

## 6-1 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。

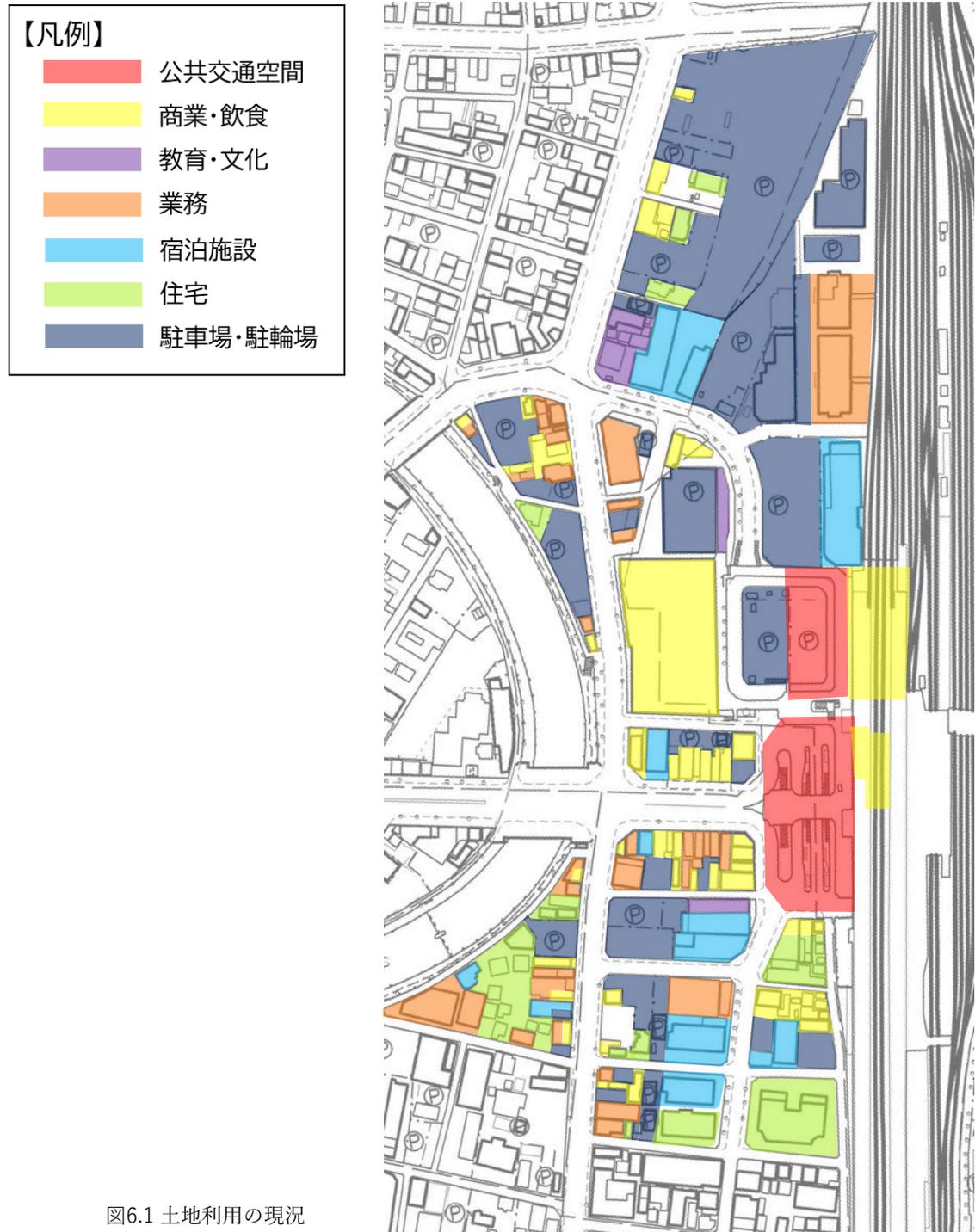
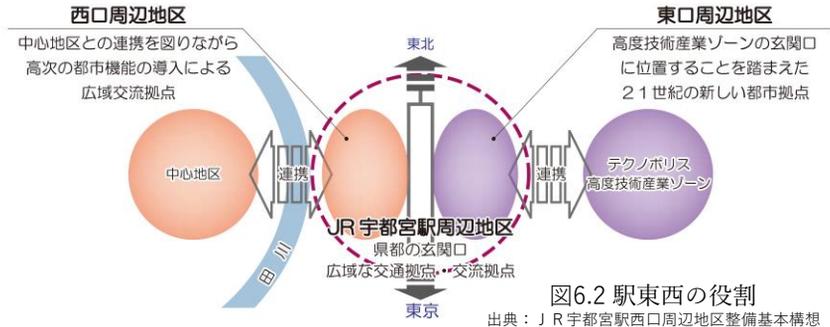


図6.1 土地利用の現況

## 6-2 駅西口周辺地区の目指す将来の土地利用の方向性

J R 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



### ② 西口周辺地区の土地利用構想（ゾーニング）

<b>活力創出ゾーン</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>● 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</li> </ul>
<b>賑わい・交流ゾーン</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 交通・おもてなしゾーンに集まる人を引き込むエリア</li> <li>➤ 広域的な交通・交流拠点としての賑わい空間</li> <li>● 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</li> </ul>
<b>交通・おもてなしゾーン</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 来訪者を迎える玄関口となるエリア</li> <li>➤ 交通結節点としての機能強化、安全・快適な空間づくり</li> <li>● 田川や都心部へとつなげる開放的な空間づくり</li> <li>● 東口や都心部との連携強化につながる機能導入</li> </ul>
<b>暮らし・くつろぎゾーン</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 賑わい・交流ゾーンの機能を支援・強化</li> <li>➤ 生活利便性の向上を図るエリア</li> <li>● 人々が生活・滞留し、憩いへとつながる空間づくり</li> <li>● 宿泊機能や居住機能などの都市機能の導入</li> </ul>



図6.3 ゾーニングイメージ

6-2

駅西口周辺地区の目指す将来の土地利用の方向性

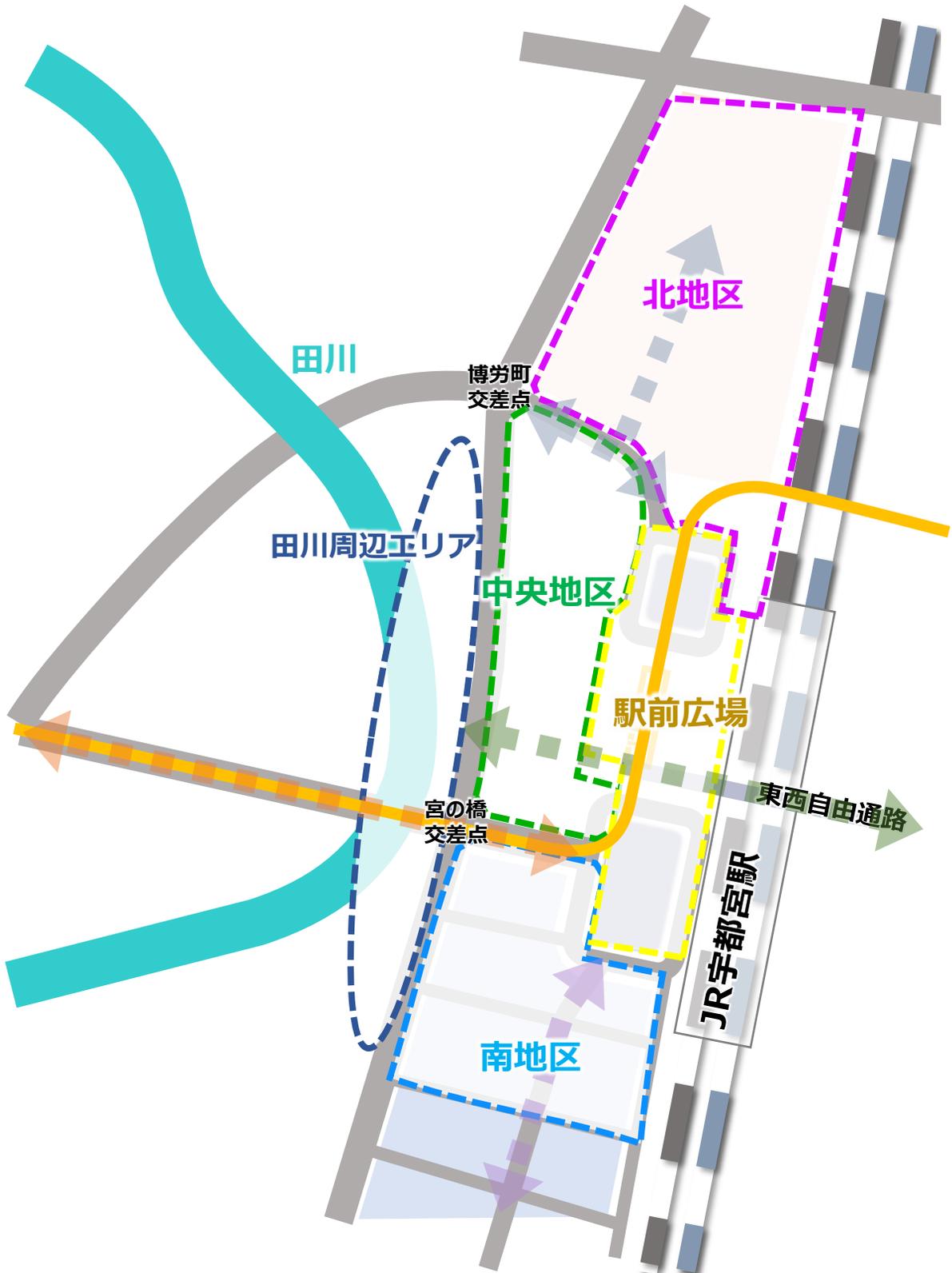


図6.4 将来の土地利用の方向性

## ○土地利用に対する考え方

- 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、駅前広場周辺における市街地再開発事業などによる土地利用の方向性を整理します。その上で、各地区の特性も考慮しながら導入機能を整理します。
- 周辺民間街区の再編に向けては、土地利用の方向性や導入機能を明示し、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きます。

※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

※駅東口におけるM I C E誘致の促進などによる交流人口増加の受け皿となる機能の導入を検討

※水と緑が感じられる駅前にふさわしい景観形成に向けたルールづくりや、脱炭素や防災機能の強化を図る施設の導入を検討

## ○土地利用の方向性（目指す空間）

### 駅前広場（交流広場等）

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クラブルな空間を形成

### 中央地区

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

### 南地区

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

### 北地区

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

### 田川周辺エリア

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

## 6-3 導入機能の方向性

	導入機能の考え方	導入機能
駅前広場	◆ 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
	◆ 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
中央地区	◆ 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
		◆ 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
		◆ 駐車場・駐輪場
		◆ 歩行者動線（2階通路）
南地区	◆ 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
	◆ 利便性向上につながる交通基盤施設	◆ 駐車場・駐輪場
北地区	◆ 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
	◆ 都心環状線に隣接する特性を踏まえた駐車機能	◆ 駐車場・駐輪場
田川周辺	◆ 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
		◆ 駐車場・駐輪場

留意点

- ✓ 多様なニーズにも対応できるよう、使い勝手の良く可変性のある空間を検討
  - ✓ 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、施設配置や設備を検討
  - ✓ 多くの人が集い楽しく憩える潤いのある空間（緑など）を検討
- ✓ ライトラインの桁下空間の有効活用も検討
- ✓ 商業機能は、広場空間に隣接して配置（3階レベル程度まで）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
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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
  - ✓ 公共交通利用者の駐車場や駐輪場を適正な規模で検討
- ✓ 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、建物の低層階への配置を検討
  - ✓ 教育・文化機能の導入に当たっては、旧篠原家住宅など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
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 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