

# 国土利用計画下野市計画（第二次）

（ 素案 ）

平成 27 年 9 月 30 日

下 野 市



## 目 次

前文 .....	1
1. 計画の趣旨 .....	1
2. 基準年次及び目標年次 .....	1
第1 下野市の概況 .....	2
1. 市の位置・地勢 .....	2
2. 人口・世帯の推移と将来の見通し .....	2
3. 産業の動向 .....	3
(1) 農業 .....	3
(2) 工業 .....	3
(3) 商業 .....	3
第2 市土の利用に関する基本構想 .....	4
1. 市土利用の基本的な考え方 .....	4
(1) 市土利用の基本理念 .....	4
(2) 市土利用の基本方針 .....	4
2. 利用区分別の市土利用の基本方向 .....	6
(1) 農地 .....	6
(2) 森林 .....	6
(3) 水面・河川・水路 .....	6
(4) 道路 .....	7
(5) 宅地 .....	7
(6) その他 .....	9
(7) 市街地（人口集中地区） .....	9
第3 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	10
1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	10
(1) 目標年次における人口 .....	10
(2) 利用区分 .....	10
(3) 目標設定の考え方 .....	10
(4) 目標年次における規模の目標 .....	10
2. 地域別の概要 .....	12

(1) 中央地域 .....	12
(2) 東部地域 .....	12
(3) 西部地域 .....	13
第4 本計画を達成するために必要な措置の概要 .....	15
1. 土地利用に関する法律等の適切な運用 .....	15
2. 地域の特色を活かした市土づくりの推進 .....	15
3. 市土の保全と安全性の確保 .....	15
4. 環境の保全と美しい市土の形成 .....	15
5. 土地利用転換の適正化 .....	16
6. 土地の有効利用の促進 .....	16
(1) 農地 .....	16
(2) 森林 .....	16
(3) 水面・河川・水路 .....	16
(4) 道路 .....	17
(5) 宅地 .....	17
6 多様な主体との連携・協働による市土管理の促進 .....	18
7 市土に関する調査の推進及び指標の活用 .....	18

#### 参考資料

## 1. 計画の趣旨

この計画は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 8 条の規定に基づき、下野市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関し、長期にわたり適正な土地利用を確保するために必要な事項を定めるもので、土地の総合的かつ計画的な利用を図るための指針となる計画です。

国土利用計画全国計画及び栃木県計画との整合を基本とするとともに、「第二次下野市総合計画」に即し、同計画において定められた市の将来像、土地利用方針及び施策大綱等を踏まえて策定します。

なお、上位関連計画、関連法の改定や今後の社会経済情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行うものとします。

## 2. 基準年次及び目標年次

計画の基準年次は平成 28 年度とし、目標年次は「第二次下野市総合計画」との整合を図り平成 37 年度とします。

# 第1 下野市の概況

## 1. 市の位置・地勢

下野市は、関東平野の北部、栃木県の中南部に位置し、都心から約 85 km圏にある都市で、首都圏の一端を構成しています。

南北約 15.2 km、東西約 11.5 kmで、北は県都宇都宮市、南は小山市、東は真岡市と上三川町、西は栃木市と壬生町に接しています。

市域面積は 74.59 km<sup>2</sup>で、東に鬼怒川と田川、西に思川と姿川が流れています。古来より開けた平坦な地形で、災害の少ない地域となっています。

市域内には、北関東自動車道をはじめ、国道 4 号や新 4 号国道、国道 325 号、東北新幹線及び JR 宇都宮線が整備されており、広域交通の利便性が確保された、優れた立地条件を有しています。

JR 自治医大駅を中心にニュータウンが広がっており、JR 小金井駅や石橋駅の周辺にもまとまった市街地が形成されています。そして、これらを取り囲むように既存集落を含む田園地域が広がっており、都市と田園が調和した計画的な土地利用が展開されています。

## 2. 人口・世帯の推移と将来の見通し

国勢調査によると、本市の人口は平成 17 年までは順調に増加してきましたが、平成 17 年から平成 22 年にかけては 351 人増加し、平成 22 年で 59,483 人となり、近年は増加率が鈍化しています。また、少子高齢化が進行しており、平成 22 年の高齢化率は 19.0%となっています。

将来の人口推計によると、今後も少子高齢化は進み、その結果、人口減少に転じるものと考えられており、総合計画基本構想の目標年度である平成 37 年には約 57,600 人になると見込まれています。

人口動態においては、社会動態では平成 23 年以降社会増に転じていますが、自然動態では平成 22 年に自然減に転じその傾向が続いています。この状況が続くと、生産年齢人口（15～64 歳）や年少人口（0～14 歳）の減少により、将来的に人口減少に転じることが懸念されます。

そのため、本市においては、若年層の転入促進を図り、人口減少の歯止めとなり得る生産年齢人口及び年少人口の増加と出生数の増加による自然増を目指すことで、人口を維持していく必要があります。

### 3. 産業の動向

#### (1) 農業

本市の農業は、首都圏にある有利な立地条件を活かした都市近郊農業により、米麦を中心にほうれんそう、たまねぎ等の露地野菜、いちご、きゅうり、トマト等の施設園芸が営まれるとともに、肥育牛との複合経営も盛んです。また、本市の特産品でもあるかんぴょうの生産量は全国一を誇っています。近年では、6次産業化に取り組む農家も見られるなど、新たな動きもあります。

しかし、農業者の高齢化や後継者不足により、総農家数は減少の一途であり、販売農家の減少、自給的農家の増加につながっています。

そのため、農家の後継者対策と、経営が成り立つために地域の特性を活かした銘柄を創出するブランド化を推進する必要があります。

#### (2) 工業

本市の工業は、食料品、プラスチック製品、窯業・土石製品、金属製品、輸送用機械器具などの製造業の割合が大きくなっています。

従業者数及び製造品出荷額等は、いずれもリーマンショックによる全国的な景気後退を要因として平成20年から平成21年にかけて落ち込みが見られましたが、近年では事業所数の回復傾向など、持ち直しが見受けられる状況になっています。

今後は、恵まれた自然環境や優れた立地条件、充実した医療資源を活かし、医療、福祉系産業の誘致や農産物加工などの食品関連産業を育成・支援に努め、働きやすく住みやすい環境づくりにより雇用の確保を図る必要があります。

また、幹線道路、鉄道などの交通網に恵まれていることから、物流拠点としての発展も期待されています。

#### (3) 商業

本市の小売店舗及び小売業従業者数は減少傾向にあります。小売業の年間商品販売額も同様の傾向にあり、平成24年では403億円となっています。

小売店舗数の減少は、市内の市街地や商店街での空き店舗の増加、それに伴う買い物の利便性の低下や活力の衰退といった問題を招きます。

そのため、商店の事業継承を支援して存続を図るほか、駅前等主な市街地に商業・サービス業を集積させるにぎわいづくりが求められます。

## 第2 市土の利用に関する基本構想

### 1. 市土利用の基本的な考え方

#### (1) 市土利用の基本理念

市土は、将来にわたって限りのある貴重な資源であるとともに、市民生活や農業・工業などの生産活動をはじめとした、諸活動の共通の基盤となるものです。

そのため、これからの市土利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康かつ快適で文化的な生活環境の確保を図りながら、市の均衡ある発展を図っていくことが求められます。

少子高齢化に伴う人口減少社会の到来、深刻化する地球環境問題や自然災害への対応、長引く経済情勢の低迷、住民ニーズの多様化、健全な財政運営に向けた行財政改革の展開など、本市を取り巻く社会環境は目まぐるしい変化を見せています。

そうした中、本市は『ともに築き 未来へつなぐ 幸せ実感都市 ～人・自然・文化が織りなす 知恵と協働でつくる下野市～』を将来像に掲げた「第二次下野市総合計画」に基づいて、新たなまちづくりに取り組んでいるところです。

これからの市土利用においては、「市民の幸福感の向上」と「人や企業に選ばれる自治体」の実現に向けて、既存の都市基盤や都市機能の維持・管理・拡充を図りながら、適切かつ秩序ある市土利用を推進するものとします。

#### (2) 市土利用の基本方針

市土利用の基本理念を踏まえ、本市が目指す市土利用の基本方針を次のように設定します。

##### ① 持続可能で快適な都市を支える コンパクトシティの形成

全国的な少子高齢化・人口減少が続く中で、将来にわたって持続可能な都市として存続し続けるためには、より効率的な行財政運営が求められます。そのためには、多くの市民が暮らす既存市街地に都市機能の集約・拡充を図り、それらが有機的な交通ネットワークによって連携した、コンパクトな都市構造の形成が必要です。

本市では、既に JR 駅周辺の市街地を中心として、行政機能、商業機能、医療・福祉機能など、居住地と近接して各種都市機能の集積が図られていることから、これら既存機能の維持・拡充を図るとともに、さらなる利便性向上と行財政の効率化に向けて、既存都市機能の再構築についても検討を進めます。

また、道路、公園、上下水道などの都市基盤や、市内に増えつつある空き家等の既存の建物や設備については、適切な維持・管理と有効活用を促進し、快適で質の高い生活環境の形成を図ります。



## ② 市民の生命・財産を守る 安全・安心な市土の形成

東日本大震災や東日本豪雨被害の教訓から、市民の自然災害や防犯に対する安全・安心に関する意識は高まりを見せています。地理的条件に恵まれ、自然災害が比較的少ない本市ですが、消防・防災、防犯、医療体制など、安全・安心なまちづくりを支える基盤は充実しており、市民の満足度も高い状態にあります。

そのため、市土利用の観点からも、市内に点在する平地林、田川や姿川をはじめとする河川などの自然的土地利用、工業団地等の適正な管理を図ります。また、既存市街地内における避難路の確保、防災拠点施設や防犯灯の整備などを推進し、市民が将来にわたって安全・安心に暮らすことができるように、防災・減災、防犯に資する市土の形成を図ります。

## ③ 市の発展・魅力創出に資する 計画的な市土利用の推進

本市には3つのJR駅と国道4号、新4号国道、北関東自動車道が整備されており、高い広域交通利便性を有しています。また、市内でのスマートインターチェンジの設置が検討されるなど、さらなる利便性の向上が見込まれています。

人口減少社会の中では、いかに若年層の定住化を図り、人口を確保していくのが重要な政策となることから、市民の雇用の中核としての役割も果たす産業用地についても、適切な規模を維持・確保していくことが求められます。

本市においては、広域交通利便性という優位性を活かし、既存の商工業地の再生・活性化を図るとともに、既存機能や周辺環境との調和を図りながら、市の新たな活力と魅力創出に資する計画的な産業用地の整備・拡大について検討を進めます。

## ④ 田園環境の適正な管理・保全による うるおいのある市土の形成

姿川と田川が育んだ平坦な農地と、各地に点在する希少な平地林で構成された、美しい田園環境を有する本市においては、快適な市民生活を支える都市的土地利用と自然的土地利用が持つ地域の治水・保水機能などの多面的機能との共生が求められます。

これらの自然的土地利用については、農業生産及び環境保全の場として、また市民生活にうるおいと安らぎを与える貴重な地域資源として、その積極的な利用・保全と適切な管理を図り、都市部と農村部が調和した質の高い市土の形成を目指します。

## 2. 利用区分別の市土地利用の基本方向

### (1) 農地

本市の農地は、市土の53.9%を占めており、本市を形成する大きな要素となっていますが、都市的土地利用への転換、高齢化や後継者不足に伴う農業者の減少などの影響により、農地面積は年々減少傾向にあります。

農地は、食料の安定供給を図るための重要な生産基盤であり、将来にわたってその機能を維持・保全していくことが求められます。

また、農業生産の場としてだけでなく、治水・保水機能や地球温暖化の抑制、生態系の保護や美しい田園景観の形成など、市土の保全や環境の質的向上に係る多面的な役割も果たしています。

今後の農地利用にあたっては、農業振興地域の整備に関する法律をはじめとする関係法令の適切な運用により、優良農地の確保を図ります。

さらに、農業の規模拡大や農地集約による積極的な利用と適切な管理の促進を図り、農地の効率的な利用と生産力の向上、耕作放棄地の発生抑制及び農地が有する多面的機能の維持・保全に努めます。

### (2) 森林

本市の森林は、宅地や農地に隣接した平地林が主体となっており、市土の4.1%を占めています。これらの平地林は生産性が低いため、十分な管理が行き届かず、一部では荒廃が進んでいます。また、市街地に近接した森林については、土地利用の転換も見られるため、森林面積は緩やかに減少しています。

森林は、農地同様、保水機能や温室効果ガスの吸収機能による環境負荷の軽減、生態系の保護など、多面的な役割を果たすとともに、市民生活に安らぎをもたらす美しい田園景観を構成する貴重な資源でもあります。

森林が有するこれらの多面的機能を将来にわたって維持していけるように、必要な森林の確保と保全、並びに必要な整備に努めます。

### (3) 水面・河川・水路

本市の水面・河川・水路は、市域を南北に流れる一級河川田川、姿川などの河川や農業用排水路で構成されており、市土の4.8%を占めています。適正な管理の下、これまでも大きな面積の増減は見られていません。

水面・河川・水路は、水資源の確保や治水・保水機能による水害防止など、周辺都市を含む広域的な役割を果たすとともに、本市の農業生産を支え、美しい田園景観を構成する重要な資源です。

今後、各管理施設の適切な維持・更新により、既存用地の持続的な利用を図るこ

とを基調とし、国をはじめとする関係機関との連携を図りながら、排水機能の向上や河川沿岸の適正管理など総合的な治水対策を進め、安全・安心な市土の形成を図ります。

また、良好な営農環境の維持・形成に向けて、農業用排水路の整備に要する用地の確保を図るとともに、整備にあたっては、水質や生態系など自然環境の保全・再生に配慮し、多様な機能の維持・向上を図ります。

#### (4) 道路

本市の道路は、土地区画整理事業や道路整備事業によって、着実な整備が進められており、現在は国道・県道・市道・農道をあわせて 565.7ha が整備され、市土の 7.6% を占めています。一方、既存市街地においては、道路施設の老朽化や狭あい道路の解消といった課題も残されています。

国道・県道・市道などの一般道については、他都市との広域的連携を支える重要な都市基盤となることから、モータリゼーションの進展に伴う交通量の増加に対応した、適切な交通ネットワークの形成を推進します。

また、市内地域間の交流・連携を促進し、市域の一体性を確保するため、引き続き、市内各地と JR 駅周辺等の拠点市街地とのアクセス性の向上に資する道路整備を推進します。

既存市街地及び集落内の生活道路については、市民の安全・安心で快適な生活を支える基本的な施設となることから、適切な維持・管理及び改修により、道路が持つ防災機能を高めながら、持続的な利用を図ります。

#### (5) 宅地

##### ① 住宅地

本市の住宅地は、市域の 12.0% を占めており、本市の市街地を形成する主要要素となっています。既存市街地及び郊外集落地における個別建築の進展をはじめ、土地区画整理事業による新たな大規模住宅地の整備により、増加傾向を示しています。

住宅地については、少子高齢化に伴う人口減少を踏まえ、本市への定住促進の受け皿となる用地の適正な確保を推進するとともに、既存市街地においても、既存住宅の耐震化、環境性能の増進、下水道等の都市施設の計画的な整備など、住環境の質的向上を図り、高密度でコンパクトな市街地の形成を目指します。

郊外集落地においては、農地をはじめとする周辺環境との調和を図りながら、生活環境の改善と地域活力の維持・増進に配慮した住宅地を形成します。

また、住宅地内で増加傾向にある空き家や低未利用地等の適正管理と有効活用に向けた施策展開を推進し、安全・安心で快適な居住環境の形成を目指します。

## ② 工業用地

本市の工業用地は、市域の 1.5%を占めており、事業者の撤退や進出等により増減はあるものの、現在も微増傾向にあります。

工業用地は、本市の経済的活性化を牽引するとともに、市民へ就業機会を提供する場としての役割も果たしていることから、既存用地における操業環境の保全と利便性・生産性の向上に資する必要な土地の確保を図ります。

また、鉄道や国道 4 号、新 4 号国道、北関東自動車道が整備された、広域交通の利便性が高い都市として、その優位性を活かしながら企業誘致を促進し、産業振興を図ります。

さらに、将来的な設置が検討されている北関東自動車道のスマートインターチェンジなど、新たな交通拠点の整備による広域交通の利便性向上を契機として、本市の新たな活力創出に資する計画的かつ適正な土地利用を推進します。

## ③ その他の宅地

本市のその他の宅地は、店舗や事務用地などを含む商業地、学校や図書館などの文教施設、上水道施設や廃棄物処理施設などの環境衛生施設、病院や社会福祉施設などの厚生福祉施設を含む公用・公共施設用地で構成されており、市域の 4.8%を占めています。

商業地については、市民生活の拠点となるとともに、生活利便性の向上とにぎわいのある市街地環境の形成を支える重要な要素となることから、既存市街地や幹線道路沿道を中心とした維持・拡充と活性化を図り、都市活力の向上を目指します。

公用・公共施設用地については、市民生活の利便性、快適性、安全性を支える重要な機能を果たすことから、引き続き、周辺環境との調和に配慮しながら、機能の維持・拡充と必要な用地の確保に努めるとともに、耐災性の確保や災害時における拠点としての活用について考慮します。

新たな用地の確保にあたっては、本市が目指すコンパクトシティの形成に配慮し、既存市街地内の低未利用地や空き店舗等への立地促進を図りながら、交通ネットワークとの連動性を考慮した都市機能の再構築を進め、行財政運営のさらなる効率化と市民生活の質的向上を図ります。

特に、JR 自治医大駅西口に新たに整備された市役所本庁舎については、新たな拠点施設として本市の行政機能の中心的役割を担うとともに、多くの市民が集いにぎわいを生み出す場としての役割も期待されることから、周辺環境と一体となった計画的な土地利用を推進し、新たな活力の創出を目指します。

## (6) その他

本市のその他は、市民の憩いの場や災害時の避難救助の場となる公園・緑地、鉄道軌道用地などの交通施設、自衛隊駐屯地などを含む公用・公共施設用地や低未利用地等によって構成されており、市域の 11.4%を占めています。

公用・公共施設用地は、市民生活に安らぎと潤いを与えるとともに、国の安全を支える重要な機能を果たしています。特に本市が有する良好な公園緑地については、これまでも高い水準で整備が進められてきたことから、引き続き、適切な管理による機能の維持・拡充と必要な用地の確保に努めます。

市内に点在する低未利用地や耕作放棄地等については、都市の活力創出や安全性の確保、良好な田園景観の保全に向けて、適切な管理を図るとともに、再利用や土地利用転換に向けた検討を進めます。

## (7) 市街地 (DID 地区※)

本市の市街地 (DID 地区) は、610ha と市域の 8.2%を占めています。本市が将来にわたって持続可能な都市であり続けるためには、適正な市街地規模の設定が求められます。

本市においては、引き続き、住宅、店舗、公共・公用施設などの既存建物や設備の活用を図りながら、多くの市民が暮らす高密度な市街地に主要な都市機能の集約化を進め、それらを有機的にネットワークさせたコンパクトシティの形成を目指します。

また、コンパクトシティへの移行により、市街地における道路、下水道などの都市基盤や公共交通の維持・管理にかかるコストなど、必要な公共投資の集中と効率化を図り、市民生活の質の確保・向上を図ります。

※ DID 地区とは、国勢調査における人口密度の高い地区 (人口集中地区) であり、原則として、人口密度 40 人/ha 以上、かつ人口 5,000 人以上の区域が DID 地区として設定されます。

## 第3 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

### 1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

#### (1) 目標年次における人口

目標年次における人口は、「第二次下野市総合計画」との整合を図り、57,645 人に設定します。

#### (2) 利用区分

市土の利用区分は、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の地目別区分並びに市街地（人口集中地区）の8区分とします。

#### (3) 目標設定の考え方

規模の目標については、目標年次における将来人口や土地利用面積の推移、既定計画に基づく具体的事業の動向を考慮しながら、利用区分ごとに必要な土地の面積を予測し、将来像の実現に向けた適切な値を設定します。

#### (4) 目標年次における規模の目標

市土利用の基本方針に基づき、目標年次における利用区分ごとの規模の目標を次表のとおり定めます。

なお、ここで示す目標値については、今後の社会経済情勢等の動向を踏まえて、弾力的に解釈するものとします。

## 《市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標》

(単位：ha)

	平成 28 年 (2016 年) 基準年	平成 37 年 (2025 年) 目標年	基準年と 目標年の 比較	
農 地	4,020.2	3,940.8	-79.3	
	53.9%	52.8%	-2.0%	
	田	2,383.5	2,374.7	-8.8
	32.0%	31.8%	-0.4%	
畑	1,636.6	1,566.1	-70.5	
	21.9%	21.0%	-4.3%	
森 林	305.5	297.9	-7.6	
	4.1%	4.0%	-2.5%	
原野等	0.0	0.0	0.0	
	0.0%	0.0%	0.0%	
水面・河川・水路	354.6	351.9	-2.7	
	4.8%	4.7%	-0.8%	
道 路	565.7	581.1	15.4	
	7.6%	7.8%	2.7%	
宅 地	1,359.7	1,440.2	80.4	
	18.2%	19.3%	5.9%	
	住宅地	893.0	956.3	63.3
	12.0%	12.8%	7.1%	
工業用地	110.5	115.5	5.0	
	1.5%	1.5%	4.5%	
その他の宅地	356.2	368.3	12.1	
	4.8%	4.9%	3.4%	
その他	852.3	846.1	-6.2	
	11.4%	11.3%	-0.7%	
計	7,459.0	7,459.0	-	
	100.0%	100.0%	-	
うち市街地	県と調整後に表示			

- 注) 1. 道路は、一般道路及び農道である。  
 2. 市街地とは、国勢調査における人口密度の高い地区（人口集中地区）である。  
 3. 面積及び構成比については、端数処理しているため計が一致しないことがある。

## 2. 地域別の概要

限られた市土の高度利用と環境保全に配慮し、各種都市基盤や都市的集積の有効活用を図りながら、成熟型社会にふさわしい適切かつ秩序ある土地利用を効率的に推進していくために、自然的・経済的条件を考慮し、市域を3地域に区分し、その概要と地域ごとの土地利用の方針を明らかにします。

### (1) 中央地域

中央地域は、市の中心部を南北に縦断するエリアで、JR宇都宮線と国道4号の沿道に位置し、JR小金井駅、自治医大駅、石橋駅周辺を中心として、商業地や住宅地から成る既存市街地が広がっています。国道4号沿道には各種事業所等が立地し、本市の工業・流通拠点の一部を担っており、中心部には、自治医科大学及び同附属病院が立地し、高度医療の集積が図られています。

本地域は大半が市街化区域に設定されており、多くの市民が暮らす居住地としてだけでなく、商業機能、医療機能、行政機能など、本市の主要都市機能が集積する生活居住拠点としての役割を担っています。

そのため、今後も本市のコンパクトシティの中核を成す地域として、既存の建物等の適切な維持・管理と有効活用を基本としながら、市全体に生活利便性を提供する拠点的機能のさらなる集積・拡充を図ります。

また、JR駅に近接する交通利便性の高さや全国有数の医療環境を活かし、利便性の高い安全・安心な居住地として、新たな定住人口の確保に資する質の高い居住環境の形成を図ります。

### (2) 東部地域

東部地域は、市の東部に位置するエリアで、中央を南下する一級河川田川を中心に、東西に一団の農地が広がっており、各地に点在する平地林と既存市街地及び集落で構成された良好な田園環境が展開されています。

一方、中央地域との境界沿線には新4号国道が縦断しており、その周辺部では、広域交通利便性を活かして、工業・流通拠点や道の駅しもつけをはじめとする観光交流拠点が形成されています。

本地域においては、本市の農業生産を支える優良農地の保全に努めるとともに、農地集約等による積極的な利用と適切な管理を促進し、生産性の高い農業の振興を図ります。また、農業者の生活の場となる既存集落においては、生活環境の改善に向けた土地利用を促進します。

市の活力創出に資する各種都市拠点については、周辺環境との調和に配慮しながら、既存機能の維持・拡充を推進します。



なお、本地域に指定されている市街化区域については、引き続き土地区画整理事業の計画的な推進により、質の高い居住地の形成を図ります。

### (3) 西部地域

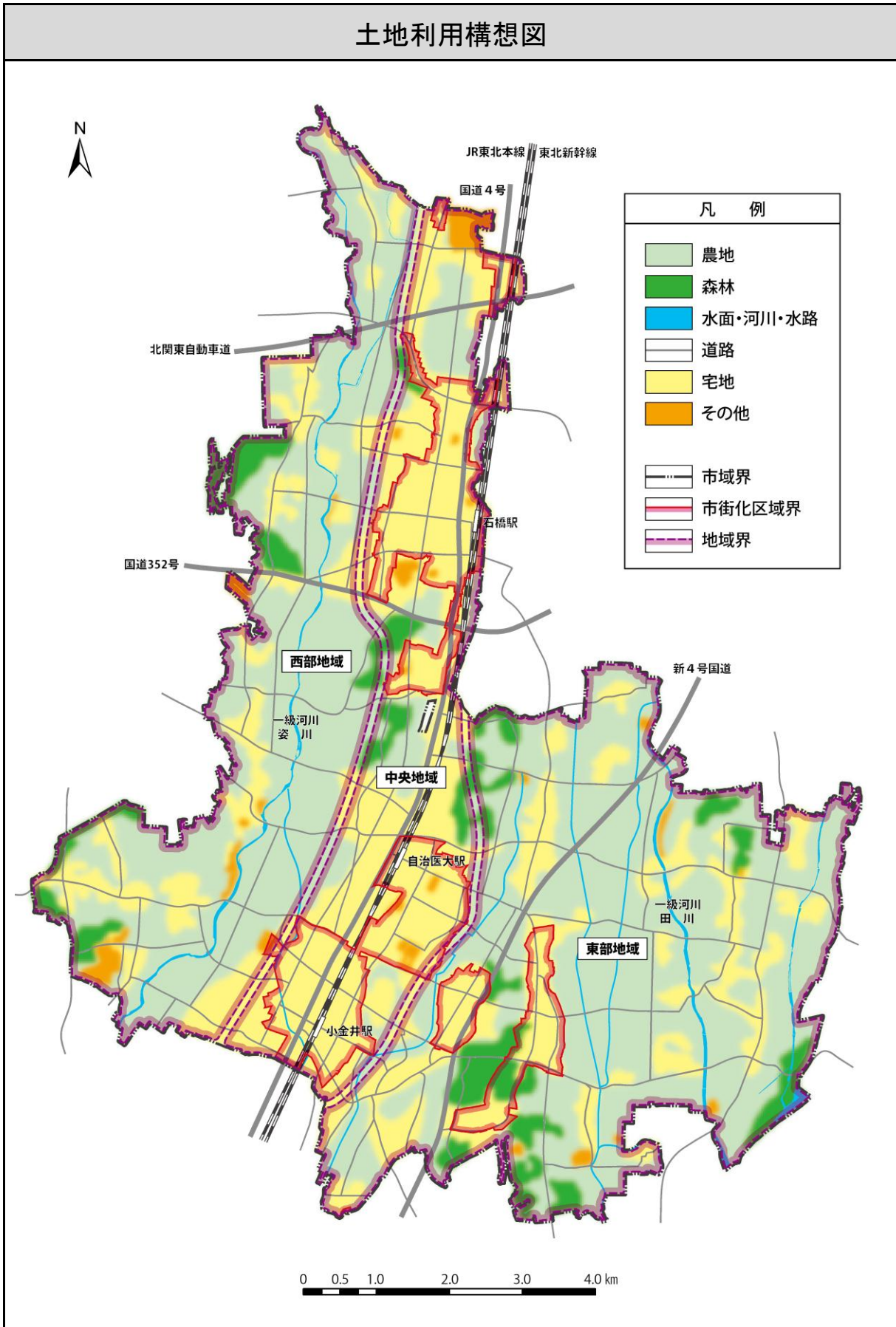
西部地域は、市の西部に位置するエリアで、中央を一級河川姿川が南下し、その東側には水田地帯、西側には畑作地帯が広がっています。東部地域と同様、各地に点在する平地林と既存集落で構成された良好な田園環境が展開されています。

地域の西側には下野国分寺跡、同尼寺跡や多くの古墳群が点在する、歴史的価値の高い地区を有しています。

本地域では、農地等の基盤整備がほぼ完了していることから、引き続き、本市の農業生産を支える優良農地の保全と適切な管理に努め、農業の生産性の向上を図ります。また、農業者の生活の場となる既存集落においては、生活環境の改善に向けた土地利用を促進します。

本地域が有する貴重な歴史的遺産については、その保全と周辺環境との調和に配慮しながら、市の活力創出に資する文化資源、観光資源としての有効活用を推進し、本地域に広がる美しい田園景観の保全・育成と一体となった、地域の魅力創出を図ります。

# 土地利用構想図



## 第4 本計画を達成するために必要な措置の概要

### 1. 土地利用に関する法律等の適切な運用

国土利用計画法とこれに関連する土地利用関連法令や条例などの適切な運用により、土地利用の総合的かつ計画的な調整を推進することとし、これにより、県計画等の上位計画と整合性を持った適切な土地利用を進めます。

### 2. 地域の特色を活かした市土づくりの推進

本市が誇る全国有数の医療環境や利便性の高い広域交通網、美しい田園環境や市域に点在する歴史的・文化的資源など、本市の特色を活かした魅力ある市土づくりを推進し、周辺都市を含む地域間での機能分担と交流・連携の促進による、持続可能な都市の形成を図ります。

### 3. 市土の保全と安全性の確保

市土を保全し、安全性を高めるため、良好に管理された農地や森林の持つ水源かん養や洪水調整機能、生態系維持機能など、その多様な公益的機能の維持・向上を図るとともに、治水施設等の整備を推進します。

また、地域社会の安全性を確保するため、建物の耐震化の促進、災害時における交通・通信手段の確保方策を推進するとともに、市街地における地域防災拠点やオープンスペースの確保、防災情報の周知等の防災対策を進めます。

### 4. 環境の保全と美しい市土の形成

市域内の自然環境を保全し、地球温暖化をはじめとする環境問題に積極的に対応していくため、環境関連計画を踏まえた適切な土地利用を図ります。

また、公害の防止や河川の水質保全、自然環境の保全、歴史的風土の保存、文化財の保護を図るため、土地利用に関する法的な規制等の総合的かつ的確な運用により、各種開発行為に対する規制・誘導措置を講じます。

郊外部に広がる優良農地や平地林、既存集落をはじめ、史跡や古墳群など本市が有する貴重な歴史的・文化的資源については、その保護と適切な管理・活用を図るとともに、それらの調和によって生み出される美しい田園景観を保全・育成していくために、適切な土地利用誘導を図ります。

既存市街地内においても、地域の歴史や風土と調和した街並みや、駅前などまちの顔

となるエリアでの魅力ある街並みの整備・保全を図ります。

生活環境の保全に向けては、住居系、商業系、工業系など、それぞれの用途区分へ与える影響にも配慮しながら、区分に応じた適正な土地利用への誘導を図ります。

## 5. 土地利用転換の適正化

農地や森林などの自然的土地利用の都市的土地利用への転換を図る場合には、周辺の土地利用状況や都市基盤の整備状況、人口減少社会の到来や将来の社会経済情勢を考慮した上で、慎重かつ適正な転換を進めることとします。

農地の利用転換を行う場合には、食糧生産の確保、農業経営の安定や地域農業に及ぼす影響に留意し、周辺の農地や非農業的土地利用との計画的な調整を図りながら、無秩序な転用を抑制し、優良農地が確保されるように十分に考慮します。

森林の利用転換を行う場合には、森林が持つ公益的機能や自然環境の維持・保全に十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範にわたることから、土地利用に関する上位計画との整合性を図りながら、地域の特性や環境保全に配慮し、新たな活力創出に資する適正な土地利用を推進します。

## 6. 土地の有効利用の促進

### (1) 農地

農地については、既に基盤整備を完了した優良農地を中心に生産性の向上を図るとともに、農業の中核を担う経営体への集積や農地の流動化による経営規模の拡大、経営の効率化に努めます。

市街化区域内の農地については、計画的な都市的土地利用への転換を図るため、用途地域をはじめとする都市計画の規制・誘導に適合した土地利用への転換を促進します。

### (2) 森林

森林については、自然環境の保全や治水・保水機能の維持等の公益的機能を将来にわたって確保していくため、森林資源の保全を計画的に進めます。また、適正な管理の下で、市民が自然に親しむレクリエーションや環境学習、癒しの場としての有効活用を図ります。

### (3) 水面・河川・水路

河川等については、災害の防止、良好な自然環境の保全及び親水性の確保を図るた

め、その治水・保水機能の保全に向けた水辺環境の整備を検討します。

農業用排水路については、農業の生産基盤としての機能の維持・充実を図るため、その整備・改修と適正な管理に努めます。

#### (4) 道路

道路は、市民生活及び地域の社会・経済活動を支える重要な基盤であるとともに、防災機能を担う重要な社会資本となることから、引き続き、都市の骨格を成し、都市内外との交流・連携を支える幹線道路の整備・管理に努めるとともに、安全・安心で快適な市民生活を支える生活道路の整備を推進します。

道路の整備にあたっては、危険箇所の解消や各拠点へのアクセス性の向上、バリアフリー化や緑化による景観形成など、人にやさしい道づくりに努めるとともに、周辺の自然環境に配慮した道づくりを進めます。

#### (5) 宅地

住宅地については、定住人口の維持・確保に向けて、安全・安心でゆとりのある質の高い居住環境を有する場として、耐震化の促進やバリアフリー化の推進など、必要な整備を図ります。

また、コンパクトシティの形成に向けて、適正な規模での宅地供給の促進を図るとともに、既存市街地における空き家等の既存の建物等の有効活用により、街なか居住を促進し、居住地の高密度化を図ります。

工業用地については、本市の強みでもある広域交通ネットワークと連動した適正配置を基本としながら、既存工業用地の操業環境の維持・充実を推進します。

また、設置が検討されているスマートインターチェンジなど、新たな交通拠点の整備による利便性向上を見据えながら、本市の産業振興に向けた計画的な工業用地の創出についても、合わせて検討していくこととします。

店舗や事務用地については、既存市街地における商業活性化の取り組みを促進するとともに、空き店舗や低未利用地の有効活用を図り、JR 駅周辺を中心とした既存商業地の空洞化の抑制とにぎわいの再生を図ります。

公用・公共施設用地については、既存の建物や設備の活用を基本としながら、コンパクトシティの形成に向けた適正配置のあり方について検討します。

JR 自治医大駅周辺においては、市役所本庁舎という新たな都市機能の整備を活かしながら、周辺環境との調和に配慮しつつ、新たな活力の創出に資する計画的な土地利用の展開を図ります。

また、現在検討中の公共施設等総合管理計画に基づき、各施設の再配置に伴う跡地についても、周辺の都市機能等を考慮した上で適切な有効利用を図ります。

## 7. 多様な主体との連携・協働による市土管理の促進

成熟型社会への移行に向けて、従来の行政による公的な役割の発揮や土地所有者等による適切な管理に加え、地域住民、企業、NPO、ボランティア等の多様な主体の連携・協働による市土の管理を促進し、市街地における既存の建物や設備、農地や森林など自然的土地利用の持続的な保全・管理を図ります。

## 8. 市土に関する調査の推進及び指標の活用

土地利用の基本方針に基づいた市土の適正利用を図るため、必要に応じて土地利用に関する調査を実施するとともに、多様な主体による理解と協力を促進するために、各種調査結果の普及・啓発に努めます。

本計画の推進にあたっては、統計資料等による客観的な指標を活用しながら、継続的な点検による市土の適正な管理を図ります。また、土地利用に関する関係法令の施行・改訂などの動向や社会経済情勢の変化に的確に対応するため、計画の実施に向けた庁内各部局や県との十分な連携を図りながら、適正な土地利用を目指します。





下野市  
Shimotsuke-City