序　章

計画の目的、策定の視点と構成

1．計画の目的
2．計画策定の視点
3．計画の構成

序章　計画の目的、策定の視点と構成

1．計画の目的

1）計画策定の目的

中心市街地は、商業・業務・居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育み、各種の機能を担ってきた「街の顔」である。

しかしながら、モータリゼーションの進展や道路整備、消費者のライフスタイルの多様化、また、中心市街地の地価高騰等の影響を受け人口の郊外部への転出、これに伴なう大規模小売店等の商業施設や各種公共施設の郊外部における展開など都市機能が郊外分散化している。

中心市街地の商店街においては昭和 30 年代に建築した店舗が老朽化したとともに、空き店舗も増加し、魅力に乏しい商店街となり、宇都宮市における相対的な活力の低下が見られる。

これまで、シンボルロードや釜川などの都市基盤の整備、アーケード設置への助成、商店街が実施するイベントや次代を担う若手後継者の人材育成事業を行ってきたが、個々の商業集積、商店街における努力では解決が困難な課題が多く見られる。

そのような中で、中心市街地の活性化に向けては、単に物を売るだけでなく、行政業務機能、アミューズメント機能などの複合化した機能集積、都市景観や来て楽しくなるような道路や公園などの都市基盤の整備、都心に人が住む都心居住、都市観光やイベントによる集客が必要であり、都市経済、地域経済の活力増進と市街地環境の改善等を目指した一体的、総合的な取り組みが求められている。

この基本計画は、このような中心市街地の活性化に向けて、国の中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する基本的な方針に基づき、以下の点を明らかにすることを目的として、策定するものである。

○ 宇都宮市中心市街地の課題と今後の役割を明らかにすること
○ 新しい時代における中心市街地のコンセプト、中心市街地に必要な施設やサービスを明らかにすること
○ 地域主導のまちづくりの戦略的事業とその推進方策を明らかにすること

2）中心市街地活性化の必要性

■中心市街地とは何か？

中心市街地は、「都心」「都心地区」「中心業務地区」等とも呼ばれ、「都市圏あるいは広域圏に対する行政、経済、商業、サービス、文化などの中枢的機能が集中的に立地している都市の中心的空間である」と定義することができる。その範囲は、通常、街区単位でみた商業・業務系の土地利用率、容積率などによって画定される。

都市計画上の用途地域でいえば、主として商業地域であり、その関連地域を含む範囲である。本基本計画における中心市街地の範囲も、おおむねこれに準じた範囲である。

機能的にみると、中心市街地は、広範なマーケットを対象とする各種の機能の複合体であり、通常（少なくともはじめの段階では）、交通の利便性が高く、広範で大規模なマーケットを対象として高次の機能が立地してきた地域である。さらに、いったん、集積が形成されると、今度は集積の経済（一種の外部経済）のメリットを享受するため、集積が集積を呼び、広域的なマーケットの広がりと、規模、既存の機能ストックの豊かさからみれば、中心市街地は、大きなポテンシャルを有しており、高次な機能が圧倒的に集中している地域である。

定性的に見ると、中心市街地は、商業・業務・居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育み、各種の機能を担ってきた「街の顔」である。中心市街地には、広域的なマーケットを対象とする支社・支店機能や文化施設・医療施設など高次の都市機能が長い年月の間に集積しており、そのストックが、都市の顔ともいうべき風格のある景観を創り出している。通常、こうした機能の集積地は、メーンストリートを形成し、市民が作ってきた歴史的遺産があるところであり、宇都宮市においては、大通りやシンボルロード、さらにはオリオン通りがこれに該当する。

ある都市を訪れた人は、こうした業務機能や都市機能の集積度が高く、何棟ものオフィスビルや大規模な商業施設、文化施設が林立しているとき、立派で活力に満ちた都市と感じる場合が多く、中心市街地の景観はこのような都市の対外的なイメージを決める大きな要素である。

■宇都宮市の中心市街地は、どのような問題を抱えているか？

いま宇都宮市では、この宇都宮市の顔ともいうべき中心市街地は相対的な活力の低下がみられる。

モータリゼーションの進展、消費者のライフスタイルの多様化、地価高騰等の影響を受け、人口が郊外部へ転出する中で、商業施設や業務機能の空洞化が進んできている。

昭和30年代に建築された店舗が老朽化したとともに、空き店舗も増加し、魅力も乏しくなってきている。これまで、シンボルロードや釜川などの都市基盤の整備、アーケード設置への助成、商店街が実施するイベントや次代を担う若手後継者の人材育成事業を行ってきたが、個々の店舗や商店街の努力では解決が困難な課題が多い。

一方、郊外部には、大きな駐車場を備えた新しい大型店が立地し、周辺の公共施設の立地とあいまって、郊外部ならではの魅力を醸し出しており、相対的に中心市街地の魅力は低くなっている。

中心市街地が衰退することによって、市民の利便性が低下し、都市の経済基盤が弱体化する恐れがある。中心市街地のない都市は、広域的にみれば魅力がなく、市民の高次機能を享受する機会が乏しい都市であることから、宇都宮市全体のまちづくりの視点からみて活性化すべき空間である。

■中心市街地の活性化はなぜ必要か？

中心市街地の活性化が必要な理由として、

第1は、知識情報化への対応である。1980年代以降の都市成長をみると、①一定規模以上の中心都市を有する都市圏が成長している、②中心市街地の規模が大きいほど都市圏の成長率が高いことが指摘されている。このような状況をもたらした大きな要因がいわゆる知識職種従業者である。周知の通り、経済のソフト化・サービス化が進展し、知識職種に従事する従業者が増加する中で、事業者が中心市街地への立地選考を高めてきており、全国におけるオフィススペースの増大はこのことを端的に表すものである。

こうしたオフィスの立地は、基本的には中心市街地に先行される場合が多く、しかも活力のあるマーケットの拡大が見込まれる地域が選ばれる可能性が高い。宇都宮市が位置する東北新幹線の沿線でいえば、大宮市、郡山市、仙台市などは、それぞれこうした事業所の立地を考える場合の候補であり、宇都宮市の活性化を考えるうえでは、こうした立地点としての都市間の競争に勝ち抜くことが重要である。その意味で、宇都宮市においても知識情報化が進展する中で対外的な魅力を持ちうる中心市街地を整備することが重要である。

第2の理由は、市民の身近な選択の多様性を確保することである。宇都宮市の場合、モータリゼーションの進展とともに、公共施設、大型店などの郊外立地が進行し、郊外部の利便性は大きく高まった。しかしながら、実際の生活を考えると、中心市街地でしか受けることのできない活動も多い。例えば、広域的な催し、各種のイベントの場としては、中心市街地は、他の機能集積、賑わいの存在とあいまって独特な魅力を生み出しており、また、先端的な趣味の店など、ニッチなマーケットを対象とする店舗やアンテナショップが最初に出店するのは、一般的には中心市街地である場合が多い。宇都宮市においては、二荒山神社をはじめとする伝統文化の存在は、市内の他の地区では得られない魅力といってよい。したがって、郊外部との適切な役割分担のもとに、より豊かな市民生活の実現に資する場として、その形成を図っていくことが重要であり、中心市街地であればこそ実現可能な高次の機能集積と賑わいのある空間を整備することが重要である。

第3の理由は、高齢者が住みやすいまちづくりへの対応である。今後、宇都宮市でも、高齢者の増大が見込まれる。定年は、就職、結婚とともに、人生における住み替えの大きな契機の一つであり、新たな生活の場を求める可能性が高い。この場合、色々な都市施設が完備され、徒歩で移動ができる都心居住を志向する人も多く、また、福祉サービスの提供コストの面から考えても、コンパクトな都心居住の促進が望ましい。

第 4 の理由は、地球環境問題への対応である。近年、地球温暖化やオゾンホールの拡大など地球環境問題が深刻化する中で、環境にやさしい都市空間の整備が従来以上に重要になってきている。そのため、太陽エネルギーなどの自然エネルギーの利用が促進されるとともに、リサイクル、水循環などに配慮された都市空間が形成されるようになってきている。こうしたエネルギー循環、物質循環を可能にするシステムを成立させるためには、エネルギーの損失等をできるだけ少ないものとし、効率性を確保するために、できるだけコンパクト空間に機能が集積していることが望ましい。その意味で、環境にやさしい都市を形成するためには、都市をできるだけコンパクトなものにしていくことが重要であり、中心市街地の活性化は、このように都市をコンパクトにし、環境にやさしい都市づくりを進めていくための重要な取り組みである。

2．計画策定の視点

（1）中心市街地空洞化の現状とそのメカニズムを明らかにする。

・地価の高騰や住環境の悪化、駐車場の不足、商業環境の変化など、空洞化のメカニズムを明らかにし、その要因との関係を整理し、取り組むべき課題を明確にする。

（2）中心市街地を取り巻く社会経済環境の変化を展望し、これまでの中心市街地における主要事業・施策の評価を行うとともに、今後のニーズを明確にする。

・単に、商業振興のみならず、宇都宮市全体の都市構造の中における中心市街地のあり方、業務機能やアミューズメント機能、居住機能や行政機能など中心市街地の担う新しい都市機能のあり方を明らかにする。

・環境、省エネルギー、少子・高齢化、情報化などの大きな社会経済環境の変化や中心市街地活性化法などの国の政策を見据えた中で、中心市街地活性化の施策事業をゼロベースで評価し、今後の取り組みを整理する。

（3）中心市街地活性化のためのコンセプト、必要施設、サービスを明らかにする。

・中心市街地は本市の顔であるとともに市民の財産であり、中心市街地活性化の担い手は地元事業者、商業者、地域に住む人であることから、地元商業者や市民の意見を十分に取り入れたコンセプトを設定し、これを実現するための商業環境、生活環境、都市基盤、また、情報、ソフト面について事業を構築する。

（4）中心市街地活性化のための公共と民間の役割、中核的な推進組織、公的支援について明らかにする。

・中核的な推進組織の理念、事業領域及び内容、組織及び運営体制の枠組みを明らかにする。また、5年以内の短期的な事業を選定し、事業内容を検討するとともに、公的支援のあり方についても検討する。

（5）実現に向けてシナリオと今後の推進方策を整理する。

・中心市街地活性化には長い時間を要することから、段階的な取り組みのシナリオを整理するとともに、今後の推進方策を整理する。

３．計画の構成

第１章　中心市街地の現状と課題

１．中心市街地の区域と位置づけ
２．中心市街地の現状と地区特性
３．中心市街地を取り巻く環境変化
４．中心市街地の問題発生メカニズムと課題

第２章　中心市街地に期待される役割

１．市民・来街者の意識と期待
２．企業者の意識と期待
３．商業者の意識と期待
４．広域的に期待される役割
５．中心市街地整備の視点

第３章　中心市街地活性化の方針と方向

１．宇都宮市中心市街地のまちづくりコンセプト
２．中心市街地活性化の方針と方向
３．目指すべき地域構造

第４章　中心市街地の整備改善計画

１．交通機能面における活性化の方向
２．都市空間整備の方向

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６章　中心市街地活性化に向けた戦略的事業形成の方向

１．戦略的事業の設定
２．戦略的事業の概要

第７章　実現化の方策

１．事業推進機関のあり方
２．公的支援のあり方
３．実現化シナリオ
４．効果的な事業の推進に向けて