

# 1. 計画の趣旨

## 1-1. 計画策定の背景と目的

宇都宮市では、平成8年度に「大通り周辺地区市街地総合再生計画」及び平成10年度に「宇都宮駅西口周辺地区市街地総合再生計画」を策定し、中心市街地における市街地整備を推進してきたところである。

しかし、近年の商店街の衰退や低未利用地の増加、老朽化した建物が密集する地区が存在する等の現状から、中心市街地の再生が緊急の課題となっており、県都にふさわしい魅力と風格ある中心市街地の形成と拠点化を更に促進する必要性が生じている。

このようなことから、「第5次宇都宮市総合計画」や「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」で掲げた「ネットワーク型コンパクトシティ」における都市拠点として望まれる中心市街地の実現を目指すため、「宇都宮市都心部ランドデザイン」や「中心市街地活性化基本計画」との整合を図りながら、一体的かつ総合的に市街地整備を促進すべき地区における具体的整備方針や整備手法等を定め、再開発事業等による都市機能の更新や整備改善を図ることを目的に「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」を策定する。

## 1-2. 市街地総合再生計画区域

市街地総合再生計画は、平成8年度には大通り周辺地区（目標年次：概ね10年間）、平成10年度には宇都宮駅西口周辺地区（目標年次：概ね10年間）において、市街地総合再生計画が策定されている。

上記計画に基づき、市街地再開発事業等の市街地総合再生事業が進められているが、大通り周辺地区における「大通りの復権」や「釜川も表舞台へ」といったアクションテーマの進捗、JR宇都宮駅西口周辺地区における北側の低未利用地における賑わい機能の導入やJR宇都宮駅西口広場の再整備、宇都宮の顔となるシンボル広場の整備、田川の活用等多くのメニューの進捗は十分ではないことから、現在の課題等を踏まえ、必要なものは継続的に推進していく必要がある。

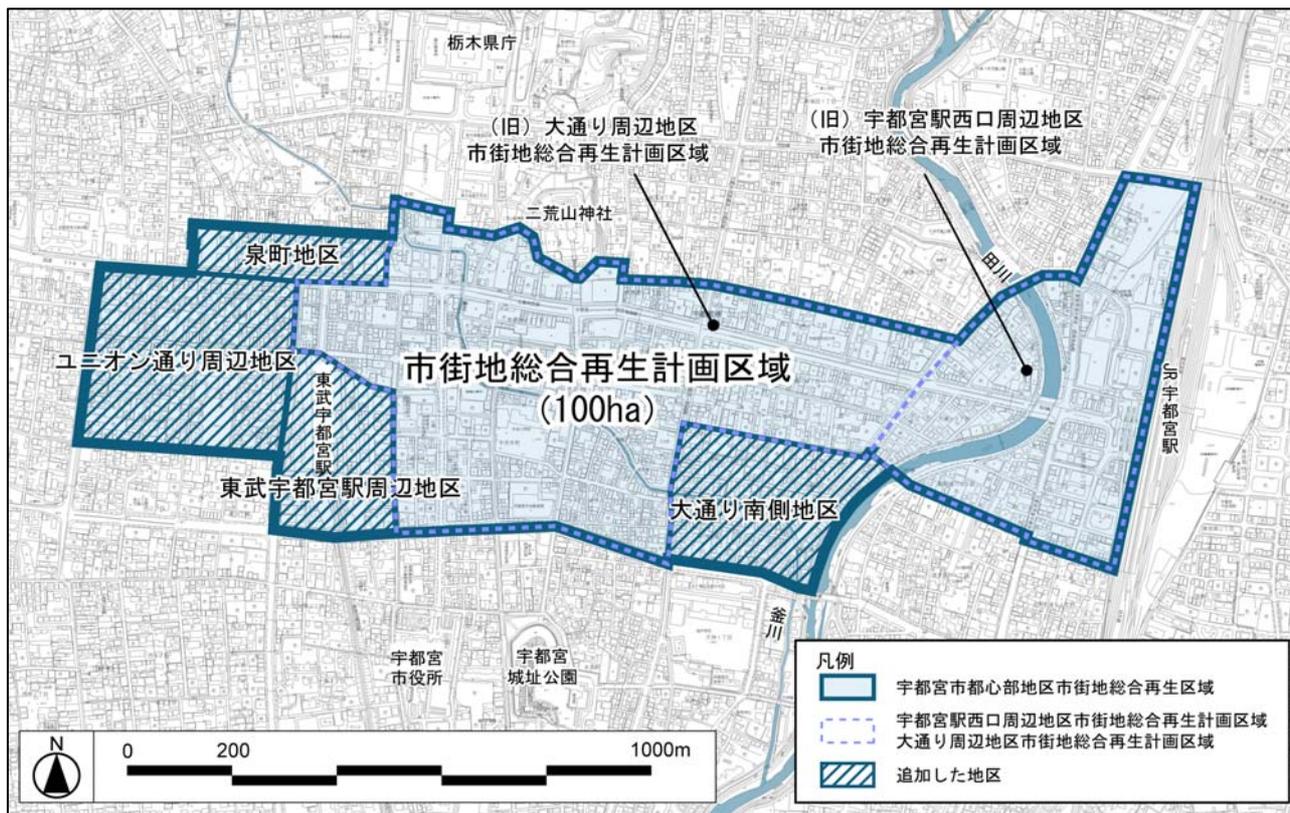
一方で、前記2地区の計画策定以降、時代の流れの中で、大通り・商店街等の通行客の全盛期からの大幅な減少とそれに伴う販売額の減少、建物から駐車場への用途転換に伴う土地の低利用等の新たな課題が生じてきており、これらの課題を解決し市街地を再生していくためには、再度現在の市街地整備上の課題に対応した区域設定を行うことが必要である。

地域特性と課題、上位関連計画における区域設定を踏まえながら、次の3つの視点を基に必要な地区を前記2地区の市街地総合再生計画区域に追加し、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等の再開発事業、良好な個別建替え、基盤整備、良好な環境の維持・保全・向上等のための整備手法を一体的に取り入れ、行政、民間の適切な役割分担のもとで総合的かつ効率的な市街地整備を推進する。

### 【地区追加の視点】

- ①市街地環境の整備・改善が必要な地区
- ②都市構造全体の強化のため、市街地の再生が必要な地区
- ③低未利用地の解消等、土地の有効的活用が必要な地区

宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画区域



【追加した地区とその理由】

①東武宇都宮駅周辺地区

解決すべき課題：駅隣接地域における土地の低利用，鉄道乗降客数の減少，交通結節性の不足，駅周辺における駐車場化の進行 等

センターコアの都市構造の更なる強化（東武宇都宮駅周辺の拠点形成，交通結節機能の充実，周辺市街地の更新等）を視野に，東武百貨店立体駐車場敷地を含む都心環状線までの範囲を追加。

②泉町地区

解決すべき課題：大通りの通行量の減少，大通り沿道にまで及び駐車場化の進行 等

東西都心軸（大通り）の都市構造としての強化（沿道整備による連続性確保，景観誘導等）及び沿道再開発等の推進を視野に，大通り北側沿道一街区を含む範囲を追加。

③ユニオン通り周辺地区

解決すべき課題：大通りの通行量の減少，大通り沿道にまで及び駐車場化の進行，行き止まり道路 等

東西都心軸（大通り）の都市構造としての強化（沿道整備の連続性確保，景観コントロール等）及び沿道再開発等の推進，賑わいのネットワーク沿道の活性化に資する施策の一貫性を確保するため，ユニオン通りを中心とし，ユニオン通り南側までの範囲を追加。

④大通り南側地区

解決すべき課題：駐車場化の進行，田川・釜川のまちづくりへの活用の必要性 等

水のネットワーク（田川・釜川）の都市構造としての強化（親水性の更なる活用，河川沿いの賑わいの創出，景観コントロール等）及び低未利用地の解消等を視野に，都心環状線と田川で囲まれる範囲を追加。

1-3. 計画の目標年次

本計画の目標年次は，平成 34 年（2022 年）とする。