

No	提 案 名	提案団体名	
		代表者氏名	所 属
12	にぎわいステップ	宇都宮大学 建築計画研究室	
		島村 亮	宇都宮大学大学院 工学研究科
		指導教員 氏 名	佐藤 栄治

1 提案の要旨

1) 提案コンセプト

宇都宮市が未来に向け、都市の「にぎわい」を取り戻すための段階的な提案を「ステップ」として提案した。「にぎわい」は、私たちが豊かな日常生活を難なく送れることから始まると考える。そのためには、「買い物が便利で楽しい駅前・商店街」、「郊外では自然の豊かな住宅街」等、地域の特徴に合った都市への長期的な移行が求められる。すぐに効果を得にくいものの、長期的に私たちの日常生活を豊かにするステップによって、「うつのみやの未来」を本質的に描けると考えた。

2) 提案の目標

本提案の大きな目標は、2050年の未来においても、日常生活に「にぎわい」を感じ、豊かに暮らせることである。そのためには現状の中心市街地と郊外を同時に考えることが必要であると考えた（図1）。特に、中心市街地の経済性の向上、郊外の自然環境を活かすことに着目した。

(1)中心市街地：鉄道等の交通の利便性が高い駅前・中心市街地では、商業店舗をはじめとした経済活力の向上を、郊外とのバランスによって再構築する。

(2)郊外：優良な自然を活かし、自然豊かな住宅街の形成や生活者の適時性の確保を目指す。

3) 宇都宮市の現状と課題

宇都宮市では、駅前・商店街のにぎわいが徐々に薄れ、中心市街地での買い物などの利便性は低下している。その一方で郊外では、大型店舗の開発により一時的な経済効果・利便性の向上をもたらしているものの、自動車による移動負荷が大きく、高齢化社会における買い物の利便性は低い環境であると考えられる。これらの現状は、「うつのみやの未来」という視点において、アンバランスである。特に人口減少・高齢化社会を迎える将来においては、交通の利便性の高い中心市街地に店舗が集まり、郊外は自然を活かした住宅地という都市の構造が望ましいと考えた。

4) 施策事業の提案

本提案の施策事業を以下の4点に整理した。

(1)中心市街地・郊外における地価の不均衡を是正し、商業店舗等を誘導する。

(2)西口大通りに大型駐車場を設ける。

(3)郊外での店舗の開発を抑制する。

(4)郊外では公園・緑地などを整備し、自然環境や生活者が将来必要とするサービスを確保したエリアを創出する。

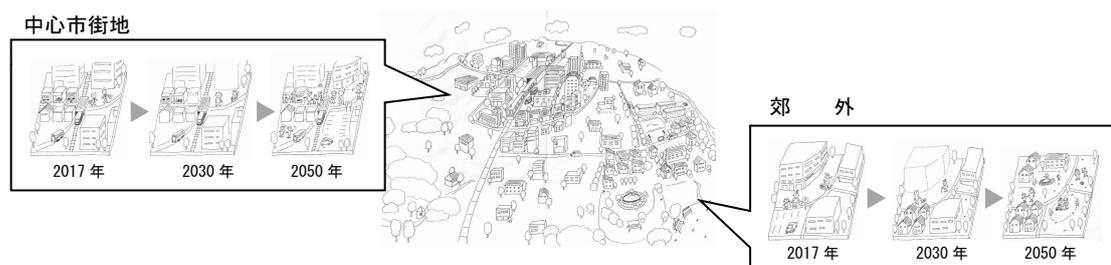


図1 提案イメージ（左：中心市街地，右：郊外）

2 提案の目標

本提案の大きな目標は、2050年の未来においても、日常生活に「にぎわい」を感じ、豊かに暮らせることである。そのためには現状の中心市街地と郊外を同時に考えることが必要であると考えた。特に、中心市街地の経済性の向上、郊外の自然環境を活かすことに着目した。それぞれの目標について下記に整理する。図2に、わたしが描く2050年の「うつのみやの未来」を示す。

(1) 中心市街地：

- ・ 鉄道等の交通の利便性が高い駅前・中心市街地では、商業店舗をはじめとした経済活力の向上を、郊外とのバランスによって再構築する。
- ・ 郊外の商業施設群を中心市街地に振り戻し、中心市街地の活性化を狙う。

(2) 郊 外：

- ・ 優良な自然を活かし、自然豊かな住宅街の形成や、豊かな子育て環境，高齢期の安全な生活環境といった生活者の適時性の確保を目指す。

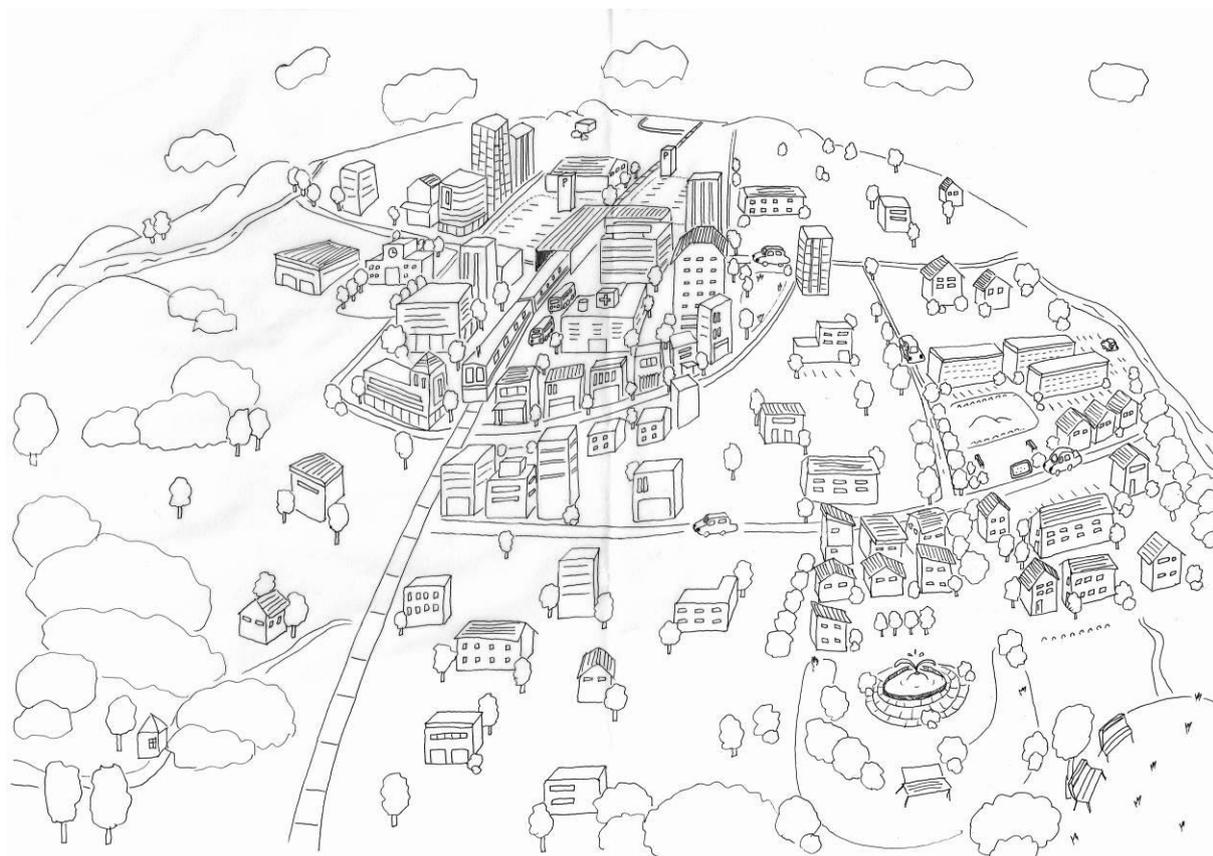


図2：わたしが描く2050年の「うつのみやの未来」

3 現状の分析と課題

分析1 商業店舗の立地状況

宇都宮市内における商業店舗の分布状況を調査した。調査のためのデータとして、建物ポイントデータ¹⁾を入手した。建物ポイントデータでは、建物ごとの延床面積や、住宅・店舗等の建物の種類を把握することができる。このデータを利用し、以下の分析を行った。まず、建物ポイントデータのうち、商業・店舗のデータを抽出した。次に、1辺500mの地域メッシュごとに、建物の延床面積を集計した。地理情報システム(GIS)を用い、集計したデータを可視化した。

分析結果を図3-1に示す。また上記の集計結果に、宇都宮市の道路基盤である、内環状線・外環状線を重ねた。色の濃いメッシュ(正方形)ほど、多くの店舗が存在しているとみられる。図よりわかったことは、以下の2点である。

<商業店舗の分布状況>

- (1) 鉄道によるアクセスがよい中心市街地(主に内環状線の内側)では、旧来から発展してきた市街地・店舗が現在も存在しており、中心市街地の衰退が全国的に問題視されるなか、一定の求心力・ポテンシャルを現在も持っていると思われる。
- (2) 外環状線付近で店舗が多く集まるエリアが複数みられ、郊外でも買い物ができる。一方で、市街地が広がった状態であるといえる。

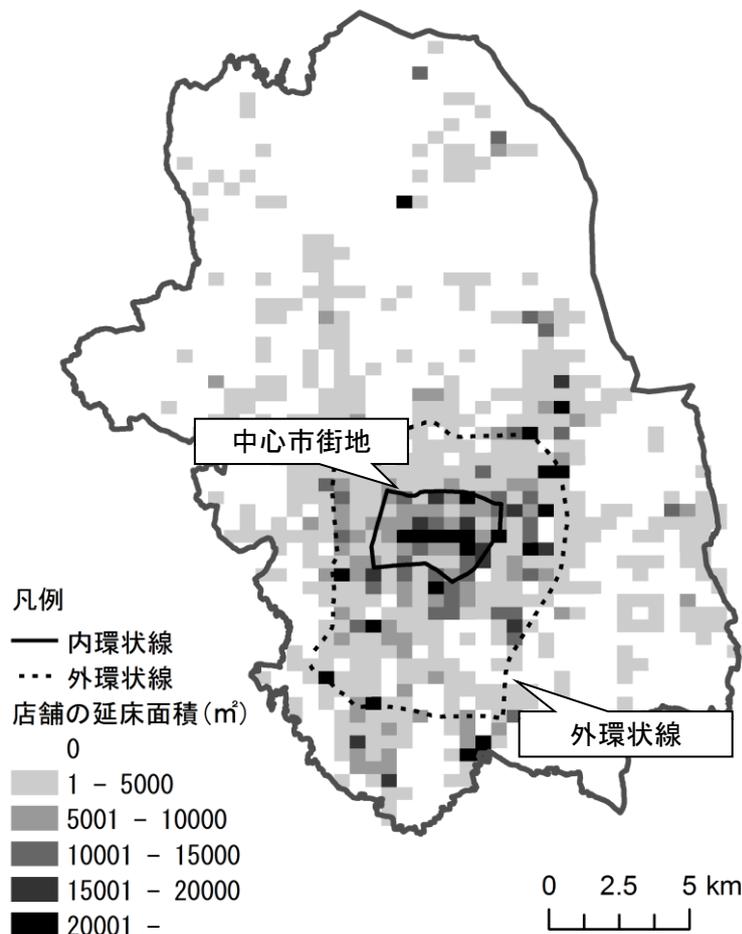


図3-1 商業店舗の分布状況

分析2 現状の人口分布と将来人口推計

分析1では、商業店舗の実態を把握した。次に、商業店舗の利用者である市民、宇都宮市の人口を分析する。図3-2は、平成27年度の人口分布状況を示している。データは平成27年度国勢調査の結果を総務省ホームページより入手した。色が濃いほど、人口が多く集まる場所である。図より宇都宮市の人口は、市街化区域内に広く分布していることがわかる。

また、「宇都宮市人口ビジョン」²⁾より、宇都宮市将来人口推計に関する情報を入手した(図3-3)。宇都宮市では2017年以降、人口減少へ転ずると見込まれており、2050年には約45万人に減少する見込みである。これらのデータから、広汎に広がった市街地をもつ宇都宮では、人口減少が始まることで、市内全体の人口密度は長期的に低下していくと考えられる。

＜現状の人口分布と将来人口推計＞
市内の人口減少が始まることで、市街地の人口密度は長期的に低下していくと考えられる。

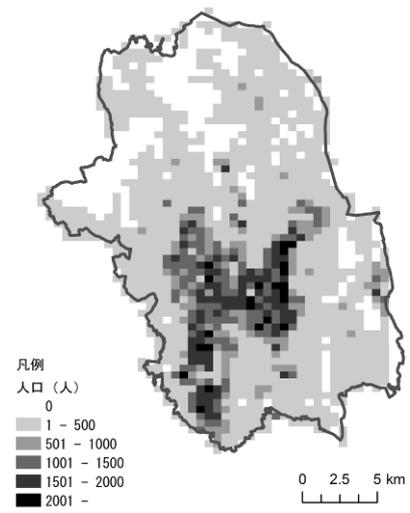
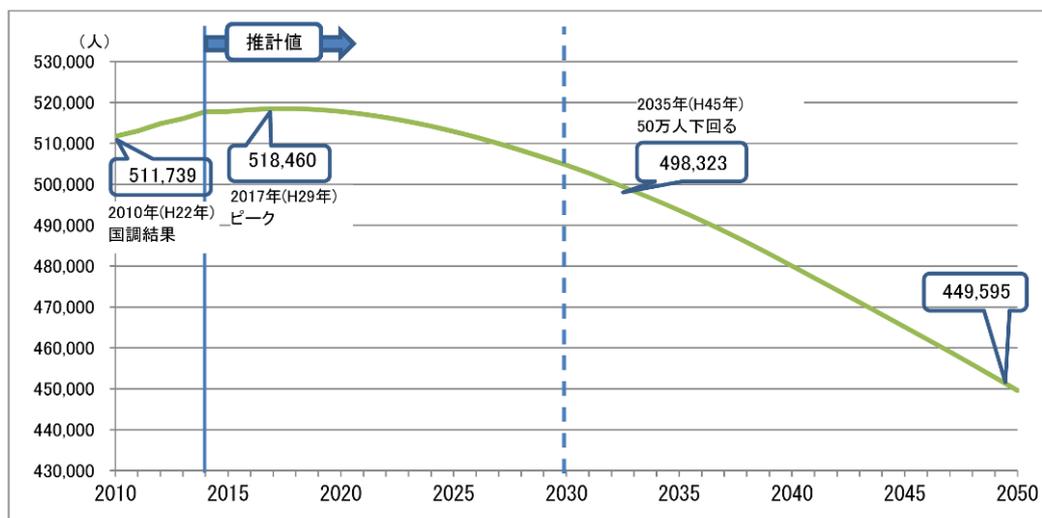


図3-2 宇都宮市の人口分布(平成27年度)



(出典)「宇都宮市人口ビジョン」, 2015年10月

図3-3 宇都宮市の将来人口推計

分析3 中心市街地における駐車場の整備状況

中心市街地における駐車場の整備状況について、実地調査を行った。県庁前通りと大通りの交差点から、半径1km圏内の駐車場について取り上げた。なお、病院・銀行等の敷地内の駐車場は除いている。

調査では立体駐車場・機械式駐車場よりも、コインパーキングが目立ち、小さな駐車場が多数存在しているという状況であった。一方で、郊外的大型店舗では数千台の駐車台数を確保している店舗もあり、また自動車のアクセスが良い立地が特徴である。これらのことから、中心市街地は、市内のドライバーにとって利用しにくい状況であると考えられる。

＜中心市街地における駐車場の整備状況＞
 中心市街地の駐車場は、小規模なものが点在しているという特徴があり、ドライバーにとって、中心市街地が利用しにくいエリアである可能性がある。

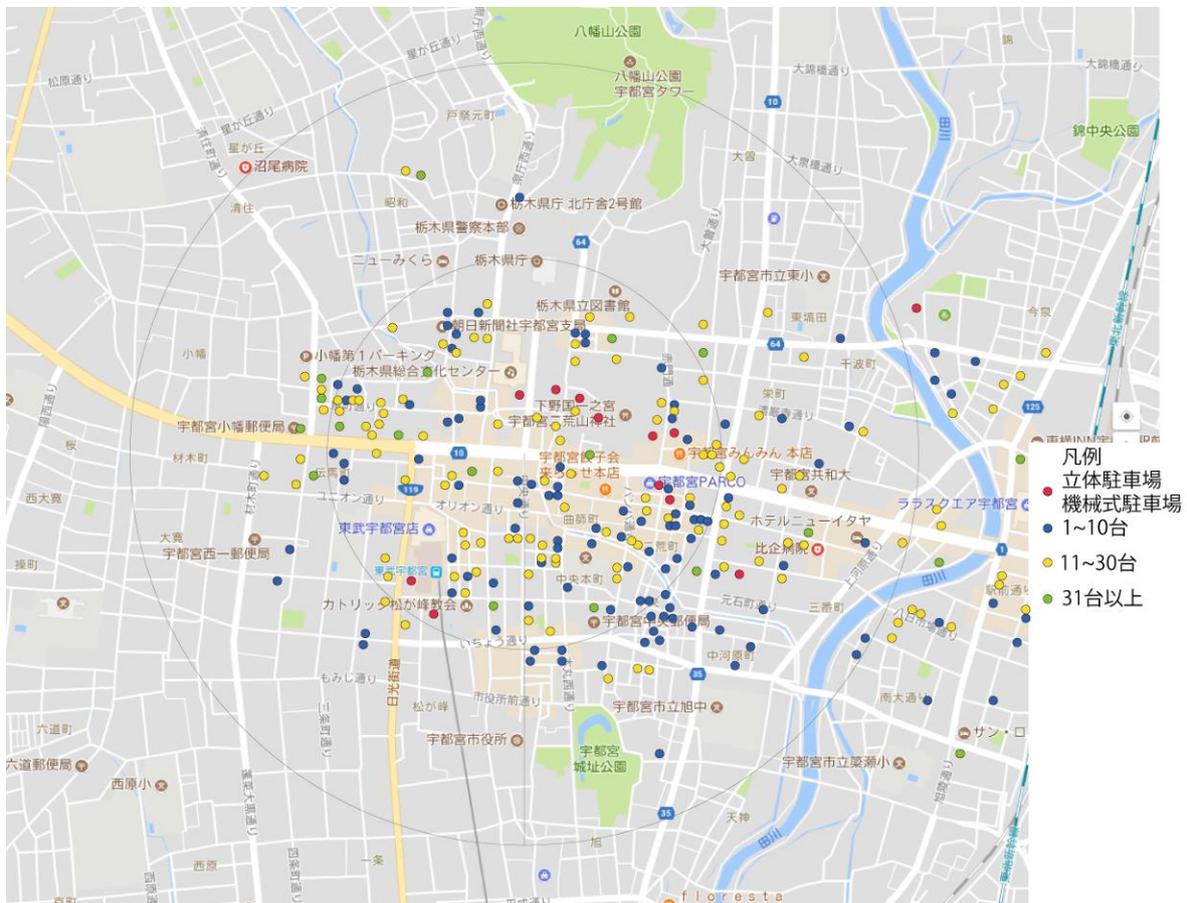


図3-4 中心市街地における駐車場の整備状況

表3-1 中心市街地における駐車場の整備状況

駐車場の規模	件数(件)
立体駐車場・機械式駐車場	11
1-10台	115
11-30台	117
31台以上	28

分析 4 公示地価の現状

新しく出店する店舗の継続性を保つために、地価は重要な要素のひとつであると考え。そこで、市内の公示地価の現状を調査した。国土数値情報ホームページより、地価公示データを入手した。図3-5に宇都宮市の公示地価の現状を示す。図より、中心市街地は他のエリアと比較し、地価が高い傾向であることがわかる。

<公示地価の現状>

中心市街地は他のエリアに比べ、地価が高い傾向にある。

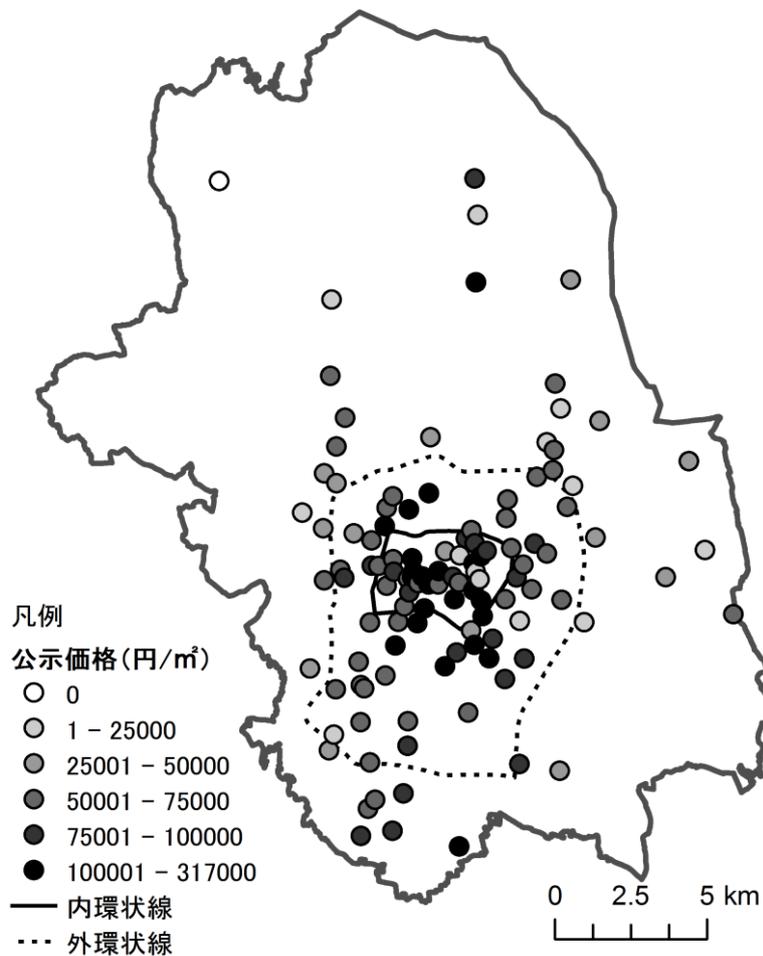


図3-5 宇都宮市の公示地価(平成29年度)

分析5 森林・田・農地等の自然環境

市内の土地利用の現状を調査した。国土数値情報ホームページより、土地利用細分メッシュデータを入手した。入手したデータのうち、田・農地、森林等の緑地に着目し、図3-5にまとめた。図より、市街化区域外は田・農地、森林（北西部）で覆われていることがわかる。また、外環状線上では、市街地と田・農地が入り混じるようなエリアが多く見受けられる。市街地と農地が入り混じるエリアでは、良好な自然環境を持つ住宅（＝「優良田園住宅」）などに適した環境であると考えられる。

＜森林・田・農地等の自然環境＞
 外環状線上では農地と市街地が入り混じり、中心部からのアクセスも可能ながら、良好な自然環境を持つ住宅などに適した環境と考えられる。

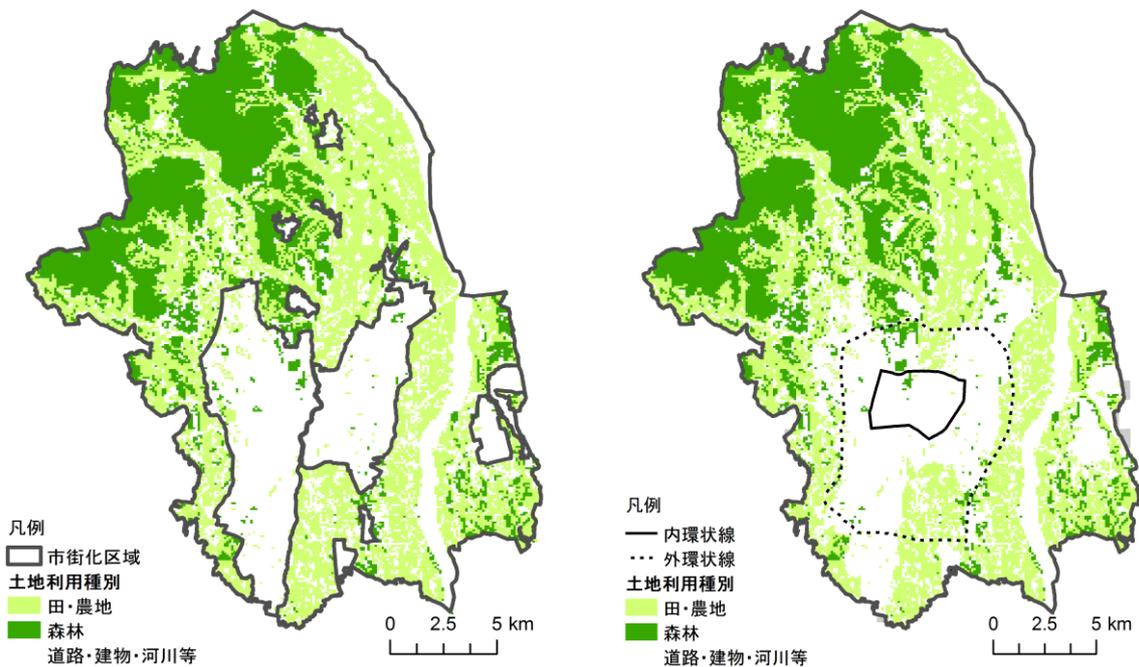
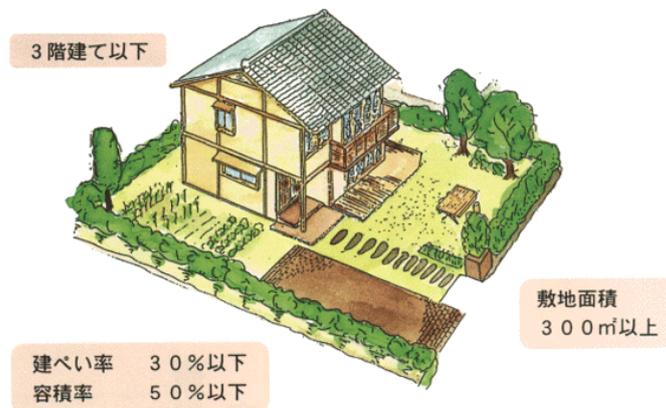


図3-6 宇都宮市の土地利用（平成26年度）



（出典）国土交通省：「優良田園住宅」

図3-7 優良田園住宅のイメージ

分析の整理と課題の提示

上記5つの現状の分析の相互作用性を考慮し、下記の4つの課題を提示する（図3-8）。

課題1：市域全体で購買ニーズが低下すること

市街地に商業店舗が集まるエリアを複数持つ宇都宮市であるが、これから人口減少・高齢化社会を迎えようとしている。人口が減ることにより、市内に必要な店舗の件数や規模は減少していくと考えられる。その際に、市域全体で規模の縮小や件数が減少することは、買い物等の利便性が低下するだけではなく、活力・都市のにぎわいを失う恐れがある。また、高齢化社会を迎える将来においては、交通の利便性が高いエリアに店舗が集まるエリアを維持・創出していくことが望ましいと考えられる。

課題2：中心市街地の駐車場の不足

宇都宮市の中心市街地は、駐車場が不足していると考えられる。鉄道等の交通アクセスが良い現状を生かし、自動車の利用者にとっても利用しやすいエリアとなることで、市内の移動負荷は低減できると考えられる。

課題3：中心市街地と郊外の地価の不均衡

中心市街地と郊外における地価の不均衡は、新たな店舗の出店に際し、郊外での出店を促すことにつながると考えられる。中心市街地で持続性のある事業をするためには、地価の不均衡を是正する必要があると考えられる。

課題4：自然環境が活かされていないエリアの存在

主に郊外において、豊かな自然環境が周辺に存在しながらも、その環境が活かされず大規模な施設が立地しているエリアがみられる。周辺環境の特徴にあったエリアの創出が、宇都宮市の価値を高めることにつながると考えられる。

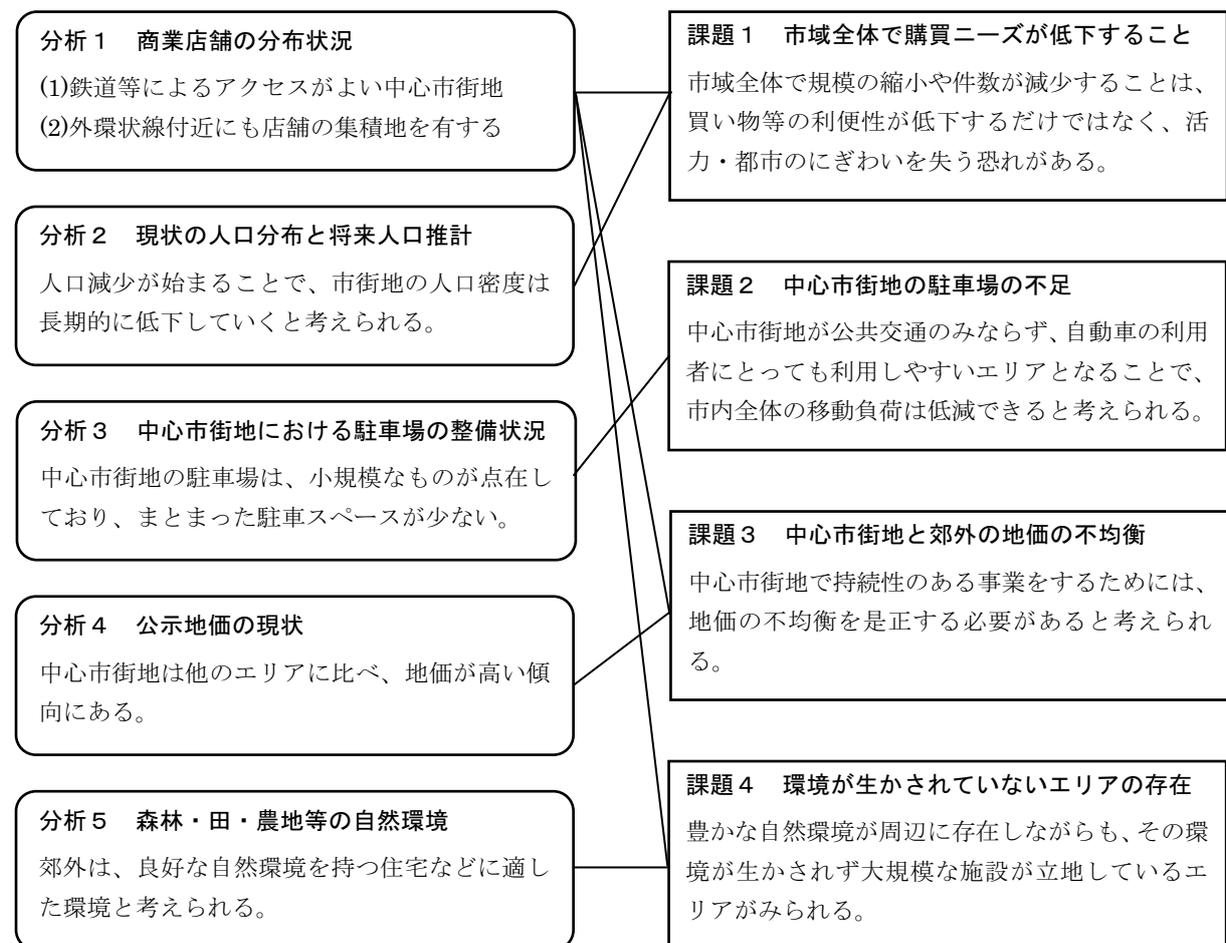


図3-8 現状の分析と課題の整理

4 施策事業の提案

現状の分析と課題を踏まえ、施策事業として以下の4点を提案する。また、図4-1および図4-2に施策の実行イメージを示す。

施策1：中心市街地・郊外における地価の不均衡を是正し、商業店舗等を誘導する。

(1)事業内容

中心市街地と郊外の地価の不均衡を是正し、中心市街地においても新たな出店がしやすいエリアを創出する。これまで中心市街地では、持続性のある事業を展開することが困難であったため、郊外に多くの店舗が出店してきた。この現状を変えるためには、地価に対する行政の施策事業が必要と考える。

(2)効果・メリット

- ・中心市街地での出店が増加し、商業店舗の集積が期待できる。
- ・交通利便性の高いエリアに店舗が集まることで、高齢化社会に対応できる。
- ・郊外への店舗の拡散を防ぐことが期待できる。

(3)課題・問題点

- ・多くの地権者の方に施策に関する理解をいただく必要がある。

施策2：西口大通りに大型駐車場を設ける。

(1)事業内容

西口大通りに大型駐車場を設ける。郊外の大型店舗では大規模な駐車場を所有しており、自動車のアクセスが良い。商業集積地としてのポテンシャルをもつ中心市街地においても、自動車の利用者に対応することで、市内全体の移動負荷を低減できると考える。

大型駐車場を設けるスペースを大通り沿いに設けることは考えられる。そこで、大通りの一車線を駐車スペースとして利用することを提案する。ヨーロッパなどの海外では、ストリートの両サイドに、駐車スペースをもつ都市がみられ、片側3車線をもつ西口大通りでは実現可能な案である。また同時に、自動車の排気ガスによる環境負荷を低減するため、電気自動車等の優先駐車スペースを設ける。

(2)効果・メリット

- ・中心市街地が自動車の利用者にとってもアクセスしやすくなることで、公共交通を含めた交通利便性の高いエリアとなる。

(3)課題・問題点

- ・中心市街地での交通計画を見直す必要がある。現状の公共交通であるバスに加え、LRTなどの新たな基幹交通が計画されている。これらを含めた、統合的な交通計画の見直しが求められる。

施策3：郊外での店舗の開発を抑制する。

(1)事業内容

宇都宮市では立地適正化計画を平成28年度に策定している。立地適正化計画では都市機能誘導区域を定めており、その他のエリアでの出店は規制される。

(2)効果・メリット

- ・施策1と同様に、中心市街地での出店が増加し、商業店舗の集積が期待できる。

(3)課題・問題点

- ・次第に郊外での店舗が減少すると考えられるが、施策4による郊外への事業により、新たな魅力が生まれる。

施策4：郊外では公園・緑地などを整備し、自然環境や生活者が将来必要とするサービスを確保したエリアを創出する。

(1)事業内容

郊外では周辺の自然環境を生かし、生活者が将来必要とするサービスを確保したエリアを創出する。施策1～3の事業を行うことで、郊外は店舗の立地が減少すると考えられる。施策4では、周辺環境に調和した公園・緑地などの整備を行う。また、現在の生活者が将来必要とする豊かな子育て環境、高齢期の安全な生活環境といった生活者の適時性を確保する。

(2)効果・メリット

- ・自然環境と調和したエリアが形成される。

(3)課題・問題点

- ・事業の成果がすぐに現れず、時間のかかる施策になると考えられる。

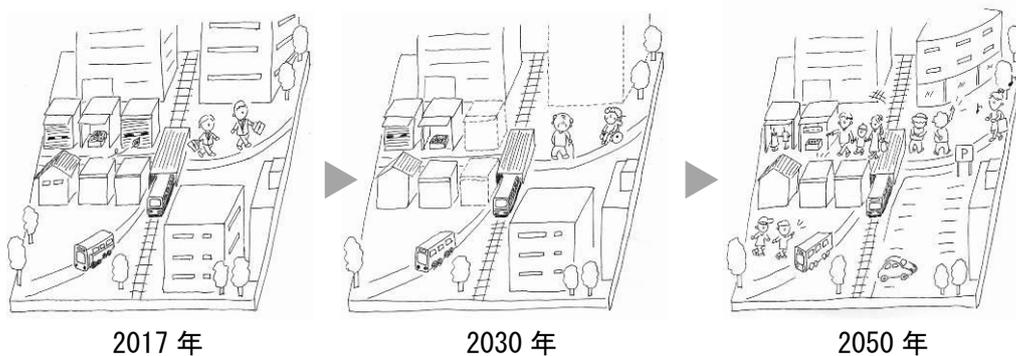


図4-1 中心市街地の「ステップ」

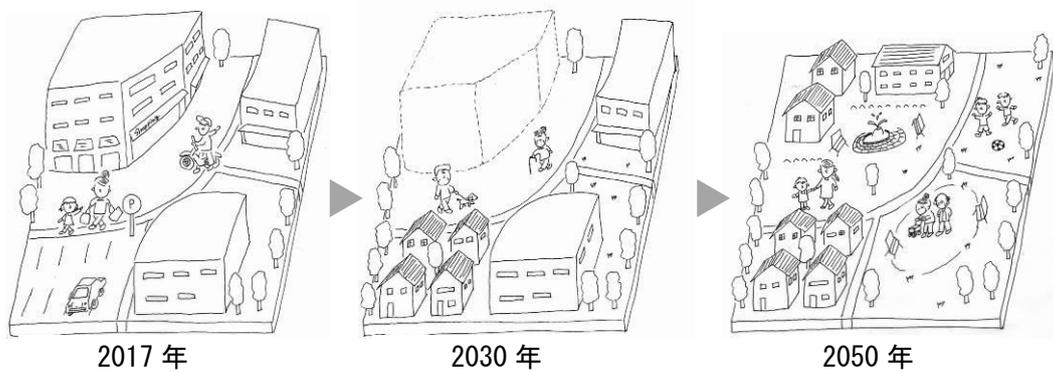


図4-2 郊外の「ステップ」

参考文献

1) 株式会社ゼンリン：建物ポイントデータ

<http://www.zenrin.co.jp/product/pdf/catalogue/marketing-06.pdf>, 2017.10.21 参照

2) 宇都宮市：「宇都宮市人口ビジョン」, 2015.10