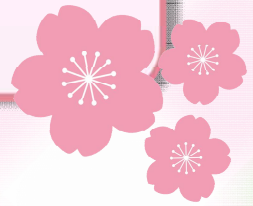


さくら市立地適正化計画
【概要版】



令和7年3月
さくら市



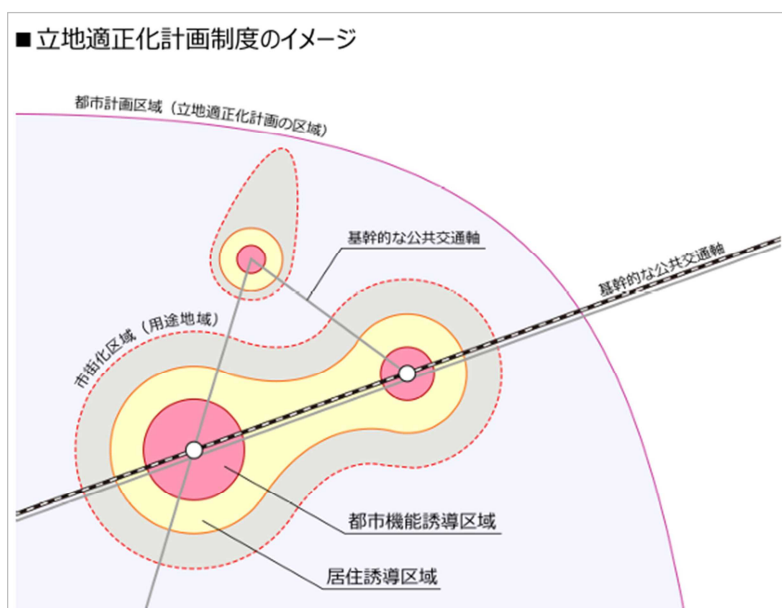


1 立地適正化計画の策定目的・位置づけ

1-1 計画策定の背景・目的

平成26年8月施行の都市再生特別措置法により立地適正化計画が制度化されました。この制度は、急激な人口減少と少子高齢化を背景に、「誰もが安心して快適な暮らしを可能にする持続可能な都市づくり」、「従来の拡大型の都市構造から集約型の都市構造への転換」、「都市機能や居住が集積した“コンパクトシティ”の形成」を主な目的とし、次代のまちづくりに向けた具体的な取組を明確化するものです。

本市では、人口減少と超高齢化社会が進展する中、居住や生活を支える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・プラス・ネットワークなまちづくりに向けた取組を明確化することを目的とします。



1-2 計画の位置づけ等

総合計画をはじめ、「さくら市国土利用計画」「さくら市土地利用調整基本計画」、栃木県が策定する「さくら都市計画区域マスタープラン」などの上位計画や各種関連計画との連携・整合・相乗効果等を図るため、策定段階から各分野と連携して策定する計画であり、総合的な取組を行う包括的な計画として位置付けられます。

🌸 **対象区域** さくら都市計画区域 12,563ha (さくら市の全部)

🌸 **計画期間** 令和7年～27年 (2025年～2045年)

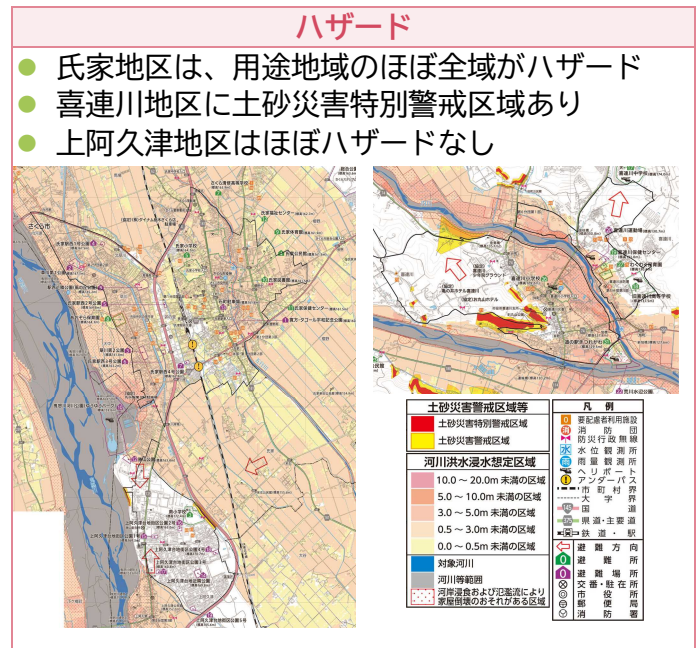
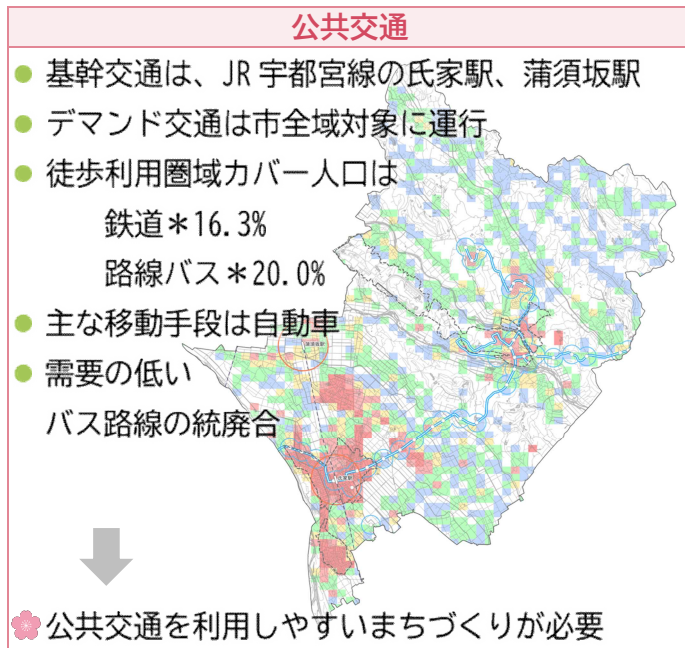
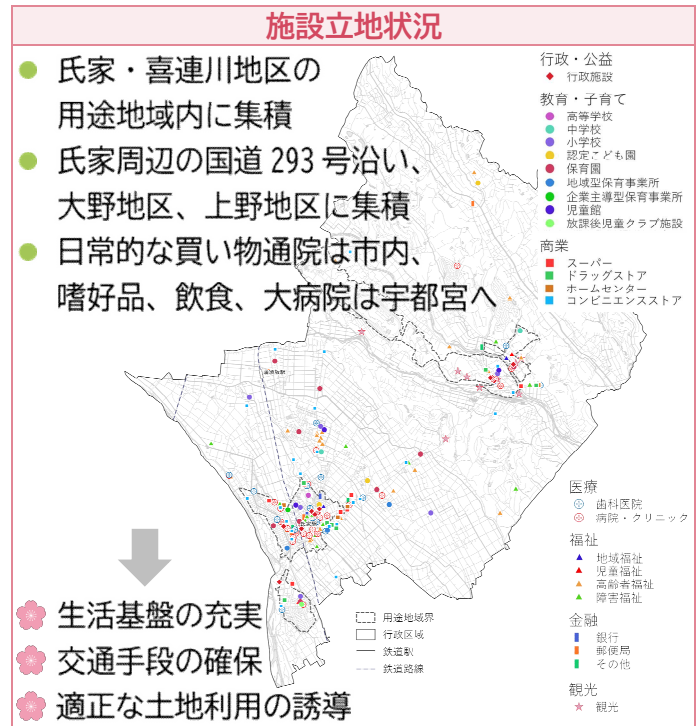
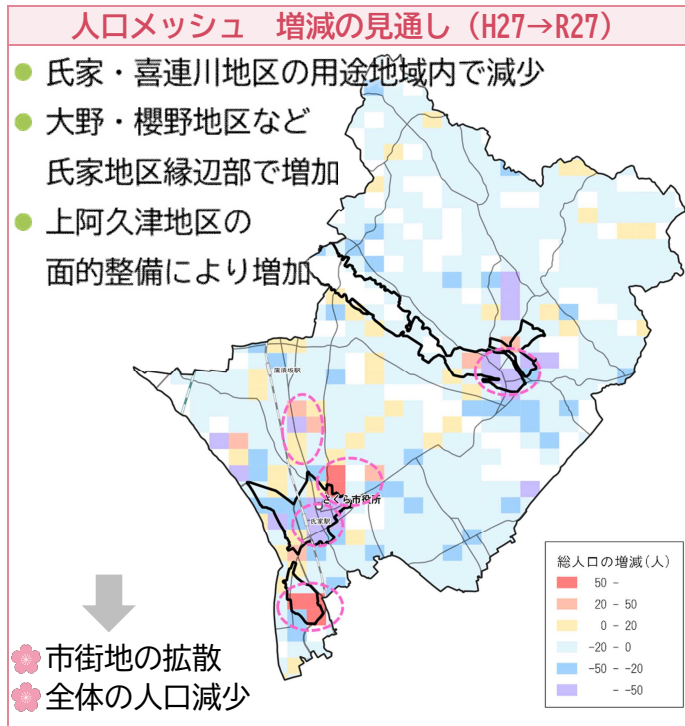


2 本市の現状の分析・課題



2-1 現状の把握・分析

具体的な誘導区域や誘導施設の検討にあたり、以下をはじめとする客観的データを用いて、都市をとりまく現状や将来動向の推計に関する把握・分析を行っています。



2-2 課題

- 市街地の特性を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現
- 拡散傾向にある都市的土地利用の市街地への誘導
- 既存ストックの活用
- 市街地の人口密度の維持
- 生活を支える機能の充実や安全・安心なまちづくりニーズへの対応
- 中心街の機能強化や観光等の活力づくり

3 計画の基本方針



3-1 基本方針

1 氏家・喜連川市街地の特性を活かしたコンパクトな小都市づくり

- 氏家・喜連川市街地の位置づけ・特性を活かしたコンパクト・プラス・ネットワークの核の形成に向けた生活サービス機能の維持・誘導及びそれらが確保された居住の誘導

2 生活・移動の利便性が確保された暮らしやすく賑わいのある中心街の機能強化

- 幅広い年齢層が暮らしやすい市街地づくり、生活サービス施設・公共交通の利便性向上、賑わい創出などによる中心街の機能強化
- 空き家や利用されていない土地などの既存ストックの有効活用

3 都市機能・居住の誘導や生活の基盤となる安全・安心なまちづくり

- 安全・安心な土地へ生活サービス施設や居住を誘導するための誘導区域の環境づくり

4 市街地・拠点を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワーク形成

- 拠点や集落等のネットワークの充実による市全域の暮らしやすい環境の維持・向上
- 市街地の安全・快適な移動や回遊など、歩いて暮らせるまちづくりのネットワーク環境形成

5 地域の桜・文化・歴史等の地域資源を生かした活力・魅力づくり

- 各拠点・地域の機能・地域資源を活かしたまちづくり・ネットワーク、市全体の活力・魅力の向上

3-2 目指すべき都市の骨格構造

氏家・喜連川の両市街地及び市街地外の拠点を公共交通及び道路で繋ぐコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を目指します。

中心拠点

市全体の都市活動を支える都市機能の集積

地域拠点

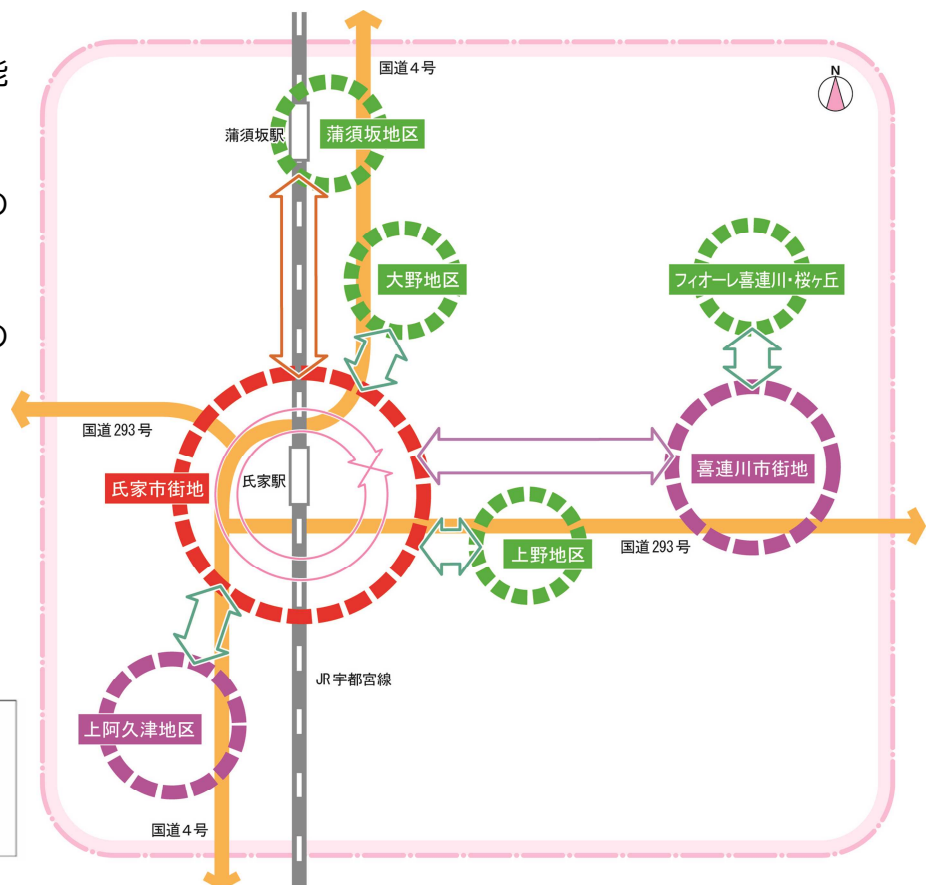
中心拠点の補完・連携による地域の暮らしやすい生活を支える拠点

生活拠点

鉄道駅周辺・住宅地等による生活の拠点

ネットワーク

幹線道路・鉄道・デマンド交通



4 都市機能・居住を誘導する区域



4-1 居住誘導区域とは

- ❁ **基本的な考え方** 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に居住を誘導すべき区域
- ❁ **区域設定の考え方** 公共交通へのアクセス性が高い地域や面的整備地区などであること
- ❁ **居住誘導区域に含まない区域** 用途地域区分が無指定の地域、農地・採草放牧地や自然的土地利用がされている地域、工業系の土地利用が集積している地域、災害のリスクが高い地域など

4-2 都市機能誘導区域とは

- ❁ **基本的な考え方** 医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで、これらの機能の効率的な提供を図る区域
- ❁ **区域設定の考え方** 都市機能の誘導に適した商業系の用途地域や交通結節点機能を有すること

4-3 都市機能誘導区域内に誘導する施設

都市機能誘導区域における生活を支える機能の維持・充実に向けた生活サービス施設等の立地を誘導します。地区の位置づけ・役割を踏まえた具体の施設を設定します。



❁ 氏家地区

市の都市活動を支える中心拠点

❁ 喜連川地区

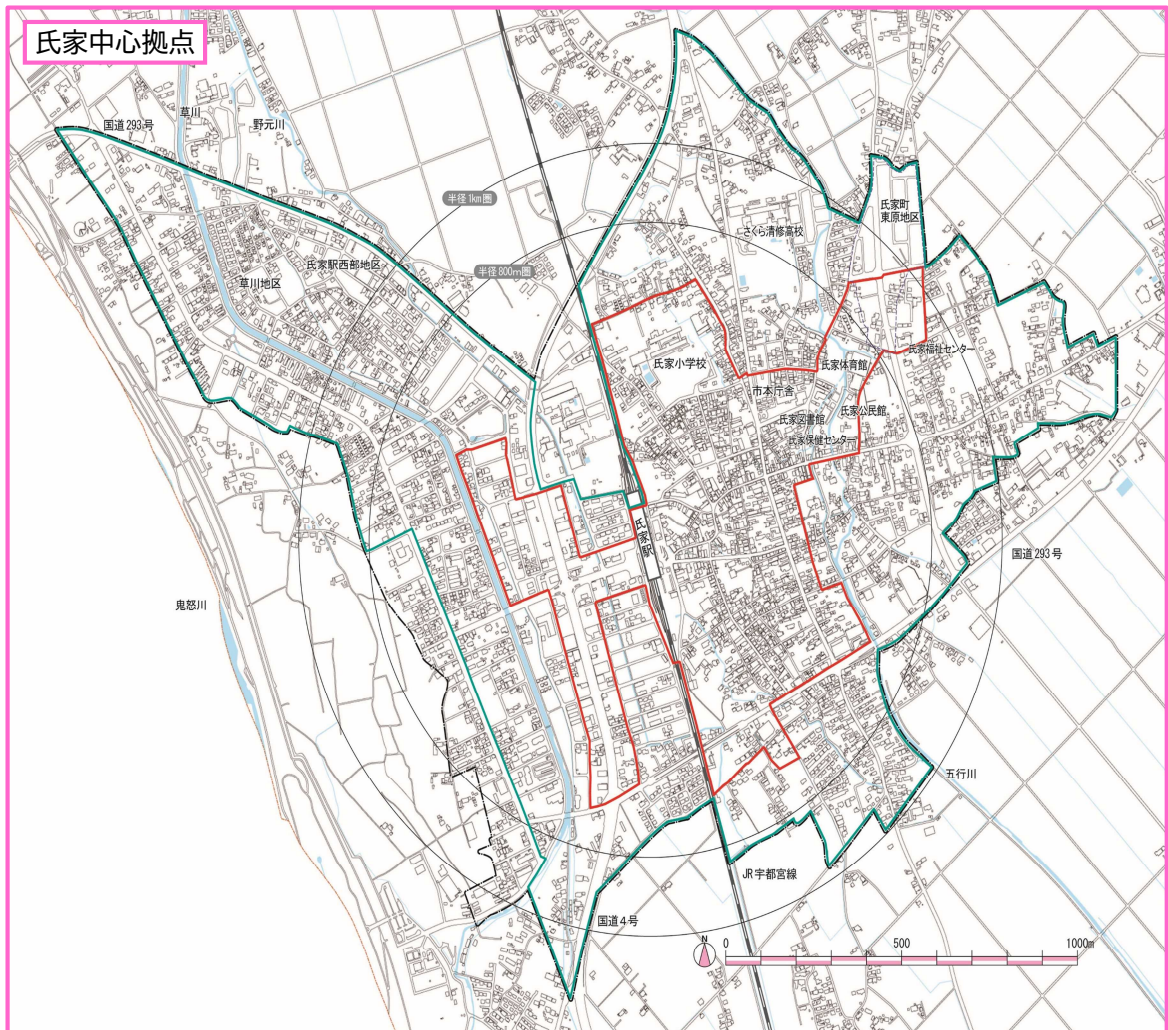
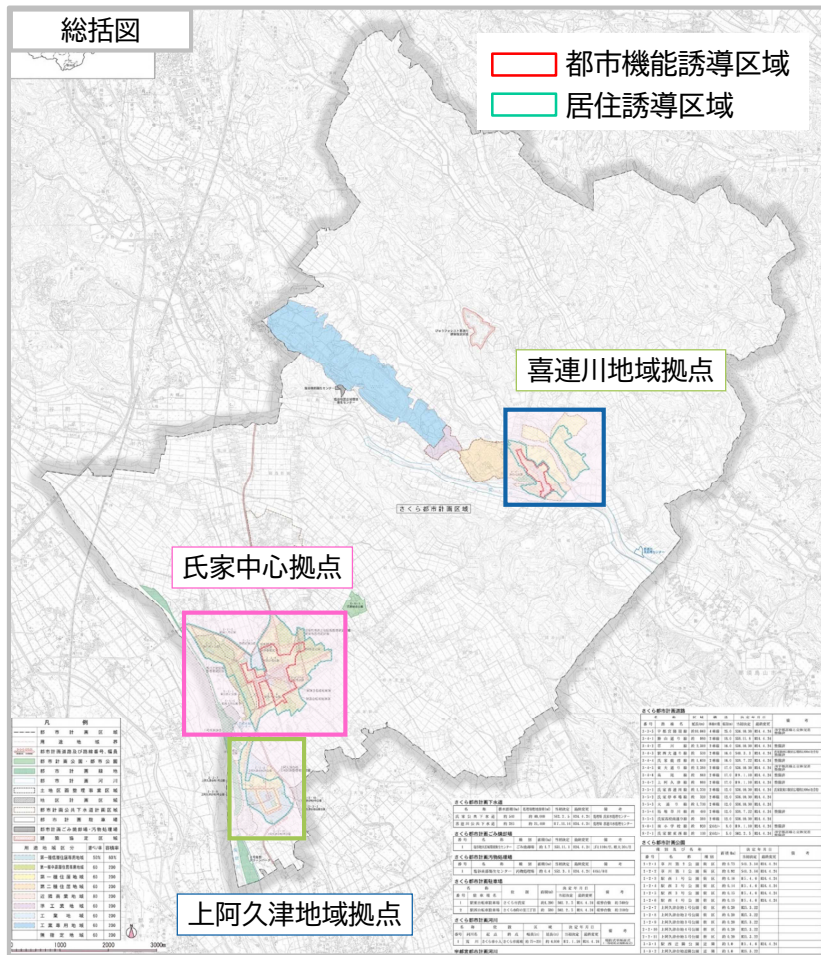
喜連川地域の生活等を支える拠点

【表の凡例】

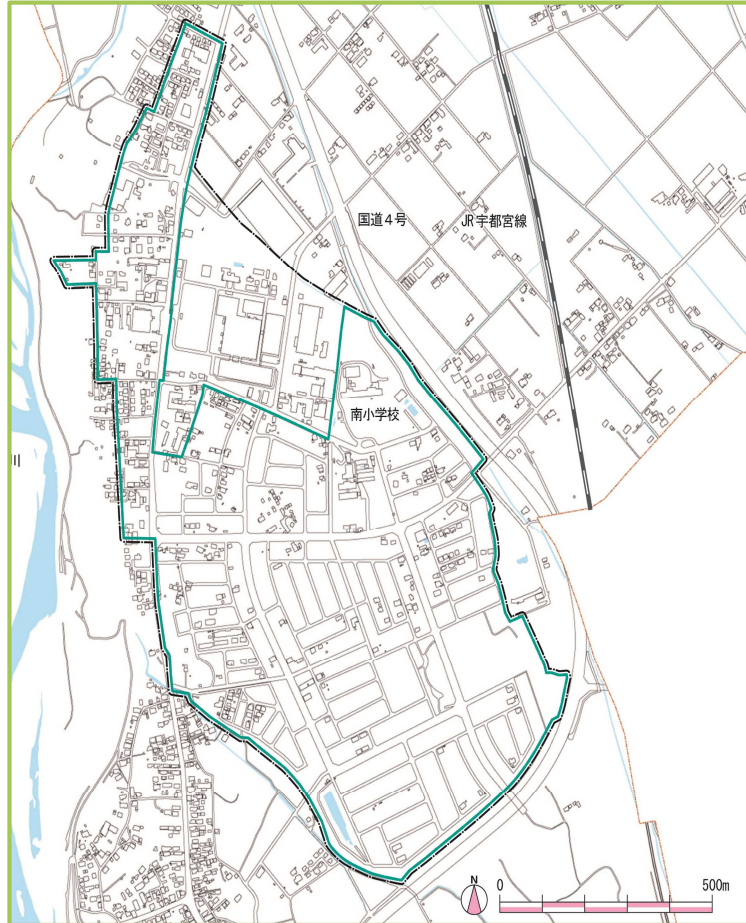
●：既存機能の維持 ★：不足機能の新規誘導 -：設定なし

		氏家地区	喜連川地区
行政等	行政	●	●
	その他公共施設	●	●
教子育て	小中学校	●	●
	認定こども園	●	-
	保育所・保育園	●	-
	保育事業所	★	★
商業	スーパーマーケット	★	-
	ホームセンター	★	-
	ドラッグストア	★	●
	コンビニエンスストア	●	-
医療	病院・クリニック	●	●
	歯科医院	●	★
福祉	地域福祉	●	-
	児童福祉（放課後児童クラブ）	●	●
	高齢者福祉	●	●
	障がい者福祉	●	★
金融	銀行・信用金庫・信用組合・ゆうちょ・JAバンク	●	●

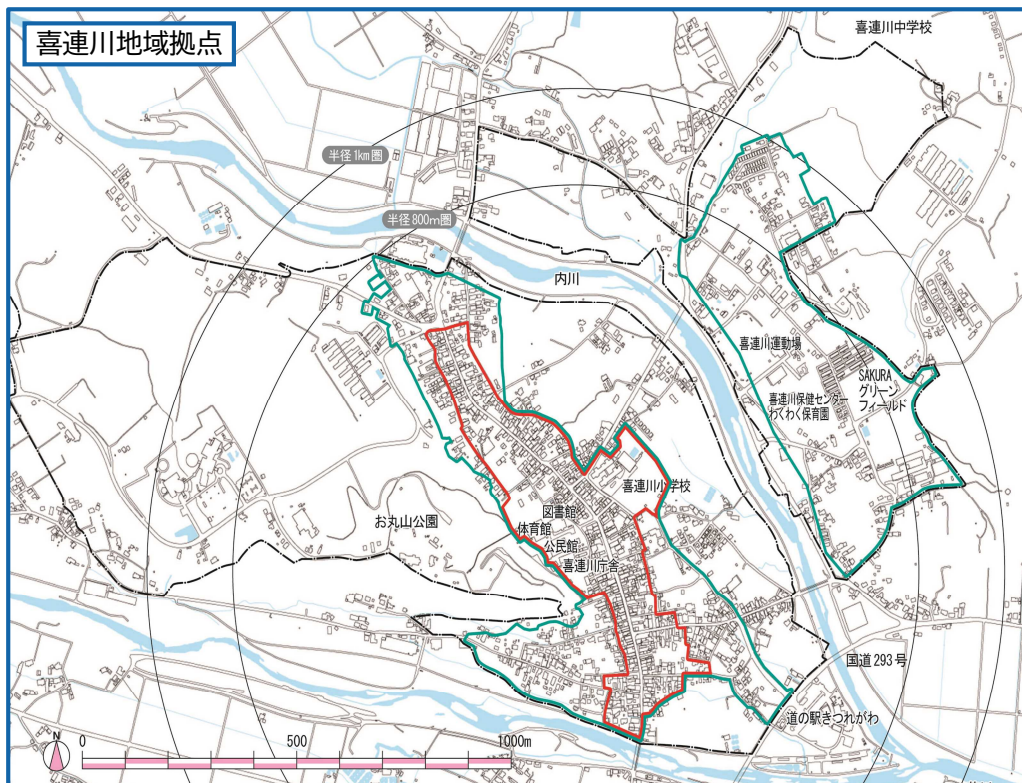
4-4 計画で定める区域



上阿久津地域拠点



喜連川地域拠点



	氏 家 中心拠点	喜連川 地域拠点	上阿久津 地域拠点	計	割合(*)
都市機能誘導区域	75.9ha	22.4ha	—	98.3ha	9.6%
居住誘導区域	284.4ha	82.0ha	80.2ha	446.6ha	43.8%
用途地域面積	307.1ha	245.0ha	101.6ha	653.6ha	1,019.4ha

*工業系を含む用途地域全体の面積に対する割合

5 基本方針及び都市の骨格構造を実現するための方策



5-1 都市機能誘導に係る誘導施策

- コンパクトシティの中心となる氏家・喜連川の両市街地の利便性・活力・にぎわいの充実を支援します
- 暮らしやすい拠点形成のための生活サービス機能の維持・強化を支援します

- 面的整備、規制・誘導手法、誘導施設周辺のインフラ整備等の都市計画事業
- 空き家等情報バンク、空き店舗活用促進事業費補助等による既存ストックの利活用促進
- 誘導施設や一定の住宅開発に係る届出・勧告制度

5-2 居住誘導に係る誘導施策

- 住宅や経済的支援等によるまちなか居住の促進を支援します
- 居住を誘導していく場としてふさわしい安全で暮らしやすい生活環境の形成を支援します

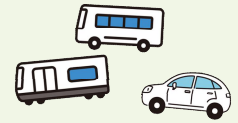
- まちなか居住の促進・支援
- 既存ストックの利活用促進
- 安全・安心な生活環境づくり



5-3 公共交通のネットワークに係る支援策

- 移動しやすく暮らしやすい生活を支える交通利便性の維持・強化を支援します
- コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の軸となる公共交通ネットワーク形成を支援します

- 公共交通の維持
- 利便性の高い公共交通環境の確保
- まちづくりと連携したネットワーク環境形成



5-4 誘導区域外の取り組み

- 上位計画及び都市マス等における、地域のまちづくりに係る取組を推進します

- | | |
|----------------------|--|
| 大野地区・上野地区 | <ul style="list-style-type: none">生活拠点としてのコミュニティや地域資源・文化の維持生活拠点として、公共交通のさらなる利便性向上 |
| 蒲須坂地区 | <ul style="list-style-type: none">鉄道利便性や国道4号へのアクセス性を活かした開発の検討氏家地区と鉄道により連携した拠点の形成 |
| フィオーレ喜連川地区
・桜ヶ丘地区 | <ul style="list-style-type: none">自然豊かな林間住宅地としての生活環境形成喜連川地区へのアクセス性の強化による生活サービス機能の補完 |



6 安心・安全な区域に誘導するための方策



6-1 防災に係る課題




- 鬼怒川と五行川のハザードが重なる地区にある市役所や避難所における早い段階での対策
- 広域的な防災機能を高めるため、災害リスクの低い上阿久津川地区への緊急輸送道路の安全確保や周辺の水災害対策
- 喜連川の都市機能・居住誘導区域への影響の低減
- 喜連川支所の土砂災害リスクへの対策
- 第1次緊急輸送道路である国道293号の安全確保や補完するネットワークの強化
- 氏家・喜連川・上阿久津地区の水災害リスクへの対応



6-2 防災に関する指針と具体的な取り組み

安心・安全な区域への生活サービス施設・住宅等を誘導するための取組を行います。「さくら市地域防災計画」「さくら市国土強靱化地域計画」、国・県等の関係機関との連携による実施します。

- 🌸 洪水等の水災害：主に氏家地区の鬼怒川、喜連川地区の内川の洪水対策
- 🌸 土砂災害：主に喜連川地区のお丸山斜面への対策

水災害対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急輸送道路の安全対策の促進、市道による緊急輸送道路を補完するネットワーク確保 ● 洪水浸水想定区域における建物・道路等の水災害対策の実施 ● 洪水浸水想定区域を踏まえた避難所・避難場所等の見直し ● 地域防災計画・国土強靱化地域計画と連携した水災害対策 ● 開発等において浸水対策を実施することを促進 ● 河川の氾濫等の対策の促進、河川周辺における洪水対策の推進 ● 栃木県が進める流域治水プロジェクトの活用 	
土砂災害対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設を安全に利用できるような対策（喜連川支所周辺など） ● 「地域防災計画」「国土強靱化地域計画」と連携した土砂災害対策 ● 喜連川地区におけるお丸山公園の再整備 	
共通の取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 安心・安全が確保された居住誘導区域などへの移住促進 ● 防災拠点等となる公共施設等の維持管理（公共施設等総合管理計画との整合） ● 防災に配慮した都市計画マスタープランの改訂 ● 防災に関する情報提供、防災意識向上などのソフト的な対策の充実 	

7 計画を評価するための指標・目標値



7-1 評価指標・目標値

指標		基準年次	目標年次	
		令和2年	令和27年	
都市機能誘導	都市機能誘導区域における新規誘導施設の立地	-	+1件	
居住誘導	居住誘導区域内の人口	市全体	14,911人	14,891人
		氏家・上阿久津	13,448人	13,432人
		喜連川	1,463人	1,459人
	居住誘導区域内の人口密度	市全体	32.9人/ha	32.8人/ha
		氏家・上阿久津	36.3人/ha	36.2人/ha
		喜連川	17.6人/ha	17.5人/ha
指標		令和4年	令和10年	
公共交通ネットワーク	公共交通に満足している市民の割合	56.7%	65.0%	

7-2 評価・検証の実施方法

中間評価は、目標年次である令和27年までの20年間において、5年ごとに実施します。なお、都市計画マスタープランの改訂（令和22年）に伴い、内容の整合・調整を図ります。

評価・検証及び進行管理については、PDCAサイクルに基づき実施し、計画の進捗や本市のまちづくりの動向・実情、社会・経済情勢等を反映した実効性の高い計画とすることを目指します。



8 計画を運用するための制度



8-1 届出制度

都市機能及び居住の誘導に関して、誘導施設・住宅等の立地に際し、都市再生特別措置法に基づく事前届出制度を適用します。居住誘導区域外や都市機能誘導区域外における開発行為や建築行為、都市機能誘導区域内で施設を休廃止する場合などは、30日前までに届出が必要になります。届出を怠った場合などに対し、罰則（都市再生特別措置法130条）が設けられています。

詳細は、「届出の手引き および市ホームページをご確認ください。

URL <https://www.city.tochigi-sakura.lg.jp/government/000054/000315/p004544.html>



Q&A

Q 立地適正化計画って、何のための計画？

A 人口減少、少子高齢化が進んでも、市民全体の暮らしやすさを確保できるようにするための計画です。

Q 今住んでいるところが居住誘導区域外だったときは、引っ越さないといけないの？

A 現在、お住いの場所に対して規制するものではありません。
今後、お引越しや事業を始めるときに、場所を選ぶための参考となるよう、市が目指す将来の都市構造をお示ししています。



Q 居住誘導区域にならなかった地域は、これからどうなるの？

A 居住誘導区域とならない地域も含めて、市全体の居住環境の維持や災害対策を行い、人口減少・少子高齢化が進んでも、さくら市での暮らしが継続できるよう取り組んでいきます。

Q 公共交通がなくなってしまったときや免許を返納後は、どうしたらいいの？

A さくら市では、令和7年2月よりデマンド交通（うのはな号・コンタ号）を運行しています。
デマンド交通は、乗りたい時間や場所を事前に予約して、必要な時にピックアップしてくれるバスのようなサービスです。詳細は、「さくら市のりものガイド」や市ホームページでご確認ください。

さくら市立地適正化計画 概要版

令和7年3月

さくら市 建設部 都市整備課

〒329-1392 栃木県さくら市氏家2771番地

TEL 028-681-1120

▼さくら市HP

