



自治医大駅周辺地区 まちづくり基本構想（案）

概要版



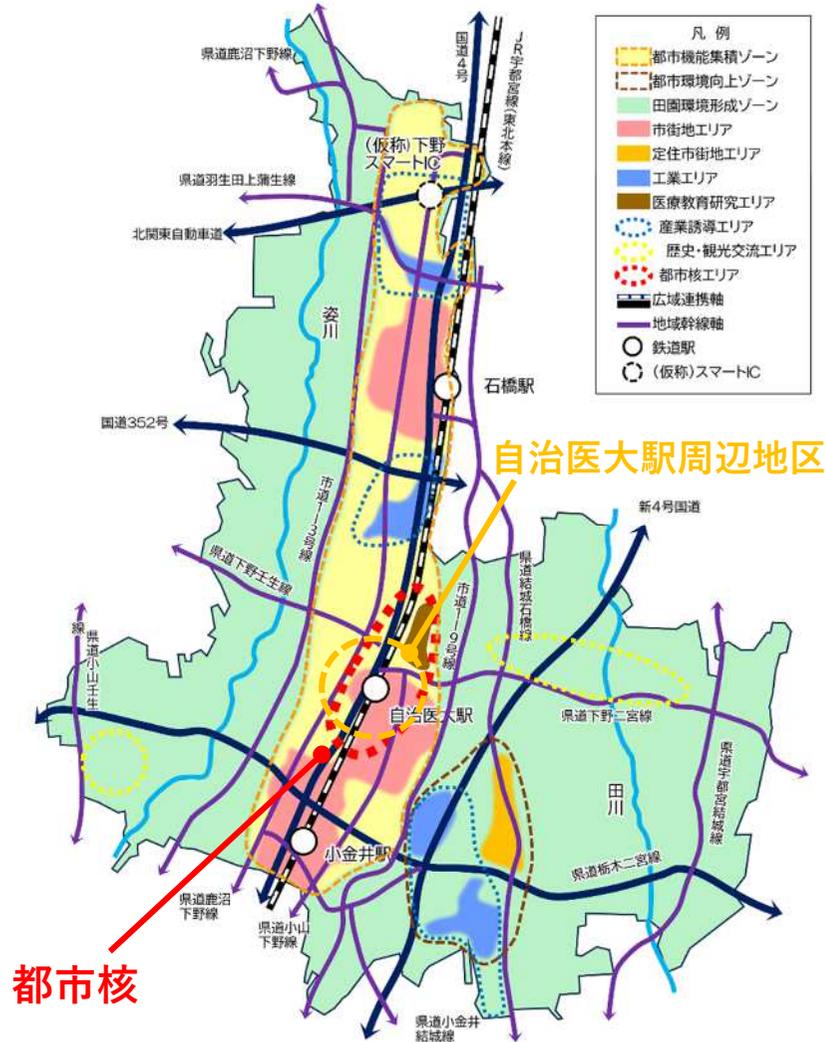
栃木県下野市
SHIMOTSUKE CITY





- 1 はじめに
- 2 本地区における現状と課題
- 3 本地区に求められるまちづくりの政策
- 4 検討地区に求められるニーズ
- 5 まちづくり基本構想

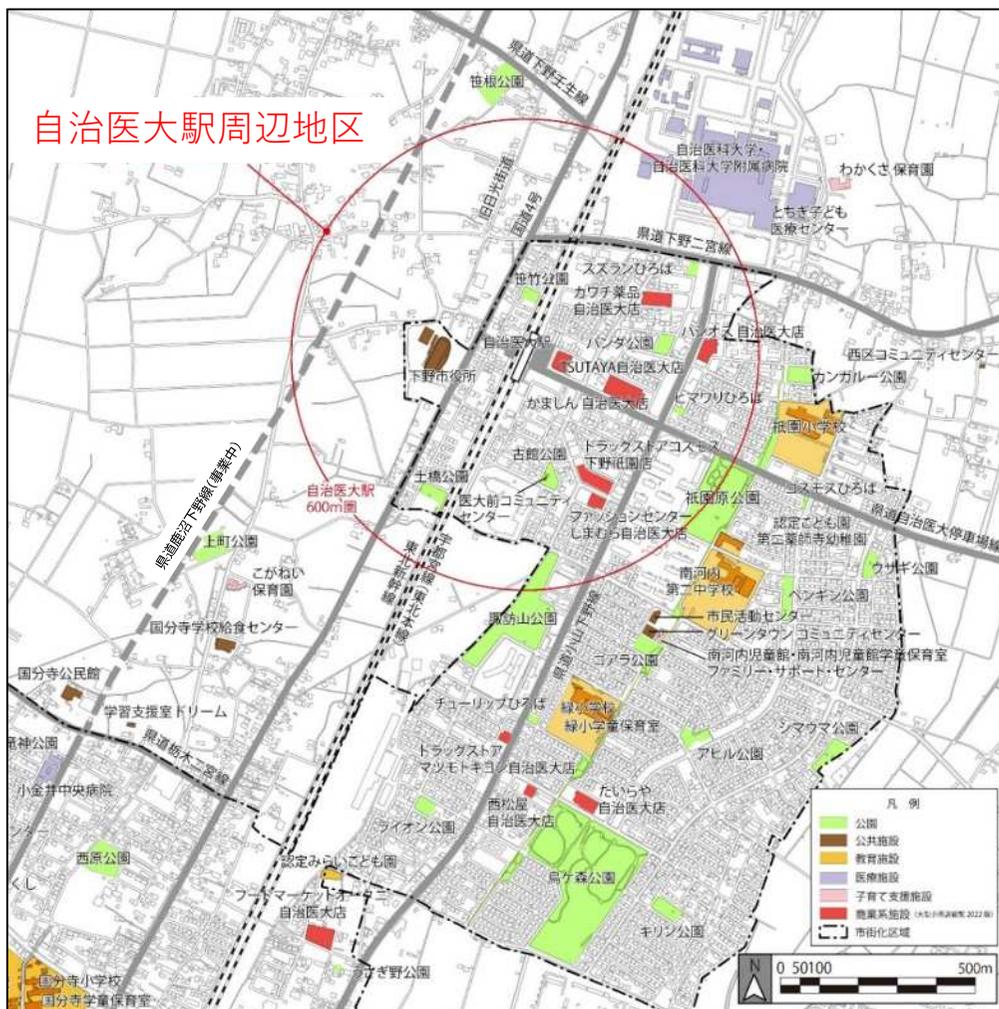
策定の背景・目的



出典:下野市都市計画マスタープラン 将来都市構造図を修正

- 本市では、市役所及び自治医大駅、自治医科大学附属病院などを含めたエリアを「**都市核**」と位置づけて、質の高い定住環境の形成を図ることとしています。
- 都市核のうち、都市機能の維持・拡充が必要とされる自治医大駅の徒歩圏の範囲を**自治医大駅周辺地区（本地区）として設定**し、地域住民、事業者、行政等が連携して進める重点的なまちづくりの指針として、**自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想**を策定します。

自治医大駅周辺地区



高齢者の10分徒歩圏を想定した、駅からの半径600mの範囲を自治医大駅周辺地区と位置づけます。

○国道4号東側

既に市街地が形成

グリーンタウンしもつけ

○国道4号西側

農地中心の土地利用

都市機能の集積が不足



自治医大駅周辺地区において、東西が一体となった都市核にふさわしいまちづくりを推進します。



- 1 はじめに
- 2 本地区における現状と課題**
- 3本地区に求められるまちづくりの政策
- 4 検討地区に求められるニーズ
- 5 まちづくり基本構想

将来の人口推計



■下野市の人口等の将来展望（2020年～2060年）

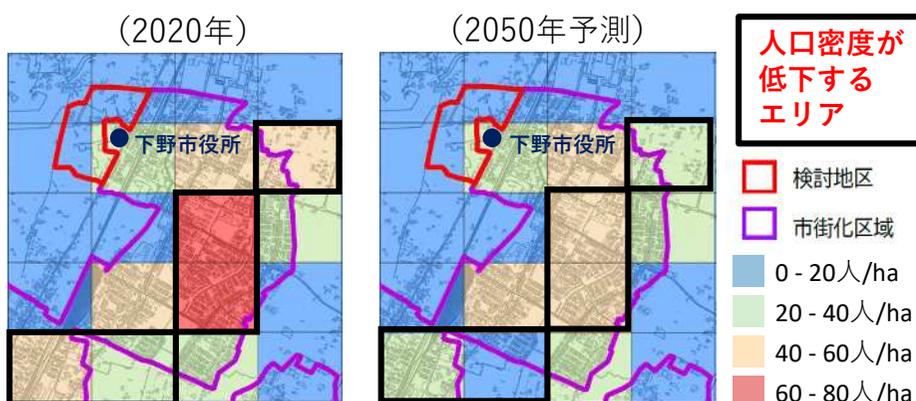


出典：下野市人口ビジョン（令和7年3月）を基に作成

全体人口は、減少の傾向

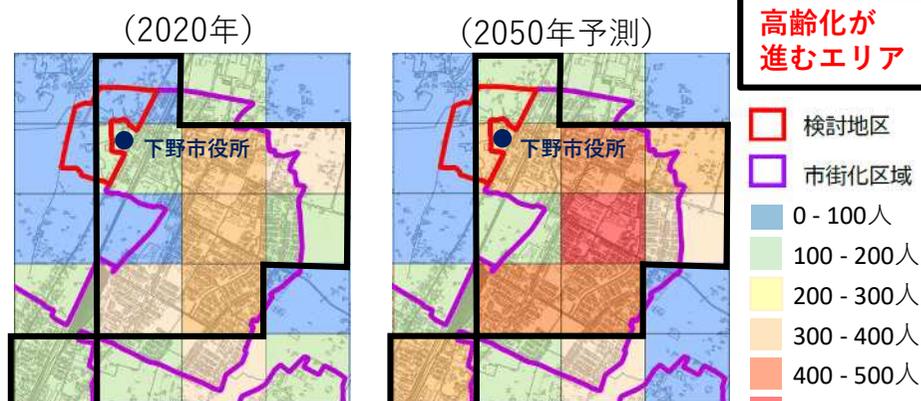
高齢化率は、増加見込み

■人口密度（500mメッシュ）



出典：国土数値情報（国土交通省）より作成

■高齢化率（500mメッシュ）



出典：国土数値情報（国土交通省）より作成

土地利用上の法規制



検討地区には主に以下の規制があり、それぞれの法律に規定する手続きが必要です。

○市街化調整区域による制限・・・都市計画法

○埋蔵文化財包蔵地の調査・・・文化財保護法

○農業振興地域からの除外・・・農業振興地域の整備に関する法律

■区域区分



出典：下野市都市計画図より作成

■埋蔵文化財包蔵地



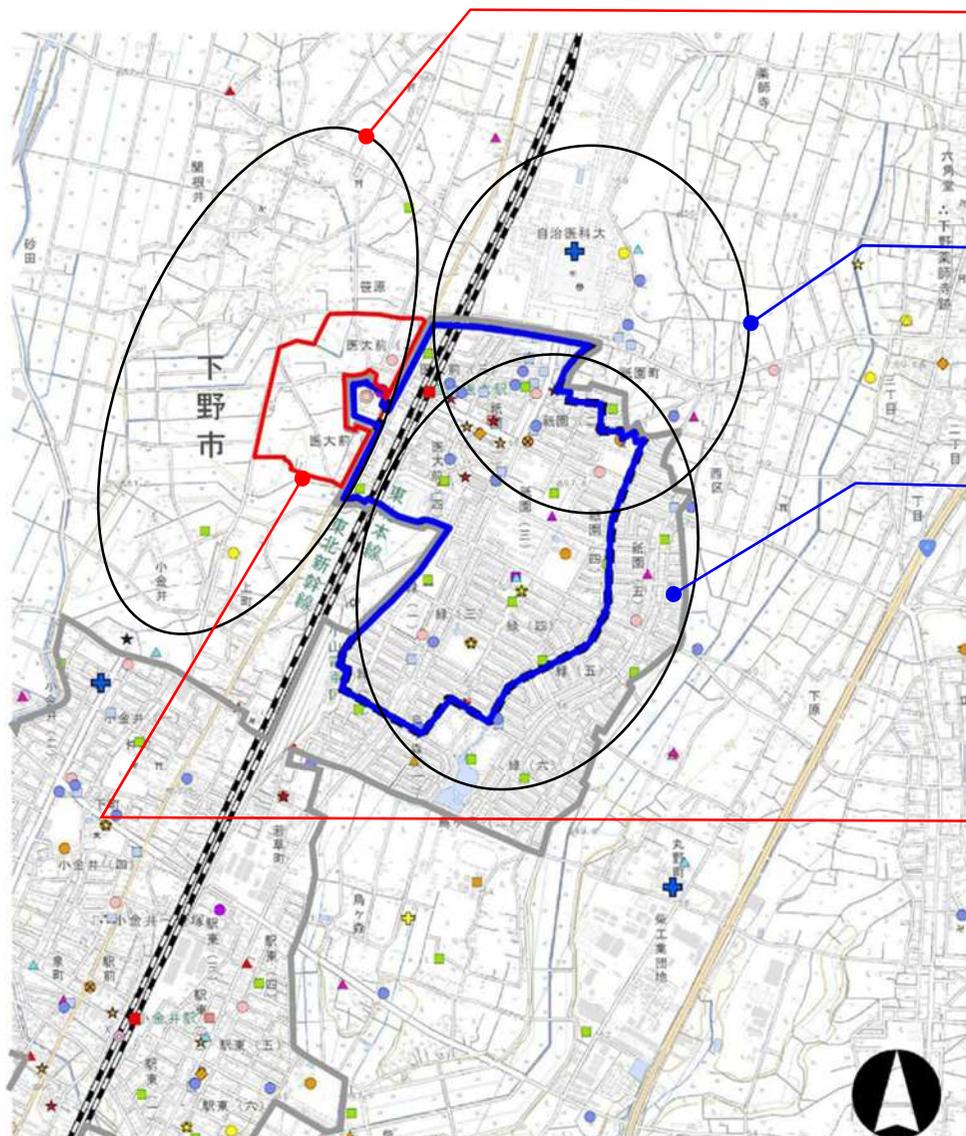
出典：下野市遺跡分布図より作成

■農業振興地域・農用地区域



出典：国土数値情報（国土交通省）を加工して作成

施設の立地状況



商業施設等、生活に必要な施設の立地が少ない

自治医科大学附属病院を中心に医療施設が多く立地

コンビニエンスストア、食料品等の商業施設や銀行等、生活に必要な施設が多く立地

市役所周辺には都市機能の集積が必要



説明事項



- 1 はじめに
- 2 本地区における現状と課題
- 3 本地区に求められるまちづくりの政策**
- 4 検討地区に求められるニーズ
- 5 まちづくり基本構想

持続可能な社会の実現



- 本構想では、住み続けられるまちづくりの実現や環境への配慮など、**SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取り組みを推進**します。
- 「**第二期下野市まち・ひと・しごと創生総合戦略**」の中で、本地区のまちづくりと関連する具体的な施策と目標は以下のとおりです。

■本地区のまちづくりに関連する具体的な施策

- ①商工業により躍進するまちづくり **(暮らし)**
- ②すべての子育て家庭を応援する施策の充実 **(子育て)**
- ③いきいき暮らせる健康づくり・福祉づくり **(医療・福祉)**
- ④生涯にわたって学習できる環境づくり **(学び)**
- ⑤シティプロモーションの推進と関係人口の創出・拡大 **(多世代交流)**
- ⑥安全・安心・快適な環境づくり **(防災・減災)**

■本地区のまちづくりに関連する目標



まちづくり分野の潮流



①コンパクト・プラス・ネットワーク

都市機能の集約と拠点間の連携

⑤防災・減災まちづくり

災害に強いまちづくり

②こどもまんなかまちづくり

こどもや子育て世代目線に立ったまちづくり

⑥まちづくりDX

(デジタルトランスフォーメーション)

デジタル技術を活用したまちづくり

③ウォーカブルなまちづくり

歩いて暮らせるまちづくり

⑦まちづくりGX

(グリーントランスフォーメーション)

脱炭素で持続可能なまちづくり

④スマートウェルネスシティ

健幸に暮らせるまちづくり

⑧官民連携まちづくり

行政と民間が一体となったまちづくり



説明事項



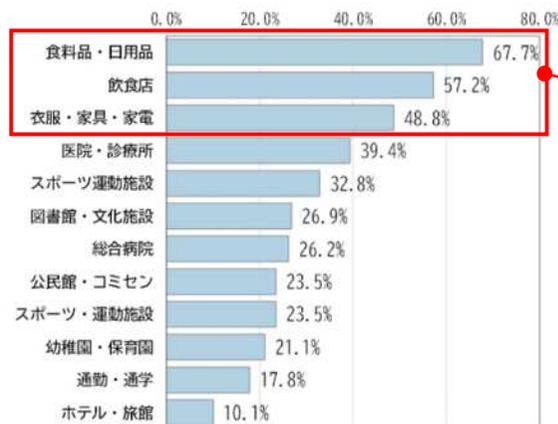
- 1 はじめに
- 2 本地区における現状と課題
- 3 本地区に求められるまちづくりの政策
- 4 検討地区に求められるニーズ**
- 5 まちづくり基本構想

市民アンケート調査



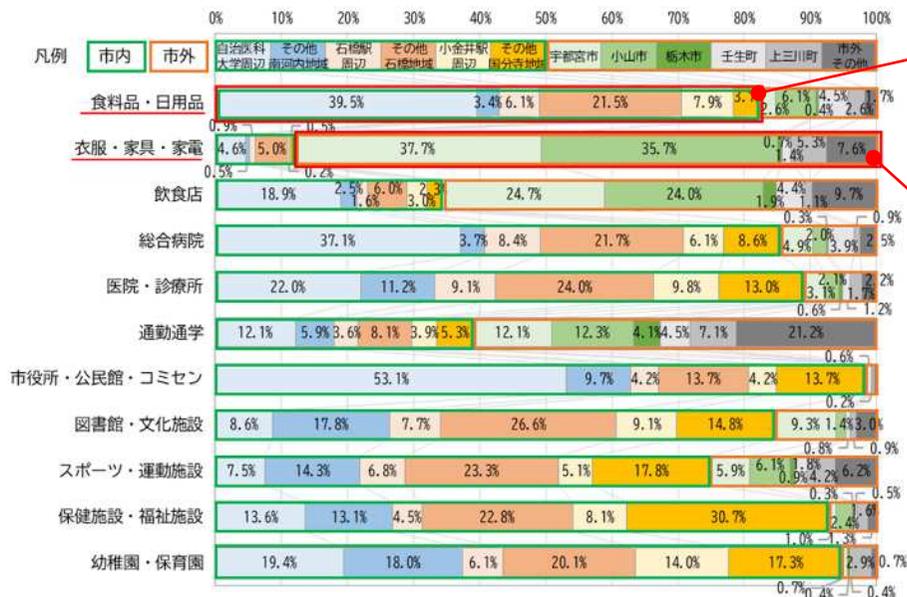
■住まいの地域に必要な施設

<市内全体>



日常生活に関連する店舗が上位

■外出目的に応じて、最もよく行く地域



「食料品・日用品」は
8割以上が市内

「衣服・家具・家電」は
9割近くが市外
(主に宇都宮市と小山市)

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）

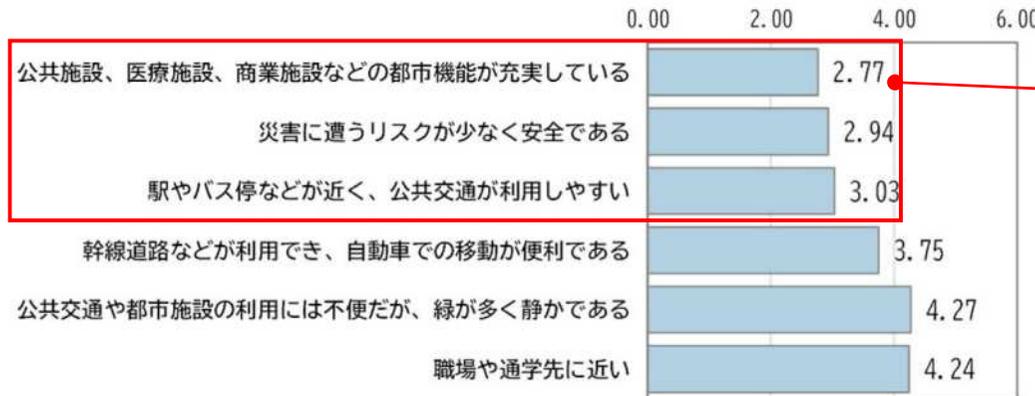


市民アンケート調査



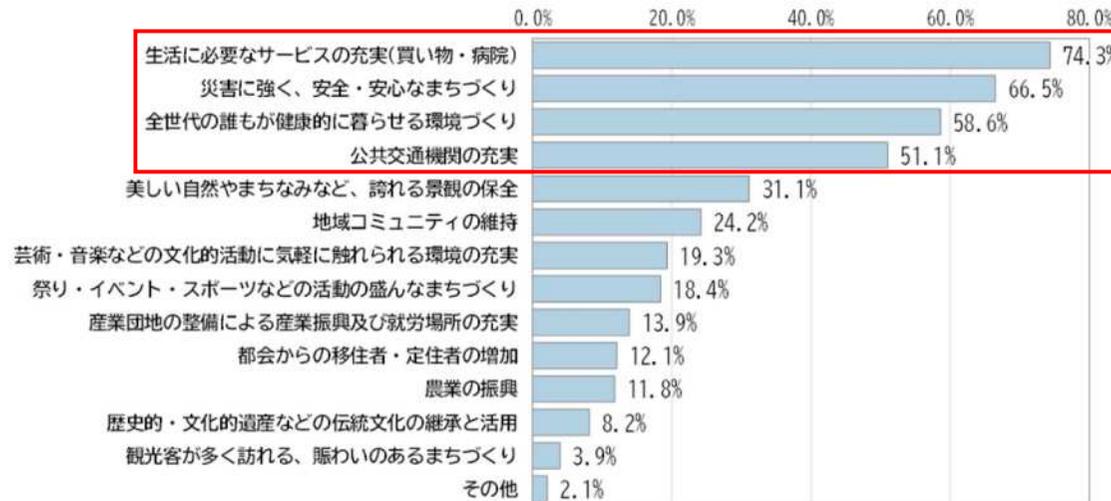
< 自治医大地域 >

■住まいの地区に求める条件（点数が低いものは優先度が高い）



都市機能の充実、防災・安全、交通利便性が重視

■これからのまちづくりに求めること



生活サービスの充実、防災・安全、健康に暮らせる環境、公共交通の充実などが上位

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



■第1回・第2回まちづくり意見交換会の結果（まとめ）

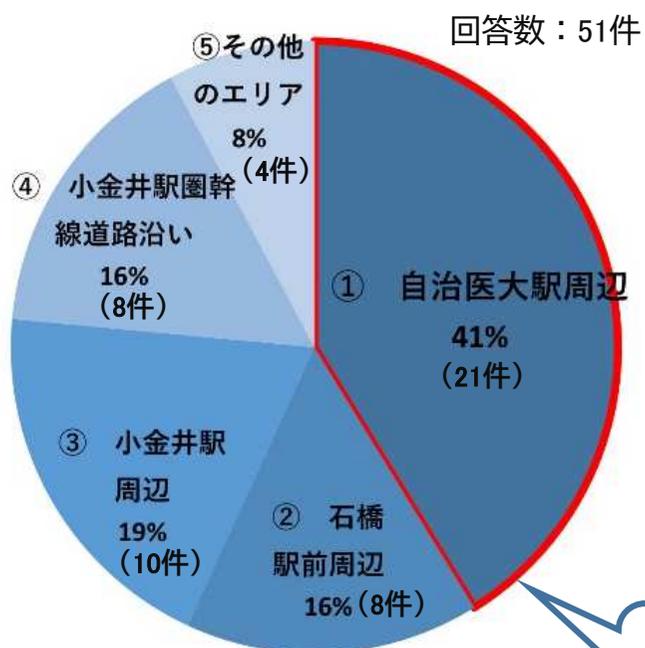


事業者ニーズ



令和3（2021）年度から令和6（2024）年度まで、商業等の施設事業者や開発事業者、金融機関等、様々な分野の事業者へのアンケート調査やヒアリング調査を実施し、事業者ニーズの把握を行いました。

問 土地利用想定箇所の中で興味があるエリアはありますか



- 令和3年度に実施した事業者ヒアリングでは、**商業施設や介護施設、公共施設の立地**について、**事業化の可能性**があることを確認しました。
- 令和6年度に実施した事業者への意向調査では、**ロードサイド型の複合商業施設の立地に適している**ことや、**子育て関連施設、多世代交流施設等の公共施設の設置が望ましい**ことを確認しました。

約4割が興味を示す

出典：コンパクトシティ形成に係る可能性調査業務アンケート結果（令和3年7月実施）



説明事項



- 1 はじめに
- 2 本地区における現状と課題
- 3 本地区に求められるまちづくりの政策
- 4 検討地区に求められるニーズ
- 5 まちづくり基本構想**

自治医大駅周辺地区のまちづくりの方向性

①暮らし

生活に必要な機能を確保し、憩い・学び・交流の創出により、**日々の暮らしが楽しく、豊かになる環境づくり**を行います。

②子育て

医療の充実、交流や活動の場の創出により、安心して楽しく子育てができ、**子育て世代に選ばれる環境づくり**を進めます。

③医療・福祉

歩いて暮らせるまちづくりの推進により、**健康で生き生きと暮らせる環境を整備し、幸せを実感できるまちづくり**を進めます。

④学び

生涯学習機能を導入するなど、主体的な学びを支援するとともに、**学びを通じた人づくり、地域づくり**を推進します。

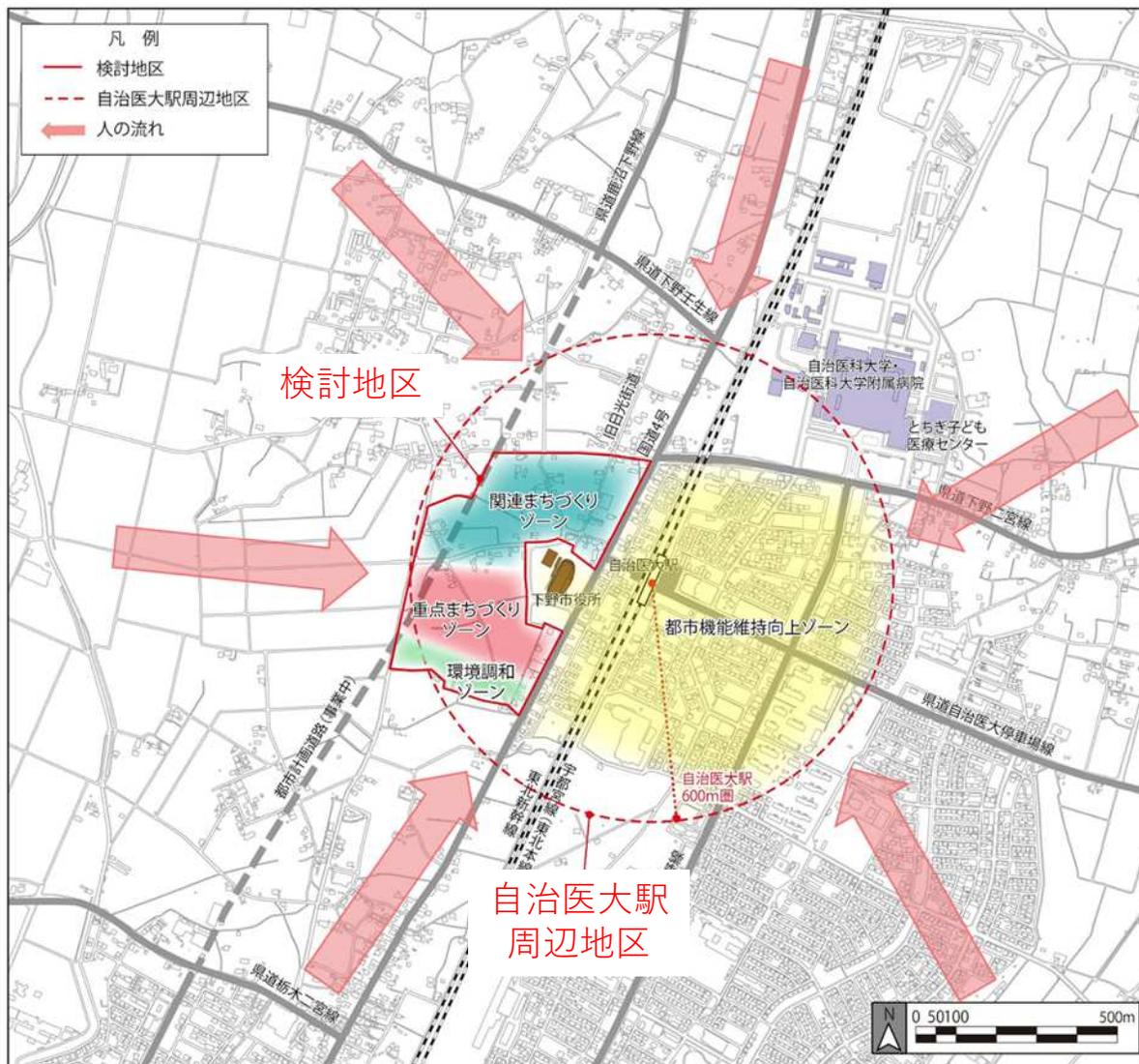
⑤多世代交流

こどもからお年寄りまで**様々な世代が集い、交流や活動のできる空間の整備や、機会の創出**に取り組みます。

⑥防災・減災

避難場所として機能する広場等を確保し、市役所のもつ防災機能と連携することで、**安全で安心なまちづくり**を進めます。

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

都市機能の集積等を積極的に進める

関連まちづくりゾーン

住環境を維持しつつ、重点まちづくりゾーンの整備と連携

環境調和ゾーン

検討地区以南の農地と重点まちづくりゾーンとの調和を図る

都市機能維持向上ゾーン

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・向上を図る

検討地区のまちづくり方針

都市核にふさわしい計画的な土地利用の推進

自治医大駅や国道4号等の交通利便性をいかしたウォークラ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積を図るなど、計画的な土地利用を推進します。



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、憩い・学び・医療など、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。



交流機会の創出による地域コミュニティの強化

子どもからお年寄りまで、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。



自然環境に配慮した都市環境の形成

良好な農村景観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、都市的土地利用と自然的土地利用が調和する都市環境を形成します。



まちづくり方針の実現（具体化）に向けて

多世代交流拠点



新たな拠点機能導入の考え方

■拠点機能のコンセプト

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

田園風景等のまちと調和し、市民や来街者、子どもからお年寄りまで、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。

新たな拠点機能導入の考え方

■多世代交流拠点形成に向けた新たな機能

公共公益機能

○生涯学習機能（図書館等）

- 既存の建物の老朽化等への対応が必要
- こどもから高齢者まで幅広い世代が交流することでにぎわいの創出につながる
- 地域住民ニーズが高い

○交流機能（ホール機能を備えた多世代交流センター等）

- 多様な使い方により、新たなつながりや交流を生み出す
- こどもから高齢者まで幅広い世代が交流することでにぎわいの創出につながる
- 地域住民ニーズが高い

生活サービス機能

○商業機能（商業施設）

- 暮らしを支えにぎわいの創出につながる
- 地域住民・民間事業者ニーズが高い

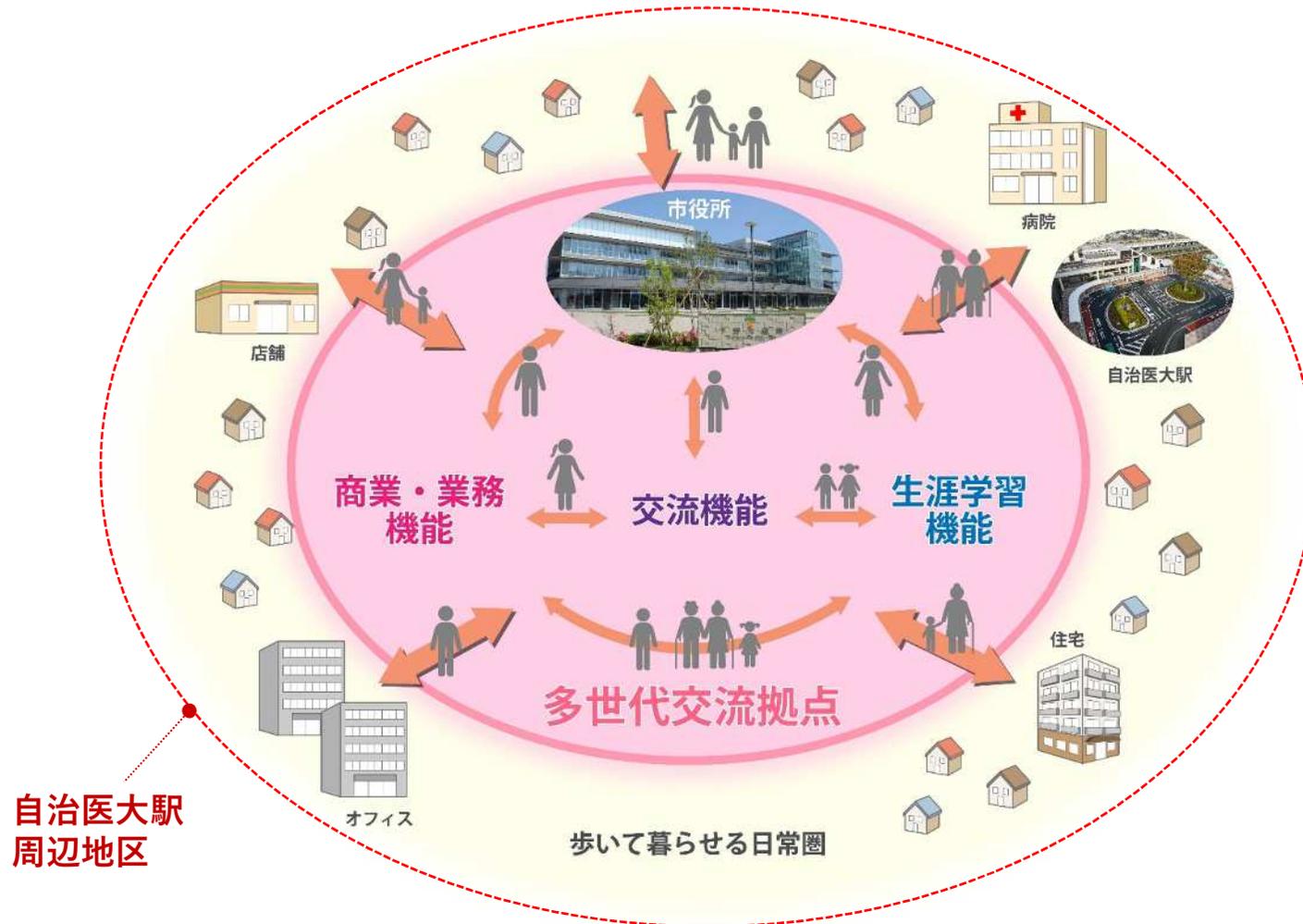
○業務機能（医療・福祉サービス施設等）

- 健康で生き生きと暮らせる環境が必要
- 地域住民・民間事業者ニーズが高い

○子育て支援機能（こどもの遊び場等）

- 子育て世代に選ばれる環境の整備が必要
- 地域住民ニーズが高く、他の施設や機能との親和性が高い
- まちづくりの潮流を考慮

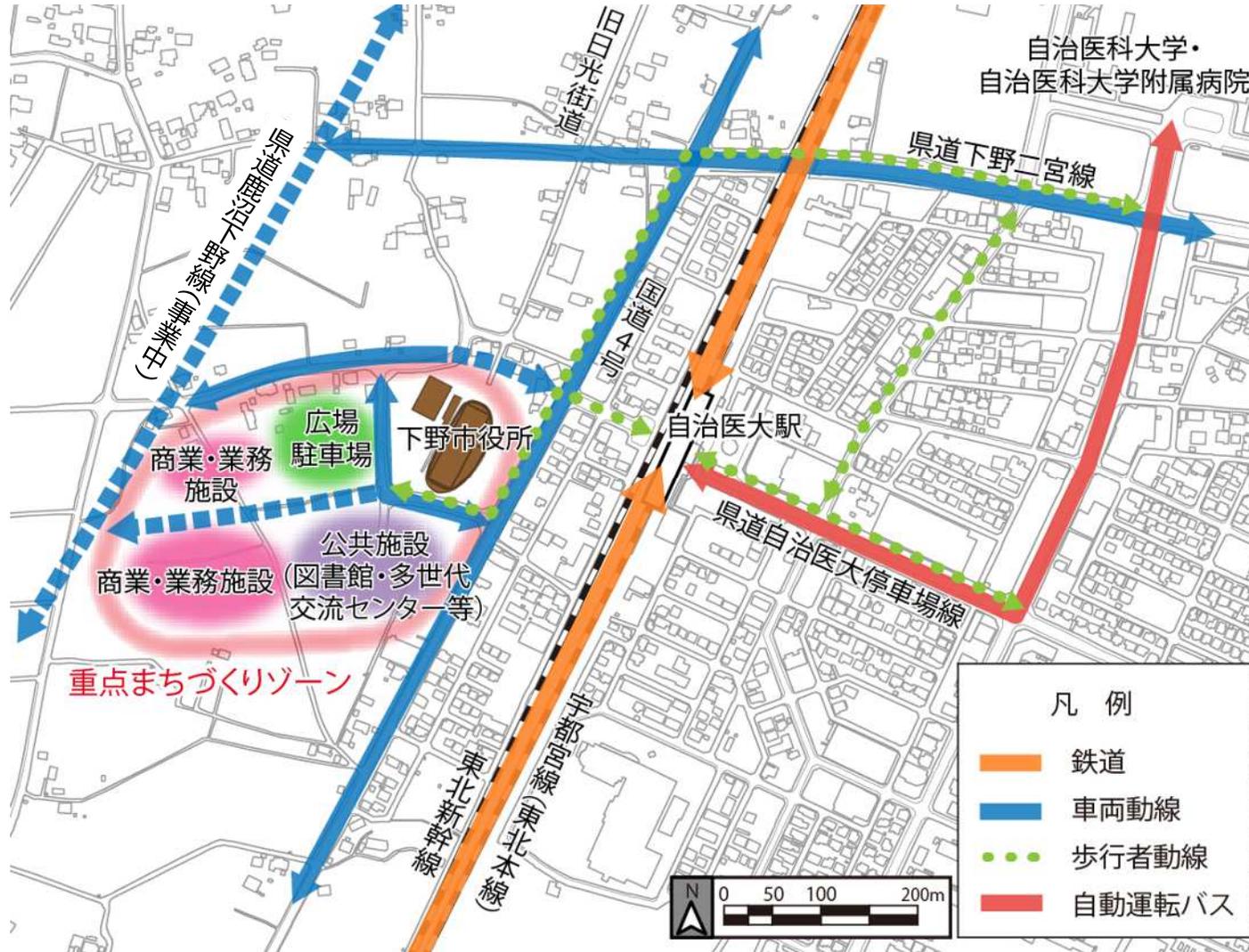
重点まちづくりリゾーンの整備構想（案）



施設機能の連携により、多様な過ごし方を可能とする
多世代交流拠点を形成

重点まちづくりゾーンの整備構想（案）

■重点まちづくりゾーンにおける施設配置・交通ネットワークイメージ



東西が一体となったまちづくり



商業施設イメージ例



福祉施設イメージ例



広場活用イメージ例



図書館イメージ例

自治医大駅周辺地区の将来イメージ

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
 多様な人々が集い、交流するにぎわいの場

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



防災・強靱化



自然環境との調和



交流・にぎわいの創出



地域経済成長



官民連携



生涯学習



ICT・DXの活用



都市機能集約



医療・福祉



ゼロカーボン



雨水利用・衛生



今後の進め方



自治医大駅周辺地区まちづくり基本構想

地域住民等への説明会や
勉強会の開催

具体化

民間のノウハウ等の
活用に向けた
事業者との意見交換

自治医大駅周辺地区まちづくり基本計画

土地利用計画、事業手法、整備内容、施設計画・イメージ、
スケジュール等を示した基本計画を策定