

# 栃木県庁前の県有地の利活用に係るサウンディング型市場調査の結果について

令和5(2023)年12月11日 総合政策課

栃木県庁前の県有地の今後の利活用方針を検討するに当たり、民間活力の導入による利活用の可能性や手法、課題等を把握することを目的として、民間事業者から幅広く意見・提案等を募るサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しましたので、その結果についてお知らせします。

## 1 サウンディングの対象地

①栃木会館跡地、②宇都宮中央郵便局跡地 ※右図参照

## 2 サウンディングの実施スケジュール

日程	内容
令和5(2023)年8月28日(月)	サウンディング実施要領の公表
令和5(2023)年9月11日(月)	事前説明会の開催
令和5(2023)年10月30日(月)、 11月1日(水)、2日(木)、7日(火)	サウンディング(対話)の実施
令和5(2023)年12月11日(月)	サウンディング結果の公表

## 3 サウンディングの参加者

- (1) 事前説明会参加者 12者
- (2) サウンディング参加者 10者

## 4 サウンディング結果の概要

次ページのとおり

## 5 サウンディング結果を踏まえた今後の対応方針

今回のサウンディングにより、導入施設や土地利用の内容、それを実現するための事業スキームなど、様々な御意見・提案等をいただき、民間活力導入の可能性や手法等を概ね把握することができました。

今後、サウンディングの結果や宇都宮市のまちづくりの動向等を踏まえながら、栃木会館跡地及び宇都宮中央郵便局跡地の利活用の方向性を検討します。



## サウンディング結果の概要

### 1. 対象地のポテンシャルや課題

意見概要	
<p>&lt;ポテンシャル&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客性の高い機能・施設を導入することで、周辺への民間施設誘致の核となりうる。</li> <li>・生活や交通の利便性が高く、まちなか居住を促進する環境として優れている。</li> <li>・県庁前の敷地であり、宇都宮市の高度利用地区指定区域として、計画次第で相当なポテンシャルを得ることが期待できる。</li> <li>・住居施設や商業施設等のポテンシャルはある。</li> </ul> <p>&lt;課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地、大通り沿いはマンション建設が盛んで、新規住民が増加しており、住民のコミュニティ形成等の住環境の整備が必要である。</li> <li>・中心市街地の人口は回復傾向にあるが、単身世帯が多く、子供のいる家族世帯が少ない。</li> <li>・栃木会館跡地は、人が集まる場所だとは思いますが、駐車場を整備できる面積が限られており、公共交通機関のみで集客することは難しい。</li> </ul>	

### 2. 民間施設の導入内容

対象地	提案概要	
①栃木会館跡地	医療機能	医療施設、健診センター
	教育機能	保育・学童施設
	業務機能	オフィス、会議室、レンタルスペース
	商業機能	ホテル、スーパー、カフェ・レストラン、スポーツショップ等
	居住機能	分譲マンション
	スポーツ・交流機能	サッカー・野球グラウンド、スポーツ広場、公園・広場、イベントスペース、クラブハウス、サイクルステーション等
	その他機能	駐車場
②宇都宮中央郵便局跡地	商業機能	ホテル、カフェ・レストラン
	居住機能	分譲マンション、付加価値型住宅
	スポーツ・交流機能	バスケットボールコート、広場、イベントスペース
	その他機能	駐車場
<p>&lt;その他意見&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木会館跡地の容積率を消化するためには、住居やオフィスを入れる必要がある。</li> <li>・オフィスで一定の容積率を消化するためには、自社ビルやキーテナントによる利用が必要。</li> </ul>		

### 3. 事業スキーム

対象地	提案概要
①栃木会館跡地	土地購入、定期借地権、土地無償貸与、DB・DBO方式、Park-PFI、指定管理者制度
②宇都宮中央郵便局跡地	土地購入、定期借地権、土地無償貸与、指定管理者制度