

審査委員長賞

受賞プロジェクト概要、講評（令和6年度土地活用モデル大賞）

宇都宮駅東口整備事業

栃木県宇都宮市／令和4年竣工、事業中[※]



宇都宮市

宇都宮駅東口地区は国鉄清算事業団用地を含む大規模な未利用地の有効活用を図るため、土地区画整理事業による基盤整備を実施し（～平成20年度）、大街区化や交通結節機能の整備による土地のポテンシャルを活かしたまちづくりの推進を目指しました。一度は開発パートナーとなる事業者を決定しましたが、社会経済環境の激変により事業パートナーが撤退せざるをえない状況となりました。その後、新たに「対話型市場調査」を綿密に実施し、地区整備の実現性を考慮しつつ事業プランを検討しながら、事業者公募を実施し、平成30年度に改めて事業者を決定し、再スタートしたプロジェクトです。

「うつのみやの未来を拓く新たな魅力の創造・交流と賑わいの拠点」を基本方針とし、地区内には宮みらいライトヒル（交流広場）を中心に、ウツノミヤテラス（商業施設、ホテル）、ライトキューブ宇都宮（交流拠点施設）、高度専門病院、マンション等が立地しています。また、市においては、特例容積率適用地区を活用することにより、敷地間での容積率移転など事業の円滑化につながる工夫が図られています。現在、地区内の事業者間連携などによるまちの活性化のためのエリアマネジメント組織の活動も行われています。

当地区は宇都宮駅改札から自由通路で直結し、ライトライン停留場も直近であるところから、各アクセス動線をつなぐ役割を果たしており、自由通路の通行量は整備前に比べ約25%増となり、ライトキューブ宇都宮において全国規模の会議等の誘致を実現しました。

事業概要

- 所在地** 栃木県宇都宮市宮みらい1-20
- 土地面積** 約25,957㎡
- 事業主体** うつのみやシンフォニー
- 管理運営主体** 宮みらい地区連絡協議会（野村不動産、住友商事、J A三井リース建物、シンフォニー病院、五光）
- 主要施設** 商業、オフィス、ホテル等（ウツノミヤテラス）、医療（シンフォニー病院）、分譲マンション、ホール・会議室（ライトキューブ宇都宮）、交流広場（宮みらいライトヒル）、自転車駐車場 ※複合施設棟〔ホテル等〕（事業中）
- 事業スキーム** 対話型市場調査に基づく事業者公募、都市構造再編集中支援事業、集約都市開発支援事業〔暮らにぎ型〕、特例容積率適用地区（都市計画法第57条の2）等

取組のポイント

- 一度挫折したプロジェクトについて、再度綿密に「対話型市場調査」を実施し民間から広く意見や提案を収集し、個別ヒアリングを実施したうえで実現性を重視した基本事項を取りまとめ、最終的に事業者を募集・決定。
- 宇都宮駅から直結する自由通路、ライトライン停留場と連携した施設配置等により公共交通機関を利用しやすい動線を確保。
- コンベンション施設における催事（全国規模の会議等）や、飲食・ホテル利用による交流と賑わいを創出。

講評

- 委員長 岸井 隆幸 一般財団法人計量計画研究所代表理事
- 委員 井出 多加子 成蹊大学経済学部経済経営学科名誉教授
- 廣瀬 公亮 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課土地調整官

このプロジェクトは、国鉄清算事業団の土地について、民間活用を行う際に、1回目の事業者公募は挫折したが、2回目は、特例容積率適用地区の制度の適用も行いつつ、民間側の意見を柔軟に受け止める形の募集を行った。プロジェクト進捗の背景にはLRTの整備が完了したことも大きいですが、民間側の意見を反映し得る仕掛けを行い、様々な諸制度を使いながら土地活用を促進することの必要性を示す取組と理解する。（岸井委員長）

特例容積率適用地区を活用しているが、その背景には、民間によるビルドアップ促進を見据え、エリア全体に容積率を設定し、エリアの中で容積率をやり取りすることでスムーズにスピーディに開発を進めようとする狙いがある。土地活用の観点においてこのような考え方は示唆に富むものと考えられる。（井出委員）

本プロジェクトで整備された広場は、夕方等に市民が集まり利用が進んでいることに加え、コンベンション機能の不足に対応するために整備されたライトキューブ宇都宮の利用も進んでおり、整備効果が現れている。

また、ホールと広場の一体利用など、柔軟な施設の利用が可能となるよう配慮がなされている。LRTの利用が順調であり、沿線の整備も進む中、中心市街地の新たな賑わいが持続的に発展していくよう、今後整備される予定の複合施設棟の整備を含め、継続的な取組が期待される。（廣瀬委員）

審査委員の主な所見

- 優れた空間形成（浅見委員）
- 整備の経済効果について今後の注視が必要（浅見委員）
- LRTとの相乗効果（姥浦委員）
- 広場（公共空間）及び公共施設の整備効果の定量的・定性的な把握が必要か（福岡委員）

