

# 宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し

令和5年8月1日  
都市整備部 NCC推進課

## ■趣旨

立地適正化計画の中間評価・見直しにあたり，社会環境の変化や計画の評価（評価指標の状況等）を踏まえた計画推進上の課題や今後の取組の方向性について意見をいただくもの

## ■内容

立地適正化計画の中間評価・見直しにおける今回の内容については以下のとおり。

1	持続可能なまちづくりの基盤「NCC」	3
2	NCCを具体化するための計画「立地適正化計画」について	10
3	中間評価・見直しについて	15
4	本市を取り巻く環境変化について	19
5	計画の評価について	
	・ 都市機能の誘導	22
	・ 居住の誘導	29
	・ 施策の展開状況	39
6	立地適正化計画推進上の課題	41
7	課題への対応(取組の方向性)	43
8	今後のスケジュール	47

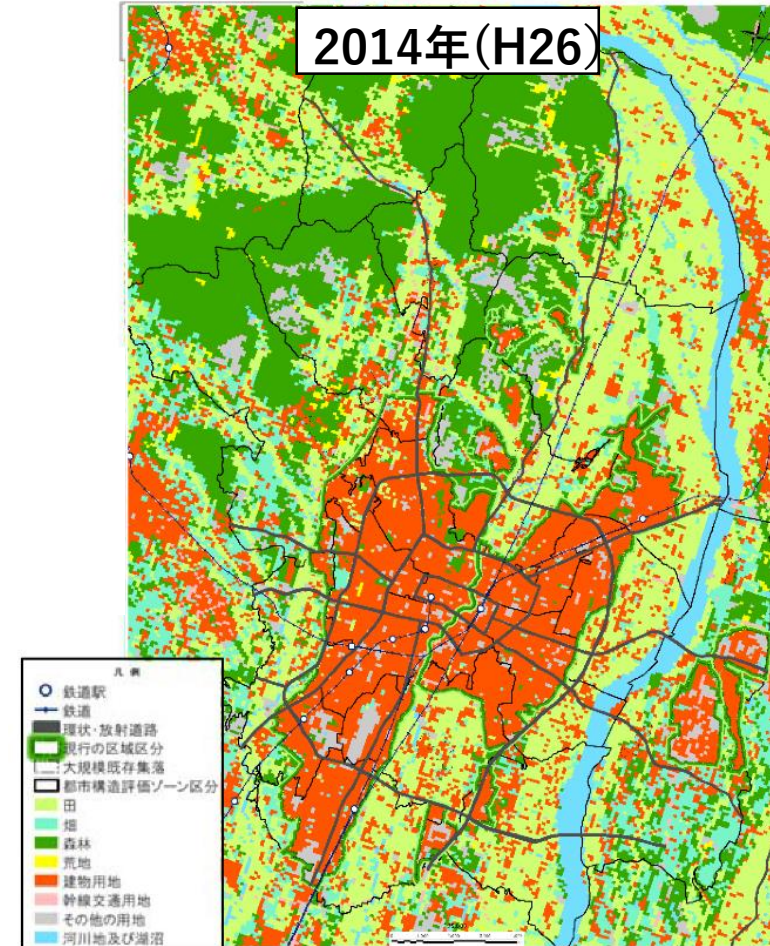
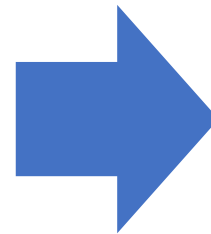
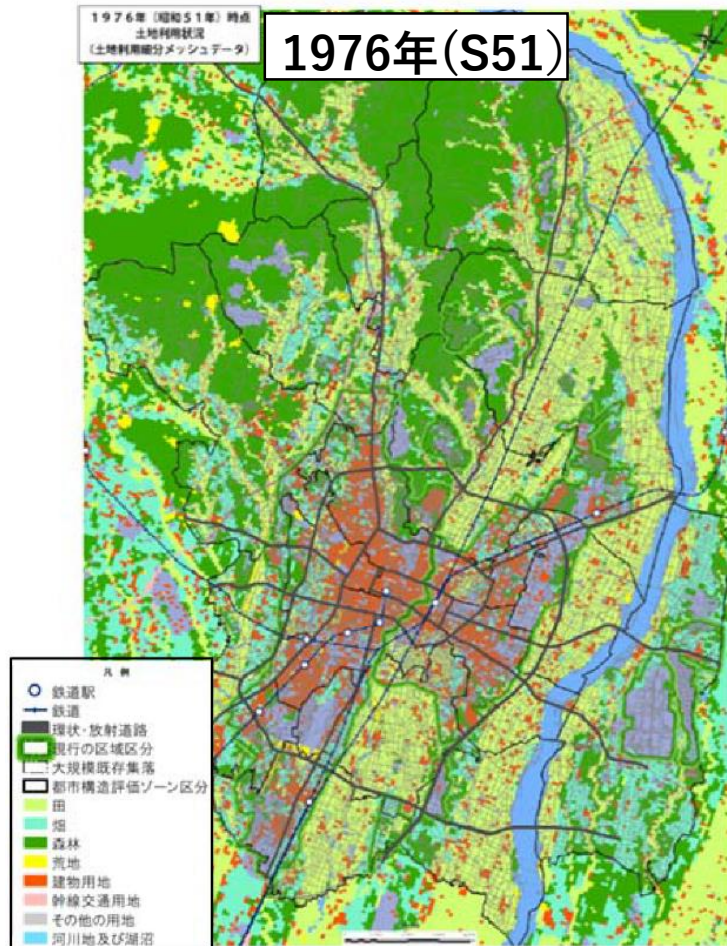
意見いただきたい  
ポイント

# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

## 市街地の拡大

人口増加やマイカーの普及に伴い、郊外部まで市街地が広がり、生活に身近な施設が拡散



宅地面積 4,484ha  
農地面積 18,710ha  
森林面積 12,205ha  
人口 約37万人

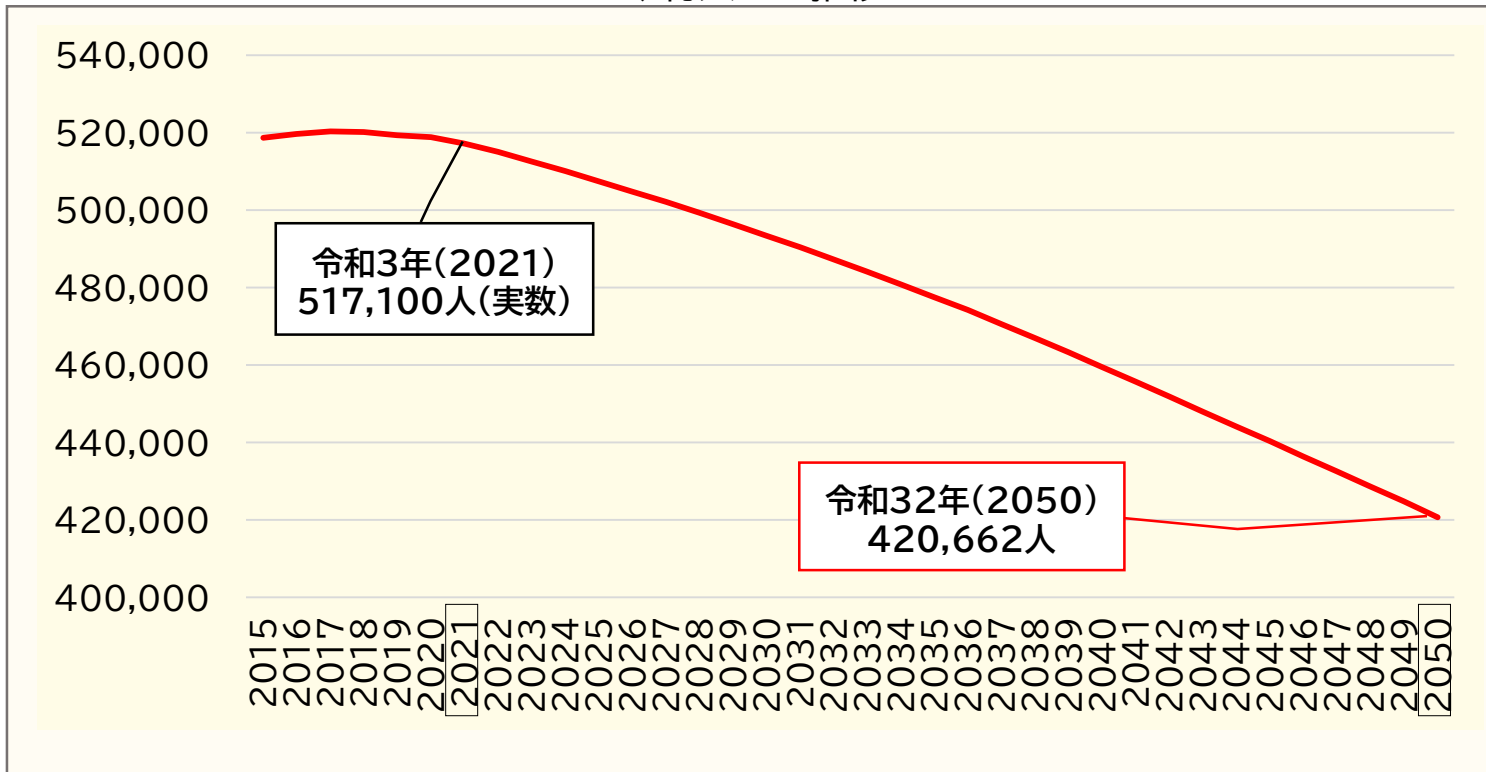
⇒  
⇒  
⇒  
⇒

11,453ha (約2.6倍)  
14,929ha (約2割減)  
9,865ha (約2割減)  
約52万人 (約1.4倍)

# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

- 人口減少や少子・超高齢社会が進行すると、生活に必要な施設や公共交通の利用者が減り、身近な病院や店舗が撤退したり、鉄道やバスの本数や路線が減り、不便で住みづらいまちになる恐れがある。

◆総人口の推移



人口減少・超高齢社会では生活利便性などの低下につながる心配

# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

少子・超高齢化, 人口減少社会においても  
子どもや孫など次の世代も幸せに暮らせ, みんなに選ばれる  
将来にわたって持続的に発展できるまちを  
実現するため・・・

• まちの形を, 長い時間をかけて, 少しずつ暮らしやすい形に変えていくことが必要

• むやみに市街地を広げずに, 中心部や身近な地域の拠点の働きや魅力を高め, 公共交通を使いながら, 行き来しやすいまちの「つくり」に変えていくことが必要

⇒ その望ましい姿が『ネットワーク型コンパクトシティ』

21世紀の半ば( 2050年)を見通した長期的なまちづくりの構想



# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

## ・平成20(2008)年3月策定

「第5次宇都宮市総合計画」において、

時代潮流として、今後の少子・超高齢社会、人口減少時代などを見据え、長期的なまちづくりの方向性(将来の都市空間の姿)として、『ネットワーク型コンパクトシティ』を全国に先駆けて位置付け

## ・平成22(2010)年4月策定

「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」において、将来の都市構造に関する、拠点配置や市街地の密度などの基本的な考え方を提示

## ・平成27(2015)年2月策定

「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」を策定し、21世紀の半ば(2050年)を見通した将来の都市構造イメージや具体的な拠点の配置、NCC形成のための施策体系等を提示

⇒ ビジョンの考え方を踏まえ

「立地適正化計画」(平成29(2017)年. 3月策定)

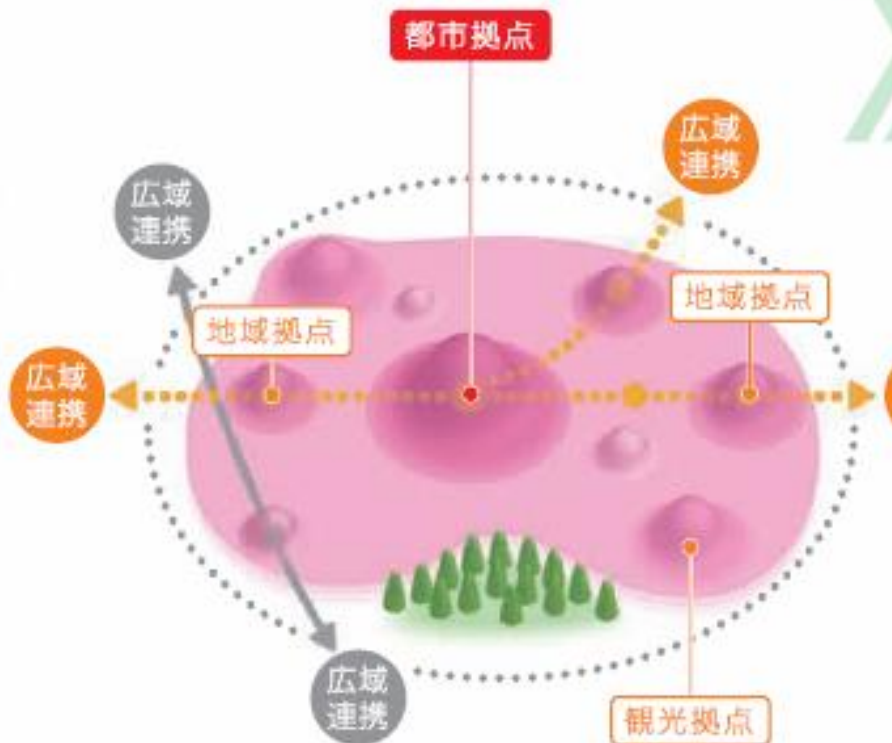
「市街化調整区域の整備及び保全の方針」(平成30(2018)年. 3月策定)

# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

ネットワーク型コンパクトシティのイメージ ※第5次宇都宮市総合計画（2008年3月）基本構想より

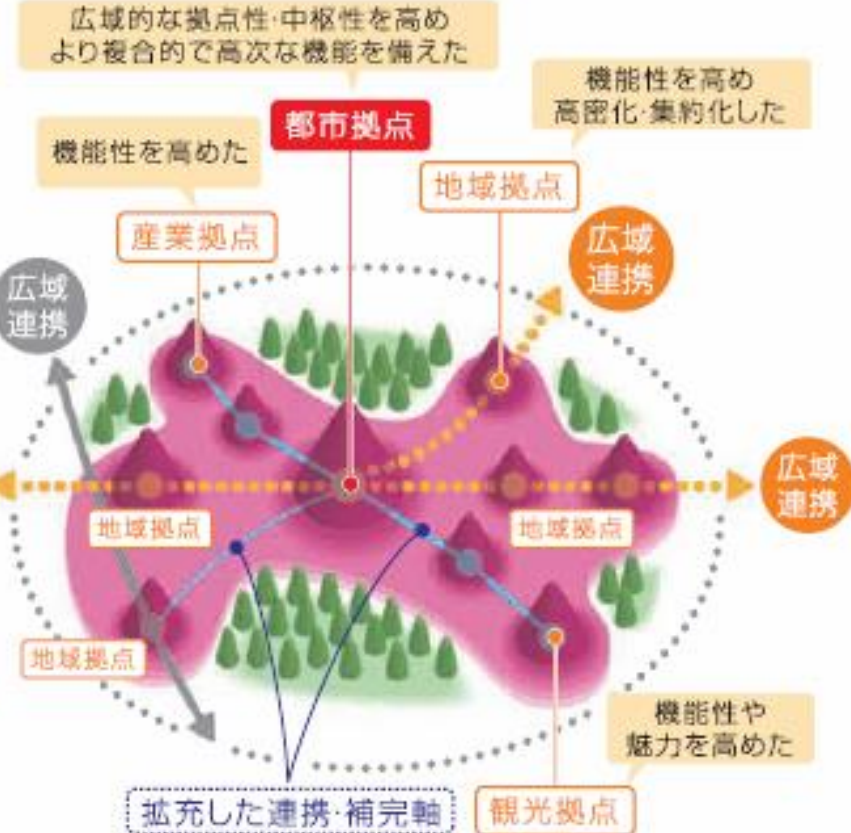
これまでの都市のイメージ

特徴やさかい目のはっきりしない  
うすく広がった都市



将来の都市のイメージ

高い機能性とアメニティが共生した  
メリハリのある都市





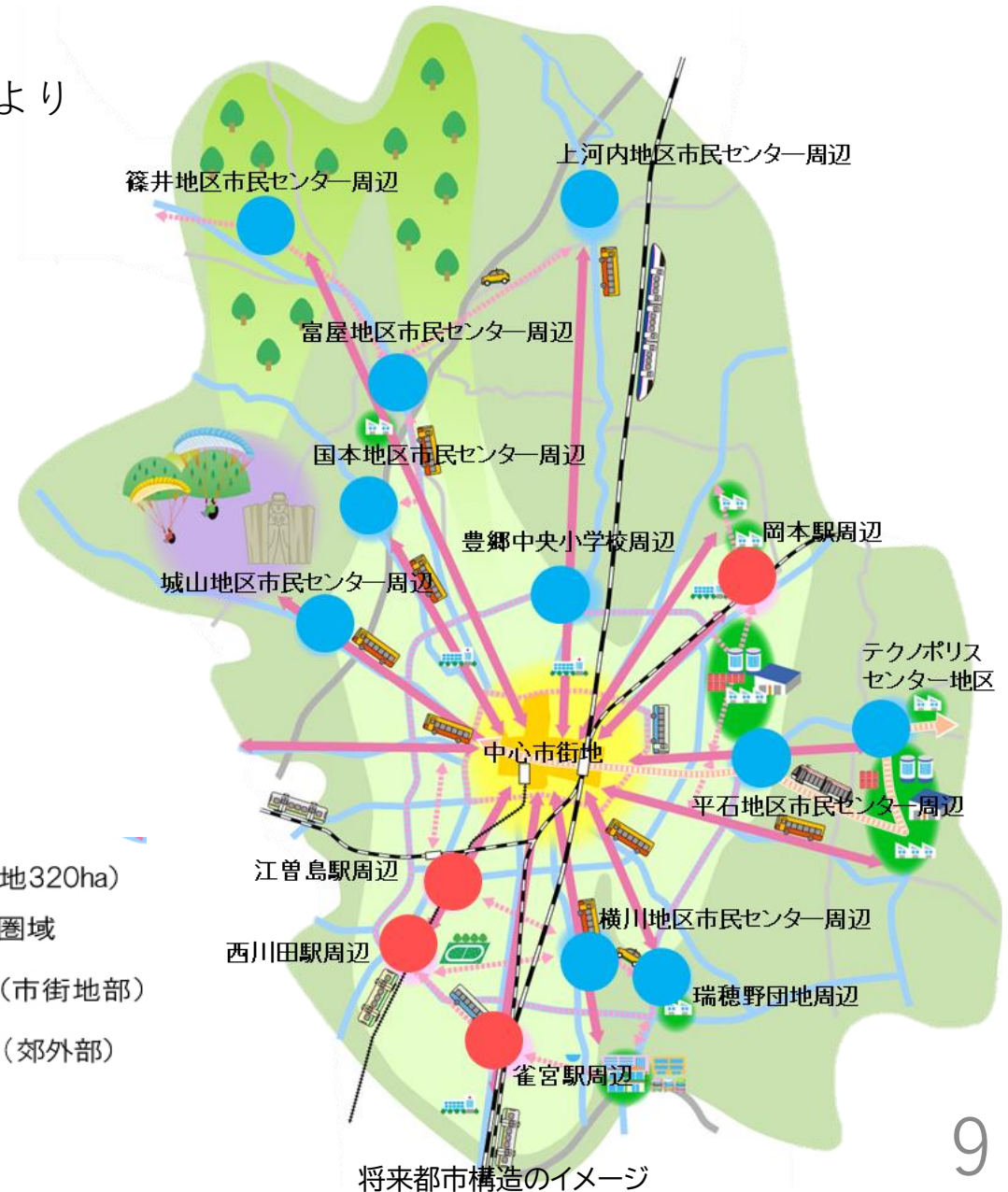
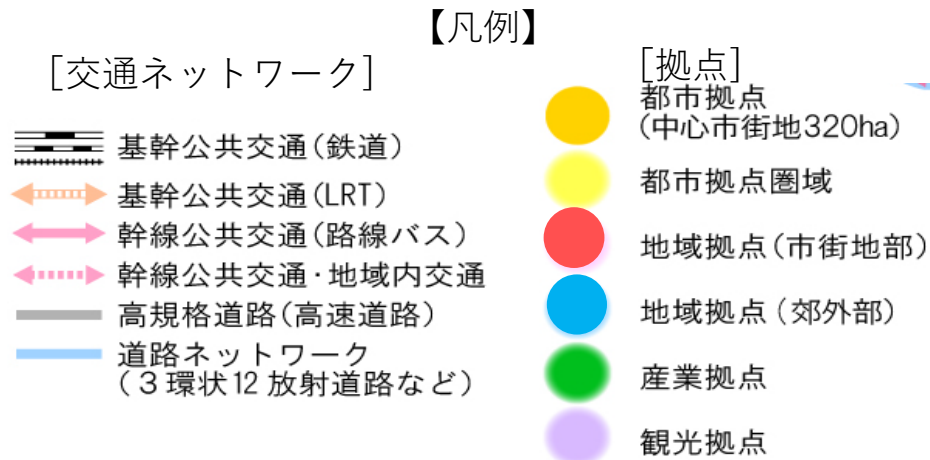
# 1 持続可能なまちづくりの基盤「NCC」

## ■ 将来都市構造

※ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン（2015年2月）より

・市内の各地域に拠点を定め、  
各拠点を交通ネットワークで結ぶ

・市街地部と郊外部にある、  
各拠点が持つ特性が  
バランスよく調和したまち



## 2 NCCを具体化するための計画 「立地適正化計画」について

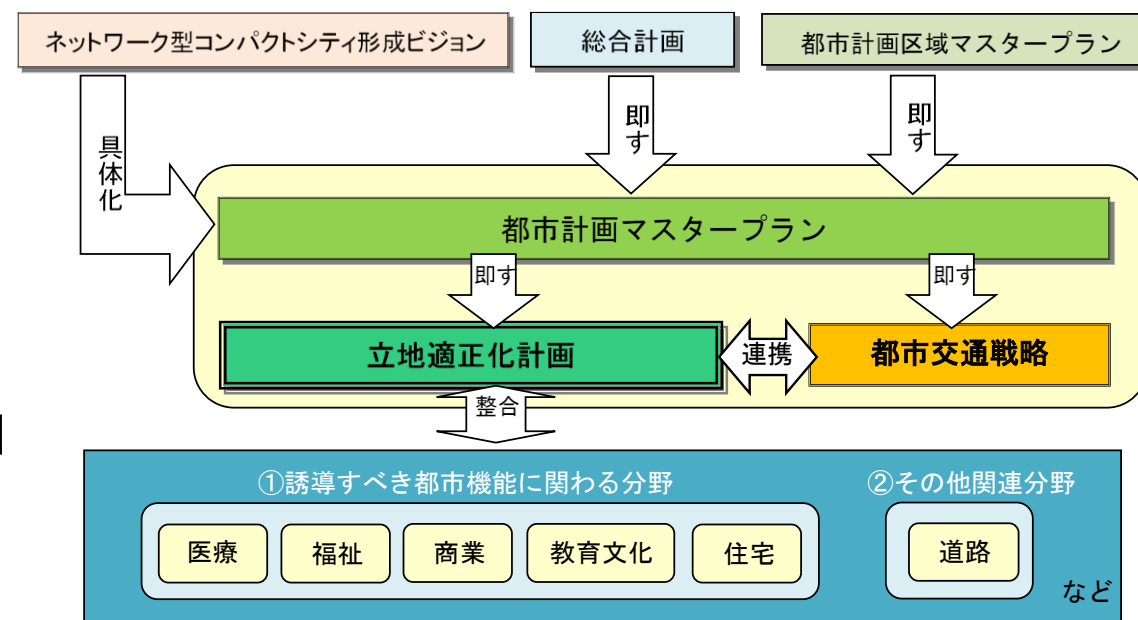
## 2 NCCを具体化するための計画「立地適正化計画」について

### ■計画の概要

- ・ 持続的に発展できるネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、医療・福祉，子育て支援，商業などの都市の生活を支える機能や居住の誘導よりコンパクトなまちづくりを推進するための計画

### ■計画の位置付け

- ・ 都市再生特別措置法に基づき、コンパクトシティを実現するための都市計画のマスタープランの一部を構成するものであり、本市のまちづくりの指針である「総合計画」や「形成ビジョン」，「都市計画区域マスタープラン(県が策定)」「都市交通戦略」と整合を図りながら、NCCの具現化するため計画



【立地適正化計画の位置付け】

### ■目標年次

- ・ 概ね20年先(2037年)の都市の姿を展望するとともに、NCC形成ビジョンが見通す2050年を見据えた計画

## 2 NCCを具体化するための計画「立地適正化計画」について

### ■計画の策定経過

年度	内容
H28年度	計画の策定（都市機能誘導区域の設定）
H29年度～	都市機能誘導策（都市機能誘導施設立地促進補助金）の運用
H30年度	計画の改定（居住誘導区域の設定） 市街化調整区域の地域拠点の位置づけ
R3年度	計画の改定（防災指針※の追加）※法改正により計画へ位置づけ
R4年度～	都市機能誘導策の拡充（誘導施設の浸水対策への助成を追加）
R5年度～	都市機能誘導策の拡充 （①既存ストック等を活用した誘導施設の賃料・改修費への助成 ②中心部における図書館や劇場等の施設への助成 を追加）

※都市計画運用指針(平成28年9月1日一部改訂)」（抜粋・要約）

立地適正化計画策定後5年毎の調査、分析及び評価の結果、都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに必要に応じて、見直し等を行うことが望ましい。



# 2 NCCを具体化するための計画「立地適正化計画」について

## ■計画に定める誘導区域等について

### 市街化区域

【高次都市機能誘導区域:   】

・ 大学や大規模商業施設などの高次な都市機能を集積する区域として市中心部に設定

【都市機能誘導区域:   】

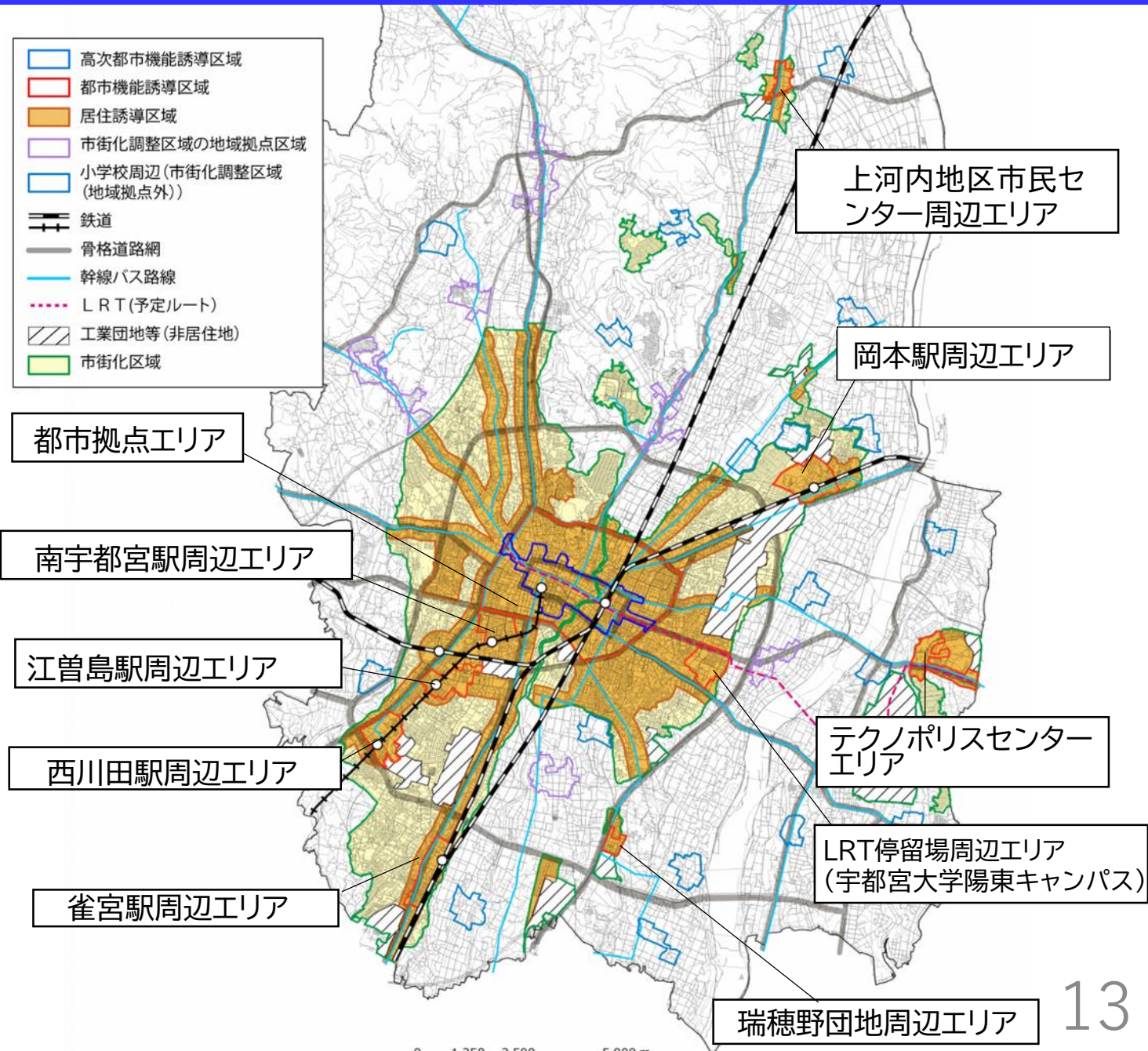
・ 居住や医療・福祉, 商業などの都市の生活を支える機能を誘導・集積する区域として, 都市の成り立ちなどを踏まえ中心部や駅周辺など10箇所に設定

【居住誘導区域:   】

・ 人口減少の中でも一定の人口密度を維持し, 都市機能や地域コミュニティの維持・確保する区域として, 鉄道駅交通結節点周辺や, 幹線交通軸沿線等に設定

※幹線交通軸(幹線道路等)沿線における居住誘導区域の場所と範囲

- ・LRT沿線……………道路中心線から両側500m
- ・幹線公共交通……………道路中心線から両側250m  
(幹線道路バス沿線)






## 2 NCCを具体化するための計画「立地適正化計画」について

### ■計画に定める誘導区域等について

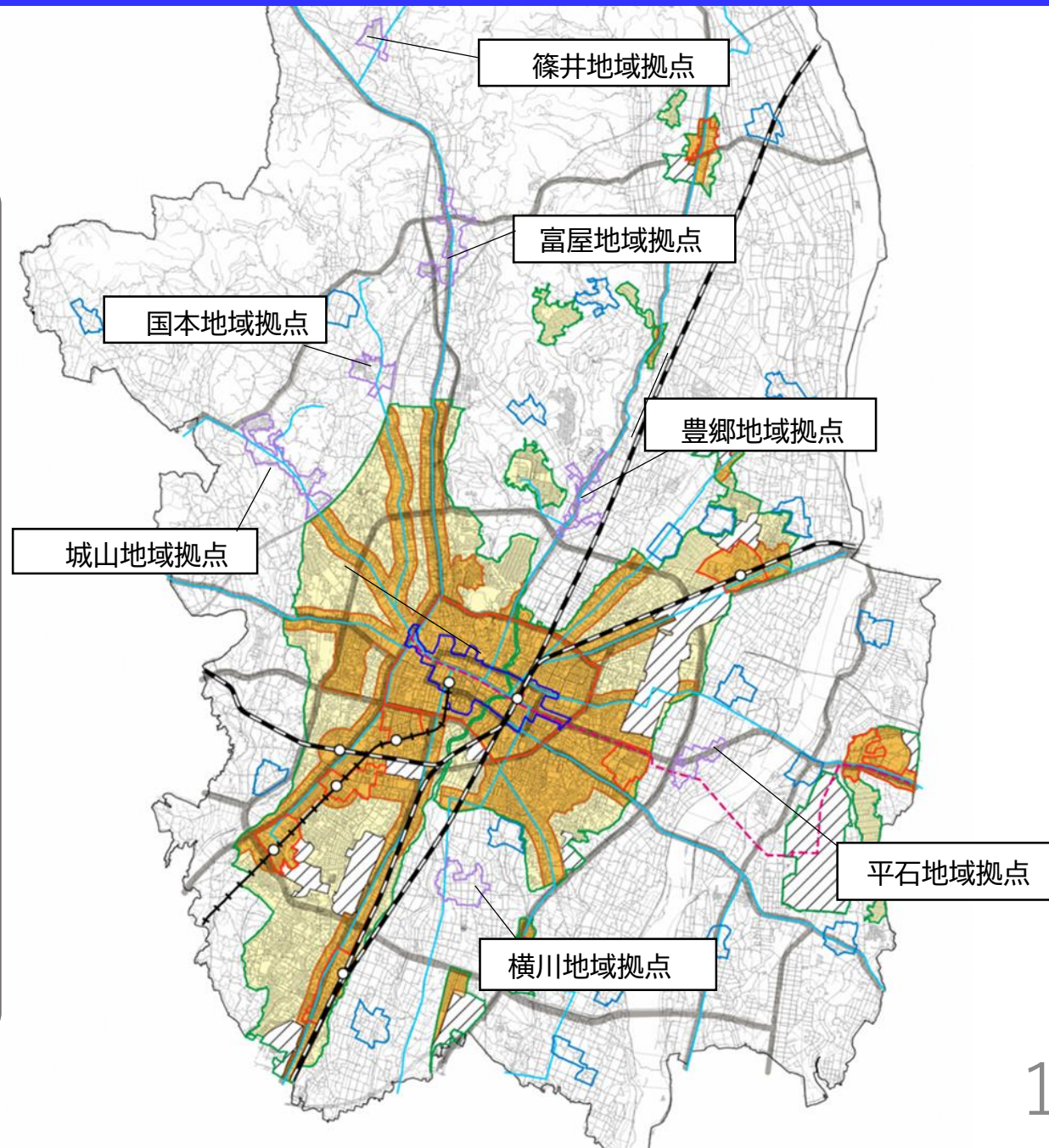
#### 市街化調整区域

【地域拠点: 】

居住や医療・福祉, 商業などの日常生活を支える機能を誘導・集積する区域として, 都市の成り立ちなどを踏まえ, 地区市民センター中心部等の7箇所に設定

【小学校周辺エリア: 】

小学校を中心としたコミュニティ維持に向け, 小学校周辺の19箇所に設定



# 3 中間評価・見直しについて

#### ■中間評価の趣旨

- ・ 立地適正化計画は，都市再生特別措置法に基づき，概ね5年ごとに施策の実施状況等を調査・分析・評価し，適宜，計画や施策を見直すものとされている。
- ・ 評価の方法は，社会状況の変化を踏まえながら，都市機能や居住の誘導等に関する評価指標と誘導策の進捗評価を行い，計画推進上の課題を明らかにする。

#### ■計画の見直しについて

- ・ 評価によって導出された計画の推進上の課題を踏まえ，主に施策の強化や充実を図っていく。  
⇒立地適正化計画の基本的な方針に定める都市づくりの理念や目標の変更は想定していない。

# 3 中間評価・見直しについて

## ■ 今回の中間評価の対象範囲

都市機能や居住の誘導等に関する事項について、評価指標と誘導策の進捗評価を行い適宜、施策や計画を見直す。

宇都宮市立地適正化計画の構成(赤枠:中間評価の範囲)

### 序章 計画の策定にあたって

#### 第1章 立地適正化に関する基本的な方針

- 1 都市づくりの理念
- 2 都市づくりの目標
- 3 将来都市構造
- 4 居住地形成の方向性
- 5 都市づくりの基本的な方向
- 6 計画フレーム

#### 第2章 都市機能誘導に関する事項

- 1 都市機能誘導の方針
- 2 都市機能誘導区域
- 3 誘導施設
- 4 都市機能に関する誘導施策

#### 第3章 居住誘導に関する事項

- 1 居住誘導の方針
- 2 居住誘導区域
- 3 居住に関する誘導施策

#### 第4章 防災指針に関する事項

- 1 防災指針の目的等
- 2 災害リスク分析と課題の抽出
- 3 防災まちづくりの取組方針
- 4 防災まちづくりに向けた取組

#### 第5章 計画の推進に関する事項

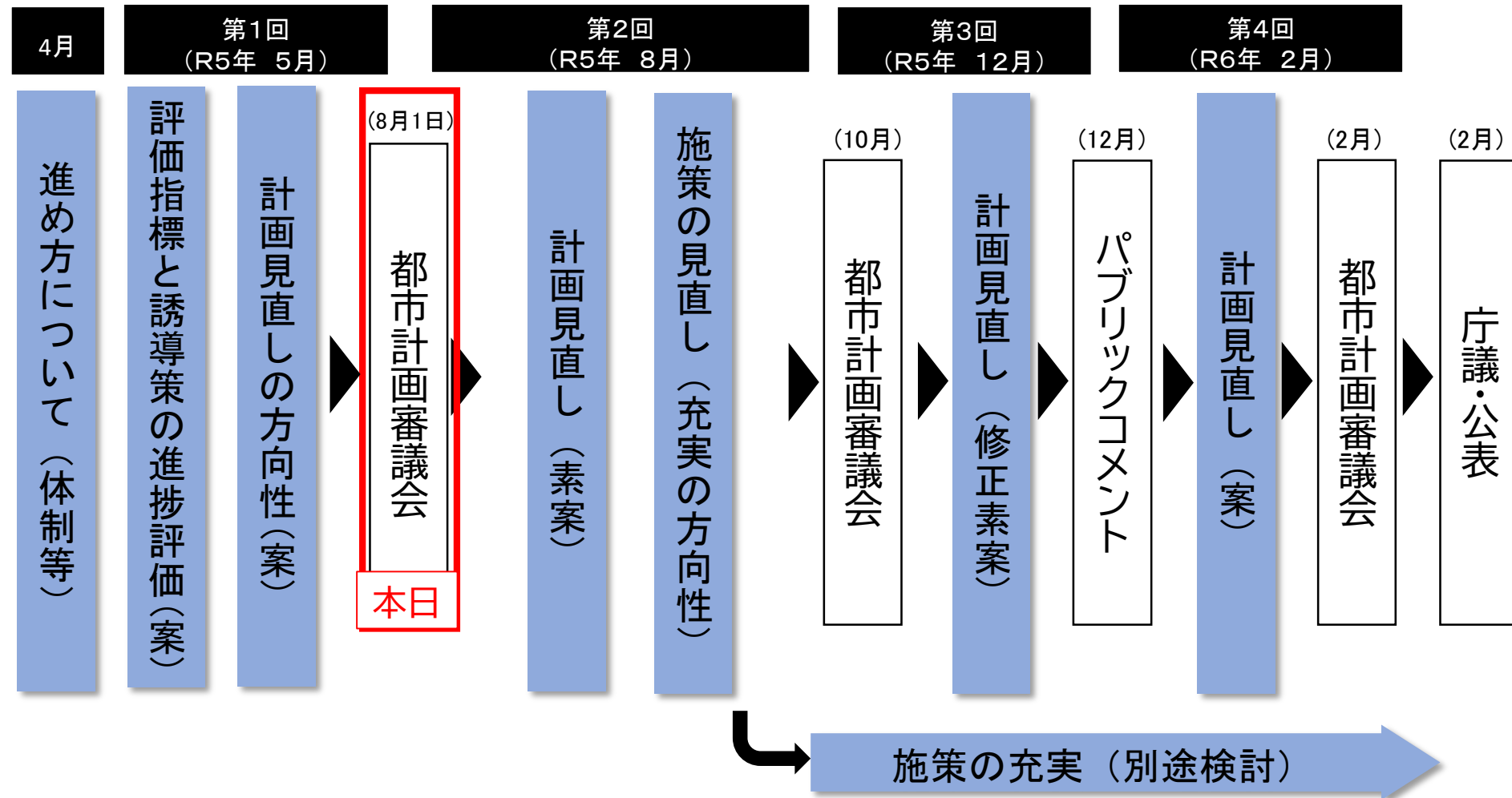
- 1 計画の評価
- 2 計画の推進に向けて

※「第4章 防災指針に関する事項」は、令和3年度の計画の一部見直しにおいて追加したものであり、5年間が経過していないことから今回は中間評価・見直しを実施しない。(5年後の本改訂で評価予定)

### 3 中間評価・見直しについて

#### ■中間評価・見直しの流れ

庁内会議(立地適正化計画策定委員会等)における協議を行いながら、都市計画審議会へ諮問し、立地適正化計画の中間評価・見直し案を取りまとめる。





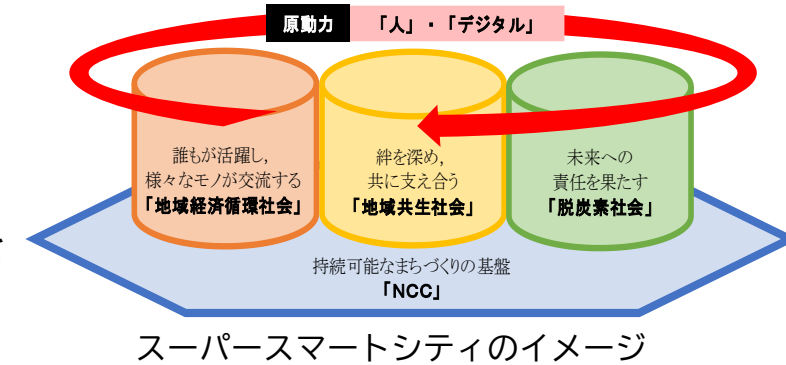
# 4 本市を取り巻く環境変化について

# 4 本市を取り巻く環境変化について

## 1 本市まちづくりの進展

- ・ 持続可能な都市構造であるNCCを土台としながら、「地域共生」、「地域経済循環」、「脱炭素」の3つの社会が「人」づくりや「デジタル」を原動力に発展する夢や希望がかなうまち「スーパースマートシティ」を推進しており、各分野での計画の策定・改定や施策の充実が進展

- 新たな成長産業の育成や集積を目指した企業立地・定着の促進
- 「ライトキューブ宇都宮」を始めとした市内全域へのMICE誘致の強化
- 2050年温室効果ガスの実質排出量ゼロを目指すゼロカーボンシティを表明など



## 2 都市基盤整備の進展

- ・ 駅東側LRT開業や駅東口地区まちびらき、鶴田宝木線等の都市計画道路整備など、都市基盤整備の進展
- ・ 駅西側のLRT整備区間の公表や、NCCをけん引する都市拠点における人中心のウォークアブルなまちづくりの推進に向けた都心部まちづくりの推進



LRT開業ポスター

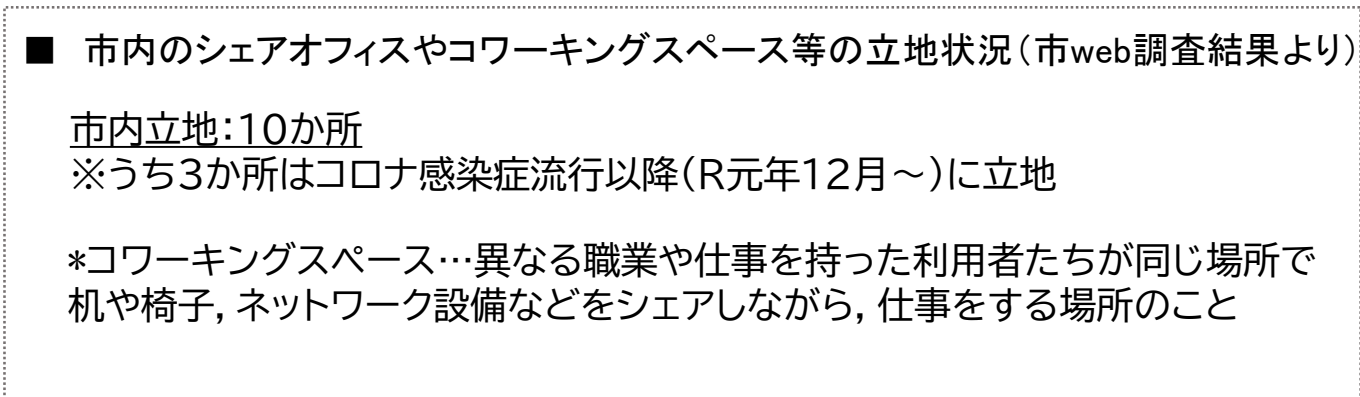
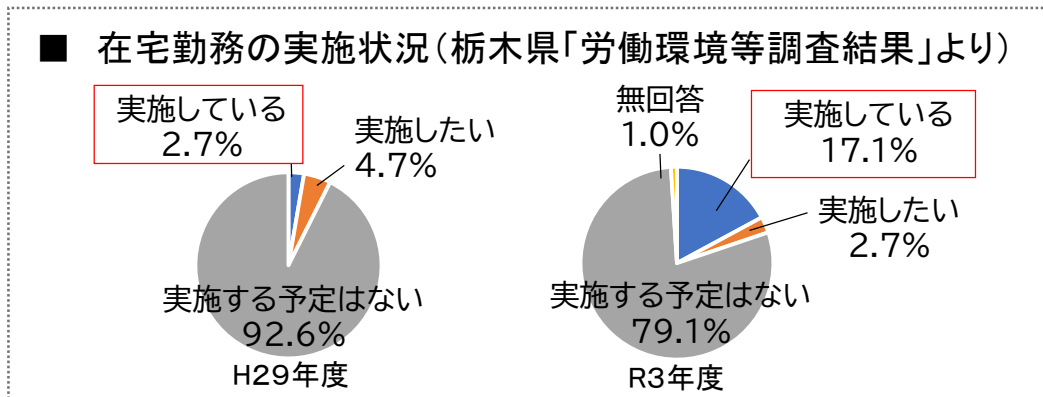


駅東口地区まちびらきの様子

# 4 本市を取り巻く環境変化について

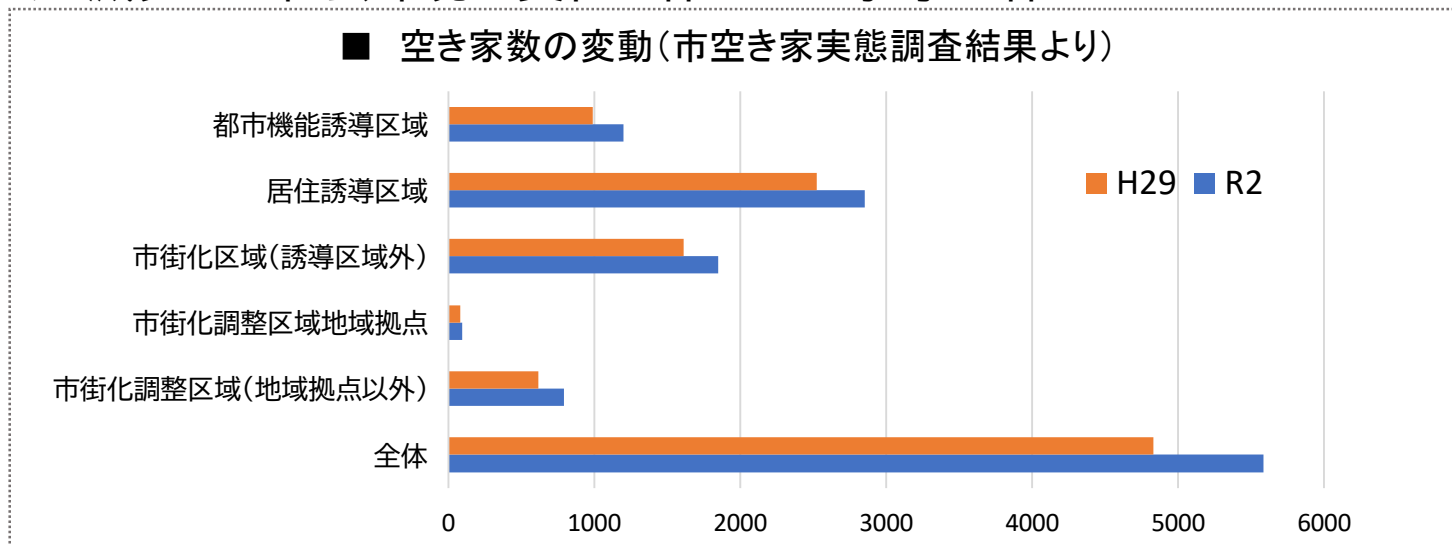
## 3 感染症等を契機とした社会環境の変化

- ・ 情報通信技術の革新や新型コロナウイルス感染症を契機とした、暮らし方・働き方の多様化によるリモートワーク等が普及・定着



## 4 既存ストックの増加

- ・ 人口減少など社会環境の変化に伴う空き家等の増加



# 5 計画の評価 都市機能の誘導

# 5 計画の評価 都市機能の誘導

## ■評価指標における目標の達成状況(中間評価年度)

評価指標	基準年度 (H29年 度)	中間評価年度 (R5年度) * 目標値は中間値で設定	目標値 (評価年度 :R10年度) <small>※目標値の設定について →人口減少の中においても、各拠点における人口割合は維持または高めていく考えのもと、設定</small>	状況
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合 (市全体に占める割合)	33.7%	実績値 <b>32.2%</b> < 目標値* <b>34.3%</b>	34.9%	
高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合 (市全体に占める割合)	19.7%	実績値 <b>19.7%</b> < 目標値* <b>20.1%</b>	21.0%以上 漸増(徐々に増加)を目指す	目標に達していないものの概ね横ばいで推移
地価変動率 (市平均と都市機能誘導区域の比較)	—	実績値 <b>4.5%</b> > 目標値 <b>3.0%</b> (市内平均)	市内平均を上回る上昇率 (又は下回る下落率)	着実に推進



## ■誘導施設の立地状況①

### 【都市機能誘導区域】

- ・ 誘導施設数は14件**増加**したが、市全体に占める割合は1.5%**減少**  
(都市機能誘導区域を除く居住誘導区域で65施設**増加**したため)

### 【市街化調整区域の地域拠点】

- ・ 11施設増加し、市全体に占める割合は0.4%**増加**

### 【居住誘導区域外・地域拠点外】

- ・ 施設数は増加しているが、市全体に占める割合は**減少**

### 市街化区域

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合
都市機能誘導区域	548	33.7%	562	32.2%	14	▲1.5%
居住誘導区域 (都市機能誘導区域除く)	415	25.5%	480	27.4%	65	1.9%
居住誘導区域外	337	20.7%	354	20.3%	17	▲0.4%

### 市街化調整区域

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合
地域拠点	56	3.4%	67	3.8%	11	0.4%
地域拠点外	271	16.7%	286	16.3%	15	▲0.4%

# 5 計画の評価 都市機能の誘導

## ■誘導施設の立地状況(詳細)

- ・各エリアにおいて、**微増傾向**
- ・人口の多い**都市拠点エリア**や**LRT沿線**では**増加傾向**

### ■各エリアにおける誘導施設の立地状況の変動

区分	エリア	医療			高齢者支援			子育て支援			学校			商業			金融			合計				
		H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減		
市街化区域	都市拠点エリア	274	275	1	15	17	2	18	20	2	38	37	-1	22	26	4	33	29	-4	400	404	4		
	南宇都宮周辺エリア	17	15	-2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1	1	0	20	19	-1		
	LRT停留場周辺エリア (宇大陽東キャンパス)	8	11	3	0	0	0	0	0	0	2	2	0	3	3	0	2	2	0	15	18	3		
	岡本駅周辺エリア	5	5	0	2	4	2	0	0	0	0	0	0	4	4	0	1	1	0	12	14	2		
	江曾島駅周辺エリア	12	12	0	0	0	0	2	1	-1	2	2	0	3	3	0	3	3	0	22	21	-1		
	西川田駅周辺エリア	8	8	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	2	0	1	1	0	12	12	0		
	雀宮駅周辺エリア	18	18	0	1	2	1	2	2	0	1	1	0	0	0	0	1	2	1	23	25	2		
	テクノポリスセンターエリア	9	10	1	0	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	6	6	0	1	1	0	16	19	3
	瑞穂野団地周辺エリア	3	4	1	2	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	6	7	1		
	上河内地区市民センター周辺エリア	3	3	0	0	0	0	1	1	0	2	2	0	1	2	1	0	0	0	7	8	1		
都市機能誘導区域		357	361	4	21	26	5	24	26	2	46	46	0	42	48	6	43	40	-3	533	547	14		
居住誘導区域		243	281	38	30	33	3	41	51	10	29	29	0	49	67	18	22	18	-4	414	479	65		
居住誘導区域外		171	185	14	25	32	7	42	41	-1	34	33	-1	40	43	3	21	16	-5	333	350	17		
市街化区域		771	827	56	76	91	15	107	118	11	109	108	-1	131	158	27	86	74	-12	1,280	1,376	96		

各エリア概ね微増傾向

# 5 計画の評価 都市機能の誘導

## ■各エリアにおける誘導施設の展開状況

### 【都市機能誘導区域（都市拠点エリア）】

JR宇都宮線を境に東側で**増加傾向**、  
西側で**減少傾向**

### 【都市機能誘導区域外（居住誘導区域）】

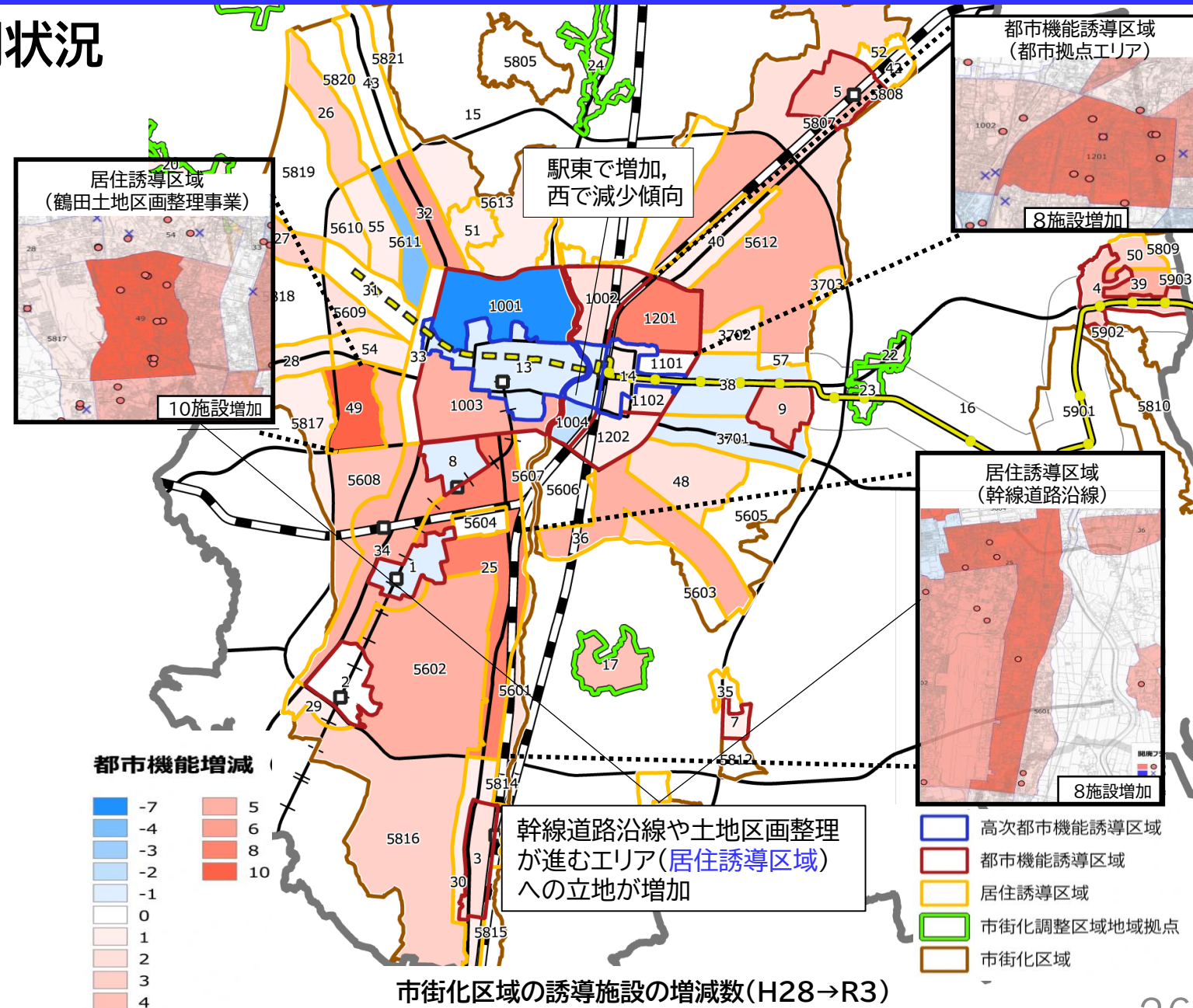
幹線道路沿線や土地区画整理事業が実施されている鶴田地区で**施設立地が進展**

### 【居住誘導区域への都市機能の立地(考察)】

・本市は都市の骨格となる3環状12放射道路などのネットワークで結ばれており、このうち 幹線公共交通(幹線路線バス沿線)に居住誘導区域を設定するなど、都市構造を生かしながらNCCに取り組んでいる。

・幹線公共交通(幹線路線バス沿線)は、地域間を結ぶ公共交通の利便性に加え、自動車交通の利便性が高く、さらに通過車両も多いことから、都市機能の立地に繋がっている。

・さらに、計画的な基盤整備エリア(土地区画整理事業地区)については、都市計画道路を始めとした都市基盤や良好な居住地形成の進展により、宅地の利用増進が進んだため、居住に加え日常生活に必要な機能の立地にも繋がっている。

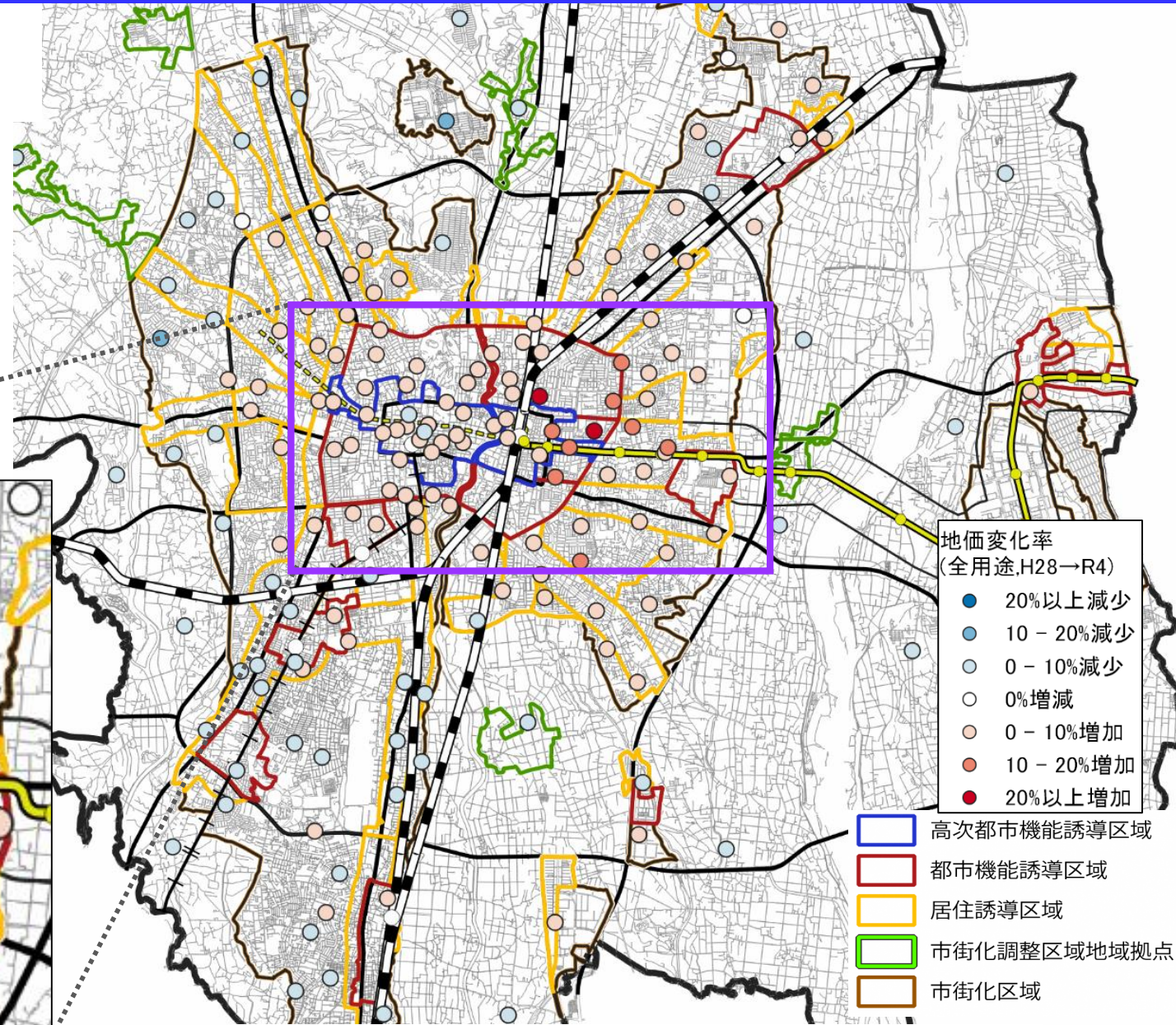




# 5 計画の評価 都市機能の誘導

## ■地価の変動状況

・居住誘導区域全体で**上昇傾向**であり, その中でも**駅東側LRT沿線は上昇率大**



【都市拠点エリア～LRT沿線の変動状況】

市街化区域の地価変動状況(H28→R4)



## ■立地適正化計画推進による成果と課題

<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・人口減少の中でも、都市機能誘導区域における誘導施設は増加傾向(+14施設)にあり、<u>一定の機能誘導が図れている。</u></li><li>・幹線道路沿線や土地区画整理が進むエリアなど、居住誘導区域(都市機能誘導区域外)への立地が増加(+65施設)している。これらのエリアは、都市計画道路を始めとした<u>都市基盤や良好な居住地形成の進展により、宅地の利用増進が進んだことが要因</u>と考えられる。</li></ul>
<b>課題</b>	<p>【更なる誘導促進】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市機能誘導区域内の施設数が増加傾向にあることに加え、地価変動率が市内平均値を上回っており、民間事業者の関心の高まりが見受けられるため、引き続き、<u>誘導区域内への誘導促進を図る必要がある。</u></li><li>・居住誘導区域においては、利便性の高さから、誘導施設の立地が進む一方で、用地が確保しやすい居住誘導区域外へも立地が進んでいるため、<u>居住誘導区域内外それぞれの特性を考慮しながら、誘導区域外の開発抑制についても検討する必要がある。</u></li></ul>

# 5 計画の評価 居住の誘導



# 5 計画の評価 居住の誘導

## ■評価指標における目標の達成状況(中間評価年度)

評価指標	基準年度 (H29年度)	中間評価年度 (R5年度) * 目標値は中間値等で設定	目標値 (評価年度:R10年 度)	状況
都市機能誘導区域の人口割合(総人口に占める割合)	17.5%	実績値 <b>17.2%</b> < 目標値* <b>18.1%</b>	18.7%	目標に達していないものの概ね横ばいを維持
居住誘導区域の人口割合(総人口に占める割合)	46.5%	実績値 <b>46.4%</b> < 目標値* <b>47.8%</b>	49.2%	
高次都市機能誘導区域の人口密度	64人/ha	実績値 <b>64人/ha</b> < 目標値* <b>67人/ha</b>	70人/ha	
空き家率(市平均と居住誘導区域の比較) * 戸建のみ	—	実績値 <b>4.3%</b> > 目標値 <b>3.6%</b> (市内平均) [参考]賃貸等を含めた空き家率(市全域) (住宅・土地統計調査) →16.9%(H30) *全国ワースト4位	市内平均以下の確保を目指す	目標値に達していない
地価変動率(市平均と居住誘導区域の比較)	—	実績値 <b>3.8%</b> > 目標値 <b>3.0%</b> (市内平均)	市内平均を上回る上昇率(又は下回る下落率)	着実に推進

## ■居住の誘導状況

・人口減少の中においても、以下の区域は増加傾向にある。

**【幹線交通軸沿線など都市機能誘導区域を含まない居住誘導区域】**  
市全体に占める人口割合は0.2%**増加**

**【市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリア】**  
市全体に占める人口割合はそれぞれ**維持・増加**

市街化区域		実績値				増減	
区分	H28		R3		H28→R3		
	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合	
①都市機能誘導区域	91,083	17.5%	89,075	17.2%	▲ 2,008	▲0.3%	
②居住誘導区域 (幹線交通軸沿線等) ※都市機能誘導区域含まない	151,360	29.0%	150,965	29.2%	▲ 395	0.2%	
居住誘導区域(①+②)	242,443	46.5%	240,040	46.4%	▲ 2,403	▲0.1%	
居住誘導区域外	188,770	36.2%	188,357	36.4%	▲ 413	0.2%	

市街化調整区域		実績値				増減	
区分	H28		R3		H28→R3		
	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合	
地域拠点	10,141	1.9%	9,847	1.9%	▲ 294	0.0%	
小学校周辺エリア	6,363	1.2%	7,093	1.4%	730	0.2%	
地域拠点・ 小学校周辺以外	74,007	14.2%	72,174	13.9%	▲ 1,833	▲0.3%	

# 5 計画の評価 居住の誘導

## ■居住の誘導状況(詳細)

・テクノポリスセンターエリア及び上河内地区市民センター周辺エリアで増加率大

### ■各エリアの人口変動

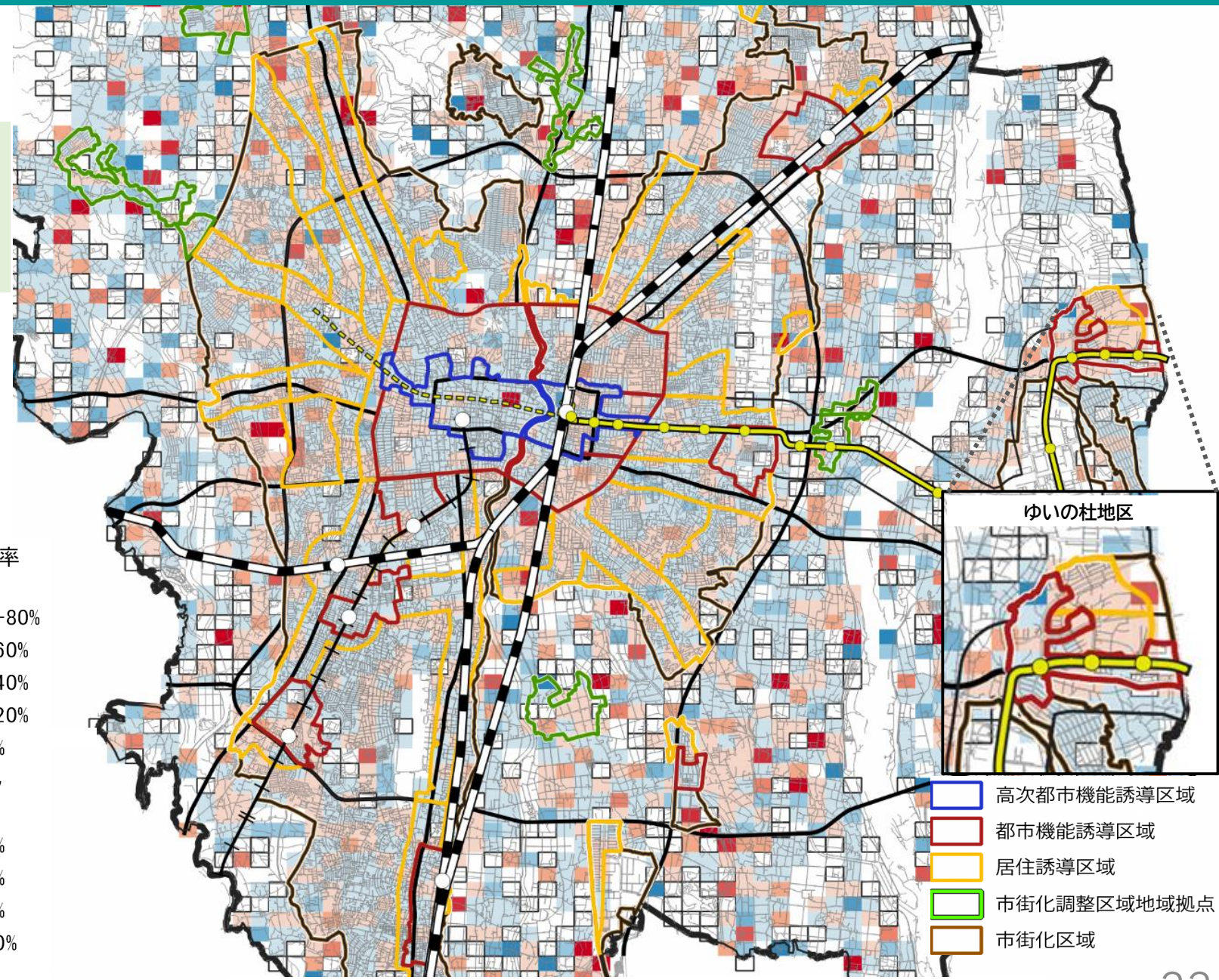
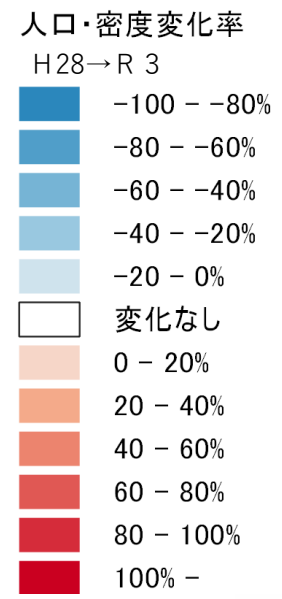
区分		H28	R3	増減	増減率	
市街化区域	都市機能誘導区域	都市拠点エリア	66,041	64,653	-1,388	97.9%
		南宇都宮駅周辺エリア	3,023	2,717	-306	89.9%
		LRT停留場周辺エリア(宇都宮大学陽東キャンパス)	3,004	2,731	-273	90.9%
		岡本駅周辺エリア	3,078	3,172	94	103.1%
		江曾島駅周辺エリア	3,679	3,225	-454	87.7%
		西川田駅周辺エリア	4,051	4,310	259	106.4%
		雀宮駅周辺エリア	3,922	3,829	-93	97.6%
		テクノポリスセンターエリア	2,042	2,510	468	122.9%
		瑞穂野団地周辺エリア	1,835	1,470	-365	80.1%
		上河内地区市民センター周辺エリア	408	458	50	112.3%
①都市機能誘導区域内		91,083	89,075	-2,008	97.8%	
②幹線交通軸沿線等(居住誘導区域)		151,360	150,965	-395	99.7%	
居住誘導区域(①+②)		242,443	240,040	-2,403	99.0%	
居住誘導区域外		188,770	188,357	-413	99.8%	
市街化区域計		431,213	428,397	-2,816	99.3%	
市街化調整区域計		90,511	89,114	-1,397	98.5%	
宇都宮市総計		521,724	517,511	-4,213	99.2%	

増減率大



## ■人口増減率

・市街化区域の誘導区域内では、ゆいの杜地区 (LRT沿線)で**増加傾向**



市街化区域の人口増減率 (H28→R3) 出典:市人口動態調査

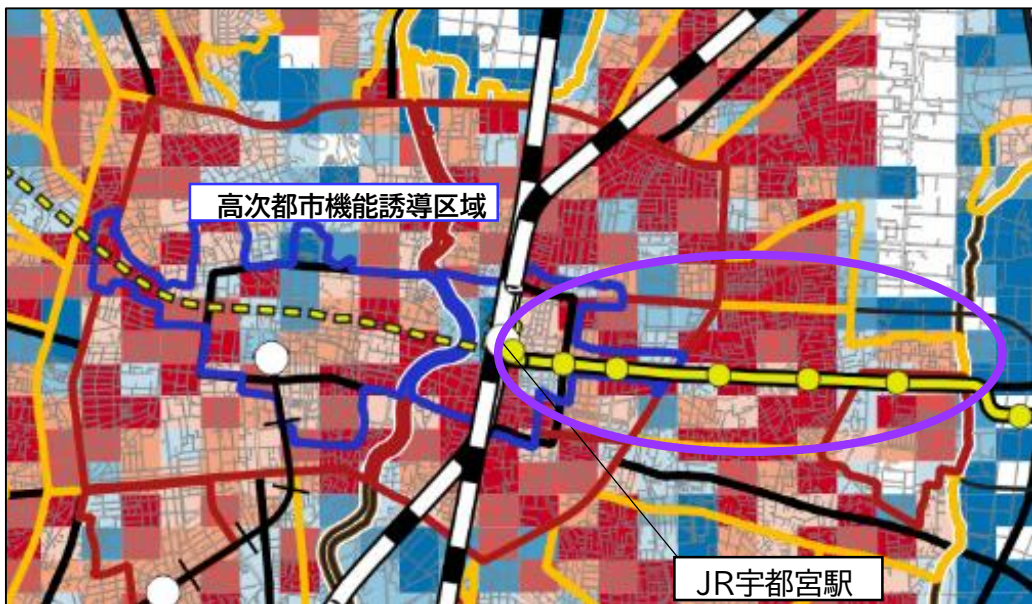
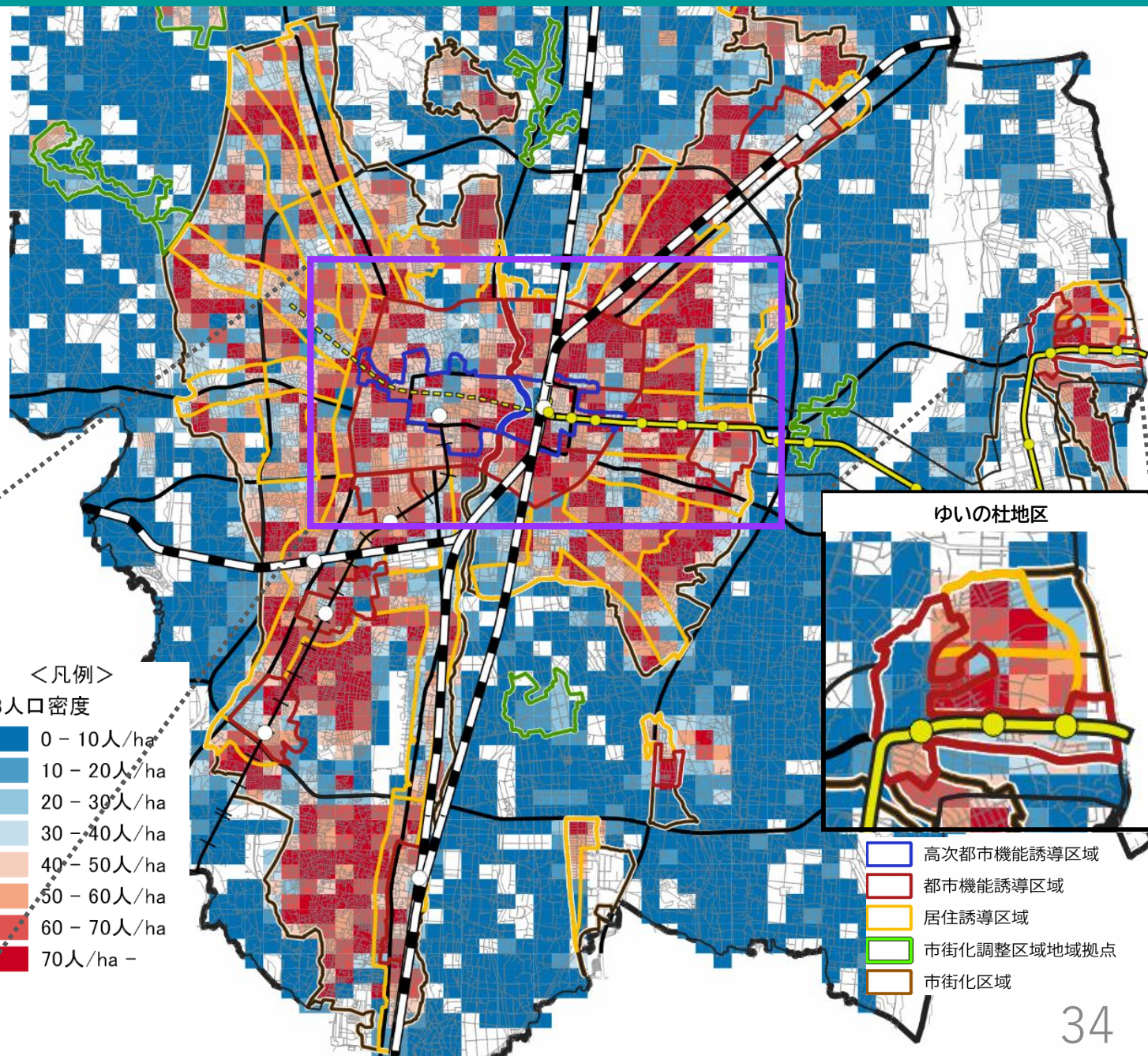


# 5 計画の評価 居住の誘導

## ■人口密度

・市街化区域の誘導区域内では、駅東側LRT沿線及びゆいの杜地区で**高密度**

・誘導区域外では、雀宮地区や御幸ヶ原地区などで**高密度**



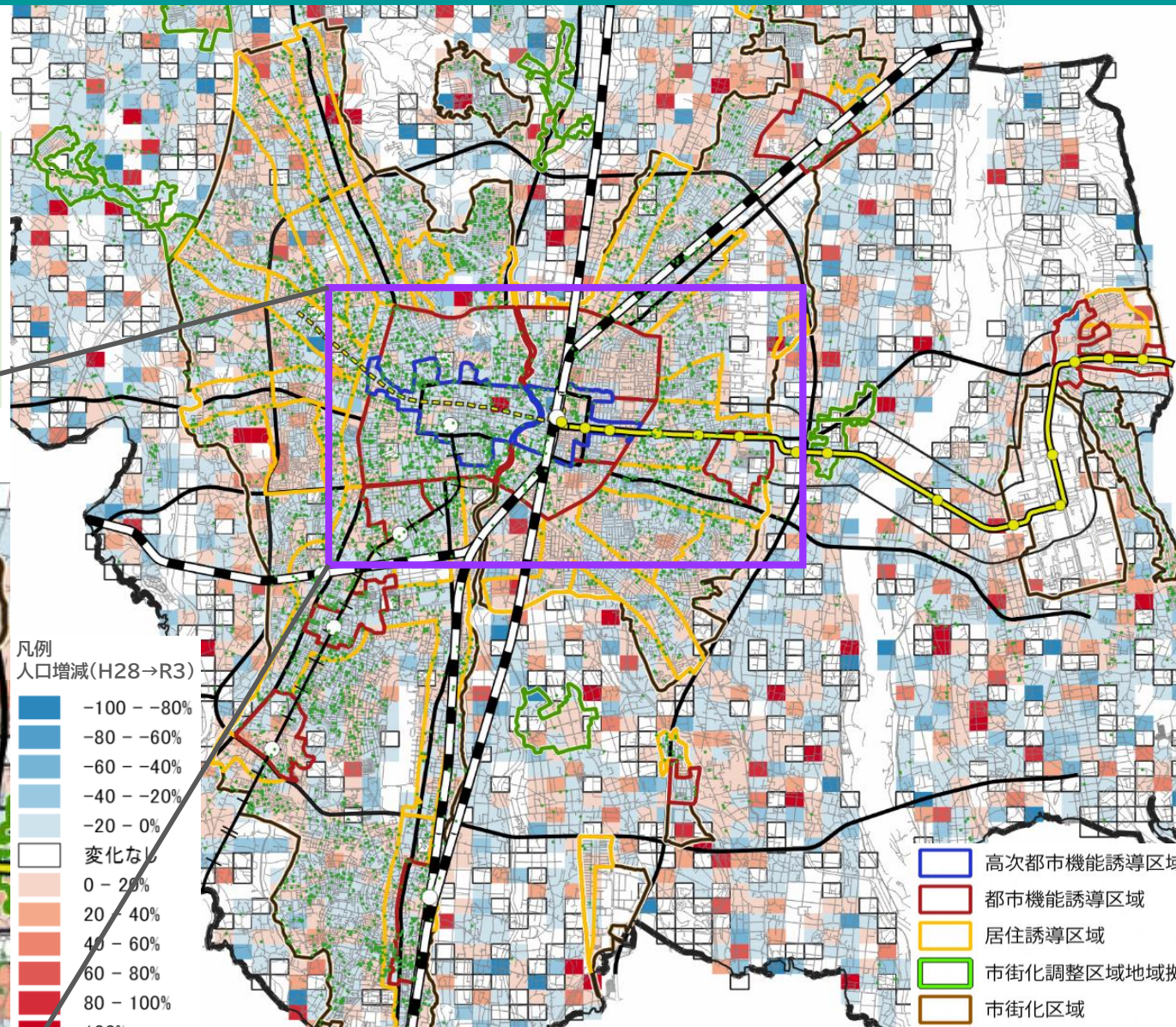
【都市拠点エリア～LRT沿線の状況】



# 5 計画の評価 居住の誘導

## ■空き家と人口増減の関係

- ・人口減少が大きい区域では、空き家数も**増加傾向**
- ・都市拠点エリアでは、駅西側の人口減少に対し、空き家数も**増加傾向**



凡例  
人口増減(H28→R3)

Dark Blue	-100 - -80%
Blue	-80 - -60%
Light Blue	-60 - -40%
Very Light Blue	-40 - -20%
White	-20 - 0%
White	変化なし
Light Orange	0 - 20%
Orange	20 - 40%
Dark Orange	40 - 60%
Red-Orange	60 - 80%
Red	80 - 100%
Dark Red	100% -
Green Circle	r2空き家

- 高次都市機能誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化調整区域地域拠
- 市街化区域

人口増減率(H28→R3)と空き家(R2)の関係

出典:国勢調査, 市空き家実態調査



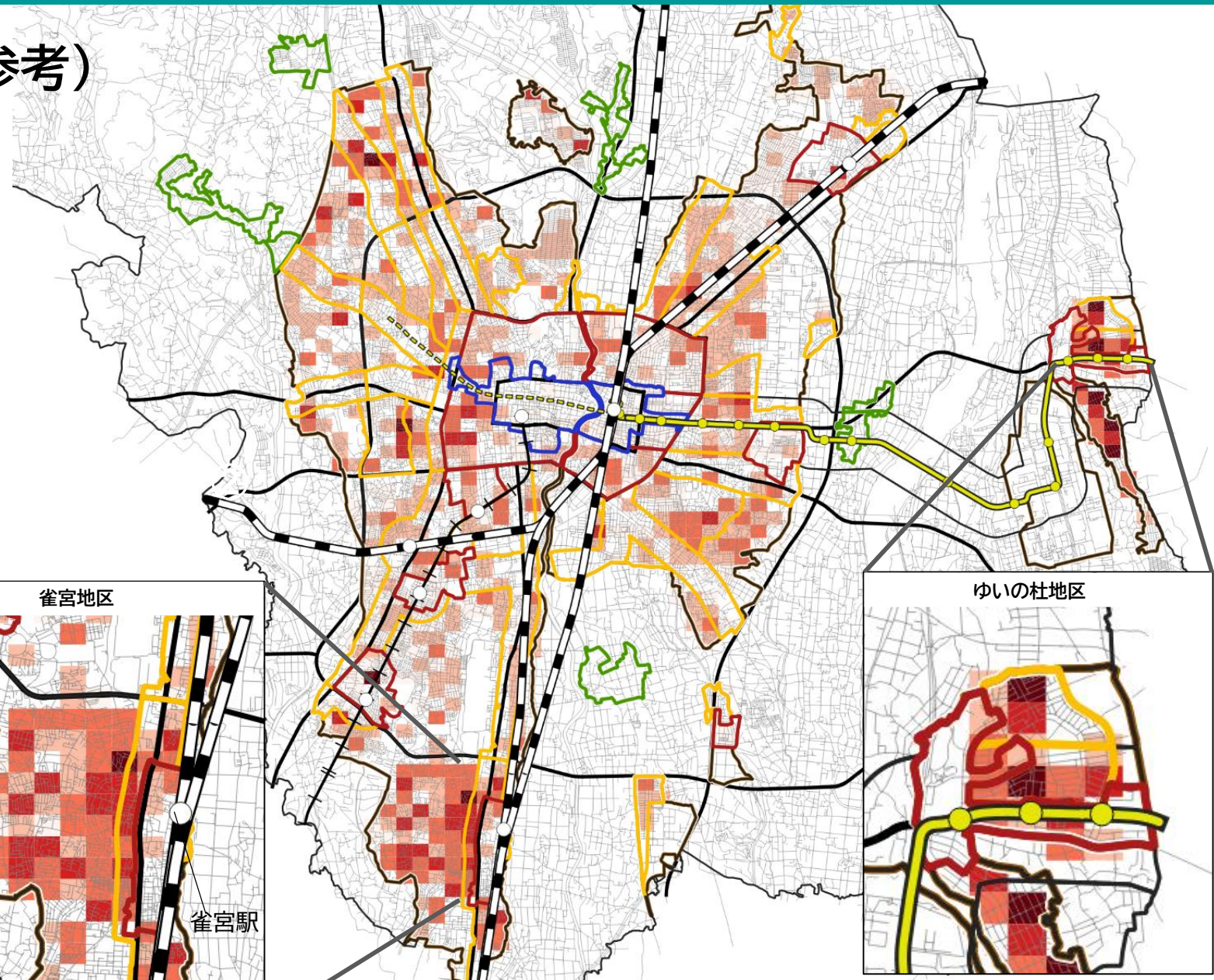
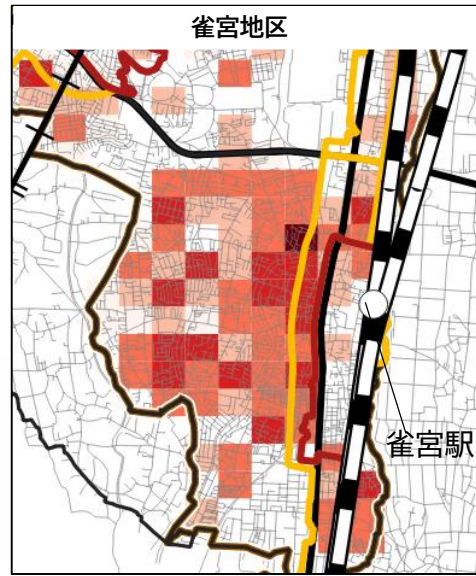
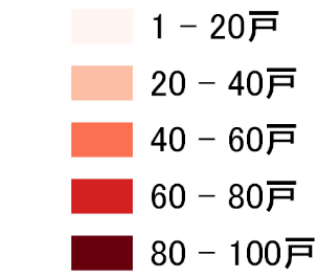
【都市拠点エリア～LRT沿線の状況】



# 5 計画の評価 居住の誘導

## ■新築住宅戸数の変動について(参考)

- ・居住誘導区域内では、都市拠点エリアの西側やゆいの杜地区等で**増加傾向**
- ・誘導区域外では、雀宮地区等で**増加傾向**



【参考】新築住宅戸数の変動(H28→R3) 出典:都市計画基礎調査

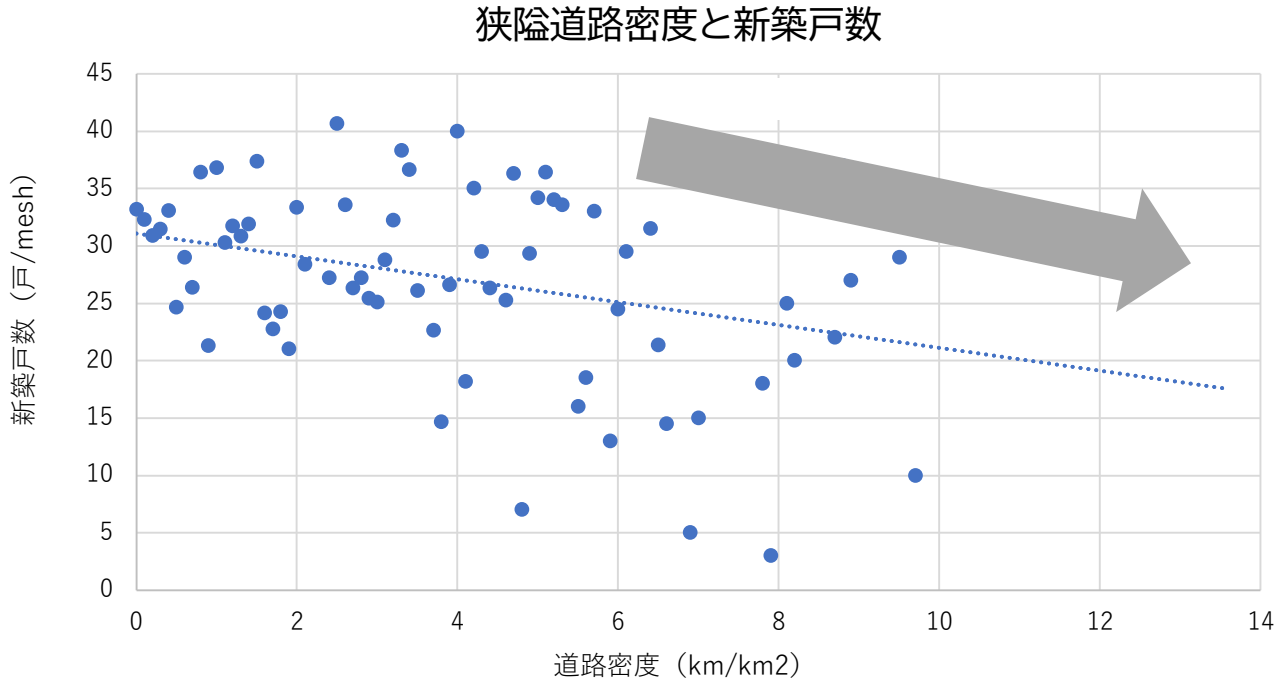


# 5 計画の評価 居住の誘導

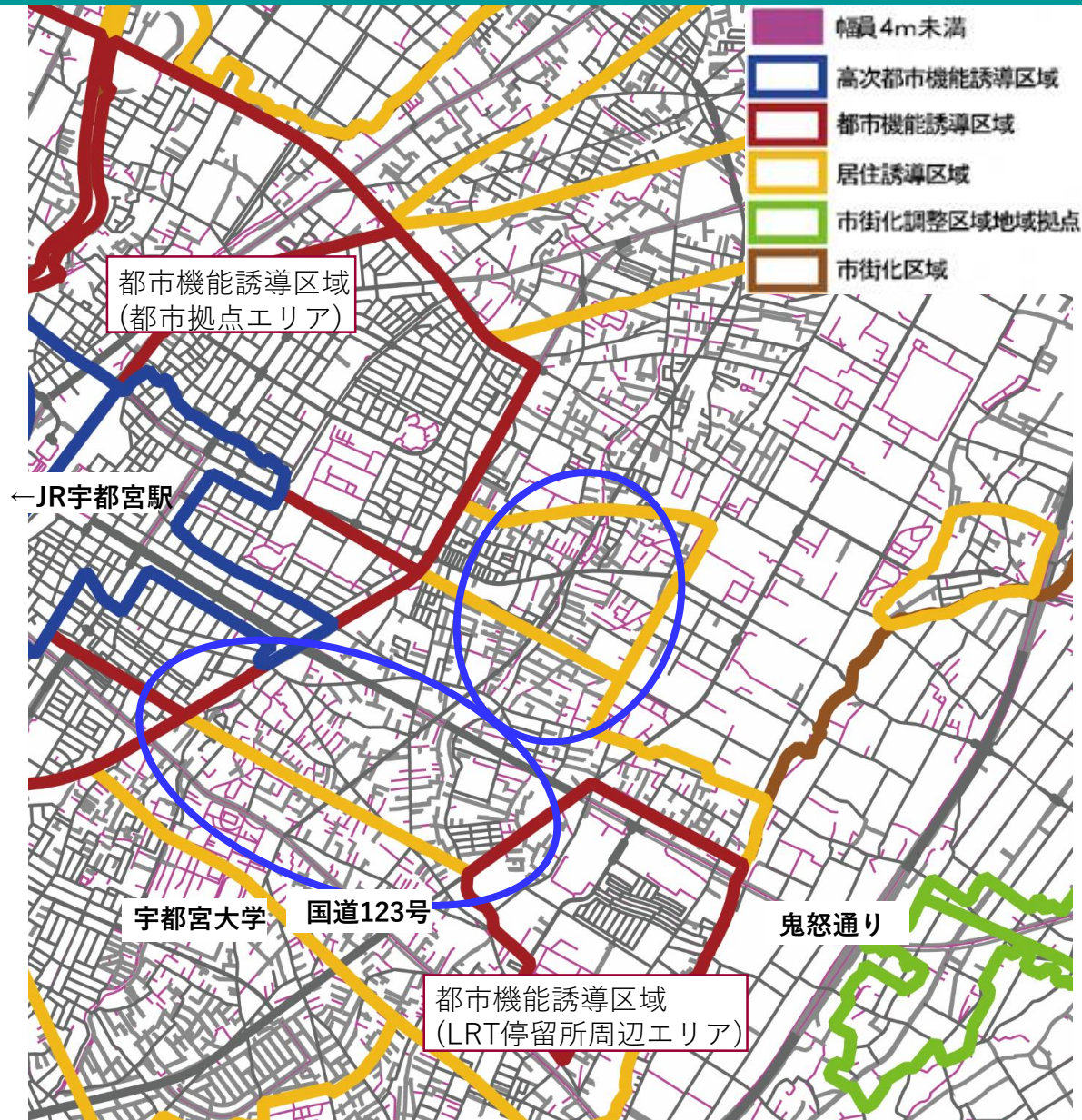
## ■ 道路(街路)について(参考)

### ● 狭隘道路と新築戸数の関係

・狭隘道路の密度が大きくなるほど新築戸数が**減少傾向**



\* プロットは狭隘道路が密集している特定地域を抽出  
 \* 狭隘道路密度(km/km<sup>2</sup>)が大きいほど、狭隘道路面積が大きいことを意味する



【参考】 R3狭隘道路分布図(峰・陽東地区周辺) 37

## 5 計画の評価 居住の誘導

### ■立地適正化計画推進による成果と課題

成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・人口減少の中でも、居住誘導区域(都市機能誘導区域含む)における市全体に占める人口割合は、概ね横ばいを維持しており、<u>一定の居住誘導が図れている。</u></li><li>・駅東側の地価が上昇傾向にあり、これは、<u>LRTの開業や駅東口まちびらき等により、マンション開発等が活発化していることが要因と考えられる。</u></li></ul>
課題	<p>【更なる誘導促進】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・居住誘導区域内の人口割合は概ね横ばいを維持しており、人口割合の増加に向け、<u>区域内への誘導の更なる促進を図る必要がある。また、区域外の地域特性も考慮しながら開発抑制についても検討する必要がある。</u></li></ul> <p>【既存ストックの有効活用】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・誘導区域内において新築戸建の立地数が多い一方で、人口減少に伴い居住誘導区域の空き家率が市内平均を上回っていることから、それらの<u>既存ストックを有効活用し居住を誘導する必要がある。</u></li></ul> <p>【都市基盤の整備・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・居住誘導区域の一部に狭隘道路が存在していることから、生活環境に課題があるエリアにおいては、良好な生活環境への居住誘導に向けて<u>都市基盤を改善する必要がある。</u></li></ul>

# 5 計画の評価 施策の展開状況

# 5 計画の評価 施策の展開状況

## ■都市機能や居住の誘導に向けた取組や支援策一覧（【 】：これまでの実績）

※ 国:国の施策 市:市の施策

	都市機能誘導策		居住誘導策		誘導区域外の施策
	都市機能誘導区域	市街化調整区域の地域拠点	居住誘導区域	市街化調整区域の地域拠点及び小学校周辺	
財政支援	市:都市機能誘導施設立地補助【7件】 市:オフィス企業立地促進補助金【4件】		市:住宅取得補助【1,413件※】 市:家賃補助【141件※】 ※都市機能誘導区域の実績含む	市:住宅取得補助 (地区計画区域内)【89件】 市:地区計画調査検討費補助 市:公共施設整備費補助(R4.4~)	—
			市:低炭素化普及促進補助金(ZEHのみ)【98件】 市:結婚新生活支援補助金【80件】 市:移住支援金【41件】		
都市計画	—	市:開発許可基準の運用見直し(店舗延べ床面積の緩和)【3件】	—	市:地区計画等の運用見直し (運用区域面積の要件緩和等)【7件】	市:立適届出制度【275件】 市:開発許可基準の運用見直し(11号条例廃止) 市:生産緑地制度の運用【4件】
市街地整備	市:市街地再開発事業 市:優良建築物等整備事業(R5.4~) 市:総合設計制度等(R5.4~)	—	市:市街地再開発事業 市:優良建築物等整備事業(R5.4~) 市:総合設計制度等(検討)	—	—
専門家派遣	市:まちなかアドバイザー派遣【1件】 市:再開発事業促進業務【2件】	—	市:まちなかアドバイザー派遣【1件】 市:再開発事業促進業務【2件】	市:地区計画アドバイザー派遣【4件】	—
税制措置	国:土地等を譲渡した場合の特例【0件】 国:固定資産税等の特例【0件】	—	—	—	—
金融措置	国:民間都市開発推進機構による金融支援の活用【0件】	—	—	—	—



# 6 立地適正化計画推進上の課題

# 6 立地適正化計画推進上の課題

意見いただきたい  
ポイント

「本市を取り巻く環境変化」や「計画の評価(評価指標の状況等)」を踏まえ、立地適正化計画推進上の課題を導出

社会環境の変化

まちづくりの進展

基盤整備の進展

感染症等を契機とした変化

既存ストックの有効活用

計画の評価

施設立地の偏り

誘導区域外への立地増加

居住人口の偏り

人口密度の減少

空き家・空き室等の増加

脆弱な基盤の分布

## 立地適正化計画推進上の課題

### 1 誘導区域内への誘導促進

- (1) 既存ストックの有効活用による、都市機能や居住の誘導促進を図る必要
- (2) 拠点形成を推進するため、誘導区域内への都市機能や居住の誘導促進や誘導区域外の開発抑制の検討が必要
- (3) 多様化する暮らしに対応した機能の誘導が必要

### 2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し

- (1) 将来都市構造の実現に向け、区域の特性に応じた目標値の検討が必要
- (2) 拠点形成を推進するため、都市基盤整備の進展を踏まえた誘導区域の設定が必要

### 3 誘導施策の強化

- (1) 都市基盤整備の進展を踏まえた公共交通沿線における公共交通利用者の利便性の向上が必要
- (2) 土地の有効活用に向け、居住誘導区域における都市基盤の整備・改善が必要
- (3) NCCをけん引する都市拠点形成に向けたまちづくりの推進が必要

# 7 課題への対応(取組の方向性)

# 7 課題への対応（取組の方向性）

意見いただきたい  
ポイント

計画推進上の課題への対応を整理

## 課題への対応(取組の方向性(案))

### 1 誘導区域内への誘導促進

#### (1) 既存ストックの有効活用による都市機能や居住の誘導

- ・ 既存ストックの活用にあつする既存補助制度(都市機能誘導施設立地促進補助金, マイホーム取得補助金, 家賃補助金等)の活用促進

#### (2) 誘導区域内への誘導促進と誘導区域外の開発抑制

- ・ 都市機能や居住の誘導促進に向けた, 既存補助制度(都市機能誘導施設立地促進補助金, マイホーム取得補助金, 家賃補助金等)の活用促進
- ・ 誘導区域外における開発抑制にあつする都市農地を保全する生産緑地制度の活用促進
- ・ 中長期的な取組として, 用途地域の見直しなど, 誘導区域外の開発をコントロールする施策の検討(都市農地の保全と住環境の調和を目的とした用途区分である田園住居地域の設定等)

#### (3) 多様化する暮らしに対応した機能の誘導

- ・ 地域住民や来街者等の多様な人々の滞在・交流機会の創出にあつする誘導施設(市民活動・交流施設)の立地促進に向けた既存補助制度(都市機能誘導施設立地促進補助金)の活用促進

## 課題への対応(取組の方向性(案))

### 2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し

#### (1) 区域の特性に応じた目標の設定

- ・ 居住誘導区域のLRT沿線など、交通利便性や地域のポテンシャルを十分生かした居住人口に関する目標値の設定を検討

#### (2) 誘導区域の設定

- ・ LRT駅西側整備区間の決定など、LRT整備事業の今後の進捗を踏まえた、JR駅西側LRT沿線(桜通り以西)の居住誘導区域の変更を検討
- ・ 鶴田宝木線の進捗や周辺土地利用の状況等を踏まえた、鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定や、都市機能の立地促進に向けた用途地域の見直し(近隣商業地域 等)
- ・ 本市NCCの特徴であるLRTの特性(強み)を生かした、市街化区域(居住誘導区域)のLRT停留場周辺などの公共交通沿線への新たな誘導エリアの配置や、特性に応じた誘導施設の検討



## 課題への対応(取組の方向性(案))

### 3 誘導施策の強化

#### (1) 公共交通沿線における居住者等の生活利便性向上に向けた機能の充実

- ・ 市街化区域(居住誘導区域)のLRT停留場周辺など都市活動を支える移動の基軸となる公共交通沿線(前述: 新たな誘導エリア)における, 公共交通利用者の利便性の向上に向けた誘導策を検討

#### (2) 居住誘導区域における都市基盤の整備・改善

- ・ 居住誘導区域における狭隘道路等の公共施設の整備・改善に資する誘導策を検討(権利者など民間主体による土地区画整理事業など)

#### (3) 都市拠点形成に向けたまちづくりの推進

- ・ 都心部におけるウォークアブルな空間形成などを図るため, 民間開発に対する支援等の施策の活用促進, 充実・強化(優良建築物等整理事業, 総合設計制度など)

# 8 今後のスケジュール

# 8 今後のスケジュール

- 都市計画審議会での意見を踏まえ、計画見直し(素案)の作成及び施策の見直し・充実を図る。

