

一条中学校跡地 土地利用方針（改定版）【概要版】

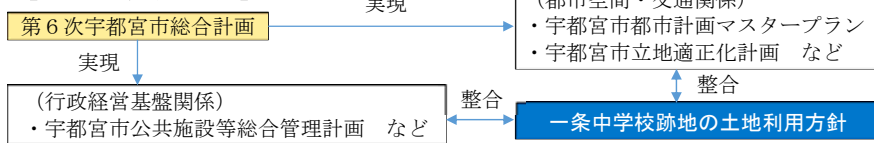
1 背景

- 「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
- 一条中学校跡地（以下「本地区」という。）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、「一条中学校跡地の土地利用方針（平成29年4月）」を策定し、導入を図る具体的な機能等について検討

2 改定の趣旨

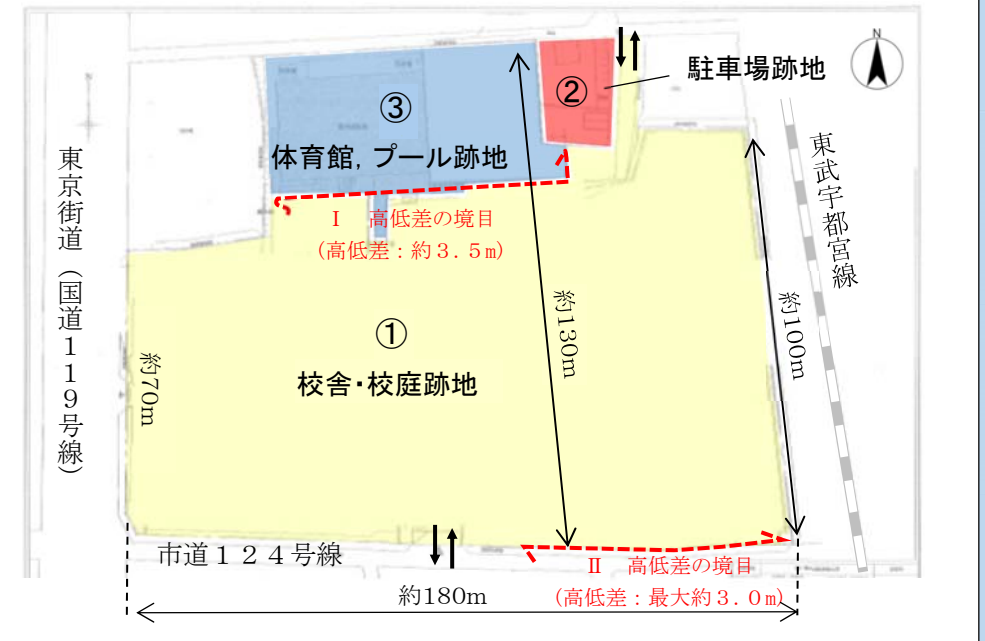
公共利用や民間利用について検討を重ねてきた結果、当面の間、民間利用を軸に土地利用を進めることとしたことから、改めて、土地利用の基本的な考え方や導入機能の方向性を整理したため

【計画の位置付け】



3 本地区の概況

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。



4 周辺の概況等

(1) 人口

市全体と比べ、本地区の周辺は、老年人口比率が高いエリア

区域	年少人口	生産年齢人口	老年人口
市全体	69,976人 (13.5%)	324,876人 (62.5%)	125,345人 (24.1%)
西・中央・西原	1,678人 (9.6%)	10,437人 (60.0%)	5,294人 (30.4%)

<出典：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される機能は、生鮮食品を取り扱う店舗や憩いの空間

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%

<出典：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>

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す。

6 基本的な考え方

従前の「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

(1) 公共利用

体育館・プール跡地は国体の物品倉庫として利用し、国体終了後に解体の上、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る。

なお、民間による利活用に係る契約終了までに、公共利用の検討を行う。

(2) 民間利用

国体の物品倉庫としての公共利用後における、体育館・プール跡地も含めて、敷地全体の一体的な民間による利活用を図ることとする。

なお、民間による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。

- ・ **将来の人口構造を見据えた施設・機能の誘導**
コミュニティの形成の促進及び子育て世代にとって魅力的な機能の導入による定住や新たな交流の促進
- ・ **周辺地域における生活の質の向上**
日常的な利用が見込まれる利便機能のほか、憩いや安らぎの場となる広場など複数の機能の一体的な導入
- ・ **中心市街地との関係を考慮した機能の誘導**
中心市街地に不足する機能・空間の補完と、街なかへの回遊性や経済波及を高める機能の誘導

7 土地利用のコンセプト

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

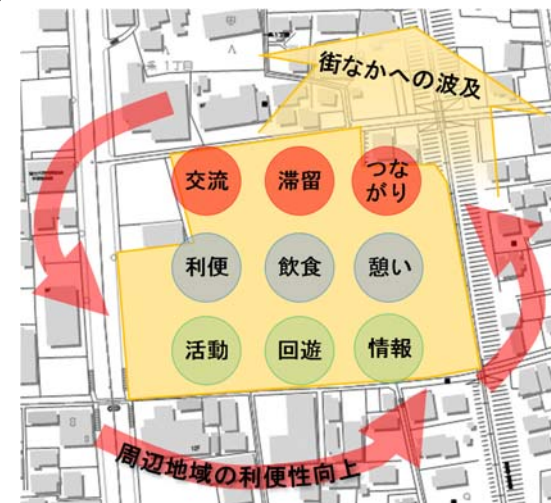
⇒ **多世代が集い、つながる、街のオアシス**

【導入機能のイメージ】

将来の人口構造を考慮した施設・機能
⇒ 交流、滞留、つながり

周辺地域における生活の質の向上
⇒ 利便、飲食、憩い

中心市街地との関係を考慮した機能
⇒ 活動、回遊、情報



8 事業手法等の考え方

(1) 基本的事項

事業手法	「事業用借地権」による貸付けを基本
募集方式	公募型プロポーザル方式
参加要件	施設整備と管理運営を一体的に実施

(2) 事業の期間

借地借家法第23条「事業用借地権」に基づく期間

(3) 体育館・プール跡地の取扱い

～R4年度	国体倉庫として公共利用
R5年度～	市の負担で解体の上、民間利用

9 事業スケジュール（予定）

- R1.11 対話型市場調査、地域及び商工団体へ説明
- R2.2頃 募集要項公表・公募開始
- R2.8～ 優先交渉権者決定、基本協定、契約締結