

# 宇都宮都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

## 目 次

1. 都市計画の目標	1
1-1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模	1
(1) 目標年次	1
(2) 都市計画区域の範囲・規模	1
1-2 本区域の現状及び課題	1
(1) 位置・地勢等	1
(2) 区域の状況	3
(3) 本都市計画区域の広域的な位置付け	8
(4) 本都市計画区域の課題	10
1-3 都市づくりの基本理念	12
(1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり	12
(2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり	12
(3) 持続可能で効率的な都市づくり	12
(4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり	13
(5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり	13
1-4 本区域の将来都市構造	13
1-5 地域ごとの市街地像	14
(1) 拠点地区	14
(2) 基盤構造	15
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	18
2-1 区域区分の決定の有無	18
2-2 区域区分の方針	19
(1) 概ねの人口	19
(2) 産業の規模	19
(3) 市街化区域の概ねの規模及び現在市街化している区域との関係	19
3. 主要な都市計画の決定の方針	20
3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	20
(1) 本区域における土地利用の考え方	20
(2) 主要用途の配置の方針	20
(3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	23
(4) 市街地の土地利用の方針	24
(5) その他の土地利用の方針	25

3-2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	27
(1)	交通施設の都市計画の決定の方針	27
(2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	31
(3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	33
3-3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	34
(1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	34
(2)	市街地整備の目標	34
3-4	自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	36
(1)	基本方針	36
(2)	主要な緑地の配置の方針	36
(3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	37
(4)	主要な緑地の確保の方針	38
3-5	都市防災に関する方針	40
4.	本区域における都市づくりの実現に向けて	42
4-1	実現に向けての基本方針	42
4-2	都市づくりの実現化方策	42
(1)	誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり	42
(2)	誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり	43
(3)	持続可能で効率的な都市づくり	44
(4)	新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり	44
(5)	とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり	45
(6)	医療や福祉、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開	46
(7)	多様な主体と協働・連携した都市づくり	46
(8)	都市のマネジメント	46

※ 本文中において、(国)は一般国道、(主)は主要地方道、(一)は一般県道、(都)は都市計画道路を示します。

# 宇都宮都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

(栃木県決定)

都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更します。

## 1. 都市計画の目標

### 1-1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模

#### (1) 目標年次

都市づくりの基本理念、将来の都市構造については2035(R17)年を想定し、土地利用、都市施設などの決定の方針については、2025(R7)年を目標年次として作成します。

#### (2) 都市計画区域の範囲・規模

本区域の範囲及び規模は次のとおりです。

区分	市町名	範囲	規模
宇都宮都市計画区域	宇都宮市	行政区域の全部	約 41,685 ha
	鹿沼市	行政区域の一部	約 11,196 ha
	真岡市	行政区域の全部	約 16,734 ha
	上三川町	行政区域の全部	約 5,439 ha
	芳賀町	行政区域の全部	約 7,016 ha
	壬生町	行政区域の全部	約 6,106 ha
	高根沢町	行政区域の全部	約 7,087 ha
	計		約 95,263 ha

### 1-2 本区域の現状及び課題

#### (1) 位置・地勢等

##### ① 位置・地勢

本区域は、栃木県の中央部に位置し、中心となる県都宇都宮は首都東京から北に約100kmの距離にあります。区域の北は日光市、塩谷町、さくら市、南は下野市、茨城県筑西市、桜川市、東は那須烏山市、市貝町、益子町、西は栃木市に接しています。

北部から西部にかけて緑豊かな丘陵地が連なり、その東側に平野が広がっています。平野部には、主要な6つの河川が北から南に流下し、その沿川に豊かな沃野を擁した田園地帯が広がるなど、緑豊かな平地林などと一体となった優れた自然環境や自然景観を有する都市です。

市街地は、JR東北本線などの各駅や(国)4号沿線などを中心とした平野部に形成されています。



## ② 都市の変遷

本区域は広域の都市計画区域として、二荒山神社の門前町として形成され、その後、城下町としても栄え、古くから広域的な行政、商業の中心である宇都宮市や、例幣使街道の宿場町として、また木工業のまちとして栄えた鹿沼市、真岡木綿の集散地としてにぎわった真岡市、江戸時代には日光街道の宿場町として繁栄した壬生町、奈良時代の遺跡を有する上三川町、神社仏閣を有する芳賀町、救命丸(宇津の秘薬)の里である高根沢町の3市4町で構成されています。

本区域は、1928(S3)年に旧宇都宮市、1935(S10)年に旧鹿沼市の一部、旧真岡市、1949(S24)年に旧石橋町、1950(S25)年に旧二宮町、1952(S27)年に壬生町、1955(S30)年に上三川町、高根沢町、1961(S36)年に旧河内町、1974(S49)年に芳賀町を都市計画区域に指定し、2016(H28)年に旧上河内町(上河内都市計画区域)を本区域に含め、旧石橋町域を本区域から除外し、現在の都市計画区域となっています。

なお、2006(H18)年に旧鹿沼市、旧栗野町が合併した鹿沼市においては、旧鹿沼市が宇都宮都市計画区域(線引き都市計画区域)、旧栗野町が栗野都市計画区域(非線引き都市計画区域)に属する状況となっています。

1968(S43)年6月に公布された現行の都市計画法により区域区分制度が創設され、1970(S45)年に区域区分を定めました。市街化区域面積は、2019(H31)年4月1日現在で、約15,571haとなっています。

### 【区域の主な変遷】

都市計画区域	年次	範囲	都市計画の内容
宇都宮都市計画区域	1928(S3)年	旧宇都宮市	都市計画区域を指定
	1935(S10)年	旧鹿沼市の一部	都市計画区域を指定
		旧真岡市	都市計画区域を指定
	1949(S24)年	旧石橋町	都市計画区域を指定
	1950(S25)年	旧二宮町	都市計画区域を指定
	1952(S27)年	壬生町	都市計画区域を指定
	1955(S30)年	上三川町	都市計画区域を指定
		高根沢町	都市計画区域を指定
	1961(S36)年	旧河内町	都市計画区域を指定
	1970(S45)年	都市計画区域 (芳賀町を除く)	区域区分の決定
	1974(S49)年	芳賀町	都市計画区域を指定 区域区分の変更
2016(H28)年	旧上河内町	都市計画区域を指定 区域区分の変更	
	旧石橋町	宇都宮都市計画区域から除外 (小山栃木都市計画区域に編入)	

## (2) 区域の状況

### ① 人口及び人口構成の推移

本区域の人口は、2005(H17)年の787,897人から2015(H27)年には794,808人と0.9%増加しています。しかしながら、今後は減少に転じ、2025(R7)年には778,413人、2035(R17)年には743,614人と2015(H27)年から6.4%減少すると推計されています。この減少率は、他の都市計画区域に比べ小さい値となっています。

2015(H27)年の都市計画区域内人口794,808人の内、市街化区域内の人口は594,926人と都市計画区域全体の74.9%を占めています。人口密度については市街化区域が38.3人/ha、都市計画区域内が8.3人/haであり、市街化区域の人口密度が高い状況となっています。また、市街化区域内の人口密度は、2005(H17)年の37.3人/haから2015(H27)年では38.3人/haと高くなっており、市街地への集積がみられます。

人口集中地区(DID)においては、2005(H17)年から2015(H27)年にかけて面積は364ha増加、人口は29,437人増加しており、人口密度も51.1人/haから52.3人/haへと高くなっています。

一方で、高齢化は急速に進行しており、行政区域の2015(H27)年の高齢化率は23.6%と栃木県平均の25.8%より下回っていますが、2025(R7)年には27.4%、2035(R17)年には29.9%と3人に1人が65歳以上の高齢者となることが推計されています。

生産年齢人口(15歳～64歳)の割合は、2015(H27)年の62.5%から2035(R17)年には58.5%まで減少すると推計されています。

#### 【人口・人口密度】

		実績値			推計値		増減率			
		1995年(H7)	2005年(H17)	2015年(H27)	2025年(R7)	2035年(R17)	2005年/1995年	2015年/2005年	2025年/2015年	2035年/2025年
人口(人)	行政区域	763,643	798,388	803,791	786,165	746,806	4.5%	0.7%	△2.2%	△7.1%
	都市計画区域	742,370	787,897	794,808	778,413	743,614	6.1%	0.9%	△2.1%	△6.4%
	用途地域	532,942	579,387	594,926	590,986	568,072	8.7%	2.7%	△0.7%	△4.5%
人口密度(人/ha)	行政区域	6.62	6.92	6.97	6.81	6.47	4.5%	0.7%	△2.3%	△5.0%
	都市計画区域	7.79	8.27	8.34	8.17	7.81	6.2%	0.8%	△2.0%	△4.4%
	用途地域	34.31	37.30	38.30	38.05	36.57	8.7%	2.7%	△0.7%	△3.9%

(国勢調査、栃木県都市計画基礎調査、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月推計結果))  
 ※行政区域人口は、宇都宮都市計画区域を構成する市町(鹿沼市の旧粟野町を除く)の合計人口である。

#### 【DID人口・面積及び人口密度】

	人口(人)			2005(H17)年→ 2015(H27)年 増減	面積(ha)			2005(H17)年→ 2015(H27)年 増減	人口密度(人/ha)		
	1995(H7)年	2005(H17)年	2015(H27)年		1995(H7)年	2005(H17)年	2015(H27)年		1995(H7)年	2005(H17)年	2015(H27)年
人口集中地区	423,129	456,266	485,703	29,437	8,270	8,929	9,293	364	51.2	51.1	52.3

(国勢調査)

【行政区域の年齢3区分別人口及び65歳以上人口の割合】

	実績値（人）			推計値（人）		増減率			
	1995年 (H7)	2005年 (H17)	2015年 (H27)	2025年 (R7)	2035年 (R17)	2005年 /1995年	2015年 /2005年	2025年 /2015年	2035年 /2025年
宇都宮都市計画区域	763,643	798,388	803,791	786,165	746,806	4.5%	0.7%	△ 2.2%	△ 5.0%
0-14歳人口	130,771	116,174	109,643	97,361	86,976	△ 11.2%	△ 5.6%	△ 11.2%	△ 10.7%
15-64歳	531,318	539,241	502,438	473,227	436,612	1.5%	△ 6.8%	△ 5.8%	△ 7.7%
65歳以上	100,442	139,527	189,421	215,577	223,218	38.9%	35.8%	13.8%	3.5%
65歳以上人口割合	13.2%	17.5%	23.6%	27.4%	29.9%	32.9%	34.8%	16.4%	9.0%
栃木県	1,984,390	2,016,631	1,974,255	1,872,842	1,730,414	1.6%	△ 2.1%	△ 5.1%	△ 7.6%
0-14歳人口	339,253	285,245	252,836	215,694	186,959	△ 15.9%	△ 11.4%	△ 14.7%	△ 13.3%
15-64歳	1,350,635	1,336,513	1,203,616	1,084,830	969,256	△ 1.0%	△ 9.9%	△ 9.9%	△ 10.7%
65歳以上	292,947	390,896	508,392	572,318	574,199	33.4%	30.1%	12.6%	0.3%
65歳以上人口割合	14.8%	19.4%	25.8%	30.6%	33.2%	31.3%	32.8%	18.7%	8.6%

(国勢調査、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月推計結果))

※総人口には年齢不詳人口を含むため、3区分別人口の合計と合致しない場合がある。

※表中の人口は、宇都宮都市計画区域を構成する市町(鹿沼市の旧粟野町を除く)の行政区域の人口である。

② 産業の状況

産業就業者数は、2015(H27)年では総数 371,730 人であり 2005(H17)年に比べ 6.8%減少しています。また、産業別では、第1次産業、第2次産業、第3次産業とも減少しています。

農業では、東京圏へ約 100km という恵まれた立地状況を活かして、米麦や野菜、果実などの園芸作物を中心とする首都圏の食糧基地として重要な役割を担っており、農業産出額は 2014(H26)年の約 700 億円から 2016(H28)年では約 821 億円と 17%増加しています。

工業では、東京圏への近接性や広域交通網の利便性を活かした宇都宮市の宇都宮工業団地、宇都宮清原工業団地、鹿沼市の鹿沼工業団地、真岡市の真岡第五工業団地、上三川町の多功南原工業団地、芳賀町の芳賀工業団地、壬生町のみぶ羽生田産業団地、高根沢町の砂部工業団地などの基盤整備が行われてきました。製造品出荷額等は、2009(H21)年に世界的な経済不況の影響などにより一時的に大きく減少しましたが、北関東自動車道の全線供用など広域的な高速交通ネットワークが拡充されたことなどにより、2016(H28)年には 40,949 億円まで増加しています。

商業では、商業販売額が 2004(H16)年の 31,538 億円から 2014(H26)年には 25,478 億円と 19.3%減少しています。

【産業別就業者数】

都市計画区域	2005(H17)年産業別就業者数(人)				2015(H27)年産業別就業者数(人)				2005(H17)年-2015(H27)年増加割合			
	総数	第1次	第2次	第3次	総数	第1次	第2次	第3次	総数	第1次	第2次	第3次
栃木県	1,006,398	69,344	331,774	605,280	928,161	53,177	296,120	578,864	△ 7.8%	△ 23.3%	△ 10.7%	△ 4.4%
宇都宮都市計画区域	398,943	23,941	121,921	253,081	371,730	18,617	110,903	242,210	△ 6.8%	△ 22.2%	△ 9.0%	△ 4.3%

(国勢調査)

【産業別構成比】

都市計画区域	2005 (H17) 年産業構成率			2015 (H27) 年産業構成率			構成割合の推移 (2015 (H27) 年-2005 (H17) 年)		
	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次
宇都宮 都市計画区域	6.0%	30.6%	63.4%	5.0%	29.8%	65.2%	△ 1.0%	△ 0.7%	1.7%
栃木県	6.9%	33.0%	60.1%	5.7%	31.9%	62.4%	△ 1.2%	△ 1.1%	2.2%

(国勢調査)

注) 四捨五入のため、合計しても100%にならない場合がある。

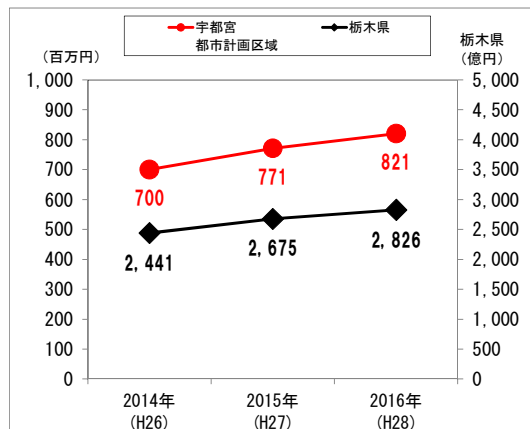
【農業産出額】

(百万円)

	2014 (H26) 年	2015 (H27) 年	2016 (H28) 年
宇都宮市	18,300	20,380	21,930
鹿沼市	12,270	13,360	14,190
真岡市	16,860	18,310	19,380
上三川町	5,360	5,900	6,340
芳賀町	6,830	7,610	7,710
壬生町	5,650	6,060	6,510
高根沢町	4,740	5,490	6,000
宇都宮 都市計画区域	70,010	77,110	82,060
栃木県	244,130	267,470	282,580

(市町村別農業産出額(推計値))

注) 宇都宮都市計画区域を構成する市町の現在の行政区域で集計している。



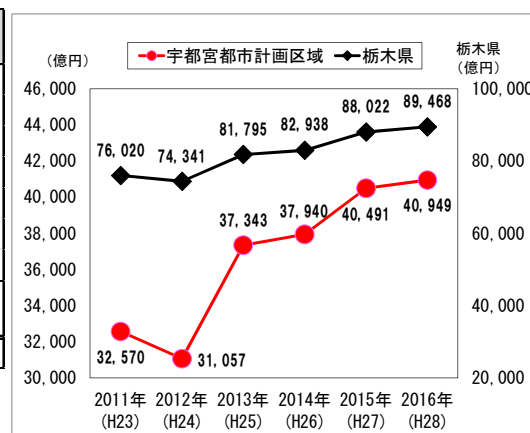
【製造品出荷額等】

(億円)

	2011年 (H23)	2012年 (H24)	2013年 (H25)	2014年 (H26)	2015年 (H27)	2016年 (H28)
宇都宮市	16,431	14,971	18,103	19,811	20,973	21,222
鹿沼市	3,303	3,304	3,821	4,101	4,318	4,094
真岡市	4,646	5,434	5,538	5,511	6,152	5,789
上三川町	6,051	5,053	7,276	6,254	6,344	6,677
芳賀町	1,232	1,380	1,725	1,410	1,651	1,599
壬生町	745	782	744	724	871	1,393
高根沢町	162	132	137	129	180	175
宇都宮 都市計画区域	32,570	31,057	37,343	37,940	40,491	40,949
栃木県	76,020	74,341	81,795	82,938	88,022	89,468

(工業統計、経済センサス活動調査)

注) 宇都宮都市計画区域を構成する市町の現在の行政区域で集計している。



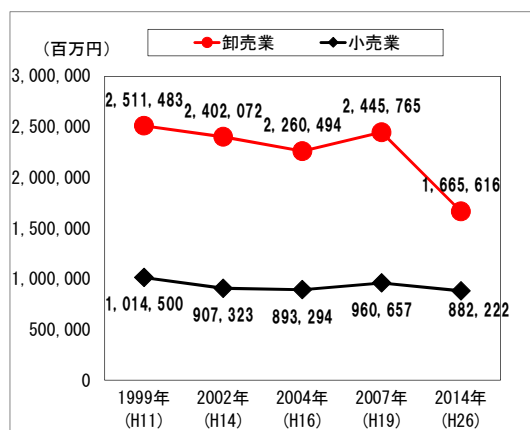
【商業販売額(卸売業・小売業)】

(百万円)

	1999 (H11) 年	2002 (H14) 年	2004 (H16) 年	2007 (H19) 年	2014 (H26) 年
卸売業	2,511,483	2,402,072	2,260,494	2,445,765	1,665,616
小売業	1,014,500	907,323	893,294	960,657	882,222
計	3,525,983	3,309,395	3,153,788	3,406,422	2,547,838
栃木県	6,055,821	5,646,459	5,472,396	5,650,311	4,565,415

(商業統計)

注) 宇都宮都市計画区域を構成する市町の現在の行政区域で集計している。



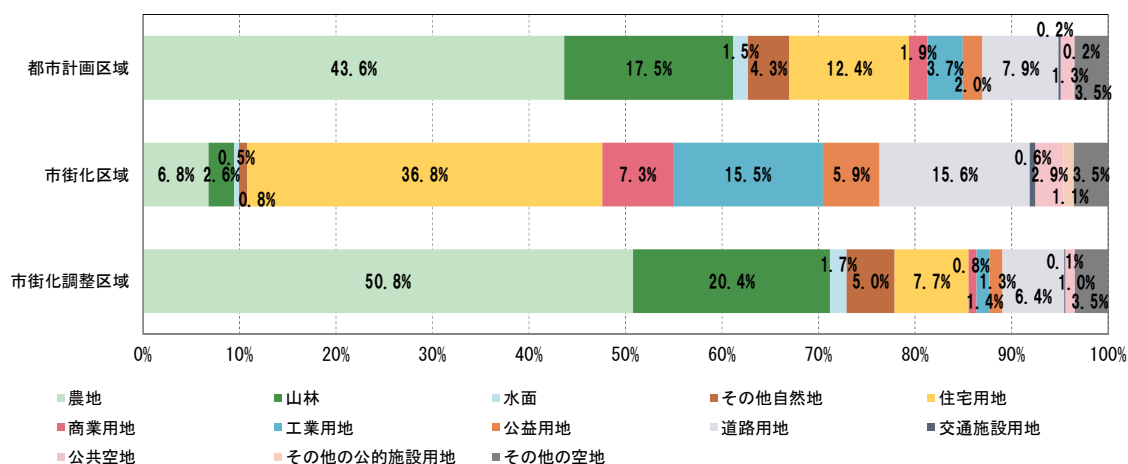
### ③ 土地利用の状況

都市計画区域内の土地利用状況では、農地が43.6%、山林が17.5%など自然的な土地利用が66.9%を占め、住宅・商業・工業用地、公益用地や道路用地などの都市的な土地利用は33.1%となっています。

市街化区域内の土地利用状況では、住宅・商業・工業用地が59.6%、公益用地や道路用地などが22.1%、農地や山林、その他の空地などのいわゆる低未利用地は12.9%を占めております。市街化区域内の低未利用地については、農地や山林は減少傾向にありますが、駐車場や空き地などのその他の空地については、年々増加傾向にあり、2011(H23)年の371haから2016(H28)年には547haと、5年間で約176ha増加しています。

住宅については、住宅総数の増加が見られる一方で、空き家も増加しており、空き家率は2008(H20)年の13.2%から、2013(H25)年には15.1%と、5年間で約1.9%増加しています。

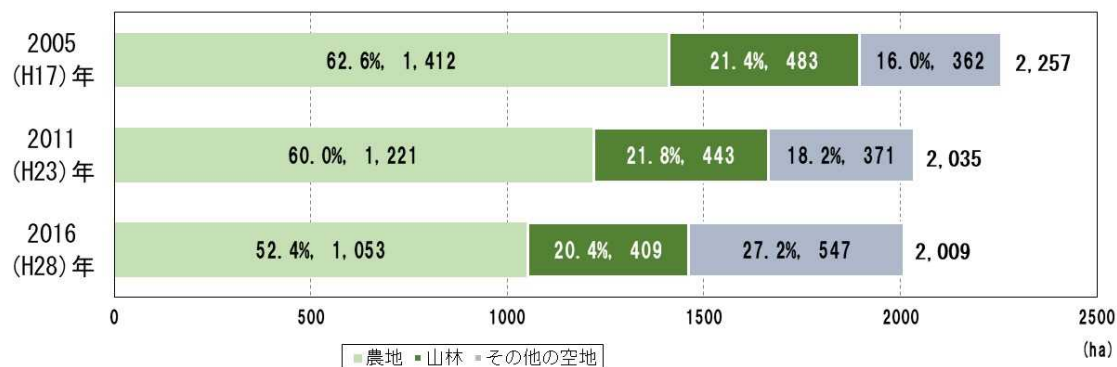
#### 【土地利用現況別構成比】



(2016年度栃木県都市計画基礎調査)

注) 四捨五入のため、合計しても100%にならない場合がある。

#### 【低未利用地等の推移】



(2016年度栃木県都市計画基礎調査)

注) 四捨五入のため、合計値が一致しない場合がある。



【住宅数及び空き家数の推移】

	2008 (H20) 年			2013 (H25) 年		
	住宅数	空き家数	空き家率	住宅数	空き家数	空き家率
宇都宮市	230,790	31,930	13.8%	250,610	39,800	15.9%
鹿沼市	39,850	5,200	13.0%	39,220	5,080	13.0%
真岡市	29,430	2,790	9.5%	31,720	4,470	14.1%
上三川町	12,890	2,520	19.6%	10,790	1,360	12.6%
芳賀町	4,930	290	5.9%	5,460	710	13.0%
壬生町	15,690	1,840	11.7%	16,980	2,180	12.8%
高根沢町	11,930	940	7.9%	12,580	1,890	15.0%
宇都宮都市計画区域	345,510	45,510	13.2%	367,360	55,490	15.1%
栃木県	825,630	125,300	15.2%	870,590	142,400	16.4%

(住宅・土地統計調査)

④ 都市基盤施設及び公共交通の状況

本区域は、J R 東北新幹線、J R 東北本線、J R 日光線、J R 烏山線、東武日光線、東武宇都宮線、真岡鐵道の鉄道路線や宇都宮市を中心としたバス路線に加え、東北縦貫自動車道、北関東自動車道、(国) 4 号、新 4 号国道などを軸とした交通ネットワークが形成されています。また、2022 (R4) 年 3 月の開業に向けた芳賀・宇都宮 L R T の整備、下野市、上三川町、壬生町の連携による広域バス導入等の取組みが進められています。

都市施設の整備率は、都市計画道路が 79.6%、都市計画公園・緑地が 76.4%、都市計画下水道が 90.7% と整備が進められています。今後も土地利用と整合を図りながら都市施設の整備を促進していくことが必要です。

公共交通のサービス圏内に居住する人口の割合（公共交通カバー率）は 96.5% と県平均値の 91.2% より高い状況にあります。

【都市施設整備状況】

	都市計画道路 (km)			都市計画公園・緑地 (ha)			都市計画下水道 (ha)		
	計画	整備済	整備率	計画	供用済	供用率	計画	供用済	供用率
宇都宮都市計画区域	600.9	478.5	79.6%	1,190.1	908.7	76.4%	22,472	20,390	90.7%

整備済 = 改良済 + 概成済

(2015 年度都市計画現況調査)

【公共交通サービス圏の状況】

	公共交通カバー率	総人口 (人)	サービス圏人口 (人)
宇都宮市	95.1%	518,594	493,047
鹿沼市	96.9%	98,374	95,370
真岡市	100.0%	79,539	79,539
上三川町	100.0%	31,046	31,046
芳賀町	100.0%	15,189	15,189
壬生町	100.0%	39,951	39,951
高根沢町	100.0%	29,639	29,639
宇都宮都市計画区域	96.5%	812,332	783,781
栃木県	91.2%	1,974,255	1,800,453

(とちぎの公共交通(平成 30 年版))

注) 公共交通カバー率：公共交通のサービス圏域(鉄道：駅から 1.5km、路線バス：バス停から 300m、デマンド交通(区域運行)：運行範囲)に含まれる人口の総人口に対する割合

### (3) 本都市計画区域の広域的な位置付け

本区域は、広域的な交通の要衝に位置しており、人口・産業集積が県内で最も高い地域となっています。

通勤・通学による人口動態や購買動向による商圈においては、県内の各都市計画区域や東京圏などとの広域的な結びつきが強い状況にあります。

商業における商品総合での自区域内買い物率は、113.8%と県内で最も高い地域であること、また、高次医療が可能な医療機能、大学等の教育機能などが充実していることから、周辺都市の都市機能を補完する区域となっています。

このことから、本区域は交通の利便性や都市機能の集積性を活かしつつ広域拠点地区である宇都宮市都心地区、鹿沼市中心市街地及び真岡市中心市街地が連携を図りながら、栃木県の発展のための中心的な役割を担っていく区域と位置付けられます。

【通勤・通学及び購買動向】

通勤・通学(流出)



※( )内は自市町に居住する通勤・通学者のうち自市町内に通勤・通学している人の割合を示す。

出典) 2015年度国勢調査

注) 現在の行政区域における流動状況である。

通勤・通学(流入)



※( )内は自市町に居住する通勤・通学者に対する自市町内に通勤・通学している人の割合を示す。



買い物率(購買動向(流出))



※( )内は自市町の居住者のうち、自市町内で買い物をしている人の割合を示す。  
 ※《 》内は自市町の居住者のうち、自市町内で食料品の買い物をしている人の割合を示す。

出典) 2014年度地域購買動向調査(栃木県)

注) 現在の行政区域における流動状況である。  
 ただし、鹿沼市においては、旧栗野町を除いている。

買い物率(購買動向(流入))



※( )内は自市町の居住者に対する自市町内で買い物をしている人の割合を示す。なお、宇都宮都市計画区域全域では、113.8%である。  
 ※《 》内は自市町の居住者に対する自市町内で食料品の買い物をしている人の割合を示す。なお、宇都宮都市計画区域では、101.1%である。



#### (4) 本都市計画区域の課題

本都市計画区域の課題は次のとおりです。

##### ① 役割に応じた拠点づくりの強化

本区域の市街化区域内人口は、増加傾向にありましたが、今後、減少していくことが推計されています。また、高齢者の人口は増加が見込まれており、中山間地域のみならず市街地においても、地域コミュニティの維持が困難となっていくことが懸念されます。

あわせて、居住人口の減少や空き家、空き地等の低未利用地の増加などによる都市のスポンジ化や都市の空洞化により、都市の活力や魅力の低下が懸念されます。

人口減少・超高齢社会が進行し、現状のまま推移した場合、人口密度の希薄化により、既存の市街地にある店舗等は利用者の減少による廃業等が進むなど、日常生活の利便性がますます低下していくことが予想されます。

このため、市街地の規模や役割に応じた都市機能を集積させることにより拠点づくりを強化し、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めていくことが必要です。

##### ② 交通ネットワークの強化

本区域内では、宇都宮市をはじめ、鹿沼市、真岡市、上三川町、芳賀町、壬生町、高根沢町において様々な特性を持った市街地が広範囲に分布しています。通勤・通学をはじめとする日常生活においては、宇都宮市を中心に東西方向のつながりが強く、これらの交通需要に対応するとともに、区域内の拠点地区となる市街地や集落、周辺都市との連携強化により、都市機能を効率的に利活用していくことが課題となっています。

また、自動車を運転できない高齢者などの交通弱者は、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。このため、公共交通ネットワークの連携を強化し、誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくりを進めていくことが必要です。

さらに、平常時や災害時を問わない安定した物資輸送ができる道路ネットワークの強化が求められています。

##### ③ 都市経営の効率化

人口減少・超高齢社会の進行により、医療・福祉などの社会保障費が増大する一方で、生産年齢人口の減少による都市活動の低下や税収の減少が懸念されています。

本区域は一定の公共交通は整備されているものの、鉄道やバスの公共交通利用率が低いことから、維持・運行費用の負担が増加しています。また、ICTの普及に伴う電子商取引（EC）の市場拡大など、端末物流への負担の増加も見込まれます。

このため、環境コストや都市経営コストの増加へ配慮した、持続可能で効率的な都市づくりをしていくことが必要です。

#### ④ 新技術の活用

地球温暖化に伴う気候変動やエネルギー需給の変化などの環境問題へ対応するため、都市活動におけるCO<sub>2</sub>排出量の削減や省エネルギー化の促進が求められています。

また、拠点形成や交通ネットワークの強化、さらなる都市経営の効率化が求められる中、これまで取り組んできた施策をさらに推進するため、新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくりを進めていくことが必要です。

#### ⑤ とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

本県の中心的な役割を担う本区域は、多くの鉄道路線や広域道路網により東西、南北の連携軸が構築されており、県内の各都市計画区域や東京圏、東北地方などと連携が図られています。

本県発展の中心的な役割を更に高めるためには、この恵まれた立地環境や広域の交通基盤を活かし都市機能の充実や産業の集積を図るとともに、日本遺産などの文化財や歴史的なまちなみなどの地域資源を活かした魅力ある都市づくりを進めていくことが必要です。

また、本区域は、鬼怒川や黒川をはじめとする河川緑地や、平地林、農地、丘陵地などの良好な景観を有する自然環境を有しており、これらの自然環境を活かし、人と自然環境が共生した都市づくりを進めていくことが必要です。

さらに、人口減少が進行するなか、魅力や強みを活かした都市づくりを進め、定住人口の確保や関係人口・交流人口を増加させることが求められています。

市街地内の農地や平地林については、人口減少に伴い宅地としての利用需要の低下が見込まれることから、今後は必要に応じて保全し、適切な利活用を図ることが求められています。

### 1-3 都市づくりの基本理念

今後、本格的な人口減少・超高齢社会においても、高齢者をはじめ誰もが快適・便利に暮らしやすい、また環境にもやさしく、効率的な都市経営を図るため、以下の基本理念のもと、持続可能で賢い都市づくりを進めていきます。

#### (1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり

本区域においては、徒歩や自転車などで移動できる範囲で、商業や医療、福祉、教育、金融、公共公益施設など日常生活に必要なサービスを誰もが手軽に受けられるように、市街地の規模や役割に応じた都市機能の集積を図るとともに、まちなかへの居住（集住）の誘導を促進し、誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくりを進めていきます。

また、安全で安心して暮らすことができるように、重要な公共施設等や居住について災害リスクの低い地域へ誘導するなど、防災・減災や災害発生時における応急対策、更には速やかな復旧・復興などを可能とする災害に強い都市づくりを進めていきます。

特に、本区域は高次機能や業務機能が集積した本県の中心都市であるとともに、隣接県を含めた広域的な交通の要衝にも位置していることから、宇都宮市都心地区や鹿沼市中心市街地、真岡市中心市街地における都市機能の活用と強化により拠点性を高めるとともに、これらの拠点間相互の連携を強化することにより県全体を牽引するスマートな都市づくりを進めていきます。

#### (2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

鉄道やバスなどの公共交通を基本に地域のニーズに応じた交通ネットワークを形成し、拠点地区間や周辺都市との連携強化を図るとともに、拠点内においても交通ネットワークの充実を図ります。

歩行者や自転車などの利用環境の向上、自動運転などの新技術の活用、MaaSの実現など、多様な分野との施策連携により誰もが安全でスムーズに移動し、生き活きと社会参加ができるスマートな都市づくりを進めていきます。

これらのネットワークを活用し、各拠点地区の都市機能の広域利用や相互補完による効率的な都市づくりを進めていきます。

#### (3) 持続可能で効率的な都市づくり

都市機能の再配置にあわせた公共施設等の再編・集約や、社会資本ストックの長寿命化など効率的で効果的な公共投資により、増大する都市経営コストを低減し、持続可能で効率的な都市づくりを進めていきます。

また、日常生活に必要な都市機能の確保や安全で安心して利用できる歩行環境の確保、公共交通の利用環境の向上を図ることなどにより、高齢者等が外出する機会の増加や社会参加を促し、誰もが健康で生き活きと過ごすことのできる都市づくりを進めていきます。

#### (4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり

エネルギー需給の変化や地球規模での環境問題への対応、拠点形成やネットワークの強化及び都市経営の効率化など、SDGsの理念を踏まえ、持続可能で人にも環境にもやさしいスマートな都市づくりを進めていきます。

都市機能の集約や公共交通の利用促進などにより、都市活動におけるエネルギーの消費やCO<sub>2</sub>の発生を抑制するとともに、未利用・再生可能エネルギーの有効活用や省エネ技術・情報通信技術の導入など、様々なまちづくりの分野において、新技術を活用して、生活サービスの向上や都市経営の効率化が図られたスマートシティの実現を目指していきます。

#### (5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

首都圏への近接性や東北縦貫自動車道・北関東自動車道などの高速道路、(国)4号などの主要幹線道路などによる広域交通網を活かし、新たな産業の集積や既存産業基盤の維持・充実、首都圏の食糧基地ともいわれる農業の振興を図り、活力ある都市づくりを進めていきます。

また、豊かな自然環境や景観、歴史・文化、食や地域イベントなどの地域資源を有効活用しながら、個性的で魅力ある都市づくりを進めていきます。

さらに、市街地内の農地等は防災・交流・学習・景観形成などの多面的な機能を発揮する場として、都市に居住する人々がその恵みを享受できるよう保全・活用していきます。

### 1-4 本区域の将来都市構造

本区域は、広域的な交通の要衝に位置し、居住や商業、産業・業務、医療、教育などの都市機能が高次に集積した本県の中心都市として、県全体を牽引する区域です。

また、鬼怒川や黒川などの豊かな自然環境や、二荒の杜、大谷石文化、今宮神社、真岡木綿など多くの地域資源を有する、個性的で魅力がある区域でもあります。

こうした都市の魅力や強みを活かしつつ、快適・便利に暮らしやすく、環境にもやさしい効率的な都市経営を図り、持続可能で賢い都市づくりを推進させ、多核ネットワーク型の都市構造「とちぎのスマート+コンパクトシティ」を目指します。

## 1-5 地域ごとの市街地像

### (1) 拠点地区

市街地の規模や役割に応じて、必要な都市機能を集積した拠点地区（広域拠点、地域拠点、生活拠点、産業拠点、観光レクリエーション拠点）づくりを進めるとともに、拠点地区間や周辺都市との連携により、都市機能の効率化を図ります。

#### ① 広域拠点地区

都市機能や人口の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、商業や医療、公共公益施設などの都市機能を、周辺都市をはじめ県全体で共有、利活用できるような公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する「広域拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○宇都宮市都心地区、鹿沼市中心市街地及び真岡市中心市街地

#### ② 地域拠点地区

徒歩や自転車で移動可能な範囲に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実や、日常生活の利便性の向上を図る「地域拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○宇都宮市のJR雀宮駅、JR岡本駅、東武江曾島駅、東武西川田駅、高根沢町のJR宝積寺駅、壬生町の東武壬生駅、東武おもちゃのまち駅の各駅周辺地区、宇都宮市の陽東地区、宇都宮テクノポリスセンター地区、真岡市の二宮支所周辺の二宮地区中心市街地、上三川町の庁舎周辺の中心市街地、JR石橋駅東地区及び芳賀町の庁舎周辺の中心市街地

#### ③ 生活拠点地区

日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保や、公共交通の充実などにより生活の利便性の向上を図る「生活拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○広域拠点地区や地域拠点地区周辺に形成された住居系市街地や、宇都宮市の上河内地区、鹿沼市の東武日光線楡木駅、東武樅山駅周辺、真岡市の長田地区、壬生町の東武安塚駅周辺、高根沢町のJR仁井田駅周辺、その他概ね小学校区の規模でコミュニティの中心となる地区 など

#### ④ 産業拠点地区

周辺環境に配慮しながら、研究開発機能や、流通業務機能を含む産業の集積を図る「産業拠点地区」として次の地区などを位置付けます。



【産業拠点地区】

市町名	産業拠点
宇都宮市	宇都宮工業団地、宇都宮清原工業団地、河内工業団地、瑞穂野工業団地、河内中小工業団地、宇都宮テクノポリスセンター地区、インターパーク宇都宮南地区
鹿沼市	鹿沼工業団地、鹿沼木工団地、とちぎ流通センター
真岡市	真岡第一から第五工業団地、大和田産業団地、真岡商工タウン
上三川町	上蒲生地区（石田地区、上郷西原地区、上三川インター南地区）、インターパーク宇都宮南地区、多功南原工業団地、上三川下原地区
芳賀町	芳賀工業団地、芳賀・高根沢工業団地
壬生町	みぶ羽生田産業団地、おもちゃ団地、惣社東産業団地、吾妻工業専用地域
高根沢町	砂部工業団地、情報の森とちぎ、芳賀・高根沢工業団地

⑤ 観光レクリエーション拠点地区

自然環境や歴史・文化的な地域資源を活かして、広域的な観光の集客や多様な余暇活動を支える場とするなど魅力向上を図る「観光レクリエーション拠点地区」として次の地区を位置付けます。

- 宇都宮市の栃木県総合運動公園、石の里大谷や宇都宮市森林公園、宇都宮市農林公園（ろまんちっく村）などが位置する新里・大谷地区、羽黒山周辺地区、鹿沼市の出合いの森総合公園、真岡市の井頭公園、真岡市総合運動公園、6号鬼怒緑地、壬生町の壬生総合公園 など

(2) 基盤構造

必要な都市機能を集積した拠点地区を形成するとともに、拠点地区間や周辺都市、さらには県内外の主要都市との連携を強化し、多核ネットワーク型の都市を構築します。

① 広域連携軸

県内外の主要都市との広域的な移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

- 鉄道・バス等：JR東北新幹線、JR東北本線、JR日光線、JR烏山線、東武日光線、東武宇都宮線、真岡鐵道、高速バス、路線バス
- 道路：東北縦貫自動車道、北関東自動車道、日光宇都宮道路、(国)4号、新4号国道、(国)119号、(国)121号、(国)123号、(国)293号、(国)294号、(国)352号、(国)408号、(主)宇都宮亀和田栃木線、(主)宇都宮向田線、(主)宇都宮茂木線、(主)真岡上三川線

## ② 都市間連携軸

広域拠点地区の形成や、周辺都市との移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

○鉄道・バス等：ＪＲ東北本線、ＪＲ日光線、ＪＲ烏山線、東武日光線、東武宇都宮線、真岡鐵道、路線バス、芳賀・宇都宮ＬＲＴ

○道 路：(主)宇都宮栃木線、(主)宇都宮鹿沼線、(主)宇都宮楡木線  
(主)宇都宮那須烏山線、(主)鹿沼日光線、(主)小山壬生線、  
(主)宇都宮結城線、(主)栃木二宮線、(主)つくば真岡線、  
(主)宇都宮真岡線、(主)真岡那須烏山線、(主)藤原宇都宮線、  
(主)宇都宮今市線、(主)羽生田上蒲生線、(主)鹿沼足尾線、  
(一)氏家宇都宮線、(一)鹿沼環状線

## ③ 都市内連携軸

地域拠点地区、生活拠点地区の形成や、拠点地区間及び周辺地域との移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

○鉄道・バス等：ＪＲ東北本線、ＪＲ日光線、ＪＲ烏山線、東武日光線、東武宇都宮線、真岡鐵道、路線バス、芳賀・宇都宮ＬＲＴ

○道 路：(主)大沢宇都宮線、(主)鹿沼下野線、(一)結城石橋線、  
(一)石末真岡線、(一)雀宮真岡線、(一)上田壬生線、  
(一)花岡狭間田線、(一)二宮宇都宮線、(一)下野壬生線、  
(一)結城二宮線、(一)下野二宮線、(一)国谷家中停車場線、  
その他各拠点地区内の主要な都市計画道路及び環状道路 など

その他、都市内連携軸となる主要な市町道などについては、各市町が策定する「都市計画マスタープラン」などで位置付けます。

【将来市街地像図】

凡 例		
行政界	-----	
都市計画区域界	▬▬▬▬	
鉄道	≡≡≡≡	
道路	広域連携軸	▬▬▬▬
	都市間連携軸	▬▬▬▬
	都市内連携軸	▬▬▬▬
広域拠点地区	○●●●	
地域拠点地区	○●●●	
主な生活拠点地区	○●●●	
産業拠点地区	○●●●	
観光レクリエーション拠点地区	○●●●	

(注) 図面はおおむねの位置を記入している。  
都市内連携軸を構成する道路については  
主なものを表示している。



## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 2-1 区域区分の決定の有無

本都市計画区域においては、区域区分を定めることとします。

本区域の都市の評価を行った結果、区域区分を定めてきたことにより都市機能や人口の集積が認められること、また、区域区分を廃止した場合には市街化調整区域に無秩序に市街地が拡散するおそれがあることから、引き続き「区域区分」を定める必要性が高いと判断しました。

#### 【都市の評価の観点】

区域区分は、1970(S45)年に定められ、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制し、適切な市街化の誘導を図るという重要な役割を果たしてきました。

今後、人口減少や都市機能の低下が見込まれる中においては、「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」の実現に向けて、引き続き市街地の拡大を抑制し、人口や都市機能の集積により、集約型の都市を目指すことが求められていることから、「①区域区分を定めてきた効果」「②区域区分を廃止した場合の影響」の観点から、都市の評価を行いました。

#### 【評価の概要】

##### ① 区域区分を定めてきた効果

□本区域においては、都市計画区域内における市街化区域内の人口や、人口割合、人口密度、世帯数が増加傾向にあり、区域区分制度により集積度の高いまとまりのある拠点市街地が形成されています。

□本区域における都市計画道路や下水道などの基盤施設の整備率は、本県平均を上回っており、良好な市街地環境が形成されています。

##### ② 区域区分を廃止した場合の影響

□市街化区域内の人口が増加しており、人口集中地区(D I D)面積も拡大していることから、市街地規模が拡散する可能性が高く、今後とも計画的な土地利用の誘導を図る必要があります。

□市街化区域内で市街化調整区域に近接した地域においては、人口や世帯数の増加が見受けられるため、区域区分を廃止した場合には、これらの開発が市街化調整区域に拡散し、無秩序な市街地の拡大が生じることが懸念されます。

## 2-2 区域区分の方針

### (1) 概ねの人口

本区域の将来における人口を次のとおり想定します。

都市計画区域内人口		市街化区域内人口	
2015(H27)年 (基準年)	2025(R7)年 (基準年の10年後)	2015(H27)年 (基準年)	2025(R7)年 (基準年の10年後)
794,808人	778,413人	594,926人	590,986人

注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとします。

### (2) 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定します。

年次 区分	2015(H27)年 (基準年)	2025(R7)年 (基準年の10年後)
工業出荷額	40,055億円	43,907億円
卸小売販売額	25,156億円	20,774億円
第1次産業	18,079人	13,570人
第2次産業	109,140人	93,007人
第3次産業	240,004人	224,738人

注) 記載の数値は現在の都市計画区域を構成する市町の行政区域で集計している。

ただし、鹿沼市の旧粟野町の行政区域は除く。

### (3) 市街化区域の概ねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を考慮したうえで、2015(H27)年時点で市街化している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、概ねの規模を次のとおり定めます。

年次	2025(R7)年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	概ね 15,618 ha

注) 市街化区域面積は、2020(R2)年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### 3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### (1) 本区域における土地利用の考え方

拠点地区への都市機能の集積を図りながらまちなかへの居住を誘導し、暮らしやすくコンパクトな都市づくりを推進するため、空き家や空き地、公的不動産などの既存ストックの有効活用により都市のスポンジ化へ対応するとともに、都市施設などの整備と整合した計画的な土地利用を図ります。また、広域拠点地区や地域拠点地区においては、人口の集積による賑わいの創出を図るため、商業・業務・居住機能などが調和し、複合化された土地利用を図ります。

地区の特性や土地利用の動向、また、周辺の土地利用や都市基盤の整備状況などを踏まえ、土地区画整理事業などの面的整備や用途地域の見直し、地区計画等を活用しながら、適切な土地利用を図ります。

都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設については、郊外部への立地を抑制し市街化区域内への誘導を図ります。

##### (2) 主要用途の配置の方針

###### ① 住宅地

住宅地は、周辺土地利用などを考慮した良好な環境や、公共公益施設、医療・福祉、商業サービスなどの都市機能、並びに鉄道・バスなどの公共交通の利便性が確保され、集約的な都市構造の実現に寄与する地区を基本に配置します。

広域拠点地区については、中高層の共同住宅による高度利用などにより、まちなかへの居住を促進し、中心市街地の賑わいの創出を図ります。

地域拠点地区及び広域拠点地区・地域拠点地区周辺の生活拠点地区においては、既存の都市基盤を活かしつつ、日常生活に必要な機能や居住機能が集積する良好な住環境の形成を図ります。

また、住宅地の外延化や市街地内のスポンジ化を抑制し、コンパクトな市街地の形成を図るため、拠点地区内の空き地などの低未利用地、空き家や公的不動産などの既存ストックの有効活用を図ります。

宇都宮市では、概ね宇都宮環状道路周辺及びその内側地区、市街地西部地区、市街地東部の(国)4号及び(国)123号の周辺地区、北西部地区の(国)119号の周辺、東武宇都宮線沿いの江曾島・西川田地区、市街地南部の(国)4号周辺の雀宮地区、帝京大学に隣接する豊郷台地区、宇都宮清原工業団地に近接する清原地区、陽東地区、宇都宮テクノポリスセンター地区、インターパーク宇都宮南地区の北部、瑞穂野団地周辺地区、J R岡本駅周辺、奈坪地区、白沢地区、上田原地区、グリーンタウン地区、上河内地区などに住宅地を配置します。

鹿沼市では、坂田山地区、西鹿沼・日吉地区、東武新鹿沼駅西地区、東部高台地区、貝島地区、縦山地区、楡木地区などに住宅地を配置します。

真岡市では、台町地区、田町地区、西真岡地区、下高間木地区、北真岡地区、東光寺地区、長田地区、寺久保地区、亀山北地区、中郷・萩田地区、久下田北部地区、久下田西地区などに住宅地を配置します。

上三川町では、上三川通りを軸とした既成市街地、しらさぎ地区、J R石橋駅東地区、美里・本郷台団地、富士山地区、願成寺・十三塚地区などに住宅地を配置します。

芳賀町では、祖母井地区、下高根沢地区などに住宅地を配置します。

壬生町では、東武安塚駅の西側周辺、東武おもちゃのまち駅周辺、東武国谷駅周辺、東武壬生駅周辺、六美町北部地区などに住宅地を配置します。

高根沢町では、宝積寺地区、光陽台・宝石台地区、J R仁井田駅周辺などにそれぞれ住宅地を配置します。

## ② 商業地

商業地は、都市の動向や超高齢社会への対応、鉄道・バス、道路などの交通基盤の状況を考慮しながら、都市の賑わいを創出する都市的商業地、日常の利便性を確保するための日常的商業地を、拠点地区を中心に必要な規模を適切に配置します。配置にあたり、都市的商業地では子どもや高齢者などの交通手段の確保、日常的商業地では徒歩や自転車で移動できる範囲でサービスが受けられるような配慮をしていきます。

広域拠点地区である宇都宮市都心地区のJ R宇都宮駅・東武宇都宮駅周辺及び両駅を結ぶ大通りの周辺に、既存の商業・業務施設の集積と公共交通の利便性を活かし、より高次の都市機能が集積した都市的商業地を配置します。また、鹿沼市中心市街地のJ R鹿沼駅・東武新鹿沼駅周辺や仲町、久保町、天神町地区における(国)121号及び(国)293号周辺、真岡市中心市街地の荒町、田町、台町地区や、並木町地区における(主)真岡上三川線周辺などに都市的商業地を配置します。

地域拠点地区における宇都宮市のJ R雀宮駅、J R岡本駅、東武南宇都宮駅、東武江曾島駅及び東武西川田駅、真岡市の真岡鐵道久下田駅、高根沢町のJ R宝積寺駅、壬生町の東武安塚駅、東武おもちゃのまち駅、東武国谷駅及び東武壬生駅の各駅周辺、上三川町の上三川通りを軸とした中心市街地やJ R石橋駅東地区、芳賀町の祖母井地区などに日常的商業地を配置します。

また、(主)宇都宮亀和田栃木線((都)3・3・104号外環状線)や(国)4号((都)3・4・105号バイパス通り)などの幹線道路の沿道では、市街地との役割分担を図りながら沿道サービス型商業地を適切に配置します。

## ③ 業務地

業務地は、都市活動全般にわたる都市機能が集積する広域拠点地区や地域拠点地区を中心に配置・誘導します。研究開発機能などの業務機能については、工業地においても適切に配置・誘導します。

広域拠点地区である宇都宮市都心地区のJ R宇都宮駅・東武宇都宮駅周辺及び両駅を結ぶ大通りの周辺は、既存の商業・業務施設の集積と公共交通の利便性を活かして、より高

次の都市機能が集積した都市的業務地を配置します。

また、鹿沼市中心市街地のＪＲ鹿沼駅や東武新鹿沼駅周辺、仲町、久保町、天神町地区などの(国)121号及び(国)293号周辺、真岡市中心市街地の市役所周辺地区、荒町、田町、並木町地区などの(主)真岡上三川線周辺地区に都市中心部におけるオフィス機能を有する都市的業務地を配置します。

公共公益施設については、高齢者等の利便性や周辺環境に配慮するとともに、都市の拡散を誘発しないよう拠点地区を中心に適切な位置に配置します。

#### ④ 工業地

工業地は、産業の高度化への対応と生産活動の効率化を図るため、現在及び将来の工業生産の規模並びに周辺住宅地などに及ぼす影響などを踏まえ、緑地空間などのオープンスペースの確保など周辺環境に配慮しながら配置します。

また、既存工業地の有効活用を図るとともに、新たな工業地の配置にあたっては、交通便利性が高い高速道路のＩＣや主要な幹線道路周辺、既存工業団地の隣接地などにおいて、良好な就業環境の形成や地域活性化を考慮し、必要規模を適切に配置します。

宇都宮市の宇都宮工業団地、宇都宮清原工業団地、河内工業団地、瑞穂野工業団地、河内中小工業団地、宇都宮テクノポリスセンター地区、インターパーク宇都宮南地区などに工業地を配置します。

鹿沼市の鹿沼工業団地、鹿沼木工団地、とちぎ流通センターなどに工業地を配置します。

真岡市の真岡第一から第五工業団地、大和田産業団地、真岡商工タウンなどに工業地を配置します。

上三川町の上蒲生地区(石田地区、上郷西原地区、上三川インター南地区)、上三川インターパーク地区、多功南原工業団地、上三川下原地区などに工業地を配置します。

芳賀町の芳賀工業団地及び芳賀第二工業団地、芳賀町と高根沢町にまたがる芳賀・高根沢工業団地などに工業地を配置します。

壬生町のみぶ羽生田産業団地、おもちゃ団地、惣社東産業団地、吾妻工業専用地域などに工業地を配置します。

高根沢町の砂部工業団地、情報の森とちぎなどに工業地を配置します。

宇都宮テクノポリスセンター地区、情報の森とちぎ地区、真岡ＩＣ周辺地区などの鬼怒川左岸部においては、研究開発機能などを含む複合的な土地利用も想定した工業地を配置します。

また、鹿沼市の深津地区及び真岡市の真岡第一工業団地南地区については、工業地の一部拡大による機能増進を図ります。

#### ⑤ 流通業務地

流通業務地は、物資の流通活動の円滑化を図るため、流通業務施設の集積度及び広域的な交通網などの都市施設の整備状況を考慮しながら配置します。



流通機能の中心となる鹿沼市のとちぎ流通センター、宇都宮市の中央卸売市場、問屋団地、瑞穂野工業団地及び宇都宮上三川 I C 周辺に流通業務地を配置します。

#### ⑥ 公園・緑地ゾーン

都市の環境向上、景観の保全、災害の防止などの機能を総合的に発揮できるよう、将来の都市化の動向やレクリエーション活動に対する需要を踏まえ、必要な規模を公園・緑地ゾーンとして位置付けます。

#### ⑦ 田園集落ゾーン

市街化調整区域における田園地帯などを、自然環境や営農環境に配慮しつつ集落の維持・保全を図るゾーンとして位置付けます。

#### ⑧ 自然環境保全ゾーン

市街化調整区域における豊かな自然環境や貴重な水辺空間を有する地域を、将来にわたって保全を図るゾーンとして位置付けます。

### (3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

建築物の密度構成は「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」の実現に向け、主要用途ごとの現在の土地利用や都市基盤の現状及び将来の見通しなどを勘案し検討します。

#### ① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針

拠点地区においては、空き家や空き地等既存ストックを活用しながら、必要となる都市機能を維持できる人口密度を確保します。

広域拠点地区では、土地の高度利用及び高密度利用を図り、まちなかへの居住を促進します。

地域拠点地区及び広域拠点地区・地域拠点地区周辺の生活拠点地区では、コンパクトな市街地の形成を目指すため、既存の都市基盤を活かしつつ、良好な居住環境の維持・改善に努めながら中密度利用を図ります。

郊外の生活拠点地区などにおいては、無秩序な拡大を抑制しつつ、地域の多様な生活に配慮した良好な住環境の形成や地域コミュニティの維持に努めます。

#### ② 商業地における建築物の密度の構成に関する方針

広域拠点地区である宇都宮市都心地区における商業地では、魅力ある都市的商業地として商業機能の集積を促進するため、市街地再開発事業なども活用しながら土地の高度利用及び高密度利用を図ります。

また、鹿沼市や真岡市の広域拠点地区における都市的商業地については、周辺に形成されている住宅地の環境維持・改善に配慮しながら中密度利用を図ります。

地域拠点地区や生活拠点地区に形成されている日常的商業地については、周辺における良好な住宅地の維持・保全を図るため、建築物の低密度利用を図ります。

### ③ 業務地における建築物の密度の構成に関する方針

広域拠点地区における業務地では、効率の良い業務拠点を形成するため、既存の社会基盤を活かしながら土地の高度利用及び高密度利用を図ります。

### ④ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

工業専用地域などの工業系用途地域については、工業機能の集積を促進し、周辺環境に配慮した効率的な土地利用を図ります。

## (4) 市街地の土地利用の方針

### ① 土地の高度利用に関する方針

広域拠点地区である宇都宮市都心地区の大通り沿いやJR宇都宮駅周辺については、建築物の共同化や商業業務施設と公共施設の一体的な整備など商業環境の再整備を図るとともに、新たな都市機能を導入するため、市街地再開発事業などによる土地の高度利用を図ります。

また、住宅地の外延化を抑制し、コンパクトな市街地を形成するため、広域拠点地区内や近接する住宅地において共同住宅などによる高度利用を図ります。

### ② 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な住環境を形成するため、土地区画整理事業などにより道路、公園などの整備を進めるとともに、公共公益施設の誘導を図ります。

既成市街地では、公園、道路などの既存都市施設を活かしつつ、地区計画などの活用により良好な居住環境の維持・向上を図ります。

空き家などの既存ストックの適正管理や有効活用を図るため、住民やNPOなどと連携したエリアマネジメントを検討していきます。

住宅地の再整備等にあたっては、耐震、省エネルギー、バリアフリー等に優れた住宅の供給や社会インフラの整備により高齢者等に負担が少ない居住環境を確保します。

公営住宅については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な集約建替えや、個々のストックの状況に応じた耐震、省エネルギー、バリアフリーなどの改良、修繕等を実施し、適正な維持管理をしていきます。

### ③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

宇都宮市の八幡山とそれに続く丘陵地及び鶴田沼周辺、花立公園周辺、鹿沼市の千手山公園周辺、真岡市の城山公園周辺は、市街化区域内の貴重な緑が残されていることから、今後とも維持・保全に努めます。

社寺林や屋敷林、平地林などについても、都市に潤いを与える緑であることから維持・保全に努めます。

また、住宅地と農地が混在している地区においては、住環境と調和を図りつつ、必要に応じて農地の保全や農業の利便性の向上を図ります。

## (5) その他の土地利用の方針

優良農地及び山林については、災害防止、自然環境の維持などの観点から、今後ともその保全に努めることとし、無秩序な開発を抑制します。

### ① 優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業の地区をはじめとする鬼怒川、田川、姿川、思川、黒川、五行川周辺に広がる優良農地などについては、今後とも保全を図ります。

### ② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

大雨時における浸水や湛水、土石流、がけ崩れなどによる災害が発生するおそれがある区域においては、安全確保対策を進めるとともに、新たな市街化の抑制を図ります。

### ③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

宇都宮市の八幡山に連なる丘陵地、宇都宮市北西部の多気山及び古賀志山を中心とする丘陵地、鹿沼市街地西部の岩山を中心とする丘陵地、真岡市東部の根本山を中心とする丘陵地、宇都宮市北東部市街地周辺に広がる平地林や斜面林などの良好な緑地の保全に努めます。また、自然環境形成上特に必要な区域は、公園、緑地、風致地区などとして保全を図ります。

### ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

高速道路 I C や幹線道路、駅などの都市基盤を有効活用し、良好な生活環境の維持や産業の振興を促進するために都市計画上で必要となる拠点地区を形成する地区については、具体的な整備の見通しが明らかになった時点で、農林業などとの土地利用調整を行ったうえで市街化区域へ編入し、計画的に市街地の形成を図ります。

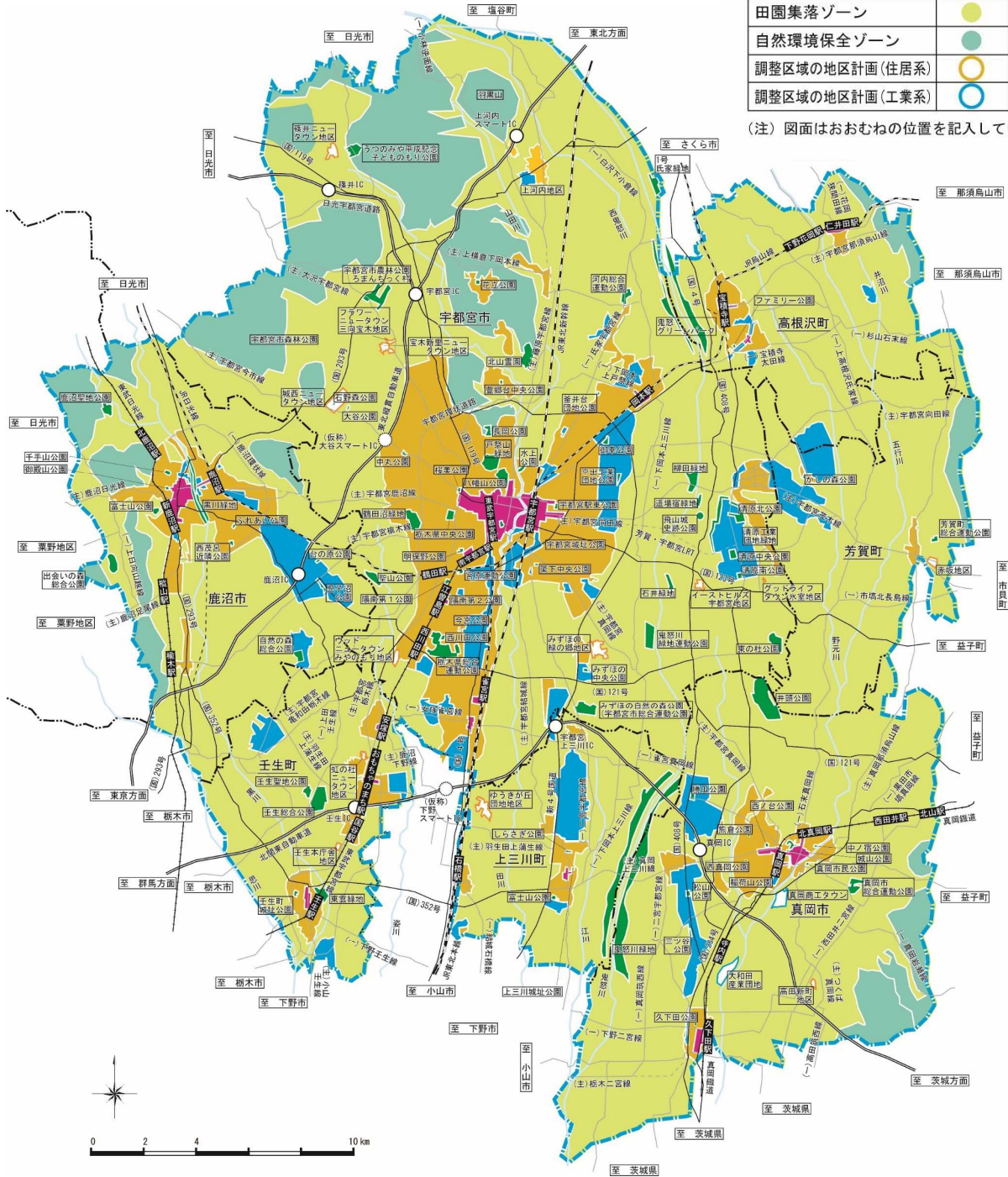
市街化調整区域の高速道路 I C 周辺や幹線道路沿線、駅周辺、既存集落などで、産業振興や地域の活力維持が求められる地区では、市街化調整区域の目的に沿った範囲において、地区計画や条例に基づく地域指定などにより一定の開発を許容するものとします。

既存集落の中心となる小さな拠点については、空き地や公的不動産を活用しながら、日常生活に必要なサービス機能を集約し、地域コミュニティの維持を図ります。

【土地利用構想図】

凡 例	
行政界	———
都市計画区域界	———
高速道路	———
国道	———
主要地方道・一般県道 ・市町村道	———
鉄道	———
住宅地	●
商業・業務地	●
工業地・流通業務地	●
公園・緑地ゾーン	●
田園集落ゾーン	●
自然環境保全ゾーン	●
調整区域の地区計画(住居系)	○
調整区域の地区計画(工業系)	○

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



## 3-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

##### 【交通体系の整備の方針】

拠点地区の形成や、拠点地区及び都市間の連携にあたっては、鉄道・バスなどの公共交通ネットワークや歩行者・自転車の利用環境を充実していくとともに、自動運転技術など新技術の導入も踏まえた自動車交通との連携や適切な役割分担を図ることにより総合的な交通体系を構築し、誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくりを進めます。

本区域は、東京と東北地方を結ぶ南北軸と北関東3県を結ぶ東西軸の結節点に位置しており、東北縦貫自動車道、北関東自動車道、(国)4号、東北新幹線、JR東北本線などの広域交通網を活用しながら県内外との広域的な連携を図ります。また、宇都宮市都心地区などの広域拠点地区を中心に道路網が形成されていることから、本地区への自動車交通の集中を分散させる道路や、周辺の拠点地区間を連絡する道路の確保が求められています。このため、市街地内への通過交通を排除する環状道路やバイパスの整備、拠点地区間を相互に連携する道路の整備を推進し、拠点地区間の連携強化を図ります。

公共交通は、JR東北新幹線、JR東北本線、JR日光線、JR烏山線、東武日光線、東武宇都宮線、真岡鐵道、バス路線などを軸として整備されており、効果的に機能しています。一方、周辺都市間や区域内においては、自家用車が主な移動手段となっており、この発達した公共交通網の利便性をさらに高めるため、公共交通機関相互の連携や交通結節点の強化、地域の実情に応じた交通手段の選択のほか、芳賀・宇都宮LR Tの整備、自動運転技術の活用等により、広域的な交通から身近な生活を支える交通まで多様で面的な交通ネットワークの構築を図ります。

また、歩道や公共交通機関などのバリアフリー化や自転車の利用環境の充実、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、歩いて暮らせる都市づくりを進めます。

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### 【道路】

本区域の道路網は、東北縦貫自動車道や北関東自動車道、新4号国道などの広域連携軸に加え、宇都宮市都心地区及び鹿沼市や真岡市の中心市街地から周辺の拠点地区などに向けて延びる放射状道路や拠点地区間を連絡する道路、拠点地区の形成やその周辺の道路などの都市間・都市内連携軸により構成されています。

広域連携軸については、東北縦貫自動車道の鹿沼ICと宇都宮IC間及び北関東自動車道の都賀ICと壬生IC間におけるスマートICの設置、新4号国道や(国)119号などの機能強化を図り、東京圏、群馬県、茨城県及び県内各都市との連携を強化します。また、鬼怒川左岸地域における産業振興や茨城県西部及びつくば市との連携を強化するため、(国)408号などの整備を推進します。

都市間・都市内連携軸については、宇都宮市における宇都宮環状道路と放射状道路の交差点の立体化を図るとともに、都心環状道路、内環状道路及び放射状道路の整備を推進します。また、鹿沼市、真岡市、上三川町、芳賀町、壬生町及び高根沢町においては、市街地の外周部において環状機能を有する道路や都市の骨格を形成する道路の整備を推進し、都市の円滑化な交通の確保を図ります。

産業の振興など地域の更なる発展を支える道路や重要物流道路、災害時の緊急輸送道路・避難路となる道路の整備を進めます。

都市経営コストの軽減を図るため、長寿命化修繕計画などに基づき適切な維持管理を行うとともに既存ストックの有効活用を図ります。

### 【鉄道・バス等】

J R 東北新幹線、J R 東北本線、J R 日光線、J R 烏山線、東武日光線、東武宇都宮線及び真岡鐵道の利便性の向上を図るため、路線バスを含めた交通機関相互の連携や機能の充実・強化、駅前広場の機能の充実・強化など交通結節点の機能強化を図るとともに、芳賀・宇都宮 L R T の整備などにより効率的な交通基盤を確立し、住民の利便性の向上を図ります。

あわせて、人口減少・超高齢社会に対応し、既存集落や郊外部からも拠点地区にある生活利便施設をより使いやすくするため、地域に適した交通手段の導入を促進するとともに、路線バスなどの運行円滑化や利便性向上、駅へのアクセス強化を図る施設の整備を促進します。

また、モビリティマネジメントなどにより公共交通の利用を促進し、自家用車から公共交通への移動手段の転換を図ります。

### 【その他の施設】

道路の整備や鉄道・バスなどの公共交通ネットワークの構築にあわせて、誰もが安全で安心して移動できる空間を確保するために、歩道や公共交通機関のバリアフリー化や自転車利用環境の充実を図るとともに、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進します。

また、貨物車が歩行者や自動車の通行を妨げるおそれのある箇所に路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ります。

### ③ 主要な施設の整備目標

概ね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

#### 【広域連携軸】

広域連携軸として、以下に挙げる道路の整備を進めます。

- 東北縦貫自動車道((都)1・5・1号大谷スマートインターチェンジ上り線、(都)1・5・2号大谷スマートインターチェンジ下り線)、
- (国)119号((都)3・3・103号新日光線、(都)3・4・1号宇都宮栃木線)、
- (国)121号((都)3・5・202号例幣使通り、(都)3・3・104号外環状線、(都)3・3・108号みずほの通り)、
- (国)123号((都)3・3・102号宇都宮水戸線)、
- (国)293号((都)3・4・204号水神通り)、
- (国)294号((都)3・3・2号真岡二宮線)、
- (国)352号((都)3・5・906号真岡壬生線)、
- (国)408号(宇都宮高根沢バイパス((都)3・1・101号テクノ北通り))、  
真岡宇都宮バイパス・真岡南バイパス((都)3・2・2号鬼怒テクノ通り) など

#### 【都市間・都市内連携軸】

都市間・都市内連携軸として、以下に挙げる道路の整備や公共交通の充実を図ります。

##### ○宇都宮市

- (主)宇都宮鹿沼線((都)3・3・102号宇都宮水戸線)、
- (主)宇都宮笠間線((都)3・3・102号宇都宮水戸線)、
- (主)宇都宮栃木線((都)3・4・1号宇都宮栃木線)、
- (主)宇都宮今市線((都)3・2・101号大通り)、
- (主)宇都宮那須烏山線((都)3・2・102号桜通り平出線)、
- (主)宇都宮結城線((都)3・4・123号川田通り)、
- 市道((都)3・3・105号産業通り)、
- 市道((都)3・3・108号みずほの通り)、
- 市道((都)3・4・102号宇都宮日光線)、
- 市道((都)3・4・106号塙田平出線)、
- 市道((都)3・4・112号鶴田宝木線)、
- 市道((都)3・4・114号岡本駅西線)、
- JR岡本駅東口・西口駅前広場、橋上駅舎及び東西自由通路 など

##### ○鹿沼市

- (主)宇都宮鹿沼線((都)3・4・202号古峯原宮通り)、
- (一)鹿沼環状線((都)3・4・203号鹿沼環状線)、
- 市道((都)3・3・201号流通団地東通り)、

市道((都)3・4・201 号鹿沼中央通り)、  
市道((都)3・4・207 号鹿沼駅裏通り)、  
市道((都)3・4・211 号鹿沼駅東通り)、  
J R 鹿沼駅東口駅前広場 など

○真岡市

(主)宇都宮真岡線((都)3・4・305 号下籠谷大前線)、  
(一)石末真岡線・市道((都)3・4・306 号中郷八木岡線)、  
市道((都)3・4・302 号駅前東口線)、  
市道((都)3・4・310 号大前田町線)、  
市道((都)3・4・313 号台町通り)、  
市道((都)3・4・314 号田町通り)、  
市道((都)3・5・320 号台町妹内線) など

○上三川町

(一)結城石橋線((都)3・4・707 号石橋駅東通り) など

○芳賀町

(主)真岡那須烏山線((都)3・4・502 号祖母井中央通り) など

○壬生町

(主)羽生田上蒲生線((都)3・3・901 号おもちゃのまち下古山線ほか)、  
(一)国谷停車場線((都)3・4・902 号国谷駅前線)、  
東武国谷駅前広場 など

○高根沢町

町道((都)3・4・401 号宝積寺西通り)、  
町道((都)3・4・402 号宝積寺南通り) など

○鉄道・バス等

宇都宮芳賀ライトレール線((都)10・7・101 号宇都宮芳賀ライトレール線、(都)10・7・  
501 号宇都宮芳賀ライトレール線)(宇都宮市・芳賀町)、  
路線バスなどの地域公共交通の充実 など



## (2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 基本方針

#### 【下水道及び河川の整備方針】

下水道については、市街地などにおける生活排水などの汚水を効率的に処理し、生活環境の改善、河川など公共用水域の水質保全を図るため整備を促進します。あわせて、ロボット等の新技術を活用しながら老朽化した下水道施設の長寿命化と重要な施設の耐震化を効率的に行います。また、本区域内の緑地や空地の減少に伴う雨水流出量の増加による市街地の浸水を防止するため、河川計画と整合のとれた効率的な整備を促進します。

河川については、気候変動や流域内の開発などに伴う自然の保水及び遊水機能の減少などによる雨水の流出増に対応するため、河川改修など適切な治水対策を進めるとともに、災害に備え水位計や監視カメラの設置などによる洪水時の監視体制の強化を図るなど、新技術を活用しながら防災・減災、災害への対応を進めます。

また、自然環境などと調和した憩いの場としての機能を備えた水辺空間を活かしながら、その特性にあった美しい景観づくりや環境と共生した都市づくりを進めます。

#### 【整備水準の目標】

下水道については、効率的・効果的な汚水処理を行うため、新栃木県生活排水処理構想に位置付けられた下水道事業、農業集落排水事業、浄化槽整備事業などの適正な役割分担のもと、全体計画に基づき整備を促進します。また、市街地の浸水を防止するため、地形などを考慮した雨水全体計画に基づき、効率的、重点的な整備を促進します。

河川については、河川の特長や地域の風土・文化・住民の意見などを反映させた河川整備計画に基づき、効率性、経済性を踏まえながら治水安全度の向上を図り、安全で個性を活かした魅力ある河川の整備を進めます。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### 【下水道】

市街地については、生活排水などの汚水を適切に処理し、雨水による浸水を防ぐなど安全で快適な都市生活環境の充実を図るため、将来的な土地利用との整合や気候変動へ配慮した下水道などの整備を促進します。

流域下水道は、宇都宮市南部、上三川町などを排水区域とした鬼怒川上流流域下水道（中央処理区）と壬生町などを排水区域とした巴波川流域下水道（巴波川処理区）の整備を促進します。

公共下水道は、宇都宮市、鹿沼市、真岡市、上三川町、芳賀町、壬生町及び高根沢町の整備を促進します。

都市経営コストの軽減を図るため、点検ロボット等の新技術を活用するなど、ストックマネジメント計画などに基づいた適切かつ効率的な維持管理や既存ストックの有効活用を図ります。

## 【河川】

田川、武名瀬川、姿川などの河川については、計画的な整備を図り、自然環境に配慮した治水対策を推進するとともに、五行川では、洪水調節のための遊水地を設置し、洪水による浸水被害の低減を図ります。

鬼怒川などについては、住民に親しまれる親水空間の形成に努めます。

### ③ 主要な施設の整備目標

概ね10年以内を実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

## 【下水道】

下水道については、以下に挙げる地区において整備を促進します。

- 宇都宮市 土地区画整理事業地内 など
- 鹿沼市 新鹿沼駅西、村井、北犬飼地区 など
- 真岡市 亀山北、中郷・萩田、松山町、熊倉町 など
- 上三川町 富士山、石田地区 など
- 芳賀町 祖母井、下高根沢地区 など
- 壬生町 六美、稲葉地区 など
- 高根沢町 宝積寺駅西地区、宝積寺東町地区 など

また、本区域の2025(R7)年度末までの下水道処理人口普及率の目標を概ね次のとおりとします。

### 【下水道処理人口普及率の目標】

市町名	処理人口普及率
宇都宮市	約87%
鹿沼市	約64%
真岡市	約62%
上三川町	約82%
芳賀町	約29%
壬生町	約77%
高根沢町	約65%

## 【河川】

河川については、田川、武名瀬川、奈坪川、姿川、五行川、武子川などの計画的な整備を図ります。また、鬼怒川などでは、親水空間、散策路などを憩いの場としての活用を図ります。

### (3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

人口減少・超高齢社会や産業構造の変革、更には循環型社会への対応などによりライフスタイルが多様化することが予想されます。

このため、これらに対応して、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するために、必要な都市施設を都市計画に位置付け、整備を進めます。

#### ② 主要な施設の配置の方針

廃棄物処理施設については、循環型社会の実現に向け、「栃木県廃棄物処理計画」や各市町の一般廃棄物処理計画に基づき、必要な施設の確保を図ります。

墓園については、超高齢社会や核家族化の進行による今後の墓地需要に対応していくため整備を促進します。

卸売市場については、栃木県卸売市場整備計画などに基づき、必要な施設の確保を図ります。

火葬場については、各市町の計画に基づき、必要な施設の確保を図ります。

その他の都市施設については、社会・文化活動の育成、健康の維持及び増進などを考慮し、必要な施設の確保を図ります。

#### ③ 主要な施設の整備の目標

概ね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

○廃棄物処理施設については、効率的な運営の確保と再生利用を図るため、広域的な観点での整備を促進します。

### 3-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

広域拠点地区においては、多様な都市機能の集積やまちなかへの居住を誘導するため、空き地などの低未利用地や公共施設跡地などの公的不動産を有効活用しながら、市街地再開発事業を導入し土地の高度利用を図ります。

都市基盤が未整備のため土地の有効利用が図れない市街地や、木造住宅などが密集しており防災上から改善が必要な地区においては、市街地開発事業などの導入を図り、道路などの都市基盤の整備改善を図るとともに、都市機能の更新、土地の集約化等を進め、必要に応じ建築物の不燃化や耐震化により都市防災機能の向上を図ります。

#### (2) 市街地整備の目標

概ね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

##### 【土地区画整理事業等】

市町名	地区名	計画決定面積 (予定)	事業計画 認可面積	備考
宇都宮市	宇都宮鶴田第2土地区画整理事業	約 86.2 ha	約 86.2 ha	施行中
	宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業	約 48.2 ha	約 48.2 ha	施行中
	宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業	約 41.8 ha	約 41.8 ha	施行中
	河内町岡本駅西土地区画整理事業	約 59.2 ha	約 59.2 ha	施行中
	小幡・清住土地区画整理事業	約 16.9 ha	約 16.9 ha	施行中
	築瀬土地区画整理事業	約 11.0 ha	約 11.0 ha	施行中
	宇都宮大学西部土地区画整理事業	(約 11.0 ha)		計画構想
鹿沼市	新鹿沼駅西土地区画整理事業	約 28.9 ha	約 28.9 ha	施行中
真岡市	真岡市亀山北土地区画整理事業	約 49.7 ha	約 49.7 ha	施行中
	真岡市中郷・萩田土地区画整理事業	約 17.1 ha	約 17.1 ha	施行中
芳賀町	祖母井北部土地区画整理事業	(約 10.3 ha)		計画構想
	祖母井中央土地区画整理事業	—	約 2.0 ha	施行中
壬生町	六美町北部土地区画整理事業	約 49.7 ha	約 49.5 ha	施行中
高根沢町	高根沢町宝積寺駅西第一土地区画整理事業	約 23.3 ha	約 23.3 ha	施行中
	宝積寺駅西第二土地区画整理事業			計画構想

※祖母井中央地区については、全面的な土地区画整理事業ではなく、街路事業、用地買収事業、土地区画整理事業をあわせた形で事業を進めています。

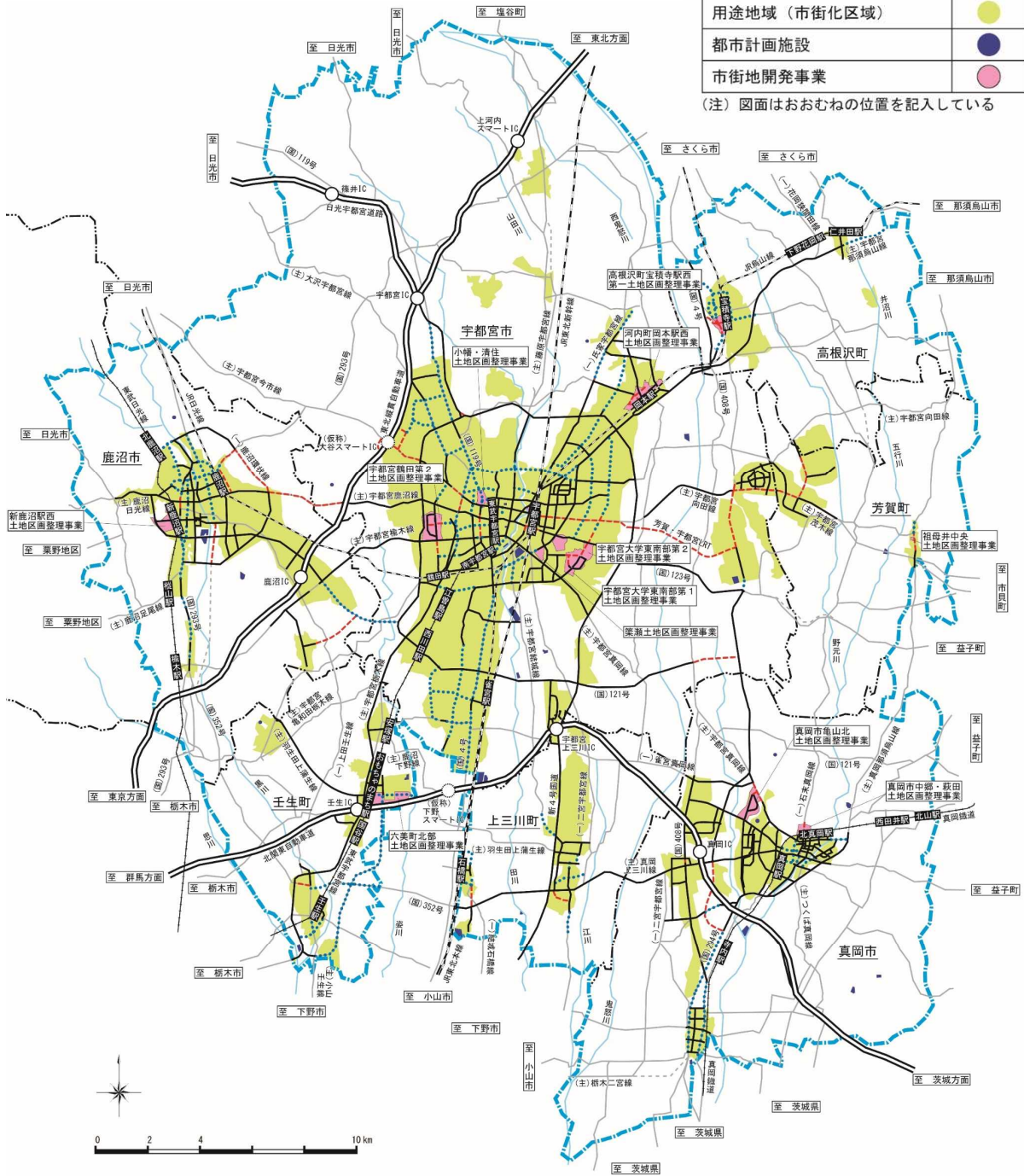
##### 【市街地再開発事業】

市町名	事業名	計画決定面積 (予定)	事業計画 認可面積	備考
宇都宮市	千手・宮島地区	(約 1.0ha)		計画構想
	バンバ地区	(約 1.28ha)		計画構想
	宇都宮駅西口地区	(約 2.2ha)		計画構想

【都市施設構想図・市街地開発事業構想図】

凡 例		
行政界	— · — · — · —	
都市計画区域界	— ■ — ■ — ■ —	
高速道路	====	
国道・主要地方道・一般県道 市町村道	— — — —	
都市計画道路	改良済	— — — —
	事業中	- - - - -
	概成済・未整備	· · · · ·
鉄道	— + — + — + — + —	
用途地域（市街化区域）	●	
都市計画施設	●	
市街地開発事業	●	

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



### 3-4 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 基本方針

本区域には、北部から西部に連なる丘陵地帯や、南北に流れる鬼怒川、田川、姿川、思川、黒川、小貝川、五行川などの水辺空間、その周辺に広がる田園地帯を有する区域であり、これらの自然を中心に良好な自然環境が形成されていることから、その保全を図るとともに、有効に活用した都市づくりを進めます。

また、レクリエーション活動に必要な公園緑地などの公共空地や、樹林地については、環境保全、景観形成、防災などの観点から緑地の保全に努めます。あわせて、市街地内の農地については、必要に応じて保全するとともに、市民農園や体験農園、災害時の一時避難場所としての利活用を図ります。これらの自然的環境の整備又は保全により、緑のネットワーク形成に努めることで、総合的な緑地の保全、整備、創出を行い、安全・安心かつ健康的・文化的な都市づくりを進めます。

#### (2) 主要な緑地の配置の方針

##### ① 環境保全系統

- 南北の緑の帯として重要な役割をなしている鬼怒川、田川、姿川、思川、黒川、小貝川、五行川における河川緑地などの自然環境の保全に努めます。
- 郷土の自然を代表する八幡山に連なる丘陵地、多気山、古賀志山、岩山及び根本山を中心とする丘陵地、宇都宮市河内地区市街地周辺に広がる平地林や斜面林などの保全に努めます。
- 宇都宮市の長岡樹林地、鶴田沼緑地、戸祭山緑地、鹿沼市の黒川河岸段丘、岩山、深岩山などの保全に努めます。
- 上三川町磯川緑地の自然林や湧水などの保全に努めます。
- 各市街地内において良好な環境を有する平地林や社寺林などの保全に努めます。

##### ② レクリエーション系統

- 宇都宮市の鬼怒川緑地運動公園、鹿沼市の黒川緑地、出会いの森総合公園、真岡市と上三川町の鬼怒緑地、上三川町の蓼沼親水公園、壬生町の東雲緑地、宇都宮市と高根沢町の鬼怒グリーンパークなどの河川敷を利用した河川緑地を、水辺の憩いの場として保全・活用を図ります。
- 宇都宮県立自然公園にある宇都宮市森林公園、うつのみや平成記念子どももり公園、鹿沼市の自然の森総合公園、真岡市の井頭公園、上三川町の磯川緑地公園、壬生町の壬生総合公園などを、自然林を活用した憩いの場として保全・活用を図ります。

### ③ 防災系統

○地震、火災など災害時の避難場所として地区公園や総合公園、運動公園などの適正配置を図ります。また、これらの公園や駅、学校などへ接続する道路を適切に配置し、避難路のネットワーク化を図ります。

### ④ 景観構成系統

- まちなみの背景となる宇都宮市街地北部の丘陵地、鹿沼市街地北西部の丘陵地、真岡市街地南東部の丘陵地などの保全に努めます。
- 鬼怒川、田川、姿川、思川、黒川、小貝川、五行川沿いなどの豊かな緑地や平地林、屋敷林などの田園風景の保全に努めます。
- 宇都宮市の八幡山、鹿沼市街地に隣接する御殿山、富士山、千手山、真岡市東部の根本山などのほか、市街地内の平地林や社寺林などを郷土の景観を構成する緑地として保全に努めます。
- 各市町や県が策定した景観計画や景観条例、屋外広告物条例などの適切な運用により、豊かな自然と調和した建築物の色彩、意匠などの誘導に努めるとともに、地域の特性を活かした良好な都市景観の保全・創造を図ります。

### ⑤ 総合的な緑地

○本区域における緑地の形態は、北部から西部にかけての丘陵地とそこから流下する鬼怒川をはじめとする河川により構成されています。この骨格となっている河川や市街地の背景となる宇都宮市街地北部から鹿沼市街地北西部にかけての丘陵地、真岡市街地南東部の丘陵地、日常生活に密接な関わり合いのある宇都宮市八幡山、鹿沼市御殿山、富士山、千手山などの樹林地の保全に努めます。

## (3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

### ① 公園緑地などの整備目標及び配置方針

日常生活圏や地理的条件、市街化の動向などを考慮し、身近な運動や休養の場、地震や火災時の避難地として、街区公園などを適正に配置します。

また、休養、休息、運動、教養、自然や文化とのふれあいを通じて、住民の健康の維持・増進、文化活動の促進のため、有機的連携を図りながら、総合公園や運動公園などを適切に配置します。

【公園緑地など】

公園緑地の種別	整備目標及び配置の方針
街区公園 近隣公園	安全で潤いのある日常生活圏の形成に資するため、市街地規模、住区構成、分断要素等を踏まえ、適切に配置します。
地区公園	御殿山公園等の維持・保全を図ります。 城山公園等の整備・拡充を図ります。
総合公園	栃木県中央公園、壬生総合公園等の維持・保全を図ります。
運動公園	栃木県総合運動公園、鹿沼運動公園、真岡市総合運動公園等の維持・保全を図ります。
広域公園	井頭公園の維持・活用を図ります。
その他の公園緑地等	風致公園として、鹿沼市、真岡市等で整備を促進します。 墓園として、東の杜公園、鹿沼聖地公園等の整備を促進します。

② 風致地区などの指定目標及び指定方針

本区域の確保すべき緑地のうち、優れた自然環境を保全すべき緑地については、風致地区や緑地保全地域の指定を検討するとともに、市街地及びその周辺部の重要な緑地については適切に保全し、良好な都市環境の形成を図ります。

宇都宮市の八幡山、臼ヶ峰の2か所の風致地区については、継続して風致の維持・保全を図ります。

(4) 主要な緑地の確保の方針

概ね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

これらの整備の促進に加え、土地区画整理事業などにより公園整備を促進します。

【公園緑地など】

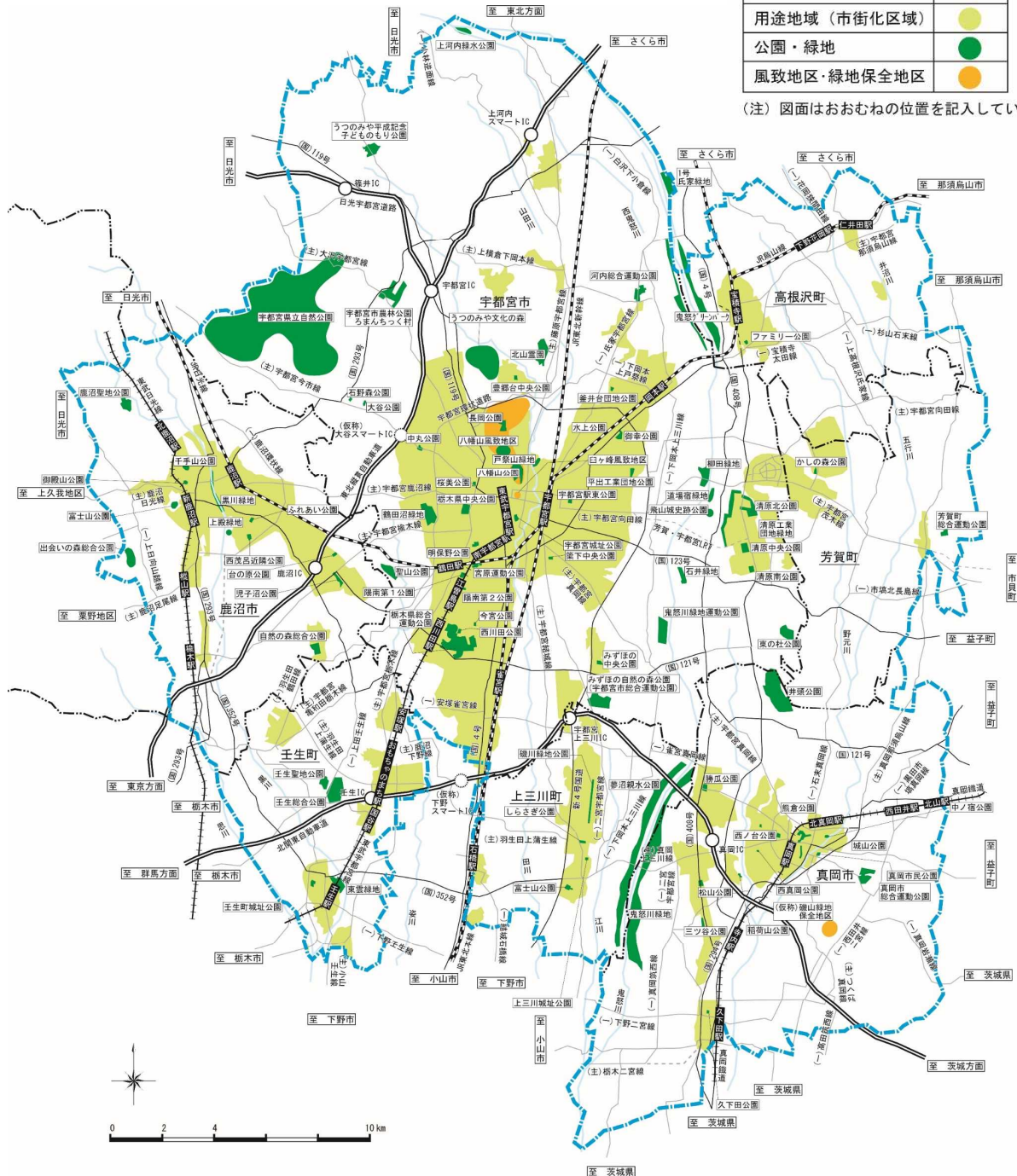
種別	市町名	重点的に整備を行うべき公園緑地等
その他の公園緑地等	宇都宮市	鶴田沼緑地
運動公園	宇都宮市	栃木県総合運動公園
	真岡市	真岡市総合運動公園



【自然環境整備・保全構想図】

凡 例	
行政区界	———
都市計画区域界	———
高速道路	———
国道	———
主要地方道・一般県道	———
市町村道	———
鉄道	———
用途地域（市街化区域）	●
公園・緑地	●
風致地区・緑地保全地区	●

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



### 3-5 都市防災に関する方針

これまでの災害の教訓を活かし、被害を未然に予防する防災対策や、災害が発生した場合であっても被害を最小限に抑える減災対策、速やかな応急対策や復旧・復興を可能とする都市基盤の整備、避難時や災害復興対応におけるICTの活用の検討などにより、災害に強い都市づくりを進めます。

栃木県地域防災計画や市町の防災計画と整合を図りつつ、災害時における都市機能を維持・確保するため、都市施設の適切な配置とネットワーク化、建物の耐震化、水害・土砂災害対策などを進めます。あわせて、鬼怒川、黒川、五行川などの洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害のおそれがある危険箇所の情報提供を行うことで、住民の防災意識の向上に努めます。

また、災害時における効率的な応急対策や復旧・復興、生活や経済活動の継続性を確保するため都市のコンパクト化の推進や地域コミュニティの維持を図ります。

さらに、計画規模を上回る洪水や地震などの大規模災害が発生した場合にも壊滅的な被害とならないように、危機管理体制の充実に努めます。

#### ① 防災拠点の整備とネットワークの形成

災害時における防災拠点間の連携や応急対策に必要な人員・物資の輸送などに資する重要物流道路、緊急輸送道路や減災ネットワーク道路の整備を進めます。

都市における避難場所や防災拠点として機能する都市公園の適正配置や防災機能の確保を図るとともに、避難路、避難所周辺道路の整備を進めます。また、必要に応じて河川緑地や農地なども避難場所として利活用を図ります。

災害時においても重要な役割を果たす都市施設やライフラインについては、その機能を維持するため代替性・補完性を確保します。

#### ② 都市の耐震化・不燃化

大規模災害発生時に防災拠点となる公共公益施設、道路や上下水道などのライフラインの耐震化を推進します。また、再生可能エネルギー導入促進など災害時の生活維持や防災力の向上を図ります。

都市の防災機能の向上を図るために、住宅などが密集する市街地における市街地開発事業を実施するとともに、公園などのオープンスペースや避難路及び延焼遮断帯となる道路空間の確保を図ります。

規模の大きな地震の際に、滑動崩落が生じやすい大規模盛土造成地等の宅地防災対策の促進を図ります。

建物の耐震診断や耐震補強に対する助成などにより耐震化を促進するとともに、更新にあわせた不燃化・難燃化を図ります。

空き家などを適切に管理・活用することにより、防災・防犯対策を促進します。

### ③ 水害・土砂災害対策

気候変動に伴い増加する台風や集中豪雨などによる浸水被害を低減するため、河川改修や遊水池の設置、下水道の整備、道路の冠水対策などを推進します。土砂災害の危険性の高い区域においては、砂防施設の整備や急傾斜地対策などを進めます。これらのハード対策により、住民の安全を確保します。

あわせて、洪水浸水想定区域をはじめとした浸水のおそれのある区域の周知、土砂災害警戒区域の指定を進めるとともに、これらを踏まえたハザードマップの作成、洪水予報・土砂災害警戒情報の発表などのソフト対策を充実させることにより、住民の防災意識の向上や警戒避難体制の強化を図ります。

大雨時における浸水や土石流、がけ崩れなどによる災害の発生のおそれのある区域については、新たな市街化の抑制やより安全な地域へ居住を誘導するなど、災害リスクや、警戒避難体制の整備状況、災害を防止する施設整備の状況やその見込みなどを踏まえた適切な土地利用を図ります。

### ④ その他

防災の観点を考慮した市町の都市計画マスタープランの策定を促進することとし、県及び市町は住民の協力を得て、災害に強い、安全性の高い都市づくりを進めます。

## 4. 本区域における都市づくりの実現に向けて

### 4-1 実現に向けての基本方針

「1-4 本区域の将来都市構造」の実現を図るため、これまで築いてきた既存ストックの有効活用を図りつつ必要な方策を講じていきます。また、環境にやさしく、効率的な都市経営を図るため、拡散型の都市構造を助長する開発の抑制に努めるなど、持続可能で賢い都市づくりを推進していきます。

### 4-2 都市づくりの実現化方策

#### (1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり

##### ① 日常生活に必要な都市機能の集積の促進

拠点地区間の相互補完を考慮しながら、拠点地区の規模や役割に応じて、日常生活に必要な都市機能の集積・誘導を図ります。

特に、拠点地区においては、土地の高度利用や都市基盤の整備などを進めるとともに、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、建築物の立地制限など適切な土地利用規制を検討します。あわせて、都市機能の休廃止に伴う利便性の低下を防ぐために、エリアマネジメントなどの導入を検討します。

##### ② まちなかへの居住（集住）の誘導と多様な居住スタイルへの対応

都市機能の集積と併せて、まちなか（拠点地区）への居住を誘導し、都市機能や居住の一層の集積による相乗効果により、都市の拠点性を高め、日常生活の利便性の向上を図ります。特に、商業機能と居住機能の複合化や高齢者向けの住宅、子育て支援施設の充実など多様な居住スタイルや住民ニーズに対応した都市づくりを進めます。

また、郊外の既存市街地や集落においても、一定の日常生活に必要な機能の集積を図りながら、地域の多様な生活に配慮し、コミュニティの維持に努めていきます。

##### ③ 空き家などの既存ストックの有効活用

都市機能の集積やまちなかへ居住を誘導するにあたっては、空き家や空き地のほか、公的不動産の跡地の有効活用を図り、都市のスポンジ化に適切に対応していきます。空き家の有効活用に向けた支援制度や、地域住民やNPOなどと連携したエリアマネジメントの導入を検討していきます。

##### ④ 都市の防災・減災機能の強化

安全で安心して暮らすことができるように、重要な公共施設や居住について災害リスクの低い地域へ誘導するなど、防災・減災や災害発生時の応急対策を考慮した土地利用を図り、速やかな復旧・復興に資する重要物流道路や緊急輸送道路など都市施設の整備を進めます。

特に、防災拠点となる公共公益施設の耐震化や防災機能を有する公園、避難路などの都市施設の整備を推進します。

## ⑤ 既存集落における小さな拠点の形成

郊外部や中山間地域などにおいては、行政、商業、教育など日常生活に必要なサービス機能を集約し、拠点地区や周辺集落とデマンド交通等のネットワークで結んだ小さな拠点づくりを進め、地域コミュニティの維持を図ります。

### 【主な取組】

- 区域区分制度を継続します。
- 拠点地区を中心に、既存ストックなどを有効活用しつつ日常的な都市機能の集積やまちなかへの居住を促進します。
- 宇都宮市、鹿沼市、真岡市、芳賀町、壬生町、高根沢町において土地区画整理事業や市街地再開発事業を促進します。  
(※主な取組事業は3-3(2)を参照)
- 都市計画道路をはじめとする都市施設、土地区画整理事業などの面的整備と連携した用途地域の変更などにより都市機能の適切な誘導を促進します。
- 街区単位の土地利用と自然・歴史・文化・景観などの地域特性にあった都市づくりを推進するため地区計画の活用を図ります。
- 郊外に立地している公共公益施設などについては、施設更新にあわせ拠点地区への誘導を図ります。
- 大規模集客施設については、郊外部への立地を抑制し、市街化区域内への誘導を図ります。
- 市街化調整区域における大規模開発などは、「市街化調整区域における地区計画の同意方針」に基づき、自然環境、周辺の景観、営農条件などと調和を図りながら、無秩序な市街化を促進することがないように適切に誘導します。
- 代替性・多重性のある道路ネットワークや避難所周辺道路の強化をすることで、災害発生時における救助・救援活動及び緊急物資輸送の円滑化を図ります。
- 防災の観点を考慮した市町の都市計画マスタープランの策定を促進します。
- 都市機能の集積やまちなかへの居住を誘導するため、立地適正化計画の策定を促進します。
- ウォーカーブルなまちづくりを推進します

## (2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

### ① 地域交通の強化と広域連携の促進

拠点地区間を結ぶ公共交通を主体とする地域交通の充実・強化を支援し、拠点地区が有する都市機能の相互利用や相互補完を図るなど広域連携を促進します。

### ② 都市機能や居住誘導と合わせた効率的な交通ネットワークの再構築

拠点地区の規模や都市機能の集積状況など地域の状況に応じて、誰もが安全でスムーズに移動できるように、地域に最も適した交通手段を確保・充実するとともに、効率的で効

果的な交通ネットワークの構築に取り組みます。また、公共交通の利便性を向上させるために、交通結節点やアクセス道路などの整備を進めます。

さらに、モビリティマネジメント施策などを通じ、公共交通の利用促進を図ります。

### ③ 徒歩や自転車などによる移動性の向上

歩道や公共交通機関などのバリアフリー化、自転車の利用環境の充実を図るとともに、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、誰もが安全でスムーズに移動できる環境づくりを進めます。

#### 【主な取組】

○栃木県自転車活用推進計画や宇都宮市の自転車のまち推進計画に基づく各種施策を推進します。

## (3) 持続可能で効率的な都市づくり

### ① 公共投資の選択と集中

集約型の都市構造の形成に向けた都市機能の再配置や誘導にあわせ、効率的で効果的な公共投資を行います。

### ② 既存ストックの有効活用

市街地に存する既存ストックの有効活用や、都市機能の再配置にあわせた公共施設等の再編・集約を図るとともに、各拠点地区の連携強化により、都市機能の相互補完を図ります。また、都市基盤施設などの既存ストックについては、長寿命化などの適切な維持管理を行い、都市経営コストの低減を図ります。

### ③ 健康まちづくりの推進

徒歩で移動可能な範囲内における日常生活に必要な都市機能の確保や、安全で安心して利用できる歩行環境の整備により、健康まちづくりを推進します。また、公共交通の利用環境の向上を図り、高齢者等が外出する機会の増加や社会参加による地域コミュニティの活性化を図ります。特に、高齢者や子育て世代が住みやすい環境整備を推進するためスマートウェルネスシティの整備などを推進していきます。

#### 【主な取組】

○社会資本の長寿命化計画を策定します。

○スマートウェルネスを推進します。

## (4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり

### ① 環境負荷の少ない都市づくりの推進

拠点地区への都市機能の集積や公共交通の利用促進、EV車などの導入促進を図ること

により、エネルギー消費とCO<sub>2</sub>発生を抑制した効率的な都市を構築します。また、地球温暖化やエネルギー需給の変化などの環境問題に対応した未利用エネルギーの有効活用、省エネ技術・ICTの導入など、新たな技術を活用したスマートシティの実現を目指します。また、再生可能エネルギーについては、地域との調和を図りながら導入を進めます。さらに、都市部における緑化を推進するとともに、郊外部における農地や山林などの緑地を保全し、持続可能で環境負荷の少ない低炭素な都市づくりを進めます。

## ② 地域内交通への自動運転技術等の活用

地域において持続可能な移動手段を確保するため、自動運転やパーソナルモビリティなど様々な移動手段を適切に選択し、組み合わせるとともに、ICTを活用するなど交通結節点における乗換えの円滑化を図ります。

## ③ 物流システムの効率化や末端物流への新技術の活用

貨物車が歩行者や自動車の通行を妨げるおそれのある箇所には路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や物流の管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ります。

## ④ インフラの維持管理等への新技術の活用

橋梁や下水道などの効率的な維持管理を図るため、インフラの点検における無人航空機（ドローン）やロボットの活用などを進めます。

また、河川への危機管理型水位計の設置によりセンサー網の強化を図り災害時に備えるなど、防災・減災、災害への対応においても、新技術の活用を進めます。

### 【主な取組】

- 集約型の都市構造への転換、公共交通の利用促進を図ります。
- 下水道施設などにおける未利用エネルギーや太陽光、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーの利活用を促進します。
- 産業団地等における天然ガスを燃料とした発電所の設置を促進します。
- 高効率エネルギーシステムの導入によるエネルギー利用効率の向上及びエネルギーの面的利用を促進します。

## （5）とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

### ① 地域資源を活かした魅力的で個性ある都市づくり

鬼怒川や田川などの豊かな自然環境、日本遺産となった大谷石文化、宇都宮城址公園、桜町陣屋跡、高田山専修寺などの地域資源を活用しながら、地域の魅力や活力を高め、県内外との関係人口や交流人口の増加を図ります。

特に、公共交通を活用した観光地へのアクセス性、周遊性を向上させる移動環境を確保するとともに、風致地区や景観地区などを活用しながら、豊かな自然や景観、歴史・文化などの地域資源の保全と活用を図ります。

## ② 恵まれた立地環境や優れた交通ネットワークを活かした産業の振興

東京圏から約100kmに位置する地理的優位性や東北縦貫自動車道や北関東自動車道などの優れた広域交通ネットワークを活かしながら、既存産業基盤の維持・充実や新たに産業集積を図ることで産業の活性化を図ります。

食料の安定供給を図るため、米麦や野菜、果実などの園芸作物を中心とする首都圏の食糧基地として農産品の生産や6次産業化などの取組、農業者が食品産業事業者等と農商工連携が図られた農林業の産業の振興を図ります。

特に、物流拠点やスマートIC、アクセス道路の整備などにより、効率的な物流ネットワークを構築するとともに、工場跡地の有効活用や、新たな産業団地の整備などによる産業の集積を図ります。

## ③ 都市と調和する農地等を活かした多機能な空間の創出

市街地内の農地や平地林については、交流・レクリエーションや教育・学習の場などとして都市に居住する人々が有効に活用できるよう、必要に応じて保全していきます。

## (6) 医療や福祉、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開

店舗や病院などの多様な都市機能の集積や産業振興・企業誘致、都市景観の形成などの都市政策の展開にあたっては、医療や福祉政策、商工業・農林業などの産業政策、教育や文化政策、環境政策、交通政策などと連携し、総合的かつ戦略的に取り組みます。

## (7) 多様な主体と協働・連携した都市づくり

地域のニーズに応じた都市機能の集積や都市的サービスの提供を将来にわたって行うために、積極的な住民参加を促し、また適正な情報の提供を行いながら、県民、NPO、企業、大学、行政などの多様な主体と協働・連携した都市づくりを進めていきます。

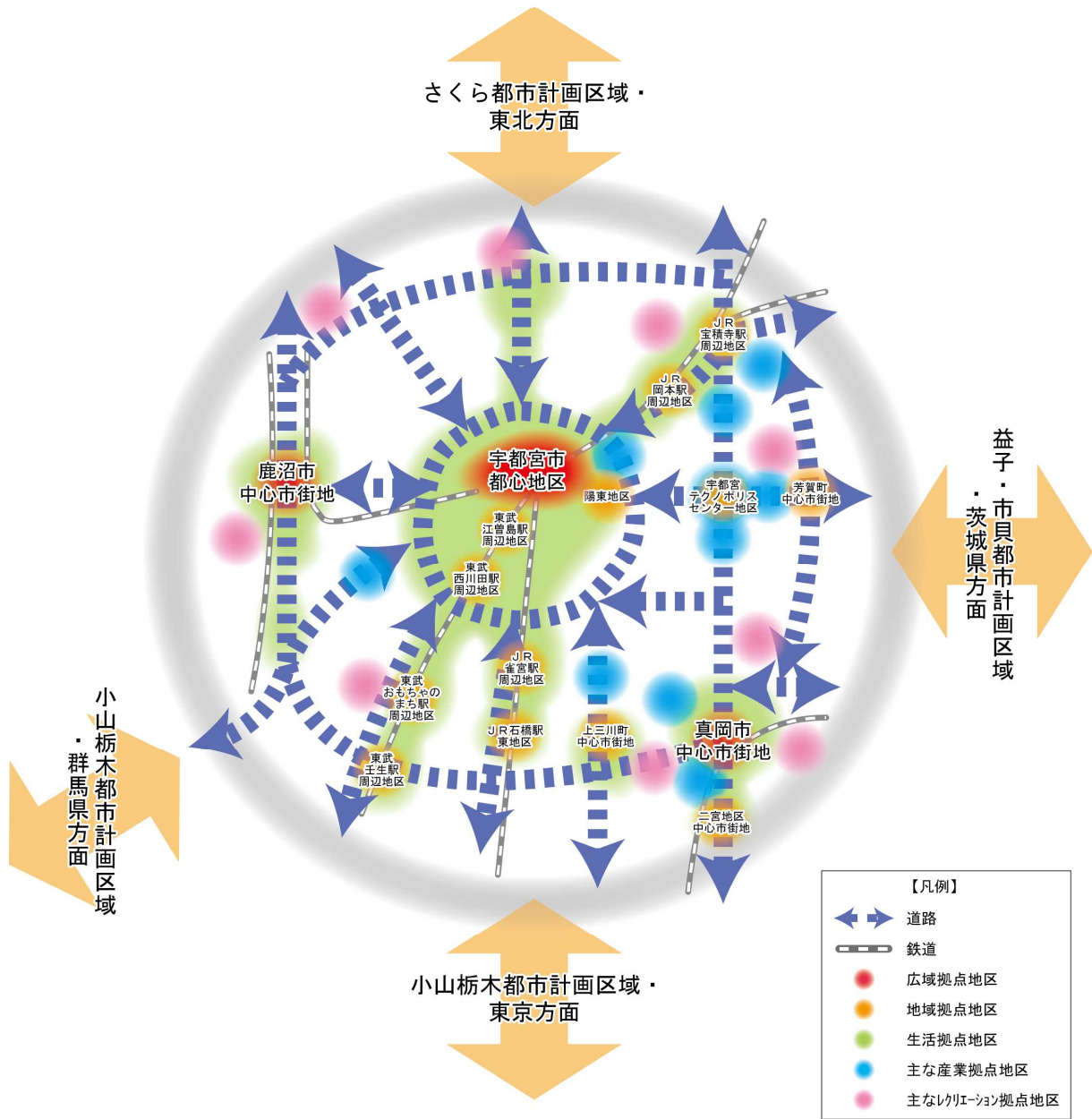
さらに、それぞれの役割と責任を明確化しながら、一体的に事業を推進していくための仕組みづくりや、主体的にまちづくりを進める人材の育成に取り組みます。

## (8) 都市のマネジメント

都市の現状や動向を的確に把握するため、都市計画基礎調査などを実施し、現状の分析や課題整理、都市の評価を行った上で、目指すべき都市構造を設定します。



宇都宮都市計画区域の将来都市構造イメージ図  
(集約型都市構造イメージ図)



【拠点地区形成の考え方】

「とちぎのスマート+コンパクトシティ」の実現を図るために、都市機能の集積やまちなかへの居住を促進する「広域拠点地区」「地域拠点地区」「生活拠点地区」の具体的な地域設定について検討します。