

第5章

商業等の活性化計画

1. 集客基盤形成等の方向
2. 商業機能等整備の方向
3. 業務機能、都市型産業立地誘導の方向
4. ソフト戦略の方向



第5章 商業等の活性化計画

第3章で示したように、中心市街地における商業等の活性化に当たっては、「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」、「賑わいと多様性を演出するサービス・ソフトの提供」が重要である。商業等の活性化は、第4章で示した基盤整備（交通環境、空間）と同時、一体的に取り組んでいかなければならない。このことにより交流人口の増加、中心市街地の活性化に結びつけることが重要である。

本章では、このような観点から、中心市街地のまちづくりコンセプト及び活性化の方針を踏まえて、中心市街地における商業等の活性化に向けて、推進すべき施策について明らかにする。

1. 集客基盤形成等の方向

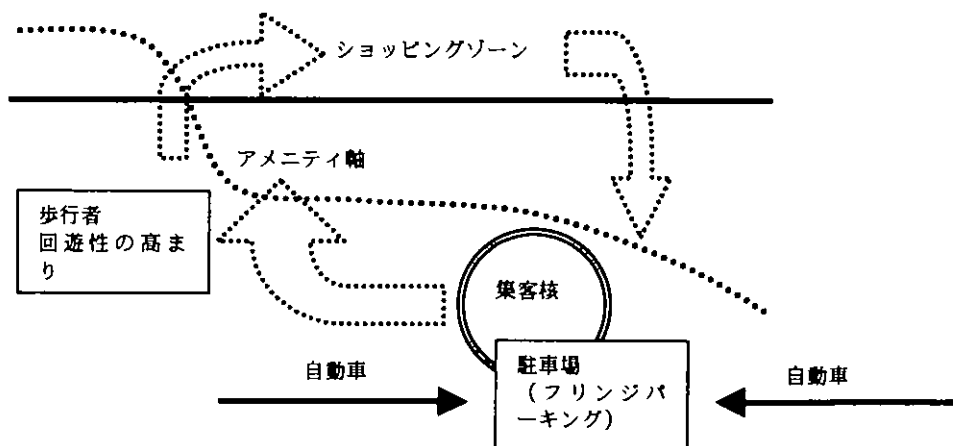
—宇都宮都市圏にふさわしい高度で多様な機能集積の形成に向けて 1—

1) 集客基盤形成等の考え方

宇都宮市の中心市街地の活性化を図るためには、まず人を呼び寄せる集客基盤の整備が重要である。特に郊外店の立地により中心市街地における来街目的として「買物」の占める割合が急激に落ち込んでいることから「買物」以外の集客基盤を整備することが重要である。すなわち商業の活性化に向けても、まず、できるだけ多くの人々が訪れる環境を作り出すことが重要であり、こうした条件の下で各店の努力が求められる。そのため、文化・娯楽機能、コンベンション機能などを中心として、集客核の形成を通じた回遊性の創出を目指す。

また、中心市街地の賑わいを取り戻すため、都心居住を推進する必要がある。

図 集客核の形成による回遊性強化のイメージ



(1) 文化・娯楽機能の導入

ーホールの整備

中心市街地の回遊性を高め、文化性を高める拠点施設としてホールを整備し、宇都宮市にゆかりのある渡辺貞夫のコンサートなどを開催する。周辺には、ホールの機能を補完するレンタルスタジオや、ミニFM局、楽器店などを誘導し、施設の整備と機能の誘導を同時に行う。

ーミニギャラリー・ミニホールの整備

中心市街地内の空き店舗、未利用地を活用することによってミニギャラリー、ミニホールを整備する。整備されたシンボル広場、ミニギャラリー、ミニホールの活用などにより、市民の文化活動サークル（コーラス、絵画など）が、使用できる空間を提供する。

ーアミューズメント機能の導入

中心市街地への来街目的の不足を補完する核として、アミューズメント施設、シネマコンプレックスなどを導入する。

(2) 交流機能の導入

ーコンベンション機能の導入

宇都宮市の北関東随一の産業集積を中心市街地の活性化に活用していくため、コンベンション機能の導入を推進する。基幹となるコンベンション施設は、国際会議ができる規模のものを目指し、宇都宮市の産業と文化を世界に発信する基盤づくりを行う。

あわせて、コンベンションの場ともなる都市型のホテルを集積させることによって、交流人口の増大を図る。

産業の集積を生かした技術交流をテーマとした会議や、大学の集積を生かした国際学生交流イベント、学会、各種の講演会等の会議、イベントの誘致を通じて、施設整備を促進する。

ー宿泊機能の導入

企業活動やコンベンション機能をサポートする宿泊機能の導入を図る。特に、宇都宮市において、都市型ホテルは不足しており、大規模なコンベンション、学会等の開催時にも市域の外部へと宿泊客が流れている可能性がある。そこで、中心市街地内の都市拠点に都市型ホテルの立地を誘導し、中心市街地内での交流人口の増加を図る。

(3) 都心居住機能の導入

中心市街地内の様々な活動を支えるベーシックなマーケットの形成方策として、都心居住機能の導入・活用を図る。特に、都心居住の推進、商業の活性化などを目的とし、低層部が商業、中層以上が住居として使用できるような都市型住宅の整備を図る。都市型住宅の供給に当たっては、特定優良賃貸住宅供給促進事業などを活用する。

また、今後の高齢化社会に対応し、シルバーケア住宅、医療福祉サービスなどの充実を図る。

2) 施策形成の方向

方針 方向	施策	施策の概要	市関連事業	短期 5年	中期 6～10年	長期 11～15年
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	文化・娯楽機能の導入	ホール等の文化施設の整備	・商業地区の回遊性を増し、文化的魅力を高めるために、ホールを整備し、練習の場を提供するとともにコンサート等を開催 ・渡辺貞夫、前田雀郎、藤原秀郷など地元ゆかりの著名人にちなんだ施設も想定される。 ・歴史資料館の整備	「空き店舗対策事業」 「文化活動施設の整備」	○—○ ○—○	
		ミニギャラリー、ミニホールの整備	・空き店舗等を利用したミニギャラリー、ミニホールを整備し、市民の文化活動サークルに提供する。	「空き店舗対策事業」 「文化活動施設の整備」 「街かどギャラリー」	○—○ ○—○ ○—○	
		アミューズメント施設	・未利用地を利用し、子どもから老人までが楽しめるアミューズメント施設を導入する。		○—○	
		文化サークル活動の育成	・空き店舗や未利用地を、文化サークル活動の発表の場とし、市民の文化サークル活動を支援するとともに、商店街への集客の核とする。	「空き店舗対策事業」 「文化活動施設の整備」	○—○ ○—○	
	交流機能の導入	コンベンション施設の整備	・同時通訳ブースを有する国際会議場や、見本市会場等を整備し、国際交流の基盤を形成する。	「宇都宮駅東口周辺整備事業」	○—○	
		都市型ホテルの整備	・コンベンションに必要な都市型ホテルを導入する。	「宇都宮駅東口周辺地区整備事業」 「市街地再開発事業の推進」	○—○ ○—○	
		コンベンションの誘致	・宇都宮市の既存産業集積の基盤技術をテーマとした見本市や技術セミナー等を定期的で開催する。 ・学会、各種大会等を積極的に誘致する。	「各種大会・集会の誘致宣伝事業」	○—○	
		都市型観光の推進	・史跡、文化施設、アミューズメント施設、飲食・物販施設等の活用や、コンベンションのエクスカージョンの開催等による都市型観光の推進を図る。	「観光ルート整備事業」 「観光情報サービス事業」	○—○ ○—○	
	都市型住宅の整備	都市型住宅の整備	・都市型住宅の整備を推進する。	「特定優良賃貸住宅供給促進事業」 「市街地再開発事業の推進」	○—○ ○—○	
		シルバーケア住宅の整備	・様々な機能がコンパクトな空間に集積する中心市街地で、高齢者が安心・快適に生活できるためのシルバーケア住宅の整備を推進する。	「在宅複合型施設建設費助成」 「人にやさしいまちづくりの推進」	○—○ ○—○	
		医療、福祉などのサービスの充実	・ケアハウス、デイサービスセンター等の施設整備 ・医療・福祉関連従事者の育成支援	「ケアハウス建設費助成」 「デイサービスセンター建設費助成」 「福祉のまちづくりシンポジウム」	○—○ ○—○ ○—○	

2. 商業機能等整備の方向

—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に向けて 2—

1) 商業機能等整備の考え方

商業機能等は、既存商店街の再編、面的な拡大、個店の差別化・個性化などを地道に進めるとともに、市街地再開発事業などの市街地整備事業を契機として再編を進める。

(1) 物販・飲食機能の充実・多様化

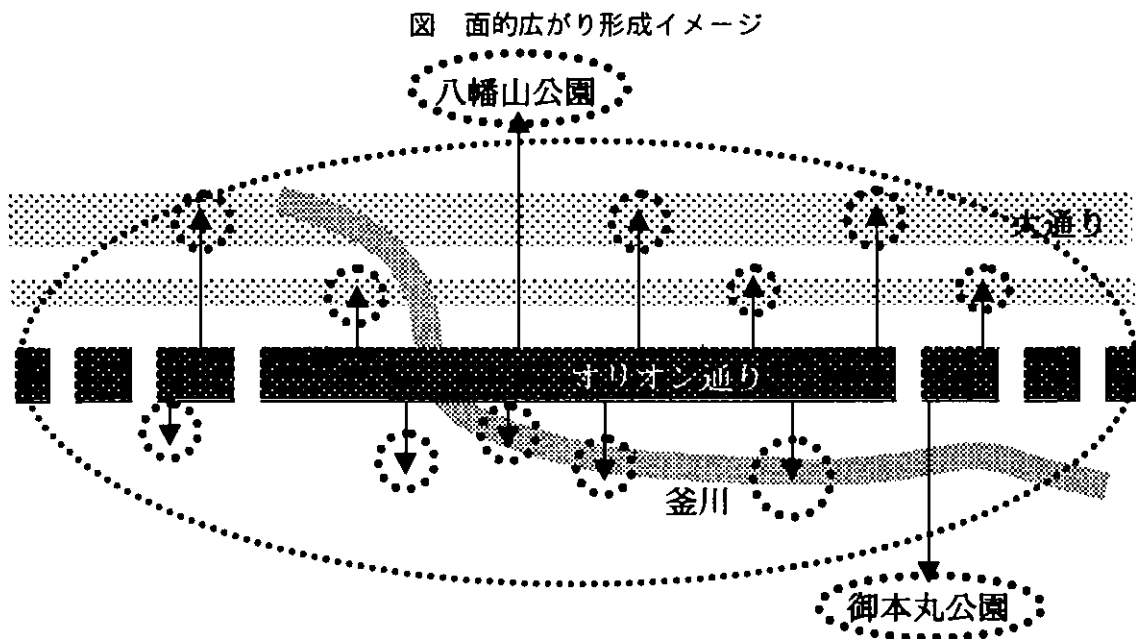
中心市街地の商業機能においては、商店の個性化、物販を支えるサービスや雰囲気、飲食機能などの充実によって、郊外大型店舗との差別化、共存が可能になると考えられる。そこで、二荒山神社と御本丸公園をつなぐ歴史軸や新たに整備を目指すシンボル広場周辺、釜川周辺の専門店、飲食機能を中心とする個性的な店舗の立地を誘導し、商業機能の強化を目指す。

こうした取り組みを通じて、全体として、買回り品と最寄り品のバランスの取れた店舗構成を実現するとともに、中心市街地全体として若者から高齢者まで幅広く対応できるよう物販・飲食機能の充実・多様化を推進する。

(2) 面的な広がりや魅力の向上

東武宇都宮百貨店、オリオン通りなどを中心とする商業空間や釜川の親水空間などを活用することにより面的に拡大し、回遊性や滞留性を高める。同時にオリオン通りを中心に歩行者が自由に散策できる空間を広げる。

また、中心市街地における、歩く楽しさと快適性を高め、交流人口の増加、商業等の活性化を図るとともに、商店街の魅力を高めるため、ファサードの統一感などを生み出す取り組みを進める。



(3) 空き店舗、未利用地の有効活用

現在、コイン式の駐車場などの一時利用地など、遊休地化している空き店舗や未利用地について、短期的には商店街の集客力の向上に資するよう、イベント開催や商業振興のための活用を図る。また、中長期的には商業的土地利用を計画的に進めるとともに、集客力の向上に資する文化機能等もあわせた活用策を検討する。

(4) 商店街活性化に向けたソフト施策

一商店街の情報化

中心市街地商業の魅力を高める基盤として、まちかどタウンガイドシステム、文化財情報提供システムの整備など情報基盤の整備を進める。CATV ネットの光ファイバー化などにより、地域イントラネットを整備する。

一営業時間の延長

中心市街地を訪れる顧客ニーズに対応し、店主の理解を得つつ、商店街や地区単位ごとに営業時間の延長を推進する。

一後継者の育成

商店街を活性化するためには、活力ある商店街づくりに向けた事業者自身の熱意が不可欠である。そのため、商店街を維持するとともに、ホスピタリティのある商店街の実現に向けて、事業者の問題意識の啓発に努めるとともに若手リーダー、後継者の育成を推進する。

2) 施策形成の方向

方針・方向	施策	施策の概要	市関連事業	短期 5年	中期 11-15年	長期 16-20年	
宇都宮都市圏にぎわわしい高度で多様な機能集積の形成	物販・飲食機能の充実・多様化	個性的な専門店の集積	<ul style="list-style-type: none"> 市民からのニーズの高い「お洒落なブティック」や輸入レコード等のマニア向け店舗など、個性的な専門店集積の形成を目指す。 日々の利用、週末利用、月一の利用など多様なニーズに応えられる商品群を提供できるよう、特に買回り品と最寄り品のバランスのとれた店舗形成を目指す。 	「商店個別診断事業」 「商店街診断事業」 「制度融資事業」	○—○		
		飲食機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> エスニックレストランや餃子パーク等、地元の名物に加え、世界中の食べ物が食べられる飲食店街の形成を目指す。 	「空き店舗対策事業」 「制度融資事業」	○—○		
	面的な広がり・魅力の向上	回遊性のある商業空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> 商店街や中心市街地での来街者の滞留時間を増大させるとともに、歩く楽しみを提供するために、商店街相互の連絡道の整備や核エリアの設定等を行い、空間的な奥行きをつくとともに、来街者の回遊性を高める。 	「都心部道路景観整備事業」 「商店街にぎわい推進事業」 「商業共同施設設置事業」 「夜間照明対策事業」 「中心商業地まちづくり研究会事業」	○—○		
		統一的なファサードの整備	<ul style="list-style-type: none"> 商店街の景観創出のため、全店舗のファサードを、同一色調、同一素材等で統一するなど、ファサードの統一を図る。 統一の方向性については、TMO や商工会議所、商店街組合等が設定し、ファサードの整備については、基本的には各事業主、一部公共が支援する。 	「商業流通近代化資金融資事業」 「設備資金融資事業」 「商業共同施設設置事業」 「中心商業地まちづくり研究会事業」 「シースルーシャッター推進事業」	○—○		
		空き店舗、未利用地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 商店街の空き店舗を低賃料・無料で市民等に貸し出し、イベントの開催や一時的なギャラリーとして利用するなど有効活用を図る。 未利用地については、中長期的には、文化施設や交流施設、都市型住宅等の施設用地として活用を目指す。短期的には、イベント開催等のための空間として利用する。 	「空き店舗対策事業」	○—○		
	商店街活性化に向けたソフト施策	商店街の情報化	<ul style="list-style-type: none"> 地域内の各商店街の位置や特徴、商店街ごとの店舗構成、商品構成、特徴等、消費者向け情報提供システムを導入するとともに、各店舗では導入が困難なPOSシステム等の経営情報システムを商店街単位、地区単位で導入する。 	「商店街近代化資金融資事業」 「地域情報ネットワーク整備の推進」	○—○		
		営業時間の延長	<ul style="list-style-type: none"> 生活者ライフスタイルの変化にあわせ、店舗営業時間を延長する。 		○—○		
		後継者の育成	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化した事業主の後継者育成のため、後継者候補への事業資金支援や起業支援等を行う。 	「中心商業地まちづくり研究会事業」 「商業流通近代化資金融資事業」 「街づくり活性化創業資金融資事業」	○—○		

3. 業務機能、都市型産業立地誘導の方向

—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に向けて 3—

1) 業務機能、都市型産業立地誘導の考え方

宇都宮市における業務機能、都市型産業の立地を促進するため、こうした機能・産業が立地するための空間を確保するとともに、立地誘導するための仕組みづくりを進める。

(1) 業務機能の立地空間の整備

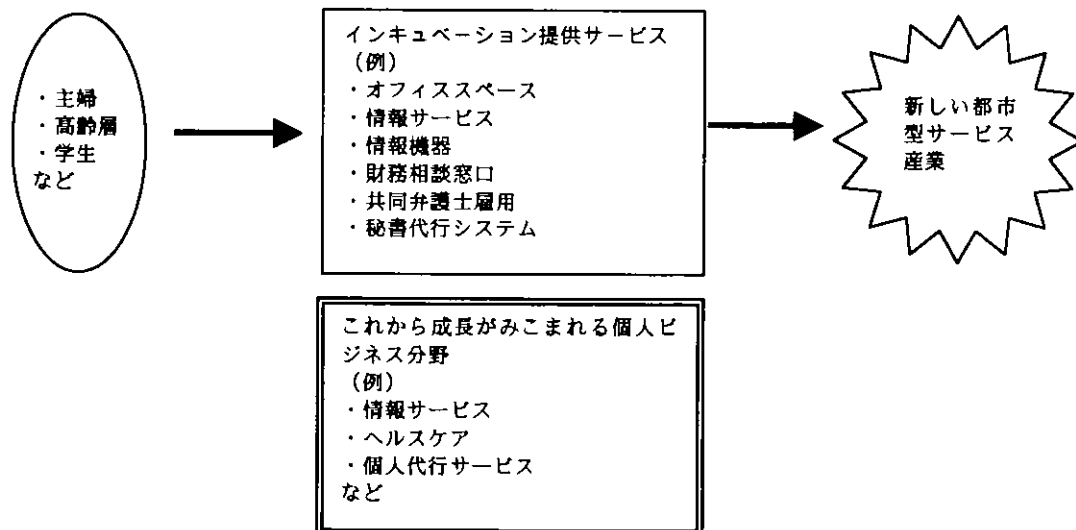
業務機能の立地に向けて、市街地再開発事業、JR宇都宮駅東口の開発などを通じて、オフィス空間を整備する。

(2) 都市型産業の立地誘導

企業活動の面から中心市街地の活性化を図るため、都市型サービス産業（3次産業）のためのインキュベーション施設の整備を行う。

通常のインキュベーション施設は研究開発型の2次産業型の起業化支援を前提としたものが多くなっているが、ここでは中心市街地でのサービスを補完する3次産業の起業化支援施設を提供する。

図 インキュベーションセンターイメージ



また、中心市街地への企業立地の促進と、中心市街地の土地利用の整序化、まちの顔づくりの促進などを目指し、業務地区の形成を図る。そのための方策として、地方税の減免措置や賃料の引き下げなどの企業活動の優遇措置を図るエンタープライズゾーンの設定を検討する。

2) 施策形成の方向

方針・方向	施策	施策の概要	市関連事業	短期 5年	中期 1～10年	長期 11～15年
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	業務機能の立地空間の整備	<ul style="list-style-type: none"> 既に計画されている市街地再開発事業の実施 市街地活性化と商業の振興、中心市街地に求められる都市機能の整備と都市景観の創造、土地の細分化と低密度利用の解消による高度利用と快適な都市空間の確保を目指す。 	「市街地再開発事業の推進」	○		○
	JR 宇都宮駅東口の開発	<ul style="list-style-type: none"> JR 宇都宮駅東口周辺の市有地、JR 所有地を活用して、新しい都市拠点の形成を図る。 新都市拠点地区形成を先導・支援する公共施設を民間施設とあわせて整備する。 土地区画整理事業を推進する。 	「JR 宇都宮駅東口周辺整備事業」 「土地区画整理事業」	○—○		
	起業化の促進、支援	<ul style="list-style-type: none"> 新産業育成策の一環としての起業化促進策として、中心市街地へのインキュベーション施設の整備、ベンチャー支援制度の設立 基本的に公共の役割だが、NPO等による支援も考えられる。 マルチメディアコンテンツ産業などの起業化支援 	「街づくり活性化創業資金融資事業」 「テクノコミュニケーション」 「とちぎベンチャーフォーラム」	○—○		

4. ソフト戦略の方向

－賑わいと多様性を演出するサービス・ソフトの提供に向けて－

1) ソフト戦略の考え方

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、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・ソフトを提供する。イベント等の活用による賑わいの創出、情報サービスシステムの整備、都市空間の維持管理システムの充実を進めるとともに、こうした取り組みを総合的に推進するまちづくり推進機関を設立・活用する。

(1) イベント等の活用による賑わいの創出

中心市街地の交流の拠点として、シンボル空間での様々なイベントを実施することにより、交流人口の増加を図る。

イベントとしては、広域から集客するナベサダフェスティバルや餃子サミットなどを既存のふるさと宮まつりや商業祭「宮の市」などと年間のスケジュールの調整の中で行っていくほか、市民のためのアートフェスティバルや、コンベンションと連携したミニ産業展、産業メッセなどを実施する。

(2) 情報サービスシステムの整備

まちづくり推進機関で行う様々な取り組みや、まち全体のイベントスケジュール、施設の予約状況、まちなかの魅力などを市民、来街者双方に向けて、積極的に情報発信していくことによって、交流人口の増加を図る。

そのため、CATV や県域テレビの活用などによる地域イントラネットを整備し、中心市街地内での市民、事業者、来街者への情報サービスの提供を行う。

当初は、まちかどタウンガイドシステムや文化財情報など観光情報案内システム、まちづくり情報の発信（まちづくり推進機関のホームページなど）、行政情報の提供などを行う。中期的には、行政のワンストップサービスの実現や、中心市街地内事業所インデックス、中心市街地内のホールなどの施設のオンライン予約システム、中小事業者の共同受発注システムなどの情報サービスの提供をする。

(3) 都市空間の維持管理システムの充実

これまで様々な関係者によって、個別の取り組みが行われてきた商店街におけるまちづくりの取り組みについて、統一的にテナントミックスなどのマネジメントを行い、効率的で効果的な施策の実現を図る。

空間的な面からは、ポケットパークやアメニティゾーンなどの回遊性と滞留性を誘発する空間を利用者自らがきれいに保つよう管理をすることなどがあげられる。また、年間イベントスケジュールの作成、広報や、ミニギャラリーを活用した文化サークルなどを支援する。

空間的なマネジメントと同時に、本来の中心市街地の魅力である商業の魅力向上に取り組み、単なる物販店舗から、中心市街地の雰囲気やサービスを提供する商業空間へと転換を図り、中心市街地の商業空間の質的な向上を目指す。

(4) まちづくり推進機関の設立と活用

中心市街地のまちづくり全体の推進機関として、TMO（タウンマネジメント機関）、（仮称）宇都宮まちづくり推進機構の設立を目指す。

2) 施策形成の方向

方針 方向	施策	施策の概要	市関連事業	短期 5年	中期 6～10年	長期 11～15年
賑わいと多様性を演出するサービス・ソフトの提供	イベント等の活用による賑わいの創出	イベントの開催	・商店街の街路、空き店舗、未利用地等を活用した祭り、コンサート、大道芸等のイベントの開催を促進するため、イベントの企画・実施のコンサルティング、費用の補助等を行う。 「商店街にぎわい推進事業」 「商業組合事業」 「商業祭『宮の市』」 「ふるさと宮まつり」 「シンボルロード灯りのフェア」 「(仮称)八幡山公園さくらまつり」 「うつのみや城址まつり事業」	○	○	
		観光情報等システムの充実	・来街者が中心市街地の商店街情報、商店街の店舗情報、開催イベント情報等を効率的に入手できるような情報システムを構築し、運営する。 「地域情報ネットワーク整備の推進」 「観光情報サービス事業」	○	○	
		文化財情報提供システムの整備	・中心市街地及び市内の歴史的資源について、その位置、概要等の情報を提供するシステムを構築する。まちかどタウンガイドシステム等の他の情報提供システムと複合化する。 「観光情報サービス事業」 「文化財表示板の設置」	○	○	
	都市空間の維持管理システムの充実	まちかど美化運動等の展開	・都市景観の創出、都市の美化のため、市民運動としてのまちかど美化運動の展開や都市空間の活用を図る。 「都市景観の創出」 「ポイ捨てのないきれいなまちづくり」	○	○	
		まち並みコンテスト	・中心市街地の各商店街で、毎年、来街者を審査員とするまち並みコンテストを開催し、その景観創出・維持等を競わせ、まち全体の景観形成を促進する。 「都市景観の創出」	○	○	
		まちなかパトロールの実施	・ごみのポイ捨てや自転車の放置、空き店舗や未利用地の不適切な利用等を監視するとともに未然に防止するため、市民によるまちなかパトロールを実施する。	○	○	
	まちづくり推進機関の設立と活用	TMOの設立	・中心市街地活性化のため中小小売商業高度化事業を長期にわたり推進するためのTMOを設立する。 「宇都宮都心部活性化推進事業」	○	○	
		(仮称)宇都宮まちづくり推進機構の設立	・公共と民間が一体となり、中心市街地や特定地域におけるまちづくりを推進する中核組織として、まちづくり事業の総合的な協議、調整を行い、一定の方針、方向づけを図る組織として、また、事業主体となって、まちづくりを推進する(仮称)宇都宮まちづくり推進機構を設立する。 「宇都宮都心部活性化推進事業」	○	○	
		人材育成の取り組み	・TMOの核となる人材、市民活動のリーダーとなる人材等を育成するための研修プログラムの設定等、人材育成の取り組みを進める。 「市民活動サポートセンターの設立」 「中心商業地まちづくり研究会事業」 「中心市街地活性化セミナー」 「講演会、研修会事業」	○	○	