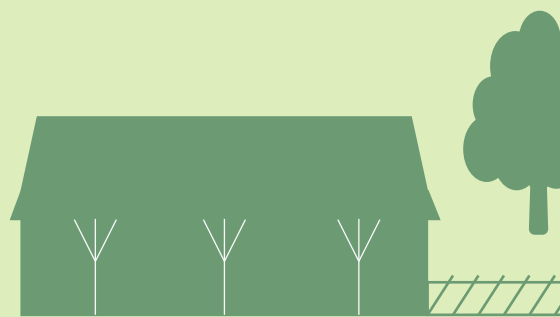
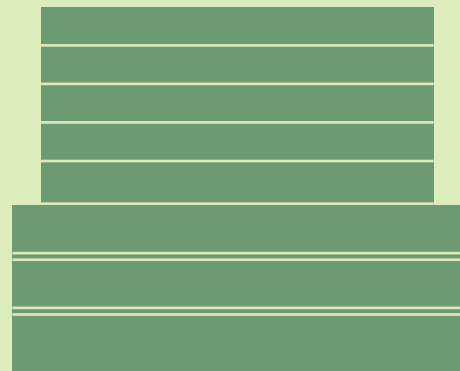


大田原市 立地適正化計画

2020年3月
大田原市



目次

はじめに	1
(1)策定の背景と目的	1
(2)立地適正化計画とは	1
(3)立地適正化計画に定める事項	2
(4)計画の区域・期間	2
(5)本計画の位置づけ	3
1. 市の現状	4
(1)概況	4
(2)人口	5
(3)土地利用	12
(4)公共交通体系	17
(5)産業	19
(6)防災	20
(7)財政	22
(8)都市機能の立地	24
(9)市民意向	29
2. 現状及び将来における都市構造の特性等の整理	33
(1)全国平均との比較分析	33
(2)地区別の分析(大田原地区、野崎地区)	35
3. 本市の主要課題と求められる方向性	43
4. まちづくりの目標と基本方針	44
(1)まちづくりの目標及び誘導方針	44
(2)目指すべき都市の骨格構造	46
(3)地区別まちづくりの方針	52
5. 居住誘導区域	54
(1)居住誘導区域とは	54
(2)本市における設定の考え方	54
(3)居住誘導区域の設定	63

6. 都市機能誘導区域・誘導施設	64
(1) 都市機能誘導区域とは	64
(2) 誘導施設とは	65
(3) 本市における設定の考え方	66
(4) 都市機能誘導区域の設定	68
(5) 誘導施設の設定	70
(6) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域(まとめ)	71
7. 誘導施策	72
(1) 居住誘導に係る施策	72
(2) 都市機能誘導に係る施策	74
(3) 公共交通ネットワークに係る施策	75
(4) 目標実現に向け、国等と連携して実施する施策	76
8. 届出制度	78
(1) 居住誘導区域外の開発行為・建築等行為に係る届出制度	78
(2) 都市機能誘導区域外の開発行為・建築等行為に係る届出制度	79
(3) 都市機能誘導区域内の休廃止に係る届出制度	80
9. 目標及び進行管理	81
(1) 目標と指標の設定	81
(2) 進行管理と計画の評価・見直し	82
10. 参考資料	83
(1) 立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧(2019年時点)	83
(2) 用語集	92

はじめに

(1) 策定の背景と目的

わが国の都市における今後のまちづくりは、急速な人口減少や少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、厳しい財政状況下においても持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

このため、市民が公共交通により医療・福祉施設、商業施設や住居等にアクセスできるよう、生活利便施設等がまとまって立地する機能的で利便性の高い市街地の形成を図るため、交通や福祉なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで人口規模に見合った“まちづくり”を進めていくことが求められています。

こうした背景を踏まえ、平成26(2014)年に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、行政と住民、民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組み、人口密度の維持、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実を図るため、立地適正化計画が制度化されました。

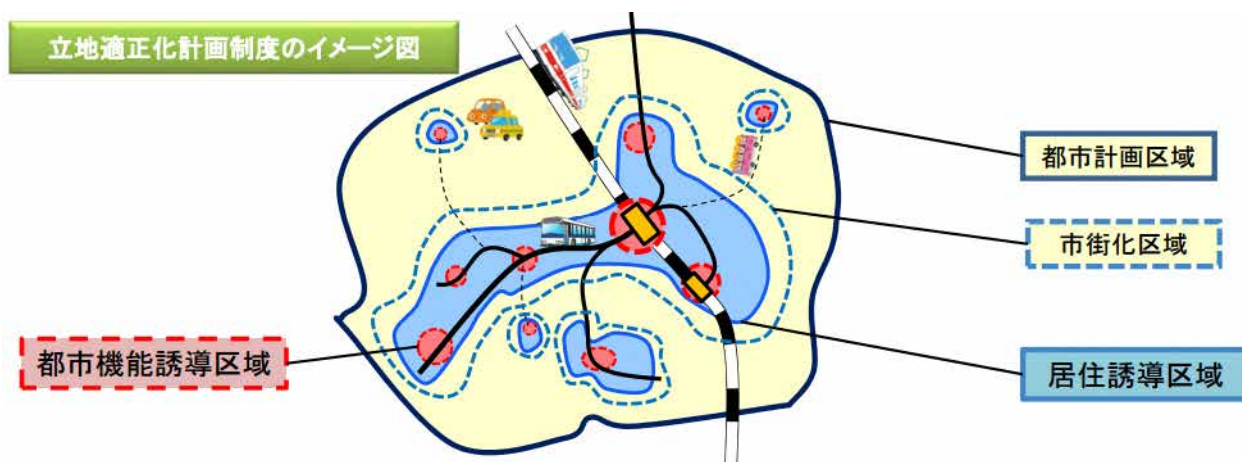
本市の人口は、平成17(2005)年国勢調査の79,023人をピークに、平成27(2015)年の国勢調査では75,457人まで減少しました。このまま人口減少・人口密度の低密度化が進むと、持続可能な都市経営は、より一層困難な状況になることが推測されます。

こうしたことから、居住の誘導と都市機能の集約による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークと連携した利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づく大田原市立地適正化計画(以下「本計画」という。)を策定いたします。

(2) 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実などに関する包括的なマスタープランです。

将来的な人口減少を見据え、より拠点性を重視した居住と都市機能の誘導による集約型都市構造(コンパクトシティ)を形成し、拠点となる地域に生活サービス機能を計画的に配置し、高い生活利便性を将来にわたって確保することで、その周辺市街地の人口密度の維持を図ります。また、拠点となる地域と居住地とのネットワークの充実を一体的に図ることで、誰もが暮らしやすい『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えに基づくまちづくりを実現していきます。



出典：立地適正化計画策定の手引き

(3) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画に定める事項は、計画の区域のほか、おおむね次のとおりです。(都市再生特別措置法第81条第2項)

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域(以下「居住誘導区域」という。)及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域(以下「都市機能誘導区域」という。)及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設(以下「誘導施設」という。)並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項(次号に掲げるものを除く。)
- 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業、その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 五 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

(4) 計画の区域・期間

国の方針では、立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。このため、本市においては平成17(2005)年に湯津上村、黒羽町を合併する前の旧大田原市が本計画の対象区域となります。

なお本計画は、都市構造の再構築を目指し、長期的な市の姿を定める計画であるため、計画期間はおおむね20年間(2040年まで)とします。

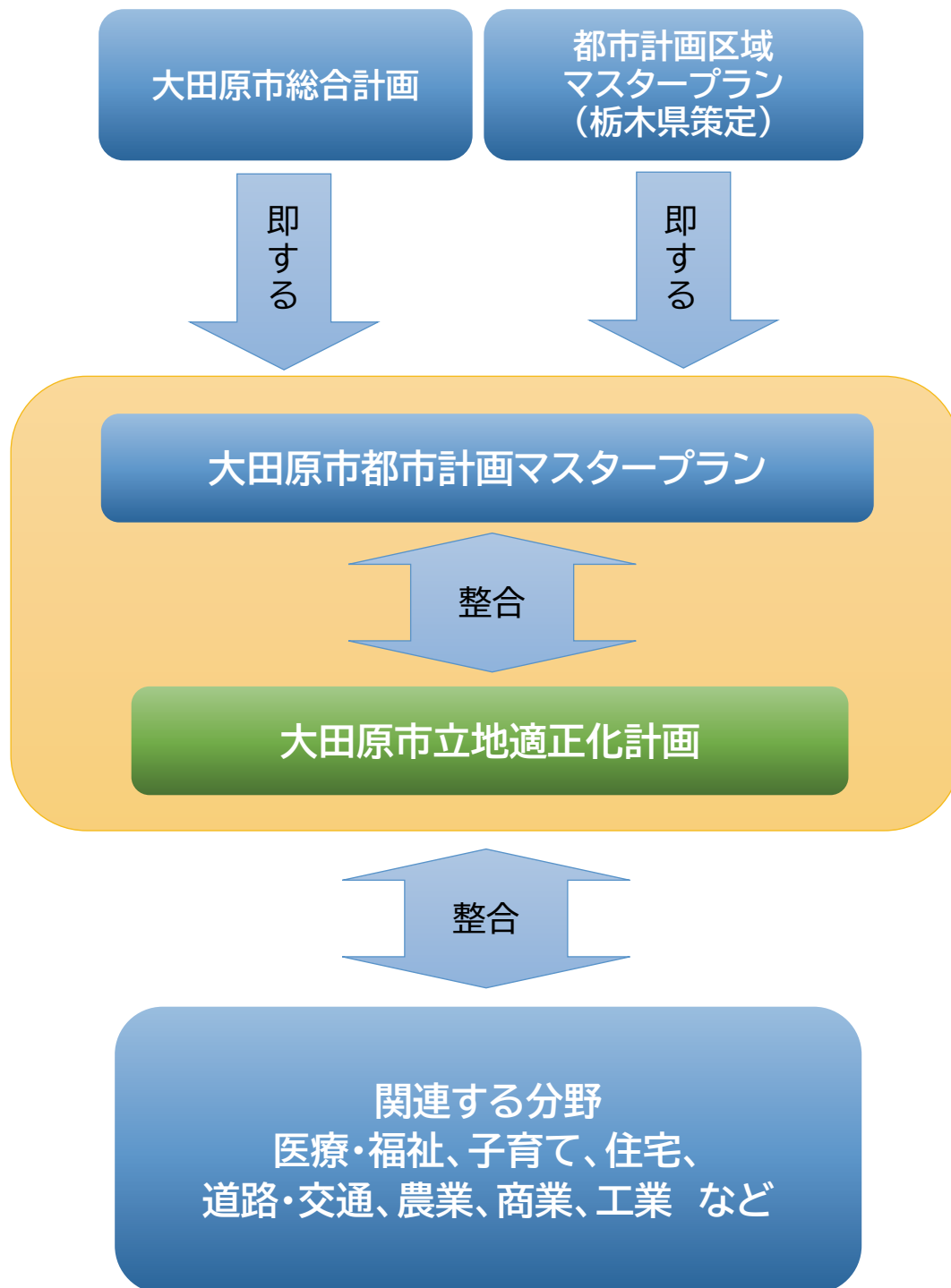
■ 計画対象区域



(5) 本計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の都市計画に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープラン(都市計画マスタープラン)との調和が保たれたものでなければなりません(立地適正化計画の作成に係るQ&Aより)。

本計画は、「大田原市総合計画 おおたわら国造りプラン(以下「大田原市総合計画」という。)」や「都市計画区域マスタープラン(栃木県策定)」に即し、「大田原市都市計画マスタープラン」を含む各関連計画の土地利用構想や将来市街地像との整合性を図りながら連携し、それらを実現していくものです。



1. 市の現状

(1) 概況

① 地勢

本市は、栃木県北東部に位置し、東は茨城県大子町、西は矢板市、南はさくら市及び那珂川町、北は那須塩原市及び那須町に接しています。面積は354.36km²で、八溝山系の豊富な森林を有し、西に箒川の清流、中央に蛇尾川のせせらぎ、東に関東の四万十川といわれる那珂川の3河川が流れ、恵まれた水を利用した広大で肥沃な水田が広がる一大穀倉地帯となっています。

② 自然・気候

本市は、全国でも数ヶ所でしか生息していない国指定天然記念物のミヤコタナゴをはじめ、佐久山の大ケヤキやザゼン草群生地、琵琶池や羽田沼に飛来する白鳥、八溝県立自然公園など、多くの貴重な自然資源に恵まれています。また、那珂川やその支流である箒川は、鮎釣りのメッカとして知られ、シーズン中は関東近郊から訪れる釣り愛好者で賑わいます。

気候は、夏と冬、朝と夕の気温の差が大きい内陸性の気候で、冬季に降水量が少ないという特徴があります。

■ 広域図



出典：大田原市都市計画マスタープラン

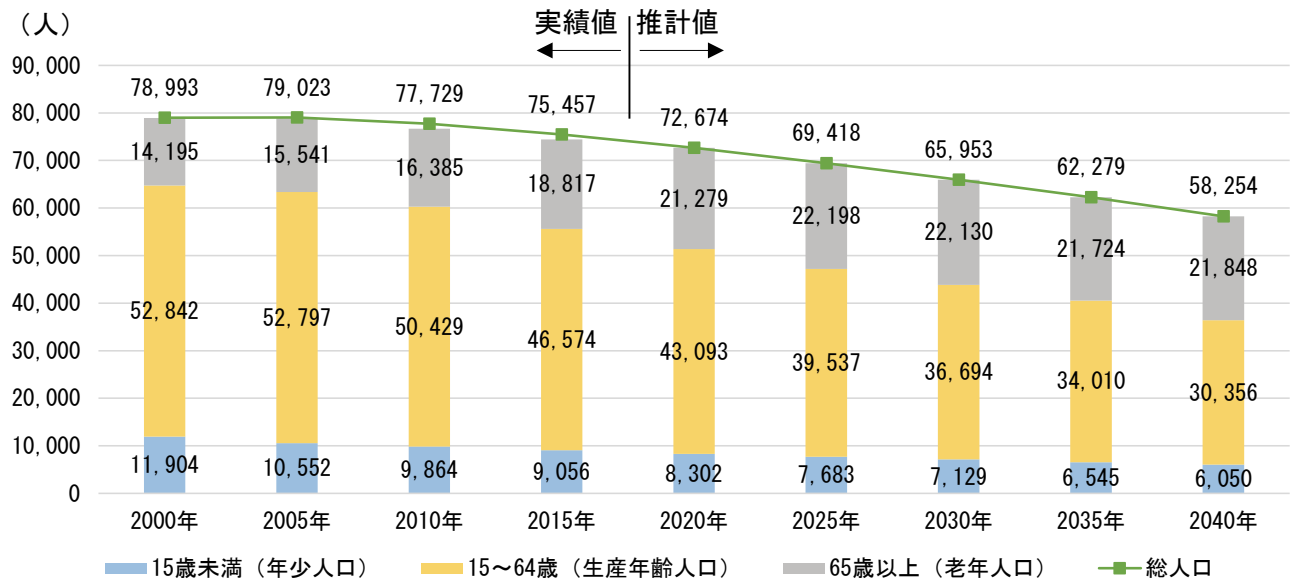
(2)人口

① 人口・世帯数の推移

本市の人口動向を見ると、2005年以降は減少傾向にあり、2040年には総人口が58,254人になると予想されており、これは2015年時点の総人口75,457人の77.2%となります。

一方で、高齢化率は増加傾向にあり、2040年には、市民の約37.5%が高齢者となることが予想されています。

■ 人口の推移※



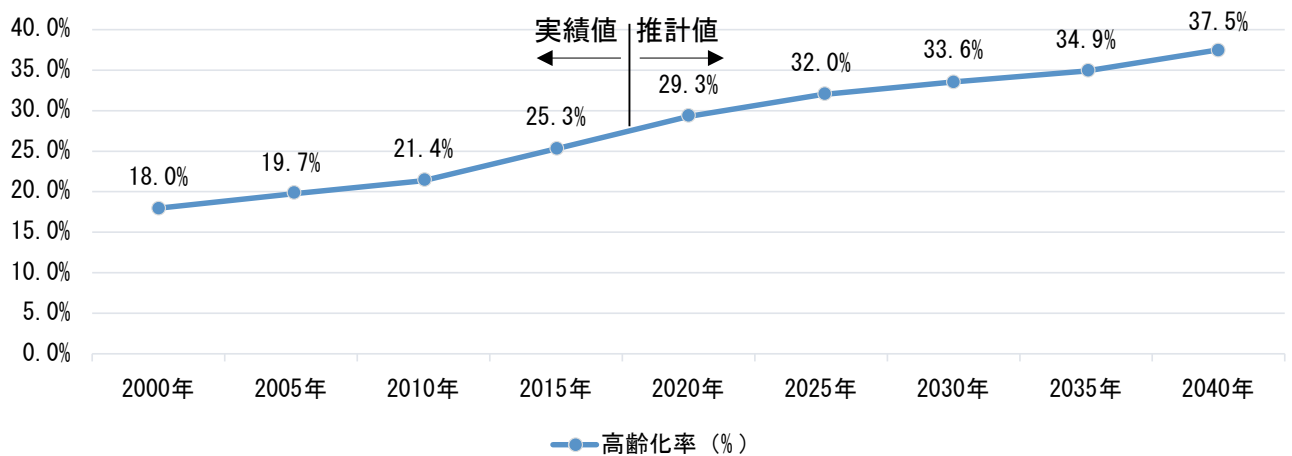
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所より作成

※2000年は旧湯津上村・黒羽町との合併前であるが、2町村の人口を含んでいる。

※総人口は「年齢不詳」を含んでいるため、年齢3区分別の人口の合計とは一致しない。

※本計画においては、65歳以上の人のことを高齢者と定義する。

■ 高齢化率（65歳以上の人口割合）の推移



出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所より作成

※2000年は旧湯津上村・黒羽町との合併前であるが、2町村の人口を含んでいる。

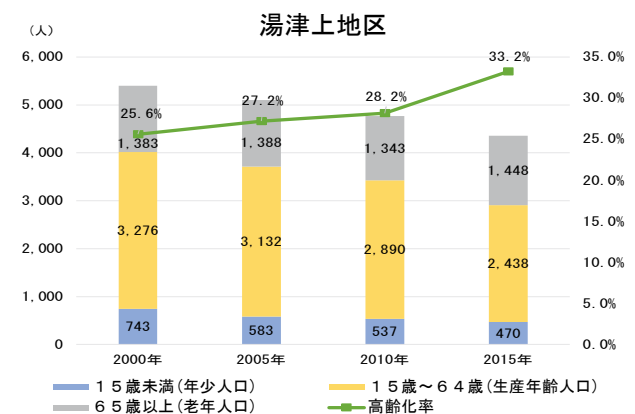
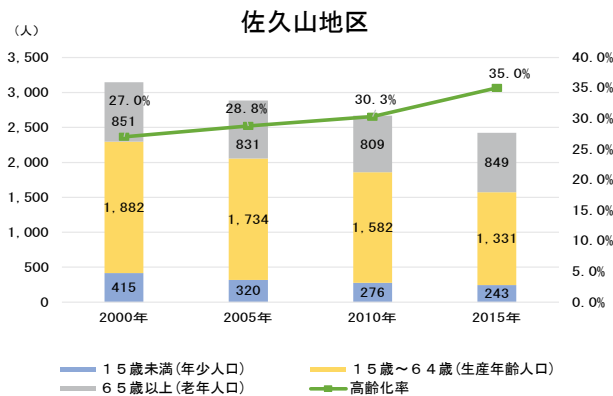
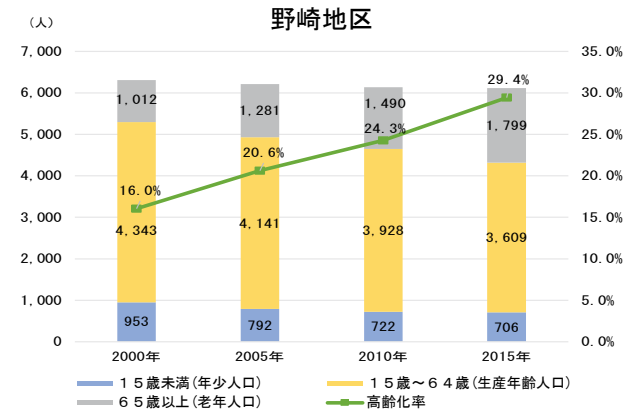
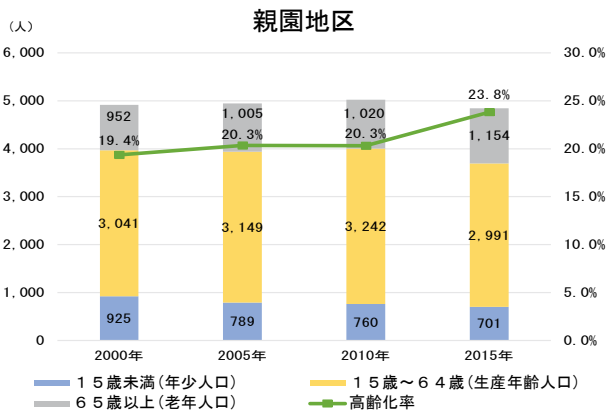
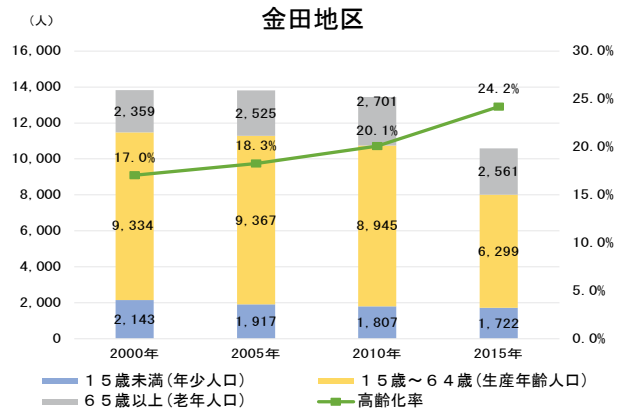
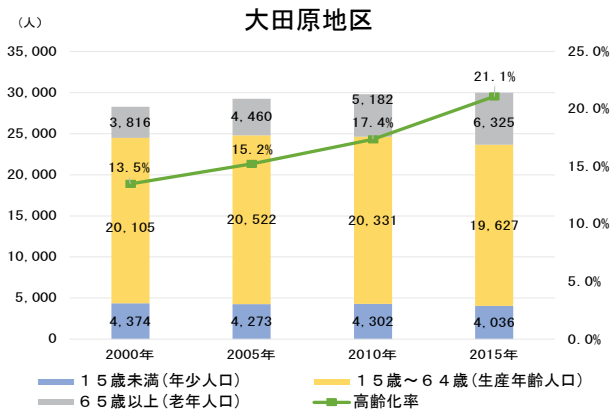
※高齢化率は、総人口から「年齢不詳」の人口を除いて算出している。

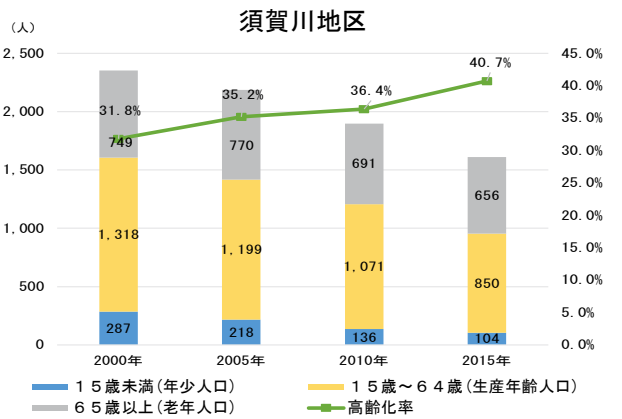
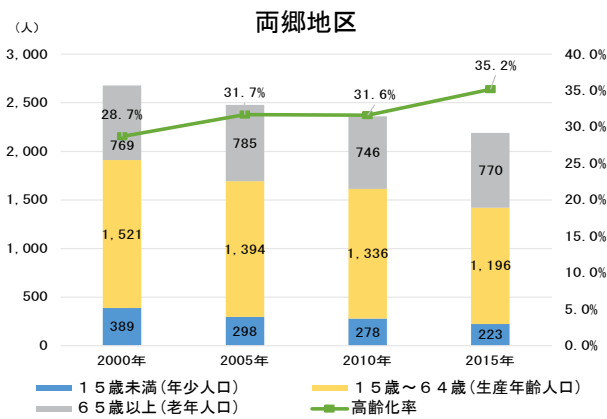
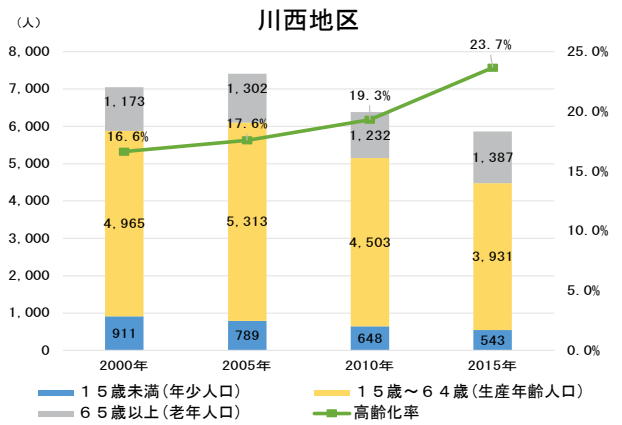
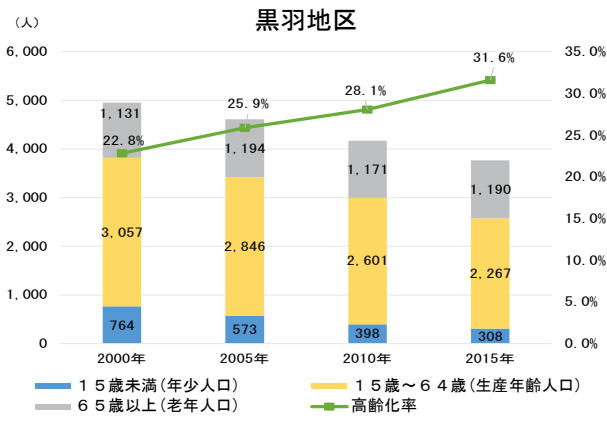
② 地区別人口の推移

地区別の人口の推移を見ると、大田原地区では29,988人(2015年時点)と最も多くの人口を有しており、人口も増加傾向にあります。親園地区・野崎地区では横ばい傾向、その他の地区では減少傾向にあります。

一方で、高齢化率はどの地区でも増加傾向にあり、須賀川地区では40.7% (2015年時点)と最も高齢化率が高くなっています。

■ 地区別人口の推移





出典：国勢調査より作成

地区区分

凡例

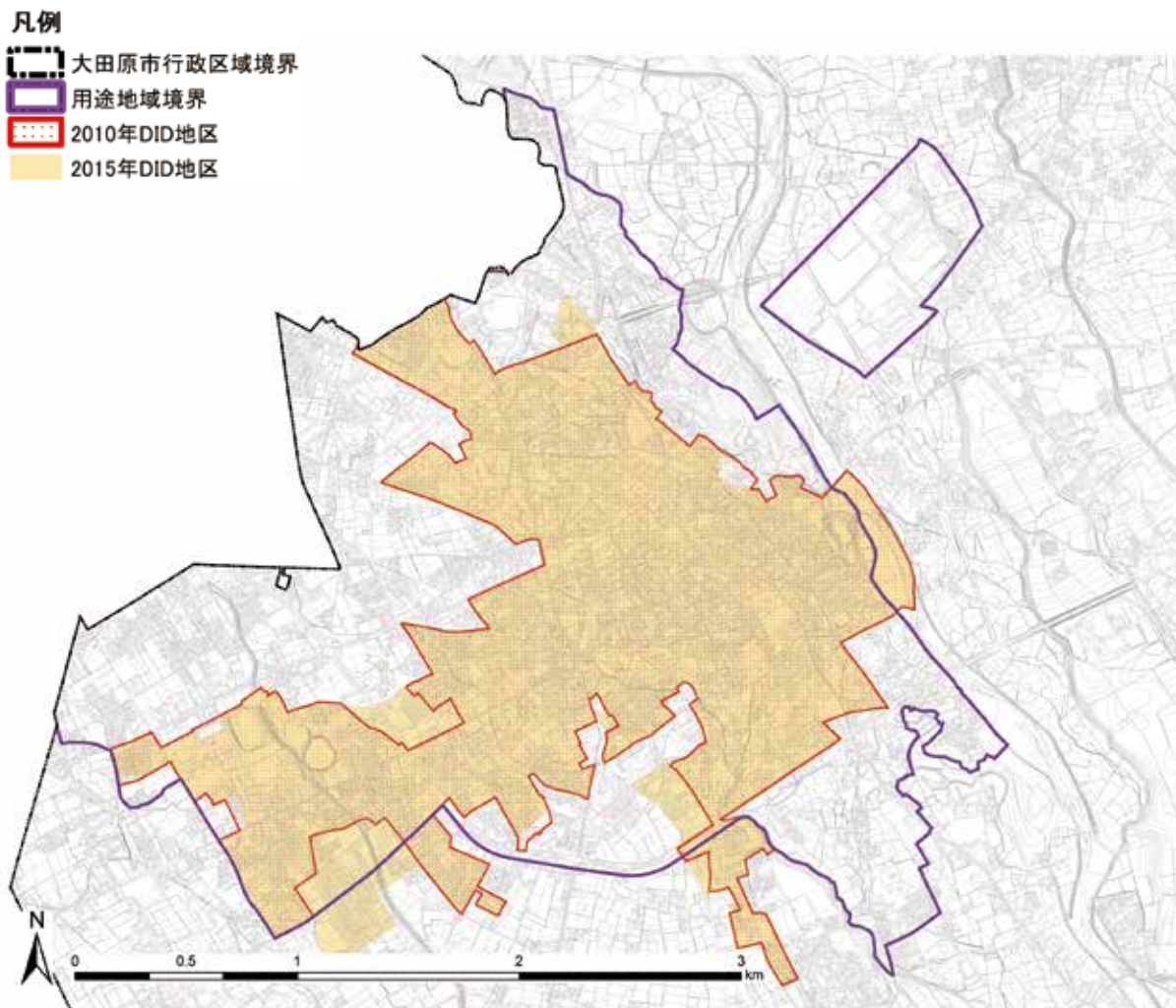
- 大田原市行政区域境界
- 計画対象区域



③ 人口集中地区の推移

2010年から2015年までの人口集中地区の5年間の推移は、大田原地区の用途地域内を中心として、用途地域外にも拡大している状況にあります。

■ 大田原地区の人口集中地区（DID）^{*}の推移



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報より作成

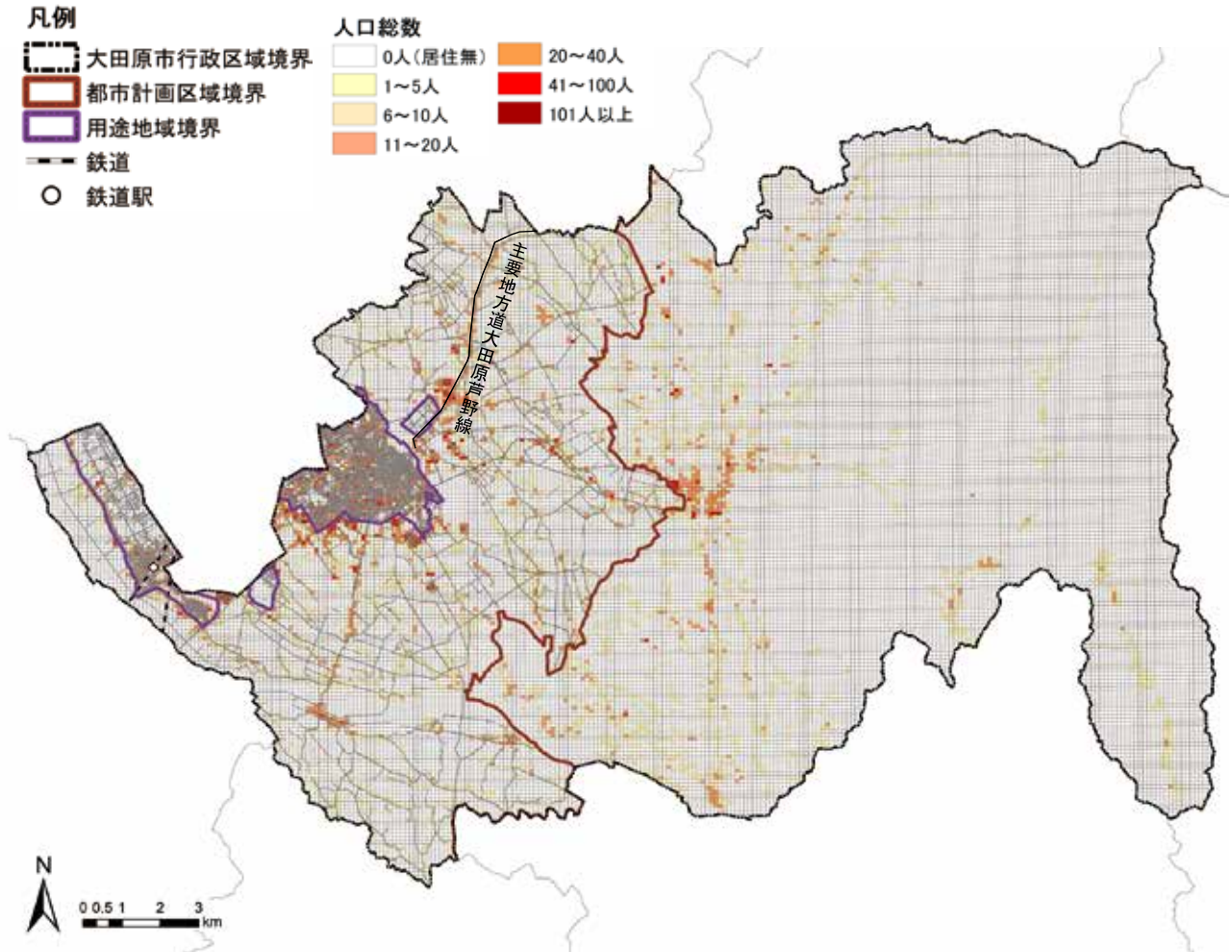
※人口集中地区(DID)とは、日本の国勢調査において設定される統計上の地区のこと。DIDはDensely Inhabited Districtの略。市区町村の区域内において、人口密度4,000人/k㎡以上の基本単位区が互いに隣接して人口5,000人以上となる地区に設定される。

※本市では大田原地区以外にDIDの設定は無い。

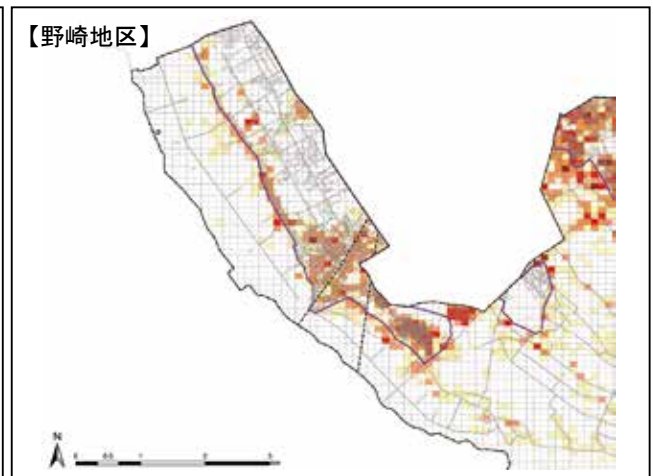
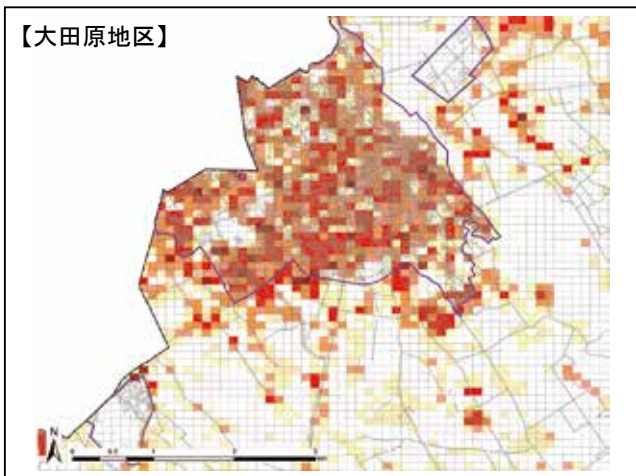
④ 人口の推移

2015年時点の人口は、大田原地区の用途地域内や、黒羽地区の市街地に集中していますが、主要地方道大田原芦野線などの主要道路沿いにおいても薄く広く分布している状況です。

■ メッシュ※別人口（2015年）



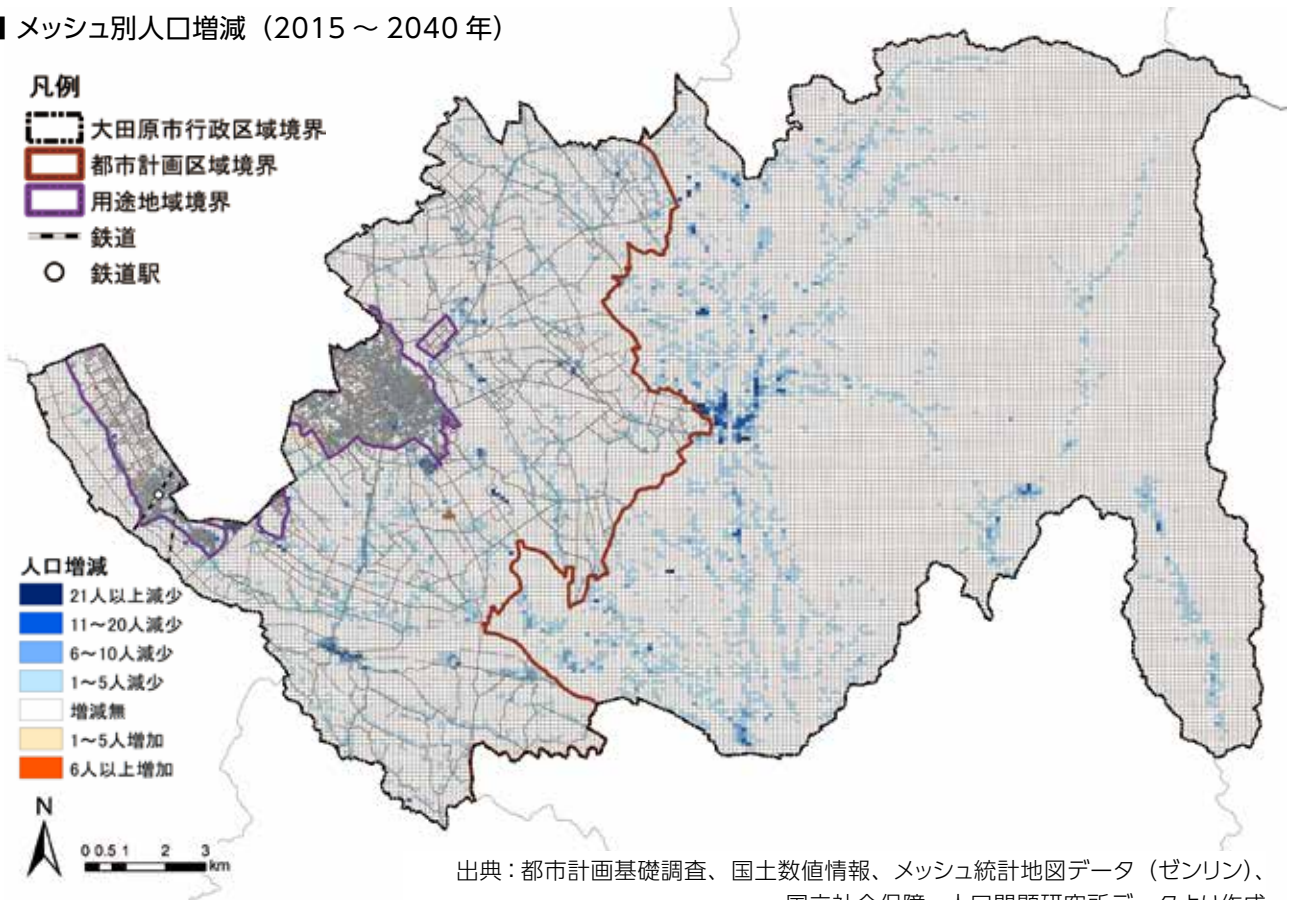
出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成



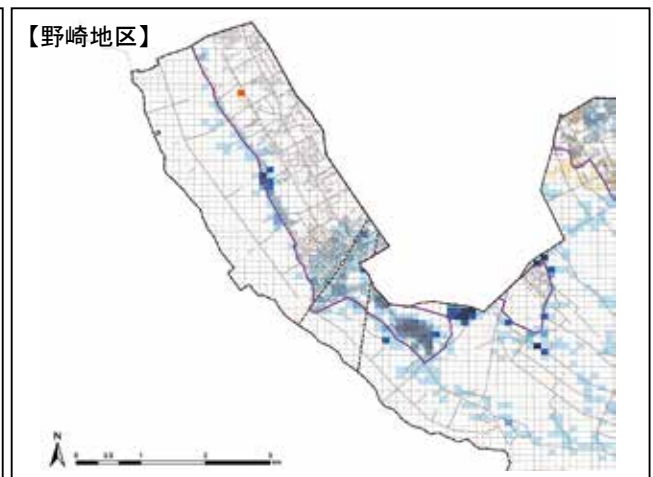
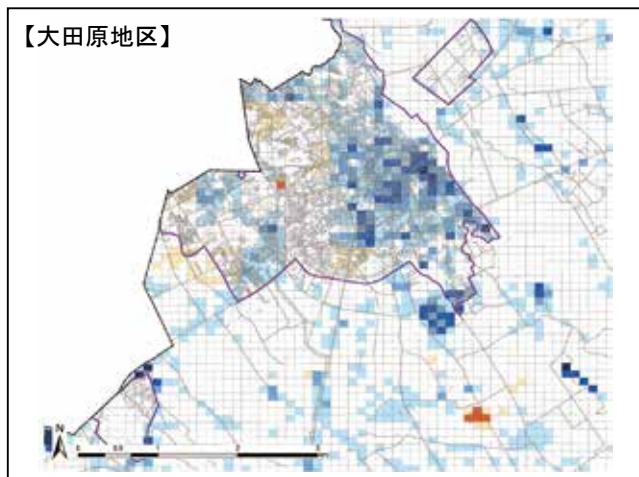
※地表面を一定のルールに従い隙間なく網の目(メッシュ)の区域に分けたもの。本計画では100m×100mの10,000㎡の範囲を表す。メッシュ別人口とは本メッシュの範囲ごとに居住する人口のこと。

2015年から2040年までの人口の状況は、全体的に減少の傾向にあり、特に大田原地区の市街地や黒羽地区の市街地で減少していくとみられています。

■ メッシュ別人口増減 (2015～2040年)



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成



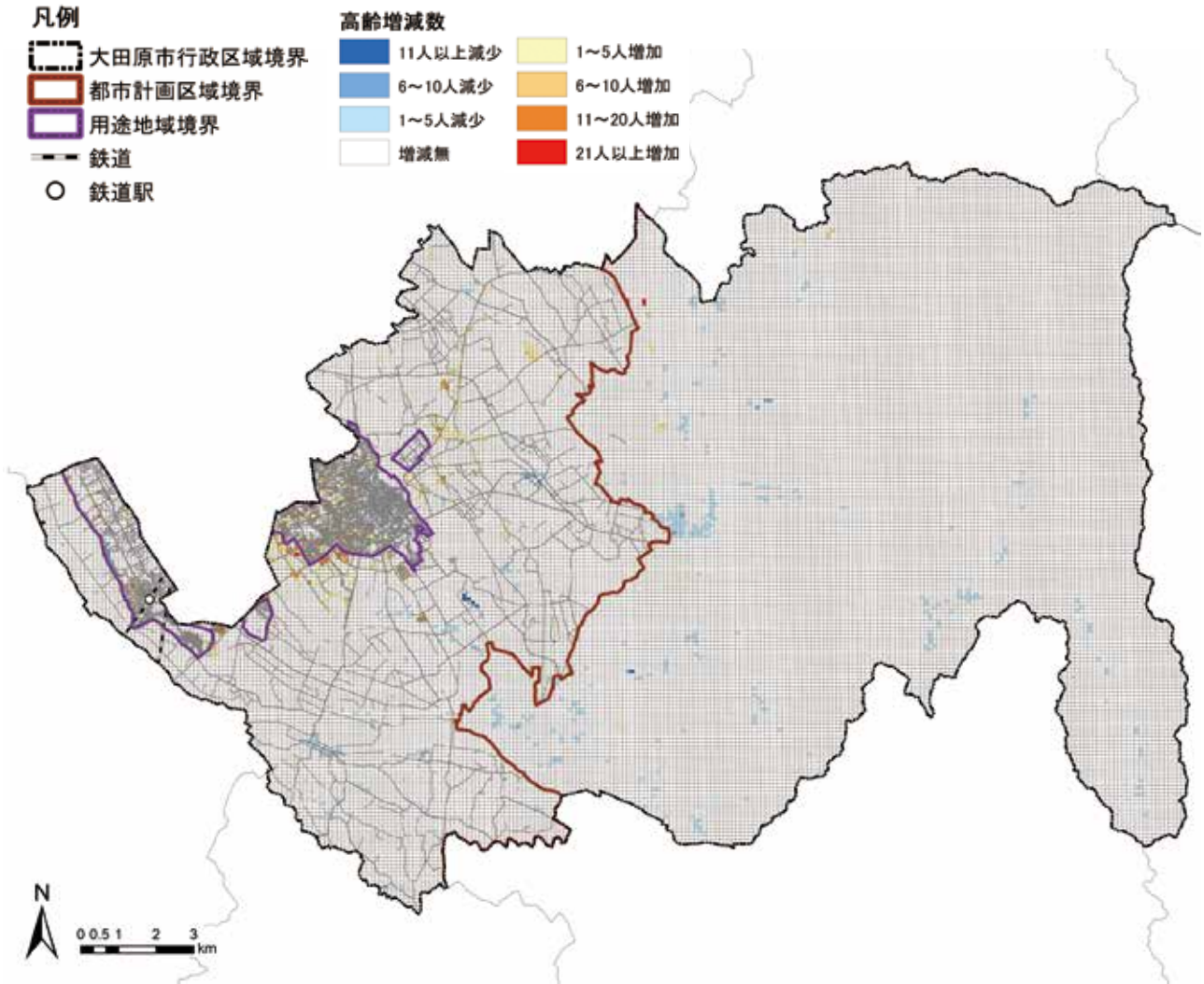
《人口推計手法について》

- ・コーホート変化率法*による推計。
- ・具体的には、2010、2015年の国勢調査人口データから地区別にコーホート変化率を算定し、それをゼンリン社の100mメッシュ別人口に乗ずることで5年後ごとの将来人口を算定した。それを国立社会保障・人口問題研究所の公開している大田原市人口と一致するよう補正した。

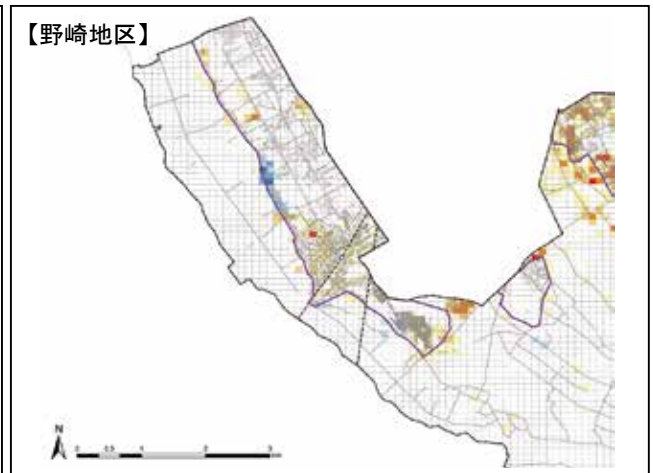
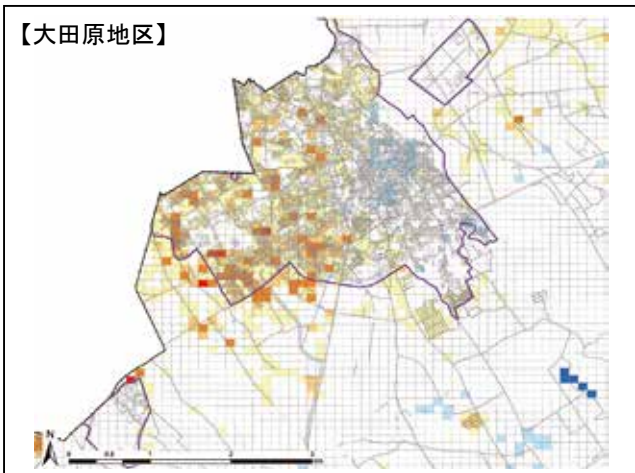
*コーホートとは、同年(又は同期間)に出生した集団を意味し、コーホート変化率法とは、各コーホートについて、過去における実績人口の動勢から「変化率」を求め、それに基づき将来人口を推計する方法のこと。

高齢者数の状況は、黒羽地区の市街地において、特に減少がみられます。一方で、大田原地区の市街地では、総人口の減少に反して増加していくとみられています。

■ メッシュ別高齢者数増減 (2015～2040年)



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成

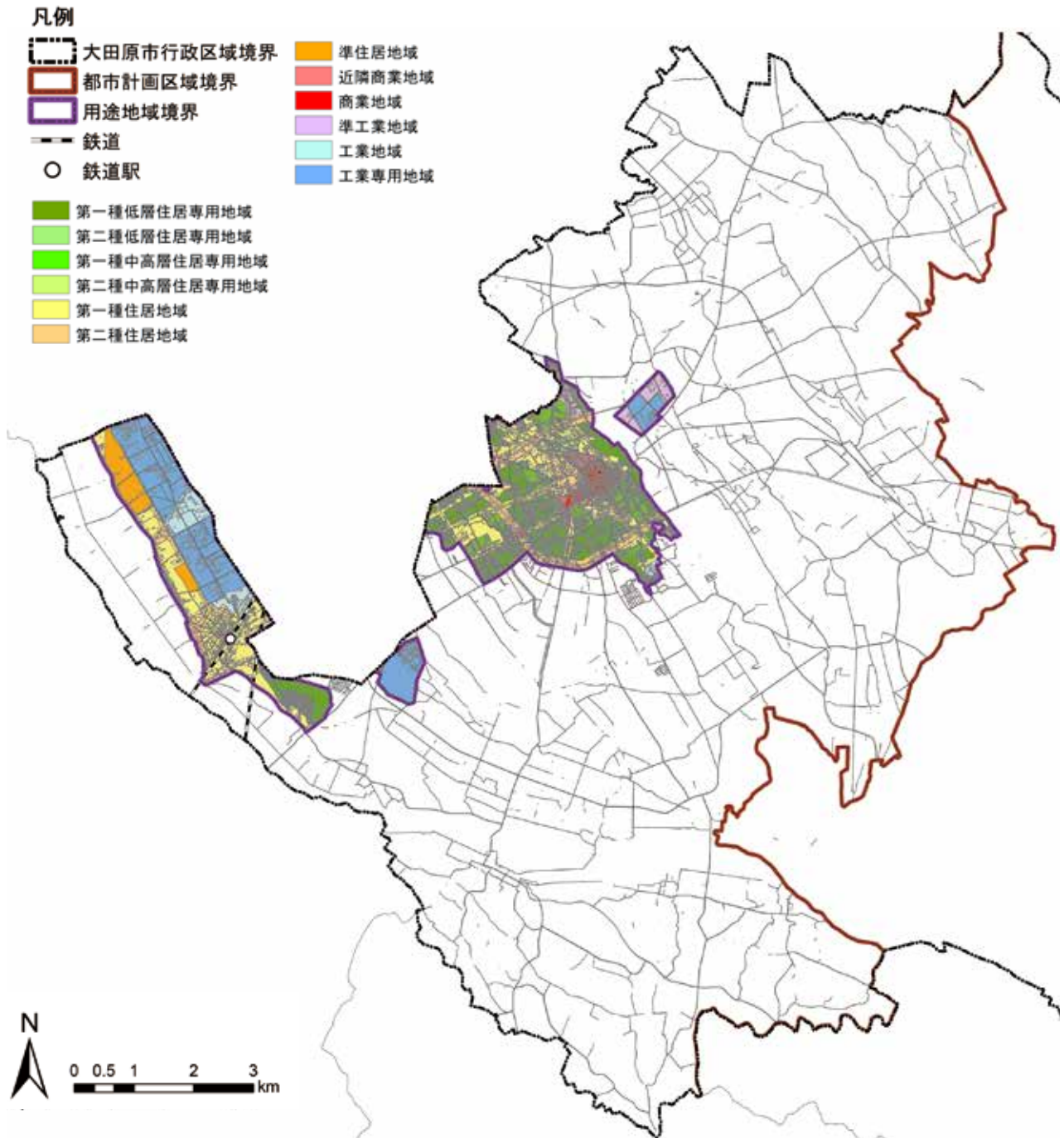


(3) 土地利用

① 土地利用規制

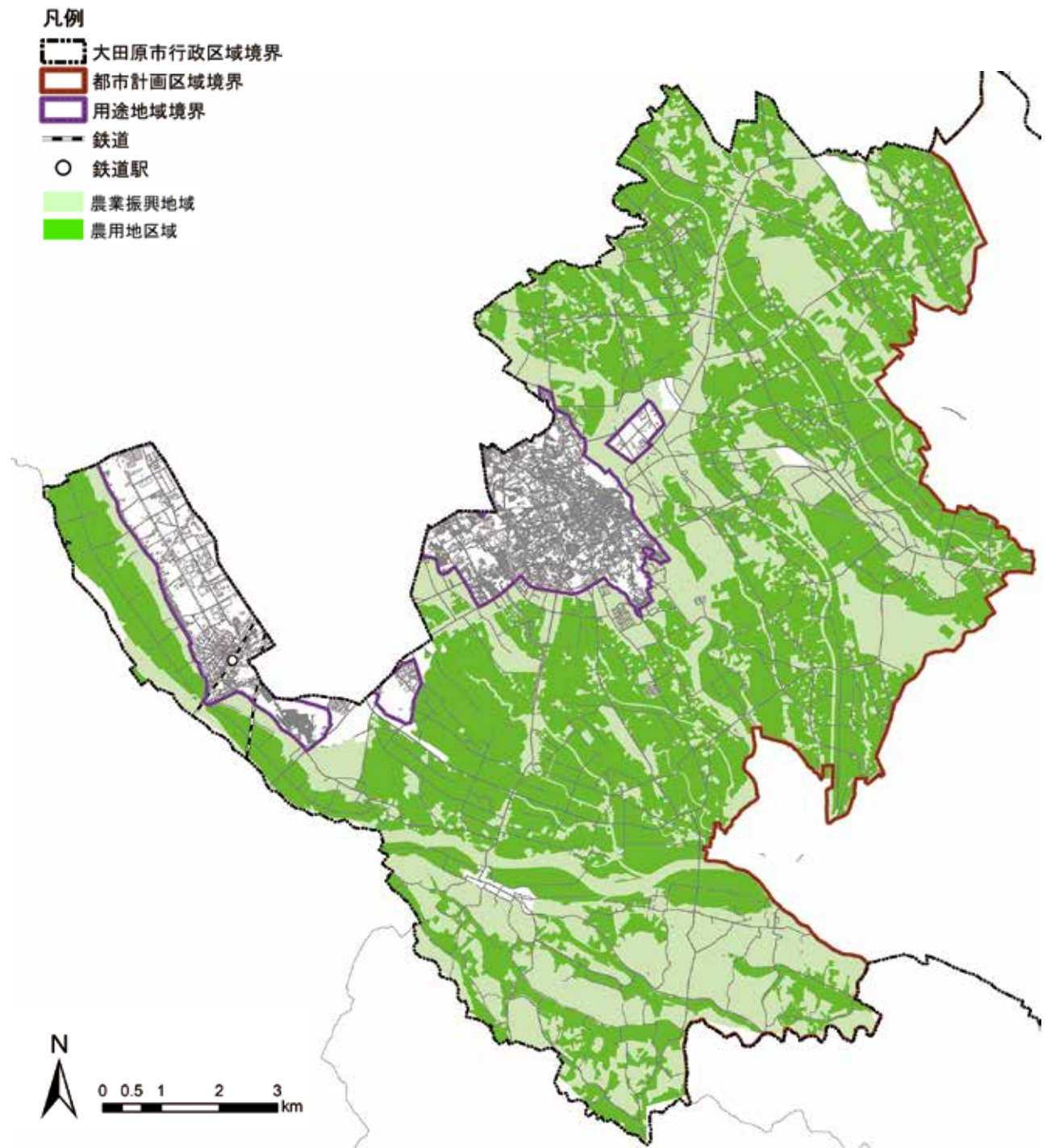
用途地域は、大田原地区及び野崎地区に指定されています。大田原地区では、中心部に商業系の用途地域が、その周りに住居系の用途地域が指定されています。野崎地区では、駅周辺に商業系の用途地域が、その周りに住居系及び工業系の用途地域が指定されています。

■ 用途地域



用途地域外の大部分を農業振興地域に指定しており、都市計画区域内においては、農用地区域の占める割合が大きい状況にあります。

■ 農業振興地域、農用地区域



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報より作成

※都市計画区域内の農業振興地域、農用地区域を表示している。

② 土地利用動向

1976年と2014年の土地利用メッシュを比較すると、用途地域内を中心に都市的土地利用^{*}への転換が進んでいますが、用途地域外においても田から建物用地への転換が見られ、宅地化が進んでいる状況にあります。

■ 土地利用メッシュ（1976年）

凡例

大田原市行政区域境界

都市計画区域境界

用途地域境界

鉄道

○ 鉄道駅

土地利用種

田

その他の農用地

森林

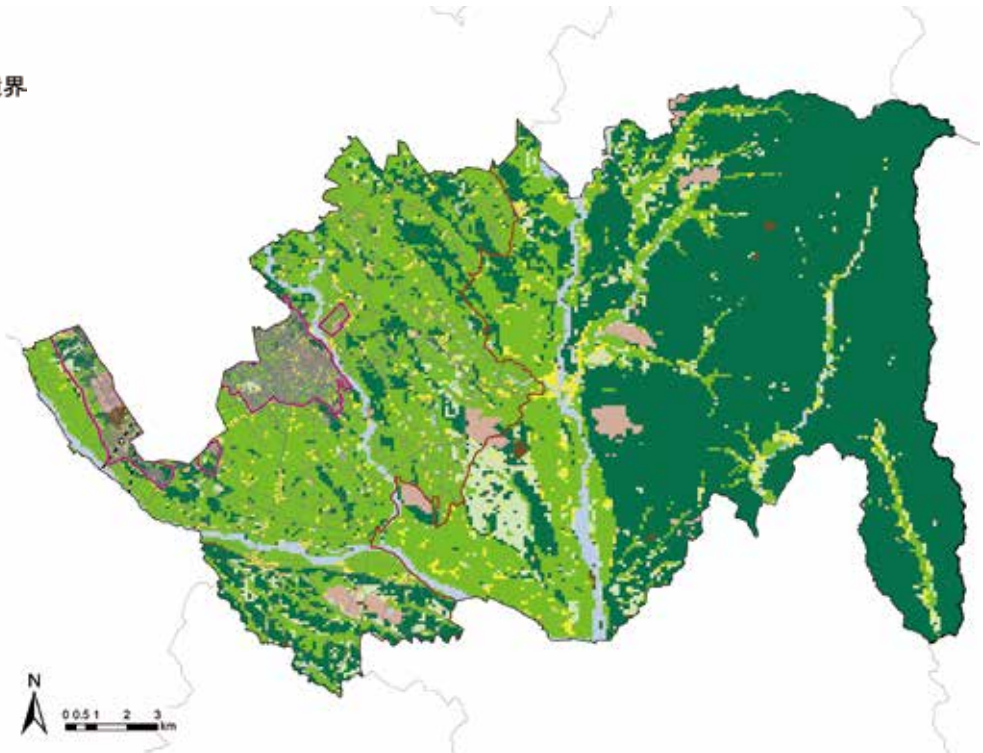
荒地

建物用地

幹線交通用地

その他の用地

河川地及び湖沼



出典：国土数値情報より作成

■ 土地利用メッシュ（2014年）

凡例

大田原市行政区域境界

都市計画区域境界

用途地域境界

鉄道

○ 鉄道駅

土地利用種

田

その他の農用地

森林

荒地

建物用地

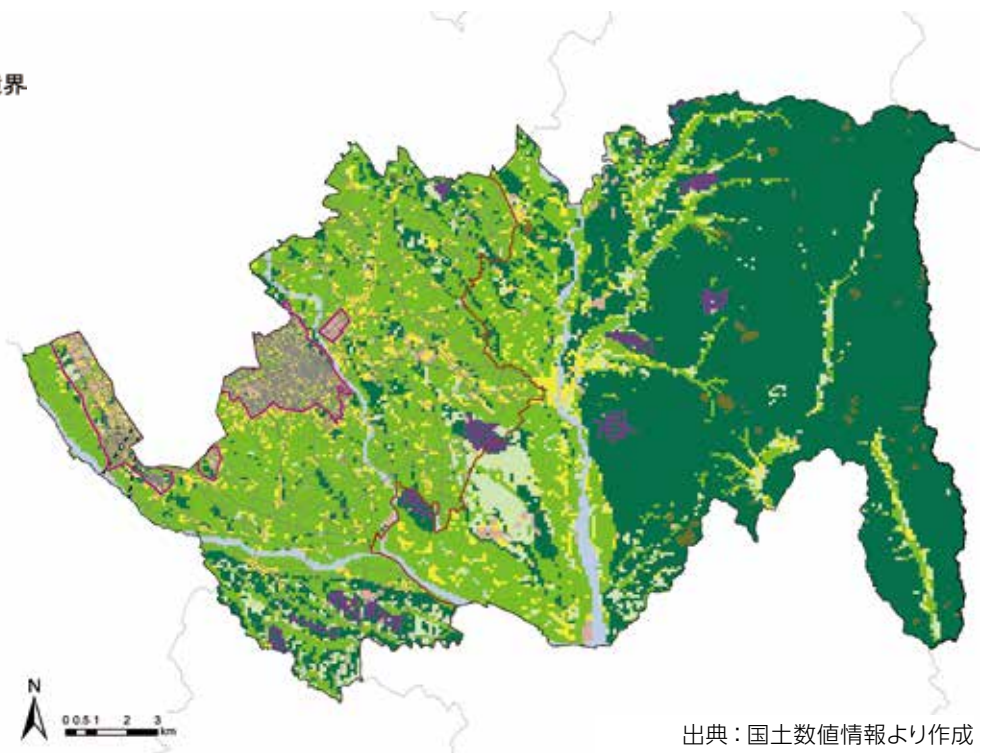
道路

鉄道

その他の用地

河川地及び湖沼

ゴルフ場



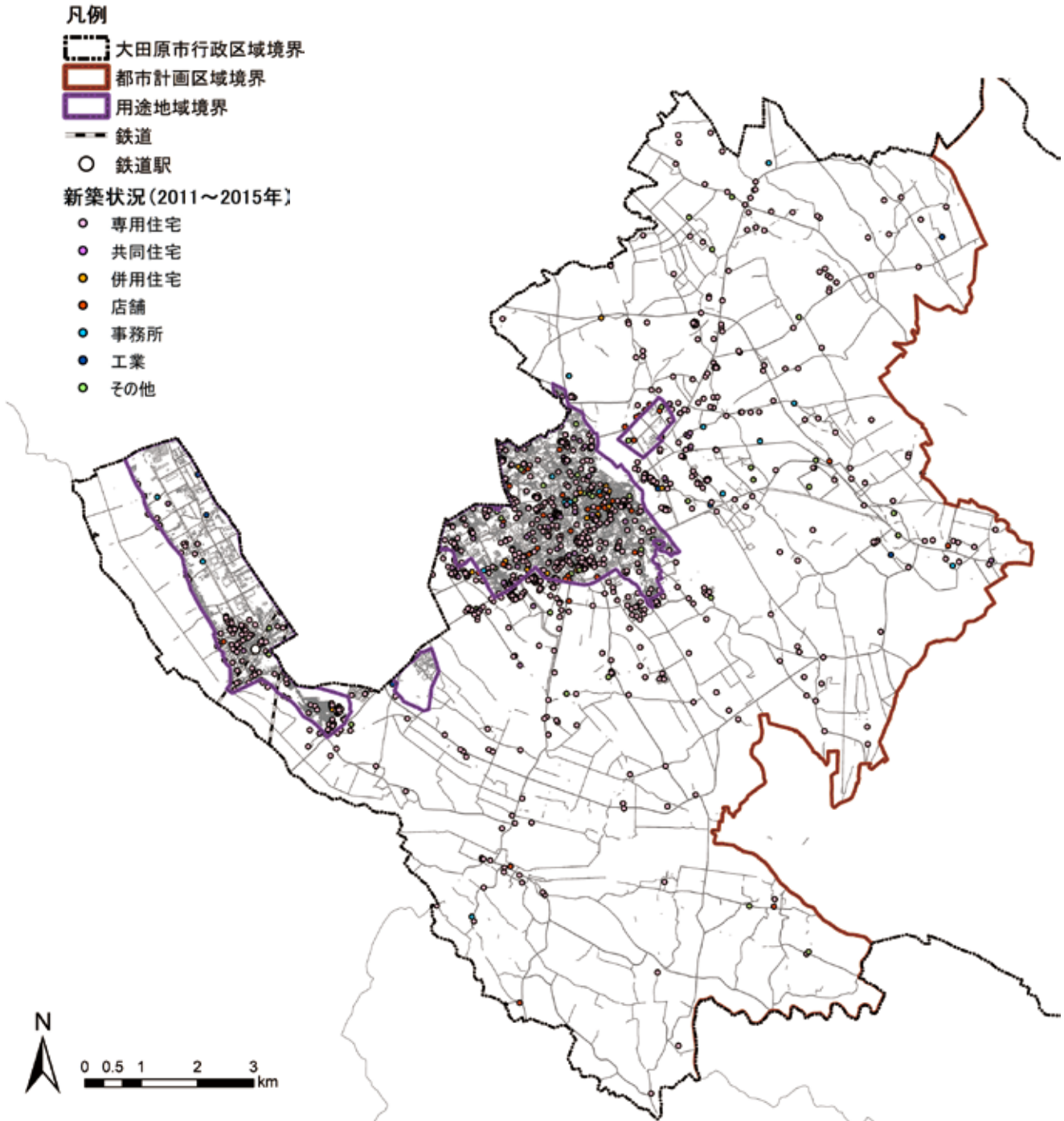
出典：国土数値情報より作成

^{*}都市的土地利用とは、主として都市における生活や活動を支えるため整備、開発された住宅地、工業用地、店舗用地、一般道路等による土地利用を指す。

③ 新築建物の立地状況

2011年から2015年までの都市計画区域内の新築建物の立地状況は、大田原地区の用途地域内や野崎駅を中心に、主に住居系の建物が建てられています。

■ 新築建物の立地状況



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報より作成

④ 空き家の状況

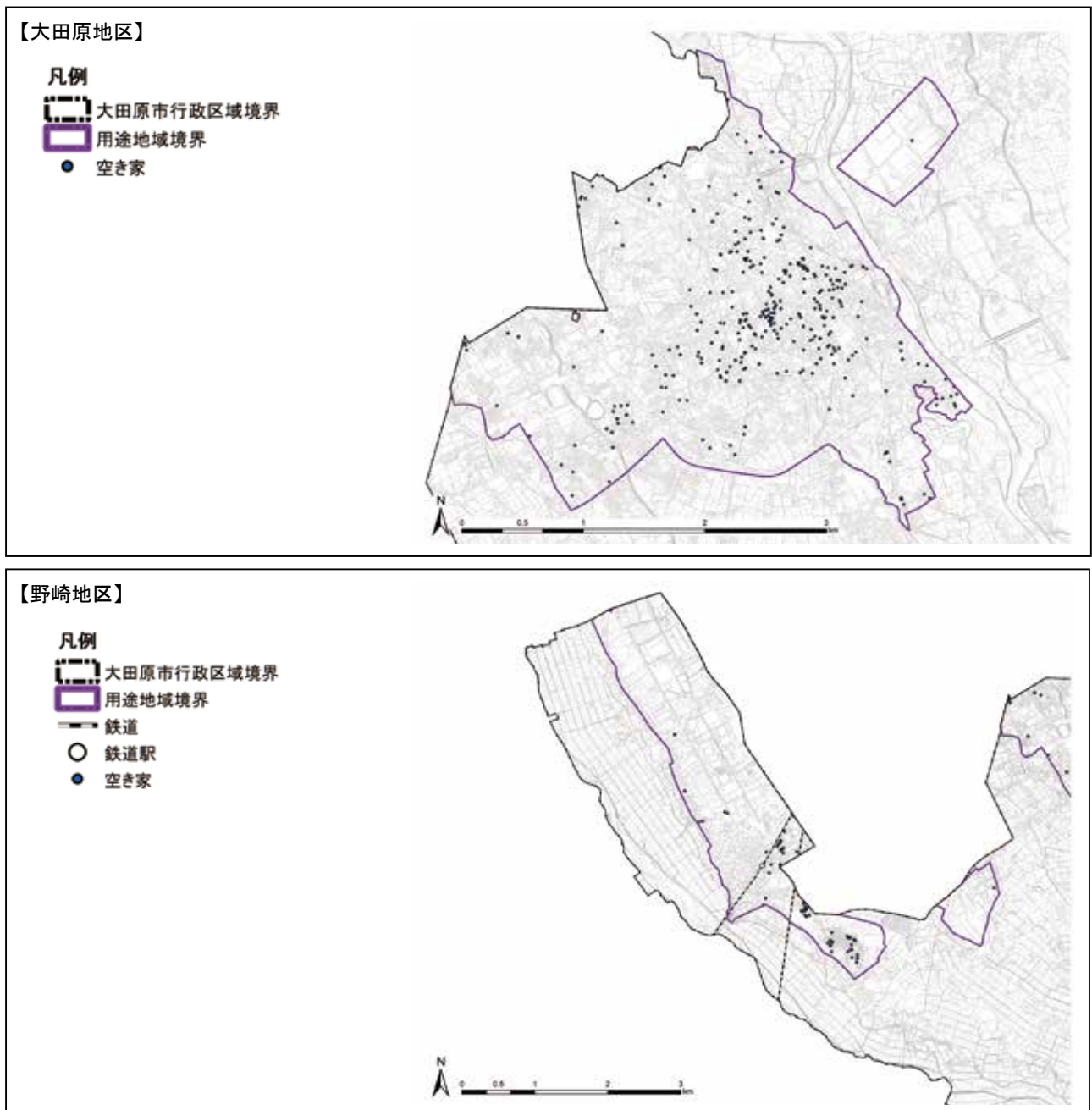
本市の空き家率は、2018年時点で14.1%と、近隣市町と比較して低い状況にあります。

■ 空き家の状況



出典：住宅土地統計調査より作成

■ 用途地域内における空き家の状況（2015年）

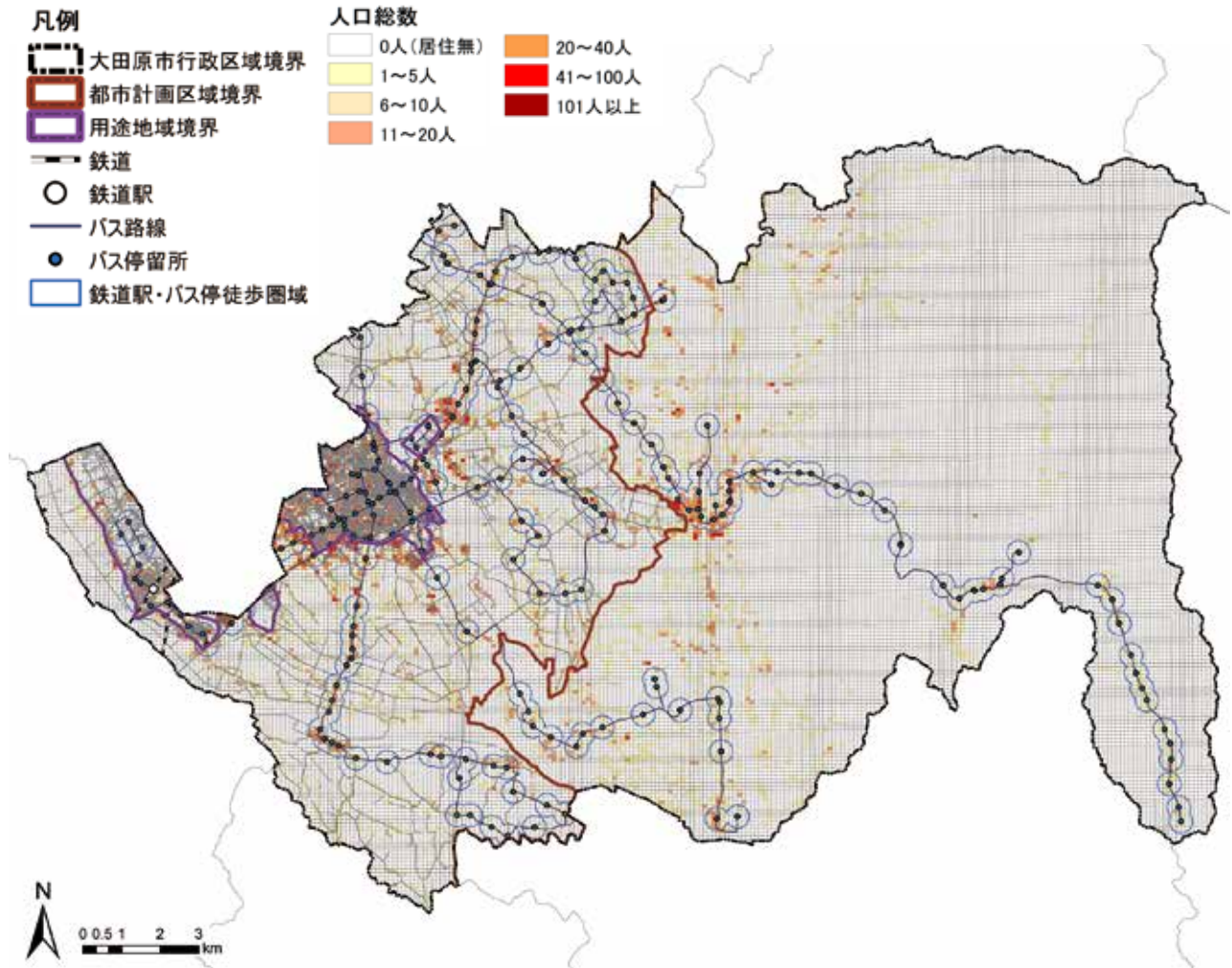


出典：都市計画基礎調査、国土数値情報より作成

鉄道やバスといった公共交通機関を利用するための鉄道駅やバス停の徒歩圏(鉄道駅800m圏、バス停300m圏※)を見ると、大田原地区や野崎地区の用途地域内、黒羽地区の市街地など、人口が集中しているエリアは徒歩圏でカバーできている状況です。

また、2040年における鉄道駅やバス停の徒歩圏内の人口割合は、全体の約55%です。

■ 市内公共交通機関とメッシュ別人口（2015年）の重ね合わせ図

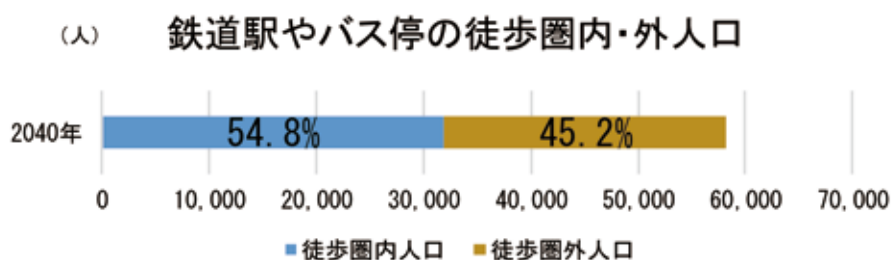


出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成

※鉄道駅800m圏は一般的な徒歩圏域(参照：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」)

バス停300m圏はバス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離(参照：社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」)

■ 徒歩圏内・外人口（2040年）



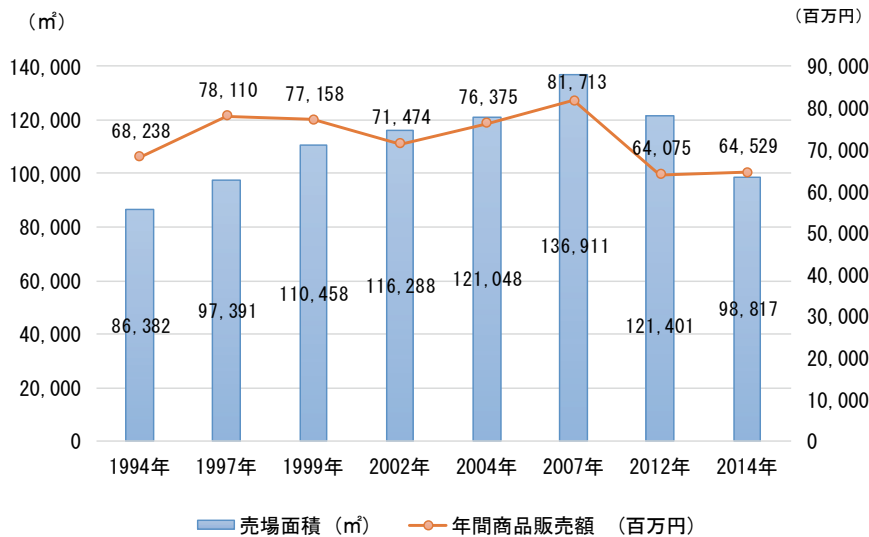
出典：メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成

(5) 産業

① 商業の動向

小売業の年間商品販売額は、1994年から微増ないし微減の傾向にありましたが、2002年を境に増加傾向となり、2007年にピークを迎えその後減少の傾向にあります。一方で、売場面積は1994年から次第に増加し、年間商品販売額と同様に2007年にピークを迎え、その後減少傾向にあります。

■ 年間商品販売額及び売場面積の推移（小売業）



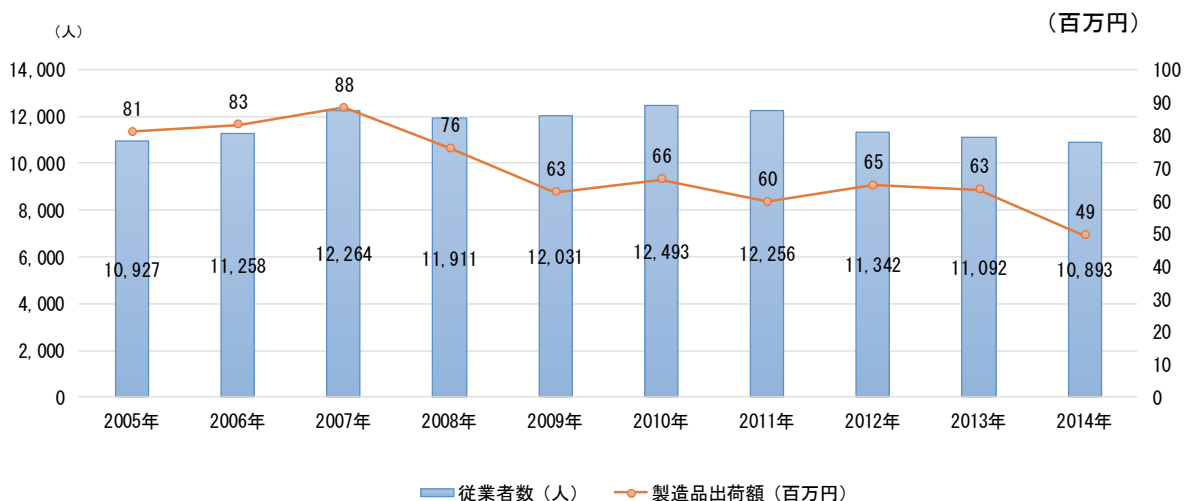
出典：商業統計調査より作成

※1999年と2004年については、旧湯津上村のデータが公開されておらず、旧大田原市と旧黒羽町のデータの合計を示している。

② 工業の動向

製造品出荷額は、2005年から2007年の間は増加傾向にありましたが、その後2007年から2009年にかけて大きく落ち込み、以降は微増ないし微減を繰り返し、2012年からは減少傾向にあります。従業者数は、2005年から微増ないし微減を繰り返し、2010年にピークを迎えますが、それ以降は減少傾向にあります。

■ 製造品出荷額及び従業者数



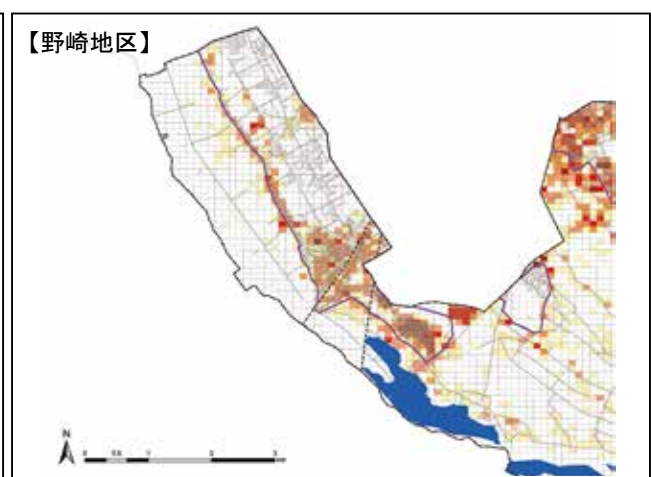
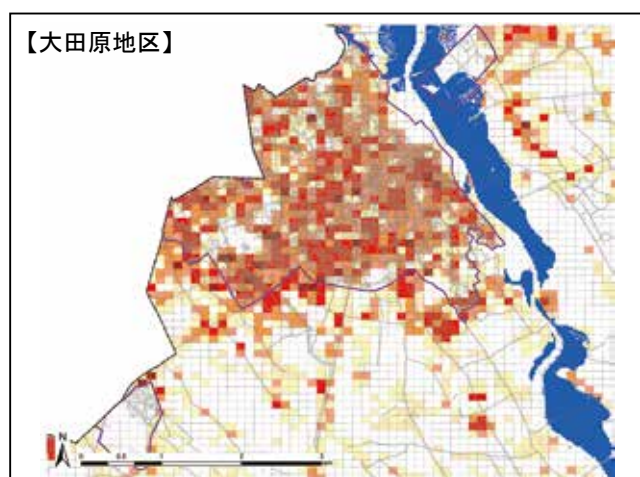
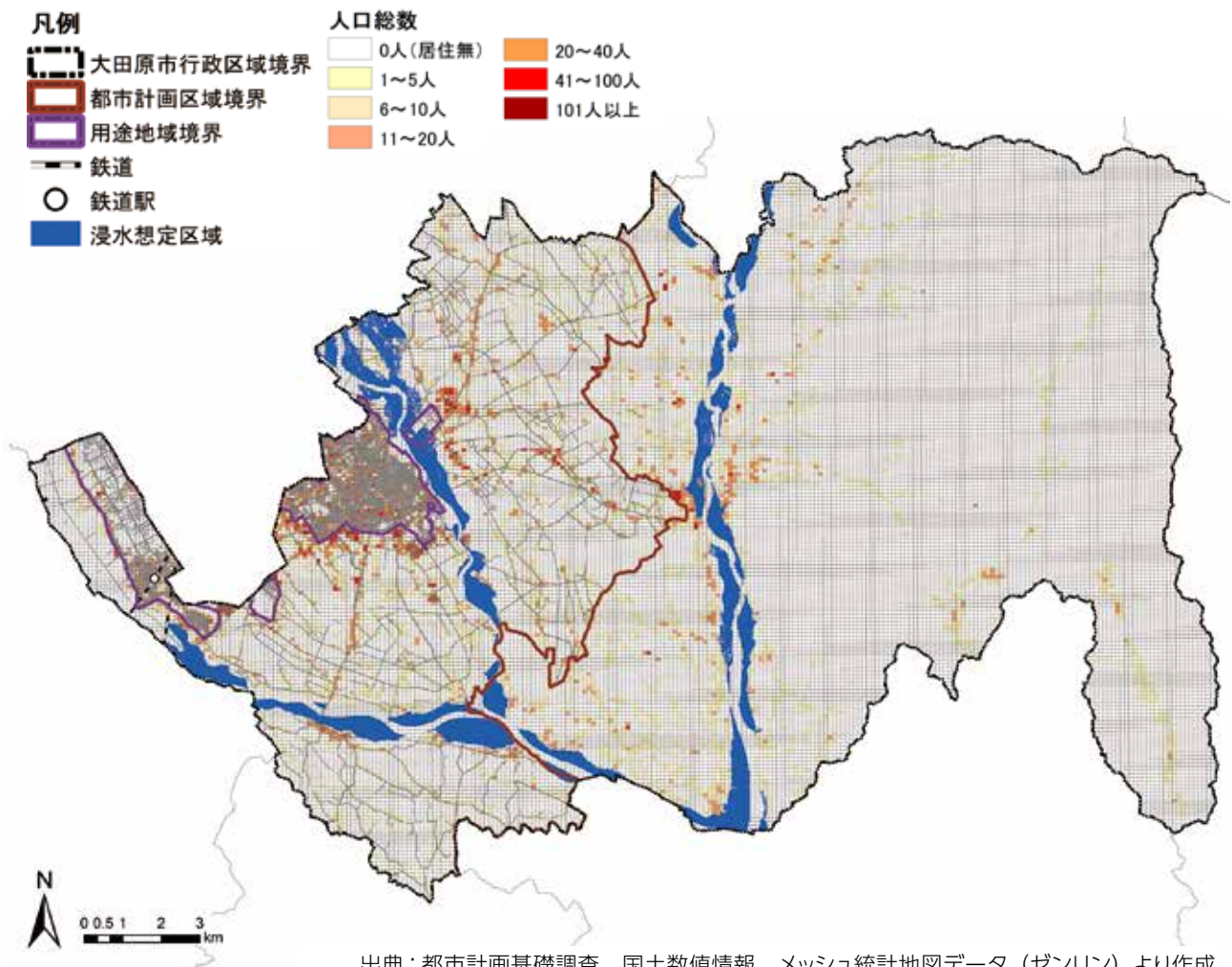
出典：工業統計調査より作成

(6) 防災

① 水害

浸水想定区域は、那珂川、箒川、蛇尾川、余笹川沿いにそれぞれ指定されており、大田原地区の東部や黒羽地区などの一部地域において、人口の分布との重なりが見られます。

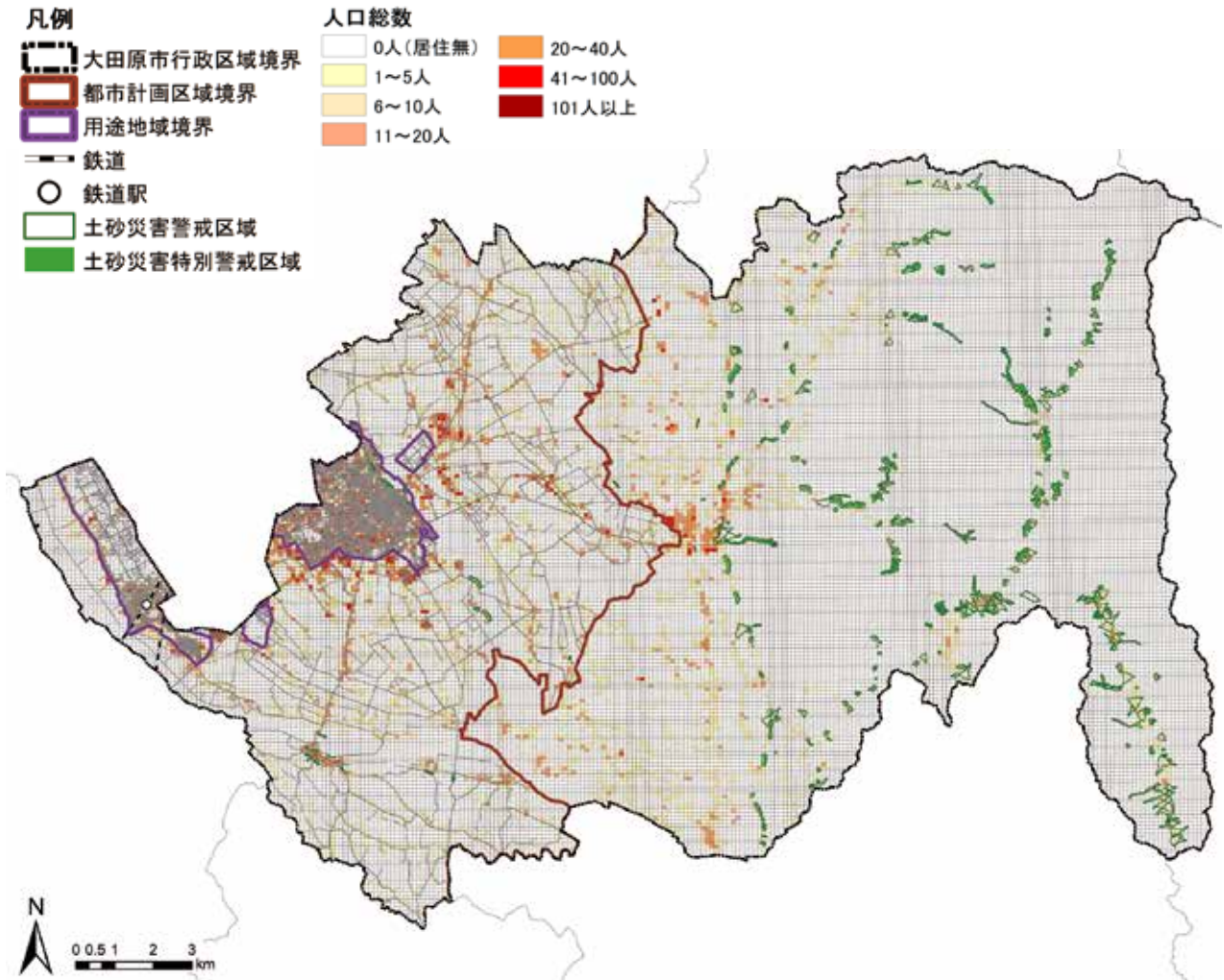
■ 浸水想定区域とメッシュ別人口（2015年）の重ね合わせ図



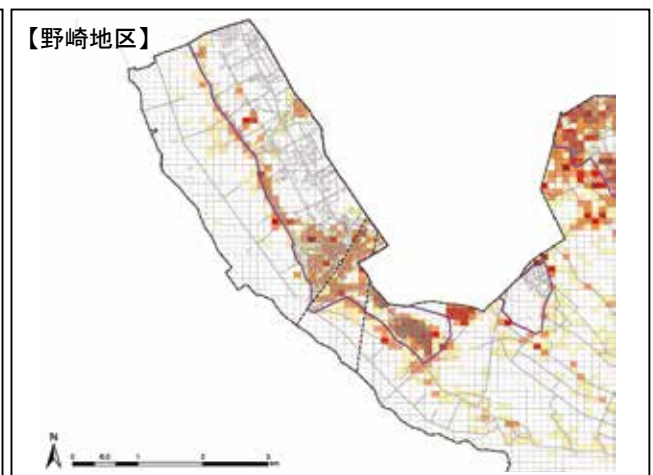
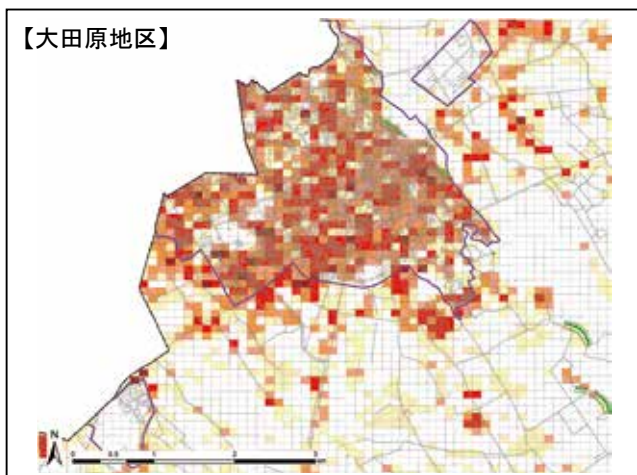
② 土砂災害

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は、本市東部の山間部を中心に指定されています。
また、大田原地区の用途地域内の一部においても、それぞれ指定されています。

■ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域とメッシュ別人口（2015年）の重ね合わせ図



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成



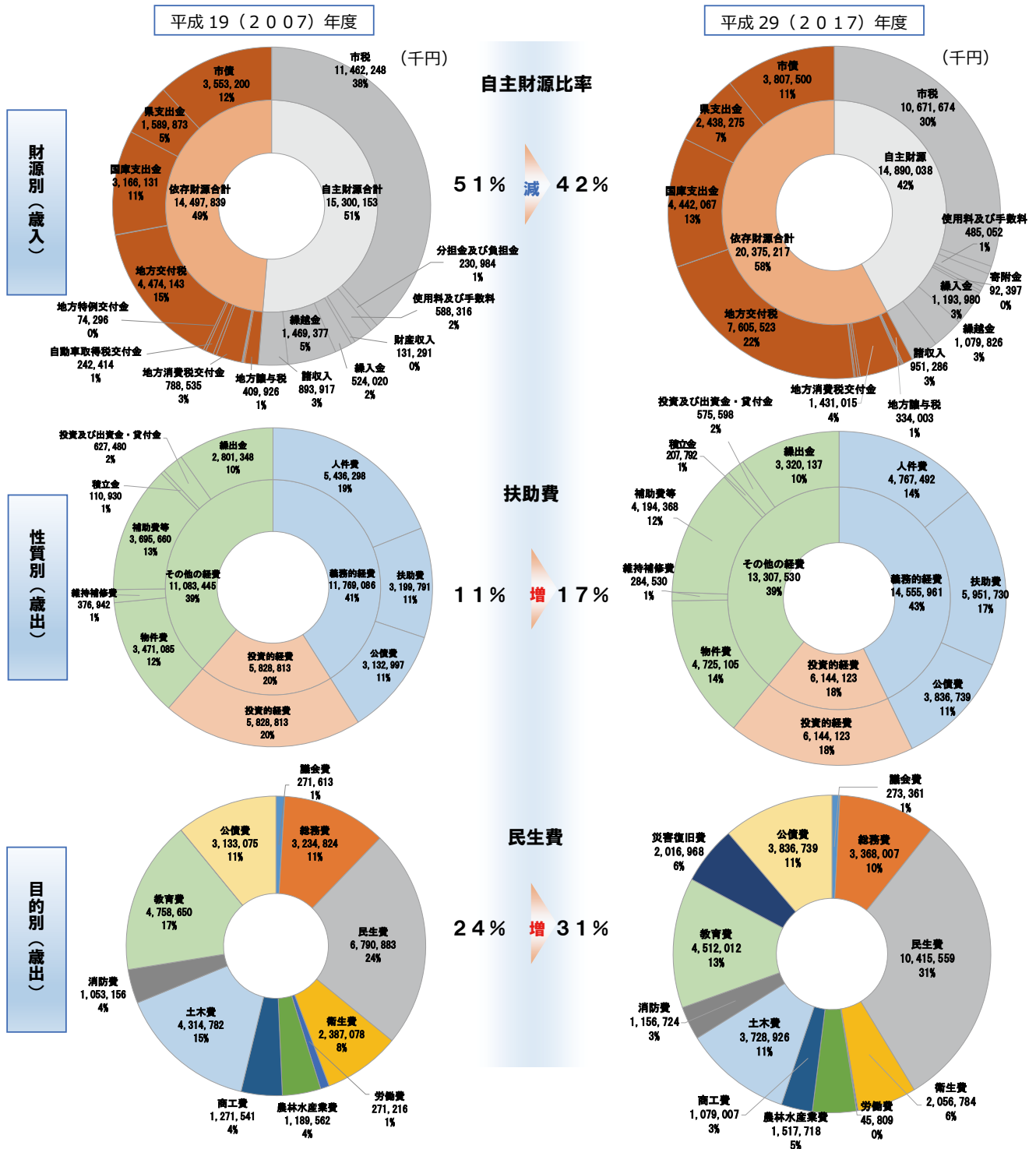
(7) 財政

① 歳入・歳出

平成29(2017)年度の歳入額は、352.7億円であり、平成19(2007)年度と比較すると、約55億円の増収となっています。財源別では、市税などの自主財源が減少しています。

平成29(2017)年度の歳出額は、340.0億円であり、平成19(2007)年度から約53億円増加しています。特に、義務的経費である扶助費が多くを占める民生費が大幅に増加しています。

■ 歳入・歳出の推移 (決算カードより)

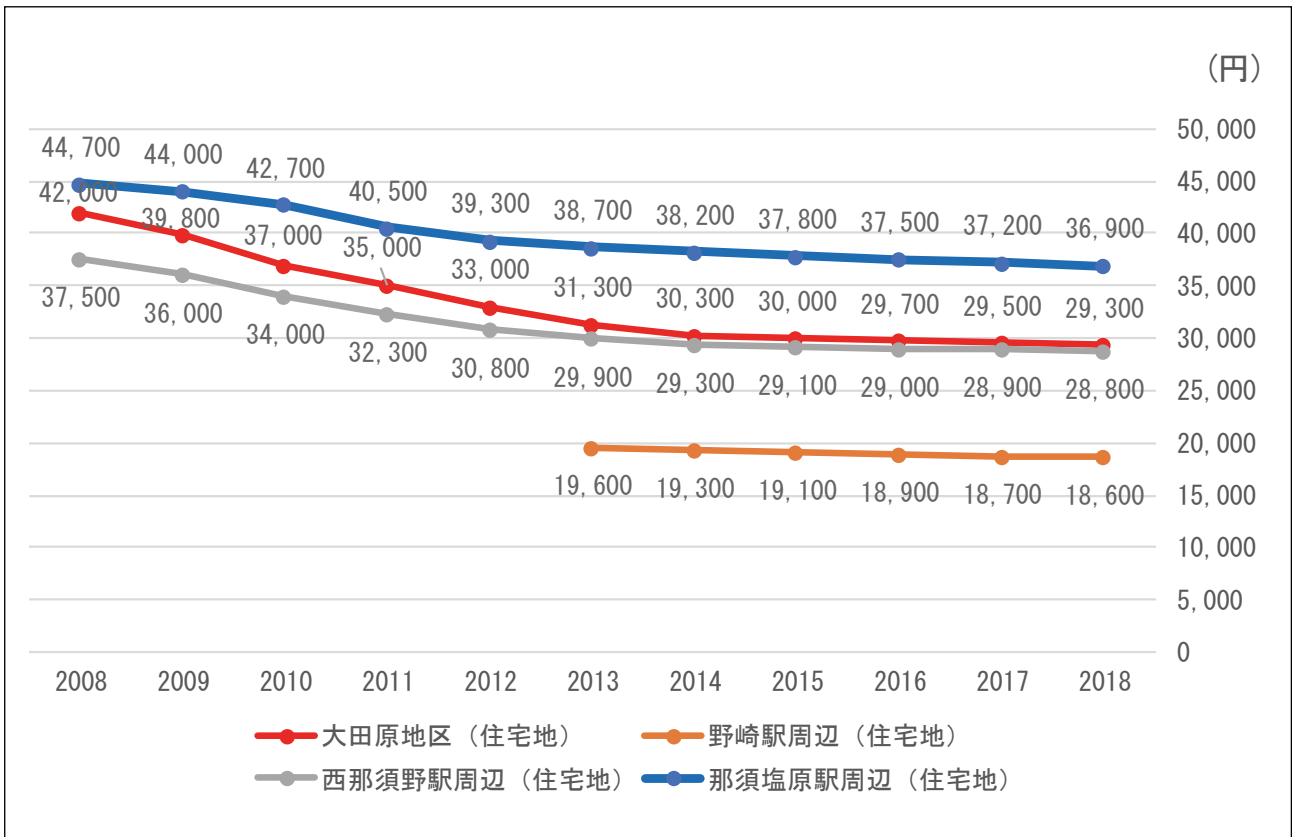


② 地価

本市の用途地域内の住宅地と、近隣の駅(西那須野駅、那須塩原駅)周辺の住宅地の地価の推移を比較すると、全ての場所で下落傾向にあります。特に大田原地区では、2008年と2018年を比較すると、地価の下落差が最も大きく、近年は横ばい(下げ止まり)の状況にあります。

野崎駅周辺は、比較した中では地価が最も低く、近年は他と同じく横ばい(下げ止まり)の傾向にあります。

■ 地価の推移



出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査より作成

(8) 都市機能の立地

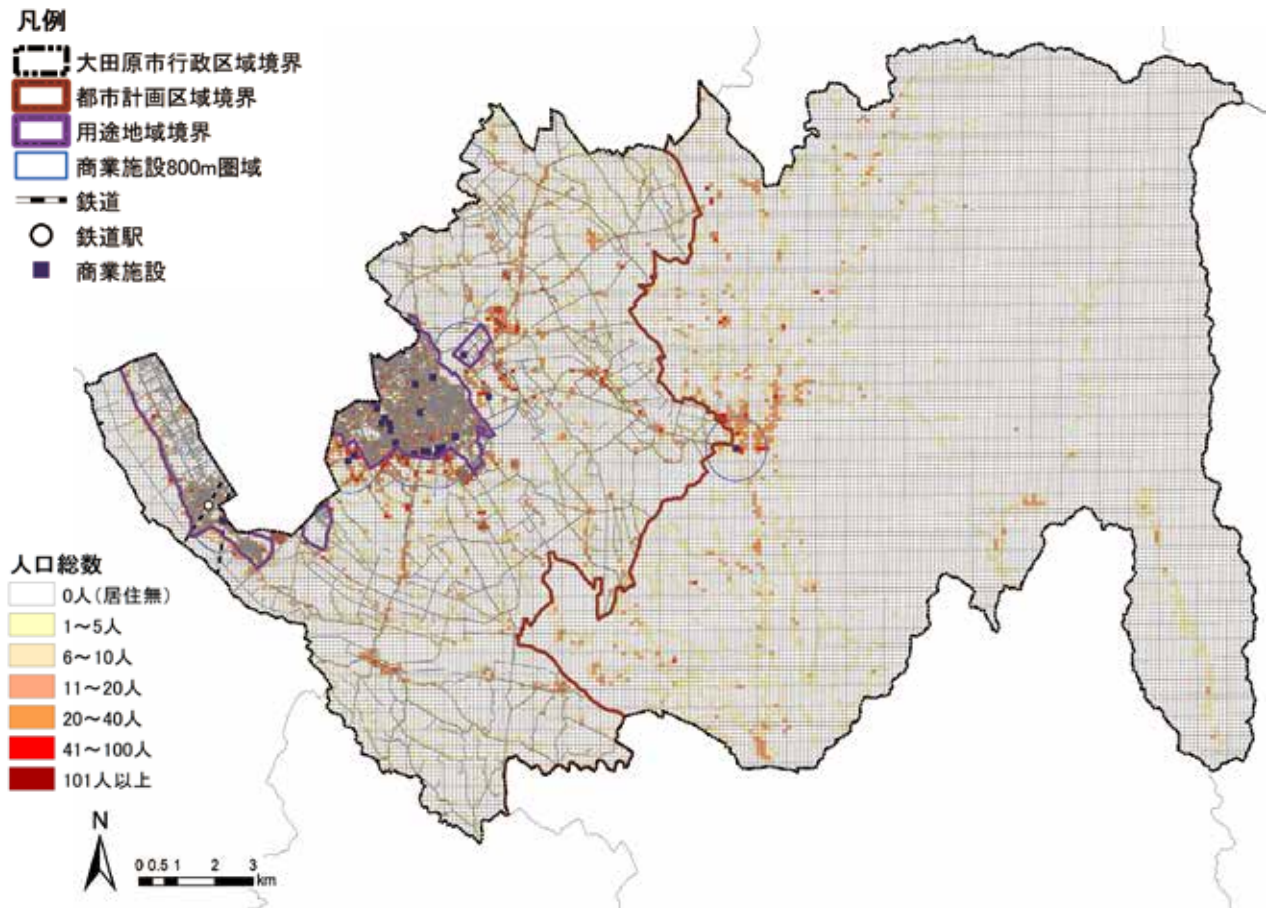
① 都市機能の立地と徒歩圏(800m圏)内人口

【商業施設】

商業施設の立地状況は、大田原地区の用途地域内に集中している状況にあります。特に、大田原地区の用途地域内の環状道路沿いに多く立地しています。

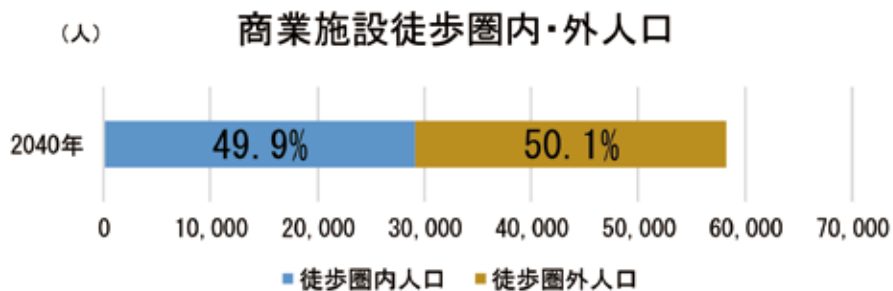
また、2040年における商業施設の徒歩圏内の人口割合は、全体の約50%です。

■ 商業施設とメッシュ別人口（2015年）の重ね合わせ図



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成

■ 徒歩圏内・外人口（2040年）



出典：メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成

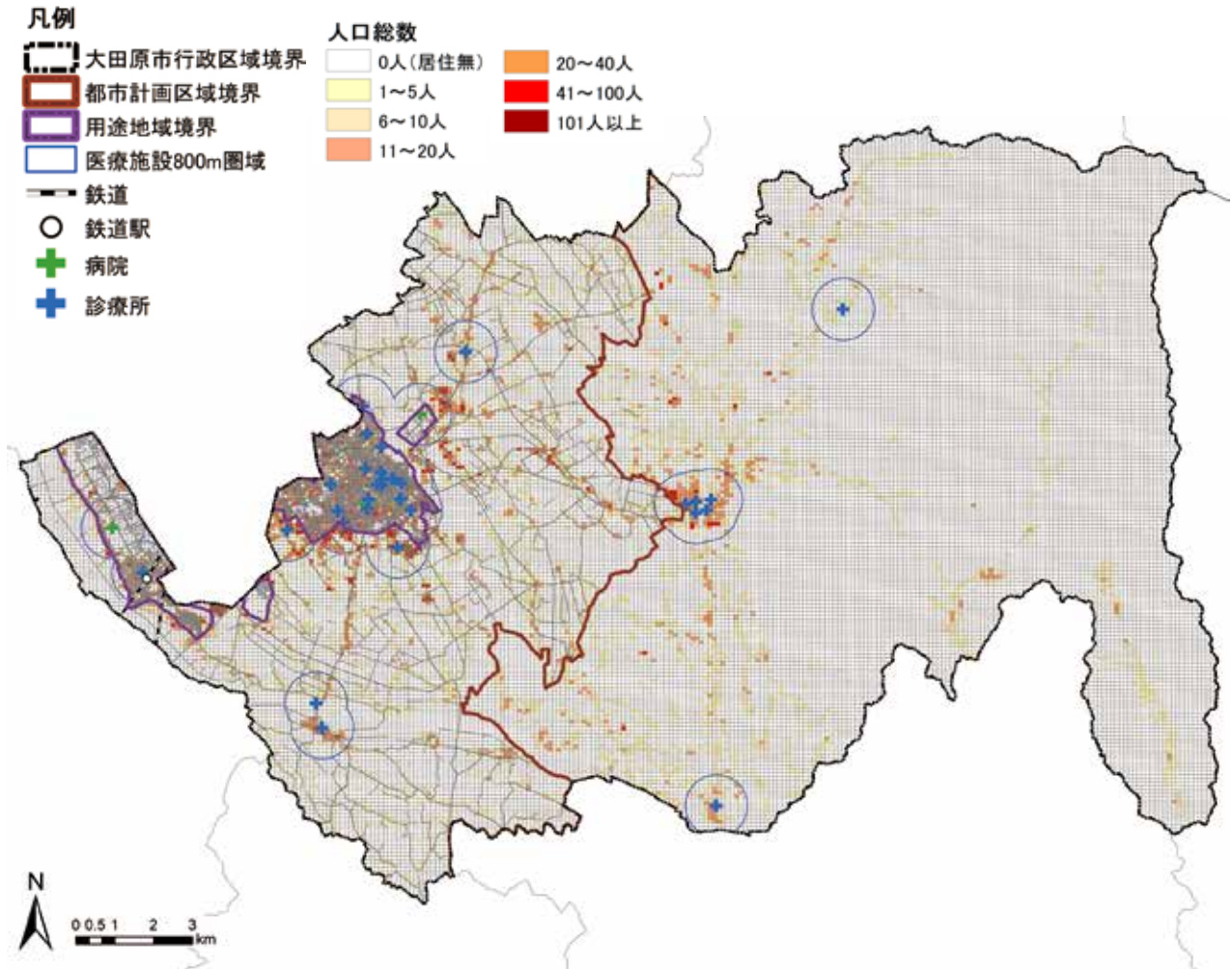
※800mは一般的な徒歩圏域(参照：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」)

【医療施設(病院・診療所)】

医療施設の立地状況は、大田原地区に那須赤十字病院、野崎地区に那須中央病院があり、診療所については、人口が集中している大田原地区の用途地域内や黒羽地区の市街地に多く立地しています。

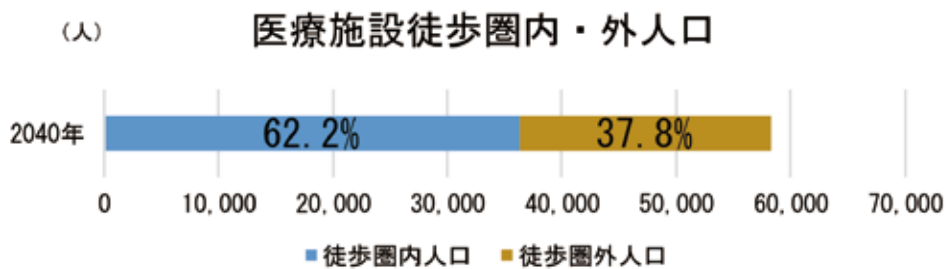
また、2040年における医療施設の徒歩圏内の人口割合は、全体の約62%です。

■ 医療施設とメッシュ別人口（2015年）の重ね合わせ図



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成

■ 徒歩圏内・外人口（2040年）



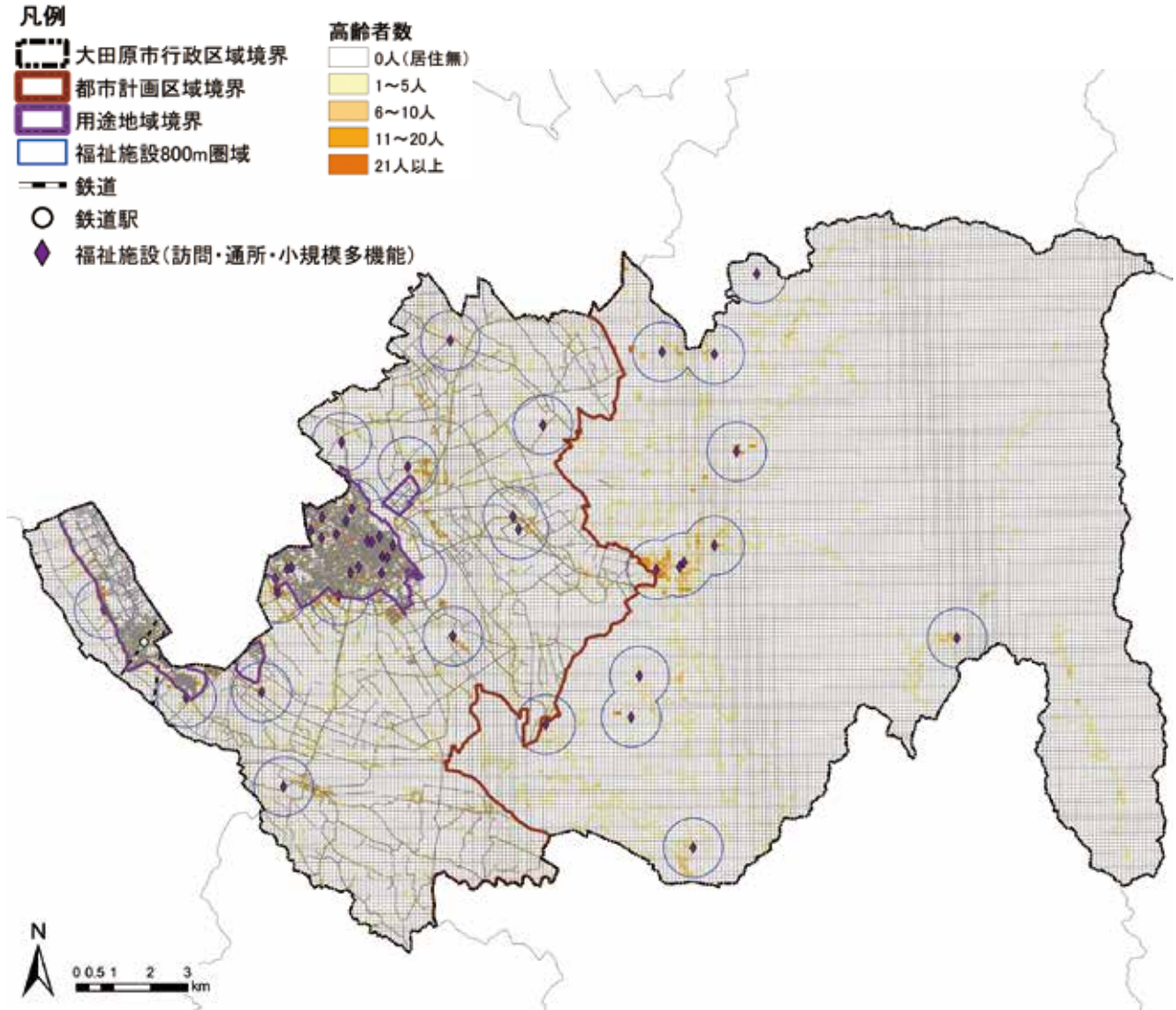
出典：メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成

【福祉施設】

福祉施設(通所・訪問系・小規模多機能型)は、市全域に広く立地しており、特に大田原地区の用途地域内に多くあります。

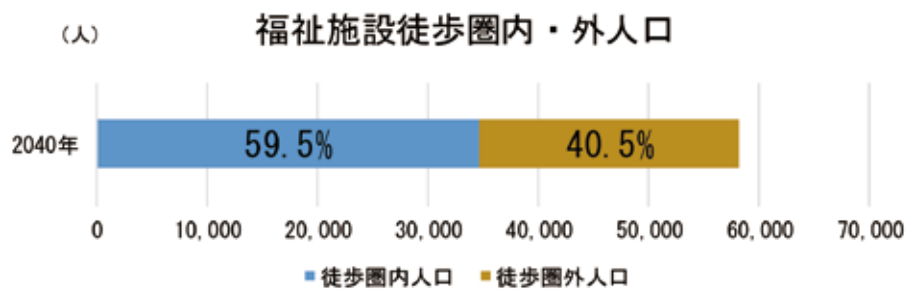
また、2040年における福祉施設の徒歩圏内の人口割合は、全体の約60%です。

■ 福祉施設*とメッシュ別高齢者数（2015年）の重ね合わせ図



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成

■ 徒歩圏内・外人口（2040年）



出典：メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成

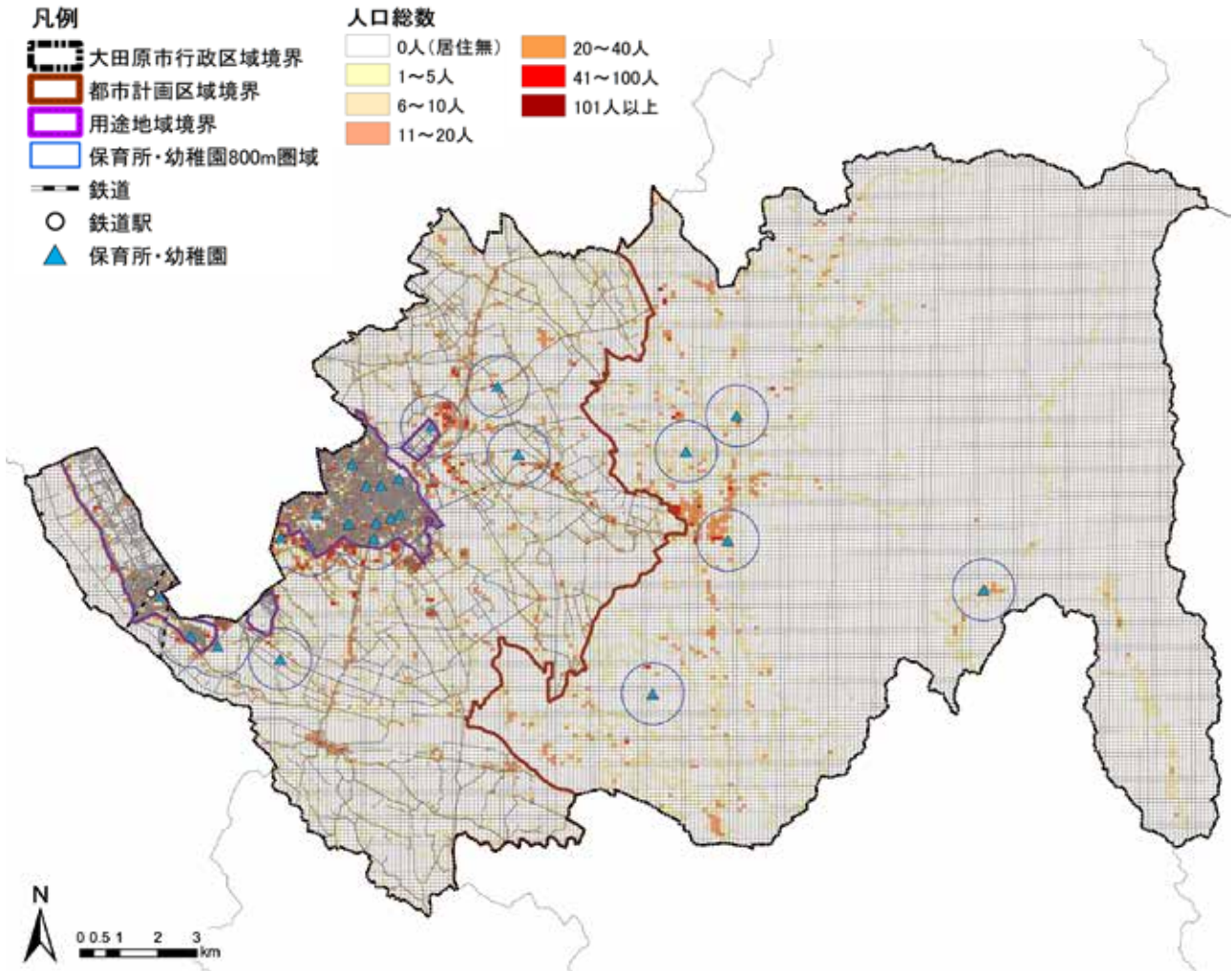
※福祉施設については、特に徒歩圏が関係する通所系、訪問系、小規模多機能型の施設を対象としている。

【子育て支援施設】

子育て支援施設(公立保育園、私立保育園、私立小規模保育施設、私立認定こども園(幼保連携型、幼稚園型)、私立幼稚園、認可外保育施設)は、市全域に広く立地しており、特に大田原地区や野崎地区に多くあります。

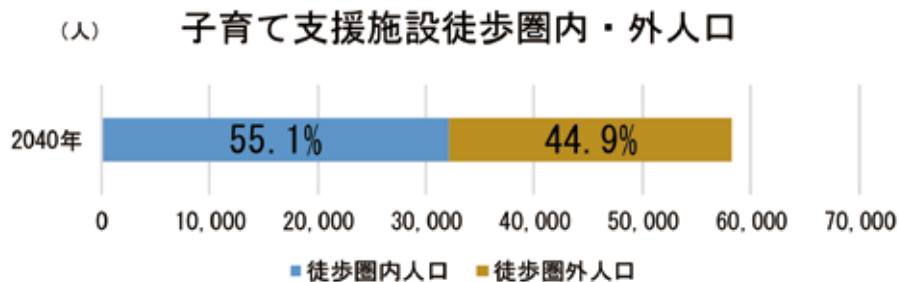
また、2040年における子育て支援施設の徒歩圏内の人口割合は、全体の約55%です。

■ 子育て支援施設とメッシュ別人口（2015年）の重ね合わせ図



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報、メッシュ統計地図データ（ゼンリン）より作成

■ 徒歩圏内・外人口（2040年）



出典：メッシュ統計地図データ（ゼンリン）、国立社会保障・人口問題研究所データより作成








② その他の主な施設の立地状況

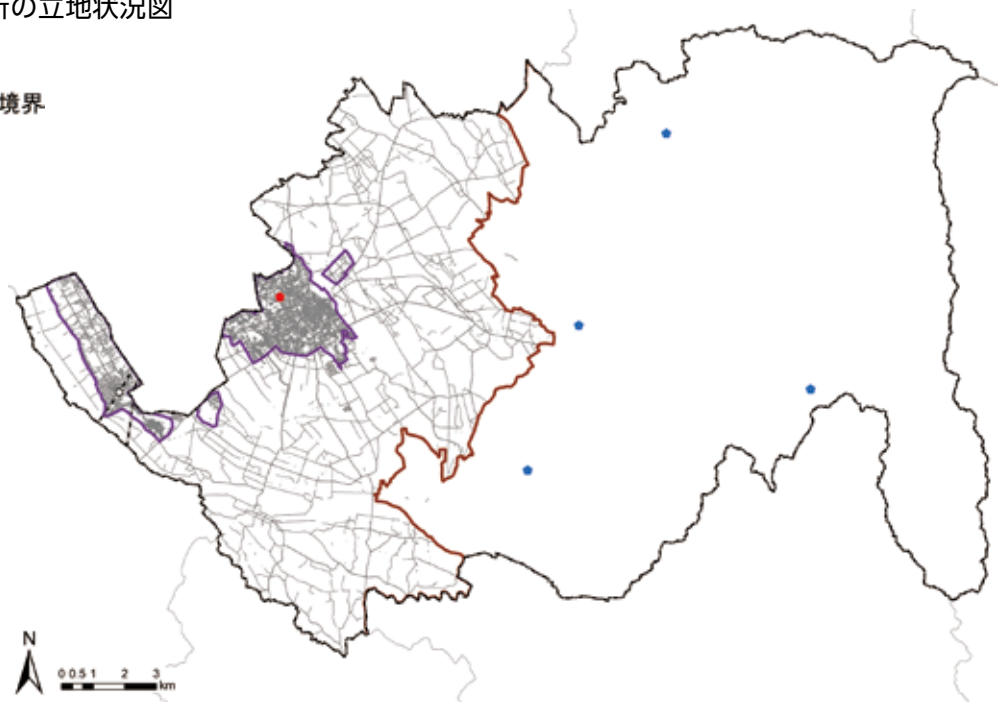
【市役所・支所・出張所】

大田原地区に市役所が、また、湯津上地区、黒羽地区に支所が、そして、両郷地区、須賀川地区に出張所が立地しています。

■ 市役所・支所・出張所の立地状況図

凡例

-  大田原市行政区域境界
-  都市計画区域境界
-  用途地域境界
-  鉄道
-  鉄道駅
-  市役所
-  支所・出張所



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報より作成

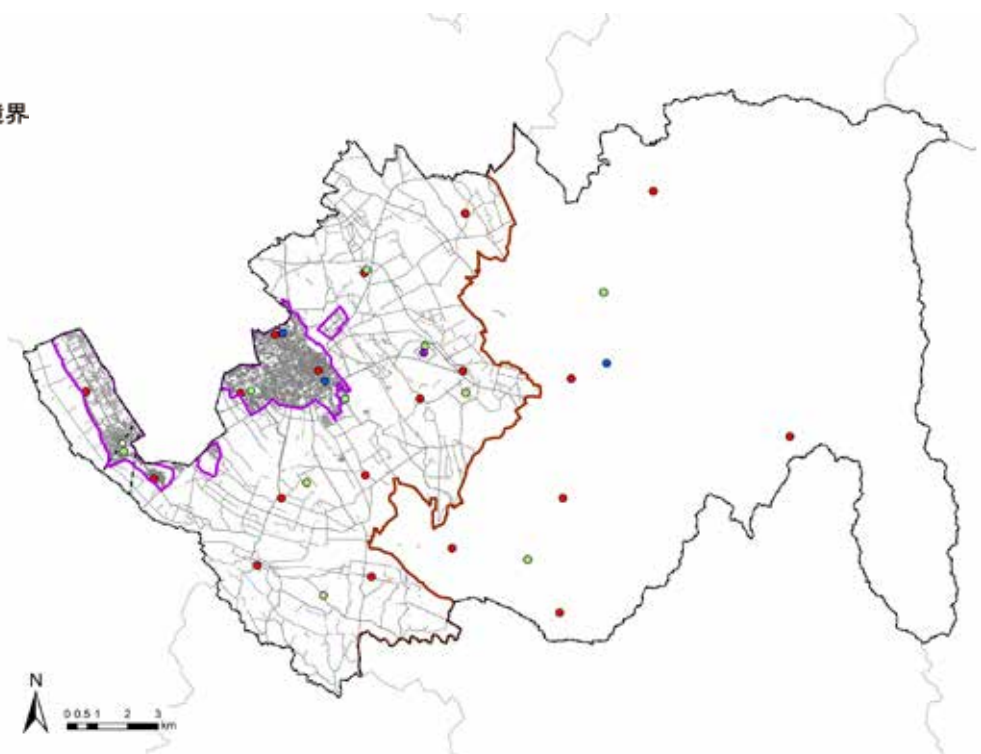
【学校】

小学校・中学校は広く立地するとともに、金田地区には国際医療福祉大学が立地しています。

■ 学校の立地状況図

凡例

-  大田原市行政区域境界
-  都市計画区域境界
-  用途地域境界
-  鉄道
-  鉄道駅
-  小学校
-  中学校
-  高等学校
-  大学
-  専門学校



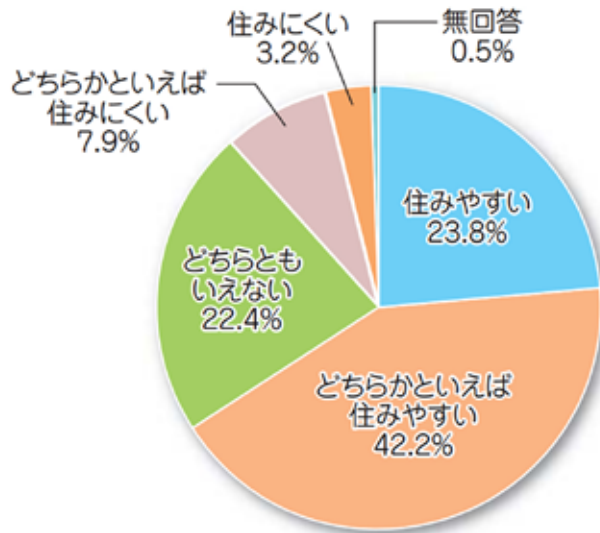
出典：都市計画基礎調査、国土数値情報より作成

(9) 市民意向

平成28(2016)年2月に実施した「新たなまちづくり計画の策定に向けた大田原市市民意識調査」、平成29(2017)年3月に策定した「大田原市総合計画」から、本計画に係る内容について、次のとおり整理します。

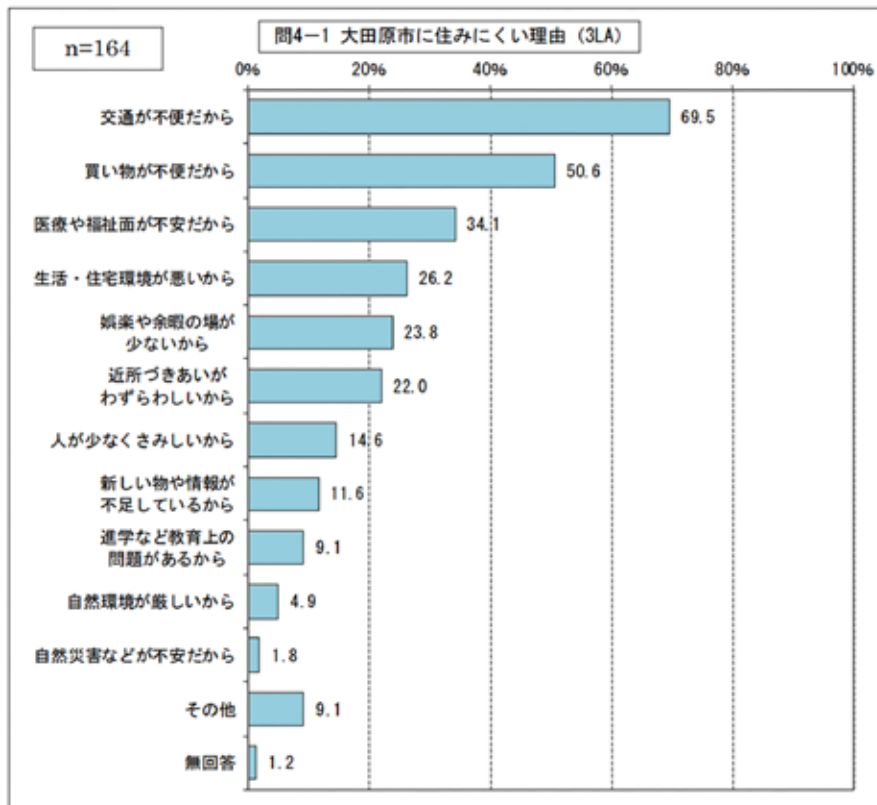
①大田原市の住みやすさと、住みにくい理由について

大田原市の住み心地について、「住みやすい」が23.8%、「どちらかといえば住みやすい」が42.2%となっており、「住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」を合わせた“住みやすい”は66.0%と7割近くの回答者が住みやすいと回答しています。



出典：大田原市総合計画

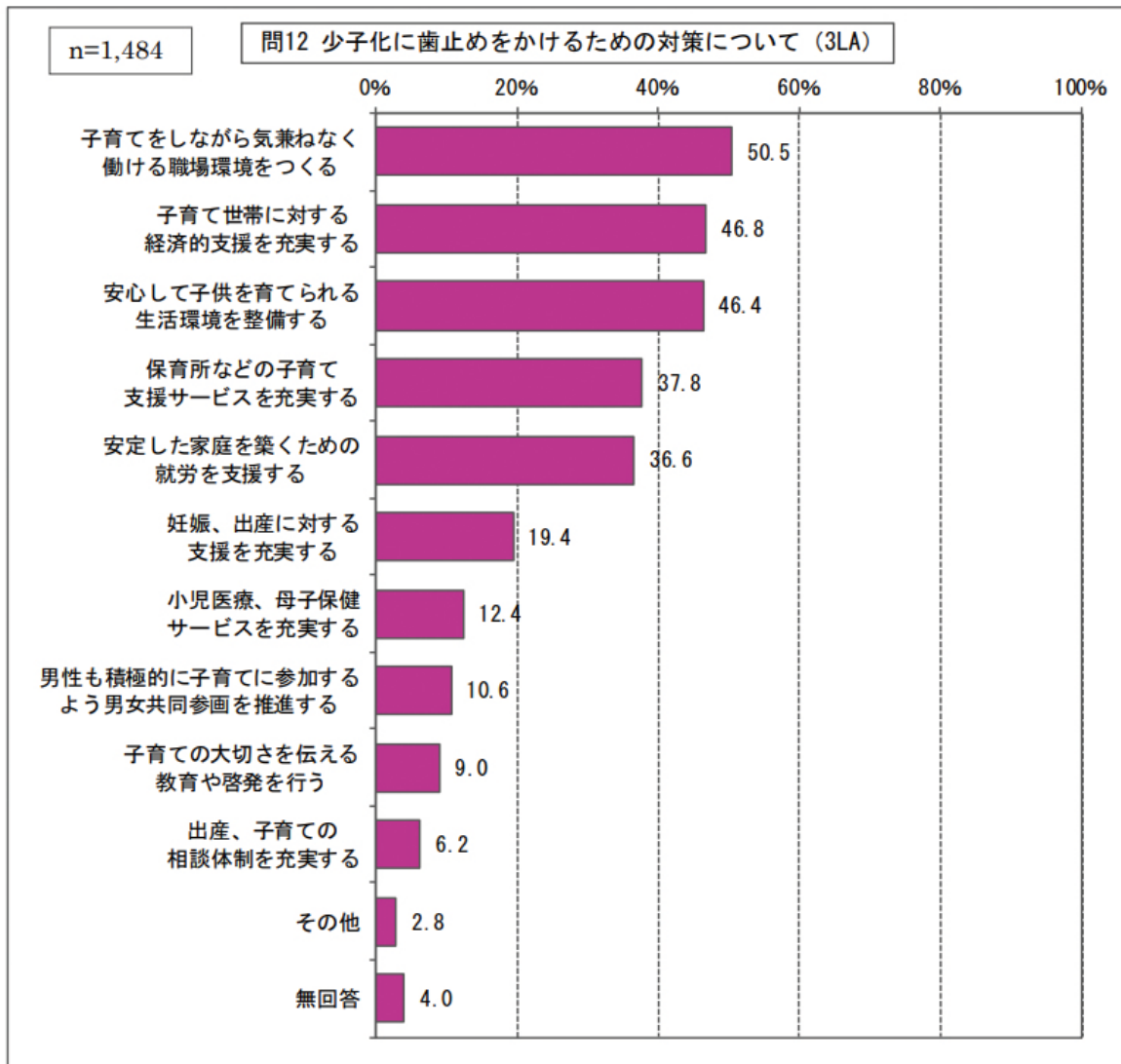
一方で、「住みにくい」と回答した理由については「交通が不便だから」が69.5%と最も高く、次いで、「買い物不便だから」が50.6%、「医療や福祉面が不安だから」が34.1%となっています。



出典：大田原市総合計画策定に向けた大田原市市民意識調査

② 少子化に歯止めをかけるための対策について

少子化に歯止めをかけるために必要な対策として、「子育てをしながら気兼ねなく働ける職場環境をつくる」が50.5%と最も高く、次いで、「子育て世帯に対する経済的支援を充実する」が46.8%、「安心して子供を育てられる生活環境を整備する」が46.4%、「保育所などの子育て支援サービスを充実する」が37.8%と続いています。

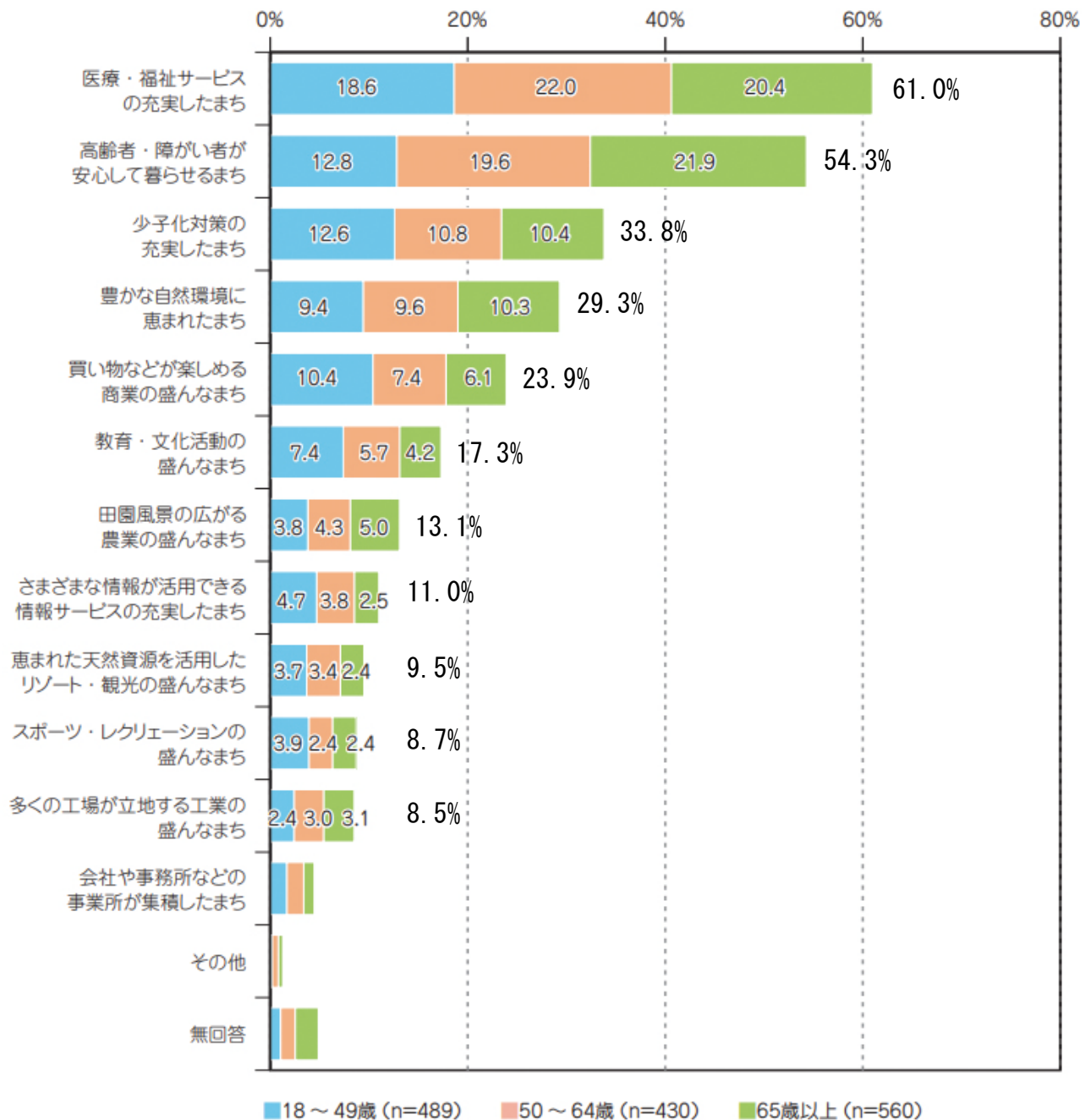


出典：大田原市総合計画策定に向けた大田原市市民意識調査

③ 今後求める市の姿について

今後求める市の姿については、「医療・福祉サービスの充実したまち」が 61.0%と最も高くなっています。次いで、「高齢者・障がい者が安心して暮らせるまち」が 54.3%、「少子化対策の充実したまち」が 33.8%、「豊かな自然環境に恵まれたまち」が 29.3%、「買い物などが楽しめる商業の盛んなまち」が 23.9%と続いています。

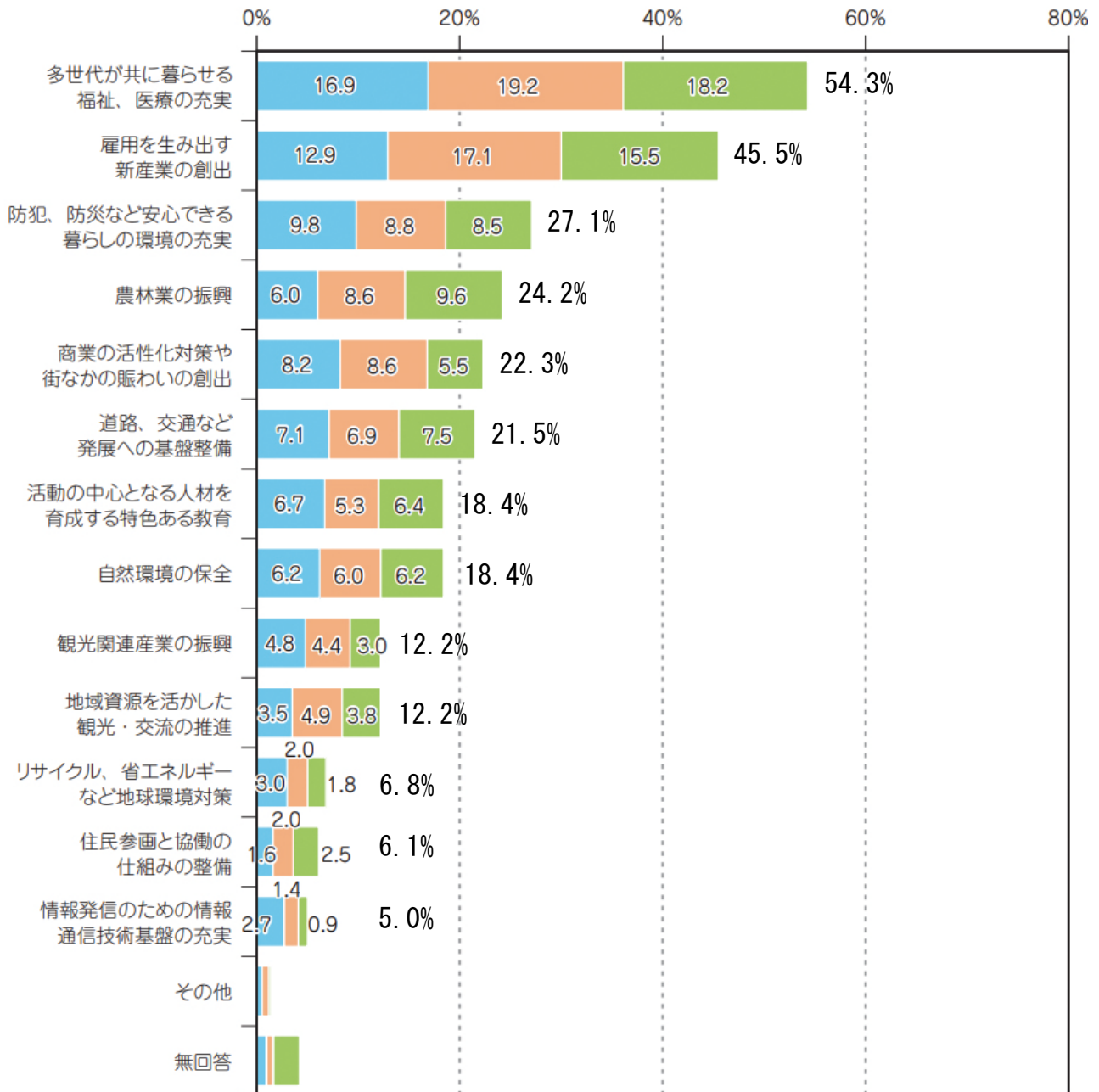
年齢別に見ると、「高齢者・障がい者が安心して暮らせるまち」では65歳以上の回答割合が高く、「買い物などが楽しめる商業の盛んなまち」では18～49歳の回答割合が高い状況にあります。



出典：大田原市総合計画

④ 市の活性化のために期待される政策について

市の活性化のために期待される政策としては、「多世代が共に暮らせる福祉、医療の充実」が54.3%と最も高くなっています。次いで、「雇用を生み出す新産業の創出」が45.5%、「防犯、防災など安心できる暮らしの環境の充実」が27.1%、「農林業の振興」が24.2%、「商業の活性化対策や街なかの賑わいの創出」が22.3%、「道路、交通など発展への基盤整備」が21.5%と続いています。



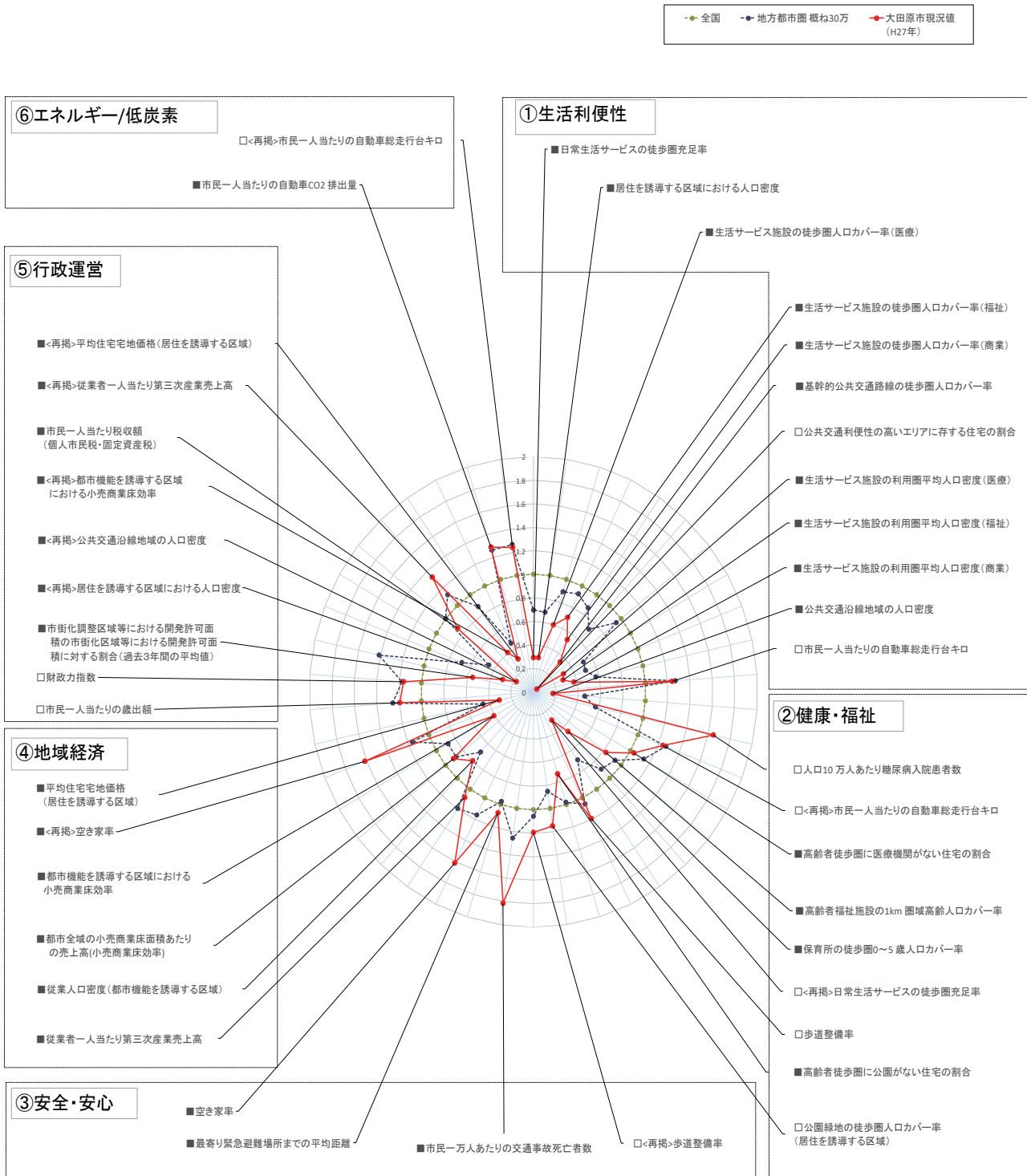
出典：大田原市総合計画

2. 現状及び将来における都市構造の特性等の整理

(1) 全国平均との比較分析

本市の「都市構造としてのコンパクトさ」に係る指標について、全国平均と比較したグラフは次の通りです。

大田原市の現況都市構造評価
全国を1としたときの大田原市、同規模都市の比較



※外側にいくほど「集約型都市構造」に対する評価が高いことを示す。

※分析では、「居住を誘導する区域」については用途地域、「都市機能を誘導する区域」については商業系用途地域により計算している。

※項目の頭にある「■」は代表的な指標を表し、「□」は「■」の指標を代替、又は補完する参考指標を表す。

■ 全国、30万都市との比較分析結果^{※1}

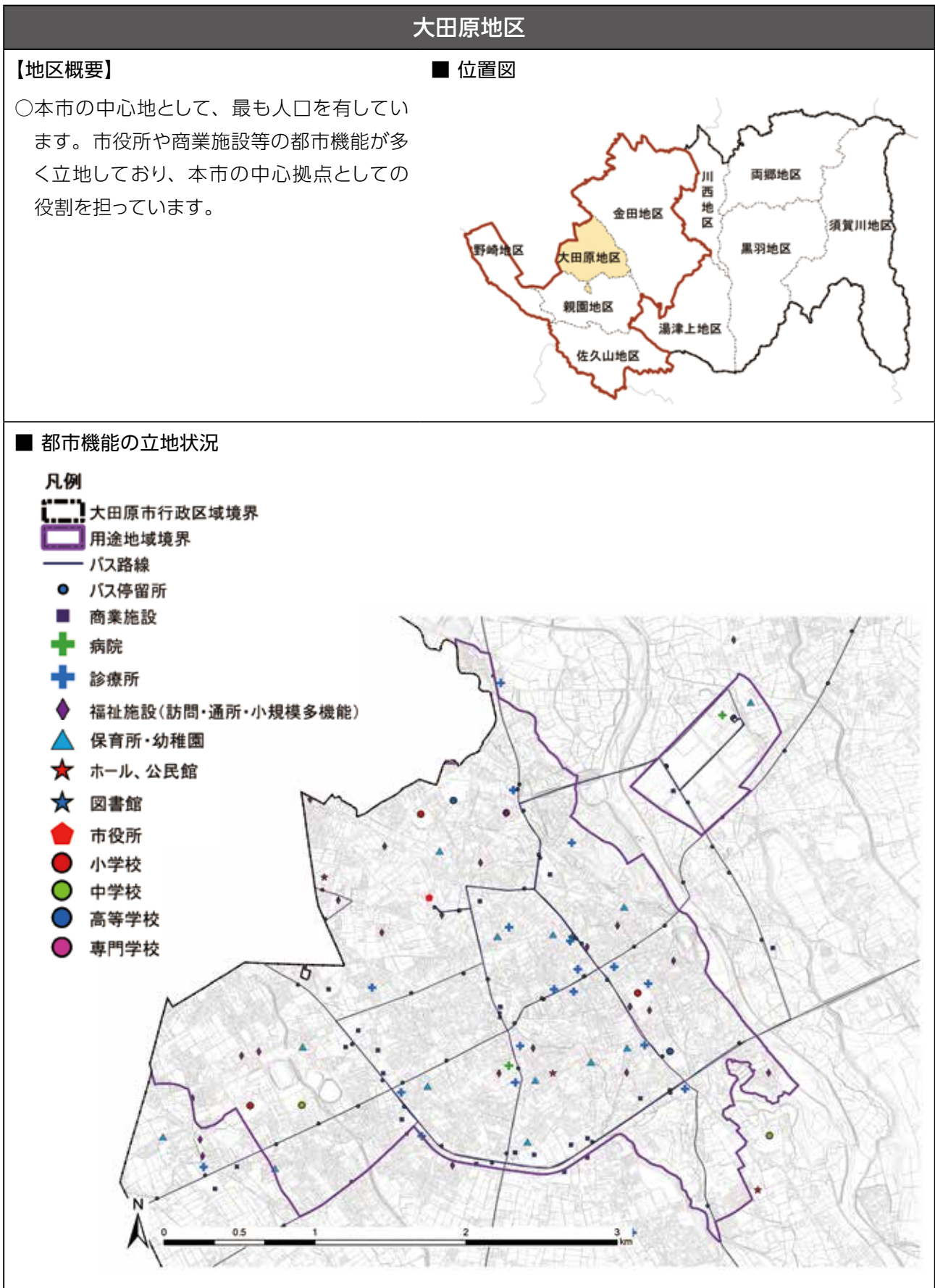
分析項目	分析結果
①生活利便性	<p>○生活利便性については、全国と比較して全般的に低い状況にあります。</p> <p>○特に、医療・商業の生活サービス施設の人口カバー率や利用圏人口密度が低くなっています。</p> <p>○公共交通が充実している一方で、公共交通沿線地域の人口密度が低いことから、公共交通の利用圏への人口の集約が求められます。</p>
②健康・福祉	<p>○高齢者徒歩圏の福祉施設・公園立地の割合や、保育所の徒歩圏人口カバー率が低い状況にあることから、高齢者や子ども(子育て世代)に対する利便性が低い状況にあります。</p> <p>○一方で、歩道整備率や用途地域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率は高いことから、基盤が整っている地域への居住の誘導による、将来にわたっての生活利便性の維持・向上が求められます。</p>
③安全・安心	<p>○空き家率や最寄りの緊急避難所までの平均距離、交通事故死亡者数など、安全・安心に係る指標は比較的高い状況にあります。</p>
④地域経済	<p>○小売商業床面積あたりの売上高、商業系用途地域内における従業員人口密度など、地域経済に関する指標が低い結果となっています。</p> <p>○特に、平均住宅地価格(用途地域内)の指標が低く、市街地の住宅地としての魅力向上が求められます。</p>
⑤行政運営	<p>○財政力指数や市民1人当たりの歳出額などの経済指標は高く、比較的、自立的な行財政運営が行われている状況にあります。</p> <p>○一方で、用途地域内や公共交通沿線における人口密度指標は低いことから、生活利便性の高い地域へ人口を誘導することで、より効率的な都市構造への転換が求められます。</p>
⑥エネルギー／低炭素	<p>○市民1人当たりの自動車CO₂排出量、自動車走行台キロ^{※2}は低く、低炭素の観点からは指標が高い結果となっています。</p>

※1 国が公開する都市規模別各指標は10万以下の都市、30万都市、50万都市がある。最も大田原市の都市規模に近いものは10万以下の都市であるが、その指標は補完しているものもあり不完全であるため、次に大田原市の都市規模に近いものとして30万都市の指標を比較対象としている。

※2 交通量(台)と距離(キロ)を乗じたもの。

(2) 地区別の分析(大田原地区、野崎地区)

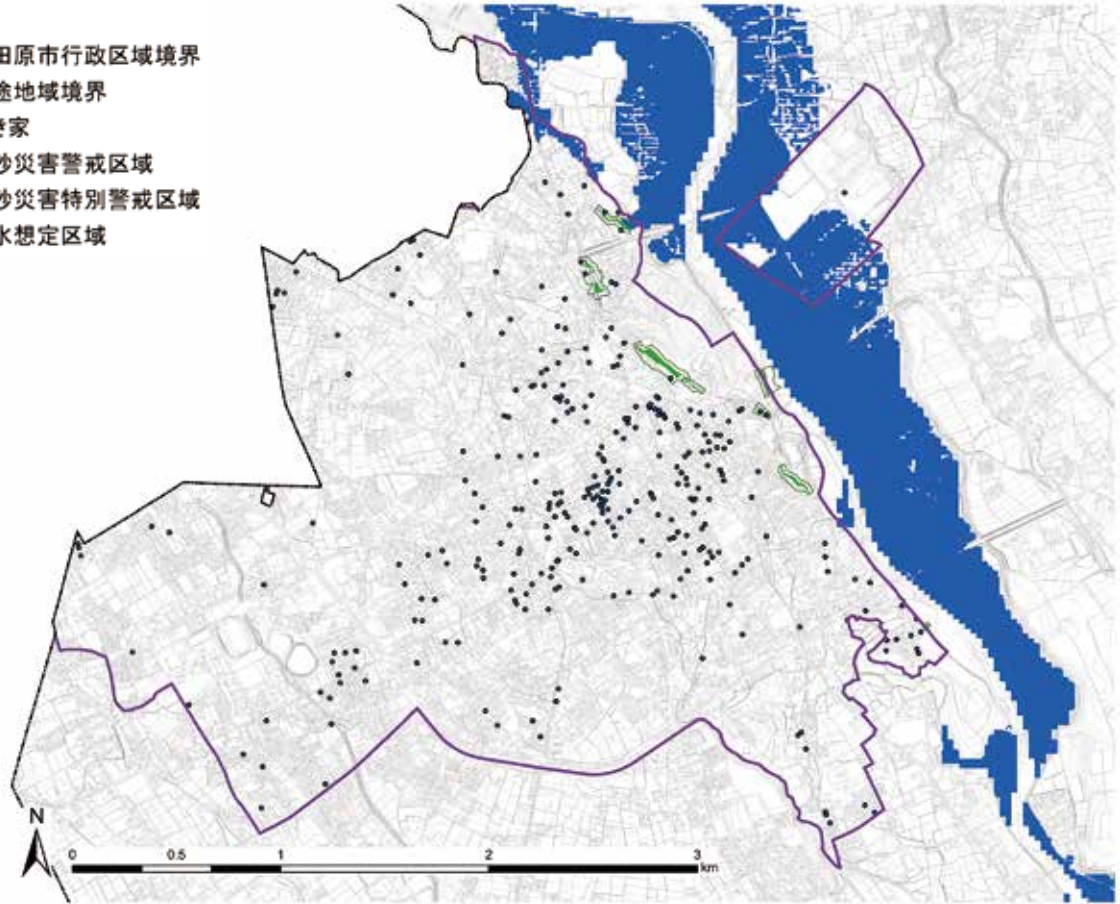
本計画において、都市機能誘導区域、居住誘導区域を定める箇所は用途地域内となるため、用途地域が指定されている大田原地区、野崎地区について、都市機能の立地状況等を整理します。



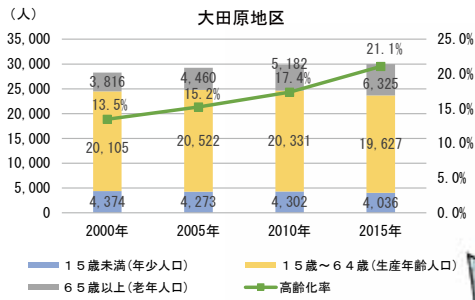
■ 災害危険性の高い地域・空き家

凡例



-  大田原市行政区域境界
-  用途地域境界
-  空き家
-  土砂災害警戒区域
-  土砂災害特別警戒区域
-  浸水想定区域










■ 人口の推移(2000～2015)及び人口増減図(2015～2040)

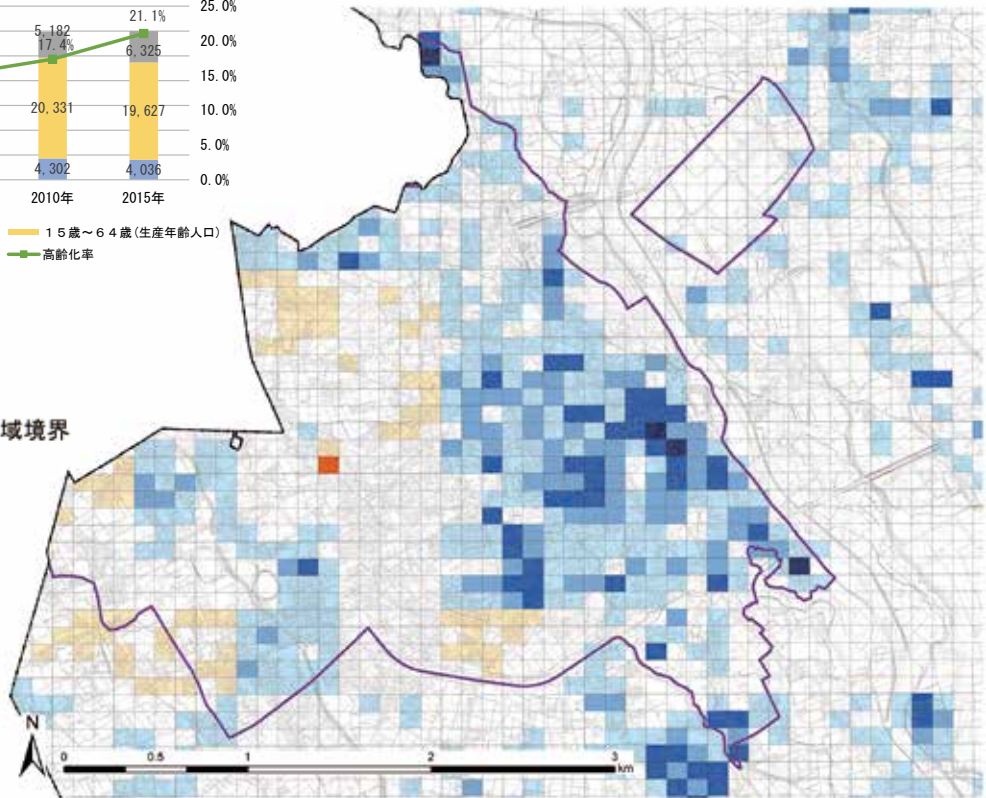


凡例

-  大田原市行政区域境界
-  用途地域境界

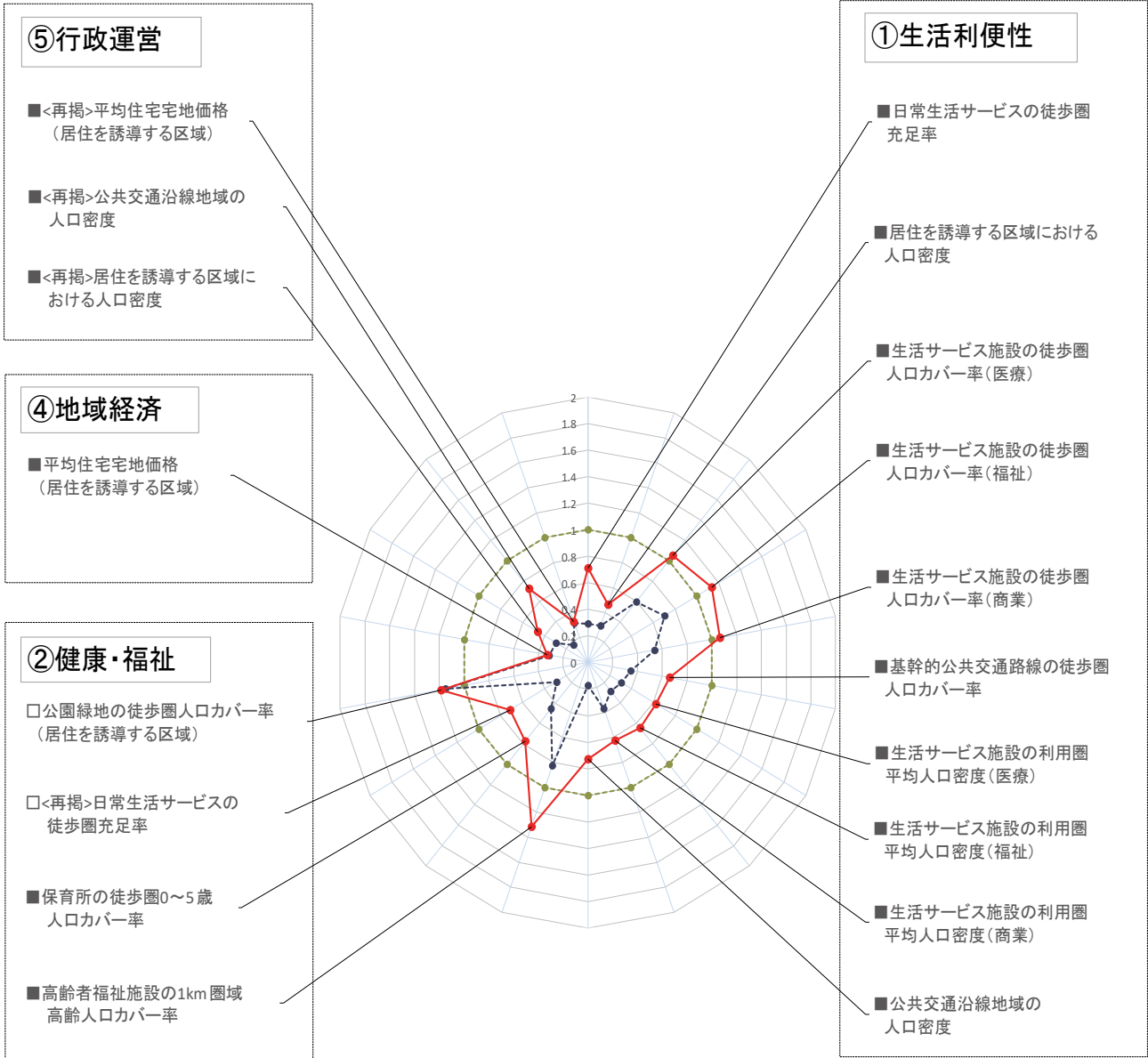
総増減数

-  21人以上減少
-  11～20人減少
-  6～10人減少
-  1～5人減少
-  増減無
-  1～5人増加
-  6人以上増加



大田原市現況都市構造評価

全国を1としたときの大田原市、大田原地区の比較



※地区別のレーダーチャートについては、市全体のレーダーチャートの指標の中から、地区別に算出可能な指標のみを載せているため、「③安全・安心」と「⑥エネルギー／低炭素」に係る指標等は地区別のレーダーチャートに掲載されない。
 ※項目の頭にある「■」は代表的な指標を表し、「□」は「■」の指標を代替、又は補完する参考指標を表す。

大田原地区 分析まとめ

分析項目	分析結果
人口	<ul style="list-style-type: none"> ○人口は微増ないし微減で推移してきましたが、将来的に、特に用途地域内において減少するとみられています。 ○中心市街地として、他の地区と比較して生産年齢人口の割合は現在高い状況にありますが、将来的に高齢化が進展するとみられています。
都市機能等の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ○医療・商業・子育て支援施設等の都市機能が用途地域内に多く立地しており、特に商業施設については、大田原地区の用途地域内の環状道路沿いに多く立地しています。また、公共交通も充実していることから、この強みを活かした居住誘導、都市機能誘導が求められます。
災害危険区域等	<ul style="list-style-type: none"> ○地区東部に浸水想定区域と土砂災害警戒区域が指定されており、将来においては安全なエリアへの居住の誘導が求められます。 ○市街地の中心部に空き家が多く存在していることから、有効活用による中心部の活性化が求められます。
生活利便性 (レーダーチャート分析)	<ul style="list-style-type: none"> ○生活利便性は、市平均と比較して高い状況にあります。 ○生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は高い状況にあります。一方で、利用圏人口密度は全国と比較して低いことから、将来的な人口減少に伴い、今ある施設の撤退・縮小が懸念されます。 ○公共交通(路線バス)についても、比較的充実していますが、利用圏人口密度は全国と比較して低いことから、公共交通沿線への居住の誘導により、公共交通の維持が求められます。
健康・福祉 (レーダーチャート分析)	<ul style="list-style-type: none"> ○健康・福祉に係る項目についても、市平均と比較して全体的に評価が高い状況にあります。 ○特に、福祉施設や公園緑地の人口カバー率は全国と比較しても高く、充実している状況にあります。
地域経済 (レーダーチャート分析)	<ul style="list-style-type: none"> ○用途地域内の平均住宅地価格は、市平均とおおむね同程度となっています。



- 一定の割合の生産年齢人口が存在するが、将来的に高齢化の進展が懸念される。
- 市の中心として多くの都市機能が集積している。一方で、利用圏人口密度は全国と比較して低いことから、将来的な人口減少に伴い、今ある施設の撤退・縮小が懸念される。
- 用途地域内の環状道路を中心に、バス路線網が充実している。
- 地区東部において、災害危険区域が存在する。
- 市街地の中心部において、空き家が多く存在する。

野崎地区

【地区概要】

- 市の西部に位置し、本市で唯一の鉄道駅(JR野崎駅)を有しています。野崎駅の1日の乗車人員は1,200人前後を維持しています。
- 地区北部には野崎工業団地と野崎第二工業団地が整備されており、良好な操業環境が形成されています。
- 地区には国道4号が通り、物資の流通等、良好な操業環境の形成に寄与しています。
- 地区南部には住宅団地が整備されています。

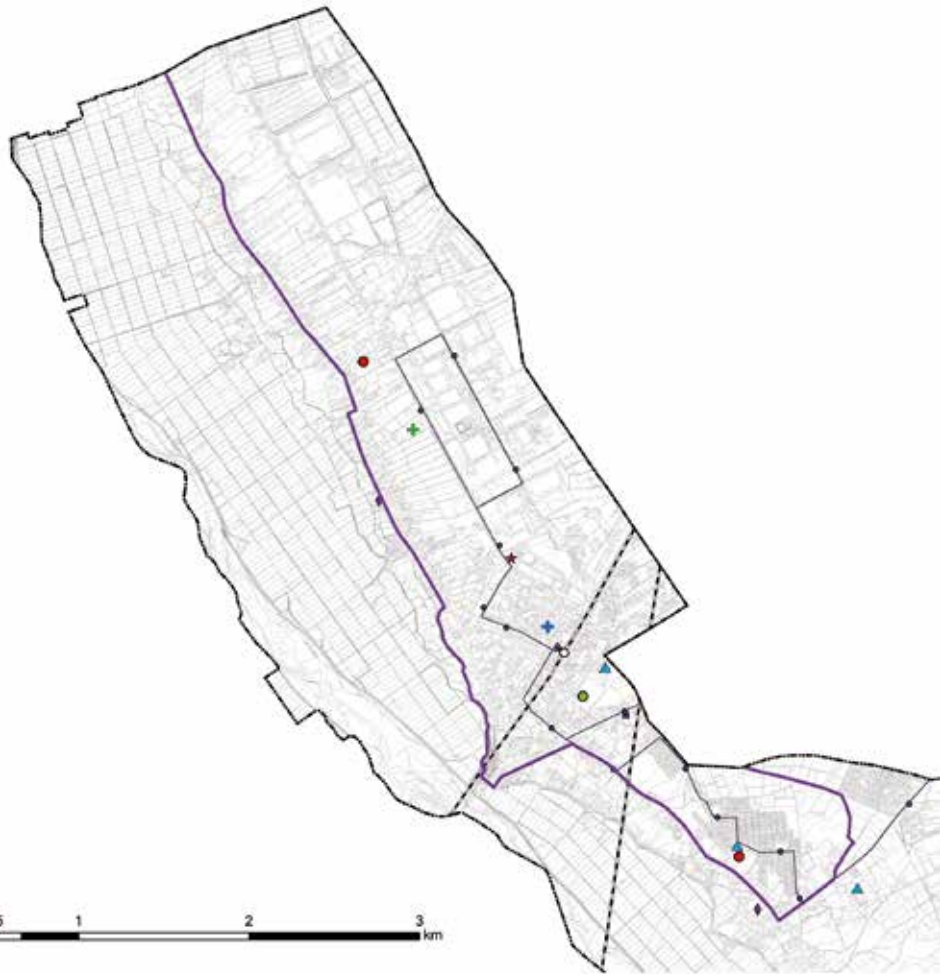
■ 位置図



■ 都市機能の立地状況







凡例

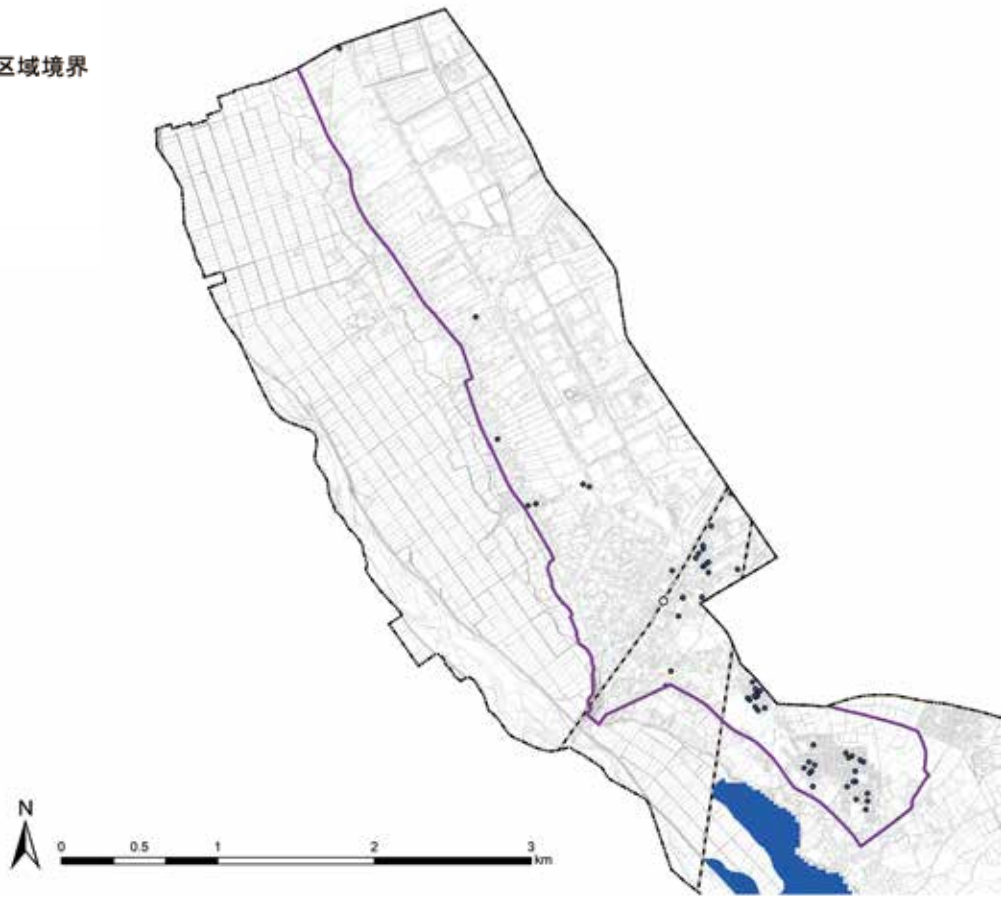
- | | |
|------------|--------------------|
| 大田原市行政区域境界 | 福祉施設(訪問・通所・小規模多機能) |
| 用途地域境界 | 保育所・幼稚園 |
| 鉄道 | ホール、公民館 |
| 鉄道駅 | |
| バス路線 | |
| バス停留所 | |
| 商業施設 | |
| 病院 | |
| 診療所 | |
| 小学校 | |
| 中学校 | |



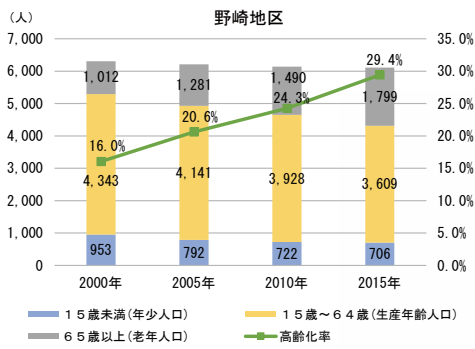
■ 災害危険性の高い地域・空き家

凡例





-  大田原市行政区域境界
-  用途地域境界
-  鉄道
-  鉄道駅
-  空き家
-  浸水想定区域










■ 人口の推移(2000～2015)及び人口増減図(2015～2040)

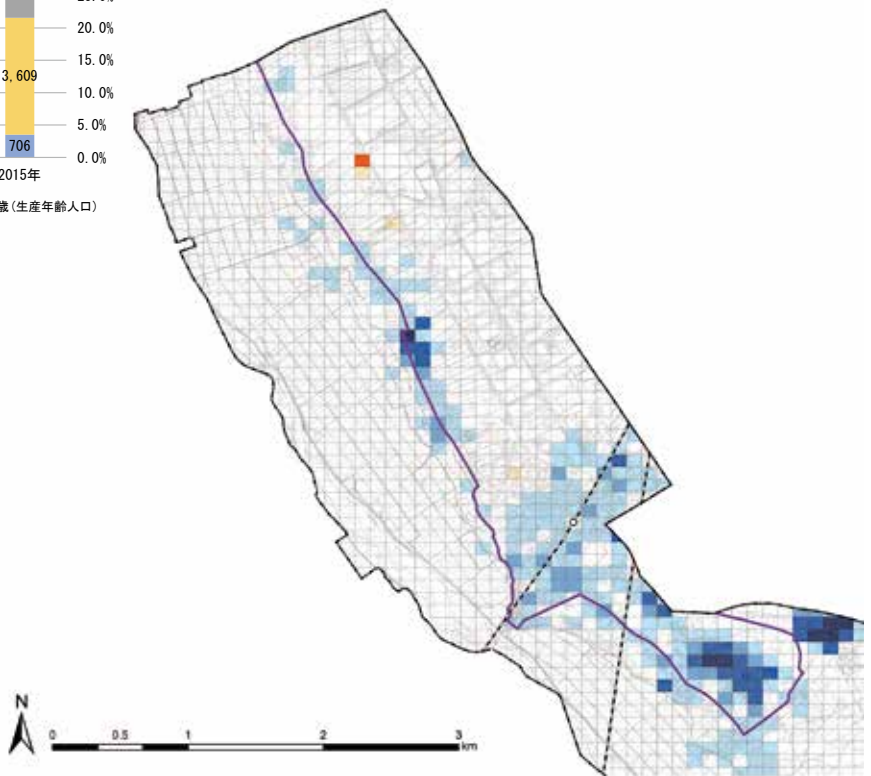


凡例

-  大田原市行政区域境界
-  用途地域境界
-  鉄道
-  鉄道駅

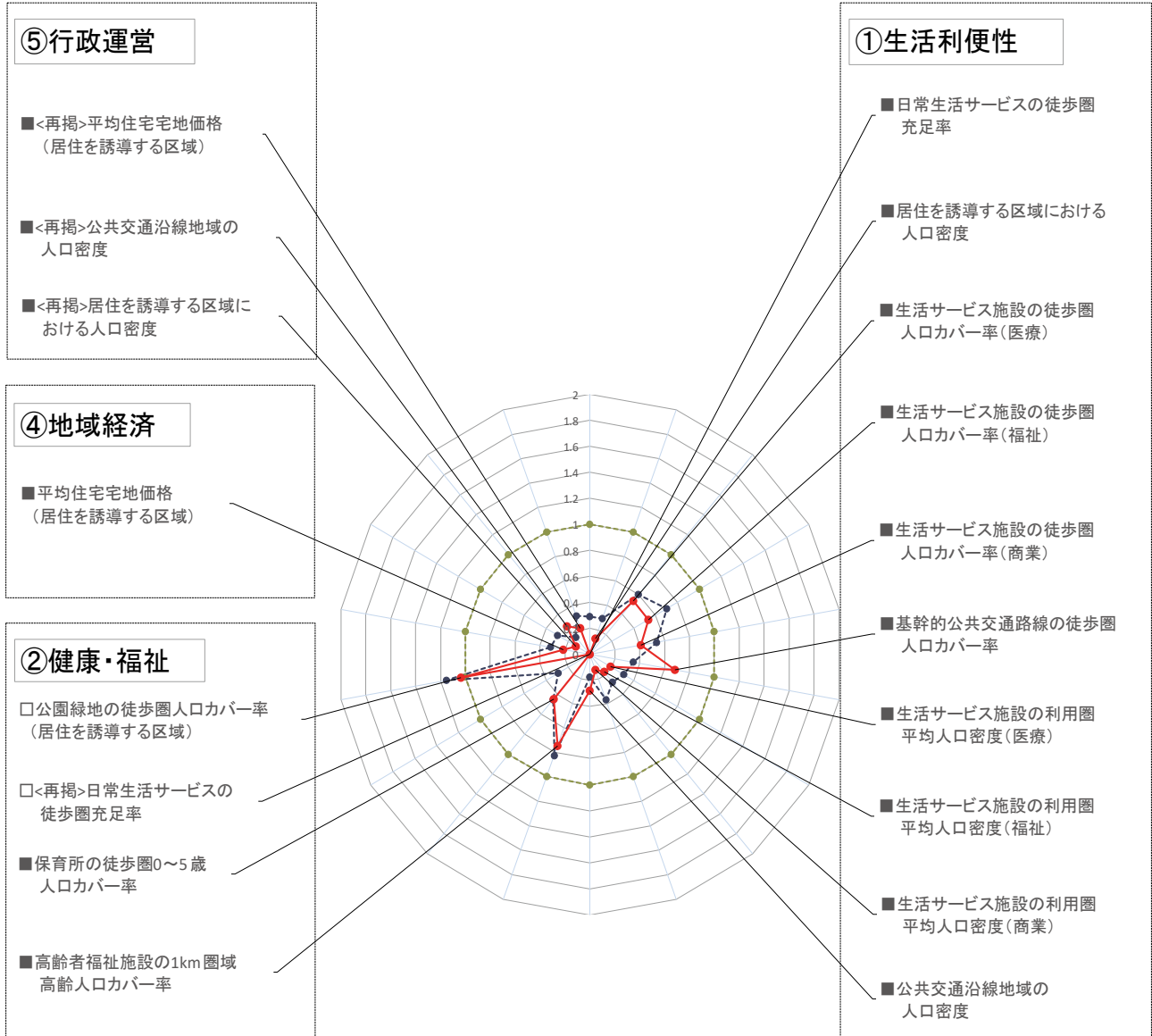
総増減数

-  21人以上減少
-  11～20人減少
-  6～10人減少
-  1～5人減少
-  増減無
-  1～5人増加
-  6人以上増加



大田原市現況都市構造評価

全国を1としたときの大田原市、野崎地区の比較



※地区別のレーダーチャートについては、市全体のレーダーチャートの指標の中から、地区別に算出可能な指標のみを載せているため、「③安全・安心」と「⑥エネルギー／低炭素」に係る指標等は地区別のレーダーチャートに掲載されない。
 ※項目の頭にある「■」は代表的な指標を表し、「□」は「■」の指標を代替、又は補完する参考指標を表す。

野崎地区 分析まとめ	
分析項目	分析結果
人口	<p>○人口は微減で推移してきましたが、将来的には、地区南部の住宅団地を中心に大きく減少するとみられています。</p> <p>○働く場(工業団地)があることを活かした若年層の人口の集積・維持が求められます。</p>
都市機能等の立地状況	<p>○野崎駅がありますが、都市機能の立地は少ない状況にあり、都市機能の充実が求められます。</p>
災害危険区域等	<p>○浸水想定区域が地区南部に指定されていますが、用途地域内には指定されていない状況にあります。</p> <p>○空き家は、鉄道沿いや地区南部の住宅団地において、点在している状況にあります。</p>
生活利便性 (レーダーチャート分析)	<p>○生活利便性に関する指標は、全国、市平均と比較して低い状況にあります。</p> <p>○生活サービス施設の利用圏人口密度は、市平均と比較しても低い状況にあります。</p>
健康・福祉 (レーダーチャート分析)	<p>○健康福祉に係る項目は、おおむね市平均と同様の状況にあります。</p>
地域経済 (レーダーチャート分析)	<p>○用途地域内の平均住宅地価格は、市平均と比較しても低く、市街地の住宅地としての魅力向上が求められます。</p>



- 人口は微減で推移しており、将来的には、地区南部の住宅団地を中心に、大きく減少するとみられている。
- 地区の北部に、工業団地(働く場)が形成されている。
- 野崎駅があるが、都市機能が集積しておらず、生活利便性が低い状況にある。
- 平均住宅地価格は、市平均と比較しても低い。

3. 本市の主要課題と求められる方向性

これまでの現状・分析を踏まえ、**人口、都市機能の立地、居住地形成、公共交通の観点から**、本市の主要課題と求められる方向性を整理します。

課題：人口

○本市では、特に大田原地区の中心市街地において人口が減少していくとみられています。一方で、高齢者数は増加するとみられており、高齢化に対応したまちづくりが求められます。

求められる方向性：高齢社会に対応したまちづくり

課題：都市機能の立地

○大田原地区には、用途地域内の環状道路沿いを中心に、商業施設や医療施設が集中して立地しており、高い生活利便性を有していますが、利用圏人口密度は全国と比較して低いことから、将来的に施設の撤退・縮小も懸念されます。

○JR野崎駅を有する野崎地区は、都市機能の立地が少なく、居住地としての魅力創出が必要です。

求められる方向性：拠点市街地への都市機能の誘導による賑わい・魅力の維持・創出

課題：居住地形成

○市全体の総人口が減少傾向にある中、大田原地区、野崎地区の用途地域内においても人口減少が進行すると予想されており、市街地の空洞化が懸念されます。

○JR野崎駅周辺では、駅を中心とした人口集積が進んでいない状況です。

○大田原地区においては、地区東部に浸水想定区域と土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されており、安全なエリアへの居住の誘導が求められます。

求められる方向性：生活利便性が確保された、安全で人口密度の高い居住地の形成

課題：公共交通

○本市では、野崎地区に鉄道駅が、またバス路線網として民間路線バスが4路線、市営バスが10路線運行しており、市内から那須塩原駅や西那須野駅までを繋ぐ広域的な公共交通網が形成されています。一方で、公共交通沿線地域の人口密度が全国と比較して低いことから、将来的に路線の維持が困難となる恐れがあります。

求められる方向性：都市機能と居住地を繋ぐ公共交通ネットワークの確保

4. まちづくりの目標と基本方針

(1) まちづくりの目標及び誘導方針

本市の抱える課題・求められる方向性や、上位計画におけるまちづくりの方向性を踏まえ、本計画におけるまちづくりの目標及び誘導方針(誘導のねらい)を設定します。

① まちづくりの目標

大田原市総合計画
「おおたわら国造りプラン」
で掲げる“まちの将来像”

知恵と愛のある 協働互敬のまち おおたわら

【求められる方向性】

- 高齢社会に対応したまちづくり
- 拠点市街地への都市機能の誘導による賑わい・魅力の維持・創出
- 生活利便性が確保された、安全で人口密度の高い居住地の形成
- 都市機能と居住地を繋ぐ公共交通ネットワークの確保

立地適正化計画のまちづくりの目標

**誰もが住み続けたくなる 活力と魅力あふれる
持続可能な都市づくり**

～拠点市街地を中心としたネットワーク型コンパクトシティの実現～

- 本市の人口推計を見ると、今後も人口減少、高齢化が進むことが予想されます。そうした中においては、拠点特性の強化とネットワーク化を重視したまちづくりを推進する必要があります。
- そのため、拠点市街地への都市機能誘導、密度の高い居住地の形成、拠点と居住地を繋ぐネットワークの形成など、「持続可能」の観点から都市づくりを推進することにより、「誰もが住み続けたくなる、活力と魅力あふれる」まちを目指します。

【居住誘導のねらい】

拠点市街地を中心とした安全・安心で利便性の高い居住地の形成

【都市機能誘導のねらい】

地域の特性を活かした魅力ある拠点の形成

【公共交通ネットワークのねらい】

拠点市街地と居住地を繋ぐ公共交通ネットワークの確保

②誘導方針(誘導のねらい)

居住誘導のねらい

拠点市街地を中心とした安全・安心で利便性の高い居住地の形成

- 徒歩や自転車、路線バスなどで日常生活に必要な都市機能が集積した拠点市街地へ容易にアクセスが可能なエリアでの居住誘導を図り、生活利便性の確保と既存都市機能の維持・充実を目指します。
- 道路や公共施設など、これまで整備してきた既存ストックを十分に活用できるエリアでの居住誘導を図り、効率的な行財政運営を目指します。
- 土砂災害や浸水想定区域などの災害危険性の高いエリアでの新たな居住を抑制し、安全・安心に住み続けられる居住地の形成を目指します。



都市機能誘導のねらい

地域の特性を活かした魅力ある拠点の形成

- 本市の中心的な市街地である大田原地区の既存市街地においては、商業機能や医療機能といった多様な都市機能が集積する特性を活かし、これらの都市機能の維持を図るとともに、さらなる魅力向上に向けた充実を目指します。
- 野崎地区には野崎駅があり、野崎工業団地、野崎第二工業団地の通勤客や市外への通勤・通学等、多くの人々に利用されています。また、野崎駅西部では土地区画整理事業の実施による都市基盤整備がなされているとともに、野崎駅周辺は商業系の用途地域が指定されており、賑わいの向上や生活利便性の向上のための各種施設が立地しやすい環境にあります。こうした特性を活かし、人口の維持・集積のため、野崎駅周辺への都市機能の維持・誘導を目指します。



公共交通ネットワークのねらい

拠点市街地と居住地を繋ぐ公共交通ネットワークの確保

- 拠点内及び拠点間のネットワーク向上に資する交通体系の維持・充実を目指します。
- 鉄道の利便性確保に向けて、居住地と鉄道駅を結ぶ交通体系の維持を目指します。
- 拠点以外の地域においても、市民の生活利便性の確保に資する交通体系の維持を目指します。
- 公共交通網を将来にわたって維持していくために、市民の利用促進に向けた取組を推進します。

(2) 目指すべき都市の骨格構造

① 上位計画

次に記載する上位計画を踏まえ、まちづくりの目標及び誘導方針の実現に向けて、本市が目指すべき都市の骨格構造を設定します。

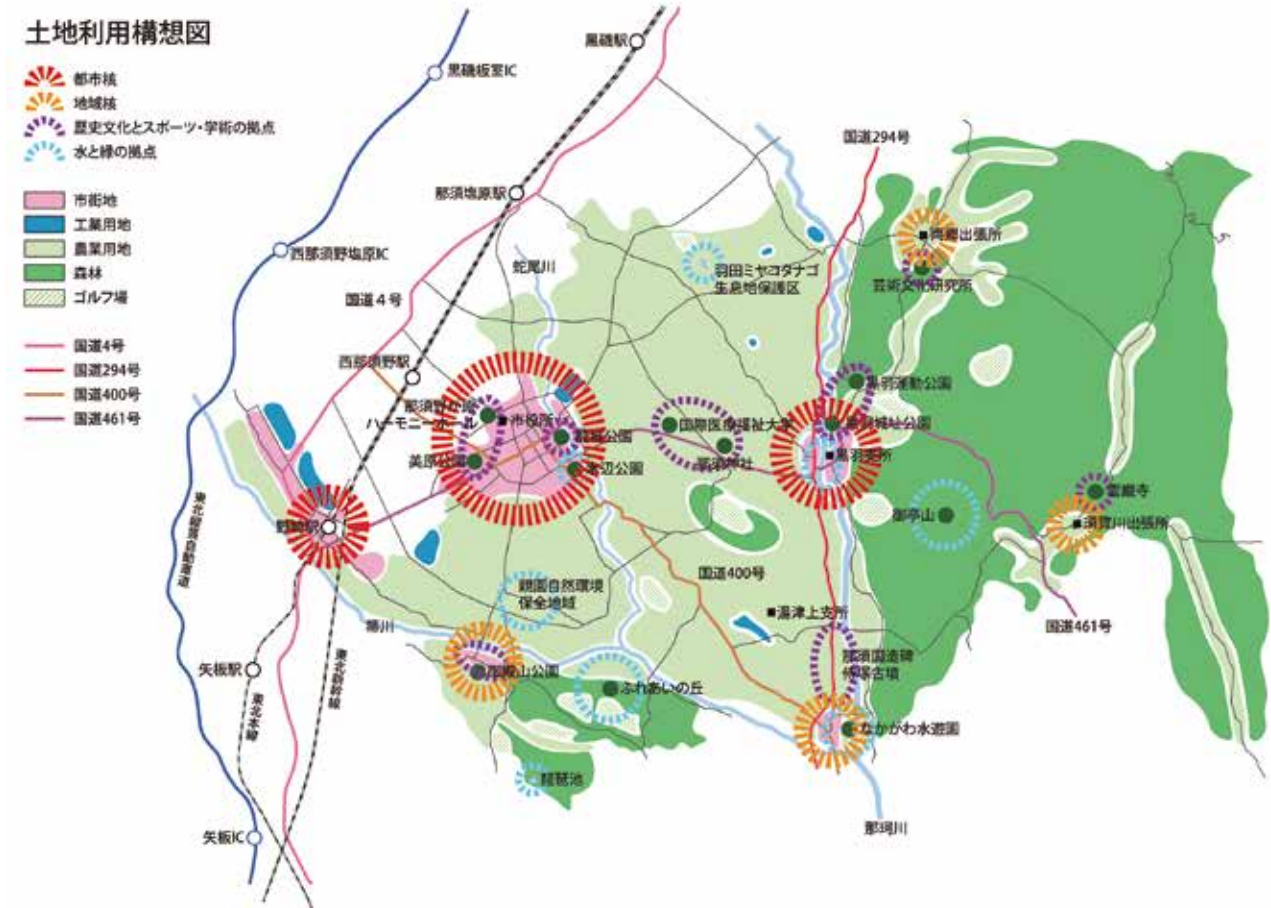
(ア) 大田原市総合計画「おおたわら国造りプラン」(H29.3)

本市の最上位計画となる「おおたわら国造りプラン」の土地利用構想では、大田原地区の市街地、野崎地区のJR野崎駅周辺、黒羽地区の市街地である黒羽田町・前田地域及び黒羽向町・大豆田地域を、本市の中心拠点としての役割を担う「都市核」に位置付けています。

また、大田原地区の佐久山地域、湯津上地区の佐良土地域、黒羽地区の両郷地域及び須賀川地域の集落地を、周辺地域の拠点となる「地域核」に位置付けています。

おおたわら国造りプランでの位置づけ	
都市核	● 商業・業務施設や行政施設、公共施設が集中して立地しており、市民にとって生活の中心となるエリアです。合理的な土地利用により、居住機能や商業・業務機能といった都市的機能の一層の充実を図り、県北の中心拠点としてふさわしい市街地の形成を目指します。
地域核	● 公共施設や商業施設など多様な機能が集積し、周辺住民の拠点的役割を担うエリアです。生活基盤の整備や都市機能の充実、コミュニティの活性化を図りながら、安全で利便性の高い生活拠点の形成を目指します。

■ 大田原市総合計画「おおたわら国造りプラン」土地利用構想図



(イ)大田原都市計画区域マスタープラン(H28.3栃木県策定)

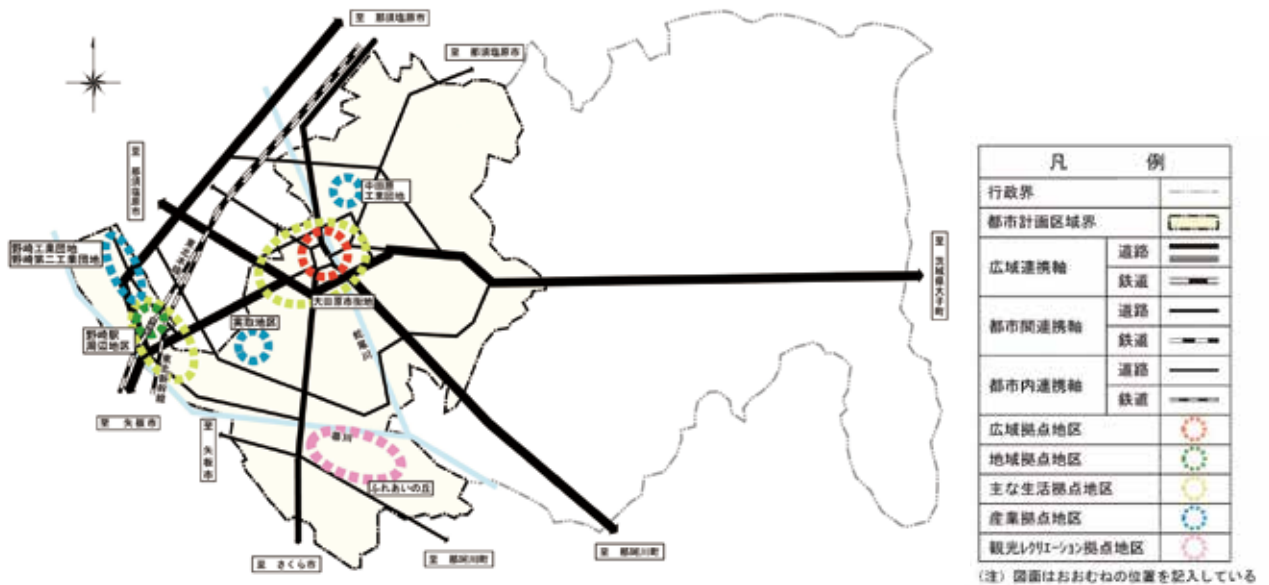
栃木県が定める「大田原都市計画区域マスタープラン」では、人口減少・超高齢社会に対応するため、都市計画区域が目指す将来都市構造として、以下の3つの方向性を示しており、これらの実現により、快適・便利で暮らしやすい、また環境にもやさしく都市経営コストの面からも持続可能な多核ネットワーク型の都市構造「とちぎのエコ・コンパクトシティ」を目指すこととしています。

- 店舗や病院など日常生活に必要なサービスを手軽に受けられるよう、既存の市街地や拠点となる集落などを中心として、その規模や役割に応じて必要な都市機能や居住機能をバランスよく集積した拠点地区(広域拠点、地域拠点、生活拠点など)を形成
- 公共交通ネットワークを基本とし、徒歩・自転車の利用環境、道路ネットワークを充実させ、拠点地区の連携強化や都市機能の相互補完を図り、誰もが安全でスムーズに移動し、多様なサービスを受取できる暮らしやすく効率的な都市に再構築
- 省エネ技術・情報通信技術の導入、水環境やみどり空間の保全・活用による環境負荷の低減

また、将来市街地像として、金燈籠交差点付近を中心とした大田原地区の中心市街地を「広域拠点地区」、野崎地区のJR野崎駅周辺を「地域拠点地区」に位置づけ、必要な都市機能を集積した各拠点地区の形成を図るとともに、拠点地区間や周辺都市との連携を強化する多核ネットワーク型の都市の構築を掲げています。

大田原都市計画区域マスタープランでの位置づけ	
広域拠点地区	●都市機能や人口の集積を一層促進し、これらの都市機能を周辺都市と共有、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。
地域拠点地区	●徒歩や自転車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、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。

■ 大田原都市計画区域マスタープラン 将来市街地像図



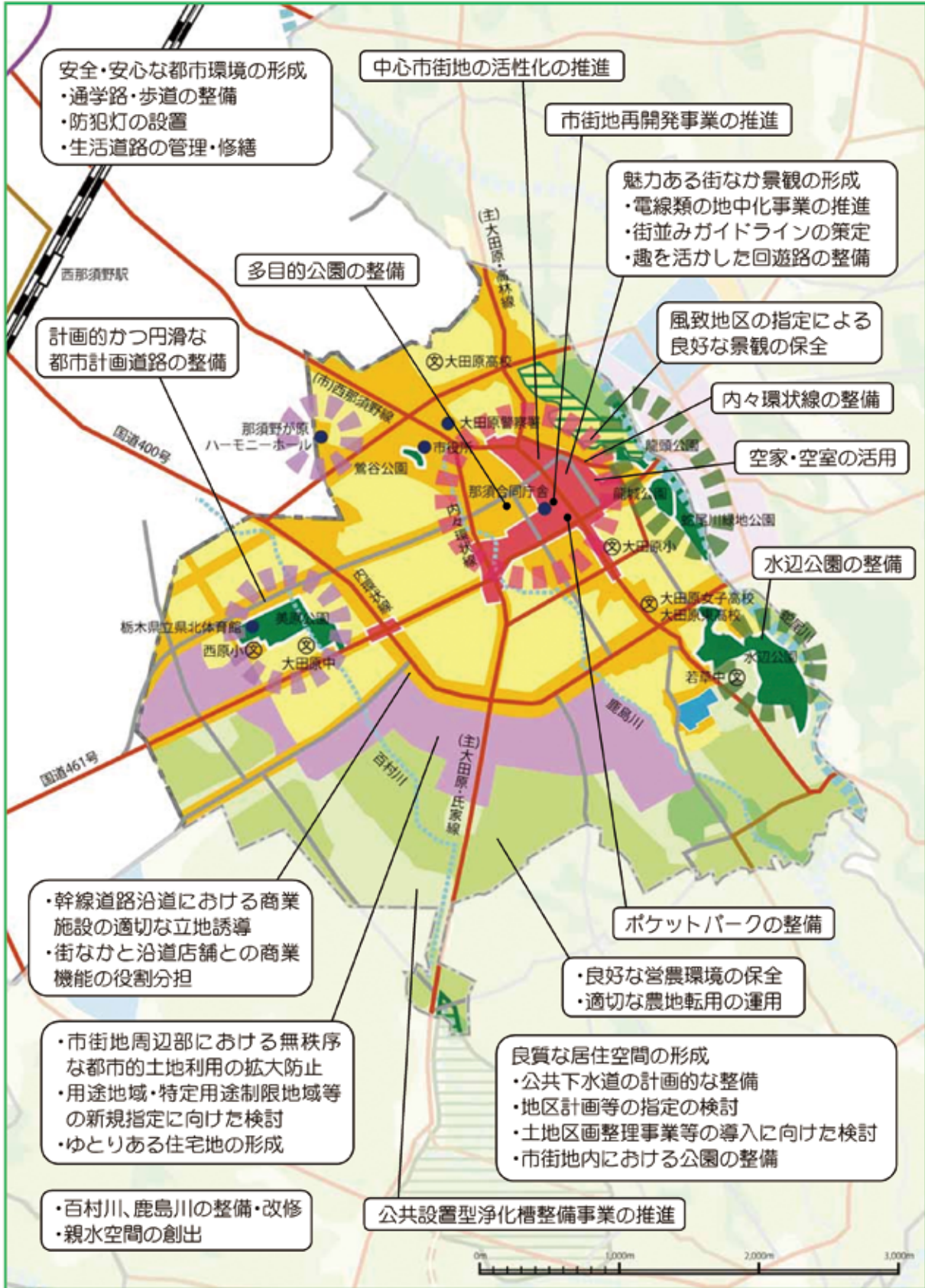
(ウ)大田原市都市計画マスタープラン(H22.3)

大田原市都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造については、大田原市総合計画「おおたわら国造りプラン」の土地利用構想と一致しており、引き続き、都市核や地域核など、生活利便性の高い拠点づくりと、それらのネットワークが形成された将来都市構造の実現が求められます。

本市の中心拠点としての役割を担う都市核として位置づけられている大田原地区の中心市街地及び野崎地区のJR野崎駅周辺においては、地域別構想の中で以下のようなまちづくりの目標と拠点形成に係るまちづくりの方針を掲げています。

大田原市都市計画マスタープランでの位置づけ	
大田原地域	<p>【まちづくりの目標】</p> <p>活力と魅力にあふれた人の集まるまち 大田原地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 市民生活の中心拠点にふさわしい都市機能の充実 ◎ 安全・安心で快適な居住環境の形成 <p>《拠点形成に係るまちづくりの方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の活性化の推進 ● 市街地再開発事業による土地の高度利用と拠点機能の向上 ● 歩いて楽しめる都市空間の形成 ● 円滑な交通処理に向けた都市計画道路の整備・事業化の推進 ● 電線類の地中化や城下町の趣を活かした回遊路の整備などによる魅力ある街中景観の形成 ● 街灯や歩道整備による安全・安心な歩行空間の確保 ● うるおいのある居住空間の形成に向けた市街地内の公園及び親水空間の整備の推進 ● 空き家・空き室の発生防止に向けた取組の推進 ● バス・タクシー等の既存交通の連携による公共交通ネットワークの充実
野崎地域	<p>【まちづくりの目標】</p> <p>産業と住まいが調和した活力あふれるまち 野崎地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 産業の良好な操業環境と快適な居住環境が調和したまちづくり ◎ 高い交通利便性を活かした賑わいのある市街地の形成 <p>《拠点形成に係るまちづくりの方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高い交通利便性を活かした野崎駅周辺地域での活力の創出に向けた取組の推進 ● 野崎駅周辺地域における住環境と調和した商業・業務施設の誘導 ● 快適な居住空間の形成に向けた道路・公園などの生活基盤の充実 ● 円滑な交通処理に向けた都市計画道路及び国道4号バイパスの整備・事業化の推進 ● 歩道整備による安全・安心な歩行空間の確保と交通安全対策の充実 ● 鉄道・バス・タクシー等の既存交通の連携による公共交通ネットワークの充実

■ 大田原市都市計画マスタープラン 大田原地域構想図



安全・安心な都市環境の形成
 ・通学路・歩道の整備
 ・防犯灯の設置
 ・生活道路の管理・修繕

中心市街地の活性化の推進

市街地再開発事業の推進

魅力ある街なか景観の形成
 ・電線類の地中化事業の推進
 ・街並みガイドラインの策定
 ・趣を活かした回遊路の整備

多目的公園の整備

風致地区の指定による
 良好な景観の保全

内々環状線の整備

空家・空室の活用

水辺公園の整備

計画的かつ円滑な
 都市計画道路の整備

・幹線道路沿道における商業
 施設の適切な立地誘導
 ・街なかと沿道店舗との商業
 機能の役割分担

ポケットパークの整備

・良好な営農環境の保全
 ・適切な農地転用の運用

・市街地周辺部における無秩序
 な都市的土地利用の拡大防止
 ・用途地域・特定用途制限地域等
 の新規指定に向けた検討
 ・ゆとりある住宅地の形成

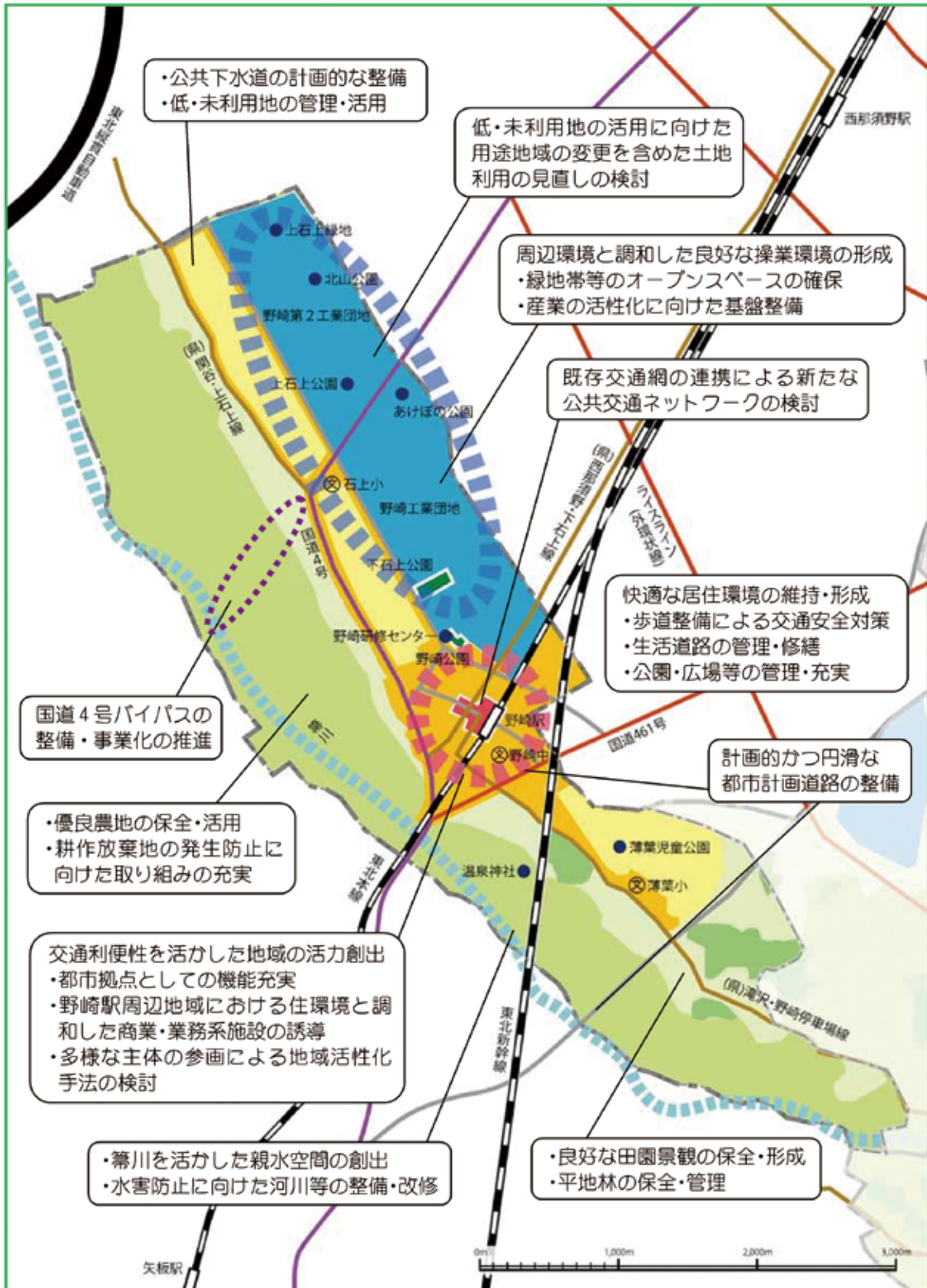
良質な居住空間の形成
 ・公共下水道の計画的な整備
 ・地区計画等の指定の検討
 ・土地区画整理事業等の導入に向けた検討
 ・市街地内における公園の整備

・百村川、鹿島川の整備・改修
 ・親水空間の創出

公共設置型浄化槽整備事業の推進

商業業務系市街地ゾーン	農業振興ゾーン	都市拠点	3環状8放射道路
複合系市街地ゾーン	緑地保全ゾーン	地域拠点	広域幹線道路
住居系市街地ゾーン	自然環境保全ゾーン	歴史と文化の拠点	都市幹線道路
工業ゾーン	都市公園	水と緑の拠点	地域幹線道路
新市街地誘導ゾーン	自然環境保全地域等	その他の拠点	高速道路・IC
集落ゾーン	ゴルフ場	河川	鉄道・駅

■ 大田原市都市計画マスタープラン 野崎地域構想図



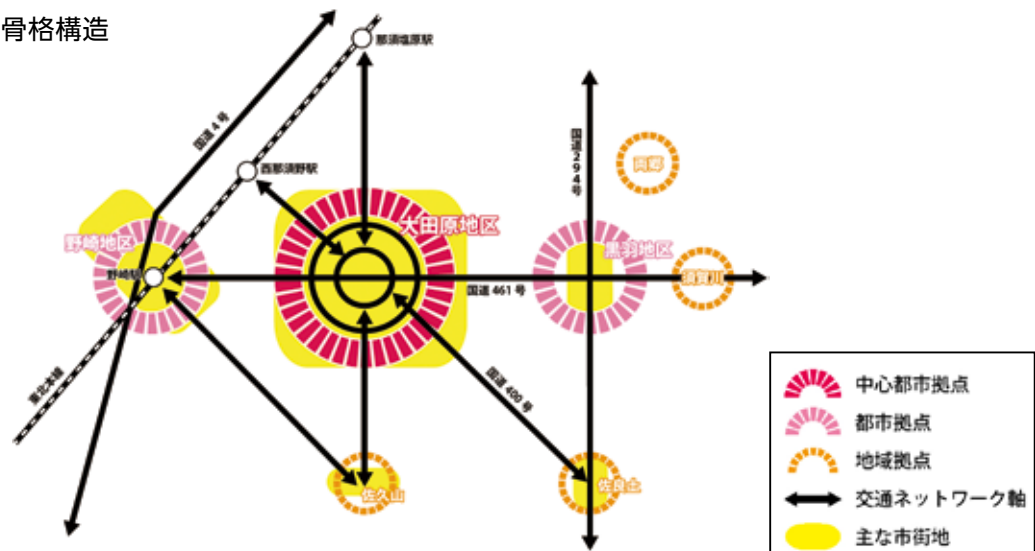
商業業務系市街地ゾーン	農業振興ゾーン	都市拠点	3環状8放射道路
複合系市街地ゾーン	緑地保全ゾーン	地域拠点	広域幹線道路
住居系市街地ゾーン	自然環境保全ゾーン	歴史と文化の拠点	都市幹線道路
工業ゾーン	都市公園	水と緑の拠点	地域幹線道路
新市街地誘導ゾーン	自然環境保全地域等	その他の拠点	高速道路・IC
集落ゾーン	ゴルフ場	河川	鉄道・駅

② 立地適正化計画が目指す都市の骨格構造

上位計画の将来都市構造等を踏まえ、本計画において目指すべき都市の骨格構造を、次のように設定します。

名称	位置づけ
中心都市拠点 (大田原地区)	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の活力と賑わいを創出する中心的な市街地として、広域的な利用も見据えた高次都市機能の集積と人口密度の維持、交通ネットワークの充実を図る拠点。 ●居住誘導区域及び都市機能誘導区域の対象エリアとする。 <p>《拠点に求められる都市機能》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能 ・文化交流機能 ・医療機能 ・福祉機能 ・子育て支援機能 ・行政機能
都市拠点 (野崎地区、黒羽地区)	<ul style="list-style-type: none"> ●中心都市拠点を補完する市街地として、周辺住民や近隣の地域拠点住民の生活利便性に資する都市機能の維持・充実と人口密度の維持、交通ネットワークの充実を図る拠点。 ●本市唯一の鉄道駅を有し、都市計画区域内に位置する野崎地区は、立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域の対象エリアとする。 <p>※都市計画区域外となる黒羽地区は、立地適正化計画の対象外となるが、野崎地区同様、引き続き拠点内の都市機能の維持・充実を図る。</p> <p>《拠点に求められる都市機能》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能 ・医療機能 ・福祉機能 ・子育て支援機能
地域拠点 (佐久山地区、両郷地区、須賀川地区、佐良土地区)	<ul style="list-style-type: none"> ●公共公益施設や商業施設等の都市機能を有し、郊外部における周辺住民の生活利便を支える拠点。 <p>※地域拠点は用途地域外であるため、立地適正化計画における都市機能誘導区域の対象とはしないが、周辺住民の拠点として、引き続き拠点内の都市機能の維持・充実に向けた市独自の取組を推進する。</p> <p>《拠点に求められる都市機能》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能(小規模) ・医療機能 ・福祉機能 ・コミュニティ機能 ・小中学校機能
交通ネットワーク軸	<ul style="list-style-type: none"> ●中心都市拠点及び都市拠点内の都市機能を、地域拠点や周辺都市の住民が容易に共有・利活用できるよう、路線バスやデマンド交通など多様な手法により、拠点間の円滑なネットワークの確保を推進する主要軸。
主な市街地	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の主な居住地として、引き続き人口密度の維持を目指すエリア。

■ 目指すべき都市の骨格構造



(3) 地区別まちづくりの方針

① 大田原地区

大田原地区の現状と特性

大田原地区の人口は、微増ないし微減で推移してきましたが、将来的に、特に用途地域内において減少していくとみられています。また、市の中心として一定の割合の生産年齢人口が存在するものの、将来的に高齢化が進展するとみられています。

医療・商業・子育て支援施設等の都市機能が用途地域内に多く立地しており、特に商業施設については、用途地域内の環状道路沿いに多く立地している特性がみられます。一方で、各施設の利用圏人口密度が全国と比較しても低い状況にあることから、将来的な人口減少に伴う施設の撤退・縮小が懸念されます。

公共交通は、用途地域内の環状道路沿いにおいて充実しています。

地区東部の一部において、浸水想定区域と土砂災害警戒区域が指定されているほか、空き家がまちの中心部に多く存在しています。

まちづくり方針とターゲット、誘導すべき機能、期待される効果

大田原地区の現状と特性及び都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえ、まちづくり方針を「多様な世代の交流・定住による活力と魅力の創出」とします。

多様な世代の交流・定住に向け、賑わいの創出に資する子育て世代をターゲットとした、商業機能や子育て支援機能の誘導、高齢者も安心して暮らすことができる都市環境の形成、医療・福祉機能の誘導、安全性の高いエリアへの居住の誘導等を図ります。また、広域的な利用を見据えた高次都市機能の誘導を図ります。

《上位計画の位置づけ》

活力と魅力にあふれた人の集まるまち 大田原地域

《現状・特性》

- 一定の割合の生産年齢人口が存在するが、将来的に高齢化の進展が懸念される。
- 市の中心として多くの都市機能が集積している。一方で、利用圏人口密度は全国と比較して低いことから、将来的な人口減少に伴い、今ある施設の撤退・縮小が懸念される。
- 用途地域内の環状道路を中心に、バス路線網が充実している。
- 地区東部において、災害危険区域が存在する。
- 市街地の中心部において、空き家が多く存在する。

《まちづくり方針・ターゲット等》

多様な世代の交流・定住による活力と魅力の創出

《ターゲット》

- 子育て世代
- 高齢者

《取組・誘導すべき機能》

- 多様な世代の賑わいを生み出す文化交流機能や商業機能の誘導・維持とネットワークの形成
- 安全性の高いエリアへの居住の誘導
- 子育て世代の定住のポイントとなる子育て支援機能の誘導
- 誰もが利用しやすい都市環境の形成にむけたバリアフリー化の推進、医療・福祉機能の誘導
- 空き家を活用した居住・都市機能の誘導

《期待される効果》

- まちなかの賑わい創出
- 安全な居住環境の確保
- 転入者の増加（生産年齢人口の増加）
- 歩いて暮らせるまちの形成

② 野崎地区

野崎地区の現状と特性

野崎地区の人口は微減で推移してきましたが、将来的には、地区南部の住宅団地を中心に大きく減少するとみられています。地区の北部に工業団地が形成されていることから、働く場があることを活かした若年層の人口の集積・維持が求められます。

野崎駅がありますが、都市機能の立地は少ない状況にあり、市全体と比較しても生活利便性は低い状況にあります。

用途地域内の平均住宅地価格は、市平均と比較しても低く、市街地の住宅地としての魅力向上が求められます。

まちづくり方針とターゲット、誘導すべき機能、期待される効果

野崎地区の現状と特性及び都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえ、まちづくり方針を「地域住民や工業団地の従業者の定住に向けた職住近接のまちづくりの実現」とします。

本地区においては、拠点に求められる都市機能の立地が非常に少ないことから、地域住民、従業者の生活・活動の場として、生活利便性の向上に資する都市機能(医療・商業・子育て等)の誘導を図り、居住地としての魅力向上を図ります。さらに、本市の重要な交通結節点として、野崎駅へのアクセス向上に資する新たな都市基盤整備を進めます。

《上位計画の位置づけ》

産業と住まいが調和した活力あふれるまち 野崎地域

《現状・特性》

- 人口は微減で推移している。将来的には、地区南部の住宅団地を中心に大きく減少するとみられている。
- 地区の北部に工業団地（働く場）が形成されている。
- 野崎駅があるが、都市機能が集積しておらず、生活利便性が低い状況にある。
- 平均住宅地価格は、市平均と比較しても低い。

《まちづくり方針・ターゲット等》

地域住民や工業団地の従業者の定住に向けた 職住近接のまちづくりの実現

《ターゲット》

- 地域住民
- 工業団地従業者

《取組・誘導すべき機能》

- 地域住民や工業団地従業者の生活・活動の場として、生活利便性の向上に資する都市機能(医療・商業・子育て支援等)の誘導
- 快適な居住空間の形成に向けた生活基盤（道路等）の充実
- 既存交通の連携による公共交通ネットワークの充実

《期待される効果》

- 駅利用者の増加
- 生活利便性の向上（地価の維持・向上）
- 人口密度の維持

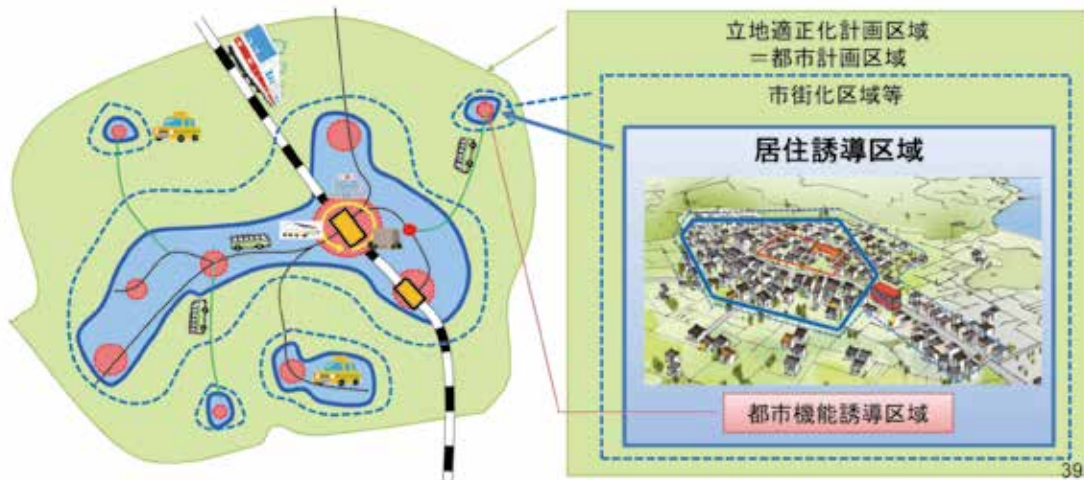
5. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

『居住誘導区域』は、人口減少社会においても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービス、また地域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です。

本計画は、全ての居住者を居住誘導区域に集約させるものではありません。例えば、農業等の従事者が郊外に居住するといった、ライフスタイルによる居住地の選択は往来通り可能です。

また、居住の誘導は短期間・強制的なものではなく、時間をかけながら緩やかに誘導していきます。ただし、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を建築する場合は、行政への届出が必要となります。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

(2) 本市における設定の考え方

① 指定要件の考え方

居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域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として設定するものです。

そのため、「現状において一定以上の生活利便性が確保されている区域」、若しくは「将来的な開発等によって、一定以上の生活利便性の確保が想定される区域」、「行政として政策的な視点から指定すべき区域」を中心とした区域設定が求められます。

都市計画運用指針においても、以下のように居住誘導区域の指定条件が示されています。

○居住誘導区域を定めることが考えられる区域(都市計画運用指針より)

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

以上の考え方を踏まえ、本市においては ①人口集積性 ②交通利便性 ③都市基盤の充実度 ④生活利便性の視点から、一定条件を満たしているエリアを居住誘導区域の指定候補として位置づけます。

② 除外要件の考え方

一方で、「良好な自然的土地利用が展開されている区域」や「災害危険性の高い区域」、「居住に適さない土地利用が展開されている区域」等は、居住誘導区域からの除外について検討することが求められています。

○都市再生特別措置法第81条第11項、同法施行令第22条により規定される、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法に規定する特別地域、保安林、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地若しくは特別地区又は保安林予定森林の区域 等

○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域 等

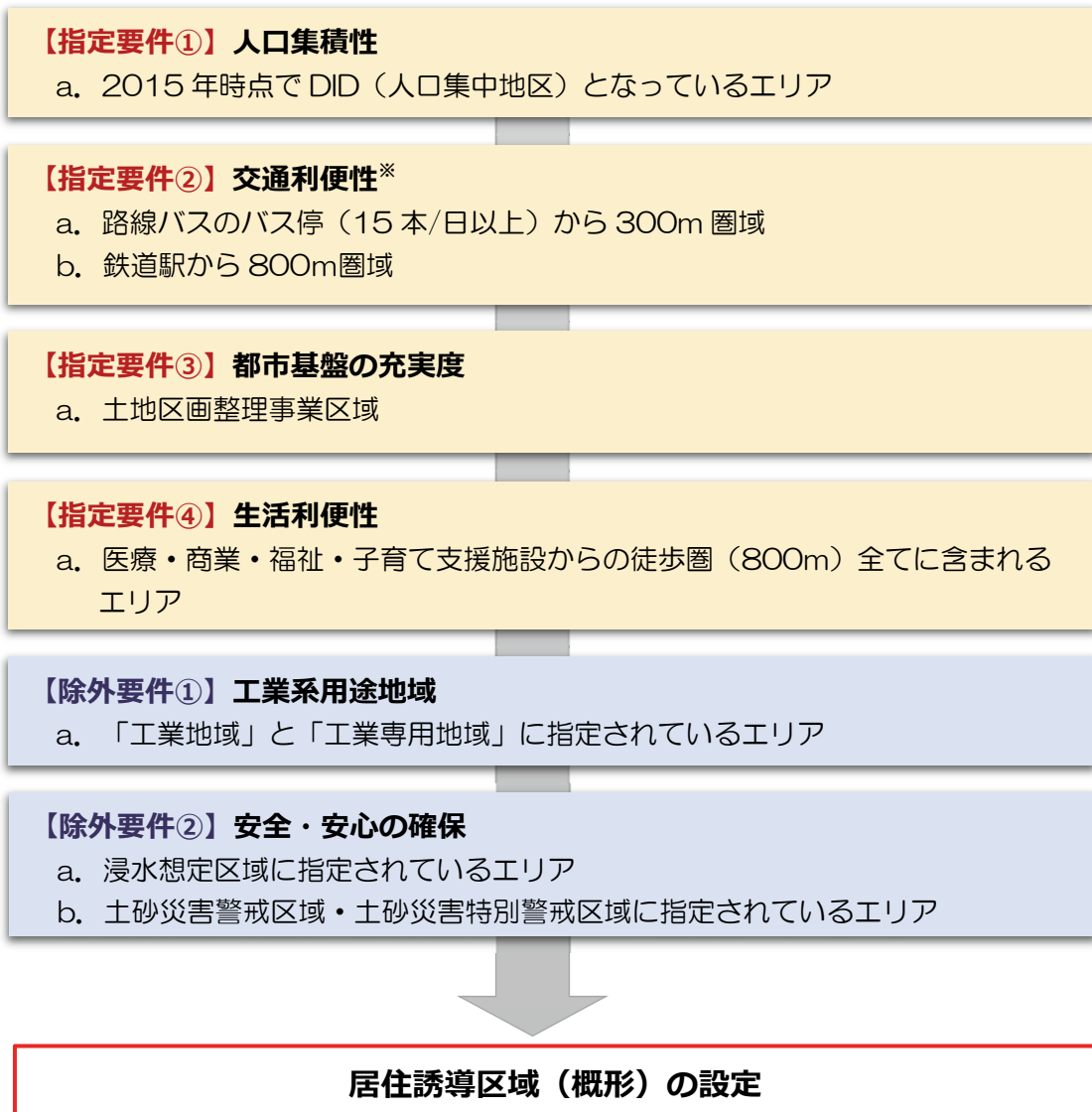
○居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う区域

- 用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域
- 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き地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域

以上の考え方を踏まえ、本市においては ①工業系用途地域 ②安全・安心の確保の視点から、条件に該当するエリアを居住誘導区域の除外候補として位置づけます。

■ 居住誘導区域設定の流れ

区域境界については、地形地物や用途地域境界等、明確な根拠に基づいて設定するとともに、概形から外れるエリアについても、住宅地としての一体性等を踏まえ、居住誘導区域に含めるか否かの検討を行います。



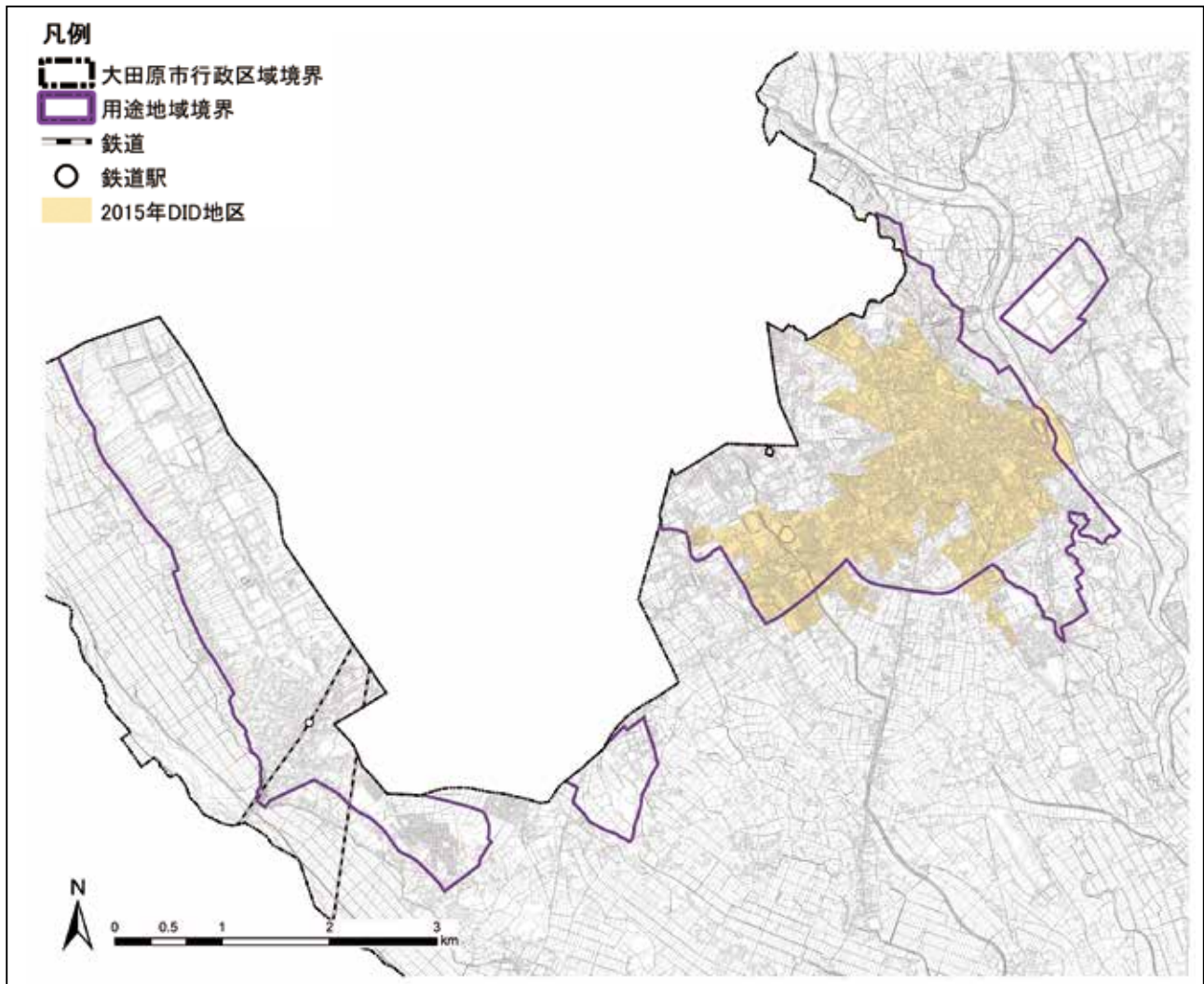
※指定要件②のバス停300m圏域は、バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離(参照:社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」)

鉄道駅800m圏域については、一般的な徒歩圏域(参照:国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」)

【指定要件①】人口集積性

a. 2015年時点でDID（人口集中地区）となっているエリア

■ 2015年DID（人口集中地区）



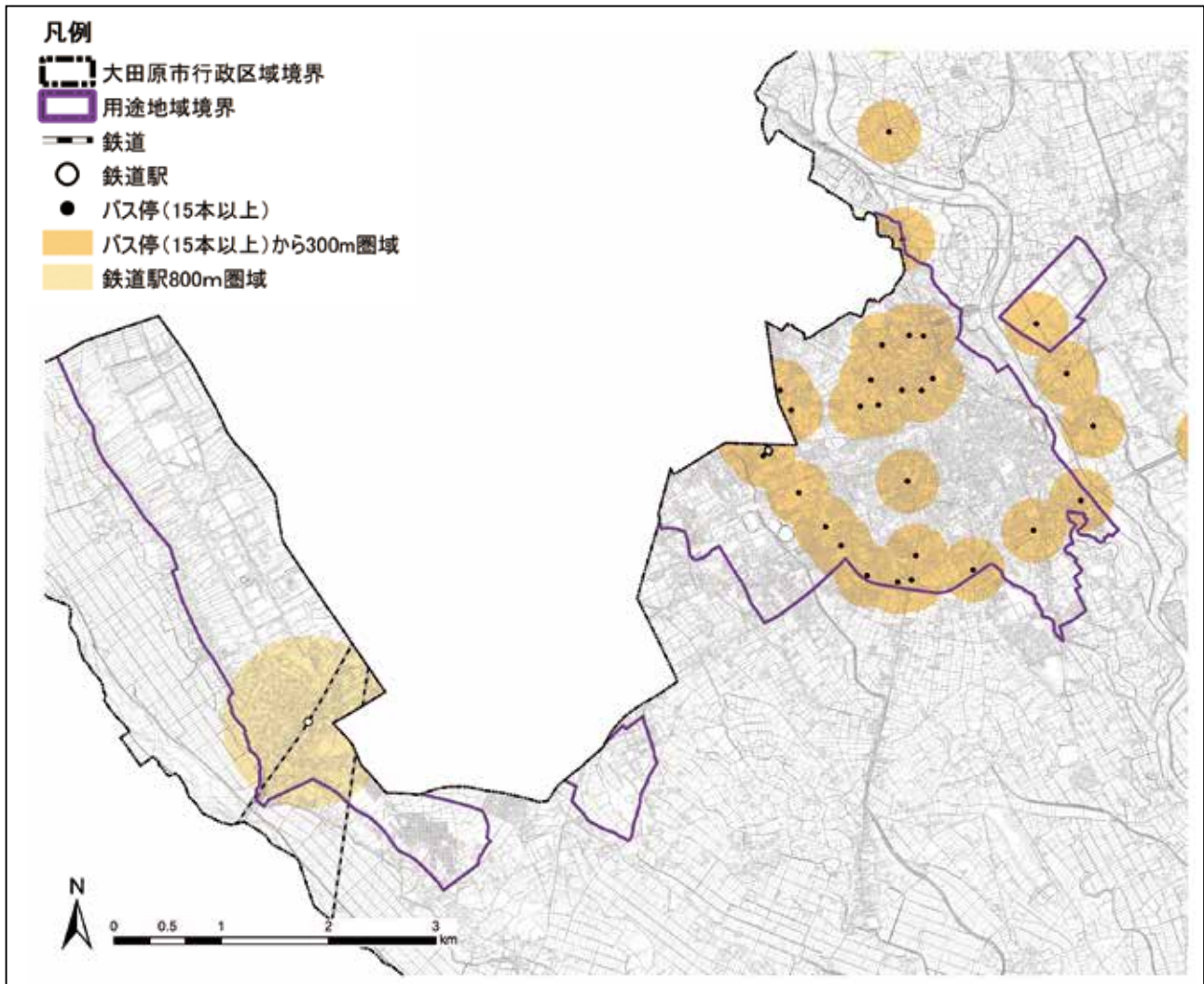
【指定要件②】交通利便性

- a. 路線バスのバス停(15本/日以上)から300m圏域
- b. 鉄道駅から800m圏域

【考え方の根拠】

- a. バス停については、最低1本/時間のサービス水準を満たすものを抽出する。このサービス水準は、6時～21時の運行と仮定すると15本/日となる。
300mはバス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停からの徒歩圏域
- b. 800mは一般的な徒歩圏域

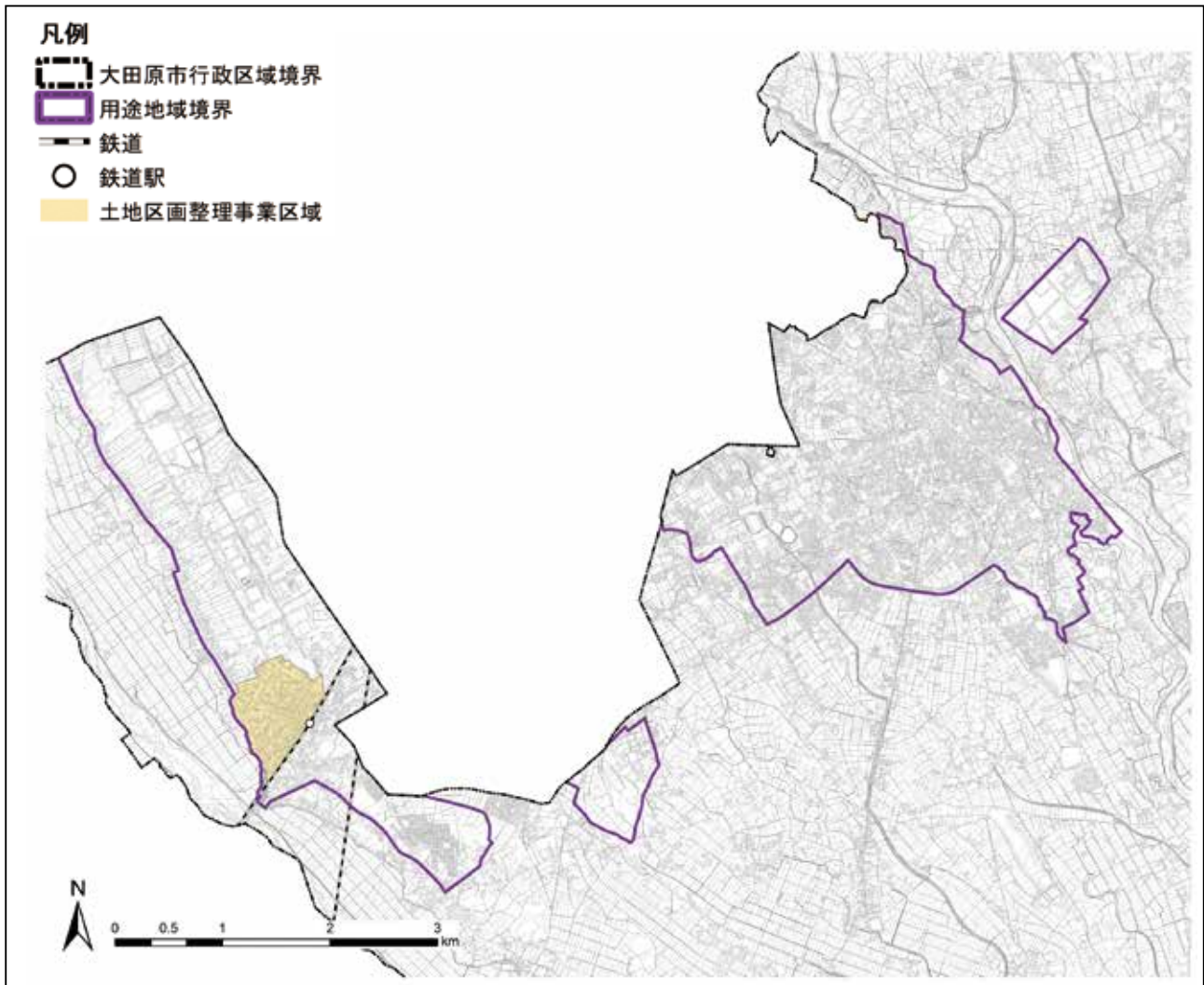
■ 路線バスのバス停から300m圏域、鉄道駅から800m圏域



【指定要件③】都市基盤の充実度

a. 土地区画整理事業区域

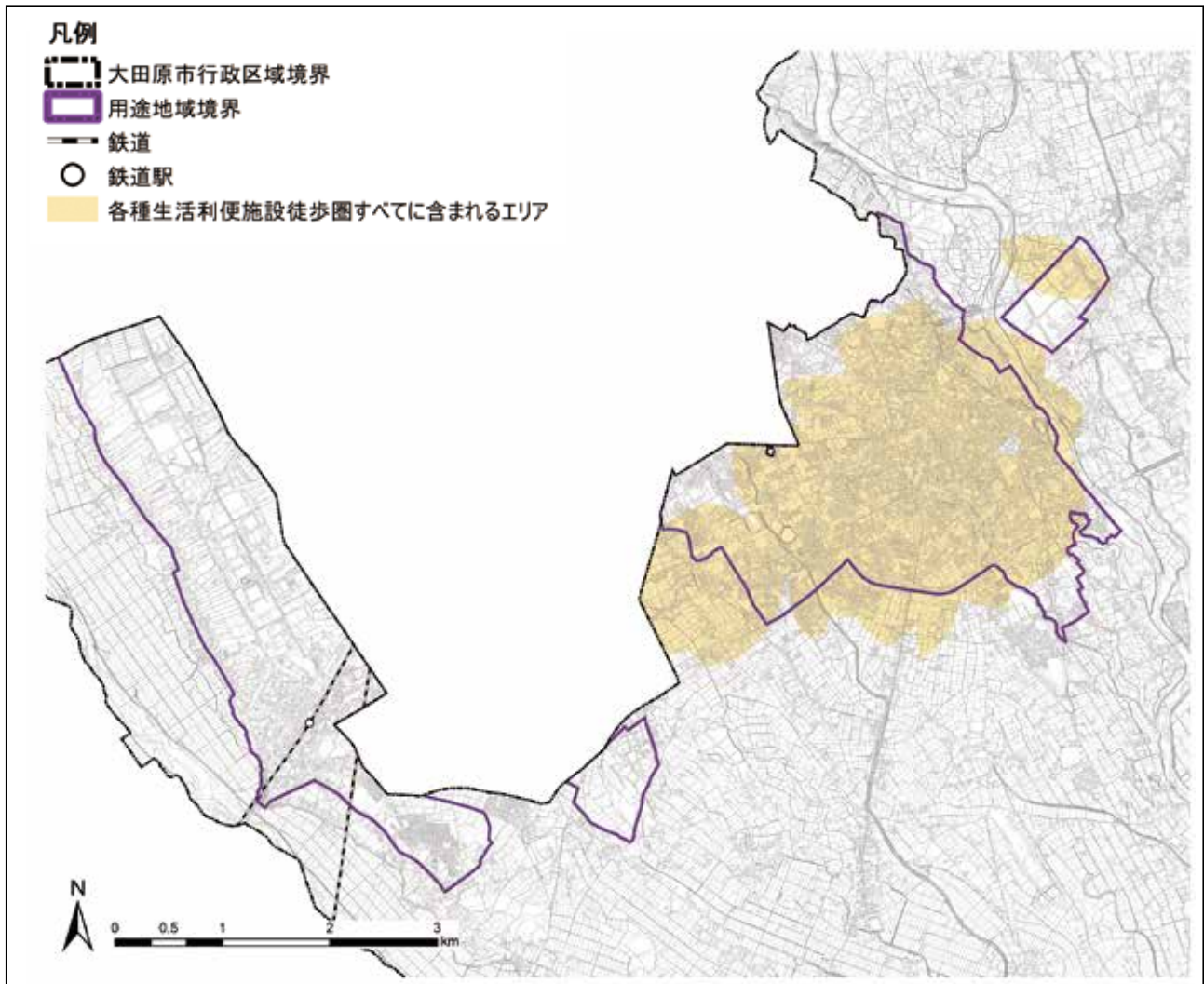
■ 土地区画整理事業区域



【指定要件④】生活利便性

a. 医療・商業・福祉・子育て支援施設からの徒歩圏(800m)全てに含まれるエリア

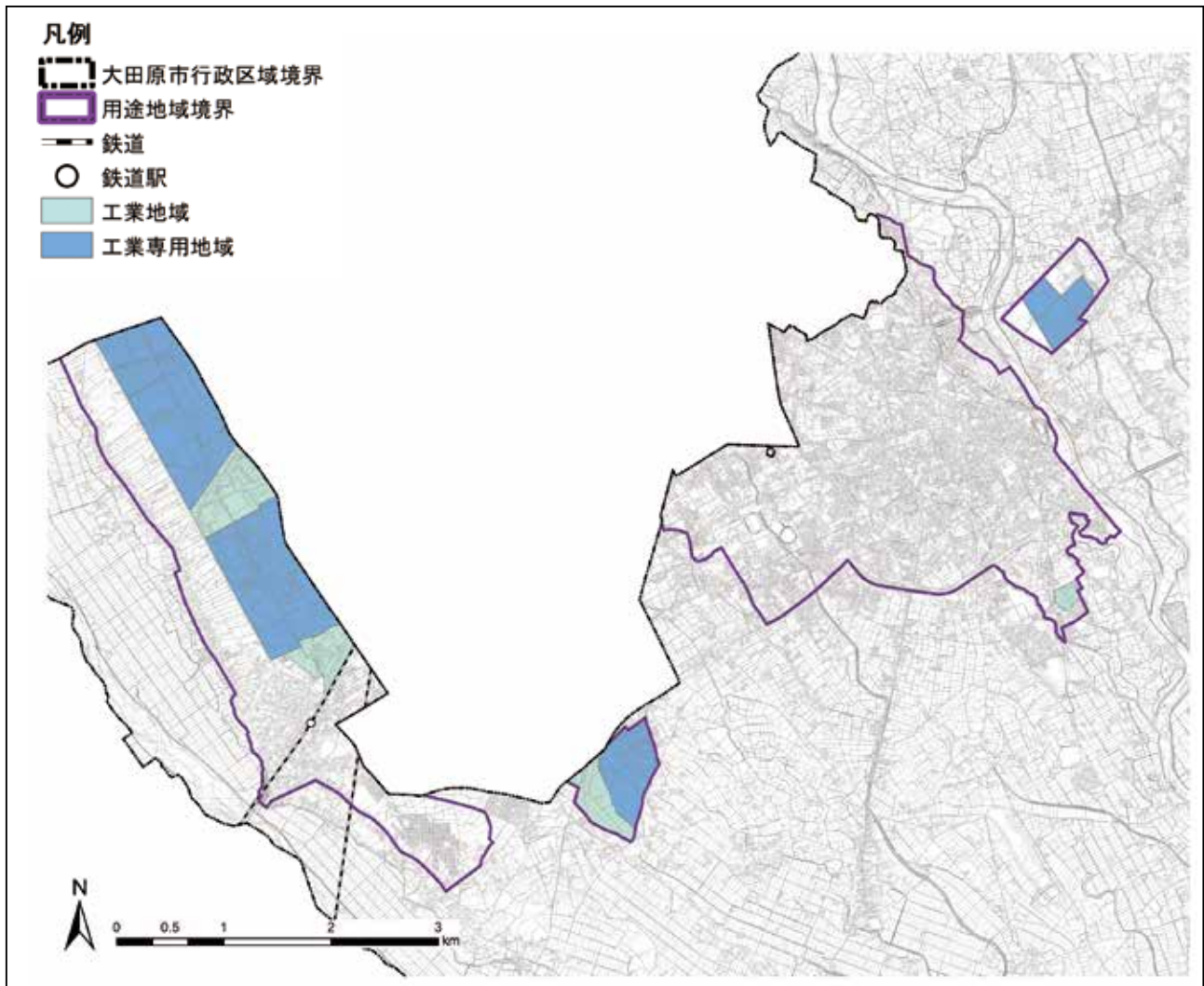
■ 医療・商業・福祉・子育て支援施設からの徒歩圏(800m)全てに含まれるエリア



【除外要件①】工業系用途地域

a. 「工業地域」と「工業専用地域」に指定されているエリア

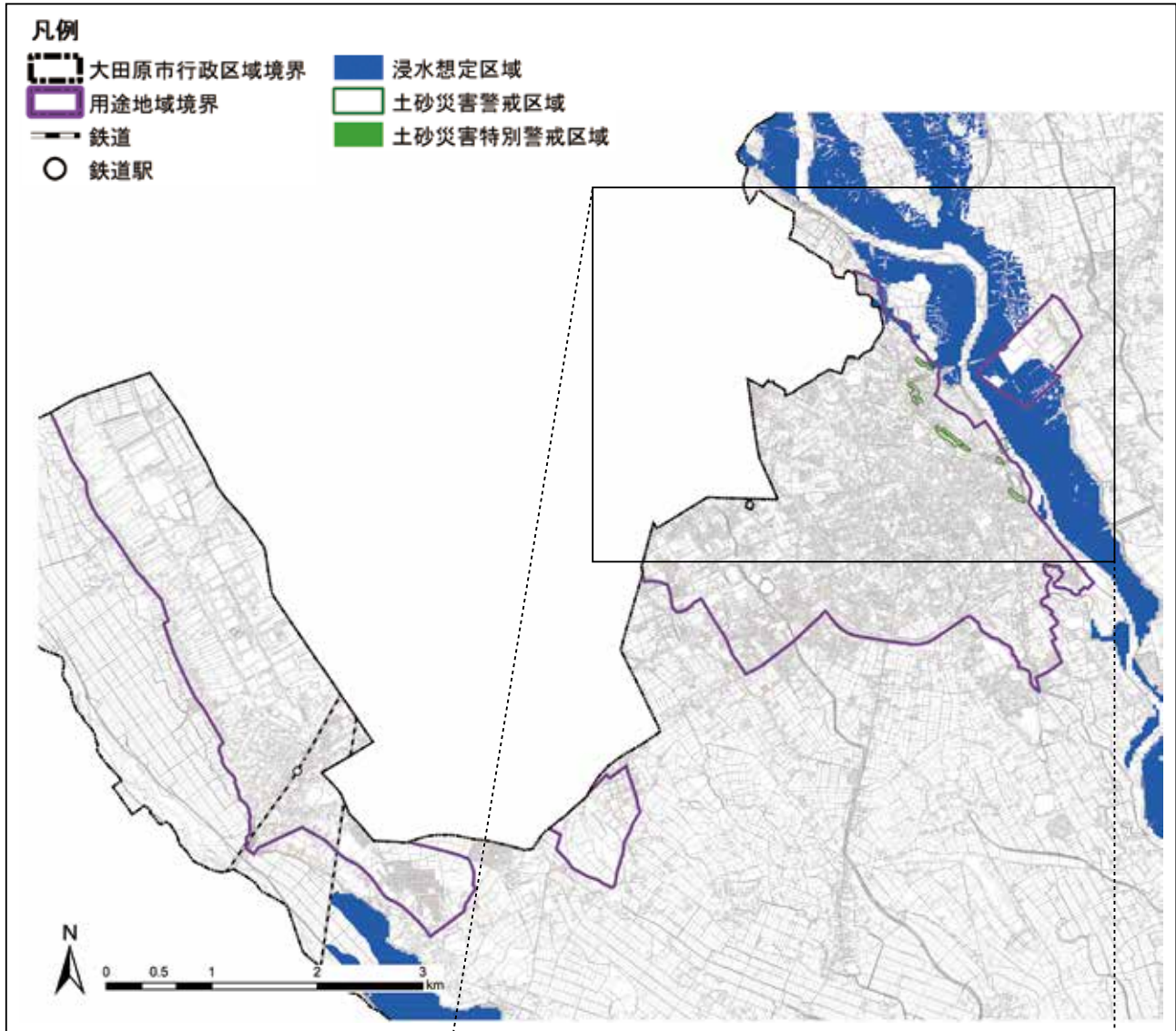
■ 工業地域・工業専用地域



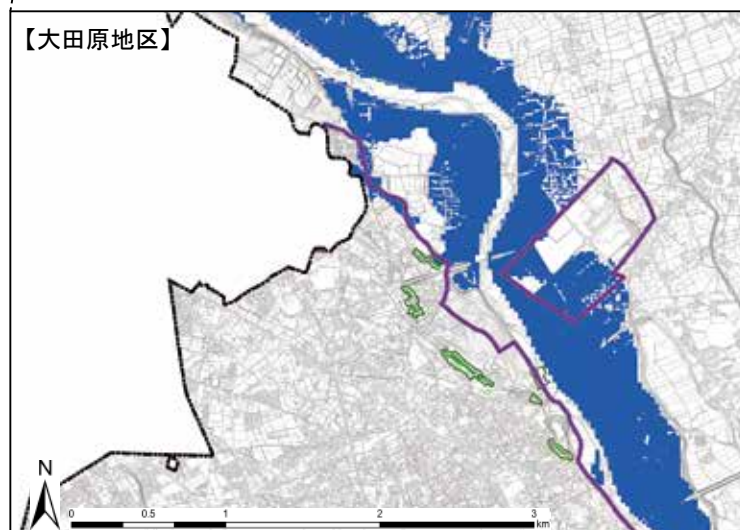
【除外要件②】安全・安心の確保

- a. 浸水想定区域に指定されているエリア
- b. 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されているエリア

■ 浸水想定区域、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

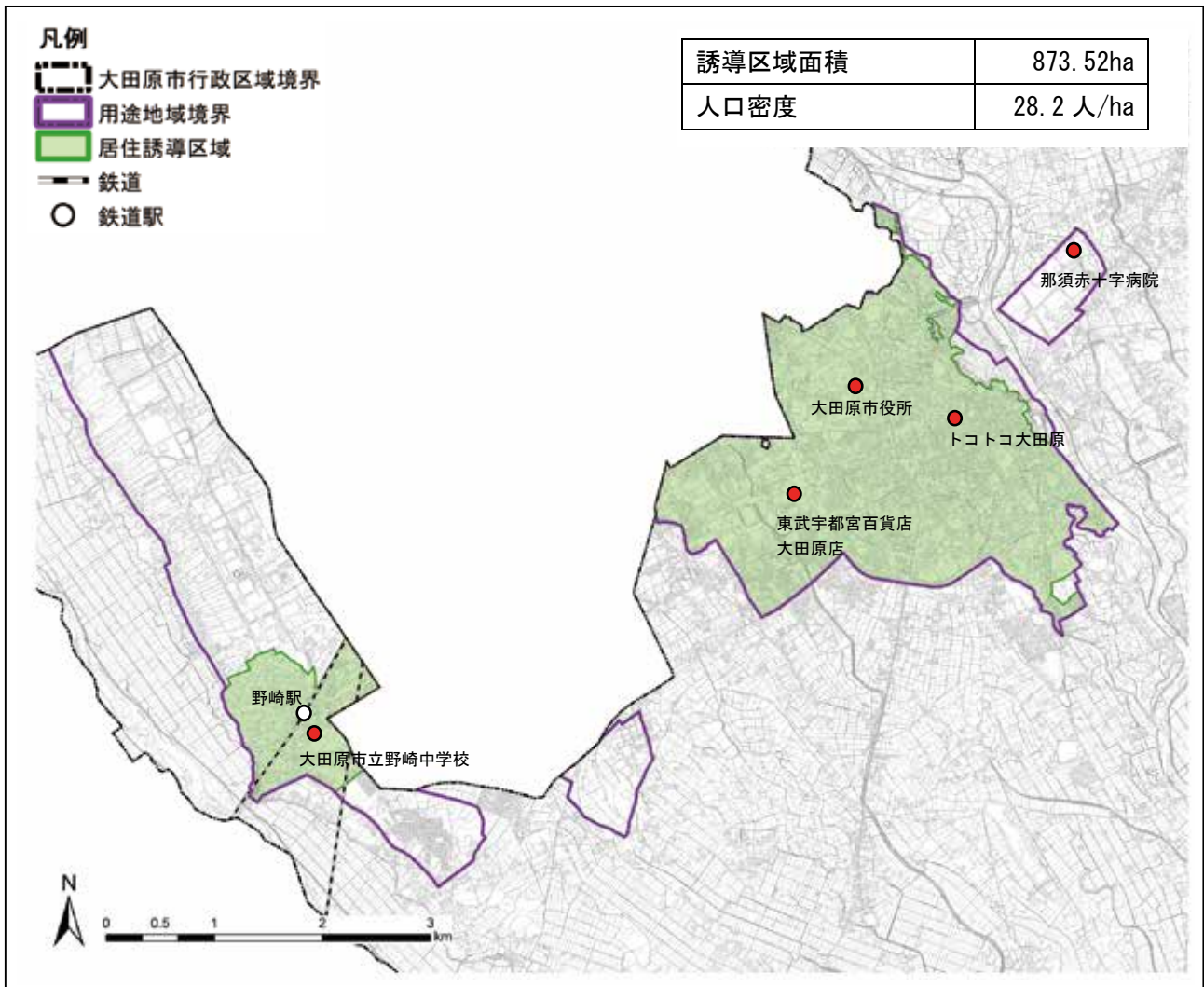


※野崎地区の用途地域内には、浸水想定区域、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定は無い。



(3) 居住誘導区域の設定

これまでの指定・除外用件を踏まえて設定した居住誘導区域は次のとおりです。



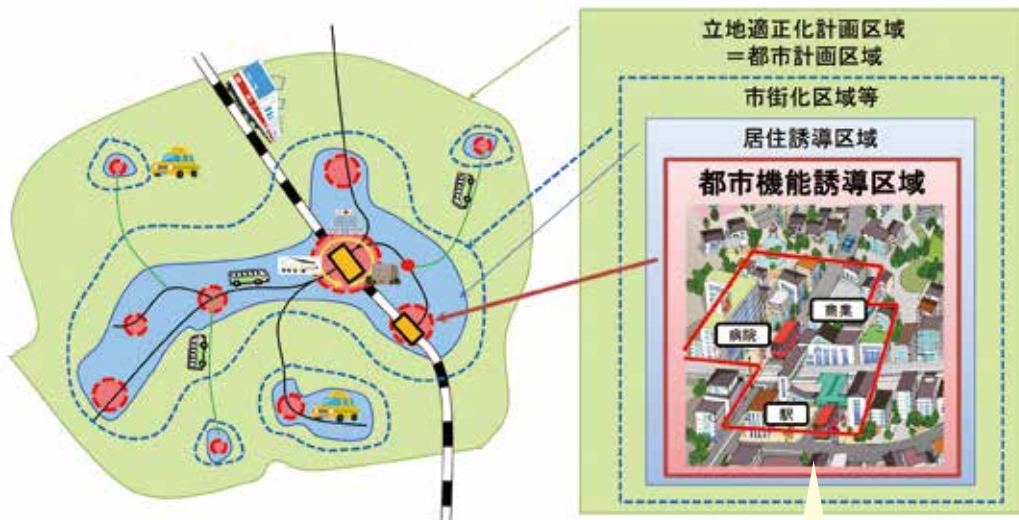
6. 都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 都市機能誘導区域とは

『都市機能誘導区域』は、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、生活サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域は、既存施設の活用を図りつつ、民間等へ税制措置等のインセンティブを付与することで、地域の特性に応じた都市機能(誘導施設)を長期的なスパンで維持・誘導していく区域です。

都市機能誘導区域に指定されない地域においては、日常生活に必要な施設は維持しつつ、公共交通等によって都市機能誘導区域との連携を維持・確保することで、利便性の高いまちを目指していきます。



都市機能誘導区域では、地域の実情に応じて誘導すべき都市機能を「誘導施設」として設定します。都市機能誘導区域外で誘導施設を立地する場合は、行政への届出が必要です。

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を、都市活動の拠点や日常生活の拠点に誘導・集積することにより、これらの各種サービスの効率的かつ持続的な提供を図る区域となります。

そのため、「既に都市拠点・生活拠点としての機能を有する区域」、若しくは「今後、新たな都市拠点・生活拠点として機能誘導を促進すべき区域」を中心とした区域設定が求められます。

国の手引きにおいても、「誘導区域に望ましい姿」として、次の考え方が示されています。

○都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域(都市計画運用指針より)

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停留所や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域や合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

(2) 誘導施設とは

都市機能誘導区域の設定にあたっては、当該区域で立地を誘導すべき都市機能増進施設を「誘導施設」として、合わせて設定する必要があります。

誘導施設は、都市機能誘導区域の特性や実情に応じて、区域ごとに設定します。想定される誘導施設として、都市計画運用指針等において以下の施設があげられています。

○想定される誘導施設(都市計画運用指針より)

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイ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 等

○地方中核都市において拠点類型ごとにおいて想定される各種の機能

(立地適正化計画の手引きより)

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機関	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延べ面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診察を受けられることができる機能 例. 延べ面積〇㎡以上の診療所
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

(3)本市における設定の考え方

中心都市拠点・都市拠点を基本に、歩いて暮らせる範囲で区域を設定

本計画が目指す都市の骨格構造を踏まえ、中心都市拠点及び都市拠点を基本エリアとして、歩いて暮らせる範囲を都市機能誘導区域として設定します。

歩いて暮らせる範囲として、一般的に10分程度で歩いて行ける範囲である800m圏内を基本とします。(参照：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」)

各地区のターゲット、方針等を踏まえた誘導施設の設定

地区ごとの現状・特性からまちづくりの方針、ターゲットを設定しています。誘導施設の設定にあたっては、各地区の特徴やターゲットに応じて、誘導すべき施設や施設更新時に更なる機能拡充・充実を図る施設を誘導施設に位置付けます。

ただし、大規模な病院として、大田原地区には那須赤十字病院が、野崎地区には那須中央病院がそれぞれ都市機能誘導区域外に立地しており、本市にとどまらず広域的な拠点病院としての役割を果たしています。そうした状況を踏まえ、大規模な病院については、誘導施設として設定しないこととします。

周辺の都市機能(施設)の立地状況、公共施設の立地状況を踏まえ区域を設定

大田原地区の中心市街地においては、本市の子育て支援の拠点となる市役所や子ども未来館、医療施設等の都市機能を有する施設が多く立地しています。一方で、野崎駅周辺においては医療施設や子育て支援施設の立地はありますが、その他の都市機能(施設)の立地が少ない状況です。

これらの地域住民に必要な都市機能(施設)の立地状況、また将来的に活用可能性のある公共施設の立地状況を踏まえ、区域を設定します。

【大田原地区】

《まちづくり方針》

多様な世代の交流・定住による活力と魅力の創出

《都市機能誘導区域設定の基準》

中心都市拠点（大田原市中心市街地活性化基本計画に位置付けられるエリア）
を基準に区域を設定

《ターゲット》

子育て世代、高齢者

《誘導すべき都市機能》

- 行政機能
- 商業機能
- 文化交流機能
- 医療機能
- 福祉機能
- 子育て支援機能

医療機能（大規模な病院）は周辺施設の立地状況を勘案し、誘導施設には設定しない

【野崎地区】

《まちづくり方針》

地域住民や工業団地の従業者の定住に向けた職住近接のまちづくりの実現

《都市機能誘導区域設定の基準》

都市拠点（野崎駅周辺）を基準に区域を設定

《ターゲット》

地域住民、工業団地従業者

《誘導すべき都市機能》

- 商業機能
- 医療機能
- 福祉機能
- 子育て支援機能

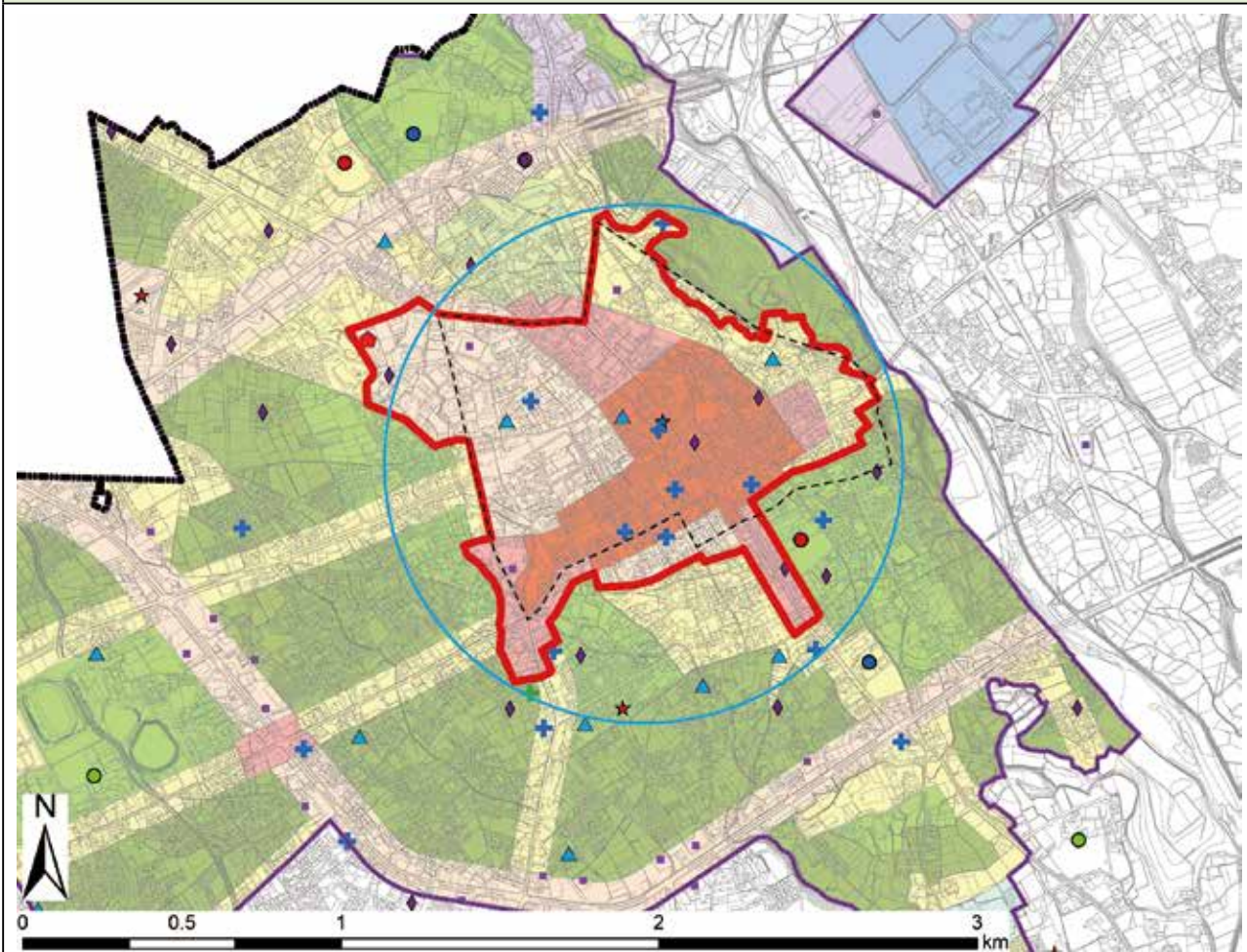
医療機能（大規模な病院）は周辺施設の立地状況を勘案し、誘導施設には設定しない

(4) 都市機能誘導区域の設定

■ 大田原地区都市機能誘導区域

《区域設定の考え方》

- ・ 大田原市中心市街地活性化基本計画に位置付けられた区域を基本に、その周辺における都市機能の立地状況、用途地域、地形地物等を考慮し設定する。
- ・ おおむね800m圏域（一般的な徒歩圏域）を基準に区域を設定する。
- ・ 区域面積・・・約113ha



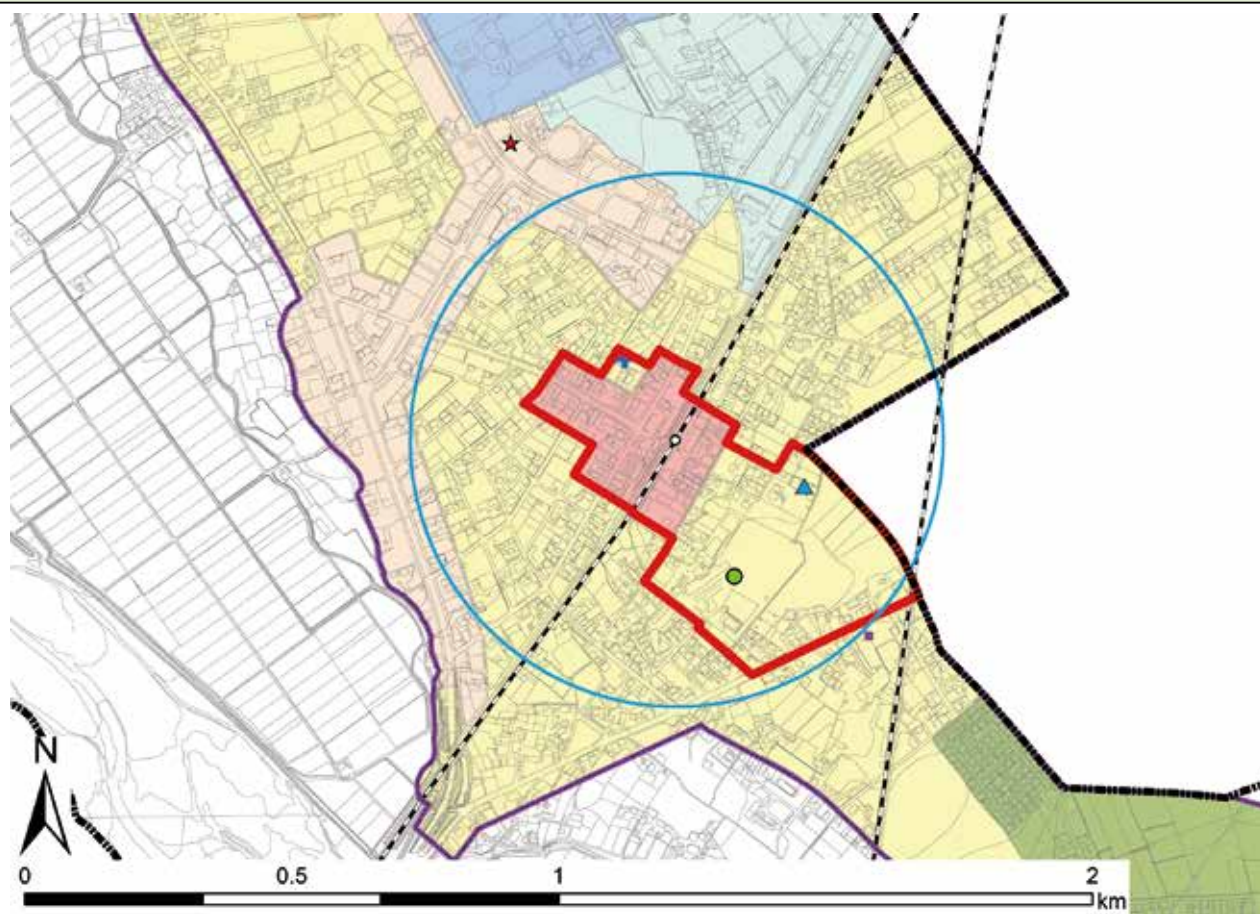
凡例

	大田原市行政区域境界		第一種住居地域		都市計画道路計画線		市役所
	都市機能誘導区域		第二種住居地域		中心市街地活性化基本計画区域		ホール、公民館
	用途地域境界		準住居地域		800m圏域		図書館
	第一種低層住居専用地域		近隣商業地域		商業施設		小学校
	第二種低層住居専用地域		商業地域		病院		中学校
	第一種中高層住居専用地域		準工業地域		診療所		高等学校
	第二種中高層住居専用地域		工業地域		福祉施設(訪問・通所・小規模多機能)		専門学校
			工業専用地域		保育所・幼稚園		

■ 野崎地区都市機能誘導区域

《区域設定の考え方》

- ・野崎駅を中心に、その周辺における都市機能の立地状況、用途地域、地形地物を考慮し設定する。
- ・野崎駅周辺では、現在都市機能がほとんど立地していないことから、よりエリアを絞った集中的な誘導を目指すため、商業地域に指定されている区域を基本に、おおむね500m圏（高齢者の一般的な徒歩圏）域を基準に設定する。
- ・区域面積・・・約21ha



凡例

大田原市行政区域境界	第一種住居地域	鉄道	商業施設
都市機能誘導区域	第二種住居地域	鉄道駅	診療所
用途地域境界	準住居地域	都市計画道路計画線	保育所・幼稚園
第一種低層住居専用地域	近隣商業地域	鉄道駅500m圏域	ホール、公民館
第二種低層住居専用地域	商業地域		中学校
第一種中高層住居専用地域	準工業地域		
第二種中高層住居専用地域	工業地域		
	工業専用地域		

(5) 誘導施設の設定

機能	施設	大田原地区		野崎地区		備考
		立地状況	設定	立地状況	設定	
行政機能	市役所	○	◎	×	-	既に立地しており、今後も維持するため、大田原地区の誘導施設に設定します。
文化交流機能	文化会館・ホール	○	◎	×	-	既に立地しており、広域的に市民が利用する施設として今後も維持するため、大田原地区の誘導施設に設定します。
	図書館	○	◎	×	-	
商業機能	小売店舗 (店舗面積* 1,000㎡以上)	○	◎	×	◎	拠点の魅力を高め、賑わいの創出に資する機能として設定します。
医療機能	診療所	○	◎	○	◎	既に立地しており、市民の日常生活利便性の向上に資する施設として誘導施設に設定します。
福祉機能	福祉施設(通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの)	○	◎	×	◎	将来的に市街地で高齢者が安心して暮らすことができるまちを目指し、通所・訪問・小規模多機能サービスを有する施設については誘導施設に設定します。
子育て支援機能	保育所・幼稚園 (保育園、認定こども園、小規模保育施設)	○	◎	○	◎	子育て世代が安心して暮らすことができるまちを目指し、誘導施設に設定します。

※ 大規模小売店舗立地法第2条に規定される、小売業を行うための店舗の用に供する床面積

【立地状況】について

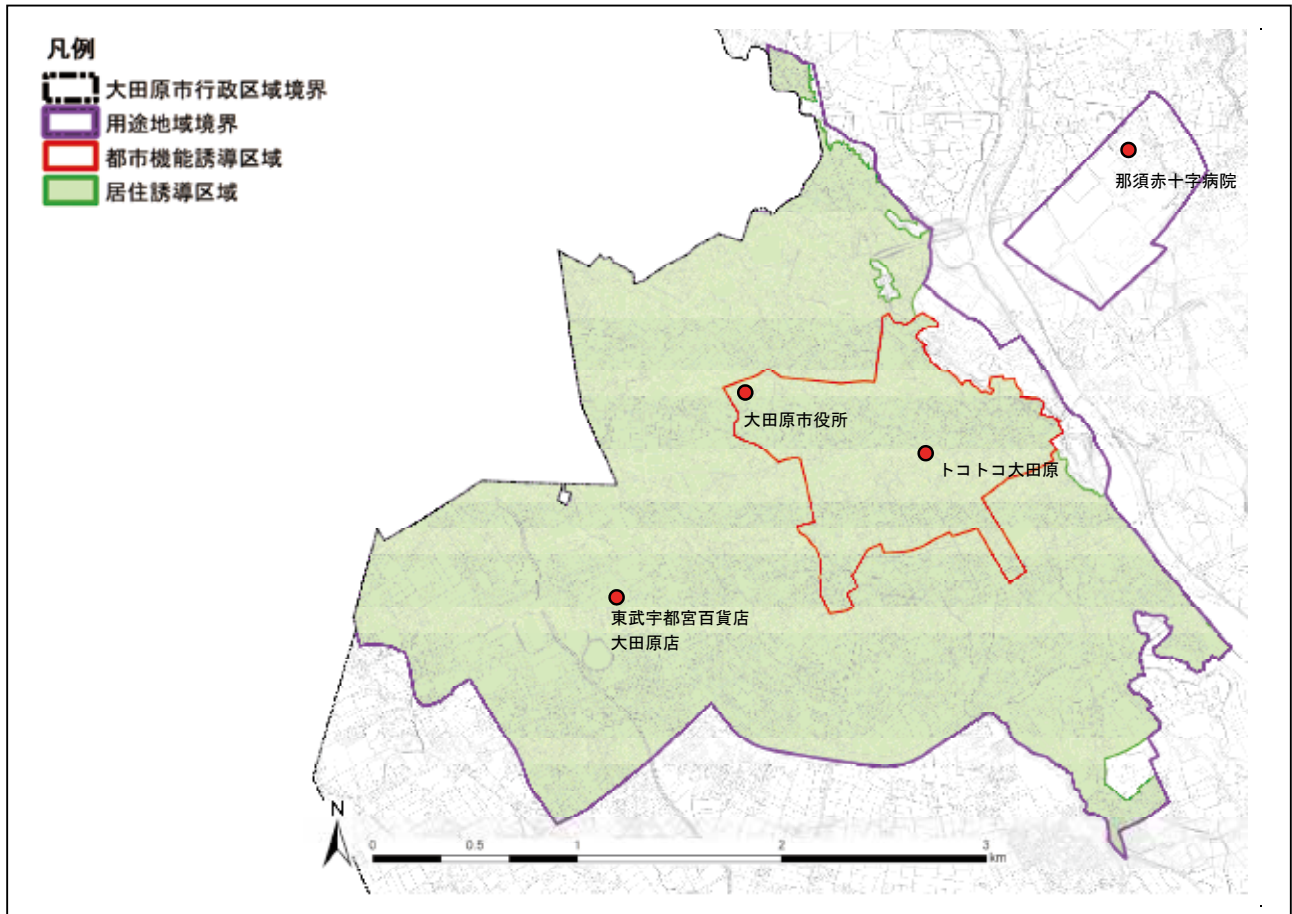
- ・・・都市機能誘導区域内に既に立地している施設
- ×
- ・・・都市機能誘導区域内に立地していない施設

【設定】について

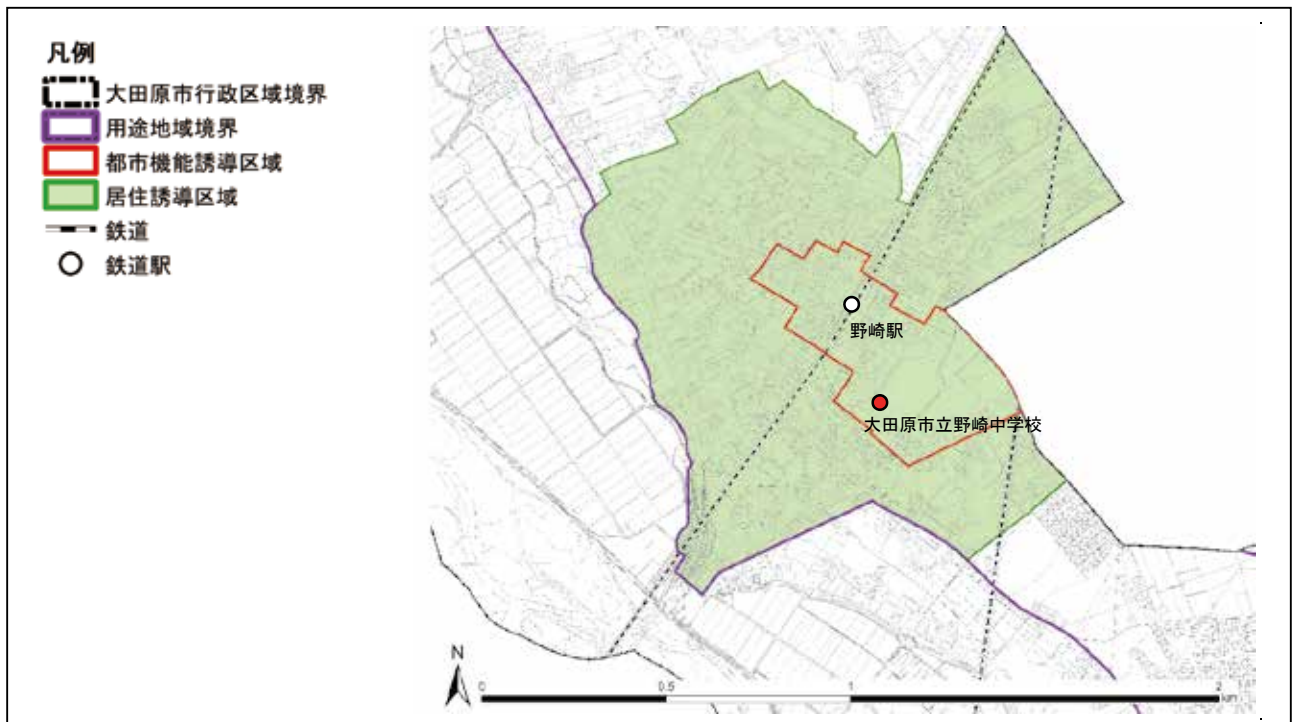
- ◎・・・誘導施設に設定する
- 一・・・誘導施設に設定しない

(6) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域(まとめ)

■ 大田原地区居住誘導区域と都市機能誘導区域の重ね合わせ図



■ 野崎地区居住誘導区域と都市機能誘導区域の重ね合わせ図



7. 誘導施策

まちづくりの目標として掲げた「誰もが住み続けたいくなる 活力と魅力あふれる持続可能な都市づくり」に向け、「居住誘導」「都市機能誘導」「公共交通ネットワーク」の3つの観点から、「大田原市総合計画」や「大田原市地域公共交通網形成計画」などの上位計画及び関連計画と連携した施策を、次のとおり展開します。

(1) 居住誘導に係る施策

居住誘導区域は、長期的な視点で緩やかに居住を誘導していくものです。誘導にあたっては、以下の観点で施策・事業を展開します。

施策1 災害に強いまちづくり

市街地における防災性の向上のため、災害危険箇所対策の充実や河川整備改修(要望)、避難対策の充実等、ソフト面、ハード面を合わせた対策の充実を図ります。

- ・河川整備改修のための要望活動
- ・災害危険箇所のソフト面の対策の充実
- ・生活基盤の速やかな復旧体制の整備
- ・避難対策の充実

施策2 子育て世代の誘導

人口減少の大きな要因となっている転出超過を抑制し、少子高齢化問題解決の糸口として、若者の定住やI・Uターンを促進するため、子育てがしやすく安心して暮らせるまちづくりを目指し、生活機能が集積する拠点を中心に誘導を図ります。

- ・保育環境の整備
- ・子育てのための施設充実
- ・安心して外出できる環境の施設整備

施策3 都市基盤の整った良好な市街地の形成

市街地において、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らすことができる都市基盤整備を推進するとともに、景観計画などの関連計画等の策定の検討を進めながら、自然と歴史を活かした美しい都市景観の維持・形成を推進します。

- ・公共施設等バリアフリー化の推進
- ・バリアフリー化を目指した道路整備
- ・秩序ある市街地の街区形成の推進
- ・中心市街地の都市景観づくりの推進
- ・都市計画道路の整備推進

施策4 空き家・空き地の有効活用と適正管理

「大田原市空家等の適正管理に関する条例」に基づき、空き家の適正管理を推進します。また、「空き家等情報バンク制度」の活用を推進し、市内に所在する空き家の有効活用の促進を図ります。

さらに、居住誘導区域及び都市機能誘導区域内の低未利用地に対しては、複数の土地の利用権等の交換・集約や区画再編等を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすること等も検討します。

- ・ 空き家の適正管理の推進
- ・ 優良な空き家等の活用
- ・ 低未利用地の適正管理と有効活用(低未利用土地利用等指針の検討)

■ 低未利用土地利用等指針

利用指針	管理指針
<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内において、既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること ・ 都市機能誘導区域内において、生活利便施設の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家においては、定期的な空気の入れ換え等の適切な管理を行うこと ・ 空き地等においては、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

■ 低未利用土地権利設定等促進事業区域

事業区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域
事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権 等 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅 等

(2) 都市機能誘導に係る施策

市民の利便性の向上のため、都市機能の誘導にあたっては、以下の観点で施策・事業を展開します。

施策1 誘導施設の維持・誘導による生活利便性の向上

大田原地区、野崎地区それぞれにおいて、既存の商業施設や医療施設等、市民の日常生活の拠点となっている機能の維持を図るとともに、子育て支援施設の機能充実を目指します。

- ・子育てのための施設充実
- ・誘導施設の届出制度による施設の維持
- ・国等と連携した税制措置や補助制度の活用(詳細は後ページに記載)

施策2 市街地における空き地・空き店舗活用の推進

大田原地区の中心市街地においては、空き地・空き店舗の積極的な活用により、商業基盤の安定化・活性化を図ります。

- ・空き地・空き店舗対策の充実
- ・商店街の活性化

施策3 野崎駅周辺における生活利便性向上に資する基盤整備検討

野崎駅については、野崎工業団地及び野崎第二工業団地の企業立地への重要な役割を有し、かつ、公共交通を利用する市民の居住環境形成に寄与しているため、交通結節機能の強化や都市基盤強化等、利便環境の充実を図ります。

- ・野崎駅周辺の都市基盤整備の検討
- ・都市計画道路の整備推進

(3) 公共交通ネットワークに係る施策

居住誘導、都市機能誘導を進めるためには、公共交通ネットワークの形成が非常に重要となります。公共交通ネットワーク形成にあたっては、以下の観点で施策・事業を展開します。

施策1 近隣市町との連携強化やまちなかを循環する路線の維持・強化

近隣市町や民間バス事業者との連携のもと、本市から市外の交通結節点(那須塩原駅等)へのバス路線の維持・強化を図ります。

また、市街地内においては、需要に応じた路線バスの運行本数や路線の改編を実施し、市民の利便性の向上を目指します。

- ・ 鉄道事業者との連携強化
- ・ 近隣市町との連携強化による広域公共交通の利便性の維持・強化
- ・ 需要に応じた路線バスの改編の検討

施策2 拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの形成

市全体の利便性の向上に向けて、郊外を含む居住地から大田原地区、野崎地区の拠点へのアクセス性の向上のための公共交通ネットワークの形成を図ります。

- ・ 郊外と拠点を結ぶ既存の路線バスの維持
- ・ デマンド交通の充実
- ・ 地域状況に対応した「小さな交通^{*}」の導入

※デマンド交通やタクシー補助、公共交通空白地有償運送(NPO法人・住民組織が運営主体)などを意味する。

(4) 目標実現に向け、国等と連携して実施する施策

居住誘導、都市機能誘導に向け、国等の示す補助事業の活用を検討します。

■ 活用可能性のある補助事業例（2019年時点）

事業	事業概要	対象区域
都市機能立地支援事業	市町村又は都道府県が所有する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。	都市機能誘導区域内
都市再構築戦略事業	生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、国や市町村が民間事業者等に整備を支援。	都市機能誘導区域内
認定誘導事業計画に係る支援措置	都市機能誘導区域内において、誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備に関する都市開発事業を行う場合、民間事業者は当該誘導施設等整備事業に関する計画(民間誘導施設等整備事業計画)を作成の上、国土交通大臣の認定を申請し、一定の基準に適合している場合、国土交通大臣の認定を受け、税制支援・金融支援を受けることができる。	都市機能誘導区域内
バリアフリー環境整備促進事業	高齢者や障がい者等、誰もが容易に移動できる交通環境を実現するため、駅周辺やバス停等の交通施設、さらには多くの人が利用する公共公益施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザインに配慮した整備を促進する。	都市機能誘導区域 (他要件あり)
都市・地域交通戦略推進事業	徒歩・自転車・公共交通の適正分担に資する施設整備に対して支援を行う。	立地適正化計画の区域
優良建築物等整備事業	中心市街地において、市街地環境の向上や優良な住宅の供給などを促進するために、一定の要件を満たす民間の建築活動に対して、その建築費などの一部を補助し、優良建築物等の整備を行う。	都市機能誘導区域 (他要件あり)
空き家再生等推進事業	(除却)居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。 (活用)居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。	居住誘導区域 除却：外 活用：内
ストック再生緑化事業	低未利用地や既存の公共公益施設を活用し、市街地の緑化を推進する。	居住誘導区域又は都市機能誘導区域

■ その他の国の支援（税制措置）（2019年時点）

特例		内容
都市機能誘導区域の外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例		譲渡資産の譲渡益の80%課税繰延
誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例 (地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築を目的とする事業)	①事業のために土地等を譲渡し、事業により建築された建築物等を取得する場合の買換え特例	居住用資産： 所得税100%繰延
	②(個人のみ)事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により地区外に転出する場合の所得税(個人住民税)の軽減税率	通常税率15% (5%) ⇒6,000万円以下 10% (4%)
	③事業のために長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合	(個人)所得税(個人住民税)の軽減税率 通常税率15% (5%) ⇒2,000万円以下 10% (4%)
	(法人)法人税	5%重課の適用除外
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	①誘導施設等の整備等に関する事業のために長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合	上記③に同じ
	②公共施設の整備に関する事業の用に供するために、立地適正化計画の区域内にある土地等が地方公共団体又は都市再生推進法人に買い取られる場合	1,500万円 特別控除
民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例		5年間4 / 5に軽減

8. 届出制度

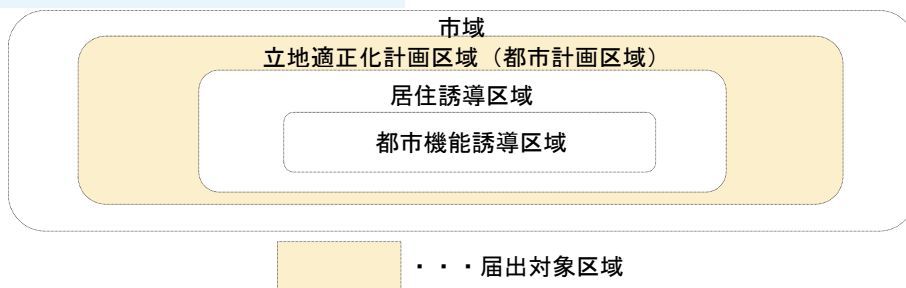
(1) 居住誘導区域外の開発行為・建築等行為に係る届出制度

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為・建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所等について市長への届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して市町村は開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すことができます(都市再生特別措置法第88条第3項)。

届出は本市の居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度であり、以下の基準が定められています。

■ 届出対象区域

○ 居住誘導区域を除く都市計画区域内



■ 届出対象行為 (都市再生特別措置法第88条第1項)

	届出対象行為	届出概要
開発行為	① <u>3戸以上の住宅</u> の建築を目的とした開発行為	①の例示 許可 3戸の開発行為
	② <u>1戸又は2戸の住宅</u> の建築を目的とした開発行為で、その規模が <u>1,000㎡以上</u> のもの	②の例示 許可 1,300㎡ 1戸の開発行為 許可不要 800㎡ 2戸の開発行為
出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）		
建築等行為	① <u>3戸以上の住宅</u> を新築しようとする場合	①の例示 許可 3戸の建築行為
	② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（3戸以上）とする場合	許可不要 1戸の建築行為
出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）		

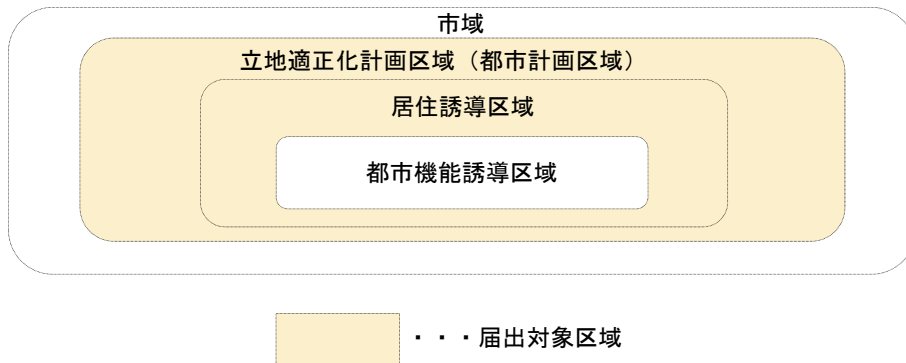
(2) 都市機能誘導区域外の開発行為・建築等行為に係る届出制度

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して市町村は開発規模の縮小や都市機能誘導区域への立地を促すことができます(都市再生特別措置法第108条第3項)。

届出は、本市の都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度であり、以下の基準が定められています。

■ 届出対象区域

○ 都市機能誘導区域を除く都市計画区域内



■ 届出対象行為 (都市再生特別措置法第108条第1項)

届出対象行為	
開発行為	<p><u>誘導施設を有する建築物</u>の建築目的の開発行為を行おうとする場合</p>
建築等行為	<p>① <u>誘導施設を有する建築物を新築</u>しようとする場合</p>
	<p>② 建築物を改築し<u>誘導施設を有する建築物とする</u>場合</p>
	<p>③ 建築物の用途を変更し<u>誘導施設を有する建築物とする</u>場合</p>

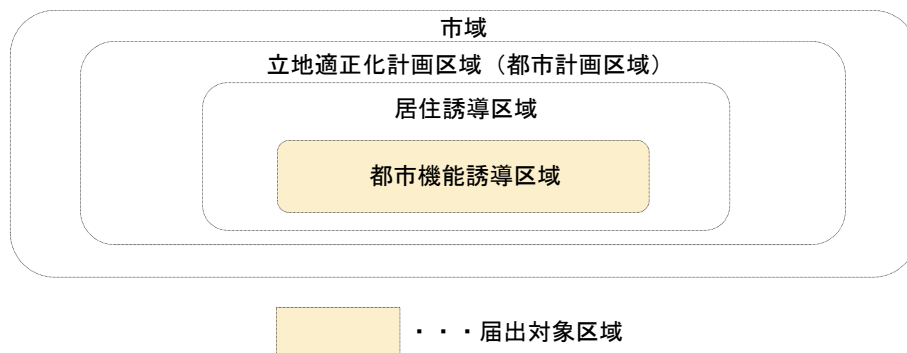
(例) 診療所の開発・建築等行為の場合

(3) 都市機能誘導区域内の休廃止に係る届出制度

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出を行う必要があります。

■ 届出対象区域

○ 都市機能誘導区域内



■ 届出対象行為（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

届出対象行為	
休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

9. 目標及び進行管理

(1) 目標と指標の設定

本計画の目標として、定量的なデータの収集・分析が可能な代表指標を、次のとおり設定します。

《居住誘導に係る目標値》

居住誘導区域内の人口密度については、現状のまま推移すれば、28.2人/haから26.1人/ha（大田原地区では27.9人/ha、野崎地区では15.0人/ha）と、下がるとみられています。

ただし、本市においては、「大田原市人口ビジョン」及び「大田原市未来創造戦略」を策定しており、人口減少に歯止めをかけるための取組及び人口の将来展望が示されています。

本計画においても、居住誘導に係る誘導施策や「大田原市未来創造戦略」における施策を総合的に進めることにより、人口密度の維持を目指します。

	指標	現状値(2015年)	目標値(2040年)
居住誘導区域の人口密度	区域全体	28.2人/ha	28.2人/ha (現状値の維持)
	大田原地区	30.4人/ha	30.4人/ha (現状値の維持)
	野崎地区	15.4人/ha	15.4人/ha (現状値の維持)

【目標値設定の考え方】

- ・大田原地区は市の中心地であることから、現状の人口の維持を目標とします。
- ・野崎地区の居住誘導区域内人口の減少率は、大田原地区よりも高くなるとみられますが、居住誘導に係る施策の推進により、現状の人口の維持を目標とします。

■ 居住誘導区域の人口と人口密度の推計値・目標値

	人口(人)			人口密度(人/ha)		
	現状値 (2015年)	現状推計値	目標値	現状値 (2015年)	現状推計値	目標値
区域全体	24,663	22,762	24,663	28.2	26.1	28.2
大田原地区	22,715	20,868	22,715	30.4	27.9	30.4
野崎地区	1,948	1,894	1,948	15.4	15.0	15.4

《都市機能誘導に係る目標値》

大田原地区においては、現在、都市機能誘導区域内に誘導施設が充足(充足率100%)している状況にあります。一方で、野崎地区においては誘導施設の充足率は50%（誘導施設の位置づけ4つの内、2つが立地）の状況にあります。（「6. 都市機能誘導区域・誘導施設 (5) 誘導施設の設定」に立地状況を記載）

今後、国等と連携した誘導施策の推進により、誘導施設の充足率の維持、向上を目指します。

指標		現状値(2015年)	目標値(2040年)
都市機能誘導区域内の 誘導施設の充足率	大田原地区	100%	100% (現状値の維持)
	野崎地区	50%	100%

《公共交通に係る目標値》

市全域の人口が減少しているため、公共交通の利用者数も減少することが予想されます。しかし、今後高齢化が進展していく中で公共交通は必要となることから、需要に応じた路線バスの運行本数、路線の改編や公共交通沿線への居住の誘導により、公共交通利用者数の維持、増加を目指します。

指標	現状値(2015年)	目標値(2040年)
市営バス・民間路線バス・ デマンド交通の利用者数	850,197人 ^{※1}	850,197人以上 (現状値より増加)
野崎駅の1日平均乗車人員	1,274人 ^{※2}	1,274人 (現状値の維持)

※1 出典：大田原市地域公共交通網形成計画(平成29年3月)

※2 出典：JR東日本HP

(2) 進行管理と計画の評価・見直し

計画の進行管理と見直しについては、本計画(PPLAN)に基づく誘導施策の実施(DO)、目標指標の達成状況等については、おおむね5年ごとに評価・検証(CHECK)を行い、必要に応じて計画への反映・見直し(ACT)を行います。

10. 参考資料

(1) 立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧(2019年時点)

■ 都市機能誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業)	都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る。 また、立地適正化計画に跡地等管理区域として位置づけられた区域における建築物の跡地等の適正管理に必要な経費（調査検討経費、専門家派遣経費、敷地整備経費）について補助を行う。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 都市計画課
都市機能立地支援事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に占める割合が10%未満の都市は、事業要件である人口集中地区及び交通に関する要件を緩和する。なお、同割合が50%以上の都市：交付率を50%から45%へ引き下げる。	都市機能誘導区域内 ＋ 都市再生整備計画区域内 (※1)	直接	1/2 等	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課
都市再生整備計画事業	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす事業について、国費率の嵩上げ等を行い、都市の再構築に向けた取り組みを促進する。 令和元年度においては、国費率の嵩上げ(40%→45%)を2023年度まで5年延長する。	都市機能誘導区域内 ＋ 都市再生整備計画区域内 (※1)	直接 (間接)	4.5/10 (3/10)	国土交通省 都市局 市街地整備課
都市再構築戦略事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 令和元年度においては、体育施設を中心拠点誘導施設に追加（ただし、体育施設本体への補助は対象外とし、その周辺整備のみを補助対象とする）。 都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に占める割合が10%未満の都市は、事業要件である人口集中地区及び交通に関する要件を緩和する。なお、同割合が50%以上の都市は交付率を50%から45%へ引き下げる。	都市機能誘導区域内 ＋ 都市再生整備計画区域内 (※1)	直接 (間接)	1/2 等 (1/3 等)	国土交通省 都市局 市街地整備課

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
都市再生区画 整理事業	<p>防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため施行する土地区画整理事業等の支援を行う。また、都市機能誘導区域内の事業について、交付率の高上げ等により都市構造の再構築に向けた取り組みの支援を強化する。</p> <p>平成 30 年度より、「空間再編賑わい創出事業」（事業計画において誘導施設整備区を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業）を交付対象に追加。</p>	都市機能 誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 市街地整備課
市街地再開発 事業	<p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の高上げ等により支援を行う。</p>	都市機能 誘導区域内	直接 間接	1/3	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課
防災街区整備 事業	<p>密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業等について、交付対象額の高上げ等により支援を行う。</p>	都市機能 誘導区域内	直接 間接	1/3	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地住宅 整備室
防災・省エネ まちづくり 緊急促進事業	<p>防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加。</p>	都市機能 誘導区域内	直接	3%,5%, 7%	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
優良建築物等整備事業	<p>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を行う。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加する。</p> <p>また、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、交付対象事業費の高上げ等の支援を行う。</p> <p>令和元年度においては、複数棟改修型を創設し、良好な市街地環境の整備を推進するもので、一定のエリアで集中的に行われる、複数棟の住宅・建築物を改修する事業を支援。</p> <p>既存ストック再生型について、要件を見直し、期限を延長。</p>	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 住宅局 市街地建築課
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	<p>既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う。</p>	都市機能誘導区域内 (※ 2)	直接 (間接)	1/2 等 (1/3)	国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室
住宅市街地総合整備事業 (都市再生住宅等整備事業)	<p>快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を目的として実施する住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等（住宅、店舗、事務所等）を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業に対する支援を行う。</p>	都市機能誘導区域内 (※ 2)	直接 (間接)	1/2 等 (1/3 等)	国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室
バリアフリー環境整備促進事業	<p>高齢者・障害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。</p> <p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加。</p>	都市機能誘導区域内 (※ 2)	直接 間接	1/3	国土交通省 住宅局 市街地建築課
スマートウェルネス住宅等推進事業	<p>「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は補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。</p>	都市機能誘導区域内 (※ 2)	間接	1/10 1/3	国土交通省 住宅局 安心居住推進課
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業	<p>民間の知恵・人的資源等を引き出す先導的な都市施設の整備・管理の普及を図るため、都市機能誘導区域等における計画・協定に基づく社会実験等を支援し、持続可能なまちづくり活動の実現と定着を図る。</p>	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 まちづくり推進課

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
都市再生 コーディネーター等推進事業 【都市再生機構による支援】	都市再生機構において、低未利用地の有効利用の促進及び都市再生に民間を誘導するための条件整備として行う既成市街地の整備改善のため、土地区画整理事業や防災公園街区整備事業等の手法により低未利用地の有効利用や都市の防災性の向上を図るべき地区等において、計画策定、事業化に向けたコーディネート等を行う。 また、立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくりの推進に向けた都市機能誘導の促進のため、都市機能の立地に至るまでのコーディネート等を行う。	都市機能誘導区域内 (※ 2)	直接	1/2 等	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
特定地域都市 浸水被害 対策事業	現行では、下水道法に規定する「浸水被害対策区域」において、下水道管理者及び民間事業者等が連携して、浸水被害の防止を図ることを目的に、地方公共団体による下水道施設の整備、民間事業者等による雨水貯留施設等の整備に係る費用の補助を行っている。 平成 29 年度より、対象となる地区に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画に定められた「都市機能誘導区域」を追加。 (ただし、市街地の形成に合わせて下水道を新規に整備する区域であって、市町村の総事業費が増大しないものに限る。) また、補助対象範囲に、民間事業者等が特定地域都市浸水被害対策計画に基づき整備する雨水浸透施設を追加。	都市機能誘導区域内	直接	1/2 等	国土交通省 水管理・ 国土保全局 下水道部 流域管理官

〔金融措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
まち再生出資 【民都機構による支援】	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資を実施。 また、当該認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等＋誘導施設の整備費を支援限度額とする。 令和元年度においては、現行の支援限度額の一つである公共施設等整備費に、インキュベーション施設の整備費を加算する等の拡充を行う。	都市機能誘導区域内	—	—	国土交通省 都市局 まちづくり推進課

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
共同型都市再構築 【民都機構による支援】	<p>①地域の生活に必要な都市機能の増進又は②都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。</p> <p>都市機能誘導区域内で行われる認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等＋誘導施設の整備費を支援限度額とする。</p> <p>平成 30 年度より、建物竣工後に事業者へ譲渡せず、民都機構が公共公益施設等の持分を一定期間保有しながら自治体等へ賃貸する、「公民連携促進型」を同機構の業務に追加。これにより、自治体の費用負担を平準化させ、民間事業者のリスクを軽減することで、民間都市開発事業による公共公益施設等の更新・再編等を加速化。</p>	都市機能誘導区域内	—	—	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
都市環境維持・改善事業 資金融資	<p>地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度。</p>	都市機能誘導区域内	—	—	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 <まちなか再生・まちなか居住推進型>	<p>都市再生機構において、まちの拠点となる区域での土地の集約化等権利調整を伴う事業を行うことにより、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を促進。</p>	都市機能誘導区域内 (※ 2)	—	—	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 <都市機能更新型>	<p>都市再生機構において、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市機能更新事業を行うことにより、都市機能の更新を促進。</p>	都市機能誘導区域内 (※ 2)	—	—	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 <居住環境整備型>	<p>四大都市圏等の既成市街地において、大規模工場跡地等の用地先行取得や民間事業者による良質な賃貸住宅の供給支援等により、都市再生に必要な市街地住宅の整備を推進し、民間を都市再生に誘導するとともに、リニューアール、建替等を複合的に活用したストックの再生や、地域施策と連動したストックの有効活用を行い、都市再生機構の既存賃貸ストックの有効活用を図る。</p>	都市機能誘導区域内	—	—	国土交通省 住宅局 総務課 民間事業支援調整室

※1区域について別途要件があります。詳細は「都市機能立地支援事業・都市再構築戦略事業パンフレット」にてご確認ください。

※2区域について別途要件があります。

→鉄道若しくは地下鉄の駅から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所・停車場から半径 500mの範囲内(いずれもピーク時運行本数(片道)が3本以上)等

■ 居住誘導区域内等で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
市民緑地等整備事業	<p>地方公共団体等が市民緑地契約等に基づく緑地等の利用又は管理のために必要な施設整備を行うことで、低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組に対して支援を行う事業である。原則面積要件は2ha以上であるが、居住誘導区域等においては0.05ha以上に緩和している。</p> <p>平成29年度より、都市公園が未だ不足している地域において、土地所有者の協力の下、民間主体が空き地等を公園的な空間として整備・公開する取組を推進する市民緑地認定制度を活用し、緑地保全・緑化推進法人が行う園路・広場等の施設整備に対しても支援を実施。</p>	居住誘導区域内	直接(間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 公園緑地・ 景観課 緑地環境室
ストック再生緑化事業	<p>既設建築物等のストックを活用した都市環境の改善を図るため、公共公益施設の緑化や、公開性を有する建築物等の緑化に対して支援を行う。</p> <p>また、平成28年度より、広場空間における地域防災計画等に位置づけられた機能に必要な施設の整備や空き地等における延焼防止のための緑地整備に対しても支援を実施。</p>	居住誘導区域内	直接(間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 公園緑地・ 景観課 緑地環境室
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	<p>防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。</p> <p>支援対象区域に居住誘導区域内において一定の要件を満たす区域を追加。</p>	居住誘導区域内	直接	3%,5%, 7%	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課
公営住宅整備事業 (公営住宅の非現地建替えの支援)	<p>公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する補助を行う。</p>	居住誘導区域内	直接	原則 50%等	国土交通省 住宅局 住宅総合 整備課

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
市民農園等整備事業	<p>居住誘導区域外や、居住誘導区域内（教育・学習又は防災に係る計画等の位置づけがある生産緑地の買取り申出に基づき農地の買取りを行う場合に限り）において市民農園整備の交付対象事業要件の緩和（原則面積 0.25ha 以上を 0.05ha 以上※に引き下げ）を行い、まちの魅力・居住環境の向上を図ることや郊外部において都市的土地利用の転換を抑制し、緑と農が調和した低密度な市街地の形成に寄与する。</p> <p>※平成 29 年度より、条例で生産緑地の規模に関する条件が定められている場合にあつては、0.03ha 以上 0.05ha 未満の範囲内で当該条例で定める規模まで面積要件を緩和。</p>	居住誘導区域外	直接	1/2 (施設) 1/3 (用地)	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 緑地環境室
地域居住機能再生推進事業	<p>多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。公的賃貸住宅の管理戸数の要件は、原則概ね 1,000 戸以上としているが、整備地区が三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域内等に存する場合には、管理戸数の合計が概ね 100 戸以上であることに緩和している。</p>	居住誘導区域内	直接	1/2 等	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
住宅市街地総合整備事業 (住宅団地ストック活用型)	<p>良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う。</p>	都市機能誘導区域 又は 居住誘導区域内	直接 (間接)	1/3 等 (1/3)	国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室

〔金融措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
フラット 35 地域活性化型 (住宅金融支援機構による支援)	<p>平成 29 年度より、コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利を引き下げる。</p> <p>【支援内容】居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン（フラット 35）の金利引下げ（当初5年間、▲0.25%引下げ）</p>	居住誘導区域内	-	-	国土交通省 住宅局総務課 民間事業支援調整室

■ 立地適正化区域内で活用可能な支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
都市・地域交通戦略推進事業	都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。(居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等) 令和元年度においては、交付対象事業者に都市再生推進法人、認定地域来訪者等の利便増進活動実施団体を追加。	立地適正化計画区域内	直接(間接)	1/2等(1/3)	国土交通省 都市局 街路交通施設課
都市・地域交通戦略推進事業(補助金)	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律等に基づく協議会等に対して、都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。(居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等)	立地適正化計画区域内	直接	1/2等	国土交通省 都市局 街路交通施設課
空き家再生等推進事業	老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。	(除却事業タイプ) 居住誘導区域外 (活用事業タイプ) 居住誘導区域内	直接(間接)	除却タイプ 1/2(1/2) 活用タイプ 1/2(1/3)	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

■ 立地適正化計画を策定する都市において活用可能な支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
都市公園ストック再編事業	地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、地方公共団体における都市公園の機能や配置の再編を図る。令和元年度においては、都市公園の再編・集約化に必要な調査やコーディネートなどソフト面の取組を支援対象に追加。	立地適正化計画策定都市	直接	1/2	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

■ 立地適正化計画に関連する地方財政措置

〔地方財政措置〕

事業名	事業概要	措置内容	措置期間	担当課
<p>公共施設等の 適正管理に係る 地方財政措置 (公共施設等適正管理 推進事業)</p>	<p>公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、 ①個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業 ②立地適正化計画に基づく地方単独事業 等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等を講じる。 平成30年度から、立地適正化計画に基づく地方単独事業等について、財政力に応じて交付税措置率の引き上げ(30%~50%)を行う。</p>	<p>①充当率90%、 交付税算入率 50% ②充当率90%、 交付税算入率 30% (~50%) 等</p>	<p>①、②平成29 年度から平成 33年度まで (5年間) 等</p>	<p>総務省 自治財政局 財務調査課</p>

(2)用語集

用語		解説
あ行	アクセス	車、バス、鉄道、徒歩など、特定の場所へ到達するための手段。
	インセンティブ	意欲の向上や目標を達成するための刺激。誘因。
か行	既存ストック	既に整備されている道路、上下水道などの都市基盤施設や公共施設、建築物など。
	義務的経費	地方公共団体の歳出のうち、支出することが制度的に義務付けられており、任意に削減できない経費のこと。職員の給与等の人件費、生活保護費等の扶助費及び地方債の元利償還金等の公債費の3つからなる。
	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、居住を誘導すべき区域。
	国立社会保障・人口問題研究所	平成8(1996)年に厚生省人口問題研究所と特殊法人社会保障研究所の統合によって誕生した厚生労働省に所属する国立の研究機関のこと。人口や世帯の動向を捉えるとともに、国内外の社会保障政策や制度などについての研究を行っている。
	コーホート	コーホートとは、同年(または同期間)に出生した集団を意味し、コーホート変化率法とは、各コーホートについて、過去における実績人口の動勢から「変化率」を求め、それに基づき将来人口を推計する方法のこと。
	コミュニティ	同じ地域や組織、あるいは、同じ趣味・思考等において深く結びついている人々の集まりのこと。
	コンパクトシティ	様々な都市機能を特定のエリアに集中させることで、歩いて生活を完結させ、効率的で環境負荷が低い都市、若しくはそれを目指した都市政策のこと。
	コンパクト・プラス・ネットワーク	都市全体の構造を見渡しながら、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成を推進する考え方のこと。
さ行	自主財源	地方公共団体みずから徴収する収入のこと。地方税のほか使用料、手数料、分担金、負担金、寄付金、財産収入、収益事業収入などがある。
	自動車走行台キロ	交通量(台)と距離(キロ)を乗じたもの。
	人口集中地区(DID)	日本の国勢調査において設定される統計上の地区のこと。DIDはDensely Inhabited Districtの略。市区町村の区域内において、人口密度4,000人/km ² 以上の基本単位区が互いに隣接して人口5,000人以上となる地区に設定される。
	浸水想定区域	河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域のこと。
	生産年齢人口	15歳から64歳までの人口のこと。
	性質別(歳出)	経費の経済的性質に着目した歳出の分類であり、義務的経費、投資的経費及びその他の経費に大別することができる。

用語		解説
た行	小さな交通	移動需要が少ない地域において導入が望まれるデマンド交通やタクシー補助、公共交通空白地有償運送（NPO 法人・住民組織が運営主体）のこと。それとは反対に、鉄道やバスといった「大きな交通」がある。
	低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」（空き家、空き地など）と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い「低利用地」（暫定的・一時的に利用されている資材置場や青空駐車場など）の総称のこと。
	デマンド交通	利用者のデマンド（需要、要求）にあわせて運行する公共交通機関。
	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などの一定のエリアに誘導し、集約することにより生活サービスの効率的な提供を図る区域のこと。
	都市基盤	都市活動を支える道路、公園、上下水道などの施設の総称。
	都市計画区域	都市計画制度上の都市の範囲のこと。都道府県が指定する。
	都市的土地利用	都市的土地利用とは、主として都市における生活や活動を支えるため整備、開発された住宅地、工業用地、店舗用地、一般道路等による土地利用を指す。
	土砂災害警戒区域	都道府県が指定する土砂災害のおそれがある区域のこと。危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。
	土砂災害特別警戒区域	都道府県が指定する建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域のこと。特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。
	土地区画整理事業	都市計画区域内の土地について、道路、公園、河川等の公共施設の整備改善及び土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。
	徒歩圏人口カバー率	市全体の人口のうち、各施設の徒歩圏内の人口が何割にあたるか算出したもの。
な行	年少人口	0 歳から 14 歳までの人口のこと。
は行	扶助費	社会保障制度の一環として、児童・高齢者・障害者・生活困窮者などに対して国や地方公共団体が行う支援に要する経費のこと。義務的経費の 1 つ。
ま行	民生費	地方自治体の歳出において、福祉などに支出される費用のこと。障害者福祉、児童福祉、高齢者福祉、生活保護、国民年金などの事業に要する経費であり、国民健康保険特別会計や後期高齢者医療特別会計、介護保険特別会計への支出も含まれる。
	メッシュ	地表面を一定のルールに従い隙間なく網の目（メッシュ）の区域に分けたもの。本計画では 100m × 100m の 10,000 m ² の範囲を表す。メッシュ別人口とは本メッシュの範囲ごとに居住する人口のこと。

用語		解説
や行	ユニバーサルデザイン	年齢や障害の有無、体格、性別、国籍などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用できることを目指した建築（設備）・製品・情報などの設計（デザイン）のこと。
	用途地域	建築物の無秩序な混在を防ぎ、合理的な土地利用が行われるように定められた地域のこと。住居、商業、工業など目指すべき市街地像に応じて用途別に13種類に分類されている。
ら行	老年人口	65歳以上の人口のこと。

大田原市立地適正化計画

発行日：令和2年3月

発行者：大田原市 建設水道部 都市計画課

住 所：栃木県大田原市本町1-4-1 本庁舎5階

T E L：0287-23-8711

F A X：0287-22-8732

U R L：<https://www.city.ohatawara.tochigi.jp>

