自治医大駅周辺地区
まちづくり基本計画（案）

令和８年　月

下野市

自治医大駅周辺地区　まちづくり基本計画

目　次

1　はじめに 1

（1）策定の目的・位置づけ 1

（2）自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想の概要 2

（3）本計画における事業対象エリアについて 4

（4）基本計画の構成 5

2　自治医大駅周辺地区の状況整理 6

（1）現状と課題 6

（2）地区に求められるニーズ 9

3　拠点形成に向けた導入機能の整理（サウンディング型市場調査の実施） 10

（1）調査の目的と概要 10

（2）調査結果 12

4　重点まちづくりゾーンの整備方針 13

（1）区域設定 13

（2）まちづくりのコンセプトと拠点形成に必要な視点 14

（3）整備方針 15

5　基本計画図 26

6　事業計画 27

（1）事業手法 27

（2）まちづくりの推進体制 31

（3）整備の展開 32

（4）事業スケジュール 33

7　資料編 0

1 はじめに

（1）策定の目的・位置づけ

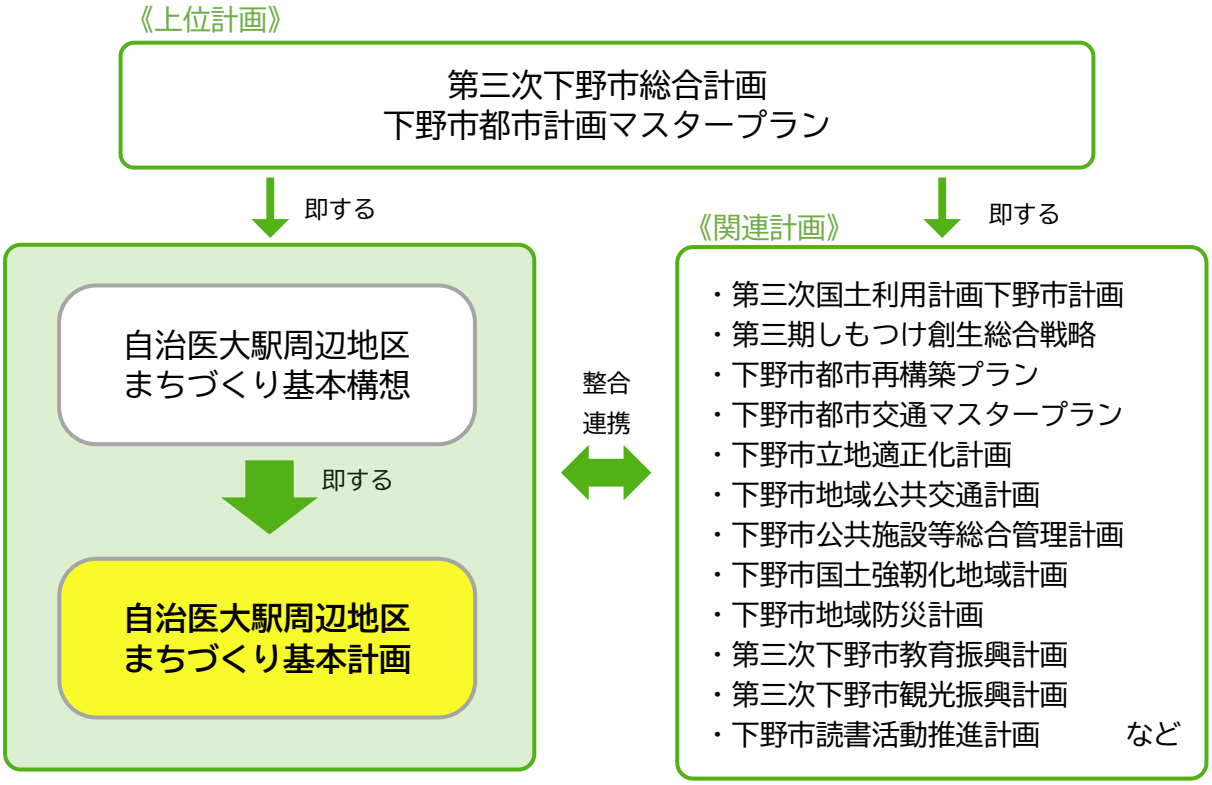
本市では、「第三次下野市総合計画」や「下野市都市計画マスタープラン」において、市役所、自治医大駅、自治医科大学及び附属病院を含むエリアを、市の都市構造の中心となる「都市核」と位置づけ、行政機能や高度な医療環境を備えた質の高い定住環境の形成を図ることとしています。

こうした方針を踏まえ、令和 7（2025）年 11 月、自治医大駅周辺におけるまちの将来像を示す「自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定し、「まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成」をコンセプトに、都市核に必要とされる「魅力ある拠点」「人が集まるにぎわい創出の場」の形成を目指すこととしました。

今回策定する「自治医大駅周辺地区まちづくり基本計画」（以下「本計画」という。）は、基本構想の実現に向け、土地利用計画や道路の配置、具体的な事業手法等を明確化し、効果的かつ効率的なまちづくりを推進することを目的とするものです。

本計画は、市の最上位計画である「第三次下野市総合計画」等に即するとともに、関連計画との整合、連携を図ったうえで、基本構想を具体化するための計画として位置づけます。

また、計画の推進にあたっては、国、県の動向及び社会情勢等を的確に捉えたうえで、必要に応じて計画内容の見直しや改定を行うことで、より実現性を備えたまちづくりを進めてまいります。

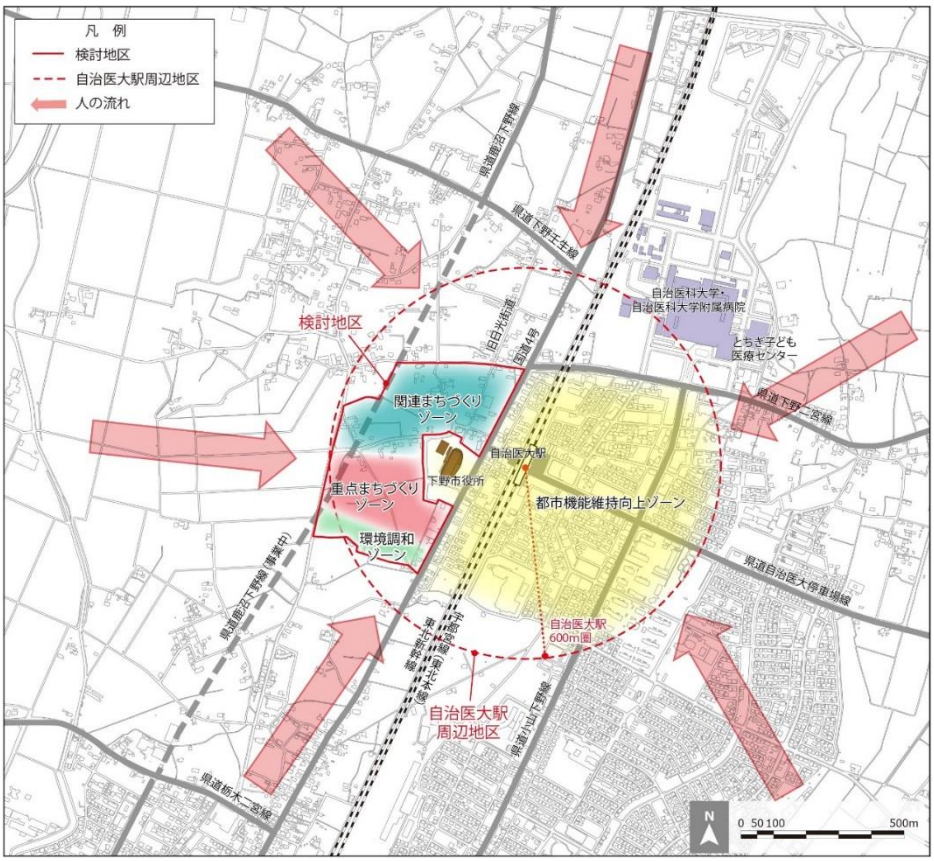


（2）自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想の概要

基本構想においては、持続可能な社会の実現に向けたまちづくりに関する具体的な施策を踏まえ、「暮らし」「子育て」「医療・福祉」「学び周辺」「多世代交流」「防災・減災」の６分野を抽出し、まちづくりの方向性を示すとともに、自治医大駅周辺地区内に下図の４つのゾーンを設定しました。

検討地区においては、「重点まちづくりゾーン」「関連まちづくりゾーン」「環境調和ゾーン」の３つに分類しています。重点まちづくりゾーンへの都市機能の集積等を積極的に進めるとともに、隣接する関連まちづくりゾーンや既に都市機能が集積する「都市機能維持向上ゾーン」と一体となり、市民や来街者にとって魅力ある拠点の形成を目指します。

■まちづくりのゾーニングイメージ



重点まちづくりゾーン

人々がアクセスしやすく、利用しやすい場所であることから、都市機能の集積等を積極的に進めます。

環境調和ゾーン

検討地区の南側は水田等の農地が続いていることから、重点まちづくりゾーンとの調和を図ります。

関連まちづくりゾーン

既に一定数の住宅や店舗等が立地しているため、住環境を維持しつつ、重点まちづくりゾーンにおける整備と連携したまちづくりを進めます。

都市機能維持向上ゾーン

医療施設や商業・業務施設、教育施設が立地するなど、既に都市機能が集積していることから、バリアフリー化や公共交通網の充実など、暮らしやすさの維持・向上を図ります。

また、検討地区のまちづくりにおける課題を踏まえ、都市核の形成に向けて４つのまちづくり方針を設定しました。さらに、まちづくり方針の実現・具体化を目指し、新たな拠点機能を導入するためのコンセプトを「まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成」としました。こどもから高齢者まで幅広い世代に受け入れられ、多様な人々の目的地になる機能として、図書館等の生涯学習機能や交流機能を有する「公共公益機能」のほか、子育て支援機能、商業機能や医療・福祉等の業務機能を有する「生活サービス機能」の導入を想定しています。

重点まちづくりゾーンに新たな拠点機能を導入することで、都市核に必要とされる「魅力ある拠点」「人が集まるにぎわい創出の場」の形成を目指します。また、重点まちづくりゾーンの内部やその周辺地域の交通ネットワークを強化することで、自治医大駅周辺の東西が一体となったまちづくりを推進します。

■まちづくり方針

都市核にふさわしい計画的な土地利用の推進

交通利便性を活かしたウォーカブルなまちづくりを進め、都市核の形成に資する地域の拠点となる都市機能の集約を図るなど、計画的な土地利用を推進します。

交流機会の創出による地域コミュニティの強化

こどもから高齢者まで、多様な人が出会い、交流できる場・機会を創出し、持続可能な地域づくりに向けた地域コミュニティの強化を図ります。

暮らしを支える都市機能の導入

暮らしに必要な機能を確保するとともに、市民の様々なニーズを満たし、市民の目的地となる都市機能の導入により、快適に住み続けられる環境を創出します。

自然環境に配慮した都市環境の形成

良好な農村環境に配慮するとともに、防災・減災まちづくりを進め、生活の安全性の向上を図ります。

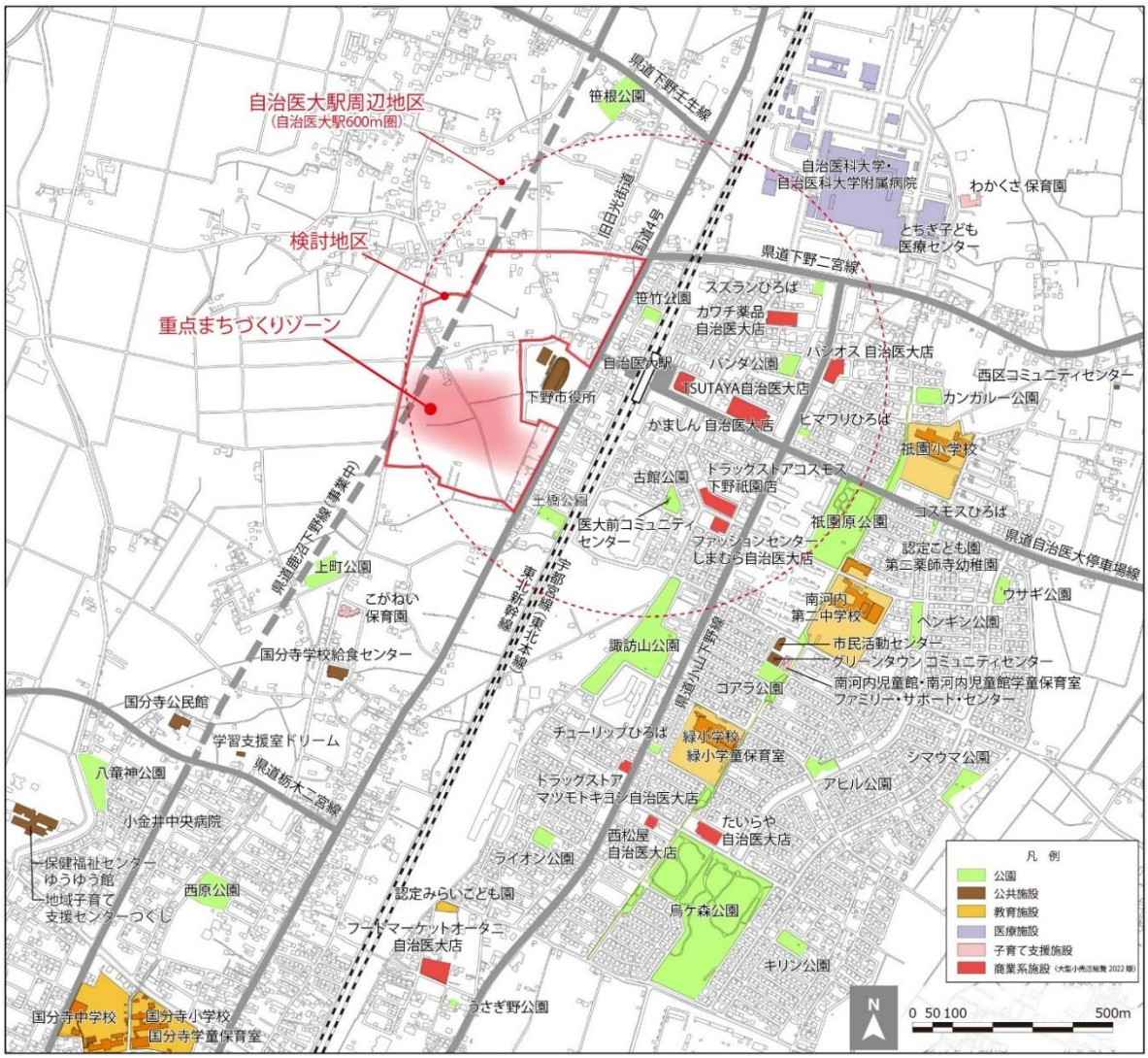


（3）本計画における事業対象エリアについて

基本構想では、都市核のうち、自治医大駅を中心に半径 600ｍの徒歩圏を「自治医大駅周辺地区」として設定し、市役所周辺を「検討地区」として位置づけ、良好な農村景観に配慮しながら、市民の暮らしを支える都市機能の導入などを計画的に進めることとしています。

本計画では、基本構想にて設定した「重点まちづくりゾーン」を、主な事業対象エリアとし、「関連まちづくりゾーン」「環境調和ゾーン」「都市機能維持向上ゾーン」と一体となったまちづくりの実現のため、具体的な土地利用や施設整備の計画を定めます。

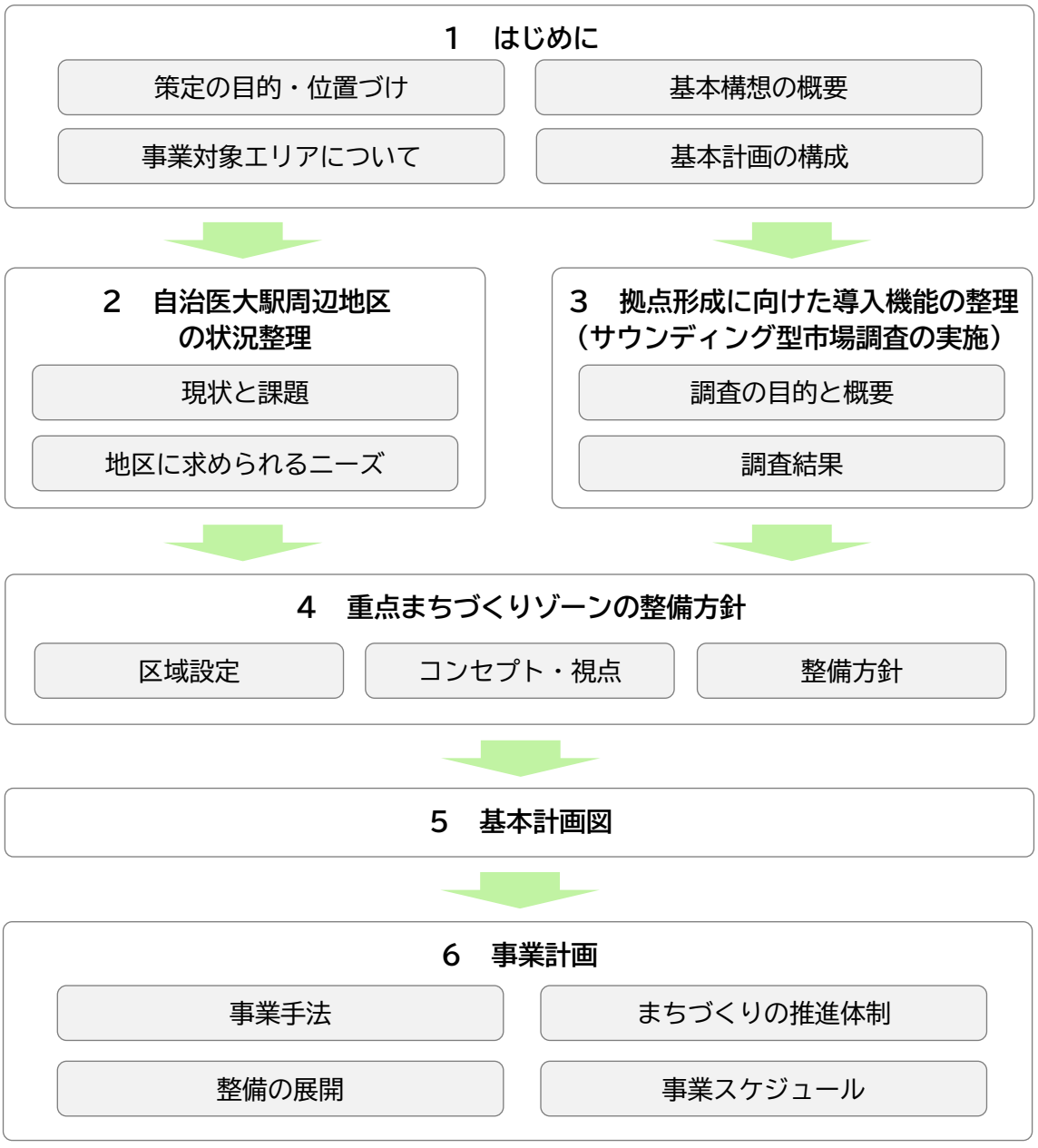
■事業対象エリア



（4）基本計画の構成

本計画は、全 6 章で構成し、第 1 章から第 2 章において、計画の前提となる自治医大駅周辺地区全体の現状や課題、市民ニーズ等の状況を整理します。続いて第 3 章では、サウンディング型市場調査による民間事業者の意向・提案内容を整理します。

これらを踏まえ、第 4 章以降では、新たな拠点機能の導入を図る「重点まちづくりゾーン」の区域設定をしたうえで、まちづくりのコンセプトや視点、整備方針、基本計画図、事業の実現に向けた事業計画を示します。



2 自治医大駅周辺地区の状況整理

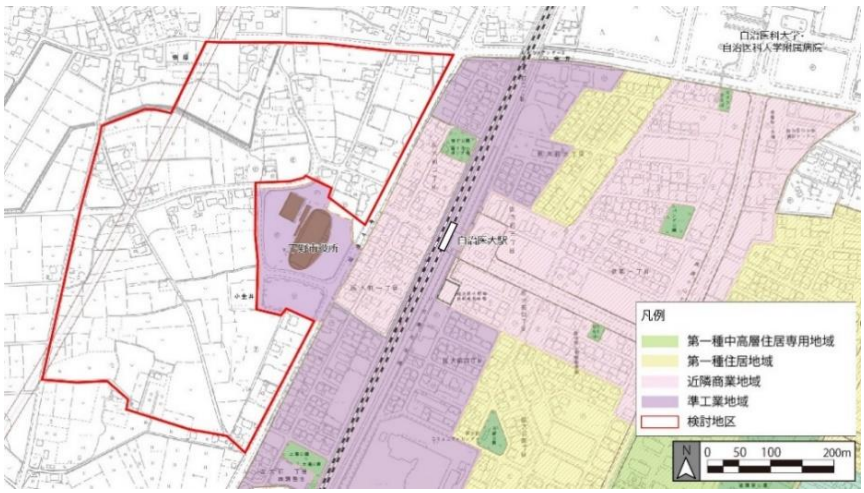
（1）現状と課題

①土地利用について

検討地区は、都市計画法に基づく区域区分において市街化調整区域となっており、区域の多くは田畑として利用されています。市街化調整区域に指定されていることは、まちのスプロール化抑止や公共インフラの効率的な整備につながる一方で、大規模な商業施設や宿泊施設等の建築が原則として制限されていることから、開発行為等を行う場合には、区域区分の変更といった都市計画法に規定する手続きが必要となります。

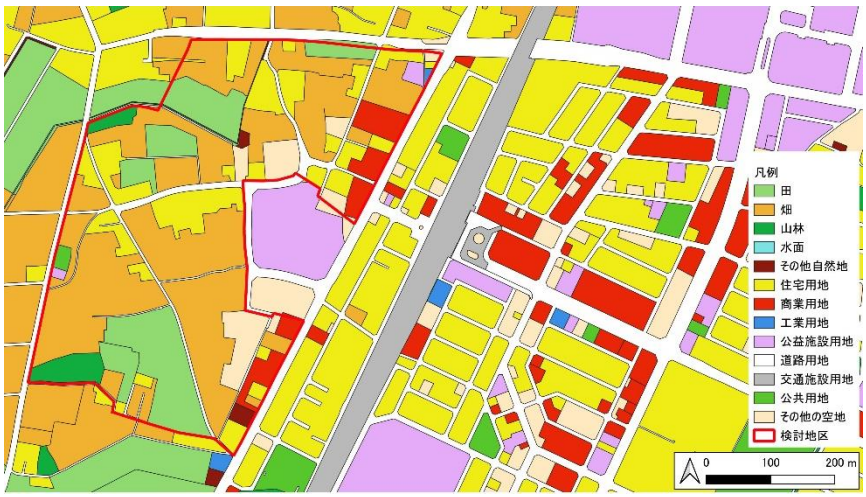
検討地区において、基本構想で掲げる新たな拠点の形成に向けた各種施設を導入するためには、計画的な土地利用と、将来の土地利用を踏まえた都市計画法などの各種法定手続きを計画的かつ着実に進めていくことが必要です。

■区域区分



出典：下野市都市計画図を基に作成

■土地利用現況図



出典：令和２年都市計画基礎調査（栃木県）を基に作成

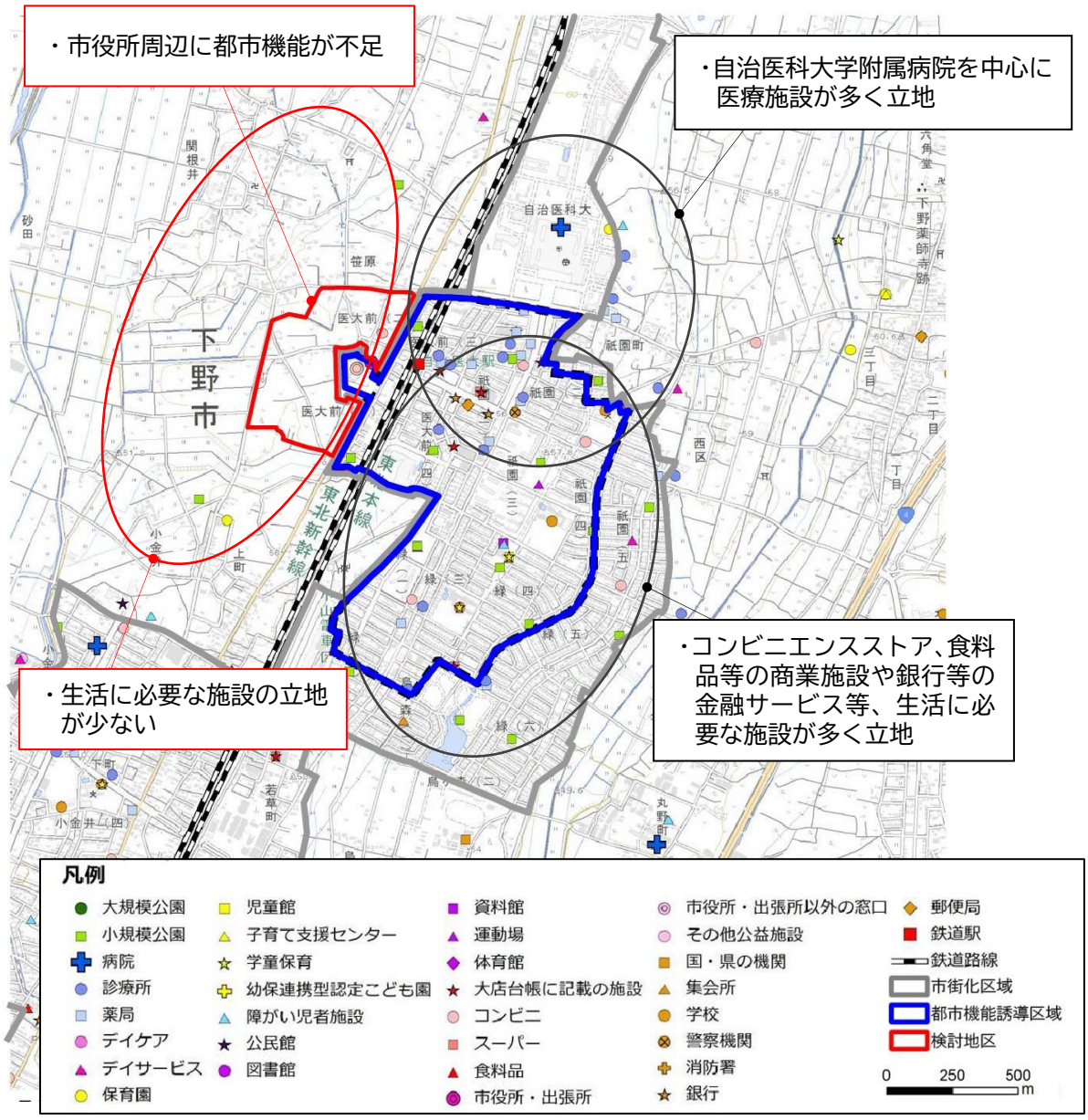
②施設の立地状況について

検討地区を含めた自治医大駅の西側では都市機能が不足しており、特に食料品・日用品を購入できる店舗など、生活に必要な施設が少ない状況にあります。

一方、駅の東側には自治医科大学附属病院を中心とした医療施設やコンビニエンスストア、食料品などの商業施設、銀行などの金融サービス等、生活に必要な施設が多く立地しており、東西における生活利便性の違いが課題の１つとなっています。

これらの現状を踏まえ、検討地区を含めた駅の西側に、拠点性の高い機能を配置し、生活サービス機能の不足を補う必要があります。あわせて、老朽化した公共施設を市役所周辺に集約・複合化し、民間機能と連携させることで、市民の利便性向上とにぎわい創出による相乗効果を生み出す施設整備を進める必要があります。

■自治医大駅周辺地区の施設立地状況



出典：下野市立地適正化計画を基に作成

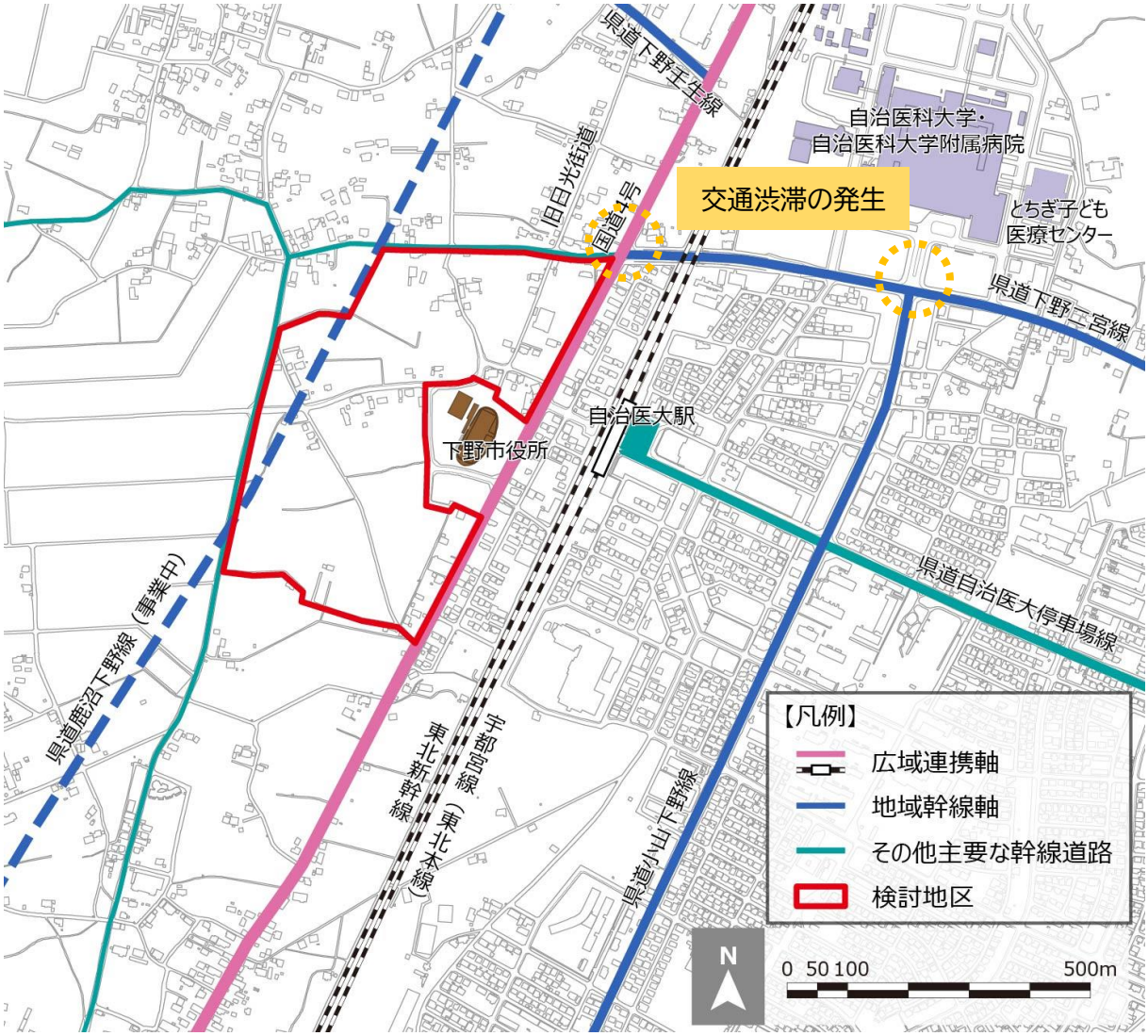
③交通ネットワークについて

自治医大駅は地域の主要な交通拠点となっているものの、周辺の小金井駅や石橋駅と比べて乗車人員は少なく、平成 22（2010）年以降は減少傾向にあります。下野市都市計画マスタープランでは、国道 4 号と JR 宇都宮線等を「人、物、文化交流」の空間移動を充実させるための「広域連携軸」に、県道鹿沼下野線等を周辺市町との連携・交流促進や市内の交通網の骨格形成を担い、広域連携軸を補完する役割をもつ「地域幹線軸」に位置づけています。

本市を南北につなぐネットワーク（広域連携軸）は機能している一方で、国道 4 号と JR 宇都宮線によってまちが二重に分断されているため、東西を円滑につなぐネットワークが不足しており、駅周辺における回遊性の低下や、主要交差点における交通渋滞を引き起こしています。また、多世代交流拠点の形成においては、利用者の利便性の向上に資する新たな道路の整備も必要不可欠です。

多世代交流拠点の形成においては、広域的なネットワークの維持・向上を図りつつ、自治医大駅周辺のにぎわい創出及び利便性向上のために、検討地区内やその周辺といった狭い範囲のネットワークも充実させていくことが今後求められます。

■自治医大駅周辺地区の交通ネットワーク現況

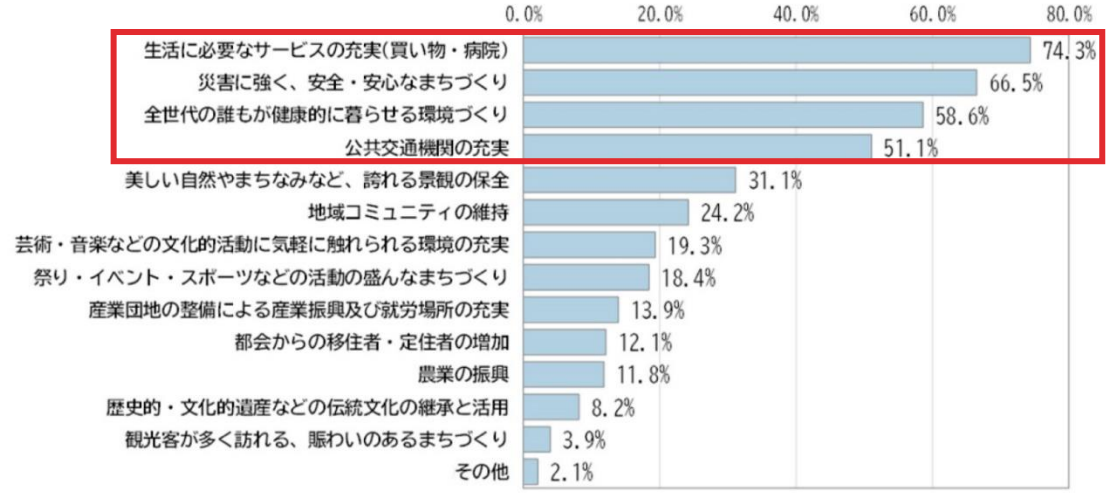


（2）地区に求められるニーズ

令和６（2024）年度に実施した下野市都市計画マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査において、自治医大地域にお住まいの方が「これからのまちづくりに求めること」として、「生活に必要なサービスの充実（買い物・病院）」が最も多く、次いで「災害に強く、安全・安心なまちづくり」、「全世代の誰もが健康的に暮らせる環境づくり」、「公共交通機関の充実」が上位を占めています。

令和４（2022）年度に地元住民等と実施したまちづくり意見交換会では、地区の将来イメージや具体的な機能の導入について、「日用品が購入できる店舗」や「公共施設の整備」のほか、「こどもから高齢者までが暮らしやすいまち」といった意見が挙げられています。

■これからのまちづくりに求めること



出典：下野市都市計画マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査（令和６年８月）

■まちづくり意見交換会の結果（まとめ）



3 拠点形成に向けた導入機能の整理(サウンディング型市場調査の実施)

(1)調査の目的と概要

①目的

重点まちづくりゾーンにおける多世代交流拠点の実現に向け、生活サービス機能の誘致の可能性や、行政と民間事業者の役割分担、事業者の参画条件などを把握し、多世代交流拠点整備事業(以下「本事業」という。)の実現可能性を整理するとともに、今後予定する事業者公募に向けた事業スキーム等の検討を行うことを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

②概要

〇調査期間

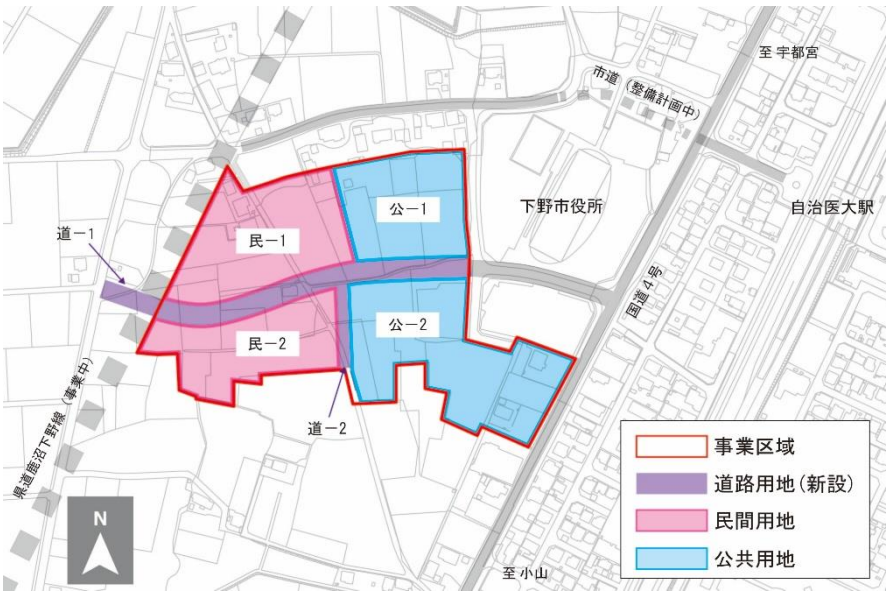
令和 7 年 10 月～令和 8 年 2 月

〇調査方法:サウンディング型市場調査

【前提条件】

本事業において、本事業区域内の用地のすべてを市が取得し、現在の市街化調整区域から市街化区域に編入することを想定します。

■サウンディング型市場調査における本事業区域の土地利用図(案)



サウンディング型市場調査における事業区域は、基本構想における重点まちづくりゾーンのゾーニングイメージを基本として、国道 4 号や県道鹿沼下野線などの地形地物及び筆界に基づき設定します。

また、公共用地と民間用地の配置については市役所との一体的な利用を図る観点から、公共用地を事業区域の東側に、民間用地を事業区域の西側に設定します。

一方、今回のサウンディング型市場調査は本事業の実現可能性を把握することを目的とし、今後より確度の高い事業を展開するために、民間事業者から幅広い意見を募ることとしています。土地利用については市が示す土地利用に沿わない提案についても提案可能とするため、土地利用図(案)として調査を実施します。

■敷地概要

項目			敷地面積	備考	用地区分
宅地	民間用地	民-1	約 11,600 ㎡	生活利便施設の整備用地 （駐車場・広場を含む）	民間
		民-2	約 9,900 ㎡		
	公共用地	公-1	約 8,700 ㎡	図書館及び多世代交流施設の整備用地 広場の整備用地 （駐車場含む）	公共
		公-2	約 15,600 ㎡		
道路	新設道路	道-1	約 4,600 ㎡	新たに整備する道路用地	公共
		道-2	約 500 ㎡		
合計			約 50,900 ㎡	（本事業区域の面積）	

○調査内容

本事業区域のポテンシャル、本事業への参画意向、本事業における土地利用、民間施設の提案内容など

○対象者

事業推進能力のある商業事業者、デベロッパー、建設会社など

○調査の流れ

令和７年10月27日（月）	サウンディング型市場調査の公示
	▼　参加事業者の申込期間
令和７年11月14日（金）	参加申込の提出期限
	▼　意見交換会の申込及び意見・提案書の受付期間
令和８年１月19日（月）	意見交換会の申込書の提出期限
	▼　意見・提案書の受付期間
令和８年１月26日（月）	意見・提案書の提出期限
	▼
令和８年１月28日（水） 30日（金） ２月 3日（火）	意見交換会の開催（３日間）

○参加申込事業者：13 社

商業事業者	建設会社	デベロッパー等
６社	３社	４社

○意見交換事業者：９社（辞退者：４社）

商業事業者	建設会社	デベロッパー等
３社	２社	４社

（2）調査結果

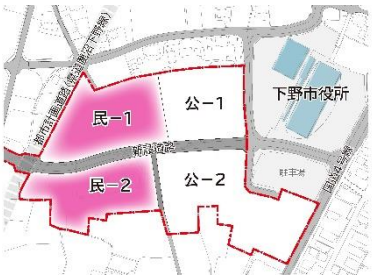
○本事業区域のポテンシャルについて

肯定的な意見	否定的な意見
・市街化区域に編入や基盤整備、公共施設等の整備により、不動産価値の向上が期待できる。 ・自治医大を核としたエリアのため、将来的なポテンシャルがある。 ・地域住民の生活に必要な機能を備えた商業施設が少ないため将来のポテンシャルがある。など	・居住人口が少ないエリアであることから事業ポテンシャルが高いと言えない。 ・商業施設の単体での利用が難しい。など

○本事業への参画意向（意見・提案者：**９社**の意向）

参画意向あり	その他
参画意向あり（**８社**）	現時点で判断できず（**１社**）

○土地利用（意見・提案者：**９社**の意向）　※赤色塗り：民間利用敷地を示す

①基本構想案	②北側敷地活用案	③南側敷地活用案
		
提案数：１案	提案数：２案	提案数：５案

※民間事業者が活用したい対象敷地については、上記３つの活用案以外に２つの提案が示されました。

※土地利用の提案数は１社で複数提案も可としているため、提案数は社数とは異なります。

※南側敷地活用案の５案については、国道４号からのアクセス性向上や駐車場台数の確保の観点から市の駐車場敷地の活用を望む提案も含まれています。

○民間施設の提案内容

項目	提案内容
提案施設	子育てサービス施設、幼稚園、学習塾、音楽教室、医療モール、スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、家電量販店、100 円ショップ、物販、飲食店、宿泊施設など
床面積	約 5,000 ㎡～10,000 ㎡（用途に供する部分）

4 重点まちづくりゾーンの整備方針

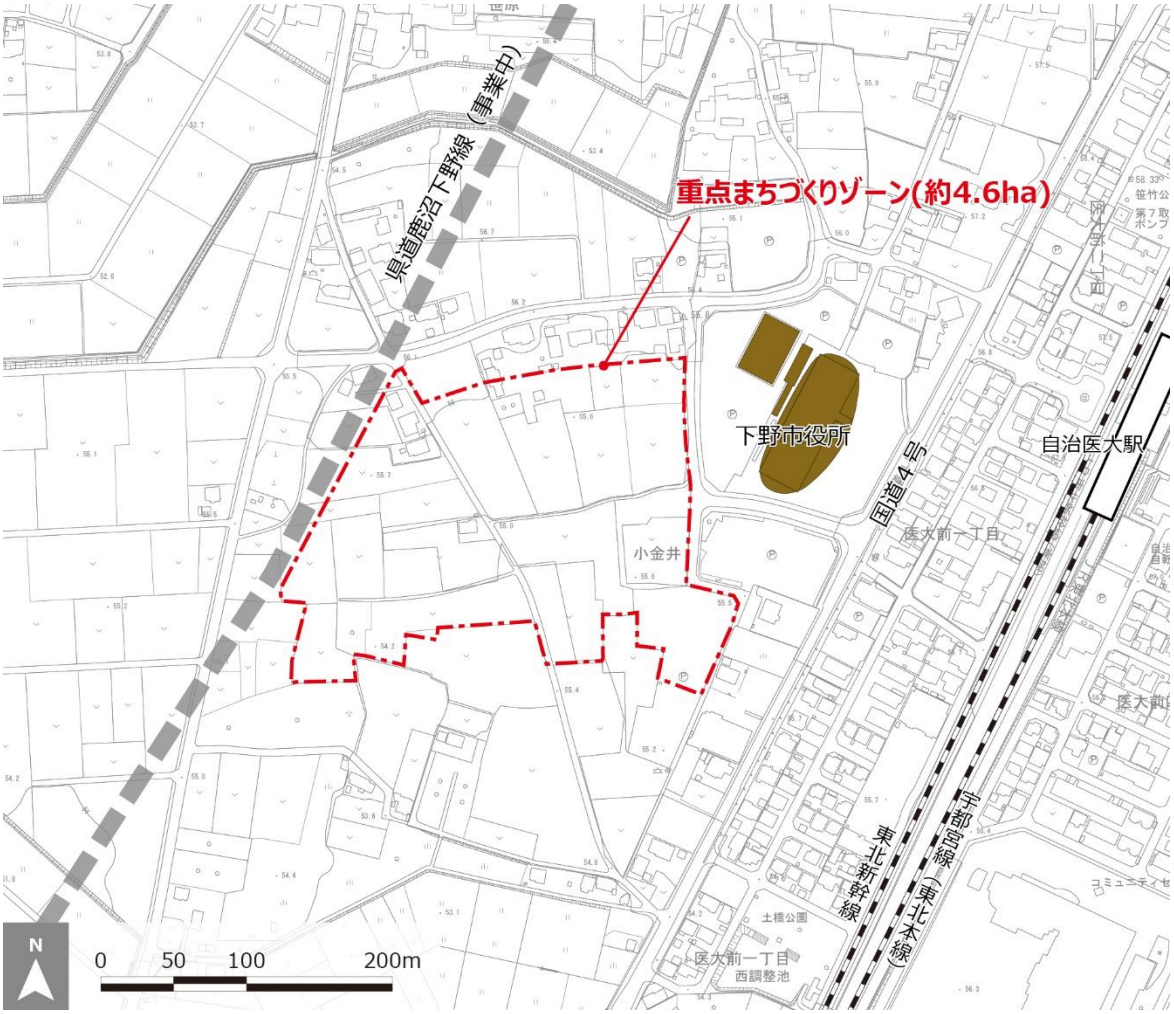
（1）区域設定

基本構想で設定した重点まちづくりゾーンについて、整備方針・コンセプト等を具体化するため、区域を設定します。

区域については、基本構想における重点まちづくりゾーンのゾーニングイメージを基本として、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ事業規模を精査したうえで、県道鹿沼下野線や既存の市道などの地形地物及び筆界に基づき設定した以下の範囲とします。

なお、区域周辺の地域については、地域の皆様の協力をいただき、引き続き計画的なまちづくりを進めます。

■重点まちづくりゾーンの区域



（2）まちづくりのコンセプトと拠点形成に必要な視点

①まちづくりのコンセプト

基本構想では、重点まちづくりゾーンにおけるまちづくりのコンセプトとして「まちと調和し日々の暮らしを彩る“多世代交流拠点”の形成」を掲げました。田園風景等のまちと調和し、市民や来街者、こどもから高齢者まで、多様な人々が学び、遊び、交流することで、日々の暮らしが楽しく、豊かになるような多世代交流拠点の形成を目指します。

②拠点形成に必要な視点

基本計画では、まちづくりのコンセプトに基づき、拠点形成に必要な視点を以下のとおり設定します。

【拠点性の向上と効率的な施設運営（多様な機能の集約・複合化）】

新たに導入する「公共公益機能」と「生活サービス機能」を、既存の市役所周辺に集約・複合化します。官民の多様な機能が連携することで、効率的な施設運営、利用者の利便性向上、にぎわいの相乗効果を図ります。

【東西が一体となったまちづくりの推進（交通ネットワークの強化）】

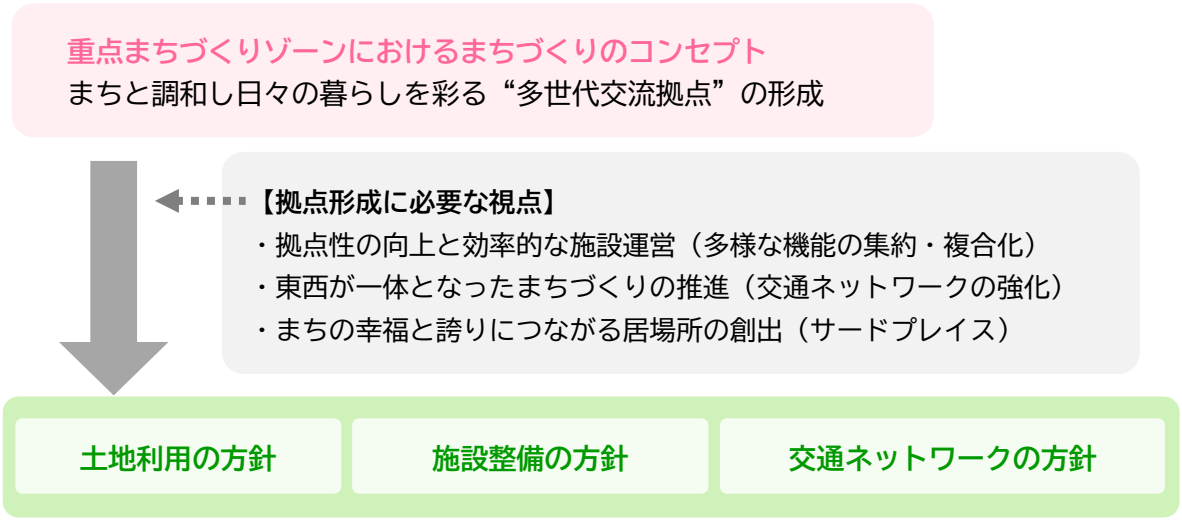
すでに都市機能が集積している駅東側からのアクセス性や回遊性を高めるため、拠点内を横断する新たな東西道路の整備等により交通ネットワークを強化し、駅周辺全体で「東西が一体となったまちづくり」を推進します。

【まちの幸福と誇りにつながる居場所の創出（サードプレイス）】

幅広い世代が明確な目的を持たなくても気軽に訪れることができ、長時間の滞在や偶発的な出会いが生まれる「第３の居場所（サードプレイス）」を創出することで、市民が誇りと愛着を持てる、本市の新たなシンボルとなる空間を形成します。

（3）整備方針

まちづくりのコンセプトと拠点形成に必要な視点に基づき、重点まちづくりゾーンの整備方針を次のとおり設定します。



①土地利用の方針

(ア)土地利用の検討

土地利用の方針の設定に向けて、第３章のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、土地利用のパターンを比較検討します。

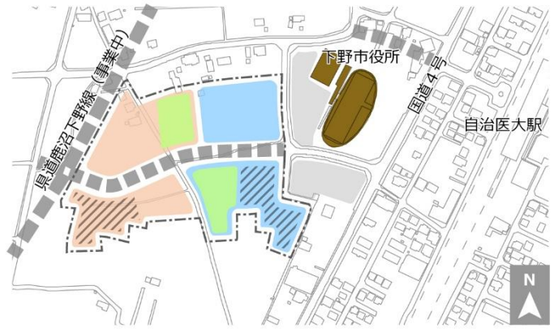
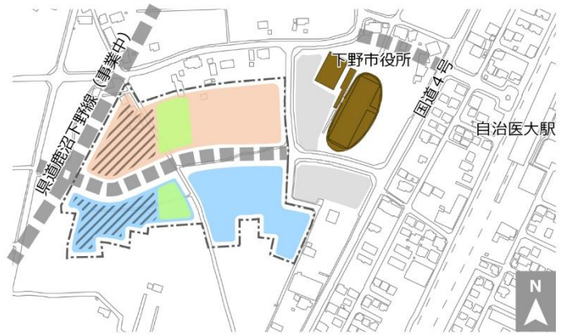
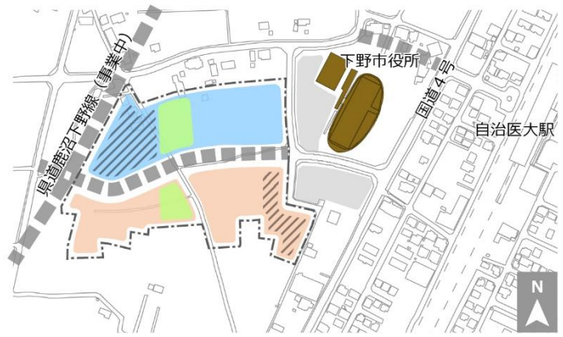
区域内には、公共公益機能等の配置を想定した「公共用地（生涯学習・交流の拠点となる土地利用）」、生活サービス機能等の配置を想定した「民間用地（生活利便性の向上を図る土地利用）」、及び広場・駐車場を配置します。

検討にあたっては、特徴を捉えて評価するための項目を以下のとおり設定します。

評価の項目	評価する事項
市役所との一体性	既存の市役所との近接により、公共施設の業務効率向上が図れるか
敷地の活用のしやすさ	施設立地等に十分な面積が確保できるか、敷地が整形であるか
車両動線	周辺から車でアクセスがしやすいか、渋滞が発生する懸念があるか
駐車場の確保	周辺からアクセスしやすい場所に十分な面積の駐車場が確保できるか
集客性	人・車の動線や視認性等により、施設全体の利用者の増加が見込めるか

以上を踏まえ、公共・民間・その他の視点から土地利用のパターンを次頁のとおり比較検討します。

◎：特に優れている　○：優れている　△：やや劣る

		パターン１		パターン２		パターン３	
土地利用							
							
概要		・公共用地と民間用地を東西にそれぞれ配置 ・サウンディング型市場調査実施前の基本構想時の案を基に作成		・ 公共用地と民間用地を南北にそれぞれ配置 ・ 民間用地を最大の街区に配置		・ 公共用地と民間用地を南北にそれぞれ配置 ・ 公共用地を市役所の隣に配置 ・ サウンディング型市場調査で最多の土地利用案	
公共視点	市役所との一体性	市役所を囲うように公共用地を配置することで、相互の円滑な連携が可能となり、業務の効率化や、利用時の利便性の向上が期待できる。	◎	公共用地が市役所のはす向かいに位置し、パターン１・３に比べて相互の連携がしづらいと考えられる。	△	公共用地が市役所に隣接し、建物配置等の工夫次第で相互の円滑な連携が可能である。	○
民間視点	敷地の活用のしやすさ	整備予定道路によって敷地が南北に分かれ、一定のまとまった面積が確保できないため、やや活用しづらい。	△	整備予定道路の北側にまとまった敷地が確保でき、活用しやすい。	◎	整備予定道路の南側にまとまった敷地が確保できるが、道路によって東西に分断されるため、やや活用しづらい。	○
その他の視点	車両動線	公共用地と民間用地へのアクセスが、整備予定道路のみであるため、交通が整備予定道路に集中し、混雑が予想される。	△	民間用地へは、県道鹿沼下野線と整備予定道路の両方からアクセスが可能であり、両路線で交通を分散できる。一方で、公共用地と民間用地の駐車場が対面しているため、整備予定道路の混雑が予想される。	○	公共用地へは、県道鹿沼下野線と整備予定道路の両方からアクセスが可能であり、両路線で交通を分散できる。	◎
	駐車場の確保	公共用地の駐車場は、既存の市役所駐車場に隣接し、一体的な利用が可能である。民間用地の駐車場は、県道鹿沼下野線沿いに確保できるが、出入り口は整備予定道路となる。	○	民間用地の駐車場は、県道鹿沼下野線と整備予定道路沿いに確保できるが、整備予定道路側は、公共用地の駐車場と対面になり、安全上の配慮を要する。	○	公共用地の駐車場は、県道鹿沼下野線と整備予定道路沿いに確保できる。	◎
	集客性	公共施設及び民間施設ともに国道４号からの視認性が低く、利用機会の創出が難しい。	△	民間施設の国道４号からの視認性が低く、利用機会の創出が難しいが、公共施設利用者の立ち寄りが期待できる。	○	民間施設の国道４号からの視認性が高く、利用機会の創出が見込まれる。また、公共用地では、民間施設の集客力を活かしたイベントの開催ができる。	◎

パターン１は、市役所との一体性に優れ、公共施設の業務効率化やにぎわいの創出が特に期待できる一方で、敷地の活用のしやすさといった民間視点での評価がやや劣ります。

パターン２は、市役所との連携がしづらいと考えられる一方で、敷地の活用しやすさが大きなメリットとなる案であることが分かります。

パターン３は、市役所との一体性と集客性に優れていることからにぎわいの創出も期待できる案であることが分かります。

以上より、土地利用は、公共視点・民間視点・その他の視点のすべてから見てメリットがある【パターン３】とします。

上記土地利用図のうち、「公共用地」部分については、別途個別の基本構想・基本計画を策定するため、土地利用が変更になる可能性があります。また、「民間用地」部分については、民間事業者の計画により、土地利用が変更になる可能性があります。

(イ)土地利用の方針

パターン３の土地利用を前提とし、より効果的かつ効率的な土地利用を図るために、土地利用の方針を示します。

にぎわいの連なる街路空間と、利便性の高い土地利用の誘導

【公共用地（生涯学習・交流の拠点となる土地利用）】

・整備予定道路の北側の敷地は、公共施設の業務効率化と利用者の利便性向上を図るため、隣接する市役所との連携を考慮した土地利用を図ります。
・市民の交流や学びの中心となる施設を配置することで、来庁者の回遊性を高めるとともに、多様な活動を行うことができる公共施設の整備を目指します。

【民間用地（生活利便性の向上を図る土地利用）】

・整備予定道路の南側の敷地は、自治医大駅や国道４号からの視認性の良さを活かし、地域住民の暮らしを支える生活サービス機能に加え、近隣市町からの来街者に対する滞在・交流機能を備えた、多様なサービスを提供する民間施設の立地を誘導します。

【駐車場】

・公共用地の駐車場は、県道鹿沼下野線沿いに配置し、既存駐車場も含めて、多方面から車でアクセスしやすいものとします。民間用地の駐車場は、アクセス性を確保しつつ、交通渋滞の抑制を考慮する配置とします。

【広場】

・広場は整備予定道路沿いに設け、にぎわいを生む街路空間の一端を担う交流空間として整備します。また、日常の憩いの場としてだけでなく、イベントの開催等も想定します。
・市役所が持つ防災機能と連携し、有事の際には周辺住民や来街者（帰宅困難者等）の一時避難場所及び救援・復旧活動の拠点として機能する空間を確保します。

【街路空間】

・整備予定道路沿いは、市民の交流を創出し、市役所前の広場からにぎわいが連続する街路空間として利活用を図ります。道路としてだけでなく、豊かな歩行者空間となるような道路整備を目指します。

土地利用方針図(重点まちづくりゾーン)



※「公共用地」部分については、別途個別の基本構想・基本計画を策定するため、土地利用が変更になる可能性があります。また、「民間用地」部分については、民間事業者の計画により、土地利用が変更になる可能性があります。

②施設整備の方針

(ア)新たに導入する機能･施設

重点まちづくりゾーンには、市民の多様なニーズに応え、都市核にふさわしい拠点性を高めるため、以下の主要な機能を整備・導入します。

- **多世代交流施設（公共公益機能）**：読書や学習をはじめ、多様な世代が日常的に集い、新たな出会いが生まれる「滞在型」の学び・交流の拠点。
- **広場（交流･防災機能）**：市や民間主催のイベントを開催することで交流の機会を創出し、災害時は一時避難場所となる交流・防災の拠点。
- **生活利便施設（生活サービス機能）**：屋内遊戯施設等の子育て支援機能、クリニック等の医療・福祉機能、市民のニーズを反映させた日常生活に必要な物を買い揃えることができる店舗など、暮らしの利便性を高める生活の拠点。

これら公共公益機能と生活サービス機能を単に隣接させるだけでなく、屋外の広場空間等を介して機能同士を連携（複合化）させることで、目的外の「ついで利用」を誘発し、利用者の利便性向上とにぎわいの相乗効果及び効率的な施設運営を実現します。

(イ)施設整備の方針

こどもから高齢者まで、市民も来街者も集い交流する空間のデザイン

公共公益機能と生活サービス機能が連携し、相乗効果を生み出す施設を目指します。誰もが快適に過ごせるユニバーサルデザインを基本とし、周辺環境との調和、防災機能の強化、環境負荷の低減（ゼロカーボン）を図りながら、将来の変化にも柔軟に対応できる施設とします。

■施設整備に向けた基本的な考え方

項目	基本的な考え方
施設配置	・広域連携軸である国道４号や新設する県道鹿沼下野線など、周辺道路からのアクセス性や視認性に配慮する。 ・市役所との相互連携、利便性向上に配慮した配置計画とする。
施設規模	・周辺の田園風景や既存の街並みに配慮した適正な規模に抑える。
デザイン	・下野市の歴史や文化、豊かな自然環境を踏まえつつ、市民が誇りと愛着を感じる新たなまちのシンボルとなる外観とする。 ・高い水準のバリアフリー性能を実現するとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ち、誰もが直感的に利用しやすく、わかりやすい施設計画を行う。
防災	・自然災害時における防災対策や避難の安全性に配慮した施設とする。 ・有事の際には、広場を含めて、地域住民や駅利用者等（帰宅困難者）の一時避難場所、救援・復旧活動の拠点として機能するよう配慮する。 ・非常時に物資等を搬入できるスペースや、インフラ停止時にも一定期間自立できるバックアップ機能の確保を検討する。
動線	・歩行者の安全を最優先とし、歩行者の動線と車両動線が交錯しない「歩車分離」を徹底する。また、民間施設の荷捌きや、公共施設の機材搬入のためのサービス車両動線を一般動線と分離させる計画とする。 ・公共施設及び民間施設の利用者が、施設間を円滑に移動できるよう、安全性やアクセス性に配慮した計画とする。 ・路線バスやタクシー、将来の新たなモビリティ（自動運転バス等）など、公共交通からのアクセスのしやすさに配慮する。
植栽	・敷地内においては、周辺の自然環境と連続するような豊かな緑化に努める。 ・植栽を設ける場合は、歩行者や運転者に対する視認性を阻害しないよう、樹種や配置、高さ等を適正に計画するとともに、維持管理上支障がないよう計画する。
構造	・大地震後においても建物の安全性が確保でき、活動を継続できる十分な耐震性を備えた施設とする。 ・人口減少や社会情勢の変化を見据え、将来の用途変更や機器・備品の入替え等に柔軟に対応できる、可変性・柔軟性を備えた施設とする。
設備	・本市の「ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化など、環境に配慮した施設とする。 ・維持管理・運営を見据え、環境負荷の低減とともにライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る設備計画とする。

（ウ）多世代交流施設（公共公益機能）

多世代交流施設は、以下の「施設整備の方向性」を踏まえ、公共用地部分の基本構想・基本計画で詳細な機能を整理します。

【施設整備の方向性】

○ 多世代交流が生まれる滞在空間の充実（サードプレイスの創出）

- 多世代が思い思いのスタイルで過ごせる居場所としての空間づくり
- 「静かに集中できる学習・読書空間」と「適度な会話や交流が可能な空間」の緩やかなゾーニング
- 屋外広場や民間事業者と連携した、飲食可能なスペースの設置
- 乳幼児連れの保護者が気兼ねなく利用でき、遊び心や楽しさを感じるキッズスペースの設置

○ 生涯学習やグループワークの場の提供（図書館機能の導入）

- 市民の要望に応えることができる多様な蔵書の充実
- 居心地の良い閲覧・学習スペースのデザイン
- 小・中・高校生（ティーンズ世代）の学習や探究活動、グループワークのニーズを踏まえた諸室・スペースの配置

○ 市民の文化芸術活動を支える環境づくり

- 市民の多様な文化芸術活動の場として、多目的スペースなどを整備
- 文化芸術活動の様子を見て楽しむことができる諸室の配置・デザインの工夫

【利用イメージ】

多様な機能を持つ多世代交流施設では、各世代が日常生活の一部として活用する姿を想定します。また、各世代が趣味や文化活動を通じて交流を深め、新たな活動やコミュニティが生まれる姿を想定します。



多世代交流施設の利用イメージ
（長野県小諸市「複合型中心拠点誘導施設“こもテラス”」）



図書館機能の導入イメージ
（福岡県行橋市「図書館等複合施設“リブリオ行橋”」）

（エ）広場（交流・防災機能）

広場は、以下の「施設整備の方向性」を踏まえ、公共用地部分の基本構想・基本計画で詳細な機能を整理します。

【施設整備の方向性】

○ 多様な交流の機会が生まれる広場としての空間

・市民団体のイベントの開催やパフォーマンス発表の場など、多様な活動の場を創出
・ベンチやテーブルを設置するなどの長く滞在できるような環境を整えることで、交流機会の創出を図る
・日常的な広場利用の促進のため、こどもや学生が遊び・学び・交流する場、大人世代の憩いの場として整備

○ 市民の健康と地域交流の増進に寄与する整備

・ウォーキングコースを整備することで、散歩・ジョギングといった運動の促進を図る
・ストレッチ器具やぶら下がり器具といった健康遊具の整備
・地域団体が主催するラジオ体操などの健康づくり活動の実施

○ 災害時の一時避難場所としての備え

・防災拠点である市役所と連携した、被災者や帰宅困難者等の一時避難場所としての活用を想定
・テントが設営可能な舗装もしくは芝生のオープンスペースとして確保し、倒壊・落下のリスクがない空間の創出
・備蓄簡易トイレの併用を想定しつつ、マンホールトイレ設置を想定
・日常でくつろぐ目的でも利用可能なかまどベンチ設置を想定

【利用イメージ】

軽運動やこどもの遊び場といった利用だけでなく、マルシェや音楽イベント、フードフェスといったイベントが開催され、様々な世代の交流が生み出されます。災害時には、一時避難場所として活用されます。





広場の利用イメージ
（大阪府大阪市「天王寺公園“てんしば”」）



防災公園例
（新潟県長岡市「長岡市民防災公園」）

（オ）生活利便施設（生活サービス機能）

【施設整備の方向性】

○ 子育て世代に選ばれる環境づくり（子育て支援機能の導入）

- 天候に左右されず、こどもが安全にのびのびと遊べる屋内遊戯施設等を民間施設内に整備し、子育て世代のニーズを同時に満たす環境を創出
- 授乳室やおむつ替えスペース、こどもを見守りながら休憩・飲食ができるスペースなどを充実させ、子連れでも気兼ねなく滞在できる施設整備

○ 公共施設や屋外広場と連携した回遊性とにぎわいの創出

- 公共施設や屋外の広場空間と一体的な空間構成とし、施設間の境界を緩やかにすることで、目的外のついで利用により行政サービスや文化活動に触れられる相乗効果を生み出す
- 民間施設には広場や歩行者空間（新設道路）を配置し、マルシェやキッチンカーの出店など、公共と民間が連携したイベントによるにぎわいを創出

○ 日常の暮らしを支え、生活利便性を高める生活サービス機能の集積

- 医療モール等の医療機能や福祉サービス等の業務機能の導入を図り、健康で生き生きと暮らせる環境を整備
- 市民のニーズを受け、日常生活に必要な物を買い揃えることができる店舗を誘致

【利用イメージ】

各世代が求める生活サービスを利用しながら、公共施設と組み合わせて多様な過ごし方を楽しむ姿を想定します。



生活利便施設と広場の一体的な利用イメージ



子育て支援機能の導入イメージ

③交通ネットワークの方針

自治医大駅の東西が一体となり多世代交流拠点にアクセスしやすい道路の整備

基本構想で示された課題（東西の分断や渋滞、歩行空間の不足等）と前提となる考え方を踏まえ、重点まちづくりゾーンにおける交通ネットワークの整備方針を以下のとおり示します。

○ 東西が一体となったまちづくりを推進する道路整備（アクセス性・回遊性の向上）

既存の都市機能が集積する「自治医大駅の東側」と、新たな多世代交流拠点となる「駅西側（重点まちづくりゾーン）」を円滑につなぐため、拠点内を横断する新たな東西道路を整備します。これにより、広域連携軸（国道 4 号）や地域幹線軸（県道鹿沼下野線）からのアクセス性を高めるとともに、エリア全体の回遊性を向上させます。

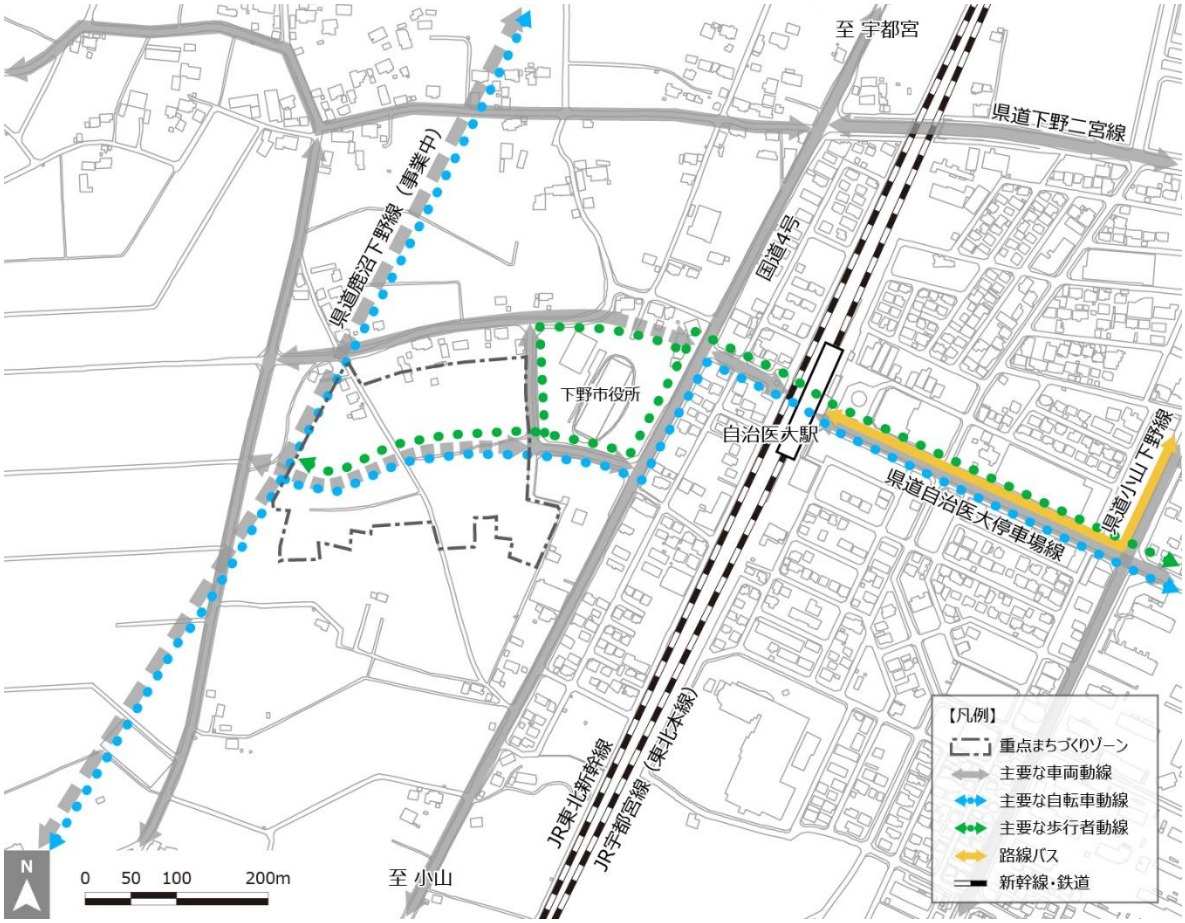
○ 「車中心」から「ひと中心」へ転換する安全・快適な歩行空間の確保

自治医大駅や市役所から多世代交流拠点へ向かう経路において、歩行者と自動車の動線が交錯しないよう「歩車分離」を徹底します。十分な幅員を持つ歩道の整備や、バリアフリー・ユニバーサルデザインの導入により、こどもから高齢者まで誰もが安心・安全に歩くことができる「居心地が良く歩きたくなるまちなか（ウォーカブルな空間）」を創出します。

○ 周辺環境に配慮した車両動線と駐車場の適切な配置

新たな拠点の形成に伴う交通量の増加を見据え、周辺道路や主要交差点での交通渋滞を抑制するため、一般利用者の車両動線と、民間施設等への搬入車両の動線を明確に分離します。あわせて、施設の利用形態に応じた安全かつスムーズな出入りが可能な駐車場を計画的に配置します。

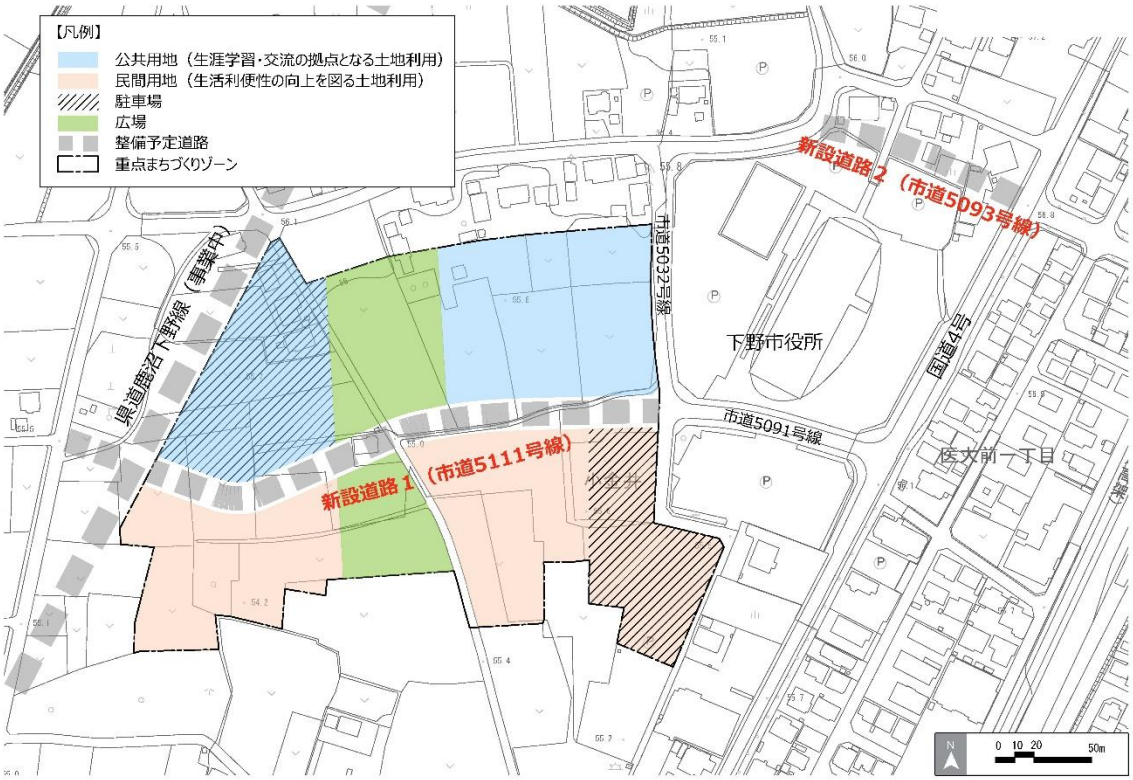
■交通ネットワークの方針図



5 基本計画図

第４章の整備方針を踏まえ、基本計画図を次のとおり示します。

■基本計画図（平面図）



※「公共用地」部分については、別途個別の基本構想・基本計画を策定するため、土地利用が変更になる可能性があります。また、「民間用地」部分については、民間事業者の計画により、土地利用が変更になる可能性があります。

6 事業計画

（1）事業手法

①基盤整備

重点まちづくりゾーンは市街化調整区域にあることから、多世代交流拠点の形成に向けて新たな都市機能を導入するには、農業的土地利用から都市的土地利用へ適切に転換するための事業手法を検討する必要があります。

都市計画の観点から活用が考えられる事業手法について、以下のとおり整理しました。

【パターン１】市街化区域への編入

制度の概要	市街化区域は、都市計画法に基づく区域区分のうち、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことです。市街化区域への編入を行うことで、良好な市街地形成に必要となる技術基準（都市計画法第 33 条）に適合した開発行為が可能となります。また、公共施設の整備と宅地の再配置を同時に行う土地区画整理事業を、都市計画事業として実施することが可能となります。
考慮する事項	区域区分の変更は栃木県の決定事項であるため、協議にあたっては 10 年以内に計画的に市街化を図る必要性に加え、市街地形成の確実性を示すことが求められます。 開発行為による基盤整備を行う場合、事業主体が対象となる土地を買収して進めていくことが多く、また、道路や公園、上下水道等の公共施設整備基準等の技術基準への適合が必要となり、基盤整備の事業費が大きくなる可能性があります。 土地区画整理事業を実施する場合、地権者の合意形成に加え、事業体制の整備や事業計画の作成、事業認可等が必要となり、事業完了まで長期の時間を要することが考えられます。

【パターン２】市街化調整区域のまま地区計画を策定

制度の概要	地区計画は市が定める都市計画で、地域の特性や実情に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画のことです。 地区計画を策定することで、市街化調整区域においても地区計画に定められた内容に適合する開発行為（都市計画法第 34 条第 10 号）が可能となります。
考慮する事項	地区計画の策定にあたっては、栃木県が定める「市街化調整区域における地区計画の協議方針」に即した計画が求められ、市街化調整区域の本質に留意した適正な都市的土地利用と施設誘導を図る必要があります。また、用地の確保や都市施設整備を都市計画事業として実施することが難しく、基盤整備の財源確保が課題となります。

パターン１の開発許可、土地区画整理事業及びパターン２の地区計画に関して、それぞれの特徴やメリット・デメリット等を踏まえ、以下の５つの判断基準から比較・評価を行います。

評価の項目	評価する事項
制度の適合性	地域の課題やまちづくりの目標、整備方針等を踏まえ、各制度が適切に対応し、一体的かつ計画的な市街地形成を図ることが可能か
合意形成の難易度	地権者や関係者との調整を円滑に進め、事業実施に向けた合意形成を図ることが可能か
事業の早期実現性	法的手続きの内容や調整に要する期間等を踏まえ、計画から事業着手・実施まで効率的かつ円滑に進めることが可能か
市の事業費等の負担	事業に伴う財政負担や人的負担、補助制度の活用可能性、インフラ整備事業の負担区分等を踏まえ、市の負担を抑制しつつ事業を実施することが可能か
導入機能の配置	公共施設及び民間施設の導入機能について、基盤整備や土地利用の規制・誘導手法、地域の意向等を踏まえ、適切に配置するとともに、計画的に誘導することが可能か

◎：特に優れている　○：優れている　△：やや劣る

事業手法		【パターン１】市街化区域への編入 開発許可		【パターン１】市街化区域への編入 土地区画整理事業		【パターン２】市街化調整区域のまま地区計画を策定	
特徴		・都市計画法に基づく許可を受けて開発事業を進めていく ・全面買収により事業を進めていくことが多い		・面的整備による道路や宅地の再配置を進めていく ・公共性のある都市計画事業として進めていくことが多い		・地域の特性に応じた良好な地域づくりを誘導する ・地区計画を策定することで市街化調整区域での開発行為が可能	
事業主体		地方公共団体または民間事業者等		地方公共団体または土地区画整理組合等		地方公共団体または民間事業者等	
法令取扱等		・都市計画法 ・下野市開発基準条例		・都市計画法（市街化区域への編入） ・土地区画整理法		・都市計画法 ・（県）市街化調整区域における地区計画の協議方針（大規模開発以外） ・（県）市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の協議方針	
事業の流れ		1．市街化区域への編入（県決定） 2．地区計画の策定（市決定） 3．都市計画法に基づく開発許可 4．工事着手		1．市街化区域への編入（県決定） 2．土地区画整理事業に対する地権者との協議、合意形成 3．都市計画事業として都市計画決定（市決定） 4．事業計画の作成 5．事業認可（県決定） 6．仮換地指定・工事着手 7．換地処分		1．地区整備計画の作成（地権者との協議、合意形成） 2．地区計画の策定（市決定） 3．都市計画法に基づく開発許可 4．工事着手	
事業要件等		市街化区域への編入要件 ・県区域マスタープランとの整合 ・農林部局との調整 ・河川部局との調整 ・10 年以内に市街化を図る必要性、確実性		市街化区域への編入要件 ・県区域マスタープランとの整合 ・農林部局との調整 ・河川部局との調整 ・10 年以内に市街化を図る必要性、確実性		地区計画の協議方針（共通事項） ・上位計画との整合性、関係法令との適合性 ・交通渋滞への対応 ・周辺環境への配慮 ・事前説明と事業の確実性（地権者意向の反映）　等	
		開発許可要件 ・都市計画法第 32 条の公共施設の管理者の同意及び協議 ・都市計画法第 33 条の技術基準（公共施設整備基準）		事業認可要件 ・土地所有者、借地権者の各 2/3 以上、地積合計の 2/3 以上の同意 ・事業の妥当性 ・施行体制、財政的裏付け		地区計画の協議方針（個別事項） ・整序開発型 ・保全、改善型 ・都市機能維持増進型（公共施設）	特定大規模建築物（特例） ・市街化区域に立地できない理由 ・広域調整（都市計画法関係）等
判断基準	**制度の適合性**	・インフラの整備と土地利用の再編は開発行為ごとに実施されるが、地区計画等をあわせて策定することにより、区域全体の一体的な市街地形成を図ることが可能。	◎	・インフラの整備と土地利用の再編を一体的に行うことが可能であり、制度の特性を十分に活かした事業展開が可能。	◎	・ルール策定により土地利用の誘導を図ることが可能。 ・市街化調整区域の開発規制が適用されるため、土地利用の再編等は限定的。	△
	合意形成の難易度	・権利調整等に関する事項が少ないため、事業に対する地権者の同意を得ることで事業を進めることが可能。	◎	・減歩や換地など権利調整が複雑で、全体の合意形成のハードルが高い。	△	・事業に対する地権者の同意や地区計画の方針の合意形成が必要。	○
	事業の早期実現性	・市街化区域の編入までに時間を要するが、比較的小規模な事業区域を設定して柔軟に進めることが可能。	○	・都市計画決定、事業認可、換地設計や事業の合意形成など、段階に応じた決定プロセスが多く、長期化する可能性がある。	△	・市街化区域の編入手続きが不要であり、地区計画の決定と開発許可を受けることで短期間での事業着手が可能。	◎
	市の事業費等の負担	・都市再生整備計画に位置づけられたインフラの整備、公共施設の建築については、国の支援制度を活用することで事業費の負担軽減が可能。 ・区域内のインフラ整備費用は原則として事業者が負担。	○	・基盤整備を対象とした国の支援制度を活用することで事業費の負担軽減が可能。公共施設の建築についても、事業内容に応じて国の支援制度を活用することにより、財政負担の軽減が可能。 ・事業区域全体のインフラを一体的に整備するため、相応の事業費や人的、事務的負担が発生。組合施行の場合、事業費の負担は抑えられるが、関係機関との調整や技術支援等の関与が必要。 ・事業の長期化により事務的な財政負担が増加する可能性がある。	○	・市街化調整区域における国の支援制度は限定的であり、事業者の事業費負担が大きい。	△
	導入機能の配置	・土地利用に応じた事業区域をそれぞれ設定し、事業を進めていくことが可能。 ・地区計画を策定することで地域住民の意向を踏まえた機能の誘導が可能。	○	・道路、公園、施設用地を一体的に設計し事業を進めることで、導入機能の適正な配置が可能。 ・地区計画を策定することで地域住民の意向を踏まえた機能の誘導が可能。	◎	・地区計画による土地利用の制限を設けることで必要な導入機能の配置が可能。 ・市街化調整区域の趣旨を踏まえると、生活サービス機能の規模は限定的。	△

重点まちづくりゾーンにおける基盤整備については、市街化区域への編入を行った上で開発許可制度を活用することにより、多世代交流拠点の形成の早期実現を図るとともに、国の支援制度を積極的に活用し事業費負担の軽減を図り進めていくこととします。

②施設整備（多世代交流施設・広場）

多世代交流施設及び広場の整備にあたっては、行政が施設を所有することを前提としつつ、官民連携手法の積極的な活用により、民間事業者のノウハウや創意工夫を取り入れることで市民ニーズに対応した質の高いサービスの提供を実現するとともに、効率的かつ持続可能な施設運営を通じた行政負担の軽減を図ります。

本計画では、施設の整備から管理・運営まで行政がすべて行う従来方式のほか、実際に活用されている民間活力の導入手法を、行政（公共）と民間事業者（民間）の役割分担を踏まえ、以下に整理しました。

今後は、民間事業者の事業条件等も踏まえ、最適な事業手法について検討を進めます。

■施設整備において想定される事業手法

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">手　法</th><th rowspan="2">概　要</th><th colspan="3">役割分担</th></tr>
<tr><th>資金調達</th><th>設計・建設</th><th>管理・運営</th></tr>
<tr><td>従来手法</td><td>従来方式</td><td>公共が施設の設計を行い、建設工事を民間に発注し、施設の管理・運営を行うもの</td><td>公共</td><td>公共</td><td>公共</td></tr>
<tr><td rowspan="4">官民連携手法（PPP／PFI事業）</td><td>管理運営委託（指定管理者制度など）</td><td>民間に、施設の管理・運営に係る業務の一部を委ねるもの</td><td>公共</td><td>公共</td><td>民間</td></tr>
<tr><td>DB 方式</td><td>民間に、施設の設計及び建設工事を一体的に委ねるもの（管理・運営は、公共または指定管理者制度等により設計・建設とは別の民間事業者に委ねることが想定される）</td><td>公共</td><td>民間</td><td>公共
民間</td></tr>
<tr><td>DBO 方式</td><td>民間に、施設の設計、建設工事及び管理・運営を一体的に委ねるもの</td><td>公共</td><td>民間</td><td>民間</td></tr>
<tr><td>BTO 方式</td><td>民間（PFI 事業者）に、施設の設計、建設工事、管理・運営及び資金調達を一体的に委ねるもの</td><td>民間</td><td>民間</td><td>民間</td></tr>
</table>

③施設整備（生活利便施設）

生活利便施設の整備にあたっては、行政が当該用地を取得した上で、民間事業者に貸し付けを行い、民間事業者が主体となって施設整備及び運営を行うことを前提とします。

民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に活かし、地域の実情やニーズに応じた柔軟かつ魅力的な施設整備を促進します。

（2）まちづくりの推進体制

①官民連携によるまちづくりの推進

多世代交流拠点の形成に向けては、行政と民間事業者がそれぞれの役割と強みを活かしながら連携し、効果的かつ効率的に事業を推進していくことが重要です。本地区においては、官民連携によるまちづくりの体制を構築し、民間事業者のノウハウを積極的に活用しながら、持続可能で魅力あるまちづくりを推進します。

公共施設については、公募により民間事業者を選定し、施設整備及び管理・運営等の手法や計画内容について協議、検討を進めます。

また、民間施設は、公募により提案内容や事業実施能力等を総合的に評価した上で優先交渉権者を選定し、パートナー事業者として位置付けます。選定後は、パートナー事業者と施設整備の方向性を共有し、官民連携のまちづくりを推進します。

②財源について

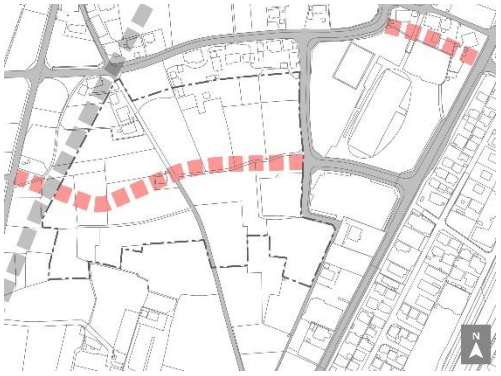
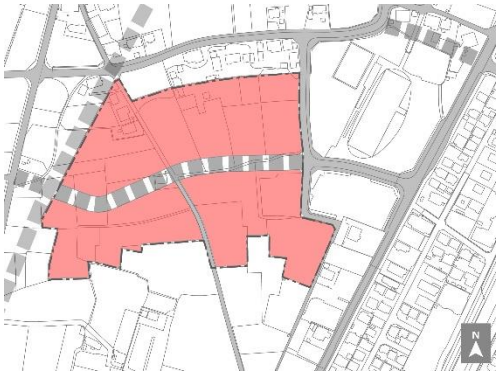
まちづくりの推進にあたっては、用地買収や公共施設の整備・更新などに相当規模の財政支出が見込まれます。

このため、国の有利な財源を積極的に活用し、財政負担の軽減及び平準化を図るとともに、事業実施の確実性を高めていきます。

また、事業の実施にあたっては PPP/PFI などの官民連携事業を導入し、性能発注や設計・建設・運営の一括発注、長期契約といった手法を活用することにより、民間事業者の技術力や経営ノウハウを最大限に引き出し、持続可能で質の高い公共サービスの提供とコスト縮減の両立を目指します。

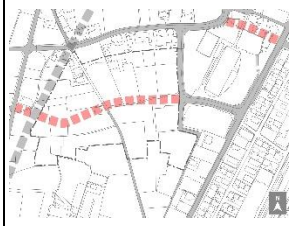
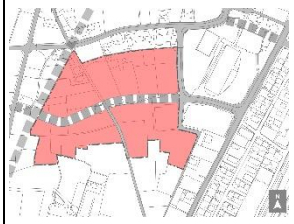
（3）整備の展開

多世代交流拠点の形成の実現に向けて、整備プロセスを大きく３つのステップに分けて設定しました。それぞれのステップに対する概要及び整備箇所を以下に示します。

項目	概要	整備箇所
STEP１ 基盤整備	・新設道路の整備にあたり、対象用地の測量及び道路計画の設計を行います。 ・対象用地となる土地所有者と用地交渉を行い、土地の取得を進めます。 ・安全で快適に利用できる歩行空間を確保するとともに、アクセス性及び回遊性を高める道路の整備を速やかに進めます。	
STEP２ 宅地造成	・選定したパートナー事業者とともに施設整備に関する方向性を協議し、造成計画の設計を進めます。 ・市街化区域への編入に伴い、開発許可制度による宅地造成を進めます。	
STEP３ 施設整備	・市とパートナー事業者の協議を踏まえ、公共施設及び民間施設に対する基本設計、実施設計を進めます。 ・宅地造成完了後に、施設工事の着手を進めます。	

（4）事業スケジュール

３つのステップに応じたそれぞれの事業スケジュールを以下に示します。
なお、事業スケジュールは進捗の状況により変更になる可能性があります。

項目	年度					
	R8	R9	R10	R11	R12	R13
STEP 1 **基盤整備** 	測量・設計	用地交渉・買収		道路整備		
STEP 2 **宅地造成** 	測量	用地交渉・買収	造成計画	宅地造成		
STEP 3 **施設整備** 	公共施設 基本構想・計画策定	事業者選定		基本設計・実施設計・施設整備		
	民間施設 事業者選定	事業者協議		基本設計・実施設計・施設整備		

市街化区域への編入