

問 7：対象地や中心市街地を活用した、地域活性化のための活用アイデア



(以下、問 7 で「1. ぜひ提案したい」と回答した方のみ)

問 8：対象地の活用アイデアの提案（6 件）

- ・カフェ
- ・ミニキッチンカーイベントの開催
- ・ハンドボール場
- ・野外コンサート等が開催できるイベント会場
- ・社会問題等について討論や意見交換ができる場
- ・イベント等を行う場合は、騒音問題など、周辺住民に配慮した形で実施して欲しい

※問 9 ～13 については、資料編に掲載する。

■ 意向調査の結果まとめ

対象地の利活用可能性：「民間施設としての活用可能性」と「公共施設の再編としての活用可能性」の2つの可能性が示された。			エリアマネジメントの可能性 ：にぎわいの創出に向けたエリアマネジメントには、 「地域との連携」が必要という意見が示された。
	民間施設としての活用可能性	公共施設の再編としての活用可能性	
民間事業者への意向調査	＜民間施設として活用可能性のある施設＞ ○宿泊施設（観光客向けのホテル） ・宿泊してまちあるきを楽しむ等、観光客向けのホテル。 ・施設規模としては、客室 160～200 室、延床面積 5,000～6,000 ㎡（1,600～1,800 坪）程度での検討が可能。 ○商業施設（店舗） ・施設規模としては、1 層（1 店舗）から最大 2 層程度までが想定される。 ・貸床面積で 660 ㎡（200 坪）程度での検討が可能。 ＜まちづくりに寄与する施設の整備＞ ・会議室等の場所を整備するのみであれば検討可能（整備後、市が床を借り、自ら管理運営を行う等）。 ・但し、民間事業者の独立採算事業として整備するにはハードルが高い。	＜公共施設の再編として活用可能性のある施設＞ ○公共施設＋小規模テナント（商業等） ・必要公共機能を集約し、余剰地にテナントを誘致する。 ・テナントの中身は、集約する公共機能や市の要望に応じて検討可能。 ○観光案内所＋立体駐車場 ・歴史・観光資源を PR する魅力発信拠点＋観光客が周辺を散策するための拠点。 ・どう人呼び込むか、観光協会や地元組織と、計画段階から連携することが望ましい。 ＜まちづくりに寄与する施設の整備＞ ・施設の整備は難しいが、観光協会と連携する等で、観光案内所の運営を担うことが検討可能。	＜エリアマネジメントの可能性＞ ・対象地におけるエリアマネジメントの可能性として、地元 NPO 法人と連携してイベントを仕掛ける等、地元組織が取り組む活動との連携による取り組みが考えられる。 ・エリアマネジメントにつながる取り組みとして、建築やまちづくりを扱う大学との連携、まちなかの遊休不動産の活用等が考えられる。 ・将来にわたってにぎわいを創出するためには、観光協会や地元組織等、地域との連携が必須。 ・にぎわいの創出に向けてエリアマネジメント活動を展開していくには、地域のキーマンの巻き込みや活動資金の確保が重要。
民間事業者による活用提案	＜民間施設としての活用提案＞ ○宿泊施設（観光客向けのホテル）（※） ・参画意向：事業性検証次第で、参画可能性あり。 ・延床面積：6,000 ㎡（1,800 坪）程度 ○飲食店・生活利便施設＋観光案内所 ・参画意向：事業性検証次第で、参画可能性あり。 ・延床面積：未定 ・周辺住民の生活利便性向上への寄与を目的とし、日常利用客をターゲットとした、ドラッグストア、飲食店等に、観光案内所を併設した施設が想定される。	＜公共施設の再編としての活用提案＞ ○公共施設＋クリニック、スポーツ施設、物販店舗等 ・参画意向：提案時点ではデベロッパー・テナント等からの前向きな回答を得られていないが、継続して意見交換を行う中で事業パートナーがみつければ、参画可能性あり。 ・延床面積：9,900 ㎡（3,000 坪）程度 ・公共施設は、建物賃貸借にて、市がテナントとして入居する形が検討しやすい。	＜エリアマネジメントの可能性＞ ・地域住民・観光協会等が推進する活動や観光キャンペーン等と連携、支援する形での協働の可能性はある。 ・観光案内所を観光発信拠点として利用することは可能だが、民間主導で活動していくのはハードルが高い。
地域団体への意向調査	＜対象地の活用アイデア（民間施設）＞ ・滞在・滞在につながる施設（飲食等のテナント、若者のたまり場・居場所等） ・地域資源を活かした施設（和風なホテル、市民も利用できる温泉等） ・街区公園のイベント利用のための、施設へのトイレや水まわりの整備 など ＜対象地の活用アイデア（屋外空間）＞ ・鏝阿寺と北仲通り、さらに、フラワーパークと織姫神社の中間地点として、中心市街地や市内の回遊を生み出す仕掛けづくり ・休憩や子どもが遊べる場、地域住民や観光客の交流の場、イベントスペースなど、開かれた空間	＜対象地の活用アイデア（公共施設）＞ ・市民活動施設（展示スペースやピアノがあるホール等） ・街区公園のイベント利用のための、施設へのトイレや水まわりの整備 など ＜対象地の活用アイデア（まちづくりに寄与する施設）＞ ・定住促進施設（試泊の場、創作活動の滞在の場等） ・地域と大学との連携拠点（サテライトキャンパス等） ・チャレンジショップ等の飲食 ・観光インフォメーション機能＋物産品販売	＜団体の活動や中心市街地に関する課題＞ ・観光・にぎわい（人の流れがエリアによって限定的等） ・地域とのコミュニケーション（地元の方でも地域の魅力を知らない等） ・イベントや活動の場（会議等で気軽に集まれる場所がない等） など ＜エリアマネジメントの可能性＞ ・現状は、地域団体間の横のつながりはイベント時等に限定されるが、地域全体で協力しあえた方が良い。 ・一方で、組織化するにはキーマンが必要、また、主体同士の関係性の調整が難しい等が懸念される。 など
地域住民への意向調査	＜対象地に望む空間・機能（民間施設）＞ ・食事できる場所やカフェ（子どもを連れて食事ができる店舗、長く滞在できる店舗等）	＜対象地に望む空間・機能（まちづくりに寄与する施設）＞ ・魅力・情報発信施設（観光案内、地域のイベント情報の発信等） ・活動・交流施設（趣味・活動の場所、休憩できる場所、子どもの遊び場等） ・回遊につながる拠点（駐車場、バスターミナル等） など	

