

## IV 居住誘導区域の設定

### 1 居住誘導区域の設定

#### (1) 居住誘導区域の区域設定の考え方

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として、居住誘導区域を設定します。

##### 【国では】

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
  - イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
  - ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
- (都市計画運用指針)

国の趣旨を踏まえると、本市の居住誘導区域は・・・

##### 【本市の居住誘導区域の区域設定の考え方】

「現況生活サービス水準の高い区域」を基本とした区域

#### (2) 居住誘導区域の設定方法

次の検討により、居住誘導を想定する区域として「現況生活サービス水準の高い区域」を抽出します。

##### i) 現況生活サービス水準から見た評価

都市構造概略評価として、STEP1～STEP3を通して現況生活サービス水準の高い区域を抽出します。※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STEP3にて除外

##### STEP1 【①又は②に該当する区域】

- ① 鉄道駅から800m・バス停から300mの範囲(1日往復60本以上)
- ② 土地区画整理事業等の都市的基盤整備区域(整備済・計画区域)



##### STEP2 【③～⑥全てに該当する区域】

- ③ 商業施設の800m圏域内に含まれる区域
- ④ 医療施設の800m圏域内に含まれる区域
- ⑤ 福祉施設の800m圏域内に含まれる区域
- ⑥ 子育て施設の800m圏域内に含まれる区域



##### STEP3 【⑦又は⑧に該当する区域】

- ⑦ 工業系用途等の区域(工業専用地域、工業地域)
- ⑧ 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)



現況生活サービス水準の高い区域 = (STEP1 + STEP2) - (STEP3) の区域

## ii) 評価の再検証

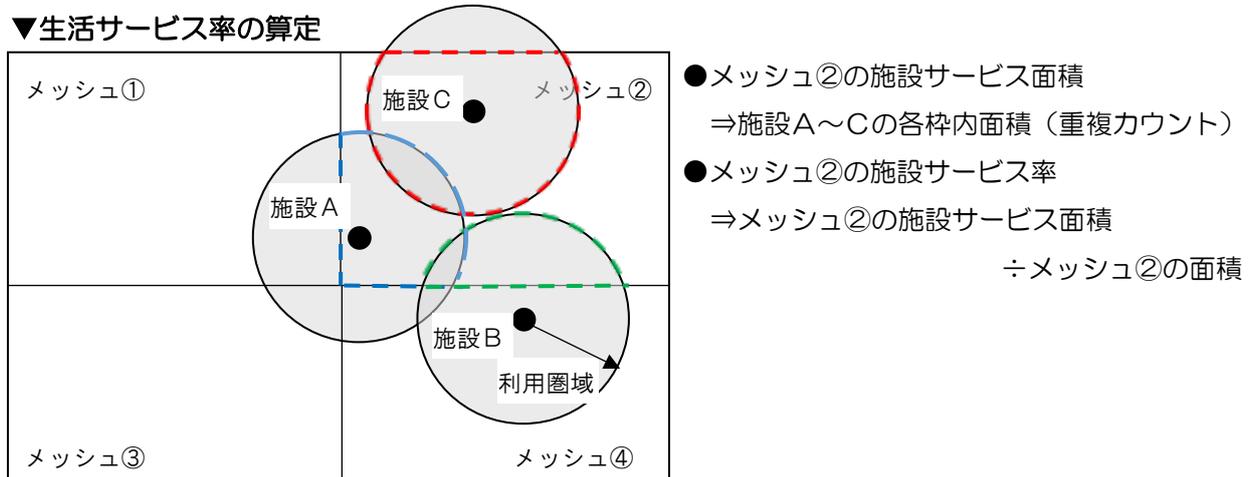
i) の評価が低い区域（用途地域内）を抽出し、①生活サービス率、②未利用地率、③道路率の分析を踏まえて評価の再検証を行い、追加区域を設定します。

### 【参考:評価の再検証に用いた指標の算定方法】

#### <生活サービス率>

- ・ i) の都市構造概略評価では、生活サービスの水準が高い区域として商業・医療・福祉・子育ての4種別全ての施設の800m圏域内に含まれる区域を抽出していますが、これらの区域外でも、複数の施設の圏域が重なっている区域は生活利便性が高い区域であることが考えられます。
- ・ 各施設による生活利便性を再評価するため、各施設の圏域の重なりを考慮した生活サービス率を250mメッシュごとに算出します。

#### ▼生活サービス率の算定

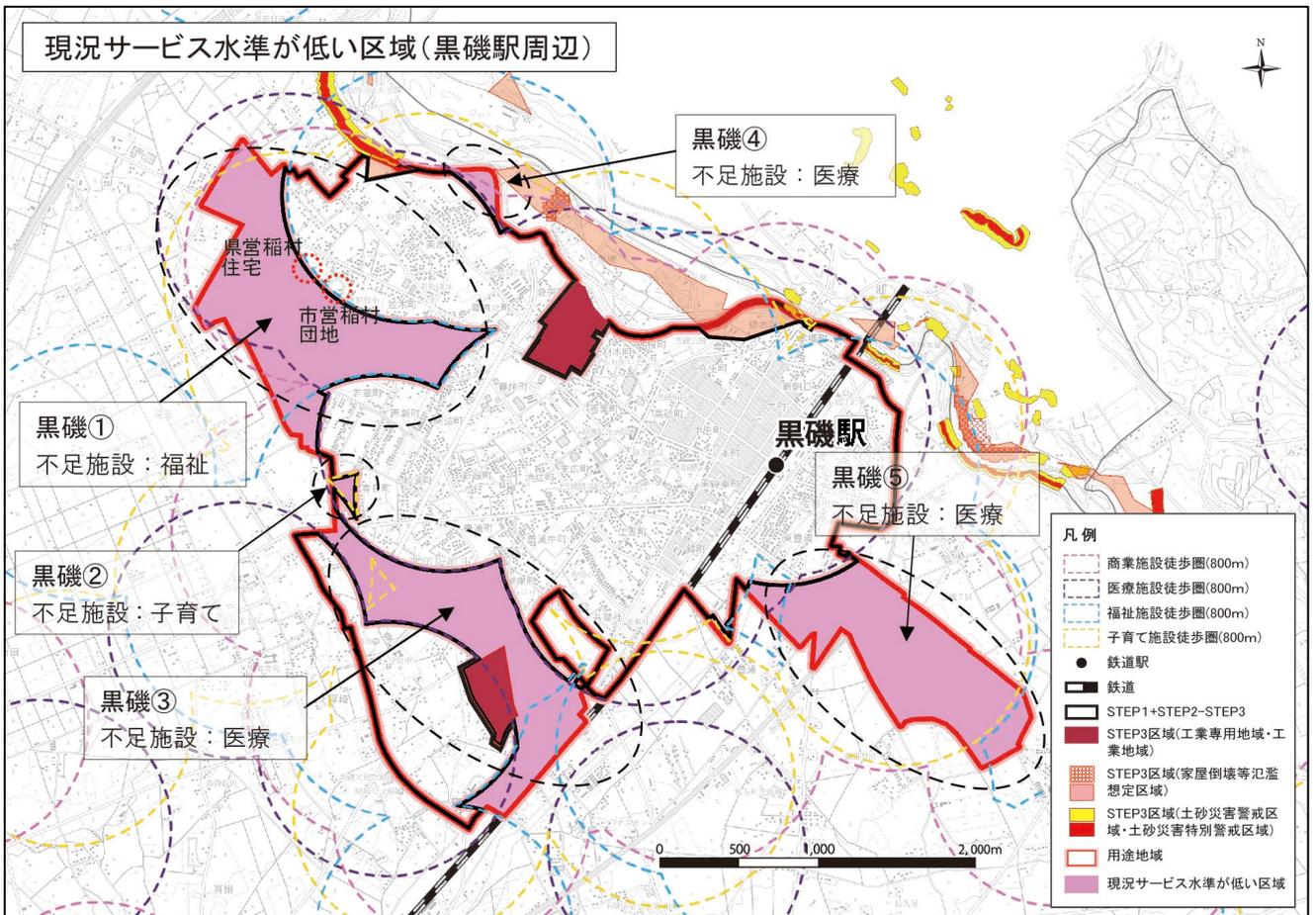
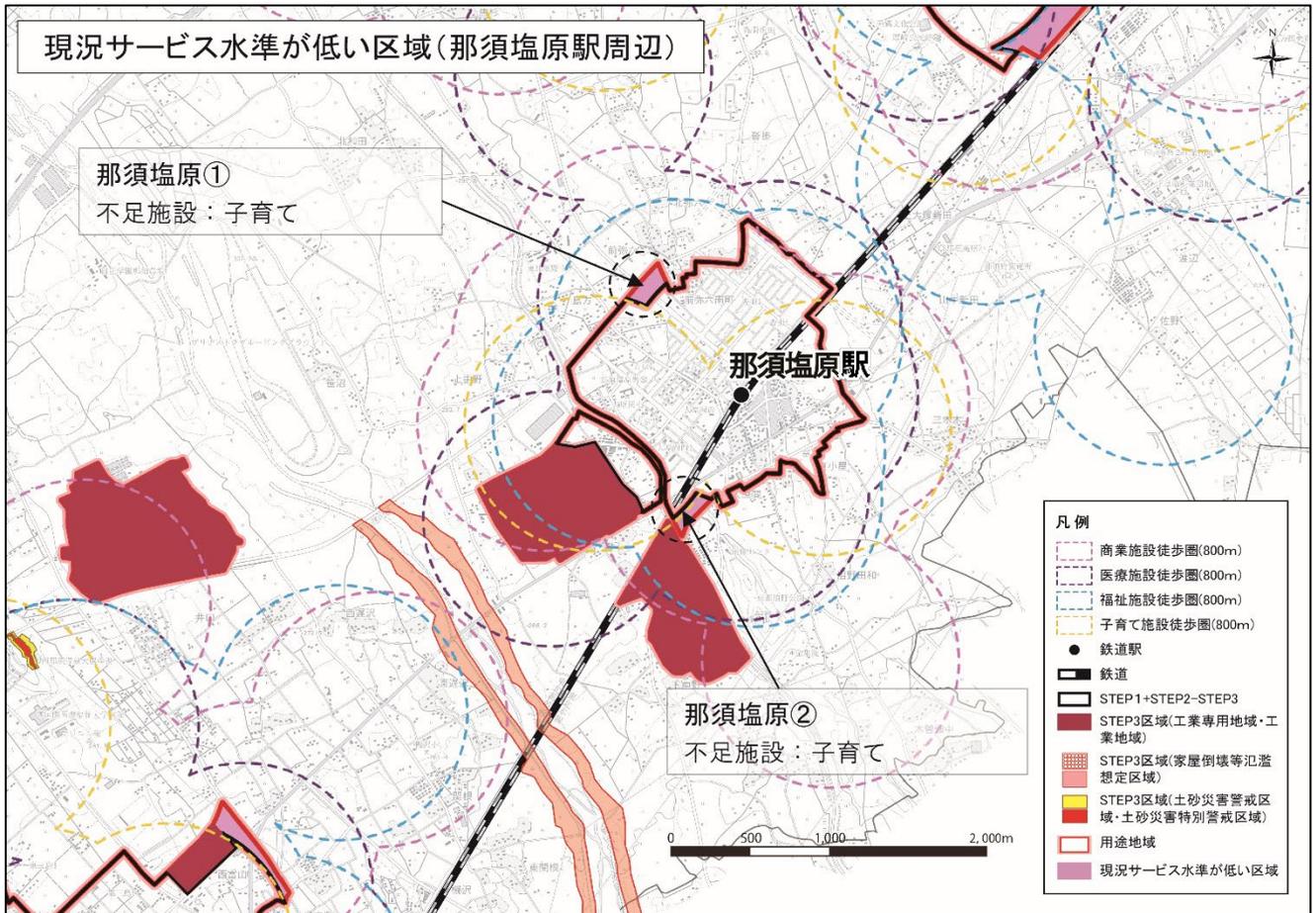


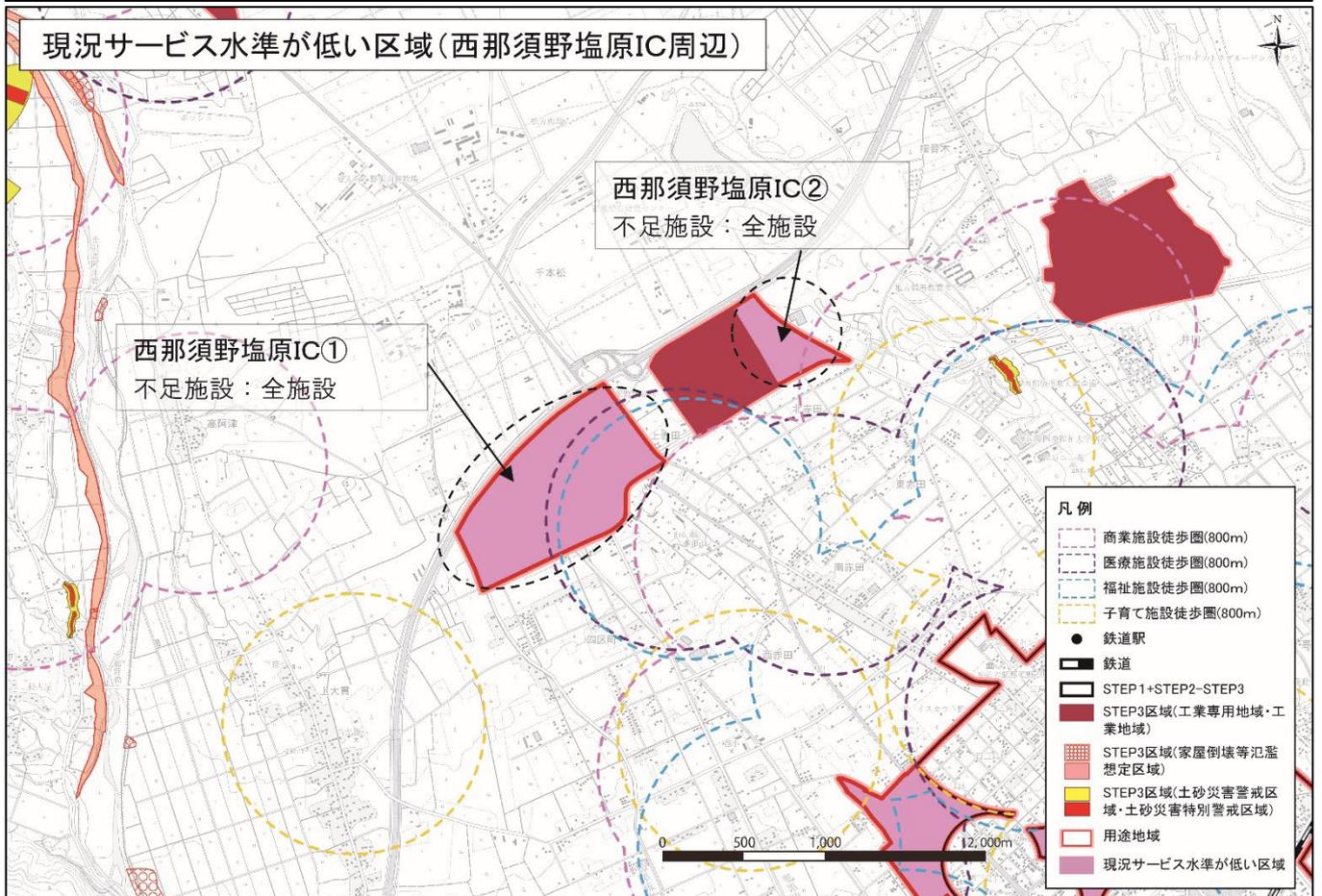
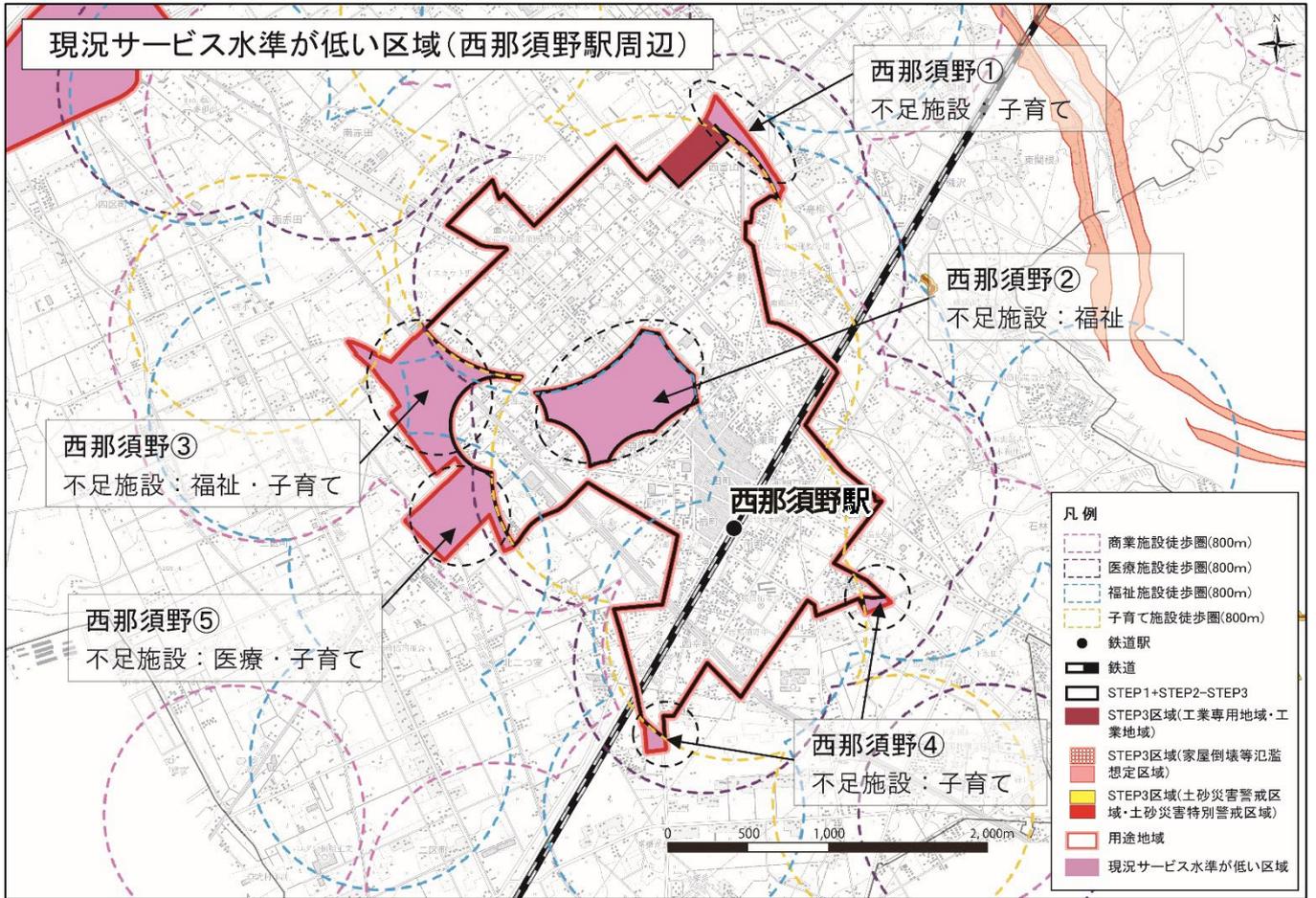
#### <未利用地率>

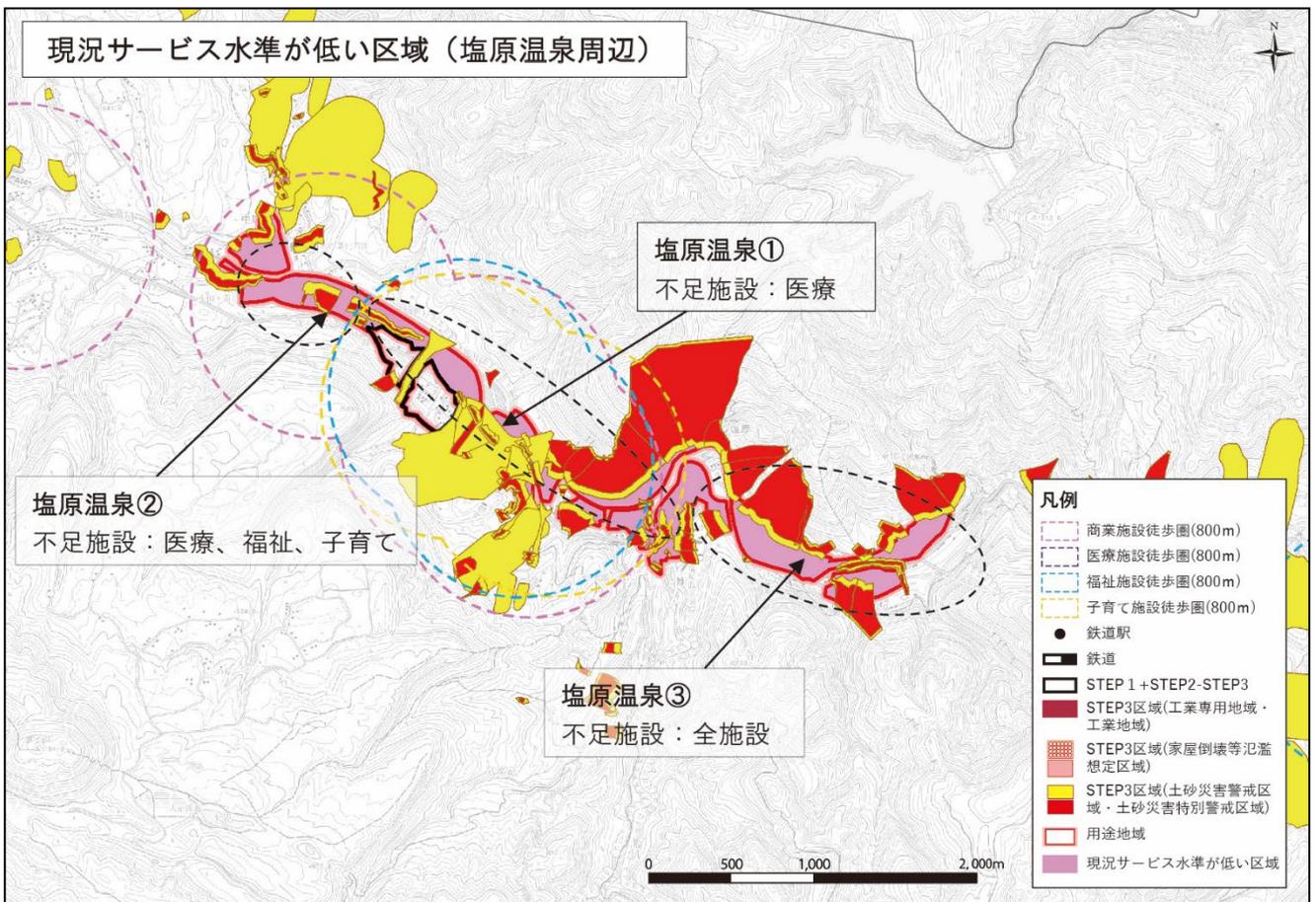
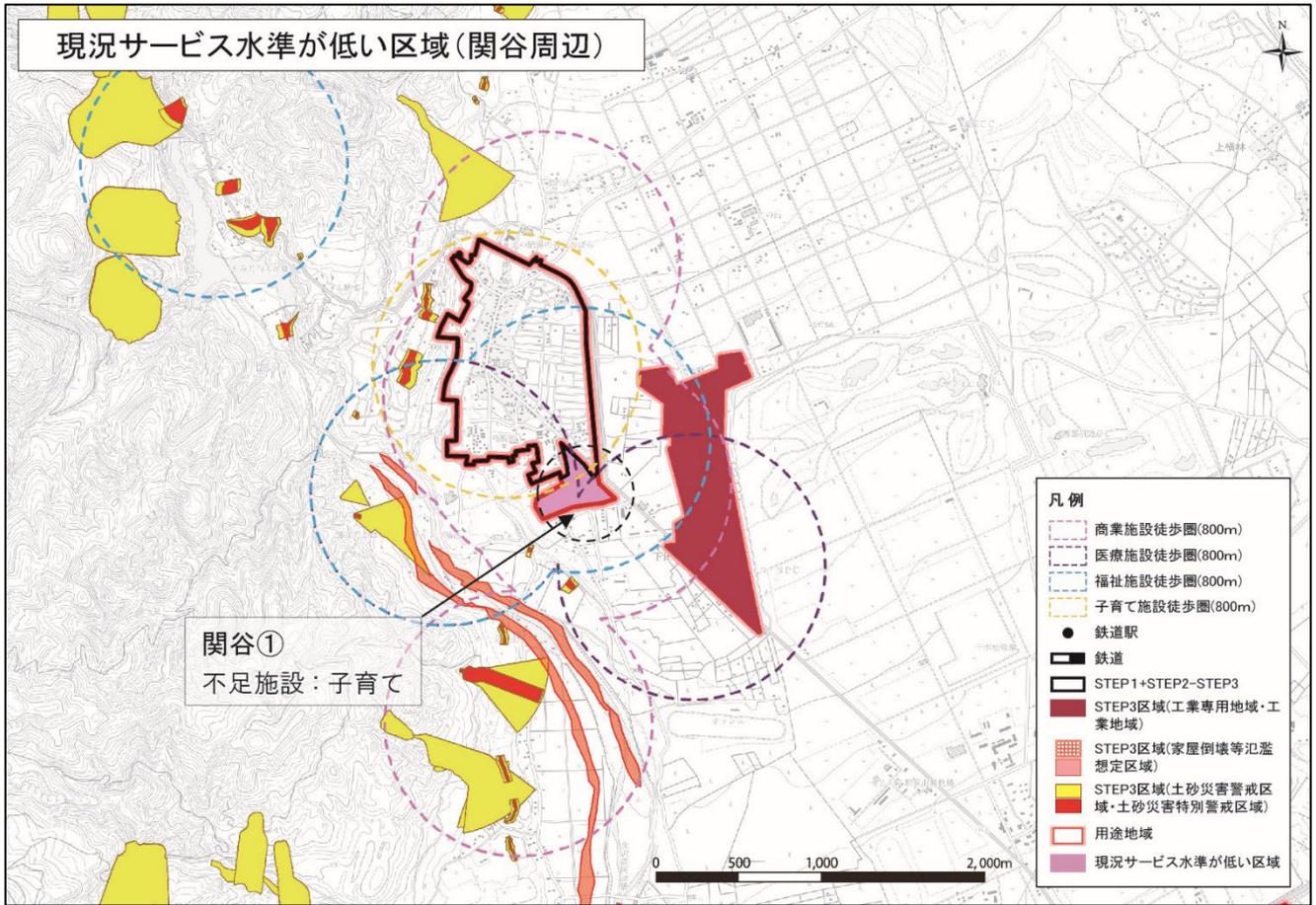
- ・抽出した区域の市街地密度の状況を把握するため、250mごとの未利用地率を算出します。
- ・平成23（2011）年都市計画基礎調査の未利用地を用いて、250mメッシュ別の未利用地面積を計測し、可住地面積に占める割合を未利用地率として算出します。
- ・可住地面積は、非可住地面積（「山林」、「水面」、「その他自然地」、「商業用地のうち敷地面積1ha以上の大規模施設用地」、「工業用地」、「公益施設用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「公共空地」、「公的施設用地」）をメッシュ面積から差し引いた面積とします。

#### <道路率>

- ・抽出した区域の道路整備状況を把握するため、250mごとの道路率を算出します。
- ・平成23（2011）年都市計画基礎調査を基に各メッシュの道路面積を求め、メッシュ面積に占める道路面積を道路率として算出します。





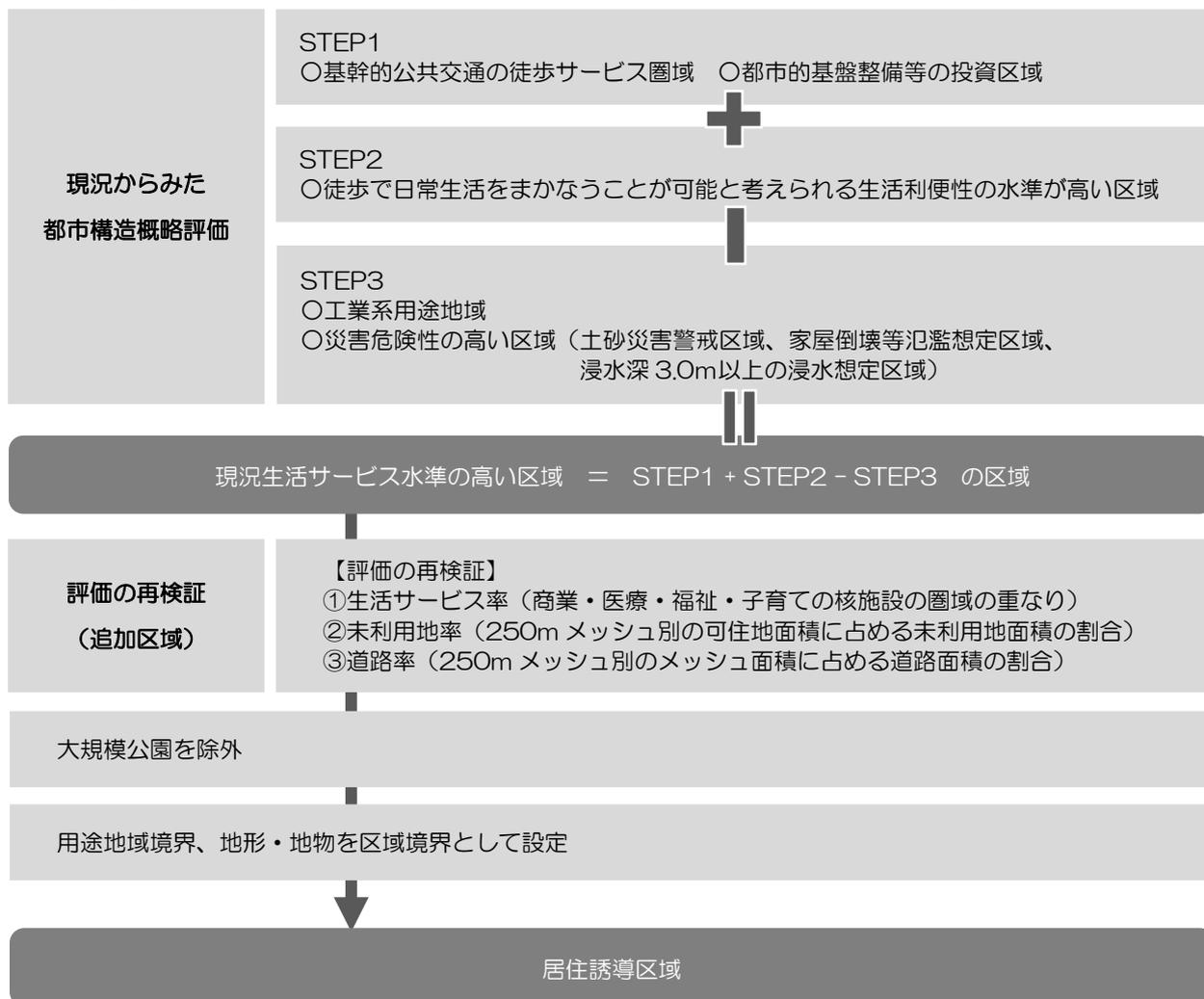


| 評価が低い区域   | 不足施設 |    |    |     | 現状分析           |                      |                 | 再検証   | 居住誘導を想定する区域可否 |
|-----------|------|----|----|-----|----------------|----------------------|-----------------|---|---------------|
|           | 商業   | 医療 | 福祉 | 子育て | ①生活サービス率【偏差値】  | ②未利用率                | ③道路率            |   |               |
| 那須塩原①     |      |    |    | ×   | 偏差値：おおむね 70～80 | 未利用率：<br>おおむね 25～50% | 道路率：おおむね 15～25% | 子育て施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値はおおむね 70～80 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に接していることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 那須塩原②     |      |    |    | ×   | 偏差値：おおむね 60～70 | 未利用率：<br>おおむね 50～75% | 道路率：おおむね 10%未満  | 子育て施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値が 60～70 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に接していることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 黒磯①       |      |    | ×  |     | 偏差値：おおむね 50～70 | 未利用率：<br>おおむね 50～75% | 道路率：おおむね 0～15%  | 福祉施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値がおおむね 50～70 と高い水準の区域である。なお、未利用率がおおむね 50～75%と高くなっているが、県営稲村住宅、市営稲村団地周辺等については人口集積が進んでおり、またその他でも住宅開発等の進捗が見られ、今後も用途地域の指定意図に沿った市街地形成が期待できることから、隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。 | ○             |
| 黒磯②       |      |    |    | ×   | 偏差値：おおむね 50～60 | 未利用率：<br>おおむね 25～75% | 道路率：10%未満       | 子育て施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値が 50～70 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に囲まれていることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。   | ○             |
| 黒磯③       |      | ×  |    |     | 偏差値：おおむね 50～70 | 未利用率：<br>おおむね 25～75% | 道路率：おおむね 0～15%  | 医療施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値はおおむね 50～70 と高い水準の区域であり、また現況生活サービス水準が高い区域に囲まれていることから、隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。   | ○             |
| 黒磯④       |      | ×  |    |     | 偏差値：おおむね 50～60 | 未利用率：<br>おおむね 75%以上  | 道路率：おおむね 10%未満  | 医療施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値がおおむね 50～60 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に接していることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。   | ○             |
| 黒磯⑤       |      | ×  |    |     | 偏差値：おおむね 50～70 | 未利用率：<br>おおむね 0～25%  | 道路率：おおむね 0～25%  | 医療施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値が 50～70 と高い水準の区域で、未利用率が 0～25%と既に市街地の形成が進んでいることから居住誘導を想定する区域には含める。   | ○             |
| 西那須野①     |      |    |    | ×   | 偏差値：おおむね 50～60 | 未利用率：<br>おおむね 0%     | 道路率：おおむね 15～25% | 子育て施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値が 50～60 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に接していることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 西那須野②     |      |    | ×  |     | 偏差値：おおむね 70 以上 | 未利用率：<br>おおむね 0%     | 道路率：おおむね 10～15% | 福祉施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値はおおむね 70 以上と高い水準の区域であり、道路率も 15～25%と住宅市街地としておおむね適正な水準であることから、居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 西那須野③     |      |    | ×  | ×   | 偏差値：おおむね 45～50 | 未利用率：<br>おおむね 0%     | 道路率：おおむね 10%未満  | 福祉施設及び子育て施設が不足し、生活サービス率の偏差値が 45～50 と比較的低い水準であるものの、未利用地が 0%と既に市街地が形成された区域であり、居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 西那須野④     |      |    |    | ×   | 偏差値：おおむね 50～60 | 未利用率：<br>おおむね 0～50%  | 道路率：おおむね 10～15% | 子育て施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値が 50～60 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に接していることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 西那須野⑤     |      | ×  |    | ×   | 偏差値：おおむね 45～50 | 未利用率：<br>おおむね 0～25%  | 道路率：おおむね 0～15%  | 医療施設及び子育て施設が不足し、生活サービス率の偏差値が 45～50 と比較的低い水準の区域であるものの、未利用率が 0～25%と市街地の形成が進んでいることから居住誘導を想定する区域に含める。   | ○             |
| 西那須野塩原IC① | ×    | ×  | ×  | ×   | 偏差値：おおむね 0～50  | 未利用率：<br>おおむね 0～75%  | 道路率：おおむね 0～25%  | 工業団地として土地利用されている区域であることから、居住誘導を想定する区域には含めない。  | ×             |
| 西那須野塩原IC② | ×    | ×  | ×  | ×   | 偏差値：おおむね 45 未満 | 未利用率：おおむね 0%         | 道路率：おおむね 0～15%  | 工業団地として土地利用されている区域であることから、居住誘導を想定する区域には含めない。  | ×             |
| 関谷①       |      |    |    | ×   | 偏差値：おおむね 50～60 | 未利用率：<br>おおむね 50～75% | 道路率：おおむね 15%未満  | 子育て施設が不足しているものの、生活サービス率の偏差値が 50～60 と高い水準の区域であり、また比較的小規模な区域で現況生活サービス水準が高い区域に接していることから隣接市街地と一体的に居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 塩原温泉①     |      | ×  |    |     | 偏差値：おおむね 50～60 | 未利用率：おおむね 0%         | 道路率：おおむね 10～15% | 医療施設が不足しているものの生活サービス率の偏差値はおおむね 50～60 と高い水準の区域であり、道路率も 10～15%と一定の水準であることから、居住誘導を想定する区域に含める。  | ○             |
| 塩原温泉②     |      | ×  | ×  | ×   | 偏差値：おおむね 45 未満 | 未利用率：<br>おおむね 25～75% | 道路率：おおむね 15%未満  | 医療施設、福祉施設、子育て施設が不足しており、生活サービス率の偏差値も 45 未満と低い区域であることから居住誘導を想定する区域には含めない。   | ×             |
| 塩原温泉③     | ×    | ×  | ×  | ×   | 偏差値：おおむね 45 未満 | 未利用率：おおむね 0%         | 道路率：おおむね 15%未満  | 商業施設、医療施設、福祉施設、子育て施設が不足しており、生活サービス率の偏差値も 45 未満と低い区域であることから居住誘導を想定する区域には含めない。  | ×             |

### iii) 居住誘導区域の設定

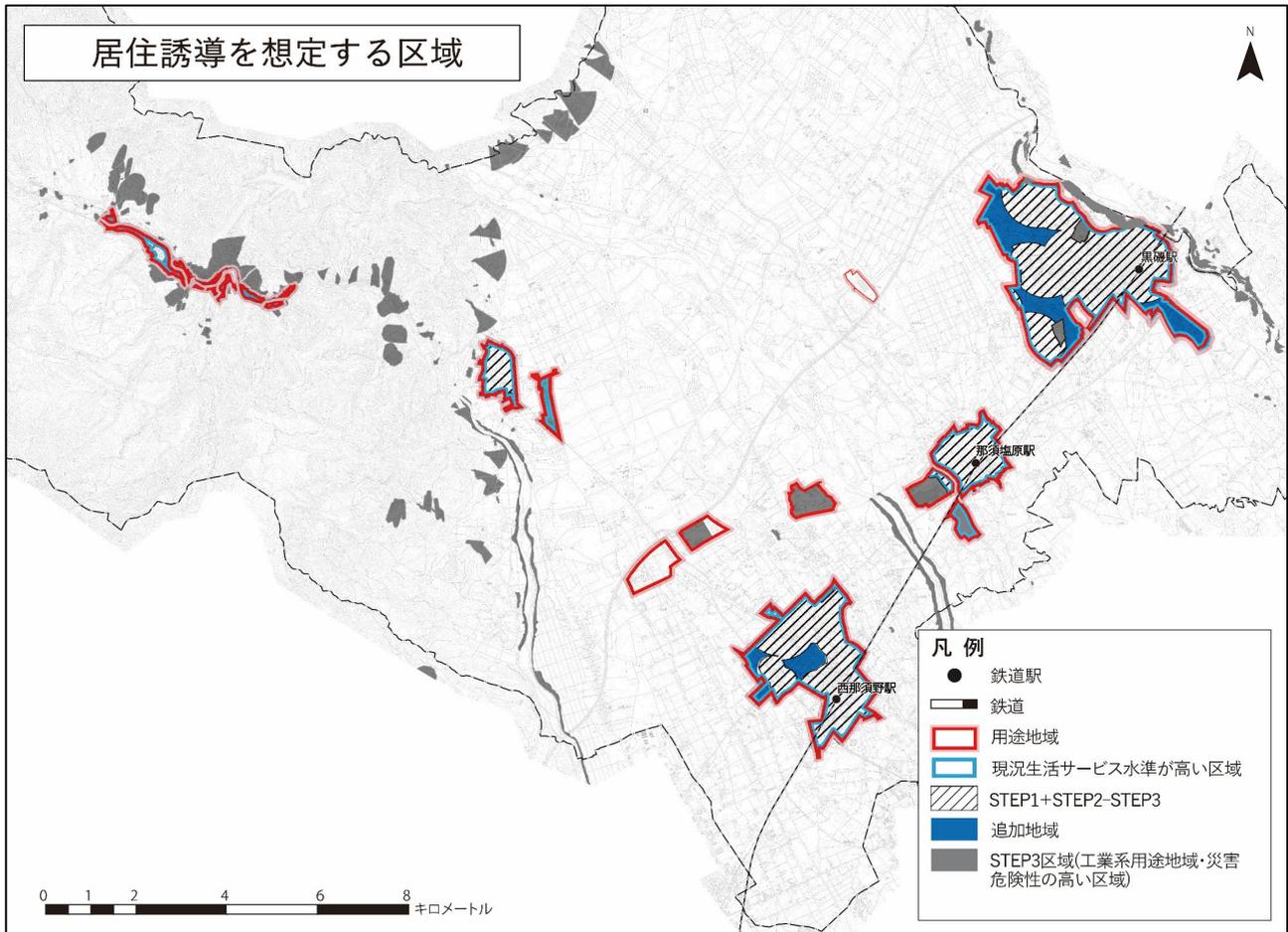
居住誘導区域は、都市構造概略評価により抽出した「現況生活サービス水準の高い区域」に、再検証により抽出した追加区域（居住に適した区域に含めることが妥当と考えられる区域）を合わせた区域を基本に設定します。そして上記の区域を基本として、用途地域境界、地形・地物を境界として設定します。

#### ▼居住誘導区域の設定フロー



以上より、追加区域を合わせた「現況生活サービス水準の高い区域」は下図のとおりであり、用途地域内の既存市街地に居住を誘導し、現在の住環境の維持・向上を図っていく区域としての位置付けとなるため、当該区域を居住誘導区域の基本とします。

### ▼居住誘導を想定する区域

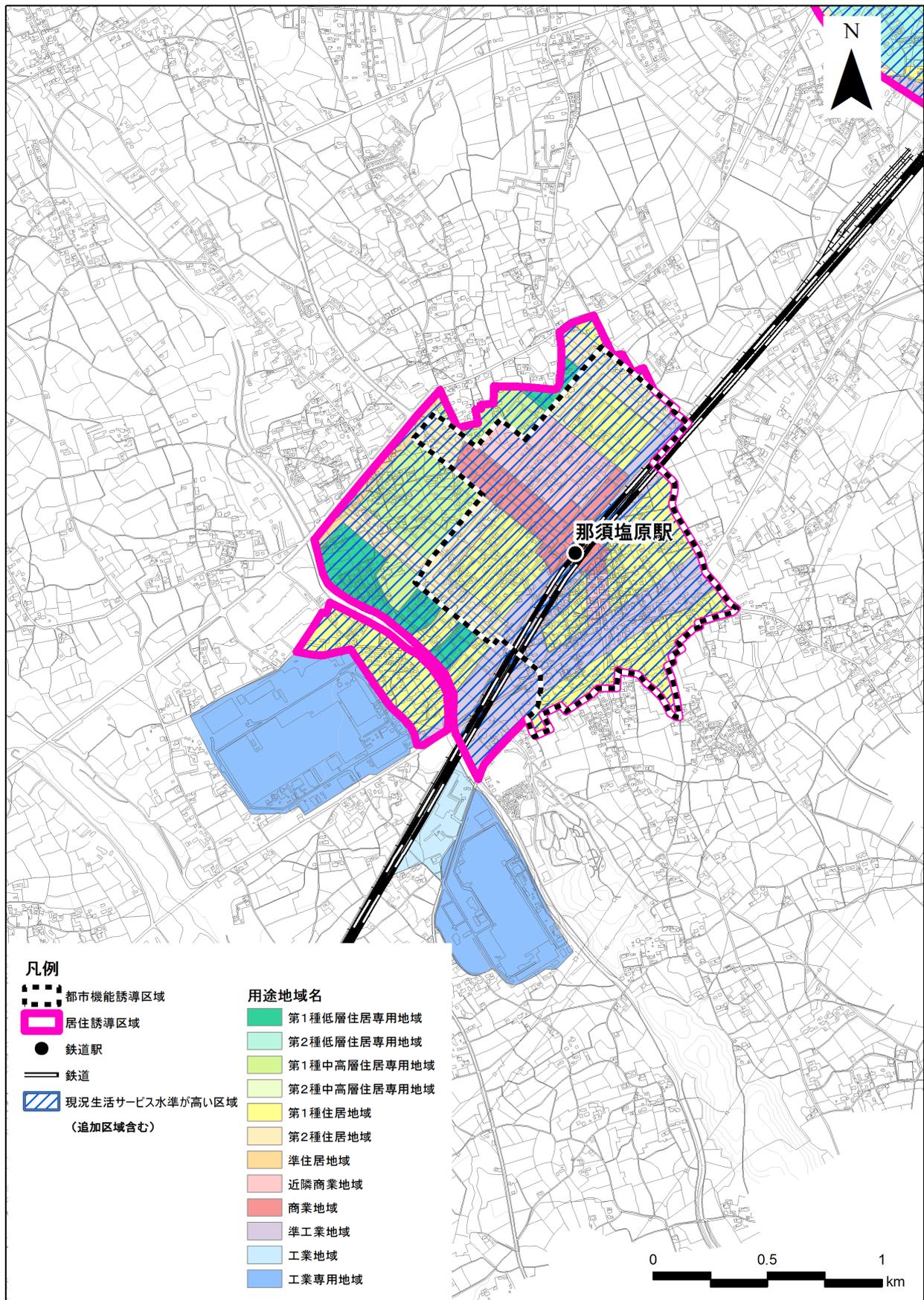


ただし、当該区域のうち塩原温泉地区については、温泉宿泊地としての機能的特性や宅地規模に限度がある地形的特性から、観光業に関連する居住が主体となっており、一般的な居住を誘導する区域としての性格がなじまないことから、居住誘導区域から除外することとします。

### (3) 居住誘導区域の設定

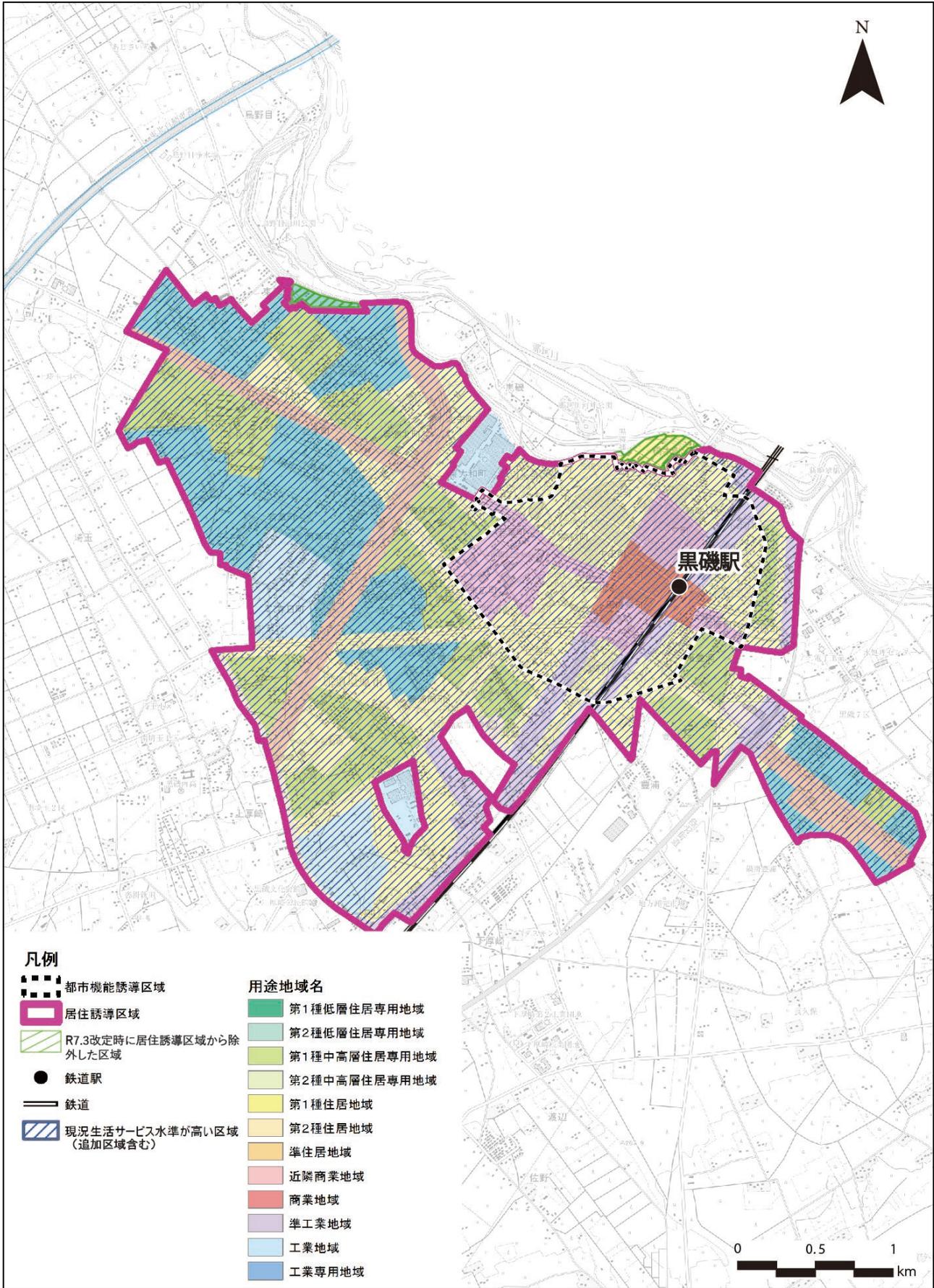
以上により設定した、居住誘導区域を次頁以降に示します。

# ① 東那須野地区

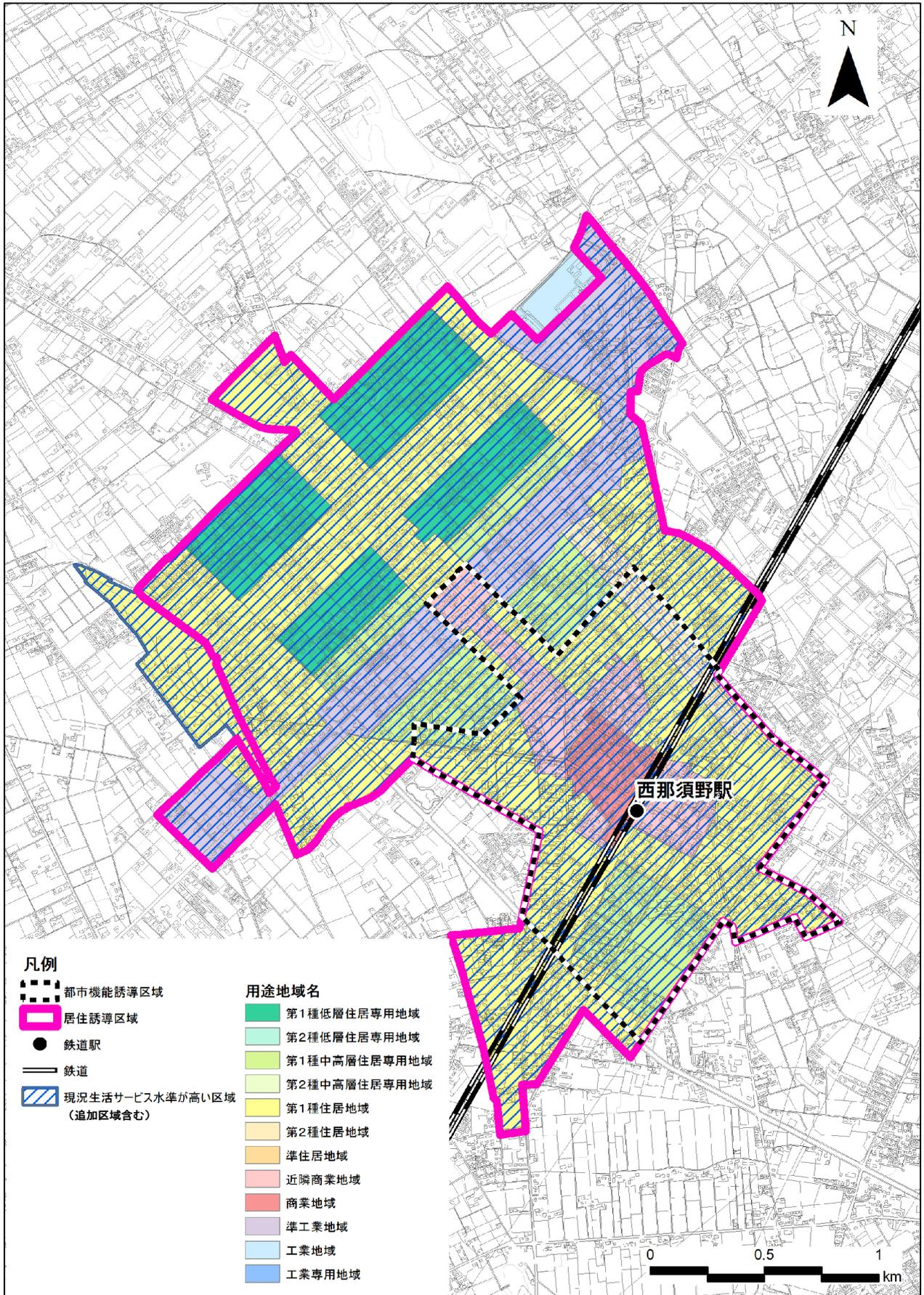


②黒磯地区

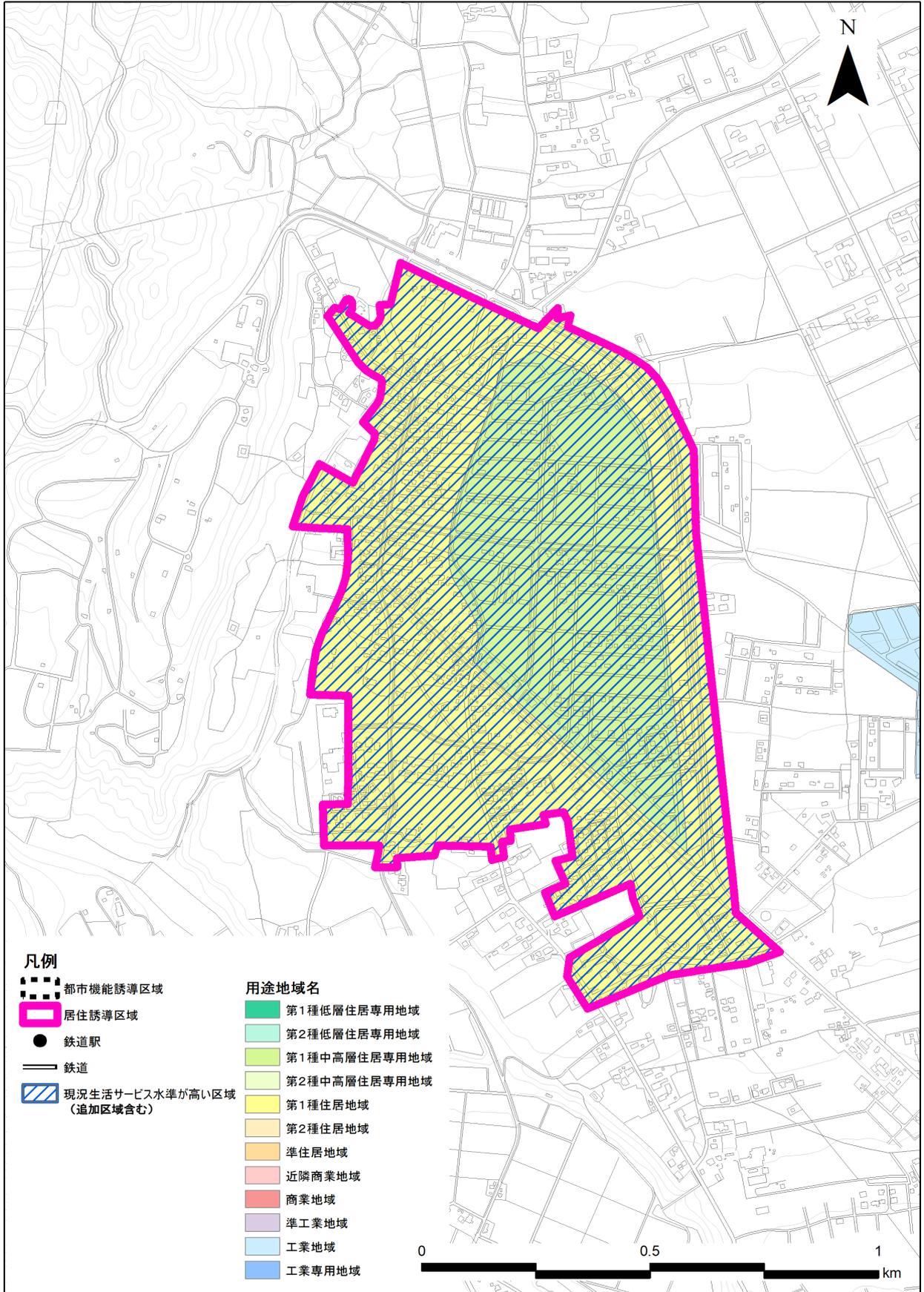
※令和7(2025)年3月計画改定に伴い、家屋倒壊等氾濫想定区域及び浸水深3.0m以上の浸水想定区域)を新たに除外



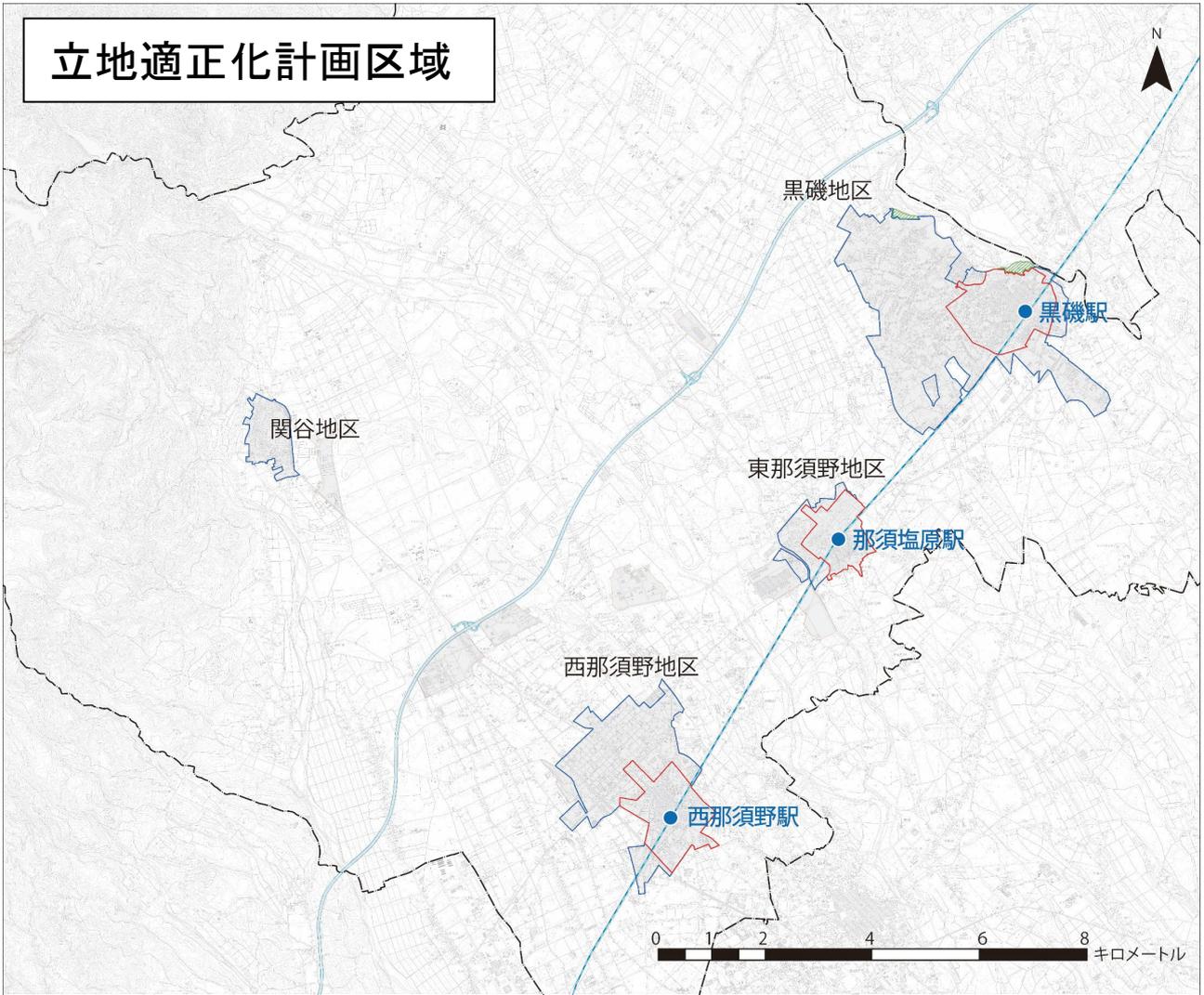
### ③西那須野地区



#### ④ 関谷地区



# 立地適正化計画区域



## 凡例

- 鉄道駅
- 鉄道
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- R7.3改定時に居住誘導区域から除外した区域
- 用途地域
- 立地適正化計画区域 (都市計画区域)

## 面積

- 都市機能誘導区域 : 約547ha
- 居住誘導区域 : 約1,918ha
- 用途地域 : 約2,426ha
- 立地適正化計画区域 : 約39,651ha (都市計画区域)