

大田原市立地適正化計画【概要版】 発行：令和2年3月

■立地適正化計画とは

- ・立地適正化計画とは、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。
- ・立地適正化計画の区域は、都市計画法に基づく「都市計画区域」全体を計画区域とすることが基本となります。本市においては、平成17（2005）年に湯津上村、黒羽町と合併する前の、旧大田原市が対象区域となります。
- ・生活サービス機能や人口の集約を図る地域として、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」並びに都市機能誘導区域に誘導する「誘導施設」を設定します。
- ・「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」は、都市計画法に基づく「用途地域」内に設定することが原則となるため、本市では「大田原地区」と「野崎地区」に設定しています。

1 大田原市が抱える課題と立地適正化計画の必要性

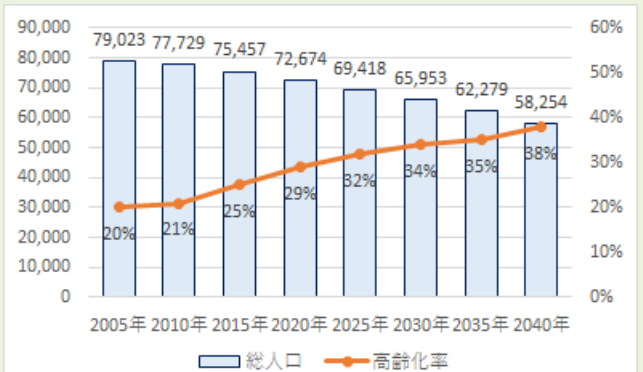
○大田原市も人口減少が進んでいます。

【2015年】75,457人

【2040年】58,254人（推計）

- 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所によると、大田原市では2005年から人口減少に転じており、今から約20年後の2040年には、6万人以下となることが推計されています。
- 一方で、高齢化率は増加傾向にあり、2040年には、市民の約38%が高齢者となることが予想されています。

■人口・高齢化率の推移



■大田原市が抱える課題

【課題①】

大田原市全体で人口減少と高齢化が進んでおり、対応が求められています。

【課題②】

市街地の低密度化に伴う生活サービス施設の縮小・撤退により、まちの魅力や生活利便性の低下が懸念されます。

【課題③】

人口減少による市街地の空洞化や、それに伴う空き家の発生による安全性の低下が懸念されます。

【課題④】

公共交通の利用者の減少による、将来的な公共交通の廃止が懸念されます。

■立地適正化計画に取り組むことで…

高齢者が徒歩や公共交通を利用して暮らせるまちづくりにより、誰にとっても暮らしやすい環境の形成が期待できます。

拠点となる市街地への生活サービス機能の誘導により、まちの魅力の向上や、生活サービスの維持・充実が期待できます。

特定の区域に居住を誘導し人口密度を高めることにより、安全・安心な居住地の形成が期待できます。

公共交通を利用しやすい区域に居住を誘導し利用者数の増加を図ることで、公共交通の維持が期待できます。

2 まちづくりの目標と目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画のまちづくりの目標

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
～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～

【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】

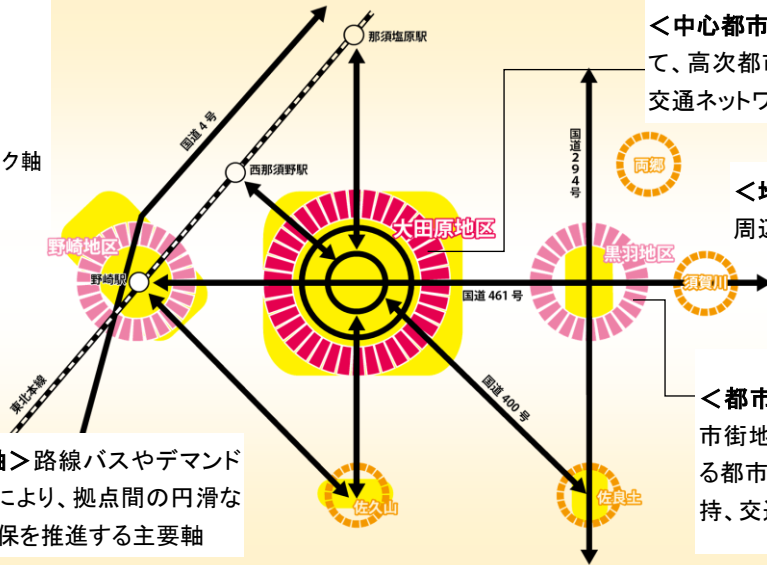
地域の特性を活かした魅力ある拠点の形成

【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

■目指すべき都市の骨格構造

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点
- 交通ネットワーク軸
- 主な市街地



＜中心都市拠点＞本市の中心的な市街地として、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

＜地域拠点＞郊外部における周辺住民の生活利便を支える拠点

＜都市拠点＞中心都市拠点を補完する市街地として、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

＜交通ネットワーク軸＞路線バスやデマンド交通など多様な手法により、拠点間の円滑な交通ネットワークの確保を推進する主要軸

3-1 居住誘導区域・都市機能誘導区域（大田原地区）

■大田原地区のまちづくり方針・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向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

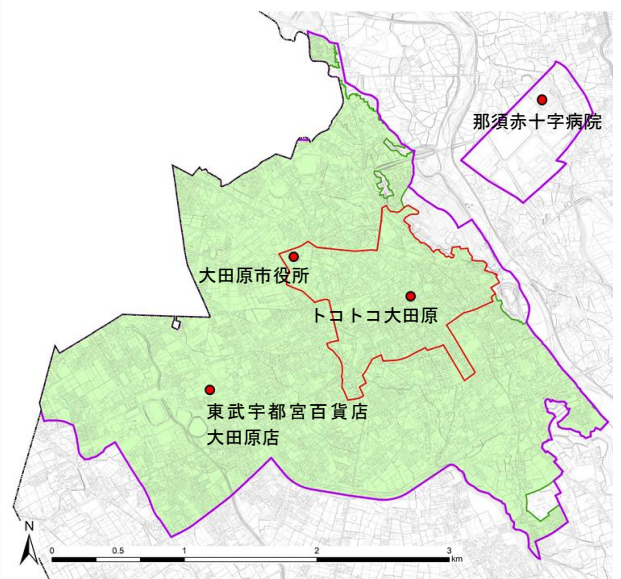
期待される効果

- 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
- 歩いて暮らせるまちの形成

《誘導施設》

市役所、文化会館・ホール、図書館、小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）、診療所、福祉施設（通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの）、保育所・幼稚園（保育園、認定こども園、小規模保育施設）

■大田原地区誘導区域



- 大田原市行政区域境界
- 用途地域境界
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

3-2 居住誘導区域・都市機能誘導区域（野崎地区）

■野崎地区のまちづくり方針・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・従業者の定住
《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

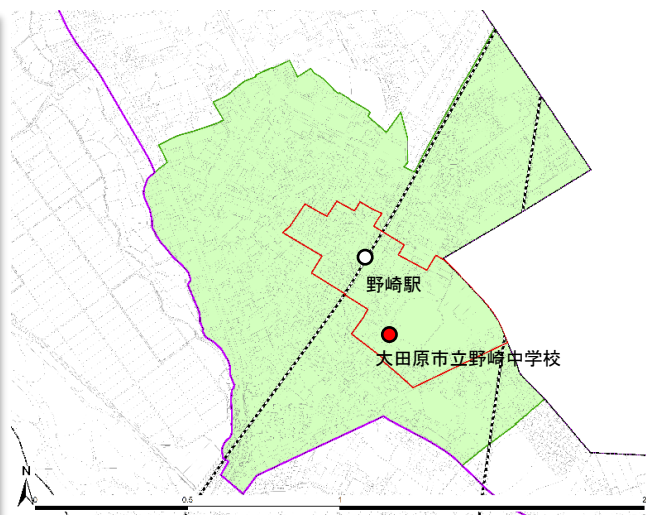
期待される効果

- 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

《誘導施設》

小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）、診療所、福祉施設（通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの）、保育所・幼稚園（保育園、認定こども園、小規模保育施設）

■野崎地区誘導区域



- 大田原市行政区域境界
- 用途地域境界
- 鉄道駅
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 鉄道

4 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、市の関連する計画と連携した施策（取組）を、次のとおり展開します。

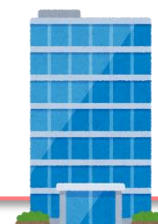
（1）居住誘導に係る施策

- 施策1 災害に強いまちづくり
- 施策2 子育て世代の誘導
- 施策3 都市基盤の整った良好な市街地の形成
- 施策4 空き家・空き地の有効活用と適正管理



（2）都市機能誘導に係る施策

- 施策1 誘導施設の維持・誘導による生活利便性の向上
- 施策2 市街地における空き地・空き店舗活用の推進
- 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



（3）公共交通ネットワークに係る施策

- 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
- 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



5 届出制度について

都市再生特別措置法に基づき立地適正化計画を公表することにより、誘導区域内外において特定の行為を行う場合には、それぞれの行為を行う30日前までに、行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

■ 手続きの流れ



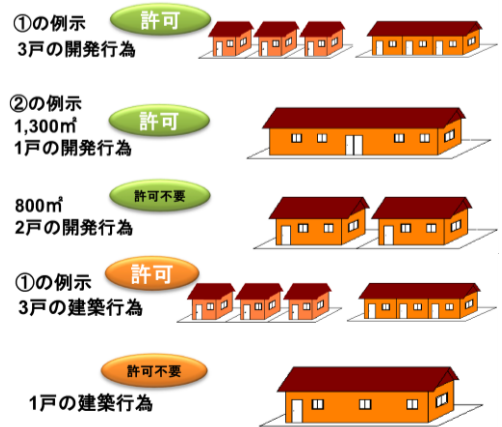
■ 居住誘導区域外における届出

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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



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）

■ 都市機能誘導区域外における届出

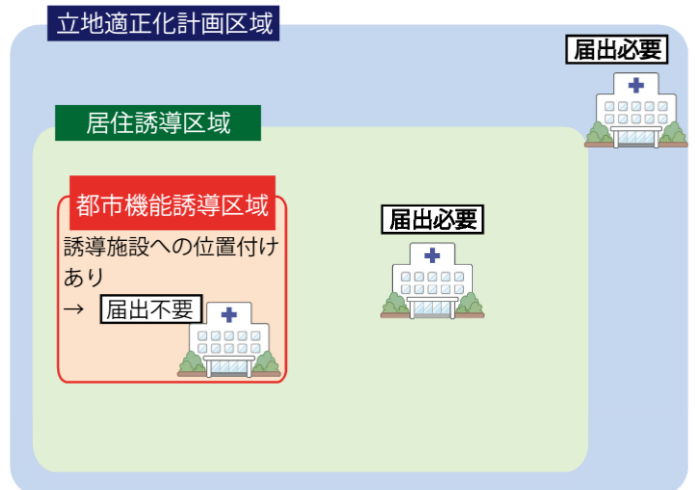
開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

(例) 診療所の開発・建築等行為の場合



■ 都市機能誘導区域内における届出

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

問い合わせ先

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

TEL：0287-23-8711 FAX：0287-22-8732

E-Mail：toshikei@city.ohawara.tochigi.jp