

整備効果及び需要の変化の把握について

1 趣旨

LRT事業に係る整備効果及び需要の変化の把握についての検討状況を報告するもの

2 LRT事業に係る整備効果について（別紙参照）

- ・ LRTについては、本市及び芳賀町の目指す、様々な公共交通が機能的・効率的に連携する階層性のある公共交通ネットワークの要であり、所要時間の短縮や交通費用の減少などのほか、沿線地域の活性化や定住人口の増加、地域における雇用の促進など、多岐にわたる様々なまちづくりの効果が見込まれ、既にLRT沿線の動向の変化も見られる。
- ・ このようなことから、引き続き、LRTの整備効果の検討を行っていくとともに、既に動向の変化が見られる項目については、継続的に数値の推移を把握していくなど、調査を行っていく。
- ・ さらに、LRTの効果を分かりやすく示し、説明を行い、市民・町民からの理解を得ていくためには、LRTの整備効果の把握や適切な評価を行っていくことが必要であることから、今後、有識者等で構成する専門的な検討組織を設置し、更なる効果項目の抽出やそれらを適切に評価するための検討等に取り組んでいく。

3 需要の変化の把握について

- ・ LRTの需要予測については、有識者より、「長期的な収支計画等を立てるために実施するものであり、今般のコロナ禍においては、ワクチン接種の状況などを注視しながら、人の動きがどのように変化していくかを長期的に見定めていくことが重要である」との意見をいただいている。
- ・ さらに「沿線の土地利用の動向が変化しており、その変化に伴い、LRTの利用者数も変わっていくのではないか」との意見もいただいている。
- ・ このようなことから、現在、新型コロナウイルス感染症の影響による沿線工業団地企業等の働き方の変容や今後の人の動きの変化等を見定めるとともに、LRT沿線の土地利用の変化等の情報収集を行っており、引き続き、これらの社会動向等の変化を見定めつつ、有識者の意見を伺いながら、その対応を行っていく。

L R T 事業に係る整備効果について

1 L R T の整備効果に係る基本的な考え方について

- ・ L R T の整備効果については、所要時間の短縮や交通費用の減少など、貨幣換算可能な効果のほか、沿線地域の活性化や定住人口の増加、地域における雇用の促進など、貨幣換算が困難である様々なまちづくりの効果が期待できるところであり、それらを総合的に勘案し、適切に評価を行う必要があり、加えてそれらを分かりやすく示し、説明を行い、市民・町民からの理解を得ていく必要がある。
- ・ これらの効果については、L R T 開業前においても動向の変化が見られるものや、開業後発現が見込まれるもの、更には経年的に変化していくものがあることから、それらを適切に評価していく必要がある。

2 L R T の整備効果の検討について

- ・ L R T の整備効果については、多岐にわたる様々な効果が期待されることから、現在、庁内関係部門と連携を図りつつ、有識者等の意見も伺いながら、効果項目の検討等に取り組んでいる。
- ・ L R T 沿線においては、既に人口が増加するなど、動向に変化が見られることから、それらについて継続的に調査等を行っている。

【発現が見込まれる L R T の整備効果】

効果項目	備考等
定住人口の増加	既に沿線の動向変化が見られる（詳細は裏面参照）
地価の上昇	
高層建築物の建築数の増加	
事業所数の増加	
従業者数の増加	
外出機会の増加	
歩く機会の増加	
地域の活性化	
通勤・通学環境の満足度の向上	
地域のイメージアップ	
観光客数の増加	
税収の増加	
目的地への移動に要する時間の短縮	貨幣換算の手法が確立されており、既に効果について算出済
目的地への移動に要する交通費用の減少	
温室効果ガス等の排出量の削減	
道路騒音の改善	
道路交通事故の減少	

⇒ 上記効果項目は暫定的なものであり、今後、引き続き、更なる項目の抽出や、それらを適切に評価するための検討等に取り組んでいく。

【参考】LRT沿線の動向の変化について（参考資料参照）

1 定住人口の増加

- ・ LRT沿線人口は、「東西基幹公共交通の実現に向けた基本方針（H25.3策定）」（以下「基本方針」という。）策定前から約3,900人増加している。
- ・ 市全域の人口は、ピーク時からやや減少傾向となっているものの、LRT沿線については、増加した人口が維持されている。

2 地価の上昇

- ・ LRT沿線の地価は堅調に上昇しており、地価調査・地価公示の地点における平成24年から令和2年までの上昇率は、商業地で平均約4ポイント、住宅地で平均約7ポイントとなっている。
- ・ 特に地価上昇率が高い地点はJR宇都宮駅東側となっている。

3 高層建築物の建築数の増加

LRT沿線における高層建築物（6階以上）の建築確認申請件数は基本方針策定後の平成25年度以降32件であり、その割合は、市全域の30%を超えており、基本方針策定前と比較し、約20ポイント増加している。

4 事業所数の増加

LRT沿線の事業所数は、平成24年から平成26年にかけて約150増加し、平成28年においても、増加した事業所数が維持されている。

5 従業者数の増加

LRT沿線の従業者数は、平成24年から平成26年にかけて約3,000人増加し、平成28年にかけても増加が続いている。

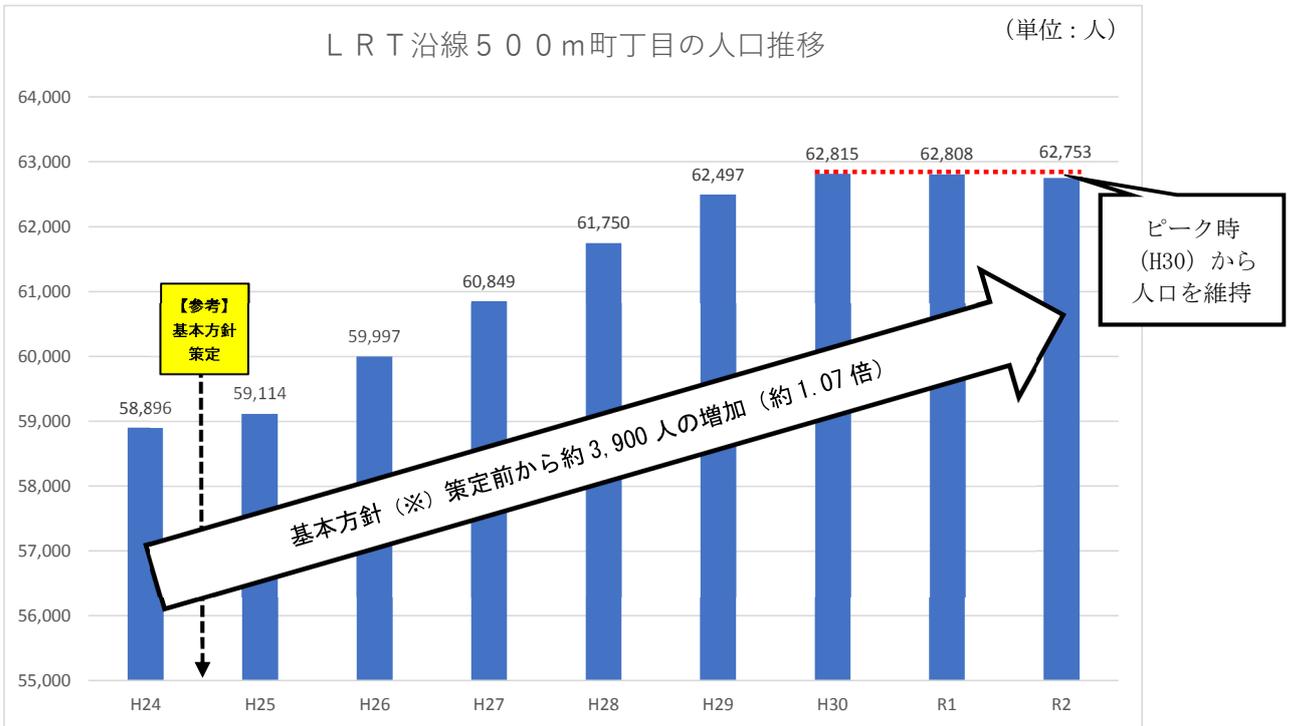
3 今後の取組について

- ・ LRTについては、多岐にわたる様々なまちづくりの効果が期待されることから、引き続き整備効果の検討を行っていく。
- ・ LRT沿線で既に動向の変化が見られる項目については、沿線地域がどのように変化しているかを把握するための重要な指標となることから、継続的に、数値の推移を把握していくなど、調査を行っていく。
- ・ 更に、LRTの効果については、今回示した効果以外にも、多岐にわたる様々な効果が存在することが考えられ、それらを分かりやすく示し、説明を行い、市民・町民からの理解を得ていくためには、LRTの整備効果の把握や、適切な評価を行っていくことが必要であることから、今後、有識者等で構成する専門的な検討組織を設置し、更なる効果項目の抽出や、それらを適切に評価するための検討等に取り組んでいく。

○ L R T沿線の動向の変化について

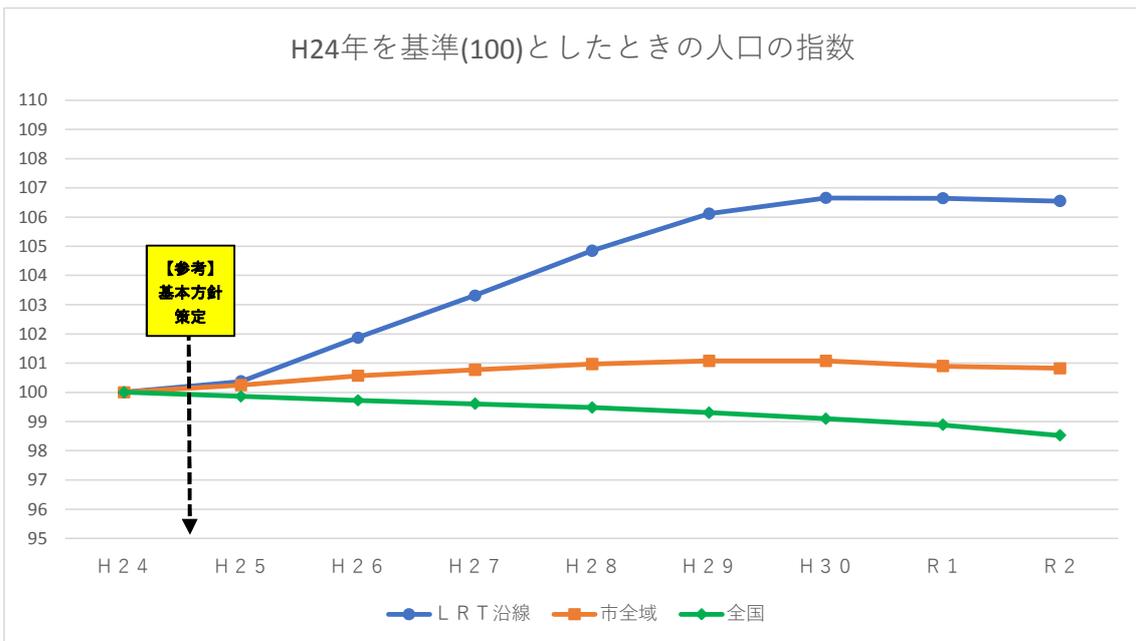
1 定住人口の増加

〔L R T沿線半径500mに係る町丁目の人口の推移（市域のみ）〕



(※) 基本方針：東西基幹公共交通の実現に向けた基本方針 (H25.3 策定)

【参考】平成24年を基準(100)としたときの人口の指数



出展：住民基本台帳（市），総務省HP（国）
 （市：各年9月末，国：各年10月1日時点）

2 地価の上昇

LRTへの期待感の高まりなどから、沿線の地価が堅調に上昇
 [LRT沿線の地価の推移]

(単位：円)

		番号	平成24年 (A)	令和2年 (B)	増減率 (B-A) / A
地価調査	LRT 沿線	商5-15	260,000	276,000	+6.2%
		住16	74,700	75,800	+1.5%
		住24	99,000	119,000	+20.2%
		住25	66,200	69,900	+5.6%
		住26	64,000	64,200	+0.3%
	宇都宮 市平均	商業地	159,800	139,100	-13.0%
	住宅地	61,400	56,800	-7.5%	
地価公示	LRT 沿線	商5-4	162,000	173,000	+6.8%
		商5-18	151,000	156,000	+3.3%
		商5-14	210,000	209,000	-0.5%
		住28	85,700	89,000	+3.9%
		住31	75,700	75,800	+0.1%
		住59	115,000	130,000	+19.3%
	宇都宮 市平均	商業地	145,500	133,500	-8.2%
		住宅地	68,000	60,500	-11.0%

※ 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

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

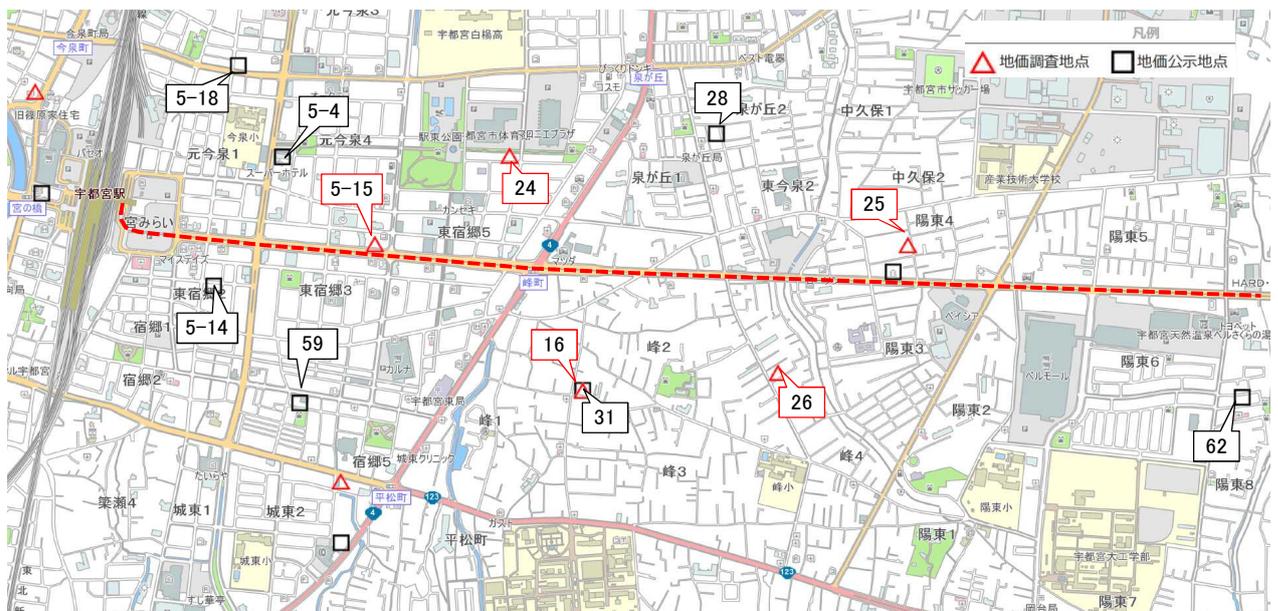
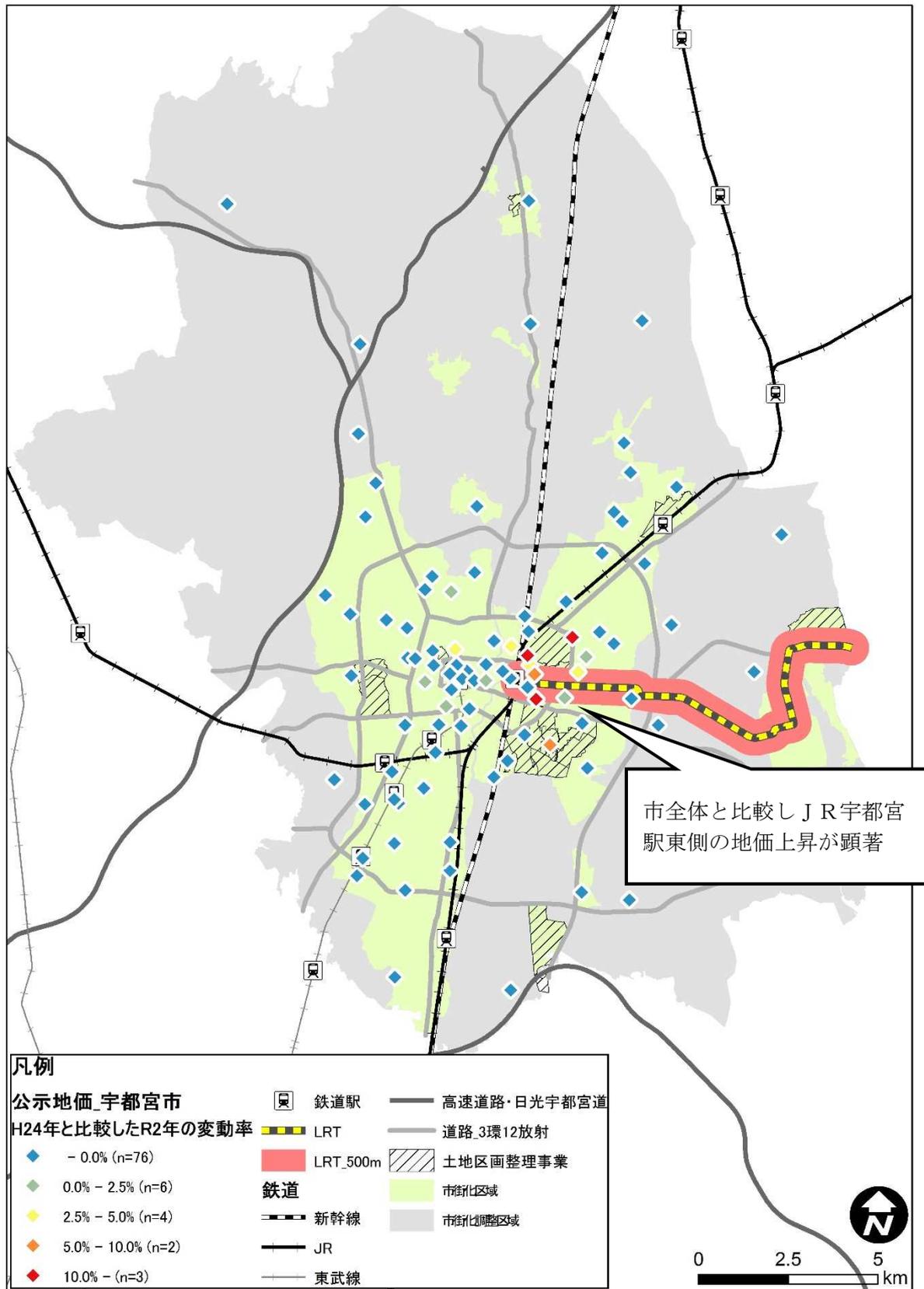


図. LRT沿線の調査地点位置図

出典：一般財団法人 資産評価システム研究センター

【参考】市全域の地価の推移



3 高層建築物の建築数の増加

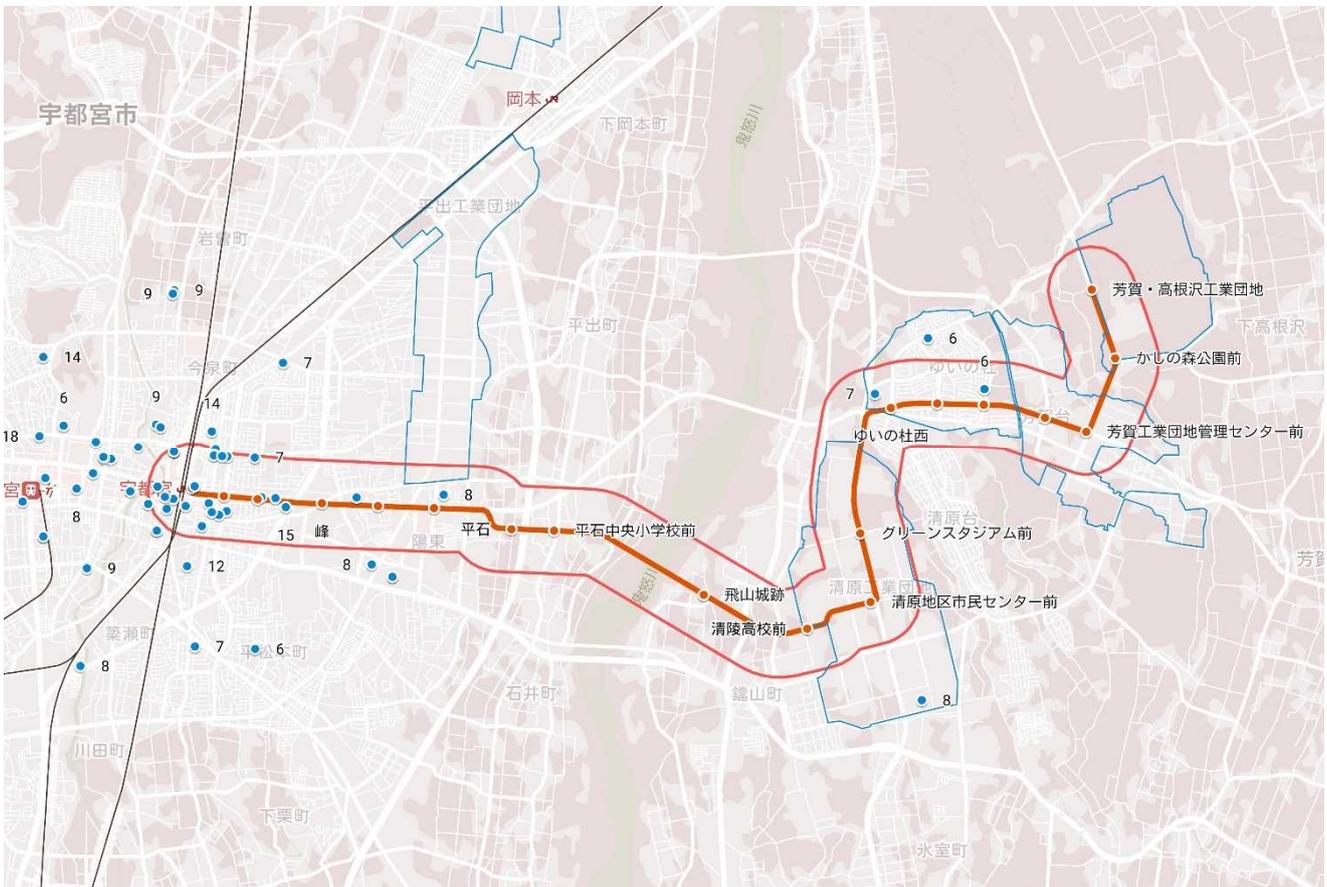
〔LRT沿線半径500mに係る町丁目の高層建築物（6階以上）の建築確認申請件数の推移〕

年度		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	
建築確認 申請件数	市全域	15	7	16	10	9	12	10	15	11	
	LRT沿線	2	1	6	4	2	5	3	7	4	
LRT沿線の割合		13%	14%	38%	40%	22%	42%	30%	47%	36%	
		H25～R2 36%									



LRT沿線における高層建築物（6階以上）の建築確認申請件数は「基本方針」策定後の平成25年度以降32件であり、その割合は、市全域の30%を超えており、基本方針策定前と比較し、約20ポイント増加している。

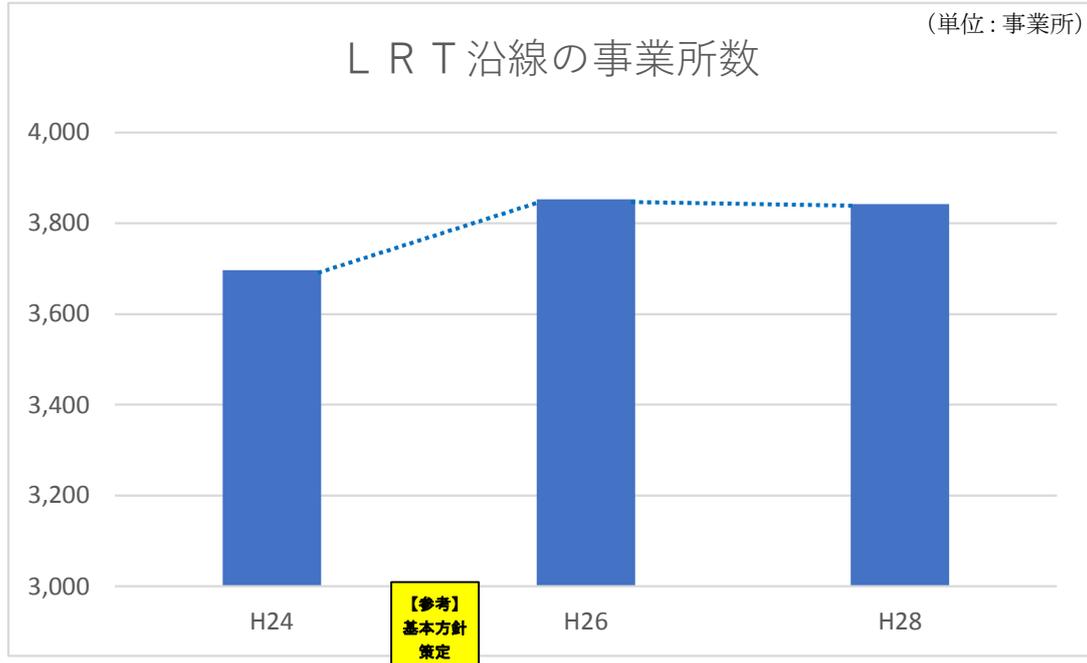
【参考】高層建築物建築確認申請位置図（H25以降）



(数字は階数)

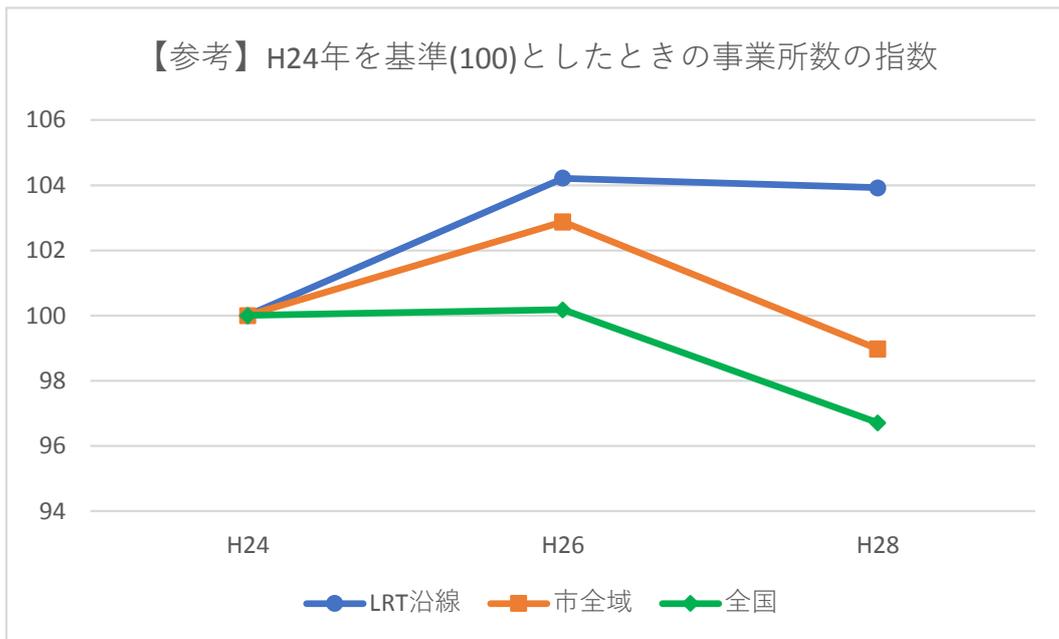
4 事業所数の増加

〔LRT沿線半径500mに係る町丁目の事業所数〕



LRT沿線(500m圏の町丁目)の事業所数は、平成24年から平成26年にかけて約150増加し、平成28年においても、増加した事業所数が維持されている。
 ※平成31年にも国(総務省)において「経済センサス基礎調査」を実施しており、市全域のデータは公表されているが、町丁目ごとの詳細なデータの公表なし

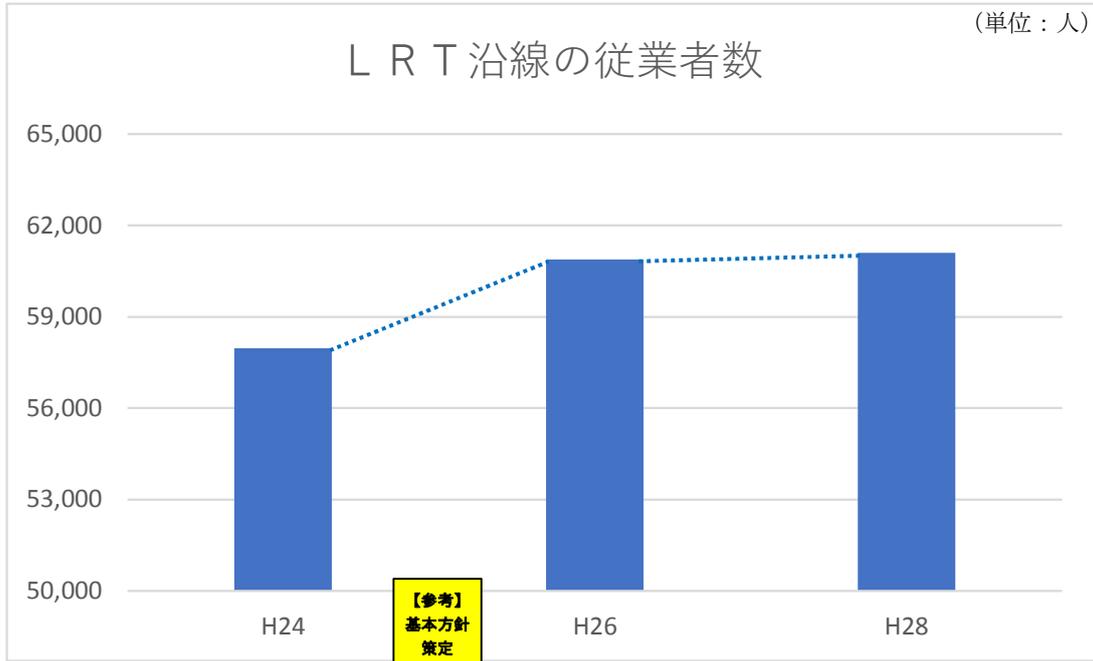
【参考】平成24年を基準(100)としたときの事業所数の指数



出典：総務省・経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査結果」, 「平成28年経済センサス-活動調査結果」
 総務省統計局「平成26年経済センサス-基礎調査結果」

5 従業者数の増加

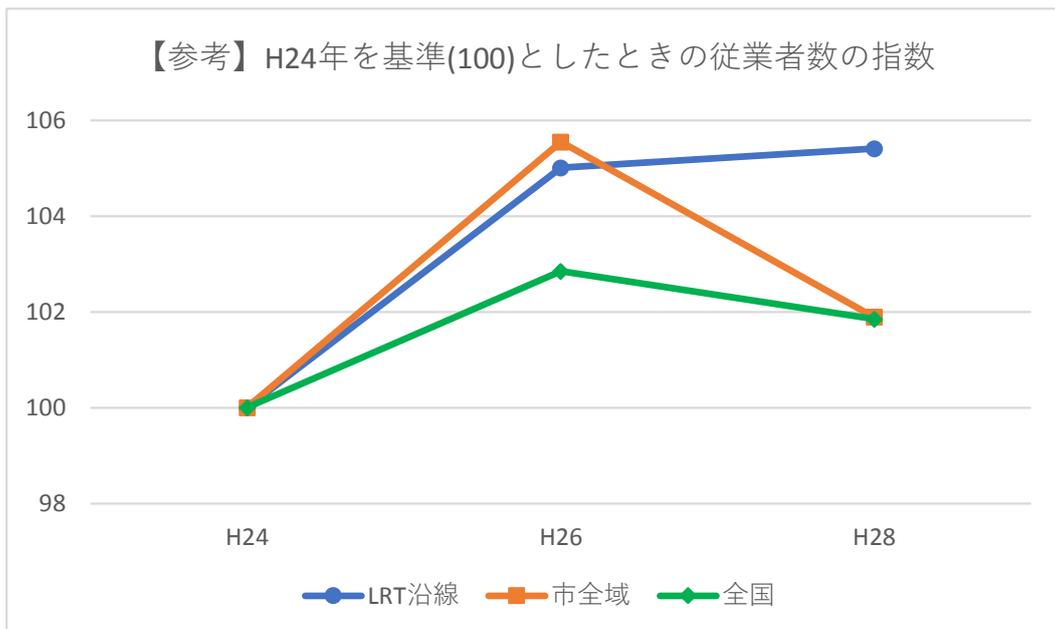
〔LRT沿線半径500mに係る町丁目の従業者数〕



LRT沿線（500m圏の町丁目）の従業者数は、平成24年から平成26年にかけて約3,000人増加し、平成28年にかけても増加が続いている。

※ 平成31年にも国（総務省）において「経済センサス基礎調査」を実施しているが、データの公表なし

【参考】平成24年を基準（100）としたときの従業者数の指数



出典：総務省・経済産業省「平成24年経済センサス - 活動調査結果」、 「平成28年経済センサス - 活動調査結果」
 総務省統計局「平成26年経済センサス - 基礎調査結果」