

# 第1章

## 全体構想

ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けて、目指すべき将来都市構造や土地利用の方向性、各部門別の方針を総合的・体系的に示します。

## 1 都市づくりの理念

「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」においては、上位計画や都市づくりの課題、本市のこれまでの都市の成り立ち、広域的役割等を踏まえ、人口減少や少子・超高齢社会に対応した都市の姿として、「便利で暮らしやすく 骨格の強い 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」を都市づくりの理念とし、市内の各地域に定めた身近な拠点などにおいて、都市の生活を支える機能を誘導・充実するとともに、都市構造の骨格として拠点間の機能連携・補完や他圏域との広域的連携を図る交通ネットワークの形成・強化を進め、拠点や公共交通沿線などに居住を誘導・集約することにより、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・活力を高められる持続可能な都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指します。

便利で暮らしやすく 骨格の強い  
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

## 2 都市づくりの目標

今後、人口減少や超高齢化が進行する中で、都市づくりの理念である、将来にわたって持続的に発展できる『ネットワーク型コンパクトシティ』の実現に取り組んでいくため、これからのまちづくりに求められる機能（「住まう」、「働く・学ぶ」、「憩う」）の充足や、それらを支える公共交通網の形成、自然環境と調和した土地利用の促進、環境問題や都市の防災・減災、ＩＣＴ等の新技術の進展などへの対応など、持続可能なまちづくりに取り組んでいくことが重要であることから、次の6つを都市づくりの目標に設定します。

### 1) 便利で暮らしやすく快適に住み続けられる都市

都市拠点や地域拠点など拠点相互に役割を補完しながら、市全体で医療や福祉、子育て支援、商業等の生活サービスが安定的に提供され、市民が住み慣れた身近な場所で安心・快適な暮らしが送れるとともに、中心部や身近な地域の拠点において活力や賑わいが創出されるよう、公共交通によるアクセス性の高い中心部や地域の拠点などにおいて、都市基盤や交通インフラなどの既存ストックを活用しながら、地域特性に応じて高次の都市機能や日常を支える生活利便機能を誘導・集積します。

また、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保された魅力的で快適な都市空間が維持・確保されるよう、市民の多様なライフスタイル・居住選択を尊重しながら、高い利便性が得られる都市拠点や地域拠点、公共交通で結ばれた沿線市街地などに時間をかけて緩やかに居住を誘導・集約します。

さらに、『ネットワーク型コンパクトシティ』のまちづくりによって、誰もが公共交通を使いながら気軽に外出がしやすい環境づくりを進めることなどにより、高齢者や障がい者、子どもなどを地域で見守り・支えやすいまちや、市民が歩いて生活できる健康づくりにもつながるまちの実現に取り組めます。

### 2) 都市や地域の魅力・活力を創造し続けられる都市

都市の顔であり、都市の活力や競争力をけん引する街なかや鉄道駅周辺等の拠点においては、市民生活の質の向上や、外部からの来訪者に対しても宇都宮ならではの質の高い憩いを提供できるよう、広範な地域を対象とする、全市的・広域的な交流や賑わいを創出する商業・業務、教育などの高次で多様な機能集積や、スポーツ、娯楽、文化・芸術等をはじめとした充実した余暇を過ごすことのできる環境を確保するなど、圏域の発展をリードする中枢性や広域性を備えた拠点を形成します。

### 3) 地域経済の好循環を創出する産業の発展を支える都市

本市が人口減少の局面にあっても経済的な発展が可能となるよう、工業団地等において、地域特性や周辺環境と調和した良好な産業地としての生産環境等を維持・強化するなど、高い生産性や付加価値、競争力を生み出すことができる、高度な産業、研究開発機能や流通業務機能などが集積する産業拠点を形成します。

また、地域固有の自然や歴史、伝統・文化等を活かした観光振興や交流人口の増加による地域社会や経済の活性化を図るため、特色ある地域空間を有する観光拠点の創出を図ります。

### 4) 公共交通などにより安全・快適で自由に移動できる都市

身近な拠点等への都市機能の誘導・集積とともに、拠点間の連携や役割の補完、拠点等における回遊性向上を図るため、鉄道やバス等の公共交通を基本に地域内の身近な交通などによる拠点内外のアクセス性の確保や、歩行環境、自転車の利用環境を向上することにより、過度に自動車に依存することなく、誰もが安全・快適で自由に移動できる環境を創出します。

### 5) 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

身近な里山や農地などの緑豊かな自然環境が残されている郊外部等において、自然と調和した良好な生活環境が維持されるよう、郊外部等の農地や緑地の維持・保全などによる付加価値の向上を図り、市民の多様なライフスタイルに応じた居住選択が可能となる土地利用を促進します。

### 6) 環境にやさしく災害に強い持続可能で効率的な都市

既存の施設やインフラ等のストックの有効活用を図りながら、拠点等への民間機能の誘導・集積や公共施設の適正配置、民間活力によるネットワークの構築などを進めることにより、人口減少や超高齢社会等に対応した持続可能で効率性の高い都市構造を形成します。

これらの取組と合わせて、交通分野の環境負荷の低減やエネルギー・資源の有効活用等による都市の脱炭素化を促進するとともに、自立分散型エネルギーの導入促進等による地域防災力の向上や、都市の防災・減災機能等の強化に資する基盤整備等を促進することにより、環境にやさしく災害に強い都市づくりを促進します。

### 3 将来都市構造

将来都市構造は、都市づくりの理念や目標などを踏まえ、将来あるべき都市の骨格を示すものです。ここでは、本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の将来都市構造の基本的な考え方を示すとともに、都市の骨格を構成する要素として、都市機能の集積を目指す「拠点」と、都市活動や市民生活を支える主要な交通体系である「都市軸」、保全すべき豊かな自然環境の連なりである「環境軸」、集約的な市街地を目指す「ゾーン」の考え方を示します。

#### (1) ネットワーク型コンパクトシティの基本的な考え方

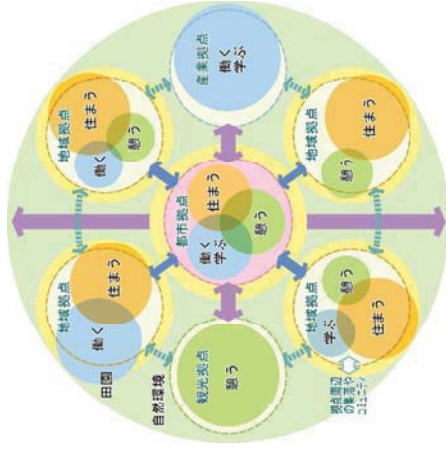
##### 1) 拠点の配置

～一極集中ではなく、中心部と各地域などへの拠点配置による多極型の都市構造～  
本市の都市構造は、高度な都市機能が集積した中心部と、それを囲み中心部から放射状に伸びた道路や市内を巡る環状の道路網などで結ばれた古くから発展してきた地域（市町村合併前の旧町村）から成り立っています。

こうした都市の成り立ちを踏まえ、中心部への一極集中ではなく、中心市街地を核としながら、各地域の既存コミュニティ、産業団地、観光地などに、地域特性を踏まえた各種の拠点を形成するとともに、都市の骨格となる交通網から日常生活の身近な移動を支える交通網まで、階層性を持った交通ネットワークによって拠点間の連携・補完を図ることにより、各拠点が役割を補完し合う多極型の都市構造である「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指します。

##### ■「ネットワーク型コンパクトシティ」の概念図（拠点間の連携・補完のイメージ）

（「ネットワーク型コンパクトシティ」の概念図（拠点間の連携・補完のイメージ）より）



## 第1章

## 全体構想

### 2) 市街地密度

#### ～住宅等の立地の適正化による密度にメリハリのある土地利用の促進～

人口減少社会を迎える中で、街なかや郊外、農村など、それぞれの地域が将来にわたって持続的に発展していくため、都市拠点や地域拠点、拠点間を結ぶ幹線交通の沿線などの便利で暮らしやすい場所に緩やかに居住の集約を図っていくとともに、子育て世代の郊外居住や田園居住などのゆとりある居住の場を形成することにより、密度にメリハリのある土地利用を促進し、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らし方が選択できる都市の実現を目指します。

これらの実現にあたっては、拠点化とネットワーク化による将来都市構造や都市基盤などの状況などの地域特性、地域の成り立ちを踏まえるとともに、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、それぞれの地域特性に応じた居住環境を維持・形成します。

#### ■地域特性に応じた居住地形成（将来の土地利用）イメージ

（「宇都宮市立地適正化計画」より）



\*1 都市機能誘導区域

：立地適正化計画において定める、公共交通等でアクセスしやすい中心部や駅周辺など、医療・福祉、子育て、商業などの生活サービスの誘導を図る区域のこと。

\*2 居住誘導区域

：立地適正化計画において定める、公共交通をいかなるから便利で暮らしやすい中心部や駅周辺、幹線交通軸（幹線道路等）の沿線など、居住の誘導を図る区域のこと。

3) 市街地・拠点間のネットワーク化  
～公共交通・徒歩・自転車と自動車と連携・共存できる  
バランスのとれた交通ネットワークの構築～

公共交通と自動車は、ともに都市活動や市民生活を支える重要な移動手段であり、これらがバランスのとれた交通ネットワークを形成することが重要です。

そのため、都市拠点と各拠点の間を結ぶ放射状の基幹・幹線公共交通を基軸に、支線公共交通等が効率よく連携した階層性を有する「公共交通ネットワーク」を構築するとともに、交通の円滑化や経済活動の活性化を促す「道路ネットワーク」の構築により、バランスのとれた交通ネットワークを形成します。

また、隣接する拠点間においても、地域特性に応じた交通で結び、それぞれの役割を補完し合う関係を構築することで、全ての市民が、各拠点の生活利便施設等に円滑で快適にアクセスできる移動環境を形成します。さらに、広域的な交通ネットワークの形成を促進することで、近隣・近郊の都市はもとより、県外の主要都市との広域連携軸の形成・強化に努めます。

これらの取組と合わせて、公共交通と自動車などの連携のための交通結節点の整備・充実など、「自動車の賢い利用」を誘導しながら、公共交通と自動車を選択的に利用できる交通ネットワークの形成を目指すとともに、中心市街地や生活圏での歩いて暮らせるまちづくりなど、まちづくりと合わせた徒歩や自転車の利用環境の向上を図り、短距離での自動車利用の抑制を誘導することにより、過度にクルマに依存する社会から「公共交通とクルマが共存できる社会」への転換を図ります。

■「誰もが利用しやすい便利な公共交通ネットワーク」の構築イメージ



(2) 拠点と形成方向

本市における都市の成り立ちを踏まえ、以下の「拠点」を配置・形成し、地域特性に応じた機能や居住の誘導・集約、拠点間の連携・補完により、市全体として市民生活に必要な機能を充足できる都市を形成します。

1) 都市拠点

商業・業務機能や行政機能、交流機能をはじめとした多様な機能が集積するなど、広域都市圏の中核として都市の活力や競争力をけん引し、中核性や広域性を備えた中心市街地とその周辺を、「都市拠点」として位置付けます。

都市拠点では、日常生活圏域を超えた広範な地域を対象とする専門的な医療・福祉機能や、全市的・広域的な交流や賑わいを創出する商業・業務、教育・文化機能、身近な生活サービス機能等の誘導・集積など、複合的で高度な土地利用を促進し、歴史・文化を踏まえた風格と魅力ある都市空間の形成や、多様なニーズに応じた生活環境の形成、人と環境に優しい交通環境の整備などにより、広域的に人、モノ、情報が集積・交流する本市の顔となるまちづくりを行います。

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、公共交通の結節点である鉄道駅や主要な幹線道路等の結節点、地域におけるコミュニティ施設等を各拠点の中心の目安として、市内14箇所を「地域拠点」として位置付けます。

地域拠点では、「食料品・日用品を扱う（商業機能）」「入出金・振込をする（金融機能）」「医療にかかる（医療機能）」などの日常生活に密着した都市機能の誘導・集積とともに、基幹公共交通や幹線バス路線との交通結節機能の維持・強化等により、交通の利便性を高めるなど、自立性の高い地域の「顔」となる拠点を形成します。

■ 地域拠点の配置

| 市街化区域   | 区分             |                  | 関連する地域   |
|---------|----------------|------------------|----------|
|         | 公共交通結節点        | 地域拠点の中心の目安       |          |
| 市街化区域   | 公共交通結節点        | 岡本駅              | 河内       |
|         |                | 江曾島駅             | 陽南・緑が丘   |
|         |                | 西川田駅             | 翠川・陽光    |
|         |                | 雀宮駅              | 雀宮・五代若松原 |
|         | 主要な幹線道路等の結節点   | 鬼怒通り×清原中央通り付近    | 清原       |
| 市街化調整区域 | 地域におけるコミュニティ施設 | 新4号国道×みずほの団地入口付近 | 瑞穂野      |
|         | 主要な幹線道路等の結節点   | 上河内地区市民センター      | 上河内      |
|         |                | 田原街道×長岡街道付近      | 豊郷       |
|         |                | 篠井地区市民センター       | 篠井       |
|         | 地域におけるコミュニティ施設 | 富屋地区市民センター       | 富屋       |
|         |                | 国本地区市民センター       | 国本       |
|         |                | 城山地区市民センター       | 城山       |
|         |                | 平石地区市民センター       | 平石       |
|         |                | 横川地区市民センター       | 横川       |



### 3) 産業拠点

ものづくり産業等の集積を促進する、清原工業団地、宇都宮工業団地、裾野工業団地や、河内工業団地、河内中小工場団地及びそれらの周辺の産業集積地、テクノポリス計画の一環として整備されたテクノポリスセンター地区、インターパーク地区において、地域特性や周辺環境と調和した「産業拠点」の形成を図ります。

宇都宮インターチェンジ周辺地区については、良好な自然環境の保全や流通業務等の立地需要を踏まえながら、市北部地域の活性化等につながる土地利用を誘導します。

産業拠点では、本市が人口減少の局面にあっても経済的な発展が可能となるよう、高い生産性や付加価値、競争力などを生み出すことができる、高度な産業、研究開発機能や流通業務機能などの集積を図ります。また、産業活動の活性化に資するインフラや施設の充実を図るとともに、都市拠点や地域拠点から基幹・幹線交通によるネットワークを構築し、アクセシビリティを高めていきます。

さらに、本市産業の振興や移住・定住の促進につながる就業の場の確保に向け、新たな事業者の進出や市内立地企業の事業拡大を促すとともに、市外への流出を抑制するため、広域的な道路交通の利便性を活かした工業団地の周辺等では、企業立地ニーズ等を踏まえながら、新産業団地の整備による拠点化を促進します。

### 4) 観光拠点

本市北西部の、自然岩による独特の自然景観を有する「大谷地域」や、「古賀志地域」、「農林公園ろまんちっく村」を含むエリアは、歴史・文化資源やレクリエーション施設や、地域固有の自然等を活かした観光資源が多く分布していることから、大谷周辺地域を本市の代表する「観光拠点」に位置付けます。

観光拠点では、大谷ならではの地域資源を活かした観光業、大谷石産業、農業等の活性化や地域振興につながるよう、大谷石文化の発信・継承や採取場跡地の「冷熱エネルギー」を活用した「大谷夏いちご」の産地化など、地域固有の資源を活かすとともに、大谷周辺地域が一体となった回遊性の向上による周遊の促進を図ることなどにより、魅力と特色ある観光拠点の創出を図ります。

また、公共交通の利便性を確保するとともに、インターチェンジなどによる自動車でのアクセス性に優れた拠点の形成を図ります。



▲ 清原工業団地



▲ 大谷石奇岩群

### 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の手都宮大学隣接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活かした交通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。

## (3) 都市軸と形成方向

人・モノ・情報の動きを活かさせ、都市活動の効率性や市民生活の快適性を向上させるため、拠点や地域特性を活かした多様な都市軸を形成します。

### 1) 広域連携交流軸

東京圏と東北を結ぶ東北自動車道及び東北新幹線、太平洋と日本海を結び北関東３県を横断する北関東自動車道等を「広域連携交流軸」として位置付け、産業、観光などの各種活動における広域的な連携と交流を促進します。

### 2) 地域連携交流軸

周辺都市や各拠点間を連絡するＪＲ宇都宮線、東武宇都宮線、ＪＲ日光線、ＬＲＴ及び、幹線バス路線、また、円滑な自動車交通と都市活動を支える上での骨格となる３環状１２放射道路等を「地域連携交流軸」として位置付け、鉄道・バスの利便性向上など公共交通の活性化や都市計画道路等の整備を進めるとともに、公共交通と自動車との相互の連携強化を促進します。

### 3) 産業軸

国土構造の骨格として、首都圏における物流・交通機能等を強化する圏央道等と、本市産業拠点や高速道路のインターチェンジなどの広域交通結節点を結び、物流機能の強化や産業活動の活性化、地域相互の交流促進等の広域的な役割を担う地域高規格道路を「産業軸」として位置付け、産業拠点に必要な産業支援などの機能強化を図るため、その整備を促進します。また、広域的な道路交通の利便性を活かした産業軸上の交通結節点等では、周辺の自然環境や営農条件などとの調和に配慮しながら、産業流通系の計画的な土地利用を促進します。

(4) 環境軸と形成方向

都市と自然との調和により、今後とも、都市における憩いや、やすらぎと潤いのある都市環境や生活環境の快適性を確保するため、本市における貴重な地域資源を活かした環境軸を形成します。

1) みどりの軸

北西部の山並みと北部丘陵から市街地に楔状に展開する丘陵地は、本市に豊かな自然環境と潤いある自然景観を提供し、緑の大きな骨格を形成しています。これらを「みどりの軸」として位置付け、自然環境及び景観の保全・整備に努めます。



▲宇都宮丘陵

2) 清流軸

市域の東部を南北に縦貫する鬼怒川は、沿岸の緑の連続とともに伸びやかな水辺の景観を形成するとともに、市民にとつてのレクリエーション空間となっています。自然環境豊かな鬼怒川を「清流軸」として位置付け、市民の憩いの場となるよう、その保全・整備に努めます。



▲鬼怒川

(5) ゾーンと形成方向

1) 市街地ゾーン

現状の用途地域\*1の指定のある区域を「市街地ゾーン」として位置付けます。人口減少、少子・超高齢社会の到来を踏まえ、既存の機能集積や都市基盤施設の有効活用を図るとともに、地域特性を活かした良好な市街地環境を形成します。

市街地ゾーンは、都市のコンパクト化を図る中にあって、多様な暮らし方が選択でき、密度にメリハリのある市街地を形成する趣旨から、次のゾーンに区分します。

●高密度市街地：都市拠点では、土地の高度利用を誘導しながら、商業・業務機能や行政機能、交流機能をはじめとした諸機能の集積を図るとともに、中高層の集合住宅を主体として、賑わいと活力が感じられる市街地形成を目指します。  
【目標人口密度：概ね60人/ha以上】

●中高密度市街地：市街化区域の地域拠点や幹線交通軸沿線、拠点周辺で計画的な都市基盤整備が行われている場所では、地域特性に応じ、中低層の集合住宅や商業・業務、サービスなど、各機能の調和のとれた複合的な土地利用により、利便性の高い市街地形成を目指します。  
【目標人口密度：概ね50人/ha以上】

●低中密度市街地：市街化区域の郊外住宅地等では、低層の戸建住宅を主体とし、ゆとりある良好な住宅地としての市街地形成を目指します。  
【目標人口密度：概ね40人/ha以上】

2) 田園ゾーン

市街地を取り巻く農地・樹林地や河川・水路などを「田園ゾーン」として位置付けます。無秩序な土地利用転換を抑制するとともに、安全・安心な農畜産物の安定的な供給の基盤や市民が身近に頼りめる自然環境、地域資源としてその保全・活用を図ります。

3) 森林ゾーン

市北西部に連なる山並みを「森林ゾーン」として位置付けます。自然景観資源や水源の涵養、災害の防止などのため保全に努めるとともに、林業の振興や市民の自然体験・レクリエーションの場として活用を図ります。

\*1 用途地域

：都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的に、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。

## 4 土地利用の方針

## (1) 基本原理

土地は、現在及び将来においても限られた資源であり、都市活動や市民生活上の共通の基盤となるものです。また、農林業等を通して豊かな恵みをもたらすものであるばかりでなく、地域それぞれに多様な姿で存在し、地域独特の風土や魅力を生み出す源でもあります。この有限の資源をより有効かつ効率的に配置していくことが都市計画の基本であり、他の個別計画の指針となります。

土地の利用にあたっては、本市における都市の成り立ちや地域の持つ歴史・文化・地域コミュニティなどを踏まえながら、広域都市圏の発展をけん引する北関東の中核都市にふさわしい、活力と賑わいのある持続可能な『ネットワーク型コンパクトシティ』の実現を目指して、適正な土地利用を進めます。

## (2) 基本方針

都市的土地利用と自然的土地利用を明確にし、効率的な都市活動や安全性・利便性の高い生活環境の確保を図るとともに、スプロール化の抑制、自然環境の保全・活用を図るため、土地利用の基本理念を踏まえ、土地利用の基本方針を次のように定めます。

## ①区域区分\*1について

新たな市街化区域の拡大は、都市のポテンシャルを活かした産業の発展などの地域経済の活性化につながる適正な規模で行う場合以外は、原則として行わないものとします。

## ②都市機能誘導について

都市拠点、地域拠点等は、周辺地域から公共交通等のアクセス性が高いことから、地域全体でその利便性を享受できるよう、低未利用地や既存ストックの有効活用などを促進することにより、地域特性に応じた都市機能の誘導・集積を図ります。

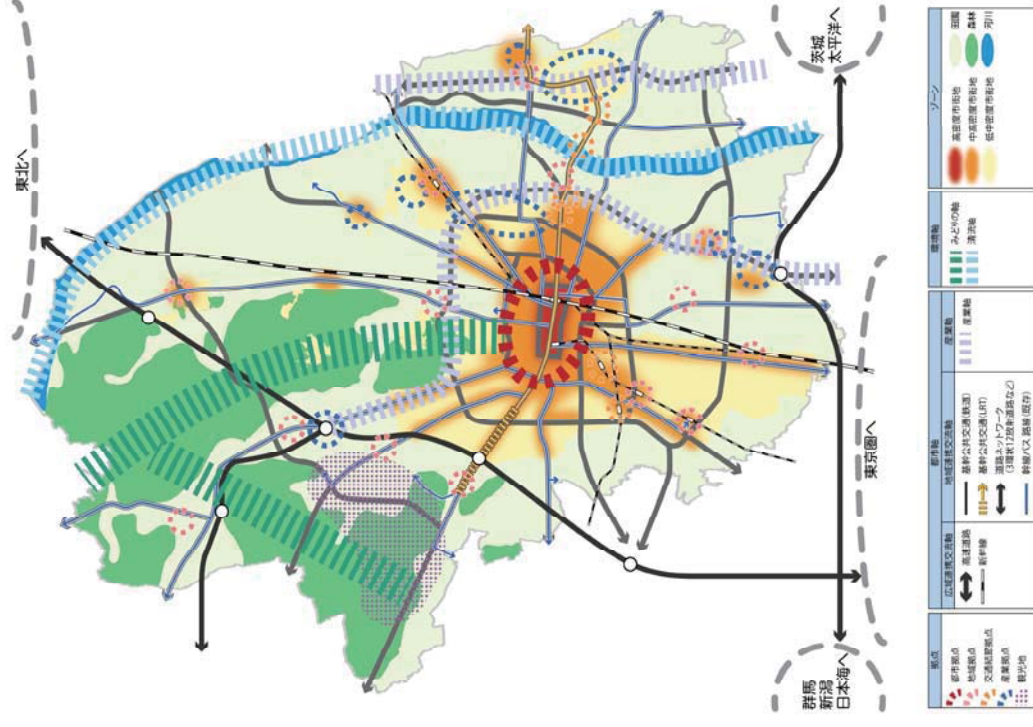
### ③居住誘導について

都市拠点、地域拠点や幹線交通線などの公共交通の利便性の高い市街地では、居住を誘導・集積し、集約的な市街地を形成するとともに、郊外では緑地や農地等の資源を活かしながら、良好でゆとりある住宅地を形成するなど、地域特性に応じて密度にメリハリのある市街地を形成します。

#### ④市街化調整区域について

市街地調整区域における自然的土地利用から都市土地利用への転換は、都市構造上の「拠点」・「軸」の機能強化に資する地域や、小学校周辺等のコミュニティ・活力の維持が重要な地域、観光振興を通して都市の魅力向上や地域活性化につながる地域において、適正な規模とします。

\*1 区域区分：都市計画法に基づき、都市計画区域の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分すること。線引き。



### (3) 土地利用区分と配置及び形成方針

本市が目指す将来都市構造及び土地利用の基本方針を踏まえ、土地利用の区分と配置及び形成方針は次のとおりとします。

#### 1) 商業系土地利用

都市拠点とは、都市機能の更新と土地の高度利用を図り、中心市街地活性化などの取り組みと連携しながら、歴史・文化資源等を活かした広域的な商業・業務機能の集積を図ります。また、地域拠点では、日常生活に必要な最寄り品の提供など地域の核となる商業・サービス機能を適切に誘導します。なお、都市構造の強化に資する集客施設については、周辺環境への影響に配慮しながら、拠点特性に応じて適切に誘導します。

#### ① 都心商業業務地

都心商業業務地は、広域的商業や業務機能などの集積をもつJR宇都宮駅及び東武宇都宮駅、「宇都宮」の発祥の地である二荒山神社の各周辺に配置します。

市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図りながら、建物の共同化や商業施設と公共施設との一体的整備、商業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を進めるほか、JR宇都宮駅周辺は、本市の玄関口として、交通結節機能や交流機能を強化します。また、広域的な商業・業務機能を核とした文化、行政、交流など多様な機能の集積促進と、出店促進をはじめとした中心商店街の活性化を図りながら、魅力ある商業地としての形成を図ります。

さらに、都市の快適性の観点から、二荒山神社や八幡山公園、宇都宮城址公園を核とした風格のある景観や、中心商店街を核とした賑わいと活力の感じられる景観形成を図るとともに、市民の交流、活動、憩いの場の整備による回遊空間の創出など、本市の顔として魅力的で賑わいのある都市空間を形成します。

#### ② 都心業務地

都心業務地は、都心商業業務地をサポートする地区として、概ね都心環状線周辺に配置します。業務機能や商業機能、また、それら機能と調和した都市型住宅の誘導を図るとともに、土地区画整理事業等により、都心商業業務地の都市活動を支える骨格道路等を整備することで、都心業務地を形成します。



▲ JR宇都宮駅西口から見た大通り



▲ 二荒山神社

#### ③ 近隣商業地

近隣商業地は、日常的な利便性を確保する商業地として、地域拠点や鉄道駅周辺等に配置します。駅周辺整備など交通結節機能の強化をはじめとした公共交通の活性化と合わせて、歩いて暮らせる生活圏の形成に向け、地域の核となる商業・業務・サービス機能等の集積とともに中低層住宅の立地誘導など、複合的な土地利用を進め、地域の日常生活を支える商業地の形成を図ります。

#### 2) 住宅系土地利用

生活利便性の高い街なか居住、ゆとりと潤いのある郊外居住、田園居住など多様な住宅地の形成を目指すとともに地域の自然や歴史・文化を活かした魅力ある居住環境の創出、保全を図ります。住宅とその他の都市機能が混在する市街地においては、住・商・工など諸機能の共存を図ることとし、次の地域を設定します。

#### ① 低層住宅地

低層住宅地は、戸建住宅を中心とした低層な住宅地を形成している地域に配置します。高さや用途の混在のない低密度な土地利用を誘導し、ゆとりある住宅地の形成を図ります。また、良好な居住環境を保全するため、地区計画\*1や建築協定\*2、緑地協定\*3等の活用を促進するとともに、農地が多く点在している地区については、地域特性を踏まえ、都市の緑空間の確保・創出のため必要な農地の保全を図るなど、良好な居住環境の形成を図ります。



▲ 戸祭台団地

#### ② 一般住宅地

一般住宅地は、住宅を主体としつつも、中小規模の店舗、事務所等と共存した地域として、都市拠点及び地域拠点周辺等に配置します。

既存の都市のストックを活用しながら、拠点に近接する地域特性や鉄道などの公共交通の利便性を活かし、多様な住まい方を可能とする居住環境の形成を図るとともに、戸建住宅や中層程度の集合住宅などが調和した良好な住宅地の形成を図ります。

\*1 地区計画：地区の特性にふさわしい良好な環境を整備・保全するため、地区の目標・将来像や公共施設の整備、建築物に関する事項などを定める計画のこと。  
\*2 建築協定：一定の区域内の土地所有者等の合意の下に、建築物の構造・用途・形態・意匠などに関する基準を定める協定のこと。  
\*3 緑地協定：一定の区域内の土地所有者等が、市街地の良好な環境を確保するために緑地協定の保全又は緑化に関する協定のこと。



③ 複合住宅地

複合住宅地は、住宅とその他の用途が併存する地域に配置します。  
住宅以外の用途との調和を図りながら、市街地環境の向上を図ります。また、都市基盤が未整備なまま住宅が密集している地区では、生活道路の整備や狭あい道路の解消など、生活環境の改善に努めます。

④ 都心居住地

都心居住地は、徒歩、自転車や公共交通により、都心部の都市的サービスに容易にアクセスできる地域として、内環状線内に配置します。

中高層住宅を主体とした比較的高密度の高い住宅地としての形成を図るとともに、都市基盤が未整備な地区では、土地区画整理事業等により、計画的、総合的な整備を推進します。

また、面整備や土地の高度利用と合わせてオープンスペースを創出するなど、良好な都心居住環境を形成します。

3) 産業系土地利用

① 沿道複合地

沿道複合地は、道路の交通機能の活用と後背地の居住環境を保護するため、主要な幹線道路沿道に一定の規模で配置します。

道路機能や沿道環境に応じて、商業系や工業系といった沿道の立地特性にふさわしい施設の誘導を図ります。商業系の土地利用については、都心商業誘地や近隣商業地での商業施設の誘導に影響を及ぼさない規模、業態であることを基本としつつ、地域住民の生活圏も考慮して、都市拠点及び地域拠点を補完する商業機能の立地を許容します。

② 産業流通地

産業流通地は、ものづくり産業等の集積を促進する、清原工業団地、宇都宮工業団地、瑞穂野工業団地や、河内工業団地、河内中小工場団地及びそれらの周辺の産業集積地と、テクノポリスセンター地区、インターパーク地区に配置します。また、既存の工場などがあり、その生産環境の保全を図るべき地域や用途の専用化を図るべき地域に配置します。



▲ インターパーク地区

4) 農業・自然系土地利用

① 農業地

農業地は、安定的な農業生産を持続可能とするために必要な農地を確保・保全し、農業生産基盤\*1の整備、農地・農業用水等の資源の適切な保全管理を進めるとともに、農地の流動化や農地の面的集積の促進など農地利用の効率化を図ります。また、農地の持つ多面的機能の維持や環境へ配慮した環境保全型農業の推進を図り、良好な自然環境を維持する役割も担う優れた農業地域の形成を図ります。



▲ 娑川と田園地帯

② 集落地

集落地は、農業生産基盤の状況や地域特性を踏まえながら、生活道路等の生活環境施設の充実など定住環境の維持に努めます。

地域コミュニティの中心となる市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺では、周辺の自然環境、営農条件、景観などとの調和に配慮しながら、計画的で良好な居住環境の形成を図り、地域の活力やコミュニティの維持・向上を図ります。



▲ 農地と集落、居敷林

観光拠点である大谷周辺地域では、良好な自然環境の保全や景観等との調和に配慮しながら、観光機能の立地誘導などの土地利用を促進し、地域資源の有効活用や地域振興につなげていきます。

③ 森林地

森林地は、森林の有する木材生産などの経済的機能と、災害の防止、水源の涵養、保健休養、大気保全などの公益的機能との調和が図れるよう、必要な森林の確保と適正な管理、整備に努めます。



▲ 長岡樹林地

\*1 農業生産基盤：ほ場・用排水・農道など、農業の生産性を向上させるための基盤のこと。

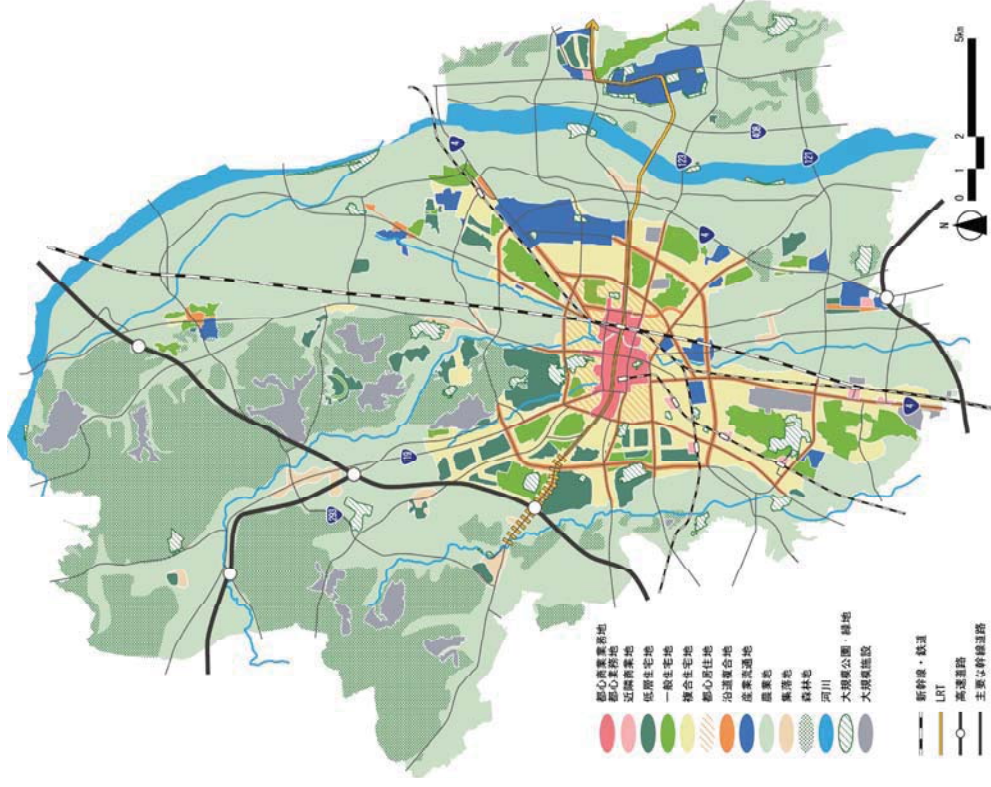
■土地利用区分と配置及び形成方針

| 土地利用区分                                                                         |                                                                               | 配置及び形成方針 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| (1) 商業系土地利用                                                                    |                                                                               |          |
| 中心市街地活性化や立地適正化計画に係る取組等と連携を図りながら、地域特性に応じ、都市機能を適切に誘導・集積する。                       |                                                                               |          |
| 都心商業業務地                                                                        | ○ JR 宇都宮駅及び大通り周辺に配置                                                           |          |
|                                                                                | ・高次で多様な都市機能の誘導・集積を図るため、土地の高度利用、建物の共同化、低未利用地の有効活用等を図る。                         |          |
|                                                                                | ・これら都市機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を進める。                                              |          |
| 都心業務地                                                                          | ○概ね都心環状線周辺に配置                                                                 |          |
|                                                                                | ・商業・業務機能と調和した都市型住宅の誘導や、都心商業業務地を支える骨格道路の整備を図る。                                 |          |
| 近隣商業地                                                                          | ○地域拠点や鉄道駅周辺等に配置                                                               |          |
|                                                                                | ・生活利便機能や中低層の集合住宅等の複合的な土地利用を進め、地域の日常生活を支える商業地の形成を図る。                           |          |
| (2) 住宅系土地利用                                                                    |                                                                               |          |
| 都市拠点、地域拠点や幹線交通沿線への居住誘導を図り、地域特性に応じ、街なか居住や郊外居住など多様な住宅地の形成を目指し、魅力ある居住環境の創出・保全を図る。 |                                                                               |          |
| 低層住宅地                                                                          | ○戸建住宅を中心とした低層な住宅地に配置                                                          |          |
|                                                                                | ・高さや用途の混在のない低層の戸建住宅を主体としたゆとりある住宅地の形成を図る。                                      |          |
| 一般住宅地                                                                          | ○都市拠点及び地域拠点周辺等に配置                                                             |          |
|                                                                                | ・地域特性に応じ、戸建住宅や中低層の集合住宅などが調和した住宅地の形成を図る。                                       |          |
| 複合住宅地                                                                          | ○住宅とその他の用途が併存する地域に配置                                                          |          |
|                                                                                | ・地域特性に応じ、戸建住宅や中低層の集合住宅と住宅以外の用途が調和した住宅地の形成を図る。                                 |          |
| 都心居住地                                                                          | ○内環状線内に配置                                                                     |          |
|                                                                                | ・中高層の集合住宅を主体とした密度の高い住宅地の形成を図る。                                                |          |
| (3) 産業系土地利用                                                                    |                                                                               |          |
| 沿道複合地                                                                          | ○主要な幹線道路沿道に一定の規模で配置                                                           |          |
|                                                                                | ・沿道の立地特性にふさわしい都市機能や居住の誘導を図る。                                                  |          |
| 産業流通地                                                                          | ○清原・宇都宮・瑞穂野の各工業団地や、河内工業団地、河内中小工場団地及びそれらの周辺の産業集積地、テクノポリスセンター地区、インターパーク地区に配置する。 |          |
| (4) 農業・自然系土地利用                                                                 |                                                                               |          |
| 農業地                                                                            | ・農業生産基盤の整備、農地・農業用水等の資源の適切な保全管理を進める。                                           |          |
|                                                                                | ・良好な自然環境を維持する役割を担う優れた農業地域の形成を図る。                                              |          |
|                                                                                | ・生活環境施設の充実を進め、定住環境維持に努める。                                                     |          |
| 集落地                                                                            | ・市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺では、コミュニティや活力の維持を図る。                                        |          |
|                                                                                | ・観光拠点の大谷周辺地域では、観光機能の立地誘導など土地利用を促進する。                                          |          |
| 森林地                                                                            | ・経済的機能と公益的機能の調和が図れるよう森林の確保と適正な管理、整備に努める。                                      |          |

第1章

全体構想

■土地利用構想図



## 5 都市整備の方針

都市づくりの理念である持続可能な「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向け、社会経済環境や時代潮流の変化と展望等を踏まえながら、安全で快適な市民生活や円滑な都市活動、産業活動等を支えるため、本市の定める具体の都市計画についての体系的な指針として分野別の都市整備の方針を示します。

### (1) 交通体系の整備方針

宇都宮都市圏の中心都市として、圏域内外の広域的な連携の強化と市街地の円滑な交通処理を図るとともに、『ネットワーク型コンパクトシティ』の実現を支える道路・公共交通ネットワークの形成や、公共交通や自動車、自転車などの交通手段間の連携強化を図ることにより、安全・快適で、子どもや高齢者、障がい者など、誰もが利用しやすい総合的な交通体系の確立を目指します。

#### 1) 道路ネットワーク整備

##### ア 都市の骨格となる道路網の整備

観光や物流などを通じて経済の活性化を図る「地域高規格道路\*1」の整備を促進するとともに、高速道路を活用した機能的な道路ネットワークを構築しつつ、地域振興や交通の円滑化を図るため、スマートインターチェンジなどの整備を推進します。

市街地の交通の円滑化を図り、効率的な都市活動を支えるとともに、拠点相互の有機的な連携を図るため、市内各地や広域的な道路に連絡する主要な幹線道路の整備を推進します。また、都心環状線・内環状線の4車線化や、宇都宮環状道路と主要な幹線道路との立体化、中心部から伸びる主要な放射状道路の整備など、都市の骨格を形成する3環状12放射道路の整備を推進します。

さらに、主要な幹線道路等における街路樹などの緑化や電線類の地中化など、道路空間の質的向上を図ります。

■ 3環状12放射道路網



\*1 地域高規格道路

：高速自動車国道などの高規格幹線道路を補完し、地域相互の交流、促進などの役割を担う規格の高い道路のこと。

## 第1章

### 全体構想

#### イ 身近な生活道路の整備

地域の安全性・利便性を高め、快適な生活空間を創出するため、身近な生活道路の整備を推進するとともに、歩道整備や道路のバリアフリー化、交通安全対策などを推進します。

#### ウ 歩行者・自転車の利用環境の整備

都市拠点及び地域拠点においては、歩いて暮らせるまちづくりの重点的な展開を図るため、歩行者と自転車の通行分離や自動車の乗り入れ規制などの検討を行います。

また、市内における主要な施設を結ぶ路線においては、自転車走行空間を整備し、歩行者・自転車にとって安全な空間の確保に努めます。

さらに、誰もが、安全で快適に楽しく自転車が利用できることともに、ひとや環境にやさしい自転車につながるまち、「自転車のまち宇都宮」にふさわしい快適な自転車利用環境を創出するため、サイクリングロードの整備や、駐輪場の整備等の駐輪環境の向上、シェアサイクルの充実などを図ります。

#### エ 道路環境の向上と機能保全

高度経済成長期に整備された道路施設の老朽化が進行する中、道路環境の向上と機能保全を図るため、道路の役割や機能などに応じて、計画的な点検・修繕・更新に取り組む「道路施設のアセットマネジメント\*1」を推進します。

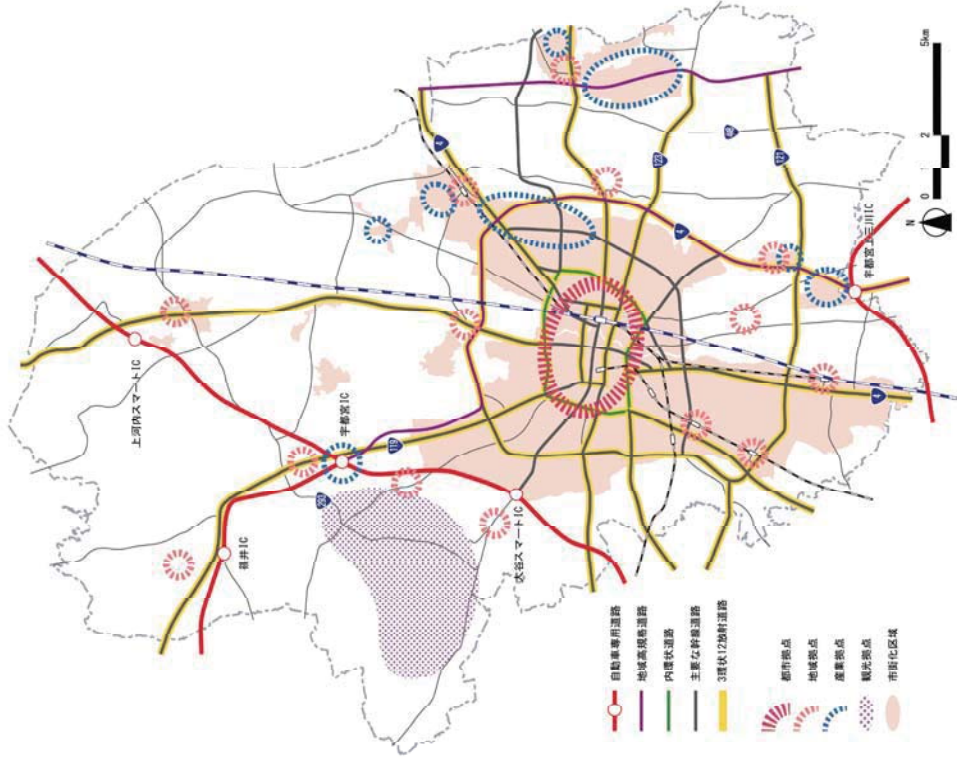


▲サイクル・アンド・バスライド用駐輪場

\*1 アセットマネジメント：公共施設の損傷・劣化等を将来にわたり把握することにより、最も費用対効果の高い維持管理を行うための資産管理の方法のこと。



骨格道路整備構想図



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のアクセスしやすい、高い水準のサービスを提供します。  
基幹公共交通軸のうち南北方向は、既存の鉄道であるJR宇都宮線及び東武宇都宮線とし、JR宇都宮駅の東西方向は、東西基幹公共交通としてLRTの整備を推進します。  
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。



▲LRTイメージ



▲清原さきがけ号 (地域内交通)

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・充実に努めるなど、公共交通空白・不便地域の解消に取り組めます。

加えて、公共交通ネットワークを構築する固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。

イ 公共交通の利用促進

公共交通の利用を促進するため、道路や交差点の改良、バス停上屋の設置などバスの走行性・利便性・快適性の向上や、鉄道駅へアクセスする道路や駐車・駐輪施設の整備、ICTを活用した公共交通の案内情報の提供などによる利用環境の向上のほか、自動車利用から公共交通利用への自発的な意識転換を促すモビリティ・マネジメント<sup>\*1</sup>等に事業者と一体となって取り組みます。

また、LRT導入と合わせて、LRTと路線バス、地域内交通、自動車等の他の交通機関との乗り継ぎ施設であるトランジットセンターの整備や、LRTやバスの乗降時間の短縮や乗り継ぎの円滑化等の利便性向上を図る交通ICカードの導入など、ハード、ソフトの両面から利用者の視点に立った取組を推進します。

<sup>\*1</sup> モビリティ・マネジメント：過度に自動車を利用する「クルマ中心」のライフスタイルから、公共交通や自転車などの積極的な利用を促すなど、「個人の移動手段（モビリティ）が社会にも個人にも望ましい方向へ自発的に変化する」ことを働きかける交通政策のこと。



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。

その他の鉄道駅や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。

また、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り、地域のニーズ等に応じて生活利便施設や交流などの機能を備えたモビリティハブの整備を進めます。

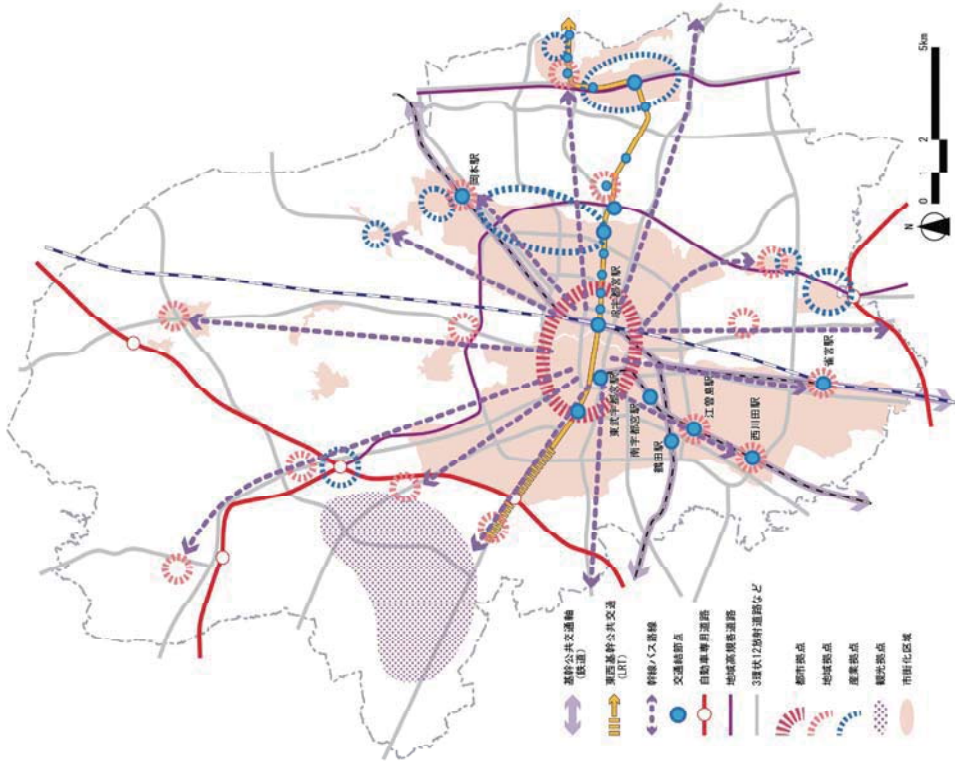


▲宇都宮駅東口地区整備事業整備イメージ

エ 新技術の公共交通等への活用

市民の身近な生活の利便性・生産性の向上を図るため、市民生活や都市活動に大きな変化をもたらすICT、AI等の新技術の進展などを踏まえ、それらの新たな科学技術を活かしながら、公共交通ネットワークの形成等のまちづくりに取り組みます。

■公共交通ネットワーク構想図



## (2) 緑のネットワークの方針

ヒートアイランド現象や地球温暖化が顕著化・深刻化するなか、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市における緑の役割が重要視されています。

これを踏まえながら、都市における潤いと安らぎのある快適な生活環境づくりを図るため、丘陵地や斜面地の緑、樹林地、田園地域に残る豊かな自然環境や鬼怒川などの河川と一体となった水辺の緑空間を保全・育成します。さらに、公園や緑地の整備、公共施設や民有地の緑化を推進することにより、緑のネットワークの形成、強化に取り組めます。

### 1) 緑の保全・自然環境の保護

本市には、北西部の山地の裾野から市街地にかけて、谷戸、溜池、湧水地、里山、平地林が点在しているほか、市街地に根（くさび）状に入り込んだ長岡周辺の丘陵地をはじめ、戸祭山などの樹林地、井天沼周辺など貴重な水辺環境があり、これらの豊かな自然環境を保護・保全します。

また、鬼怒川、田川、姿怒川等の清流や、その流域に広がる田園地帯と集落の屋敷林など水と緑が一体となった豊かな自然環境の保護・保全を図ります。



▲ 田川流域の田園地帯

市街化区域に残る貴重な里山である戸祭山緑地や鶴田沼緑地等は、人と自然が共生し、希少な動植物が生息・生育する貴重な都市緑地として保全・整備を進めます。

市街化区域やその周辺に残る良好な里山、樹林地などの身近な自然は、緑地保全関係法令の活用や本市独自の緑地保全に関する制度の創設などの検討を行います。

また、緑を持続的に保全していくため、様々な人や団体等、多様な主体による緑地保全活動を促進します。



▲ 鶴田沼緑地

### 2) 公園・緑地の整備

多くの人が利用するレクリエーションやスポーツ活動、緑と触れ合う場として、東部総合公園等の整備や宮原運動公園などの老朽化した拠点公園の再整備に計画的に取り組めます。

街区公園\*1 や近隣公園\*2 など市民に身近な生活圏の公園については、立地適正化計画に定める居住誘導区域における快適で良好な居住環境を確保するため、誰もが気軽に利用できることを基本とした適正配置に努めながら、計画的な整備を行います。また、安全で安心して快適に公園を利用できるよう、老朽化した遊具等の公園施設の適切な更新や、潤いと安らぎのある緑空間の創出に取り組めます。

市民に親しまれる公園づくりを推進するため、Park-PFI 制度等の民間活力の導入の検討や、市民による公園・緑地の愛護活動の支援などに取り組めます。また、公園を地域共生の場として再評価し、地域のニーズをとらえた公園施設の改修等により、地域交流や子育て・教育、健康増進等公園のストック効果を最大限発揮できるよう取組を進めます。

\*1 街区公園  
：都市計画法に基づく公園種別の一つで、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園のこと。  
\*2 近隣公園  
：都市計画法に基づく公園種別の一つで、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園のこと。

### 3) 緑の育成・都市緑化の推進

市街地内の緑を創出するため、主要な幹線道路の街路樹のネットワークや公共施設の緑化、民有地の緑化を進めます。民有地の緑化にあたっては、地区計画、緑地協定等の制度の活用など市民による緑化活動の促進や、都市緑化推進や貴重な都市の緑を保全するための新たな仕組みや制度を検討します。

特に、都市拠点や地域拠点においては、都市の顔、地域の顔として、市民・事業者との協働のもと、都市緑化に重点的に取り組めます。

また、緑豊かな都市環境の形成や都市における貴重な緑空間の保全・創出等のため、『NCC』等のまちづくりと連携しながら、生産緑地制度や緑地保全関係法令の活用を促進します。



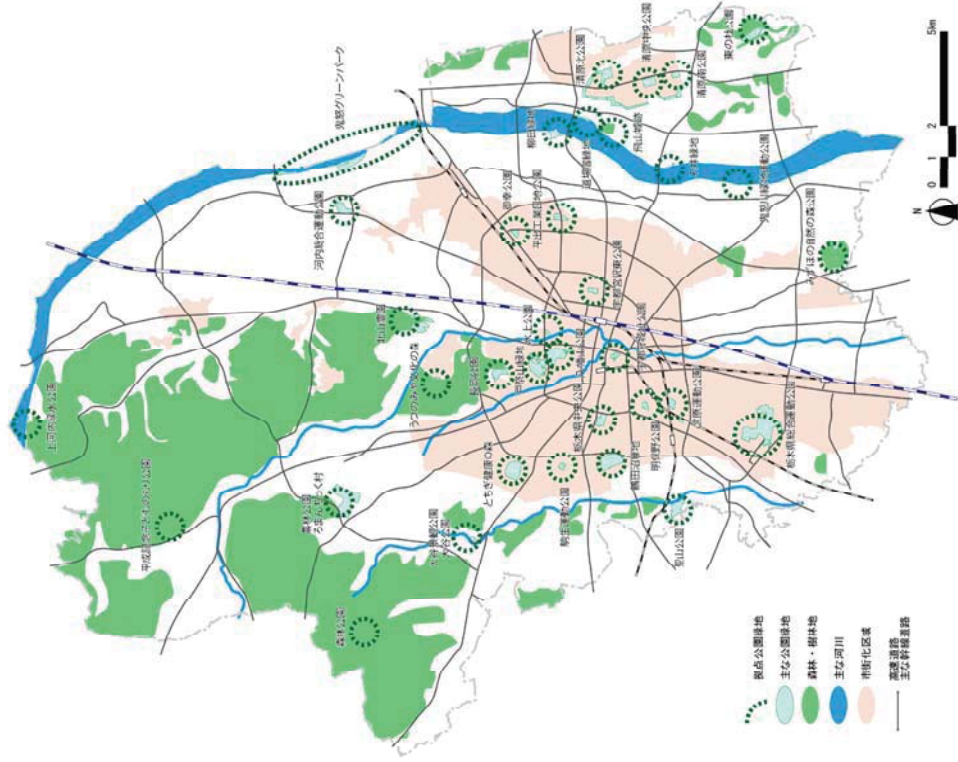
▲ トチノ木並木（本町）



▲ JR 宇都宮駅周辺の緑化活動

\*1 都市農地  
：市街化区域内の農地のこと。

■ 緑のネットワーク構想図



## 第1章

### 全体構想

### (3) 下水道・河川の整備方針

安全で快適な都市環境の形成を目指し、効率的・効果的な下水道の整備を進めるとともに、河川の改修を進め、総合的な治水・雨水対策を推進します。

#### 1) 下水道の整備

下水の適正処理の推進により、地域に応じた生活排水処理体制を確立し、生活環境の向上と公用水域\*1の水質を保全するとともに、市民の安全で快適な生活を確保するため、雨水対策の充実を図ります。

災害や事故に強い下水道を確立するため、耐震化対策を適切に組み合わせ、効率的・効果的な下水道施設の耐震化を推進します。

また、持続可能な下水道事業の実現に向け、今後、増大する下水道施設の老朽化に対応していくため、中長期的な施設の更新需要を予測しながら、計画的な点検・修繕等による適切な維持管理や予防保全による効率的な改築・更新に取り組む「下水道施設のアセットマネジメント」を推進します。

さらに、地球環境と共生した循環型都市の構築に資するため、下水道資源の有効利用を図ります。

#### 2) 河川の整備

都市基盤河川\*2や準用河川\*3、普通河川\*4の改修を進め、洪水被害の解消に向けた総合治水対策を推進するとともに、清流軸である鬼怒川の保全・整備に努めます。

また、市民に親しまれる良好な河川環境を保全するため、治水と利水、環境との調和、親水性や動植物の生育環境などに配慮しながら、河川の整備を進めるとともに、市民による河川愛護活動の支援に取り組めます。



▲ 河川愛護活動 (利根川)

\*1 公用水域 : 河川、湖沼、港湾、沿岸地域その他の公共の用に供する水域。また、これに接続するかんがい用水路、その他公共の用に供する水域。このうち、本計画の対象となる水域は、国又は地方公共団体の所有する水域に限る。  
\*2 都市基盤河川 : 国又は地方公共団体の所有する河川及び二級河川の一部の河川。このうち、本計画の対象となる河川は、国又は地方公共団体の所有する河川に限る。  
\*3 準用河川 : 一級河川以外の河川のうち、市町村が指定する河川として、市町村が指定・管理する河川のこと。  
\*4 普通河川 : 一級河川、二級河川、準用河川以外の河川のこと。



#### (4) その他の都市施設の整備方針

円滑な都市活動を支えるために必要な都市施設である、市場、ごみ処理施設などは、周辺の環境との調和に十分配慮しながら、その整備を行います。

市場については、老朽化が進む施設の長寿命化・耐震化・更新等により、市場機能の維持・向上や、品質管理の向上、業務の効率化を図るため、中央卸売市場の再整備に取り組めます。

また、ごみ処理施設は、施設の安定稼働を確保するため、計画的かつ効果的な施設の整備修繕や適切な維持・管理を行うとともに、民間の中間処理施設\*1等の立地にあたっては、地域環境への影響や周辺土地利用に配慮し、適正な誘導に努めます。

学校、図書館などの教育文化施設や病院、保育園などの医療・社会福祉施設は、利用者の利便性や関連施設、[NCC]等のまちづくりや公共施設等総合管理計画等の関連計画との連携に配慮して配置します。



▲グリーンパーク茂原

#### (5) 市街地整備の方針

都市拠点や地域拠点などの特性に応じて、商業・業務・住居や交流・賑わい機能など多様な機能の誘導・集積による拠点形成や、安全・安心で快適な都市基盤の形成による良好な居住環境を整備するため、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の多様な市街地整備手法や地区計画等の都市計画手法の活用により市街地や居住環境の形成を推進します。

##### 1) 都市拠点の整備

都市拠点においては、県都にふさわしい高次な都市機能の集積や都市の顔としての賑わい創出を図るため、小規模駐車場など低未利用地等の有効活用を図りながら、市街地再開発事業等による都市機能の更新や複合的で高度な土地利用を促進します。

JR宇都宮駅周辺地区は、本市の玄関口であるとともに、本市の発展を支える広域交流の拠点として、交通結節機能の強化や交流機能の整備を進めます。

駅西口地区では、魅力ある都市景観形成や市街地再開発事業等による都市機能の更新を推進します。駅東口地区では、交流広場や歩行者デッキ等の整備と合わせて、本市の拠点性を高めるコンベンションや医療、商業・業務機能等の導入により、広域的な交流・賑わいの創出を図ります。大通りを中心とする中心商店街周辺や東武宇都宮駅周辺では、商業・業務・住居など多様な都市機能の集積を図るための再開発等を促進します。



▲JR宇都宮駅周辺の大通り

## 2) 地域拠点等の整備

市街地部では、鉄道駅や主要な幹線道路等の結節点、地域におけるコミュニティ施設を中心とした地域拠点において、地域特性に応じ、「立地適正化計画」に係る誘導策の推進や、安全・安心で快適な都市基盤の形成などにより、居住や日常生活に必要な利便施設の集積を促進します。

また、交通結節機能や拠点性の向上が見込まれるLRTのトランジットセンター等の交通結節点の周辺やLRT沿線では、地域特性に応じて、市街地整備手法を通じた土地の集約化など多様な方策による魅力ある市街地形成に向けて取り組めます。

## 3) 土地区画整理事業等による安全で快適な市街地の形成

道路・公園をはじめとする公共施設が未整備であるなど、計画的な都市基盤整備が必要な市街地である小幡・清住地区、鶴田地区、宇都宮大学東南部地区、岡本駅西地区などにおいては、土地区画整理事業等の推進により、安全・安心で快適な居住環境の形成を図ります。

また、狭あい道路の存在など都市基盤が脆弱な密集市街地等では、土地区画整理事業や地区計画制度等の活用により、災害に強い安全な市街地の形成に計画的に取り組めます。

## 4) 地域特性を活かした居住環境の整備

市街化区域内の農地等の低未利用地において、無秩序な市街化が進行する恐れのある地域では、「立地適正化計画」の居住誘導策との連携を図りながら、計画的で良好な都市基盤整備を図ります。

既存の住宅地や開発計画地では、住民主体により、建築物の整備や土地利用に関して地区にふさわしい細かいルールを定める地区計画や景観計画\*1を活用し、用途混在の防止、緑化の推進や魅力ある街並みの形成など、良好な居住環境の整備を促進します。

市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺では、拠点や小学校を中心とした地域の活力やコミュニティ維持のため、周辺の自然環境、景観などとの調和に配慮しながら、住宅や店舗の誘導を可能にする地区計画などを活用し、計画的な居住地形成を図ります。また、既存集落等の空き家など既存ストックを活用しながら、地域のコミュニティ維持を図ります。

\*1 中間処理施設：脱水、焼却、破砕等により廃棄物进行处理することで、ごみの減量化や資源化等を行う処理施設のことで、

\*1 景観計画：良好な景観の形成を図るため、区域（景観計画区域）や基本的な方針、行為の制限に関する事項などを定めた計画のこと。景観法に基づく法定計画。



(6) 住宅政策の方針

人口減少、少子・超高齢社会の進行や、市民の住環境等に対するニーズの多様化など、社会情勢が大きく変化する中、誰もが安心して心豊かに暮らせる快適な住生活の実現に向け、長期的なまちづくりの方向性を踏まえながら、総合的な住宅施策を推進します。

1) ネットワーク型コンパクトシティ形成に向けた総合的な居住推進策の展開

「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向け、市民がそれぞれの居住ニーズに応じた住まい方を選択し、快適に暮らせるよう、移住・定住の促進や少子・高齢化対策、空き家対策などの都市課題に対応しながら、鉄道駅周辺やＬＲＴ沿線等の居住誘導区域への良質な民間賃貸住宅等の供給促進や円滑な住み替え支援など、地域の特性に応じた総合的な居住推進策に取り組みます。

2) 循環型社会にふさわしい安全で快適な住宅ストックの形成

住宅ストックが量的に充足し、住宅建設においても良質なものを長く大切に使うことが求められている中、住まいの省エネルギー化や長寿命化等を促進することにより、持続可能な循環型社会にふさわしい安全で快適な住宅ストックを形成するとともに、適切に維持管理された住宅ストックが、市場において循環利用される環境を整備するなど、住宅ストックの活用を促進します。

また、公営住宅等ストックは、老朽化の状況などを踏まえながら、高齢化の進行等に伴うバリアフリー化改修や計画的な修繕、長寿命化等による団地再生などに取り組みます。

(7) 「都市のスポンジ化」への対応の方針

人口減少社会では、土地需要の低下や事業者の開発意欲の減退などにより、都市内部で空き地・空き家等が断片的・空間的にランダムに散在・増加を続ける「都市のスポンジ化」の進行による生活利便性の低下や治安・景観の悪化等による地域の価値・魅力の低下などが懸念されることから、良好な都市環境や生活環境を確保するため、地域特性に応じた低未利用地の利用促進などに取り組みます。

1) 拠点等への都市機能等の誘導・集積の推進

都市拠点や地域拠点では、病院や買い物など様々な都市のサービスを受けやすくし、生活の質の向上を図るため、低未利用地の集約化や官民連携によるエリアマネジメント\*1の導入などを検討しながら、「立地適正化計画」等の推進により、居住や日常生活に必要な利便施設等の立地を促進します。また、中心市街地で虫食い状に存在する小規模駐車場など低未利用地については、まちの賑わいや交流の場としての土地利用を促進するための取組を進めるとともに、将来的には土地の利用転換を通じた都市機能の集積促進につなげていきます。

郊外部の住宅団地等では、地域特性に応じて、拠点や幹線交通沿線等の利便性が高い場所への居住や生活利便施設等の誘導・集約を図った後の跡地などを活用したゆとりある居住環境の形成や、自然と調和した良好な生活環境を確保・保全するための仕組みや制度を検討するなど、市民の多様なライフスタイルに応じた居住選択が可能となる土地利用を促進します。

2) 空き家等のストックを活用した都市の再構築の推進

都市拠点や地域拠点等では、都市の賑わいづくりや魅力ある都市空間を形成するため、空き地や空き家等のストックを活用しながら、交流広場やコミュニティ広場等の身近な公共空間を創出するとともに、地域コミュニティやまちづくり団体による適正な管理等につながるよう、新たな仕組みや制度を検討します。

住宅ストックの余剰などの社会的変化を背景とした空き家等の増加は、都市や地域の価値・魅力の低下や居住環境の悪化につながるものが懸念されるため、その発生予防や適切な維持管理を促進します。また、地域や事業者等との連携を図りながら、様々なまちづくり分野での活用につながるよう、空き家等のマッチングなどにより、その利活用を促進することにより、良好な生活環境の創出に取り組みます。

\*1 エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組のこと。

## (8) 都市景観形成の方針

豊かな風土に育まれた美しい都市づくりに向けて、本市の景観を特徴づけている「緑」「河川」「歴史・文化」などの、本市ならではの景観資源を保全・活用していくとともに、それらと「街並み」「道路・広場」が調和のあるものとしていくなど、市民・事業者との協働により、地域特性を活かした魅力ある都市景観づくりを推進します。

### 1) やすらぎのある緑景観の形成

羽黒山や古賀志山、大谷景観公園周辺の岩肌など特徴ある景観を持つ丘陵地の緑を保全するとともに、市民が気軽に楽しめる緑空間としての活用を図ります。また、都市に憩いやすらぎをもたらす市街地における緑の質・量を増やすとともに、それらを適切に維持管理し、都市の快適性の確保に努めます。

大谷地域では、持続可能な地域振興に向け、地域特性に応じたきめ細かな景観形成や大谷石建造物の保全・活用などにより、都市の風格・魅力の向上や、歴史文化を活かした観光・交流の促進につながるよう、景観まちづくりに重点的に取り組みます。

さらに、農村景観の保全を図り、市民にやすらぎを与える緑景観の形成に努め、自然と調和した都市を実感できるよう、遠景の確保に努めます。

### 2) 潤いのある水辺景観の形成

鬼怒川をはじめとする自然河川、都市河川の水辺空間や池沼周辺の保全・整備を図り、潤いのある水辺景観の形成に努めます。

また、水辺空間は、都市における憩いや潤いをもたらす重要な空間として、水資源を都市空間の中に活かし、水との関わりのある生活風景の再生に努めます。

特に、都心部における貴重な水辺空間である釜川周辺地区では、本市の顔となる「自然・歴史・文化」を活かした交流の場として、景観まちづくりに重点的に取り組みます。



▲ 羽黒山



▲ 大谷景観公園周辺の岩肌



▲ 鬼怒川

## 第1章

## 全体構想

### 3) 風格ある歴史文化景観の形成

二荒の森の風致や、商家・町家、石蔵などの歴史的建造物、さらには、城下町の風情の残る小幡・清住地区や、宿場町の趣が残る白沢宿、日光街道の並木など旧街道沿いなどにある街並みを保全するとともに、市内に点在している歴史的資源を活かした風格ある歴史文化景観の形成に努めます。

また、大谷石建築物などの歴史的建造物等の保全により、残された歴史・文化的資源を都市空間にとどめ、それらを活用することで新たな都市文化を創造し、調和のとれた景観形成を推進します。

### 4) 調和のある街並み景観の形成

地域の特性に応じて、雀宮駅、岡本駅などの鉄道駅周辺における都市の顔づくり、大通りやその周辺などの都心部における賑わいのある商業空間や夜間景観の創出、緑豊かな住宅地や秩序ある工業団地の街並みづくりなど、調和のとれた良好な景観形成に努めます。

特に、本市の玄関口である JR 宇都宮駅周辺や、新たな交通軸となる LRT 沿線では、本市の都市文化を象徴する、魅力と風格ある新たな顔づくりに向け、未来のまちのシンボルとなる LRT と調和した景観形成を促進します。

また、公共施設のみならず、個々の建築物も含めて、地域の特性に応じた街並みの連続性や統一性などに配慮した整備を誘導するとともに、公開空地\*1 やオープンスペースの確保等により、良好な都市空間を形成します。さらに、電線等の架空線や電柱、屋外広告物などの景観を阻害する要因の改善に努めます。

### 5) 快適な道路・広場景観の形成

道路は、「通り」の性格に応じた整備を行い、歩行者空間のネットワーク化と街路樹による緑のネットワーク化を推進します。

また、公園・広場は、市街地内のオープンスペースあるいは緑の拠点として、積極的に確保していくとともに、人々の出会いの場、憩いの場としての演出に努めます。



▲ 清住町通り



▲ シンボルロード



▲ パンパで通り

\*1 公開空地  
：建築敷地内で一般公衆が自由に出入りできる空間のこと。狭義には、建築基準法の総合設計制度による建築物の敷地内の空地のうち、歩行者が日常自由に通行又は利用できる部分をいう。

(9) 災害に強いまちづくりの方針

本市が目指す「NCC」の形成は、居住誘導による地域防災力の向上や、都市機能の誘導による医療や物資の効果的な供給・確保、総合的な交通ネットワークの構築による災害時の緊急輸送道路や避難路の確保、迅速な復旧・復興などにつながります。

そのため、市民の生命・財産を守ることを基本として、「NCC」の形成を見据えるとともに、ICT等の新技術の活用を図りながら、防災・減災対策や都市基盤の防災性の強化、ハザードマップ\*1等を通じた市民の防災意識の向上などを図ることにより、災害に強い安全な都市づくりを推進します。

1) 震災や火災に強いまちづくり

大地震時における市民の安全を確保するため、避難場所となる都市公園、物資輸送や避難、救護活動のための道路・橋りょうの整備など都市防災化を計画的に進めます。

密集市街地など都市基盤の未整備地区では、土地区画整理事業や地区計画制度等の活用により、消防活動や避難路となる道路の整備や公園等のオープンスペースを確保するなど、防災環境の改善に努めるとともに、延焼を防止するため、建物の不燃化\*2・共同化を促進し、防災性の向上を図ります。商業系用途地域が指定されている地域では、防火・準防火地域\*3の指定による建築物の不燃化を促進します。

また、災害時の活動地点や避難場所となる公共施設や大規模建築物、緊急輸送道路の沿道建築物や住宅などの耐震化を促進するとともに、自主防災会などの地域住民との連携を図りながら、地域の防災力向上に努めます。

さらに、安全で安心なライフラインを確保するため、上下水道の耐震化を推進するとともに、電線類の地中化などを行い、震災時における被害軽減や安全性の確保に配慮した施設の整備を進めます。

2) 水害に強いまちづくり

自然が持っている保水機能を確保するため、水源涵養林\*4などの森林や農地を保全します。

また、治水機能の向上を図るため、河川整備を計画的に進めるとともに、雨水貯留施設\*5や浸透施設\*6等の設置などにより、総合的な治水対策を推進します。

下水道事業においても、市街地における浸水被害を防ぐため、河川整備との連携を図りながら、公共下水道雨水幹線\*7等の整備を図るとともに、宅地内浸透ます等の設置促進など市民協働による雨水の流出抑制を推進します。

\*1 ハザードマップ  
：自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。  
\*2 建物の不燃化  
：建築物を木造、防火造などから、燃えにくい難燃火建築物や耐火建築物などにしていくこと。  
\*3 防火・準防火地域  
：都市計画法に基づき、耐火・防火のための制限が定められた地域のこと。  
\*4 水源涵養林  
：降水を土壌に浸透・保水させ、その後、河川へ水を供給する機能を持っている森林のこと。  
\*5 雨水貯留施設  
：降雨時に、河川や水路等の負担を軽減するために、ため池等に一時的に雨水を貯留する施設のこと。  
\*6 雨水浸透施設  
：雨水を地中に浸透させる構造を持つ排水施設のこと。  
\*7 雨水幹線  
：主要な道路の地下等に設置される雨水を集める管のこと。

(10) 環境負荷の少ないまちづくりの方針

環境負荷の少ない脱炭素型、循環型の都市づくりに向け、公共交通や徒歩、自転車の利用促進など、交通分野における環境負荷の低減に努めるとともに、エネルギー・資源の有効活用や健全な水循環の形成を図ります。

1) 環境にやさしい交通環境への転換

公共交通の利用促進や交通結節機能の強化を図り、過度に自動車に依存することなく、誰もが安全・快適で自由に移動できる交通環境を創出します。合わせて、公共交通等への自発的な意識・利用変化を促す、モビリティマネジメント施策を推進し、自動車から、公共交通、徒歩・自転車利用への転換を促進します。

また、幹線道路網の整備や交差点改良などにより、交通渋滞緩和や走行性の向上を図り、自動車交通による環境への負荷の低減に努めるとともに、自動車交通の抑制に向け、公共交通網等の利便性・快適性の向上を促進します。

環境にやさしい交通手段である自転車の利用・活用を促進するため、自転車の走行空間の確保や駐輪場の整備を推進します。

2) 環境負荷に配慮した市街地の整備

都市の脱炭素化を促進するため、都市拠点、地域拠点など公共交通の利便性の高い地域を中心に日常生活を支える商業・サービス機能、住居機能を誘導し、歩いて暮らせる市街地の形成を目指します。

また、屋上や壁面及びオープンスペースの緑化、省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギーの活用等を誘導するなど環境負荷の低減に配慮した施設整備を促進します。

さらに、新たな交通軸となるLRT沿線における効果的な脱炭素化の促進を図るため、トランジットセンターへの省エネ・再エネ設備の導入や周辺街区における面的なエネルギーの利用の高効率化・最適化などの脱炭素化を図る事業の構築や他エリアへの展開に向けて取り組みます。

3) 健全な水循環の形成

森林の有する水源涵養機能を有効に発揮させるため、森林施策に伴う間伐や植林等の適正な維持管理を推進します。また、農地についても保水機能、地下水涵養などの公益的機能を維持するため、農業施策との連携のもと適切な農地の保全を図ります。

良好な自然が残る河川や池沼などの水辺を適切に保全するとともに、市街地における緑化や水面の確保を図ります。また、浸水被害の軽減を図るとともに、雨水を循環させるため、透水性舗装・雨水浸透ます等の整備を進めます。

#### 4) エネルギーの地産地消の促進

二酸化炭素などの温室効果ガスの排出削減を図るため、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入を支援し、立地の適正を図りながら、その普及・拡大を促進するとともに、災害時に強く、効率的にエネルギー利用が可能な自立分散型エネルギーの普及に向け、地域新電力やコージェネレーション\*1など効率的にエネルギーを利用できる手法の活用内で消費するエネルギーの地産地消を促進し、地域活性化にも貢献しながら、都市の脱炭素化を推進します。



▲ 太陽光発電 (松田新田汚水場)

### (11) 福祉のまちづくりの方針

高齢者や障がい者、子どもなど誰もが住み慣れた地域で安心して快適に暮らし続けることができるよう、やさしさや思いやりの心の醸成に取り組むとともに、地域共生社会を見据え、高齢者等を支えやすい「NCC」の形成による都市構造の強みを活かしながら、医療や介護サービスと地域での支え合い等による「地域包括ケアシステム\*2」の深化・推進などを図ることで、福祉のまちづくりを推進します。

#### 1) NCCが支える地域共生社会の形成

誰もが安心して身近な地域で生活できる体制を構築するため、地域の拠点等への医療・福祉施設の集積などのまちづくりとの連携を図りながら、介護予防や在宅医療・介護連携、認知症対策などが包括的に提供できる本市独自の「地域包括ケアシステム」の深化・推進に向けた取組などを進めていくことにより、市民の外出機会の創出による多世代交流の促進や、地域の見守り・支え合いの力を高めるコミュニティ活動の活性化を図るなど、「NCC」が支える地域共生社会の実現に取り組めます。

#### 2) 公共的施設・交通環境・居住空間のバリアフリーの推進

公共・公益施設など不特定多数が利用する施設は、誰もが安心して利用できるよう、バリアフリー環境の整備を推進します。

また、高齢者や障がい者などが安心して利用できるノンストップバスの導入促進や、鉄道駅やバス停、道路空間のバリアフリー化を推進し、誰もが移動しやすい環境を整備します。特に、乗降客数の多いJR宇都宮駅、東武宇都宮駅及びこれらの駅を結ぶ大通り周辺においては、重点的なバリアフリー化を推進します。

さらに、公営住宅においては、計画的な修繕や団地再生にあたり、住戸内の段差解消などのバリアフリー化や福祉施策と連携した改修などを進め、高齢者や障がい者などが安心・自立して生活することができる居住空間を整備します。

また、重度身体障がい児（者）や高齢者への住宅改良支援や、賃貸住宅の供給などバリアフリー化された住宅の普及を促進します。

\*1 コージェネレーション : 天然ガス、石油、LPガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステムのこと。  
\*2 地域包括ケアシステム : 少子・高齢化が進む中においても、地域の実情に応じて、可能な限り住み慣れた地域で、高齢者一人ひとりが有する能力に応じた自立した生活を営むことができるよう、「医療」「介護」「介護予防」「住まい」「自立した日常生活の支援（生活支援）」の5つの分野を包括的に確保される体制のこと。宇都宮市では、「医療・介護連携」と「認知症対策」を加えた7つの分野において重点的に実施。