

栃木県・拠点連携の街づくりに挑む宇都宮市

～公共交通整備へ LRT も～

日本不動産研究所 宇都宮支所
不動産鑑定士 永井 正義

宇都宮市の総人口は増加傾向にあるが、現時点では、平成 29 年にピークを迎えその後減少していくことが予測され、人口減少とともに、少子高齢化もさらに進む見通しとなっている。

中心部は空洞化進む

また、モータリゼーションの急激な進展にともない、宇都宮市の人口・商業等は、宇都宮市中心部からその周辺や郊外部へ分散し、中心市街地は、人口減少、少子高齢化に加え、顧客通行量の減少や営業拠点の縮小・撤退等による店舗・事務所の空室増加、空き家の増加等による空洞化が進行し、まちなかには老朽化建物や時間貸し駐車場が目立つようになっている。

このような状況の中、宇都宮市は、近年、中心市街地活性化のため、出店補助金等による空き店舗対策、若年夫婦世帯への家賃補助や市街地再開発事業による中心市街地への定住促進等の様々な活性化策を実施しており、さらに、宇都宮市全体における、これからの長期にわたるまちづくりの方向性を示す指針として、まちの機能や人口が拠点に集積し（コンパクト）、拠点が連携する（ネットワーク）、「ネットワーク型コンパクトシティ」の構想を打ち出している。

ネット型シティに

宇都宮市における「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成は、中心市街地の「都市拠点」と周辺部の「地域拠点」（核となる施設などを中心とした一定のエリア）の 2 層の拠点を配置し、拠点同士を地域特性に応じた公共交通や道路の交通ネットワークできめ細かく結び、拠点の連携・補完により、必要な機能を充足させ、暮らしやすく長期にわたり持続可能なまちづくりを目指すものとなっている。

宇都宮市は、上記公共交通ネットワークの構築に向け、JR 宇都宮駅を起点とする東西基幹公共交通として、LRT（次世代型路面電車システム）の整備計画を検討している。平成 28 年度の着工を目指しており、現在、国からの軌道事業の特許取得や都市計画の決定などの手続きに必要な計画の策定や軌道の設計などの取り組みを進めている。



「駅前に設置された LRT の広告看板」

人口減少や少子高齢化、公共資本ストックの老朽化、中心市街地の活力低下等の様々な問題に直面する中で、中心市街地のみならず、宇都宮市全体のまちづくりの方向性に関する議論が活発化してきており、今後の民間による不動産投資のあり方や不動産の価格形成等に与える影響についても注視が必要となっている。



「老朽化した建物が目立つ中心市街地」