

## 市街化調整区域における土地利用方針について

### ◎ 趣旨

市街化調整区域における土地利用方針について、土地利用の考え方や今後の取組を報告するもの

### 1 目的

NCCの具現化に向け、市街化調整区域においても、将来に渡って住み慣れた場所で安心して暮らし続けることができるまちを実現するため、地域の拠点となる場所に行政サービス機能をはじめ、生活利便機能を集積し利便性を高め、さらに周辺の集落等と生活の足となる地域内交通で結ぶことで、郊外部の持続性を高めるまちづくりに取組む。

### 2 「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の改定

社会環境の変化やNCC形成ビジョンを踏まえた地域特性に応じた市街化調整区域の土地利用の具現化に向け、市街化調整区域全体を見渡しながらか地域拠点等における土地利用方針を検討し、「市街化調整区域の整備及び保全の方針(平成15年策定)」の改定を行う。

#### 市街化調整区域の整備及び保全の方針

自然環境等の保全・創出を念頭に置き、市街化調整区域における将来の土地利用の方向性を明らかにし、本市の実情に応じた都市計画制度の運用により、市街化調整区域の合理的な土地利用を図るため平成15年5月に策定

#### (1) 土地利用方針の検討について

市街化調整区域全体を見渡し、地域拠点等における土地利用に見合った生活利便機能の充実や居住集約を図る区域、自然環境の保全など開発を抑制する区域等、土地利用の方針を検討するもの

#### (2) 見直しの視点（主な検討事項）

- ・ 市街化調整区域の居住環境の維持・向上
- ・ 地域拠点等における地域特性に応じた生活利便機能の充実
- ・ LRT停留場周辺の交通特性に応じた土地利用
- ・ 自然と調和した良好な生活環境の確保
- ・ 自然環境や優良農地等の保全

### 3 市街化調整区域の地域拠点等における今後の土地利用の検討

地域拠点等における今後の土地利用方針の検討については、下記の土地利用の考え方を基本に、関係機関等との協議や地域のニーズを把握しながら、検討を進めていく。

#### ■NCC形成ビジョンや地域特性等を踏まえた土地利用の考え方

|                      |   |
|----------------------|---|
| 市街化調整区域              | 市街化調整区域は貴重な自然や農業生産基盤の保全・創出を図る区域として、無秩序な土地利用転換を抑制する区域  |
| 地域拠点<br>(7地区)        | 郊外部地域の持続性を高めるため、土地利用に見合った生活利便機能の集積や、生活交通の確保などにより、地域内住民の良好な生活環境の維持・向上を図る                                       |
| 大規模既存集落<br>大規模住宅団地 等 | 既存の居住空間を活用し、地域内の居住を促進しコミュニティの維持を図る  |
| 産業拠点<br>【宇都宮IC周辺】    | 交通結節点として、北西部地域の活性化にも資するよう広域道路交通の結節性や観光拠点との近接性などの立地特性を活用し、流通業務機能や生産機能のほか、周辺環境も勘案しながら交流人口の増加に繋がる機能の誘導を図る        |
| 観光拠点周辺【古賀志や大谷地域周辺】   | 地域資源、歴史や伝統・文化を生かした特色ある地域空間創出、公共交通の利便性確保やアクセスに優れた拠点形成を図る   |
| LRT沿線                |   |
| 車両基地周辺               | LRTを契機とした新たな拠点として、各種交通機関が結節し、多くの人が行き交う交通結節点であり、ポテンシャルの高い地域であることから、NCCの都市構造を一層強化するため、LRTの交通機能と一体となった土地利用の検討を行う |
| 下平出停留場<br>(停留場周辺)    | 地域拠点圏内、アクセス性などの地区特性を生かし、地域拠点と一体となった土地利用の検討を行う   |
| 下竹下停留場<br>(停留場周辺)    | LRTを契機とした新たな拠点として、鬼怒川の自然環境や地域資源(緑地、サイクリングロード、飛山城跡)及び現行の土地利用を踏まえ、都市部と農村部の交流促進に繋がる土地利用の検討を行う                    |

### 4 スケジュール

| 年度     | 内容  |
|--------|---|
| 平成28年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市民理解の促進(NCCや郊外部の地域拠点等における土地利用の考え方について)</li> <li>※立地適正化計画と合わせ説明会を実施</li> <li>土地利用方針検討</li> <li>「市街化調整区域の整備及び保全の方針」素案策定</li> </ul> |
| 平成29年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市民理解の促進(素案に基づく土地利用方針について)</li> <li>「市街化調整区域の整備及び保全の方針」改定</li> </ul>  |
| 平成30年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画制度の拡充</li> <li>開発許可基準等の改正</li> <li>土地利用実現に向けた地域主体の取組支援(平成30年度)</li> </ul>  |