

1. 地域別構想の目的等

本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」は、中心市街地を核として全市的なバランスに配慮しつつ、都市機能の集積している既存の拠点を有効に活用し、拠点間における機能連携・補完など、「ネットワーク化」(連携)を目指している。

その具体化に向け、地域別構想では、本市の都市の成り立ち、地域の土地利用や特色を踏まえ、市域を5つの地域に区分し、全体構想で位置付けられた拠点や軸との整合性を図りながら、各地域の現状と課題を整理するとともに、地域特性を踏まえた将来のまちづくりの方向を示すものとして策定する。

【地域別構想の見直しポイント】

全体構想におけるNCC形成に向けた都市づくりの基本的な考え方や、各拠点・公共交通沿線等への居住や都市機能の誘導等の本市政策の進展などを踏まえ見直し

⇒ **地域整備方針図**: 立地適正化計画の都市機能誘導区域に対応した拠点に加えて、市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺を明示

地域整備の主要方針: 拠点や公共交通沿線等への居住や都市機能の誘導、新産業団地、大谷地域振興等に対応した土地利用の方針等の見直し

■ 全体構想と地域別構想の関係



《全体構想》

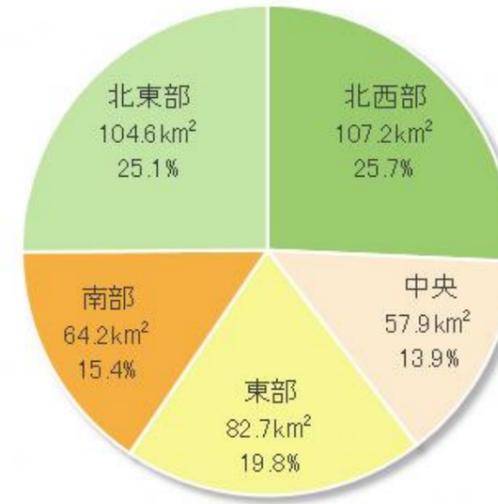
ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けた各部門別の方針を総合的・体系的に示す。

《地域別構想》

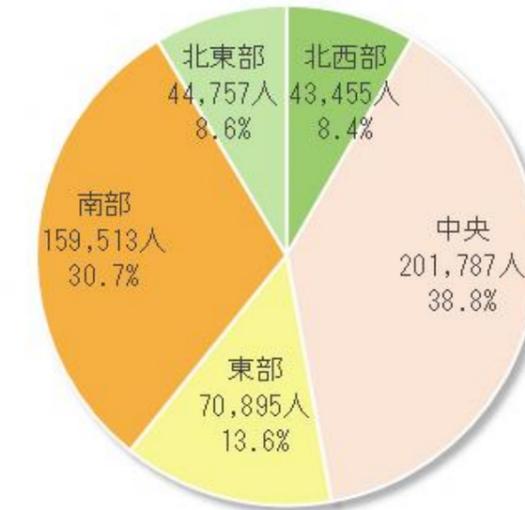
市域を5つの地域に区分し、全体構想の将来都市構造との整合を図りながら、各地域の現状と課題を整理し、地域特性を踏まえたまちづくりの将来方向を示す。

2. 地域別の現況

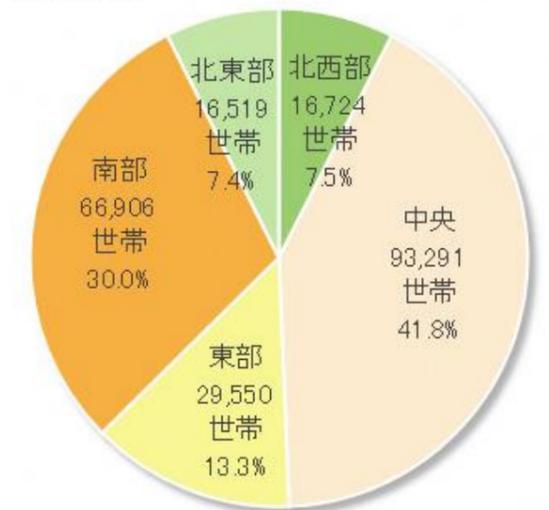
【面積】 ※総面積 416.85km²



【人口】 ※総人口 520,407人 (H30.1.1 現在)



【世帯数】 ※総世帯数 222,990世帯 (H30.1.1 現在)



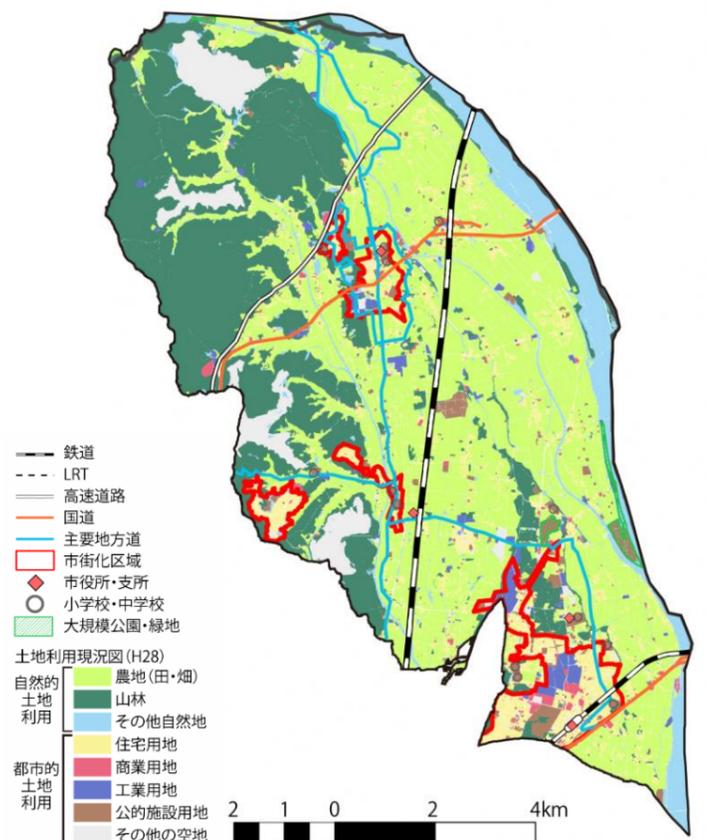
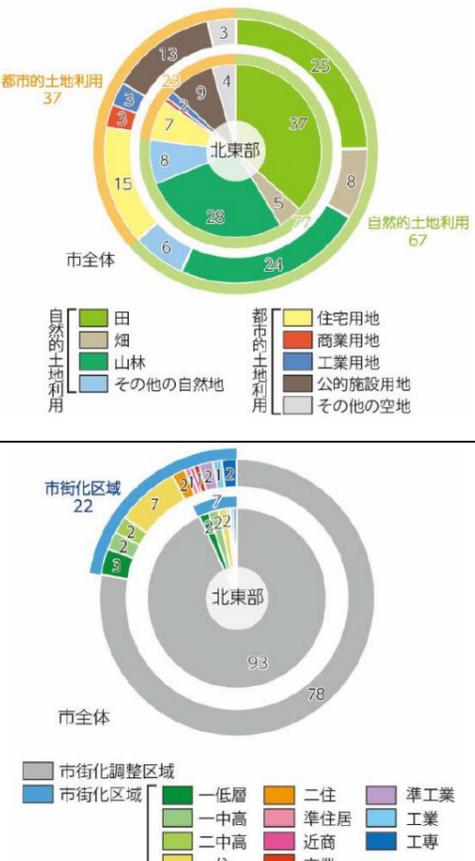
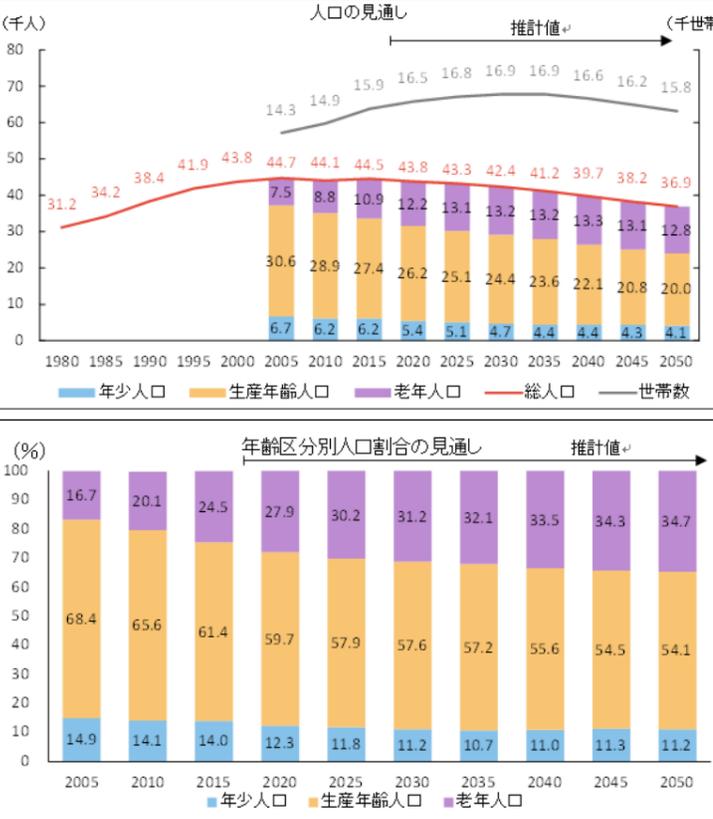
【地域別年齢別人口構成】 ※H27 国勢調査



■地域別構想（北西部地域）の概要（骨子案）

土地利用・都市計画の状況	現状・課題等	現状・課題等
<p>●北西部地域：篠井・富屋・城山・国本</p> <p>土地利用現況図(H28)</p> <p>自然的土地利用 農地(田・畑) 山林 その他自然地</p> <p>都市的土地利用 住宅用地 商業用地 工業用地 公的施設用地 その他の空地</p>	<p>都市的土地利用 37</p> <p>自然的土地利用 67</p> <p>市全体</p> <p>北西部</p> <p>田 畑 山林 住宅用地 商業用地 工業用地 公的施設用地 その他の空地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本地域は、農地・山林が多く、北部丘陵の豊かな自然環境や観光・交流資源に恵まれている。 ・地域の基幹産業である農林業を支えるため、市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺での定住環境を維持しながら、農林業の基盤となる優良な農地・森林などを適切に保全していく必要 ・観光・交流等の地域資源を活かした地域活性化を図る上で、点在する資源の有機的な連携や都市と農村の交流による体験型・参加型観光など、観光ニーズの変化に対応していく必要 ・公共交通は、地域の生活の足となるバス路線や地域内交通の維持・充実が必要 ・宇都宮 I C 周辺では、広域交通の結節機能を活かした土地利用促進が必要 ・観光拠点である大谷周辺地域では、観光業、大谷石産業、農業等の活性化を図るなど、持続可能な地域振興につなげる必要 ・均衡ある施設配置等の観点から、北西部地域の生涯スポーツの受け皿となる北西部地域体育施設等の具体化が必要
	<p>市街化調整区域 95</p> <p>市街化区域 22</p> <p>市全体</p> <p>北西部</p> <p>一低層 二住 準工業 一中高 準住居 工業 二中高 近商 工専 一住 商業</p>	<p>地域整備の将来イメージ</p> <p>「豊かな自然環境に恵まれた、ふれあい・交流空間づくり」</p> <p>地域整備の主要方針</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺を中心とした地域コミュニティや活力の維持・向上 (2) 大谷周辺地域を核とした観光拠点の形成 (3) 宇都宮インターチェンジの立地特性を活かした産業拠点の形成 (4) 貴重な自然環境・景観の保全・活用 (5) 豊かな田園空間を活かした定住環境の維持
<p>人口・世帯数等</p>	<p>地域の概況</p>	<p>分野別の地域整備方針(主なもの)</p>
<p>人口の見通し</p> <p>推計値</p> <p>(千人) (千世帯)</p> <p>年少人口 生産年齢人口 老年人口 総人口 世帯数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域面積は、約 107.2km² で市域の約 26% (約 1/4) ・地域人口は、約 4.3 万人 (2015 年) と市全体の約 8%。2050 年には約 3.7 万人と 2015 年から約 14%減少 ・高齢化率は、約 26% (2015 年) と市平均より高い。2050 年には約 35% と 2015 年から約 9%増加 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の地域拠点（地区市民センター周辺）では、日常的な生活サービス等を提供する機能を維持・確保 ・市街化調整区域の地域拠点（地区市民センター周辺）と小学校周辺では、地区計画制度等を活用し居住を誘導 ・市街化区域の幹線道路（日光街道・新里街道・大谷街道等）の沿線の居住誘導区域では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅等を誘導 ・産業拠点（宇都宮 I C 周辺）では、良好な自然環境の保全や流通業務等の立地需要を踏まえながら、市北西部地域の活性化等につながる土地利用を誘導 ・観光拠点の大谷周辺地域では、地域活性化や交流人口増加につながる土地利用を誘導 ・田川、姿川流域の農業地や森林地は、その維持・保全を図り、良好な営農環境等を維持 ・地域特性等を踏まえた北西部地域体育施設等の土地利用を誘導 (2) 交通体系の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・広域連携交流軸である東北自動車道の（仮称）大谷スマート I C の整備を推進するとともに、周辺土地利用を検討 ・地域の交通利便性を高めるため、拠点間を連絡するバス路線や地域内交通の維持・充実 ・東西基幹公共交通である L R T の J R 駅西側延伸の検討やバス路線再編などの公共交通ネットワークの形成を促進
<p>年齢区分別人口割合の見通し</p> <p>推計値</p> <p>(%)</p> <p>年少人口 生産年齢人口 老年人口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の現況は、自然的土地利用が約 8 割（その約 6 割が山林、約 2 割が田） ・都市計画の区域区分は、市街化区域が約 5%（全て住宅系）、市街化調整区域が約 95% 	<ol style="list-style-type: none"> (3) 緑のネットワークの方針 <ul style="list-style-type: none"> ・本市の緑の骨格である北部丘陵の山林は、多様な生物の生息地などとして保全・育成 ・姿川・田川や地域全体に広がる田園を適正に保全 ・釜川の水源である弁天沼周辺は、周辺の樹林地等も含めた一体的な自然環境を保全 (4) 景観形成の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・観光拠点である大谷地域の景観形成重点地区指定等により、特徴的な景観を活かした本市の魅力向上に資する景観を形成 ・北部丘陵の山並みの稜線や緑の景観、日光街道など「旧街道」の趣を感じさせる景観を保全

■地域別構想（北東部地域）の概要（骨子案）

土地利用・都市計画の状況	現状・課題等
<p>●北東部地域：上河内・河内</p>  <p>土地利用現況図 (H28)</p> <p>自然的土地利用 農地(田・畑) 山林 その他自然地</p> <p>都市的土地利用 住宅用地 商業用地 工業用地 公的施設用地 その他の空地</p>	 <p>都市的土地利用 37 自然的土地利用 67</p> <p>市全体</p> <p>市街化区域 22 市街化調整区域 93 市全体 78</p>
<p>人口・世帯数等</p>	<p>地域の概況</p>
 <p>人口の見通し (千世帯)</p> <p>年齢区分別人口割合の見通し (%)</p>	<p>・地域面積は、約 104.6km² で市域の約 25% (約 1/4)</p> <p>・地域人口は、約 4.5 万人 (2015 年) と市全体の約 9%。2050 年には約 3.7 万人と 2015 年から約 17%減少</p> <p>・高齢化率は、約 25% (2015 年) と市平均より高い。2050 年には約 35% と 2015 年から約 10%増加</p> <p>・土地利用の現況は、自然的土地利用が約 8 割 (その約 5 割が田、約 4 割が山林)</p> <p>・都市計画の区域区分は、市街化区域が約 7% (住宅系：工業系=9：1)、市街化調整区域が約 93%</p>
<p>現状・課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地域は、農地・山林が多く、豊かな自然環境に恵まれている。 ・鬼怒川沿いの田園地帯の集落や宿場町の趣が残る「白沢宿」等の田園・集落環境や資源を守り引き継いでいくことが必要 ・羽黒山や鬼怒川河川敷を含む一帯は、自然や歴史文化的資源に恵まれている。 ・市街地は、岡本駅周辺や国道 293 号と主要地方道藤原宇都宮線が交差する上河内地区市民センター周辺などに形成されている。 ・岡本駅周辺では、スプロール化した市街地の改善や都市計画道路等の整備による交通結節機能強化のため、土地区画整理事業を推進 ・中里原地区では、拠点にふさわしい魅力ある居住環境形成のため、地区計画等により土地利用を誘導 ・公共交通は、地域の生活の足となるバス路線や地域内交通の維持・充実が必要 	<p>地域整備の将来イメージ</p> <p>「身近な田園と共生する潤いの空間とゆとりある生活環境づくり」</p> <p>地域整備の主要方針</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) J R 岡本駅の交通結節機能の充実に合わせた駅周辺での良好な居住環境の形成 (2) 中里原地区での田園環境と調和した良好な居住環境の形成 (3) 市街化調整区域の小学校周辺を中心とした地域コミュニティや活力の維持・向上 (4) 地域資源を活かした産業や観光などの機能導入による地域活性化 (5) 豊かな田園環境・景観の保全・継承
<p>分野別の地域整備方針(主なもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・岡本駅・上河内地区市民センターの各周辺の都市機能誘導区域では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅や商業・業務・サービス機能等を誘導 ・市街化区域の幹線道路(白沢街道、田原街道等)の沿線の居住誘導区域では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅等を誘導 ・市街化調整区域の小学校周辺では、地区計画制度等を活用し居住を誘導 ・奈坪ニュータウンやグリーンタウン等では、ゆとりある低層住宅地としての住環境を維持・保全 ・産業拠点(河内工業団地、河内中小工場団地等)では、周辺環境との調和に配慮しながら、良好な産業地としての生産環境等を維持・強化 ・鬼怒川流域の農業地は良好な営農環境を維持。丘陵地の森林や鬼怒川沿いの緑地、平野部の平地林等の豊かな自然環境や景観を保全 (2) 交通体系の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・岡本駅周辺は、都市計画道路の整備等を推進し、交通結節機能を充実 ・中心部と地域間を結ぶ主要道路の整備や幹線バス路線のサービス水準を確保 ・地域の交通利便性を高めるため、主要な公共施設等を連絡するバス路線や地域内交通の維持・充実 (3) 緑のネットワークの方針 <ul style="list-style-type: none"> ・本市の緑の骨格である北部丘陵の山林は、多様な生物の生息地などとして保全・育成 ・地域を象徴する羽黒山は、歴史性や自然環境を活かし、保全・活用 ・地域拠点や産業拠点では、快適な都市環境の維持や潤いある景観形成のため、都市緑化を推進 (4) 市街地整備等の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・岡本駅周辺地区は、駅西地区での土地区画整理事業により、都市計画道路等の都市基盤整備や居住環境の整備改善を推進 ・羽黒山周辺や山田川など貴重な自然環境、資源を活用するため、関連する道路(サイクリングロード等)の整備を推進 	

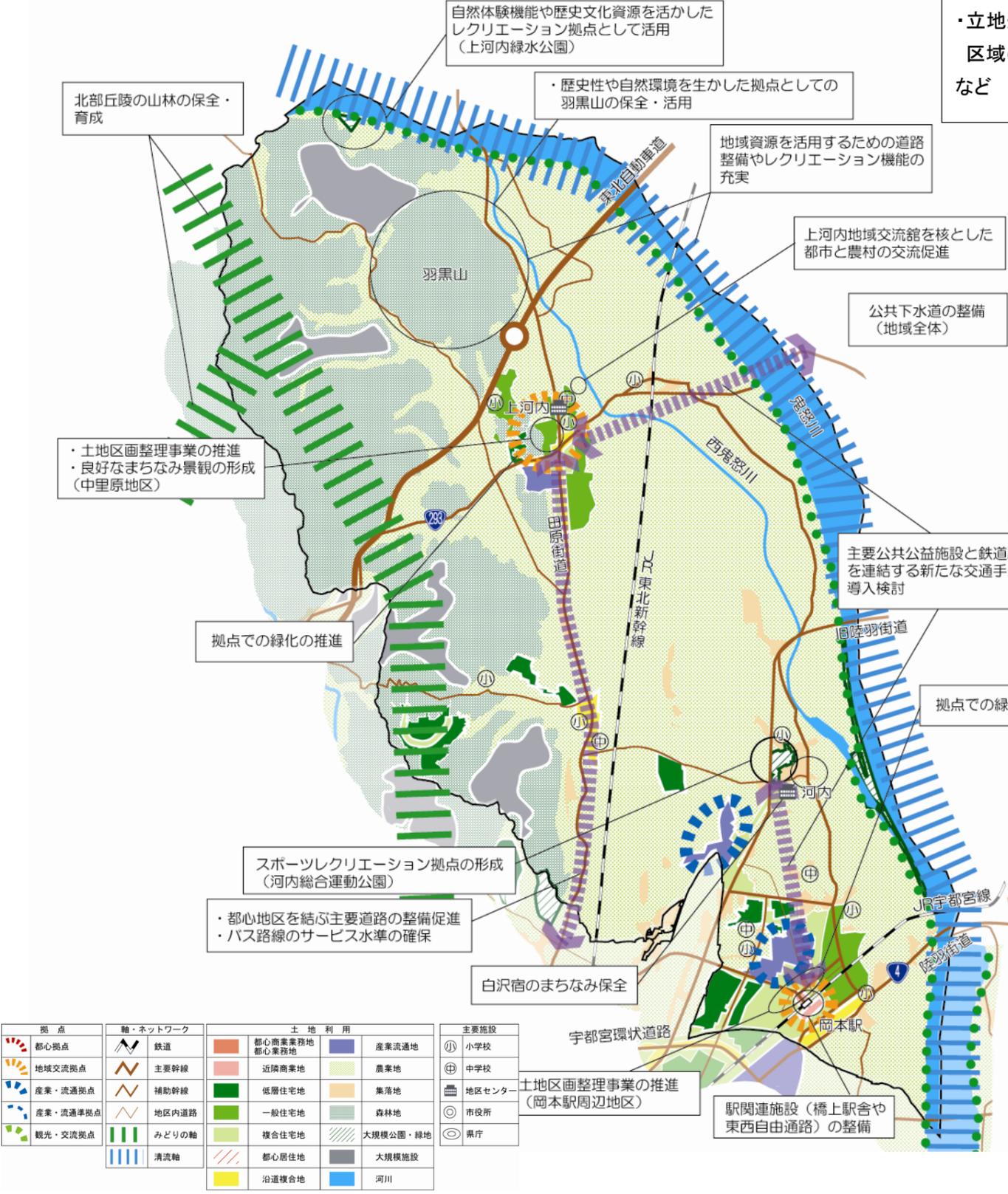
■地域整備方針図(北東部地域)の見直しイメージについて(「現マスタープラン」との比較)

現マスタープラン(H22.4)

第3次都市計画マスタープラン(策定中)

【改定に際しての考慮事項】
 ・NCC形成ビジョン
 ・立地適正化計画・市街化調整区域の整備及び保全の方針など

改定後



拠点	軸・ネットワーク	土地利用	主要施設
<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 地域交流拠点 産業・流通拠点 産業・流通準拠点 観光・交流拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道 主要幹線 補助幹線 地区内道路 みどりの軸 清流軸 	<ul style="list-style-type: none"> 都市商業業務地 近隣商業地 低層住宅地 一般住宅地 複合住宅地 都市居住地 沿道複合地 産業流通地 農業地 集落地 森林地 大規模公園・緑地 大規模施設 河川 	<ul style="list-style-type: none"> 小学校 中学校 地区センター 市役所 県庁

拠点	都市軸	環境軸	土地利用	主要施設
<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 地域拠点 交通結節点周辺 産業拠点 観光拠点 地域コミュニティ圏域 	<ul style="list-style-type: none"> 広域連携交通軸 高干線 新幹線 地域連携交通軸 基幹公共交通(鉄道) 基幹公共交通(LRT) 道路ネットワーク(3環状12放射道路など) 	<ul style="list-style-type: none"> みどりの軸 清流軸 	<ul style="list-style-type: none"> 都市商業業務地 近隣商業地 低層住宅地 一般住宅地 複合住宅地 都市居住地 沿道複合地 産業流通地 農業地 集落地 森林地 河川 大規模公園・緑地 大規模施設 	<ul style="list-style-type: none"> 小学校 中学校 市役所 地区市民センター

■地域整備方針図(中央地域)の見直しイメージについて(「現マスタープラン」との比較)

現マスタープラン(H22.4)

拠点	軸・ネットワーク	土地利用	主要施設
都市拠点	鉄道	都市商業業務地	小学校
地域交流拠点	主要幹線	近隣商業地	中学校
産業・流通拠点	補助幹線	低層住宅地	地区センター
産業・流通準拠点	地区内道路	一般住宅地	市役所
観光・交流拠点	みどりの軸	複合住宅地	県庁
	清流軸	沿道複合地	
		産業流通地	
		農業地	
		集落地	
		森林地	
		大規模公園・緑地	
		大規模施設	
		河川	

【改定に際しての考慮事項】

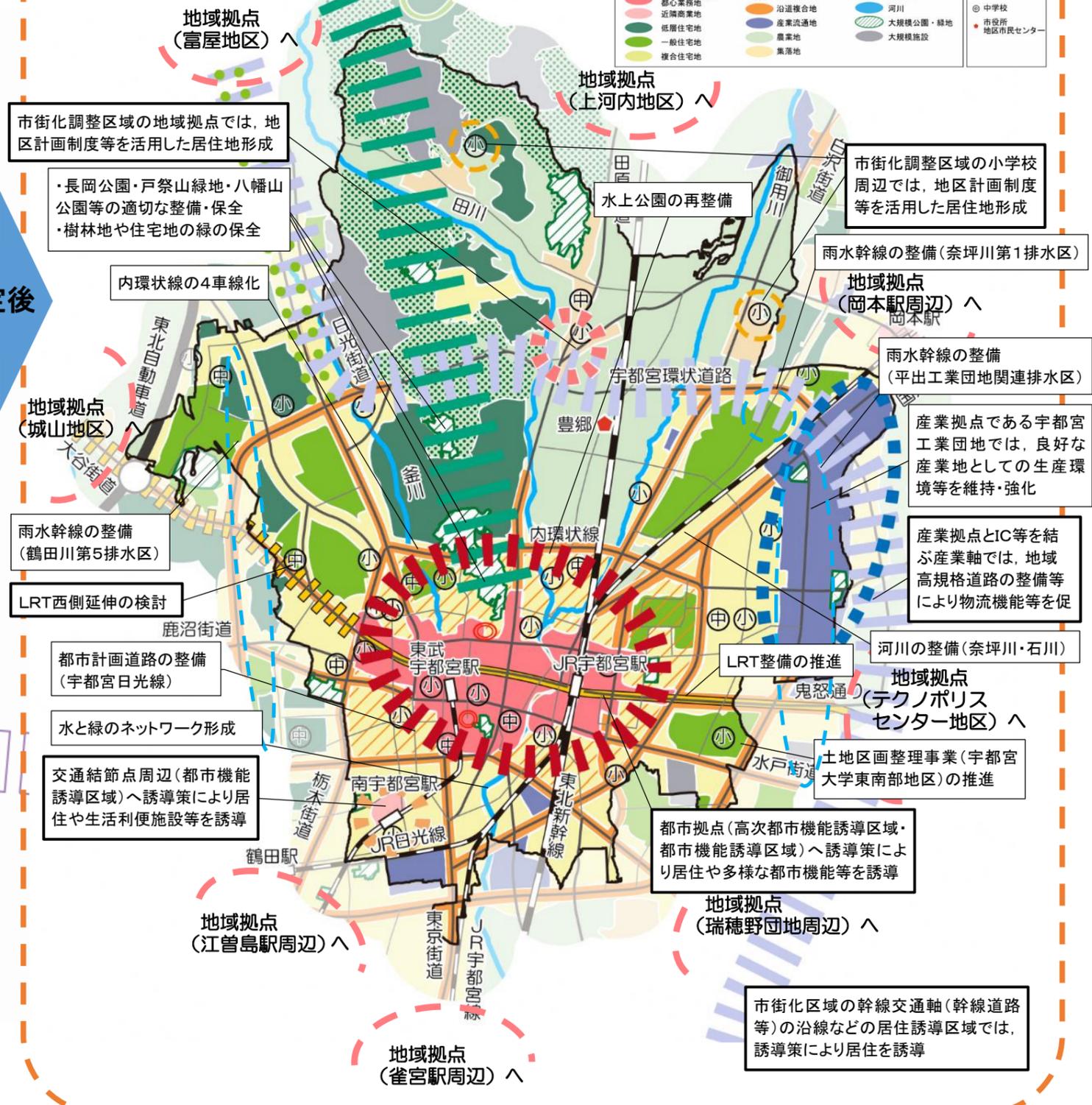
- ・NCC形成ビジョン
- ・立地適正化計画・市街化調整区域の整備及び保全の方針
- ・LRT西側延伸の検討 など

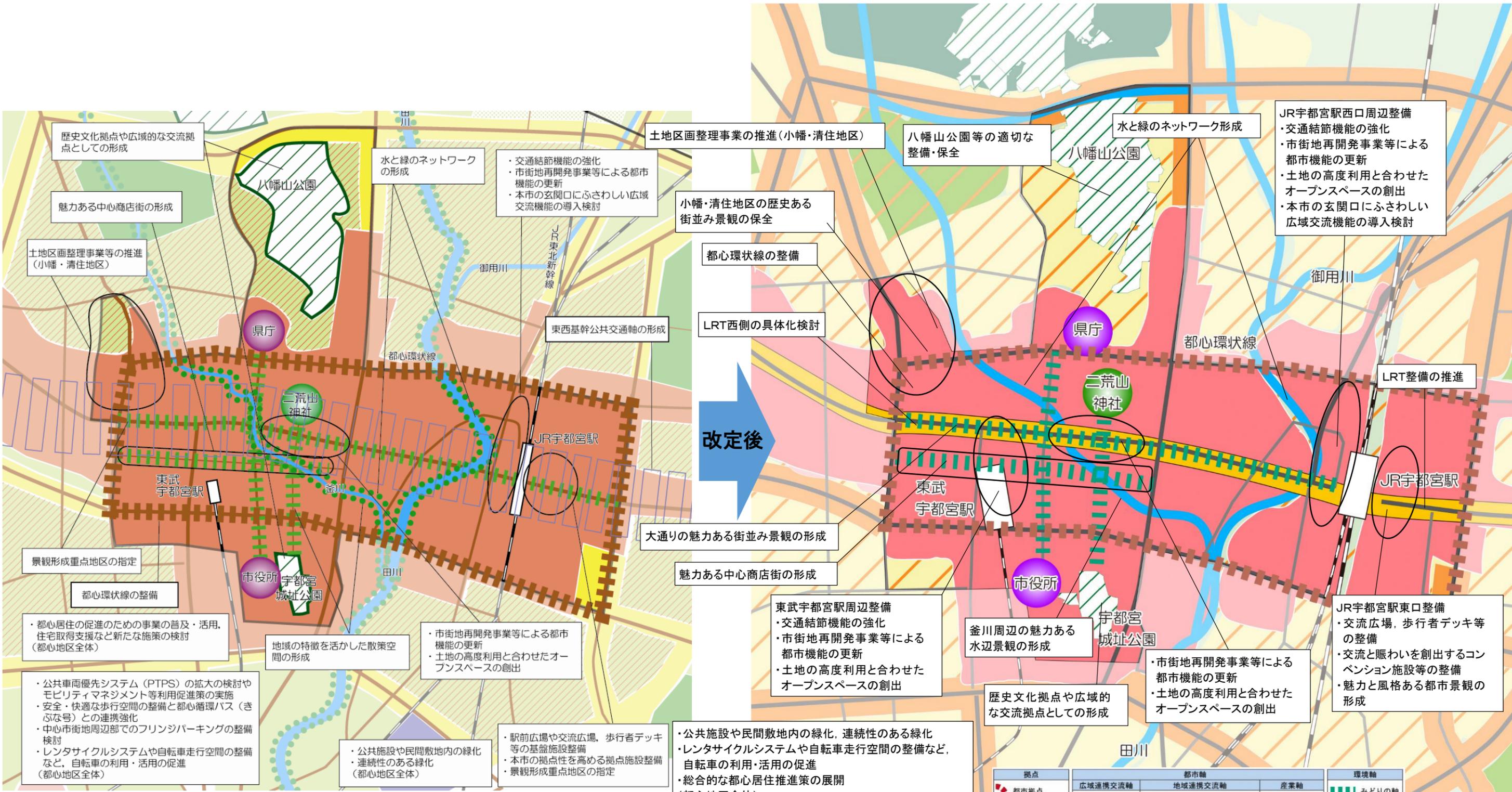
第3次都市計画マスタープラン(策定中)

拠点	都市軸	環境軸	主要施設
都市拠点	都市軸	みどりの軸	小学校
地域拠点	地域軸	清流軸	中学校
交通結節点周辺	交通軸		地区市民センター
産業拠点	産業軸		
観光拠点	観光軸		
地域コミュニティ維持エリア			
都市商業業務地	都市商業業務地	森林地	
近隣商業地	近隣商業地	河川	
低層住宅地	低層住宅地	大規模公園・緑地	
一般住宅地	一般住宅地	大規模施設	
複合住宅地	複合住宅地		
沿道複合地	沿道複合地		
産業流通地	産業流通地		
農業地	農業地		
集落地	集落地		



改定後





歴史文化拠点や広域的な交流拠点としての形成

魅力ある中心商店街の形成

土地区画整理事業等の推進
(小幡・清住地区)

景観形成重点地区の指定

都心環状線の整備

・都心居住の促進のための事業の普及・活用、住宅取得支援など新たな施策の検討
(都心地区全体)

・公共車両優先システム (PTPS) の拡大の検討やモビリティマネジメント等利用促進策の実施
・安全・快適な歩行空間の整備と都心循環バス (きふな号) との連携強化
・中心市街地周辺部でのフリントパーキングの整備検討
・レンタサイクルシステムや自転車走行空間の整備など、自転車の利用・活用の促進
(都心地区全体)

地域の特徴を活かした散策空間の形成

・市街地再開発事業等による都市機能の更新
・土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出

・公共施設や民間敷地内の緑化
・連続性のある緑化
(都心地区全体)

・駅前広場や交流広場、歩行者デッキ等の基盤施設整備
・本市の拠点性を高める拠点施設整備
・景観形成重点地区の指定

土地区画整理事業の推進 (小幡・清住地区)

小幡・清住地区の歴史ある街並み景観の保全

都心環状線の整備

LRT西側の具体化検討

改定後

大通りの魅力ある街並み景観の形成

魅力ある中心商店街の形成

東武宇都宮駅周辺整備
・交通結節機能の強化
・市街地再開発事業等による都市機能の更新
・土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出

・公共施設や民間敷地内の緑化、連続性のある緑化
・レンタサイクルシステムや自転車走行空間の整備など、自転車の利用・活用の促進
・総合的な都心居住推進策の展開
(都心地区全体)

八幡山公園等の適切な整備・保全

水と緑のネットワーク形成

県庁

二荒山神社

市役所

釜川周辺の魅力ある水辺景観の形成

歴史文化拠点や広域的な交流拠点としての形成

・市街地再開発事業等による都市機能の更新
・土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出

JR宇都宮駅西口周辺整備
・交通結節機能の強化
・市街地再開発事業等による都市機能の更新
・土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出
・本市の玄関口にふさわしい広域交流機能の導入検討

LRT整備の推進

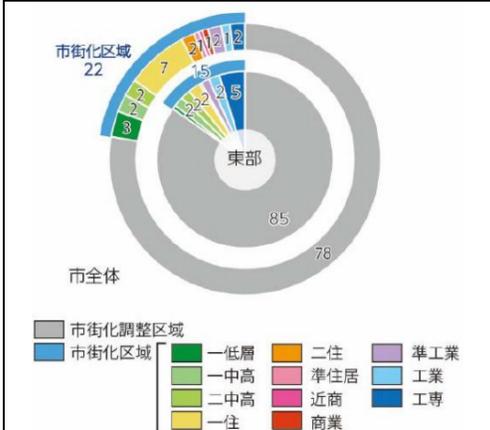
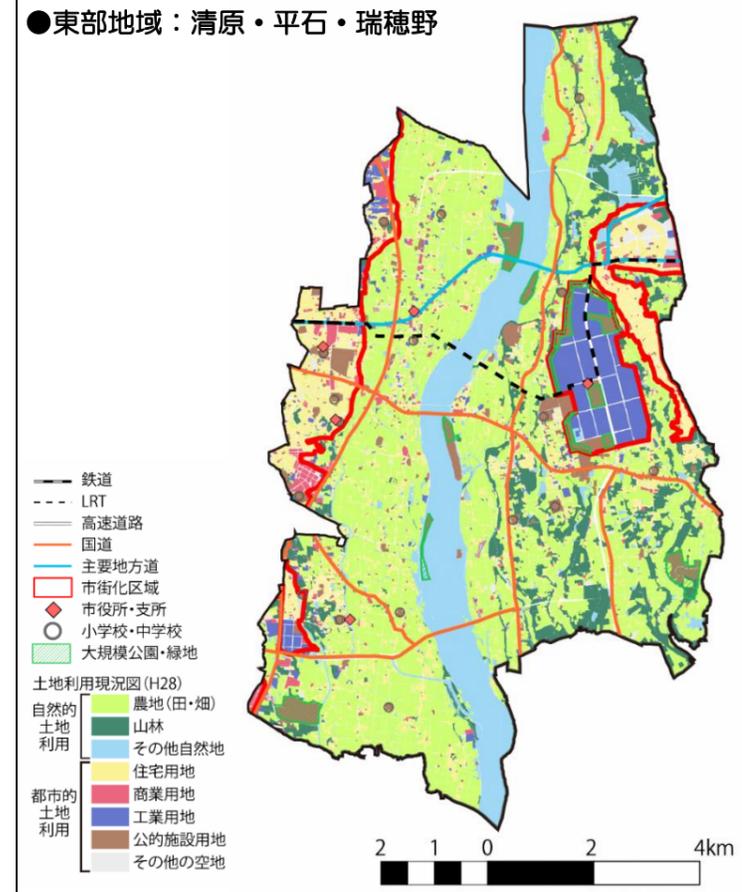
JR宇都宮駅東口整備
・交流広場、歩行者デッキ等の整備
・交流と賑わいを創出するコンベンション施設等の整備
・魅力と風格ある都市景観の形成

軸・ネットワーク		土地利用			
	鉄道		都心商業業務地 都心業務地		産業流通地
	主要幹線		近隣商業地		農業地
	補助幹線		低層住宅地		集落地
	地区内道路		一般住宅地		森林地
	都心環状線		複合住宅地		大規模公園・緑地
	みどりの軸		都心居住地		大規模施設
			沿道複合地		河川

拠点	都市軸	環境軸
	広域連携交流軸	
	高速道路	
	新幹線	みどりの軸
	基幹公共交通 (鉄道)	清流軸
	基幹公共交通 (LRT)	
	道路ネットワーク (3環状12放射道路など)	
	産業軸	
	地域連携交流軸	
	産業流通地	
	沿道複合地	
	集落地	
	森林地	
	河川	
	大規模公園・緑地	
	大規模施設	
	主要施設	
	小学校	
	中学校	
	市役所 地区市民センター	

■地域別構想（東部地域）の概要（骨子案）

土地利用・都市計画の状況



現状・課題等

- ・本地域は、鬼怒川流域に肥沃な土地と豊かな水資源に恵まれた水田地帯が展開。鬼怒川左岸台地の畑作地帯では、野菜・果樹などの園芸農業も盛ん
- ・清流軸である鬼怒川が貫流するなど身近な自然に親しめる地域
- ・内陸型工業団地として国内最大規模の清原工業団地が整備され、地域拠点（テクノポリスセンター地区）では、産業機能や居住機能、生活利便施設等が充実
- ・教育環境の確保や拠点形成等を考慮しながら、テクノポリスセンター地区の人口増加に伴う児童数急増への対応のため、新設小学校の整備が進められている。
- ・地域の道路網は、宇都宮テクノ街道や鬼怒テクノ通り、みずほの通り等の整備が進められているが、工業団地周辺を中心に朝夕の慢性的な渋滞が発生し、その解消が課題
- ・公共交通は、中心部と地域間を結ぶ東西基幹公共交通であるLRTの整備が進められている。また、LRTと連携したバス路線の再編や、地域の生活の足となる地域内交通の充実などが必要

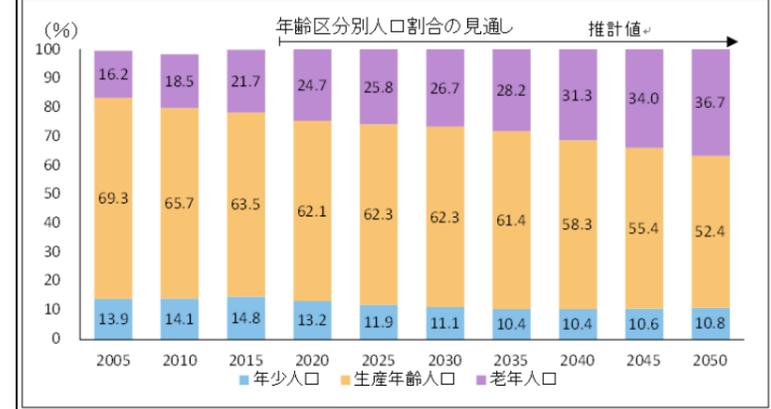
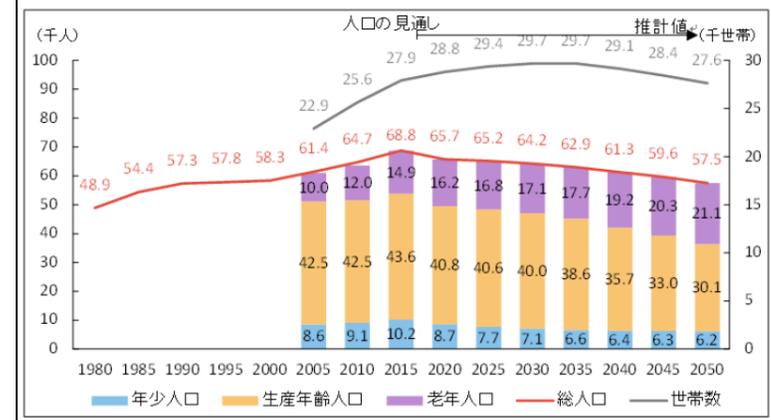
地域整備の将来イメージ

「自然・水・産業が共存した活力と魅力あふれる都市環境づくり」

地域整備の主要方針

- (1) 地域発展の核となるテクノポリスセンター地区への多様な都市機能誘導による産業と生活空間が調和した拠点形成
- (2) 市街化調整区域の小学校周辺を中心とした地域コミュニティや活力の維持・向上
- (3) 本市の産業活動をけん引する産業拠点の形成
- (4) 東西方向及び地域内の交通ネットワークの充実・強化
- (5) 鬼怒川と周辺自然環境の保全・活用

人口・世帯数等



地域の概況

- ・地域面積は、約 82.7km² で市域の約 20% (約 1/5)
- ・地域人口は、約 6.9 万人 (2015 年) と市全体の約 14%。2050 年には約 5.8 万人と 2015 年から約 16% 減少
- ・高齢化率は、約 22% (2015 年) と市平均より低い。2050 年には約 37% と 2015 年から約 15% 増加
- ・土地利用の現況は、自然的土地利用が約 7 割 (その約 4 割が田)
- ・都市計画の区域区分は、市街化区域が約 15% (住宅系：工業系=5：5)、市街化調整区域が約 85%

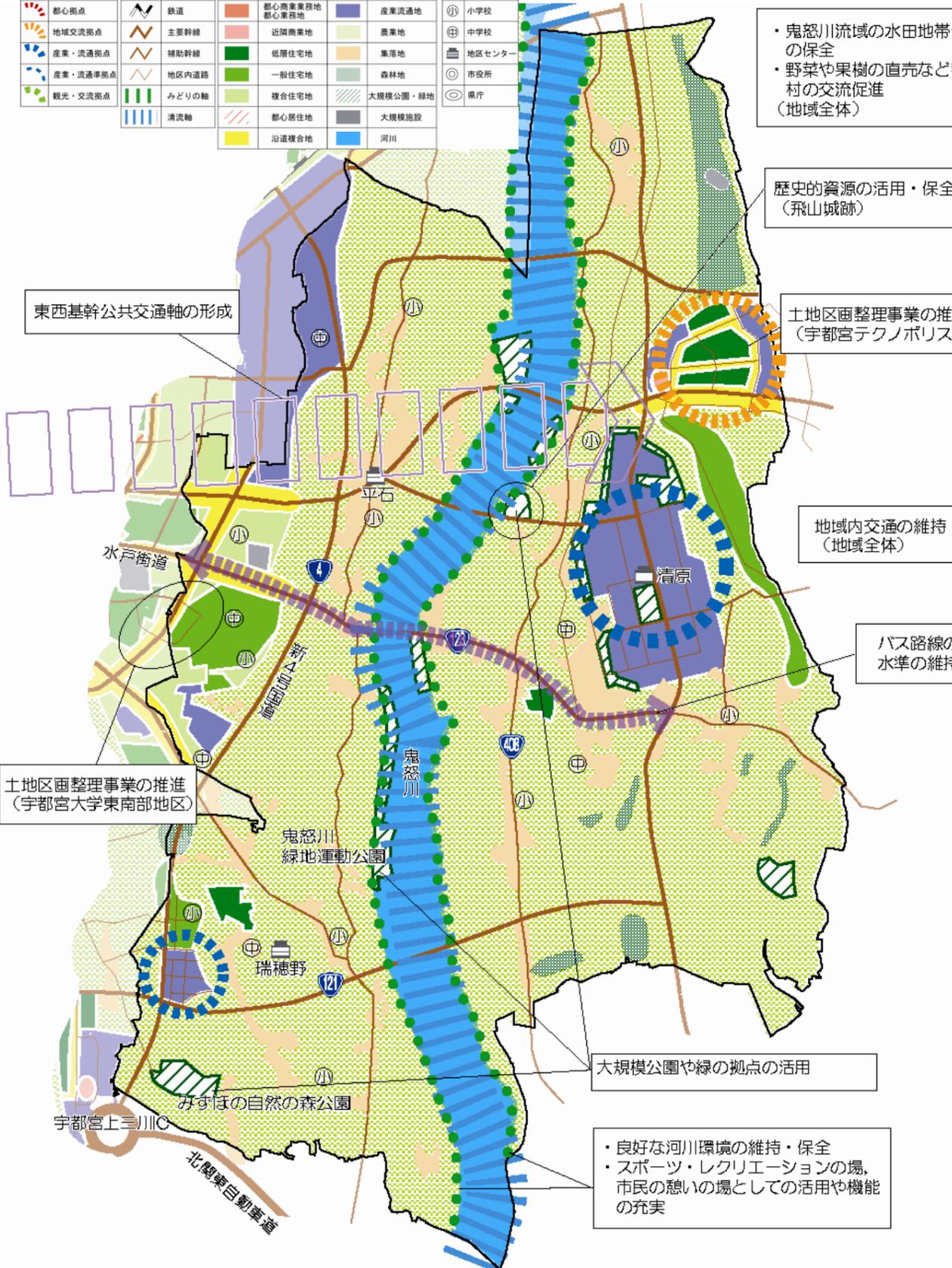
分野別の地域整備方針(主なもの)

- (1) 土地利用の方針
 - ・テクノポリスセンター地区、ベルモール周辺、瑞穂野団地周辺の都市機能誘導区域では、中低層の集合住宅や商業・業務・サービス機能等を誘導
 - ・市街化区域の幹線道路（鬼怒通り、国道123号等）の沿線と拠点周辺で計画的な都市基盤整備が行われている場所（宇都宮大学東南部土地地区画整理事業等）の居住誘導区域では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅等を誘導
 - ・テクノポリスセンター地区では、教育環境の向上や地域コミュニティ活動等の場となる新たな地域の核として小学校を整備
 - ・LRTのトランジットセンターが整備される交通結節点周辺（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立地ポテンシャルを活かした交流機能などの導入に向け、新たな土地利用を推進
 - ・地域西部の市街地や清原台等では、戸建住宅や集合住宅等が調和したゆとりある住宅地を形成
 - ・市街化調整区域の地域拠点では、日常的な生活サービス等を提供する機能を維持・確保
 - ・市街化調整区域の地域拠点と小学校周辺では、地区計画制度等を活用し居住を誘導
 - ・産業拠点（清原工業団地、瑞穂野工業団地、テクノポリスセンター地区等）では、物流機能の強化等を促進する産業軸における立地特性を生かした良好な産業地等としての生産環境等を維持・強化
 - ・鬼怒川流域の水田地帯や畑作地帯は、農業地を維持・保全し、良好な営農環境を維持。地域の特徴である谷戸や段丘の斜面緑地、平地林などの良好な自然環境を保全
- (2) 交通体系の整備方針
 - ・広域的な地域連携や産業交流の促進、交通渋滞の解消に向け、都市計画道路等の広域幹線道路の整備を推進
 - ・中心部等との連携強化のため東西基幹公共交通であるLRTの整備を推進。基幹公共交通等を補完するため、LRT整備と合わせた路線バスの再編や地域内交通を維持・充実
- (3) 緑のネットワークの方針
 - ・清流軸である鬼怒川は、良好な河川環境を維持・保全。周辺環境との調和を図りながら、サイクリングロードや公園・緑地などスポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場として活用・機能を充実。飛山城跡など歴史的資源を保全・活用
 - ・みずほの自然の森公園は、豊かな自然の平地林を活かし、市民の健康づくりに対応した交流の拠点としての公園機能を維持
 - ・緑豊かな景観を形成する鬼怒川流域の水田地帯や屋敷林を保全
 - ・地域拠点や産業拠点では、快適な都市環境の維持や潤いある景観形成のため、都市緑化を推進
- (4) 市街地整備等の方針
 - ・宇都宮大学東南部地区では、土地地区画整理事業等により、都市計画道路等の都市基盤整備や居住環境の整備改善を推進
 - ・LRT沿線のまちづくりとの連携を図りながら、沿線の低炭素化や本市の魅力向上に資する景観づくり、良好な都市空間形成を推進

■地域整備方針図(東部地域)の見直しイメージについて(「現マスタープラン」との比較)

現マスタープラン(H22.4)

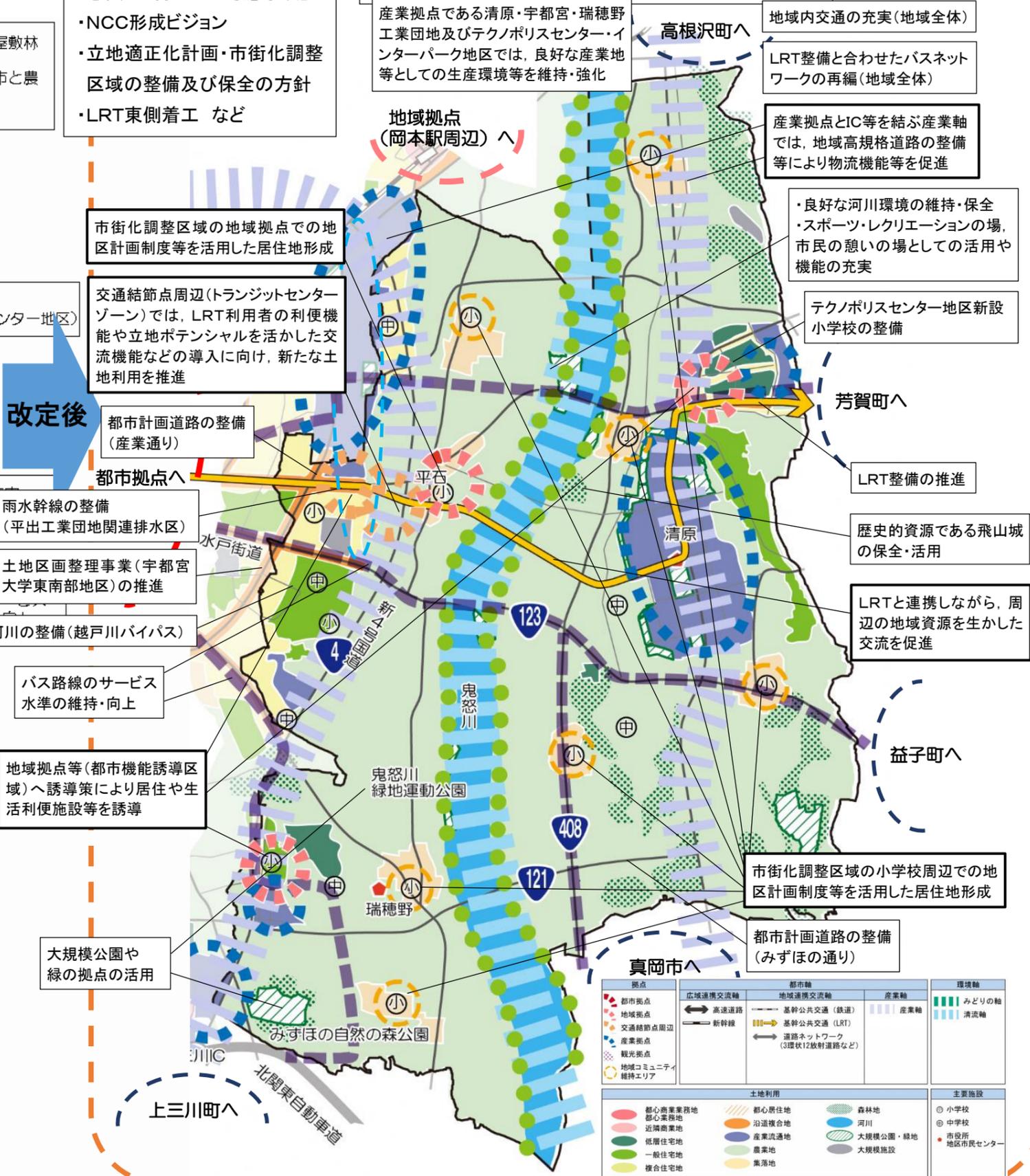
拠点	軸・ネットワーク	土地利用	主要施設
都市拠点	鉄道	都市商業業務地	① 小学校
地域交流拠点	主要幹線	近隣商業地	② 中学校
産業・流通拠点	補助幹線	低層住宅地	③ 地区センター
産業・流通準拠点	地区内道路	一般住宅地	④ 市役所
観光・交流拠点	みどりの軸	複合住宅地	⑤ 県庁
	清流軸	都心居住地	
		沿道複合地	
		産業流通地	
		農業地	
		森林地	
		大規模公園・緑地	
		大規模施設	
		河川	



【改定に際しての考慮事項】

- ・NCC形成ビジョン
- ・立地適正化計画・市街化調整区域の整備及び保全の方針
- ・LRT東側着工 など

第3次都市計画マスタープラン(策定中)



改定後

拠点	都市軸	環境軸
都市拠点	広域連携交通軸	みどりの軸
地域拠点	高速道路	清流軸
交通結節点周辺	基幹公共交通(鉄道)	
産業拠点	基幹公共交通(LRT)	
観光拠点	基幹公共交通(バス)	
地域コミュニティ維持エリア	道路ネットワーク(3環状12放射道路など)	

土地利用	主要施設
都市商業業務地	① 小学校
近隣商業地	② 中学校
低層住宅地	③ 地区センター
一般住宅地	④ 市役所
複合住宅地	⑤ 県庁
沿道複合地	
産業流通地	
農業地	
森林地	
大規模公園・緑地	
大規模施設	
河川	

産業拠点である清原・宇都宮・瑞穂野工業団地及びテクノポリスセンター・インターパーク地区では、良好な産業地等としての生産環境等を維持・強化

地域内交通の充実(地域全体)

LRT整備と合わせたバスネットワークの再編(地域全体)

産業拠点とIC等を結ぶ産業軸では、地域高規格道路の整備等により物流機能等を促進

地域拠点(岡本駅周辺)へ

市街化調整区域の地域拠点での地区計画制度等を活用した居住地形成

交通結節点周辺(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立地ポテンシャルを活かした交流機能などの導入に向け、新たな土地利用を推進

都市計画道路の整備(産業通り)

都市拠点へ

地域内交通の維持・充実(地域全体)

雨水幹線の整備(平出工業団地関連排水区)

土地区画整理事業(宇都宮大学東南部地区)の推進

バス路線のサービス水準の維持・向上

河川の整備(越戸川バイパス)

バス路線のサービス水準の維持・向上

地域拠点等(都市機能誘導区域)へ誘導策により居住や生活利便施設等を誘導

大規模公園や緑の拠点の活用

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

テクノポリスセンター地区新設小学校の整備

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

LRT整備の推進

歴史的資源である飛山城の保全・活用

LRTと連携しながら、周辺の地域資源を生かした交流を促進

高根沢町へ

地域拠点(岡本駅周辺)へ

高根沢町へ

芳賀町へ

益子町へ

真岡市へ

上三川町へ

東西基幹公共交通軸の形成

土地区画整理事業の推進(宇都宮大学東南部地区)

鬼怒川流域の水田地帯や屋敷林の保全

野菜や果樹の直売など都市と農村の交流促進(地域全体)

歴史的資源の活用・保全(飛山城跡)

土地区画整理事業の推進(宇都宮テクノポリスセンター地区)

都市計画道路の整備(産業通り)

都市拠点へ

地域内交通の維持・充実(地域全体)

雨水幹線の整備(平出工業団地関連排水区)

土地区画整理事業(宇都宮大学東南部地区)の推進

バス路線のサービス水準の維持・向上

河川の整備(越戸川バイパス)

バス路線のサービス水準の維持・向上

地域拠点等(都市機能誘導区域)へ誘導策により居住や生活利便施設等を誘導

大規模公園や緑の拠点の活用

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

テクノポリスセンター地区新設小学校の整備

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

LRT整備の推進

歴史的資源である飛山城の保全・活用

LRTと連携しながら、周辺の地域資源を生かした交流を促進

市街化調整区域の小学校周辺での地区計画制度等を活用した居住地形成

都市計画道路の整備(みずほの通り)

高根沢町へ

地域拠点(岡本駅周辺)へ

高根沢町へ

芳賀町へ

益子町へ

真岡市へ

上三川町へ

東西基幹公共交通軸の形成

土地区画整理事業の推進(宇都宮大学東南部地区)

鬼怒川流域の水田地帯や屋敷林の保全

野菜や果樹の直売など都市と農村の交流促進(地域全体)

歴史的資源の活用・保全(飛山城跡)

土地区画整理事業の推進(宇都宮テクノポリスセンター地区)

都市計画道路の整備(産業通り)

都市拠点へ

地域内交通の維持・充実(地域全体)

雨水幹線の整備(平出工業団地関連排水区)

土地区画整理事業(宇都宮大学東南部地区)の推進

バス路線のサービス水準の維持・向上

河川の整備(越戸川バイパス)

バス路線のサービス水準の維持・向上

地域拠点等(都市機能誘導区域)へ誘導策により居住や生活利便施設等を誘導

大規模公園や緑の拠点の活用

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

テクノポリスセンター地区新設小学校の整備

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

LRT整備の推進

歴史的資源である飛山城の保全・活用

LRTと連携しながら、周辺の地域資源を生かした交流を促進

市街化調整区域の小学校周辺での地区計画制度等を活用した居住地形成

都市計画道路の整備(みずほの通り)

高根沢町へ

地域拠点(岡本駅周辺)へ

高根沢町へ

芳賀町へ

益子町へ

真岡市へ

上三川町へ

東西基幹公共交通軸の形成

土地区画整理事業の推進(宇都宮大学東南部地区)

鬼怒川流域の水田地帯や屋敷林の保全

野菜や果樹の直売など都市と農村の交流促進(地域全体)

歴史的資源の活用・保全(飛山城跡)

土地区画整理事業の推進(宇都宮テクノポリスセンター地区)

都市計画道路の整備(産業通り)

都市拠点へ

地域内交通の維持・充実(地域全体)

雨水幹線の整備(平出工業団地関連排水区)

土地区画整理事業(宇都宮大学東南部地区)の推進

バス路線のサービス水準の維持・向上

河川の整備(越戸川バイパス)

バス路線のサービス水準の維持・向上

地域拠点等(都市機能誘導区域)へ誘導策により居住や生活利便施設等を誘導

大規模公園や緑の拠点の活用

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

テクノポリスセンター地区新設小学校の整備

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

LRT整備の推進

歴史的資源である飛山城の保全・活用

LRTと連携しながら、周辺の地域資源を生かした交流を促進

市街化調整区域の小学校周辺での地区計画制度等を活用した居住地形成

都市計画道路の整備(みずほの通り)

高根沢町へ

地域拠点(岡本駅周辺)へ

高根沢町へ

芳賀町へ

益子町へ

真岡市へ

上三川町へ

東西基幹公共交通軸の形成

土地区画整理事業の推進(宇都宮大学東南部地区)

鬼怒川流域の水田地帯や屋敷林の保全

野菜や果樹の直売など都市と農村の交流促進(地域全体)

歴史的資源の活用・保全(飛山城跡)

土地区画整理事業の推進(宇都宮テクノポリスセンター地区)

都市計画道路の整備(産業通り)

都市拠点へ

地域内交通の維持・充実(地域全体)

雨水幹線の整備(平出工業団地関連排水区)

土地区画整理事業(宇都宮大学東南部地区)の推進

バス路線のサービス水準の維持・向上

河川の整備(越戸川バイパス)

バス路線のサービス水準の維持・向上

地域拠点等(都市機能誘導区域)へ誘導策により居住や生活利便施設等を誘導

大規模公園や緑の拠点の活用

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

テクノポリスセンター地区新設小学校の整備

良好な河川環境の維持・保全

スポーツ・レクリエーションの場、市民の憩いの場としての活用や機能の充実

LRT整備の推進

歴史的資源である飛山城の保全・活用

LRTと連携しながら、周辺の地域資源を生かした交流を促進

市街化調整区域の小学校周辺での地区計画制度等を活用した居住地形成

都市計画道路の整備(みずほの通り)

高根沢町へ

地域拠点(岡本駅周辺)へ

高根沢町へ

芳賀町へ

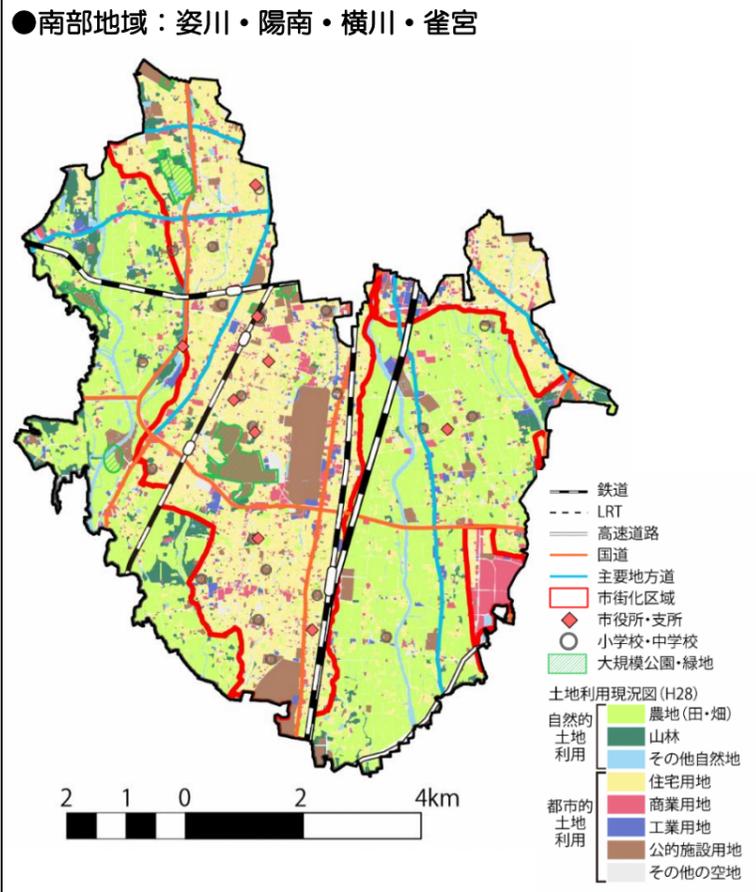
益子町へ

真岡市へ

上三川町へ

■地域別構想（南部地域）の概要（骨子案）

土地利用・都市計画の状況



現状・課題等

- ・本地域は、JR宇都宮線や東武宇都宮線、国道4号、主要地方道宇都宮栃木線沿いを中心に市街地が形成。田川・姿川流域を中心に田園地帯
- ・雀宮駅西側は、古くから市街地が形成されたが、地域の骨格となる都市計画道路等の都市基盤の整備が課題
- ・鶴田地区では、道路・公園等の都市基盤が未整備でスプロール化が進む市街地環境改善のため、土地区画整理事業を推進
- ・宇都宮上三川IC周辺のインターパーク地区では、広域交通の利便性を活かし産業と居住機能が複合する土地利用が促進
- ・栃木県総合運動公園とその周辺では、スポーツ・レクリエーション活動の拠点施設等の整備が進行中
- ・鶴田沼周辺は、まとまった身近な樹林地、谷戸の存在など、市街化区域内に残る貴重で豊かな自然環境
- ・聖山公園内には国指定史跡の「根古谷台遺跡」があり、自然と歴史的環境の調和が図られた公園
- ・公共交通は、地域の生活の足となるバス路線や地域内交通の維持・充実が必要

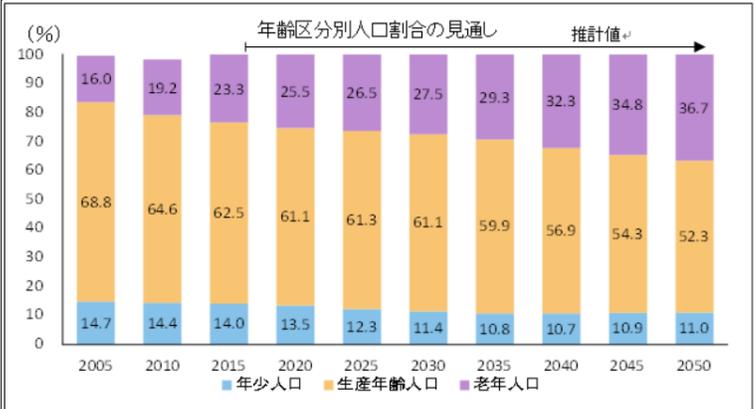
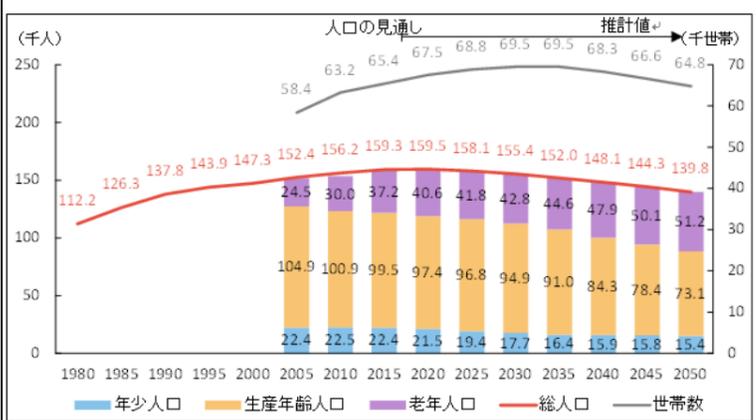
地域整備の将来イメージ

「ひと・ものが交流し、多様な地域環境を形成する市街地づくり」

地域整備の主要方針

- (1) 雀宮駅の交通結節機能の整備に合わせた拠点機能の強化
- (2) 鶴田駅周辺及び東武宇都宮線の沿線での生活関連機能の充実
- (3) 市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺を中心とした地域コミュニティや活力の維持・向上
- (4) インターパーク地区における産業・流通機能と良好な住環境を併せ持つ新市街地の形成
- (5) スポーツ・レクリエーション拠点である総合スポーツゾーンの形成

人口・世帯数等



地域の概況

- ・地域面積は、約 64.2km² で市域の約 15%
- ・地域人口は、約 15.9 万人(2015 年)と市全体の約 31%。2050 年には約 14.0 万人と 2015 年から約 12%減少
- ・高齢化率は、約 23%(2015 年)と市平均と同じ水準。2050 年には約 37%と 2015 年から約 14%増加
- ・土地利用の現況は、都市的土地利用が約 6 割 (その約 5 割が住宅)、自然的土地利用が約 4 割 (その 6 割が田)
- ・都市計画の区域区分は、市街化区域が約 47% (住宅系:工業系=8:2)、市街化調整区域が約 53%

分野別の地域整備方針(主なもの)

- (1) 土地利用の方針
 - ・雀宮駅・鶴田駅・江曾島駅・西川田駅の各周辺の都市機能誘導区域では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅や商業・業務・サービス機能等を誘導
 - ・市街化区域の幹線道路(国道4号、栃木街道、平成通り等)の沿線と拠点周辺で計画的な都市基盤整備が行われている場所(鶴田土地区画整理事業等)の居住誘導区域では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅等を誘導
 - ・市街化調整区域の小学校周辺では、地区計画制度等を活用し居住を誘導
 - ・鶴田駅周辺から鹿沼街道周辺にかけての市街地では、主に戸建住宅を中心としたゆとりある良好な低層住宅地の形成を誘導
 - ・江曾島駅周辺以南の市街地では、住宅を主体としつつも、集合住宅や中小規模の店舗等が調和した良好な住宅地を形成
 - ・産業拠点(インターパーク地区等)では、物流機能の強化等を促進する産業軸における広域交通の結節点としての立地特性を生かした良好な産業地等としての生産環境等を維持・強化
 - ・田川、姿川流域の農業地を維持・保全し、良好な営農環境を維持
- (2) 交通体系の整備方針
 - ・市内東西交通の円滑化や交通渋滞の緩和に資する都市計画道路等の整備を推進
 - ・鉄道駅へのアクセス向上や地域内の円滑な交通を確保するため、雀宮駅前線などの都市計画道路等の整備を推進
 - ・地域の交通利便性を高めるため、拠点間を連絡するバス路線や地域内交通の維持・充実
- (3) 緑のネットワークの方針
 - ・姿川や周辺の樹林地、水田、屋敷林を保全。鶴田沼緑地は、身近に親しめる貴重な緑として、保全・整備・活用
 - ・宮原運動公園は、老朽化が進む野球場の改修や利用状況を踏まえた施設整備、憩いの場としての公園機能を充実
 - ・栃木県総合運動公園とその周辺では、スポーツ・レクリエーション拠点としての総合スポーツゾーン等の整備を推進
 - ・地域拠点や産業拠点では、快適な都市環境の維持や潤いある景観形成のため、都市緑化を推進
- (4) 市街地整備等の方針
 - ・JR雀宮駅西口では、駅前通りなどの交通基盤の整備と合わせて良好な街並みを形成
 - ・鶴田地区等では、土地区画整理事業により、道路や公園等の都市基盤を整備し、良好な都市環境を有する市街地整備を推進

■地域整備方針図(南部地域)の見直しイメージについて(「現マスタープラン」との比較)

現マスタープラン(H22.4)

拠 点	軸・ネットワーク	土 地 利 用	主 要 施 設
都市拠点	鉄道	都市商業業務地 都市業務地	① 小学校
地域交流拠点	主要幹線	近隣商業地	② 中学校
産業・流通拠点	補助幹線	低層住宅地	③ 地区センター
産業・流通準拠点	地区内道路	一般住宅地	④ 市役所
観光・交流拠点	みどりの軸	複合住宅地	⑤ 県庁
	清流軸	沿道複合地	
		産業流通地	
		農業地	
		集落地	
		森林地	
		大規模公園・緑地	
		大規模施設	
		河川	



改定後

第3次都市計画マスタープラン(策定中)

拠 点	広域連携交流軸	都市軸	産業軸	環境軸
都市拠点	高速道路	基幹公共交通(鉄道)	産業軸	みどりの軸
地域拠点	新幹線	基幹公共交通(LRT)		清流軸
交通結節点周辺		道路ネットワーク(3環状12放射道路など)		
産業拠点				
観光拠点				
地域コミュニティ維持エリア				

土地利用	主要施設
都市商業業務地	① 小学校
都市業務地	② 中学校
低層住宅地	③ 市役所
一般住宅地	④ 地区市民センター
複合住宅地	
都市居住地	
沿道複合地	
産業流通地	
農業地	
集落地	
森林地	
河川	
大規模公園・緑地	
大規模施設	

