

芳賀町立地適正化計画

令和2年3月

栃木県芳賀町

目次

1	計画策定の背景・目的	1
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の目的	2
1-3	立地適正化計画の概要	3
1-4	計画の対象区域・対象期間	6
2	芳賀町の現状と課題	7
2-1	人口特性	7
2-2	土地利用	21
2-3	経済活動	25
2-4	公的不動産の状況	27
2-5	財政	29
2-6	地価	31
2-7	空家	33
2-8	災害	34
2-9	都市交通	35
2-10	生活サービス施設	39
2-11	町が抱える課題の整理	43
3	まちづくりの方針（ターゲット）	45
3-1	目指すべき都市の骨格構造	45
3-2	まちづくりの誘導方針（ストーリー）	51
4	居住誘導区域	53
4-1	居住誘導区域とは	53
4-2	居住誘導区域の設定の考え方	54
4-3	芳賀町の居住誘導区域の設定	55
5	都市機能誘導区域	57
5-1	都市機能誘導区域とは	57
5-2	都市機能誘導区域の設定の考え方	58
5-3	芳賀町の都市機能誘導区域の設定	59
6	誘導施設	61
6-1	誘導施設とは	61
6-2	祖母井市街地に不足している機能	62
6-3	芳賀町の中心拠点に必要な機能	64
6-4	芳賀町の誘導施設	66
7	誘導施策	67
7-1	居住誘導に係わる施策	67
7-2	都市機能誘導に係わる施策	71
8	誘導区域外のまちづくり	76
8-1	都市計画マスタープラン等との連携	76
8-2	公共交通ネットワークの形成について	78
9	施策の達成状況に関する評価方法	80
9-1	評価指標及び目標値の設定	80
9-2	計画の定期的な評価	81
10	進行管理スケジュール	82

1 計画策定の背景・目的

1-1 計画策定の背景

国は、急激な人口減少と少子高齢化を背景として、誰もが安心して快適な生活環境を実現できる持続可能な都市づくりのため、平成 26 年 5 月改正の都市再生特別措置法により「立地適正化計画」を制度化した。この制度に基づき、従来の拡大型の都市構造から集約型の都市構造へと転換を図り、都市機能や居住が集約した“コンパクトシティ”の形成に向けた取組を推進している。

芳賀町においても、「芳賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「総合戦略」という。）を策定し、人口減少抑制と地域経済の活性化等に向けた取組を進めている。

また、本町は祖母井市街地に町全体の生活や都市活動を支える機能が集積しており、このまま人口の減少が進むと町の中心市街地としての機能が低下してしまい、町民生活への支障が懸念される。

このため、人口が減少していく中でも市街地の都市機能と人口密度を維持し、だれもが生活しやすい都市を形成することが必要である。

こうした状況の中、「第 6 次芳賀町振興計画」（以下「振興計画」という。）における土地利用方針を踏まえ、「芳賀町都市計画マスタープラン」においては、「コンパクトな都市づくりの継続」と「ネットワークの強化」を目標とした将来像を掲げている。

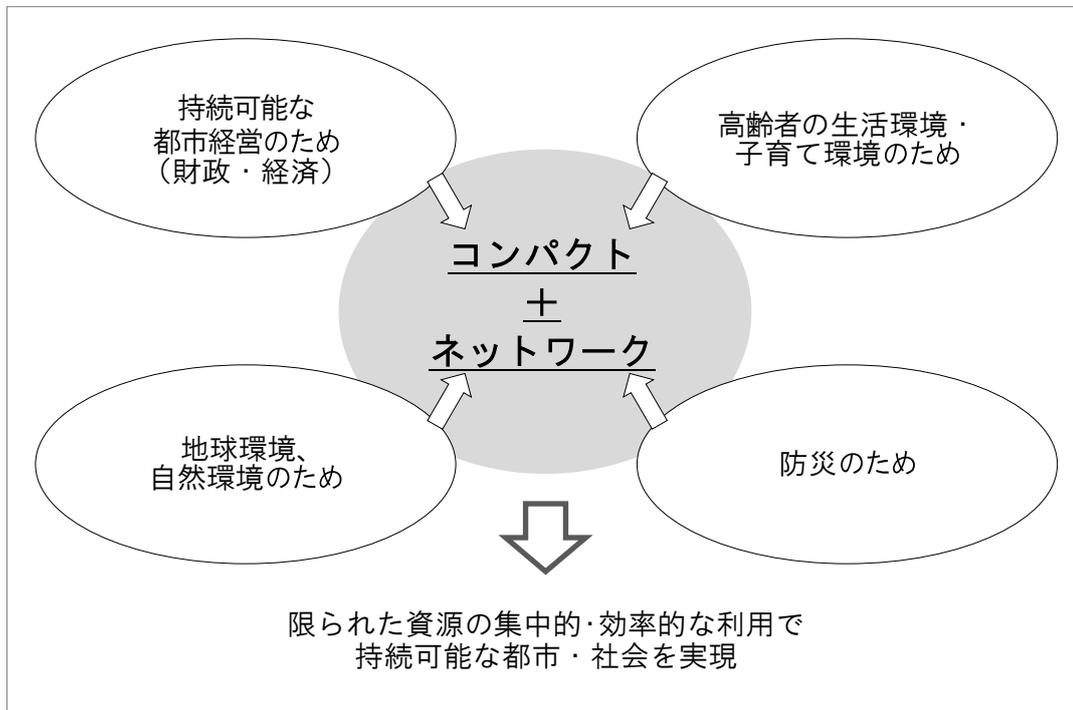
そこで、都市再生特別措置法の制度を活用しながら、都市計画マスタープランの将来像の実現と具体化に向け、市街地における都市機能の維持・向上と人口密度の確保等に向けた基本方針及び具体策等を示すため、立地適正化計画を策定する。

1-2 計画の目的

コンパクトシティの考え方は、“コンパクト+ネットワーク”を基本とし、都市機能と居住の集約だけでなく、それらを有機的に結ぶ交通のネットワークにより地域全体の持続性、暮らしやすさの実現を目指している。

「芳賀町立地適正化計画」では、人口減少が進む中、上位計画、関係計画を踏まえ居住や生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能を計画的に誘導し、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推進することを目的とする。

【 図 1-1 コンパクトシティについて 】



注) 国土交通省「都市再生特別措置法について」に基づき作成

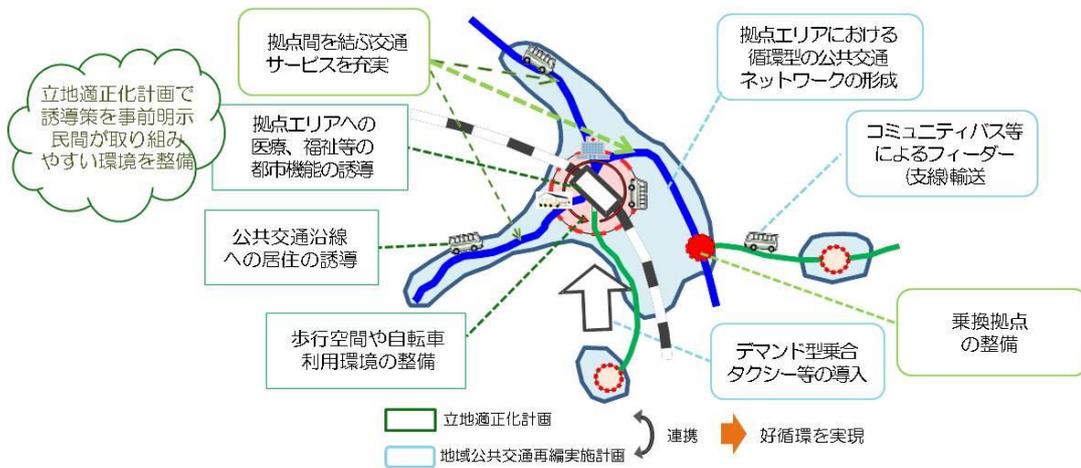
1-3 立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの一部である。

計画の実現に向けて、居住や都市の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の再編との連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるためのものである。

【 図 1-2 都市計画と公共交通との一体化によるコンパクトなまちづくりイメージ 】



計画を策定することで、次のことが実現可能となる。

<p>都市計画と民間施設誘導の融合</p> <p>○民間施設の整備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立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能。</p>	<p>時間軸をもったアクションプラン</p> <p>○計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をも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。</p>
<p>市街地空洞化防止のための選択肢</p> <p>○居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、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</p>	<p>まちづくりへの公的不動産の活用</p> <p>○財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、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の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進める。</p>

出典：国土交通省HP『立地適正化計画の意義と役割 ～コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進～』を参考に作成

(2) 立地適正化計画で定めること

本計画では、都市再生特別措置法第81条第2項に示される、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定めるほか、基本的な方針、その他の必要事項を定め記載するものとなっている。

■定める事項（都市再生特別措置法第81条第2項）

- ・①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
- ・②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
- ・③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
- ・④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で定める事業
 - （ハ）イまた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または事業
- ・②もしくは③の施策または④の事業推進に関連して必要な事項
- ・上記のほか、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

【 図 1-3 立地適正化計画で定める区域のイメージ 】



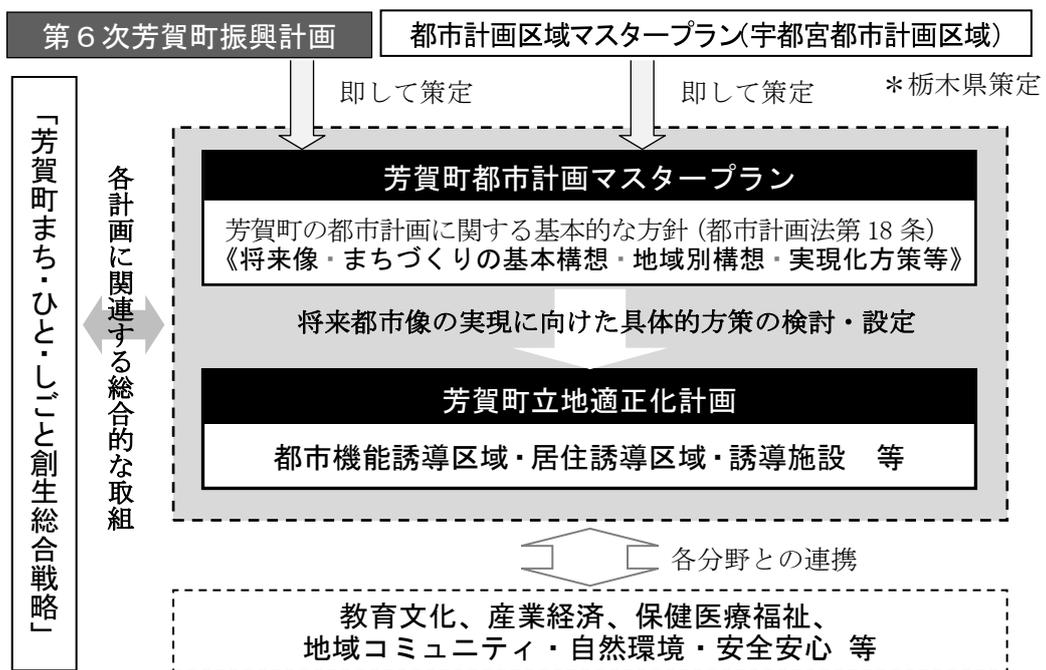
出典：国土交通省HP

(3) 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、都市計画マスタープランを具現化するための計画として位置付けられる。

町の上位計画と関係においては、振興計画に即し、総合戦略などの関連計画との連携を図り、関係施策との整合性や相乗効果等を踏まえ、総合的に検討を行う包括的な計画として位置付けられる。

【 図 1-4 立地適正化計画の位置付け 】



1-4 計画の対象区域・対象期間

(1) 計画の対象区域

都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、都市計画区域を対象に「立地適正化計画区域」を設定する。

計画区域：芳賀町全域
(都市計画区域)

(2) 計画期間

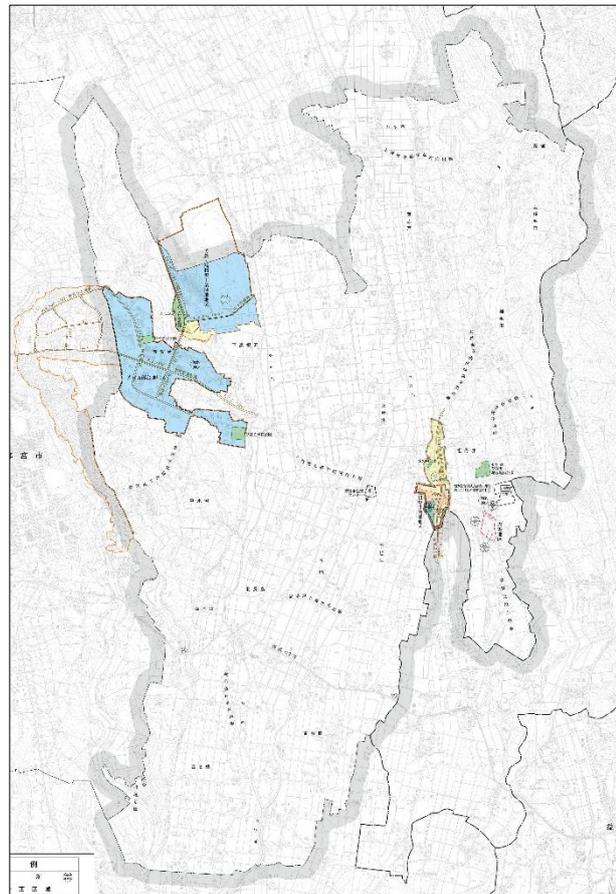
立地適正化計画は、都市構造の再構築など将来的に持続可能な都市づくりの推進を目指す計画であることから、20年後を見据えた内容とするものの、計画期間としては都市計画マスタープランとの整合を図り、次のとおり設定する。

計画期間：令和2年度
(2020年度)
～令和9年度
(2027年度)

【 図 1-5 広域的位置図 】



【 図 1-6 対象区域図 】



2 芳賀町の現状と課題

2-1 人口特性

(1) 人口・世帯数の推移

芳賀町の総人口は、平成 27 年 10 月 1 日現在では 15,189 人となっている。

町成立以前の 1950 年（昭和 25 年）の 20,677 人をピークに、高度経済成長期の 1970 年まで大都市への労働力の流出が原因で人口減少が続いてきた。平成 2 年には 17,610 人にまで回復したものの、これ以降再び緩やかな減少局面に入り現在まで続いている。

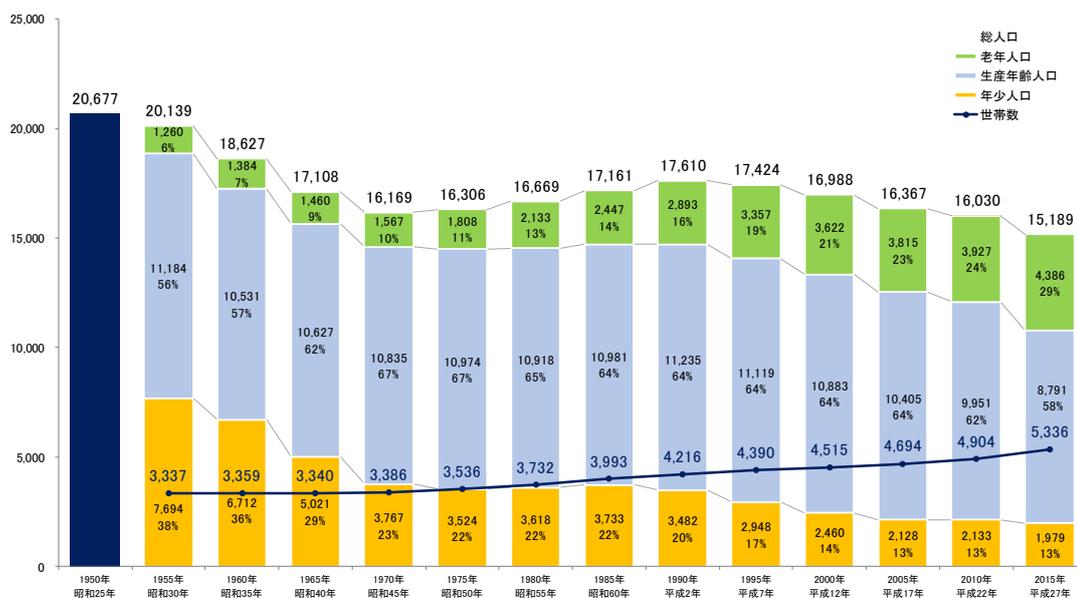
年齢 3 区分人口は、平成 22 年時点で年少人口 2,133 人（13%）、生産年齢人口 9,951 人（62%）、老年人口 3,927 人（24%）の内訳であり、増加傾向にある高齢化率*は 21%を超え“超高齢社会”の人口構成となっている。昭和 40 年から平成 22 年にかけて総人口が 16,000 人～17,000 人の間で推移しているところ、年少人口の全体に占める割合は 29%から 13%へと大きく下降する一方、総人口に占める高齢者の割合は 9%から 24%へと上昇し、実数にして 2.7 倍にまで増加している。

世帯数は、平成 27 年 9 月末日現在で 5,336 世帯となっており、総人口が減少傾向にあるなか微増傾向が長期的に続いている。

* 高齢化率：総人口に占める老年人口の割合をいう（＝老年人口÷総人口）

【 図 2-1 芳賀町の総人口・年齢 3 区分人口・世帯数の推移 】

（単位：人、世帯）



注) 昭和 25 年～平成 27 年：国勢調査結果を使用（各年 10 月 1 日現在）

注) 総人口には未詳人口が含まれ、年齢 3 区分人口の合計が総人口と一致しない
 年少人口：0 歳～14 歳、生産年齢人口：15 歳～64 歳、老年人口：65 歳以上

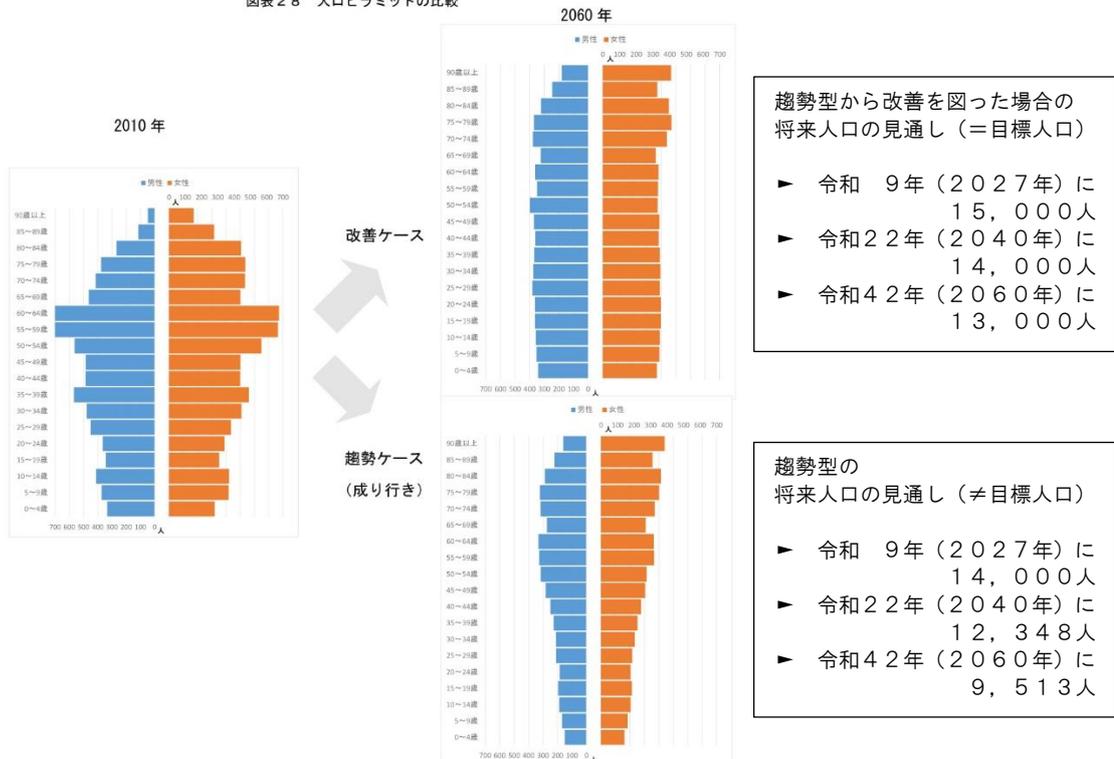
(2) 将来人口の見通し

本町の将来人口は、趨勢型の場合、2060（令和42年）には総人口9,513人となり、人口減少・少子高齢化は現在よりもさらに進行する見通しとなっている。

【 図 2-2 将来展望人口（芳賀町の人口ビジョン） 】



図表 2-8 人口ピラミッドの比較



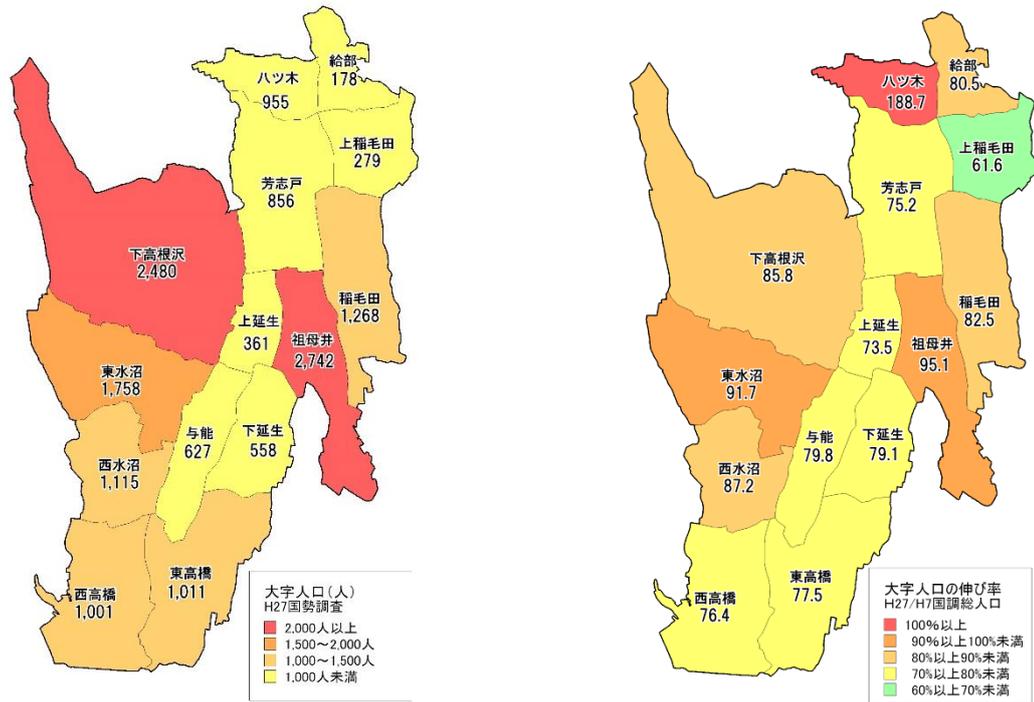
出典：芳賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略

(3) 字別人口の推移

ア 大字別人口

平成7年以降、土地区画整理事業が施行され宅地開発が行われている大字祖母井と民間開発が行われている大字八ツ木で人口増加となり、平成22年以降、大字八ツ木以外の全地区において人口減少・少子高齢化が進んでいる。

【図2-3 (左) 大字別人口(平成27年)、(右) 大字別人口の伸び率(平成27年/平成7年)
(単位:人) (単位:%)



注) 打越新田⇒西高橋、北長島⇒西水沼、芳賀台⇒下高根沢に含める
注) 伸び率(%) : 平成27年÷平成7年×100により算出
出典 : 国勢調査(平成7年・平成27年)

【図2-4 大字別人口一覧表】

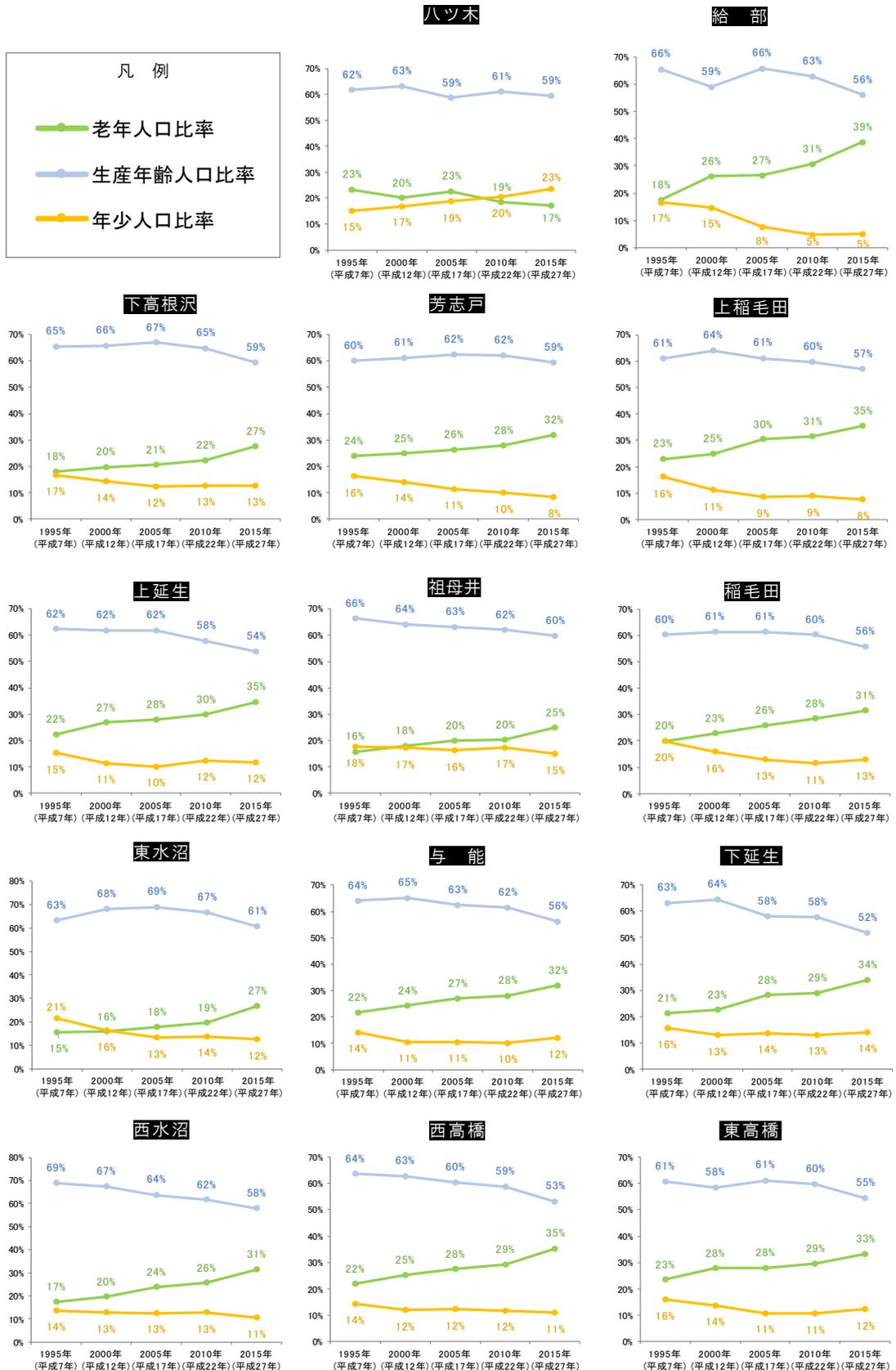
(単位:人)

大字	年次	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	平成7年～平成27年	
		(平成7年)	(平成12年)	(平成17年)	(平成22年)	(平成27年)	増減数(人)	増減率(%)
祖母井		2,884	2,919	2,930	3,009	2,742	▲ 142	▲ 4.92
稲毛田		1,537	1,441	1,354	1,301	1,268	▲ 269	▲ 17.50
上延生		491	448	425	402	361	▲ 130	▲ 26.48
下延生		705	636	599	602	558	▲ 147	▲ 20.85
与能		786	751	684	660	627	▲ 159	▲ 20.23
下高根沢		2,891	2,789	2,705	2,637	2,466	▲ 425	▲ 14.70
芳志戸		1,138	1,101	1,034	956	856	▲ 282	▲ 24.78
ハツ木		506	549	551	681	955	▲ 449	▲ 88.74
上稲毛田		453	430	386	362	279	▲ 174	▲ 38.41
給部		221	210	200	186	178	▲ 43	▲ 19.46
東水沼		1,918	1,919	1,900	1,843	1,758	▲ 160	▲ 8.34
西水沼		1,279	1,269	1,205	1,187	1,115	▲ 164	▲ 12.82
東高橋		1,305	1,237	1,163	1,077	1,011	▲ 294	▲ 22.53
西高橋		1,310	1,289	1,231	1,082	961	▲ 349	▲ 26.64
芳賀台		0	0	0	0	14	▲ 14	—
打越新田		0	0	0	45	40	▲ 40	—
総数		17,424	16,988	16,367	16,030	15,189	▲ 2,235	▲ 12.83

注) 増減率(%) : (平成27年-平成7年)÷平成7年×100により算出

出典 : 国勢調査

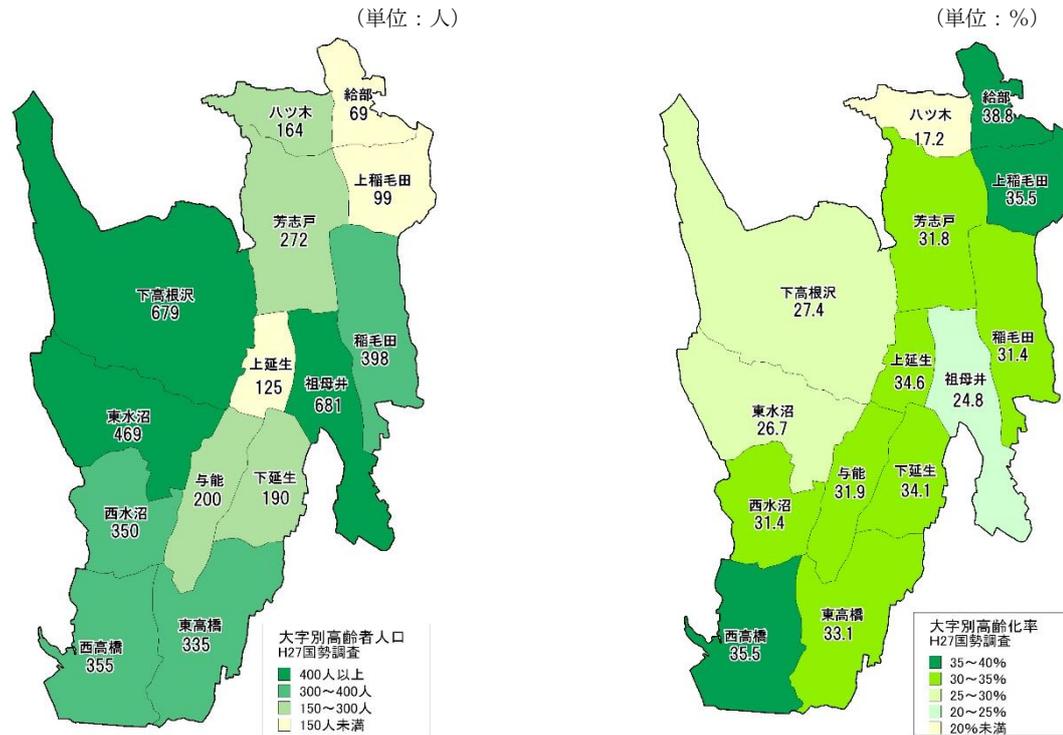
【 図 2-5 大字別にみた年齢3区分人口の推移 】



イ 大字別高齢者人口の推移

高齢者数は大字祖母井と大字下高根沢で多く、高齢化率は大字給部や大字上稲毛田、大字西高橋で 35%を超え、大字八ツ木や大字祖母井、大字東水沼の高齢化率は相対的に低い。

【 図 2-6 (左) 大字別の高齢者人口、(右) 大字別の高齢化率 】



出典：国勢調査 (平成 27 年)

【 図 2-7 大字別高齢者人口一覧表 】

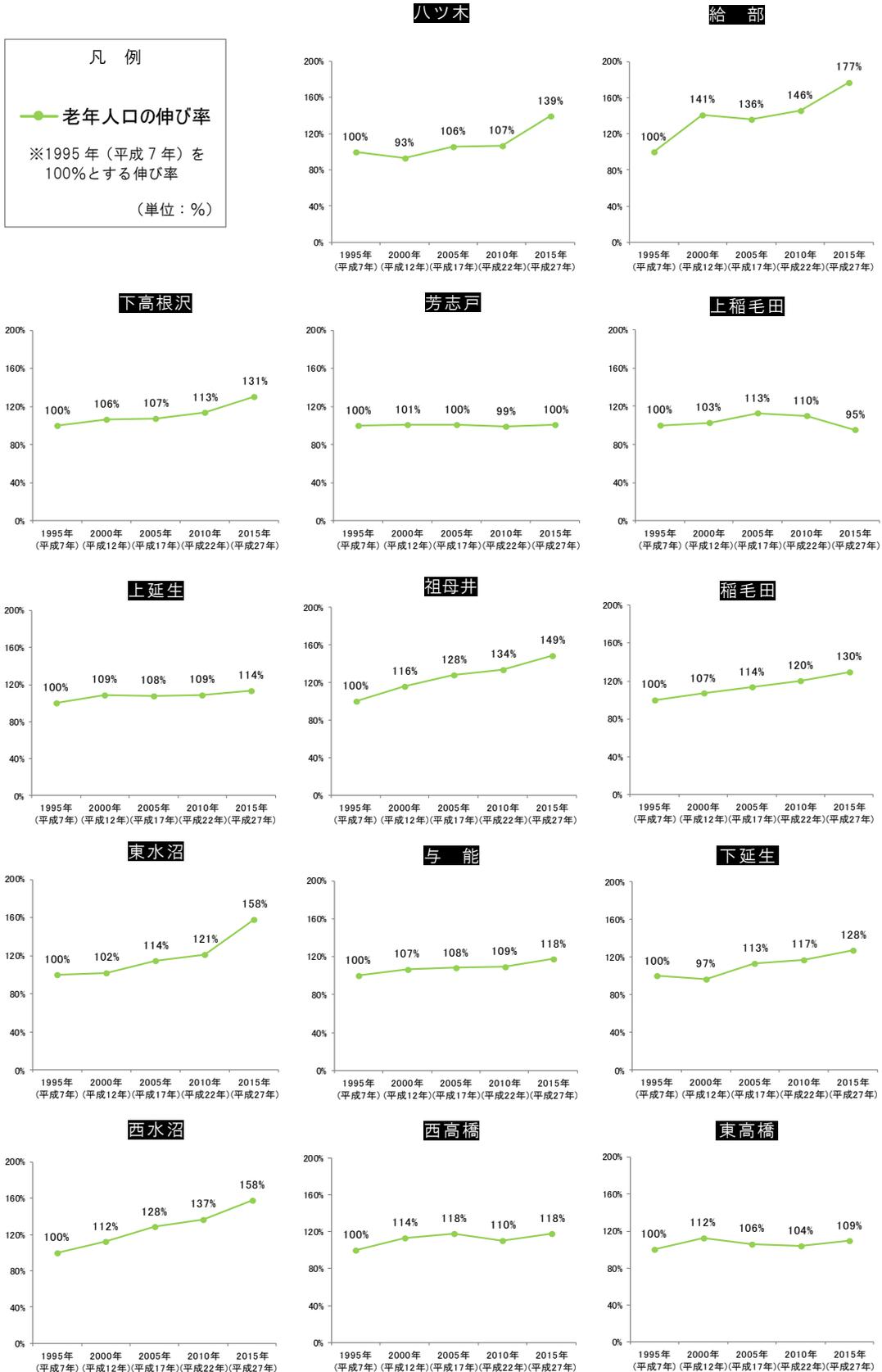
(単位：人)

大字	年次	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	平成7年～平成27年	
		(平成7年)	(平成12年)	(平成17年)	(平成22年)	(平成27年)	増減数(人)	増減率(%)
祖母井		457	529	584	611	681	224	49.02
稲毛田		307	328	349	369	398	91	29.64
上延生		110	120	119	120	125	15	13.64
下延生		149	144	169	175	190	41	27.52
与能		170	182	184	186	200	30	17.65
下高根沢		519	551	555	588	678	159	30.64
芳志戸		271	273	272	267	272	1	0.37
ハツ木		118	110	125	126	164	46	38.98
上稲毛田		104	107	117	114	99	▲ 5	▲ 4.81
給部		39	55	53	57	69	30	76.92
東水沼		297	303	339	359	469	172	57.91
西水沼		222	249	285	304	350	128	57.66
東高橋		306	344	325	317	335	29	9.48
西高橋		288	327	339	318	340	52	18.06
芳賀台		0	0	0	0	1	1	—
打越新田		0	0	0	16	15	15	—
総数		3,357	3,622	3,815	3,927	4,386	1,029	30.65

注) 増減率 (%) : (平成 27 年 - 平成 7 年) ÷ 平成 7 年 × 100 により算出

出典：国勢調査

【 図 2-8 大字別にみた老年人口の伸び率の推移 】



(4) 人口分布

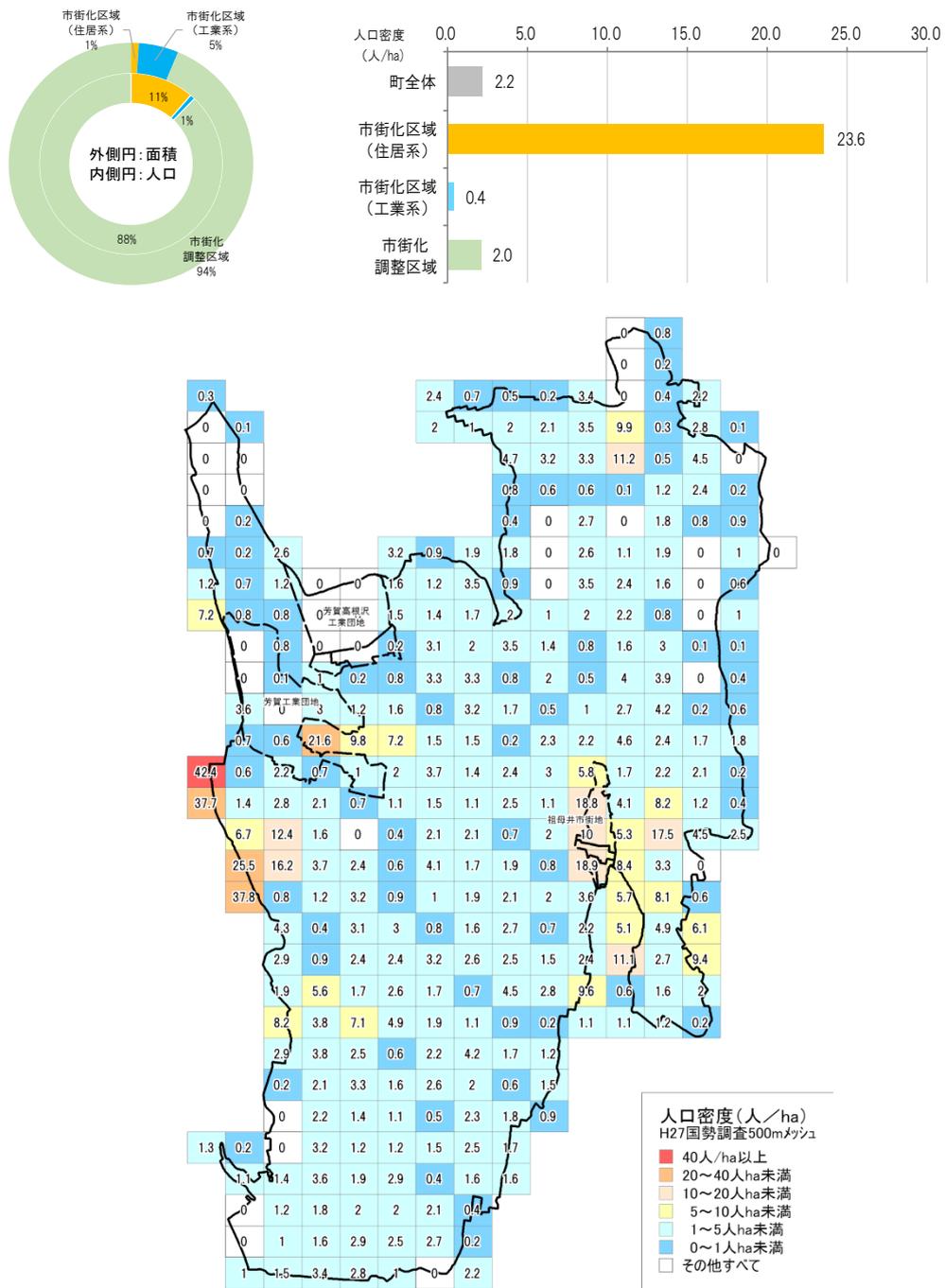
ア 人口集中度と人口密度分布

町民の居住地は、市街化区域 12%、市街化調整区域 88%となっている。

人口密度は、居住系市街地で 23.6 人/ha、工業系市街地で 0.4 人/ha となっている。

市街化調整区域は 2 人/ha、町全体では 2.2 人/ha である。

【 図 2-9 (上) 地域区別の人口密度と人口割合、(下) 人口分布 】



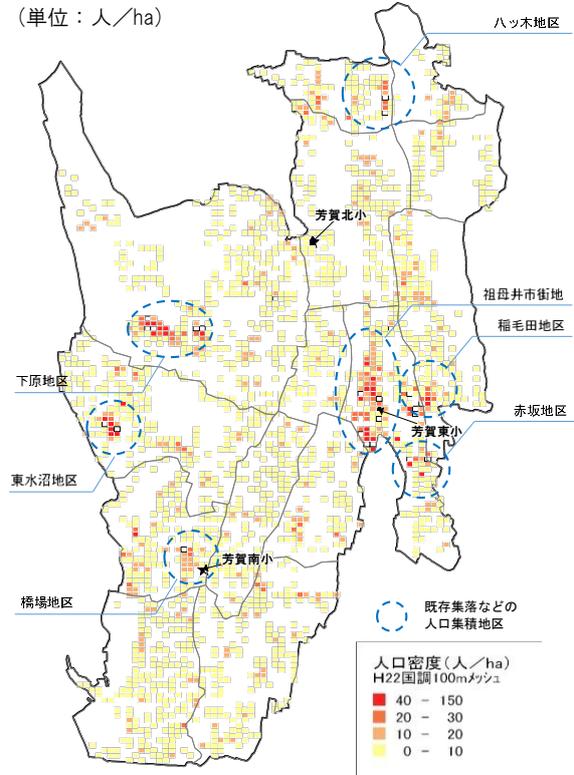
出典：(上) 平成 27 年国勢調査、(下) 平成 27 年国勢調査 500mメッシュ

イ 町全体の人口分布

町内には、既存集落など住宅地の一定のまとまりがある地区が点在する。
 都市計画マスタープランにおいて、祖母井市街地は“居住拠点”として、芳賀工業団地に隣接する下原地区、橋場地区については、“生活拠点”として位置付けられる。

出典：平成 22 年国勢調査 100mメッシュ

【 図 2-10 人口集積地の状況 】

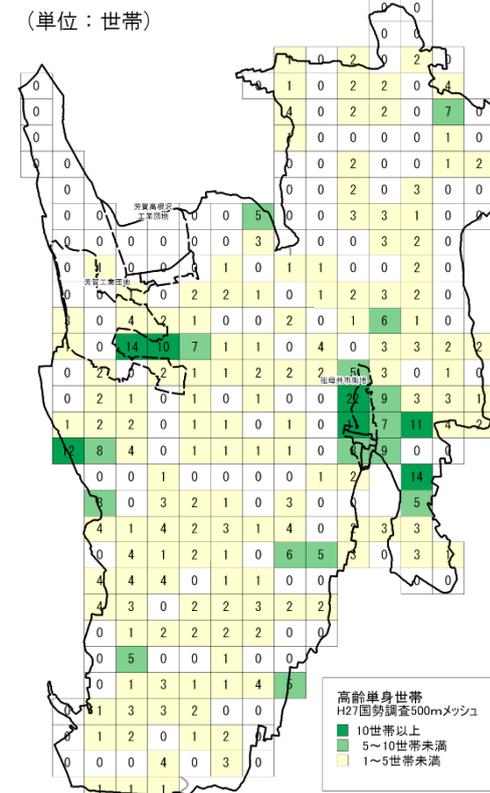


ウ 高齢者単身世帯の分布

高齢者世帯数は1,074世帯あり、うち高齢単身世帯は483世帯で高齢者世帯全体の45.1%を占めている。祖母井周辺や下原に集中地区が見られる。郊外の農村集落には低密度に散在している。高齢化の進行により、今後さらなる増加が予想される。

出典：平成 27 年国勢調査 500mメッシュ

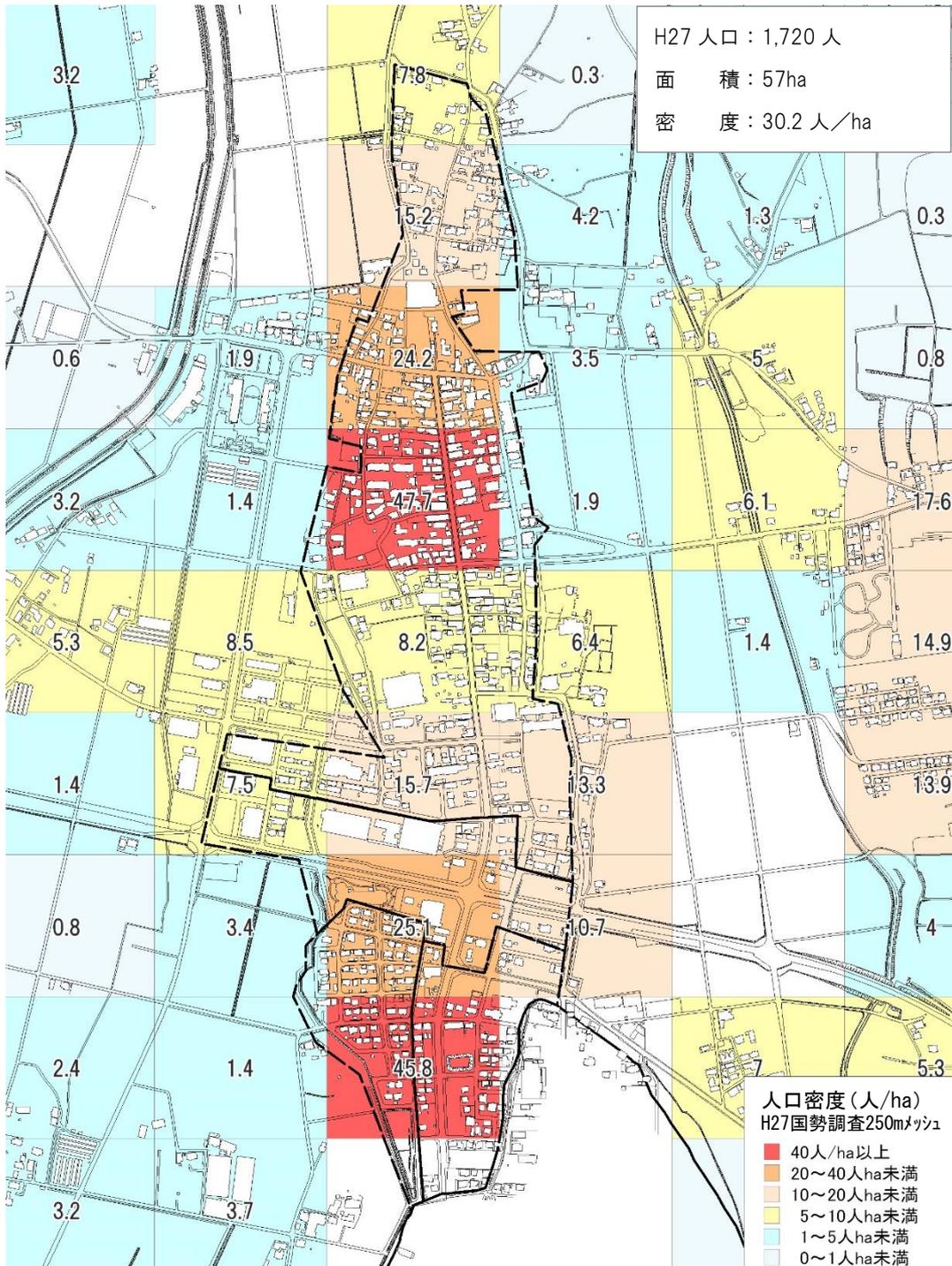
【 図 2-11 高齢単身世帯の分布 】



エ 祖母井市街地の人口分布の状況

祖母井中部地区・南部地区では都市基盤整備を進めながら人口集積を図っており、平成 27 年時点の最も高い人口密度は 47.7 人/ha、次いで 45.8 人/ha となっている。

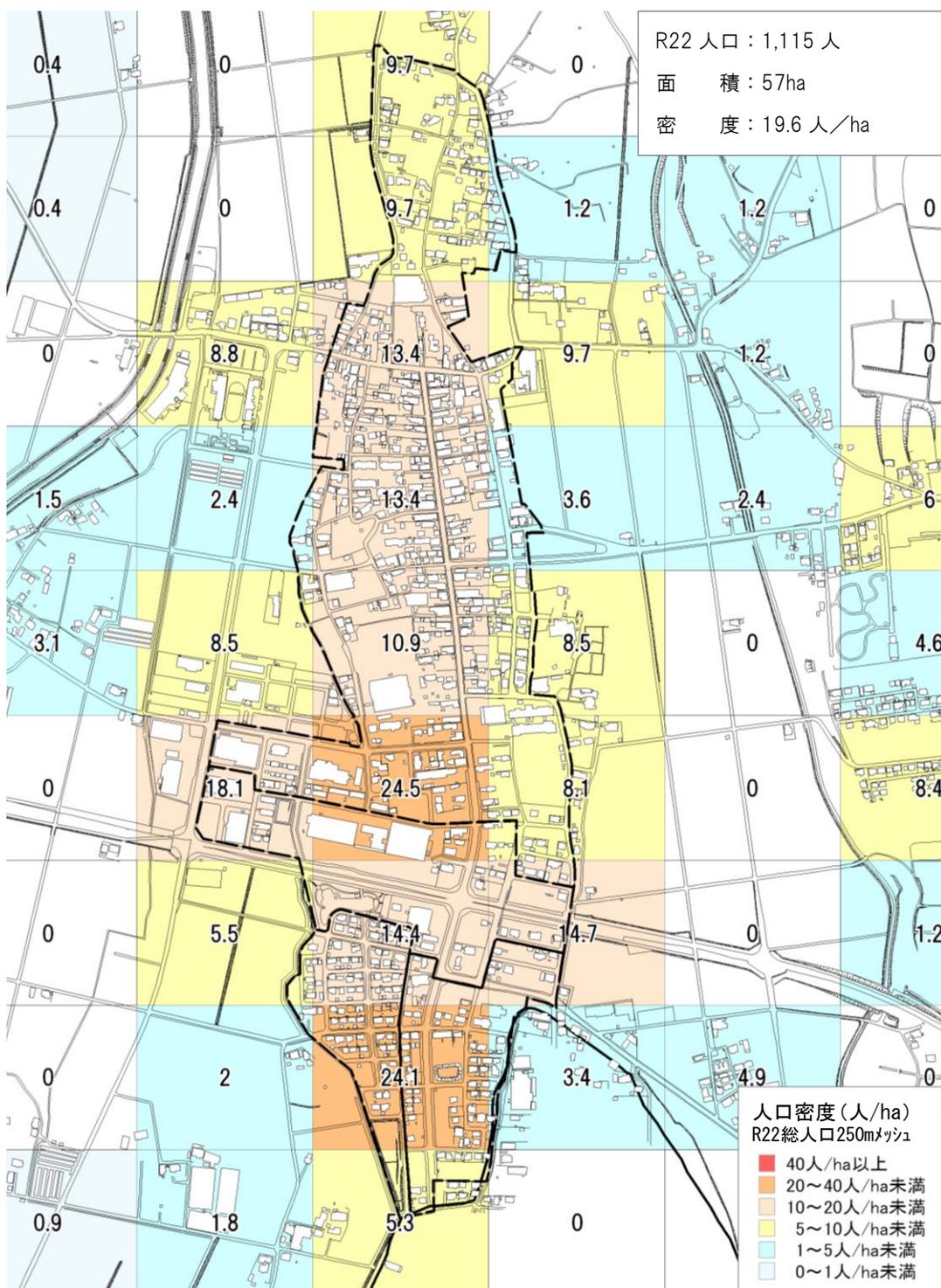
【 図 2-12 祖母井市街地の人口密度の現況（平成 27 年） 】



出典：国勢調査（平成 27 年 250m人口メッシュ）

令和 22 年時点の人口密度は、町全体の人口減少により 35%ほどの人口密度の低下となる。祖母井市街地内のメッシュは全て 40 人/ha を下回る。

【 図 2-13 祖母井市街地の人口密度の将来予測（令和 22 年） 】

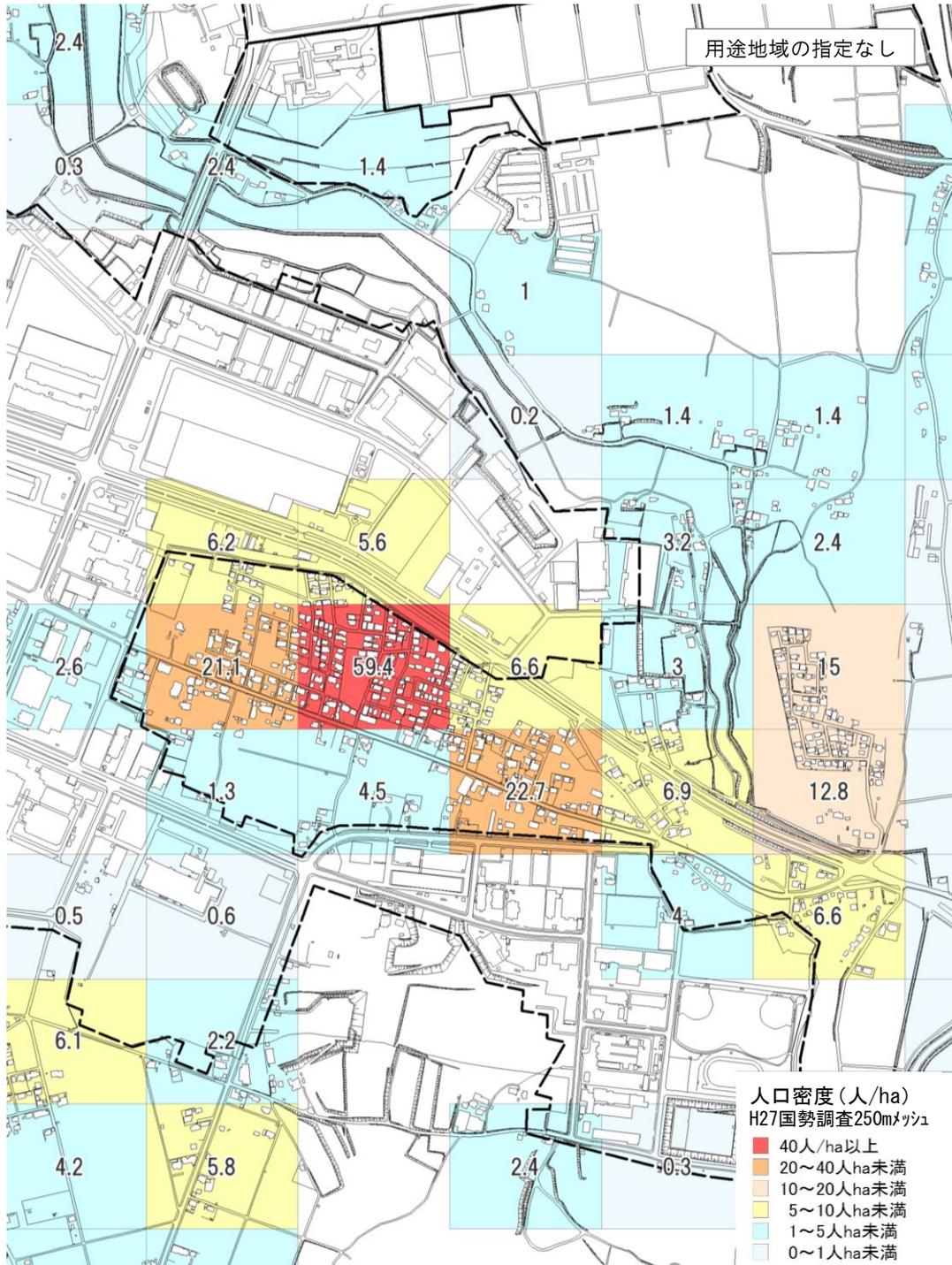


注) (H30.3公表) 人口問題研究所推計人口を250mメッシュに配分

オ 下原地区の人口分布の状況

下原地区では、工業団地に隣接する古い集落地であるが一定規模の人口集積地となっており、平成 27 年時点の最も高い人口密度は 59.4 人/ha となっている。

【 図 2-14 下原地区の人口密度の現況（平成 27 年） 】



出典：国勢調査（平成 27 年 250m人口メッシュ）

令和 22 年時点の人口密度は、人口減少の影響から、下原地区の中心地においては 59.4 人/ha から 10.8 人/ha まで低下する。周辺においても全体的な密度低下がみられる。

【 図 2-15 下原地区の人口密度の将来予測（令和 22 年） 】

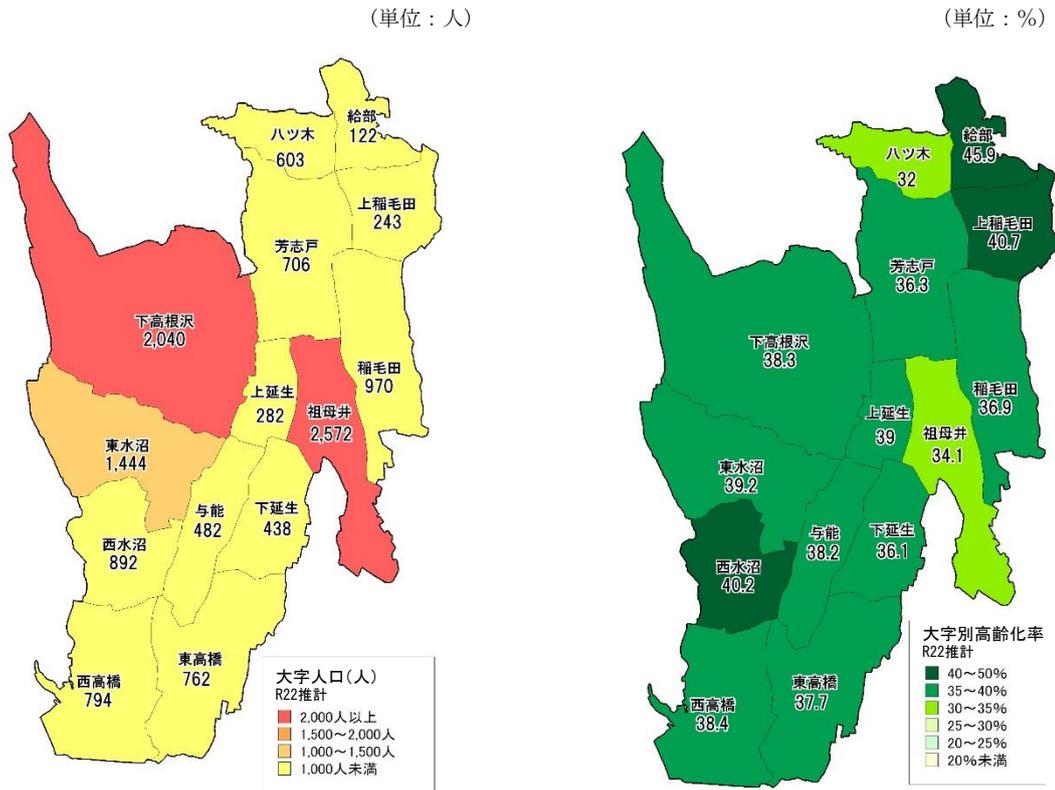


注) (H30.3公表) 人口問題研究所推計人口を 250mメッシュに配分

(5) 大字別の将来人口の見通し

将来（令和22年）時点で、平成27年よりも総人口は2,839人の減少（18.7%減）となる。人口減少率では祖母井が6.2%で最も低い見通しである。

【 図 2-16 （左）将来の大字別総人口、（右）将来の大字別高齢化率（令和22年（2040年）） 】



出典：人口問題研究所推計データ

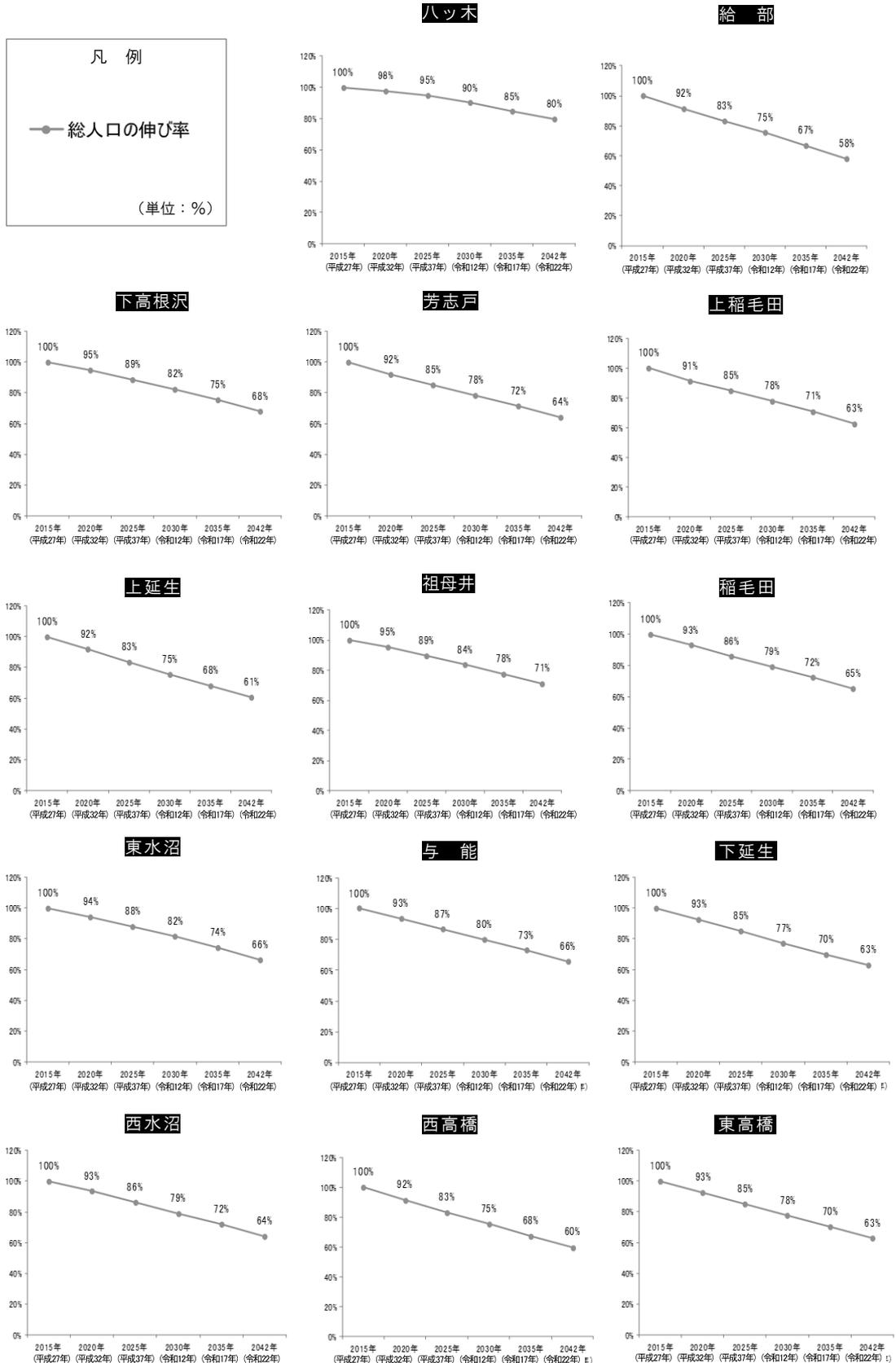
【 図 2-17 大字別総人口の将来予測一覧表 】

(単位：人)

大字	年次	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	平成27年～令和22年	
		(平成27年)	(令和2年)	(令和7年)	(令和12年)	(令和17年)	(令和22年)	増減数 (人)	増減率 (%)
祖母井		2,742	2,610	2,453	2,292	2,128	1,954	▲ 788	▲ 28.74
稲毛田		1,268	1,178	1,091	1,003	915	827	▲ 441	▲ 34.78
上延生		361	331	301	272	246	219	▲ 142	▲ 39.34
下延生		558	517	475	431	390	352	▲ 206	▲ 36.92
与能		627	586	544	502	458	411	▲ 216	▲ 34.45
下高根沢		2,466	2,333	2,187	2,033	1,861	1,675	▲ 791	▲ 32.08
芳志戸		856	786	727	671	613	550	▲ 306	▲ 35.75
ハツ木		955	934	904	860	807	763	▲ 192	▲ 20.10
上稲毛田		279	255	237	218	198	175	▲ 104	▲ 37.28
給部		178	163	148	134	119	103	▲ 75	▲ 42.13
東水沼		1,758	1,654	1,547	1,435	1,307	1,167	▲ 591	▲ 33.62
西水沼		1,115	1,042	962	882	801	715	▲ 400	▲ 35.87
東高橋		1,011	937	861	786	712	637	▲ 374	▲ 36.99
西高橋		961	881	799	724	649	576	▲ 385	▲ 40.06
芳賀台		14	15	14	14	13	12	▲ 2	▲ 14.29
打越新田		40	35	31	28	26	24	▲ 16	▲ 40.00
総数		15,189	14,257	13,281	12,285	11,243	10,160	▲ 5,029	▲ 33.11

注) 増減率 (%) : (令和22年 - 平成27年) ÷ 平成27年 × 100により算出、社人研推計人口に基づき作成

【 図 2-18 大字別総人口の将来予測 】



2-2 土地利用

(1) 区域区分等の状況

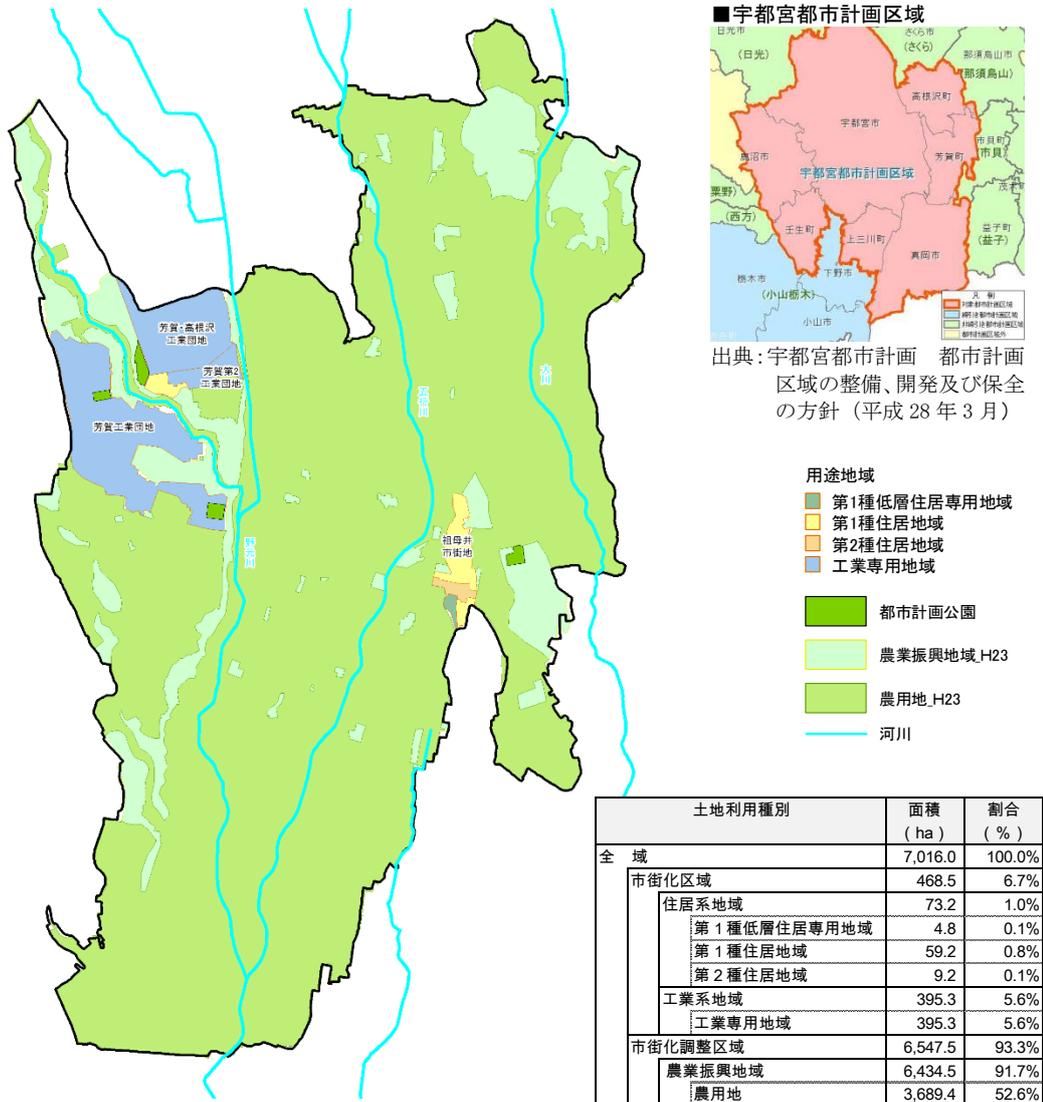
本町の市街化区域の面積は、平成 31 年 3 月現在、468.5ha で町域の 6.7%を占めている。

町の東端に位置する祖母井地区が住居系市街地の中心部で 73.2ha あり、町域の 1%を占めている。

町の西端に位置する芳賀工業団地、芳賀・高根沢工業団地に、芳賀第 2 地工業団地区が加わり、工業系市街地が 395.3ha あり、全体の 5.6%を占めている。

農業振興地域の面積は 6,434.5ha で町域の 91.7%を占め、農用地は 3,689.4ha で全体の 52.6%を占めている。

【 図 2-19 土地利用の状況（市街化区域・農業振興地域） 】



出典：芳賀町都市計画用途地域別面積（令和元年現在）

（注：「芳賀第 2 工業団地」は現在造成中のため、次頁以降に掲載する表中の数値には反映されていない）

(2) 開発許可の動向

本町の開発許可申請件数は、平成 17 年から平成 30 年の間で 705 件あり（図 1）、市街化区域に 5 件（1%）、市街化調整区域に 700 件（99%）と（図 2）、ほぼ市街化調整区域での開発が占める状況が続いている。

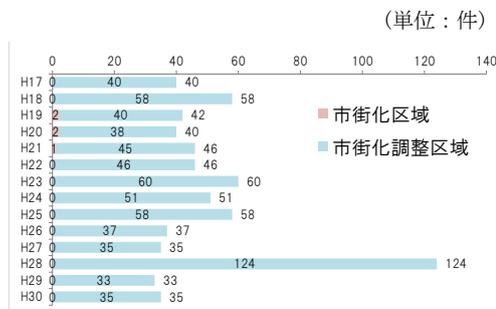
開発許可の地積は、平成 28 年以外は 1 万～2 万㎡で推移している（図 3）。

開発許可を用途別にみると、住宅利用が全体の 89%、商業、工場、福祉関係の施設が 10～20%弱、コミュニティ施設、子育て施設、医療施設は少ない（図 4）。

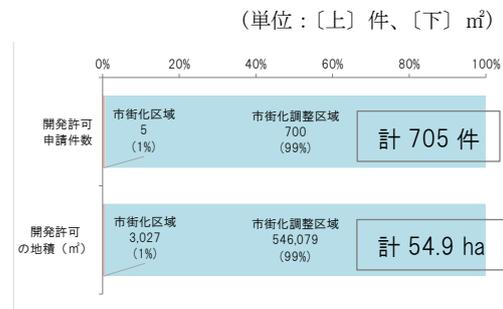
開発許可の地区別分布は、祖母井、下高根沢、西水沼に多く集中している（図 5）。

【 図 2-20 開発許可の状況（平成 17 年～平成 30 年） 】

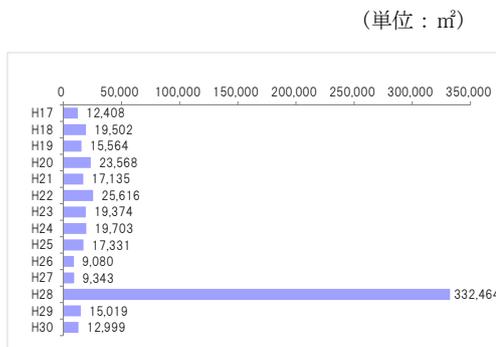
〔 図 1 〕 開発許可申請件数



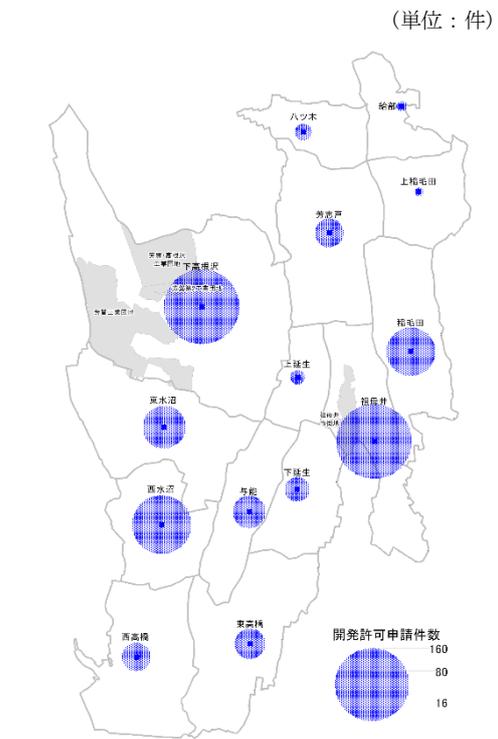
〔 図 2 〕 区域別の開発許可件数



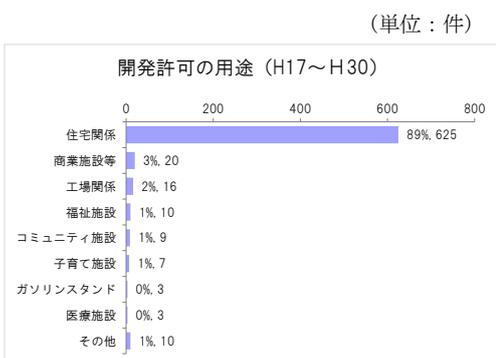
〔 図 3 〕 開発許可の地積



〔 図 5 〕 地区別の開発許可件数の分布



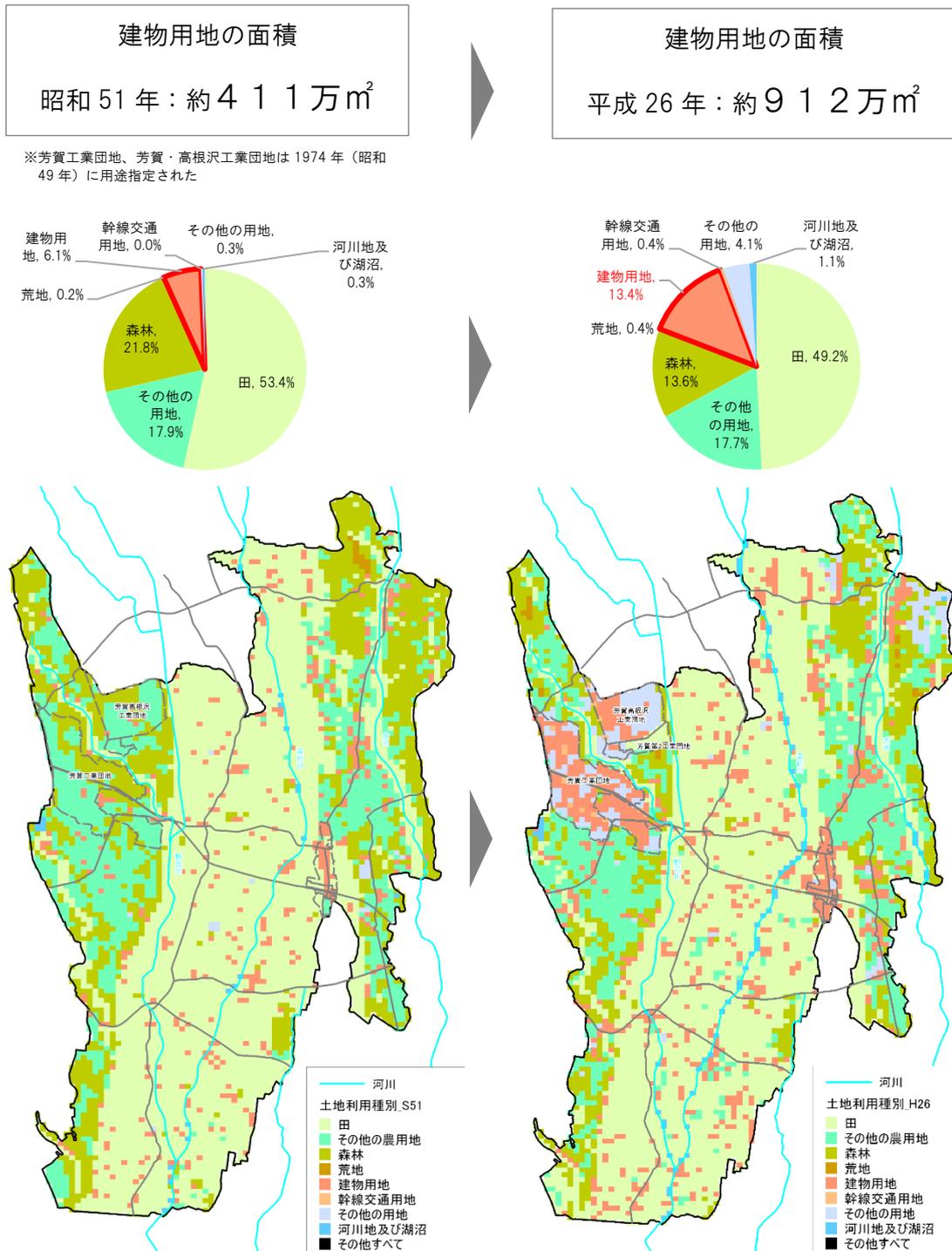
〔 図 4 〕 開発許可の用途



(3) 土地利用・建物用途の変遷

本町の建物用地の面積は、昭和 51 年に 411 万㎡から平成 26 年の 912 万㎡へと 2 倍以上に拡大した。それにより、都市的土地利用の整備が進み農地・緑地が減少している。

【 図 2-21 都市的土地利用の拡大と農地・緑地の変遷 (左: 昭和 51 年、右: 平成 26 年) 】



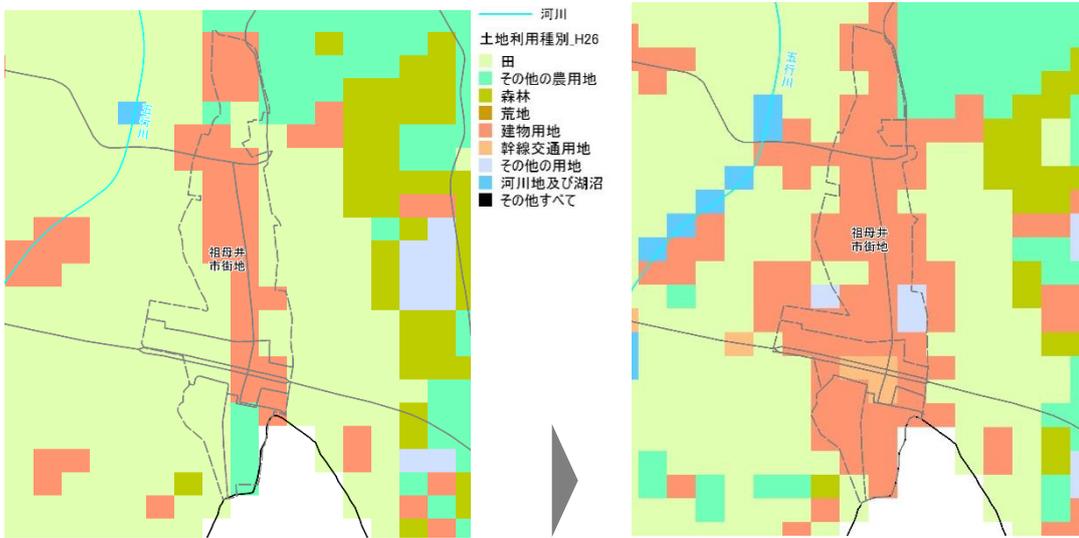
出典：国土数値情報（土地利用細分メッシュ）

市街地化調整区域内においても、建物用地が拡散的に増加していることがわかる。また、祖母井市街地周辺、下原地区周辺における都市的土地利用による変化は顕著である。

【 図 2-22 土地利用・建物用途の変遷（昭和 51 年～平成 26 年） 】

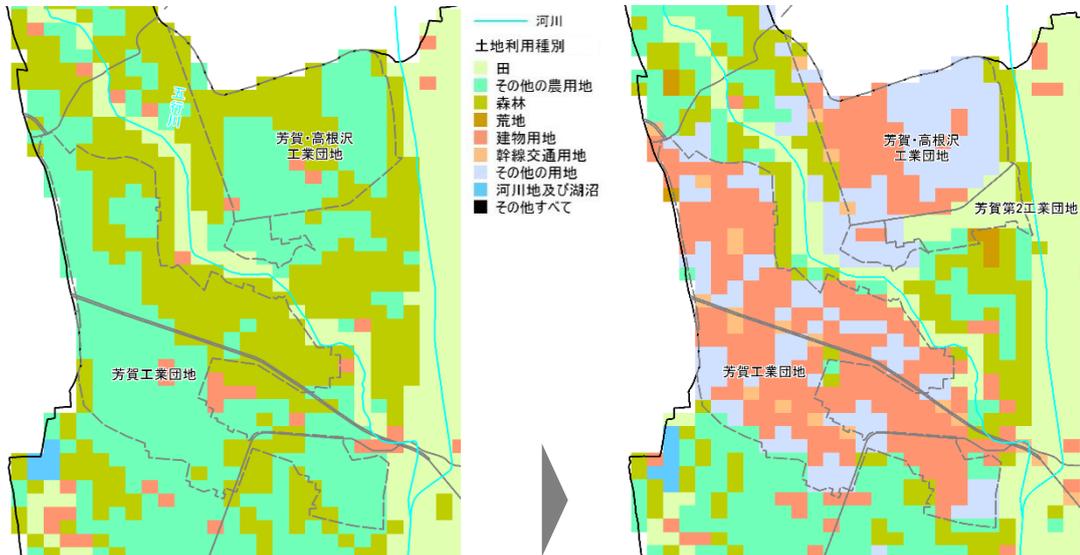
祖母井市街地周辺では建物用途が進展

■祖母井市街地周辺 (昭和 51 年) (平成 26 年)



下原地区周辺では建物用地と工場用地が進展

■下原地区周辺 (昭和 51 年) (平成 26 年)



出典：国土数値情報（土地利用細分メッシュ）

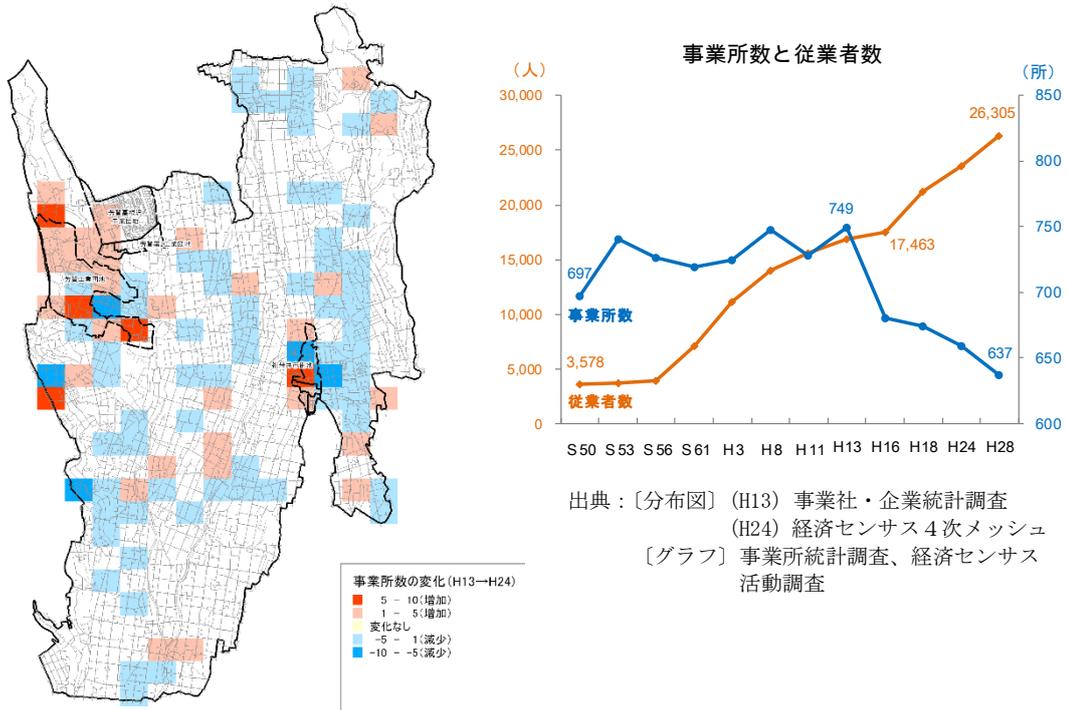
2-3 経済活動

(1) 事業所数の変化

昭和50年以降、事業所数は増えたものの平成13年以降は減少に転じている。一方、従業者数は、昭和50年から平成28年にかけて増加し続けている（グラフ参照）。

事業所数と従業者数は、平成13年から平成24年にかけて、工業団地周辺では大幅に増加し、祖母井市街地周辺では僅かながら減少している。

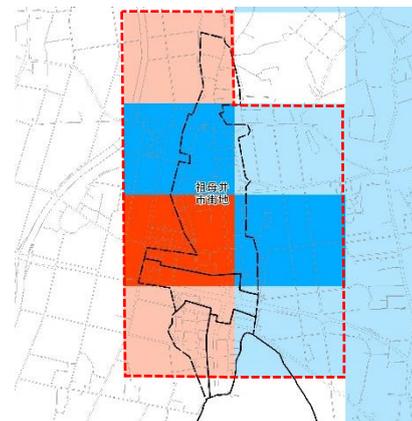
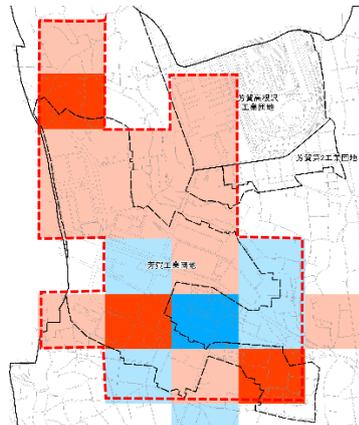
【 図 2-23 芳賀町の事業所数・従業者数の変化 】



出典：〔分布図〕 (H13) 事業社・企業統計調査
(H24) 経済センサス4次メッシュ
〔グラフ〕 事業所統計調査、経済センサス活動調査

芳賀工業団地周辺
 事業所数：29%増、従業者数：59%増
 H24：173所 従業者数：19,628人
 H13：134所 従業者数：12,333人

祖母井市街地周辺
 事業所数：6%減、従業者数：11%減
 H24：158所 従業者数：1,126人
 H13：168所 従業者数：1,267人

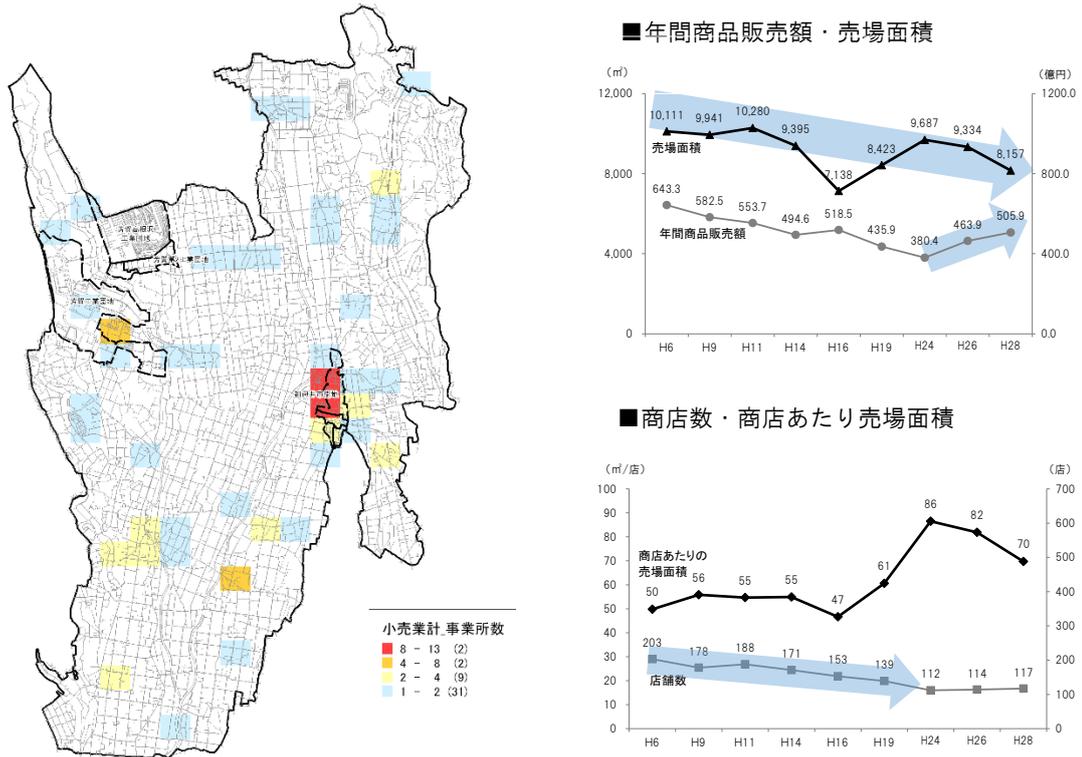


注) 〇〇メッシュの集計範囲

(2) 小売販売額の変化

町内の商店数及び年間商品販売額は減少傾向が続いていたが、平成 24 年以降、いずれも回復傾向を示している。ただし、売り場面積に係る数値は近年急激に減少し、規模の縮小傾向にある。人口減少と併せ、さらなる規模の縮小の懸念がある。

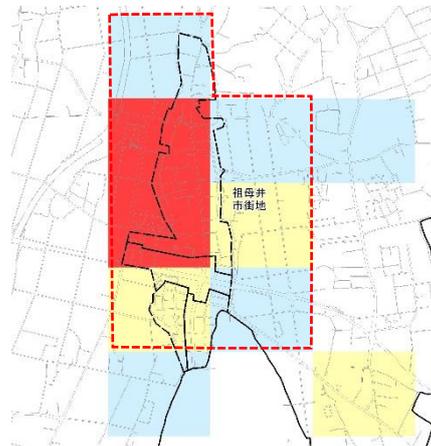
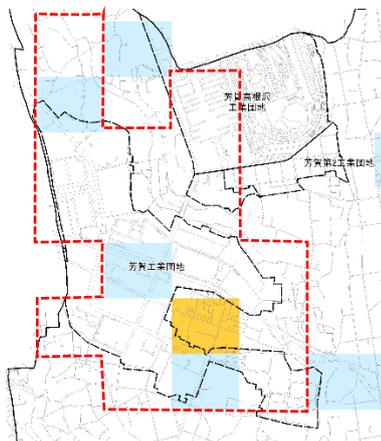
【 図 2-24 小売業者の事業所分布状況と小売販売額・売場面積の推移 】



出典：〔分布図〕商業統計（平成 26 年）、〔グラフ〕経済センサス（平成 24 年、平成 28 年）、商業統計

下原地区（芳賀工業団地周辺）
 年間商品販売額： 5.9 億円
 事業所数： 7 所

祖母井市街地周辺
 年間商品販売額： 35.7 億円
 事業所数： 34 所



注) 〇〇メッシュの集計範囲

2-4 公的不動産の状況

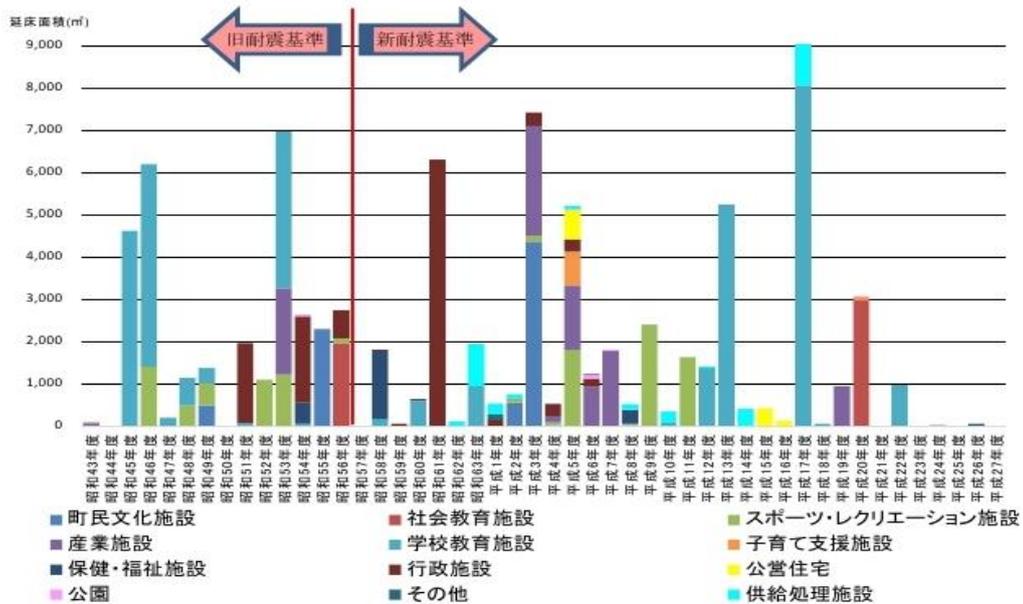
(1) 公共施設の建築状況

公共施設の整備状況（延床面積）を建築年度別にみると、スポーツ施設は平成 11 年度までに整備が行われ、学校施設はこの 20 年以内に新築または改築が行われた。

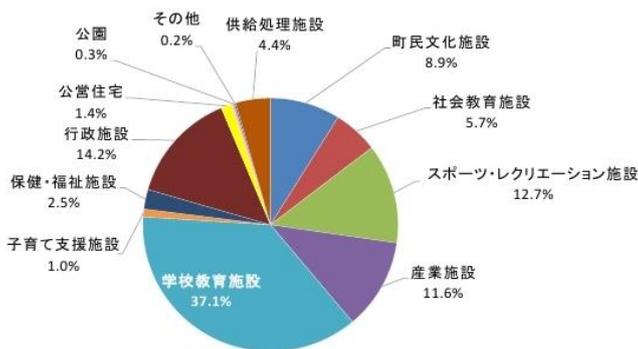
旧耐震基準が適用されていた昭和 56 年(1981 年)以前に整備された公共施設には、保健センターや農業者トレーニングセンターなどがある。防災上重要な公共施設については計画的に耐震化を進めてきたことから、平成 27 年度時点における耐震化率は 91.7%となっている。

公共施設の建築年度別設置数の推移からみると、更新コストを増大させない取組が重要となっている。

【 図 2-25 公共施設大分類別の建築年度別設置状況 】



【 図 2-26 公共施設大分類別構成割合 】



[公共移設別の構成比]

○学校教育施設が 37.1%、行政施設が 14.2%、スポーツ・レクリエーション施設 12.7% 産業施設が 11.6% となっている。

出典：芳賀町公共施設等総合管理計画

(図 2-25 は当該計画より引用したため平成表記となっている)

(2) 公共施設等の将来更新費用

今後 11 年間（平成 29 年～令和 9 年）の公共施設等^{注）}の更新費用の総額は約 201.7 億円で、年平均では約 18.3 億円の見通しである。

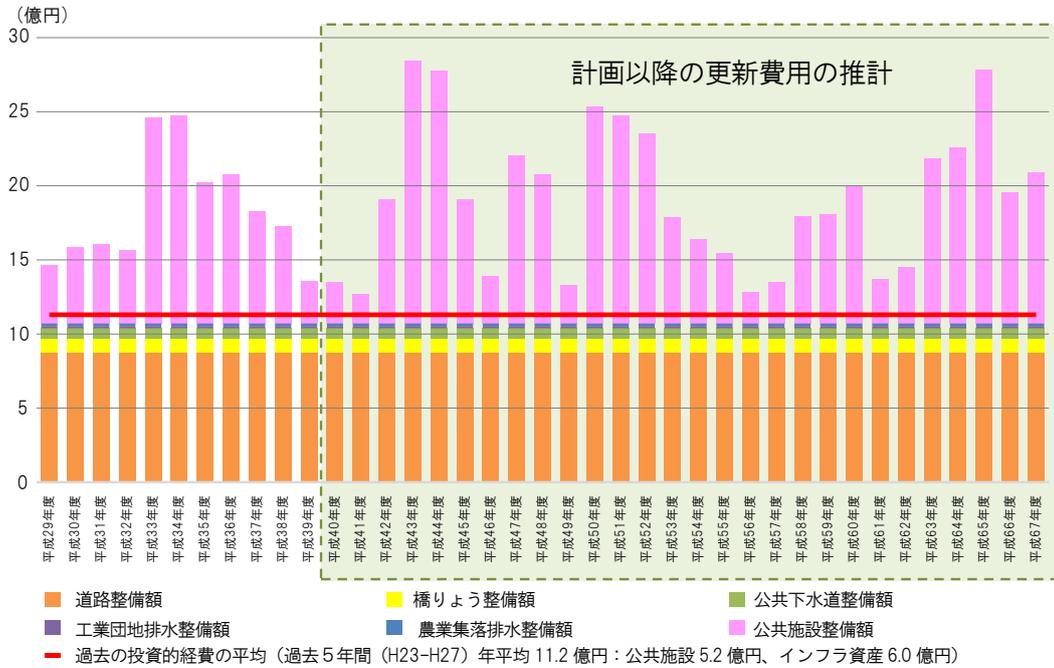
全ての期間において公共施設に関する建替更新や大規模改修のためのコストが不足し、平成 30 年度～令和 8 年度は更新費用が 15 億円を超えることになる。

インフラ資産（道路、橋りょう、下水道）は、耐用年数が経過すれば老朽化に伴い更新が必要となり、公共施設と同様に財政的負担が大きいことが分かる。

そのため、全庁的な観点から計画性をもって、公共施設更新問題に取り組んでいくことが必要となる。

注）現在本町が保有する公共施設にインフラ資産（道路・橋梁・公共下水道等）の更新費用を含む

【 図 2-27 公共施設のインフラ試算の更新費用（試算）の推移 】



出典：芳賀町公共施設等総合管理計画
 （図 2-27 は当該計画より引用したため平成表記となっている）

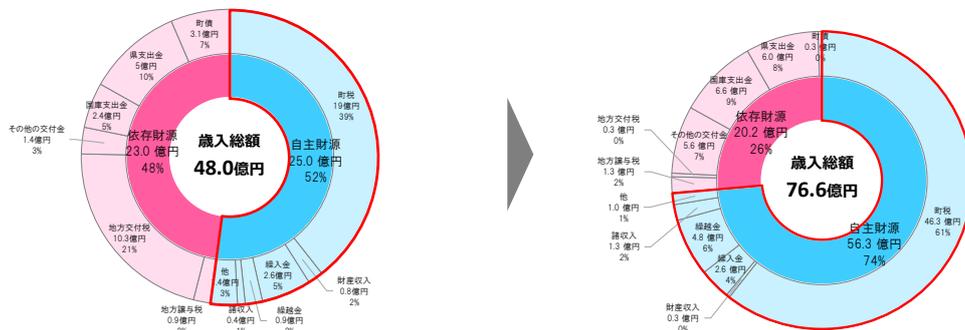
2-5 財政

(1) 財政状況の変遷

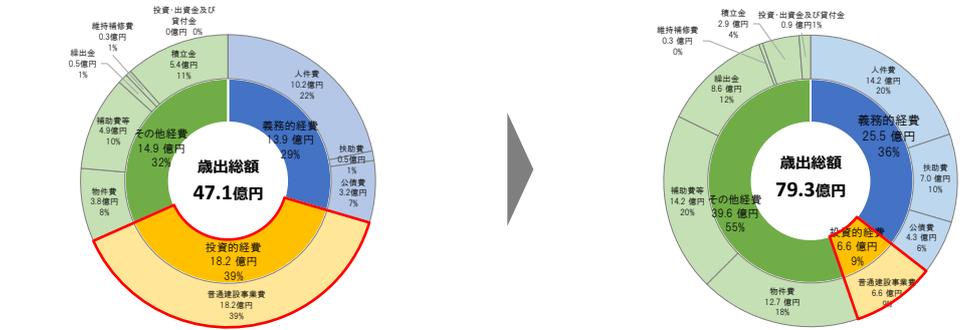
歳入における自主財源比率は、30年前と比べ22%と大幅に増加してきた。ただし、歳出（性質別）のその他経費は、30年前と比べ割合が23%増加し、投資的経費は30%減少している。歳出（目的別）の民生費+土木費+公債費の割合は増加している。

【図 2-28 歳入（財源別）・歳出（性質別・目的別）の推移】

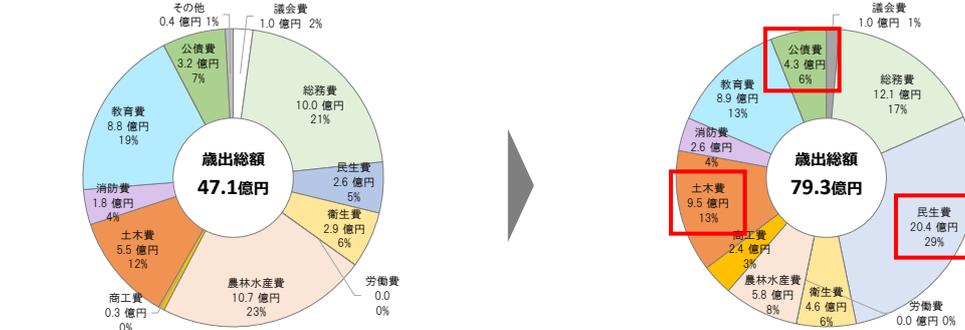
自主財源比率 52%（25.0億円）→74%（56.3億円）… 22%増加
 ■歳入（財源別） 1988（昭和63年） 2017（平成29年）



投資的経費比率 39%（18.2億円）→9%（5.5億円）… 30%減少
 ■歳出（性質別） 1988（昭和63年） 2017（平成29年）



民生費+土木費+公債費比率 24%（11.3億円）→48%（34.2億円）… 24%増加
 ■歳出（目的別） 1988（昭和63年） 2017（平成29年）



出典：地方財政状況調査

(2) 財政状況の見通し

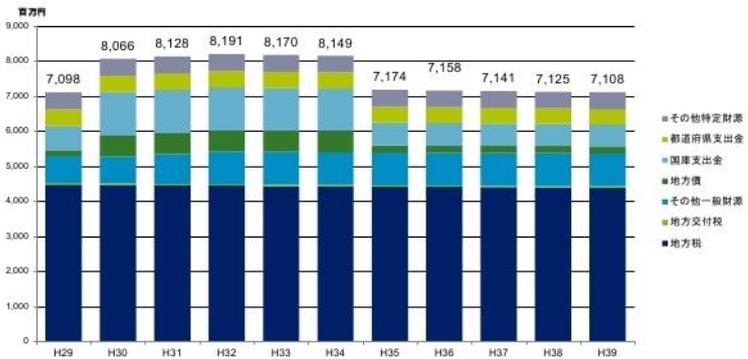
財政状況の見通しには、社会保障費の増加に伴う民生費の増加、インフラ老朽化対策などのための投資的経費^{注)}の増加などが見込まれる。

注) 投資的経費：道路、橋りょう、河川、公共関連施設の建設、整備等の経費

ア 歳入額の推計

歳入については、宅地分譲や芳賀第2工業団地の整備などにより、税収増が見込めるものの、地方法人税の改正に伴う町民法人税の税率が低下することから、歳入全体ではやや減少し、厳しい状況が続く見込み。

【 図 2-29 歳入内訳の推移 】



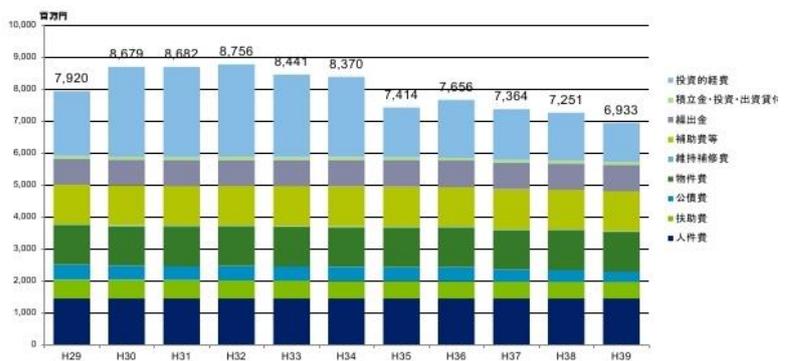
〔 推計の前提条件 〕

- ・地方税：将来の生産年齢人口減少が町民税等の減収につながることを考慮。
- ・地方交付税：普通交付税は、平成 28 年度以降、平成 24～27 年度の人口に比例して推移。特別交付税は、平成 28 年度以降、平成 24 年～27 年度の普通交付税との割合が一定として推移。
- ・国・県支出金：過去 4 年間の投資的経費対応、民生費対応等の割合を算出し、その割合が一定として推移。

イ 歳出額の推計

歳出については、平成 27 年度に策定した第 6 次芳賀町振興計画において、L R T 整備事業や宅地造成事業、芳賀第 2 工業団地の整備等の大規模事業を実施しているため、建設事業が拡大し長期的には公債費が増加すると見込んでいる。

【 図 2-30 歳出内訳の推移 】



〔 推計の前提条件 〕

- ・人件費：平成 28 年度以降、平成 24～27 年度の平均が継続。
- ・扶助費：児童福祉費、老人福祉費、生活保護費等は平成 24～27 年度の人口に比例して推移。
- ・公債費：平成 27 年度末時点の各年度の償還予定額と、平成 28 年度以降の新規起債の償還を見込む。

出典：芳賀町公共施設等総合管理計画
(図 2-29、図 2-30 は当該計画より引用したため平成表記となっている)

2-6 地価

(1) 地価公示価格の推移

地価公示価格は、平成8年以降から平成29年現在にかけて、市街化区域・市街化調整区域ともに大幅に下落しており、本町の人口減少と同様な傾向を示している。近年は下げ止まり傾向にあるものの、人口減少の影響から今後も地価下落が予想される。

注) 本町の地価(平均値)の変動率(H8⇒H27)は、本町の総人口の変動率(H7⇒H27)と高い相関関係にある

《市街化区域の地価^{注)}》

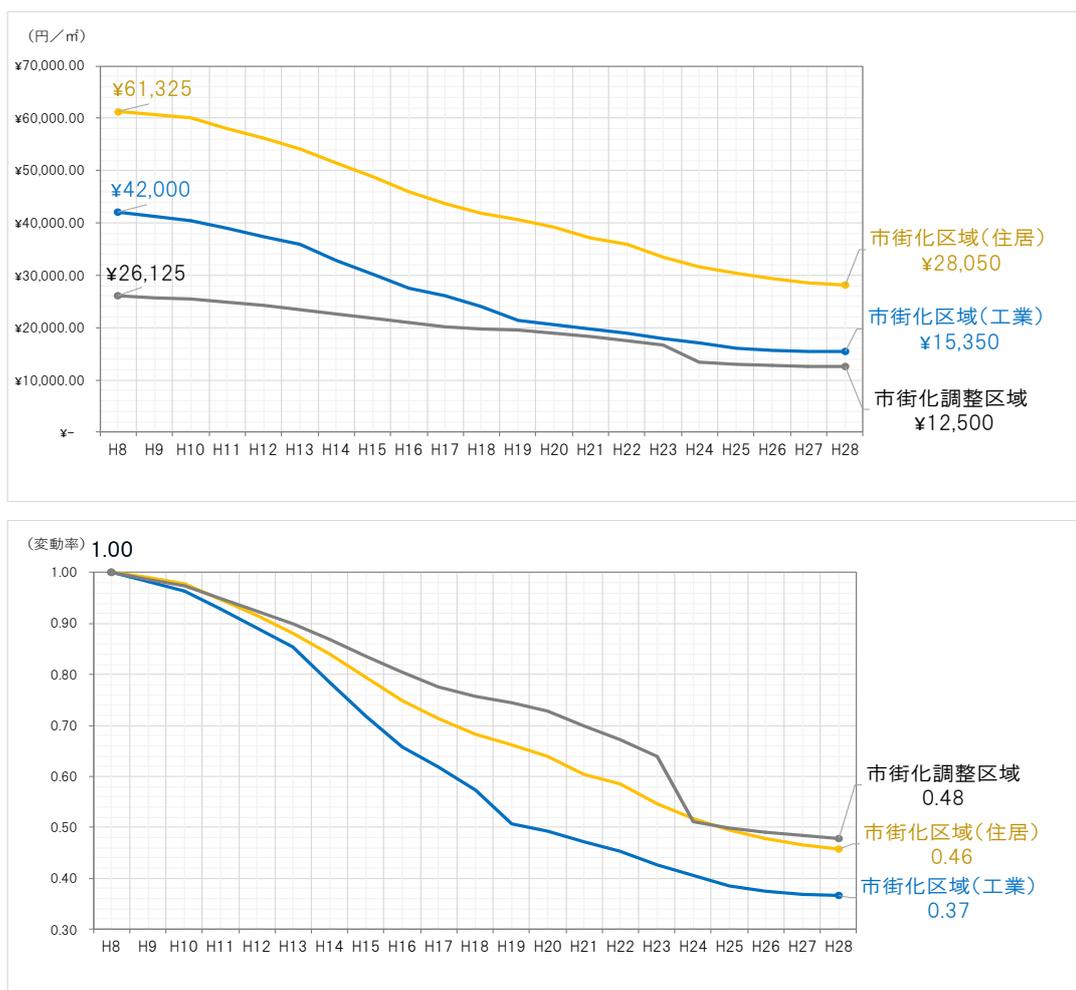
- ・住居：H8⇒H29で54%の下落(61,325円→28,050円)
- ・工業：H8⇒H29で63%の下落(42,000円→15,350円)

《市街化調整区域の地価^{注)}》

- ・住居：H8⇒H29で52%の下落(26,125円→12,500円)

注) 地価公示価格及び地価調査(都道府県地価調査)のデータを区域区分の平均値を使用

【 図 2-31 区域別の地価公示価格の推移 】



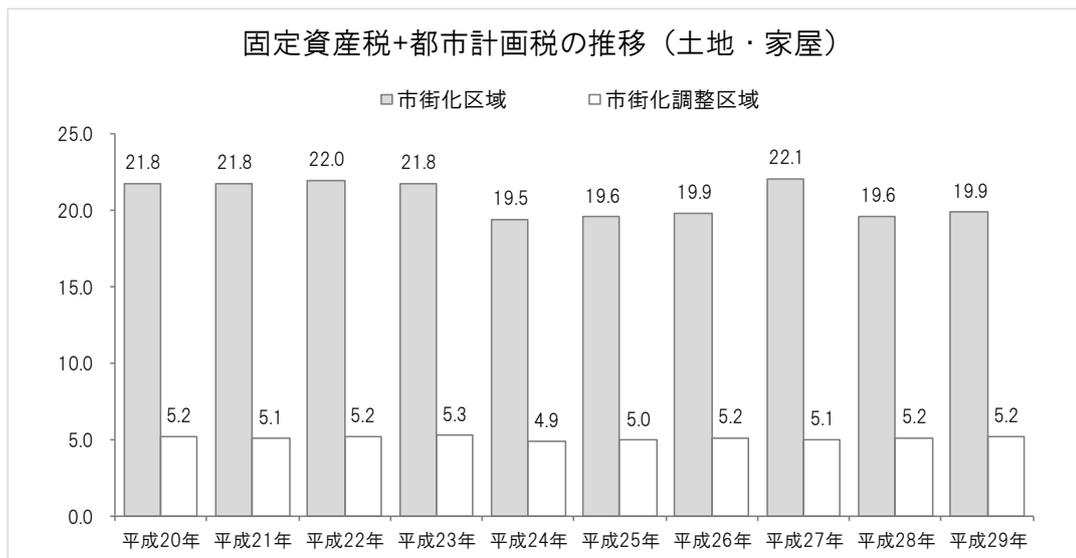
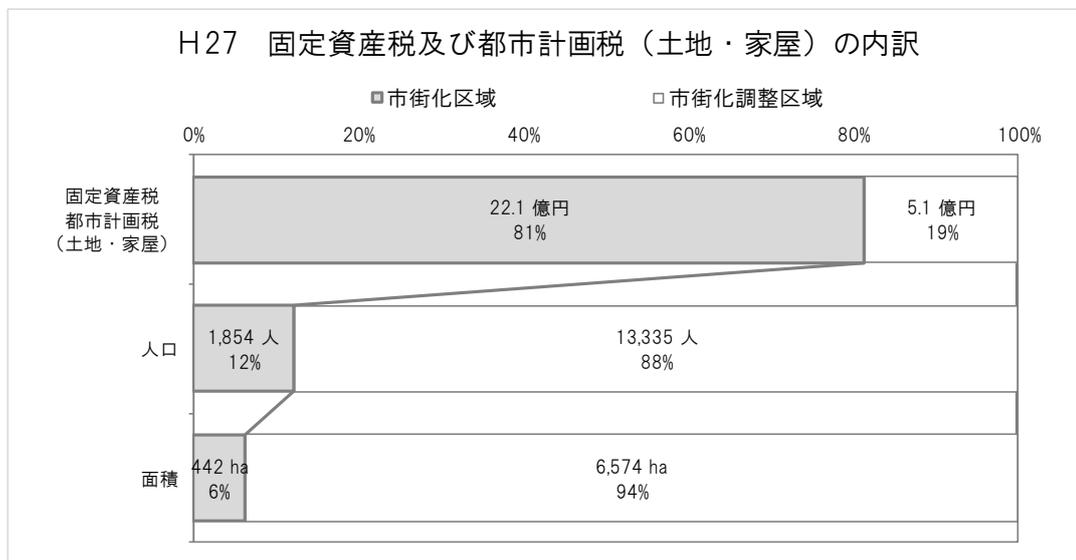
出典：国土数値情報

(2) 固定資産税+都市計画税の状況

固定資産税+都市計画税の比率にみると、市街化区域内の税収は、人口規模は全体の12%であるが、当地域内の固定資産税及び都市計画税は全体の81%を占めている。

中心市街地は地価も高く、僅かな面積から多くの税収がある。税率の高い市街化区域内においては、これまで地価が大きく低下してきた。今後も人口減少がさらに進むと事業所の撤退や都市機能の低下などが懸念され、これによる地価低下のおそれもあり、税収の維持・確保に影響することが危惧される。

【 図 2-32 区域別の固定資産税及び都市計画税（土地・家屋）の内訳 】



注) 固定資産税には償却資産を含んでない

出典：固定資産税+都市計画税：芳賀町統計情報、人口：国勢調査

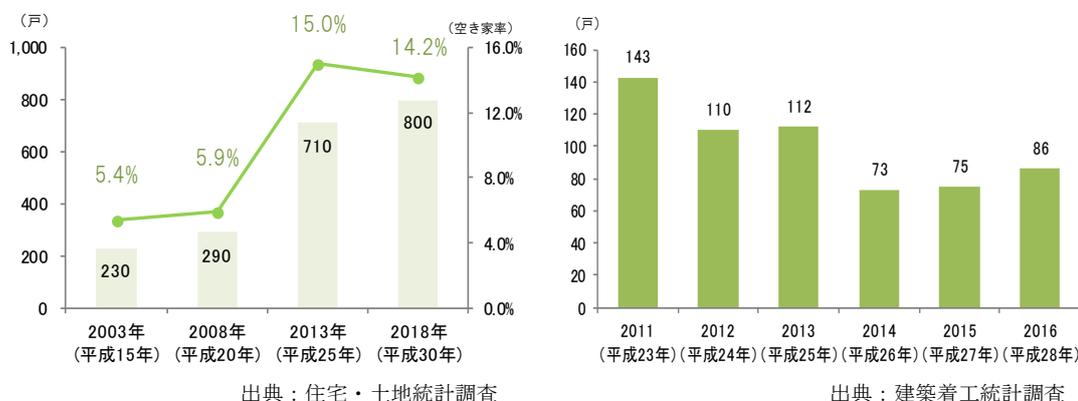
2-7 空家

空家の軒数は、住宅・土地統計調査の推計値において、平成10年から平成30年にかけて230から800軒へと大幅に増え、町全体の住宅数に占める空家数（空家率）は15%となっている。

自治会別の戸建て住宅における空家数は、祖母井地区には4戸（町全体の2%）と少なく、ほとんどが市街化調整区域内に存在している状況にある。

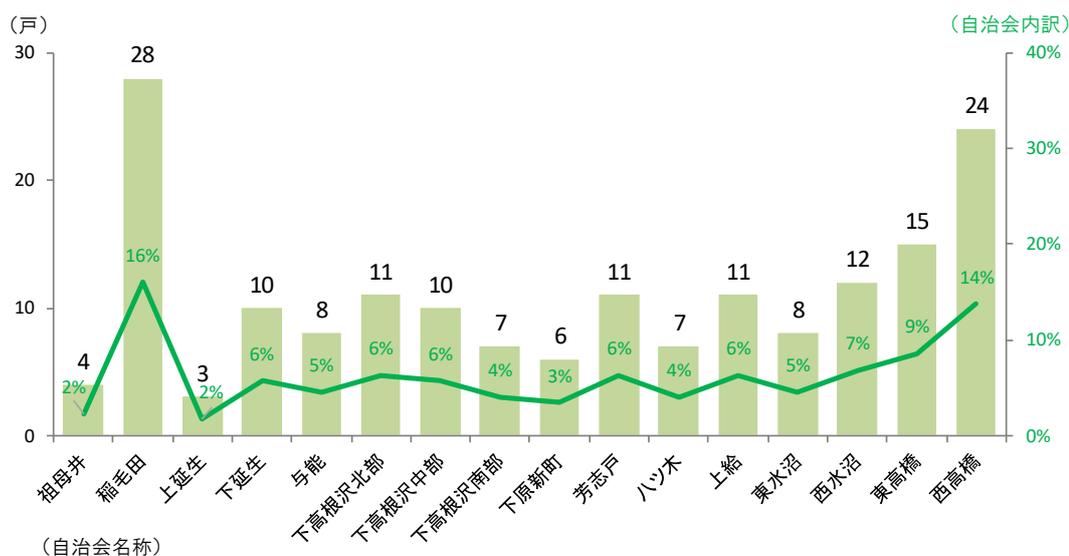
人口減少が進む一方で、世帯数や新築戸数が増加傾向にある本町においては、今後も空家は増えていくことが予想される。

【 図 2-33 （左）空家の推移、（右）居住専用住宅の新築戸数の推移 】



注) 住宅・土地統計調査の空家数には、集合住宅が空き部屋単位で含まれている。

【 図 2-34 自治会別の戸建て住宅における空家数の状況 】



注) 芳賀町全体の空家数の合計に占める各自治会の空家数の割合を示したもの。戸建て住戸のみを対象に調査したものであり、集合住宅の空き部屋数は含まれていない。

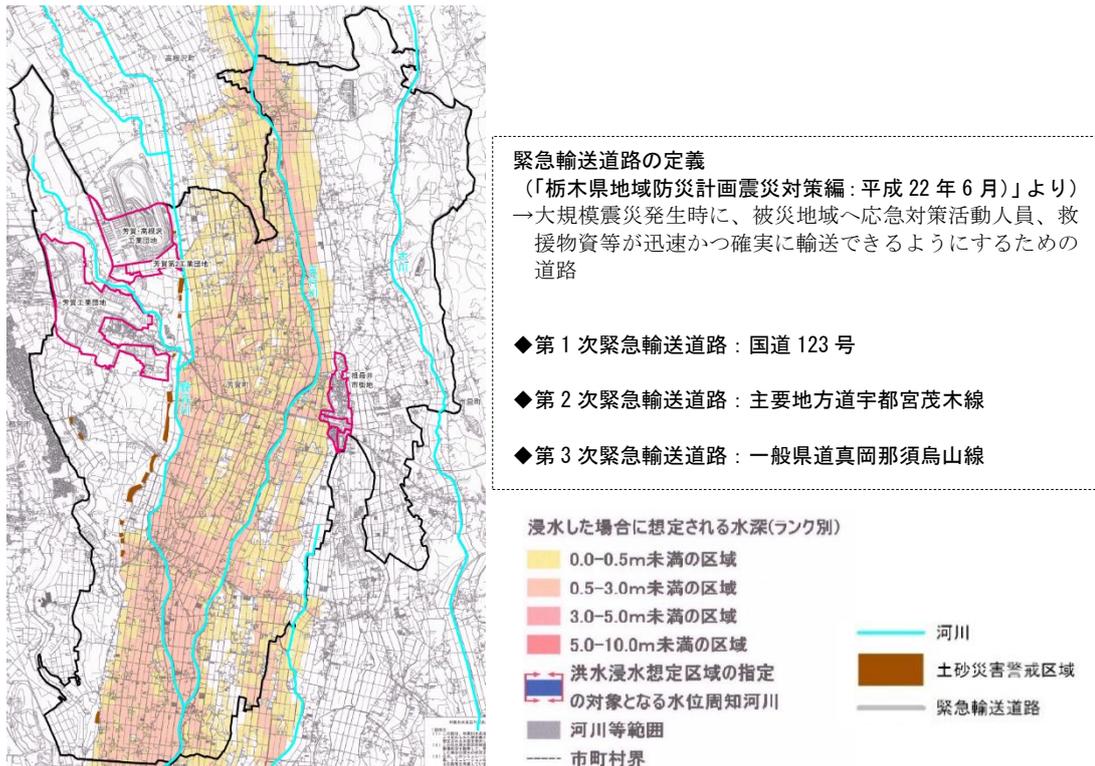
出典：平成30年度芳賀町空家調査

2-8 災害

町内には、鬼怒川・五行川の浸水想定区域や土砂災害警戒区域の指定がある。市街化区域内においては、浸水想定区域の重なる区域はみられない。

町内の浸水想定区域には居住地が広く分布しており、浸水想定区域内には4,387人（町人口の29%）が住み、そのうち老年人口は1,487人（町人口の10%）の内訳となっている（平成27年現在）。

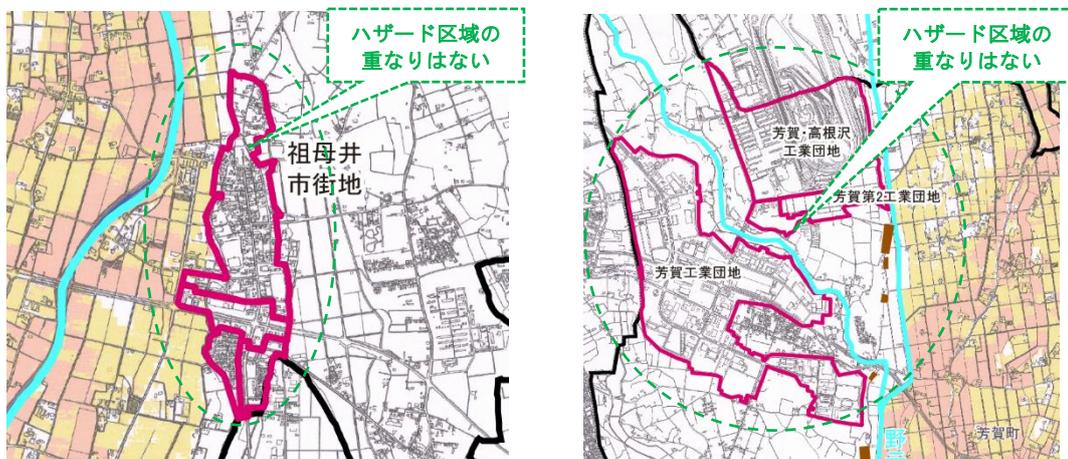
【 図 2-35 芳賀町のハザード区域の居住人口の状況 】



【 図 2-36 市街化区域における浸水想定区域（ハザード区域）の重なる状況 】

■祖母井市街地周辺

■工業団地周辺



出典：利根川水系五行川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

2-9 都市交通

(1) 町民の交通行動

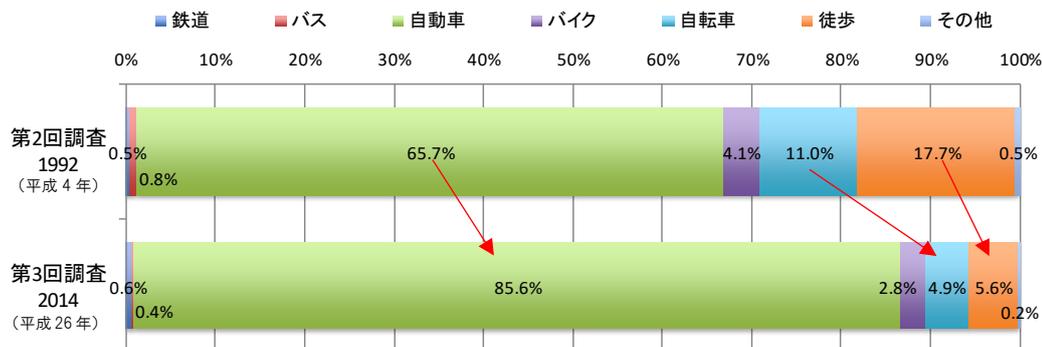
ア 交通手段分担率の推移

平成4年から平成26年にかけて、自動車分担率が大幅に増加した。本町の代表交通手段別の分担率は、自動車が86%を占め、宇都宮都市圏内の他市町と比べても自動車依存が特に高いため、環境への配慮等が必要である。

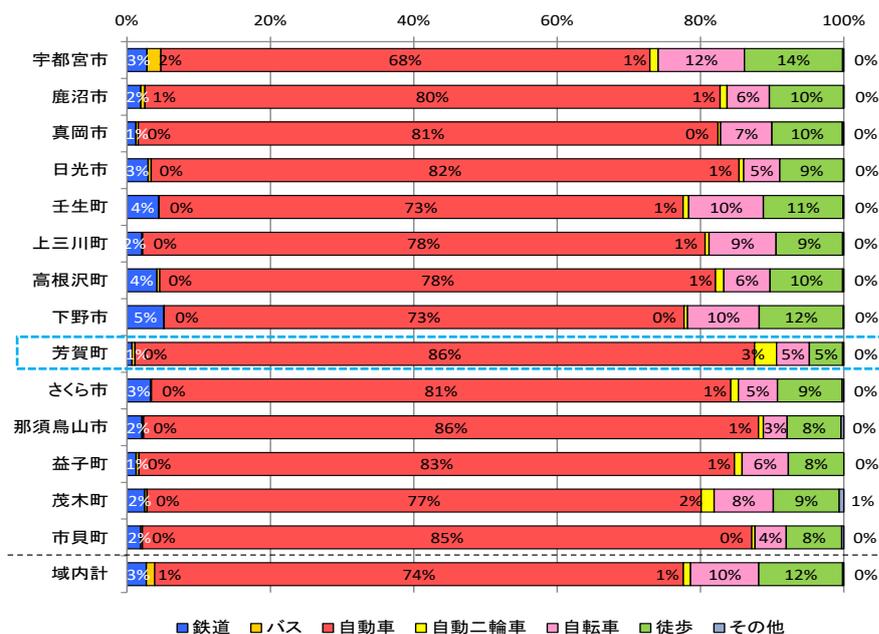
公共交通分担率（鉄道＋バス）、徒歩、自転車の分担率は減少している。特に、公共交通の分担率の低さは都市圏内でもワースト上位である。公共交通の利用者数の減少により維持存続が困難になることや、町民の健康面の影響が懸念される。

【 図 2-37 代表交通手段分担率の状況 】

■ 分担率の変化



■ 都市圏の比較

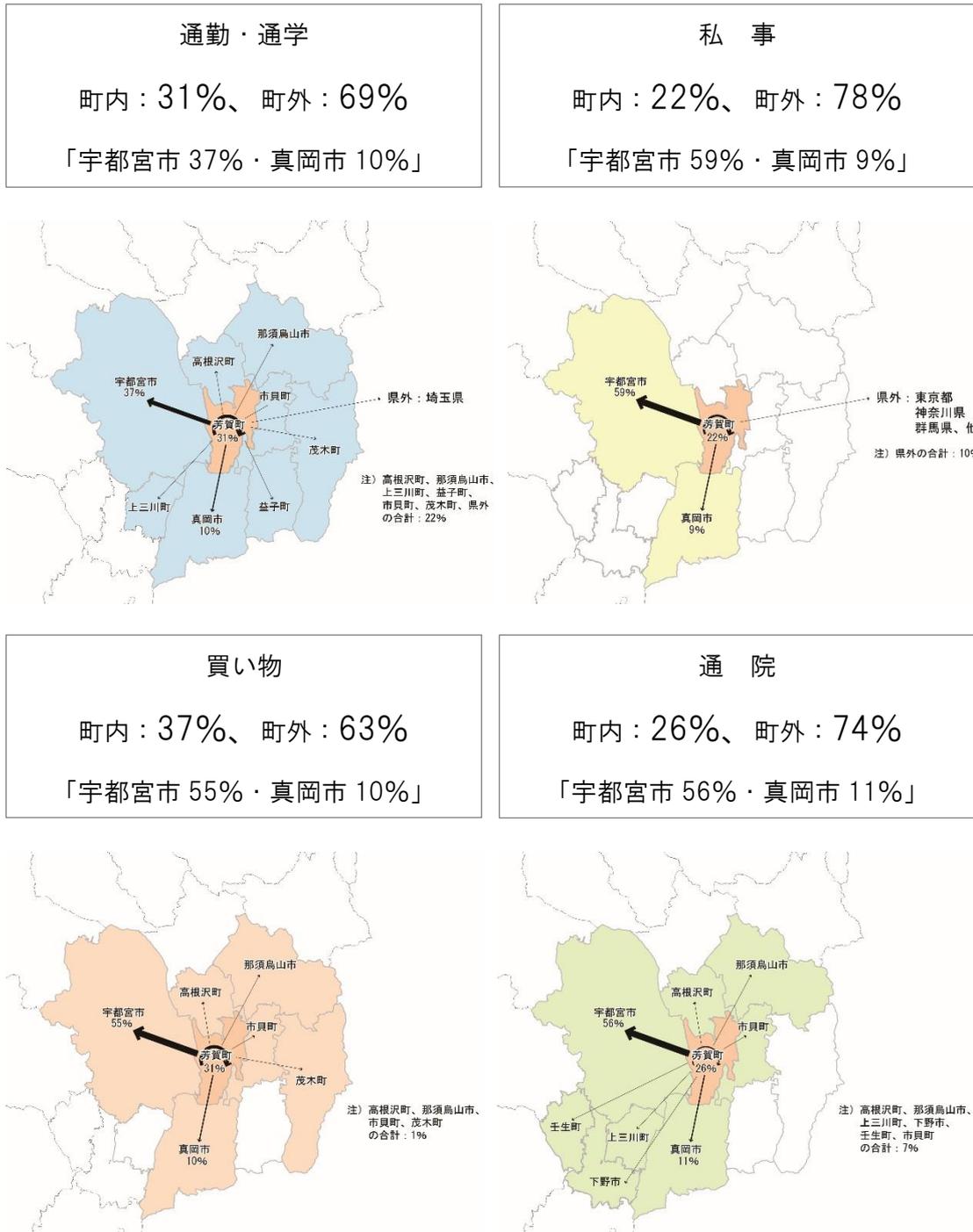


出典：県央広域都市圏生活行動実態調査

イ 生活交通の移動範囲

町民の生活交通の実情として、通院や買い物先など生活に欠かせない主要な都市機能への移動は、7割以上が町外に依存している。

【 図 2-38 生活交通の移動範囲 】



出典：芳賀町交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略（町民アンケート調査結果(H27.7)に基づく）

(2) 公共交通の実情

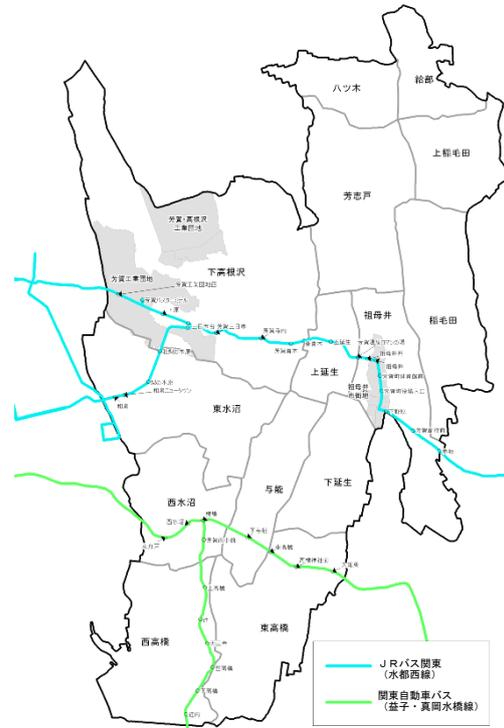
ア 町内の公共交通

町内の路線バス（JRバス関東㈱、関東自動車㈱）は、近接する周辺市町（宇都宮市や真岡市、市貝町、茂木町）や鉄道駅（JR駅、真岡鐵道駅）へ移動できる幹線系の公共交通機関である。また、町営デマンド交通（ひばりタクシー）がドアツードア方式で町内全域を運行し、地域の足として利用されている。

運行本数（平日）	
JRバス	: 64 本 / 日（約 4 本 / 時）
関東自動車バス	: 42 本 / 日（約 3 本 / 時）
ひばりタクシー	: 9 本 / 日（約 1 本 / 時）
※路線バスの往復本数は H28.3 現在	

出典：「芳賀町交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略」

【 図 2-39 バス路線図 】



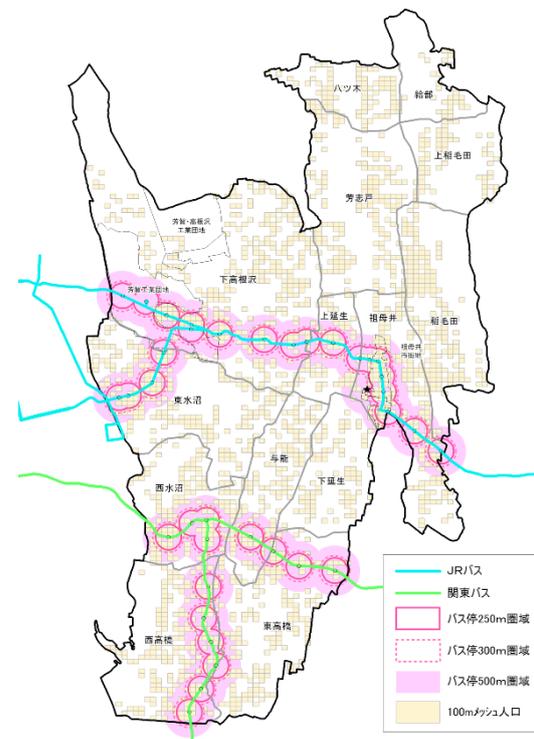
イ 公共交通の利便性指標

公共交通の利便性を表す指標である「公共交通利便地域人口*」のカバー率は、総人口に対して、250m圏域で 27.1%、300m圏域で 34.0%、500m圏域で 47.0%を占めている。

対照に、これに含まれない地域は公共交通を日常的に使用することが困難な「公共交通空白地域（公共交通が存在しない地域）」や「公共交通不便地域」とされ、路線バスの通らない稲毛田、芳志戸、上稲毛田、下延生、給部、ハツ木が該当する。

芳賀町全体のカバー人口	
500m 圏	: 約 7,500 人
300m 圏	: 約 4,800 人
250m 圏	: 約 4,300 人
※H22 国勢調査 100m メッシュ総人口ベース	

【 図 2-40 カバー圏の人口密度の変遷 】

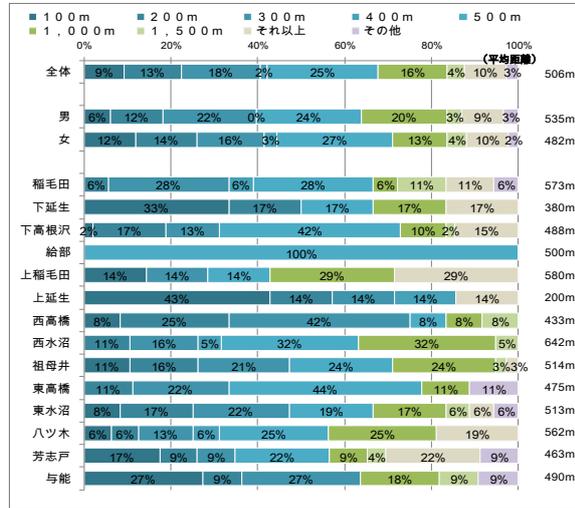


出典：「芳賀町交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略」

ウ バス停 500m圏の設定（公共交通の停留所までの許容できる距離）について

芳賀町の公共交通に関する町民アンケート調査（H27.7）において、公共交通の停留所までの許容できる距離を設問した結果、「500m以内」は68%、「500m以上」は30%、平均距離は「506m」となった。この結果を踏まえ、本計画においては、公共交通（路線バス）の利用圏域としてバス停留所からの距離を500mとして設定している。

【 図 2-41 公共交通の許容範囲について 】

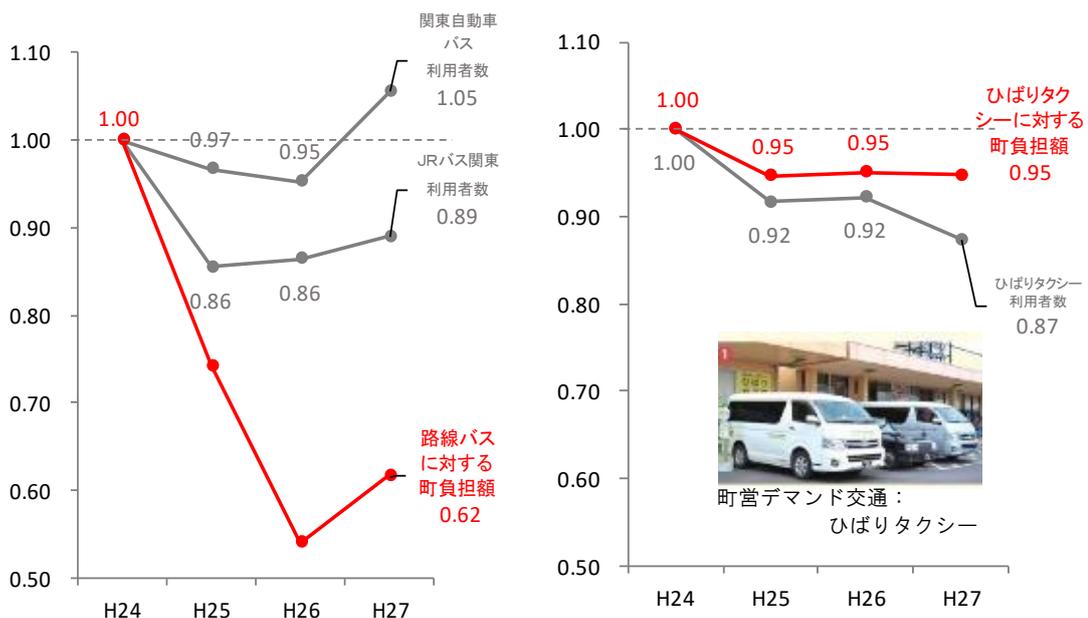


出典：「芳賀町交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略」

エ 公共交通の利用者数と赤字補助額の推移

路線バスの利用者数は回復傾向にあり、一方、町営デマンド交通は減少傾向にある。路線バスへの補助金による支出負担は、平成24年当時よりも軽減している。一方、町負担額の9割以上を占める町営デマンド交通の運営費用は、利用者数の減少に伴い今後の負担増が懸念される。

【 図 2-42 路線バス・町営デマンド交通の利用状況と町負担額の推移 】



注）平成24年を1.00とした場合の各年の比率を表す（期間は前年10月1日から当年の9月30日まで）
出典：事業者提供データに基づき作成

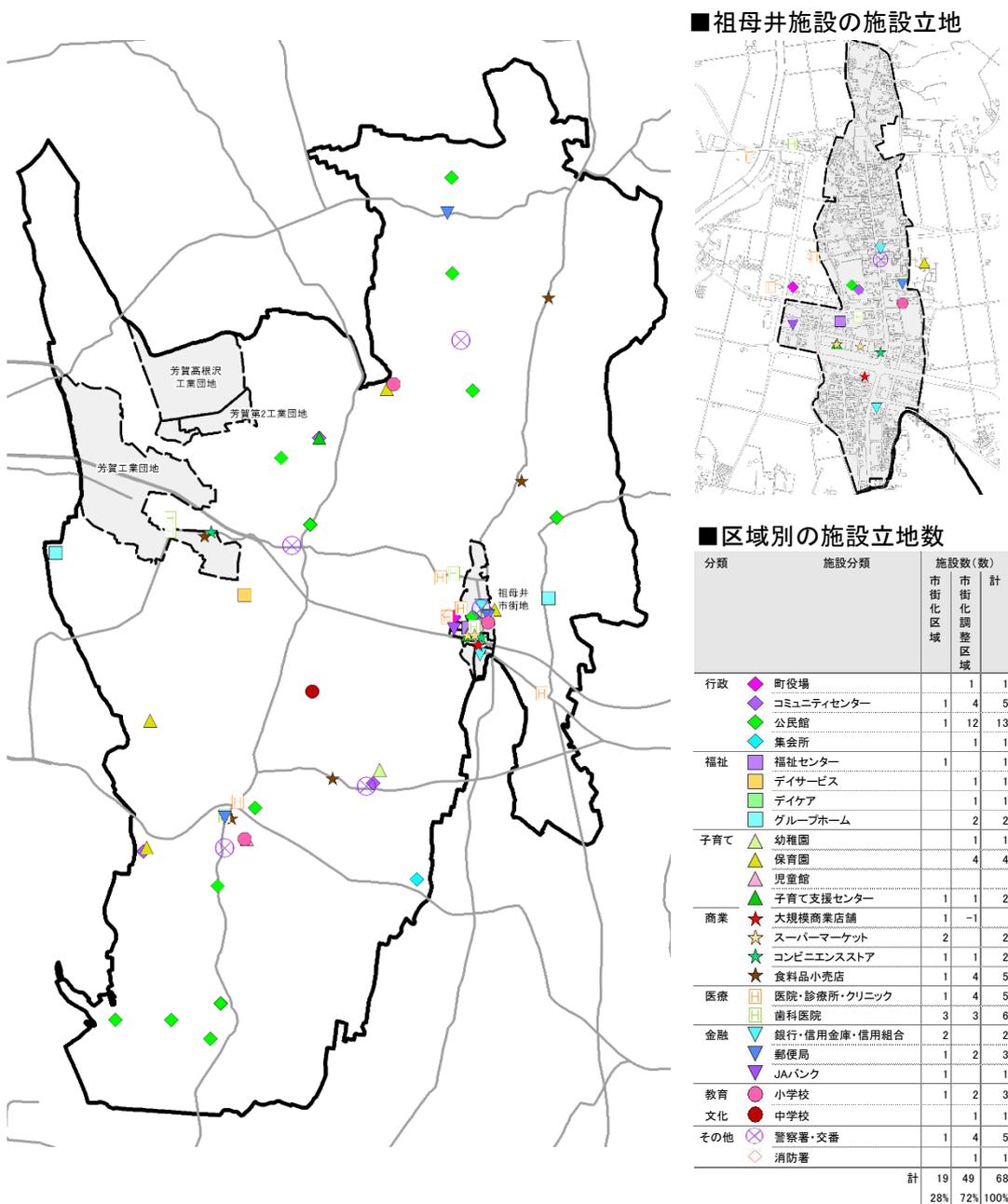
2-10 生活サービス施設

(1) 生活サービス施設の立地状況

公共交通によりアクセスできる範囲（公共交通利便地域）に立地する生活サービス施設は、町内 69 施設のうち、市街化区域には 19 施設（28%）、市街化調整区域には 50 施設（72%）が立地している。

特に、祖母井市街地内においては、「子育て施設」「福祉施設」「商業施設」の生活サービス施設は少なく、都市のサービス機能としては不足している状況にある。

【 図 2-43 生活サービス施設の立地状況 】



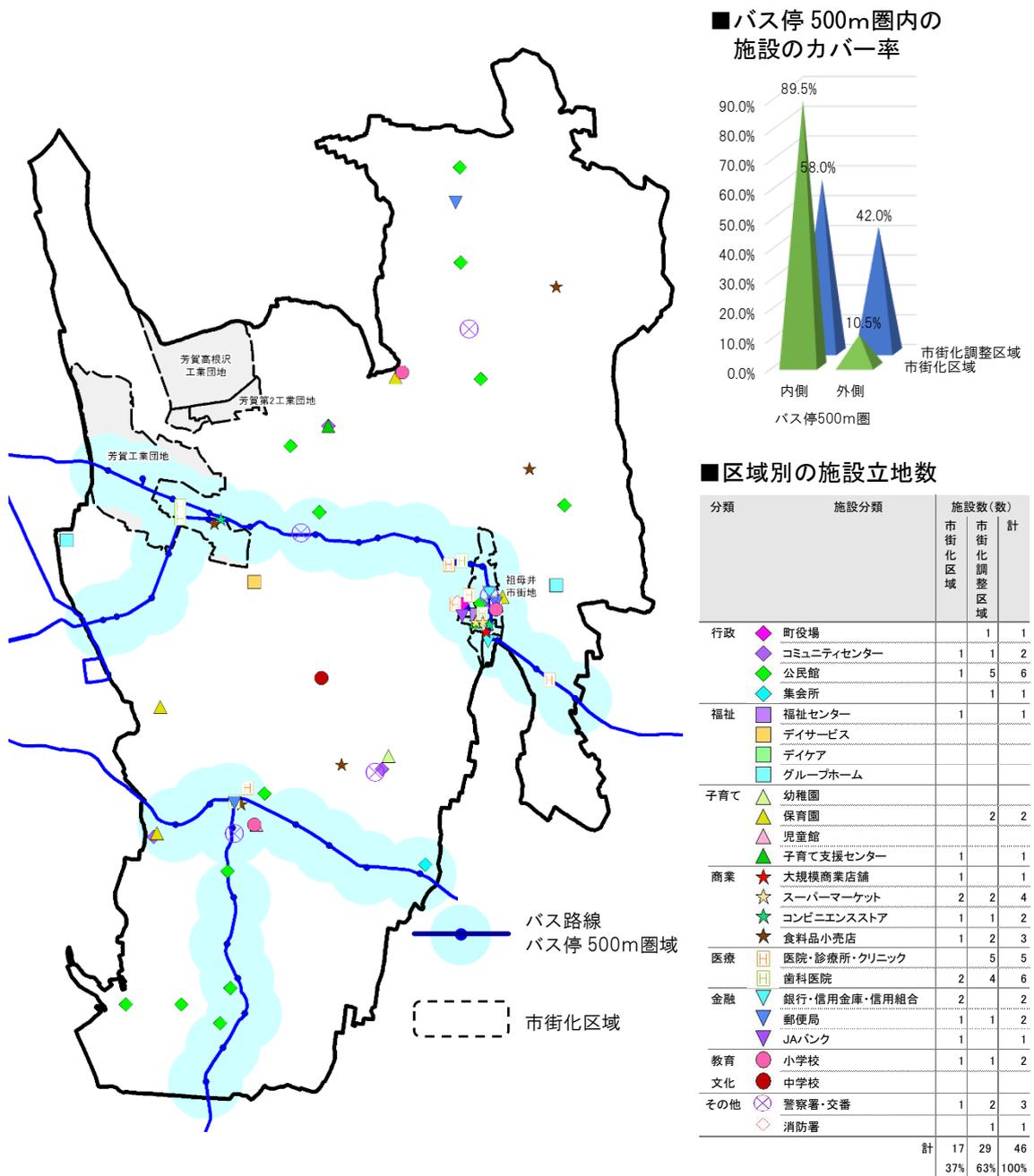
出典：施設はiタウンページに基づき作成（平成29年11月現在）

(2) 公共交通による施設へのアクセス性

公共交通によりアクセスできる範囲（概ね徒歩圏：バス停 500m圏域）に立地する生活サービス施設は 46 施設あり、そのうち、市街化区域には 17 施設（37%）、市街化調整区域には 29 施設（63%）となっている。

生活サービス機能が分散しており、さらに、隣接市町に立地する施設の活用も必要であることから、公共交通によりアクセスできる環境の充実が重要となっている。

【 図 2-44 生活サービス施設への公共交通によるアクセス状況 】



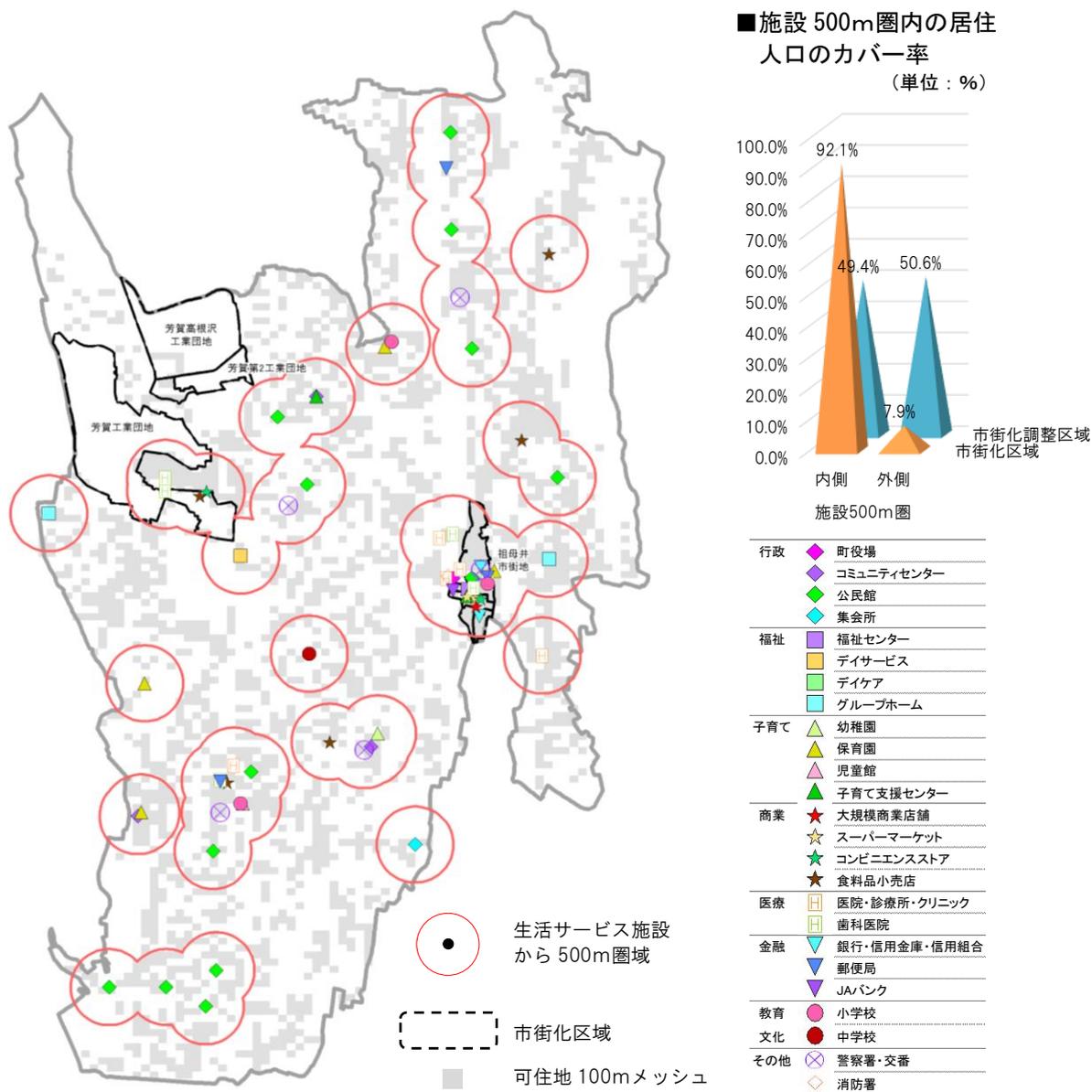
出典：施設はiタウンページに基づき作成（平成29年11月現在）

(3) 生活サービス施設周辺の居住人口のカバー状況

市街化区域に居住する人口のうち、生活サービス施設から 500m圏（概ね徒歩圏）に含まれる割合は 92.1%と高く、市街化調整区域では 49.4%と約半数となっている。

市街地内ではコンパクトなエリアに施設が集中するため、生活圏のなかで都市機能サービスを享受することが可能となる。一方で、本町は周辺自治体と比べ自動車依存度が高く、自家用車を利用することで郊外に居住していても施設へアクセスできる環境にあるため、郊外部においても生活サービス施設の立地が一定程度みられる。今後、さらに高齢化が進むことで自家用車でのアクセスが困難になり、生活利便性が大幅に低下することも懸念される。

【 図 2-45 生活サービス施設周辺の居住人口のカバー状況 】



出典：施設はiタウンページに基づき作成（平成 29 年 11 月現在）

(4) 生活サービス施設周辺の人口密度変化の見通し

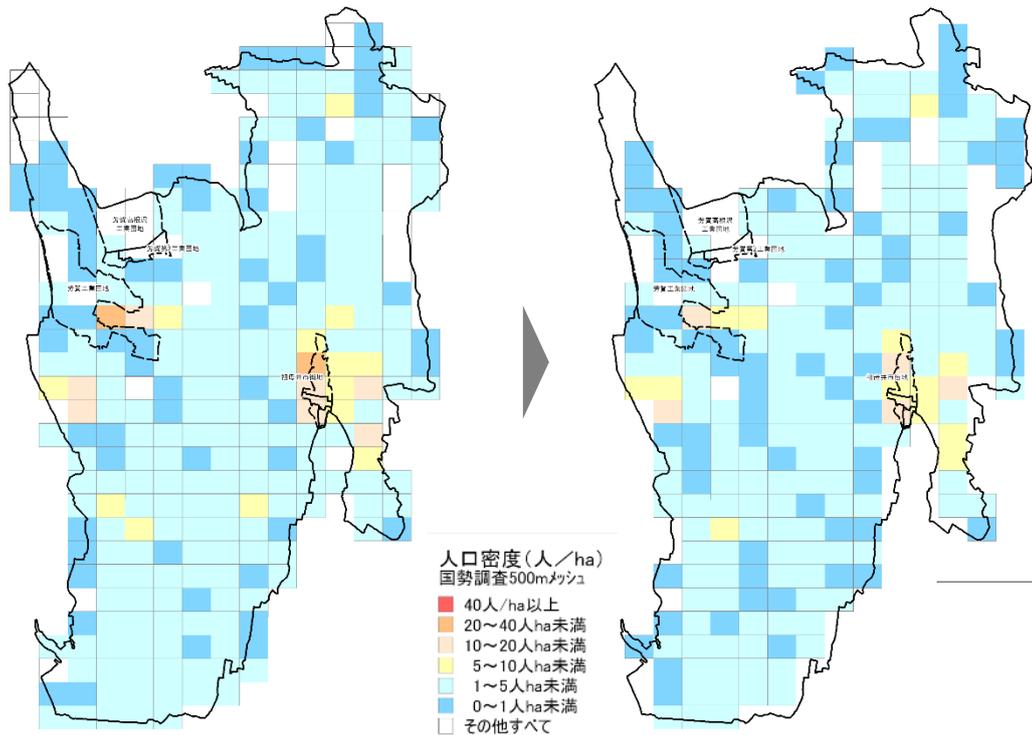
医療施設、日常生活用品の販売施設、通所介護施設の各商圈の人口密度は、平成22年から令和22年まで人口減少と同様に低下していく見通しである（下表参照）。

今後は、一定程度の人口維持により、施設の撤退などを防ぐとともに、新たな生活サービス機能を市街地内に誘導していくことが必要である。

【 図 2-46 現状と将来の人口密度の変化、生活サービス施設500m圏域人口密度の変化 】

■〔現状〕平成22年（2010年）

■〔将来〕令和22年（2040年）



■生活サービス施設の500m圏域人口密度

施設区分	2010年		2040年	
	市街化区域 (人/ha)	市街化調整区域 (人/ha)	市街化区域 (人/ha)	市街化調整区域 (人/ha)
医療施設: 医院・診療所・クリニック	28.2	10.1	24.1	8.1
スーパーマーケット、 食料品店 コンビニエンスストア	24.9	9.4	21.2	7.1
通所介護施設: 老人ホーム、デイケア、デイ サービス	3.9	11.0	3.0	8.6

注) 人口メッシュ: 平成22年は国勢調査、令和22年は推計メッシュ (密度は100mメッシュを使用し算出)

2-11 町が抱える課題の整理

本町の現状分析からみえる個別課題（▶）と解決の方向性について、以下に整理する。

ア 人口特性

市街化区域内への居住の誘導と高齢者も住みやすいまちづくりが必要。

- ▶ 市街化調整区域の居住者が9割弱を占め、市街化区域の人口集中度が低い。
- ▶ 町全体で人口が減少し、人口密度が低下する。
- ▶ 少子高齢化の進行が著しく、拡散した集落地では高齢者世帯が増加する見通し。

イ 土地利用

市街化調整区域への拡散を抑え、市街化区域内での都市機能の充実を図ることが必要。

- ▶ 市街化区域（居住系）の面積が狭く、新たな住宅用地の確保が難しい。
- ▶ 開発動向は、市街化調整区域に拡散している。
- ▶ 空家は、特に市街化調整区域内で多く、今後も増える見通し。

ウ 経済活動

工業団地の生産環境の向上、事業所誘致などの経済活動支援が必要。

- ▶ 市街地及び工業団地では事業所と従業員数は増加傾向が続いてきたが、今後は人口減少により、小売業の店舗や事業所の撤退が進むおそれがある。

エ 財政

既存ストックの有効活用、インフラ整備の選択と集中による効率的な財政投資が必要。

- ▶ 工業団地の企業の定着により、自主財源比率は大幅に増加し町の強みとなったが、今後インフラ老朽対策など投資的経費の増加、新コストの増加が見込まれる。

オ 地価

地価維持のための都市機能と人口の集約（誘導）が必要。

- ▶ 地価の下落傾向が今後も続き、町税の減少のおそれがある。

カ 都市交通

沿線人口密度の確保による公共交通の維持存続・充実が必要。

- ▶ 鉄道がなくクルマ依存社会で、生活交通の主な行き先が町外となっている。
- ▶ 町営公共交通の利用者減から維持費が増大し、運営負担の増加が懸念される。

キ 生活サービス施設

身近な空間、徒歩圏や公共交通利用圏内で利用できる施設の誘導が必要。

- ▶ 病院など規模の大きな都市機能については町外施設に頼らざるを得ない。
- ▶ 祖母井市街地には福祉施設や子育て施設がなく、商業機能も弱い。
- ▶ 施設周辺の人口密度は、今後さらに低下する見通しで、施設の経営存続への影響が懸念される。

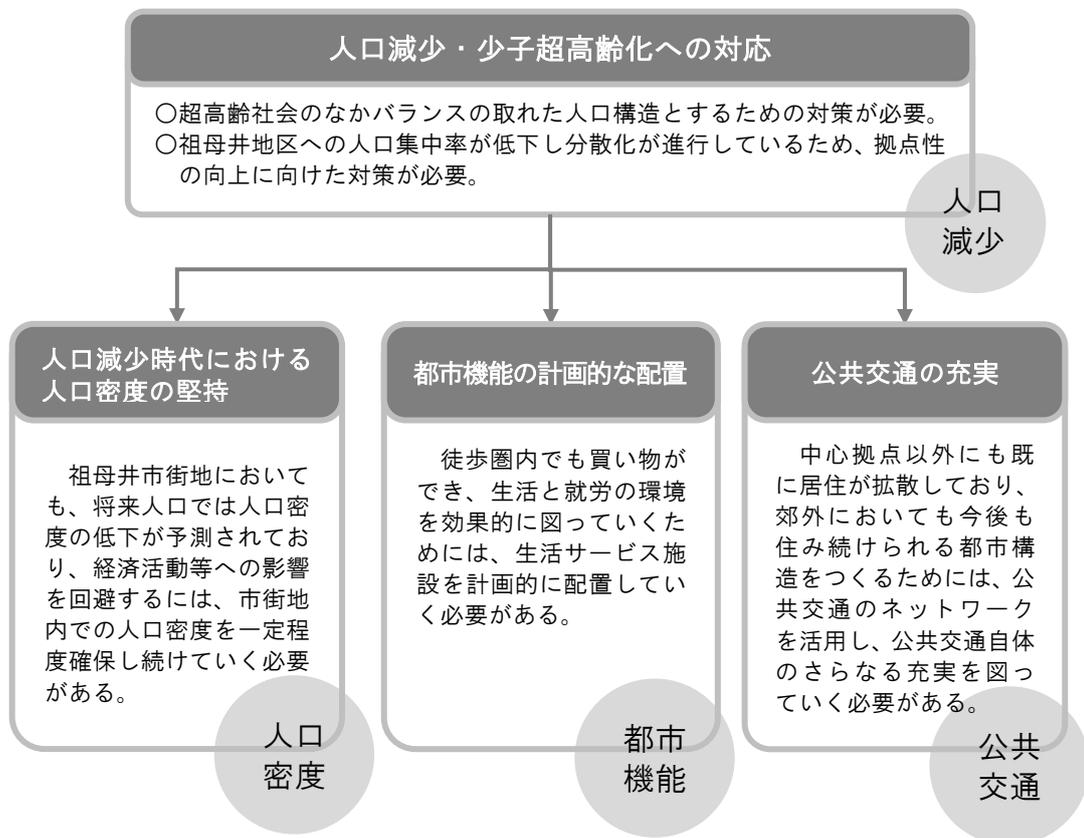
ク 災害

ハザード区域内の居住者の安全性を保つための対応が必要。

- ▶ 将来においても、ハザード区域に住む町民（高齢者）が相当数みられる。



人口減少の将来を見据えた、都市を持続させるための課題解決の方向性



3 まちづくりの方針（ターゲット）

3-1 目指すべき都市の骨格構造

(1) 上位計画・関連計画における芳賀町のまちづくりの考え方

ア 第6次芳賀町振興計画

- [まちづくりの将来像] 躍動する芳賀の町 未来につなげよう
[施策の大綱と目標: 将来像を実現するための5つの手段]
- ・ 便利をつなげる（都市基盤分野）：便利で住みやすく、心地よいまち
→生活道路や公共交通が整った利便性の高いまちの実現
 - ・ 教育をつなげる（教育文化分野）：地域の教育力で未来を創る人材を育てるまち
 - ・ 話題をつなげる（産業経済分野）：新たな価値を創造する、活力に満ちたまち
 - ・ 笑顔をつなげる（保健医療福祉分野）：安心と健康を地域が支える福祉のまち
 - ・ 地域をつなげる（地域コミュニティ、自然環境、安全安心分野）：自然と絆を大切にし、安全安心な暮らしやすいまち

イ 都市計画区域マスタープラン（宇都宮都市計画区域）

- [都市づくりの理念]
- ・ 暮らしやすくコンパクトな都市づくり
 - ・ 誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくり
 - ・ 環境にもやさしいエコな都市づくり
 - ・ 地域の魅力や強みを活かした都市づくり

ウ 芳賀町都市計画マスタープラン

- [まちづくりの目標] 新たな時代の芳賀町の創出
[コンパクトな都市づくりの継続]
- ・ 芳賀町らしさを誇り楽しく暮らせる居住拠点の形成
 - ・ “ひと・しごと” 創出の観点からの工業機能の強化
 - ・ 地域の生活の中心となる生活拠点の形成 など
- [ネットワークの強化]
- ・ 宇都宮市や真岡市等近隣都市との交通ネットワークの強化
 - ・ 地域の生活や活動を支える地域公共交通の形成
 - ・ 誰もが安全安心に移動できる交通環境づくり
 - ・ 低炭素都市づくり（地球温暖化対策）のための公共交通の充実

エ 芳賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略

〔基本目標〕

- ・芳賀町への新しい人の流れをつくる
- ・若い世代の結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、誰もが活躍できる社会をつくる
- ・稼げる地域をつくる
- ・新たな時代に合った地域をつくり、安全安心な暮らしを守る

オ 芳賀・宇都宮東部地域公共交通網形成計画

〔基本方針〕

- ・東西基幹公共交通としてのLRTの導入
- ・LRT整備と関連する交通施策の推進による公共交通ネットワークの形成
(LRT軌道：JR宇都宮駅～芳賀・高根沢工業団地)

カ 芳賀町都市交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略

〔基本方針〕

地域・ひと・しごとを“支え・つなげる”芳賀の交通まちづくり

- ・広域連携の交通ネットワークの構築
- ・誰もが安全安心に移動できる交通環境づくり
- ・利用しやすい地域公共交通の継続運営
- ・環境と人にやさしい交通まちづくり

〔戦略目標〕

- ・新たな広域連携軸の形成による交通まちづくり
- ・コンパクトな都市づくりを支える安全・安心な交通基盤づくり

(2) 芳賀町の目指す将来都市構造

本計画においては、「芳賀町都市計画マスタープラン」で掲げた将来都市構造の実現に向けて、上位計画等における位置付けや取組を踏まえつつ、都市機能や居住の誘導を目指し政策を展開する。

【 図 3-1 将来都市像イメージ 】



(3) 都市の骨格

都市の骨格づくりに向けた、“拠点”・“軸”について設定する。

ア 中心拠点

「中心拠点」は、国が示すイメージを選定条件として踏まえ、次のように設定する。

《 参考：国が示す「中心拠点」のイメージ 》

■地区の特性

- ▶ 市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

■設定すべき場所の例

- ▶ 特に人口が集積する地区
- ▶ 各種の都市機能が集積する地区
- ▶ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区
- ▶ 各種の都市基盤が整備された地区

■地区の例

- ▶ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地
- ▶ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺
- ▶ 業務・商業機能等が集積している地区 等

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

上記をふまえた設定

- ・国が示す中心拠点のイメージによると、中心拠点の設定にあたっては、人口集積が進み、都市機能が集中する場所であること、さらに、拠点間を公共交通によりネットワークするための交通結節機能を有することが、中心拠点の設定にふさわしい場所といえる。このことから、“人口が集中する市街地付近において、公共交通による連携が可能な一定用地を保有する施設であること”が要件といえる。
- ・本町は、居住拠点である祖母井市街地において、行政機能など各種の都市機能が集積し、町の中心的な役割を担っている。また、鉄道駅が無い本町においては、民間バス路線が公共交通ネットワーク上の幹線的な機能を担っており、当該バス路線は、祖母井市街地内を通り、宇都宮市や真岡市など、近隣の主要な都市へのアクセスが可能となっている。さらに、町が運営するデマンドタクシーとの乗り継ぎ利用により、祖母井市街地と郊外部、さらに町外施設との公共交通によるネットワーク化がすでに図られている。
- ・上記について、要件を満たし、都市機能と交通による機能連携の効果が期待できる「**芳賀町役場**」を中心拠点と設定する。町役場は、市街化調整区域内に位置するものの、行政機能等の中心的な都市機能を担い人が集まる場所であるとともに、町全体からもアクセスしやすい場所に立地し、交通結節機能を有している。また、バス路線のように将来的な変更・廃止といったリスク回避が可能となり、固定した場所への長期的な位置付けが見込める町役場を設定することで、今後の一貫した都市政策の推進を図るものとする。

イ 地域／生活拠点

「地域／生活拠点」については、国が示すイメージを選定条件として踏まえ、次のように設定する。

《 参考：国が示す「地域／生活拠点」のイメージ 》

■地区の特性

- ▶ 地域の中心として、地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点

■設定すべき場所の例

- ▶ 周辺地域に比して人口集積度合いが高い地区
- ▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区
- ▶ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区
- ▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区

■地区の例

- ▶ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺
- ▶ 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区
- ▶ 合併町村の旧庁舎周辺地区 等

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

上記をふまえた設定

- ・芳賀町都市計画マスタープランにおいては、生活拠点として「下原地区」「橋場地区」を位置付けているが、当該地区は、市街化調整区域に位置するため、立地適正化計画として定める“地域／生活拠点”には該当しない。
- ・しかしながら、地区周辺においては人口が一定程度集積しており、下原地区は工業団地に隣接する古くからの集落地が形成されており、橋場地区は本町の南部地域における生活の拠点となっている。
- ・さらに、下原地区においては、現在整備が進められているLRTの停留場に近接し、橋場地区においては、町南部のバスの乗り継ぎ拠点としての機能整備を交通政策として位置付けられている。
- ・このような実情を踏まえ、郊外部からの都市機能へのアクセス性を確保する観点からも、当該地区と中心拠点との公共交通によるネットワークの維持存続が重要となるため、継続的な確保に向けた取組が今後も必要である。

ウ 基幹的な公共交通軸

「基幹的な公共交通軸」については、国が示すイメージを選定条件として踏まえ、次のように設定する。

《 参考：国が示す「基幹的な公共交通軸」のイメージ 》

■公共交通軸の特性

- ▶ 中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸

■対象となる公共交通路線の考え方

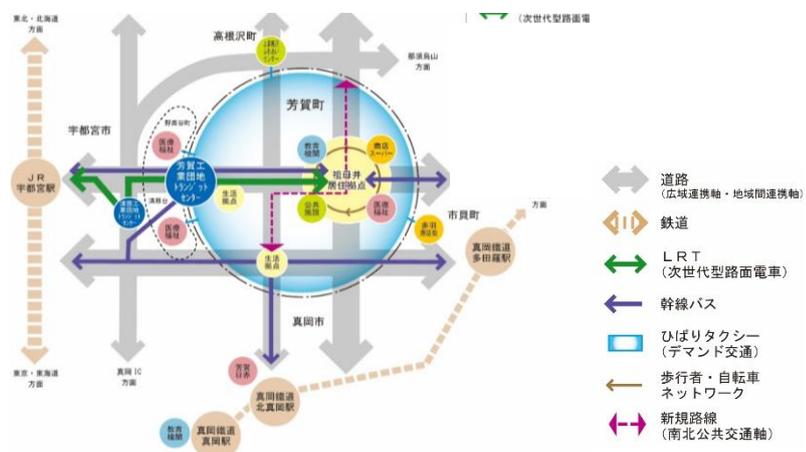
- ▶ 一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置付けられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線
- ▶ 中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

上記をふまえた設定

- ・将来にわたり一定のサービスが確保される都市軸として、町外を広域に連絡できる幹線系の路線バスを対象とする。
- ・なお、宇都宮市と共同により整備を推進しているLRTには、都市交通政策の観点から、町の主要な公共交通機関として活用が期待されるところであり、対象とする基幹的な公共交通軸との連携を図ることが重要である。
- ・上記を踏まえ、本町の中心拠点を横断し、隣接市町間を東西に連絡する **JRバス路線** を、基幹的な公共交通軸として設定する。

【 図 3-2 将来交通ビジョン 】



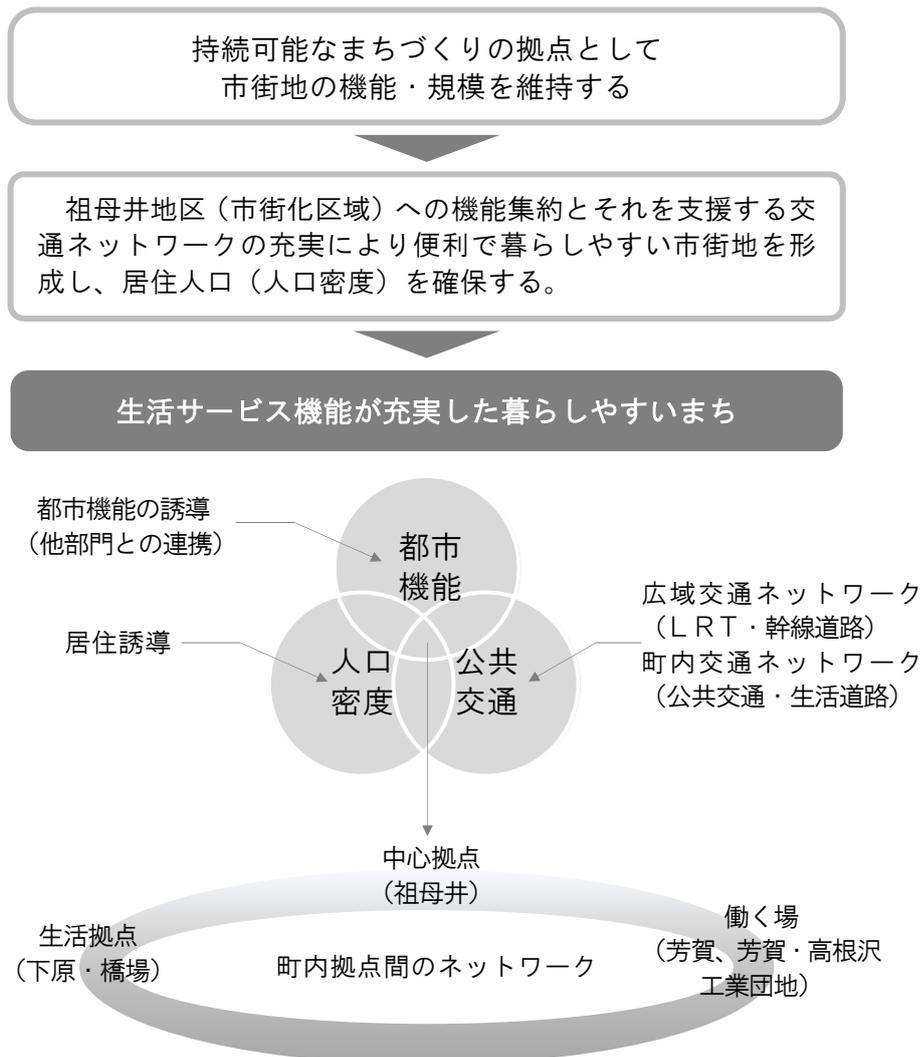
出典：芳賀町都市交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略

3-2 まちづくりの誘導方針（ストーリー）

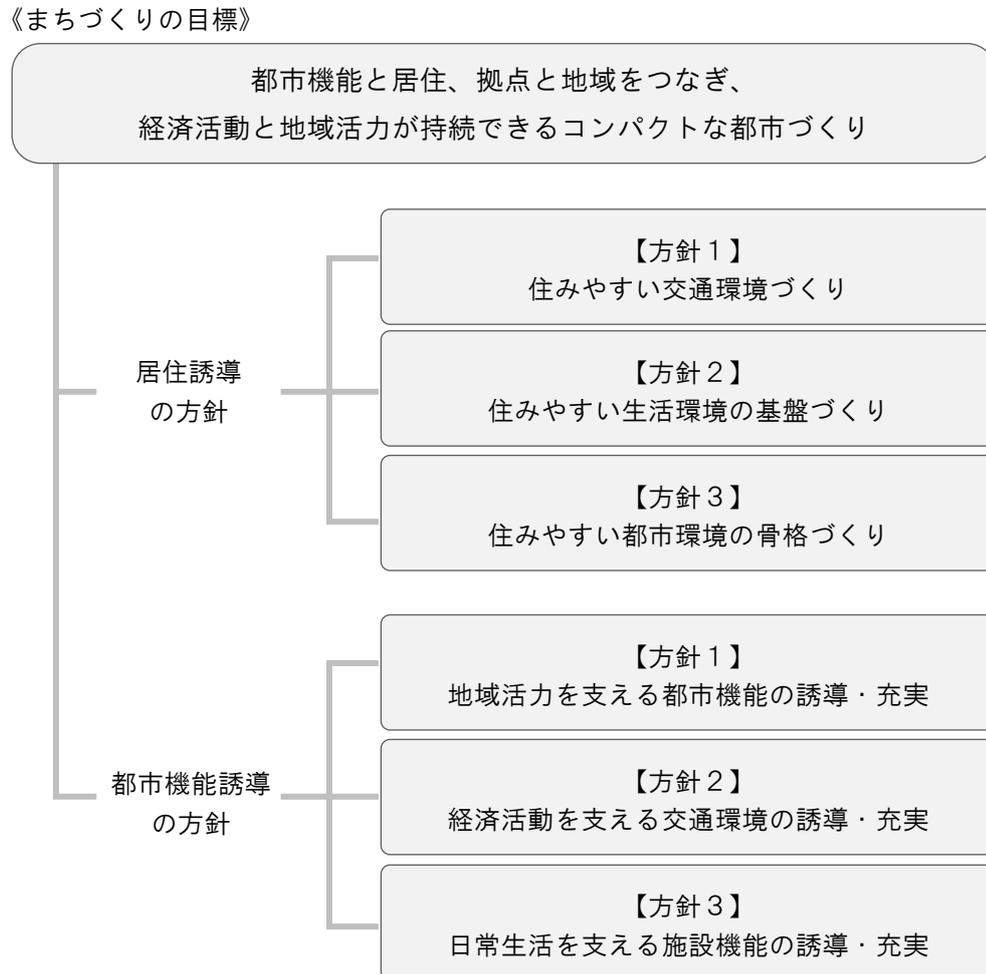
本町の市街化調整区域には9割の人口が拡散的に集落地を形成しており、将来人口の減少と市街地人口密度の低下が予測されている。居住地が町内に拡散し、中心市街地内の人口密度が低下していく将来の都市構造においては、道路や橋梁、上下水道などの公共インフラの整備費や維持管理費、公共公益施設の運営費等がさらに増大するばかりでなく、商業や事業所の撤退など経済活動への影響が危惧される。

本町の市街地の機能と規模を今後も維持し続けていくには、下原地区や橋場地区など主要な生活拠点の生活環境の維持を図りながらも、中心性をより一層高めるコンパクトな都市づくりにより都市経営の効率化を実現する必要がある。このため、祖母井中心拠点への都市機能の集約、既存集落と中心拠点とを繋ぐ交通ネットワークを充実することにより、便利で暮らしやすい市街地の形成を図るとともに、持続可能なまちづくりを推進する。本町のまちづくり誘導方針のイメージを以下に示す。

【 図 3-3 まちづくり誘導方針のイメージ 】



【 図 3-4 まちづくりの目標と居住誘導・都市機能誘導の方針 】



【 図 3-5 都市の骨格イメージ 】

拠点区分	拠点及び核の設定	
	拠 点	核となる施設
中心拠点	祖母井中心拠点	芳賀町役場
基幹的公共交通軸	民間バス路線(JRバス)のバス停 (祖母井西、祖母井、芳賀町体育館前、芳賀町役場入口、下野原)	

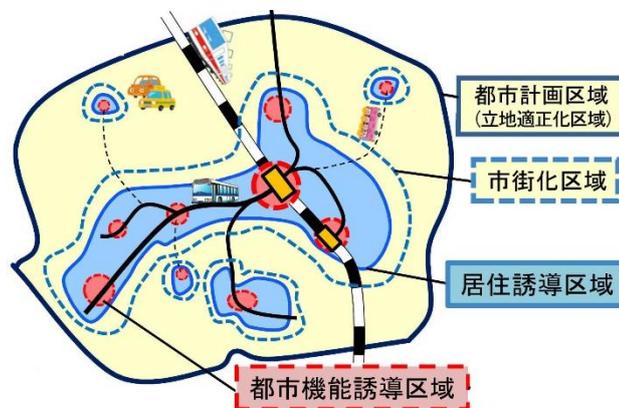
4 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域とは

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。

居住誘導区域とは、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のことである。

【 図 4-1 居住機能誘導区域のイメージ 】



区域設定により期待される効果

区域内における居住環境の向上

- 公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案

区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象となることも可能

区域外の住宅跡地の管理・活用

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援



公共交通を軸とするまちづくり（維持・充実を図る公共交通網を設定）

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス停留所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援

出典：第8版都市計画運用指針、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

4-2 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域の設定について、国が示す内容を踏まえた本町の考え方を示す。

《 都市計画マスタープラン等における「居住拠点：祖母井地区」の位置付け/今後のまちづくりの方向性 》

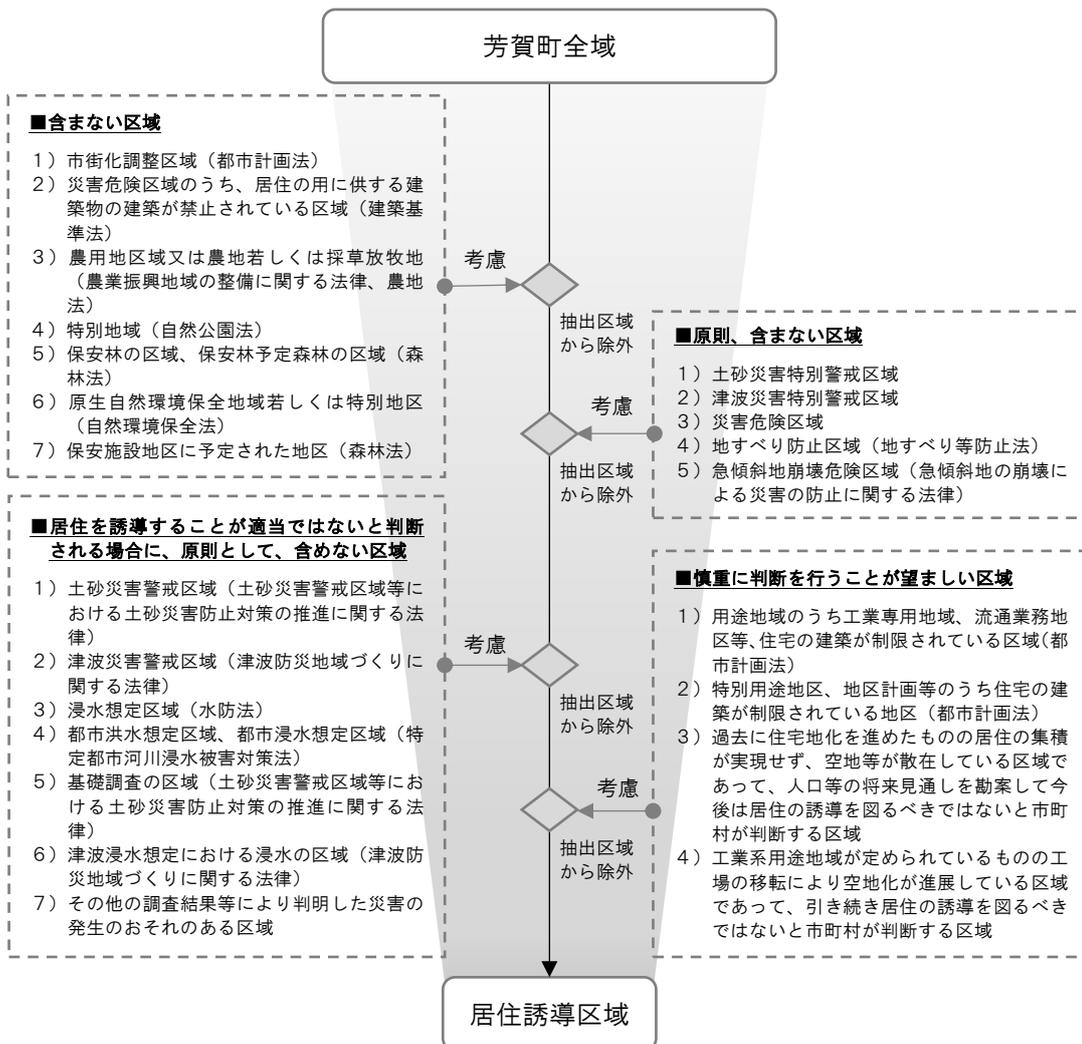
- ・居住拠点として、居住を誘導するため不足する都市機能を誘導し、暮らしやすい歩いて暮らせる魅力ある市街地の形成を目指す
- ・LRTを活かした魅力あるまちづくり、更なる交流人口増を図る土地利用の検討

《 参考：居住機能誘導区域の設定について 》

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

出典：第8版都市計画運用指針

【 図 居住誘導区域の抽出フロー 】



注）立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

4-3 芳賀町の居住誘導区域の設定

(1) 芳賀町の居住誘導区域の考え方

前述の国が示す居住誘導区域の設定のイメージを踏まえつつ、本町の居住誘導区域の設定においては、市街化区域のうち、中心拠点として位置付けた芳賀町役場から500m圏域に含まれるエリアを基本とする。

しかしながら、既存市街化区域は居住を誘導するエリアとして面積が小さいことがネックとなる。そこで、エリアの範囲を広げるための追加条件として、公共交通により都市機能サービスを受用できる一定の範囲（バス停から500m圏域）も居住誘導区域に含まれるエリアとして区域の抽出を行うものとした。これにより、中心拠点から徒歩圏域をカバーしつつ、さらに、公共交通によるネットワークの利便性が確保される祖母井市街地の公共交通の拠点エリアを居住誘導区域として設定する。

上記の考え方に基づくと、本町の居住誘導区域には、居住系市街地のほとんどが含まれることとなる。本来の国が示す居住誘導区域の設定の考え方においては、市街化区域よりもコンパクトなエリアで設定することが求められる。一方で、本町の市街化区域の人口割合は、町全体の1割程であり、その面積は1%ほどである。町域の1%に満たない市街化区域のエリアからさらに絞ったエリアに対し居住誘導を図るには、課題が多い。他方、工業団地の就業者が多く、夜間人口約1万5千人に対して、昼間人口が約3万人となっており、約1万5千人が町外から通勤している。町としては、そうした就業者の定住の受け皿として、事業を活用した居住の誘導を図り、町を維持するための対策を行うことが重要な課題となっている。

このようなことを踏まえ、居住誘導区域の設定においては、祖母井市街地における既存の市街化区域の全域を位置付けることとする。

(2) 人口密度確保の見通し

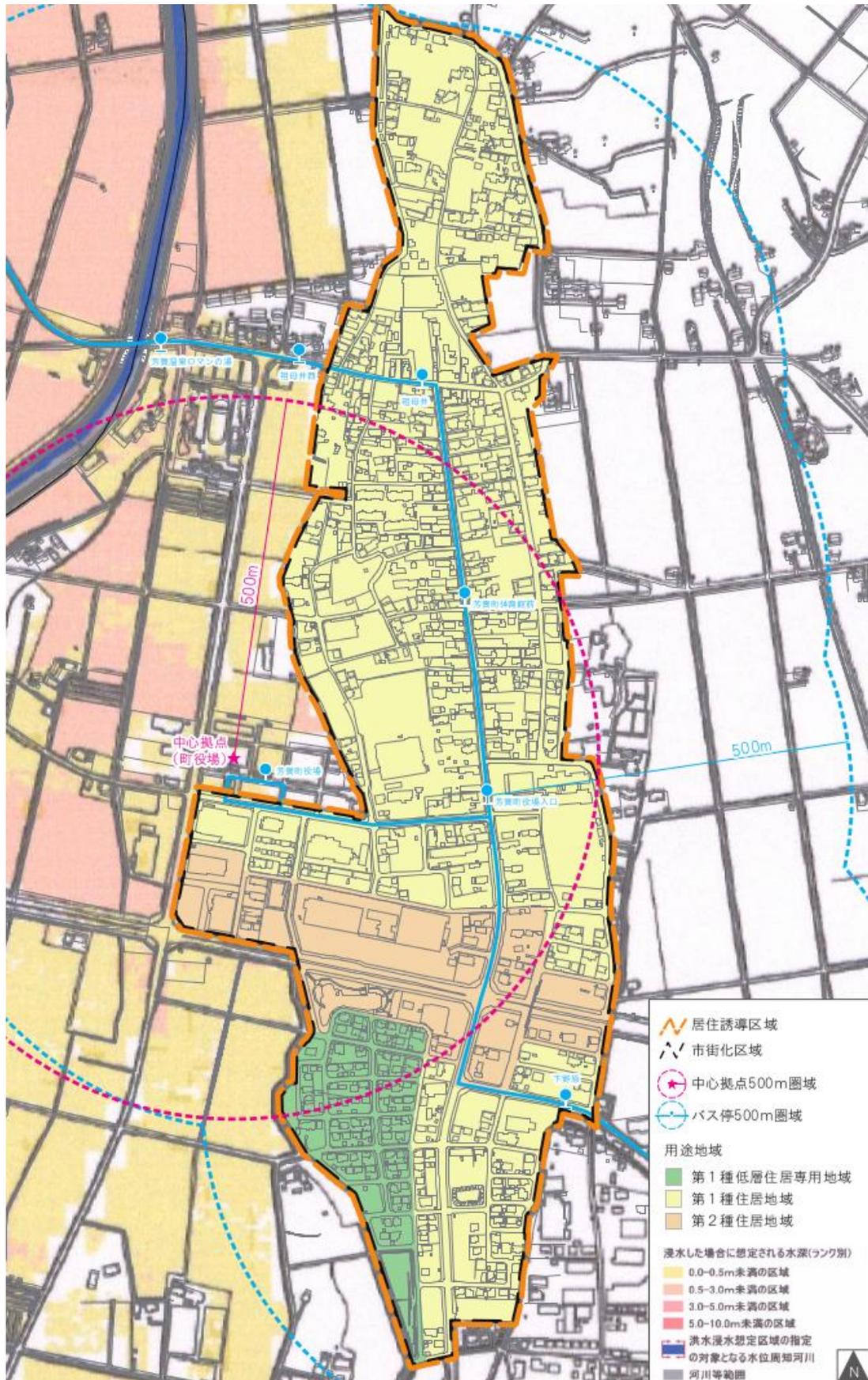
居住誘導区域の検討においては、居住誘導区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口についての検討が求められる。国が示す居住誘導区域の設定においては、「少なくとも現状における人口密度が確保される、将来人口の見通しを踏まえた適切な範囲」と示されている。これを踏まえ、「人口密度を維持していくための規模」について、現状の人口密度を目標の基準として、将来の区域規模の算定を下記のように行う。

【表 4-2 人口密度を維持していくための居住誘導区域の面積規模】

	平成 27 年 (現在)	令和 9 年 (将来:趨勢)		令和 9 年 (将来:誘導)	備考
面積 (ha)	住居系用途: 73 祖母井地区: 56	—	→	56	祖母井地区を居住誘導区域に設定
総人口 (人)	1,720	1,646	→	1,720	目標人口
人口密度 (人/ha)	住居系用途: 23.6 祖母井地区: 30.7	22.6 28.9	→	30.7	祖母井地区の人口密度の維持

注) 令和 7 年: 社人研推計人口

【 図 4-3 居住誘導区域 】



5 都市機能誘導区域

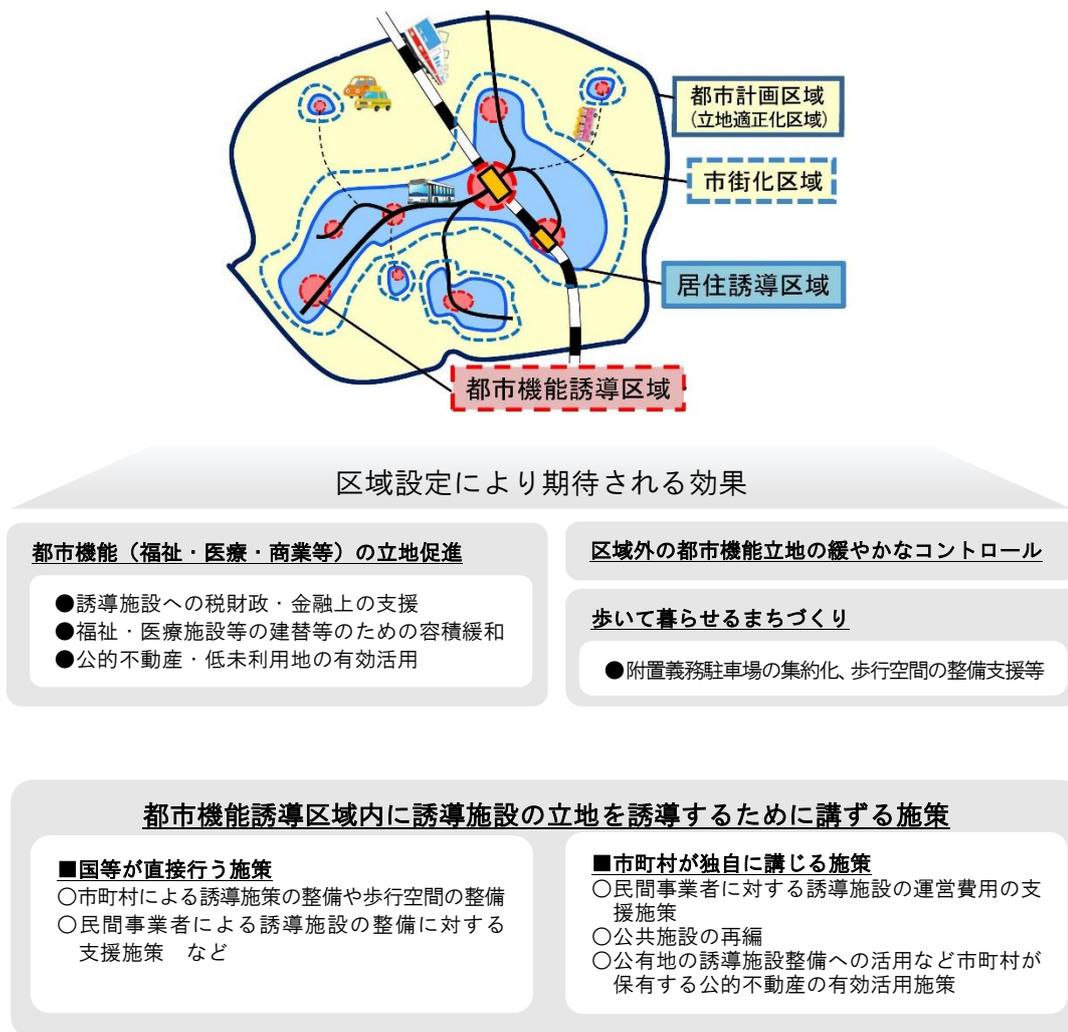
5-1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、生活サービスを誘導する区域のことであり、当該区域においては、誘導する施設についても設定を行うこととなっている（後述参照）。

また、立地適正化計画では、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このように、市町村が立地適正化計画において様々な施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなる。

【 図 5-1 都市機能誘導区域のイメージ 】



出典：第8版都市計画運用指針、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

5-2 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能の設定においては、都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図る観点から、都市の拠点となるべき区域を設定する。

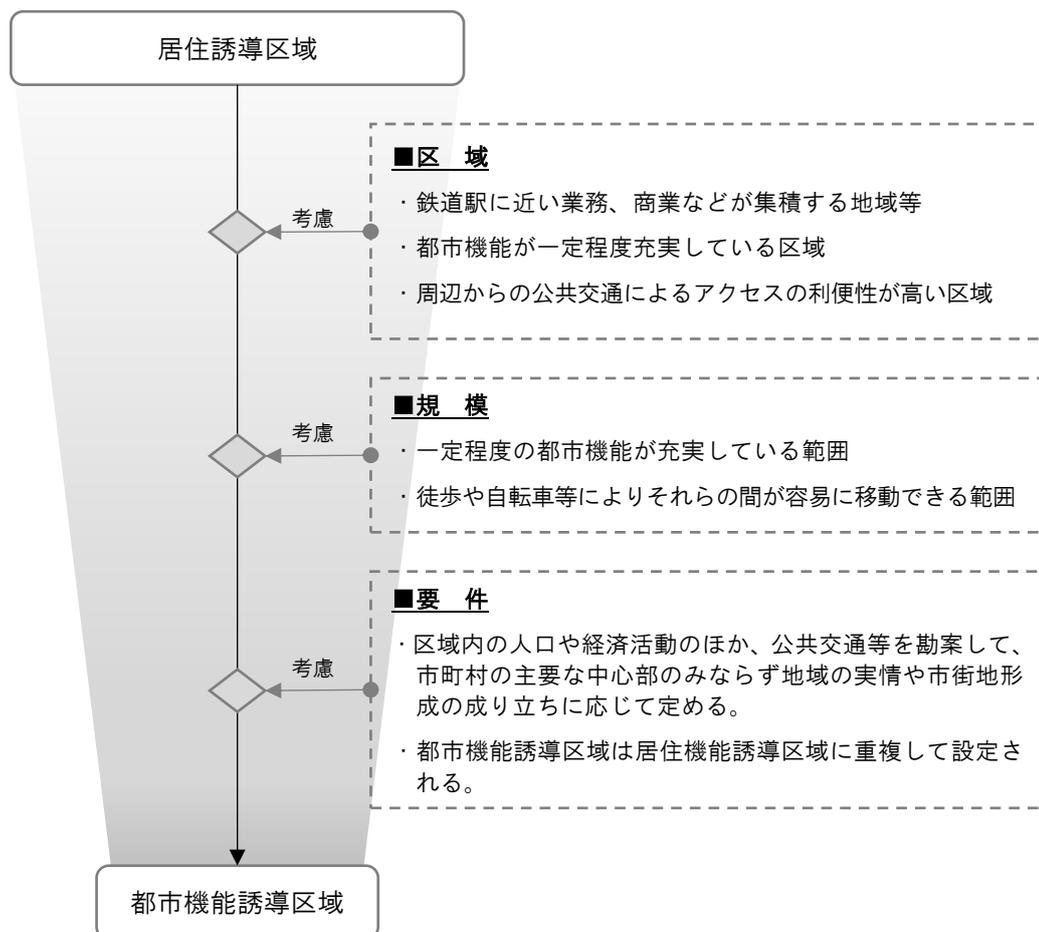
《 参考：都市機能誘導区域の設定 》

都市機能誘導区域は、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

出典：第8版都市計画運用指針（部分抜粋）

【 図 5-2 都市機能誘導区域の抽出フロー 】



注) 立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき作成

5-3 芳賀町の都市機能誘導区域の設定

(1) 芳賀町の都市機能誘導区域の考え方

ア 設定条件

本町では、居住誘導区域に設定したエリアのうち、中心拠点である“芳賀町役場”から徒歩圏（500m圏域）をベースに地形地物による境界条件を踏まえた範囲について、都市機能誘導区域と設定する。

イ 中心拠点 500m圏域の外側にあるが、都市機能誘導区域に含めるエリア

⇒ 基幹的な公共交通のバス停があり、区域外からの公共交通によるアクセス手段が確保されているエリア

（祖母井中部地区）

⇒ 既存の商業集積エリアに含まれているエリア

（第2種住居地域）

ウ 居住誘導区域のうち、都市機能誘導区域に含めないエリア

⇒ 中心拠点 500m圏域から外れるエリア

（祖母井南部地区の第1種住居地域）

⇒ 中心拠点 500m圏域から外れ、かつ、居住を優先的に確保するエリア

（祖母井北部地区、祖母井南部地区の第1種低層住居専用地域）

(2) 都市機能誘導区域の面積

抽出した都市機能誘導区域の面積は次のとおり。

【表 5-3 都市機能誘導区域の面積】

	面積 (ha)	備考
都市機能誘導区域	約 36.9ha	市街化区域面積 468.5ha の約 7.9%に相当

6 誘導施設

6-1 誘導施設とは

「誘導施設」とは、都市機能誘導区域において立地を誘導すべき“都市機能増進施設”のことである。

誘導施設の基本的な考え方としては、都市計画運用指針（国土交通省）によると、「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設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。」とされている。

また、居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、以下の例が示されている。

《 参考：国が示す誘導施設の例 》

- 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

出典：第8版都市計画運用指針（部分抜粋）

《 誘導施設の設定における留意事項 》

誘導施設を設定することにより、設定した施設が“届出の対象”となるため、町が「居住誘導区域外における住宅開発等の動き」および「居住都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動き」を把握することが可能となる。また、必要に応じ、届出に対する対応（誘導施設の情報提供、各種調整、勧告等の実施）が可能となる。

このほか、誘導施設を位置付けていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は法律で規定している「都市機能誘導区域」に該当しないため、誘導施設を設定することにより、都市機能誘導区域が法律の規定に合致するものとなる。

なお、誘導施設の設定にあたっては、届出対象を明確するために施設の詳細（規模・種類当）を設定する必要がある。

参考：立地適正化計画作成の手引き（平成30年4月25日改訂）

6-2 祖母井市街地に不足している機能

都市機能について、1施設当たりの圏域人口（周辺人口規模）からみた施設ごとの必要な立地数（の目安）を算出すると、【表 6-1】のようになる。

祖母井市街地においては、商業機能（食料品小売店）、子育て機能（幼稚園、保育園）、医療機能（医院・診療所・クリニック）の施設数が少ないことがわかる。また、町全体と比べると、福祉機能（デーサービス、デイケア等）が少ないことがわかる。

【表 6-1 祖母井市街地・芳賀町全体における施設の充足状況】

機能	施設分類	祖母井市街地：1,854人 (H27国勢調査)			芳賀町全体：15,184人 (H27国調)		
		想定数 ①	立地数 ②	判定 (○：②≥①)	想定数 ①	立地数 ②	判定 (○：②≥①)
1 商業	1 大型商業店舗	0.1	1	○	0.5	1	○
	2 スーパーマーケット	0.2~0.4	2	○	1.5~3	4	○
	3 コンビニエンスストア	0.8	1	○	6.9	2	×
	4 食料品小売店	3.7	1	×	30.4	5	×
2 教育	5 小学校	0.2~0.2	1	○	1.5~1.9	3	○
	6 中学校	0~0.1	0	×	0.8~0.9	1	○
	7 高校	—	0	—	—	0	—
3 子育て	8 幼稚園	0.4~0.6	0	×	3~5.1	1	×
	9 保育園	0.4~0.6	0	×	3~5.1	4	○
	10 児童館	—	0	—	—	0	—
	11 その他支援施設	—	1	—	—	1	—
4 行政	12 本庁・支所	—	0	—	—	1	—
	13 コミュニティセンター	—	1	—	—	5	—
	14 自治公民館	0.2~0.2	0	×	1.5~1.9	0	×
	15 公民館	—	1	—	—	13	—
	16 集会所	—	0	—	—	1	—
	17 その他	—	1	—	—	1	—
5 医療	18 二次救急病院	0.1	0	×	0.8	0	×
	19 医院・診療所・クリニック	1.3	0	×	10.9	6	×
	20 歯科医院	0.7	3	○	6.1	8	○
6 福祉	21 デイサービス(高齢者)	—	0	—	—	4	—
	22 デイケア(高齢者)	—	0	—	—	0	—
	23 ショートステイ(高齢者)	0.4	0	×	3.0	2	○
	24 グループホーム(高齢者)	—	0	—	—	2	—
	25 ホーム(高齢者)	—	0	—	—	2	—
	26 デイサービス(障がい者)	—	0	—	—	1	—
	27 デイケア(障がい者)	0.2	0	×	1.8	0	○
	28 ホーム(障がい者)	—	0	—	—	2	—
7 金融	29 銀行	0.2	3	○	1.5	3	○
	30 郵便局	0.4	1	○	2.9	3	○
8 その他	31 警察署・交番・駐在所	—	1	—	—	5	—
	32 消防署	—	0	—	—	0	—

注1) 次頁表「国が示す都市機能の施設当たりの圏域人口」に基づき作成
 想定数：施設当たりの圏域人口×人口より算出した施設数
 立地数：現状の立地数
 判定：立地数>総定数の場合を充足としている
 —：施設当たりの圏域人口の根拠がないもの

注2) 福祉施設は、一つの事業者が複数のサービスを展開しているため重複カウントがある

祖母井市街地に不足する機能

※次頁の表 6-2 に示す施設あたりの圏域人口規模からみて、「中学校」は町全体で確保する施設、「二次救急医療」は他市町との連携により機能を確保すべき施設と判断。

【表 6-2 国が示す都市機能の施設当たりの圏域人口】

機能	施設分類	1施設当たり圏域人口	備考
1 商業	1 大型商業店舗	32,500人	国土交通省『国土のグランドデザイン』参考資料：その他各種商品小売業（平均値）
	2 スーパーマーケット	5,000～10,000人	5,000人→札幌産業振興財団：商圏分析システムマニュアル（ミニスーパーの商圏） 10,000人→流通経済研究所「流通情報」No.494（ベシアの展開する店舗形態）
	3 コンビニエンスストア	2,201人	コンビニ数（2016年データ）より栃木県の1店舗当たりの人口を算出
	4 食料品小売店	500人	国土交通省『国土のグランドデザイン』参考資料：各種食料品小売業
2 教育	5 小学校	8,000～10,000人	『区画整理計画標準(*)』：1近隣住区（8,000～10,000人）に1校 *国土交通省都市局区画整理監修：社団法人日本土地区画整理協会発行
	6 中学校	16,000～20,000人	”：2近隣住区（8,000～10,000人）に1校
	7 高校	—	
3 子育て	8 幼稚園	3,000～5,000人	『区画整理計画標準』：1近隣住区（8,000～10,000人）に2～3所
	9 保育園		
	10 児童館	—	『区画整理計画標準』：必要に応じて随時
	11 その他支援施設	—	”
4 行政	12 本庁・支所	—	
	13 コミュニティセンター	—	
	14 自治公民館	8,000～10,000人	『区画整理計画標準』：1近隣住区（8,000～10,000人）に1所
	15 公民館	—	『区画整理計画標準』：必要に応じて随時
	16 集会所	—	”
	17 その他	—	
	5 医療	18 二次救急病院	20,000人
19 医院・診療所・クリニック		1,397人	一般診療所数（2016年データ）より栃木県の1施設当たりの人口を算出
20 歯科医院		2,500人	国土交通省『国土のグランドデザイン』参考資料：歯科診療所（平均値）
6 福祉	21 デイサービス(高齢者)	5,000～6,000人	5,000人→国土交通省『高齢社会における持続可能な地域づくりに関する調査報告書』 6,000人→国土交通省『国土のグランドデザイン』参考資料：介護老人福祉施設、その他の老人福祉・介護事業（平均値）
	22 デイケア(高齢者)		
	23 ショートステイ(高齢者)		
	24 グループホーム(高齢者)		
	25 ホーム（高齢者）	8,500人	国土交通省『国土のグランドデザイン』参考資料：その他の老人福祉・介護事業（平均値）
	26 デイサービス(障がい者)		
	27 デイケア(障がい者)		
	28 ホーム(障がい者)		
7 金融	29 銀行	10,000人	国土交通省『国土のグランドデザイン』参考資料：銀行（平均値）
	30 郵便局	5,192人	日本郵便株式会社『郵便局ネットワークの現状(2014)』：1局当たりの人口（2013年度末）
9 その他	31 警察署・交番・駐在所	—	
	32 消防署	—	

注) 都市に施設が存在するための立地条件を1施設当たりの圏域人口で表したものの

6-3 芳賀町の中心拠点に必要な機能

(1) 国が示す誘導施設の例

誘導施設の検討にあたっては、【表 6-3】に示すように、国が示す誘導施設の例を参考にしながら、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等を踏まえ、本町の都市機能誘導区域内に誘導が必要な施設について検討する。

【表 6-3 国が示す誘導施設の例】

	分類	機能	施設分類の例
中心 拠点	行政	中枢的な行政機能	本庁舎
	介護福祉	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	総合福祉センター
	子育て	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	子育て総合支援センター
	商業	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	相当規模の商業集積
	医療	総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能	病院
	金融	決済や融資などの金融機能を提供する機能	銀行、信用金庫
	教育・文化	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	文化ホール、中央図書館
地域 ／ 生活 拠点	行政	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	支所、福祉事務所など各地域事務所
	介護福祉	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	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	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られることができる機能	保育園、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
	商業	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	延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
	医療	日常的な診療を受けられることができる機能	延床面積〇m ² 以上の診療所
	金融	日々の引き出し、預け入れなどができる機能	郵便局
	教育・文化	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能	図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画作成の手引き（平成 30 年 4 月 25 日改訂）

(2) 祖母井市街地に不足している都市機能

中心拠点である祖母井市街地においては、「医療施設」「子育て施設」「福祉施設」「商業施設（既存施設はあるが少ない）」が不足している状況にある。

今後の持続可能なまちづくりの推進にあたっては、これらの都市機能サービスの充実を図ることにより、居住誘導に繋げていく必要がある。

《 国が示す誘導施設のうち、芳賀町に不足している都市機能 》

◎「商業施設」

〔中心拠点レベル〕 ショッピングセンター

〔地域／生活拠点レベル〕 食品スーパー

◎「医療施設」

〔中心拠点レベル〕 病院

〔地域／生活拠点レベル〕 診療所

◎「子育て施設」

〔中心拠点レベル〕 子育て総合支援センター*1

〔地域／生活拠点レベル〕 保育園、こども園*2、児童クラブ、
子育て支援センター、児童館、幼稚園

*1：「芳賀保健センター」が既存施設として該当

*2：「幼保連携型認定こども園」が該当

◎「福祉施設」

〔中心拠点レベル〕 総合福祉センター*3

〔地域／生活拠点レベル〕 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

*3：「芳賀町社会福祉協議会」が既存施設として該当

6-4 芳賀町の誘導施設

(1) 誘導施設の考え方

祖母井市街地内の都市機能の立地状況から、既に立地している商業機能、医療機能、社会教育機能（図書館）のほか、近接に立地する行政機能（町役場）等については今後も維持に努める必要がある。

さらに、今後増加する高齢者が活動的に暮らせるよう福祉機能や商業機能の立地や、子育て世代の定住促進のための子育て支援機能（保育園・こども園・幼稚園等）など、各種の施設を維持・誘導する。

《 誘導施設の維持・確保の考え方について 》

都市機能誘導区域内において、施設の新規立地、移転・廃止などによりその立地状況が変化した場合は、誘導施設の設定（維持・確保）を適宜見直すこととする。

- ・現時点で1以上の施設の立地が確認されている誘導施設は、「誘導（維持）」に位置付け、将来にわたって区域内で立地の維持を目指し、維持するための施策を検討する。
- ・現時点で立地が確認されていない誘導施設は、「誘導（確保）」に位置付け、区域内への立地を目指し、立地するための支援施策などを検討する（「確保」に位置付けた施設が区域内で新規に立地した後は「誘導（維持）」とする）。

(2) 誘導施設の設定

祖母井市街地の都市機能誘導区域内に誘導を図る施設を以下の通り設定する。

【表 6-4 誘導施設】

施設機能		備考
商業	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積が1,000㎡以上のもの
	食品スーパー	店舗面積が1,000㎡以上の生鮮食料品を取り扱うもの
医療	病院	医療法第1条に定める20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの
	診療所	医療法第1条に定める患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの
子育て	子育て総合支援センター	芳賀保健センターの機能を維持する
	子育て支援施設	保育園、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館、幼稚園など
福祉	総合福祉センター	芳賀町社会福祉協議会の機能を維持する
	高齢者等支援施設	在宅系介護施設、コミュニティサロン等の機能を有するもの
	地域包括支援センター	介護保険法第115条に定めるもの

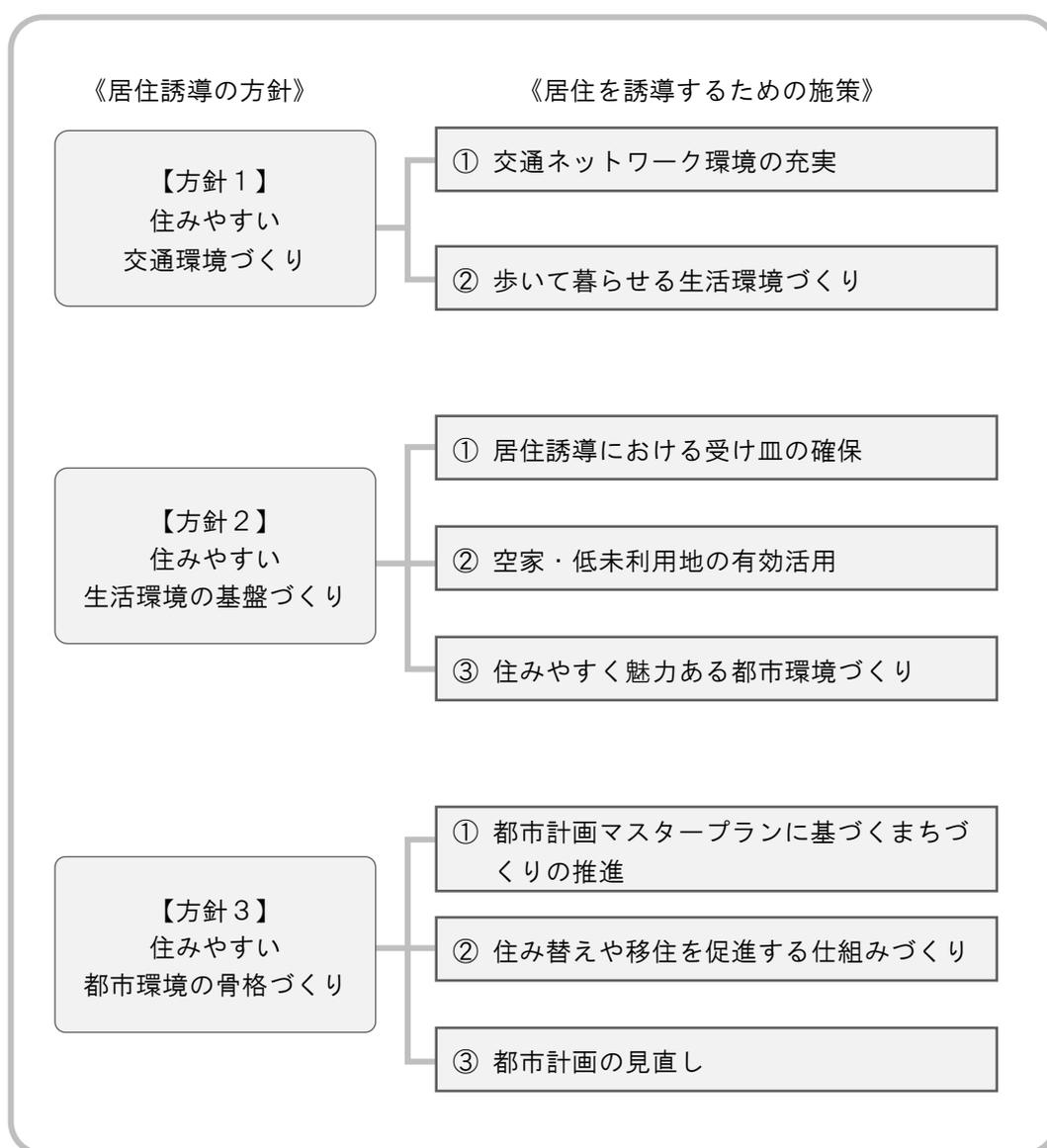
7 誘導施策

7-1 居住誘導に係わる施策

(1) 誘導施策設定の考え方について

居住誘導の方針を具体化するため、各種支援施策や居住環境向上に関する各種事業を誘導施策として設定する。

【 図 7-1 誘導施策の設定方針 】



(2) 居住誘導に関する誘導施策の設定

方針1：住みやすい交通環境づくりのための施策**ア 交通ネットワーク環境の充実**

都市機能誘導区域における生活サービス施設の利用をはじめ、生活する上での様々な移動を支援する交通ネットワーク環境の充実を図る。

誘導施策としては、都市機能の誘導と同様、道路や公共交通の環境の充実に向けた取組を進める。

【誘導施策】

	概要
道路環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車・歩行者等の移動基盤及び公共交通の運行基盤となる道路の利用環境の充実 ・該当事業：街路事業・道路事業

イ 歩いて暮らせる生活環境づくり

居住誘導区域においては、徒歩や自転車で移動できる範囲における住みよい環境の充実を目指す。

このため、地域内交通等の身近な公共交通の利用環境や、歩行者・自転車等の通行環境の充実に向けた取組を進める。

【誘導施策】

	概要
歩行者移動環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤整備による誘導施設へのアクセス環境の向上 ・該当事業：都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業 街路事業・道路事業 まちなかウォークブル推進事業

方針2：住みやすい生活環境の基盤づくりのための施策

ウ 居住誘導における受け皿の確保

面的な整備や既存ストックの有効活用により、居住の場の確保を支援する。

【誘導施策】

	概要
居住誘導の 基盤づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤整備等による居住誘導の受け皿づくり ・該当事業：土地区画整理事業 地区計画
既存ストックの 有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の維持管理。（入居者の確保） ・公的不動産（町有地、施設統廃合後の土地等）の利活用

エ 空家・低未利用地の有効活用

都市機能や居住を誘導する際の受け皿として、民間活力の活用や地域による管理・活用方策により、空家・空き店舗、低・未利用地の有効活用がなされるよう支援する。

【誘導施策】

	概要
空家・空き店舗、 低未利用地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・支援施策（国）の活用 ・該当事業：空き家対策総合支援事業 空き家再生等推進事業 空き家・空き地等の流通の活性化の促進 低未利用土地権利設定等促進計画 立地誘導促進施設協定

オ 住みやすく魅力ある都市環境づくり

都市機能誘導区域における生活サービス機能の誘導により、住みよく魅力ある環境づくりを目指す。

【誘導施策】

	概要
便利で暮らしやすい 環境形成の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ施設の整備支援 ・公共施設・生活利便施設の整備支援
高齢者の住みよい 環境形成の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉施設の整備支援 ・福祉施設等の整備支援
子育てしやすい 環境形成の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設の整備支援
安全・安心に暮らせる 環境形成の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤の整備 ・医療施設の整備支援

方針3：住みやすい都市環境の骨格づくりのための施策

カ 都市計画マスタープランに基づくまちづくりの推進

将来都市構造の実現に向け、本計画の対象とする拠点やネットワーク形成に関するまちづくりを推進する。

【誘導施策】

	概要
都市計画マスタープランの運用	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想・地域別構想に基づくまちづくりの推進 ・拠点に関連する施策・事業の具体化に向けた取組

キ 住み替えや移住を促進する仕組みづくり

市街地内の人口密度を確保するため、拠点における居住人口の維持、住み替えや移住による新たな居住誘導の支援を図る。

【誘導施策】

	概要
定住・移住促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・地方創生事業の推進 ・該当事業：区画整理地内の宅地分譲 定住促進補助（住宅取得事業・住宅家賃補助事業） 空き家バンクリフォーム等補助
民間活力活用に向けた支援	<ul style="list-style-type: none"> ・支援施策（国）の活用。 ・該当事業：既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替えの促進 地域居住機能再生支援事業 フラット35 地域活性化型 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置

ク 都市計画の見直し

都市計画マスタープランにおいて課題と位置付けているエリアの計画的なまちづくりのため、本計画における拠点形成を見据え、必要に応じた都市計画の見直し等を図る。

【誘導施策】

	概要
都市計画マスタープランの改訂	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン見直しに係る調査・協議等 ・都市計画マスタープランの改訂
都市計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な都市計画に関する見直しの方針策定 ・都市計画の見直しに係る調査・協議・手続き等

7-2 都市機能誘導に係わる施策

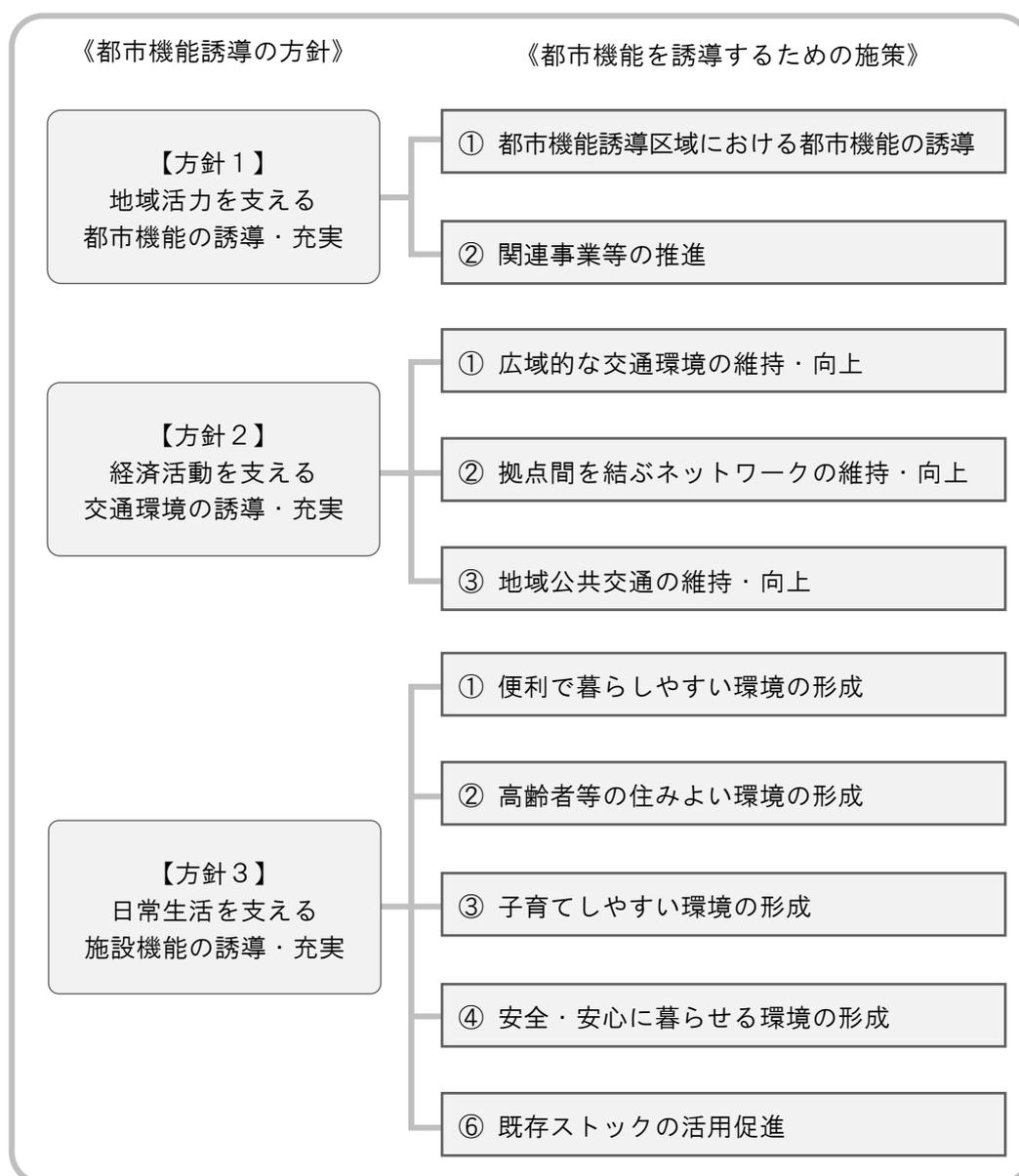
(1) 誘導施策設定の考え方について

都市機能誘導の方針を具体化するため、各拠点で設定する誘導施設を踏まえた誘導施策を実施していくものとする。

都市機能の誘導に向けた施策のみならず、その利用を支援する公共交通や都市基盤整備等の施策・事業についても実施する。

また、都市再生特別措置法の改正に伴う各種支援施策や、区域内で実施している各種事業を誘導施策として設定する。

【表 7-2 誘導施策の体系】



(2) 都市機能誘導に関する誘導施策の設定

方針1：地域活力を支える都市機能の誘導・充実のための施策

ア 都市機能誘導区域における都市機能の誘導

拠点において、生活を支える都市機能の誘導及び維持・強化に向けた誘導施策を位置付ける。

個別都市機能に関しては次項以降に記載するものとし、ここでは都市機能を包括的に誘導する主な施策を記載する。

【誘導施策】

	概 要
都市機能の誘導支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支援施策（国）の活用による都市機能の誘導（立地）支援 ・ 該当事業：都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業

イ 関連事業等の推進

市街地において実施している事業について、都市機能・居住の誘導に関連するものについては誘導施策として位置付ける。

【誘導施策】

	概 要
祖母井中部・北部地区のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 祖母井市街地における都市基盤整備 ・ 該当事業：土地区画整理事業 街路事業 都市再生整備計画事業
LRT整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 産業拠点における広域的な交通環境整備 ・ 事業に基づく整備（トランジットセンター等）

方針2：経済活動を支える交通環境の誘導・充実のための施策

ウ 広域的な交通環境の維持・向上

国県道や鉄道等、町内外のネットワークを形成する交通環境の維持・向上により、都市機能の立地促進や利用環境の充実を図る。

都市機能の利用に関しては、住民の利便性向上を支援する交通環境づくりを図る。

エ 拠点間を結ぶネットワークの維持・向上

拠点間の移動を支援するネットワークとして、公共交通の充実を図るとともに、その運行基盤となる都市計画道路等の道路網形成を図る。

オ 地域公共交通の維持・向上

拠点内の都市機能の利用や地域コミュニティ形成を支援するネットワーク環境として、地域公共交通の充実を図る。

方針3：日常生活を支える施設機能の誘導・充実のための施策

カ 便利で暮らしやすい環境の形成

買物や地域コミュニティ等の生活に関わる都市機能を誘導するため、国・県・町等による支援策の活用を図る。

【誘導施策】

	概 要
都市基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・都市活動の基盤整備、土地の整序による誘導施設立地の基盤づくり ・該当事業：土地区画整理事業 地区計画 地域再生計画
公共施設・生活利便施設の整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・支援施策（国）の活用による公共施設・生活利便施設の整備支援 ・該当事業：公共施設等の適正管理に係る地方債措置 都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業

キ 高齢者等の住みよい環境の形成

高齢者や障がい者が住みよい環境づくりに向け、福祉関連の施設立地を支援する。国・県における支援策を中心に、町独自の誘導施策についても検討を図る。

【誘導施策】

	概 要
障がい者の就労支援の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・栃木県事業の活用による空き店舗を活用した就労支援 ・該当事業：障害者福祉施設設置等助成金
福祉施設等の整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・支援施策（国）の活用による福祉施設の整備支援 ・該当事業：都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業 バリアフリー環境整備促進事業 地域公共交通確保維持改善事業

ク 子育てしやすい環境の形成

子育てしやすい環境づくりに向け、子育て関連の施設立地を支援する。
国における支援策を中心に、町独自の誘導施策についても検討を図る。

【誘導施策】

	概 要
子育て支援施設の整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支援施策（国）の活用による子育て施設の整備支援 ・ 該当事業：都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業 保育対策総合支援事業費補助金

ケ 安全・安心に暮らせる環境の形成

防災面の安全性や、医療環境などが整った安心して暮らせる環境づくりのため、必要な都市基盤の整備を図るとともに、医療関係の施設立地を支援する。

【誘導施策】

	概 要
都市基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全・安心な生活における都市基盤形成 ・ 該当事業：土地区画整理事業 街路事業（都市計画道路整備） 道路事業（市道等の整備） 公園事業（都市公園整備） 公共下水道事業 地域再生計画
医療施設の整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支援施策（国）の活用による医療施設の整備支援 ・ 該当事業：都市機能立地支援事業 都市再生整備計画事業 医療提供体制施設整備交付金

コ 既存ストックの活用促進

公共施設再編計画における具体的な施設をはじめ、公共施設再編との連携による既存公共施設の活用を図る。また、商業環境の充実に向けた施策とも連携しながら、既存ストックの活用による効率的な都市機能の誘導を支援する。

【誘導施策】

	概 要
空き店舗対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業環境の充実に向けた空き店舗対策
公共施設再編との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設再編との連携

8 誘導区域外のまちづくり

8-1 都市計画マスタープラン等との連携

中心拠点（祖母井地区の居住誘導区域・都市機能誘導区域）以外にも、生活拠点（下原地区、橋場地区）をはじめ、住居系開発地区（祖陽が丘等）や集落等における生活環境確保や地域資源等を活かしたまちづくりを図る。

ア 地域/生活拠点：下原地区

《都市計画マスタープラン等における位置付け》

- ・「LRTによる宇都宮との連携強化」や「トランジットセンターの整備」の活用。

《今後のまちづくりの方向性》

- ・既存住宅地の環境改善を図りながら、産業拠点における住の機能を担う良好な環境の生活拠点を形成。

⇒ 交通利便性の高い生活拠点として、既存の住宅地における生活環境の維持を図る。そのため、地区計画等による必要な生活環境維持のための取組を進めながら、コンパクトシティ+ネットワーク形成のための中心拠点（祖母井地区）との交通ネットワークについても充実を図る。

イ 地域/生活拠点：橋場地区

《都市計画マスタープラン等における位置付け》

- ・国県道が通る「公共交通の結節点」及び「大規模な既存集落」。
- ・『芳賀町都市交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略』（における交通結節点（宇都宮・真岡・益子方面を結ぶバス路線）。

《今後のまちづくりの方向性》

- ・小学校・郵便局・商業施設の立地を活かした町南部における生活環境の維持。
- ・交通結節点として「乗り換え機能」を優先的に確保し、「拠点形成機能」及び「ランドマークとしての機能」を補完的に確保。

⇒ 既存の都市機能の維持を図りながら、町内の公共交通ネットワークにおける拠点としての機能向上を図る。また、下原地区同様、中心拠点（祖母井地区）とのネットワークについても充実を図る。

ウ 住居系開発地区：芳賀町東部住宅団地 祖陽が丘

《都市計画マスタープラン等における位置付け》

- ・「学校跡地を活用した定住促進」を図る地区。

《今後のまちづくりの方向性》

- ・地区計画（「赤坂地区地区計画」）に基く計画的な生活環境の維持。

⇒ 都市計画マスタープラン及び本計画が目指すコンパクトシティ形成においては中心拠点（祖母井地区）への居住誘導を基本とするが、既存ストック（学校跡地）を活用した利便性の高い定住の場としての機能については今後とも維持する。

エ 上記以外の住宅地・集落等

《都市計画マスタープラン等における位置付け》

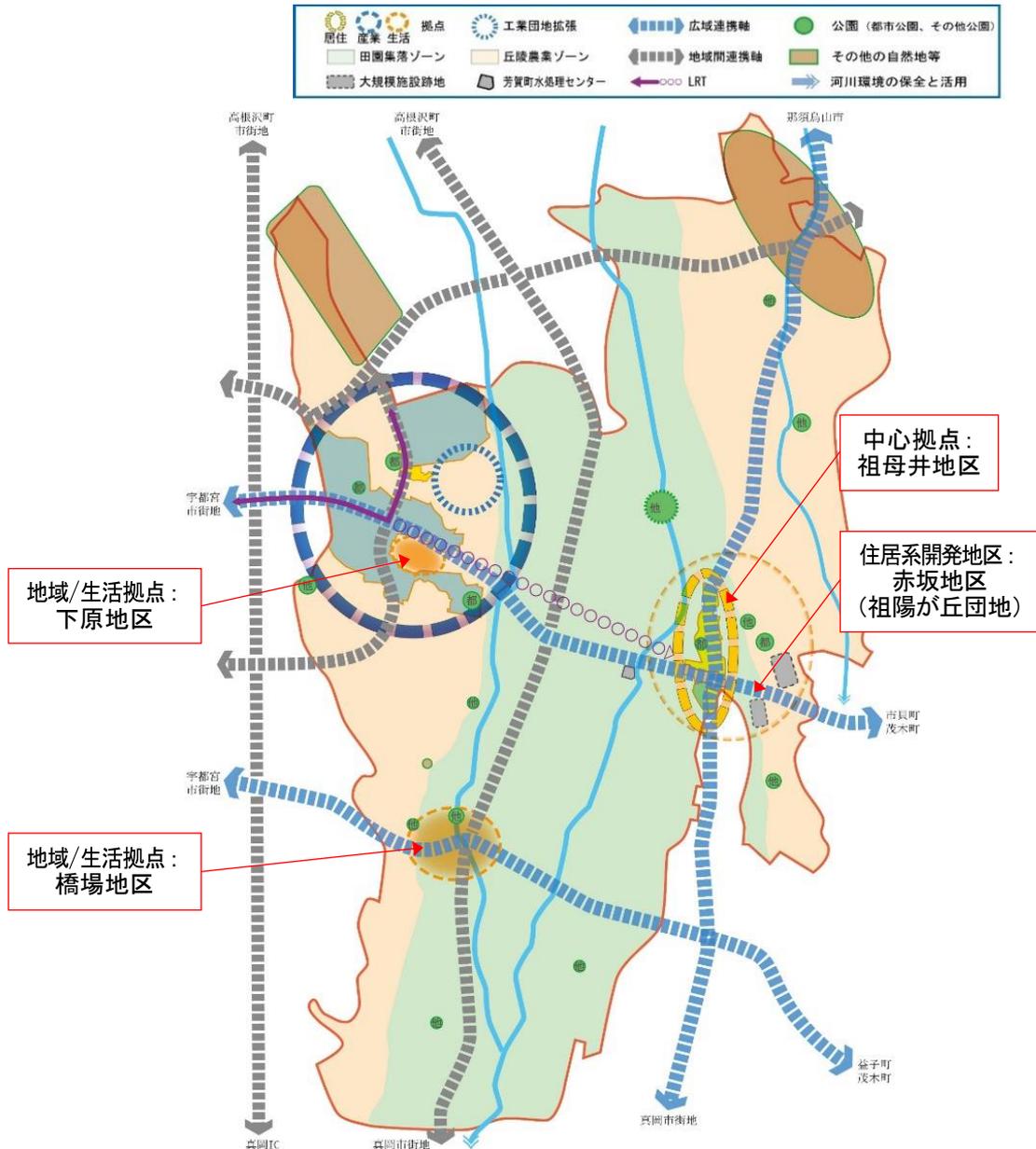
- ・「田園集落ゾーン」「丘陵農業集落ゾーン」としての位置付け。

《今後のまちづくりの方向性》

- ・市街化調整区域のもつ地域環境等との調和、地域コミュニティの維持や既存ストックを活用した地域活力の向上、市街化調整区域における地区計画制度の活用。

⇒ 本計画に基づきコンパクトシティ形成（中心拠点への誘導等）を図るが、集落の持つ自然環境、農地、地域資源、地域の伝統の維持・継承する場としての多面的な機能を踏まえ、生活環境維持等のための必要な取組を図る。

【 図 8-1 都市計画マスタープラン：将来像 】



8-2 公共交通ネットワークの形成について

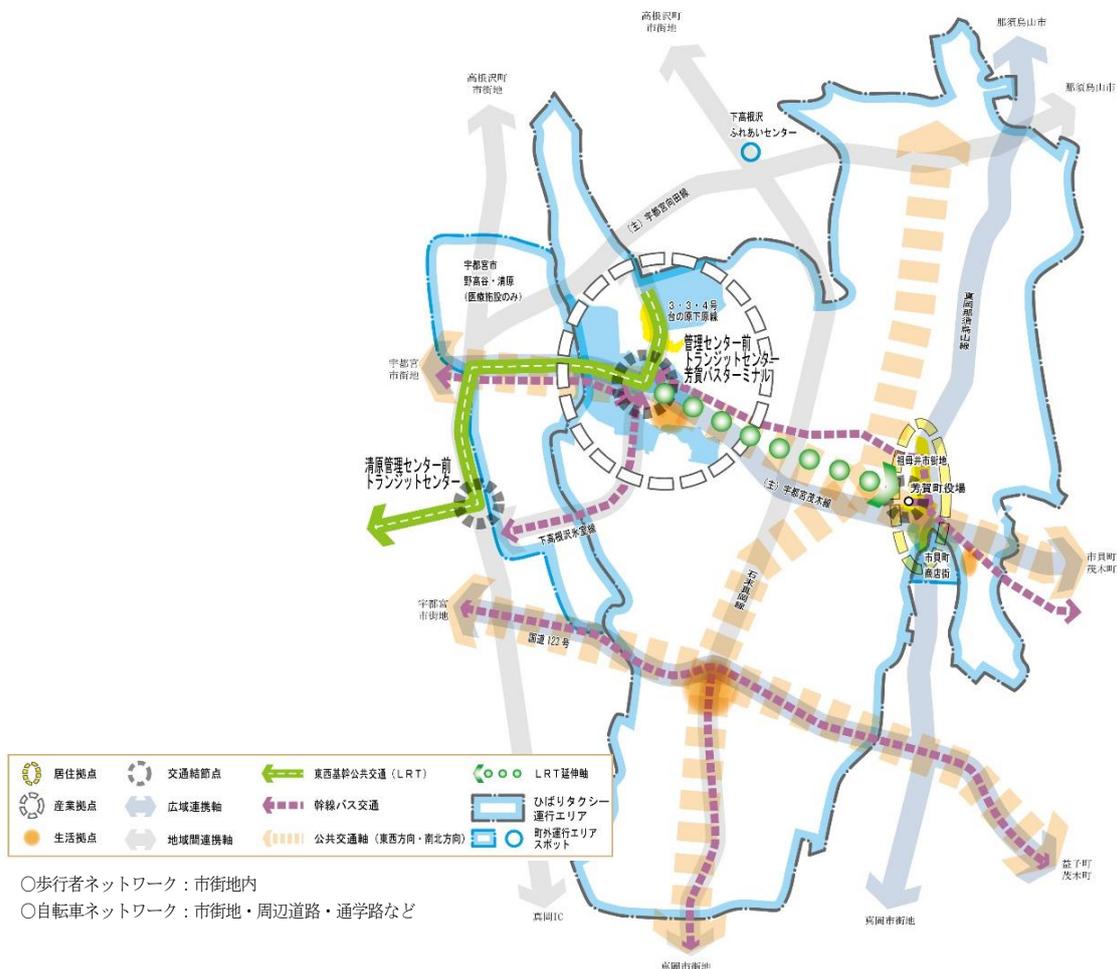
(1) 芳賀町都市交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略との連携

公共交通ネットワークにより中心拠点及び拠点・集落間の移動の利便性を確保し、町全体として「コンパクトシティ+ネットワーク」による持続可能な都市づくりを目指す。公共交通ネットワーク形成については『芳賀町都市交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略』との連携により実現を図る。

【表 8-1 都市・地域総合交通戦略】

戦略目標	区分	施策パッケージ	本計画との連携について
I 新たな広域連携軸の形成による交通まちづくり		I-1 LRT整備事業 I-2 バス路線の再編事業	広域及び町全域のネットワーク環境向上の施策として、中心拠点へのアクセス等、本計画に有効なネットワーク形成につながるよう連携を図る。
II コンパクトな都市づくりを支える安全・安心な交通基盤づくり		II-1 地域公共交通の充実・強化 II-2 自転車走行空間の整備 II-3 安全・安心な交通基盤づくり II-4 公共交通の利用促進	公共交通充実や歩行者・自転車の安全な通行環境等、「高齢者をはじめ誰もが歩いて便利に暮らせるコンパクトシティ」を支える施策として連携を図る。

【図 8-2 都市交通マス・総合交通戦略：将来の交通像】



(2) L R Tとの連携について

L R Tとの連携方針については、第6次芳賀町振興計画において、芳賀町の将来像を実現するための都市基盤分野の考え方のなかで下記のとおり示されている。

- 町民の生活を支える基盤施設の充実や田園と調和した市街地の形成を進めて、利便性と快適性に優れたまちを目指す。
- さらに、L R Tを中心とした利便性の高い公共交通ネットワークを構築し、だれもが容易に移動できるまちを目指す。
- L R Tは、優先区間である工業団地の整備を推進し早期運行開始を目指すとともに、長期的には祖母井市街地への延伸を、交流促進・定住促進のための土地利用の誘導と一体的に行うことを検討する。

第6次芳賀町振興計画：施策の大綱（便利をつなげる：都市基盤分野）より抜粋

上記の考え方を踏まえつつ、立地適正化計画においても整合性を図るものとする。さらに、祖母井市街地内への定住を促進する図る観点からも、L R Tの交通結節点（トランジットセンター）があり働く場でもある芳賀工業団地と祖母井市街地を繋げることが効果的であることから、トランジットセンターへアクセスできる新たな公共交通についても検討を進めていくものとする。

9 施策の達成状況に関する評価方法

9-1 評価指標及び目標値の設定

(1) 居住誘導に関する目標

持続可能なまちづくりの拠点となる市街地の維持を図るため、現在の人口密度の維持を指標として設定する。

	基準値 (平成 29 年度) *	目標値 (令和 9 年度) *
居住誘導区域内人口密度の維持	30.7 人/ha	30.7 人/ha

* 数値は「基準値：H27」、「目標値：R7」の国勢調査より算出

(2) 都市機能誘導に関する目標

都市機能誘導区域内に必要な都市機能の充足を目指すことから、現在、不足する都市機能（誘導施設）の解消を指標として設定する。

	基準値 (平成 29 年度)	目標値 (令和 9 年度)
都市機能誘導区域内に不足する 都市機能の解消	3 *	0

* 「商業施設」「子育て施設」「福祉施設」

(3) 公共交通に関する目標

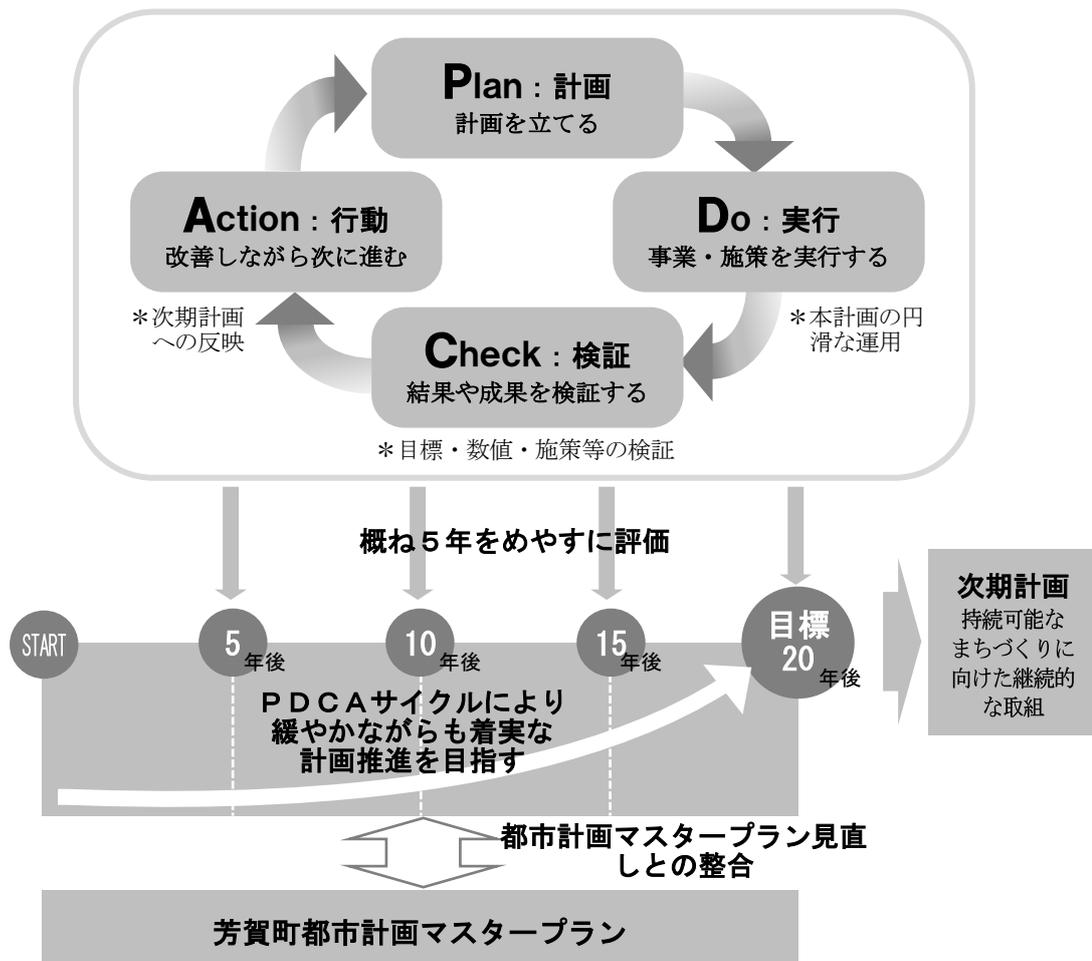
公共交通については、「芳賀町都市交通マスタープラン及び都市・地域総合交通戦略」（平成 28 年）における目標との整合を図り、交通環境に対する満足度を本計画においても指標として設定する。

	基準値 (平成 27 年度) *	目標値 (令和 9 年度) *
町全域の交通環境に対する 満足度	66 %	80 %

9-2 計画の定期的な評価

本計画は、概ね20年度を見据えた将来都市構造のもと、コンパクト+ネットワークによる持続可能なまちづくりの具体化を目指す計画である。そのため、概ね5年をめやすに定期的な評価を行い、「PDCA」により、進捗状況の把握や施策等の検証を行い、その結果を踏まえた見直し、改善等を行うものとする。

【 図 8-2 都PDCAによる定期的な評価 】



10 進行管理スケジュール

(1) 届出制度による管理

都市機能及び居住の誘導に関しては、事前届出制度により具体の施設・住宅等の立地を管理する。

届出制度は、都市再生特別措置法第88条又は第108条の規定に基づくもので、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合に、着手する日の30日前までにその種類や場所について町長へ届出を行う必要がある。

ア 居住誘導区域外

【届出の対象となる行為】(届出に必要な書類及び様式は巻末に掲載)

◎開発行為

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・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1,000m²以上のもの

◎建築等行為

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

イ 都市機能誘導区域外

【届出の対象となる行為】(届出に必要な書類及び様式は巻末に掲載)

◎開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

◎建築等行為

- ・誘導施設を有する建築物を新築する行為
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

ウ 都市機能誘導区域内

【届出の対象となる行為】(届出に必要な書類及び様式は巻末に掲載)

◎休廃止

- ・誘導施設を休止又は廃止する場合

エ 勧告など

届出内容等が該当する区域への影響が乗じる可能性がある場合、必要に応じ、届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への立地等について勧告することがある。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等について、誘導施策等を踏まえたあっせん等を行うことがある。

オ 届出を怠った場合など

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合は罰則が設けられている。

(2) 巻末資料：届出書類・様式

75 ページのア～ウの届出に際して必要となる書類及び様式は以下のとおり。

ア 居住誘導区域外での行為の届出

開発行為	【届出書】 様式 1 【添付図書】 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	【届出書】 様式 2 【添付図書】 ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
上記の内容を変更する場合	【届出書】 様式 3 【添付図書】 ・上記と同じもの

イ 都市機能誘導区域外での行為の届出

開発行為	【届出書】 様式 4 【添付図書】 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	【届出書】 様式 5 【添付図書】 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
上記の内容を変更する場合	【届出書】 様式 6 【添付図書】 ・上記と同じもの

ウ 都市機能誘導区域内での休廃止の届出

休 廃 止	【届出書】 様式 7 【添付図書】 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・休廃止の決定に係る図書 ・都市機能の用途及び面積がわかる書類等
--------------	--

様式 2

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 8 8 条第 1 項の規定に基づき、

{ 住宅等の新築 建築物を改築して住宅等とする行為 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 }	} について、下記により届け出ます。
---	--------------------

年 月 日

芳賀町長 様

届出者 住所

氏名

Ⓜ

1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式 3

行為の変更届出書

年 月 日

芳賀町長 様

届出者 住所

氏名 ㊟

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式 4

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

芳賀町長 様

届出者 住所

氏名 ⑩

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式6

行為の変更届出書

年 月 日

芳賀町長 様

届出者 住所

氏名



都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式 7

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

芳賀町長 様

届出者 住所

氏名 ㊟

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

1. 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

（名 称）

（用 途）

（所在地）

2. 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日

3. 休止しようとする場合にあっては、その期間

4. 休止（廃止）に伴う措置

（1）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

（2）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。