

# 那須塩原市立地適正化計画

立地適正化計画とは、市内の拠点に「住む人」と「生活に便利な施設」を集めることで、人口減少や高齢化が進んでも住みやすいまちを実現するための計画です。

「拡散」から

「集約」へ



(那須塩原駅西口)  
(撮影：平成 29 年 3 月)

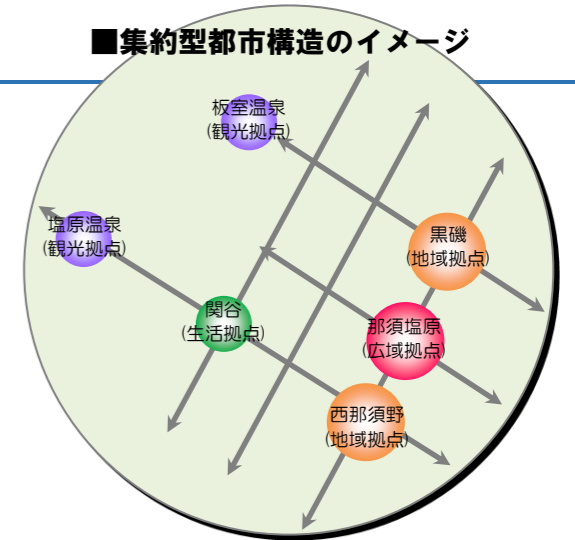
那 須 塩 原 市

## I 立地適正化に関する基本方針

### 1. 那須塩原市が目指す将来都市構造

本市では将来都市構造として「那須塩原都市計画区域マスタープラン」及び「那須塩原市都市計画マスタープラン」に掲げる『集約型都市構造の実現』を目指します。なお、集約型都市構造とは都市機能や人口を一ヶ所に集めるものではありません。むしろ、地域の特徴や歴史的な成り立ちを考慮した複数の拠点を設定し、特徴ある発展を目指すものです。

■集約型都市構造のイメージ



### 2. 立地適正化計画の基本的な方向性

本計画では将来都市構造である集約型都市構造の実現に向けて、生活利便機能や居住機能の適切な配置を誘導するために、用途地域内に都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めることとします。次に立地適正化計画の基本的な方向性を示します。

#### <都市機能誘導区域>

- 「那須塩原都市計画区域マスタープラン」及び「那須塩原市都市計画マスタープラン」等の上位関連計画に定められた拠点の位置付けを踏まえた都市機能誘導区域の設定
- 都市機能立地の現状を踏まえるとともに、誘導施設の設定や届出制度の運用に配慮した都市機能誘導区域の設定

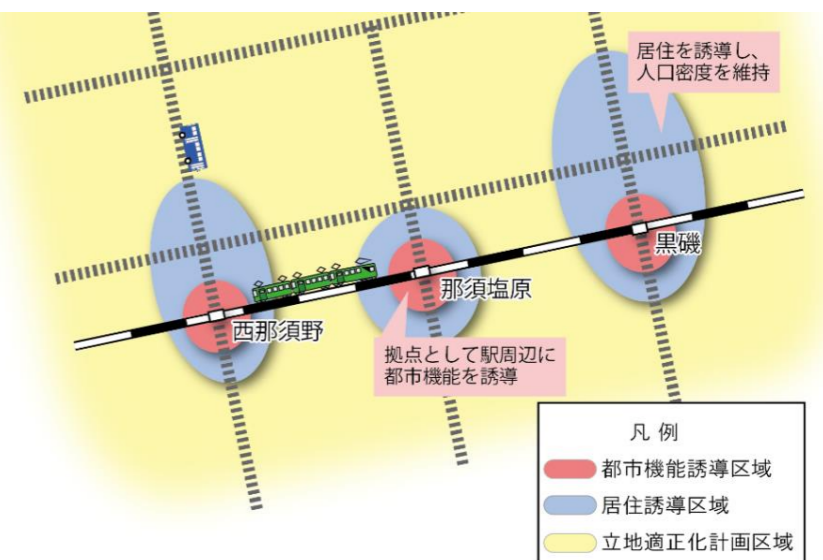
#### <居住誘導区域>

- 居住誘導区域は、上記の都市機能誘導区域を含む区域であることから、都市機能誘導区域の方針と整合した区域の設定
- 生活サービス水準を維持・充実しながら人口密度を確保していく区域の設定
- 届出制度の運用についても配慮した居住誘導区域の設定

#### <公共交通>

- 市内全域を網羅しているバス路線やデマンド交通、タクシーの生活交通等により持続可能な公共交通の確保
- 「那須塩原市地域公共交通網形成計画」と連携して、将来にわたり誰もが安全でスムーズに移動できる公共交通ネットワークの構築の推進

#### ■本市における誘導区域のイメージ

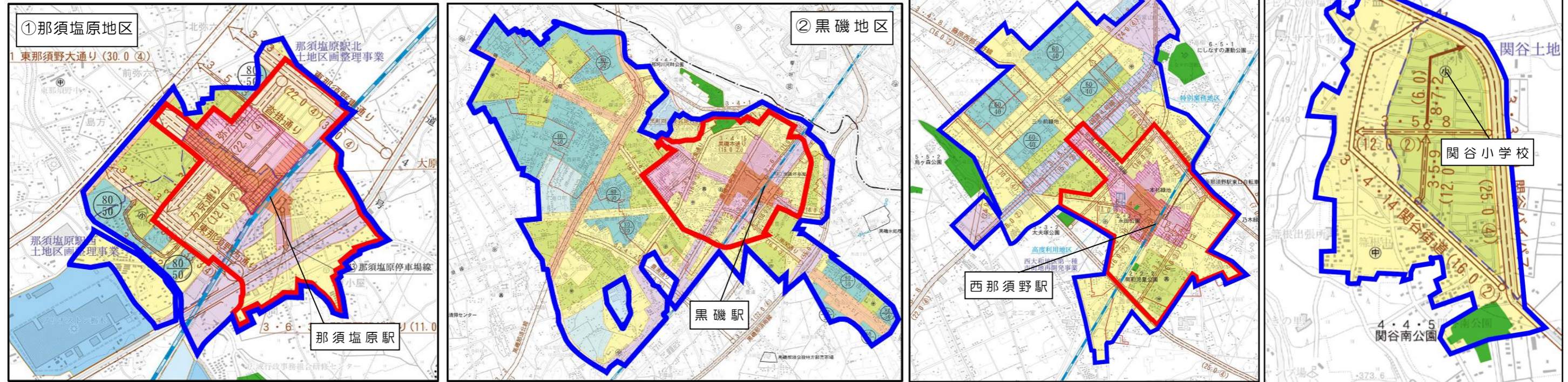


那須塩原市立地適正化計画  
の目標年次：平成 50 年度  
(見直しサイクル  
：おおむね 5 年)

## II 誘導区域・誘導施設の設定

### 1. 誘導区域の設定

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、下図のとおりです。



都市機能誘導区域

居住誘導区域

※都市機能誘導区域は居住誘導区域も兼ねています。また、関谷地区は居住誘導区域のみを定めています。



### 2. 誘導区域外で開発又は建築行為をする場合の届出

誘導区域外で次の行為を行う場合は、市への届出が必要です。

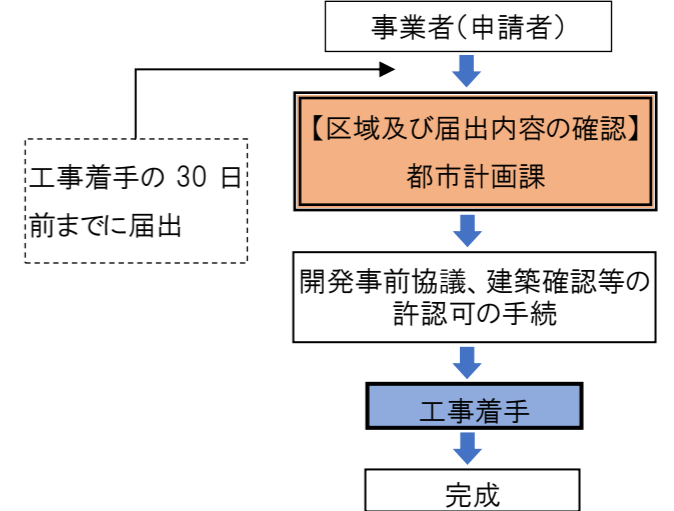
#### (1) 都市機能誘導区域の場合

対象となる区域	都市機能誘導区域外 <sup>①</sup> の区域
対象となる施設	商業施設(大型ショッピングセンター等) 条件:大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡以上)
	金融施設(銀行、信用金庫等) 条件:銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行、信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農林中央金庫法に基づく農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫法に基づく商工組合中央金庫、中小企業等協同組合法等に基づく信用協同組合)
	福祉施設(社会福祉センター等) 条件:各種保健福祉施設の紹介、保健福祉に関する指導や情報提供等を行う保健福祉の総合的な拠点施設
	教育施設(専門学校等) 条件:学校教育法第1条に定める高等専門学校、同法第124条に定める専修学校
対象となる行為	①開発行為 ・上記施設を有する建築物を建築するために行う開発行為 ②建築行為 ・上記施設を有する建築物の新築 ・建築物を改築して上記施設を有する建築物とするとき ・建築物の用途を変更して上記施設を有する建築物とするとき ※①又は②のいずれかに該当した場合に届出が必要です。
届出の期日	工事に着手する30日前まで

#### (2) 居住誘導区域の場合

対象となる区域	居住誘導区域外 <sup>①</sup> の区域
対象となる行為	①開発行為 ・3戸以上の住宅を建築するために行う開発行為 
	②建築行為 ・1戸又は2戸の住宅を建築するために行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 
届出の期日	工事に着手する30日前まで

#### (3) 手続の流れ



届出様式と添付書類はHPで確認できます。

那須塩原市立地適正化計画

検索

<https://www.city.nasushiobara.lg.jp/23/3626.html>



### III 公共交通の確保

#### 公共交通の推進方針

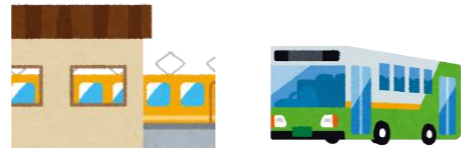
##### ①基本的な考え方

本市の立地適正化計画では、集約型都市構造の実現に向けて、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指しています。コンパクトシティ施策を具体的に推進するため、本計画では都市機能誘導区域及び居住誘導区域等を設定していますが、一方でこれらの誘導区域をつなぐ持続可能な公共交通を確保することが必要です。そのため「那須塩原市地域公共交通網形成計画」と連携して、将来にわたり誰もが安全でスムーズに移動できる公共交通ネットワークの構築を推進します。

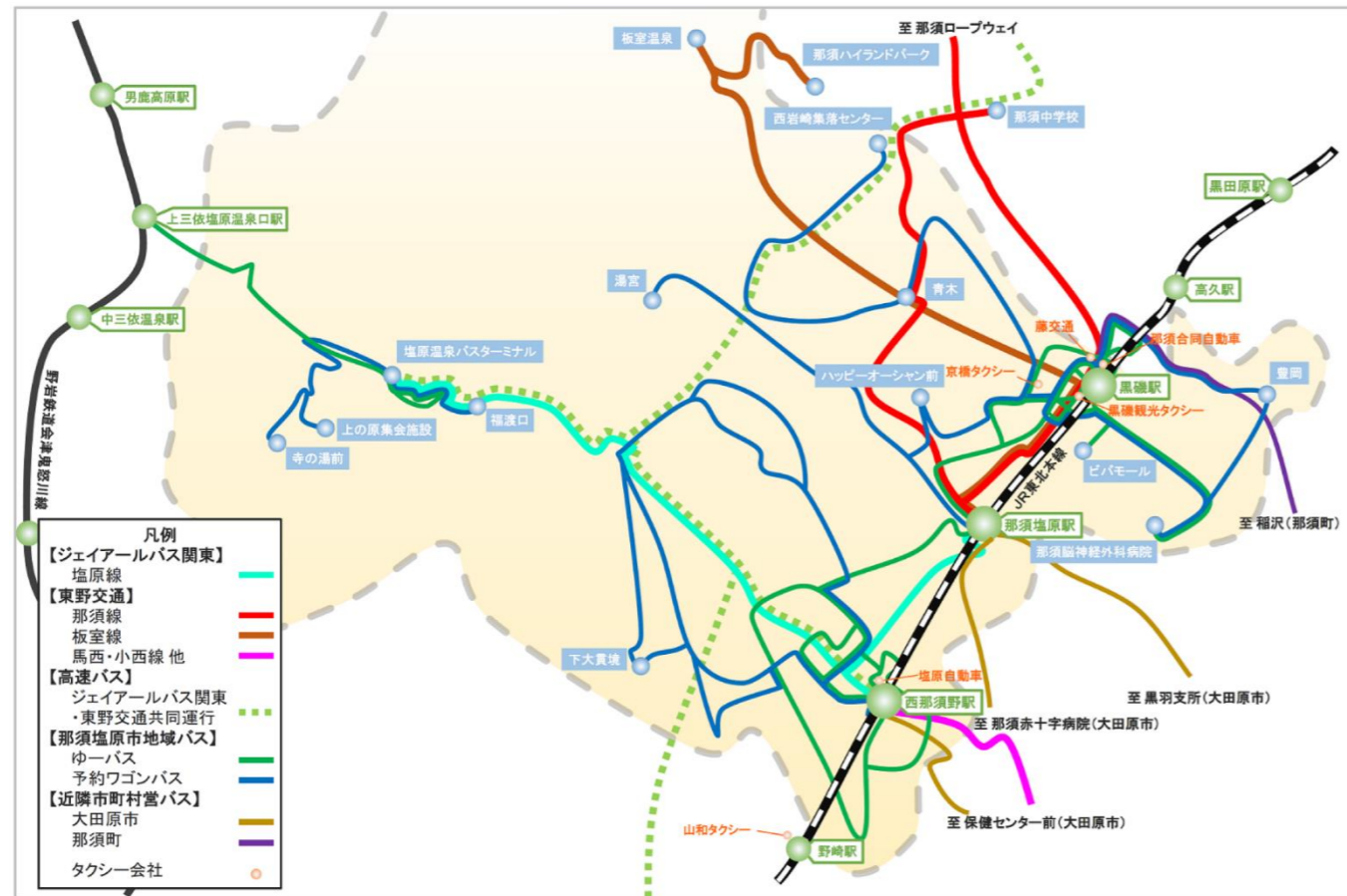
##### ②本市の公共交通の課題

「那須塩原市地域公共交通網形成計画」に基づき、公共交通の課題について以下のとおり示します。

- 公共交通の持続性の向上
- 生活交通に利用できる交通手段の確保
- 公共交通空白地域における移動制約者の外出手段の確保
- まちづくり（立地適正化計画等）への対応
- 観光需要への対応



##### ▼公共交通網



資料：那須塩原市地域公共交通網形成計画（平成 29 年度策定）

### VI 定量的な目標値の設定

立地適正化計画により目指す目標

定量的な目標値

鉄道駅を中心とした広域拠点・地域拠点に高次都市機能の立地誘導



都市機能誘導区域内への誘導施設（高次都市機能）の立地誘導

現況値（H27年）	目標値（H50年）
那須塩原駅周辺地区（広域拠点）： 3施設が現在立地していない （商業、文化・交流、福祉機能）	3施設全ての誘導実施
黒磯駅周辺地区、西那須野駅周辺地区（地域拠点）： 誘導施設が全て立地	施設の維持

生活サービス水準を維持・充実しながら人口密度の確保



那須塩原都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合

現況値（H27年）	目標値（H50年）
41%	50%以上

※平成 27 年国勢調査人口に対して、都市計画区域内及び居住誘導区域内の住宅用地割合を乗じてそれぞれの人口を算出し、割合を算出

誰もが安全でスムーズに移動できる公共交通ネットワークの構築

那須塩原市地域公共交通網形成計画と整合を図り、公共交通と連携した方針について調整

公共交通（ゆーバス）の利用者数

現況値（H28年）	目標値（H34年）
3.64 人/km	4.71 人/km

※那須塩原市地域公共交通網形成計画で市街地部に於けるキロ当たり輸送人員目標値

那須塩原市 建設部 都市計画課

〒325-8501 那須塩原市共墾社 108 番地2  
Tel：0287-62-7159 Fax：0287-62-7224  
E-mail：k-toshikeikaku@city.nasushiobara.lg.jp