

宇都宮駅東口地区整備事業： 民間活力導入による新たな都市拠点づくり

齋藤 み穂

SAITO Miho

八千代エンジニアリング株式会社
事業統括本部国内事業部
社会計画部技術第三課



栃木県の県都である宇都宮市は、東北新幹線が停車するJR宇都宮駅を擁し、北関東の中核都市として重要な役割を担っています。本稿では、宇都宮市が長年にわたり推進してきたJR宇都宮駅東口地区整備事業について、その経緯と、社会経済環境の変動を乗り越え、いかにして民間活力を引き出し、新たな都市拠点を創出するに至ったのか、そしてその過程で当社（八千代エンジニアリング株式会社）が担った役割についてご紹介します。

事業の背景と初期の取り組み

宇都宮市では、JR宇都宮駅東口地区に50万都市の玄関口としてふさわしい新たな都市拠点を形成するため、さまざまな調査検討が実施されてきました。

その取り組みは、1989（平成元年）年の新都市拠点の形成を目的に実施された有識者の提案、市民意識調査、企業ヒアリング調査などに始まります。これらを経て、2003（平成15）年には事業パートナーの選定を目的に「宇都宮駅東口地区整備に関わる提案競技」が実施され、最

優先交渉者が決定されました。2005（平成17）年度には、最優先交渉者の提案を踏まえたまちづくりの将来像を実現する基本方針として「宇都宮駅東口地区整備基本計画」が策定されました。この計画に基づき、土地区画整理事業による駅前広場などの基盤施設の整備に着手し、2008（平成20）年度には土地区画整理事業の換地処分が行われ、基盤施設の整備を完了するとともに、立地施設の整備に向け、最優先交渉者との継続的な協議が進められていました。

社会経済環境の激変と事業の再構築

しかしながら、世界的な金融危機であるリーマン・ショックの影響など、社会経済環境が激変しました。この大きな変動を受け、最優先交渉者から辞退届が提出されました。

これにより、宇都宮市は事業の見直しを迫られ、2009（平成21）年度に改めて、有識者や地元経済会、公募市民などで構成する「宇都宮駅東口地区整備推進懇談会」を設置し、検討を進めました。この懇談会からは、「広域交流」や「賑わいの創出」に資する望ましい機能、中核施設の在り方のほか、地区整備の実現に向けた配慮・検討事項などが示された提言書が提出されました。さらに、2012（平成24）年度には、「JR宇都宮駅周辺地区整備調査特別委員会」から、本地区整備の基本方針の策定に向けた検討事項などをまとめた報告書が提出されました。

以上の経緯を経て、宇都宮市は着実な事業の推進を図るため、2013（平成25）年度に、幅広い民間事業者から意見・アイデアを求め、地区整備の実現性や本事業への参画意向・条件などについて、確認・整理をすることを目的に対話型市場調査を実施しました。

対話型市場調査の結果

対話型市場調査では、民間の提案は以下の2つに大別されました。

- ・大型商業施設を核にコンベンション機能を含めた全てを民間が事業主体となって整備する提案
- ・住宅を核にホテルや業務など多様な機能で構成するが、中核施設（コンベンション施設）は公共

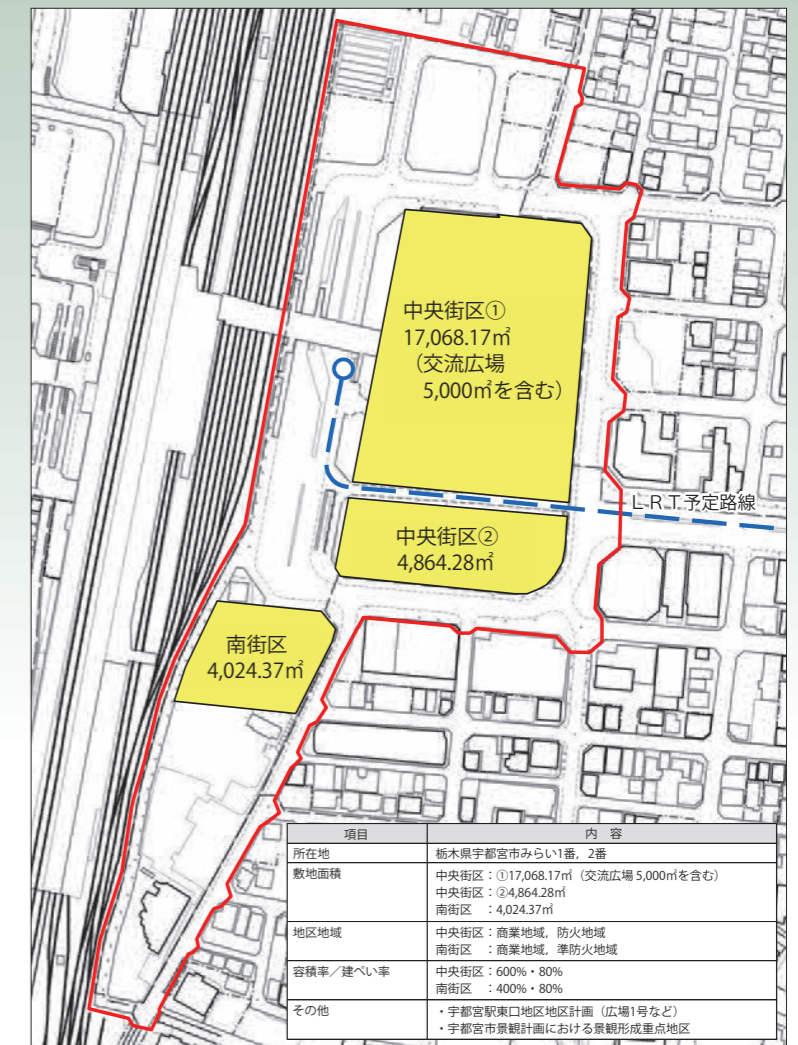


図1 対象地の概要（出典：宇都宮駅東口地区整備事業 事業者募集要項）

が整備する提案

当社の関わりと事業化検討

当社は、2016（平成28）年度以降、宇都宮駅東口地区整備事業に関する事業化検討、事業者募集に関するアドバイザー業務、および設計建設期間の事業モニタリング業務を一貫して担当しました。

事業化検討段階での提言

2013（平成25）年度の対話型市場調査結果の分析や当社が実施した民間事業者との意見交換を踏まえ、以下の点を提言し、事業方針に反映させました。

- ・民間ノウハウの活用：コンベンション施設の整備・運営における民間ノウハウの活用の重要性を踏まえ、設計段階から運営予定者の意向を反映させる整備手法を提言
- ・民間施設の誘導：コンベンション施設との相乗効果が見込める民間施設の誘導策として、事業用定期借地権方式を提言

事業化検討における具体的な課題

2009（平成21）年度の「宇都宮駅東口地区整備推進懇談会」の提言書を踏まえ、2013（平成25）年度の対話型市場調査では、整備テーマ



写真1 まちびらき式典当日の様子（写真提供：宇都宮市）



写真2 コンベンション施設エントランス付近

表1 コンベンション施設の想定諸室構成 (基本案)

諸室 (名称は仮)	規模 (収容人数=概数)	仕様など	想定使用目的
大ホール	1,000人~2,000人	平土間、2分割可	大規模大会、集会、展示会、式典、学会などの併催展示会、商品発表会、大規模飲食会場、各種イベント
中ホール	700人	スロープ状の床に固定席(ステージの視認性を重視)重厚な雰囲気演出	式典、音楽コンサート、学会などの総会、開会式、表彰式、シンポジウム、大会、講演会、各種市民団体の利用
大会議室	300人を2室	連結して600人収容までを可とする	学会などの分科会、企業説明会、小規模展示会、懇親会・パーティ、各種市民団体の利用
小会議室	50人を10室	連結して100人収容の部屋を5室	企業の社外会議室、小規模講演会、学会などの分科会、事務局、各種市民団体の利用

出典：JR宇都宮駅東口地区におけるコンベンション施設などの整備に関するアドバイザー業務報告書

を「21世紀のまちづくりをリードする産業・情報・交流の新たなゲートシティ」、立地施設整備の基本目標を「広域的な交流を促進するシティセールスと賑わい拠点の創造」として、機能や施設の例示の上、民間事業者の意見が聞かれていました。その結果、宇都宮駅東口地区への

導入機能としては、コンベンションホール、ホテル、業務、商業、住宅、病院、福祉、駐車場・駐輪場などの可能性が考えられていました。

当社が事業化検討を行う上で、土地区画整理事業により大街区化したLRT予定地を含む市有地約2.7haを確認し、事業の前提となる

土地利用条件や導入機能を提示の上、改めて民間事業者との意見交換を実施しました。そこでは、より具体的な事業条件を模索する中で、以下のような課題が確認できました。

- ・コンベンション機能：コンベンション機能は運営者により考え方が大きく異なり、そのことが公共負担であるコンベンション施設整備費に影響する
- ・敷地計画：交流広場の面積確保が難しい可能性がある
- ・交通計画：将来的なLRT軌道も見据えた計画とすることが望ましい
- ・商業機能：商業機能の規模制限によっては提案が難しい

事業提案を公募するに当たっては、競争性を確保することが非常に重要です。また、民間事業者が事業参画において重視するのは、コストとリスクの整合が取れているか、という点です。そこで、当社は事業化検討段階で参画意向を示した複数のグループが公募段階に継続して検討を進め提案できるよう課題への対応を検討しました。

事業化における対応①：コンベンション機能

2015(平成27)年当時、観光庁はMICE誘致力向上のための支援



写真3 選定された応募者提案に基づく現在の姿(鳥瞰・夜景)(写真提供：宇都宮市)

事業を実施する「グローバルMICE都市」「グローバルMICE強化都市」を選定しており、全国のさまざまな都市において、地域活性化の起爆剤となるMICE誘致に向けた取り組みが活発化していました。都市間競争が激化する中において、コンベンション機能運営者の想定を逸脱せず、実現性や発展性が期待されるMICE事業とする必要がありました。

そこで当社は、近隣4県および栃木県内のコンベンション開催状況、宇都宮市におけるコンベンションの開催動向・コンベンション関連施設の立地状況・宇都宮市内ホテルのコンベンション対応の状況などを調査し、また、宇都宮市におけるコンベンション施設利用者の意見聴取や、宇都宮市におけるコンベンション開催需要を検討の上、コンベンション施設の基本的な構成を検討しました。

この基本的な施設構成に基づき事業費を算定しつつ、要求水準書(公募資料の1つであり、民間に求める業務水準を規定)においてはコンベンション機能運営者の提案力を引き出すため、提案余地を最大限確保した性能規定としました。また、交流広場の立体的な整備を

許容すること、LRT軌道の当時の計画図を提供すること、商業施設の面積制限に幅を持たせた上で、自動車発生交通量と具体的な交通処理方策や地元事業者とのすみ分けなどに関する調整方針の提案を求めると、民間事業者への具体的な条件明示と裁量の余地を残す工夫をしました。

事業化における対応②：事業スキーム

本事業公募に当たっては、事業化検討段階において民間事業者との意見交換を重ねることで、民間事業者の提案内容と整合する、おおむね共通した事業スキームを見出すことができました。本事業スキームは、図2に示すとおり、事業用定期借地権の設定による民間機能の導入と、公共施設の整備を公共施設売買契約および設計・施工一括契約により、一体に実施する内容としました。

公募型プロポーザル方式により事業者募集を行い、3グループの提案を受け、適切な競争環境を確保した上で事業者を選定することができました。選定された事業提案の民間施設は、複合施設棟①(商業・業務・ホテル 約14,000m²)、複合施設棟②(商業・宿泊 約

23,000m²)、高度専門病院(約10,000m²)、分譲マンション(約10,000m²)でした。

なお、事業者選定は、2018(平成30)年1月に宇都宮市の地区整備に関する基本方針や導入機能などを示す「宇都宮駅東口地区整備方針」を策定・公表の後、同年に事業者募集を開始し、2019(平成31)年1月に事業契約締結に至っています。

新型コロナウイルス感染症の影響、オープン後の賑わい

2019(平成31)年1月に事業契約が締結され、公募時点で求めた導入機能の整備を進めていましたが、この頃、新型コロナウイルス感染症拡大という社会的情勢の大きな変動が生じました。このため、提案における民間施設の一部において事業計画の変更を余儀なくされましたが、2022(令和4)年11月にまちびらきを迎えることができました。

まちびらき以後、コンベンション施設でのさまざまな会議や学会、展示会、交流広場でのイベントが盛んに行われ、宇都宮市の新たな顔として大きな賑わいを見せています。

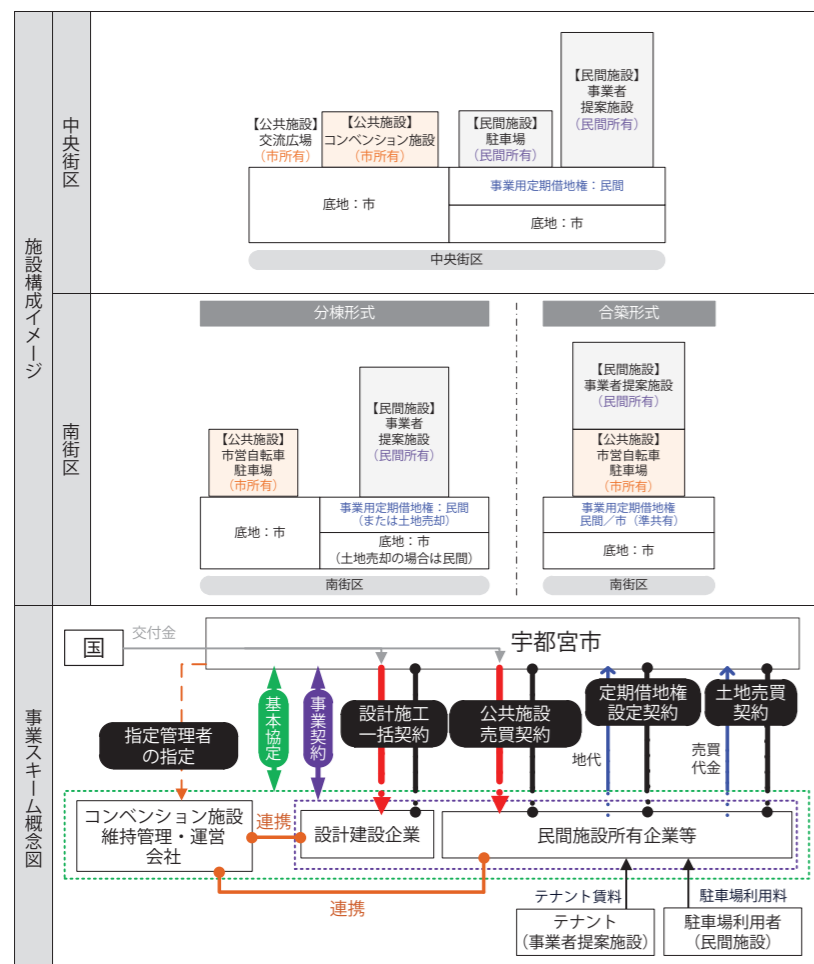


図2 本事業のスキーム図(出典：宇都宮駅東口地区整備事業 事業者募集要項)