

【目次】

はじめに	1
序章 計画の策定にあたって	
1 計画策定の趣旨・目的等	2
2 宇都宮市の現況・動向と特性	6
3 都市づくりの課題	2 2
4 計画の達成状況（策定後5年間中間評価）	2 3
第1章 立地適正化に関する基本的な方針	
1 都市づくりの理念	4 5
2 都市づくりの目標	4 6
3 将来都市構造	4 7
4 居住地形成の方向性	5 4
5 都市づくりの基本的な方向	5 6
6 計画フレーム	6 0
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	6 3
2 都市機能誘導区域	6 4
3 誘導施設	9 2
4 都市機能に関する誘導施策	9 5
5 都市活動(移動)支援機能誘導に関する事項	1 0 1
第3章 居住誘導に関する事項	
1 居住誘導の方針	1 2 4
2 居住誘導区域	1 2 5
3 居住に関する誘導施策	1 3 3
第4章 防災指針に関する事項	
1 防災指針の目的等	1 3 6
2 災害リスク分析と課題の抽出	1 4 0
3 防災まちづくりの取組方針	1 5 5
4 防災まちづくりに向けた取組	1 5 7
第5章 計画の推進に関する事項	
1 計画の評価	1 6 1
2 計画の推進に向けて	1 6 7

宇都宮市立地適正化計画
(素案)

宇都宮市

2017年(平成29)年3月 策定
2024年(令和6)年7月 変更(中間評価)

はじめに

本市では、これから本格的な人口減少や少子・超高齢社会を迎えようとしています。

そのような中であっても、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していくため、本市においては「総合計画」や「都市計画マスタープラン」において、本市のこれまでの成り立ちや、地域の歴史・文化、コミュニティなど、市内それぞれの地域が持つ個性や特性を生かしながら、今後の人口規模・構造や、都市活動に見合った都市の姿として『ネットワーク型コンパクトシティ（以下、「NCC」という。）を都市空間形成の理念に掲げ、各地域において市民の日常生活を支える様々なまちの機能が充実した拠点を形成し、その利便性が共有・利活用できるよう、拠点間や拠点とその周辺が公共交通などのネットワークで結ばれたまちの実現を目指しています。

また、NCCの実現にあたり、これからのまちづくりに求められる理念を市民と共有し、将来にわたり市民生活の質やまちの価値・活力を維持・向上していくことを目指し、21世紀の半ばの2050年を見通した長期的なまちづくりの方向性を示した「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン（以下、「形成ビジョン」という。）」を2015（平成27）年2月に策定したところです。

そのような中、都市再生特別措置法（2014（平成26）年8月改正）に基づく「立地適正化計画」は、公共交通ネットワークの構築との連携を図りながら、居住や医療・福祉、子育て支援、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導によりコンパクトなまちづくりを推進するものであり、本市が目指すNCCを具体化していくものであることから、地区別説明会などを通して、市民や事業者などのご意見を伺いながら、段階的に計画策定を進めてきたところであり、2017（平成29）年に拠点形成を推進していくための都市機能誘導区域等を定めた計画の策定に引き続き、2019（平成31）年に居住誘導区域等を定めた計画改定により本計画全体の策定を行いました。

また、近年の自然災害の頻発化・激甚化等を踏まえ、拠点形成の取組と防災対策を両立させながら、将来を見据えたまちづくりに着実に取り組むため、誘導区域等における都市の防災に関する機能の確保により、居住や都市機能の誘導を促進するための指針として、2021（令和3）年、本計画において都市再生特別措置法（2020（令和2）年6月改正）に基づく「防災指針」を定めました。

令和6年●月には、都市再生特別措置法に基づき、本計画策定から概ね5年が経過したことに伴い、本市を取り巻く環境変化を踏まえながら、都市機能や居住の誘導等に関する評価指標と誘導策の進捗評価を行い、導出された計画推進上の課題を踏まえ、施策の強化・充実を図りました。

今後は、本計画に基づき、便利で暮らしやすく、持続可能なNCCの形成に着実に取り組んでまいります。

序章 計画の策定にあたって

1 計画策定の趣旨・目的等

（1）策定の趣旨・目的

「宇都宮市立地適正化計画」は、本市が目指す将来の都市の姿であるNCCを具体化し、子どもから高齢者まで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していくため、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取組を総合的・一体的に推進していくことを目的に策定するものです。

（2）計画の役割

「立地適正化計画」は、人口減少や高齢化の進行に対応した、国が示す『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりの推進を目的に、「住宅や都市機能の立地の適正化を図るための計画」であり、次のような役割があります。

土地利用規制やインフラ整備と立地誘導策が連携し、居住や各種機能の立地を緩やかに誘導する仕組みを構築する。【コンパクトシティ形成に向けた仕組みの構築】

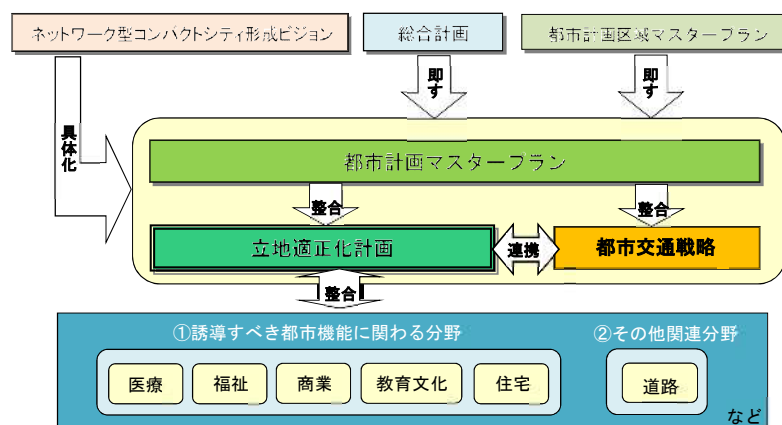
都市計画と医療・福祉、子育て支援、交通などの様々な分野が連携し、コンパクトシティの実現に向けた施策を総合的・一体的に進める。【都市計画と関連分野が連携した施策の推進】

都市づくりの方向性を市民と共有し、居住や都市機能の誘導策を明示することにより、市民や事業者が拠点等への施設立地に取り組みやすい環境を整備する。【誘導策の事前明示】

(3) 計画の位置付け

「宇都宮市立地適正化計画」は、都市再生特別措置法に基づき、コンパクトシティを実現するための都市計画のマスタープランの一部を構成するものであり、本市のまちづくりの指針である「総合計画」や「形成ビジョン」、栃木県が広域的な視点から定める「都市計画区域マスタープラン」を踏まえ、総合的な公共交通ネットワークの構築など本市の交通施策の指針となる「都市交通戦略」と連携を図りながら、NCCの具体化を推進する計画です。

■ 立地適正化計画の位置付け



(4) 目標年次

「宇都宮市立地適正化計画」は、概ね20年先（2037年）の都市の姿を展望するとともに、合わせて「形成ビジョン」が見通す2050年を見据えた計画とします。

(5) 計画の範囲

「宇都宮市立地適正化計画」は、都市計画区域である本市全域を対象範囲とし、都市全体を見渡した観点から、主に市街化区域を対象とした「立地適正化計画」と「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の策定を一体的に行います。

※ 都市再生特別措置法に基づく都市機能等の誘導区域は市街化区域を対象に設定

■ 宇都宮市立地適正化計画の対象範囲のイメージ

区域区分	市街化区域	市街化調整区域
計画の内容	【立地適正化計画】 ①住宅や都市機能の立地適正化を図っていくための基本的な方針 ＝NCCの実現(市全体)	
	②居住や都市機能を誘導する区域 ③誘導する都市機能(施設) ④公共交通ネットワーク形成に関する施策	【市街化調整区域の整備及び保全の方針】 ②市街化調整区域の地域拠点の範囲 ③誘導する都市機能(施設) ④公共交通ネットワーク形成に関する施策
誘導策	税制・金融支援などの国が行う施策と、市が講じる財政支援、公共施設整備、都市計画の建築制限の緩和などの誘導施策	

(6) 計画の構成

「宇都宮市立地適正化計画」は、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であることから、「立地適正化に関する基本的な方針」及び「都市機能誘導に関する事項」、「居住誘導に関する事項」、「防災指針に関する事項」、「計画の推進に関する事項」の5部構成とします。

序章 計画の策定にあたって

- | | | | |
|---------------|--------------|-----------|-------------|
| 1 計画策定の趣旨・目的等 | (1) 策定の趣旨・目的 | (2) 計画の役割 | (3) 計画の位置付け |
| (4) 目標年次 | (5) 計画の範囲 | (6) 計画の構成 | |

2 宇都宮市の現況・動向と特性

- | | | |
|----------------|------------|------------|
| (1) 総人口と人口の構成 | (2) 市街地の変遷 | (3) 土地利用動向 |
| (4) 低未利用地と空き家 | (5) 公共交通 | (6) 中心市街地 |
| (7) 公共施設・インフラ等 | (8) 市民意識 | |

3 都市づくりの課題

4 計画の達成状況（策定後5年間中間評価）

第1章 立地適正化に関する基本的な方針

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

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

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（移動）支援機能に関する事項

第3章 居住誘導に関する事項

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

第4章 防災指針に関する事項

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

第5章 計画の推進に関する事項

1 計画の評価

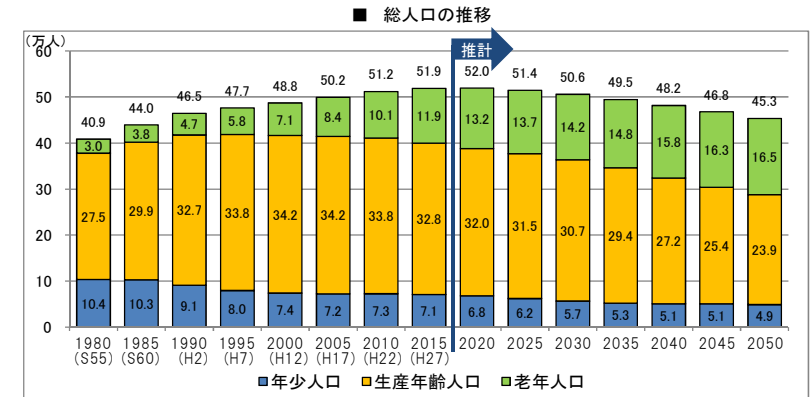
2 計画の推進に向けて

2 宇都宮市の現況・動向と特性

(1) 総人口と人口の構成

1) 総人口

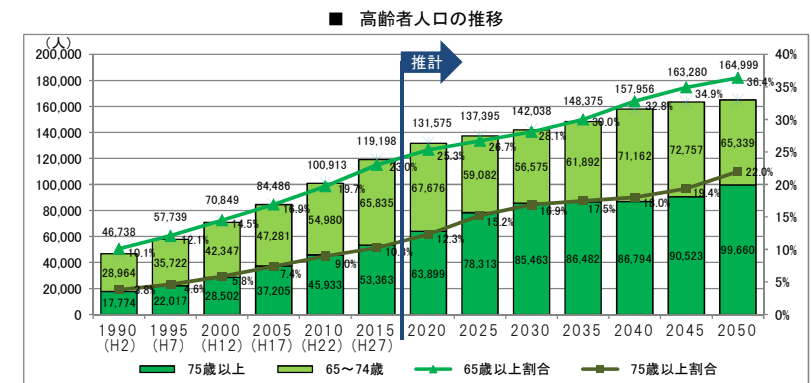
- 本市の総人口は、これまで増加を続けてきましたが、2018（平成30）年の約52万人をピークに減少に転じ、2050年にはピークから約7万人減少すると見込まれています。



出典: 国勢調査, 宇都宮市推計

2) 高齢者人口

- 65歳以上の高齢者人口は、総人口が減少する中でも増加を続け、2050年に総人口の36.4%に達することが見込まれています。
- 特に、75歳以上の後期高齢者人口の割合は2050年に22.0%に達することが見込まれています。



出典: 国勢調査, 宇都宮市推計

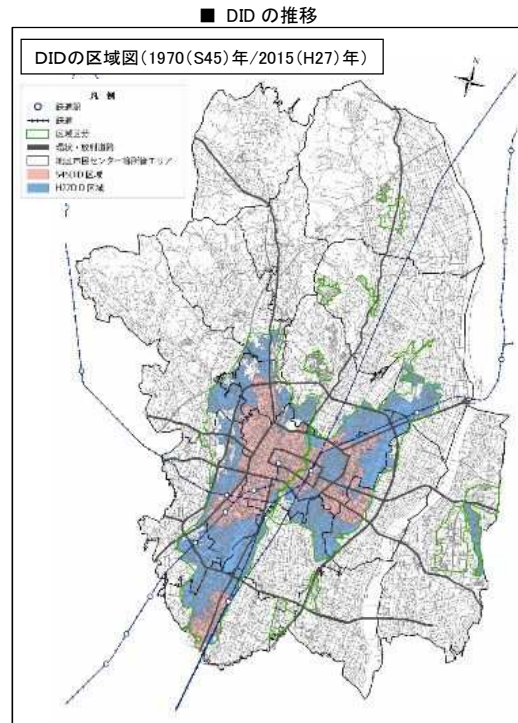
【懸念される問題・課題等】

今後、総人口が減少する一方で、特に後期高齢者が急増することから、人口減少・超高齢社会に対応した持続可能な都市づくりが求められます。

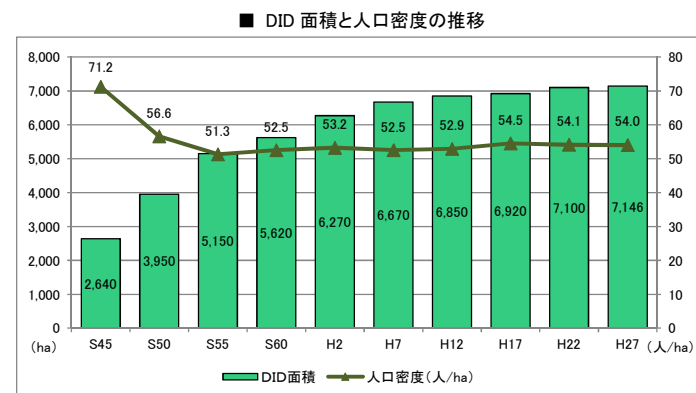
(2) 市街地の変遷

1) 人口集中地区(DID)面積と人口の動向

- DIDの面積は、1970(昭和45)年から2015(平成27)年の過去45年間で2,640haから7,146haへと約2.7倍に拡大しています。
- 一方で、DIDの人口密度はその間に71.2人/haから54.0人/haに約2割減少しています。



出典:国勢調査

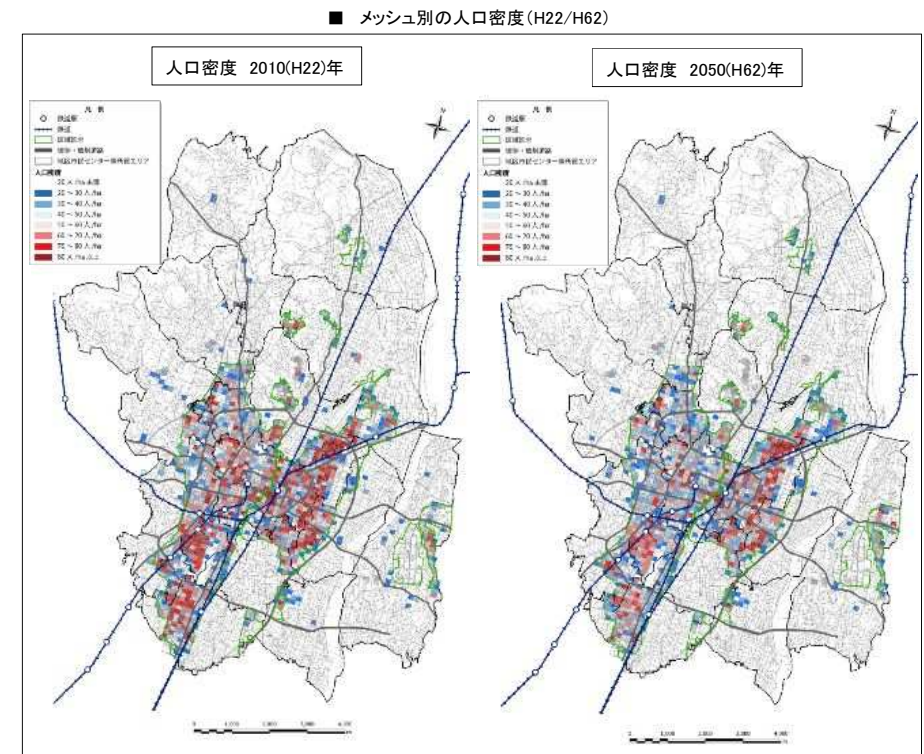


出典:国勢調査

2) 人口密度

- 市街地の人口分布(人口密度)は、2010(平成22)年では、JR宇都宮駅の東側や江曾島駅周辺、雀宮地域などを中心に60人/ha以上のメッシュ*が広く分布しています。
- 2050年では、それらの地域で50人/ha以上の一定の人口密度の維持が見込まれる一方、人口減少により、JR宇都宮駅の西側の市街地において50人/ha以下のメッシュが広く分布すると見込まれています。

※同じ面積のマスを単位とした集計区分(本計画では250m又は500m四方の地域メッシュを使用)

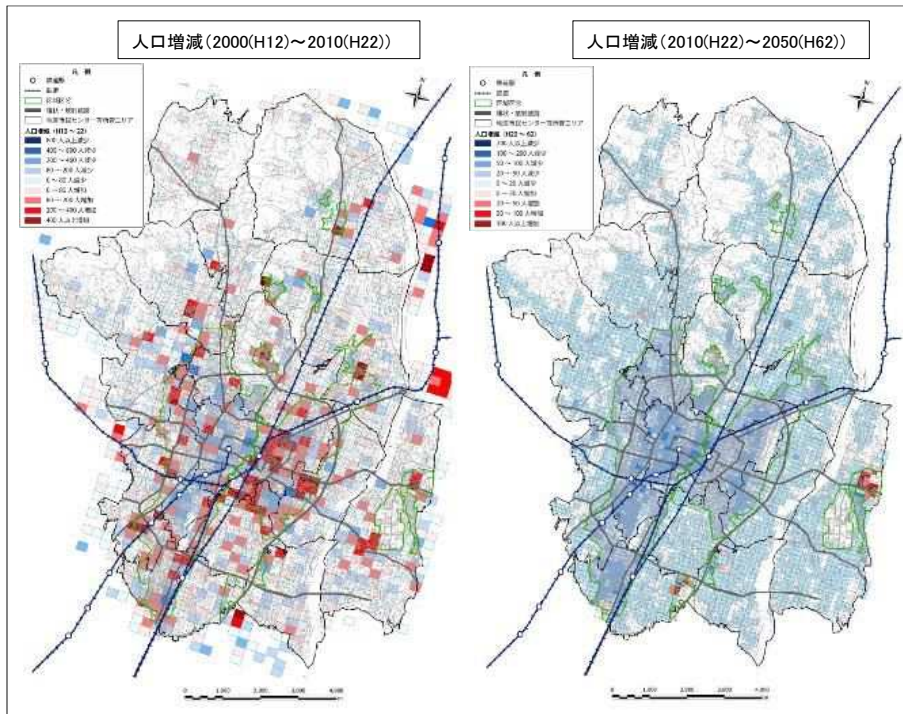


出典:国勢調査, 宇都宮市推計

3) 人口増減

- 2000（平成 12）年から 2010（平成 22）年の 10 年間では、JR 宇都宮駅の東側や市街化区域の縁辺部などを中心に人口が増加しています。一方で、駅の西側など古くからの市街地では人口が減少し、市街地の拡大と低密度化が進行しています。
- 2010（平成 22）年から 2050（平成 62）年の 40 年間では、多くの地区で人口が減少し、増加するのは郊外で新しく整備された市街地など一部の地区に限られると見込まれています。

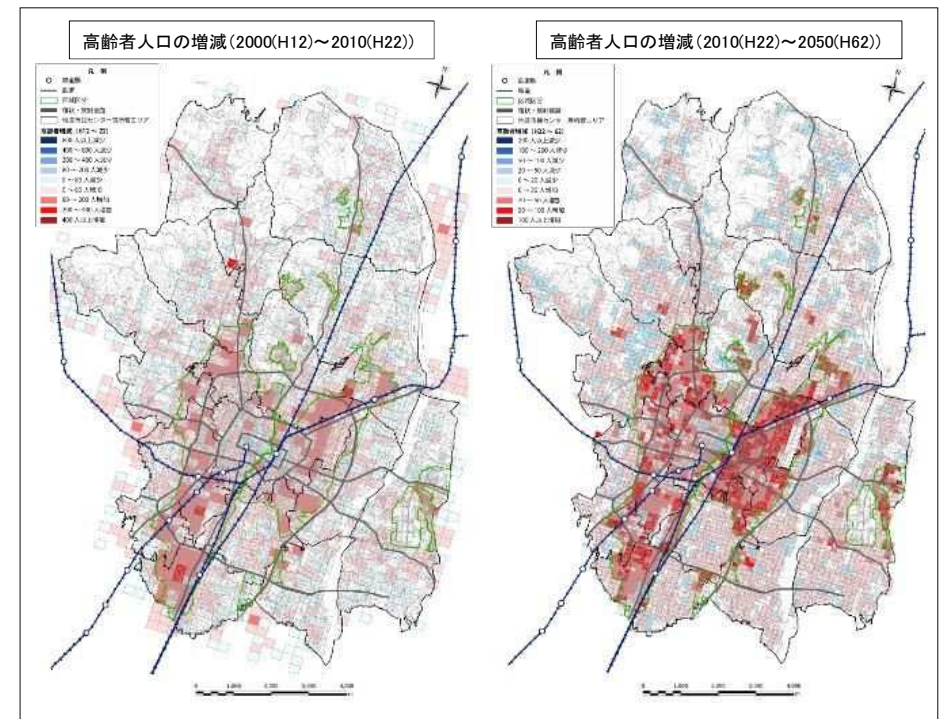
■ メッシュ別の人口増減



4) 高齢者人口

- 2000（平成 12）年から 2010（平成 22）年の 10 年間では、特に市街化区域の縁辺部などで高齢者人口の増加数が多くなっています。
- 2010（平成 22）年から 2050（平成 62）年の 40 年間では、市全体で高齢化が進行する中で、特に現在子育て世代などの人口増加が続いている JR 宇都宮駅の東側において大きく増加することが見込まれます。

■ メッシュ別の高齢者人口の増減



【懸念される問題・課題等】

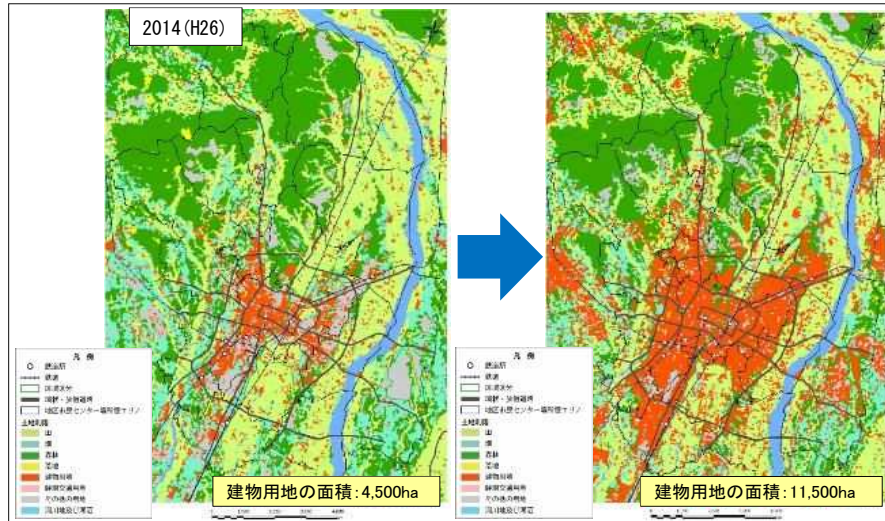
今後、拡散した市街地において人口減少が進行し、居住が低密度化することにより、一定の人口密度に支えられてきた生活利便機能の低下（身近な店舗や診療所等の撤退など）や地域コミュニティの衰退等が懸念されます。

(3) 土地利用動向

1) 土地利用現況の推移

- 人口増加やモータリゼーションの進展に伴い、市街地(建物用地)は1976(昭和51)年から2014(平成26)年の約40年間で4,500haから11,500haへと約2.5倍に拡大しています。一方で、農地や緑地、森林は約6,000ha減少しています。

■ 建物用地と農地・緑地の分布

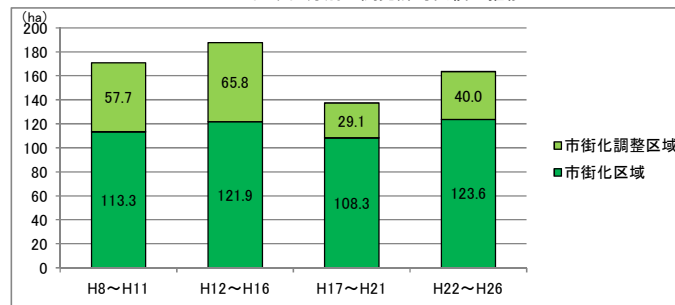


出典:国土数値情報

2) 開発許可の動向

- 開発許可(面積)の推移を経年で比較すると、市街化区域の割合が増加する傾向にあります。市街化調整区域の開発による郊外への市街地の拡大も続いています。

■ 区域区分別の開発許可面積の推移



出典:宇都宮市資料

【懸念される問題・課題等】

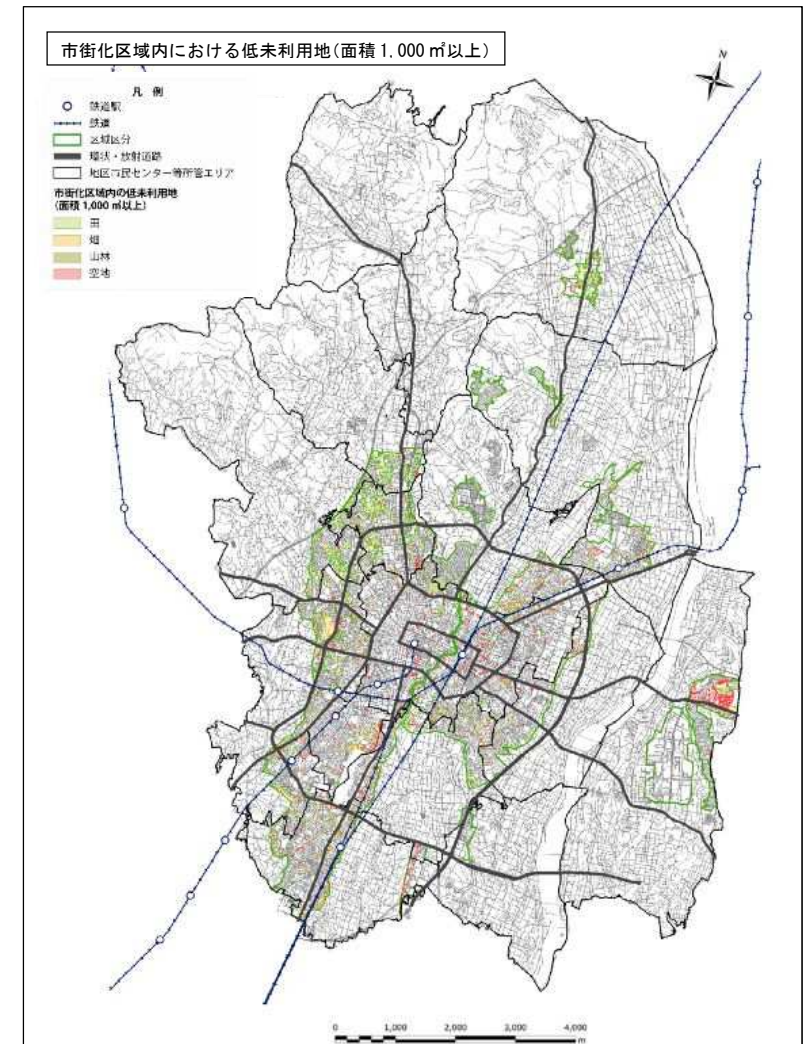
今後、更なる市街地の拡大とともに、居住や都市機能の郊外化が進行することにより、自動車依存の高まりや、中心市街地の活力低下、インフラ等の維持管理費の増大などが懸念されます。

(4) 低未利用地と空き家

1) 低未利用地

- 市街化区域内の一定規模以上(1,000㎡以上)の低未利用地(空き地・駐車場等)は、中心市街地やその周辺、郊外の新しい市街地などの市街地全体に散在しています。
- 低未利用地のうち、市街化区域内の農地は、市街地の北西部や上河内地区、鶴田地区などでまとまって分布しています。

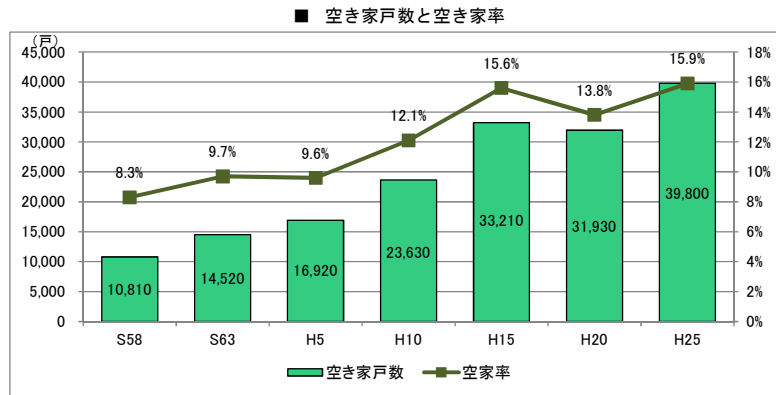
■ 空き地・低未利用地の分布



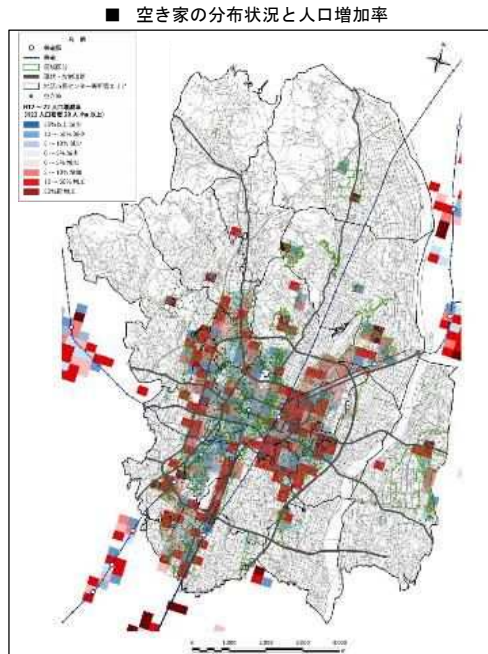
出典:都市計画基礎調査

2) 空き家

- 本市の空き家戸数と空き家率は共に増加傾向にあり、特に JR 宇都宮駅西側の古くからの市街地など人口が減少している地区において空き家が多い傾向にあります。



出典:住宅・土地統計調査



出典:宇都宮市資料、国勢調査

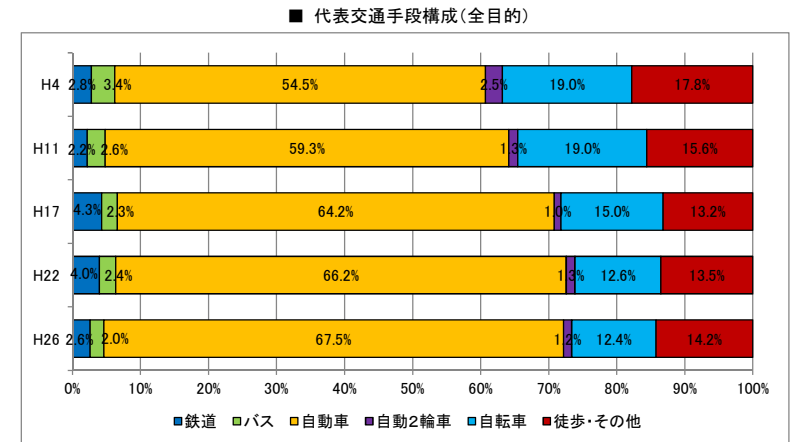
【懸念される問題・課題等】

人口減少に伴う空き家等の増加により、市街地の安全性の低下や生活環境への影響が懸念されます。また、中心市街地や周辺には一定規模以上の低未利用地が散在しており、今後、低未利用地の増加により、身近な拠点などで都市活動を支える機能の衰退が懸念されます。

(5) 公共交通

1) 代表交通手段

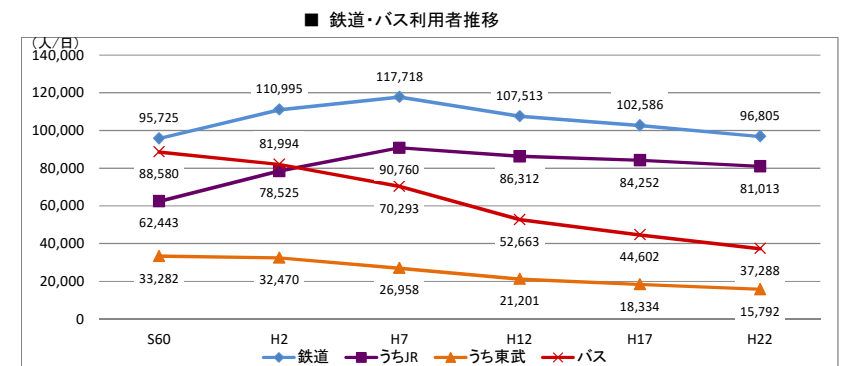
- 市民の代表的な交通手段は2014（平成26）年で約7割が自動車を利用しており、マイカー依存が強くなっています。一方、2005（平成17）年から2014（平成26）年では公共交通や自転車の利用は減少傾向にあります。



出典:宇都宮都市圏パーソントリップ調査、全国都市交通特性調査

2) 公共交通利用者数

- 1985（昭和60）年から2010（平成22）年の25年間で鉄道やバスなどの公共交通利用者は減少傾向が続いており、特にバス利用者は半減しています。

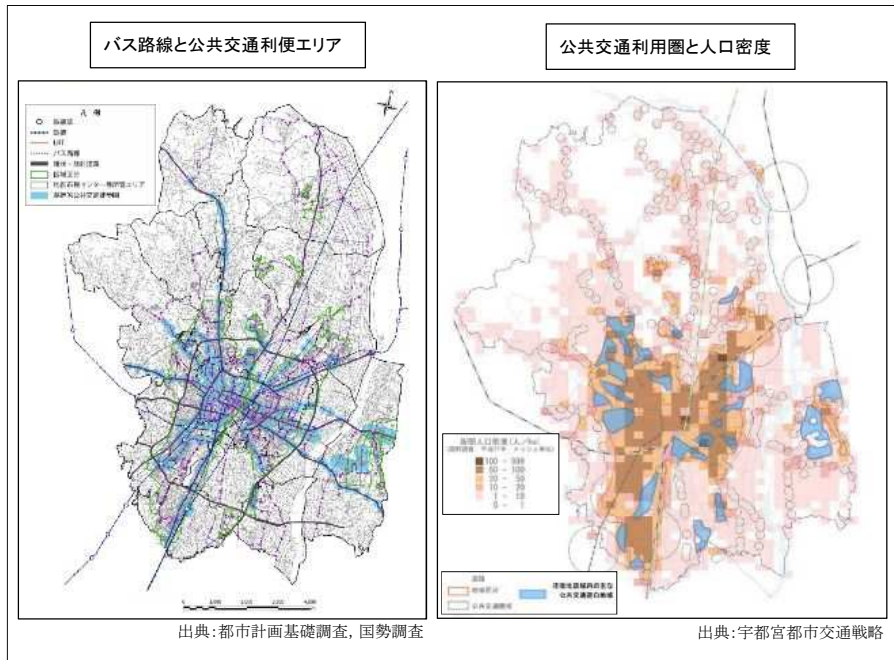


出典:宇都宮市統計書:鉄道(乗降客数)、宇都宮市の交通:バス(輸送人員)

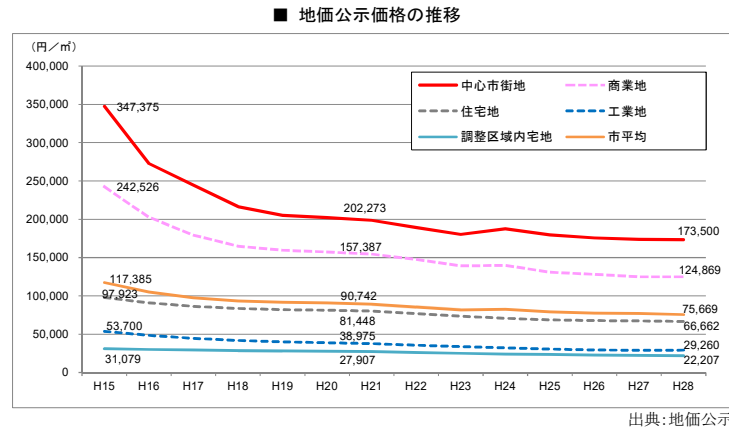
3) 公共交通ネットワーク

- ・鉄道やバス路線など、都心部を中心に放射状に広がる公共交通ネットワークが形成されています。一方で、一定の人口が集積する新興市街地などの一部では公共交通の空白・不便地域が存在しています。

■ 公共交通利用圏等の状況

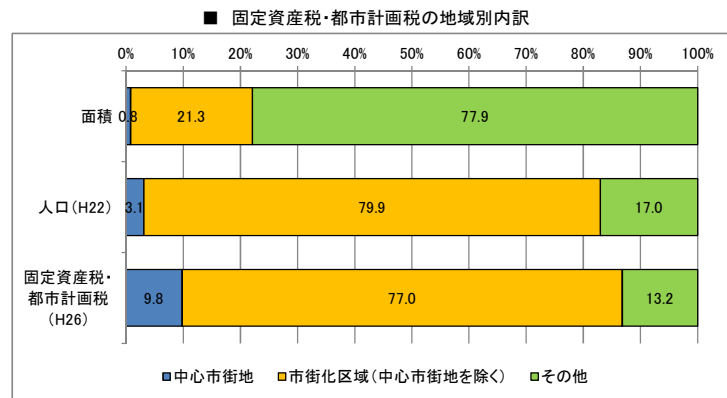


- ・中心市街地の平均地価は、2003（平成15）年の347,375円/㎡から、2016（平成28）年は173,500円/㎡となっており、約10年間で半減しています。



（参考）固定資産税等

- ・地価が高い中心市街地は市域の0.8%の面積ながら固定資産税・都市計画税の収税では市全体の約10%を占めています。



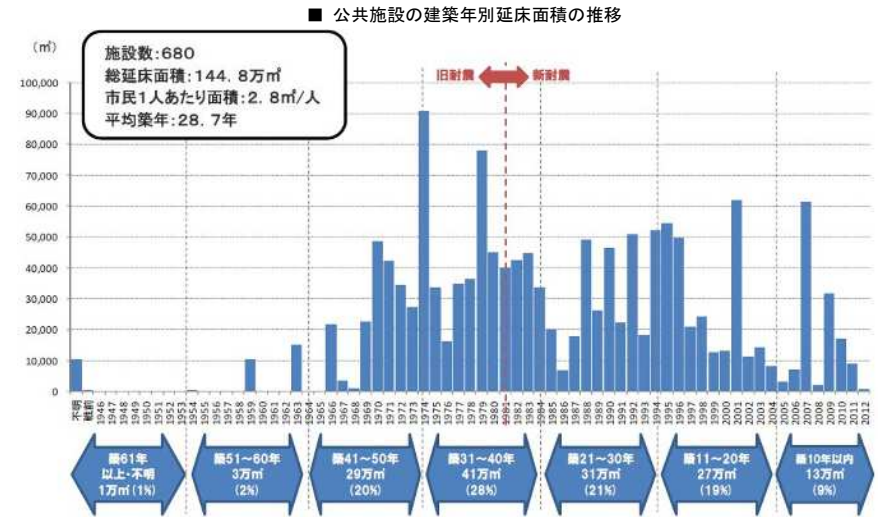
【懸念される問題・課題等】

中心市街地においては、人口や小売販売額が減少傾向にあり、賑わいの低下や地域コミュニティの衰退など、地域経済及び都市の活力低下が懸念されます。

（7）公共施設・インフラ等

1) 公共施設の建築状況

- ・1970年代から1990年代後半にかけて建設が進んだ公共施設は、築21～40年の施設が72万㎡（全体の49%）、築41～60年の施設が32万㎡（同22%）となっており、今後、耐用年数を迎える施設の増加とともに、維持更新に係る財政負担が増大していくことが見込まれます。



2) 公共建築物・インフラ維持更新費

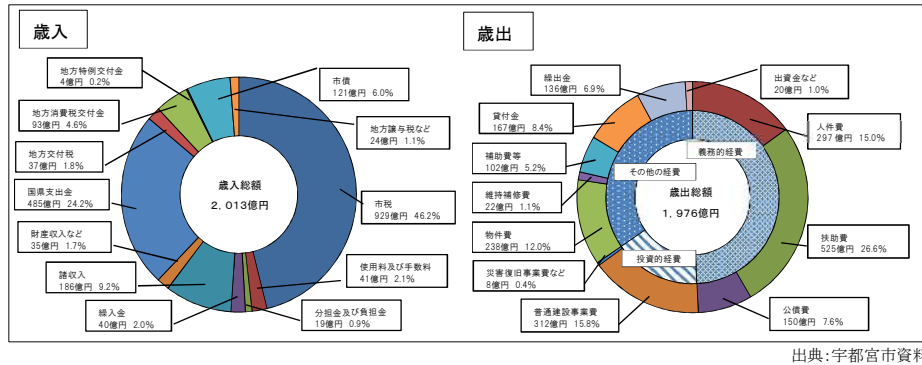
- ・公共建築物や道路・橋りょう等のインフラの維持更新に必要な費用は、近年は毎年200億円程度で横ばいで推移していますが、今後40年間（2015年～2054年）の推計では、合計で約1兆690億円、1年あたり約267.2億円に達する見通しです。



3) 財政

- ・財政は、少子高齢化の進行に伴い扶助費などの義務的経費が増加傾向にあり、2016（平成28）年度には、歳出総額の約半分を占めています。

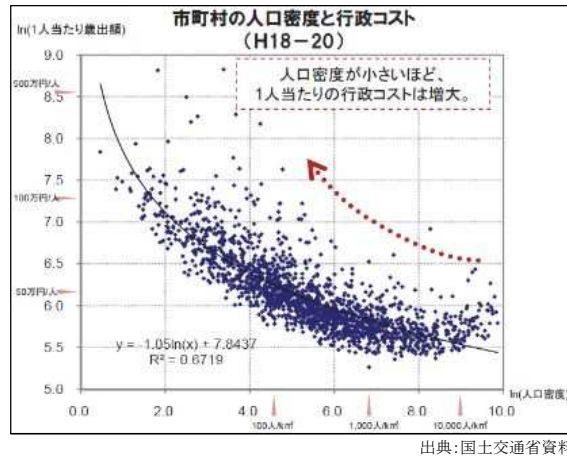
■ 一般会計の歳入と歳出（H28 決算）



(参考) 人口密度と一人あたりの行政コスト

- ・人口密度と一人あたりの行政経費との間には、一定の関係がみられ、人口密度が低いほど一人あたりの行政経費が増加する傾向にあります。

■ 人口密度と一人あたりの行政経費との関係性



【懸念される問題・課題等】

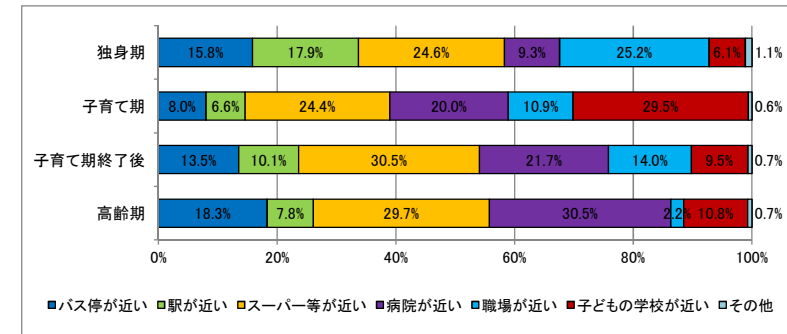
人口減少に伴う税収減や高齢化に伴う扶助費の増加など厳しい財政環境が見込まれる中、高度経済成長時に建設された公共施設・インフラの老朽化や維持管理・更新費の増大が懸念されます。

(8) 市民意識

1) 居住地を選択する際に優先する事項

- ・「形成ビジョン」の策定において実施した市民アンケート調査では、居住地を選択する際に優先する事項として、独身期や子育て期、高齢期など全てのライフステージ（人生の段階）で「スーパー」の近さを優先する傾向が強くなっています。
- ・ライフステージ別では、独身期は「職場」や「駅」の近く、子育て期は「学校」の近さを優先し、高齢期には「病院」や「バス停」の近さを優先する傾向が強くなっています。

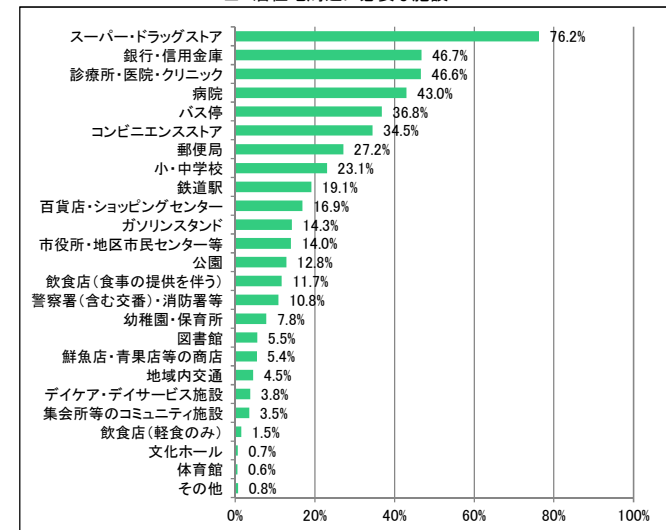
■ 居住地選択で優先する事項



2) 居住地(転居先)の周辺に必要な施設

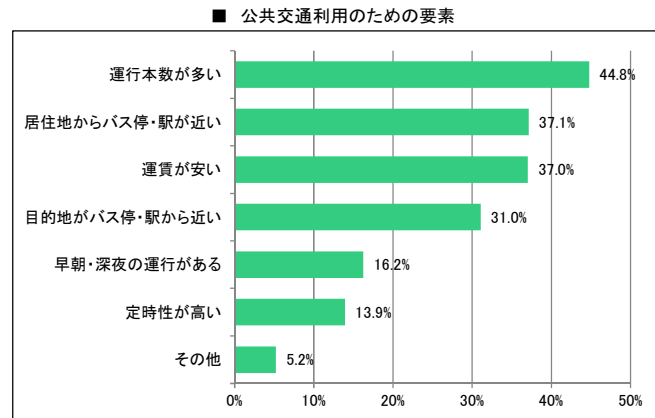
- ・居住地や転居先の周辺に必要な施設として、「スーパー・ドラッグストア」、「銀行・信用金庫」、「診療所・医院・クリニック」、「病院」などの身近な生活利便施設のほか、「バス停」などの公共交通機関も必要との回答が多くなっています。

■ 居住地周辺に必要な施設



3) 公共交通利用のための要素

- ・公共交通を利用するようになるための要素として、「運行本数が多い」が最も多く、次いで、「居住地からバス停・駅が近い」、「運賃が安い」の回答が多くなっています。



出典:市民意識調査

【懸念される問題・課題等】

居住選択等に関する市民意識を踏まえながら、人口減少や超高齢社会においても身近な場所で安心・快適な暮らしが送れるような都市づくりが求められます。

3 都市づくりの課題

宇都宮市の現況・動向と特性を踏まえ、今後、人口減少・超高齢社会が本格化する中で、低密度な市街地が拡大することなどにより懸念される都市づくりの課題を整理します。

(1) 市民の生活利便性の持続的な確保

医療・福祉、商業等の都市の生活を支える施設の郊外化・分散化は、日常生活における自動車依存を高め、自動車を自由に使えない市民にとって、暮らしにくい状況を生み出します。また、本市の顔である中心市街地の衰退や賑わい低下につながるとともに、人口減少が進行する中で市街地の低密度化が続くことにより、一定の人口密度により支えられた身近な生活利便機能の維持が困難となり、買い物や通院などの日常生活の利便性低下が懸念されます。このようなことから、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、人口増加を背景とした市街地の拡大に歯止めをかけ、持続可能な都市構造を形成することにより、都心部や身近な拠点などの役割に応じた機能を維持・確保していく必要があります。

(2) 都市の活力や地域コミュニティの維持・向上

人口減少や市街地の低密度化に伴う住宅・集落の散在や空き地・空き家の増加により、快適で良好な景観・都市空間の喪失や、都市の活力・まちの賑わいの低下、地域の連帯・コミュニティの衰退が懸念されることから、拠点や公共交通沿線などの高い利便性が得られる場所などに時間をかけて緩やかに居住の誘導・集約を図っていく必要があります。

(3) 交通弱者の移動手段の確保

高齢化が進行し、外出に不安を感じる市民が増加する中で、市街地の外延化や自動車依存が高まり、公共交通利用者が減少することにより、公共交通のサービス水準が低下し、交通弱者の外出が制限され、自立した日常生活を送ることが困難になることが懸念されます。また、中心市街地など利便性が高い拠点等での回遊性向上や、高齢者をはじめ誰もが便利で気軽に外出できる都市環境を創出するため、持続可能な公共交通ネットワークの構築や、自転車利用・歩行環境の向上を図っていく必要があります。

(4) 自然と調和した郊外部地域の活力の維持・向上

市街化の進行に伴う身近な里山・森林、農地などの緑豊かな自然環境の減少や、人口減少・高齢化に伴う地域の活力低下により里山や田園の荒廃化が懸念されることから、優良な農地や森林などの自然環境の維持・保全とともに、地域住民の良好な生活環境や地域コミュニティを維持し、郊外部地域の活力の維持・向上を図っていく必要があります。

(5) 環境や防災面に配慮した持続可能で効率性の高い都市運営

人口減少や高齢化の進行により中長期的に財政制約の高まりが見込まれる中で、公共施設・インフラの老朽化に伴う維持管理・更新費の増大が懸念されています。また、進行する温暖化を抑制するための都市全体の低炭素化や、近年多発する自然災害・異常気象等のリスクへの対応が求められていることから、環境負荷の低減に配慮するとともに地域防災機能の強化に係る取組と連携を図りながら、都市機能の拠点等への誘導・集積などによる都市活動の効率化を図り、持続可能で効率性の高い都市運営を行っていく必要があります。

4 計画の達成状況（策定後5年間中間評価）

中間評価年度である令和5年度（令和6年3月31日時点）において、計画の中間評価を行いました。評価は、本市を取り巻く環境変化を踏まえながら、都市機能誘導と居住誘導について、目標値の達成状況を現状分析により検証しました。

また、公共交通及び防災まちづくりについては、関連計画と連携を図りながら、引き続き目標達成に向けて取組を推進します。

（1）本市を取り巻く環境変化

1）本市まちづくりの進展

令和5年3月に、本市の最上位計画である「第6次宇都宮市総合計画改定基本計画（後期基本計画）」が策定されました。

本計画では、概ね2030年頃を見据え、持続可能な都市構造であるNCCを土台に、「地域共生」、「地域経済循環」、「脱炭素」の3つの社会が、「人」づくりや「デジタル」技術を原動力に発展する夢や希望がかなうまち「スーパースマートシティ」の実現を目指しています。

■スーパースマートシティのイメージ



2）都市基盤整備の進展

JR宇都宮駅東側においては、ライトライン開業や駅東口地区のまちびらき、鶴田宝木線等の都市計画道路の整備など、都市基盤整備が進展しています。また、ライトライン沿線においては、賑わい・交流の創出やスポーツ資源の活用に向けた、東部総合公園の整備や民間事業者と連携したアリーナの整備誘導を推進しているとともに、JR宇都宮駅西側のライトライン整備区間の公表やNCCをけん引する都市拠点において人中心のウォーカブルなまちづくりの推進に向けた都心部まちづくりを推進しています。

<トピックス>

【都心部まちづくりプラン】

「都心部まちづくりビジョン」（R4.2作成）の実現に向け、市民のニーズに応えるまちの機能充実や居心地が良く歩きたくなる空間形成を図り、「人中心のウォーカブルなまちづくり」などを総合的に推進するもの

【スポーツを活用したまちづくり推進ビジョン】

スポーツ資源を活用したまちづくりを進めるため、ライトライン沿線を産学官連携の取組を推進する「東部スポーツウェルネスライン」と位置付けるなど、誰もがスポーツを通して自己実現が図られる「スポーツのまちなみ」を推進するもの

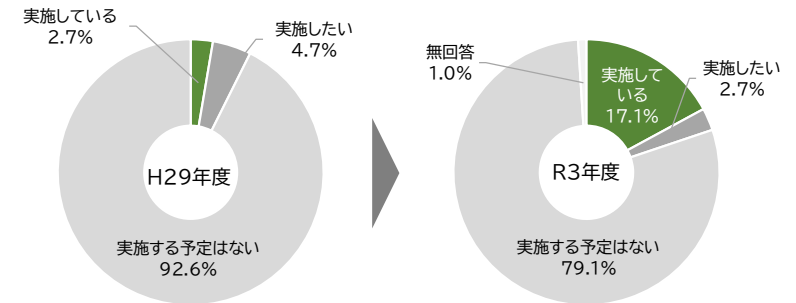
【東部総合公園】

スケートボードやBMXが利用できる本格的なアーバンスポーツ施設を核に多くの世代の賑わいと交流の拠点を創出する施設

3）感染症等を契機とした社会環境変化

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、多様なライフスタイルに応じた働き方を可能とする、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ます。

■ 栃木県における在宅勤務の実施状況

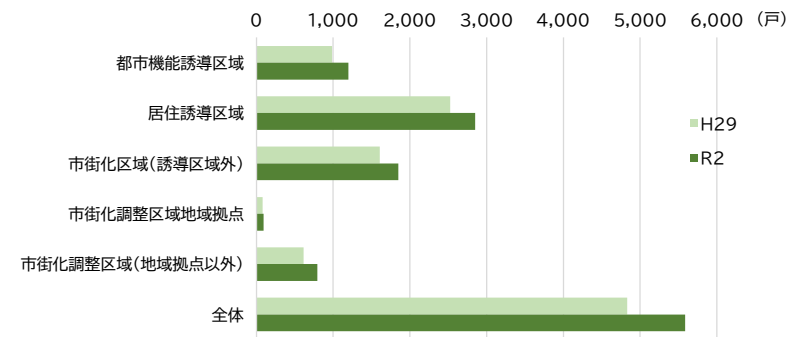


出典：栃木県「労働環境等調査結果」

4）既存ストックの増加

人口減少・少子高齢化などの社会構造の変化により、空き家が増加しています。

■ 空き家戸数の推移



出典：宇都宮市「空き家実態調査」

(2) 計画の評価（評価指標の状況等）

1) 都市機能誘導に関する評価

ア 評価指標による進捗状況の評価

- 都市機能誘導に関する評価について、評価指標に基づき次のとおり評価しました。
- 都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合及び高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合（いずれも市全体に占める割合）は概ね横ばいで推移しています。
- また、地価変動率は市内平均を上回り目標を達成しています。

■ 都市機能誘導に関する評価指標

評価指標	基準値	目標値 (2027)	実績値	
				増減
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合 (市全体に占める割合)	33.7% (2016(H28))	34.9%	32.2% (2021)	▲1.5%
		漸増（徐々に増加）を目指す		
高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合 (市全体に占める割合)	19.7% (2014(H26))	21.0%	19.7% (2018)	±0%
		漸増（徐々に増加）を目指す		
地価変動率 (市内平均との比較)	—	市内平均を上回る上昇率 (又は下回る下落率)を目指す	※市内平均 3.0% (2022)	—

イ 都市機能誘導施設の立地状況

- 都市機能誘導区域では、都市機能誘導施設が14件増加しましたが、市全体に占める割合は1.5%減少しており、これは都市機能誘導区域を除く居住誘導区域での誘導施設の増加が要因となっています。
- 市街化調整区域の地域拠点では、都市機能誘導施設が11件増加し、市全体に占める割合は0.4%増加しています。

■ 市街化区域における都市機能誘導施設の推移

区分	実績値				増減	
	2016		2021		2016→2021	
	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 (都市機能誘導区域を除く)	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%

■ 市街化調整区域における都市機能誘導施設の推移

区分	実績値				増減	
	2016		2021		2016→2021	
	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%

- ・ 都市機能誘導区域の各エリアにおける都市機能誘導施設の立地数は、概ね微増傾向であり、その中でも人口が多い都市拠点エリアやライトライン沿線（宇都宮大学陽東キャンパスエリア、ゆいの杜エリア）では特に増加しています。
- ・ 都市機能誘導区域のなかでも、都市拠点エリアでは都市機能誘導施設の立地が進んでいますが、金融機関が減少しています。これは、情報・通信技術の進展によるものが要因として考えられます。

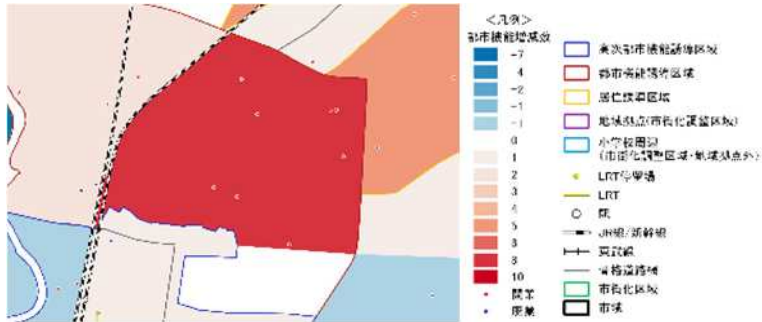
エリア	医療			高齢者支援			子育て支援			学校		
	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減
都市拠点エリア	274	275	1	15	17	2	18	20	2	38	37	-1
南宇都宮駅周辺エリア	17	15	-2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
ライトライン停留場周辺エリア (宇都宮大学陽東キャンパス)	8	11	3	0	0	0	0	0	0	2	2	0
岡本駅周辺エリア	5	5	0	2	4	2	0	0	0	0	0	0
江曾島駅周辺エリア	12	12	0	0	0	0	2	1	-1	2	2	0
西川田駅周辺エリア	8	8	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
雀宮駅周辺エリア	18	18	0	1	2	1	2	2	0	1	1	0
ゆいの杜エリア	9	10	1	0	0	0	0	1	1	0	1	1
瑞穂野団地周辺エリア	3	4	1	2	2	0	0	0	0	1	1	0
上河内地区市民センター周辺 エリア	3	3	0	0	0	0	1	1	0	2	2	0
合計	357	361	4	21	26	5	24	26	2	46	46	0

エリア	商業			金融			公共			合計		
	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減	H28	R3	増減
都市拠点エリア	22	26	4	33	29	-4	8	8	0	400	404	4
南宇都宮駅周辺エリア	1	2	1	1	1	0	1	1	0	20	19	-1
ライオンライン停留場周辺エリア (宇都宮大学陽東キャンパス)	4	4	0	2	2	0	0	0	0	16	19	3
岡本駅周辺エリア	4	4	0	1	1	0	1	1	0	12	14	2
江曾島駅周辺エリア	4	4	0	3	3	0	1	1	0	23	22	-1
西川田駅周辺エリア	2	2	0	1	1	0	0	0	0	12	12	0
雀宮駅周辺エリア	0	0	0	1	2	1	1	1	0	23	25	2
ゆいの杜エリア	6	6	0	1	1	0	0	0	0	16	19	3
瑞穂野田地周辺エリア	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	7	1
上河内地区市民センター周辺 エリア	1	2	1	0	0	0	1	1	0	7	8	1
合計	44	50	6	43	40	-3	13	13	0	548	562	14

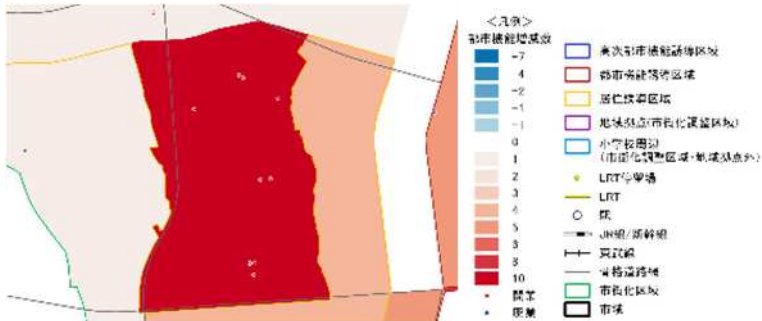
- ・ 都市拠点エリアにおける、ＪＲ宇都宮駅東側やライトライン沿線（宇都宮大学陽東キャンパスエリア、ゆいの杜エリア）で誘導施設が増加傾向にあります。
- ・ また、居住誘導区域では、幹線道路沿線や土地区画整理事業が進捗中の鶴田地区で立地が進んでいます。
- ・ これは、道路・公共交通の利便性に加え、都市計画道路の整備や土地区画整理事業による良好な居住地が形成されたことで居住につながり、また居住が進んだことで日常生活に必要な機能の立地にも繋がっているものと考えられます。

[illegible]

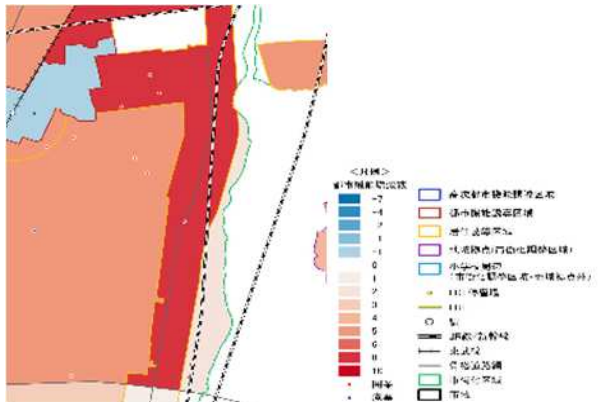
■ 都市拠点エリア(都市機能誘導区域)



■ 鶴田土地区画整理事業(居住誘導区域)



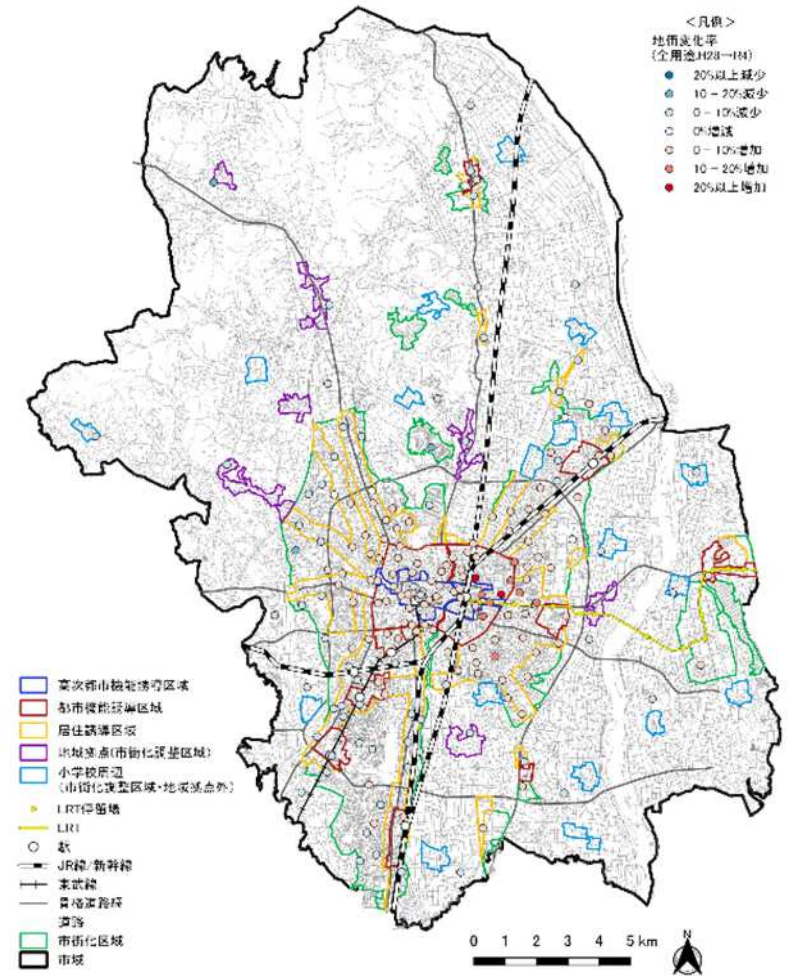
■ 幹線道路沿線(居住誘導区域)



オ 地価の変動状況

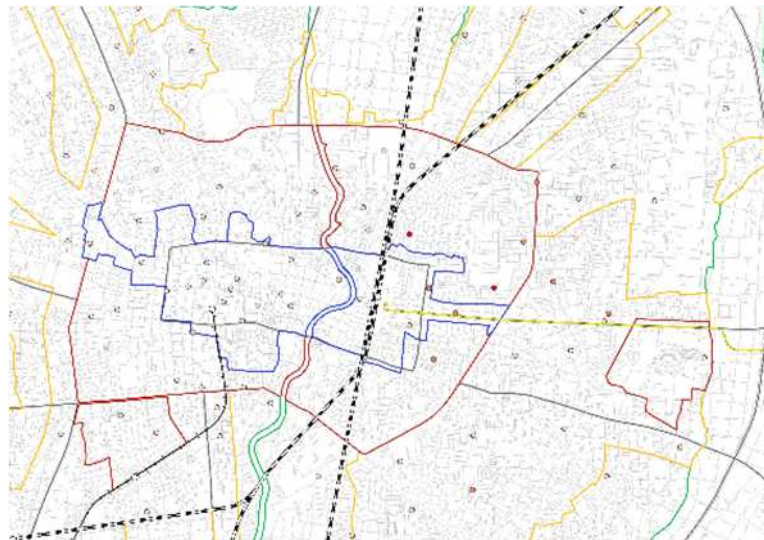
居住誘導区域全体で地価は上昇傾向にあり、その中でも都市拠点エリアにおけるJR宇都宮駅東側のライトライン沿線では上昇率が大きく上がっています。

■ 地価の変動状況(H28→R4)



出典:地価公示, 都道府県地価調査

■ 都市拠点エリア～ライトライン沿線の変動状況



出典:地価公示, 都道府県地価調査

カ 都市機能誘導に関する評価のまとめ

- 人口減少の中でも、都市機能誘導区域における誘導施設は増加傾向にあり、一定の機能誘導が図れています。
- 幹線道路沿線や土地区画整理が進むエリアなど、居住誘導区域（都市機能誘導区域外）への立地が増加しています。これらのエリアは、都市計画道路を始めた都市基盤や良好な居住地形成の進展により、宅地の利用増進が進んだことが要因と考えられます。

2) 居住誘導に関する評価

- 居住誘導に関する評価について、評価指標に基づき次のとおり評価しました。
- 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の人口割合（いずれも市全体に占める割合）、高次都市機能誘導区域の人口密度は概ね横ばいを維持しています。
- また、空き家率は居住誘導区域内の割合が市平均を上回り目標未達成となっていますが、地価変動率は市内平均を上回り目標を達成しています。

■ 居住誘導に関する評価指標

評価指標		基準値	目標値 (2027)	実績値	
					増減
人口割合	都市機能誘導区域の人口割合(総人口に占める割合)	17.5% (2016(H28))	18.7% 漸増(徐々に増加)を目指す	17.2% (2021)	▲0.3%
	居住誘導区域の人口割合(総人口に占める割合)	46.5% (2016(H28))	49.2% 漸増(徐々に増加)を目指す	46.4% (2021)	▲0.1%
人口密度	高次都市機能誘導区域の人口密度	66 人/ha (2016(H28))	70 人/ha 以上 高密度市街地(概ね 60 人/ha 以上)の中でもより高密度を目指す	64 人/ha (2020)	▲2 人/ha
空き家率(市平均と居住誘導区域の比較) ※住宅土地統計調査の空き家率とは異なる		—	市内平均以下を目指す	4.3% ※市内平均 3.6% (2020)	—
地価変動率 (市内平均との比較)		—	市内平均を上回る上昇率(又は下回る下落率)を目指す	3.8% ※市内平均 3.0% (2022)	—

ア 居住の誘導状況

- 都市機能誘導区域を含まない居住誘導区域については、市全体に占める人口割合が0.2%増加しています。
- また、市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリアについても、市全体に占める人口割合はそれぞれ維持・増加しています。

■ 市街化区域における都市機能誘導施設の推移(H28→R3)

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 (都市機能誘導区域を除く)	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%

■ 市街化調整区域における都市機能誘導施設の推移(H28→R3)

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%

イ 誘導区域のエリアごとの居住の誘導状況

- 多くのエリアで人口減少が進んでいるなか、岡本駅周辺エリア、西川田駅周辺エリア、ゆいの杜エリア及び上河内地区市民センター周辺エリアでは、人口が増加しています。
- 特にゆいの杜エリア及び上河内地区市民センター周辺エリアでは、増加率が大きくなっています。

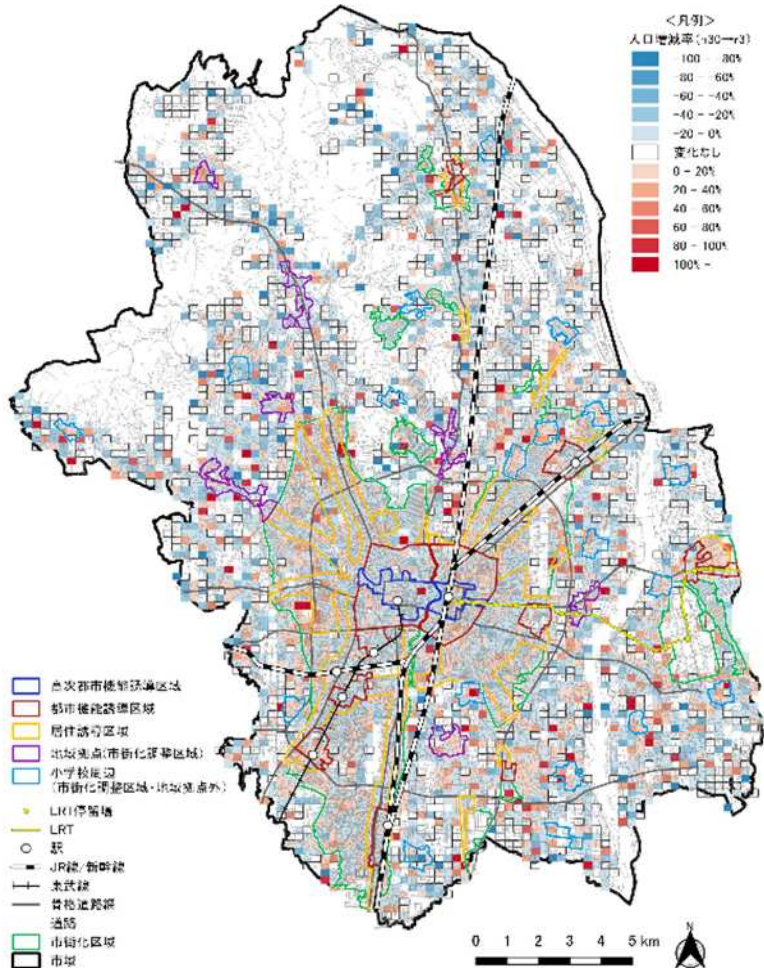
■ 誘導区域ごとの人口推移

区分	H28	R3	増減	増減率
都市拠点エリア	66,041	64,653	△ 1,388	97.9%
南宇都宮駅周辺エリア	3,023	2,717	△ 306	89.9%
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)	3,004	2,731	△ 273	90.9%
岡本駅周辺エリア	3,078	3,172	94	103.1%
江曾島駅周辺エリア	3,679	3,225	△ 454	87.7%
西川田駅周辺エリア	4,051	4,310	259	106.4%
雀宮駅周辺エリア	3,922	3,829	△ 93	97.6%
ゆいの杜エリア	2,042	2,510	468	122.9%
瑞穂野団地周辺エリア	1,835	1,470	△ 365	80.1%
上河内地区市民センター周辺エリア	408	458	50	112.3%
①都市機能誘導区域	91,083	89,075	△ 2,008	97.8%
②居住誘導区域(都市機能誘導区域を除く)	151,360	150,965	△ 395	99.7%
居住誘導区域(①+②)	242,443	240,040	△ 2,403	99.0%
居住誘導区域外	188,770	188,357	△ 413	99.8%
市街化区域	431,213	428,397	△ 2,816	99.3%
市街化調整区域	90,511	89,114	△ 1,397	98.5%
宇都宮市全体	521,724	517,511	△ 4,213	99.2%

ウ 人口の分布状況

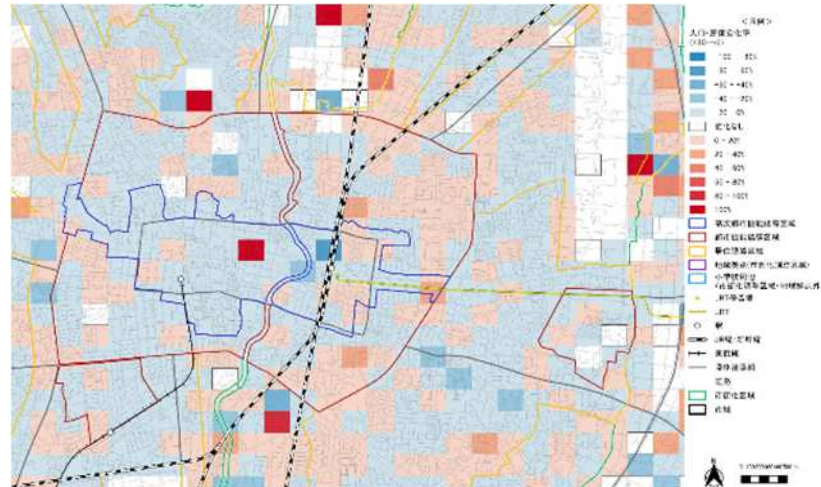
- ・ 誘導区域内外問わず、人口が増加しているところが分散しています。
- ・ また、市街化区域の誘導区域内では、ＪＲ宇都宮駅東側やライトライン沿線（ゆいの杜エリア）で増加傾向となっています。

■ 人口増減率(H30→R3)

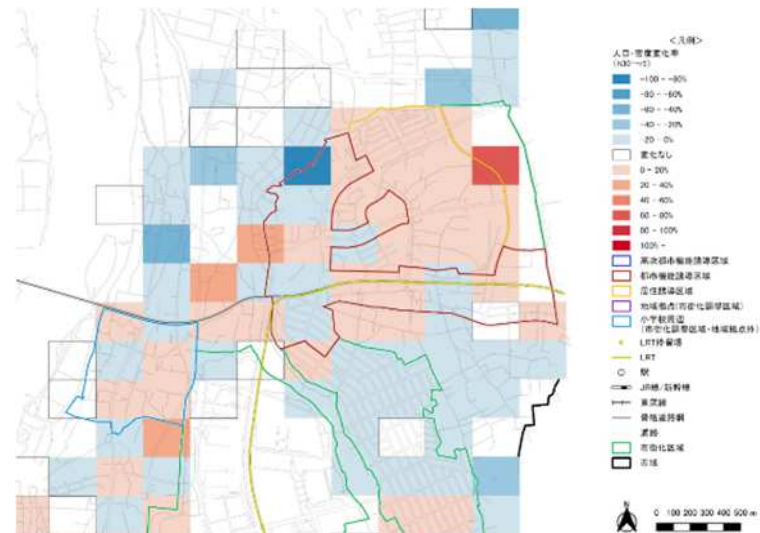


出典:宇都宮市人口動態調査

■ 都市拠点エリアにおける人口増減率(H30→R3)



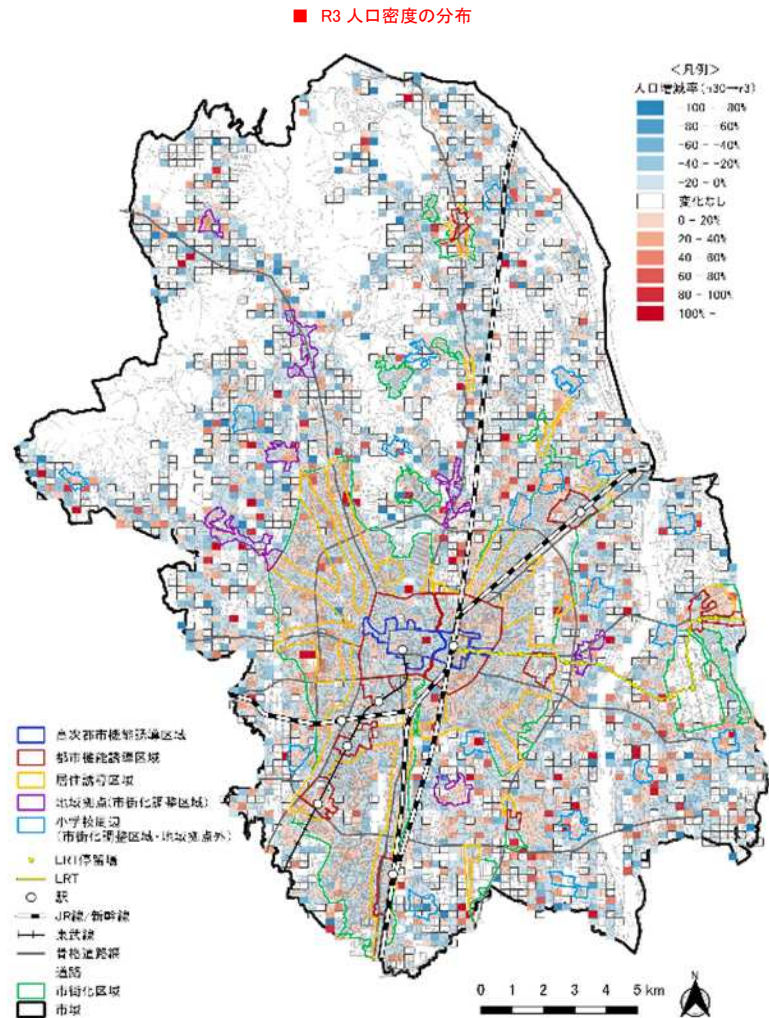
■ ゆいの杜地区における人口増減率(H30→R3)



出典:宇都宮市人口動態調査

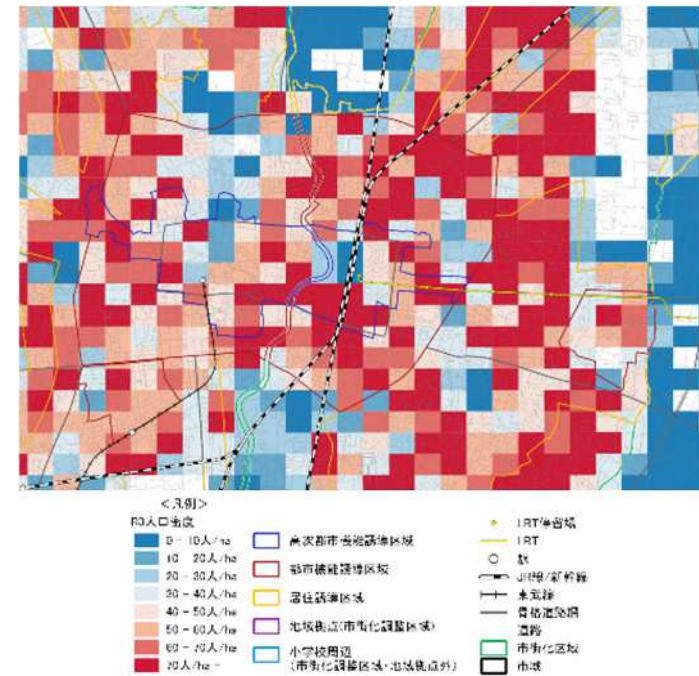
エ 人口密度

- 市街化区域の誘導区域内において、人口密度（R3年時点）は40人/haを維持しており、JR宇都宮駅東側、ライトライン沿線及びゆいの杜エリアで高密度になっています。
- 誘導区域外では、雀宮地区や御幸ヶ原地区などで高密度となっていることがわかります。

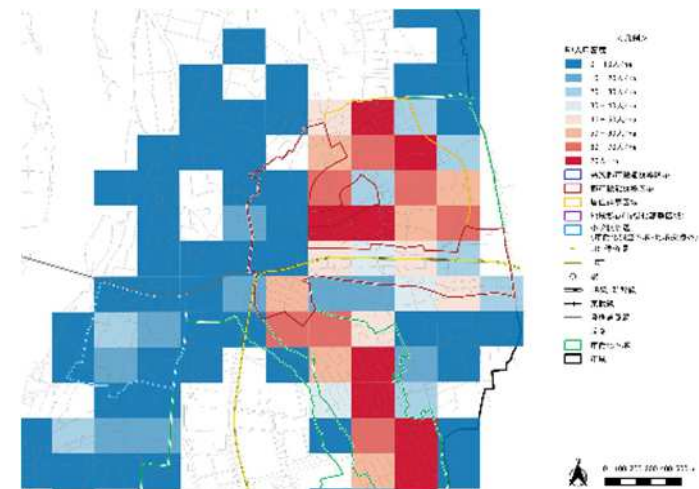


出典:宇都宮市人口動態調査

■ 都市拠点エリア～ライトライン沿線の R3 人口密度



■ ゆいの杜エリアにおける R3 人口密度

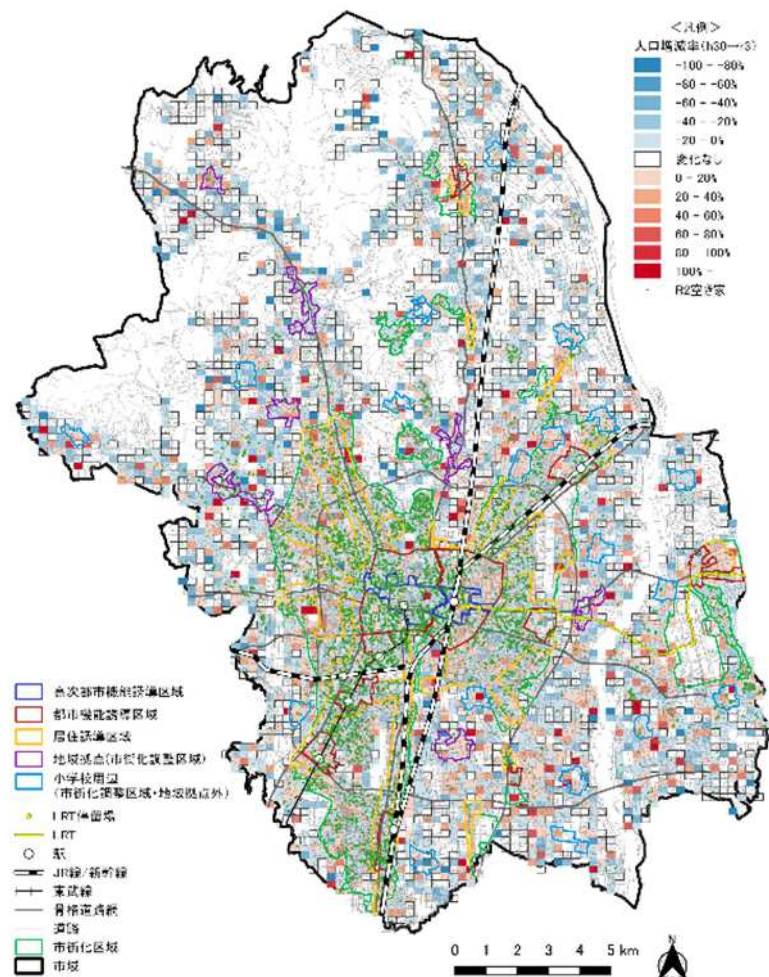


出典:宇都宮市人口動態調査

オ 人口増減と空き家の関係

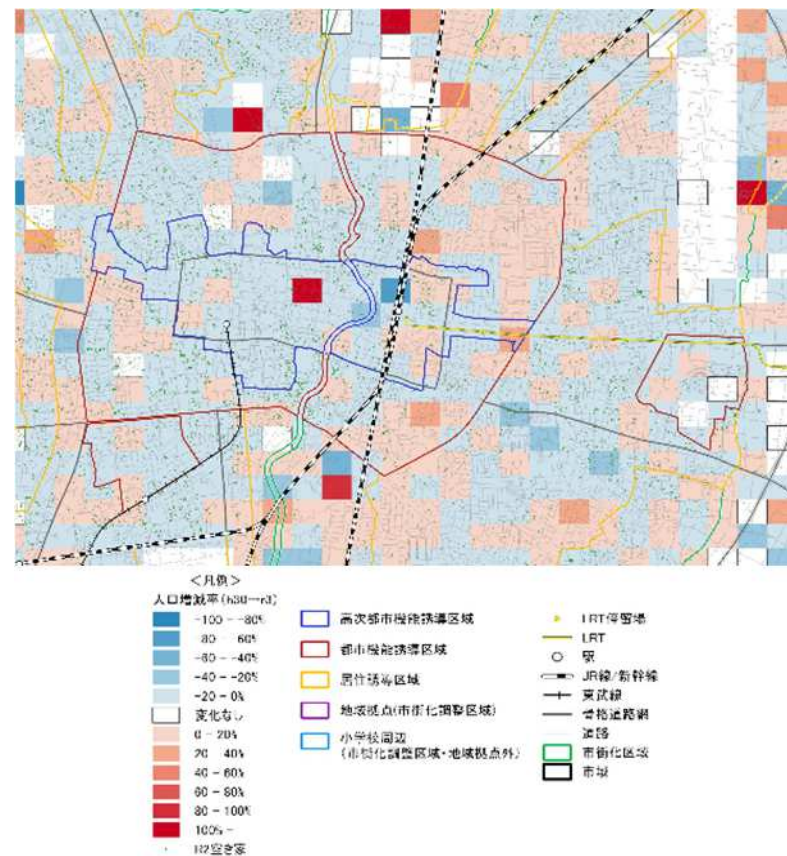
- 人口増減率(H30からR3)と空き家の関係をみると、人口減少率が大きいほど、空き家の分布も多い傾向にあります。
- 特に都市拠点エリアでは、人口減少率が大きい JR 宇都宮駅西側で空き家の分布が多くなっています。

■ 人口増減率(H30→R3)と空き家の関係



出典:宇都宮市人口動態調査, R2 宇都宮空き家実態調査

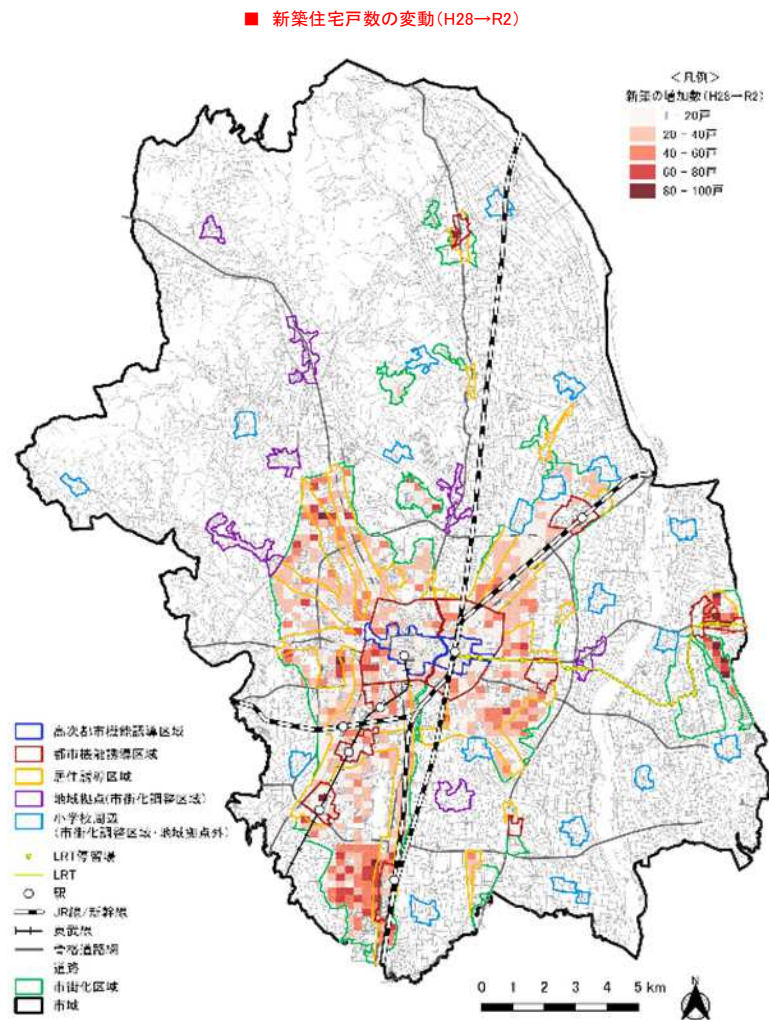
■ 都市拠点エリア～ライトライン沿線の人口増減率(H30→R3)と空き家の関係



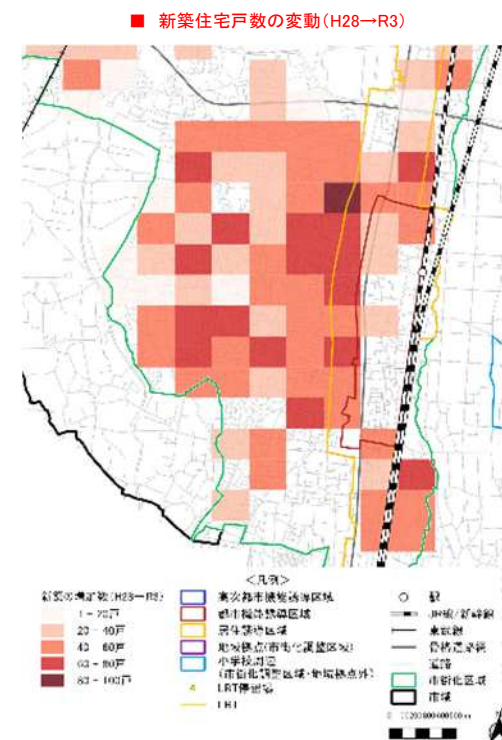
出典:宇都宮市人口動態調査, R2 宇都宮空き家実態調査

カ 新築住宅戸数の変動について

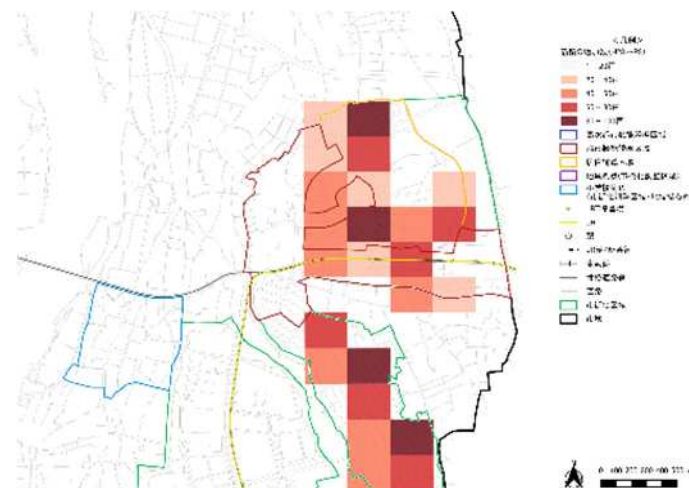
- ・ 居住誘導区域内では、都市拠点エリアの西側やゆいの杜エリア等で増加傾向にあります。
- ・ また、誘導区域外では、雀宮地区やゆいの杜地区等で増加傾向となっています。



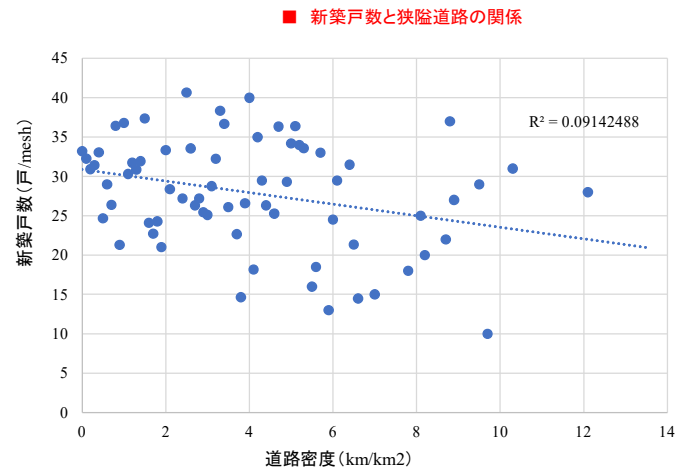
出典：R2都市計画基礎調査



■ ゆいの杜地区における新築住宅戸数の変動(H28→R3)



- ・ 新築戸数が伸び悩んでいる地域においては、幅員 4 m 未満の狭隘道路の密度が高い傾向となっています。



※メッシュ単位は、250m

※道路密度は1メッシュあたりの4m未満道路の延長、新築戸数は道路密度帯別の1メッシュあたりの平均新築戸数(戸/mesh)

出典: (狭隘道路) 平成 28 年認定道路, (新築戸数) 令和 3 年度建物用途別現況調査

キ 居住誘導に関する評価のまとめ

- ・ 人口減少の中でも、居住誘導区域(都市機能誘導区域含む)における市全体に占める人口割合は、概ね横ばいを維持しており、一定の居住誘導が図れています。
- ・ 駅東側の地価が上昇傾向にあり、これは、LRT の開業や駅東口まちびらき等により、マンション開発等が活発化していることが要因と考えられます。

3) 計画推進上の課題

本市を取り巻く環境変化や計画の評価を踏まえ、立地適正化計画推進上の課題を整理します。

(1) 都市機能誘導施設の誘導促進

都市機能誘導区域における都市機能誘導施設は増加傾向にありますが、居住誘導区域で都市機能誘導施設が増加しているため、市全体に占める割合は減少しています。

これは、計画的な基盤整備エリア(土地区画整理事業地区)において、都市計画道路を始めとした都市基盤や良好な居住地形形成の進展により、宅地の利用増進が進んだため、居住に加え日常生活に必要な機能の立地にも繋がっていると考えられ、今後は、都市機能誘導区域への都市機能誘導施設の立地を促進するとともに、都市機能誘導区域外への立地抑制についても検討していく必要があります。

(2) 居住人口の誘導促進

居住誘導区域における人口は減少傾向にありますが、人口割合は概ね横ばいを維持しており、今後は市全体に対する居住誘導区域の人口割合の増加を目指し、居住誘導区域内への居住誘導を促進するとともに、居住誘導区域外への住宅立地の抑制についても検討していく必要があります。

また、人口減少・少子高齢化などにより、居住誘導区域で空き家が増加していることから、それらの既存ストックを有効活用し、居住誘導区域に居住を誘導していく必要があります。

(3) 将来都市構造実現に向けた誘導区域等の見直し・施策の強化

J R 宇都宮駅東側でのライトラインの開業や宇都宮駅東口地区まちびらき等のまちづくりの進展等により、ライトライン沿線において人口の増加や開発動向が活発化するなど、期待度や利便性が向上していることから、交通利便性やポテンシャルの高まりを最大限生かした更なる居住誘導に取り組むとともに、ライトライン停留場において、住む人を中心に、学ぶ・働くなどの都市活動を行う多くの人が行き交うことから、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 N C C の都市構造の強化を図る必要があります。

また、都市計画道路の整備状況の進捗や土地利用の状況(民間開発等の進展など)を踏まえた誘導施設や誘導区域の必要な見直しを図る必要があります。