

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。

