

# 那須塩原市 都市計画マスタープラン

令和7年3月



NASUSHIOBARA



## はじめに

平成17(2005)年1月1日に旧黒磯市、旧西那須野町、旧塩原町が合併し、那須塩原市が誕生してから20年が経ちます。合併後、平成21(2009)年3月に「那須塩原市都市計画マスタープラン」を策定し、将来像である「人と自然がふれあうやすらぎのまち 那須塩原」の実現に向け、まちづくりを推進してまいりましたが、この間、人口減少や少子高齢化、大規模自然災害への対応、地球規模での気候変動、価値観や生活様式の多様化など、本市を取り巻く環境は大きく変化し、求められる都市像も変わってまいりました。



このことを踏まえ、第2次那須塩原市総合計画（前期：平成29(2017)～令和4(2022)年度、後期：令和5(2023)～令和9(2027)年度）では「人がつながり新しい力が湧きあがるまち 那須塩原」を将来像に掲げ、「持続可能なまち」の実現に向けて、様々な施策や事業に取り組んでおります。

都市計画においても、交通や環境、産業、防災、福祉、教育など幅広い関連分野と連携しながら持続可能な都市づくりを進めていくため、本市の都市計画に関する基本的な方針として、新たな「那須塩原市都市計画マスタープラン」を策定いたしました。

本計画においては、「メリハリのあるコンパクトな都市づくり」、「利便性の高い交通ネットワークを有する都市づくり」、「安全安心な都市づくり」、「先進的な環境取組による持続可能な都市づくり」の4つを都市計画の目標として決めました。中長期的な視点に立ったまちづくりを総合的かつ一体的に進めていくことで、将来都市構造の基本的な考え方である「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を図り、「人々に選ばれる」、「ここに住んでいれば生き延びられる」持続可能な都市を目指してまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重な御意見、御提言をいただきました市民の皆様や、那須塩原市都市計画審議会の委員各位をはじめ、関係者の皆様に心から感謝とお礼を申し上げますとともに、本市のまちづくりに対するより一層の御支援と御協力をお願い申し上げます。

令和7(2025)年3月

那須塩原市長 渡辺 美知太郎



# 目 次

---

## 序章 都市計画マスタープランとは

- |                  |     |
|------------------|-----|
| 1. 都市計画マスタープランとは | P 3 |
|------------------|-----|

---

## 第1章 那須塩原市の現況

- |             |      |
|-------------|------|
| 1. 那須塩原市の概況 | P 9  |
| 2. 上位・関連計画  | P 18 |
| 3. 社会潮流     | P 22 |

---

## 第2章 将来都市像

- |                    |      |
|--------------------|------|
| 1. まちづくりの基本理念及び将来像 | P 27 |
| 2. まちづくりの方向性       | P 28 |
| 3. 都市計画の目標         | P 30 |
| 4. 将来人口フレーム        | P 32 |
| 5. 将来都市構造          | P 33 |

---

## 第3章 全体構想

- |                      |      |
|----------------------|------|
| 1. 土地利用の方針           | P 39 |
| 2. 交通体系の整備方針         | P 45 |
| 3. 自然環境に配慮したまちづくりの方針 | P 49 |
| 4. 市街地の整備方針          | P 53 |
| 5. 観光拠点の整備方針         | P 56 |
| 6. 景観づくりの方針          | P 57 |
| 7. 安全で安心できるまちづくりの方針  | P 60 |

---

## 第4章 地域別構想

地域区分	P 65
1. 東那須野地区	P 66
2. 黒磯地区	P 72
3. 西那須野地区	P 78
4. 高林地区	P 84
5. 関谷地区	P 88
6. 板室地区	P 92
7. 塩原地区	P 96

---

## 第5章 計画の実現に向けて

1. 市民・事業者・行政の協働によるまちづくり	P 103
2. 都市計画諸制度を活用した計画的なまちづくり	P 104
3. 都市計画マスタープランの進行管理	P 105

---

## 資料編

用語集	P 109
-----	-------

# 序

## 序 章

# 都市計画マスタープランとは

### 1. 都市計画マスタープランとは



# 序章 都市計画マスタープランとは

## 1 都市計画マスタープランとは

### (1) 策定の背景と目的

都市計画は、土地利用や建物の用途などを規制・誘導することで、快適で暮らしやすい都市を形成するための「まちづくりのルール」を定めたものです。また、日常生活や地域経済に必要な道路、公園、下水道など、基盤づくりの多くは都市計画によって進められます。これらの市町村の都市計画に関する基本的な方針を示したものが「都市計画マスタープラン」であり、平成4(1992)年の都市計画法の改正により制度が創設されました。

那須塩原市都市計画マスタープランは、平成21(2009)年3月の策定からおおむね20年が経過しましたが、人口減少及び少子高齢化の進行、大規模災害への対応の強化、地球温暖化対策への取組など、本市を取り巻く状況はより厳しいものとなっています。

また、上位計画である本市が定める「第2次那須塩原市総合計画後期基本計画」及び栃木県が定める「那須塩原都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」、その他の本市が定める個別の都市計画や関連計画についても見直し・改定が進められており、整合や調整を図る必要があります。

このように都市を取り巻く状況の変化に対応し、上位関連計画との整合を図りながら持続可能な都市づくりを進めていくために、那須塩原市の都市計画に関する基本的な方針として「那須塩原市都市計画マスタープラン」の改定を行います。

なお、那須塩原市都市計画マスタープランは、現行計画と同様に市全域を対象とします。

### (2) 役割

都市計画マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるものであり、次のような役割があります。

#### 都市計画マスタープランの役割

##### ①都市の将来像の共有

都市全体や地域別の将来像やまちづくりの目標、方針などを示し、地域住民との共有を図ります。

## ②都市づくりの道しるべ

人口減少社会において、人口維持を図ることを目的とした将来像を実現する手段の一つとして市が定める都市計画についての方向性や方針を示します。

## ③都市計画の総合性・一体性の確保

土地利用・都市施設など個々の都市計画の相互関係を調整し、まちづくりを総合的かつ一体的に進めます。

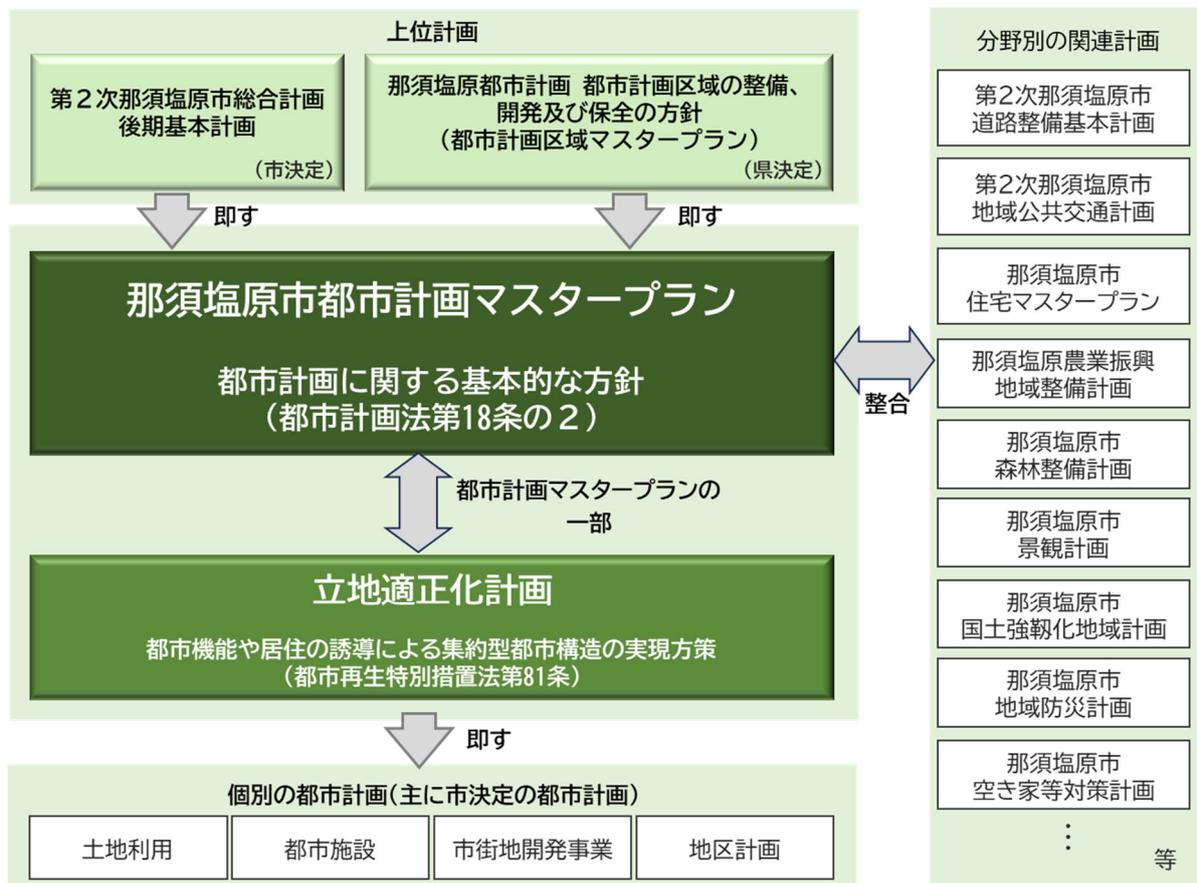
## ④住民の理解による都市計画の決定・実現

都市の課題や方向性について、地域住民の理解を促進し、協働により具体的な都市計画の決定・実現を円滑に進めます。

### (3) 位置付け

都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、市町村の総合計画、県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即して定めることとなっています。

また、平成26(2014)年8月に都市再生特別措置法の改定により制度化された立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされる計画です。



## (4) 目標年次

那須塩原市の都市計画マスタープランの計画基準年次は令和7(2025)年度とし、目標年次はおおむね20年後の令和26(2044)年度とします。

計画基準年次：令和7(2025)年度  
目標年次：令和26(2044)年度

## (5) 構成

那須塩原市都市計画マスタープランは、市全域の「将来都市像」や土地利用等について広い視野から見た「全体構想」と、地域ごとの目標や土地利用等の生活に身近な視点から見た「地域別構想」及びそれらのまちづくりの方針を実現するための「計画の実現に向けて」により構成します。

はじめに	<b>序章 都市計画マスタープランとは</b> …本計画の改定の背景や位置付け、目標年次などを示しています。
現況整理	<b>第1章 那須塩原市の現況</b> …那須塩原市のまちづくりに関する現況について示しています。
将来都市像	<b>第2章 将来都市像</b> …那須塩原市の将来都市像について示しています。
全体構想	<b>第3章 全体構想</b> …まちづくりの分野別(7分野)に、基本的な考え方・方針について示しています。
地域別構想	<b>第4章 地域別構想</b> …7つの地域別に、まちづくりの目標・方針について示しています。
実現化方策	<b>第5章 計画の実現に向けて</b> …まちづくりの実現に向けた取組について示しています。



# 1

## 第1章 那須塩原市の現況

1. 那須塩原市の概況
2. 上位・関連計画
3. 社会潮流



# 第1章 那須塩原市の現況

## 1 那須塩原市の概況

### (1) 位置と地勢

本市は、栃木県の北部に位置し、東京都から150km圏、宇都宮市からは約50kmの距離にあり、広大な那須野が原の北西一帯を占めています。

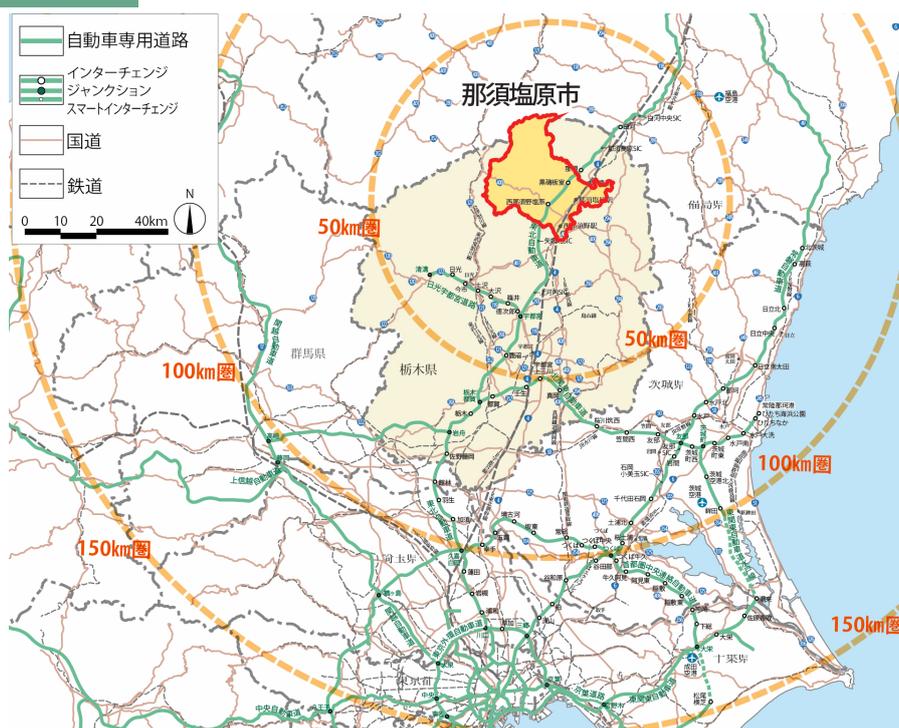
市の面積は592.74 km<sup>2</sup>で、西部に高原山、北部に大佐飛山や那須連山の最高峰三本槍岳などの山岳部があります。

面積の約半分を占める山岳部は、日光国立公園を形成し、塩原温泉郷と板室温泉、三斗小屋温泉の温泉地を有し、初夏の新緑、秋季の紅葉など四季折々の多彩な表情を持っています。

市域の南東部は、那珂川や箒川などにより形成された、緩やかな傾斜の平地が広がる複合扇状地であり、扇中央部には本州有数の酪農地帯、扇端部には田園地帯が広がっています。標高は、最高地点が三本槍岳山頂の1,917m、最低地点は最南部の約210mとなっており、約1,700mの標高差があります。

また、市域を南西から北東にかけてJR東北新幹線、JR東北本線、東北縦貫自動車道及び国道4号の幹線道が縦貫しており、JR西那須野駅、JR那須塩原駅、JR黒磯駅を中心に市街地が広がっています。

### 那須塩原市の位置



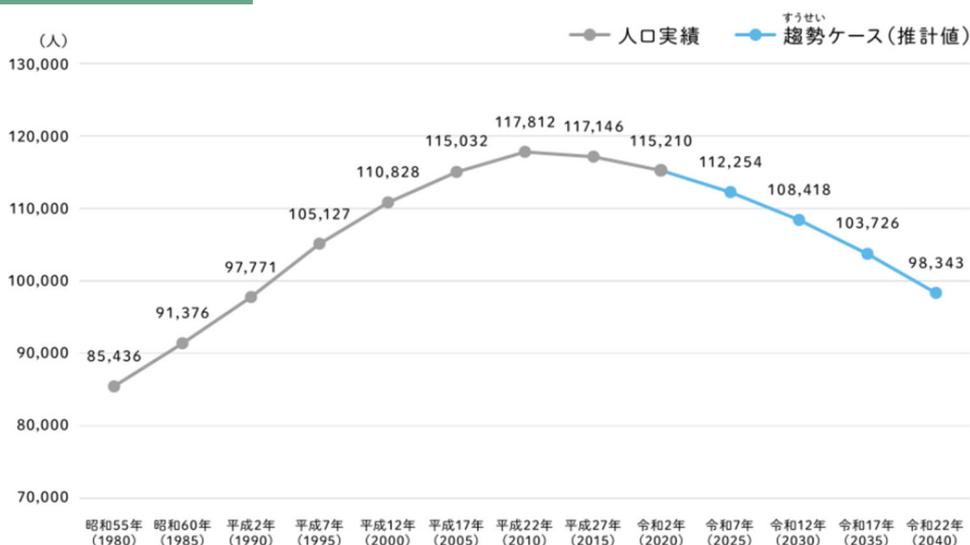
## (2) 人口

### ①人口の推移

人口は、平成22(2010)年の117,812人をピークに、平成27(2015)年以降は減少傾向に転じており、令和2(2020)年では115,210人となっています。

また、この国勢調査の結果を基に行った将来推計では、令和22(2040)年に100,000人を下回る予測となっています。

### 人口の推移と将来推計



【出典】国勢調査（令和2(2020)年まで）、令和7(2025)年以降は推計値（総務省）

### ②人口動態

人口の増減を出産や死亡による自然増減や転入転出による社会増減の変化で見ると、令和2(2020)年は、自然増減は435人の減少傾向である一方で、社会増減はわずかですが増加しています。

平成7(1995)年からの自然増減と社会増減の変化をみると、自然増減は毎年減少しており、少子高齢化による影響が大きいことが推察されます。社会増減は増加や減少を繰り返していますが、平成7(1995)年からの合計で見ると増加しています。

### 人口の自然増減・社会増減の推移

	自然増減		社会増減			
	出生数	死亡数	転入数	転出数		
平成7(1995)年	541	1,197	656	587	6,077	5,490
平成12(2000)年	516	1,221	705	-172	6,102	6,274
平成17(2005)年	226	1,132	906	435	5,493	5,058
平成22(2010)年	15	1,025	1,010	541	4,877	4,336
平成27(2015)年	3	1,052	1,049	-213	4,155	4,368
令和2(2020)年	-435	736	1,171	78	3,890	3,812
合計	866			1,256		

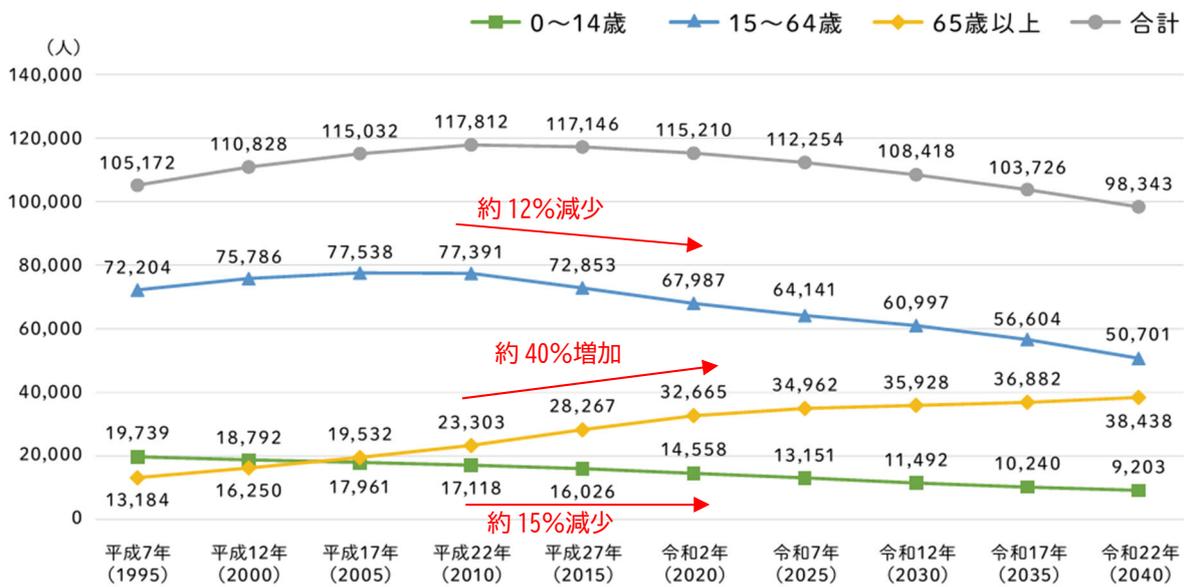
【出典】国勢調査（総務省）・栃木県毎月人口推計月報（栃木県）

③年齢別人口

人口構成推移（年齢構成3区分別）をみると、平成22(2010)年から令和2(2020)年にかけて年少人口は約2,600人（約15%）の減少、生産年齢人口は約9,400人（約12%）の減少がみられる一方で、老年人口は約9,400人（約40%）の増加がみられ、高齢化が進行しています。

また、人口構成推移の推計値は、令和2(2020)年度と比較すると令和22(2040)年には年少人口は14,558人から約9,203人まで減少し、老年人口は32,665人から約38,438人まで増加するとみられ、より一層、高齢化が進行するとみられます。

年齢構成別の人口の推移と将来推計



【出典】国勢調査（令和2(2020)年まで）、令和7(2025)年以降は推計値（総務省）

### (3) 産業

令和2(2020)年の本市を従業地とする就業者の産業大分類別構成比をみると、第一次産業が6.6%(3,452人)、第二次産業が28.2%(14,724人)、第三次産業が60.7%(31,664人)となっています。

平成22(2010)年と比べると従業者の総数が6,965人減少しており、特に第二次産業と第三次産業は数千単位で減少しています。

#### 産業分類別人口

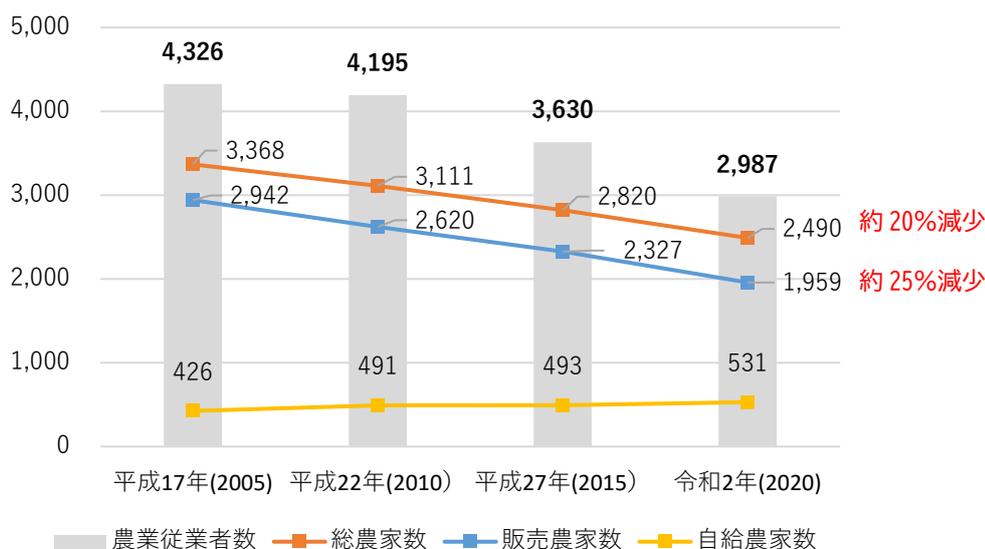
年次	就業者数	第一次産業		第二次産業		第三次産業		分類不能	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
H17	60,988	4,851	8.0%	19,388	31.8%	36,344	59.6%	405	0.7%
H22	59,140	3,673	6.2%	18,371	31.1%	33,449	56.6%	3,647	6.2%
H27	59,869	3,912	6.5%	18,344	30.6%	34,836	58.2%	2,777	4.6%
R2	52,175	3,452	6.6%	14,724	28.2%	31,664	60.7%	2,335	4.5%

【出典】国勢調査(総務省)

#### ① 農業

令和2(2020)年の総農家数は2,490戸、販売農家数は1,959戸で、平成22(2010)年からの10年間でそれぞれ約20%、25%減少しました。農業従業者数も減少を続けています。

#### 農家数及び農業従業者数の推移



【出典】農林業センサス(農林水産省)

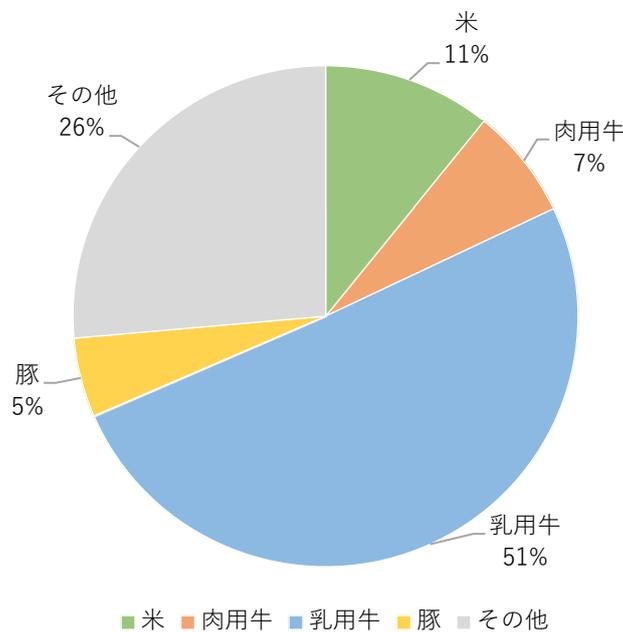
② 畜産業

本市は、全国でも有数の酪農地帯であり、生乳産出額は全国第2位です。

本市の酪農は、乳用牛（ホルスタイン種）の飼養頭数が本州第1位、乳用牛産出額は市内の農業産出額の51%を占める市の基幹産業の一つであります。

農林水産省の統計における市町村別農業産出額（推計）においては、令和元年（2019年）の生乳産出額が全国3位、令和2年（2020年）においては全国2位となりました。

農業産出額割合（令和2（2020）年）



【出典】農林業センサス結果等を活用した市町村別農業産出額の推計結果（農林水産省）

市町村別農業算出額（令和2（2020）年）

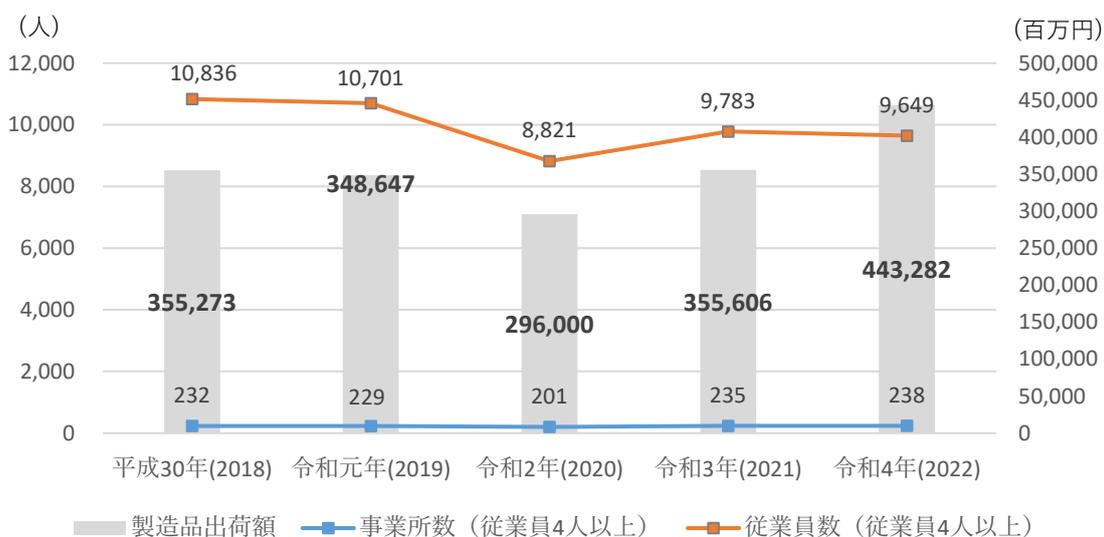
順位	市町名	生乳産出額（単位：百万円）
1	北海道野付郡別海町	50,720
2	栃木県那須塩原市	20,070
3	北海道標津郡中標津町	19,450
4	北海道川上郡標茶町	18,260
5	北海道上川郡清水町	13,600

【出典】農林業センサス結果等を活用した市町村別農業産出額の推計結果（農林水産省）

### ③ 工業

令和4(2022)年の本市の事業所数は238事業所、従業員数は9,649人、製造品出荷額等は約4,432億円となっています。令和4(2022)年と平成30(2018)年を比較すると、従業員数は減少していますが、事業所数と製造品出荷額については、増加しています。

#### 工業事業所数、従業員数、製造品出荷額の推移



【出典】平成30(2018)年～令和元(2019)年実績値：工業統計調査（経済産業省）  
 令和2(2020)年実績値：経済センサス（経済産業省）  
 令和3(2021)年～令和4(2022)年実績値：経済構造実態調査（経済産業省）

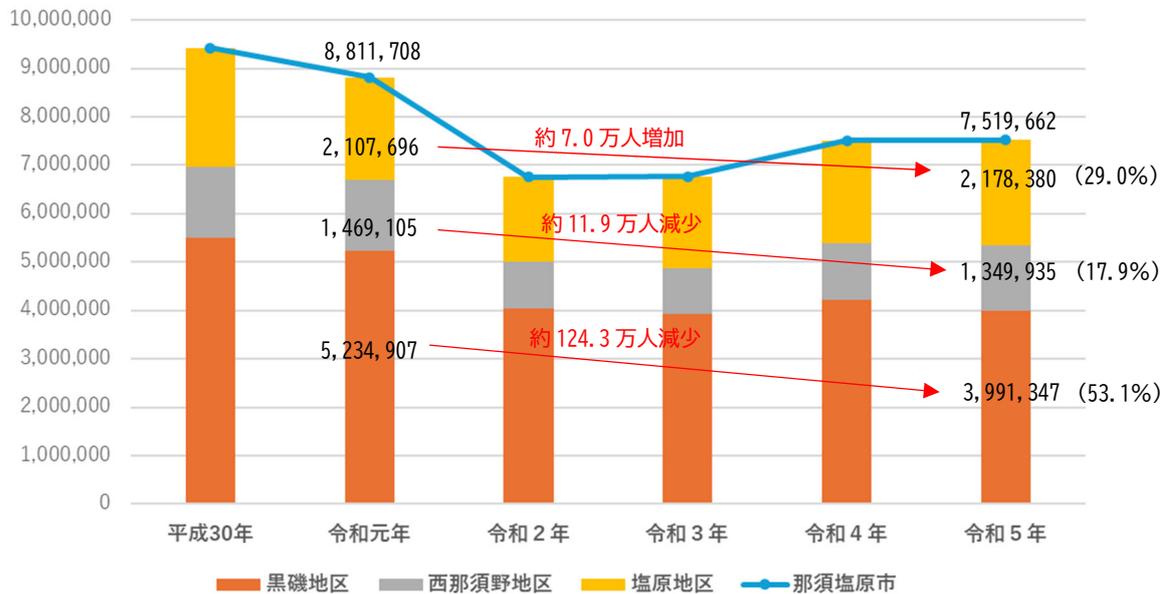
④ 観光業

令和5(2023)年の本市における観光客入込数は約752万人であり、宇都宮市・日光市に次いで県内で3番目となっています。

地区別にみると黒磯地区が約399万人と最も多く、市全体の53.1%を占めています。これは、黒磯地区にある大規模商業施設の集客力によるものと考えられます。

地区別の経年変化をみると、コロナ禍前の令和元(2019)年と令和5(2023)年との実績を比較すると、黒磯地区約124.3万人減少、西那須野地区約11.9万人減少していますが、塩原地区約7.0万人増加となっています。

観光客数の推移(地区別)



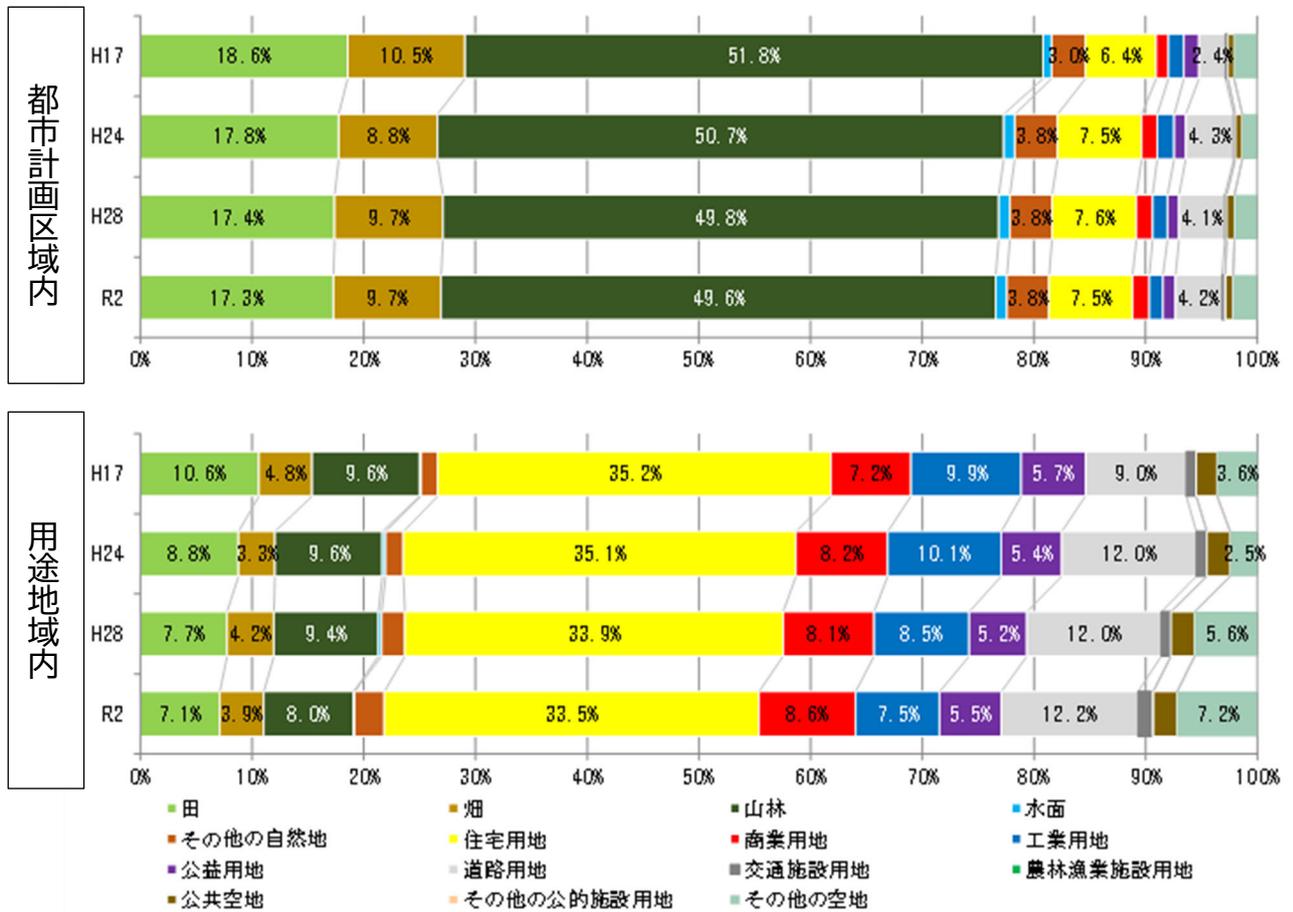
【出典】令和5(2023)年栃木県観光客入込数・宿泊数推計調査結果(栃木県)

#### (4) 土地利用

令和2(2020)年の本市における都市計画区域内の土地利用の現況については、49.6%が山林、27%が農地となっており、水面やその他自然地含む自然的土地利用が全体の80%以上を占めています。山林は市域の北東部、農地は市域の中部に広がっています。平成17(2005)年と比べると自然的土地利用のうち、特に農地と山林に関しては減少傾向にあります。

住宅用地については、平成17(2005)年と令和2(2020)年を比べると都市計画区域内は6.4%から7.5%と増加傾向にありますが、用途地域内については、35.2%から33.5%と減少傾向であることから、用途地域外での住宅用地の開発が行われていることが考えられます。

#### 土地利用面積割合の推移



【出典】都市計画基礎調査

土地利用現況図（令和2（2020）年）

序章

第1章

第2章

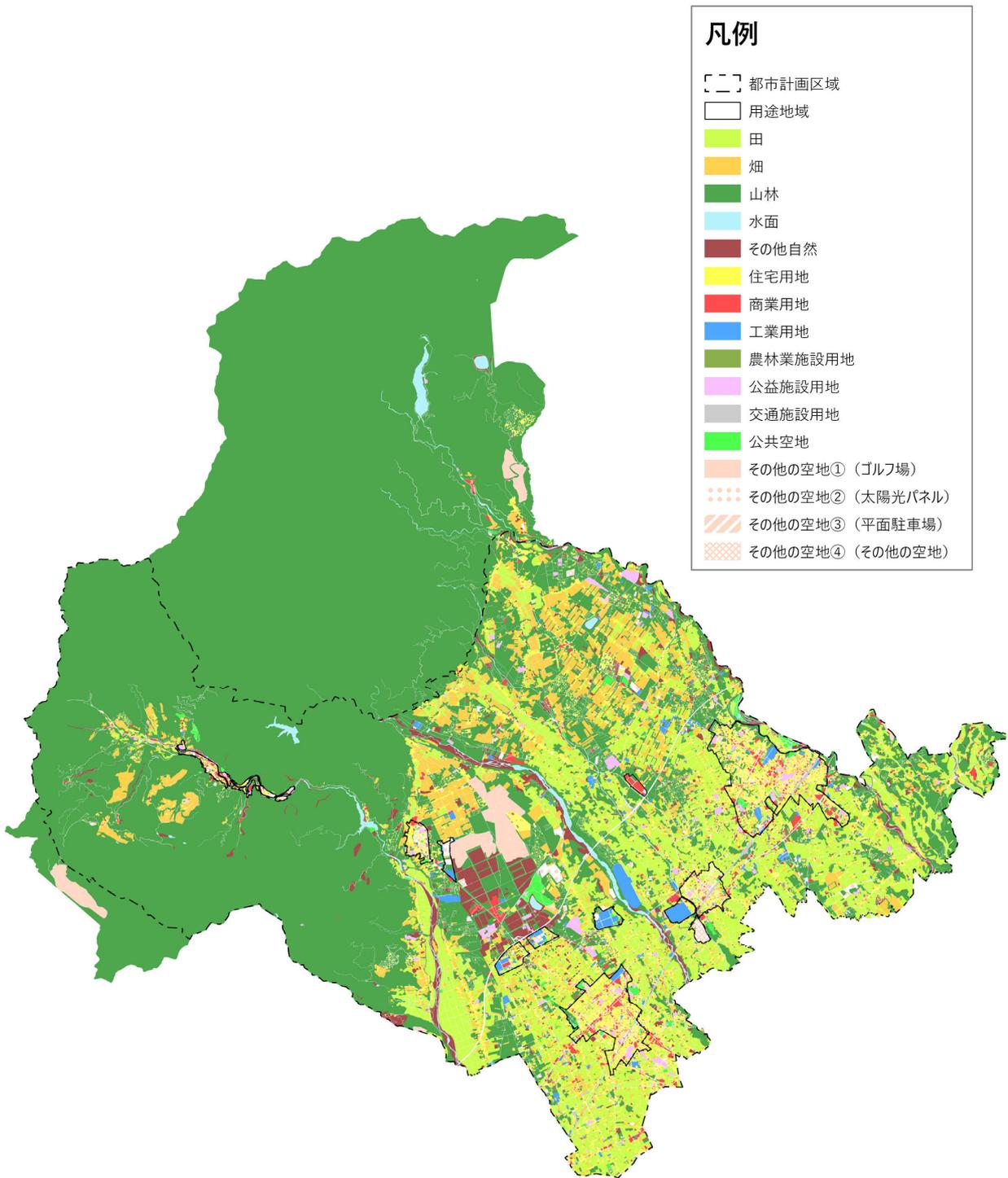
第3章

第4章

第5章

資料編

那須塩原市の現況



【出典】都市計画基礎調査

## 2 上位・関連計画

本計画の策定に当たって考慮すべき主要な上位・関連計画の策定状況は、次のとおりです。

### 主要な上位・関連計画の策定状況（市の計画は策定年次順）

区分	計画名	策定年次
県の計画	那須塩原都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)	令和3(2021)年3月
市の計画	那須塩原市景観計画	平成26(2014)年10月
	那須塩原市立地適正化計画	平成29(2017)年3月
	那須塩原市空き家等対策計画	平成29(2017)年6月
	那須塩原市住宅マスタープラン (那須塩原市住生活基本計画)	平成30(2018)年3月
	那須塩原農業振興地域整備計画	令和7(2025)年1月
	那須塩原市国土強靱化地域計画	令和3(2021)年3月
	那須塩原市森林整備計画	令和3(2021)年4月
	第2次那須塩原市総合計画後期基本計画	令和4(2022)年12月
	第2次那須塩原市道路整備基本計画	令和5(2023)年3月
	第2次那須塩原市地域公共交通計画	令和5(2023)年3月
那須塩原市地域防災計画	令和7(2025)年2月	

また、都市計画マスタープランと深い関連性がある、「第2次那須塩原市総合計画後期基本計画」及び「那須塩原市立地適正化計画」の概要については、次頁以降に概要を整理します。

(1) 第2次那須塩原市総合計画

令和5(2023)年度を計画期間の始期とする「第2次那須塩原市総合計画後期基本計画」では、まちづくりの基本理念について次のとおり定めています。

まちづくりの基本理念

- 1) 自然を守り、共生するまちづくり
- 2) 歴史に学び、開拓精神が息づくまちづくり
- 3) 人を中心に、共に支え合うまちづくり

土地利用計画図



## (2) 那須塩原市立地適正化計画

平成29(2017)年3月に当初計画(都市機能誘導区域の設定)を策定し、平成30(2018)年3月に計画変更(居住誘導区域の設定)を行いました。さらに、令和7(2025)年3月に「防災指針の追加」に関する計画変更を行いました。

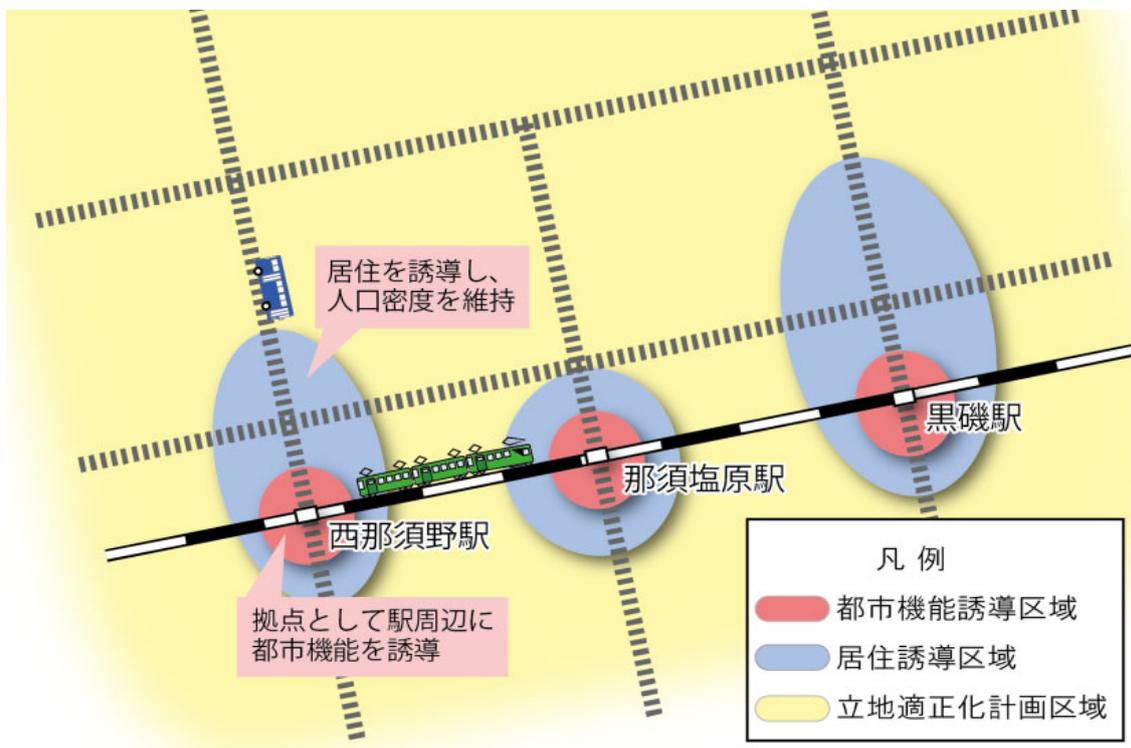
立地適正化計画における都市政策の方向性として、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことを掲げています。

### 都市政策の方向性

#### 多極ネットワーク型コンパクトシティ

○医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、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」を目指すことが有効です。

### 本市における誘導区域のイメージ



【出典】那須塩原市立地適正化計画

立地適正化計画の中では、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めることが必要です。

「都市機能誘導区域」は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定します。

「居住誘導区域」は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として設定します。

本市における「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」に位置付けられた地区は、次のとおりです。

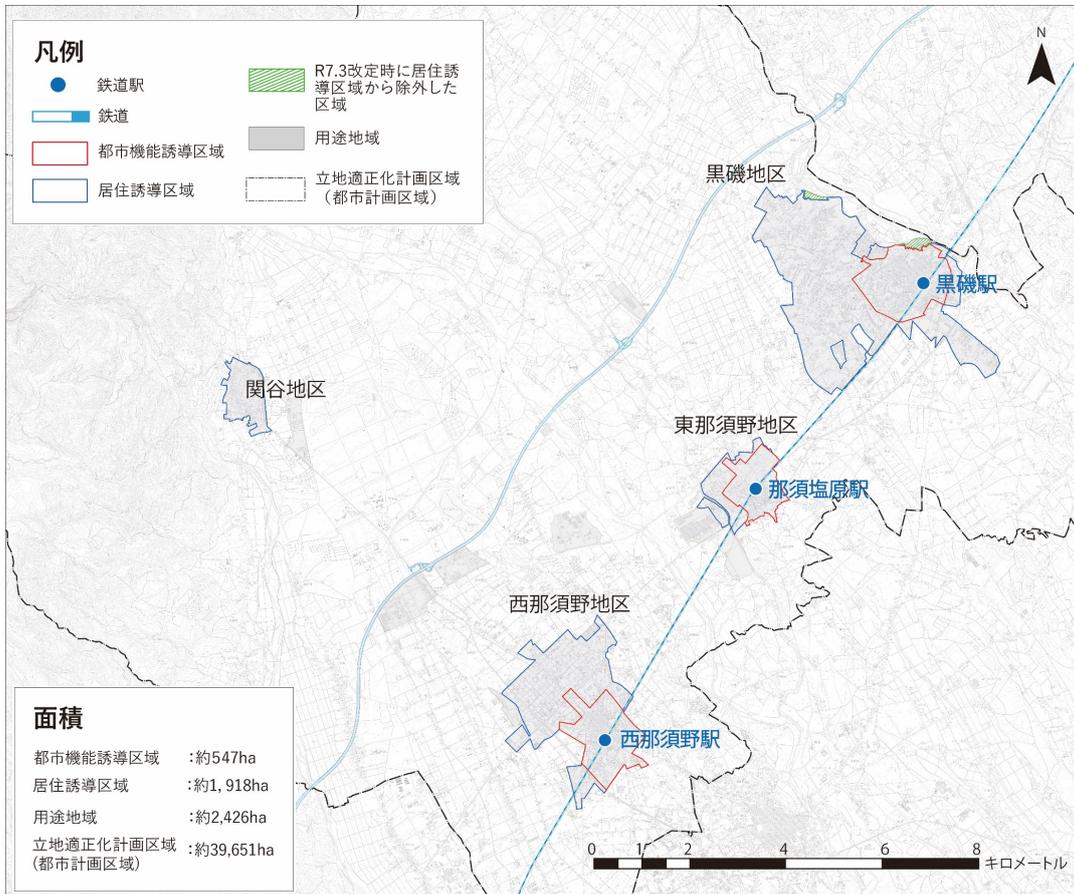
### 都市機能誘導区域（3地区）

那須塩原駅周辺地区、黒磯駅周辺地区、西那須野駅周辺地区

### 居住誘導区域（4地区）

東那須野地区、黒磯地区、西那須野地区、関谷地区

## 都市機能誘導区域・居住誘導区域の位置図



## 3 社会潮流

本市の都市計画を考える上で、考慮すべき社会潮流を次のとおり整理します。

### (1) 人口減少社会・少子高齢化

我が国の総人口は、戦後から増加が続いていましたが、平成 20(2008)年をピークに減少に転じています。総人口に占める年齢区分別の割合をみると、年少人口(0~14 歳)の割合が低下するだけでなく、生産年齢人口(15 歳~64 歳)の割合も低下していくことが見込まれる状況です。生産年齢人口の割合の低下は、支え手の減少に通じ、経済規模の縮小や社会保障制度の基盤の脆弱化が懸念されています。

都市計画の分野においても、人口減少社会・少子高齢化が進むことにより、空き家・空き店舗・空き地の増加、コミュニティ機能の低下、まちづくりの担い手の不足といった問題が生じることが危惧されています。

### (2) 自然災害の激甚化・頻発化と防災意識の高まり

我が国は、多くの活断層やプレート境界が分布されているため、多くの地震災害に見舞われています。南海トラフ地震や首都直下地震などが今後 30 年以内に発生する予想もされており、今後の震災に備えることが極めて重要となっています。

また、わが国独特の急峻な地形や変化の激しい気候風土に加えて、近年の地球規模での気候変動の影響もあり、台風や集中豪雨による土砂崩れ、洪水、暴風なども頻発し、その被害が激甚化する傾向がみられます。

このように地震災害や豪雨災害等の自然災害が近年、激甚化・頻発化していることから、人々の防災意識は高まっている状況です。

### (3) 気候変動への対応(2050 年カーボンニュートラルの実現)

地球温暖化をはじめとする気候変動の影響は、人類の活動による温室効果ガスの増加によって引き起こされていることから、令和 2(2020)年に政府は、令和 32(2050)年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。

カーボンニュートラルの実現のためには、私たち一人ひとりが自分自身の問題として、廃棄物の減量、適正処理を通じた循環型社会の構築及び再生可能エネルギーの利活用などを行い、温室効果ガスの排出量の削減に取り組む必要があります。

#### (4) 新型コロナウイルス感染症を契機としたライフスタイルの変化

令和2(2020)年に、新型コロナウイルス感染症が世界的に流行し、我が国においても、社会経済活動に大きな影響を及ぼし、国民のライフスタイルが変化することとなりました。テレワークの実施による働き方の変化や家族と過ごす時間などの生活の変化、地方移住への関心や生活満足度などへの意識の高まりも明らかになっています。

こうしたライフスタイルや意識の変化により、生活空間をより住民のニーズにあったものとしていくことが求められています。

#### (5) まちづくりにおけるDX(デジタル・トランスフォーメーション)の推進

デジタル技術の進展により、あらゆる分野でデジタル技術を活用し、地域や社会の課題を解決するDXの推進が求められています。

都市政策においても、都市空間における人々の活動や生活に着目したアプローチを更に進め、都市構造の再編や都市活動の利便性向上等を図る新たな取組として、まちづくりDXを推進することが求められています。



# 2

## 第2章 将来都市像

1. まちづくりの基本理念及び将来像
2. まちづくりの方向性
3. 都市計画の目標
4. 将来人口フレーム
5. 将来都市構造



## 第2章 将来都市像

本市の都市計画マスタープランは、第2次那須塩原市総合計画後期基本計画で示されているまちづくりの基本理念及び将来像を踏襲し、それを都市計画の面から実現するものです。

### 1 まちづくりの基本理念及び将来像

#### まちづくりの基本理念

##### 自然を守り、共生するまちづくり

わたしたちのまちには、雄大な山々、清らかな河川、ふうこうめいび風光明媚な溪谷などの美しく豊かな自然があります。

わたしたちの財産であるこの自然を次世代に引き継ぐため、自然を守り、共生するまちづくりを進めていきます。

##### 歴史に学び、開拓精神が息づくまちづくり

那須野が原の荒涼たる原野を開拓することは、大変な苦勞が伴いました。先人たちは、過酷な自然環境と闘いながら、農地の開発や那須疏水の開削を行い、今日の那須野が原を作り上げました。

こうした忍耐強さや新たなものごとに取り組む不屈の開拓精神を受け継ぎ、まちづくりを進めていきます。

##### 人を中心に、共に支え合うまちづくり

この地に暮らしてきた人々が、共に手を取り支え合ってまちをつくってきたように、市民を中心に、共に支え合い安心して暮らせるまちづくりを進めていきます。

#### 【将来像】

人がつながり新しい力が湧きあがるまち 那須塩原

## 2 まちづくりの方向性

第2次那須塩原市総合計画で示されている8つの基本政策及び近年の社会経済状況を踏まえ、都市計画を検討し、まちづくりに展開していきます。

### (1) 第2次那須塩原市総合計画で示されている8つの基本政策を踏まえた点

#### ①豊かな自然と共に生きるために

本市の美しい景観を次世代に引き継ぐため、環境保全を推進します。また、脱炭素社会の実現のため、自然環境や地域に調和した再生可能エネルギーの利用を推進します。

#### ②まちの安全安心を守るために

災害の発生に備えた強靱な地域づくりの取組を図り、安全安心なまちづくりを推進します。また、那須塩原市立地適正化計画における防災指針に基づき、居住誘導区域・都市機能誘導区域の防災・減災対策を推進します。

#### ③誰もが生き生きと暮らすために

若い世代から高齢者まで、誰もが健康で生き生きと過ごすことのできるよう、日常生活に必要な都市機能の確保や公共交通の利用環境の向上を図ります。

#### ④快適で便利な生活を支えるために

計画的・効率的な道路やライフライン等の整備・維持、地域の実情に即した公共交通体系の構築、地域特性を生かした憩いの空間の提供などにより、集約型都市構造への変換を図るとともに快適で便利なまちづくりを推進します。

#### ⑤地域の力と交流を生み出すために

市街地の規模や役割に応じた都市機能の集積や居住誘導を促進し、誰もが暮らしやすくコンパクトなまちづくりを推進します。また、市民との交流を深め、協働によるまちづくりを推進します。

#### ⑥まちの活力を高めるために

製造業や物流等を中心とした産業集積、持続可能な観光地域づくり、農産品の生産や6次産業化などの取組により、活力・魅力にあふれた産業振興を図ります。また、地域と調和を図りながら本市の強みである酪農を主軸とした地域活性化を図ります。

### ⑦未来を拓く心と体を育むために

子育てや教育環境の充実、働き方やライフスタイルの変化など、多様な居住形態や住民ニーズに対応したまちづくりを推進します。また、生涯学習・生涯スポーツの場となる図書館や公民館、スポーツ施設等の活用を図ります。

### ⑧まちの持続的発展のために

「2050 Sustainable Vision（サステナブルビジョン）那須塩原～環境戦略実行宣言～」の取組を図り、持続可能で人にも環境にもやさしいまちづくりを推進します。また、市民のまちへの興味・愛着を高めるため、まちの持つ魅力の共有化や情報発信を推進します。

## （2）近年の社会経済状況を踏まえた点

### ①効率的・効果的な行政運営のために

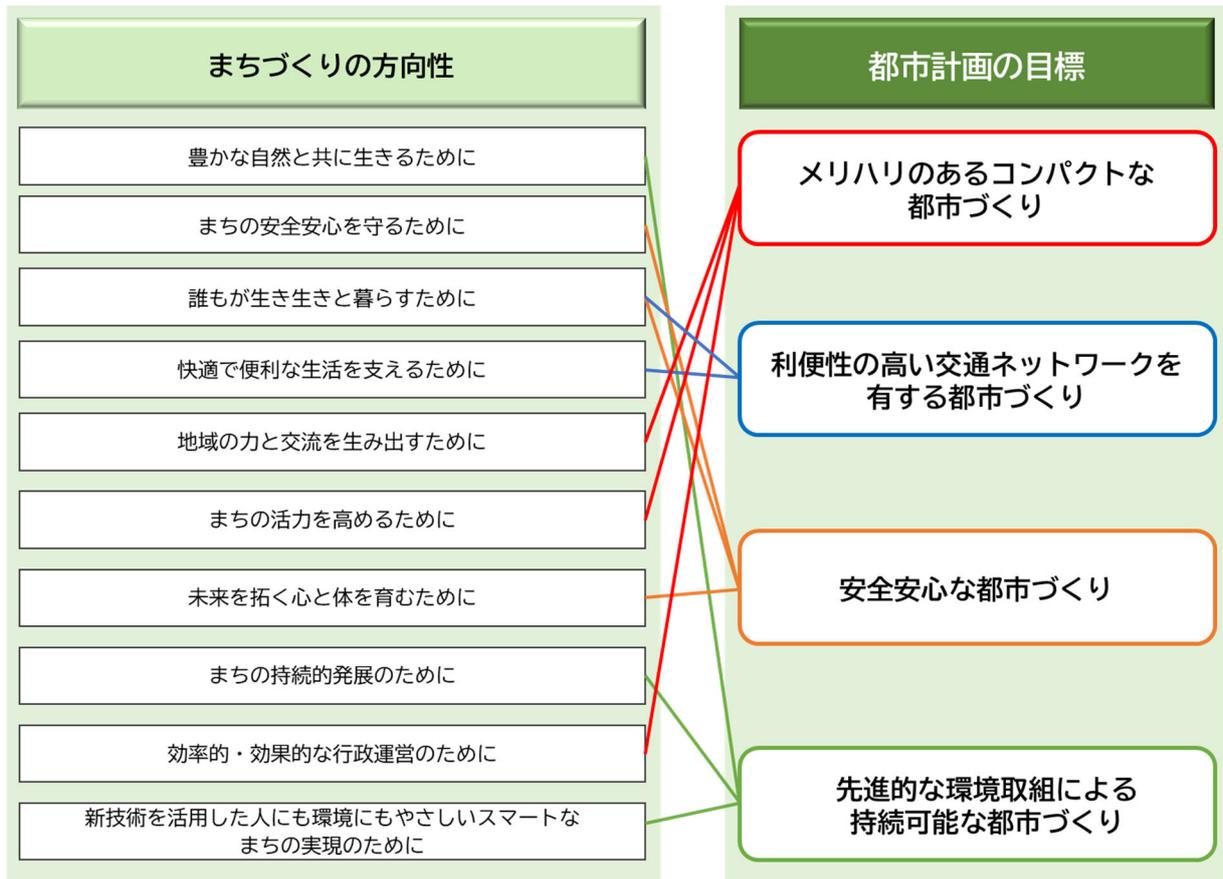
昨今の厳しい財政状況や事業費の増加等に鑑み、公共公益施設等の更新・統廃合・施設の複合化・長寿命化計画等の対応策を検討し、効率的・効果的なまちづくりを推進します。

### ②新技術を活用した人にも環境にもやさしいスマートなまちの実現のために

未利用・再生可能エネルギーの有効活用や省エネ技術・情報通信技術の導入など、様々なまちづくりの分野において、新技術を活用して、生活サービスの向上や都市経営の効率化が図られたスマートシティの実現を目指します。

### 3 都市計画の目標

「まちづくりの基本理念及び将来像」や「まちづくりの方向性」を踏まえて、「都市計画の目標」を次のとおり示します。



#### メリハリのあるコンパクトな都市づくり

JR 那須塩原駅、JR 黒磯駅、JR 西那須野駅周辺の都市機能の活用と強化により拠点性を高めるとともに、その周辺のまちなかへの居住（集住）の誘導を促進し、誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくりを進めます。

交通の利便性が高いインターチェンジ周辺や広域交通を担う道路沿線は、周辺の自然環境との調和を図りながら、その特性を生かした土地利用を進めます。

市街地外の農地・集落地は気候変動にも適応しながら営農環境を保全しつつ、集落地の生活環境の維持向上を図ります。

本市北西部の山岳地帯は、広大な森林を有し、炭素の吸収や固定をしている重要な資源であるため、豊かな自然環境の維持保全を図ります。塩原や板室などの温泉地は、自然環境と調和した観光地としての維持向上を図ります。

### 利便性の高い交通ネットワークを有する都市づくり

計画的な道路網の整備を進めるとともに、公共交通の利便性の維持向上を図り、総合的な交通体系を構築し、誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくりを進めます。

### 安全安心な都市づくり

安全で安心して暮らすことができるよう、各種災害による被害が想定される地区での土地利用の抑制、那須塩原市地域防災計画に基づく地域災害に対する予防や発生時における応急対策（防災・減災）、自家消費型の再生可能エネルギーによるレジリエンスの強化、更には速やかな復旧・復興などを可能とする災害に強い都市づくりを進めます。

都市基盤（道路、河川、ライフライン等）の強化、都市施設の耐震化を図るなど、安全安心な都市づくりを進めます。

### 先進的な環境取組による持続可能な都市づくり

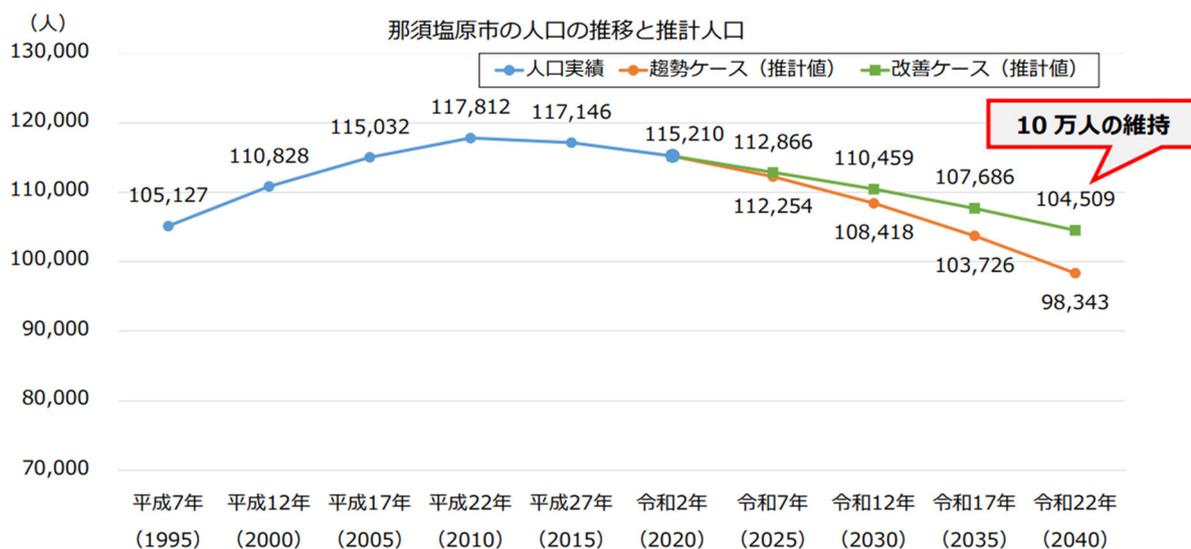
市の豊かな自然環境は、市民生活を豊かにし、かつ、酪農や農業、観光をはじめとした産業活動を支える貴重な資源であることから、生物多様性の損失を食い止め回復に向かわせるネイチャーポジティブ、脱炭素社会を実現するカーボンニュートラル、資源や経済の地域内での循環を図るサーキュラーエコノミーという3つの取組を相互に連携させ同時実現を図ることにより持続可能な都市づくりを進めます。

## 4 将来人口フレーム

第2次那須塩原市総合計画後期基本計画の人口の将来展望において、本市の総人口は、将来推計（趨勢ケース）では令和22(2040)年に10万人を下回る見込みとなっていますが、総合計画に掲げる政策・施策を推進し、将来の合計特殊出生率や若者を中心とした社会増減の状況の改善を図ることにより、令和22(2040)年に10万人を目指すとしています。

本計画では、令和22(2040)年に10万人を維持するため、人口減少社会に応じた集約型都市構造の実現を目指します。

### 那須塩原市の人口の推移と将来推計

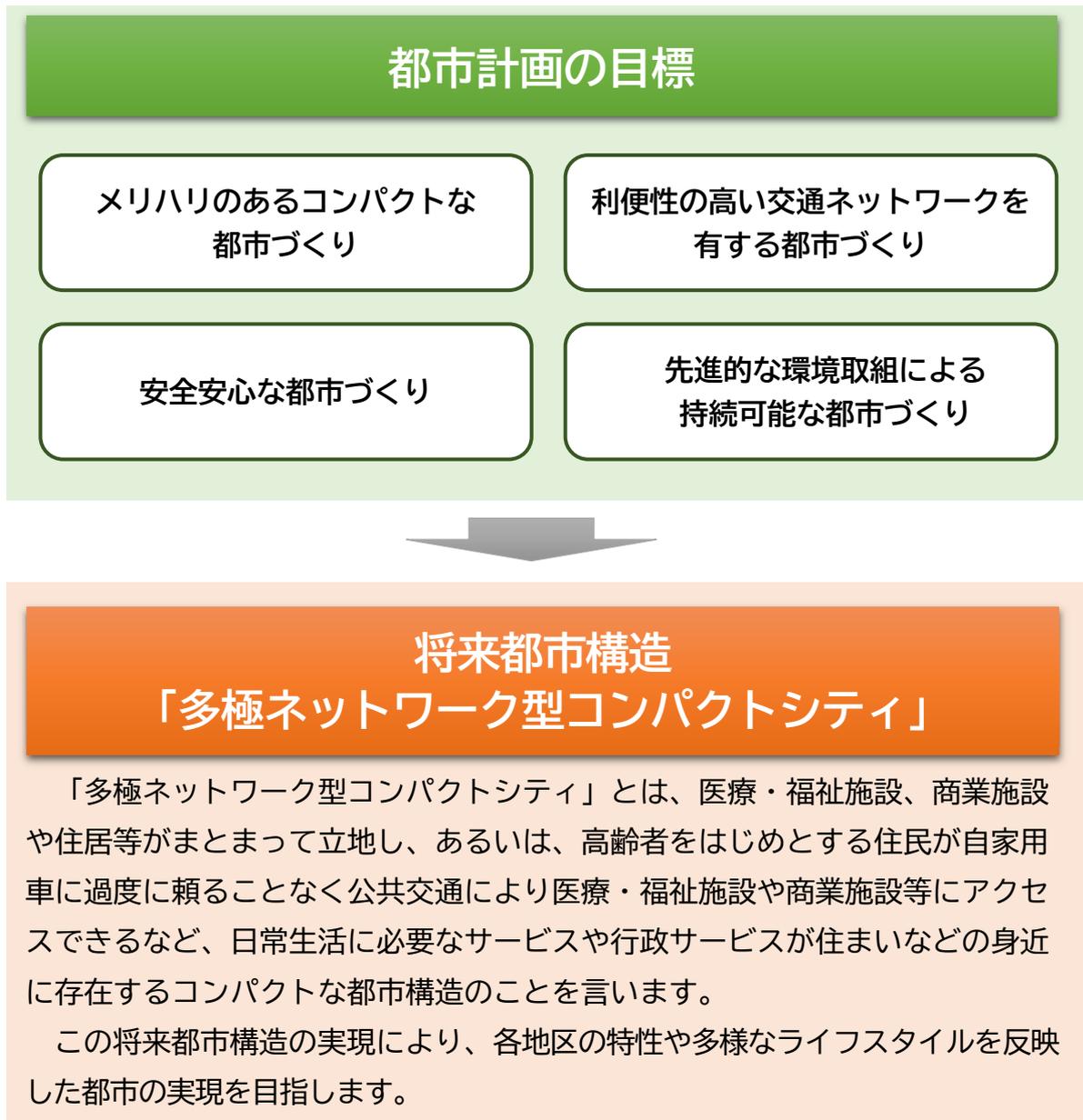


【出典】第2次那須塩原市総合計画後期基本計画

## 5 将来都市構造

将来都市構造は、まちづくりの理念や目標などを踏まえ、都市全体に関わる土地利用を示す「土地利用のエリア」、都市活動を支える各機能が集積した「拠点」、都市活動や市民生活を支え、拠点を結ぶ都市の主要なネットワークとしての「連携軸」等により、将来あるべき都市の構造について示したものです。

本市の将来都市構造として、鉄道を軸として3つの市街地にある駅を拠点とした「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を進め、将来的にも持続可能な都市を目指します。



## (1) 土地利用のエリア

土地利用の現況や地理的条件、産業構造などの特性から土地利用を4つに分け配置する「エリア」について次のように構成します。

### ■市街地エリア

JR 那須塩原駅、JR 黒磯駅、JR 西那須野駅を中心とした用途地域とその周辺地域を「市街地エリア」と位置付け、良好でコンパクトな市街地の形成と都市機能の誘導を推進します。

### ■農業・集落エリア

那須野が原ならではの景観や営農環境の保全、集落環境の整備を推進する地域を「農業・集落エリア」として位置付け、農業生産基盤と集落生活環境及び里地里山機能の維持向上を図ります。

### ■山間・観光エリア

本市北西部の山岳地帯を、「山間・観光エリア」として位置付け、豊かな自然環境の保全と生物多様性の維持回復に努めます。また、温泉観光地では、自然環境と調和し地域資源を活用した観光拠点づくりを推進します。

### ■フロンティアエリア

西那須野塩原インターチェンジ及び黒磯板室インターチェンジを中心とする地域を「フロンティアエリア」と位置付け、自然と共生した産業の発展に向け、インターチェンジ周辺の立地特性を最大限生かしながら良好な環境の保全創出（生物多様性増進活動、資源循環社会の構築、脱炭素）に取り組む企業等の誘致を推進し、現状の自然環境のポテンシャルを保全・活用するかたちで工業生産、物流機能などの都市機能の誘導を図ります。

## (2) 拠点

多くの人が集まり、都市活動の場として、都市機能を集約し配置する「拠点」について、次のように構成します。

### ■広域拠点

JR 那須塩原駅周辺地域を「広域拠点」として位置付け、商業や医療、公共公益施設などの都市機能や人口の集積を一層促進し、周辺都市と共有して利活用できるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークの充実・強化を図ります。

### ■地域拠点

JR 黒磯駅周辺地域、JR 西那須野駅周辺地域を「地域拠点」として位置付け、徒歩や自転車で移動可能な範囲に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実や、日常生活の利便性の向上を図ります。

### ■生活拠点

関谷地区の住宅系の用途地域が指定されている地域を「生活拠点」として位置付け、日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保や、公共交通の充実などにより生活の利便性の向上を図ります。

### ■産業・流通拠点

工業系の用途地域が指定されている地域を「産業・流通拠点」として位置付け、周辺環境に配慮しながら、研究開発機能を含む産業・流通業務の集積を図ります。

### ■都市産業拠点

東那須産業団地の周辺地域を「都市産業拠点」として位置付け、周辺環境に配慮しながら、インターチェンジ近接性を生かした都市産業の集積を図ります。

### ■観光拠点

塩原や板室などの温泉地周辺を「観光拠点」として位置付け、自然環境や歴史・文化的な地域資源を生かして、広域的な観光客の増加を促進するための魅力向上を図ります。

## (3) 連携軸

鉄道や道路を中心とした主要動線により、都市活動の効率性や市民生活の快適性を向上させるため市内外の拠点を結ぶ「連携軸」について、次のように構成します。

### ■広域連携軸

鉄道や高速道路、国道等を「広域連携軸」として位置付け、県内外の主要都市との広域的な移動や連携の促進を図ります。

### ■都市間連携軸

県道等の主要幹線道路を「都市間連携軸」として位置付け、広域拠点や地域拠点、生活拠点等の拠点間及び周辺地域との移動や連携の促進を図ります。

### ■都市内連携軸

県道・市道等の幹線道路を「都市内連携軸」として位置付け、市内の拠点地区間及び周辺地域との移動や連携の促進を図ります。

# 将来都市構造図



## 【凡例】

- |            |           |                   |
|------------|-----------|-------------------|
| ■ 土地利用のエリア | ■ 拠点      | ■ 連携軸             |
| 市街地エリア     | ● 広域拠点    | ● 広域連携軸 (高速道路)    |
| 農業・集落エリア   | ● 地域拠点    | ● 広域連携軸 (国道)      |
| 山間・観光エリア   | ● 生活拠点    | ● 都市間連携軸 (主要幹線道路) |
| フロンティアエリア  | ● 産業・流通拠点 | ● 都市内連携軸 (幹線道路等)  |
|            | ● 都市産業拠点  | ● 鉄道・駅            |
|            | ● 観光拠点    | ■ 公園              |
|            |           | ■ 河川              |

# 3

## 第3章 全体構想

1. 土地利用の方針
2. 交通体系の整備方針
3. 自然環境に配慮したまちづくりの方針
4. 市街地の整備方針
5. 観光拠点の整備方針
6. 景観づくりの方針
7. 安全で安心できるまちづくりの方針



## 第3章 全体構想

前章までに示した都市計画の目標や将来都市構造を実現するために必要な分野別の方針について、7つの分野（土地利用、交通体系の整備、自然環境に配慮したまちづくり、市街地の整備、観光拠点の整備、景観づくり、安全で安心できるまちづくり）ごとに、「現状と課題」「基本的な考え方」「方針」について示します。

### 1 土地利用の方針

#### (1) 現状と課題

本市には、那須連山をはじめとする山々を背景に、農地や平地林を中心とした那須野が原が広がっています。その中で、市街地や昔から形成されてきた集落には日常生活の場が、交通利便性の高い地域等には工業地が広がっています。本市の土地は限られていることから、地域特性に応じながら、それぞれの土地利用をバランスよく計画的に誘導していくことが重要です。

これらを実現するため、都市計画としては、一体の都市圏として整備・開発・保全を行う区域として「都市計画区域」を、優先的に市街地の整備を進めるとともに土地利用の整序を行う地域には「用途地域」を指定しています。また、拡散型の都市構造から集約型の都市構造へ転換し、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現のために、那須塩原市立地適正化計画を策定しました。

しかしながら、都市化の進展とともに様々な土地利用の混在が進んでいる地区や、用途地域外でのスプロール化が進んでいる地区が見受けられるため、土地利用の適切な規制、誘導を行う必要があります。

#### (2) 基本的な考え方

○エリアごとの特性を生かしつつ、「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。

#### (3) 方針

##### ①市街地エリア

- ・安心して心豊かに生活を送り続けられるよう、便利で安全な市街地エリアの形成を図ります。

- ・市街地エリアにおいては、優先的な都市基盤の整備並びに公共公益施設の集積及び老朽化対策を進めるとともに、市街地エリア外と市街地エリアを結ぶ道路等、市街地エリアの利便性を高める都市基盤施設等の維持や整備を進め、魅力ある市街地づくりにより、居住誘導区域への居住を誘導します。

## 1) 住宅地

---

- ・那須塩原市住宅マスタープランに基づき、「活き活きとした都市生活を支え、豊かな自然と安心して快適に暮らせる住まい・まちづくり」を推進します。また、住民や開発事業者等との協働による住みよい環境の創出・保全を図ります。

## 2) 商業地・業務地

---

- ・JR 那須塩原駅、JR 黒磯駅、JR 西那須野駅周辺は、広域観光の拠点・玄関口として中心市街地ごとの特性を生かした特色ある商業・業務地の形成を図ります。
- ・那須塩原市立地適正化計画に基づき、都市機能増進施設は、JR 那須塩原駅、JR 黒磯駅、JR 西那須野駅周辺の都市機能誘導区域へ誘導していきます。
- ・JR 那須塩原駅周辺は、那須連山をはじめとする山並み景観を生かしながら、魅力ある都市機能の集積を図り、永続的に付加価値を生み出せる栃木県北の玄関口としてふさわしい駅周辺づくりを進めます。

## 3) 工業地

---

- ・本市の活力を支える重要な工業団地については、引き続き、周辺環境との調和を促進します。
- ・工業系用途地域のうち、用途地域の目的に沿った土地利用が見込まれない工業地については、本市の産業動向等を総合的に判断し用途地域の見直しを検討します。
- ・工業系用途地域のうち、準工業地域については、工場や住宅、店舗等幅広い建物が建設できるため、地区計画の検討を行うなど土地利用の適正化を図ります。

## 4) 市街地等検討地区

---

- ・JR那須塩原駅周辺の地区は、都市的土地利用を検討します。

## 5) 沿道環境調和地区

- ・都市計画道路沿線で良好な農地が残る地区は、農地と住宅等の調和を図りつつ、沿線の都市的土地利用を検討します。

### ②農業・集落エリア

- ・郊外の平野部において、那須野が原ならではの特徴的な田園景観の保全に努めます。
- ・里地里山機能の維持を図りつつ、豊かな自然環境や恵まれた地域資源を生かしながら、水と緑の自然景観の形成や地域の特性に合った美しい景観づくりにより、自然と共生した魅力ある都市づくりを進めていきます。

#### 1) 農地

- ・本市の特徴・活力の一翼を担う酪農業や農業の発展に向けて、都市的土地利用の混在の防止、農地の保全に努めます。既に宅地化の進む地域の農地については、都市計画と農業振興で十分な調整を行い、適正な土地利用を図ります。

#### 2) 平地林

- ・豊かな生物多様性を有し、本市ならではの景観を構成する平地林においては、都市的土地利用を行う場合には、極力樹木を保存するよう誘導します。管理が行き届かない平地林は、地主でない有志市民の参画による管理手法の導入・促進等により、保全に努めます。

#### 3) 生活拠点・集落

- ・公民館や学校等に隣接した地域の拠点となる旧来の集落は生活環境の維持に向け、長寿命化や統廃合を含めた施設の在り方を検討し、総合的に判断した上で基盤整備の検討を進めます。

#### 4) 里地里山保全地区

- ・市街地周辺には、牧草地や水田など、平地林や屋敷林と農耕地がモザイク状に広がり、豊かな里地里山の生態系が形成・維持されていることから、野生鳥獣との共生を実現するとともに、美しい景観を構成する里地里山機能の維持を図ります。

### ③山間・観光エリア

#### 1) 温泉観光地

---

- ・塩原温泉や板室温泉など魅力ある温泉観光地が形成されており、その周辺では、山岳地帯の豊かな自然環境を背景とした保養及びレクリエーションの場としての土地利用が進んでいます。交流人口の拡大など、観光を活性化するため、今後も自然環境と調和した観光拠点づくりを推進します。

#### 2) 森林

---

- ・生物多様性の宝庫として、また美しい山並みの保全や自然災害の防止に向け、那須塩原市森林整備計画に基づき、森林の整備・保全と林業の振興等に努めます。

### ④フロンティアエリア

#### 1) 工業地

---

- ・インターチェンジ周辺等の立地特性を最大限生かすことができる工業生産、物流機能などの都市機能を計画的に誘導します。また、新規に工業地を設ける場合は、良好な環境の保全創出に取り組む工場の誘致を推進します。

#### 2) 都市産業地

---

- ・インターチェンジ周辺等の立地特性を最大限生かした、広域的な連携や交流人口の拡大を図るための都市産業の集積を図ります。

#### 3) 自然共生産業検討地区

---

- ・インターチェンジ周辺等の開発ニーズの高い地域は、農林業施策との調整や樹林地形成、自然環境との調和や景観保持に配慮しながら、既存の都市産業の土地利用と連続しつつ計画的な都市的土地利用への転換を誘導します。なお、新規に企業等を誘致する場合は、良好な環境の保全創出に取り組む企業等の誘致を推進します。

## ⑤その他

## 1) 公共公益施設用地

- ・全市的に利用する公共公益施設（市庁舎等）は、広域拠点であるJR那須塩原駅周辺への立地を推進します。また、日常生活に密着した公共公益施設（支所等）は、利便性の高い地域中心部への立地を推進します。

## 2) 公園・緑地

- ・日常的に利用する公園から大規模な公園まで、市民に潤いとゆとりをもたらす公園の体系的な整備を推進します。

## 3) 河川・湖沼

- ・生物多様性の維持や再生に努めるとともに、自然災害の防止に向けて護岸整備等への取組と都市に潤いを与える親水空間の整備等を推進します。

土地利用計画図



【凡例】				
市街地エリア	農業・集落エリア	山間・観光エリア	フロンティアエリア	その他
住宅地	農地	温泉観光地	工業地	河川・湖沼
商業地・業務地	※生活拠点・集落及び 里地里山保全地区含む	森林	都市産業地	
工業地	平地林		自然共生産業検討地区	
市街地等検討地区	※生活拠点・集落及び 里地里山保全地区含む			
沿道環境調和地区				

## 2 交通体系の整備方針

### (1) 現状と課題

本市には、東北新幹線の駅が1駅（JR 那須塩原駅）・JR 宇都宮線の駅が3駅（JR 那須塩原駅、JR 黒磯駅、JR 西那須野駅）、東北縦貫自動車道にインターチェンジが2箇所（黒磯板室インターチェンジ、西那須野塩原インターチェンジ）整備されています。また、南北には国道4号、東西には国道400号が通り、福島空港へのアクセスにも恵まれる等、広域交通について高い利便性を有しています。

今後も、第2次那須塩原市道路整備基本計画に基づき、各拠点及び近隣市町との連絡性を向上する幹線道路ネットワークの形成を進めます。また、市民からのニーズが高い安心して通行できる歩行空間の整備を計画的に推進していく必要があります。

公共交通は、バス停まで距離があるなど、公共交通空白地域がありその解消を図る必要があります。しかし、利用者数の減少や運転手不足等により、今後更に厳しい経営状況となることが想定されます。このような状況を解消していくため、新たな技術の導入を見据えつつ、公共交通の利便性を向上させ、誰もが安全、円滑に移動できる環境の創出を図る必要があります。

### (2) 基本的な考え方

- 各拠点及び近隣市町との連絡性を向上する幹線道路ネットワークの形成を計画的に進めます。
- 安心して通行できる歩行空間整備を計画的に進めます。
- 誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの構築を図ります。

### (3) 方針

#### ①計画的な交通体系の整備

- ・市民や観光客等の利便性の向上、産業の振興を図るため、今後も引き続き、幹線交通網の整備に取り組みます。さらに、中長期的な計画に基づく効率的な整備や維持管理を進めます。

### 1) 広域幹線道路の整備

---

- ・国道4号、国道400号及び国道461号の未整備区間については、引き続き整備促進を要望していきます。

### 2) 幹線道路の整備

---

- ・社会経済情勢を踏まえた都市計画道路の計画的な整備と見直しを進めます。(道路整備の優先順位や長期整備プログラム及び長期未着手路線の見直しの検討)
- ・県道の未整備区間については、引き続き整備促進を要望していきます。
- ・第2次那須塩原市道路整備基本計画に基づき、重要路線の整備を進めます。

### 3) JR駅周辺の交通機能の向上

---

- ・県北地域の玄関口であるJR那須塩原駅西口駅前広場の整備を進めます。
- ・パークアンドライド利用のための手法の検討を行います。

## ②身近な生活交通網の計画的な整備

- ・市民の生活利便性を高めるため、生活道路の計画的な整備や維持管理を進めるとともに、市民の生活の足となっている「ゆーバス」及び「ゆータク」の充実化等について検討します。

### 1) 生活道路の整備

---

- ・市街地エリアにおける優先的な整備を推進します。
- ・幹線道路を補完する補助幹線道路、沿道の居住環境の向上に資する生活道路の拡幅を推進します。
- ・通学路の歩道設置、拡幅を推進します。
- ・自転車専用通行帯の整備や、自転車歩行者道においては、路面のカラー表示等により、安全性の向上を図ります。

### 2) 公共交通の充実

---

- ・第2次那須塩原市地域公共交通計画に基づき、公共交通の再編を進めます。
- ・「ゆーバス」及び「ゆータク」の利用ニーズに合わせた更なる有効利用のため再編等を検討します。

- ・持続可能な公共交通体系の確保のため、スクールバスとの連携や貨客混載の実施等の検討を行います。
- ・テクノロジーの進展に伴う次世代交通手段（自動運転、スマートモビリティ等）の導入を検討します。

### 3) 住民等による管理の促進

- ・住民等による道路清掃や花壇の植栽・管理（里親(アドプト)制度）を促進します。

### ③魅力ある道づくり

- ・中心市街地で歩行者が多く通行する歩道については、歩道のバリアフリー化など、歩行環境の向上を図ります。
- ・JR 那須塩原駅周辺では、公共空間を活用し、居心地がよく歩きたくなる空間の整備を検討します。
- ・田園環境と調和した道路の整備を進めます。
- ・那須塩原市景観条例や那須塩原市屋外広告物条例に基づき、魅力ある緑豊かな街並み景観の形成を推進します。

### ④円滑な道路交通の確保

- ・大規模集客施設や沿道サービス施設等に対する駐車場・駐輪場の確保と道路渋滞対策に関する対応策の検討を行います。
- ・エリアごとの特性を生かしつつ、沿道における計画的な土地利用を促進します。

# 交通体系図



## 3 自然環境に配慮したまちづくりの方針

### (1) 現状と課題

本市は、那須連山をはじめとする山々を背景に、農地や平地林を中心とした那須野が原が広がり、那珂川や蛇尾川、箒川等の河川が流れています。長期にわたって市民が慣れ親しんできたこれらの環境については、市民の誇りであるとともに、気候変動対策や生物多様性の確保、市民の幸福度（Well-being）の向上につながります。今後この自然環境を保全し、次世代に引き継いでいくことが重要です。

しかしながら、本市の緑は、郊外の平地林を中心に徐々に減少しているため、減少に歯止めをかける必要があります。

また、那須塩原市では運輸部門での温室効果ガスの排出量が最も多く全体の約30%を占めており、カーボンニュートラル（脱炭素社会の実現）の実現に向けた対策が必要です。

さらに、農家の高齢化及び後継者不足により遊休農地が中山間地域を中心に増加傾向にあるため、地域の担い手への農地利用の集積・集約化等を検討する必要があります。

### (2) 基本的な考え方

- 「2050 Sustainable Vision（サステナブルビジョン）那須塩原～環境戦略実行宣言～」に基づき、良好な環境の保全創出を図ります。
- 本市の特徴である良好な緑と水の環境を維持・保全し、自然を守り共生するまちづくりを進めます。
- 平地林や農地については、単に保護することによって守るのみならず、一部は整備・活用を行い、適切に管理しながら保全していきます。

### (3) 方針

#### ①「2050 Sustainable Vision（サステナブルビジョン）那須塩原～環境戦略実行宣言～」の推進

- ・ネイチャーポジティブ（生物多様性の回復）、カーボンニュートラル（脱炭素社会の実現）及びサーキュラーエコノミー（循環社会への移行）の3つの柱を相乗的に推進し、これら課題解決の同時達成を目指します。

## ②自然資源の保全と活用

- ・本市の資源・誇りである緑と水を、活用しながら保全を進めます。

### 1) 森林の保全

---

- ・各種法令等に基づく保全を進めます。
- ・自然環境の保全や希少野生動植物の保護の意識を高め、森林の荒廃による土砂崩れや生物多様性の損失等の被害を防ぎます。
- ・那須塩原市森林経営管理制度実施方針に基づき、森林所有者へ制度の周知と維持・管理に向けた意識啓発をします。

### 2) 平地林の保全と活用

---

- ・都市計画法及び森林法規定の開発許可制度に基づき、開発事業者等に対する既存樹木の残存に向けた適切な指導を行います。
- ・とちぎの元気な森づくり県民税及び森林環境譲与税を活用します。
- ・市民との協働による平地林の管理、活用方法を検討します。
- ・緑地保全地区や風致地区等の指定を推進します。

### 3) 農地の保全と活用

---

- ・那須塩原農業振興地域整備計画に基づく農業の振興と農地法に基づく農地の保全に取り組みます。
- ・農業・農村の有する多面的機能を維持・発揮するための取組を支援します。
- ・農業の担い手育成や農業法人の育成を行うとともに、農地中間管理機構の活用等により農用地の集積・集約化を促進します。

### 4) 河川の保全と活用

---

- ・市民の生命・財産を守るため、市管理河川の整備を着実に推進し、堆積土除去などによる河川の安全性を高める防災・減災対策を推進します。
- ・水辺教室等、自然体験活動ができる親水空間の整備を進めます。

### 5) 生物多様性の保全

---

- ・希少野生動植物をはじめとする生物多様性の保全に努めるとともに、関係機関と連携し、保護地域やOECM（その他の効果的な地域をベースとする手段で保全される地域）など生物多様性保全に資する区域の拡大に努めます。

### ③公園等の整備・活用

- ・都市生活に潤いを与える公園、地域の誇りである名所・旧跡等を憩いの場として、また観光拠点としての整備を推進します。また、これらの管理に当たっては、地域住民等が楽しみながら参加又は主体的に取り組めるような支援の実施を検討します。

#### 1) 都市公園等の整備

- ・ライフスタイルや生活志向の変化に併せ、既存公園の再整備などを検討します。
- ・全ての人と一緒に遊べるインクルーシブ機能がある遊具等の設置を促進します。

#### 2) 地域の誇りを有する施設や資源等の拠点としての活用

- ・那須塩原市文化財保存活用地域計画に基づき、文化財保存活用区域に指定されている「黒磯駅から板室温泉区域」、「博物館を中心とした三島区域」、「塩原温泉区域」の保存活用を図ります。
- ・日光国立公園の自然環境、また、生物多様性保全上重要な里地里山（略称「重要里地里山」）に指定されている「那須野が原」の保全活用を図ります。

#### 3) 住民による管理の促進

- ・住民等（公園愛護会等）による管理を検討します。

### ④緑と水の環境整備・活用

- ・緑と水あふれるまちづくりを進めるため、各拠点・資源を有機的に連携し、市域全体で緑と水を感じられる環境の整備を図ります。

#### 1) 緑と水の環境整備、活用の促進

- ・緑豊かな沿道景観の創出のため、緑化等、景観計画に沿って誘導します。
- ・市の広報や SNS 等を活用し、回遊・観光コース等の情報発信を行います。
- ・那珂川、蛇尾川、箒川、熊川、那須疏水等の整備を促進します。

#### 2) 住宅地における緑化の促進

- ・緑地協定等の認可や地区計画の策定を検討します。

## ⑤環境に配慮したまちづくり

- ・地球温暖化等の地球規模の課題を地域レベルで考え、これらの課題への理解や問題意識を深める契機として CO2 排出量実質ゼロを宣言し、脱炭素社会の実現に向けて取組を進めます。
- ・脱炭素社会の実現に向けては、再生可能エネルギーの導入が必要不可欠であるため、太陽光発電事業と地域との調和に関する条例により自然環境との調和を図りつつ、地球温暖化対策推進に関する法律に基づく再生可能エネルギー促進区域の取組を進めることで、再生可能エネルギーの最大限導入を目指します。
- ・森林・平地林の活用や建物の適切な誘導等により、環境に配慮したまちづくりを推進します。

### 1) 地球環境にやさしいまちづくりの推進

---

- ・地域脱炭素化促進事業を実施するための促進区域の設定について検討を進めます。
- ・青木地区ゼロカーボン街区においては、地域の再生可能エネルギーを活用し、区域内の脱炭素化と災害対応力の強化等地域課題の解決を図ります。
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく促進区域の設定により、地域に調和する再生可能エネルギーの最大限導入を図ります。
- ・現状の自然環境のポテンシャルを保全・活用するため、良好な環境の保全創出に取り組む企業等の誘致を推進します。
- ・家庭で使うエネルギー消費量を抑えるための設備や建築資材を導入した省エネ住宅の建築を促進します。
- ・脱炭素化及び災害対応力の強化を図るため、電気自動車等の普及を促進します。

### 2) 森林・平地林の保全と活用

---

- ・森林や平地林は、不在土地所有者の森林の対策など、適切な管理のための対策を検討します。
- ・森林内での様々な体験活動等を通じて、森林と人との共生する社会の実現に向けた取組を推進していきます。

### 3) 環境を悪化させる恐れのある施設の立地調整

---

- ・地区計画、特別用途地区、特定用途制限地域等による適切な誘導を図ります。

## 4 市街地の整備方針

### (1) 現状と課題

JR 那須塩原駅周辺は土地区画整理事業により、計画的な区画及び基盤施設が整備されています。しかしながら、土地利用が進まず、現状では駐車場として利用されている場所が多く見られます。那須塩原駅周辺まちづくりビジョンによる土地利用を進め、広域拠点に相応しいまちづくりを進める必要があります。

JR 黒磯駅周辺や JR 西那須野駅周辺は、市街地再開発事業や都市再生整備計画事業、街なみ環境整備事業等により道路、駅前広場及び公園等を整備し、地域の生活に根差した活性化を図ってきました。今後も引き続き魅力づくりを進めていく必要があります。

既存の公共公益施設については、人口減少による利用需要の変化などを考慮した在り方を検討していく必要があります。

### (2) 基本的な考え方

- 本市は、栃木県北の中心都市であることから、市街地における都市機能の活用と強化により拠点性を高め、周辺都市とも連携したまちづくりを進めていきます。
- 人口減少社会においても、持続可能な都市づくりを進めるため、計画的な魅力ある都市機能誘導区域、居住誘導区域の形成を進め、宅地化需要の居住誘導区域への誘導を図ります。

### (3) 方針

#### ①計画的な市街地の整備と秩序ある土地利用

- ・本市には、駅を中心とした賑わいのあるまちや歴史ある趣のある街並み、緑と調和した集落・新興住宅地、活気のある工業団地等、様々な市街地があります。各市街地において安心して豊かな生活を送れるよう、用途地域内において、優先的に道路や公園等の整備を進めるとともに、土地利用や基盤整備の状況に応じて、用途地域の見直しや地区計画の策定等を検討します。

### 1) 用途地域における優先的かつ計画的な都市基盤整備の推進

---

### 2) 既存公共公益施設の更新・統廃合・長寿命化などの検討

---

- ・既存の公共公益施設については、利用状況等を把握し、長期的な視点で更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを検討していきます。

### 3) 地域の実情の変化や社会的ニーズに応じた用途地域の見直しの検討

---

## ②魅力ある中心市街地の形成

- ・県北地域の拠点である JR 那須塩原駅周辺の都市基盤の整備を進めます。また、JR 黒磯駅や JR 西那須野駅を中心とする旧来の中心市街地については、各種商業機能の集積を図り、魅力ある中心市街地の形成に努めます。
- ・子どもや高齢者等も歩いて暮らせる安全・安心なまちづくりを進めます。

### 1) 栃木県北地域の広域拠点としての市街地整備

---

- ・JR 那須塩原駅周辺は、山並みに配慮した建築物の誘導と景観の形成により、緑と調和した栃木県北の玄関口の形成を図ります。
- ・新庁舎整備をはじめとし、県北地域の拠点、市の広域拠点にふさわしい高度な都市機能を誘導します。

### 2) 賑わいの創出による、市街地の魅力向上

---

- ・JR 黒磯駅周辺は、神社や蔵等の歴史的建造物及び老舗商店の趣を維持しつつ、駅前に整備された那須塩原市図書館、まちなか交流センターを生かした賑わいある中心市街地の形成を図ります。
- ・JR 西那須野駅周辺は、歴史・文化を維持しつつ、国道4号、県道西那須野停車場線の整備や都市再生整備計画事業により整備された施設を生かし、良好な居住環境と調和した中心市街地の形成を図ります。

### 3) 歩いて暮らせる安全・安心なまちづくりの推進

---

- ・バリアフリーの道路や各種施設の整備誘導を進めます。
- ・子育て世帯等の居住促進方策を検討します。

### ③上下水道の整備

- ・上水道の整備・保全を進めます。また、公共用水域の水質の保全、浸水の防止等の都市活動を支える上で必要不可欠な施設である下水道の維持管理を進めます。
- ・上下水道の維持管理及び整備に当たってはアセットマネジメントの考えに基づき、実施時期や他事業との調整を図りながら効率的・効果的な事業を進めます。

#### 1) 上水道の整備・維持管理、水質の確保

#### 2) 下水道の維持・管理、計画的な整備

### ④既成市街地の住環境の向上

- ・土地区画整理事業や開発行為により道路や公園等の都市基盤施設の整備が行われた地区で、主に住宅で構成される市街地については、地区計画制度等を活用して、建て詰まりや建築物の用途混在の防止を行い、良好な居住環境の維持・改善を図ります。
- ・空き家等対策計画に基づき、生活環境を保全し、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するため、空き家等の適正管理を促進するとともに、地域の活性化につながる資源として、空き家等の利活用を促進します。

#### 1) 地区計画の策定又は建築協定の締結の促進

#### 2) 生活道路の整備

#### 3) 空き家等対策の総合的な推進

#### 4) 住民と行政との協働による緑化の推進

## 5

# 観光拠点の整備方針

## (1) 現状と課題

本市は、明治・大正時代に多くの文人が訪れ、1200年以上の歴史がある塩原温泉と「下野の薬湯」と言われ、深い山間にたたずみ自然あふれる素朴な湯治の里として親しまれている板室温泉の二大温泉を有しています。

この2つを観光拠点として位置付け、観光拠点の魅力向上を図るとともに栃木県北の玄関口である JR 那須塩原駅、黒磯板室インターチェンジや西那須野塩原インターチェンジと周辺の大規模商業施設、観光施設、自然景勝地や歴史文化資源などの地域資源との連絡性を向上させ、交流人口の拡大を図る必要があります。

## (2) 基本的な考え方

○観光客のニーズへの対応や観光拠点の整備など、持続可能な観光地域づくりへの取組を推進します。

## (3) 方針

### ①温泉観光地の拠点性の強化に向けた整備

- ・ 渓谷と山並みの自然に溶け込んだ魅力ある温泉観光地としての拠点性をより強化します。

#### 1) 塩原温泉

- ・ 歴史ある温泉街を周遊できる観光ルートの整備等、魅力ある観光地域づくりの推進に向けて検討します。

#### 2) 板室温泉

- ・ 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について検討します。

### ②計画的な観光交通網の整備

- ・ 拠点間を連絡する重点路線の整備を促進するとともに、市内の地域資源と連絡する道路の整備を検討します。
- ・ 安全安心な通行を確保するため、道路保全に努めます。

## 6 景観づくりの方針

### (1) 現状と課題

JR 那須塩原駅からも眺望できる那須連山をはじめとする山並み景観、遊歩道やつり橋を歩きながら体感できる日光国立公園の豊かな自然景観や、貴重な文化遺産である那須疏水、旧青木家那須別邸周辺をはじめとした平地林については、本市の特徴的な景観と言えます。

しかし、都市化の進展等に伴い、周辺の景観との調和に欠ける建築物・工作物の立地及び道路沿線の過剰な看板やのぼり旗の掲出が増加し、広い範囲で美しい景観を損なう状況が散見されています。

市民共通の資源として、本市の景観を守り育てていくためには、那須塩原市景観計画に基づき、市民、事業者、行政がそれぞれの役割と責務を認識し、協働で取り組むことが求められます。

### (2) 基本的な考え方

- 豊かな自然と調和した潤いとやすらぎのある景観を形成します。
- 交流を促進し、魅力ある都市の景観を形成します。
- 先人の築いた歴史・文化を継承し、地域固有の景観を形成します。
- 市民協働の景観まちづくりを推進します。

### (3) 方針

#### ①新しい都市活力を創造する

- ・本市の交通利便性や気候風土に基づき、景観行政団体として積極的に景観づくりを進め、「那須塩原」のネームバリューを生かしながら、新しい都市活力の創造を図ります。

#### 1) 多様な人々が交流する玄関口にあふさわしい景観づくり

- ・交通拠点（JR 駅やインターチェンジ）では、整った街並みの形成や、良好な眺望を確保していきます。特に JR 那須塩原駅周辺では、山並みの眺望を確保し、栃木県北の玄関口としてあふさわしい景観を形成する規制・誘導策を検討します。

- ・交通拠点と連絡する主要な道路沿道は、周辺環境との調和を図り、統一感のある街並みの形成に努めていきます。

## 2) 自然景観との調和のとれた観光施設等の誘導

---

- ・施設や建築物は、自然景観と調和した色彩、形態等を誘導します。
- ・拠点における賑わい<sup>にぎ</sup>の演出に資する建築物、施設の形態・意匠やサインの整序を図ります。

## ②地域固有の景観資源を継承し、ともに育む

- ・本市固有の景観資源を次世代に継承するため、規制・誘導方策を検討します。

### 1) 雄大な山並みの眺望の保全

---

- ・本市の特徴を成す重要な景観資源として認識し、山並みの眺望の保全に努めます。

### 2) 農地と平地林が織り成すのどかな田園風景の保全

---

- ・良好な田園風景の景観保全のため、那須塩原市景観条例や那須塩原市屋外広告物条例による適切な規制・誘導を行います。
- ・田園風景を形成する農地や平地林の保全のため、市民による維持管理などの方策を検討します。

### 3) 特徴ある街道や潤いある水辺の保全

---

- ・特徴ある街道景観の保全（ふるさと街道、県道黒磯田島線、県道大田原高林線、県道黒磯板室インター線）を図ります。
- ・周辺景観と調和した河川敷の整備を検討します。

### 4) 歴史・自然と個性を演出する景観づくり

---

- ・地域固有の歴史文化資源を生かした景観形成を図ります。
- ・平地林や農地と調和した緑化等により、緑豊かな田園景観の創出を図ります。
- ・観光ルートのネットワーク化を図るとともに、沿道の緑化に努めます。

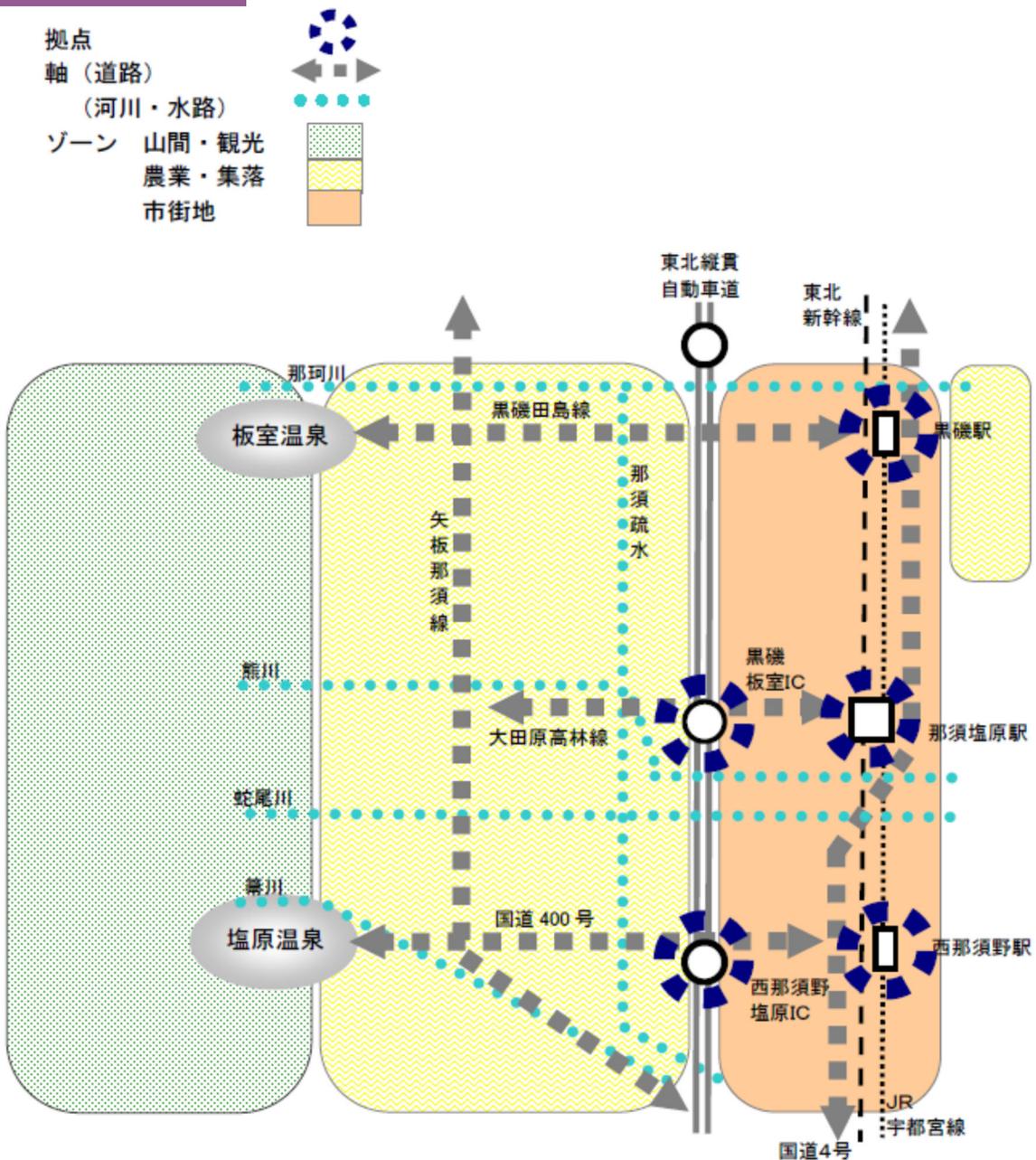
### ③市民協働の景観まちづくり

- ・市民と行政がともに景観づくりに取り組むよう、市民に対する情報発信や景観まちづくり活動に対する各種支援に取り組みます。

#### 1.) 多様な参加による景観まちづくりの推進

- ・景観に関する意識啓発に向けた情報発信を行います。
- ・景観に関する市民の活動等に対して各種支援を行います。

景観構造の概念図



# 7

## 安全で安心できるまちづくりの方針

### (1) 現状と課題

近年、頻発・激甚化する気象災害や大規模地震の発生により、人々の防災意識が高まっています。本市においても、平成27(2015)年関東・東北豪雨では雨とダムの放水が重なり箒川の水位上昇が起きました。また、塩原地区では土砂災害が発生し、市道などにも被害があり、復旧に多くの時間を要しました。また、浸水想定区域図(河川・ため池)の中では、居住誘導区域内に、浸水が想定される箇所があります。

そのため、防災拠点施設の整備や建築物の耐震化等のハード対策と防災訓練や防災教育の実施等のソフト対策を適切に組み合わせ、効果的に施策を推進する必要があります。

### (2) 基本的な考え方

○安全で安心して暮らすことができるように、那須塩原市地域防災計画や那須塩原市国土強靱化地域計画に基づいた災害に対する予防や発生時における応急対策(防災・減災)、更には速やかな復旧・復興などを可能とする災害に強い都市づくりを進めていきます。

### (3) 方針

#### ①雨水災害の防止

- ・市街地における雨水災害の未然防止及び被害の最小化に努めます。

#### 1) 水害の防止・最小化に向けた取組の展開

- ・雨水浸透施設等のインフラ整備を進め、個別の浸透施設を集約化し効率的な雨水処理を図ります。
- ・熊川、蛇尾川、箒川等の河川の改修促進を要望していきます。

#### ②火災や地震に強いまちづくり

- ・安全・安心して生活できる市街地の形成に向けて、那須塩原市国土強靱化地域計画や那須塩原市地域防災計画に基づき、防災・減災の取組を推進します。
- ・事前防災の考えに基づき、災害時の対応策について明確化し、地域住民と行政が迅速かつ的確に対応できるよう周知・徹底します。

## 1) 市街地における防災性の向上

- ・開発許可制度や雨水処理施設設置指導要綱により雨水浸透機能を確保することで、雨水流出を抑制し、浸水被害の軽減を図り、生活環境の保全に努めます。
- ・燃焼防止帯としての幹線道路、公園・緑地等の整備を進めます。
- ・防災重点農業用ため池の整備を推進します。
- ・特別警戒区域等、災害リスクの高い箇所の都市的土地利用を抑制していきます。

## 2) 建築物の防災性の向上

- ・建築物の不燃化や耐震化の誘導を図ります。

## 3) ライフライン施設の安全化

- ・上下水道、電気、ガス、通信等のライフライン施設の耐震化を進めます。

## 4) 自主防災組織の育成

- ・市民の防災意識の高揚や防災知識の普及に向け、市の広報や SNS を用いた情報発信を行います。
- ・市民による自主防災組織の育成・強化に向けた情報発信と支援を行います。また、未結成地区に対し、結成の支援を行います。

### ③避難場所・避難路の確保

- ・災害時に住民の避難場所を確保するとともに、歩いて安全に避難場所に到達できる避難路や、生活物資・復旧物資の緊急輸送道路の確保を推進します。

#### 1) 避難場所の確保

- ・公園等の避難場所を確保します。また、災害時にかまどとして利用できるベンチや防災トイレ（マンホールトイレ等）などの防災機能を持った施設の導入について検討します。
- ・防災拠点となる市有建築物の耐震化を推進します。

## 2) 避難路の確保

---

- ・災害時に、住民が歩いて安全に避難場所に到達できる避難路を確保します。また、災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために緊急輸送道路の機能確保に努めます。

## ④市街地における防犯機能の向上

- ・安全で快適な住環境づくりに向けて犯罪の発生抑制を図るため、道路・公園等公共空間の夜間照明や防犯灯等の設置を推進します。また、地域住民による防犯活動の取組を支援します。

### 1) 夜間照明の充実

---

- ・公共施設における夜間照明の充実を図ります。
- ・防犯灯等の設置を推進します。

### 2) 防犯活動の支援

---

- ・住民による地域防犯活動の促進に向けた意識啓発を行います。
- ・住民組織の構築・運営に向けた支援を行います。

## ⑤自然災害・不法盛土災害の防止・最小化

- ・山間部の森林では土砂崩壊等が予想されることから、山林の保全と都市生活の安全の確保に向けて、自然災害の防止及び被害の最小化に努めます。また、不法盛土等による崩落災害から人命や財産を守るため、不法盛土の規制強化に努めます。

### 1) 土砂・不法盛土崩壊等の防止・最小化に向けた取組の展開

---

- ・災害発生の未然防止に向けた擁壁等の整備を推進します。
- ・保安林や急傾斜地崩壊危険区域等の法令に基づく対策を展開していきます。
- ・盛土規制区域内の不法盛土への監視強化や基準に適合した盛土造成指導など、県と協力して取り組みます。

# 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。

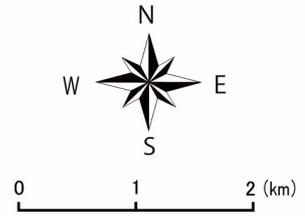
#### まちづくりのメニュー

- ・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



広域拠点周辺の市街地形成の誘導

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】

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span> 住宅地         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#00b050; border:1px solid black;"></span> 高速道路   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid blue; border-radius:50%;"></span> 市役所・学校・コミュニティ施設                         |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff69b4; border:1px solid black;"></span> 商業地         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffa500; border:1px solid black;"></span> 国道     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 文化財・歴史資源     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#add8e6; border:1px solid black;"></span> 工業地         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513; border:1px solid black;"></span> 主要幹線道路 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 公園・レジャー・自然資源 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800080; border:1px solid black;"></span> 都市産業地       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513; border:1px solid black;"></span> 幹線道路等  |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffa500; border:1px solid black;"></span> 市街地等検討ゾーン   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span> 鉄道                       |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffe4c4; border:1px solid black;"></span> 自然共生産業検討ゾーン | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dotted blue;"></span> 河川・疏水                     |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d2b48c; border:1px solid black;"></span> 集落ゾーン       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span> 地域区分線                           |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d2b48c; border:1px solid black;"></span> 農地ゾーン       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid red;"></span> 用途地域                               |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90ee90; border:1px solid black;"></span> 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

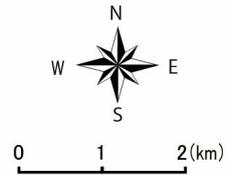
- ・ 公共公益施設の防災機能の向上を図ります。
- ・ 円滑な消火活動や避難活動を支える道路の整備に努めます。
- ・ 浸水被害を防ぐ排水対策に努めます。

#### 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】

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00;"></span> 住宅地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#00b050;"></span> 高速道路	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid blue; border-radius:50%;"></span> 市役所・学校・コミュニティ施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff69b4;"></span> 商業地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffa500;"></span> 国道	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid brown;"></span> 文化財・歴史資源
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#add8e6;"></span> 工業地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513;"></span> 主要幹線道路	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid green;"></span> 公園・レジャー・自然資源
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d2b48c;"></span> 集落ゾーン	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513;"></span> 幹線道路等	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span> 地域区分線
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d2691e;"></span> 農地ゾーン	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span> 鉄道	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid red;"></span> 用途地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90ee90;"></span> 平地林保全ゾーン	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dashed blue;"></span> 河川・疏水	

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。

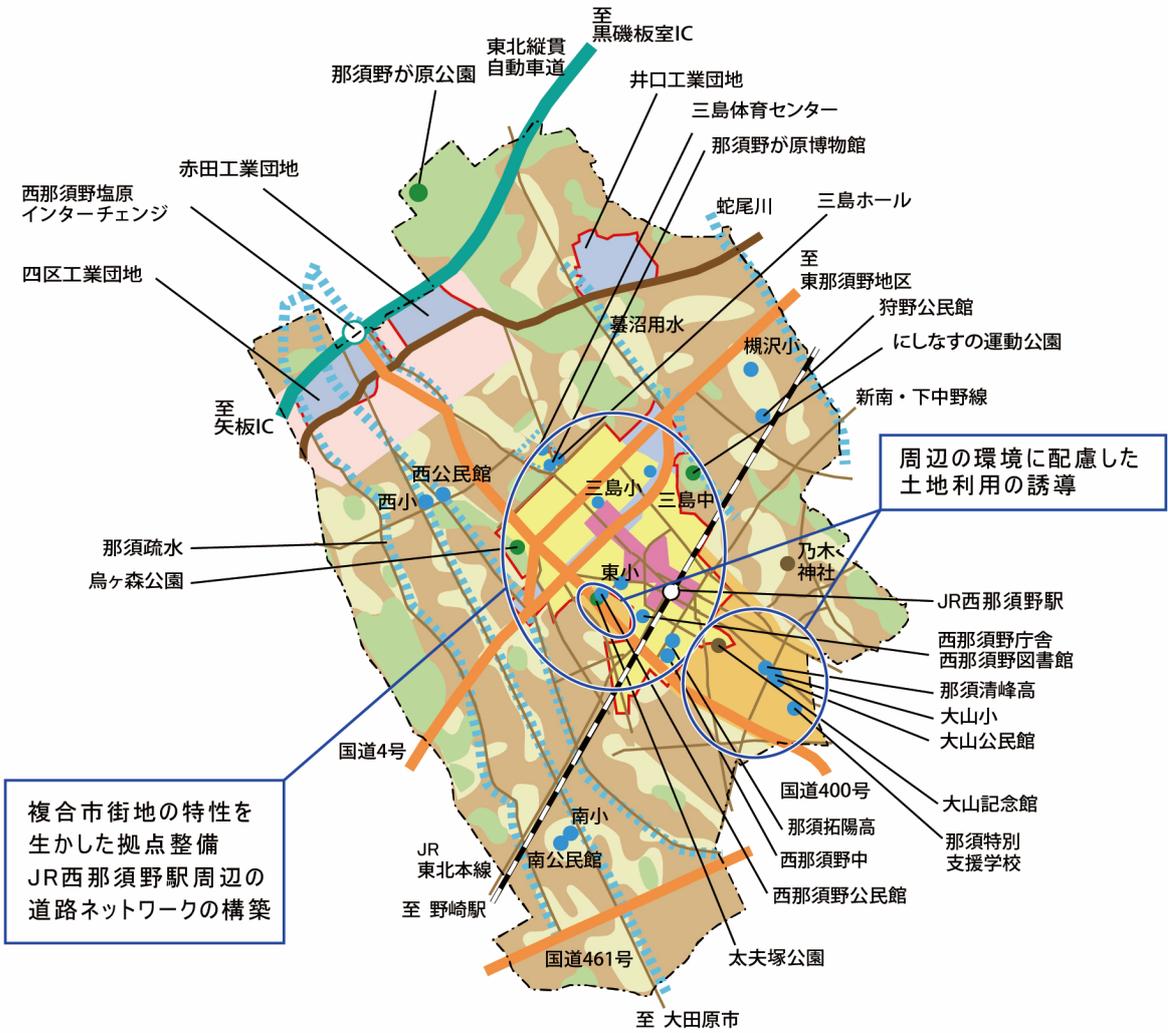
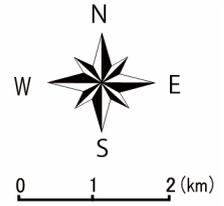
### まちづくりのメニュー

- ・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】

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span> 住宅地         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008080; border:1px solid black;"></span> 高速道路   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 市役所・学校・コミュニティ施設 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff69b4; border:1px solid black;"></span> 商業地         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffa500; border:1px solid black;"></span> 国道     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 文化財・歴史資源      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#add8e6; border:1px solid black;"></span> 工業地         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513; border:1px solid black;"></span> 主要幹線道路 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 公園・レジャー・自然資源   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffa500; border:1px solid black;"></span> 沿道環境調和ゾーン   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513; border:1px solid black;"></span> 幹線道路等  |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffe4e1; border:1px solid black;"></span> 自然共生産業検討ゾーン | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#000000; border:1px solid black;"></span> 鉄道     |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d2b48c; border:1px solid black;"></span> 集落ゾーン       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dashed blue;"></span> 河川・疏水                     |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d2b48c; border:1px solid black;"></span> 農地ゾーン       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span> 地域区分線                    |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90ee90; border:1px solid black;"></span> 平地林保全ゾーン    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid red;"></span> 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

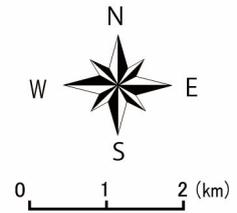
- ・本市の特徴的な景観である緑のトンネルは、那須高原の演出には欠かせない要素であり、次の世代にも受け継がれるべき自然の一つであるため、その維持・保全に努めます。

#### 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

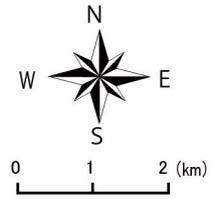
- ・本市ならではの緑あふれる景観が形成されている「ふるさと街道」沿道については、今後も緑の保全を図ります。
- ・産業や集客の施設等の立地に対し、敷地内緑化など、周辺の緑と調和するよう、誘導を図ります。

### 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、那須塩原の魅力を体験できるまちづくり
- ・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) 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サステナブル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

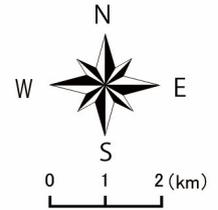
- ・本市の特徴的な景観である緑のトンネルは、那須高原の演出には欠かせない要素であり、次の世代にも受け継がれるべき自然の一つであるため、その維持・保全に努めます。

### 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 |              |

# 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。

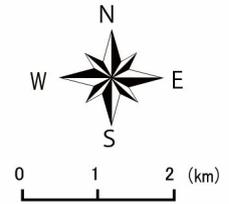
#### まちづくりのメニュー

- ・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    |                 |

# 5

## 第5章 計画の実現に向けて

1. 市民・事業者・行政の協働によるまちづくり
2. 都市計画諸制度を活用した計画的なまちづくり
3. 都市計画マスタープランの進行管理



# 第5章 計画の実現に向けて

本市の都市計画は、将来都市構造の基本的な考え方である『多極ネットワーク型コンパクトシティ』を目指し、「那須塩原市都市計画マスタープラン」を基本方針として、中長期的な視点に立ったまちづくりを総合的かつ一体的に進めていきます。

本章では、那須塩原市都市計画マスタープランの実現に向けて、協働によるまちづくりや都市計画の決定・運用の基本的な考え方を整理します。

## 1 市民・事業者・行政の協働によるまちづくり

那須塩原市都市計画マスタープランを実現していくには、市民や事業者（民間企業）の理解と協力が不可欠です。また、市民や事業者（民間企業）が主体となり、地域に根差して創意工夫されたまちづくり活動を展開していくことが必要です。

市民・事業者（民間企業）・行政がそれぞれの役割を認識し、協働して、まちづくりを進めていきます。

市民の役割	<ul style="list-style-type: none"><li>・まちづくりの主役として、自らの生活の場であるまちの安全性、快適性を向上し、豊かで穏やかな暮らしが営まれるまちとして、次世代に継承していく責務があります。</li><li>・まちづくりに関する知識を深め、各種のまちづくり活動に積極的に参加し、相互の理解と協力によって、主体的にまちづくりを進めていくことが求められます。</li></ul>
事業者（民間企業）の役割	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域や都市を現在だけでなく将来にわたる自らの活動の場と捉え、市民・行政と協調してより良い環境を整える責務があります。</li><li>・まちづくりのルールへの遵守、事業への協力、まちづくりの計画や手法の提案など、民間企業の視点からの積極的な取組が求められます。</li></ul>
行政の役割	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画などのまちづくりの事務・事業を、市民の意向や合意形成に基づいて着実に展開するとともに、まちづくりに係る情報を公開・周知し、市民・事業者の参加の仕組みを構築し、市民が主体となるまちづくり活動を支援し、促進します。</li><li>・都市計画マスタープランの推進には、都市計画、環境、福祉、防災、産業、教育など、様々な行政分野の総合的・一体的な取組が求められることから、庁内の関係部署の連携により、総合的な施策展開を図ります。</li><li>・都市の領域を越えた広域的な連携が必要かつ有効なまちづくりの課題に対応するため、県や周辺市町村などとの調整を密にし、総合的かつ広域的な視野からまちづくりを進めます。</li></ul>

## 2

## 都市計画諸制度を活用した計画的なまちづくり

持続可能な都市を目指し、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を進めるには、無秩序な市街化を防止し、計画的な土地利用を規制・誘導していく必要があります。

- 那須塩原市立地適正化計画との連携を図りながら、将来都市構造における拠点や連携軸等の利便性が高い場所への居住や都市機能の誘導に取り組めます。
- 既存の市街地で、都市計画道路の整備に伴う沿線のポテンシャルの向上が見込まれる場合は、用途地域の変更や地区計画により、周辺と調和した土地利用の規制・誘導を図ります。
- 良好な居住環境の維持、創出を目指す場合などは、「都市計画提案制度」や「那須塩原市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」により、住民・地権者等による地区レベルの規制・誘導を図ります。
- 都市計画道路や都市計画公園などの都市計画施設は、優先性や実現性を考慮し、未整備部分の整備を進めます。また、市街地内の土地利用再編や産業系開発を一体的に実施する場合は、市街地開発事業などの都市計画事業を検討します。
- 那須塩原市立地適正化計画の防災指針に基づき、災害危険性の少ない地域等への居住の誘導を図ります。また、都市基盤（道路、河川、ライフライン等）の整備や公共施設の耐震化を計画的に進めます。
- 景観条例や屋外広告物条例及び地区計画により、市街地郊外部の良好な田園景観の維持保全を図ります。
- 環境部門の計画とも連携し、持続可能で環境負荷の少ない都市づくりに取り組むことで、豊かな自然環境の保全を図ります。

### 3 都市計画マスタープランの進行管理

那須塩原市都市計画マスタープランは長期にわたる計画であるため、社会経済情勢の変化を見据えた適切な進行管理により、段階的かつ着実に実現を図ります。

#### (1) 計画の進行管理

本計画で位置付けたまちづくりの方針を実現化していくために、計画に位置付けられた施策・事業の進捗状況を確認し、PDCA サイクルにより、計画の適切な進行管理を行います。

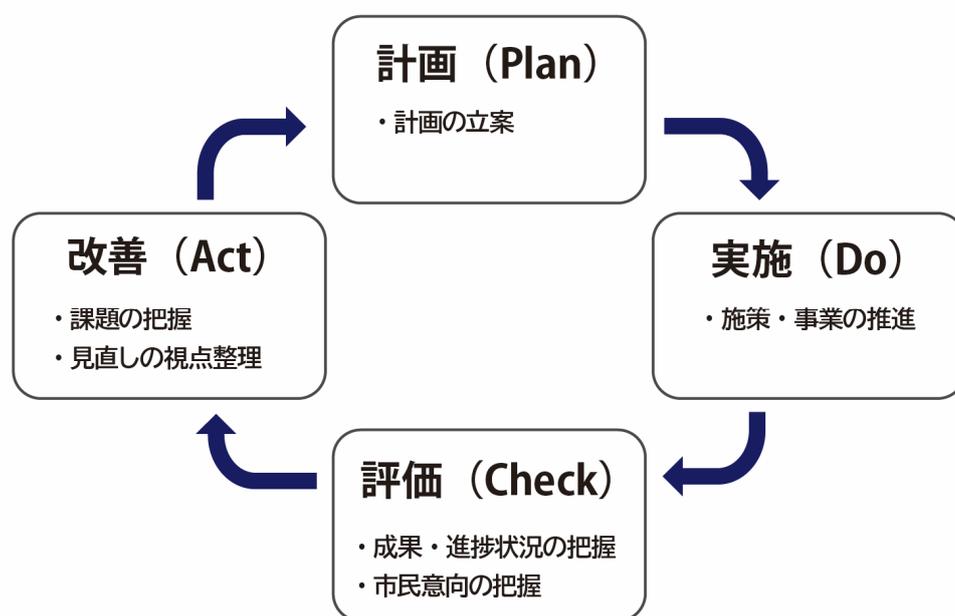


図 都市計画マスタープランの進行管理のイメージ図

#### (2) 計画見直し

社会経済情勢、関連法令及び制度の改正、まちづくりの施策・事業の進捗や都市計画基礎調査により確認される都市の実態など、本市を取り巻く状況に大きな変化が生じた場合には、適宜、計画の見直し・改定を行います。



# 資料編 用語集



## あ行

### 空き家バンク

地方公共団体等が住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度。

### アセットマネジメント

公共施設に対して将来の健全度を予測し、必要な補修・補強等の措置の最適な時期と方法を判定して、最も費用対効果の高い維持管理を行うための方法のこと。

### インクルーシブ

包み込む、包括的な意味を指し、障害のある人もない人も、分けずに包み込もうという概念。

### ウォーカブル

「ウォーカブル」とは、「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、「居心地が良く歩きたくなる」といった意味で用いられる。

### OECM

Other Effective area based Conservation Measures（その他の効果的な地域をベースとする手段）の頭文字で、国立公園等の保護区ではないものの、生物多様性を効果的に保全しうる地域のこと。

### 屋外広告物条例

屋外広告物の表示の場所、方法や屋外広告物を掲出する物件の設置、管理などについて、具体的な規制内容を定めた地方公共団体の条例。

## か行

### 開発許可制度

都市計画法に基づき、都市計画区域における無秩序な市街化の防止と良好な環境を備えた市街地の形成を目的に、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う土地の区画形質の変更などの開発行為を規制・誘導する制度のこと。

## 開発行為

建築物の建築や特定工作物を建設するために土地の区画形質の変更を行うこと。土地の区画形質の変更とは、宅地造成に伴う道路の新設、廃止、付け替えや切土・盛土などをいう。

## カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量と植林、森林管理等による吸収量を均衡させ、合計を実質的にゼロにすること。

## かんがい排水

農業において作物の栽培に必要な水を農地に供給する「かんがい」と、その際に余分な水を農地から排除する「排水」を組み合わせたもの。

## 観光客入込数

日常生活圏以外の場所へ旅行し、そこでの滞在目的が報酬を得ることではない者の数。

## 幹線道路ネットワーク

高速道路、国道、県道、市町村道など各拠点及び近隣市町との連絡性の向上に資する幹線道路の道路網（ネットワーク）のこと。

## 急傾斜地崩壊危険区域

「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」では、傾斜度が30度以上である土地を急傾斜地と定義しており、さらにそのうち、崩壊によって居住者等に危害が生ずる恐れがあり、一定の基準を満たす区域を「急傾斜地崩壊危険区域」に指定し、種々の防災対策を実施するよう定められている。

## 居住誘導区域

一定エリアにおいて人口密度を確保し、居住者の生活の利便性を保つために必要なサービスやコミュニティの維持を図るように居住を誘導する区域のこと。

## 緊急輸送道路

災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路のこと。

## 景観行政団体

景観法によって定められた、景観計画の策定などの諸施策を実施する行政団体。地方自治法上の指定都市、中核市の区域にあってはそれぞれ当該市が、その他の区域にあっては都道府県が景観行政団体になるが、その他の市町村も都道府県との協議・同意があれば都道府県に代わって景観行政団体になることができる。

## 景観計画

平成16年6月に施行された景観法に基づき、景観行政団体が法の手続きに従って定める「良好な景観の形成に関する計画」のことで、景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方針、行為の制限に関する事項などを定めることができる。

## 景観形成重点地区

景観計画区域のうち、地域的に特色ある景観で、良好な景観の形成が特に必要とされる区域のこと。

## 景観条例

美しい町並みや良好な都市景観を形成・保全するために定めた地方公共団体の条例。

## 経済構造実態調査

日本の企業などの経済活動の状況を明らかにすることを目的とし、総務省と経済産業省が毎年実施する統計調査。

## 経済センサス

事業所及び企業の活動の状態を調査し、我が国における事業所及び企業の産業、従業者規模等の基本的構造を全国及び地域別に明らかにするとともに、事業所・企業を対象とする各種統計調査の母集団情報を整備することを目的とし、総務省と経済産業省が実施する統計調査。

## 減災

災害による被害を最小限に抑えるために、災害が発生することを前提として行う取組や事前対策のこと。

## 建築協定

住宅地としての環境の改善又は商店街としての利便を高度に維持増進するなどの目的で、土地所有者や借地権者が自主的に全員の合意のもとで締結する、建築物の位置、構造、用途、形態、意匠に関する基準を定めた協定のこと。

## 公共交通空白地域

周辺に地域公共交通が存在しない地域のこと。

## 公共公益施設

住民の生活のために必要な公共サービス施設の総称。公益施設は一般的には教育施設、官公庁施設、医療施設、コミュニティ施設等を示すのに対し、公共施設はその内容の範囲が法令により定められている。例えば、都市計画法では道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設と規定されている。

## 交流人口

その地域に訪れる人、市町村や県の行政区域を越えて交流する人のこと。また、著名な観光地や大規模商業施設、病院などの広域で拠点となる公共公益施設等に訪れる人のこと。

## 工業統計調査

我が国の工業の実態を明らかにし、行政施策や経済分析のための基礎資料を得ることを目的とし、経済産業省が実施していた統計調査。

## 国勢調査

日本に住んでいる全ての人と世帯を対象に、国内の人口や世帯の実態を明らかにすることを目的とし、総務省が5年ごとに実施する統計調査。

## さ行

### サーキュラーエコノミー

資源の投入量や消費量を抑え、資源を循環利用して付加価値を生み出す経済システムのこと。

## サステナブル

環境や社会、経済などあらゆる場面において、将来にわたって持続可能な状態を保つこと。

## 再生可能エネルギー

石油や石炭、天然ガスといった有限な資源である化石エネルギーとは違い、太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など自然界に常に存在するエネルギーのこと。

## 里親（アドプト）制度

市民が公共スペースを管理する制度。道路や公園等の公共施設に関して、地域住民や各種団体が自治体とお互いの役割分担について協議、合意を交わし、それに基づいて継続的に美化活動などを行うこと。

## 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う事業のこと。

## 自然環境保全地域

自然環境保全法に基づいて指定される区域で、優れた天然林、特異な地形・地質、貴重な湖沼・湿原など、自然環境を保全することが特に重要な地域のこと。

## 事前防災

災害の発生を想定した上で、それによる人的・経済的被害を軽減するために未然に対策を講じること。

## し尿処理施設

し尿及び浄化槽汚泥等を処理し、公共用水域へ放流するための施設のこと。

## 集約型都市構造

都市圏の中で一定の地域を、都市機能の集積する集約拠点として位置付け、集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで連携させる都市構造のこと。

## 新興住宅地

それまで住宅地として利用されていなかった土地（畑や山）を開発し、新たに住宅地とした場所のこと。

## 人口フレーム

総合計画の策定や、都市計画決定等にあたって設定する、5年、10年、20年後の中・長期の目標となる将来人口のこと。過去の人口推移から推計し、かつ都市づくりの視点から総合的な検討を加えつつ、最も適切と判断された値を用いる。

## 親水空間

水や川に触れて水や川に対する親しみを深めることができる場所のこと。

## スプロール化

都市が急速に発展し、都心部から郊外へ無秩序に市街地が拡大する現象のこと。

## スマートシティ

グローバルな諸課題や都市や地域の抱えるローカルな諸課題の解決、また新たな価値の創出を目指して、ICT等の新技術や官民各種のデータを有効に活用した各種分野におけるマネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、社会、経済、環境の側面から、現在及び将来にわたって、人々（住民、企業、訪問者）により良いサービスや生活の質を提供する都市又は地域のこと。

## スマートモビリティ

AIなどのテクノロジーを用いて、従来の交通や移動をより良くしていくための新たな技術や概念のこと。

## 生産年齢人口

労働市場に現れる可能性のある人口のことで、一般に15歳以上、65歳未満の年齢人口のこと。

## 生物多様性

地球上の多種多様な生き物やその遺伝子、そしてそれらが生息するさまざまな環境の多様性を指す概念のこと。

## ゼロカーボン

温室効果ガスの実質的な排出量をゼロにすること。

## ゼロカーボン街区

再生可能エネルギーの地産地消、災害時のレジリエンス強化等を実現する街区のこと。

## ゼロカーボンパーク

環境省が提唱する国立公園における脱炭素化やサステナブルな観光地づくりを目指したエリアのこと。

## 総合計画

自治体が長期的な展望の下で、総合的かつ計画的なまちづくりを進めるための指針となるもので、個別計画の上位に位置する「最上位の計画」。

## ソフト対策（災害時）

ハザードマップの作成や避難態勢の整備、土地利用規制等により、洪水や高潮等によるハザードが発生しても人的な被害の発生を防止し、物理的な被害を軽減するもの。

## た行

### 第一次産業

農業、林業、漁業などの自然から資源を採取する産業のこと。

### 第二次産業

鉱業、建設業、製造業などの第一次産業が採取した資源を加工・生産する産業のこと。

### 第三次産業

電気・ガス・熱供給・水道業、運輸・通信業、卸売・小売業、飲食店、金融・保険業、不動産業、サービス業などの産業のこと。

## 大規模集客施設

スーパー等の大規模店舗や各種アミューズメント施設等、大規模な集客力を持つ施設のこと。

## 太陽光発電事業と地域との調和に関する条例

太陽光発電設備の設置及び管理について必要な事項を定めることにより、太陽光発電事業と地域との調和、災害の防止、自然環境・生活環境・景観の保全を図ることを目的とした地方公共団体の条例。

## 脱炭素先行地域

2050年カーボンニュートラルに向けて、民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出の実質ゼロを実現し、運輸部門や熱利用等も含めてそのほかの温室効果ガス排出削減についても、我が国全体の2030年度目標と整合する削減を地域特性に応じて実現する地域のこと。

## 地域防災計画

災害対策基本法に基づき、自治体において策定される計画で、行政が処理すべき事務又は業務の大綱等を定めることにより、防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としている。

## 地区計画

都市計画法に基づき比較的小規模の地区（街区）を対象に、建築物の建築形態、公共施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するため定められる計画のこと。

## DX（デジタル・トランスフォーメーション）

デジタル技術の浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

## テレワーク

情報通信技術（ICT）を活用して、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

## 田園空間博物館

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、農村空間全体を『屋根のない博物館』として捉えたもので、地域全体でその資源の保全・活用などを旨とする地域づくり活動のこと。

## 道路整備基本計画

自治体の都市構造や交通需要の変化を捉え、将来道路網の整備計画を策定し、道路整備の指針とするもの。道路を整備するにあたっての基本的な考え方や優先的に整備する路線等について定める。

## 特定用途制限地域

平成12年の都市計画法改正により導入された、非線引き都市計画区域内の用途地域が定められていない土地の区域において、良好な環境の形成・保持のため、また地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、市町村が特定の建築物等の用途の概要を定める地域のこと。

## 特別用途地区

都市計画法に基づく地域地区の一種であって、用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便増進又は環境の保護等を図るために定める。

## 都市機能

都市及びそこで営まれる人間社会を構成する主要な機能を指し、例えば「居住機能」「工業生産機能」「物流機能」「商業・業務機能」「行政機能」「文化機能」「レクリエーション機能」などの都市的な機能が挙げられる。

## 都市機能誘導区域

原則として居住誘導区域の中に定められるものであり、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上に資する医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。

## 都市機能増進施設

都市機能誘導区域において立地を誘導すべき施設であり、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設のこと。

## 都市基盤

道路、公園等、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称で、都市計画法では都市計画施設のこと。

## 都市基盤施設

都市の生活や産業を支える基本的な施設で、道路や鉄道、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設、学校や病院、公園などの公共施設などのこと。

## 都市計画基礎調査

都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎資料を得るための調査。

## 都市計画区域

都市計画法に基づいて定められる、都市計画（区域区分、都市施設、市街地開発事業など）を定める範囲のこと。人口、土地利用、その他自然的・社会的条件から、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域が指定される。

## 都市計画区域マスタープラン

平成12年の都市計画法改正により、新たに位置付けられた「整備、開発及び保全の方針」のことをいい、県が定める計画。従前は、都市計画区域について、まず市街化区域、調整区域の区分（区域区分）を行い、それぞれの整備・開発・保全の方針を定めるものとなっていたが、成熟社会への転換に即し、都市計画区域全体で目指すべき全体像を明示し、区域区分を行わない都市計画区域においても定めることとなった。

## 都市計画提案制度

都市計画法と都市再生特別措置法によって定められている、住民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度のこと。

## 都市計画施設

道路、公園、上下水道など都市の円滑な活動や利便性の向上、良好な都市環境を確保するために必要な施設で、都市計画に定められた都市施設のこと。

## 都市計画道路

都市計画において定められる都市施設の一種のことで、自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路の4種類がある。

## 都市計画マスタープラン

都市計画法において、市町村が策定するものと位置付けられた計画。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。

## 都市再生整備計画事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした事業。

## 都市施設

都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設。都市計画に定めることができる施設で、道路、公園、上下水道など都市において必要となる公共的な施設のこと。

## 都市的土地利用

都市における生活や活動を支えるため、人為的に整備、開発された住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等による土地利用のこと。

## 土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業のこと。

## な行

### 内水氾濫

下水道等の排水施設の能力を超えた雨が降った時や、雨水の排水先の河川の水位が高くなった時等に、雨水が排水できなくなり浸水する現象のこと。

## ネイチャーポジティブ

自然再興。生物多様性の損失を食い止め、自然を回復軌道に乗せること。

## 年少人口

15歳未満の人口のこと。

## 農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づいて都道府県知事が定める、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域のこと。

## 農地中間管理機構

都道府県、市町村、農業団体等が出資して組織されている法人。改正農業経営基盤強化促進法（令和5年4月施行）において法定化された「地域計画」に基づき、所有者不明農地、遊休農地も含め所有者等から借受け、担い手等へ貸付を行い、農地の集積・集約化を進めている。

## 農林業センサス

農林業の生産構造や就業構造、農山村地域における土地資源など農林業・農山村の基本構造の実態とその変化を明らかにし、農林業施策の企画や立案、推進のための基礎資料となる統計を作成・提供することを目的とした調査。

## は行

### バイオガス発電

食品廃棄物や家畜のふん尿などのバイオマス（生物由来の資源）をメタン発酵させて発生したバイオガスを燃焼し、電気を生み出す発電方法。

### パークアンドライド

自家用車と公共交通を組み合わせる移動方式のこと。自動車の利便性を大きく犠牲にすることなく、都市内での自動車交通の抑制と公共交通の利用促進が図れることから、各地の都市において導入が進められている。

## ハード対策（災害時）

構造物により洪水、高潮、津波等による外力（ハザード）を制御し、災害を防止・軽減するもの。

## バリアフリー

高齢者や障害者にとっての障壁となる、段差等の物理的障害が除去された空間や環境のこと。

## PDCA サイクル

Plan（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）の仮説・検証型プロセスを循環させ、マネジメントの品質を高めようという概念。

## 風致地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地などの都市の風致を維持することを目的とした制度。都市の風致とは、都市における自然的な要素に富んだ土地の良好な自然的景観をいう。

## ふるさと街道

栃木県を代表する景観の一つである街道景観を県、市町村、県民及び事業者が協力し、守り育てることを目的して平成元年12月に「とちぎふるさと街道景観条例」が制定された。同条例により、沿線が街道景観形成地区に指定された路線のこと。

## 保安林

保安林とは、水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林のこと。

## 防災指針

災害ハザード区域における開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じることを目的に定めるもの。

## ま行

### 街なみ環境整備事業

住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業のこと。

### 盛土規制区域

盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうる区域のこと。宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に基づいて都道府県知事などが指定する。

## や行

### 遊休農地

もともとは耕作されていたものの、過去1年間以上作付けされていない農地のこと。

### 用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される13種類の都市計画の総称。用途地域ごとに、建築物の用途や容積率、建ぺい率等の制限が定められている。

## ら行

### ライフライン

電気、ガス、水道、電話、通信、交通等、日常生活の維持に必要な社会インフラのこと。

### 立地適正化計画

居住を誘導するエリアや、都市機能増進施設（医療・福祉・子育て支援・商業施設等の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地を誘導するエリア、及びそれらの方針等を定める計画であり、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための計画。

## 緑地協定

都市緑地保全法に基づき、良好な住環境を創るため、関係者全員の合意によって区域を設定し締結する、緑地の保全又は緑化に関する協定のこと。

## 緑地保全地区

都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市における緑地を保全するために指定される地区のこと。

## 林地開発許可制度

森林が有する公益的機能が失われないよう、森林において開発行為を行うにあたって、その適正な利用を確保することを目的として定められた制度。

## レジリエンス

持続可能な成長、幸福度、包括的成長を確保するために、ショックを吸収し、新しい状況に適応し、自身を変革し、将来のショックやストレスに備える能力を持つこと。

## レクリエーション

仕事や勉強などの肉体的・精神的な疲労を癒やし、元気を回復するために休養をとったり娯楽を行ったりすること、またその休養や娯楽のこと。

## 老年人口

65歳以上の人口のこと。

## 6次産業化

農林漁業者（第一次産業従事者）がこれらの「地域資源」を有効に活用し、主体的に加工（第二次産業）、流通・販売（第三次産業）に取り組む（経営を多角化する）こと。



那須塩原市都市計画マスタープラン

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墾社108番地2

TEL：0287-62-7159 FAX：0287-62-7224

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







那須塩原市

