

宇都宮市の将来都市構造に関する調査研究（16～17 年度）の概要

1 研究のねらいと研究方式（17 年度）

- ・平成 16 年度の「新しい宇都宮の都市構造に関する研究会」から提案のあった都市構造に関する基本的な考え方を視野に入れ、「人口減少・高齢社会にあって望まれる宇都宮の都市構造はどのようなものか」を明らかにするとともに、これを実現するための基本的な施策を提案するものである。
- ・研究センター研究員チームにより調査研究を行った。

2 研究結果

① 現在の都市構造

データの分析を基に、宇都宮の都市構造等の特徴を次のような捉えた。

- ・拡散型都市構造—都市内部と周辺自治体への拡散という 2 重構造
- ・同心円型都市構造—業務地と住宅地がモザイク状に混在する「都心」を核とする同心円構造
- ・全国平均レベルのコンパクト性をもつ DID 地区（図 1）
- ・自動車依存型都市構造—＜平成 11～13 年平均 185 ㎡／1 人当り＞全国有数のガソリン消費都市
- ・郊外化した商業地—都心の売場面積対市占有率は 25%から 8%へ、購買率は 54%から 19%へ
- ・ベッドタウンではないが東京とは緊密な関係—全事業所の 42%が東京本社の支店・支所など

② 推計と将来見通し

データや既存資料を基に、宇都宮の都市構造を考えるうえで必要な推計や様々な見通しを整理した。

- ・高齢化—「まだら模様の人口減少」が起きると考えられるなかで、戸建て住宅地では急激な高齢化が進展すると推計された（図 2）
- ・宅地—平成 22 年までに必要な新規住宅地の量 210ha に対し、宅地供給量は 726ha と推計されており、新たな大規模宅地開発の必要性は乏しい
- ・工業、商業地—工業用地の 40%近くは住宅地域の土地であり、住宅地等へ転換する可能性が高い。商業では販売効率が 90 万円（平成 14 年）まで低下し、オーバーフロアの状態。将来、高次商業機能の空洞化が懸念されよう。

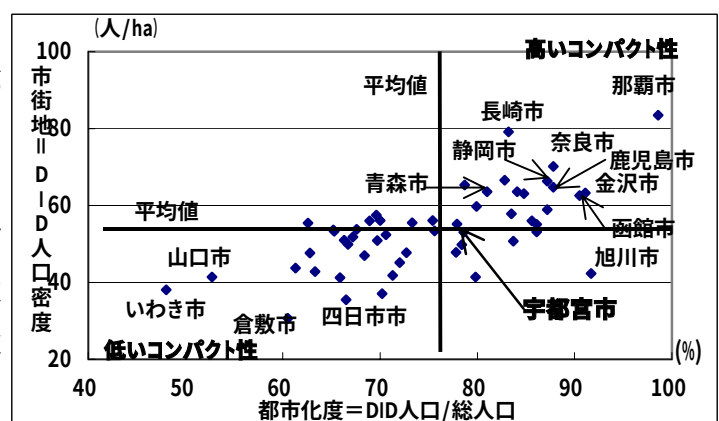


図1 集積密度からみる都市構造のコンパクト性（国勢調査による）

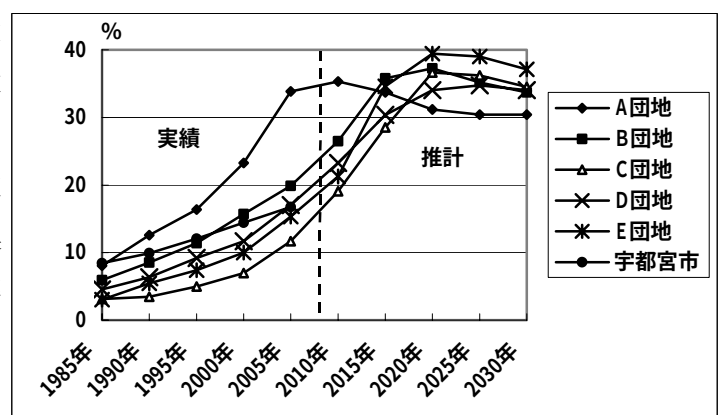


図2 戸建て住宅地の高齢化率の推移と推計（住民基本台帳人口）

- ・自動車交通—高齢者の免許保有率は90%を超える予測だが、引き続き交通弱者と想定される
- ・まちづくり投資—基盤等の維持更新費は現在の100億円程度から3倍に拡大と試算されている

③ 期待される都市構造

「拡散型都市構造」や「自動車依存型都市構造」など＜現在の都市構造の問題点＞、「拡散と縮小」・「郊外化と再都市化」が同居する不均衡な都市発展などの＜これからの都市構造の問題点＞を明らかにした。これに、「（経済面も含む）持続的な発展」や「高齢社会への対応」など今後の都市構造を考えるうえで不可欠な視点を踏まえ、複数の期待される都市構造を検討、提案した。

これらについて「非拡散型都市構造への転換」、「徒歩で暮らせるまちづくり」に加え、「宇都宮の魅力の維持」などの視点から評価した。その結果、「コンパクト市街地ネットワーク型」が最も望ましい都市構造と考えた。

適度分散集積型	開発抑制・都心部高密度化
・現在の進められている都市開発なども視野に入れた、現都市構造の延長型 ・需要を上回る宅地供給があるため、農村地域等での大規模な開発を抑制し、都市の拡散を防ぐ ・都心等での都市機能が集積した地区での土地利用の高密度化を図る	
コンパクトシティ型	都心部へ一極集中する集約・縮小高密度型
・郊外型住宅の比重低下などにより、都心の土地利用密度を高め、歩いて暮らせるまちをつくる ・多数の高層（超高層・超超高層）ビル群で構成されるイメージ（東京・六本木ヒルズなどの大規模都市開発がモデルとなろう） ＊中心部の商業地域を試算したところ、地域全てをマンション等で利用する場合、約10万世帯、約30万人を収容できる結果となった。	
コンパクト市街地ネットワーク型	
・都心部や交通結節地域などについて、高密度で住宅や都市型産業、高次商業機能などが混在する集約型の複合的な都市拠点に再編し、これらを公共交通ネットワーク等で結ぶ ・それぞれの拠点は徒歩で生活ができる生活市街地としていく。 ・都市全体として、多様な居住スタイルが選択できるまちとしていく	

④ 期待される都市構造実現に向けた施策提案

「都心部の縮小高密度化」や「生活市街地（都心部以外の住宅地等）の小ぶり化」などを図ることが必要なことから、これに向けた施策を提案した。

- ・都心部—高齢者向けの住み替え支援策や公共施設の回帰を提案
- ・生活市街地—「身の丈再開発」などによる拠点的地域の複合・高密度化、今後発生が予想される住宅地の空き家、空き地の活用方策（「規模縮小・再生型」など3パターン）を提案
- ・農業地域—耕作放棄地が現在の2倍強に拡大する推計も成り立ったことから、都市の環境の維持にもつながる農業地域の保全策や農業集落への定年帰農（居住を認める）を提案
- ・拡散抑制策—農村用途地域を指定する神戸方式などを提案
- ・自動車交通依存からの転換—自動車依存の意識改革（モビリティ・マネジメント）や地域にあった重層的な交通ネットワーク、これに対応する地域による運営の仕組みを提案