

(仮称) 宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画 第3回策定懇談会 議事録

日時	平成23年10月27日(水) 15:00~17:10	
場所	うつのみや表参道スクエア 5階 会議室	
出席者 (敬称略)	委員	山島 哲夫, 三橋 伸夫, 林 香君, 渡辺 政行, 山本 仁也 大森 郁雄, 猪森 信二, 佐瀬 敦, 江口 亜子, 江島 ゆり子
	事務局	都市整備部長, 都市整備部参事, 市街地整備課長, 再開発室長ほか7名 (株)都市環境研究所5名
欠席者	委員	西郷 真理子, 藤原 宏史, 柿沼 賢
公開・非公開	公開	
傍聴者	2名	
関係書類	第3回(仮称)宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画策定懇談会次第 (仮称)宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画 第2回策定懇談会 議事録 (仮称)宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画策定スケジュール 補足調査のまとめ<資料1> 地元意向について <資料2> 中心市街地居住者アンケート実施概要<参考資料1> 需要動向調査について<資料3> 地区整備計画について<資料4> 事業手法の解説<参考資料2>	
<p>1. 開会</p> <p>2. あいさつ</p> <p>3. 報告事項</p> <p>(1)補足調査について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・事務局より資料1に基づき, 説明を行った。</li></ul> <p>(2)地元意向について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・事務局より資料2及び参考資料1に基づき, 説明を行った。</li></ul> <p>(3)需要動向調査について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・事務局より資料3に基づき, 説明を行った。</li></ul> <p>4. 協議事項</p> <p>(1)地区整備計画について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・事務局より資料4及び参考資料2に基づき, 説明を行った。</li></ul> <p>次回開催日</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・平成24年1月13日(金)14時からうつのみや表参道スクエア5階会議室にて行う。</li></ul> <p>5. 閉会</p>		

## 発 言 要 旨

### 補足資料について

- 委員) 時間貸しの駐車場が増えているのはまちにとって問題と考えている。東武宇都宮駅周辺については、東日本大震災により解体して空き地になった箇所がいくつかあるが、そこは時間貸し駐車場になると聞いている。建物を解体して時間貸し駐車場にする場合に、行政への申請手続等はあるのか。
- 事務局) 駐車場法に該当する場合は届出が必要になる。それ以外のものは特にない。
- 会長) 時間貸し駐車場は利用率が高いが、月極駐車場は割と空きがあるように見受けられる。
- 委員) 時間貸し駐車場の利用は、一般利用と企業利用の分類までは分からないのか。
- 事務局) 現地調査で目視にて行っているため、そこまで細分化はしていない。
- 委員) まちなかに対しておしゃれして出掛けるといったイメージがない。そういった雰囲気をつくってあげればよいと思う。

### 地元意向について

- 委員) 先週行われたクリテリウムについて、パルコへの入客客はどうだったのか。
- 委員) パルコの入客数については、今年は天候が雨だった事もあり、昨年よりも2割減ぐらいの入客数だった。普段から比べると1.3~1.4倍ぐらいの入客数になっている。しかし、来場目的が違うため、直接販売に繋がる訳ではない。パルコ内に飲食は数える程度しかないが、普段から比べると10%程度の売上げ増だったと聞いている。
- 委員) 商店街のヒアリング数は多く、自治会のヒアリング数は少ないが、理由を教えてください。
- 事務局) 今回の地元意向調査については、商店街をメインに行っており、補足として自治会ヒアリングを実施している。自治会には居住性をメインに確認しているが、中心市街地居住者アンケートで補足する予定である。
- 委員) 各商店街理事長と我々の思う商店街の印象はほぼ一緒であることが分かった。時間貸し駐車場については暫定利用として考えているのだと思う。まちを活性化させるには、一過性のイベントではなく、まちおこしの活動を継続的にすべきだと思う。
- 会長) 以前、九州の大分市をヒアリングしに現地に行った事があるが、大分市の商店街と宇都宮市の商店街を比較すると都市人口の割には宇都宮の商店街通行量は少なく感じた。
- 委員) どの地方都市も車社会である点の構造は同じ。しかし、大分市は宇都宮市と比べて海や山に囲まれていることもあり、商店街や官公庁、歓楽街がコンパクトに集積しているまちである。そういった点で大分市と宇都宮市は異なるのではないのか。

### 需要動向調査について

- 委員) 年間商品販売額について、規模の大きい商業ビルは店舗数で割り、1店舗当たりの平均販売額は出せないのか。また、ここ3年間の変化の印象をお伺いしたい。
- 委員) 過去と比較して更に空きが増えている印象がある。資料にオリオン通りの歩行者交通量がピーク時の1/3と書かれているが、減っているのは実感として認識している。また、東日本大震災以降は、夜間の人の少なさが目立つ。パルコの駐車場も夜利用は少なくなっている。
- 委員) 先程大分市との比較が話題に出たが、宇都宮市の市街地の状態をどう解釈・評価するべきなのか。宇都宮市の立ち位置を確認したい。
- 会長) 他都市の基礎情報の比較は、事務局に資料としてとりまとめて欲しい。
- 委員) 昨年度に宇都宮市は緑の基本計画を策定したが、今回、市街地総合再生計画区域に指定されている部分は緑が極めて少ない。また、水環境も宇都宮市中心市街地は少ない。水環境については地理的条件が大きいですが、水と緑が揃うと憩い・賑わいにも貢献出来ると思う。
- 会長) まちなかの緑は少ないという印象はあるため、緑化を推進する事を市街地総合再生計画に書いて頂きたい。
- 委員) 目的もなくぶらぶら歩いて楽しいのが商店街の魅力だと思う。鹿児島と宇都宮の商店街を比較すると、自転車を商店街内に乗り入れているかどうかが大きな違いとしてある。自転車が自由に通行出来てしまうと、歩いて楽しむような商店街にはならない。現在は、商店街が自転車利用者の通り道として活用されているため、駐輪場を商店街付近に設けて、商店街は歩行者専用にするべきではないか。
- 委員) 社会実験を今年の冬に行う予定である。内容としては、オリオン通りを大きく東西二つに分けて、商店街の中心に自転車を走らせるパターンと両脇に自転車を走らせるパターン、どちらの方法が商店街として良いかをアンケート等で確認する。今回の社会実験は、オリオン通りを含めて宇都宮市を「自転車のまち」として推進していくために商店街と自転車がどう共存出来るかを検討するものと考えている。
- 委員) 歩行者側・自転車側の安全性を含めて検討頂ければ、非常に良い社会実験だと思う。

会 長) まちなかの自転車関連整備の取組事例や、緑と水についての活用事例を紹介して欲しい。整備内容について言い切る事は出来ないだろうが、事例であれば示せると思う。

#### 地区整備の基本方針について

委 員) 東武宇都宮駅について、交通結節点としての機能更新という表現があるが、どのような機能更新が良いか、交通結節点としてどのような問題があるかを詳細に検討していく必要があると思っている。

委 員) 地区整備計画に書かれている整備内容は、非常に長いスパンで進めていくことになる。先程の需要動向調査を見ると生鮮3品について地域住民は必要としているが、それを民間任せで充足させることは現実的に出来ないだろう。現状の需要を満たしていくためには、まちをコーディネートするようなソフトの仕組みがあれば良いのではないか。

会 長) 生鮮3品は地域住民が望んでいると思うが、民間企業がそこで営業して成立するだけの需要量が足りていない。まちなかに住民が増えれば需要量が増えるため、可能性は出て来ると思う。

委 員) 地区整備計画を推進していく上で、必要な法制度の整理について宇都宮市に確認したい。例えば駐車場の整備申請など、先を見据えて、許認可制度を新たにつくるということは考えているのか。例えば、平置きの駐車場を整備する際に緑を確保しなければならない等の制限をかけることが出来ればよい。

会 長) 景観地区計画を活用する等の手法はあるが、地元の同意が必要になる。個人の財産(土地)に対して、行政側の判断だけで規制の網をかけるのは難しい。事業手法はあるが、現実的にそれを活用出来るかが問題である。

委 員) 壁面位置を定めることはどうなのか。

会 長) これも同様で、個人の財産(土地)に関わる事になる。再開発事業など、一体的に建て替えを行う場合は壁面位置の制限をかけるが、既成市街地でも住宅地など建て替え動向が特に無い地区で壁面位置の制限をかけるのは難しい。

委 員) 土地利用の考え方については、ゾーン別と併せて全体の考え方も必要だと思う。例えば「住みやすい少子高齢社会に対応し、高齢者・障がい者・妊婦等にもやさしい誰もが歩いて暮らせるまち」などは全体の土地利用の考え方に書き込まれて良いと思う。また、全体の土地利用の考え方については、緑・水についても言及してほしい。

会 長) 全体の土地利用の考え方は記載して、その後にゾーン別土地利用を記載して頂きたい。

委 員) 地区整備計画に「共同化」がキーワードとして出ているが、地元意向調査では戸建住まいの方の多くは共同化に拒否感を持っているようだが、整備手法は共同化のみで良いのか。全てが狭小住宅という訳ではないので、大きめの敷地を持つ地区では建て替えをした時に3世代住宅+賃貸住宅にして居住人口を増やすなど、個人で取り組める建物更新方法もあってよいのではないか。

会 長) 再開発事業は全て共同化になるが、総合再生計画区域を全て共同化できるわけではない。ユニオン通り南側には敷地規模の大きい戸建住宅がある。住宅も場所によって特徴があるため、そこは具体的に書いてほしい。

委 員) 地区整備計画を推進するにあたって、まずはまちなかに人が多く住むようになる事が必要だと思っている。住民が増えれば買い物の需要が増え、オリオン通りなど商業も活気づくだろう。そのためには、新たに住む方が何をメリットとしてまちなかに居住するのかを把握するのは重要だと思う。

委 員) 以前、視察でアメリカに行った時に、どの商業スタイル(SC、アウトレット等)も衰退していたが、唯一伸びそうな業種はライフスタイルセンターというものだった。商品は置いてあるが、小売を重視している訳ではなく、人が集まる場所を提供している。視察はリーマンショック前だったのでどうなっているか分からないが、人が集まってくるような場所をつくる事が重要だし、それを仕掛けるソフトづくりも必要だと思う。

会 長) 宇都宮のまちなかに住むとどういった生活が出来るかをイメージで伝えていきたい。

委 員) 新たにまちなかに住む方もいるが、既に住んでいる方もいる。現在まちなかに住んでいる方はいまさら引越越しなんて出来ないという方も多いと思う。その人達が安心して住み続けられる環境を整えることも重要だと思う。

委 員) 先程の需要動向調査で、マンションの分譲戸数は平均73戸/年と出ているため、マンションだけの居住者増加は無理があると思う。マンション以外の住まい方でどう居住増加を推進するかも重要ではないか。

会 長) 共同化だけで居住者を増やすのは難しいと理解している。また、ゾーン毎で何をやるのかが明確になっていないので、そこはゾーン毎に深堀りして欲しい。例えば居住推進ゾーンについては場所によって特性も異なると思う。

委 員) 地区整備計画はもう少し書き込みが必要だと思う。

- 委員) 大通りについては、昔よりも居酒屋ができたので行く機会が増えているのではないか。衰退傾向というのではなく、もう少し前向きに表現して頂きたい。また、釜川はまちづくり推進機構が中心となって委員会等を活発に行っているので、そういった活動も書いて頂きたい。
- 会長) 前向きな表現に修正する。
- 委員) 釜川での朝市など、具体的な表現があるとまちをイメージしやすい。釜川沿いにバーがあってジャズが流れているといいなと個人的には思う。
- 会長) 市街地総合再生計画の中身はハード面を書き込むことになるため、書き込めるものとそうでないものがある。頂いたご意見はイメージ出しとして表現するようにする。
- 委員) 宇都宮の現在の状況がよく分かる資料になっていると思う。個別に記載されている整備内容は実現出来れば本当に良いなと思う。しかし、居住推進ゾーンについてはもう少し検討の余地があると思う。
- 委員) 自転車走行環境の整備などが入っているが、それ以外に人の移動をどう考えるのかがもう少し見えるようになると良い。
- 委員) 地区整備計画に書かれている事をやる必要があるのは理解しているが、膨大だなというのが率直な感想である。お手本にしたいまちなどがあるとイメージが浮かびやすい。まちなかの駐車場については、使い勝手が良くない以上に費用が発生するという問題がある。無料なもので大型駐車場がつくれれば虫食い状態の駐車場を食い止められるのではないかと思う。
- 委員) 整備スケジュールについて、もう少し細かな年度を示してほしい。
- 委員) 土地利用の考え方について、「住みやすい」というのと「住み続けられる」というフレーズを入れて欲しい。また、田川下流に高齢者向け住宅があるが、まちなかでも高齢者の居住をどう受け止めるかは考えていく必要がある。歩いて生活出来るのは中心部しかない。