

構造改革特別区域計画

1 構造改革特別区域計画の作成主体

栃木県

2 構造改革特別区域の名称

宇都宮にぎわい特区

3 構造改革特別区域の範囲

宇都宮市の区域の一部（都心部地区及びJR宇都宮駅西口地区）

4 構造改革特別区域の特性

宇都宮市は、古くは、奥州街道の宿場町、あるいは下野一宮と称された二荒山神社の門前町として、さらに江戸期には城下町として栄えた。

その後、戊辰戦争、太平洋戦争と2度の戦火に見舞われたが、弛まぬ努力により復興を成し遂げ、現在では、人口約44万人を擁する北関東最大の中核都市として成長を遂げている。

宇都宮市の中心商業地は、東武百貨店やロビンソン百貨店、そして旧上野百貨店と旧西武百貨店の4つの百貨店を集客の核として、年間売上約1,100億円、市全体では約6,000億円（平成14年度商業統計調査速報値）と県内はもとより、北関東随一の商業集積を誇ってきた。

しかしながら、平成12年には老舗上野百貨店が倒産、平成14年には西武百貨店が閉店し、さらには、JR宇都宮駅前においては再開発事業により出店したロビンソン百貨店が平成15年中の閉店を表明するなど、僅か3年の間に、宇都宮市中心商業地にある4つの百貨店のうち、3つが閉店することとなり、中心市街地の活性化を図る上で大きな問題となっている。

宇都宮市の一等地に立地している百貨店等の大規模小売店舗（以下「大型店」という。）は、集客の核であることはもとより、いわば街の顔でもあり、街のイメージがこれにより決定されるといっても過言ではないことから、空き店舗状態を放置することは、中心商業地の衰退につながるため、一日も早い解消が求められている。

そこで、当該区域において、撤退した百貨店等に代わる大型店の出店を図る

必要がある。

5 構造改革特別区域計画の意義

我が国の中心商業地は、古くは、城下町、門前町あるいは宿場町として、そして、明治期以降は駅等公共交通機関を中心に、いずれの時代も人の流れが集中する場所を中心に発展してきており、中心市街地の核であった。

しかしながら、近年のモータリゼーションの進展により、駅等の公共交通機関の結節点が必ずしも人の流れが集中する場所と一致しなくなってきており、郊外への大型店の出店、中心商業地の集客の核である百貨店の撤退とも相まって、中心商業地は、人の流れを失い、疲弊・空洞化してきている。

このような状況ではあるが、地球環境の保全に対する要請や高齢化の一層の進行といった問題を考えると、従来のような自動車を中心とした社会には限界があると同時に、これまでのような高度経済成長が望めない状況にあって、中心商業地における既存の社会基盤を有効に活用するという視点はますます重要になってくる。

特に、地方都市においてはこのような傾向が顕著であることから、地方都市の中でも北関東一の商業集積を持つ宇都宮市の当該区域において、大規模小売店舗立地法の規制を緩和することにより、大型店の空き店舗状態を解消し、中心商業地の賑わいを回復することは、単に栃木県に留まらず、全国の中心商業地の活性化のモデルとなるものである。

6 構造改革特別区域の目標

我が国の地方都市における中心商業地の疲弊・空洞化は、いずれの地域でも深刻な問題となっている。とりわけ、百貨店等の大型店が撤退することは、雇用面で地域に及ぼす影響が大きいだけでなく、集客の核であった大型店が空き店舗状態で放置された場合、核の喪失による中心商業地への経済的な影響は計り知れないものがある。さらには、地域文化の衰退、治安の悪化など多くのマイナス点も懸念されるところである。

したがって、集客の核、人の流れの求心力である百貨店等の大型店の空き店舗状態の解消は、地域経済等にとって、最優先で取り組むべき喫緊の課題である。

中心商業地は、先人達の努力により高度に商業施設が集積されてきた地域であり、それに必要な社会基盤も整備されていることから、空き店舗状態の解消に当たっては、商業施設として活用することが最も効果的かつ望ましいものである。

本来、商業は楽市・楽座の例を引くまでもなく、自由な環境でこそ繁栄するものである。したがって、大型店の空き店舗状態を解消するには、日々刻々変貌する社会経済情勢に合わせて、商業者が柔軟な営業を行うことを可能とする環境を整備することが重要である。

このことから、本計画では、北関東最大の商業集積を持つ宇都宮市の中心商業地域で、商業者による柔軟な営業を可能とする環境を整備することにより、百貨店等の大型店の空き店舗状態の解消を促進し、中心商業地の賑わいを回復することを目標とする。

7 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果

当該計画が実施されることにより、大型店の出店・変更が容易になり、大型店の空き店舗状態が解消される。

具体的には、市街地再開発事業に係る大型店は、再開発ビルが完成しテナントが入ることで空き店舗状態が解消され、また、それ以外の大型店は、新たなテナントの出店により平成 15～16 年度には、空き店舗状態が解消される見込みである。

この結果、これら大型店により約 800 人の雇用が発生し、また、これまでは大型店が閉店したことで、その周辺の人の流れが変化し、人通りが減少した場所に、集客の核が回復することにより、人の流れが取り戻せ、賑わいが回復する見込みである。

さらには、大型店周辺の賑わいが回復することで、大型店以外の小売業、飲食業等他業種も含めた中心商業地全体で売上が増えるものと予測される。

8 特定事業の名称

1102 中心市街地における商業の活性化事業

9 構造改革特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定事業に関連する事業その他の構造改革特別区域計画の実施に関連し地方公共団体が必要と認める事項

(1) 中心市街地活性化基本計画

宇都宮市では、平成 11 年 3 月に、中心市街地の活性化に向けて、国の中心

市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する基本的な方針に基づき、

- ・ 宇都宮市中心市街地の課題と今後の役割を明らかにすること
- ・ 新しい時代における中心市街地のコンセプト、中心市街地に必要な施設やサービスを明らかにすること
- ・ 地域主導のまちづくりの戦略的事業とその推進方法を明らかにすること

を目的として「中心市街地活性化基本計画」を作成している。

平成 14 年 8 月には、この基本計画を基に、より具体的な中心市街地の姿と、そのための戦略的事業等の大枠を示した「宇都宮都心部グランドデザイン」(以下「グランドデザイン」という。)を策定している。

現在、宇都宮市では、グランドデザインの具体化に向けて、6つの推進協議会を設置し、中核市宇都宮にふさわしい賑わいと高次な都市機能を備えた多様性のある都心部を実現するため、市民、商業者、街づくり団体等が行政と一体となり、各種事業の検討及び実施に取り組んでいるところである。

このグランドデザインでは、センターコアとJR コアを重点区域としている。

センターコアにおいては、現在の大型空き店舗を再開発事業により新たに商業ビルとして建設し、さらに周辺をかつての賑わいを復活させるための「バンバ再生事業区域」と位置付けている。また、平成 18 年度に第一期工事を完了させる予定で進められている中心市街地の南部に位置する宇都宮城址公園整備に併せ、中心部と公園を結ぶ沿道を「歴史軸・宇都宮城址公園整備区域」として、歴史軸と交差し、中心部を流れる釜川沿線を「釜川プロムナード整備区域」として、県庁と市役所とを結ぶ沿道を「シンボルロード沿道整備区域」として、それぞれ重点事業区域と位置付けている。

JR コアにおいては、新都市拠点としての交通結節機能、情報サービス機能等の整備を目指している。JR宇都宮駅西口では、再開発事業による整備が進められ、現在 2地区が完了し、その 1地区にはロビンソン百貨店が出店(平成 15 年 9月末に閉店予定)しており、さらに、新たに1地区の整備が予定されている。

(2) 市街地再開発事業

モータリゼーションをはじめとする、社会・経済環境の大きな変化により、商

業の地盤沈下、交通混雑、駐車場問題や潤いの欠如等の問題を背景に、宇都宮市では、「JR宇都宮駅西口地区」と「都心部地区」において、行政・民間が一体となり、土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能の更新・強化、個性と風格ある都市空間の確保、さらには、中核市にふさわしい安全で快適な都市環境と機能的な市街地の形成を図るため、再開発事業を重点施策として位置付け、昭和56年から各地区において事業化に向けて推進を図ってきた。

これまで、都心部地区で大型小売店舗（パルコ）を中心とした1地区、JR宇都宮駅西口地区では大型小売店舗（ロビンソン百貨店）を中心とした地区と分譲マンションを中心とした地区の2地区が完了している。

現在、都心部地区では、1つの大型空き店舗を新たな商業施設を含む複合ビルとして建設する計画が、またJR宇都宮駅西口地区においては、宿泊機能を充実させたビルを建設する計画が進められており、他の区域においても準備組合を設立し事業化を進めようとしている。

別紙

1 特定事業の名称

1102 中心商業地における商業の活性化事業

2 当該規制の特例措置の適用を受けようとするものの名称

大規模小売店舗の設置者

3 当該規制の特例措置の適用の開始日

認定日

4 特定事業の内容

(1) 事業に関与する主体

大規模小売店舗の設置者

(2) 事業が行われる区域

宇都宮市の一部

(3) 事業の実施期間

認定日から速やかに実施

(4) 事業により実現される行為

大規模小売店舗立地法に基づく大規模小売店舗の新設届出又は届出事項の変更届出については、以下の規定を適用しない。

- ・ 大規模小売店舗の新設に関する 8月の実施制限
- ・ 店舗の新設をする日、店舗面積、店舗の施設の配置に係る事項の変更に係る 8月の実施制限
- ・ 店舗の立地に関する市町村や住民等の意見聴取手続き、都道府県の意見表明手続き、勧告・公表手続き

届出に係る以下の添付書類を省略する。

- ・ 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測結果及びその算出根拠
- ・ 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項
- ・ 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法

- ・ 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯
- ・ 遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面
- ・ 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては、それらの稼働時間帯及び位置を示す図面
- ・ 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測結果及びその算出根拠
- ・ 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては、その騒音ごとの騒音レベルの最大値の予測結果及びその算出根拠
- ・ 必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量の予測結果及びその算出根拠

5 当該規制の特例措置の内容

(1) 規制の特例措置の必要性

宇都宮市の中心商業地は、古くから商業集積が進み、現在では、県内はもとより、北関東最大の商業集積を誇る地域となっており、百貨店等の大型店を核として賑わいをなしてきた。

近年、本地域でも全国の中心市街地の例に漏れず、モータリゼーションの進展、ライフスタイルの変化、郊外への大型店の出店等により、中心部の疲弊・空洞化が進んでおり、4店あった百貨店のうち2店は閉店、1店は平成15年中の閉店を表明するといった状況となり、核となる店舗の求心力が失われた結果、かつての賑わいが失われつつある。

そこで、核となる大型店の空き店舗状態を解消することが急務となっているが、そのためには、民間活力を最大限に引き出す視点に立って対策を講じることが重要である。特に、社会経済情勢が目まぐるしく変化する現代においては、小売業者は柔軟な経営が求められている。そして、行政には、こうした柔軟な経営を可能とする環境を整備することが求められている。

こうしたことから、大型店の柔軟な営業を規制している大規模小売店舗立地法の規制を大幅に緩和することが必要である。

(2) 特例措置の具体的内容

構造改革特別区域内での大型店に係る大規模小売店舗立地法規制の緩和

- ・ 新設・変更等に係る実施制限（8月）の解除
- ・ 添付書類の簡素化（駐車台数の算定根拠、騒音予測、誘導経路等）

(3) 要件適合性

- 当該区域は、平成 11 年 3月作成の宇都宮市中心市街地活性化基本計画の特定中心市街地に含まれている。
- また区域内の百貨店 4店中、3店が閉店（見込みを含む。）していることから、早急に大型店の空き店舗対策を実施することにより、活性化が必要な区域である。