

一条中学校跡地 土地利用方針（改定版）

令和元年 1 1 月

宇都宮市

目 次

1	背 景	1
2	改定の趣旨	1
3	本地区の概況	1
4	周辺の概況等	4
5	土地利用の方向性	5
6	基本的な考え方	5
7	土地利用のコンセプト	6
8	事業手法の考え方	7

1 背景

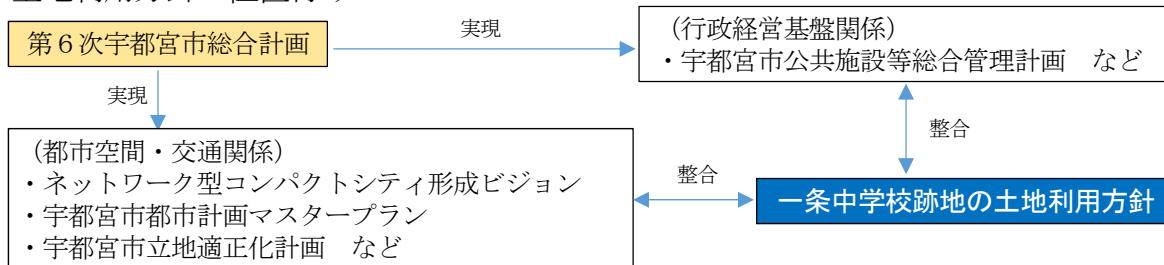
本市では、目指すべき都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を見据え、公共施設の老朽化や社会環境の変化への対応を図りながら、施設配置・再編のあり方や、公的不動産の有効・適切な活用の検討など、「公共施設等総合管理計画」に基づき総合的な公有財産マネジメントを推進しているところであります。

このような中、本市中心部に近接する大規模公有地である一条中学校跡地（以下「本地区」という。）については、街なかの貴重な一団の用地であることから、まちづくりに資する効果的な利活用を計画的に進めるための考え方等を示した「一条中学校跡地の土地利用方針（平成29年4月）」（以下「土地利用方針」という。）を策定し、この方針を踏まえ、当該地に導入を図る具体的な機能等について検討を重ねてきた。

2 改定の趣旨

平成29年4月に策定・公表した「一条中学校跡地の土地利用方針」に基づき、公共利用や民間利用について検討を重ねてきた結果、当面の間、民間利用を軸に土地利用を進めるため、改めて、基本的な考え方や導入機能の方向性を整理したことから、今後の利活用の具体化を図る「一条中学校跡地土地利用方針（改定版）」を策定するものです。

＜土地利用方針の位置付け＞

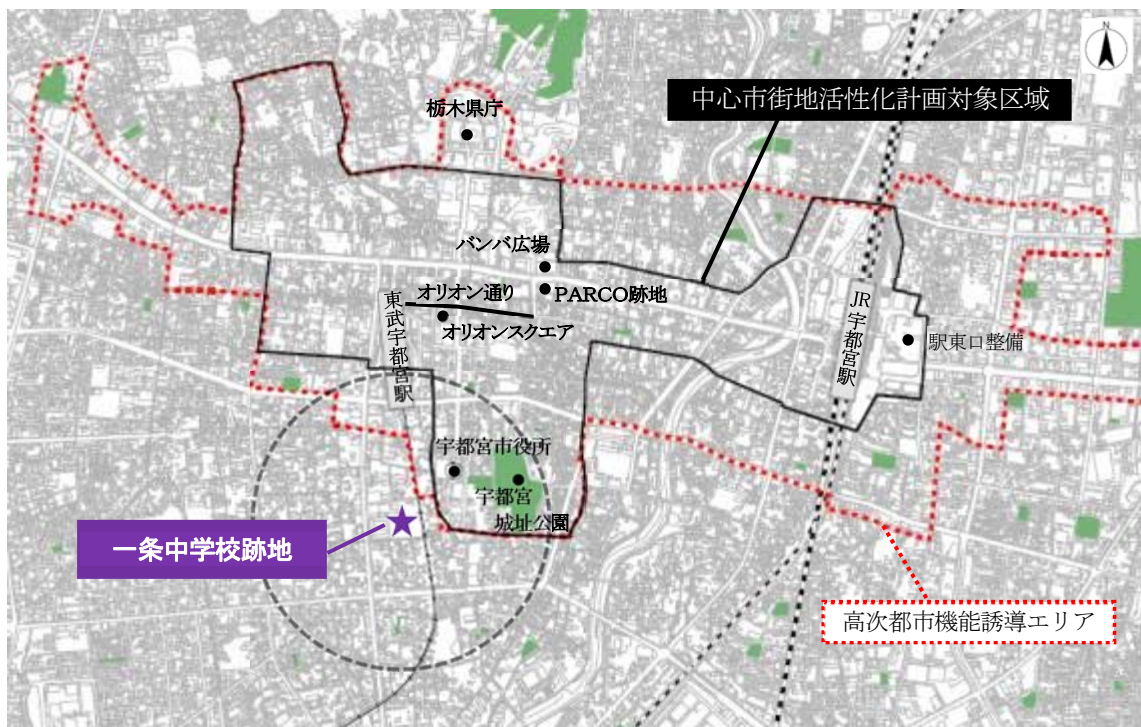


3 本地区の概況

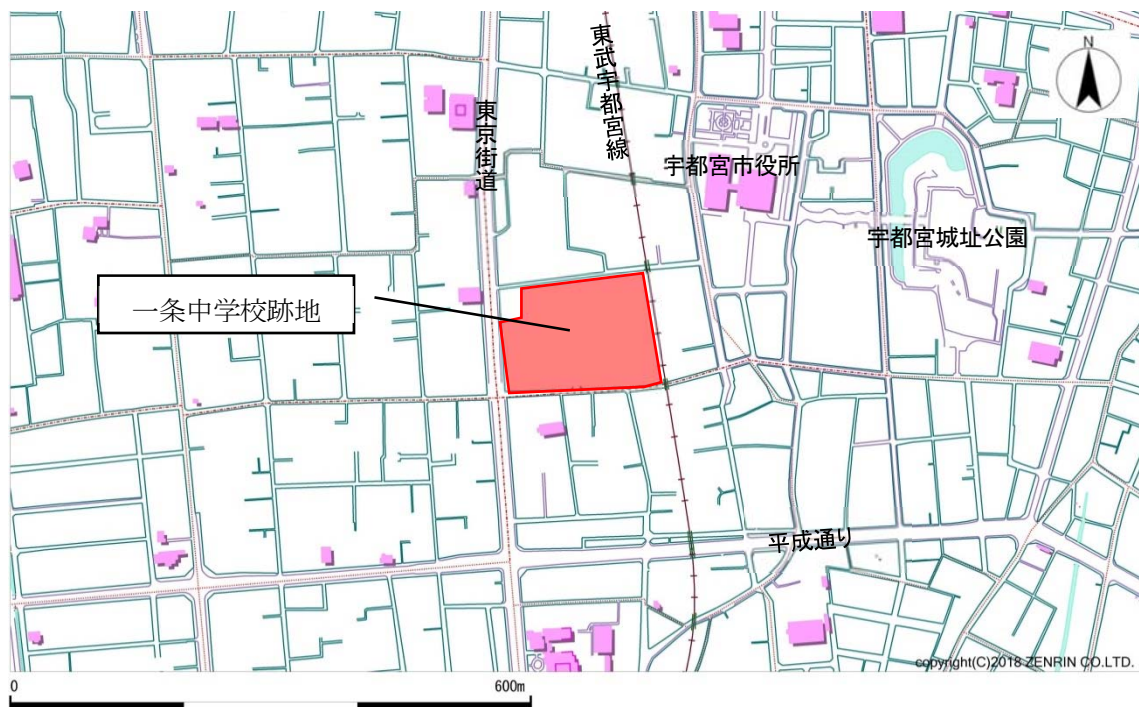
本地区は、「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」における都市拠点、「宇都宮市立地適正化計画」における高次都市機能誘導区域及び「都心部グランドデザイン」における都心部それぞれに近接し、市役所から200m、東武宇都宮駅から500mの位置にある。

所在地	宇都宮市一条1丁目4番7号
敷地面積	18,918.4㎡
用途地域等	近隣商業地域，準防火地域
容積率・建ぺい率	容積率200%，建ぺい率80%
その他	西・南・北側は道路，東側は鉄道軌道敷に囲まれており，西側の東京街道にはバス停がある。

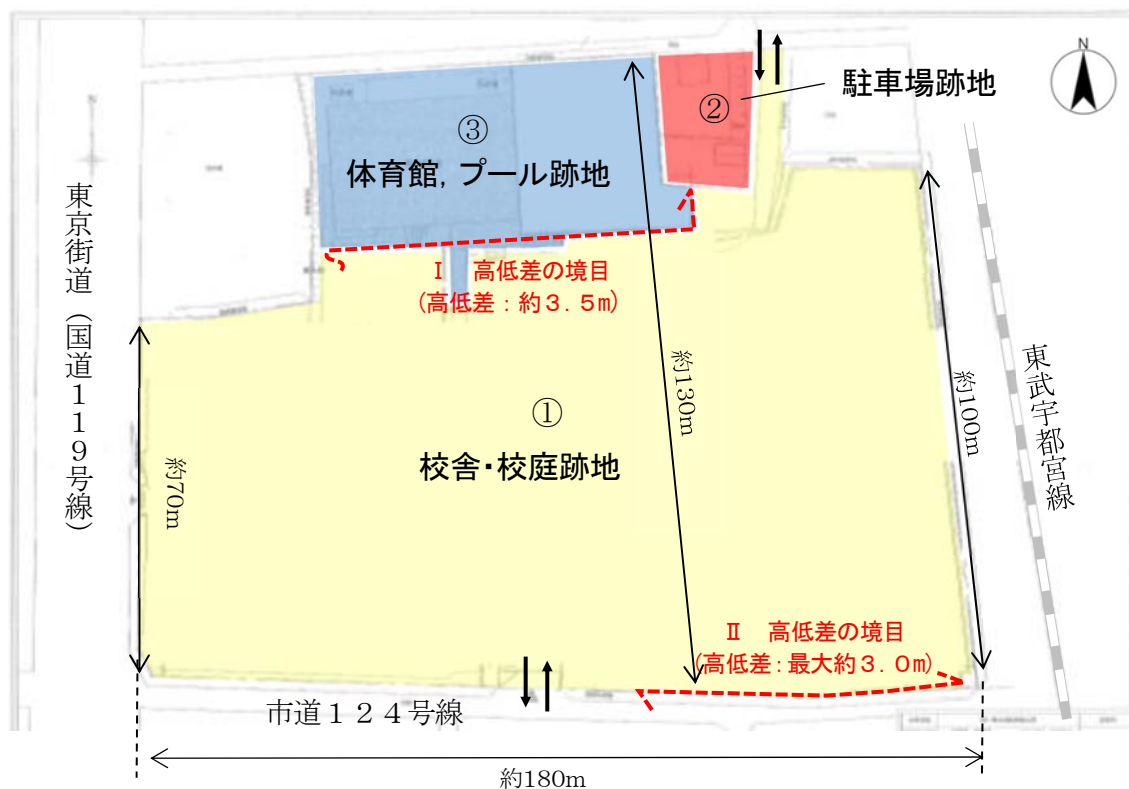
[広域の位置図]



[周辺図]



[敷地形状]



上図の①と③は最大約3.5mの高低差があり、①の方が②よりも高くなります（I）。また、①と市道124号線との境界についても、最大3mの高低差があり、市道124号線は東方面に下がっています（II）。

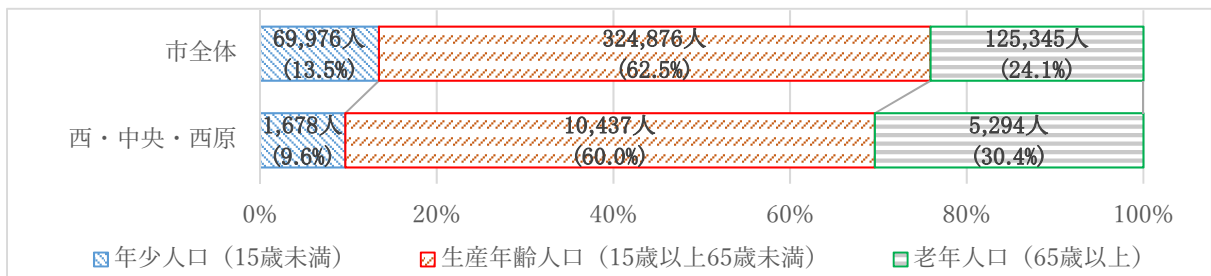
②については、段上（2段）の土地になっています。

区 域		面 積
①	校舎・校庭跡地	約15,500㎡
②	駐車場跡地	約600㎡
③	体育館、プール跡地	約2,800㎡
合 計		約18,900㎡

4 周辺の概況等

(1) 人口

市全体と比べ、本地区の周辺は、老年人口比率（高齢化率）が高いエリアです。



<出展：平成29年宇都宮市推計人口>

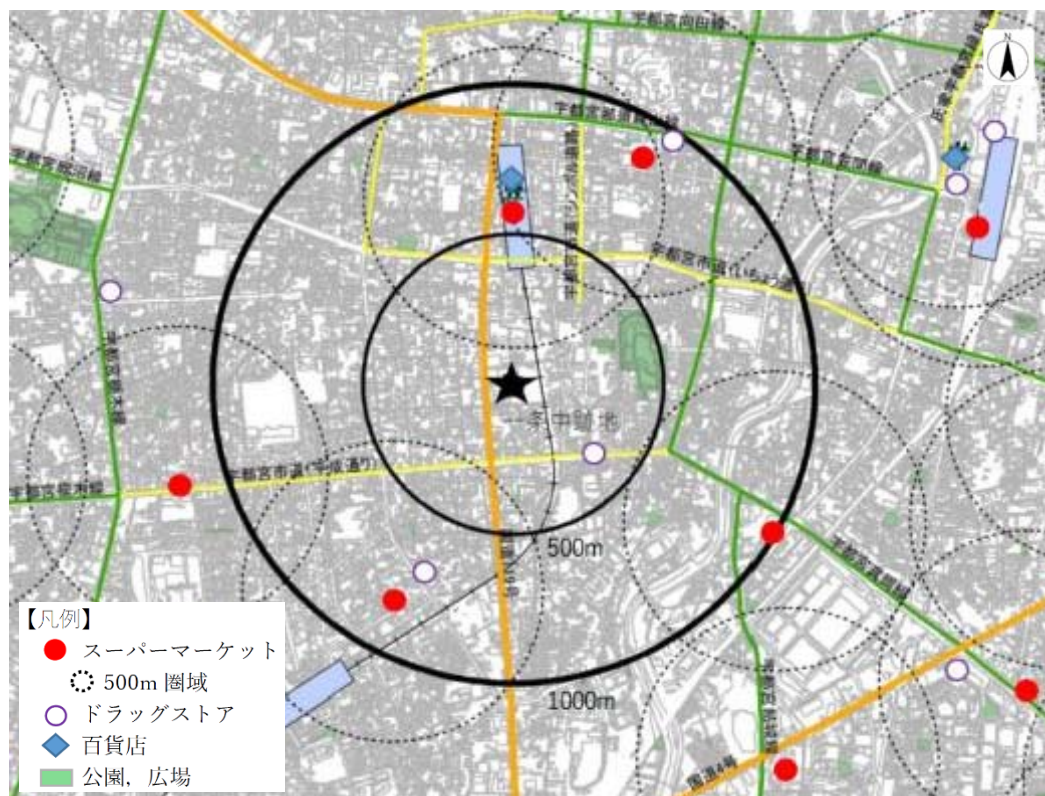
(2) 中心市街地に対する市民のニーズ

現在の中心市街地において不足していると考えられる機能は、生鮮食品を取り扱う店舗や憩える空間であることがわかります。

質問項目	回答内容（上位5項目）
中心市街地に住むかどうか検討する場合、不足していると感じるもの	生鮮食品店舗 47.4%
	公園・憩いのスペース 30.5%
	惣菜店 17.2%
	地域交流のスペース 14.4%
	ドラッグストア 12.6%

<出展：平成30年度中心市街地の活性化に関する市民アンケート調査>

【参考】中心市街地及び一条中跡地周辺の生鮮食品店舗等の立地状況



5 土地利用の方向性

今後、少子超高齢化の一層の進行が見込まれる中、周辺で不足する機能の誘導や地域の利便性・快適性の向上を図ることで、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすく、居心地の良い空間を創出し、世代間の交流や地域社会のつながりを強化するなど、多世代が居住する持続可能な活力ある地域の形成を促進するとともに、街なかの魅力向上の一翼を担う機能の導入を目指します。

6 基本的な考え方

「一条中学校跡地の土地利用方針」を踏まえ、利便性や利用率の向上など、公共と民間の利用について考え方を整理しました。

(1) 公共利用

一条中学校跡地の内、体育館・プール跡地は令和4年10月開催の「第77回国民体育大会 いちご一会とちぎ国体」の物品倉庫として利用し、国体終了後は解体の上、当面の間、校舎・校庭の跡地の区域と一体的に民間による利活用を図ります。

なお、民間の利用に係る借地契約の終了までに、改めて公共利用の検討を行います。

(2) 民間利用

暫定的に公共利用を行う体育館・プール跡地も含めて、敷地全体の一体的な民間利用を図ることとし、その利活用に当たっては、以下の3つの視点を基本に誘導を図る。

ア 将来の人口構造を見据えた施設・機能の誘導

少子超高齢化が進行することを踏まえながら、全市的な課題となる「活力の低下」を見据え、多世代が共存し、多くの人が集う場を創出することにより安心して暮らせるコミュニティの形成を促すとともに、子どもの遊び場を始めとした子育て世代にとって魅力的な環境の構築により、周辺の地域における定住や新たな交流を促進します。

イ 周辺地域における生活の質の向上

地域住民の生活の質の向上を図るため、日常的な利用が見込まれる利便機能のほか、「歩いて暮らせるまち」として居心地の良い空間の創出に資する憩い・安らぎの場となる広場など、複数の機能の一体的な誘導を図ります。

ウ 中心市街地との関係も考慮した機能の誘導

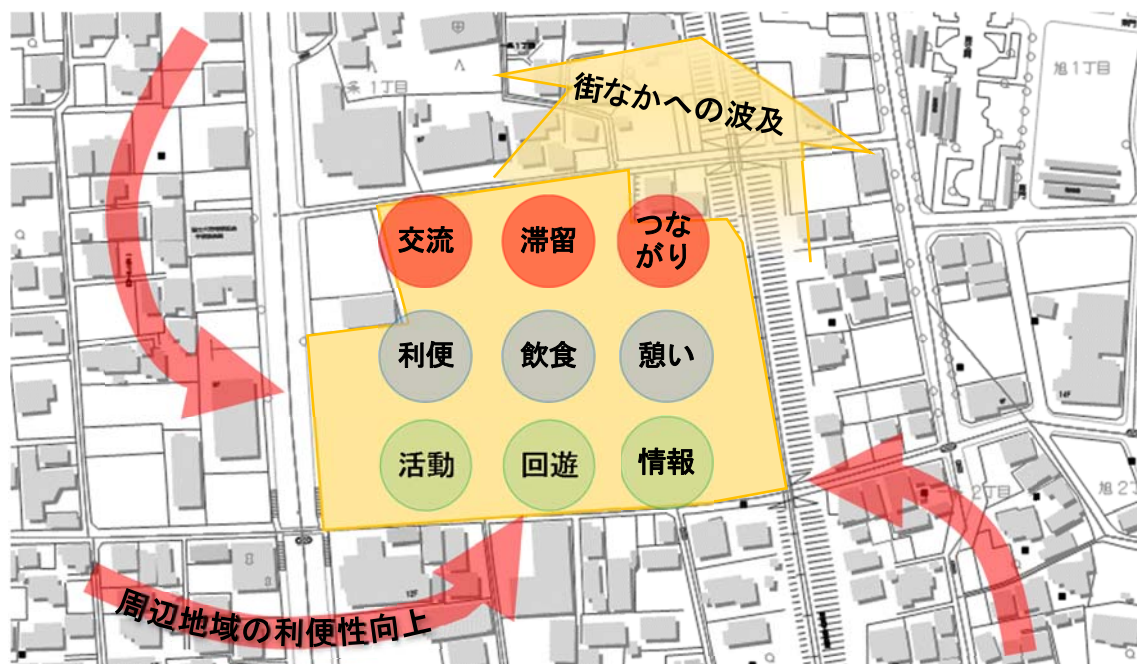
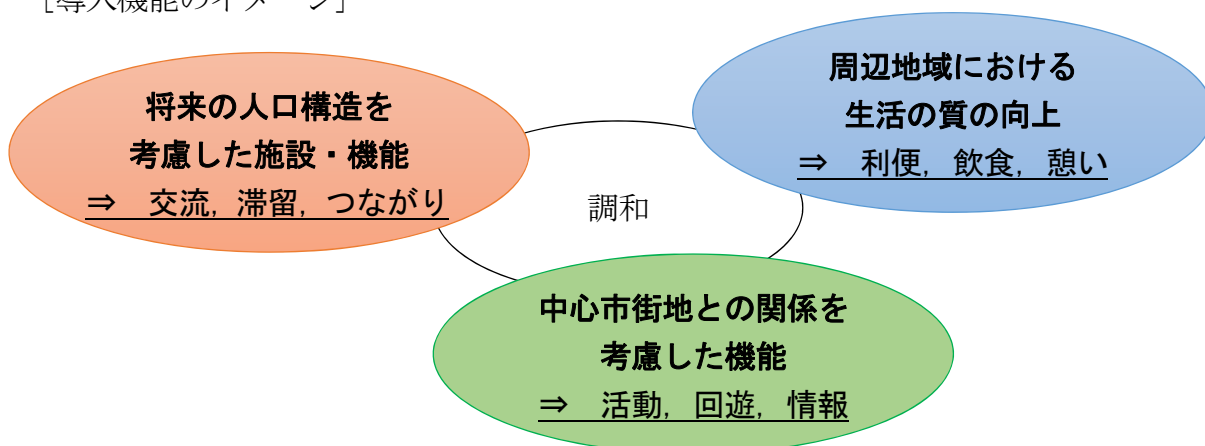
広域的な集客機能など中心市街地が有する機能との連携や役割分担等も考慮しながら、街なかの魅力向上に寄与するため、中心市街地に不足する機能や空間を補完するとともに、街なかへの回遊性や経済波及を高める機能を誘導します。

7 土地利用のコンセプト（案）

土地利用の方向性や基本的な考え方を踏まえ、市民が日常的に集い、交流し、快適に日々を過ごすことができる質の高い空間の創出を図るとともに、街なかへの来訪者の増加など、中心市街地活性化に寄与します。

【民間提案を公募する際のコンセプト】
多世代が集い、つながる，街のオアシス

[導入機能のイメージ]



8 事業手法の考え方

(1) 基本的事項

ア 事業手法

借地借家法第23条の「事業用借地権」による貸付を基本とします。

ただし、住居機能を含む提案など内容によっては、一部の売却は可とします。

イ 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から土地利用の提案を求めます。

ウ 参加要件

本地区約1.9haについて、一体的に施設整備と管理運営を行う単独の法人又は複数の法人によって構成されるグループであることが要件になります。

(2) 事業の期間

借地期間は、原則として借地借家法第23条に規定する「事業用借地権」に基づき定めます。

(3) 体育館・プール跡地の取扱い

ア 令和4年度まで

体育館・プール跡地は、令和4年10月に開催される「第77回国民体育大会 いちご一会とちぎ国体」における物品管理の倉庫として公共利用します。

イ 令和5年度以降

国体の倉庫としての利用後（令和5年4月以降）は、市の費用負担により民間事業者が解体の上、民間利用を進めることとなります。

なお、体育館・プール跡地の解体・整備工事は、今回の民間による土地利用の中で一体的に実施するものです。

[活用のイメージ（事業用借地権30年とした場合）]

区分	面積	R1	R2	R3	R4	R5～R31	R32～
敷地① 校舎・校庭跡地	1.6ha	公募	整備	供用 (民間利用)			更新 (民間 or 公共)
敷地② 駐車場跡地							
敷地③ 体育館・プール跡地	0.3ha	国体倉庫利用			解体・整備	供用 (民間利用)	

9 事業スケジュール

令和元年11月以降

対話型市場調査、地元自治会長及び商工会議所への説明

令和2年2月頃

募集要項公表・公募開始

令和2年度以降

優先交渉権者（事業者）決定

基本協定、借地権設定契約の締結

体育館・プール跡地の国体倉庫利用（令和4年度末まで）