

**令和4年度 第2回都市計画審議会**  
**<会議資料>**

# 1 基本的な方針

## (1)立地適正化計画が目指すべき将来像

将来像

**拠点の魅力と生活利便性の向上により、  
多世代に選ばれる居住地の形成**

### 目 標

#### 1【都市機能誘導の目標】多世代が集い、巡り楽しめる都市空間の形成

- ・白岡駅周辺地域及び新白岡駅周辺地域は、様々な都市機能の集積が見られ、生活利便性の高いエリアになっていることから、市民のニーズを捉えた都市機能を誘導することにより、利便性・快適性を備えた拠点を形成します。
- ・白岡駅周辺は、都市基盤整備等の動きと連動した、回遊性の創出や魅力向上に資する取組の推進により、本市の中心市街地としての魅力を高め、民間のノウハウを活用しつつ、まちの賑わいを創出します。
- ・公的不動産や低未利用地を活用することで、各種都市機能の強化や不足する都市機能の補完を図ります。

#### 2【居住誘導の目標】若い世代が魅力を感じる利便性の高い住環境の形成

- ・市街化区域の人口や都市機能が集積している生活利便性の高いエリアを基本として、居住誘導を図り人口密度を維持します。また、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保し、若い世代にとって魅力のある住環境の形成を図ります。
- ・郊外部の既存集落は、これまでに形成された住環境を存続しながら、拠点周辺や生活に必要な施設とのアクセス性を確保し、自然と調和したライフスタイルの維持を図ります。

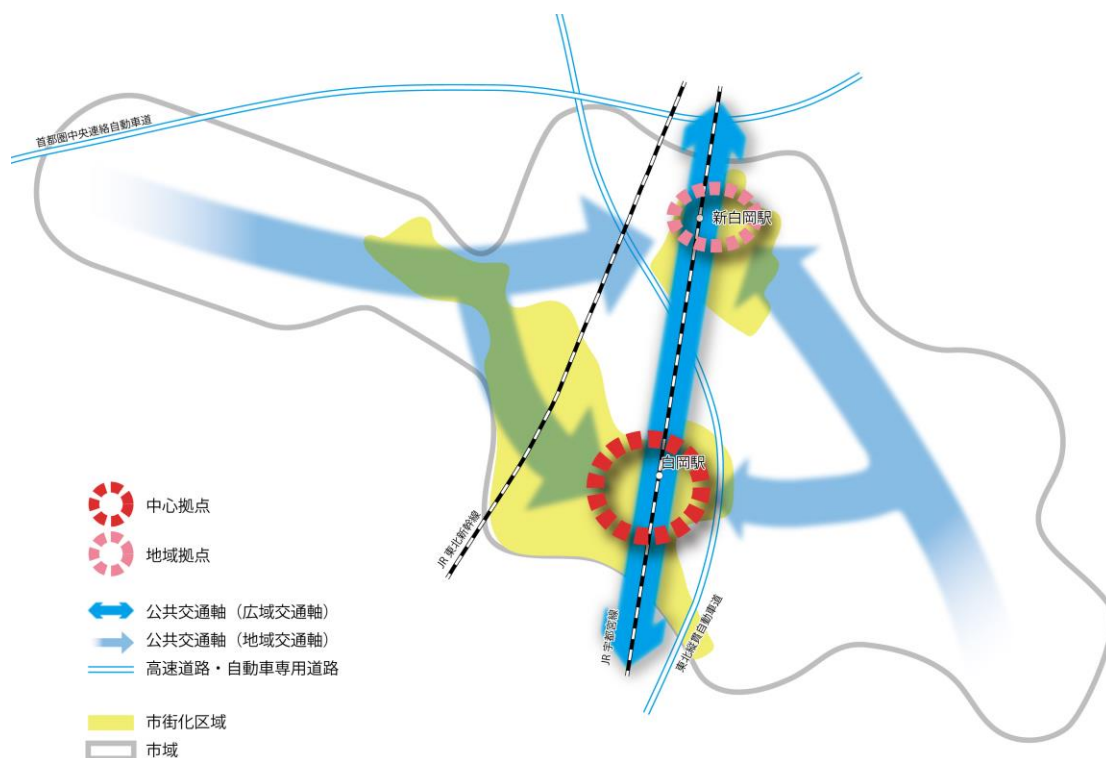
#### 3【防災の目標】自助・共助・公助の力が連携した災害に強い地域づくり

- ・水害等の災害リスクの高いエリアでは自助・共助の仕組みづくり等によるソフト面の体制を強化し、多世代の方々が安心して暮らすことが出来る地域づくりを進めます。

#### 4【公共交通の目標】誰もが拠点に移動できる環境づくり

- ・拠点や主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。
- ・高齢化に伴い増加する交通弱者などの移動手段として、それらの方々のニーズに合った利便性の高い公共交通手段の確保を図ります。

## (2)立地適正化計画における都市の骨格構造



拠点・軸	拠点・軸の方向性
中心拠点	白岡駅周辺地域は、商業・介護福祉・子育てなど多様な都市機能の集積を図る。また、若い世代をはじめとした幅広い世代の都市生活の活動を支える場として、都市基盤整備の推進により拠点性を高めるとともに、商業の活性化や魅力ある空間づくりにより、魅力の向上と賑わいの創出を目指す。
地域拠点	新白岡駅周辺地域は、地域住民の生活を支える都市機能の集積を図る。また、地域が主体となって、若い世代にとって魅力的な生活環境の形成を進め、地域の価値の維持・向上を図り、拠点周辺の住宅地における世代循環の促進を目指す。
公共交通軸	鉄道は広域的な公共交通軸として重要であり、将来にわたり利便性の維持を図る。路線バスは、中心拠点への移動の足としての必要性・重要性が高いため、交通事業者と連携しながら、その維持に努めるとともに鉄道との乗り継ぎなど利便性の向上を促進する。また、既存集落と、中心拠点及び地域拠点をつなぐ公共交通の確保を図る。

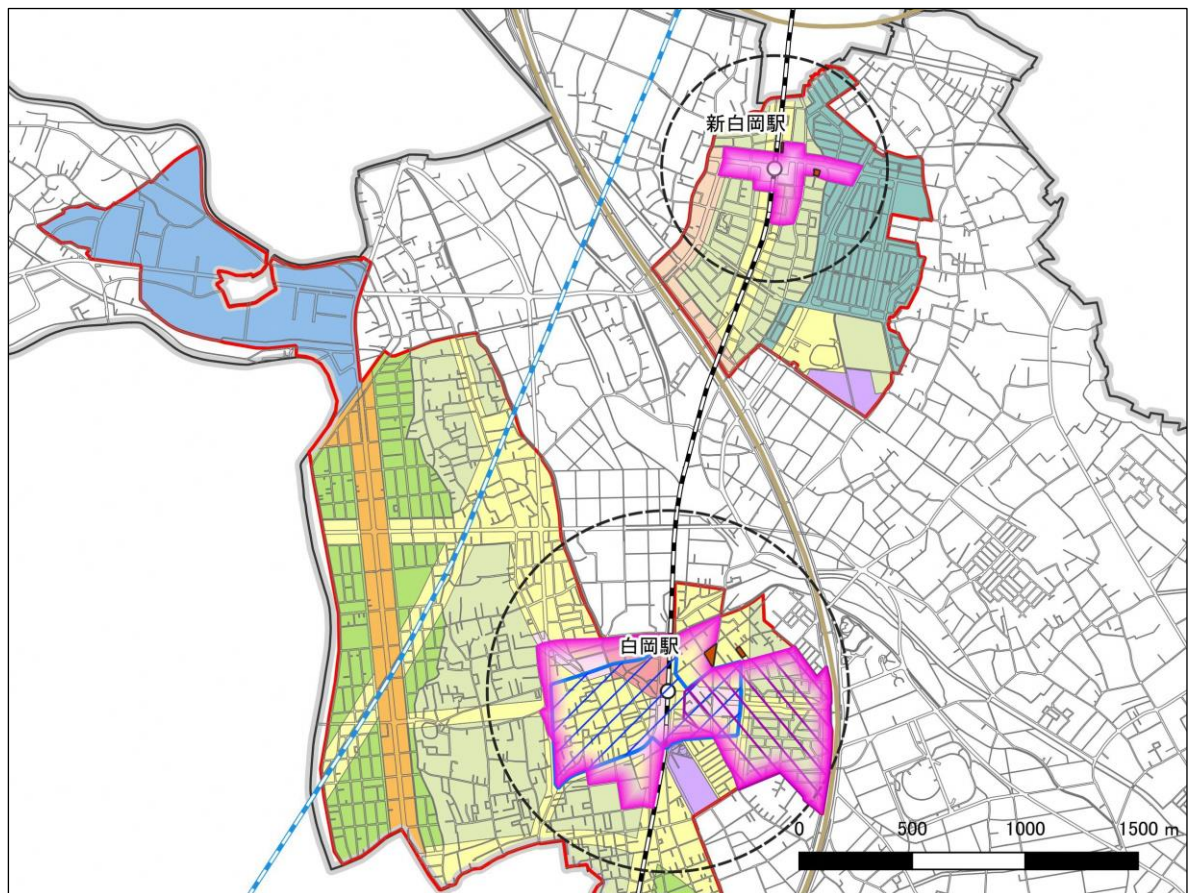
## 2 誘導区域・誘導施設

### (1) 都市機能誘導区域























#### ア 本市の都市機能誘導区域の設定の考え方

- ・ 中心拠点（白岡駅周辺地域）は駅から半径 800m の徒歩圏エリア、地域拠点（新白岡駅周辺地域）は駅から半径 500m の徒歩圏エリアを仮設定
- ・ 都市機能増進施設(誘導施設)の分布状況や都市基盤整備区域、土地利用の状況、用途地域等を重ね合せ、概略の誘導区域を設定
- ・ 地形地物により区域界を設定

#### イ 都市機能誘導区域の設定



#### 凡 例

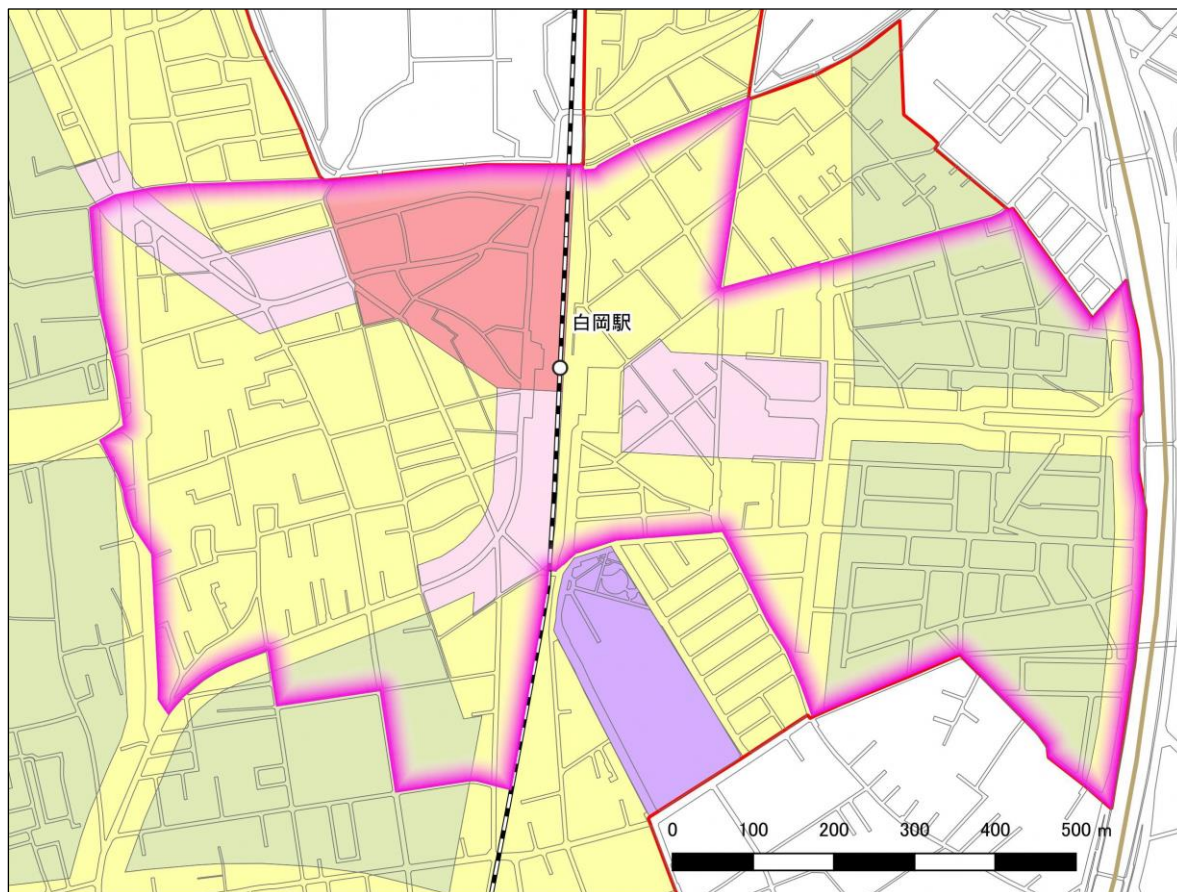
 都市機能誘導区域	用途地域	 第二種住居地域	 駅
 白岡駅から半径800m圏、 新白岡駅から半径500m圏	 第一種低層住居専用地域	 準住居地域	 JR東北新幹線
 都市再生整備計画区域	 第二種低層住居専用地域	 近隣商業地域	 JR宇都宮線
 白岡駅東部中央土地区画整理事業区域	 第一種中高層住居専用地域	 商業地域	 高速道路・自動車専用道路
 公的不動産	 第二種中高層住居専用地域	 準工業地域	 市街化区域
	 第一種住居地域	 工業専用地域	 行政区






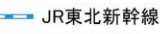
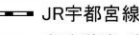

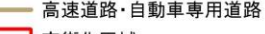
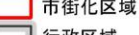


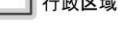


## 【中心拠点】白岡駅周辺地域

### ＜区域設定の考え方＞

土地利用の高度化を図るため、多様な都市機能が立地できる商業地域や近隣商業地域を区域に含めます。また、今後、駅前広場や都市計画道路の整備等の事業を予定している都市再生整備計画区域や、現在事業中である土地区画整理事業区域、さらに、都市機能の誘導候補地を考慮し、公的不動産等を区域に含めます。



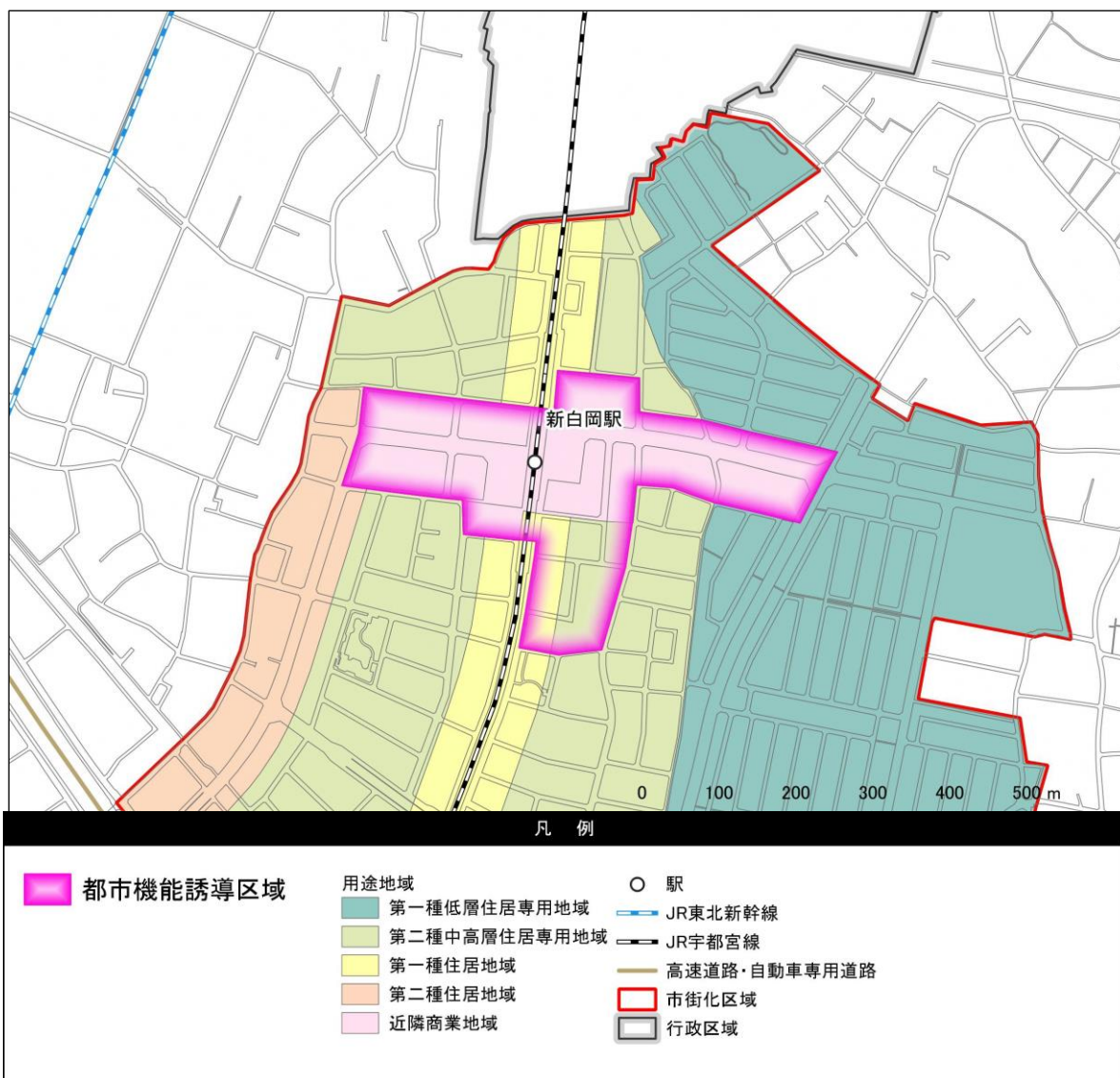
### 凡例

 都市機能誘導区域	用途地域	 駅
 第二種中高層住居専用地域	 JR東北新幹線	 JR宇都宮線
 第一種住居地域	 高速道路・自動車専用道路	 市街化区域
 近隣商業地域	 商業地域	 行政区
 商業地域	 準工業地域	

## 【地域拠点】新白岡駅周辺地域

### ＜区域設定の考え方＞

土地利用の高度化を図るため、多様な都市機能が立地できる近隣商業地域や、都市機能の誘導候補地を考慮し、公的不動産や誘導施設として維持を図りたい施設を含めて設定します。



## (2)誘導施設

### ア 誘導施設の設定の考え方

都市機能誘導区域を設定する中心拠点（白岡駅周辺地域）や地域拠点（新白岡駅周辺地域）、それぞれの目指すべき方向や、都市構造上の課題、市民意向、新規プロジェクト等を踏まえ、誘導施設を設定します。

設定に当たっては、施設の特性や、既存の分布状況に応じて、拠点へ集積していることが望ましい施設と、施設のサービスの内容や利用方法等によっては、地域に分散したほうが良い施設があると考えられます。

### イ 誘導施設の設定

機能	対象施設 ※赤字が誘導施設	都市機能誘導区域		理由
		白岡駅周辺	新白岡駅周辺	
行政サービス	市役所			既存の立地を継承する。
介護福祉	介護サービス施設			これらの施設では訪問や送迎サービスを基本とし、立地場所に選ばれないため、誘導施設には設定しない。現状の高齢者等のニーズに即した適正な分散配置の考えを継承する。
	地域包括支援センター	○	●	地域包括支援センターは高齢者を支える総合相談窓口であり、駅周辺にあることにより、多くの高齢者が利用しやすくなると考えられるため、位置付ける。
	老人福祉センター 介護予防事業施設			既存の立地を継承する。
子育て	保育所・幼稚園	○	○	将来的にも人口密度が高いと予測される駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることで、通勤途中などでの利用ができるため、利用者のアクセス性を考慮して位置付ける。
	児童クラブ			地域に分散して配置することが望ましいと考えられるため、既存の立地を継承する。
	子育て支援センター			現状の行政区域に基づき適切に配置する。
	子育て交流施設	●	●	駅周辺の公共交通利便性の高いエリアに立地していることで通勤途中などでの利用ができるため、利用者のアクセス性を考慮して位置付ける。
教育・文化	小学校・中学校・高校			既存の立地を継承する。
	生涯学習センター			既存の立地を継承する。
	図書館			既存の立地を継承する。
	公民館	○		既存の立地を継承し、白岡駅周辺に位置付ける。
	コミュニティセンター			既存の立地を継承する。

○誘導施設（維持・拡充型） ●誘導施設（新規誘導型）

機能	対象施設 ※赤文字が誘導施設	都市機能 誘導区域		理由
		白岡駅 周辺	新白岡駅 周辺	
商業	スーパーマーケット (1,000㎡以上)	○	●	日常生活の利便性を確保する重要な施設であり駅前に立地していることで多くの人々が利用しやすいため位置付ける。
	ドラッグストア (1,000㎡以上)	○	●	日常生活の利便性を確保する重要な施設であり駅前に立地していることで多くの人々が利用しやすいため位置付ける。
	コンビニエンスストア			日常的に利用が想定されるため地域に分散して配置されることが望ましい。
	飲食店 (100㎡未満)	○	●	他の施設や駅を利用する際に合わせて利用することで滞在時間が向上し、にぎわいづくり・回遊性の向上に資する施設のため位置付ける。
医療	病院			総合的な医療サービスを提供する機能として、既存施設の立地状況や広域的な病床配分の考え方等を考慮し維持する。
	診療所			地域で行われる診療を徒歩で受診が可能となるように、地域に分散して配置することを基本としつつ、既に駅前に多くの診療所が集積しているため既存の立地を継承する。
金融	銀行・信用金庫・郵便局	○	○	有人窓口は駅前に立地していることにより多くの人々が利用しやすいため位置付ける。
	ATM			日常的に利用が想定されるため、地域に分散して配置されることが望ましい。

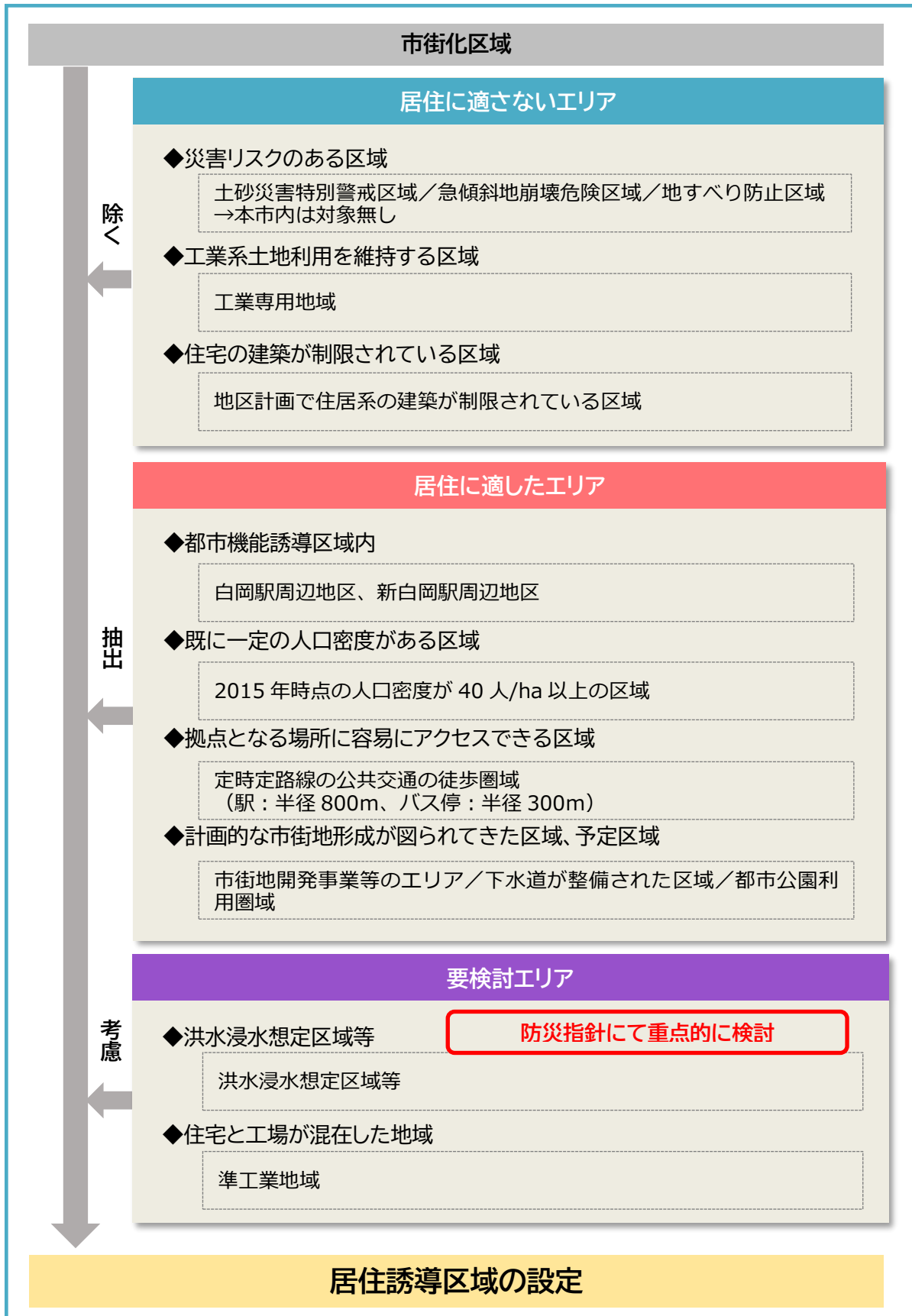
○誘導施設（維持・拡充型） ●誘導施設（新規誘導型）



### (3) 居住誘導区域

#### ア 本市の居住誘導区域の設定の考え方

《居住誘導区域の検討フロー》



## イ 居住誘導区域の設定

### 《居住誘導区域》

