

栃木県・市街地の定住促進を図る宇都宮市

～マンション計画相次ぐ～

日本不動産研究所 宇都宮支所
不動産鑑定士 永井 正義

栃木県が 9 月 19 日に公表した平成 24(’12)年地価調査結果では、宇都宮市において、住宅地価格の平均変動率が対前年でマイナス 3.4%、商業地が同じくマイナス 4.3%となり、いずれの用途も引き続き下落となったが下落幅は縮小した。特に、JR「宇都宮」駅周辺の利便性が高い住宅地の調査地点では、変動率が昨年の上落から横ばいに転じた地点もみられ、市況の回復傾向がみられる。しかし、その一方で、旧来からのアーケード商店街「オリオン通り商店街」の調査地点の変動率はマイナス 7.1%と、依然として高い下落率となり、JR「宇都宮」駅周辺から「東武宇都宮」駅周辺にかけての中心市街地における既存商業地域の衰退傾向には依然として歯止めがかからない状況である。

このような状況の中、宇都宮市は中心市街地活性化のための様々な対策を実施しており、若年夫婦世帯への家賃補助等、人口が減少傾向にある中心市街地における定住促進に積極的である。

また、市街地再開発も徐々に動き出している。馬場通り 2 丁目の「バンバ地区」では高層マンションと商業ビルを建設する計画が、さらに馬場通り 3 丁目の「大手地区」でも高層マンション等を建設する計画が発表され、既に施行済みの「宇都宮馬場通り西地区」等の再開発を含め、宇都宮市における中心市街地の市街地再開発事業は、商業ビルを中心としたものから高層マンションを中心とした構想にシフトしつつある。さらに、「宇都宮」駅東口至近の JR 施設跡地(約 0.76ha)では、現在、民間による県内最大級の大規模高層分譲マンションの建設も進められており、今後、これらの対策や事業により、人口増による活力あるまちづくりが期待されている。



「JR 宇都宮駅周辺から東武宇都宮駅周辺までの中心市街地にはマンションを中心とした再開発計画が相次いでいる。写真上が『大手地区』、下は『バンバ地区』。」



「『宇都宮馬場通り西地区』の再開発でできたタワーマンション」

宇都宮市には平出、清原、芳賀等の大規模な工業団地があり、また、JR「宇都宮」駅は新幹線停車駅で、東京都心部等への通勤圏となっていることから、工場等の従業員、都心部等への通勤者等の利便性を指向する一次取得者や買い替え層の一定の購買需要が見込め、中心市街地における分譲マンションの開発に一定のポテンシャルが認められる。しかし、今後、マンション建設が中心の開発が重なれば、大量供給による市況悪化も一部で懸念されており、今後の動向については注視が必要である。