

宇都宮駅東口地区整備方針【概要版】

第1章 整備方針策定の主旨

□ 策定の目的

宇都宮駅東口地区整備においては、広域かつ多様な交流や賑わいの創出と、これによる都市の競争力や地域経済の活性化などに資する高次な都市機能の集積が必要であり、この実現に向け、民間の有する企画力・資金力などを最大限に活用したPPP（公民パートナーシップ）によるまちづくりを進めるため、本市の地区整備に関する基本方針や導入機能などを定めるもの

□ 上位計画の位置付け

○ 第5次宇都宮市総合計画 後期基本計画（平成25年3月）

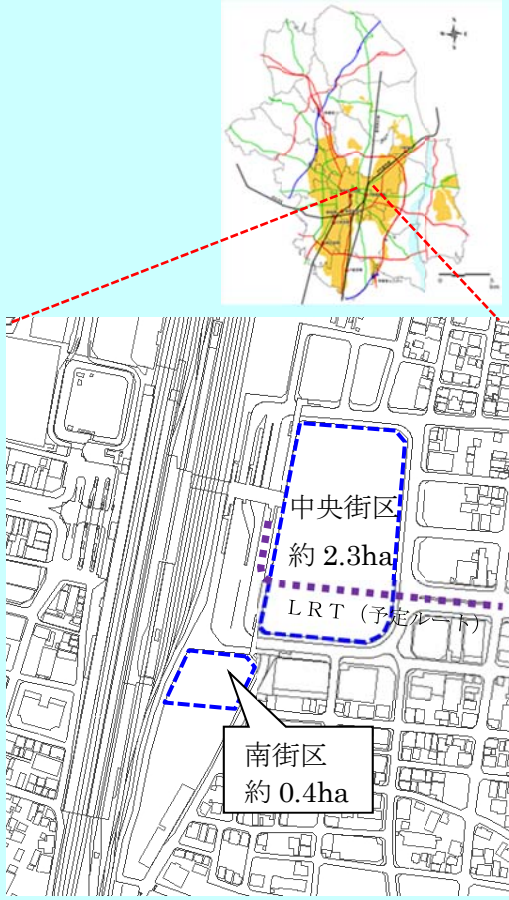
本市のまちづくりでは、北関東最大の都市として、広域的な役割を踏まえた高次な都市機能の集積や拠点性の向上が求められており、地区整備の推進により、ネットワーク型コンパクトシティの中核となる都市拠点の形成とシンボル性のある都市環境を創出する。

○ 第2次宇都宮市都市計画マスタープラン

本市の玄関口にふさわしい土地の高度利用と景観形成を進め、広域的な商業・業務・生活・文化などの交流を促進する拠点形成を図る。

第2章 本地区の現況

- ・ 宇都宮駅東口地区の事業用地は、市内の交通利便性が高い土地の中でも、数少ない大規模な面積を有する敷地である。
- ・ 今後のLRT整備により、更なるアクセス性の向上など集客力が高まることで、様々なビジネス機会の創出や交流人口の大幅な増加が見込まれ、本地区の拠点性がより高まることが期待される。



項目	内容
所在地	栃木県宇都宮市宮みらい1及び2の一部
敷地面積	中央街区 約2.3ha 南街区 約0.4ha
駅からの距離	宇都宮駅改札口から約200m
用途地域	商業地域
防火地域	中央街区：防火地域 南街区：準防火地域
容積率・建ぺい率	中央街区：600%，80% 南街区：400%，80%
その他 地域地区	・ 宇都宮駅東口地区地区計画 ・ 景観形成重点地区

第3章 本地区のまちづくりの基本方針

□ 地区整備の基本方針

- ・ 公共と民間が適切な役割分担の下、「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出、これによる地域経済の活性化や都市の魅力向上などに資する多様な高次な都市機能の導入を図ることにより、新たな都市拠点の形成を目指す。
- ・ 県都の顔である宇都宮駅東口地区全体を象徴的な都市空間とするため、宇都宮駅やLRTの停留場と中央街区等との連続性のある空間の確保、LRTの乗入れ空間を含め、地区全体を統一感のある空間として形成するなど、LRTとの一体感の醸成を目指す。
- ・ 周辺街区や他の施設との連携などにより、より大きな規模の催事開催や多くの集客などを可能とする開発効果の高い地区整備を目指す。

【コンセプト】
「うつのみやの未来を拓く新たな魅力の創造・交流と賑わいの拠点」

【本地区のまちづくりのテーマ】

- ◆ 交流と賑わいの創出
- ◆ 環境負荷の低減
- ◆ 県都の顔となる魅力ある都市空間の形成
- ◆ 安心で快適なまちづくり

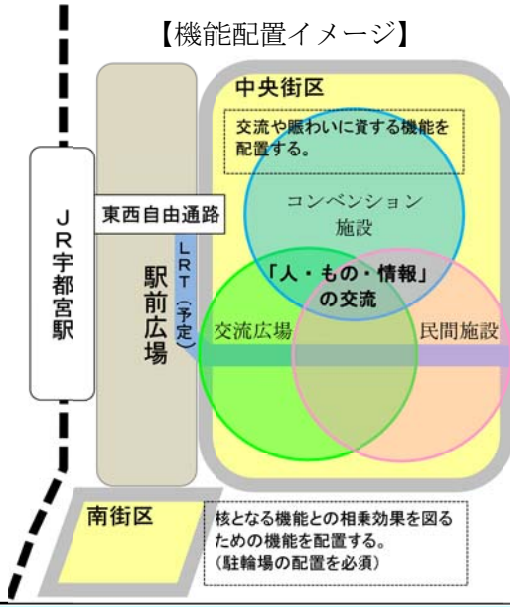
□ 導入機能の基本的な考え方

- ・ 交流と賑わいを創出する本地区の開発の核となる機能
⇒ コンベンション施設、交流広場、商業施設、業務施設、宿泊施設など
- ・ 核となる機能との相乗効果を図るための機能
⇒ 医療施設、福祉施設、駐車場、駐輪場など

□ 機能配置の考え方

多様な機能の導入やLRTとの一体感の醸成などを図るため、民間事業者のノウハウや自由な発想を生かした施設配置を基本とする。

※ 今後の民間事業者の施設計画提案を踏まえながら、本市のまちづくりの視点から、容積率の緩和や地区計画で定める広場1号（交流広場）の配置など、都市計画の変更を予定する。



第4章 公共施設整備の基本方針

□ 公共施設の基本方針

多くの集客や多様な催事開催による経済波及効果の発生、都市の魅力向上等に資するコンベンション施設を整備するとともに、宇都宮駅やL R T利用者、来街者の滞留の場となり、コンベンション施設等との一体的な利用を可能とするための交流広場、宇都宮駅等の利用者やコンベンション施設利用者のための駐車場、駐輪場を整備・確保する。

【公共施設の整備内容】

1 核となる機能

○ コンベンション施設

- ・ ビジネス機会の創出などの産業振興、催事参加者の消費活動などによる地域経済への効果の発生、多様な市民活動による地域の活性化、最先端の学会開催等による都市の魅力・競争力の向上に資する施設とする。
- ・ 2千人規模程度の催事の開催に対応可能な施設とする。

○ 交流広場

- ・ コンベンション施設と連携したイベント開催を可能とするとともに、駅やL R T停留場、市道1525号線や各施設などへのスムーズな歩行者動線の確保、L R T停留場等との連続性を確保した広場とする。
- ・ 5,000平方メートルの確保を基本とする。

2 相乗効果を図るための機能

○ 公共駐車場

- ・ 駅等の利用者やコンベンション施設利用者のための駐車場を確保する。
- ・ 駅利用者のための既存駐車台数とコンベンション施設やL R Tなどの利用者を想定し、160台分を確保する。

○ 公共駐輪場

- ・ 南街区に駅等の利用者やコンベンション施設利用者のための駐輪場を確保する。
- ・ 既存（南街区）の駐輪台数とコンベンション施設やL R Tなどの利用者を想定し、2,500台分を確保する。

○ 歩行者デッキ

事業者決定後の施設計画等を踏まえ、民間事業者と費用負担など役割分担について協議し、歩行者の安全性や利便性の確保が必要となる場合に整備することを基本とする。

【主な諸室構成や規模の想定】

諸室	規模
大ホール	2,000 人程度収容
中ホール	700 人程度収容
大会議室	300 人程度収容×2 室
小会議室	50 人程度収容×10 室
合計延床面積：約 13,000 ㎡を想定	

【施設整備の考え方】

① コンベンション施設、駐輪場、交流広場

市民サービスの向上や、効果的な管理・運営が実現可能な施設整備に向け、歩行者動線や意匠、機能連携など、民間施設等との一体性の確保を図るため、民間事業者が全ての立地施設の設計、施工を一括して実施することを基本とする。

※ コンベンション施設は分棟整備を基本とし、南街区に配置予定の駐輪場は土地の高度利用を図るため、民間施設との合築も可能とする。

② 駐車場

当地区の立地特性上、駐車場は高い収益性が期待できること、また、利用者の利便性向上の観点から、民間事業者が提案する施設の附置義務駐車台数と本市の必要駐車台数を合わせた施設を民間事業者が整備・運営（独立採算）することを基本とする。

③ 共通事項

施設整備に当たっては、地域資源である大谷石などの活用、緑化など環境負荷の低減に努めるとともに、駅等の利用者の安全性や快適性などに配慮する。

第5章 民間施設誘導の基本方針

□ 民間施設の基本方針

市民の多様なニーズに対応するとともに、県都の新たな顔にふさわしい多様で魅力の高い民間施設の誘導を目指す。

【民間施設の想定内容】

1 核となる機能

○ 商業施設

- ・ 消費者の購買動向やニーズの変化を的確に捉えた特色と魅力あふれる多様なサービス（様々な時間、空間、体験など）を提供する都市型施設の誘導を目指す。
- ・ 商業施設の規模は、これまでの当地区のまちづくりに関する検討経過や県下最大のターミナル駅の駅前広場に隣接する立地を踏まえ、延床面積4.3万平方メートル程度、店舗面積1.8万平方メートル程度の範囲内とすることを基本とする。

○ 宿泊施設

コンベンション施設との連携により、より高い集客や魅力的な催事の開催が可能となるなど、相乗効果が図られるとともに、観光客や来街者のくつろぎや安らぎの空間として、質の高いサービスを提供する宿泊施設の誘導を目指す。

○ 業務施設

本市の東部地域に広がる高度技術産業ゾーンの玄関口に位置するとともに、L R Tの起点であり、東北新幹線が停車する駅の隣接であることなどから、企業活動の場となる業務施設の誘導を目指す。

2 相乗効果を図るための機能

- ・ 市民の健康で豊かな生活を支えるため、宇都宮市立地適正化計画に定める都市機能誘導施設立地促進補助金の対象施設となる医療施設や福祉施設など、質の高い市民サービスを提供する施設の誘導を目指す。
- ・ 民間提案に基づく民間施設利用者のための駐車場・駐輪場を確保する。

【施設誘導の考え方】

- ・ 民間施設は、より優れた提案が行われるよう、提案の自由度を高め、民間事業者のノウハウを最大限活用することを基本とする。
- ・ 施設整備に当たっては、地域資源である大谷石などの活用、緑化など環境負荷の低減に努めるとともに、施設利用者等の安全性や快適性などに配慮する。

第6章 地区の管理・運営の考え方

□ 地区の管理・運営の考え方

公共と民間の一体的な協力の下、以下のような地区の管理運営の仕組みを目指す。

- ・ 長期的な視点に基づき、常に魅力の高い快適な空間を提供するなど、持続的かつ安定的な地区の管理運営に努める。
- ・ コンベンション施設や交流広場などの公共施設は、民間活力の積極的な導入を図り、民間施設との機能連携や相乗効果の発揮に努める。

第7章 今後の事業者募集に向けて

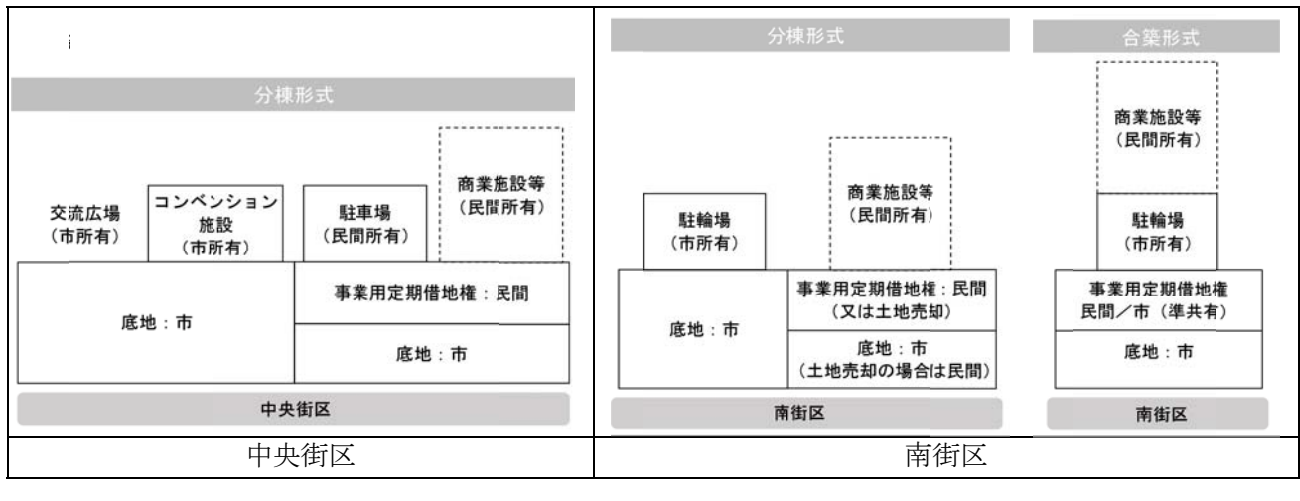
事業手法の基本的な考え方

民間施設の土地利用は、定期借地方式を基本とする。

※ ただし、南街区は、民間事業者の事業参画の促進を図るため、施設提案に応じて土地の一部売却を認める。

【事業手法イメージ】

○ 施設構成イメージ



事業者の選定等

【募集方式】

民間事業者の優れた提案を総合的に評価し選定できる公募型プロポーザル方式を採用する。

① 応募者の定義

本事業に携わる複数の企業で構成するグループ又は法人（SPC※）とする。

※ 本事業のみを実施する特定目的会社

〔会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。〕

② 応募者の構成員

公共施設を設計・建設する企業、民間施設を所有・運営する企業、コンベンション施設を管理・運営する企業等とする。

【構成員の資格】

事業の実現性、継続性を担保する観点から、事業の実施に必要な知識、経験、資格、資力、信用などを有することを要件とする。

※ 地域経済活性化の観点から、地元企業を積極的に活用する。

【審査方法】

今後、設置を予定する（仮称）事業者選定委員会において、本市のまちづくりへの貢献など、提案書に記載された「定性的事項」及び事業用地の提案貸付料や地区整備による集客規模等の開発効果などの「定量的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行う。

【契約方法】

① 基本協定

優先交渉権者の決定後、速やかに、市と優先交渉権者は、事業契約等の締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

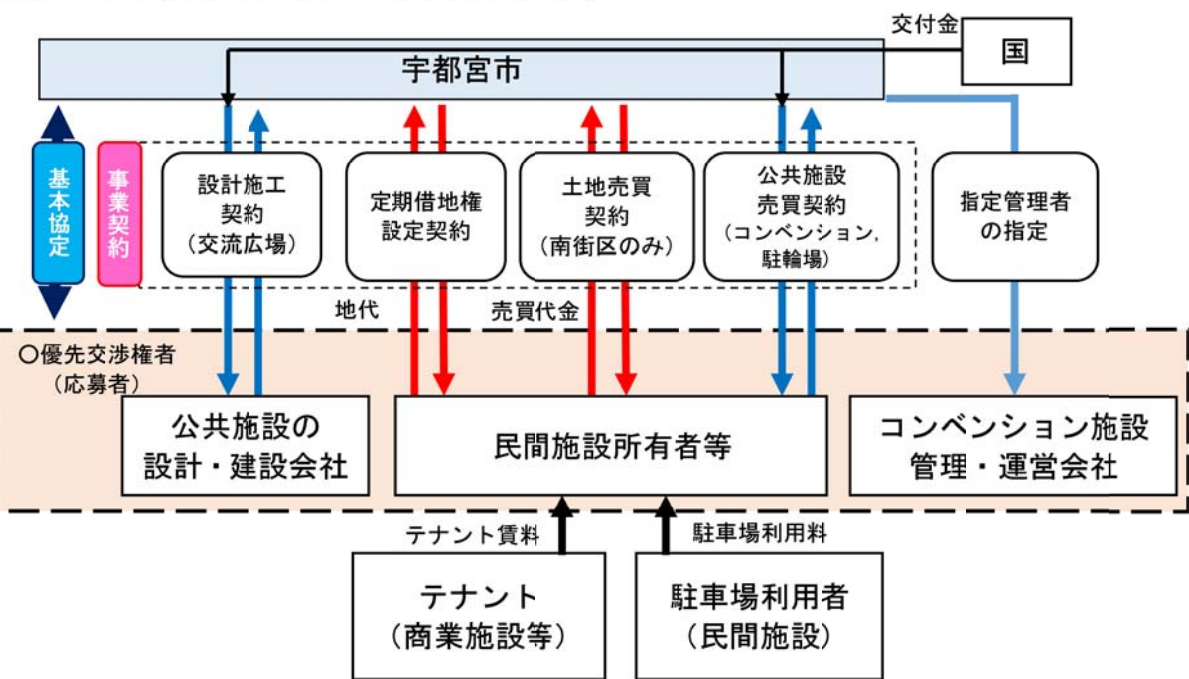
② 事業契約

・ 基本協定の締結後、市は、優先交渉権者がグループの場合は、この構成員のうち公共施設を設計・建設する企業及び民間施設を所有・運営する企業と施設整備における業務分担やリスク分担等に関する事項を規定する事業契約を締結する。

・ また、優先交渉権者がSPCの場合は、このSPCと事業契約を締結する。

※ 構成員であるコンベンション施設管理運営会社又はSPCとは、指定管理者の指定に関する議会の議決後、協定を締結する。

○ 事業スキーム（応募者がグループの場合の概念図）



想定スケジュール

	項目	予定時期
募集要項等の公表		平成30年3月2日（金）
提案書の受付		平成30年5月末
応募事業者のプレゼンテーションの実施		平成30年6月～
優先交渉権者の決定		
基本協定・事業契約の締結		平成30年7月～

※ 事業者募集に関する正式な条件等は、募集要項で示す。

宇都宮駅東口地区整備に関する問合せ先

宇都宮市 総合政策部 地域政策室 駅東口整備室

〒320-8540

宇都宮市旭1丁目1番5号 市役所5階

TEL: 028-632-2858 E-mail: u2021@city.utsunomiya.tochigi.jp