

第2章

中心市街地に期待される役割

1. 市民・来街者の意識と期待
2. 企業者の意識と期待
3. 商業者の意識と期待
4. 広域的に期待される役割
5. 中心市街地整備の視点



第2章 中心市街地に期待される役割

中心市街地は多くの主体が活動する場であり、その整備に当たっては、できるだけ多くの関係者の意向を踏まえて検討することが重要である。そのため、本章では、市民・来街者、企業者、商業者、それぞれを対象として実施した意向調査の結果等を踏まえ、中心市街地整備の視点について整理する。

なお、中心市街地に関する意識調査の実施概要は以下の通りであるが、この他にグループインタビューを実施した。

- 対象者
 - ・市民 : 中心市街地内・外それぞれ 500 人
 - ・企業、事業所 : 中心市街地内外を問わず 1000 件
 - ・商業者 : 中心市街地内 633 店、中心市街地外 367 店
- 実施方法
 - ・郵送方式
- 実施時期
 - ・1998年9月21日～10月7日（回収締め切り）
- 回収率
 - ・市民（38.0%）、企業・事業所（25.5%）、商業者（26.4%）

1. 市民・来街者の意識と期待

1) 来街の実態

中心市街地に訪れる目的は、買い物、催事に関することが多い。訪れる回数は平均的には減少傾向にあり、その理由としては、「買い物は他の場所でするようになった」が多く、「車でいくのに不便」が続いている。買い物行動の変化とあわせて、モータリゼーションの進展や中心市街地内の駐車場不足等が問題になっていることが確認される。

一方、買い物に行く回数が増えるための条件としては、散策など買い物以外の楽しみを味わえる条件整備が重視されている。

2) 居住の場としての期待

現在のところ、中心市街地はどちらかというと住みにくいと意識されている。排気ガスなどによる空気の汚れ、緑・広場・公園等のアメニティ不足が問題として指摘されている。

単位：%

中心市街地はなぜ住みにくいか（主要項目）	市街地内	市街地外	全 体
・排気ガスなどで空気が汚れている	5.1	17.3	10.8
・緑・広場・公園などが少ない	8.4	10.5	9.7
・土地代、賃料が高い	5.6	13.0	8.9
・交通事故などの危険性が高い	4.2	13.6	8.4
・車や工事の騒音や振動がうるさい	6.1	11.1	8.4

また、中心市街地に居住するための条件としては、住みやすい住宅の充実、人優先の交通環境の充実、アメニティ空間等の環境整備などが期待されている。

単位：％

中心市街地にどうすれば住むか（主要項目）	市街地内	市街地外	全 体
・高齢者、一般世帯、若者に住みやすい住宅をつくる	30.4	35.8	33.2
・賃料の安い住宅をいっぱいつくる	22.0	20.4	21.6
・人のための安全な交通路をつくる	34.1	29.0	31.8
・循環バスや新交通システムを導入して車の進入を制限する	23.8	29.0	25.8
・公園やポケットパークをもっとつくる	24.8	21.6	23.7
・統一感のある景観・街並みをつくる	23.4	19.8	21.6

3) 中心市街地の将来像

市民や来街者からみた中心市街地の将来像としては、商業の充実、アメニティ空間整備、人に優しい空間整備等があげられる。

- ・公園など自然に親しむ空間がたくさんある場所（46.3％）
- ・小さな商店がたくさんあり歩いて楽しい場所（45.3％）
- ・大きな百貨店やスーパーなどがたくさんあり買い物に便利（42.9％）
- ・お年寄りなどが安心して暮らせる配慮のゆき届いた場所（41.1％）

2. 企業者の意識と期待

1) 来街の実態

中心市街地へ行く手段は「自動車」が圧倒的に多く、目的は「官公庁関連の手続き」、
「仕事の受注先がある」、「仕事の発注先がある」があげられる。

単位：％

中心市街地に行く目的（主要項目）	市街地内	市街地外	全 体
・官公庁関連の手続き	25.0	44.1	39.6
・仕事の受注先がある	38.2	36.0	35.3
・仕事の発注先がある	22.4	22.4	21.2
・食事・接待	11.8	19.9	18.0
・文具・雑貨・備品などの購入	19.7	15.5	16.1

2) 中心市街地の問題

中心市街地に立地する企業は、事業活動の中で、中心市街地の道路交通の混雑や、十分な駐車場の確保が出来ない事などの交通問題に不満を持っており、移転を検討している企業もある。また、中心市街地の外部に立地している企業では、周辺での交通混雑、鉄道・バスなど公共交通が不便なことを問題視している。

単位：％

現在地のデメリット（主要項目）	市街地内	市街地外	全 体
・周辺での交通混雑が目立つ	59.2	47.8	51.0
・駐車スペースが足りない	64.5	24.2	35.7
・現在地での拡張が困難	26.3	29.8	27.8
・鉄道、バスなど公共交通が不便	11.8	35.4	27.8
・道路が狭い	22.4	29.2	26.7

3) 中心市街地の将来像

企業ニーズにおける中心市街地の将来像としては、小さな商店、公園等の整備を通じて歩いて楽しい場が求められている。買い物に便利なこととあわせて、若者が集まる催しやイベント等も重視されており、都市型のアミューズメントを楽しめる場が求められている。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・小さな商店がたくさんあり歩いて楽しい場所（42.0％） ・公園や自然に親しむ空間がたくさんある場所（35.3％） ・大きな百貨店やスーパーなどがたくさんあり買い物に便利（33.7％） ・若者がたくさん集まるような催しをいつもやっている場所（31.4％） |
|--|

3. 商業者の意識と期待

1) 経営の状況

アンケートで9割が経営環境は悪化していると回答しており、その理由として第1に経済の低迷に伴う消費不況、第2に大型店との競合、第3に交通条件の悪化等があげられている。消費不況というマクロ的な問題を除くと、大型店との競合が問題として大きく意識されている。

単位：％

経営環境が厳しくなった理由（主要項目）	市街地内	市街地外	全 体
・消費不況で客単価が下がった	70.5	63.0	66.7
・郊外にある大型店との競合	33.0	19.8	29.2
・近くにある大型店との競合	24.4	34.6	28.4
・駐車場不足等交通条件が悪化した	24.4	12.3	20.1

2) 中心市街地の問題

第1の問題は駐車場不足であると、4割以上の商業者が問題視している。次いで、交通混雑等の交通問題、中心市街地内での空き店舗問題や商業者が店舗を拡大する余地がない等が問題とされている。

単位：％

現在地のデメリット（主要項目）	市街地内	市街地外	全 体
・駐車スペースが足りない	50.0	33.3	43.9
・周辺での交通混雑が目立つ	27.3	27.2	26.9
・空き店舗などが目立っている	27.8	13.6	23.5
・現在地での拡張が困難	25.6	18.5	22.7

3) 行政が行ってきた事業の評価

これまでに行政が実施してきた中心市街地活性化施策について、商業者の目からみると、再開発・都市基盤整備に対する評価が高い。また、ソフト面ではイベント支援、駐車場の有効活用などが評価されている。

問題としては、ハードが整備されていてもそれに合わせたソフト施策が十分に実施されていない場合が指摘されている。例えば、釜川の場合、親水空間、釜川プロムナードなどのハード的な整備がなされているが、その親水空間を生かすイベント等のソフト施策が不足しているとの指摘がある。

4) 中心市街地の将来像

商業者の目からみた中心市街地の将来像としては、個性的な店舗や利便性の高い商業集積、公園等のアメニティ空間等があげられる。市民・来街者、事業者と同様、歩いて楽しい場所の整備が総じて求められていることが注目される。

- ・小さな商店がたくさんあり歩いていて楽しい場所 (66.3%)
- ・大きな百貨店やスーパーなどがたくさんあり買い物に便利 (30.7%)
- ・公園など自然に親しむ空間がたくさんある場所 (28.0%)

● まとめ 中心市街地の将来像とふさわしい機能

中心市街地の将来像とふさわしい機能について、市民、企業、商業者、それぞれからの見方を整理すると、小さな商店がたくさんあり、歩いて楽しい場所としての整備が共通して望まれていることが注目される。また、最大のユーザーとしての市民から、百貨店・スーパー、ユニバーサルデザイン型の環境整備、公園など自然に親しむ空間の整備等が強く望まれていることに留意する必要がある。

中心市街地の将来像

単位：%

中心市街地の将来像（主要項目*）	市民	企業	商業者
・大きな百貨店やスーパーなどがたくさんあり買い物に便利	42.9	33.7	30.7
・小さな商店がたくさんあり歩いていて楽しい場所	45.3	42.0	66.3
・会社がたくさんあり活気のある場所	7.4	20.4	18.2
・家族向けの住宅が増え住む人の多い場所	17.1	9.4	26.9
・(段差がないなど) お年寄りなどが安心して暮らせる配慮の行き届いた場所	41.1	23.9	22.0
・若者がたくさん集まるような催しをいつでもやっている場所	10.8	31.4	25.8
・公園など自然に親しむ空間がたくさんある場所	46.3	35.3	28.0
・文化と伝統のある観光名所があり、ほかのまちからたくさん人が来る場所	30.3	29.4	26.5
・全国的に有名なシンボルとなる施設やイベントがある場所	15.0	27.5	24.2
・北関東の行政や業務の中心となる場所	17.9	30.2	21.2
・先端的な技術を導入してゴミ管理やリサイクルを行う環境に優しい場所	23.9	15.7	14.0

*市民、企業、商業者のいずれかの回答が20%を超える項目

市街地にふさわしい機能

ア) 商業・娯楽等

主体	1位	2位	3位
市民	◎百貨店・スーパー 53.4%	●おしゃれなレストラン街 38.7%	△イベントホール 28.2%
企業	○ブランドショップなど個性的な専門店 46.3%	●おしゃれなレストラン街 44.7%	◎百貨店・スーパー 41.2%
商業者	●おしゃれなレストラン街 49.2%	◎百貨店・スーパー 48.9%	○ブランドショップなど個性的な専門店 46.6%

イ) 業務

主体	1位	2位	3位
市民	●市役所 62.6%	◎県庁 50.3%	○金融機関 42.4%
企業	●市役所 53.3%	◎県庁 45.5%	○金融機関 38.4%
商業者	●市役所 48.5%	◎県庁 46.2%	○金融機関 31.3%

ウ) 教育・文化・医療・福祉・居住等

主体	1位	2位	3位
市民	●総合病院・専門病院 46.8%	◎美術館・博物館 26.3% ○大規模図書館 26.3%	△老人介護・保健施設 25.3%
企業	◎美術館・博物館 35.3%	●総合病院・専門病院 34.1%	○大規模図書館 31.8%
商業者	●総合病院・専門病院 39.0%	◎美術館・博物館 33.7%	○大学・研究機関 25.8%

エ) 交通環境

主体	1位	2位	3位
市民	●駐車場 35.8%	◎幅の広い歩道 35.0%	△水や緑のある散策路 33.9%
企業	●駐車場 52.9%	◎幅の広い車道 43.9%	○公共交通網(循環バス等) 34.9%
商業者	●駐車場 45.8%	◎幅の広い車道 31.4%	○公共交通網(循環バス等) 30.7%

※割合(%)は回答者に対する割合

4. 広域的に期待される役割

1) 北東国土軸における役割

全国総合開発計画「21世紀のグランドデザイン」では、複数の国土軸が相互に連携する「多軸型国土構造」を目指している。同計画における国土軸としては、「北東国土軸」「日本海国土軸」「太平洋新国土軸」「西日本国土軸」があげられ、宇都宮市は、北東国土軸上の枢要な都市である。

特に、宇都宮市は関東と東北の接点に位置することから、それぞれの地域の連携を支える機能の集積する拠点都市としての役割を果たすことが期待される。

2) 宇都宮都市圏における役割

宇都宮市は、高次の商業機能、都市機能の立地を背景に広域的な都市圏、さらには栃木県の中心としての役割を果たしており、その圏域は市域を超えて広範囲に広がっている。したがって、宇都宮市の盛衰は単に宇都宮市の問題ではなく、より広域的な問題とすることができる。

中心市街地の整備に当たっては、こうした宇都宮市の広域的な位置づけを踏まえて、都市圏全体、さらには県土全体の活性化に資する機能の導入、都市基盤・都市空間の整備を図っていくことが望まれる。

5. 中心市街地整備の視点

市民・来街者、企業者、商業者の中心市街地に対するニーズ及び広域的な位置づけを踏まえると、宇都宮市の中心市街地整備は以下の視点に立つて取り組む必要がある。

1) アクセス条件の改善

中心市街地の問題としては、アンケート等から交通混雑、駐車場不足、公共交通の不便さなど交通に関わる問題が多く指摘されている。その意味で交通条件の改善は当面对応を図るべき最も重要な課題とあってよい。

中心市街地を活性化するためには、集客力を向上させることが重要であり、交通基盤の整備等を通じてアクセス条件を改善することが不可欠である。

2) 中核都市としての業務・サービス拠点の形成

中心市街地は、百貨店・スーパー、市役所・県庁・金融機関、総合病院・専門病院など、高次の都市機能が立地する場として捉えられており、こうした機能の立地を進めることにより、市民や企業が期待するサービスを提供する場として整備することが重要である。

また、宇都宮市の中心市街地は単なる宇都宮市の中心としてだけでなく、広域的には北東国土軸、宇都宮都市圏の中心地でもある。したがって、このような広域圏の中核（地方中核都市）に値する業務、サービスの機能集積の整備を行う必要がある。

3) 郊外部との適切な役割分担による、より豊かな市民生活実現への貢献

中心市街地の活性化を図るためには、中心市街地に期待される役割を明確にし、競合関係にある郊外部との関係を明確にしておくことが重要である。

このような観点から中心市街地の資源をみると、市内では他の地区に代え難い大規模で広がりのあるマーケットを有すること、密度が高くコンパクトな都市空間を形成していること、都市機能・都市基盤のストックを有することがあげられる。中心市街地の整備に当たっては、このような資源を最大限活用することによって、個性的な商業施設や多くの人が集まる交流施設をはじめとする多様で意外性のある商品・情報に出会える場や高齢化社会においても誰もが快適に過ごすことのできる場を市民に提供することが望まれる。

こうした取り組みを通じて、「大きな百貨店やスーパーなどがあり買い物が便利」ということに加えて、「小さな商店の集積」や「公園など自然に親しむ空間がたくさんある」といった市民の望む中心市街地を実現していくことが重要である。すなわち拠点的な施設を有するとともに、回遊性と広がりを備えた場として整備する必要がある。

4) ハード・ソフトが統合した総合的施策の形成

これまでの中心市街地整備の取り組みは、必ずしもハードとソフトが統合していない面があり、釜川のプロムナードのように整備後の維持管理が問題になっている例が生じた。

今後は、市街地整備をはじめとするハード面の整備とイベント開催等の利用促進事業など、それをさらに生かしていくようなソフト施策を進め、安全、快適な都市空間や生活環境を創造していく必要がある。さらに「音楽」、「歴史文化」などのテーマ性を付加することによって、界隈性やまちの顔、中心市街地の顔を形成することが望まれる。