

市街地再開発事業 事後評価シート

宇都宮駅西口第四B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	宇都宮駅西口第四B地区		面積	0.3 ha	
交付期間	平成19年度～平成22年度		事後評価実施時期	平成30年度		交付対象事業費	1,782百万円	国費率	0.33		
1) 事業の概要 施設規模 用途構成	事業名	宇都宮駅西口第四B地区第一種市街地再開発事業				敷地面積	2,270㎡				
	事業主体	宇都宮駅西口第四B地区市街地再開発組合				建築面積	1,289㎡				
	事業個所	宇都宮市駅前通り3丁目6番5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19				延べ床面積	16,843㎡				
	地区面積	0.3ha				容積率(最高限度)	543%(550%)				
	総事業費	48.9億円				建物用途	住居棟 地下1階～19階 住宅(86戸) ホテル棟 1階～14階 ホテル(1階一部店舗) 駐車場 14階建				
	事業期間	平成20年度(組合設立)～平成24年度(組合解散)									
	都市計画決定/組合設立認可	平成19年11月/平成20年5月									
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"> 事業費の増加 事業採択時(平成18年度)42.4億円→実績値 約48.9億円 ⇒ 転出者増加に伴う移転補償費の増加(1.2億円→実績値 約6.9億円) 事業施行終了時期の延伸 平成23年3月→実績値 平成24年4月(組合解散) ⇒ 事業期間中の資材価格変動に伴う設計変更により、工事発注が遅れたため、事業施行終了時期が延伸した。 								
	効果指標		単位	従前値		従後値		効果発現要因(総合所見)			
					基準年度		基準年度				
	効果1	居住人口※1	人	497	H19	576	H29	当該事業により多数の都市型住居が供給され、駅前通り3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	地区内における耐火建築物の割合(耐火建築物の建築面積)	% (㎡)	26 (292)	H19	100 (1,289)	H29	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た。			
効果3	高度利用(延べ床面積)(建築面積)	㎡	1,935 (1,103)	H19	16,843 (1,289)	H29	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㎡とし、低層住宅地を高度利用することで、駅前に相応しい土地利用が図れた。				
効果4	客室稼働率(年間平均値)	%	86.9% (隣接する宿泊施設)	H19	91.8% (隣接する宿泊施設+当該整備宿泊施設)	H29	従前(平成19年度)から従後(平成29年度)にかけて、当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いる。				
3) 事業実施による環境の変化	影響		単位	従前値		従後値		効果発現要因(総合所見)			
					基準年度		評価値				
	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	事業期間中には資材価格の変動もあったが、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なかった。									
	関連計画、関連事業の状況の変化	なし									
	事業環境等の変化	なし									
5) その他特筆すべき点	<ul style="list-style-type: none"> 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た。 										
6) 地元関係団体等からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 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た。(商店街関係者) 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。(ホテル関係者) 										

※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。

様式2-2 地区の概要

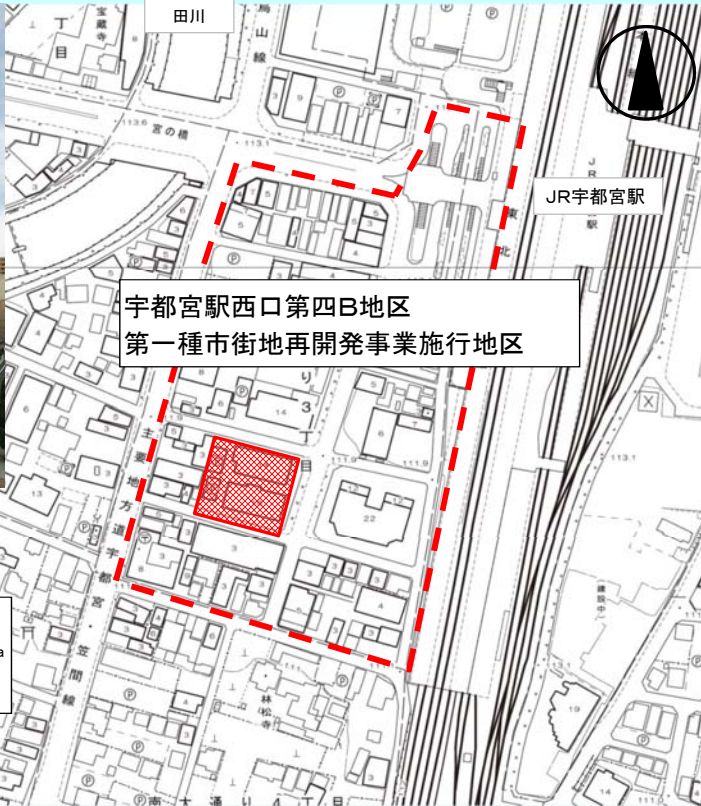
宇都宮駅西口第四B地区 市街地再開発事業の成果概要

まちづくりの目標

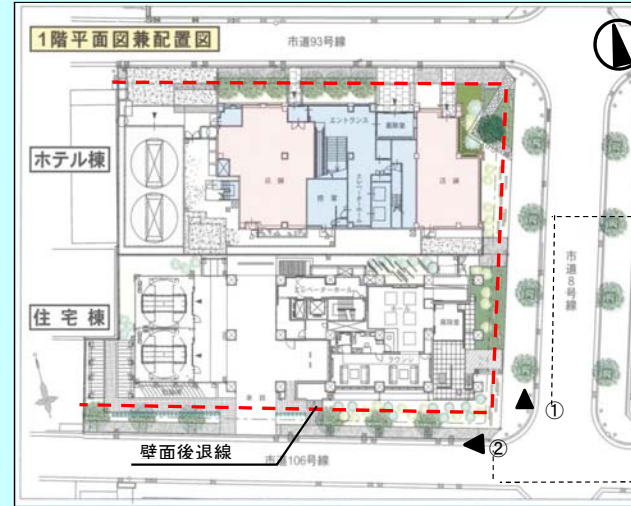
- 大目標：地区内の防災性の向上、土地の高度利用化により、本市の玄関口にふさわしい魅力ある都市環境を創出する。
- 目標1 都心居住の促進や宿泊機能の充実を図り、都市機能を強化する。
 - 目標2 老朽化した建物の更新により、低未利用地の解消及び防災性の向上を図る。
 - 目標3 高度利用と併せて歩行空間の整備、緑化促進等、ひとや環境に優しいまちづくりを推進する。



施設全景北東側より



- 凡例
- : 宇都宮駅西口第四B地区 0.3ha
 - : 駅前通り3丁目の区域



①東側歩行空間整備状況



②南側歩行空間整備状況



従前(再開発前の)状況

7)今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。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。 ・ 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。 ・ 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。
8)今後の事業計画に反映できる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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いく。