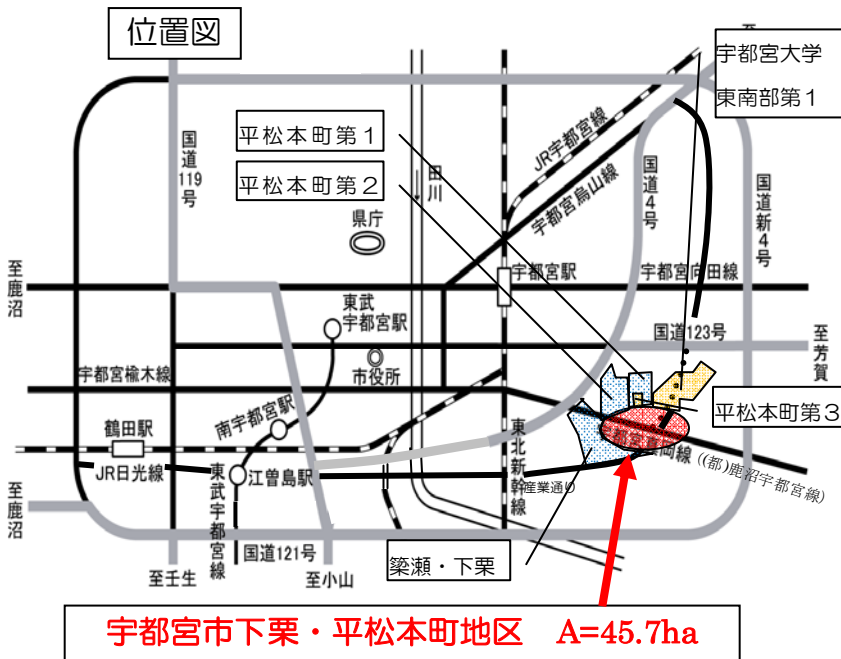


宇都宮市下栗・平松本町土地区画整理事業（平成23年2月完成）

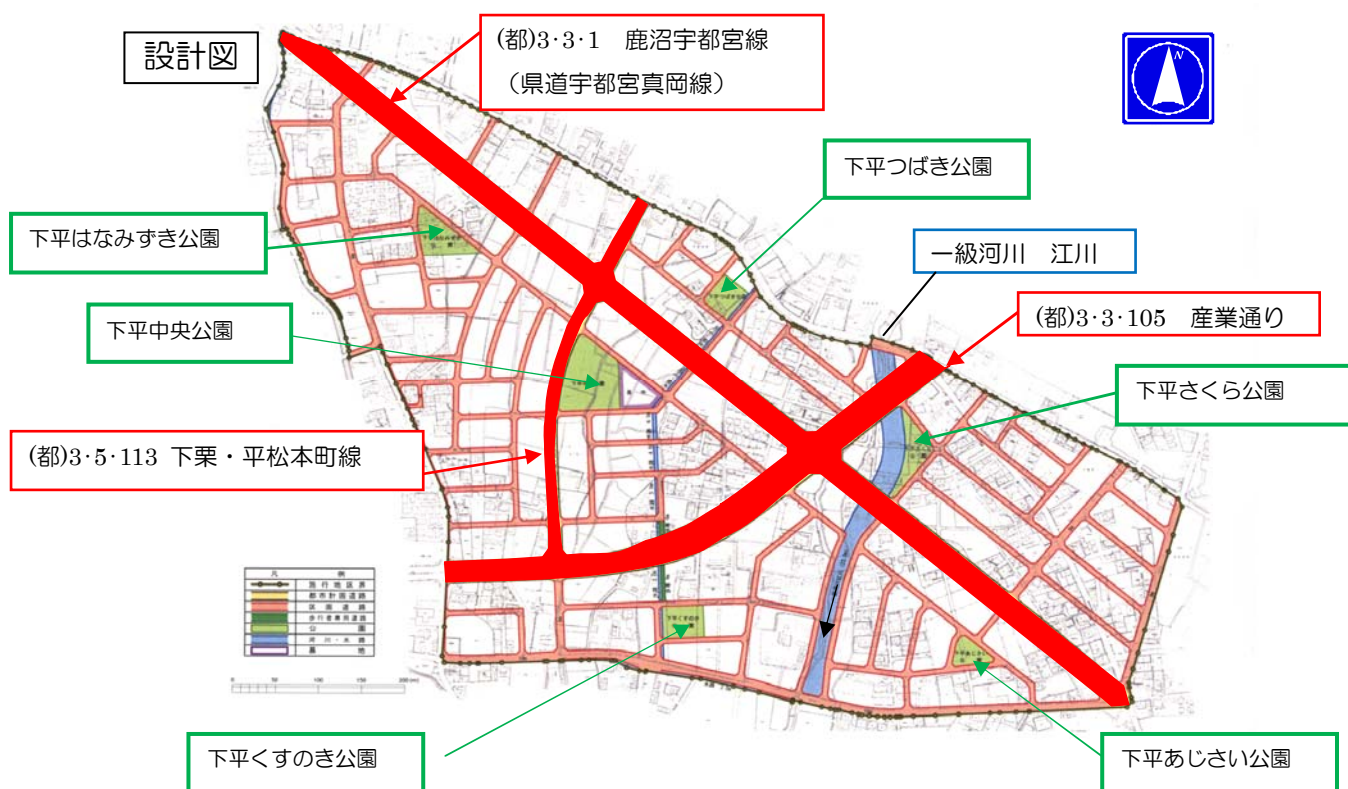
1 事業概要

本地区は、JR宇都宮駅から東南部へ約2kmの距離に位置し、地区西側は築瀬・下栗地区、北側は平松本町第1地区及び平松本町第2地区に隣接しており、主要幹線である都市計画道路鹿沼宇都宮線の整備に伴い、住宅地としての高いポテンシャルを有しています。公共施設が未整備であったため、幹線道路沿道から地区内部にかけて宅地造成が活発で、スプロール化が懸念される状況でした。

当組合による土地区画整理事業の施行により、都市計画道路や区画道路、また公園等の公共施設の整備改善と良好な宅地供給が図られ、健全な市街地が形成されました。



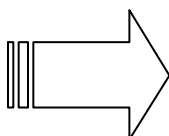
- ◆ 事業名 宇都宮都市計画事業 宇都宮市下栗・平松本町土地区画整理事業
- ◆ 事業主体 宇都宮市下栗・平松本町土地区画整理組合
- ◆ 事業箇所 宇都宮市下栗町、平松本町及び築瀬町の一部
- ◆ 全体面積 約45.7ha
- ◆ 総事業費 約154億円
- ◆ 事業期間 平成5年度～平成25年度（清算期間としてH24～H25）
- ◆ 換地処分 平成23年2月25日



2 事業の整備効果等

土地区画整理事業により、一般住宅、共同住宅及び店舗等が秩序よく次々に建設され、良好な住宅地が形成されました。

施行前（平成元年10月）



施行後（平成21年1月）



（1）公共施設の整備改善

都市計画道路 3・3・1 鹿沼宇都宮線(W=25m・4車線)及び都市計画道路 3・3・105 産業通り (W=25m・4車線)を主要幹線とし、補助幹線として都市計画道路 3・5・113 下栗・平松本町線 (W=12m) や区画道路の整備を行ったことにより、利便性が増しました。

また、区画道路については、幹線道路との直接接続を極力避けることによって、住宅地内への通過交通を排除し良好な住環境を確保しました。

（2）防災性と環境の向上

広幅員の都市計画道路や区画道路、公園及び上下水道が一体的に整備されたことにより、火災延焼防止、避難路、一時避難地及び生活衛生の確保が図られ、快適で防災性に優れた良好な住環境が形成されました。

（3）土地の有効利用

周辺の市街化進展に伴い、スプロール化が懸念されていた本地区は、農地から宅地利用への転換を図り、道路等の整備による良好な市街地形成を行いました。それにより、宅地の利用増進が図られ、施行前と比較して定住人口が1,500人から2,577人に、約1.7倍増加しました。

【地区内定住人口の変化】※施行後は換地処分時

項目	施行前	施行後	増減
道路率 (施行地区面積に占める道路用地の割合)	5.4%	26.5%	+21.1%
公園率 (施行地区面積に占める公園用地の割合)	0%	3.0%	+3.0%
定住人口 (住民基本台帳ベース)	1,500人	2,577人	+1,077人
建物戸数 (固定資産課税台帳ベース)	603戸	752戸	+149戸

(4) まちの活性化

事業実施以前は、農地と宅地が混在しており、憩いの空間と呼べるような公共施設がありませんでしたが、6箇所の公園整備により、地元住民が憩い、交流する空間が広がるなど、快適な住環境に潤いを与え、地域の活性化を図ることができました。

また、地区内の都市計画道路（3・3・1 鹿沼宇都宮線）沿いには店舗等が立ち並んでいます。



3 社会経済情勢の変化

宇都宮市下栗・平松本町地区の西に隣接する築瀬・下栗地区（平成元年度完了）、北に隣接する平松本町第1地区（平成2年度完了）、平松本町第2地区（平成9年度完了）、宇都宮大学東南部第1地区（施行中）及び平松本町第3地区（施行中）との連続した秩序ある都市基盤整備により、住宅地の形成、人口の増加が進んだことで当該地域の活性化に大きく貢献しました。

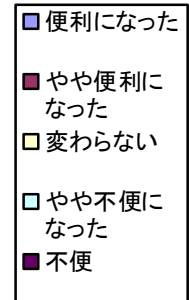
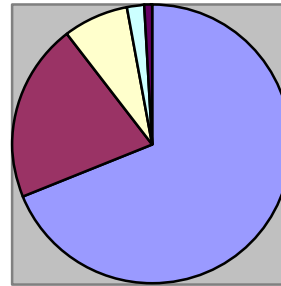
4 地元の声

本事業完成後の整備効果について事業関係者の意識を確認するために、地区内在住者へのアンケート調査を実施しました。（調査期間平成 23 年 10 月 26 日～11 月 7 日、対象者 200 人、回答者 104 人、回答率 52.0%）

(1) 公共施設の整備改善について

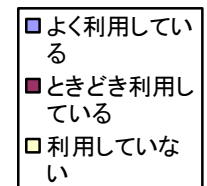
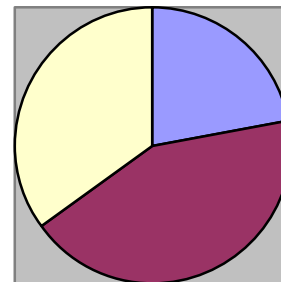
○道路の利用しやすさ

便利になった	71	68.9%
やや便利になった	21	20.4%
変わらない	8	7.8%
やや不便	2	1.9%
不便	1	1.0%
合計	103	100%



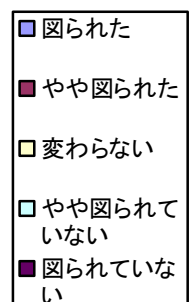
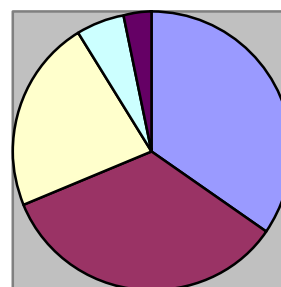
○公園の利用

よく利用している	23	22.3%
ときどき利用している	44	42.7%
利用していない	36	35.0%
合計	103	100%



(2) 土地利用の増進について

図られた	31	34.8%
やや図られた	30	33.7%
変わらない	20	22.5%
やや図られていない	5	5.6%
図られていない	3	3.4%
合計	89	100%



(3) その他自由意見

○道路が広くなったが、スピードを出す車があり危険である。

○公園に車で来る人の路上駐車が目立つ。

5 今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

当事業により秩序ある土地利用を図ったことで、良好な住宅地としてさらなる発展が見込め、スプロール化の防止という目的は達成でき、当事業の効果が十分に発現されておりますので、今後の事後評価及び改善措置の必要性はないと考えられます。

6 同種事業への反映

本地区の事業完了に伴い、土地区画整理の効果的な実施に向けて、次のことが考えられます。

○既に整備済みの平松本町第2地区や施行中の宇都宮大学東南部第1地区等の周辺地区と連携して、秩序ある市街地整備が一体的におこなわれたことから、他事業との綿密な連携が必要である。

○本地区のようにスプロール化が懸念される地域については、総合的にかつ面的な整備が行える土地区画整理事業が有効である。

以上のような組合事業による成果を、今後の参考として、土地区画整理事業を行うにあたり、住民の意見を反映した土地区画整理事業を大いに活用し、安全・安心、快適で活力あるまちづくりを推進すべく努めてまいります。

栃木県 県土整備部 都市計画課

TEL : 028-623-2464 FAX: 028-623-2595

H P : <http://www.pref.tochigi.lg.jp/h08/index.html>

E-mail : toshikei@pref.tochigi.lg.jp

