

宇都宮市中心部における土地利用の特徴

——2018年度宇都宮大学地域デザイン科学部

「社会調査実習」成果報告第4報——

A research on land use features in the urban area of Utsunomiya City

鈴木 富之¹・鈴木 達也²・大木 智哉³・黒後 達也³・黒柳 ひろと³・
高橋 遼³・伊藤 良真³・大森 悠司³・後藤 憲二³・塚田 貴大³・
出口 侑樹³・藤又 由紀夫³

SUZUKI Tomiyuki, SUZUKI Tatsuya, OKI Tomoya, KUROGO Tatsuya,
KUROYANAGI Hiroto, TAKAHASHI Ryo, ITO Ryoma, OMORI Yuji,
GOTO Kenji, TSUKADA Takahiro, DEGUCHI Yuki, FUJIMATA Yukio

¹宇都宮大学地域デザイン科学部講師

²自治医科大学地域医療学センター助教

³宇都宮大学地域デザイン科学部学部生

宇都宮市中心部における土地利用の特徴

——2018年度宇都宮大学地域デザイン科学部「社会調査実習」成果報告第4報——

A research on land use features in the urban area of Utsunomiya City

鈴木 富之¹・鈴木 達也²・大木 智哉³・黒後 達也³・黒柳 ひろと³・高橋 遼³・
伊藤 良真³・大森 悠司³・後藤 憲二³・塚田 貴大³・出口 侑樹³・藤又 由紀夫³

SUZUKI Tomiyuki, SUZUKI Tatsuya, OKI Tomoya, KUROGO Tatsuya,
KUROYANAGI Hiroto, TAKAHASHI Ryo, ITO Ryoma, OMORI Yuji, GOTO Kenji,
TSUKADA Takahiro, DEGUCHI Yuki, FUJIMATA Yukio

本稿の目的は、東武宇都宮駅とJR宇都宮駅を対象として、2つの駅周辺の土地利用にどのような差異があるのか調査を行い、歴史的経緯や交通網の整備状況を踏まえつつ役割の違いを明らかにすることである。市内に駅が4ヶ所存在する東武宇都宮線は都市内交通として利用されており、東武宇都宮駅周辺には周辺住民を対象とした飲み屋街や商店街が発展してきた。一方で、JR宇都宮駅は新幹線を含めた多数の路線（電車とバス）があることから、通勤客や出張員、観光客を対象とした商業施設や宿泊施設、歓楽街が広がっている。

キーワード：東武宇都宮駅、JR宇都宮駅、土地利用、宇都宮市

I. はじめに

本稿は、2018年度前期に実施された、宇都宮大学地域デザイン科学部「社会調査実習I」の成果のうち、「宇都宮市中心部における土地利用の特徴」について報告するものである。日本では、人口減少や高齢化に対応した中心市街地の活性化、すなわちコンパクトシティ化を掲げる都市が増加しており、宇都宮市もその1つである。学生たちは、本調査を通じて開発時期の異なる2つの鉄道駅周辺の土地利用状況を整理し、宇都宮市中心部の役割を考察した。学生、そして指導をした我々も全力で取り組んだ調査だが、いまだ不十分な箇所が見られるかもしれない。読者諸氏の忌憚のないご意見を賜れば幸いである。なお本稿は、Iを鈴木富之と鈴木達也、IIを大木智哉・塚田貴大、IIIを塚田、IV-1.2を黒後達也、IV-3.4.5を黒柳ひろと、V-1を後藤憲二、V-2を大森悠司、V-3を藤又由紀夫、VIを塚田・出口侑樹、VIIを塚田・後藤・高橋遼の担当で、執筆された。土地利用調査については大木・黒後・黒柳・高橋・伊藤良真・大森・後藤・塚田・出口・藤又が実施した。

¹ 宇都宮大学地域デザイン科学部講師 t.suzuki@cc.utsunomiya-u.ac.jp

² 自治医科大学地域医療学センター助教 s_tatsuya@jichi.ac.jp

³ 宇都宮大学地域デザイン科学部学部生

II. 研究目的

松村（1992）によると、大都市の都心部においては、一般的に、オフィス需要の増大に伴って、業務管理機能を核とする都心機能の配置パターンを示すのに対し、中規模都市の都心部においては、居住空間を伴う小売機能の連担を軸とする、都市機能分化が認められるとあり、都心部の土地利用は、都市規模によって機能の仕方に違いがみられることがわかる。

少子高齢化や人口減少、環境問題などあらゆる問題が山積みしている現代において、地域公共交通が極めて重要な要素の1つとなりつつある。栃木県宇都宮市でも、そのような問題に鑑み、将来の都市構造として「ネットワーク型コンパクトシティ」を掲げている。そのなかでも地域内移動を容易にするため中心市街地に開通予定のLRT（Light rail transit）は注目を集めており、今後の都市計画において重要な立ち位置となりうる要素の1つとして鉄道駅が挙げられる。

そこで、本稿では、宇都宮市中心部にある東武宇都宮駅とJR宇都宮駅周辺を対象として、歴史的背景、2つの鉄道駅の役割の違いから、どのような土地利用がなされているのかを解明することを目的とする。

III. 調査方法



注) ArcGIS Online ベースマップを使用した

図 1 東武宇都宮駅と JR 宇都宮駅の位置

東武宇都宮駅と JR 宇都宮駅はともに栃木県宇都宮市の中心部に存在する駅であり、距離としては約 2 キロメートル離れていて、徒歩で 20 分～25 分程度である（図 1）。

土地利用調査の方法としては、栃木県道・茨城県道 35 号宇都宮結城線を境に、東武宇都宮駅周辺は県道 35 号から西側（北端：県庁前通り 西端：材木町通り 南端：いちょう通り）を、一方 JR 宇都宮駅周辺は、県道 35 号から東側（北端：白楊高通り 東端：栃木県道 64 号宇都宮向田線 南端：栃木県道・茨城県道 1 号宇都宮笠間線）の範囲と設定し、2018 年 5 月 26 日から 7 月 3 日の間に数回調査を行い、土地利用状況を目視で判定し、地図に記入した。地図は『宇都宮市都市計画基本図』を利用した。土地利用図に色を塗り、その上からアルファベットを記入し、どこにどのような建物が建てられているか、駐車場はどのくらい広がっているのかなどを検証した。凡例は表 1 に示す通りで、東武宇都宮駅周辺、JR 宇都宮駅周辺ともに同じ凡例を用い土地利用地図を作成した。

これをもとに、2018 年 10 月 15 日に宇都宮市役所で、市職員と意見交換会を催し、これを参考にして、考察を行った。

表 1 土地利用図作成に当たり使用した凡例

①商業施設（赤）

A 酒屋	B スーパー マーケット	C コンビニ エンスストア	D 食品小売	E デパート	F 百貨店	G ショッピングモール
H 洋服屋	I 鞆屋	J くつ屋	K ドラッグ ストア	L 薬局	M 電化製品	N その他

②飲食業施設（緑）

A 居酒屋	B バー	C 餃子屋	D レストラン	E ファストフード店
F キャバクラ	G 寿司屋	H カフェ	I 飲み屋ビル	J その他

③駐車場（オレンジ）

A 月極駐車場	B コイン パーキング	C 店舗や住宅の 駐車場	D 駐輪場	E 立体駐車場
---------	----------------	-----------------	-------	---------

④家（水）

A 一階に別店舗がある アパート、マンション	B 一階に別店舗がない アパート、マンション	C 一戸建て（住宅）	D 空き家
---------------------------	---------------------------	------------	-------

⑤オフィスビル（黄）

A オフィスのみのビル	B オフィスと他の店舗からなるビル
-------------	-------------------

⑥サービス系施設（紫）

A 銀行	B 郵便局	C 宿泊施設	D 娯楽施設	E 入浴施設	F 風俗店
G クリーニング店	H 葬儀屋	I 歯医者	J 美容室、理容室	K 医療施設	L その他

⑦その他（無色）

A 空き店舗	B グラウンド	C 寺	D 神社	E 教会	F 教育施設
G 図書館	H 公園	I 市役所	J 県庁	K 墓	L 工場
M 畑	N 水田	O 農地	P 建設工事中	Q その他	

IV. 東武宇都宮駅周辺の土地利用

東武宇都宮駅周辺の調査範囲を図2に示した。以下、5つの区域に分割してそれぞれの特徴を述べる。



注) ArcGIS Online ベースマップを使用した

図2 東武宇都宮駅周辺の調査範囲

1. 栃木県総合文化センター南西部の土地利用

図2の①に該当する東武宇都宮駅北西エリアの土地利用図を図3に示す。このエリアは、栃木県総合文化センターの南西部に位置し、居酒屋や空き家が多く、大規模なコインパーキングが整備さ

れていた。コインパーキングは建物の間にあるものや大規模なものなど様々な形があり、これらは空き地を有効活用しているものと考えられる。

栃木県総合文化センターの周辺には飲み屋街が東西に広がっていた。この飲み屋街は、栃木県総合文化センターの場所に宇都宮市役所があったころから存在しており、当時は宇都宮市役所や栃木県庁など官公庁職員を中心に多く利用されたと考えられ、その後もその需要に伴い拡大していった。しかし現在は空き店舗が目立ち衰退し始めている。

2. 二荒山神社周辺の土地利用

図2の②に該当する東武宇都宮駅北東エリアの土地利用図を図4に示す。二荒山神社を中心とするこのエリアは、神社を中心に住宅地や小規模のコインパーキングが分散して立地していた。また、図4右下の丸で示した神社の南東部は「餃子通り」と呼ばれており、集中して餃子屋が立地していた。

JR 宇都宮駅から西に延びる主要地方道（図4下部）沿いにはオフィスビルが建ち並んでいた。このエリアが発達している要因としては、幹線道路沿いに立地することにより、JR 宇都宮駅や行政機関への近接性が優れており、自動車やバスなどで他地域への移動もしやすいことが挙げられる。

3. 東武宇都宮駅西部、西小学校周辺

図2の③に該当する東武宇都宮駅西エリアの土地利用図を図5に示す。東武宇都宮駅西部に位置する西小学校周辺は、小学校を中心として一戸建ての住宅地が広がり、医療施設が多く存在するなど、住民の居住、生活スペースとしての役割を担っていると考えられる。

4. 東武宇都宮駅周辺、オリオン通りアーケード西部

図2の④に該当する東武宇都宮駅周辺エリアの土地利用図を図6に示す。東武宇都宮駅周辺は、駅や東武百貨店の利用者向けに大型の駐車場が設置されている。また駅の北側では図6に黒丸で示した東西へとつながる商店街通り（オリオン通り）に接しているため飲食店・サービス業・商業店舗が存在する。周辺に住宅は極めて少なく、図6赤丸で示したエリアにはコインパーキングや居酒屋・娯楽施設が分布している。図6青丸で示したエリアには線路沿いに駐車場と幼稚園が立地しているほか、商業施設・飲食店・サービス業施設が点在している。

オリオン通り西部は再活性化の兆候が見受けられるようになり、この周辺の商店機能の中心を担っている。かつては東武宇都宮駅の東部のエリアが同じ役割を担っていたようである。このエリアには、商店や飲食店が建ち並び、イベントがよく開催されるオリオンスクエアが存在するため週末には人通りが多い。

5. 東武宇都宮駅東部、中央小学校周辺

図2の⑤に該当する東武宇都宮駅東エリアの土地利用図を図7に示す。このエリアは全体でみると飲食店や駐車場、郵便局などのサービス施設などさまざまな業種が散在している。しかし、他のエリアと共通して月極やコインパーキングなどの駐車場が占める面積が多く、特に図7赤丸で示したエリアが顕著である。図7北部は商店街アーケードに接しているため、居酒屋やバーのような飲食店が建ち並んでいる。

図7黒丸で示した二荒山神社の南に位置する二荒町や馬場通り周辺は、門前町の名残であり、参拝客をターゲットとして歴史的に発展した。二荒町では釜川を境として北に進むと、住居よりも商業施設や飲食店、サービス施設が多く分布している。馬場通り周辺は、アーケードや主要道路に挟まれており、二荒町と同様に商業施設や飲食店（とくに飲み屋）が多く分布している。

東部のアーケードは西部に比べると飲食店が多く、とくに夜間に営業している居酒屋やバーが並ぶため、日中では閉店してアーケード自体が閑散としている印象を受ける。市商工会議所では、中心商業地の空き店舗に出店した場合に受けられる補助制度である「中心商業地新規出店促進事業補助金」の申請があった店舗に対して、ランチ営業を促すなど、昼間の賑わいに資する取り組みを行っているようだ。しかし、昼間営業は、夜間営業に比べ、儲けの見込みがないため、お店側も、昼間に営業することをやや敬遠していると考えられる。

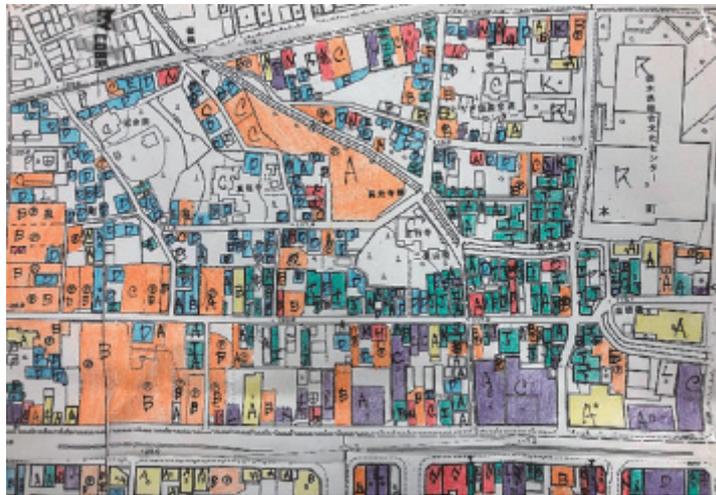
V. JR 宇都宮駅の土地利用

1. JR 宇都宮駅中心部の土地利用（図8の①）

JR 宇都宮駅周辺地区は、西口側と東口側で異なる発展を遂げてきた場所である。

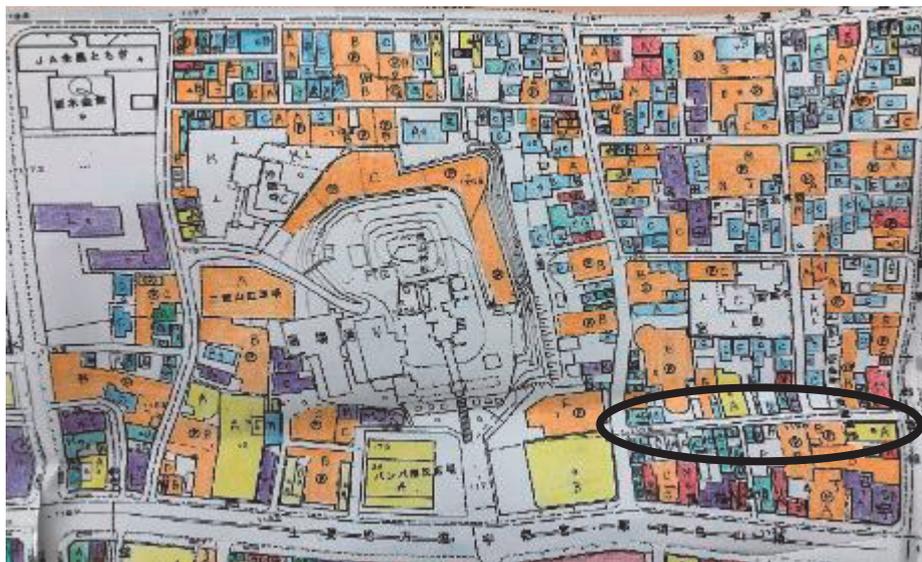
古くから栄えた西口側は、大型ショッピングセンターや飲食店、居酒屋などの商業施設が進出してきた。西口側が駅利用者の玄関口としての役割を持ち、多様なニーズに応えられるように街が形成されていった。一方、東口側には、以前貨物ターミナルとして利用されていた土地があり、また、東口側に通じる自由通路が完成したのが1980年であったため、その周囲は農地帯であり住民が少なく、開発が進むのが遅かった。したがって、もともと市街地を形成していた西口側に出店しづらかった風俗店が東口側に集積し、居酒屋も進出し、歓楽街が形成された。また、以前の貨物ターミナルは、現在宇都宮市の有名な餃子屋が軒を連ねるイベント広場となっている。この土地は市が買い取り、暫定的に宇都宮餃子会に貸し出されている。宇都宮市は2022年のLRT開通に伴い、将来的にはこの土地にマンションやオフィスビル、商業施設などを建設し、新たな開発を行うことを構想している。

駐車場についてみると、西口側には、駅に近接して大きな平面駐車のコインパーキングがあり、駐輪場も見られた。また、大型ショッピングセンターの隣や建物が密集している区画は立体駐車場



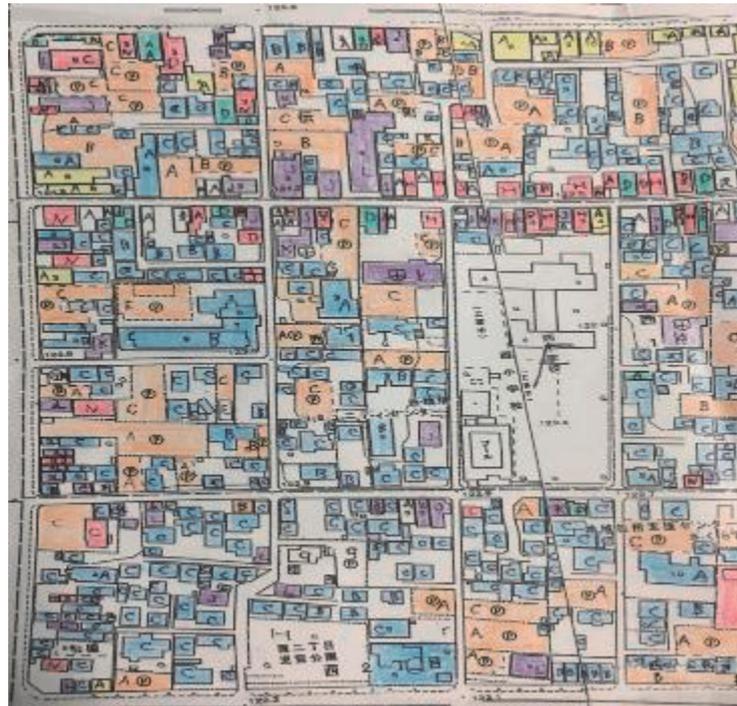
注) 都市計画基本図 (2,500 分の 1) を使用した

図3 栃木県総合文化センター南西部の土地利用図



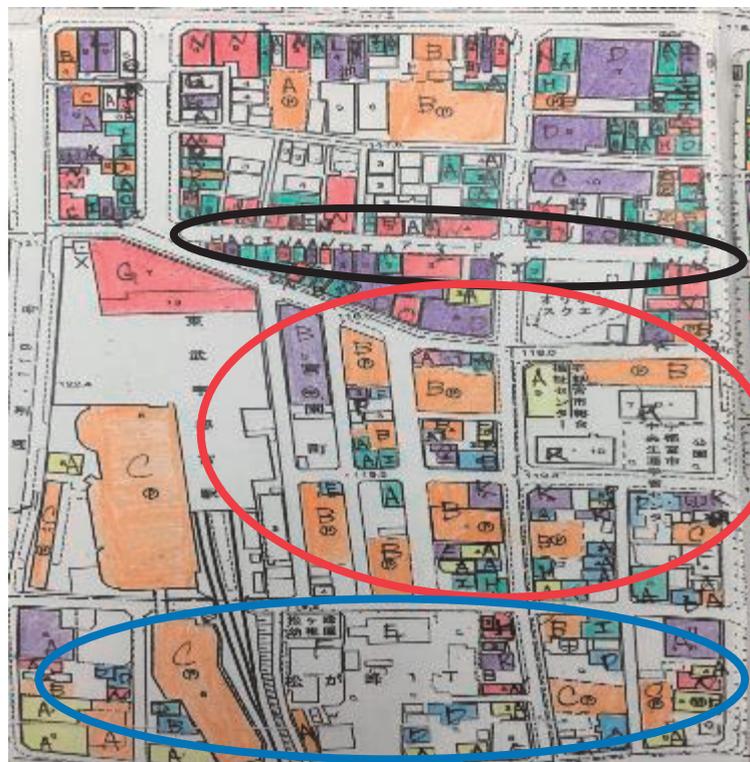
注) 都市計画基本図 (2,500 分の 1) を使用した

図4 二荒山神社周辺の土地利用図



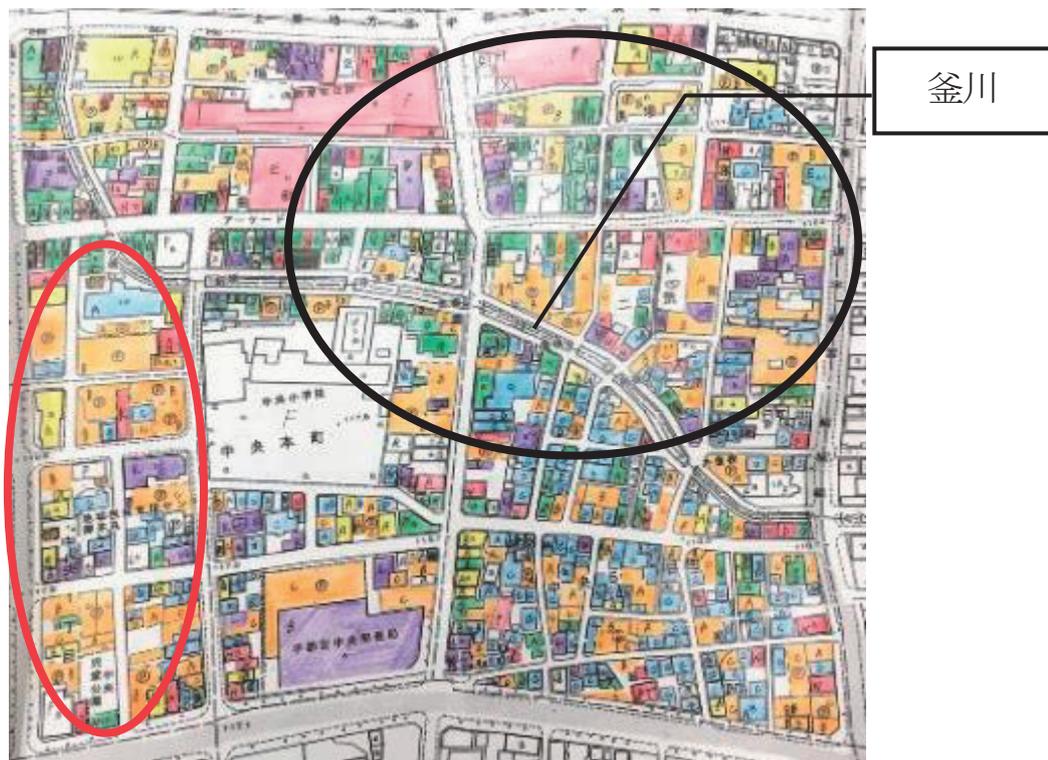
注) 都市計画基本図 (2,500 分の 1) を使用した

図5 東武宇都宮駅西部、西小学校周辺の土地利用



注) 都市計画基本図 (2,500 分の 1) を使用した

図6 東武宇都宮駅周辺、オリオン通り西部

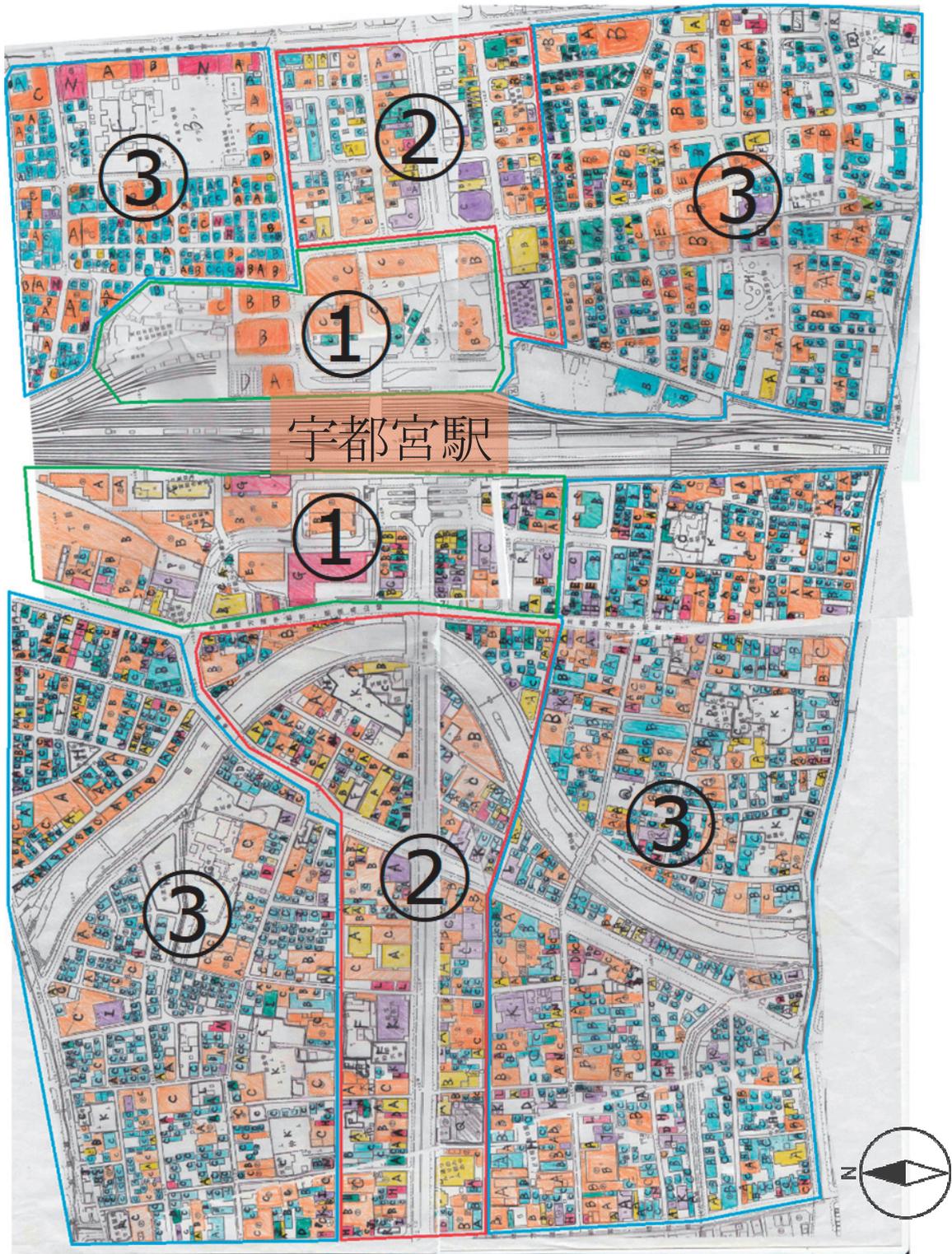


注) 都市計画基本図 (2,500 分の 1) を使用した

図7 東武宇都宮駅東部、中央小学校周辺の土地利用

がある。平面駐車場の周辺には、商業施設やオフィスが多く、駅が近いため、短時間利用する人向けに公営駐車場が整備されている。また、駐輪場は通勤・通学で駅を利用する人が自転車で駅まで来られるように設置されたと考えられる。この地域は、地価が高いため、面積が狭い土地で多くの車を収容できる立体駐車場が民間主導でつくられたと考えられる。また、東口側には、月極駐車場は少ないが、施設に付随した駐車場やコインパーキングが多く見られる。これは、前述したように、駅の周りには住居が少なく、短時間で利用する人が多いため、長期間にわたって利用する人を対象とする月極駐車場が比較的少なくなっていると考えられる。市街地整備課への聞き取り調査によると、駅前の公営駐車場を利用している方の割合としては、40%が周辺施設利用、30%が駅利用、20%が定期利用、5%がパーク&ライドの利用であると推測される。

次に、商業施設についてである。西口側には、中心部では一つの区画に、オフィスビル、餃子屋、娯楽施設等が混在している。一方で、東口側は、飲食店や風俗店が多い。大通りから1本外れた道路沿いにオフィスビルが林立しており、居酒屋との距離が近いこともみて取れる。これらの飲食店や居酒屋、風俗店は、JR 宇都宮駅を日常的に利用しているサラリーマンを想定していると考えられる。



注) 都市計画基本図 (2,500 分の 1) を使用した

図 8 作成した JR 宇都宮駅周辺の土地利用図

住宅についてみると、駅を中心に近い場所ではアパート、マンションは存在するが、戸建て住宅はほとんどない。一方で、中心から遠ざかると徐々に戸建て住宅がみられる。これは、交通の便や買い物の利便性がよく、環境に恵まれた地域は地価が高く、そうでない地域は地価が安くなる（まるわかり注文住宅ホームページによる）という傾向があることから、交通の便が良い駅中心部は地価が高く、中心部から遠ざかると地価が安くなっていることが背景として考えられる。

2. 大通り沿いの土地利用（図8の②）

東武宇都宮駅との間にあたる JR 宇都宮駅西側のこのエリアは、城下町として発達していた街を下地に、市街地が形成されている。ここには、オフィスや商業施設が多く立地しており、駐車場の面積が大きい。また、施設的环境より、定住者よりも地域外から訪問する人が多いと考えられ、短時間利用ができる駐車場の需要が高いと推測される。そのため、コインパーキングが多いと考えられる。さらに、足利銀行をはじめ三菱 UFJ 銀行やみずほ銀行、群馬銀行といったさまざまな銀行が融資を目的として集まり、金融街としての役割も持つと考えられる。

一方で、JR 宇都宮駅の東側は、戦後まで大きな土地開発は行われず、農地として利用されていた。そのため、道路整備が行いやすかったことから、直線の道路が多い。東側の大通りに存在する建物は西側のものと比較して、新しい建物が多い。これは、土地開発された時期が西口より後であることが理由であると考えられる。また、東側には風俗店が多い。これは、未開発であったため、規制や周辺店舗からの反対が少なく、これらの店舗が集積できたと考えられる。

3. 駅から離れた場所の土地利用（図8の③）

駅から離れている土地の地価は駅を中心部と比較して安い状況にあった。そのため、駅から離れた場所には戸建て住宅が多く立地しており、生活空間としての役割を果たしている。また、駐車場、とくにコインパーキングが多いのは住民の高齢化により戸建て住宅が空き家になるケースが多くなり、その跡地にできたためであると考えられる。さらに、コインパーキングは需要が多い主要道路沿いに多く立地しており、月極駐車場は需要が比較的落ち着いた、住宅の多い場所に立地している。

加えて、駐車場の規模は駅を中心部より小さいが、駅から離れた場所では月極駐車場が多く、各住宅に自動車を停めるスペースがあるため、この区域に住んでいる世帯でも自動車を複数台保有することが可能となっていると考えられる。

VI. 東武宇都宮駅と JR 宇都宮駅の比較

東武宇都宮駅周辺は、二荒山神社の門前町と宇都宮城の城下町で栄えた地域である（朝野 2003）。また、日光街道と奥州街道の分岐点に位置する宿場町としての機能も有していた。一方、JR 宇都

宮駅周辺は西口側と東口側では様態が異なっていた。前者はもともと人がたくさん住んでいた街道筋として発展していったが、後者はもともと農地が広がっており、JR 宇都宮駅東口の整備後から開発が進んだ。

表2にそれぞれの対象地の特徴をまとめた。エリアの位置関係としては、左上が調査地の西端、左下、右上が調査地全体の中央部に位置し、右下が東端における特徴を示している。

東武宇都宮駅側の特徴についてみると、栃木県総合文化センター付近にあたる東武宇都宮駅北部には、大規模なコインパーキングが整備されていたが、これらは空き地を有効活用しているといえる。また、居住面としては、東武宇都宮駅西部の西小学校周辺が居住区としての役割を担っている。土地利用の図5からわかるように、小学校を取り囲むようにたくさんの一戸建て住居が集中している。東武宇都宮駅周辺は、駅から近隣の地域であっても、個人商店や戸建ての住宅地が密集し、住民向けの土地利用が形成されてきたことが特徴的である。

また、JR 宇都宮駅側の特徴として、JR 宇都宮駅の東西で発展の進み方に違いがみられる。JR 宇都宮駅東側では風俗店や飲み屋など、夜間に活気が溢れる地域である。これは、JR 宇都宮駅が、市内から市外への通勤者、市外から市内への通勤者、市外、県外からの観光客など幅広い駅利用者を抱えることから、東武宇都宮駅周辺とは異なる土地利用がみられたためと考えられる。

一方で、JR 宇都宮駅西側は様々な業種のオフィスに加えて、飲食店や娯楽施設など、日中に活気が溢れる地域であり、東武宇都宮駅と JR 宇都宮駅との中間の地域では、商業施設やオフィスが混在した土地利用が形成されている。

JR 宇都宮駅と東武宇都宮駅に共通する特徴は、周辺に大規模な駐車場が多いことである。駅周辺はともに栄えているため、商業施設や飲食店といった施設を利用する際に、駐車場を短時間利用したいという人が多い。そのため、大規模なコインパーキングや駐車場が多いと説明できる。

Ⅶ. おわりに

本稿では、東武宇都宮駅周辺と JR 宇都宮駅周辺における土地利用の特徴について明らかにしてきた。結果は以下のようにまとめられる。

東武宇都宮駅周辺では、古くから市街地として発展していたことや行政機能が立地していたことから、地元住民を対象とした生活空間としての機能を担うような土地利用がなされてきた。

一方、JR 宇都宮駅周辺では、他地域から訪れる通勤客や出張員、観光客を対象とした商業施設や宿泊施設、歓楽街が広がっている。また、2022年にはLRTという新たな交通網が完成予定であり、高齢者を含めた多くの人が、これを利用し、更に賑わいをみせていくことが予想される。そして、コンパクトシティ化が実現されれば、現在駐車場として利用されている土地が他の用途に変わる可能性があると考えられる。したがって、LRT完成後には、駐車場の跡地をいかに利用するかが

開発を進めていく上で重要になるのではないだろうか。

表2 2つの対象地の比較

東武宇都宮駅周辺	JR 宇都宮駅周辺
<p>・東武宇都宮駅周辺</p> <p>駅や百貨店利用者向けの大型駐車場 飲食店や居酒屋、サービス業の商業店舗が多い 空き家も集中して立地している</p> <p>・北部</p> <p>空き家や居酒屋が集中して立地 大規模なコインパーキングが多い</p> <p>・西部</p> <p>小学校を中心に戸建ての住宅街を形成 医療施設が充実</p>	<p>・JR 宇都宮駅西側</p> <p>大きな駐車場やコインパーキング 大型ショッピングセンター、オフィスビル、餃子屋、娯楽施設が混在 戸建てはほとんど無く、アパートやマンションが多い 金融業を中心とするオフィスや商業施設が多い 飲食店が多く昼の街としての性格をもつ</p>
<p>・北東部</p> <p>餃子屋が集中、小規模のコインパーキング</p> <p>・東部</p> <p>様々な業種が散在 駐車場の占める面積が大きい 居酒屋やバーなどの飲食店が多い 月極やコインパーキングが多い</p>	<p>・JR 宇都宮駅東側</p> <p>駐車場やコインパーキングが多い 餃子屋を中心とする飲食店や風俗店が多い 戸建てはほとんど無く、アパートやマンションが多い 居酒屋やバー、風俗店が多く、夜の街としての性格をもつ</p> <p>・駅から離れた場所</p> <p>戸建ての住宅が集中して立地 住宅街に月極駐車場が多く、対照的に主要道路沿いにコインパーキングが多い</p>

謝辞

本稿を執筆するにあたり、宇都宮市役所で2018年10月15日に意見交換会を行い、出席者の宇都宮市総合政策部地域政策室および都市整備部都市計画課・市街地整備課の職員の皆様には貴重なご意見をいただきました。ここで厚くお礼申し上げます。

参考文献

- 朝野洋一 2003. 成長の著しい北関東の中心都市 宇都宮市. 寺阪昭信・平岡昭利・元木 靖編『関東Ⅱ 地図で読む百年—埼玉・茨城・栃木・群馬』古今書院 85-90.
- 松村公明 1992. 郡山市中心部における都市機能の分布と集積過程. 地理学評論 65A-12 : 889-910.
- まるわかり注文住宅 https://chumon-jutaku.jp/knowledge/buy_land/3-1/2116/ (最終閲覧日 2019年6月30日)