

都市再生整備計画事後評価委員会

**宇都宮大学周辺地区（第2期）
事後評価シート（案）【概要版】**

【趣旨】

宇都宮大学周辺地区（第2期）において、都市再生整備計画に基づき、令和2年度から令和6年度に実施した各施策の評価について意見を伺うもの

令和7年10月21日

宇都宮市

宇都宮大学周辺地区（第2期）《事後評価》

様式2-1 評価結果のまとめ

1. 事業の実施状況
2. 指標の達成状況（都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標の達成状況）
3. その他の数値指標による効果発現状況（当初設定した数値目標以外の指標）
4. 定性的な効果発現状況

様式2-2 地区の概要

様式 2 - 1 評価結果のまとめ

○ 計画概要

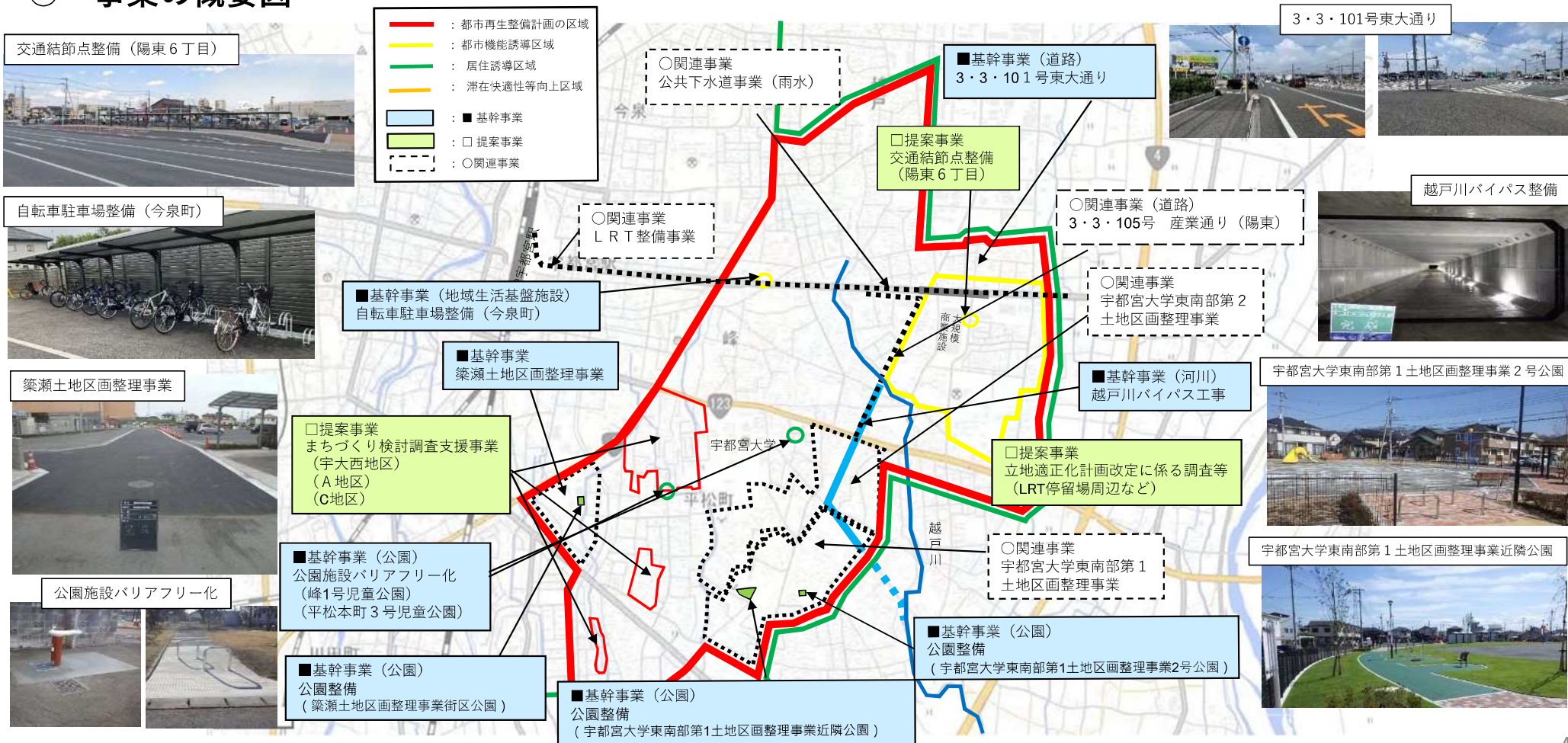
都道府県名	栃木県	交付期間	令和2年度～令和6年度
市町村名	宇都宮市	事後評価実施時期	令和7年度
地区名	宇都宮大学周辺地区(第2期)	交付対象事業費 (国費率)	39億4,210万円 (45.7%)
面積	603ヘクタール		

1. 事業の実施状況

事業種別	事業名
基幹事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路事業 : 3・3・101号東大通り ・ 公園事業 : 宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業2号公園, 宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業近隣公園, 築瀬地区土地区画整理事業街区公園, 峰1号児童公園バリアフリー化, 平松本町3号児童公園バリアフリー化 ・ 河川事業 : 準用河川越戸川バイパス整備事業 ・ 地域生活基盤施設 : 自転車駐車場整備 ・ 土地区画整理事業 : 築瀬土地区画整理事業
提案事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域創造支援事業 : まちづくり検討・調査支援業務, 交通結節点整備事業 ・ 事業活用調査 : 立地適正化計画改定に係る調査等

様式2-1 評価結果のまとめ

○ 事業の概要図



様式2-1 評価結果のまとめ

2. 指標の達成状況（計画に記載した目標を定量化する指標の達成状況）

- ・指標1～3における測定方法の設定は以下の通り

指標	評価値の測定方法
【指標1】地区内人口割合	本市全体に対する計画地区内の人口割合
【指標2】公園整備率	土地区画整理事業地内において、公園まで徒歩5分（距離＝333m）で到着できる面積の割合
【指標3】浸水想定面積	バイパス整備区間内における、準用河川越戸川の浸水想定面積

様式 2 - 1 評価結果のまとめ

2. 指標の達成状況（都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標の達成状況）

【指標 1】 地区内人口割合

①従前値 (H30)	②目標値 (R6)	③評価値 (R6実測)	④達成度 (評価: ○△×)
7.05% (6.59%)	7.15% (6.68%)	6.59%	△
市内人口: 522,553人 地区内人口: 34,461人		市内人口: 514,426人 地区内人口: 33,907人	

⑤効果発現要因(総合所見)

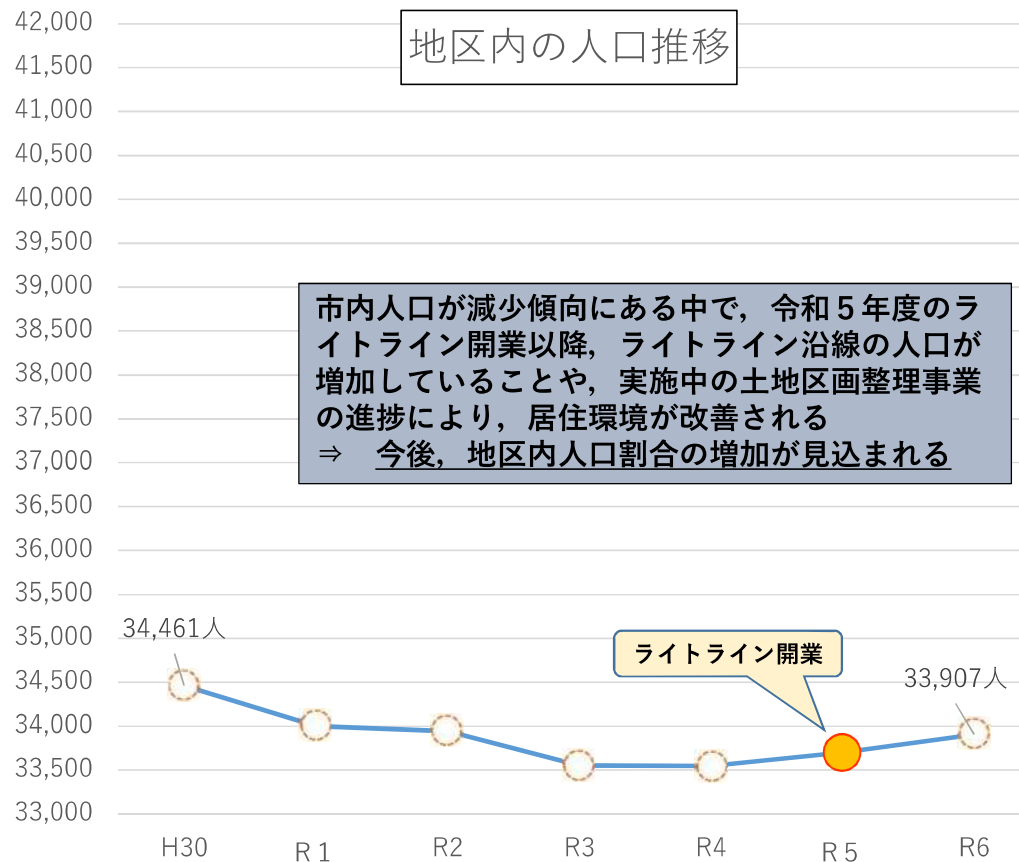
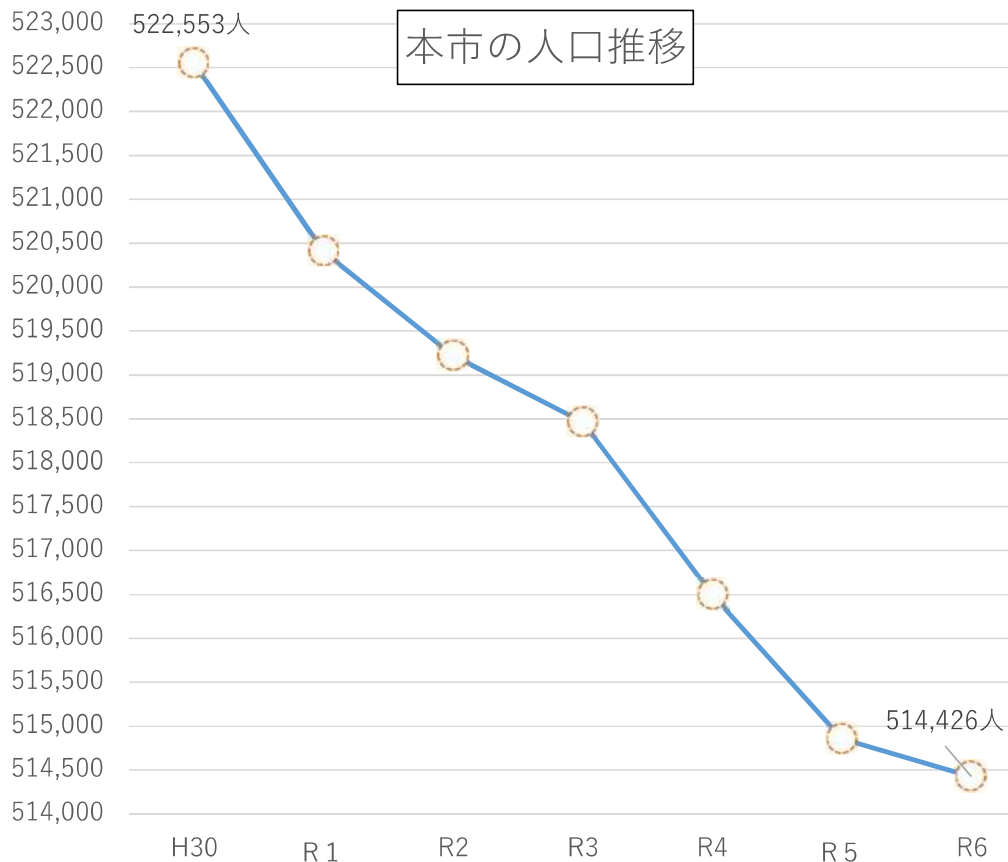
地区内の道路や公園整備など居住環境の改善が図られたことにより、地区内人口割合を維持することはできたが、目標値は達成できなかった。

しかしながら、ライトライン令和5年度の開業以降、ライトライン沿線の人口が増加に転じていることや実施中の土地区画整理事業が進捗し、居住環境の改善がより進むことから、今後、地区内人口割合の増加が見込まれる。

フォローアップとして、「その他の数値目標1 地区内の代表地点の路線価(代表2地点)」を設定

様式 2 - 1 評価結果のまとめ

(参考) 地区内人口割合



様式 2 - 1 評価結果のまとめ

2. 指標の達成状況（計画に記載した目標を定量化する指標の達成状況）

【指標 2】公園整備率

①従前値(R2)	②目標値(R6)	③評価値(R6実測)	④達成度(評価:○△×)
63.51%	100%	81.42% (100%)	△
		整備済面積:48.2ha (総面積:59.2ha)	整備済公園:5箇所 (総整備公園:6箇所)

⑤効果発現要因(総合所見)

公園整備により、オープンスペースが確保され、地区の安全性・防災性の向上につながっていることに加え、住民の健康づくりや憩いの場を提供し、良好な住環境を有した居住地の形成に繋がった。土地区画整理事業の進捗の影響により、目標値を達成できなかったが、残る1公園(築瀬土地区画整理事業街区公園)については、年度内に工事完了を予定していることから、令和7年度末には、目標達成を見込んでいる。

様式 2 - 1 評価結果のまとめ

2. 指標の達成状況（計画に記載した目標を定量化する指標の達成状況）

【指標 3】 浸水想定面積

①従前値(R2)	②目標値(R6)	③評価値(R6実測)	④達成度(評価:○△×)
11.3ha	0ha	11.3ha	△

⑤効果発現要因(総合所見)

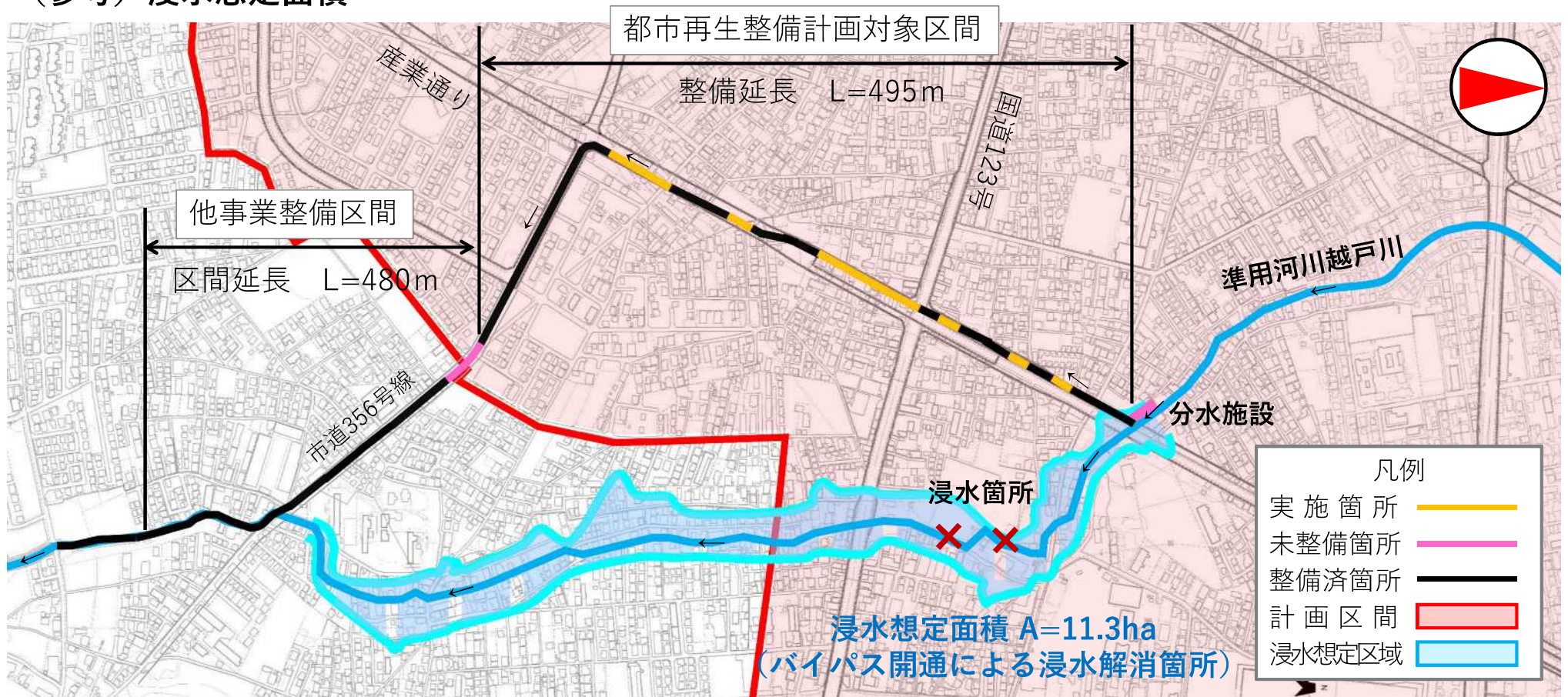
計画区域内の整備は完了したものの、計画区域外の下流部において、用地交渉が難航し整備に着手できていないことから、浸水想定面積を減少させることができなかった。

※全延長の83.9%工事完了(令和7年8月末時点)

フォローアップとして、「その他の数値目標2 地区内の河川整備率」を設定

様式2-1 評価結果のまとめ

(参考) 浸水想定面積



様式 2 - 1 評価結果のまとめ

3 その他の数値指標による効果発現状況（当初設定した数値目標以外の指標）

【その他の数値指標 1】 地区内の代表地点の路線価（代表 2 地点）

①従前値 (R3)	②目標値 (R6)	③評価値 (R7実測)	④達成度
51,950円/㎡		56,500円/㎡	

⑤効果発現要因(総合所見)

ライトラインの開業や土地区画整理事業により安全・安心で良好な住環境の整備を図ったことにより居住ニーズが高まったことで、地域の地価が上昇した。このことから、今後、地区内の人口増加も見込まれる。

	R 3	R 7	
宇都宮市内の路線価	60,800円/㎡	64,800円/㎡	約 6.6% 上昇
本地区内の路線価	51,950円/㎡	56,500円/㎡	約 8.7% 上昇

本市平均より
+2%以上の上昇

様式 2 - 1 評価結果のまとめ

(参考) 計画地区内の路線価

※ (一般財団法人) 資産評価システム研究センター「全国地価マップ」より (※ R7.7月時点)

ライトライン開業や土地区画整理事業により
良好な住環境の整備



ライトライン沿線や土地区画整理事業地の周
辺において、居住ニーズが高まった



地区内の路線価が上昇



様式2-1 評価結果のまとめ

3 その他の数値指標による効果発現状況（当初設定した数値目標以外の指標）

【その他の数値指標2】 地区内の河川整備率

①従前値(H30)	②目標値(R6)	③評価値(R6)	④達成度
0%		100%	

⑤効果発現要因(総合所見)

地区内の河川(準用河川越戸川バイパス)の整備率は令和5年度末に100%達成しているが、バイパスの特性上、地区外を含めた全区間を開通することで効果を発現するものであることから継続して地区外の下流域における整備を進める。

※下流側(地区外)の工程予定

用地(R8年度)→工事(R9年度～R11年度)

様式2-1 評価結果のまとめ

4. 定性的な効果発現状況

令和5年8月 ライトライン開業

(ライトライン停留所周辺)
自転車駐車場やバスなどの交通結節が整備される
→ 交通手段間の乗り換えの利便性が向上
公共交通の多くの利用につながる

(土地区画整理事業)
狭隘道路や行き止まり道路の改修,
未整備の公共下水道や公園が整備された

居住誘導区域である本地区の地域特性に応じた、良好で利便性の高い魅力あるまちづくりにつながった

地域の安全性・防災性が向上し、良好な住環境が形成されている

様式 2 - 2 地区の概要

○ まちの課題の変化

- ・ ライトライン停留場周辺エリアでは、安全・安心で快適な居住環境の形成を図るため、交通結節点や自転車駐車を整備するなど、日常生活でライトラインを始めとした公共交通を利用しやすい環境づくりをした。

➡ 今後も引き続き、ライトライン沿線において、居住ニーズが高まり、人口の増加が見込まれることから、居住の更なる誘導や都市活動を活性化させる新たな機能を充実させていく。

- ・ 土地区画整理事業地内の狭隘道路や行き止まり道路、更には公共下水道や公園が整備・改善されたことで、地域の安全性・防災性が向上し、良好な住環境が形成された。

➡ そのため、施行中の土地区画整理事業においては、計画的かつ効率的に公共施設を整備していく。また、未着手地区においては、生活環境の改善に向けて地区内の住民と共に実情を考慮した整備について検討を深めたことから、事業を推進していく。

- ・ 越戸川バイパス整備においては、計画的な整備をしたことで本計画区間における整備が完了したが、地区外の下流域に一部未整備区間がある。

➡ 地域の安全性・防災性の向上のため、今後も継続して地区外の下流域における整備を着実に進めていく。

様式 2 - 2 地区の概要

○ 今後のまちづくりの方策（改善策を含む）

対応方針	取組の方向性
地区内の都市機能誘導区域や居住誘導区域において、医療・福祉，子育て支援，商業等の誘導施設を維持・確保	都市機能誘導区域への生活利便施設等の誘導・集積にかかる支援や居住誘導区域への住宅取得等に対する財政支援を行っていく。
ライトライン停留所周辺エリアにおいて，公共交通の利便性を高め，NCCの核となる拠点形成や居住誘導をさらに推進	令和6年度の立地適正化計画の中間評価・見直しにおいて新たに位置付けた，仕事や勉強・交流の場としての空間を提供するコワーキングスペースやコンビニエンスストアなどの都市活動支援施設の立地誘導支援の利用促進を図っていく。
安全で快適な居住環境の形成	土地区画整理事業を計画的に実施する。 未着手地区においては，生活環境改善に向けて，事業実施に対する権利者の合意形成を行っていく。 地元住民と意見交換を行い，地域の実情を考慮した基盤整備の必要性について検討を進める。
地区外の越戸川バイパスの整備	地区外の下流域における整備を着実に進め，本来の整備効果を発現させる。