

参考資料

1 令和7（2025）年3月改定前の誘導区域に対する災害リスク分析

（1）誘導区域変更前の災害リスク

令和7（2025）年3月の計画改定に伴い、災害危険性の高い区域を含む黒磯地区の一部を、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外し、誘導区域を変更しました。次頁以降に、変更前の誘導区域における災害リスクの状況を示します。

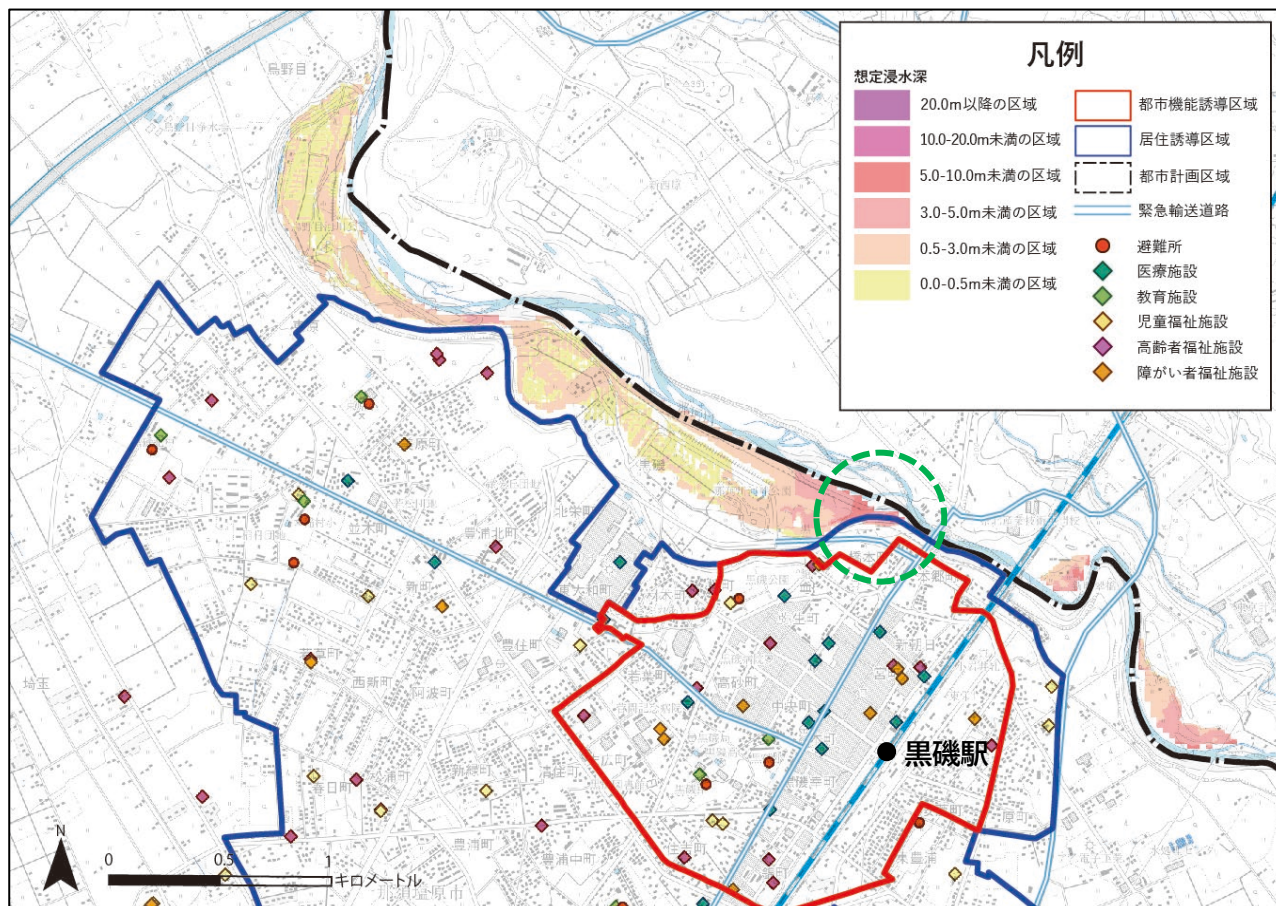
なお、各種災害想定区域の居住誘導に関する本市の考え方は下表のとおりです。

都市計画運用指針の考え方	災害ハザードエリア	本市の居住誘導区域（変更前）内での災害想定の有無	本市の立地適正化計画での取り扱い	居住誘導区域からの除外の有無
居住誘導区域に含まないこととすべき（レッドゾーン）	土砂災害特別警戒区域	なし	居住誘導区域に含まない	—
総合的に勘案し、居住誘導が適当でないと判断される場合は、含まないこととすべき（イエローゾーン）	土砂災害警戒区域	なし	居住誘導区域に含まない	—
	洪水浸水想定区域	黒磯地区の一部で浸水深 3.0m以上の浸水が想定される	原則として、浸水深 3.0m以上は居住誘導区域に含まない	除外
	内水浸水想定区域	東那須野地区の一部（東那須野西通りアンダー）で最大 5m以上の浸水が想定される	原則として、浸水深 3.0m以上は居住誘導区域に含まない	冠水対策工事等により対応
	家屋倒壊等氾濫想定区域	黒磯地区の一部で家屋倒壊が想定される	居住誘導区域に含まない	除外
記載なし	ため池決壊による浸水想定区域	浸水深 2.0m以上の浸水は想定されない	原則として、浸水深 3.0m以上は居住誘導区域に含まない	—

①洪水浸水想定区域（想定最大規模）

黒磯地区では、想定最大規模の降雨時、那珂川沿いの一部区域で、3m～5m 未満、5m～10m 未満の浸水が想定されます。

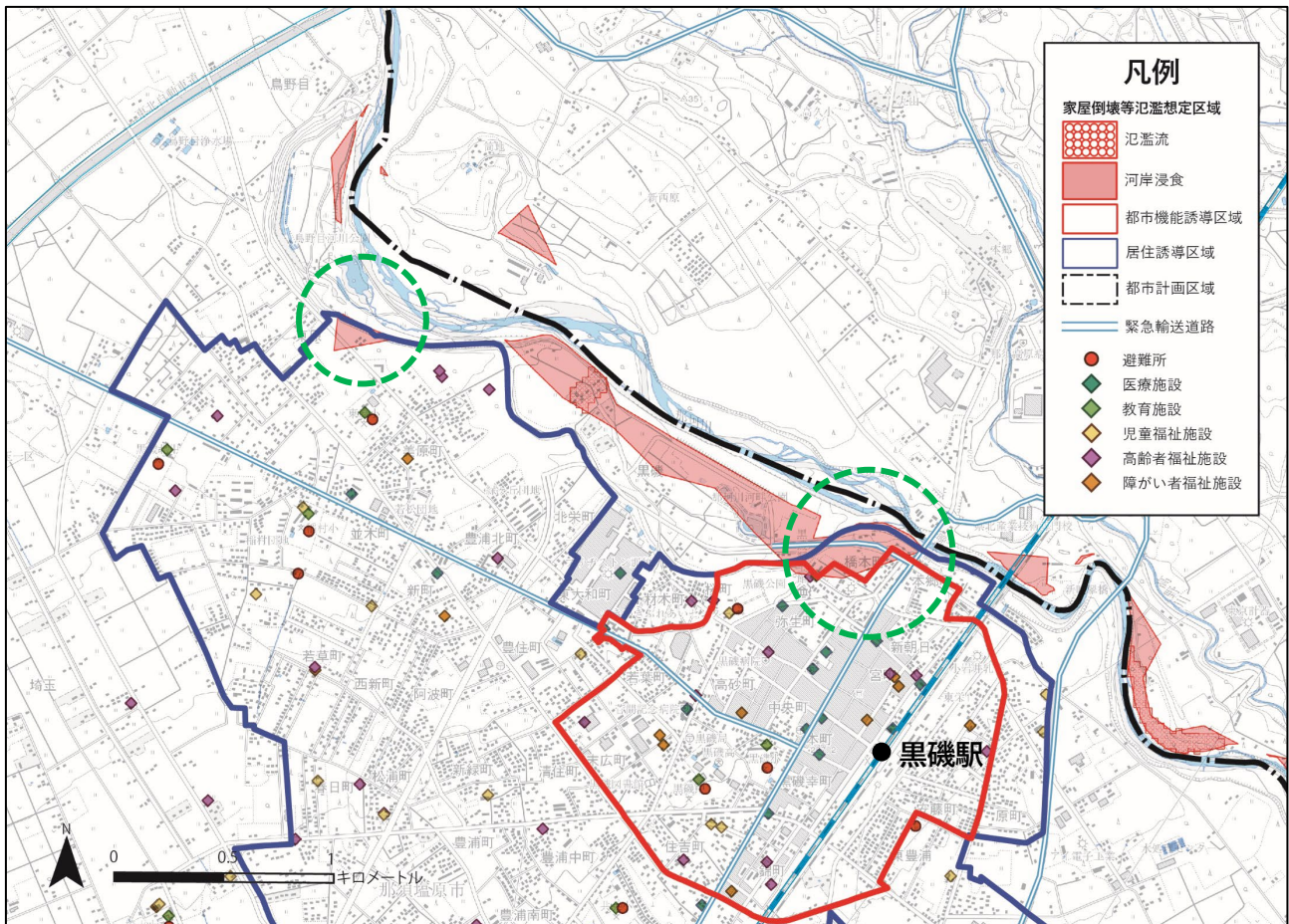
▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）【R7.3 改定前の誘導区域】



②家屋倒壊等氾濫想定区域

黒磯地区では、想定最大規模の降雨時、那珂川沿いの一部区域で、河岸浸食による家屋倒壊が想定されます。

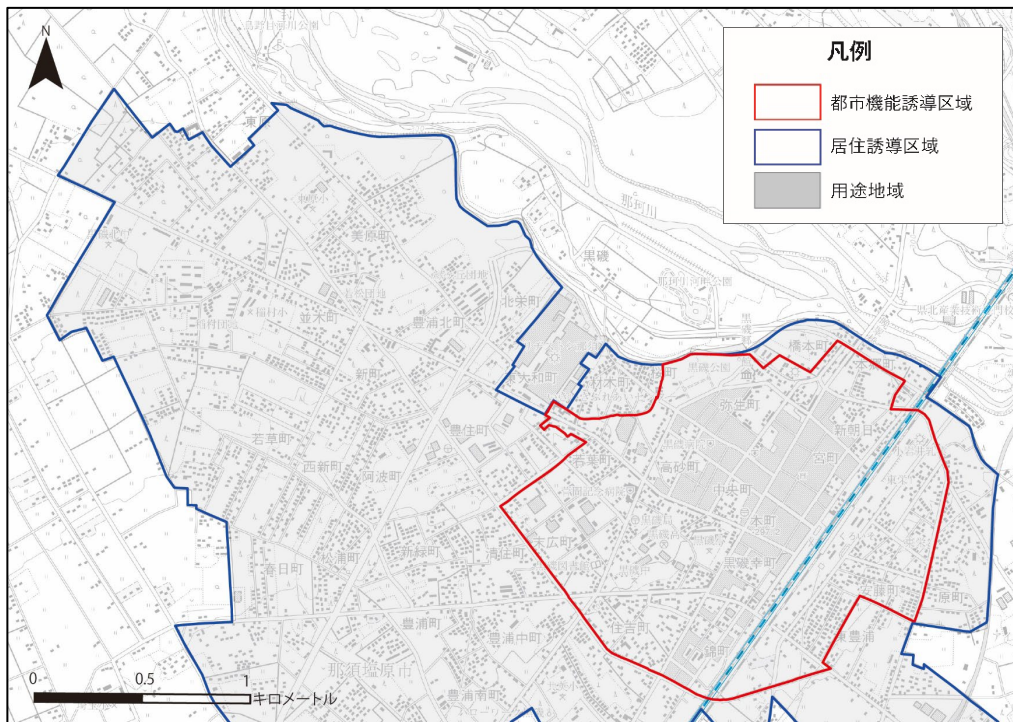
▼家屋倒壊等氾濫想定区域【R7.3 改定前の誘導区域】



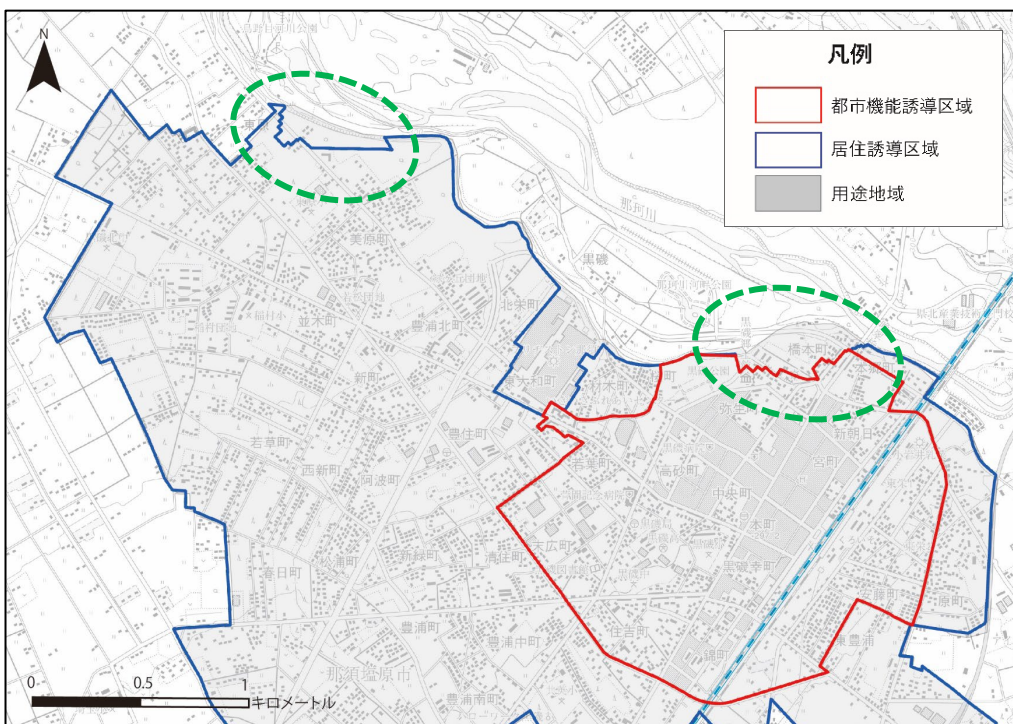
2 都市機能誘導区域および居住誘導区域の変更

以上の災害リスク分析を踏まえ、令和 7（2025）年 3 月の計画改定にて、以下のとおり都市機能誘導区域と居住誘導区域を変更しました。変更後の誘導区域における災害リスク分析は「V 防災指針」に記載のとおりです。

▼【変更前】都市機能誘導区域及び居住誘導区域



▼【変更後】都市機能誘導区域及び居住誘導区域



2 令和7（2025）年3月改定時における時点評価

（1）計画の時点評価

令和7（2025）年3月の計画改定に当たり、平成30（2018）年3月の計画変更から7年が経過することから、本計画の時点評価を行いました。計画の評価に当たっては、以下の「立地適正化計画により目指す目標」3項目と、「目標達成により期待される効果」6項目について、令和20（2038）年の目標値達成に向けて現状どのように推移しているかを整理します。

また、関連計画との整合を図るため、必要に応じて目標値の見直しを行います。

立地適正化計画により目指す目標	目標達成により期待される効果
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	都市機能誘導区域内への民間事業所の立地件数
	「中心市街地の活性化」に対する市民満足度
	市内の公共施設の保有総量（延床面積）
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	居住誘導区域内における「住みやすい」の割合
	公共交通（ゆーバス）の収支バランスの改善
公共交通（ゆーバス）の利用者数	「公共交通網と交通安全対策の充実」に対する市民満足度

立地適正化計画により目指す目標

○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

都市機能誘導区域内への誘導施設（高次都市機能）の立地誘導については、令和6（2024）年度時点において、那須塩原駅周辺地区では新たに商業機能が立地し、黒磯駅周辺地区及び西那須野駅周辺地区では誘導施設が維持されています。

このことから、今後も、那須塩原駅周辺地区に文化・交流、福祉機能の2施設を誘導すること、黒磯駅周辺地区及び西那須野駅周辺地区の誘導施設を維持することを目指します。

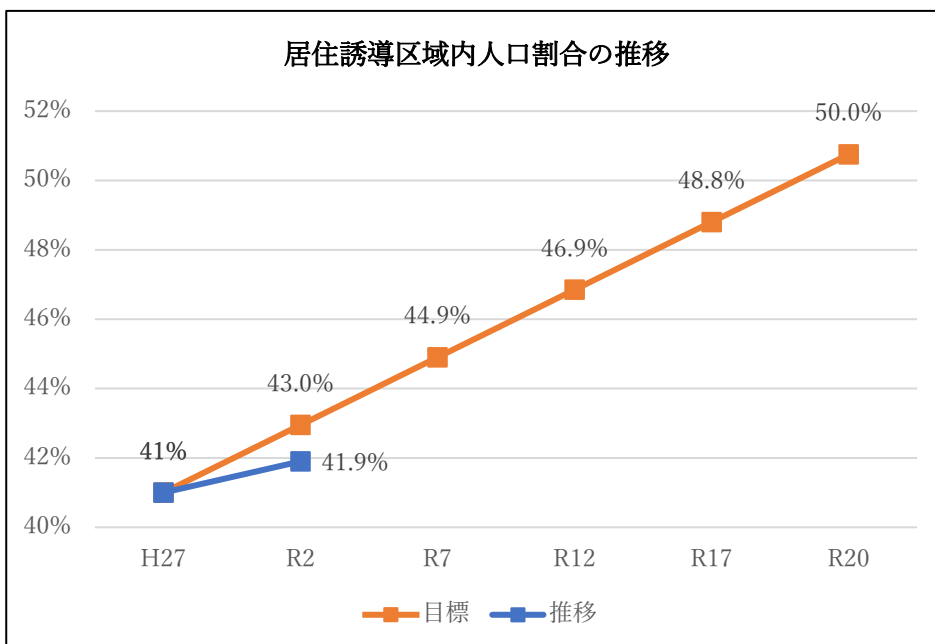
地区	基準値（H27年）	現況値（R6年）	目標値（R20年）
那須塩原駅周辺地区 （広域拠点）	3施設が現在立地していない （商業、文化・交流、福祉機能）	商業機能が 新たに立地	3施設全ての 誘導実施
黒磯駅周辺地区、 西那須野駅周辺地区 （地域拠点）	誘導施設が全て立地	施設の維持	施設の維持

○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

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は、令和2（2020）年度国勢調査データで、41.9%（居住誘導区域内人口：48,220人、都市計画区域内人口：115,073人）となっています。

令和20（2038）年度の目標値である50%まで直線的に推移するとした場合の数値には至っていませんが、基準値からは微増しており、今後も継続して居住誘導区域内人口の割合50%以上を目指します。

基準値（H27年）	現況値（R2年）	目標値（R20年）
41%	41.9%	50%以上



○公共交通（ゆーバス）の利用者数

公共交通（ゆーバス）の利用者数は、那須塩原市地域公共交通網形成計画（平成30（2018）年3月）の計画期間に合わせ、令和4（2022）年度を目標値の年度に設定しています。令和4（2022）年度の、市街地部におけるキロ当たり輸送人員は3.80人/kmと目標値には届かない値となっています。

目標年度の経過に伴い、令和5（2023）年3月に新たに策定された第2次那須塩原市地域公共交通計画の数値目標をもとに、本計画では「ゆーバス（塩原・上三依線を除く）の利用者数（人/年）」を新たな目標値として設定し、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より一層図っていきます。

基準値（H28年）	現況値（R4年）	目標値（R4年）
3.64 人／km	3.80 人／km	4.71 人／km

新たな目標値を設定

ゆーバス（塩原・上三依線を除く）の利用者数

現況値（R3年）	目標値（R9年）
105,559 人／年	128,000 人／年

目標達成により期待される効果

○都市機能誘導区域内への民間事業所の立地件数

都市機能誘導区域内への民間事業所の立地件数は、令和3（2021）年度時点で1,042件と基準値より約150件減少しています（令和3（2021）年度経済センサスより）。これは、新型コロナウイルス感染症による影響を大きく受けたものと考えられ、今後も、民間事業所数の回復・増加を目指します。

基準値（H26年）	現況値（R3）	目標値（R20年）
1,194 件	1,042 件	1,300 件

○「中心市街地の活性化」に対する市民満足度

「中心市街地の活性化」に対する市民満足度は、令和2（2020）年度には、基準値より2.5%増の16.7%となっています。（市民アンケート調査結果報告書（令和2（2020）年度）より）

基準値（H27年）	現況値（R2年）	目標値（R20年）
14.2%	16.7%	25%以上

○市内の公共施設の保有総量（延べ床面積）

市内の公共施設の保有総量（延べ床面積）は、令和 20（2038）年度までに 18%削減することを目標としていますが、令和元（2019）年度時点では 3.2%程度増加しています（那須塩原市公共施設等総合管理計画（平成 29（2017）年度策定、令和 4（2022）年度時点修正）より）。しかしながら、公共施設は単にその保有総量を減らすだけでなく、居住誘導区域内に統合・集約し市民への公共サービスの維持・向上を図る考え方が重要であることから、本指標を見直し、新たな指標と目標値を以下のように設定します。

基準値（H26 年）	現況値（R 元年）	目標値（R20 年）
—	3.2%増加	18%削減

新たな目標値を設定

市内の公共施設に対する居住誘導区域内の割合

現況値（H31 年）	目標値（R20 年）
50.4%	50.4%以上

○居住誘導区域内における「住みやすい」の割合

居住誘導区域内における「住みやすい」の割合は、基準値より 2.8%減の 29.5%となっています（市民アンケート調査結果報告書（令和 2（2020）年度）より）。今後、那須塩原駅周辺まちづくりをはじめとした各種事業の展開により、「住みやすい」の割合が増加されることを期待します。

基準値（H27 年）	現況値（R2 年）	目標値（R20 年）
32.3%	29.5%	40%以上

○公共交通（ゆーバス）の収支バランスの改善

○「公共交通の利便性」に対する市民満足度

公共交通の確保により期待される定量的な効果については、当初、目標値を設定していませんでしたが、定量的な目標値を設定し、計画の効果を適切に評価することが求められることから、以下のように新たな指標と目標値を設定します。

新たな目標値を設定

ゆーバス（塩原・上三依線を除く）の収支率（年間運賃収入/年間運行経費）

現況値（R3 年）	目標値（R9 年）
24.2%	25.6%

新たに追加する指標

立地適正化計画では、コンパクトな都市構造への転換により、都市インフラの維持管理費が削減されることや、まちの魅力向上・地価下落率の改善により税収が確保されること等、市の財政状況の改善が図られることが望まれます。そのため、財政状況等に関する目標として、新たに以下の指標を「定量的な目標値」に設定します。

立地適正化計画により目指す目標

○都市機能誘導区域における地価公示価格

現況値（R5 年）	目標値（R20 年）
34,015 円/㎡	34,015 円/㎡以上

那須塩原市立地適正化計画

令和7（2025）年3月

那須塩原市 建設部 都市計画課

〒325-8501 栃木県那須塩原市共壑社108番地2

TEL：0287-62-7159 FAX：0287-62-7224

E-mail：toshikeikaku@city.nasushiobara.tochigi.jp