

都市機能誘導区域の設定イメージ 目次

1	都市拠点	
(1)	都市拠点エリア	1
2	都市拠点圏域（鉄軌道駅周辺型）	
(2)	南宇都宮駅周辺エリア	3
(3)	LRT停留場周辺エリア（ベルモール前）	5
3	地域拠点（鉄軌道駅周辺型）	
(4)	岡本駅周辺エリア	7
(5)	江曾島駅周辺エリア	9
(6)	西川田駅周辺エリア	11
(7)	雀宮駅周辺エリア	13
(8)	テクノポリスセンターエリア	15
4	地域拠点（主要バス路線沿線型）	
(9)	瑞穂野団地周辺エリア	17
(10)	上河内地域自治センター周辺エリア	19

都市機能誘導区域(都市拠点エリア)イメージ

都市拠点エリア

【地区の概況】

- ・JR宇都宮駅と東武宇都宮駅を中心とした市街地
- ・区域内のほぼ全域で土地区画整理事業による基盤整備済
- ・JR駅西側の大通りと東側の鬼怒通りにLRTが計画

【高次都市機能誘導区域(仮称)】

中心市街地活性化基本計画区域
+
用途地域(商業地域)



【都市機能誘導区域】

内環状線の内側
(競輪場通り・国道4号・
平成通り・栃木街道)

■都市拠点エリア

都市の活力をけん引し、高次性・広域性を備えた中心市街地とその周辺において、地域の成り立ちや都市計画・まちづくりの観点を考慮しながら設定する。

【都市機能誘導区域の設定の考え方】

都市拠点を核に「中心市街地活性化基本計画」の区域と土地利用(商業地域)を勘案した場所に高次で多様な都市機能を集積する「高次都市機能誘導区域(仮称)」を設定

都市拠点と連担し役割分担を図りながら日常生活に必要な各種の機能を備えるエリアとして、内環状線の内側を基本に地域拠点並の生活利便機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定

都市機能誘導区域(南宇都宮駅周辺エリア)イメージ

南宇都宮駅周辺エリア

【地区の概況】

- ・南宇都宮駅を中心とした市街地
- ・駅北側は土地区画整理事業による基盤整備済
- ・駅に近接して文化会館, 中央図書館等が立地



①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる南北方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界,用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路,河川,がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域,地区計画等)が定められ,鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定

イ まちづくり

鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定

⇒文化会館,中央図書館

※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

都市機能誘導区域(LRT停留場周辺エリア(ベルモール前))イメージ

LRT停留場周辺エリア(ベルモール前)

【地区の概況】

- ・大規模商業施設を中心とした市街地
- ・北側に工業団地が立地, 南側に宇都宮大学工学部, 陽東小学校等が立地

地形地物(産業通り・鬼怒通り)

LRT停留場(ベルモール前)(予定)
(交通結節点)

半径500m 半径1km

地形地物(生活道路:幅員概ね6m)

公共公益施設用地
(陽東小学校)

公共公益施設用地
(宇都宮大学工学部)



①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる東西方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域, 地区計画等)が定められ, 鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定

イ まちづくり

LRT停留場(交通結節点)の近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定
⇒宇都宮大学工学部, 陽東小学校

※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

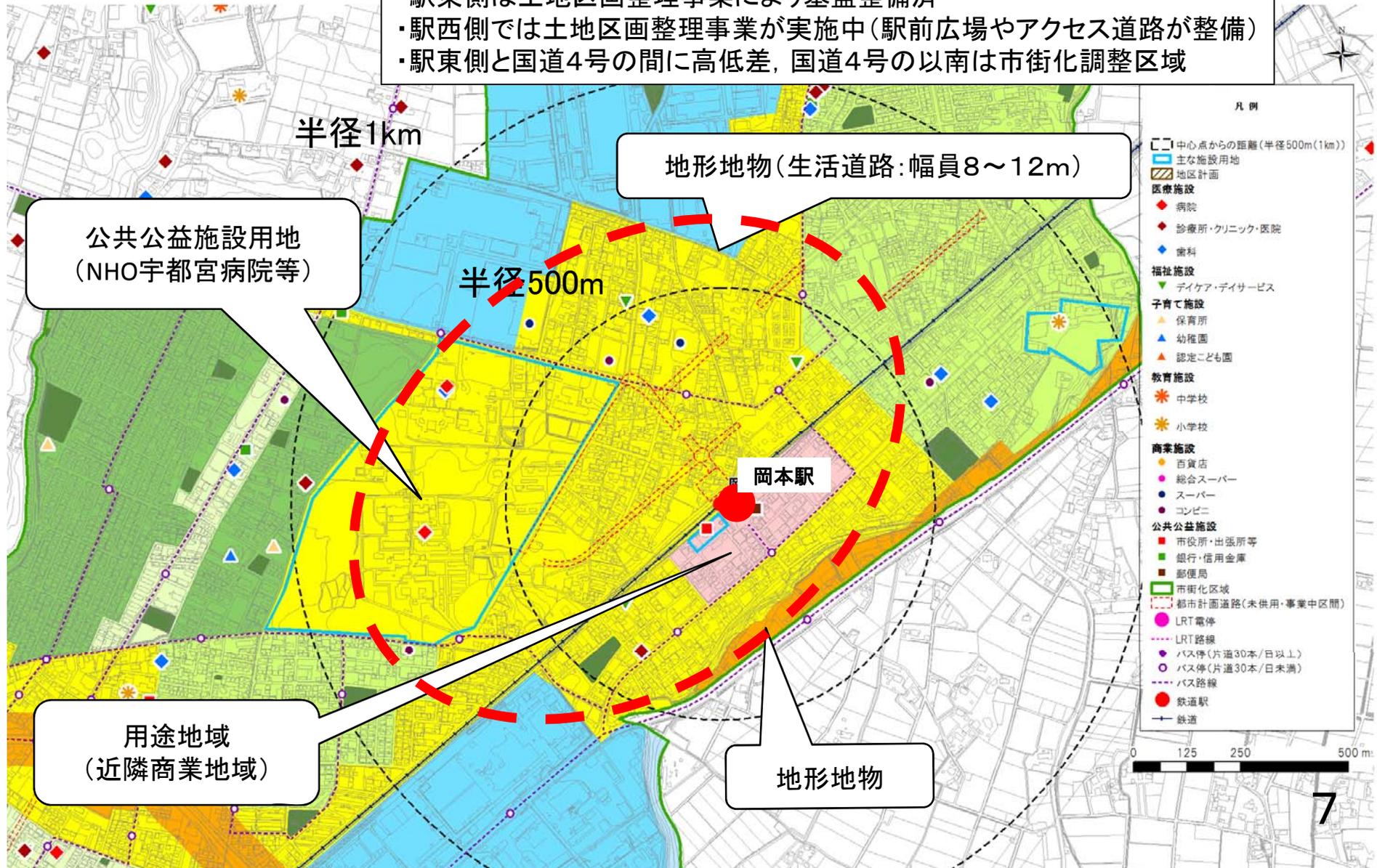
都市機能誘導区域(岡本駅周辺エリア)イメージ

岡本駅周辺エリア

※用途地域は変更見込み

【地区の概況】

- ・JR岡本駅を中心とした市街地
- ・駅東側は土地区画整理事業により基盤整備済
- ・駅西側では土地区画整理事業が実施中(駅前広場やアクセス道路が整備)
- ・駅東側と国道4号の間に高低差, 国道4号の以南は市街化調整区域



①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる南北方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界,用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路,河川,がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域,地区計画等)が定められ,鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定

イ まちづくり

鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定

⇒NHO宇都宮病院等

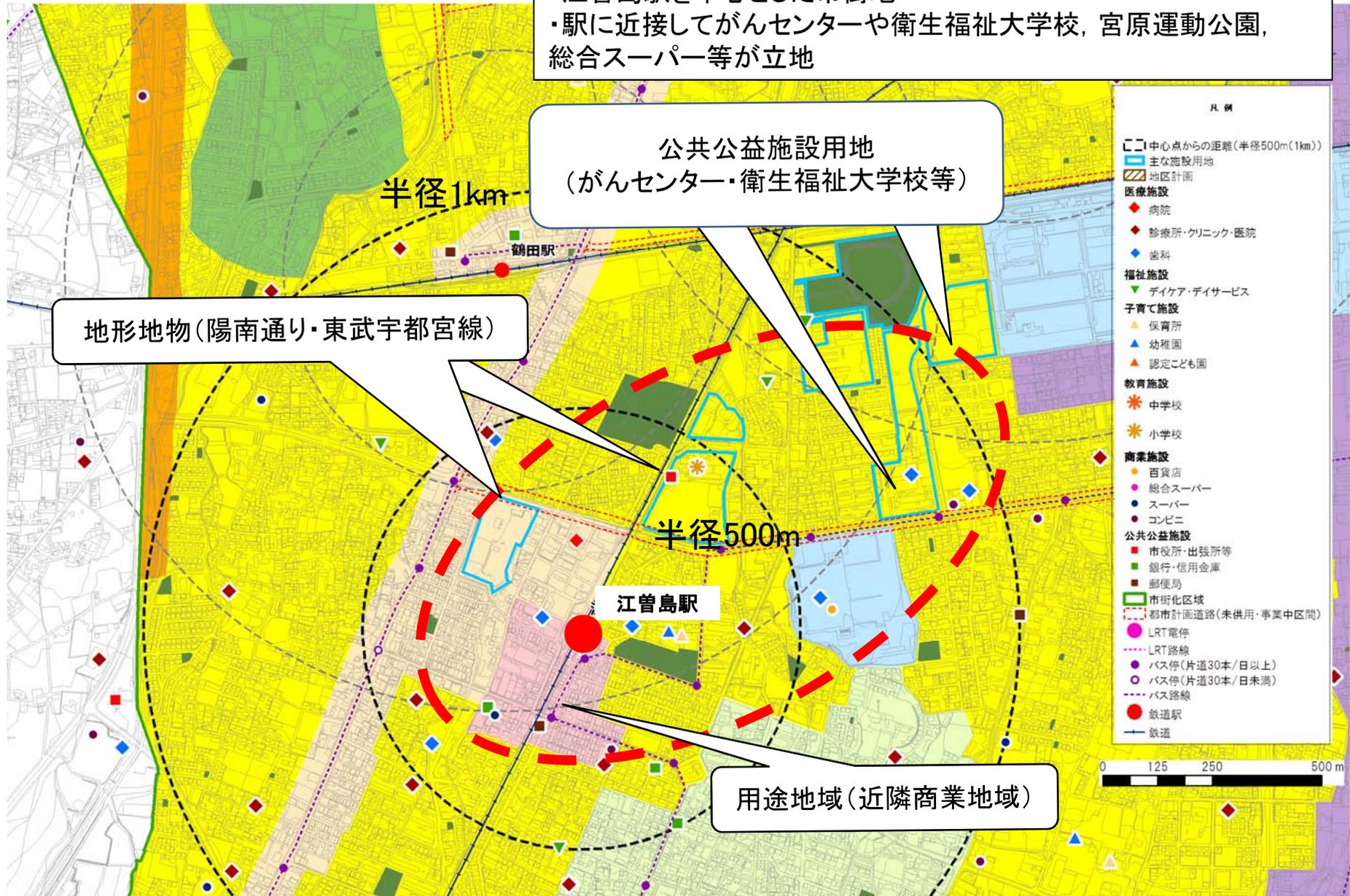
※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

都市機能誘導区域(江曾島駅周辺エリア)(案)

江曾島駅周辺エリア

【地区の概況】

- ・江曾島駅を中心とした市街地
- ・駅に近接してがんセンターや衛生福祉大学校, 宮原運動公園, 総合スーパー等が立地



公共公益施設用地
(がんセンター・衛生福祉大学校等)

地形地物(陽南通り・東武宇都宮線)

用途地域(近隣商業地域)

①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる南北方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域, 地区計画等)が定められ, 鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定

イ まちづくり

鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定

⇒がんセンター, 衛生福祉大学校等

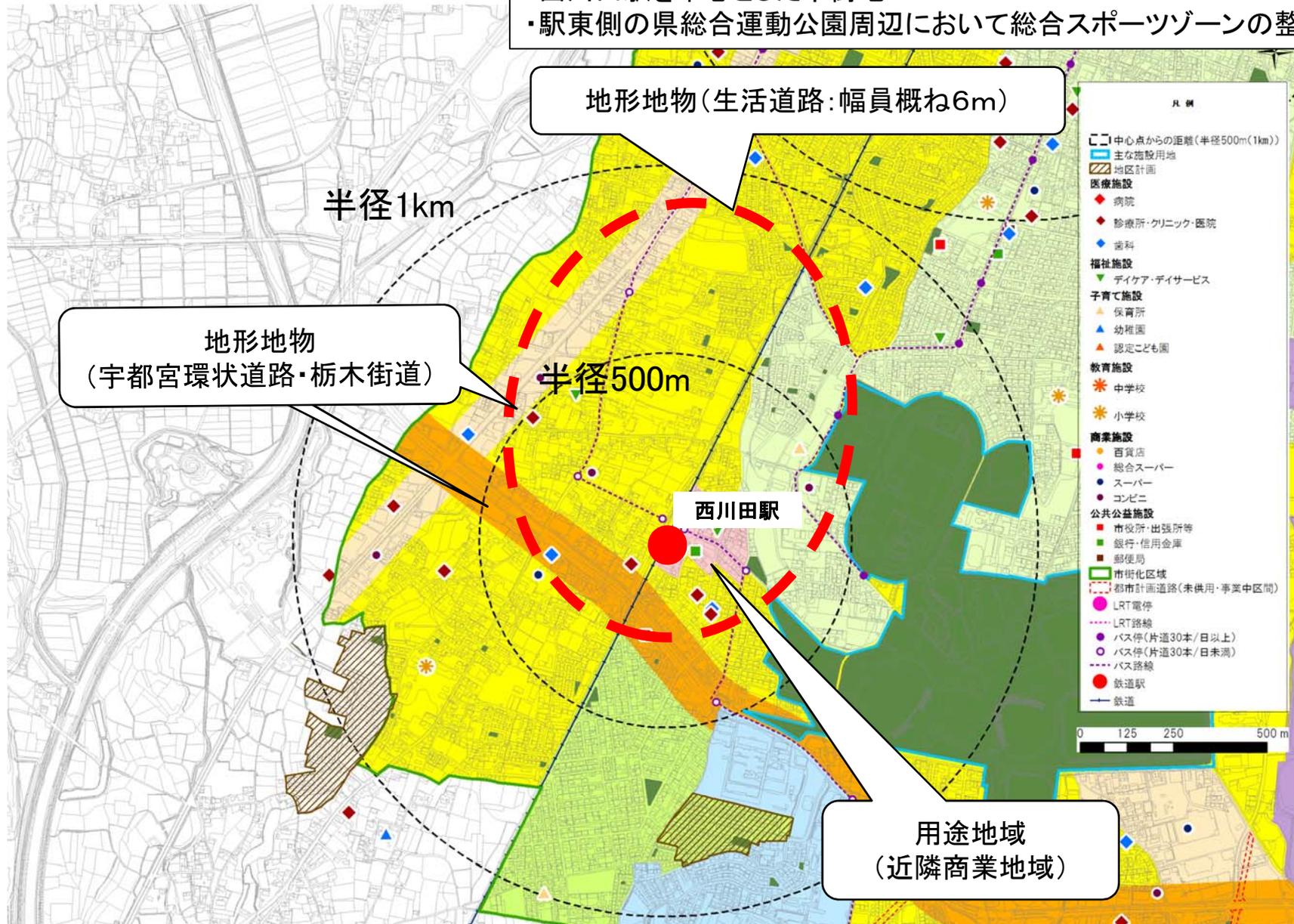
※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

都市機能誘導区域(西川田駅周辺エリア)イメージ

西川田駅周辺エリア

【地区の概況】

- ・西川田駅を中心とした市街地
- ・駅東側の県総合運動公園周辺において総合スポーツゾーンの整備が予定



①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる南北方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域, 地区計画等)が定められ, 鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定

イ まちづくり

鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定

※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

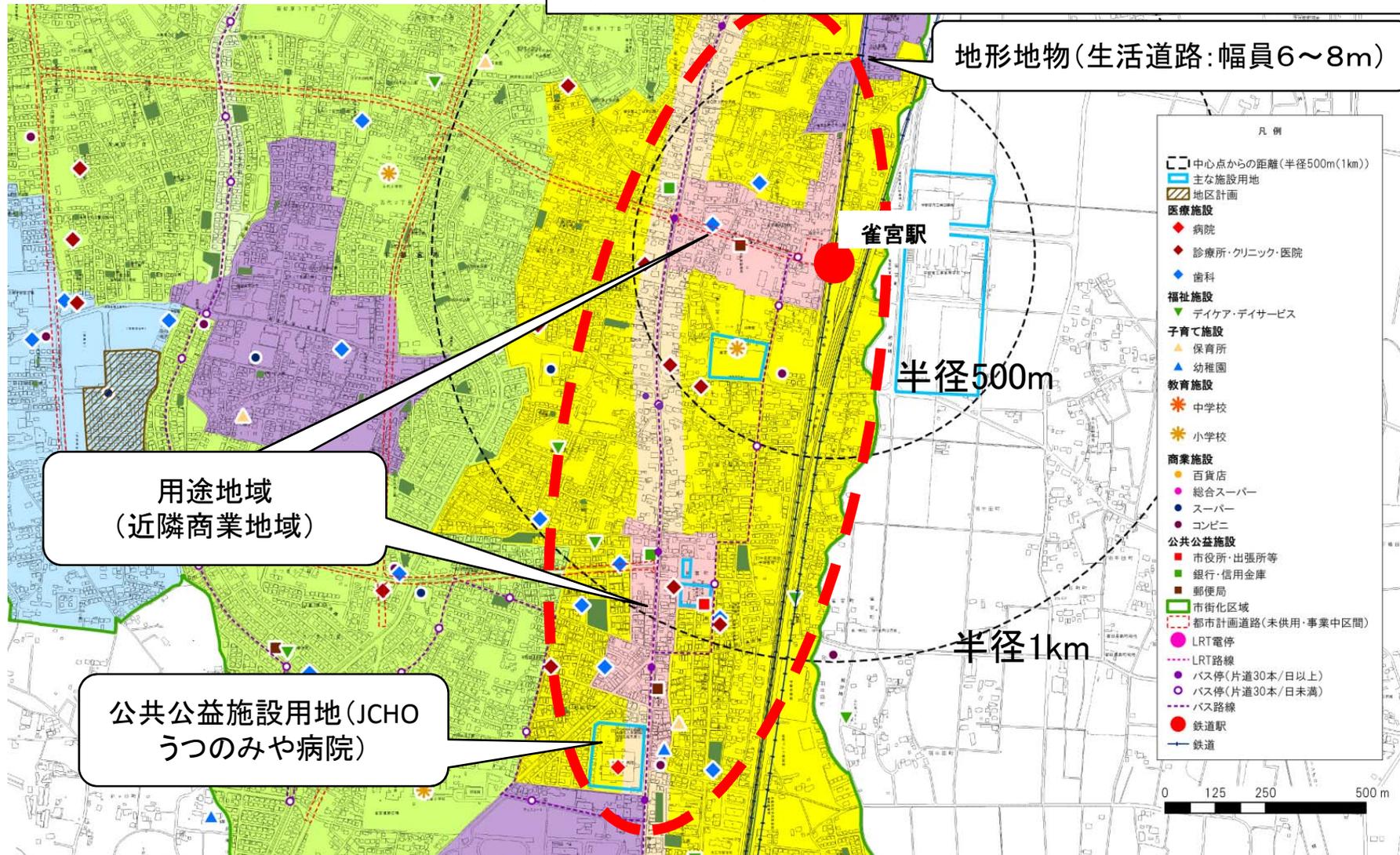
都市機能誘導区域(雀宮駅周辺エリア)イメージ

雀宮駅周辺エリア

【地区の概況】

- ・JR雀宮駅周辺と雀宮地区市民センター周辺の近隣商業地域の2核の都市構造(南北を通る国道4号沿線に商業地が形成)
- ・駅東側の市街化調整区域に南図書館, 県立宇都宮工業高校が立地
- ・東西の駅前広場やアクセス道路等が整備

地形地物(生活道路:幅員6~8m)



①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる南北方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域, 地区計画等)が定められ, 鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定
⇒雀宮地区市民センター周辺の近隣商業地域

イ まちづくり

鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定
⇒JCHOうつのみや病院(旧社会保険病院)

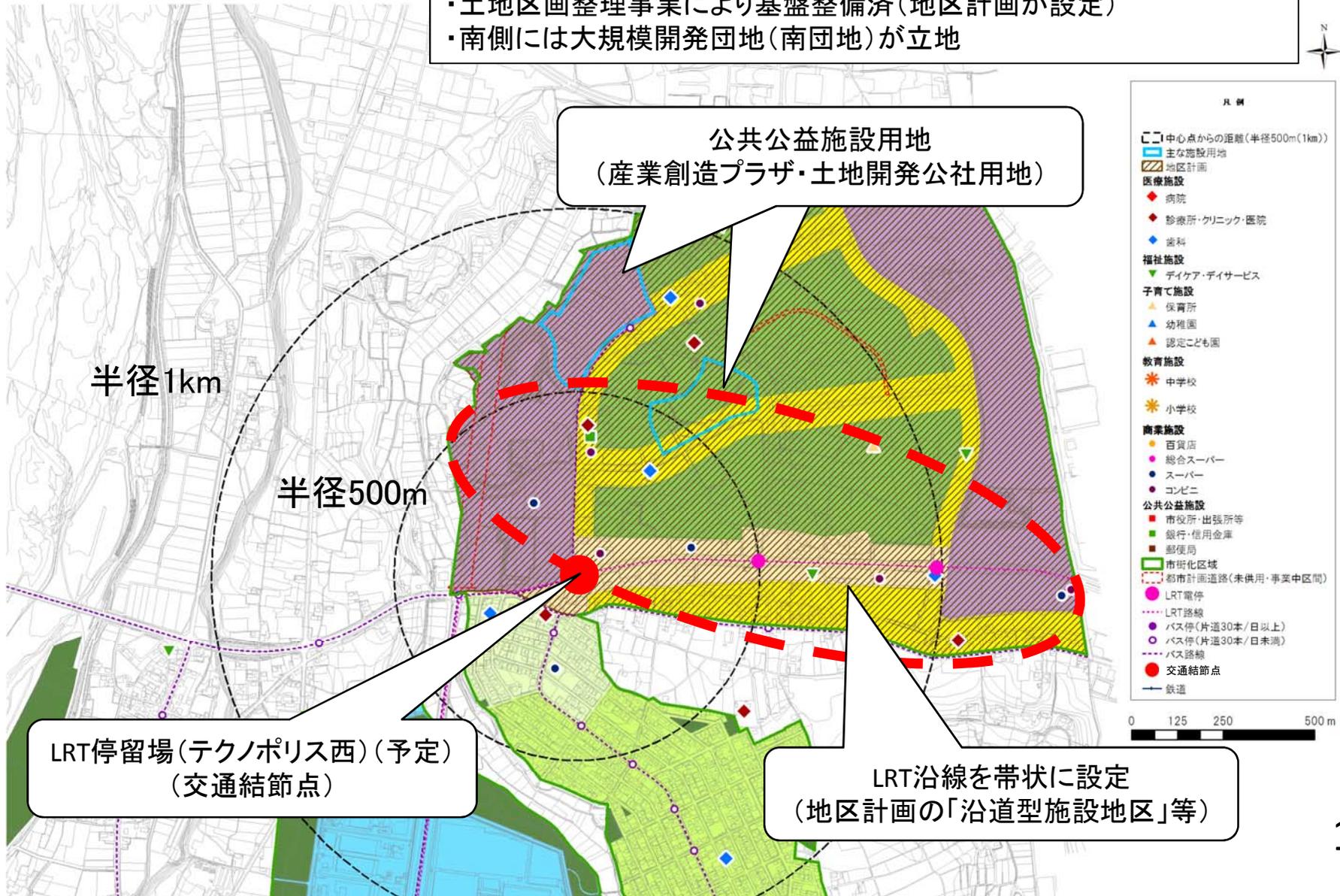
※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

都市機能誘導区域(テクノポリスセンターエリア)イメージ

テクノポリスセンターエリア

【地区の概況】

- ・交通結節点であるLRTの停留場(テクノポリス西)を中心とした市街地
- ・土地区画整理事業により基盤整備済(地区計画が設定)
- ・南側には大規模開発団地(南団地)が立地



①鉄軌道駅周辺型

将来都市構造の骨格となる東西方向の基幹公共交通である「鉄軌道駅周辺型」の都市機能誘導区域は、共通基準に加えて、類型別基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

(2)類型別基準

ア 都市計画

都市機能の誘導を促進する都市計画(用途地域, 地区計画等)が定められ, 鉄道駅近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込む形で設定

イ まちづくり

LRT停留場(交通結節点)の近傍※かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた「大規模な公共公益施設用地(敷地規模が概ね0.5ha)」を取り込む形で設定
⇒産業創造プラザ, 土地開発公社用地

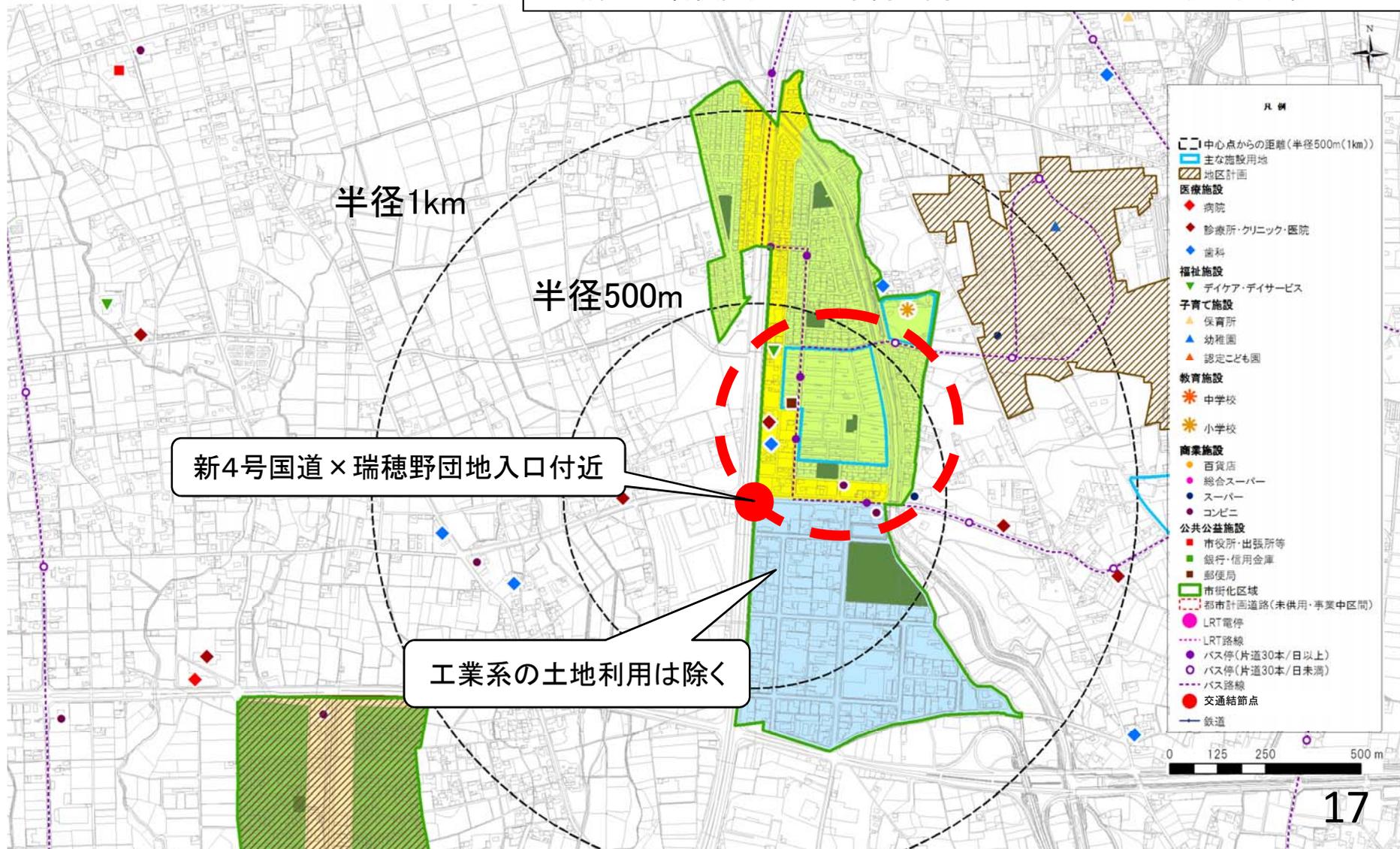
※利用実態を踏まえた「公共交通利用圏域」である鉄道駅から半径1.5km

都市機能誘導区域(瑞穂野団地周辺エリア)イメージ

瑞穂野団地周辺エリア

【地区の概況】

- ・新4号国道との瑞穂野団地入口交差点を中心とした市街地
- ・交差部の北東に大規模な市営住宅(瑞穂野市営住宅)
- ・近隣の大規模開発団地(市街化調整区域)において生活利便施設が立地



②主要バス路線沿線型

幹線公共交通である「主要バス路線型」の都市機能誘導区域は、共通基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設

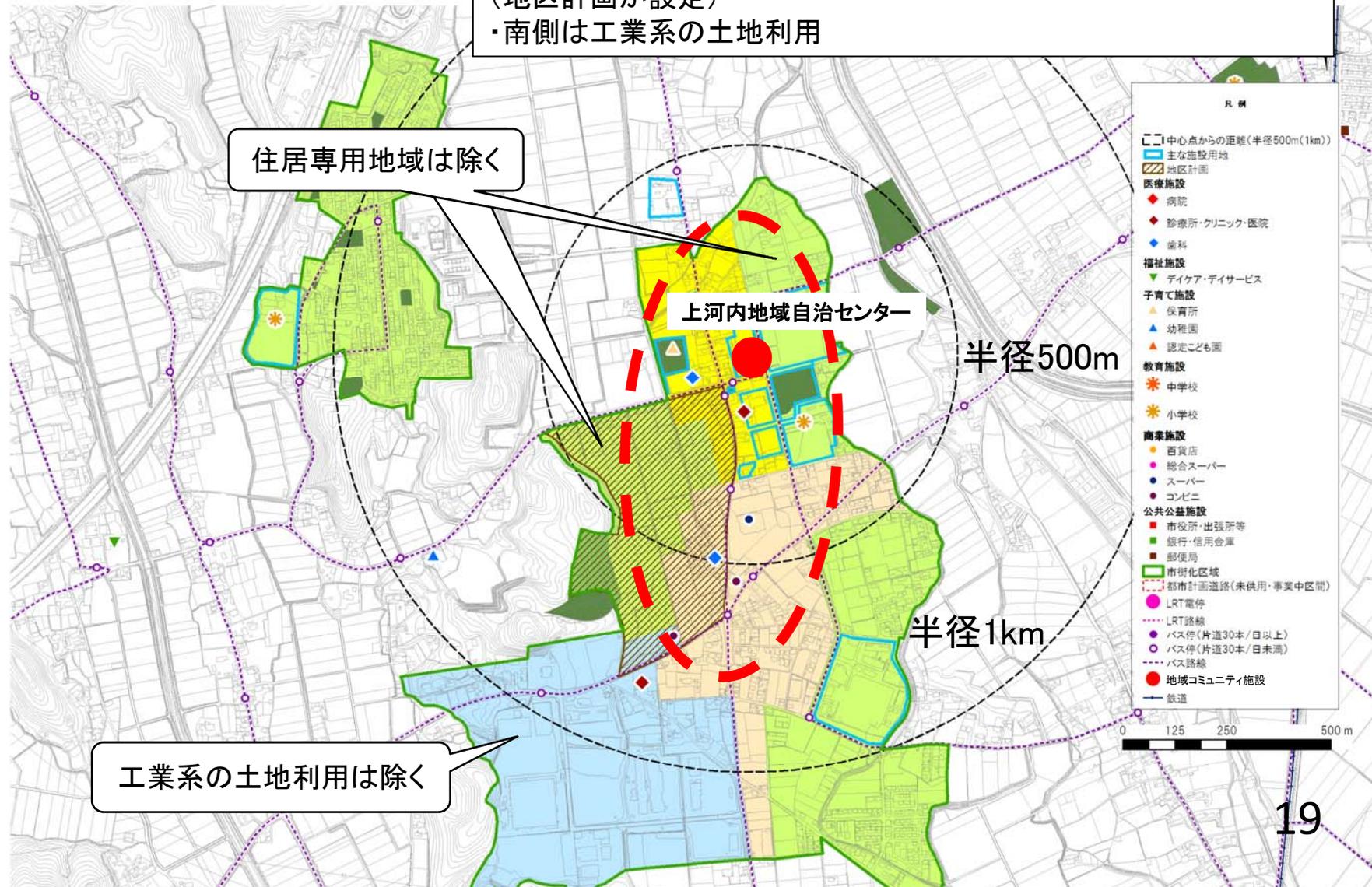
都市機能誘導区域(上河内地域自治センター周辺エリア)イメージ

上河内地域自治センター周辺エリア

※用途地域は変更見込み

【地区の概況】

- ・上河内地域自治センターを中心とした市街地
- ・地域自治センターの南西では土地区画整理事業により基盤整備済(地区計画が設定)
- ・南側は工業系の土地利用



②主要バス路線沿線型

幹線公共交通である「主要バス路線型」の都市機能誘導区域は、共通基準を踏まえて設定する。

(1)共通基準

- ・概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定
- ・商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定
- ・地形地物※1又は大規模な施設※2の敷地境界, 用途地域の境界を基本に設定

※1 幅員が概ね6m以上の主要な道路, 河川, がけ地等

※2 敷地規模が概ね0.5ha超(街区1つに相当)の施設