

都市再生整備計画(第5回変更)

東武宇都宮駅周辺地区

(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

栃木県 宇都宮市

平成30年1月

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	栃木県	市町村名	宇都宮市	地区名	東武宇都宮駅周辺地区(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))	面積	273	ha	
計画期間	平成 25	年度 ~	平成 29	年度	交付期間	平成 25	年度 ~	平成 29	年度

### 目標

大目標 ネットワーク型コンパクトシティの核としての都市拠点の形成

- 目標1 本市の中核性や存在感の向上につながる高次な都市機能を集積する。
- 目標2 子どもから高齢者まで誰もが安心して快適に暮らせる、都市環境を形成する。
- 目標3 都市拠点として、広域的な交流や賑わいを創出する。

### 目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

本市では、モータリゼーションの進展や大規模集客施設等の郊外出店・移転等、人口の郊外部への転出により、中心市街地における活力や魅力が低下しており、市街地の無秩序な拡大が進んでいる。また、建築物の老朽化や低未利用地化等が懸案となっているが、建築物の建替えや機能更新が図られず、都市拠点全体として健全な土地利用が図られていない状況にある。一方で、中心市街地は戦災復興土地区画整理事業により一定の都市基盤を有するとともに、公共交通の利便性が高い地域でもあり、歩いて暮らせる持続可能な集約型都市構造を実現するため、様々な施策・事業を総合的・一体的に推進していく必要がある。

こうしたことから、本市中心市街地における広域交通の重要な拠点である東武宇都宮駅を中心としたエリアを「中心拠点区域」に位置づけ、民間や公共が保有する低未利用地の活用などにより、地域交流活動の核となる教育文化施設の移転更新や市民の生活を支える都心居住の促進や医療施設・商業施設等の整備等を行うことで、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持・強化を図るとともに、地域交流の拡大・活性化を図る。また、中心拠点区域における安全で快適な居住環境確保のため都市基盤整備等を行う。

また、公有財産の活用策として、「公有財産の適切な保有及び効果的な活用の推進に関する基本指針(H23.3策定)」に基づき、本市が推進しているネットワーク型コンパクトシティを見据えた施設配置の推進とともに、公有財産の適切な保有や効果的・効率的な施設ニーズへの対応に取り組んでいる。

移転した県立高校の跡地については、交通利便性が高く、新たに県立の高等特別支援学校が整備されることから、この高等特別支援学校と隣接・連携した教育施設として、多様な世代の地域交流の場ともなる市立中学校を整備(移転・改築)する。さらに、移転後の市立中学校跡地については、中心市街地に隣接し、公共交通が充実しているなど利便性が高く、多様な土地利用の可能性が見込めることから、周辺の公共施設の更新時期に併せた移転用地としての活用など、都市拠点の形成に資する都市機能の集積と公有財産の有効活用を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

本市の中心市街地は、古くから二荒山神社の門前町や宇都宮城の城下町として栄え、長い歴史の中で伝統や文化を育むとともに、近年においては、商業や業務、居住などの都市機能が集積するなど、栃木県の政治・経済・文化の中心として発展してきた。しかしながら、大規模集客施設の郊外移転や人口の郊外部への転出などによって、都市機能が拡散し、県都・宇都宮の顔である中心市街地の衰退が進んでいる。

こうしたことから、これまで、「宇都宮市中心市街地活性化基本計画」(平成11年策定)や本市中心市街地のまちづくりの指針である「都心部グランドデザイン」(平成14年策定)に基づき、交流拠点となる広場空間の整備、市街地再開発事業や生活基盤施設等を実施し、都市の骨格構造づくりを進めるとともに、中心商店街の活性化を図るため、空き店舗への出店等促進を支援し、また、商店街等においてもイベント等を積極的に開催するなど、賑わい創出を図ってきたところであり、これらの官民が一体となった取組により、減少を続けていた中心市街地の居住人口や歩行者・自転車交通量が増加に転じるなど、中心市街地の衰退に改善の兆しが見えてきたところである。

一方、本市においても、少子高齢化が進行し、平成27年をピークに人口減少局面に転換することが見込まれる中、持続可能な集約型都市づくりや、高齢化に対応した都市空間の形成が課題となっており、安全・安心で快適な住環境が確保された都市構造の形成が求められている。

このため、本市の顔であり、ネットワーク型コンパクトシティ(連携・集約型都市)の核としての都市拠点の形成を図るとともに、改善の兆しが見えつつある中心市街地の再生を図るため、平成22年3月に、新たな「中心市街地活性化基本計画」を策定し、官民がこれまで以上に連携・協働して事業に取り組むとともに、平成24年3月に策定された「都心部地区市街地総合再生計画」を都心部の再生とまちづくりの指針とし、一体的かつ総合的な市街地整備を推進し、都市機能の更新や整備改善を図っているところである。

### 課題

- ・人口減少時代であっても揺るぎのない持続的な発展が可能な都市とするため、快適な生活空間の形成によるさらなる都心居住の促進を図る必要がある。
- ・地域交流機能を含めた教育文化施設の移転更新などにより、回遊性の向上や面的な賑わい創出に取り組む必要がある。
- ・集約型都市構造の形成に向け、都市拠点における公的不動産や民間活力を有効活用し、都市機能の集約・強化を図っていく必要がある。

### 将来ビジョン(中長期)

#### 「ネットワーク型コンパクトシティ」の核となる「都市拠点」

「第5次宇都宮市総合計画」では、高い機能性とアメニティが共生したメリハリのある都市である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指すとともに、中心市街地を「都市拠点」として位置付け、広域的な拠点性・中核性を高め、より複合的で高次な機能を備えたまちの形成を図ることとしている。

「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」では、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、都心拠点については、複合的で高度な土地利用を促進し、歴史・文化を踏まえた風格と魅力ある空間形成や、人と環境に優しい交通環境の整備、多様なニーズに応じた生活環境の形成などにより、広域的に人、もの、情報が集積・交流する本市の顔となるまちづくりを行うこととしている。

中心市街地のまちづくりの長期ビジョンである「宇都宮市都心部グランドデザイン」では、2つの「都心核」と2つの「都心軸」からなる都心部の構造づくりを進め、「中核都市宇都宮にふさわしい賑わいと高次な都市機能を備えた多様性のあるまち」を目指していくこととしている。

「都心部グランドデザイン」の戦略プロジェクトとなる、新たな「中心市街地活性化基本計画」では、「市民が愛着を持ち、誰もが満足する中心市街地の実現を目指して」をテーマに掲げ、「宇都宮ならではの楽しさを味わう中心市街地」を将来像に位置付け、中心市街地の活性化を図ることとしている。

## 都市再構築戦略事業の計画

### 都市機能配置の考え方

- ・郊外部への、広域圏の中核病院や大型商業施設、大規模工場の立地など、広域的な道路交通の利便性を前提とした都市機能の配置が進んでいるが、本市が目指す都市構造であるネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、都市拠点（中心市街地等）や産業拠点、観光拠点、地域拠点など、それぞれの拠点における機能や役割分担の明確化と拠点の規模の適正化を図り、各拠点において都市機能の質や機能性を高め、拠点化の促進を図ることにより、拡散的な都市機能の立地を抑制する。
- ・「東武宇都宮駅周辺地区」を含む都市拠点（中心市街地）については、本市における中枢拠点、広域的な交流や賑わいを創出する拠点の形成に向け、行政、教育、文化・芸術、情報、商業、交通、医療・福祉、アミューズメントなど、高次の機能の高密度な集積を図る。
- ・こうしたことを踏まえ、一条中学校の移転改築にあたっては、中心拠点区域に位置する県有地を活用し、県立の高等特別支援学校や市立小学校と隣接した教育施設とすることで、都市機能の集約化を推進するとともに、移転により発生する跡地については、必要な都市機能の整備など適切な土地利用を図り、持続可能な集約型のまちづくりを推進する。
- ・「産業拠点」については、高度な産業・研究開発機能や流通業務機能などが集積した機能性の高い産業空間の形成、「観光拠点」については、地域資源、歴史や伝統・文化を生かした特色ある地域空間の創出、地域拠点については、地域の特性と調和した商業・住居・文化・公的サービス・交通結節などの機能を備えた、自立性の高い拠点の形成を図る。

目標を達成する上で必要な「中心拠点誘導施設」「生活拠点誘導施設」「高齢者交流拠点誘導施設」の考え方（民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む）

- ・中心拠点誘導施設である一条中学校は、敷地の狭隘等により移転・改築が必要となり、中学校の適正配置等を踏まえ、中心拠点区域外への移転や学区の変更を含め検討した結果、未利用地である宇都宮工業高校跡地に移転・改築する。
- ・この移転・改築や宇都宮ならではの特色ある35人学級体制により、生徒が伸び伸び過ごせる快適な空間の創出や教育環境の向上、隣接する県立の高等特別支援学校や市立小学校の生徒との交流機会の創出により、豊かな人間性を育む学びの場としての良質な空間の確保など、子育て世代にとって魅力ある教育環境が形成され、街なか居住の促進につながる事業としての効果が十分、期待できる事業である。
- ・また、体育館やミーティング室、学校クラブハウスを地域開放することにより、地域コミュニティや福祉、青少年育成など、各種の地域活動の拠点としての活用により、地域振興がより一層図られるとともに、運動会や文化祭などをはじめ、年間を通した様々な学校行事等において、生徒の父兄・祖父母など多数の参加者が見込まれ、さらなる賑わいの創出が図られる。
- ・さらには、学区内にある小幡・清住土地区画整理事業等を進めることにより、快適で良好な居住環境等が整備され、地区外からの人口流入や民間事業者の新規立地等が期待でき、都市機能の集約に大きく寄与するものである。

### 都市再構築戦略事業に必要なその他の交付対象事業等

- ・道路（都市再構築戦略事業）（市道3号線（ユニオン通り））…当事業の実施により、電線類の地中化を推進し歩行空間を確保することで、中心拠点誘導施設（中学校）への安全性の向上を図る。また、中心市街地における魅力ある都市景観の形成、回遊性の向上が図られ、交流人口の増加が期待できる。
- ・地域生活基盤施設（地域防災施設）（都市再構築戦略事業）（一条中学校（防災備蓄庫））…災害時の避難所となる教育文化施設（中心拠点誘導施設）内に、防災備蓄庫を整備し、災害に強いまちづくりを推進する。
- ・市街地再開発事業（都市再構築戦略事業）（宇都宮大手地区）…当事業の実施により、都心部居住を推進し、都市拠点での持続可能なコミュニティを維持・形成する。
- ・住宅市街地総合整備事業 密集住宅市街地整備型（都市再構築戦略事業）（小幡・清住地区）…当事業の実施により、安全で快適な居住環境等の整備を行うことで、中心拠点誘導施設（中学校）への安全性・アクセス性を向上する。また、中心市街地の定住人口の増加が期待できる。

## 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
空き店舗数	店	中心商業エリアの空き店舗数	都市機能が集積した、魅力ある中心市街地づくりにより集客力の増強を図り、空き店舗数を減少させる	113	100	平成24年度	平成29年度
居住人口（夜間人口）	人	中心拠点区域の居住人口（住民基本台帳）	安全で快適な住みたいまちづくりを進めることで、居住人口（夜間人口）を増加させる	15,646	15,940	平成25年度	平成29年度
歩行者・自転車通行量	人	中心商業エリアにおける28地点で歩行者・自転車通行量を計測（商店街通行量・来街者実態調査）	人々が交流し、賑わうまちづくりを進めることで、中心市街地の歩行者・自転車通行量を増加させる	99,428	104,740	平成25年度	平成29年度

**様式2 整備方針等**

<p><b>計画区域の整備方針</b></p> <p>【本市の中核性や存在感の向上につながる高次な都市機能を集積する】          ・本市が目指すネットワーク型コンパクトシティの都市拠点を形成するため、教育・文化や商業、業務、居住など高次な都市機能が集積する施設整備を行う。</p>	<p><b>方針に合致する主要な事業</b></p> <p>【基幹事業】          中心拠点誘導施設：一条中学校          市街地再開発事業（都市再構築戦略事業）：宇都宮大手地区</p> <p>【関連事業】          市文化会館改修事業          中心商業地出店等促進事業          高等特別支援学校整備</p>
<p>【子どもから高齢者まで誰もが安心して快適に暮らせる、都市環境を形成する】          ・市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業などによる、多様なニーズに対応した誰もが暮らしやすい住環境を創出する。</p>	<p>【基幹事業】          地域生活基盤施設（地域防災施設）（都市再構築戦略事業）：一条中学校（防災備蓄庫）          住宅市街地総合整備事業 密集住宅市街地整備型（都市再構築戦略事業）：小幡・清住地区          市街地再開発事業（都市再構築戦略事業）：宇都宮大手地区</p> <p>【関連事業】          居住推進事業          都市リノベーションのための公的不動産の有効活用方策          公共施設跡地活用検討調査          地域優良賃貸住宅整備事業          公共交通利用促進事業</p>
<p>【都市拠点として、広域的な交流や賑わいを創出する】          ・都市拠点の「顔」にふさわしいまちづくりを形成するため、高次な都市機能の集積や魅力ある中心商業地の創出などにより、回遊性の向上や集客力を高め、魅力ある中心拠点を創出する。</p>	<p>【基幹事業】          道路（都市再構築戦略事業）：市道3号線（ユニオン通り）          高質空間形成施設：市道3号線（ユニオン通り）          中心拠点誘導施設：一条中学校</p> <p>【関連事業】          中心商業地出店等促進事業          魅力ある商店街等支援事業          魅力ある景観づくり事業          市文化会館改修事業          「自転車のまち宇都宮」発信事業          公共交通利用促進事業</p>
<p><b>事業実施における特記事項</b></p> <p>【まちづくりの住民参加】          交付期間中においては、各種事業を円滑に進め、目標達成に向けた確実な効果をあげるため、市民や民間事業者等との連携・協働に配慮しながらまちづくりに取り組む。</p>	

<都市再生整備計画の整備方針等>

※この記入要領は都市再生整備計画の提出時に添付する必要はない

**【記入要領】**

- ・必要であれば適宜欄の拡大、行の追加をすること。
- ・「計画区域の整備方針」欄は、目標を達成するために具体的に何をするのかを簡潔に箇条書きするとともに、欄の右にある「方針に合致する主要な事業」欄に、本計画に位置付けられている事業のうち当該整備方針に合致する主要な事業の事業名を記入すること（1つの事業が複数の方針に合致することもあり得る）。
- ・「その他」欄は、都市再生整備計画に関する事項として、特筆すべき内容があれば記載してください。
- ・その他記載にあたっての留意事項は、「都市再生整備計画策定の手引き」を参照すること。





都市再生整備計画の区域

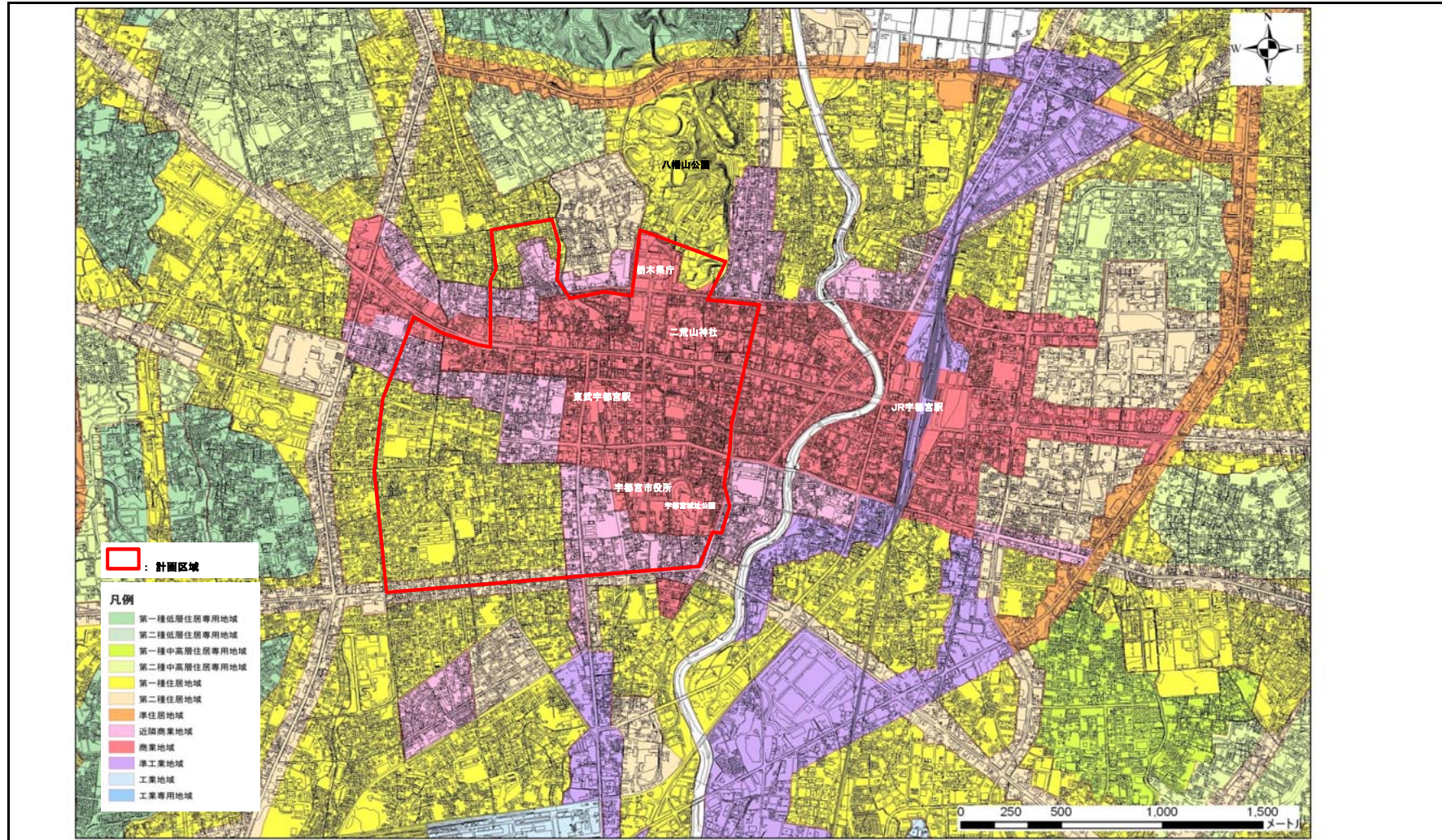
東武宇都宮駅周辺地区(栃木県宇都宮市)

面積

273 ha

区域

桜1丁目, 操町, 京町など



協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

事業番号	事業	事業の目的／事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占有主体)	活用する制度			
					道路占用許可特例(都市再生特別措置法46条10項)	都市再生整備歩行者経路協定(都市再生特別措置法46条12項)	都市利便増進協定(都市再生特別措置法46条13項)	河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)
1	●常設オープンカフェ(休憩施設等)の設置による賑わいの創出 オープンカフェを設置して、適切に維持管理することにより、まちの賑わいを創出する。	小休憩のできる滞留空間を形成し、まちの賑わいを創出する。	H29～H29	まちづくり推進機構等	○			

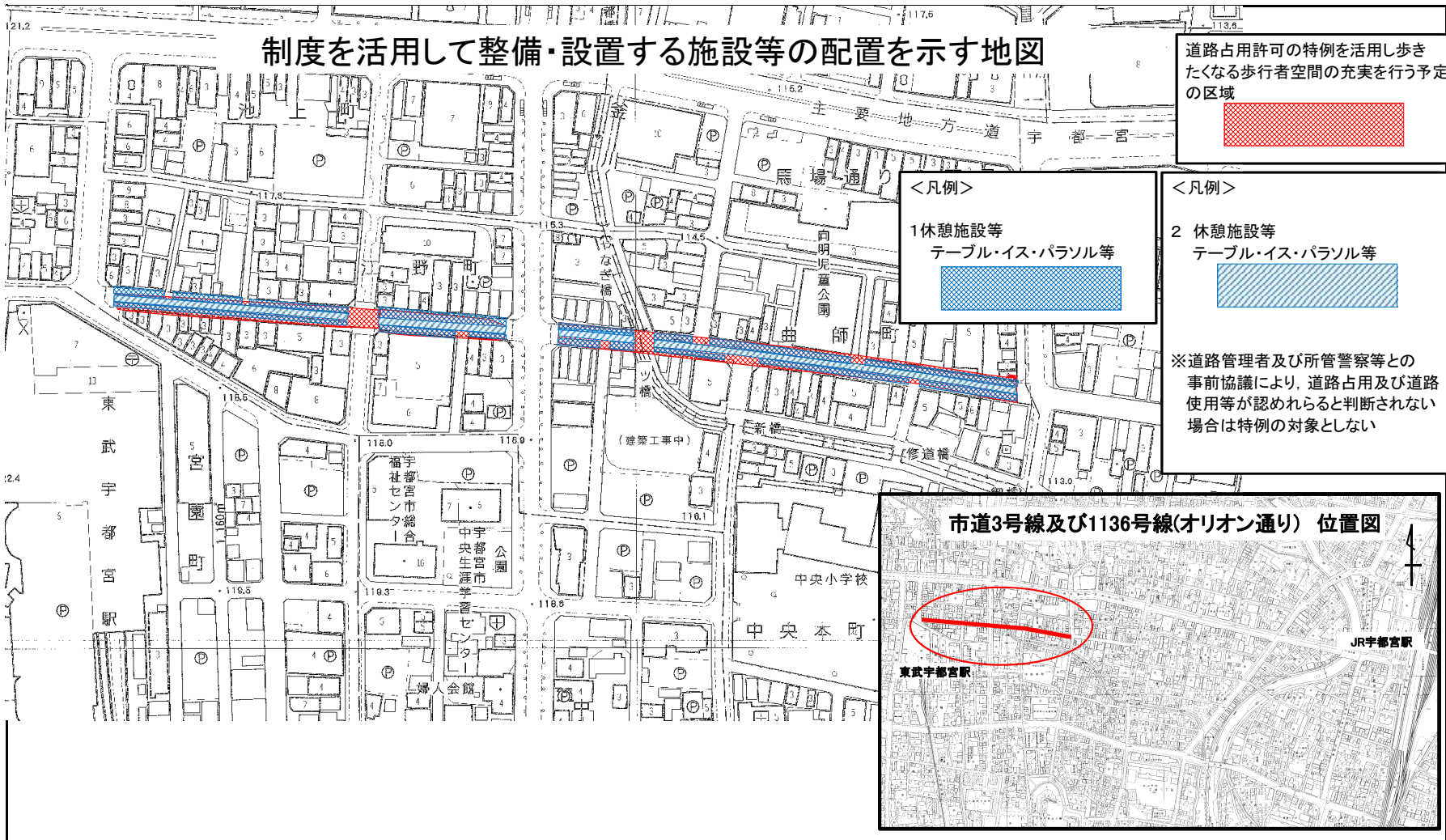
制度別詳細1(道路占用に関する事項)都市再生特別措置法46条10項

				制度の活用計画		
				占用の対象施設	占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
		1	休憩施設等(テーブル, イス, パラソル等)	路線名 市道3号線及び1136号線(オリオン通り)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の清掃を実施する。</li> <li>・ゴミ等が落とされた場合にはこまめに清掃する。</li> <li>・店舗周辺の違法駐輪などが増えないよう, 利用者へのマナーの周知を図る。</li> </ul>	



制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



道路占用許可の特例を活用し歩き  
たくなる歩行者空間の充実を行う予定  
の区域

<凡例>  
1 休憩施設等  
テーブル・イス・パラソル等

<凡例>  
2 休憩施設等  
テーブル・イス・パラソル等

※道路管理者及び所管警察等との  
事前協議により、道路占用及び道路  
使用等が認められると判断されない  
場合は特例の対象としない





# 東武宇都宮駅周辺地区（栃木県宇都宮市）整備方針概要図

目標	ネットワーク型コンパクトシティの核としての都市拠点の形成	代表的な指標	居住人口(夜間人口) (人)	15,646 ( 25年度) → 15,940 ( 29年度)
			歩行者・自転車通行量 (人)	99,428 ( 25年度) → 104,740 ( 29年度)
			空き店舗数 (店)	113 ( 24年度) → 100 ( 29年度)

