

一条中学校跡地の利活用に係る事業者の公募開始について

1 これまでの経過

令和元年11月 土地利用方針の改定（別紙参照）
～ 対話型市場調査の実施（令和2年2月 結果概要公表）
2年 4月 新型コロナウイルスの感染症の影響を踏まえ、公募を延期

2 本件土地の概要

所在地	宇都宮市一条1丁目4番7号
敷地面積	約19,000㎡
用途地域等	近隣商業地域，準防火地域，容積率200%，建ぺい率80%

3 募集要項等の概要

(1) 実施方法

公募型プロポーザル方式

(2) 事業提案を求めるにあたっての特徴等

事業提案を求めるにあたっては、子どもから高齢者まで、誰もが豊かで便利に安心して暮らすことができ、夢や希望がかなうまち、スーパースマートシティの実現に寄与する以下の5点を重視する。

① 地域の利便性・活力の向上

- ・ 周辺住民の食料品や日用品など日常生活のニーズに対応する機能の導入
- ・ 周辺地域のコミュニティの活性化や住環境への配慮

② 魅力ある都市景観の形成

緑豊かでゆとりある空間の創出など、魅力ある都市景観の形成

③ 地域経済の好循環の創出

- ・ 地元の企業・店舗等の積極的な活用
- ・ 大谷石などの地域資源の活用

④ 地域防災への貢献

災害時における物資の供給や施設の開放など、地域防災への配慮

⑤ ICT等先進技術の導入や環境負荷の低減

- ・ ICTなど先進技術の活用
- ・ エネルギーの効率的な利用など環境負荷の低減への配慮

(3) 事業スキーム

- ・ 当該地全体を一括して、事業者に貸し付ける。
- ・ 借地期間については、10年以上30年未満内で、事業者に提案を求める。
※ 既存建物等の解体撤去期間、民間提案施設の建設期間及び解体撤去期間を含む。
- ・ 民間提案施設については、事業者が一体的に整備と管理運営を行う。

(4) 地代

- ・ 年間28,600千円を最低基準地代とする。
- ・ 既存の「体育館の解体・撤去」、「擁壁の築造替え」、「樹木の伐採・伐根」等については、事業者が一体的に行い、これに係る費用は、地代総額から差し引く。

(5) 応募者の参加資格

応募者は民間提案施設を整備し、長期間、安定的に管理運営することができる能力を有する単独の法人、又は複数の法人によるグループとする。

(6) 事業者選考委員会の設置

審査の透明性、公平性を確保するため、外部有識者による事業者選考委員会を設置する。

4 選定基準の主な内容

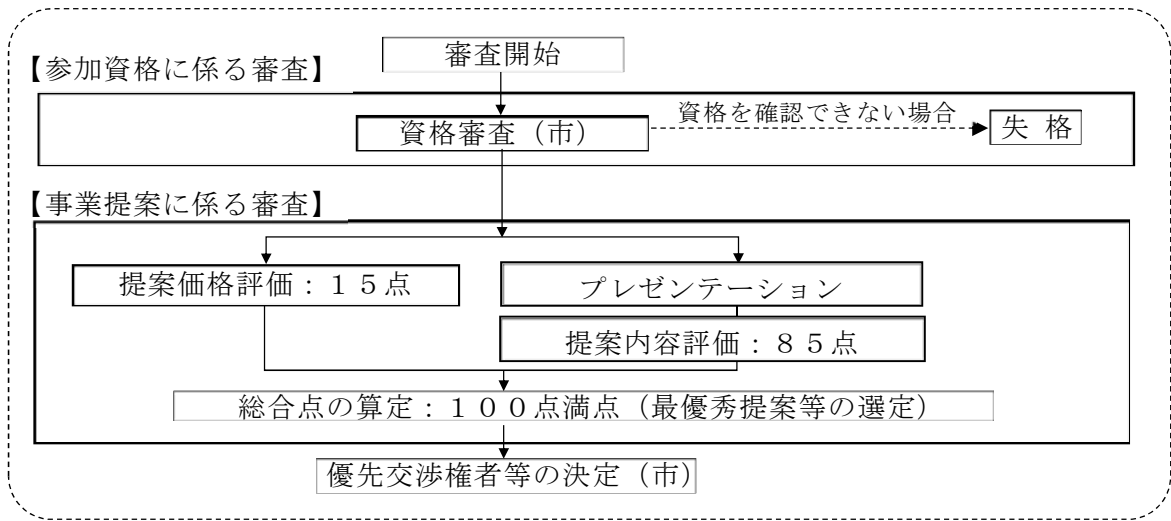
(1) 審査方法

- ・ 事業者選考委員会において、事業計画や施設計画等の提案内容、及び価格に関する提案を総合的に評価し、最優秀提案と次点を決定する。
- ・ 市は、事業者選考委員会の審査結果等を踏まえ、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

(2) 審査項目の特徴等

- ・ 土地利用の重要な要素となる導入機能や施設配置など施設計画に関する事項を高く配点
- ・ 地域コミュニティの形成や地域防災など地域社会への貢献に資する項目を設定

(3) 審査フロー



【提案内容の審査項目・配点】

審査項目	配点
1 事業計画（実施方針・体制，継続性等）	20点
2 施設計画（導入機能，施設配置，意匠・景観等）	45点
3 地域貢献（地域社会への貢献，地域経済への貢献）	20点
合計	85点

5 今後のスケジュール（予定）

令和4年2月22日	募集要項等の公表
5月下旬～	参加資格確認申請書等の受付開始（5月23日～6月3日）
9月上旬～	提案書の受付開始（9月9日～9月30日）
11月～	優先交渉権者の決定 基本協定，事業用定期借地権設定契約の締結

一条中学校跡地 土地利用方針（改定版） 【概要版】

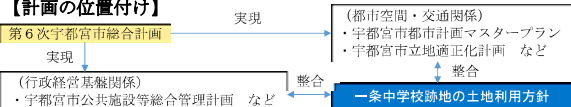
1 背景

- 「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を見据え、「公共施設等総合管理計画」に基づき総合的な公有財産マネジメントを推進
- 一条中学校跡地（以下「本地区」という。）は、**街なかの貴重な一団の用地であることから、まちづくりに資する効果的な活用を計画的に進めるため、「一条中学校跡地の土地利用方針（平成29年4月）」を策定し、導入を図る具体的な機能等について検討**

2 改定の趣旨

公共利用や民間利用について検討を重ねてきた結果、当面の間、民間利用を軸に土地利用を進めることとしたことから、改めて、土地利用の基本的な考え方や導入機能の方向性を整理したため

【計画の位置付け】



4 周辺の概況等

(1) 人口

市全体と比べ、本地区の周辺は、老年人口比率が高いエリア

区域	年少人口	生産年齢人口	老年人口
市全体	69,976人 (13.5%)	324,876人 (62.5%)	125,345人 (24.1%)
西・中央・西原	1,678人 (9.6%)	10,437人 (60.0%)	5,294人 (30.4%)

<出典：平成29年宇都宮市推計人口>

(2) 中心市街地に対する市民のニーズ

現在の中心市街地において不足しているとされる機能は、生鮮食品を取り扱う店舗や憩いの空間

質問項目	回答内容（上位5項目）
中心市街地に住むかどうか検討する場合、不足していると感じるもの	生鮮食品店舗 47.4%
	公園・憩いのスペース 30.5%
	惣菜店 17.2%
	地域交流のスペース 14.4%
	ドラッグストア 12.6%

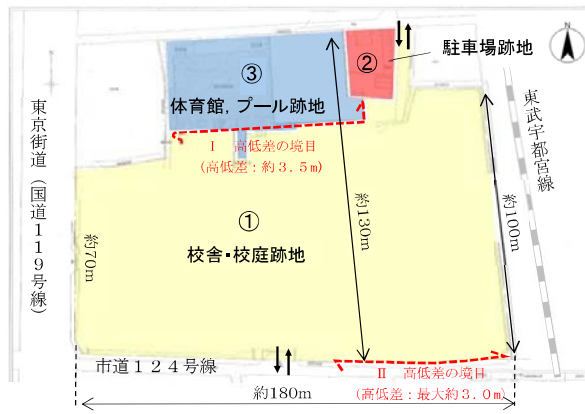
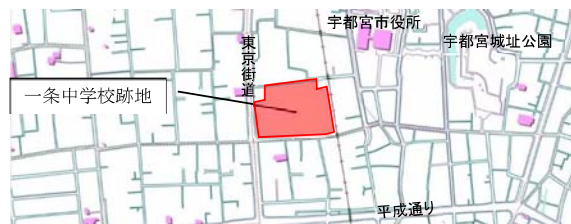
<出典：平成30年度中心市街地の活性化に関する市民アンケート調査>

5 土地利用の方向性

今後、少子超高齢化の一層の進行が見込まれる中、周辺で不足する機能の誘導や地域の利便性・快適性の向上を図ることで、**子どもから高齢者まで誰もが利用しやすく、居心地の良い空間を創出し、世代間の交流や地域社会のつながりを強化するなど、多世代が居住する持続可能な活力ある地域の形成を促進するとともに、街なかの魅力向上の一翼を担う機能の導入を目指す。**

3 本地区の概況

所在地	宇都宮市一条1丁目4番7号
敷地面積	18,918.4㎡
用途地域等	近隣商業地域、準防火地域
容積率・建ぺい率	容積率200%、建ぺい率80%
その他	西・南・北側は道路、東側は鉄道軌道敷に囲まれており、西側の東京街道にはバス停がある。



6 基本的な考え方

従前の「一条中学校跡地の土地利用方針」を踏まえ、利便性や利用率の向上など、公共と民間の利用について考え方を整理

(1) 公共利用

体育館・プール跡地は国体の物品倉庫として利用し、国体終了後に解体の上、校舎・校庭の跡地の区域と一体的に民間による利活用を図る。

なお、民間による利活用に係る契約終了までに、公共利用の検討を行う。

(2) 民間利用

国体の物品倉庫としての公共利用後における、体育館・プール跡地も含めて、敷地全体の一体的な民間による利活用を図ることとする。

なお、民間による利活用に当たっては、以下の3つの視点を基本に誘導を図る。

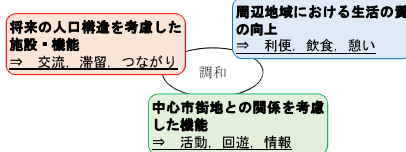
- 将来の人口構造を見据えた施設・機能の誘導**
コミュニティの形成の促進及び子育て世代にとって魅力的な機能の導入による定住や新たな交流の促進
- 周辺地域における生活の質の向上**
日常的な利用が見込まれる利便機能のほか、憩いや安らぎの場となる広場など複数の機能の一体的な導入
- 中心市街地との関係を考慮した機能の誘導**
中心市街地に不足する機能・空間の補完と、街なかへの回遊性や経済波及を高める機能の誘導

7 土地利用のコンセプト

土地利用の方向性や基本的な考え方を踏まえ、市民が日常的に集い、交流し、快適に日々を過ごすことができる質の高い空間の創出を図るとともに、街なかへの来訪者の増加など、中心市街地活性化に寄与

⇒ **多世代が集い、つながる、街のオアシス**

【導入機能のイメージ】



8 事業手法等の考え方

(1) 基本的事項

事業手法	「事業用借地権」による貸付けを基本
募集方式	公募型プロポーザル方式
参加要件	施設整備と管理運営を一体的に実施

(2) 事業の期間

借地借家法第23条「事業用借地権」に基づく期間

(3) 体育館・プール跡地の取扱い

～R4年度	国体倉庫として公共利用
R5年度～	市の負担で解体の上、民間利用

9 事業スケジュール（予定）

- R1.11 対話型市場調査、地域及び商工団体へ説明
- R2.2頃 募集要項公表・公募開始
- R2.8～ 優先交渉権者決定、基本協定、契約締結