

市街地再開発事業 事後評価シート

宇都宮馬場通り西地区

平成31年3月

栃木県宇都宮市

様式2-1 評価結果のまとめ

都道府県名	栃木県		市町村名	宇都宮市		地区名	宇都宮馬場通り西地区		面積	0.4 ha	
交付期間	平成18年度～平成23年度		事後評価実施時期	平成30年度		交付対象事業費	5,970百万円	国費率	0.33		
1) 事業の概要 施設規模 用途構成	事業名	宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業				敷地面積	2,267㎡				
	事業主体	宇都宮馬場通り西地区市街地再開発組合				建築面積	1,621㎡				
	事業個所	宇都宮市馬場通り1丁目1番45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58				延べ床面積	22,328㎡				
	地区面積	0.4ha				容積率(最高限度)	699.8%(700%)				
	総事業費	77.6億円				建物用途	住居棟 地下1階 設備室 1～2階 店舗 3～24階 住宅(165戸)				
	事業期間	平成18年度(組合設立)～平成23年度(組合解散)					広場	駐車場 13階建			
	都市計画決定/組合設立認可	平成18年3月/平成19年3月				800㎡(パンパ市民広場の一部)					
2) 事業の整備効果等	費用対効果の算定基礎となった要因の変化		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業費の増加 事業採択時(平成17年度)62.5億円→実績値 約77.6億円 ⇒平成18年から平成20年にかけては、工事費、特に鋼材が急騰した時期であり、工事費が高い段階での契約であったため、事業費の増加の原因となった。</li> <li>・ 事業施行終了時期の延伸 平成22年10月→実績値 平成23年11月(組合解散) ⇒ 事業期間中の資材価格上昇に伴う設計変更作業により、工事発注が遅れたため、事業施行終了時期が延伸した。</li> </ul>								
	効果指標			単位	従前値	基準年度	従後値	基準年度	効果発現要因(総合所見)		
	効果1	居住人口※1	人	19	H17	271	H29	当該事業により多数の都市型住居が供給され、馬場通り1丁目における居住人口が増加し、都心居住の推進が図られた。			
	効果2	地区内の耐火建築物の割合(耐火建築物の建築面積)	% (㎡)	8.9 (238)	H17	100 (1,621)	H29	耐用年数の2/3を超え老朽化した建築物を、新たに耐火建築物として整備することで、耐久性、耐火性が向上し、中心市街地の災害に強いまちづくりに寄与した。※2			
	効果3	高度利用(延べ床面積)(建築面積)	㎡	20,856 (2,411)	H17	22,328 (1,621)	H29	従前は閉鎖した百貨店により地区内の約8割が未利用であったが、高度利用を図りながら建築物を更新することで、効率的な土地利用を図り、800㎡の広場を創出し、二荒山神社前と一体的に利用できる合計約2,500㎡の「パンパ市民広場」として整備した。			
	効果4	緑視率※3	%	20.5(※4)	H17	34.6	H29	パンパ市民広場の整備により、二荒の杜を背景とした緑豊かな景観を創出し、市の顔に相応しい魅力ある都市景観の形成に大きく寄与した。			
	効果5	パンパ市民広場でのイベント回数・来場者数	回 (人)	— (—)	H17	79 (185,919)	H29	パンパ市民広場を生み出したことで、各種イベントの開催により幅広く活用され、中心市街地の賑わいが創出された。			
3) 事業実施による環境の変化	影響		単位	従前値	基準年度	従後値	評価値	効果発現要因(総合所見)			
	自然環境に対する影響	なし									
	生活・住環境等への影響	なし									
4) 社会経済情勢の変化	内容										
	社会経済状況の変化	事業採択時の平成17年を基準として平成22年まで、北京オリンピック等の影響もあり、工事費の上昇がみられる。その中で平成20年度においては急激な工事費の上昇がみられ、工事費高騰時期の契約となったことが事業費の増加、事業期間の延伸に大きく影響した。									
	関連計画、関連事業の状況の変化	なし									
	事業環境等の変化	景観の変化について、当初マンションの高さを問題視する声もあったが、事業完了後に有識者、周辺商店街関係者に対して行ったヒアリングにおいては、開放的な眺望が創出されたことから、景観の面で高評価であり、さらにはまちなみ景観賞大賞の受賞もしている。									
5) その他特筆すべき点	・事業によりパンパ市民広場を整備したことで、「FIBA 3x3 ワールド・ツアーうつのみやマスターズ」をはじめとした大規模イベントが開催されるなど活用の幅が広がり、壁面後退した歩行空間も含め、中心市街地の賑わい空間として大きな役割を果たしている。										
6) 地元関係団体等からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションができたことで子育て世代が多くなり、登下校での児童の姿や、子供連れの買い物客が増加し、街の雰囲気は柔らかくなりとても良い。(商店街関係者)</li> <li>・パンパ市民広場の整備により、二荒山神社の参道の見通しも良くなり、緑豊かな歴史的な景観を創出する効果があった。(有識者)</li> <li>・パンパ市民広場を利用したイベントにおける騒音等については、利用時間を決めるなど配慮されているところであり、現在は良好な関係である。今後も引き続き、配慮をお願いしたい。(商店街関係者)</li> </ul>										

※1 ・居住人口については、地区内のみで算出することが困難であるため、当該地区を含む町丁目の数値を採用した。

※2 ・都市再開発法第3条1項2号 耐火要件 ・都市再開発法施行令第1条の3 耐用年数の2/3を超える建築物は非耐火建築物とする。

※3 ・ある地点において人間の視野内に占める緑の見かけの量の割合。この場合、人間の視野とは立った状態(視点高は約150cm)における視野をいい、計測は写真を用いて行う。

※4 ・従前値については未計測のため、従後値から宇都宮馬場通り西地区の従前建築物分を除いた推計値とする。

## 様式2-2 地区の概要

### 宇都宮馬場通り西地区市街地再開発事業の成果概要

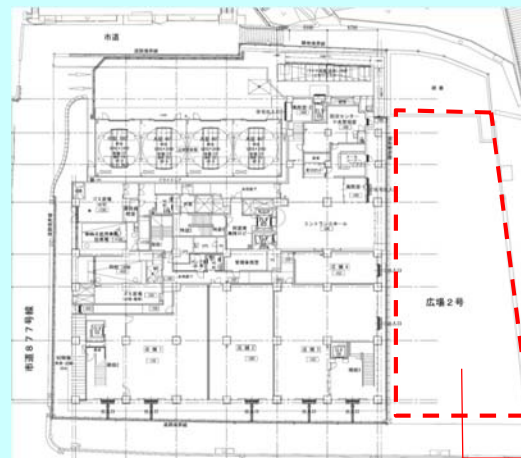
#### まちづくりの目標

大目標: 建物の更新により、都市機能・防災性を強化し、賑わいの拠点として中心市街地の活性化を図る。

目標1 都市機能の更新(商業・サービス機能)と、都心居住の促進

目標2 災害に強いまちづくり

目標3 土地の高度利用並びに拠点となる広場を整備し、魅力ある都市景観の形成



バンパ市民広場



従前(再開発前)の状況



FIBA 3x3 ワールド・ツアーうつのみや  
マスターズ 開催時(バンパ市民広場)

7) 今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

以下の事項について事業の効果が発現されており、再度の事後評価、並びに改善措置を行う必要はないと考えられる。

・ マンションの整備により都心居住の促進が図られ、地区の居住人口が増加した。

・ 老朽化した建築物の更新を行うことで、防災性の向上が図られた。

・ バンパ市民広場の整備により、イベント開催など賑わいにも寄与する場を創出するとともに、歴史的意義のある二荒の社を背景とした緑豊かな景観が開放されたことで、市の顔に相応しい魅力ある都市景観の形成に寄与した。

8) 今後の事業計画に反映できる事項

・ 二荒山神社前に位置するバンパ市民広場の整備により、歴史的意義のある二荒山神社前の景観が開放されるとともに、多様なイベントに活用され、賑わいの拠点になったことから、今後の市街地再開発事業においても、引き続き中心市街地の活性化に寄与する地域の特性を生かした整備を行っていく。