

栃木県庁前の県有地の利活用の方向性について

令和 7 (2025) 年 2 月 28 日
総合政策部総合政策課

栃木会館跡地及び宇都宮中央郵便局跡地の県有地の利活用について、令和 5 年度のサウンディング調査及び令和 6 年度に実施した補完調査の結果を踏まえ、事業者からの提案内容を、業務機能を主とする「オフィスビル」、商業や業務など複数機能を有する「大規模複合施設」、スポーツ交流機能を主とする「低容積利用」の 3 パターンに類型化した。今後は、民間活力導入を基本とし、類型化した 3 パターンを軸に検討を進めていく。さらに、事業手法や利活用に係る課題等を整理しながら絞り込みを行い、来年度以降、事業者の募集・選定に向けた手続を実施していく。

○想定される開発パターン

パターン	パターン 1（オフィスビル）		パターン 2（大規模複合施設）		パターン 3（低容積利用）	
導入機能 （例）	①栃木会館跡地 ・業務機能	②宇都宮中央郵便局跡地 ・駐車場機能	① 栃木会館跡地 ・商業機能、業務機能、 医療機能等	② 宇都宮中央郵便局跡地 ・居住機能等	①栃木会館跡地 ・スポーツ交流機能	②宇都宮中央郵便局跡地 ・駐車場機能
開発 イメージ	・業務機能については、単独棟のオフィスビルを想定 ・中央郵便局跡地は、利用者の駐車場整備を想定		・商業、業務、医療機能等による複合施設を想定 ・中央郵便局跡地は、居住、商業機能を想定		・交流の創出のためスポーツ施設や広場の整備を想定 ・中央郵便局跡地は、利用者の駐車場整備を想定	
施設構成 イメージ			注：イメージであるため、記載されているすべての機能を必ず導入する必要はない。			
期待される 効果	・流入人口の増加により、周辺の飲食店等への波及効果など、地域の経済活動の活性化が期待できる。 ・業務機関が集積することで、情報共有や連携の促進が期待できる。		・周辺には日用品店等が少ないため、商業誘致による周辺住民の生活利便性の向上等が期待できる。 ・複数用途の誘導により、様々な人が訪れることで、地域の経済活動の活性化や賑わい創出が期待できる。 ・まちなか居住促進や移住促進の受け皿となる。		・周辺住民の運動の場、憩いの場としての利用が想定され、地域活動・コミュニティ形成が期待できる。 ・多くの人が訪れること、地域の経済活動の活性化や賑わい創出が期待できる。	
課題点	・オフィスビルだけでは休日及び夜間の賑わい創出は図られない。 ・賑わい創出及びウォーカブルなまちづくりに資するために、駐車場以外の機能の導入も必要である。		・周辺商業施設の状況から本事業対象地において、テナントが埋まるか（事業採算性が成り立つか）が課題である。		・収益性が高い施設ではないことから、民間事業者の事業採算性を考慮した地代設定（減免措置等）や公共負担の必要性がでてくる。 ・賑わい創出及びウォーカブルなまちづくりに資するために、駐車場以外の機能の導入も必要である。	