

資料1

下野市立地適正化計画（案）について

平成30年11月



下野市 都市計画課



立地適正化計画の概要	1
立地適正化計画の期間と位置づけ	2
下野市の都市づくりの現況	3
下野市の都市計画とまちづくりの動き	4
下野市の都市づくりの課題	5
立地適正化計画に関する基本的な方針	8
都市機能および居住の誘導に関する事項	10
居住誘導区域（案）について	14
居住誘導区域	15
各種誘導区域の面積と指定割合	18
誘導施設に関する事項	19
誘導施策に関する事項	21
計画の目標に関する事項	26





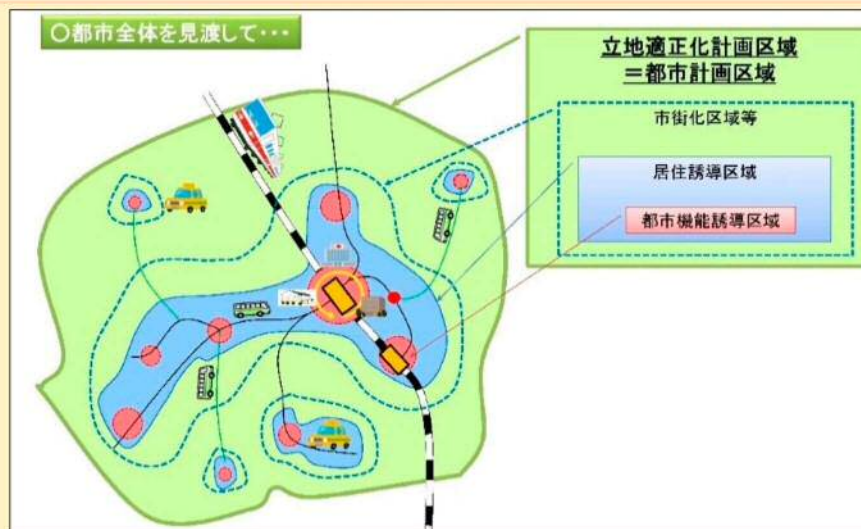
立地適正化計画の概要

H26.8.1 都市再生特別措置法改正により創設

立地適正化計画

- ・市町村が都市全体の観点から居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実に
関する包括的な**マスタープラン**を作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するため土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

- ☆概ね20年後の都市の姿を展望
- ☆居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定める
- ☆居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める



居住誘導区域

一定エリアにおいて人口密度を維持し、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誘導すべき区域



都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導、集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域



誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設を定める。具体的には、病院・診療所、デイサービスセンター、幼稚園、小学校、図書館、博物館、スーパーマーケットなど。誘導施設がない場合には、都市機能誘導区域は設定できない。





計画の期間と位置づけ

(1) 計画の期間

- 立地適正化計画は、**概ね20年後**を見越して策定するものです。
- 都市計画マスタープランの目標年である平成37年を中間年としてとらえ、**平成47年を目標年次**とします。

(2) 計画の位置づけ

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





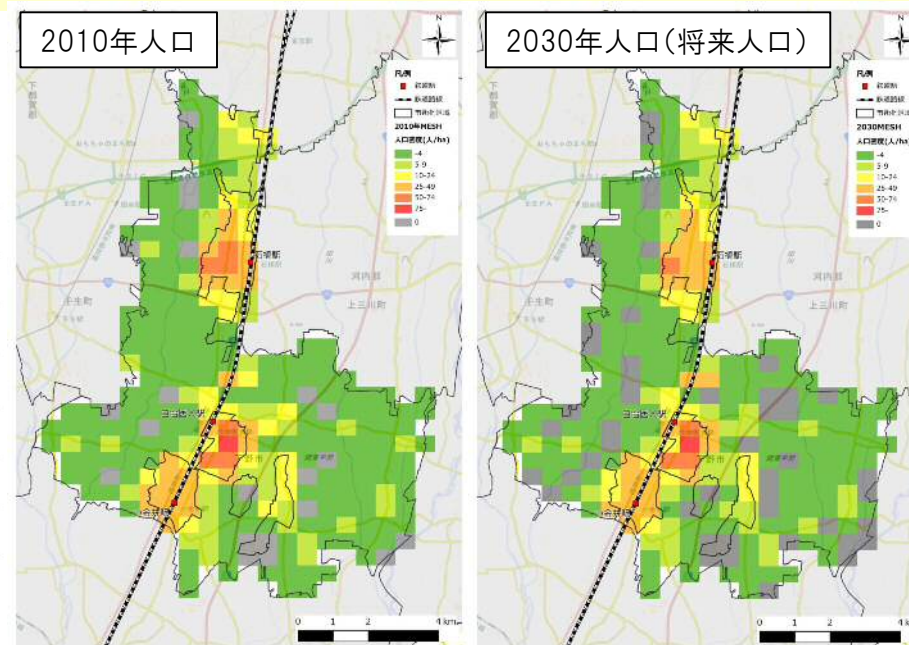
都市の現況

(1) 人口

- 本市の将来人口は**当面横ばいで推移**し、**徐々に減少**していくことが見込まれます。
- 人口分布の特徴は、**鉄道駅周辺を中心に分布**しています。
- その傾向は、現在も将来も概ね同様であることが見て取れます。



本市の人口の見通し



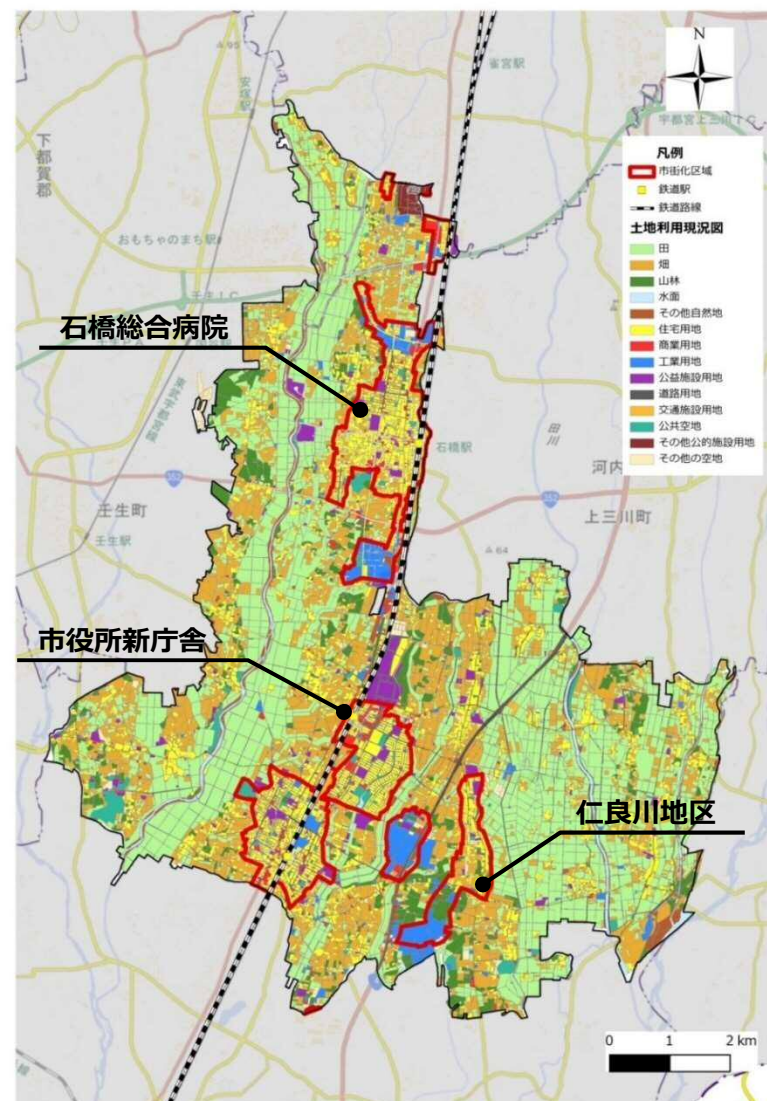
市内の人口分布(現在と将来)





(2) 都市計画とまちづくりの動き

- 最近のまちづくりの動きとして、平成28年3月に**市役所新庁舎**、平成29年3月に**石橋総合病院が整備**されました。
- 石橋駅周辺の病院跡地等については現在整備方針について検討中です。



市内の土地利用現況(平成24年)

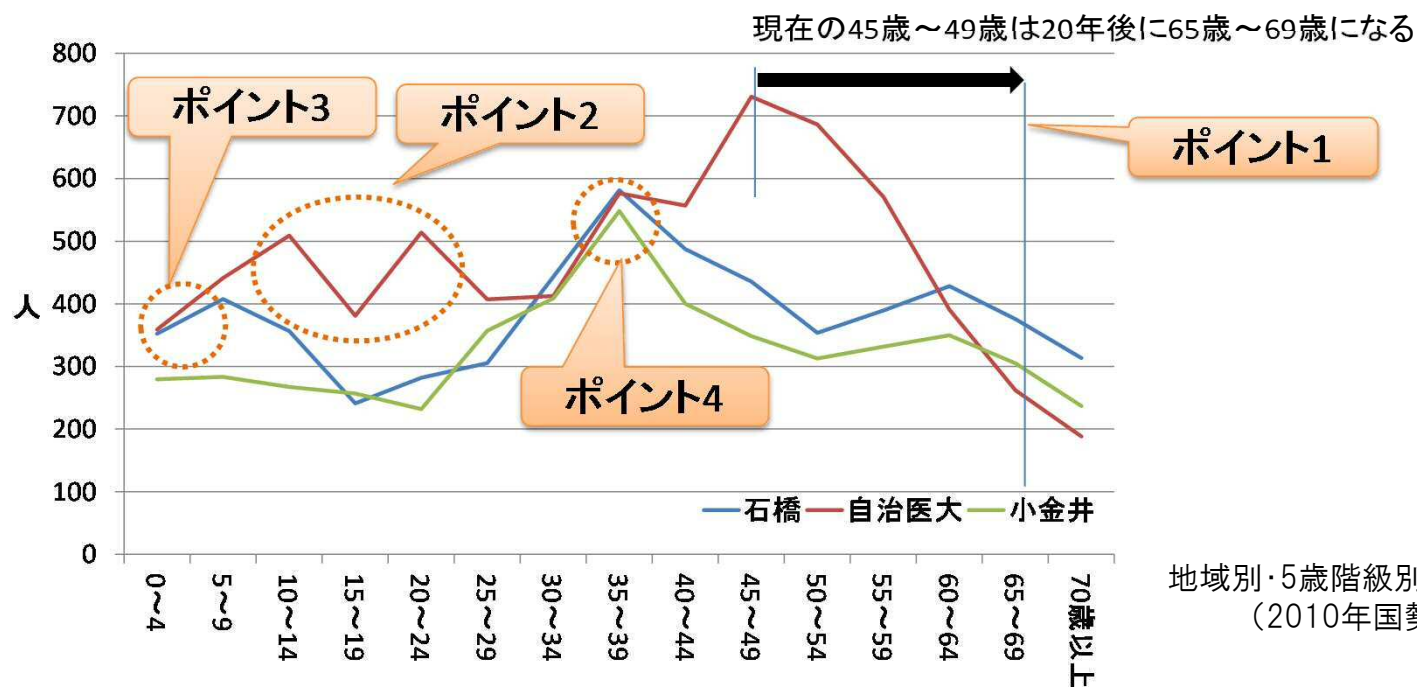




都市づくりの課題

(1) 人口構造の変化と少子高齢化を見据えたまちづくりが必要

- 3つの鉄道駅周辺の市街化区域を対象に、5歳階級別人口を集計すると図のようになります。
- 本計画の計画期間は、20年なので、20年後の年齢構造は、図に示すグラフの全世代を20歳分右方向へ移動させた形になります。



地域別・5歳階級別の市街化区域の人口
(2010年国勢調査より作成)





将来的な高齢化に備える必要がある。(図中のポイント1)

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

若年世代の働き口を確保し定住化を図る必要がある。(図中のポイント2)

- 自治医大駅周辺にて20～24歳の就学者・就業者が多い傾向にあります。
- しかし、その一つ下の世代(15～19歳世代)については、**就学・就業のタイミングで地域外に転出**していることが推察されます。

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

- 自治医大駅周辺と石橋駅周辺の0～4歳人口は同程度いるため、子育て支援に関する施設が求められると言えます。
- 3つの駅とも働き盛りの35～39歳世代が同程度多くいます。
- これらをふまえ、今後も良好な住環境を確保しつつ、**移住・定住の実現につながる取組み**が不可欠となります。





(2) まちづくりの機を逃さずに住民満足度の向上への対応が必要

まちづくりの機を逃さない都市機能集積

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

地域との連携と住民満足度向上につながるまちづくり

- 地域の**まちづくりに関する意向**を的確に捉えてまちづくりを進める必要があります。
- 商工会員アンケート（平成26年実施）からは、駅周辺をはじめとして**商業施設の整備等による賑わい創出**が求められていると言えます。





立地適正化の基本的な方針

3つの市街地が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

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

拠点 鉄道駅を中心とした市街地への都市機能集積・高密度な居住誘導を図る。

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

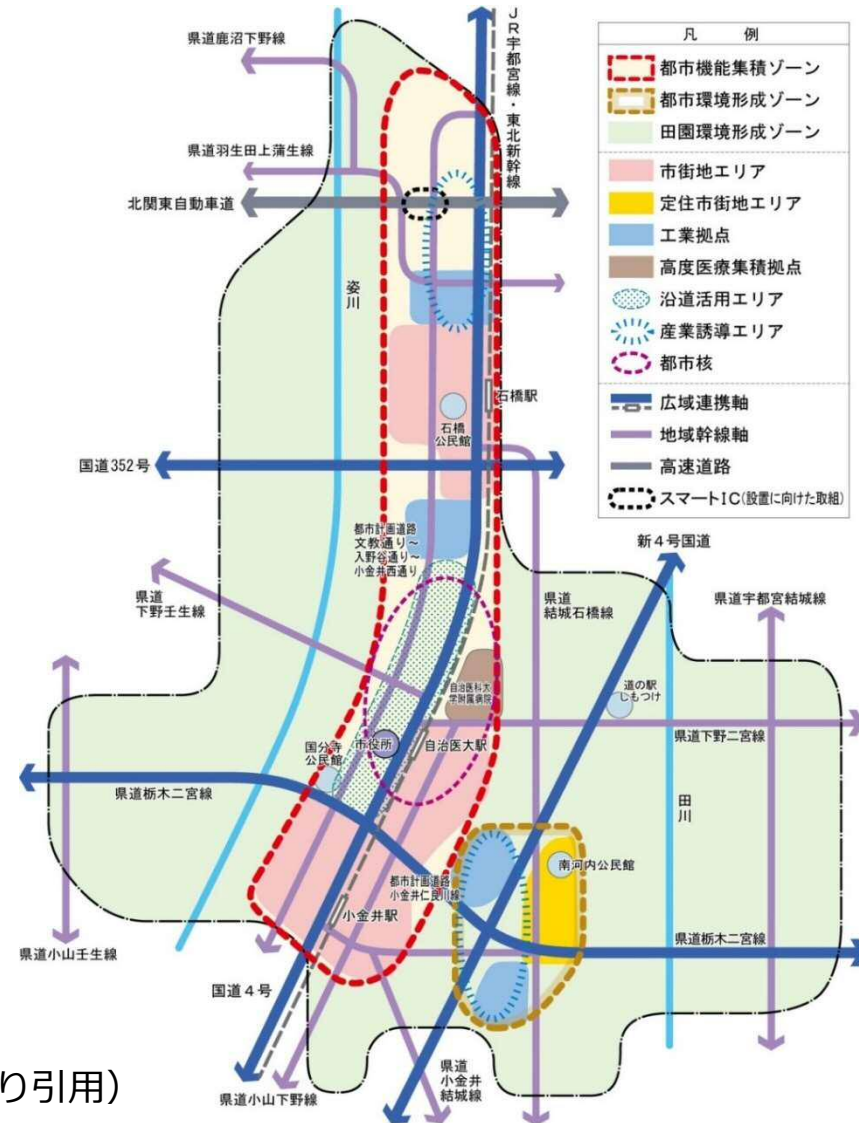
ネットワーク 生活交通の確保・充実を図り、市全域の移動をネットワークする。





将来の都市構造

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



中心拠点と地域拠点配置図
(下野市都市計画マスタープランより引用)

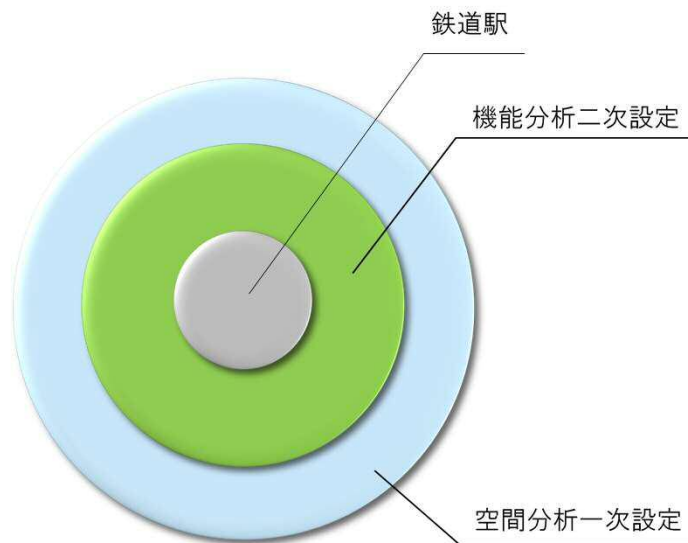




誘導区域設定の考え方

基本方針 1 誘導区域は、**客観的で再現性のある手法**で設定する。

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



空間分析(一次設定)

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



機能分析(二次設定)

生活サービスを受ける上で必要な都市機能の分布状況から、100mメッシュデータを用いて7つの機能の充足度を評価。

健康機能、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、交流機能、商業機能、公共公益機能





都市機能誘導区域設定の流れ

ステップ1 空間分析

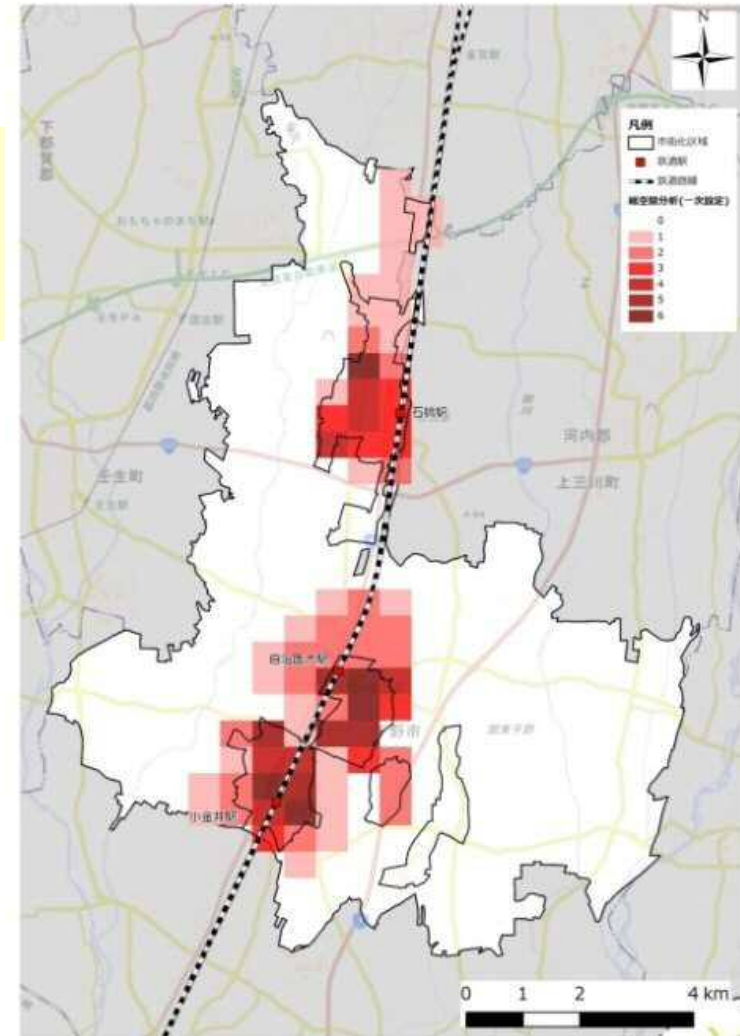
- おおまかな都市機能誘導区域の候補エリアを**人口集積度**と**公共交通のアクセシビリティ**、**公共用地**から設定します。

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

- 自治医大：駅の南東側エリアで3点以上
- 石橋駅：駅の西側エリアで3点以上
- 小金井駅：駅を中心とした周辺エリアで3点以上
(* 各分析図面は巻末に示します。)

【出典】

- 「下野市人口定住促進に関する基礎調査」（平成27年3月）：「市街化区域」
- 国土数値情報：「H22年国勢調査500mメッシュ」





ステップ2 機能分析

- 生活サービスを受ける上で必要な都市機能の分布状況から、
- 100mメッシュデータを用いて7つの機能の**充足度を評価**します。

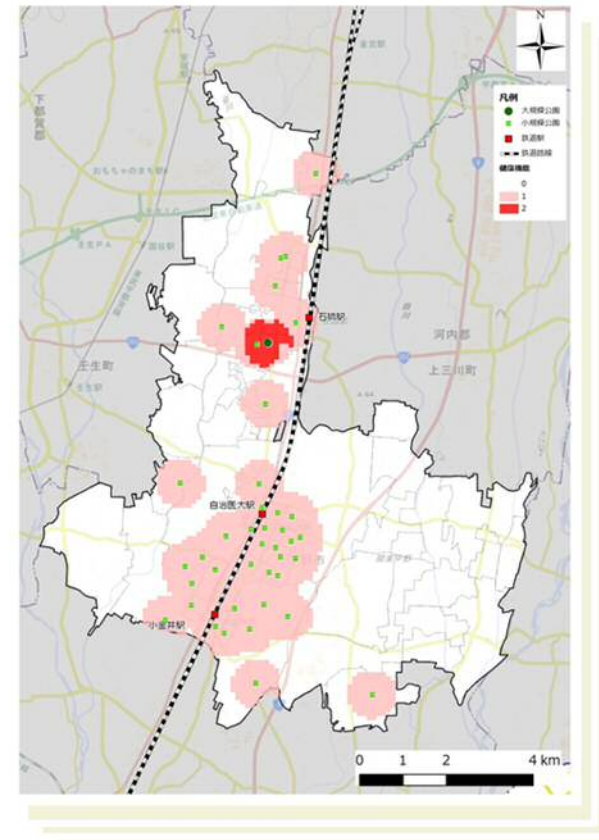
機能類型	種類・データ
健康機能	大規模公園、小規模公園
医療機能	病院、診療所、薬局
高齢者福祉機能	通所系高齢者福祉施設
子育て支援機能	児童福祉施設、障がい児福祉施設
交流機能	社会教育施設・公民館
商業機能	大店台帳に記載の施設、その他小売店舗
公共公益施設	市役所・出張所、小中学校、銀行、郵便局など

各施設の徒歩圏（半径500m）と重なるメッシュを評価

【出典】

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

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



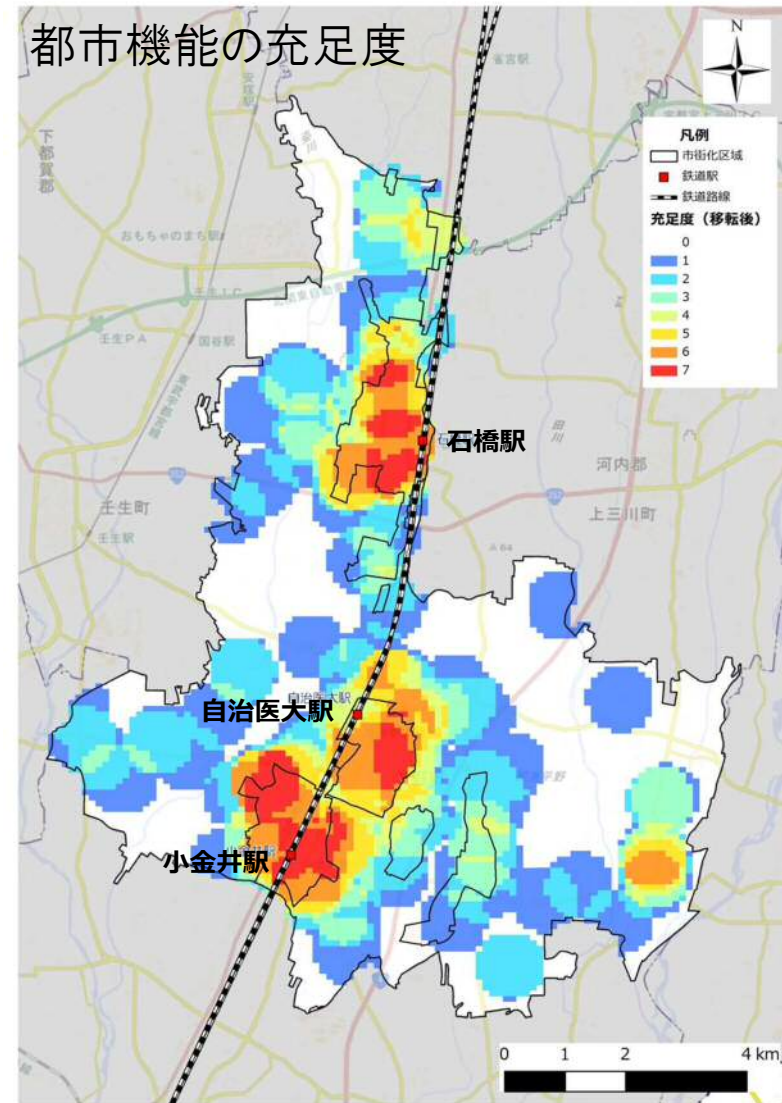


都市機能および 居住誘導区域設定の考え方

(1) 誘導区域設定のための分析結果

- 都市機能および居住誘導区域は、地域の中心拠点となっている自治医大駅、石橋駅、小金井駅周辺で設定します。
- 都市機能誘導区域については平成28年度に設定済みです。
- 以降では、居住誘導区域の設定案についてご説明します。

【出典】下野市人口定住促進に関する基礎調査
(平成27年3月)：「市街化区域」
国土数値情報：「H22年国勢調査500mメッシュ」



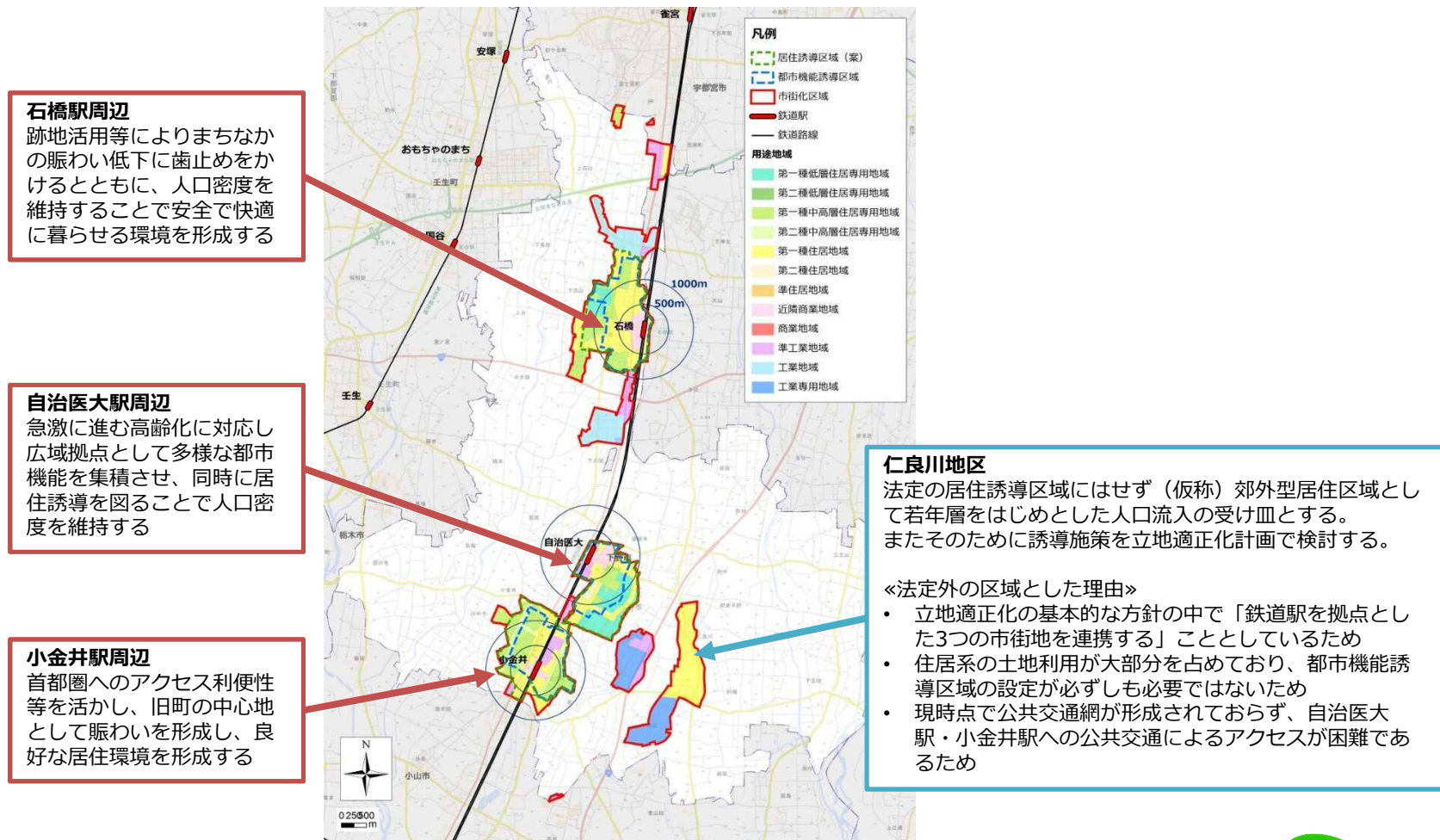
居住誘導区域（案）について：市全体の設定方針



下野市立地適正化計画

居住誘導区域設定の考え方

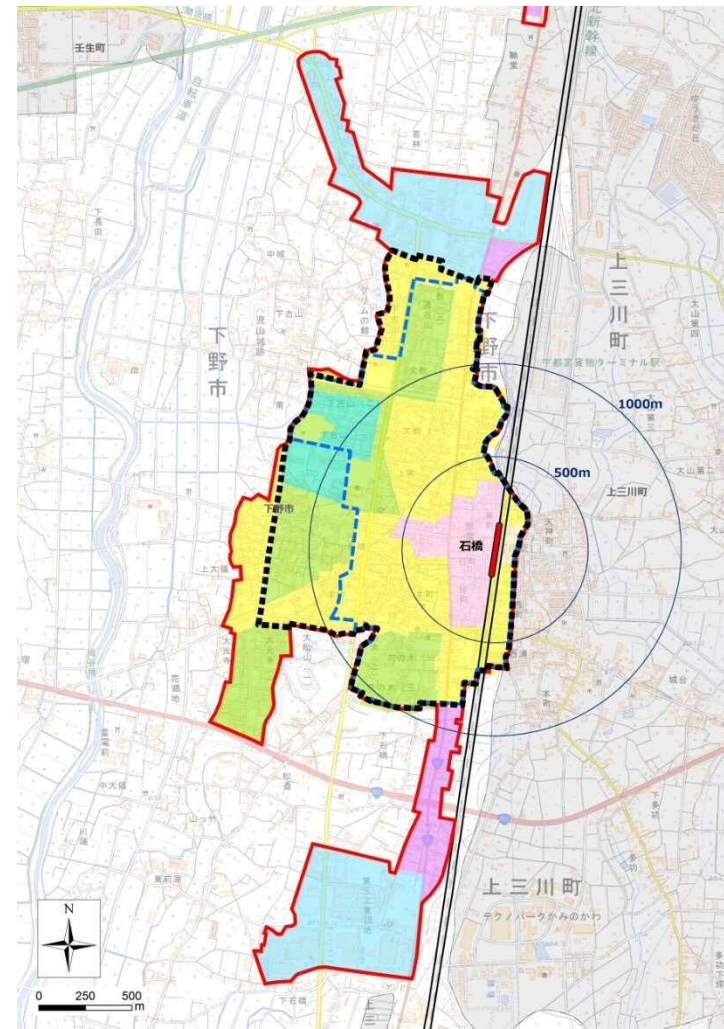
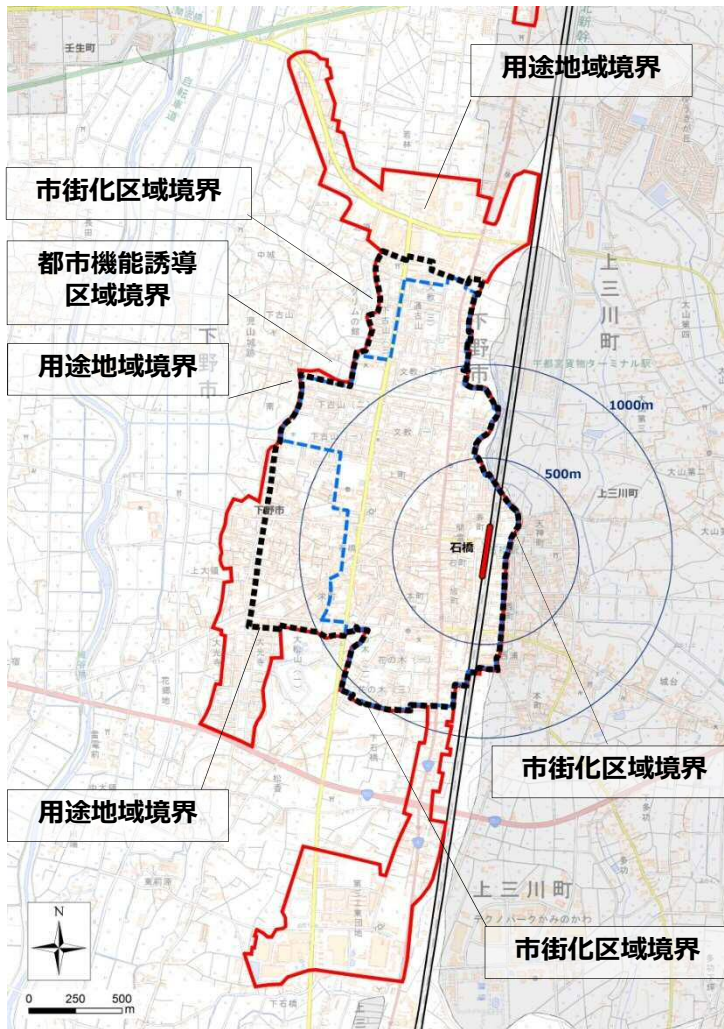
- 居住誘導区域は都市機能誘導区域を包含するように3駅周辺に設定する。
- 仁良川地区は法定外の居住誘導区域に指定して引き続き良好な居住環境を形成する。



居住誘導区域（石橋駅）



- 工業系用途を除き、おおよそ1km~1.5km程度の範囲で区域設定をする。区域南西の大光寺地区は、市街化区域の縁辺部にあり、駅からも一定の距離があるため区域から除くこととする。



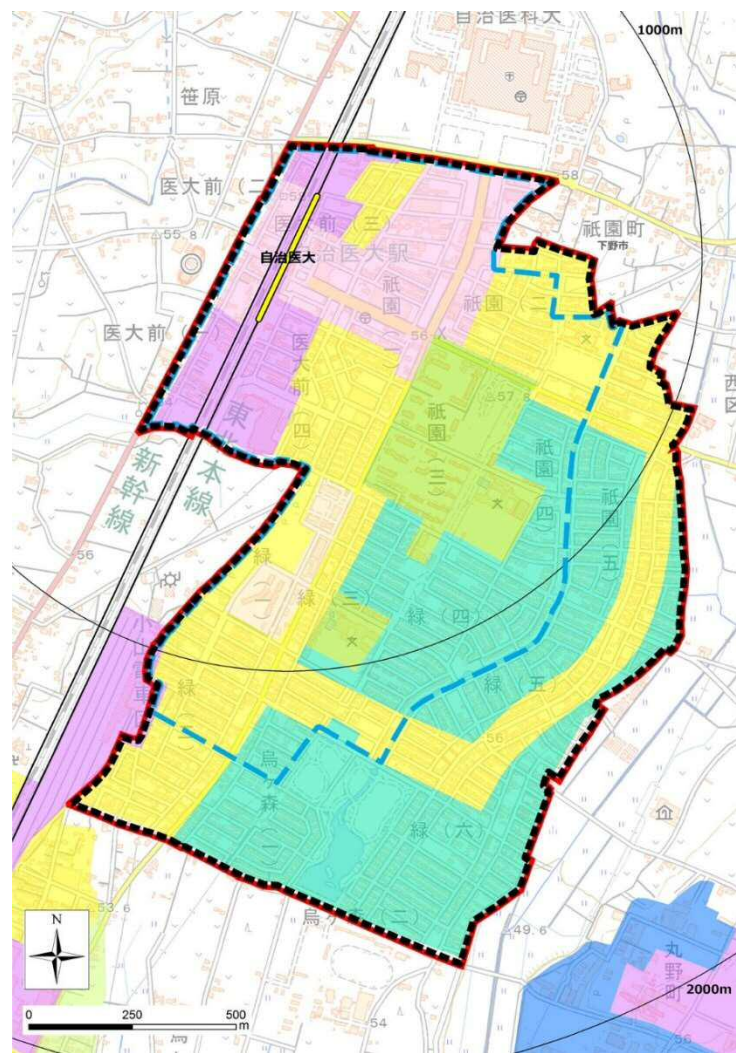
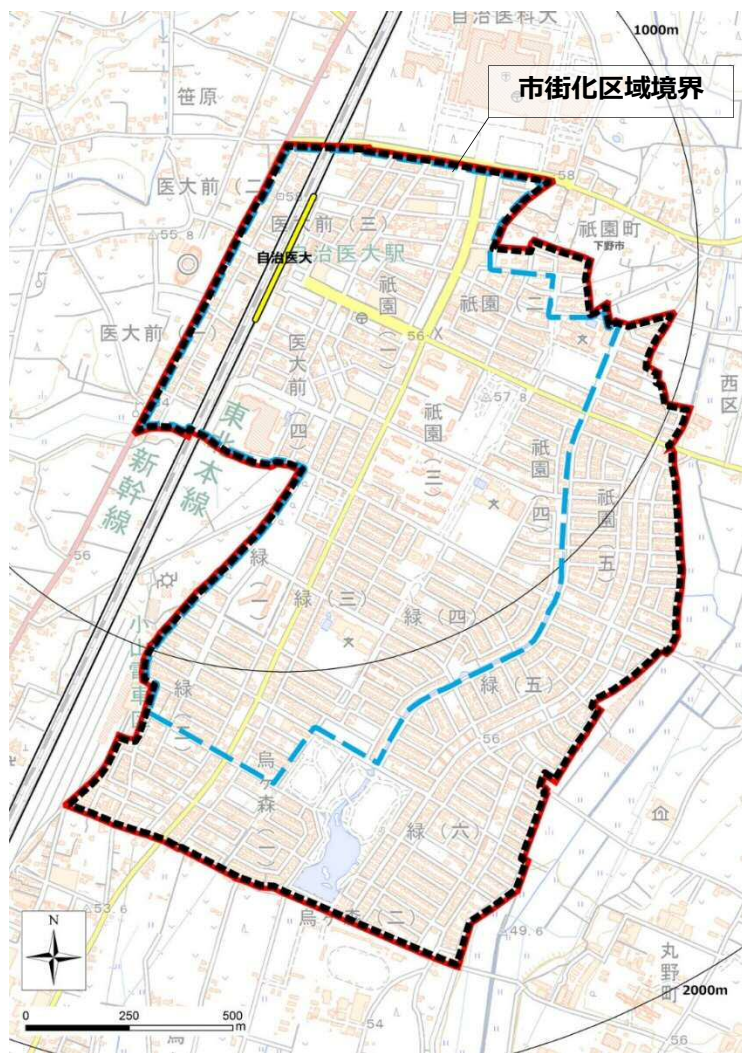
- 凡例**
- 居住誘導区域（案）
 - 都市機能誘導区域
 - 市街化区域
 - 鉄道駅
 - 鉄道路線
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域



居住誘導区域（自治医大駅）



- 他2駅に比べ人口集積・密度ともが高いため、市街化区域と同範囲で区域設定をする。



凡例

- 居住誘導区域（案）
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域
- 鉄道駅
- 鉄道路線

用途地域

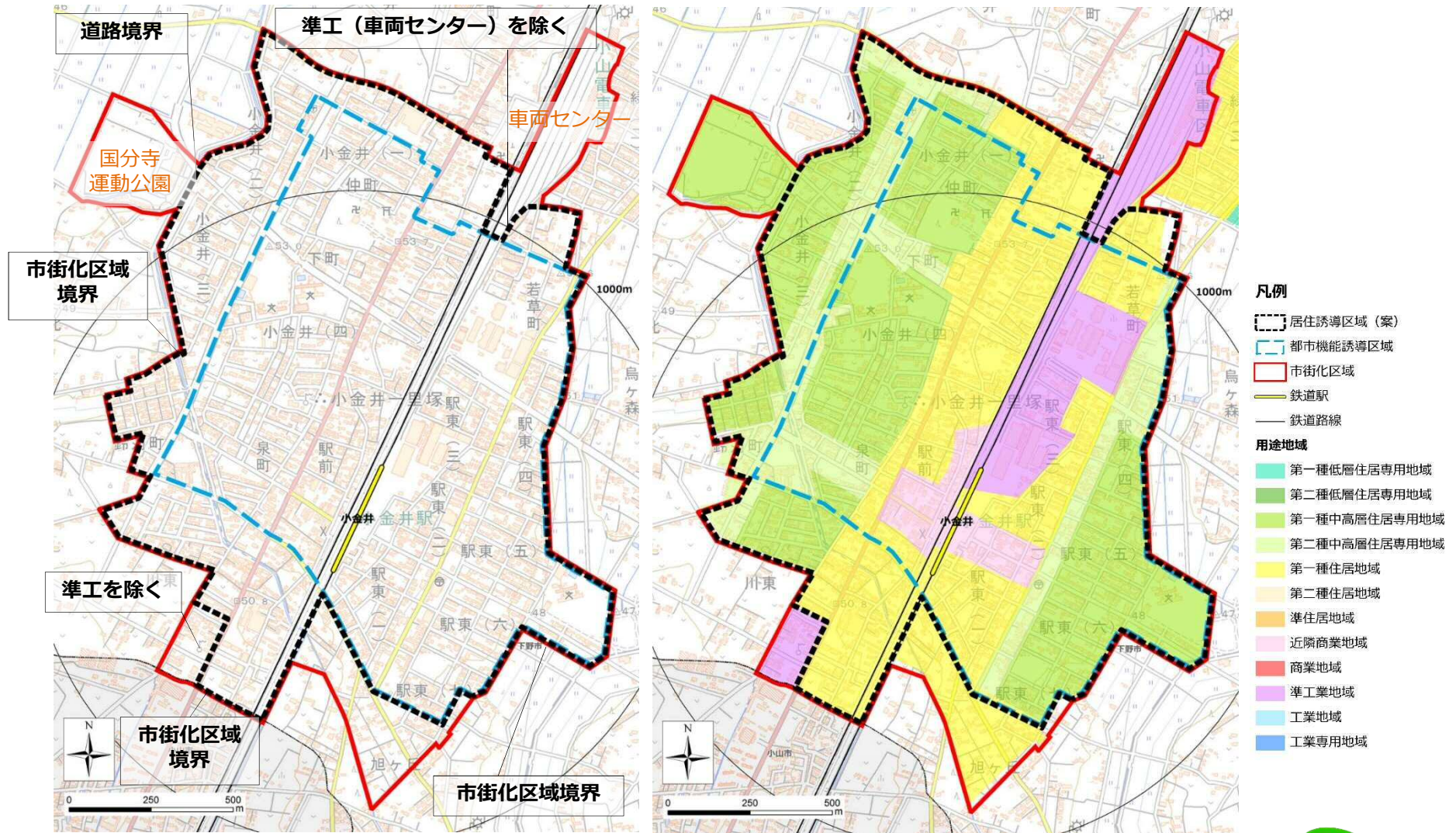
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



居住誘導区域（小金井駅）



- 小金井3丁目の運動公園や準工業地域である小山車両センターなどを除いて設定。概ね1kmの範囲内にある。



各誘導区域の面積と指定割合



下野市立地適正化計画

居住誘導区域の指定割合と課題

- 3駅周辺における市街化区域に対する居住誘導区域の指定割合は、石橋駅約61.5%、自治医大駅は100%、小金井駅は約87.7%となる。
- 市街化区域全域を居住誘導区域に指定する自治医大駅周辺については、その理由と必要性を以下の4点のように整理した。

市街化区域全域を居住誘導区域に指定する理由（自治医大駅周辺について）

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

表 各誘導区域の面積と指定割合

		石橋地区	自治医大地区	小金井地区	全体
市街化区域		367.1	181.8	233.5	782.5
都市機能誘導区域	面積 (ha)	176.3	114.8	147.0	438.1
	市街化区域に占める割合 (%)	48.0	63.1	62.9	56.0
居住誘導区域	面積 (ha)	225.7	181.8	204.7	612.2
	市街化区域に占める割合 (%)	61.5	100.0	87.7	78.2
鉄道駅1km圏内に含まれる市街化区域の割合 (%)		49.8	34.2	59.3	47.8

目標（数値指標として設定するもの）については**自治医大駅周辺の目標値を高く設定**するなどして対応。





都市機能誘導施設の設定

①各都市機能誘導区域における施設立地状況と必要性をふまえ設定

	自治医大駅周辺	石橋駅周辺	小金井駅周辺
施設誘導に 区域の特徴 (強みや弱み) あたり考慮すべき	<ul style="list-style-type: none"> 本市の中心拠点として都市機能の集積を図る必要がある 小山栃木都市計画区域の中でも広域拠点として位置づけられている。 健康機能や医療機能、商業機能が多く立地している。 市街化区域縁辺部で福祉系施設の立地が進む。 区域内に2つの小学校が立地しているため、少子化に考慮した施設誘導と運営が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> 旧石橋町の中心市街地であり、かつての賑わいを取り戻すとともに、将来にわたり生活サービスを提供する必要がある。 医療機能や商業機能、公共公益機能が多く立地している。 石橋総合病院の移転事業(新病院建設と病院跡地の活用)を核としたまちづくりの機運がある。 公共施設の老朽化が進み、建替え等が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> JR東北本線の始発・終着駅であり、首都圏へのアクセス利便性が高く、定住人口の確保に向けたポテンシャルがある。 商業機能や医療機能が他区域に比べて少ない。 子育て機能の立地が他の区域比べて多い。
区域内で 求められる その内容 都市機能と	共通して求められる都市機能		
	<ul style="list-style-type: none"> 各区域ともに高齢化が進行することは避けられないため、福祉機能(社会福祉施設等)の確保が不可欠。 歩いて暮らせるまちづくりの実現のために、駅周辺における商業機能(スーパーマーケット等)の確保が不可欠。 自治医大駅周辺の都市機能は、石橋駅、小金井駅との連携も視野に入れ誘導施設を設定する。 		
	各駅の都市機能誘導区域内で求められる都市機能(左から、自治医大、石橋、小金井の順)		
	<ul style="list-style-type: none"> 地域の交流が増進する施設が必要。(教育文化施設など) 郊外に立地する社会福祉機能の誘導が必要。 既に集積がみられる健康・医療・商業機能を維持することが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化する公共公益施設等の機能確保が必要。 既に集積がみられる医療機能、商業機能を維持することが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 若年層の定住につながるよう、他区域に比べて多く立地する子育て機能を引き続き維持していくことが必要。





② 誘導施設の設定

- ・ 設定する誘導施設は以下の通りです。

	自治医大駅周辺	石橋駅周辺	小金井駅周辺
主な誘導施設	<ul style="list-style-type: none">・ 社会福祉施設 (高齢者・障がい者・子育て施設等)・ 商業施設・ 教育文化施設等 (複合コンベンション施設等)・ 医療施設	<ul style="list-style-type: none">・ 社会福祉施設 (高齢者・障がい者・子育て施設等)・ 商業施設・ 教育文化施設 (公民館等)・ 医療施設	<ul style="list-style-type: none">・ 社会福祉施設 (高齢者・障がい者・子育て施設等)・ 商業施設・ 医療施設





都市が抱える課題(計画書抜粋)

(1)人口構造の変化と少子高齢化を見据えたまちづくり

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

(2)まちづくりの機を逃さずに都市機能を集積

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



まちづくりの方針(計画書抜粋)

3つの市街地が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成



課題解決に必要な 施策・誘導方針

都市機能誘導区域内での
賑わいづくり

居住誘導区域内での
移住・定住者の増加

誘導による
福祉・子育てサービスの提供





都市が抱える課題

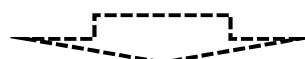
- (1) 人口構造の変化と少子高齢化を見据えたまちづくり
- (2) まちづくりの機を逃さずに都市機能を集積

まちづくりの方針



3つの市街地が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

課題解決に必要な 施策・誘導方針



都市機能誘導区域内での 賑わいづくり

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

居住誘導区域内での 移住・定住者の増加

- デマンド交通などの公共交通や自転車利用環境の向上、駅周辺の歩道改良、バリアフリー化により、生活交通の確保と安全な歩行空間整備による高質な都市空間づくり
- バリアフリー化や修景に加え、今後、策定予定の地域公共交通等に関する計画と連携し快適な移動環境の形成

誘導による医療・福祉 ・子育てサービスの提供

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

施策により期待される効果

- 駅周辺に商業機能が集積することにより、商店街や空き店舗の減少が抑制され、商品販売額が増加
- 公共交通網の形成により、都市機能誘導区域へ快適にアクセス可能となるため、外出機会が増加する。
- 健康・医療・社会福祉に関する施設の誘導により、健康寿命が延伸し、医療費の削減につながる。



誘導施策に関する事項



課題解決に必要な施策・誘導方針

施策により期待される効果

都市機能誘導区域内での賑わいづくり

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

• 中心市街地への来街者の増加

• 公共施設・民間複合施設整備

• 商品販売額増加(空き店舗減少)

• 歩行者交通量増加(賑わい形成)

• 公共施設利用者数の増加

• 高齢者の社会参画機会の増加

居住誘導区域内での移住・定住者の増加

- デマンド交通などの公共交通や自転車利用環境の向上、駅周辺の歩道改良、バリアフリー化により、生活交通の確保と安全な歩行空間と高質な都市空間づくりをする。
- バリアフリー化や修景に加え、今後、策定予定の地域公共交通等に関する計画と連携し、快適な移動環境を形成

• まちなか居住の増加

• 若年層の移住

• 公共交通の利便性向上

• 居住誘導区域内の人口密度維持

• 公共交通利用者数の増加

誘導による医療・福祉・子育てサービスの提供

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

• 健康・医療・福祉施設の整備

• 徒歩でまちなかを移動するようになる

• 健康寿命の延伸

• 社会保障費・医療費の低下



誘導施策に関する事項 (施策については各課と協議中)



下野市立地適正化計画

都市機能誘導区域内での 賑わいづくり

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

- ◆ 石橋総合病院跡地への複合施設整備
- ◆ 石橋庁舎跡地への交流広場整備
- ◆ 自治医大駅周辺のバリアフリー化
- ◆ 商店リフォームへの支援
- ◆ 宿泊施設等の整備

居住誘導区域内での 移住・定住者の増加

- デマンド交通などの公共交通や自転車利用環境の向上、駅周辺の歩道改良、バリアフリー化により、生活交通の確保と安全な歩行空間と高質な都市空間づくりをする。
- バリアフリー化や修景に加え、今後、策定予定の地域公共交通等に関する計画と連携し、快適な移動環境を形成

- ◆ 空き家・空き地活用への支援
- ◆ 公共交通網の形成

誘導による医療・福祉 ・子育てサービスの提供

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

- ◆ スマートウェルネス住宅等の推進



計画の目標に関する事項



都市機能誘導区域 (現計画で設定済)

居住誘導区域 (今回設定)

都市機能誘導区域内での
賑わいづくり

- 都市機能誘導区域内人口密度
45人/haを維持
- 都市機能誘導区域内に立地する福祉・子育て系施設の施設数
7施設→13施設
- 3駅周辺の歩行者通行量(人)

居住誘導区域内での
移住・定住者の増加

○居住誘導区域内人口密度
3駅の中でも人口・都市機能が
最も集積している自治医大駅
周辺については高めに設定

誘導による医療・福祉
・子育てサービスの提供

石橋駅周辺
45人/ha
自治医大駅周辺
60人/ha
小金井駅周辺
45人/ha





参考資料



誘導区域を設定することによるメリット



下野市立地適正化計画

居住誘導区域、都市機能誘導区域に設定された範囲は国からの支援や開発の規制緩和、税制誘導がある。

都市機能誘導区域

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地点や生活拠点に誘導し集約することにより、**各種サービスの効率的な提供を図る**区域である。

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

居住誘導区域

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

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備 例) 都市機能誘導区域へアクセスする道路整備等
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上等例) バスの乗換施設整備

以上から各誘導区域内では一定以上のサービスの提供が期待できる。

参考：国土交通省 都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（平成28年9月1日時点版）





居住誘導区域、都市機能誘導区域から外れた区域で開発行為、建築等行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

	開発行為	建築等行為
居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの ③ 住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） 	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合
都市機能誘導区域外	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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

出典：国土交通省 都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（平成28年9月1日時点版）





- 立地適正化計画の策定は4か年の作業期間にて検討を進めました。今年度が最終年にあたります。
- 今後、パブリックコメントを経て、今年度中に策定することとなります。

平成27年度

- 都市の現状・将来見通しや街づくりの課題等の整理分析
- 立地適正化の基本的な方針案の検討
- 都市機能誘導区域設定の考え方の整理及び誘導区域素案の検討

平成28年度

- 都市機能誘導区域及び誘導施設についての検討
- 立地適正化計画（都市機能誘導区域の設定）とりまとめ

平成29年度

- 居住誘導区域の検討
- 区域の設定案、公共交通ネットワーク等の検討

平成30年度（現在）

- 目標値および誘導施策の検討
- パブリックコメント、住民説明会の開催



下野市歴史的風致維持向上計画（案）について

平成30年11月

下野市 都市計画課
文化財課

歴史的風致維持向上計画とは

地域の歴史を伝える文化遺産を活用した魅力あるまちづくりを推進するために具体的なビジョンを描く計画



策定の目的

下野市で歴史文化を活かしたまちづくりを展開

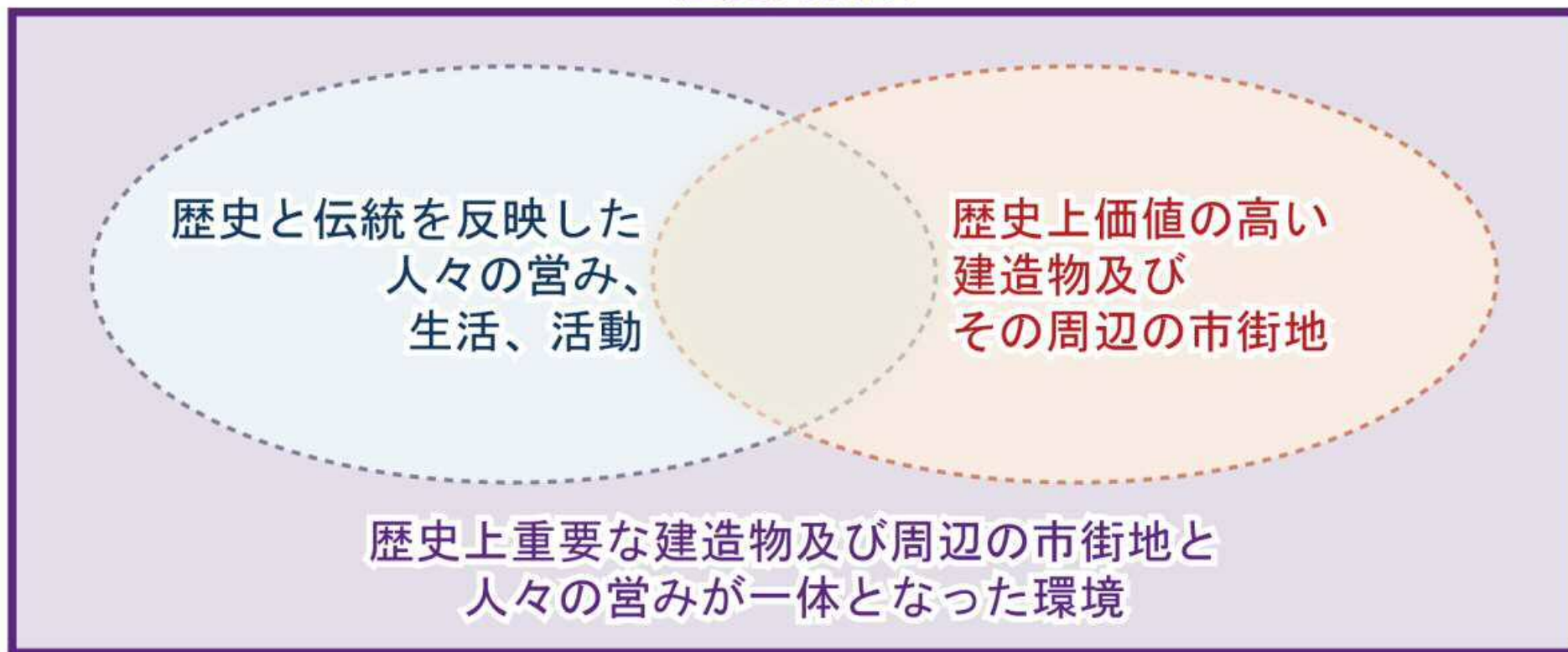
- 「歴史的風致」として取り扱う題材の歴史的な価値を整理し、全域・エリア・拠点における具体的な活用（ソフト・ハード）までを描く計画
- 文化財に対する知見と都市計画的な知見が必要な計画

下野市の計画期間

平成31年（2019）度 ～ 平成40年（2028）度

「歴史的風致」とは、地域におけるその固有の歴史及び
伝統を反映した「人々の活動」とその活動が行われる
「歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地」とが
一体となって形成してきた良好な市街地の環境

歴史的風致



歴史的風致の条件

歴史的建造物（50年以上）

人々の活動（50年以上）

その舞台となる環境

歴史的風致

価値付け
分布範囲

他市事例

<歴史まちづくりパンフレット>

広島県尾道市 (平成24年6月計画認定)

寺社を中心とした祭礼・行事などの歴史的風致を有している尾道市は、国宝浄土寺を含む尾道・向島地区などを重点区域とし、浄土寺方丈の修理事業や、景観地区の設定などの施策を進めることで、魅力ある歴史的まちなみの形成が進み、外国人観光客の増加等の効果が見られています。



浄土寺に奉納される吉和太鼓おどり



紙園祭の迫力ある三体廻し

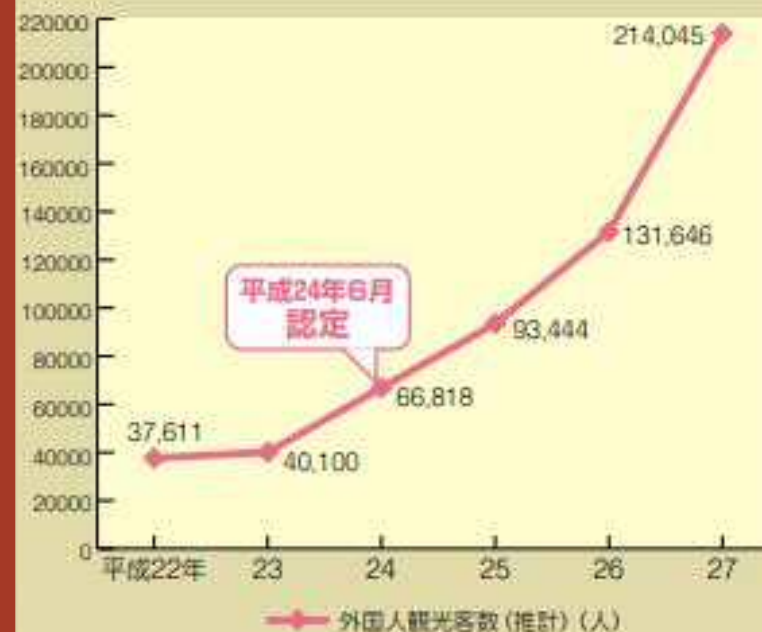


三匹の鬼が町中を練り歩くベッチャー祭



爽籟軒庭園で一息つく外国人観光客

外国人観光客数の増加



◆認定後、外国人観光客が倍増しています

他市事例

<歴史まちづくりパンフレット>

山口県萩市 (平成21年1月計画認定)

史跡松下村塾を中心とした明治維新に関する歴史的風致を有している萩市は、萩市平安古地区伝統的建造物群保存地区を含む歴史的風致保存区域を重点区域とし、旧萩藩校明倫館活用推進事業や、めいりんかん屋外広告物条例の活用などの施策と企業などの協力が相まって、まちの魅力が向上しています。



江戸時代の地図が使える萩城下町



明治維新の原動力となった志士を輩出した松下村塾



平安古地区における手廻り備え行列



重点区域の中心に建つ旧萩藩校明倫館

景観に関する意識の向上



改修前



改修後

◆屋外広告物についても歴史的まちなみへの配慮がなされています

3. 下野市の維持向上すべき歴史的風致

歴史的風致形成の背景

下野市の位置

- 関東平野の北部栃木県の中南部に位置
- 都心から約85km圏首都圏の一端を構成
- 面積は県内最小
74.59km²

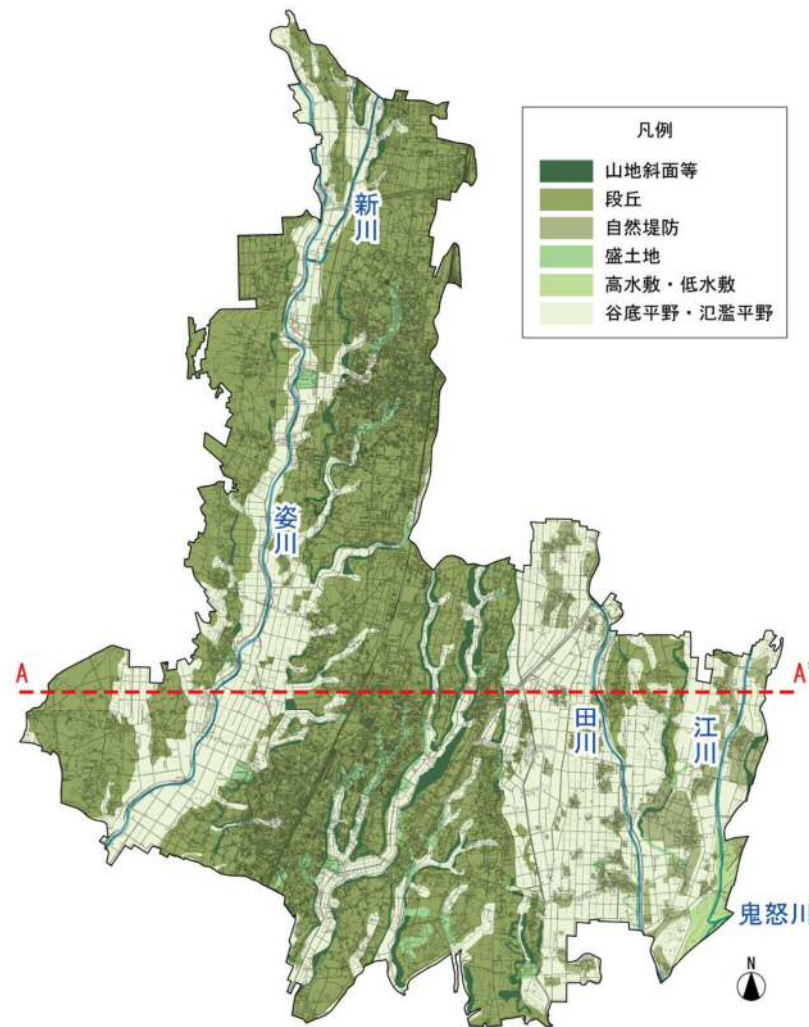


3. 下野市の維持向上すべき歴史的風致

歴史的風致形成の背景

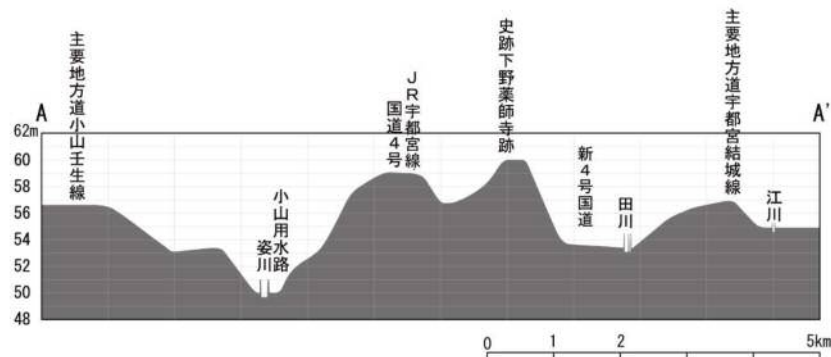
下野市の地形・水系

- 西部に姿川・思川、東部に田川・鬼怒川が南流
- 河川に接した低地は水田
- 台地上には300年の生産の歴史をもつ干瓢の原料となる夕顔畑



低地の水田景観
吉田地区の航空写真
〈南河内町史〉

台地上の夕顔畑



3. 下野市の維持向上すべき歴史的風致

歴史的風致形成の背景

歴史的環境

- 縄文時代の草創期に人々が定住を開始
- 古代における東山道の整備や下野薬師寺、下野国分寺・尼寺の建立によって古代下野国の政治・文化の中心地として繁栄・発展
- 中世に鎌倉街道など、近世に日光街道などを整備

【原始～古代】



下野国分寺



下野国分尼寺



下石橋愛宕塚古墳



丸塚古墳

【中世】

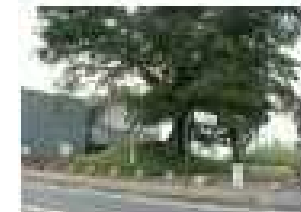


児山城跡



薬師寺城跡

【近世】



小金井一里塚



小金井宿の町並み

【近代】



市内の道路









旧型国電保存車両

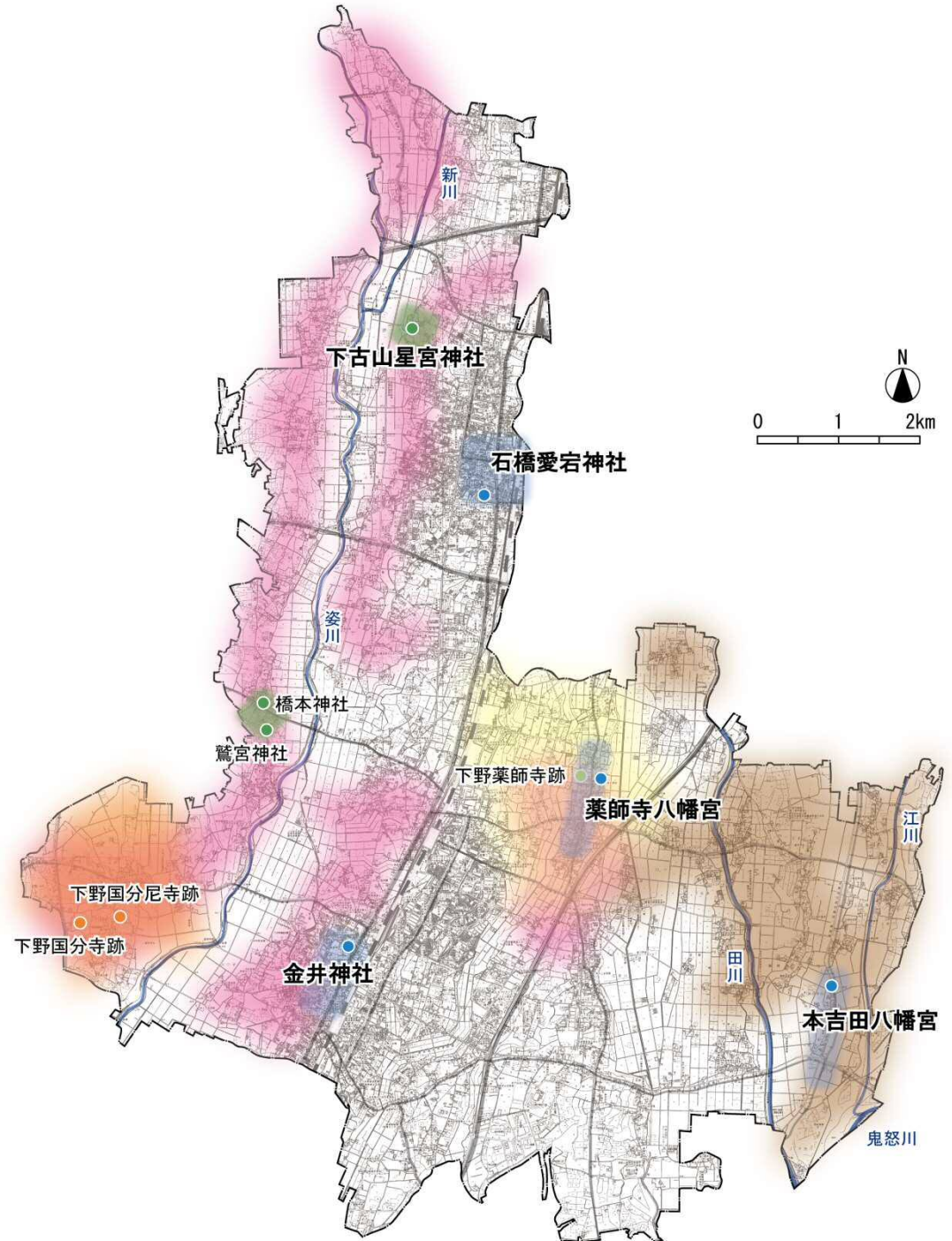
3. 下野市の維持向上すべき歴史的風致

① 歴史的風致の条件

② 歴史的風致形成の背景



-  薬師寺地域にみる歴史的風致
-  国分寺地域にみる歴史的風致
-  天王様（祇園祭）にみる歴史的風致
-  太々神楽にみる歴史的風致
-  干瓢生産にみる歴史的風致
-  ワラデッポウにみる歴史的風致



薬師寺地域にみる歴史的風致

- 創建以来、東国仏教の中心的役割を担い、官寺となり戒壇が設置されるなど隆盛を極めた。
- 下野薬師寺は安国寺と改称したものの、周辺の集落と寺院との関係、そして周辺環境を含めた空間構造は下野薬師寺を中心に形成・維持そして継承されている。
- 「薬師寺」という名称が現在も地名などにみられ、この地域が仏教寺院を中心とした社会的な共同体ともいえる関係を維持
- 祭礼や伝統行事など、民俗・文化的にも下野薬師寺との関係を礎として発展、維持、継承



安国寺における花まつり



雷電信仰の札と水田



下野薬師寺関連施設・三味場

国分寺地域にみる歴史的風致

- 寺院創建以前から多くの古墳が築造され、国庁も近隣に立地するなど、古代の下毛野地域の中心となる地域に建立
- 官寺としての仏教寺院は11ないし12世紀頃には衰退したものの、その後現在に至るまで大きな開発などは行われることなく、寺院跡は平地林として地元住民の生活にかかわりも持ちながらも、「神聖な土地」という意識は連綿と受け継がれ、古代以来の空間の基本構造を保続
- 国分寺としては場所を変え引き継がれ、周囲の神社などの宗教施設や平地林などとこの地域における信仰や伝統行事、日常生活などにおいて有機的な関係を保持



釈迦堂の礎石



愛宕神社の清掃



現・国分寺の地の茅の輪くぐり

天王様（祇園祭）にみる歴史的風致

- **天王信仰に基づく祭礼**は様々な地域に残る厄除けを目的とした祭礼
 - 地域によっては五穀豊穡の意味も含んでいる
 - 下野では神社の祭神である牛頭天王にちなんだ「**天王様**」という愛称で人々に親しまれている
 - 本市の天王信仰に基づく祭礼は、次の5つの地域を中心に独自の発展をしながら現在まで継続
 - 天王様は、**地域コミュニティの継続を支える意義**が大きい
- ①薬師寺地域（薬師寺八幡宮）、②本吉田地域（吉田八幡宮）、③石橋地域（石橋愛宕神社）、④下古山地域（下古山星宮神社）、⑤小金井地域（金井神社）



石橋愛宕神社 天王様（1950）



薬師寺八幡宮における 天王様



石橋愛宕神社における 天王様

太々神楽にみる歴史的風致

- 下古山星宮神社と橋本神社では、現在も自前の太々神楽を継承
- 明治あるいは江戸時代から続くとされる太々神楽を毎年奉納
- 太々神楽当日は、歴史ある神社の境内に太鼓や笛が奏でる音が鳴り響き、神聖な雰囲気の中か面をつけた舞手が舞う様は、歴史的な風情を感じさせる。
- 舞や演奏の技術は、保存会をはじめとする地域の人々によって受け継がれている。



下古山星宮神社太々神楽



橋本神社太々神楽保存会による練習風景

干瓢生産にみる歴史的風致

- 干瓢は夕顔の実（ふくべ）を薄く細長く剥いて乾燥させたもので、300年もの生産の歴史をもつ下野市の特産品
- 干瓢生産は、下野市内の農村地帯ほぼ全域において行われており、当地域の近代以降の経済発展に貢献したのみでなく、堆肥の原料となる落ち葉を供給する平地林と夕顔畑、干瓢生産の場である石蔵を備えた農家住宅が一体となった下野特有の文化的景観を形成
- 初夏になると夕暮れの畑に真っ白な夕顔の花が咲き乱れ、農家の庭いっばいに干瓢が干される景観と、夕顔の実を剥くシュルシュルという音や干瓢を漂白する際に使用する硫黄の匂いが風物詩となっている



麦わらが敷かれる夕顔畑



夕顔の実（ふくべ）が
積まれている風景



干瓢を干す様子

ワラデッポウにみる歴史的風致

- ワラデッポウは、藁の中に芋柄などを入れて縄を巻いたワラデッポウ（叩き棒）を作り、子どもが集団で地区の家々へ行き、豊作を願う掛け声を唱えながら、ワラデッポウ（叩き棒）で地面を打ちまわり、供え物やお小遣いをもらう行事である。
- 吉田地区と薬師寺地区において継承されている。
- 藁製のワラデッポウ（叩き棒）の制作は、学校や育成会の活動を通して、親やお年寄りから子供たちへ伝承



ワラデッポウ（叩き棒）



ワラデッポウの様子①



ワラデッポウの様子②

下野市の歴史的風致に関して

歴史的風致の維持向上に関する課題



歴史的風致の維持向上に関する方針



歴史的風致を維持向上できる事業

4. 下野市における歴史的風致の維持向上における課題・方針

地域の歴史を伝える文化遺産の保存・活用に関して

	課 題	方 針
1	指定文化財の調査研究	● 核を成す史跡を保存・整備、活用
2	指定文化財は埋蔵文化財が多い 文化財の価値が分かり辛い	● 価値を効果的に伝えるハード・ソフトを適切に使用 ● 周辺環境も含めた一体的な保全による多様な価値・魅力の顕在化
3	均衡のとれた文化財の把握	● 未指定文化財の調査の推進 ● 文化財と周辺環境を総合的に保存・活用 ● 周辺住民や教育・研究機関等との協働による調査・維持管理・活用
4	歴史的風致建造物の保存・活用	● 未指定文化財の調査の推進 ● 活用団体への支援
5	建物の老朽化・空き家化・現代的な建物への建替進行	● 登録文化財の推進 ● 所有者の維持管理負担の軽減・修理等に対する支援

歴史的風致の認識向上・魅力発信に関して

	課 題	方 針
1	情報拠点が点在・情報が統一されていない	● 既存施設を利用・地域内外に広く情報発信 ● サイン・マップ・ガイド等による情報発信 ● 効果的な情報発信
2	集客力の向上	● 集客力の向上を見込めるしかけ作り
3	来訪者の利便性が確保されていない	● 来訪者の利便性の向上 ● ユニバーサルデザインに対応した便益施設の検討 ● 案内板や休憩施設などの拠点を整備
4	エリアの周遊性が悪い 歴史文化資源にアクセスするための移動ルートや手段の未整備	● エリアの回遊性を向上させるしくみの検討 ● 来訪者の利便性の向上 ● 周遊ルート設定 ● 快適なアクセスを実現するための移動手段の整備
5	ブランディング	● ブランド認定周知のさらなる促進

歴史と伝統を守り、継承する人々の活動に関して

	課 題	方 針
1	均衡のとれた文化財の把握	<ul style="list-style-type: none"> ● 詳細な調査実施 ● 文化財への指定の検討 ● 民俗行事等が継承できるよう支援
2	伝統行事等に関する後継者不足による存続の危機	<ul style="list-style-type: none"> ● 活動の周知（披露・交流の場の拡大） ● 継承状況や活動内容に関する記録保存 ● 教育活動での普及
3	地域住民が担い手となる活動における人材確保が困難	<ul style="list-style-type: none"> ● ボランティア等による協力体制の構築

地域の文化や伝統を支えた生業の継承・発展に関して

	課 題	方 針
1	農業の担い手の高齢化・後継者不足	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業の担い手への支援や農業経営の高度化への支援の展開 ● 流通整備や販路開拓 ● 農業を安定して継続できる環境や新規就農者が参画しやすい環境の創出 ● 体験型農業や対面型農産物販売等の振興
2	遊休農地・耕作放棄地の増加による良好な農業景観の阻害	<ul style="list-style-type: none"> ● 農地の高度利用に努める （農地中間管理機構や人・農地プランの活用により認定農業者等の担い手への利用集積等）
3	干瓢生産に関して	<ul style="list-style-type: none"> ● 登録有形民俗文化財の推進 ● 道具の確保や販路拡大など、生業としての継続が可能となるような支援の実施 ● 情報発信や新たな需要の開拓

周辺的生活環境に関して

	課 題	方 針
1	景観に関する規制等がほとんどない	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観計画の策定による良好な景観形成 ● 公共施設の修景整備
2	平地林の環境を伝える天平の丘公園施設等が老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ● 天平の丘公園の再整備

重点区域とは

- 重要文化財、有形民俗文化財若しくは史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地及びその周辺の土地の区域であって、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる等の要件に該当する土地の区域

5. 下野市の重点区域

- 国指定文化財を中心
- その他の多様な歴史的な要素が集積
- 歴史と伝統を反映した人々の生活が現在も展開
- 歴史的風致と一体となって良好な環境を形成している範囲



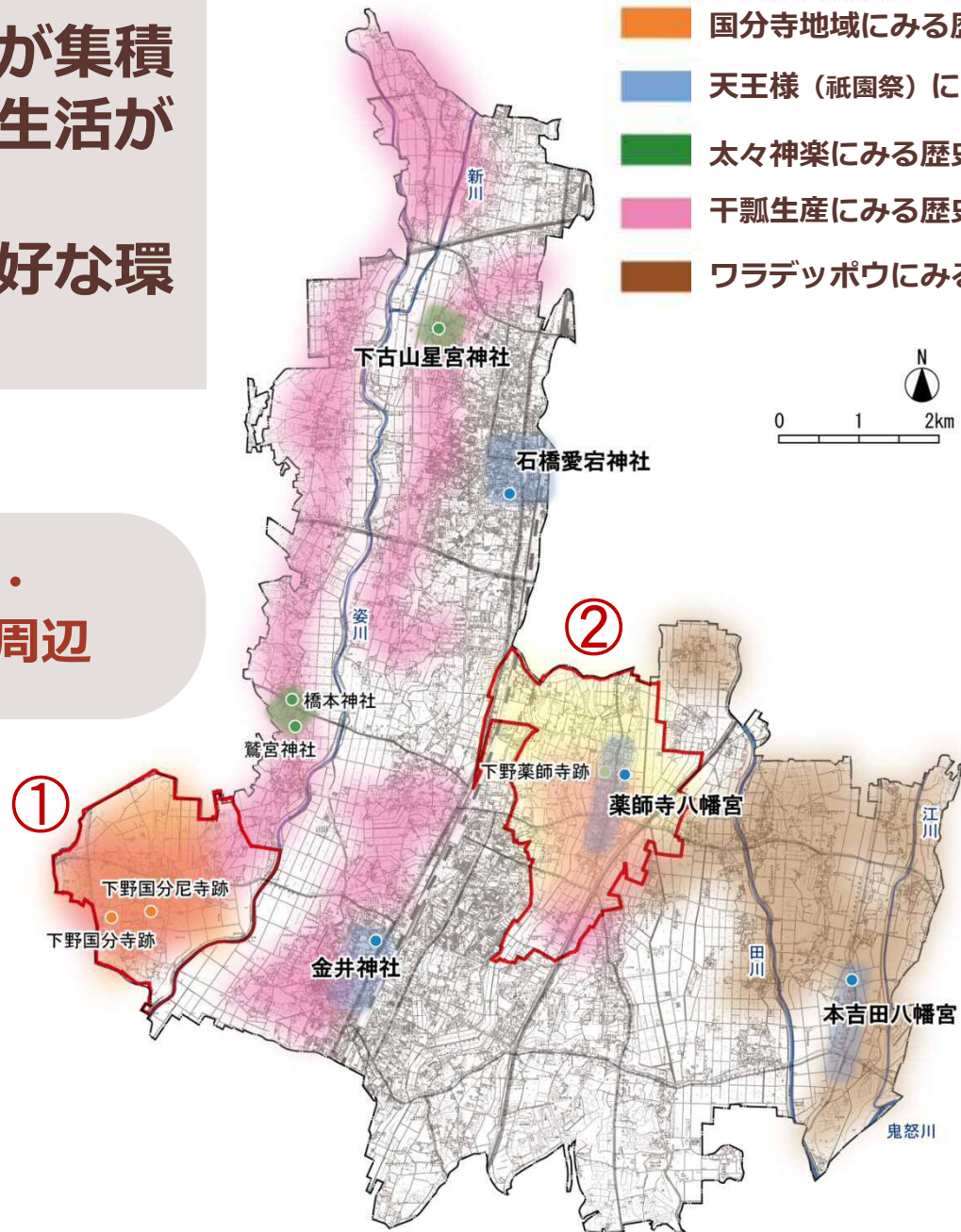
国指定史跡である下野国分寺・
下野国分尼寺跡、下野薬師寺跡周辺

① 重点区域：国分寺地区
面積：約300ha

② 重点区域：薬師寺地区
面積：約400ha

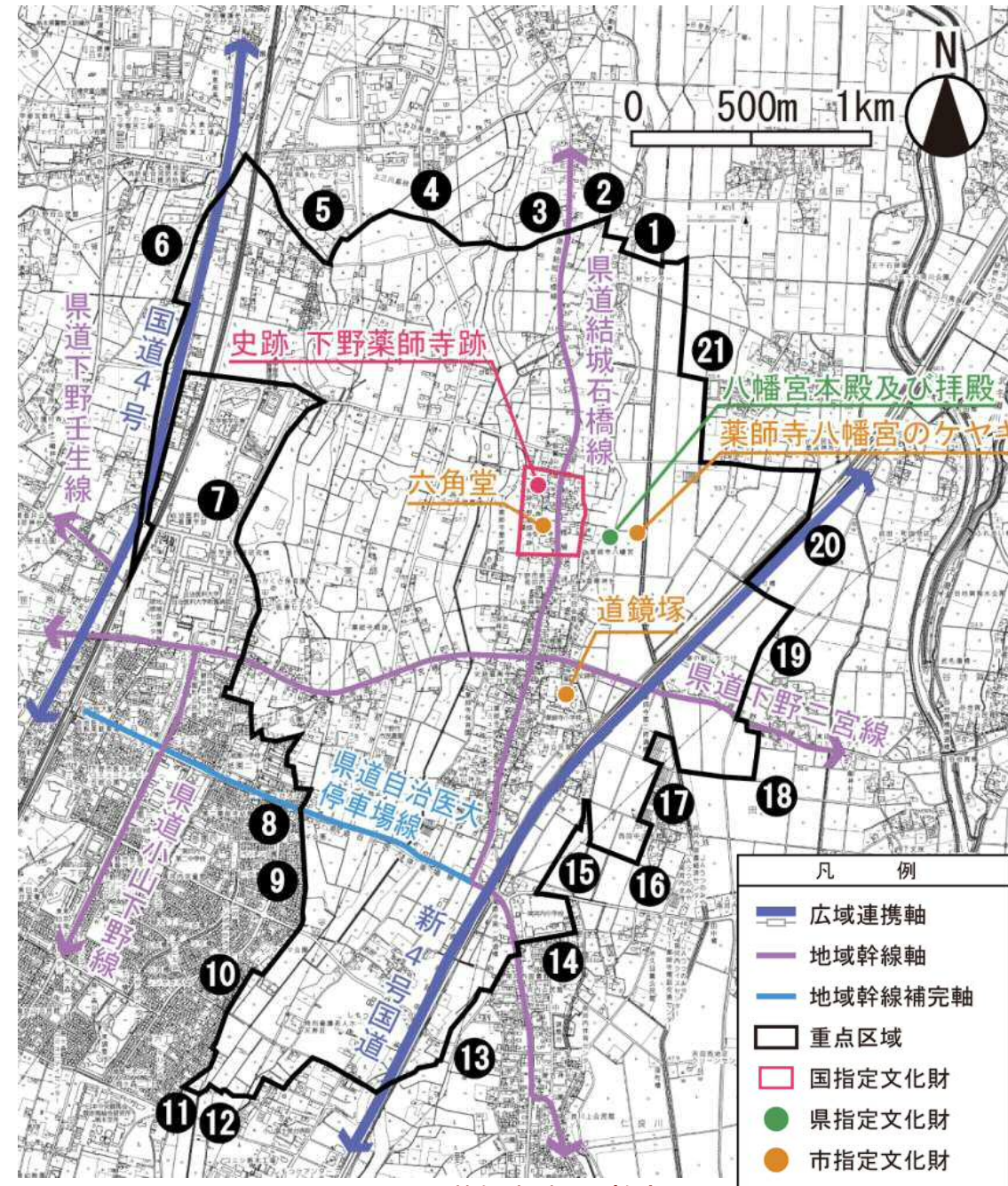
□：重点区域

- 薬師寺地域にみる歴史的風致
- 国分寺地域にみる歴史的風致
- 天王様（祇園祭）にみる歴史的風致
- 太々神楽にみる歴史的風致
- 干瓢生産にみる歴史的風致
- ワラデッポウにみる歴史的風致



薬師寺地区

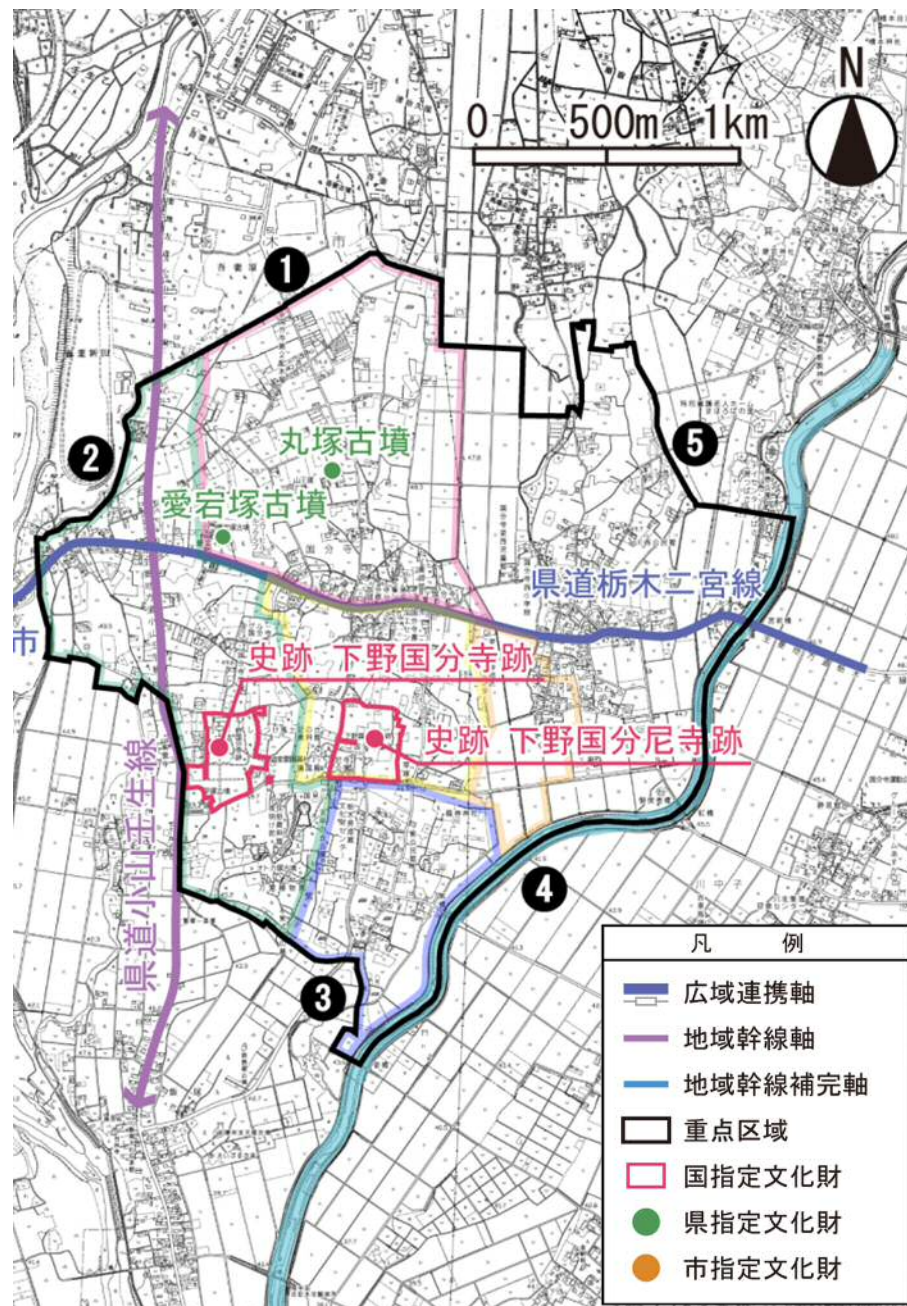
- 薬師寺地域にみる歴史的風致
- 天王様（祇園祭）にみる歴史的風致
- 干瓢生産にみる歴史的風致
- 安国寺、龍興寺、薬師寺八幡宮などの信仰を伝える社寺及び地域活動の範囲（大字薬師寺）



薬師寺地区（仮）

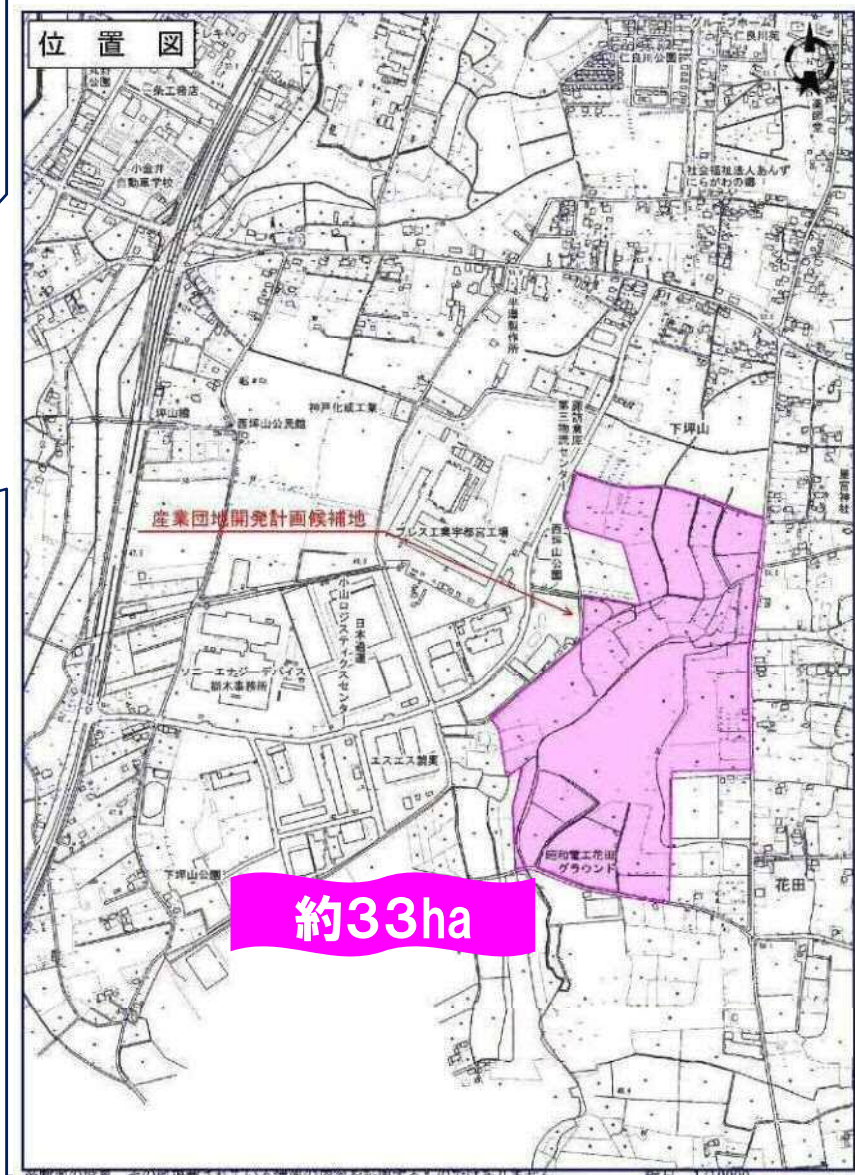
国分寺地区

- 国分寺地域にみる歴史的風致
- 干瓢生産にみる歴史的風致
- 下野国分寺・国分尼寺への信仰を伝える寺院と愛宕神社の祭礼、国分寺地域で行われる地域活動が立ち現われる範囲



国分寺地区 (仮)

西坪山工業団地東地区産業団地整備計画



<主なスケジュール>

- ◆平成29～30年度 自然環境現況調査
- ◆平成31年度～ 文化財調査着手
- ◆平成32年度 区域区分の変更、開発申請
- ◆平成33年度～ 用地買収
- ◆平成33～35年度 造成工事
- ◆平成35年度～ 分譲開始