

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	栃木県栃木市都市建設部市街地整備課
②事業名	旧栃木警察署跡地土地利用事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）</p> <p>旧栃木警察署跡地については、民間事業者による活用を軸に事業者募集に向けて、土地利用方針を検討中である。 下記の土地利用方針（案）に基づき民間活力を導入した場合、どのような事業内容が考えられるのか、民間事業者の事業採算性は確保できるのか、事業スキームについてはどのような形が考えられるのかを、民間事業者から助言をいただき、土地利用方針を決定したい段階。</p> <p>【土地利用方針（案）の内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「市による保有」、「公共（駐車場）による利用」、「民間による利用を軸とした利活用」、「暫定的・段階的な利活用」を土地利用に関する基本的な考え方とし、「観光・交流拠点」としての整備をしたいと考えている。整備に当たり導入する機能としては、公共機能として「広場」、「駐車場」、「子育て支援施設」、民間機能として「飲食や物販などの商業施設」とし、官民の複合的施設としたい。
④サウンディングの目的	<ul style="list-style-type: none"> 「市民が日常的に利用でき、居心地良く過ごせる場」、「観光客が中心市街地を周遊する起点」、「市民と観光客の交流、出会いの場」として、誰もが気軽に利用できることを想定しており、全利用者が居心地良く過ごせる空間を提供することが目的である。 社会環境や経済情勢の変化に対応していくため、隣接する土地の利活用による事業区域の拡大を含めた暫定的・段階的な利活用についても検討したい。 上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。今のところ、必ず建物を整備するというわけではなく、簡易的な建物

	等での整備の可能性も、サウンディングを踏まえ考えたい。
⑤民間事業者に対する質問事項	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が当該土地を活用する場合、導入する機能としている公共機能としての「広場」、「駐車場」、「子育て支援施設（子どもの遊び場）」、民間機能としての「飲食や物販などの商業施設」の内容でどのような提案が考えられるのか。 <p>○令和4年秋に民間のまちづくり団体が当該土地の一部で実施した社会実験の結果から、親子連れが居心地良く過ごせる場所に対するニーズがあることが分かり、公共機能として導入する機能を上記のように設定した。（添付資料参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> その提案の場合、民間事業者の事業採算性は確保できるのか。 <p>○商業施設は民間独立採算、広場、駐車場等の公共機能は市の費用負担を想定している。</p> <p>○面積割合として、公共機能のうち駐車場が全体の2分の1、広場と子育て支援施設が全体の3分の1、残りの6分の1程度を商業施設として想定している。</p> <p>○公共機能部分については、都市構造再編集中支援事業を活用する予定。</p> <ul style="list-style-type: none"> その提案の場合、事業スキームについてはどのような形が考えられるのか。 <p>○現状、事業用定期借地又はPFI方式を想定しているが、より望ましいスキームがあれば提案いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記の導入する機能として事業化が困難な場合、他にどのような活用が提案できるか。 <ul style="list-style-type: none"> 当該土地を区切ってその一部を民間事業者の提案により実施する場合、事業化の可能性は考えられるか。考えられる場合、どのような機能の導入が考えられるのか。 <ul style="list-style-type: none"> 当該土地を一体的に整備する場合と、区切ってその一部を民間事業者の提案による事業実施とした場合とで、事業期間や全体事業費についてどのような違いができると考えられるか。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<input type="checkbox"/> 1.設計 <input type="checkbox"/> 2.建設 3.不動産 <input type="checkbox"/> 4.金融機関 <input type="checkbox"/> 5.維持管理 <input type="checkbox"/> 6.コンサルタント <input type="checkbox"/> 7.運営（ <input type="checkbox"/> 8.その他（

<p>⑦対話を希望する事業者 の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確 約するものではありません</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>1.全国展開している事業者 <input checked="" type="checkbox"/>2.当該エリア外の事業者 <input checked="" type="checkbox"/>3.地元事業者 4.その他（ ）</p>
<h2>2. 事業概要</h2> <h3>（1）基本情報</h3>	
<p>①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）</p>
<p>②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 <input checked="" type="checkbox"/>5.その他（民間事業者による活用）</p>
<p>③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 <input checked="" type="checkbox"/>4.その他（公的不動産の利活用）</p>
<p>④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等） が具体に決まっている場合、 「1.PFI事業」の（ ）内に記載 ください。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI <input checked="" type="checkbox"/>7.土地の賃貸借 、<input checked="" type="checkbox"/>8.建物の賃貸借 9.その他（ ） ○7及び8についてはリース方式を想定している。</p>
<p>⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい</p>	<p>未利用地となっている旧栃木警察署跡地の有効活用を図るため、民間事業者による利活用の可能性について検討を行う。</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<p>当該土地は、移転した栃木警察署の跡地であり、平成18年に県との交換により市が取得した。栃木駅から蔵の街を繋ぐ中間地点に位置し、現在は砂利敷（一部アスファルト舗装あり）の更地となっている。</p> <p>平成27年度に土地利用事業者の募集を実施したが、優先交渉権者該当なしとの結果となり、来街者の無料駐車場やイベントの臨時駐車場、イベント会場として暫定的な利用を継続している。</p> <p>一方で、市民や観光客から、親子連れが居心地良く過ごせる場所やまち歩きの起点となる休憩・食事ができる場所が欲しいというニーズがあることがわかっているが、そういう施設が当該土地を含む中心市街地エリアにないことが課題となっている。</p> <p>中心市街地エリアの魅力と活力と賑わいの創出を図るために、当該土地を活用して将来にわたり効果的な利活用ができるような整備をする必要がある。</p>

<p>⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市による保有を基本とする。(事業用定期借地) 駐車場を確保したい。 民間による利用を軸とした利活用を考えたい。 暫定的・段階的な利活用も含め導入する機能を検討したい。
<p>⑧事業スケジュール(予定)</p>	<p>令和5年10月 土地利用方針の決定 令和5年10月～ 土地利用事業者募集要項の作成 令和6年2月 民間事業者募集開始 令和6年6月 民間事業者決定</p>
(2) 対象地	
①所在地(交通情報含む)	栃木県栃木市室町字室町 222 番 1 (栃木駅から北に約 600m、徒歩 7 分)
②敷地面積	5,144.15 m ² (1,566.1 坪)
③土地利用上の制約	宅地、商業地域、準防火地域、建蔽率：80%、容積率：400%
④所有者	栃木市
⑤周辺施設等	1km 圏内に、市役所、美術館、図書館、文化会館、市民交流センター等の公共施設が立地。また、とちぎ山車会館、塙田歴史伝説館、蔵の街遊覧船、まちの駅「コエド市場」等の観光スポットが点在している。
⑥対象地周辺の環境	当該土地の周辺は、江戸時代から日光例幣使街道の宿場町、そして江戸との舟運で商人町として栄えた。当該土地の北側が蔵の街地区、さらにその北側が嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区となっており、今も蔵の街なみが残っている。
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<ul style="list-style-type: none"> まちなかの交通利便性の向上並びにまちなかの周遊性向上を図るため、令和5年7月から、栃木駅と新栃木駅の間のエリアにおいて、シェアサイクルを導入する。 蔵の街地区における観光客入込数は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響前の令和元年度は約 27 万人だった。令和2 年度には約 15 万 5,000 人まで落ち込んだが、令和3 年度には約 20 万人まで回復している。 2021 年度の栃木駅の乗降人員は、JR 栃木駅が1 日平均 4,000 人程度、東武鉄道栃木駅が1 日平均 9,000 人程度。

■ 添付資料

- 位置図、地積測量図、現況写真
- 旧栃木警察署跡地における拠点設置実験の実施結果
- 第2次栃木市総合計画 <https://www.city.tochigi.lg.jp/soshiki/2/59473.html>