

那須塩原市立地適正化計画(令和7年3月改定)

<概要版>

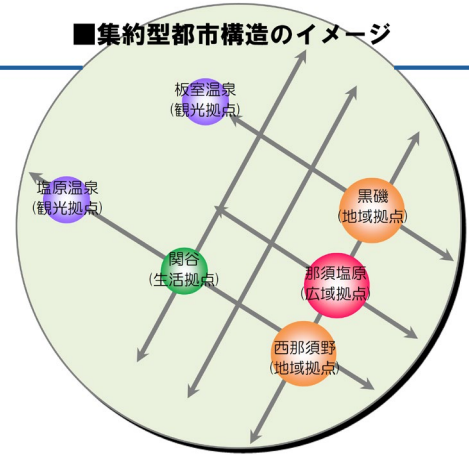
I 立地適正化に関する基本方針

1. 那須塩原市が目指す将来都市構造

本市は、将来都市構造として那須塩原市都市計画マスタープラン及び本計画に掲げる『多極ネットワーク型コンパクトシティ』の実現を目指します。

これにより、集約型都市構造への転換を進めるとともに各地区の特性や多様なライフスタイルを反映した都市の実現を図り、将来的にも持続可能な都市を目指します。

■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

本計画では多極ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けて、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」、「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>

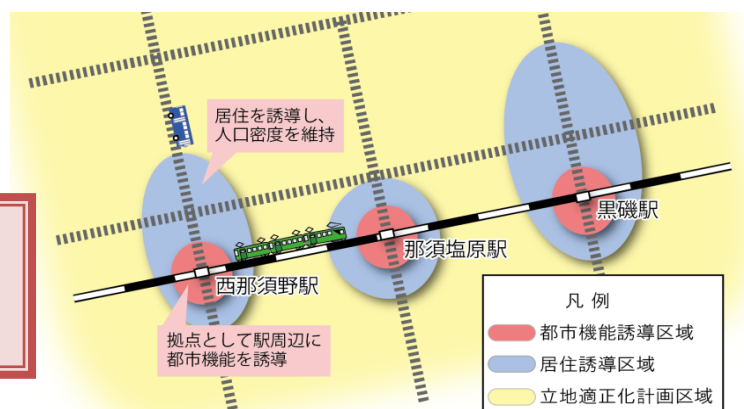
- 居住誘導区域は、上記の都市機能誘導区域を含む区域であることから、都市機能誘導区域の方針と整合した区域の設定
- 生活サービス水準を維持・充実しながら人口密度を確保していく区域の設定
- 届出制度の運用についても配慮した居住誘導区域の設定

<公共交通>

- 市内外を結ぶ鉄道路線による広域交通や、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
- 「第2次那須塩原市地域公共交通計画」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

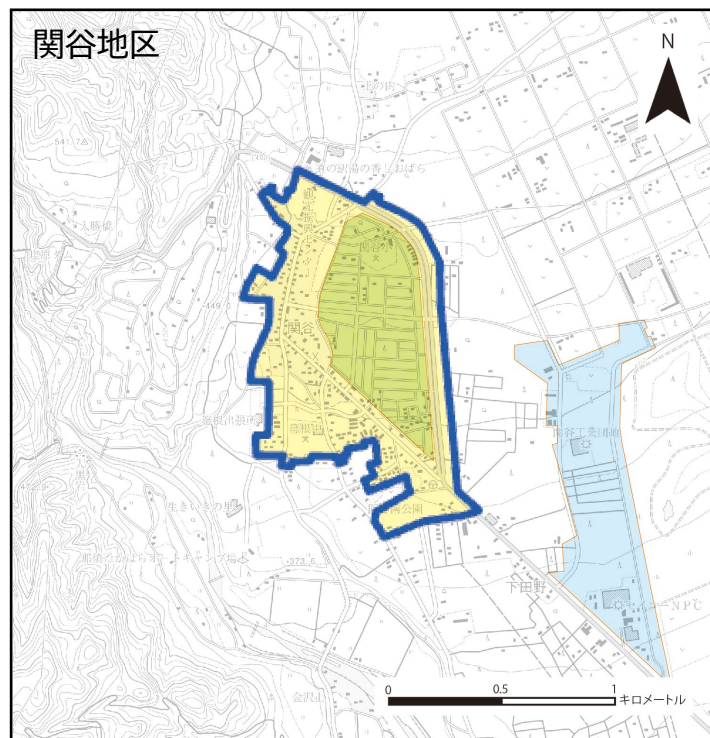
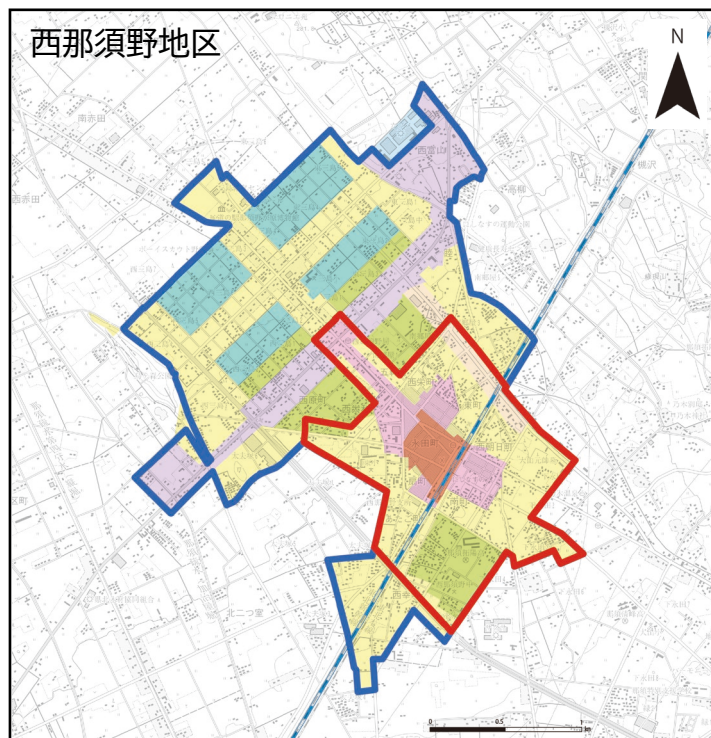
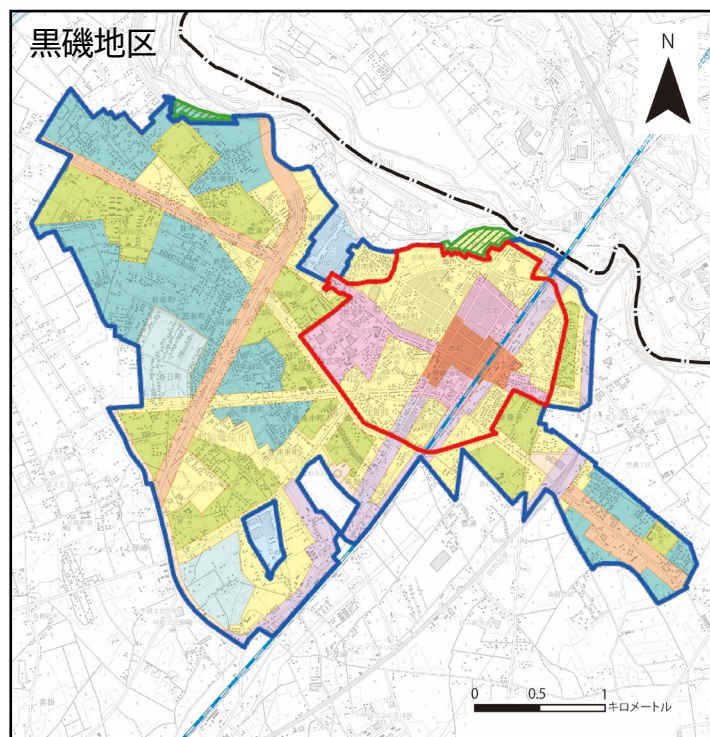
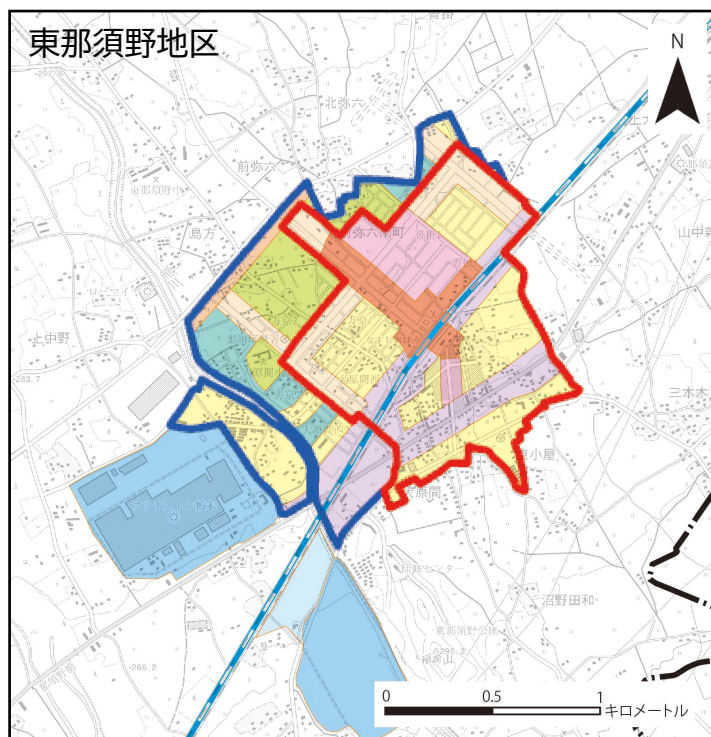
那須塩原市立地適正化計画の目標年次：
令和20（2038）年度
（見直しサイクル：おおむね5年）



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。なお、令和7年3月改定において災害リスクの分析を行い、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を一部変更しました。



凡例

都市機能誘導区域

居住誘導区域

R7.3改定時に都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外した区域

用途地域名

第1種低層住居専用地域

第2種低層住居専用地域

第1種中高層住居専用地域

第2種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

2. 開発行為等及び施設の休廃止をする場合の届出

都市機能誘導区域外や居住誘導区域外で次の開発行為等を行う場合及び都市機能誘導区域内で次の施設の休廃止をしようとする場合は、市への届出が必要です。

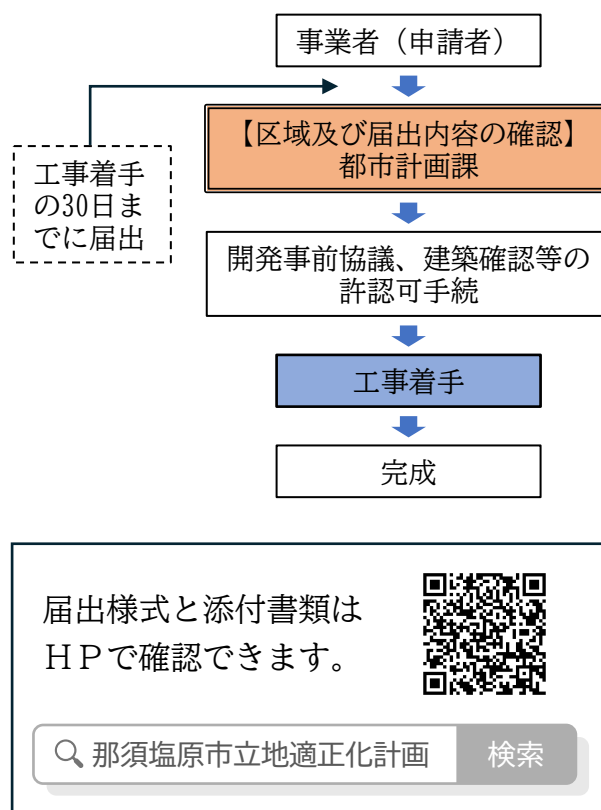
(1) 都市機能誘導区域に係る届出

対象となる区域	都市機能誘導区域 外 の区域	都市機能誘導区域 内 の区域
対象となる施設 ※対象施設の詳細な条件は右下に記載のHPを参照	商業施設（大型ショッピングセンター等）	
	金融施設（銀行、信用金庫等）	
	福祉施設（社会福祉センター等）	
	教育施設（専門学校等）	
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。	上記施設を休止又は廃止しようとする場合
届出の期日	工事に着手する30日前まで	休止又は廃止しようとする30日前まで

(2) 居住誘導区域に係る届出

対象となる区域	居住誘導区域 外 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  ・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  ②建築行為 ・3戸以上の住宅を新築する場合  ※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

(3) 手続きの流れ



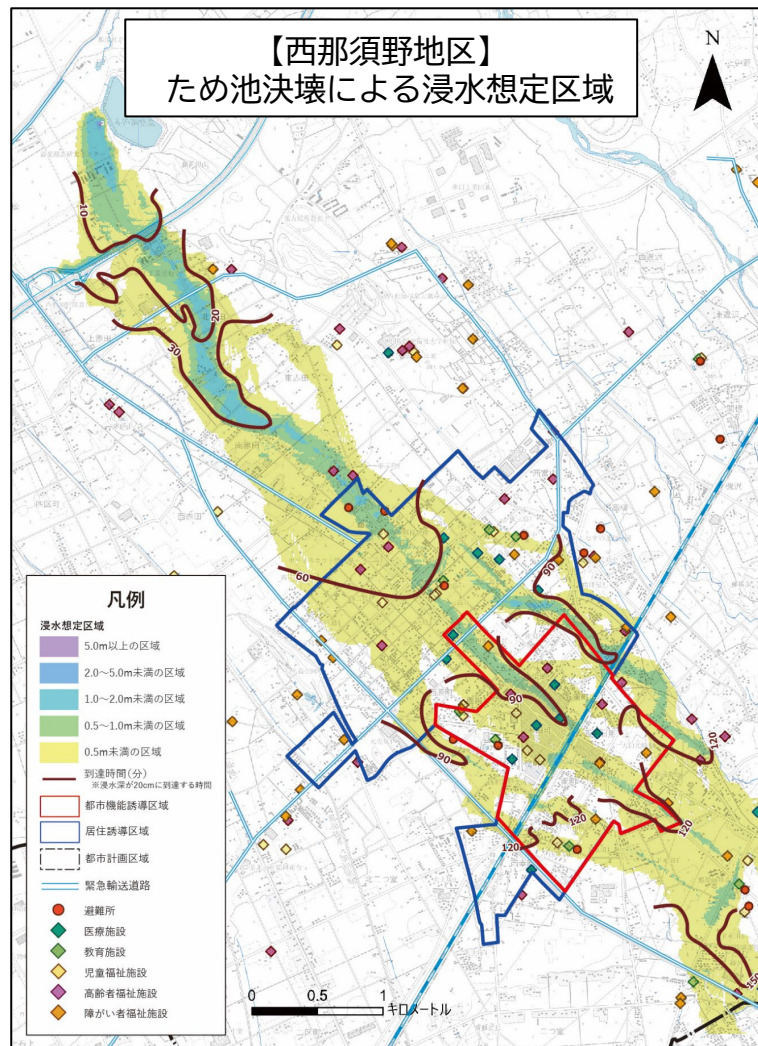
Ⅲ 防災指針

1. 災害リスクの分析

リスク分析を行った災害種別と居住誘導区域内における防災上の課題を下表に示します。

災害種別	ハザードデータ	令和7年3月改定後の居住誘導区域内における災害リスク状況（防災上の課題）	
		地区	居住誘導区域内の災害リスク
洪水（外水）	浸水想定区域（想定最大規模、浸水継続時間）	東那須野地区	浸水深0.5m未満、一部では3m未満の浸水が想定される箇所が存在する
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）	—	家屋倒壊の想定区域は含まれない
ため池の決壊	ため池決壊による浸水想定区域	西那須野地区	広いエリアで浸水深1.0m未満の浸水が想定される（図面①）
雨水出水（内水）	内水浸水想定区域	全地区	各居住誘導区域内の広いエリアで浸水深1.0m未満の浸水が想定される
土砂災害	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	—	土砂災害の想定区域は含まれない
地震	震度分布図（那須塩原市直下及び関谷断層直下を想定）	全地区	各居住誘導区域で、震度5強～6強の揺れが想定される
大規模盛土造成地の崩落	大規模盛土造成地箇所	—	大規模盛土造成地はない

▼災害リスク分析の例（図面①）



2. 防災まちづくりの取組方針

災害リスクの分析による課題を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を以下のように設定します。これらに基づく取組を実施することにより、災害時のリスク低減を図っていきます。

分類	災害種別	取組方針
ハード	洪水	河川の治水対策の検討・整備
	ため池	ため池の適正な点検・維持管理
	洪水・内水・ため池	市街地浸水対策の推進
	地震	震災対策の推進
ソフト	共通	避難場所・避難経路・緊急輸送道路等の整備
		災害ハザード情報の収集・周知
		防災知識・意識の普及啓発
		災害に強い総合的な情報伝達システムの整備
		避難誘導体制の整備

IV 公共交通の確保

公共交通の推進方針

①基本的な考え方

立地適正化計画においては、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「第2次那須塩原市地域公共交通計画」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基本理念

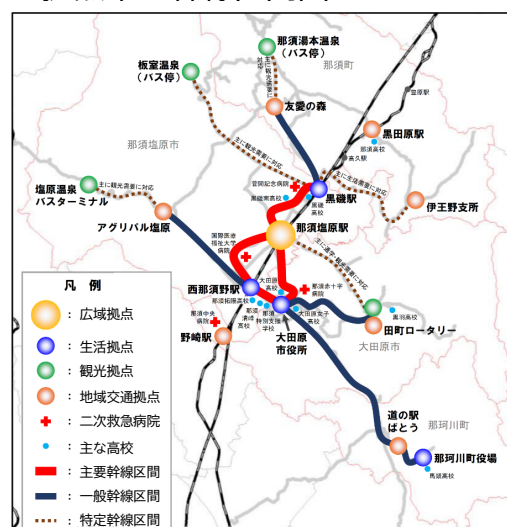
「第2次那須塩原市地域公共交通計画」に基づき、基本理念について以下のとおり示します。

まちづくりと整合し
広域幹線ネットワークを補い一体となって機能する
地域公共交通ネットワークの確保・維持

③「広域幹線ネットワーク」の形成

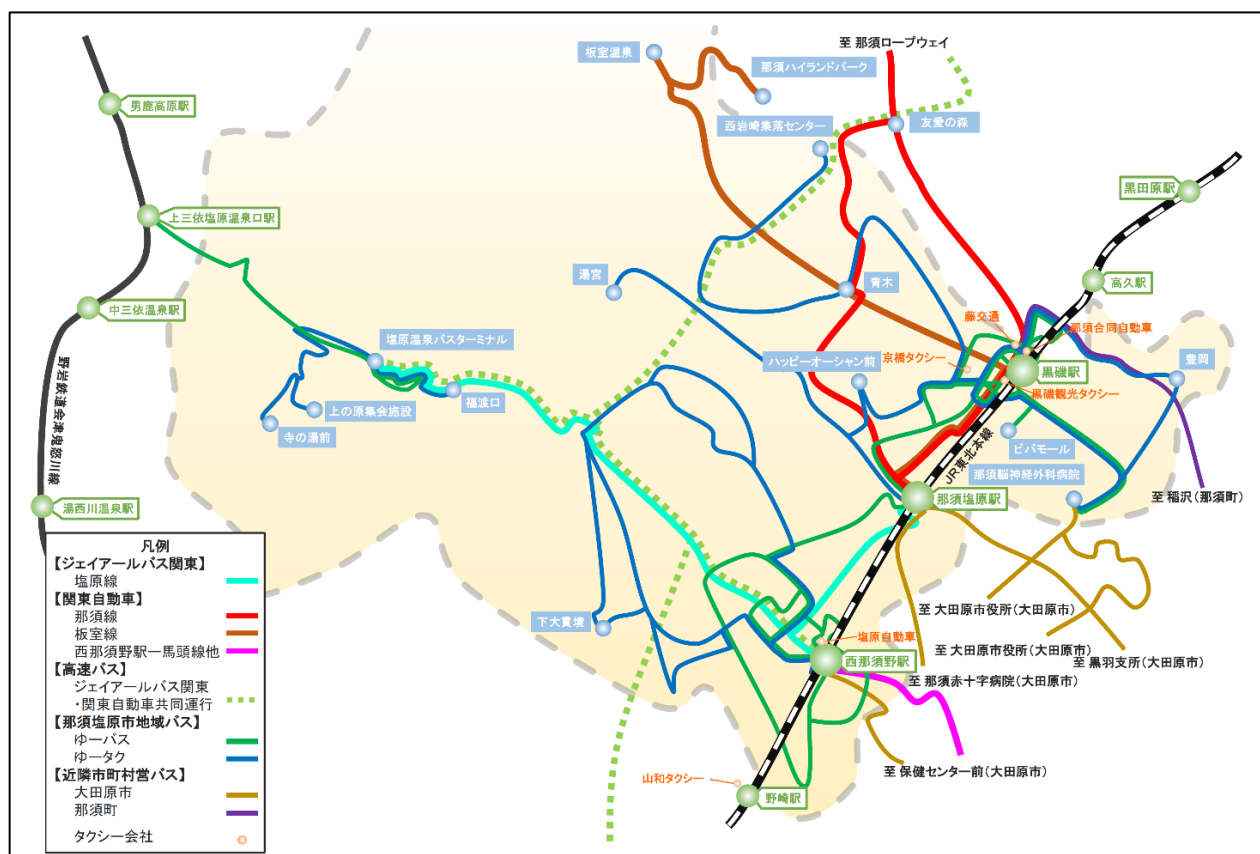
「第2次那須塩原市地域公共交通計画」では、幹線区間（拠点間を結ぶ区間のうち、圏域として確保維持に努める区間）を右図の通り設定し、重点的な路線の維持確保と利便性の向上に向けた各種取組を実施するものとしています。

▼拠点案と幹線区間図



▼公共交通網

資料：第2次那須塩原市地域公共交通計画（令和5年3月）



V 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

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（地域拠点）：誘 導施設が全て立地	施設の維持	施設の維持

地価公示価格の維持

都市機能誘導区域内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

※公示地価、都道府県地価調査の令和5（2023）年度データを用い、都市機能誘導区域内の地価から平均値を算出

生活サービス水準を
維持・充実しながら
人口密度を確保

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

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

※平成27（2015）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

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

※当初目標の目標年次（R4）の経過および第2次那須塩原市地域公共交通計画の策定（R5.3）に伴い、新たな目標値を設定
※第2次那須塩原市地域公共交通計画における公共交通の年間利用者数に関する目標値をもとに設定