

## 栃木県・新商業エリア「インターパーク宇都宮南」

～北関東最大級の規模誇る～

日本不動産研究所 宇都宮支所  
不動産鑑定士 永井 正義

宇都宮中心部から南東方へ約 8 km、北関東自動車道「宇都宮上三川インターチェンジ」に隣接する大規模開発住宅団地「インターパーク宇都宮南」には、北関東最大級のショッピングエリアが形成されている。

「インターパーク宇都宮南」は、独立行政法人都市再生機構の施行による宇都宮市郊外の大規模な区画整理区域で、福田屋百貨店が運営する大規模商業施設「FKD ショッピングモール宇都宮インターパーク店」等を中心に、ホームセンター、家電量販店、家具販売店、自動車販売店、シネマコンプレックス等の各種郊外型施設が高密度に集積する新興の商業・業務施設地域である。



「エリア全体の核となっている『FKD ショッピングモール宇都宮インターパーク店』」

国道 4 号バイパス及び北関東自動車道「宇都宮上三川インターチェンジ」の交差部に位

置し、商圈は広域的で、宇都宮商圈ナンバーワンの一大ショッピングエリアとして高い集客力を有し、週末はファミリー層や若者を中心に、車利用を前提とした滞在型ショッピングエリアとして賑わいを見せている。

宇都宮市及び周辺市町の中心市街地が衰退する中、北関東自動車道の全線開通効果もあり、エリア全体で高い集客力を有することから、当該地区は広域集客業態にとって魅力的な立地となっており、各種店舗の新規立地が現在も続いている。

商圈人口は、5km圏では都心に比べ小さいが、10km圏で約440,000人を超え、宇都宮中心部が入るため十分なマーケットポテンシャルを有しており、JR「宇都宮」駅周辺部や宇都宮中心市街地にも、駅ビルや百貨店等が立地し、「オリオン通り」などの繁華街も形成されている。しかし、宇都宮中心部は、かねてから、顧客通行量の減少等に伴う空き店舗の増加、営業拠点の縮小・撤退等に伴うオフィス空室率の上昇等の空洞化が顕著で、現在もその状況に特段の変化はない。

「インターパーク宇都宮南」全体の現在の集客状況や、いわゆるまちづくり三法の改正等により大型店舗の新規出店に一定の制約がある状況等を考慮すると、今後、当該エリアの集客に大きな影響を与える大規模商業施設等が出店する可能性は想定し難く、当面は、宇都宮商圈ナンバーワンの一大ショッピングエリアとしての地位を維持すると考えられる。



「栃木県内初出店となるファッション衣料の新規店舗」