

第99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7月1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）について意見を伺うもの

内容

- 1 立地適正化計画の中間評価・見直しについて・・・・・・・・・・・・・・・・P 3
- 2 計画の中間評価・見直し内容について・・・・・・・・・・・・・・・・P 6
- 3 計画見直し（素案）について・・・・・・・・・・・・・・・・P22

1 立地適正化計画の中間評価・見直しについて

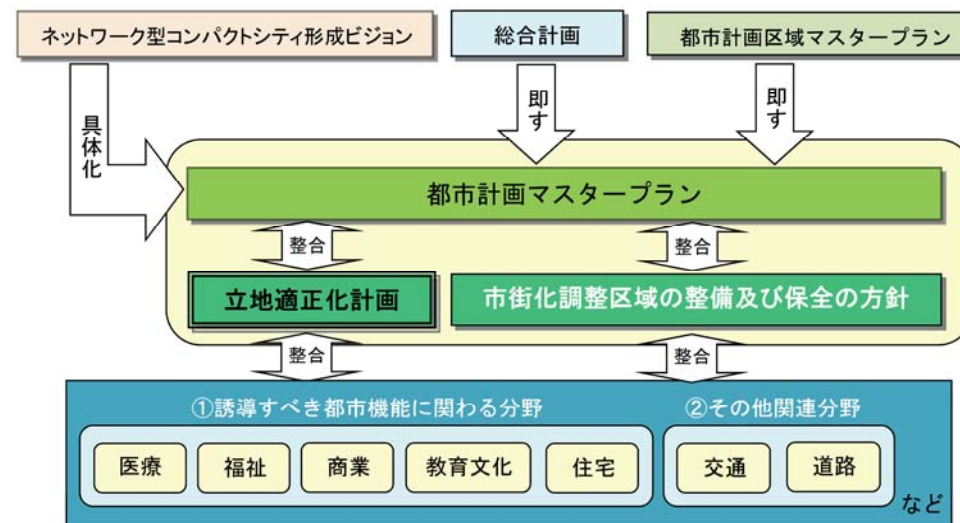
1 計画の位置づけ・期間

■ 計画の概要

持続的に発展できるネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、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や居住の誘導よりコンパクトなまちづくりを推進する計画

■ 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計画として、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」等を踏まえ、「都市計画マスタープラン」等と整合を図りながら、NCCを具現化するための計画



【立地適正化計画の位置付け】

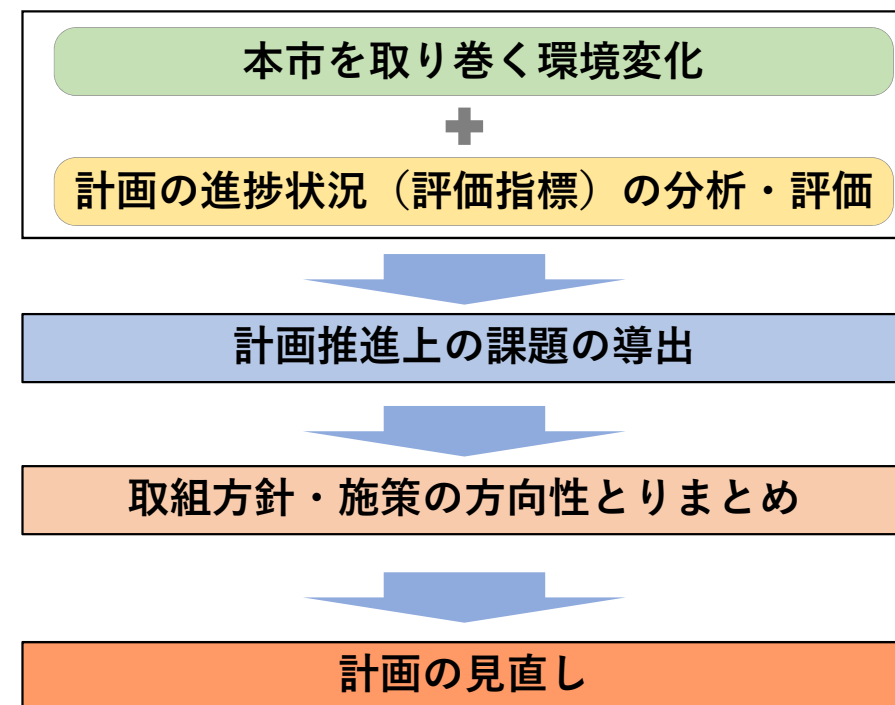
■ 目標年次

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

2 検討経過

- 立地適正化計画については、都市再生特別措置法に基づき、概ね5年ごとに施策の実施状況等を調査・分析・評価し、適宜、計画や施策を見直すものとされている。
- これまで、計画の評価と導出された課題を踏まえた新たな取組について、都市計画審議会においてご意見をいただいていた。
 - ① 令和5年8月 中間評価の内容について
 - ・ 本市を取り巻く環境変化
 - ・ 計画の進捗状況の評価・課題の導出・取組の方向性
 - ② 令和5年10月 見直しに伴う新たな取組について
 - ・ LRT沿線等のまちづくりへの対応
 - ・ 誘導区域の最適化
 - ・ 誘導区域への誘導促進・強化
- 現在、「都市計画マスタープラン」等の一部見直しと連携しながら、本年9月の計画見直しに向け検討を進めている。
- 今回、計画見直し素案がまとまったことから、ご意見をいただくもの。

計画の評価・見直しの流れ



2 計画の中間評価・見直し内容について

2 計画の評価

【本市を取り巻く環境変化】

1 本市まちづくりの進展

- ・ 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。
- ・ 「スポーツのまちうつのみや」の実現に向け、ライトライン沿線について、スポーツ施設や大学、産業団地が立地するなど、ポテンシャルが高いことを踏まえ、「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している。

2 都市基盤整備の進展

- ・ 駅東ライトラインの開業やバス路線の再編、JR宇都宮駅東口地区における交流拠点施設の供用開始など、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」形成に向けたまちづくりが進展している。
- ・ 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。

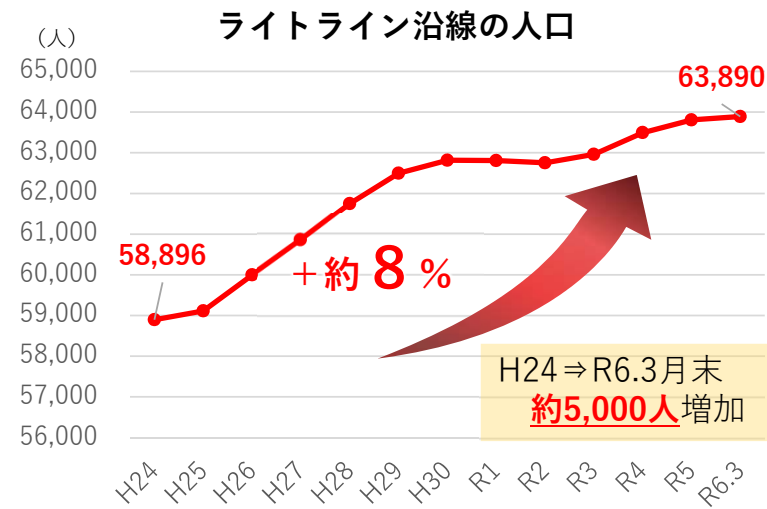
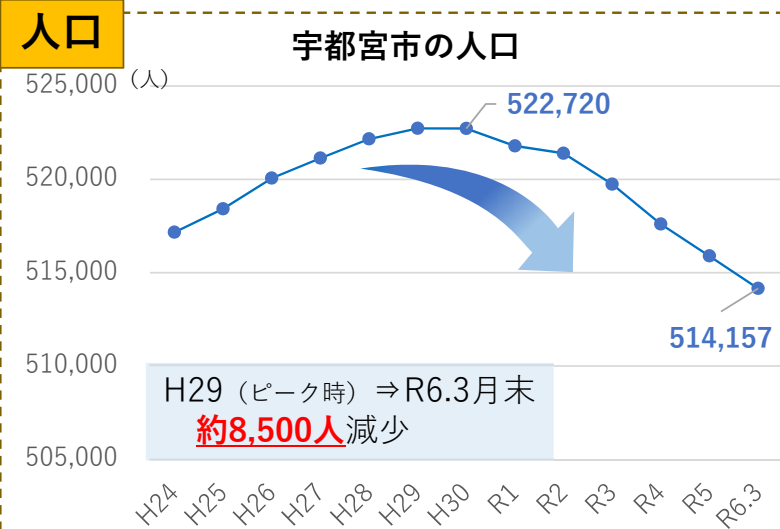
3 感染症等を契機とした社会環境の変化

- ・ デジタル化の急速な進展や新型コロナウイルス感染症の影響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。

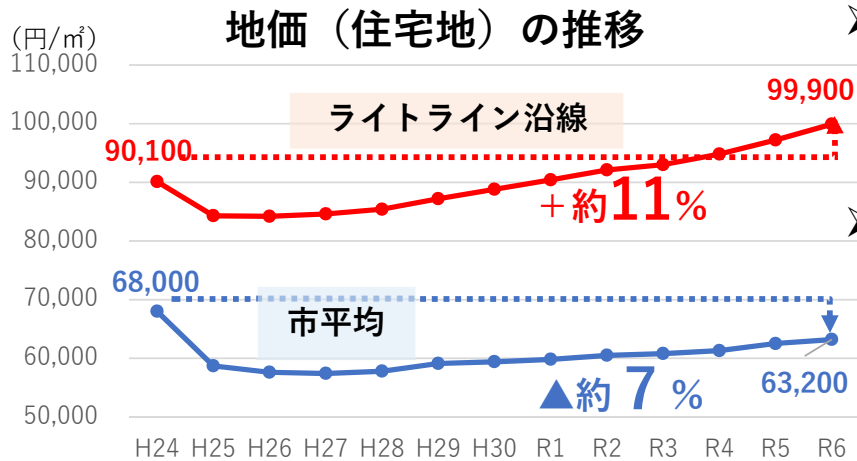
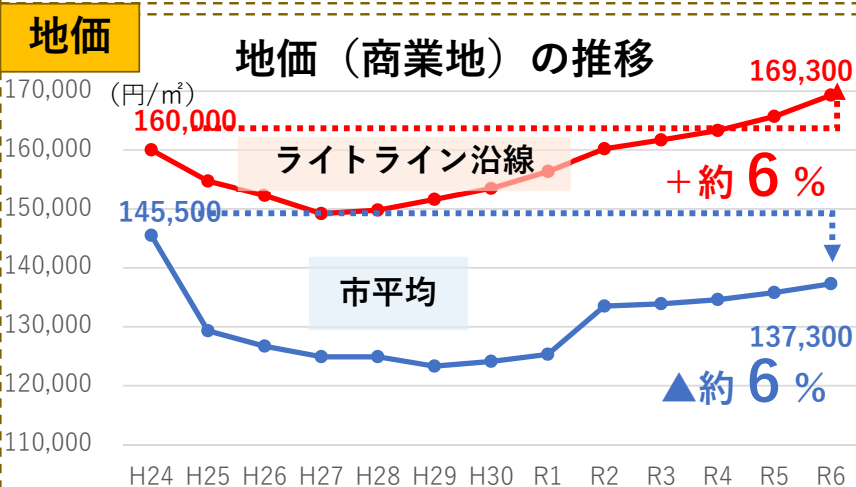
2 計画の評価

【ライトライン沿線における人口増加・地価上昇の状況について】

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



- 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。



- 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。

2 計画の評価

【計画に定める評価指標について】

都市機能や居住の誘導に関する評価指標及び算出方法は下記のとおり

都市機能に関する指標

評価指標	算出方法	備考
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合	$\frac{\text{(都市機能誘導区域内の誘導施設の数)}}{\text{(市全体の誘導施設の数)}}$	誘導施設：医療，福祉，商業，子育て，金融などの生活利便施設
高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合	$\frac{\text{(高次都市機能誘導区域内の事業所の数)}}{\text{(市全体の事業所の数)}}$	事業所：産業分類に定める事業所（製造，建設，卸売，不動産，金融等）
地価変動率	都市機能誘導区域内と市全体の地価変動率を比較	

居住に関する指標

評価指標	算出方法	備考
都市機能誘導区域の人口割合	$\frac{\text{(都市機能誘導区域内の人口)}}{\text{(市全体の人口)}}$	
居住誘導区域の人口割合	$\frac{\text{(居住誘導区域内の人口)}}{\text{(市全体の人口)}}$	
高次都市機能誘導区域の人口密度	$\frac{\text{(高次都市機能誘導区域内の人口)}}{\text{(高次都市機能誘導区域の面積)}}$	
空き家率	居住誘導区域内と市全体の空き家率を比較	戸建て住宅のみを対象
地価変動率	居住誘導区域内と市全体の地価変動率を比較	

2 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%

2 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%

3 計画推進上の課題と計画に位置づける新たな取組

計画の評価結果

社会環境の変化

まちづくりの進展

基盤整備の進展

感染症等を契機とした変化

計画の評価

施設立地の偏り

誘導区域外への立地増加

居住人口の偏り

人口密度の減少

空き家・空き室等の増加

脆弱な基盤の分布

立地適正化計画推進上の課題

1 誘導区域内への誘導促進

- ① 既存ストックの有効活用による都市機能や居住の誘導
- ② 誘導区域内への誘導促進や誘導区域外の開発抑制の検討
- ③ 多様化する暮らしに対応した機能の誘導

2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の最適化

- ④ 区域の特性に応じた目標値の検討
- ⑤ 都市基盤整備の進展などを踏まえた誘導区域の設定

3 良好な居住環境の確保

- ⑥ 都市基盤整備の進展を踏まえた多様な活動における公共交通利用者の利便性の向上
- ⑦ 居住誘導区域における都市基盤の整備・改善
- ⑧ 都市拠点形成に向けたまちづくりの推進

計画に位置づける新たな取組

① ライトライン沿線等のまちづくりの更なる推進
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最適化と誘導施策の充実)

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と誘導施策の充実)

② 誘導区域等の最適化
ア 高次都市機能誘導施設の追加・誘導区域の変更

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)

エ JR駅西側ライトライン沿線 (桜通り以西) の居住誘導区域の見直しの検討

③ 誘導区域への誘導促進・強化

ア 既存施策 (立地補助等) の活用促進
 (既存ストックの活用, 多様化への対応)

イ 誘導区域外の開発抑制

ウ 誘導促進に向けた都市基盤の整備・改善

4 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）

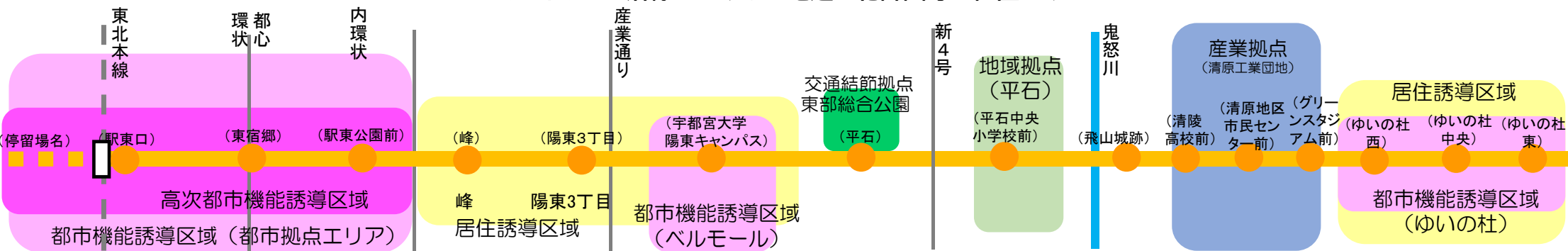
ウ 都市機能誘導区域の変更（岡本駅周辺エリア）

4 今回の計画見直しの特徴

①-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	【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	—	—	50~60人/ha
	変更後	60人/ha以上		50~60人/ha	—	—	50~60人/ha
	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



4 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 移動の場面を支援する施設

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）

4 今回の計画見直しの特徴

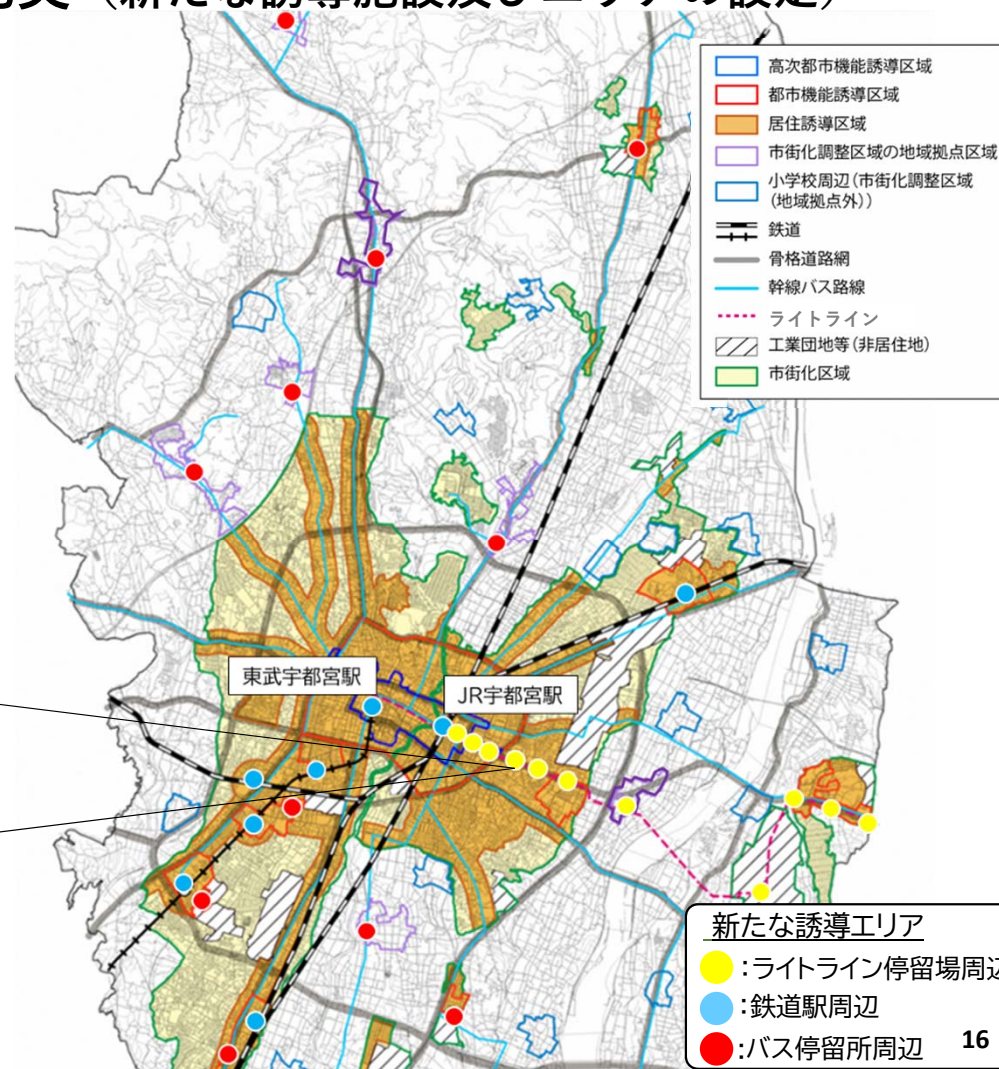
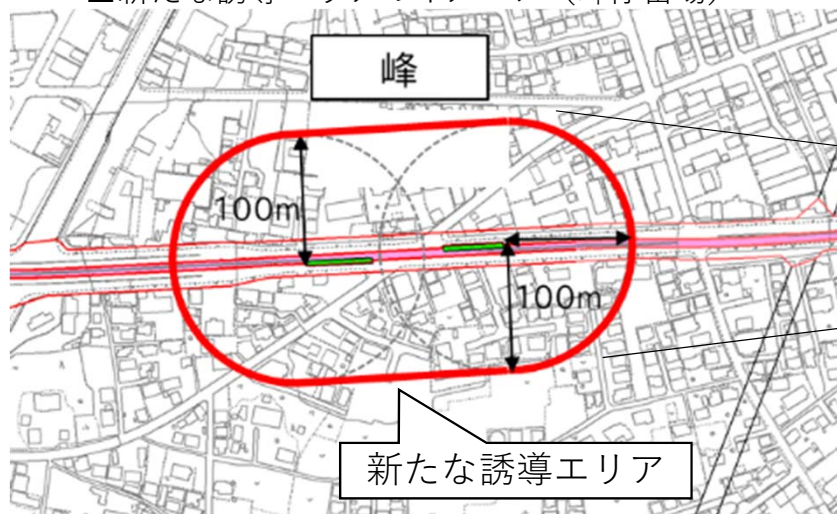
①ーイ 都市活動を活発化させる新たな機能の充実（新たな誘導施設及びエリアの設定）

【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）

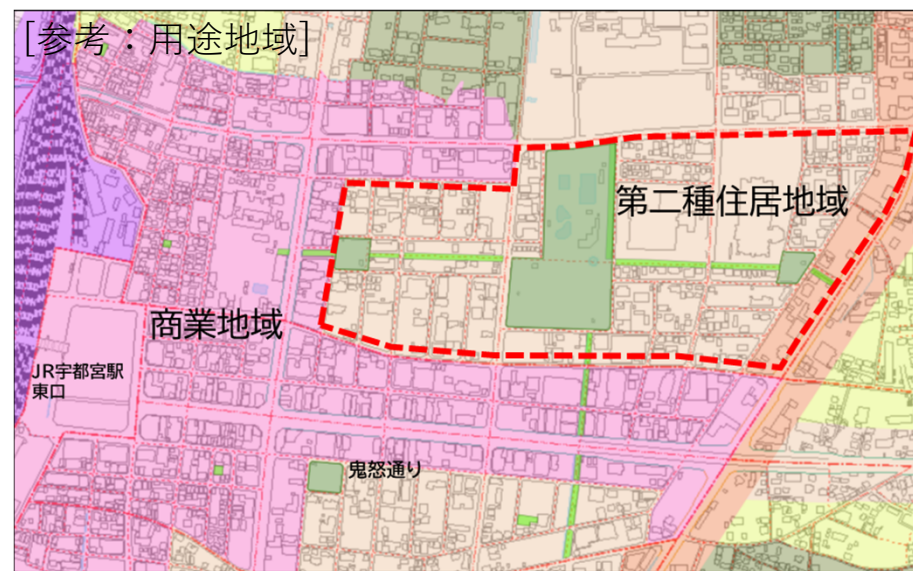
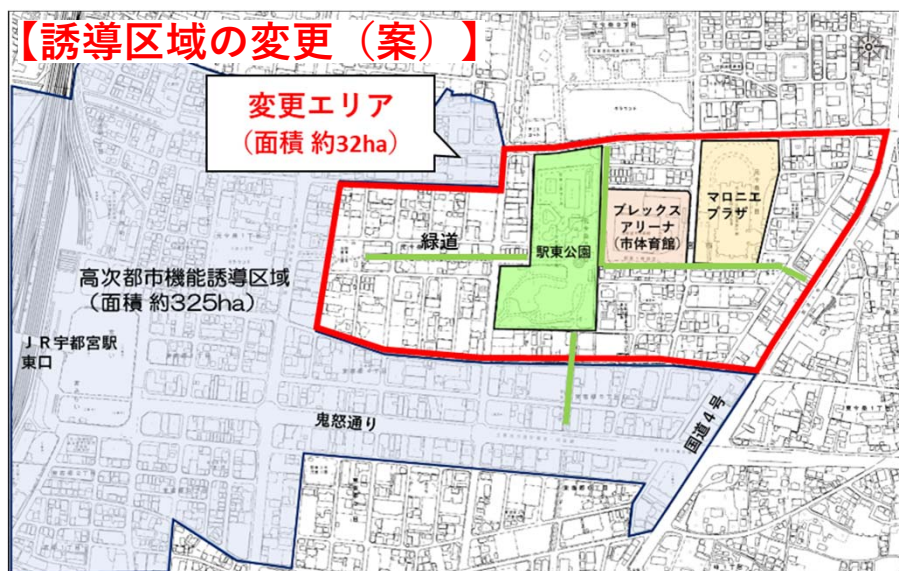


4 今回の計画見直しの特徴

②ーア 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

4 今回の計画見直しの特徴

②ーア 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

4 今回の計画見直しの特徴

②ーイ 都市機能誘導区域の新設（鶴田駅周辺エリア）

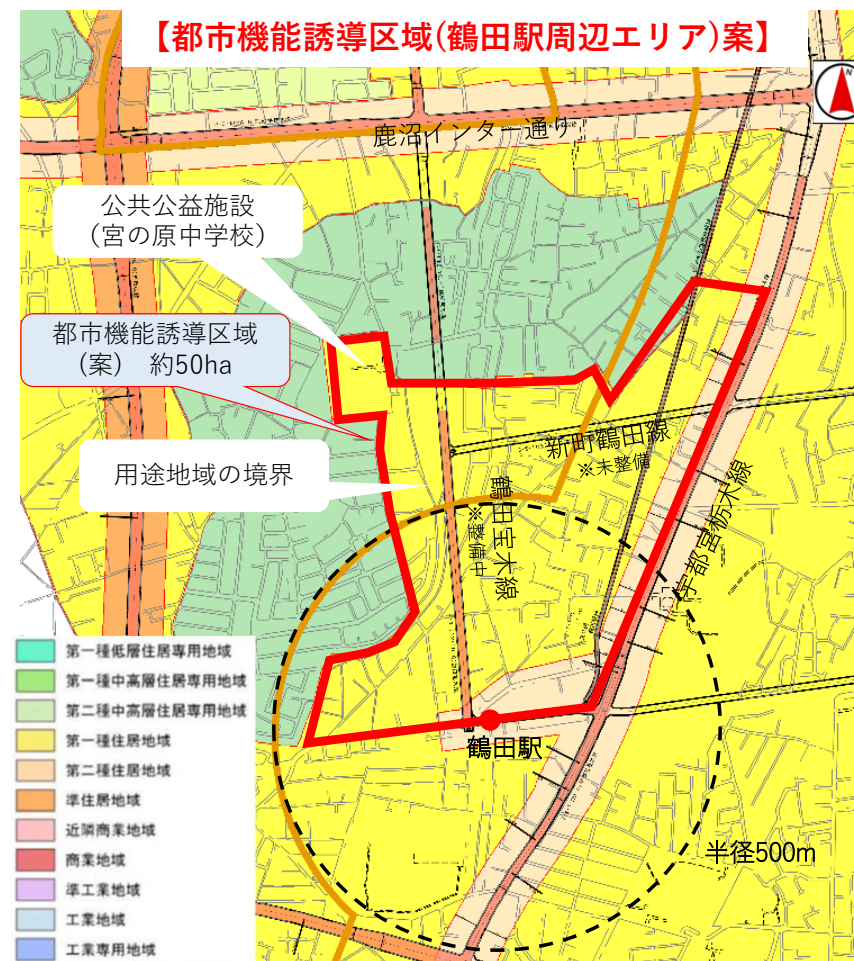
【都市基盤整備の進展】

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。**



4 今回の計画見直しの特徴

②ーウ 都市機能誘導区域の変更（岡本駅周辺エリア）

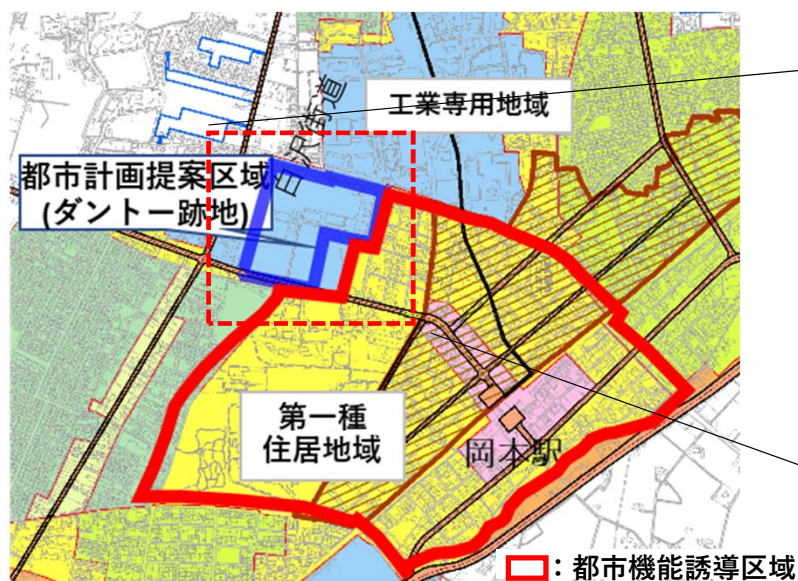
【民間開発の進展】

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

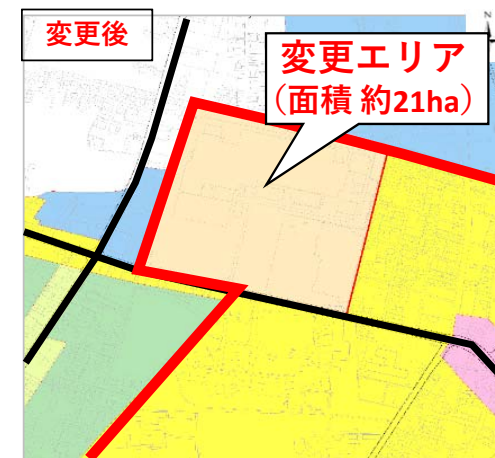
【立地適正化計画における対応】

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】



4 計画見直し(素案)について

5 計画見直し（素案）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（素案）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>中間評価の内容を追加</p>
<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>人口密度の目標値を変更</p>
<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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>高次都市機能の追加</p>
<p>都市活動支援機能の追加</p>		

6 今後のスケジュール

都市計画マスタープラン等の一部見直しと連携しながら，9月の公表に向け，作業を進めていく。

	6月	7月	8月	9月
立地適正化計画		<p>市民への説明（オープンハウス）</p> <p>パブリックコメント (7月11日～8月2日)</p> <p>7/1(本日)</p> <p>都市計画審議会</p>	<p>庁内会議</p> <p>都市計画審議会</p>	<p>庁議 (公表)</p>
(参考) 都市計画 マスタープラン		<p>パブリックコメント (7月11日～8月2日)</p> <p>都市計画審議会</p>	<p>庁内会議</p> <p>都市計画審議会</p>	<p>庁議 (公表)</p>