

市街化調整区域の**地域拠点**や小学校周辺で

**地区計画制度**などを

活用したまちづくりを検討する皆様へ



**ネットワーク型コンパクトシティのまちづくり**

～将来にわたって住み慣れた場所で安心して暮らせる地域づくり～

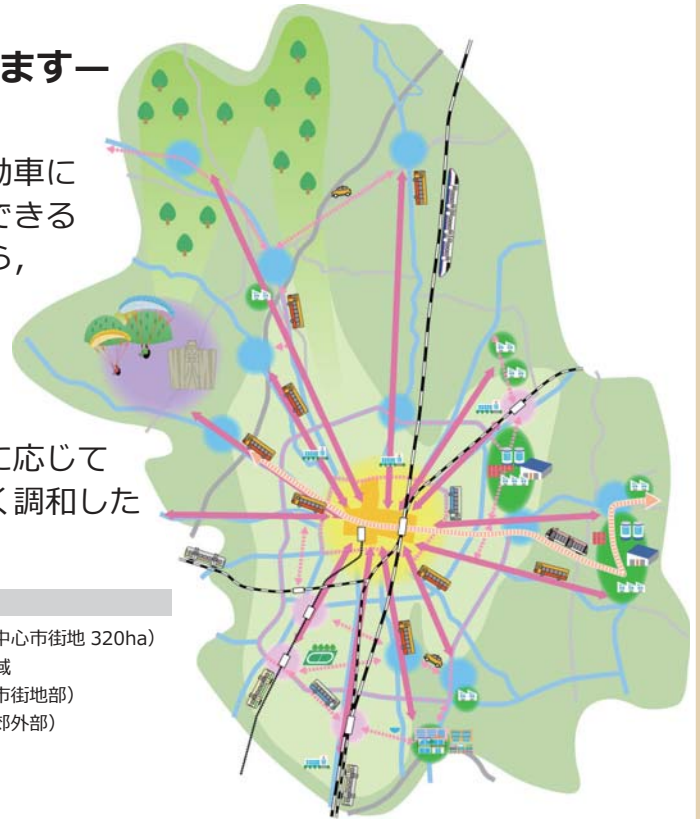
宇都宮市

## 「ネットワーク型コンパクトシティ」

ー便利で暮らしやすく、100年先も  
持続的に発展できるまちを目指しますー

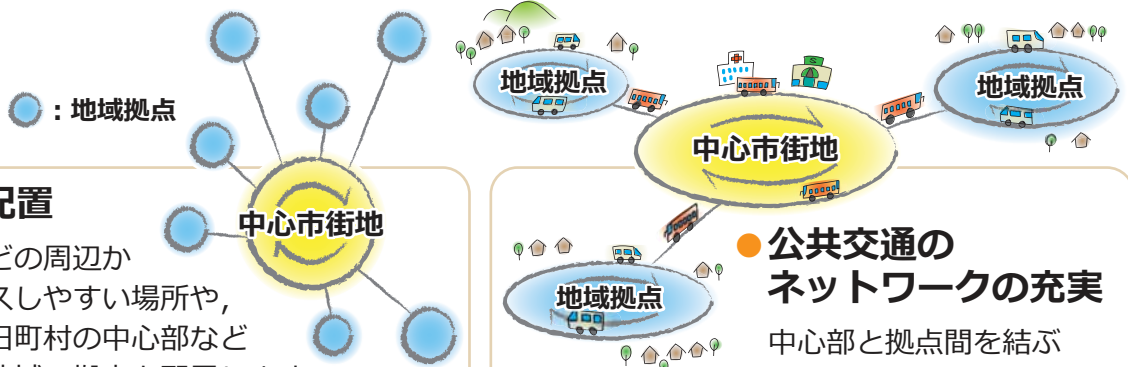
**1** 今後、人口減少や高齢化が進む中で、自動車に頼らなくても、便利にそして快適に移動できるLRTやバスなどの公共交通を使いながら、中心部や、お住まいの地域の身近な拠点などで、安心して便利に暮らせる魅力あるまちを目指します。

**2** 中心部や身近な拠点は、それぞれの特性に応じて生活の利便性を高めるなど、バランスよく調和したまちづくりに取り組みます。



## 「ネットワーク型コンパクトシティ」のまちづくり

ー郊外部も便利で快適にー



### ● 拠点の配置

鉄道駅などの周辺からアクセスしやすい場所や、合併前の旧町村の中心部などに身近な地域の拠点を配置します。

各地域の拠点は、日常生活に必要な機能を集積し、利便性を高めます。  
→市街化調整区域では、**地区市民センターなどを中心に、篠井地区など7地区に拠点を配置します。**

### ● 公共交通のネットワークの充実

中心部と拠点間を結ぶLRTの整備やバス路線の充実（運行時間の拡大や増便など）を図るとともに、各地域内を面的にカバーする地域内交通を導入し、誰もが移動しやすい公共交通ネットワークを形成します。

### ● 住まいの誘導

便利で住みやすい場所に、皆様の住まいの選択に応じて緩やかに居住を誘導します。



→市街化調整区域では、**地域拠点や小学校周辺に居住を誘導します。**



## 2 市街化調整区域のまちづくり（市街化調整区域の整備及び保全の方針）

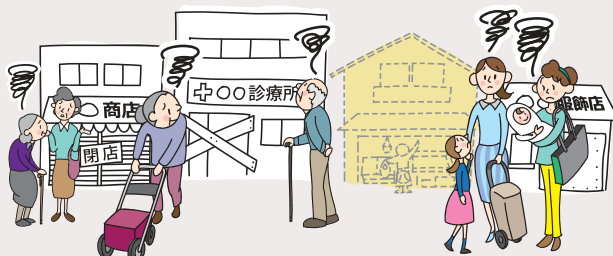
豊かな自然環境を守りながら、  
将来にわたって地域拠点を中心に地域全体が便利で暮らしやすく



市街化調整区域で、地域コミュニティの活力低下が懸念されます

少子高齢化が進展すると…

生活利便性や地域コミュニティの  
低下が懸念されます



店舗や診療所など生活に必要な施設が  
維持できなくなり、日常生活が不便に  
なります。



さらなる人口減少、利便性低下を  
招くなど活力低下の悪循環に陥る  
ことも心配です。

そのため、将来に向けたまちづくりが必要！！

### 目指していく将来のまちの姿



将来にわたって住み慣れた場所で、  
安心して暮らし続けられる地域をめざします

#### まちづくりの方針

●自然環境の保全など  
低炭素で環境負荷の  
少ないまちづくりを  
基本とします。

●少子・超高齢社会に対応した  
地域拠点を中心とした市街化  
調整区域の各地域の持続性を  
高める土地利用を図ります。

●自然災害に備え地  
域の防災力向上に  
も資する土地利  
用を図ります。

#### 将来のまちの姿を実現するために



##### 地域拠点の利便性向上

身近な地域拠点に日用品を買う店舗や  
診療所などを誘導し、生活利便性の向  
上に取り組めます。



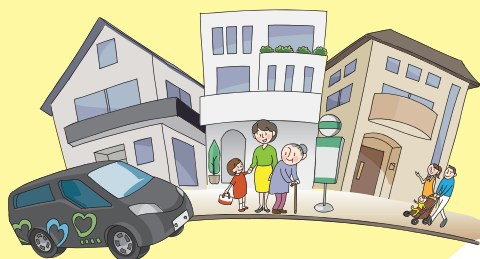
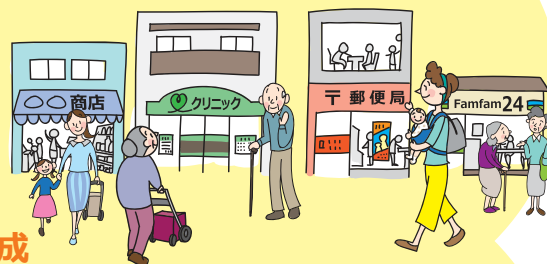
##### 利便性を地域内で共有できる環境形成

地域全体で地域拠点の利便性を共有でき  
よう、地域内交通により地域内のどこから  
でも地域拠点にアクセスできる環境形成に  
取り組めます。



##### 居住の誘導（利便性の維持・向上）

地域拠点や市街化調整区域の小学校周辺に  
緩やかに居住を誘導し、地域コミュニティ  
の活力の維持、向上に取り組めます。





## メリハリある都市計画制度の運用

### —自然環境を保全しながら，郊外部地域の生活環境を維持・向上—

#### 地域拠点の利便性向上

##### ● 郊外部地域の暮らしを便利に

地域拠点に，スーパーやドラッグストアが建てられるようになりました。

(都市計画法第 34 条第 12 号基準の創設：建物床面積の制限緩和)  
延床面積 1,500㎡以下 等



#### 居住の誘導

##### ● 地区計画制度を活用し，地域拠点などを中心としたコミュニティを維持・形成

###### 地区計画制度とは

地域にお住まいの皆様が地域の課題や将来像について話し合い，民間事業者の参画を受けながら，地区の特性に応じてきめ細かくまちづくりの計画・ルールを定め，住みよく魅力的な地域をつくり・維持するための制度です。



###### 地区計画制度でできること

地区計画を定めると，その計画に基づく開発行為が許可されます。

これまで市街化調整区域ではできなかった道路や公園，宅地を計画的に整備することで，住宅や生活に必要な施設を誘導することができます。

#### 地域コミュニティの維持

##### ● 今ある集落のコミュニティを維持

農家集落など既存集落のコミュニティや営農環境を維持するため，分家住宅など地域に縁のある方が住宅を建てるための基準を引き続き維持します。

(都市計画法第 34 条第 14 号の維持)



##### ● 豊かな自然環境を保全

集落の無秩序な拡大を抑制し，自然・営農環境を保全するため，一定の集落性のある地域において，どなたでも住宅を建てることのできる基準は廃止します。

(都市計画法第 34 条第 11 号：平成 32 年 3 月末廃止)

## 土地利用実現に向けた支援制度

### —支援制度を充実—

- スーパーやドラッグストア，診療所などの地域拠点への立地に対する補助や，地域の皆様が地区計画制度の活用を検討する際の支援制度を用意しています。

- 生活利便施設の立地助成
- 地区計画制度の検討支援
- 地域内交通への支援

7

へ

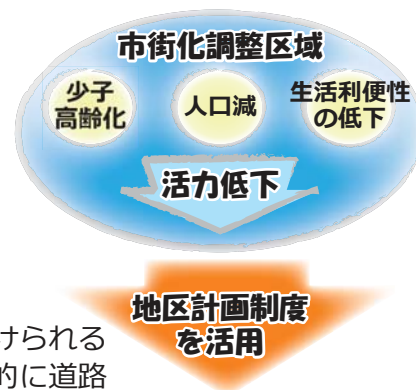


## 地区計画の活用にあたって

### —地域の皆様が主役のまちづくり—

市街化調整区域では、豊かな自然環境や良好な営農環境を保全するため、開発や建築行為が制限されています。そうした中で、少子超高齢社会、人口減少により、日常生活での利便性の低下、地域コミュニティの活力低下が懸念されます。

そのため、将来にわたって住み慣れた場所で、安心して暮らし続けられる地域づくりのために、地域の皆様が事業者が主体となって、計画的に道路や宅地、公園などを整備でき、店舗や住宅の誘導につながる地区計画制度の活用を推進します。



## 地区計画制度の区域・要件

	制度活用の内容
制度を活用できる 場所・区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶市街化調整区域の7つの地域拠点（篠井、富屋、国本、城山、豊郷、横川、平石）</li> <li>▶市街化調整区域の19小学校周辺</li> <li>*農用地区域や各種警戒区域等では定めることはできません。</li> </ul>
制度活用のための 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶区域面積が5,000㎡以上</li> <li>▶区域が6m以上の道路に接道していること</li> <li>▶上水道に接続、下水道に原則接続出来ること</li> <li>▶土地所有者など権利者全員が同意していること</li> <li>▶計画案に事業地がある自治会が同意していること など</li> </ul>

### 自治会同意とは？

制度を活用することで、地域に新しい居住地をつくり、新しい住民が住むこととなりますので、地区計画を活用される方は、開発計画について地域の皆様にご理解いただき、さらに地域の皆様と新しい住民の皆様とで、引き続き地域の良好なコミュニティが形成されるよう、取り組む必要があります。

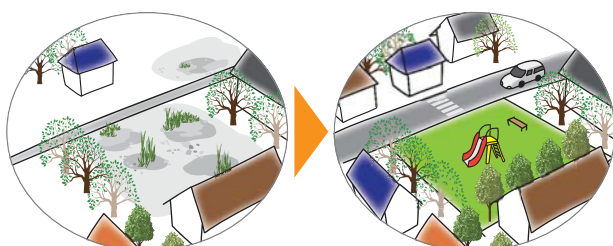
このため、道路や公園、宅地整備などの事業計画について、地域に十分ご説明いただくとともに、新しい住民の自治会加入や地域活動への参加を促すなど、地域の良好なコミュニティ形成等に資する取組について自治会の同意を得ていただきます。

→詳細は「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」をご覧ください

## 地区計画制度で定める内容

### —建物の建て方などに関するきめ細かいルールを定める—

#### 地区施設 道路や公園などを定めます



#### 建物の用途の制限

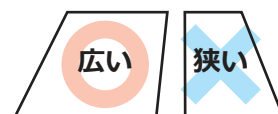
建築の『できる』『できない』用途を定めます



※住宅や小規模店舗等を許容

#### 建物等に関する制限

たとえば…  
敷地の最低限度を定めます



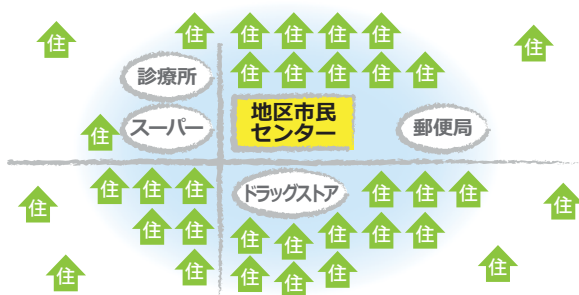
※敷地の最低限度は200㎡

垣・柵などの構造の制限  
建物の色彩の制限 など



## 地域特性に応じた良好な居住環境をつくる

### —地域拠点型と地域活力維持型の地区計画—



#### ● 地域拠点型（7つの地域拠点）

地域拠点の利便性向上を図るとともに、地域拠点を中心としたコミュニティを維持・形成していくため、「店舗」や「住宅」などの誘導に繋がる道路や公園、宅地を計画的に整備することができます。



#### ● 地域活力維持型（19 小学校周辺）

小学校を中心とした地域コミュニティを維持・形成するため、主に「住宅」の誘導に繋がる道路や公園、宅地を計画的に整備することができます。

## 地区計画の活用イメージ（地域拠点型地区計画）

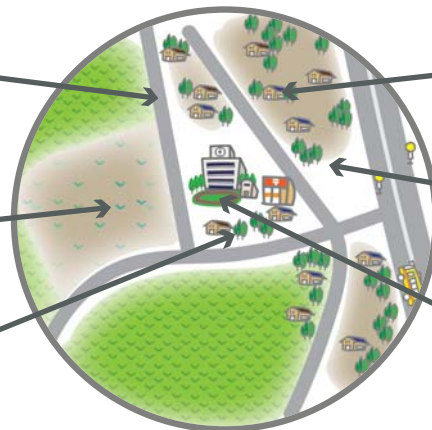


### 現状では…

道路が狭く、通行に不便で、緊急車両も入りにくい。

空地や耕作放棄地があっても建築に制限があり、放置されている。

集落内に公園や広場が確保されていない。



空き家が放置され、人口は減少し、地域の活力が低下。

スーパーなどの生活利便施設がなく、買い物等が不便。

子どもが少なくなっており、学校行事などの活気もなくなっている。



### 地区計画により整備されると

既存の道路を拡幅することで、安全で快適な環境になる。

空地や耕作放棄地を利用して、住宅や店舗を建てることで、地域が活性化します。

開発に伴い、公園や緑地が確保される。

地域の優良な農地が保全される。



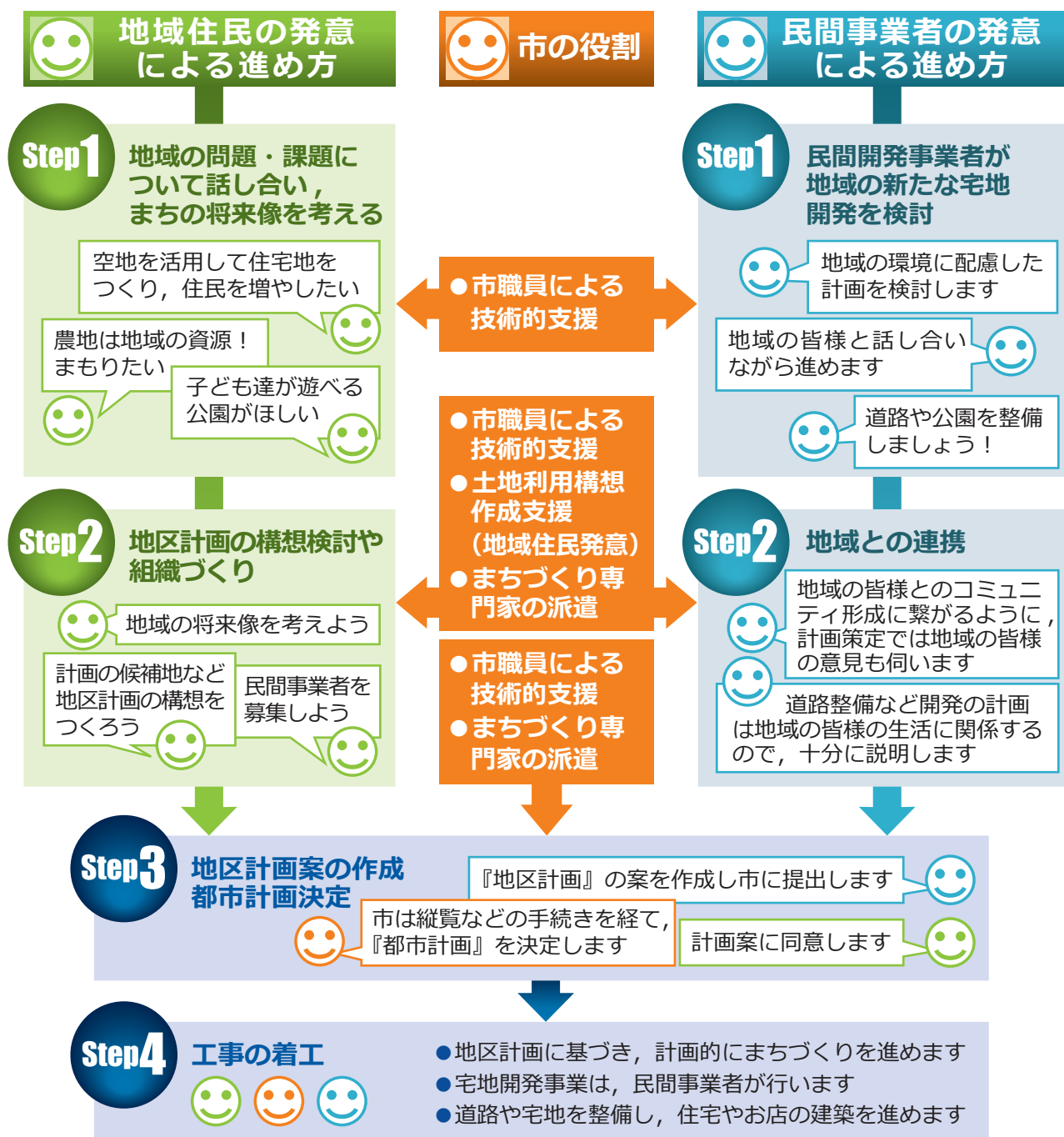
新しい住民が増え、地域全体が活性化します。

スーパーなどの施設が立地し、買い物などが便利。

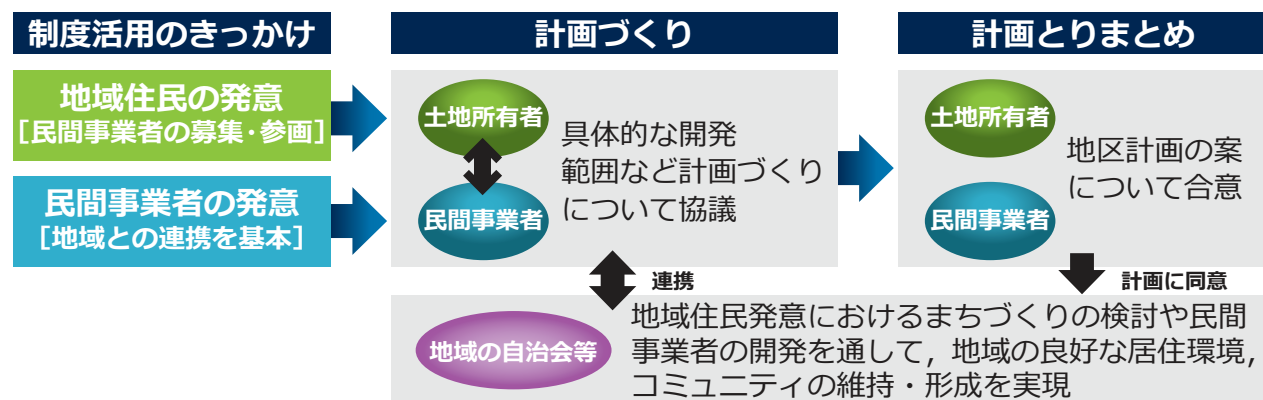
子育て世代を中心に新しい居住者が増え、小学校の児童数も増えてきたので、小学校が元気になってきた。学校の行事も賑やかになり、地域住民の交流も活発になった。







## 地域住民（自治会等）と民間事業者との連携イメージ



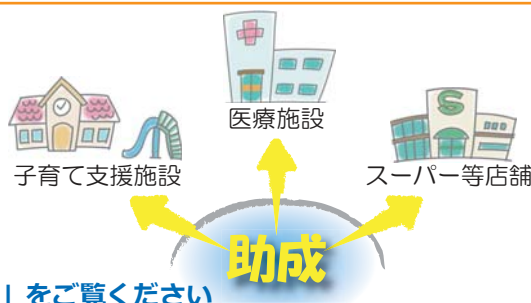
## まちづくりを実現するための支援制度

市では様々な支援制度を用意しておりますので、是非ご活用ください。

### ●生活利便施設の立地助成

地域拠点に、スーパーやドラッグストア、診療所などが立地する際に、建築費に対し補助（建築費の10%、上限1億円）を行います。

→詳細は「立地適正化計画等に基づく支援制度のご案内」をご覧ください



### ●地区計画制度の検討支援

#### ▶職員によるお手伝い

活用を検討する際に、職員がご相談をいただきながら、地区計画の活用に関する技術的な支援を行います。

#### ▶アドバイザーの派遣

土地利用構想の検討支援や民間事業者との連携などを支援するため、都市計画や市街地整備などのまちづくりの専門家を派遣します。

#### ▶土地利用構想作成への支援

地区計画の検討を行っている地域住民の取組に対して、構想作成に必要な「現況調査」、「物件調査」、「構想策定」等に要する費用の一部を助成します。

→詳細は「市街化調整区域における地区計画制度に係る支援制度」をご覧ください



### ●地域内交通への支援

郊外部地域を中心に住民の日常生活の移動手段を確保するため、地域内交通の運行支援を行っています。



支援制度のご活用を検討されている方は下記問合せ先までご連絡ください。



発行：宇都宮市

問合せ先：都市整備部 都市計画課 TEL：028-632-2565

住めば  
愉快だ  
宇都宮  
UTSUNOMIYA