

宇都宮市における都市機能誘導施設等

N
C
C
Network
Compact
City

令和7(2025)年6月20日(金)
宇都宮市 都市整備部 NCC推進課 課長 大根田 厚史

目次

- 1 宇都宮市のネットワーク型コンパクトシティの考え方
- 2 宇都宮駅東口周辺のまちづくり(コンベンション施設等)
- 3 駅東公園周辺のまちづくり(アリーナ・交流施設等)
- 4 都市活動を活発化させる新たな機能
- 5 機能誘導に向けた支援策
- 6 市中心部の人口・地価の変化

1 宇都宮市のネットワーク型コンパクトシティの考え方

将来都市構造

●本市まちづくりの特徴●

本市の概要（都市の成り立ち）

二荒山神社の門前町として発展し、それを囲む古くから発展してきた周辺の各地域（合併前の旧町村）から成り立つ（3環状12放射道路）

拠点化（コンパクト化）の取組

中心部（都市拠点）に、多様で魅力的な都市機能を、鉄道駅周辺や旧町村の中心部（地域拠点）に、市民の日常生活を支える機能を誘導・充実

ネットワーク化の取組

他都市間を結ぶ鉄道や、市内の各拠点等を結ぶLRT、バス、地域内交通などが連携した「階層性のある効率的な公共交通ネットワーク」の形成

●本市まちづくりの経過●

H20.3月

「第5次宇都宮市総合計画」策定

『ネットワーク型コンパクトシティ(NCC)』を全国に先駆けて位置づけ

H22.4月

「第2次都市計画マスタープラン」策定

拠点の配置などの基本的な考え方を提示

H27.2月

「NCC形成ビジョン」策定

2050年を見通した将来の都市構造イメージと、推進方策を提示

H29.3月

「立地適正化計画」策定

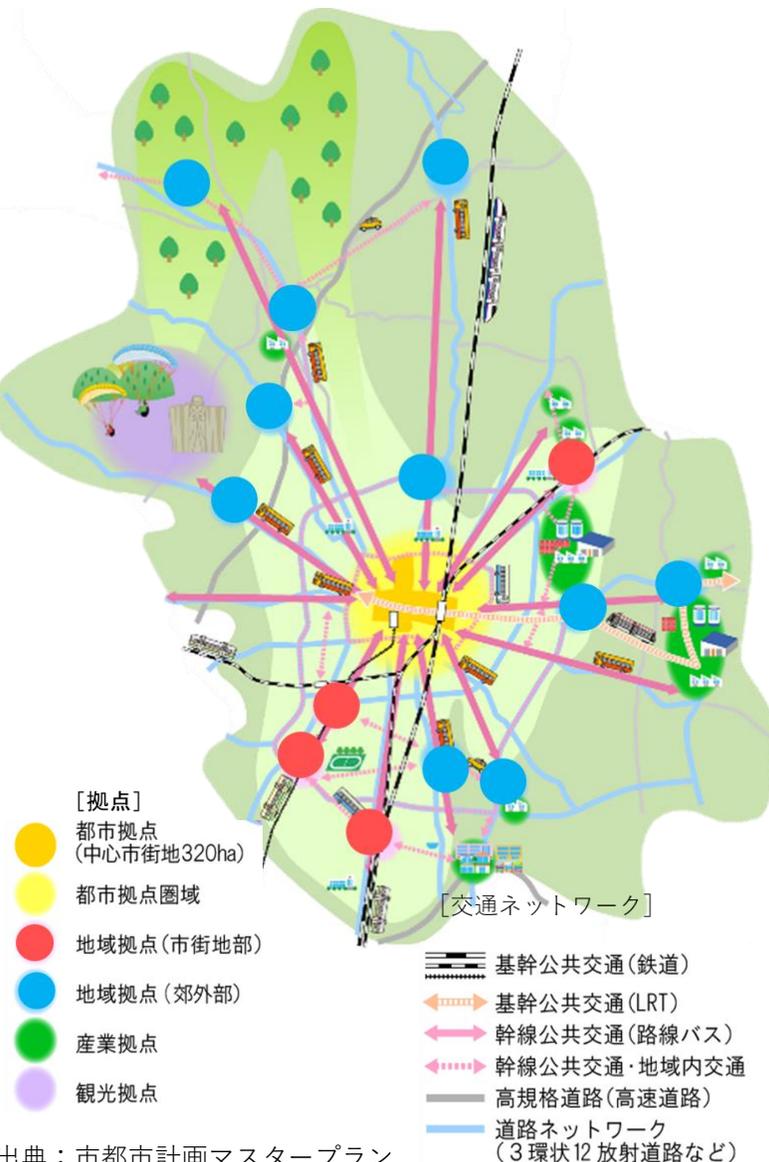
NCC形成ビジョンの考え方を踏まえ、拠点への都市機能や居住の誘導を位置づけ

R5.8月「ライトライン」開業

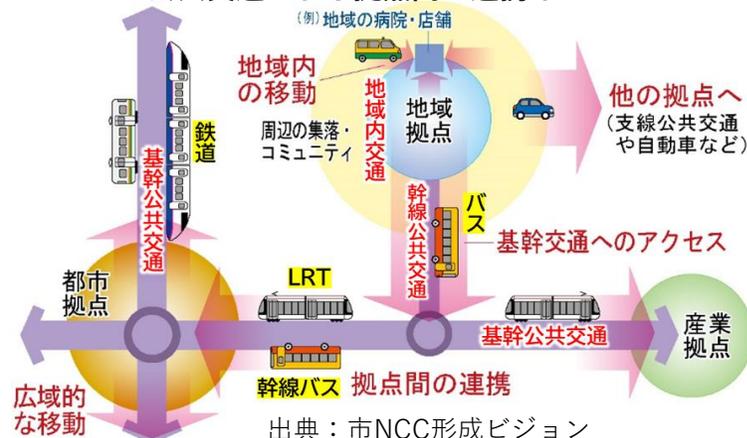
R6.10月

「立地適正化計画」中間評価・見直し

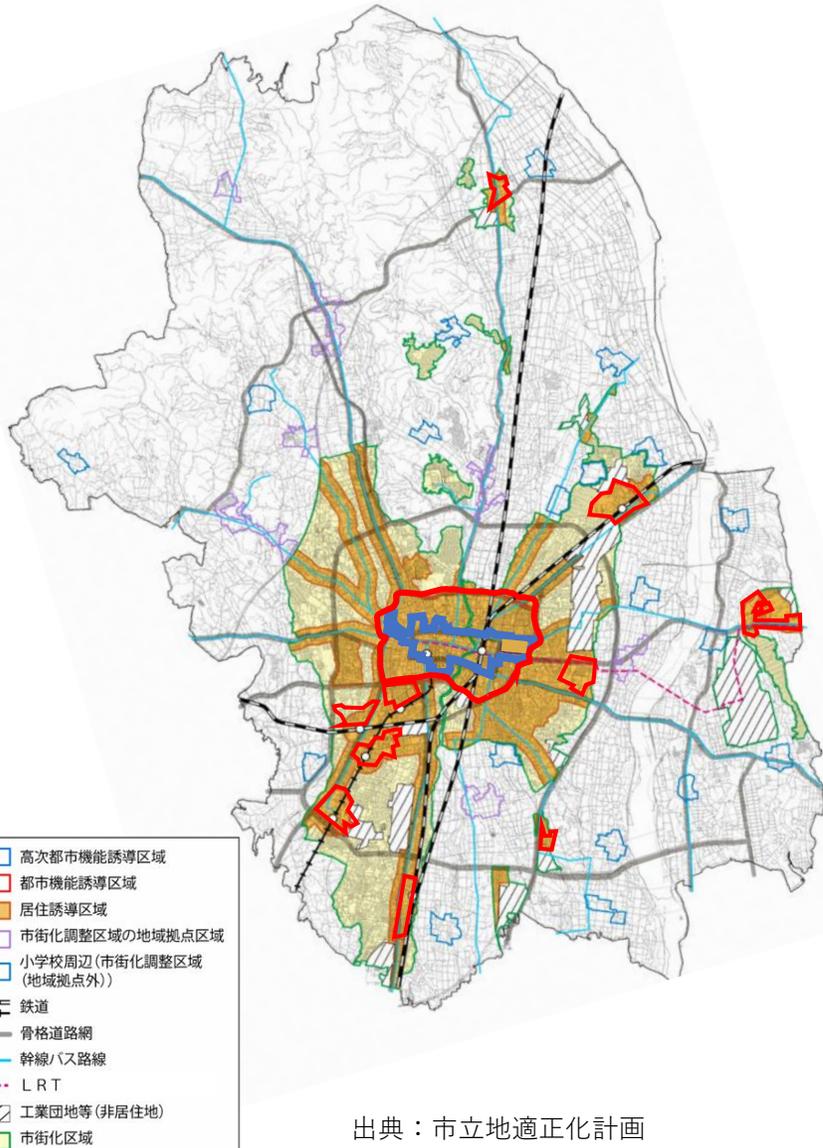
ライトライン沿線のポテンシャルの高まり等を踏まえた見直しを実施



公共交通による拠点間の連携イメージ



計画に定める誘導区域



● 誘導区域の概要 ●

高次都市機能誘導区域

(中心拠点の都市機能誘導区域)

「中心市街地活性化基本計画」の区域等を
勘案しながら市の中心部に設定
※都市機能誘導区域内に重層的に設定

都市機能誘導区域

(地域・生活拠点の都市機能誘導区域)

中心部や駅周辺など11か所に設定

市街化調整区域の地域拠点

都市の成り立ちなどを踏まえ、市街化調整区域の地区市民センター周辺部など7か所に設定

居住誘導区域

中心部(都市拠点)や鉄道駅周辺、ライ
トラインや幹線バス路線等に設定
※市街化区域のうち、工業専用地域等を除
いた「約5割」の面積に設定

● 立地適正化計画の経過 ●

H29.3月

「宇都宮市立地適正化計画」策定

都市機能誘導区域の設定
(H30.3都市機能誘導補助金の運用開始)

H31.3月

計画改定(居住誘導区域の設定)

(H31.4居住誘導の補助金の運用開始)

R2.3月

計画改定(防災指針の追加)

(R4.4浸水対策補助金の運用開始)
(R5.4都市機能の誘導補助金の拡充
補助対象施設・対象費目の拡充)

R6.10月

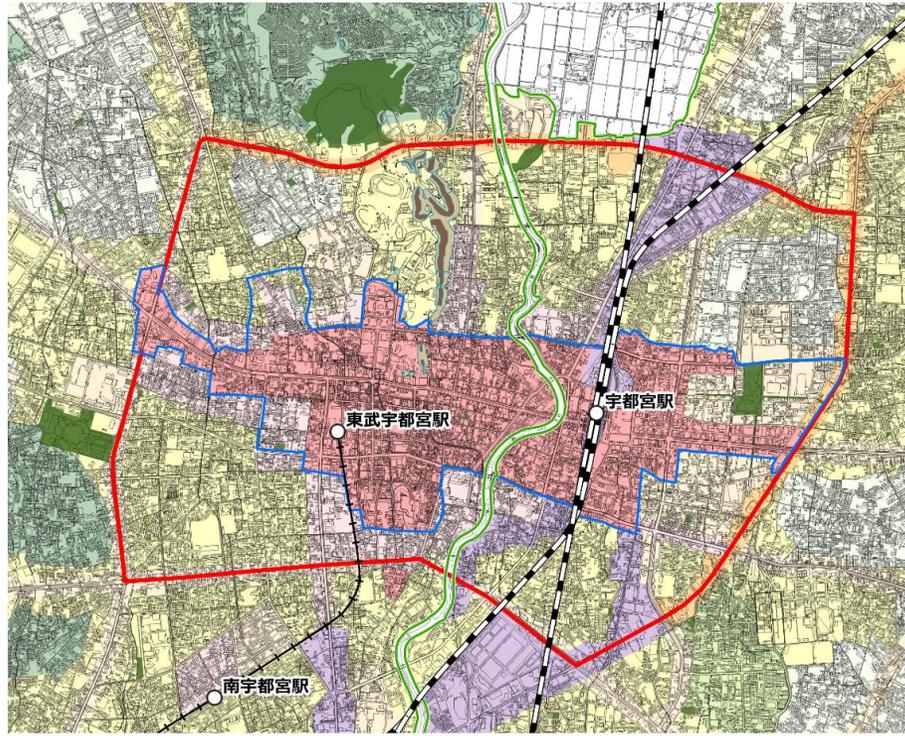
計画改定(中間評価・見直し)

誘導区域・誘導施設の新設変更、
新たな誘導施設への支援策の拡充

1 宇都宮市のネットワーク型コンパクトシティの考え方（都市機能誘導施設）

都市拠点エリア

（高次都市機能誘導区域及び都市機能誘導区域）

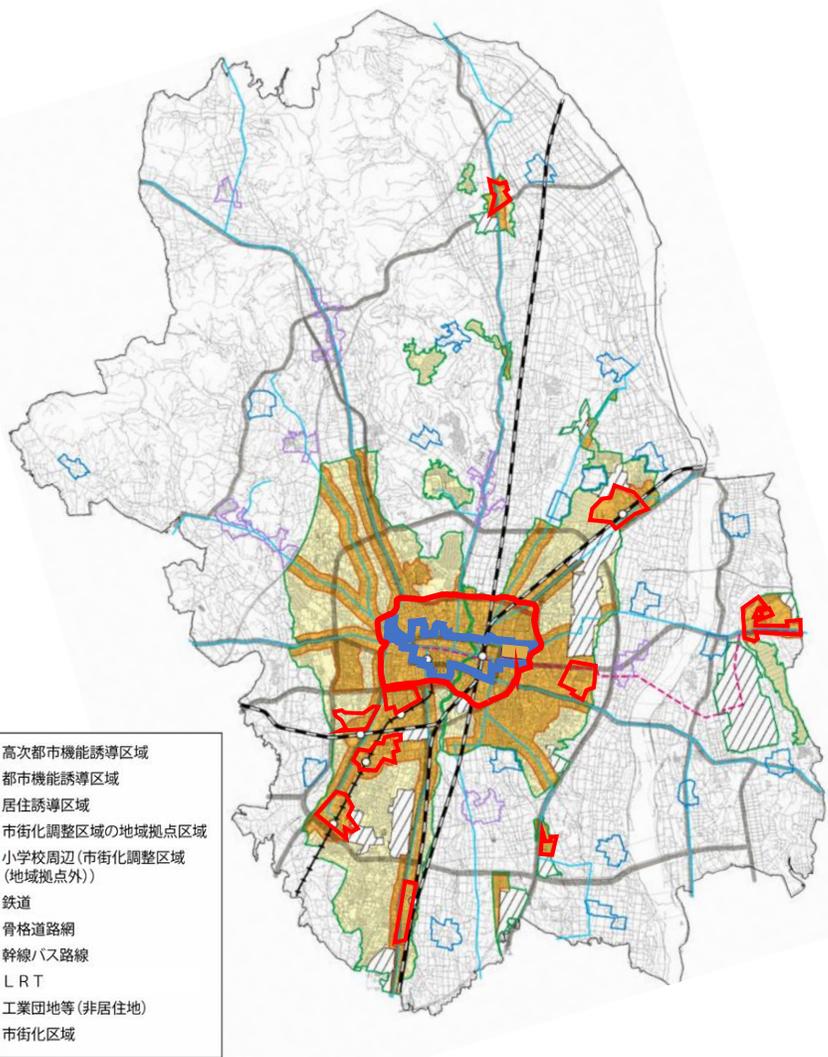


誘導施設

位置づけ	区分	誘導施設の対象	概要	
【高次都市機能】 都市の中枢性や広域的な求心性を高めるとともに、都市の活力や競争力をけん引し、都市の魅力やまちなかの交流・賑わい創出につながる機能	医療	病院（専門医療）	複数の診療科目，高度な専門的診療，地域と連携	
	福祉	保健・福祉センター		
	商業	大規模商業施設（百貨店・専門店等）	店舗面積10,000㎡を超える施設（専門店は，1,000㎡超でも可）	
	教育	大学・専修学校・高等学校		
	文化	図書館・博物館・美術館・劇場・ホール等		
	金融	銀行本店・支店等		
	情報・交流	コンベンション施設等		市民や企業と国内外の人との活発な交流に資する施設
		アリーナ・交流施設等		スポーツイベントなどを通じて、交流や賑わいの創出経済の発展・好循環などに資する施設
	公共		行政施設等	国・県・市等の行政施設

1 宇都宮市のネットワーク型コンパクトシティの考え方（都市機能誘導施設）

都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点



誘導施設

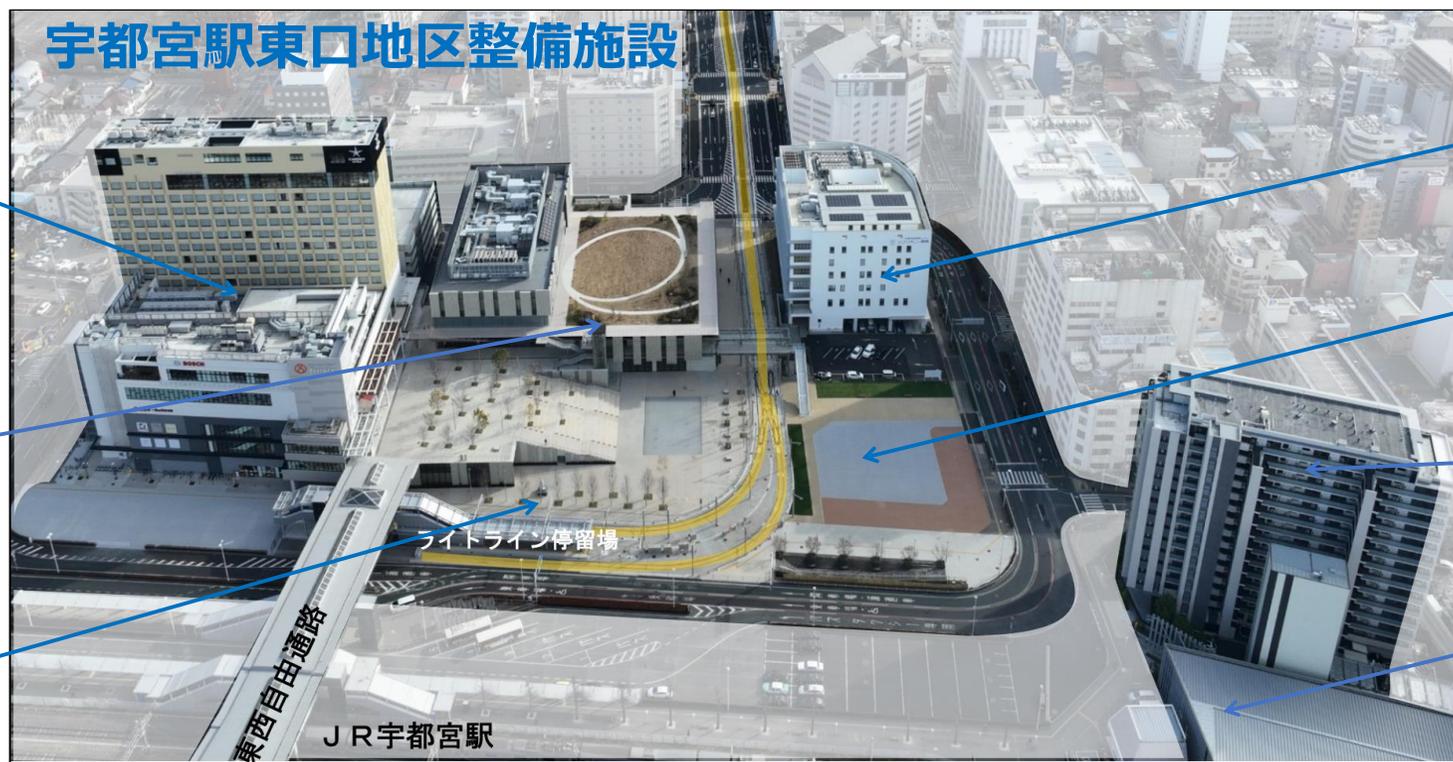
位置づけ	区分	誘導施設の対象	概要
【身近な都市機能】 地域住民に日常的な生活サービスを提供する機能	医療	病院等 鉄軌道駅 周辺のみ	内科や整形外科を中心、入院機能を有する病院
		診療所等	かかりつけ医など身近な医療、調剤薬局など
	商業	スーパー・ドラッグストア 鉄軌道駅 周辺	店舗面積1,000㎡超え、10,000㎡以下
		幹線バス 路線等	店舗面積1,000㎡超え、3,000㎡以下
	金融	銀行支店・出張所等 鉄軌道駅 周辺のみ	
	教育	中学校・小学校	
公共	行政窓口(出張所等)	国・県・市等の支所等	
【少子・超高齢化社会に対応した都市機能】	高齢者支援	介護保険サービス提供施設	指定地域密着型サービス事業者の指定を受けた施設
	子育て支援	教育・保育施設等	保育所、認定こども園、幼稚園、小規模保育等

2 宇都宮駅東口周辺のまちづくり（コンベンション施設等）

宇都宮駅東口地区における整備方針

基本方針	<p>「うつのみやの未来を拓く新たな魅力の創造・交流と賑わいの拠点」</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出 ➤ 多様で高次な都市機能の導入による地域経済の活性化や都市の魅力向上 ➤ 県都玄関口の顔となる新たな都市拠点の形成 ➤ 鉄道駅やライトラインとの連続性，ライトラインとの一体感の醸成
テーマ	<p>民間企業の有する企画力・資金力などを活かし，公共と民間が適切な役割分担のもと，交流と賑わいの創出，県都の顔となる魅力ある都市空間の形成，環境負荷の低減，安心して快適なまちづくりを目指す</p>

宇都宮駅東口地区整備施設



複合施設棟①
 (ウツノミヤテラス・
 カンデオホテルズ・
 立体駐車場)
R4.8開業

ライトキューブ
 宇都宮
 (交流拠点施設)
R4.11供用

宮みらいライトヒル
 (交流広場)
R4.11供用

シンフォニー病院
 (高度専門病院)
R3.12開業

複合施設棟②
 (施設計画検討中)

プラウド宇都宮
 (分譲マンション)
R4.6入居

自転車駐車場
R2.4供用

2 宇都宮駅東口周辺のまちづくり（コンベンション施設等）

■施設概要

名称：Utsunomiya Terrace（ウツミテラス）
（複合施設）
所在：宇都宮市宮みらい1番1
延床面積：37,795㎡
階層：14階建て
1～6階 商業施設
5～14階 宿泊施設
別棟1～5階 駐車場（480台）

カンデオホテルズ



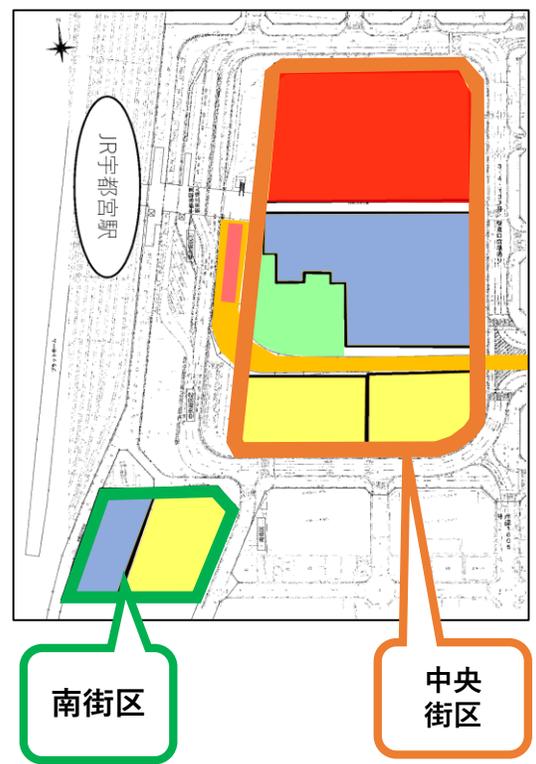
2階エントランス



客室

カンデオホテルズ 公式ホームページより

外観



東西自由通路の通行量：約25%増

（平日・10:00～19:00）整備前 R1.7：14,143人/日
整備後 R5.3：17,683人/日

（参考）ライトライン利用：900万人突破

（R7.6.16に想定より5か月早く900万人超え）

2 宇都宮駅東口周辺のまちづくり（コンベンション施設等）

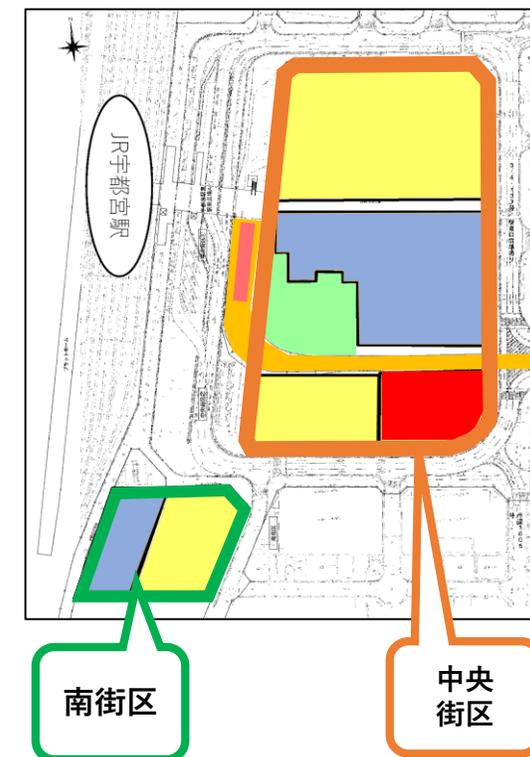
■施設概要

名称：宇都宮脳脊髄センター シンフォニー病院
 所在：宇都宮市宮みらい1番35
 延床面積：9,295㎡
 階層：7階建て
 病床数：100床
 診療科目：脳神経外科，脳神経内科，
 循環器内科，整形外科 など

定位放射線治療装置「ZAP-X」



外観



事業費支援（施設立地への補助）

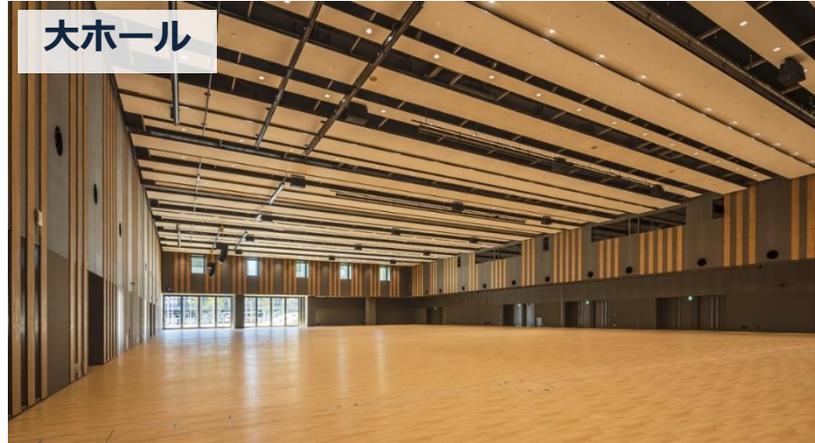
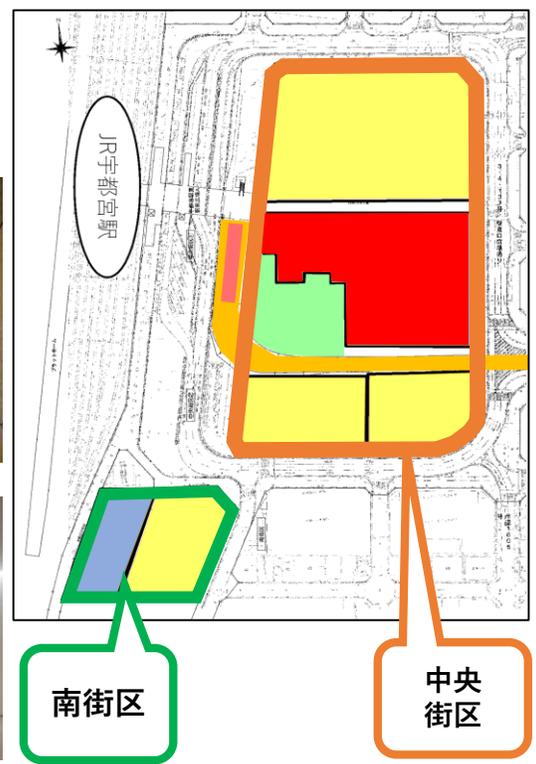
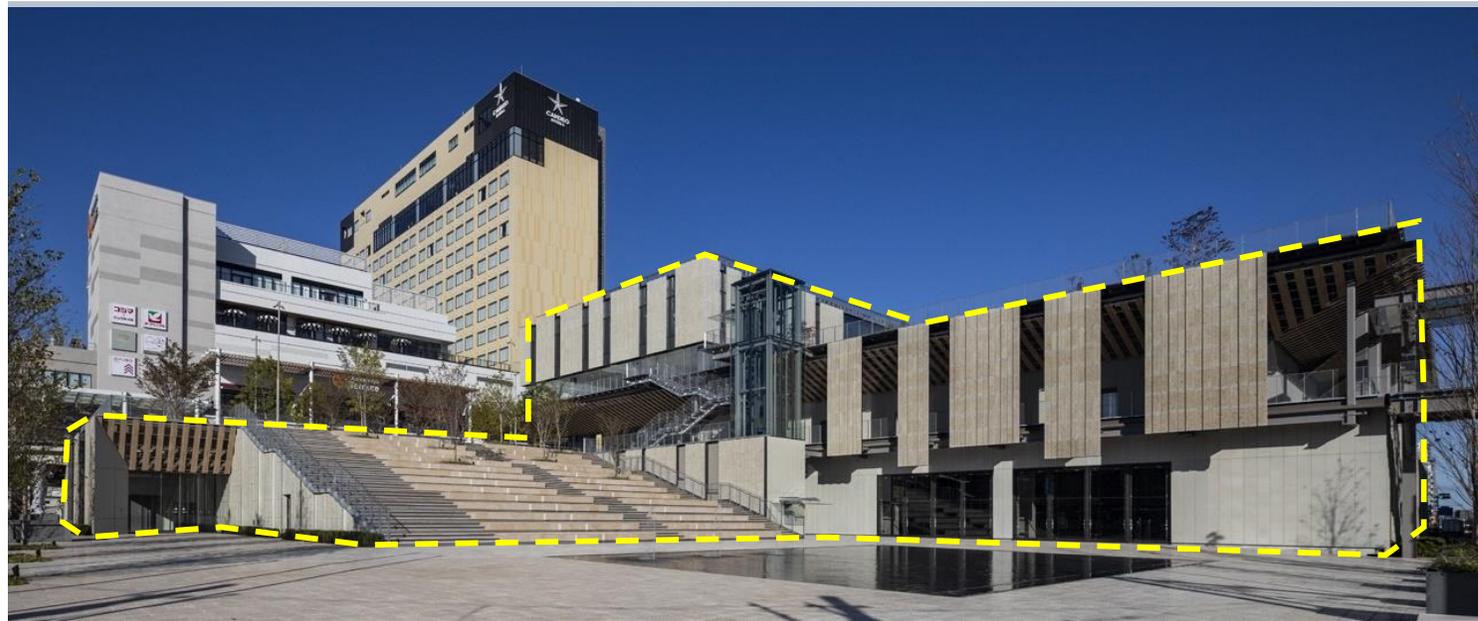
宇都宮市都市機能誘導施設立地促進補助金を活用
 （施設区分：病院（専門医療），補助内容：施設整備費）

2 宇都宮駅東口周辺のまちづくり（コンベンション施設等）

■ 施設概要

名称：ライトキューブ
階数／高さ：地上4階／24.65m

構造：鉄骨造 + 鉄筋コンクリート造
建築面積：6,640㎡ 延べ床面積：11,485㎡



ライトキューブ宇都宮
(R4.11～R7.3〔3年10ヵ月〕のホールや会議室利用の集計)

利用状況：約4,000件，人数：約69万人
稼働率：約75%（令和6年度）

3 駅東公園周辺のまちづくり（アリーナ・交流施設等）

「スポーツを活用したまちづくり推進ビジョン」の策定（令和6年1月）

～東部スポーツウェルネスライン～

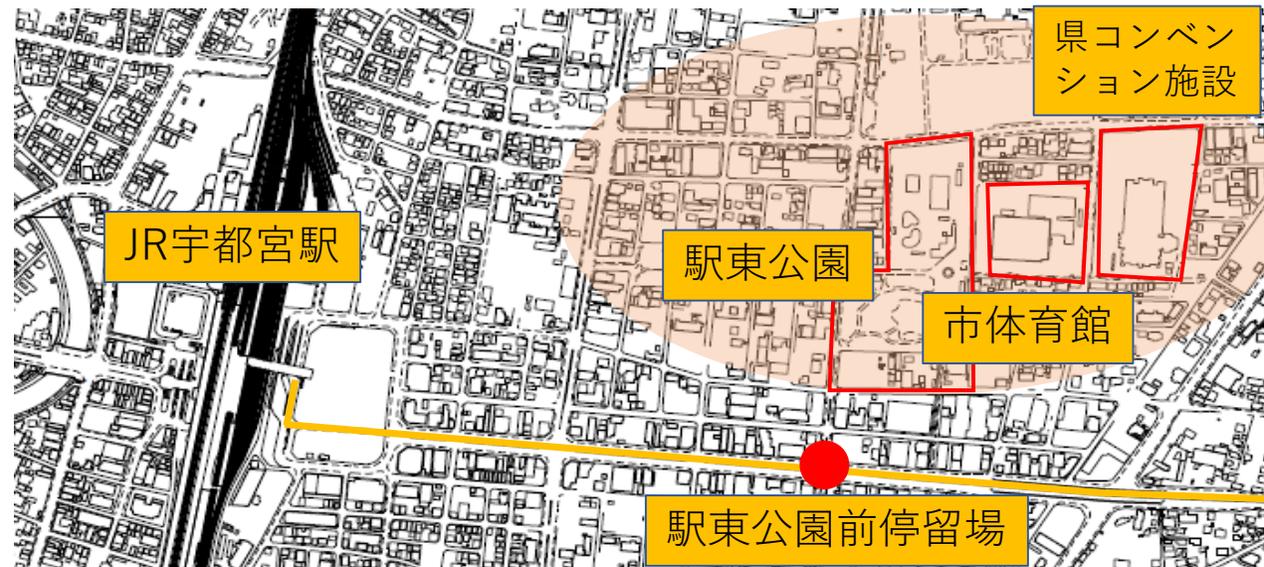


ブレックスアリーナ（市体育館）

メインアリーナの令和6年度利用状況

利用人数： 176,350 人

稼働率： 96.7 %



JR宇都宮駅に近接し、ライトライン沿線などの交通利便性や自動車・歩行者ネットワークが形成されているエリア

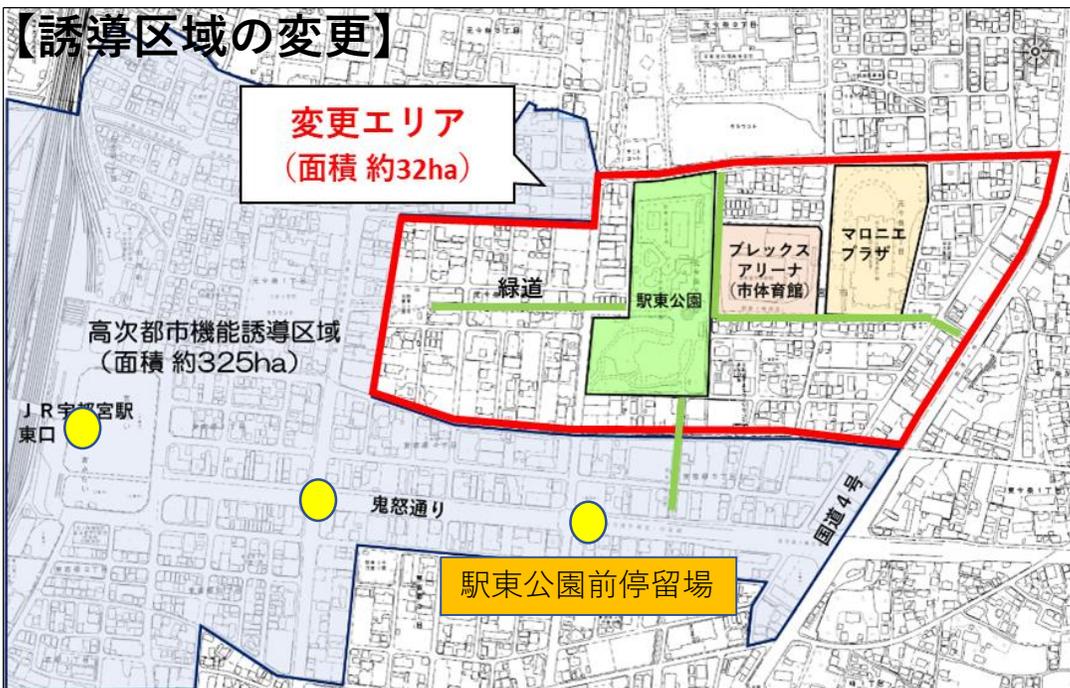


宇都宮ブレックス

3 駅東公園周辺のまちづくり（アリーナ・交流施設等）

●都市計画マスタープラン（令和6年10月一部見直し）

エリア	今後の土地利用の方向性	見直し内容
駅東公園前 停留場周辺	市内外から多くの人々が集い交流する本市の魅力創造・魅力発信の場としての活用を図るため、ライトライン沿線かつ中心市街地としての利便性を生かしながら、スポーツやエンターテインメント、多様なイベント等を楽しむ空間の創出に取り組んでいく。	【都市計画マスタープラン】 <ul style="list-style-type: none"> 地域別構想（中央地域）において、市民がスポーツやレクリエーションを楽しむ場としての活用に加え、LRT沿線かつ中心市街地としての利便性を生かしながら、スポーツやエンターテインメント、多様なイベント等を楽しむ空間を創出することで、市内外から多くの人々が集い交流する本市の魅力創造・魅力発信の場としての活用を図る。



●立地適正化計画（令和6年10月見直し）

高次都市機能誘導区域を変更し、新たな高次都市機能誘導施設としてアリーナ・交流施設を追加

高次都市機能誘導施設	
誘導施設	概要
アリーナ・ 交流施設等	スポーツイベントなどを通じて、市内外から多くの来訪者が集い、 交流や賑わいの創出や経済の発展・好循環など、本市の活性化に資する施設

4 都市活動を活発化させる新たな機能

都市活動を活発化させる新たな機能の充実

ライトライン沿線など多くの人が行き交う移動の結節点へ、利便性向上につながる機能を新たに設定する。

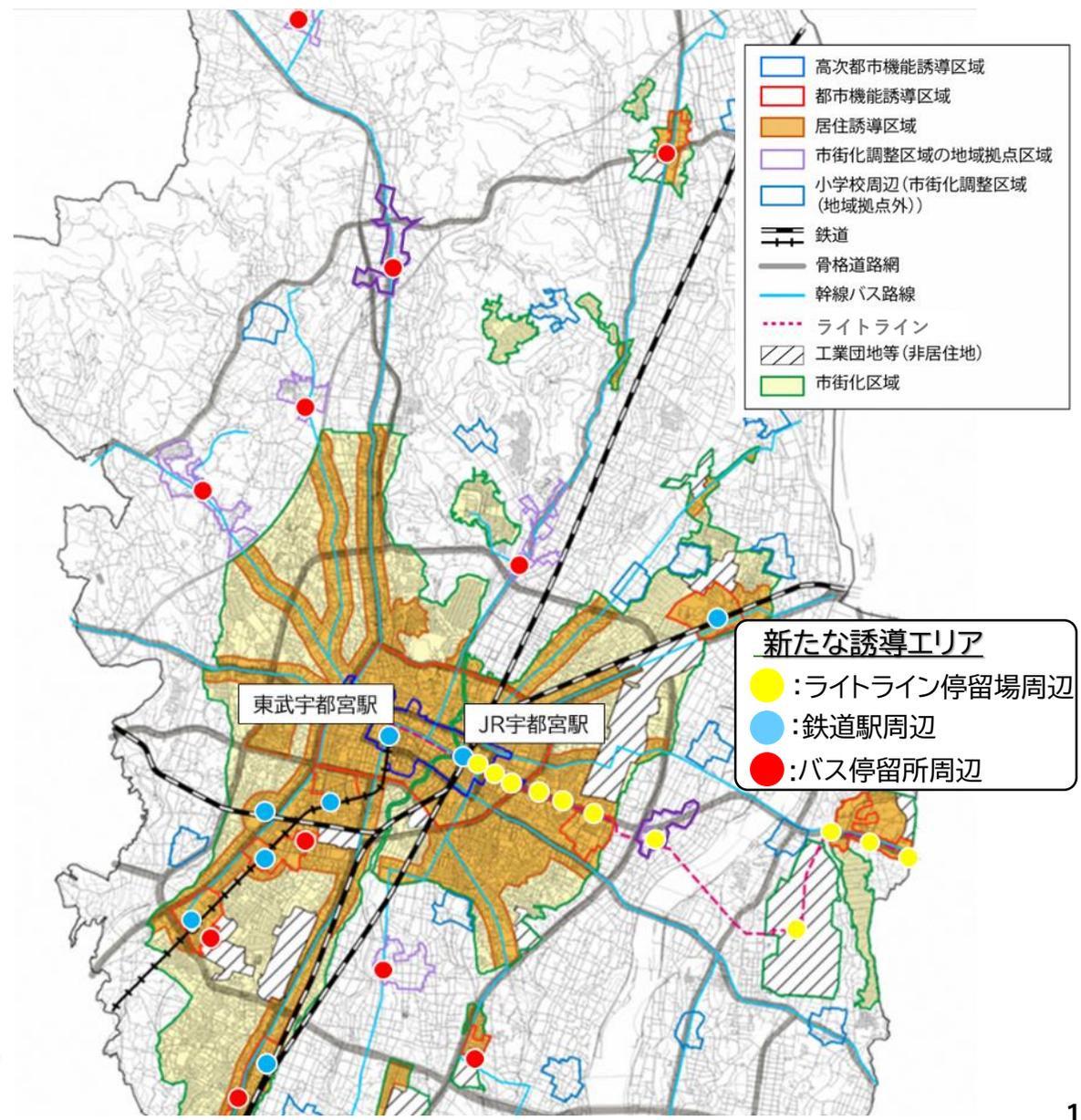
① 誘導施設

学生や社会人，子育て世代などあらゆる世代の市民が公共交通の移動の合間に，買い物や仕事，勉強などを可能とする施設（機能）を設定

新たな誘導施設	
移動時における利便性の向上に資する コンビニエンスストア	 コンビニエンスストア 小規模な無人販売店舗
仕事や勉強，交流の場としての空間を提供する 都市活動支援施設	 ※カフェ等の施設併設型を想定

② 誘導エリア

都市機能誘導区域や市街化調整区域の地域拠点内のライトライン停留場や鉄道駅，主要なバス停の周辺（概ね100m圏内）の30か所に設定



5 機能誘導に向けた支援

【民間開発等】

優良建築物等整備事業・総合設計制度

本市独自の公共に貢献する要件※を満たす優良な開発に対して、費用の一部を補助，また，容積率を緩和

(要件)

建物低層階へ飲食，物販等の導入
 壁面後退，オープンスペースの整備
 防災施設等の整備，景観の形成など



【事業費支援】

都市機能誘導施設立地促進補助金

誘導施設の新築，建替えなどを行う際に，施設整備費（新築・取得等）やテナント入居（改修・賃料）の10%を補助 ※上限あり

都市活動支援機能誘導施設立地促進補助金

コンビニなどを新築・建替え等を行う際に，施設整備費（新築・取得等）やテナント入居（改修・賃料）の10%を補助 ※上限あり

オフィス企業立地支援補助金

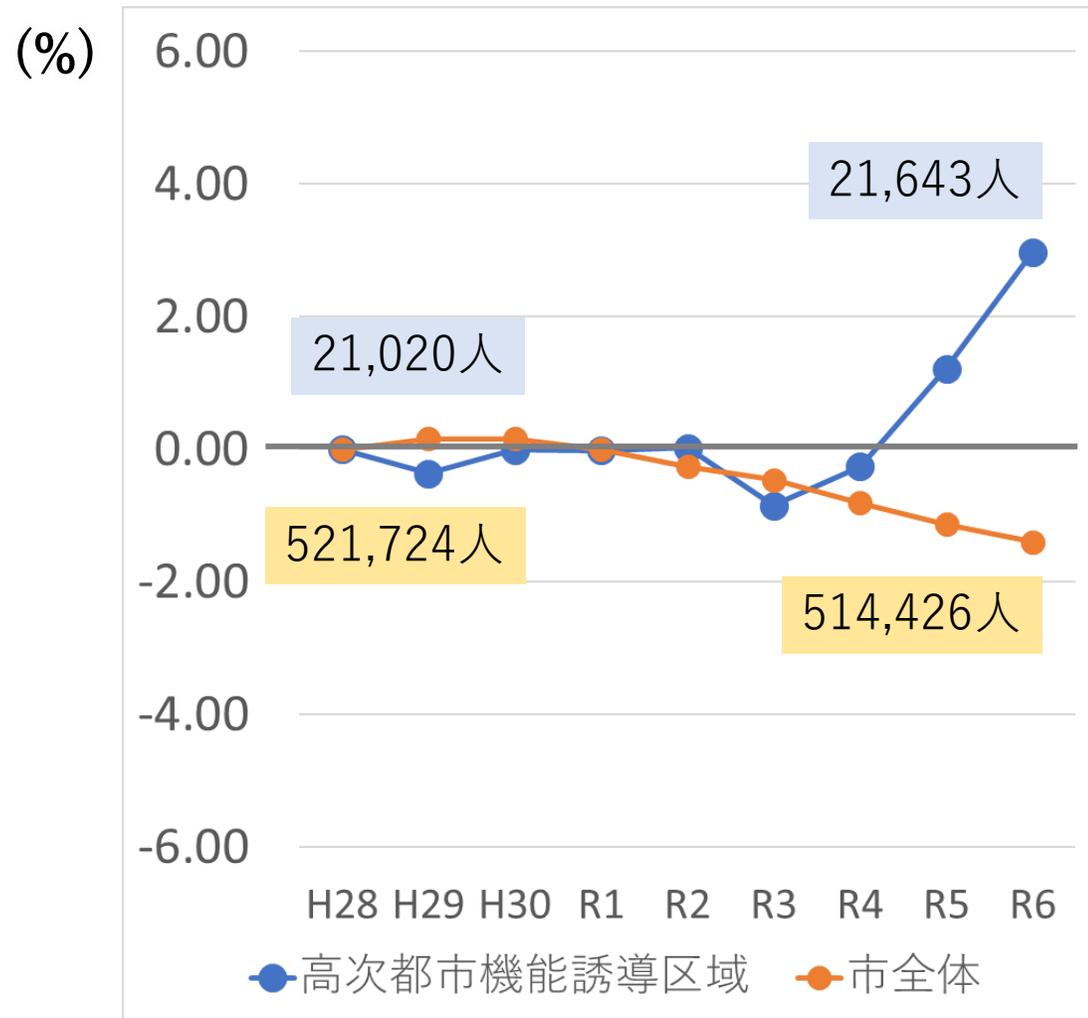
都市機能誘導区域等にオフィスを新設・増設する場合，改修費や賃借料等の一部を助成 ※上限あり

都市機能誘導施設浸水対策促進補助金

都市機能誘導区域等のうち，浸水ハザードエリア内の誘導施設を運営する事業者へ，浸水対策費用の一部を助成 ※上限あり

6 市中心部（高次都市機能誘導区域）の人口・地価の変化

居住人口の変化



地価公示（商業地）の変化

