

1. 計画の趣旨

「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ふさわしい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「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」を策定する。

2. 現況と課題等の整理

「宇都宮市都心部ランドデザイン」の区域（320ha、右図参照）を中心として、上位計画、人口・世帯、土地利用、交通、商業、観光、事業所、公園・緑地・自然資源、開発動向、公共公益施設、防災の観点から、現況を整理した。また、商店街や自治会へのヒアリングや中心市街地居住者アンケートを通じて地元意向を、地元不動産会社等へのヒアリングを通じて商業・住宅・業務の需要動向を把握し、課題の整理を行った。

■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。

<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狭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。

<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。

<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。

<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。

<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。

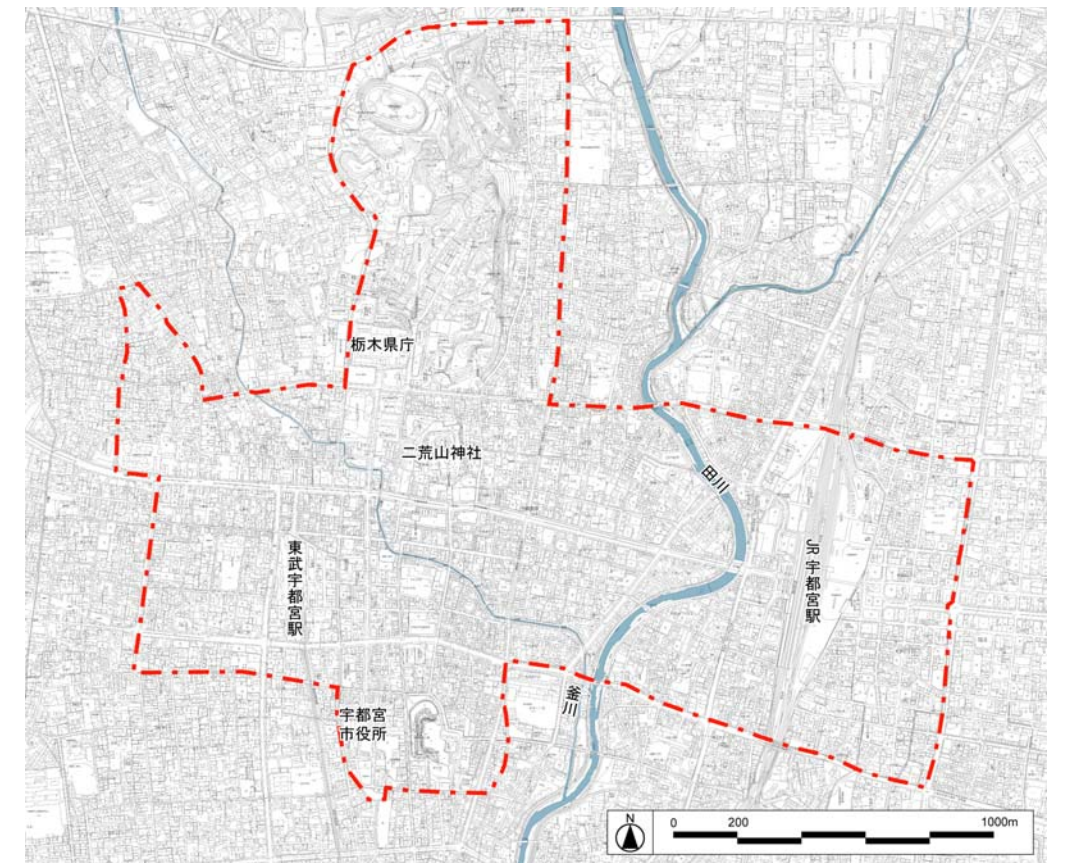
■市街地総合再生計画の区域

平成8年度に策定された大通り周辺地区（目標年次：概ね10年間）、及び平成10年度に策定された宇都宮駅西口周辺地区（目標年次：概ね10年間）を踏まえ、必要な整備を継続して行うとともに、時代の流れの中で発生した市街地整備上の課題に対応した区域設定を行う必要性から、上位計画を踏まえ、次の3つの視点をもとに、市街地総合再生計画区域を設定する。

- ①市街地環境の整備・改善が必要な地区
- ②都市構造全体の強化のため、市街地の再生が必要な地区
- ③低未利用地の解消等、土地の有効的活用が必要な地区

■計画の目標年次

平成34年（2022年）を目標とする。



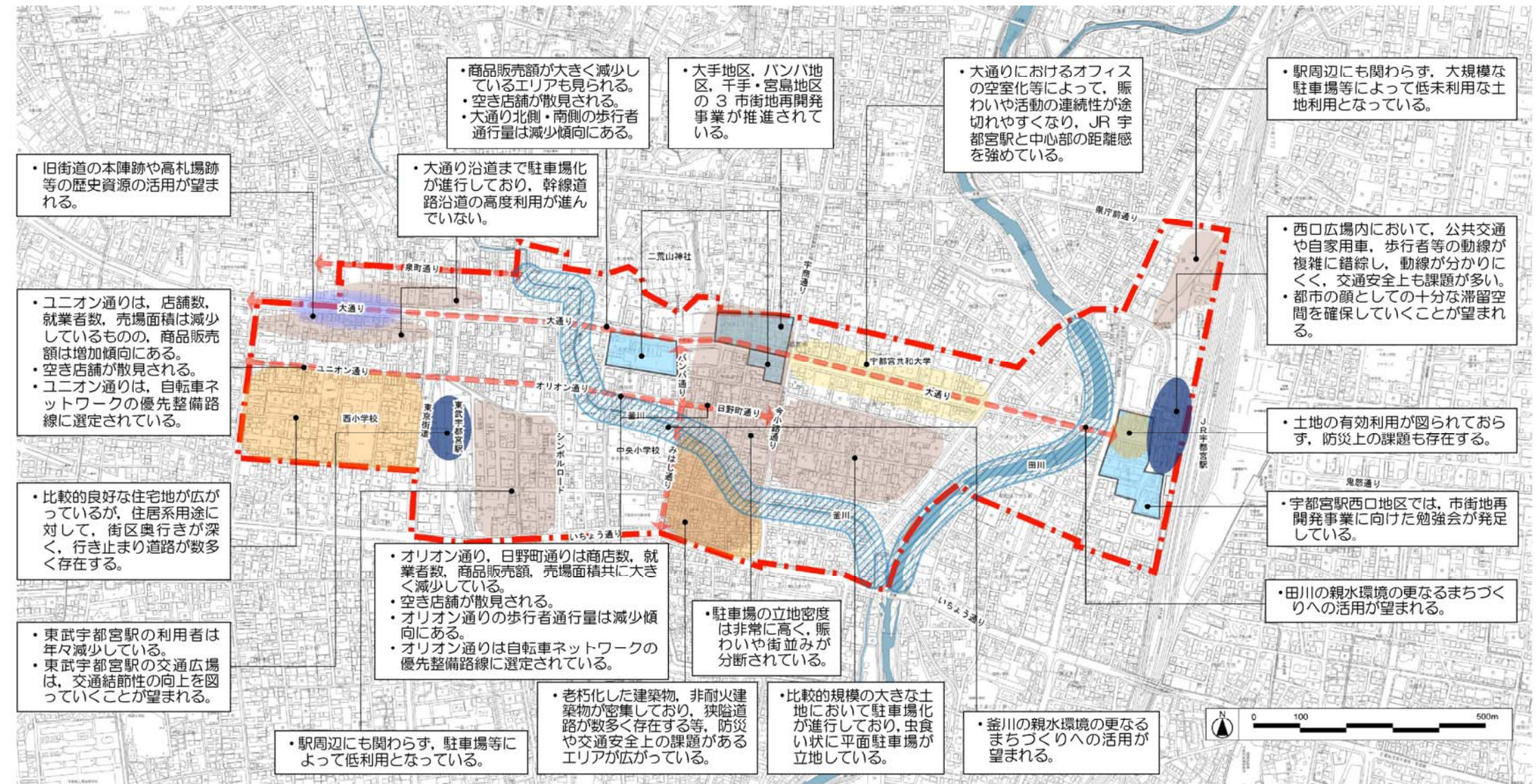
現況調査対象区域
（「宇都宮市都心部ランドデザイン」と同じ区域）



宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域

【地区全体に係る特性及び課題】

- 大規模マンション開発が行われた場所等一部を除いて、人口及び世帯数が減少しており、全市平均を上回る高い高齢化率を示している。
- 大通り及びオリオン通り、ユニオン通り等の商店街沿道は商業・業務系用途、その他のエリアは、住宅を中心とした土地利用となっている。
- 市街地総合再生計画区域の大半が商業地域に指定されているが、高次都市機能の集積及び高度利用は十分とは言えず、老朽化した建築物、非耐火建築物、低密住宅等が一定数存在する。
- 全体的に駐車場化が進行し、虫食い状に平面駐車場が立地している。
- 市街地として十分な駐輪場容量の確保を検討していく必要がある。



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}しみ、誇れる宇都宮都心部の再生

■基本コンセプト

(1) 歩いて^{たの}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^{たの}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く。

(2) ^{たの}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^{たの}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する。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す。

(3) 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く。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く。

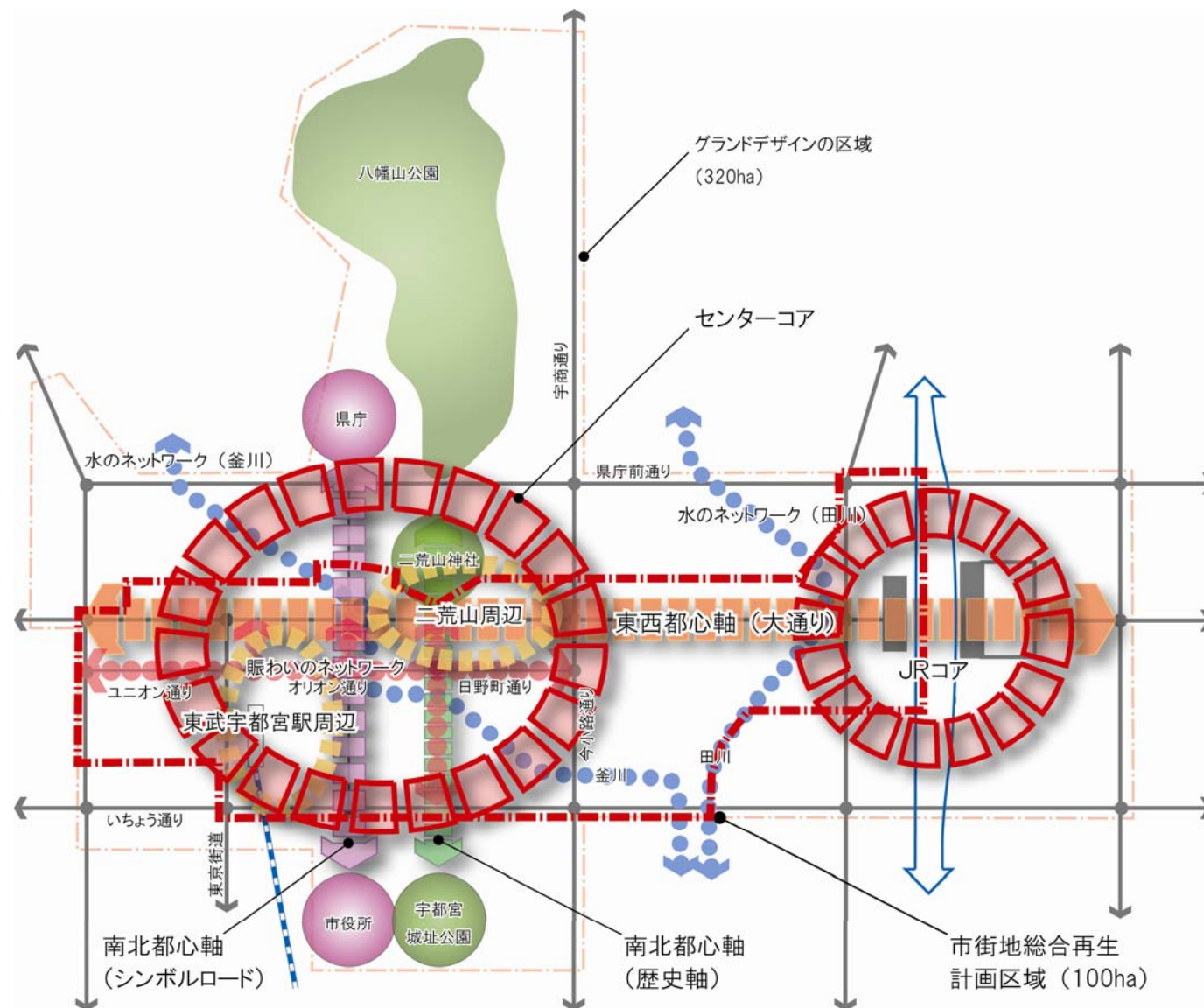
■地区整備の基本方針

- (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^{たの}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「まちづかい」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

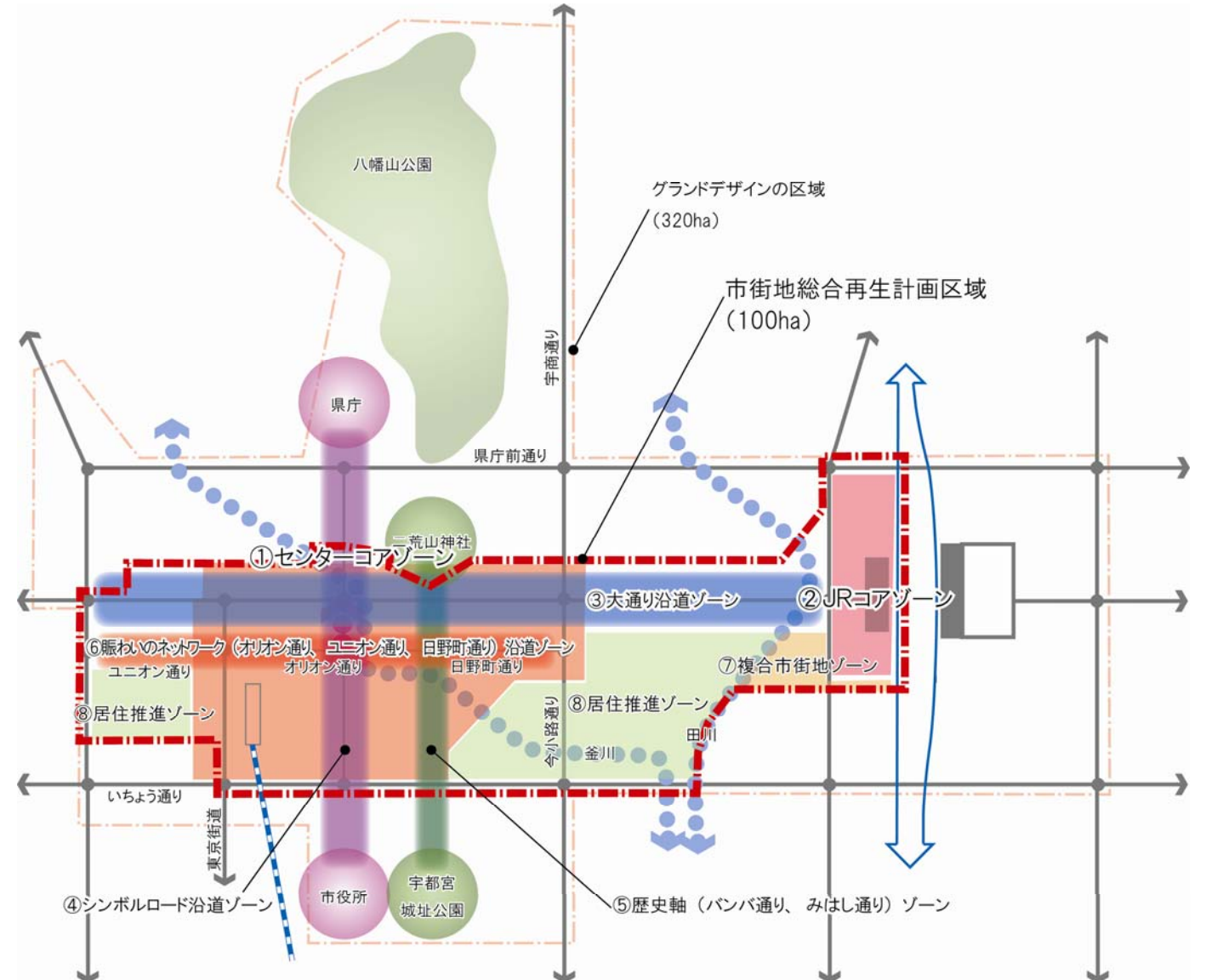
■都心部の都市構造

- ①都心核：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す。
 - ・センターコア
 - ・JRコア
- ②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る。
 - ・東西都心軸
 - ・南北都心軸
- ③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す。
 - ・賑わいのネットワーク
 - ・水のネットワーク

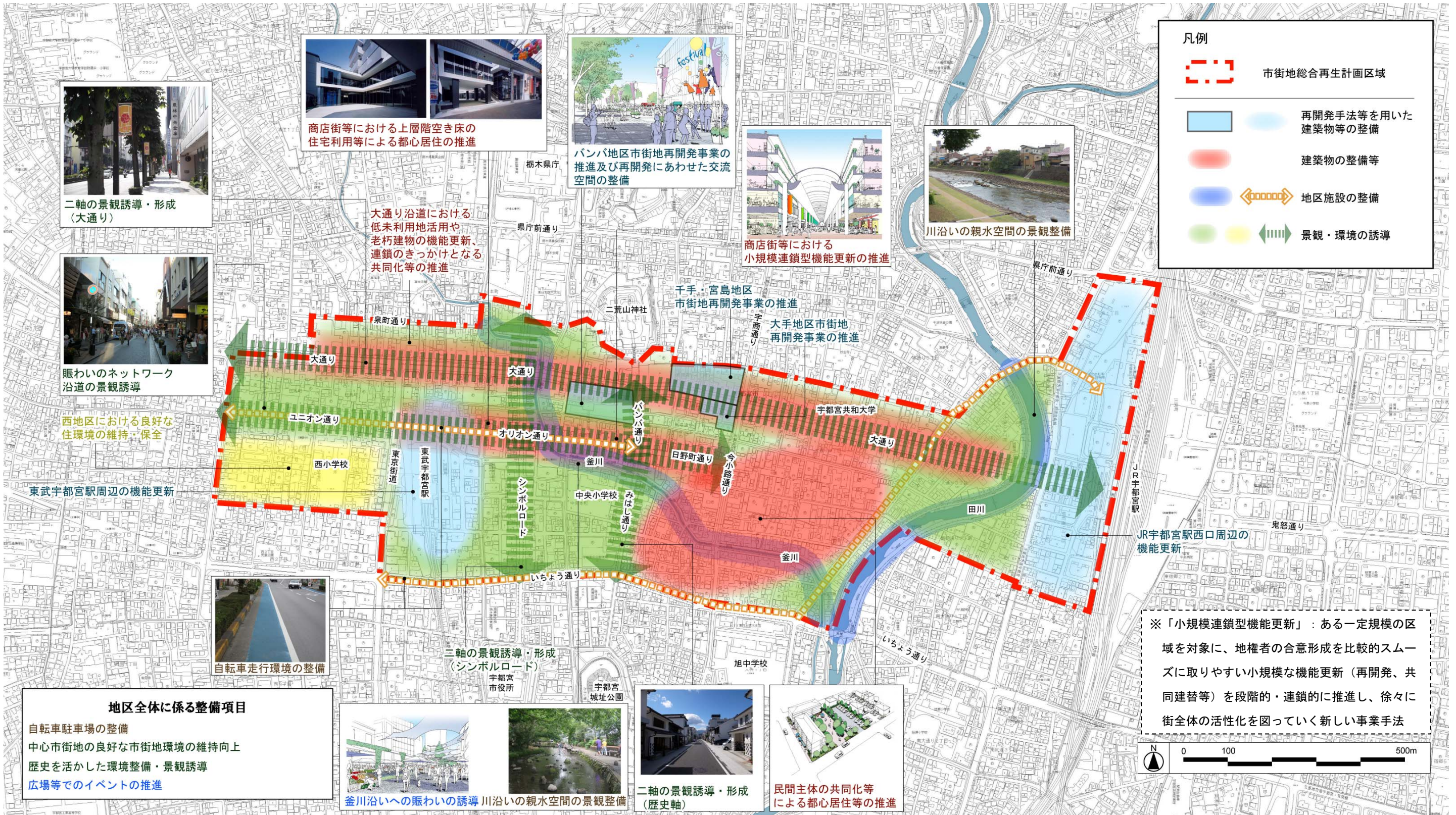


■土地利用の考え方と導入機能

- ①センターコアゾーン ■：商業・業務・文化・住居などの複合的な機能の集積
- ②JRコアゾーン ■：商業・サービス・宿泊・観光・情報・業務等の集積
- ③大通り沿道ゾーン ■：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形成
- ④シンボルロード沿道ゾーン ■：市役所、その他公共施設に加え、関連する業務や公益施設等の土地利用の誘導
- ⑤歴史軸 (バンバ通り、みはし通り) ゾーン ■：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の誘導
- ⑥賑わいのネットワーク (オリオン通り、ユニオン通り、日野町通り) 沿道ゾーン ■：低層階への商業・サービスと中高層階への住宅機能の有する土地利用の誘導
- ⑦複合市街地ゾーン ■：商業・業務・住宅を中心とした中高層の土地利用の誘導
- ⑧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・公益などの中低層の土地利用誘導



■地区整備計画



5. 計画の実現にむけて

本市街地総合再生計画の実現化を図るため、まちづくりの主役である市民と行政が連携し、役割分担を行いながら、重点的に整備が必要な地区等から、以下に基づき、順次取り組みを推進する。

- ①庁内各課での総合的な取組の実施：関係する各課相互に連携・調整を図りながら着実な計画の実現を図る。
- ②まちづくり活動をリードする主体の育成・組織化：市民の中から「まちづくりのリーダーとなりうる人材」を見つけ、育成するとともに、既存組織の活用・再編や新規組織の設立も含め、まちづくりを先導する主体を育成していく。
- ③市民のまちづくり意識の啓発：シンポジウムやイベントの開催、広報活動や情報発信、まちづくりの市民参加の促進等を通じて、積極的なまちづくり意識を刺激する啓発活動を展開していく。
- ④既存制度の積極的な活用や新たな制度の導入に向けた取り組みの推進：地域優良賃貸住宅制度等既存制度の積極的な活用やその活用の方法等に関するPRのあり方を検討すると共に、優良建築物等整備事業等の市にとっての新たな制度の導入に向けた取り組みを進める。