



HELLO, NEW CITY.

新しいまちの暮らし

スーパースマートシティうつのみや始動

住めば
愉快だ
宇都宮

UTSUNOMIYA

「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針の策定」について

令和4年11月24日

中央卸売市場に賑わいエリアを整備！

開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集う賑わい交流拠点～

宇都宮市中央卸売市場の活性化に向けた新たな交流や賑わいを創出するため、拠点となる賑わいエリアの導入機能や事業手法などを盛り込んだ「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」を策定しました。

今後は、令和7年度末のオープンに向け、取り組んでまいります。

○ 整備方針の特徴

コンセプト

「開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集う賑わい交流拠点～」

1 市場内業者と連携し飲食・物販などを通じ市場の食を楽しみ体験できる機能の導入

- ・ 市場の特徴である食を活用した賑わいを創出します。
- ・ 市民等が市場の高品質かつ豊富な青果物や水産物などを気軽に購入や飲食できる機会を拡大します。

2 本市の食を中心とした多彩な魅力を発信できる機能の導入

- ・ 観光客を含む多くの市民等に対し、市場の食材等の安全性や新鮮さ、本市の特産品や名産品など食を中心とした多彩な魅力や本市の観光情報を市内外に発信します。

3 利便性の高い多様な商業機能の導入

- ・ 幅広い品目を取り扱う事業者を誘致し、実需者（飲食店、小売店等）の求めている、まとめた仕入れが可能な環境に対応します。
- ・ 一般消費者である市民もターゲットとした事業展開を行い、経営の安定化を図ります。

○ 事業手法

- ・ 民設民営方式とし、市場敷地の一部を事業用借地権により貸し付けます。
- ・ 事業者の募集は、公募型プロポーサル方式により行います。

裏面あり

<問い合わせ先> 経済部中央卸売市場 次長 中山 数弘(028-637-6042)



HELLO, NEW CITY.

新しいまちの暮らし

スーパースマートシティうつのみや始動

住めば
愉快だ
宇都宮

UTSUNOMIYA

○ 今後のスケジュール

- | | |
|---------|-------------------|
| 令和4年11月 | 整備方針の公表 |
| 令和5年3月～ | 募集要項策定, 事業者募集, 選定 |
| 令和6年度～ | 事業者による解体, 設計, 施工 |
| 令和7年度末 | 賑わいエリアオープン |

「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」の策定について

1 目的

本市場の活性化に向けた新たな交流や賑わいを創出する拠点となる賑わいエリアの整備に向け、本エリアに求める基本的な整備の考え方を示す「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」を策定するもの

2 整備方針の位置付け

- ・ 第6次宇都宮市総合計画
- ・ 宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画

3 賑わいエリア整備方針の内容・特徴

(1) 内容

「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」概要版…別紙

(2) 特徴

ア 市場内業者と連携し飲食・物販などを通じ市場の食を楽しみ体験できる機能の導入

- ・ 市場の特徴である食を活用した賑わいを創出する。
- ・ 市民等が市場の高品質かつ豊富な青果物や水産物などを気軽に購入や飲食できる機会を拡大する。

イ 本市の食を中心とした多彩な魅力を発信できる機能の導入

- ・ 観光客を含む多くの市民等に対し、市場の食材等の安全性や新鮮さ、本市の特産品や名産品など食を中心とした多彩な魅力や本市の観光情報を市内外に発信する。

ウ 利便性の高い多様な商業機能の導入

- ・ 幅広い品目を取り扱う事業者を誘致し、実需者の求めているまとめの仕入れが可能な環境に対応する。
- ・ 一般消費者である市民もターゲットとした事業展開を行い、経営の安定化を図る。

(3) 事業手法

ア 民設民営方式

事業用借地権による貸付（10年以上30年未満）

イ 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から導入機能等について提案を求める。

4 今後のスケジュール

令和4年11月	整備方針の公表
令和5年3月～	募集要項策定，事業者募集，選定
令和6年度～	事業者による解体，設計，施工
令和7年度末	賑わいエリアオープン

1 策定の背景

少子高齢化や市場外流通の進行などの社会経済情勢の変化に伴い、全国的に卸売業者の取扱数量が減少傾向にあり、本市場においても全国と同様の状況が進行している。

本市場が将来にわたり宇都宮市はもとより栃木県内の消費者に対して、安全・安心な生鮮食料品を安定して供給するという役割を担っていくためには、消費者をはじめ実需者、生産者などの様々なニーズに対応した効率的かつ効果的な施設設備の整備に加え、市場の更なる活性化に向けた賑わいの創出が必要である。

2 策定の目的

本市場の活性化に向けた新たな交流や賑わいを創出する拠点となる賑わいエリアの整備に向け、本エリアに求める基本的な整備の考え方を示す「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針(以下、「整備方針」という。)」を策定する。

3 上位関連計画における位置付け

●第6次宇都宮市総合計画

本市において安全で安心な生鮮食料品を安定して供給する市場が、引続きその重要な役割を担うため、老朽化が進む施設の長寿命化・耐震化、市場内外からニーズが高まっている品質管理の高度化へ向けた再整備を推進し、流通機能の充実を図る。

●宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画

本市場が将来にわたり宇都宮市はもとより栃木県内の消費者に対して、安全で安心な生鮮食料品を安定して供給するという役割を担っていくため、食の安全・安心に関する消費者や実需者、生産者などの様々なニーズに対応した効率的かつ効果的な施設設備の整備を推進するとともに、新たな商業施設を整備することにより賑わいを創出する。

4 整備用地の現況

●所在地： 栃木県宇都宮市築瀬町 1493 番地

●整備エリア： ①約 23,500 m² + ②約 3,200 m²

●用途地域： 準工業地域(建ぺい率 60%+10%(角地緩和), 容積率 200%)

●立地環境

- ・ JR宇都宮駅の南側、徒歩約20分の場所に位置し、東北側は県道46号(平成通り)に接している。
- ・ 市街化が進んだ宇都宮市内における約 2.3ha という一定規模の敷地面積を有している。
- ・ 知名度の高い宇都宮市中央卸売市場内の敷地である。



5 整備エリアにおける物理的制約

●東北新幹線高架 (現状維持)

- ・ 柱脚設置用地は東日本旅客鉄道が所有
- ・ 区分地上権の設置あり、工作物の設置を制限

●農業用水路 (現状維持)

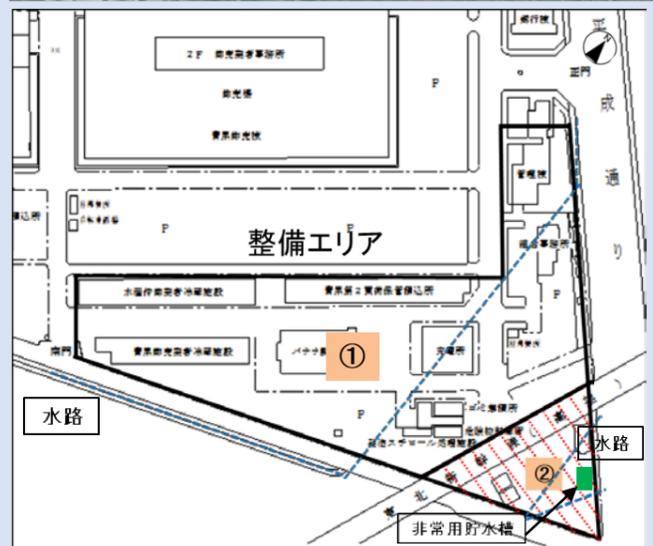
- ・ 1本存在(暗渠) (整備エリア①内)
- ・ 用水路に影響しない場合は上部の整備可

●非常用貯水槽 (現状維持)

- ・ 100トンの非常用貯水槽が埋設
- ・ 災害時に飲料用及び消火用水に使用

●その他既存施設

- ・ 管理棟などエリア内に施設が配置
- ・ 整備エリア内の施設は、民間事業者による解体



6 整備方針

市場の活性化に向け、市内外の消費者が、市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しむ体験することにより、新たな交流や賑わいを創出する拠点を形成するとともに、市場を利用する実需者(小売店、飲食店)の利便性の向上を図るエリアとする。

また、施設の種類や規模等については、市場としての用途や目的に沿ったものにするるとともに周辺環境にも配慮したものとす。

【コンセプト】

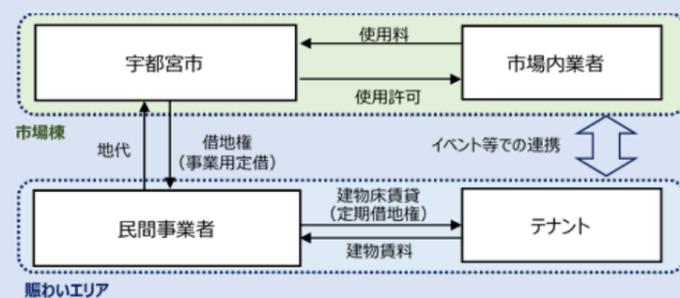
開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集う賑わい交流拠点～

【導入機能】

導入機能	整備主体	管理・運営主体	目的
市場内業者と連携し飲食・物販などを通じ市場の食を楽しむ体験できる機能	事業者	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場の特徴である食を活用した賑わいを創出する。 ・ 市民等が市場の高品質かつ豊富な青果物や水産物などを気軽に購入や飲食できる機会を拡大する。
本市の食を中心とした多彩な魅力を発信できる機能			<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客を含む多くの市民等に対し、市場の食材等の安全性や新鮮さ、本市の特産品や名産品など食を中心とした多彩な魅力や本市の観光情報を市内外に発信する。
利便性の高い多様な商業機能			<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅広い品目を取り扱う事業者を誘致し、実需者の求めているまとめた仕入れが可能な環境に対応する。 ・ 一般消費者である市民もターゲットとした事業展開を行い、経営の安定化を図る。
その他 (民間事業者からの提案を求める機能)			本市場の付加価値の向上につながる機能を確保する。

●事業手法とスキーム

- ・ 本市が所有する地上権に事業用借地権を設定し、行政財産として用地を貸し付け、民間事業者(関連事業者)が施設を整備・運営する。※事業用借地権の設定範囲…左図①
- ・ 事業者の募集は、公募型プロポーザル方式とする。



7 整備スケジュール

賑わいエリアオープンに向け、以下の事業スケジュールを想定。

	R4	R5	R6	R7	R8
募集要項の策定・募集・選定		→			
事業者による施設解体・設計・施工			→		
運営				→	