

第3章

中心市街地活性化の方針と方向

1. 宇都宮市中心市街地のまちづくり
コンセプト
2. 中心市街地活性化の方針と方向
3. 目指すべき地域構造



第3章 中心市街地活性化の方針と方向

1. 宇都宮市中心市街地のまちづくりコンセプト

宇都宮市の中心市街地は、広域の業務中心としての機能集積を有するが、近年、郊外部との競合に伴い、商業機能等の空洞化が進行している。市民アンケートでも、最近、中心市街地に行く回数は減少したとの回答が多い。

一方、買回り品などの買い物の場として、あるいはイベントなどの場として、市民が中心市街地に期待する機能も存在する。実際、鉄道の駅を擁する中心市街地は、市内でも交通の結節性が高く、多様な人々の交流の場として最も高いポテンシャルを有する地区といえることができる。

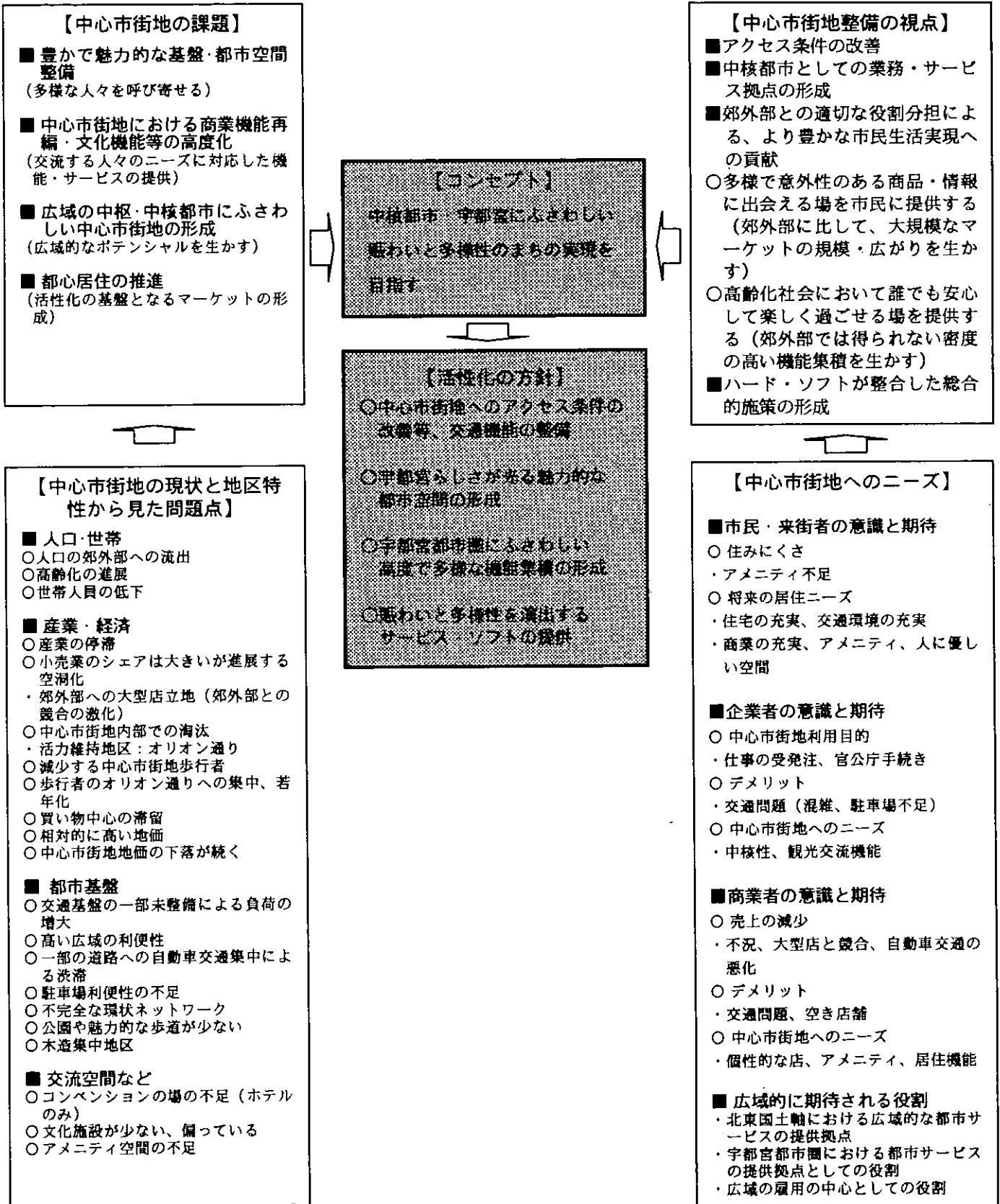
また、中心市街地は、都市機能・都市基盤のストックを有しており、各種の機能がコンパクトな空間の中に高密度に集積した地区であり、車を使わなくても多様な機能の享受が可能である。その意味で、高齢化社会に向けて、誰もが暮らしやすい生活環境を形成することのできる場としての役割を期待する声もある。

これからの宇都宮市の中心市街地の活性化に当たっては、このような中心市街地ならではのポテンシャルと特色を生かすことにより、郊外部との役割分担のもとに、豊かな市民生活の実現に資する場の形成を図っていくことが重要である。また、中心市街地であればこそ実現可能な高次の機能集積と賑わいのある空間を整備することが重要であり、こうした空間があつてこそ、広域的な業務機能等の立地点としても高い魅力が生まれる。

そのため、交流の場としてのポテンシャルを生かすことにより、人々が賑わい、こうした賑わいの中で市民生活を豊かにする多様な機能が集積する場を実現することが望まれる。

このような中心市街地におけるまちづくりのコンセプトを、「中核都市・宇都宮にふさわしい賑わいと多様性のまちの実現を目指す」と設定する。

図 宇都宮市中心市街地のまちづくりコンセプトと活性化の方針



2. 中心市街地活性化の方針と方向

「中核都市・宇都宮にふさわしい賑わいと多様性のまち」を実現するため、高い集客力をベースとして、ハードとソフトが整合した総合的な施策を展開することによって、自律的に発展できるまちづくりを目指す。

そのための方針と方向は以下の通りである。

1) 中心市街地へのアクセス条件の改善等、交通機能の整備

宇都宮市の中心市街地の活性化に向けて、第一に必要なことは、集客力の向上である。現在、中心市街地で空洞化が進行している最大の原因は、来街者の減少であり、このことが魅力低下につながり、さらに来街者の減少を招くという悪循環が生じていると考えられる。商業機能の再活性化のためには、早急に集客力を高めていくことが必要である。

一方、このような来街者の減少を招いている主な原因としては、車による中心市街地へアクセス条件が悪いことと、中心市街地における駐車場の利用しにくさがあげられる。モータリゼーションが進展する中で、車で行きにくい中心市街地の集客力が徐々に弱まり、それに伴って中心市街地の活力が失われている。したがって、中心市街地を活性化するためには、こうした集客の阻害要因を緩和していくことが重要である。

そこで、以下のような方向の下に、中心市街地へのアクセス条件の改善等、交通機能を整備する。

・交通機能の整備

- 交通機能の整備・充実
- 公共交通体系の整備
- 都市核の歩行者優先ゾーン化

2) 宇都宮らしさが光る魅力的な都市空間の形成

現在の中心市街地は、車によるアクセス条件が悪いことに加えて、市民が求める個性豊かな専門店街、イベントなどの交流機能や散策などのできるアメニティ豊かな場などが必ずしも整備されておらず、市民が行ってみたいと感じるような魅力が不十分である。その意味で、市民ニーズを踏まえた新たな機能や宇都宮らしく魅力的な都市空間の整備などを通じて、集客力を高めることが肝要である。中心市街地は、単に買い物場としてばかりではなく、二荒山神社、釜川、御本丸公園などにおける散策、アメニティを享受する場としての役割が期待されているのである。

そのため、地域に存在する資源を最大限に活用し、以下の方向の下に、宇都宮らしさが光る魅力的な都市空間を形成する。

・都市空間の整備

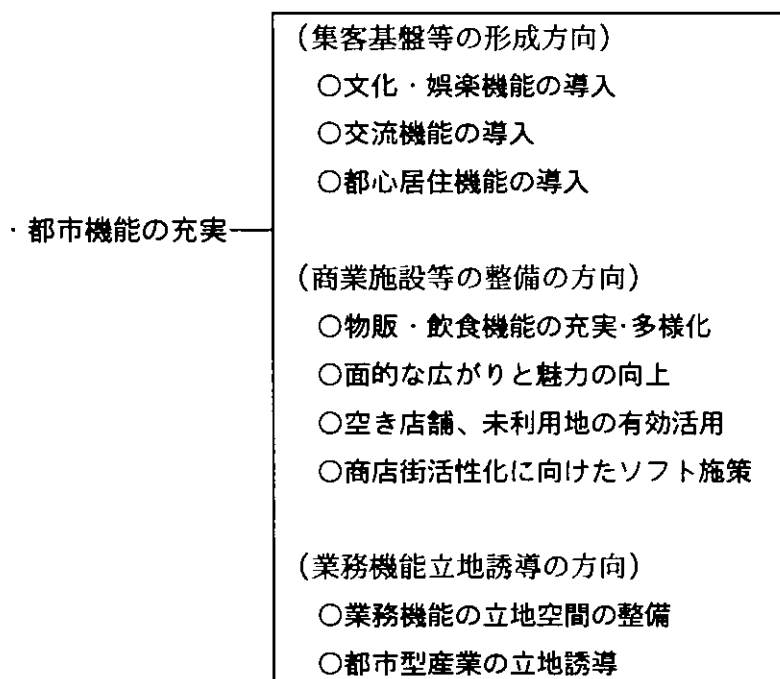
- シンボル空間の形成
- 宇都宮らしくアメニティのある空間の形成
- 多様性を支える市街地整備の推進
- 公共公益施設整備の推進

3) 宇都宮都市圏にふさわしい高度で多様な機能集積の形成

機能面では、宇都宮都市圏としての後背地の規模を生かし、業務、商業、娯楽、交流など、できるだけ高度で多様な都市機能集積を形成していく必要がある。特に、娯楽機能、交流機能は、中心市街地の魅力を高めていくうえで重要な要素になる。商業機能についても、来街者のニーズを踏まえた機能の更新が必要である。

また、こうした都市機能とあわせて、高齢化社会を展望して、都市型住宅の集積を形成することが重要である。

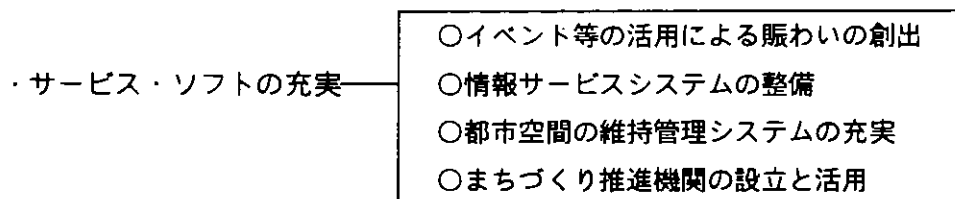
そこで、集客基盤、商業施設、業務機能立地のそれぞれの面から、以下の方向の下に、宇都宮都市圏にふさわしい高度で多様な機能集積を形成する。



4) 賑わいと多様性を演出するサービス・ソフトの提供

中心市街地に集積する機能や、魅力的な空間を十分に活用していくためには、こうした機能・空間を維持・管理するとともに、演出するサービス・ソフトの充実が不可欠である。特に、一定のテーマのもとに機能、空間を生かした管理・運営を行うことによって、魅力を高めることが可能になる。

そのため、地域の一体的な管理・運営主体としてのまちづくり推進機関なども視野に置きつつ、以下の方向の下に、賑わいと多様性を演出するサービス・ソフトを提供する。



3. 目指すべき地域構造

宇都宮市の中心市街地のまちづくりコンセプトは、「中核都市・宇都宮にふさわしい賑わいと多様性のまちの実現を目指す」ことであり、地域構造の側面でもこのコンセプトにふさわしい空間を実現することが重要である。

1) 歩行者優先を目指す2核連結型の地域構造

(1) 2核連結型の地域構造の形成

人々が集散する都市核としては、既存の機能集積・開発計画等を踏まえて、「中央都市核<センターコア>（東武宇都宮駅・オリオン通り・二荒山神社周辺）」と「JR 駅周辺都市核<JR コア>（JR 宇都宮駅周辺）」を位置づける。既存の機能集積、都市圏の規模などを踏まえ、当面、この2地区を都市核として位置づけ、先導的な機能を集積させる。将来的には、2核の拡大により、中心市街地全体の一体化を図る。

理由としては、以下の点があげられる。

- ・2つの都市核の間は、1km程度離れており、この間を実質的に連担させることは、難しいため、当面2核の強化を図ることが必要である。
- ・それぞれの都市核は、鉄道駅に近接しており交通の結節性が高く、都市核を形成する条件に恵まれている。
- ・都市核は歩行者空間として整備する必要がある。歩行限界距離は一般に500m程度といわれており、当面は東武宇都宮駅周辺とJR宇都宮駅周辺で個別に集積を形成することが望まれる。

また、2つの核が不必要に競合化することを避けるため、基本的には二荒山神社と東武宇都宮駅を中心とするセンターコアは、主として商業・文化・飲食・業務・行政の機能を担い、JR コアは主として広域的な業務・交流・宿泊の機能を担う拠点として整備する。

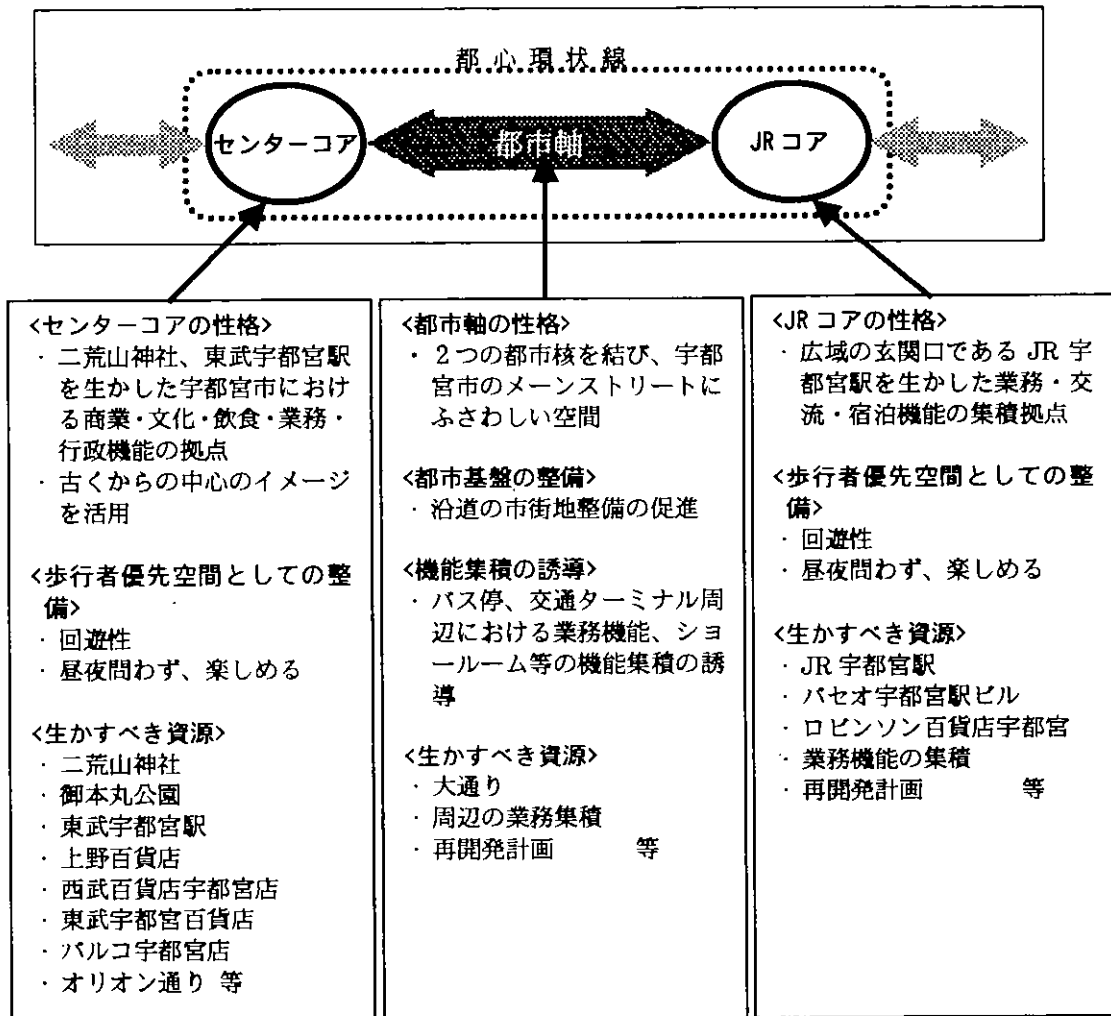
さらに、大通りを中心として、これらの都市核を結ぶ動線を強化するとともに、沿道の市街地整備、業務機能・ショールーム等の機能集積を誘導することによって、「都市軸」を形成する。これによって、宇都宮市のメインストリートにふさわしい空間として、大通り沿道を整備し、中心市街地の魅力を高める。

(2) 歩行者空間としての都市核の整備

都市核の範囲については、以下の理由から歩行者優先の空間として整備する。

- ・歩行者優先の広がりのある空間として整備することによって、郊外部にない多様性と魅力を持ったまちづくりが可能である。
- ・歩行者優先空間の形成によって、魅力の高度化に成功した事例が見られる。

図 宇都宮市中心市街地が目指すべき地域構造
 - 2核連結型地域構造のイメージ -



2) ゾーニングの方向

マクロ的な地域構造は2核連結型の地域構造を基本として整備する。また、その内部は、既存の土地利用、機能集積、固有の文化資源等も踏まえて、機能的で秩序のある土地利用、景観づくりに向けて、以下のゾーニングを設定する。

-都市核ゾーン

中央都市核<センターコア>、及びJR 駅周辺都市核<JR コア>を都市核ゾーンとして位置づけ、都市核としての機能集積の誘導を目指す。

-都市軸ゾーン

オフィス等が立地している大通りを都市軸ゾーンとして位置づける。特に2核の間については、都市核連携軸として公共交通機関の駅などを生かして、商業・業務機能、ショールーム等の機能集積を誘導する。

-公共施設ゾーン

公共施設が集積する県庁周辺を公共施設ゾーンとして位置づける。

-都心居住ゾーン

その他の地区については、都市型の居住ゾーンとして、住宅供給を誘導する。中心市街地における生活者としては、東京等への通勤世帯、単身世帯、高齢者世帯などが想定される。こうした居住者の属性を踏まえて、多様な住宅供給を誘導する。

-広場・緑地ゾーン

二荒山神社、御本丸公園、八幡山公園などについて、都市核を支える広場・緑地として整備する。また、センターコア内で、人々の集散の拠点となる広場の形成を目指す。

図 中心市街地におけるゾーニングのイメージ

