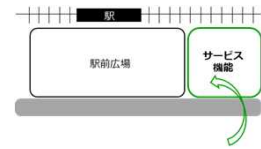


⑩宇都宮駅

駅まち再構築
のポイント

【G】



●駅まち再構築のポイント

課題

都市の玄関にふさわしい魅力ある都市空間の整備が必要
全国的なネットワークの拠点としての駅・駅周辺の活力向上が必要

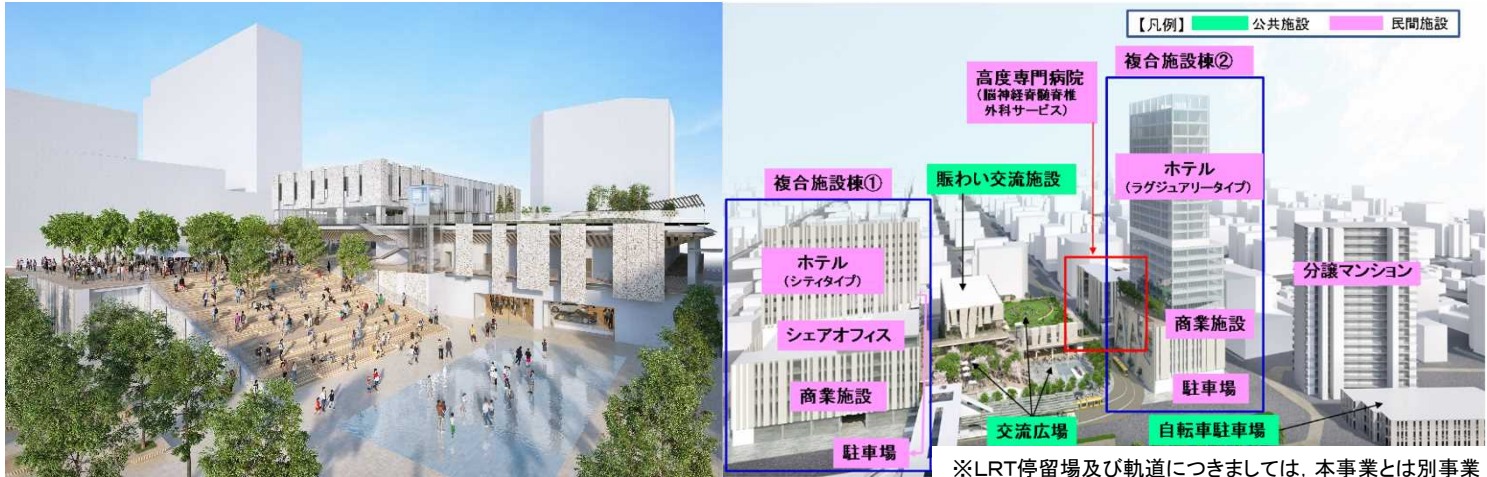
- ・ LRTの新設により人流の増加が見込まれるが、魅力的な都市機能が不足



解決策

【G】 サービス機能を駅広隣接地区に集約

- ・ 駅広隣接地区に都市の魅力向上などに資する賑わい交流施設やホテル、都市型の商業施設など多様で高次な都市機能の導入により新たな都市拠点を形成



整備イメージ

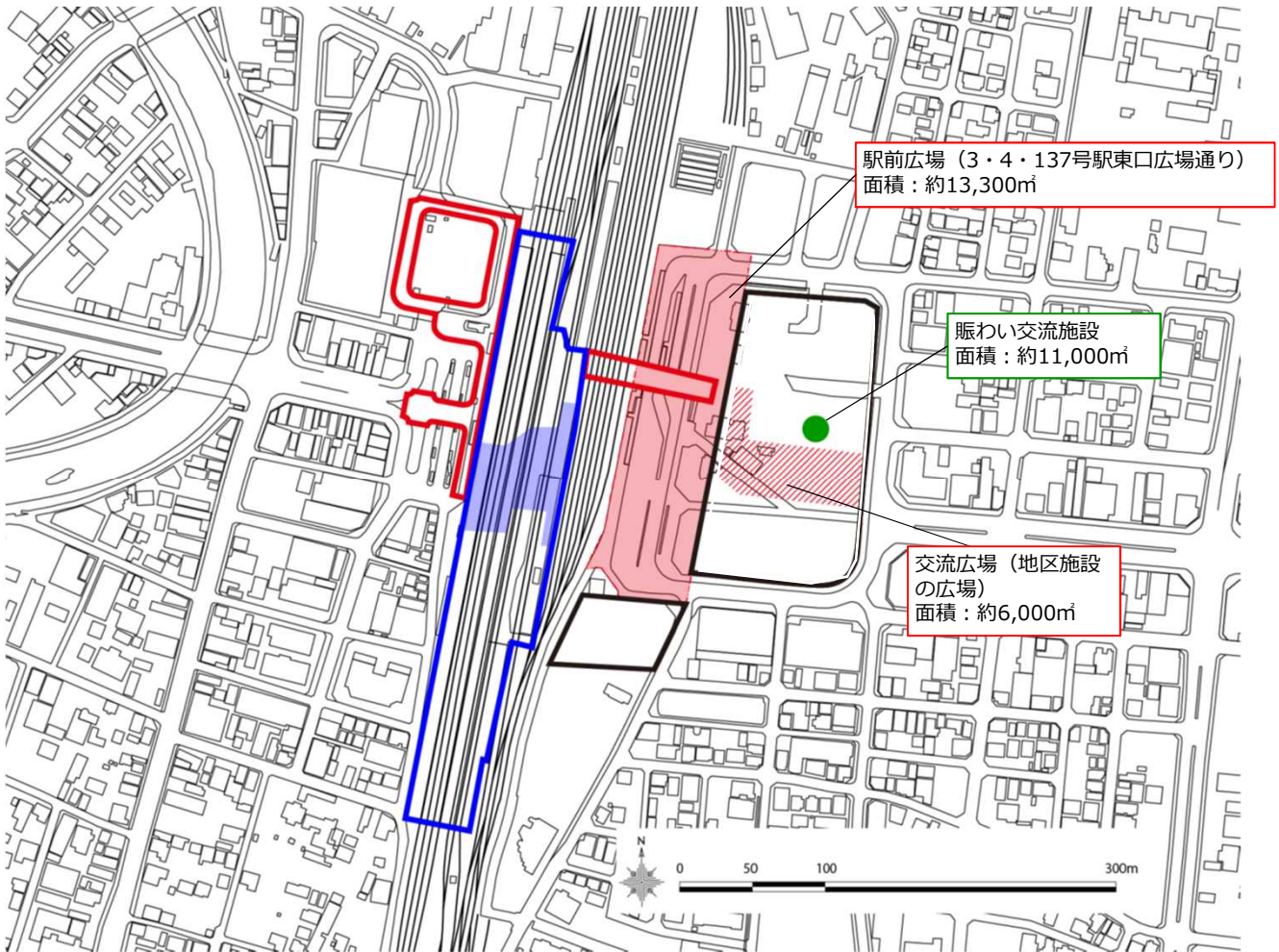
※LRT停留場及び軌道につきましては、本事業とは別事業であり、現在の計画を反映したものではありません。

出典：宇都宮市「宇都宮駅東口整備事業 施設全体概要」

●「空間の共有」と「機能の連携イメージ」

機能	空間	駅まち空間				周辺市街地
		駅空間		駅前空間		
		改札内	改札外	駅前広場	駅広隣接地区	
交通空間	乗降機能 交通結節機能				駅広隣接地区に 活性化施設を設置	
	交流機能 防災機能				交流広場	
環境空間	都市環境 形成機能					
	サービス機能 公共機能				賑わい交流施設	

● 駅周辺地図



出典：国土地理院 基盤地図情報

凡例 (✓がついているものが該当)

駅前空間		駅空間	
✓駅前広場等 (都市計画決定区域)		✓駅施設 (駅ビル含む)	
駅前広場等 (都市計画決定なし)		✓改札内空間	
✓歩行者デッキ		駅前広場・駅広隣接地区へ拡張した範囲	
✓駅広隣接地区・駅空間へ拡張した範囲		周辺市街地	
✓駅広隣接地区 (連携し整備した地区)		サービス機能・シンボルロード等	
		✓建物内に設置されたサービス機能	

● 基礎情報

所在地 栃木県宇都宮市

自治体人口 約52万人 (2020年1月時点)

乗り入れ路線 3線
 ・東北新幹線
 ・JR東日本東北本線、日光線
 (LRT整備中)

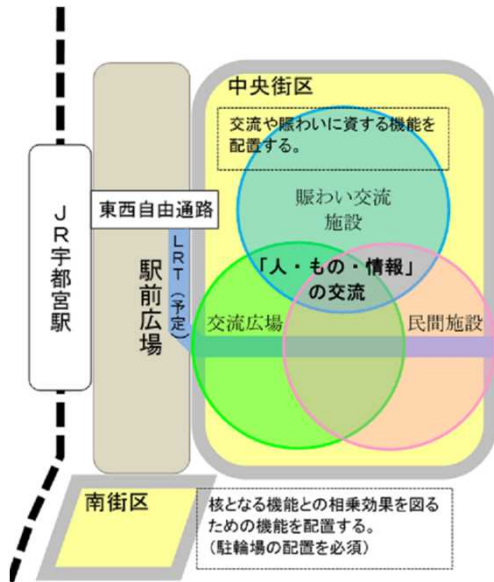
乗降客数 7.3万人/日
 (2017年度)

● 駅まち再構築の実現における工夫

■ LRT整備と連携して、駅前の大規模空閑地に産業支援・業務施設、公益・交流施設の地区開発の拠点となる施設を導入。特例容積率適用地区制度により施設構成に合わせた適切な容積率の配分を実現

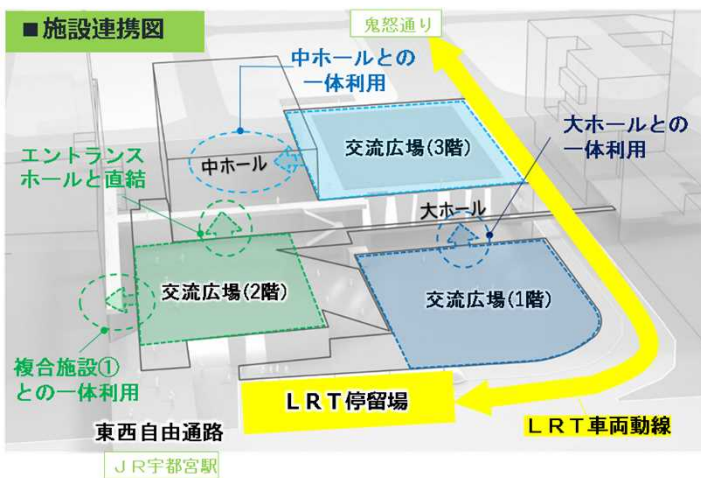
■ 民間の有する企画力・資金力などを最大限に活かしたPPPを活用

- 駅前広場、拠点施設との連携により、多くの人や情報が交流する賑わいを活かし、様々なイベントや活動の場となる新たな交流拠点にふさわしい都市空間（交流広場）を整備



整備イメージ

出典：宇都宮市「宇都宮駅東口整備事業 施設全体概要」



交流広場整備イメージ

出典：宇都宮市「宇都宮駅東口整備事業 施設全体概要」

事業の概要

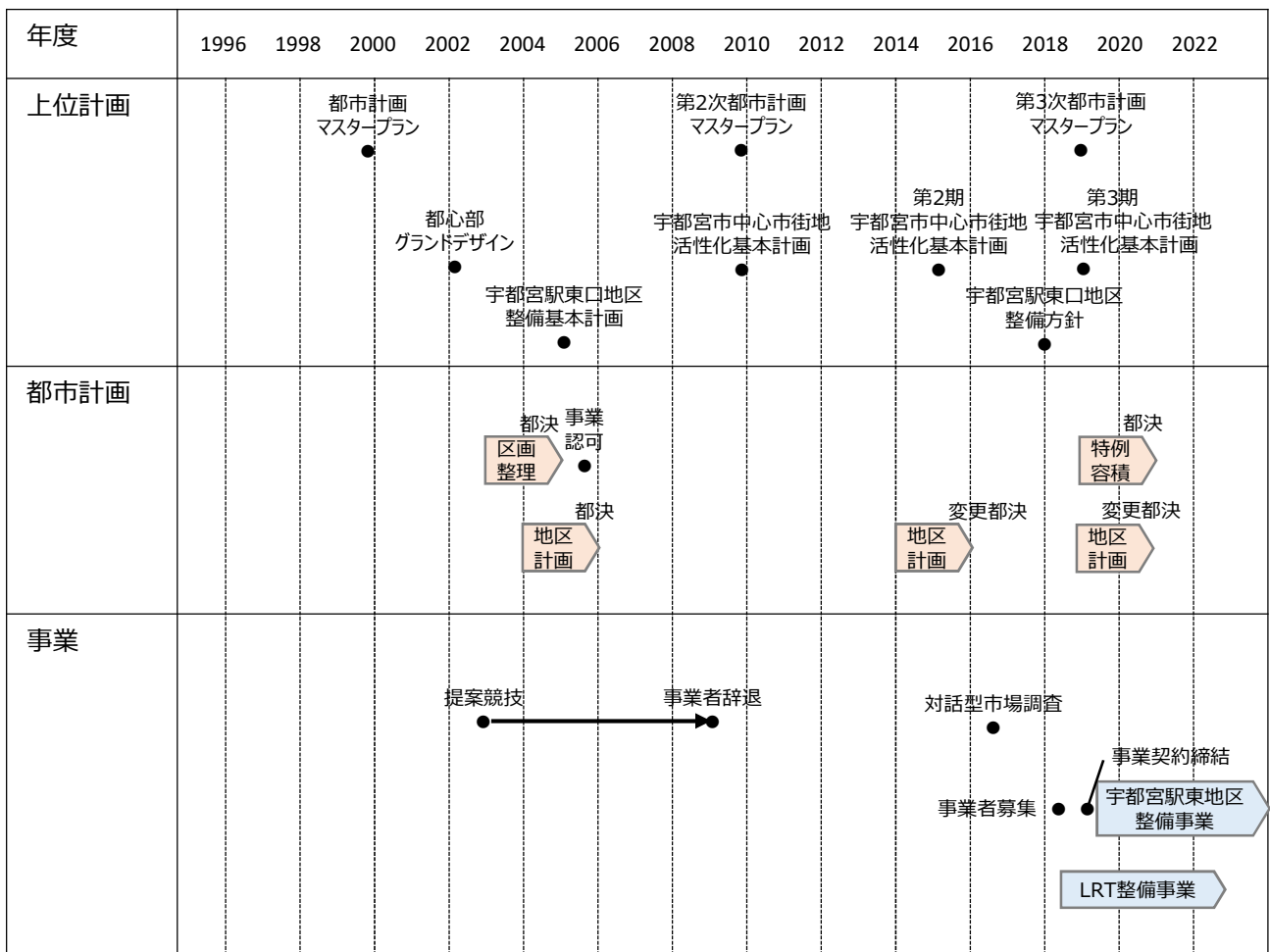
LRT事業	
整備内容	停留場
整備主体	宇都宮市
管理主体	宇都宮市

PPP事業	
整備内容	交流広場，賑わい交流施設，自転車駐車場，商業施設，宿泊施設，分譲マンション，高度専門病院，駐車場
整備主体	民間事業者（野村不動産を代表とする17社グループ），宇都宮市
管理主体	民間事業者（野村不動産を代表とする17社グループ），宇都宮市

● 駅まち再構築の経緯

- 1996年と1998年に、宇都宮市が旧国鉄清算事業団から宇都宮駅東口の約2.8ヘクタールの土地を取得。
- 公民のパートナーシップによる施設整備と管理運営を目指し、2003年に「事業提案競技」を実施し、宇都宮市とともに施設整備計画やその具体化を図るための事業化計画を策定するパートナーを選定したが、リーマンショックの影響などにより2009年に事業者が辞退。
- その後、LRT整備に向けた地区計画の変更や対話型市場調査などを経て、2018年3月に宇都宮駅東口地区のまちづくりを行うパートナーとなる事業者の募集を行い、同年6月に優先交渉権者を決定した。
- あわせて、2018年1月には、民間の有する企画力・資金力などを最大限に活用したPPPによるまちづくりを進めるため、当該地区整備に関する基本方針や導入機能を定めた宇都宮駅東口地区整備方針も策定されている。

経緯

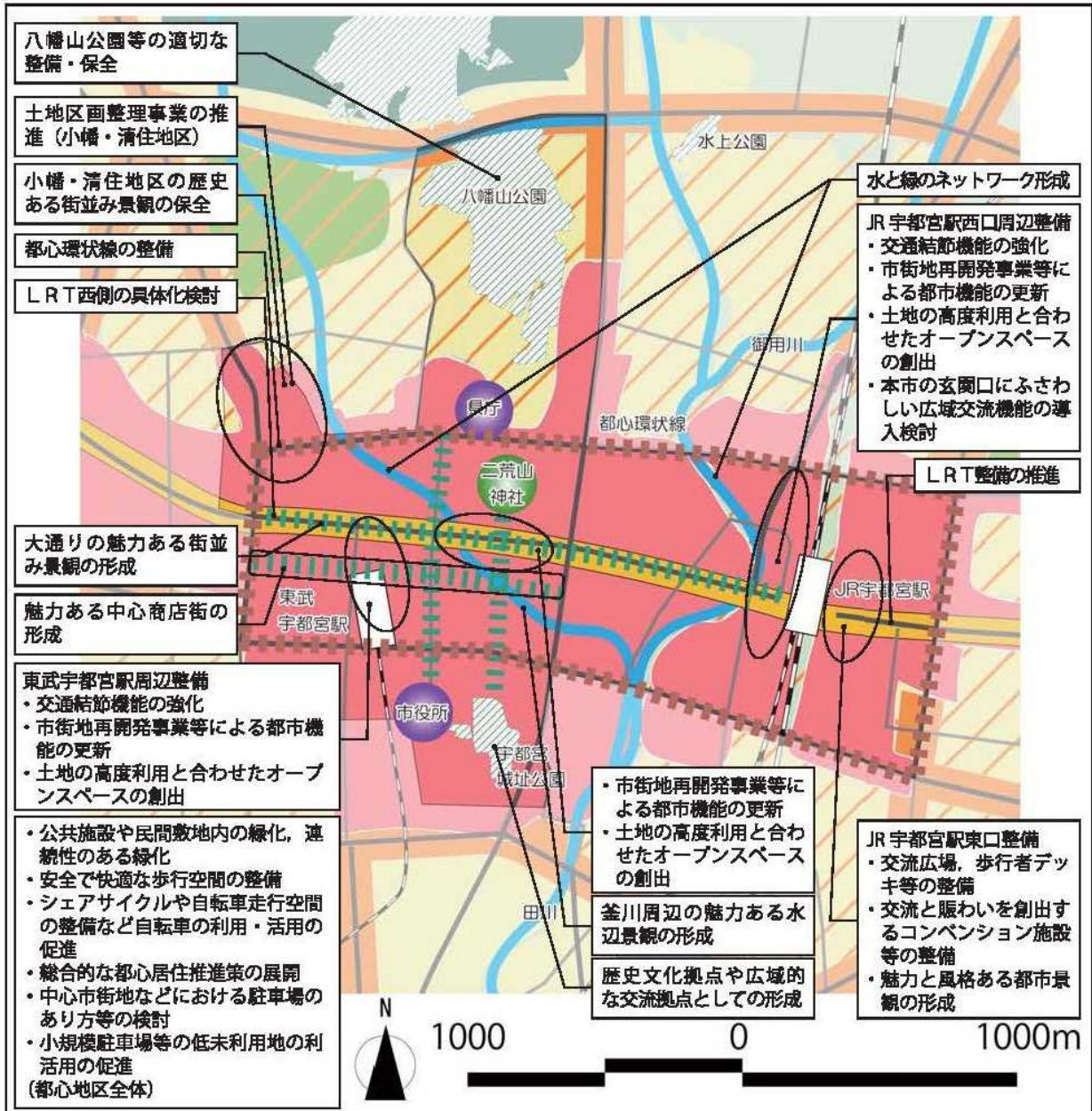


● 上位計画

■ 第3次宇都宮市都市計画マスタープラン（2019）

- 宇都宮駅周辺において、LRTや駅前広場、歩行者デッキ等の基盤施設整備による交通結節機能の強化や、市街地再開発事業等の促進による商業・業務・生活・文化などの高次で多様な機能の集積、LRTと一体となった魅力・風格ある景観形成などを進めることにより、本市の玄関口にふさわしい広域交流拠点の形成を図る。

■ 地域整備方針図（都心地区）



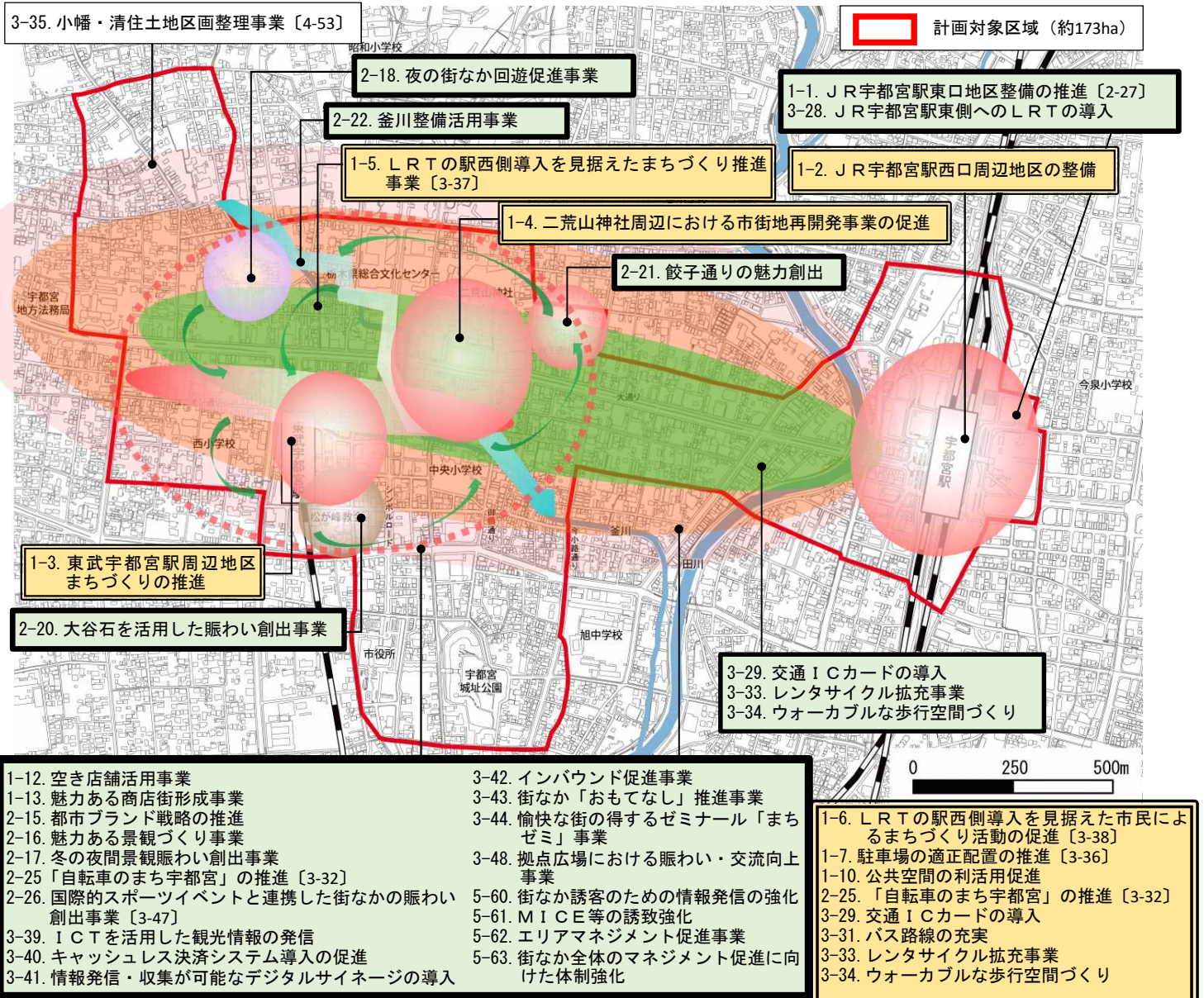
拠点	土地利用		
都市拠点	都心商業業務地	都心居住地	森林地
地域拠点	都心業務地	沿道複合地	河川
交通結節点周辺	近隣商業地	産業流通地	大規模公園・緑地
産業拠点	低層住宅地	農業地	大規模施設
観光拠点	一般住宅地	集落地	
地域コミュニティ維持エリア	複合住宅地		

都市軸			環境軸	主要施設
広域連携交流軸	地域連携交流軸	産業軸	みどりの軸	① 小学校
高速道路	基幹公共交通(鉄道)	産業軸	清流軸	② 中学校
新幹線	基幹公共交通(LRT)	(地域高規格道路)		● 市役所
	道路ネットワーク (3環状12放射道路など)			● 地区市民センター

● 上位計画

■ 第3期宇都宮市中心市街地活性化基本計画（2019）

- 中心市街地を、ネットワーク型コンパクトシティの中核となる都市拠点として位置づけ、都市の活力を高め、賑わいを創出するための各種取組を計上している。



凡 例

戦略区分	事業区分
活性化戦略 1	1-数字: 「活力向上」事業
	2-数字: 「魅力向上」事業
活性化戦略 2	3-数字: 「賑わい創出」事業
	4-数字: 「居住促進」事業
	5-数字: 「仕組みづくり」事業

- 活性化に向けた施策
- <施策1>【活 力】 様々な活動を活性化させる基盤づくり
 - <施策2>【魅 力】 都市拠点にふさわしい個性や価値の向上
 - <施策3>【賑わい】 恒常的な賑わいを創出する環境づくり
 - <施策4>【居 住】 安心して快適な住環境の創出
 - <施策推進のために>【仕組み】 様々なまちづくりの取組を促進する仕組みの強化

- 活性化戦略
- <活性化戦略1>
LRT開業と駅東口のまちびらきによる集客効果を波及させる戦略プロジェクト
 - <活性化戦略2>
駅西側への将来的なLRT導入を見据えたまちづくりプロジェクト