別紙４－２

宇都宮市立地適正化計画（素案）【概要版】

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

社会情勢の変化に対応し，持続的に発展するための『ネットワーク型コンパクトシティ（ＮＣＣ）』を具体化するため,居住や都市機能の立地誘導に係る取組を位置付け推進する。

（2）計画の役割

- コンパクトシティ形成に向けた仕組みの構築
- 都市計画と関連分野が連携した施策の推進
- 誘導策の事前明示

（3）計画の位置付け

- 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「都市計画マスタープラン」の一部
- 「総合計画」，「都市計画区域マスタープラン」に即す
- 本市が目指すＮＣＣの具体化を推進

（4）目標年次

概ね20年先（2037年）を展望（2050年も見据える）

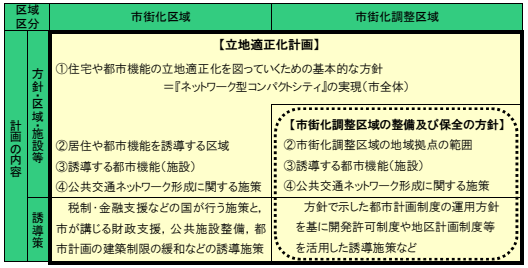
（5）計画の範囲

宇都宮市全域（誘導区域の設定の対象は市街化区域）

（6）計画の構成

- 序　章　計画の策定にあたって
- 第１章　立地適正化に関する基本的な方針
- 第２章　都市機能誘導に関する事項
- 第３章　居住誘導に関する事項
- 第４章　防災指針に関する事項
- 第５章　計画の推進に関する事項

■ 計画の構成と対象範囲のイメージ



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

（１）市民の生活利便性の持続的な確保
（２）都市の活力や地域コミュニティの維持・向上
（３）誰もが移動しやすい交通環境の確保
（４）自然と調和した郊外部地域の活力の維持・向上
（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

４　立地適正化計画の達成状況（計画策定後５年間）　新規

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，計画の中間評価を実施した。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た。

(1)都市機能誘導に関する評価

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る。また，地価変動率は市内平均を上回り目標を達成している。

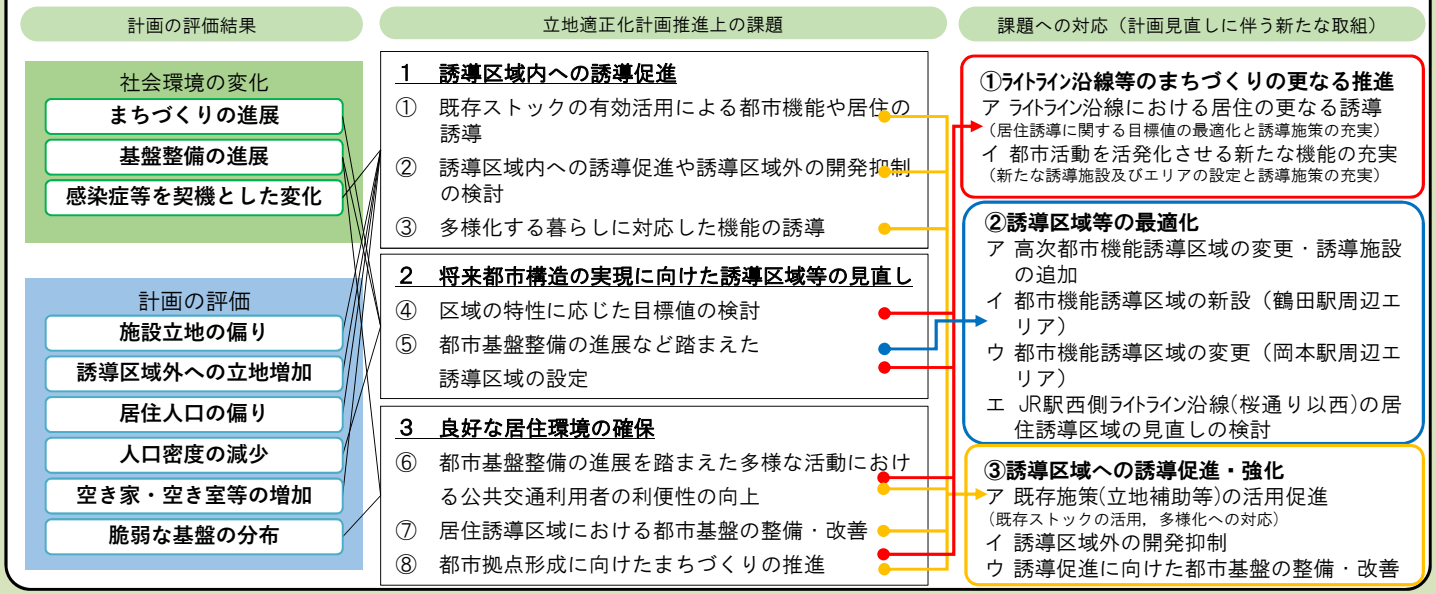
評価指標	基準値	目標値 2027(R9))	実績値 (2023(R5))	増減
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合（市全体に占める割合）	**33.7%** (2016(H28))	**34.9%** 漸増（徐々に増加）を目指す	**32.2%**	**▲1.5**
高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合（市全体に占める割合）	**19.7%** (2014(H26))	**21.0%** 漸増（徐々に増加）を目指す	**19.7%**	**±0%**
地価変動率（市内平均との比較）	—	市内平均を上回る上昇率（又は下回る下落率）を目指す	**4.5%** ※市内平均3.0%	—

(2)居住誘導に関する評価

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る。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るが，地価変動率は市内平均を上回り目標を達成している。

評価指標		基準値	目標値 2027(R9))	実績値 (2023(R5))	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)	18.7% 漸増（徐々に増加）を目指す	**17.2%**	**▲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)	49.2% 漸増（徐々に増加）を目指す	**46.4%**	**▲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)	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**	**▲2人/ha**
空き家率（市平均と居住誘導区域の比較）		—	市内平均以下を目指す	**4.3%** ※市内平3.6%(2020(R2))	—
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%	—

(3)計画推進上の課題及び課題への対応



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

上位計画や都市づくりの課題を踏まえ，

『便利で暮らしやすく
１００年先も持続的に発展できるまち，
ネットワーク型コンパクトシティの実現』

を目指す。

2　都市づくりの目標

ＮＣＣ実現のための要素である，**「都市機能」**，**「居住」**，**「公共交通」**，**「自然との調和」**，**「都市の持続可能性」**の観点から設定

（１）都市や地域の拠点に地域特性に応じた**都市機能**が集積した都市
（２）高い利便性が得られる拠点や公共交通沿線などに**居住**が集約した都市
（３）**公共交通**などにより安全・快適で自由に移動できる都市
（４）農地や森林などの緑豊かな**自然と市街地が調和**した都市
（５）環境にやさしく災害に強い**持続可能**で効率的な都市運営が実現する都市

3　将来都市構造

都市づくりの理念・目標を踏まえ，都市の骨格構造を構成する**「拠点」**と**「交通軸」**により示す。

（１）基本的な考え方

都心部と，環状・放射道路で結ばれた周辺の地域からなる都市の成り立ちを踏まえ，

一極集中ではなく，都心部と各地域に拠点を配置

過度な自動車依存を転換し骨格交通網から身近な交通網まで階層性を持った交通網による拠点間の連携・補完

郊外に広がる自然環境との調和を図りながら，市民生活に必要な機能の充足と，都市としての価値・活力を高められる都市空間の姿であるＮＣＣの形成を目指す。

（２）拠点の配置

都市の成り立ちを踏まえ，中心部に『都市拠点』，各地域に『地域拠点』を配置し，地域特性に応じた機能や居住を誘導・集約

１）都市拠点

高次で多様な機能を備えた拠点として，都市の活力や競争力をけん引し中枢性や広域性を備えた中心市街地に配置・形成

※都市拠点圏域
都市拠点と強い関連を持ち連担する地域を『都市拠点圏域』として位置付け，都市拠点と役割分担を図り日常生活に必要な機能を備える。

２）地域拠点

地域の成り立ちや歴史的なつながり・一体性などを踏まえ，旧町村の単位を基本に配置(14か所)し地域特性に応じた身近な機能を集積

（３）都市の骨格となる交通軸の設定

基幹・幹線公共交通と3環状12放射を軸とした道路を「交通軸」として位置付け，都市拠点とその他の拠点間の連携を強化

１）基幹公共交通（鉄道・軌道）
【南北方向】ＪＲ宇都宮線，東武宇都宮線
【東西方向】「LRT」を東西基幹公共交通として導入

２）幹線公共交通（路線バス）
基幹公共交通と連携し，都市拠点と各拠点間などを結ぶ主要なバス路線

4　居住地形成の方向性

将来の都市構造を踏まえ，既存の生活利便機能や都市基盤などのストック活用を基本としながら，拠点や幹線交通軸の沿線，田園・集落などの地域特性に応じた，多様な暮らし方が選択できる居住地を維持・形成

多様な暮らし方やライフスタイルを尊重しながら，メリハリある居住地を維持・形成

①まちなか居住エリア
⇒高次都市機能誘導区域，都市機能誘導区域（都市拠点エリア）
②幹線交通沿線等居住エリア
⇒都市機能誘導区域(鉄道駅周辺等)，居住誘導区域
③郊外住宅地等居住エリア
⇒市街化調整区域の地域拠点等

5　都市づくりの基本的な方向

（１）超長期を見据え都市全体を見渡した都市づくりの推進
「形成ビジョン」で見通した2050年を見据え都市機能等の適正な立地誘導を推進。また，都市全体を見渡し郊外部を含めた拠点形成などに一体的に取り組む

（２）土地利用と交通が一体となった都市づくりの推進
「立地適正化計画」等による居住や都市機能の誘導と交通戦略との連携により，土地利用と交通が一体となった都市づくりを推進

（３）都市の生活を支える機能の維持・確保
各拠点に地域特性に応じた機能を誘導・集積し，拠点相互に役割を補完しながら，市全体として都市の生活に必要な機能を維持・確保

（４）生活の利便性が高い場所への緩やかな居住誘導
ライフスタイルに応じた居住選択による住み替えなどを通し，高い利便性が得られる場所等に時間をかけて緩やかに居住を誘導

6　計画フレーム

「形成ビジョン」で示す人口見通し（2050年に約45万人）を基本に，「人口ビジョン」の将来展望（2050年に50万人台確保）を踏まえながら，居住を誘導するエリアにおいて一定の人口密度を維持・確保

【高密度居住】
都心部や都心部周辺に，土地の高度利用を誘導し機能集積を図りながら高層主体又は中高層主体の居住地を形成
（目標：概ね70人/ha以上(高層主体)，概ね60人/ha以上(中高層主体)）

【中高密度居住】
市街化区域の地域拠点や公共交通沿線に，地域特性に応じ生活利便機能や中低層住宅及び中高層住宅の誘導による居住地を形成
（目標：概ね60人/ha以上）

【低中密度居住】
市街化区域の郊外住宅地等に，低層の戸建住宅を主体にゆとりある良好な住宅地としての居住地を維持（目標：概ね40人/ha以上）

参考　目指す市街地像及び生活シーン 新規

高次都市機能誘導区域

- 日常生活の利便性に加え，文化・芸術などに日常的に触れることができる。
- 住む人,働く人,学ぶ人や市内外からの来訪者などによる，多様な交流を楽しむことができる。
- 仕事の合間や休日の買い物途中に，沿道などで休息や会話などができる。

都市機能誘導区域（都市拠点エリア，宇都宮大学陽東キャンパスエリア）

- 医療や商業など日常生活に必要な機能を身近に受けることができる。
- 公共交通や徒歩，自転車で高次都市機能誘導区域へアクセスしやすく，多様な交流の機会を得ることができる。

都市機能誘導区域（鉄道駅周辺等）

- 医療や商業など日常生活に必要な機能を身近に受けることができる。
- 鉄道やバス等の公共交通で都市拠点等へアクセスしやすく，エリア内で不足するサービスを享受することができる。

居住誘導区域

- ライトラインやバス停留場周辺に立地する商業施設等により，通勤・通学時において利便性を享受できる。
- 都心部から離れたゆとりと落ち着きのある生活を送ることができる。
- バス等の公共交通で都市拠点等へアクセスしやすく，エリア内で不足するサービスを享受することができる。

地域拠点

- ゆとりと潤いある生活を送ることができる。
- 日常生活に必要な施設がエリア内に集積しており，徒歩や地域内交通を活用しながらで行き来きしやすい生活を送ることができる。

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

都市機能を誘導する区域と施設，誘導施策を事前に示すことにより，事業者が立地に取り組みやすい環境を整備し，各拠点の特性に応じた機能を維持・確保

（2）誘導方針

地域特性に応じた機能の誘導・集積とともに拠点相互に役割を補完し生活に必要な機能を充足

※　市街化調整区域の『地域拠点』は，「市街化調整区域の整備及び保全の方針」等を踏まえ，生活利便機能等を集約し，郊外部地域の居住環境や地域コミュニティを維持・確保

2　都市機能誘導区域

（1）都市機能誘導区域について

都市機能を各拠点に誘導・集約し，機能の効率的で持続的な確保を図る区域。居住も誘導

（2）誘導区域設定の考え方

将来都市構造を踏まえた拠点などに徒歩等で容易に移動できる範囲を基本に設定

（3）誘導区域の配置

「形成ビジョン」で位置付けた『都市拠点』及び『都市拠点圏域』と市街化区域の『地域拠点』を基本に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)の周辺を含めて配置

（4）誘導区域の範囲

地域の成り立ちや都市計画・まちづくりの観点を考慮し地形地物等で設定

■都市機能誘導区域と交通ネットワークの配置

都市機能誘導区域
①都市拠点エリア
②南宇都宮駅周辺エリア
③LRT停留場周辺エリア（宇都宮大学陽東キャンパス）
④鶴田駅周辺エリア
⑤岡本駅周辺エリア
⑥江曽島駅周辺エリア
⑦西川田駅周辺エリア
⑧雀宮駅周辺エリア
⑨テクノポリスセンターエリア
⑩瑞穂野団地周辺エリア
⑪上河内地区市民センター周辺エリア

3　誘導施設

（1）誘導施設について

都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設。誘導区域ごとに必要な施設を定める

（2）誘導施設の設定の考え方

地域特性や施設の特性，関連分野の施策の方向性などを勘案し具体の施設を検討

1）高次都市機能

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

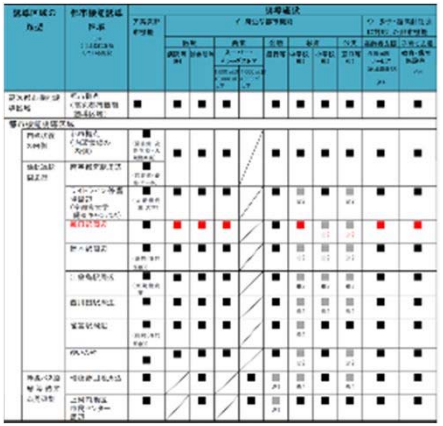
2）身近な都市機能

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「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

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い「少子・超高齢社会に対応した都市機能（施設）」は，全ての「都市機能誘導区域」に維持・確保

■各都市機能誘導区域の誘導施設一覧



［補完施設について］

※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（H30）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」に高次都市機能に係る既存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）と公共施設（窓口等）などの公共施設は「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

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	誘導区域内などに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）

4　都市機能に関する誘導施策

（1）誘導施策の考え方

ＮＣＣの拠点形成を推進していくため，交通利便性の向上や施設用地の確保，事業者への経済的インセンティブ等により，施設立地が促進されるよう誘導施策を行う。

（2）誘導施策

1）都市機能誘導施策　　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整理

■ 国等が行う施策

区分	誘導施策
税制措置	都市再構築に係る税制措置
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

■ 国の支援を受けて市が行う施策

区分	誘導施策
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）
公共施設整備	公共施設整備による都市機能の立地・集約
市街地整備	専門家派遣による事業化支援
	市街地再開発事業
	優良建築物等整備事業 総合設計制度
	土地区画整理事業
道路整備	誘導施設等へのアクセス道路の整備
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
脱炭素まちづくり	ライトライン沿線における脱炭素化の促進

■ 市が独自に講じる施策

区分	誘導施策
財政支援	オフィス企業の立地促進のための財政支援（補助制度）
都市計画	都市計画の建築制限の緩和
公的不動産の活用	大規模公有地等の有効活用
景観形成	都市景観の形成
その他	誘導施設に関わる既存の立地支援の見直し
	立地適正化計画における届出制度※の運用
	路外駐車場等の配置適正化

■ 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
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
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

■ 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
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
	誘導区域外における生産緑地制度の活用
	誘導区域外における用途地域の見直し
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

2）公共交通施策

「都市交通戦略」や「地域公共交通網形成計画」に位置付けた公共交通の充実施策に取り組む。

（3）公共施設等マネジメントと連携した施策の推進

公共施設等のマネジメント方針を示した「公共施設等総合管理計画」と連携を図り，誘導施策の推進を図る。

5　都市活動（移動）支援機能誘導に関する事項　新規

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・確保を図る。

（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

2　都市活動（移動）支援機能誘導区域

（1）都市活動（移動）支援機能誘導区域について

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

（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，公共交通の待合時等に徒歩等で容易に移動できる範囲を基本に設定

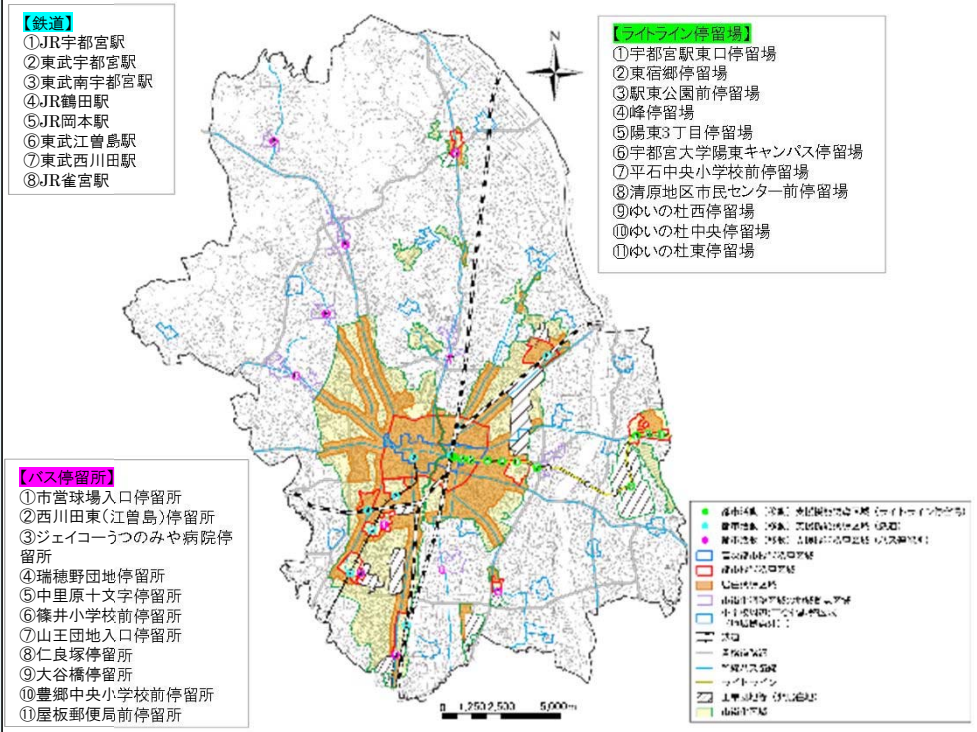
（3）誘導区域の配置

居住誘導区域等における鉄道駅やライトライン停留場，主要なバス停留所など，多くの人が行き交う場所に配置

（4）誘導区域の範囲

徒歩等で容易に移動できる概ね100mの円の面積(約3 ha)の範囲内を基本に設定

■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



3　誘導施設

（1）誘導施設について

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

（2）誘導施設設定の考え方

①都市活動における移動の場面を支援する機能

住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能（施設）は，住む人，学ぶ人，働く人など，多くの人が様々な活動で行き交うライトライン停留場周辺や主要なバス停留場周辺等において，維持・確保

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

ＮＣＣ形成を推進していくため，民間の施設立地にインセンティブとなる各種の誘導策を通じて，施設立地が促進されるよう誘導施策を行う。

（2）誘導施策

①都市活動（移動）支援機能誘導施策

国の支援を受けて市が行う施策などを位置づけ

■ 国の支援を受けて市が行う施策

区分	誘導施策
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）

第3章　居住誘導に関する事項

1　居住誘導の方針

（1）基本的な考え方

居住を誘導する区域と誘導施策を定め事前に示すことにより，住み替えなどの機会に合わせ拠点等への居住が促されるよう環境を整備し，地域特性に応じ機能や公共交通サービス，地域コミュニティを維持・確保

（2）誘導方針

拠点や，拠点とのアクセス性が高い公共交通沿線などに都市基盤等の既存ストックの活用を図りながら居住を誘導。本市独自の地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた取組等と連携

※　市街化調整区域の『地域拠点』等は，「市街化調整区域の整備及び保全の方針」等を踏まえ，居住集約を促進し，郊外部地域の居住環境や地域コミュニティを維持・確保

2　居住誘導区域

（1）居住誘導区域について

人口減少の中でも一定の人口密度を維持し，都市機能や地域コミュニティの持続的確保のため，居住を誘導する区域

（2）誘導区域設定の考え方

将来の人口・構造や都市構造を踏まえ，拠点や拠点へのアクセス性が高い公共交通の徒歩圏などに設定。災害リスクなどを考慮

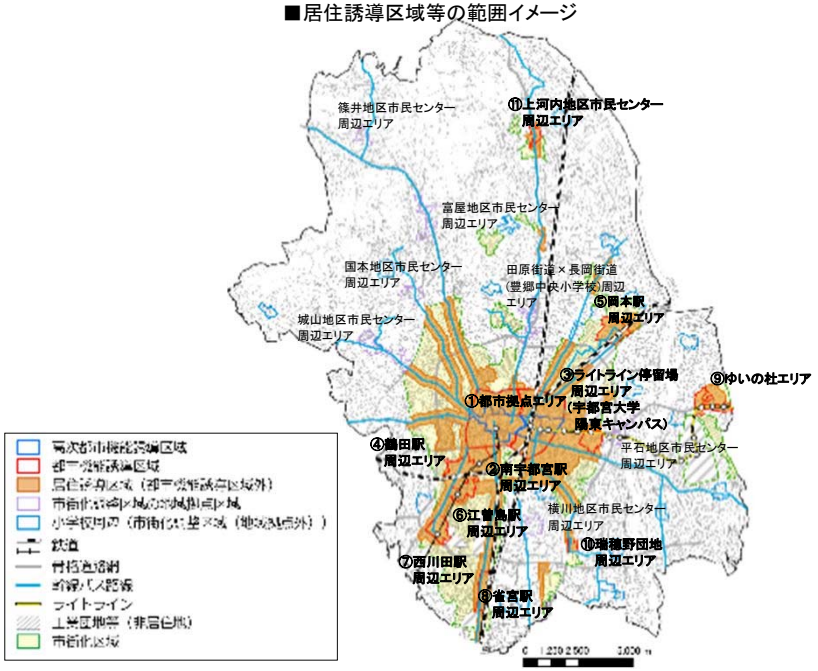
（3）誘導区域の場所と範囲

「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」の居住誘導エリアの考え方を踏まえ，徒歩等で容易に移動できる範囲を基本に設定

※誘導区域を設定する場所

【拠点】都市機能誘導区域・交通結節点周辺を含むエリア
【幹線交通軸（幹線道路等）沿線】
基幹公共交通（LRT）沿線：道路中心線から両側500m
幹線公共交通（幹線バス路線）沿線：道路中心線から両側250m
【拠点周辺で計画的な都市基盤整備が行われている場所】土地区画整理事業エリア

■居住誘導区域等の範囲イメージ



3　居住に関する誘導施策

（1）誘導施策の考え方

ＮＣＣを形成していくため，身近な拠点への生活利便施設等の維持・確保や，交通利便性の向上などに加えて，住宅等の立地に関する各種の優遇策などを通して，居住が促進されるよう誘導施策を行う。

（2）誘導施策

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整理

■　国等が行う施策

区分	誘導施策
金融支援	住宅金融支援機構との連携事業(「フラット35(地域活性化型)」の活用による借入金利の引下げ)
空き家活用	移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」等の活用の検討

■　国の支援を受けて市が行う施策

区分	誘導施策
財政支援	住宅取得等に対する財政支援（補助制度）
公的賃貸住宅等の供給	居住誘導区域への公的賃貸住宅等（地優賃・サ高住・借上げ市営住宅等）の供給促進の検討
市街地整備	専門家派遣による事業化支援
	市街地再開発事業
	優良建築物等整備事業
	土地区画整理事業
道路整備	誘導施設等へのアクセス道路の整備
緑と憩いの拠点づくり	身近な公園等の整備・バリアフリー化の促進

■　市が独自に講じる施策

区分	誘導施策
税制措置	わがまち特例等の活用による誘導区域内外での固定資産税等の減額措置などのメリハリの検討
財政支援	民間主体の都市基盤整備への財政支援（補助制度）の推進
景観形成	都市景観の形成
その他	立地適正化計画における届出制度※1の運用

※1　都市再生特別措置法に基づき，居住誘導区域外において，集合住宅や一定規模以上（戸建てで3戸以上又は敷地1,000㎡以上）の住宅開発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
都市計画	市街化調整区域における都市計画制度（地区計画制度等）の運用見直し
地域の取組支援	専門家派遣や調査計画費等の一部支援による地区計画を活用したまちづくり検討支援

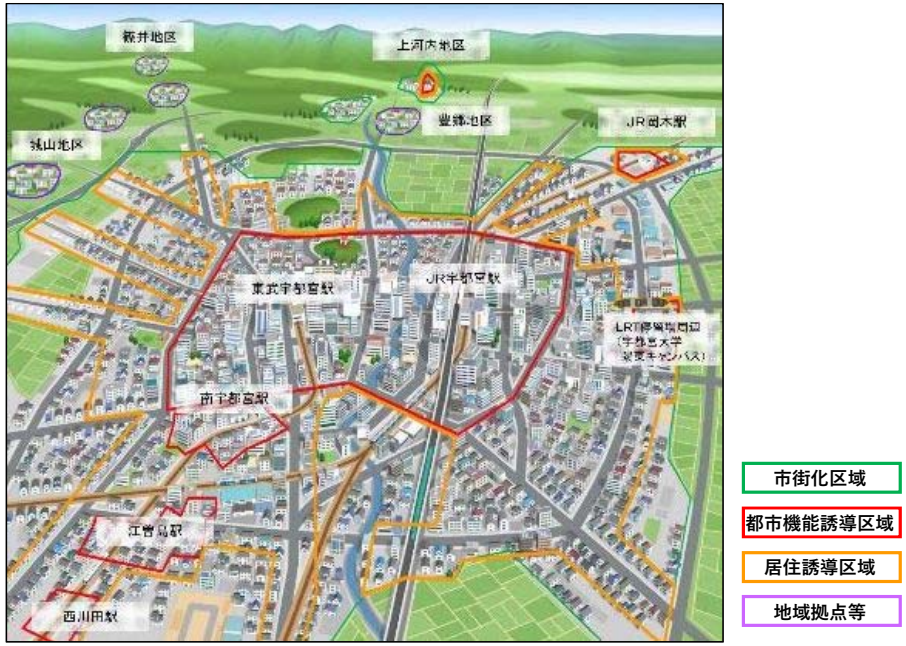
■　居住誘導区域外（市街化調整区域においては地域拠点等の外）等の施策

区分	誘導施策
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
	誘導区域外における生産緑地制度の活用【再掲】
	誘導区域外における用途地域の見直し【再掲】
跡地活用促進	誘導区域内への居住等の移転後の跡地活用支援

（参考）地域特性に応じた居住地形成（将来の土地利用）イメージ

（1）基本的な考え方

ＮＣＣの形成により，まちなかや地域拠点，幹線交通軸の沿線，田園・集落などの地域特性に応じた多様な暮らし方が選択できる居住環境を維持・形成



第４章　防災指針に関する事項

１　防災指針の目的等

（１）　防災指針の目的

近年の自然災害の頻発化・激甚化や，令和元年東日本台風（以下，「東日本台風」）により中心市街地を流れる田川が氾濫するなど市内で甚大な被害が発生した経験を踏まえ，拠点形成の取組と防災対策を両立させながら，引き続き，将来を見据えたＮＣＣのまちづくりに着実に取り組む必要があることから，立地適正化計画に定めた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策定する。

（２）　防災指針の位置付け

- 都市再生特別措置法に基づく，立地適正化計画における居住や都市機能の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針
- ＮＣＣを具体化するため，「総合治水・雨水対策推進計画※」等と連携し，災害に強く，安全でコンパクトなまちづくりを進めるための指針

※　東日本台風の経験を踏まえ，あらゆる関係者が協働し，流域全体で河川整備や雨水流出抑制対策を行う「流域治水」の考え方のもと，「流す」「貯める」「備える」の３つの柱に基づく総合的な対策を自助・共助・公助により取り組むことで，浸水被害の軽減を図ることを目的とし，令和3年5月に策定

- 「第６次総合計画」の分野別計画「『安全・安心の未来都市』の実現に向けて」の基本施策「危機への備え・対応力を高める」の実現とともに，ＳＤＧｓのゴールである「１１　住み続けられるまちづくりを」等の達成に貢献し，持続可能なまちを目指す指針

（３）　対象とする災害等

- 本市において想定される災害等で，法令等に基づきハザードマップが公表され，災害ハザードエリア等が特定できる水災害※及び土砂災害等を対象とする。
- 近年の水災害の頻発化・激甚化を踏まえ，特に水災害対策に重点を置き，「総合治水・雨水対策推進計画」と連携し，誘導支援策と連携した対策等の防災・減災対策に取り組む。

※本市で想定される水災害は河川氾濫によるもの(外水氾濫)と河川への排水困難によるもの(内水氾濫)が存在

（４）　誘導区域等における災害ハザードエリアの取扱いの考え方

１）水害ハザード・土砂災害ハザード

- 水害ハザードエリアは，中心部などの誘導区域等に，浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域が存在するが，歴史的な成り立ちを踏まえた場所やまちづくりに重要な場所などを含むため，浸水リスクの状況や河川における護岸等の対策状況，今後の県の河川整備や田んぼダムの普及促進など総合的な治水・雨水対策で見込まれる浸水リスクの低減，適切な避難誘導に向けた情報発信や警戒避難体制の整備などを総合的に勘案し，誘導区域に含める。
- 土砂災害ハザードエリアは，水害ハザードエリアと比較し，災害時の影響範囲が限られる一方，発災時に人的被害等が発生するおそれが高く，誘導区域等と隣接した場所に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）等が一体的に設定されていることがほとんどであることから，合わせて誘導区域から除外

■誘導区域等における水害ハザード・土砂災害ハザードの取扱い

区分		根拠法令等	都市計画運用指針(国)の考え方	誘導区域等における取扱い
水災害	洪水浸水想定区域	水防法	【イエローゾーン】 災害リスク，警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し，居住誘導が適当ではないと判断される場合，原則として居住誘導区域に含まないこととすべき 居住誘導区域に含める場合は，防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにする必要	誘導区域等に**含む**
	家屋倒壊等氾濫想定区域	洪水浸水想定区域図作成マニュアル(国)		
	浸水リスク想定区域	― ※水防法に基づく指定河川以外		
土砂災害	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	【イエローゾーン】	誘導区域等から**除外**
	土砂災害特別警戒区域		【レッドゾーン】 原則として，居住誘導区域に含まないこととすべき	
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律		

２）大規模盛土造成地

大規模盛土造成地は，大地震時の被害発生の実態を踏まえ，経過観察等により安全性確認を行う箇所であり，直ちに災害ハザードとなるものではないため，誘導区域に含める。

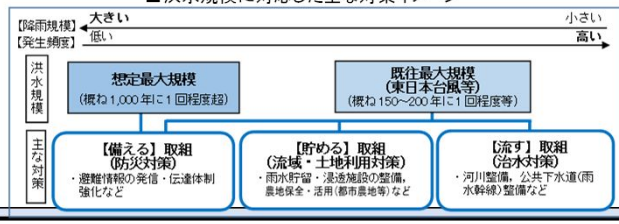
■　誘導区域等における大規模盛土造成地の取扱い

区分	根拠法令等	都市計画運用指針(国)の考え方	誘導区域等における取扱い
大規模盛土造成地※	― ※　国のガイドラインに基づき，盛土の規模(3,000㎡以上)等から抽出	―	誘導区域等に**含む**

（５）防災指針における洪水規模に対する考え方

東日本台風と同規模(概ね150～200年に1回)の降雨に対する浸水被害の軽減・解消を目指すとともに，想定最大規模(概ね1,000年に1回超)の降雨に対する安全性をより高めるため，「流す」，「貯める」取組等と連携しながら，「備える」取組を中心に取り組む。

■洪水規模に対応した主な対策イメージ



２　災害リスク分析と課題の抽出

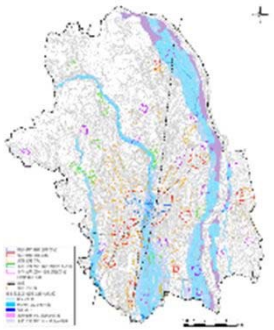
下表の災害ハザード情報等と都市情報の重ね合わせにより，誘導区域等における災害リスクを分析し課題を抽出。
新たなハザード情報等については適宜追加・見直し等

分　野	ハザード情報等
水災害	洪水浸水想定区域，浸水リスク想定区域，家屋倒壊等氾濫想定区域，東日本台風の浸水範囲
土砂災害	土砂災害警戒区域，土砂災害特別警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域
大地震	大規模盛土造成地

※　洪水浸水想定区域，浸水リスク想定区域，家屋倒壊等氾濫想定区域は想定最大規模（概ね1,000年に1回程度超）の降雨規模による想定

（１）水災害のリスク分析と課題の抽出

１）水災害のリスク分析



２）水災害のリスクに係る現状と課題

ア　現状

- 本市には，東部を流れる鬼怒川，西部を流れる姿川，中央部を流れる田川の３河川をはじめとし，これらの支流や釜川などの河川が存在
- 令和元（2019）年の東日本台風による降雨では，田川など主要河川が溢水し，床上浸水636件，床下浸水390件の浸水被害が発生

イ　課題

【都市機能誘導区域等】

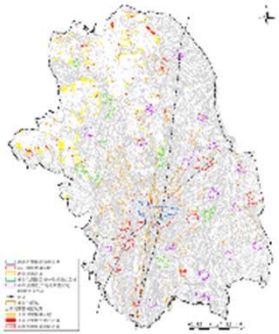
- 都市機能誘導区域の約23%が洪水浸水想定区域（想定最大規模）となっており，浸水深は0.5m未満または0.5～3m未満がほとんどだが，一部地域では3m以上の浸水が想定。また，田川沿いの洪水浸水想定区域に医療施設等の誘導施設が複数立地しており，リスクの低減が必要
- 居住誘導区域の約18%が浸水想定区域（想定最大規模）となっており，浸水深は0.5m未満または0.5～3m未満がほとんどだが，垂直避難が困難な平屋建て住居が広く分布。特に，岩曽町以南の田川沿いには家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）が存在。また，局地的な豪雨時等に一部地域で雨水出水（内水）が生じており，リスクの低減が必要

【市街化調整区域の地域拠点等】

- 市街化調整区域の地域拠点と小学校周辺の約28%が洪水浸水想定区域（想定最大規模）となっており，特に，区域の大半が洪水浸水想定区域に含まれている地域拠点等が存在（横川地域拠点及び雀宮東・上河内東・瑞穂野北・瑞穂野南の各小学校周辺）。また，岡本北小周辺等の一部には家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）が存在し，リスク低減が必要

（２）土砂災害のリスク分析と課題の抽出

１）土砂災害のリスク分析



２）土砂災害のリスクに係る現状と課題

ア　現状

- 市内の北部から北西部にかける山地や，北部から市街地まで伸びる丘陵地等に土砂災害リスクが存在しており，市中心部にも，土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域が存在

イ　課題

【都市機能誘導区域等】

- 都市機能誘導区域に隣接した場所（二荒山神社周辺，八幡山公園周辺，岡本駅周辺等）や居住誘導区域に隣接した場所（鶴田町）に，土砂災害警戒区域，土砂災害特別警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域が存在しており，土砂災害リスクの回避・低減が必要

【市街化調整区域の地域拠点等】

- 城山西，白沢，岡本北，清原北，清原中央の各小学校周辺に，土砂災害警戒区域，土砂災害特別警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域が存在しており，リスクの回避・低減が必要

（３）大地震（大規模盛土造成地）のリスク分析と課題の抽出

１）大地震（大規模盛土造成地）のリスク分析

２）大地震（大規模盛土造成地）のリスクに係る現状と課題

ア　現状

- 大地震時における宅地被害（滑動崩落）を防止するための宅地耐震化推進事業（国）に基づき，国のガイドラインにより，盛土の規模や構造から84箇所の大規模盛土造成地を抽出
- 当該箇所については，造成年代やひび割れ等の変状の有無等を勘案し，早期に第二次スクリーニング調査（地質調査等）を実施すべき箇所を抽出

イ　課題

【都市機能誘導区域等】

- 居住誘導区域の一部（戸祭台および鶴田町の一部等）に，大規模盛土造成地が 11 箇所存在しており，安全性の確認に向けた取組が必要

【市街化調整区域の地域拠点等】

- 地域拠点の一部（城山および国本の一部）に，大規模盛土造成地が5箇所存在しており，安全性の確認に向けた取組が必要

3　防災まちづくりの取組方針

各種災害に対する安全性確保に向けた取組を着実に進め，更なる災害に強いまちづくりを実現するため，対象とする災害種別ごとに，防災まちづくりの取組方針や取組目標等を示す。

（1）水災害リスクに対する取組方針

誘導区域等における水災害のリスク低減を図るため，「総合治水・雨水対策推進計画」に基づく「流す」，「貯める」取組と連携するとともに，「備える」取組を中心に取組等を位置付け

分類		取組方針	取組目標
水災害	「備える」取組	・ 水害ハザードエリアの人的被害を防ぐため，市民等の避難行動を促す防災対策に取り組む。 ・ 都市機能誘導区域等（中心部等）の水害ハザードエリアの都市機能を維持しつつ，防災対策の強化を図るため，市民生活を支えるインフラ施設や誘導施設（医療施設等）の浸水対策の促進に取り組む。 ・ 市街化調整区域の地域拠点等の水害ハザードエリアの開発抑制※による災害リスクの低減を図る。 ※ 国の技術的助言を参考に水害リスクがより高い地域の開発を抑制	・ 水害ハザードエリアでは，防災・減災に関する啓発活動，避難情報の発信・伝達体制強化，インフラ施設や誘導施設の浸水対策促進等の「備える」対策により，想定最大規模の降雨に対して，人的被害の防止に取り組む。 ・ 市街化調整区域の地域拠点等では，上記に加え，関係法令等を踏まえ，開発抑制等による災害リスクの低減に取り組む。
	「流す」取組	・ 河川の流下能力を向上させるための治水対策に取り組む。	【田川・姿川流域に対して】 ・ 東日本台風で大きな被害が発生したため，長時間降雨に対して取り組む。 ・ 東日本台風の213.6㎜/6hrに対し，県の河川整備等を中心に，田んぼダム等の「貯める」取組を連携して実施し，田川は5年後※に床上浸水の解消を，姿川は10年後※に床上・床下浸水の解消を図る。 ※ 総合治水・雨水対策基本方針の長期目標である30年後に床上浸水解消を前倒し 【市管理河川流域に対して】 ・ ゲリラ豪雨などの短時間降雨に対して取り組む。 ・ 中期目標として，10年後に，既存の河川整備の目標としている47.2mm/hr（5年確率の短時間降雨）に対し，床上浸水の解消を図る。 ・ 長期目標として，30年後に，既往最大の局所的な短時間降雨83.0mm/hrに対し，市民生活に大きな影響を及ぼすレベルの床上浸水の解消を図る。 さらに，田川・姿川の対策期間が大幅短縮となったため，長期目標（30年後）の前倒しに向け，引き続き検討
	「貯める」取組	・ 河川や下水道への雨水流出を抑制するための流域対策に取り組む。 ・ 自然（農地・緑地等）の保水機能向上のための土地利用対策に取り組む。	

（2）土砂災害のリスクに対する取組方針

土砂災害リスクの回避・低減を図るための取組等を位置付け

分類	取組方針	取組目標
土砂災害	・ 土砂災害ハザードエリアの人的被害を防ぐため，市民等の避難行動を促す防災対策に取り組む。 ・ 都市機能誘導区域等に隣接した場所（八幡山公園周辺等）の土砂災害特別警戒区域等におけるがけ崩れ，土石流等を防止するための土砂災害対策に取り組む（県主体）。 ※ 土砂災害ハザードエリア（土砂災害警戒区域等）は誘導区域等から除外	・ 災害リスクの周知等により，人的被害を防ぐとともに，土砂災害特別警戒区域等における崩壊防止工事等（県主体）により，災害リスクの低減に取り組む。

（3）大地震（大規模盛土造成地）のリスクに対する取組方針

大規模盛土造成地の安全性を確認するための取組等を位置付け

分類	取組方針	取組目標
大地震（大規模盛土造成地）	・ 対策工事等を必要とする盛土造成地は居住誘導区域内（戸祭台等）に存在しませんが，今後も，大規模盛土造成地の経過観察等を行いながら，新たな変状等が生じた場合には詳細な調査を実施するなど，安全性確認に努める。	・ 大規模盛土造成地の調査やモニタリング等を引き続き行うとともに，新たな変状等が生じた場合には，詳細な調査などを実施する。

4　防災まちづくりに向けた取組

（1）防災まちづくりに向けた取組

東日本台風等の既往最大降雨などに対する浸水被害の軽減・解消や想定最大規模降雨，土砂災害等に対する人的被害の防止などに向け，防災まちづくりの取組方針等に基づき，災害種別ごとの具体的な取組等を位置付け，ハード・ソフト両面から官民一体となって更なる災害に強いまちづくりに取り組む。

※ 実施時期の目標は短期(概ね2025年頃)，中期(概ね2030年頃)，長期(概ね2050年頃)の区分

分類				取組内容	実施主体	実施時期の目標（短期・中期・長期）
水災害	「備える」取組	施設・制度		水害ハザードエリアにおける開発抑制 ※ 都市計画法改正を踏まえた国の技術的助言等を参考に市街化調整区域の水害リスクがより高い地域の開発抑制	市	→
				都市機能誘導施設の浸水対策促進（誘導支援策における浸水対策の要件化等）	市・事業者	→
				都市計画制度を活用した浸水対策促進（再開発事業等での浸水対策を評価した容積率緩和）	市・市民・事業者	→
				農業用施設の適正管理・保全	市・市民	→
		警防・水防体制		被害情報の収集・集約体制の強化（庁内共有システム運用）	市	→
				避難情報伝達体制の強化（登録制防災情報メール，防災ラジオ）		→
				農業用ため池監視体制の強化	市・市民	→
				河川監視の強化（水位計・観測カメラによる監視）	市	→
				雨水幹線の水位監視の導入		→
				ハザードマップ等を活用した災害リスクの事前周知		→
				風水害時に優先的に開設する避難所の周知		→
				要配慮者利用施設における避難確保計画（防災体制，避難誘導方法等）の策定支援	市・事業者	→
				地区防災訓練への支援	市	→
		啓発活動等		市民の防災教育への支援（学校や地域による意識啓発や災害時の行動等）	市	→
				防災意識向上のためのPR活動の実施		→
				浸水深さの電柱等への標示		→
				住まいの防災対策の情報提供		→
				建築物の浸水想定等を立体的に再現した3D表示等の先進技術を活用した防災対策の検討		→
	「流す」取組	治水対策	外水	河川の整備（河道拡幅，調節池整備等）	県・市	→
			内水	下水道の整備（雨水幹線整備等）	市	→
			外水内水	施設の適切な維持管理（河川の土砂の除去等）		→
	「貯める」取組	流域対策	外水	田んぼダムの普及促進	市・市民	→
			外水	既存調整池の活用	市・市民・事業者	→
			外水内水	市街化区域の民有地における貯留・浸透施設の設置	市・市民・事業者	→
				市街化調整区域の小規模開発における貯留・浸透施設の設置	市	→
				学校校庭における貯留・浸透施設の整備		→
				公園における貯留・浸透施設の整備		→
				その他公共施設における貯留・浸透施設の整備		→
				道路における透水性舗装，雨水浸透ますの設置		→
		土地利用対策	外水内水	農地の保全・活用（都市農地等）	市・市民	→
				森林の保全・活用		→
土砂災害				ハザードマップ等を活用した災害リスクの事前周知	市	→
				土砂災害防災訓練の実施	市・市民	→
				土砂災害危険箇所等点検による安全性確認等	市	→
				土砂災害特別警戒区域等における土砂災害対策（急傾斜地の崩壊防止工事等）	県・市	→
大地震（大規模盛土造成地）				大規模盛土造成地（誘導区域等）の調査及び経過観察等による安全性確認等	市	→

第５章　計画の推進に関する事項

１　計画の評価

（１）評価の考え方

計画の推進にあたっては，PDCAサイクルの考えに基づき，毎年度の施策の進捗状況の評価と，概ね５年ごとに計画で設定した評価指標などをもとに計画を評価し必要に応じ計画や施策の見直し

（２）評価指標

都市形成の動きや，施策の進捗状況を客観的かつ定量的に把握し，計画や施策の見直し等に資するため，施策推進の柱となる①都市機能誘導，②居住誘導，③公共交通ネットワーク形成に加え，④防災まちづくりの区分ごとに評価指標を設定

※目標値の設定
計画の目標年次である概ね20年先（2037年）と「形成ビジョン」が見通す2050年を見据えた値を設定
また，概ね10年先（2027年）に中間値を設定

１）都市機能誘導に関する評価

都市機能誘導区域において，誘導施設と人口の誘導・集積や，地価水準の維持・確保により，都市の持続可能性を確保していくという考えのもと，評価指標と目標値を設定

■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	2037	2050
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）	34.9%	36%	37.4%
		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）	21%以上		
		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		

２）居住誘導に関する評価

居住誘導区域において，快適な居住環境形成や人口の誘導・集積，地価水準の維持・確保により，都市の持続可能性を確保していくという考えのもと，評価指標と目標値を設定

■居住誘導に関する評価指標

評価指標		基準値	目標値 2027	2037	2050
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）	18.7%	19.8%	21.2%
			漸増（徐々に増加）を目指す		
	居住誘導区域の人口割合（総人口に占める割合）	46.5%（2016）	49.2%	51.7%	54.9%
			漸増（徐々に増加）を目指す		
人口密度	高次都市機能誘導区域の人口密度	66人/ha（2016）	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		
空き家率（市平均と居住誘導区域の比較）		―	市内平均以下を目指す		
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		

３）公共交通に関する評価

機能誘導等と連携しながら，将来にわたり誰もが円滑に移動できる持続可能な公共交通ネットワークを形成していくという考えのもと，評価指標と目標値を設定

■公共交通に関する評価指標

評価指標	基準値	目標値 2027	2037	2050
年間公共交通利用者数	32,324千人（2015）	漸増（徐々に増加）を目指す		
【参考】芳賀・宇都宮東部地域（公共交通網形成計画）	15,570千人（2013）	20,370千人（2024）		

４）防災まちづくりに関する評価

居住や都市機能を誘導する区域等における防災性や安全性を高めることにより，都市の持続可能性を確保していくという考え方のもと，評価指標と目標値を設定

分類		評価指標	基準値	目標値 2027	2037	2050
水災害	「備える」取組	浸水想定区域等における水災害への備えに取り組んでいる市民の割合 【目指す状態等】 市民が水災害時の避難場所・避難経路の確認などに取り組んでいる。	―	漸増（徐々に増加）を目指す		
	「流す」取組	都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域（浸水想定区域等）における浸水対策に取り組んでいる誘導施設数 【目指す状態等】 想定最大規模の降雨による浸水時にも市民生活を支える都市機能が維持されている。	―	漸増（徐々に増加）を目指す		
		【田川流域（市街地部）】 東日本台風等の既往最大規模の降雨(213.6mm/6hr)に対する床上浸水（面積）の解消	【田川】29.2ha（2020）	【田川】0ha（2025） ※床上浸水解消後も更なる早期被害軽減に努める。		
	「貯める」取組	【市全域】 既存の河川整備計画で設定している降雨(47.2mm/hr)に対する床上浸水(面積)の解消 【目指す状態等】 既往最大規模や既存の河川整備計画等の降雨に対する浸水被害が軽減・解消されている。	【市全域】70.1ha（2020）	【市全域】0ha（2030） ※床上浸水解消後も更なる早期被害軽減に努める。		
土砂災害		土砂災害防災訓練及び土砂災害危険箇所等点検の実施 【目指す状態等】 土砂災害危険箇所等における啓発活動等により人的被害の防止につながっている。	1回（2019）	1回/年以上の実施を目指す		
大規模盛土造成地震（大規模盛土造成地）		大規模盛土造成地面積(誘導区域等)のうち安全性確認を実施した面積の割合 【目指す状態等】 大規模盛土造成地(誘導区域等)における安全性が継続的に確認されている。	100%（2020）	100%		
共通		災害危険性の少ない地域の居住人口割合 ※　土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等を除く地域の居住人口の割合 【目指す状態等】 災害に対する安全性が高いエリアの居住人口が増加している。	99.2%（2020）	漸増（徐々に増加）を目指す		

２　計画の推進に向けて

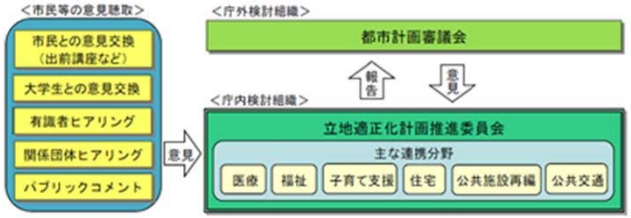
（１）計画の推進体制

計画の推進体制を整備するため，関連部局と連携した庁内組織として「立地適正化計画推進委員会」を設置し，計画や施策の進捗状況の評価や，その評価を踏まえた計画や施策の見直し等を検討

評価結果等について「都市計画審議会」等の意見を踏まえ，既存施策の見直しや新たな施策の追加等により誘導施策の充実・強化

本計画によるコンパクトなまちづくりと公共交通ネットワークの形成は車の両輪であることから，「都市交通戦略」や「地域公共交通網形成計画」の改定等において相互に連携・整合を図るなど，一体的な施策推進

■推進体制のイメージ



（２）各主体に求められる取組

ＮＣＣの実現には，行政だけでなく，市民や事業者などの身近な取組なども欠かせないことから，次のとおり各主体に求められる取組を整理

■NCCの実現に向けた市民・事業者・行政の取組

区分	取組
市民	・移動しやすい交通環境確保のため，電車やバスなどの公共交通の利用 ・買い物環境やまちの賑わい確保のため，身近な商店街やまちなかの店舗・商業施設などの利用 ・日常生活に必要な施設や居住が拠点等に集約した持続可能なまちの形成のため，ライフスタイルに応じた住み替えのタイミングなどに合わせた拠点や公共交通の利便性が高い場所への居住
事業者	・医療・福祉や子育て支援，商業などの良質な生活サービスの提供とともに，効率的なサービス提供や持続性確保等の観点から，施設の移転や建替えなどのタイミングに合わせた拠点や公共交通の利便性が高い場所への立地
行政	・拠点や公共交通の利便性が高い場所に住宅や生活利便施設などの立地が選択されるよう，税制・財政・金融上の支援や都市計画の規制緩和など様々なインセンティブを通した取り組みやすい環境づくり ・医療・福祉や子育て支援，公共施設再編，公共交通など関係する部門との連携を図りながら誘導施策を充実・推進 ・将来にわたり持続可能なＮＣＣの必要性や，その実現に必要な取組について，市民や事業者の理解促進を図るため，様々な手法による情報提供や啓発推進（ホームページや広報紙，パンフレットの配布，出前講座の開催など） ・市民や地域団体，事業者，NPO，地元商店街等の多様なまちづくりの担い手との連携による中心市街地の賑わい創出や，高齢者・子ども・子育て世代を地域で見守るコミュニティ活動等による生活しやすい地域の実現に向けた環境づくり