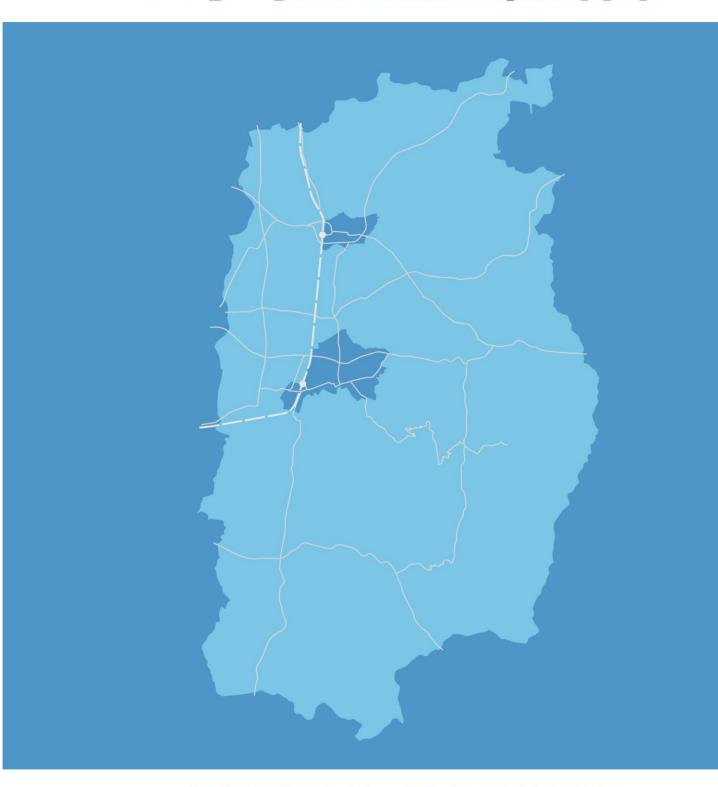
# 益子町立地適正化計画



令和5年3月 栃木県益子町

はじめに	第3章 目指すべき都市の骨格構造
1. 計画策定の目的	1. 都市の骨格構造
(1) 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・1	(1) 拠点機能・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
(2) コンパクトシティについて・・・・・・1	(2) ネットワーク機能・・・・・・・・・・・・・・・・47
2. 立地適正化計画の内容	2. 拠点となる市街地の骨格構造
(1) 立地適正化計画制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3 (1) 益子地区49
(2) 計画に定める内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4 (2) 七井地区
3. 本計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5 3. 拠点以外のまちづくり方針
4. 本計画の基本的事項	(1) 主要な集落等・・・・・・55
(1) 計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6 (2) その他の拠点等・・・・・・・・・・・・・・・55
(2) 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・7	7
(3) 計画の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・7	第4章 誘導区域
	1. 誘導区域の設定方針
第1章 都市の現状及び都市構造上の課題	(1) 益子地区の誘導区域設定方針・・・・・・・57
1. 上位計画が目指す将来都市像	(2) 七井地区の誘導区域設定方針・・・・・・・59
(1) 『第3期ましこ未来計画	2. 誘導区域
益子町まち・ひと・しごと創生総合戦略』・・8	3 (1) 益子地区60
(2) 『益子町都市計画マスタープラン』・・・・・・・9	(2) 七井地区・・・・・・・62
(3) 『益子町都市計画区域の整備、開発及び	(3) 誘導区域総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・63
保全の方針』・・・・・・11	3. 誘導区域の防災指針
2. 益子町の現況把握	(1) 防災指針について・・・・・・・・・・・・64
(1) 人口特性・・・・・・12	2 (2) 災害に関する現状と課題・・・・・・・・・65
(2) 土地利用の状況・・・・・・21	
(3) 産業の状況・・・・・・・22	
(4) 施設立地・開発等の状況・・・・・・・25	
(5) ハザードエリアの指定状況・・・・・・31	4. 誘導施設
(6) 交通網の状況・・・・・・・32	2 (1) 誘導施設の設定方針・・・・・・・・85
(7) 地価の状況・・・・・・・33	3 (2) 誘導施設の設定・・・・・・・87
(8) 財政状況・・・・・・・34	1
3. 都市構造の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・35	第5章 誘導施策
4. 計画課題の設定	1. 誘導施策について
(1) 現況特性等より抽出される課題・・・・・・37	7 (1) 誘導施策の分類・・・・・・・・・89
(2) まちづくりの潮流を踏まえ	(2) 国等の施策と連携した町独自の施策の推進・・・89
対応するべき課題・・・・・39	2. 都市機能誘導に係る誘導施策
(3) 計画課題の設定・・・・・・・・42	2 (1) 国等の支援策を活用した取組・・・・・・・・・90
	(2) 既存支援策の活用・・・・・・・・・・91
第2章 まちづくり方針	(3) 既存ストックの有効活用・・・・・・・・・・・91
1. 計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3. 居住誘導に係る誘導施策
2. まちづくり方針	(1) 国等の支援策を活用した取組・・・・・・・92
(1) 2つの市街地を核とした	(2) 既存支援策の活用・・・・・・・・・92
コンパクトシティの形成・・・・・4	4 (3) 既存ストックの有効活用・・・・・・・・・・92
(2) 高齢者・子育て世代を中心に幅広い年齢層の	
生活・定住を支えるまち・・・44	1 第6章 目標値・評価指標等
(3) 防災機能が確保された安全・安心な	1. 目標値・評価指標
都市基盤の形成・・・45	
(4) 地域資源を活かした活力ある拠点づくり・・・45	5 (2) 評価方法・・・・・・94
(5) 安全・快適・便利に移動できる	2. 計画の運用
生活・交流等のネットワークづくり・・・45	
	(2) 届出様式98

## はじめに

## 1. 計画策定の目的

### (1) 計画の目的

本町においては、総合計画である「ましこ未来計画」に基づき総合的なまちづくりを 進めています。令和3年度からは「第3期ましこ未来計画」(以下「ましこ未来計画」と いう。)の運用が始まり、将来都市像"幸せな協働体(共同体)・ましこ"の実現に向け た取組を進めています。

まちづくりを取り巻く状況として、人口減少、少子超高齢化をはじめ、安全・安心な生活環境づくり、中心市街地の活性化、景観や地域資源を活かした魅力づくりなどへの対応とともに、次世代のまちづくりとして、持続可能なまちづくりに向けたSDGsの取組やICT等を活用した Society5.0 への対応など、高度化・複雑化する課題に対応した取組が求められています。

こうした中、国による地方創生の推進においては、都市政策として「コンパクト+ネットワーク」による持続可能なまちづくりが提唱され、従来の都市計画マスタープランや都市計画法に基づく個別施策・事業に加え、都市再生特別法に基づく「立地適正化計画制度」の創設によりその実現を目指しています。

このような背景のもと、本町においても町民の誰もが安心でき快適に暮らせるコンパクトシティの形成と持続可能な都市経営を実現することを目指し、「益子町立地適正化計画」を策定します。

#### (2) コンパクトシティについて

従来の都市計画においては、人口増加や経済の発展等を背景に拡大型のまちづくりを 進めてきました。しかし、商業施設の郊外立地と中心市街地の活力低下、拡大した市街 地に伴い整備したインフラの維持・管理の負担、車社会の進行に伴う交通弱者の生活や 環境問題等への対応など、都市政策に係る様々な課題が顕在化しています。

こうした課題に対応するためには、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって 立地し、高齢者をはじめとする住民が、これらの生活利便施設等に公共交通によりアク セスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えによる都市構造への転換が有 効とされており、立地適正化制度に基づき、その実現に向けた方針や取組等を明確にし、 様々な支援制度等を活用しながら着実に取り組んでいくものとします。

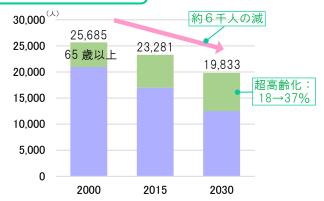
#### 【コンパクトシティについて】

(国土交通省「都市再生特別措置法について」に基づき作成)



本計画では、本町における人口減少と超高齢化が進む中、上位計画や関係計画を踏まえ、居住や生活を支える都市機能(医療・福祉・商業等)を計画的に誘導し、公共交通の充実等により、コンパクトシティ形成に向けた取組を明確化することを目的とします。

#### 人口減少、超高齢化が進む



出典: 国勢調査(2030年推計値は「益子町人口ビジョン」より)







## 2. 立地適正化計画の内容

#### (1) 立地適正化計画制度について

立地適正化計画は「都市再生特別措置法」に基づき市町村が策定する計画で、次のよ うな特徴を持っています。

都市全体を見渡した マスタープラン

居住、医療、福祉、商業、公共交通など、都市全域を見渡 したまちづくり方針である「市町村都市計画マスタープラ ン」の具現化を促進する計画です。

都市計画と公共交通の -体化

居住や生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづ くりと地域交通との連携により「コンパクト+ネットワー ク」のまちづくりを進めます。

まちづくりへの 公的不動産の活用 公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据 えた公共施設再編や公的不動産を活用した民間機能の誘導 を進めます。

市街地空洞化防止の ための選択肢

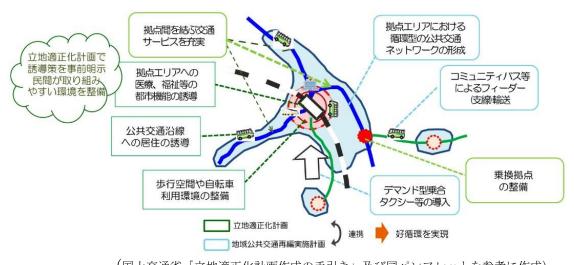
居住や民間施設の立地を緩やかに誘導できる「市街地空洞 化防止のための新たな選択肢」として活用することが可能 です。

都市計画と民間施設 誘導の融合

民間施設に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを 用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度との 融合による新しいまちづくりが可能です。

時間軸を持った アクションプラン 計画達成状況を評価し、都市計画や居住誘導区域を定期的 に見直すなど、時間軸を持ったアクションプランとして運 用することで効果的なまちづくりが可能です。

#### 図: 立地適正化計画によるまちづくりのイメージ

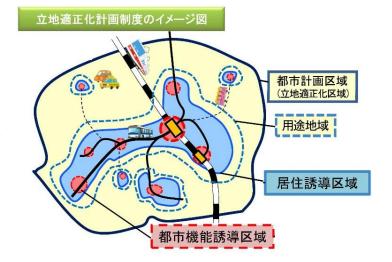


(国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」及び同パンフレットを参考に作成)

#### (2) 計画に定める内容

計画に定める内容は「都市機能誘導区域に関するもの」と「居住誘導区域に関するもの」の2つに大別されます。

両者は、エリアとしては包 括関係にあります。(右図参照) また、それぞれの誘導区域 ごとに定める内容は下図のと おりです。



## **立地適正化計画区域** (都市計画区域)

## 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 し集約することにより、これらの 各種サービスの効率的な提供を図 る区域。

#### 誘導施設

・都市機能誘導区域に立地を誘導 するべき都市機能増進施設(\*)。 例:商業、教育、子育て、行政、 医療、福祉、金融 等

#### 誘導施策

・誘導施設の誘導を図るための財政上、金融上、税制上の支援措置等。

例:誘導施設への税制上の特例措置、 民間事業者に対する支援措置、 容積率緩和(町独自支援施策)

#### 届出‧勧告(都市機能誘導区域外)

- ・都市機能誘導区域外における誘導 施設の開発行為・建築行為等につ いて届出が必要。
- ・町長は必要に応じて勧告を行う。
- \*都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉 や利便性の向上を図るために必要な施設で、 都市機能の増進に著しく寄与するもの

## 居住誘導区域

・人口減少の中に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。

#### 誘導施策

・居住の誘導又は定住を図るための 財政上、金融上、税制上の支援措 置等。

例:住宅立地に関する支援措置(町 独自支援施策)

#### 届出·勧告(居住誘導区域外)

- ・3戸以上又は 1,000m<sup>2</sup>以上の住宅 の建築目的開発行為や建築行為等 について届出が必要。
- ・町長は必要に応じて勧告を行う。

## 3. 本計画の位置付け

立地適正化計画は、「益子町都市計画マスタープラン」(以下「都市マス」という。)と一体的に都市計画及び市街地整備等による暮らしやすいまちづくりに向けた指針となる計画で、ましこ未来計画、「益子町国土強靭化地域計画(以下「国土強靭化計画」という。)」に即して策定します。

また、「益子町まち・ひと・しごと創生総合戦略」(以下「総合戦略」という。)などの関連計画、関係施策との連携・整合・相乗効果等の発現を得るため、策定段階からそれらの分野と連携し、総合的な検討を行う包括的な計画として位置付けます。

## 新ましこ未来計画 益子町まち・ひと・しごと創生総合戦略

都市計画区域マスタープラン (益子都市計画区域)

\*栃木県策定

即して策定

即して策定

益子町国土強靭化地域計画

即して策定

### 益子町都市計画マスタープラン

益子町の都市計画に関する基本的な方針(都市計画法第18条) 《将来像・まちづくりの基本構想・地域別構想・実現化方策等》

将来都市像の実現に向けた具体的方策の検討・設定

## 益子町立地適正化計画

都市の骨格構造・都市機能誘導区域・居住誘導区域・誘導施設 等

各分野との連携

観光商工・農政・防災・教育・生涯学習・健康福祉・環境等

## 4. 本計画の基本的事項

## (1) 計画区域

益子都市計画区域:8,940ha \*行政区域面積の全部

・都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、都市計画区域を立地適正化計 画の区域とします。 〇 新潟市 ・なお、以下、「益子 〇福島市 地区」は益子駅周 辺、「七井地区」は 磐越自動車道 七井駅周辺の用途 地域が指定されて 福島空港 福島県 いるエリアをいい 新潟県 東北新幹線 ます。 東北自動車道 栃木県 群馬県 上越新幹線 前橋市 北関東人 自動車道 北陸新幹線 〇水戸 30km 茨城空港 上信越自動車道 50km 常磐自動車道 埼玉県 らいたま市 東関東自動車道成田空港 新宿区〇 于葉市 100km 国道 123号 羽田空港 横浜市 千葉県 七井駅 国道121号 国道294号 150km 国道 121号 国道 294号 益子駅 真岡鐵道 用途地域 国・県道 鉄道・駅

## (2) 計画期間

#### 計画期間: 令和5(2023)年度から令和15(2033)年度

- ・立地適正化計画は、都市マスと整合を図りながら、長期的な将来都市像の視野を 持ちつつ、概ね10年間の取組を位置づける計画となります。
- ・本計画の計画期間は、都市マスの目標年次(2033年)を踏まえ、令和5(2023)年 度から令和15(2033)年度の11年間(概ね10年間)とします。

#### (3) 計画の構成

#### はじめに

・計画の目的、対象区域や計画期間等の基本的事項を整理します。

#### 第1章 都市の現状及び都市構造上の課題

・上位計画や関連計画における本町のまちづくりの方向性を確認するとともに、計画検討のベースとなる現況データの整理、まちづくりにおける特性・問題点から計画策定における課題を分析します。

## 第2章 まちづくり方針

・まちづくりの基本となる理念・将来像の設定、立地適正化の観点から「目標とする人口規模」「都市機能誘導」「公共交通の充実」の考え方等を整理します。

#### 第3章 目指すべき都市の骨格構造

・コンパクトシティを目指す上での町全体の骨格構造・拠点、公共交通との連携の 考え方、都市の構造を構成するゾーン・拠点を設定します。

#### 第4章 誘導区域

・区域の設定方針、期待する効果、誘導すべき都市機能、具体の区域設定、地域公 共交通網形成計画との整合、居住誘導区域外のまちづくり方針等を整理します。

## 第5章 誘導施策

・コンパクトシティ実現に向けた補助制度等の支援措置、都市計画上の優遇措置、 民間事業者が活用可能な施策、届出制度等を設定します。

### 第6章 目標值・評価指標等

・都市構造を評価するための指標とその現況値・目標値を設定し、目標達成の把握 方法・検証体制・評価時期等を設定します。