

栃木会館跡地整備事業

実施方針

令和 7 年 11 月 13 日

栃 木 県

《 目 次 》

I. 実施方針の位置付け	1
1. 趣旨	1
2. 本書の位置付け	1
II. 事業内容に関する事項	2
1. 事業名称	2
2. 事業の目的	2
3. 県庁前エリアの現状等	2
4. 事業の基本方針	4
5. 事業方式(形態)等	4
6. 本事業の契約の枠組	6
7. 事業スケジュール	6
III. 事業者の募集に関する事項	7
1. 事業者の募集及び選定	7
2. 募集スケジュール	8
IV. 応募資格に関する事項	9
1. 応募者の構成等	9
2. 応募者の資格要件	9
3. 構成員の制限	9
4. 資格基準日	10
V. 提案の選定に関する事項	11
1. 選定委員会の設置	11
2. 選定方法	11
3. 選定結果の公表	11
VI. 提案に関する条件	12
1. 県と事業者の業務分担	12
2. 土地の売却条件	12
VII. 提出書類の取扱い	13
1. 著作権	13
2. 特許権等	13
3. 情報公開請求	13
VIII. その他	13
1. 応募に伴う費用負担	13
2. 実施方針等に関する問合せ先	13

I. 実施方針の位置付け

1. 趣旨

栃木県庁前に位置する県有地「栃木会館跡地」は、令和元(2019)年から芝生広場として、イベント会場などに暫定的に利用しています。

栃木県（以下「県」という。）では、この敷地を含む県庁舎周辺整備を県政の重要課題の一つとして位置付け、県有地の利活用に向けて継続的に検討を重ねてきました。令和6(2024)年度に、これまでの調査・検討結果を踏まえ、利活用の方向性を「オフィスビル」「大規模複合施設」「低容積利用」の3つのパターンに類型化したところです。

今回、「県庁舎周辺整備事業」の一環として、県有地「栃木会館跡地」の利活用を担う民間事業者（以下「事業者」という。）を、公募により選定します。

2. 本書の位置付け

この実施方針は、当該事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するに当たり、県の基本方針や事業に関する基本条件などを記載したものです。「県庁舎周辺整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）などの意見を踏まえ、令和8年2月に募集要項、審査基準書、様式集、契約書（案）（以下「募集要項等」という。）を公表する予定です。

II. 事業内容に関する事項

1. 事業名称

栃木会館跡地整備事業（以下「本事業」という。）

2. 事業の目的

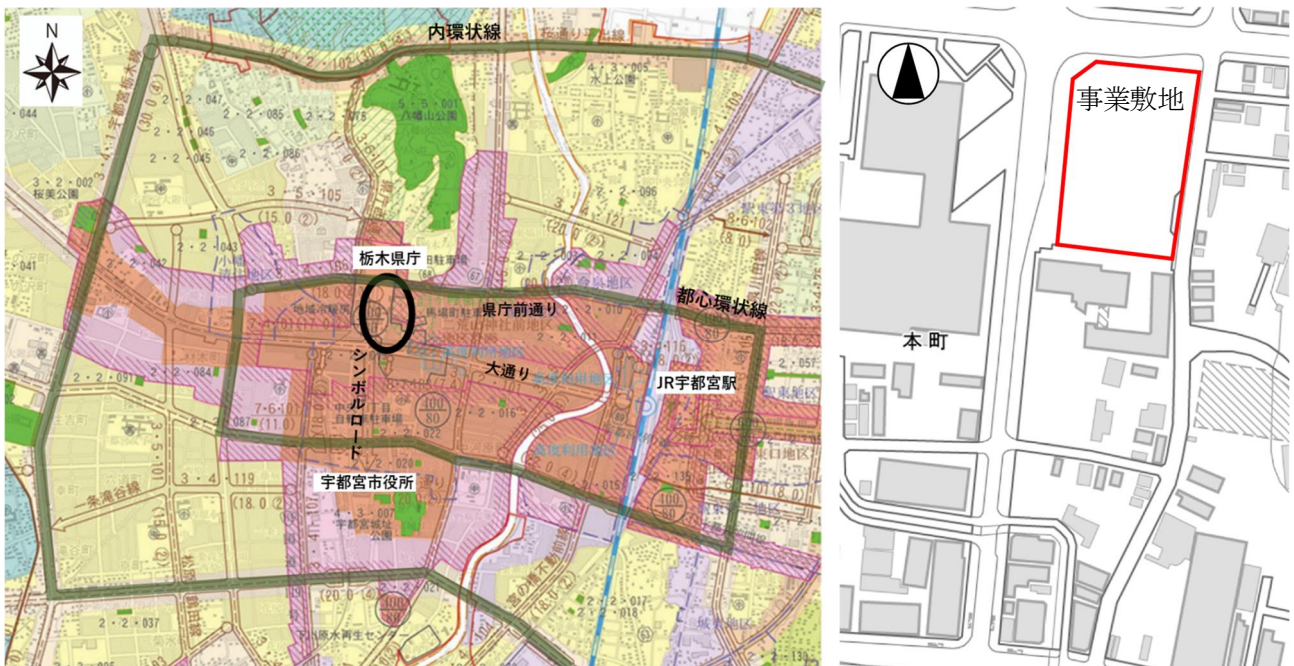
本事業は、県庁前に位置する事業敷地「栃木会館跡地」について、周辺地域の活性化を図るとともに、県庁前にふさわしい魅力的な空間の創出を目的とした利活用を、民間活力により進めるものです。

3. 県庁前エリアの現状等

事業敷地が位置する県庁前エリアは、多くの県民が集う県の中心地であり、栃木県総合文化センターなどの公共施設が集積する重要なエリアとなりますが、未利用の県有地の点在、周辺道路において慢性的な渋滞の発生といった状況も見られ、エリアの魅力や価値の向上に向けた取組が必要となっています。

事業敷地は県庁の南正面に位置しており、現在は県民広場（芝生広場）として周辺に広がるオープンスペースと一体的に、イベント会場や県民の憩いの場として活用されています。

図 II-1：県庁前エリア（広域図・周辺図）



※周辺図：「地理院地図（電子国土WEB）」（国土院）（<https://maps.gsi.go.jp/>）をもとに県作成

また、宇都宮市のまちづくり関連計画においては、県庁前エリアについて、主に以下のとおり位置付けられています。

県庁前エリアの位置づけ（宇都宮市のまちづくり関連計画_(※)）

- ◆ 人中心の居心地のよいウォーカブルなまちづくり
- ◆ 回遊性や滞在機能の強化、シンボル性の高い空間の形成
- ◆ 人と自転車、自動車、公共交通が共存できるまちなか空間
- ◆ まちなかの賑わい・交流空間の形成
- ◆ 官民協働による居心地が良い街路空間の形成
- ◆ 「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」など多様なまちの機能の立地誘導
- ◆ デジタル化の促進に繋がる基盤整備の推進
- ◆ 目に映る緑の充実、親水空間や水辺の環境保全・活用

※第6次宇都宮市総合計画後期基本計画、都心部まちづくりビジョン、都心部まちづくりプランより

4. 事業の基本方針

本事業は、拡幅を検討しているシンボルロード（主要地方道宇都宮向田線）と一体となったウォークアブルなまちづくりなどによる県庁前エリアの交流・にぎわいの創出に配慮し、商業、業務、医療機能等（マンションなどの住居系機能は除く）による複合施設（以下「本施設」という。）を整備することを想定しています。詳細は、募集要項等で示します。

5. 事業方式(形態)等

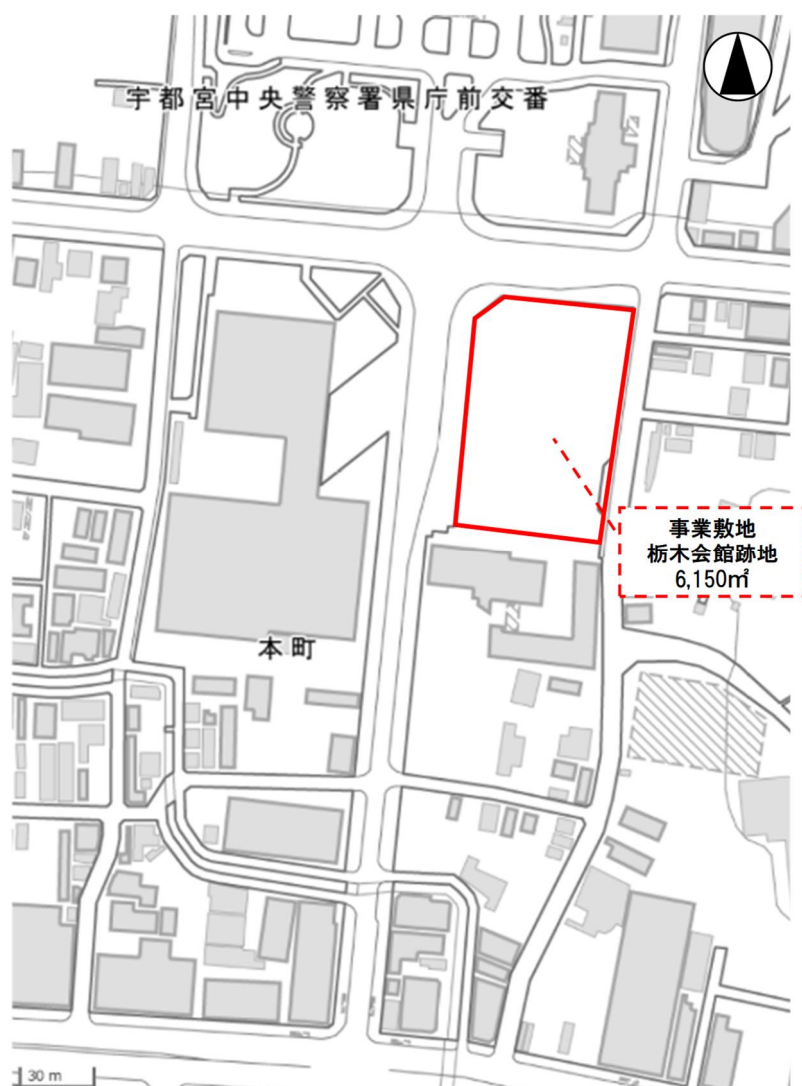
(1) 事業スキーム

本事業は、事業敷地「栃木会館跡地」を事業者売却し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営します。

(2) 事業敷地

栃木会館跡地	
① 所在	栃木県宇都宮市本町 12－1
② 面積	約 6,150 m ²
③ 接道状況	東側：市道 876 号線（幅員 7m） 西側：主要地方道宇都宮向田線（幅員 30m） 北側：主要地方道宇都宮向田線（幅員 28.5m）
④ 法規制	用途地域（商業地域）、建ぺい率（80%）、容積率（600%）※ その他地域地区（防火地域） ※宇都宮市が定める容積率緩和要件を満たすことで、最大 900%までの活用が可能となります。
⑤ 売却価格	県が提示する最低売却価格以上であることを条件に、事業者が提案する額とします。なお、最低売却価格については、募集要項で提示します。
⑥ その他	a. 埋蔵文化財 埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、工事中に埋蔵文化財と思われるものを発見したときは、すみやかに宇都宮市魅力創造部文化都市推進課 文化財保存活用グループ（028-632-2764）に連絡してください。 b. インフラ施設 周辺のインフラ施設（電気、ガス、上水道、下水道等）の敷設状況の確認等については、事業者において行ってください。

図 II-2 事業敷地



※「地理院地図（電子国土WEB）」（国土地理院）（<https://maps.gsi.go.jp/>）をもとに県作成

6. 本事業の契約の枠組

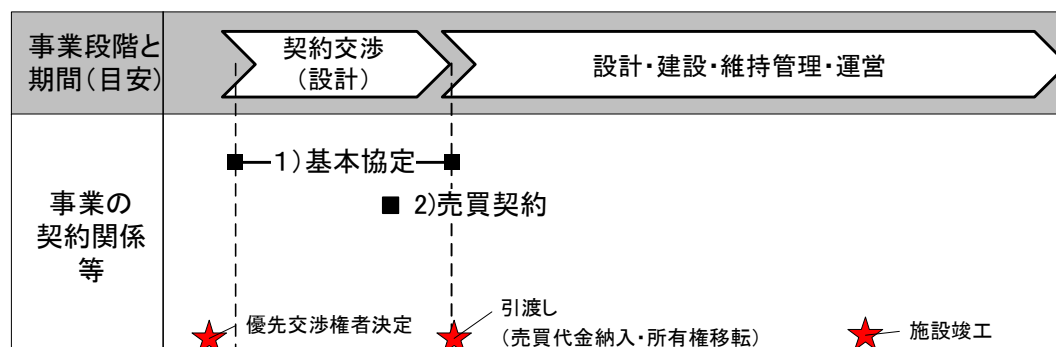
(1) 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、県と優先交渉権者は、土地売買契約締結に向けた双方の協力義務や本事業の円滑な実施に必要な基本的事項等を定めた基本協定を締結します。

(2) 土地売買契約

基本協定の締結後、事業者は、土地売買契約を県と締結します。

図 II-3 契約の枠組



7. 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、次のとおりです。

項 目	予定時期
優先交渉権者の決定	令和8年7月中旬
基本協定の締結	令和8年8月
土地売買契約の締結	基本協定の締結後(令和8年9月を想定)
本施設の整備・維持管理・運営	提案による

III. 事業者の募集に関する事項

1. 事業者の募集及び選定

(1) 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、応募者から本事業の提案を求めることとします。

(2) 事業者の選定

選定委員会において、応募者の提案書を審査し、優先交渉権者を選定します。

選定委員会での選定結果を踏まえ、県が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。その後、県との協議等を経て、基本協定を締結し、本事業に着手します。

(3) 事業者との直接対話の実施

本事業の主旨の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、事業者との直接対話を実施します。

開催日	令和7年11月下旬を予定 詳細な日程は、希望者との調整により決定します。
会場	希望者に対して、別途、県から会場を通知します。
参加申込方法	別添の指定様式（別紙1 直接対話1回目参加申込書）に記入し、次の申込期限までに「VIII その他」に示す【担当窓口】にE-mailにより提出してください。また、件名は「栃木会館跡地整備事業・直接対話申込【●●】」（※●●は提出事業者名）としてください。
申込期限	令和7年11月26日（水）17時
参加人数	1者3名以内としてください。
留意事項	- 対話内容は原則非公表としますが、県の判断により、募集要項に反映することがあります。 - 当日は実施方針の配布を行わないため、実施方針については、応募者において持参してください。

(4) 実施方針に対する質問の受付及び回答

実施方針に関する質問を以下のとおり受け付けます。

質問の提出期限	令和7年12月8日（月）17時
質問に対する回答公表	令和7年12月15日（月）県ホームページで公表
質問の提出方法	別添の指定様式（別紙2：実施方針に関する質問書）に必要事項を記入の上、提出期限までに「VIII その他」に示す【担当窓口】にE-mailにより提出してください。また、件名は「栃木会館跡地整備事業・質問【●●】」（※●●は提出事業者名）としてください。
留意事項	・ 質問を行った事業者名は公表しません。 ・ 意見表明と解されるものなど内容によっては回答を行わない場合があります。

2. 募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは、次のとおり予定しています。

項 目	予定時期
実施方針の公表	令和7年11月13日（木）
事業者との直接対話申込締切	令和7年11月26日（水）17時
事業者との直接対話	令和7年11月下旬 ※1者1時間程度
実施方針に関する質問の締切	令和7年12月8日（月）17時
質問に対する回答	令和7年12月15日（月）
募集要項等の公表	令和8年2月中旬
事業者との直接対話申込締切	令和8年2月下旬
事業者との直接対話	令和8年2月下旬から3月上旬
募集要項に関する質問の締切	令和8年3月上旬
質問に関する回答	令和8年3月中旬
参加表明書の提出	令和8年4月中旬
参加表明書の審査・回答	令和8年4月下旬
提案書の受付（締切）	令和8年6月中旬
企画提案書の審査	令和8年6月中旬から7月中旬
優先交渉権者の決定	令和8年7月中旬
基本協定の締結	令和8年8月
土地売買契約の締結	基本協定の締結後（令和8年9月を想定）

IV. 応募資格に関する事項

1. 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- (1) 応募者は、本事業に意欲があり、本事業を行う企画力、資本金等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、この場合、代表企業を定めることとします。
- (2) 応募企業または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。
- (3) 応募企業または応募グループは、複数の提案をすることはできません。
- (4) 提案書提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

※ 本事業を実施するに当たり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社とする。）を設立して事業実施を行う場合は、応募時点でその旨を記載してください。

2. 応募者の資格要件

応募者は、事業敷地を購入できる者であり、本施設の設計・建設を行い、安定して施設を維持管理・運営できる資力と企画力を有する者であることとします。

3. 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 県の指名停止措置を受けている者
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者
- (4) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者
- (5) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定により従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者
- (6) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始、又は同法第 511 条の規定に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
- (7) 電子交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者
- (8) 直近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者

- (9) 直近 1 年間の栃木県における県税を滞納している者
- (10) 栃木県暴力団排除条例（平成 22 年栃木県条例第 30 号）第 2 条第 1 号又は第 4 号の規定に該当する者
- (11) 選定委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。以下同様とする。）
- (12) 県が本事業について、アドバイザー業務を委託している八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所として渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）と資本面若しくは人事面において関連がある者
- (13) 募集要項公表日から選定結果の公表までの期間に、本事業について選定委員会委員と接触を試みた者

4. 資格基準日

上記 2 応募者の資格要件及び 3 構成員の制限の資格要件等の確認基準日は参加表明書の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とします。

V. 提案の選定に関する事項

1. 選定委員会の設置

優先交渉権者の選定に当たり、外部有識者等で構成される選定委員会において、提案書を審査し、最優秀提案及び次点を選定します。

県は、選定委員会の選定結果を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。
県は、優先交渉権者との協議が整わない場合、次順位交渉権者と協議します。

2. 選定方法

事業者から提出された提案書に対して、資格要件、企業の財務状況の安定性・実績、事業計画（提案の先導性、波及効果など）、施設計画（施設配置、動線計画など）、管理運営計画及び資金計画等に関する評価により審査を行います。提案内容等の審査に当たっては、応募者によるプレゼンテーションや、提案内容等についてのヒアリング等を実施することを予定しています。なお、具体的な審査基準や配点については、募集要項と併せて公表する「栃木会館跡地整備事業審査基準書」において明示します。また、審査は次の方法で行います。

- ・ 採点は選定委員会の合議とします。
- ・ 選定委員会は非公開とします。
- ・ 応募者については、匿名審査とします。

3. 選定結果の公表

選定結果は各応募者に個別に通知するほか、県ホームページにて公表します。

VI. 提案に関する条件

1. 県と事業者の業務分担

想定される県と事業者の業務の役割分担は、次のとおりです。

表 VI-1 業務の役割分担

主要分類	主な業務項目	業 務	
		県	事業者
土地の売買	事業敷地の売買契約締結	○	○
施設の設計、建設業務	本施設の設計、建設、工事監理、各種申請及び登記		○
施設の維持管理業務	本施設の維持管理（保守、修繕・更新、清掃、警備等）		○
施設の運営業務	本施設の運営		○

2. 土地の売却条件

(1) 土地の売却方法等

事業者は、事業敷地について図Ⅱ-3 に示す土地売買契約締結予定時期（詳細は県及び事業者の協議により定める。）に土地売買契約を県と締結するものとします。

※ 県及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により土地売買契約の締結が土地売買契約締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとします。

(2) 売却対象面積

事業敷地「栃木会館跡地」は約 6,150 m²とします。

(3) 売却価格等

1) 売却価格

事業者は、提案書において提案した売却価格をもって、事業者が県に支払うべき売買代金とし、土地売買契約書にてこれを約定します。

2) 売却条件

売却条件に関する詳細は、公募時に明示する予定です。

VII. 提出書類の取扱い

1. 著作権

提案書等、応募図書の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本事業において、公表及びその他県が必要と認めるときには、県は事業者の確認を得た上で、事業者の提出書類の全部又は一部を無償で利用できるものとします。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の審査公表以外に使用しません。なお、提案書等は返却しません。

2. 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとします。

3. 情報公開請求

応募書類について、栃木県情報公開条例（平成 11 年条例第 32 号）の規定による請求に基づき、第三者に開示する場合があります。

ただし、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると認められる情報は、非公開となります。

VIII. その他

1. 応募に伴う費用負担

提案書の作成等、応募に必要な費用は、全て応募者の負担とします。

2. 実施方針等に関する問合せ先

【担当窓口】

栃木県総合政策部総合政策課 政策企画・地方創生担当

電話：028-623-2206

E-mail：sogo-seisakukikakutanto@pref.tochigi.lg.jp