

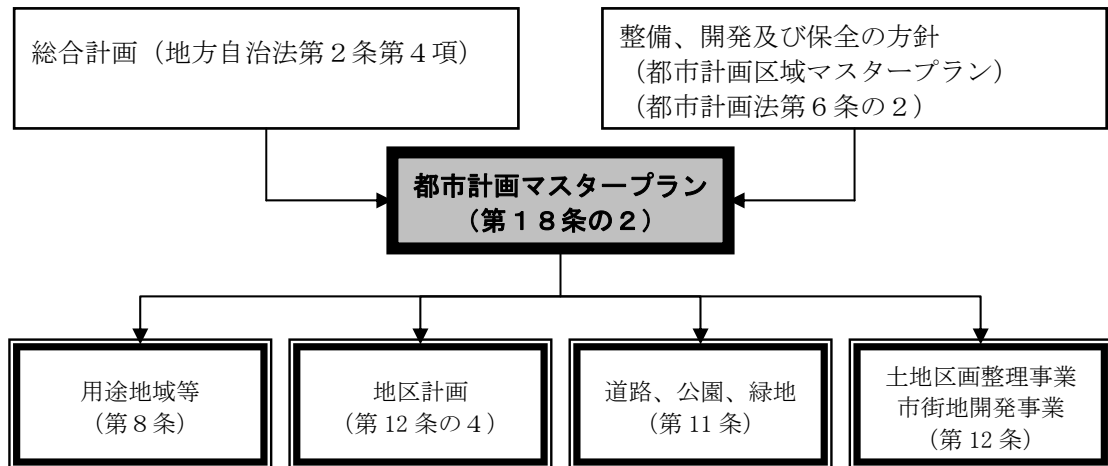
## はじめに. 都市計画マスタープランとは

### (1) 法体系による位置づけ

都市計画法では、第6条の2において県が定める「整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」が、また、第18条の2において市が定める「都市計画マスタープラン」が、それぞれ位置づけられています。

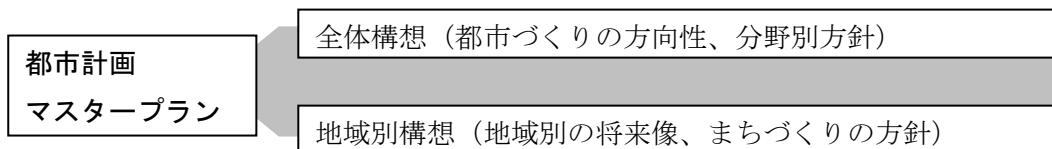
「都市計画マスタープラン」とは、将来の都市像を定めるとともにその実現に向けた具体的な方策の展開の考え方や方法を明確に示し、これに沿って各種都市計画等の展開を進める根拠となるものです。

このため、市が「都市計画マスタープラン」を定めるときは、総合計画や都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。さらに、市が定める都市計画には、用途地域等の地域地区、地区計画、4車線未満の道路、公園、緑地、土地区画整理事業、市街地開発事業等があり、これらを決定するときは、上記のマスタープラン等に即したものでなければならないこととされています。



### (2) 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、市全域の将来都市構造や土地利用等について広い視野から見た「全体構想」と、地域ごとの将来像や土地利用等の生活に身近な視点から見た「地域別構想」の2つの柱から構成されています。



### (3) 対象区域及び目標年次

都市計画マスタープランの対象区域は、市全域とします。また、調査基準年は平成17年とし、目標年次は概ね20年後の平成37年とします。

**※都市計画区域について**

都市計画マスタープラン策定時点では、都市計画区域は旧市町村単位で3つ指定されていますが、平成22年には、栃木県が一つに統合する見通しとなっています。

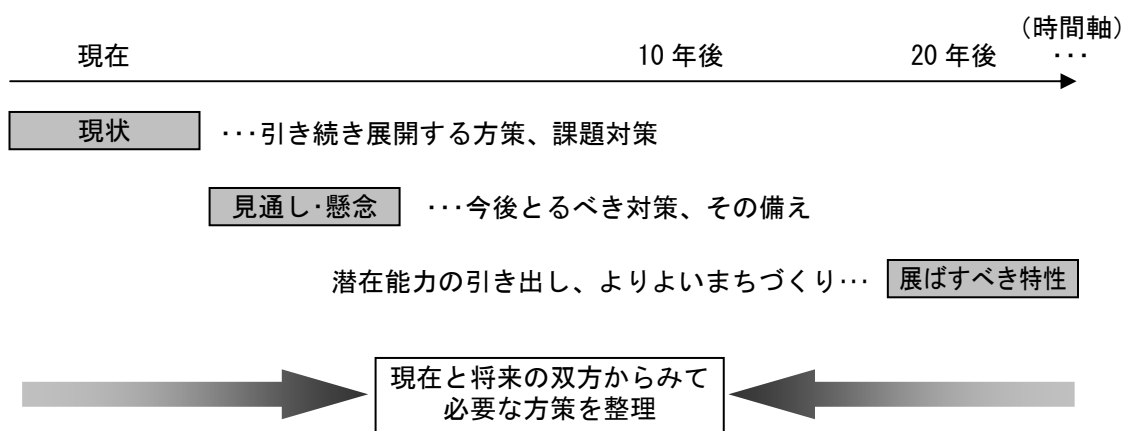
これを十分に踏まえ、那須塩原の一体性の確立と均衡ある発展に向けて、都市計画マスタープランを策定します。

# I. 分野別の現状・見通し・展ばすべき特性、まちづくりに必要なこと

今後の長期的なまちづくりの方向性を示す都市計画マスタープランを定める上で、まずは、那須塩原市におけるまちづくりの状況や今後の課題を整理し、さらに、政策として展ばしていくべき特性を明確にします。

「まちづくり」は、道路や公園、下水道といった「都市基盤の整備」、住宅地や商業地、農地や森林といった「秩序ある土地利用の実現」、さらにはどのようにまちづくりを進めるかといった「手法」等、様々な分野や視点に基づいて取り組んで実現していくものであるため、それぞれの要素に分けて整理します。

その上で、まちづくりを進める上で特に重要となっている事項について整理します。



■ 分野別の現状・見通し・展ばすべき特性、まちづくりに必要なこと

分野	現状	見通し・懸念	いままちづくりに必要なこと	展ばすべき特性
<b>森林・平地林・林業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理が行き届かない山林の発生                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・林業の衰退により、管理が行き届かない山林が発生しつつある。</li> </ul> </li> <li>●開発に伴う平地林の減少・田園景観の悪化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かな平地林が伐採され、企業の研修所や別荘・住宅として利用される例が見受けられる。</li> <li>・国会移転等を見込んで、平地林を伐採したまま放置する土地が多々見られる。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も林業をとりまく環境は厳しく、伐採期に入る森林も多いことから、管理が行き届かない山林の発生は引き続き大きな課題である。</li> <li>・人口・世帯数は依然として増加する見込みであり、首都圏の団塊世代のニーズも高いことから、平地林の減少は今後も続く懸念される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市独自の山並み・田園景観の保全（農業振興による農地の保全、平地林の伐採抑制と管理の促進等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山間地に広がる森林をはじめ、渓谷や滝、温泉等の自然資源や多様な生態系を保全する必要がある。</li> <li>・良好な田園景観は本市の魅力のひとつであり、平地林の喪失は田園景観の悪化を招くため、計画的な保全・活用が求められる。</li> </ul>
<b>農地・農業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●農地転用による農地の減少                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年平均 30ha の農地が転用許可を受けており、転用目的は住宅用地が4割を占める。市街地周辺での都市的土地利用を目的とした転用が多い。</li> <li>・現在、転用の申請があったものについては法令を満たせば許可している。</li> </ul> </li> <li>●遊休農地の増加                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・減反政策により生産が低下している。</li> <li>・農家の高齢化に伴い遊休農地が全市的に増加している。</li> <li>・西那須野地区をはじめ、用途地域内(区画整理地区も含めて)に点々と分布している。</li> </ul> </li> <li>●営農環境の悪化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・黒磯地区で5年後の営農意向についてアンケートを行った結果、縮小・廃止が3割、現状維持が6割、拡張が1割であった。</li> <li>・虫食いの転用による宅地化により、新規転入住民からの苦情等、営農環境が悪化する例がある。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農家の相続税対策や資金確保にあたっては農地を切り売りするしかなく、今後も一定の農地転用が行われるものと考えられる。</li> <li>・今後も農業従事者は減少するとともに、農家の高齢化は一段と進むため、さらに遊休農地が発生すると見込まれる。</li> <li>・農業委員会による遊休農地の斡旋・集積を積極的に進める予定であるが、実現は難しい。</li> <li>・今後、国の政策も大規模農家の保護に力を注ぐため、小・中規模農家にとって営農環境はますます厳しくなると考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保護と活用に基づく自然環境の保全（森林の管理促進・推進、多様な主体による管理参画等）</li> <li>・田園環境の保全（農地と宅地の混在防止、工場や住宅との調和の促進、農業基盤の整備等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地・平地林・住宅が調和して広がる田園景観は本市独自の風景であり、開拓の歴史を伝える意味からも保全する必要がある。</li> <li>・生乳産出額全国第4位、農業産出額第16位を誇る本市の農業生産機能を、今後も維持・発展させていく必要がある。</li> </ul>
<b>都市基盤整備</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●広域利便性が高い                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・東北新幹線那須塩原駅や東北縦貫自動車道の2つのインターチェンジ、国道4号や 400 号等が整備されており、広域利便性が高い。</li> </ul> </li> <li>●モータリゼーションの進展                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車保有台数が年 2%の割合で増加している。</li> <li>・道路網の整備が進むことで、鉄道利用者は減少。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●インターチェンジ整備                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・黒磯板室インターチェンジが新たに整備され、観光を中心に広域交流ニーズが高まると考えられる。</li> </ul> </li> <li>●市街地整備の非効率化が懸念                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少と市街地の拡散による市街地人口密度の低下に伴い、道路や下水道、公共施設等、都市基盤の効率的利用が阻害されるおそれがある。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な市街地の整備と市街化の誘導</li> <li>・広域幹線道路網の整備（国道や県道の整備促進、高速道路周辺の道路整備等）</li> <li>・生活道路の整備（整備の優先順位・中長期的な整備計画、計画的な維持管理等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新市としての一体的かつ均衡ある発展に向けて、特に交通体系の確立が求められる。</li> <li>・広域利便性を活かして、市民の利便性の向上とともに、農業、工業、観光業を中心とした産業の発展に結び付けていく必要がある。</li> </ul>
<b>宅地化一般</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用途地域等の都市計画による計画的な土地利用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地では用途地域を指定することで、周辺環境と調和した建築物の立地誘導を展開している。</li> </ul> </li> <li>●土地開発事業指導要綱                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・指導要綱に沿って行政指導を行っている。</li> <li>・将来的に、西那須野地区の要綱を軸として、基準の強化と全市での適用が求められる。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●郊外化の進展・市街地の拡散                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路整備や各種施設の郊外立地が今後も進むことにより、市街地の拡散が懸念される。</li> </ul> </li> <li>●用途地域等の見直し                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発圧力が高まると予想される沿道地域等について、用途地域等の指定を検討。</li> </ul> </li> <li>●線引き制度の導入の検討                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・黒磯・西那須野地区両都市計画区域では、旧来市街化区域・市街化調整区域の線引き導入の必要性について検討を行っているが、市の発展や地権者の合意形成の面等から、導入はしていない。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通網の整備（駅や停留所等の整備、有効利用の検討等）</li> <li>・歩いて暮らせるまちづくり（各種都市機能の集積（公共公益施設や商業施設）、公共交通の充実、バリアフリーの道路整備等）</li> <li>・郊外化の抑制（市街地周辺や幹線道路沿道を含めた用途地域の適正配置、用途白地地域の規制等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新市としての一体的かつ均衡ある発展に向けて、特に計画的な土地利用の実現が求められる。</li> <li>・線引きの導入を含めて、市全体の都市経営の方向性や土地利用のあり方を明確にする必要がある。</li> </ul>

分野	現状	見通し・懸念	いままちづくりに必要なこと	展ばすべき特性
商業・商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業施設の郊外への立地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車利用を前提に、安価で広い土地を確保するために、商業施設が郊外に立地している。</li> </ul> </li> <li>●中心市街地の衰退傾向 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前をはじめ商店街では、店舗・利用者・賑わいが大幅に低下している。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の整備・活性化と郊外の立地規制を目的にまちづくり三法が改正され、本市においてもこれへの対応と、必要な施策について検討する必要性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点の整備と各種都市機能の誘導（市街地再開発や各種商業振興施策の展開等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県北最大の商業圏域を形成しており、今後も市民の生活の質の向上を目指して魅力あるまちづくりを進める必要がある。</li> <li>・市民意識調査では、駅周辺や公共バス等の整備を求める市民が多く、利便性の高いまちづくりを進めていく必要がある。</li> </ul>
工業・工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本市の活力を支える工場の立地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業団地の造成や大規模な工場の誘致等を進めることで、製造業を中心に産業が発展している。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業系の土地利用ニーズは県北地域自体で少ないが、社会経済情勢に応じて的確に確保していく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業系産業が地域と調和して持続できる環境づくり（計画的な工場の誘致、調和した建築物等の立地誘導等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・製造業を中心に発展してきており、今後も産業の振興を進める必要がある。</li> </ul>
住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●郊外等における住宅の立地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・個別の開発により、敷地が狭く、緑が少ない上、道路幅員や排水施設等が十分ではない住宅が立地</li> <li>・平地林を伐採しないで分譲する例も見られる。</li> </ul> </li> <li>●低未利用地の恒常化や空家の発生 <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域は優先的に市街化を図るべき地域であるものの、長期にわたって低未利用の土地が多く残るとともに、人口減少等により空家が発生している。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●コミュニティの崩壊のおそれ <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地や山間部では、今後さらに人口の減少と高齢化が進展し、コミュニティの維持が困難になる地域の発生が懸念される。</li> </ul> </li> <li>●歩いて暮らせるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の増大や子育てしやすいまちづくり、環境重視のまちづくり等の視点から、今後、歩いて暮らせるまちづくりに対する要請がさらに高まると予想される。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地におけるまちなみの維持管理の促進（意匠に配慮した建築物の誘導、敷地内緑化・生け垣、土地・住宅の管理促進等）</li> <li>・質の高い住宅地への誘導（指導要綱の徹底・充実化、地権者や購入希望者に対する住宅市場に関する情報提供等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住みよい生活都市としての発展 <ul style="list-style-type: none"> <li>・県北の生活都市として、利便性が高く住みよい住環境の整備を進めていく必要がある。</li> </ul> </li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自然災害の恐れがある地形 <ul style="list-style-type: none"> <li>・山間部を中心に、土砂や水害関係の災害の発生のおそれがある。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然災害に対しては、完全に防止することは難しく、ソフト面での対応を中心に充実させる必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心のまちづくり（自然災害の未然防止と被害の最小化、交通事故や犯罪等の未然防止等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安全・安心のまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民意識調査では、医療や防犯、交通安全に対する要望が多く、安全で安心して住み続けられるまちづくりを進めていく必要がある。</li> </ul> </li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景観の悪化が散見 <ul style="list-style-type: none"> <li>・華美な看板や建築物、高層マンション等により、街並みの変化がみられる。</li> </ul> </li> <li>●県条例の運用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・とちぎふるさと街道景観条例による矢板那須線等の景観の保全や、景観条例による建築物の形態規制、県屋外広告物条例による建築物等に対する規制を行っている。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景観計画を策定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年4月に景観行政団体となったことを受け、今後積極的に景観行政を展開していく。</li> <li>・都市計画マスタープランと並行して景観計画を策定。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市特有の心象風景の保全と活用によるまちづくり（屋外広告物の制限、建築物の形態の制限、敷地内の緑化等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市独自の文化や歴史を感じ、自然豊かな環境下で生き生きとした生活を営めるよう、景観を保全していく必要がある。</li> </ul>
観光等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●田舎暮らし・二地域居住・移住 <ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏から団塊世代を中心に、自然に囲まれた居住環境を求めて、市内に移住する傾向がある。</li> </ul> </li> <li>●減少する宿泊客 <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光客数は安定しているが宿泊客が減少している。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二地域居住は国が推進していることもあって、今後ますます需要が増えると考えられることから、市としての考え方や、規制・誘導方策を示す必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域資源を最大限活用した観光のまちづくり（広域交通整備、魅力ある拠点整備、「那須塩原」ブランドの確立、住環境との調和等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●快適な気候等の本市の特性を活かした観光振興 <ul style="list-style-type: none"> <li>・夏涼しく、四季の変化に富み、生活を営みやすい気候を活かし、観光業の振興を図っていく必要がある。</li> </ul> </li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ネームバリュー・那須塩原ブランド <ul style="list-style-type: none"> <li>・「塩原・板室温泉」等、全国的知名度がある。</li> </ul> </li> <li>●乱立する産廃施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・山岳や田園地域において、産廃施設の立地傾向があり、一部地域では反対活動が活発に行われている。</li> </ul> </li> <li>●「那須塩原市」に対する市民の愛着が薄い <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民意識調査によると、地域への愛着に比べ市への愛着が低く、特に子育て世代で低い。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●財政規模の縮小への対応 <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少に伴う行政の財政規模の縮小が見込まれる中で、都市計画においても、特に都市基盤の整備や維持の面での対応が必要になると考えられる。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境に配慮した都市計画の展開（拠点の整備と居住誘導、就業地や住宅地の計画的立地誘導、計画的な都市基盤の整備等）</li> <li>・公共公益施設等の管理への市民参加の促進（道路や公園の里親（愛護会）制度、市民の参加による森林・平地林や農地の管理等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市民との協働によるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉を中心に、環境保全や地域振興に向けたNPO等によるまちづくりが進んでおり、今後、官民が協働して取り組んでいく必要がある。</li> </ul> </li> </ul>