

第100回宇都宮市都市計画審議会

「宇都宮市立地適正化計画」の中間評価・見直しについて

令和6年8月26日
都市整備部NCC推進課

趣旨

「立地適正化計画」の中間評価を踏まえた計画見直し（素案）について、第99回都市計画審議会やパブリック・コメントの結果を踏まえて案を取りまとめたことから、その内容に係る意見を伺うもの

目次

1	第99回都市計画審議会における主な意見等	3
2	パブリック・コメントの結果	5
3	今後のスケジュール	7
	(参考) 第99回都市計画審議会からの変更点以外の見直し（案）の内容	8

【添付資料】

- 別紙2-1：宇都宮市立地適正化計画（案）
- 別紙2-2：宇都宮市立地適正化計画（案）概要版
- 別紙2-3：宇都宮市立地適正化計画（案）見直し一覧

1 第99回都市計画審議会における主な意見等

【第99回宇都宮市都市計画審議会 概要】

日時 令和6年7月1日（月）午前10時00分～午前11時40分 会場 14A会議室
参加者 1号委員（学識経験者）7名（欠席1名），2号委員（市議会議員）4名，3号委員（関係行政機関）3名（代理2名）
議事 「宇都宮市立地適正化計画」の中間評価・見直しについて ほか3件

意見等の内容

- 会議全体を通しての意見であるが、保健福祉の専門家が委員に加わっているにも関わらず、子育ての視点が欠けている気がする。これから子どもを産み育てたいという方に対して、どのように子育てがしやすいまちづくりをするかといった視点が大切であると思うが、今回の会議資料からはその考えが分からなかった。
- 高齢者・障がい者福祉や子育て支援の視点については、計画の本編には含まれているかと思うが、キーワードとして示していただければ、より市民の皆様にな得していただけるよう伝えられると思う。

- **対応（案）**：現行の「立地適正化計画」においても、「計画の目標」として「子どもから高齢者まで誰もが安心して便利に暮らせる魅力あるまちとして持続的に発展できること」を掲げており、誘導施設として医療や福祉・子育て支援等に係る施設を規定しているところであるが、委員の御意見を踏まえ、NCCの実現に向けた本市のまちづくりの考え方を一層、明確に示すため、**新たな誘導施設（都市活動機能）について、次スライドのとおり文言を追加**する。

1 第99回都市計画審議会における主な意見等

ページ	修正前	修正後																						
135	<p>2) 誘導施設の設定の考え方</p> <p>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、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。</p> <p>■ 都市活動（移動）支援機能の類型と誘導施設の対象一覧</p> <table border="1" data-bbox="152 790 1151 1233"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>誘導施設の対象</th> <th>概要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能</td> <td>商業</td> <td>コンビニエンスストア</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>情報・交流</td> <td>都市活動支援施設</td> <td>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）</td> </tr> </tbody> </table>	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）	<p>2) 誘導施設の設定の考え方</p> <p>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、<u>学生や社会人、子育て世代などあらゆる世代の市民が</u>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。</p> <p>■ 都市活動（移動）支援機能の類型と誘導施設の対象一覧</p> <table border="1" data-bbox="1182 834 2184 1278"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>誘導施設の対象</th> <th>概要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能</td> <td>商業</td> <td>コンビニエンスストア</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>情報・交流</td> <td>都市活動支援施設</td> <td>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）</td> </tr> </tbody> </table>	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）
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）																					
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）																					

2 パブリック・コメントの結果

【パブリック・コメント 概要】

募集期間 令和6年7月11日（木）～8月2日（金）

公表方法

- NCC推進課，行政情報センター，各地区市民センター，各出張所，各市民活動センター，各生涯学習センターで閲覧
- 市ホームページで公開

公表資料

- 宇都宮市立地適正化計画（素案）
- 宇都宮市立地適正化計画（素案）概要版
- 宇都宮市立地適正化計画（素案）見直し一覧

【結果】

意見の応募者数 1者，意見数 1件（提出方法の内訳 郵送1）

区分	処理区分	件数
A	意見の趣旨等を反映し，計画に盛り込むもの	0
B	意見の趣旨等は計画に盛り込み済みと考えるもの	0
C	計画の参考とするもの	0
D	計画に盛り込まないもの	0
E	その他，要望・意見等	1
計		1

2 パブリック・コメントの結果

No	区分	意見の概要	市の考え方
1	E	<p>日常的にライトラインを利用している。今回の計画見直しにより、停留場の周辺にコンビニエンスストアなどが充実することは喜ばしい。一方で、計画書は都市機能誘導区域など市民には難しい言葉が多いと感じる。市民に分かりやすい表現でまちづくりについて発信いただくとともに、まちの発展に取り組んでいただきたい。</p>	<p>立地適正化計画の市民理解の促進にあたりましては、出前講座やパネル展示において、より丁寧な説明に努めるとともに、ホームページや広報紙による案内におきましても、ビジュアル等を活用した分かりやすい情報発信を行ってまいります。</p>

3 今後のスケジュール

令和6年	8月	26日	都市計画審議会（本日）
	9月	～	庁内検討（都市計画審議会の結果報告）
	9月	下旬	公表

参考

第99回都市計画審議会からの変更点以外の 見直し（案）の内容

※ 第99回都市計画審議会資料から抜粋

計画の評価

【評価指標における目標の達成状況（都市機能の誘導状況）】

評価指標	基準値 (H29年度)	中間評価 (R5年度) * 目標値は中間値で設定	目標値 (評価年度 :R10年度)	状況
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合	33.7%	実績値 32.2% < 目標値* 34.3%	34.9%	目標に達していないものの概ね横ばいで推移
高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合	19.7%	実績値 19.7% < 目標値* 20.1%	21.0%以上 漸増(徐々に増加)を目指す	
地価変動率	—	実績値 4.5% > 目標値 3.0% (市内平均)	市内平均を上回る上昇率（又は下回る下落率）	着実に推進

市街化区域

【都市機能誘導区域】

- ・ 誘導施設数は14件増加したが、市全体に占める割合は1.5%減少
(都市機能誘導区域を除く居住誘導区域で65施設増加したため)

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合
都市機能誘導区域	548	33.7%	562	32.2%	14	▲1.5%
居住誘導区域 (都市機能誘導区域除く)	415	25.5%	480	27.4%	65	1.9%
居住誘導区域外	337	20.7%	354	20.3%	17	▲0.4%

市街化調整区域

【市街化調整区域の地域拠点】

- ・ 11施設増加し、市全体に占める割合は0.4%増加

【居住誘導区域外・地域拠点外】

- ・ 施設数は増加しているが、市全体に占める割合は減少

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合
地域拠点	56	3.4%	67	3.8%	11	0.4%
地域拠点外	271	16.7%	286	16.3%	15	▲0.4%

計画の評価

【評価指標における目標の達成状況（居住の誘導状況）】

評価指標	基準値 (H29年度)	中間評価 (R5年度)* 目標値は中間値等で設定	目標値 (評価年度:R10年度)	状況
都市機能誘導区域の人口割合	17.5%	実績値 17.2% < 目標値* 18.1%	18.7%	目標に達していないものの概ね横ばいを維持
居住誘導区域の人口割合	46.5%	実績値 46.4% < 目標値* 47.8%	49.2%	
高次都市機能誘導区域の人口密度	64人/ha	実績値 64人/ha < 目標値* 67人/ha	70人/ha	
空き家率	—	実績値 4.3% > 目標値 3.6% (市内平均)	市内平均以下の確保を目指す	目標値に達していない
地価変動率	—	実績値 3.8% > 目標値 3.0% (市内平均)	市内平均を上回る上昇率(又は下回る下落率)	着実に推進

市街化区域

【幹線交通軸沿線など都市機能誘導区域を含まない居住誘導区域】

市全体に占める人口割合は0.2%増加

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合
①都市機能誘導区域	91,083	17.5%	89,075	17.2%	▲ 2,008	▲0.3%
②居住誘導区域 (幹線交通軸沿線等) ※都市機能誘導区域含まない	151,360	29.0%	150,965	29.2%	▲ 395	0.2%
居住誘導区域(①+②)	242,443	46.5%	240,040	46.4%	▲ 2,403	▲0.1%
居住誘導区域外	188,770	36.2%	188,357	36.4%	▲ 413	0.2%

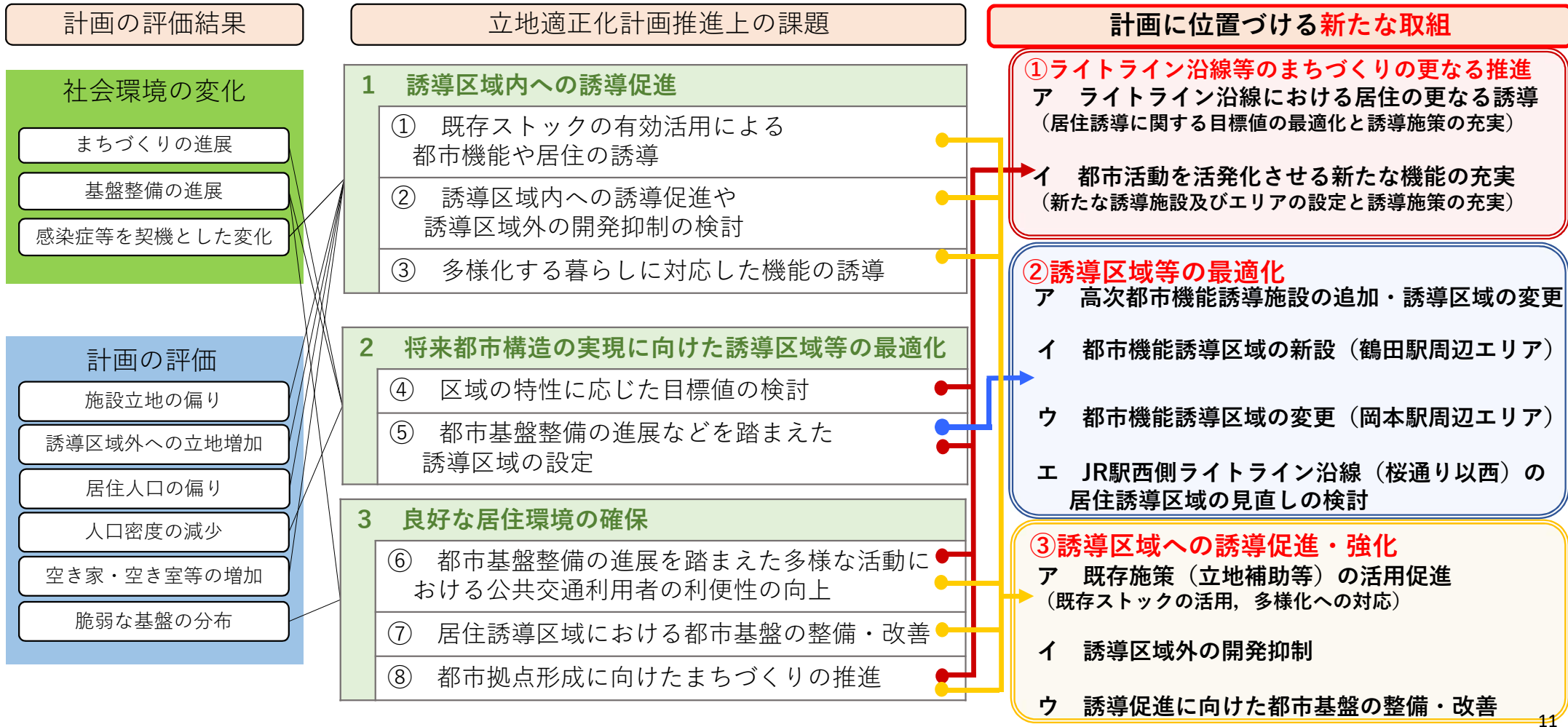
市街化調整区域

【市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリア】

市全体に占める人口割合はそれぞれ維持・増加

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合	人口	市全体に占める割合
地域拠点	10,141	1.9%	9,847	1.9%	▲ 294	0.0%
小学校周辺エリア	6,363	1.2%	7,093	1.4%	730	0.2%
地域拠点・ 小学校周辺以外	74,007	14.2%	72,174	13.9%	▲ 1,833	▲0.3%

計画推進上の課題と計画に位置づける新たな取組



今回の計画見直しの特徴

計画に位置付ける新たな取組のうち、計画見直しの特徴となる特に重要なもの

① ライトライン沿線等のまちづくりの更なる推進

ライトライン開業等の都市基盤整備の進展やライトライン沿線のポテンシャルの高まりを踏まえ、NCC形成に向けた都市構造の強化を図るため、居住の更なる誘導や新たな機能を設定

ア ライトライン沿線における居住の更なる誘導（誘導状況の把握）

ライトライン沿線における居住人口の増加や地価の上昇を踏まえ、居住誘導区域のライトライン沿線などにおいて、更なる居住の誘導を促進するため、沿線の各エリアに目標人口密度を設定

イ 都市活動を活発化させる新たな機能の充実（誘導促進に向けた支援策の充実）

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の更なる都市構造の強化を図るため、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（都市活動(移動)支援機能）を新たに設定

② 誘導区域等の最適化

スポーツまちづくりの進展や都市基盤の整備状況の進捗、土地利用の状況（民間開発等の進展など）を踏まえた、都市機能誘導区域の変更や新たな設定

ア 高次都市機能誘導区域の変更・誘導施設の追加

イ 都市機能誘導区域の新設（鶴田駅周辺エリア）

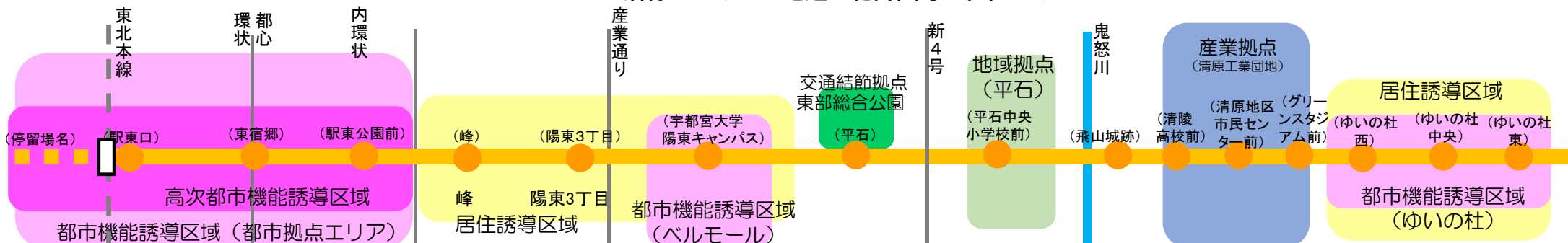
ウ 都市機能誘導区域の変更（岡本駅周辺エリア）







今回の計画見直しの特徴

①ーア ライトライン沿線における居住の更なる誘導（居住誘導に関する目標値の設定）

交通利便性や地域のポテンシャルを十分生かすとともに、現在の各エリアの人口密度の実態を踏まえ目標値を設定

ライトライン沿線における立地適正化計画等の位置づけ



		市街化区域		市街化調整区域		市街化区域	
将来像 (建築物のイメージ)		現行 中高層建築物 	見直し(追加) 高層建築物 	現行 中低層建築物 	見直し(追加) 中高層建築物 	低層建築物 	中低層建築物 
	目標人口密度	変更後 【都市拠点エリア*高次除く】 60人/ha以上(中高層)	【高次都市機能誘導区域】 70人/ha以上(高層)	60人/ha以上		—	—
	変更前	60人/ha以上		50~60人/ha		—	50~60人/ha
(現状人口密度)		55.6人/ha	64.1人/ha	65.5人/ha			28.1人/ha



今回の計画見直しの特徴

①ーイ 都市活動を活発化させる新たな機能の充実（新たな誘導施設及びエリアの設定）



【新たな誘導施設（機能）について】

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」などの視点から、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）を設定

1 移動の場を支援する施設

支援	機能	新たな誘導施設	
移動の場面の支援	商業 (買い物)	住む人等の移動時における利便性の向上に資する コンビニエンスストア	  コンビニエンスストア 小規模な無人販売店舗

2 都市活動を支援する施設

支援	機能	新たな誘導施設	
都市活動の支援	情報交流 (都市活動)	仕事や勉強, 交流の場としての空間を提供する 都市活動支援施設	  ※カフェ等の施設併設型を想定(勉強, 仕事, 交流など)

今回の計画見直しの特徴

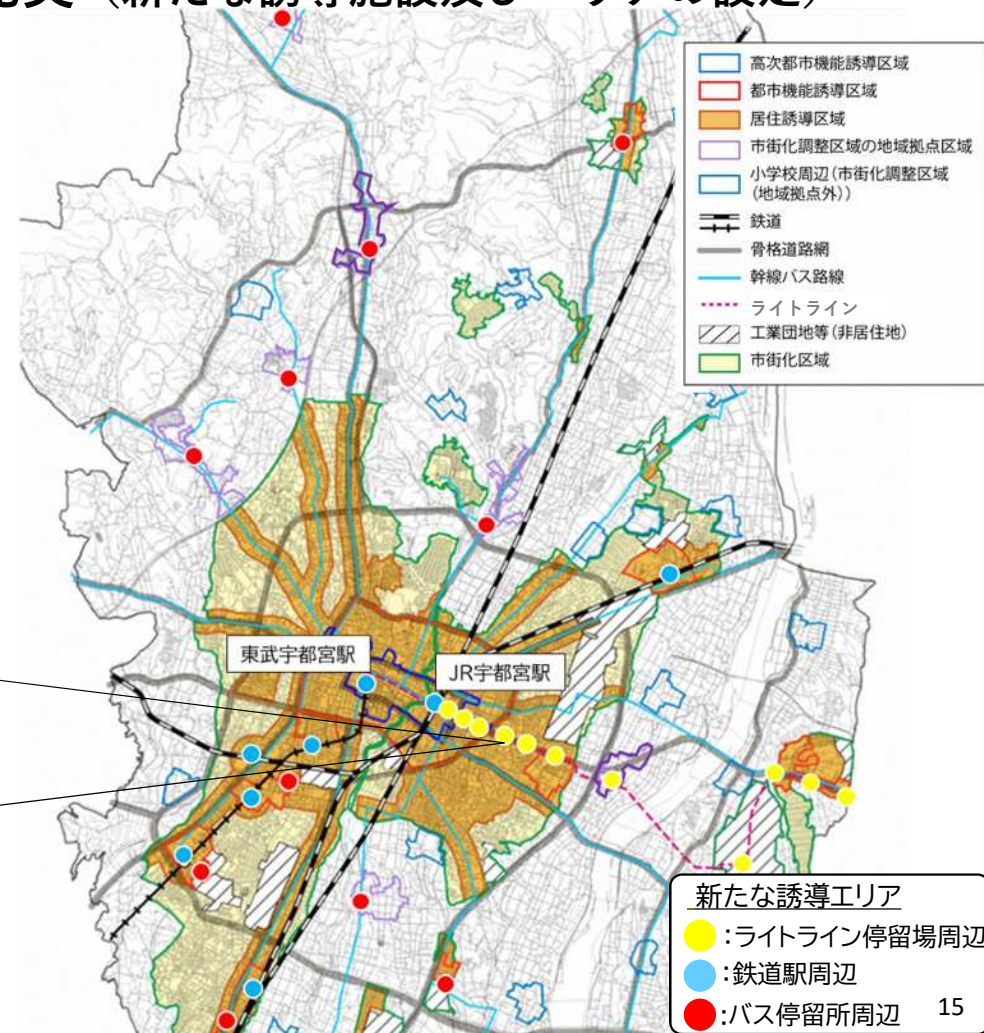
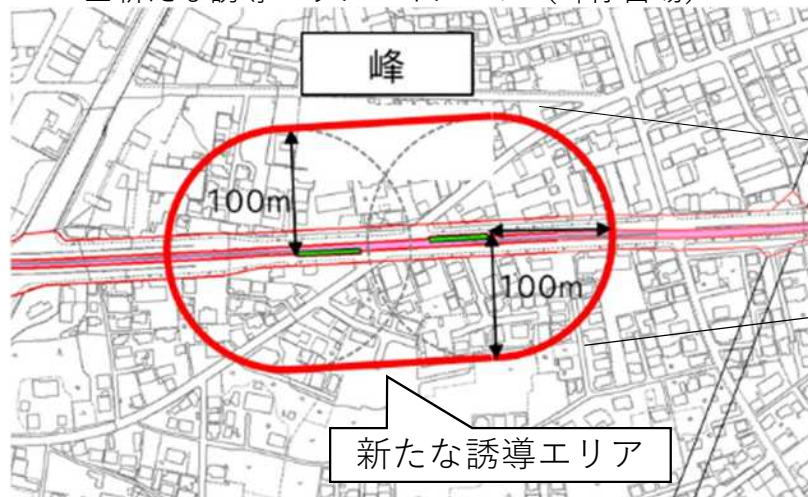
①-I 都市活動を活発化させる新たな機能の充実（新たな誘導施設及びエリアの設定）

【新たな誘導エリアについて】

NCC形成に向けて、都市機能や居住を誘導するエリアである都市機能誘導区域、市街化調整区域の地域拠点内に設定

- ⇒ ・ ライトライン停留場や鉄道駅、主要バス停の周辺の30か所に設定
- ・ 公共交通の待合時等に徒歩等で容易に移動できる範囲として、100mの範囲を基本に設定

■新たな誘導エリアのイメージ（峰停留場）

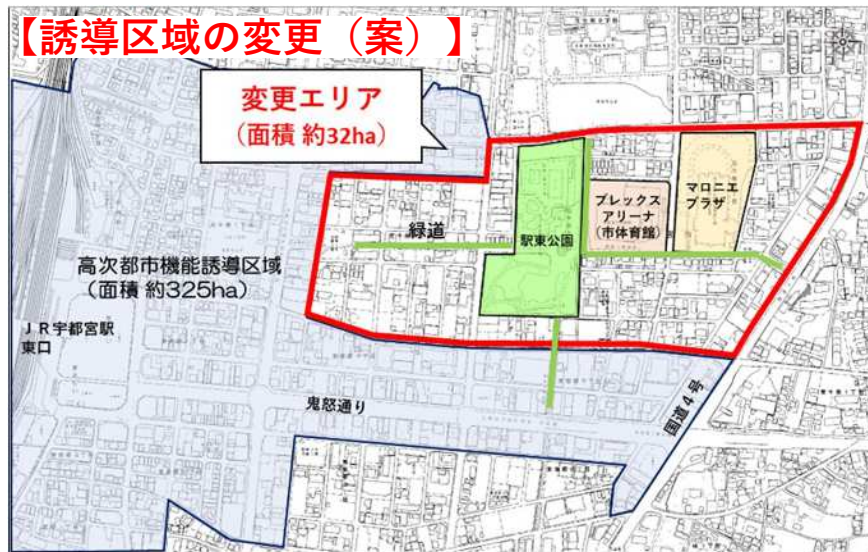


今回の計画見直しの特徴

②-ア 高次都市機能誘導区域の変更・誘導施設の追加

【立地適正化計画における対応】

スポーツまちづくりの進展を踏まえ、駅東公園を中心に周辺の公共施設との相乗効果の発揮や、国号4号など主要な道路や緑道などの自動車・歩行者ネットワークを勘案し **高次都市機能誘導区域を変更**



【参考】都市計画マスタープラン（一部見直し）における対応

地域別構想において、駅東公園前停留場周辺は、市民がスポーツやレクリエーションを楽しむ場としての活用に加え、LRT沿線かつ中心市街地としての利便性を生かしながら、スポーツやエンターテインメント、多様なイベント等を楽しむ空間を創出することで、市内外から多くの人々が集い交流する本市の魅力創造・魅力発信の場としての活用を図ることと新たに位置づけ

今回の計画見直しの特徴

②－ア 高次都市機能誘導区域の変更・誘導施設の追加

【スポーツを活用したまちづくりビジョンの策定】

新アリーナを含むスポーツ資源を活用したまちづくりを進めるため、令和6年1月に「スポーツを活用したまちづくり推進ビジョン」を策定

【立地適正化計画における対応】

スポーツイベントなどを通じて市内外の人交流できる施設（アリーナ）は、都市の広域的な求心性を高め、都市の魅力やまちなかの賑わい創出にもつながる機能であることから、「高次都市機能」として新たに位置付ける。

【誘導施設の変更（案）】

変更前		
区分	誘導施設	概要
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

変更後		
区分	誘導施設	概要
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」が創出されるとともに、市民の本市への愛着向上が図れる施設

今回の計画見直しの特徴

②-イ 都市機能誘導区域の新設（鶴田駅周辺エリア）

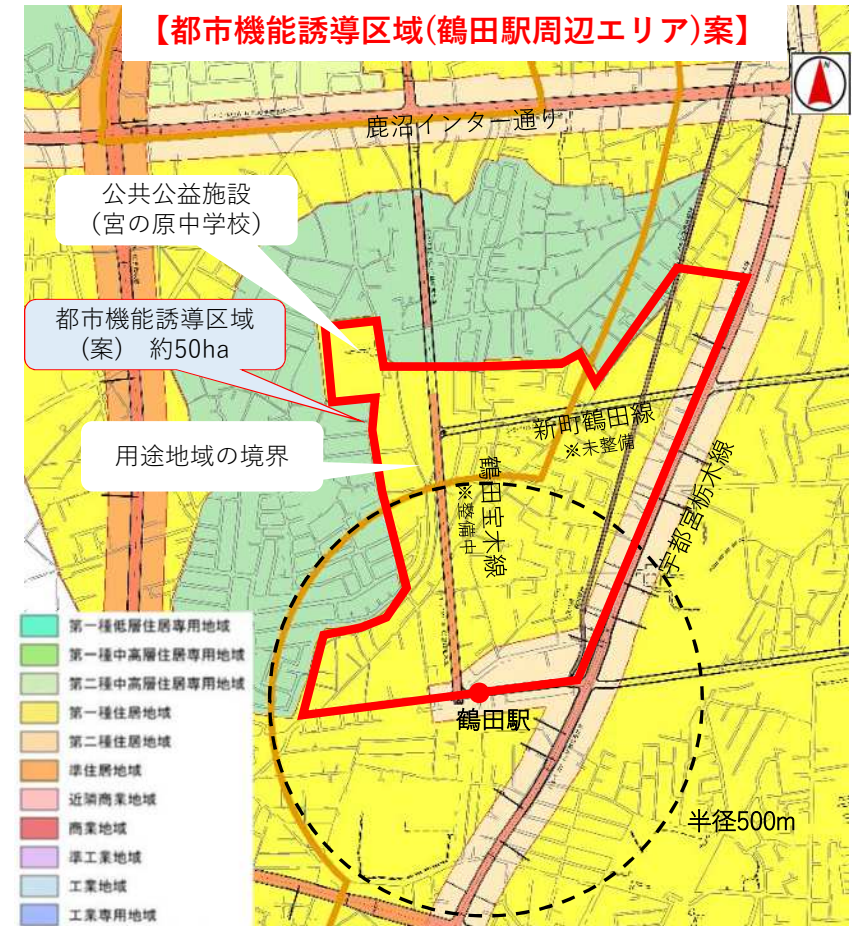
【都市基盤整備の進展】

鶴田地区においては、土地区画整理事業などにより、都市基盤整備が進展している。

【立地適正化計画における対応】

鶴田駅周辺エリアは、立地適正化計画策定時において、「都市機能誘導区域の候補エリア」として位置付けており、都市基盤整備が進展してきたことから、鉄道駅周辺の拠点にふさわしい土地利用を誘導する必要がある。

⇒ 土地区画整理事業の進展や都市計画道路の整備状況を踏まえ、**当該エリアを新たに都市機能誘導区域として設定する。**



今回の計画見直しの特徴

②-ウ 都市機能誘導区域の変更（岡本駅周辺エリア）

【民間開発の進展】

R4年5月、岡本駅周辺の都市機能誘導区域に隣接するダントー工場跡地（岡本・北の杜タウン）において、民間事業者より申出のあった都市計画提案（用途区域の変更，地区計画の決定）について、都市計画マスタープランなど本市まちづくりの方針における拠点形成の考え方と整合していることなどから、本提案を令和6年3月に都市計画決定

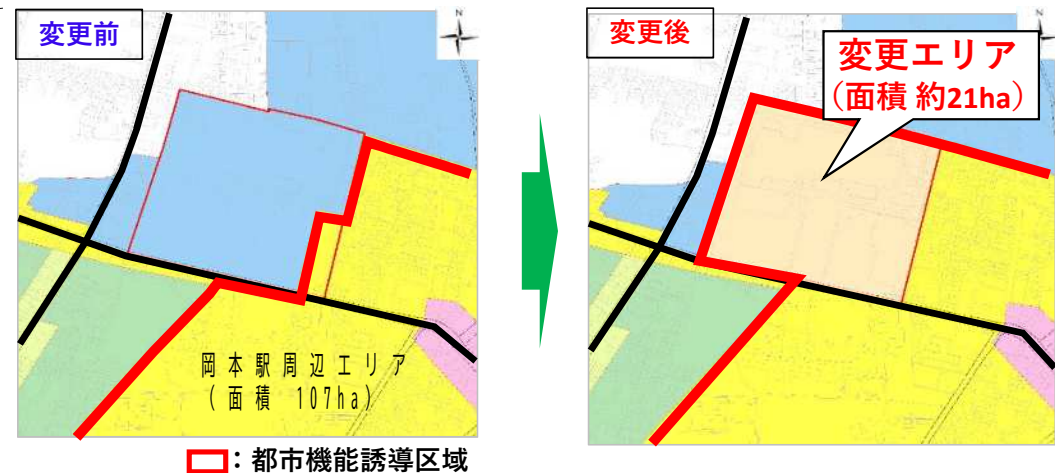
【立地適正化計画における対応】

岡本駅周辺エリアの拠点性を高める提案に基づく都市計画の決定・変更を踏まえ、ダントー工場跡地を含む岡本駅周辺エリアにおける拠点性を将来にわたり維持していく必要がある。

⇒ NCC形成に向けた土地利用を図るため、当該エリアを**新たに都市機能誘導区域として設定（エリアの変更）**する。



【誘導区域の変更案】



計画見直し（案）の内容

見直し内容については、計画書の下記項目に反映 ※詳細は別紙 計画（案）を参照

<p>序章 計画の策定にあたって</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画の趣旨・目的等 2 宇都宮市の現況・動向と特性 3 都市づくりの課題 4 計画の達成状況（中間評価） <p>第1章 立地適正化に関する基本的な方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 居住地形成の方向性 5 都市づくりの基本的な方向 6 計画フレーム <p>第2章 都市機能誘導に関する事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市機能誘導の方針 2 都市機能誘導区域 3 誘導施設 4 都市機能に関する誘導施策 5 都市活動支援機能に関する事項 	<p>第3章 居住機能誘導に関する事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 居住誘導の方針 2 居住誘導区域 3 居住に関する誘導施策 <p>第4章 防災指針に関する事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 防災指針の目的等 2 災害リスク分析と課題の抽出 3 防災まちづくりの取組方針 4 防災まちづくりに向けた取組 <p>第5章 計画の推進に関する事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画の評価 2 計画の推進に向けて
--	---

中間評価の内容を追加

人口密度の目標値を変更

・ 高次都市機能誘導区域の変更
 ・ 鶴田駅周辺エリアの追加
 ・ 岡本駅周辺エリアの変更

高次都市機能の追加

都市活動支援機能の追加