

報告

「宇都宮都市計画区域マスタープラン」の 改定について

令和7年11月6日
都市整備部都市計画課

都市計画区域マスタープランについて（県策定）

1 都市計画区域マスタープランの概要

- 都市計画法に基づき，都市計画基礎調査の結果などを踏まえ，**都市計画区域ごとの都市の将来像や都市計画の決定の方針について概ね5年ごとに県が定めるもの**
- 各市町村は，この都市計画区域マスタープランに即して，地域に密着した見地から，より詳細な方針として市町村マスタープランや立地適正化計画を策定



【都市計画区域マスタープランの目標年次】

直近の国政調査実施年度の令和2（2020）年を基準年とし，20年後の2040年の都市の姿を展望しながら，**10年後の令和12（2030）年**を目標年次とする。

2 都市計画区域マスタープランの構想

人口減少・超高齢社会の進行に加え，頻発・激甚化する自然災害やカーボンニュートラルの実現，デジタルの急速な進展，働き方・暮らし方の変化といった近年の社会情勢の変化に対応するため，「とちぎの都市ビジョン」で掲げた「多核ネットワーク型の都市構造『とちぎのスマート+コンパクトシティ2.0』」の実現に向け，概ね20年後の都市の姿を展望した上で，都市計画区域マスタープランの構想を作成

次期区域マスタープランから粟野都市計画区域が合体



参考：「とちぎのスマート＋コンパクトシティ2.0」（とちぎの都市ビジョン）

◎ 「とちぎの都市ビジョン」の位置付け：「とちぎの都市ビジョン」1ページ

- 21世紀中頃を見据えた栃木県における都市づくりの基本的な考え方や都市政策の展開の方向性を示すものとして、令和6年8月に策定（改定）
- 「とちぎの都市ビジョン」における方向性を踏まえ、「都市計画区域マスタープラン」や「市町村マスタープラン」等を策定

◎ 「とちぎのスマート＋コンパクトシティ2.0」の概要：「とちぎの都市ビジョン」26～44ページ

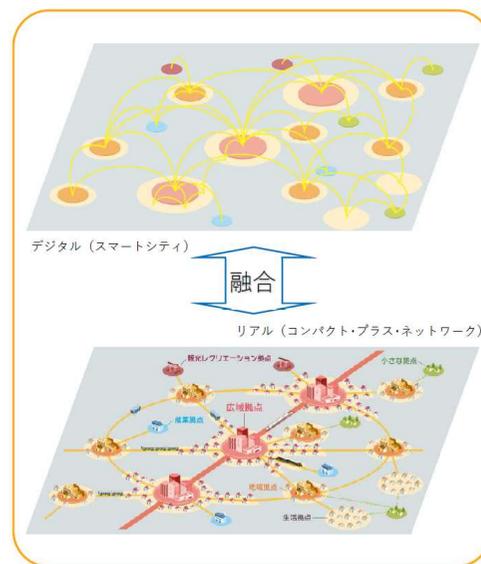
様々なサービスやデータをデジタルを活用してつなぐ空間（スマートシティ）と、役割に応じた複数の拠点形成し、それらの拠点を質の高い公共交通ネットワークでつなぐ空間（コンパクト・プラス・ネットワーク）の融合により、時間や場所の制約を克服し、サービスや活動が継ぎ目なく展開する都市

都市づくりの基本姿勢

- 多様な主体との協働・連携
- まちづくりDXの推進
- 子育て、医療、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開

<都市づくり基本目標>

- 誰もが暮らしやすい集約型の都市づくり
- 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり
- 災害に強くてしなやかな都市づくり
- 環境にやさしい脱炭素型都市づくり
- とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり



都市計画区域マスタープランについて（県策定）

3 策定スケジュール

区域マスタープラン（構想）に係る説明資料のHP掲載・配付

令和7年6月2日～7月14日

区域マスタープラン（構想）の縦覧

令和7年7月15日～29日

公聴会 ※公述希望者がいなかったため、中止

令和7年8月20日

市都市計画審議会（勉強会）

令和7年11月6日

区域マスタープラン（案）の縦覧

令和7年11月21日～12月5日

市都市計画審議会（諮問）

令和8年1月（予定）

県都市計画審議会

令和8年1月（予定）

都市計画決定・告示

令和8年3月（予定）

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

【目次】 ※下線は今回追加

1 都市計画の目標

1-1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模

- (1) 目標年次
- (2) 都市計画区域の範囲・規模

1-2 本都市計画区域の現状及び課題

- (1) 位置・地勢等
- (2) 区域の状況
- (3) 本区域の広域的な位置付け
- (4) 本区域の課題

1-3 都市づくりの基本理念

- (1) 誰もが暮らしやすい集約型の都市づくり
- (2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり
- (3) 災害に強くてしなやかな都市づくり
- (4) 環境にやさしい脱炭素型都市づくり
- (5) 本区域の魅力や強みを活かした都市づくり

1-4 本区域の将来都市構造

- (1) 拠点地区
- (2) 基盤構造

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

2-2 区域区分の方針

- (1) 概ねの人口
- (2) 産業の規模
- (3) 市街化区域の概ねの規模及び現在市街化している区域との関係

3 主要な都市計画の決定の方針

3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

- (1) 本区域における土地利用の考え方
- (2) 主要用途の配置の方針
- (3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- (4) 市街地の土地利用の方針
- (5) その他の土地利用の方針

3-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

- (1) 交通施設の都市計画の決定の方針
- (2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
- (3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

3-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- (1) 主要な市街地開発事業の決定の方針
- (2) 市街地整備の目標

3-4 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

- (1) 基本方針
- (2) 主要な緑地の配置の方針
- (3) 実現のための具体の都市計画制度の方針
- (4) 主要な緑地の確保の方針

3-5 都市防災に関する方針

- (1) 基本方針
- (2) 防災まちづくりの方針

4 本区域における都市づくりの実現に向けて

4-1 実現に向けての基本方針

- (1) 多様な主体との協働・連携
- (2) まちづくりDXの推進
- (3) 子育て、医療、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開

4-2 都市づくりの実現化方策

- (1) 誰もが暮らしやすい集約型の都市づくり
- (2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり
- (3) 災害に強くてしなやかな都市づくり
- (4) 環境にやさしい脱炭素型都市づくり
- (5) 本区域の魅力や強みを活かした都市づくり

改定のポイント

「とちぎの都市ビジョン」に即した改定

- 自然災害への対応やカーボンニュートラルの実現、公共交通と土地利用の連携等に関する取組を強化

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

1 宇都宮都市計画区域の現状

(1) 人口及び土地利用：「区域マスタープラン」5～7ページ，10～11ページ

項目	2010 (H22) 年	2020 (R2) 年	2030 (R12) 年予測	2040 (R22) 年予測	土地利用
人口	795,094	789,782	750,962	710,435	自然的 66.2% 都市的 33.8%
対2020 (R2) 比	0.7%	—	△4.9%	△10.0%	
高齢化率	19.9%	26.0%	30.3%	34.8%	

(2) 都市基盤の整備率：「区域マスタープラン」15ページ

都市計画道路：79.7%

都市計画公園・緑地：77.7%

都市計画下水道：91.7%

(3) 都市の位置付け：「区域マスタープラン」17ページ

交通の利便性や都市機能の集積性を生かしつつ，広域拠点地区である宇都宮都心地区，鹿沼市中心市街地及び真岡市中心市街地が連携を図りながら，栃木県の発展のための中心的な役割を担っていく区域



宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

2 都市づくりの基本理念：「区域マスタープラン」22～23ページ

様々なサービスやデータをデジタルを活用してつなぐ空間（スマートシティ）と、役割に応じた複数の拠点を形成し、それらを質の高い交通ネットワークでつなぐ空間（コンパクト・プラス・ネットワーク）の融合により、時間や場所の制約を克服し、サービスや活動が継ぎ目なく展開する都市の形成を目指して、以下の基本理念のもと都市づくりを進める。

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| (1) 誰もが暮らしやすい集約型の都市づくり | (2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり |
| (3) 災害に強くてしなやかな都市づくり | (4) 環境にやさしい脱酸素型都市づくり |
| (5) 本区域の魅力や強みを活かした都市づくり | |

改定の
ポイント

「とちぎの都市ビジョン」を踏まえた内容

3 将来都市構造：「区域マスタープラン」24ページ

- 宇都宮都市計画区域は、広域的な交通の要衝に位置し、居住や商業、産業・業務、医療、教育などの都市機能が高次に集積した栃木県の中心都市として、県全体をけん引する区域である。
- 鬼怒川や黒川などの豊かな自然環境や、二荒の杜、大谷石文化、今宮神社、医王寺、真岡木綿など多くの地域資源を有する、個性的で魅力がある区域でもある。
- こうした都市の魅力や強みを生かしつつ、スマートシティとコンパクト・プラス・ネットワークの融合により、時間や場所の制約を克服し、サービスや活動が継ぎ目なく展開する都市の形成を目指す。
- このような都市を実現することで、県民の豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支え、ウェルビーイングの向上を図り、県土全体の持続的発展につなげ、多核ネットワーク型の都市構造「とちぎのスマート+コンパクトシティ2.0」を目指す。

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

(1) 拠点地区：「区域マスタープラン」24～25ページ
市街地の規模や役割に応じて必要な都市機能を集積し、機能性を高めた拠点地区づくりを進めるとともに、拠点地区間や周辺都市との連携により、都市機能の効率化を図る。

- 改定のポイント**
- ① 立地適正化計画等を踏まえて拠点地区を見直し
 - 都市機能誘導区域3か所を地域拠点地区に、居住誘導区域2か所を生活拠点地区にそれぞれ追加
 - ② 産業団地の候補地2か所を産業拠点地区に追加

凡 例		
行政界	-----	
都市計画区域界	-----	
鉄軌道	-----	
道路軸	広域道路軸	-----
	都市間道路軸	-----
	都市内道路軸	-----
広域拠点地区	-----	
地域拠点地区	-----	
主な生活拠点地区	-----	
産業拠点地区	-----	
観光レクリエーション拠点地区	-----	



< 宇都宮市内の各拠点地区 >

- ① **広域拠点地区** 宇都宮市都心地区
- ② **地域拠点地区** JR雀宮駅周辺, JR岡本駅周辺, JR鶴田駅周辺, 東武江曾島駅周辺, 東武西川田駅周辺, ライトライン宇都宮大学陽東キャンパス停留場周辺, テクノポリスセンター地区, 上河内地区市民センター周辺地区, 瑞穂野団地周辺地区
- ③ **生活拠点地区** 広域・地域拠点地区周辺の住居系市街地, 田原町地区, 白沢町地区
- ④ **産業拠点地区** 宇都宮工業団地, 宇都宮清原工業団地, 河内工業団地, 瑞穂野工業団地, 河内中小工業団地, 宇都宮テクノポリスセンター地区, インターパーク宇都宮南地区, (仮称)宇都宮工業団地東地区, (仮称)インターパーク東地区
- ⑤ **観光・レクリエーション拠点地区** 栃木県総合運動公園, 「文化と知」, 新里・大谷地区, 羽黒山周辺地区

宇都宮都市計画区域マスタープラン (概要)

(2) 基盤構造：「区域マスタープラン」26～27ページ

必要な都市機能を集積した拠点地区を形成するとともに、拠点地区間や両毛圏などの周辺都市、更には県内外の主要都市との連携を強化し、多核ネットワーク型の都市を構築する。

改定のポイント

- ① 拠点の位置付けを踏まえ道路軸の分類を整理
- ② 「栃木県地域公共交通計画 (R6.3)」を踏まえ「公共交通軸」を新たに位置付け

<宇都宮市内の道路・公共交通軸>

- ① **広域道路軸：広域拠点地区と県外の市町をつなぐ軸**
 東北縦貫自動車道、北関東自動車道、日光宇都宮道路、(国)4号、新4号国道、(国)121号、(国)123号、(国)293号、(国)408号、(主)宇都宮笠間線、(主)宇都宮結城線
- ② **都市間道路軸：広域・地域拠点地区同士をつなぐ軸、各拠点と県外をつなぐ軸など**
(国)119号、(主)宇都宮栃木線、(主)宇都宮亀和田栃木線、(主)宇都宮鹿沼線、(主)宇都宮榎木線、(主)宇都宮那須烏山線、(主)大沢宇都宮線、(主)宇都宮真岡線、(主)藤原宇都宮線、(主)宇都宮向田線、(主)宇都宮茂木線、(主)宇都宮今市線、(一)氏家宇都宮線、(一)安塚雀宮線、(一)雀宮真岡線、(一)二宮宇都宮線 など
- ③ **都市内道路軸：生活拠点同士をつなぐ軸、産業・観光レク拠点に至る軸など**
(主)上横倉下岡本線、(主)宇都宮船生高德線、(一)下岡本上三川線 など

- ① **鉄軌道**
J R東北新幹線・J R東北本線・J R日光線、東武日光線・東武宇都宮線、芳賀・宇都宮LRT
- ② **その他公共交通**
宇都宮都心地区と各拠点地区をつなぐ軸、宇都宮都心地区と日光市・益子町をつなぐ軸、上河内地域拠点センター周辺地区とさくら市をつなぐ軸、宇都宮都心地区を発着する高速バス、コミュニティバス



道路軸

公共交通軸

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

4 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針：「区域マスタープラン」35ページ

- 広域拠点地区や地域拠点地区においては、都市機能や人口の集積を一層促進するため、商業・業務・居住機能などが調和した高度で複合的な土地利用を図る。
- 拠点地区への都市機能の集積を図りながらまちなかへの居住を誘導し、暮らしやすくコンパクトな都市づくりを推進するため、空き家や空き地、公的不動産などの既存ストックの有効活用を図るとともに、学校や市役所等の公的施設や都市施設などの整備と整合した計画的な土地利用を図る。
- 道路・公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行い「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを図る。また、防犯カメラ・交通安全灯の設置や道路・公園等を犯罪防止に配慮した構造にするなど、犯罪が起きにくい環境づくりを図る。
- 重要な公共施設や都市機能等は災害リスクの低い地域への立地を促進するなど、災害対応力の向上を図るとともに、居住をより安全な地域へ誘導するなど、防災・減災や災害発生時における応急対策を考慮した土地利用の誘導を図る。

改定の
ポイント

「とちぎの都市ビジョン」を踏まえた内容

ア 住宅地：「区域マスタープラン」36ページ

- 周辺土地利用等を考慮した良好な環境や公共公益施設・医療・福祉・商業サービスなどの都市機能、公共交通の利便性が確保され、集約的な都市構造の実現に寄与する地区を基本に配置する。
- 広域拠点地区では、まちなかへの居住を促進し、中心市街地のにぎわいの創出を図る。
- 生活拠点地区では、日常生活に必要な機能や居住機能が集積した良好な居住環境の形成を図る。
- 拠点地区内の空き地等の低未利用地や空き家、公的不動産等の既存ストックの有効活用を図る。

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

イ 商業地及び業務地：「区域マスタープラン」36～37ページ

- 都市的商業地及び日常的商業地を、拠点地区を中心に、必要な規模で適切に配置する。
- 広域拠点地区では、都市中心部におけるオフィス機能を有する都市的業務地を配置する。
- 公共公益施設は、都市の拡散を誘発しないよう、拠点地区を中心に適切な位置に配置する。

ウ 工業地：「区域マスタープラン」37～38ページ

- 現在及び将来の工業生産の規模並びに周辺住宅地等に及ぼす影響等を踏まえ、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境に配慮しながら配置する。
- 既存工業地の有効活用を図るとともに、新たな工業地の配置に当たっては、交通利便性が高い高速道路のIC、SICや主要な幹線道路周辺、既存工業団地の隣接地、電力・通信インフラ等の整備状況の優位性が高い地域などにおいて、良好な就業環境の形成や地域活性化を考慮し、必要規模を適切に配置する。



改定のポイント

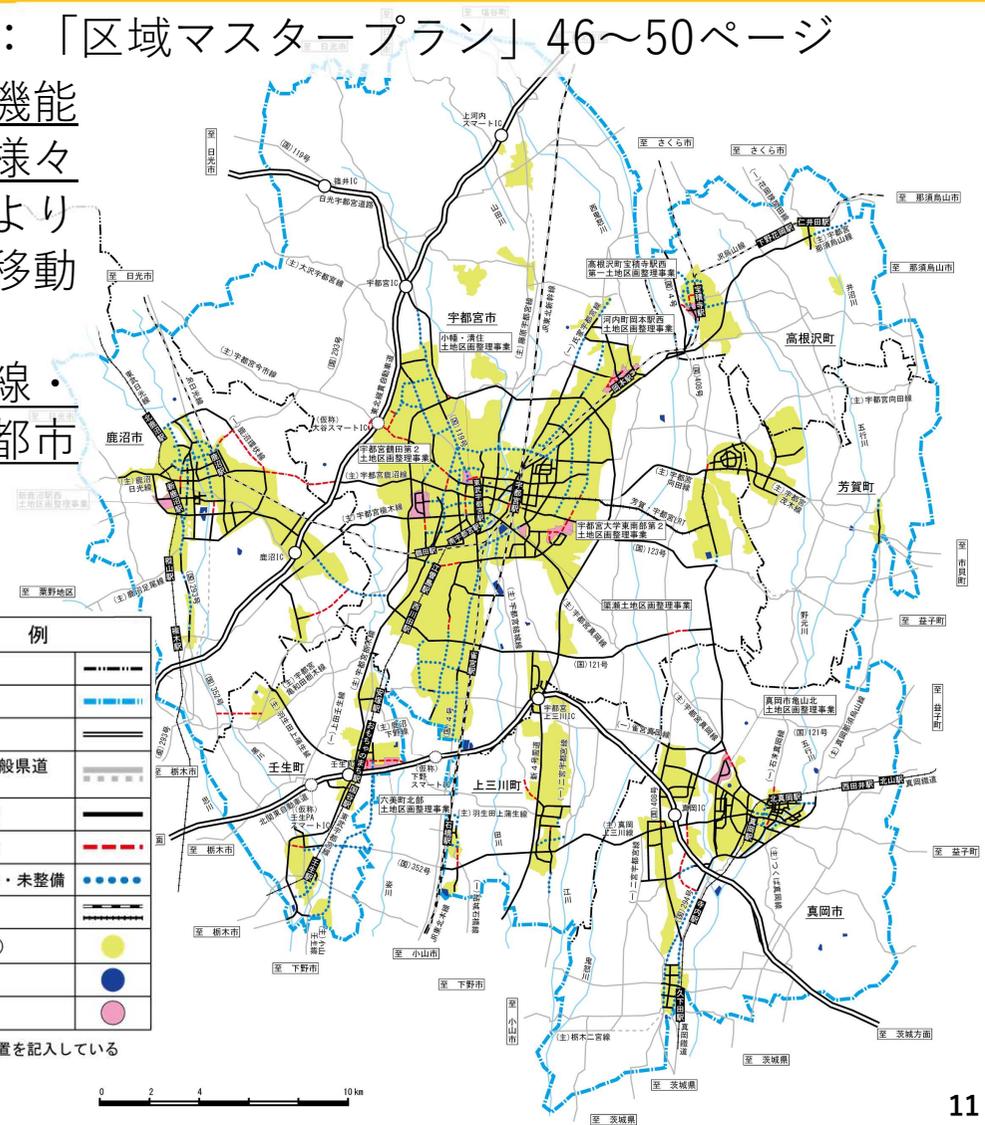
- ① (仮称) 宇都宮工業団地東地区・(仮称) インターパーク東地区を工業地として追加
- ② 国の施策等を踏まえ工業地を配置する地域を追加



宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針：「区域マスタープラン」46～50ページ

- 鉄軌道・バスなどの公共交通ネットワークや必要な機能を備えた交通結節点の整備を推進していくとともに、様々な交通手段の連携強化や適切な役割分担を図ることにより総合的な交通体系を構築し、誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくりを進める。
- 未着手の都市計画道路については、必要性の高い路線・事業への「選択と集中」が求められていることから、都市計画道路の適時適切な見直しを図る。
- 道路の整備や公共交通ネットワークの構築に併せて、誰もが安全・安心に移動できる歩道整備や公共交通機関等のバリアフリー化、自転車の利用環境の充実、パーソナルモビリティ等の導入・利用環境の整備を促進し、歩いて暮らせる都市づくりを進める。
- 荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や輸送管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図る。



凡 例		
行政界	— — — — —	
都市計画区域界	— — — — —	
高速道路	—— ———	
国道・主要地方道・一般県道	—— ———	
市町村道	—— ———	
都市計画道路	改良済	—— ———
	事業中	— · — · — · —
	概成済・未整備	···· ·····
鉄軌道	—— ———	
用途地域（市街化区域）	●	
都市計画施設	●	
市街地開発事業	●	

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

- (3) **自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針**：「区域マスタープラン」59～62ページ
- 良好な自然環境の保全を図るとともに、それを有効に活用した魅力的な都市づくりを進める。
 - レクリエーション活動に必要な公園緑地などの公共緑地や樹林地については、都市の脱炭素化や生物多様性の保全・再生などの環境保全、景観形成、防災などの観点から保全に努めるものとし、グリーンインフラの社会実装を推進する。
 - 市街地内の農地については、必要に応じて保全するとともに、市民農園や体験農園、災害時の一時避難場所としての利活用を図る。
- (4) **都市防災に関する方針**：「区域マスタープラン」65～66ページ
- 防災・減災対策を進めるとともに、速やかな応急対策や復旧・復興を可能とする都市基盤の整備、避難時や災害復興対応におけるICTの活用を検討などにより、災害に強い都市づくりを進める。
 - 災害リスクが高いと判断される区域については、新たな市街化の抑制やより安全な地域への居住の誘導など、災害リスクや警戒避難体制の整備状況、災害を防止する施設整備の状況やその見込みなどを踏まえた適切な土地利用を図る。
 - 被災後、都市の再建をスムーズかつ迅速に進めるため、発生し得る被災の分布や規模を事前に想定し、復興まちづくりの目標や実施方針、目標の実現に向けた課題及び課題解決の方策をとりまとめた「事前復興まちづくり計画」の策定など、被災後の復興まちづくりを考えながら備えておく復興事前準備の取組を推進する。

「とちぎの都市ビジョン」を踏まえた内容

改定のポイント

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

5 本区域における都市づくりの実現に向けて

(1) 実現に向けての基本方針：「区域マスタープラン」67ページ

ア 多様な主体との協働・連携

- 将来にわたり地域のニーズに応じた都市機能の集積や都市的サービスを提供していくためには、住民一人ひとりが主体性・自主性を持って都市づくりを進められる環境づくりが必要であることから、適正な情報の提供を行いながら積極的な住民参加を促し、まちづくりの方向性への理解・意識情勢を図るとともに、NPO、企業、大学、行政など多様な主体との協働・連携を進める。

イ まちづくりDXの推進

- デジタルを徹底活用しながら「地方の豊かさ」と「都市の利便性」を合わせ持つ地域づくりを推進することで、暮らしに必要なサービスの質的向上と持続可能な都市の形成を促進し、地域の魅力向上を図る。
- データやサービスを連携させデジタルを活用するための基盤整備を進めることによって、都市、交通、災害、環境など様々な分野の政策において、地域住民のニーズに応じたスマートシティサービスを提供し、都市における課題の解決と新たな価値の創出を図る。

ウ 子育て、医療、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開

- 子育て政策、医療や福祉政策、商工業・農林業などの産業政策、教育や文化政策、環境政策、交通政策等と連携し、店舗や病院などの多様な都市機能の集積や産業振興・企業誘致、地球環境の保全、都市景観の形成などを進め、総合的かつ戦略的に都市政策に取り組む。

「とちぎの都市ビジョン」を踏まえた内容

改定のポイント

宇都宮都市計画区域マスタープラン（概要）

改定のポイント

「とちぎの都市ビジョン」を踏まえた内容

5 本区域における都市づくりの実現に向けて

(2) 都市づくりの実現化方策：「区域マスタープラン」68～73ページ

ア 誰もが暮らしやすい集約型の都市づくり

- ・ 拠点の役割に応じた都市機能の集積と居住誘導による利便性の向上
- ・ 公共交通と連携した土地利用
- ・ 多様なライフスタイルへの対応やコミュニティ維持など地域の実情や変化等に応じた土地利用
- ・ 地域の核となる施設や遊休施設等を有効活用した拠点の維持・形成
- ・ 子どもや子育てのための空間形成

イ 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

- ・ 公共交通ネットワークの維持・形成と多様な交通手段との連携
- ・ 交通結節点の充実・強化
- ・ 暮らしの安全を確保する道路整備
- ・ 地域の成長を支える道路ネットワークの強化

ウ 災害に強くてしなやかな都市づくり

- ・ 災害リスクを考慮した土地利用
- ・ 新技術を活用した地域防災力の向上
- ・ 社会資本の強靱化，防災・減災対策の推進
- ・ 流域治水プロジェクト等の推進

エ 環境にやさしい脱炭素型都市づくり

- ・ エネルギー利用の再エネ化・効率化
- ・ まちづくりGX（グリーンインフラ）等の推進
- ・ 渋滞対策・物流システムの効率化

オ 本区域の魅力や強みを生かした都市づくり

- ・ 地理的優位性と優れたネットワークを活かした産業・農業の振興
- ・ 地域資源を活かした個性的で活力あるまちづくり
- ・ 地域の特性を生かした魅力ある景観形成