１章　計画の目的と位置づけ

１－１　本市のあらまし

下野市は、平成 18 年（2006）1 月に河内郡南河内町、下都賀郡石橋町及び同郡国分寺町が合併して誕生しました。

古来より開けた地形で、自然災害も少なく、JR 宇都宮線の自治医大駅を中心としてニュータウンによる新市街地が拡がり、日光街道沿いの小金井や石橋の旧宿場町とその周辺部の田園地帯とともに市を形成しています。

東北自動車道の栃木インターチェンジまでは、自治医大駅から約 30 分の距離で、北関東自動車道の 2 つのインターチェンジ（壬生・宇都宮上三川）の開通により、交通の利便性が向上しています。また、小金井駅と自治医大駅、石橋駅の 3 つの鉄道駅を有する JR 宇都宮線で、都心まで快速等で約 70 分の通勤圏であり、小山駅から新幹線を利用すると都心までは、約 40 分の近距離にあります。近年では、首都圏への良好なアクセス等の強みを活かし、定住人口確保と移住の促進に向けた取組に注力しています。

図　下野市の地勢

１－２　計画策定の背景と目的

（１）計画策定の背景

我が国全体で進む人口減少への対応として、地方部においては、特に人口密度を維持してコンパクトシティ化の促進を図ることが求められています。立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正により市町村が策定できるようになった計画です。

本市の人口は横ばい傾向で、将来的には少子高齢化に伴う人口減少が想定されています。

人口の減少とともに、まちなかの人口密度が低下し、これまでとは異なる土地利用が求められることが予想されます。

本市の土地利用を規制する区域区分は、市内にある 3 つの鉄道駅を中心に市街化区域が指定され良好な住環境を形成しています。市街化区域は、駅から 1 ㎞圏内と重複する区域も多く、もともとコンパクトな都市構造を形成しているといえます。その他、公共施設の老朽化や施設の維持管理費が増加するなど、今後の都市経営にあたり解決すべき課題も多くあります。

（２）計画策定の目的

立地適正化計画の策定により、都市機能の立地誘導や居住の効果的な誘導に関する国の支援事業や税制措置を受けることが可能となります。

そのため、本市においても、都市計画区域を対象に、人口が減少する地区や高齢化が進む地区への対応を目的として、立地適正化計画を策定します。本計画では、生活サービス機能を計画的に誘導するために、拠点性を有するエリアを明示し、一定のエリアにおいて人口密度を維持していくことを計画の中で示すこととします。

また、まちづくりにあたっては、民間活力による維持・誘導する仕組みを構築し、公共施設の再配置などを一体的に進めることで、暮らしに必要なサービスや居住環境の確保を図ります。

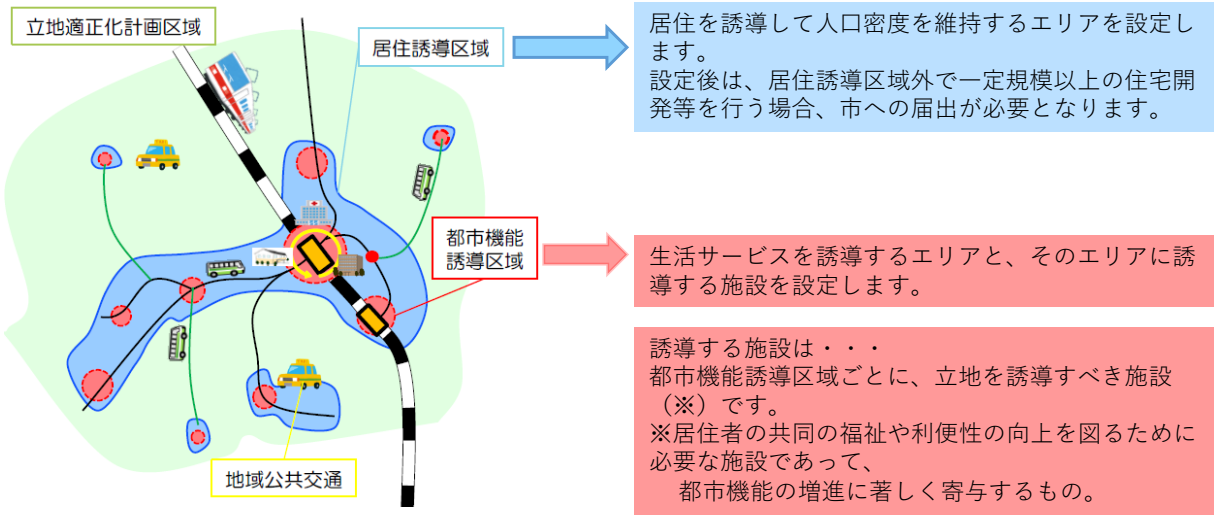


図　立地適正化計画の内容と概念図

１－３　計画の期間と位置づけ

（１）計画の期間

立地適正化計画は、概ね 20 年後を見越して策定するものです。都市計画マスタープランの目標年次である平成 37 年（2025）度を中間年次として捉え、平成 47 年（2035）度を目標年度とします。

（２）計画の位置づけ

本計画の位置づけは、本市の総合計画、栃木県の都市計画区域マスタープランを上位計画として、これに即するものです。本市の都市計画マスタープランとの調和に配慮し、一体となって都市づくりを進めていきます。

①　第二次下野市総合計画

本市の最上位計画である第二次下野市総合計画の将来像は「ともに築き 未来へつなぐ 幸せ実感都市」とし、本計画は分野別施策体系のうち「快適に住み続けられる住環境づくり」に該当します。総合計画の土地利用方針には、市内にある 3 つの鉄道駅周辺が生活居住拠点に位置づけられ、これらと東西（道路）及び南北（鉄道・道路）を結ぶ広域連携軸からなる都市構造となっており、本計画で目指す将来都市構造も同様に位置づけることとします。

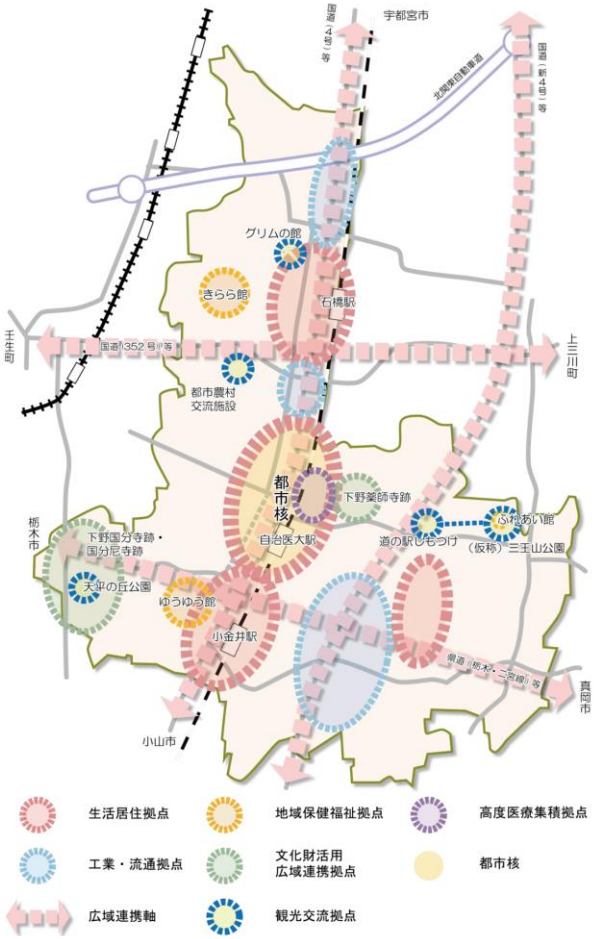
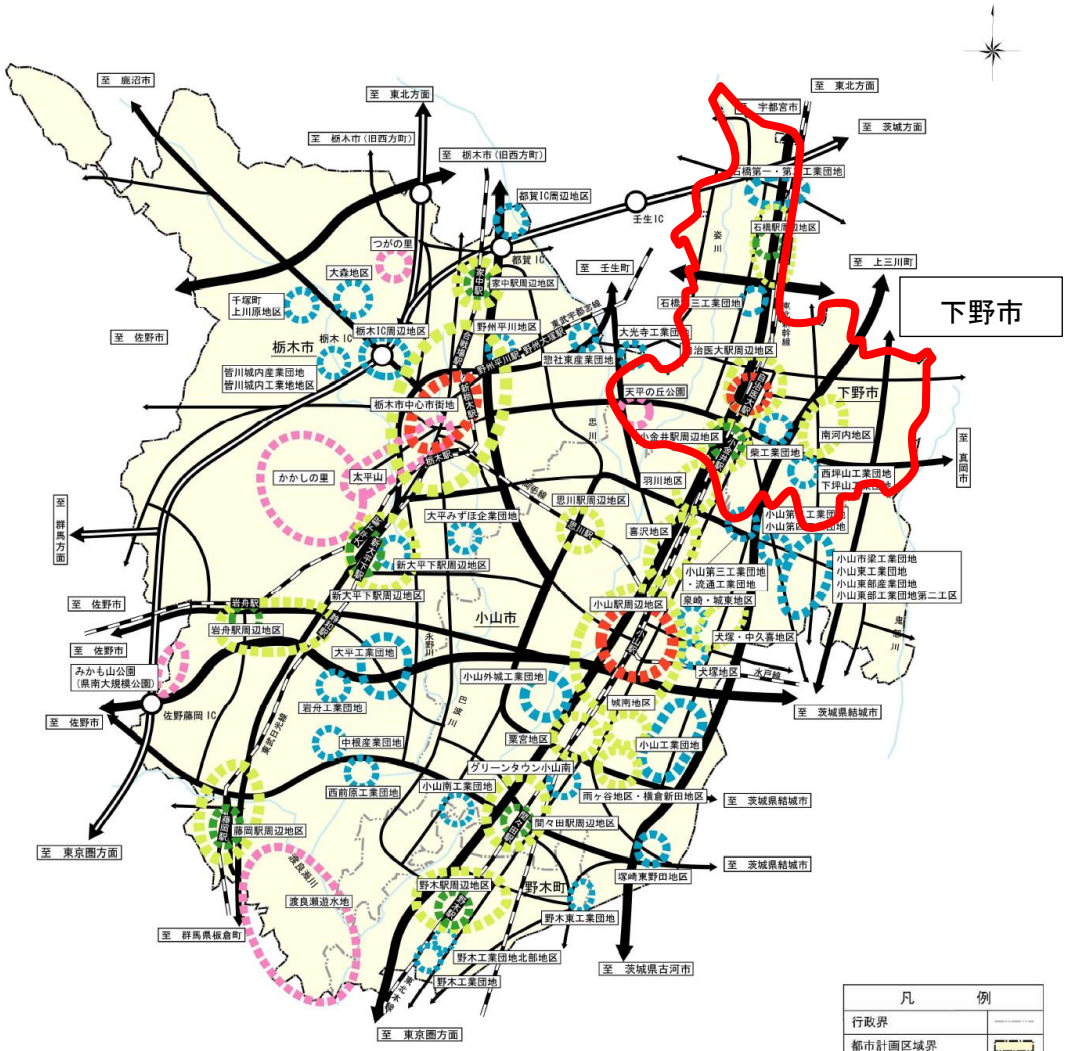


図　第二次下野市総合計画で定められている土地利用構想図

②都市計画区域マスタープラン（小山栃木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

県の定める都市計画区域マスタープランでは、小山栃木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針が定められています。

都市計画区域マスタープランでは、都市機能の集積やまちなかへの居住を促進する「広域拠点」、「地域拠点」、「生活拠点」の具体的な区域設定について検討することとされており、本計画で定める各誘導区域も、これらの各拠点を参考にして定めることとします。



	定　義	該当地域
広域拠点地区	都市機能や人口の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、これらの都市機能を、県や都市圏全体で共有、利活用できるよう公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する地区	自治医大駅周辺
地域拠点地区	自転車や徒歩圏内に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実により、日常生活の利便性の向上を図る地区	石橋駅周辺 小金井駅周辺
生活拠点地区	広域拠点地区や地域拠点地区の周辺に形成された住居系市街地や各鉄道駅周辺	3駅周辺 （仁良川地区）

図　区域マスタープランで定められている将来市街地像図

２章　下野市の都市づくりの現況と課題

２－１　都市の現況

（1）人口

本市の人口は、平成 22 年（2010）時点で約 6 万人（社人研推計で平成 52 年（2040）に約 5 万 1 千人）です。人口規模は県内でも中位ですが、県内他市町において深刻な人口減少局面を迎えているなか、本市の人口は横ばいで推移した後に徐々に減少していくことが見込まれます。

また、人口は鉄道駅周辺に多く分布しており、その傾向は、現在も将来も概ね同様であることが見て取れます。

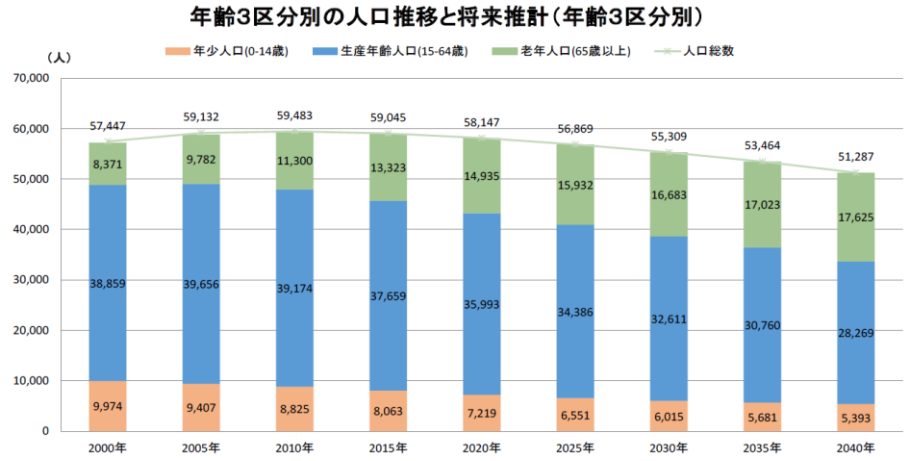
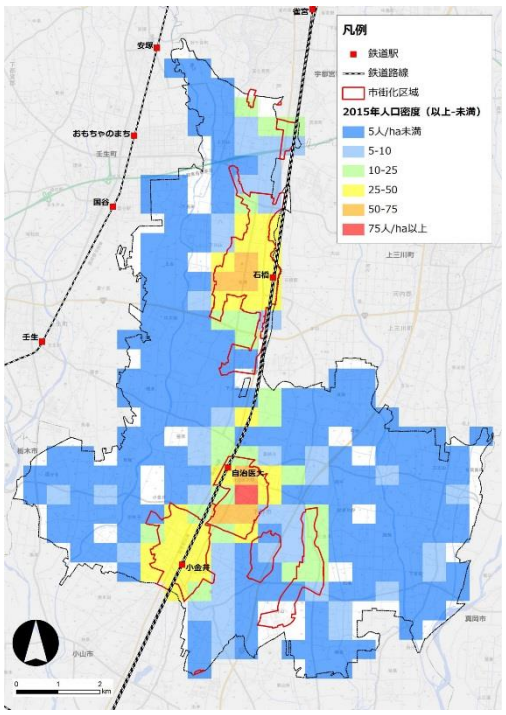


図　本市の人口の見通し（下野市人口ビジョン）

2015 年人口密度（国勢調査）



2035 年人口密度（2010 年人口を基に推計）

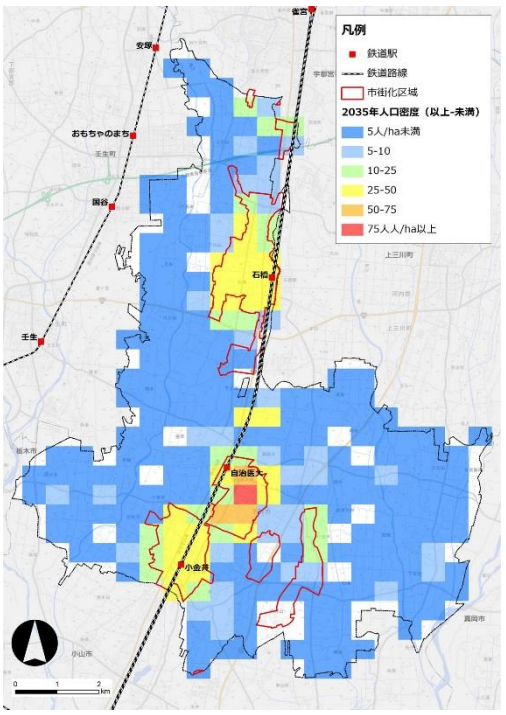


図　市内の人口分布（現在と将来）

（2）都市計画とまちづくりの動き

都市計画は、都市計画区域に占める市街化区域の割合が少なくコンパクトな都市構造をとっています。市内にある 3 つの鉄道駅を中心に、住宅や商業、公共公益施設を配置し、良好な住環境の形成に努めています。また、本市の南東部にある仁良川地区では、土地区画整理事業による計画的な宅地供給を行っており、定住人口の受け皿として整備を進めているところです。

公共交通は、鉄道とバスがあり、バスは石橋駅から宇都宮方面・真岡方面へ運行されていますが、運行本数は必ずしも多くない状況です。最近のまちづくりの動きとしては、平成 28 年（2016）3 月に市役所新庁舎が整備され、平成 29 年（2017）3 月に石橋総合病院が開院されました。

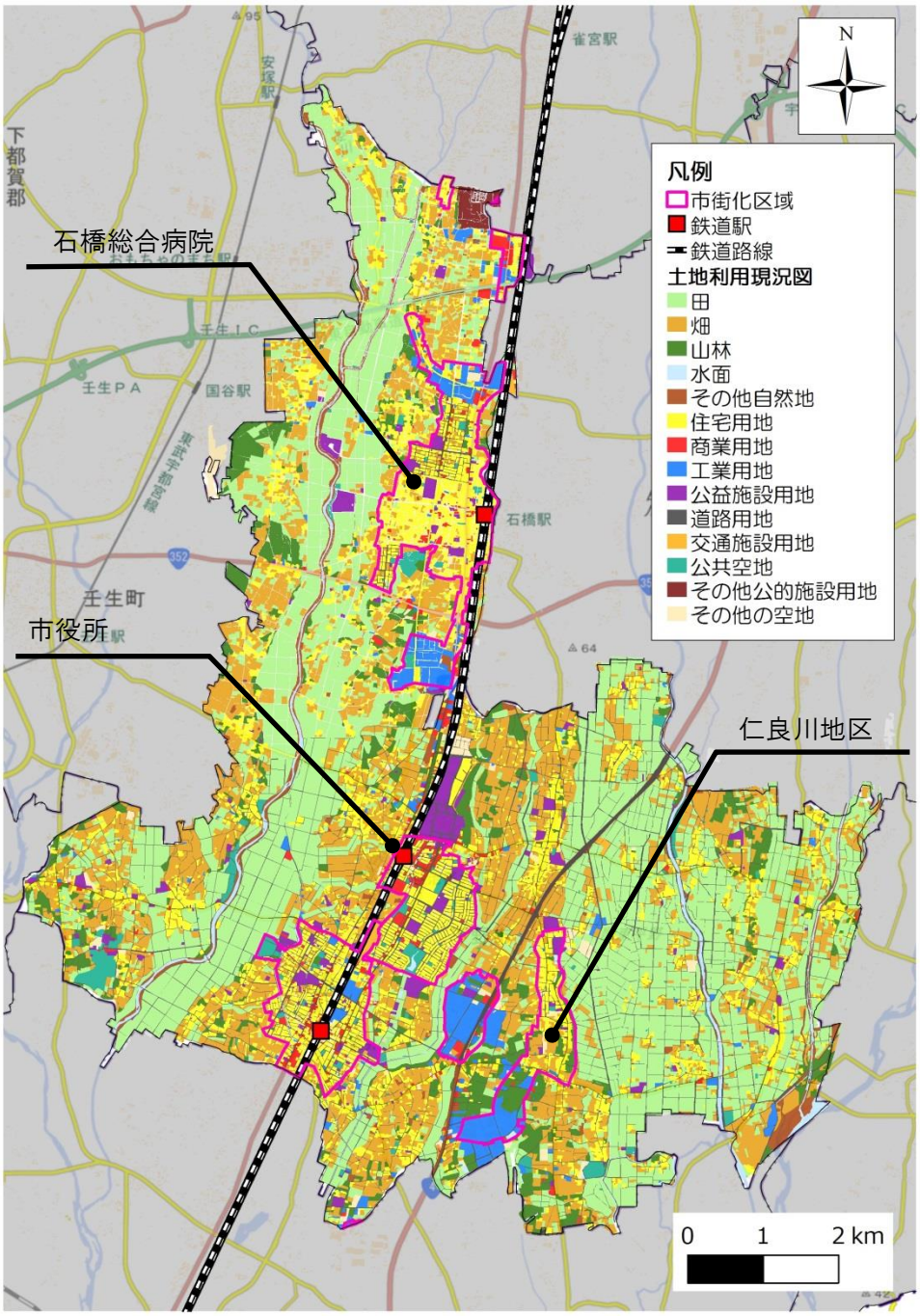


図　市内の土地利用現況（平成 24 年（2012））

２－２　都市づくりの課題

（１）人口構造の変化と少子高齢化を見据えたまちづくりが必要

人口分布は将来の都市づくりに大きな影響を及ぼします。市内にある 3 つの鉄道駅周辺の市街化区域を対象に、5 歳階級別人口を集計すると図のようになります。本計画の計画期間は、20 年なので、20 年後の年齢構造は、図に示すグラフの全世代を 20 歳分右方向へ移動させた形になります。

高齢化率は、自治医大駅周辺で平成 22 年（2010）の約 10%から、平成 42 年（2030）には約 30%へと増加します。同様に、石橋駅・小金井駅周辺の高齢化率も約 30%程度まで上昇することが見込まれています。

（＊高齢化率に関するデータは巻末に示します。）

将来的な高齢化に備える必要がある。（図中のポイント１）

自治医大駅周辺においては、平成 22 年（2010）時点で 45～49 歳世代が最も多く、20 年後の平成 42 年（2030）には、この世代が 65～69 歳になるため、高齢化に備える必要があります。

若年世代の働き口を確保し定住化を図る必要がある。（図中のポイント２）

10～14 歳や 20～24 歳の若年世代が多い傾向にあります。しかし、その一つ下の世代である 15～19 歳世代は、就学・就業のタイミングで地域外に転出していることが推察されます。

子育て世代などの良好な住環境を確保し移住を進める必要がある。（図中のポイント３・４）

自治医大駅周辺と石橋駅周辺の 0～4 歳人口は同じ位いるため、子育て支援に関する施設が求められると言えます。また、市内にある 3 つの鉄道駅とも共通して働き盛りの 35～39 歳世代が同じ位おり、将来にわたり良好な住環境を確保しつつ、移住・定住に向けた取組が不可欠となります。

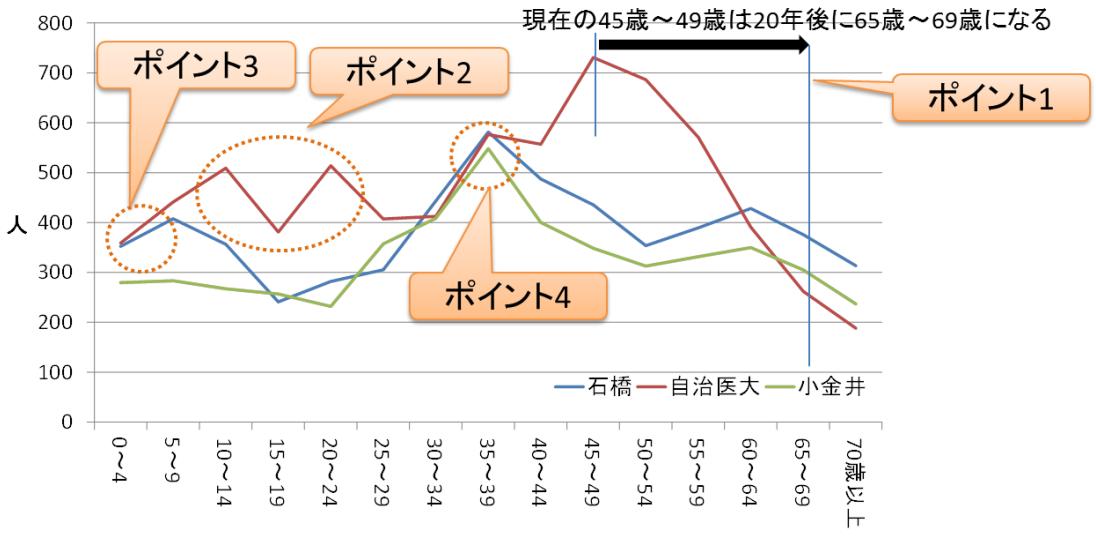


図　地域別・5 歳階級別の市街化区域の人口（2010 年国勢調査より作成）

（2）まちづくりの機を逃さずに住民満足度の向上への対応が必要

前述の将来的な人口構造の変化に加えて、まちづくりの動きを的確に捉え、その機運を逃さずに、都市機能の集積を図っていくことが求められます。

まちづくりの機を逃さない都市機能集積

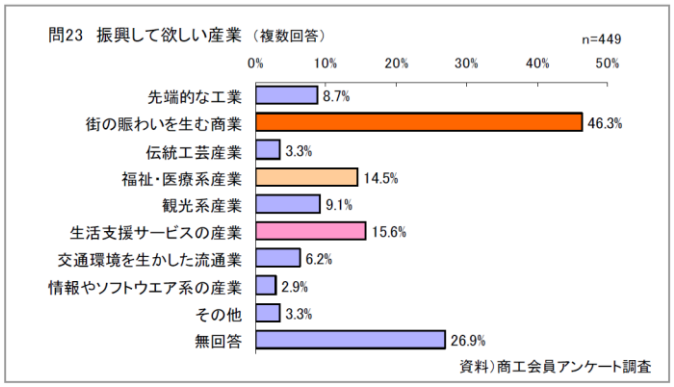
本市は、市内にある 3 つの鉄道駅を中心とした都市構造をとっており、市街地部と郊外部の土地利用が明確に分かれていることもあり、駅周辺へ都市機能の集積を図ることが求められます。

そのため、新たな都市施設の整備や公共施設の建替えの際、施設単体での整備に終始せず、関係機関と連携し、施設周辺の都市空間や関連事業を同時に行うことが重要となります。

地域との連携と住民満足度向上につながるまちづくり

地域のまちづくりに関する意向を的確に捉えてまちづくりを進める必要があります。

商工会員アンケート（平成 26 年（2014）実施）からは、振興して欲しい産業について「街の賑わいを生む商業」（46.3%）が最も多く挙げられており、駅周辺をはじめとして商業施設の整備等による賑わい創出が求められていると言えます。



本市は、自動車利用が多い生活スタイルで、住民の 30 代～50 代の方の 8 割の方が自分で運転をして移動しています。今後の高齢化の影響を踏まえて、将来的に自家用車による移動が困難となる方への対応を図る必要があり、現在運行中のデマンドバスをはじめとした公共交通網の充実や自転車利用環境の向上等に取り組み、住民満足度の向上に応えていくことが重要となります。

住民の生活行動の実態（アンケート結果より抜粋）

- 住民の 6 割の方が 3 駅の周辺で食料品・日用品を購入
- 住民の 30 代～50 代の方の 8 割の方が自分で運転をして移動
- 衣料品、家電品、趣向品などを市内で買う人は、13.5%に留まる。

  その他、調達先で多いのは、宇都宮市・上三川町が 43.5%、小山市が 32.0%である。

住民意向調査（都市計画マスタープランに係るアンケート：平成 27 年度実施）

３章　立地適正化に関する基本的な方針

３－１　立地適正化の基本的な方針

立地適正化計画制度の主旨に基づき、本市の都市づくりの基本的な方針を設定します。

基本的な方針は、市内にある 3 つの鉄道駅を、都市機能の集積拠点となる核として相互に連携することを目指し、それらを公共交通でつなぐ“ネットワーク型コンパクトシティ”の形成を図ることを目指します。

3 つの市街地が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

さらに、都市づくりの目標を実現するための基本方針を、拠点・軸・ネットワークの 3 つの観点から、それぞれ以下のように位置づけます。

拠点　**鉄道駅を中心とした市街地への都市機能集積・高密度な居住誘導を図る。**

市内にある 3 つの鉄道駅は、市街地部の中でも居住者も多く、重点的に都市機能の集積を図ることが効果的です。駅周辺の居住者特性を考慮して、商業や医療などの各種都市機能を誘導・集積させることで、快適な生活が可能となるような空間づくりを行います。

軸　**鉄道路線をネットワークの軸と捉え市街地の連携を図り、都市機能を相互に補完する。**

全ての拠点で同一の機能を有することは困難であるため、3 つの拠点を結ぶ鉄道に着目し、これを軸と捉えて各市街地の連携を図り、都市機能を相互に補完することとします。駅へのアクセスや周辺道路整備・修景なども含めて、鉄道軸を活用します。

ネットワーク　**生活交通の確保・充実を図り、市全域の移動をネットワークする。**

拠点や軸へアクセスできるということが重要です。将来的な高齢化を見据えて、生活交通の確保（路線バスやデマンド交通）を図るために地域公共交通対策を同時に行い、コンパクトシティプラスネットワークの実現を目指します。

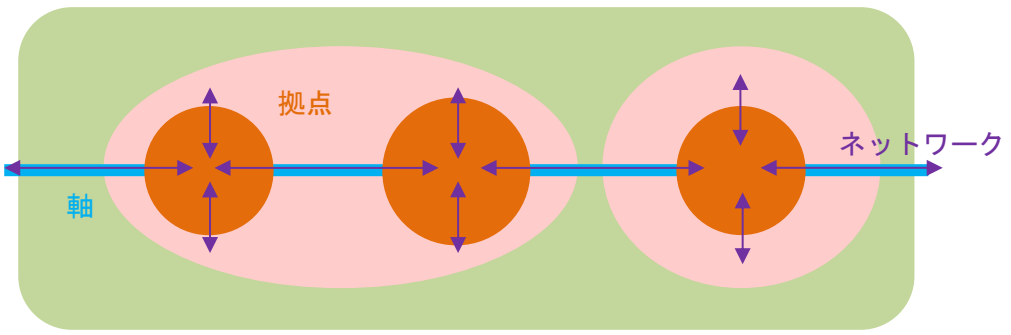


図　3 つの市街地が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成イメージ

３－２　将来の都市構造

前述の基本方針の実現のための将来の都市構造を示します。

将来の都市構造は、都市計画マスタープランに示される将来像を基本として、拠点及び公共交通連携軸を設定し、この骨格構造を基本として、拠点連携型の都市の実現を図ります。

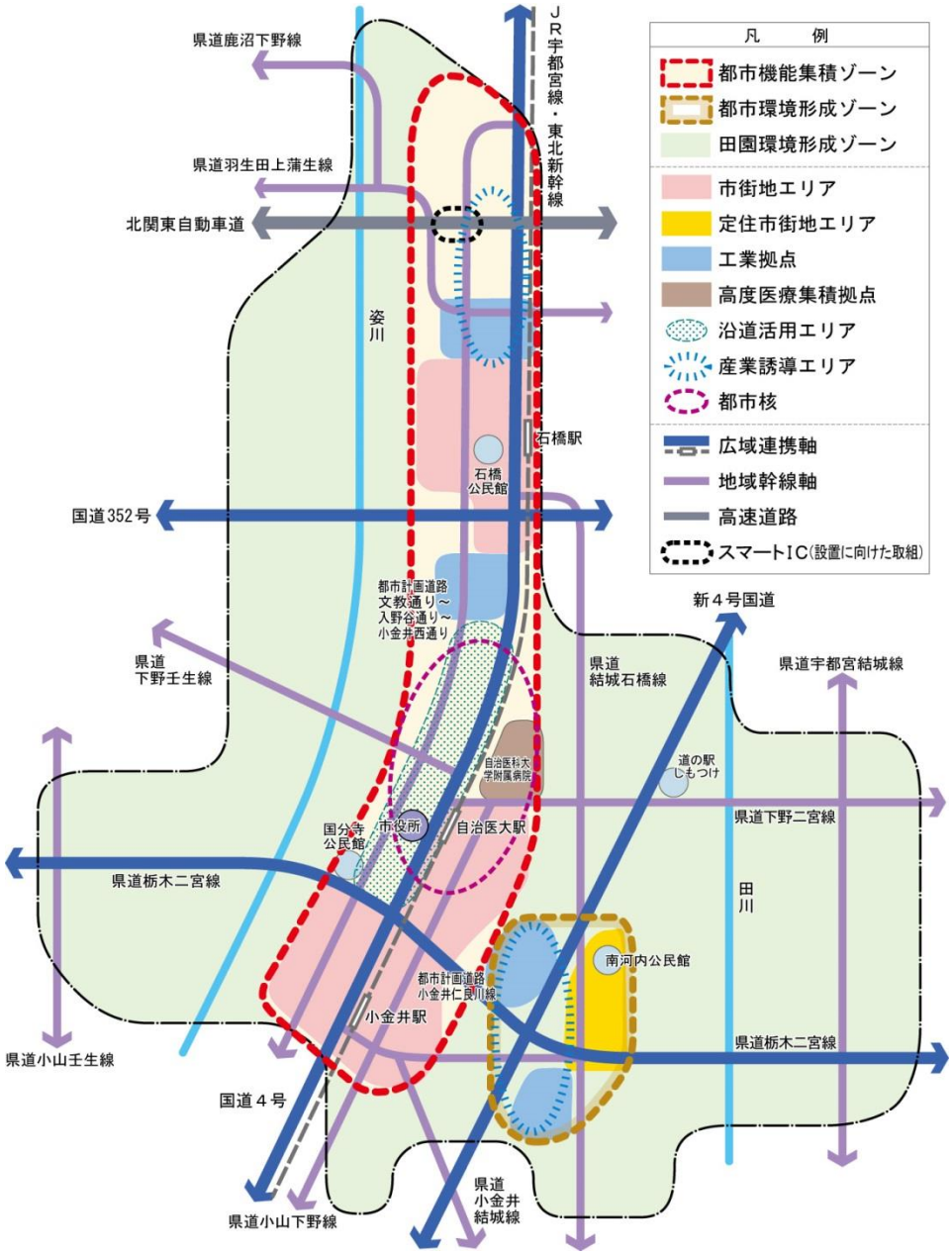


図　本市の都市核と都市機能集積ゾーン（下野市都市計画マスタープランより引用）

本計画における「拠点」とは、下野市都市計画マスタープランに位置づけられる都市核と都市機能集積ゾーンを基本として設定します。

以下では、具体的な区域設定を行います。

４章　都市機能の誘導に関する事項

４－１　都市機能誘導区域設定の考え方

（１）都市機能誘導区域の設定に関する基本的な方針

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省作成）によれば、「区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい」とされています。

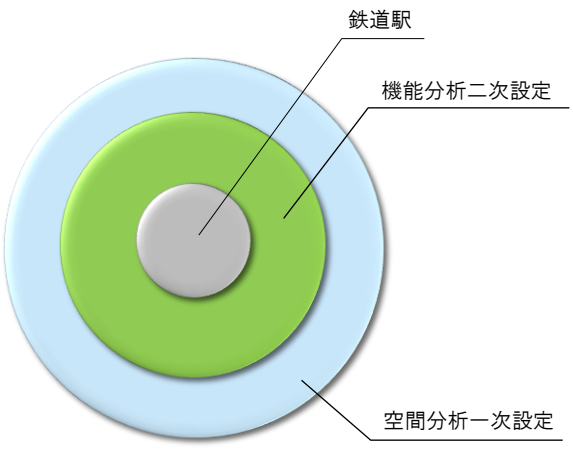
その範囲としては、例えば、以下の区域が挙げられています。

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

以上を踏まえ、本市においては、都市機能誘導区域の設定について、以下の基本方針により設定します。

基本方針１　**誘導区域は、客観的で再現性のある手法で設定する。**

基本方針２　**誘導区域は、人口等の空間的集積と都市機能の集積から設定する。**



空間分析（一次設定）
大まかな都市機能誘導区域の候補エリアを人口集積度と公共交通のアクセシビリティ、公共用地から設定

機能分析（二次設定）
生活サービスを受ける上で必要な都市機能の分布状況から、100m メッシュデータを用いて7つの機能の充足度を評価
健康機能、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、交流機能、商業機能、公共公益機能

（２）都市機能誘導区域設定の流れ

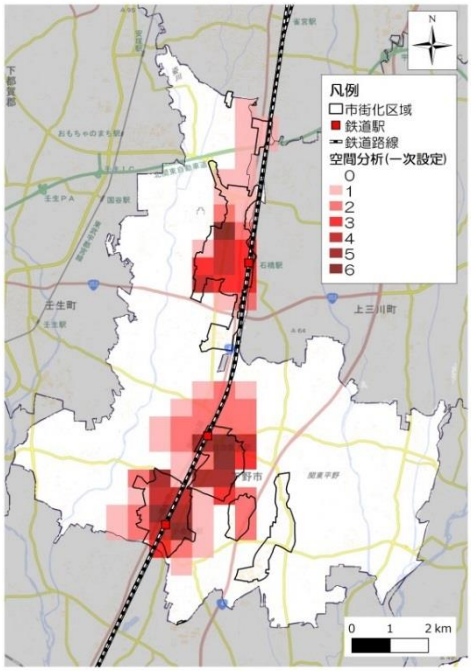
ステップ１　空間分析

大まかな都市機能誘導区域の候補エリアを人口集積度と公共交通のアクセシビリティ、公共用地から設定します。

空間分析の結果、1メッシュあたりの合計点は最大で 6 点となります。メッシュが一定の点数で連担する地域は以下のように整理されます。

- 自治医大駅：駅の南東側エリアで 3 点以上
- 石　橋　駅：駅の西側エリアで 3 点以上
- 小 金 井 駅：駅を中心とした周辺エリアで 3 点以上

（＊各分析図面は巻末に示します。）



【出典】
- 「下野市人口定住促進に関する基礎調査（平成27年3月）：「市街化区域」
- 国土数値情報：「H27 年国勢調査 500m メッシュ」

ステップ２　機能分析

生活サービスを受ける上で必要な都市機能の分布状況から、100m メッシュデータを用いて７つの機能（健康機能、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、交流機能、商業機能、公共公益機能）の充足度を評価します。（＊各分析図面は巻末に示します。）

機能類型	種類・データ
健康機能	大規模公園、小規模公園
医療機能	病院、診療所、薬局
高齢者福祉機能	通所系高齢者福祉施設
子育て支援機能	児童福祉施設
交流機能	社会教育施設・公民館
商業機能	大店台帳に記載の施設、その他小売店舗
公共公益機能	市役所・出張所、小中学校、銀行、郵便局など

各施設の徒歩圏（半径 500m）と重なるメッシュを評価

【出典】
- 「下野市人口定住促進に関する基礎調査（平成 27 年 3 月）」
- 「国土数値情報」
- 「庁内各課のデータ」

ステップ 2 で得た大まかな都市機能誘導区域の目安から道路や町丁目界などの地形地物で区域を設定します。

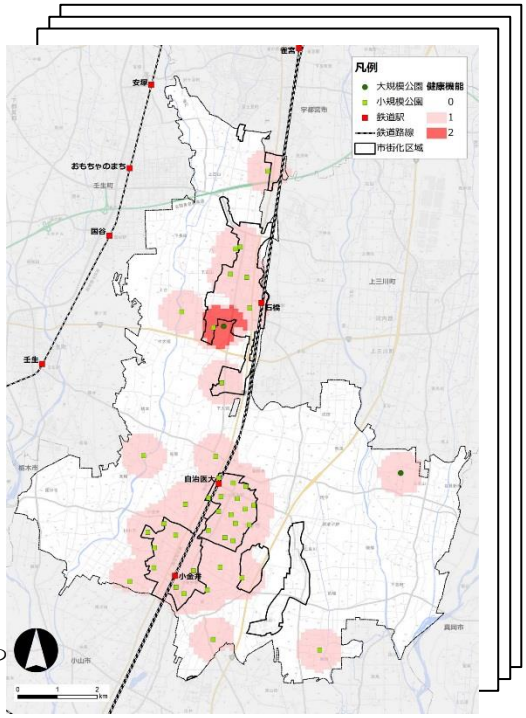


図　都市機能の充足度（例：健康機能）

（３）都市機能誘導区域設定のための分析結果

以上の分析を行ったうえで、市役所の整備（平成 28 年（2016）整備済み）、石橋総合病院の移転・整備（平成 29 年（2017）3 月開院）を反映して分析を行い、最終的な評価をしました。

結果として、都市機能誘導区域は、本市中央部に位置し、市役所に近く、本市の中心拠点となっている自治医大駅と、合併前の旧町時代からの中心拠点である石橋駅・小金井駅の周辺で設定することとします。

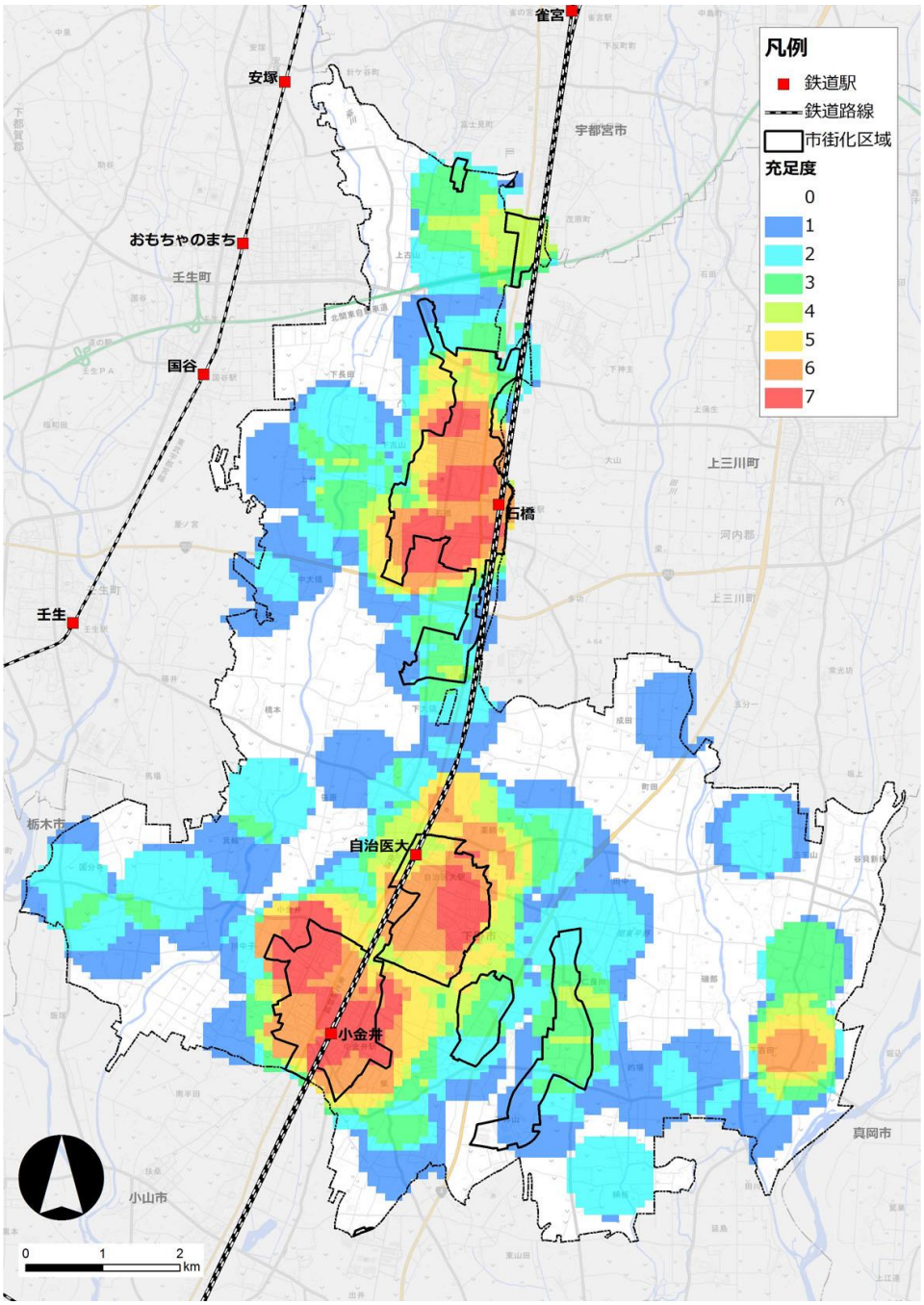


図　都市機能の充足度

【出典】

・「下野市人口定住促進に関する基礎調査（平成 27 年 3 月）」:「市街化区域」

４－２　都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、都市機能の集積を図り、各種サービスの効率的な提供を図る地域です。
前述の都市機能充足度のうち､6点以上の区域を基本として地形地物等を勘案して設定します。

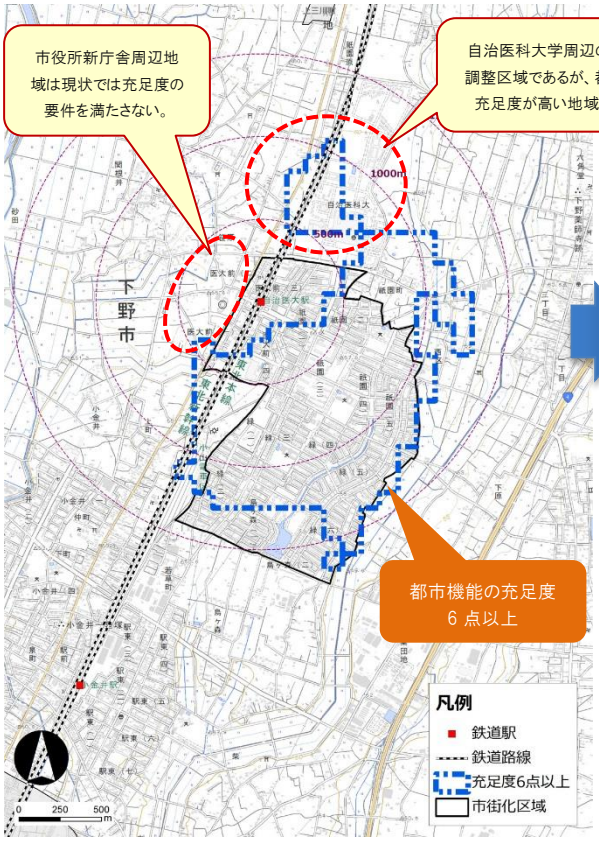
（１）自治医大駅周辺都市機能誘導区域

自治医大駅周辺都市機能誘導区域は、本市の中心拠点として公共公益施設や都市機能の集積を図るとともに、小山栃木都市計画区域の広域的な拠点としての都市環境形成を図ります。

自治医大駅周辺都市機能誘導区域は、人口密度が約 60 人／ha と他の都市機能誘導区域に比べて高い実態にありますが、将来的には高齢化も顕著に進むことが推察されます。

子育て世代や高齢者に優しいまちづくりを進めるために、既に集積がみられる健康・医療・商業を維持しつつ、今後、ニーズが高まる高齢福祉機能を誘導し、石橋駅、小金井駅と連携して、都市機能の連携を図ります。

≪都市機能充足度 6 点以上の区域≫



≪都市機能誘導区域≫

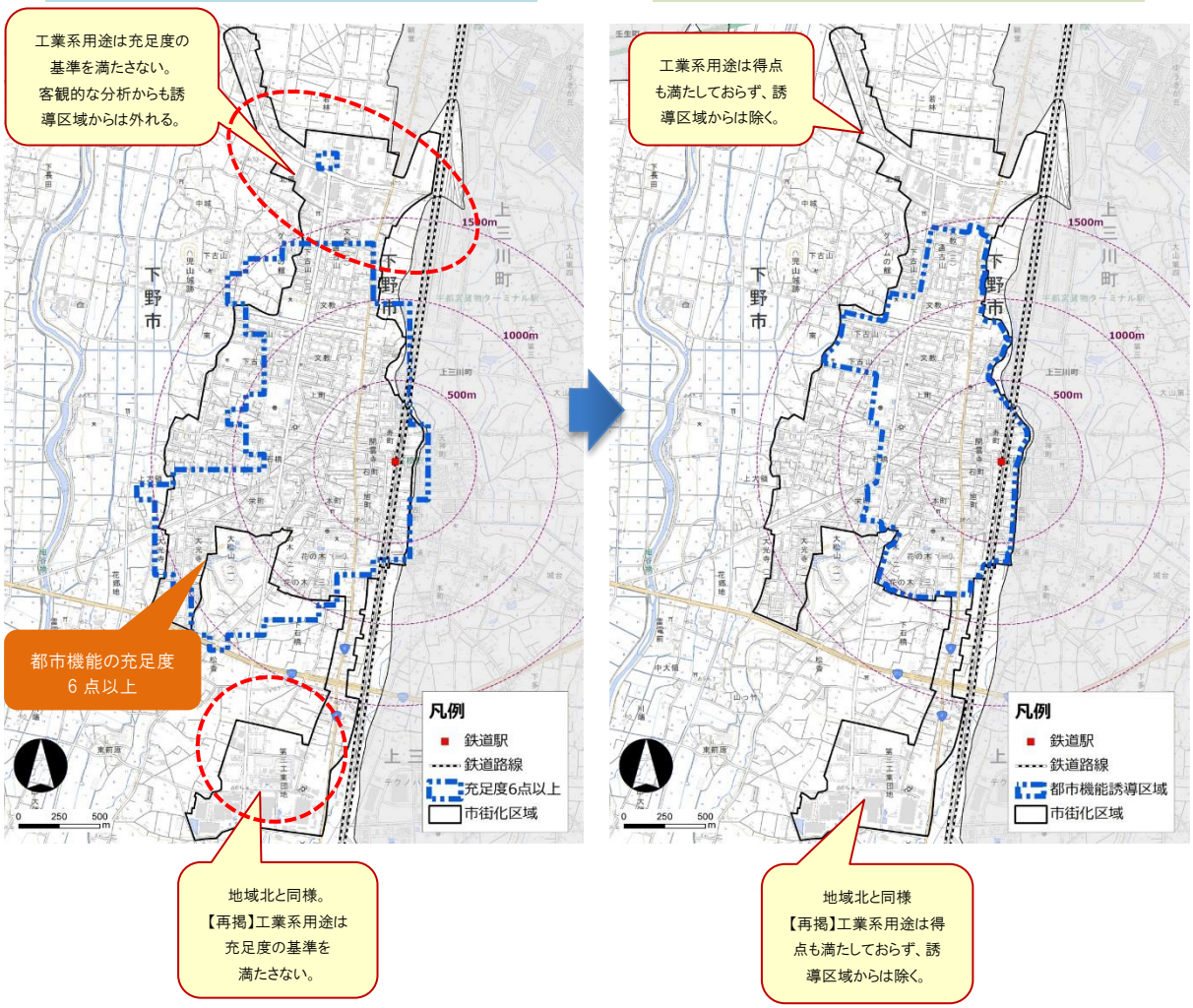
（２）石橋駅周辺都市機能誘導区域

旧石橋町の中心市街地。地域拠点として公共交通機関の拠点性（宇都宮及び真岡方面のバス玄関口）と既存ストックを活用し、都市機能の維持・集積を図ります。

既に集積がみられる医療、商業、公共公益機能を維持し、石橋総合病院移転など、新たなまちづくりの機を逃さずに老朽化が進む施設等の建替え・誘導を行います。

≪都市機能充足度 6 点以上の区域≫

≪都市機能誘導区域≫

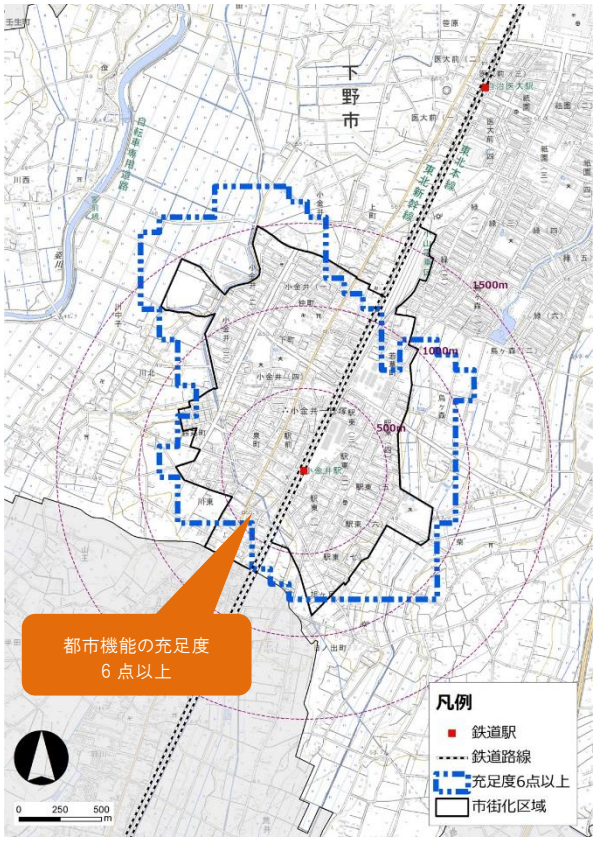


（３）小金井駅周辺都市機能誘導区域

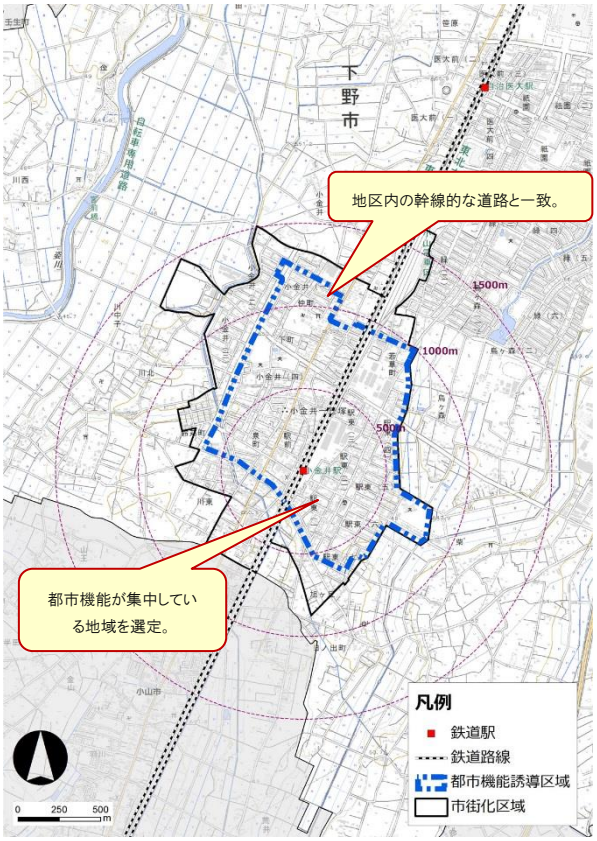
小金井駅周辺都市機能誘導区域は、旧国分寺町の中心市街地です。

JR 宇都宮線の本数が多いことから、地域拠点として既存ストックを活用し、良好な居住環境と都市機能の維持・集積を図ります。

≪都市機能充足度 6 点以上の区域≫



≪都市機能誘導区域案≫



（４）市街化区域と都市機能誘導区域の位置関係性

本市における市街化区域と都市機能誘導区域の位置を以下に示します。

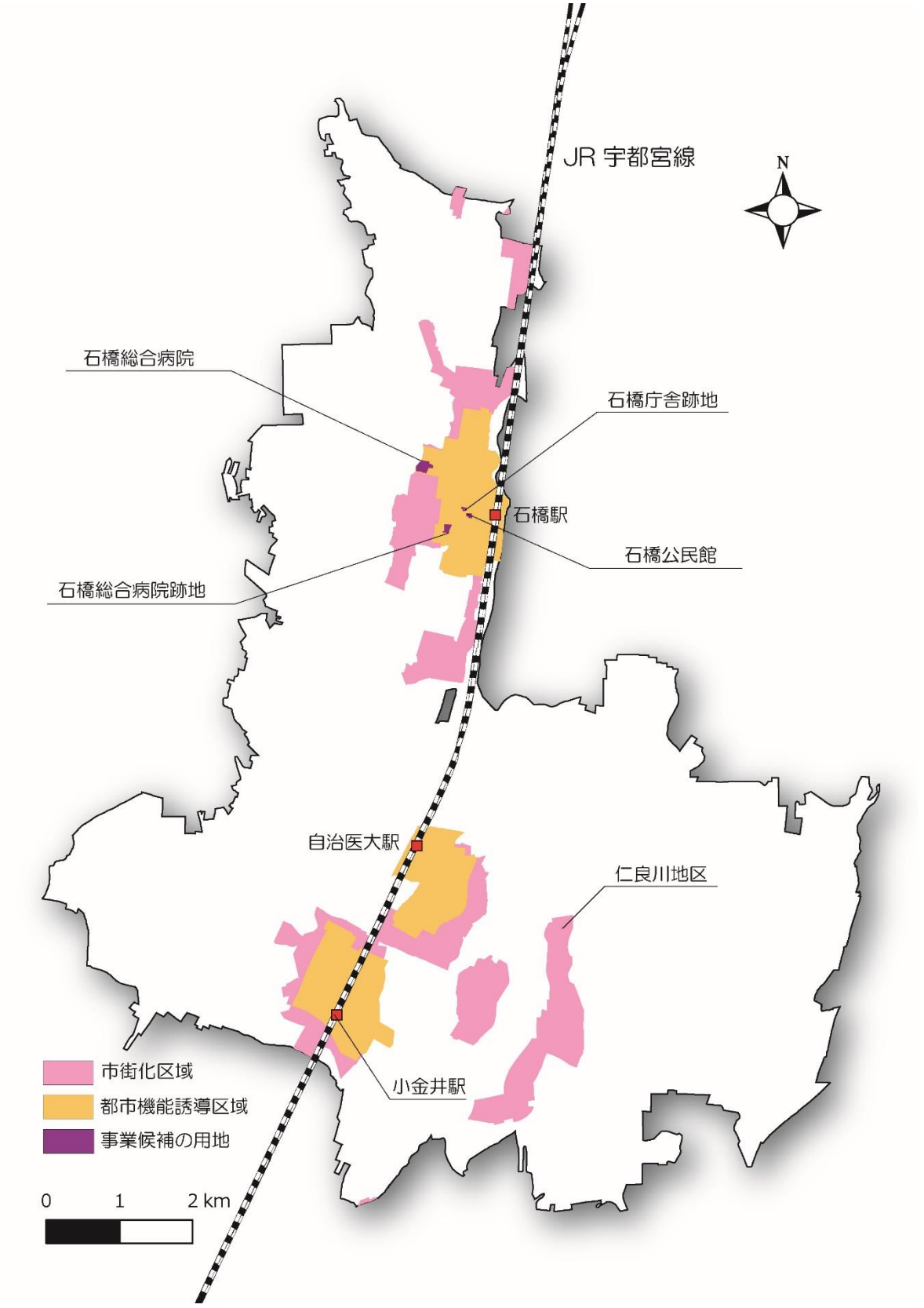


図　市街化区域と都市機能誘導区域の関係性

４－４　都市機能誘導施設の設定

（１）都市機能誘導施設設定の考え方

都市機能誘導施設は、都市計画運用指針（国土交通省作成）によれば、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設で、誘導施設を設定する際には、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい」とされています。

また、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、該当施設として定めることが考えられる施設として以下の施設を示しています。

> ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイケアサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
> ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
> ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
> ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
>
> ≪都市計画運用指針より引用≫

本市においては、上記の誘導設定の考え方に基づき、市独自の方法として、以下に示す 2 つの基本方針で実施します。

基本方針 1　各地区の都市機能誘導区域の特性に応じた施設設定

各都市機能誘導区域で特徴や強み・弱みが異なることや、生活利便施設の充足状況が異なるため、各区域の実情に応じて誘導施設を設定します。

基本方針 2　既存施設の建替え・複合化による施設整備を考慮して設定

誘導施設は、新たなハード整備を伴うもの以外にも、既存施設の建替えや複合化等の機能追加なども考慮して設定します。

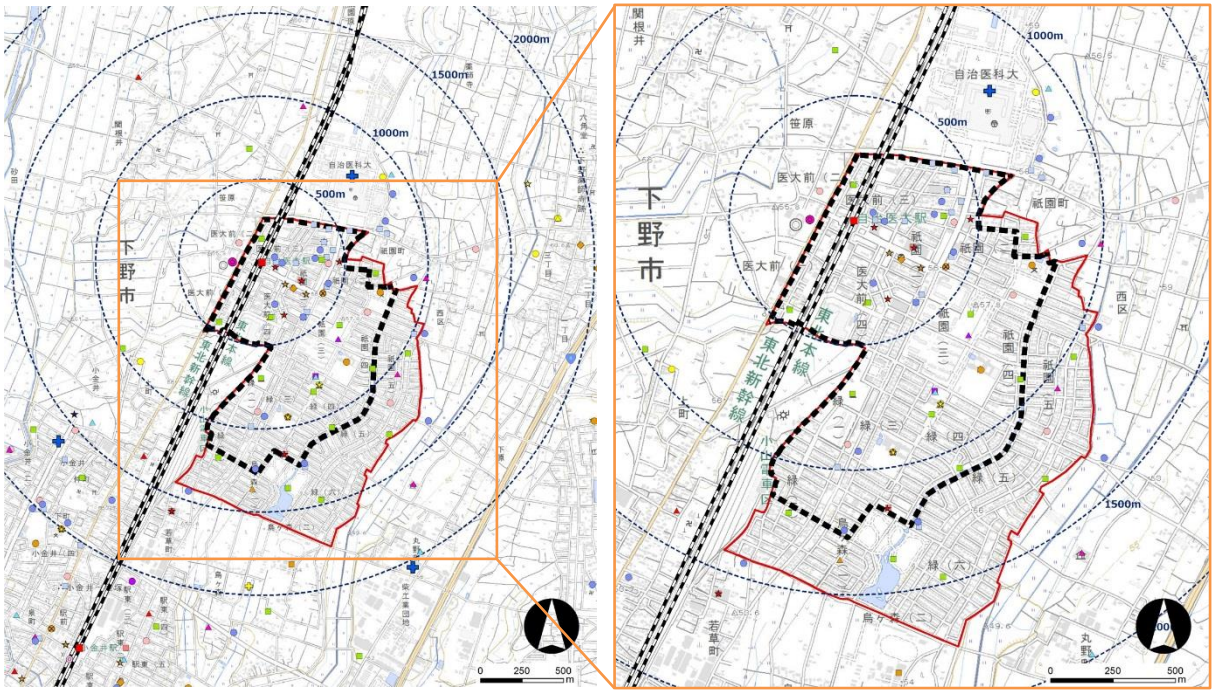
① 自治医大駅周辺都市機能誘導区域の特徴と施設配置状況

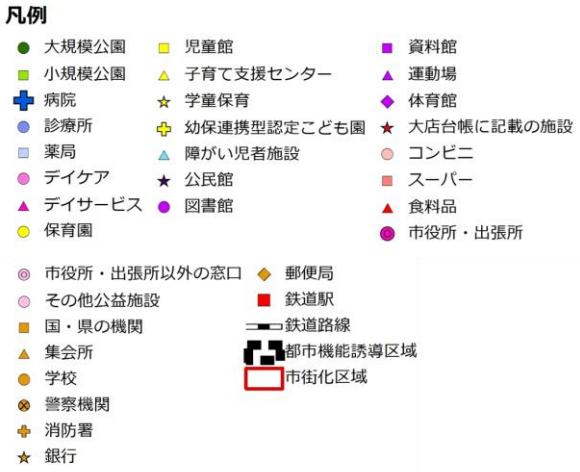
自治医大駅周辺都市機能誘導区域は、本市の中心拠点として都市機能の集積を図り、小山栃木都市計画区域の広域的な拠点としての都市環境形成を図る必要があります。

強み
- 良好な居住環境が整備されている。
- 公園などの健康機能や、診療所などの医療機能、小売店などの商業機能が多く立地している。

弱み
- 近年、福祉系の施設が、市街化区域の縁辺部で立地している。大学病院への来訪者がおり、宿泊・交流施設の立地ニーズがあるが、対応可能な施設がない。
- 区域内に２つの小学校が立地しているものの、少子化の傾向を考慮した施設誘導と運営が求められる。

【自治医大駅周辺都市機能誘導区域】 ＊巻末資料参照





機能	種別	施設数	得点
健康機能		9	9
	小規模公園	*9*	*9*
	大規模公園	*0*	*0*
医療機能		21	21
	病院	*0*	*0*
	診療所	*9*	*9*
	薬局	*12*	*12*
高齢者福祉機能		0	0
子育て支援機能		4	4
交流機能		4	4
商業機能		11	17
	大店台帳に記載の施設	*6*	*12*
	その他小売店舗	*5*	*5*
公共公益機能		9	9
	市役所･出張所 その他公益施設 その他窓口	*0*	*0*
	その他公益施設	*9*	*9*

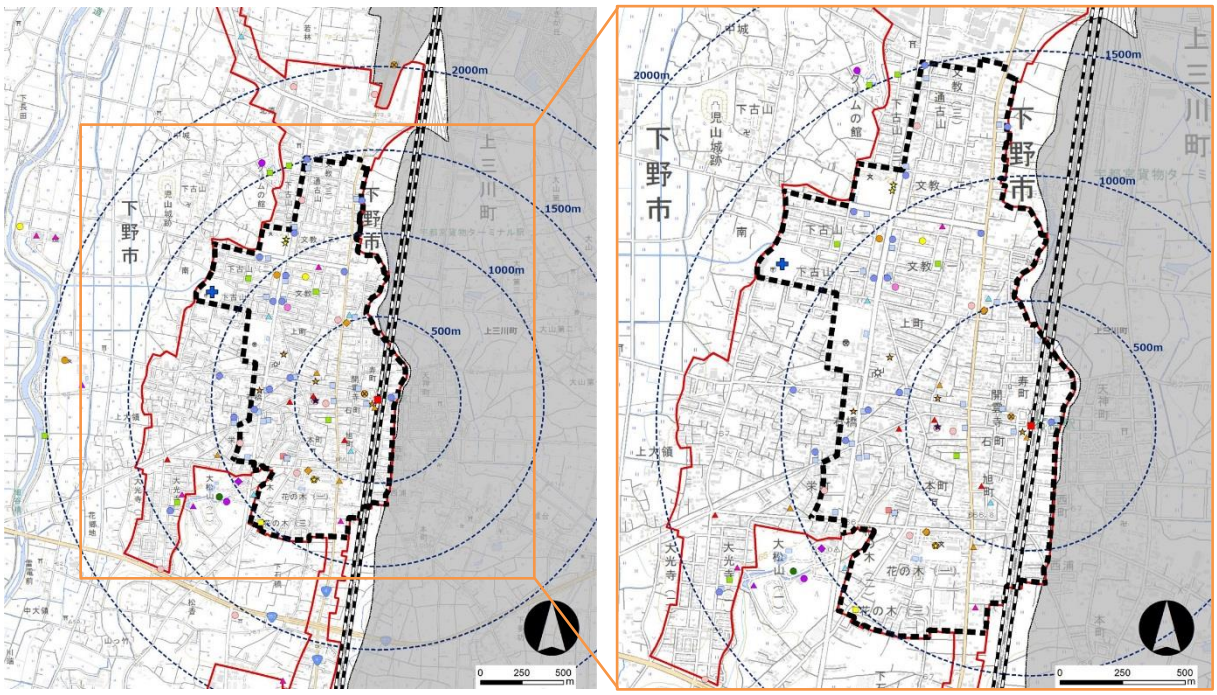
② 石橋駅周辺都市機能誘導区域の特徴と施設配置状況

石橋駅周辺都市機能誘導区域は、旧石橋町の中心市街地であり、バス交通（宇都宮及び真岡方面のバス玄関口）や、現在立地している各種施設を活用し、都市機能の維持と集積を図る必要があります。

強み
- 診療所などの医療機能、小売店などの商業機能、公共公益機能が多く立地している。
- 石橋総合病院の跡地を核とした新たなまちづくりの機運がある。

弱み
- 公共施設の老朽化が進み、施設の改修とともに立地の維持が必要。

【石橋駅周辺都市機能誘導区域】 ＊巻末資料参照



凡例

大規模公園	児童館	資料館
小規模公園	子育て支援センター	運動場
病院	学童保育	体育館
診療所	幼保連携型認定こども園	大店台帳に記載の施設
薬局	障がい児者施設	コンビニ
デイケア	公民館	スーパー
デイサービス	図書館	食料品
保育園		市役所・出張所
市役所・出張所以外の窓口	郵便局	
その他公益施設	鉄道駅	
国・県の機関	鉄道路線	
集会所	都市機能誘導区域	
学校	市街化区域	
警察機関		
消防署		
銀行		

機能	種別	施設数	得点
健康機能		3	3
	小規模公園	*3*	*3*
	大規模公園	*0*	*0*
医療機能		33	34
	病院	*1*	*2*
	診療所	*12*	*12*
	薬局	*20*	*20*
高齢者福祉機能		3	3
子育て支援機能		9	9
交流機能		1	1
商業機能		10	11
	大店台帳に記載の施設	*1*	*2*
	その他小売店舗	*9*	*9*
公共公益機能		13	14
	市役所･出張所 その他公益施設 その他窓口	*1*	*2*
	その他公益施設	*12*	*12*

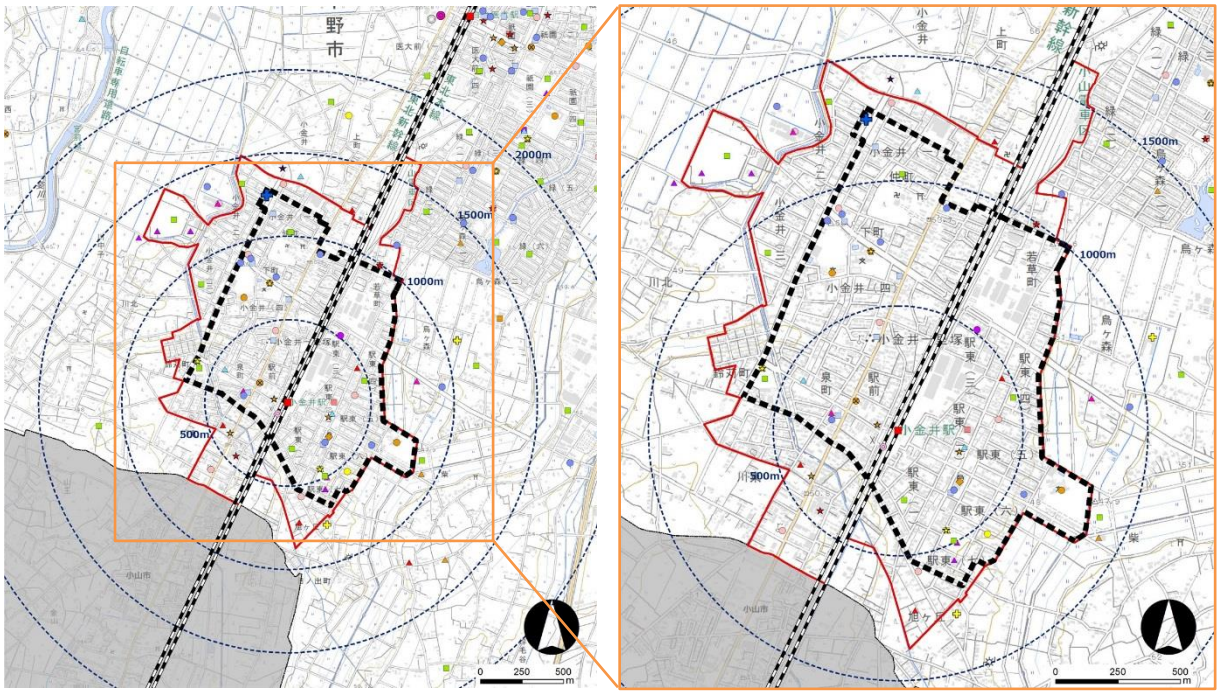
③ 小金井駅周辺都市機能誘導区域の特徴と施設配置状況

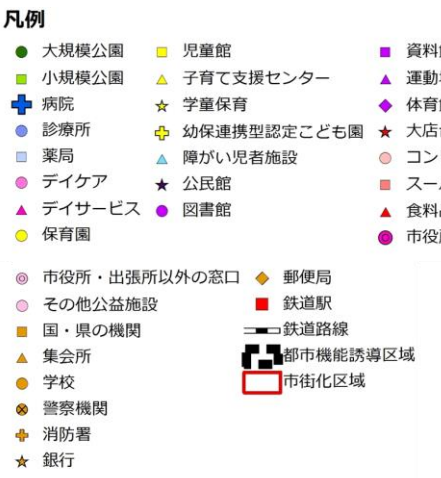
小金井駅周辺都市機能誘導区域は、首都圏との相互のアクセス利便性が高いものの、市内にある３つの鉄道駅の中では都市機能の集積が少ないため、都市機能の維持が必要です。

強み　● 首都圏へのアクセス利便性が高く、駅周辺に子育て支援機能が多く立地している。

弱み　● 都市機能の集積が少なく、特に、診療所などの医療機能や商業機能の立地が少ない。

【小金井駅周辺都市機能誘導区域】 ＊巻末資料参照





機能	種別	施設数	得点
健康機能		5	5
	小規模公園	*5*	*5*
	大規模公園	*0*	*0*
医療機能		15	16
	病院	*1*	*2*
	診療所	*8*	*8*
	薬局	*6*	*6*
高齢者福祉機能		1	1
子育て支援機能		9	9
交流機能		3	3
商業機能		5	5
	大店台帳に記載の施設	*0*	*0*
	その他小売店舗	*5*	*5*
公共公益機能		11	12
	市役所･出張所 その他公益施設 その他窓口	*1*	*2*
	その他公益施設	*10*	*10*

(2)各都市機能誘導区域の特徴と比較

- 自治医大駅周辺都市機能誘導区域は、健康機能、交流機能、商業機能で他区域を上回る。
- 石橋駅周辺都市機能誘導区域は、医療機能、福祉機能（高齢者福祉）、公共公益機能で他区域を上回る。
- 小金井駅周辺都市機能誘導区域は、子育て機能（子育て支援）で他区域を上回る。

表　都市機能別･区域別施設数と得点

機能	種別	施設数			得点		
		自治医大	石橋	小金井	自治医大	石橋	小金井
健康機能		9	3	5	9	3	5
	小規模公園	9	3	5	9	3	5
	大規模公園	0	0	0	0	0	0
医療機能		21	33	15	21	34	16
	病院	0	1	1	0	2	2
	診療所	9	12	8	9	12	8
	薬局	12	20	6	12	20	6
高齢者福祉機能		0	3	1	0	3	1
子育て支援機能		4	9	9	4	9	9
交流機能		4	1	3	4	1	3
商業機能		11	10	5	17	11	5
	大店台帳に記載の施設	6	1	0	12	2	0
	その他小売店舗	5	9	5	5	9	5
公共公益機能		9	13	11	9	14	12
	市役所･出張所 その他公益施設 その他窓口	0	1	1	0	2	2
	その他公益施設	9	12	10	9	12	10

機能	種別	標準偏差	平均
健康機能		3.06	5.67
	小規模公園	3.06	5.67
	大規模公園	0.00	0.00
医療機能		9.29	23.67
	病院	1.15	1.33
	診療所	2.08	9.67
	薬局	7.02	12.67
高齢者福祉機能		1.53	1.33
子育て支援機能		2.89	7.33
交流機能		1.53	2.67
商業機能		6.00	11.00
	大店台帳に記載の施設	6.43	4.67
	その他小売店舗	2.31	6.33
公共公益機能		2.52	11.67
	市役所･出張所 その他公益施設 その他窓口	1.15	1.33
	その他公益施設	1.53	10.33

＊各区域の都市機能の得点を、比較分析するため、得点の基準化（最小値 0）を行う。＊*基準化：(X-平均)／標準偏差*

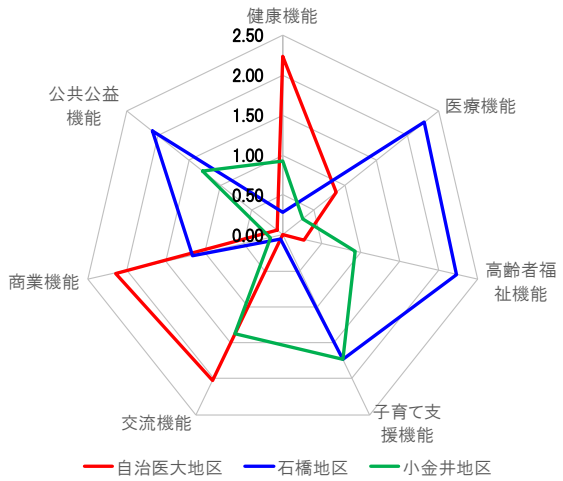
基準化

機能	基準化得点			標準偏差	平均
	自治医大地区	石橋地区	小金井地区		
健康機能	1.09	-0.87	-0.22	1.00	0.00
医療機能	-0.29	1.11	-0.83	1.00	0.00
高齢者福祉機能	-0.87	1.09	-0.22	1.00	0.00
子育て支援機能	-1.15	0.58	0.58	1.00	0.00
交流機能	0.87	-1.09	0.22	1.00	0.00
商業機能	1.00	0.00	-1.00	1.00	0.00
公共公益機能	-1.06	0.93	0.13	1.00	0.00

＊グラフ化するため一律 1.15 を加えて最小値を0とする

表　得点の基準化

機能	基準化得点			標準偏差	平均
	自治医大地区	石橋地区	小金井地区		
健康機能	2.24	0.28	0.93	1.00	1.15
医療機能	0.86	2.26	0.32	1.00	1.15
高齢者福祉機能	0.28	2.24	0.93	1.00	1.15
子育て支援機能	0.00	1.73	1.73	1.00	1.15
交流機能	2.02	0.06	1.37	1.00	1.15
商業機能	2.15	1.15	0.15	1.00	1.15
公共公益機能	0.09	2.08	1.28	1.00	1.15



(３)都市機能誘導施設の設定

現在の施設立地状況と各区域で都市機能を誘導することの必要性をふまえて設定します。

①各都市機能誘導区域における施設立地状況と必要性

施設の誘導に際し考慮すべき区域の特徴をふまえ、求められる都市機能とその内容を示します。

	自治医大駅周辺	石橋駅周辺	小金井駅周辺
施設誘導にあたり考慮すべき区域の特徴	・本市の中心拠点として都市機能の集積を図る必要がある。 ・小山栃木都市計画区域の中でも広域拠点として位置づけられている。 ・健康機能や医療機能、商業機能が多く立地している。 ・市街化区域縁辺部で福祉系施設の立地が進む。 ・区域内に 2 つの小学校が立地しているものの、少子化の傾向を考慮した施設誘導と運営が求められる。	・旧石橋町の中心市街地であり、かつての賑わいを取り戻すとともに、将来にわたり生活サービスを提供する必要がある。 ・医療機能や福祉機能、公共公益機能が多く立地している。 ・石橋総合病院の移転事業（新病院建設と病院跡地の活用）を核としたまちづくりの機運がある。 ・公共施設の老朽化が進み、建替え等が求められる。	・JR 宇都宮線の本数が多く、首都圏へのアクセス利便性が高く、定住人口の確保に向けたポテンシャルがある。 ・商業機能や医療機能が他区域に比べて少ない。

	共通して求められる都市機能		
区域内で求められる都市機能とその内容	・各区域ともに高齢化が進行することは避けられないため、高齢者福祉機能の確保が不可欠である。 ・歩いて暮らせるまちづくりの実現のために、駅周辺における商業機能（スーパーマーケット等）の確保が不可欠である。 ・自治医大駅周辺の都市機能は、石橋駅、小金井駅との連携も視野に入れ誘導施設を設定する。		
	各駅の都市機能誘導区域内で求められる都市機能		
	自治医大駅周辺	石橋駅周辺	小金井駅周辺
	・地域の交流が増進する施設が必要（教育文化施設など） ・郊外に立地する社会福祉機能の誘導が必要 ・既に集積がみられる健康・医療・商業機能を維持することが必要	・老朽化する公共公益施設等の機能確保が必要 ・既に集積がみられる医療機能、商業機能、公共公益機能を維持することが必要	・若年層の定住につながるよう、他区域に比べて多く立地する子育て機能を引き続き維持していくことが必要

③誘導施設の設定

誘導施設を以下のように設定します。

なお、都市機能誘導区域外において、これらの誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直します。

	自治医大駅周辺	石橋駅周辺	小金井駅周辺
主な誘導施設	・ 社会福祉施設 ・ 商業施設 ・ 教育文化施設 （複合コンベンション施設等） ・ 医療施設	・ 社会福祉施設 ・ 商業施設 ・ 教育文化施設 （公民館等） ・ 医療施設	・ 社会福祉施設 ・ 商業施設 ・ 医療施設

機能	施設	定義
社会福祉機能（社会福祉施設）	高齢者福祉施設 デイサービス	老人福祉法 20 条に定める施設
	子育て支援施設 児童館	児童福祉法第 40 条に定める児童厚生施設
	子育て支援施設 子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める地域子育て支援拠点事業を行う事業所
商業機能（商業施設）	大規模小売店舗	店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設等により店舗面積が 1,000 ㎡以上となるものを含む）
医療機能（医療施設）	一般病院	医療法第 1 条の 5 に定める病院
	診療所	医療法第 1 条の 5 に定める診療所
	調剤薬局	医療法第 1 条の 2 に定める調剤薬局
教育文化機能（教育文化施設）	公民館	社会教育法第 20 条に定める施設
	文化ホール	地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設であり、多目的ホールや集会場機能を備える施設

５章　居住の誘導に関する事項

５－１　市全体の設定方針

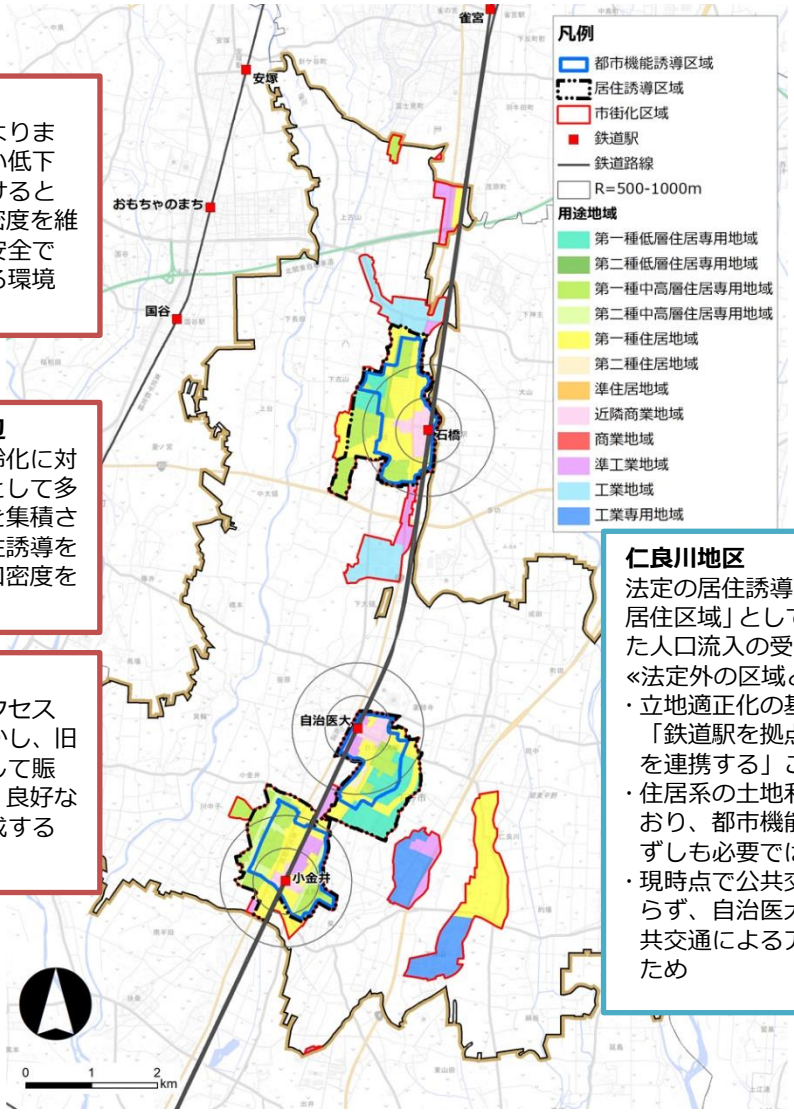
居住誘導区域は都市機能誘導区域を包含するように３駅周辺に設定します。

自治医大駅周辺では、急激に進む高齢化に対応し広域拠点として多様な都市機能を集積させ、同時に居住誘導を図ることで人口密度を維持することとします。

石橋駅周辺では、跡地活用等によりまちなかの賑わい低下に歯止めをかけるとともに、人口密度を維持することで安全で快適に暮らせる環境を形成することとします。

小金井駅周辺では、首都圏へのアクセス利便性等を活かし、旧町の中心地として賑わいを形成し、良好な居住環境を形成することとします。

なお、市南東にある仁良川地区は、土地区画整理事業が行われ、良好な住環境が形成されていますが、住居系の土地利用が大部分を占めており、現時点で、都市機能誘導区域の設定が必ずしも必要ではないため居住誘導区域は設定しません。ただし、法定の居住誘導区域にはせず「郊外型居住区域」として若年層をはじめとした人口流入や移住・定住の受け皿として位置付けます。



石橋駅周辺
跡地活用等によりまちなかの賑わい低下に歯止めをかけるとともに、人口密度を維持することで安全で快適に暮らせる環境を形成する

自治医大駅周辺
急激に進む高齢化に対応し広域拠点として多様な都市機能を集積させ、同時に居住誘導を図ることで人口密度を維持する

小金井駅周辺
首都圏へのアクセス利便性等を活かし、旧町の中心地として賑わいを形成し、良好な居住環境を形成する

仁良川地区
法定の居住誘導区域にはせず「郊外型居住区域」として若年層をはじめとした人口流入の受け皿とする。
«法定外の区域とした理由»
・立地適正化の基本的な方針の中で「鉄道駅を拠点とした３つの市街地を連携する」こととしているため
・住居系の土地利用が大部分を占めており、都市機能誘導区域の設定が必ずしも必要ではないため
・現時点で公共交通網が形成されておらず、自治医大駅・小金井駅への公共交通によるアクセスが困難であるため

図　居住誘導区域の設定方針

5－2　居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

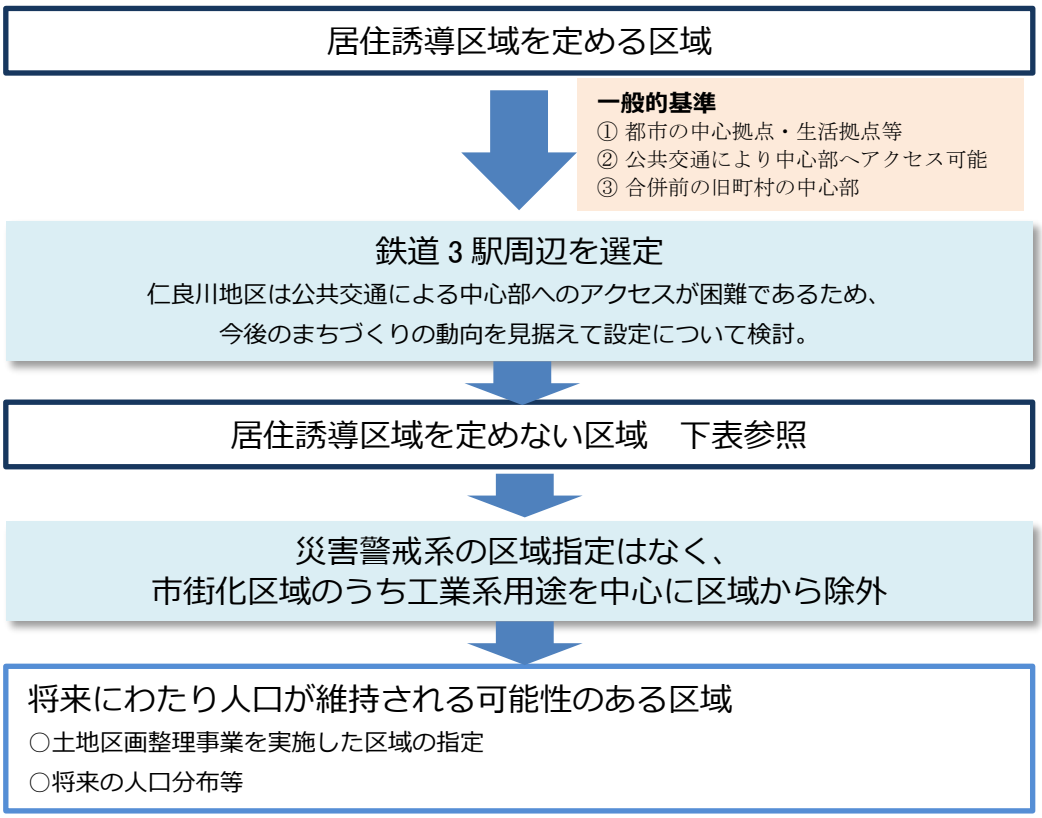


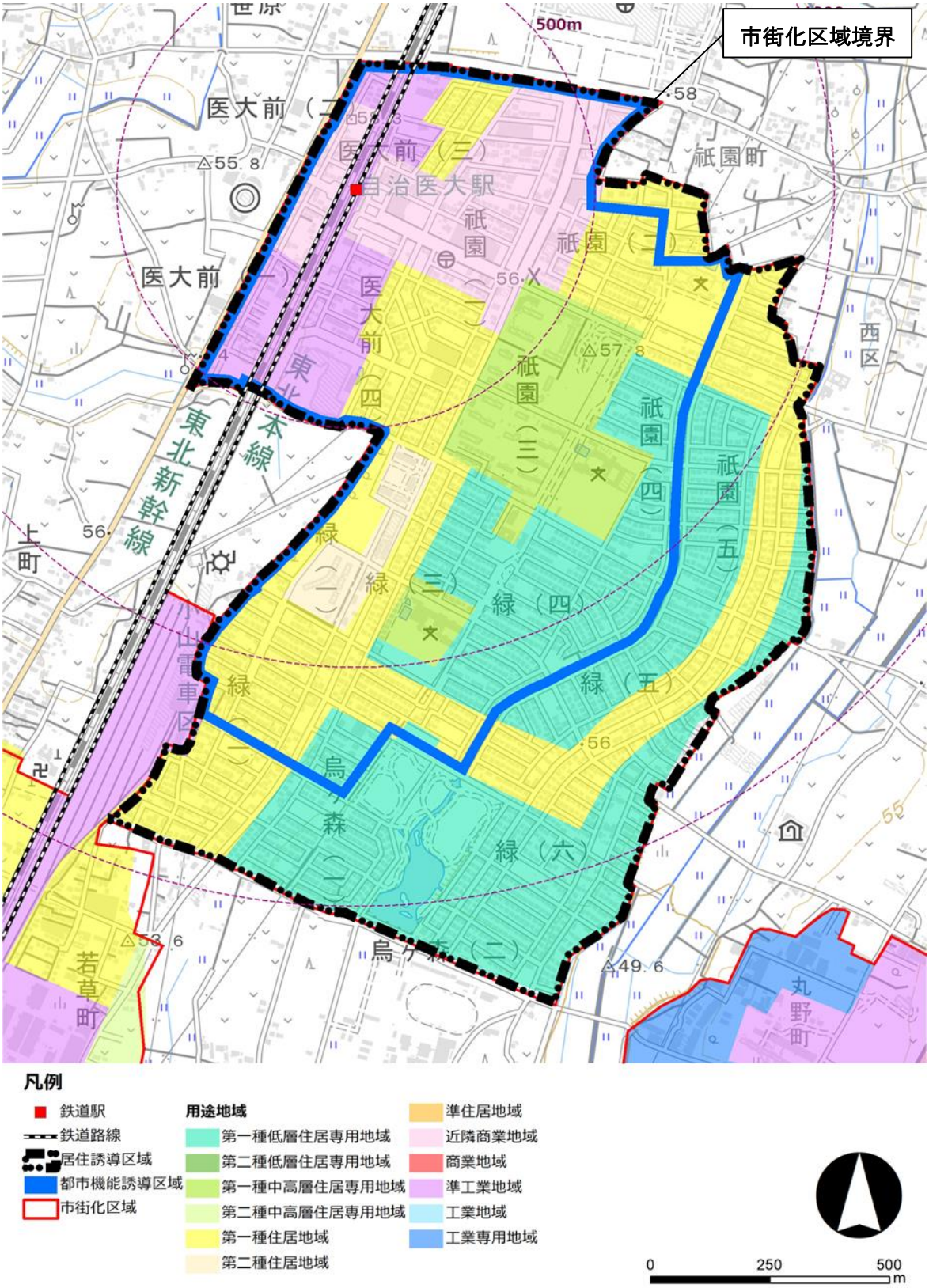
図　区域検討フロー

居住誘導区域に含めない区域	内容
1. 居住誘導区域に含まないこととされている区域	市街化調整区域、建築基準法で建築が禁止されている区域
	農振法上の農地や採草放牧地
	自然公園法の特別地区や森林法の保安林など
2. 原則として、居住誘導区域に含まないとされている区域	土砂災害特別警戒区域
	津波災害特別警戒区域
	災害危険区域
	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域
3. 居住誘導が適当でないとされる場合に含まないこととする区域	土砂災害特別警戒区域
	津波災害特別警戒区域
	浸水想定区域、都市浸水想定区域、津波浸水想定における浸水の区域等
4. 居住誘導区域に含むことを慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等
	特別用途地区、住宅建築を制限している地区計画等
	住宅地化を進めたものの空き地化している区域等（※）
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域（※）

※　市町村が判断

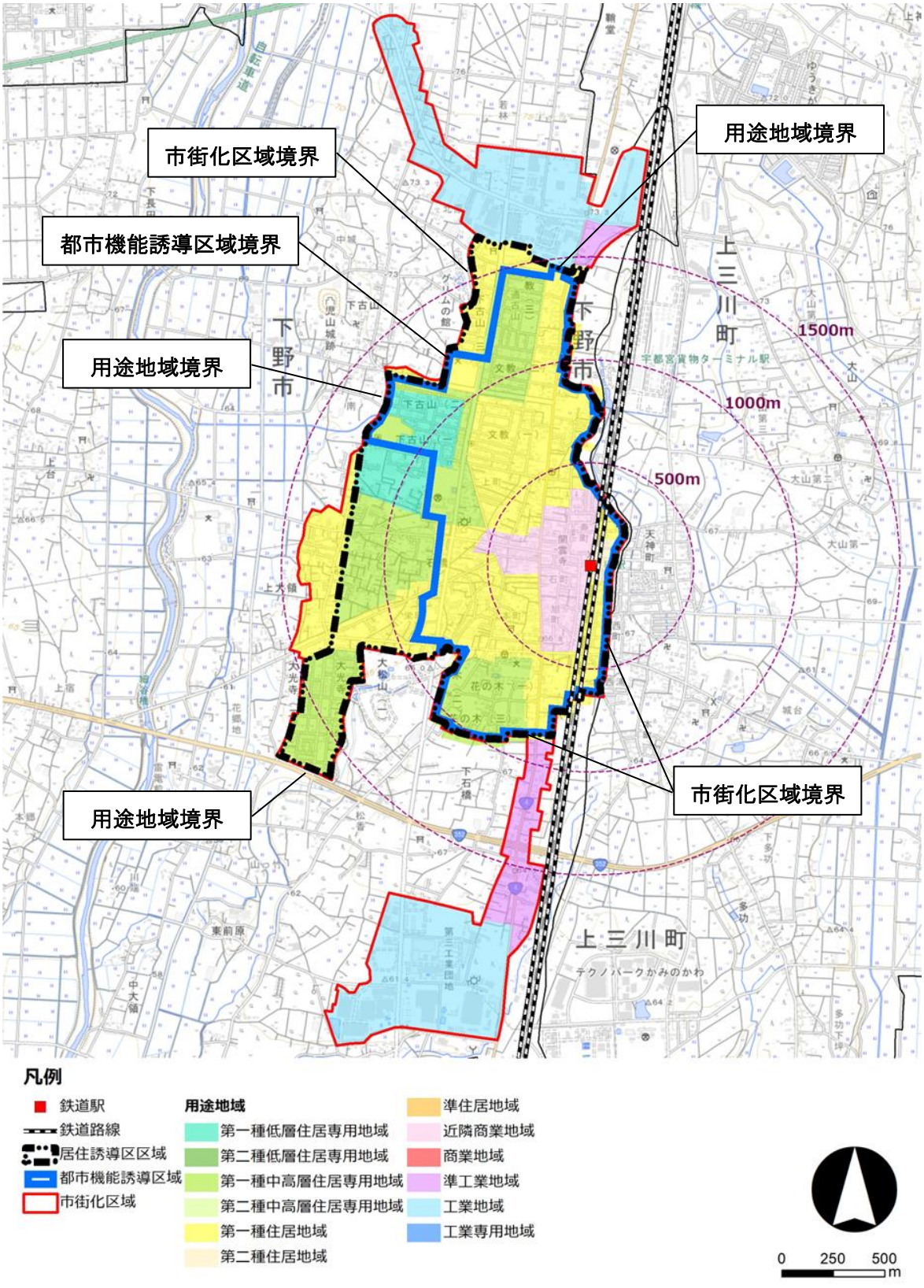
（１）自治医大駅周辺居住誘導区域

自治医大駅周辺は、石橋駅と小金井駅に比べて、人口集積・密度ともに高いため、市街化区域と同範囲で区域設定をします。



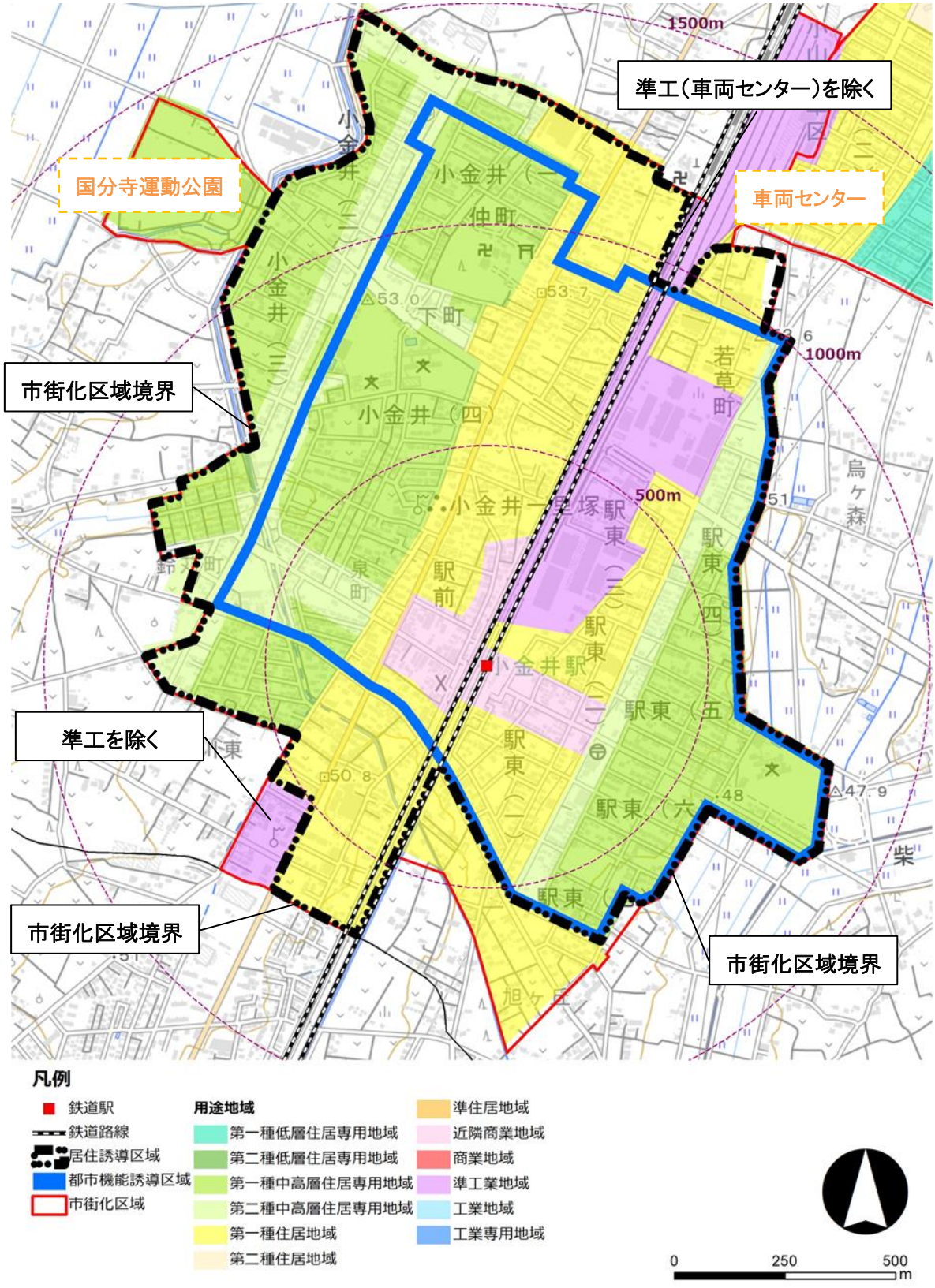
（２）石橋駅周辺居住誘導区域

石橋駅周辺は、工業系用途を除き、概ね 1.5 ㎞の範囲で区域設定をします。



（３）小金井駅周辺居住誘導区域

小金井駅周辺は、駅から概ね１km の範囲内を目安に、小金井 3 丁目の運動公園や準工業地域である小山車両センターなどを除いて設定します。



（４）市街化区域と都市機能誘導区域・居住誘導区域の位置関係と指定の割合

本市における市街化区域と都市機能誘導区域・居住誘導区域の位置を以下に示します。

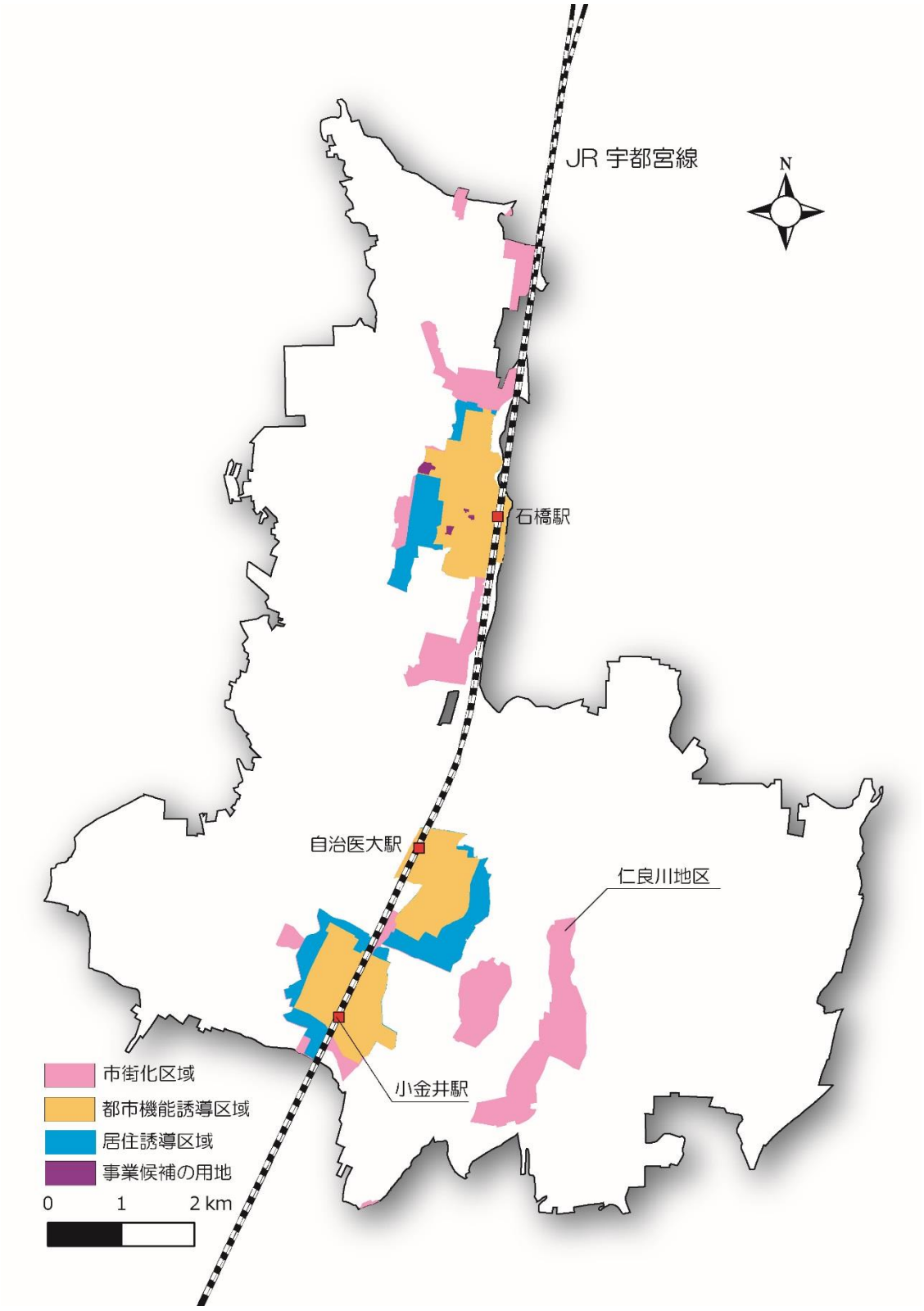


図　市街化区域と都市機能誘導区域の関係性

居住誘導区域の指定割合等を示したものが表です。

3 つの鉄道駅周辺の市街化区域に対する居住誘導区域の指定割合は、石橋駅は約 66%、自治医大駅は 100%、小金井駅は約 88%となります。市街化区域全域を居住誘導区域に指定する自治医大駅周辺については、その理由と必要性を以下の 4 点のように考えます。

市街化区域全域を居住誘導区域に指定する理由（自治医大駅周辺について）

- 自治医大駅周辺は 3 つの駅の中でも最も人口が集積しており拠点機能を有すること
- 市役所新庁舎の整備など駅周辺に多様な都市機能が集積していること
- 市街化区域内に住宅系用途地域が計画的に指定され、良好な住環境が形成され地価も維持されていること
- 今後、区域区分の拡大を含めた市街地拡大のポテンシャルを有していること

表　各誘導区域の面積と指定割合

			自治医大地区	石橋地区	小金井地区	全体
市街化区域			181.8	367.1	233.5	782.5
	都市機能誘導区域	面積（ha）	114.8	176.3	147.0	438.1
		市街化区域に占める割合（%）	63.1	48.0	63.0	56.0
	居住誘導区域	面積（ha）	181.8	240.9	204.7	627.4
		市街化区域に占める割合（%）	100.0	65.6	87.7	80.2
鉄道駅1km圏内に含まれる市街化区域の割合（%）			**34.2**	**49.8**	**59.3**	**47.8**

なお、居住誘導区域外においては、３戸以上又は 1,000 ㎡以上の住宅の建築目的の開発行為や建築行為等について届出が必要となり、市長は必要に応じて勧告を行うこととなります。

立地適正化計画は、計画の達成状況や状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして、都市全域を見渡したまちづくりを行います。

６章　誘導施策

本計画で掲げる将来都市構造の実現のために、以下の観点から都市機能および居住を誘導するための施策を講じていきます。各誘導施策により期待される効果については、関係部署と連携して、それらの効果の定量化について検討します。

６－１　誘導方針

都市が抱える課題

（１）人口構造の変化と少子高齢化を見据えたまちづくり

- 将来的な高齢化に備える（高齢化対策）
- 若年世代の働き口を確保し定住化を図る（良好な住環境整備、交通アクセス向上）
- 子育て世代などの良好な住環境を確保し移住を進める（子育て支援）

（２）まちづくりの機を逃さずに都市機能を集積

- まちづくりの機を逃さずに都市機能集積を図る（公有地活用、市役所新庁舎周辺開発）
- 地域との連携と住民満足度向上につながる賑わいを形成（中心市街地活性化、賑わいづくり）

まちづくりの方針

3 つの市街地が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

課題解決に必要な施策・誘導方針

都市機能誘導区域内での賑わいづくり	居住誘導区域内での移住・定住者の増加	誘導による医療・福祉・子育てサービスの提供
公共施設の整備・再編・複合化により、公有地を有効活用することで、更なる都市機能の誘導と集積を図る。 既存の空き店舗活用の取組や下野市産業振興計画等と連携し、各都市機能誘導区域においてニーズの高い施設を誘導。	デマンド交通などの公共交通や自転車利用環境の向上、駅周辺の歩道改良、バリアフリー化により、生活交通の確保と安全な歩行空間整備による高質な都市空間づくりを行う。 バリアフリー化や修景に加え、今後、策定予定の地域公共交通等に関する計画と連携し快適な移動環境の形成。	本市の特徴でもある自治医科大学附属病院や石橋総合病院、小金井中央病院などを医療機能の核として、健康・医療・社会福祉に関する施設の誘導を図るとともに、大学立地を地域の貴重な資源として、連携や交流を通じ、学問・ノウハウを地域の持続可能性につなげる。 今後の高齢化に備えた施設立地とともに、各都市機能誘導区域においてニーズの高い施設の誘導を図る。

６－２　誘導施策

（１）都市機能誘導区域内での賑わいづくり

公共施設の整備・再編・複合化により、公有地を有効活用することで、更なる都市機能の誘導と集積を図ります。また、既存の空き店舗活用の取組や下野市産業振興計画等と連携し、各都市機能誘導区域においてニーズの高い施設を誘導します。

① 石橋総合病院跡地への複合施設整備
② 石橋庁舎跡地への交流広場整備
③ 老朽化した公共施設の建替・複合化
④ 自治医大駅周辺の道路再整備
⑤ 地域の情報や防災情報を発信するためのコミュニティ FM スタジオ
⑥ 商店リフォームへの支援
⑦ 複合コンベンション施設等の整備

（２）居住誘導区域内での移住・定住者の増加

デマンド交通などの公共交通や自転車利用環境の向上、駅周辺のバリアフリー化を視野に入れた歩道改良等により、生活交通の確保と安全な歩行空間整備による高質な都市空間を形成します。また、バリアフリー化や修景に加え、今後、策定予定の地域公共交通等に関する計画と連携し快適な移動環境の形成を図ります。

① 空き家・空き地活用への支援
② 公共交通網の形成
③ 道路・上下水道などのインフラ施設の維持・管理

（３）誘導による医療・福祉・子育てサービスの提供

本市の特徴でもある自治医科大学附属病院や石橋総合病院、小金井中央病院などを医療機能の核として、健康・医療・社会福祉に関する施設の誘導を図ります。また、今後の高齢化に備えた施設立地とともに、各都市機能誘導区域においてニーズの高い施設の誘導を図ります。

① 医療・福祉機能の維持
② 子育て支援施設の充実や子育てサービスの提供
③ スマートウェルネス住宅（サービス付高齢者住宅等）の推進

６－３　誘導により期待される効果

（１）健康・医療・福祉機能の向上のために

自治医科大学附属病院や石橋総合病院、小金井中央病院などの医療機能を核として、健康・医療・社会福祉に関する施設の誘導を図ります。

今後の高齢化に備えた施設立地とともに、各都市機能誘導区域においてニーズの高い施設の誘導に努めます。

施策により期待される効果:健康･医療･社会福祉に関する施設の誘導により、健康寿命が延伸し、医療費の抑制につながる。

（２）公共公益機能の向上のために

公共施設の整備・再編・複合化により、公有地を有効活用することで、更なる都市機能の誘導と集積を図ります。石橋総合病院跡地など、跡地利用が可能となる用地を対象に、都市機能の誘導を図ります。

また、公共施設の再編等にあたっては、公共施設の用途に応じて、施設の都市機能誘導区域内への立地を念頭に置いて検討します。

施策により期待される効果:公共公益機能が集積することにより、公共施設の維持管理が効率化され、維持管理費の減少につながる。

（３）商業・交流機能の向上のために

民間事業者の施設整備に係る費用の支援（国の制度等の活用含む）により、駅周辺における賑わいや利便性の向上につながる施設整備の機会の創出を行います。

既存の空き店舗活用の取組や下野市産業振興計画等と連携し、各都市機能誘導区域においてニーズの高い施設の誘導に努めます。

施策により期待される効果:駅周辺に商業機能が集積することにより、商店街や空き店舗の減少が抑制され、商品販売額が増加する。

（４）交通・移動機能の向上のために

デマンド交通をはじめとした公共交通の充実や自転車利用環境の向上、駅周辺のバリアフリー化を視野に入れた歩道改良等により、生活交通の確保と円滑で安全な歩行空間整備をすることで、高質な都市空間づくりに努め、都市機能の誘導と集積を図ります。

既存のバリアフリー化や修景のための取組や、今後、検討を予定する地域公共交通に関する総合的な計画と連携し、都市機能誘導区域の快適な移動環境づくりを通じて、都市機能の集積に努めます。

施策により期待される効果:公共交通網の形成により、都市機能誘導区域へ快適にアクセス可能となるため、外出機会が増加する。

７章　計画の推進と評価に関する事項

７－１　計画目標

（１）目標設定の考え方

本計画は、将来的な人口減少に備え、生活サービス機能を計画的に誘導し、拠点性を有するエリアを明示し、一定のエリアにおいて人口密度を維持していくものです。目標を着実に実現するために、その達成状況を客観視することが重要です。

そのため、計画期間である 20 年後の将来まちづくり目標を、以下に示す目標数値を指標として設定することで、進捗管理を行います。

目標は都市機能誘導区域を対象に「人口の集積（人口密度の維持）」や「都市機能の高度化（今後のニーズが高い福祉・子育て系の都市機能の誘導・維持）」を定めます。

居住誘導区域では「都市の居住環境の向上」を目標として、人口密度の維持を定めます。

（２）目標値の設定

目標値は、計画そのものの効果を示す指標により設定します。

①人口の集積や都市機能の高度化を把握するための指標

指標１　都市機能誘導区域内の人口密度

計測方法：3 つの都市機能誘導区域内における人口密度の平均値を算定
（都市機能誘導区域に重なる 500mメッシュのうち、重心が含まれるメッシュを対象に算定）

指標 1	現況値	目標値
都市機能誘導区域内の人口密度	45 人／ｈａ	45 人／ｈａ

指標２　都市機能誘導区域内に立地する福祉・子育て系施設の施設数

計測方法：計画に定める誘導施設数のうち福祉・子育て系施設の施設数を把握。
目標値は、3 つの誘導区域内に立地がない「子育て支援センター」の誘導（各 1 施設、計 3 施設）と今後、ニーズが高いとされる「高齢者福祉施設」の誘導（各 1 施設、計 3 施設）とする。

指標 2	現況値	目標値
都市機能誘導区域内に立地する福祉・子育て系施設の施設数	7 施設	13 施設
内訳		
高齢者福祉施設（デイサービス施設）	3 施設	6 施設
子育て支援施設（児童館・子育て支援センター）	4 施設	7 施設

指標３　居住誘導区域内の人口密度

計測方法：3 つの居住誘導区域内における人口密度の平均値を算定
（居住誘導区域に重なる 500mメッシュのうち、重心が含まれるメッシュを対象に算定）
3 駅の中でも人口・都市機能が最も集積している自治医大駅周辺については高めに設定

指標 3	現況値	目標値
石橋駅周辺居住誘導区域内の人口密度	45 人／ｈａ	45 人／ｈａ
自治医大駅周辺居住誘導区域内の人口密度	60 人／ｈａ	60 人／ｈａ
小金井駅周辺居住誘導区域内の人口密度	45 人／ｈａ	45 人／ｈａ

指標４　公共交通の充実（デマンド交通等の利用者の増加）

計測方法：公共交通の充実として、デマンド交通等の利用者数を算定
目標値は、市の公共交通の将来像を示した公共交通総合連携計画に記載の値とする。

指標 4	現況値	目標値
公共交通の充実（デマンド交通等の利用者の増加）	22,000 人／年	50,000 人／年

７－２　計画推進の体制

（１）多様な主体の連携によって計画を推進すること

立地適正化計画は、各機関が連携してまちづくりを行うことが有効であるため、以下に示す 2 つの観点から計画の推進を図ります。

①　住民、企業、行政などによる協働のまちづくりの推進

本市における立地適正化計画を推進するため、社会情勢の変化や地域住民のニーズに柔軟に対応しながら、個々の利益を追求するのではなく、住民・企業・行政が適切な役割と責任を果たしながら、互いに協力し、力を合わせてまちづくりを進めていく、協働によるまちづくりが重要となります。

また、まちづくりの主体は、行政だけでなく、住民や NPO の自主的な活動や住民と行政、企業と行政などの多様な主体の連携によって展開していきます。

②　民間活力の戦略的な導入

本市においても財政事情が徐々に厳しくなっている中、効果的・効率的なまちづくり手法の実施に期待がかかります。官民連携事業として、PPP・PFI といった民間の知識や経験、資本などの民間活力を活かしたまちづくり手法を、事業内容に応じて検討し実践していきます。

図　多様な主体が連携したまちづくりの推進

（２）施策の達成状況をモニタリングすること

本計画の期間は 20 年と長期であることから、確実に事業を進めるためには、事業進捗管理と施策評価を適切に組み合わせて PDCA サイクルにより評価・改善していく仕組みが必要です。

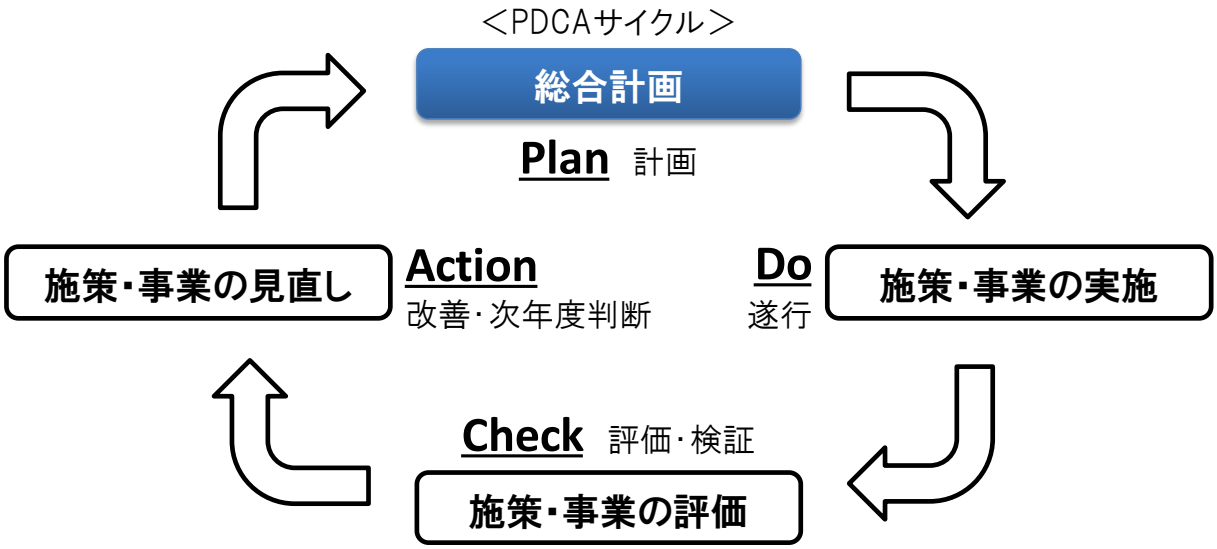
具体的には、担当課による事業進捗管理の実施と、外部組織を活用した施策評価を実施します。

また、立地適正化計画の進捗に伴う住民満足度や都市機能集積に対する重要度などの調査は適宜実施します。

（３）計画の進捗管理により見直しを図ること

総合計画や都市計画マスタープランと連携して PDCA サイクルで適切な進捗管理を実施します。

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、約 5 年ごとに評価を実施し、必要に応じ見直しを行う、動的な計画として運用するものです。前述のモニタリングの仕組みと合わせて、Plan（計画の策定）－Do（実行）－Check（評価）－Action（見直し）の PDCA サイクルの考え方により適切な進行管理に努めます。



○定期的に施策・事業の実施状況について調査し、評価指標の経過を観察するとともに、5 年ごとに効果発現状況を確認し、必要に応じ、立地適正化計画の改定を行います。
○公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要であるとされていることから、「実施状況」及び「効果発現状況」については、適宜、下野市都市計画審議会に報告します。

図　PDCA サイクルに基づく計画の進捗

巻　末　資　料

1　高齢化率

1-1　2015 年高齢化率

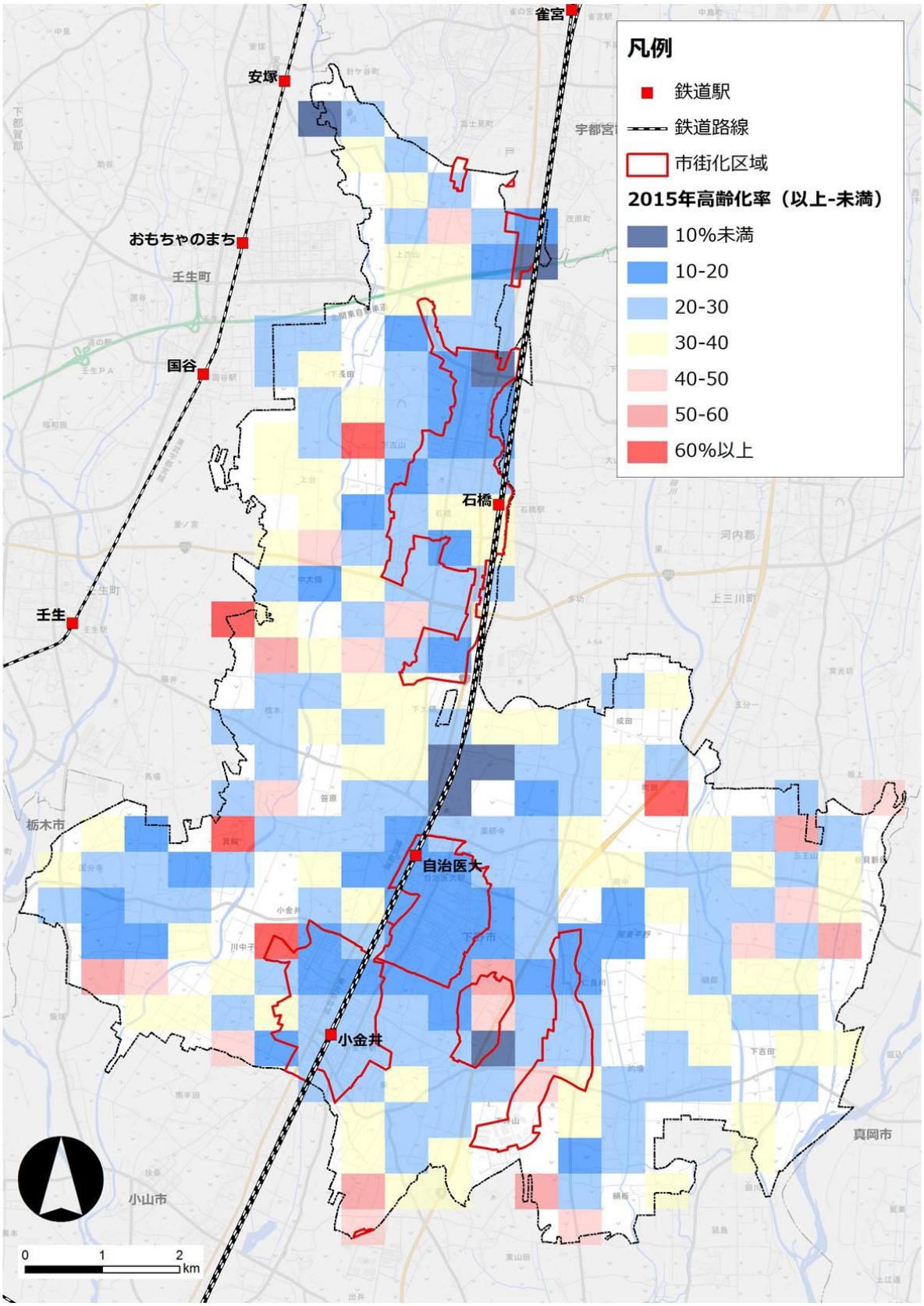


図　2015 年高齢化率分布（国勢調査）

1-2　2035 年高齢化率（2010 年人口を基に推計）

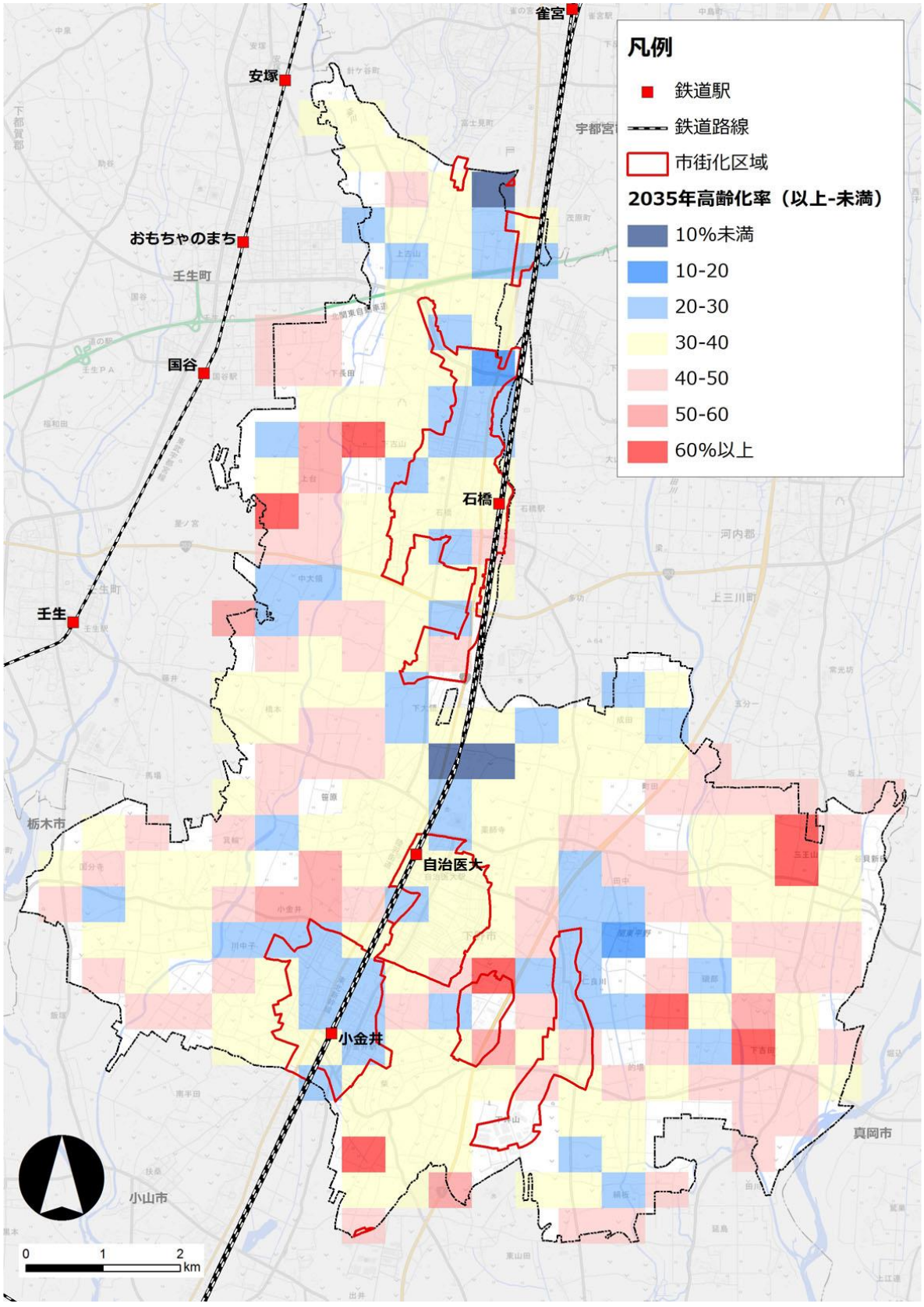


図　2035 年高齢化率（2035 年人口を基に推計）

2　都市機能の充足度

2-1　健康機能

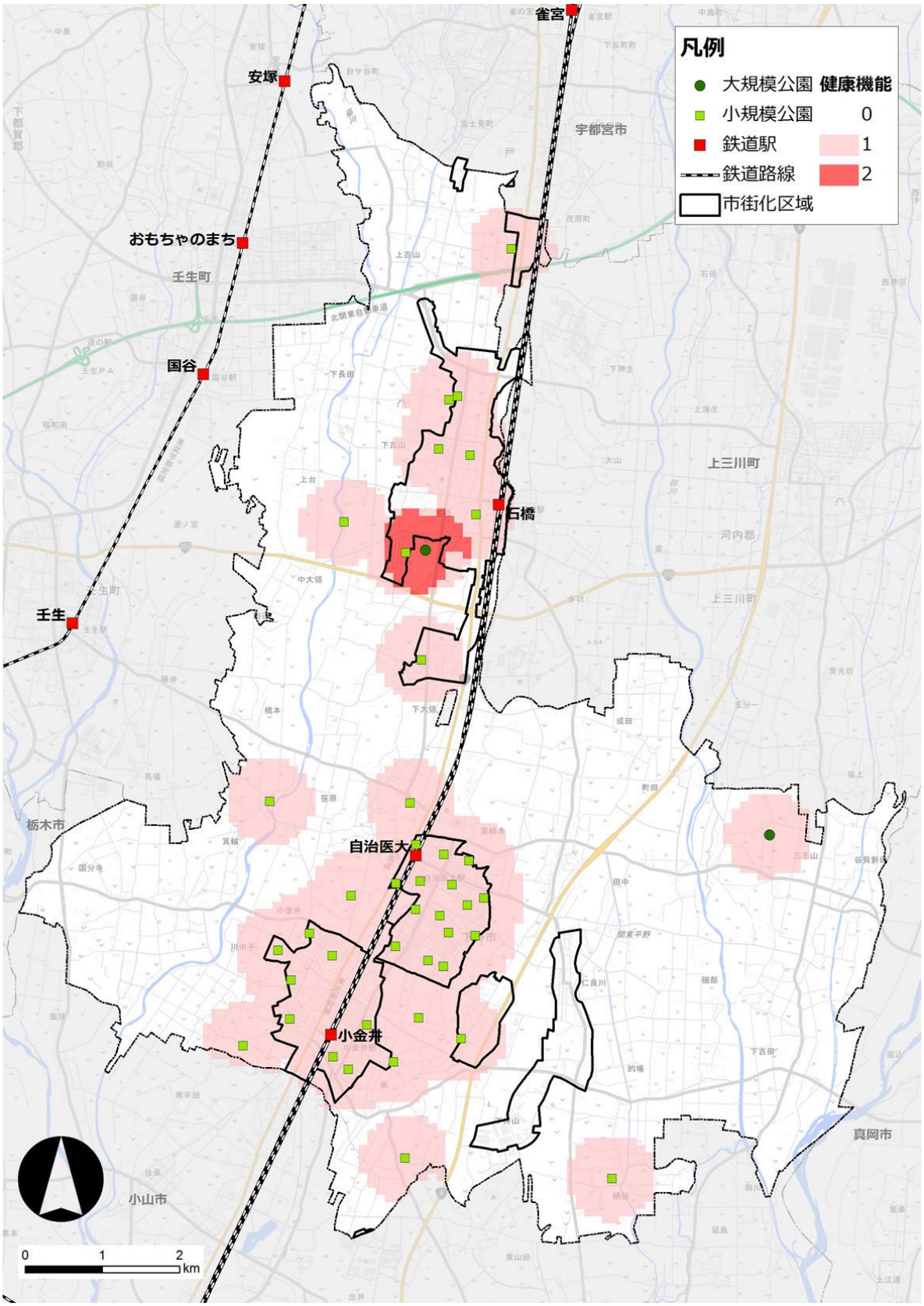


図　健康機能充足度

2-2　医療機能

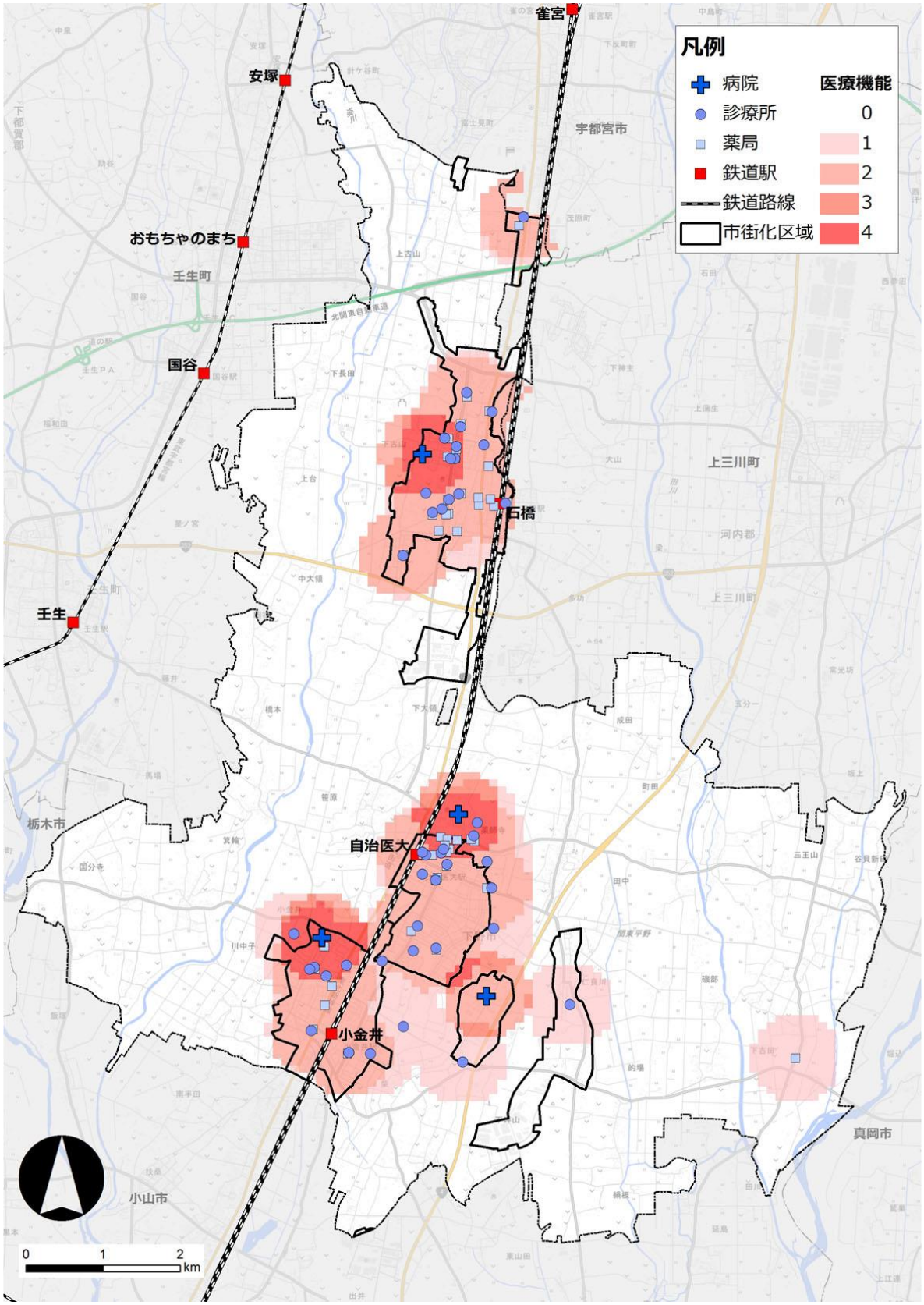


図　医療機能充足度

2-3　高齢者福祉機能

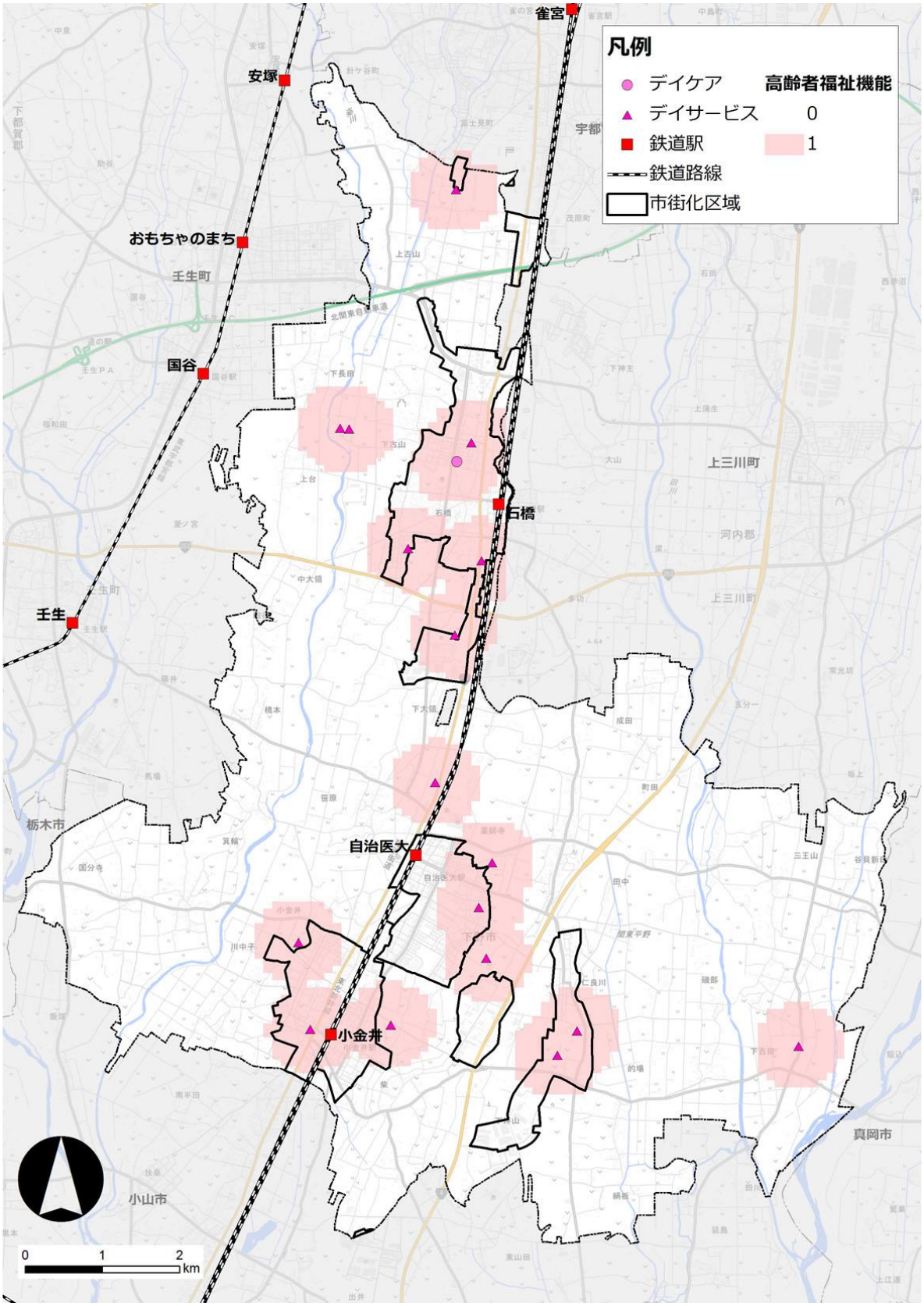


図　高齢者福祉機能充足度

2-4　子育て支援機能

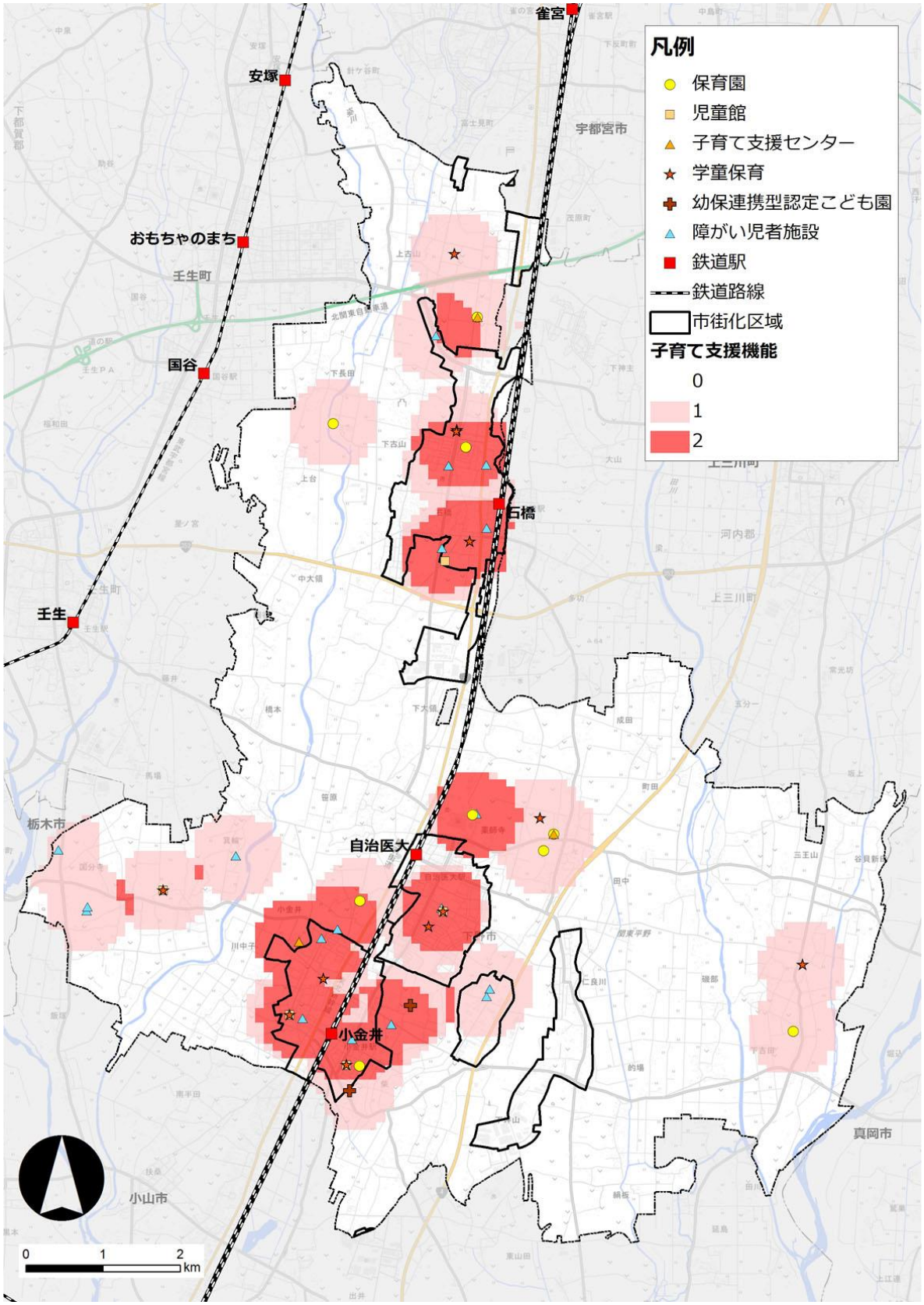


図　子育て支援機能充足度

2-5　交流機能

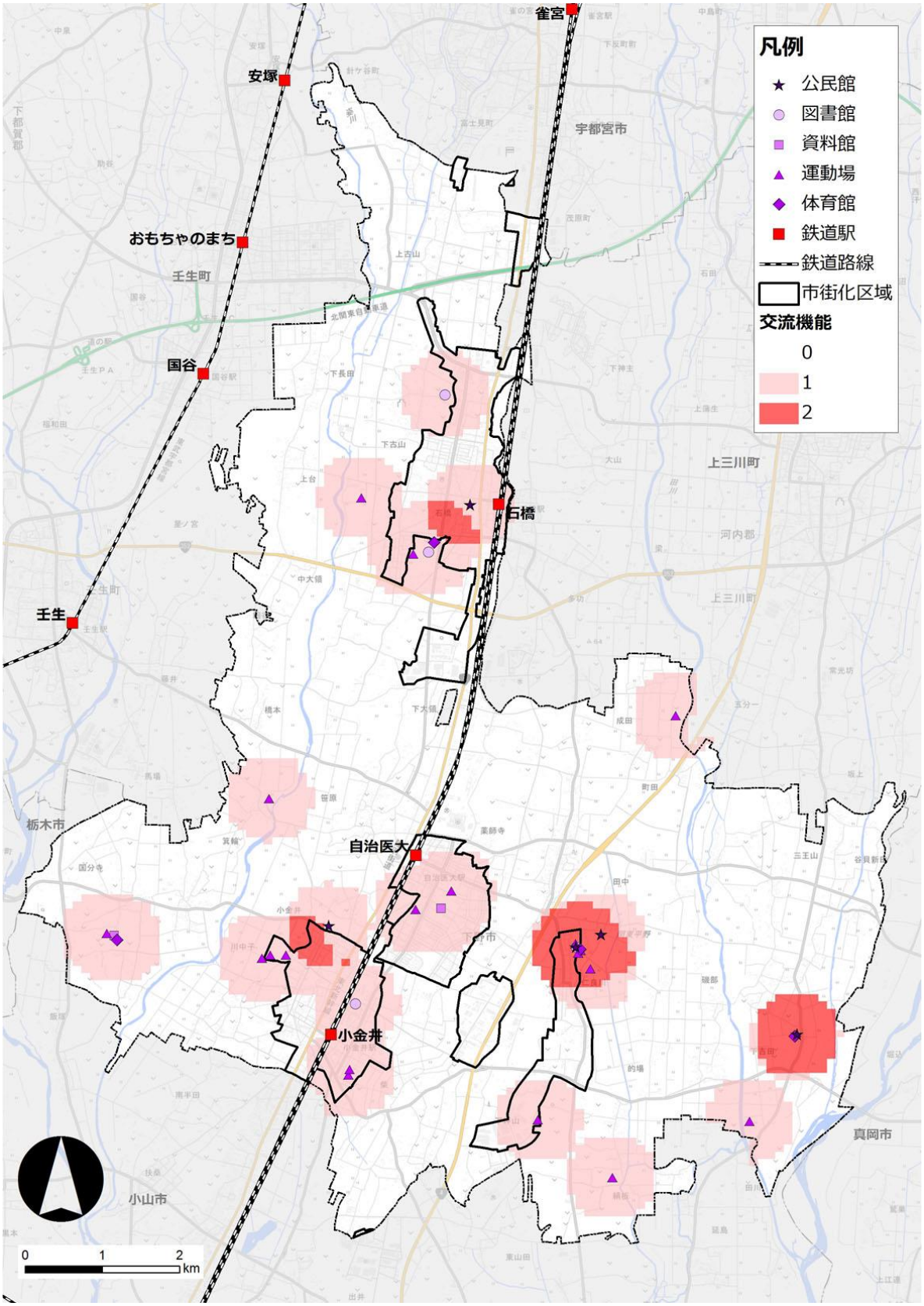


図　交流機能充足度

2-6　商業機能

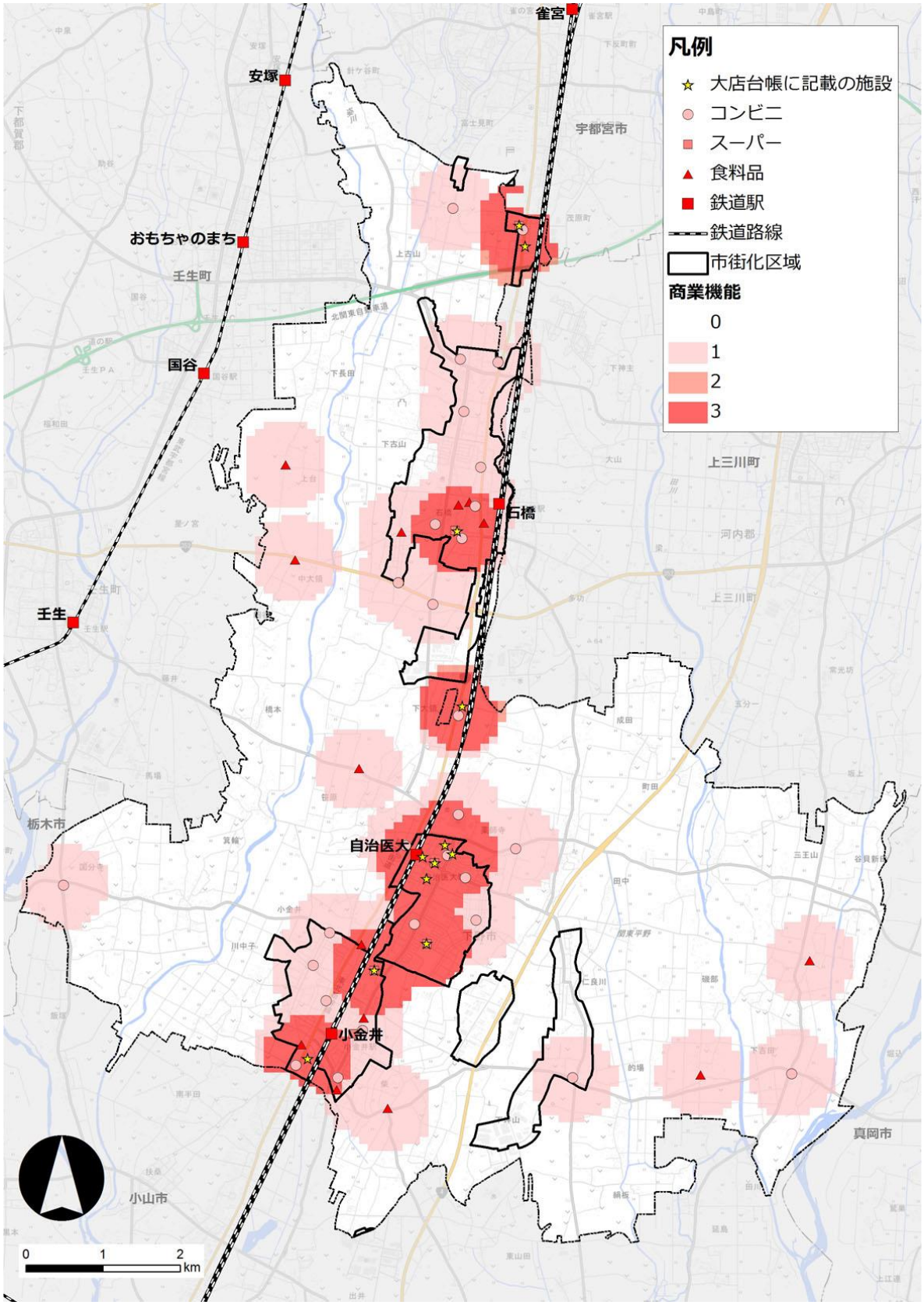


図　商業機能充足度

2-7　公共公益機能

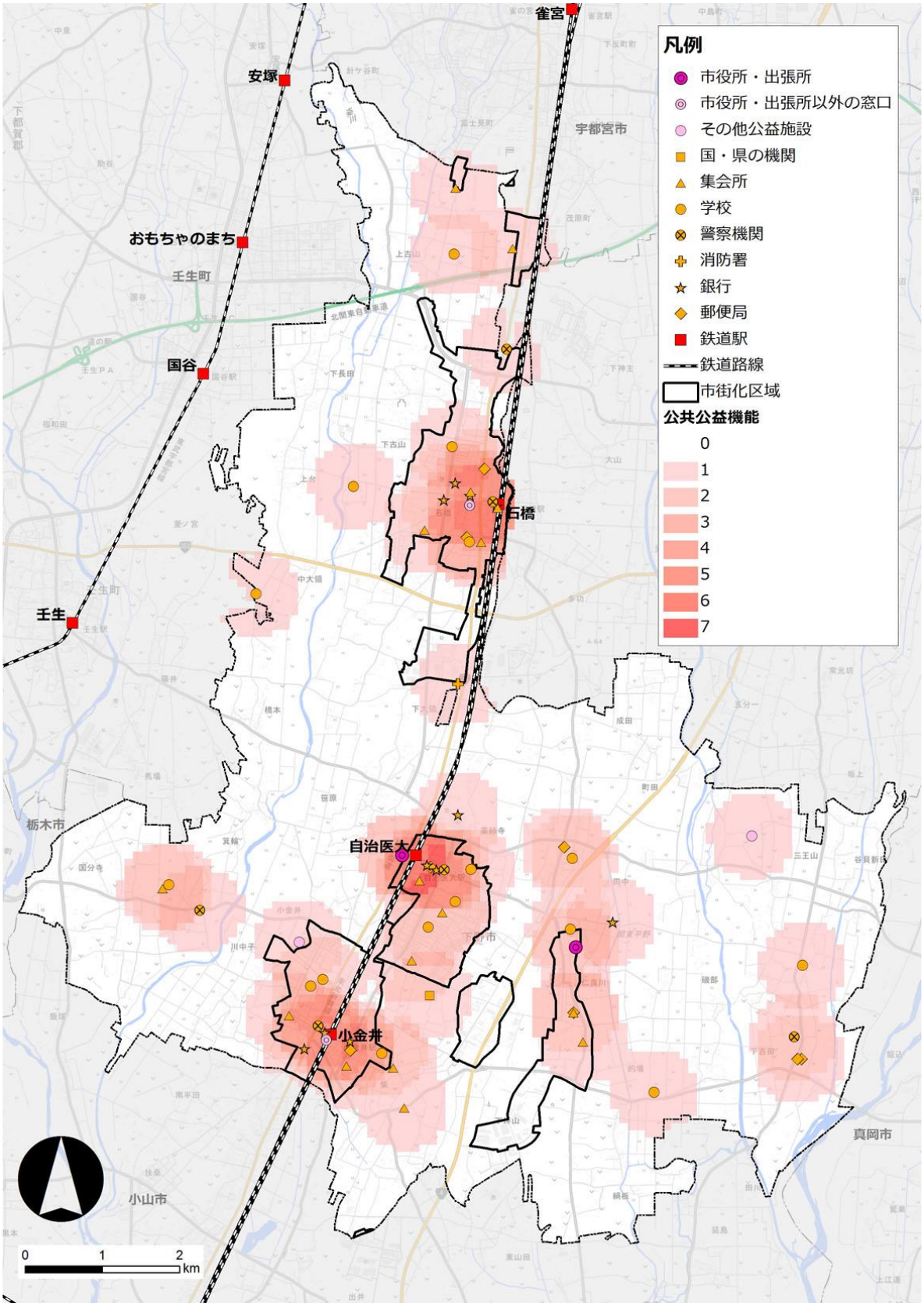
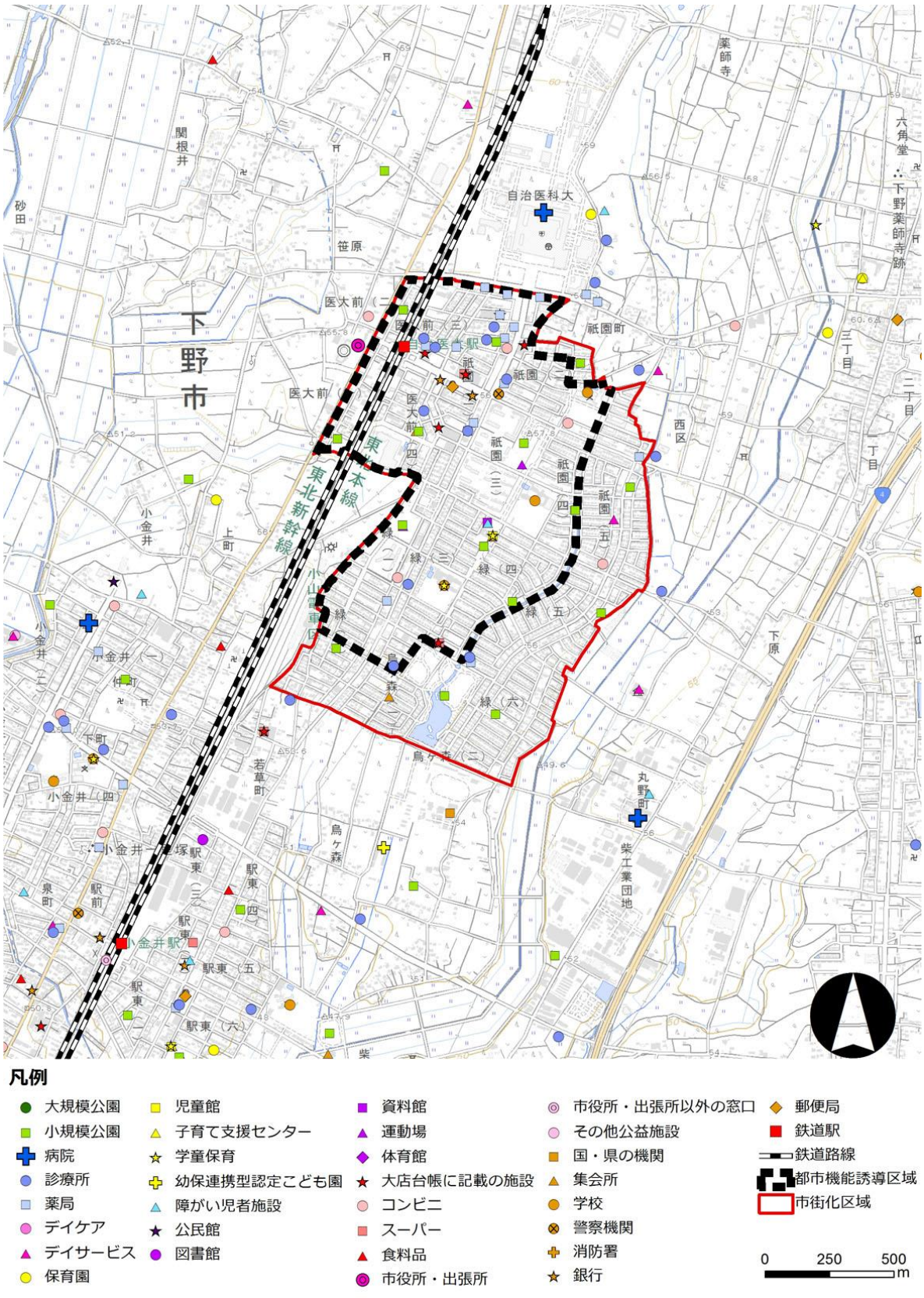
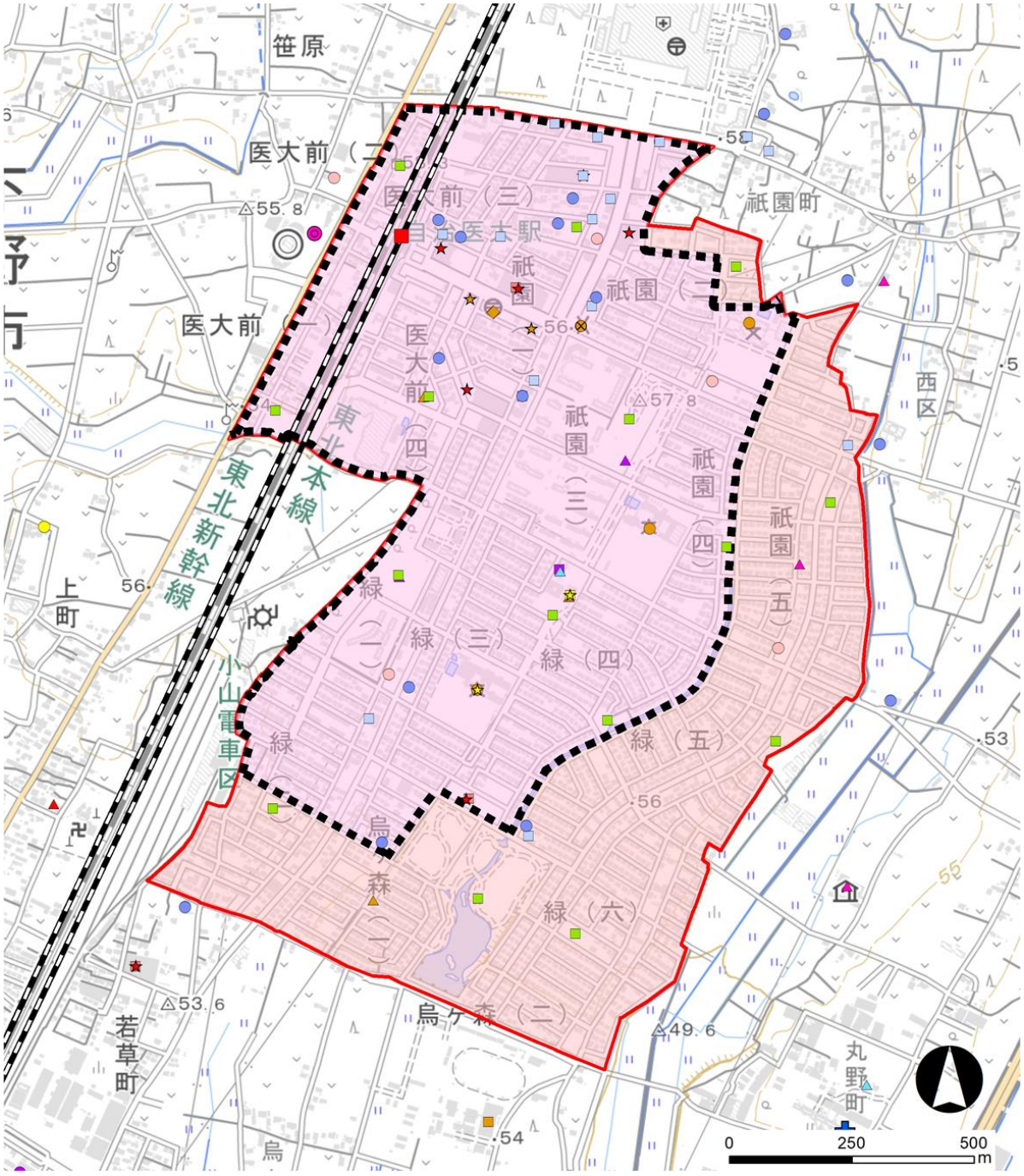


図　公共公益機能充足度

3　都市機能誘導区域及び施設配置状況

3-1　自治医大駅周辺都市機能誘導区域

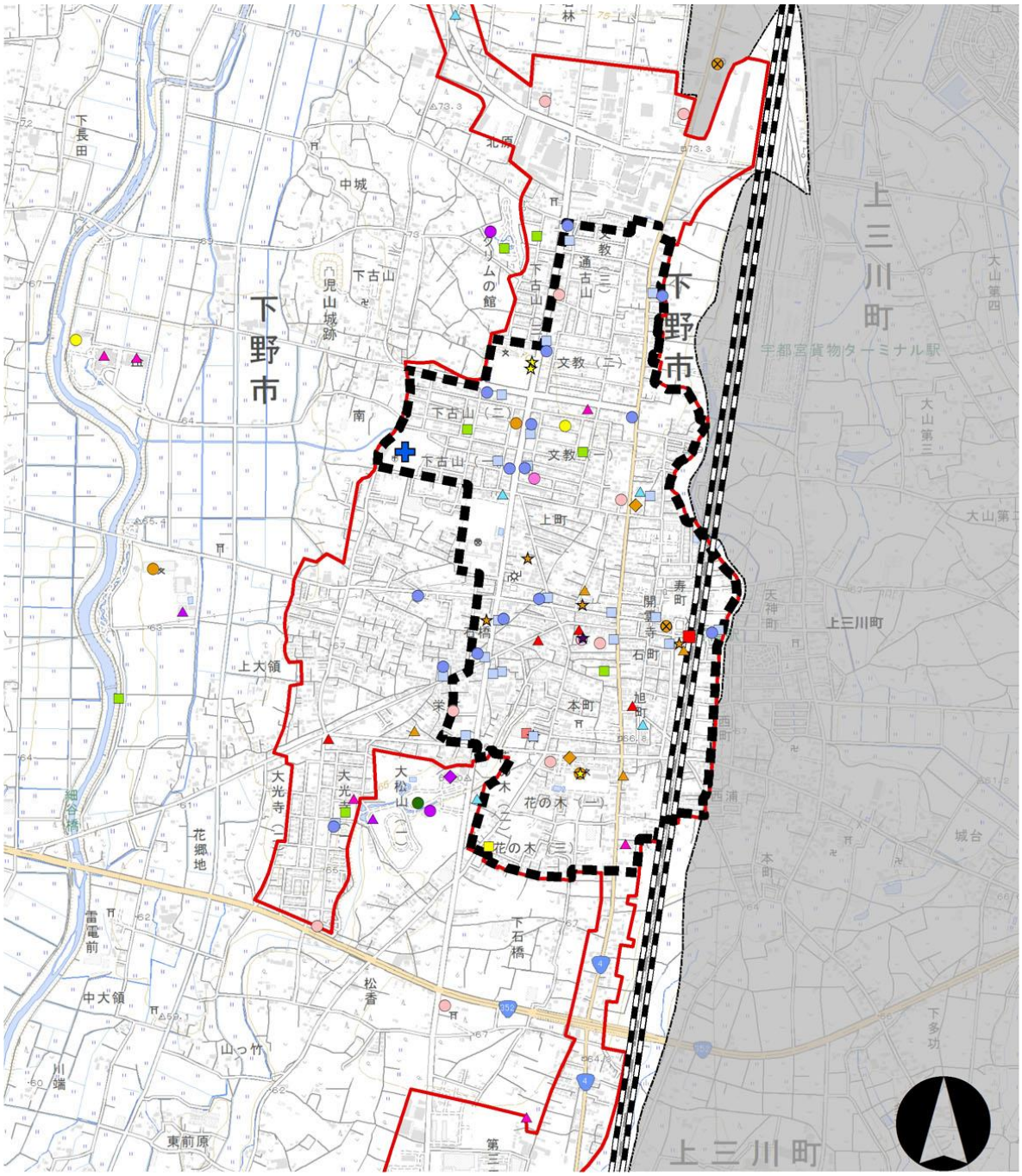




凡例

- 大規模公園
- 小規模公園
- 病院
- 診療所
- 薬局
- デイケア
- デイサービス
- 保育園
- 児童館
- 子育て支援センター
- 学童保育
- 幼保連携型認定こども園
- 障がい児者施設
- 公民館
- 図書館
- 資料館
- 運動場
- 体育館
- 大店台帳に記載の施設
- コンビニ
- スーパー
- 食料品
- 市役所・出張所
- 市役所・出張所以外の窓口
- その他公益施設
- 国・県の機関
- 集会所
- 学校
- 警察機関
- 消防署
- 銀行
- 郵便局
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

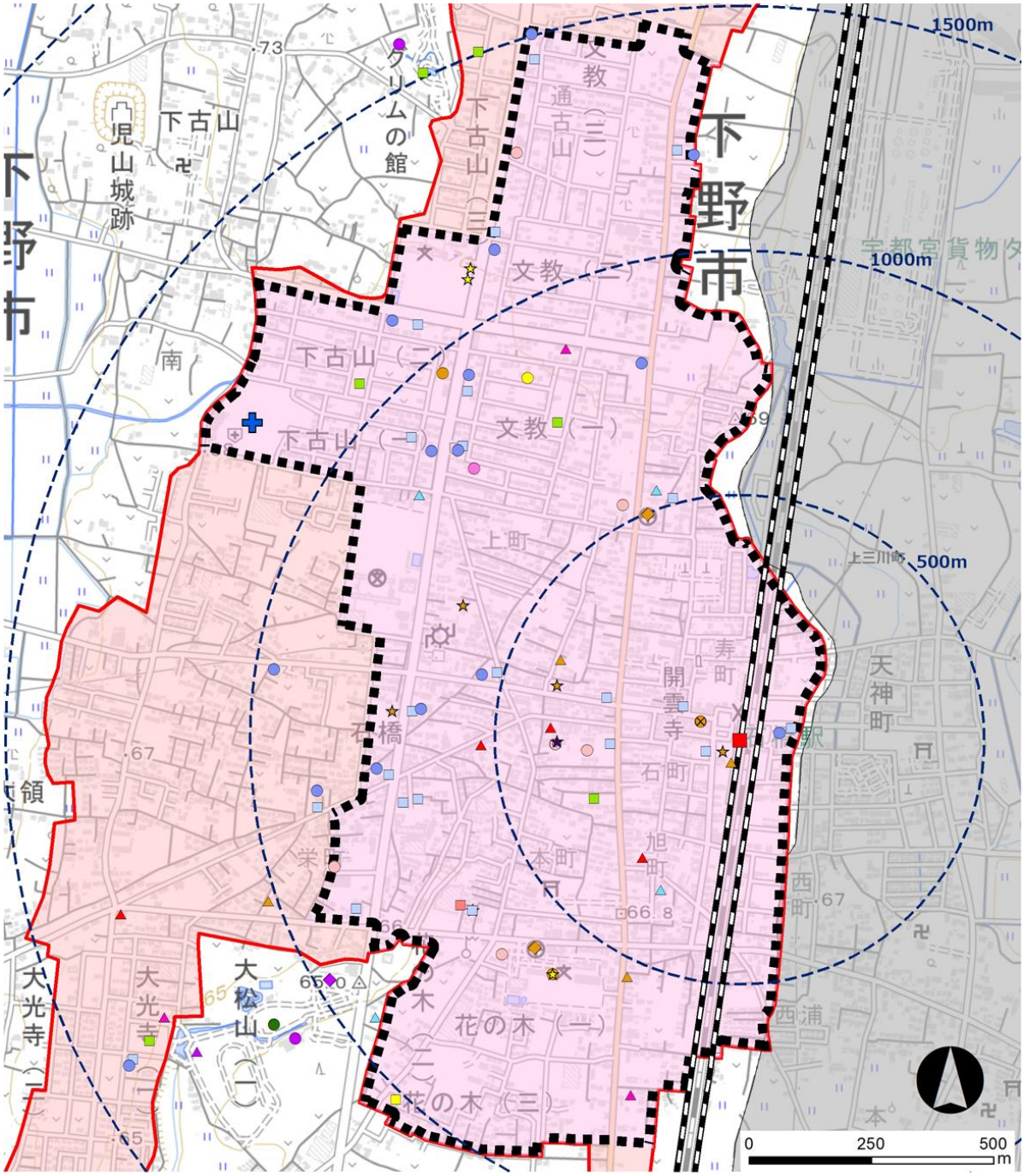
3-2　石橋駅周辺都市機能誘導区域



凡例

- 大規模公園
- 小規模公園
- 病院
- 診療所
- 薬局
- デイケア
- デイサービス
- 保育園
- 児童館
- 子育て支援センター
- 学童保育
- 幼保連携型認定こども園
- 障がい児者施設
- 公民館
- 図書館
- 資料館
- 運動場
- 体育館
- 大店台帳に記載の施設
- コンビニ
- スーパー
- 食料品
- 市役所・出張所
- 市役所・出張所以外の窓口
- その他公益施設
- 国・県の機関
- 集会所
- 学校
- 警察機関
- 消防署
- 銀行
- 郵便局
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

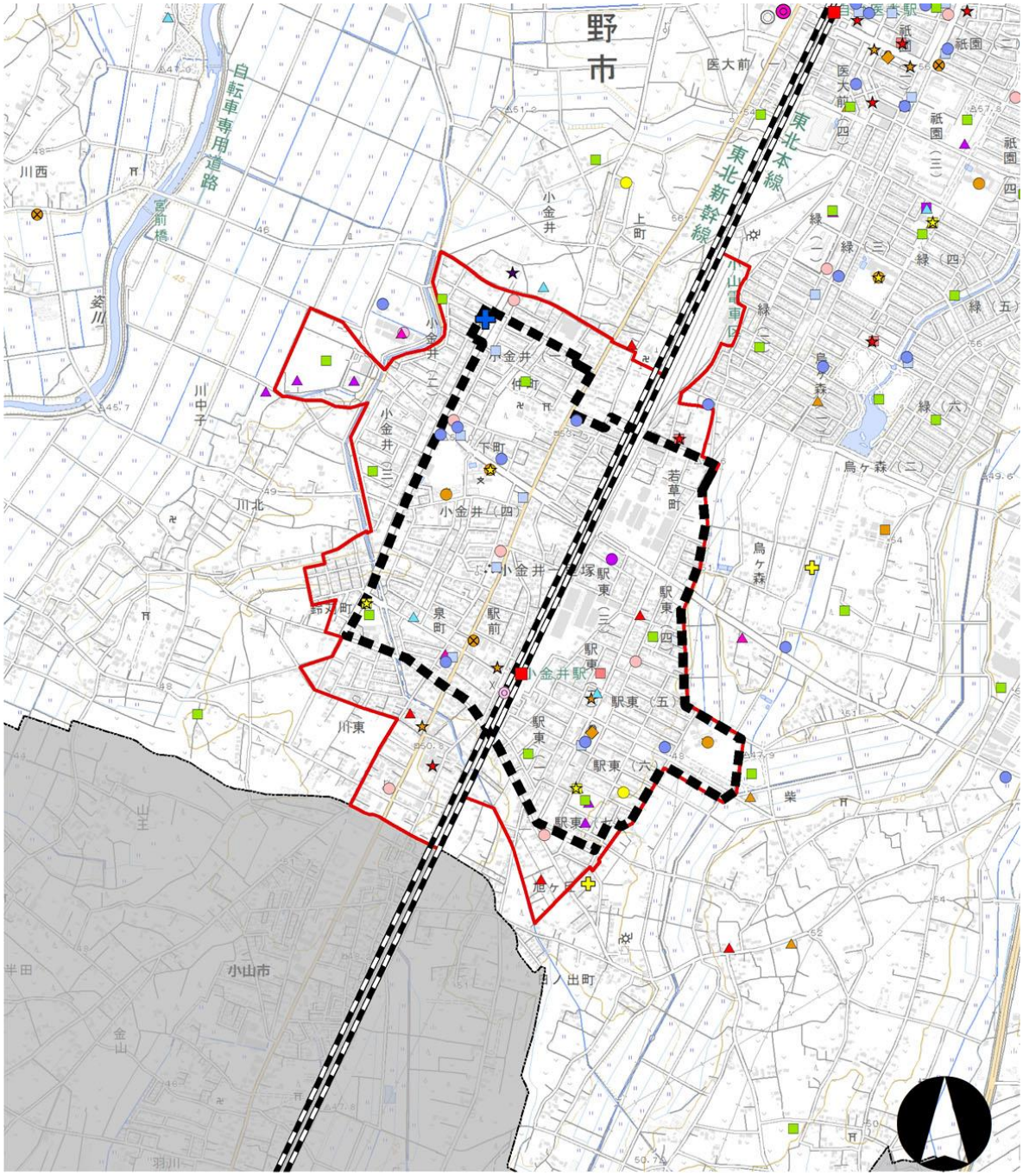
0　250　500 m



凡例

- 大規模公園
- 小規模公園
- 病院
- 診療所
- 薬局
- デイケア
- デイサービス
- 保育園
- 児童館
- 子育て支援センター
- 学童保育
- 幼保連携型認定こども園
- 障がい児者施設
- 公民館
- 図書館
- 資料館
- 運動場
- 体育館
- 大店台帳に記載の施設
- コンビニ
- スーパー
- 食料品
- 市役所・出張所
- 市役所・出張所以外の窓口
- その他公益施設
- 国・県の機関
- 集会所
- 学校
- 警察機関
- 消防署
- 銀行
- 郵便局
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

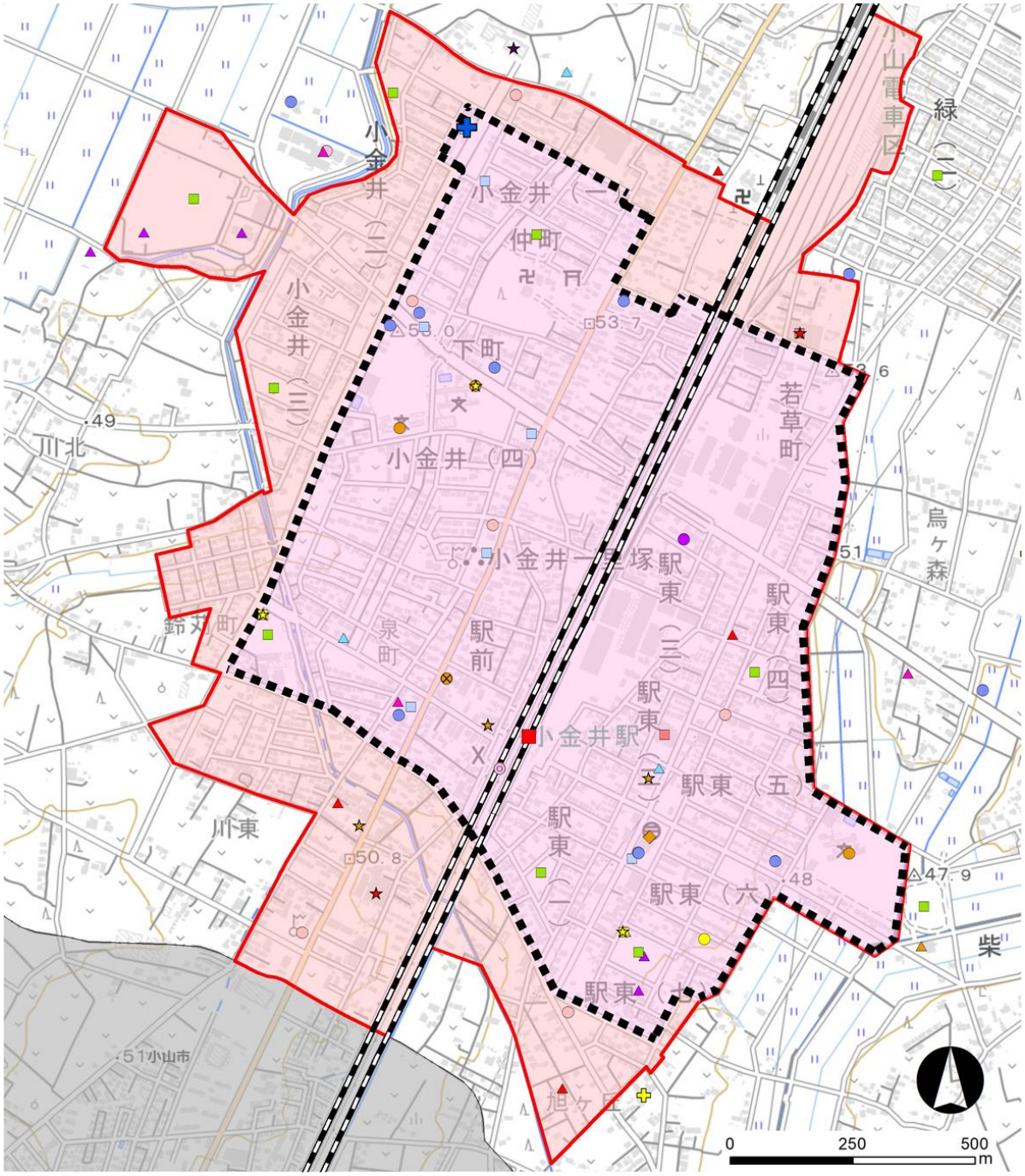
3-3　小金井駅周辺都市機能誘導区域



凡例

- 大規模公園
- 小規模公園
- 病院
- 診療所
- 薬局
- デイケア
- デイサービス
- 保育園
- 児童館
- 子育て支援センター
- 学童保育
- 幼保連携型認定こども園
- 障がい児者施設
- 公民館
- 図書館
- 資料館
- 運動場
- 体育館
- 大店台帳に記載の施設
- コンビニ
- スーパー
- 食料品
- 市役所・出張所
- 市役所・出張所以外の窓口
- その他公益施設
- 国・県の機関
- 集会所
- 学校
- 警察機関
- 消防署
- 銀行
- 郵便局
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

0　250　500 m



凡例

- 大規模公園
- 小規模公園
- 病院
- 診療所
- 薬局
- デイケア
- デイサービス
- 保育園
- 児童館
- 子育て支援センター
- 学童保育
- 幼保連携型認定こども園
- 障がい児者施設
- 公民館
- 図書館
- 資料館
- 運動場
- 体育館
- 大店台帳に記載の施設
- コンビニ
- スーパー
- 食料品
- 市役所・出張所
- 市役所・出張所以外の窓口
- その他公益施設
- 国・県の機関
- 集会所
- 学校
- 警察機関
- 消防署
- 銀行
- 郵便局
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

4　立地適正化計画に係る予算・金融・税制上の支援措置（民間事業者対象）

都市機能誘導区域内における民間事業者等を対象とした予算・金融措置には以下のものがあります。詳しくは、国土交通省ホームページをご参照ください。

4-1　予算措置

①都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行うものです。

【担当課：国土交通省都市局市街地整備課、国土交通省住宅局市街地建築課】

②民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援するものです。

【担当課：国土交通省都市局まちづくり推進課】

4-2　金融措置

・まち再生出資（民間都市開発推進機構）

都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利用の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資するものです。

※総事業費の 50%又は公共施設等誘導施設の整備費又は資本の 50%のうち最も少ない額

【担当課：国土交通省都市局まちづくり推進課】

4-3　税制支援

①都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例

適切な都市機能の計画的な配置を促進するため、都市機能誘導区域外の資産（種類を問わず）を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合に税制上の特例措置を講ずるものです。措置内容は、以下の通りです。

【措置内容】
個人又は法人が、都市機能誘導区域の外において所有する事業用資産を譲渡し、認定誘導事業者により都市機能誘導区域内において施行される民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合、譲渡資産の譲渡益の 80%について課税を繰り延べる（損金算入）。

②誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例

都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のため、事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対して税制上の優遇措置を講ずるものとし、敷地の集約化など用地確保の促進を図るものです。

主な措置として、軽減税率、居住用資産の 100%課税繰り延べなどがあります。

5　立地適正化計画策定により活用可能な補助制度（本市における制度活用のイメージ）

立地適正化計画で定める各区域内では、以下に示す各種の支援を受けることができます。

都市機能の移転を支援

都市機能立地支援事業

- 生活に必要な都市機能（**医療・社会福祉・教育文化・商業**）を都市機能誘導区域内へ誘導し、都市機能整備を実施する場合、市町村が公有地等の賃料の減免や譲渡等を行うことで、民間事業者に対し、国から直接的な支援を受けることが可能となります。

都市再構築戦略事業

- 立地適正化計画に基づく施設整備により、**社会資本整備総合交付金（都市構造の再構築）**を通じて適正なまちづくりを行う場合に交付率をかさ上げされます。（交付率 40%→50%）

個別の建物や住宅等の高質化を支援

優良建築物等整備事業

- 都市機能誘導区域内において、**民間の建築活動を適切に誘導**するためのものです。
- 市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する**優良建築物等の整備**を行う事業に対する支援が行われます。

スマートウェルネス住宅等推進事業

- **「サービス付き高齢者向け住宅」**に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業について、補助限度額が引き上げられ、整備の支援がされます。（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）
- 高齢者等の居住の安定確保や健康の維持・増進の取組の促進等を目的として住宅団地に併設される**生活支援・交流施設**の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額が引き上げられ、整備の支援がされます。（スマートウェルネス拠点整備事業）

歩行者等の交通環境の向上を支援

バリアフリー環境整備促進事業

- 高齢者・障がい者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における**高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備**等を促進するものです。
- バリアフリー法に基づく基本構想等の策定及び基本構想等に従って行われる移動システム等（スロープ、エレベーター等）の整備並びに認定特定建築物（※）への移動システム等の整備に対し、助成が行われます。

都市機能誘導区域等を定めることで、国の補助・支援等を受けながらまちづくりが可能。

※　特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物（病院、百貨店、ホテル、老人ホーム、美術館など）

６．用語集

【用語解説】

あ行

インフラ

インフラストラクチャーの略語。道路、鉄道、公園・緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の根幹公共施設のことをいいます。

か行

北関東自動車道

群馬県高崎市～茨城県ひたちなか市を連絡する延長約 150km 高速自動車国道で、群馬県・栃木県・茨城県の主要都市及び北関東の海への玄関口である常陸那珂港を結びます。また、東京から放射状にのびる東北自動車道、関越自動車道及び常磐自動車道と連結し、さらに上信越自動車道・中部横断自動車道と一体になって、東京から 100～150km 圏を環状に結ぶ環状道路を形成します。

居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域のことをいいます。

協働

住民と行政の共通の領域において、住民と行政が課題・目的などを共有しながら良きパートナーとして連携・協力し、それぞれの知恵と責任においてまちづくりに取組む姿勢をいいます。

国勢調査

国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、日本に住んでいる全ての人及び世帯を対象として５年ごとに実施される国の統計調査のことをいいます。

コンパクトシティ

駅などの公共交通を中心とした歩いて暮らせるコンパクトなエリアに都市機能が集積した都市をいいます。すでに都市機能が集積し、都市基盤整備などが行われた市街地への都市機能や居住を集約し、そうした市街地を公共交通で結ぶことにより、環境への負荷やエネルギー消費が小さく、かつ、都市機能の維持コストも少ない、これからの人口減少、超高齢社会における有効なまちのあり方とされています。

さ行

市街化区域

都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、具体的には、すでに市街地を形成しているか、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいいます。

ゾーン・エリア・拠点

本計画では、地形のまとまりなどにより大きく分けた区分を「ゾーン」、都市活動のポイントとなり、ある程度まとまりのある部分を「エリア」、特定の施設や土地利用がまとまっている部分を「拠点」として、それぞれの概念を設定しています。

た行

地域公共交通網形成計画

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築のため、地域の公共交通の在り方や住民・交通事業者・行政の役割を定めた計画のことをいいます。

地形地物

土地の地形や道路、建築物、河川、植生などの地物の総称のことをいいます。

DID（人口集中地区）

人口密度の高い調査区（人口密度が 1ｋ㎡当たり約 4,000 人以上）が市町村の境域内で互いに隣接して人口 5,000 人以上の地域を構成している調査区のことをいいます。

都市核

下野市第二次総合計画の土地利用方針に示される主要拠点の一つで、本市のほぼ中央に位置する自治医大駅周辺を、市の都市構造の中心となる拠点として位置づけ、都市機能集積を推進することとしています。

都市機能立地支援事業

公的不動産の有効活用等により、生活に必要な「都市機能誘導施設」を民間事業者が整備する際に、市町村による支援に加え、国が民間事業者に対して直接支援する個別補助事業のことをいいます。

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、こ

れらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことをいいます。。

都市計画基礎調査

都市計画法第 6 条に基づき行う基礎調査のこと。都市計画を的確に決定し、遂行する観点から、概ね 5 年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等について、現況及び将来の見通しを調査するもののことをいいます。

都市計画区域

都市計画法の適用を受ける土地の区域。具体的には、中心の市街地を含み、かつ自然的・社会的条件並びに人口・土地利用・交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として整備・開発・保全する必要がある区域のことをいいます。

都市計画マスタープラン

自然、文化、産業などの特性を踏まえた上で、市の総合計画と整合を図りながら、将来都市像や都市づくりの目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくりの取組を明らかにするもののことをいいます。

都市再構築戦略事業

「立地適正化計画」を作成した上で、生活に必要な都市機能を整備することにより、都市構造の再構築を図ることを目的とした事業のことをいいます。

都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、平成 14 年に制定された法律。その後、平成 26 年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となりました。

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づく事業。道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業で、公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度のことをいいます。

デマンド交通

利用者の需要（デマンド）に応えて、事前予約により運行する交通形態で、決まった経路を走る路線バスと、必要な時に呼ぶタクシーのメリットを併せ持っています。鉄道や路線バスなどが通っていない公共交通空白地域を解消し、誰もが移動しやすい交通環境づくりを支援します。セダンタイプの乗用車やワゴン車などで運用されることが多く、また、運行方式、運行ダイヤ、発着地の自由度の組み合わせにより、利用者の需要に応じた柔軟な運行が可能となります。

な行

農用地区域

農業振興地域のうち、市町村がおおむね 10 年を見通して農用地として利用すべき土地として設定した区域のことをいいます。

は行

バリアフリー

高齢者や障害者などの行動を妨害するような都市・建築等の物理的なバリア、人間の心理的バリアなど、すべての「障壁」を取り除こうという考え方。
まちづくりに関連する例としては、歩道や駅のホームなどの誘導ブロック、車椅子用の公共トイレ、低い位置に操作ボタンがある券売機などが挙げられます。

PDCA サイクル

計画をたて（Plan）、それを実行し（Do）、内容を評価して（Check）、改善に結びつけ（Act）、その結果を次の計画（Plan）に活かす、反復・継続した管理手法。このサイクルを繰り返すことによって、計画内容の維持、向上及び継続的な実施を推進する。PDCA は「Plan-Do-Check-Act」の略のことをいいます。

や行

用途地域

都市機能の維持・増進や住環境の保護等を目的とする合理的な土地利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さ等についての制限を行う制度。

市街化区域において定め、市街化調整区域においては原則的に定めないこととされています。

ら行

立地適正化計画

住宅や都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設など都市居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であった、都市機能の増進に寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画のことをいいます。

下野市役所　建設水道部　都市計画課
〒329-0492　栃木県下野市笹原 26 番地
電話　　0285-32-8909（都市計画課直通）
FAX　　0285-32-8612
E-mail　toshikeikaku@city.shimotsuke.lg.jp
下野市ホームページ
https://www.city.shimotsuke.lg.jp