栃木県庁前の県有地の利活用に係る
サウンディング型市場調査　実施要領

１．サウンディングの目的

栃木県庁周辺は、公共公益施設や文化施設などの都市機能が集積する重要な地域であることから、県庁前の栃木会館跡地及び宇都宮中央郵便局跡地（以下「対象地」という。）については、社会情勢の変化も見据えた県都の顔にふさわしい空間の創出等に資する土地利用を検討していく必要があります。

今回、対象地の今後の利活用方針を検討するにあたり、民間活力の導入による県有地利活用の可能性や手法、課題等を把握するため、民間事業者から幅広く意見・提案等を募るサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

２．対象地の概要

① 栃木会館跡地（栃木県宇都宮市本町１２－１）
- 面　積：約6,150 ㎡
- 現　況：更地（芝生広場として利用）
- 所有者：栃木県

② 宇都宮中央郵便局跡地（栃木県宇都宮市本町１２－７）
- 面　積：約1,600 ㎡ （対象地西側の道路を将来拡幅した場合の想定面積）
- 現　況：更地（駐車場として利用）
- 所有者：栃木県

表１　都市計画等の情報

情報	項目	内容
都市計画	行政区域	宇都宮都市計画区域
	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域（建ぺい率：80%、容積率：600%）
	防火・準防火地域	防火地域
	高度利用地区	なし
	地区計画区域	なし
接道状況	①栃木会館跡地	東側：市道876号線（幅員7m） 西側：主要地方道宇都宮向田線（幅員30m） 北側：主要地方道宇都宮向田線（幅員28.5m）
	②宇都宮中央郵便局跡地	西側：主要地方道宇都宮向田線（幅員20m※）　※計画30m 南側：市道875号線（幅員4.5m）

図１　対象地の位置図

出典：(C) NTT 空間情報株式会社

３．サウンディングの内容

３.１． 対象地利活用に関する県の考え方

対象地の利活用にあたっては、県都の顔にふさわしい、賑わいの創出等に資する土地利用を考えています。

■用途

県都の顔にふさわしい、賑わいの創出等につながる幅広い提案を受付けます。

■利活用の範囲

幅広い提案を受付けます。２つの対象地両方を利活用する提案やいずれかを利活用する提案、一部を利活用する提案でも構いません。

■土地・建物の権利形態

所有や借地など、幅広い提案を受付けます。

３.２． サウンディングの対象者

対象地の利活用に関心のある法人又は法人のグループ（以下「法人等」という。）とします。単独での参加、複数企業の共同参加どちらも可とします。

ただし、栃木県暴力団排除条例（平成22年栃木県条例第30号）第２条第１号又は同条第４号の規定に該当する者は、サウンディングの参加者として認めません。

３.３． サウンディングの項目

サウンディングでは、以下に示す事項について、可能な範囲で御提案をお願いします。一部の項目のみの提案も可としますが、サウンディング（対話）の際には御提案いただいた内容以外の項目についても、提案者の御意見を伺う予定です。

なお、提案にあたっては「５．留意事項」を御確認ください。

⑴ 事業コンセプト

・コンセプトや想定される主な利用者　等

⑵ 民間施設の導入内容

・施設の機能や規模

・民間施設の導入にあたっての条件や課題　等

⑶ 土地の利活用内容（施設計画イメージ、配置計画イメージ）

・施設計画のイメージ（階層　等）

・大まかなゾーニング、利用者動線の考え方

⑷ 事業スキーム

・事業手法、事業期間

・スキーム図

⑸ 事業実施にあたり県に求める事項

・土地に関する条件　等

４. サウンディングの実施スケジュール、手続き等

４.１． スケジュール

サウンディングの実施スケジュールは以下のとおりです。

表２　実施スケジュール

内　容	日　程
サウンディング実施要領の公表	令和５(2023)年８月28日（月）
事前説明会の参加申込期限	令和５(2023)年９月６日（水）17時まで
事前説明会の開催	令和５(2023)年９月11日（月）
質問の受付期限	令和５(2023)年９月15日（金）17時まで
質問に対する回答	令和５(2023)年９月26日（火）予定
サウンディングの参加申込期限	令和５(2023)年10月６日（金）17時まで
サウンディングシートの提出期限	令和５(2023)年10月18日（水）17時まで
サウンディング（対話）の実施	令和５(2023)年10月30日（月）、11月１日（水）、11月２日（木）
結果の公表	令和５(2023)年12月中旬

※　申込多数などの理由により、スケジュールを変更する可能性があります。

４.２． 事前説明会の開催【事前申込制】

サウンディングの趣旨や内容等を御理解いただけるよう、対象地の概要(現地見学を予定)や、対話の実施方法等に関する説明会を以下のとおり開催します。

参加を希望される方は、別紙１「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、**令和５(2023)年９月６日（水）17時まで**に「６．問い合わせ先・提出先」へ電子メールにて御提出ください。

⑴　日時

令和５(2023)年９月11日（月）13時30分～15時（予定）

⑵　会場

栃木県庁昭和館多目的室３（栃木県宇都宮市塙田１－１－20）

⑶　留意事項

・事前説明会への参加は、サウンディングへの参加条件ではありません。

・事前説明会に出席する人数は、１法人等につき３名以内としてください。

・事前説明会では、出席者に対して、出席者名簿（法人名、担当者連絡先）の提供を予定しています。掲載する情報は、出席いただいた法人等のうち、事前に同意をいただいた法人等に限ります。法人名などの掲載の可否については、別紙１「事前説明会参加申込書」にて事前に御回答ください。

４.３． サウンディングに関する質問の受付

サウンディングの内容について質問等がある場合は、別紙２「質問書」に必要事項を記入の上、令和５(2023)年９月15日（金）17時までに「６．問い合わせ先・提出先」へ電子メールにて御提出ください。

なお、回答については質問者に電子メールで回答するとともに、質問及び回答をまとめた資料を栃木県ホームページに掲載します。（令和５(2023)年９月26日（火）予定）

４.４． サウンディング（対話）の参加申込【事前申込制】

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙３「エントリーシート」に必要事項を記入の上、令和５(2023)年10月６日（金）17時までに「６．問い合わせ先・提出先」へ電子メールにて御提出ください。

後日、サウンディングへの参加申込をいただいた法人等の担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。

なお、事前説明会への参加は、サウンディングへの参加条件ではありません。説明会に参加されない場合でも申込み可能です。

４.５． サウンディングシートの提出【事前提出】

サウンディングの参加を希望する場合は、「３.３．サウンディングの項目」を踏まえ、別紙４「サウンディングシート」に可能な範囲で記入(項目を満たしていれば任意様式でも可)の上、令和５(2023)年10月18日（水）17時までに「６．問い合わせ先・提出先」へ電子メールにて御提出ください。

４.６． サウンディング（対話）の実施

(1) 日時

令和５(2023)年10月30日（月）、11月１日（水）、11月２日（木）

※各日10時～17時（申込後、個別に調整）

(2) 会場

栃木県庁（詳細は別途、御連絡します。）

(3) 実施概要

・参加申込のあった１法人等あたり１時間を目安に対話を行います。

・対話は、法人等のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

・事前に提出いただく「サウンディングシート」等に基づき、説明をいただいた後、当該内容について質問を行います。説明の補足で追加資料をＰＣ等により説明される場合は事前に御連絡ください。

・対話に出席する人数は、１法人等につき８名以内としてください。

・原則、対面（現地）での実施を予定しています。

・提案にあたっては「５．留意事項」を御確認ください。

４.７． 調査結果の公表

サウンディングの実施結果の概要について、栃木県ホームページで公表を予定しています。ただし、参加法人等の名称は公表しません。

また、参加法人等のアイデアやノウハウ等に配慮し、公表にあたっては、事前に参加法人等へ内容の確認を行います。

5. 留意事項

・提案の内容については、必ずしも今後の検討に反映されるとは限りません。

・提出されたサウンディングシート等は返却しません。

・本サウンディングに要する費用（サウンディングシート作成、対話時の交通費等）は、参加法人等の負担とします。

・必要に応じて追加での対話を実施（文書照会含む）する場合があります。

・今後、対象地の利活用に係る事業公募等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

・栃木県からサウンディング関連業務を受託する八千代エンジニヤリング株式会社もサウンディング（対話）に同席しますので、あらかじめ御了承ください。

6. 問い合わせ先・提出先

問い合わせや各資料の提出は、以下宛てにお願いします。

栃木県総合政策部総合政策課　政策企画・地方創生担当
担当　：穐野（あきの）、秦（はた）
電話　：028-623-2206
E-mail：sogo-seisaku@pref.tochigi.lg.jp