

# 宇都宮東口再開発中心のまちづくり

遠藤 浩輔

## 1. なぜ宇都宮駅東口なのか

2021年5月現在、宇都宮駅東口地区では市の地区整備事業によって大規模な工事が行われている。駅東口地区は約7.3haあり、そのうちの中央区約2.7haが新たな都市開発のために整備されている。月に一度私は宇都宮駅を利用するので、東口周辺を通るたびに開発が進んでいるのを見て、どのような計画で事業が進められているのか興味を持ったのが本論のテーマを設定したきっかけである。またこういった再開発事業は、宇都宮に限らず全国の至る所で行われている。

そもそも再開発が行われるメリットは一般的にどのようなものだろうか。大きく分けて3つ挙げられ、「交通利便性や施設の充実などの生活利便性が向上し、住みやすい街になる」「エリアのブランド価値が上がり、地下が上昇して資産価値が上がる可能性がある」「まちづくりやコミュニティ形成などが充実する」などである<sup>1</sup>。特に現在の宇都宮駅東口は、西口と比べても都市機能や賑わいの面で劣っていると考えられる為、東口再開発は大いに意義があると感じる。

では元々整備事業が行われる前は、中央区はどのような場所であったのだろうか。私が初めて宇都宮市を訪れたのは、大学入試を受けた2019年の3月頃であり、整備がまだ行われていなかった。当時は駅から伸びる歩行者デッキを降りてすぐのところに、宇都宮餃子みんみんや餃子館など様々な餃子専門店が立ち並び、初めて訪れた時は宇都宮の魅力を直に感じた。また、そういった餃子街は中央区の一部であり、その周辺は市営の駐輪場として利用されていたり、有料の駐車場として利用されていたりといった状況であった。個人的に餃子街は、宇都宮市がご当地グルメとして強くPRしている餃子を堪能できる場所なだけに、宇都宮市ならではの光景であったと感じる。その為、宇都宮餃子をPRできる場所を更地にしてまで行う地区整備事業とは一体どのような事業なのか、どのようなメリットが生まれるのかについて本稿では触れようと思う。

また、宇都宮市では駅東口再開発事業と並行してLRT事業も行っており、現在は宇都宮駅前の鬼怒通りから東へ向かう県道64号線で工事が行われている。これらも踏まえた上で、これからの宇都宮市はどのようなまちになっていくのか、市の方針と私自身の考えを対比させながら展望について論じようと思う。

## 2. 宇都宮駅東口地区整備事業

宇都宮駅東口の再開発は、具体的にどのような事業であるのか。以下は宇都宮市のHPに掲載されている「宇都宮駅東口地区整備方針」<sup>2</sup>を参照し、要約したものである。

まず宇都宮市が本事業を行う目的として、整備方針には「本市が目指す都市の姿である

『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『土地活用の適正化』と『拠点化の促進』を図り、都市文化の創造と発信としての拠点や高次な都市機能を備える商業・業務地としての形成を図る」と明記されている。また環境に優しい低炭素社会の実現や持続性の高いまちづくりの実現を目指している。具体的にはコージェネレーションシステム（燃料である重油やガスを燃焼させて発電するとともに、その際に発生する熱を、冷暖房や給湯、蒸気などの用途に有効利用するシステム）<sup>3</sup>の導入や、エリアマネジメント協議会を設立し、テナントの誘致、街区内の課題解決等などの取り組みである。

今回の事業で新しく設置される施設は、コンベンション施設<sup>4</sup>、交流広場、自転車駐輪場、複合施設棟1、高度専門病院、複合施設棟2、分譲マンションの7つである。特に交流広場は1階（2200m<sup>2</sup>）、2階（1600m<sup>2</sup>）、3階（2200m<sup>2</sup>）と3箇所設けることで、交流広場に直結しているJR宇都宮駅やLRTの利用者、コンベンション施設等との一体的な利用が期待できる。また二つの複合施設には商業施設や、高級ホテル（2021年5月現在、新型コロナウイルスの影響で建設が遅れており、未だ見通しは立っていない）が組み込まれており、生活の利便性向上や国内外の富裕層を対象とした施設である。

これらの事業内容の中で注目すべき点は、交流広場や商業施設を設けることによって人々の交流や賑わいの創出が期待できることであると考えられる。設置場所が駅前ということもあり、県内外から訪れる人々と市内在住の人々が交流することのできる、憩いの場として利用されるだろう。また三箇所の交流広場は、それぞれ水、緑、風といった自然をモチーフにしたデザイン設計であるため、噴水や木陰を生み出す植栽の設置が予定されている。このように近未来的な都市機能の中にも自然を楽しめ、リラックスした空間の創出は大きなメリットと言える。加えて交流広場では3×3の大会や音楽イベント等の開催も予定されており、本論冒頭で先述した「宇都宮駅西口と比べて賑わいの面で劣っている」という課題も解決されると考える。

宇都宮駅を出て西口側では、宇都宮市特有の餃子像があったり、目に付く場所に餃子専門店（宇味家、健太餃子、餃天堂など）があったりと、宇都宮のアイデンティティを生かした街並みが広がっている。一方で東口では、餃子専門店の店舗数や密集具合が少なく感じる。そして東口地区整備事業によってもともとあった餃子街がなくなってしまった今、ますます宇都宮餃子を味わえるお店は減ってしまっている状況にあると考えられる。そこで東口に建設される予定の複合施設1に餃子専門点を密集させた「餃子通り」というようなエリアを設けてみてはどうだろうか。複合施設1は1～5階までが商業施設であり、2階が「飲食などのサービス、生活雑貨等」、5階が「飲食などのサービス等」というフロア構成になっている。特に5階は飲食店のみのエリアとして利用されるため、5階に宇都宮餃子専門点を多く誘致した「餃子通り」を目指すことで、複合施設1が「宇都宮餃子」という既存の観光資源を活用・PRできる都市型のショッピングセンターになることが期待できる。

### 3. 他地域での地区整備事業事例

宇都宮市では上記のような駅前再開発事業が進んでいるが、他の都道府県や地域ではどのような再開発が行われてきたのだろうか。「一般財団法人都市みらい推進機構」がHPで掲載している全国の市街地整備等の事例の中で、注目すべき事例をいくつか紹介する<sup>5</sup>。

#### **(1) 長野県塩尻市の塩尻駅南地区一種市街地再開発事業**

長野県塩尻市は人口約 6.7 万人であり、開発対象地区面積は約 0.5ha である。この事業は JR 塩尻駅前の再開発を目指すものであり、もともと当該地区は、駅前でありながら都市的サービス施設の不足や賑わいが乏しいといった課題が見られた。この課題を踏まえて、塩尻市では民間主体の市街地再開発事業による複合施設（福祉施設、商業施設、住宅等）の整備、駅前広場の改修事業など「市の玄関口」としての駅前を創り出すことを目的とした。具体的には、駅前に介護施設や医療施設を併設した高齢者向けの居住空間の整備や、駅前周辺が住居地域であることを踏まえて、保育園、地域交流センターを併設し居住環境の向上や地域コミュニティ形成のための拠点の整備等である。

#### **(2) 香川県高松市の高松丸亀町商店街 A 地区第一種市街地再開発事業**

香川県高松市は人口約 42 万人で、本事業対象地区面積は約 0.4ha である。当該地区には丸亀町商店街という 400 年の歴史を有し市を代表する商店街があるが、バブル期の家賃高騰で不動産賃貸業化した店主が増え、業種の偏りや新陳代謝（店の入れ替わり）の停滞、生活空間としての「まち」の魅力の喪失が課題であった。そこで商店街振興組合・地権者により設立されたまちづくり会社が主導し、テナント料を低減化するため土地価格を事業に顕在化させない仕組みづくりによって個性溢れる専門店の配置に努めた。また、街の雰囲気もヨーロッパのようなお洒落で、尚且つ親しみやすい空間の創出、商店街の上階の住宅は快適で便利な都心生活が楽しめる居住空間の整備を目指した事業である。

以上の二つの事例から、その地域が抱える住民のニーズや地域課題、居住環境によって事業の内容や中心となる団体に違いが生まれることが伺える。長野県塩尻市の事例では、人口が約 6.7 万人と宇都宮市のような中核市と比べると市の規模が小さく、地方であるため高齢者の居住率も高いと思われる。高齢者が多ければ、それだけ福祉や医療関連のサービスの充実化が不可欠であり、「介護施設や医療施設を併設した高齢者向けの居住空間の整備」はその地域課題における問題意識から生まれた取り組みだと言える。また二つ目の事例である香川県高松市では、行政主導ではなく、民間のまちづくり会社が主体となって事業を進めている。これは財政面で制約がある行政ではなく民間企業が主体となることによって、民間の資金力を生かした、自由なまちづくりが行えると言える。

## **4. LRT の導入と効果**

宇都宮駅東口再開発事業の他に、宇都宮市では LRT 事業の推進にも努めている。LRT とは、従来の路面電車と違い、高いデザイン性に加えて、騒音や振動が少なく、快適な乗り心地など人と環境に優しい乗り物である。現在宇都宮駅東口から、清原工業団地を通り、芳賀町の本田技研北門までを優先して運行ルートの整備を行なっている。料金は初乗りから 3km

以内は一律 150 円で、乗った距離に応じて加算されていく対距離制である。またそれぞれの停留場は、車椅子の方など体の不自由な方でも気軽に利用できるよう完全バリアフリー化に努めたり、近くに駐輪場を設けることで多くの人々が利用しやすい環境を整えたりといった工夫がなされる予定だ。

LRT が開通することによって、東口の公共交通機関の利便性は格段に高まると考えられる。宇都宮市内を循環する公共交通機関は市営バスであるが、西口から出ているバスと東口から出ているバスの本数には大きな差があり、停留所の数も圧倒的に西口が多く設置されている。私自身も地元へ帰省する際に、宇都宮大学峰キャンパス前にある「宇大前」から駅までバスを利用するが、駅東口行きは三本に一本の間隔で運行しており、ほとんどの場合西口行きのバスに乗車する。料金も東口行きの方が 50 円安いのでできれば東口行きを利用したいが、運行数が少ないため利用できないというのが現状である。よって LRT の導入は、駅東口側の交通利便性の向上につながり、街の景観もより新鮮で新しいものとなるだろう。また関東バスは東の方面だと「柳田車庫」までしか行かないため、清原工業団地周辺まで路線図を展開している LRT は市のニーズにあった事業であるだろう。LRT は全国的にも珍しいため、宇都宮市を訪れた観光客にとっては印象的であると想定でき、新たな宇都宮の街を PR できると考える。

## 5. これからの宇都宮市

上記のように宇都宮市では近未来的で、住民の生活利便性の向上を目指した都市拠点、都市機能の整備が行われていることが分かった。東口再開発には低炭素社会を目指した持続可能なまちづくりの実現や、稼働の際に二酸化炭素を排出しない LRT の導入など環境に優しい開発を目指している。これらは、世界的な国々にとって達成目標である SDGs の項目にもいくつか当てはまり、「産業と技術革新の基盤をつくろう」、「住み続けられるまちづくりを」、「気候変動に具体的な対策を」などが挙げられる。これらを考慮した事業を推進することで、宇都宮市はより持続的な街になることが想定される。加えて東口再開発エリアには商業施設や高級ホテルの建設による様々な企業の誘致で、経済の循環・成長も期待できるため、高次の都市機能を備えた、市の玄関口としての都市拠点になると言えるだろう。

また LRT の開通によって様々な施設と連携を取り、都市機能を活用すれば人々が行き交う活気溢れる街になると考える。例えば宇都宮市元今泉にある市民体育館（ブレックスアリーナ）とその近くの停留所を整備し、周辺をバリアフリー化することで、今まで交通アクセスがなく、気軽に体育館を訪れることのできなかつた学生や高齢者などの人々にも、活発的に利用しスポーツを楽しんでもらえるような体制を整えることができると考える。また西口方面にも運行する予定なので、宇都宮美術館などの芸術・文化施設との連携を実現すれば、市外や県外から訪れた観光客に、餃子だけでなく他の宇都宮の文化にも触れる機会を提供できるのではないだろうか。

本稿では宇都宮市や他地域の都市拠点形成のための取り組み、LRT 事業などについて触れ

てきたが、書き始める前と比べて宇都宮市についての知識や興味がより深まり、有意義なものであった。それぞれの項目の中で自分の考えや提案をなるべく明記するよう心がけたが、提案しようにもその対象となる地域や事業のことについて深い理解が必要であると改めて感じた。実際にテーマとなった宇都宮駅東口再開発事業の現地を、本稿を書いている期間中に訪れたが、以前と比べて完成予定の商業施設や病院の骨組みが出来上がっていたり、工事全体が進んでいたり現場のスケールを肌身で感じる事ができた。特に工事を行なっている中央区 2.7ha は、書面の数字で見ると現地で周辺を歩き自分の目で直接見るのとは大きな違いが生まれ、その後の考えや提案の手がかりと成りうると感じた。また、はじめは「観光地としての宇都宮市」について調査しようと考えていたが、今回はあまり触れることができなかつた。宇都宮市は餃子やカクテル、ロードレースなど観光資源が豊富であり、調査にやりがいを感じるのこれからさらに調査していくつもりである。今後、その他の様々な地方自治の観点に興味を持ち、学び続けていこうと思う。

## 註

---

<sup>1</sup> 不動産・住宅サイト SOOMO HP「再開発とは？街はどう変わる？」(2021年5月現在)  
[https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/sumai\\_nyumon/machi/saikaihatsu\\_tokyo/](https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/sumai_nyumon/machi/saikaihatsu_tokyo/)

<sup>2</sup> 宇都宮市 HP「JR 宇都宮駅東口地区のまちづくり」(2021年5月現在)  
<https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/shisei/machizukuri/higashiguchi/index.html>

<sup>3</sup> テス・エンジニアリング「コージェネレーションシステム」(2021年5月現在)  
<https://www.tess-eng.co.jp/service/cogene.html>

<sup>4</sup> 展示会や会議を行うことを主要な事業とする複合施設のこと。

<sup>5</sup> 一般財団法人都市みらい推進機構「先進的なまち作り事例のご紹介」(2021年5月現在)  
[http://www.toshimirai.jp/machidukuri/index\\_w.html](http://www.toshimirai.jp/machidukuri/index_w.html)