

宇都宮市立地適正化計画 素案の見直し一覧

令和6年7月1日
都市整備部 NCC推進課

1

立地適正化計画（素案）の見直し箇所



序章 計画の策定にあたって 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）	第3章 居住機能誘導に関する事項 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
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 都市活動支援機能に関する事項	中間評価の内容を追加（本編 p23～p44） 人口密度の目標値を変更（本編 p67） ・高次都市機能誘導区域の変更（本編 p74） ・鶴田駅周辺エリアの追加（本編 p71,77） ・岡本駅周辺エリアの変更（本編 p78） 高次都市機能の追加（本編 p93）
	都市活動支援機能の追加（本編 p101～p136）

2

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第1章 立地適正化に関する基本的な方針 6 計画フレーム (3) 目標人口密度

密度区分と目標人口密度

(現行)

密度区分	地域概要	目標人口密度
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、中高層主体の居住地を形成	概ね60人/ha以上
中高密度居住	市街化区域の地域拠点や幹線交通軸沿線に、地域特性に応じ生活利便機能や中高層住宅の誘導による居住地を形成	概ね50～60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	概ね40人/ha以上

(見直し後) 【修正】 (本編 p67)

密度区分	地域概要	目標人口密度
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、 高層主体または中高層主体 の居住地を形成	【高層主体の居住地】 概ね70人/ha以上 【中高層主体の居住地】 概ね60人/ha以上
中高密度居住	市街化区域の地域拠点や幹線交通軸沿線に、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	【中低層住宅及び中高層住宅】 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	概ね40人/ha以上

3

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第2章 都市機能誘導に関する事項 2 都市機能誘導区域 (3) 誘導区域の配置

都市機能誘導区域の配置 (本編 p70,77,78)

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)	②南宇都宮駅周辺エリア	南宇都宮駅
		③LRT停留場周辺エリア (宇都宮大学陽東キャンパス)	LRT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【追加】
	鉄軌道駅周辺型	⑤岡本駅周辺エリア	岡本駅【修正】 (エリアの変更)
		⑥江曾島駅周辺エリア	江曾島駅
		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	LRT停留場 (ゆいの杜西)
	地域拠点 (7箇所)	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
	幹線バス路線等結節点周辺型		

第2章 都市軌道誘導に関する事項 2 都市機能誘導区域 (4) 誘導区域の範囲

エ 鶴田駅周辺エリア【追加】(本編 p71)

「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。

4

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第2章 都市機能誘導に関する事項 3 誘導施設 (3) 誘導施設

都市機能の類型と誘導施設の対象一覧 (本編 p93)

区分	誘導施設の対象	概要
ア 高次都市機能	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
	商業	大規模商業施設
	教育	大学、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
		アリーナ・交流施設等
	公共	行政施設等

【追加】

5

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第2章 都市機能誘導に関する事項 5 都市活動（移動）支援機能誘導に関する事項 (本編 p101～p136)【追加】

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。

誘導区域設定の考え方

居住誘導区域等におけるLRT停留場や主要な幹線バス路線の停留所周辺について、徒歩等で容易に移動できる概ね100mの円の面積(約20 ha)の範囲内を基本に「都市活動(移動)支援機能」を定めます。

誘導施設の設定の考え方

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。

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
	情報・交流	都市活動支援施設

同左
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）

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。

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

6

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第3章 居住誘導に関する事項 2 居住誘導区域 (3) 誘導区域の場所と範囲 (本編 p101～p136)

1) 拠点(都市機能誘導区域等)

『都市拠点』と市街化区域の『地域拠点』などにおいて定める「都市機能誘導区域」や交通結節点周辺（鉄道駅等から半径500m（高齢者の徒歩10分圏））を含むエリアに「居住誘導区域」を定めます。

2) 幹線交通軸(幹線道路等)沿線 【追加】

拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸（幹線道路等）の沿線において、基幹公共交通（LRT沿線（JR宇都宮駅東側））は道路中心線から両側500m、幹線公共交通（幹線路線バス沿線）は道路中心線から両側250mに「居住誘導区域」を定めます。

※ J R 駅西側 L R T 沿線（桜通り以西）の居住誘導区域については、現在、道路中心線から両側250mに「居住誘導区域」を定めていますが、L R T 西側延伸の都市計画決定や事業認可取得などの事業の進展に合わせ、道路中心線から両側500mに誘導区域を変更します。

7

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第2章 都市機能誘導に関する事項 4 都市機能に関する誘導施策 (2) 誘導施策 (本編 p96)

国の支援を受けて市が行う施策(※一部抜粋)

区分	誘導施策	概要
市街地整備	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【追加】 【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） ・宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発事業【追加】
	優良建築物等整備事業 総合設計制度【追加】	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
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 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 埴田平出線（都市拠点エリア）
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	ライトライン沿線に脱炭素先行地域内の公共施設の再生エネルギーの導入を進めるとともに、民間事業者、大学、一般家庭に対して再生可能エネルギー設備等の導入費用の一部を補助

【追加】

8

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第2章 都市機能誘導に関する事項 4 都市機能に関する誘導施策 (2) 誘導施策 (本編 p98)

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	市街化区域の誘導区域外における生産緑地制度の活用	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
	市街化区域の誘導区域外における用途の見直し	誘導区域外の開発をコントロールする田園住居地域の設定等の検討
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）	良好な住環境形成のため、民間主体の都市基盤整備（組合施行等土地区画整理事業など）に係る調査・計画費等の一部支援の推進

【追加】

【追加】

9

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第2章 都市機能誘導に関する事項 4 都市機能に関する誘導施策 (2) 誘導施策 (本編 p99)

公共交通施策(※一部抜粋)

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 ライトライン（JR宇都宮駅西側延伸、駅東側の利便性向上）【修正】
	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【修正】
	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【修正】 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を図り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【修正】
	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。【修正】

10

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第3章 居住誘導に関する事項 3 居住に関する誘導施策 (2) 誘導施策 (本編 p147)

国の支援を受けて市が行う施策(※一部抜粋)

区分	誘導施策	概要
財政支援	住宅取得等に対する財政支援（補助制度）	居住誘導区域等に住宅を取得・賃借等する場合の取得費用や家賃の一部支援（転入増加等に向けた住宅確保に対する支援として、市外からの転入者に助成額を上乗せ）【修正】
市街地整備	市街地再開発事業【再掲】	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居住や都市機能の誘導・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【追加】 【検討中】 ・バンバ地区市街地再開発事業 ・千手・宮島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【追加】
	優良建築物等整備事業、総合設計制度【再掲】	都市拠点などにおいて、都市機能・居住を誘導する優良建築物等整備事業を推進
道路整備	誘導施設等へのアクセス道路の整備【再掲】	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などによる住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 ・都市計画道路 宇都宮日光線 ・都市計画道路 産業通り ・都市計画道路 塙田平出線（都市拠点エリア）【追加】

11

立地適正化計画（素案）の見直し箇所

第3章 居住誘導に関する事項 3 居住に関する誘導施策 (2) 誘導施策 (本編 p148)

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)の施策(※一部抜粋)

区分	誘導施策	概要	
都市計画	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	【追加】
	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	【追加】

12