

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針

令和4年11月

宇都宮市

－ 目次 －

1	策定の背景	1
2	策定の目的	1
3	上位関連計画における位置付け	2
4	整備用地の現況	4
5	整備エリアにおける物理的制約	4
6	整備方針	6
7	整備スケジュール	8

1 策定の背景

- ・ 宇都宮市中央卸売市場（以下「本市場」という。）は、卸売市場法（昭和46年法律第35号）に基づき昭和50年6月に宇都宮市が開設して以来、約半世紀にわたり、安全・安心な生鮮食料品を生産者から大量、効率的に集め、適切な価格を形成し、消費者や実需者に安定的に供給するなど、食品流通の基幹的インフラとしての役割を果たしてきたところである。

近年、少子高齢化や市場外流通の進行などの社会経済情勢の変化に伴い、全国的に卸売業者の取扱数量が減少傾向にある中、令和2年6月に改正卸売市場法が施行され、卸売市場における取引の自由度が高まるなど卸売市場間の競争が進むことが予想されている。

- ・ このような中、本市場が将来にわたり宇都宮市はもとより栃木県内の消費者に対して、安全・安心な生鮮食料品を安定して供給するという役割を担っていくためには、消費者をはじめ実需者、生産者などの様々なニーズに対応した効率的かつ効果的な施設設備の整備に加え、市場の更なる活性化に向けた賑わいの創出が必要である。

2 策定の目的

- ・ 本市場の活性化に向けた新たな交流や賑わいを創出する拠点となる賑わいエリアの整備に向け、本エリアに求める基本的な整備の考え方を示す「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針（以下、「整備方針」という。）」を策定する。

3 上位関連計画における位置付け

(1) 第6次宇都宮市総合計画

ア まちづくりの目標

「輝く人の和」、「つながるまちの輪」、「魅力と夢の輪」が「子育て・教育」、「健康・福祉」、「安全・安心」、「魅力創造・交流」、「産業・環境」、「交通」の各未来都市それぞれをつなぎ、好循環をもたらすまちづくりを目指す。

イ 分野別計画

本市において安全で安心な生鮮食料品を安定して供給する市場が、引続きその重要な役割を担うため、老朽化が進む施設の長寿命化・耐震化を図るとともに、市場内外からニーズが高まっている品質管理の高度化への対応を図るため再整備を進める。

また、施策として「流通機能の充実」を位置づけており以下について取組んでいく。

● 市場機能の充実

- ・ 食の安定確保と物流体制の強化
- ・ 食の安全・安心の確保
- ・ 市場再整備の推進
- ・ 市場と食に関する情報発信の充実

● 物流機能の強化

- ・ 物流の集積化の促進

(2) 宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画

ア 市場の目指すべき将来像

- ・ 県内供給拠点市場（県内供給シェア拡大）へ
- ・ 広域（北関東・東北地域）集散拠点市場
- ・ 賑わいのある市場づくり

イ 整備の考え方

① 機能維持のための整備

- ・ 施設を継続して利用するための老朽化対策
- ・ 動線改善による作業効率向上のための施設の再配置

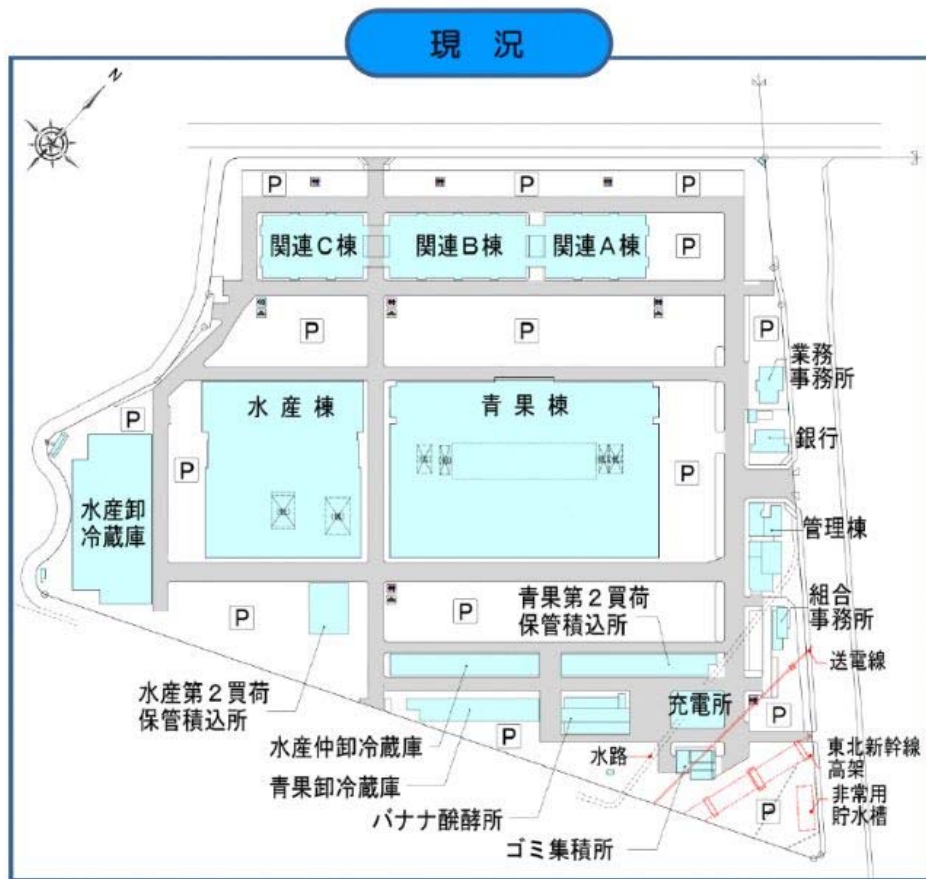
② 機能向上のための整備

- ・ 品質管理の高度化に向けた施設整備

ウ 施設設備規模の考え方

- ・ 中央卸売市場として、将来にわたり発展し持続的に機能を発揮していくための整備規模
- ・ 競争力強化による取扱高の維持向上に対応できる整備規模
- ・ 全国的に取扱高の大幅な回復が見込めないことを踏まえた整備規模
- ・ 市場内業者の経営状況や需要等を踏まえた整備規模

エ その他



4 整備用地の現況

(1) 位置

- ・ 所在地：栃木県宇都宮市築瀬町1493番地
- ・ 整備エリア：①約23,500㎡ + ②約3,200㎡
- ・ 用途地域：準工業地域（建ぺい率60%+10%（角地緩和）、容積率200%）

(2) 立地環境

宇都宮市中央卸売市場は、JR宇都宮駅の南側、徒歩約20分の場所に位置しており、東北側は県道46号（平成通り）が接している。

市街化が進んだ宇都宮市内において約2.3haという一定規模の敷地面積を有しており、北西から南東に延びる県道46号線に加え、北東から南西に延びる国道4号線に近接している。また、知名度の高い宇都宮市中央卸売市場内の敷地である。



5 整備エリアにおける物理的制約

(1) 東北新幹線高架（現状維持）

- ・ 高架部分のうち柱脚設置用地は東日本旅客鉄道の所有
- ・ 柱脚部以外は市有地であるが、区分地上権（東京湾平均海面の112.7mから127.9mの空間）が設定されており工作物の設置を制限

(2) 農業用水路（現状維持）

- ・ 1本存在（現況図①）（現状：コンクリート蓋付暗渠、一部舗装路面あり）
- ・ 水路に影響しない限り上部の整備可

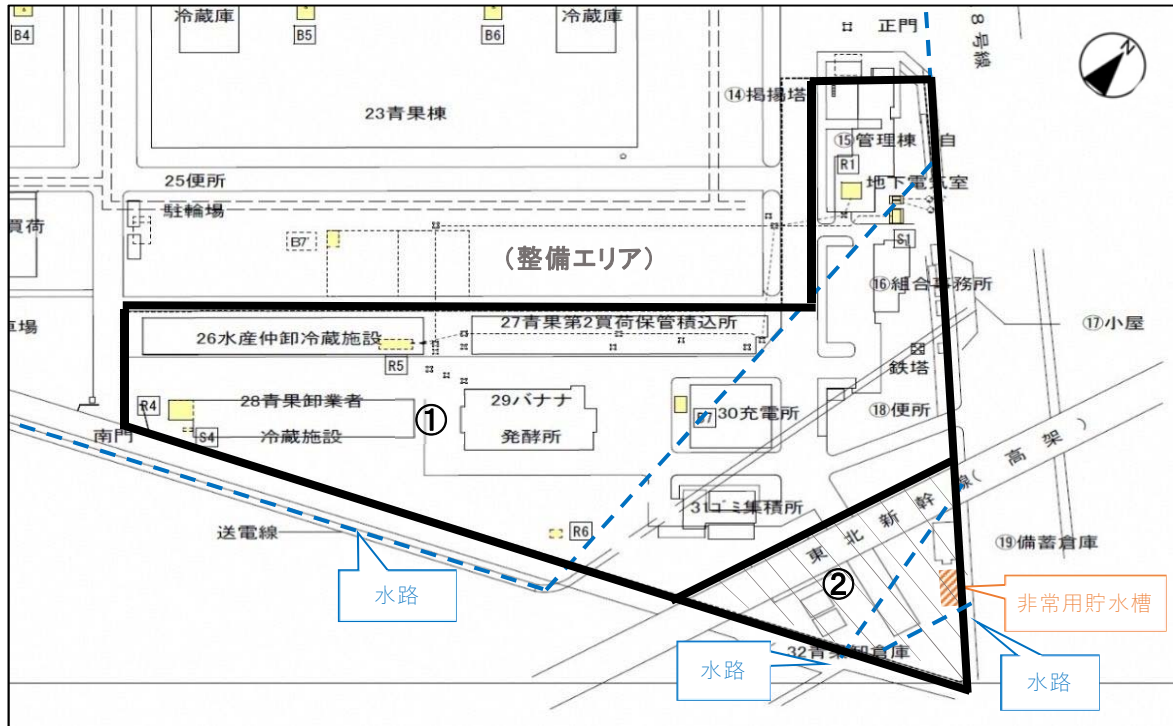
(3) 非常用貯水槽（現状維持）

- ・ 100トンの非常用貯水槽が地下に埋設
- ・ 耐震性貯水槽で災害時に飲料用及び消火用水に使用

(4) その他既存施設

- ・ 管理棟など整備エリア内に施設が配置
- ・ 整備エリア内の施設は、民間事業者による解体

●整備用地における諸物理的制約の現況図



6 整備方針

市場の活性化に向け、市内外の消費者が市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しみ体験することにより、新たな交流や賑わいを創出する拠点を形成するとともに、市場を利用する実需者(小売店、飲食店)の利便性の向上を図るエリアとする。

また、施設の種類や規模等については、市場としての用途や目的に沿ったものにするるとともに周辺環境にも配慮したものとする。

(1) 整備コンセプト

開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集う賑わい交流拠点～

(2) 導入機能

導入機能	整備主体	管理・運営主体	目的
市場内業者と連携し飲食・物販などを通じ市場の食を楽しみ体験できる機能	事業者	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 市場の特徴である食を活用した賑わいを創出する。 市民等が市場の高品質かつ豊富な青果物や水産物などを気軽に購入や飲食できる機会を拡大する。 
本市の食を中心とした多彩な魅力を発信できる機能			観光客を含む多くの市民等に対し、市場の食材等の安全性や新鮮さ、本市の特産品や名産品など食を中心とした多彩な魅力や本市の観光情報を市内外に発信する。
利便性の高い多様な商業機能			<ul style="list-style-type: none"> 幅広い品目を取り扱う事業者を誘致し、実需者の求めているまとめた仕入れが可能な環境に対応する。 一般消費者である市民もターゲットとした事業展開を行い、経営の安定化を図る。
その他 (民間事業者からの提案を求める機能)			本市場の付加価値の向上につながる機能を確保する。

(3) 事業手法の考え方

賑わいエリアについては、将来の市場再整備において活用できるよう引き続き行政財産として市場用地の一部の貸付を行う。

ア 整備エリア

整備エリアは、下図①と②を合わせた範囲とする。

① 民間利用エリア（民設・民営エリア）

下記のイの貸付手法を適用し、民間事業者が開発し施設等を整備・運営するエリア。

② 共同利用エリア

非常用貯水槽が埋設され構築物等の設置が困難であるが進入路等としては有効な敷地であることから、市と民間事業者が共同利用するエリアとする。

イ 貸付手法

民間事業者を関連事業者に位置付け、民間利用エリアについては、「宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱」により、借地借家法第23条の「事業用借地権」の設定による貸付を行うものとする。

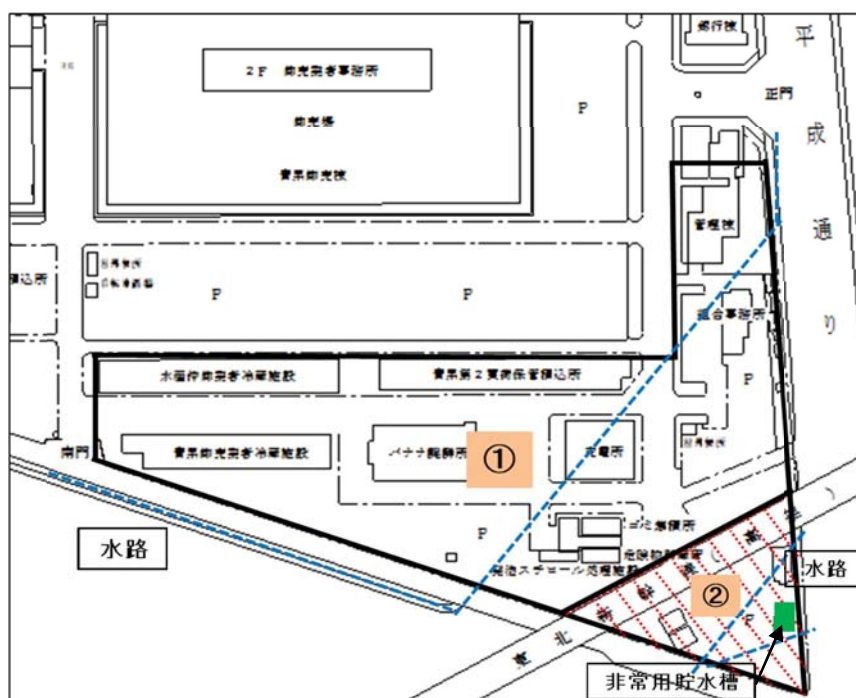
※ 共同利用エリアについては、協定や覚書等を締結

ウ 整備エリア内の既存施設について

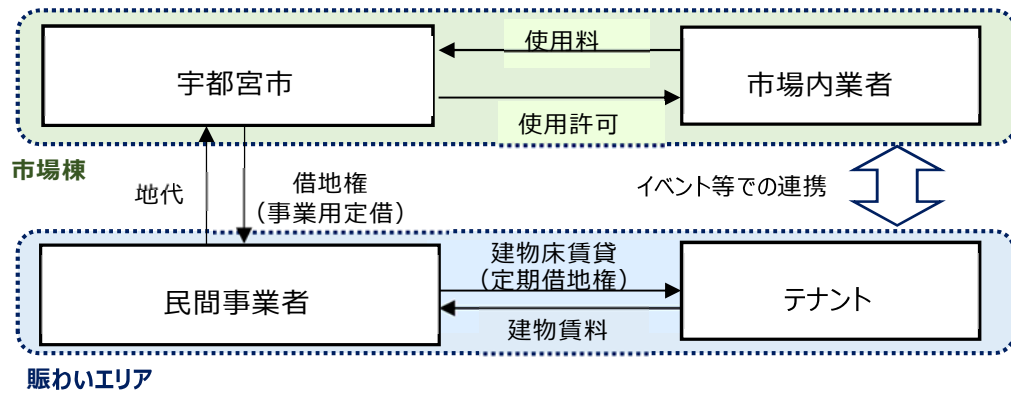
事業者が既存施設の解体・新たな施設の整備工事を一体的に行うこととし、既存施設の解体費用については市が負担（賃借料と相殺など）する。

エ 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から導入機能等について提案を求める。



オ 事業スキーム（図）



7 整備スケジュール

賑わいエリアオープンに向け以下のスケジュールを想定。

	R4	R5	R6	R7	R8
募集要項の策定・募集・選定	→				
事業者による施設解体・設計・施工			→		
運営					→