

第2章 土地利用の方針

1. 基本理念

土地は、現在から将来にわたる有限の資源であり、人々の共通の生活基盤となるものです。また、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。

土地の利用にあたっては、宇都宮市独特の風土や魅力を守りながら、本市の将来都市構造である「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現と、首都圏の中核拠点都市にふさわしい、活力と賑わいのある都市づくりを目指して、適正な土地利用を進めます。

2. 基本方針

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、スプロールの抑制、自然環境の保全・活用を図ります。
- ②市街地の拡散につながるような新たな市街化区域の拡大は、原則として行わないものとします。
- ③市街化区域内の低未利用地の有効活用及び既成市街地の高度利用などを行うことにより、人口・世帯増加に伴う住宅地の受け皿を確保します。
- ④都心拠点、地域交流拠点周辺や鉄道など公共交通の利便性の高い市街地では、集約的な市街地を形成するとともに、郊外では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。
- ⑤市街化調整区域における自然的土地利用から都市的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活力維持が必要な地域において、必要最小限の規模とします。

3. 土地利用の区分・配置及び整備方針

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、配置及び整備方針は次のとおりとします。

(1) 商業系土地利用

都心拠点とは、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、地域交流拠点及び鉄道駅周辺においては、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 宇都宮駅および大通り周辺に配置します。

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業務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。

都市の快適性という観点からは、八幡山公園と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。

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、地域交流拠点や鉄道駅周辺等に配置します。

駅関連施設の整備や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

生活利便性の高い都心居住，地域交流拠点周辺の街なか居住，ゆとりと潤いのある郊外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・文化を生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複合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，地区計画や建築協定，緑地協定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，宅地需要に応じた計画的な住宅地整備により，良好な居住環境の形成を図ります。

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，都心拠点及び地域交流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。

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隘道路の解消など，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、都心商業業務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、都心拠点及び地域交流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、ものづくり産業の集積を促進する既存の工業団地と高度技術産業や研究開発機能などの集積を図るテクノポリスセンター地区及びインターパーク地区に配置します。さらに、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。

テクノポリスセンター地区においては、産業支援機能の充実とともに、先端・高度技術産業、研究開発型企業の誘致など新しい産業地の形成を図ります。

インターパーク地区においては、産業支援機能や流通業務機能、商業機能など、時代によって変化する産業立地ニーズを的確に受け止めながら、本市の活力を持続的に創出する産業流通地を形成します。

(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用地を確保し、農業生産基盤の整備、農地・農業用水等の資源の適切な保管理を進めるとともに、農用地間の流動化や高度利用を図ります。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。

2) 集落地

集落地では、土地基盤整備の進捗状況を踏まえながら、生活道路など生活環境施設の充実を進め、定住環境の維持に努めます。

また、地域の活性化が課題となっている集落地においては、周辺の自然環境、営農条件、景観などとの調和に十分配慮しつつ、計画的で良好な地域環境の形成を図り、コミュニティや活力の維持に努めます。

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。

■ 土地利用の区分

土地利用区分	配置及び整備方針
(1) 商業系土地利用	
中心市街地活性化などの取り組みと連携しながら、都市機能を適切に集積・誘導する。	
都心商業業務地	○JR 宇都宮駅及び大通り周辺に配置 ・土地の高度利用、建物の共同化や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 ・都市型住宅の誘導を図るとともに、都心商業業務地を支える骨格道路を整備する。
近隣商業地	○地域交流拠点や鉄道駅周辺に配置 ・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	
都心居住、街なか居住、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住宅地の形成を図る。
一般住宅地	○都心拠点及び地域交流拠点周辺等に配置 ・戸建住宅や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 ・市街地環境の向上や生活環境の改善に努める。
都心居住地	○内環状線内に配置 ・中高層住宅主体の比較的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施設の誘導を図る。
産業流通地	○既存工業団地、テクノリサーチ地区、イノベーション地区等に配置
(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。
集落地	・生活環境施設の充実を進め、定住環境維持に努める。 ・地域の活性化が課題となっている集落地においては、計画的にコミュニティや活力の維持に努める。
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。

■ 土地利用構想図

