第２章　都市機能誘導に関する事項

１　都市機能誘導の方針

（１）基本的な考え方

今後，人口減少や少子・超高齢社会を迎える中で，生活利便施設等の適正な立地により生活に必要な各種サービスの効率的で持続的な提供が図られ，身近な場所で安心して快適な暮らしが送れるようにするためには，民間の建築投資等を必要な場所に誘導することが重要です。

このため，都市機能を誘導する区域と誘導施設，誘導施策（支援措置）などを計画に定め事前に示すことにより，事業者が施設立地に取り組みやすい環境を整備し，各拠点において地域特性に応じた都市機能の維持・確保を図ります。

（２）誘導方針

少子・超高齢社会が到来する中で，高齢者をはじめ誰もが便利で気軽に外出できる健康なまちや子育て世代などにも魅力的なまちを実現するためには，医療・福祉，子育て支援，商業などの日常生活に必要な生活サービスが，公共交通が便利な中心部や身近な地域の拠点に充実したＮＣＣを形成していくことが重要です。

このようなことから，都市の生活を支える機能を身近な場所に維持・確保するため，「都市拠点」への「高次都市機能」の誘導や，「市街化区域の地域拠点」等への日常生活に密着した「身近な都市機能」の誘導など，地域特性に応じた機能誘導・集積により，これらのサービスの効率的な提供と持続的な確保を図ります。その上で，拠点間の役割分担の観点から，施設の特性に応じて公共交通ネットワークにより拠点相互に役割を補完しながら，市全体で市民生活に必要な機能を充足します。

※　市街化調整区域の『地域拠点』においては，郊外部地域の居住環境や地域コミュニティの維持・確保を図る観点から，市街化調整区域における将来の土地利用の方向性や本市の実情に応じた都市計画制度（開発許可制度や地区計画制度）の運用方針を示した「市街化調整区域の整備及び保全の方針」等を踏まえ，生活利便機能等の集約を促進します。

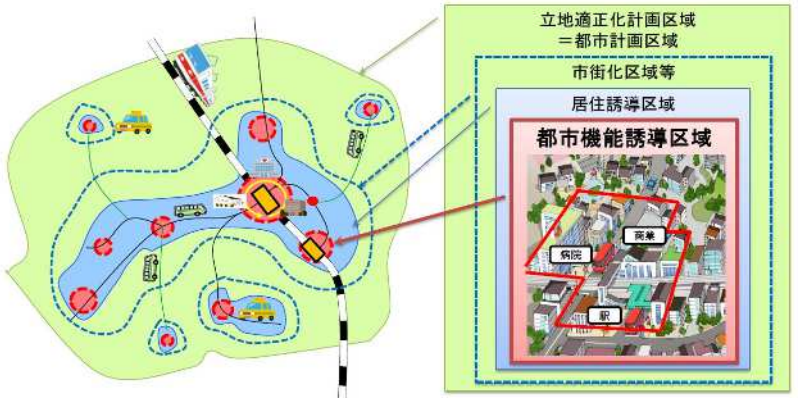
２　都市機能誘導区域

（１）都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域は，医療・福祉，子育て支援，商業などの都市機能（施設）を，周辺地域からアクセスしやすく交通利便性が高い都市拠点や地域拠点に誘導・集積することにより，これらの各種機能の効率的で持続的な提供を図る区域です。

また，区域内には都市機能と合わせて居住を誘導します。

■　都市機能誘導区域の設定イメージ（国土交通省資料より）



（２）誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は，将来都市構造を踏まえ，公共交通の利便性が高く，一定の都市機能（施設）や都市基盤（インフラ）が充実している都市拠点や地域拠点などにおいて，拠点の中心の目安（鉄道駅や地域のコミュニティ施設等）から徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を基本に，地域の成り立ちなどを踏まえて定めます。

（３）誘導区域の配置

「立地適正化計画」における誘導区域の設定の対象となる市街化区域において，「形成ビジョン」で位置付けた『都市拠点』及び『都市拠点圏域※』と，『地域拠点』を基本とし，ＮＣＣの要となる基幹公共交通の結節点である鉄道駅やライトライン停留場（トランジット機能を備えた場所）の周辺を含めた場所に「都市機能誘導区域」を配置します。

※　都市拠点と強い関連性を持ちながら連担する都市拠点周辺に広がる地域（P49 参照）

■ 都市機能誘導区域の配置

区分			配置するエリア	拠点の中心の目安
市街化区域	都市拠点（1箇所）		①都市拠点エリア（内環状線の内側）	中心市街地
	都市拠点圏域（基幹公共交通の結節点）（3箇所）	鉄軌道駅周辺型	②南宇都宮駅周辺エリア	南宇都宮駅
			③ライトライン停留場周辺エリア（宇都宮大学陽東キャンパス）	ライトライン停留場（宇都宮大学陽東キャンパス）
			④鶴田駅周辺エリア	鶴田駅
	地域拠点（7箇所）		⑤岡本駅周辺エリア	岡本駅
			⑥江曽島駅周辺エリア	江曽島駅
			⑦西川田駅周辺エリア	西川田駅
			⑧雀宮駅周辺エリア	雀宮駅
			⑨ゆいの杜エリア	ライトライン停留場（ゆいの杜西）
		幹線バス路線等結節点周辺型	⑩瑞穂野団地周辺エリア	新４号国道×みずほの団地入口交差点付近
			⑪上河内地区市民センター周辺エリア	上河内地区市民センター

（４）誘導区域の範囲

将来都市構造や誘導区域設定の考え方を踏まえ，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定めます。

また，誘導区域を設定することにより，区域外での誘導施設の立地について事前届出※が必要となることから，その必要の有無などが明らかとなるように定めます。

※都市機能誘導区域外において，誘導施設を有する建築物の整備や開発行為等を行う場合は市に届け出なければならない（都市再生特別措置法第 108 条）

1）「都市拠点」及び「都市拠点圏域」に係る区域

ア　都市拠点エリア

市の中心部に配置・形成し，都市の活力や競争力をけん引する「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」を定めます。

また，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である「都市拠点圏域」において，内環状線の内側を基本に「地域拠点」と同様の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。

※　「都市機能誘導区域」の中に「高次都市機能誘導区域」を重層的に設定

イ　南宇都宮駅周辺エリア

「都市拠点圏域」における鉄道駅周辺に位置しており，周辺から公共交通によるアクセス性が高く，高次な都市機能（教育・文化施設）が集積するなど，都市拠点や地域拠点の機能を補完するエリアであることから，「地域拠点」と同様の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。

範囲は，後段（P72）の「市街化区域の地域拠点」に係る区域の考え方に準じて定めます。

ウ　ライトライン停留場周辺エリア（宇都宮大学陽東キャンパス）

「都市拠点圏域」に位置し，周辺からのアクセス性が高い既存のバス交通の結節点であるとともに，ライトライン事業においてトランジットセンターの位置付けがある停留場周辺（宇都宮大学陽東キャンパス）においては，今後，交通結節機能の強化や拠点性の向上が見込まれることから，「地域拠点」と同様の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。

範囲は，後段（P72）の「市街化区域の地域拠点」に係る区域の考え方に準じるとともに，隣接エリアにおいてライトライン車両基地及びトランジットセンターの整備が計画されていることから，今後の土地利用等を見据えながら定めます。

エ　鶴田駅周辺エリア

「都市拠点圏域」における鉄道駅周辺に位置しており，周辺から公共交通によるアクセス性が高く，身近な都市機能（教育施設等）が集積するエリアであることから，「地域拠点」と同様の都市機能誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。

範囲は，後段（P72）の「市街化区域の地域拠点」に係る区域の考え方に準じて定めます。

2）「市街化区域の地域拠点」に係る区域

「市街化区域の地域拠点」においては，「形成ビジョン」で位置付けた各拠点の中心の目安（鉄道駅等）から，徒歩等で容易に移動できる概ね半径 500m（高齢者の徒歩 10 分圏）の円の面積（約 100ha）の範囲内を基本とします。

また，これまでの地域の成り立ちや公共交通の状況のほか，都市計画とまちづくりの観点から，都市機能の誘導を図る用途地域等の状況と，拠点形成に欠かせない医療・福祉などの公共公益施設の状況を勘案した場所に「都市機能誘導区域」を定めます。

■ 地域拠点において「都市機能誘導区域」を設定するにあたっての考慮事項

区分	内容	考慮した視点
都市計画	用途地域（近隣商業地域など），地区計画（沿道型の土地利用など）	都市計画や現況土地利用（機能集積などの状況）との整合
まちづくり	大規模な公共公益施設（敷地規模が概ね 0.5ha 以上）	拠点形成に欠かせない施設であり，誘導施設が立地する上で種地としての活用可能性

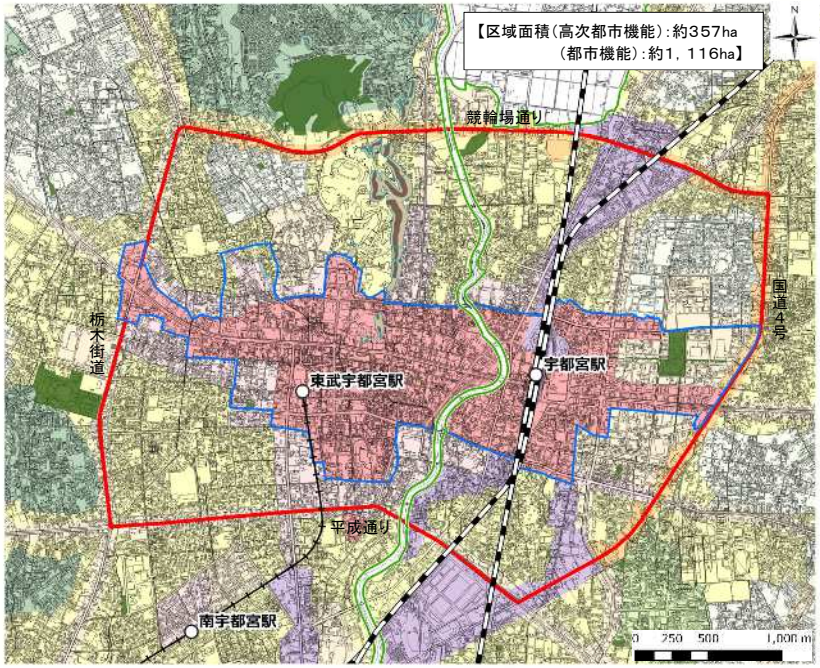
（５）都市機能誘導区域と交通ネットワークの配置（目指す都市のイメージ）

「立地適正化計画」による拠点形成と，拠点間や周辺部と各拠点を結ぶ鉄道やライトライン，路線バス，地域内交通などの交通ネットワークが連携したＮＣＣにより目指す都市のイメージを，「都市機能誘導区域」と交通ネットワークの配置によって示します。

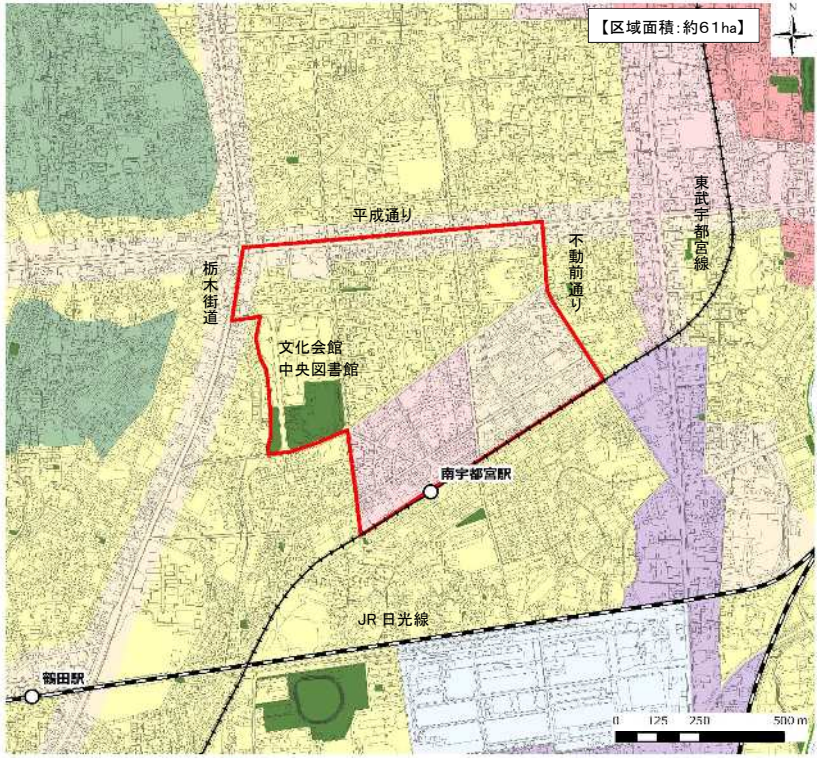
また，以下 P74~P84 に市内 11 箇所に配置した「都市機能誘導区域」，P85~P91 に市内 7 箇所に配置した「市街化調整区域の地域拠点区域」の範囲を示します。

■ 都市機能誘導区域と交通ネットワークの配置

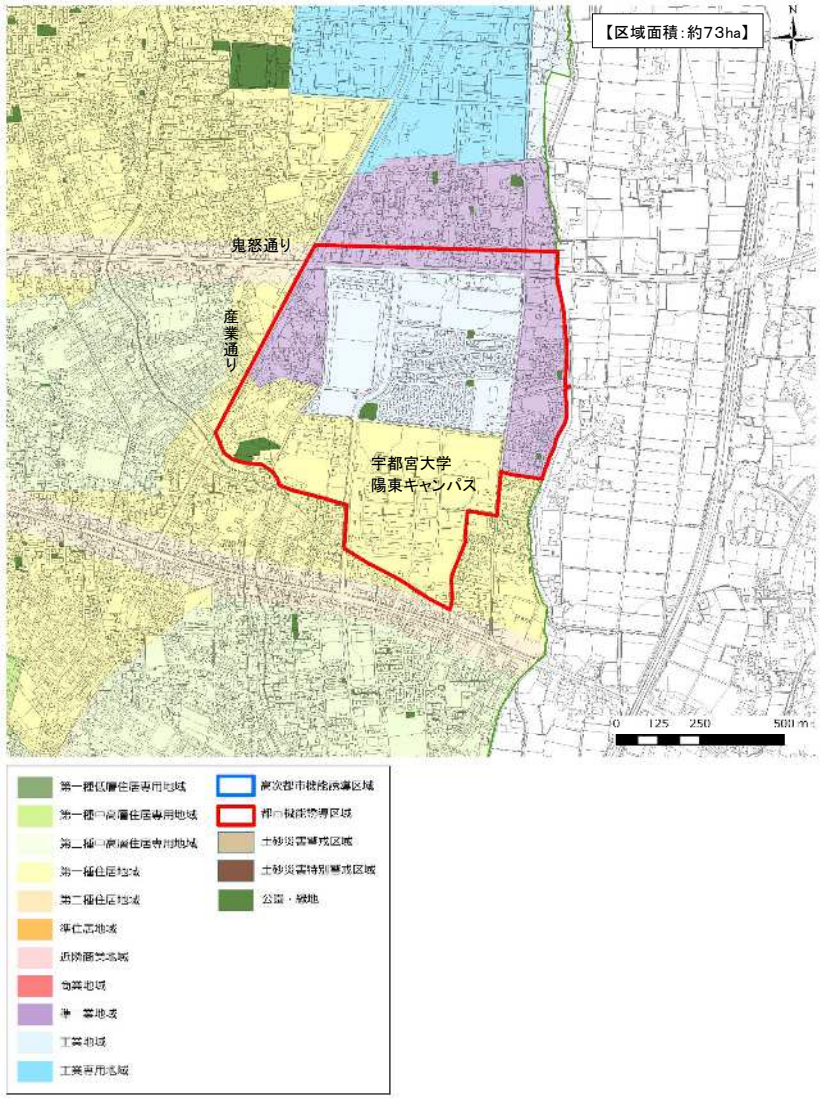
■　都市拠点エリア（高次都市機能誘導区域及び都市機能誘導区域）



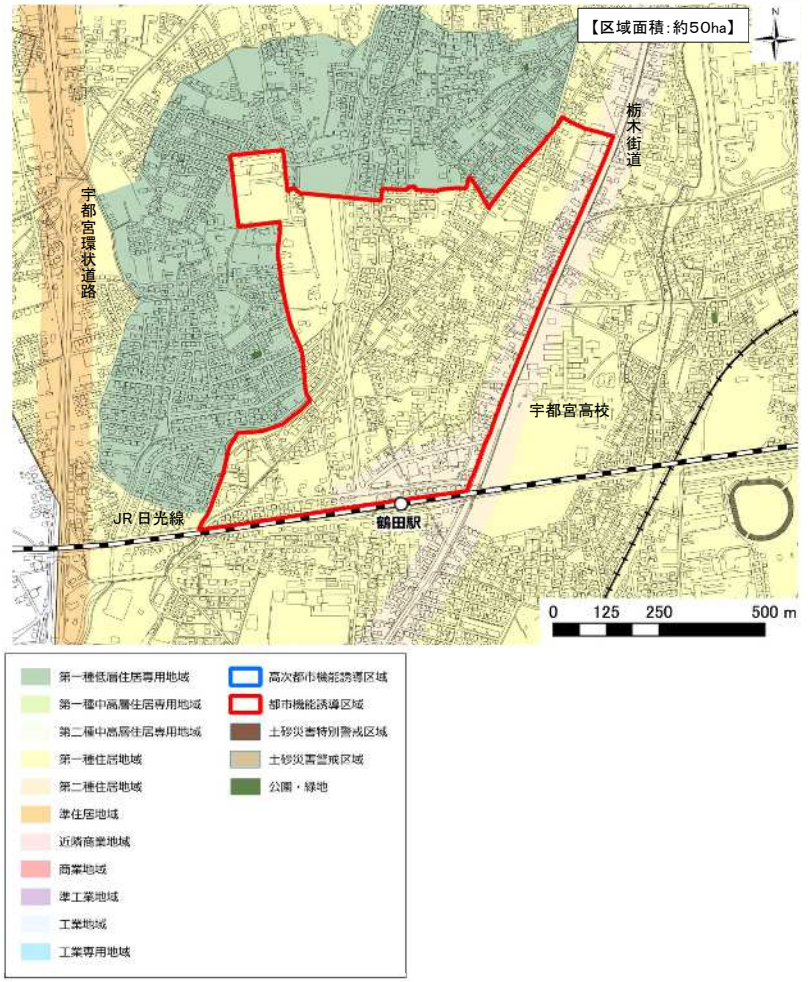
■　南宇都宮駅周辺エリア（都市機能誘導区域）



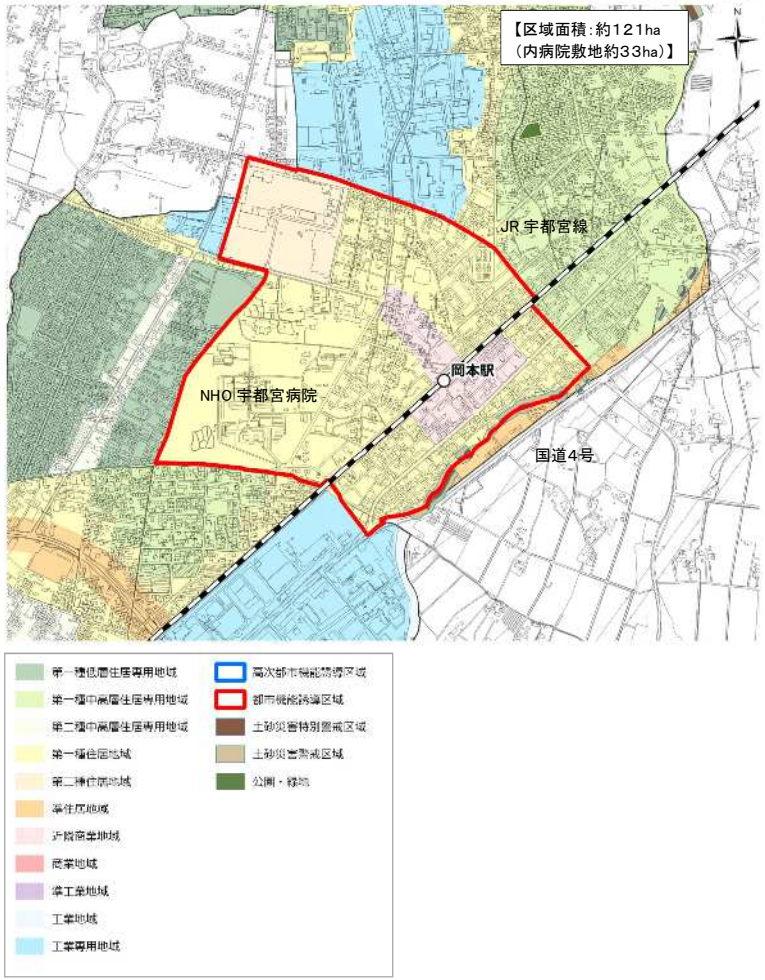
■ ライトライン停留場周辺エリア(宇都宮大学陽東キャンパス)(都市機能誘導区域)



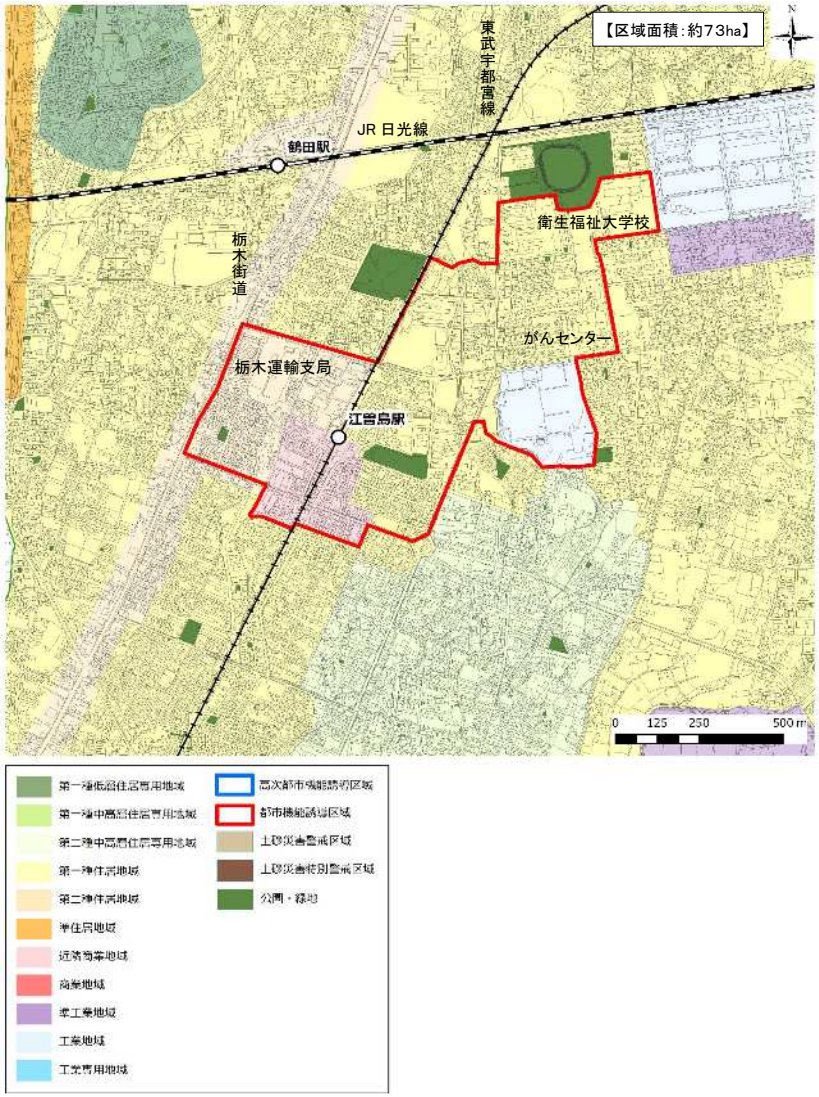
■ 鶴田駅周辺エリア(都市機能誘導区域)



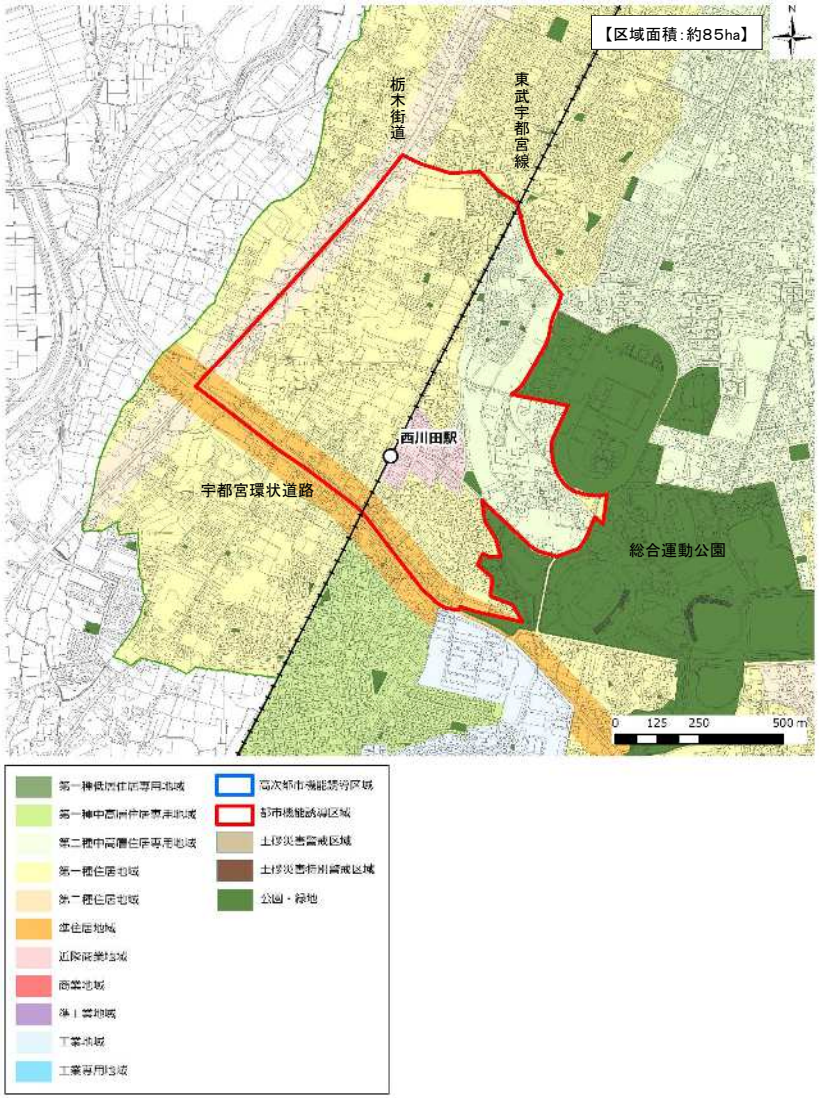
■ 岡本駅周辺エリア（都市機能誘導区域）



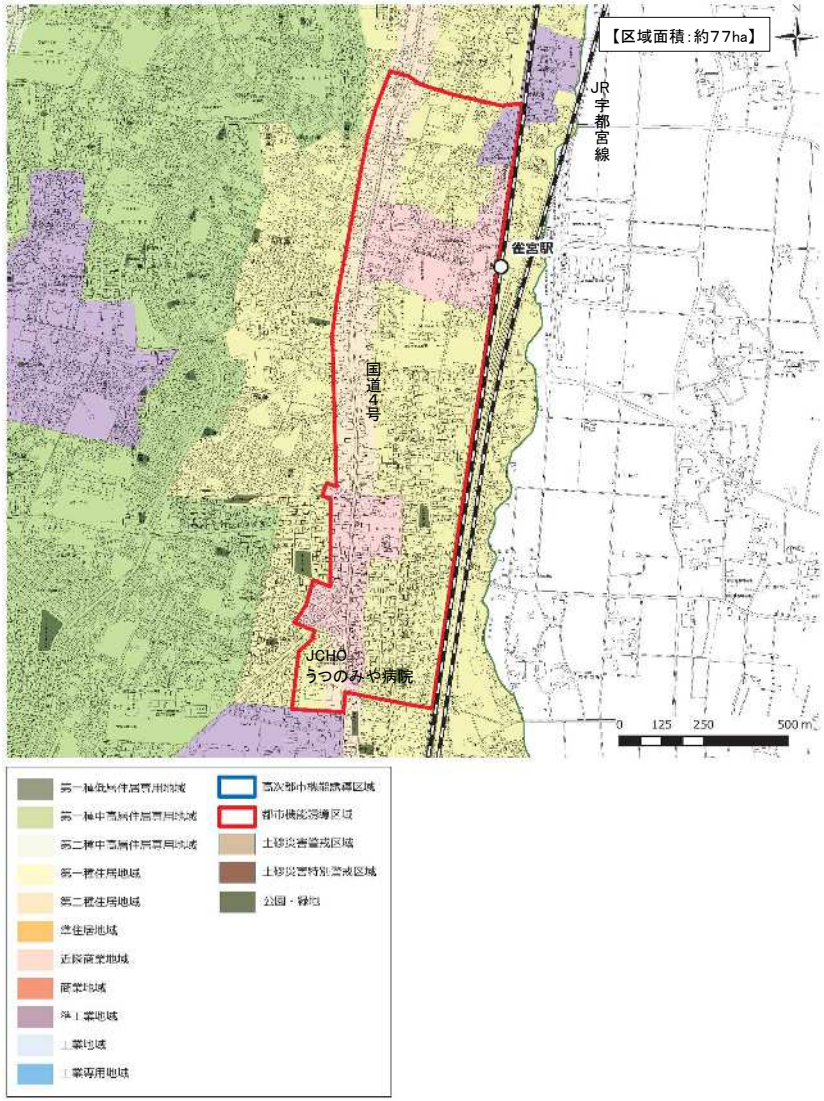
■ 江曽島駅周辺エリア（都市機能誘導区域）



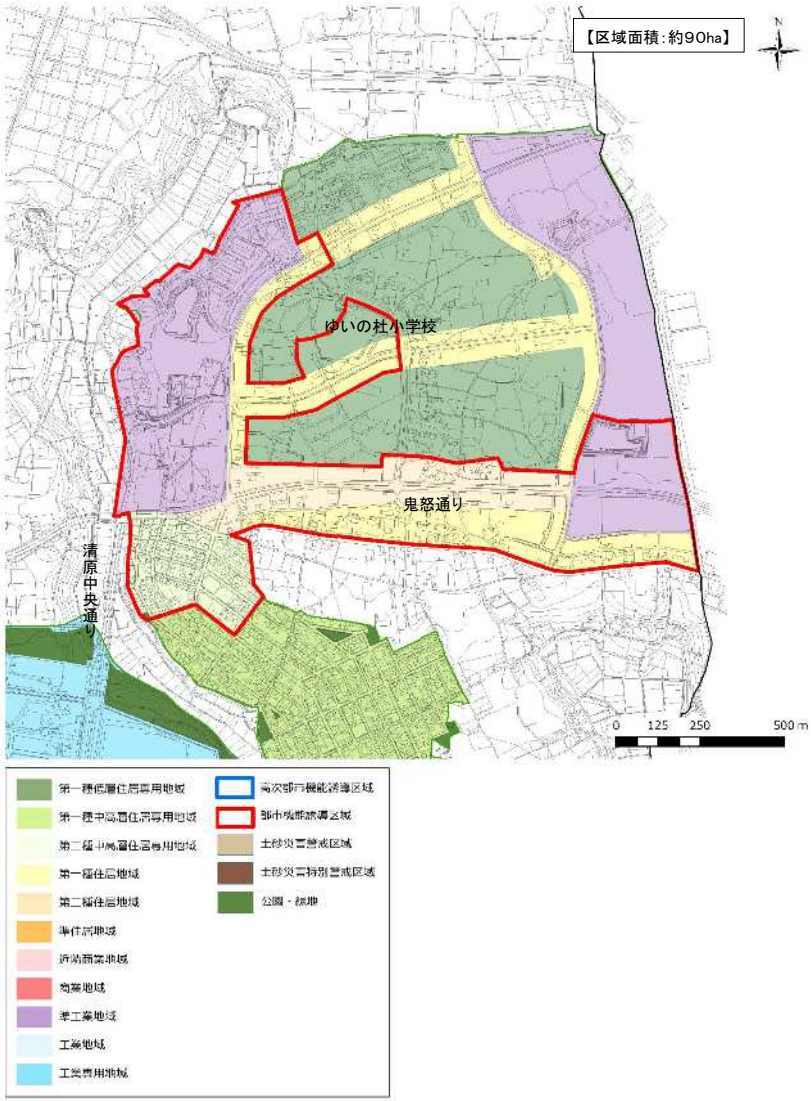
■ 西川田駅周辺エリア（都市機能誘導区域）



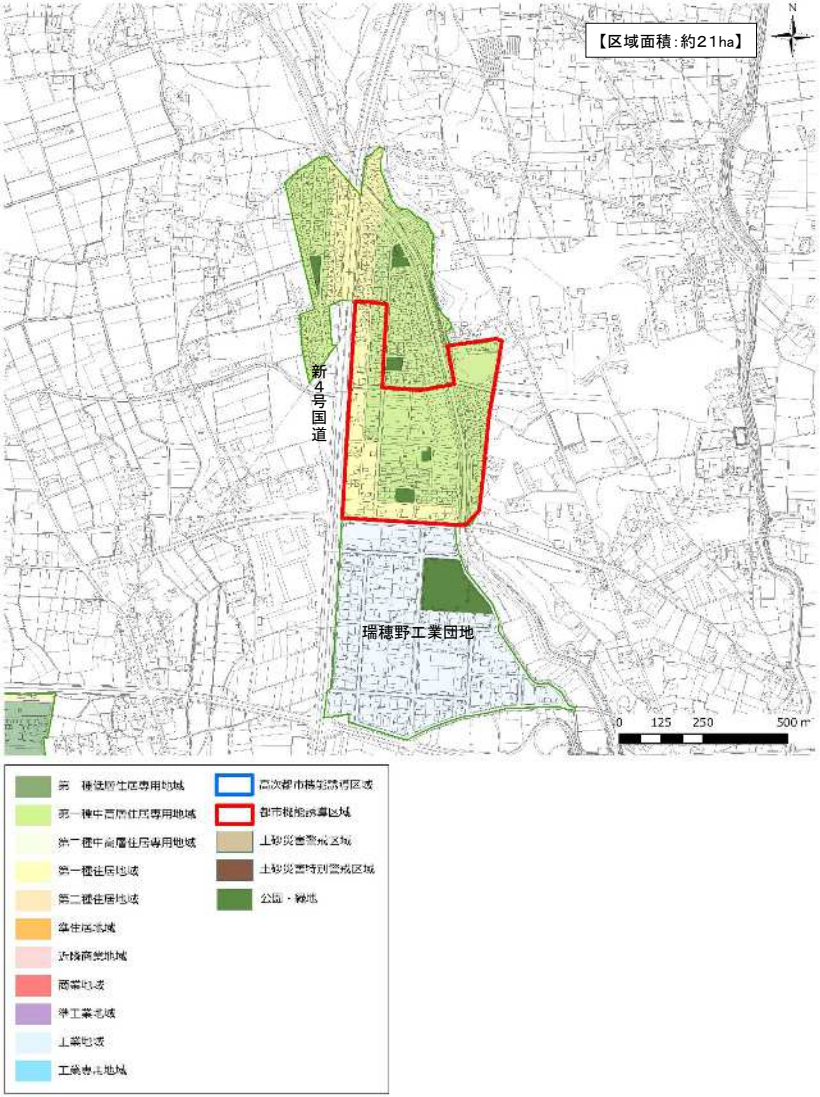
■ 雀宮駅周辺エリア（都市機能誘導区域）



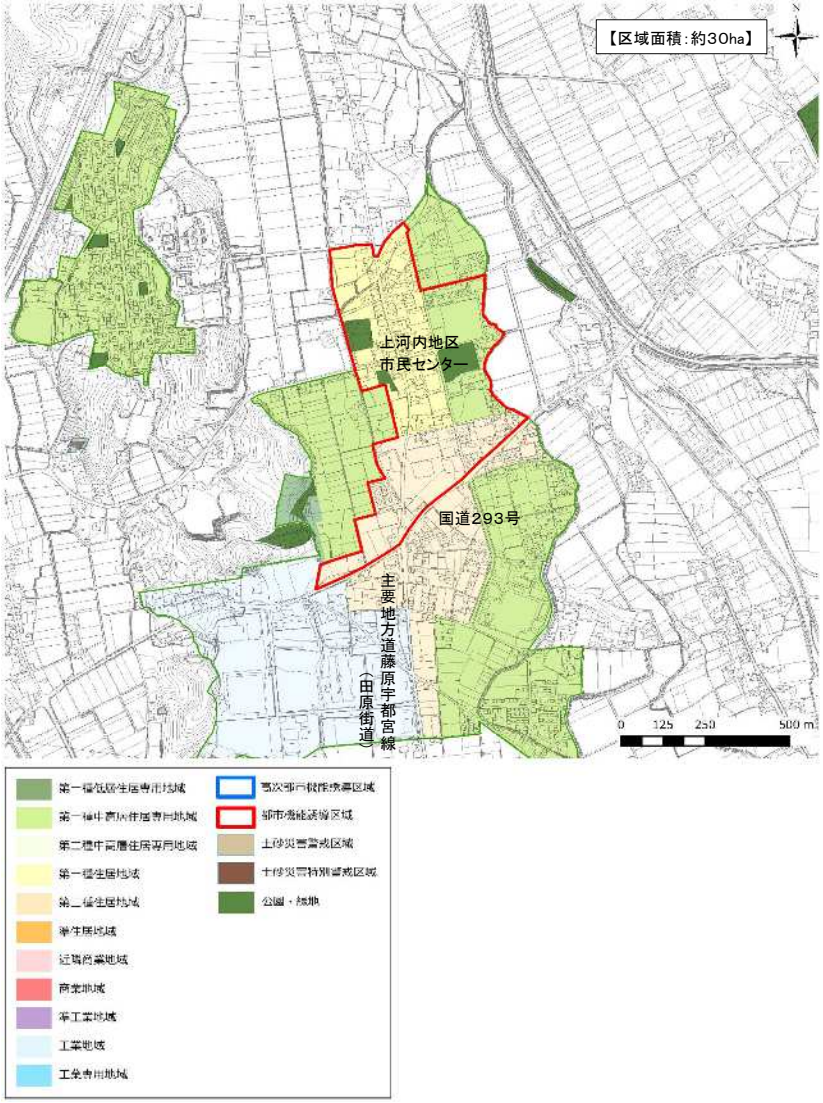
■ ゆいの杜エリア（都市機能誘導区域）



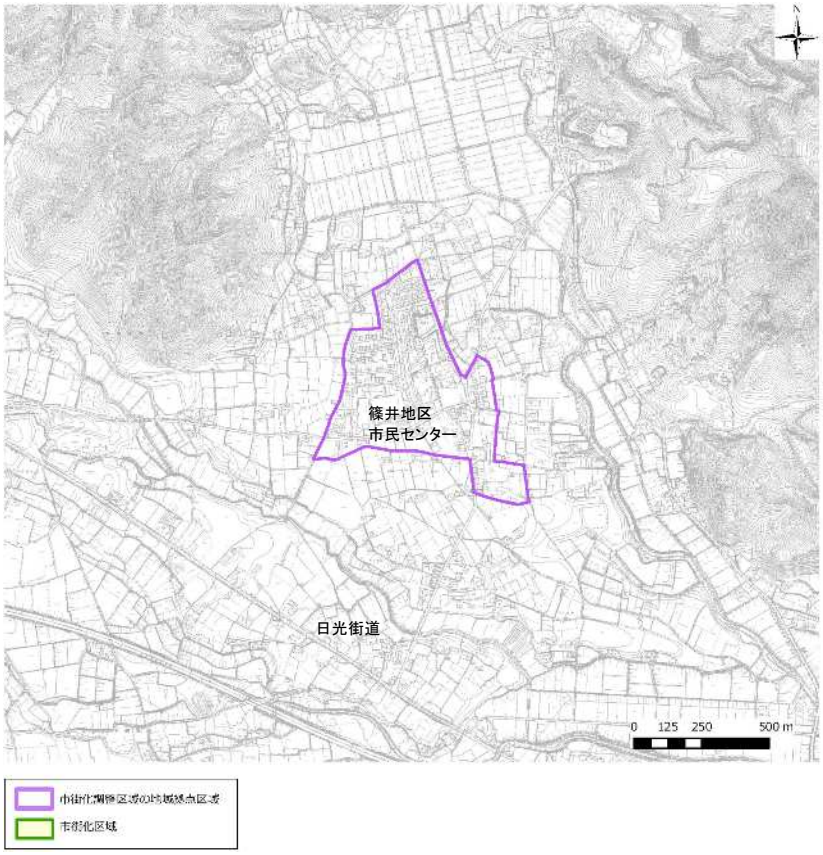
■ 瑞穂野団地周辺エリア（都市機能誘導区域）



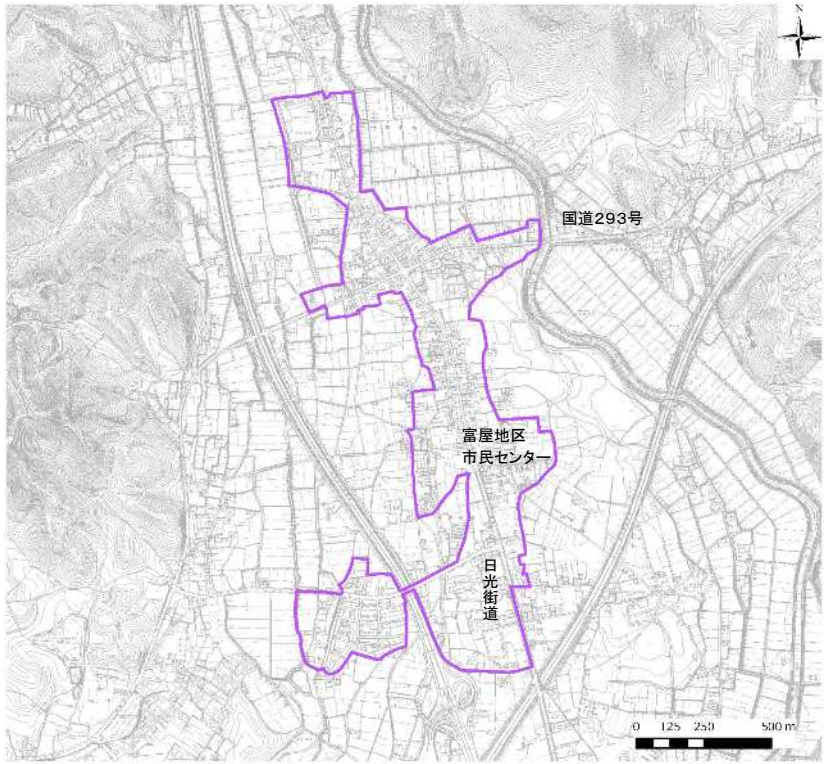
■ 上河内地区市民センター周辺エリア（都市機能誘導区域）



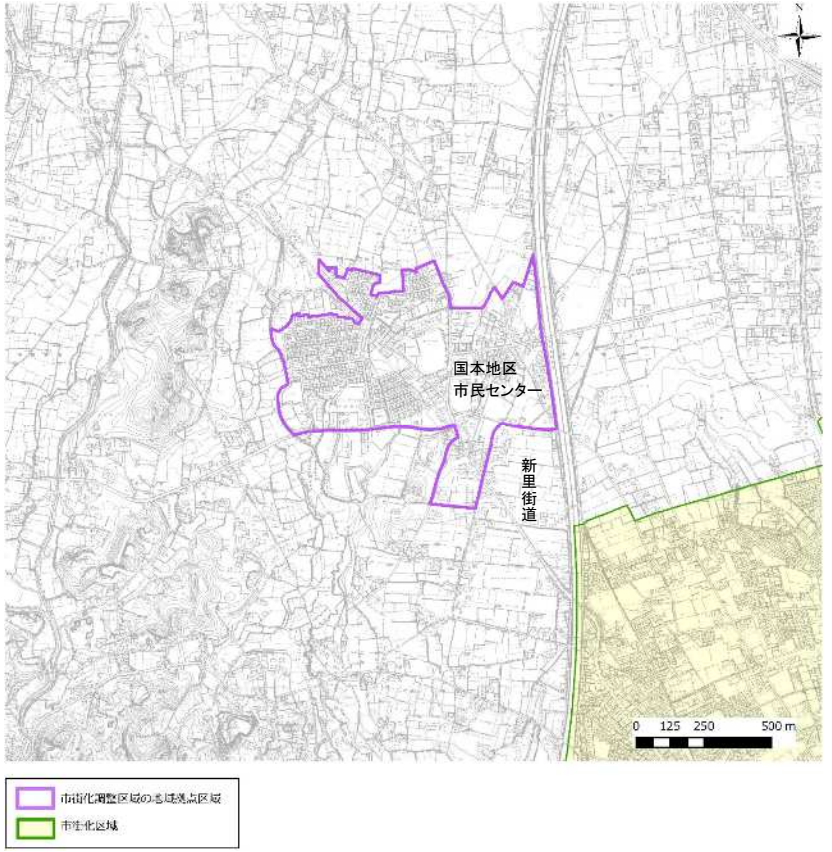
■ 篠井地区市民センター周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



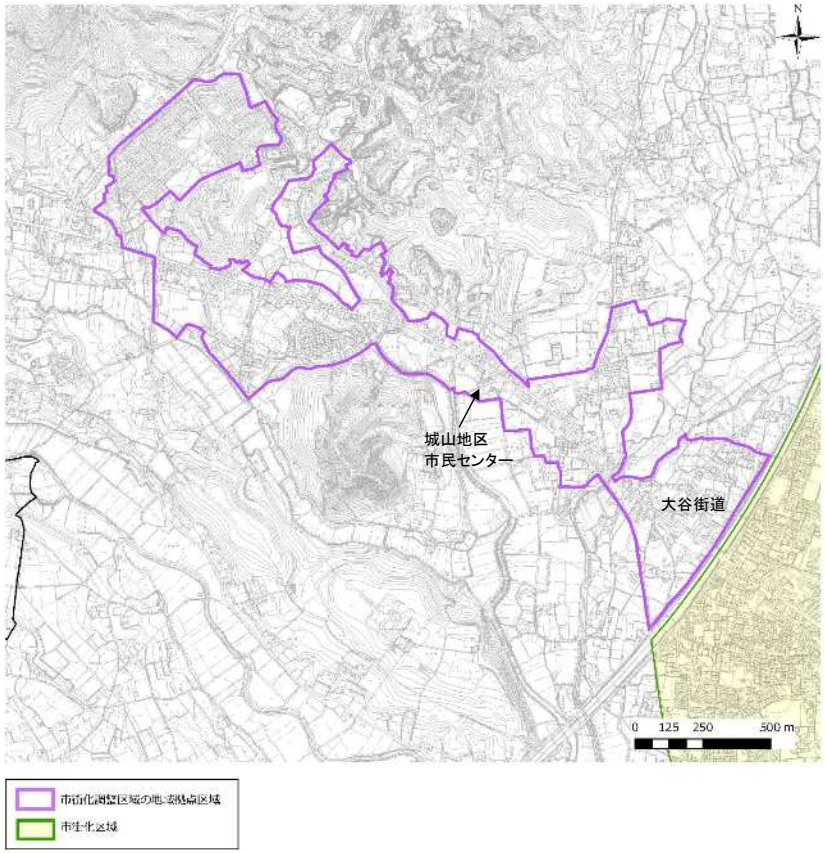
■ 富屋地区市民センター周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



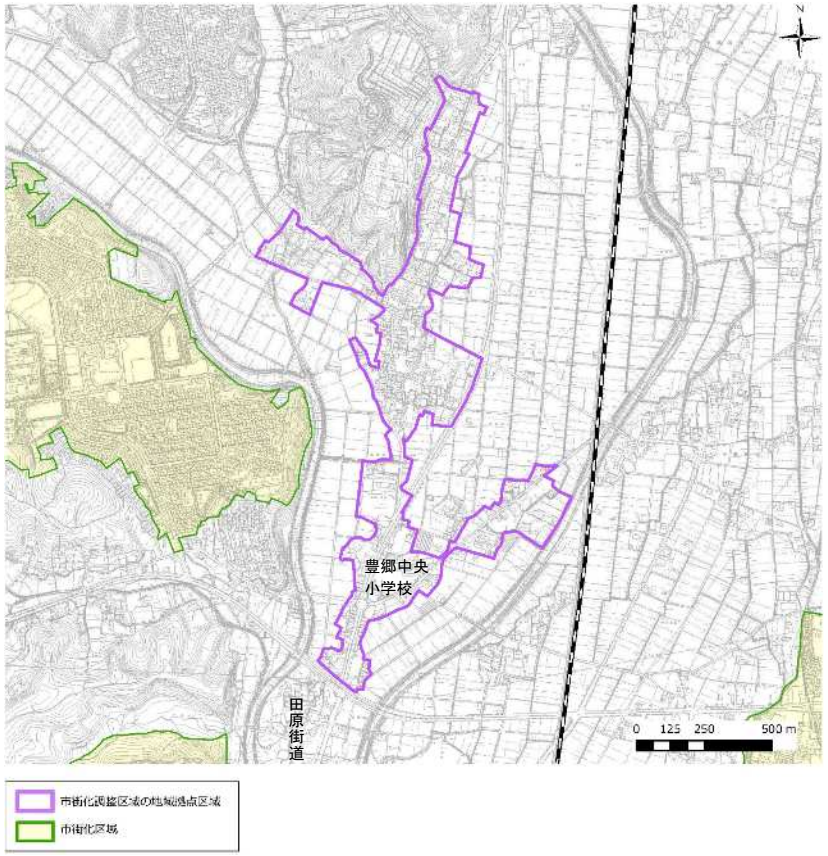
■ 国本地区市民センター周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



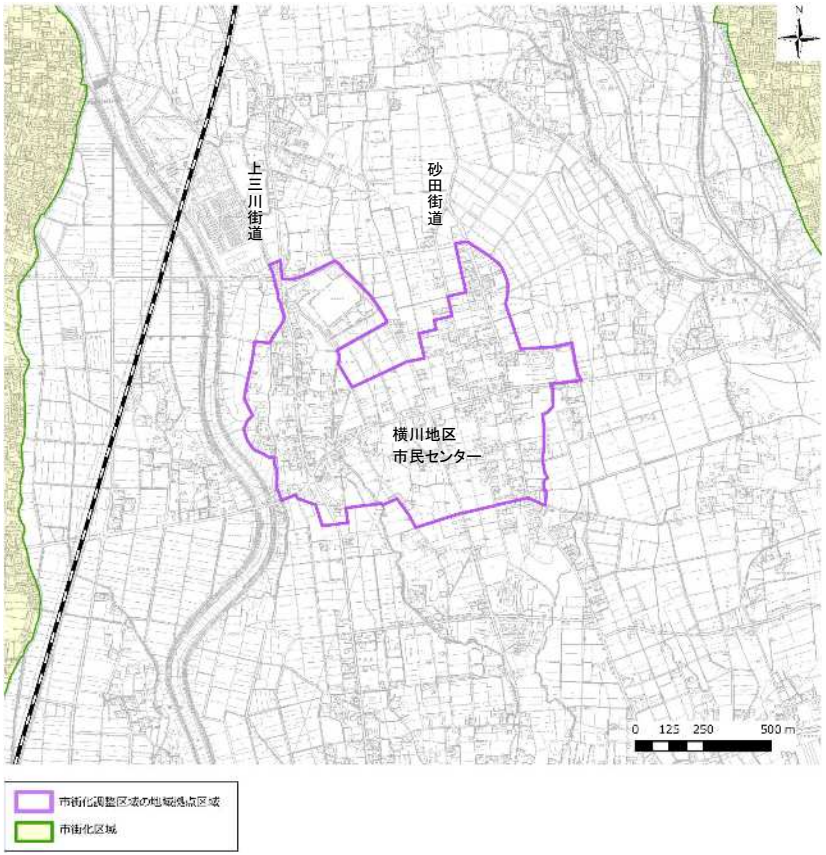
■ 城山地区市民センター周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



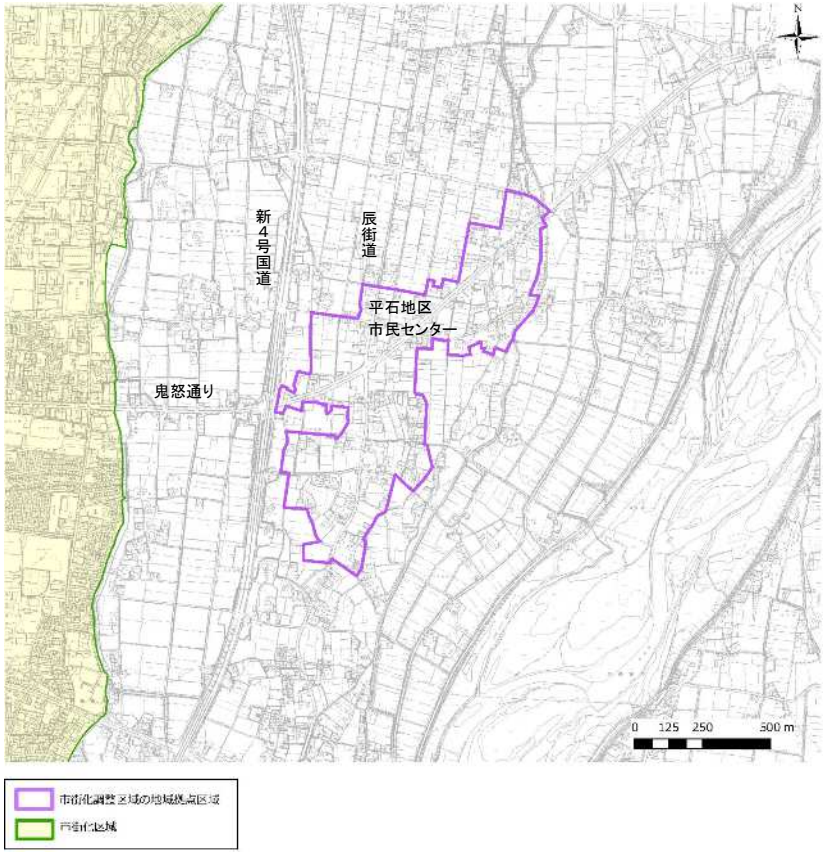
■ 豊郷中央小学校周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



■ 横川地区市民センター周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



■ 平石地区市民センター周辺エリア（市街化調整区域の地域拠点区域）



3　誘導施設

（1）誘導施設について

誘導施設は，都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設※であり，都市機能誘導区域ごとに必要な施設（医療・福祉，子育て支援，商業など）を定めます。

※居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって，都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第 81 条）

（2）誘導施設の設定の考え方

誘導施設は，市民ニーズや地域特性，施設の特性・立地状況，関連分野における施策の方向性などを考慮しながら，新設だけでなく維持すべき既存施設を含めて定めます。

また，誘導施設を定めることにより，区域外での誘導施設の立地に対して事前届出が必要となることから，届出の必要の有無などが明らかとなるよう，対象となる施設の規模・種類等を含めて定めます。

公共施設については，公共施設の再編・更新や維持管理を計画的に推進するための方針である「宇都宮市公共施設等総合管理計画」等を踏まえ，施設の特性に応じた適正立地を進めるとともに，国や県などの施設の都市機能誘導区域への立地について関係機関への働きかけを行っていきます。

1）　高次都市機能

都市の中枢性や広域的な求心性を高めるとともに，都市の魅力やまちなかの賑わい創出につながる「高次都市機能（施設）」は，機能を市内全域で共有・利活用できるエリアである都市拠点を核とした「高次都市機能誘導区域」を基本に維持・確保します。

2）　身近な都市機能

地域住民に日常的な生活サービスを提供する「身近な都市機能（施設）」は，周辺地域からのアクセス性が高い公共交通の結節点周辺などに定める「都市機能誘導区域」において，周辺の人口規模などの地域特性を考慮しながら維持・確保します。

3）　少子・超高齢社会に対応した都市機能

「地域包括ケアシステム」の深化・推進や子育て支援の充実などの社会的な要請が高く，多世代交流による地域コミュニティの維持・確保にも資する「少子・超高齢社会に対応した都市機能（施設）」は，関連計画（高齢者支援・子育て支援）と整合を図りながら，全ての「都市機能誘導区域」に維持・確保します。

（3）誘導施設

「形成ビジョン」を踏まえた都市づくりの基本的な方向や，誘導施設の設定の考え方などを踏まえ，次のとおり対象施設を定めます。

■　都市機能の類型と誘導施設の対象一覧

区分		誘導施設の対象		概要
ア　高次都市機能	医療	病院（専門医療）		複数の診療科目を標榜し，高度な専門的診療に対応するとともに，患者の受入等について地域の診療所との連携体制を構築している病院
	福祉	保健・福祉センター		同左
	商業	大規模商業施設		店舗面積 10,000 ㎡を超える大規模商業施設（百貨店・専門店等）
	教育	大学		同左
		専修学校		
		高等学校		
	文化	図書館		
		博物館・美術館		
		劇場・ホール		
	金融	銀行本店・支店等		
	情報・交流	コンベンション施設等		市民の交流機会や市民活動の促進，市民及び企業と国内外の人や情報との活発な交流に資するコンベンション施設等
		アリーナ・交流施設等		スポーツイベントなどを通じて，市内外から多くの来訪者が集い，交流や賑わいの創出や経済の発展・好循環など，本市の活性化に資する施設等
	公共	行政施設等		国・県・市等の行政施設
イ　身近な都市機能	医療	病院等	鉄軌道駅周辺型のみ	市民が日常的に利用する内科や整形外科を中心とした診療科目を標榜し，入院機能を有する病院又は有床診療所
		診療所等		かかりつけ医として，患者に身近な医療を継続的に提供することができる無床診療所，調剤薬局，訪問看護ステーション
	商業	スーパー・ドラッグストア	鉄軌道駅周辺型	店舗面積 1,000 ㎡を超え，10,000 ㎡以下のスーパー（生鮮食品を扱うもの）・ドラッグストア
			幹線バス路線等結節点周辺型	店舗面積 1,000 ㎡を超え，3,000 ㎡以下のスーパー（生鮮食品を扱うもの）・ドラッグストア
	金融	銀行支店・出張所等	鉄軌道駅周辺型のみ	同左
	教育	中学校		
		小学校		
	公共	行政窓口（出張所等）		国・県・市等の支所・出張所
ウ　少子・超高齢社会に対応した都市機能	高齢者支援	介護保険サービス提供施設		指定地域密着型サービス事業者の指定を受けた者による当該サービス提供施設（小規模多機能型居宅介護・認知症対応型通所介護など）
	子育て支援	教育・保育施設等		保育所，認定こども園，幼稚園，小規模保育事業，事業所内保育事業に係る施設

■ 各都市機能誘導区域の誘導施設一覧

誘導区域の類型	都市機能誘導区域 ※3 ( )は既に立地している施設	誘導施設										
		ア高次都市機能	イ 身近な都市機能								ウ 少子・超高齢社会に対応した都市機能	
			医療		商業		金融	教育		公共	高齢者支援	子育て支援
			病院等 ※4	診療所等	スーパー・ドラッグストア 1,000 ㎡超 10,000 ㎡以下	スーパー・ドラッグストア 1,000 ㎡超 3,000 ㎡以下	銀行等	中学校 ※5	小学校 ※5	窓口等 ※5	介護保険サービス（地域密着型） ※4	教育・保育施設等 ※4
高次都市機能誘導区域	都市拠点（高次都市機能誘導区域）	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■
都市機能誘導区域												
内環状線の内側	都市拠点（内環状線の内側）	■（図書館・高等学校・大規模商業）	■	■	■	／	■	■	■	■	■	■
鉄軌道駅周辺型	南宇都宮駅周辺	■（図書館・劇場・ホール）										
	ライトライン停留場周辺（宇都宮大学陽東キャンパス）	■（大規模商業・大学）	■	■	■	／	■	■※2	■	■※2	■	■
	鶴田駅周辺	■	■	■	■	／	■	■	■※2	■※2	■	■
	岡本駅周辺	■（病院（専門医療））	■	■	■	／	■	■※2	■※2	■※2	■	■
	江曽島駅周辺	■（大規模商業）	■	■	■	／	■	■※2	■※2	■※2	■	■
	西川田駅周辺	■	■	■	■	／	■	■※2	■※2	■※2	■	■
	雀宮駅周辺	■（病院（専門医療））	■	■	■	／	■	■※2	■	■	■	■
	ゆいの杜	■	■	■	■	／	■	■※2	■	■※2	■	■
幹線バス路線等結節点周辺型	瑞穂野団地周辺	■	／	■	／	■	■※1	■※2	■	■※2	■	■
	上河内地区市民センター周辺	■	／	■	／	■	■※1	■	■	■	■	■

■ 誘導施設等の凡例

凡例	区分	内容
■	誘導施設	都市機能誘導区域内に誘導する以下の施設 ①誘導区域内に新設する施設 ②誘導区域内の既存施設の機能維持や向上（建替え等）
■	補完施設	誘導区域内や周辺の居住誘導区域などに誘導施設と同様の機能を有する施設が立地し，機能の補完がされる場合（「誘導施設」は設定しない） ※1 金融（銀行等）の機能を補完する施設である郵便局・ATM が立地 ※2 教育施設（小中学校）と公共施設（窓口等）は，都市機能誘導区域とアクセスしやすい周辺の居住誘導区域などの既存施設を含めて機能を確保（「補完施設」に位置付け）

［特記事項］

※3 「都市機能誘導区域」に高次都市機能誘導施設が立地する場合は機能維持のための「誘導施設」として位置付け

※4 「宇都宮医療圏」における基準病床数や，地域包括ケアシステムの「日常生活圏域」と「教育・保育提供区域」における施設確保の考え方と整合を図りながら位置付け

※5 教育施設（小中学校）や公共施設（窓口等）などの公共施設は「宇都宮市公共施設等総合管理計画」等と整合を図りながら位置付け

4 都市機能に関する誘導施策

（1）誘導施策の考え方

本市が目指す将来の姿であるＮＣＣにおける拠点形成を推進していくためには，「立地適正化計画」による機能誘導等の仕組みを活用しながら，拠点や交通結節点周辺などの利便性が高い場所に定める「都市機能誘導区域」等において，住宅や医療・福祉，子育て支援，商業などの市民の日常生活を支える民間施設などが立地しやすい環境づくりに取り組んでいくことが重要です。

このため，拠点や公共交通沿線などでの人口密度の維持・確保や，施設へのアクセス性を高める交通利便性の向上，施設用地の確保などの課題に対応した取組に加えて，民間の施設立地のインセンティブとなる各種の優遇策などを通して，都市機能誘導区域への施設立地が促進されるよう誘導施策を行うものです。

（2）誘導施策

1）都市機能誘導施策

都市機能誘導施策について，国等が行う施策，国の支援を受けて市が行う施策，市が独自に講じる施策などに分けて以下に整理します。

計画の策定後も，ＮＣＣに向けた都市形成の動きや，計画の進捗状況の評価等を踏まえた計画改定などに合わせて，誘導施策の見直しや新たに追加を検討するなど充実を図っていきます。

■ 国等が行う施策

区分	誘導施策	概要
税制措置	都市再構築に係る税制措置	①誘導施設の整備（4 階以上の任意再開発）のため土地等を譲渡した場合の特例（軽減税率等の適用）
金融支援	民間都市開発推進機構（民都機構）による金融支援	①民間事業者（ＳＰＣ：当該事業に特化した会社）への出資 ②民都機構との共同施行による金融支援（民都機構が負担した費用を 20 年以内の長期延払い又は 10 年以内の一括払い）

■ 国の支援を受けて市が行う施策

区分	誘導施策	概要
財政支援	誘導施設の立地促進のための財政支援（補助制度）	都市機能誘導区域等に誘導施設を維持･確保する場合の施設整備費等の一部を支援
	オフィス企業の立地促進のための財政支援（補助制度）	都市機能誘導区域等にオフィスを新設･増設する法人（雇用要件あり）に対し，事務所改修・借上料等の一部を支援
公共施設整備	公共施設整備による都市機能の立地・集約	まちづくりの拠点となるエリアへの機能集積のため，「宇都宮市公共施設等総合管理計画」を踏まえ，公共施設の機能集約や複合化等を推進
市街地整備	専門家派遣による事業化支援	宇都宮まちなか整備アドバイザーを派遣し，地区特性や熟度に応じた多様な整備手法による都市機能等の誘導を推進
	市街地再開発事業	都市拠点における機能集約と活力・魅力の維持・向上を図るため，市街地再開発事業を通じた都市機能や居住の誘導・集積を推進 【具体事業】 ･宇都宮駅西口南地区市街地再開発事業 ･宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発事業 【検討中】 ･バンバ地区市街地再開発事業（都市拠点エリア） ･千手･宮島地区市街地再開発事業（都市拠点エリア）
	優良建築物等整備事業 総合設計制度	都市拠点などにおいて，都市機能等を導入する優良建築物等整備事業を推進
	土地区画整理事業	都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促進するため，住環境整備や低未利用地の集約・再整備を推進 【具体事業】 ・小幡・清住土地区画整理事業（都市拠点エリア） ・岡本駅西土地区画整理事業（岡本駅周辺エリア）
道路整備	誘導施設等へのアクセス道路の整備	誘導施設等へのアクセス性向上や安全で快適な歩行空間の確保により施設が立地する上での環境整備を図るための道路整備 【具体事業】 ・都市計画道路　鶴田宝木線（鶴田駅周辺エリア） ・都市計画道路　宇都宮日光線（都市拠点エリア） ・都市計画道路　産業通り（ライトライン停留場周辺エリア（宇都宮大学陽東キャンパス）･江曽島駅周辺エリア） ・都市計画道路　塙田平出線（都市拠点エリア）
緑とオープンスペースの確保	広場や緑地･公園などのオープンスペースの確保	居住環境の向上やまちの賑わい創出のため，民間開発等と連携しながら，市民が交流し憩うことができる広場や緑地･公園などのオープンスペースの確保を検討
脱炭素のまちづくり	ライトライン沿線における脱炭素化の促進	ライトライン沿線の脱炭素化を図るため，脱炭素先行地域における公共施設，民間施設，大学，一般家庭へ太陽光発電設備等を導入

■ 市が独自に講じる施策

区分	誘導施策	概要
都市計画	都市計画の建築制限の緩和	都市計画への「特定用途誘導地区」の設定などにより，誘導施設を有する建築物の容積率・用途制限等の緩和を検討
公的不動産の活用	大規模公有地等の有効活用	低未利用の大規模公有地等を活用し，民間活力を生かしながら，拠点形成や都市の生活利便性を高める機能の集積を推進 【具体事業】 ・ＪＲ宇都宮駅東口地区整備（都市拠点エリア） ・一条中学校跡地活用（都市拠点エリア）
景観形成	都市景観の形成	魅力ある拠点形成に資するため，景観形成重点地区の指定等による建築物の意匠･色彩の規制･誘導を図るとともに，景観アドバイザーの派遣や修景費用の一部を支援
その他	誘導施設に関わる既存の立地支援の見直し	高齢者支援や子育て支援などに係る施設整備に対する既存の立地支援の見直し（立地場所を補助要件や審査項目に追加し，拠点等への立地促進（拠点外の立地抑制）など）を検討
	立地適正化計画における届出制度※の運用	都市機能誘導区域外の施設整備の動向を把握しながら，都市機能誘導を緩やかに図るための届出や事前相談に際しての各種支援策等の情報提供など
	路外駐車場等の配置適正化	都心部においては，「都心部まちづくりプラン」に基づく，人中心の居心地の良いウォーカブルな空間形成に向け，過度な自動車の流入抑制や民有地の有効活用につながるよう，都市再生特別措置法に基づく「駐車場配置適正化区域」の設定などにより，路外駐車場等の配置の適正化を検討

※　都市再生特別措置法に基づき，都市機能誘導区域外において，誘導施設を有する建築物の整備や開発行為等を行う場合に必要となる市への届出

■ 市街化調整区域の地域拠点等における施策

区分	誘導施策	概要
財政支援	誘導施設の立地促進のための財政支援（補助制度）	市街化調整区域の地域拠点に誘導施設を維持･確保する場合の施設整備費等の一部を支援
都市計画	市街化調整区域における都市計画制度の運用見直し	市街化調整区域における開発許可基準や地区計画制度の運用見直し（面積要件の緩和等）により，生活利便施設や住宅等の土地利用を誘導
地域の取組支援	地区計画を活用したまちづくり検討支援	地域での地区計画を活用したまちづくり検討等に際し，専門知識を有するアドバイザー派遣や地区計画の調査･計画費等の一部を支援

■ 都市機能誘導区域外（市街化調整区域においては地域拠点等の外）の施策

区分	誘導施策	概要
都市計画	市街化調整区域における都市計画制度の運用見直し	市街化調整区域における開発許可制度等の運用見直しによる無秩序な市街地や集落拡散を抑制
	誘導区域外における生産緑地制度の活用	市街化区域の誘導区域外※の良好な生活環境の確保・保全等のため，無秩序な開発抑制に資する都市農地を保全する生産緑地制度の活用を促進 ※都市機能誘導区域外かつ居住誘導区域外のエリア
	誘導区域外における用途地域の見直し	市街化区域の誘導区域外※の良好な生活環境の確保・保全等のため，都市農地の保全と住環境の調和を目的とした用途地域である「田園住居地域」の活用を検討 ※都市機能誘導区域外かつ居住誘導区域外のエリア
跡地活用促進	誘導区域内への都市機能等の移転後の跡地活用支援	誘導区域外の良好な生活環境の確保・保全等のため，誘導区域内への都市機能等の移転後の跡地活用（施設の除却や緑地化等）への支援を検討

2）公共交通施策

都市機能誘導区域に生活サービス施設等の立地誘導を図る上で欠かせない，公共交通のアクセス性や利便性を高めるため，「第２次宇都宮都市交通戦略」や「芳賀・宇都宮地域公共交通計画」に位置付けた，拠点間や周辺部と各拠点を結ぶライトラインやバス，地域内交通が効率的に連携した階層性のある公共交通ネットワークの整備のほか，乗り継ぎ・乗り換え環境の整備を図るため，トランジットセンターやモビリティハブの整備や，交通系ＩＣカードの活用など，利便性向上策などの公共交通施策に取り組みます。以下にその概要等を示します。

■ 公共交通施策

区分	誘導施策	概要
公共交通ネットワーク整備	基幹公共交通	都市の骨格となる鉄道とライトラインを基幹公共交通として位置付け，拠点やその沿線における居住や都市機能の誘導・集積などにより，高水準のサービスを提供 JR 宇都宮線，東武宇都宮線　等 ライトライン（ＪＲ宇都宮駅西側延伸，駅東側の利便性向上
	幹線バス路線等	沿線地域の特性に応じ，基幹公共交通軸と連携して拠点間を結ぶ幹線バス路線等の運行サービスの向上を図る。 また，ライトラインや地域内交通等と連携した効率的なバスネットワークを構築
	地域内交通	買い物や通院など日常生活の足として，バスやタクシーなどの既存の公共交通と役割分担しながら，地域の特性を踏まえ，乗り合いタクシーなどにより，地域を面的にカバーする地域内交通の導入を推進 既導入地区については，ライトラインやバス路線との連携強化など利便性の向上を図る。
公共交通の利用促進	モビリティ・マネジメントの実施	過度に自動車に依存しないライフスタイルへの転換を図るため，交通事業者，地域住民・企業等と連携し，モビリティ・マネジメント（公共交通利用等への意識転換策）を実施
公共交通の乗り継ぎ・利便性向上	乗り換え拠点（駅，トランジットセンター，モビリティハブ等）の整備	鉄道やバス，自動車，自転車などとの交通手段間の乗り換えが想定される箇所において，交通結節機能の強化と乗り換えの円滑化が図られるトランジットセンターや，シェアリングモビリティなどの貸出拠点となるモビリティハブなどを整備
	交通系ＩＣカード等の活用	鉄道・ライトライン・バス・地域内交通などで共通して利用できる交通系ＩＣカード等を活用し，公共交通の利便性の向上や乗り継ぎの円滑化を図る。

（３）公共施設等マネジメントと連携した施策の推進

公共施設等の再編は，都市のあり方や将来都市構造に密接に関わるため，ＮＣＣの形成を見据えた中長期的な観点から公共施設等のマネジメント方針を示した「宇都宮市公共施設等総合管理計画」と連携を図りながら，都市機能等に関する誘導施策の推進を図っていきます。

以下に公共施設等総合管理計画における公共施設等のマネジメント方針を示します。

１）全体方針

『ネットワーク型コンパクトシティの形成促進や，人口構造・社会環境変化に対応した公共施設等マネジメントの推進』

２）３つの基本方針

ア　ＮＣＣの形成を見据えた施設配置等の推進

市民生活の質や，都市としての価値・活力を高めることの出来る都市空間を形成し，効率的な公共サービスを提供できるよう，ＮＣＣの形成を見据えた施設の適正配置を推進します。

また，施設の将来的な需要やライフサイクルを考慮し，効果的・効率的にサービス提供が行えるよう，「形成ビジョン」で示した，都市拠点・地域拠点への公共施設等の集約化を進めます。

イ　中長期的な視点によるライフサイクルを踏まえた公共施設等の適正管理の推進

将来にわたり必要な市民サービスを提供できるよう，施設ニーズや老朽化の度合い，費用対効果などを検証し，施設の長寿命化の推進を図るとともに，大規模改修や建替えの適切な時期を見極めます。

更新・再編にあたっては，災害時における避難等に必要なライフラインを支えるものなど，重要度が高い公共施設等については，優先的な更新整備等を行うとともに，施設の運営・管理等の効率化に取り組みます。

また，新たな整備が必要な場合には，既存施設の統廃合，複合化による整備や，公共施設等の売却・貸付などの財源づくりを含めたマネジメントの推進を図りながら取り組みます。

ウ　分野横断的な公共施設等の効果的・効率的な利活用の推進

施設の所管課が個別に最適化を追及するだけでなく，分野横断的な施設の複合化の検討など，市全体としての効果的・効率的なサービス提供が行えるよう，PPP の手法の導入なども含め総合的な公共施設等の更新・再編を行います。

公共施設等に求められる機能は多様化しており，施設の設置当初の目的や機能に固執することなく，環境変化や市民ニーズに対応した公共施設等の利活用の推進に取り組みます。

５　都市活動（移動）支援機能誘導に関する事項

（１）都市活動（移動）支援機能誘導の方針

１）基本的な考え方

ライトラインの開業を契機として，ライトライン沿線における居住人口の増加や地価が上昇傾向にあり，ライトライン停留場をはじめ，鉄道駅や主要なバス停留所などにおいては，住む人を中心に多くの人が行き交い，学ぶ・働くなど都市活動の活発化が期待されます。

このため，こうした都市活動を活発化させ，居住や都市機能の誘導促進に向けたＮＣＣの都市構造の強化に繋げていくため，ライトライン停留場など，多くの人が行き交う移動の結節点へ，住む人等の利便性向上につながる移動の場面や都市活動を支援する機能を誘導する区域と誘導施設，誘導施策（支援措置）などを計画に定め事前に示すことにより，事業者が施設立地に取り組みやすい環境を整備し，各区域において地域特性に応じた移動の場面や都市活動を支援する機能の維持・確保を図ります。

２）誘導方針

居住誘導区域等におけるライトライン停留場や鉄道駅，主要なバス停留所の周辺など，多くの人が行き交うエリアに「住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能」を誘導することで，住む人等による機能的で効率的な都市活動の提供を図ります。

（２）都市活動（移動）支援機能誘導区域

１）都市活動（移動）支援機能誘導区域

都市活動（移動）支援機能誘導区域は，居住誘導区域等におけるライトライン停留場や鉄道駅，主要なバス停留所など，多くの人が行き交う移動の結節点に，住む人等の利便性向上につながる移動の場面や都市活動を支援する機能を誘導・集積することにより，住む人等による機能的で効率的な都市活動の提供を図る区域です。

２）誘導区域設定の考え方

都市活動（移動）支援機能誘導区域は，居住誘導区域等におけるライトライン停留場や鉄道駅，主要なバス停留所の周辺において，徒歩等で容易に移動できる概ね 100m の円の面積（約 3ha）の範囲内を基本に定めます。

３）誘導区域の配置

居住誘導区域等におけるライトライン停留場や鉄道駅，主要なバス停留所など，多くの人が行き交う場所に，「都市活動（移動）支援機能誘導区域」を配置します。

■ 都市活動（移動）支援機能誘導区域の配置

■ ライトライン停留場エリア（11箇所）

区分		配置するエリア	エリアの中心の目安
市街化区域	都市機能誘導区域	宇都宮駅東口停留場エリア	宇都宮駅東口停留場
		東宿郷停留場エリア	東宿郷停留場
		駅東公園前停留場エリア	駅東公園前停留場
		宇都宮大学陽東キャンパス停留場エリア	宇都宮大学陽東キャンパス停留場
		ゆいの杜西停留場エリア	ゆいの杜西停留場
		ゆいの杜中央停留場エリア	ゆいの杜中央停留場
		ゆいの杜東停留場エリア	ゆいの杜東停留場
	居住誘導区域	峰停留場エリア	峰停留場
		陽東３丁目停留場エリア	陽東３丁目停留場
	産業拠点	清原地区市民センター前停留場エリア	清原地区市民センター前停留場
市街化調整区域	地域拠点	平石中央小学校前停留場エリア	平石中央小学校前停留場

■ 鉄道駅エリア（8箇所）

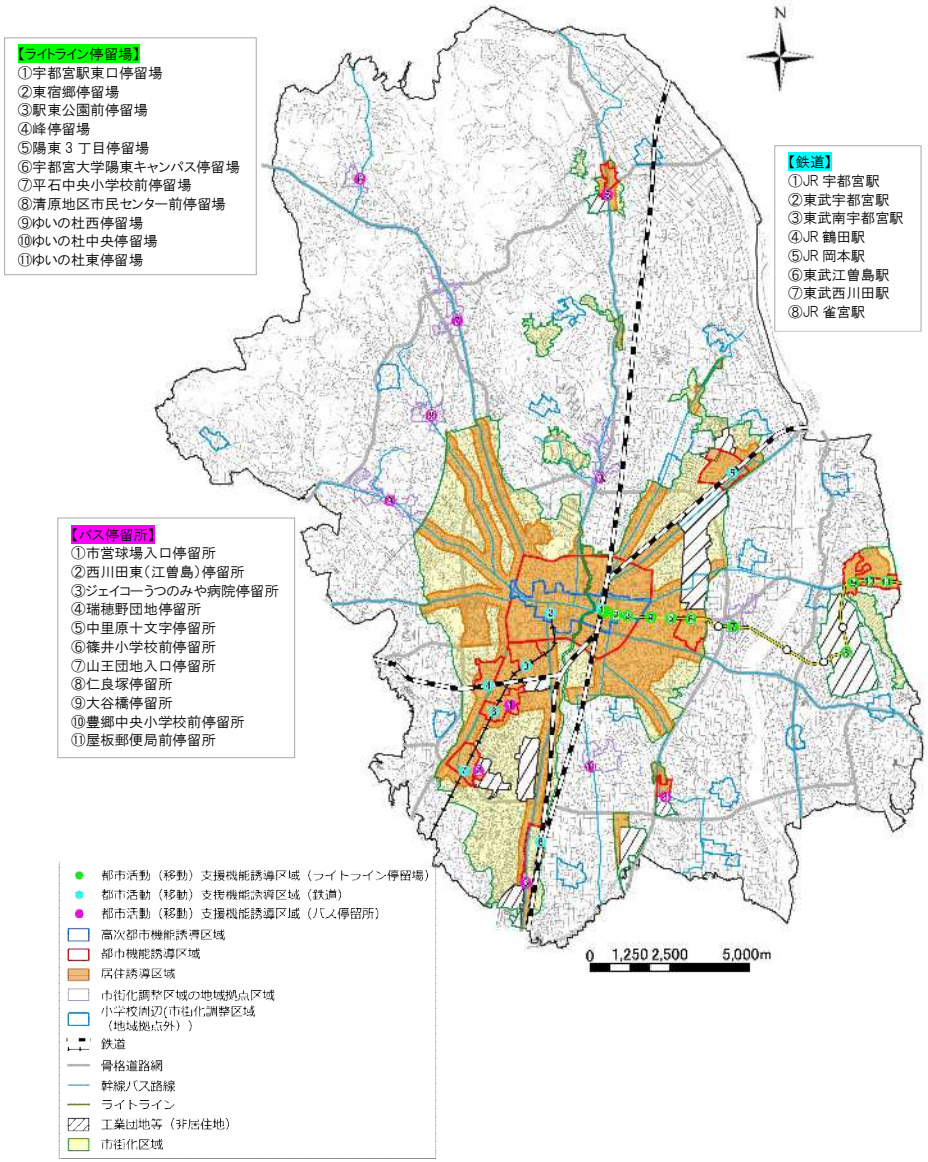
区分		配置するエリア	エリアの中心の目安
市街化区域	都市機能誘導区域	宇都宮駅（JR）エリア	宇都宮駅（JR）の出入口
		東武宇都宮駅エリア	東武宇都宮駅の出入口
		南宇都宮駅（東武）エリア	南宇都宮駅（東武）の出入口
		鶴田駅（JR）エリア	鶴田駅（JR）の出入口
		岡本駅（JR）エリア	岡本駅（JR）の出入口
		江曽島駅（東武）エリア	江曽島駅（東武）の出入口
		西川田駅（東武）エリア	西川田駅（東武）の出入口
		雀宮駅（JR）エリア	雀宮駅（JR）の出入口

■主要なバス停留所エリア（11箇所）

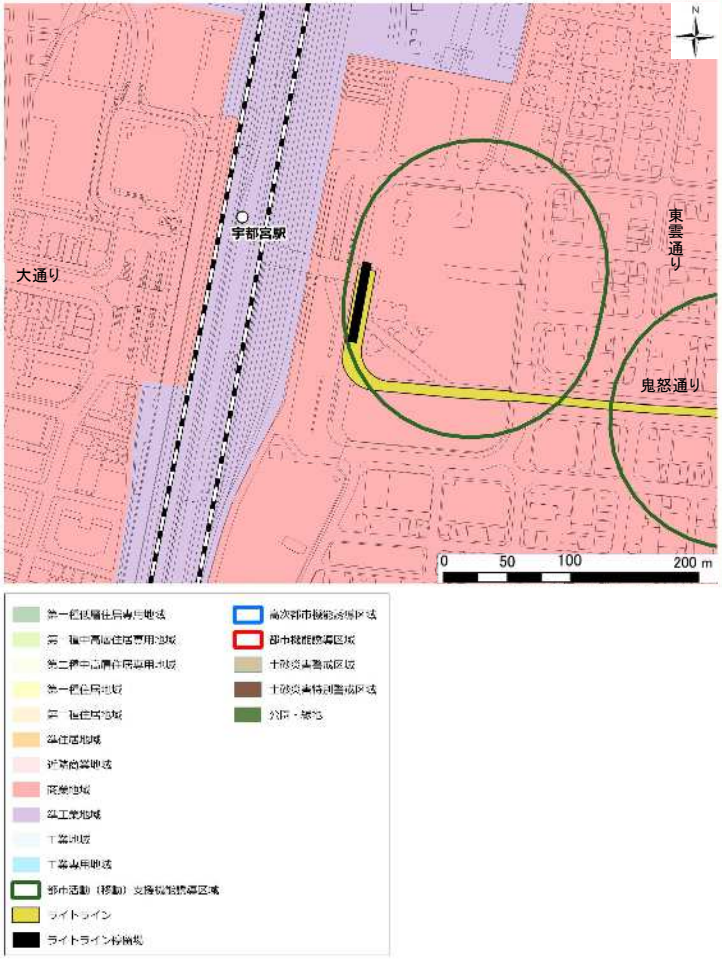
区分		配置するエリア	エリアの中心の目安
市街化区域	都市機能誘導区域	市営球場入口停留所エリア	市営球場入口停留所
		西川田東（江曽島）停留所エリア	県立がんセンター前停留所
		ジェイコーうつのみや病院停留所エリア	競馬場通り停留所
		瑞穂野団地停留所エリア	瑞穂２丁目停留所
		中里原十文字停留所エリア	中里原十文字停留所
市街化調整区域	地域拠点	篠井小学校前停留所エリア	篠井小学校前停留所
		山王団地入口停留所エリア	山王団地入口停留所
		仁良塚停留所エリア	仁良塚停留所
		大谷橋停留所エリア	大谷観音前停留所
		豊郷中央小学校前停留所エリア	豊郷中央小学校前停留所
		屋板郵便局前停留所エリア	屋板運動場停留所

※各都市機誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点に立地する乗降者数が多い停留所を選定（ただし，ライトライン停留場及び鉄道駅の中心から 100m圏内で重複する場合は除く）

■都市活動（移動）支援機能誘導区域と交通ネットワークの配置



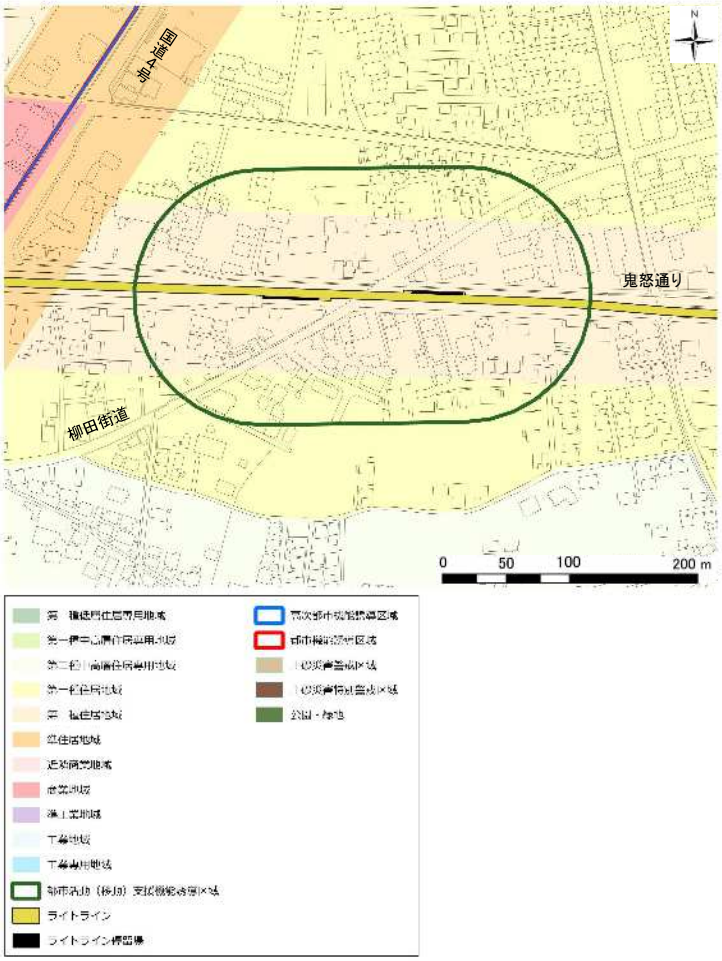
■ 宇都宮駅東口停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



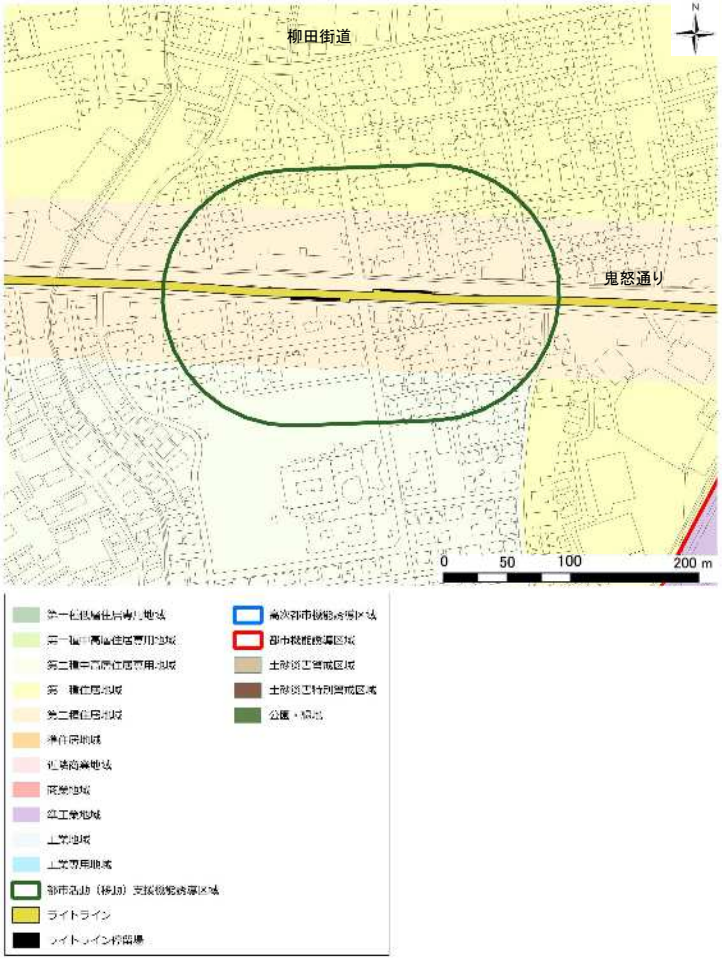
■ 東宿郷停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）

■ 駅東公園前停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）

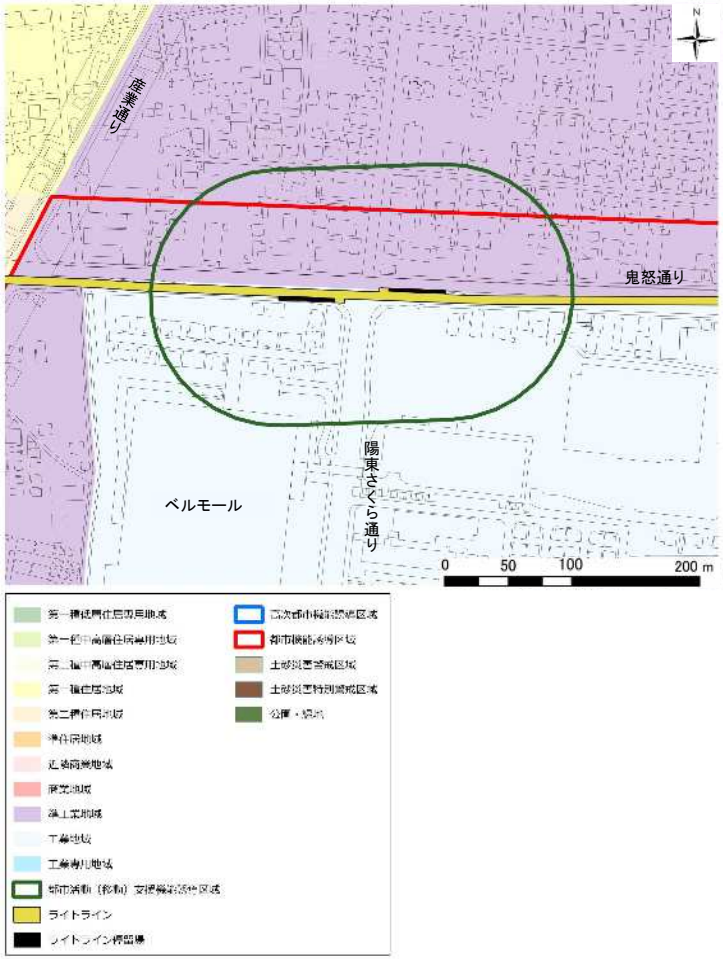
■ 峰停留所[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



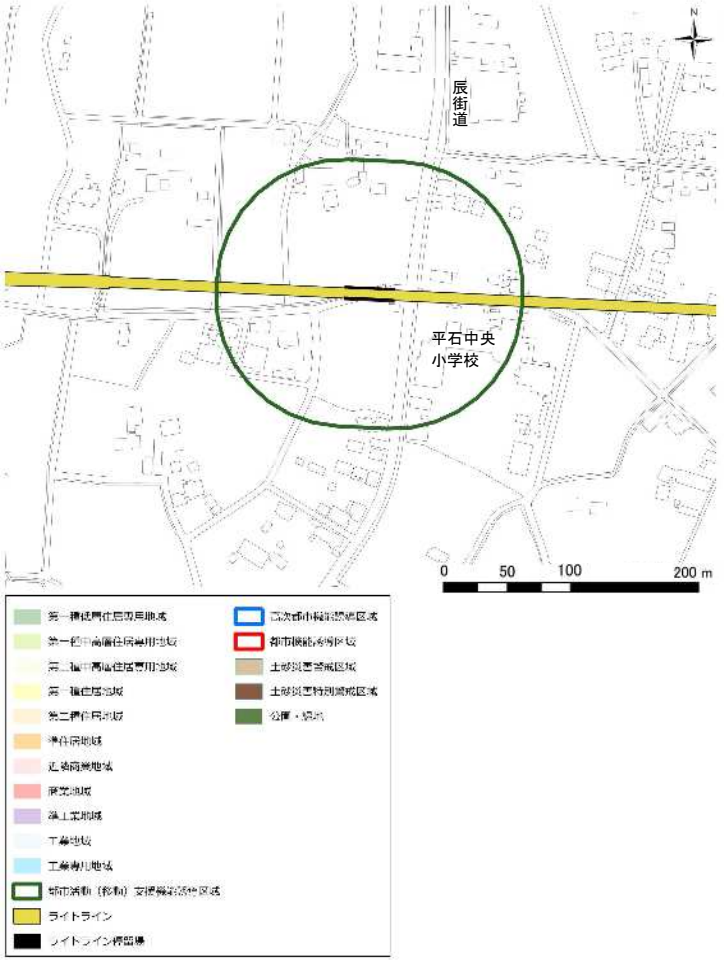
■ 陽東３丁目停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



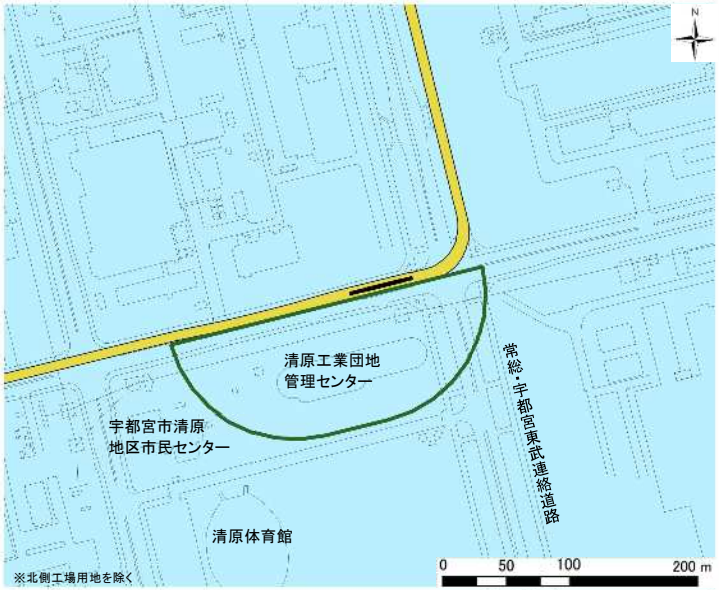
■ 宇都宮大学陽東キャンパス停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



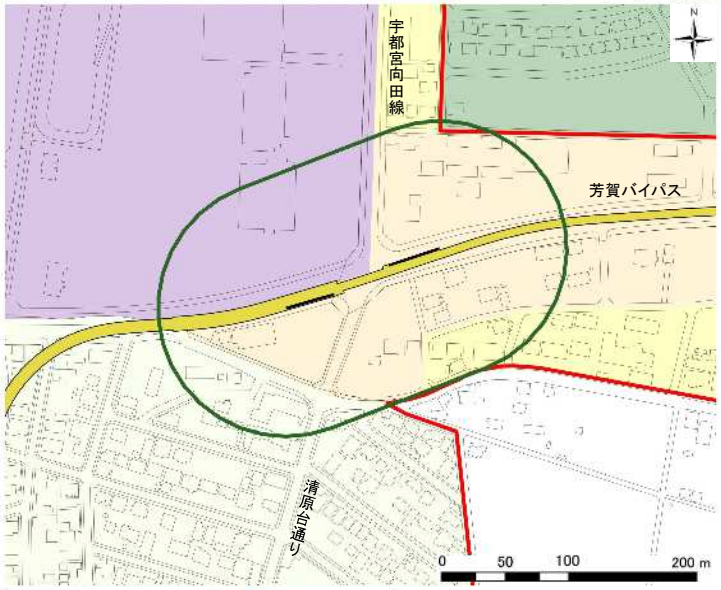
■ 平石中央小学校前停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



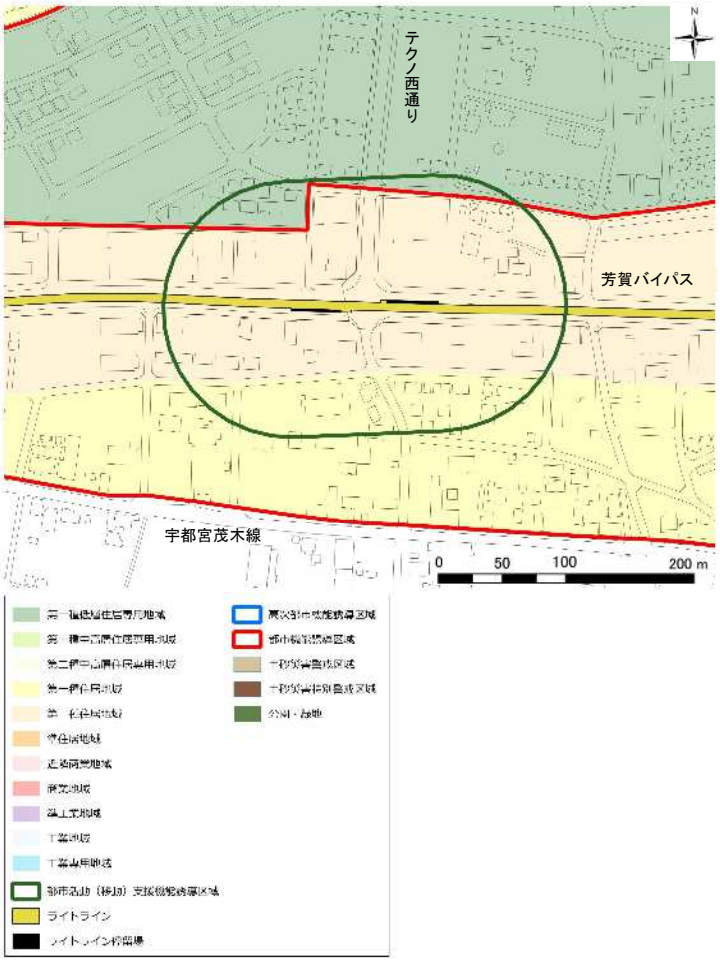
■ 清原地区市民センター前停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



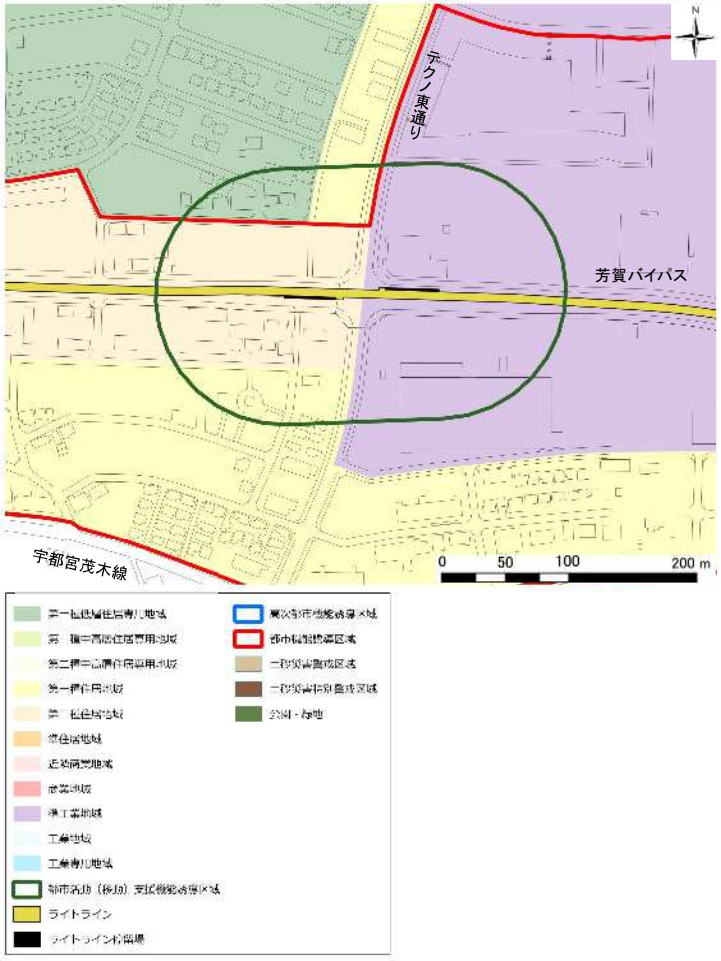
■ ゆいの杜西停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



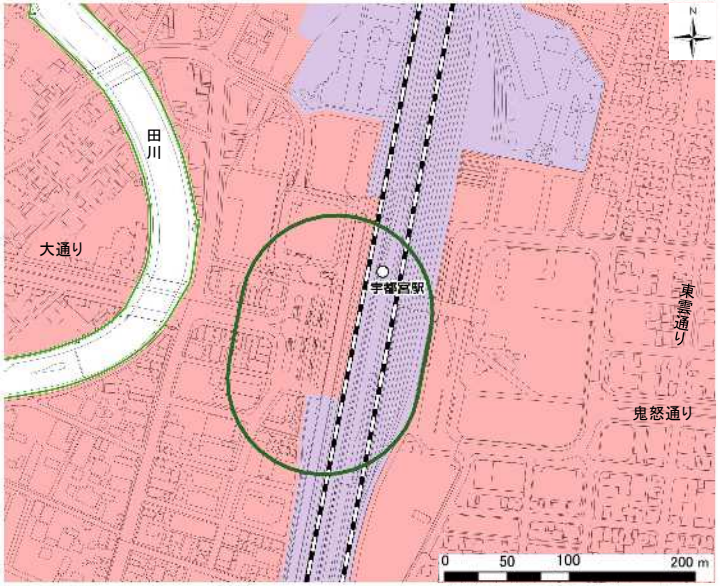
■ ゆいの杜中央停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



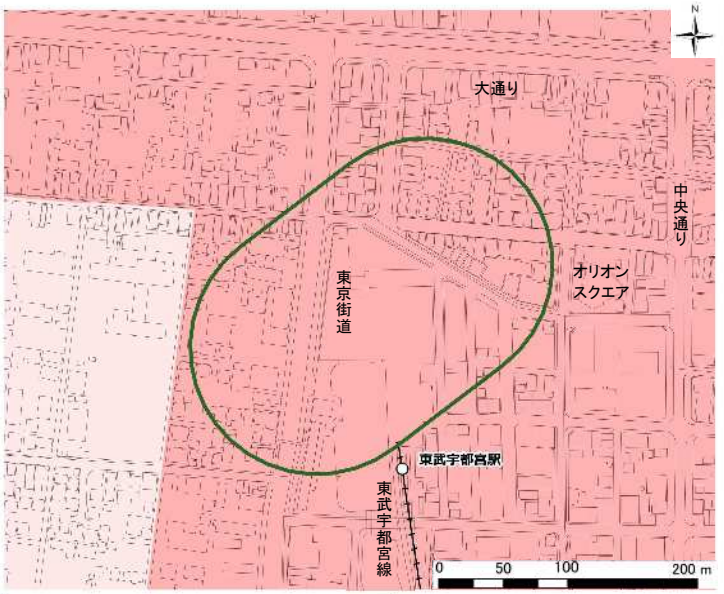
■ ゆいの杜東停留場[ライトライン]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



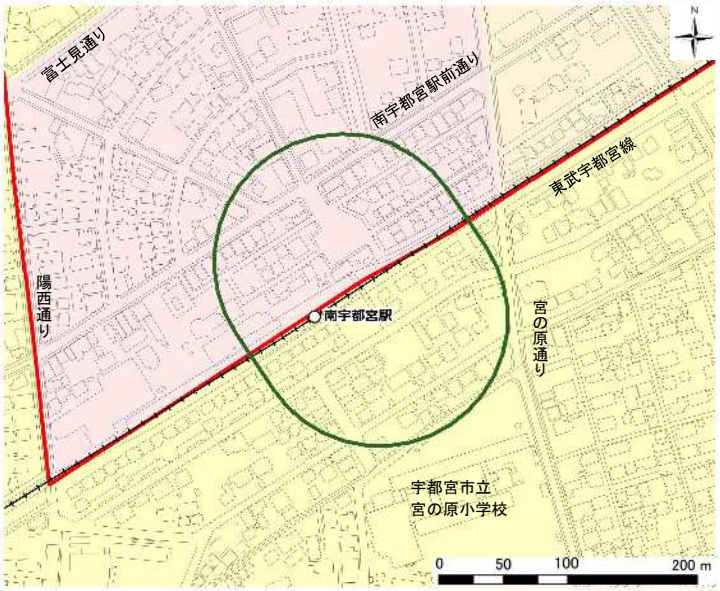
■ 宇都宮駅（JR）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



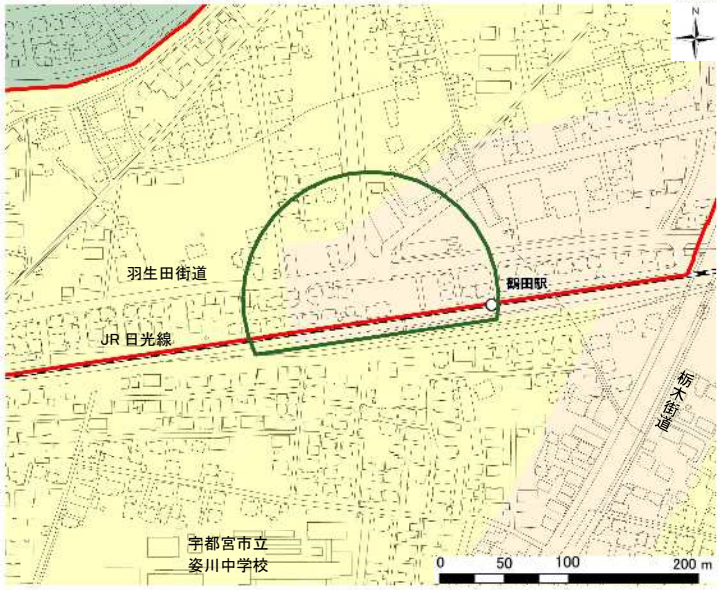
■ 東武宇都宮駅[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）

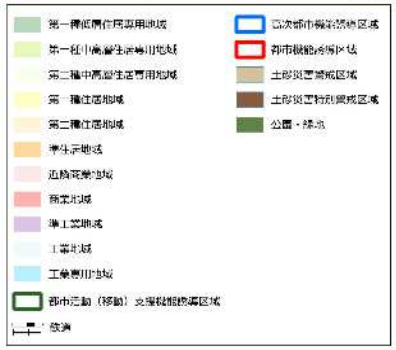


■ 南宇都宮駅（東武）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）

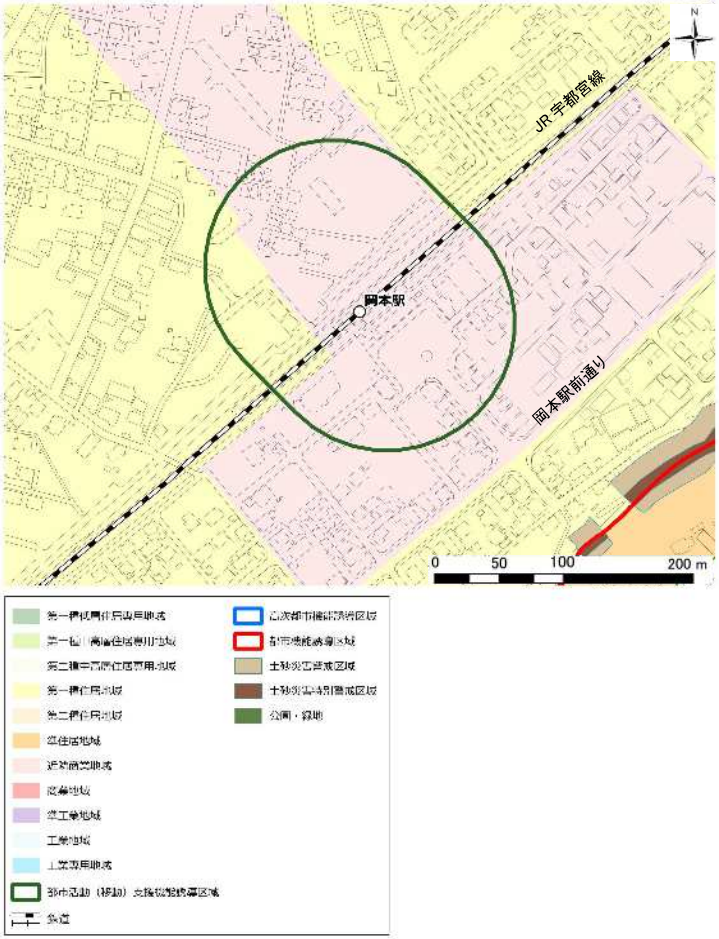


■ 鶴田駅（JR）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



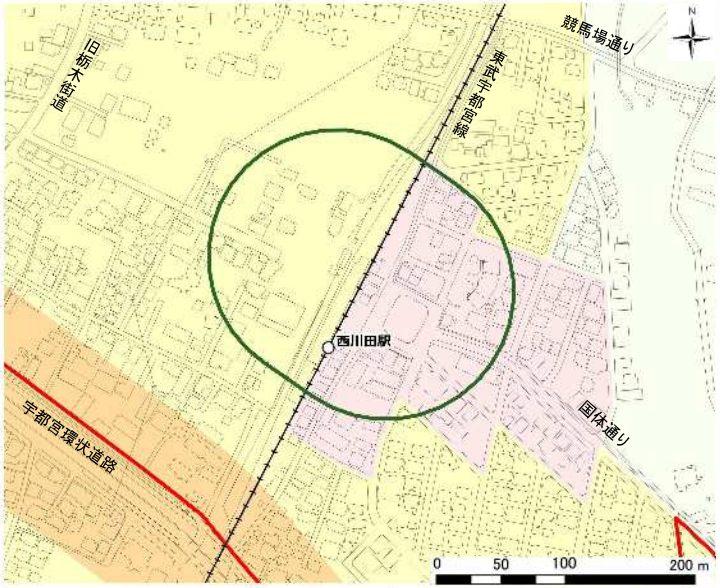


■ 岡本駅（JR）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）

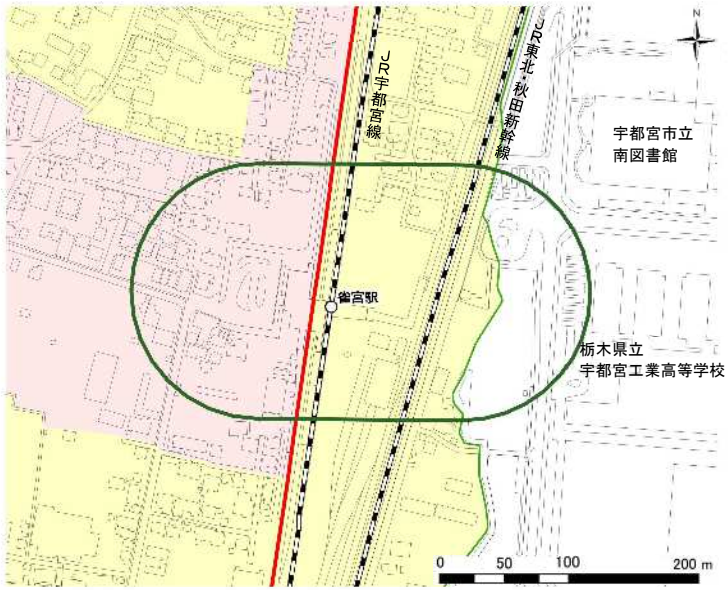


■ 江曽島駅（東武）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）

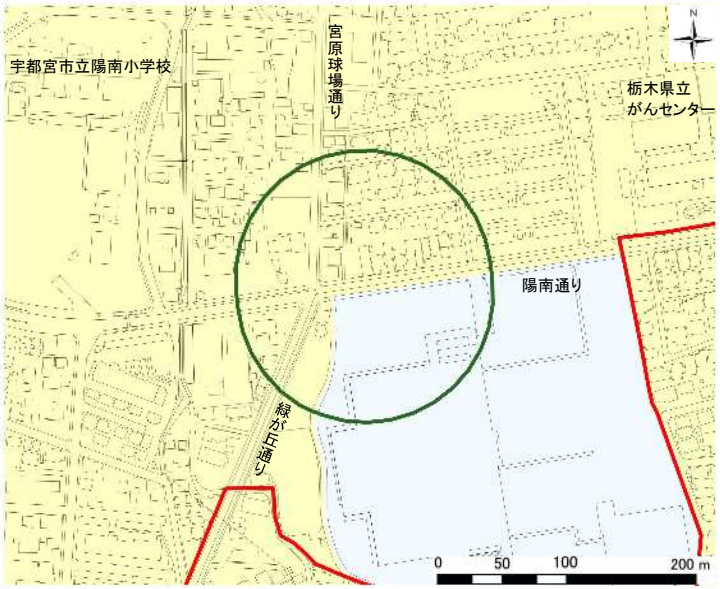
■ 西川田駅（東武）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



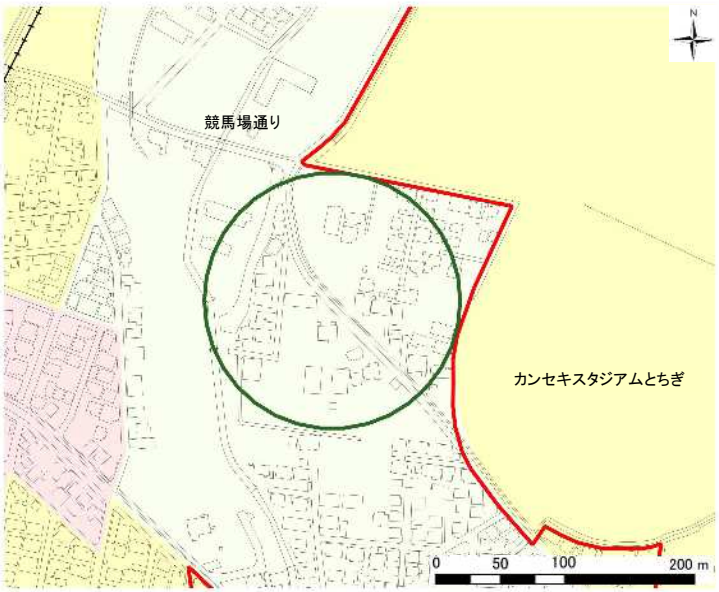
■ 雀宮駅（JR）[鉄道駅]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



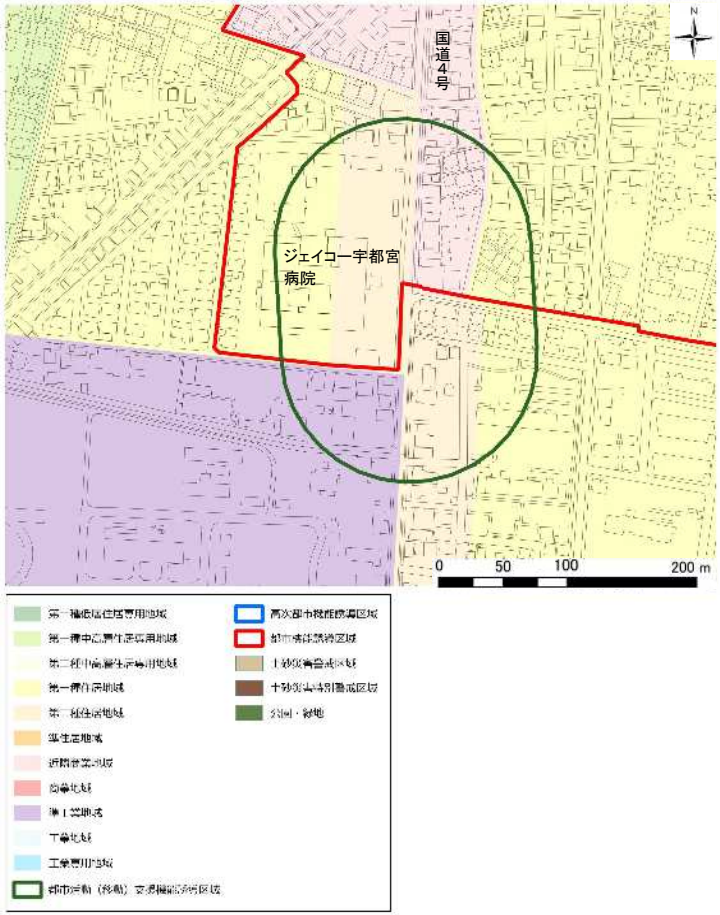
■ 市営球場入口停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



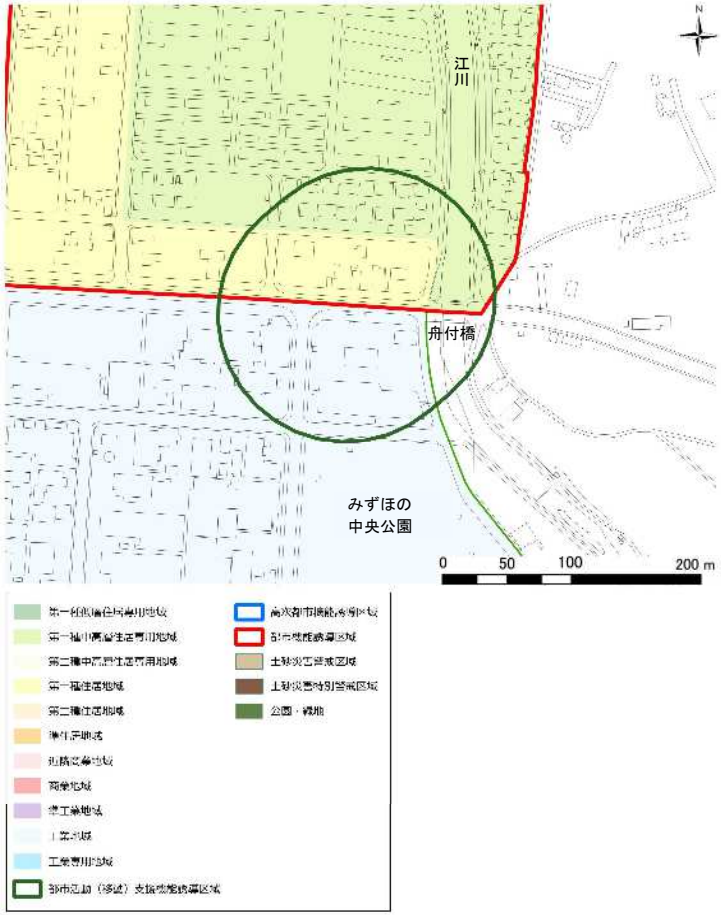
■ 西川田東(江曽島)停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



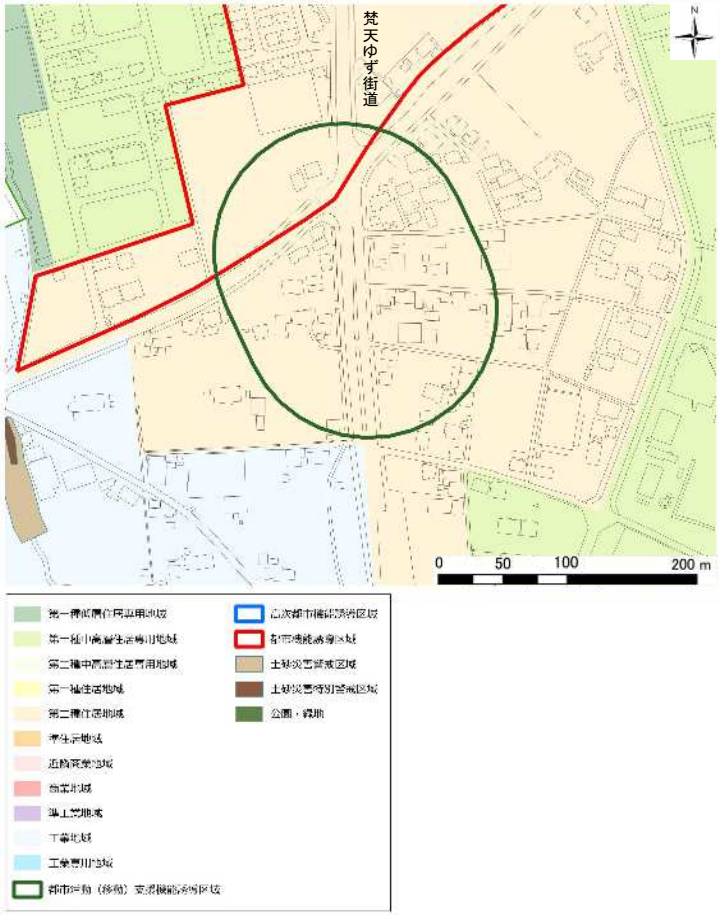
■ ジェイコーうつのみや病院停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



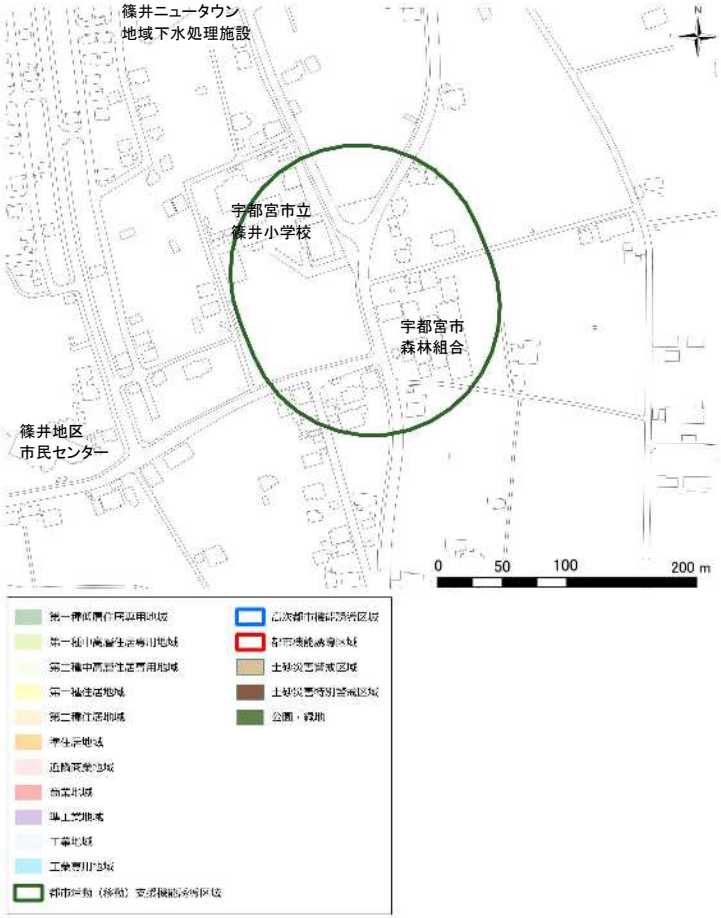
■ 瑞穂野団地停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



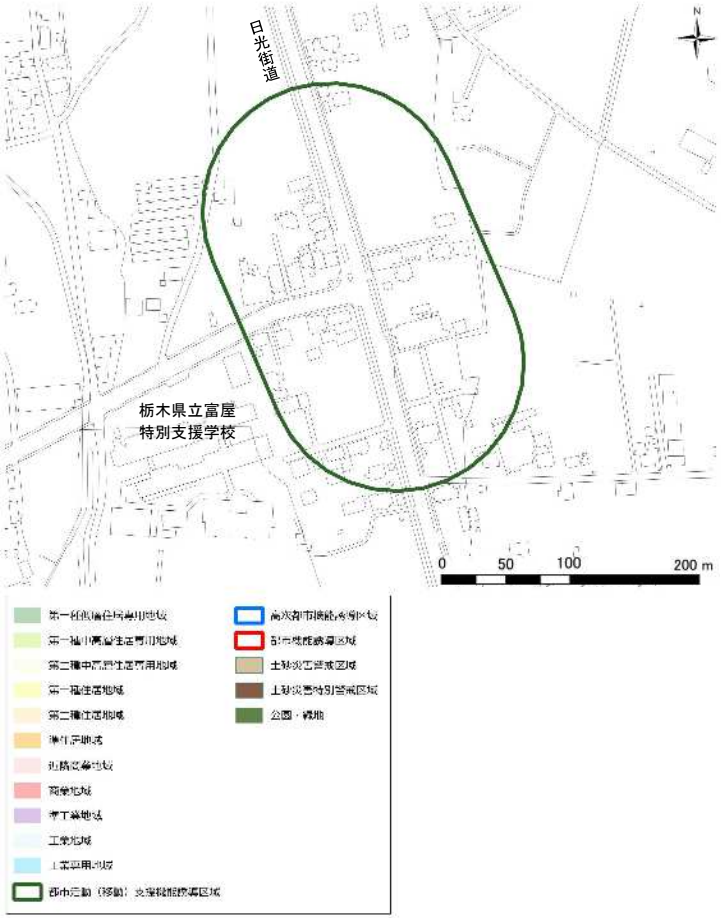
■ 中里原十文字停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



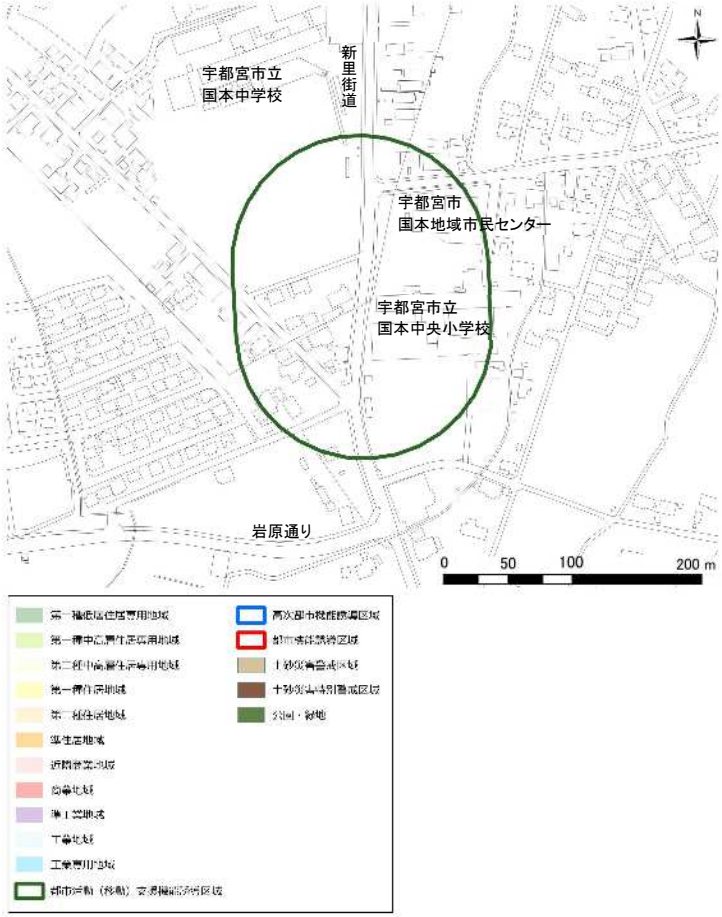
■ 篠井小学校前停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



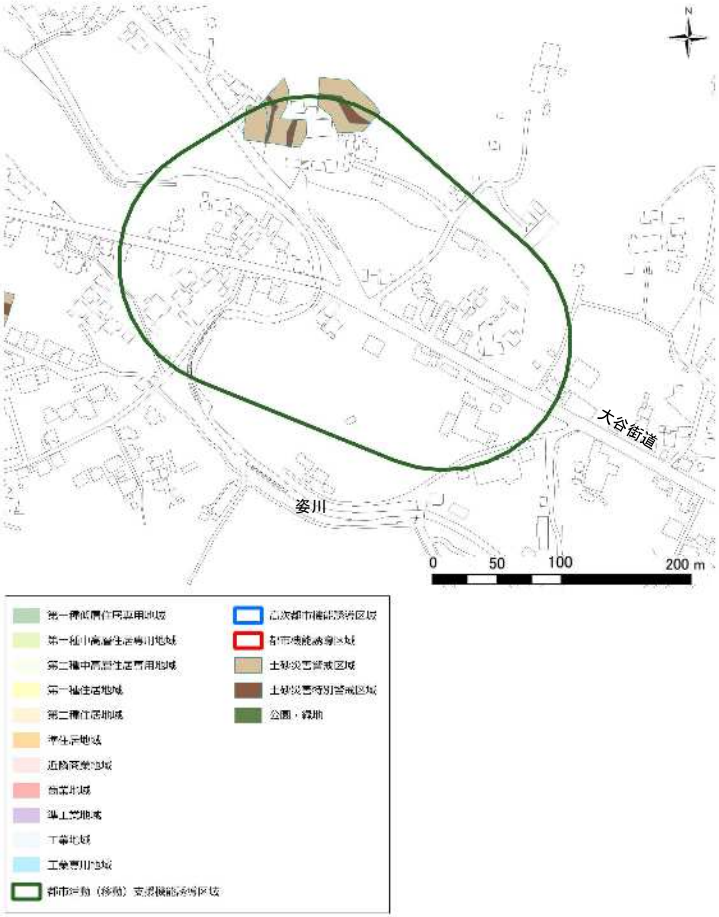
■ 山王団地入口停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



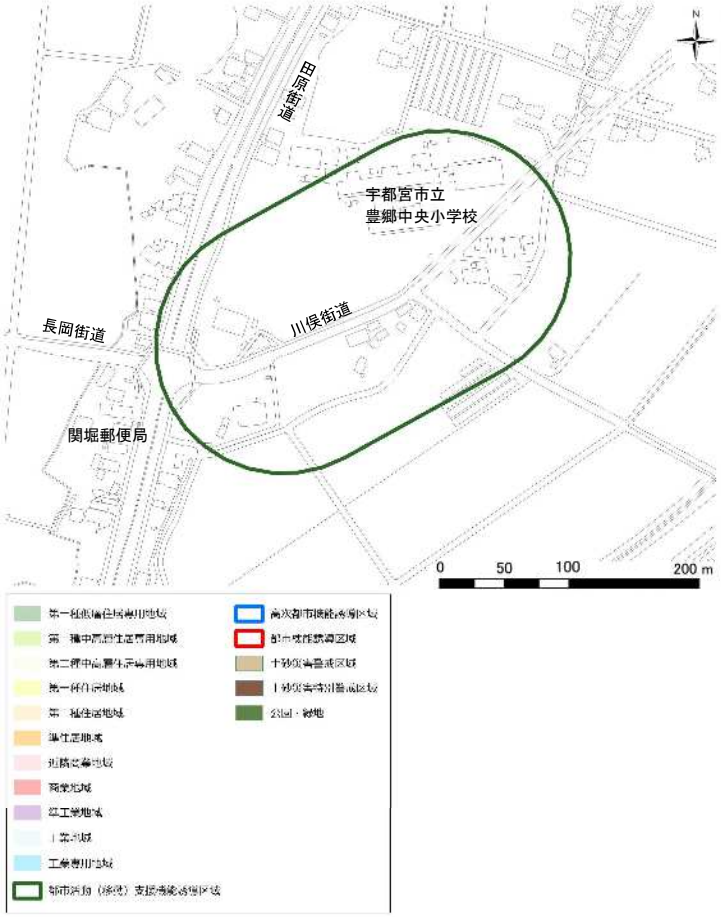
■ 仁良塚停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



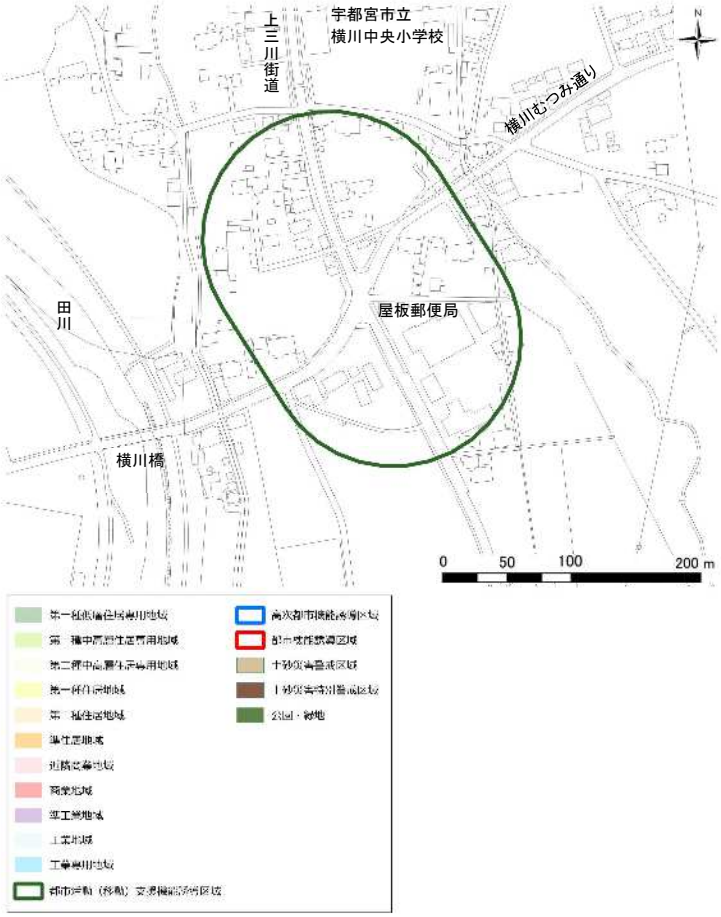
■ 大谷橋停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



■ 豊郷中央小学校前停留所[バス停留所](都市活動(移動)支援機能誘導区域)



■ 屋板郵便局前停留所[バス停留所]（都市活動（移動）支援機能誘導区域）



（３）誘導施設

１）誘導施設について

誘導施設は，都市活動（移動）支援機能誘導区域内に誘導する住む人等の利便性向上につながる移動の場面や都市活動を支援する施設であり，当区域に必要な施設（商業，情報・交流）を定めます。

２）誘導施設の設定の考え方

ア　住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能

誘導施設は，これからのまちづくりに求められる市民の日常生活の要素である「住む」，「働く」，「学ぶ」（「NCC 形成ビジョン」より）などの視点から，学生や就労者をはじめ，子育て世帯から高齢者までのあらゆる世代の市民が公共交通の移動の合間に，買い物や仕事，勉強などを可能とする施設（機能）を定めます。

■ 都市活動（移動）支援機能の類型と誘導施設の対象一覧

区分		誘導施設の対象	概要
住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能	商業	コンビニエンスストア	同左
	情報･交流	都市活動支援施設	仕事や勉強，交流など，多目的な活動を行える施設（飲食店等との併設型も含む）

（４）都市活動（移動）支援機能に関する誘導施策

１）誘導施策の考え方

ライトライン停留場など，多くの人が行き交う移動の結節点に定める「都市活動（移動）支援機能誘導区域」において，住む人等の利便性向上につながる機能的で効率的な都市活動を支援する民間施設が立地しやすい環境づくりに取り組んでいくことが重要です。

このため，民間の施設立地にインセンティブとなる誘導施策を講じることにより，都市活動（移動）支援機能誘導区域への新規立地を促進させるものです。

２）誘導施策

ア　都市活動（移動）支援機能誘導施策

都市活動（移動）支援機能誘導施策について，以下に整理します。

計画の策定後も，ＮＣＣに向けた都市形成の動きや，計画の進捗状況の評価等を踏まえた計画改定などに合わせて，誘導施策の見直しや新たに追加を検討するなど充実を図って行きます。

■ 国の支援を受けて市が行う施策

区分	誘導施策	概要
財政支援	誘導施設の立地促進のための財政支援	都市活動（移動）支援機能誘導区域に誘導施設を維持･確保する場合の施設整備費等の一部を支援