

序章

計画の策定に あたって

本計画の策定の目的や役割，位置付けとともに，時代潮流の変化や展望，今後の社会経済の見通しなどについて示します。

1 計画策定の趣旨・目的等

(1) 策定の主旨・目的

本市においては、人口減少や超高齢社会を見据えた『ネットワーク型コンパクトシティ（NCC）』を都市空間形成の理念に掲げ、中心部や地域拠点等に市民生活を支える様々なまちの機能が充実した拠点を形成し、その利便性が共有できるよう、拠点間や拠点とその周辺が公共交通などのネットワークで結ばれた便利で暮らしやすく持続可能なまちの実現を目指しています。

「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」は、その実現に向けた本市都市計画の基本方針として、2010（平成22）年に策定した「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」から約10年が経過する中、少子・超高齢社会の進行や人口減少局面への突入等の社会経済環境の変化、宇都宮と上河内の2つの都市計画区域*1の統合、NCC具体化に向けた「宇都宮市立地適正化計画*2」の策定、東西基幹公共交通であるLRT*3のJR宇都宮駅東側着工と駅西側への導入に向けた検討等の本市まちづくりの進展などに的確に対応しながら、都市計画制度を活用した土地利用や都市整備等のまちづくりを総合的かつ一体的に進めていくため、策定するものです。

(2) 計画の役割

都市計画マスタープランは、市町村が主体となって市民の意見を反映させながら定める、「都市計画に関する基本的な方針」であり、次のような役割があります。

都市全体と地域別の将来像や都市づくりの目標、整備の方向性などを示し、市民や事業者との共有や理解促進を図ります。

【将来像の明示・市民理解の促進】

都市の将来像（NCC）を具現化していくため、本市の今後の都市計画策定に関する方向性や根拠を示します。

【市が定める都市計画の方針】

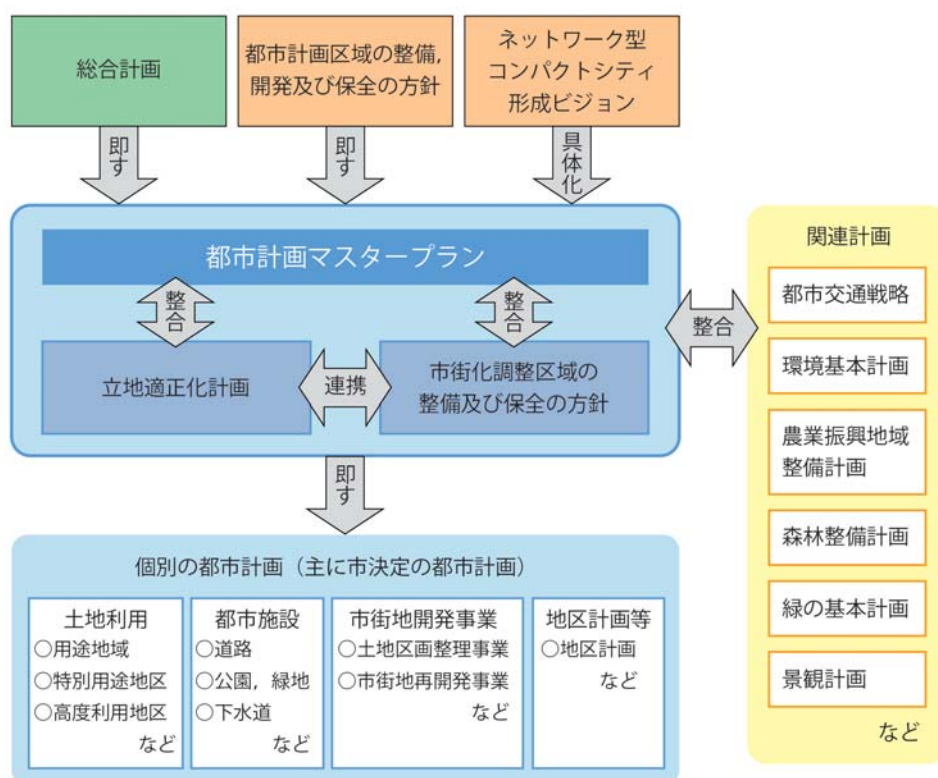
土地利用や都市施設*4、市街地整備などそれぞれの都市計画の相互関係を調整し、都市づくりを総合的かつ一体的に進めます。

【都市計画の総合性・一体性確保】

- *1 都市計画区域 : 都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、都市計画を定める範囲のこと。都道府県が指定する。
- *2 立地適正化計画 : 居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導によりコンパクトなまちづくりを推進するための計画のこと。都市再生特別措置法に基づく法定計画。
- *3 LRT : Light Rail Transit（ライトレールトランジット）の略称。最新の技術が反映された次世代型の路面電車のこと。
- *4 都市施設 : 道路、公園、上下水道など都市の骨格を形成し、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境を保全するために必要な、都市計画法で定められた諸施設のこと。

(3) 計画の位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本市のまちづくりの指針である「総合計画」と県が広域的な視点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即しながら、本市における都市計画の基本方針を定めるものです。



(4) 目標年次

中長期的な視点に立って、概ね20年先（2037年）の都市の姿を展望するとともに、合わせて「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」が見通す2050年を見据えた計画とします。

(5) 計画の範囲

宇都宮市全域を計画の対象範囲とします。

(6) 計画の構成

都市計画マスタープランの内容は、都市全体を見渡した観点から、まちづくりの方向性を定める「全体構想」と、地域に即して、より具体的なまちづくりの方向性を定める「地域別構想」を基本として構成します。

序章 計画の策定にあたって

1 計画策定の趣旨・目的等

- (1) 策定の趣旨・目的
- (2) 計画の役割
- (3) 計画の位置付け
- (4) 目標年次
- (5) 計画の範囲
- (6) 計画の構成

2 宇都宮市を取り巻く時代潮流の変化と展望

3 宇都宮市の現況・動向・特性

- (1) 地勢
- (2) 沿革
- (3) 都市計画の現状
- (4) 広域的役割
- (5) 人口・世帯
- (6) 財政等
- (7) 産業
- (8) 市街地等
- (9) 交通
- (10) 都市基盤
- (11) 市民意識

4 今後の社会経済の見通し（計画フレーム）

5 都市づくりの課題

第1章 全体構想

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 土地利用の方針

- (1) 基本理念
- (2) 基本方針
- (3) 土地利用の区分と配置及び形成方針

5 都市整備の方針

- (1) 交通体系の整備方針
- (2) 緑のネットワークの方針
- (3) 下水道・河川の整備方針
- (4) その他の都市施設の整備方針
- (5) 市街地整備の方針
- (6) 住宅政策の方針
- (7) 「都市のスポンジ化」への対応の方針
- (8) 都市景観形成の方針
- (9) 災害に強いまちづくりの方針
- (10) 環境負荷の少ないまちづくりの方針
- (11) 福祉のまちづくりの方針

第2章 地域別構想

- (1) 現状と課題
- (2) 地域整備の将来イメージ
- (3) 地域整備の主要方針
- (4) 分野別の地域整備方針

第3章 計画の実現に向けて

- (1) まちづくりの基本的な進め方
- (2) 都市計画マスタープランの進行管理等
- (3) ネットワーク型コンパクトシティの推進方策

2 宇都宮市を取り巻く時代潮流の変化と展望

(1) 少子・超高齢社会の進行、人口減少局面への突入

我が国の総人口は、出生数が長期にわたり減少傾向にあることや死亡者数の増加等を背景に、本格的な人口減少局面に入っています。

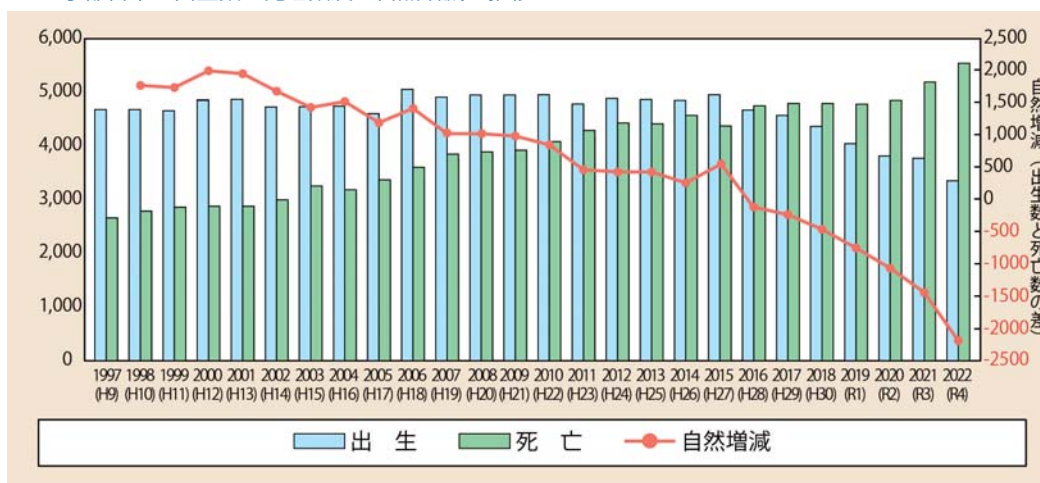
また、本市の総人口は、死亡数が出生数を上回る自然減の状態となっており、2017（平成29）年の約52万人をピークに減少に転じています。

■宇都宮市の総人口と人口増減率の推移



出典：国勢調査

■宇都宮市の出生数・死亡数及び自然増減の推移



出典：宇都宮市資料

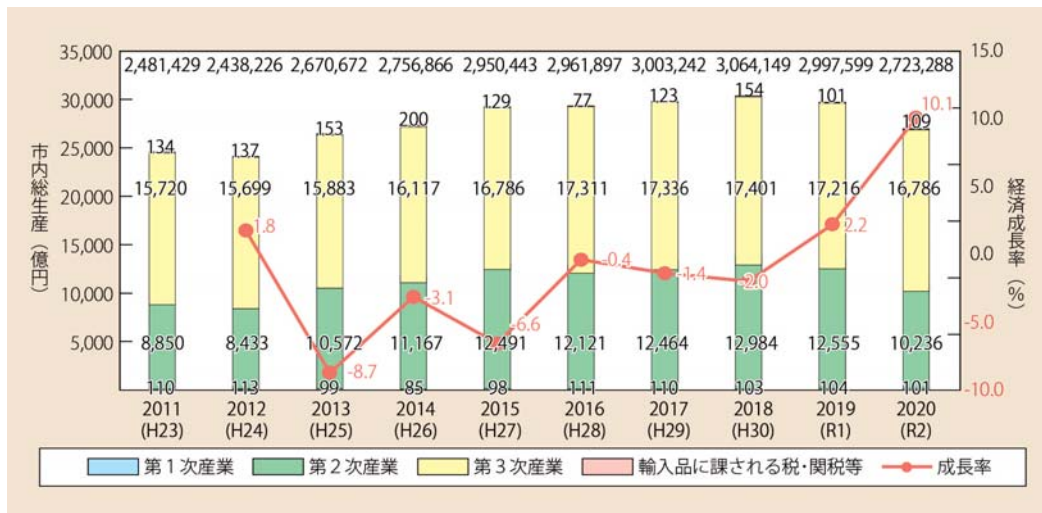
(2) 新技術の発展など地域経済等を取り巻く状況の変化

近年、IoT*1やAI、ロボット、ビッグデータなど、社会のあり方や人々のライフスタイルなどに大きな変化をもたらす新たな技術の開発が進んできており、我が国でも、これらの先端技術を産業や社会生活の様々な場面で活用する取り組みが進められています。

そのような中、国の産業構造は、それらの新技術の発展等に加えて、経済のグローバル化による国際競争の激化や、製造業の海外生産比率の高まり、事業所の再編・統合等により、大きく変化しています。

本市の市内総生産と経済成長率の推移を見ると、リーマンショックや東日本大震災などの影響により、増減がありますが、概ね横ばいで推移しています。市内総生産の構成を見ると、全国平均に比べ第2次産業の割合が高く、2014（平成26）年の第2次産業と第3次産業の割合は、およそ4対6となっています。

■宇都宮市の市内総生産と経済成長率の推移



出典：市町村民経済計算（栃木県）

*1 IoT：世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信すること。Internet of Thingsの略。

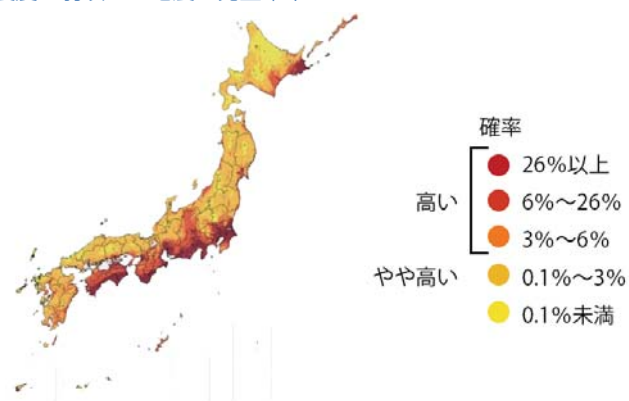
(3) 安全・安心への意識の高まり

2011（平成23）年3月に発生した東日本大震災は、本市にも甚大な被害をもたらした。また、局所的な豪雨や火山災害など、近年頻発・激甚化する自然災害などを背景に、市民の安全・安心意識が高まっており、暮らしの安全・安心を確保する取り組みについても今後、重要性が増していくことが想定されます。

このような中、国においては、今後30年間に約70%の確率で発生するとされている「東海・東南海・南海地震」や、「首都直下地震」により大きな被害が生じることが想定されていることから、国土強靱化に向けた取り組みが推進されています。

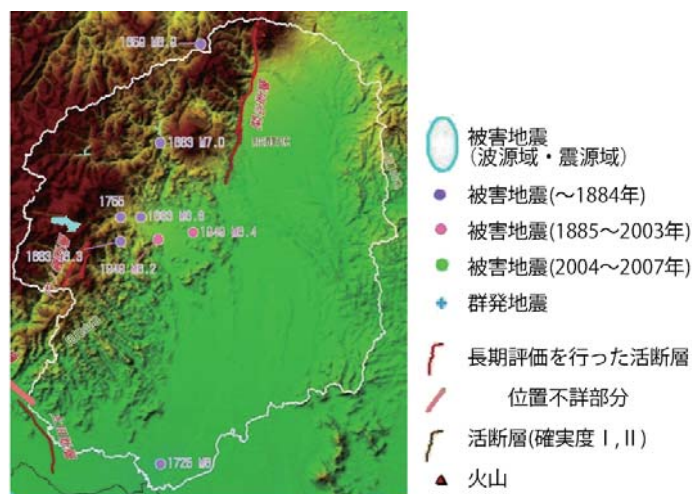
また、高齢者の単身世帯が増加していくことが見込まれ、地域コミュニティにおける防災や防犯力の向上など、地域の支え合いの必要性が一層高まっていくことが想定されます。

■ 今後30年間の震度6弱以上の地震の発生確率



出典：地震調査研究推進本部

■ 栃木県とその周辺の主な被害地震



出典：地震調査研究推進本部

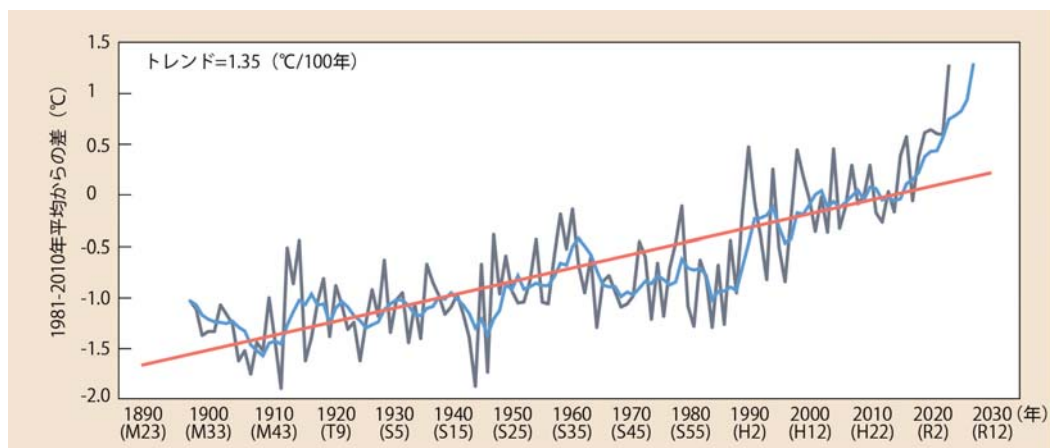
(4) 環境・エネルギーへの意識の高まり

全国の平均気温の動きを見ると、100年間で約1度上昇していますが、本市では、都市化の影響もあり、2度以上上昇しています。地球温暖化について、「気候変動に関する政府間パネル（IPCC）*1」の第6次評価報告書では、このまま気温上昇が続けば、最大限の適応策を講じて気候変動に備えたとしても適応しきれず、更に多くの人間と自然のシステムが「適応の限界に達する」としています。

このような中、宇都宮市域における温室効果ガス総排出量は、2005（平成17）年度をピークに、2020（令和2）年度の総排出量は367.9万t-CO₂であり、2013（平成25）年度と比べ12%（50.1万t-CO₂）、2019年（令和1）年度と比べ4.1%減少しています。本市の部門別構成比をみると、2020（令和2）年度では、産業部門が最も高い割合を占め、次いで、運輸部門となっており、運輸部門の割合が全国と比べて約6%高くなっています。

近年、国際情勢の不安などによるエネルギー価格の高騰の状況に加え、停電を伴う災害時の電力確保の問題への対応として、温室効果ガスを発生しない太陽光発電などの再生可能エネルギーや、自立分散型エネルギーに注目が集まっています。

■全国平均気温の偏差

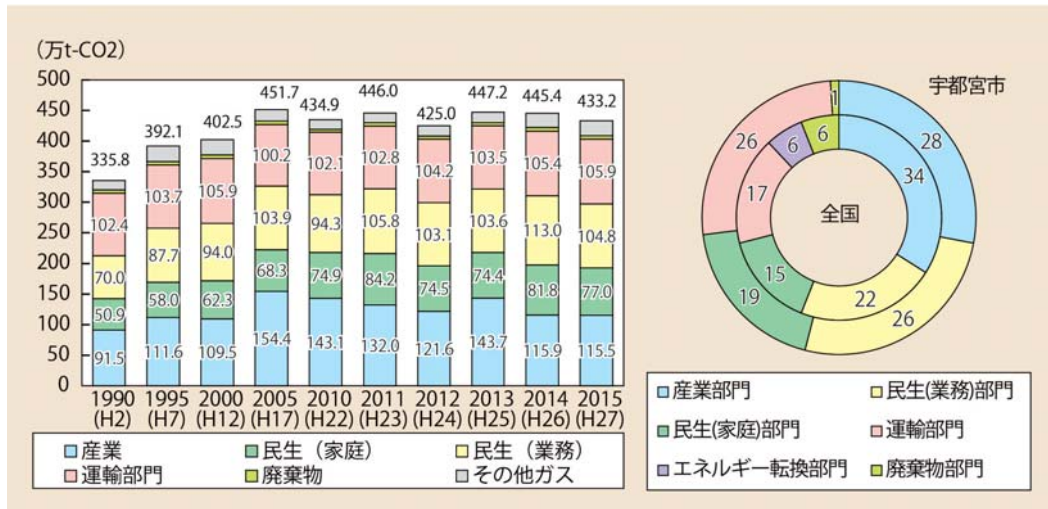


出典：気象庁

*1 気候変動に関する政府間パネル（IPCC）：人為起源による気候変化、影響、適応及び緩和方策に関し、科学的、技術的、社会経済学的な見地から包括的な評価を行うことを目的として、1988年に世界気象機関（WHO）と国連環境計画（UNEP）により、設立された組織のこと。

■ 温室効果ガス排出量の推移

■ 部門別二酸化炭素排出量 (2015)



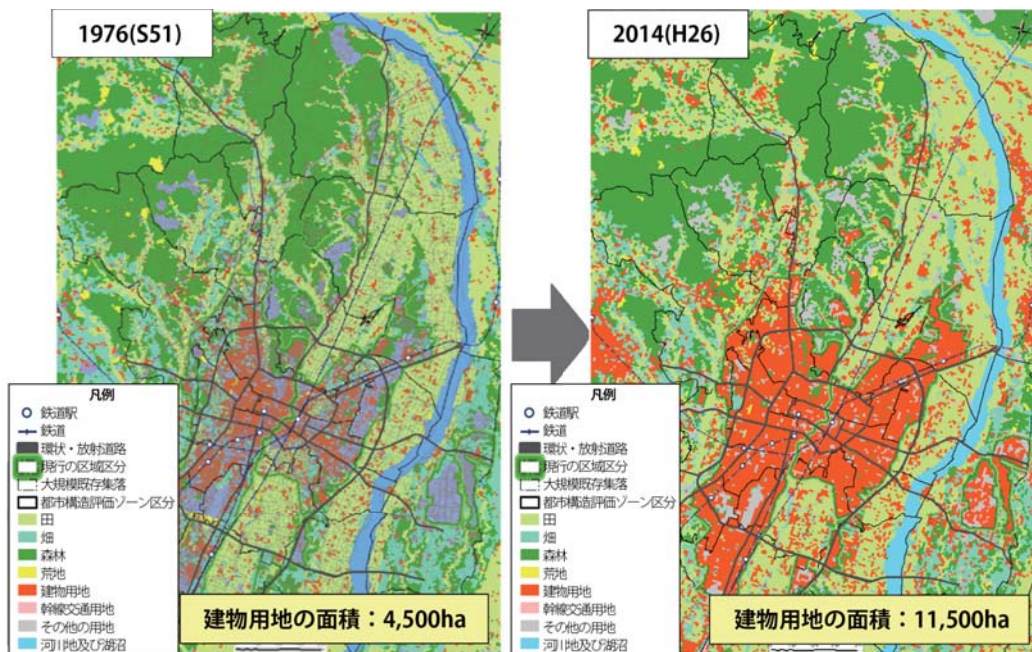
出典：宇都宮市資料

(5) 土地利用と交通の利用状況の変化

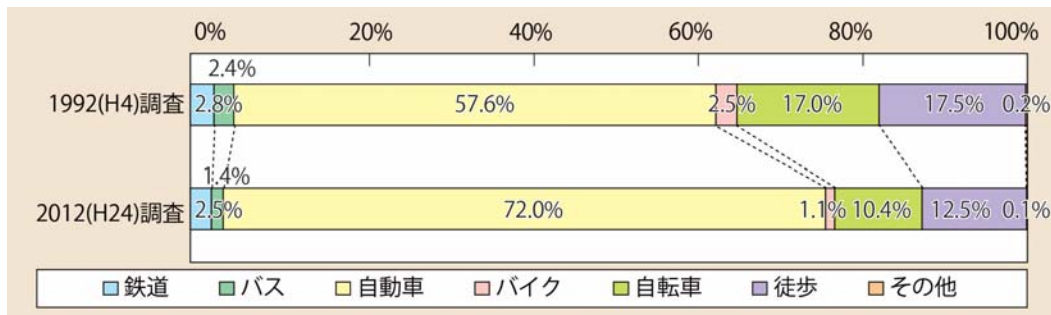
本市の土地利用の状況を見ると、人口増加やモータリゼーションの進展に伴い、市街地は1976（昭和51）年から2014（平成26）年の約40年間で4,500haから11,500haへと約2.5倍に拡大し、都市機能が郊外へ分散して立地している一方で、農地や緑地、森林は約6,000ha減少しています。

また、本市の代表交通手段分担率を見ると、1992（平成4）年から2014（平成26）年にかけて、自動車の割合が57.6%から72%まで増加している一方で、その他の交通手段の割合は減少しており、自動車への依存が強くなっています。

■宇都宮市の建物用地と農地・緑地分布の推移



■宇都宮市の代表交通手段分担率の推移



(2) 沿革

本市は、1896（明治29）年、市域面積17.99km²で市制を施行した後、隣接町村の編入を行い、北関東の中核都市として発展してきました。

2007（平成19）年3月には、近年の分権型社会にふさわしい自治体への再編の動きを背景に、日常生活面などで一体性が強かった旧上河内町、旧河内町と合併し、現在の市域となりました。

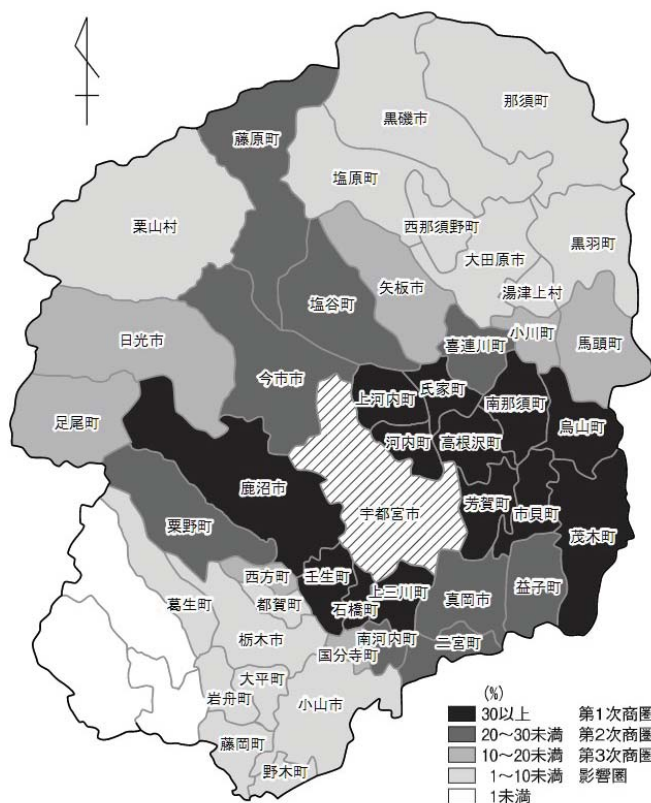
年月日	事由	市域面積 (km ²)
明治29年 4月 1日 (1896)	市制施行	17.990
昭和 9年 1月 1日 (1934)	姿川村の一部を編入	18.466
14年 4月 1日 (1939)	城山村の一部を編入	19.345
17年 7月 1日 (1942)	平石村の一部を編入	20.185
24年 4月 1日 (1949)	豊郷村の一部、横川村の一部を編入	21.300
26年 6月 1日 (1951)	平石村の一部、豊郷村の一部を編入	22.360
27年 4月 1日 (1952)	横川村の一部、姿川村の一部を編入	24.699
27年 6月 1日 (1952)	国本村の一部を編入	31.066
28年 6月 1日 (1953)	豊郷村の一部を編入	31.187
29年 8月 1日 (1954)	平石村を編入	57.347
29年 8月 10日 (1954)	清原村を編入	99.127
29年 9月 25日 (1954)	横川村を編入	120.197
29年 10月 1日 (1954)	瑞穂野村を編入	140.197
29年 11月 1日 (1954)	城山村、豊郷村、国本村、富屋村、及び篠井村の一部を編入	271.557
30年 4月 1日 (1955)	雀宮町、姿川村を編入	312.857
32年 4月 1日 (1957)	古賀志町の一部を鹿沼市へ編入	312.530
平成 元年 11月 10日 (1989)	建設省国土地理院による改訂	312.16
19年 3月 31日 (2007)	上河内町、河内町を編入	416.84
27年 3月 6日 (2015)	改訂（平成26年全国都道府県市区町村別面積調）	416.85

(4) 広域的役割

本市は、歴史的・地理的条件により、古くから交通の要衝として発展してきており、現在は、北関東の中核都市として、経済・情報・教育・文化・医療福祉・行政など様々な都市機能が集積しています。都市圏の定義の一つである都市雇用圏*1で見ると、宇都宮都市圏は15市町にまたがり、圏域の人口は112万人となり、単独の中核市の都市圏では最大の人口規模を有しており、本市の市域を越えた広域的な経済や生活、交流などの拠点として、圏域の発展をリードする役割を担っています。

また、国の「国土形成計画*2」における、東京圏から東北・北海道方面に向かう国土の新たな発展軸（北東国土軸）と、「首都圏広域地方計画」における、「北関東新産業東西軸」の結節点に位置しています。

■宇都宮の商圈



出典：平成26年地域購買動向調査報告書（栃木県）

*1 都市雇用圏 : 中心市を設定した上で、その都市に通勤する人が一定割合（10%以上）いる周辺市町村を合わせて都市圏と定義。
 *2 国土形成計画 : 国土形成計画法に基づき、国土の自然的条件を考慮して、国土の利用、整備及び保全を推進するために定められる総合的かつ基本的な計画で、今後概ね10年間の国土づくりの方向性を定めるもの。

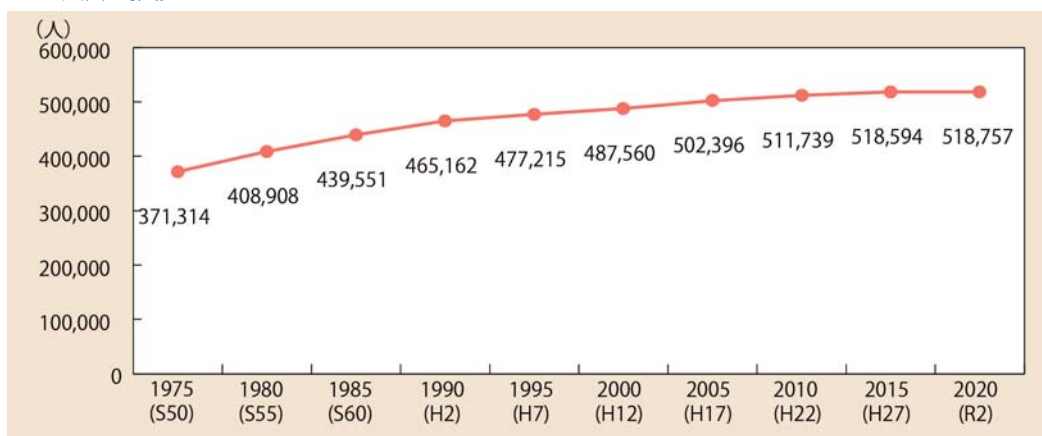
(5) 人口・世帯

1) 人口

本市の人口は、1975（昭和50）年の約37万1千人から2020（令和2）年には約51万8千人に増加しており、過去10年間では増加を続けています。

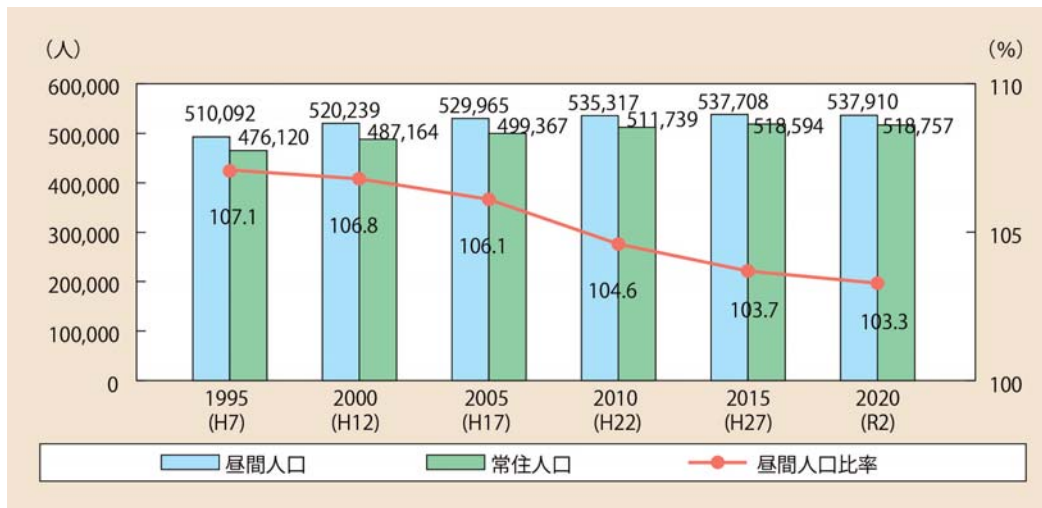
また、昼間人口は、増加を続けており、2020（令和2）年では約54万人になりましたが、昼夜間人口比率は減少傾向にあります。

■人口の推移



出典：国勢調査 注）データは、旧上河内町、旧河内町を含む

■昼夜間人口の推移

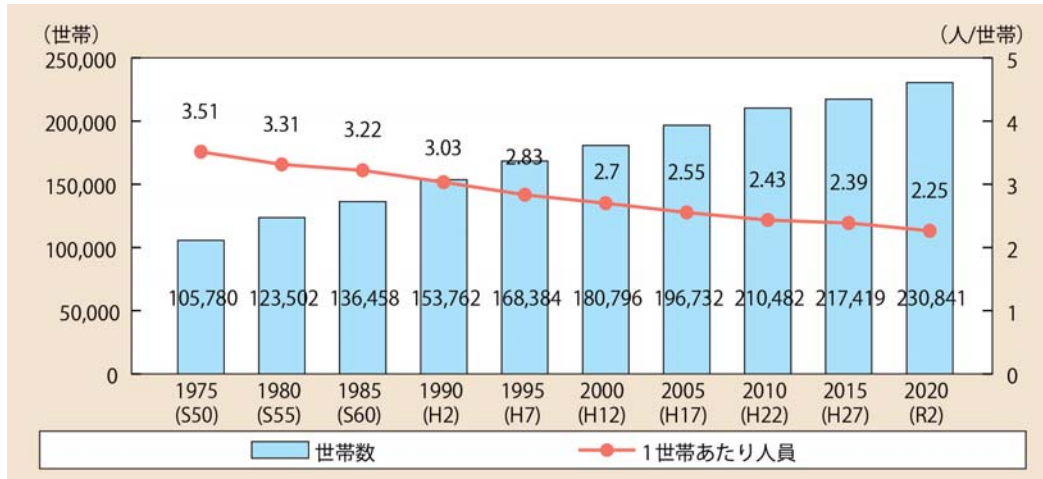


出典：国勢調査 注）データは、旧上河内町、旧河内町を含む

2) 世帯

世帯数は、人口増加や核家族化の進行などにより、1975（昭和50）年の約10万5千世帯から、2020（令和2）年には、約23万世帯へと増加しています。一世帯あたりの人員は、1975（昭和50）年の3.51人/世帯から、2020（令和2）年の2.25人/世帯に減少しています。

■宇都宮市の世帯及び1世帯あたり人員の推移

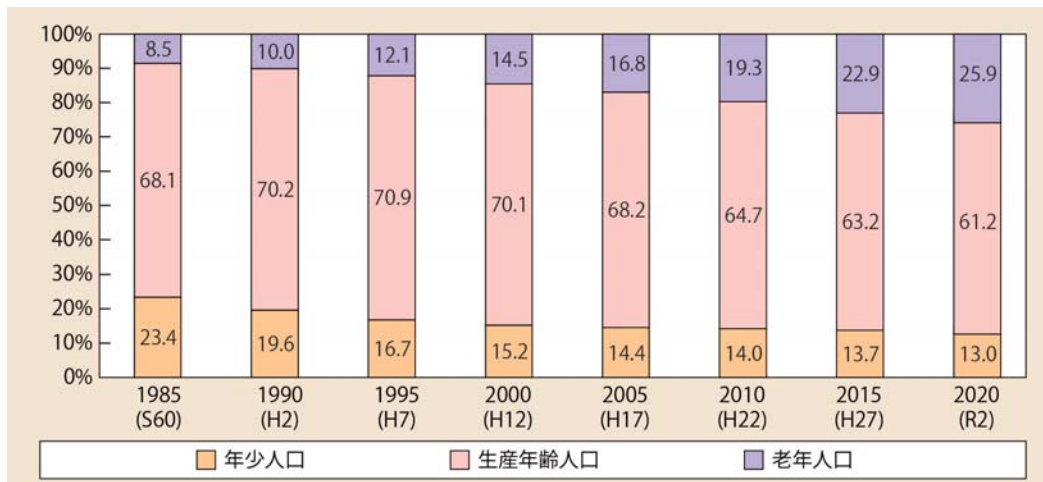


出典：国勢調査 注）データは、旧上河内町，旧河内町を含む

3) 人口構成

人口構成は、65歳以上の高齢者の割合は一貫して増加を続け、2020（令和2）年では約26%となっています。一方で、年少人口の割合は減少を続け、同年で約13%となっています。

■年齢3区分別人口割合



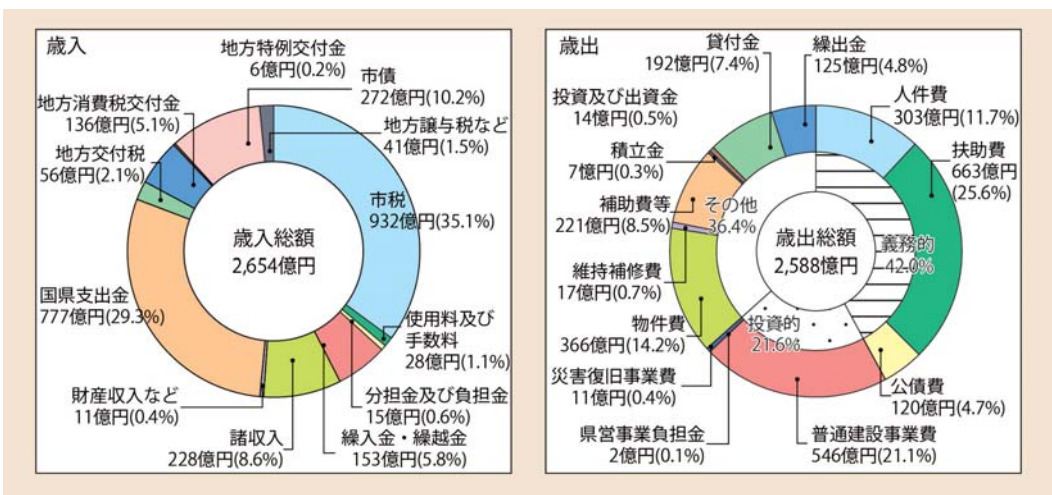
出典：国勢調査 注）データは、旧上河内町，旧河内町を含む

(6) 財政等

1) 財政の状況

本市の財政は、少子・高齢化の進行に伴い扶助費*1などの義務的経費が増加傾向にあり、2022（令和4）年度には、歳出総額の約4割を占めています。

■一般会計の歳入と歳出（R4 決算）

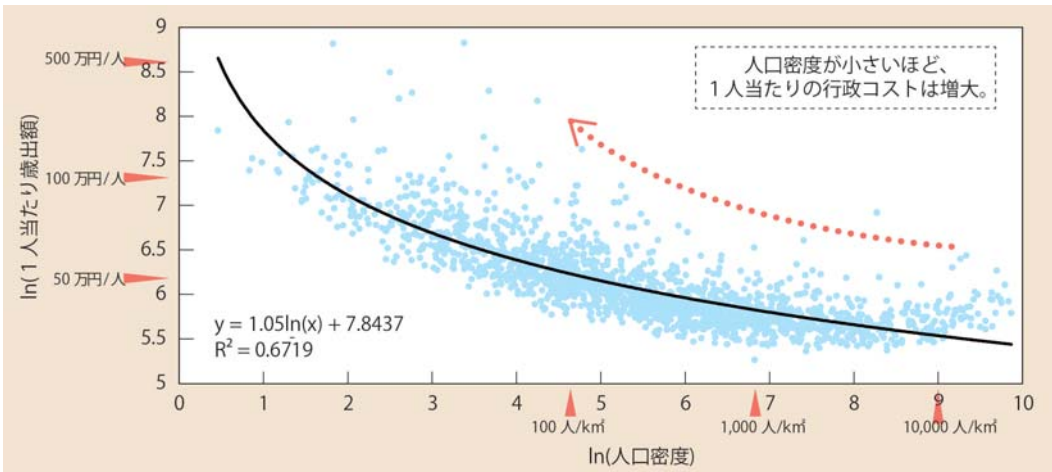


出典：宇都宮市資料

(参考) 人口密度と一人当たりの行政コスト

人口密度と一人当たりの行政経費との間には、一定の関係がみられ、過去の国の調査では、市街地の郊外化・分散化など人口密度が小さいほど一人当たりの行政経費が増加する傾向にあります。

■人口密度と一人当たりの行政経費との関係性



出典：国土交通省資料

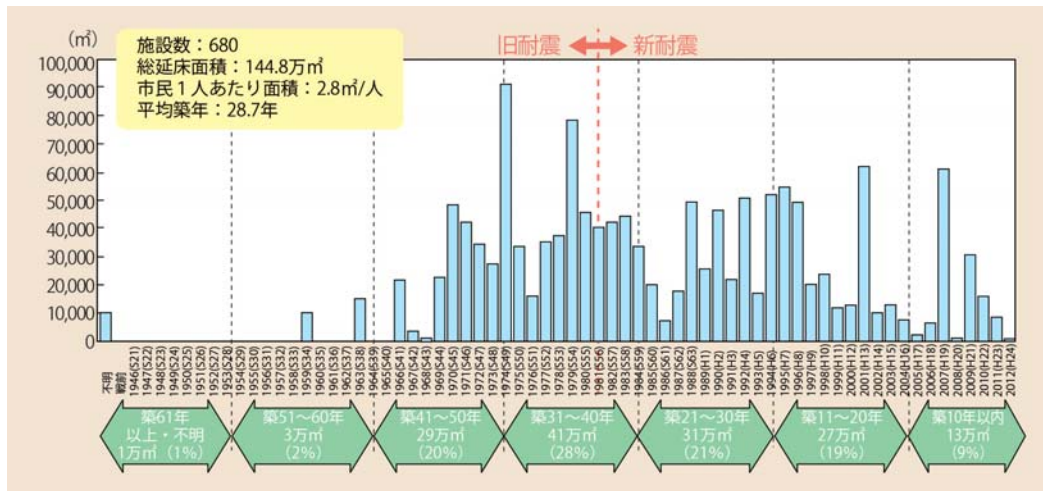
*1 扶助費：社会保障制度の一環として、生活保護法、児童福祉法、老人福祉法等に基づき、被扶助者に対して支給する費用及び、地方公共団体が独自に行っている各種扶助の経費のこと。

2) 公共施設・インフラの維持更新

1970年代から1990年代後半にかけて建設が進んだ公共施設は、築21～40年の施設が72万㎡（全体の約50%）、築41～60年の施設が32万㎡（同20%）となっており、今後、耐用年数を迎える施設の増加とともに、維持更新に係る財政負担が増大していくことが見込まれています。

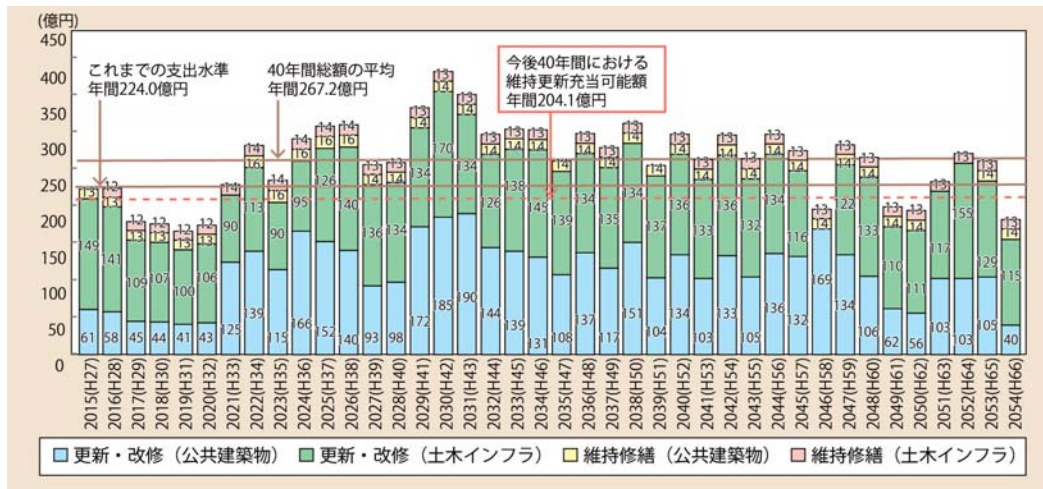
公共建築物や道路・橋りょう等のインフラの維持更新に必要な費用は、これまで年間220億円程度で推移していますが、今後40年間（2015年～2054年）の推計では、合計で約1兆690億円、1年当たり約270億円に達する見通しです。

■公共施設の建築年別延床面積の推移



出典：宇都宮市公共施設等総合管理計画

■将来更新費用の推計



出典：宇都宮市公共施設等総合管理計画

(7) 産業

1) 商業

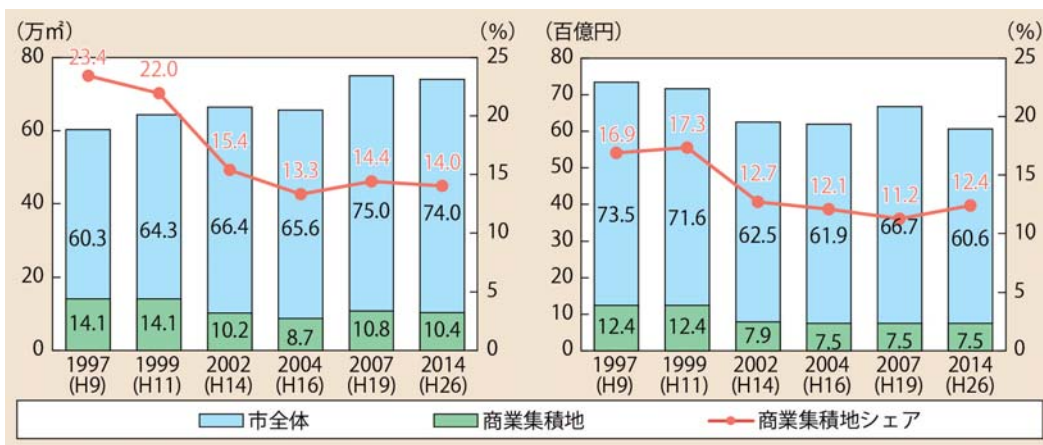
ア 売場面積と年間商品販売額

本市における小売業の売場面積は、2004（平成16）年から2014（平成26）年において増加しており、年間商品販売額は、1997（平成9）年頃をピークに、近年は約6,000億円程度で推移しています。

また、駅周辺や市街地の商業集積地においては、市全体に占める売場面積及び年間商品販売額のシェアが1997（平成9）年頃をピークに低下しています。

■小売業売場面積

■年間商品販売額推移

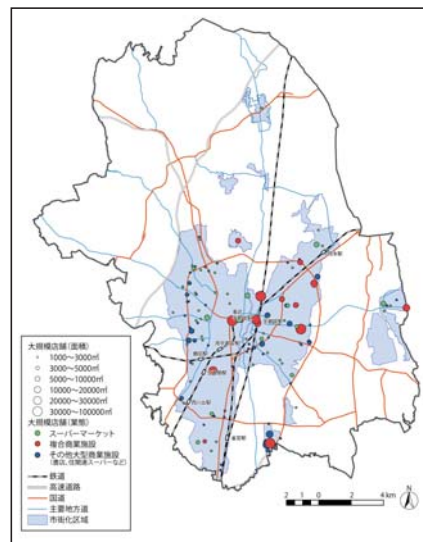


出典：商業統計調査

イ 大規模小売店舗の分布

本市では、郊外の幹線道路沿いに、大規模小売店の出店が進んでおり、中には10,000㎡を超える大規模小売店舗も見られます。

■大規模小売店舗の分布

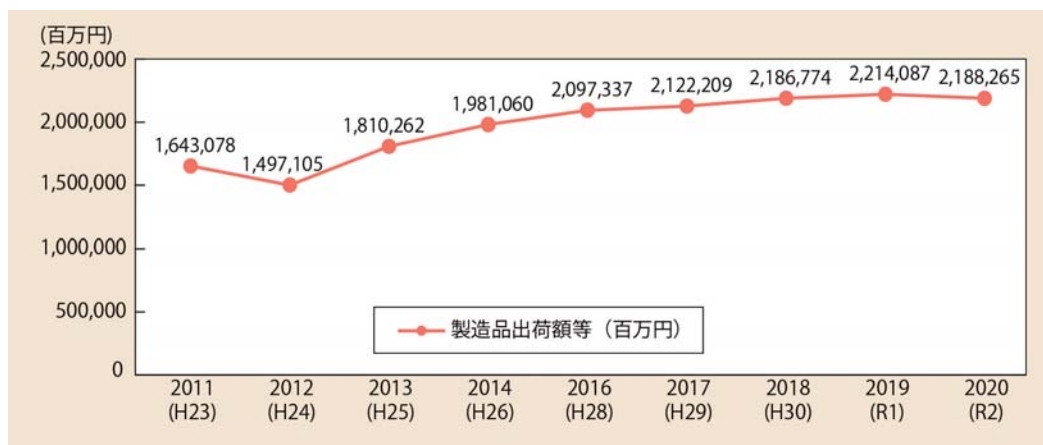


出典：都市計画基礎調査

2) 製造業

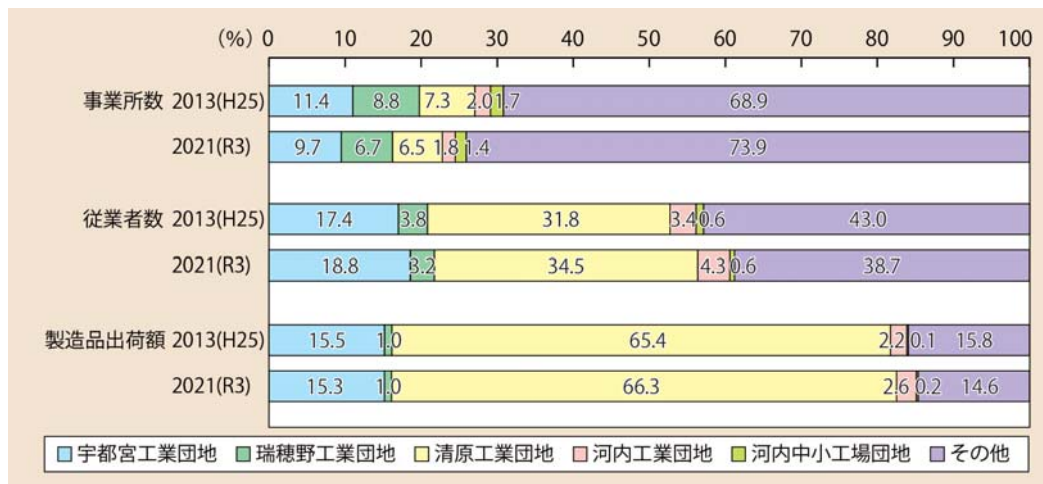
本市の製造業は高度成長期以来、一貫した発展を見せており、近年の製造品出荷額等は、2兆円から2兆2千億円で推移しています。市内にある主な5つの工業団地を合わせると、本市の製造品出荷額等の8～9割を占めており、これらの工業団地が宇都宮の製造業を支えています。

■製造品出荷額等の推移



出典：工業統計調査

■工業全体に占める各工業団地の割合



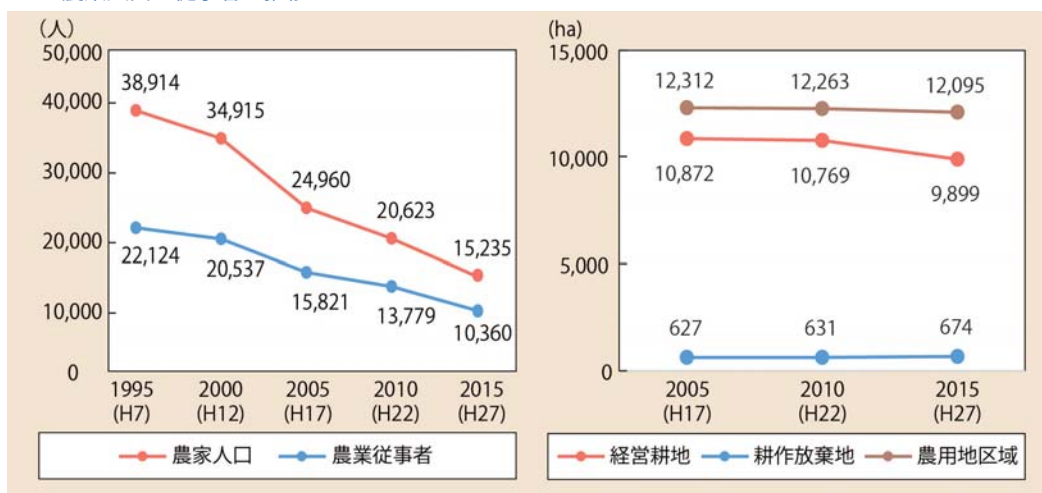
出典：工業統計調査

注) 事業所数、従業者数、製造品出荷額等は、従業員数4人以上の事業所を対象

3) 農業

本市の農業人口・従業者数は、1995（平成7）年から2015（平成27）年の20年間で半減しています。また、経営耕地面積は減少傾向にあるとともに、耕作放棄地全体の面積は増加傾向にあります。

■農業人口・従事者の推移

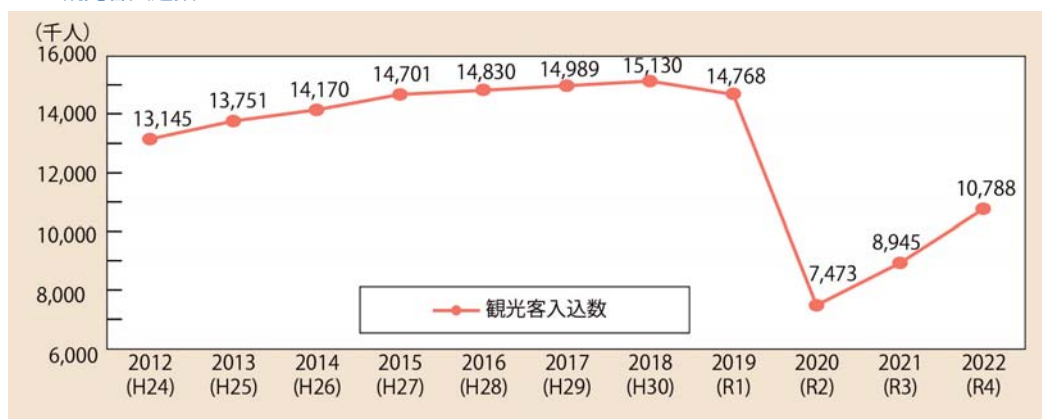


出典：農林業センサス、宇都宮農業振興地域整備計画

4) 観光

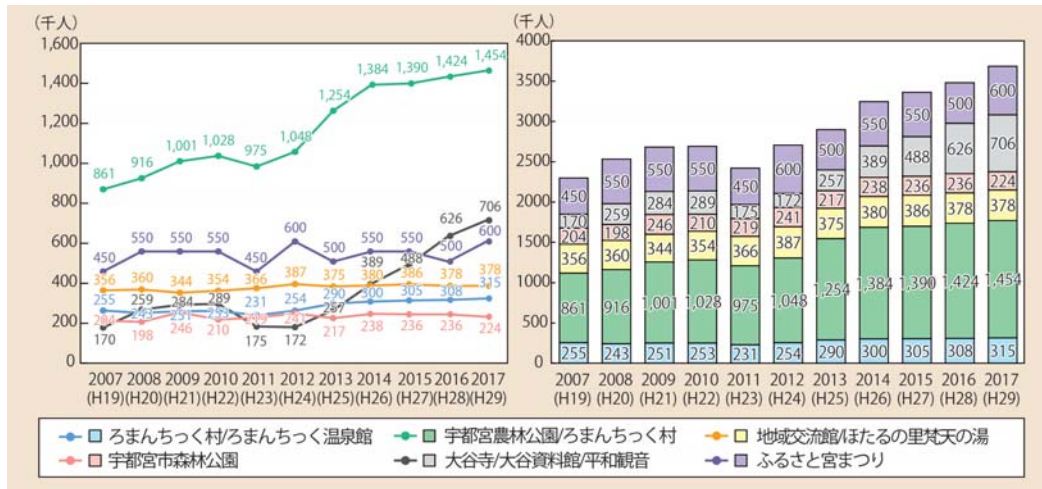
本市の観光客入込数は、横ばいで推移していましたが、2020年以降、新型コロナウイルス感染症の影響を受け大きく減少しています。

■観光客入込数



出典：栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査

■主要施設の入込数



出典：栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査

(8) 市街地等

1) 人口集中地区 (D I D) の変遷

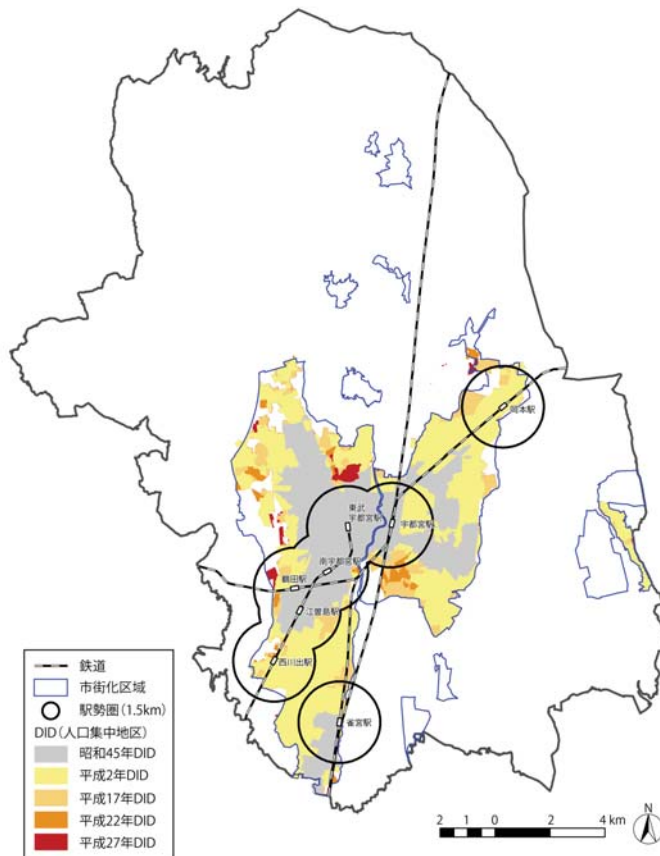
人口集中地区*1 (DID) は、1970 (昭和45) 年には、駅を中心にコンパクトにまとっていましたが、その後、DIDの面積は増加を続けており、2005 (平成17) 年から2015 (平成27) 年の10年間で約8%拡大しています。その一方で、DID人口密度は、減少傾向にあり、市街地が薄まりつつ拡大する傾向にあります。

■ DID 面積と人口密度の推移



出典：国勢調査

■ DID の変遷



出典：国土数値情報

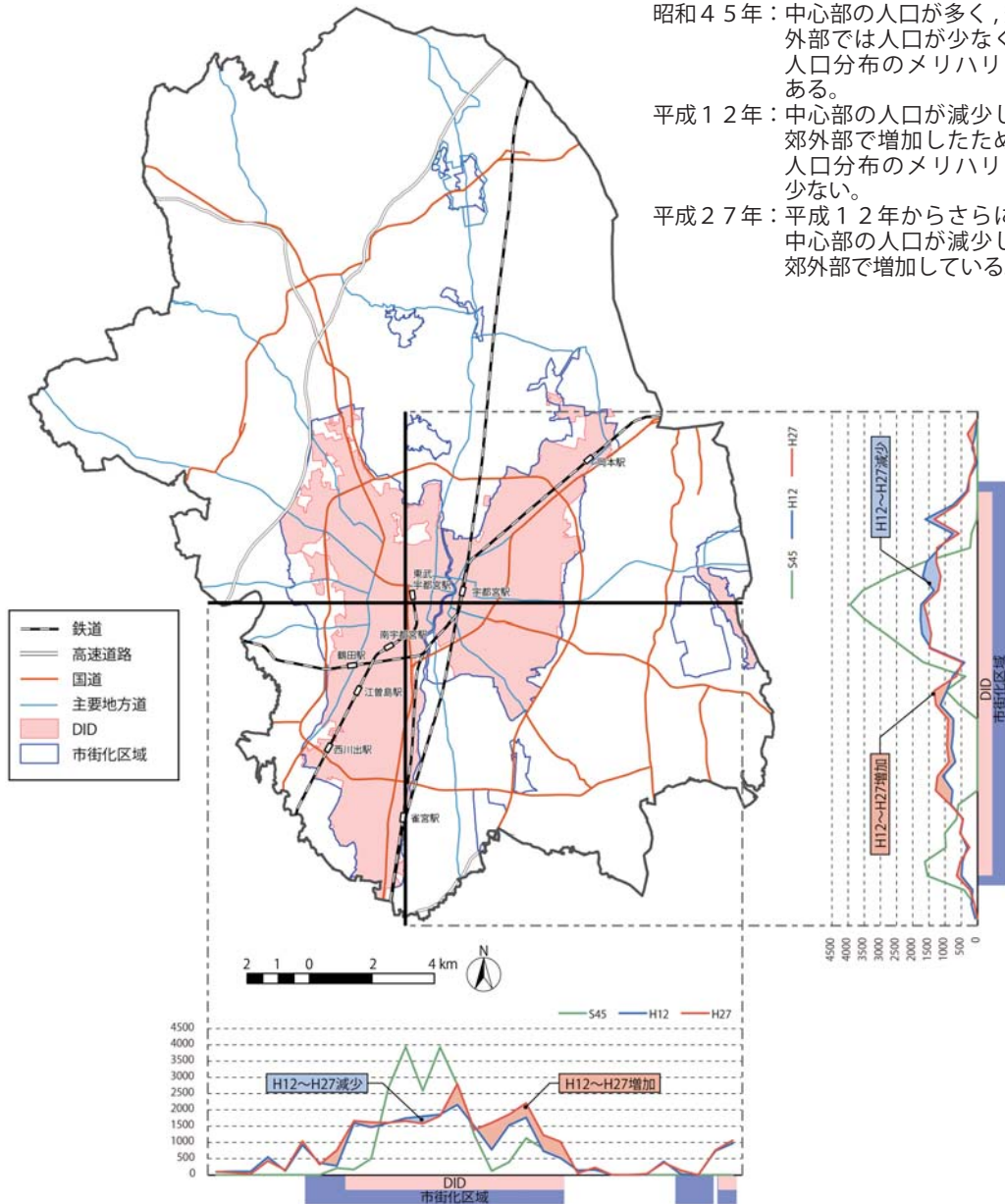
*1 人口集中地区：国勢調査区を基礎単位として、人口密度が40人/ha以上の調査区が隣接して5,000人以上を有する地域のこと。略称は DID (Densely Inhabited District)。

2) 人口密度の分布

人口密度は、1970（昭和45）年にはJR宇都宮駅や東武宇都宮駅周辺の中心部や市南西部に人口が集中していましたが、現在では、DID区域全体にその範囲が広がり、かつての中心部を頂上とする「山」型の分布から、密度にメリハリのない「台地」型の分布に変容しています。

■市街地の人口分布の変化（H27 / H12 / S45）

- 昭和45年：中心部の人口が多く、郊外部では人口が少なく、人口分布のメリハリがある。
- 平成12年：中心部の人口が減少し、郊外部で増加したため、人口分布のメリハリが少ない。
- 平成27年：平成12年からさらに、中心部の人口が減少し、郊外部で増加している。



出典：国勢調査地域メッシュ統計（500mメッシュ），平成28年度都市計画基礎調査を基に作成

3) 農地の転用状況等

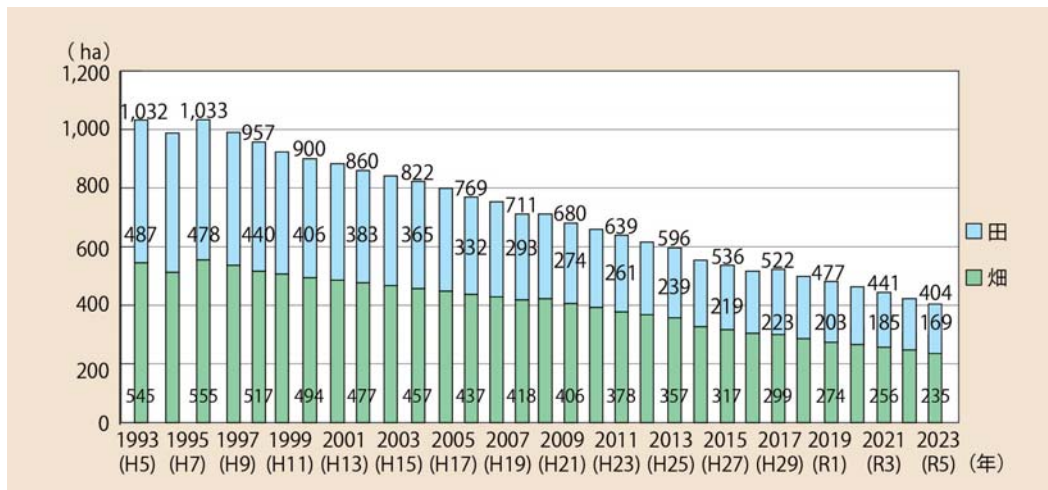
2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけて年間約50～70haの農地が転用されています。特に、市街化区域*1内の農地面積は、1993（平成5）年には1,000ha以上ありましたが、2017（平成29）年には、522haと約25年間でほぼ半減しています。

■農地の転用状況



出典：宇都宮市資料

■市街化区域農地面積の推移



出典：宇都宮市資料

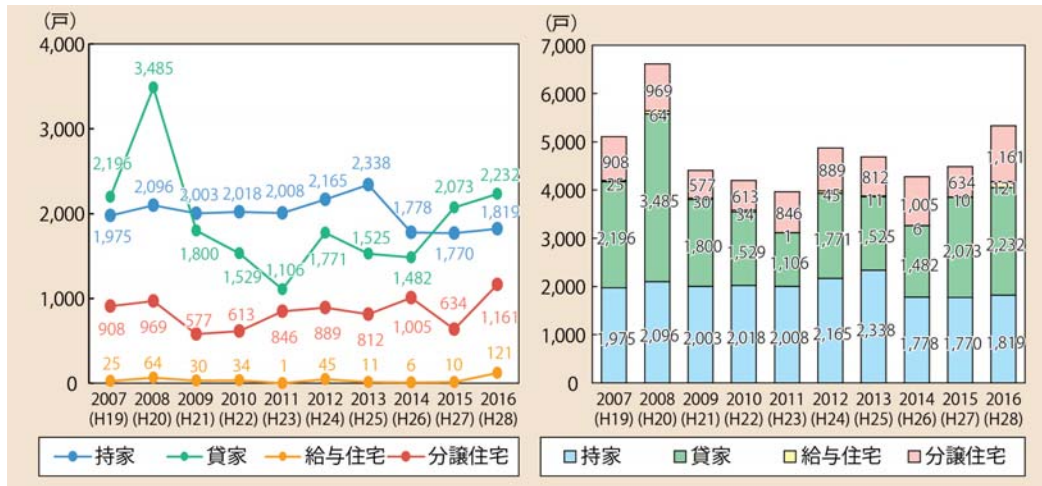
*1 市街化区域：都市計画法に基づき、区域区分が定められている都市計画区域内で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

4) 住宅建設の動向

市内における新築着工住宅戸数は、持家は年間2,000戸程度、分譲住宅は年間500～1,000戸、賃貸住宅は年間1,000～2,000戸程度で推移しています。

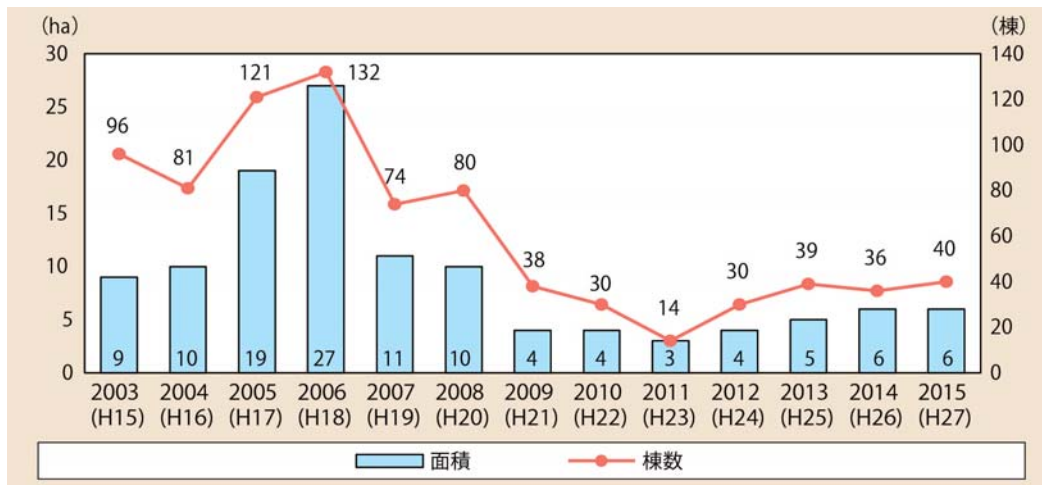
中高層マンションの建築数は、2006（平成18）年をピークに減少し、近年では年間30～40棟程度で推移しています。

■新築着工住宅戸数の推移



出典：建築着工統計調査

■中高層マンション建築の推移



出典：都市計画基礎調査

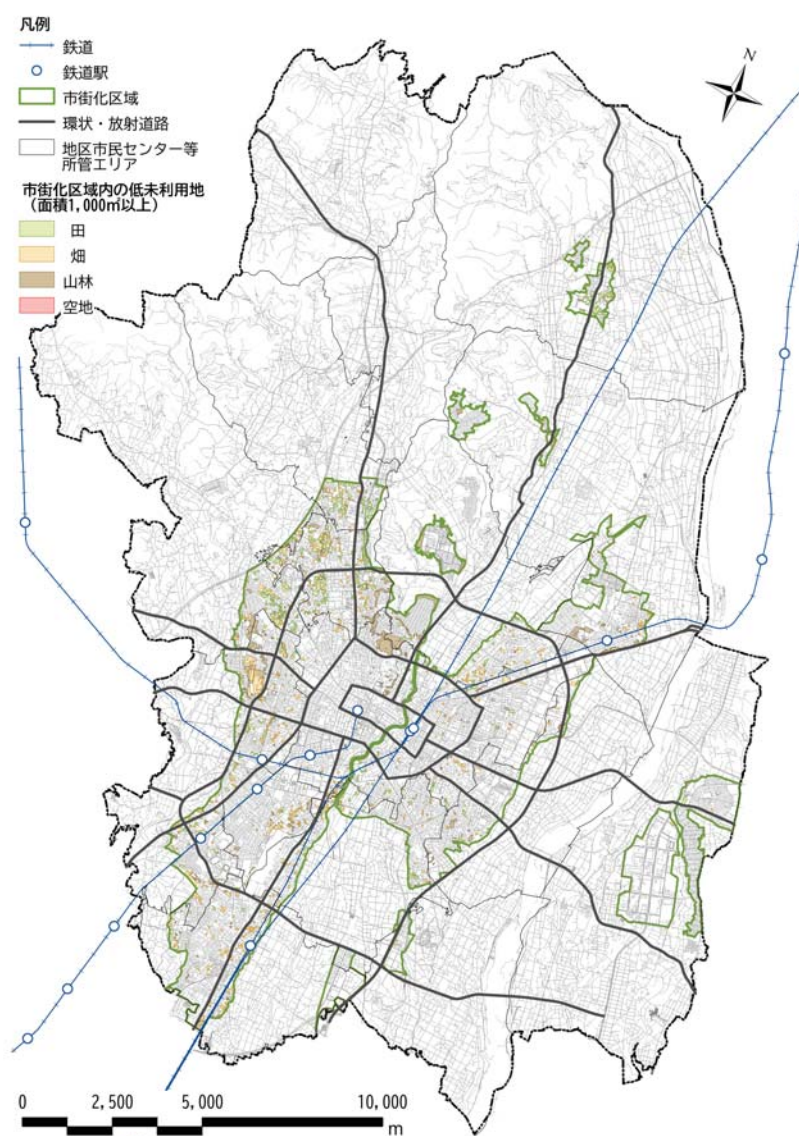
5) 低未利用地・空き家の状況

ア 低未利用地の状況

市街化区域内の一定規模以上(1,000㎡以上)の低未利用地(空き地・駐車場等)は、中心市街地やその周辺、郊外の新しい市街地などの市街地全体に散在しています。

低未利用地のうち、市街化区域内の農地は、市街地の北西部や上河内地区、鶴田地区などにまとまって分布しています。

■市街化区域内の農地・未利用地の分布(1,000㎡以上)



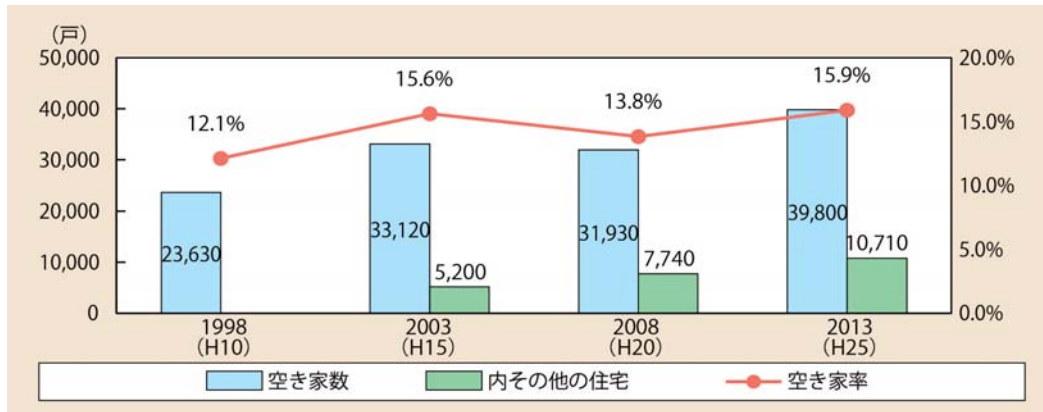
出典：都市計画基礎調査

イ 空き家の状況

空き家数、空き家率はともに増加傾向にあります。特に空き家数の内、その他の住宅は2003（平成15）年から2013（平成25）年にかけて約2倍に増加しています。

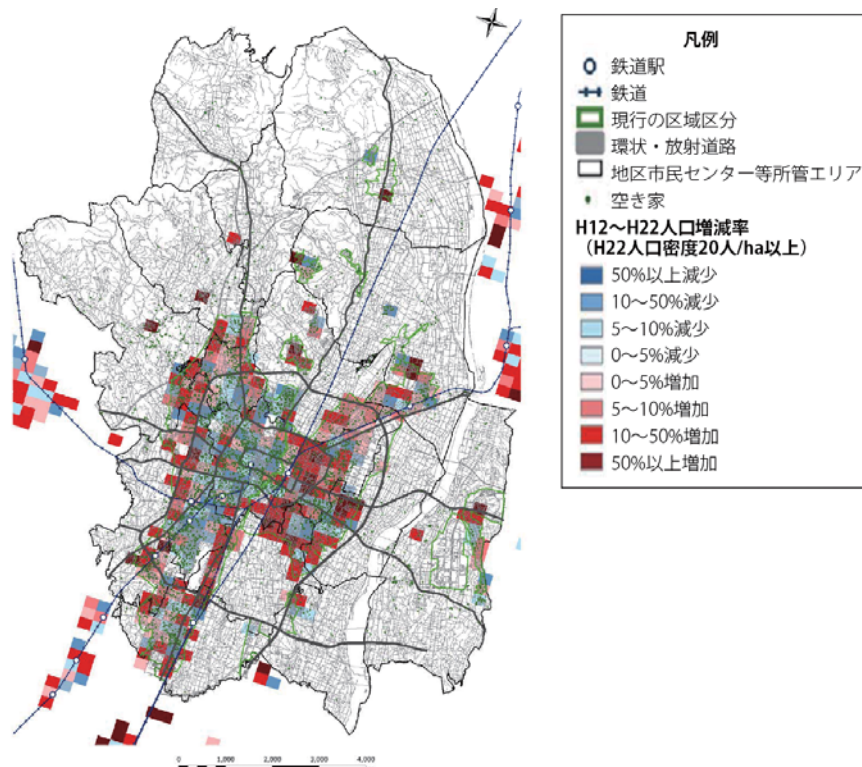
また、JR宇都宮駅西側の古くからの市街地など人口が減少している地区において空き家が多い傾向にあります。

■空き家数・空き家率の推移



出典：住宅土地統計調査

■空き家の分布状況と人口増減率



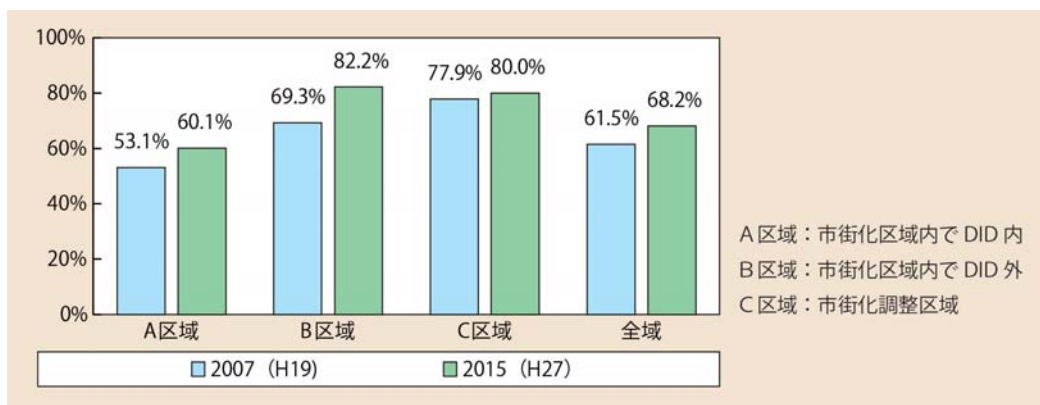
出典：宇都宮市資料，国勢調査

(9) 交通

1) 幹線街路の整備状況

本市の幹線街路の整備率は、市全域では、2015（平成 27）年で 68.2% であるのに対し、DID 地区では 60.1% となっており、整備率が低い状況にあります。

■区域別都市計画街路整備率（幹線街路のみ）

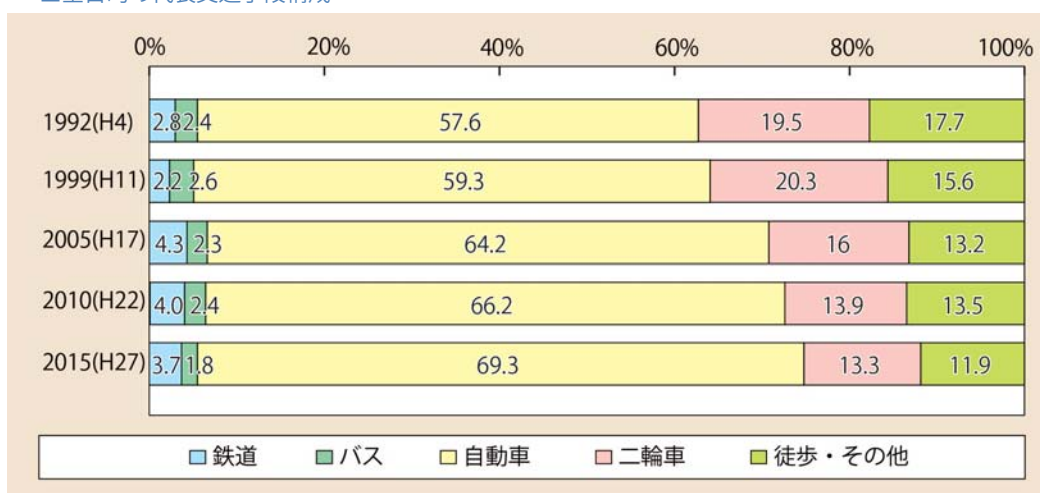


出典：宇都宮市資料

2) 自動車分担率

移動における自動車の分担率を見ると、2015（平成 27）年における全目的の自動車分担率は約 7 割となっており、自動車利用の割合は増加傾向にあります。

■全目的の代表交通手段構成

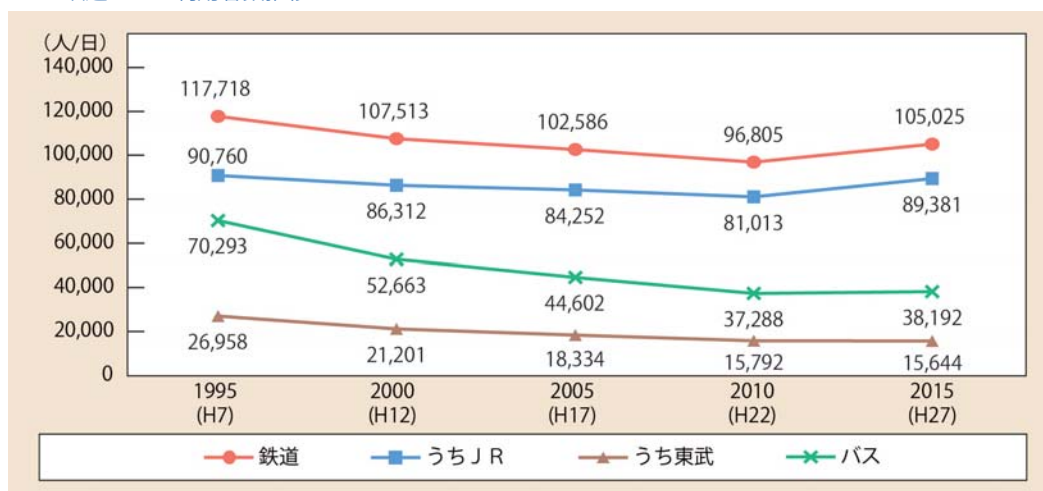


出典：宇都宮都市圏パーソントリップ調査、全国都市交通特性調査

3) 鉄道・バス利用者数

鉄道やバス等の公共交通利用者数は、1995（平成7）年から2010（平成22）年にかけて減少傾向が続いていましたが、近年は増加傾向にあります。

■鉄道・バス利用者数推移

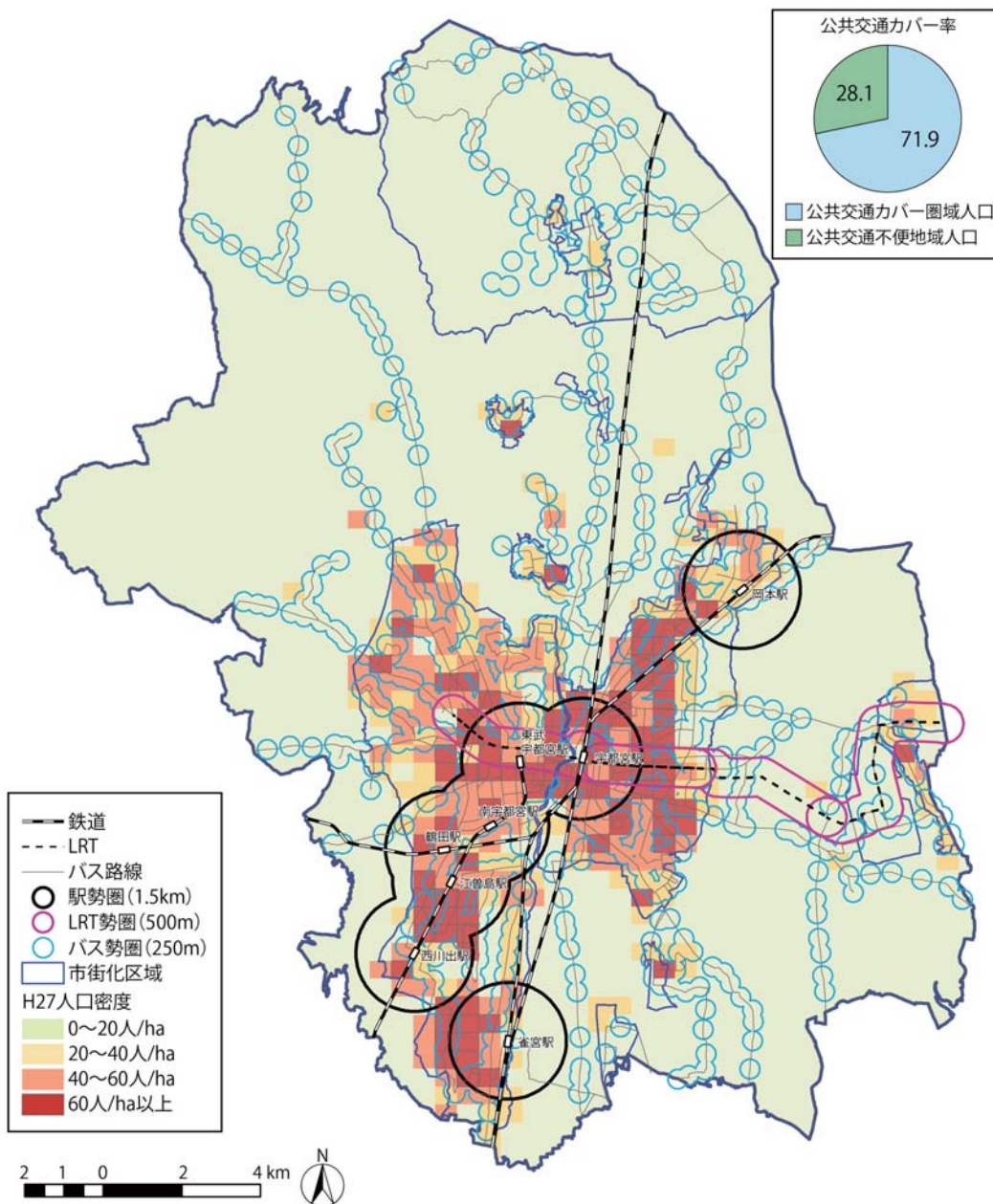


出典：宇都宮市資料

4) 公共交通の利用圏域と空白・不便地域の状況

バスを含めた公共交通がカバーしない公共交通空白地域や不便地域が存在し、空白地域を含めた公共交通不便地域には市民の約28%が居住しています。また、人口密度が高い(60人/ha以上)地域においても、サービスが得られない地域が存在します。

■公共交通の利用圏域

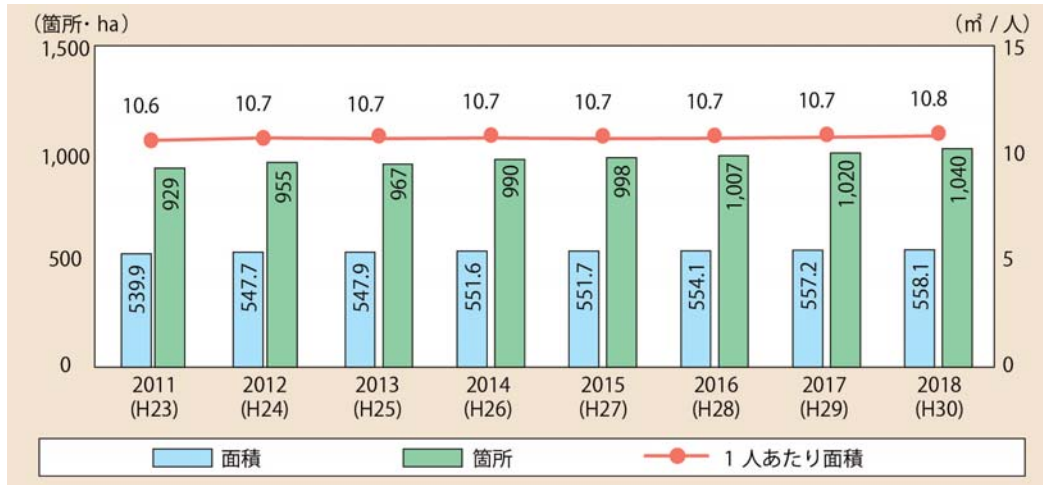


(10) 都市基盤

1) 公園整備状況

都市公園法施行令では、一人当たりの公園面積の標準を10㎡以上と定めていますが、本市では、2017（平成29）年度末で10.8㎡であり、標準的な整備状況にあります。

■公園整備状況の推移

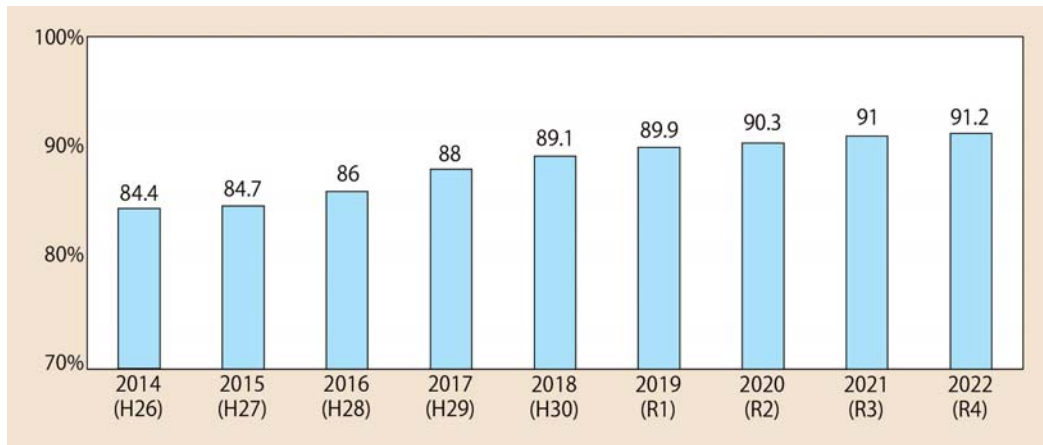


出典：宇都宮市資料

2) 公共下水道普及率

本市の公共下水道は、着実に普及が進み、2022（令和4）年度末では普及率は91.2%となっています。

■下水道の普及率

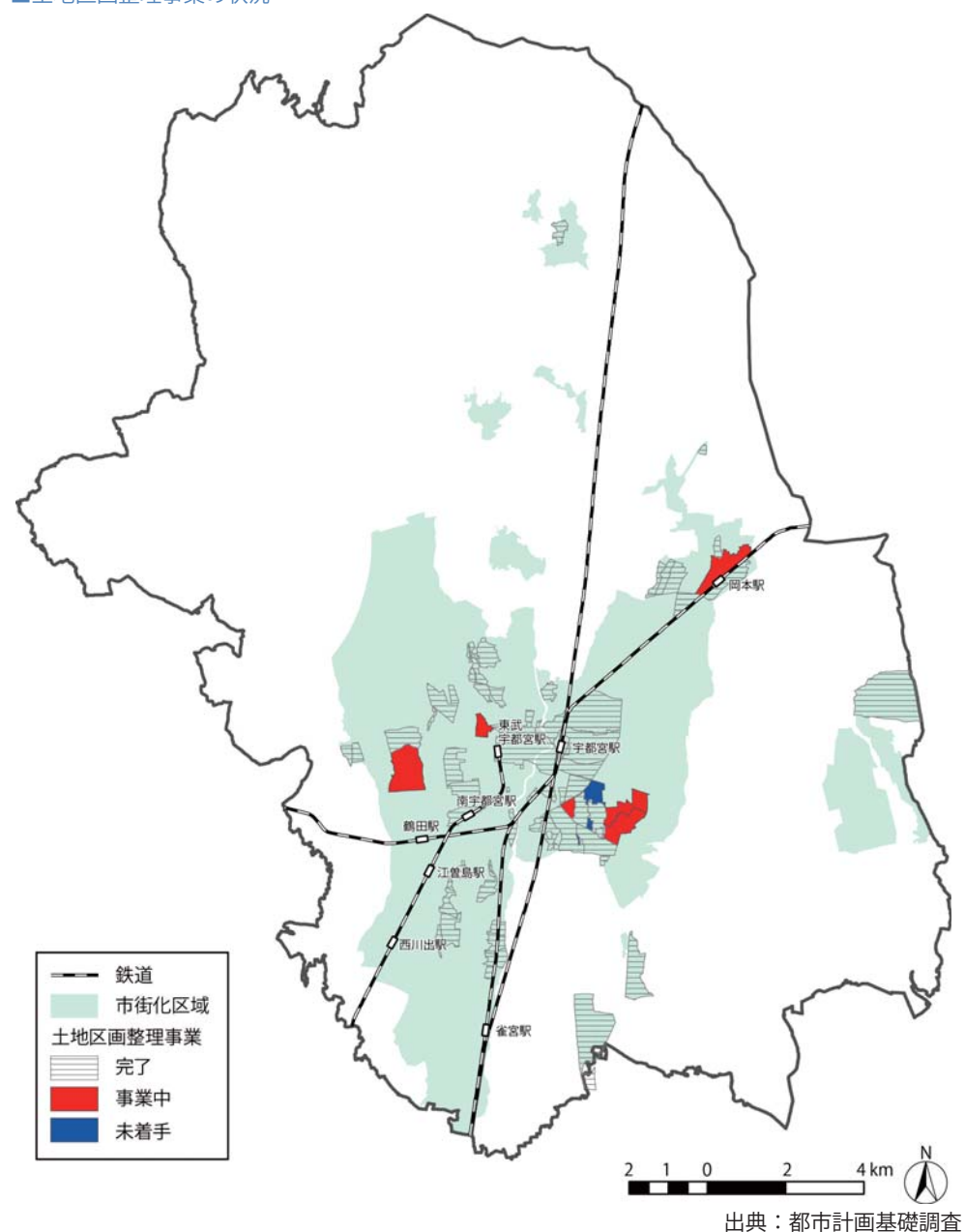


出典：宇都宮市資料

3) 土地区画整理事業の状況

本市における土地区画整理事業*1は、これまで72地区、約2,266haで行われており、市街化区域の約1/4(約25%)を占めています。その内、現在施行中は、6地区、約263.3haとなっています。

■土地区画整理事業の状況



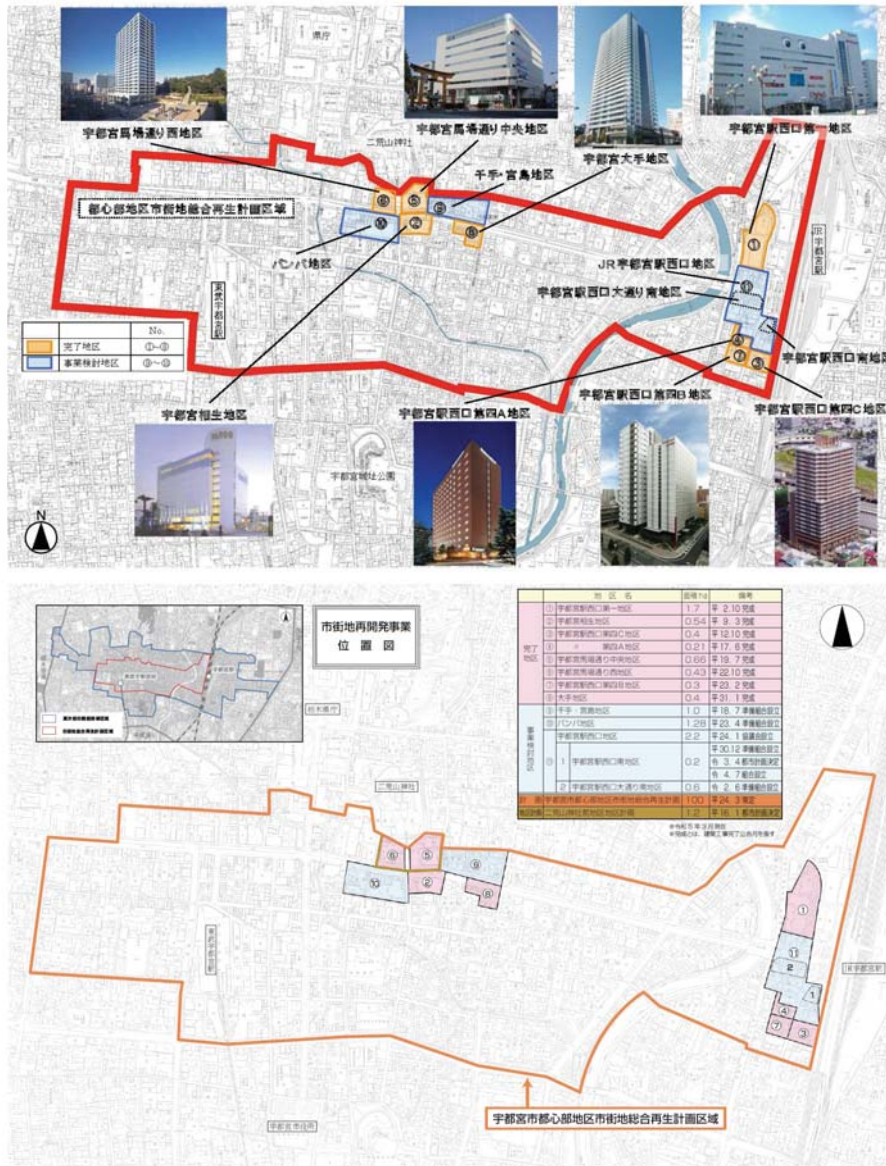
*1 土地区画整理事業：都市計画区域内の土地について、土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業。

4) 市街地再開発事業の状況

本市における市街地再開発事業*1は、これまで8地区、約4.6haが施行されています。また、「千手・宮島地区」、「バンバ地区」、「宇都宮西口地区」の3地区で事業が検討されています。

■市街地再開発事業の実施状況（令和5年3月現在）

宇都宮市の市街地再開発事業



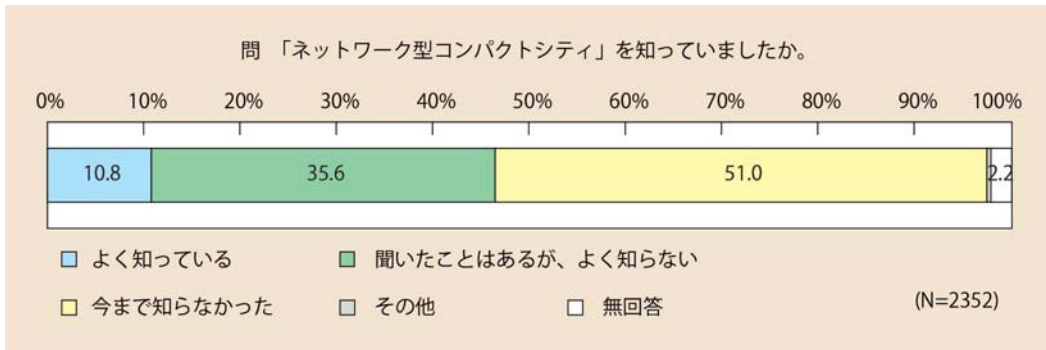
出典：宇都宮市資料

*1 市街地再開発事業：土地利用状況が非効率的であり、災害時の危険度が高い地区等で、都市再開発法に基づき、不燃中高層化した共同建築物を建築し、合わせて道路や公園等の都市施設整備を行う事業のこと。

(11) 市民意識

1) NCCの形成について

本計画の策定にあたって実施した市民アンケート調査において、NCCについて、「よく知っている(10.8%)」、「聞いたことはある(35.6%)」が合わせて46.4%となっており、市民への一定の浸透が図られています。「今まで知らなかった」とする回答は51.0%となっています。



2) NCC形成に必要な取組について

NCC形成に必要な取組として、「公共交通を乗りやすくする」が20.2%、「バスの本数を増やしたり、路線を増やす」が14.0%と、公共交通の利便性を高める取組が34.2%と最も多くなっています。次いで「地域拠点に生活に身近な施設を誘導し、拠点の利便性を維持・向上させる」が27.1%となっており、「公共交通の利便性」や「各拠点への機能強化」など、NCCのまちづくりの必要性に関する意識がうかがわれます。

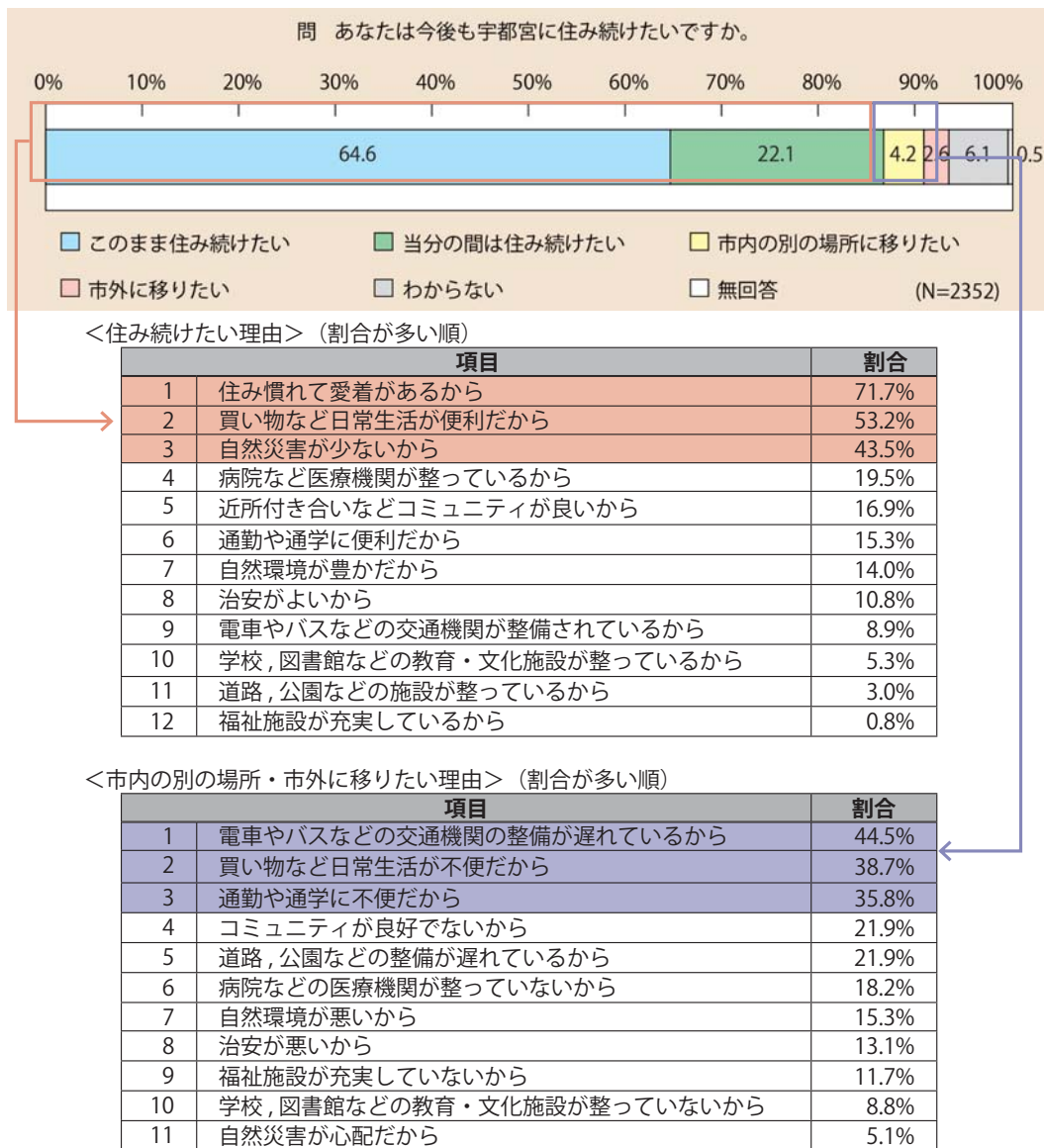


3) 居住意向について

宇都宮市内に「住み続けたい」とする回答が 86.7%、「市内の別の場所に移りたい」が 4.2%となっており、市内への居住継続の意向は 9 割を超えています。

住み続けたい理由としては、「住み慣れて愛着があるから」が最も多く 71.7%、次いで「買い物など日常生活が便利だから」が 53.2%、「自然災害が少ないから」が 43.5%となっています。

また、別の場所に移りたい理由（居住地選択で優先する事項）としては、「電車やバスなどの交通機関の整備が遅れているから」が最も多く 44.5%、次いで「買い物など日常生活が不便だから」が 38.7%、「通勤や通学に不便だから」が 35.8%となっています。



4) 居住地周辺の環境について

ア 居住地周辺で不満を感じる状況

「地域の高齢化が進み、若い世代が少なく活気がない」とする回答が 29.4%で最も多く、次いで「日常生活のための店舗やサービス施設が歩いていける範囲にない」が 26.5%、「公共交通の利用者が減少し、バス路線の撤退や本数の減少など最寄りの公共交通サービスが低下」が 22.1%となっています。

イ 自宅から徒歩で行ける範囲（半径 500 m）の生活サービス施設

「どのような生活サービス施設が自宅から徒歩で行ける範囲にあるとよいか」に対しては、「スーパー、ドラッグストア」とする回答が 59.3%と最も多く、次いで「病院、クリニック (41.6%)」、「コンビニ (36.0%)」、「銀行、信用金庫 (20.5%)」となっています。

番号	項目	構成比
1	スーパー、ドラッグストア	59.3%
2	病院、クリニック	41.6%
3	コンビニエンスストア	36.0%
4	バス停、鉄道駅	26.1%
5	銀行、信用金庫	20.5%
6	郵便局	15.7%
7	公園	12.4%
8	飲食店、レストラン、カフェ、飲み屋など	9.5%
9	肉屋、魚屋、八百屋など生鮮食品を扱う店	7.5%
10	弁当屋、総菜屋、パン屋など	6.9%
11	ホームセンター	6.6%
12	書店、文具店	5.4%
13	美容院、床屋	4.3%
14	クリーニング店	3.7%
15	幼稚園、保育園	3.7%
16	デイケア、デイサービス施設	3.5%
17	衣料店	2.9%
18	その他	2.9%

5) 居住地周辺の農地について

居住地周辺の農地は、「貴重な緑空間となるため保存しながら周辺の街づくりを進めてほしい」とする回答が62.8%と最も多く、次いで「市民菜園や体験農園として利用できるようにしてほしい」が18.8%と農地としての保存を望む回答が8割を超えています。「宅地化して住宅や工場などに利用してほしい」とする回答は5.7%となっています。



4 今後の社会経済の見通し（計画フレーム）

（1）人口の見通し

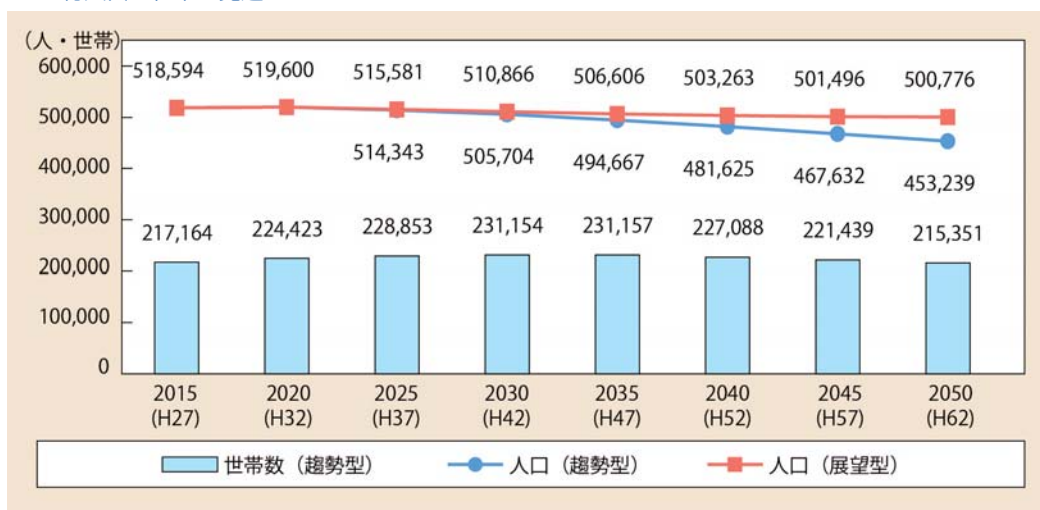
1) 総人口・世帯数

本市の総人口は、2018（平成30）年の約52万人をピークに減少に転じ、2050（平成62）年には約45万人とピーク時から約7万人の減少が見込まれます。

今後、合計特殊出生率が2.07まで上昇し、東京圏に対する転出超過が解消されれば、人口50万人を維持するものと見込まれます。

世帯数は人口が減少に転じた後もしばらくは増加を続けますが、2035（平成47）年の約23万世帯をピークに減少に転じると予測されており、2050（平成62）年では約21.5万世帯と2015（平成27）時点と同水準の世帯数に減少すると見込まれます。

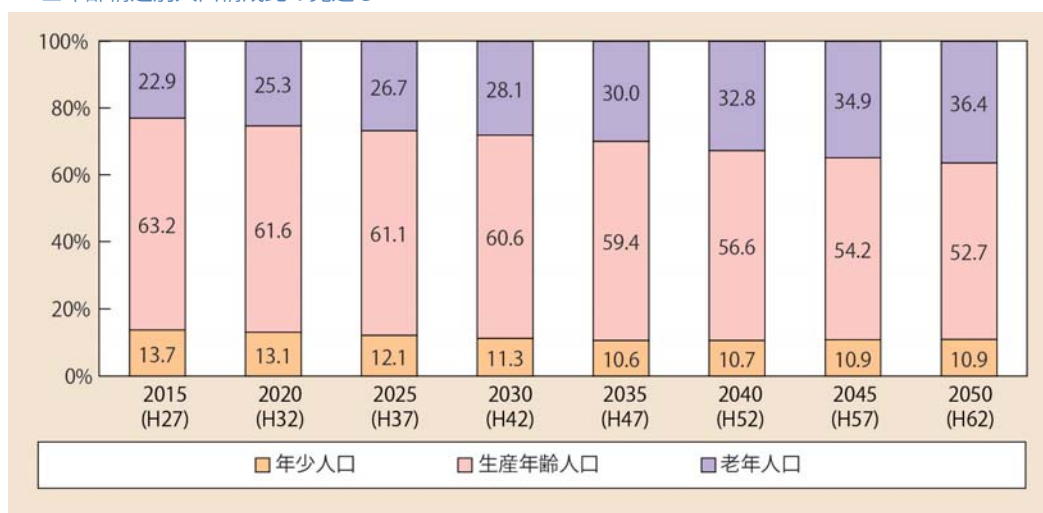
■総人口・世帯の見通し



2) 年齢別人口

老年人口の構成比は、2015（平成27）年に約23%ですが、2050（平成62）年には、約36%に高まる見込みです。一方、年少人口、生産年齢人口は、それぞれ構成比の低下が見込まれており、今後、少子・高齢化の進行が一層顕著になることが見込まれます。

■年齢構造別人口構成比の見通し

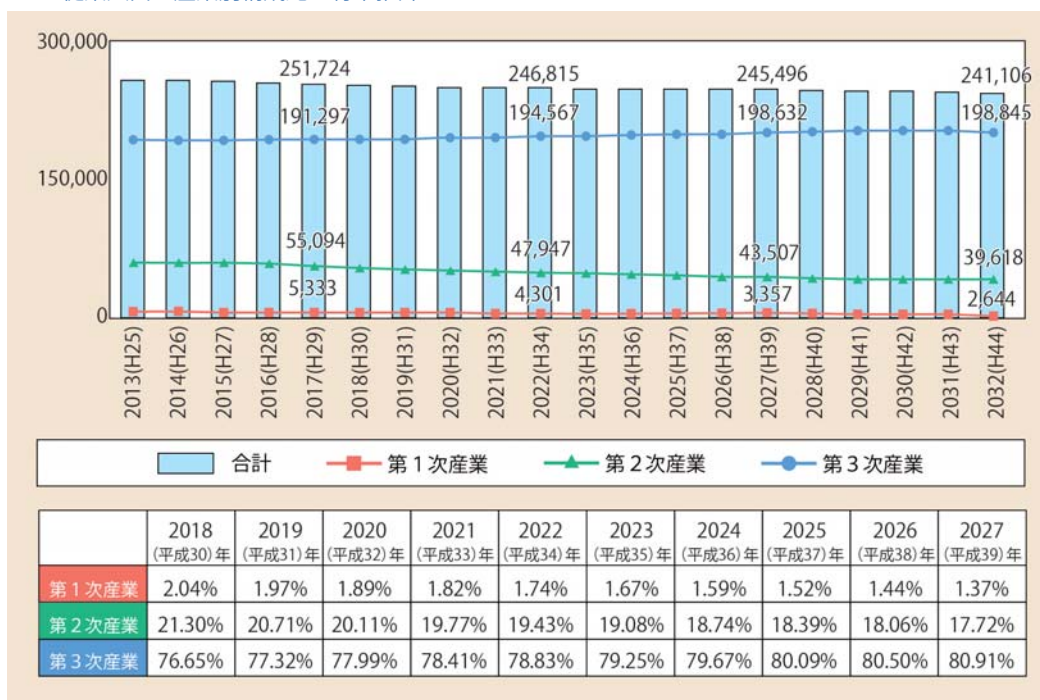


(2) 経済の見通し

1) 従業人口

従業人口は、2017（平成29）年の約25万1千人から、2027（平成39）年には約24万5千人になると見込まれます。産業別構成比では、第1次産業と第2次産業が減少する一方、第3次産業が増加していくことが見込まれます。

■従業人口・産業別構成比の将来推計

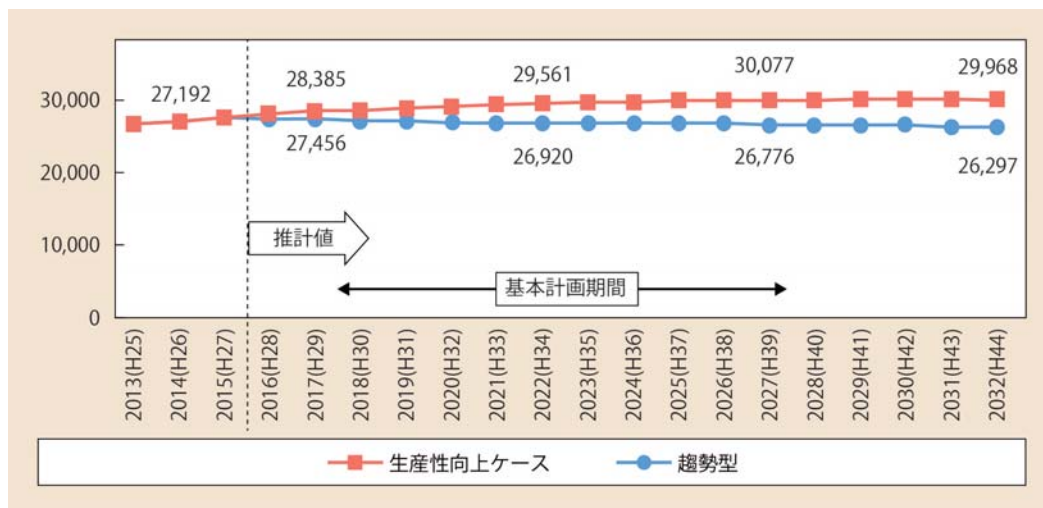


2) 市内総生産

市内総生産は、従業員人口の推計を踏まえて算出すると、2014（平成26）年の約2兆7,200億円から、2027（平成39）年に約2兆6,800億円まで、ゆるやかに減少していくと見込まれます。

ただし、従業員1人当たりの生産性が近年の向上傾向を維持する場合には、生産性向上ケースのように推移していくものと見込まれます。

■宇都宮市の市内総生産の将来推計



(3) 土地利用の見通し

本市の土地利用の見通しについては、今後も一定期間は、自然的土地利用（農用地、山林・河川等）が減少し、都市的土地利用（住宅用地、工業用地等）の増加が続くと見込まれます。

1) 宅地

住宅用地については、居住環境の整備を推進するとともに、『ネットワーク型コンパクトシティ』の形成に向けて、中心市街地や各地域の既存コミュニティ、交通便利性の高いエリアなどに居住の誘導を図りながら、低・未利用地の有効活用を促進するなど、適正な土地利用の推進が必要です。2015（平成27）年の61.08 k㎡から、世帯数の増加に伴い、2027（平成39）年には61.67 k㎡まで増加すると見込まれます。

工業用地については、環境の保全や情報社会の進展による技術の高度化などを踏まえつつ、首都圏等とのアクセスやLRTの整備、バス路線の再編などを考慮し、交通便利性の高いエリアなどへの立地を促進しながら、適正な土地利用を図ることが必要となります。今後、産業拠点の形成などによる新たな事業者の進出や市内立地企業の事業拡大の促進により、2015（平成27）年の11.98 k㎡から、2027（平成39）年の12.62 k㎡まで増加すると見込まれます。

商業用地については、市街地における商業の活性化を図るための市街地再開発等による土地利用の高度化や、地域の特性、周辺環境、景観などと調和のとれた適正な土地利用を図ることが必要となります。今後、2015（平成27）年の11.69 k㎡から、2027（平成39）年までほぼ一定で推移すると見込まれます。

2) 農用地

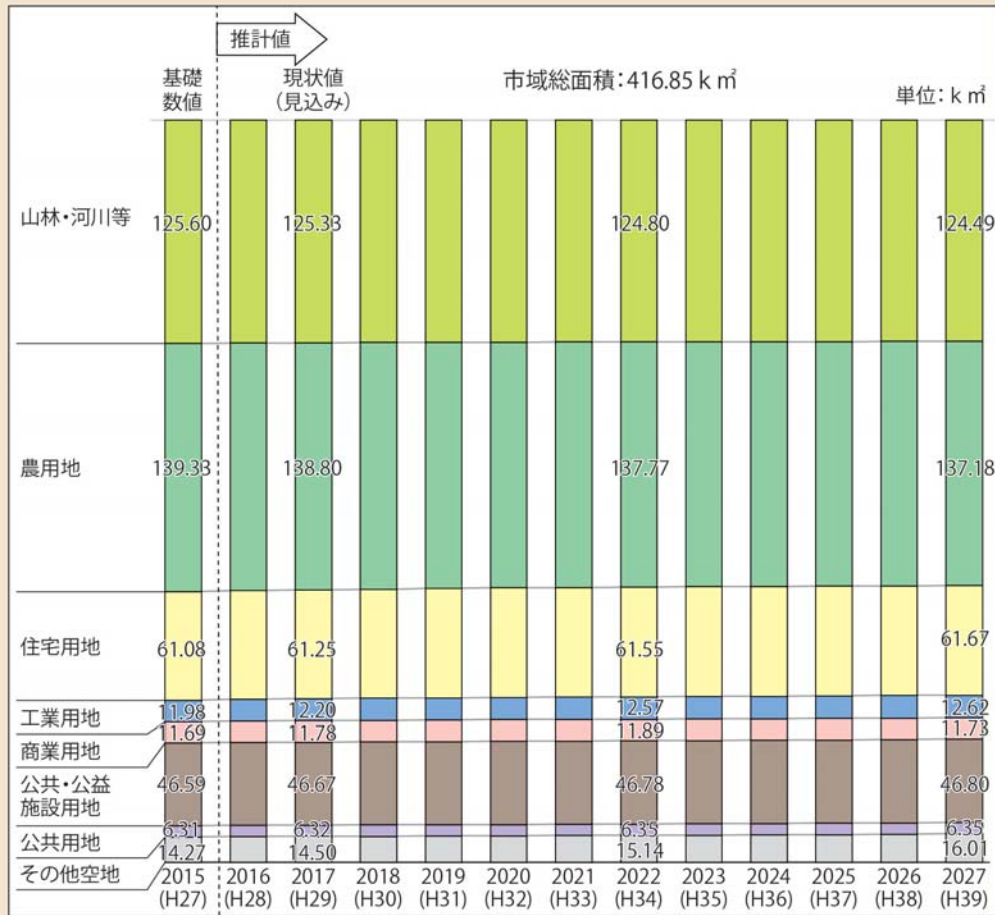
市街化区域の農用地は、今後も都市的土地利用が進むことにより、減少が見込まれます。市街化調整区域*1の農用地は、良質な農作物の安定的な供給を行うとともに、水源涵養機能や多様な生態系の維持・保全など、その公益的機能を発揮できるよう、適正な土地利用を図ることが必要となります。それらの面積は、2015（平成27）年の139.33 k㎡から、2027（平成39）年には137.18 k㎡へと減少することが見込まれます。

3) 森林等

森林は、良質な林産物の安定的な供給を行うとともに、その公益的機能を発揮できるよう、適正な土地利用を図ることが必要となります。その面積は、2015（平成27）年の125.60 k㎡から、2027（平成39）年には124.49 k㎡へと減少することが見込まれます。

*1 市街化調整区域：都市計画法に基づき、区域区分が定められている都市計画区域内で、市街化を抑制する区域のこと。

■土地利用の将来推計



土地利用種別	2015	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)
山林・河川等	30.13%	30.10%	30.07%	30.03%	30.00%	29.97%	29.95%	29.94%	29.92%	29.91%	29.89%	29.88%	29.86%
農用地	33.42%	33.36%	33.30%	33.23%	33.17%	33.11%	33.08%	33.05%	33.02%	32.99%	32.94%	32.94%	32.91%
住宅用地	14.65%	14.67%	14.69%	14.71%	14.73%	14.75%	14.76%	14.77%	14.77%	14.78%	14.79%	14.79%	14.79%
工業用地	2.87%	2.90%	2.93%	2.95%	2.98%	3.01%	3.01%	3.02%	3.02%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%
商業用地	2.80%	2.81%	2.83%	2.84%	2.85%	2.86%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.84%	2.83%	2.81%
公共・公益施設用地	11.18%	11.19%	11.20%	11.20%	11.21%	11.22%	11.22%	11.22%	11.22%	11.22%	11.23%	11.23%	11.23%
公共用地	1.51%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%	1.52%
その他空地	3.42%	3.45%	3.48%	3.51%	3.53%	3.56%	3.60%	3.63%	3.67%	3.70%	3.74%	3.79%	3.84%

- 山林・河川等…………… 樹林地, 湖沼, 河川, 河川敷・河原, 原野・牧場, 荒野(耕作放棄地等) など
- 農用地…………… 水田, 畑, 果樹園, 養鶏場, ビニールハウス など
- 住宅用地…………… 住宅, アパート, マンション, 長屋, 寮 など
- 工業用地…………… 工場, 駅舎・バスターミナルなどの運輸倉庫 など
- 商業用地…………… 百貨店, 小売店(専門店), ホテル, 旅館, 映画館, 料理店, ボーリング場 など
- 公共・公益施設用地…………… 官公庁施設, 郵便局, 学校, 老人ホーム, 処理場, 変電所, 道路, 駅前広場, 鉄道用地, 立体駐車場 など
- 公共空地…………… 公園・緑地, 広場, 運動場, 墓園, 防衛施設用地 など
- その他空地…………… 改築工事中の土地, 平面駐車場, 太陽光発電, ゴルフ場 など

5 都市づくりの課題

宇都宮市の現況・動向や広域的役割，社会経済環境の変化と展望，これからのまちづくりに求められる機能等を踏まえ，市民の日常生活の要素である「住まう」「働く・学ぶ」「憩う」が充足できるとともに，それらを支える公共交通が確保され，将来にわたって持続可能な都市を目指す観点から，以下の都市づくりの課題を整理します。

1) 将来を見据えた拠点等への都市機能や居住の誘導・集積

市街地の拡大に伴う生活利便施設の無秩序な立地・拡散や住宅・集落の散在は，自動車依存を高め，自動車を使えない高齢者等にとって，暮らしにくい状況を生み出します。

また，人口減少や少子・超高齢化，それに伴う都市の内部で空き地・空き家等の増加などにより，都市の活力低下や地域の連帯・コミュニティの衰退が懸念されることから，拠点等の高い利便性が得られる場所に，都市基盤等の既存ストックの有効活用を図りながら，都市機能や居住の誘導・集積を図り，持続可能な都市構造を形成していく必要があります。

2) 街なかや拠点の魅力・活力の維持・向上

都市の顔であり，都市全体の活力をけん引する街なかや鉄道駅周辺等の拠点においては，人口減少や市街地の低密度化に伴い，長期的な商業・業務機能等の都市機能の減少や小規模な駐車場等の低未利用地，空き家の散在・増加などの課題を抱えていることから，歴史・文化等の地域資源を活かしながら都市の中核性・求心性や魅力・風格を高めるとともに，地域の活力・賑わい創出につながる土地利用を推進する必要があります。

3) 地域経済を支える産業振興の推進

人口減少社会の到来により，地域経済への影響が懸念される中，本市産業の振興や移住・定住の促進につながる就業の場の確保に向け，産業拠点を中心に，新たな企業誘致や既存の立地企業の拡大など更なる拠点化を促進する必要があります。

また，観光拠点である大谷周辺地域を中心に，観光入込客数が増加傾向にある中，更なる集客交流の促進により地域活性化や都市の魅力創出を図っていく必要があります。

4) 都市活動を支える誰もが移動しやすい交通環境の確保

高齢化の進行に伴い，自動車を使えない高齢者等の自立した日常生活の困難化が懸念される中で，これまでの市街地の外延化等によって自動車依存が進行し，公共交通利用者の減少や公共交通サービス水準の低下も懸念されることから，誰もが移動しやすい持続可能な公共交通ネットワークの構築等を図っていく必要があります。

5) 自然と調和した郊外部地域の活力の維持・向上

市街化の進行に伴う身近な里山・森林、農地などの緑豊かな自然環境の減少や、人口減少・高齢化に伴う地域の活力低下により、里山や田園の荒廃化が懸念されることから、優良な農地や森林等の自然環境の維持・保全とともに、地域住民の良好な生活環境や地域コミュニティを維持し、郊外部地域の活力の維持・向上を図っていく必要があります。

6) 環境や防災面に配慮した持続可能な都市運営

人口減少や高齢化の進行などにより財政制約が高まる中で、公共施設・インフラの老朽化に伴う維持管理や更新費の増大が懸念されています。また、地球温暖化対策につながる都市の脱炭素化や、自然災害・異常気象等の気候変動に伴う被害を軽減するための備え（適応策）など、安全で安心して暮らせる都市づくりが求められていることから、環境負荷の低減や災害に強い都市づくり、都市機能の拠点等への誘導・集積等による都市活動の効率化などによる持続可能な都市運営を行っていく必要があります。