

# 那須塩原駅周辺まちづくり基本計画 概要版

令和8(2026)年3月 那須塩原市

## 1 基本計画策定の目的

本編 P01

那須塩原市では、令和3(2021)年3月に「那須塩原駅周辺まちづくりビジョン」を策定しました。これに続き、新庁舎の移転計画や、地域が主体となった那須塩原駅周辺まちづくり協議体の発足など、那須塩原駅周辺でまちづくりの動きが誕生し始めています。

このような動きをきっかけとして、栃木県北の玄関口にふさわしい魅力ある那須塩原駅周辺にしていくことを目的とし「那須塩原駅周辺まちづくり基本計画」(以下「基本計画」とする。)を策定しました。基本計画に基づき、地域住民、民間事業者及び行政など、那須塩原駅周辺のまちづくりに関わる全ての人々でまちづくりの方向性を共有し、具体的な取組を進めていきます。

## 2 那須塩原駅周辺まちづくりの必要性

本編 P02~

那須塩原駅周辺まちづくりの必要性は、以下の4つの視点に整理することができます。

- 1 都市の骨格再構築における拠点性の強化
- 2 市民生活・地域経済の活力向上への寄与
- 3 持続可能な環境都市の具体化と都市ブランドの確立
- 4 公共投資の最適化と官民連携による持続的発展

## 3 計画期間及び対象地区

本編 P05

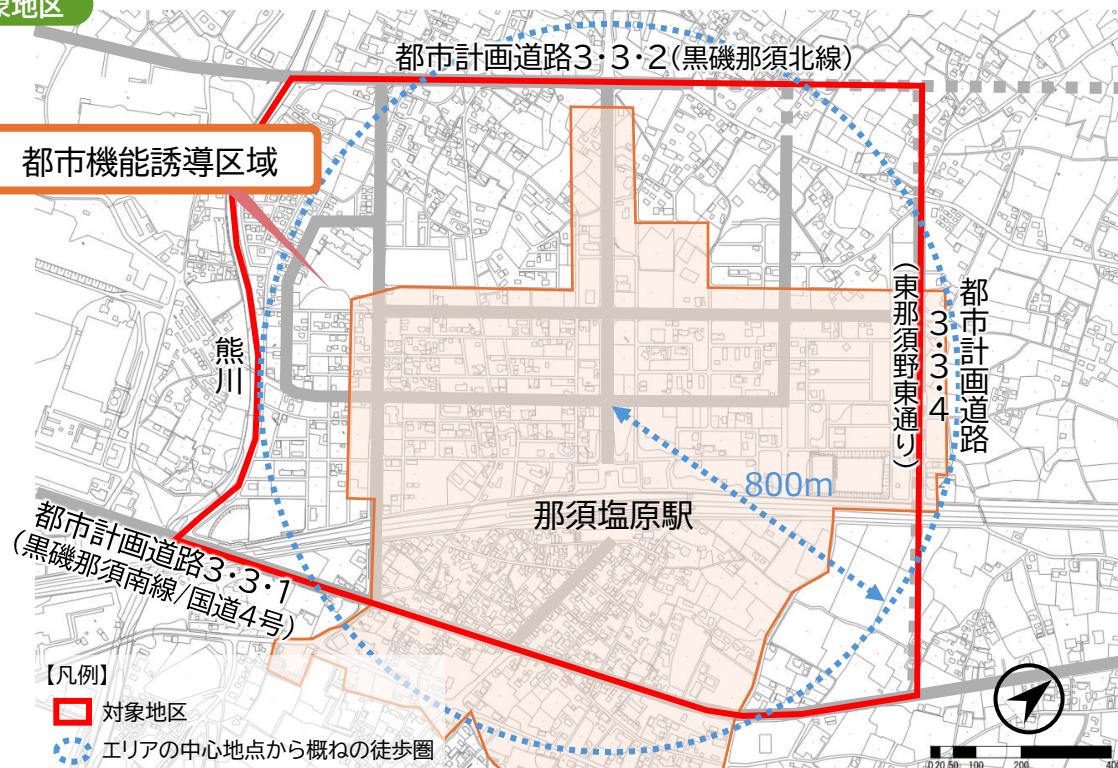
### 計画期間

令和8(2026)年度~令和32(2050)年度：25年間

※計画期間中も、時代の変化を踏まえて柔軟に対応する。

### 対象地区

※対象地区面積：約191ha



### 【用語の解説】

◆都市機能誘導区域：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。

## 4 計画策定の経緯

本編 P06~

本市では、令和3(2021)年3月に「那須塩原駅周辺まちづくりビジョン」を策定し、その実現に向けた具体的な方向性を示すための基本計画を作成することにしました。

令和5(2023)年10月に全国の都市開発に携わる学識経験者、民間事業者等で構成する「那須塩原駅周辺まちづくりランドデザイン会議」を組織し、まちづくりの具体化に向けて、専門的な見地から総合的な構想を議論し、提言が行われてきました。

その提言も踏まえながら、市民や事業者などで構成する「那須塩原駅周辺まちづくり協議体」で魅力的な那須塩原駅周辺の実現を図るための具体的な方策の検討が行われ、議論経過を取りまとめた「那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート」が令和7(2025)年7月に公表されました。



### 【参考：協議体レポート】協議体が目指す未来予想図



【用語の解説】

- ◆那須塩原駅周辺まちづくりランドデザイン会議：那須塩原駅周辺まちづくりプロジェクトの賛同者で構成し、まちづくりの具体化に向けて、専門的な見地から総合的な構想を議論し、また、提言していただくことを目的とした会議体。
- ◆那須塩原駅周辺まちづくり協議体：那須塩原駅周辺まちづくりプロジェクトに賛同する市民、民間事業者等で構成し、関係者の一体感を醸成しながら官民連携で議論を重ね、魅力的な駅周辺エリアの実現を図るための具体的な方策を検討することを目的とした会議体。

那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート

<https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/material/files/group/6/townplanningcouncilreport.pdf>

## 5 那須塩原駅周辺まちづくりの課題

本編 P10~

那須塩原駅周辺のまちの特性や現状、まちづくりを取り巻く社会動向、上位関連計画における位置付けと、地域が主体となった那須塩原駅周辺まちづくり協議体が発表した「那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート」を踏まえ、那須塩原駅周辺まちづくりの課題を整理しました。

- ・那須塩原駅周辺のまちの特性・現状
- ・まちづくりを取り巻く社会動向
- ・上位関連計画における位置付け

那須塩原駅周辺のまちづくりの課題

「那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート」

整理に当たっては、今後、まちづくりを進めていくうえで重要となる「土地利用・機能」「交通・ネットワーク」「景観・環境」「魅力・コンテンツ」「体制・仕組み」の5つの視点で多角的に整理しました。

### 那須塩原駅周辺のまちづくりの課題

- 土地利用・機能：栃木県北の特色に応じた魅力的な空間や機能、にぎわいの場の不足
- 交通・ネットワーク：交通結節点における交通錯綜と歩きにくい歩行者空間
- 景観・環境：開発促進等に伴う那須塩原らしい景観が阻害される懸念
- 魅力・コンテンツ：那須塩原の魅力や体験を発信できる場の不足
- 体制・仕組み：まちづくりをけん引する体制や仕組みの不十分さ

## 6 那須塩原駅周辺のまちづくりの将来像 - 2050年の姿 - 本編 P15

那須塩原駅周辺のまちの特性、まちづくりを取り巻く社会動向、上位関連計画における位置付け、那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート、那須塩原駅周辺のまちづくりの課題を踏まえ、基本計画における2050年の那須塩原駅周辺のまちの姿を次のように描きます。

### 「再(また)」会えるつどう居場所

多様な人々が訪れ、「広域的な拠点」として新しい価値観を育てていきます。

観光客だけでなく、市民や事業者が日常的に集う「サードプレイス」としての役割も果たし、誰もが気軽に立ち寄り、仲間と語り、趣味や活動を楽しむことで、多様な人々がつながり、にぎわいが生まれる「居場所」づくりを進めていきます。

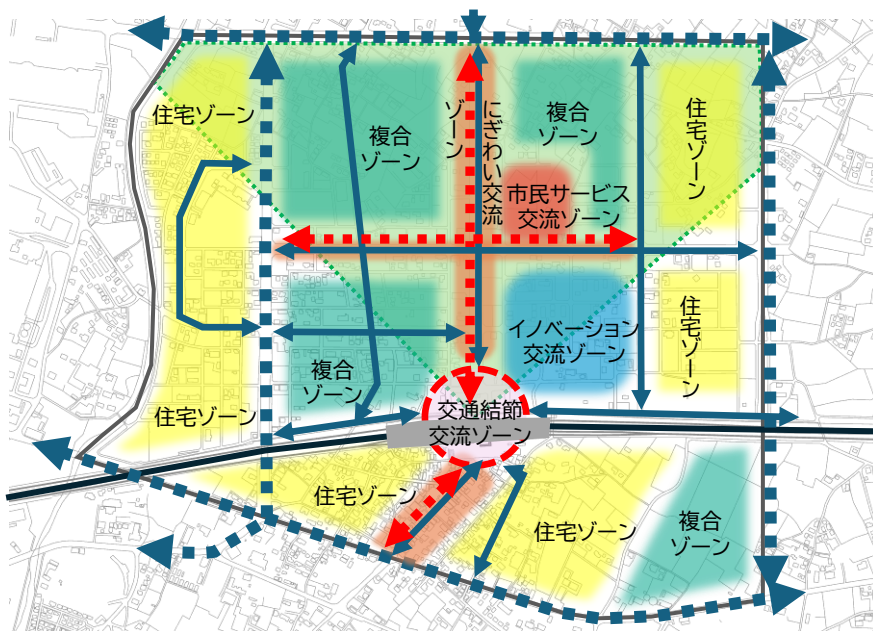
ここに住む人、来る人、関わる全ての人々にとって、何度でも訪れたい心豊かな「居場所」づくりを進め、雄大な山並みを望む豊かな自然と、利便性の高い都市機能が調和し、誰もが自分らしい暮らしや活動ができるまちづくりに取り組んでいきます。

※このパースは、協議体において議論してきた内容を基に作成したものです。

【用語の解説】  
◆ サードプレイス：第一の場(家庭)でなく、第二の場(職場)でない、中立的で開かれた場所のこと。

## 7 まちづくりの将来都市構造 本編 P16~

2050年の那須塩原駅周辺のまちの「骨格」をまちづくりの将来都市構造として示します。那須塩原市都市計画マスタープランの「まちづくり方針図」を基本としながら、他の既存計画や交通ネットワークからみた各ゾーンの立地特性、土地利用現況などを踏まえ、まちづくりの将来都市構造を「ゾーン(土地利用)」「軸(ネットワーク)」で表現しました。



- **交通結節・交流ゾーン**
    - ・鉄道とバス・タクシー・自動車等とのスムーズな乗換が可能なゾーン
    - ・人との出会い・市民や来訪者の交流が育まれるゾーン
  - **にぎわい交流ゾーン**
    - ・にぎわいを生み出す施設や人中心の居心地の良い空間を創出し、市民や来訪者が交流するゾーン
    - ・市民生活を支える生活利便施設や観光施設等の集積により、交流のシナジーを生み出すゾーン
  - **市民サービス交流ゾーン**
    - ・市民サービスの提供、市民の交流、市内外への情報発信を支えるゾーン
  - **イノベーション交流ゾーン**
    - ・新しい価値の創出や地域資源を生かした活動や取組などを促すゾーン
  - **複合ゾーン**
    - ・生活サービス、業務、住宅など、複数の機能が混在する職住近接のゾーン
  - **住宅ゾーン**
    - ・緑豊かで落ち着いた良好な住環境を維持するゾーン
    - ・移住促進地区として人口集積を図るゾーン
  - **景観保全ゾーン**
    - ・駅前から見た山並みの眺望景観を守るため、建物の高さ制限を設けるゾーン
- ⇄ 広域交流軸  
→ 地域交流軸  
→ 歩行者軸

※広域交流軸の沿道沿いについては、交通の状況を踏まえて都市的土地利用への転換を図ります。  
 ※対象地区内の駐車場については、各ゾーン・各軸の関係性を踏まえながら、適切な位置に誘導していきます。

## 8 まちづくりの方向性とプロジェクト 本編 P19~

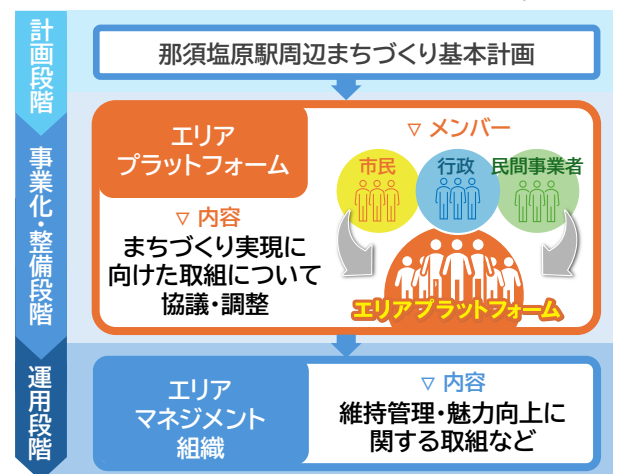
まちづくりの課題を解決するとともに、那須塩原駅周辺のまちづくりの将来像を実現するための方向性や、それらの方向性から取り組むべきプロジェクトを整理しました。プロジェクトの中でも中核的な役割を担い実施していくものをコアプロジェクトとして位置づけました。概要版では、コアプロジェクトのみを紹介いたします。

土地利用・機能	<p><b>方向性</b> 栃木県北の拠点にふさわしい土地利用や都市機能を誘導する</p> <p><b>コアプロジェクト</b> ・本市をけん引し、暮らす人・訪れる人にとって利便性の高い都市機能の立地を促進する</p>	
交通・ネットワーク	<p><b>方向性</b> 栃木県北の特色に応じた交通空間とネットワークを形成する</p> <p><b>コアプロジェクト</b> ・那須塩原駅周辺の交通空間を再構築する</p>	
景観・環境	<p><b>方向性</b> 那須塩原らしい山並みへの景観を保全するとともに、心地よく歩きたくなる街並みを形成する</p> <p><b>コアプロジェクト</b> ・山並みへの視点場を創出し、新たな景観を演出する</p>	
魅力・コンテンツ	<p><b>方向性</b> 地域のヒト・モノを活用した魅力やコンテンツを創出する</p> <p><b>コアプロジェクト</b> ・駅前・公共空間を活用したにぎわいを形成する</p>	
体制・仕組み	<p><b>方向性</b> まちづくりの舵取り役を生み出す体制や仕組みを構築する</p> <p><b>コアプロジェクト</b> ・地域が主体となったまちづくり活動を促進・支援する</p>	

## 9 まちづくりの実現に向けて 本編 P26~

まちづくりの実現に向けては、市をはじめとする行政と、市民、民間事業者等が“まちづくりの将来像・方向性・プロジェクト”などを共有しながら、それぞれの立場で役割を果たし、連携・協働して取り組むことが重要です。官民連携によるまちづくりを実現するため、エリアプラットフォームの構築を検討するとともに、将来的には「エリアマネジメント」組織への発展を見据え、運営体制や自主財源の確保を行っていきます。

また、基本計画は目標年次を2050年とする長期の計画であることから、その実現に向けては、PDCAサイクルに基づき、短期・中期・長期の定量的・段階的な目標値を設定し、期間終了時に進捗状況の評価を行うことで、計画の適切な進行管理を行います。



【用語の解説】  
 ◆ エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。  
 ◆ エリアプラットフォーム：行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まり、まちづくりの実現に向けた取組について協議・調整を行う場。