

宇都宮駅東口地区整備事業について

◎ 趣旨

宇都宮駅東口地区整備事業（以下「事業」という。）について報告するもの

1 事業概要

本事業は、宇都宮駅東口地区において、多様で高次な都市機能の導入や県都の顔として魅力と風格のある象徴的な都市景観創出による都市拠点の形成を図ることを目的とする。

(1) これまでの経緯

平成 30 年	1 月	「宇都宮駅東口地区整備方針」の策定
	3 月 2 日	事業者の募集開始
	6 月 25 日	優先交渉権者の決定 (うつのみやシンフォニー(代表企業:野村不動産株))
	7 月 30 日	基本協定の締結
平成 31 年	1 月 21 日	事業契約の締結

(2) 施設概要等…別紙 1, 別紙 2 のとおり

2 都市計画の手続きについて

本事業は、「宇都宮駅東口地区整備方針」に基づき、公共と民間の適切な役割分担のもと、県都の顔にふさわしい風格や魅力を備えた新たな都市空間の形成を目指すものであり、 今後は、事業者との事業契約等に基づき、本市のまちづくりの視点から都市計画を定める。

(1) 地域地区（特例容積率適用地区）の指定…別紙 3 のとおり

本事業は、多様で複合的な都市機能の効果的な配置を図るものであることから、地区内において容積率を柔軟かつ効率的に配分できる「特例容積率適用地区」を新たに定める。

【参考】特例容積率適用地区について(都市計画法第 8 条, 建築基準法第 57 条の 2)

都市計画法で定める地域地区の一つであり、都市機能が集積する既成市街地において、未利用となっている建築物の容積の活用を促進し、容積率制限の柔軟な適用により、地区全体で土地の有効活用を図るための制度

(2) 地区計画の変更…別紙 4 のとおり

本地区においては、高次で多様な都市機能を配置し、本市の顔として魅力と風格を備えた良好な都市空間を形成するため、平成 18 年、広場の位置・規模や、壁面の位置及び工作物の設置の制限等を定めた「宇都宮駅東口地区地区計画」を定めている。

事業契約に基づく各施設・建築物等の計画に合わせて、コンベンション施設と連携したイベント開催や LRT 停留場等との連続性を確保した交流広場となるよう、地区計画で定めた内容のうち、広場の位置・規模の変更を行うもの

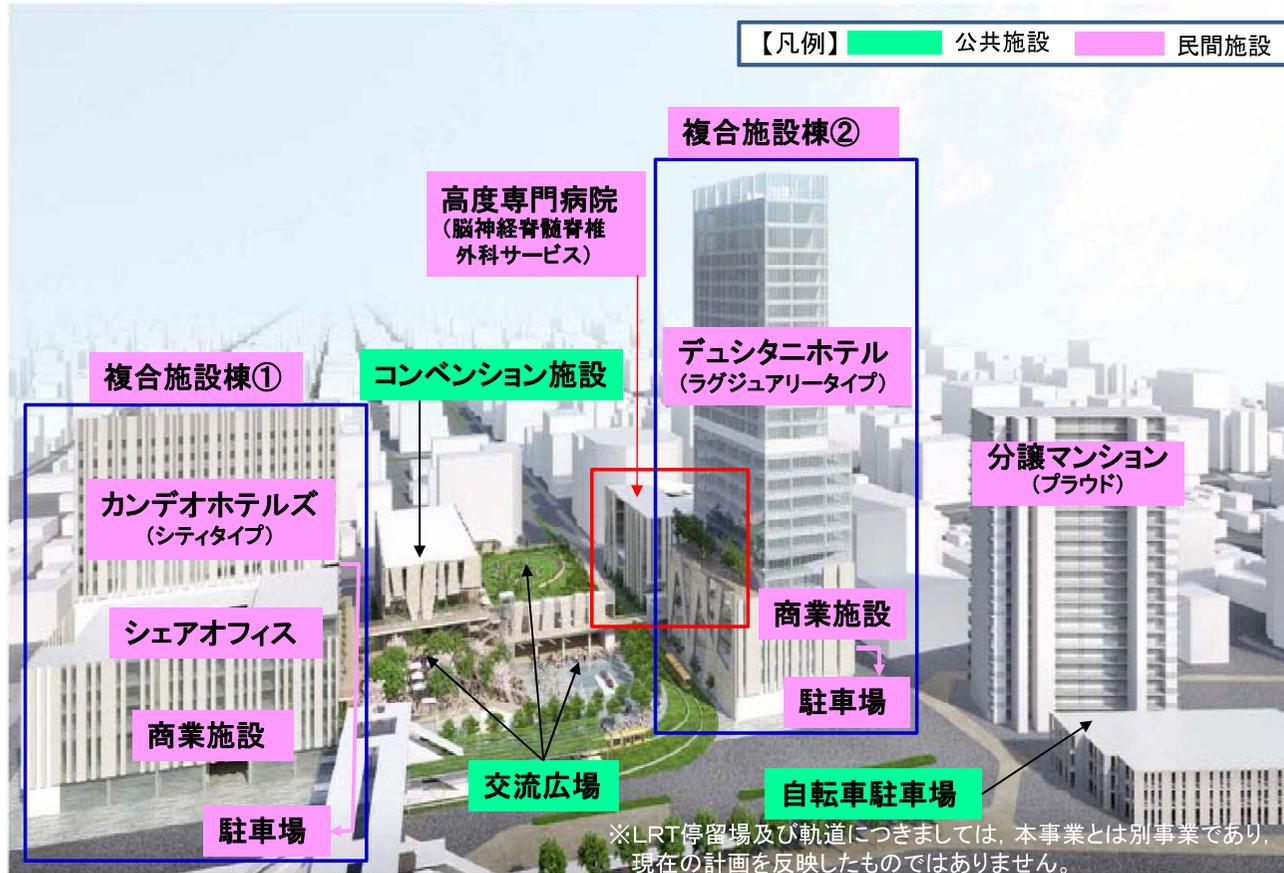
3 今後のスケジュール（予定）

2019年	5月	都市計画素案の縦覧（2週間） 公聴会
	6月	都市計画案の縦覧（2週間）
	7月	都市計画審議会 都市計画決定の告示
	11月～	各施設の着工等
2022年	8月	まちびらき（コンベンション施設等の供用開始）

宇都宮駅東口地区整備事業 施設全体概要

◎ 地区整備の基本方針

- 「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出、都市の魅力向上などに資するコンベンション施設やシティタイプとラグジュアリータイプのホテル、都市型の商業施設など、多様で高質な都市機能の導入による新たな都市拠点の形成
- 県都の顔である駅東口地区全体を象徴的な都市空間とするため、LRT停留場や交流広場を中心とした施設配置により、街区のあらゆる場所からLRTが見えるとともに、LRT停留場と広場が直結するなど、LRTとの一体感を醸成



○事業対象敷地: 2.6ha

○概算建設費: 約455億円

(公共: 約105億円, 民間: 約350億円)

○施設種別

- ア 公共施設: コンベンション施設, 交流広場, 自転車駐車場
- イ 民間施設: 複合施設棟①(商業, オフィス, ホテル, 駐車場), 複合施設棟②(商業, ホテル, 駐車場), 高度専門病院(脳神経脊髄脊椎外科サービス), 分譲マンション

○施設の特徴

ア 公共施設

- コンベンション施設は、2,000人収容の平土間の大ホールを備えた会議中心型の施設としては北関東初
- 交流広場は、約3,000人を超える大規模なイベントの開催が可能

イ 民間施設

- 複合施設棟②は県内最高層(約120m)
- デュシタニホテルは、新たに国内に出店となる5つ星ホテル
- 高度専門病院は、脳脊髄疾患や心臓疾患に対する治療と早期リハビリテーションを含めた総合的な治療を行う先進的な医療施設
- 分譲マンションは、高級住宅ブランド「プライド」を北関東初整備(野村不動産の公式発表)

ウ 景観

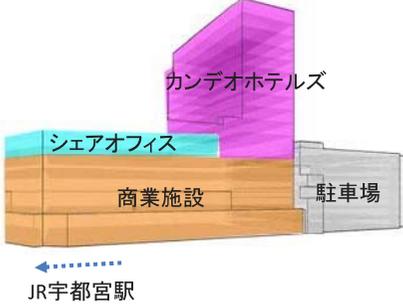
- コンベンション施設の外壁への大谷石の活用や、植栽などによる緑化など、県都の玄関口にふさわしい存在感ある都市景観
- コンベンション施設の外観・内観のデザイン、施設全体の外観に関する色彩は、隈研吾氏が監修

○地区整備事業全体に係る取組

- 環境にやさしい低炭素社会の実現 ⇒ コージェネレーションシステムの導入のほか、地下水などの自然エネルギーの一体的な活用など、低炭素なエネルギー供給システムを整備
- 持続性の高いまちづくりの実現 ⇒ 施設開業後はエリアマネジメント協議会を設立し、テナント誘致など、街区内の課題解決等に取り組むことにより、整備効果の最大化を目指す。
- 災害に強いまちづくりの実現 ⇒ 防災備蓄倉庫やマンホールトイレ、かまどベンチなど、災害時にも対応可能な設備等を整備

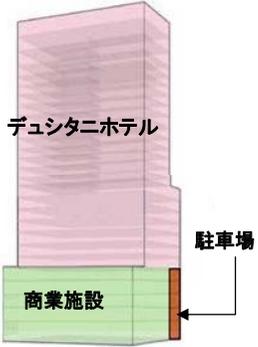
* 詳細については、今後の設計等において変更する可能性があります。

宇都宮駅東口地区整備事業 施設概要

民間施設		施設内容
<p>複合施設棟①</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 階層: 14階(高さ60m) ■ 延床面積: 約41,000㎡ (共用部: 約3,100㎡) ■ 事業手法: 定期借地 ■ 貸付面積: 約7,800㎡ ■ 貸付金額: 約3,300万円/年 (提案単価: 356円/㎡・月)  <p>カンデオホテルズ シェアオフィス 商業施設 駐車場</p> <p>← JR宇都宮駅</p> 	<p>【商業施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1～5階 ■ 延床面積: 約14,000㎡ ■ 店舗面積: 約9,000㎡ <p>【外観イメージ】</p>  <p>【シェアオフィス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 5階の一部 ■ 延床面積: 約500㎡ <p>【カンデオホテルズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 5～14階 ■ 延床面積: 約9,400㎡ <p>【外観イメージ】</p>  <p>【駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1～7階 ■ 延床面積: 約14,000㎡ 	<p>○施設所有者: 住友商事</p> <p>○コンセプト: 新たなライフスタイルを提案する都市型のショッピングセンター (店舗数20程度)</p> <p>○対象: 駅利用者や近隣住民を中心に、観光客やビジネス客など</p> <p>○フロア構成: 1階 スーパーマーケット (イメージ) 2階 飲食などのサービス, 生活雑貨等 3階 生活雑貨等 4階 電化製品等 5階 飲食などのサービス等</p> <p>【内観イメージ】</p>  <p>○施設所有者: 住友商事</p> <p>○コンセプト: 実業家や経営者などが交流できる貸オフィス</p> <p>○施設所有者: 住友商事・JA三井リース建物 ※カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営 (現在, 全国21施設を展開)</p> <p>○対象: 国内ビジネス客, 国内外観光・レジャー客</p> <p>○客室数: 280室程度 ダブル160室程度(18～20㎡程度), ツイン120室程度(18～20㎡程度), スイート数室(20㎡～)</p> <p>○フロア構成: 5～12階 客室 13階 ロビー, ブッフェレストラン 14階 スカイSPA(大浴場: 露天風呂等), VIPフロア, 客室等</p> <p>【レストランイメージ】</p>  <p>【スカイスパイメージ】</p>  <p>○施設所有者: 住友商事</p> <p>○収容台数等: 自走式, 480台(公共用160台含む。)</p> <p>○料金: 30分以内の利用無料</p> <p>○施設所有者: 脳神経脊椎外科サービス</p> <p>○診療科目: 脳神経外科, 心臓血管内科, 放射線科, 麻酔科, 内科</p> <p>○病床数: 100床</p> <p>○フロア構成: 1階 検査画像治療センター 2階 外来部門等 3階 管理部門・手術部門 4,5階 病棟 6階 病棟, リハビリセンター 7階 託児所</p> <p>【手術室イメージ】</p> 
<p>高度専門病院</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 階層: 7階(高さ45m) ■ 延床面積: 約10,000㎡ ■ 事業手法: 定期借地 ■ 貸付面積: 約2,100㎡ ■ 貸付金額: 約980万円/年 (提案単価: 392円/㎡・月) 		

* 画像等については、あくまでイメージであり、実際の整備される施設とは異なる可能性があります。

* 詳細については、今後の設計等において変更する可能性があります。 2

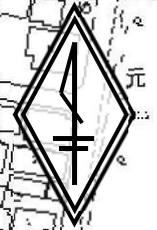
民間施設	施設内容	
<p>複合施設棟②</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 階層: 27階(高さ120m) ■ 延床面積: 約38,000㎡ (共用部: 約8,700㎡) ■ 事業手法: 定期借地 ■ 貸付面積: 約2,800㎡ ■ 貸付金額: 約1,200万円/年 (提案単価: 356円/㎡・月)  	<p>【商業施設, 駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1~5階 ■ 延床面積: 約6,300㎡ 	<p>○施設所有者: 北関東総合警備保障 ○対 象: 近隣住民 ○フロア 構成: 1階 エントランス(共用部) 2階 地元金融機関, 飲食・物販等の商業店舗 3階 保育施設(運営: 北関東総合警備保障), 小児医療等のクリニック 4階 フィットネスクラブ 5階 フィットネスクラブ, テナントオフィス(運営: 北関東総合警備保障)</p> <p>○そ の 他: 駐車場(57台)</p>
<p>デュシタニホテル</p>  <p>【外観イメージ】</p>	<p>【デュシタニホテル】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 6~27階 ■ 延床面積: 約23,000㎡ 	<p>○施設所有者: 特別目的会社(SPC) (カラーズ・インターナショナルが2019年3月末に設立予定) ※デュシット・カラーズが運営</p> <p>○対 象: 国内外の富裕層並びにVIPなど ○客 室 数: 280室程度 ツイン140室程度(40~60㎡程度), ダブル100室程度(40~60㎡程度), スイート40室程度(60~120㎡程度)</p> <p>○フロア 構成: 6階 レストラン厨房 7階 ホテル利用者のためのスポーツジム, レストラン(鉄板焼)ほか 8階 ロビー, ラウンジ, カフェほか 9~24階 客室 25階 レストラン(日本料理, タイ料理) 26階 レストラン(フランス料理), 会議室 27階 宴会場ほか</p> <p>※今後の設計等により施設内容を変更する可能性があります。</p> <p>《提案時からの変更点》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 客室数: 200室⇒280室 ・ 宴会場, レストランなどの共用部の機能を追加 ・ 階層: 14~25階⇒6~27階 (※6~12階の業務施設を ホテルに変更)  <p>【ロビーイメージ】</p>  <p>【客室イメージ】</p>
<p>分譲マンション</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 階層: 15階(高さ40m) ■ 延床面積: 約10,000㎡ ■ 事業手法: 土地売却 ■ 売却面積: 約2,146㎡ ■ 売却金額: 約3億円 (提案単価: 約155千円/㎡) 	<p>○対 象: 県内居住のファミリー層, 駅周辺の生活を志向するシニア層など ○戸 数: 110戸程度 (3LDK80戸程度, 4LDK30戸程度)</p> <p>【ロビーイメージ】</p>  <p>【部屋イメージ】</p> 	<p>【外観イメージ】</p> 

* 画像等については、あくまでイメージであり、実際に整備される施設とは異なる可能性があります。

* 詳細については、今後の設計等において変更する可能性があります。

計 画 図

別紙 3



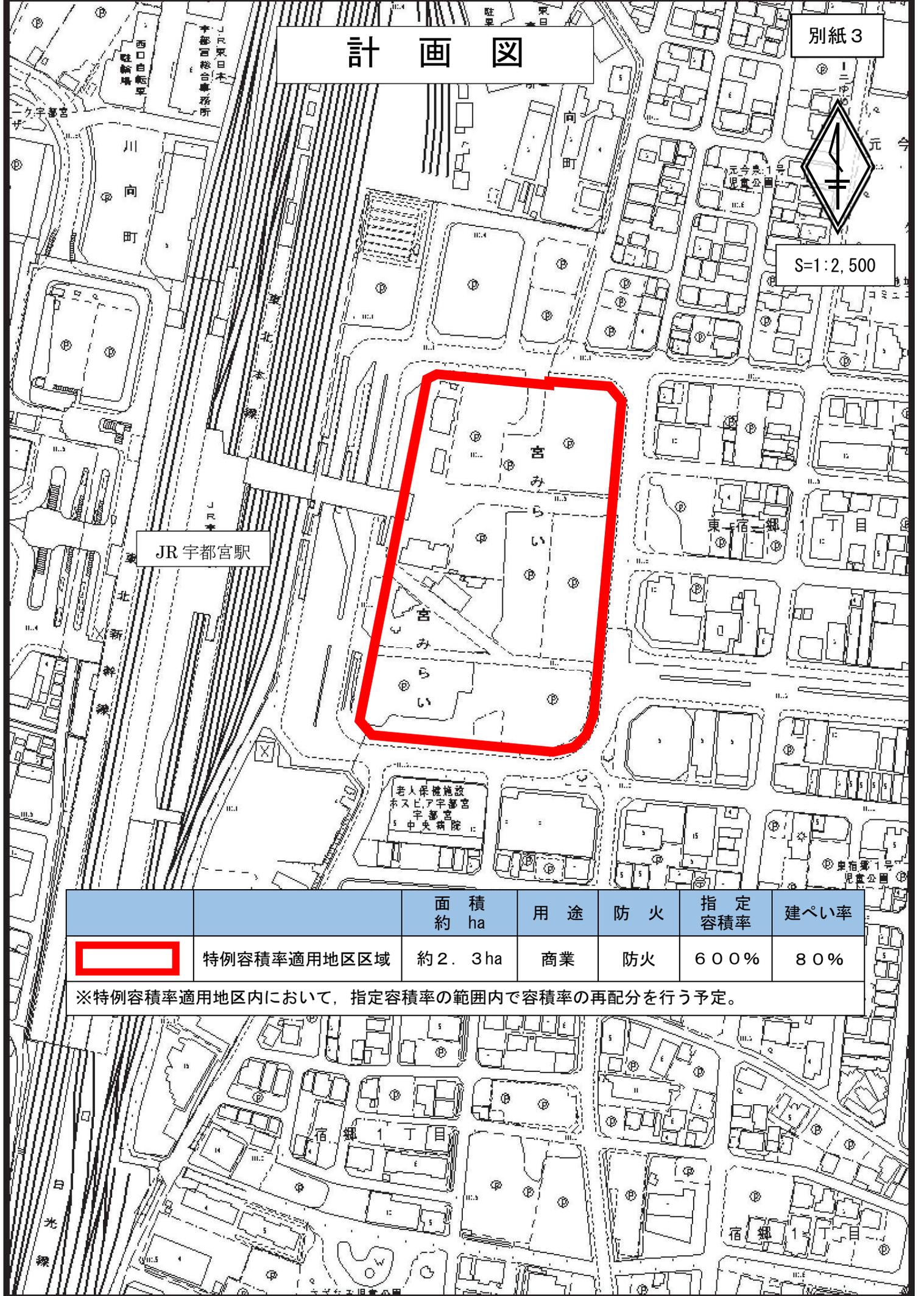
S=1:2,500

JR 宇都宮駅

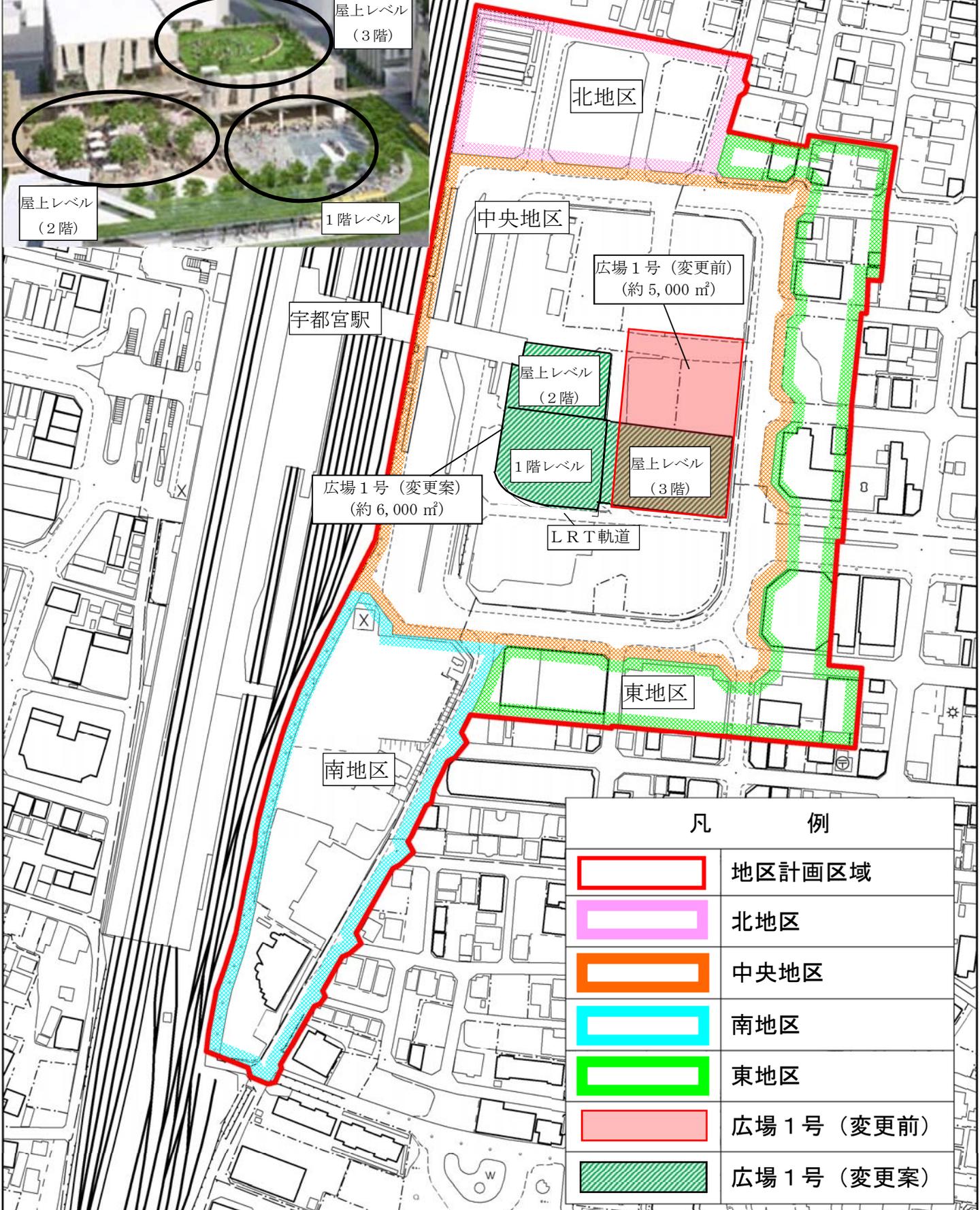
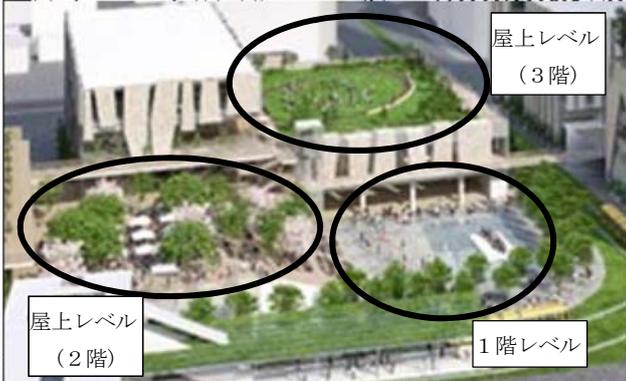


	面積 ha	用途	防火	指定容積率	建ぺい率
	約 2.3 ha	商業	防火	600%	80%

※特例容積率適用地区内において、指定容積率の範囲内で容積率の再配分を行う予定。



計 画 図



凡 例	
	地区計画区域
	北地区
	中央地区
	南地区
	東地区
	広場1号 (変更前)
	広場1号 (変更案)