

宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画



住めば
愉快だ
宇都宮
UTSUNOMIYA

宇都宮市都市整備部
市街地整備課再開発室

〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号
TEL 028(632)2570



1 はじめに

都心部地区（※右図参照：宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域）は、古来より東北への要衝となっており、二荒山神社の門前町として、江戸時代には城下町として栄え、明治以降は県庁所在地として北関東最大規模の都市として発展し、歴史を積み重ねる中で、宇都宮独自の特性を養ってきました。



しかし、近年の商店街の衰退や低未利用地の増加、老朽化した建物が密集する地区が存在する等の現状から、中心市街地の再生が緊急の課題となっており、県都にふさわしい魅力と風格ある中心市街地の形成と拠点化を更に促進する必要があります。

市民が我がまちとして誇れる宇都宮を育てていくためには、これまで長い歴史の中で他都市にない固有の場所として育まれてきた都心部を、市民自らが楽しみ、暮らしやすく、誇れるまちとして再生していく必要があります。

このようなことから、「第5次宇都宮市総合計画」や「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」で掲げた「ネットワーク型コンパクトシティ」における都市拠点として望まれる中心市街地の実現を目指すため、「宇都宮市都心部ランドデザイン」や「宇都宮市中心市街地活性化基本計画」との整合を図りながら、一体的かつ総合的に市街地整備を促進すべき地区における具体的整備方針や整備手法等を定め、再開発事業等による都市機能の更新や整備改善を図ることを目的に「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」を策定しました。

この冊子は、平成24年3月に策定された「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」の概要を取りまとめたものです。この計画を、地区の再生とまちづくりの指針として、幅広く活用していただければ幸いです。

計画の目標年次

平成34年（2022年）を目標とします。

宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域



2 現状と課題

地区の課題

<居住・生活>

- ・居住者人口の減少と少子高齢化の進行が顕著である。
- ・都心居住の推進に必要なスーパー等の生活利便施設が不足している。
- ・少子高齢化に対応した機能が不足している。

<社会基盤・交通基盤>

- ・JR宇都宮駅及び東武宇都宮駅における交通結節機能や、都市の顔としての魅力が不足している。
- ・過度な車依存等によって、買い物客等の都心離れや都心回遊性の低下を招いている。
- ・高い自転車需要に対応した基盤が十分でない。

<歴史・文化・自然・景観>

- ・歴史・文化・自然資源や大谷石建造物等宇都宮独自の魅力資源のまちづくりへの活用余地が残っている。
- ・緑の空間、オープンスペースが不足している。
- ・主要な通り等において街並み景観の一体感が不足している。
- ・文教機能の更なる充実の余地が残っている。

<土地利用・都市構造>

- ・高次都市機能の集積及び土地の高度利用が停滞している。
- ・駐車場等の低未利用地の点在によって街並みの連続性が阻害されている。
- ・非耐火建築物の集積や狹隘道路など都市防災性が十分でない。
- ・オフィス空洞化等によってJR宇都宮駅と中心部が分断されている。

<賑わい・商業>

- ・賑わいの分断や建築物等の老朽化等によって都市の魅力が低下している。
- ・商店街等において商業が停滞し、空き店舗が顕在化している。

<その他>

- ・まちづくりを推進する地元組織や連携体制が不足している。

3 市街地再生の基本方針

都心部地区の目標

“賑わいと歴史、文化、暮らしやすさが一体となった”市民自らが
たの
愉しみ、誇れる宇都宮都心部の再生

基本コンセプト

歩いて 愉しいまち

身近にある宇都宮の歴史・文化的資源や祭事などの誇れる心象風景を市民固有のものとして根付かせていくために、歩いて愉しいまちを形成していくことで、まち歩きやショッピング、イベントなどのまちの賑わいを生み出すとともに、住まう人や訪れる人が「都市の歴史」や「市民が育む文化」、「宇都宮の顔としての風格のある都市景観」を感じられる市街地の再生を進めていきます。

たの 愉しく 豊かに暮らせるまち

都心部が積み重ねてきた歴史や文化を享受するとともに、生鮮店舗や福祉施設等の生活を支える施設の充実や、レストラン・カフェ、カルチャースクール等の交流を促す施設、衣料・雑貨等のまちを愉しむ施設等の導入によって、日常生活の中に人との出会いや集い、憩い、コミュニケーションが育まれるまちを再生します。また、あわせて災害に強い市街地形成を進めることで、安心して住み続けられるまちを形成し、都心部における居住人口の回復を目指します。

人と環境にやさしいまち

少子化や高齢化、地球温暖化やヒートアイランド現象等の諸課題に対応し、交通弱者のアクセスや環境に配慮したコンパクトな市街地を形成するとともに、CO₂ 排出削減に対応した施設整備や、自動車への依存度の軽減に向けた歩行空間及び公共交通の充実、緑化の推進による地表の蓄熱を低減するまちづくりを進めていきます。また、高齢者・障がい者・妊婦等誰にもやさしいまちを形成していくため、施設整備やまちの機能導入にあたって、利用者の立場から実際に使われるうえで、皆に使いやすいことに配慮したまちの形成や施設整備を行っていきます。

地区整備の基本方針

1 二核二軸の都市構造の明確化による都心機能強化の促進



2 都市基盤施設の整備や老朽建物の更新を促すなど災害に強い市街地形成の推進



3 適切な交通施設整備と交通結節機能の強化による、徒歩や自転車でまちを愉しめる都心部の環境づくりの推進



4 豊かなライフスタイルを実現するための居住環境整備と都心居住の促進



5 親水性や街路樹・公園・庭木等の花や緑を活かした、潤いを身近に感じる都心空間や街並み景観の形成

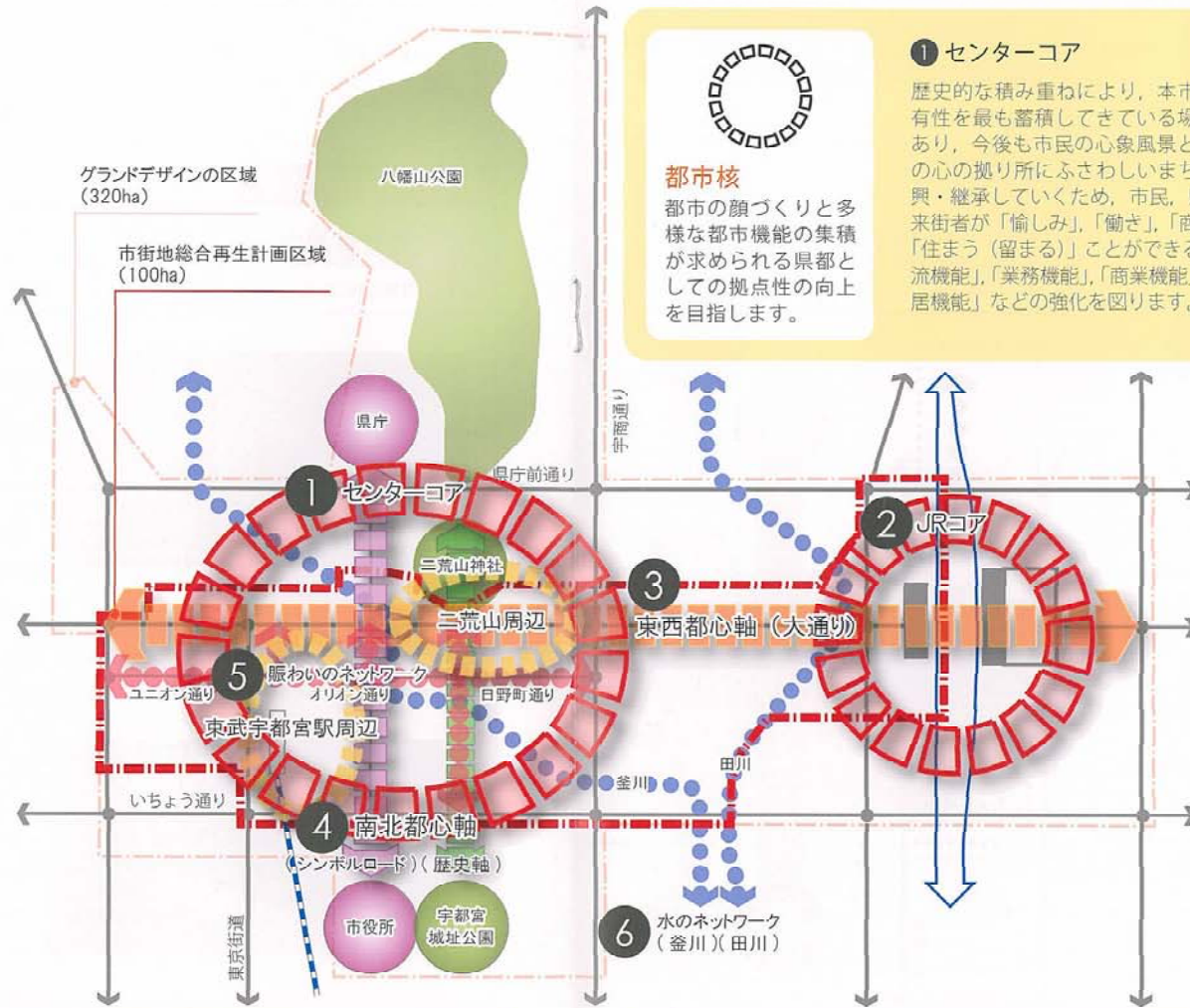


6 まちの課題を解決していく「まちづくり」とまちの資源を最大限活用する「まちづくり」が一体となった都心部地区の再生の推進



4 地区整備計画

都心部の
都市構造



都市核

都市の顔づくりと多様な都市機能の集積が求められる県都としての拠点性の向上を目指します。

① センターコア

歴史的な積み重ねにより、本市の固有性を最も蓄積してきている場所であり、今後も市民の心象風景としての心の拠り所にふさわしいまちを再興・継承していくため、市民、県民、来街者が「愉しみ」「働き」「商い」「住まう（留まる）」ことができる「交流機能」「業務機能」「商業機能」「住居機能」などの強化を図ります。

② JRコア

鉄道やバスなどの交通結節点である特徴を活かし、本市の玄関口にふさわしい顔づくりや、駅前の利便性を活かした「広域的・日常的な商業・サービス機能」「住居機能」、交流の起点としての「情報・観光・宿泊機能」の強化と、地域経済活性化に資する「業務機能」の育成を図ります。



軸

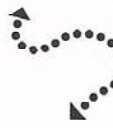
拠点をつなぎ、都市の骨格を明確化にし、宇都宮の歴史・文化のシンボルとなる軸の形成を図ります。

③ 東西都心軸

センターコアとJRコアの2つの拠点をつなぐブルーパール（街路樹等を備えた都市のメインストリート）にふさわしい沿道景観や都市の交通の軸としての機能を備えた通りや沿道の整備・誘導を図ります。

④ 南北都心軸

シンボルロードは、沿道に分布する既存の公共施設等を活用しながら、公共公益機能や関連する業務機能等の集積・誘導によって、シンボル性の高い都心軸の形成を図ります。歴史軸は、歴史のストックを活かした街並み誘導や通りの整備だけでなく、市民の活動や交流を育む機能の導入等により、宇都宮の歴史や文化の雰囲気が出す都心軸としての形成を図ります。



ネットワーク

二核二軸構想の核や軸と連携により、回遊性の高い市街地の形成を目指します。

⑤ 賑わいのネットワーク

オリオン通り、日野町通り、ユニオン通りによる賑わいのネットワークでは、それぞれの通りの特徴を活かした商業・サービス機能の集積・誘導により沿道の賑わいの向上を図ります。

⑥ 水のネットワーク

センターコアを縦断する釜川は、各軸との結節点の機能強化や川沿いのプロムナードの活用、川に顔を向けた施設づくりの誘導などにより、まちなかを愉しく回遊するための資源として活用を図ります。JRコア西側を縦断する田川においては、河川プロムナードの活用とともに、川辺の魅力を活かした風景づくりを推進します。

土地利用の
考え方と
導入機能

大通り沿道ゾーン

宇都宮のメインストリートとして、沿道の賑わいや風格が感じられるよう商業・業務・住居などの土地利用の誘導による中高層の市街地を形成します。

**賑わいのネットワーク沿道ゾーン
(オリオン通り、ユニオン通り、日野町通り)**

低層階への商業・サービスなどの機能を導入するとともに、中高層階には住宅機能を有する土地利用を誘導することで、沿道の賑わいの連続性の維持強化と居住者の増加により、まちなかの賑わいの創出を図ります。

シンボルロード沿道ゾーン

栃木県庁や宇都宮市役所、その他既存の公共施設に加え、関連する業務や公益施設等の土地利用を誘導することにより、緑豊かなシビックゾーンとしての形成を図ります。

**歴史軸ゾーン
(バシバ通り、みはし通り)**

二荒山神社から宇都宮城址公園に至る歴史軸では、市民活動を活性化する広場や歴史や風格を感じさせる商業・文化などの土地利用を誘導します。

居住推進ゾーン

住宅を中心に、生活に必要な商業・サービス・公益施設などの中低層の土地利用を誘導します。また、立地や敷地の条件によっては、土地の高度利用による高層住宅や商業施設の誘導等により、地域の生活の核となる土地利用を誘導します。

複合市街地ゾーン

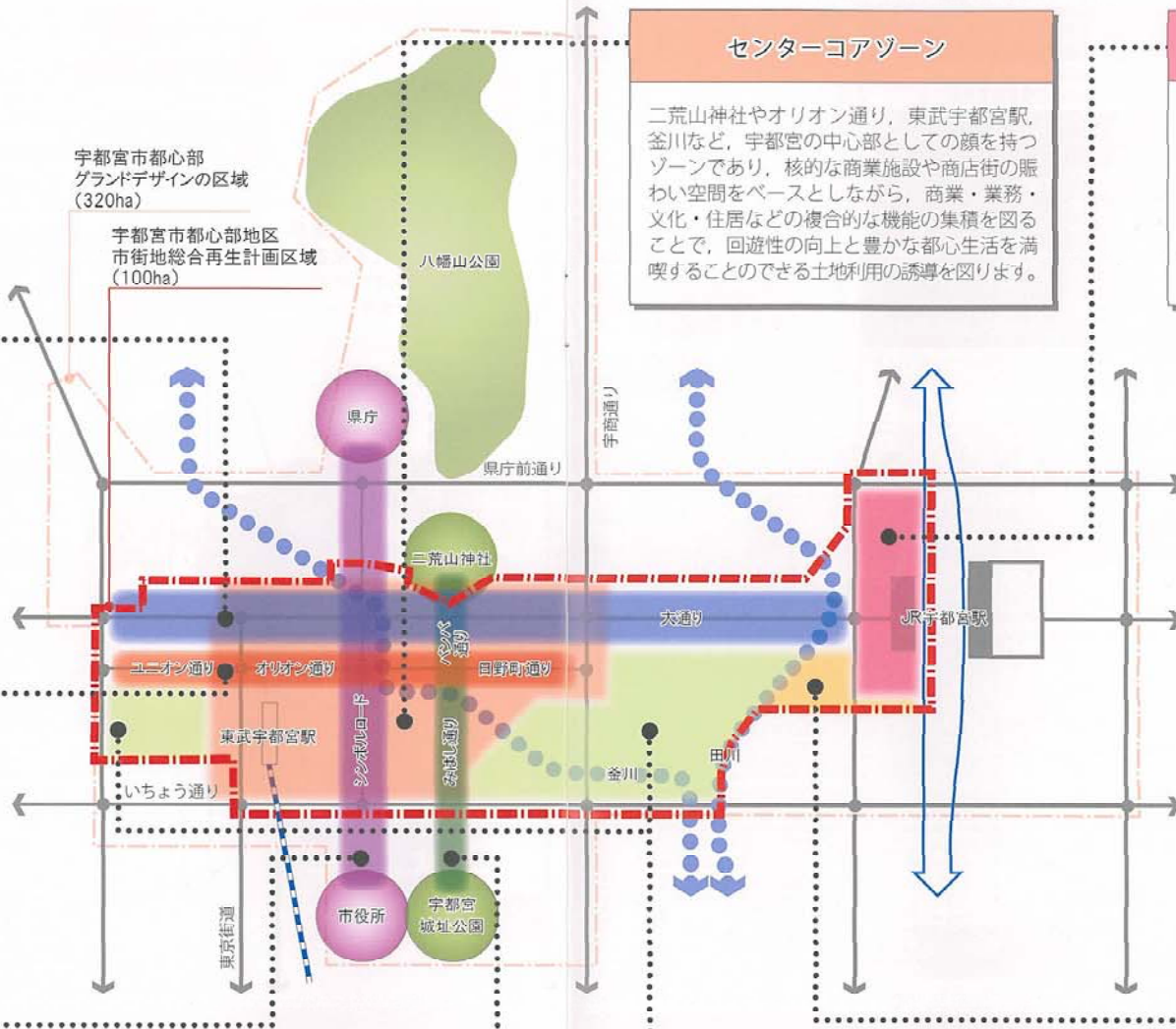
駅への利便性を活かした商業・業務・住宅を中心とした中高層の土地利用を誘導します。

センターコアゾーン

二荒山神社やオリオン通り、東武宇都宮駅、釜川など、宇都宮の中心部としての顔を持つゾーンであり、核的な商業施設や商店街の賑わい空間をベースとしながら、商業・業務・文化・住居などの複合的な機能の集積を図ることで、回遊性の向上と豊かな都心生活を満喫することのできる土地利用の誘導を図ります。

JRコアゾーン

本市の玄関口であるJR宇都宮駅に近接するゾーンとして、商業・サービス・宿泊・観光・情報・業務等の集積を図ることで、まちの起点としての土地利用を誘導します。また、駅直近の特性を活かした住居系土地利用を誘導することで利便性の高い安全・安心なまちの形成を目指します。



地区整備計画

二軸の景観誘導・形成 (大通り)

宇都宮のメインストリートに相応しい風格と魅力ある良好な街並み景観の誘導を図る。



賑わいのネットワーク沿道の景観誘導

ユニオン通りにおける電線類地中化やユニオン通り、オリオン通り、日野町通り沿道において、賑わい溢れる良好な街並み景観の誘導を図る。

西地区における良好な住環境の維持・保全

敷地の細分化や行き止まり道路の抑制・解消、緑化促進などにより、都心居住の推進と良好な住環境の維持保全を図る。

東武宇都宮駅周辺の機能更新

機能更新を通じて、新たな賑わいの中心となる場所を創出するとともに、東武宇都宮駅の交通結節点としてのあり方を検討する。

商店街等における上層階空き床の住宅利用等による都心居住の推進

建築物の上層階の空き床の住宅へのエンバージョン等による都心居住を推進する。



大通り沿道における低未利用地活用や老朽建物の機能更新、連鎖のきっかけとなる共同化等の推進

老朽化建築物や低未利用地の共同化によって、機能更新を誘発するモデルとなることを目指す。

商店街等における小規模連鎖型機能更新の推進

商店街等において、老朽化建築物を中心として、合意形成が図れたところから順次共同建替えを行う小規模連鎖型機能更新を誘導する。



パンパ地区市街地再開発事業の推進及び再開発にあわせた交流空間の整備

現在検討中の市街地再開発事業(約1.28ha)の支援を継続的に推進するとともに、歴史軸に面した交流空間を整備し、憩いや賑わいの空間を創出する。



千手・宮島地区市街地再開発事業の推進

現在検討中の市街地再開発事業(約1.00ha)の支援を継続的に推進する。

大干地区市街地再開発事業の推進

現在検討中の市街地再開発事業(約0.43ha)の支援を継続的に推進する。

JR宇都宮駅西口周辺の機能更新

現在検討中の再開発手法等を用いた建築物整備の支援を継続的に行うとともに、交通結節点及び周辺道路基盤のあり方を検討する。

凡例

- 宇都宮市都心部地区
- 市街地総合再生計画区域
- 再開発手法等を用いた建築物等の整備
- 建築物の整備等
- 地区施設の整備
- 景観・環境の誘導

地区全体に係る整備項目

自転車駐車場の整備

・公共駐輪場や商店街等と連携した民間駐輪場の整備を推進する。

歴史を活かした環境整備・景観誘導



・蔵などの歴史資源を活用した施設(店舗等)の整備を推進する。
・環境整備や街並み誘導により宇都宮の歴史の継承を図る。

中心市街地の良好な市街地環境の維持向上



・民間敷地内における緑化等に取り組み、賑わい溢れる中心市街地を形成する。
・健全な建築物の個別更新等を推進し、市街地の環境改善と良好な環境の維持向上を図る。

広場等でのイベントの推進

・交流空間等において、地元組織等が中心となったイベントの開催を推進する。



自転車走行環境の整備

歩行者と自転車が円滑に通行可能な走行環境の整備を推進する。



二軸の景観誘導・形成 (シンボルロード)

魅力ある良好な街並み景観の誘導を図る。

二軸の景観誘導・形成 (歴史軸)

地域の歴史文化を感じることのできる良好な街並み景観の誘導を図る。



釜川沿いへの賑わいの誘導

朝市等のイベントを定期的に開催し、オリオン通り等の賑わいを釜川沿いまで引き込むことを検討する。



川沿いの親水空間の景観整備

川沿いの緑等の景観整備を通じて、親水性の向上を図り、散策や自転車利用等の向上を図る。



民間主体の共同化等による都心居住等の推進

散在する駐車場の集約や老朽建築物の共同化等を一体的に推進することによって、都心居住及び生活支援機能等の誘導を図る。

