

第5回「(仮称)JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本計画」策定懇談会

日時：令和7年5月29日（木）15時00分～

場所：ライトキューブ宇都宮 大会議室202

次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 会議の公開について

4 議 題

○(仮称)JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本計画について 資料1

5 そ の 他

6 閉 会

〔配布資料〕

・ 次第・名簿

・ 資料1 (仮称)JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本計画について

第5回「(仮称)JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本計画」策定懇談会 出席者名簿

(敬称略)

分野	所属/職名	氏名	出欠	代理者職名	代理者氏名
学識経験者	早稲田大学理工学術院 教授	◎森本 章倫	出		
	東京大学大学院 教授	中井 祐	出		
	宇都宮大学 准教授	○長田 哲平	出		
関係団体	J R宇都宮駅西口地区まちづくり協議会 会長	市村 耕三	出		
	J R宇都宮駅西口地区まちづくり協議会 副会長	坂本 守弥	出		
	ゼビオホールディングス株式会社 副社長執行役員	近野 泰	出		
	株式会社日本エスコン 開発事業本部 首都圏開発2部 PM部マネージャー	庄司 元康	欠		
	宮の橋・田川活性化プロジェクト実行委員会 実行委員長	村上 龍也	出		
	築瀬地区連合自治会 会長	栗原 伸一	出		
	錦地区連合自治会 会長	増田 良二	出		
	社会福祉法人 宇都宮市社会福祉協議会 常務理事兼事務局長	梓澤 昌徳	出		
	特定非営利活動法人 宇都宮まちづくり推進機構 事務局長	寺澤 悦夫	欠		
	宇都宮商工会議所 常務理事兼事務局長	小関 裕之	出		
	独立行政法人 都市再生機構 東日本都市再生本部 まちづくり支援部 部長	鈴木 孝弘	出		
交通事業者	東日本旅客鉄道株式会社 大宮支社 企画総務部経営戦略ユニットユニットリーダー	神保 成究	出		
	J R宇都宮駅西口構内バス協議会 (関東自動車株式会社 代表取締役社長)	吉田 元	代理	取締役 執行役員	石原 玲一
	J R宇都宮駅西口構内タクシー組合 (泉タクシー株式会社 代表取締役社長)	荒井 勝	出		
	宇都宮ライトレール株式会社 常務取締役	中尾 正俊	出		
行政機関	栃木県 県土整備部交通政策課 課長	橋本 達雄	出		
	栃木県 県土整備部都市政策課 課長	本間 毅	出		
	栃木県警察本部 交通部交通規制課 課長	高村 由総	代理	課長補佐	村上 晃規

◎：会長 ○：副会長

第5回(仮称)JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本計画策定懇談会

(仮称)JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本計画について

<JR宇都宮駅西口周辺地区の土地利用方針と今後の取組みイメージ>

【趣 旨】

駅西口周辺地区の土地利用方針と今後の取組イメージについてご意見を伺うもの

令和7年5月29日(木)

宇都宮市 都市整備部 市街地整備課

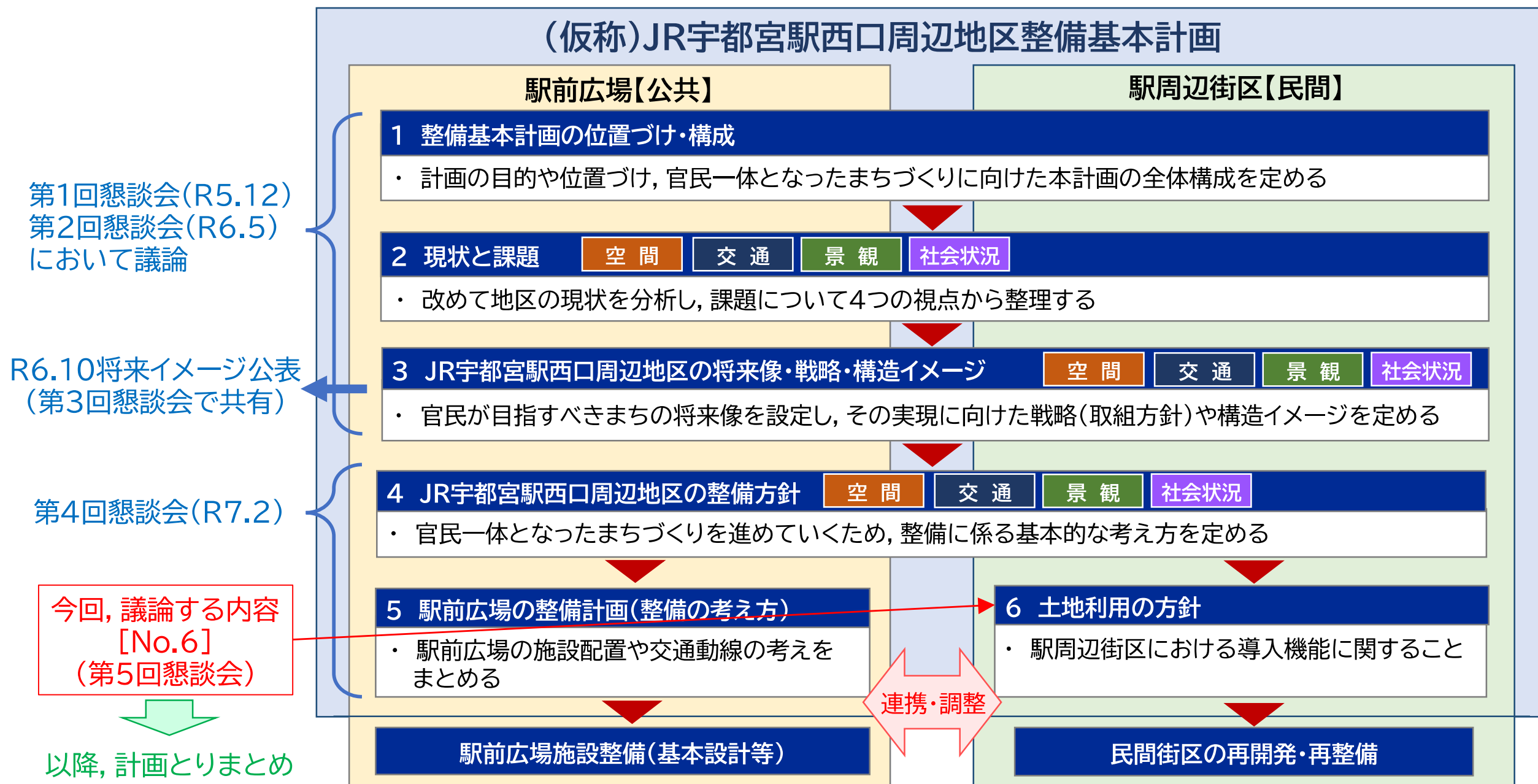
1 第4回懇談会(整備方針と駅前広場の整備計画など)に対する主な意見

2 駅西口周辺地区の土地利用方針

- (1) 現在の駅西口周辺地区における土地利用の状況
- (2) 基本構想における位置づけ
- (3) これまでの懇談会などにおける土地利用に関する意見
- (4) 土地利用の方向性
- (5) 導入機能の方向性

3 今後の取組イメージ

【参考】整備基本計画の構成



【第4回懇談会資料抜粋】全体ゾーニング(交通機能配置や導入機能例など)



(1) 主な意見

交通空間に関する意見

- ・一般車とタクシーのアクセス路が博労町交差点になるため、周辺の交通影響についてはよく検討いただき、必要な対策を取っていただきたい。
- ・バス空間を「ロータリー式」に改変していくことは非常に良い。バスの円滑な運行のために、待機スペースについても確保していただきたい。
- ・公共交通であるタクシーが、一般車の渋滞に巻き込まれないように対応策を検討してほしい。
- ・自動運転技術は非常に速いスピードで進んでいるので、計画の中には次世代モビリティへ対応できるような考えを見込んで空間形成を考えておいた方が良い。
- ・今後、駅前広場の設計を進めていくにあたり、設計内容のコントロールや利害関係者との調整などを円滑に行える体制づくりが必要であると思う。

歩行者動線に関する意見

- ・「歩かせない」「濡らさない」「待たせない」という3つの要素を意識して、利便性が高く障がい者にも優しいバリアフリーな動線にしてもらいたい。
- ・AB街区間の繋がり強化のため、エレベーターだけでなく、エスカレーター設置についても検討してほしい。また、駅前広場南側にも民間街区と一体となった広場空間があるといい。
- ・エレベーターとエスカレーターは主な利用者が異なるため、使い分けを整理したうえで設置場所をよく検討したほうが良い。
- ・1階の交流広場に人を呼び込むためにも、2階には1階を眺められるようなスペースがあってもいいと思う。

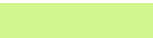
土地利用に関する意見

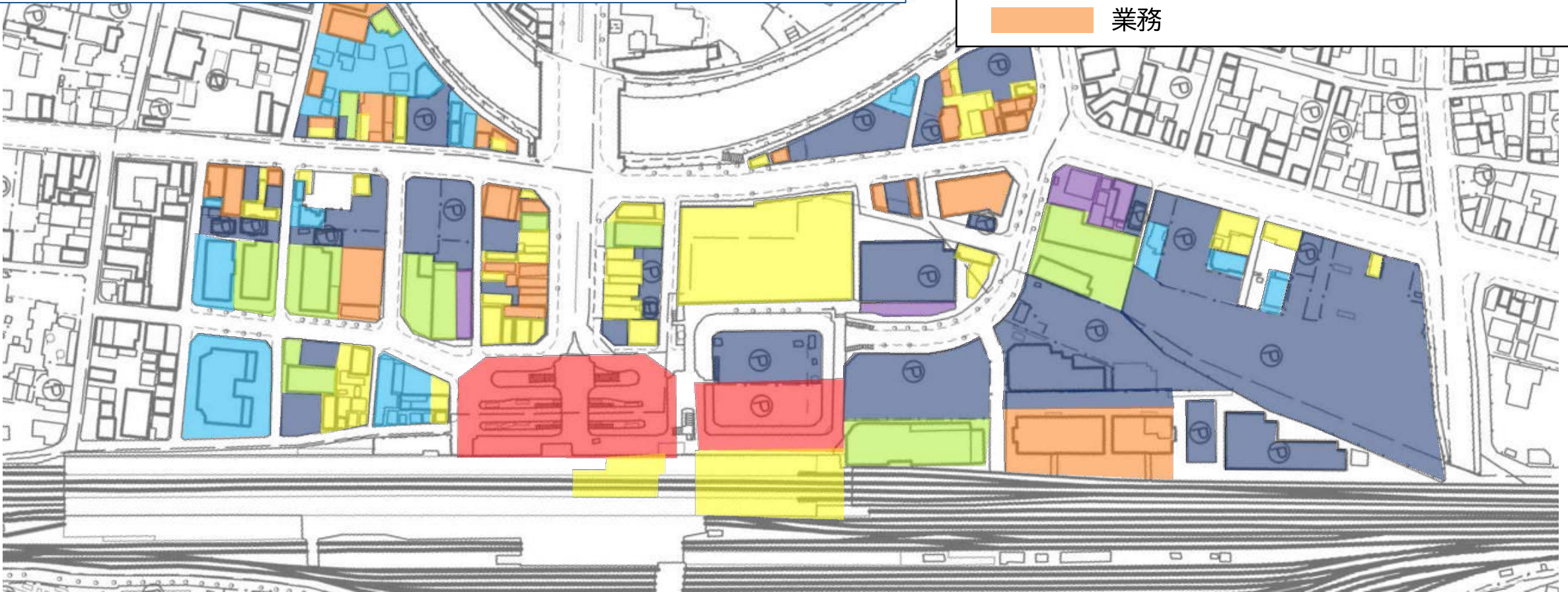
- ・鉄道駅等周辺の開発では、都市機能や都市型住宅を集約し、徒歩圏域の拡大や公共交通と周辺開発の相乗効果を図ることも考慮する必要がある。
- ・都市型住宅の配置においては、駅前広場に一般車が流入しないよう、車庫への動線の整理を行うとともに、駐車場の規模・配置も一体で検討する必要がある。
- ・駅西口周辺地区全体の将来像が具体化してきたので、今後は将来像の実現に向けて、A街区・トナリエでは、一体的な空間再編に向けた検討を深度化させていきたい。
- ・土地利用の方針を定めることは必要だが、導入機能を制限するなど限定的な内容とすることで、民間開発を阻害することがないように工夫する必要がある。
- ・駅前広場という拠点には、どんな人(年齢層)が、どんな目的で集まる場所なのかというコンセプトを明確にした方が良い。
- ・行政と民間、各街区間でも整備時期にタイムラグが生じるため、お互いの意思疎通や整備の方向性の調整など、連携・調整する部分が非常に重要になってくる。

(1) 現在の駅西口周辺地区における土地利用の状況

- ・ 駅正面は商業・飲食施設が多く、多くの人が行き交っているが、人が滞留できる空間が少ない
- ・ 駅北側は駐車場が広く分布しており、賑わいに繋がる機能が少ない
- ・ 駅南側は市街地再開発事業の推進などにより、住宅・宿泊施設が多い

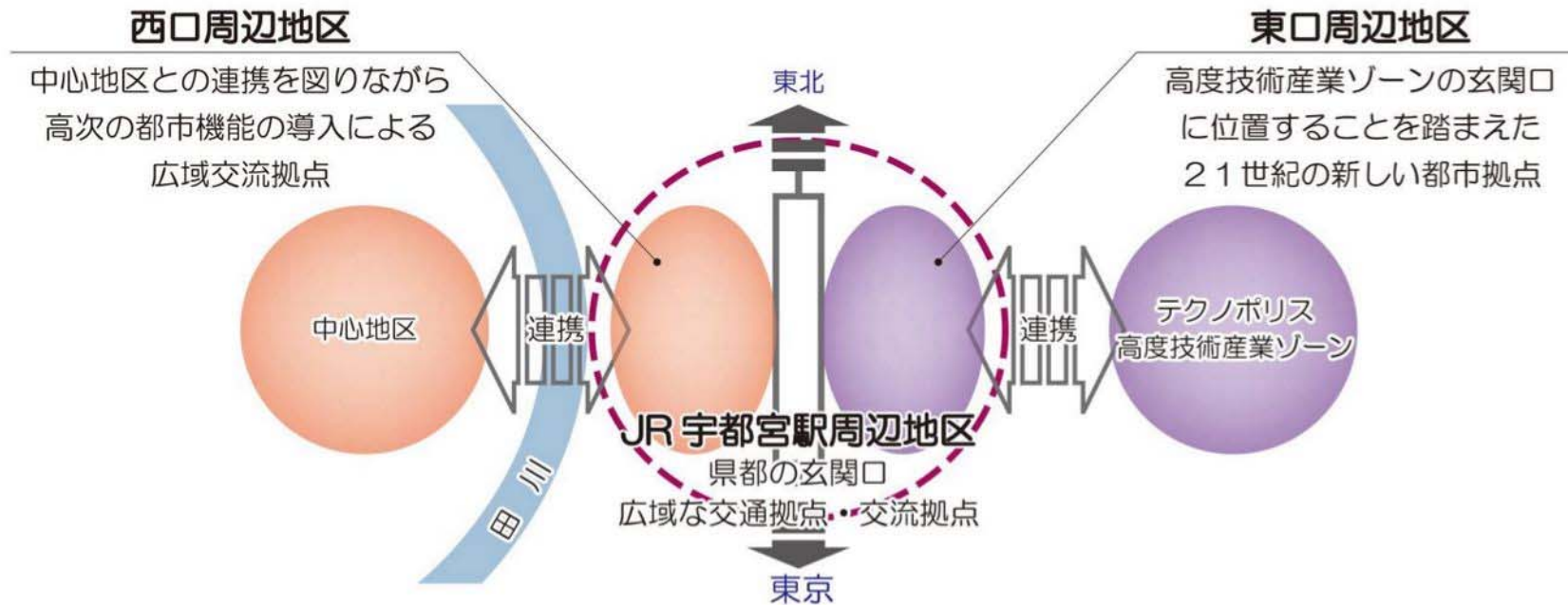
【凡例】

	公共交通空間		宿泊施設
	商業・飲食		住宅
	教育・文化		駐車場・駐輪場
	業務		



(2) JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想(H25.3)における位置づけ

① 駅東西の役割



東口周辺地区

- 都市の賑わいや魅力向上に資するコンベンション機能を有した交流拠点施設や宿泊施設, 都市型の商業施設など, 多様で高次の都市機能の導入による新たな都市拠点の形成

西口周辺地区

- 中心地区との連携を図りながら, 広域な地域を対象とする質の高い高次の都市機能の導入による広域交流拠点の形成

(2) JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想(H25.3)における位置づけ

② 西口周辺地区の土地利用構想(ゾーニング)

交通・おもてなしゾーン

- 来訪者を迎える玄関口となるエリア
- 交通結節点としての機能強化, 安全・快適な空間づくり
- 田川や都心部へとつなげる開放的な空間づくり
- 東口や都心部との連携強化につながる機能導入

賑わい・交流ゾーン

- 交通・おもてなしゾーンに集まる人を引き込むエリア
- 広域的な交通・交流拠点としての賑わい空間
- 商業・業務・宿泊・広場など賑わいや交流に関する機能などを導入し, 複合的な土地利用を図る

暮らし・くつろぎゾーン

- 賑わい・交流ゾーンの機能を支援・強化
- 生活利便性の向上を図るエリア
- 人々が生活・滞留し, 憩いへとつながる空間づくり
- 宿泊機能や居住機能などの都市機能の導入

活力創出ゾーン

- 賑わい・交流ゾーンに隣接するエリアとして, 広域的な交通・交流拠点にふさわしい高次な都市機能の集積
- 低未利用地などの有効活用を図り, 賑わい機能や業務機能, 文化・交流機能などの導入を図る

【参考】JR宇都宮駅西口周辺地区の将来イメージ図(案)について

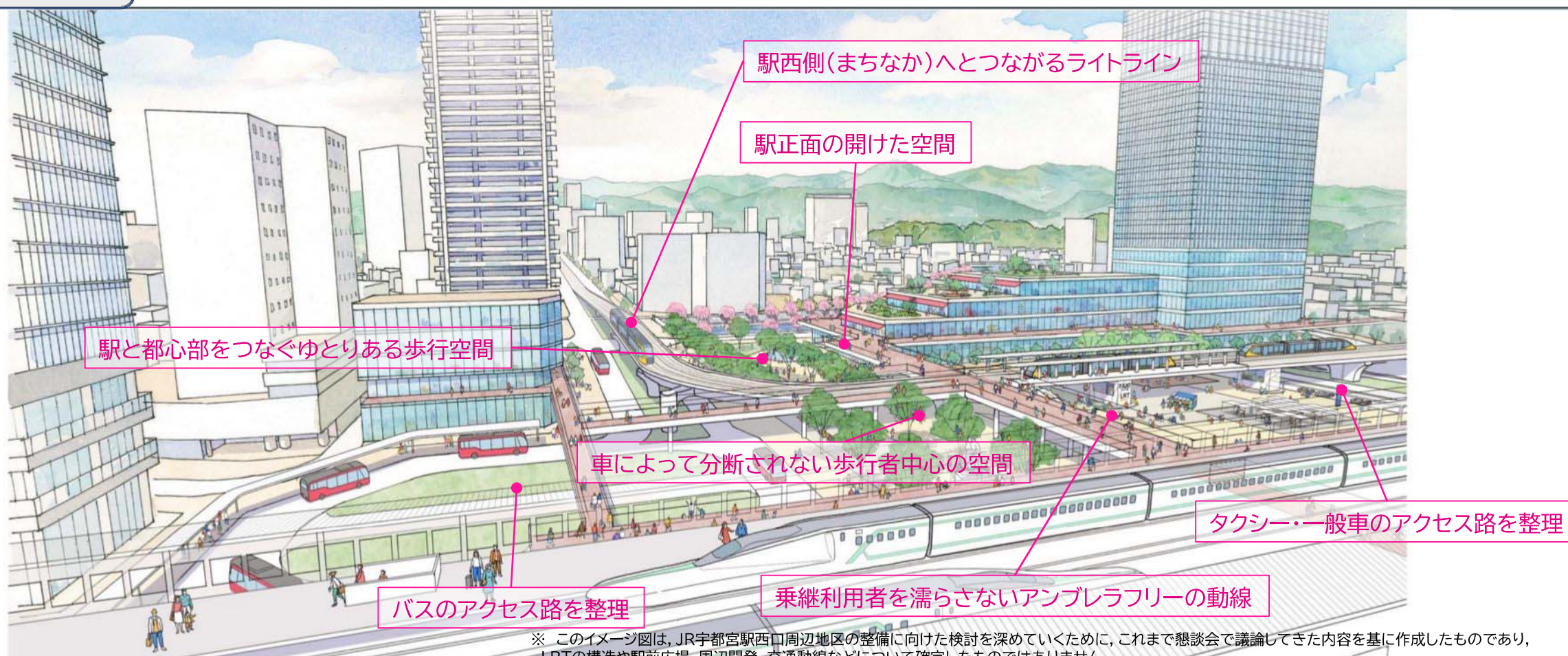
将来像

県都の玄関口にふさわしい風格と賑わい溢れる
「交通」と「まち・水・緑」が調和した人中心の居心地の良い空間

JR宇都宮駅西口周辺地区の将来イメージ(駅舎上空から駅前広場の鳥瞰パース)

コンセプト

まちなかと駅をつなぐ、人とライトラインやバス、タクシーなど各交通モードが共存した
人中心のウォークラブルな空間イメージ



(3) これまでの懇談会などにおける土地利用に関する意見

現在の西口はスペースが限られているので来訪者におもてなしができるような空間を作った方がよい

地区の価値を高める人中心の空間を設け、県都の玄関口にふさわしい空間を実現してほしい

駅前の資源である田川を活かしたまちづくりを検討してほしい

広場空間に面する民間街区の前は賑わい機能を配置し回遊性のある空間にしてほしい

将来像の実現に向けて、A街区・トナリエでは、一体的な空間再編に向けた検討を深度化していきたい

タクシー利用者のニーズや一般車の利用状況から、駅南側にも降車スペースがあるとよい

タクシーや一般車の降車スペースについては、利用者ニーズを考慮し、駅改札への移動距離を配慮してほしい

都市機能や都市型住宅を集約し、徒歩圏域の拡大や公共交通と周辺開発の相乗効果を図る必要がある

居住空間の配置に関して、駐車場の規模や配置、アクセス動線を一体で検討する必要がある

北地区において活力創出につながるような空間を作してほしい

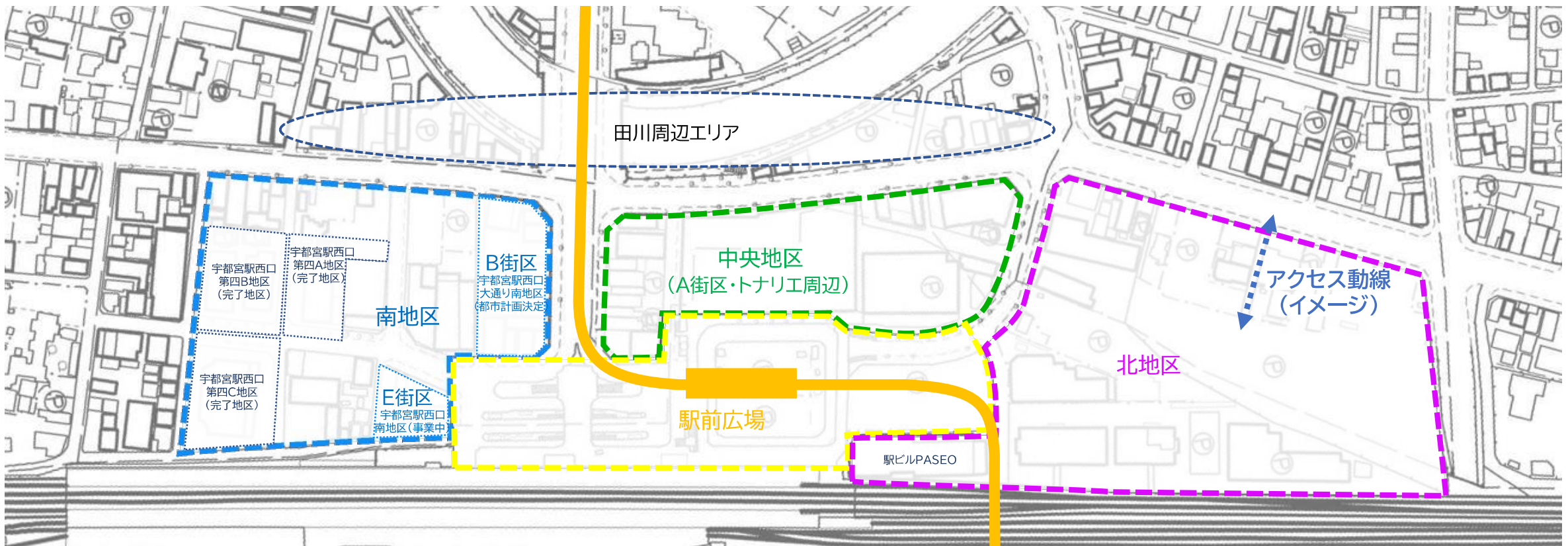
観光や民間祭事で使われる貸切バスやタクシー予約車両が駐車するスペースが駅周辺にあるとよい

(4) 土地利用の方向性(目指す空間)

- 駅西口周辺地区の目指す将来像実現に向け、現在の土地利用(既存の都市機能など)やアクセス動線などの交通計画を考慮した、駅前広場周辺の各地区における土地利用の方向性を整理
 - その上で、各地区の特性も考慮しながら機能を整理(明示)し、導入に取り組む
 - 周辺民間街区の再編に向けては、官民で一層連携を深めながら取り組みを加速化させていく
- また、駅西口周辺地区と相乗効果の発揮が期待される田川周辺エリアについても土地利用を検討していく

※ 目指す土地利用に合わせた用途地域の適正化や都市計画制度の運用(地区計画など)を検討

※ 駅隣接街区として駅前の景観を損なわないルールづくりを合わせて検討



(5) 導入機能の方向性(土地利用の方向性を踏まえた導入機能と留意点)

駅前広場(交流広場等)

土地利用
の方向性

交流広場を中心に、まちなかと駅をつなぐ、人とライトラインやバス、タクシーなど各交通モードが共存した人中心のウォーカブルな空間を形成

導入機能の考え方	導入機能	留意点	導入機能(イメージ)
◆ ライトライン、鉄道、バス、タクシーなどの各交通モードの利用者が行き交う新たな駅前の顔となる空間	◆ 交流広場 ⇒ 乗継の合間に休憩や飲食など気軽に来訪者が空間を利用したり、多彩なイベントの開催など階層的な賑わい空間として利用できる機能を備えていく	✓ 多様なニーズにも対応できるよう、使い勝手の良く<u>可変性のある空間</u>を検討 ✓ <u>民間街区の低層階における飲食・物販などの賑わい機能との一体感の醸成</u>など相乗効果を図る ✓ 広場を利用するまちづくりの担い手の意見を伺いながら、<u>施設配置や設備を検討</u>	交流広場  姫路駅 キャッスルガーデン 水辺や緑の空間  虎渓用水広場(多治見市)
◆ 市民や来訪者(公共交通利用者)の利便性向上につながる機能	◆ 交通利便機能 ⇒ チケットセンター、情報発信機能、ベンチ、トイレなど	✓ <u>LRTの桁下空間の有効活用</u>も検討	チケットセンター  富山地鉄乗車券センター 情報発信  おいでよ!とちぎ館

※「5. 駅前広場の整備計画(整備の考え方)」に基づく導入機能

(5) 導入機能の方向性(導入の目的や立地誘導にあたって西口の特性を踏まえた留意点)

中央地区

土地利用
の方向性

駅前広場に隣接し、働く人や学ぶ人、住む人など多くの人が行き交う拠点として、様々なニーズに対応できる機能が集積した広域的な交流と賑わいの空間を形成

導入機能の考え方	導入機能	留意点	導入機能(イメージ)
◆ 多様な目的を持った多くの人が行き交う駅前の立地特性を踏まえ、立地適正化計画に基づく都市機能など、様々なニーズに対応できる複合的な機能	◆ 商業 ⇒ スーパーやドラッグストア、家電・衣料などの専門店、飲食、サービスなど ◆ 医療・健康 ⇒ 来訪者ニーズに対応する様々な科目の診療所や健康増進施設 ◆ 教育・文化 ⇒ 図書・読書・学習スペースなど ◆ 業務 ⇒ オフィス、コワーキングスペースなど ◆ 宿泊 ⇒ ホテル ◆ 子育て支援 ⇒ 一時預かり施設、送迎保育、遊び場など ◆ 多世代交流 ⇒ 会議室、多目的室など など	✓ 商業機能は、広場空間に隣接して配置(3階レベルまで)することで、移動の合間の利用や広場との一体感の醸成など相乗効果を図る ✓ 交流広場を中心に開放的な空間を形成するため、広場に面する部分には低層棟(3～5階程度)を配置し、高層棟の配置を避ける ✓ 業務機能はワークライフバランスなど社会状況の変化をとらえた機能を検討 ✓ 宿泊機能は利用者の多様なニーズへ対応できる機能を検討 ✓ 子育て支援機能は、通勤等における駅利用や通院・買い物等の様々なシーンに合わせた機能を検討 ✓ 市有地(床)の有効活用も検討	商業(飲食)  健康増進  ジム 書店・シェアラウンジ  TSUTAYA BOOKSTORE MARUNOUCHI コワーキングスペース  CIC虎ノ門 宿泊  カンデオホテルズ宇都宮 一時預かり施設  ゆうあい広場
	◆ 広場 ⇒ まちなかと駅をつなぐ人中心の居心地の良い空間として利用できる機能を備えていく	✓ 多くの人が楽しく歩いたり集い憩える空間(水辺・緑など)を検討 ✓ 広場を利用するまちづくりの担い手の意見を伺いながら、施設配置や設備を検討	
	◆ 駐車場・駐輪場	✓ 民間開発で整備する駐車場については、台数の適正化を図るとともに、駅前広場への過度な自動車の流入を抑制できるよう調整を図っていく ✓ 商業施設等の附置義務駐車場の一部については隔地による集約駐車場等への設置を検討	
	◆ 歩行者動線(2階デッキ)	✓ 駅と都心部や北地区などをつなぐ東西軸・南北軸の回遊性を高めていく	歩行者動線 高崎駅西口歩行者デッキ 

(5) 導入機能の方向性(導入の目的や立地誘導にあたって西口の特性を踏まえた留意点)

南地区

土地利用
の方向性市街地再開発事業などによって生み出されてきたゆとりある歩行空間や
緑を感じる沿道を活かした, 憩いへとつながる生活空間を形成

導入機能の考え方	導入機能	留意点	導入機能(イメージ)
◆ 公共交通の強みを活かした居住機能 ◆ 企業活動やMICE誘致, 観光など来訪者の多様なニーズに応えられる機能	◆ 居住 ⇒ 都市型住宅 ◆ 宿泊 ⇒ ホテル ◆ 商業 ⇒ 飲食・物販・サービスなど ◆ 業務 ⇒ オフィスなど など	✓ 宿泊機能は利用者の多様なニーズへ対応できる機能を検討 ✓ 商業機能は広場空間に面する優位性を活かした機能を導入し, 広場との一体感の醸成など相乗効果を図る ✓ 業務機能はワークライフバランスなど社会状況の変化をとらえた機能を検討	  
	◆ 駐車場・駐輪場	✓ 民間開発で整備する駐車場については, 台数の適正化を図るとともに, 駅前広場への過度な自動車の流入を抑制できるよう調整を図っていく	 
◆ エリアの利便性向上につながる交通基盤施設	◆ 停車スペースなど	✓ 駅南側におけるタクシー利用者などの降車ニーズに対応できるよう, 道路空間も含めた停車スペースを検討	 

(5) 導入機能の方向性(導入の目的や立地誘導にあたって西口の特徴を踏まえた留意点)

北地区

土地利用
の方向性
 駅西口周辺地区の活力創出やエリアの魅力向上に向けた重要な拠点として、
 基盤整備により低未利用地を利活用し、都市機能の導入など賑わい空間を形成

導入機能の考え方	導入機能	留意点	導入機能(イメージ)
◆ まちなか居住の推進に向けた立地適正化計画に基づく都市機能 ◆ 人の流れを誘発し賑わいの創出につながる機能 ◆ 生活に潤いをもたらす文化・芸術に触れることができる機能	◆ 商業 ⇒ スーパーやドラッグストア、飲食、サービス ◆ 医療 ⇒ 診療所 ◆ 教育・文化 ⇒ 専門学校など ◆ 業務 ⇒ オフィスなど ◆ 居住 ⇒ 都市型住宅 ◆ 宿泊 ⇒ ホテル など	✓ 医療・商業などの都市機能や飲食・物販などのまちの機能は、建物の低層階(2階レベルまで)への配置を検討 ✓ 教育・文化機能の導入にあたっては、旧篠原家住宅や周辺の歴史文化施設を活かせる機能を検討 ✓ 業務機能はワークライフバランスなど社会状況の変化をとらえた機能を検討 ✓ 宿泊機能は利用者の多様なニーズへ対応できる機能を検討	商業(スーパー)  商業(専門店) (ホームセンター、衣料、おもちゃ等)  教育・文化  旧篠原家住宅  札幌文化芸術交流センター SCARTSモール 居住  宇都宮駅西口南地区  宇都宮駅西口大通り南地区  東横イン宇都宮駅前 宿泊
	◆ 駐車場・駐輪場	✓ 民間開発で整備する駐車場については、台数の適正化を図るとともに、駅前広場への過度な自動車の流入を抑制できるよう調整を図っていく	
◆ 都心環状線に隣接する特性を踏まえた駐車機能	◆ 集約駐車場	✓ 集約駐車場は、公共交通利用者の長時間駐車や商業施設等の附置義務駐車場の一部を担うとともに、まちなかへの来訪者などの受け皿として適正な規模を検討 また、民間貸切車両(バス等)の送迎用の駐車機能も検討	集約駐車場  松坂屋パークプレイス24 駐輪場  宮サイクルステーション

(5) 導入機能の方向性(導入の目的や立地誘導にあたって西口の特徴を踏まえた留意点)

田川周辺エリア

土地利用
の方向性

中央地区・南地区などと連携を図りながら, 田川などの地域資源を活かした, 水や緑を感じられる賑わい空間を形成

導入機能の考え方	導入機能	留意点	導入機能(イメージ)
◆ 公共交通の強みを活かした居住機能 ◆ 田川を活かした回遊性や賑わいを高める機能 ◆ 中央地区・南地区などと相乗効果を図りながら利便性を高めるまちの機能	◆ 居住 ⇒ 都市型住宅 ◆ 宿泊 ⇒ ホテル ◆ 商業 ⇒ 飲食・物販・サービスなど など	✓ 宿泊機能は利用者の多様なニーズへ対応できる機能を検討 ✓ 地域資源である田川に隣接する強みを活かした飲食施設などの配置を検討	  
	◆ 駐車場・駐輪場	✓ 民間開発で整備する駐車場については, 台数の適正化を図るとともに, まちなかへの過度な自動車の流入を抑制できるよう調整を図っていく	 

※今後権利者や関係者に説明を行いながら検討を進めていく

エリア	2030年	2040年	2050年
駅前広場	- 整備基本計画を踏まえた基本設計→詳細設計の実施 - 駅前広場の整備・供用開始 ※ 段階に応じて部分共用を図っていく	- 駅前広場の使い方の周知・啓発(交通マナーなど) - 駐車場の適正化や需要に応じた交通空間の適正化(交通利用者の需要の変化や自動運転技術の普及など)	
南地区	老朽建物の更新や都市機能の導入に向けた市街地再開発事業等の検討	市街地再開発事業等の推進	
B・E街区	市街地再開発事業の着実な推進	再開発建物を活かしたエリアの魅力向上につながる取組(エリアマネジメントなど)	
中央地区 (A街区・トナリエ周辺)	- 権利者意向確認 - 事業化に向けた検討 - 導入機能やアクセス動線の検討 - 市場調査等行いながら事業スキームの検討	市街地再開発事業等の推進	再開発建物を活かしたエリアの魅力向上につながる取組(エリアマネジメントなど)
北地区	- 権利者意向確認 - 事業化に向けた検討 - 導入機能やアクセス動線の検討 - 市場調査等行いながら事業スキームの検討	市街地再開発事業等の推進	再開発建物を活かしたエリアの魅力向上につながる取組(エリアマネジメントなど)
田川周辺 エリア	権利者意向確認	- 事業化に向けた検討 - 導入機能やアクセス動線の検討 - 市場調査等行いながら事業スキームの検討	- 市街地再開発事業等の推進 - 再開発建物を活かしたエリアの魅力向上につながる取組(エリアマネジメントなど)