

Ⅲ 都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の区域設定の考え方

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、各種サービスの効率的な提供を図る区域として、都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域については、法令等に基づき都市機能誘導区域として位置付けが可能な区域かつ現状の都市施設の分布、開発計画等を踏まえ誘導を図るべき区域を即地的に示すものとします。

【国では】

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、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。

(都市計画運用指針)

国の趣旨を踏まえると、本市の都市機能誘導区域は・・・

【本市の都市機能誘導区域の区域設定の考え方】

○一定程度の都市機能が充実している範囲

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

【考え方】

都市再生整備計画事業区域、近隣商業地域・商業地域 又は商業用地や都市機能が一定程度集積しているエリア

かつ

【考え方】

人が集まりやすい鉄道駅からの徒歩圏周辺

また、上位関連計画を踏まえた、地区別の区域設定及び誘導施設の考え方を以下に整理します。

⇒那須塩原駅周辺地区を広域拠点として位置付け、都市機能誘導区域を設定し、高次都市機能の集積を図るとともに、生活利便施設の維持・誘導を図ります。

⇒黒磯駅周辺地区及び西那須野駅周辺地区を地域拠点と位置付け、都市機能誘導区域を設定し、高次都市機能及び生活利便施設の維持・誘導を図ります。

⇒関谷地区を生活拠点と位置付け、生活利便施設を充実・維持していくこととしますが、高次都市機能は広域拠点及び地域拠点が担うことから都市機能誘導区域は設定しません。

⇒塩原温泉地区、板室温泉地区を観光拠点と位置付け、観光業に従事する人や観光客等の快適な生活、滞在を支える生活利便施設を充実・維持していくこととしますが、高次都市機能は広域拠点及び地域拠点が担うことから都市機能誘導区域は設定しません。

都市機能誘導区域を
設定する地区

▼各拠点の位置付けと区域設定・誘導施設考え方

		那須塩原駅 周辺地区	黒磯駅 周辺地区	西那須野駅 周辺地区	関谷地区	塩原温泉 地区	板室温泉 地区
位置付け	区域マス	・都市機能や人口の集積促進 ・公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化	・徒歩や自転車圏内に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持 ・都市機能の維持・充実により日常生活の利便性を向上	・徒歩や自転車圏内に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持 ・都市機能の維持・充実により日常生活の利便性を向上	・生活利便施設を誘導 ・地域の多様な生活に配慮しつつ地域コミュニティを維持 ・公共交通の充実	・生活利便施設を誘導 ・地域の多様な生活に配慮しつつ地域コミュニティを維持 ・公共交通の充実	—
	総合計画	・県北地域の広域的な拠点として、業務・商業機能の集積を図り、良好な居住環境の形成を促進	・商業機能の集積を図り、魅力的な環境整備の推進	・良質な居住環境の形成を図りつつ、商業機能を活性化	・良好な居住環境の維持・保全	・自然環境と調和し、地域資源を活用した観光関連施設の整備	・自然環境と調和し、地域資源を活用した観光関連施設の整備
	都市マス	計画的な市街地の整備を図る地区として都市構造図に位置付け					
生活圏人口		11,400 人	44,100 人	47,000 人	8,900 人	5,300 人	1,100 人
拠点類型		広域拠点	地域拠点	地域拠点	生活拠点	観光拠点	観光拠点
区域設定 の考え方		おおむね商業地域及び近隣商業地域の範囲	おおむね商業地域及び近隣商業地域で菅間記念病院を含む範囲	おおむね商業地域及び近隣商業地域の範囲	—	—	—
誘導施設 の考え方		高次の都市機能及び生活利便施設の維持・誘導	高次の都市機能及び生活利便施設の維持・誘導	高次の都市機能及び生活利便施設の維持・誘導	生活利便施設の維持・誘導	生活利便施設の維持	生活利便施設の維持
現況で 立地して いない施設		行政(市役所) 医療(総合病院等)		医療(総合病院等)	医療(診療所) 公園	医療(診療所)	医療(診療所) 福祉(通所) 子育て

（２）都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域を配置する場所は、**那須塩原駅周辺地区、黒磯駅周辺地区及び西那須野駅周辺地区**とします。都市機能誘導区域の区域設定に当たっては、次の考え方・フローにより規模を設定します。

①都市機能誘導区域に含むエリアの考え方

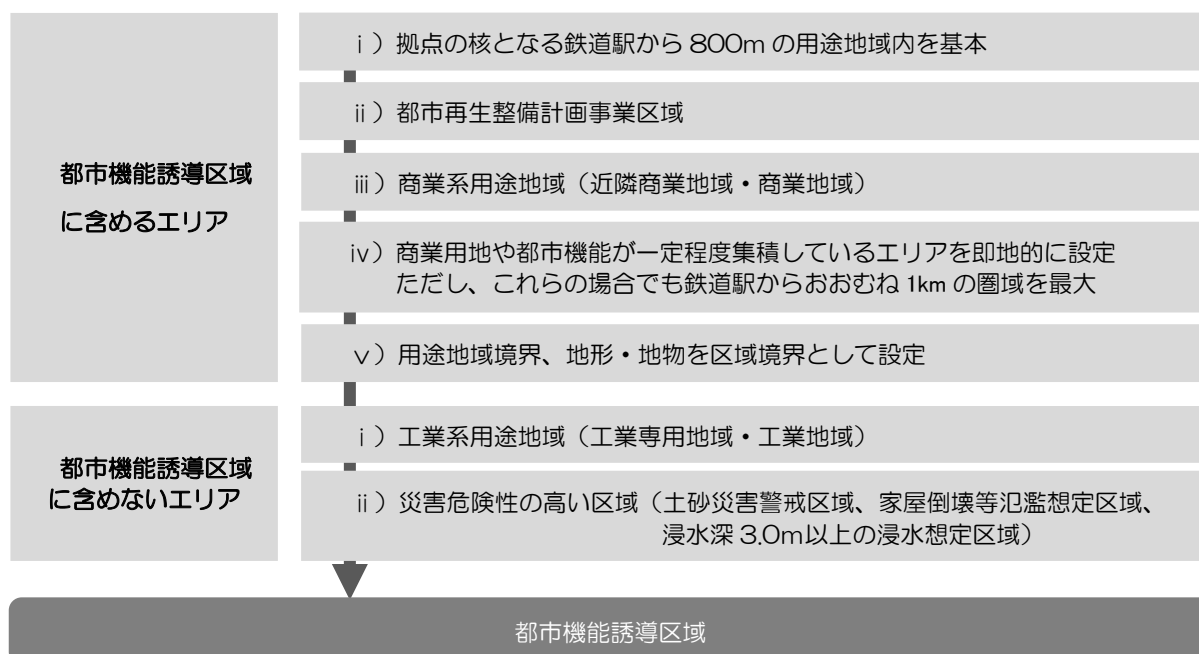
- i) 徒歩で行動できる範囲の起点として、他地域や周辺からのアクセス性を考慮して、人が集まりやすい鉄道駅を設定し、鉄道駅から 800m※の用途地域内を基本として設定します。
※おおむね徒歩 10 分圏で、徒歩及び自転車を主な交通手段とするエリアとして 800m 圏域を想定（参考：都市計画運用指針、都市構造の評価に関するハンドブック）
- ii) 都市再生整備計画事業の区域は、戦略的に都市整備を図るべき区域として当該区域に含めます。
- iii) 商業系用途地域である近隣商業地域・商業地域は、用途地域の指定意図や指定容積率の観点から都市機能の集積余地が大きいと、当該区域に含めます。
- iv) 市街地全体の商業用地率（都市的土地利用に対する商業用地の比率：H23 都市計画基礎調査）の分布を見ると、比較的商業用地が集積している地区は、商業用地率が 10%を超えている状況から、商業用地率 10%以上の調査区を当該区域に含めます。なお、商業用地率が低い場合でも都市機能が一定程度集積して分布しているエリアは対象範囲とし、基盤整備状況等を踏まえて即地的に設定します。ただし、これらの場合でも鉄道駅からおおむね 1km の圏域を最大とします。
- v) 用途地域境界、地形・地物を境界として当該区域を設定します。

※商業用地とは、商業施設
や業務施設等の敷地面積

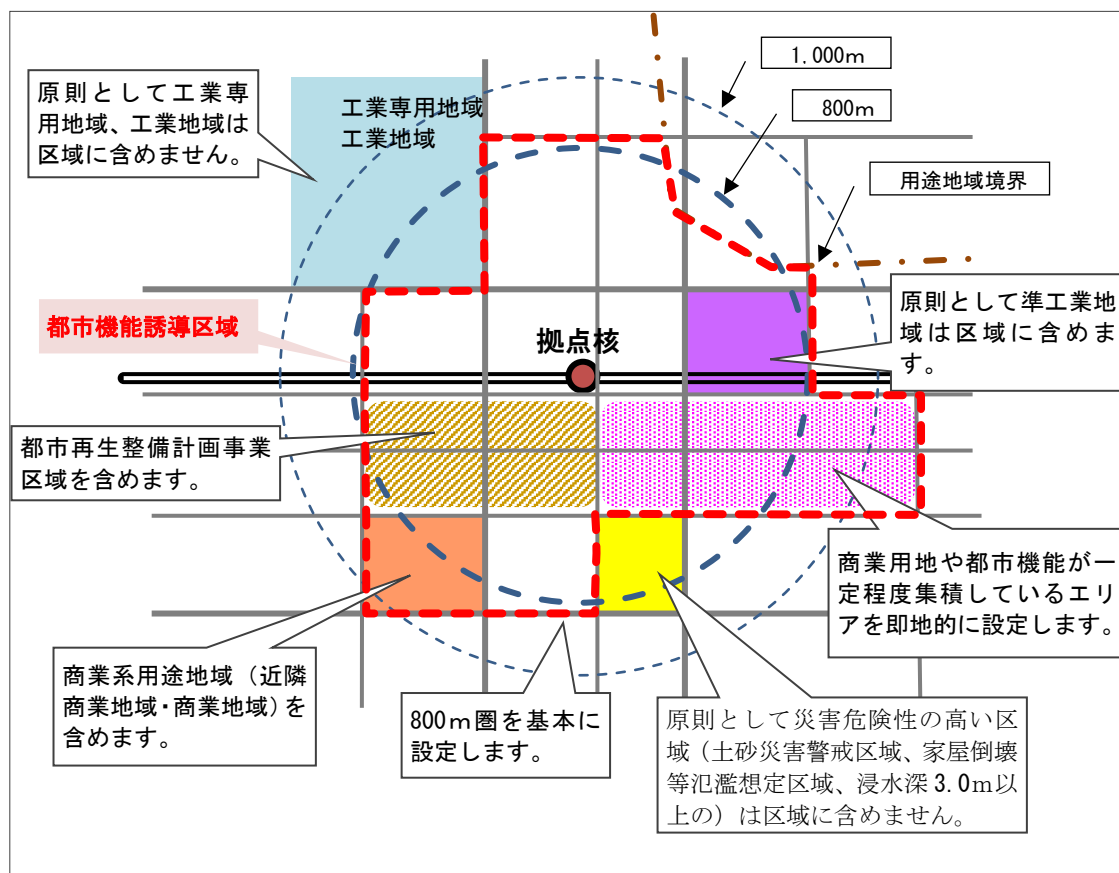
②都市機能誘導区域に含めないエリアの考え方

- i) 原則として都市機能集積にふさわしくない工業系用途地域（工業専用地域・工業地域）を含めません。
 - ii) 災害が想定される区域のうち、災害危険性の高い区域（土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深 3.0m以上の浸水想定区域）は、原則として含めません。
- ※R7 年計画改定に伴い、家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深 3.0m以上の浸水想定区域を新たに除外

▼都市機能誘導区域の設定フロー



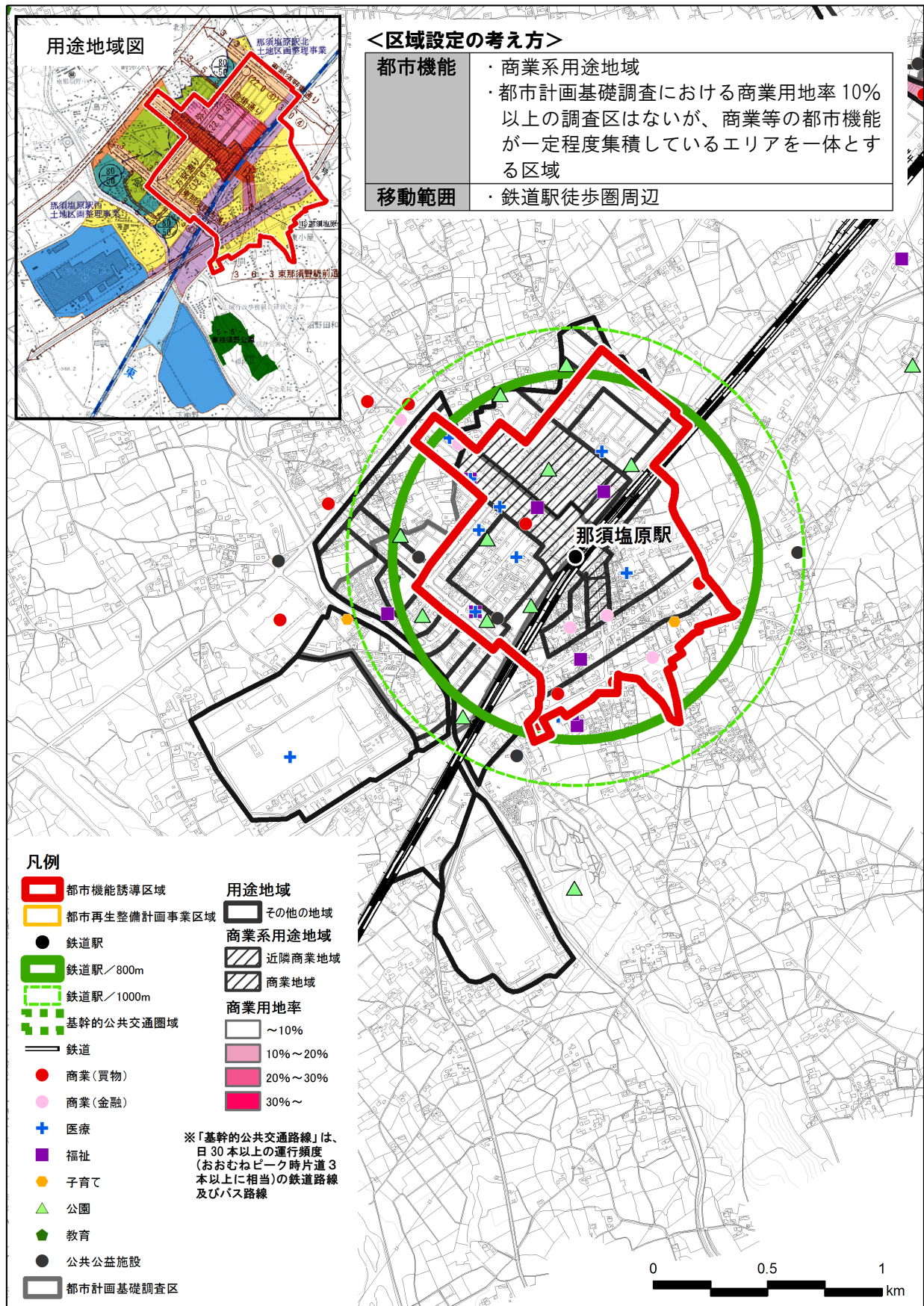
▼区域設定イメージ



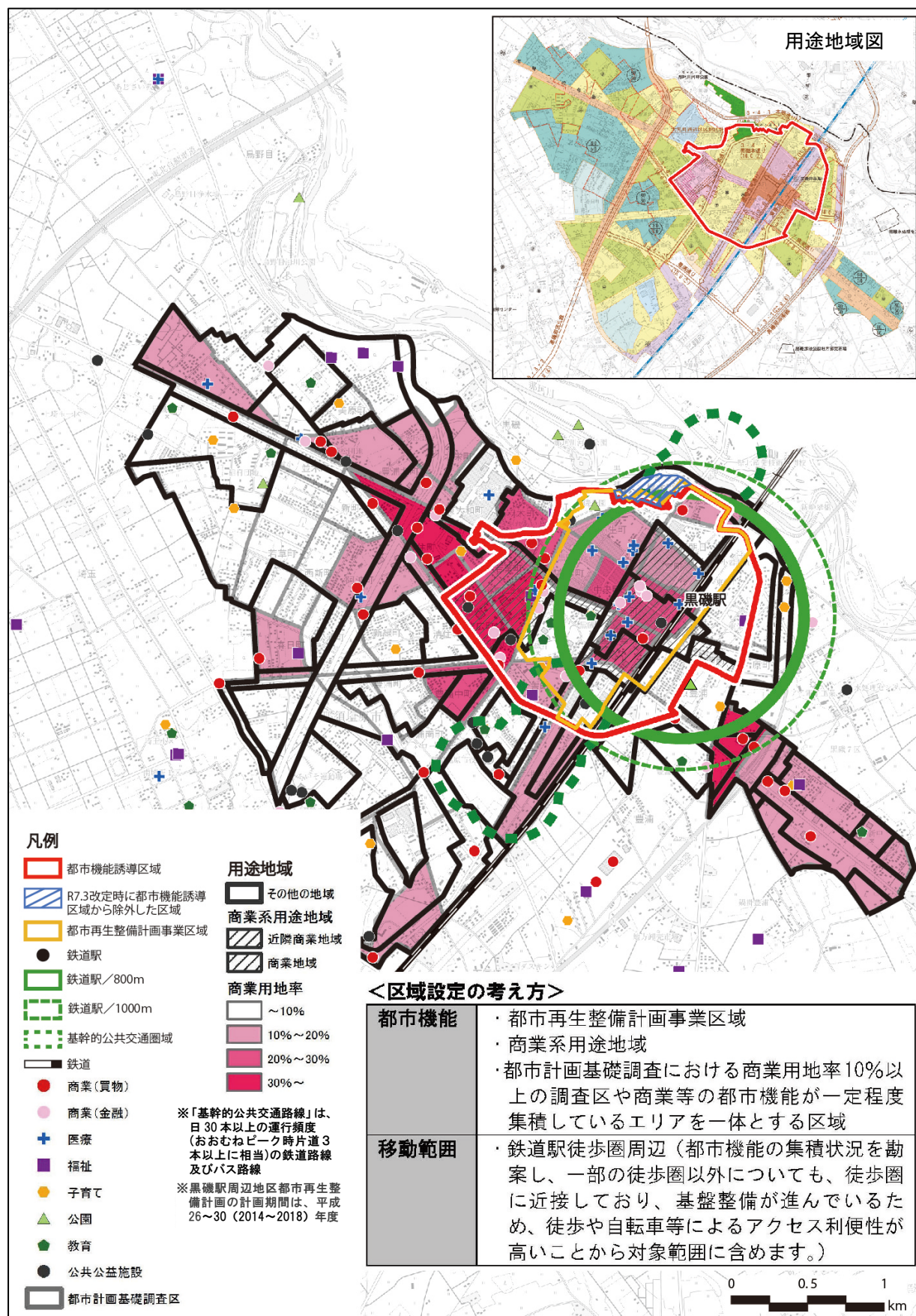
(3) 都市機能誘導区域の設定

以上により設定した、都市機能誘導区域を次頁以降に示します。

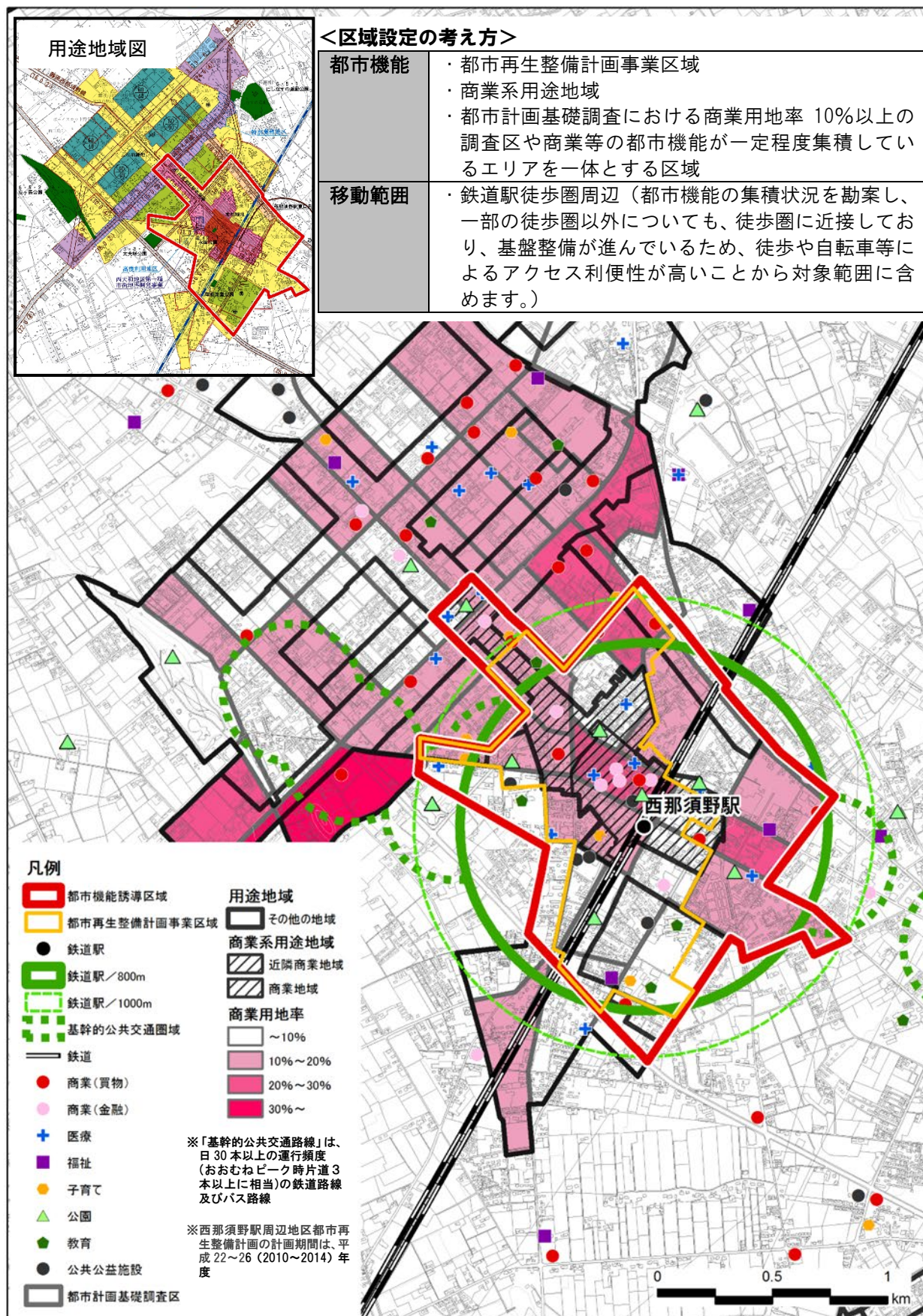
①那須塩原駅周辺地区



②黒磯駅周辺地区 ※令和 7（2025）年 3 月計画改定に伴い、家屋倒壊等氾濫想定区域を新たに除外



③西那須野駅周辺地区



2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の基本的な考え方

「都市機能増進施設」は、都市再生特別措置法第81条において「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされています。また「誘導施設」は、「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、第8版都市計画運用指針（平成28（2016）年6月改訂版）では、以下に示す施設を誘導施設の候補として例示しています。

立地適正化計画作成の手引きでは、拠点の性格を2つに区分し、それぞれの拠点に必要な機能のイメージを次頁のように例示しています。

これらの考え方を踏まえるとともに、各拠点の特性、ニーズや現況（都市機能の過不足状況）により、本市独自の視点で必要だと考えられる施設を誘導施設に位置付けます。

【第8版都市計画運用指針(H28.6改訂版)における「誘導施設の基本的な考え方」】

誘導施設は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。

【第8版都市計画運用指針(H28.6改訂版)における「誘導施設の設定」】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・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などを定めることが考えられる。

【立地適正化計画作成の手引き(H28.4 改訂版)における「拠点類型毎に想定される各種の機能」】

■目指すべき都市の骨格構造の検討について

(参考) 中心拠点 と 地域／生活拠点

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、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により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 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 例. 総合福祉センター	■ 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 例. 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
子育て機能	■ 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 例. 子育て総合支援センター	■ 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ることができる機能 例. 保育所、認定こども園、幼稚園、放課後児童クラブ 子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 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 例. 相当規模の商業集積	■ 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 例. 食品スーパー、コンビニ
医療機能	■ 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 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局、ATM
教育・文化機能	■ 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 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

【高次都市機能を提供する施設】

都市機能のうち、日常生活の圏域を超えた広域地域を対象とする多くの人々を対象にした、都市全体の魅力や都市活力の向上を図る高次都市機能を提供する施設

【日常生活に必要な生活利便施設】

人口減少・超高齢社会においても、郊外部を含めた広域的な地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために確保しておく、日常生活に必要な施設

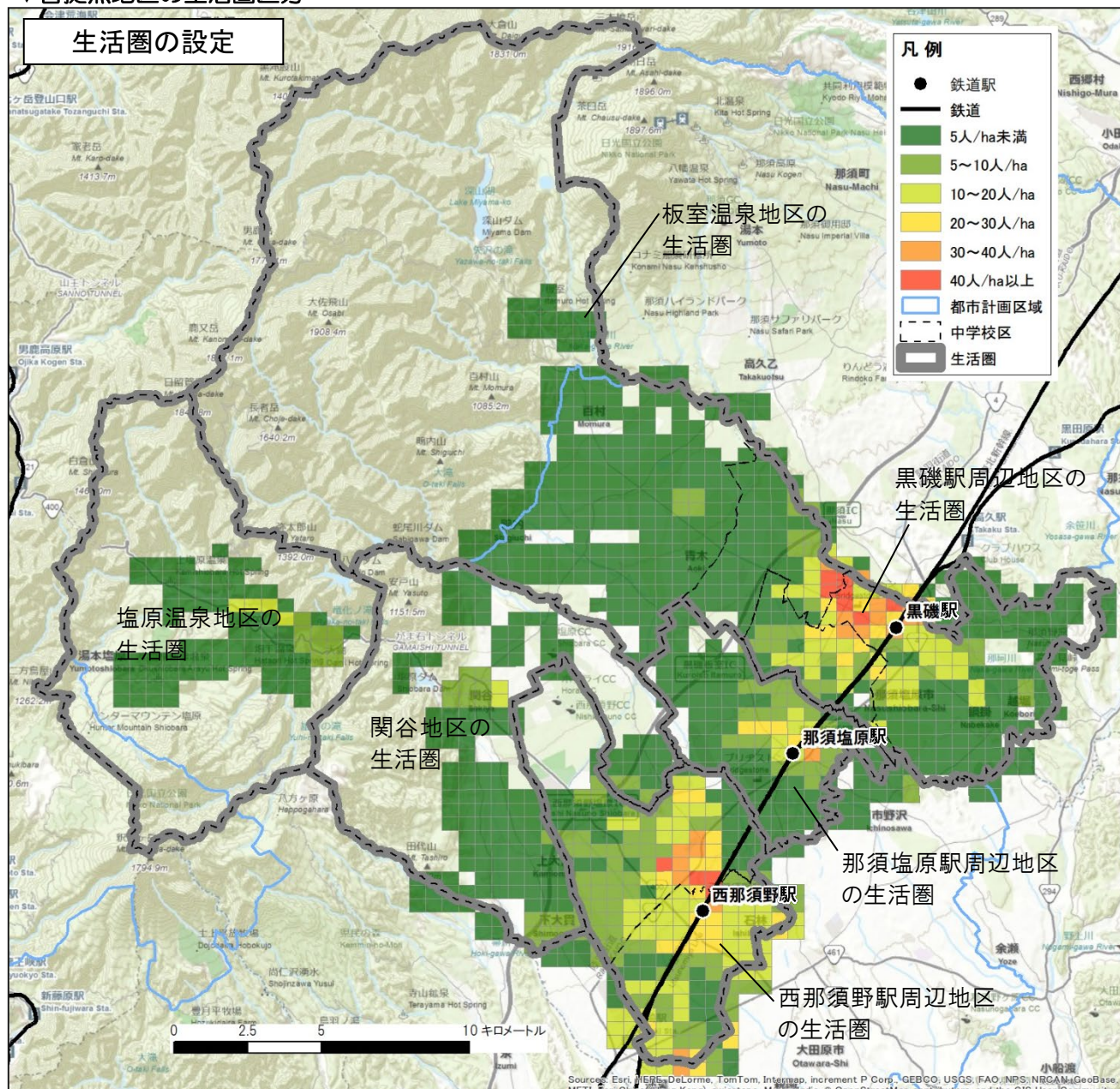
(2) 誘導施設の設定の考え方

①生活圏人口から見た誘導施設の設定

i) 生活圏の設定

誘導施設の設定に当たっては、生活圏人口を拠点の利用人口と想定し、それぞれの地域に対応する都市機能を設定します。

▼各拠点地区の生活圏区分



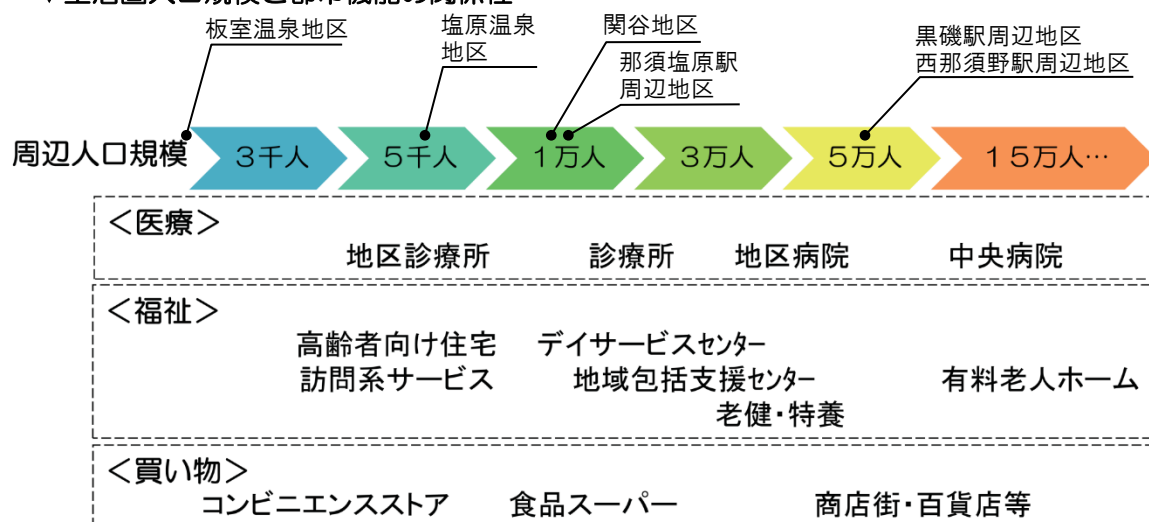
▼生活圏ごとのH22年人口

	生活圏	生活圏人口(千人)
広域拠点	那須塩原駅周辺地区	11.4
地域拠点	黒磯駅周辺地区	44.1
	西那須野駅周辺地区	47.0
生活拠点	関谷地区	8.9
観光拠点	塩原温泉地区	5.3
	板室温泉地区	1.1

ii) 拠点の類型に対応した誘導施設の考え方

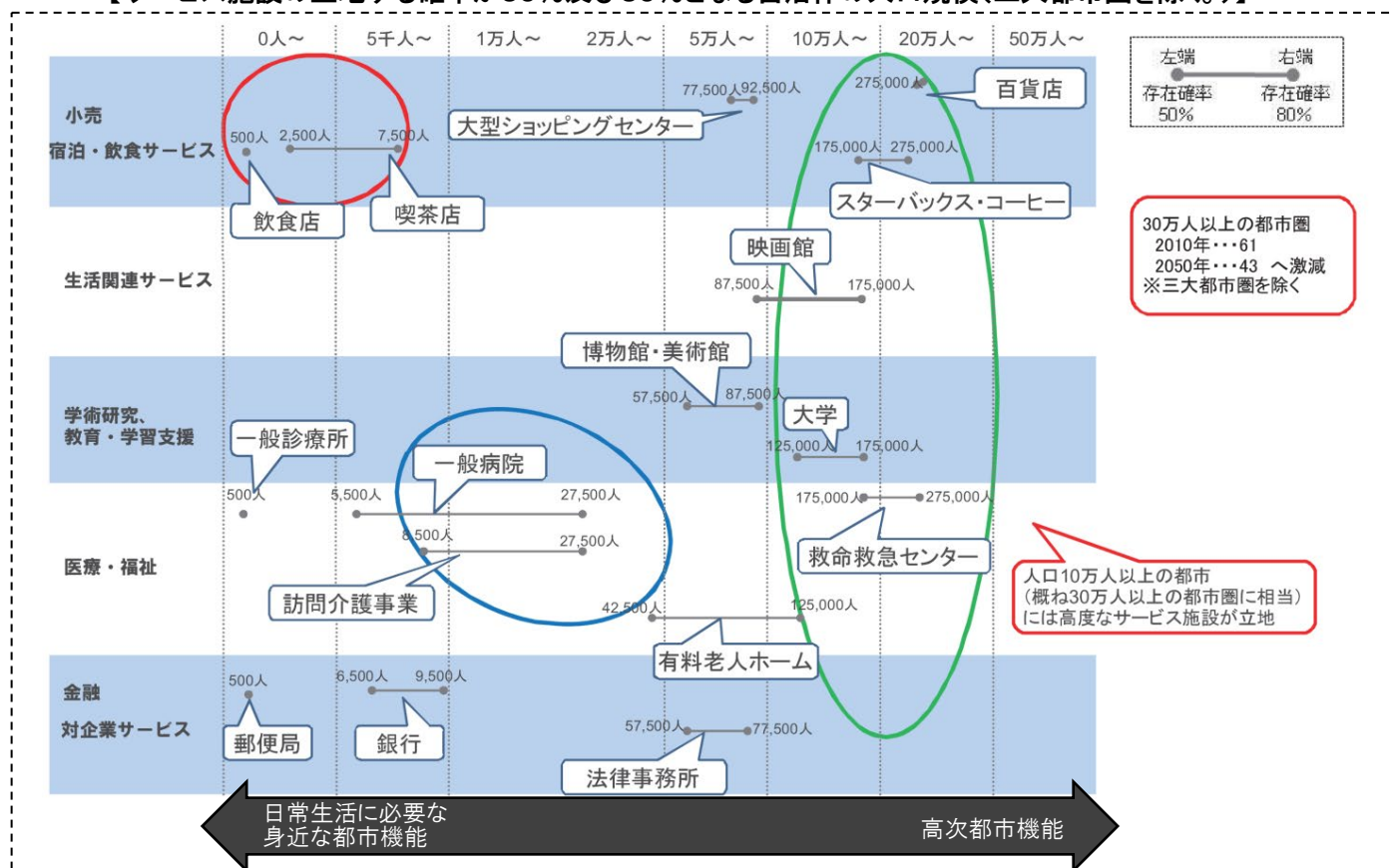
都市機能誘導区域は、各拠点の位置付け・役割や機能の集積状況に応じて誘導施設を設定する必要があります。生活圏人口の規模に応じて、持続的に維持可能な施設は目安として、下図のように整理されます。

▼生活圏人口規模と都市機能の関係性



資料：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

【サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模(三大都市圏を除く。)]



資料：「国土のグランドデザイン 2050」(国交省、H26.7.4 公表) 参考資料

②本市における拠点ごとの誘導施設の設定の考え方

以上により、上位関連計画の位置付け、生活圏人口規模と都市機能の関係を踏まえ、本市における拠点ごとの誘導施設の設定の考え方について整理します。

i) 高次の機能を誘導すべき広域拠点・地域拠点

那須塩原駅周辺地区は、東北新幹線の乗降駅がある県北地域の玄関口であり、広域的な拠点としての高次都市機能の集積や、人口の集積も見られることから生活利便施設の充実・維持を図り、拠点性を高める必要があります。

黒磯駅、西那須野駅周辺地区は生活圏の人口規模が大きく、都市機能の集積も見られることから、高次都市機能の誘導・維持及び生活利便施設の充実・維持を図り、拠点性を高める必要があります。

ii) 日常的な利便施設を誘導すべき生活拠点・その他拠点

関谷地区は、高次の都市機能については広域拠点・地域拠点に依存しながらも、一定規模の生活圏人口が見られることから、身近な生活利便施設の充実・維持を図る必要があります。

塩原温泉地区及び板室温泉地区は、生活圏や人口規模が小さいものの、観光業に従事する人や観光客等の快適な生活、滞在を支える生活利便性施設の充実・維持を図る必要があります。

▼拠点ごとの誘導施設に位置付けることが考えられる施設

拠点の類型	誘導施設の例示
広域拠点 那須塩原駅周辺地区	商業：大型ショッピングセンター等 金融・業務：銀行、信用金庫等 行政：市役所、国・県機関等
地域拠点 黒磯駅周辺地区 西那須野駅周辺地区	文化・交流：文化ホール、市民センター、図書館、総合体育施設等 医療：総合病院等 福祉：社会福祉センター等 教育：大学、専門学校等
生活拠点 関谷地区 観光拠点 塩原温泉地区 板室温泉地区	商業：スーパー、コンビニ等 金融・業務：信用金庫、農協、郵便局、ATM 等 行政：支所、行政窓口機能（住民票、戸籍謄本、各種支払等）等 医療：診療所等 福祉：デイサービス等通所施設、地域包括支援センター等 子育て：保育所、認定こども園、幼稚園等 教育：小・中学校等

(3) 誘導施設の設定

①都市機能誘導区域内における都市機能の集積状況

都市機能誘導区域について、当該区域内の都市機能の集積状況を整理すると次のとおりとなります。

▼都市機能の集積状況（平成 27（2015）年度現在）

都市機能	施設種別	都市機能誘導区域			総計
		那須塩原駅 周辺地区	黒磯駅 周辺地区	西那須野駅 周辺地区	
商業（買物）		5	8	8	21
	大型ショッピングセンター		1		1
	ホームセンター等			1	1
	スーパー	1	3	3	7
	コンビニ	4	4	4	12
商業（金融）		4	9	8	21
	銀行		4	3	7
	信用金庫	1	2	2	5
	信用組合	1		1	2
	農協等	1	1		2
	郵便局	1	2	2	5
公共施設		3	8	7	18
	市役所・支所	1	4	1	6
	都道府県機関			1	1
	警察機関	1	1	1	3
	図書館		1	1	2
	芸術施設等		1		1
	公共サービス			1	1
	スポーツクラブ	1	1	2	4
医療		8	14	9	31
	病院		3		3
	診療所	8	11	9	28
老人福祉		5	3	2	10
	介護施設	5	3	2	10
児童福祉（子育て支援）		1	1	5	7
	保育所	1	1	2	4
	認定こども園			1	1
	地域型保育			2	2
教育		1	4	4	9
	専門学校等	1			1
	高校		1	2	3
	中学校		1	1	2
	小学校		1	1	2
	幼稚園		1		1
公園		5	1	7	13
	公園	5	1	2	8
	都市緑地			5	5
総計		32	48	50	130

②誘導施設の設定

誘導施設については、拠点ごとの誘導施設の設定の考え方の下で、都市機能誘導区域内における都市機能の集積状況等を踏まえて、次の方針を基本に設定します。

▼誘導施設設定の方針

高次都市機能	機能配置の考え方	誘導施設設定の方針
【商業機能】 大型ショッピングセンター等（店舗面積1,000㎡以上）	広域的に利用され、集客力によりまちのにぎわい等を創出する高次の商業施設として、市域全体から公共交通等でアクセスが容易な拠点に立地を誘導します。	○ 当該施設は区域内に一定程度集積しており、新たな立地の誘導又は今後とも区域内に立地すべきことが望ましい施設であるため、誘導施設の対象とします。
【金融機能】 銀行・信用金庫等 （支店、出張所等を含む。）	広域的に利用される高次の金融施設として、市域全体から公共交通等でアクセスが容易な拠点に立地を誘導します。	○ 当該施設は区域内に集積しており、今後とも区域内に立地すべきことが望ましい施設であるため、誘導施設の対象とします。
【行政機能】 市役所、国・県機関等 （支所、出先機関等を含む。）	市域全体又は市外を対象とした高次の行政施設として、市域全体又は市外から公共交通等でアクセスが容易な拠点に立地を誘導します。	○ 当該施設は区域内に集積しており、今後とも区域内に立地すべきことが望ましい施設であるため、誘導施設の対象とします。
【文化・交流機能】 文化ホール・市民センター、図書館、総合体育施設等	広域的に利用され、文化の醸成やまちのにぎわい創出等を促進する高次の交流施設として、市域全体から公共交通等でアクセスが容易な拠点に立地を誘導します。	○ 当該施設は区域内に一定程度集積しており、新たな立地の誘導又は今後とも区域内に立地すべきことが望ましい施設であるため、誘導施設の対象とします。
【医療機能】 総合病院等	高齢化の中で必要性が高まり、広域的に利用される高次の医療施設として、市域全体から公共交通等でアクセスが容易な拠点に立地を誘導します。	× 当該施設は区域内に加えて、公共交通等でアクセスが可能な近郊の区域外においても一定程度立地しており、既に機能として充足しているため、誘導施設の対象外とします。
【福祉機能】 社会福祉センター等	高齢化の中で必要性が高まり、市域全体を対象とした福祉サービス等の指導・相談や活動の拠点施設として、市域全体から公共交通等でアクセスが容易な拠点に立地を誘導します。	○ 当該施設は区域内の集積は見られないが、高齢化の中で必要性が高まっており、新たに立地を誘導すべき施設であるため、誘導施設の対象とします。
【教育機能】 大学、専門学校等	若者の増加によりまちのにぎわい等を創出する高等教育施設として、市内外の広域的な通学利用が想定されることから、鉄道駅周辺の拠点に立地を誘導します。	○ 専門学校等は区域内に一定程度集積しており、新たな立地の誘導又は今後とも区域内に立地すべきことが望ましい施設であるため、誘導施設の対象とします。

i) 新たに立地を誘導すべき施設

都市機能誘導区域内において、現在立地していない誘導施設であり、施設が都市機能誘導区域内に立地するための支援策を検討します。

ii) 今後とも区域内に立地すべきことが望ましく、将来の更新に備えることが妥当な施設

都市機能誘導区域内において、現在立地している施設であり、将来にわたって都市機能誘導区域内でその機能を維持するための施策を検討します。

▼誘導施設の設定

都市機能誘導区域	広域拠点	地域拠点	
	那須塩原駅周辺地区	黒磯駅周辺地区	西那須野駅周辺地区
生活圏人口（千人）	11.4	44.1	47.0
【商業機能】 誘導施設：大型ショッピングセンター等（店舗面積 1,000㎡以上）	□	●	●
【金融機能】 誘導施設：銀行・信用金庫等	●	●	●
【行政機能】 誘導施設：市役所、国・県機関等	●	●	●
【文化・交流機能】 誘導施設：文化ホール・市民センター、図書館、総合体育施設等	□	●	●
【福祉機能】 誘導施設：社会福祉センター等（市全体の福祉拠点となる施設）	□	—	—
【教育機能】 誘導施設：専門学校等	●	—	—

□：新たに立地を誘導すべき施設

●：今後とも区域内に立地すべきことが望ましく、将来の更新に備えることが妥当な施設

※社会福祉センター等とは、市全体の福祉拠点となる施設です。日常的に利用される福祉施設は、市内の各所にあることが望ましいため、届出の対象になる誘導施設には位置付けません。