

# L R T 沿線の土地利用方針

～L R Tとともに みんなに選ばれながら  
都市全体が成長を持続する交通未来都市うつのみや～

平成30年5月

宇都宮市

## 【目次】

1	策定の目的	.....	1
2	L R T沿線土地利用の必要性	.....	3
3	L R T沿線土地利用の対象エリア	.....	3
4	L R T沿線の土地利用方針	.....	4
(1)	目指す都市の姿	.....	4
(2)	取組の基本的な考え方	.....	4
(3)	各区間及び停留場周辺の土地利用の推進	.....	6
	《市街化区域》		
I	J R宇都宮駅東口～国道4号	.....	6
II	国道4号～市街化区域境	.....	6
III	産業通り～市街化区域境	.....	6
	《市街化調整区域》		
IV	平石停留場周辺	.....	7
V	平石中央小学校前停留場周辺	.....	7
VI	飛山城跡停留場周辺	.....	7
	《市街化区域》		
VII	清原工業団地地区	.....	8
VIII	テクノポリスセンター地区	.....	8
(4)	今後の進め方	.....	9

## 1 策定の目的

本市では、今後直面する少子・超高齢化、人口減少社会においても、市民の誰もが幸せに暮らせ、みんなに選ばれる、持続的に発展できるまちづくりを進めているところであり、これからの本市の人口規模・構造や、都市活動に見合った都市の姿である『ネットワーク型コンパクトシティ』の形成を目指しています。

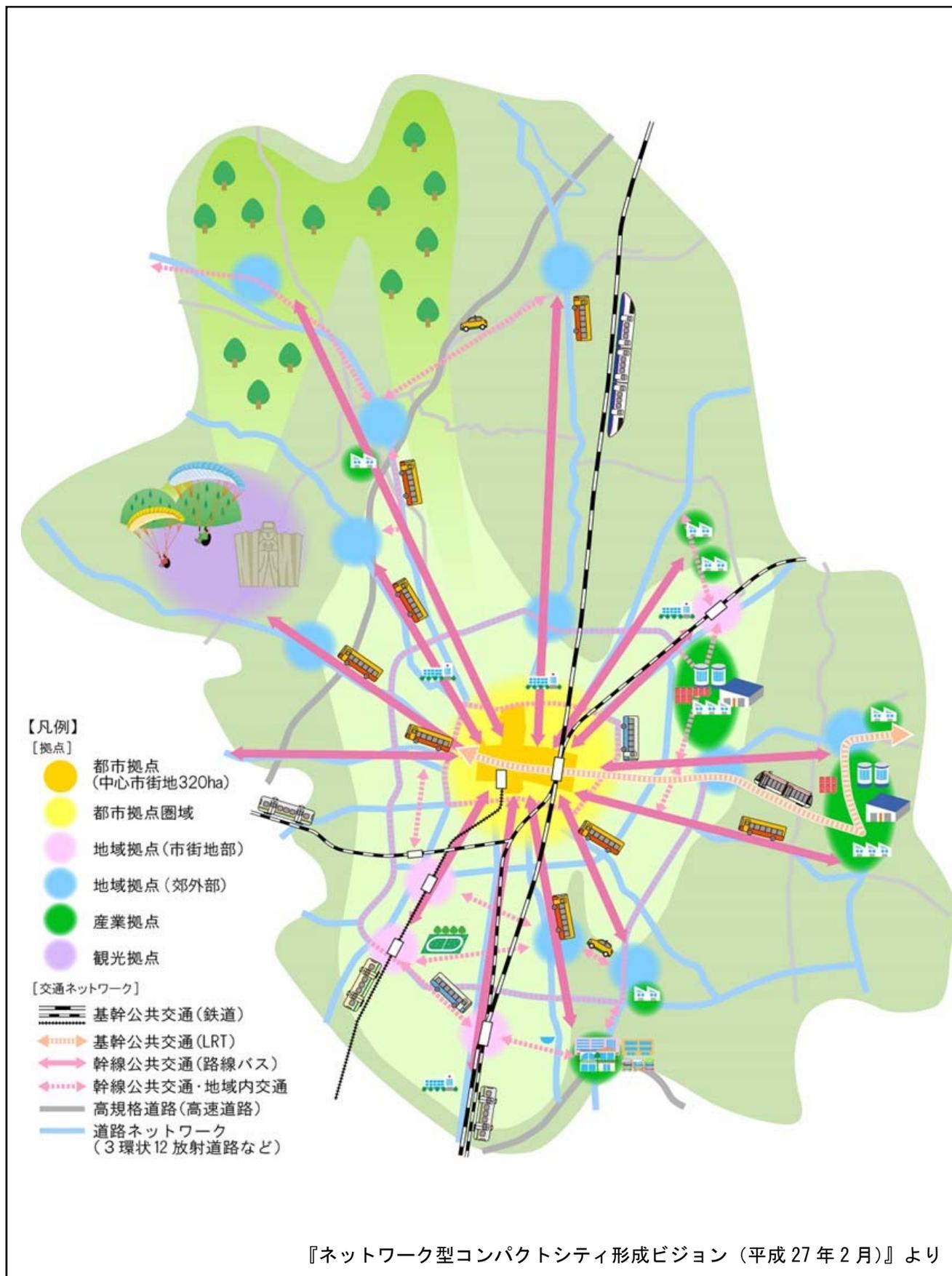
また、その実現に向け、都市全体を見渡した観点から、都市拠点・地域拠点等への居住や医療・福祉、商業などの生活利便施設等の維持・誘導による拠点化の促進を図るため、主に市街化区域を対象とした「立地適正化計画」と「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の改定を一体的に行うとともに、L R Tや路線バス、地域内交通等の公共交通と自動車、自転車などが連携した誰もが移動しやすい総合的な交通ネットワークの構築に取り組んでいます。

そのような中、『ネットワーク型コンパクトシティ』の基軸となる東西基幹公共交通「L R T」については、全国初の全線新設による整備を行うものであり、その実現は都市の構造に大きな変化を与えるとともに、市民の生活様式や企業活動、本市のまちづくりに様々な効果をもたらすことが期待されます。

このようなことから、L R T整備を契機として、『ネットワーク型コンパクトシティ』の形成による都市構造の強化や産業活動の活性化、交流人口の増加などのL R Tの整備効果を最大限に高めるため、L R T沿線における各地域の特性に応じた今後の土地利用の基本的な考え方を明らかにする『L R T沿線の土地利用方針』を策定するものです。

今後は、本方針を踏まえ、立地適正化計画等の推進や各種施策の充実、新たな土地利用の検討など、市民や事業者と共にL R Tと一体となった沿線の土地利用を推進していくことにより、本市の更なる発展や将来にわたり便利で暮らしやすく持続可能なまちの実現につなげていきます。

【 将来都市構造のイメージ 】



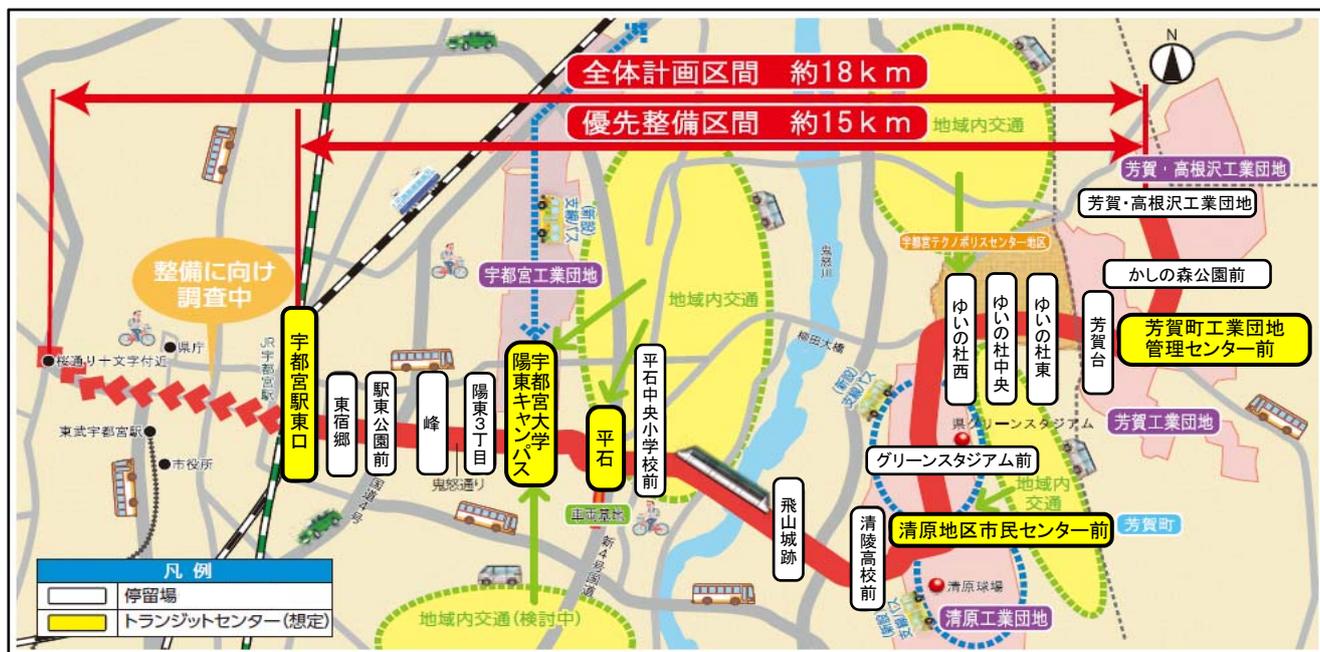
## 2 LRT沿線土地利用の必要性

LRTは、高い輸送力や定時性を備えた東西方向の公共交通ネットワークの基軸として、都市拠点と沿線の地域拠点・産業拠点間をつなぐ基幹公共交通であり、その整備に合わせたバスネットワークの再編や、LRTとバス・地域内交通を効率的に連携させることで、誰もが快適に移動しやすい公共交通ネットワークを構築することにより、市民の生活様式や企業活動などに様々な効果をもたらすことが期待されます。

これらの変化は、移動の利便性向上のみならず、地域経済の活性化や交流人口の増加などを通して本市のポテンシャルを更に高めるとともに、ひとや環境にやさしいLRTを軸とした沿線まちづくりとして、低炭素技術の導入促進等による環境対応型都市の形成などの本市の新たなまちづくりの進展も見込まれることから、LRTの整備を契機に、その整備効果を最大限発揮させ、本市の更なる発展につなげていくことが必要です。

## 3 LRT沿線土地利用の対象エリア

LRTの計画区間である「桜通り十文字付近～東武宇都宮駅～JR宇都宮駅～テクノポリスセンター地区（約15km）」を基本とし、優先整備区間である「JR宇都宮駅東側～テクノポリスセンター地区」の約12kmについて、基本的な土地利用の方針を定めます。なお、JR宇都宮駅西側については、今後の西側延伸の検討進展に合わせて定めていきます。



## 4 LRT沿線の土地利用方針

### (1) 目指す都市の姿

LRT整備を契機として、公共交通の更なる利用促進とともに、LRT整備による産業活動や経済の活性化、交流人口の増加を図るなど、本市のポテンシャルを最大限に生かし、持続的な発展につながるよう、LRT整備と沿線の土地利用の推進に一体的に取り組むことで、「市民の笑顔にあふれ、便利で快適に暮らせる、そして多くの人や企業に選ばれながら成長を続けることのできる都市」の実現を目指します。

～LRTとともに みんなに選ばれながら  
都市全体が成長を持続する交通未来都市うつのみや～



### (2) 取組の基本的な考え方

本市が目指す将来都市構造や都市政策上の位置付け等を踏まえ、LRTを軸とした公共交通の利便性の高い地域を中心に、低炭素技術の導入促進など環境にも配慮しながら、各地域の特性に応じた都市機能（施設）や居住の誘導を図るなど、LRT沿線のまちづくりを官民一体となって推進していきます。



### (3) 各区分及び停留場周辺の土地利用の推進

## 《市街化区域》

### I JR宇都宮駅東口～国道4号

【高次都市機能誘導区域，都市機能誘導区域，居住誘導区域】

：立地適正化計画（宇都宮駅東口・東宿郷・駅東公園前の各停留場周辺）

都市全体の活力や競争力をけん引する都市拠点を中心に高次都市機能誘導区域を定め，区域内の都市機能（施設）を市内全域で共有・利活用できるエリアとして，高度な医療や福祉，教育・文化，情報・交流などの高次な都市機能や居住を誘導・集積していきます。

### II 国道4号～市街化区域境

【居住誘導区域】

：立地適正化計画（峰・陽東3丁目の各停留場周辺）

LRT沿線の公共交通の利便性が高い場所に居住誘導区域を定め，市民の居住選択に応じた住み替えなどの機会に合わせて，公共交通を使いながら便利で快適に生活を送ることができるエリアとして居住を誘導していきます。

### III 産業通り～市街化区域境

【都市機能誘導区域，居住誘導区域】

：立地適正化計画（宇都宮大学陽東キャンパス停留場周辺）

LRTやバス交通の結節点であり，公共交通に乗り換えるトランジットセンターが整備されるなど，周辺地域からアクセスしやすいことから，宇都宮大学陽東キャンパス停留場周辺に都市機能誘導区域を定め，医療・福祉，子育て支援，商業などの生活利便機能や居住を誘導・集積していきます。

## 《市街化調整区域》

### IV 平石停留場周辺

(平出町周辺)

新4号国道や主要地方道宇都宮向田線が交差するとともに、L R T停留場に加えて自動車や地域内交通等との乗り継ぎ施設であるトランジットセンターが整備されるなど、市内外を結ぶ広域的な自動車交通とL R T等の公共交通などをつなぐ新たな交通結節拠点として、産業活動や経済の活性化、交流人口の増加など本市の更なる発展につながるポテンシャルを有しています。

このため、多くの人やモノが行き交うL R T施設を中心としたトランジットセンターゾーンにおいては、L R T利用者の利便機能や、交通結節拠点にふさわしい交流機能などの導入に向け、L R T整備と一体的に取り組んでいきます。

また、トランジットセンターゾーンの周辺においても、立地ポテンシャルを生かした将来的な土地利用を検討するなど、交通結節拠点の形成に取り組んでいきます。

### V 平石中央小学校前停留場周辺

【地域拠点】：市街化調整区域の整備及び保全の方針（平石地域拠点）

『ネットワーク型コンパクトシティ』の形成に向け、L R T停留場の周辺を含めて、平石地区市民センターを中心とした「地域拠点」として位置付けています。

このため、L R Tの特性やポテンシャルを生かした地域拠点の形成に向け、地域全体が生活しやすくなるようスーパーや診療所などの生活利便施設や居住を誘導していきます。

### VI 飛山城跡停留場周辺

(竹下町周辺)

L R T停留場の周辺において、鬼怒川の豊かな自然環境や農業生産基盤、国指定史跡の飛山城跡等の貴重な地域資源を有していることから、これらの魅力向上に取り組むとともに、L R Tと連携しながら、地域資源を生かした交流促進に取り組んでいきます。

## 《市街化区域》

### VII 清原工業団地地区

【産業拠点】（清原工業団地）

清原工業団地地区については、国内最大規模の内陸型工業団地として「産業拠点」に位置付けており、JR宇都宮駅へのLRTによる公共交通のアクセスや、高速道路・国道からの自動車交通によるアクセスしやすい立地ポテンシャルを生かし、引き続き、高度な産業・研究開発機能などが集積する「産業拠点」を維持していきます。

### VIII テクノポリスセンター地区

【都市機能誘導区域，居住誘導区域，産業拠点】：立地適正化計画  
(テクノポリスセンター)

テクノポリスセンター地区については、周辺地域からアクセスしやすく、LRT沿線の公共交通の利便性が高い地域として、「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」を定め、医療・福祉，子育て支援，商業などの生活利便機能や居住を誘導・集積していきます。

また、本市の「産業拠点」に位置付けており、JR宇都宮駅，LRTによる公共交通のアクセスや、高速道路・国道からの自動車交通によるアクセスしやすい立地ポテンシャルを生かすとともに、近隣の清原工業団地や芳賀工業団地に先端技術産業が立地するポテンシャルも生かし、高度な産業・研究開発機能などが集積する「産業拠点」形成を目指していきます。

### (3) 今後の進め方

『ネットワーク型コンパクトシティ』の形成に向け、都市計画制度や支援制度等による「立地適正化計画」の推進など、LRT沿線のまちづくりに係る施策・事業の着実な推進に取り組むとともに、LRT開業を見据えた市民や事業者の新たなニーズなどの市場の変化に的確に対応しながら、民間事業者等の誘導につながる支援や施策の充実を図っていきます。また、民間事業者においては、本方針等を踏まえ、LRT沿線の各拠点等への医療・福祉、子育て支援、商業施設や産業立地等を主体的に進めていただくなど、LRT沿線の立地ポテンシャルを生かした土地利用の推進に官民一体となって取り組んでいきます。

そして、これらの取組等を通して、LRTと一体となった沿線まちづくりの効果を最大限に高めるとともに、その効果を都市全体の活性化や魅力向上、まちづくりの好循環につなげていくことにより、本市が市内外の多くの人や企業に選ばれ、50年、100年先も持続的に発展し続けることができる都市の実現に取り組んでいきます。

## LRT沿線の土地利用方針



**I** J R宇都宮駅東口～国道4号  
 《高次都市機能誘導区域, 都市機能誘導区域, 居住誘導区域》  
 都市機能を市全域で共有・活用できるよう高次な都市機能や居住を誘導・集積

**II** 国道4号～市街化区域境  
 《居住誘導区域》  
 便利で快適に生活を送れるよう居住を誘導

**III** 産業通り～市街化区域境  
 《都市機能誘導区域, 居住誘導区域》  
 周辺地域からアクセスしやすく生活利便機能や居住を誘導・集積

**IV** 平石停留場周辺  
 《NCC形成につながる新たな交通結節拠点》  
 トランジットセンターゾーンではLRT利用者の利便機能や交通結節拠点にふさわしい交流機能導入に向けLRT整備と一体的に取り組む。その周辺では立地ポテンシャルを生かした将来的な土地利用を検討

**V** 平石中央小学校前停留場周辺  
 《平石地域拠点》  
 LRTの特性やポテンシャルを生かした「地域拠点」として、地域全体が生活しやすくなるよう生活利便機能や居住を誘導

**VI** 飛山城跡停留場周辺  
 鬼怒川の豊かな自然環境や飛山城跡等の地域資源の魅力向上や、LRTと連携し地域資源を生かした交流を促進

**VII** 清原工業団地地区  
 《産業拠点》  
 高度な産業・研究開発機能などが集積する「産業拠点」を維持

**VIII** テクノポリスセンター地区  
 《都市機能誘導区域, 居住誘導区域, 産業拠点》  
 「地域拠点」として生活利便機能や居住を誘導。また、高度な産業・研究開発機能などが集積する「産業拠点」を形成

