

4

第4章 地域別構想

地域別構想

1. 東那須野地区
2. 黒磯地区
3. 西那須野地区
4. 高林地区
5. 関谷地区
6. 板室地区
7. 塩原地区

第4章 地域別構想

全体構想に基づき、まちづくりを進める方向性を具体的かつ詳細に位置付けるため、地域別構想を作成します。

地域区分について、平成 21(2009)年に策定した那須塩原市都市計画マスタープランでは、地域コミュニティを重視するとともにまちづくりの流れの連続性を確保するため、合併前の旧市町単位を基本とした 12 地区となっていました。

しかし、前計画の策定から 16 年が経過していることや立地適正化計画において集約型都市構造の実現に向けて計画を策定していることから、土地利用の現況を踏まえた形で 7 地区に見直しを行います。

地域区分図（7地区）



1

東那須野地区

地区の状況

- ・本地区には、県北地域の玄関口であるJR 那須塩原駅があり、本市の広域拠点として位置付けられます。
- ・JR那須塩原駅から見える那須連山をはじめとする山並みや平地林、県道大田原高林線沿線の緑などの美しい眺望が、市を特徴付ける顔を形成しています。
- ・駅西側は、土地区画整理事業が完了していますが、駐車場として利用されている場所が多く見られます。駅東側は戸建住宅を中心とする住宅地となっており、商店街があります。
- ・工業系用途地域が指定されている下中野地区は、太陽光発電のソーラーパネルが設置されているほかは未利用地となっています。
- ・地区北部は宇都宮共和大学那須キャンパスや大規模商業施設が立地しています。また、薬王寺などの歴史文化資源もあります。
- ・東那須野地区の人口は、平成17(2005)年度と令和2(2020)年度の国勢調査を比較すると、人口は増加し、高齢化率も上昇しています。
- ・居住誘導区域内の人口は増加していますが、居住誘導区域外の人口は減少しています。



東那須野地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	10,716	1,920	18%
平成22年	11,642	2,216	19%
平成27年	11,774	2,704	23%
令和2年	11,988	3,112	26%
増減数(R2-H17)	1,272	1,192	—
増減率(R2-H17)	11.9%	62.1%	+8ポイント

	居住誘導区域	居住誘導区域外
平成27年	3,821	7,953
令和2年	4,150	7,838
増減数(R2-H27)	329	-115
増減率(R2-H27)	8.6%	-1.4%

東那須野地区の人口の推移

(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・広域拠点として、土地区画整理事業により整備された宅地を生かし、商業・業務等の都市機能の充実を図ることが課題となっています。
- ・既存の用途地域周辺や主要な都市計画道路沿線などの開発が想定される地区では、都市計画法による開発行為に対する許可制度で、無秩序な市街化を防止していくことが課題となっています。
- ・下中野地区の多くを占めるのは、主として工業の利便の増進を図る工業系用途地域ですが、大規模太陽光発電設備が設置されているほかは未利用地となっており、用途地域に対して土地利用の状況が異なることが課題です。
- ・東那須野地区は、居住誘導区域内に内水氾濫による浸水が想定されており、防災まちづくりを進める必要があります。

交通・道路網

- ・広域交通の円滑な交通を確保し、道路ネットワークを構築するために、未整備の都市計画道路の整備を促進することが課題です。
- ・JR 那須塩原駅西口駅前広場から新庁舎に近接する東那須野大通りについては、一体的な空間として整備していくことが課題となっています。

自然環境・景観

- ・市を特徴付ける JR 那須塩原駅から見える那須連山をはじめとする山並みの眺望を確保していくことが課題となっています。
- ・後継者不足や高齢化などを背景に管理が行き届かない平地林がみられるようになり、自然豊かな山林の維持・保全が課題となっています。

まちづくりの目標

- ・新庁舎整備を契機とした栃木県北の玄関口にふさわしい市街地形成
- ・広域交通拠点としての機能を生かしたまちづくり
- ・自然に包まれながら新しい活力と交流が生まれるまちづくり

まちづくりの方針

(1) 那須塩原駅周辺の賑わいのあるまちづくりに向けて

① 県北地域の玄関口にふさわしい拠点整備

- ・新庁舎とJR那須塩原駅西口駅前広場を結ぶ東那須野大通り（駅前空間）の一体的な整備を推進するとともに、都市機能の誘導を図ります。
- ・JR那須塩原駅からの那須連山をはじめとする山並みの眺めは、本市の特徴的な景観のひとつであり、山並み景観を阻害しないための建築物等の形態制限や、東那須野大通り沿いの緑あふれる沿道景観の確保など、栃木県北の玄関口としてふさわしい景観を形成する規制・誘導策を推進し、美しい街並みの維持・創出を図ります。
- ・住宅地では、緑が多くゆとりある住宅の立地誘導を推進していきます。

まちづくりのメニュー

- ・県北地域の拠点の整備（駅前空間及び新庁舎の整備）
- ・景観条例、屋外広告物条例による那須連山をはじめとする山並みの眺望景観の確保
- ・高度な都市機能の誘導
- ・建築協定、緑地協定の検討
- ・地区計画の見直し
- ・施設の敷地内緑化

② JR那須塩原駅周辺の道路ネットワークの構築

- ・JR那須塩原駅周辺については、市民と観光客等の利便性向上や賑わい拠点として魅力向上のため、歩きたくなる歩行空間の形成、立ち寄りたくなるサービス機能等の沿道への誘導を図ります。
- ・東那須野大通りは、JR那須塩原駅西口駅前広場及び新庁舎と一体となった道路空間の在り方を検討し、整備していきます。

まちづくりのメニュー

- ・県北地域の拠点の整備（駅前空間及び新庁舎の整備）
- ・JR那須塩原駅周辺のウォークアブルな空間整備
- ・JR那須塩原駅西口駅前広場、東那須野大通り、東那須野東通り等の整備
- ・沿道への施設誘導

(2) 生活の利便性の高いまちづくりに向けて

① 広域拠点周辺の市街地形成の誘導

- ・ 居住誘導区域への居住を誘導していくとともに、緑が多くゆとりある住宅地の形成を図ります。
- ・ 工業地については、本市の特徴的な農地や平地林の自然環境との調和を促進します。
- ・ 既存の用途地域に近接する市街地等検討ゾーンは、都市計画道路の整備の進捗状況を考慮し、都市的土地利用を検討していきます。
- ・ 下中野地区の工業系用途地域のうち、暫定的な土地利用が行われ、今後も工業系利用が見込まれない地区では、用途地域の見直しを検討します。
- ・ 黒磯板室インターチェンジ周辺においては、広域的な自動車交通の玄関口として、周辺環境と調和した、人、もの、情報が集積し交流する場の形成を誘導していきます。

まちづくりのメニュー

- ・ 用途地域の見直し
- ・ 都市的土地利用の促進
- ・ 地区計画の見直し
- ・ 建築協定、緑地協定の検討

② 市街地形成を支える道路ネットワークの構築

- ・ 未整備の都市計画道路（黒磯那須北線、黒磯那須南線、東那須野東通り）について、関係機関と連携し整備を促進します。
- ・ 主要な生活道路や交通安全性の低い箇所の整備、改修により、交通安全性を高めます。

まちづくりのメニュー

- ・ 都市計画道路の整備促進
- ・ 生活道路（市道等）の整備・改修

(3) 安全で質の高い生活空間の創出に向けて

①安全で快適な防災まちづくり

- ・防災拠点となり、市民の安全を守る新庁舎の整備を進めます。また、その他の公共公益施設の防災機能の向上を図ります。
- ・円滑な消火活動や避難活動を支える道路の整備に努めます。
- ・一級河川熊川は、台風や豪雨時に氾濫するおそれがあるため、JR那須塩原駅を中心とした市街化が進む地域において、関係機関と連携し河川改修を促進します。
- ・浸水被害を防ぐ排水対策に努めます。

まちづくりのメニュー

- ・新庁舎整備とあわせた一体的な防災拠点の整備
- ・公共公益施設の防災機能の強化
- ・避難路・避難所ネットワークの強化
- ・河川改修の促進及び雨水排水施設の整備

②本市の特徴的な自然環境の景観保全

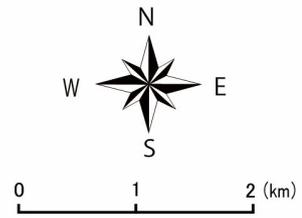
- ・本市の特徴的な景観要素である平地林について、適切な管理・活用ができるよう検討を行います。

まちづくりのメニュー

- ・景観条例等による緑地の確保
- ・屋外広告物条例等による屋外広告物の規制
- ・林地開発許可制度等による伐採の規制

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】
 市街地形成を支える道路ネットワークの構築
 安全で快適な防災まちづくり
 本市の特徴的な自然環境の景観保全



県北地域の玄関口に
 ふさわしい拠点整備
 JR那須塩原駅周辺の
 道路ネットワークの構築

【凡例】

住宅地	高速道路	市役所・学校・コミュニティ施設
商業地	国道	文化財・歴史資源
工業地	主要幹線道路	公園・レジャー・自然資源
都市産業地	幹線道路等	
市街地等検討ゾーン	鉄道	
自然共生産業検討ゾーン	河川・疏水	
集落ゾーン	地域区分線	
農地ゾーン	用途地域	
平地林保全ゾーン		

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

地域別構想

2

黒磯地区

地区の状況

- ・本地区は、JR 黒磯駅周辺の市街地とその周辺の農地、平地林、集落からなる田園から形成され、那珂川や那須疏水等の豊かな水環境等の自然的資源が豊かな地域です。
- ・JR黒磯駅前周辺は、都市再生整備計画事業により駅前に那須塩原市図書館、まちなか交流センター等が整備され、個性ある飲食店が立地するなど賑わいある中心市街地の姿が戻りつつあります。
- ・地区の東側には、旧奥州街道の宿場町が形成された歴史があり、鍋掛一里塚、芭蕉の句碑、黒羽領境界石等の歴史文化資源が残っています。
- ・本市を代表する水稻地域で、一戸当たりの経営規模面積が広い一方で、過疎化・高齢化による後継者の不足等により、一部管理の行き届かなくなった農地や平地林がみられます。
- ・黒磯地区の人口は、平成17(2005)年度と令和2(2020)年度の国勢調査を比較すると、人口はわずかに減少し、高齢化率は上昇しています。
- ・居住誘導区域内の人口は維持していますが、居住誘導区域外の人口は減少しています。



黒磯地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	43,407	6,810	16%
平成22年	44,159	8,454	19%
平成27年	43,424	10,511	24%
令和2年	42,465	12,229	29%
増減数(R2-H17)	-942	5,419	—
増減率(R2-H17)	-2.2%	79.6%	+13ポイント

	居住誘導区域	居住誘導区域外
平成27年	25,419	18,005
令和2年	25,364	17,101
増減数(R2-H27)	-55	-904
増減率(R2-H27)	-0.2%	-5.0%

黒磯地区の人口の推移

(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・JR 黒磯駅周辺への生活サービス施設の誘導など更なる賑わいの創出・市街地の魅力向上を図ることが課題となっています。
- ・既存の自然・農地を残し、かつ、居住誘導区域への居住を誘導するため、無秩序な市街化を防止することが課題となっています。
- ・し尿処理施設の移設に伴い、都市計画決定されている都市計画施設を変更することが必要です。
- ・空き家等の利活用や建物の除却等の対策が進んでいないため、空き家の状態が解消されていないことが課題です。
- ・黒磯地区は、居住誘導区域内に内水氾濫による浸水が想定されており、防災まちづくりを進めることが必要です。

交通・道路網

- ・居住誘導区域内の幹線道路等における安全な回遊性を確保していくことが課題です。

自然環境・景観

- ・田園景観を形成する平地林、農地の維持保全を図ることが課題となっています。
- ・市民だけでなく来訪者にも楽しんでもらえるよう、那珂川を活用した公園・レクリエーションの充実化を図るとともに、河川緑地等の緑の保全と活用が課題となっています。

まちづくりの目標

- ・魅力のある商業機能の誘導や良好な住環境の誘導によるまちづくり
- ・「旧奥州街道の宿場」としての歴史と文化を生かしたまちづくり
- ・豊かな自然資源を生かした、人々の憩いとふれあいのあるまちづくり

(1) JR黒磯駅周辺を中心とした、更なる賑わい創出に向けて

①賑わいのある地域拠点（JR黒磯駅周辺）の形成

- ・賑わいある地域拠点の形成に向けて都市機能の誘導を図ります。特に JR 黒磯駅周辺では、那須塩原市図書館やまちなか交流センター等の交流施設、歴史的建造物や老舗商店の趣きを生かしつつ、個性ある飲食店や生活サービス機能を誘導し、歩いて楽しめるまちづくりを進めます。
- ・居住誘導区域への居住誘導を進めます。また、居住誘導区域内では、誰もが安全に通行できるよう、ソフト・ハード対策を検討します。

まちづくりのメニュー

- ・商業機能の誘導
- ・回遊性の高い商業空間の形成

②魅力ある住宅地の創出

- ・住宅地では、都市基盤施設の整備改善、生活利便施設の誘導を図り、歩いて暮らせる住宅地の形成を図り、居住誘導区域の魅力を高めます。
- ・敷地内緑化や周辺環境と調和した、潤いのある住宅地の形成を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・農地との共生のためのルールづくり
- ・都市基盤施設の整備改善

③空き家等の有効的な活用

- ・那須塩原市空き家等対策計画に基づき、空き家や空き店舗の有効活用の検討を行います。また、那須塩原市空き家バンクを活用し、空き家等の市場流通の促進を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・那須塩原市空き家バンクの活用推進
- ・空き店舗対策事業（チャレンジショップ）の活用推進

(2) 歴史文化資源や自然環境と調和したまちづくりに向けて

① 歴史文化資源や良好な自然環境と調和した住環境の形成

- ・ 開発をする場合は、都市基盤施設の整備状況、歴史文化資源や自然環境との調和に配慮するよう誘導していきます。
- ・ 芭蕉の句碑や鍋掛の一里塚といった歴史文化資源を核に、旧奥州街道の景観の保全に取り組み、生活と調和した歴史文化漂うまちづくりを進めます。
- ・ 農地には貴重な動植物が多く生息することから、人と自然が共生できるルールづくりを検討し、後世に継承すべき農業生態系の保全を図っていきます。
- ・ し尿処理施設について、都市計画決定されている都市計画施設の変更に向け検討を進めます。

まちづくりのメニュー

- ・ 地区計画や建築協定、緑地協定の検討
- ・ 奥州街道沿いの景観整備
- ・ 住民主導による緑化、花いっぱい事業への展開
- ・ 自然環境を保全するためのルールづくり
- ・ 環境保全に対する市民活動への支援
- ・ し尿施設の都市計画施設の位置付け変更

② 農業の強化と農地の保全

- ・ 担い手農家への農地集積をさらに促進しながら、複合経営体制を確立し、農地の保全を図っていきます。

まちづくりのメニュー

- ・ 農業経営の効率化に向けた農地の集約化
- ・ 農道、かんがい排水等の施設整備
- ・ 認定農業者の育成支援等による農業の振興

③ 那珂川の水辺環境の保全と活用

- ・ 潤いある那珂川沿いの水辺空間は、人々の憩いとふれあいのある場として、活用を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・ 水辺空間を生かした公園等の憩い空間創出に向けた検討

(3) 災害に強いまちづくりに向けて

①安全な防災まちづくり

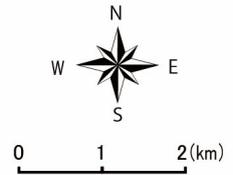
- ・ 公共公益施設の防災機能の向上を図ります。
- ・ 円滑な消火活動や避難活動を支える道路の整備に努めます。
- ・ 浸水被害を防ぐ排水対策に努めます。

まちづくりのメニュー

- ・ 公共公益施設の防災機能の強化
- ・ 避難路・避難所ネットワークの強化
- ・ 河川改修及び雨水排水施設の整備

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】
農業の強化と農地の保全
安全な防災まちづくり



【凡例】

 住宅地	 高速道路	 市役所・学校・コミュニティ施設
 商業地	 国道	 文化財・歴史資源
 工業地	 主要幹線道路	 公園・レジャー・自然資源
 集落ゾーン	 幹線道路等	
 農地ゾーン	 鉄道	
 平地林保全ゾーン	 河川・疏水	
	 地域区分線	
	 用途地域	

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

地域別構想

3 西那須野地区

地区の状況

- ・本地区は、平地林が多く存在し、那須疏水等の豊かな水環境等の自然的資源が豊かな地域です。
- ・市街地は、本市の地域拠点であるJR西那須野駅周辺に形成されています。JR西那須野駅周辺では、都市再生整備計画事業や市街地再開発事業により、駅西口駐車場や一本杉ふれあいスペース、周辺の道路、商業施設等が整備されています。
- ・国道や主要幹線道路沿道に沿道型サービス施設等が立地し、西那須野塩原インターチェンジ周辺には、工場や倉庫等の産業系の施設が立地しています。
- ・西那須野地区の人口は、平成17(2005)年度から平成27(2015)年度は増加していましたが、平成27(2015)年度から令和2(2020)年度ではわずかに減少しています。一方、高齢化率は平成17(2005)年度以降上昇しています。
- ・居住誘導区域及び居住誘導区域外の人口は、ともに維持しており、減少率は同程度の水準です。ただ、大田原市に隣接した下永田地区等一部の居住誘導区域外において人口が増加している状況にあります。



西那須野地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	45,078	6,571	15%
平成22年	46,952	7,840	17%
平成27年	48,076	9,792	20%
令和2年	47,978	11,359	24%
増減数(R2-H17)	2,900	4,788	—
増減率(R2-H17)	6.4%	72.9%	+9ポイント

	居住誘導区域	居住誘導区域外
平成27年	18,014	30,062
令和2年	18,010	29,968
増減数(R2-H27)	-4	-94
増減率(R2-H27)	0.0%	-0.3%

西那須野地区の人口の推移
(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・JR 西那須野駅周辺は、商業・業務・住宅の複合市街地としての利便性を生かし、地域拠点として更なる賑わいと活気を創出することが課題となっています。
- ・人口が増加している太夫塚、下永田等は、用途地域が指定されていないことから、都市計画法による開発行為に対する許可制度で、無秩序な市街化を防止していくことが課題となっています。
- ・都市間を結ぶ都市計画道路（烏ヶ森線、産業通り）の整備に伴い、土地利用のポテンシャルが向上する沿線の計画的な土地利用を誘導していくことが課題となっています。
- ・西那須野地区は、ほぼ全域で内水氾濫やため池決壊による浸水が想定されており、防災まちづくりを進める必要があります。

交通・道路網

- ・広域交通の円滑な交通を確保し、道路ネットワークを構築するために、未整備の都市計画道路の整備を促進することが課題です。
- ・JR 西那須野駅周辺における歩行者の安全性・回遊性を確保することが課題です。

自然環境・景観

- ・地域のシンボルである那須疏水や臺沼用水、農地や平地林等の緑の保全を図ることが課題となっています。

まちづくりの目標

- ・住民の生活を支える利便施設が集積し、賑わいを創出するまちづくり
- ・安全・安心な道路網の整備と周辺環境と調和した沿道空間の形成
- ・良好な自然環境や地区に残る歴史・文化施設と調和したまちづくり

(1) JR西那須野駅周辺の利便性を生かした更なる賑わいの創出に向けて

①複合市街地の特性を生かした拠点整備

- ・西那須野地区は、商業・業務・住宅の複合市街地が形成されています。この特性を生かしつつ、生活の利便性の高い、暮らしやすい地域拠点の形成を図ります。特に都市機能誘導区域では、商業・業務機能の充実とJR西那須野駅周辺の安全で回遊性の高い歩行空間の形成を図ります。
- ・居住誘導区域では、生活利便性の高さを生かし、更なる居住誘導を進めます。また、烏ヶ森線沿線は、周辺の住環境に配慮した土地利用を誘導します。

まちづくりのメニュー

- ・高度な都市機能の誘導
- ・歩行者優先の道路整備
- ・建築協定、緑地協定の検討
- ・地区計画の検討

②JR西那須野駅周辺の道路ネットワークの構築

- ・未整備の都市計画道路（藤原西那須野線、西那須野中央通り）について、関係機関と連携し整備を促進します。
- ・JR西那須野駅周辺は、歩道が未整備又は歩道幅員が狭小の道路が多いため、歩いて楽しい歩行空間の形成に向けソフト・ハード対策を検討します。

まちづくりのメニュー

- ・歩行者優先の道路整備
- ・生活道路（市道等）の整備・改修
- ・都市計画道路の整備促進

(2) 秩序ある土地利用の誘導に向けて

① 周辺の環境に配慮した土地利用の誘導

- ・ 国道や主要幹線道路、都市計画道路沿線で都市基盤が整備されている地区では、隣接する市街地の状況（西那須野駅周辺や大田原市）や周辺の農地等との調和を図りつつ、沿道の都市的土地利用を検討していきます。
- ・ ゆとりある緑豊かな住宅地を形成するために地域のルールづくり等を行います。

まちづくりのメニュー

- ・ 用途地域の見直しや地区計画等のルールづくりの検討
- ・ 集落地や住宅地における生垣・敷地内緑化による緑豊かな景観形成

② 市民の暮らしを支える道路ネットワークの構築

- ・ 国道や主要幹線道路、都市計画道路の未整備区間の整備を図るとともに、整備後の土地利用を検討します。
- ・ 生活道路の効率的・効果的な修繕を行います。

まちづくりのメニュー

- ・ 国道や主要幹線道路、都市計画道路の整備とネットワーク形成
- ・ 市道等の修繕

(3) 自然の潤いを感じる魅力づくりに向けて

① 良好な田園空間の維持

- ・ 那須野が原の自然と開拓の歴史が息づく田園空間を維持していくため、農業施策との整合を図りながら良好な農地の保全を図ります。
- ・ 田園空間博物館を構成する農村の豊かな自然や湧水・疏水・開拓にまつわる史跡・伝統文化などの保全・活用を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・ 計画的な住宅地開発の誘導
- ・ 田園空間博物館のサテライト（展示物）の保全・活用
- ・ 営農環境の保全や農地の流動化促進等による農地の維持支援

②那須疏水等の自然の潤いを効果的に活用した空間づくり

- ・日本三大疏水の一つである那須疏水を活用し、水辺に親しみ、開拓の歴史が学べるような空間づくりを検討するとともに、道路沿道では緑や花による魅力づくりを行います。

まちづくりのメニュー

- ・那須疏水、街路樹、花、宅地の緑と一体となった潤いのある沿道形成
- ・那須疏水を活用した水辺空間づくり

(4) 災害に強いまちづくりに向けて

①安全な防災まちづくり

- ・公共公益施設の防災機能の向上を図ります。
- ・円滑な消火活動や避難活動を支える道路の整備に努めます。
- ・浸水被害（内水氾濫やため池浸水）を防ぐ排水対策に努めます。

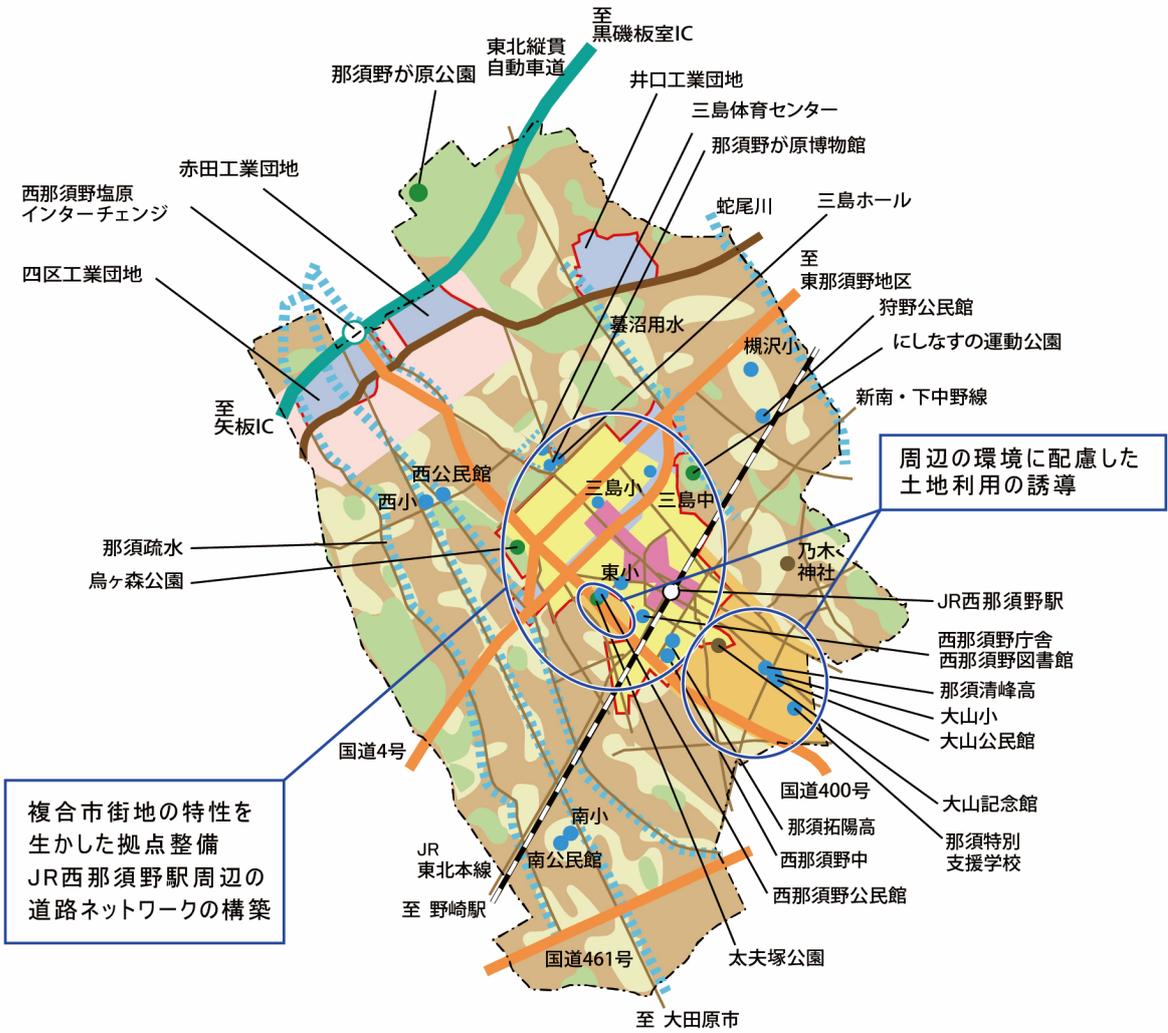
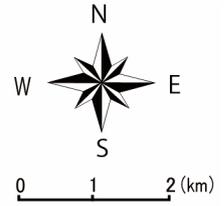
まちづくりのメニュー

- ・公共公益施設の防災機能の強化
- ・避難路・避難所ネットワークの強化
- ・河川改修及び雨水排水施設の整備

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】

市民の暮らしを支える道路ネットワークの構築
 良好な田園空間の維持
 安全な防災まちづくり
 那須疏水等の自然の潤いを効果的に活用した空間づくり



【凡例】

- | | | |
|-------------|--------|-------------------|
| 住宅地 | 高速道路 | ● 市役所・学校・コミュニティ施設 |
| 商業地 | 国道 | ● 文化財・歴史資源 |
| 工業地 | 主要幹線道路 | ● 公園・レジャー・自然資源 |
| 沿道環境調和ゾーン | 幹線道路等 | |
| 自然共生産業検討ゾーン | 鉄道 | |
| 集落ゾーン | 河川・疏水 | |
| 農地ゾーン | 地域区分線 | |
| 平地林保全ゾーン | 用途地域 | |

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

地域別構想

4 高林地区

地区の状況

- ・那須連山をはじめとする山並みを背景に、平地林と酪農地帯が広がる地域で、集落は街道沿いに形成されています。
- ・全国でも有数の酪農地帯が広がり、道の駅「明治の森・黒磯」や戸田水辺公園等の地域資源を生かした公園もあります。
- ・青木地区では、地域の脱炭素化と酪農業を含む地域のレジリエンスを強化する取組が、環境省が募集する「脱炭素先行地域」に選定されました。
- ・高林地区の人口は、平成17(2005)年度と令和2(2020)年度の国勢調査を比較すると、人口は減少し、高齢化率は上昇しています。



高林地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	6,020	1,567	26%
平成22年	5,838	1,658	28%
平成27年	5,602	1,896	34%
令和2年	5,275	2,084	40%
増減数(R2-H17)	-745	517	—
増減率(R2-H17)	-12.4%	33.0%	+14ポイント

高林地区の人口の推移

(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・全国でも有数の酪農地帯ですが、近年、高齢化及び後継者不足により遊休農地が増加傾向にあり、その対策が課題となっています。
- ・産業廃棄物処理施設や太陽光発電施設が点在しており、営農環境や景観の悪化が課題となっています。

自然環境・景観

- ・那須塩原市景観計画において景観形成重点地区に指定されているふるさと街道、県道黒磯田島線沿道の良好な景観を維持保全していくことが課題となっています。
- ・那須塩原のイメージを構成する重要な要素である那須連山をはじめとする山並みの景観や酪農地帯に広がる平地林の維持保全を図ることが課題となっています。

まちづくりの目標

- ・酪農地帯に広がる平地林と那須連山をはじめとする山並みの景観を生かしたまちづくり
- ・農村集落のたたずまいを大切にしたまちづくり
- ・脱炭素化に資する取組を推進するまちづくり

まちづくりの方針

(1) 自然環境に配慮したまちづくりに向けて

①集落の生活環境の向上

- ・既存集落等においては、地域の実情に応じた効率的・経済的な公共公益施設の整備などにより生活環境の向上を図ります。
- ・無秩序な開発による自然環境や生活環境の悪化が発生しないよう、周辺環境と調和した開発指導に努めます。

まちづくりのメニュー

- ・効率的・経済的な基盤施設の整備
- ・民間開発におけるルールづくり
- ・農地との共生のためのルールづくり
- ・太陽光発電事業と地域との調和に関する条例等による太陽光発電設備の設置及び管理

②脱炭素型まちづくりの推進

- ・青木地区は脱炭素先行地域に位置付けられていることから、自家消費型太陽光発電・蓄電池のほか、那須疏水を活用した小水力発電、家畜ふん尿を活用したバイオガス発電といった未利用資源を有効活用した多様な再エネ電源を導入し、脱炭素のまちづくり実現を目指します。

まちづくりのメニュー

- ・青木地区ゼロカーボン街区構築事業の推進

(2) 地域固有の景観資源を継承し、ともに育むまちづくりに向けて

①農業の振興による農地と田園景観の保全

- ・農地において農業をしやすい環境づくりと振興を図り、農地と田園景観の保全を図ります。
- ・明治の森・黒磯をはじめとした地区内施設において、地場産農産物の流通や乳製品の加工・販売、料理・土産品への活用等を進めるとともに、体験農業等を推進することで、農業の活性化を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・かんがい排水施設や農道の整備
- ・農地の保全
- ・農業・農村の体験・学習機会の提供
- ・地場農産物の流通や乳製品の加工・販売、料理・土産品へ活用

②本市の特徴である緑の保全・活用

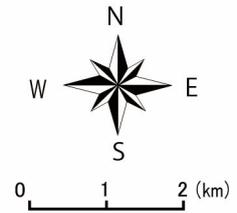
- ・本市の特徴的な景観である緑のトンネルは、那須高原の演出には欠かせない要素であり、次の世代にも受け継がれるべき自然の一つであるため、その維持・保全に努めます。

まちづくりのメニュー

- ・屋外広告物条例等による屋外広告物の規制
- ・景観条例等による緑地の確保
- ・林地開発許可制度等による伐採の規制
- ・疏水の水辺空間の活用

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】
 集落の生活環境の向上
 農業の振興による農地と田園景観の保全
 本市の特徴である緑の保全・活用



【凡例】

- | | | |
|----------|--------|----------------|
| 集落ゾーン | 高速道路 | ● 学校・コミュニティ施設 |
| 農地ゾーン | 主要幹線道路 | ● 文化財・歴史資源 |
| 平地林保全ゾーン | 幹線道路等 | ● 公園・レジャー・自然資源 |
| | 河川・疏水 | □ 地域区分線 |

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

地域別構想

5

関谷地区

地区の状況

- ・ 地区の中心部では土地区画整理事業が行われ、地区内は住居系及び工業系の用途地域が指定されています。住居系用途地域は那須塩原市立地適正化計画において居住誘導区域に指定されています。
- ・ 地区の西半分は山林であり、日光国立公園や県の指定による自然環境保全地域があります。
- ・ 平野部では、整備された農地が広がり、平地林や集落と一体となって豊かな田園景観が形成されています。
- ・ 西那須野塩原インターチェンジ北側は、牧場やゴルフ場、千本松のアカマツ林等がある自然豊かな地域が広がります。
- ・ 関谷地区の人口は、平成17(2005)年度と令和2(2020)年度の国勢調査を比較すると、人口は減少し、高齢化率は上昇しています。
- ・ 居住誘導区域及び居住誘導区域外の人口は、ともに減少し、減少率は同程度の水準です。



関谷地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	6,242	1,554	25%
平成22年	6,196	1,743	28%
平成27年	5,807	1,973	34%
令和2年	5,468	2,157	39%
増減数(R2-H17)	-774	603	—
増減率(R2-H17)	-12.4%	38.8%	+14ポイント

	居住誘導区域	居住誘導区域外
平成27年	746	5,061
令和2年	696	4,772
増減数(R2-H27)	-50	-289
増減率(R2-H27)	-6.7%	-5.7%

関谷地区の人口の推移
(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・ 土地区画整理事業区域においては、土地活用があまり進んでいないことが課題となっています。
- ・ 未整備の都市計画道路（産業通り）の整備促進に伴う沿線の土地利用が課題となっています。

交通・道路網

- ・都市計画道路（インターチェンジ通り、産業通り等）の未整備路線の整備促進が課題となっています。

自然環境・景観

- ・景観計画において景観形成重点地区に指定されている「ふるさと街道」沿道の良い景観を維持保全していくことが課題となっています。
- ・山林や農地の荒廃が一部で見られますが、後継者不足や高齢化などによる農家の経営環境は厳しいことから、農業の活性化を図り、農地を保全していくことが課題となっています。

まちづくりの目標

- ・立地特性を生かした新たな産業を育むまちづくり
- ・農地や田園環境の保全による自然と共生するまちづくり
- ・農地や平地林と調和した住みよい住宅地づくり

まちづくりの方針

（1）良好な住宅地の形成に向けて

① 関谷地区における住宅地の居住促進

- ・土地区画整理事業区域内の居住を促進し、自然・田園環境の中で豊かに暮らせる住宅地の形成を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・魅力ある住宅市街地形成の誘導
- ・保留地の販売・処分の推進

（2）立地特性を生かした新たな産業基盤の形成に向けて

① 都市基盤の整備促進

- ・西那須野塩原インターチェンジと連絡する都市計画道路（インターチェンジ通り、産業通り）について、関係機関と連携し整備を促進します。

②新たな産業誘致に向けた土地利用の検討

- ・都市計画道路の整備に伴い、広域交通の利便性が向上する都市計画道路沿線については周辺地域の環境に配慮しつつ、自然と調和した産業系土地利用の検討を進めます。

まちづくりのメニュー

- ・都市計画道路の事業促進
- ・自然と調和した産業系土地利用の検討

(3) 農地や田園景観等の特徴的な自然環境の保全に向けて

①農業の振興による農地と田園景観の保全

- ・農地において農業をしやすい環境づくりと振興を図り、農地と田園景観の保全を図ります。
- ・アグリパル塩原をはじめとした地区内施設において、地場農産物の流通の確立と料理・土産品への活用等を進めるとともに、体験農業等を推進することで、農業の活性化を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・かんがい排水施設や農道の整備
- ・農地の保全
- ・農業・農村の体験・学習機会の提供
- ・地場農産物の流通の確立

②沿道景観の保全

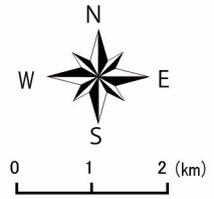
- ・本市ならではの緑あふれる景観が形成されている「ふるさと街道」沿道については、今後も緑の保全を図ります。
- ・産業や集客の施設等の立地に対し、敷地内緑化など、周辺の緑と調和するよう、誘導を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・屋外広告物条例等による屋外広告物の規制
- ・景観条例に基づく沿道景観の保全
- ・林地開発許可制度等による伐採の規制
- ・太陽光発電事業と地域との調和に関する条例等による太陽光発電設備の設置及び管理

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】
農業の振興による農地と田園景観の保全



【凡例】

- | | | |
|-------------|--------|-----------------|
| 住宅地 | 高速道路 | 市役所・学校・コミュニティ施設 |
| 工業地 | 国道 | 文化財・歴史資源 |
| 自然共生産業検討ゾーン | 主要幹線道路 | 公園・レジャー・自然資源 |
| 集落ゾーン | 幹線道路等 | |
| 農地ゾーン | 河川・疏水 | |
| 平地林保全ゾーン | 地域区分線 | |
| 自然環境保全ゾーン | 用途地域 | |

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

地域別構想

6 板室地区

地区の状況

- ・ 那須連山をはじめとする山並みを背景に、自然豊かな森林が広がっており、集落は街道沿いと山裾に形成されています。
- ・ 黒瀧山信仰等の歴史や文化が息づく地域で、約1000年の歴史を誇る板室温泉は、温泉の効能から、「下野の薬湯」と呼ばれており、湯治の里として親しまれています。
- ・ 令和3(2021)年度には、日光国立公園内の塩原温泉・板室温泉地区はゼロカーボンパークとして登録され、サステナブルな観光地づくりを実現していくエリアとなっています。
- ・ 板室地区の人口は、平成17(2005)年度と令和2(2020)年度の国勢調査を比較すると、人口は大幅に減少し、高齢化率は大幅に上昇しています。



板室地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	263	66	25%
平成22年	243	66	27%
平成27年	182	62	34%
令和2年	152	70	46%
増減数(R2-H17)	-111	4	—
増減率(R2-H17)	-42.2%	6.1%	+21ポイント

板室地区の人口の推移
(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・近年、板室温泉地区の入込者数、宿泊者数とも停滞している状況です。周辺の自然環境や趣のある街並みとの調和を図りつつ魅力ある温泉街の形成と活性化が課題となっています。
- ・板室温泉や木の俣園地、深山ダム、沼ッ原湿原等の地域資源を生かし、自然とのふれあい、動植物とのふれあい、地域の人々とのふれあいを生み、都市と農村との交流を広げることが課題となっています。

自然環境・景観

- ・板室温泉街の古き趣が感じられるたたずまいを大切に残しながら、自然と調和した良好な集落環境を維持することが課題となっています。
- ・日光国立公園など、自然豊かな山林の維持保全を図っていくことが課題です。

まちづくりの目標

- ・歴史ある温泉街の趣を感じ、人のふれあいを感じることができるまちづくり
- ・豊富な自然資源（緑、水等）を生かし、那須塩原の魅力を経験できるまちづくり
- ・脱炭素化と持続可能な観光地づくり

まちづくりの方針

(1) 持続可能な観光地づくりの実現に向けて

①脱炭素化や持続可能な観光地づくりの推進

- ・脱炭素化の取組として、温泉排熱を利用した省エネ設備の導入など自然環境に配慮した持続可能な観光地づくりに取り組んでいきます。
- ・板室温泉地区、木の俣川周辺及び湯宮・嶋内地区においては、那須連山をはじめとする山々に抱かれた伝統的な集落環境の下、温泉、那珂川や木の俣川などの観光資源、黒瀧山信仰や板室温泉神社本殿といった歴史文化資源を保有しています。これらを活用し、来訪者との交流の場を創出し、憩いの里としての整備を進めます。

まちづくりのメニュー

- ・乙女の滝、沼ッ原湿原、木の俣川等の周辺の自然を生かした一体的観光ルート整備
- ・板室温泉街や木の俣川周辺の整備
- ・農村体験の場の整備
- ・ゼロカーボンパークの取組の推進

(2) 自然環境に配慮したまちづくりに向けて

①集落の生活環境の向上

- ・既存集落等においては、生活環境の向上を図るため効率的な基盤施設の整備を検討します。

まちづくりのメニュー

- ・生活道路網の整備
- ・民間開発におけるルールづくり

②環境に配慮したまちづくり

- ・環境を悪化させる恐れのある施設の立地については、立地を抑制する方策について検討します。

まちづくりのメニュー

- ・関係法令の整備要請

③本市の特徴である緑の保全・活用

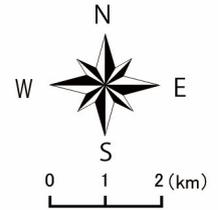
- ・本市の特徴的な景観である緑のトンネルは、那須高原の演出には欠かせない要素であり、次の世代にも受け継がれるべき自然の一つであるため、その維持・保全に努めます。

まちづくりのメニュー

- ・屋外広告物条例等による屋外広告物の規制
- ・景観条例等による緑地の確保
- ・林地開発許可制度等による伐採の規制
- ・太陽光発電事業と地域との調和に関する条例等による太陽光発電設備の設置及び管理

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】
環境に配慮したまちづくり
本市の特徴である緑の保全・活用



【凡例】

- | | | |
|-----------|---------|--------------|
| 集落ゾーン | 主要幹線道路 | 文化財・歴史資源 |
| 農地ゾーン | 幹線道路等 | 公園・レジャー・自然資源 |
| 平地林保全ゾーン | 河川・疏水 | |
| 自然環境保全ゾーン | 地域区分線 | |
| 温泉観光ゾーン | 都市計画区域線 | |

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

地域別構想

7

塩原地区

地区の状況

- ・本市の特徴である自然豊かな山並みを形成する森林が広がっており、清流箒川が流れ、地区中心部には温泉街が形成されており、都市再生整備計画事業により、湯っ歩の里等が整備されています。
- ・地区中央部には、冷涼な気候を生かし、高冷地野菜の生産地が広がっています。
- ・東西交通軸である国道400号沿いには塩原運動公園、箱の森プレイパーク、南北軸の日塩もみじラインに沿っては放牧場やキャンプ場、スキー場が位置し、観光・リゾート軸を形成しています。
- ・令和3(2021)年度には、日光国立公園内の塩原温泉・板室温泉地区がゼロカーボンパークとして登録され、サステナブルな観光地づくりを実現していくエリアとなっています。
- ・塩原地区の人口は、平成17(2005)年度と令和2(2020)年度の国勢調査を比較すると、人口は大幅に減少し、高齢化率は大幅に上昇しています。



塩原地区の位置

	人口	高齢人口	高齢化率
平成17年	3,306	1,032	31%
平成22年	2,782	992	36%
平成27年	2,281	990	43%
令和2年	1,884	1,009	54%
増減数(R2-H17)	-1,422	-23	—
増減率(R2-H17)	-43.0%	-2.2%	+23ポイント

塩原地区の人口の推移
(出典:国勢調査より)

地区の課題

土地利用・市街地整備

- ・人口減少と高齢化が著しく進行しており、高齢化対策や空き家対策（未利用の旅館等含む）が課題となっています。
- ・塩原温泉地区の宿泊者数は、令和5(2023)年に年間約67万人と回復傾向にあるもののコロナ禍前の令和元(2019)年の約74万人まで届いていない状態であり、各種基盤の整備やまちの景観への配慮などによる魅力ある温泉街の形成と観光産業の活性化が課題となっています。

交通・道路網

- ・観光客の来訪手段としての公共交通等の利便性や、まち歩きを促進する歩行空間の整備が課題となっています。

自然環境・景観

- ・林業の停滞や後継者不足などを背景に管理が行き届かない森林がみられるようになり、自然豊かな山林の維持・保全に向けて、管理・活用が課題となっています。

まちづくりの目標

- ・温泉街における活気と賑わいのあるまちづくり
- ・箒川沿いの自然環境や景観を重視したまちづくり
- ・豊富な自然資源（緑、水等）や、農業資源を最大限に活用したまちづくり
- ・脱炭素化とサステナブルな観光地づくり

まちづくりの方針

(1) 温泉街としての魅力あるまちの創出に向けて

① 魅力ある観光まちづくりの推進

- ・温泉街を周遊する魅力を高めるとともに、塩原温泉の各所で歴史文化資源に触れる機会を積極的に生み出します。
- ・湯っ歩の里は、観光客が集い賑わう“温泉街の顔”として活用していきます。

- ・周辺の塩原運動公園、箱の森プレイパーク等のレクリエーション機能及び歴史文化資源のネットワーク化を図り、温泉街を訪れた観光客にとって魅力的な観光ゾーンの形成を図ります。
- ・自然環境に配慮したサステナブルな観光地づくりに取り組んでいきます。

まちづくりのメニュー

- ・景観条例に基づく景観整備、温泉街の景観重点地区への指定の検討
- ・湯っ歩の里の維持管理
- ・歴史文化資源や伝統工芸等の活用
- ・ゼロカーボンパークの取組の推進

②温泉街の活性化・周遊性の確保

- ・1200年以上の歴史がある塩原温泉郷は、「塩原十一湯」と呼ばれる11のエリアに分かれた温泉街があり、遊歩道の整備等を推進し、温泉街の活性化・周遊性を向上させるための環境づくりを進めます。
- ・沿道の建物を周辺の自然と調和したデザインとするとともに、地域住民によるオープンカフェや街角ギャラリーで賑わいのあるまちづくりを進めます。

まちづくりのメニュー

- ・河川・遊歩道等の整備
- ・歴史文化資源を活用した温泉街の活性化・周遊性の確保

③空き家等の有効的な活用

- ・那須塩原市空き家等対策計画に基づき、空き家や空き店舗、空き旅館・ホテルについて、民間事業者が有効活用するための方策を検討します。また、那須塩原市空き家バンクを活用し、空き家等の市場流通の促進を図ります。

まちづくりのメニュー

- ・那須塩原市空き家バンクの活用促進
- ・空き店舗対策事業（チャレンジショップ）の活用促進

(2) 観光地にふさわしい道路空間の整備に向けて

①生活者・観光者のための道路網の整備

- ・野岩鉄道やジェイアールバス関東と連携したゆーバスの観光利用促進の取組について検討を行います。
- ・若葉通りの道路舗装の補修、バリアフリー対応、既存道路空間の有効活用等について、安心安全な歩行空間の整備を検討します。

まちづくりのメニュー

- ・野岩鉄道やジェイアールバス関東と連携したゆーバスの観光利用促進の取組
- ・安心安全な歩行空間整備

(3) 豊かな自然の保全・活用、地域産業の活性化に向けて

①豊かな自然の保全・活用

- ・脱炭素化を進める取組、国立公園利用者への自然環境保全の普及啓発などに取り組んでいきます。
- ・温泉街周辺などの山間部を、自然体験のフィールドとして積極的に活用していきます。

まちづくりのメニュー

- ・安心安全な歩行空間整備

②観光と農業の連携による地域産業の活性化

- ・観光地としての塩原温泉郷とともに、地区特有の高冷地野菜の優良生産地であることから、地産地消の推進による地域産業の活性化を目指します。

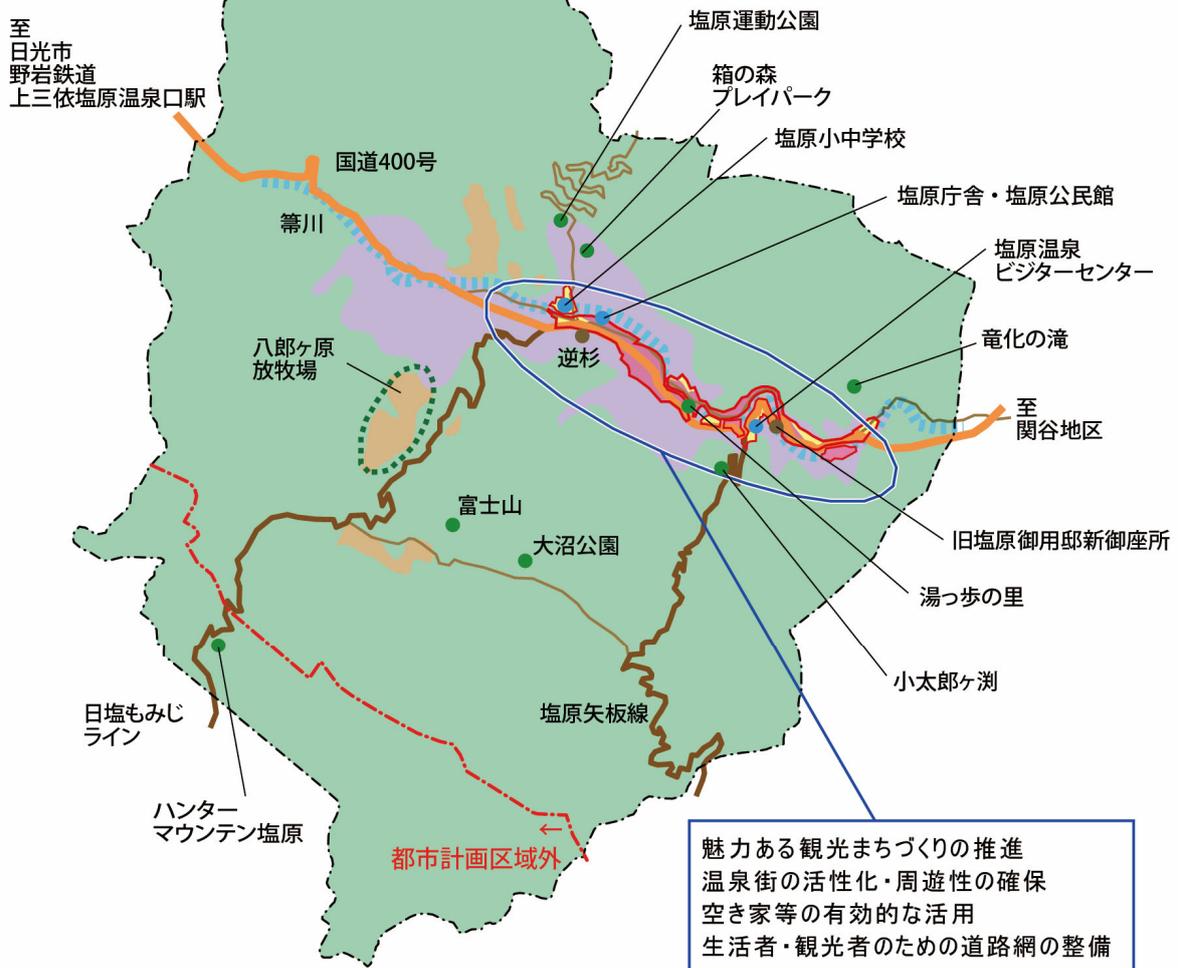
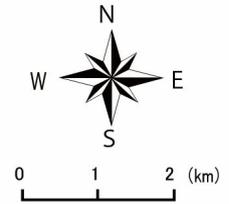
まちづくりのメニュー

- ・地産地消の推進

まちづくり方針図（土地利用計画）

【地区全体】

豊かな自然の保全・活用
観光と農業の連携による地域産業の活性化



魅力ある観光まちづくりの推進
温泉街の活性化・周遊性の確保
空き家等の有効的な活用
生活者・観光者のための道路網の整備

【凡例】

- | | | |
|-----------|---------|-----------------|
| 住宅地 | 国道 | 市役所・学校・コミュニティ施設 |
| 商業地 | 主要幹線道路 | 文化財・歴史資源 |
| 農地ゾーン | 幹線道路等 | 公園・レジャー・自然資源 |
| 自然環境保全ゾーン | 河川・疏水 | |
| 温泉観光ゾーン | 地域区分線 | |
| | 都市計画区域線 | |
| | 用途地域 | |