


市街地再開発事業
うつのみや ば ば どの お ちゅうおう
 宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業
 (平成20年7月完了)

1 事業概要

- 当地区は、宇都宮発祥の地である二荒山神社前に位置し、古くからの本市の中心商業地として発展してきた場所となっていたが、建築物の老朽化が進むとともに、地区内にある百貨店が閉店するなど、市中心部にありながら都市機能の低下が進む状況にあった。
- こうした状況を踏まえ、当地区については、本市都心部全体の活性化を図るための先導的な機能を整備する地区として、隣接する宇都宮馬場通り西地区と一体的な整備に向け地区計画を定めるとともに、拠点にふさわしい「都市機能の更新」のほか、「防災性の向上」、「土地の高度利用」、「広場の整備による魅力ある都市景観の形成及び賑わいの創出」を図る目的で市街地再開発事業を実施した。

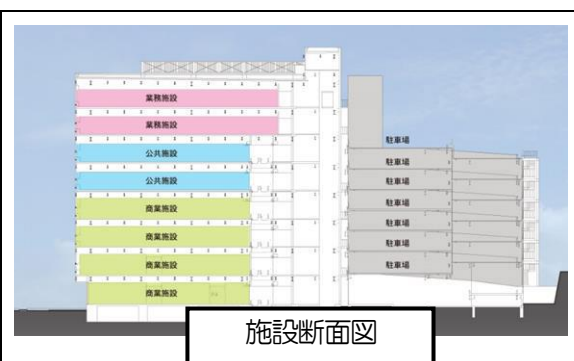
◆ 事業名	宇都宮都市計画事業 宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業	
◆ 事業主体	宇都宮馬場通り中央地区市街地再開発組合	
◆ 事業箇所	宇都宮馬場通り四丁目1番及び宮町1番地内	
◆ 地区面積	約0.66ha	
◆ 総事業費	約66億円	
◆ 事業期間	平成15年度（都市計画決定）から平成20年度（組合解散認可）	
◆ 権利変換計画認可	平成17年度	

(建物名称：うつのみや表参道スクエア 全景)



◆施設規模・用途構成

敷地面積	3,860 m ²
建築面積	3,361 m ²
延床面積	24,628 m ²
容積対象面積	19,702 m ² (容積率 510%/最高 700%)
構造・規模	鉄骨造・地上8階
建物用途	1~4階 店舗 8,246 m ² 5~6階 公共公益 4,582 m ² 7~8階 事務所 4,590 m ² 駐車場 (256台) 7,210 m ²
拠点広場	1,000 m ² (バンバ市民広場)



2 事業の整備効果等

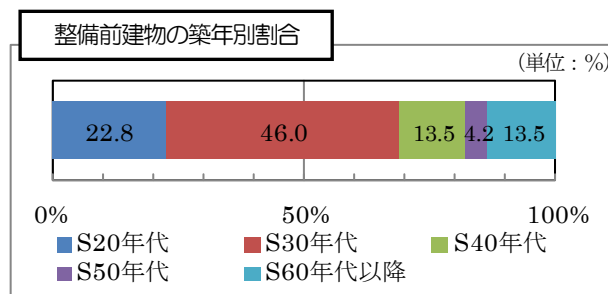
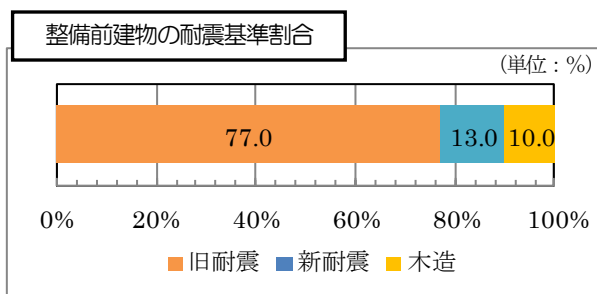
以下のような事業の整備効果等が発現された。

＜費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化＞

- ・ 事業費 計画値 約71億円 → 実績値 約66.1億円 (△5億円)
⇒ 社会経済情勢を踏まえ、建物規模や用途の見直しを図り、事業費を縮減した。

＜防災性の向上＞ <土地の高度利用＞ <都市機能の更新＞

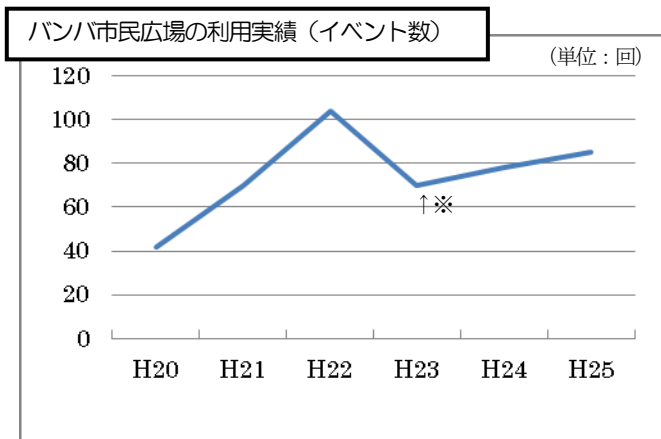
- ・ 地区内の建築物のうち、約8割が旧耐震基準であり、また、老朽化が進んでいたが、当事業により耐震性・耐火性に優れた建物へ更新され、防災性の向上を達成した。
- ・ また、市の中心部にありながら、容積率250%程度と低未利用の状況であったが、容積率510%の商業・業務・公共公益機能及び広場機能からなる複合施設を整備し、土地の高度利用及び都市機能の更新を達成した。



用途	整備前	整備後	増減
店舗	8,653 m ²	8,246 m ²	△407 m ²
店舗併用住宅	2,447 m ²	—	△2,447 m ²
事務所	1,087 m ²	4,590 m ²	3,503 m ²
住宅	80 m ²	—	△80 m ²
公共公益	—	4,582 m ²	4,582 m ²
駐車場	—	7,210 m ²	7,210 m ²
合計	12,267 m ²	24,628 m ²	12,361 m ²

＜広場の整備による魅力ある都市景観の形成及び賑わいの創出＞

- ・ 二荒山神社の参道に面して、約 1,000 m²の広場を整備したことで、老朽化した建築物からなる景観が一新され、二荒の杜を背景とした市の顔にふさわしい魅力ある都市景観の形成を達成した。
- ・ 広場については、神社参道や隣接する宇都宮馬場通り西地区市街地再開発事業で整備された広場と合わせ、約 2,500 m²の空間となり、市民から日常的に憩いとやすらぎの場として利用されているほか、年間 80 以上のさまざまなイベントに活用されるなど、市中心部の賑わいの創出に寄与している。



3 事業実施による環境の変化

＜自然環境における変化＞ 変化なし

4 社会経済情勢の変化

- ・ 景気が低迷し、郊外部への大型商業施設の出店、中心部の大型商業施設の撤退などが相次ぐ中、当事業においては、商業保留床の処分及びテナントの誘致に苦戦したところであったが、商業施設の規模や用途を見直すなど、社会経済情勢の変化に応じて、地域の実情に見合った合理的な計画となるよう検討を行った。

＜国や本市における商業施設等の動向＞

太枠内：当事業期間

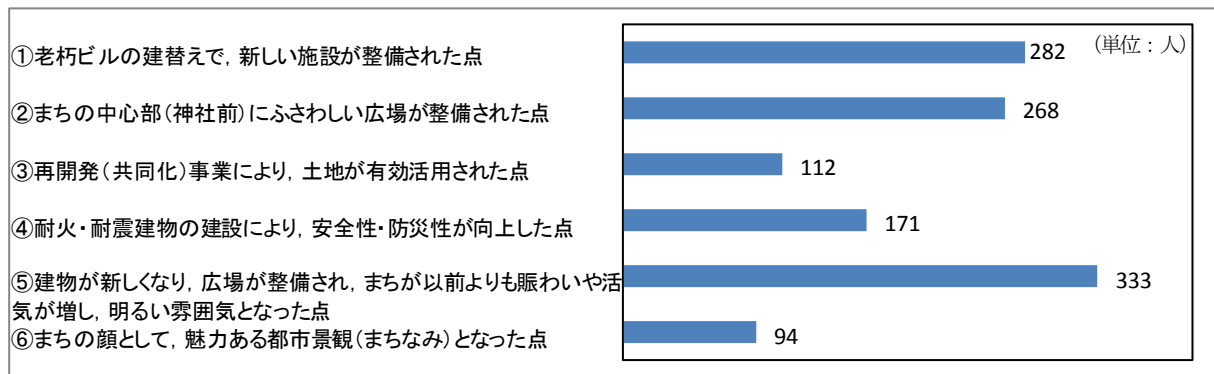
	H8 以前	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
国		◆バブル崩壊 (H2)	◆長銀倒産					◆足銀経営破綻					◆リーマンショック						
市中心部	△ロビンソン開店 (H8)	△パルコ開店		▼西武ロフト館閉店	△Festa 開店	△109 開店	▼ams 閉店	▼ロビンソン閉店		▼109 閉店		△表参道スクエア開店						△長崎屋 (メガドンキ) 開店	
市郊外	▼福田屋百貨店移転 (H6)				▼上野百貨店閉店		▼西武百貨店閉店	△FKD インターパーク開店											△ベルモナル SC 開店 △ジョイフル本田開店

5 市民の声

- ・ 整備効果の検証のため、満 16 歳以上の市内に住む市民の方を対象にアンケート調査を実施し、ご意見をいただいた。(平成 26 年 12 月アンケート調査実施)(回答数/配付数 : 615/2,000 回答率約 30.8%)

(1) 市民からのアンケート結果

<評価できる点(総論)>



(2) 自由意見

〔都市機能〕

- ・ 施設のテナントに魅力ある店舗がほしい。
 - ・ 家族がバンバ出張所※、ゆうあいひろば※を利用しており、特に一時預かり所※は大変重宝している。
 - ・ 市民プラザ※・バンバ出張所は土日に利用するが、いつも出張所などの利用で終わってしまう。
- ※ 公共公益施設の機能の名称(バンバ出張所(市窓口)、ゆうあいひろば(多世代交流施設、子どもの遊び場、一時預かり所)、市民プラザ(多目的ホール等の貸し出し))

〔広場〕〔景観〕〔防災性〕

- ・ よい広場が整備されたので、事業をやってよかったと思う。災害の際にも避難場所として活用できる。
- ・ 広場は広々していてきれいなイメージ。
- ・ まちがきれいになったことはとても良いと思う。
- ・ 大きな空きビルがなくなったことで、雰囲気がとても明るくなった。
- ・ 老朽化した建物が建て替わることは重要。

〔その他〕

- ・ 以前よりも足を運ぶようになった。歩道も広がり、よくなった。

6 地元関係団体等からの意見

当事業に対する認識・評価等を聴取するため、施設入居テナント(5社)、地元商店街(6団体)、周辺地元自治会(2団体)、学識経験者を対象に、個別ヒアリングにより、ご意見をいただいた。(平成 26 年 12 月～平成 27 年 2 月ヒアリング調査実施)

〔都市機能〕

- ・ 5階6階の公共施設は需要があり、賑わっている。(地元商店街)(施設入居テナント)
- ・ 公共施設が中心部にあるというのは便利だと思う。(周辺地元自治会)
- ・ 商業テナントについては、もっと魅力を高めた方がよい。(地元商店街)

〔広場〕

- ・ 広場の整備は大きな効果があったと感じている。イベント時にはかなりの人出がある。(周辺地元自治会)
- ・ 広場の整備の効果は非常に大きく、様々なイベントが開催でき、まちなかの広場として有効に機能している。(学識経験者)

〔景観〕

- ・ 以前は暗かったが、事業実施によってビル周辺がきれいになり、街並みの雰囲気にも順応している。(施設入居テナント)(周辺地元自治会)
- ・ 二荒山神社周辺が明るく開け、景観がよくなった。景観の美しさに感動した。(地元商店街)
- ・ 景観が非常によくなり、宇都宮の顔となった。(学識経験者)

7 今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

- ・ 老朽化した建築物が立地し、低・未利用であった整備前の状態から、複合施設などを整備し、都市機能の充実や防災性の向上が図られたほか、魅力ある都市景観が形成され、賑わいが創出されるなど、事業の効果が発現されている。こうしたことから、再度、事後評価を行う必要はないと考えられる。
- ・ また、アンケートの結果、施設のテナントに関する意見があったことについては、入居テナント、管理組合、床所有者が、魅力ある店舗となるよう努めていく。

8 同種事業への反映

- ・ 当事業においては、厳しい経済状況の中、地域の床需要を見極め、用途・構成の見直しや規模の縮小を行い、事業のリスクを最小限に留める「身の丈」の市街地再開発事業を実施したところである。
- ・ 今後も、当事業の成果を参考に、地元権利者の進める市街地再開発事業が地域のニーズに見合った事業となるよう支援を行い、本市のまちづくりに資する都市機能の集積や、安全・安心で快適な市街地整備を推進していく。

宇都宮市 都市整備部 市街地整備課 再開発室

T E L : 028-632-2570

F A X : 028-632-5421

H P : <http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp>

E-mail : u1211@city.utsunomiya.tochigi.jp