別紙　2

宇都宮駅東口地区整備基本計画

平成１７年６月

宇　都　宮　市

はじめに

宇都宮市は，恵まれた自然環境や立地条件と，先人の築いた輝かしい歴史と伝統のもとで，農業・商業・工業のバランスのとれた産業都市，北関東における拠点都市として着実な発展を続けてきました。

しかしながら，我が国を取り巻く社会経済環境は，かつてないほどに大きな変化をみせており，本市においても，少子高齢化の進行による，保健・福祉・医療に関する行政需要の増大や地域を支えるコミュニティ機能の低下，さらには地域の活力の源である産業・経済の停滞，とりわけ，中心市街地における産業の衰退・空洞化などへの対応が，大きな課題となっています。

こうした時にこそ，市民一人ひとりが明るい夢と希望をもち，個人や家族の幸せ，さらには本市のさらなる発展を確信できるまちづくりが求められており，「一人ひとりが輝く，活気あふれる新しい宇都宮の創造」を目指し，高次な都市機能の集積や利便性の高い公共交通機関などの整備により，都心部をはじめ地域社会の活発化を図り，北関東地域の交流と連携の拠点として，「人・もの・情報」が活発に交流する魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進める必要があります。

このような中，本市では，広域交通の要衝地である宇都宮駅東口地区において，市有地及び鉄道施設跡地等の大規模空閑地を有効に活用し，土地区画整理事業による基盤整備を行うとともに，交通結節機能の強化や新たな高次都市機能の導入を図ることにより，公共と民間が一体となって，２１世紀の本市のまちづくりをリードする新たな拠点の形成及び，県・市の玄関口にふさわしいシンボル性のある都市環境の整備を目指しています。

このような本市のまちづくりの考え方や宇都宮駅東口地区の位置付けなどを踏まえ，計画段階から民間のノウハウを積極的に取り入れるため，平成１５年度には，民間から広くまちづくりについての提案をいただく「宇都宮駅東口地区整備に関わる提案競技」を実施し，本市とともに事業化に向けた計画を策定していく最優先交渉者を選定いたしました。

本基本計画書は，最優先交渉者からの提案を踏まえ，本地区におけるまちづくりの将来像を明らかにするとともに，将来像を実現するための基本方針を定めるものです。今後，この基本計画に基づき，公共と民間が一体となって，宇都宮駅東口地区の整備に取り組んでまいります。

目　次

第１章　計画の背景　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

１　宇都宮市のまちづくり ・・・１

２　都心部のまちづくり ・・１

３　ＪＲコアの整備の方向性 ・・・４

第２章　宇都宮駅東口地区のまちづくりの基本方針　・・・・・・・・・・６

１　計画地の概要 ・・・６

２　基本的な考え方 ・・・７

３　駅東口地区整備の目的 ・・・７

４　整備テーマ ・・７

５　整備コンセプト ・・・８

第３章　基盤施設整備の基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

１　基本的な考え方 ・・・９

２　土地利用の基本方針 ・・９

３　基盤施設整備の基本方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０

第４章　立地施設整備の基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

１　基本的な考え方 ・・１２

２　導入機能の基本方針 ・・・１２

３　機能配置の基本方針・・１３

４　施設整備の基本方針 ・・・１４

５　施設の構成 ・・１４

６　施設配置の考え方 ・・１７

第５章　事業化の基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８

１　基本的な考え方 ・・１８

２　公民の役割分担 ・・１８

３　土地及び建物の所有 ・・・１９

４　管理及び運営 ・・・１９

５　事業化のスケジュール ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０

第１章　計画の背景

1　宇都宮市のまちづくり

市民一人ひとりが明るい夢と希望をもち，個人や家族の幸せ，さらには本市のさらなる発展を確信できるまちづくりを進めます。

「一人ひとりが輝く，活力あふれる新しい宇都宮の創造」

高次な都市機能[1]や利便性の高い公共交通機関などの整備により，都心部をはじめ地域社会の活発化を図り，北関東地域の交流と連携の拠点として，「人・もの・情報」が活発に交流する魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進めます。

２　都心部のまちづくり

これまで蓄積されてきた宇都宮らしさを生かした一層の賑わいの創出と，他地域では得られない複合的な機能の集積や連携による魅力づくりを進めます。

◆　都心部の目標像

「中核都市宇都宮にふさわしい賑わいと高次な都市機能を備えた多様性のあるまち」

（1）　都心づくりの方向性

① 産業が活発に交流し，活気ある都心づくり
⇒　２１世紀にふさわしい新たな産業の集積と魅力ある場の形成

② 市民が豊かに生活し，交流し合う賑わいのある都心づくり
⇒　先進生活・文化都市として魅力ある市民生活交流の場の形成

③ 宇都宮らしい個性と景観のある，顔をもった都心づくり
⇒　歴史と風土，大谷石等の固有資源，自然や水辺を生かした宇都宮らしい個性と景観のある顔を持った場の形成

④ 高度な都市活動を支える都心づくり
⇒　公共交通を中心とした交通・道路環境の整備，高度情報化社会に対応した情報基盤が整備された場の形成

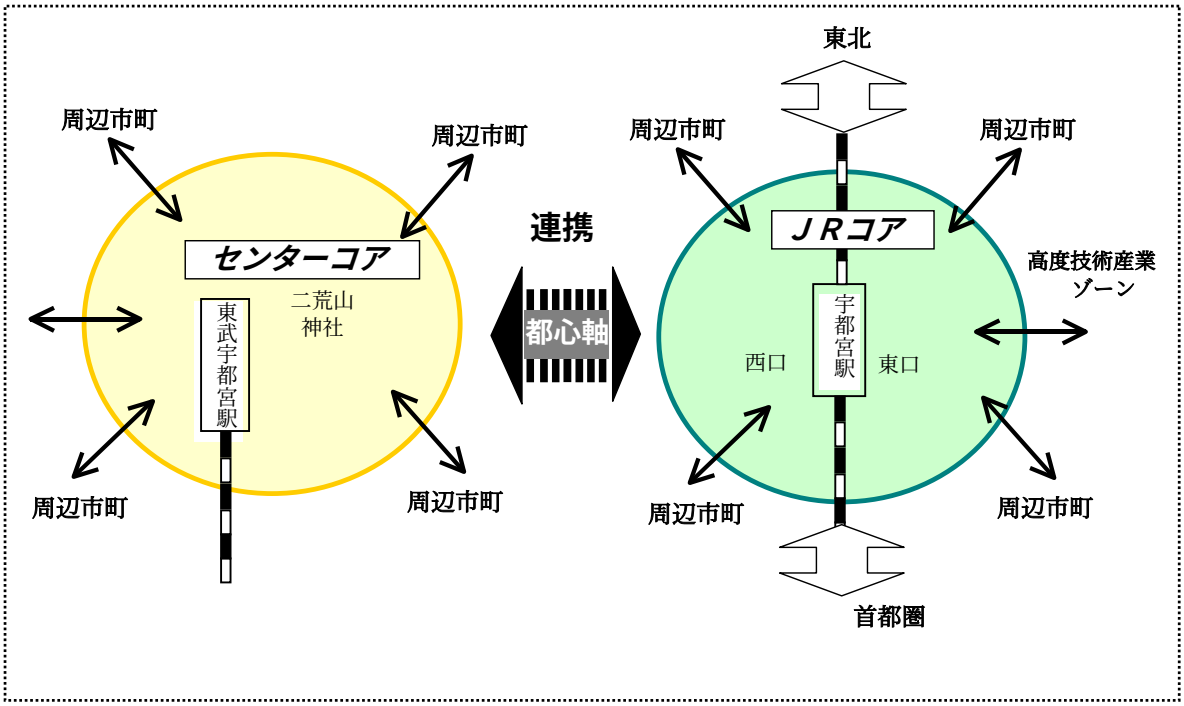
---

[1] 高次な都市機能
日常生活を営む圏域を越えた，広範な地域を対象とする質の高い都市サービスを提供する機能をいう。
【例】芸術文化機能（劇場・ホール・美術館など），情報機能（新聞社・テレビ局など）

（２） 都心部の構造

本市の都心部は,「魅力ある都心部の形成をリードする中心地区＝センターコア」と「北関東, さらには全国的なネットワークの拠点としての役割を担うＪＲ宇都宮駅周辺地区＝ＪＲコア」の２つの都心核と，２つの核をつなぐ都心軸で構成されています。

センターコアとＪＲコアの２つの核が連携し, 都心部全体の一体的な発展を図ることを目指しています。



（３） 各コアの位置付け

【センターコア】

二荒山神社の門前町，宇都宮城築城以後は，城下町として栄え，明治１７年の県庁建設以後，県内の政治・経済・文化の中心として栄え，昭和６年の東武宇都宮駅の開設などにより，公共施設，商業施設等が集積し一大商業業務地として発展。

◆対象エリア
東武宇都宮駅，オリオン通り（商店街），二荒山神社周辺

【ＪＲコア】

明治１８年，宇都宮駅が開設し，さらに昭和５７年の東北新幹線の開通により，広域的な交流人口が集まるようになり，昭和５９年のテクノポリス地域の指定以後は，内陸型産業都市の玄関口として発展し，西口を中心に商業業務施設等が集積。

◆対象エリア
宇都宮駅周辺

【都心部を取り巻く社会・経済状況の変化】

- モータリゼーションの進展
- 消費者のライフスタイルの多様化
- 大型店の撤退や郊外への移転
- 景気後退に伴う企業進出意欲の低下，税収減･･･

現状

目　標

一体的な発展

センターコア

【既存市街地の再生・機能向上】

⇒　歴史や文化資源をはじめとする既存の機能，施設の集積を生かしながら，県都の中心地にふさわしい行政や商業等の充実，高度化を図り，宇都宮市の顔としての役割を担う拠点を目指します。

ＪＲコア

【県都の新たな都市拠点づくり】

⇒　新幹線の広域交通利便性を生かし，全国からの集客に対応し，産業・情報等の機能充実，広域的な交通結節機能，さらにコンベンション等の新都市機能等が充実した，宇都宮市，さらには県都の玄関口としての役割を担う拠点を目指します。

連　携

３　ＪＲコアの整備の方向性
（１）ＪＲコアの立地特性

◆ **広域交通の結節点**

・　宇都宮駅は，東北新幹線・東北本線（宇都宮線）・日光線が乗り入れ，一日の乗車人数が約３万５千人と北関東最大のターミナル駅となっており，通勤・通学や観光などの拠点となっています。
・　宇都宮駅を起点に, 路線バスや長距離バスが一日約 1,200 本運行しており, 人々の広域的な移動の拠点となっています。

◆ **北関東の中枢拠点**

・　本市は，北関東唯一の中核市であり，かつ東京以北で最大の工業出荷額を誇り特に東口は，東部地区に集積する高度技術産業ゾーンの玄関口として，国内外からの多くの人・もの・情報の受発信の場としての役割を担っています。

◆ **一日あたり平均乗車人数**(H15 **年度**)

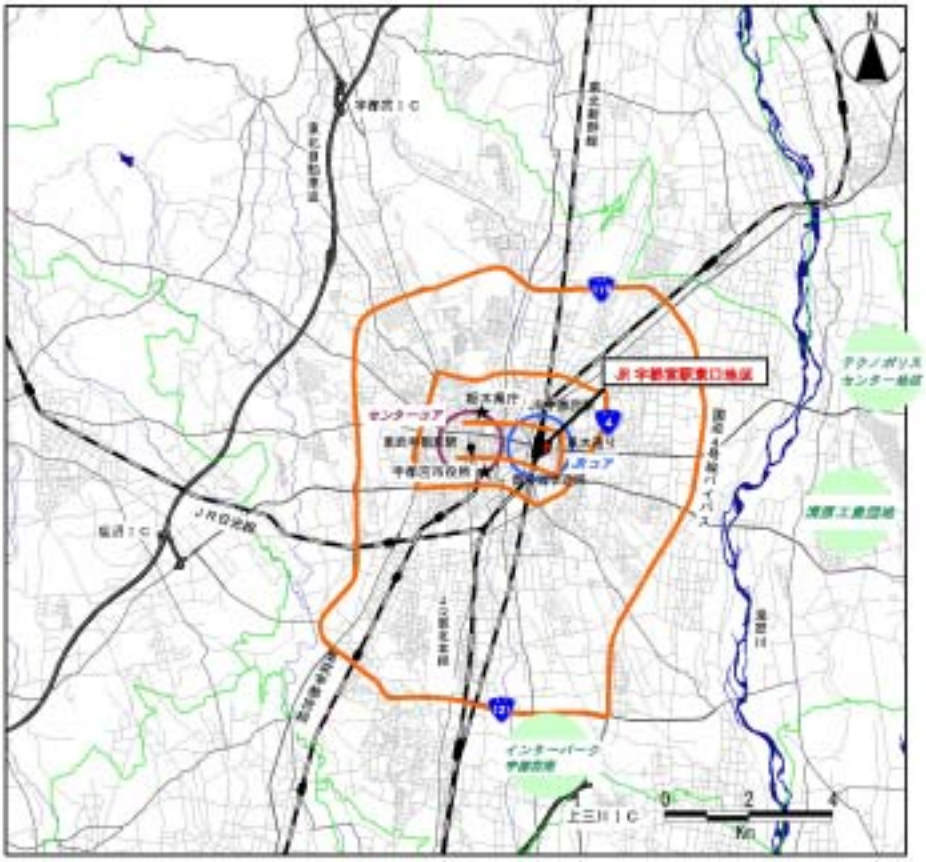
駅名	乗車人数
宇都宮駅	34,922 人
水戸駅	28,936 人
高崎駅	27,830 人

(ＪＲ東日本ホームページより)

◆ **本市の工業**(**県庁所在地の比較**)

項　目	県庁所在地における本市の全国順位
工業出荷額	７位
従業員数	８位
事業所数	２０位

（H13 年度工業統計調査より）



（2）ＪＲコアの整備の基本的な考え方

ＪＲコアにおいては，こうした立地特性を活かし，駅の東西について，それぞれ以下のような整備を基本としています。

ＪＲコア

西　口

◆　センターコアとの連携を重視し，商業･アメニティ等を中心とした機能を配置

⇒　・　機能の更新及び高次化を図る再開発の推進
・　新たな機能導入の受け皿となる低・未利用地の活用
・　交通結節機能の強化
・　魅力ある都市空間の創出

東　口

◆　テクノポリスセンター地区との連携を重視し，産業支援・学術･情報等を中心とした機能を配置

⇒　・　地区開発の拠点となる施設の整備
・　新たな交流拠点にふさわしい都市空間の整備
・　宇都宮駅と直結した交通結節機能の強化
・　新たな交通システムの導入に配慮した交通基盤の整備

【共通】

◆　観光，宿泊，コンベンション等の広域交流機能や，都心居住，生活支援等の機能を配置

第２章　宇都宮駅東口地区のまちづくりの基本方針

１　計画地の概要

対象区域は，本市のほぼ中心にある宇都宮駅の東側に隣接した約７．３ヘクタールの大規模な区域です。

◆ アクセス

・ 東北新幹線	：東京～宇都宮	約 50 分
	：仙台～宇都宮	約 80 分
・ 高速道路	：東京～宇都宮（東北道）	約 130km
	：仙台～宇都宮（東北道）	約 230km
・ 空港	：成田～宇都宮	約 3 時間（長距離バス）
	：羽田～宇都宮	約 3 時間（長距離バス）
	：福島～宇都宮	約 75 分　（車）

◆ 主要施設との距離

・ 市役所まで	約 1.6km
・ 栃木県庁まで	約 1.6km
・ 東武宇都宮駅まで	約 1.7km
・ 東北自動車道宇都宮 IC まで	約 9.3km
・ 東北自動車道鹿沼 IC まで	約 9.2km
・ 北関東自動車道上三川 IC まで	約 8.1km
・ 国道 4 号線バイパスまで	約 3.8km

2　基本的な考え方

宇都宮駅東口地区の整備に当たっては，センターコアとＪＲコアという２つの都心核の持つ特性や駅東西の適切な役割分担を踏まえ，それぞれの地区が相互に連携し，相乗効果が発揮できるようなまちづくりを進めます。

まちづくりの推進に当たっては，公民パートナーシップ（ＰＰＰ）[2] 型手法を取り入れ，民間活力を最大限に生かし，県都の新たな玄関口にふさわしいまちづくりを進めます。

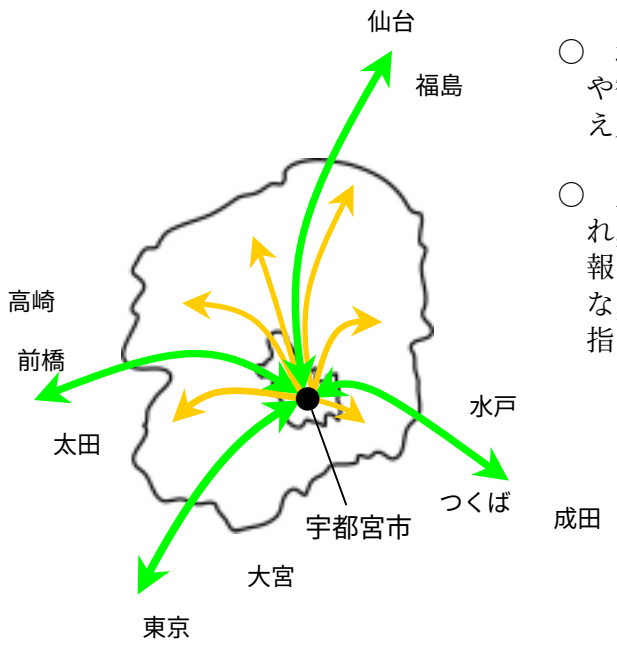
3　駅東口地区整備の目的

・　広域交通の要衝であり，東部地区に広がる高度技術産業ゾーンの玄関口である立地特性を生かし，交通結節機能の強化や，交流空間の整備により，県都の玄関口として，また，北関東の中核都市としての拠点性を高めるまちづくりを推進します。

・　施設整備においては，センターコア等との機能分担をはかり，長期的なまちづくりの視点に立ち，既存産業の振興や新たな産業の集積，本市と国内外との情報交流の促進や賑わい創出に資する施設の整備により，新たな都市拠点の創出を目指します。

4　整備テーマ

「２１世紀のまちづくりをリードする産業・情報・交流の新たなゲートシティ」



○　北関東の中核都市としてビジネスマンや観光客など，広域から多くの人々を迎え入れる広域交流の拠点を目指します。

○　県内を訪れる人々が，まず本地区を訪れ，「産業・観光・行政」などの様々な情報を得て，県内各地や近県に向かうような，情報・交流のキーステーションを目指します。

[2] 公民パートナーシップ（PPP）
Public Private Partnership の略で，公共と民間のパートナーシップにより，効率的で高品質な公共サービスを提供するもの。

5　整備コンセプト

◆　シティーセールスの新たな舞台づくり

・　本地区の顔となる中央街区に交流のシンボルとなる交流広場を設け，県都のゲートシティにふさわしい，賑わいと交流の新たな拠点を創出します。
・　産業や観光，文化など，本市の魅力を国内外に広く発信するとともに，広域から多くの人・もの・情報を集め，交流人口の拡大によるまちの活性化を図ります。
・　宇都宮らしい豊かな緑・水・広場を配置し，多くの人が訪れてみたいと思う，個性的でシンボリックな，風格あるまちなみの形成に努めます。

◆　人と環境にやさしいまちづくり

・　本地区を訪れる人々の円滑な移動に配慮し，スロープやエレベータなどによる段差の解消，また，利用者に分かりやすい案内表示や多言語表示などに努めます。
・　交流広場を中心に，水と緑を効果的に配置し，自然エネルギーの効率的な利用や，建物の緑化を進め，環境負荷の低減に配慮したまちづくりに努めます。

◆　持続的に発展するまちづくり

・　センターコアや駅西口との機能連携をはかるとともに，周辺地域と調和した一体感のあるまちづくりに努めます。
・　高齢化社会や人口減少時代の到来など，社会環境の変化や，多様化する市民ニーズに対応し，まちの成長に併せて必要な機能を取り入れながら，持続的な発展を続けるまちづくりに努めます。

◆　新しいライフスタイルのステージづくり

・　利用者のニーズに対応した快適なオフィス空間を提供するとともに，商業をはじめとした，利便機能や居住機能などの整備により，地区全体として新しいライフスタイルの提案を可能にするまちづくりに努めます。
・　都心居住のモデルとなる，住みたい・住んでよかったと思えるような，安全で安心な住みよいまちづくりに努めます。

◆　整備イメージ

（写真は，名古屋市の栄公園）

（写真は，東コミュニティセンターの会議室）

第３章　基盤施設整備の基本方針

１　基本的な考え方

本地区における宅地の造成，駅前広場や道路整備，歩行者デッキ等の基盤施設整備に当たっては，まちづくりの基本方針の実現に向け，立地施設整備と整合を図りながら，高度な土地利用を図り，魅力ある都市景観の形成を目指します。

さらには，駅利用者の利便性の向上と利用者の安全で円滑な移動や活動に配慮するとともに，高齢化社会や環境問題に配慮するため，新たな交通システムなどの公共交通への対応を踏まえた基盤施設整備を行い，交通結節機能の強化を図ります。

２　土地利用の基本方針

・　都心地区にふさわしい高次な都市機能を集約的に導入し，土地の高度利用と自由度の高い土地利用を可能にするため，スーパーブロック（大規模街区）による街区構成とします。

・　併せて，新たな交通システムへの対応を考慮し，導入空間の確保や停車位置などに配慮した街区構成とします。

・　土地の有効活用を図り，地区全体の一体的・計画的な整備を行うとともに，県都の玄関口にふさわしい魅力ある都市景観の形成を図るため，地区計画※の導入を検討します。

※地区計画
　それぞれの地区の特性に応じて，良好な都市環境の整備と保全を図るために必要な事項を定める地区単位の都市計画のこと。

3　基盤施設整備の基本方針

・　駅の乗換利便性の向上を第一に考え，駅前広場については，駅直近に移設し，既存の東西自由通路を短縮することで，駅舎への連絡性や利便性を高める配置とします。

・　歩行者，人に優しい空間形成を図るため，東西自由通路２階部分から各施設（駅前広場，拠点施設，交流広場）へアクセスするスムーズな動線を確保します。

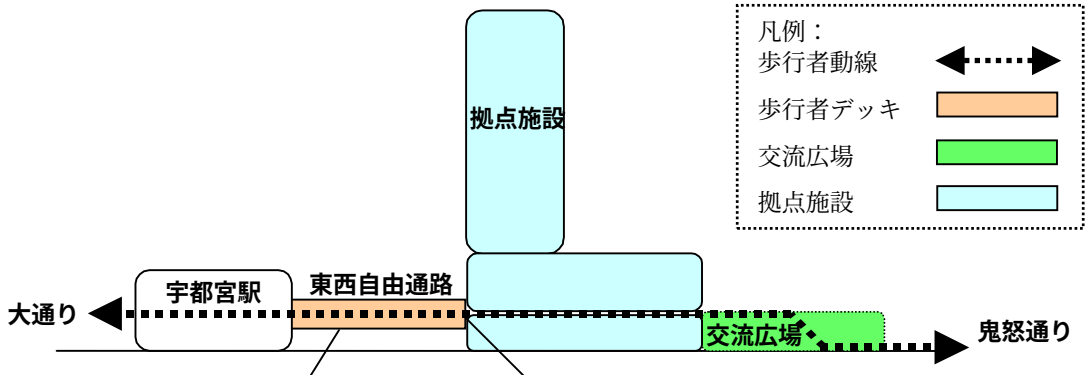
・　交通バリアフリー法などユニバーサルデザイン※の考え方に配慮し，すべての人の円滑な移動を確保する，安全かつ使いやすいサービス施設を設置します。

・　駅前広場や拠点施設と連携し，様々なイベントや活動の展開の場として，新たな交流拠点にふさわしい賑わいのシンボルとなる都市空間（交流広場）の整備を進めます。

・　高齢化社会や環境問題，さらには中心市街地の活性化等の問題に対応し，住みよいまちづくりを進めるため，「人や環境に優しい」新たな交通システムの導入に配慮した整備を進めます。

※ユニバーサルデザイン
　高齢者，障害者等の利用に限定しない，最大限すべての人が快適に利用できる製品や機能などのデザイン。

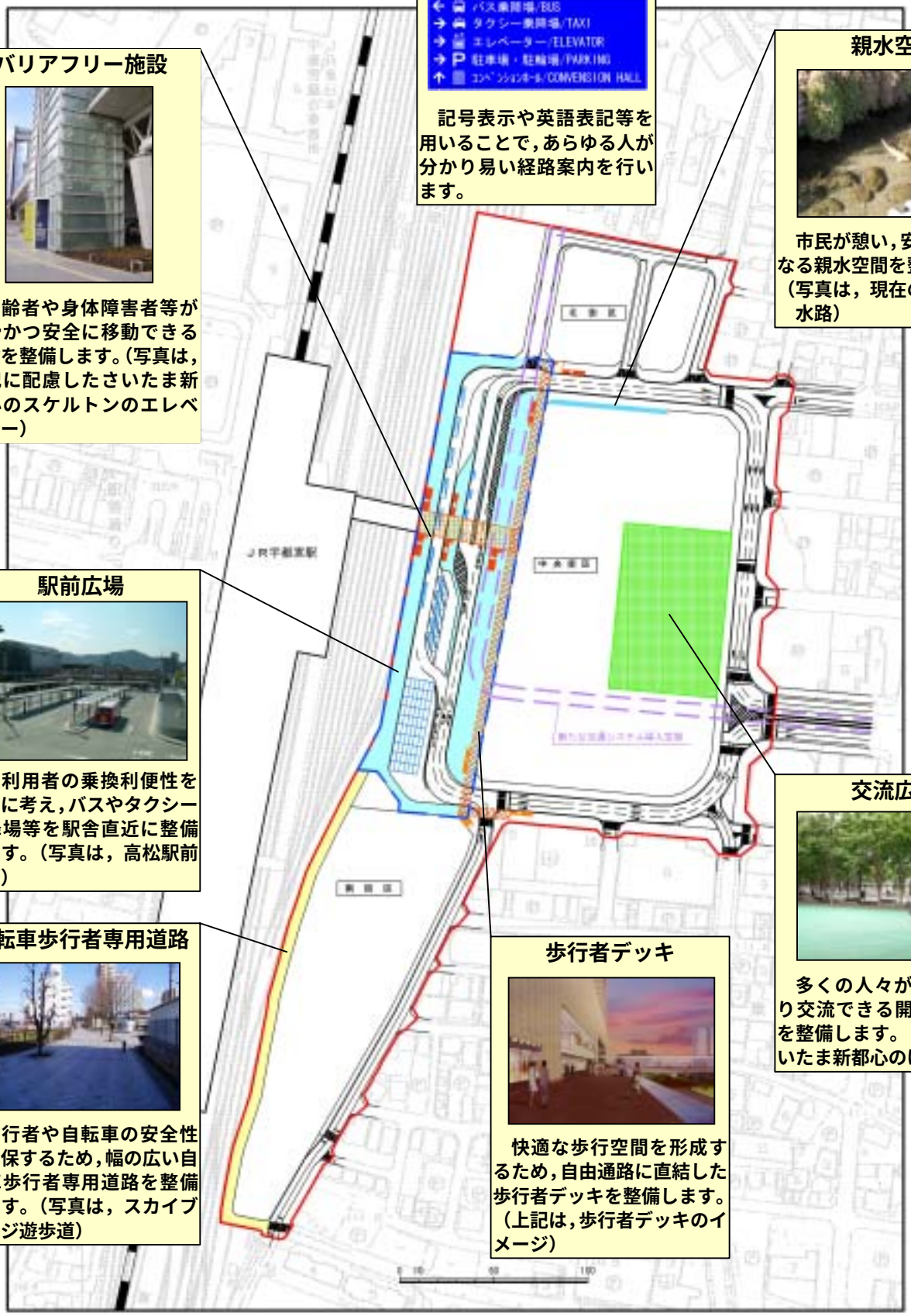
◆　**歩行者動線のイメージ（中央街区）**



拠点施設と駅をつなぐ東西自由通路は現在より短くなり，駅舎へのアクセスがさらに便利になります。

東西自由通路と拠点施設を大谷石のゲートでつなぎ，スムーズな動線の確保するとともに，宇都宮らしさを演出します。

■ 基盤施設整備のイメージ



案内標示

記号表示や英語表記等を用いることで，あらゆる人が分かり易い経路案内を行います。

バリアフリー施設

高齢者や身体障害者等が円滑かつ安全に移動できる施設を整備します。(写真は，防犯に配慮したさいたま新都心のスケルトンのエレベーター)

親水空間

市民が憩い，安らぎの場となる親水空間を整備します。(写真は，現在の駅東口の水路)

駅前広場

駅利用者の乗換利便性を第一に考え，バスやタクシー乗降場等を駅舎直近に整備します。(写真は，高松駅前広場)

交流広場

多くの人々が気軽に集まり交流できる開放的な広場を整備します。(写真は，さいたま新都心のけやき広場)

自転車歩行者専用道路

歩行者や自転車の安全性を確保するため，幅の広い自転車歩行者専用道路を整備します。(写真は，スカイブリッジ遊歩道)

歩行者デッキ

快適な歩行空間を形成するため，自由通路に直結した歩行者デッキを整備します。(上記は，歩行者デッキのイメージ)

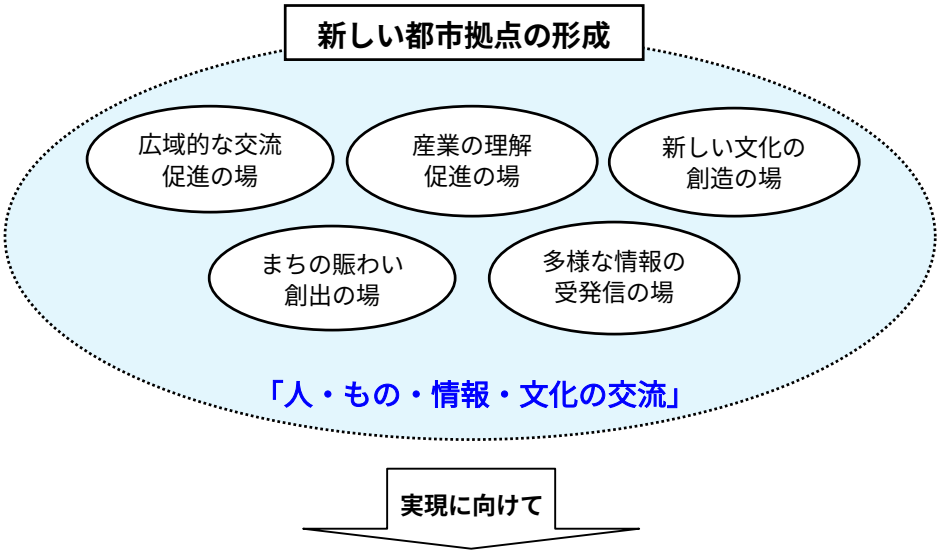
第４章　立地施設整備の基本方針

１　基本的な考え方

立地施設の整備に当たっては，まちづくりの基本方針を踏まえ「人・もの・情報・文化」の交流をキーワードに，公共と民間がそれぞれの持つ特性を活かし，適切な役割分担のもと，施設・機能面で相乗効果や連携を図るとともに，長期的なまちづくりの視点に立ち，まちの成長に併せて必要な機能を持つ施設を整備していきます。

２　導入機能の基本方針

本地区においては，センターコアや駅西口などとの機能分担を図るとともに，本地区の立地特性を活かした，既存産業の振興や新たな産業の集積，また，本市と国内外との情報交流の促進や賑わい創出など，新たな都市拠点として，本地区の目指す姿の実現につながる機能の導入を図ります。



導入機能

・　新たな都市拠点の形成に向け，産業集積や産業の振興，広域的な交流・賑わい創出に資する，本地区の開発の核となる機能を導入します。

⇒　**業務機能，産業振興機能，広域交流機能，高度情報発信機能，学術機能，宿泊機能**

・　本地区の核となる機能との相乗効果が得られ，本地区の魅力をさらに高めるための機能を導入します。

⇒　**商業機能，生活利便機能，居住機能**

３　機能配置の基本方針

（１） 中央街区

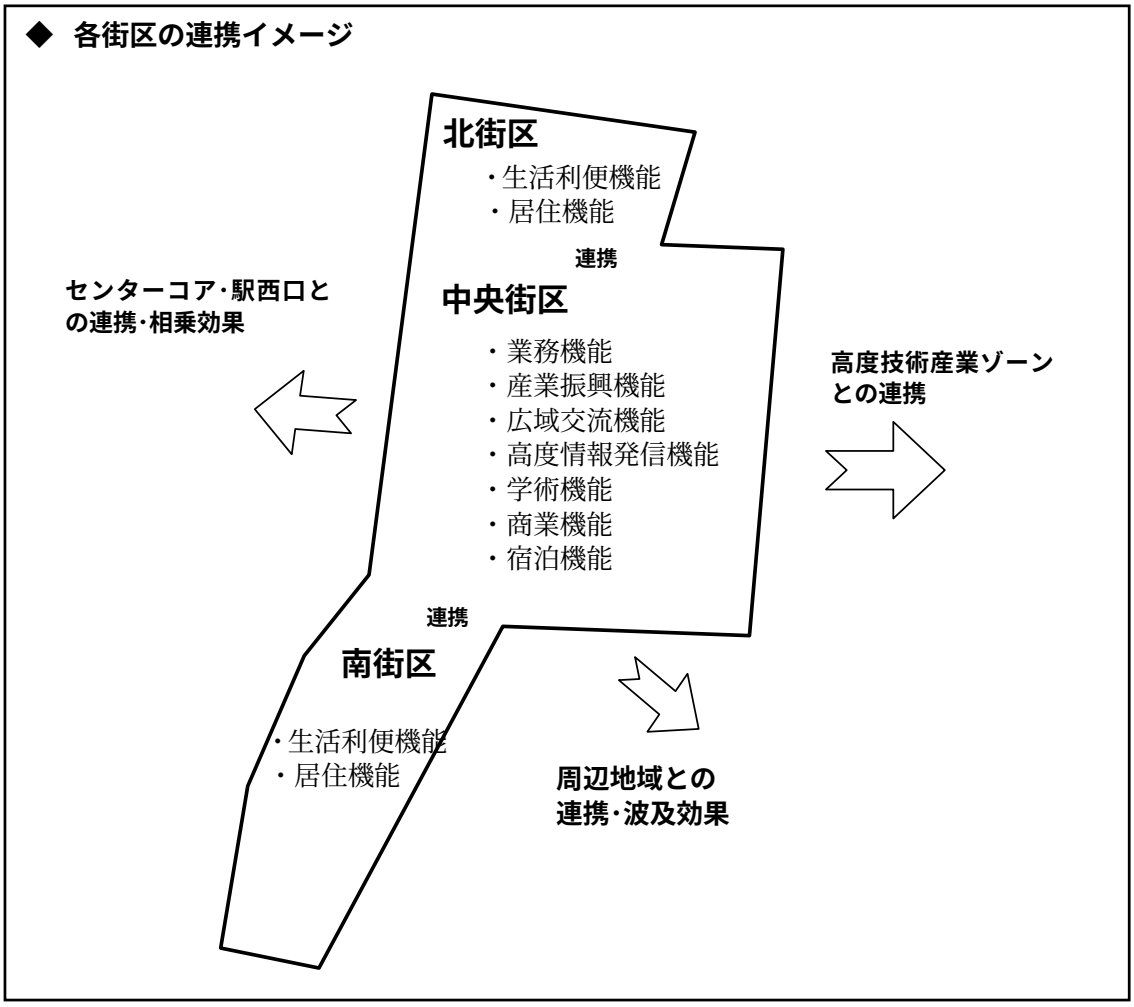
・　本地区の開発をリードする街区として，地区の交流のシンボルとなる交流広場を中心に，広域交流機能や産業振興機能，業務機能や高度情報発信機能などの導入を図るとともに，商業機能や宿泊機能などを導入し，公民立地施設の相乗効果により，賑わいの創出や広域交流を目指します。

（２） 南・北街区

・　公共交通や生活利便機能が集積する東口地区全体の生活拠点として，中央街区や，近接する既存住宅地及び商業地と連携をはかり，新しい都心生活のモデルとなる機能の導入を目指します。

・　駐車・駐輪場などの生活利便機能の整備に，民間の経営ノウハウや創意工夫など，民間活力の積極的な導入を目指します。

◆ 各街区の連携イメージ



4　施設整備の基本方針

施設整備に当たって，民間は，地区の賑わいやホスピタリティあふれる空間の整備など，地区の魅力を引き出す施設を整備し，公共は民間施設と相乗効果が図れる，公共性の高い施設を整備します。

特に，本地区の開発をリードする中央街区においては，公共公益施設と民間施設が一体となり，地区内外への波及効果の高い，地区のシンボルとなる拠点施設の整備を目指します。

5　施設の構成

本地区における施設については，以下のような構成を目指します。

（1）民間施設

○　高度技術産業ゾーンの玄関口に位置する本地区の優位性をさらに高め，宇都宮のビジネスシーンをリードする場として，企業活動に求められる快適な空間を提供します。

⇒　業務施設（オフィス・企業ショールームなど）

○　センターコアなどの既存中心市街地との機能分担や共生を考え，駅前にふさわしい，特色ある飲食物販などのサービス提供により，賑わいを演出します。

○　県産品等の販売など，観光客をはじめとする来街者に対する魅力付けや，地域住民の快適な生活を支援する多様なサービスを提供します。

⇒　商業施設（飲食・物販・レストラン・書店など）

○　観光客や来街者のくつろぎや安らぎの空間として，また，日常生活にゆとりを与えるホスピタリティあふれる質の高いサービスを提供します。

⇒　宿泊施設（ホテル）

○　学ぶ意欲やスキルアップなど，市民の知的好奇心を満たす，自己実現のための学習機会を提供します。

⇒　学術施設（専門学校・サテライトキャンパスなど）

○　市民や来街者が気軽に様々な情報を受発信できる，地域からの新しい情報発信の場を提供します。

⇒　高度情報発信施設（情報関連施設）

○　来街者や地区居住者・就業者，地域住民の利便性を高め，健康で快適な生活を送るための様々なサービスを提供します。

⇒　生活利便施設（健康増進施設・医療福祉関連施設・駐車駐輪場など）

○　新しい都心生活のモデルとなる，都心居住者のための，快適な住空間を提供します。

⇒　居住施設（マンション）

相乗効果・連携

（２） 公共公益施設

◆　地域経済への波及効果やシティーセールス効果の高いコンベンション開催に対応し，市民及び企業と国内外の人や情報との活発な交流を図り，賑わいやまちの活性化につながる広域交流拠点を整備します。

⇒（仮称）広域交流プラザ

【施設内容】

○ **カンファレンスホール**
- コンベンション開催に対応したホールスペースを提供します。

○ **会議室**
- 会議や学会，セミナーなどに活用できる 10 室程度の会議スペースを提供します。

○ **展示スペース**
- 製品展示や市民活動の発表のスペースを提供します。

○ **交流スペース**
- レセプションや商談の場となるスペースを提供します。
- パソコン利用等に対応したサポートスペースを提供します。

(写真は，岡山コンベンションセンター)

相乗効果・連携

◆　「ものづくり」や観光資源の情報などを様々なかたちで発信し，地域産業の理解促進とＰＲ，広域からの集客の促進をはかる「産業交流，広域観光，情報発信」の拠点となる施設を整備します。

⇒（仮称）産業観光情報プラザ

【施設内容】

○ **企業製品・伝統工芸品等の歴史や製品の展示・紹介スペース**
- 「過去・現在・未来」をキーワードに，映像技術などを使って，産業の歴史や技術，企業製品を分かりやすく説明します。

○ **産業体験・学習スペース**
- モビリティ※などの先端産業や伝統工芸品について，実体験やバーチャル（仮想体験）によるものづくりの体験・学習ができるスペースを提供します。

○ **農産物の紹介・展示スペース**
- 「地産地消」をテーマに農産物や特産品を広く紹介します。

○ **産業観光情報提供スペース**
- 観光・情報のキーステーションとして観光案内や企業情報などの提供を行います。

○ **ビジネスサポートスペース**
- 企業活動を支援する各種行政サービスや相談窓口サービスを提供します。

(写真は，トヨタ産業技術記念館)

※モビリティ
人やモノの移動性を高める航空宇宙や自動車，ロボット関連などの将来性のある産業分野のこと。

◆　市民や来街者の交流を促進し，新しい文化の創造やまちの賑わいを創出する，水と緑に囲まれたシンボリックなオープンスペースを整備します。

⇒（仮称）交流広場（約５，０００㎡）

○　県都の新しい玄関口としてふさわしい，緑溢れる憩いの場を提供します。

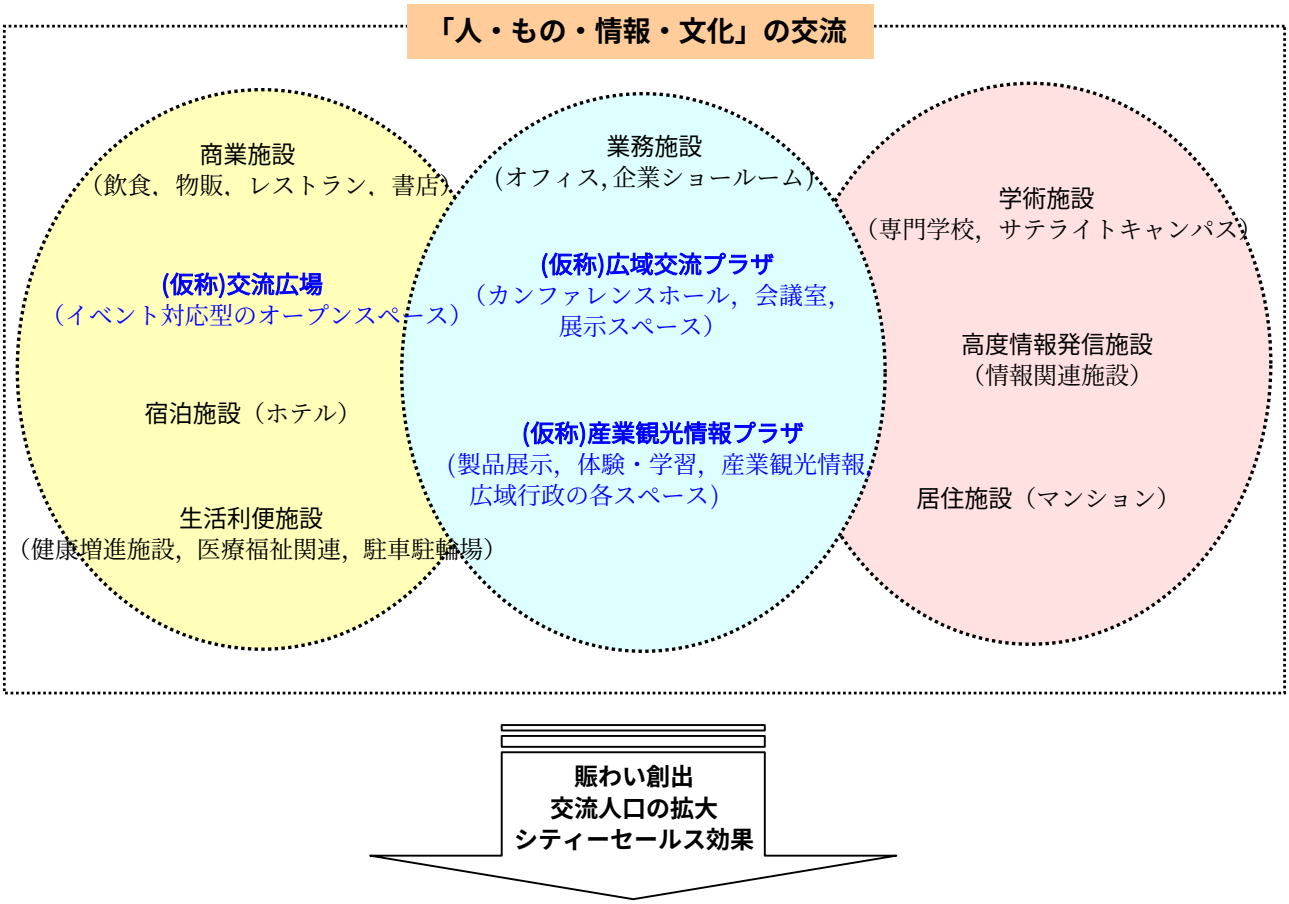
○　市民活動の発表や各種イベントの開催に利用できるスペースを提供します。

○　まちの賑わいや魅力づけとなるカフェやワゴンによる物品販売にも対応できるスペースを提供します。

（上記は，交流広場の整備イメージ）

（３） 施設の連携イメージ

「人・もの・情報・文化」の活発な交流を促進し，本地区が宇都宮市だけでなく，栃木県，さらには北関東のゲートシティとして，多くの来街者を迎える拠点となるよう，公民の施設が施設面・機能面で相互に連携し，相乗効果を発揮します。



「２１世紀のまちづくりをリードする産業・情報・交流の新たなゲートシティ」の実現

6　施設配置の考え方

（1）施設全体の空間構成

◆ **宇都宮駅に直結する歩行者動線の確保**

・　宇都宮駅及び駅西口からのスムーズな人の流れや，各街区及び地区外への円滑な移動を実現するため，既存の東西自由通路に接続した歩行者デッキを整備し，駅に直結する歩行者動線を確保します。

◆ **地区の中心となる交流広場**

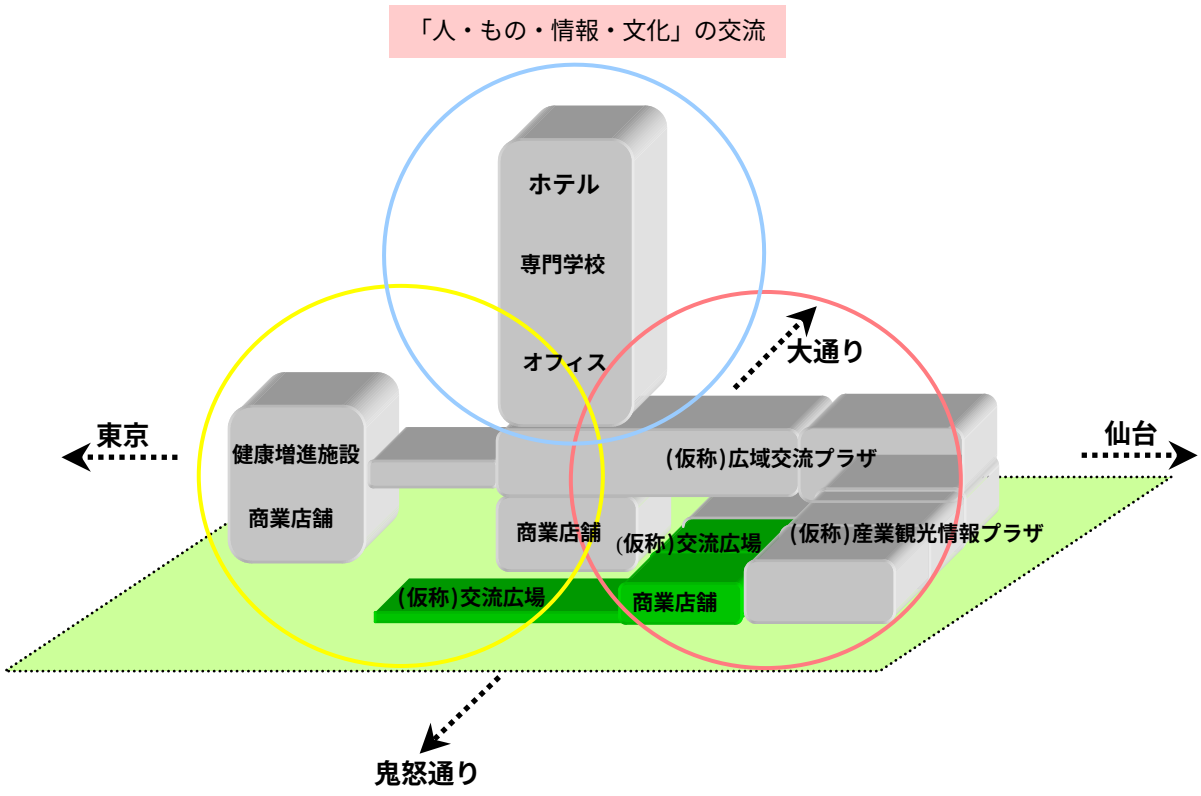
・　交流広場は，様々なイベントやパフォーマンスなどの活動に対応するとともに，各施設や地区外への主要動線としての役割を担うことから，２階レベルと地上レベルを有機的につなぐ空間構成とします。

（2）施設配置の考え方

・　交流広場は，本地区の交流や賑わいを創出する中心的な施設であることから，宇都宮駅や各立地施設との一体性や相乗効果が図れるとともに，利用者にとってわかりやすく，周辺地区からのアクセス性に配慮した位置に配置します。

・　拠点施設における公共公益施設及び民間施設については，各施設の利用形態や利用目的に応じ，アクセス性，利便性の高い位置に配置するとともに，各施設間の機能連携が十分発揮できる位置に配置します。

◆ **中央街区の拠点施設イメージ**

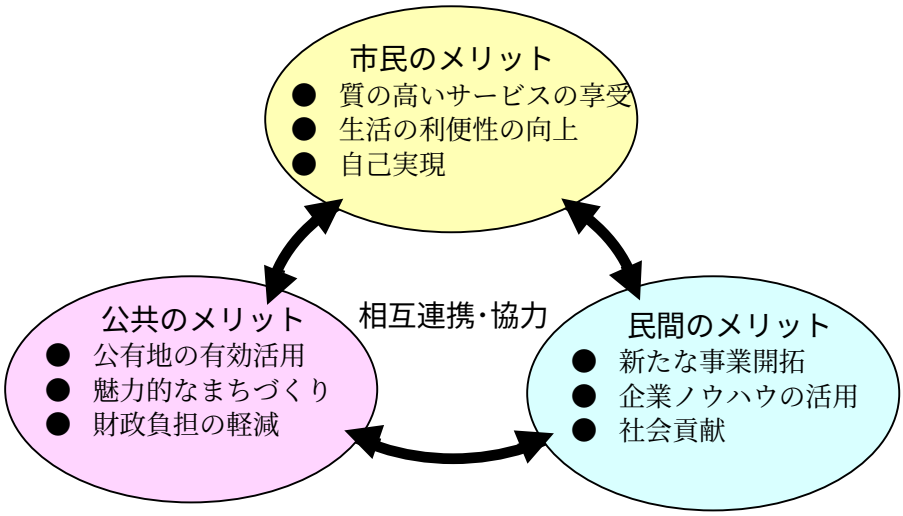


第５章　事業化の基本方針

１　基本的な考え方

宇都宮駅東口地区整備事業においては，駅前の公有地を有効活用し，２１世紀のまちづくりをリードする新たな都市拠点の創出を目指しており，公民の適切なパートナーシップのもと，相互に連携・協調し，それぞれの持つ特性を十分発揮しながらまちづくりを進めます。

◆　公民パートナーシップのイメージ



２　公民の役割分担

（１）公共の基本的な役割

・　公共は，長期的な視点に立ったまちづくりの基本的な方向性を示すとともに，基盤施設や公共公益施設の整備を行い，公有地の有効活用をはかり，本地区の拠点性を高めるための先導的な役割を担います。

（２）民間の基本的な役割

・　民間は，本地区の開発目的やまちづくりの基本的な方向性を踏まえ，ノウハウを生かし，地区の賑わいや魅力を高める施設の企画，資金調達，設計，建設，並びに経営及び管理運営等の主体としての役割を担います。

3　土地及び建物の所有

（1）土地所有の基本方針

・　土地は，民間事業主体が所有することを基本とします。
・　中央街区において整備する拠点施設の土地については，民間事業主体が所有することを基本としますが，公共公益性や採算性などを踏まえ，賃貸を含めた多様な権利設定のあり方についても検討します。

（2）建物所有の基本方針

・　建物は，民間事業主体が建設し，所有することを基本とします。
・　公共公益部分については，建物の整備後，公共が取得することを基本としますが，各施設の持つ機能や提供する行政サービスの内容などに応じ，財政負担の軽減などにも配慮しながら，施設の買取りや賃借など，多様な権利設定のあり方についても検討します。

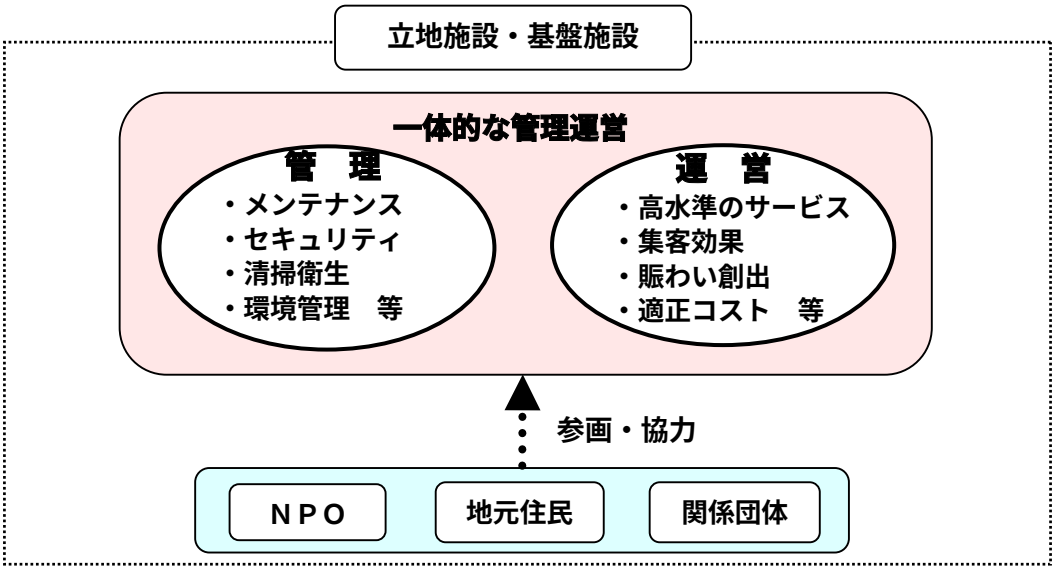
4　管理及び運営

（1）基本的な考え方

本地区の利用者にとって，利便性が高く，安全・安心で，魅力あるまちであり続けるよう，公共と民間の一体的な協力のもとで，以下のような新しい地区全体の管理運営のしくみを検討していきます。

・　基盤施設と立地施設の管理運営が一体的かつ効率的に行えるしくみ
・　長期的な視点にもとづき，多様化する利用者のニーズやトレンドを取り入れ，常に質の高いサービスを提供するなど，まちの成長に併せて，持続的かつ安定的な管理運営が行えるしくみ
・　公共公益施設において，民間活力の積極的な導入を図ることにより，民間施設との機能連携や相乗効果が発揮できるしくみ
・　交流広場などにおけるイベントの企画や運営に，地元住民やＮＰＯ[3]，関係団体などが参画できるしくみ
・　防犯や防災，環境にも配慮した，安全で安心して生活できるしくみ

（2）管理運営イメージ図



3 ＮＰＯ
Non Profit Organization の略で，商業的利益を目的としない民間非営利組織のこと。福祉，環境，教育，人権問題など，公益活動に取り組むボランティア団体が多いのが特徴。

（３）拠点施設整備の主体イメージ

内容	主体	
	民間施設	公共公益施設
設計	民間	
施工	民間	
所有	民間	公共・民間
維持管理	民間	
運営	民間	民間・公共

5　事業化のスケジュール

本地区のまちづくりの実現に向け，以下のスケジュールで事業推進に取り組んでいきます。

平成１７年度	事業化計画策定
	土地区画整理事業に着手
１８年度	中央街区の拠点施設の基本設計
１９年度	拠点施設の実施設計
２０年度	土地区画整理事業の完了
	拠点施設整備に着手
～	
２２年度	拠点施設の竣工