

2-5. 課題の整理

上位計画・関連計画及び現況の分析、地元意向、需要動向から、地区の課題は以下の内容があげられる。

上位・関連計画

- 第5次宇都宮市総合計画（平成20年3月）
- 第2次宇都宮市都市計画マスタープラン（平成22年4月）
- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成23年11月）
- 宇都宮市都心部ランドデザイン（平成14年8月）
- 宇都宮市中心市街地活性化基本計画（平成22年3月）
- 宇都宮市住生活基本計画（平成20年3月）
- 宇都宮市景観計画（平成23年3月）
- 第2次宇都宮市緑の基本計画（平成23年3月）
- 宇都宮市自転車のまち推進計画（平成22年12月）
- 宇都宮都市拠点地区都市再生整備計画（平成23年4月）

現況分析と地元意向、需要動向のまとめ

<p>人口・世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> 全市の人口は増加傾向にあるが、調査対象区域内は減少傾向にある。 高齢化率について、調査対象区域内は全市平均と比べて極めて高い。 高齢者の一人暮らし若しくは二人暮らしが増加していることが想定される。 	<p>観光</p> <ul style="list-style-type: none"> 全市、調査対象区域共にイベント等の入込客数は、増加傾向にある。 全市的に観光客入込客数に対するホテル・旅館客室数は十分とはいえない。 大規模なバンケット機能を有するホテルは少ない。
<p>土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> 大通り、オリオン通り、ユニオン通り沿道を中心として、商業・業務系用途が集積している。 商業地域又は近隣商業地域に指定されているものの、中心部地区の外延部は主に低層住宅地となっている。 調査対象区域全般に虫食い状に自動車駐車場が多く立地している中、中心部地区の東側に平面駐車場が密度高く立地し、市街地の低密拡散化が進行している。 幹線道路の後背地を中心として、老朽化が進行している建築物や非耐火の建築物が多数存在している。 	<p>事業所</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業所数及びその全市に対するシェアは、減少傾向にある。 従業者数及びその全市に対するシェアは、減少傾向にあったが、若干回復の兆しを見せている。 中心市街地の従業者の大半が第三次産業従事者である。
<p>交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査対象区域内の都市計画道路は概ね整備されているものの、都心環状線及び内環状線の一部は未整備、未改良となっている。 JR宇都宮駅西口はバスと自家用車等の車両輻輳による交通安全上の課題がある。 東武宇都宮駅は、バス停が分散配置しており、交通結節点としての不足がある。 歩行者・自転車ネットワークとして十分でない箇所も見受けられる。 中心部を中心に狭隘道路が密集しており防災上の安全性が不十分である、接道不良によって単独での建物更新が困難である地区も存在する。 自動車への依存度が非常に高いが、自転車利用は活発である。 自動車交通量、鉄道乗車人員、バス乗車人員ともに減少傾向にある。 自動車駐車場は調査対象区域全般に分散立地しており、賑わいや良好な居住環境の連続性を阻害している。 二荒山神社から東武宇都宮駅周辺の中心市街地では駐輪場が不足気味である。 	<p>公園・緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査対象区域内には、八幡山公園や宇都宮城址公園といった市民の憩いの拠点となる公園が存在する他、二荒山神社周辺の緑の環境、田川、釜川等の水景も存在する。 調査対象区域の公共空地率が市街化区域の緑地率と比較してかなり低い。 一部公園の誘致圏外となるエリアも存在する。
<p>商業</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査対象区域の商店数、就業者数、年間商品販売額、売場面積共に減少傾向にある。特に年間商品販売額については、JR駅東地区を例外として、平成9年から軒並み大きく減少している。一方、売場面積については、中心部地区のみ増加傾向にある。 調査対象区域内の商業施設は、売場効率は悪化傾向にある。 調査対象区域内の大型店舗が過去10年間で7件撤退等している。 大通りやオリオン通り沿道等を中心として空き店舗が顕在化している。 大通りやオリオン通りの歩行者通行量は減少している。 	<p>開発動向</p> <ul style="list-style-type: none"> JR宇都宮駅西口周辺と二荒山神社周辺で市街地再開発事業を実施・検討している。一方、東武宇都宮駅周辺には、市街地再開発事業を検討している地区はない。 建物から駐車場、空き地、広場等に転換した土地は、八幡山公園を除いて調査対象区域内に相当数分布している。 小幡・清住地区では、土地区画整理事業を施行予定である。
<p>地元意向</p> <ul style="list-style-type: none"> 郊外店にはない魅力的な資源を活用し、差別化を図る必要があると感じている。 商店街同士の連携・繋がりが弱いと感じている。 駐車場が増えることにより、まちなかの活力が失われていると感じている。 歴史資源のある場所は積極的に活用したいと考えている。 生鮮品関係はまちなかの充足度が低く、特に必要な施設として挙げられている。 自転車レーンや広場は充足度が低く、特に必要な施設として挙げられている。 高齢者施設や保育園・保育所等福祉関連施設の充足度が低いと感じている。 住まい周辺環境として、通勤・通学の利便さ、バス等の利用の満足度が高い。 水辺等の自然とふれあう可能性やまちの景観、子供の遊び場・公園の整備状況に不満を感じている人が多い。 	<p>公共公益施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> 全市的に保育所等の充足率は高いとは言えず、調査対象区域内においても、将来的に新たな保育所等の充実が望まれる。 調査対象区域内の人口当たりの病床数は全国平均と比べて多く、病院・診療所は比較的高水準に立地している。 特別養護老人ホームや軽費老人ホーム、有料老人ホームといった長期滞在型の高齢者福祉施設は、調査対象区域内には立地していない。 全市的に市立文化財公開施設の延床面積は他の中核市と比較して少ない。 図書館利用の盛んな街であるが、中心市街地に位置する機能が予約物の受け取り、返却のみとなっている。 近傍に住宅地が広がっているにも関わらず、スーパーマーケットの分布密度は低い。 調査対象区域には、二荒山神社、旧篠原家住宅、宇都宮城址公園、カトリック松が峰教会等の都市の魅力となる歴史資源が点在している。 調査対象区域には、大谷石建造物やカクテルバー、ジャズライブハウスといった宇都宮独自の魅力資源が点在している。
	<p>需要動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き店舗は飲食・サービス・駐車場に変更される事が多い。 小規模な賃貸物件は飲食を中心に流動しているが、定着しない。 分譲マンションはまとまった土地があれば十分に需要はあると不動産会社は捉えており、高齢者向けマンションも可能性があると感じている。 近年は調査対象区域内の分譲戸数が増えており、JR宇都宮駅前と二荒山神社周辺に多く分布している。 大通り沿道を中心として、中心市街地の空きオフィス床が増加している。 業務需要は、大都市に比べ絶対的に小さく、景気動向による企業の拠点設置戦略に大きく影響を受けている。

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。

また、宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域内の各地区において課題を下図に示す。

なお、地区全体に係る特性及び課題は以下の通りである。

- ・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。

