

第2回 宇都宮市まちづくり交付金評価委員会 議事録

日時：平成30年11月21日（水）午後1：30～
場所：宇都宮市役所 14階 14B会議室

出席委員

委員（5名）
山島 哲夫 委員
三橋 伸夫 委員
那須野 公人 委員
塩野谷 ふじ子 委員
羽石 潔 委員

臨時委員（4名）
小野 義一 委員
草野 諫 委員
田辺 義博 委員
中山 剛夫 委員

欠席委員

なし

出席幹事

幹事（10名）
若狭 康伴 幹事 阿部 紀夫 幹事
野中 正久 幹事 齋藤 隆保 幹事
田崎 修司 幹事 木村 有利 幹事
篠田 治 幹事 直井 輝仁 幹事
高橋 克也 幹事 猪瀬 和典 幹事

事務局

事務局（5名）
荒井 久雄 書記 室町 敏彦 書記
赤羽 順子 書記 奥中 有美 書記
内山 健児 書記

荒井書記

本日は、前回に引き続きまして、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

草野委員が少し遅れているようですが、定刻となりましたので、ただいまから「平成30年度第2回宇都宮市まちづくり交付金評価委員会」を開催いたします。

前は、宇都宮大学周辺地区及び東武宇都宮駅周辺地区の都市再生整備計画や、宇都宮馬場通り西地区及び宇都宮駅西口第四B地区の市街地再開発事業の概要説明と現地確認を行い、整備後の状況を確認いただきました。

今回は、都市再生整備計画につきましては、目標の実現状況等についての評価と今後のまちづくりの方策等について、また、市街地再開発事業につきましては、事業の効果、環境への影響等の確認を行ったうえで、改善措置の必要性等について、ご審議をお願いいたします。

なお、本日は審議事項が多数ありますことから、途中休憩を挟みまして、委員会の終了時刻は、概ね午後5時を予定しております。

なお、小野委員と中山委員の両委員におきましては、宇都宮市自治会連合会の理事会が午後3時から、予定されておりますことから、小野委員は宇都宮大学周辺地区の審議後に、中山委員は東武宇都宮駅周辺地区の審議後に退席されます。

次に、本日の会議資料について確認をいたします。資料一覧につきましては、本日の次第の下段囲みに記載しております。お手元には、資料が2セット用意してあります。おもてに次第を添付しております資料が、本日、これからご説明する資料でございます。

また、もう一つの資料は、第1回目の評価委員会でお配りいたしました計画書でございます。

不足等がございましたら、事務局までお知らせください。

ここで、議事進行について、議長を務めていただく山島委員長に交代いたします。

山島委員、よろしく願いいたします。

山島委員長

委員長の山島です。

本日は、前回、事務局より説明を受けて現地確認をいたしました4計画について、事後評価の検証を行う場となります。皆様の忌憚のないご意見をいただきたいと思います。

はじめに、議事録署名委員につきまして、前は三橋委員と那須野委員でしたので、今回は、塩野谷委員と羽石委員兩名をお願いしたいと思います。

次に、会議の成立について、報告をお願いいたします。

室町書記

本日の会議でございますが、8名の出席を頂いておりますので、当委員会設置要綱第8条の「委員会は委員の過半数の出席をもって開催する」という定足数を満たしておりますので、会議の成立をご報告いたします。

山島委員長

続きまして、傍聴について、事務局より報告をお願いいたします。

室町書記

はじめに、会議の公開についてですが、本日の会議については、宇都宮市情報公開条例に規定する非公開情報はありませぬので、公開となります。また、傍聴者はございませぬ。

山島委員長

それでは、東武宇都宮駅周辺地区の都市再生整備計画の事後評価原案について、所管部署からの説明をお願いいたします。

木村幹事

市街地整備課再開発室の木村でございます。

それでは「東武宇都宮駅周辺地区の事後評価について」ご説明させていただきます。失礼ですが、着座にてご説明させていただきます。

まず、お手元の参考資料をご覧ください。

第1回の評価委員会では、当地区の事業概要の説明後に現地確認ルート図に沿って現地をご覧くださいました。

ご覧いただいた図の中の①から④番の事業が当地区の基幹事業でございます。左下から①一条中学校の移転に伴う新築工事、②市道3号線ユニオン通りの電線類地中化と街路灯整備、③小幡・清住地区の老朽化した住宅の除却にかかわる建物などの補償、そして、右側にあります④大手地区の市街地再開発事業でございます。

それでは、事後評価シートの説明に入らせていただきます。お手元の資料2-1の1ページにあります「様式2-1 評価結果のまとめ」をご覧ください。

ご説明する部分につきましては、随時、前方のスクリーンにおいて赤枠でお示しさせていただいておりますので、お手元の資料とあわせて参考にさせていただければと思います。

当地区の交付期間につきましては、平成25年度から平成29年度の5か年、事後評価実施時期は平成30年度、交付対象事業費は82億千百万円、国費率は50パーセント、面積は273ヘクタールとなっております。

つづきまして、「1) 事業の実施状況」について、ご説明いたします。

「当初計画に位置づけ、実施した事業」につきましては、基幹事業の「地域生活基盤施設」、「地方都市リノベーション推進施設」として「一条中学校」の移転に伴う防災備蓄庫を備えた校舎の新築工事を実施しております。提案事業につきましては、該当はございません。

続きまして、「当初計画から削除した事業」につきましては、該当はありませんが、「新たに追加した事業」としましては、基幹事業の「道路」・「高質空間形成施設」として市道3号線ユニオン通り、「市街地再開発事業」として宇都宮大手地区、「住宅市街地総合整備事業密集住宅市街地整備型」として小幡・清住地区を追加しております。

追加の理由といたしましては、この「都市再生整備計画」を進めるにあたり、道路・市街地再開発・住宅市街地総合整備事業などと一体的に取り組むことで、2ページに記載しております「まちづくりの目標」の達成に向け、高い効果を得られることが見込まれることから、事業の追加とともに「計画区域の拡大」、「交付対象事業費の増額変更」を実施しております。

また、1ページの「削除/追加による目標等への影響」としましては、計画当初より定めていた指標のうち「歩行車・自転車交通量」の目標値について、追加した事業により、まちなかの回遊性の向上につながるものと期待されることから、目標値を見直し、上方修正しております。

なお、当地区の計画は、これまで5回の計画変更を行っておりますが、そのほかの変更につきましては、主に交付対象事業費の増減にかかわる軽微な変更の内容となっており、目標値に対する影響はございません。「交付期間の変更」につきましては、当初計画のままで変更はございません。

続きまして、「2) 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」でございますが、本計画においては、3つの指標を設定しております。

なお、「従前値」につきましては、計画策定時における直近の値を採用しております。また、「評価値」につきましては、平成29年度末時点の値を記載しております。

それでは、それぞれの指標の説明と「目標値」、それに対する「評価値」、「目標達成度」、「効果発現要因」の順にご説明させていただきます。

まず、指標1の「空き店舗数」でございます。

こちらは、当初計画を策定した際に「魅力ある中心市街地

づくりによる集客力の変化」を定量的に表す指標として、設定しております。

こちらは、目標値「100店舗」に対しまして、評価値は「45店舗」となり、空き店舗数の大幅な減少がみられ、目標を達成していることから、目標達成度につきましては、「○」としております。効果発現要因といたしましては、中心商業地への出店希望者を対象とした中心商業地出店者支援などとあわせて、特定非営利活動法人まちづくり推進機構による空き店舗の情報提供など、各団体と連携した取り組みを継続的に行ってきた結果、大幅な減少につながったものと考えております。

続きまして、その下の段の指標2「居住人口」でございます。

こちらは、「安全で快適な住みたいまちづくりを進めることにより、中心拠点区域の居住人口がどのように変化したか」を定量的に示す指標として、設定しております。

目標値「15,940人」に対しまして評価値は「16,149人」となり、中心拠点地区の人口増加がみられ、目標を達成していることから、目標達成度につきましては、「○」としております。

効果発現要因といたしましては、中心市街地に住宅を取得する方や、転入される方を対象とした住宅取得補助、家賃補助などに加え、近年、民間事業者によるマンション開発など、大規模な住宅供給が促進されたこともあり、居住人口の増加に繋がったと考えております。

また今後は、大手地区の市街地再開発事業の完了により、さらに居住人口の増加が見込まれております。

続きまして、指標3「歩行者・自転車通行量」でございます。こちらは、「広域的な交流や賑わい」を定量的に示す指標として、設定しております。

目標値の「104,740人」に対しまして、評価値は「87,543人」となり、目標の達成には至りませんでした。平成6年頃から平成27年まで減少傾向であった通行量に歯止めがかかっていることから、達成度の考え方である「これまでの傾向よりは改善がみられる場合は、評価を「△」とする」に該当するため、目標達成度につきましては「△」としております。

効果発現要因としましては、中心商業エリアの通行量は、これまで大型商業施設の郊外移転等の影響もあり、平成27年度までは減少傾向でありましたが、その後、空き店舗等の減少とともに、平成29年度には増加に転じているものの、

目標の達成には至っていない状況でございます。

続きまして、「3）その他の数値指標」について、ご説明いたします。

先ほど、指標の達成状況をご説明いたしましたが、指標1、2については、目標を達成しておりましたが、指標3の目標が未達成であったことから、目標3の「広域的な交流や賑わい」を図る別の定量的な指標として「中心市街地拠点広場のイベント開催数及び来場者数」を代用し、効果を検証しております。測定時期については、他の指標と同様に都市再生整備計画策定時点と完了時点との比較を行い、指標3の補完を目的としています。

結果としまして、オリオンスクエア及びバンバ市民広場で行われましたイベントについて、開催数は従前値である平成24年度の320回に対し、評価値である平成29年度では、13回増の333回、また、来場者数は従前値の「280,841人」に対し、評価値「442,479人」であり、いずれも従前値を上回っております。

効果発現要因といたしまして、3人制バスケットボールの国際大会である「FIBA3×3ワールドツアーうつのみやマスタース」をはじめとする、魅力的なイベントが定期的かつ継続的に開催されていることにより、イベントの認知度が高まってきたことや、オープンカフェの実施など市民等がイベントに参加しやすい環境が整備され、開催回数増加とともに来訪者も増加し、賑わいの創出につながったものと考えております。

続きまして、「4）定性的な効果発現状況」について、ご説明いたします。

一条中学校につきましては、災害時には防災備蓄庫を有する避難所となるほか、大手地区の市街地再開発事業におきましても、施設の一部、集会室、約70平方メートルを帰宅困難者支援施設として利用可能なものとしております。これは、「安心安全なまちづくりの推進」につながり、数値には表現されていない事業効果が得られるものと考えております。

続きまして、一番下の段に移りまして「5）実施過程の評価」についてご説明いたします。

まず、「モニタリング」につきましては、事業の進捗状況の確認や指標の達成状況を確認し、事業の确实性向上を図る為に実施する点検作業であります。当地区におきましては、計画変更時に随時見直しを図っていたことから実施しておりません。

次の「住民参加プロセス」につきましては、事業計画や整

備に対する住民の理解や協力を得るために行う説明会やイベントなどの実施状況であります。

各事業において説明会などを実施しており、「一条中学校」につきましては、地域住民に対して、移転に伴う新築工事の概要やスケジュールに関する説明会、また、施設の完成後には、内覧会を実施しております。

「小幡・清住地区」につきましては、土地区画整理事業における仮換地案の個別説明会の実施や事業に対するご意見の収集などを行いました。

また、「大手地区市街地再開発事業」につきましては、平成26年3月の組合設立当初から現在まで、地元再開発組合の総会・理事会をはじめとする会合に出席し、事業の指導・助言により、地元の主体的なまちづくりを支援してまいりました。

こうしたプロセスにより、現在まで、円滑に事業を推進してまいりました。

次の「持続的なまちづくり体制の構築」につきましては、当地区において、都市再生整備計画に関わる取り組みをきっかけに設立された任意組織はございませんので、「該当なし」としております。

事業の効果発現等に関する説明は以上となります。

続きまして、2ページ「様式2-2地区の概要」をご覧ください。

こちらでは、事業による「まちの変化」に伴って発生した新たな課題などを整理し、改善策を含む今後のまちづくり方策を示しております。

まず、「まちの課題の変化」についてであります。1つ目に、「立地適正化計画が策定され、商業・医療・公共施設など高次で多様な機能を備える都市拠点として位置づけられたことから、都心居住を促進するとともに、住民のニーズにあった利便性が高く、中心市街地に相応しい都市機能を誘導するなど、快適で魅力的な都市空間の創出を図っていく必要がある。」としました。

この「まちの課題の変化」への対応としまして、「今後のまちづくりの方策」の「都市拠点としての魅力向上」として、「ネットワーク型コンパクトシティの形成を図るため、他事業との連携を図りながら居住や高次な都市機能の誘導・集積とあわせて都市緑化を推進するとともに、魅力ある都市景観の形成を図っていく。」としております。

これにより、賑わい創出のための商業施設や、利便性の高い公共施設などの誘導・集約、また、都心部に「緑のある空

間」や「憩いの場となるような空間」の創出など、都心部の魅力向上が図られるものと考えております。

次に、「まちの課題の変化」の2つ目としまして、「一条中学校や大手地区市街地再開発事業による老朽建築物の更新によって、一定の防災性の向上が図られたことから、近年頻発する自然災害にも備えることができるような中心市街地の更なる防災性の強化が求められている。」としました。

この「まちの課題の変化」への対応としまして、「今後のまちづくりの方策」の「安心安全なまちづくりの推進」として、「今後も市街地再開発事業や土地区画整理事業の推進により、老朽建築物の解消や広域的な基盤整備を展開し、中心市街地の防災面の強化を図っていく。」としております。

この取り組みは、災害発生時の減災にもつながるまちづくりであると考えております。

次に、「まちの課題の変化」の3つ目といたしまして、「居住人口が増加したことから、新規転入者等が地域社会に参画できる環境づくりによる中心市街地の賑わい創出を求められている。」としました。

この「まちの課題の変化」への対応といたしまして、「今後のまちづくりの方策」の3つ目であります、「まちづくり活動への支援」として、「地域活動への住民参加のきっかけとなる自治会の加入促進及び自治会や商店街等のまちづくり活動に対し、継続的に支援していく。」としております。

地域住民が自発的にまちづくり活動に参加しやすい環境づくりが重要であり、地域や商店街の活動に対し、継続的に支援を実施していくことで「まちなかの賑わい」の創出につながるものと考えております。

事後評価シートの内容につきましては、以上となります。

続きまして、資料2-2「事後評価原案の公表」をご覧ください。

先ほどご説明いたしました、事後評価シートの原案につきましては、平成30年9月13日から28日まで、本市のホームページ及び担当窓口において公表し、市民意見の募集をしていたしました。

公表の結果、当地区について、1件のご意見が寄せられておりますのでご報告いたします。

寄せられました意見につきましては、「住民の意見」という欄に、意見の概要を主に①～③の3つに分類させていただき、箇条書きにて表記しております。

いただきましたご意見の内容につきましては、概ね事後評価シートの「まちの課題の変化」や「今後のまちづくり方策」

の内容に含まれるものであると考えておりますが、②番の「今後のまちづくりにおける具体的な提案」について、下線部にあります「官・民により、釜川周辺に若年層世帯向け中高層マンションを10棟建設し、居住者に対し、優遇措置を実施する。」というご意見につきましては、「都心居住の促進」に係るご意見であり、当地区においては、今後も引き続き推進していくものでありますので、より強調し、わかりやすい表現となるよう事後評価シートに追記することといたしました。

2ページの「まちの課題の変化」の1点目に下線部を引いた太字で示しております「都心居住の促進を図る」と、下段の「今後のまちづくりの方策」の1点目に「居住」という文言を追記し、事後評価シートを修正いたしました。

なお、そのほかのご意見につきましては、本市の今後のまちづくりの参考とさせていただきたいと思い、各意見について関係する部署へ情報提供させていただいております。

ご報告は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

山島委員長

どうもありがとうございました。

それでは、ご質問等があれば、よろしくお願いいたします。

那須野委員

様式2-1「評価結果のまとめ」の空き店舗数ですが、「従前値」113が「評価値」45となり、非常に大きな効果があったと考えられます。ユニオン通りは、ハード整備を実施していますが、空き店舗が減少したのは、ユニオン通りとオリオン通りのどちらでしょうか。

また、「2）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」の「指標1」の「効果発現要因」を読みますと、ソフト面での政策により空き店舗数が減少したと考えられますが、この事業全体は、主にハード面での政策が基幹事業となっております。ハード面での政策とソフト面での政策の連携はあるのですか。

木村幹事

空き店舗数の減少につながった要因としまして、中心商業地出展者支援をあげましたが、これまでに87件を認定し、261件の補助を実施いたしました。

山島委員長

那須野委員が言っているのは、空き店舗が減少した範囲だと思いますが、歩行者や自転車の通行量の増加は、直接、ハード整備と結びつくものではないと考えます。例えば、一条

中学校の建設が、その周辺の通行量の増加や、空き店舗数の減少に直接結びつくという話ではないということです。まちづくり交付金は、ハード整備である基幹事業と一緒に、いろいろなソフト対策を実施して、街をつくっていくものです。

田辺委員

説明の確認なのですが、「1) 事業実施状況」で、追加事業の時に区域の拡大という説明があったのですが、273ヘクタールは、拡大された後の面積で良いでしょうか。

また、「4) 定性的な効果発現状況」で、「一条中学校の災害時の避難所となるほか」という表現ですが、もともと、地域内に一条中学校があつて、防災備蓄庫が新たに設置されたという方が、現地を見て、表現としては良いと思いました。

木村幹事

追加事業につきましては、最初是一条中学校のみでしたが、その後、土地区画整理事業地などが追加されまして、最終的に273ヘクタールとなりました。

一条中学校は当初より避難所として指定されておりましたが、機能として、防災備蓄庫が追加されました。

田辺委員

「面積」273ヘクタールというのは、従前はこの広さではなかったのですか。

木村幹事

計画の変更により、273ヘクタールに拡大しました。従前の面積については、確認してご報告いたします。

田崎幹事

補足説明なのですが、「都市再生整備計画」の9ページをご覧ください。黄色で表示している事業が基幹事業で、白の点線で囲っている事業が、関連事業や効果促進事業となります。山島委員長からお話しがありましたように、これら全部の事業を総合して、評価をさせていただいております。

山島委員長

代替指標について、オリオンスクエアは活性化して賑わいができているということによろしいですか。

「まちの課題の変化」と「今後のまちづくりの方策」の項目について、何かありますか。

塩野谷委員

一条中学校について、「自然災害」や「安心安全防災」という表現ですが、先ほど、自治会長が発言していた「地元住民は文教地区であることを誇りに思っている」という表現を追加すれば良いと思います。地域に対して誇りを持つことは、良好な近隣関係につながると思います。

山島委員長

一条中学校については、防災面の機能だけを表記していますが、地域のコミュニティの拠点にもなっている訳です。中学校の中に集会施設も作っているので、集会施設を活用しながらまちづくりを進めていくと修正すれば良いと思います。

中山委員

一条中学校の件ですが、かつての一条中学校では、地域と自治会との関連がほとんどありませんでした。そのため、地域の会議に校長先生や教頭先生が出るということもありませんでした。

現在の一条中学校が建設されてからは、毎月1回ある地域の合同会議に、必ず校長か教頭が出てくれて、コミュニケーションをとっております。

それから、オリオン通り、ユニオン通りという話がありましたが、空き店舗が少なくなったことは大変結構なことですが、店舗の業態が大きく変わり、飲食店が多くなっています。そのような話があるということをお伝えしておきたいと思います。

山島委員長

それでは、一条中学校をコミュニティの活性化に活用していくという表現を少し追加していただきたいと思います。

木村幹事

貴重なご意見をありがとうございました。

いただいたご意見を参考に一部修正させていただきます。

山島委員長

「今後のまちづくりの方策」のところですが、「都市拠点としての魅力向上」の部分で2行になっているので、表現を少し工夫して、1行にした方が良いでしょう。

田崎幹事

先ほど、田辺委員からご質問がありましたエリアの面積ですが、当初は122ヘクタールでしたが、その後、大手地区や小幡・清住地区などのエリアが追加されて、273ヘクタールとなりました。

山島委員長

それでは、「今後のまちづくりの方策」の内容を、一部、前向きな表現に修正をした方が良いでしょう。

三橋委員

防災についてですが、字面で読むと分かりにくいです。「まちの課題の変化」の2つ目のところについて、「老朽建築物の更新」は、地震とか火災とかに対する防災性が向上したということですが、例えば「豪雨」とか「台風」などの自然災害

についての対策は、現在、十分ではないため、今後、防災性の強化が求められていると分かるような表現に変更した方が良いと思います。

山島委員長

この事業により防災性の一定の向上は図られたが、多発している自然災害に対して、さらに防災性を強化していきたいという表現に修正をお願いいたします。

三橋委員

その下の「今後のまちづくりの方策」の「安心安全なまちづくりの推進」の文章ですが、最後のところに、「中心市街地の防災面の強化を図っていく」とあり、先ほどの文章はこの文章につながるとは思います。上の文章とつながるような表現に、少し修正した方が良いと思います。

山島委員長

「まちの課題の変化」の記載において、前半には、一定の防災性の向上が図られたが、まだ十分ではないと記載し、後半には、自然災害が多発しており、防災面の強化を求められているため、このように対策すると記載するように文章をつくりなおしたほうが良いと思います。

三橋委員

「まちの課題の変化」と「今後のまちづくりの方策」がつながるような文章表現にした方が、読んで理解がしやすいと思います。

関連することですが、超高層のマンションが建設されると、今後、街区でのビル風対策が必要になるとは思います。どのような対策を考えていますか。

木村委員

再開発事業の計画の際には、風の影響等も考慮して整備を行っていますが、今後も、高層建築物が計画された場合には、ビル風対策を考えていく必要があると考えております。

山島委員長

大きい建物の場合は風洞実験を実施したりすると思いますが、人口増加により密度が上がると、ビル風に限らず、その他にも課題が生じる可能性があるため、その検討をする必要があるという表現に、修正すれば良いと思います。

貴重なご意見、どうもありがとうございます。

それでは、これまでの議論を踏まえて修正し、最終的な内容の確認や調整は委員長に一任でよろしいでしょうか。

各委員

異議なし

山島委員長

それでは、宇都宮大学周辺地区の事後評価について説明をお願いします。

直井幹事

東部区画整理事業課の直井でございます。

それでは、宇都宮大学周辺地区の事後評価について、着座にてご説明させていただきます。

資料ですが、前回の現地ルートに写真をつけている「参考資料」と書いてあるものをご覧ください。図面右下の⑧番の準用河川越戸川バイパス工事につきましては、道路上からの視察で見えませんでしたので、地下の構造部の写真も併せて添付させていただきました。これらの写真により、前回の説明を振り返り思い出していただければと思います。

それでは、事後評価シートに沿って、ご説明させていただきます。

本事後評価原案につきましては、市民の意見等をその後の事後評価に反映させられるよう、平成30年9月13日から28日までホームページ等で公表し、意見募集を行いました。市民意見は特にございませんでした。

それでは、お手元の事後評価シートの1ページをお開きください。

「交付期間」は平成25年度から平成29年度、「事後評価実施時期」は平成30年度、「交付対象事業費」は59億3千50万円、「国費率」は40パーセント、「面積」は460ヘクタールであります。

続きまして、「1）事業の実施状況」をご覧ください。

本計画は、平成24年3月に新規地区として採択され、「当初計画に位置づけ、実施した事業」のうち、「基幹事業」につきましては、「道路事業」として市道1163号線及び356号線、「公園事業」として街区公園4箇所、「河川事業」として準用河川越戸川バイパス及び準用河川大久保谷地川バイパス、「土地区画整理事業」として宇都宮大学東南部第1地区、同じく第2地区及び平松本町第三地区を実施いたしました。

「提案事業」につきましては、「地域創造支援事業」として雨水貯留管整備事業、雨水管渠整備事業、取り付け道路整備事業及びまちづくり検討・調査支援事業・築瀬地区を実施いたしました。

下の段に移りまして、「当初計画から削除した事業」についてであります。平成30年1月の第2回計画変更時におきまして、「基幹事業」であります「公園事業」の近隣公園及び街区公園、「提案事業」であります「地域創造支援事業」のまちづくり検討・調査支援事業・宇大西地区を削除しておりま

す。

削除の理由につきまして、公園事業については、土地区画整理事業の事業進捗により、公園用地の確保が困難であったために事業を削除しております。

また、提案事業の「地域創造支援事業」まちづくり検討・調査支援事業・宇大西地区につきましては、宇都宮東部土地区画整理事業の未着手地区として、まちづくりの検討を行う予定でありましたが、地元機運の醸成におきまして、事業費執行が困難であったため、事業を削除しております。

次に、「新たに追加した事業」についてであります。

平成26年12月の第1回計画変更時におきまして、基幹事業であります「高次都市施設」、石井地域及び陽東地域コミュニティセンターの2箇所を新たに追加しております。

追加の理由といたしましては、活発な地域まちづくり活動を促進するため、事業を追加しております。

続きまして、事業の成果に関わるまちづくりの目標等の達成状況に移ります。下の欄「2）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」をご覧ください。

本地区の評価におきましては、4つの指標を設定しております。まず、指標1の「地区内人口の増加」についてですが、この指標につきましては、「良好で質の高い居住環境づくり」を定量的に表す指標として設定しております。

従前値については、平成24年を基準年度とし、6,100人であります。目標値については、今回の事業により、保留地販売等による新規の宅地供給を見込み従前値より200人増の6,300人を目標値として設定いたしました。結果としまして、評価値は、目標値と比べ258名減の6,042名となりました。

目標達成度につきましては、目標値を下回っており「△」としております。

効果発現要因としましては、宇都宮大学東南部第2地区におきまして、土地区画整理事業の進捗により、建物の除却が進んでいるため、一時的に人口が減少していると考えております。しかし、宇都宮大学東南部第1地区だけで見ますと、住宅棟数の増加に伴い、人口も増加しております。

なお、この指標1につきましては、目標を達成しておりませんので、代替指標であります「その他の数値指標」を定めまして、効果発現状況を評価しておりますので、後ほどご説明いたします。

次に、指標2の「狭隘道路率」の低減についてですが、この指標につきましては、「安全性・防災性を備えた市街地の

形成」を定量的に示す指標として設定しております。

区画道路の整備により、地区内の宅地に接する幅員4メートル未満の狭隘道路の解消を図るものです。従前値は、平成24年度末時点で41.33パーセントであります。目標値は、5か年の事業計画による道路整備を考慮しまして28.67パーセントに減少することとしました。

結果としまして、評価値は、目標値よりも0.23パーセント改善し、28.44パーセントとなりました。

目標達成度につきましては、目標値を上回っており「○」としております。

効果発現要因といたしましては、土地区画整理事業により、幅員4メートル未満の道路が改善され、地区内の狭隘道路の解消が進みました。

次に、指標3「浸水想定面積」についてですが、この指標につきましては、「市街化の進行による都市型浸水対策の推進」を定量的に示す指標として設定しております。

こちらの従前値は、27.92ヘクタールであります。今回の都市再生整備計画事業によりまして、河川の下流域が改修されることで、浸水被害の解消が見込まれることから、目標値を従前値より1.86ヘクタール減の26.06ヘクタールに減少することといたしました。

結果としまして、評価値は、目標値と同面積の26.06ヘクタールとなりました。

目標達成度につきましては、目標値どおりのため「○」としております。

効果発現要因としましては、準用河川越戸川及び準用河川大久保谷地川の河川整備により、着実に浸水想定面積を減少することができました。

次に、指標4の「地域コミュニティセンター利用回数」についてですが、この指標につきましては、地区の「目標4」であります「地域コミュニティの強化及び住民間交流・まちづくり活動の促進」を定量的に示す指標として設定しております。

こちらの従前値は、石井地域コミュニティセンター等における平成23年度から平成25年度までの平均利用回数年4,500回であります。今回の都市再生整備計画事業により、石井地域及び陽東地域コミュニティセンターが整備されることで、利用回数の増加が見込まれますことから、目標値を300回増の年4,800回と設定いたしました。

結果としまして、評価値は、目標値よりも年72回多い4,872回となりました。

目標達成度につきましては、目標値を上回っており「○」としております。

効果発現要因といたしましては、石井及び陽東地域コミュニティセンターが整備されたことにより、地域まちづくり活動の拠点施設として機能の向上や活動の幅が広がった結果、利用回数が増加しております。

次に、その下の欄「3) その他の数値指標」についてご説明いたします。「その他の数値指標」は、都市再生整備計画事業の効果につきまして、都市再生整備計画に記載した数値目標とは別の定量的な指標を用いて、効果の発現状況を検証するものでございます。

さきほど、指標の達成状況をご説明いたしましたが、指標1の目標が未達成であったことから、その他の数値指標1を設定しております。

その他の数値指標1といたしまして、前項の指標1「地区内人口の増加」の中から「宇都宮大学東南部第1地区内人口」を抜き出しまして、指標1を補完するものとして設定いたしました。

従前値の人口は2,900名に対しまして、評価値は214名増の3,114名になりました。

効果発現要因といたしましては、宇大東南部第1地区は事業進捗率が95パーセントとなりまして、土地区画整理事業によって道路や公園等の基盤が整備され、利便性や安全性の高い、良好な居住環境が形成されたことから人口が増加しております。

このように、宇大東南部第1地区においては、200名以上の人口が増加しており、指標1の目標値であります200名増に達成している状況にあります。

しかしながら、宇大東南部第2地区については、地区内の目標を従前の人口を維持することとしておりましたが、当地区につきましては、これまで都市計画道路産業通りを重点的に整備できるよう、建物を除却し道路用地の確保を進めてきましたことから、一時的に人口が減少しているところであります。

結果といたしまして、宇大東南部第2地区の人口が、平成24年の従前値より下回っていますことから、指標1の目標が未達成となっている状況にございます。

宇大東南部第2地区につきましては、今後の事業進捗によりまして、従前値以上の人口増加が確実に見込まれますことから、指標1につきましても、目標を達成しているものと見なすことができると考えております。

次に、その下の欄「4) 定性的な効果発現状況」について説明いたします。

1つ目に、土地区画整理事業の進捗により、住宅等の建替が進み、地区内の老朽建築物が減少するなど、防災性が向上するとともに、良好な街並みが形成されつつあります。

2つ目に、地域住民のニーズに応えた公園整備や地域コミュニティセンターの機能向上により、地域住民の交流の機会が増加し、公園愛護の意識が高まり、防犯活動等の地域まちづくり活動が活性化しております。

この様に、都市再生整備計画事業により様々な事業を行ったことで、数値には表現されていない事業へ高い評価が得られていると考えております。

次にその下の欄、「5) 実施過程の評価」についてご説明いたします。

まず、「モニタリング」につきましては、交付期間中に任意で行うものでございますが、本地区におきましては、指標1から指標4について事後評価の作業の中で、すべての評価値を把握できましたことから、実施はしておりません。

次の「住民参加プロセス」につきましては、事業計画や整備に対する住民の理解や協力を得るために行う取組の状況であります。

本地区では、地元組織であります地元自治会とともに、公園設置に向けたワークショップを開催しております。このワークショップ参加者の方々に、自分達が利用する公園に対する愛着を高めるとともに、維持管理に積極的に参加する意識を育ててまいります。また、地域における防犯上の問題箇所などの「点検活動」を行っており、「安全で安心して暮らせる地域づくり」と「青少年の非行防止と健全育成」を図るため、継続的に活動してまいります。

次に「持続的なまちづくり体制の構築」につきましては、本地区におきまして、地元自治会など既存の組織を通して、公園愛護会設置に向けた働きかけを行っており、今後も引き続き取り組んでまいります。

これで、1ページの評価結果のまとめに関する説明は以上となります。

次に、「今後のまちづくり方策」について説明いたします。

2ページの地区の概要をご覧ください。

まず、「まちの課題の変化」について整理いたしました。

1つ目に、土地区画整理事業により、宇都宮大学東南部第1地区においては、都市計画道路などの幹線道路や区画道路、公園が整備され、良好で安全・安心な居住環境が形成される

とともに、地域住民の憩いの場、コミュニティの場としてのスペースが確保されました。一方で、宇都宮大学東南部第2地区におきましては、建物が密集しており、狭隘道路もまだ多く存在していることから、引き続き、道路や公園等の基盤施設の整備などの事業推進が必要であります。

また、現在施行中の地区と同様に、土地区画整理事業の長期未着手地区においても、地域住民とともに地域の実情に合わせたまちづくり手法の検討を行い、良好で質の高い市街地の形成に取り組んでいく必要がございます。

2つ目に、河川改修整備について、土地区画整理事業等と連携を図りながら、浸水被害が解消されるよう、計画的に整備を進めていく必要がございます。

3つ目に、地域まちづくり活動の拠点となります石井地域コミュニティセンター及び陽東地域コミュニティセンターの整備により、施設の機能は向上し、活動の幅も広がっておりますが、今後はまちづくり活動に対するサポートや担い手を充実させていく必要がございます。

以上のことを踏まえ「今後のまちづくりの方策」を策定いたしました。

この都市再生整備計画の大目標であります「安全性・利便性の高い良好な住環境を有する生活拠点の形成」は、今後も継続して事業を行っていくうえで、大きな方向性・柱となるものであります。

先程の「まちの課題の変化」を踏まえまして、今後、重点的に取り組むべきまちづくりの方策を4つ設定いたしました。

まず、1つ目は、「安全・安心で魅力的な居住環境の形成」であります。宇都宮大学東南部地区においては、土地区画整理事業により道路、公園等の基盤施設の整備を推進するとともに、地域の防災性の向上を推進し、安全・安心で魅力的な居住環境の形成を図ってまいります。

2つ目は「土地区画整理事業長期未着手地区のまちづくりのあり方の検討」であります。本計画によって、築瀬地区については、事業化に向け一定の方向付けができたところでございますが、今後は宇大西地区などの、残る長期未着手地区においても、柔軟な区画整理など、様々な手法を用いたまちづくりのあり方につきまして、地域の実情や地元意向を踏まえながら、引き続き検討を進めてまいります。

3つ目は「都市型水害対策の継続的な推進」であります。宇都宮大学周辺地区におきまして、いまだに浸水被害が解消しない区域が残っていますことから、今後も継続して整備を

進め、浸水被害の早期解消を図ってまいります。

4つ目は「地域住民主体のまちづくり活動の支援」であります。地域のまちづくり活動が更に活発化するよう、地域まちづくり組織等のまちづくり団体と連携・調整を図りながら、地域住民が主体となったまちづくり活動に対しまして、活動に対するサポートや担い手の育成など、様々な形で支援を行ってまいります。

以上で「今後のまちづくり方策」の説明を終わらせていただき、全体の説明とさせていただきます。ご審議のほど宜しくお願いいたします。

山島委員長

どうもありがとうございました。
それでは、質問があればお願いしたいと思います。

三橋委員

指標2の狭溢道路率というのは、土地区画整理事業地区では、これ以上数値を下げていくのは難しいと思います。

また、「2）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」の「指標3」の「浸水想定面積」について、越戸川や大久保谷地川の管渠の改修事業費は1億8千万円程度見込まれるとの事ですが、今後どのような形で「今後のまちづくりの方策」に記載してある浸水被害の早期解消を図るのかを教えてください。

直井幹事

この評価の中において、実際に浸水想定面積が減った部分は、大久保谷地川の下流側で整備したところでございます。その地域の道路の下に大きなボックスカルバートを造っており、工事が完成すれば新たに浸水想定面積が減少する予定ですが、工事が大規模なことから、まだ完成しておりません。

山島委員長

効果が出ている地区の一部しか計画区域に入っていないということですね。

三橋委員

浸水想定面積の数値はどのくらいまで減少する予定ですか。

齋藤幹事

一応、越戸川バイパスと大久保谷地川バイパスが全て接続されれば0になるということです。

今のところは、越戸川のバイパスは19パーセント、1,680メートルのうちの19パーセントが完了しているところでして、大久保谷地川は69パーセントが完了しております。ただ、断面が大きいため、残りはまだまだ時間がか

かるところです。

山島委員長

小野委員と草野委員はいかがでしょうか。

小野委員

私はこの地区の住民で、宇大東南部第1地区の区画整理が始まる時の昭和62年から関わっておりますが、現在は95パーセント、印象としては100パーセントぐらいの区画整理が完了しており、残りは道路や公園などの供用地が多いです。そのため、区画整理についての質問は、ほとんどなくなりました。

一つ、質問ではないのですが、今、非常に問題となっているのが、地区面積460ヘクタールの中に、公共施設が一つもないのはおかしいのではないかという話があります。

区画整理が始まる前から、市役所や出張所などの公共施設を何か一つ誘致できないかという話はあったのですが、立ち消えになってしまっているのです。その後、公共施設ができるという話は聞いていないです。東峰地区において、それ以外には区画整理についての話はありません。

私のところは東峰南自治会なのですが、640戸あったところが、今は700戸を少し超えまして、自治会としては大きな自治会となり、まだ開発中のところも多くあります。そのような中で、小さい支所でも良いので、誘致できないかという要望があります。少しの外れなお話かもしれませんが、皆さんの頭の隅の方に置いていただければ、幸いだと思えます。

山島委員長

ご意見ありがとうございます。草野委員は、いかがでしょうか。

草野委員

平松本町第三地区の草野です。私は平松本町第三地区の住民ですが、その他に宇大東南部第1地区のところにも土地を少し持っております。小野委員のご発言のとおり、区画整理事業は95パーセント終わっており、今は越戸川を工事しているようですが、産業道路の下に全部あの管が通っていると考えると、お金のかかる事業だと思いながら工事をみていたところです。

区画整理の計画区域についてお聞きしたいのですが、築瀬地区の計画区域は、東北線のガード下の東側も含まれているのでしょうか。

田崎幹事

築瀬地区の計画区域についてお答えいたします。築瀬地区の計画区域は、西は4号線と旧真岡街道、東側は、奈坪川の三角の区域になりまして、今、お話がありました新幹線の方までは計画区域には入っておりません。

宇大東南部第1地区や宇大東南部第2地区、また平松本町第三地区と同様に、築瀬地区も、昭和47年に宇都宮東部区画整理事業として都市計画決定をした計画区域の一部となります。こちらについては、まだ未着手だったのですが、来年度から事業を進める予定です。

草野委員

わかりました。

山島委員長

宇大東南部第2地区は区画整理の途中なので、人口が減るのは当然であり、代替指標は、宇大東南部第1地区では人口が増えているということで良いと思うのですが、問題は「まちの課題の変化」と「今後のまちづくりの方策」ですね。

この件について、自由にご議論いただきたいと思います。

三橋委員

「今後のまちづくりの方策」の「安全・安心で魅力的な居住環境の形成」の部分について、記載はこれで良いと思います。これに関連して質問なのですが、宇大東南部第1地区のすぐ東側に雑木林があり、この一帯は緑豊かで潤いのある景観が残っていますが、おそらく個人の所有であるため、行政が何も支援をしなければ、将来的に消えてしまうと思います。

この地区だけの話ではなく、宇都宮市の市街地、市街化区域の中で、ある程度の面積がある雑木林を守る市の制度はあるのでしょうか。

直井幹事

実際、市街化区域の中の緑につきましては、土地所有者の方が開発をされれば、なくなってしまいます。そこを守っていく手法としては、都市計画決定をして保全していくというのが一番強制力のある手法であります。

山島委員長

雑木林の保存にかかる税金を免除する方法も良いと思います。

直井幹事

地元の方が草刈りをして緑の維持をするなどの実態があれば、市として支援していく体制がとれるのではないかと考えています。

三橋委員

私は、生まれが横浜市で結婚して町田市に移り、その後、宇都宮市に移ったのですが、横浜市も町田市も、都市公園とは別に、雑木林を守る制度がありました。

塩野谷委員

緑地保全の制度はあると思いますが、個人の雑木林に適用するのは難しいと思います。

山島委員長

林の保全事業などをまち交の関連事業に追加することができれば良いと思います。

直井幹事

今後、いろいろな制度等を勉強させていただいて、地元と意見交換をすれば、採用できるかもしれません。

山島委員長

羽石委員はいかがでしょうか。

羽石委員

この計画では、狭溢道路率が平成24年の従前値41パーセントから始まっておりますが、平成24年以前は70～80パーセントという大きい数字だったと思います。宇大東南部第1地区が95パーセントまで整備できたことにより、従前値の41パーセント、そして今が28パーセントという数字になってきた事から考えると、宇大東南部第1地区の中で、緊急道路の確保などの表記をもう少し織り込んでも良いと思います。「良好で安心安全な住居環境」というように、簡単に表現をしているので、もう少し表現を入れても良いと思います。

山島委員長

狭溢道路が解消されたので、前向きな表現をどこかに入れた方が、きちんと事業を実施していることがわかる事後評価書になります。検討していただいて、少し前向きな表現で書けたら良いと思います。

直井幹事

宇大東南部第2地区はまだ事業が残っていますので、今後、問題解消に向け事業を実施していくという表現で記載し、宇大東南部第1地区については、事業の完了によりほぼ狭溢道路解消されておりますので、前向きな表現になるよう、修正してまいります。

山島委員長

地域住民の皆さまのご意見から、この地区は前向きな評価でよろしいですか。それでは、これまでの議論を踏まえて修正し、最終的な内容の確認や調整は委員長に一任でよろしいでしょうか。

各委員 異議なし

山島委員長 ではここで、小野委員と中山委員は退席となり、5分の休憩といたします。

山島委員長 それでは、議事を再開します。
続きまして、「宇都宮馬場通り西地区市街地再開発事業」の事後評価原案について説明をお願いします。

木村幹事 続きまして、「宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業」の事後評価について、ご説明させていただきます。

では、お手元の事後評価シートの表紙をめくっていただき、1ページ「様式2-1評価結果のまとめ」をご覧ください。

はじめに、このシートに示しております市街地再開発事業の評価項目につきましては、国土交通省の「公共事業の事後評価実施要領」において定められておりますことから、その実施要領に基づき、この「評価結果のまとめ」を作成しております。

「交付期間」につきましては平成18年度から平成23年度、「事後評価実施時期」は平成30年度、「交付対象事業費」は約59億7千万円、「国費率」は33パーセント、「面積」は0.4ヘクタールでございます。

続きまして、「1)事業の概要、施設規模、用途構成」の項目をご覧ください。

事業名「宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業」、事業主体「宇都宮馬場通り西地区市街地再開発組合」、事業箇所「宇都宮馬場通り1丁目1番45～58」、地区面積は「0.4ヘクタール」、総事業費「77億6千万円」、事業期間は「平成18年度から平成23年度」でございます。

都市計画決定、組合設立認可及び施設の規模、用途等は記載の通りです。

続きまして、「2)事業の整備効果等」の上段「費用対効果の算定基礎となった要因の変化」です。費用対効果の要因とは、事業実施前後の土地利用状況や建築物の状況、事業にかかる費用、事業完成後の道路・公園などの維持管理費などでありまして、それらの要因の中で、特に変化の大きかったものについて、内容及び変更の理由を説明いたします。

まず一つ目としまして、事業費の増加でございます。

事業採択時の平成17年度には62億5千万円となっていたところ、事業完了後の実績値としましては、77億6千万

円となっております。

増加の理由としまして、平成18年から平成20年にかけては工事費、特に、主要な建設材料である鉄筋等の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ものです。

次に、二つ目としまして、事業施行終了時期の延伸でございます。

事業採択時には、平成22年10月に組合解散の予定でしたが、実績値としまして平成23年11月の解散となっております。

延伸の理由としまして、事業期間中の資材価格上昇に伴う設計変更作業などにより、工事発注が遅れたため、事業施行終了時期が延伸したものです。

続きまして、一度お手元の資料2ページをご覧ください。

2ページの上段に、まちづくりの目標として、事業の大目標、及び目標1～3がございますとおり、市街地再開発事業の実施に当たっては、先ほどもでの都市再生整備計画のように計画策定時に指標の設定は行っておりません。このようなことから、今回の事後評価に当たっては、事業の大目標、目標の1～3を数値化して評価しております。大目標を「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。」こととし、目標1を「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を「災害に強いまちづくり」、目標3を「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」としております。

それでは、1ページの資料2-1「2)事業の整備効果等」のそれぞれの効果を説明いたします。

まず、効果1の指標としまして、居住人口でございます。目標1の都心居住の促進としまして、当該事業によりマンション整備を行った成果を確認するための指標として設定しております。事業前の「従前値」19人に対し、「従後値」271人となっております。

効果発現要因としまして、当該事業により多数の都市型住居が供給されたことで、馬場通り1丁目における居住人口が増加し、都心居住の促進が図られております。

次に、効果2の指標「地区内の耐火建築物の割合」でございます。大目標として、防災性の強化を掲げるとともに、目標2に「災害に強いまちづくり」をあげておりますことから、指標として設定しております。事業前「従前値」8.9パーセントに対し、「従後地」100パーセントとなっております。

効果発現要因としまして、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ております。

次に、効果3の指標「高度利用延床面積，建築面積」でございます。

目標3に「土地の高度利用」をあげておりますことから、指標として設定しております。

事業前「従前値」20,856平方メートルに対し、「従後値」22,328平方メートルとなっております。

また、延床面積の数字のすぐ下のカッコ内の数字は、建築面積を記載しており、平成17年度は建築面積が2,411平方メートルであったところ、平成29年度には1,621平方メートルと、建築面積を抑えております。このことにより、広場となる土地を創出しながら、建物としての利用できる床面積を増やしております。効果発現要因としまして、従前は閉鎖した百貨店により地区内の約8割が未利用地でありましたが、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平方メートルの広場を創出し、二荒山神社前で一体的に利用できる、合計約2,500平方メートルの「バンバ市民広場」として整備しております。

次に、効果4の指標「緑視率」でございます。緑視率とは、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を数値としたものであり、本市の「緑の基本計画」の推進に当たり、観測する地点を固定し、定期的に計測しているものでございます。

当地区においては、二荒山神社の鳥居の南側で計測していることから、目標3の「魅力ある都市景観の形成」について、定量的に示す指標として設定しております。

従前の平成17年度にはまだ実施しておらず未計測であるため、従後値から従前の建築物分を除いた推計値として算出し、20.5パーセントであったところ、平成29年度には34.6パーセントとなっております。効果発現要因としまして、バンバ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たことで、緑視率が向上しております。

この効果によって、本市の顔にふさわしい魅力ある都市景観の形成に大きく寄与しております。

次に効果5の指標「バンバ市民広場でのイベント回数，来場者数」でございます。事業の大目標として、「賑わいの拠点として中心市街地の活性化を図る」こと、また、目標3には「拠点となる広場の整備」をあげておりますことから、広場

を整備することにより、賑わいの拠点として活用が図られていることを定量的に示す指標として設定しました。「従前値」ハイフンに対し、「従後値」でイベント開催79回、来場者数18万5,919人となっております。効果発現要因としまして、バンバ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ております。

続きまして、「3)事業実施による環境の変化」をご覧ください。こちらの「自然環境に対する影響」とは、施設整備によるビル風の発生や水質の変化等、事業を実施したことで周囲の環境に対する影響について、把握するものでございます。

下段の「生活・住環境等への影響」とは、渋滞の発生や日陰の影響等、事業を実施したことで周囲の環境に対する影響について、把握するものでございます。

こちらの2項目につきましては、近隣の自治会・商店街の方々にもヒアリングなどを行った結果、特に影響はございませんでした。

続きまして、「4)社会経済情勢の変化」でございます。こちらは、事後評価に当たり、事業実施中におこった社会経済情勢の変化と、変化が事業に及ぼした影響について記載する項目でございます。

それでは一つ目、「社会経済状況の変化」でございます。

事業採択時の平成17年度を基準として、平成22年度まで、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ました。その中でも平成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ております。

続きまして、「関連計画、関連事業の状況の変化」でございますが、こちらは特に影響はございませんでした。

続きまして、「事業環境等の変化」でございますが、こちらは住民ニーズ等に関する変化などを記載する項目です。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りましたが、事業完了後に有識者や、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、開放的な眺望を創出したことから、景観の面で高評価であり、さらには、まちなみ景観大賞の受賞もしております。

続きまして、「5)その他特筆すべき点」でございます。

こちらは、上記の1)～4)に記載した項目以外において、プラス面の効果がございましたので、ご説明いたします。事業によりバンバ市民広場を整備したことで、「FIBAスリーバイスリーワールドツアーーうつのみやマスタース」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おります。

続きまして、「6)地元関係団体等からの意見」をご紹介します。こちらは当地区の周辺の商店街会長様などを中心にヒアリングを行ったものでございます。

まず一つ目、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、街の雰囲気が柔らかくなっている。

二つ目に、バンバ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、緑豊かな景観を創出する効果があった。

最後に、バンバ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ため、今後も引き続き、配慮をお願いしたいというご意見をいただいております。

続きまして、2ページ「様式2-2地区の概要」の「7)今後の事後評価の必要性、及び改善措置の必要性」をご覧ください。この項目では、評価結果のまとめを受け、今後、当該事業についての再度の事後評価や当該事業の改善措置が必要であるかの対応案を示すものでございます。

対応案といたしましては、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ております。

理由として、3点箇条書きにしております。

一つ目として、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こと、二つ目として、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こと、三つ目として、バンバ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、二荒山神社前が解放された眺望となり緑豊かな景観となったこと。以上の効果が発現されており、当初設定したまちづくりの目標は達成されていると考えられることから、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ております。

最後に、「8)今後の事業計画に反映できる事項」でございます。

この項目は、本市において、今後も市街地再開発事業が検討されている地区がございますが、それらの地区の事業の検討に当たり、計画に反映できる事項を記載しております。

当該事業により、二荒山神社前に位置するバンバ市民広場を整備したことで、多様なイベントに活用され、賑わいの拠

点とすることができたことから、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まいります。

「宇都宮馬場通り西地区の事後評価」について、説明は以上でございます。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

山島委員長

説明が終わりました。

委員の皆様よりご意見、ご質問をお願いいたします。

塩野谷委員

2ページ「7）今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性」にある、「バンバ市民広場の整理により、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、二荒山神社前が開放された眺望となり緑豊かになることで、景観が飛躍的に向上した」という表現ですが、緑豊かになったのは、鎮守の森が見えるようになったということだと考えます。鎮守の森が見えたということは、宇都宮市の市の名前の由来でもある、二荒山神社が見えたという訳ですから、それは、「歴史的意義が視覚化された」という文章で表現して、その後、「本市らしい特性を持った景観が飛躍的に向上した」と表現した方が良いと考えます。

それは今後の持続可能な開発の為にとても大事なことなので、それを言葉として残した方が良いと思います。

そうすると、「8）今後の事業計画に反映できる事項」にも、地域の特性を活かした整備を行っていくという点で、宇都宮の鎮守を活かした開発が今後可能になると思います。イベント広場だけではなく、鳥居の前で様々なイベントが出来るのも、二荒山神社を中心に開発された効果であることを表現に残したいと思います。

山島委員長

宇都宮発祥の場所である二荒山神社が完全に見えるようになり、この場所でイベントを実施できるようになったため、少し前向きな表現を追加していただきたいと思います。

田辺委員

非常に事業費が高騰した中で、事業が完了したことは大変素晴らしいことだと思います。ここの評価は、先ほど言われた通りだと思います。人口の増加、賑わいの創出、景観、それぞれが飛躍的に向上しました。ここの事業の成功は計り知れないと、地域のまちづくりに携わっている者や、商店街関係者もみんな評価しています。その中で今、二荒山神社が表に出たということは、地域の人だけではなく、宇都宮市民全

体にとっても、非常に高い効果だったと思います。そして、二荒山神社が開放されたことをもう少し評価していただけたら、先ほど言われた表現が残るのではないかと思います。

山島委員長

この地区は誰が見ても事業が成功しています。イベントで人が多く集まり、バンバ市民広場が効果的に使われています。この事業を実施していなかったら、「F I B A 3×3ワールドツアーうつのみやマスターズ」をはじめ、色々なイベントが宇都宮で展開できていなかったかもしれません。これは、前向きな表現に修正し、これまでの議論を踏まえた内容の確認や修正は委員長に一任でよろしいでしょうか。

各委員

異議なし

山島委員長

それでは、最後の「宇都宮駅西口第四B地区市街地再開発事業」ですね。これについてご説明をお願いします。

木村幹事

続きまして、「宇都宮駅西口第四B地区第一種市街地再開発事業」の事後評価について、ご説明させていただきます。

では、事後評価シートの1ページ「様式2-1評価結果のまとめ」をご覧ください。

交付期間につきましては「平成19年度から平成22年度」、事後評価実施時期は「平成30年度」、交付対象事業費は「約17億8千2百万円」、国費率は「33パーセント」、面積は「0.3ヘクタール」でございます。

続きまして、「1) 事業の概要、施設規模、用途構成」の項目をご覧ください。

事業名「宇都宮駅西口第四B地区第一種市街地再開発事業」事業主体「宇都宮駅西口第四B地区市街地再開発組合」、事業箇所「宇都宮市駅前通り3丁目6番5～13、及び19」、地区面積は「0.3ヘクタール」、総事業費「48億9千万円」、事業期間は「平成20年度から平成24年度」でございます。都市計画決定、組合設立認可及び施設の規模、用途等は記載の通りです。

続きまして、「2) 事業の整備効果等」の「費用対効果の算定基礎となった要因の変化」です。費用対効果の要因とは、事業実施前後の土地利用の状況や建築物の状況、事業にかかる費用、事業完成後の道路・公園などの維持管理費などでありまして、それらの要因の中で、特に変化の大きかったものについて、内容及び変更の理由を説明いたします。

まず一つ目としまして、事業費の増加でございます。事業

採択時の平成18年度には42億4千万円となっていたところ、事業完了後の実績値としましては48億9千万円となっております。

増加の理由としまして、当初予定しておりました転出者人数につきまして、事業実施中に戸建て住宅を希望するなどを理由に、権利の売却を選択した権利者が増えております。その結果、権利者に支払う費用が増えたことにより、移転補償費が増加したものです。

次に、二つ目としまして、事業施行終了時期の延伸でございます。事業採択時には、平成23年3月に組合解散の予定でしたが、実績値としまして平成24年4月の解散となっております。

延伸の理由としまして、事業期間中の資材価格変動に伴う設計変更作業などにより、工事発注が遅れたため、事業施行終了時期が延伸したものです。

続きまして、2ページをご覧ください。

2ページの上段に、まちづくりの目標として、事業の大目標、及び目標1～3がございますが、市街地再開発事業の実施に当たっては、計画策定時に指標の設定はしておりません。このようなことから、今回の事後評価に当たっては、事業の大目標、及び目標の1～3を数値化して評価しております。

大目標を「地区内の防災性の向上、土地の高度利用化により、本市の玄関口にふさわしい魅力ある都市環境を創出する。」こととし、目標1を「都心居住の促進や宿泊機能の充実を図り、都市機能を強化する。」こと。目標2を「老朽化した建物の更新により、低未利用地の解消、及び防災性の向上を図る。」こと。目標3を「高度利用と併せて歩行空間の整備、緑化促進等、ひとや環境に優しいまちづくりを推進する。」こととしております。

それでは、1ページの「2)事業の整備効果等」のそれぞれの効果を説明いたします。

まず、効果1の指標としまして、居住人口でございます。目標1の都心居住の促進としまして、当該事業によりマンション整備を行った成果を確認するための指標として設定しております。事業前の従前値として、平成19年度の駅前通り3丁目の居住人口は497人でありましたが、従後値の平成29年度には576人となっております。効果発現要因といたしまして、当該事業により多数の都市型住居が供給されたことで、駅前通り3丁目における居住人口が増加し、都心居住の促進が図られております。

次に、効果2の指標としまして、「地区内の耐火建築物の割

合」でございます。

大目標として、防災性の強化を掲げるとともに、目標2に「防災性の向上」をあげておりますことから、指標として設定しております。事業前の従前値は、平成19年度に26パーセントでありましたが、平成29年度には100パーセントとなっております。効果発現要因といたしまして、老朽化した建築物や非耐火建築物を、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ております。

次に、効果3の指標としまして、高度利用延べ床面積、建築面積でございます。目標3に「土地の高度利用」をあげておりますことから、指標として設定しております。平成19年度には延べ床面積が1,935平方メートルでありましたが、平成29年度には16,843平方メートルとなっております。また、延べ床面積の数字のすぐ下のカッコ内の数字は、建築面積を記載しておりますので、もう1度、従前値の平成19年度をご覧くださいますと、平成19年度は建築面積が1,103平方メートルであったところ、平成29年度には1,289平方メートルと、建築面積はほぼ変わっておりません。このことにより、土地の利用面積は同じでありながら、建物としての利用できる床面積を増やしていることが分かります。効果発現要因としまして、建築物を更新し高度利用を図ったことで、延べ床面積を従前の8.7倍となる

16,843平方メートルとし、低層住宅地を高度利用することで、駅前に対応しい土地利用が図れております。

次に、効果4の指標としまして、ホテルの客室稼働率でございますが、客室稼働率とは、1日毎に、総客室数に対する、利用した客室数の割合を出し、年間平均を算出しているものでございます。当地区においては、目標1の「宿泊機能の充実」について、定量的に示す指標として設定しております。従前の平成19年度には、隣接する宿泊施設の客室稼働率が86.9パーセントであったところ、平成29年度には、隣接する宿泊施設と、本事業により整備した宿泊施設の平均が91.8パーセントとなっております。

効果発現要因としまして、従前の平成19年度から従後の平成29年度にかけて、本市の観光入込客数及び宿泊者数は年々増加傾向にあり、ホテルの客室稼働率が向上しており、宿泊施設の供給に貢献しております。

続きまして、「3)事業実施による環境の変化」をご覧ください。こちらは、「自然環境に対する影響」とありますが、例として、施設整備によるビル風の発生や水質の変化等、事業

を実施したことで周囲の環境に対する影響について、把握するものでございます。

下段にまいりまして、「生活・住環境等への影響」とあります。例として、渋滞の発生や日陰の影響等、事業を実施したことで周囲の環境に対する影響について、把握するものでございます。こちらの2項目につきましては、近隣の自治会、商店街の方々にもヒアリングなど行った結果、特に影響はございませんでした。

続きまして、「4)社会経済情勢の変化」でございます。こちらは、事後評価に当たり、事業実施中におこった社会経済情勢の変化と、変化が事業に及ぼした影響について記載する項目でございます。

それでは一つ目、「社会経済状況の変化」でございます。事業期間中には資材価格の変動もありましたが、当事業においては資材価格が落ち着いた時期に契約できたため、工事費は直接影響を受けることはございませんでした。

続きまして、すぐ下にあります「関連計画、関連事業の状況の変化」、並びに「事業環境等の変化」でございますが、こちらは特に影響はございませんでした。

続きまして、「5)その他特筆すべき点」でございます。こちらは、上記の1)～4)に記載した項目以外において、プラス面の効果がございましたので、ご説明いたします。施設整備と併せて壁面後退により植栽帯、歩行空間を確保したことで、通行者の安全性、快適性が向上するとともに、壁面後退部分に沿って建物周囲を緑化することで、街路樹や周辺の再開発事業実施地区と調和した都市空間が形成され、駅前として相応しい良質な都市景観が創出されております。

続きまして、「6)地元関係団体等からの意見」をご紹介いたします。こちらは当地区の周辺の商店街会長様などを中心に、ヒアリングを行ったものでございます。

低層住宅地や駐車場だったところに、ホテル、マンションができたことで、人が集まるようになり賑わいが生まれ、当事業実施後には、周辺に飲食店が増えるなど、ホテル周辺が活性化しているというご意見をいただいております。

続きまして、2ページ「様式2-2地区の概要」の「7)今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性」をご覧ください。この項目では、先ほどまでご説明いたしました評価結果のまとめを受け、今後、当該事業についての再度の事後評価が必要であるか、また、当該事業の改善措置が必要であるかの対応案を示すものでございます。

対応案といたしましては、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ております。

理由として，3点箇条書きにしております。一つ目として，マンションの整備により都心居の促進が図られ，地区の居住人口が増加したこと。また，ホテルを整備したことで観光宿泊客など来街者の利便性向上に寄与していること。二つ目として，老朽化した非耐火建築物を更新することで防災性の向上が図られたこと。三つ目として，歩行空間の整備を行い，植栽帯や街路樹による歩行者に心地よい空間，明るく広い歩行空間を創出したこと。以上の効果が発現されており，当初設定したまちづくりの目標は達成されていると考えられることから，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ております。

最後に，「8)今後の事業計画に反映できる事項」でございます。この項目は，本市において，今後も市街地再開発事業が検討されている地区がございますが，それらの地区の事業の検討に当たり，計画に反映できる事項を記載しております。

当地区において，既存の再開発実施地区と調和した景観形成や，安全な歩行空間の整備を行ったことから，今後も隣接する駅前再開発予定地区においても，連続性のある景観や歩行空間の整備を推進し，宇都宮市の玄関口に相応しい，緑の潤いや風格の感じられる駅前景観の形成を図ってまいります。

「宇都宮駅西口第四B地区の事後評価」について，説明は以上でございます。

ご審議のほど，よろしくお願いいたします。

山島委員長

ありがとうございました。

委員の皆様よりご質問やお気づきの点などはありますか。

三橋委員

1ページの「1)事業の概要」の記載についてですが，敷地面積が2,270平方メートルで容積率が最高でも550パーセントとなっておりますが，それを上回る延べ床面積となっております。これは，容積率の緩和措置が施されたのでしょうか。

木村幹事

緩和された後の容積率が550パーセントであり，総面積には駐車場も含まれております。

山島委員長

1ページの「効果4」について，「客室稼働率」が効果指標であり，「効果発現要因」が「宿泊施設の供給に貢献している」

という表現を「観光客数及び宿泊者数は増加傾向にあり、ホテルの客室稼働率が向上している」という表現に直していただきたいと思います。

田辺委員

今、説明頂いた評価の通りだと思います。特に、東側の歩行空間につきましては、西側の駅前からの連続性を今後さらに伸ばしていただきたいと思っております。この部分だけではなく、西側全体が調和のとれた連続性を持てるような整備になれば良いのではないかと思います。

この地区については、それを踏まえた整備になっていますので、非常に良い結果になったと思います。また、用途といたしましても、ホテルや住居ということで、賑わいの創出や来街者の為にもなっており、周辺の土地利用の変化も踏まえていますので、非常に良い事業だと思っております。

山島委員長

通常、再開発により建ぺい率は下がる訳ですが、この地区は、元々は点在していた空き地をまとめて、周りに空地をつくっているため、建ぺい率自体は増えていますが、有効な空地が増えていると考えます。

三橋委員

説明の中で、転出者の増加により移転補償費が増加したという話がありましたが、整備前の当該街区に住んでいた方のうち、整備後のマンションに転居した方の人数について教えてください。

木村幹事

この地区には8名の権利者がおりましたが、戸建て住宅を希望される方や資産の売却をしたいという方が4名おりましたので、実際にマンションに転居した方は4名です。

三橋委員

入居にあたって予防措置はありますか。便利な立地なので、マンションを購入して賃貸を行っている実態はありますか。

木村幹事

所有者が実際に居住するのか、資産として賃貸をしているかどうかを把握することは難しいです。また、賃貸を行わない様に制限をかけることも難しいです。

三橋委員

災害で被害が出た時やマンションの建て替え時に、住民間のコミュニケーションが取れなくなる事態を防ぐため、住民間のコミュニティを今から作っていただければ良いと思います。

山島委員長

分譲マンションが建つと管理組合が出来るので、かえって色々な話がしやすいこともあります。マンションの場合は入居すると自動的に組合員になるので、一度管理組合が出来ると住民間で連絡が取れるようになります。

木村幹事

先ほどご質問のありました容積率の限度についてですが、元々は400パーセントでしたが、高度利用地区によりまして、550パーセントになります。本施設は、駐車場や共同住宅の共用部分等の緩和を受け、容積算定から外しまして543パーセントになります。

また、マンションのコミュニティに関してですが、大手地区のマンションにつきましては、住民は組合員となり、管理組合が出来ております。

山島委員長

この地区の事後評価については、「7) 今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性」や「8) 今後の事業計画に反映できる事項」の項目について、変更するところはないですね。

それでは、この計画につきましても、これまでの議論を踏まえて修正し、最終的な内容の確認や調整は委員長に一任でよろしいでしょうか。

各委員

異議なし

山島委員長

今日ご審議いただいた4地区については、字句の修正がありますが、皆さんの意見を踏まえた形に市が修正した書類を確認し、国に提出させていただきたいと思っております。

それでは、4地区が終わりましたので、本日の議事は終了いたします。ご協力ありがとうございました。

続いて、その他に移りますので、事務局の方にお返しいたします。

室町書記

それでは、事務局から二点ほどご報告がございます。

まず一点目は、「宇都宮市まちづくり交付金 評価委員会設置要綱」の改正について、ご報告がございます。

本日、事後評価についてご審議いただきました「まちづくり交付金事業」は、平成22年度より「社会資本整備総合交付金事業」に統合され、現在は、同交付金の基幹事業のひとつである「都市再生整備計画事業」として位置付けられております。

都市再生整備計画事業につきましては、国の定める「社会資本整備総合交付金交付要綱」に基づき実施されますが、当

委員会の設置要綱である「宇都宮市まちづくり交付金評価委員会設置要綱」を「宇都宮市都市再生整備計画評価委員会設置要綱」に、名称等を今後改正する予定でございます。

次回の委員会は、来年度に予定されておりますが、「評価委員会設置要綱」につきましては、改正後の要綱に基づき、委員会を設置する予定でございます。

二点目であります。本日ご審議いただきました、事後評価に係る今後の予定につきまして、ご報告いたします。

本日の皆様からいただきましたご意見を踏まえ、それぞれ必要な修正を行い、委員長にご確認いただきます。

その後、都市再生整備計画の事後評価シートにつきましては、国へ提出いたします。

提出後は、必要に応じて国からの指導、助言がありますので、公表は来年の1月頃を予定しております。

市街地再開発事業の事後評価シートにつきましても、ご意見等を踏まえて修正を行い、委員長にご確認いただきます。こちらにつきましては、国への提出はありませんが、都市再生整備計画の公表に併せて公表いたします。

また、本日の議事録につきましては、作成次第、委員の皆様にご確認いただきますのでよろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

荒井書記

最後に幹事の都市整備部副参事の若狭より、ご挨拶を申し上げます。

若狭幹事

都市整備部の副参事の若狭でございます。

二回にわたり開催しました、まちづくり交付金評価委員会の終了に先立ちまして、一言、お礼のご挨拶を申し上げます。

山島委員長をはじめ、各委員の皆様方には、客観的なお立場から、貴重なご意見、ご助言をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日、いただきましたご意見等を基に、事後評価結果を取りまとめ、今後のまちづくりに反映させてまいりたいと考えております。

今後とも、本市のまちづくりについて、皆さま方のご支援・ご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

簡単ではございますが、お礼の挨拶とさせていただきます。大変ありがとうございました。

荒井書記

それでは、これもちまして、「第2回宇都宮市まちづくり
交付金評価委員会」を閉会いたします。

皆様、大変ありがとうございました。