一般財団法人日本不動産研究所 ㉗

全国 市街地の変遷

――昭和の記憶から次代へ

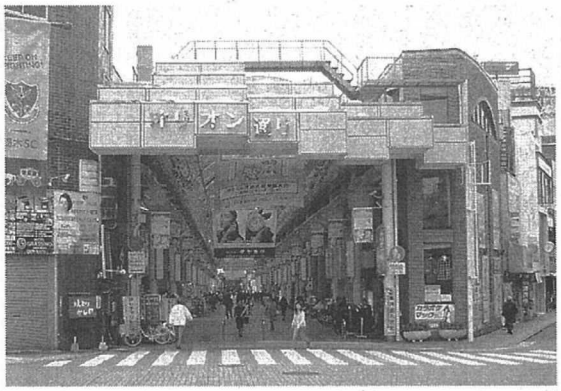
栃木県宇都宮市・オリオン通りの再興

県内最大繁華街、空洞化の歯止め徐々に

再開発で居住機能を付加

宇都宮市は栃木県のほぼ中央部、東京都心から約100キロに位置し、人口が50万人を超える県庁所在地である。古くは二荒山神社の門前町として、江戸時代には城下町として栄え、1884(明治17)年に栃木県庁が置かれ、96(同29年)に市制が施行し、以後、県内の政治経済の中心となった。

「オリオン通り」は中心市街地の一角を形成し、1948(昭和23)年に発足した歴史ある商店街だ。東武宇都宮駅前から宇都宮二荒山神社前のバンバ通りに向かった約500メートルにわたるアーケード街で、各種商店が軒を連ね、アーケード西端には東武宇都宮百貨店が、東端周辺にはパルコ、MEGAドン・キホーテが位置し、それぞれ地域の集客力を支えている。



㊤宇都宮市の中心市街地の一角を形成する「オリオン通り」商店街　㊦屋根付き屋外イベント広場「オリオンスクエア」

まず市民憩いの場

オリオン通りは、古くは栃木県内最大の繁華街として栄えたが、モータリゼーションの急激な進展に伴い、宇都宮市の人口・商業等は中心部から周辺や郊外部へ分散。中心市街地に位置するオリオン通りも、特に郊外型の大規模小売店舗の出店が目立つようになった1990年代以降、顧客通行量の減少や空き店舗の増加などが顕著になり、いわゆる空洞化が進行した。

このような状況の中、宇都宮市はこれまで中心市街地活性化のための様々な事業を実施しており、近年、オリオン通りの空洞化にも一定の歯止めがかかりつつある。

オリオン通りでは、市民の憩いとふれあいの場を提供することを目的として、06年にオリオンスクエア（宇都宮市オリオン市民広場）が整備された。屋根付きの屋外イベント広場で、ステージには大型映像装置が設置され、週末を中心に官民による各種イベントが開催されている。また、09年に宇都宮市のアンテナショップとなる「宮カフェ」がオープンした。これらはオリオン通りを中心とした中心市街地の集客やにぎわい創出に寄与してきた。

コンパクト化計画

宇都宮市による最近の中心市街地における市街地再開発事業は、商業ビルを中心としたものから高層マンションを中心とした事業にシフトしている。現在、オリオン通り周辺では「宇都宮大手地区第1種市街地再開発事業」による施設建築物（商業、業務、住宅237戸）の建築が進ちょく中であるほか、複数の民間による分譲マンションの供給も進行中。これらは定住促進等による中心市街地の活性化に寄与している。

建設が進む「宇都宮大手地区第一種市街地再開発事業」

現在、宇都宮市は「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を推進しており、17年3月にコンパクトなまちづくりを進めるための「宇都宮市立地適正化計画」を策定した。オリオン通りがある中心市街地も高次都市機能誘導区域に指定された。また次世代型路面電車（LRT）の整備構想もあり、今後、中長期的にもオリオン通りを含む中心市街地の活性化が更に進むことが期待されている。

（日本不動産研究所宇都宮支所、不動産鑑定士・永井正義）