

議案第 3 号

第 9 9 回宇都宮市都市計画審議会

- 「都市計画に関する基本的な方針（第 3 次宇都宮市都市計画マスタープラン）」の一部見直しについて
- 「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の一部見直しについて

令和 6 年 7 月 1 日
都市整備部都市計画課

趣旨・目次

趣旨

NCCを支える都市基盤整備の進展や新たな施策の展開を踏まえた「都市計画に関する基本的な方針（第3次宇都宮市都市計画マスタープラン）」及び「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の一部見直し（素案）について意見を伺うもの

目次

- ・ 「都市計画マスタープラン」等の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- ・ 「都市計画マスタープラン」等の一部見直しの必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- ・ （参考）ライトライン沿線のポテンシャルの向上・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5～7
- ・ （参考）テレワーク・リモートワークの急速な普及・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- ・ 見直し素案・・・ 9～13
- ・ 見直しの対象箇所－都市計画マスタープラン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- ・ 見直しの対象箇所－市街化調整区域の整備及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- ・ 今後のスケジュール・・ 16
- ・ （参考）新旧対照表・・ 17～23

「都市計画マスタープラン」等の位置付け

第6次総合計画後期計画

都市計画区域の整備，開発
及び保全の方針（県）

上位計画

即
す

まちづくりの 進展

都市施設の
整備

土地区画
整理事業

市街地
再開発事業

用途地域
等の決定

開発許可
制度の運用

地区計画
制度の運用

即
す

整
合

概ね20年先（2037年）の都市の姿を展望するとともに，
NCC形成ビジョンが見通す2050年を見据えた計画・方針

立地適正化計画（H29）

連
携

市街化調整区域の整備
及び保全の方針（H30）

整
合

・ 具
体
化
・ 整
合

NCC形成ビジョン

スポーツを活用した
まちづくり推進ビジョン

まちづくりの
各種ビジョン

- 都市再生特別措置法に基づき，都市機能と居住の適正な誘導に係る取組等を総合的・一体的に推進するもの
- 立地適正化の基本的な方針，市街化区域における居住・都市機能の誘導区域，誘導する機能，誘導策等を規定

- 市街化調整区域における将来の土地利用の方向性と都市計画制度の運用方針を明らかにするもの
- 市街化調整区域における地域拠点の範囲，誘導する機能，誘導策等を規定

- 都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり，本市の都市計画の基本方針を定めるもの
- 都市全体を見渡した観点からまちづくりの方向性を定める「全体構想」，地域に即したより具体的な「地域別構想」などで構成
- 社会経済環境の変化や総合計画など上位計画の改定等により，本計画の内容に見直しが必要が生じた場合は，計画の見直しを行うもの

新たな施策の展開

- ・ 新産業団地の事業候補地の選定
- ・ 駅西ライトラインの整備 など

「都市計画マスタープラン」等の一部見直しの必要性

本市を取り巻く状況の変化やまちづくりの進展，新たな施策の展開

- ✓ ライトラインの開業等により公共交通ネットワークの構築が進展し，ライトラインが市民の生活の足として定着したことにより，沿線における人口の増加や地価の上昇，土地利用の高度化などの効果が現れ，本市のポテンシャルが向上している。
 - ✓ 新型コロナウイルス感染症の影響やデジタル化の急速な進展によってテレワークやオンライン学習等が普及し，働き方や学び方，コミュニケーションなどの人々の行動様式や価値観が急激に変化している。
 - 公共交通ネットワークの整備の進展による本市のポテンシャルの向上や市民生活・市民ニーズの大幅な変化を踏まえ，現在のまちづくりのステージにふさわしい土地利用の方向性を示す必要がある。
- ✓ 駅東ライトラインの開業やバス路線の再編，シェアリングモビリティの導入，ライトキューブ宇都宮の供用開始など，公共交通や都市基盤の着実な整備により，各地域において「拠点」の形成に向けたまちづくりが進展し，本市が目指すNCCのまちの姿が実現しつつある。
 - 都市基盤整備の進展に伴い，「拠点」や郊外部の公共交通沿線の利便性が高まっていることを踏まえ，「拠点」の機能の更なる充実に向けた新たな土地利用を目指していく必要がある。
- ✓ スポーツ施設や大学，産業団地が立地するライトライン沿線を「東部スポーツウェルネスライン」として打ち出し，スポーツと様々な分野を掛け合わせた研究や産業活動など産学官連携の取組を強化する。
 - ✓ 本市が主導する新産業団地について，地権者の意向を確認する事業候補地を選定（令和6年2月）した。
 - ✓ 駅西側におけるライトラインの整備区間・検討区間を公表し，2030年代前半の開業を目指して事業を進めている。
 - 本市の新たな施策の推進やNCCのまちづくりの実現・具体化に向けて，都市計画制度を有効に活用していく必要がある。

交通ネットワークや都市基盤の整備によりNCCの形成が進展し，本市が目指すまちの姿が実現しつつあることや市民の価値観・行動様式が急激に変化していることに対応し，NCCのまちづくりを一層，力強く推進するとともに，新たな施策の実現・具体化に向けて都市計画制度を有効に活用していくために，今後のまちづくりに係る本市の考え方を明確に打ち出していくこととし，「都市計画マスタープラン」等の一部見直しを行う。

(参考) ライトライン沿線のポテンシャルの向上 (1/3)

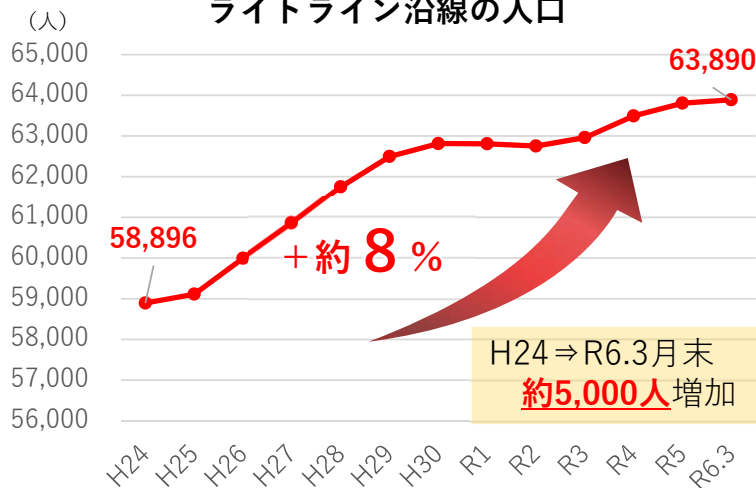
R6.6.3 第38回芳賀・宇都宮基幹公共交通検討委員会資料より

人口

宇都宮市の人口



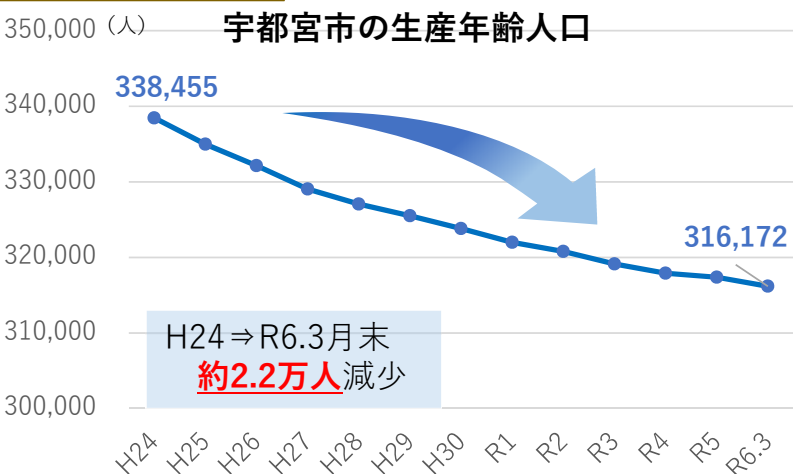
ライトライン沿線の人口



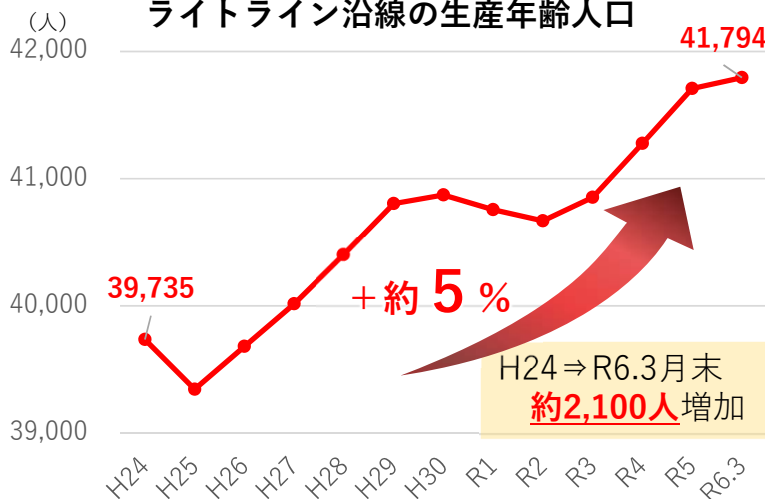
➤ 本市の人口は、H29をピークにR6.3月末までに約8,500人減少する一方、ライトライン沿線は、H24からR6.3月末までに約5,000人増加し、約6.4万人となっている。

生産年齢人口

宇都宮市が生産年齢人口



ライトライン沿線の生産年齢人口



➤ 本市の生産年齢人口は、H24からR6.3月末にかけて約2.2万人減少しているのに対し、ライトライン沿線では約2,100人増加している。

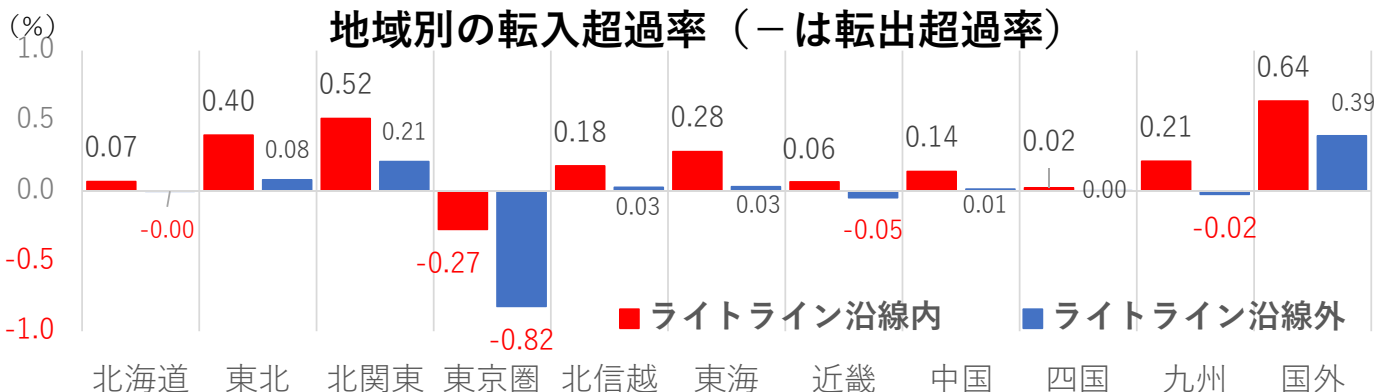
(参考) ライトライン沿線のポテンシャルの向上 (2/3)

R6.6.3 第38回芳賀・宇都宮基幹公共交通検討委員会資料より

社会動態

<社会動態の状況>

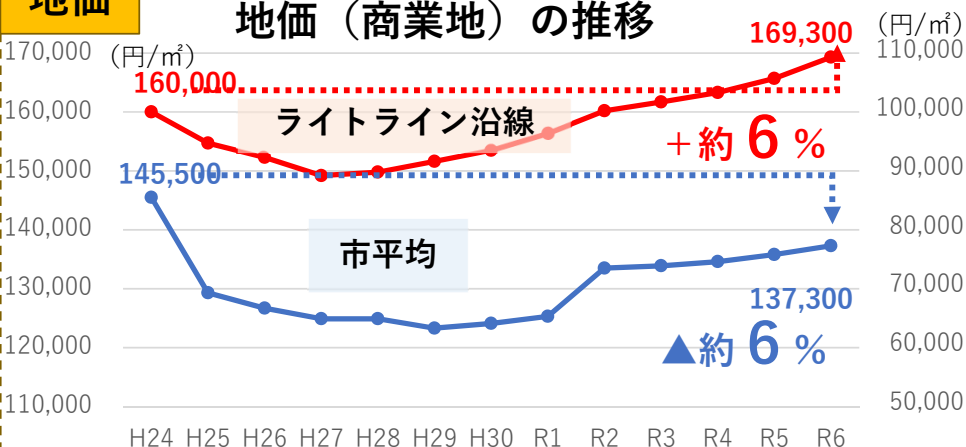
	転入数	転出数	社会増減
ライトライン沿線内	10,732	9,444	1,288 (+2.01%)
ライトライン沿線外	44,386	45,338	-952 (▲0.21%)
宇都宮市	55,118	54,782	336 (+0.06%)



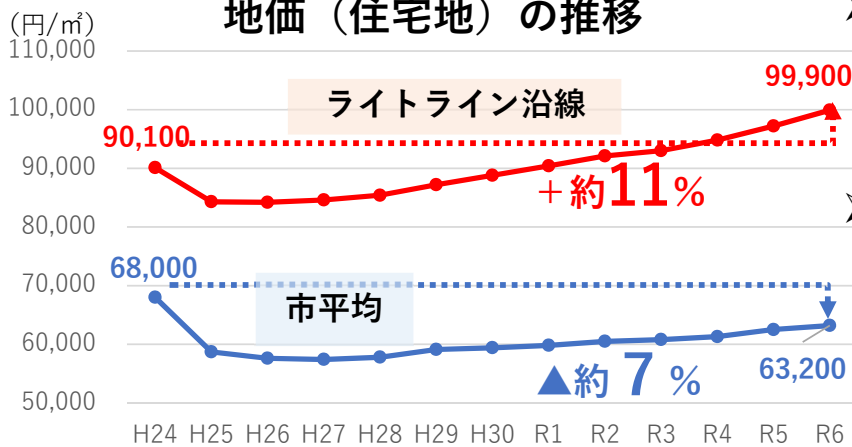
- 直近3年間の本市の社会動態については、ライトライン沿線内の社会増（転入超過数）の多さが市全体の社会増（転入超過数）を牽引している。
- 地域別に見ると、東京圏は、特にライトライン沿線外の転出超過率が高く、国外や北関東、東北は、ライトライン沿線内の転入超過率が高くなっている。

地価

地価（商業地）の推移



地価（住宅地）の推移



- ライトライン沿線の地価は、事業化が確実になったH25頃以降、上昇基調が継続している。
- 10年前との比較では、ライトライン沿線の地価は上昇に転じている一方で、市平均は10年前の水準まで戻っていない。

(参考) ライトライン沿線のポテンシャルの向上 (3/3)

R6.6.3 第38回芳賀・宇都宮基幹公共交通検討委員会資料より

高層建築物の建築確認申請件数

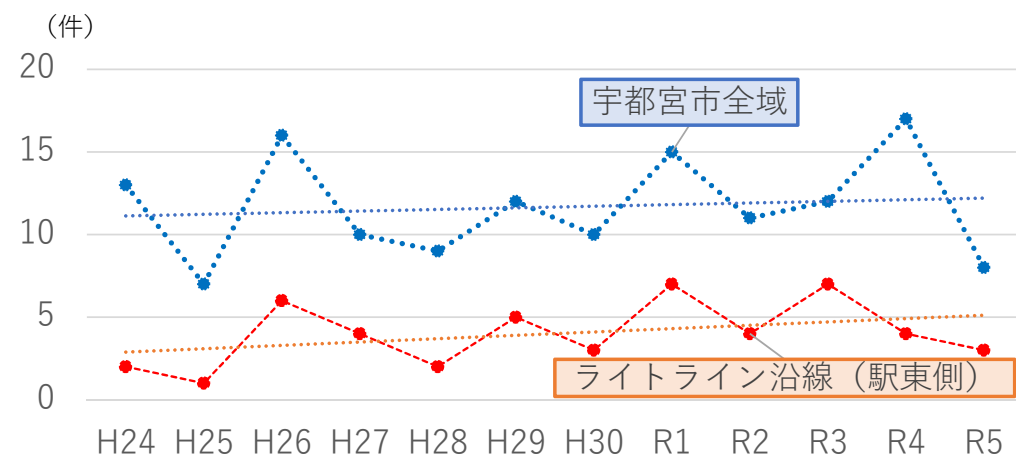


図.駅東大通り周辺の新規高層建築物



- ライトライン沿線における高層建築物の建築確認申請件数が増加しており、特に、駅東大通りの駐車場等の低未利用地については、マンションが建設されるなど、土地利用の高度化が図られている。

清原工業団地の土地・建物等投資額

会社名	事業内容	着工時期 (予定)	稼働開始時期 (予定)	投資額
カルビー(株) R&Dセンター	研究	2024年2月	2025年春	非公表
キヤノン(株) 宇都宮光学機器事業所	半導体製造装置の開発・ 生産・サービス	2023年下期	2025年上期	約380億円
中外製薬(株)	バイオ医薬品の原薬及び 製剤製造, 検査, 包装	2024年1月	2026年10月	374億円
		2024年1月	2026年3月	190億円
東洋紡(株)宇都宮工場	セラミックコンデンサ用 離型フィルムの生産	2022年夏	2024年秋	約200億円
エム・イー・エム・シー(株) 宇都宮工場	シリコンウェーハ (半導体部素材)	2022年5月	2023年10月	非公表

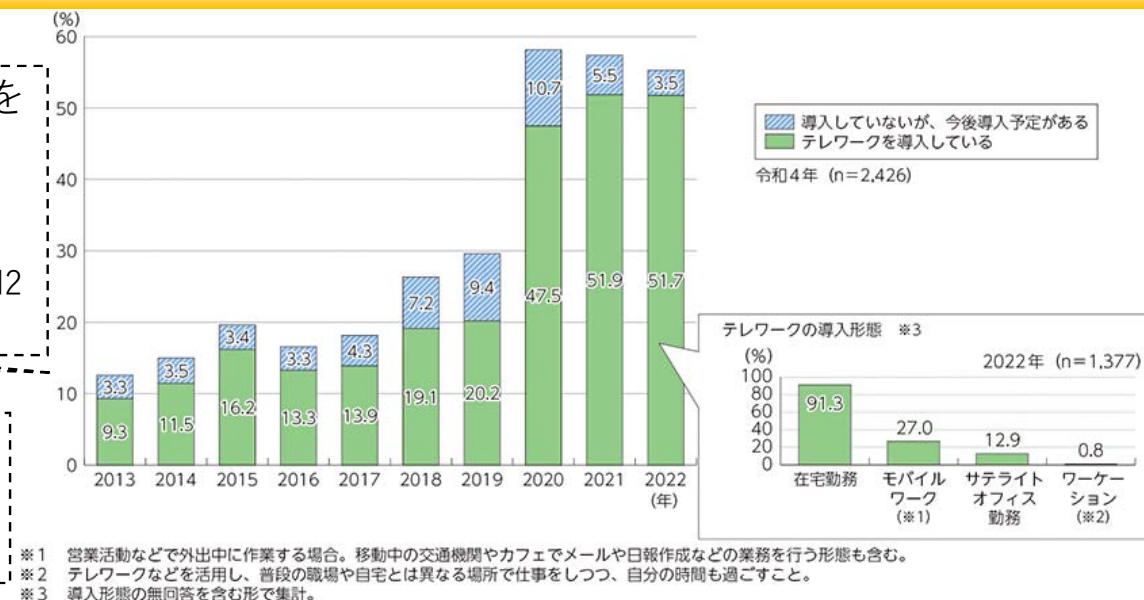
公表分：1,100億円

- 清原工業団地では、ライトライン開業前後において、公表されている投資額だけでも1,100億円を超えるなど、拠点化の促進が図られている。

(参考) テレワーク・リモートワークの急速な普及

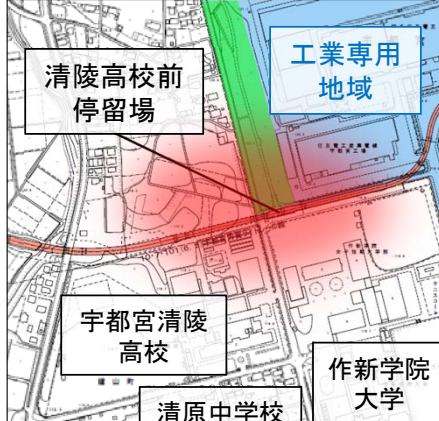
令和2年（2020年）の新型コロナウイルス感染症の流行を機に、テレワークが急速に拡大し、50%を超える企業で導入されている。（総務省「通信利用動向調査」より）
画像出典：総務省「令和5年 情報通信に関する現状報告の概要」
<https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/r05/html/nd24b220.html>

(株)JR東日本ビルディングが運営するコワーキングスペースは全国で1,100拠点、本市においてもJR宇都宮駅等に7拠点が展開されている。

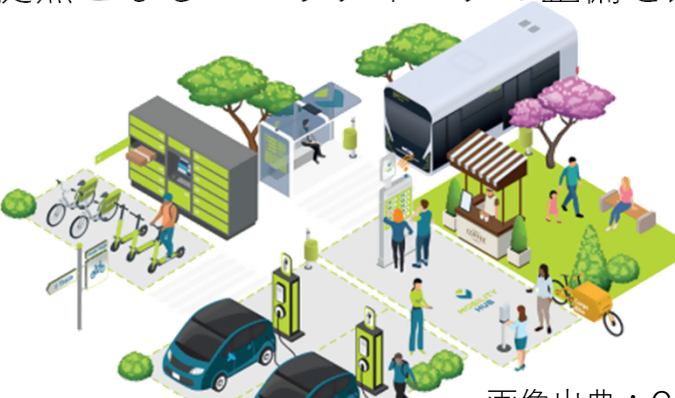


見直し素案 (1/5)

【都市計画マスタープラン】
全体構想において、LRTの沿線であり地域資源の更なる活用等が見込まれる飛山城跡停留場周辺等について、新たに「交通結節点周辺」に位置付け、地域住民やLRT利用者の利便性の向上など、地域特性に応じた拠点化を促進する旨を記載する。

エリア	今後の土地利用の方向性	見直し素案
飛山城跡停留場周辺	- 鬼怒川の自然環境や豊かな農業生産基盤などの地域特性を活用した土地利用を目指していく。 - 周辺の地域資源と連携し、ライトラインを生かした都市部と農村部の交流の促進や地域住民等の利便性の向上など、地域振興等に資する土地利用を目指していく。 	【都市計画マスタープラン】 - 地域別構想（東部地域）において、鬼怒川の自然環境や豊かな農業生産基盤などの地域特性を活用した土地利用に加え、飛山城跡などの周辺の地域資源と連携し、LRTを生かした都市部と農村部の交流の促進や地域住民等の利便性の向上など、LRT停留場周辺において、地域振興等に資する土地利用を図る旨を記載する。 【市街化調整区域の整備及び保全の方針】 「土地利用の方針」において、「都市計画マスタープラン」と同様の方針を記載する。
清陵高校前停留場周辺	教育施設が立地する文教地区であることから、ライトライン利用者の利便性向上を図るため、地域特性を生かした新たな土地利用を目指していく。 	【都市計画マスタープラン】 - 地域別構想（東部地域）において、公共施設や多くの教育施設が立地している特性を生かし、LRT停留場周辺において、LRT利用者の利便性向上などにつながる土地利用を図る旨を記載する。 【市街化調整区域の整備及び保全の方針】 「土地利用の方針」において、「都市計画マスタープラン」と同様の方針を記載する。

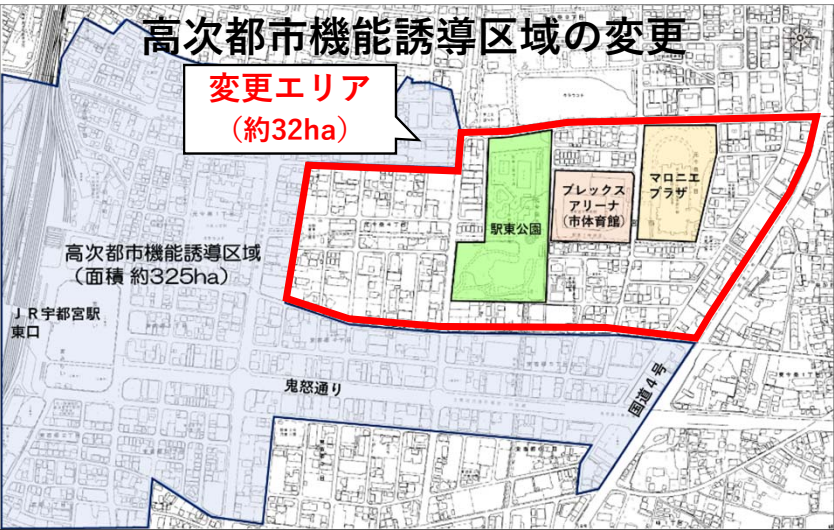
見直し素案 (2/5)

エリア	今後の公共交通ネットワーク整備の方向性	見直し素案
—	基幹公共交通軸やバス路線，地域内交通といった公共交通ネットワークを補完し，人々の移動の場面における利便性の向上を図るため，シェアリングモビリティ等を充実させていく。	【都市計画マスタープラン】 全体構想において，基幹公共交通やバス路線，地域内交通に加えて，公共交通ネットワークを補完する面的な移動を支援するサービスとして，シェアリングモビリティ等を充実させていく旨を記載する。
エリア	今後の土地利用の方向性	見直し素案
地域拠点等	地域拠点等において，乗り継ぎ・乗り換え環境の充実を図るため，多様な交通手段の接続・乗り継ぎやシェアリングモビリティの貸出等の拠点となるモビリティハブの整備を進めていく。  画像出典：CoMoUK HP https://www.como.org.uk/	【都市計画マスタープラン】 全体構想において，整備や機能強化を図る交通結節点として，地域拠点等において，多様な交通手段の接続・乗り継ぎやシェアリングモビリティの貸出等の拠点となるモビリティハブの整備を進めていく旨を記載する。

見直し素案 (3/5)

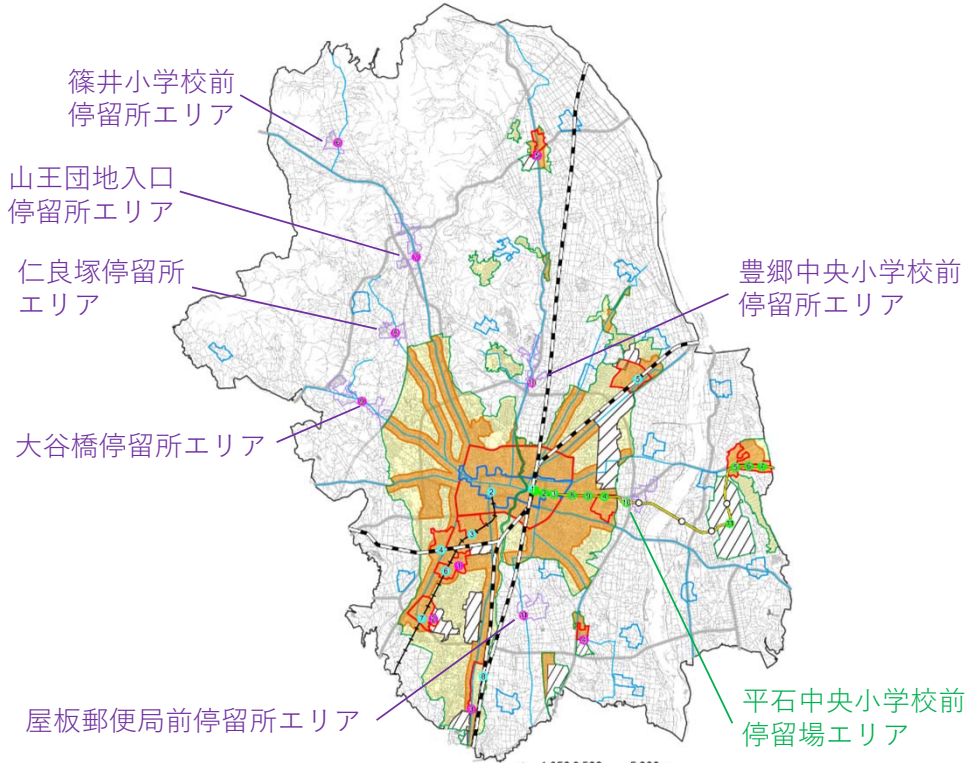
エリア	今後の土地利用の方向性	見直し素案
駅東公園前 停留場周辺	市内外から多くの人々が集い交流する本市の魅力創造・魅力発信の場としての活用を図るため、ライトライン沿線かつ中心市街地としての利便性を生かしながら、スポーツやエンターテインメント、多様なイベント等を楽しむ空間の創出に取り組んでいく。	【都市計画マスタープラン】 地域別構想（中央地域）において、市民がスポーツやレクリエーションを楽しむ場としての活用に加え、LRT沿線かつ中心市街地としての利便性を生かしながら、スポーツやエンターテインメント、多様なイベント等を楽しむ空間を創出することで、市内外から多くの人々が集い交流する本市の魅力創造・魅力発信の場としての活用を図る旨を記載する。

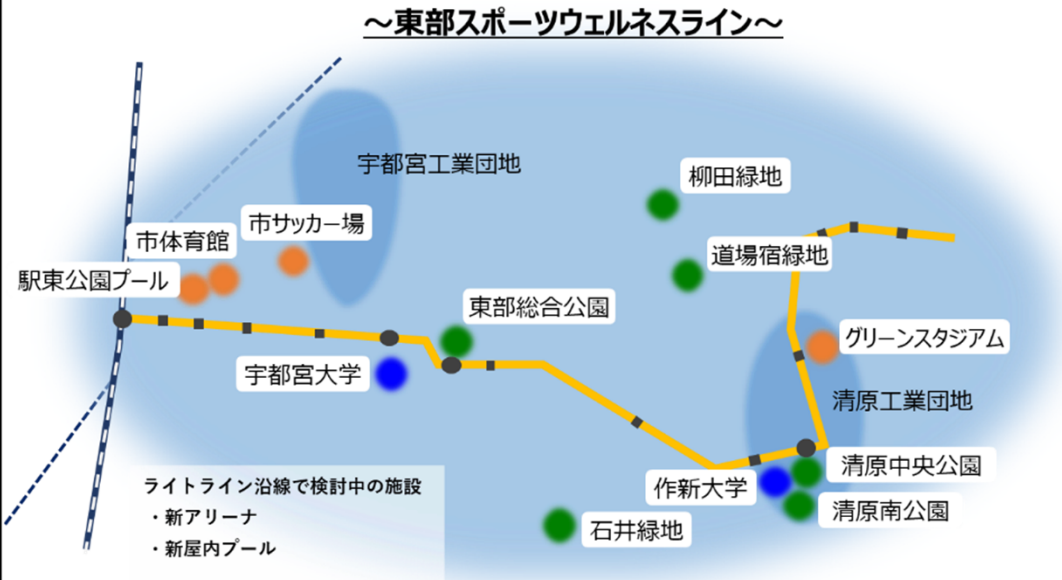
< 参考：立地適正化計画の変更案 >



高次都市機能誘導施設の変更		
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

見直し素案 (4/5)

エリア	今後の土地利用の方向性	見直し素案
市街化調整 区域内の 地域拠点	地域拠点内のバス停等（7 か所）の周辺において、公共交通の利用者や住民等の利便性の向上を図るため、移動の場面や買い物・仕事・勉強等の様々な都市活動の支援，日常生活に密着した機能の充実，都市活動の活性化等に資する新たな土地利用を目指していく。 	【市街化調整区域の整備及び保全の方針】 「土地利用の方針」において，地域拠点内の主要なバス停等の周辺など，多くの人が行き交うエリアには，住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能の誘導・維持を図る旨を記載する。 「誘導する機能」としてコンビニエンスストアと都市活動支援施設（仕事や勉強，交流など，多目的な活動を行える施設（飲食店との併用型も含む。））を記載する。 ※ 都市機能誘導区域内のライトライン停留場周辺や全鉄道駅等においても，同様の土地利用を目指していく旨を「立地適正化計画」に記載

エリア	今後の土地利用の方向性	見直し素案
ライトライン沿線	スポーツ施設や大学，産業団地等が立地するなどポテンシャルが高いことを踏まえ，スポーツを核とした産学官の取組を強化していく「東部スポーツウェルネスライン」として打ち出し，スポーツ環境の整備など，スポーツを活用したまちづくりの推進に向けた基盤づくりに重点的に取り組んでいく。 	【都市計画マスタープラン】 地域別構想（東部地域）において，「東部スポーツウェルネスライン」としての位置付けを踏まえ，スポーツ環境の整備など，スポーツを活用したまちづくりの推進に向けた基盤づくりに重点的に取り組んでいく旨を記載する。

見直しの対象箇所－都市計画マスタープラン（素案）

序章 計画の策定にあたって

第1章 全体構想

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

(1) ネットワーク型コンパクトシティの基本的な考え方

(2) 拠点と形成方向

1) 都市拠点

2) 地域拠点

3) 産業拠点

4) 観光拠点

5) 交通結節点周辺 …①

(3) 都市軸と形成方向

(4) 環境軸と形成方向

(5) ゾーンと形成方向

4 土地利用の方針

5 都市整備の方針

(1) 交通体系の整備方針

1) 道路ネットワーク整備

2) 公共交通ネットワーク整備

ア 基幹公共交通軸と地域特性に応じた生活交通手段の確保

イ 公共交通の利用促進

ウ 交通結節点の整備 …②

エ 新技術の公共交通等への活用

(2)～(11) 市街地整備の方針等

第2章 地域別構想

1 地域別構想の目的等

2 地域別構想

北西部地域

北東部地域

中央地域

(1) 現状と課題

(2) 地域整備の将来イメージ

(3) 地域整備の主要方針

(4) 分野別の地域整備方針

1) 土地利用の方針 …③

2) 交通体系の整備方針

3) 緑のネットワークの方針

4) 市街地整備の方針

5) 景観形成の方針

6) その他のまちづくりの方針

東部地域

(1) 現状と課題 …④

(2) 地域整備の将来イメージ

(3) 地域整備の主要方針

(4) 分野別の地域整備方針

1) 土地利用の方針 …⑤

2) 交通体系の整備方針

3) 緑のネットワークの方針

4) 市街地整備の方針

5) 景観形成の方針

6) その他のまちづくりの方針

南部地域

第3章 計画の実現に向けて

1 まちづくりの基本的な進め方

2 都市計画マスタープランの進行管理等

3 ネットワーク型コンパクトシティの推進方策

見直し内容

①

飛山城跡停留場周辺・清陵高校前停留場周辺を位置付け

②

シェアリングモビリティの充実・モビリティハブの整備について記載

③

駅東公園前停留場周辺について記載

④

LRT沿線におけるスポーツ環境の整備について記載

⑤

飛山城跡・清陵高校前の各停留場周辺及びLRT沿線について記載

14

第1章 目的と位置付け

1 策定の目的

2 位置付け

第2章 上位計画における土地利用の基本方針

上位計画を踏まえた市街化調整区域のまちづくりの方針

第3章 市街化調整区域の現状

1 区域区分の状況

2 人口・世帯の動向

3 土地利用の状況

4 建築物の状況

5 開発の状況

6 生活基盤施設の整備状況

7 農業生産基盤の整備状況

8 集落の分布状況

9 公共交通の状況

第4章 市街化調整区域の課題

1 土地利用に関する課題

2 その他市街化調整区域の課題

第5章 市街化調整区域の整備及び保全の方針

1 土地利用の方針

(1) 拠点

① 地域拠点

(篠井・富屋・国本・城山・豊郷・横川・平石)

② 観光・交流拠点 (大谷周辺地域)

③ 産業拠点 (宇都宮インターチェンジ周辺地区)

(2) 宇都宮環状道路・放射状道路沿道

(3) LRT沿線 (停留場周辺)

① 平石停留場周辺

② 平石中央小学校前停留場周辺

③ 飛山城跡停留場周辺

④ 清陵高校前停留場周辺

(4) 集落地

(5) 農業地

(6) 森林地

2 環境・景観に関する整備及び保全の方針

第6章 実現に向けて

1 関連計画と都市計画制度との連携

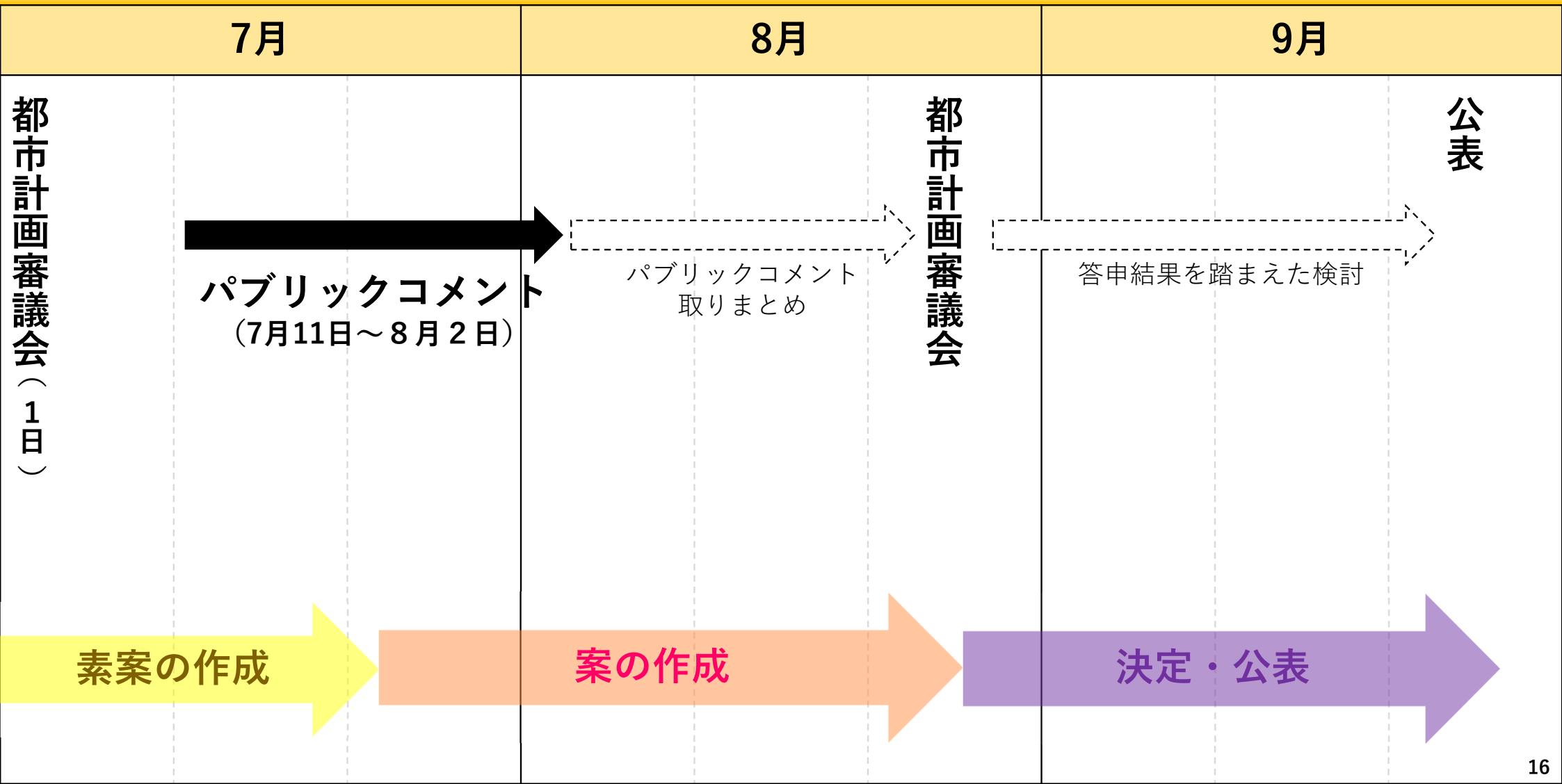
2 都市計画制度運用の方針

① 3 市民との協働によるまちづくりの推進

4 その他

見直し内容	
①	地域拠点における主要なバス停の周辺等への新たな機能の誘導について記載
②	それぞれの地域資源・地域特性を生かした土地利用について記載

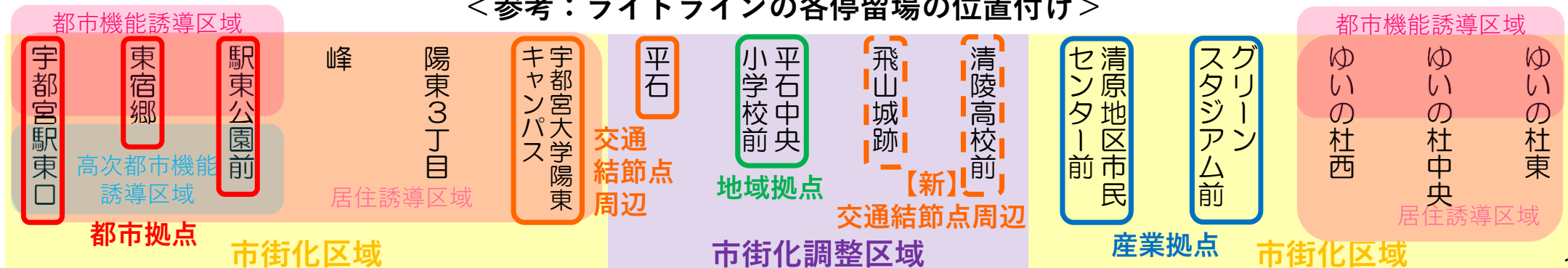
今後のスケジュール



(参考) 新旧対照表－都市計画マスタープラン① (全体構想)

ページ	修正前	修正後
56	3 将来都市構造 (2) 拠点と形成方向 5) 交通結節点周辺 鉄道駅やLRTのトランジットセンターなどの交通結節点である、鶴田駅、南宇都宮駅やLRTの宇都宮大学陽東キャンパス停留場及び平石停留場の各周辺は、立地状況や地域特性を生かした交流促進や地域活性化等につながるよう、「交通結節点周辺」に位置付け、地域拠点等の考え方に準じて拠点化を促進します。	3 将来都市構造 (2) 拠点と形成方向 5) 交通結節点周辺 鉄道駅やLRTのトランジットセンターなどの交通結節点である、鶴田駅、南宇都宮駅やLRTの宇都宮大学陽東キャンパス停留場及び平石停留場の各周辺は、立地状況や地域特性を生かした交流促進や地域活性化等につながるよう、「交通結節点周辺」に位置付け、地域拠点等の考え方に準じて拠点化を促進します。 さらに、LRTの沿線であり地域資源の更なる活用等が見込まれる飛山城跡停留場周辺等についても、「交通結節点周辺」に位置付け、地域住民やLRT利用者の利便性の向上など、地域特性に応じた拠点化を促進します。

<参考：ライトラインの各停留場の位置付け>



(参考) 新旧対照表－都市計画マスタープラン②1/2 (全体構想)



宇都宮市
Utsunomiya City

ページ	修正前	修正後
70	5 都市整備の方針 (1) 交通体系の整備方針 2) 公共交通ネットワーク整備 ア 基幹公共交通軸と地域特性に応じた生活交通手段の確保 都市の骨格となる公共交通を基幹公共交通軸として位置付け、都市拠点、地域拠点やその周辺沿線における都市機能へアクセスしやすいよう、高い水準のサービスを提供します。(中略) また、基幹公共交通軸と連携して、拠点間を連絡する幹線バス路線は、LRT導入に合わせたバスネットワーク再編等により、沿線地域の特性に応じて、サービス水準の維持・向上を図ります。 さらに、基幹公共交通軸や幹線バス路線へのアクセス手段を確保するため、支線的な役割を担うバス路線の維持・向上に努めるほか、コミュニティバスや乗合タクシーなど、地域の実情や交通需要に応じた多様な方策を検討し、地域内交通の維持・充実を図るなど、公共交通空白・不便地域の解消に取り組みます。	5 都市整備の方針 (1) 交通体系の整備方針 2) 公共交通ネットワーク整備 ア 基幹公共交通軸と地域特性に応じた生活交通手段の確保 都市の骨格となる公共交通を基幹公共交通軸として位置付け、都市拠点、地域拠点やその周辺沿線における都市機能へアクセスしやすいよう、高い水準のサービスを提供します。(中略) また、基幹公共交通軸と連携して、拠点間を連絡する幹線バス路線は、LRT導入に合わせたバスネットワーク再編等により、沿線地域の特性に応じて、サービス水準の維持・向上を図ります。 さらに、基幹公共交通軸や幹線バス路線へのアクセス手段を確保するため、支線的な役割を担うバス路線の維持・向上に努めるほか、コミュニティバスや乗合タクシーなど、地域の実情や交通需要に応じた多様な方策を検討し、地域内交通の維持・充実を図るなど、公共交通空白・不便地域の解消に取り組みます。 加えて、公共交通ネットワークを補完する面的な移動を支援するサービスとして、シェアリングモビリティ等を充実させていきます。

(参考) 新旧対照表－都市計画マスタープラン②2/2 (全体構想)



宇都宮市
Utsunomiya City

ページ	修正前	修正後
71	5 都市整備の方針 (1) 交通体系の整備方針 2) 公共交通ネットワーク整備 (中略) ウ 交通結節点の整備 多様な交通の結節点となる駅前広場、交通ターミナルの整備、機能強化を推進します。 特に、本市の玄関口であるJR宇都宮駅については、駅西口の再整備や宇都宮駅東口地区整備事業を推進し、駅前広場・バスターミナルをはじめ、駐車場・駐輪場・歩行者通路などの整備を総合的に推進します。 また、鉄道駅やLRTのトランジットセンターなどの交通結節点については、地域特性に応じ、周辺のまちづくりとの連携により、交通結節機能の強化を図ります。	5 都市整備の方針 (1) 交通体系の整備方針 2) 公共交通ネットワーク整備 (中略) ウ 交通結節点の整備 多様な交通の結節点となる駅前広場、交通ターミナル等の整備、機能強化を推進します。 特に、本市の玄関口であるJR宇都宮駅については、駅西口の再整備や宇都宮駅東口地区整備事業を推進し、駅前広場・バスターミナルをはじめ、駐車場・駐輪場・歩行者通路などの整備を総合的に推進します。 また、鉄道駅やLRTのトランジットセンターなどの交通結節点については、地域特性に応じ、周辺のまちづくりとの連携により、交通結節機能の強化を図ります。 さらに、地域拠点等において、多様な交通手段の接続・乗り継ぎやシェアリングモビリティの貸出等の拠点となるモビリティハブの整備を進めていきます。

(参考) 新旧対照表－都市計画マスタープラン③ (地域別構想・中央地域)



宇都宮市
Utsunomiya City

ページ	修正前	修正後
107	(4) 分野別の地域整備方針 1) 土地利用の方針 ○ 都市拠点である中心市街地（中略） ○ 内環状線内側の都心居住地（中略） ○ 内環状線外側（中略） ○ 産業拠点である宇都宮工業団地（中略） ○ 市街地北部の田川流域などに広がる農業地（中略） ○ 北部の丘陵地帯の森林地（中略）	(4) 分野別の地域整備方針 1) 土地利用の方針 ○ 都市拠点である中心市街地（中略） ○ 内環状線内側の都心居住地（中略） ○ 内環状線外側（中略） ○ 産業拠点である宇都宮工業団地（中略） ○ 市街地北部の田川流域などに広がる農業地（中略） ○ 北部の丘陵地帯の森林地（中略） ○ 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ります。

(参考) 新旧対照表－都市計画マスタープラン④⑤ (地域別構想・東部地域)

ページ	修正前	修正後
113	(1) 現状と課題（中略） ○ LRT整備を契機として、その沿線の立地ポテンシャルを生かしながら、地域特性に応じた土地利用を促進し、目指す都市構造の強化や経済活動の活性化、交流人口の拡大など、本市のさらなる発展につなげていくことが求められます。	(1) 現状と課題（中略） ○ LRT沿線においては、交通利便性を生かしながら、地域特性に応じた土地利用を促進し、目指す都市構造の強化や経済活動の活性化、交流人口の拡大など、本市のさらなる発展につなげていくとともに、「東部スポーツウェルネスライン」としての位置付けを踏まえ、スポーツ環境の整備などに重点的に取り組んでいくことが求められます。
116	(4) 分野別の地域整備方針 1) 土地利用の方針（中略） ○ 飛山城跡停留場周辺は、鬼怒川の豊かな自然環境や飛山城跡など貴重な地域資源を有していることから、これらの魅力向上に取り組むとともに、LRTと連携しながら、地域資源を生かした交流を促進します。	(4) 分野別の地域整備方針 1) 土地利用の方針（中略） ○ 飛山城跡停留場周辺は、鬼怒川の自然環境や豊かな農業生産基盤などの地域特性を活用した土地利用に加え、飛山城跡などの周辺の地域資源と連携し、LRTを生かした都市部と農村部の交流の促進や地域住民等の利便性の向上など、地域振興等に資する土地利用を図ります。 ○ 清陵高校前停留場周辺は、公共施設や多くの教育施設が立地している特性を生かし、LRT利用者の利便性向上などにつながる土地利用を図ります。 ○ LRT沿線は、スポーツ施設や大学、産業団地等が立地するなど、ポテンシャルが高いことを踏まえ、スポーツを核とした産学官の取組を強化していく「東部スポーツウェルネスライン」として打ち出し、スポーツ環境の整備など、スポーツを活用したまちづくりの推進に向けた基盤づくりに重点的に取り組みます。

(参考) 新旧対照表－市街化調整区域の整備及び保全の方針①

区分	修正前	修正後																																																		
18	第5章 市街化調整区域の整備及び保全の方針 1 土地利用の方針 (1) 拠点 ① 地域拠点（篠井・富屋・国本・城山・豊郷・横川・平石） 郊外部地域における日常生活を支える拠点として、NCC形成ビジョンを踏まえ、日常生活に必要な商業や子育て支援などの生活利便機能を誘導し利便性を高めるとともに、小・中学校等の公共施設や医療施設など、災害時にも必要な機能の誘導・維持を図る。 また、空き家など既存の居住空間の活用や、良好な生活環境を形成するため、周辺の自然環境との調和を図りながら、計画的な基盤の整備などにより、郊外部地域において居住を選択できる環境を整え、緩やかに居住を誘導していく。 また、地域内交通により周辺の集落においても地域拠点の利便性を共有できる環境を整え、将来に渡って住み慣れた場所で安心して暮らし続けることができる土地利用を促進し、地域拠点を中心とした郊外部地域全体のコミュニティを維持していく。 【誘導する機能】 <table> <tr> <th>区分</th><th>誘導する施設</th><th>備考</th></tr> <tr> <td>医療</td><td>診療所など</td><td></td></tr> <tr> <td>商業</td><td>スーパー・ドラッグストア</td><td></td></tr> <tr> <td>金融</td><td>金融機能</td><td>コンビニエンスストアのATM等を含む。</td></tr> <tr> <td>教育</td><td>小・中学校</td><td rowspan="2">既存施設を含め機能確保（地域内共有）</td></tr> <tr> <td>公共</td><td>公共施設（行政窓口）</td></tr> <tr> <td>子育て支援</td><td>教育・保育施設など</td><td rowspan="2">拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確認（地域内共有）</td></tr> <tr> <td>高齢者支援</td><td>介護保険サービス提供施設</td></tr> </table>	区分	誘導する施設	備考	医療	診療所など		商業	スーパー・ドラッグストア		金融	金融機能	コンビニエンスストアのATM等を含む。	教育	小・中学校	既存施設を含め機能確保（地域内共有）	公共	公共施設（行政窓口）	子育て支援	教育・保育施設など	拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確認（地域内共有）	高齢者支援	介護保険サービス提供施設	第5章 市街化調整区域の整備及び保全の方針 1 土地利用の方針 (1) 拠点 ① 地域拠点（篠井・富屋・国本・城山・豊郷・横川・平石） 郊外部地域における日常生活を支える拠点として、NCC形成ビジョンを踏まえ、日常生活に必要な商業や子育て支援などの生活利便機能を誘導し利便性を高めるとともに、小・中学校等の公共施設や医療施設など、災害時にも必要な機能の誘導・維持を図る。さらに、拠点内の主要なバス停等の周辺など、多くの人が行き交うエリアには、住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能の誘導・維持を図る。 また、空き家など既存の居住空間の活用や、良好な生活環境を形成するため、周辺の自然環境との調和を図りながら、計画的な基盤の整備などにより、郊外部地域において居住を選択できる環境を整え、緩やかに居住を誘導していく。 また、地域内交通により周辺の集落においても地域拠点の利便性を共有できる環境を整え、将来に渡って住み慣れた場所で安心して暮らし続けることができる土地利用を促進し、地域拠点を中心とした郊外部地域全体のコミュニティを維持していく。 【誘導する機能】 <table> <tr> <th>区分</th><th>誘導する施設</th><th>備考</th></tr> <tr> <td>医療</td><td>診療所など</td><td></td></tr> <tr> <td>商業</td><td>スーパー・ドラッグストア</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>コンビニエンスストア</td><td>主要なバス停等の周辺に限る。</td></tr> <tr> <td>金融</td><td>金融機能</td><td>コンビニエンスストアのATM等を含む。</td></tr> <tr> <td>教育</td><td>小・中学校</td><td rowspan="2">既存施設を含め機能確保（地域内共有）</td></tr> <tr> <td>公共</td><td>公共施設（行政窓口）</td></tr> <tr> <td>子育て支援</td><td>教育・保育施設など</td><td rowspan="2">拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確認（地域内共有）</td></tr> <tr> <td>高齢者支援</td><td>介護保険サービス提供施設</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（飲食店等との併用型も含む。） - 主要なバス停等の周辺に限る。 </td></tr> </table>	区分	誘導する施設	備考	医療	診療所など		商業	スーパー・ドラッグストア			コンビニエンスストア	主要なバス停等の周辺に限る。	金融	金融機能	コンビニエンスストアのATM等を含む。	教育	小・中学校	既存施設を含め機能確保（地域内共有）	公共	公共施設（行政窓口）	子育て支援	教育・保育施設など	拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確認（地域内共有）	高齢者支援	介護保険サービス提供施設	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（飲食店等との併用型も含む。） - 主要なバス停等の周辺に限る。
区分	誘導する施設	備考																																																		
医療	診療所など																																																			
商業	スーパー・ドラッグストア																																																			
金融	金融機能	コンビニエンスストアのATM等を含む。																																																		
教育	小・中学校	既存施設を含め機能確保（地域内共有）																																																		
公共	公共施設（行政窓口）																																																			
子育て支援	教育・保育施設など	拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確認（地域内共有）																																																		
高齢者支援	介護保険サービス提供施設																																																			
区分	誘導する施設	備考																																																		
医療	診療所など																																																			
商業	スーパー・ドラッグストア																																																			
	コンビニエンスストア	主要なバス停等の周辺に限る。																																																		
金融	金融機能	コンビニエンスストアのATM等を含む。																																																		
教育	小・中学校	既存施設を含め機能確保（地域内共有）																																																		
公共	公共施設（行政窓口）																																																			
子育て支援	教育・保育施設など	拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確認（地域内共有）																																																		
高齢者支援	介護保険サービス提供施設																																																			
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（飲食店等との併用型も含む。） - 主要なバス停等の周辺に限る。																																																		

（参考）新旧対照表－市街化調整区域の整備及び保全の方針②

ページ	修正前	修正後
19	第5章 市街化調整区域の整備及び保全の方針 1 土地利用の方針 (3) LRT沿線（停留場周辺）（中略） ③ 飛山城跡停留場周辺 鬼怒川の自然環境や地域資源や豊かな農業生産基盤との連携を図りながら、「都市部と農村部の交流促進」につながる土地利用を検討していく。	第5章 市街化調整区域の整備及び保全の方針 1 土地利用の方針 (3) LRT沿線（停留場周辺）（中略） ③ 飛山城跡停留場周辺 鬼怒川の自然環境，豊かな農業生産基盤，飛山城跡などの地域資源の活用やLRTを生かした都市部と農村部の交流の促進，地域住民等の利便性の向上を図るため，地域振興等に資する新たな土地利用を促進する。 ④ 清陵高校前停留場周辺 清陵高校前停留場周辺は，公共施設や多くの教育施設が立地している特性を生かし，LRT利用者の利便性向上などにつながる土地利用を促進する。