

点検の不動産利活用

一般財団法人 日本不動産研究所

第12回

栃木市は栃木県南部に位置する人口約16万人の都市である。市街地には威造りの家屋が並ぶ街並みが保存されていることから小江戸、小京都などと呼ばれ、観光地としての人気も高い。江戸時代には、日光例幣使街道の宿場町として栄え、市内を流れる巴波川の舟運を活用した商人町として発展を遂げた。喜多川歌麿ゆかりの地でもある。

中心部に遊休地

古い歴史や観光資源を有する栃木市であるが、人口減少



旧小学校の校舎を改修した「市民交流センター」

れた。また、中心市街地に、旧栃木市役所本庁舎跡地や旧栃木警察署跡地等の大規模な遊休地が点在しており、中心部の活性化のための効果的な活用が求められていた。そこで栃木市は12・13年度に「まちなか土

に伴う市街地の空洞化が問題となつてい。特に複合的都市拠点である栃木駅周辺の中核部でその傾向は顕著である。中心市街地の活力の低下は市全体の活気に影響を及ぼす。このような地域の変化に対応して、都市機能をより一層集約化していくことで都市の再構築を行うことが求めら

完成期迎えた蔵の街リノベ 栃木市

真価が問われる再生計画

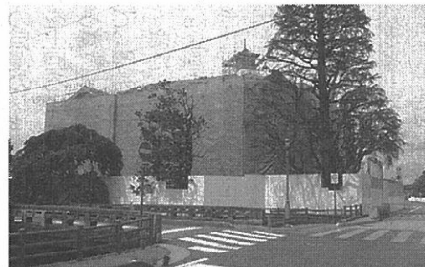
土地利用調査」を実施し、市民の意見を参考にしながら地域の魅力向上や中心市街地の活性化・定住人口の増加等につながる土地利用の方針等を検討してきた。

そして栃木市が導入したのが「地方都市リノベーション事業」である。地方都市リノベーション事業とは、国土交通省が主体となつて行う国の交付金事業である。この事業は、地方都市の既存市街地において、既存の建造物の有効活用、および民間活力の活用を図りつつ、持続可能な都市

構造への再構築を目指し、市街周辺地区」として、「都市再生整備計画」を作り、国に申請の手続きを行った。旧栃木市役所本庁舎跡地や旧栃木中央小学校跡地を中心に、市民交流センターや統合保育園等の施設整備を位置付け、様々な都市機能を中心部に集約し、にぎわいを創り出すことで、栃木市を持続可能な都市に再構築していく。また、栃木市の観光資源や歴史に着目し、(仮称)文化芸術館(仮称)文学館の建設も予定されている。文化芸術および観光の振興により、にぎわいの創

都市機能を集約

地方都市リノベーション事業を導入した栃木市は栃木駅周辺の中心部を「とちぎ蔵の



④文学館(仮称)として改修が進む旧栃木市役所別館
⑤新たに整備された「くらのまち保育園」



出を図る。なお、当地区は、「地方再生コンパクトシティ」として、全国で32都市が選定されるモデル都市の一つに選定されている。

12年から始まった都市再生整備計画は完成期を迎えている。統合保育園は「くらのまち保育園」と名付けられ18年に開園、市民交流センターは今年の7月に開館している。来年以降、文化芸術館と文学館も開館予定だ。この都市整備計画が持続可能なまちづくりに結び付いたか評価を下すにはもう少し時間が必要である。数年後、市民や観光客でにぎわい、活気のある栃木市を目にすることを期待している。

(宇都宮支所 不動産鑑定士・永井正義)