

NCC形成に向けた市街化調整区域における地区計画制度を活用したまちづくりについて

◎ 趣旨

ネットワーク型コンパクトシティ（NCC）形成に向けた市街化調整区域における地区計画制度を活用したまちづくりについて説明するもの

1 NCCの拠点形成等に向けた取組について

- ・ 本市では、人口減少や超高齢社会にあっても、市民の誰もが安心して便利に暮らせる魅力あるまちとして持続的に発展していくため、「総合計画」や「都市計画マスタープラン」において、これからの本市の人口規模・構造や都市活動に見合った都市の姿として、NCCを都市空間形成の理念に掲げ、各地域において様々なまちの機能が充実した拠点を形成し、その利便性が共有できるよう、各拠点等が公共交通ネットワークで結ばれたまちの実現を目指している。
- ・ また、その具現化を図るため、都市全体を見渡したまちづくりの観点から、主に市街化区域を対象とした「立地適正化計画」と、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」に基づき、郊外部地域を含めた、利便性が高く暮らしやすい拠点の形成や、多様な暮らし方が選択できる居住環境の維持・向上などに取り組んでいる。

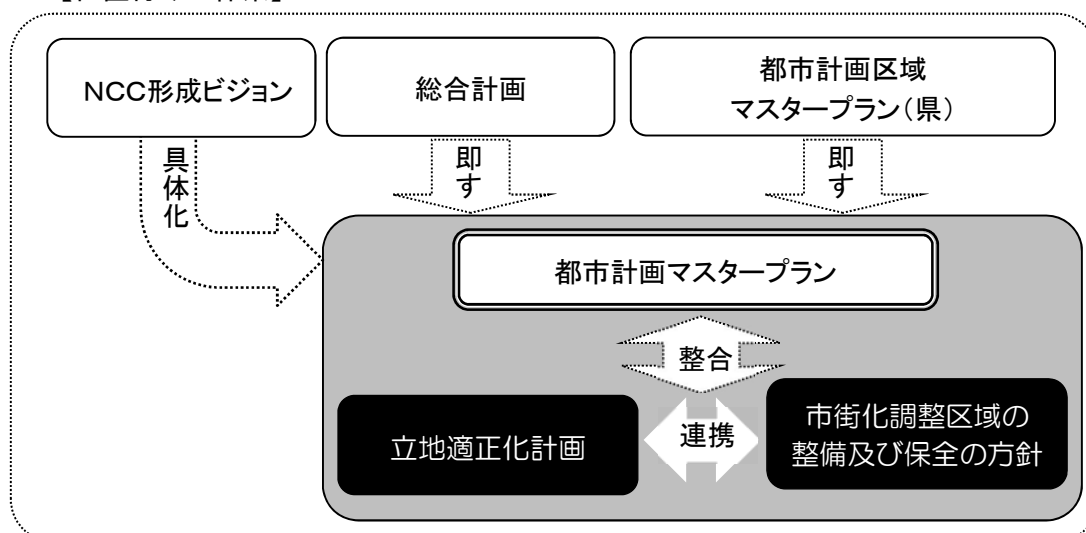
2 「市街化調整区域の整備及び保全の方針（平成30年3月）」について

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、市街化調整区域に配置した地域拠点（7か所）を中心に、郊外部地域の持続性を高める土地利用を促進するための方針

3 方針の位置付け

「総合計画」、「宇都宮都市計画区域マスタープラン（県策定）」に即し、「都市計画マスタープラン」と整合し、主に市街化区域を対象にする「立地適正化計画」と連携を図りながら、市街化調整区域の諸課題に対応するための方針を示す。

【位置付け・体系】



4 計画の期間

概ね20年先の2037年（平成49年度）の地域の姿を展望するとともに、合わせて「NCC形成ビジョン」が見通す2050年（平成62年度）を見据えた方針とする。

5 「保全の方針」改定の内容と特徴

(1) 内容

「市街化調整区域の整備及び保全の方針」改定 概要版・・・ 別紙

(2) 目指していく将来のまちの姿

地域特性に応じた「将来に亘って住み慣れた場所で安心して暮らし続けることのできる地域」を目指す。

(3) 特徴

本市NCCの最大の特徴として、市街化区域だけではなく、市街化調整区域においても、旧町村の中心部など7か所に地域拠点を設置し、次の3つの柱により、地域拠点を中心とした各地域の持続性を高める土地利用の方針を定めた。

ア 地域拠点の利便性向上

身近な地域の拠点に日用品を買う店舗や医療施設、子育て支援施設等を誘導し、生活利便性の向上に取り組む。

【主な取組】

- ・ 地域拠点にスーパー等の立地誘導を可能とする、開発許可基準の創設（売場面積1,000㎡以下）【新規】
- ・ 地域拠点に生活利便機能の立地誘導を図るため、施設立地への助成【新規】

イ 利便性を地域内で共有できる環境形成

地域全体で地域拠点の利便性を共有できるよう、地域内交通により地域内のどこからでも地域拠点にアクセスできる環境を整えていく。

【主な取組】

- ・ 地域内交通の導入・利用促進

ウ 居住の誘導（利便性の維持・向上）

利便性の維持・向上やコミュニティの維持に向け、地域拠点や市街化調整区域に立地する小学校周辺に緩やかに居住の誘導を図る。

【主な取組】

- ・ 地域拠点や小学校周辺に居住を誘導するため、地区計画制度の活用促進（運用区域の明確化や面積要件の緩和）
- ・ 地区計画制度活用に向けた専門的な知識を有するアドバイザーの派遣及び土地利用構想作成への助成【新規】

6 スケジュール

平成30年 4月～ 制度運用開始（土地利用実現に向けた地域主体の取組支援等）

「市街化調整区域の整備及び保全の方針」改定【概要版】

第1章 目的と位置付け

1 策定の目的

市街化調整区域は優良な農地や緑地・森林・河川などの保全を図る地域として、将来の土地利用方針を明らかにする「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定し、都市計画制度の適正な運用により居住環境と良好な自然環境の調和を図ってきました。

本市を取巻く環境の変化

- ・ 少子・超高齢社会、人口減少時代の到来

環境変化に対応

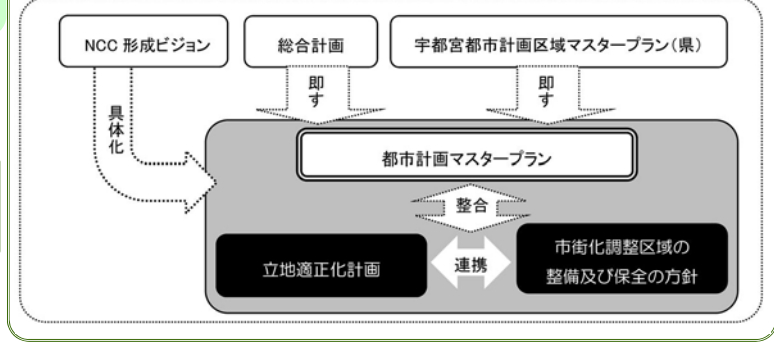
- ・ 地域拠点を中心に、公共交通と連携を図りながら、各地域の持続・発展を目指す『ネットワーク型コンパクトシティ』を理念に掲げる。
- ・ 『ネットワーク型コンパクトシティ』を着実に形成していくため、長期的なまちづくりの方向性を示した『NCC形成ビジョン』を策定（H27年2月）

社会環境の変化やNCCの具体化に向け

『市街化調整区域の整備及び保全の方針』を改定

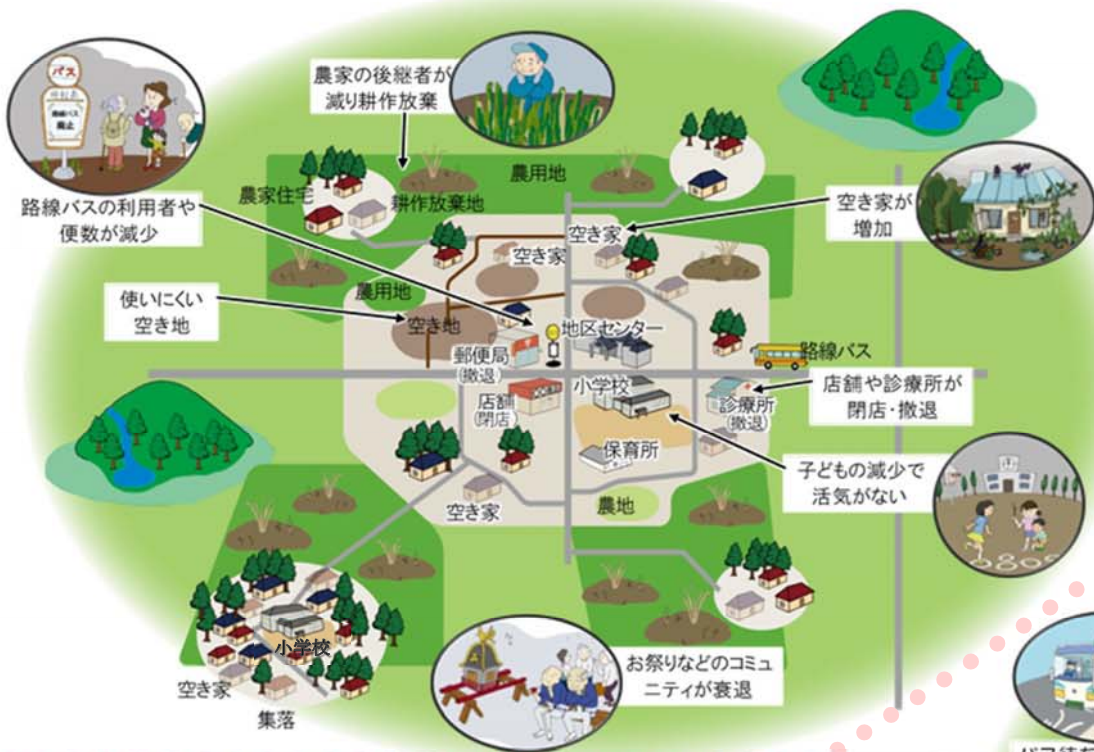
2 位置付け

- ・ 都市計画マスタープランと整合し、立地適正化計画と連携
- ・ 本方針に即して、市街化調整区域における諸課題に対応



市街化調整区域のまちづくりの方針

このまま何も取組を行わない場合の将来のまちの姿(イメージ)



人口減少等の悪い循環による地域の活力等低下

- ・ 少子高齢化や人口減少が進展すると…
- ⇒ 診療所や店舗等が減少し日常生活の利便性が低下
- ⇒ 小学校等の地域コミュニティ施設の存続も困難になり、さらに人口減少の悪い循環に陥る。

地域のコミュニティや活力が低下していくことが懸念

目指していく将来のまちの姿
地域特性に応じた『将来に亘って住み慣れた場所で安心して暮らし続けることのできる地域』を目指す。

積極的にまちづくりの取組みを行った場合の将来のまちの姿(イメージ)



目標年次

概ね20年先(2037年)を展望(2050年を見据える)

まちづくりの方針

- ・ 自然環境の保全など低炭素で環境負荷の少ないまちづくりを基本
- ・ 少子・超高齢社会に対応した地域拠点を中心とした市街化調整区域の各地域の持続性を高める土地利用
- ・ 自然災害に備え地域の防災力向上にも資する土地利用

将来のまちの姿を実現させるため

○地域拠点の利便性向上

身近な地域の拠点に日用品を買う店舗や医療施設、子育て支援施設等を誘導し、生活利便性の向上に取組む。

○利便性を地域内で共有できる環境形成

地域全体で地域拠点の利便性を共有できるよう、地域内交通により地域内のどこからでも地域拠点にアクセスできる環境を整える。

○居住の誘導(利便性の維持・向上)

利便性の維持・向上やコミュニティの維持に向け、「地域拠点」や「市街化調整区域に立地する小学校周辺」に緩やかに居住の誘導を図る。

第2章 上位計画における土地利用の基本方針

- ・ 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、スプロールの抑制、自然環境の保全・活用を図ります。
- ・ 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。

基本的な考え方

○拠点形成

市中心部に『都市拠点』、そして本市の成り立ち等を踏まえ、市街化調整区域を含む各地域に『地域拠点』を配置

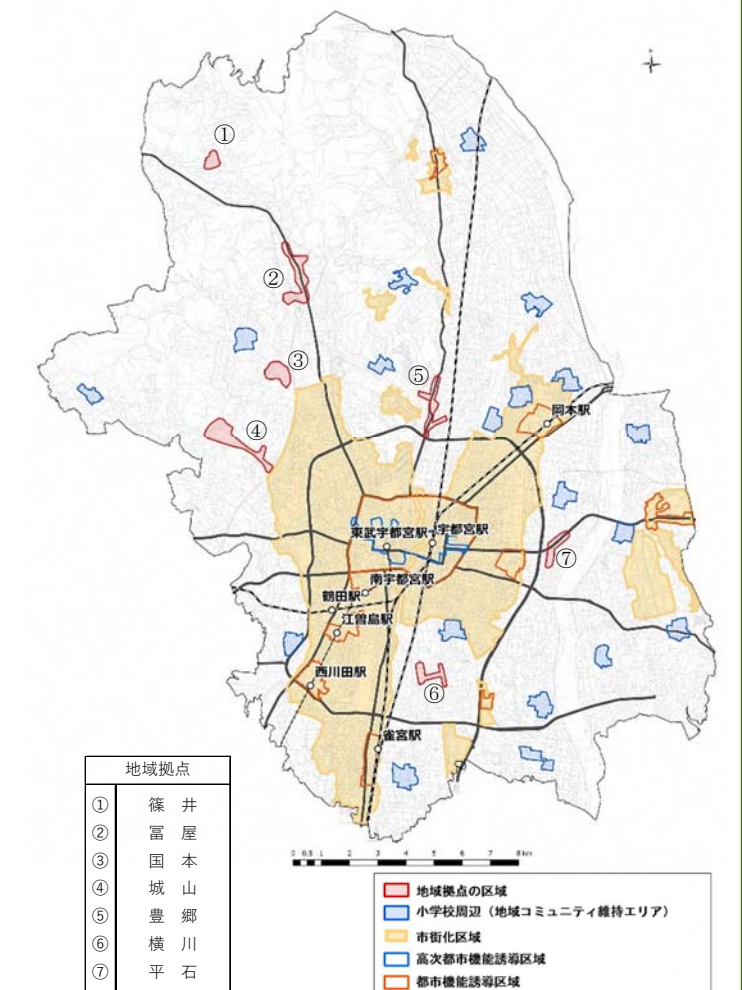
○公共交通ネットワーク形成

LRTを基軸とする基幹公共交通から日常生活の身近な移動を支える交通網まで、階層性を有する交通ネットワークの形成

○連携補完

拠点間の連携補完により、各地域の持続・発展を目指す。
本市独自の多核連携型の形成

【拠点形成等イメージ図】



第3章 市街化調整区域の現状

- 1 区域区分
- 2 人口・世帯の動向
- 3 土地利用の状況
- 4 建築物の状況
- 5 開発の状況
- 6 生活基盤施設の整備状況
- 7 農業生産基盤の整備状況
- 8 集落の分布状況
- 9 公共交通の状況

第4章 市街化調整区域の課題

1 土地利用に関する課題

・NCC形成ビジョンや地域特性を踏まえ、以下の6つに区分し、課題を抽出

- (1) 拠点
 - ① 地域拠点
 - ② 観光・交流拠点
 - ③ 産業拠点
- (2) 宇都宮環状道路・放射状道路沿道
- (3) LRT沿線（停留場周辺）
- (4) 集落地
- (5) 農業地
- (6) 森林地

2 その他市街化調整区域の課題

- (1) 自然環境との共生
- (2) 歴史的・文化的環境の整備及び保全
- (3) 良好な景観形成
- (4) 資源循環型社会への転換と廃棄物の適正処理

第5章 市街化調整区域の整備及び保全の方針

1 土地利用の方針

(1) 拠点

① 地域拠点(篠井・富屋・国本・城山・豊郷・横川・平石)

・日常生活に必要な生活利便機能や災害時にも必要な機能を誘導・維持

| 区分 | 誘導する施設 | 備考 |
|-------|--------------|---|
| 医療 | 診療所など | |
| 商業 | スーパー・ドラッグストア | |
| 金融 | 金融機能 | コンビニエンスストアのATM等を含む |
| 教育 | 小・中学校 | 既存施設を含め機能確保(地域内共有) |
| 公共 | 公共施設(行政窓口) | |
| 子育て支援 | 教育・保育施設など | 拠点内誘導を前提とし、既に拠点外に立地させている場合は機能を確保(地域内共有) |
| 高齢者支援 | 介護保険サービス提供施設 | |

・地域内交通により周辺の集落においても地域拠点の利便性を共有できる環境を整え、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土地利用を促進

・地域拠点を中心とした郊外部地域全体のコミュニティを維持

・居住を選択できる環境を整え、緩やかに居住を誘導

② 観光・交流拠点(大谷周辺地域)

・大谷周辺地域は、観光・農業・地場産業など、多面的な発展の可能性を有することから、文化景観・自然景観を保全しつつ、地域資源等の活用を軸とした地域振興に繋がる土地利用を誘導

③ 産業拠点(宇都宮インターチェンジ周辺地区)

・流通業務機能や生産機能のほか、地域資源を活用した交流人口増加に繋がる都市機能の誘導に加え、観光・交流拠点との連携による相互の魅力向上など、北西部地域の活性化に資する土地利用を検討

(2) 宇都宮環状道路・放射状道路沿道

・宇都宮環状道路については、特に高速道路のインターチェンジ周辺等の沿道において、産業業務機能の集積等、産業拠点と一体となった拠点強化のための計画的な土地利用を誘導

・放射状道路沿道に位置する地域拠点同士が連携・補完し、周辺地域へも生活利便サービスが提供できるよう検討

(3) LRT沿線(停留場周辺)

・交通結節機能などのポテンシャルを有していることから、地域の特性を生かした土地利用を検討

①(仮称)平出町 交流人口の増加やLRTの利用促進、地域活性化に繋がる土地利用を検討

②(仮称)下平出 平石地区地域拠点と一体となった土地利用を検討

③(仮称)下竹下 「都市部と農村部の交流促進」に繋がる土地利用を検討

(4) 集落地

① 小学校周辺地域(地域コミュニティ維持エリア)

・子育て世代を中心に多世代が交流する小学校周辺地域については、自然環境との調和を図りながら、定住を促進し、計画的な基盤施設の整備などにより小学校を中心としたコミュニティ維持や、生活環境の維持を図る。

② 一定の家屋が連たんする集落地や営農集落地など

・集落等からの無秩序な拡散を抑制し、周辺自然環境との調和を図る。

・地域に縁のある方の住宅等(世帯親族や営農従事者の住宅など)の立地継続を促すことにより、営農環境の維持・保全を図るとともにコミュニティや活力の維持を図る。

(5) 農業地

・持続可能な農業の確立に向け、優良な農地の確保及び農業生産基盤の整備等の推進・保全を図る。

(6) 森林地

・森林の有する経済機能や災害の防止、生活環境の保全等のほか、低炭素化に資する温室効果ガスの吸収源となるなどの公益的機能を総合的かつ高度に発揮させるため、森林整備の推進及び森林資源の維持増進を図る。

2 環境・景観に関する整備及び保全の方針

- (1) 自然環境との共生
- (2) 歴史的・文化的環境の整備及び保全
- (3) 良好な景観形成
- (4) 資源循環型社会への転換と廃棄物の適正処理

第6章 実現に向けて

1 関連計画と都市計画制度との連携

・優れた自然環境や自然景観を整備・保全していくとともに、都市計画制度との連携を図りながら環境基本計画や緑の基本計画等との連携を図る。

2 都市計画制度運用の方針

(1) 基本方針

・市街化調整区域では、開発許可制度の適正運用等により、食料などの供給機能や水源の涵養、災害の防止、低炭素化を図るなどの公益的機能を維持・発揮させるため、引き続き優良な農地及び森林地については、開発抑制を基本として、自然環境の保全・整備に取り組む。

・地域拠点については、開発許可制度の運用や地区計画制度の活用により、生活利便機能の誘導や居住空間の整備など、地域全体を支える拠点として定住環境を維持・向上を図る。

・小学校を中心に既にコミュニティが形成されている小学校周辺地域(地域コミュニティ維持エリア)においては、空き家の活用や、開発許可基準等の適正運用により、集落地への定住を促し、さらに、地域自らが考える地域の魅力や活力の向上に資する開発計画等については、地区計画制度の活用により、居住空間の整備など、コミュニティや生活環境の維持を図る。

(2) 運用方針

① 開発許可制度の適正運用

・地域拠点への生活利便機能の誘導を図るため、法第34条第12号により店舗(スーパー・ドラッグストア)規模を緩和していく。

・集落の無秩序な拡大の抑制、自然環境や営農環境保全等のため、地区計画制度の効果的な運用と併せ、第11号等における立地基準などを見直していく。

・営農環境保全を図るため、地域に縁のある方の住宅等の立地基準を、引き続き維持していく。

② 地区計画制度の活用

・地域拠点や、地域コミュニティ形成の役割を担う小学校周辺地域(地域コミュニティ維持エリア)における生活環境の確保、活力維持を図るため、計画的な土地利用転換や災害に強い基盤整備も図れる地区計画制度を活用

③ 容積率及び建ぺい率等の指定

・容積率200%、建ぺい率60%の制限を維持し、自然環境と調和した建築物の誘導、良好な住環境を維持・保全

3 市民との協働によるまちづくりの推進

(1) 協働による自然環境・自然景観の保全

・市民と行政の協働により、豊かな自然環境や自然景観の保全・整備を実現していく。

(2) 地域の自立したまちづくりへの支援

・地域住民が主体となる地域の組織を支援し、地域と行政とが相互の持ち味や強みを発揮し合うことにより、地域特性に応じた特色あるまちづくりを目指す。

(3) 住民参画の充実

・地区計画等の都市計画制度に関する講習会、ワークショップ等の開催により、地域住民が主体的にまちづくりに参画しやすい環境を整備

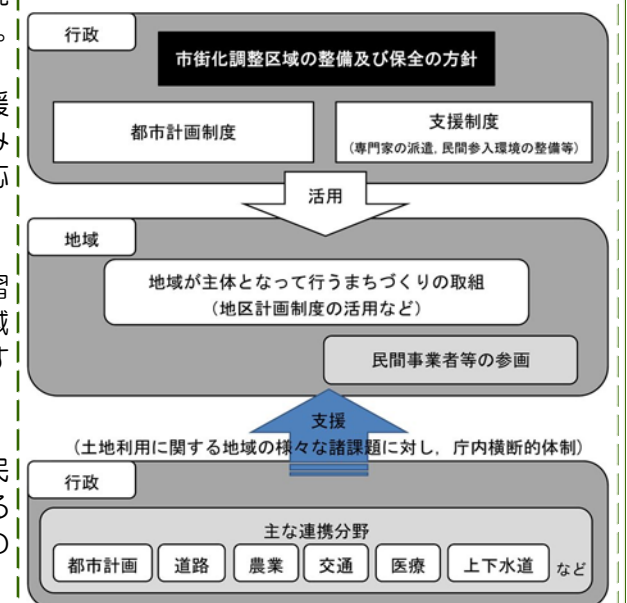
(4) 民間事業者等の参画(参入環境整備)

・地域自ら考え取り組む地域活性化事業は、民間事業者の参画・協働で行う事業もあることから、民間が参入できる制度・体制の充実を図る。

4 その他

・地区計画制度の活用における専門家(アドバイザー)の派遣や民間事業者の参入支援など、土地利用実現に向けた誘導策を検討

市民協働による土地利用実現に向けたまちづくり体制(役割分担)



■ 都市機能誘導区域・居住誘導区域・市街化調整区域の地域拠点区域等の範囲イメージ

