

L R T 沿線の土地利用等の動向について

1 目的

L R T 事業（J R 宇都宮駅東側）について、平成 28 年 1 月に「軌道運送高度化実施計画」を国に申請後、L R T 沿線の土地利用等に変化が見られることから、現在までの動向について報告するもの

2 L R T 沿線の土地利用等の動向について

(1) 土地利用施策

- ・ L R T 沿線における各地域の特性に応じた今後の土地利用の基本的な考え方を明らかにする「L R T 沿線の土地利用方針」を策定（平成 30 年 5 月）
- ・ 公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取組を総合的・一体的に推進していくため「宇都宮市立地適正化計画」を策定（平成 31 年 3 月）

(2) 新規開発プロジェクト

ア 宇都宮駅東口整備事業

- ・ 「宇都宮駅東口地区整備事業」については、施設の整備・所有を担う「うつのみやシンフォニー」の構成員 13 社と、平成 31 年 1 月に事業契約を締結した。
- ・ 令和 4 年 8 月の「まちびらき」を目指して事業を進めている。

イ 芳賀第 2 工業団地

（仮称）かしの森停留場から徒歩圏内にある「芳賀第 2 工業団地」については、平成 30 年度に栃木県企業局が事業主体となり、造成工事に向け準備中である。

ウ 民間開発

L R T 沿線における高層建築物（6 F）の建築確認申請件数は、平成 27 年度以降に 16 件あり、その割合は市全域の 3 割を超えている。

(3) 既往の沿線開発の進捗状況

ア 宇都宮テクノポリスセンター地区（ゆいの杜）

「独立行政法人都市再生機構」が土地区画整理事業により開発したもので、平成 20 年の分譲開始以降、人口が着実に増加し、現在は 7 千人を超えている。それに伴い児童数も急増し、現在、令和 3 年 4 月の開校を目指して新設小学校を建設している。

イ 工業団地

L R T 沿線に立地する 3 つの工業団地（清原工業団地、芳賀・高根沢工業団地、芳賀工業団地）は、平成 27 年以降、いずれも従業人口の増加が続いており、平成 30 年度には合計で 3 万 5 千人を超える規模になっている。

(4) 沿線の地価

L R T 沿線の調査地点における平成 27 年から 5 年間の地価増減率を見ると、市平均よりも大きく上回っている地点が多く、特に、J R 宇都宮駅東側エリアの上昇率は高い。

3 現在までの動向のまとめ

- ・ 「軌道運送高度化実施計画」を国に申請後、L R T 沿線においては、大規模な新規開発プロジェクトが立ち上がるとともに、既存の開発地区も順調に成熟化が進んでいる。
- ・ また、L R T への期待感から民間投資も活発化しており、地価の上昇率も市平均より高くなっている。
- ・ 引き続き、L R T 沿線の土地利用等の動向を含め各種変化を捉えていくとともに、その影響や効果等についても把握していく。

(1) 土地利用施策

ア 「LRT沿線の土地利用方針」の策定（平成30年5月）

- ・ LRT整備を契機として、『ネットワーク型コンパクトシティ』の形成による都市構造の強化や産業活動の活性化、交流人口の増加などのLRTの整備効果を最大限に高めるため、LRT沿線における各地域の特性に応じた今後の土地利用の基本的な考え方を明らかにする『LRT沿線の土地利用方針』を策定
- ・ 今後、本方針を踏まえて立地適正化計画等の推進や各種施策の充実、新たな土地利用の検討など、市民や事業者の皆様と共にLRTと一体となった沿線の土地利用を推進していくことにより、本市の更なる発展や将来にわたり便利で暮らしやすく持続可能なまちの実現につなげていくこととしている。

LRT沿線の土地利用方針



図1. LRT沿線の土地利用方針

(出典) 宇都宮市

イ 「宇都宮市立地適正化計画」の策定（平成31年3月）

- ・ 本市が目指す将来の都市の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」を具現化し、子どもから高齢者まで安心して便利に暮らせる魅力あるまちとして持続的に発展していくため、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取組を総合的・一体的に推進していくため「宇都宮市立地適正化計画」を策定
- ・ 「ネットワーク型コンパクトシティ」の要となる基幹公共交通の結節点である鉄道駅やLRT停留場の周辺を含めた場所に「都市機能誘導区域」を設定
- ・ また、拠点や交通結節点である鉄道駅・LRT停留場、幹線交通軸（幹線道路等）などから歩いて移動できる一定の範囲に「居住誘導区域」を設定



図2. 都市機能誘導区域と交通ネットワークの配置

(2) 新規開発プロジェクト

ア 宇都宮駅東口整備事業

- 平成31年1月、宇都宮駅東口地区整備事業の優先交渉権者として「うつのみやシンフォニー」（代表企業・野村不動産、構成17社）を選定し事業契約を締結
- 同事業では、(仮称)宇都宮駅東口停留場に近接して、地上27階、高さ120mの複合ビルや、地上14階、高さ60mの複合ビルなどの6棟が新設
- 令和4年8月の「まちびらき」を目指して事業を進めている。

(事業概要)

敷地面積	2.6ha		
概算建設費	約455億円 (公共:約105億円, 民間:約350億円)		
施設概要	公共	コンベンション施設	階層:4階, 延床面積:約11,000㎡
		自転車駐車場	階層:3階(高さ10m), 延床面積:約3,800㎡
	民間	複合施設棟①	階層:14階(高さ60m), 延床面積:約41,000㎡(共用部:約3,100㎡)
		高度専門病院	階層:7階(高さ31m), 延床面積:約10,000㎡
		複合施設棟②	階層:27階(高さ120m), 延床面積:約38,000㎡(共用部:約8,700㎡)
		分譲マンション	階層:15階(高さ45m), 延床面積:約11,500㎡
スケジュール	令和元年 1月以降	コンベンション施設等の設計開始	
	10月以降	自転車駐車場等の工事着工	
	4年 8月(予定)	まちびらき(コンベンション施設等の供用開始)	

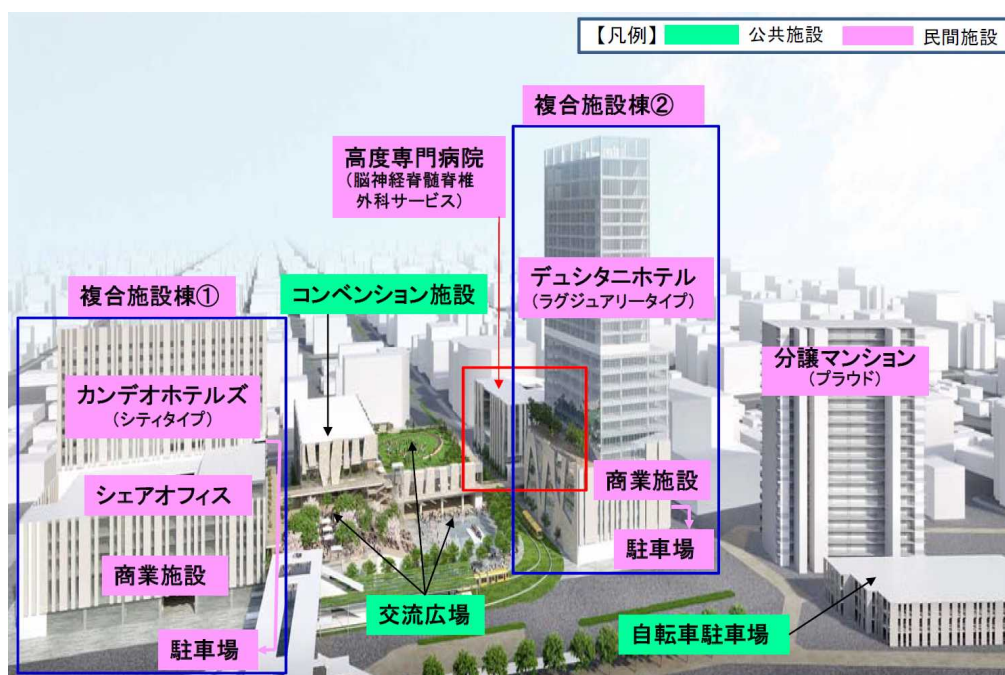
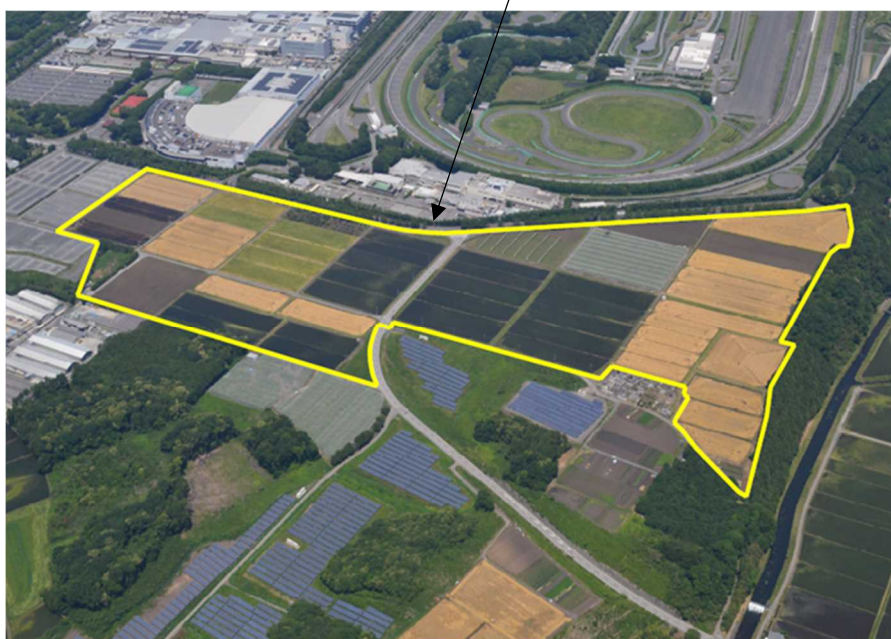


図3. 整備イメージ図

(出典) 宇都宮市

イ 芳賀第2工業団地

- ・ 芳賀第2工業団地は、芳賀・高根沢工業団地の南側に隣接するとともに、芳賀工業団地に近接しており、既往工業機能の強化や新規工業地の創出により工業機能の拡充を図ることが期待されている地区
- ・ (仮称)かしの森停留場から徒歩圏内に位置し、LRTの利用も期待される。
- ・ 平成30年度に栃木県企業局が事業主体なり、造成工事に向け準備中である。



所在地

芳賀町大字下高根沢

面積

約20ha

図4. 芳賀第2工業団地位置図

ウ 民間開発（高層建築物（6F以上）の建築確認申請の状況）

- ・ LRT沿線（500m圏の町丁目）におけるマンションやホテルなどの高層建築物の建築確認申請件数は、特許申請後の平成27年度以降に16件あり、その割合は市全域の3割を超えている。
- ※ 全体の建築確認申請件数のLRT沿線の割合は12%（平成30年度）

表. 建築確認申請件数の推移（H27～）

年 度		H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0	H 3 1	計
建築確認 申請件数	市全域	10	9	12	10	8	49
	LRT沿線	4	2	5	3	2	16
LRT沿線の割合		40%	22%	42%	30%	25%	33%

※ H31は、令和元年12月までの件数

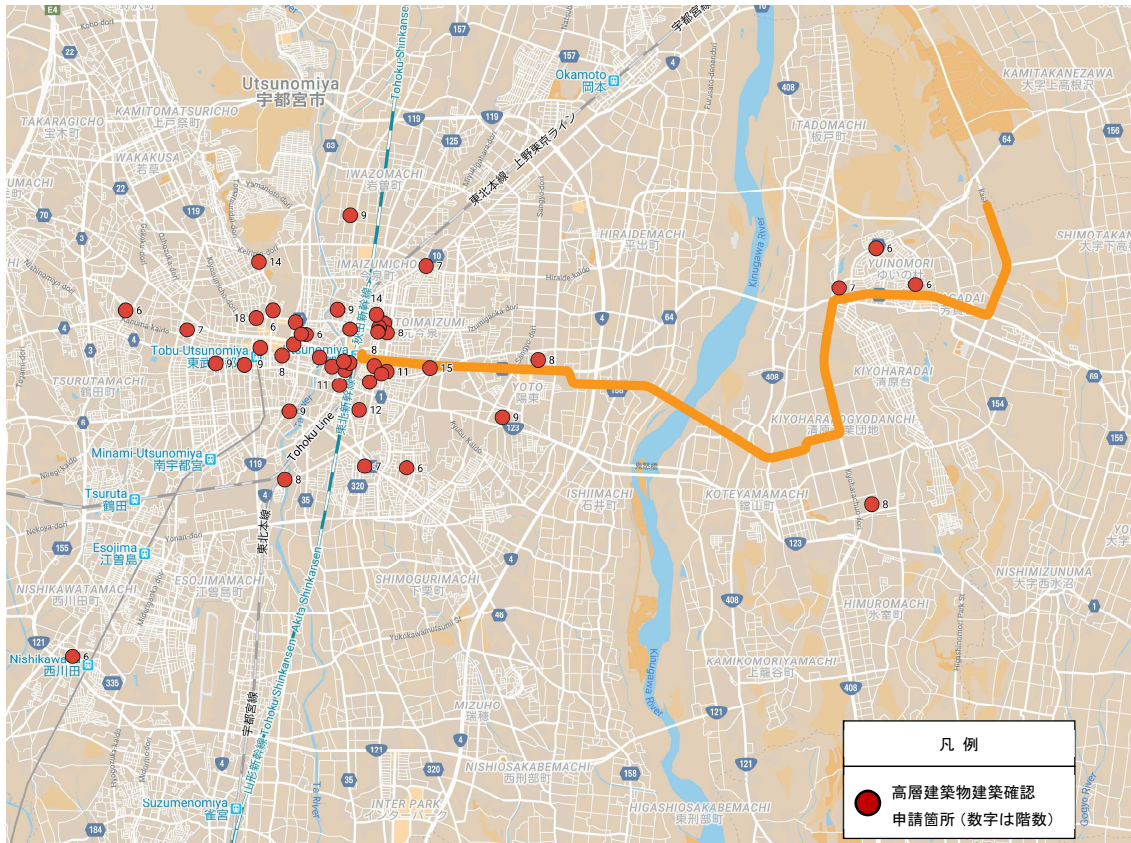


図5. 高層建築物建築確認申請位置図

（出典）宇都宮市の建築確認申請情報を基にグーグルマップで作成

(3) 既往の沿線開発の進捗状況

ア 宇都宮テクノポリスセンター地区

事業名称	宇都宮都市計画事業宇都宮テクノポリスセンター土地区画整理事業
施 行 者	独立行政法人都市再生機構
施行面積	約177.2ha
計画人口	約13,000人(約3,990戸)
事業年度	平成9年度～平成24年度(平成25年3月換地処分)

① 人口の推移

平成20年の分譲開始以降、人口は着実に増加し、平成30年度には7千人を超えており、平成27年からの5年間で約1.5倍に増加

宇都宮テクノポリスセンター地区の人口の推移



表1. 宇都宮テクノポリスセンター地区の人口の推移 (各年9月)

(出典) 宇都宮市住民基本台帳 ([H24まで]野高谷町, 刈沼町, [H25から]ゆいの杜1～8丁目)

② 新設小学校の建設

テクノポリスセンター地区の開発の進展に伴い児童数が急増し、令和3年4月の開校に向け、新設小学校(市内では31年ぶり)を建設中

所在地	宇都宮市ゆいの杜3丁目
面積	3.2ha
学校規模	想定児童数：1,050人，想定学級数：30学級
イメージパース (鳥瞰図)	

航空写真で見る宇都宮テクノポリスセンター地区の移り変わり



(出典)「ゆいの杜のまちづくり」(UR都市機構)より



イ 工業団地

① 新規立地

(清原工業団地)

宇都宮機器 (トヨタ自動車グループ)

平成29年1月 用地取得

(4.6ha)

平成30年7月 操業

昭和49年から分譲を開始し、
これをもって完売



図6. 清原工業団地配置図

② 従業人口の推移

LRT沿線に立地する3つの工業団地の従業人口は、特許申請後の平成27年以降も着実に増加を続け、平成30年度には合計で3万5千人を超える規模になっている。

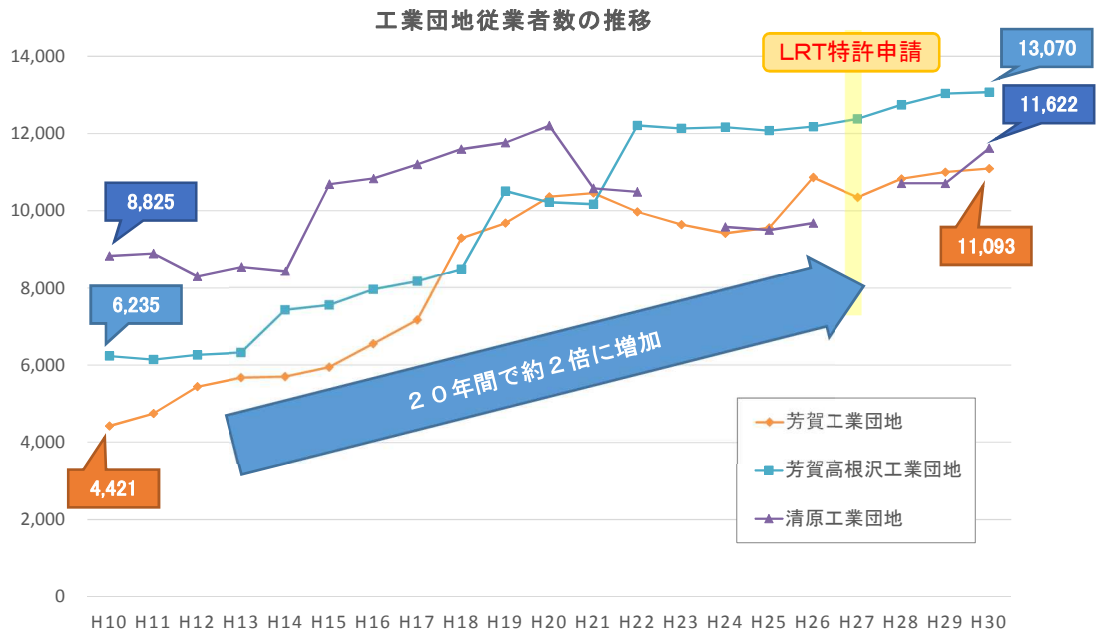


図7. 工業団地従業者数の推移

(出典) 清原工業団地管理組合, 芳賀町工業団地管理組合より

(4) 沿線の地価

LRT沿線の調査地点における平成27年から5年間の地価増減率を見ると、市平均よりも大きく上回っている地点が多く、特に、JR宇都宮駅東側エリアの上昇率は高い。

	番号	平成27年 (A)	平成31年・ 令和元年 (B)	増減率 (B-A) / A	市平均 増減率	備考
地価調査	商5-15	251,000	271,000	+8.0%	+1.9%	
	住16	73,400	75,200	+2.5%	+1.4%	
	住24	101,000	116,000	+14.9%	+1.4%	
	住25	64,900	68,700	+5.9%	+1.4%	
	住26	62,100	63,800	+2.7%	+1.4%	
地価公示	商5-4	156,000	167,000	+7.1%	+0.4%	
	商5-14	197,000	205,000	+4.1%	+0.4%	
	商5-10	94,500	97,100	+2.8%	+0.4%	
	住28	83,000	87,200	+5.1%	+4.3%	
	住31	73,400	74,900	+2.0%	+4.3%	
	住59	112,000	127,000	+13.4%	+4.3%	
	住62	70,000	72,500	+3.6%	+4.3%	

※ 地価公示・・・地価公示法第2条第1項の規定に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における全国の標準地の公示価格（または地価）を調査し、その結果を公示するもの
 地価調査・・・国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が毎年7月1日時点における県下の標準地の標準価格（または地価）を調査し、その結果を公表するもの

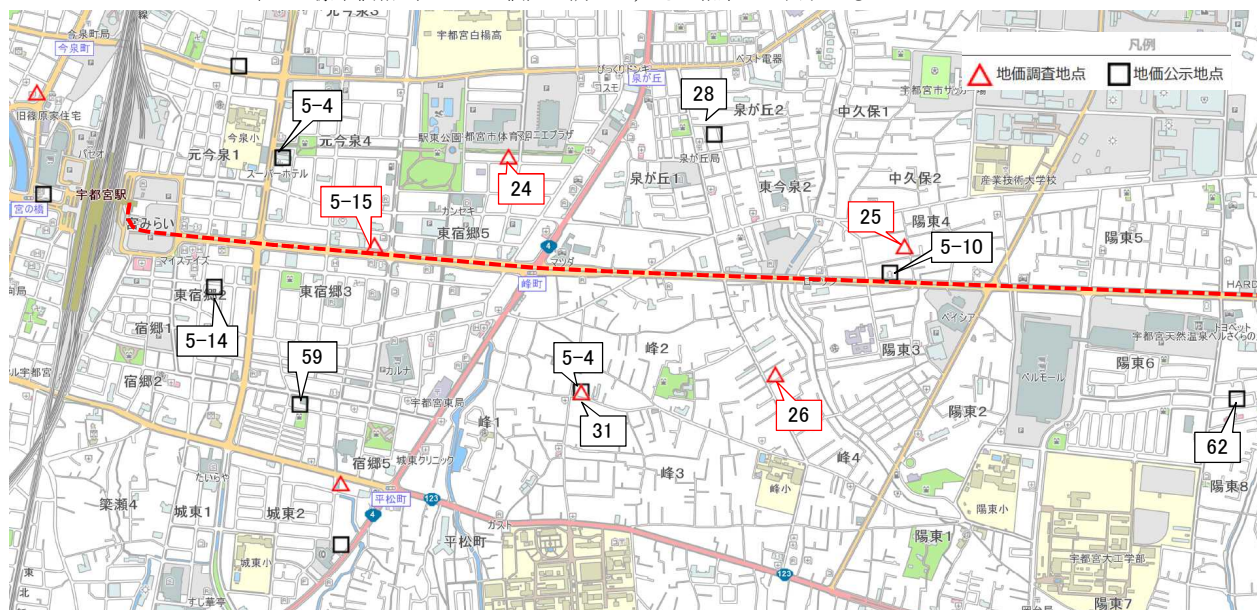


図8. LRT沿線の調査地点位置図

(出典) 一般財団法人 資産評価システム研究センター