



那須塩原駅周辺まちづくり基本計画（案）



好きを、編む。
那 須 塩 原 市

令和●年●月
栃木県那須塩原市

目次

| | | |
|----------|----------------------------|---------|
| 1 | はじめに | |
| 1.1 | 基本計画策定の目的 |1 |
| 1.2 | 那須塩原駅周辺まちづくりの必要性 |2 |
| 1.3 | 基本計画の位置づけ |4 |
| 1.4 | 計画期間及び対象地区 |5 |
| 1.5 | 計画策定の経緯 |6 |
| 2 | 那須塩原駅周辺のまちづくりの現状と課題 |9 |
| 2.1 | 那須塩原駅周辺のまちの特性と現状 |9 |
| 2.2 | まちづくりを取り巻く社会動向 |10 |
| 2.3 | 那須塩原駅周辺のまちづくりの課題 | |
| 3 | 那須塩原駅周辺のまちづくりの将来像 | |
| 3.1 | 将来像 -2050年の姿- |14 |
| 3.2 | まちづくりの将来都市構造 |15 |
| 4 | まちづくりの方向性とプロジェクト | |
| 4.1 | まちづくりの方向性 |17 |
| 4.2 | まちづくりのプロジェクト |18 |
| 5 | まちづくりの実現に向けて | |
| 5.1 | 官民連携によるまちづくりの推進 |24 |
| 5.2 | 持続的なまちづくり推進体制の構築 |24 |
| 5.3 | 基本計画の進行管理 |24 |
| 5.4 | 定量的な数値目標の設定 |25 |

1 はじめに

1.1 基本計画策定の目的

那須塩原市（以下、「本市」とする）は、四季折々の自然と都市機能が調和した魅力的な都市であり、那須塩原駅は栃木県北唯一の新幹線停車駅として、栃木県北の玄関口となっています。

しかしながら、那須塩原駅周辺には駐車場などが非常に多く、那須塩原駅への自動車アクセスに活用されているものの、玄関口にふさわしい空間が形成されているとは言い難い状況です。こうした背景を踏まえ、本市では、令和元（2019）年度より有識者会議での議論や市民懇談会での議論を行うとともに、市民や高校生を対象としたアンケート、ワークショップ等の市民参画のプロセスを経て、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、まちづくりの第一歩を踏み出しました。

また、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。



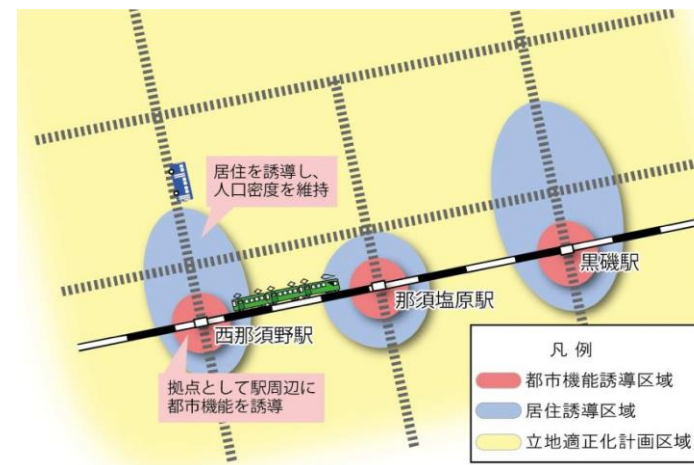
1.2 那須塩原駅周辺まちづくりの必要性

1. 都市の骨格再構築における拠点性の強化

- ・ 那須塩原駅は、栃木県北唯一の新幹線停車駅として、広域的な交通結節機能を担っています。一方で、那須塩原駅周辺には駐車場などの低未利用地が点在し、広域的な拠点としての潜在的価値が十分に活用されていません。
- ・ 我が国では、人口減少や社会構造の変化が進む中で、都市機能を適切に集約し、公共交通と連携したコンパクトな都市構造へと転換することが求められており、本市では那須塩原駅周辺がその中核に位置づけられています。
- ・ 那須塩原駅周辺整備は、単なる都市基盤の再整備にとどまらず、コンパクトな都市構造への転換を先導し、都市骨格の再構築を図るプロジェクトとしての意義を有しています。

2. 市民生活・地域経済の活力向上への寄与

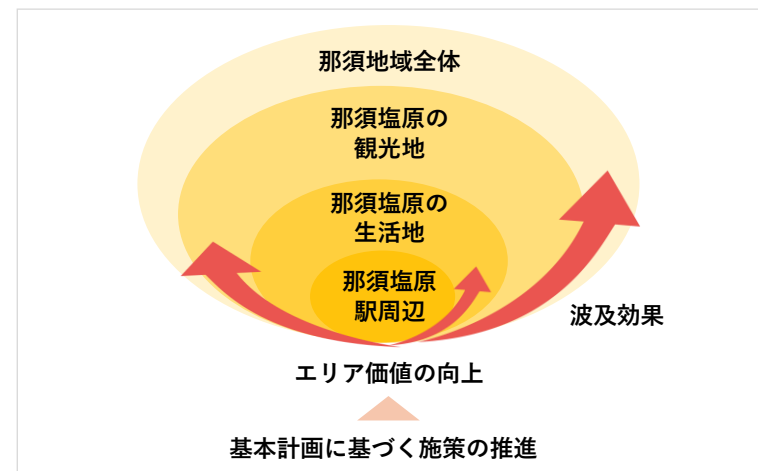
- ・ 本市では、モータリゼーションの進展により郊外型開発が進み、中心市街地が有した商業や交流の機能が郊外に分散しました。その結果、日常的に居心地良く過ごせるような居場所が乏しく、コミュニティの希薄化や中心市街地の空洞化が課題となっています。
- ・ 那須塩原駅周辺の再整備を通じて、人が中心の空間を創出するとともに、民間投資を誘引することにより、新たな商業・雇用・交流の機会を創出することができます。また、新庁舎の整備を契機として、行政機能・市民活動・民間ビジネスが交わる“日常のにぎわい拠点”を形成することで、市民生活・地域経済の活力向上に寄与する取組となります。



本市におけるコンパクトな都市構造のイメージ

那須塩原市立地適正化計画

https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/soshikikarasagasu/toshikeikaku/toshikeikaku_kaihatsu_kenchiku/3/4209.html



市民生活・地域経済の活力向上のイメージ

【用語の解説】

- ◆ **立地適正化計画**：立地適正化計画は、居住機能や福祉・医療・商業等の立地、公共交通の充実等のさまざまな都市機能の誘導により、持続可能な都市を目指す包括的な計画。
- ◆ **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。
- ◆ **居住誘導区域**：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。
- ◆ **モータリゼーション**：日常生活において自動車の利用が普及すること。「車社会化」や「自動車の大衆化現象」と言い換えられる。自動車価格が低下したことや高速道路網や一般道路網の整備が図られたことなどにより、自動車が利用しやすい環境になったことが国民各層への浸透を可能にしたといわれる。

1.2 那須塩原駅周辺まちづくりの必要性

3. 持続可能な環境都市の具体化と都市ブランドの確立

- 本市は令和5（2023）年度に公表した「2050 Sustainable Vision 那須塩原」において、ネイチャーポジティブ・カーボンニュートラル・サーキュラーエコノミーの3つの施策の相互連携によるシナジー創出と、それによる各環境課題の同時解決や目標の同時達成を目指しています。
- 本市には、那須連山をはじめとする山並みや平地林、那須野が原の地形、那須疏水などの地域資源が広がっており、那須塩原駅からはこれらの雄大な景観が一望できます。これらを活用したまちづくりは、那須塩原らしさを体感できる都市環境の創出につながります。
- また、環境負荷を低減しながら人が集う拠点を形成することは、持続可能な都市経営の実現と、環境都市としてのブランド価値向上にも寄与します。

4. 公共投資の最適化と官民連携による持続的発展

- 社会資本の維持管理費が増大する中で、将来にわたって持続可能な都市運営を実現するためには、地区を定めた重点投資と民間資本を活用した効率的整備が不可欠です。
- 那須塩原駅周辺は、広域拠点である上に人口が年々増加しており、新庁舎をはじめとした行政投資と民間投資が両立しやすい地区であることから、官民連携のモデル的な先行地区として整備を進める社会的意義が大きいと考えています。
- このまちづくりを通じて得られる知見は、今後の持続可能な都市経営の新たな起点に位置づけることができ、市域全体のまちづくり方針にその考え方を応用していくことができます。



2050 Sustainable Vision 那須塩原

<https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/machizukuri/kankyo/17498.html>

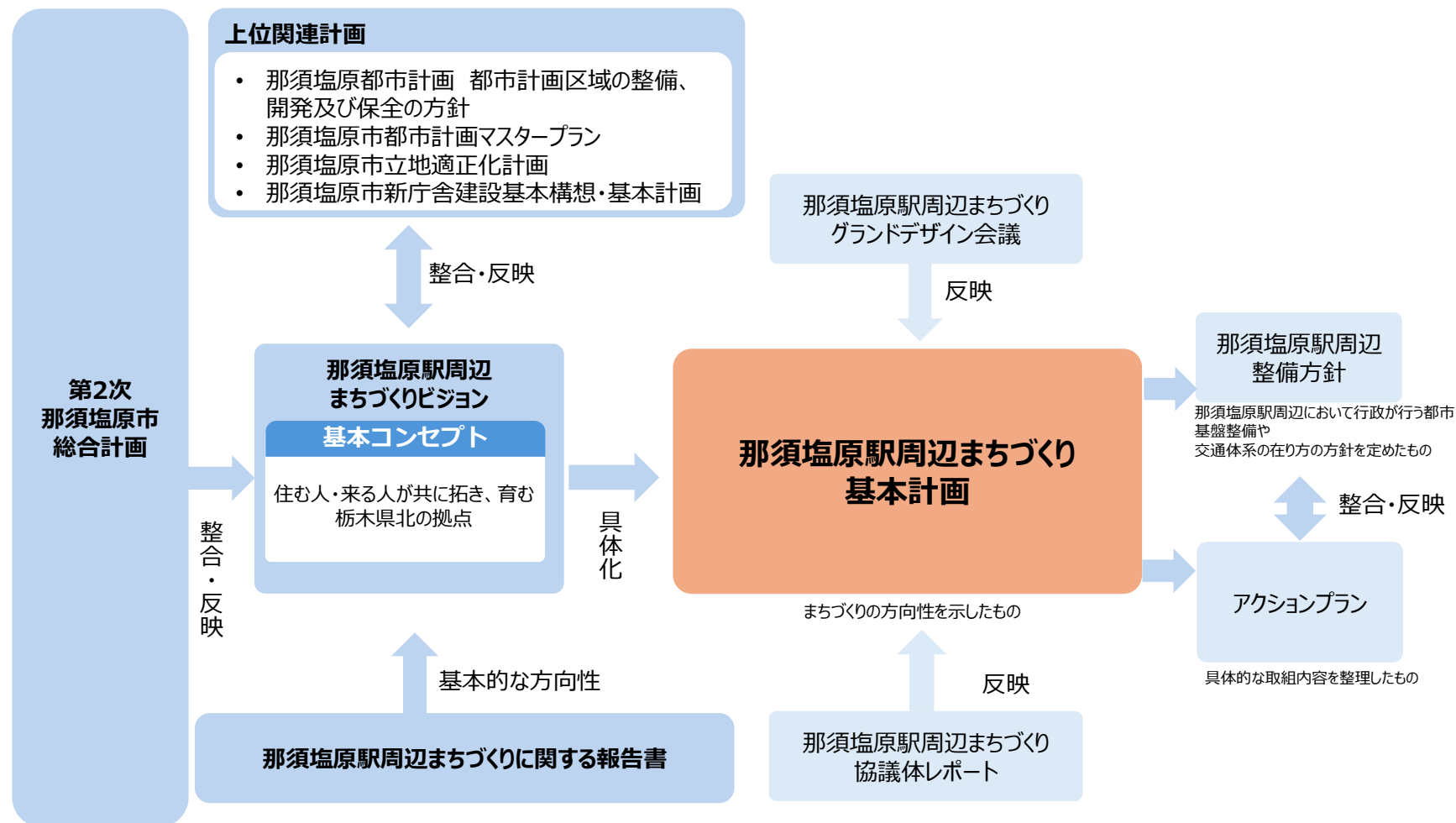
官民連携のイメージ図

【用語の解説】

- ◆ **ネイチャーポジティブ**：自然を回復軌道に乗せるために生物多様性の損失を止め反転させること（自然再興）
- ◆ **カーボンニュートラル**：温室効果ガスの排出量と吸収量を差し引き実質ゼロにすること（炭素中立）
- ◆ **サーキュラーエコノミー**：資源を可能な限り長く循環させて再利用し、廃棄物を減らしながら付加価値を生み出し続けること（循環経済）

1.3 基本計画の位置づけ

基本計画の位置づけは、下図に示すとおりです。

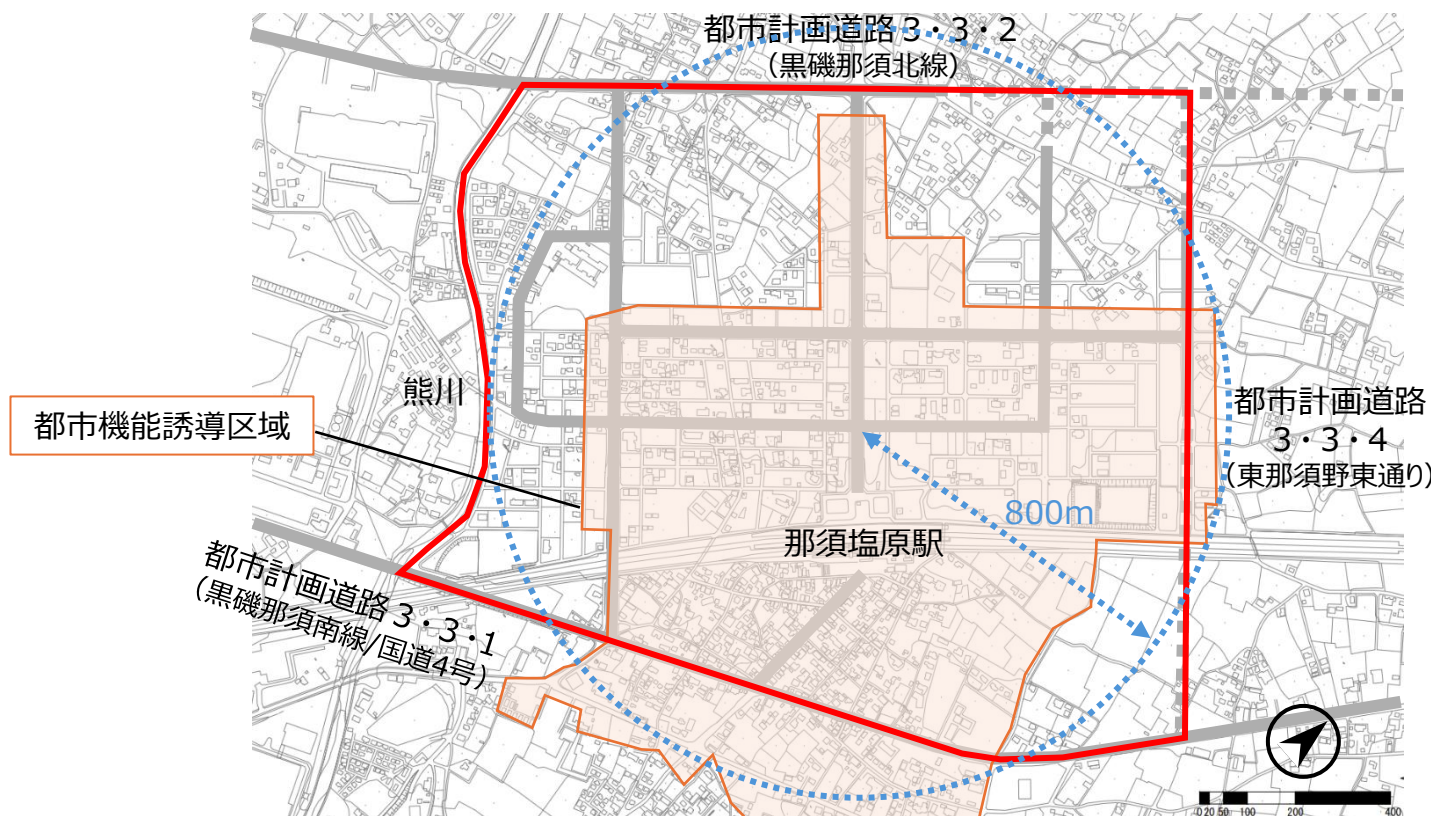


【用語の解説】

- ◆ **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

1.4 計画期間及び対象地区

- 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 : 基本計画において「那須塩原駅周辺」と呼称する対象地区については、下図のとおり



※対象地区面積：
約191ha

対象地区 設定の考え方

- 都市計画道路をはじめとした将来的な都市基盤の整備を見据えた範囲
- 駅と新庁舎のおおむね中間地点を中心に、徒歩10分圏内である半径800m圏内の拠点核（生活圏）の形成を想定

【他計画における対象地区の位置づけ】

- 那須塩原市都市計画マスタープラン：那須塩原駅周辺は『広域拠点』として位置づけられ、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・強化を図ると掲げられています。
- 那須塩原市立地適正化計画：将来都市構造を「多極ネットワーク型コンパクトシティ」とし、拠点の1つとして那須塩原駅周辺に都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定しています。

1.5 計画策定の経緯

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。



那須塩原駅周辺まちづくりビジョン

<https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/shiseijoho/shinoseisakutokeikaku/kikakubu/9/9980.html>

庁外会議体

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
まちづくり協議体

事業の検討・実施



那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート

令和7年7月 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協議体レポート

https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/material/files/group/6/townplanningcouncil_report.pdf

1.5 計画策定の経緯

【那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート】

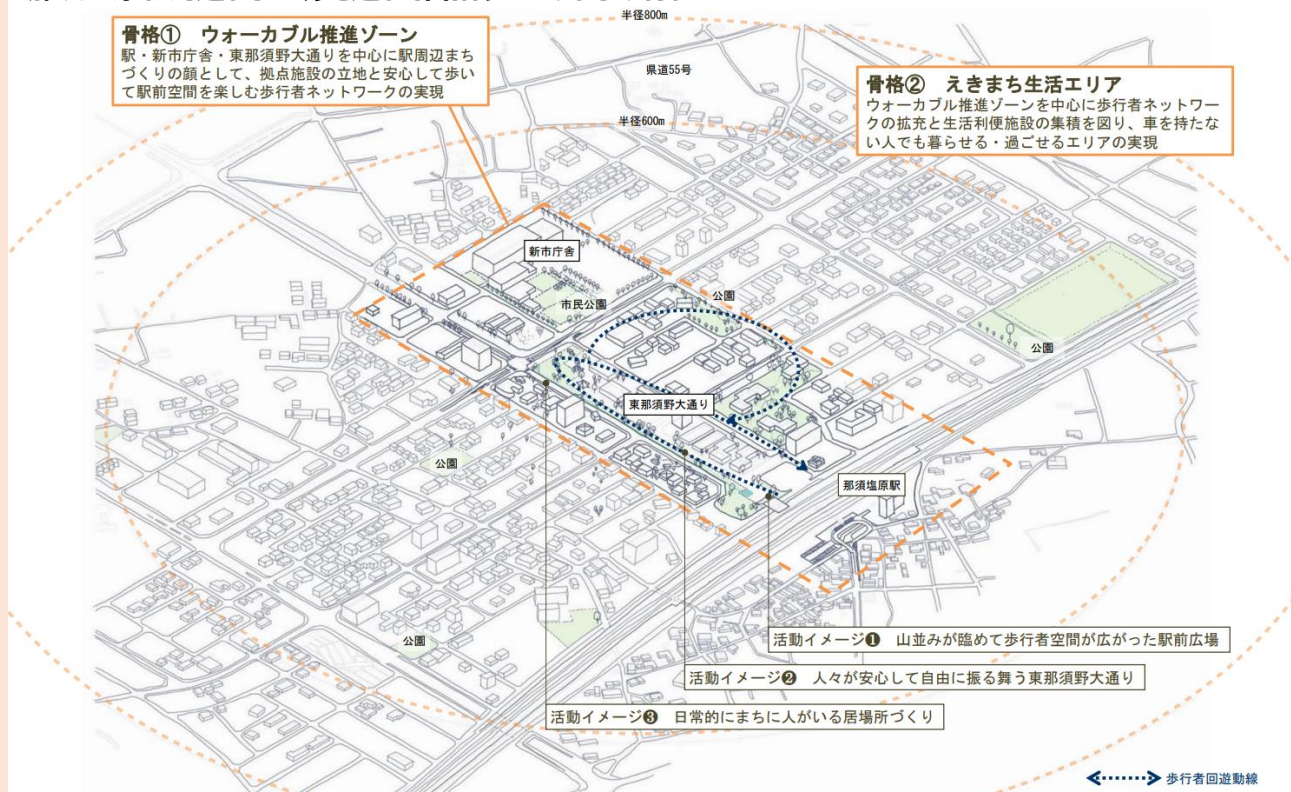
- 2025年（令和7年）7月に、市民や事業者からなる「那須塩原駅周辺まちづくり協議体」から、これからの那須塩原駅周辺のまちづくりにおいて目指すべきまちの姿と、その実現に向けた提言をまとめた「那須塩原駅周辺まちづくり協議体レポート」が公表されました。
- 協議体レポートでは、協議体での議論をもとに「未来予想図」が描かれており、この「未来予想図」の実現に向けて、那須塩原駅周辺に必要な機能や役割、今後の取組についてまとめられています。



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/townplanningcouncil_report.pdf

那須塩原駅周辺まちづくりを通じて目指す2つのまちの骨格



目指すまちづくりの実現へ向けた6つの提言

提言1 ウォーカブルで暮らしやすい駅前の実現

提言2 官民一体でシナジーを生む土地利用の推進

提言3 日常的に人が集うサードプレイスづくり

提言4 那須エリアの魅力を伝える都市ブランディング

提言5 世界でここにしかないシンボリックな駅前

提言6 ゼロから立ち上げる民間発意のまちづくり

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/townplanningcouncil_report.pdf

2 那須塩原駅周辺のまちづくりの現状と課題

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づけと、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、那須塩原駅周辺の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づけ

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」

2.1 那須塩原駅周辺のまちの特性と現状

- ・栃木県北における唯一のJR東北新幹線の停車駅であり、**栃木県北の玄関口**となっています。
- ・四季折々の多彩な表情を持つ多様な地域資源が点在しており、那須地域の観光の発着点となっています。
- ・那須塩原駅西口から**美しく雄大な山並みを望む**ことができます。
- ・那須塩原駅周辺は、東京へのアクセスが約70分という立地から、さらに都市機能や人口の集積が進むポテンシャルを有しています。
- ・皇族が那須御用邸（那須町）でご静養される際は、JR那須塩原駅がご利用駅となっており、**皇室に大変ゆかりのある地**となっています。
- ・区画整理されており、道路などの都市基盤が整っていますが、商業施設等の立地など土地利用の高度化が進んでいません。



2.2 まちづくりを取り巻く社会動向

- ・本市では人口減少と少子高齢化が進行しており、自然災害の激甚化や気候変動への対応、カーボンニュートラルの実現など、**持続可能な社会づくり**が求められています。
- ・新型コロナウイルス感染症を契機にライフスタイルが変化し、二地域居住、地方移住や生活満足度への関心が高まる中、**DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進やウォーカブルな空間整備、官民連携によるまちづくり**が重要となっています。
- ・駅まち空間のデザインや市街地整備2.0、ウォーカブルなまちづくりなど、国が目指す新たな都市政策を通じて、**地域の価値と持続性を高める取組**が期待されています。



【用語の解説】

- ◆ **DX（デジタルトランスフォーメーション）**：企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
- ◆ **ウォーカブルなまちづくり**：「居心地が良く歩きたくなる」空間を創出するまちづくりのこと。自動車中心の街路空間を、人々が中心となる空間へと転換し、交流や滞在の魅力を高めることで、にぎわいの創出や地域経済の活性化、健康寿命の延伸などを、行政と民間が一体となって目指すこと。
- ◆ **駅まち空間**：駅や駅前広場と一体的に、周辺市街地との関係も踏まえ、必要な機能の配置を検討することが期待される空間。
- ◆ **市街地整備2.0**：従来の「公共空間や機能の確保」を目的とした大規模開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、多様な手法を組み合わせ「エリアの価値と持続可能性を高める複合的な更新」を目指す、新しい市街地整備の考え方。

2.3 那須塩原駅周辺のまちづくりの課題

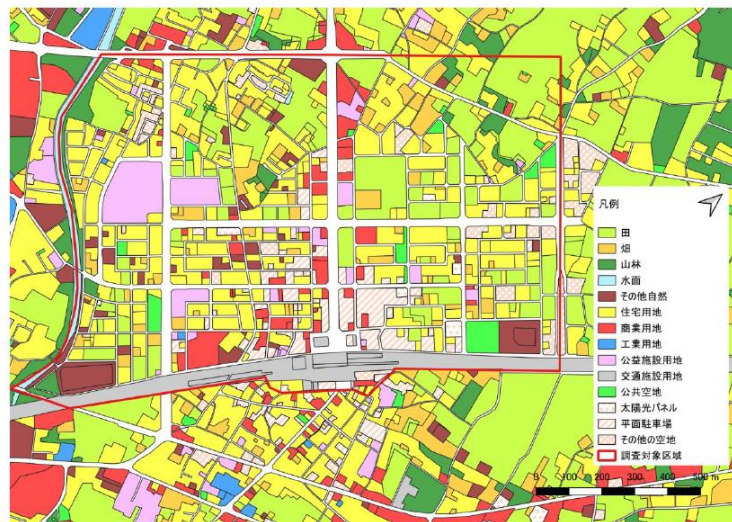
那須塩原駅周辺のまちづくりの課題の整理に当たっては、今後、まちづくりを進めていくうえで重要となる「土地利用・機能」「交通・ネットワーク」「景観・環境」「魅力・コンテンツ」「体制・仕組み」の5つの視点で多角的に整理しました。

土地利用・機能

栃木県北の玄関口としての魅力的な空間や機能、にぎわいの場の不足

現状

- 那須塩原駅周辺は栃木県北の玄関口であり、那須地域の観光の発着点として、また首都圏とつながる拠点としての特性を有しています。
- 協議体レポートでは、官民一体での土地利用の推進、日常的に人が集うサードプレイスなどが提言されており、栃木県北の玄関口としての魅力的な空間や機能、にぎわいの場が求められています。
- 那須塩原駅周辺には駐車場、農地として利用される土地が多く、駅前立地としての潜在的な価値を十分に発揮されていません。



出典：栃木県「令和2年度都市計画基礎調査」

図 土地利用



図 商業系用途における土地利用の割合

| | 面積(mi) | 割合 |
|---------------|------------------|--------------|
| 住宅用地 | 62,636.45 | 26.0% |
| 田 | 52,376.91 | 21.8% |
| 平面駐車場 | 48,737.73 | 20.3% |
| 商業用地 | 25,384.44 | 10.5% |
| 交通施設用地 | 17,189.06 | 7.1% |
| 畑 | 10,576.13 | 4.4% |
| 公益施設用地 | 8,690.07 | 3.6% |
| その他の空地 | 6,122.22 | 2.5% |
| 太陽光パネル | 4,299.95 | 1.8% |
| 公共空地 | 3,572.65 | 1.5% |
| その他自然 | 817.66 | 0.3% |
| 工業用地 | 231.78 | 0.1% |
| 山林 | 0.00 | 0.0% |
| 水面 | 0.00 | 0.0% |
| | 240,635.05 | |

【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。

交通・ネットワーク

現状

交通結節点における交通錯綜と歩きにくい歩行者空間

- 駅前広場はバスや送迎の自家用車などの交通動線が錯綜しており、通過交通も混入し、ピーク時には送迎の車で混雑する広場内を歩行者が横断するなど、危険な状態となっています。
- 居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブルな空間」や「駅まち空間」における一体的な機能配置といった新たな都市政策への対応が求められています。
- 上位関連計画では、駅前空間の整備や、周辺の道路網・インフラ環境の整備が位置づけられています。
- 協議体レポートでは、那須塩原駅から新庁舎まで安心して歩くことができる魅力的な空間、駅前広場の通過交通の軽減、適切なロータリー配置などが提言されており、駅前広場における交通動線の錯綜解消、通過交通の排除、歩行者の安全性確保などの交通環境の改善や利用実態に応じた道路空間の再編が必要となっています。

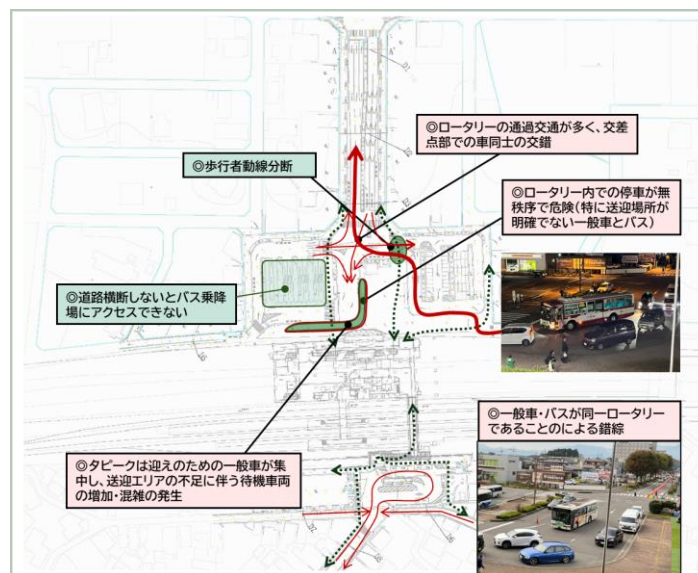


図 駅前広場周辺の交通に係る問題点

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

現状

- 那須塩原駅周辺からは、那須連山や黒滝連山などの雄大な山並みを望むことができます。一方で、まちづくりの機運醸成による開発促進等により、山並み景観が阻害される恐れがあります。そのため、良好な山並み景観の保全と、世界でここにしかないシンボリックな駅前を創出するための取組が求められます。
- SDGsの理念や「2050 Sustainable Vision 那須塩原」の実現に向け、温室効果ガスの削減や循環型社会の構築への貢献が不可欠です。このため、那須塩原駅周辺においてもみどりの確保等を通じた持続可能で魅力ある都市環境の形成が必要となっています。



那須塩原駅から望むことができる那須連山を始めとする山並み景観



出典 広報なすしおばら（那須塩原市）

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

現状

- 那須塩原駅周辺は、日光国立公園、塩原・板室温泉など、四季折々の多彩な表情を持つ多様な地域へとつながる玄関口となっています。この優位性を活かすため、上位計画では、魅力の再確認と付加価値の付与が求められています。
- 協議体レポートでは、那須地域全体の魅力を高める都市ブランディングの推進や、新たなまちの魅力の発信が提言されており、那須塩原の魅力や体験を発信する場づくりが求められています。

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

現状

- ▶ まちづくりを持続的に進めていくためには、行政活動に過度に依存せず、市民・企業・NPOなど民間主体の活動によってまちづくりが推進される体制の構築が不可欠です。
- ▶ 現状、対象地区では、民間が主体的に地区の課題解決や価値向上を図るための「エリアマネジメント活動」が活発に行われているとは言えません。
- ▶ 協議体レポートでは、「ゼロから立ち上げる民間発意のまちづくり」や「多世代が関わる仕組みづくり」が提言されており、自立的かつ持続的な活動を支える体制の構築が求められています。

「エリアプラットフォーム」とは、おおむね以下の要件が揃った協議の場です



エリアに関わる様々な
仲間と集まり協議をする



まちづくりに関する実績を有する
専門人材からの支援を受けている



エリア価値の向上・将来像
の実現が目的



緩やかな協議の場
(プラットフォーム)

出典 まちづくりの可能性を広げるエリアプラットフォーム パンフレット

エリアマネジメント
とは何か

エリアマネジメントとは、特定のエリアにおいて、
その地域に固有の社会課題の解決やエリアの価値向上を
目的として、地域が主体的に行う取組みのことです。

今、全国に広がる「エリアマネジメント」と呼ばれる取組み。その定義として、
厳密に決まったものではありません。一方で、多くの事例に共通する要素としては、
以下のような点を挙げることができます。



1 | エリアの共益が目的

市町村や市街地の全体ではなく、地権者、事業
活動を行う企業、住民などの間で共通の利益や
目的が見いだされる特定のエリアが存在する。



2 | 多様な主体が関わる

特定の個人や団体、企業の利益だけではなく、
地域の共益を目指すため、地域における多様な
主体が関わる取組みである。



3 | 持続的な取組み

イベントなど一時的なものではなく、エリアの価
値の向上を目指した持続的な取組みが行われ、
それを可能とする体制がつくられている。



4 | 地域の民間が主体

行政ではなく、地域の企業や住民など民間が主
体となって取り組まれる。同時に、その取組みは
自発的な動機をもって行われている。

出典 多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント パンフレット

【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。

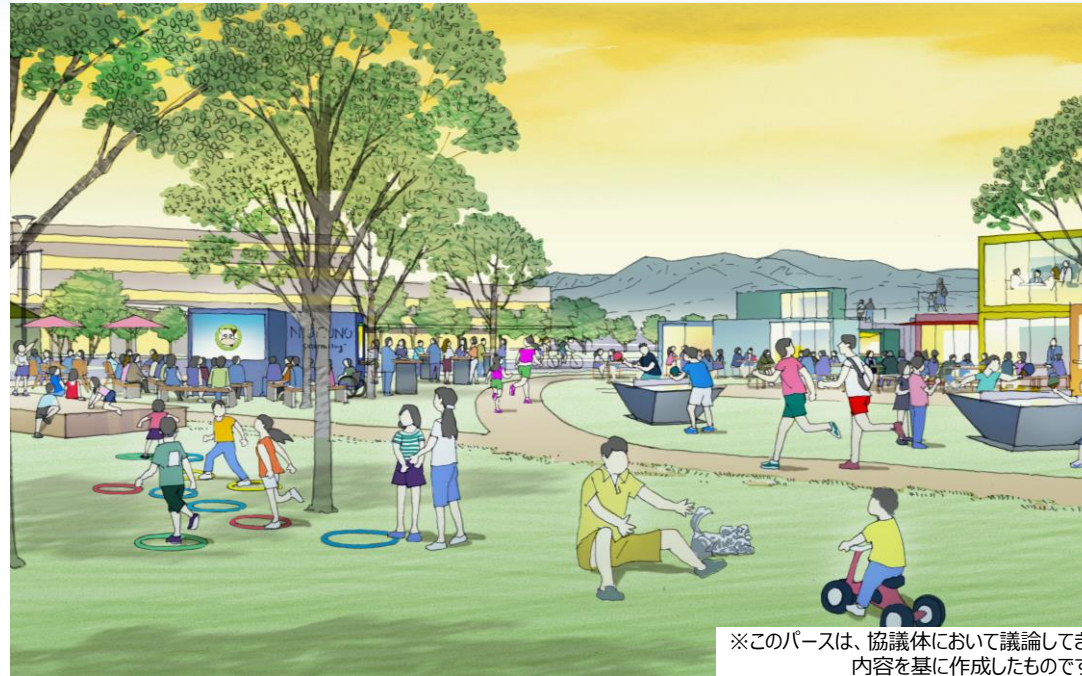
◆ エリアプラットフォーム：行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まり、まちづくりの実現に向けた取組について協議・調整を行う場。

3 那須塩原駅周辺のまちづくりの将来像

3.1 将来像 -2050年の姿-

これまでで整理した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づけ、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

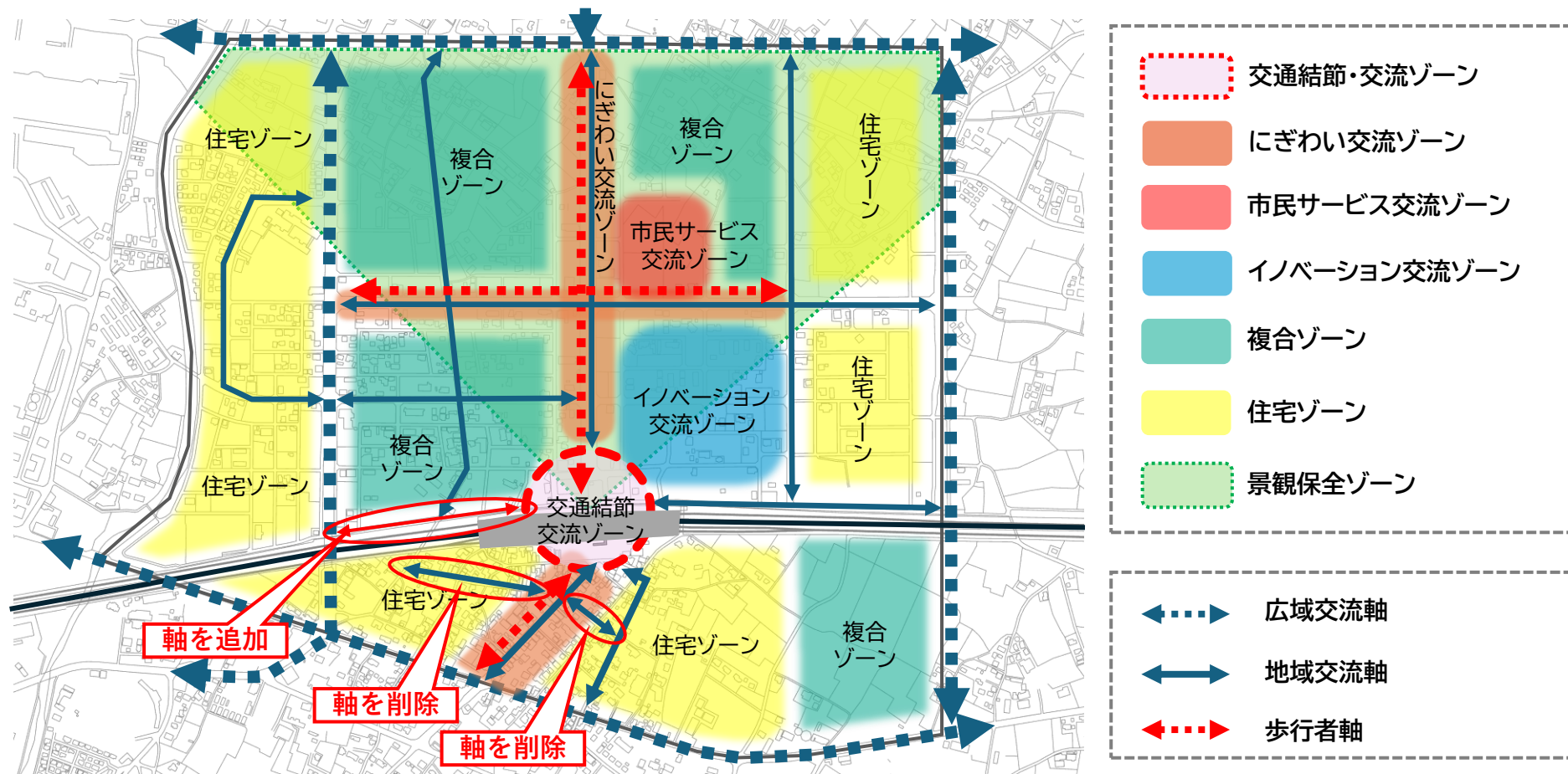


※このパースは、協議体において議論してきた内容を基に作成したものです。

- 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んでいきます。
- 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地よい「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。

3.2 まちづくりの将来都市構造

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。



※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。

3.2 まちづくりの将来都市構造

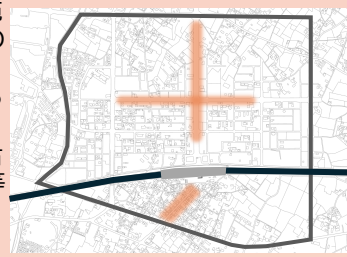
1. 交通結節・交流ゾーン

- 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



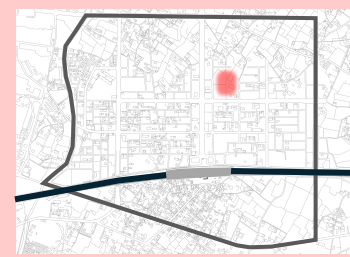
2. にぎわい交流ゾーン

- 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、市民や来街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



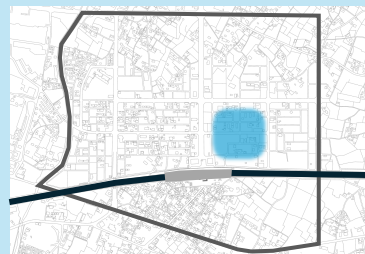
3. 市民サービス交流ゾーン

- 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



4. 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活かした活動や取組などを促すゾーン



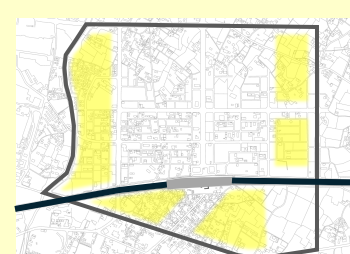
5. 複合ゾーン

- 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



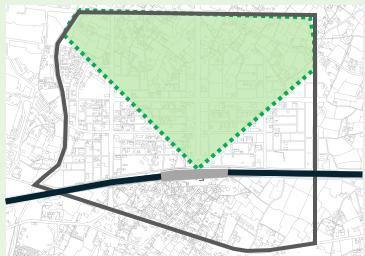
6. 住宅ゾーン

- 緑豊かで落ち着いた着きのある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



7. 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

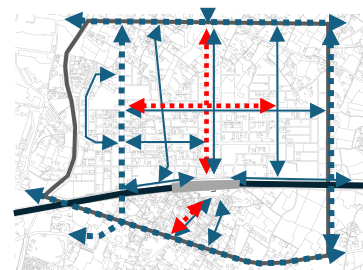
- 地域間を結び広域的な交流を支える軸

地域交流軸

- 地域内の交流を支える軸

歩行者軸

- 歩行者を中心とした空間を形成する軸



4 まちづくりの方向性とプロジェクト

4.1 まちづくりの方向性

第2章で整理した“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の整理を行いました。

【課題】

【方向性】

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

- 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

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

- 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

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

- 那須塩原らしい山並み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

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

- 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

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

- 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

4.2 まちづくりのプロジェクト

前頁で整理した“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**から取り組むべき**「プロジェクト」**を一覧で示します。
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**として位置づけます。
なお、プロジェクトごとの説明を次頁より示します。

土地利用・機能

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

- **本市を牽引し、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** **コアプロジェクト**
- 那須塩原駅周辺市街地の整備を促進するための土地利用の見直しを進める
- 土地利用や都市機能の立地を促進するための支援制度を拡充する

交通・ネットワーク

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

- **那須塩原駅周辺の交通空間を再構築する** **コアプロジェクト**
- 既存の交通インフラを充実・再編し、新たなモビリティや仕組みを導入する
- 先端技術を活用した地域の物流や移動の効率化を図る

景観・環境

那須塩原らしい山並み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

- **山並みへの視点場を創出し、新たな景観を演出する** **コアプロジェクト**
- 眺望景観を適切に規制・誘導する
- グリーンインフラや自然資源を活用する

魅力・コンテンツ

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

- **駅前・公共空間を活用したにぎわいを形成する** **コアプロジェクト**
- 地域資源を活かした観光・体験・創業コンテンツを磨く
- デジタル技術の活用等により発信力を強化する

体制・仕組み

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

- **地域が主体となったまちづくり活動を促進・支援する** **コアプロジェクト**
- まちづくり活動を支えるための制度や仕組みを導入する

【用語の解説】

◆ **グリーンインフラ**：社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組のこと。

4.2 まちづくりのプロジェクト

土地利用・機能

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

■ 本市を牽引し、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

コアプロジェクト

- ・ 那須塩原駅周辺の活力を高め、回遊性や滞在性の向上を図るため、多様な世代や様々な活動に対応した空間の創出や、公共性とにぎわいが両立する拠点機能の整備など、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します。

事例写真
調査中

■ 那須塩原駅周辺市街地の整備を促進するための土地利用の見直しを進める

- ・ 那須塩原駅周辺の立地特性を活かし、那須塩原駅周辺の駐車場などの低未利用地の高度利用を促進するため、駐車場の適正配置と土地利用の見直しを適宜進めます。

■ 土地利用や都市機能の立地を促進するための支援制度を拡充する

- ・ 土地利用や都市機能の立地を促進するため、低層部の開けたまちづくりなど民間の創意工夫を活かした駅まち空間の形成や地域の活性化につながる支援制度を拡充します。

4.2 まちづくりのプロジェクト

交通・ネットワーク

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

■ 那須塩原駅周辺の交通空間を再構築する

コアプロジェクト

- ・ 栃木県北の玄関口にふさわしく、誰もが使いやすく魅力的な空間にするため、西口及び東口駅前広場の再整備を行います。
- ・ 駅とまちをつなぐ人中心の歩いて楽しい空間を構築するため、市道東那須野大通り線などの道路空間をはじめとして、歩行者空間を拡張します。

事例写真
調査中

■ 既存の交通インフラを充実・再編し、新たなモビリティや仕組みを導入する

- ・ 多様な移動ニーズへの対応や持続可能なモビリティ環境を構築するため、公共交通の利便性向上、地域の特性やニーズに応じた次世代技術の活用等による新たな移動手段の確保、戦略的な運営の仕組みの構築など、既存の交通インフラを充実・再編するとともに、新たなモビリティや仕組みを導入します。

■ 先端技術を活用した地域の物流や移動の効率化を図る

- ・ 既存の交通・物流インフラを基盤としつつ、デジタル技術などの先端技術を活用した、より柔軟で持続可能な移動・配送の仕組みの構築等により、地域の物流や移動の効率化を図ります。

4.2 まちづくりのプロジェクト

景観・環境

那須塩原らしい山並み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

■ 山並みへの視点場を創出し、新たな景観を演出する

コアプロジェクト

- ・ 那須塩原らしい景観の魅力をより多くの人に感じてもらうため、山並みを眺望できる場所（視点場）を創出します。
- ・ 地域全体の景観向上を図るため、那須塩原の特色である「水と緑」をコンセプトに行政と民間との連携による良好な街並みの形成を促進するとともに、夜間景観の形成を促進するなど、新たな景観の演出を進めます。

事例写真
調査中

■ 眺望景観を適切に規制・誘導する

- ・ まちなかの視点場からの那須連山をはじめとする山並みや建物、みどりなどの良好な眺望景観を適切に規制・誘導します。
- ・ 良好な眺望景観を確保するため、無電柱化を推進します。

■ グリーンインフラや自然資源を活用する

- ・ 環境負荷の低減、地域らしさの創出、景観性や快適性の向上を図るため、駅まち空間への自然機能の導入を促進し、良好な駅まち空間を形成します。
- ・ 公共空間や施設整備においても、地域の風土に根差した素材や手法の積極的な導入を促進します。

4.2 まちづくりのプロジェクト

魅力・コンテンツ

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

■ 駅前・公共空間を活用したにぎわいを形成する

コアプロジェクト

- 暮らす人にも訪れる人にも魅力的な場とするため、駅前・公共空間を活用し、文化的背景や地域資源を活かした交流イベントなどの多様な地域活動の展開を促進することで、日常的なにぎわいと非日常的なにぎわいが体験できる都市空間を創出します。



■ 地域資源を活用した観光・体験・創業コンテンツを磨く

- 暮らす人・訪れる人が那須塩原らしさを体感できるよう、地域ならではの素材や人の力を活かし、五感で楽しめる観光・体験・創業型コンテンツの磨き上げを進めます。

■ デジタル技術の活用等により発信力を強化する

- 誰もがアクセスしやすい情報環境の整備と、デジタル技術などの先端技術を活用した多様な発信手法を導入し、地域の魅力や取組を効果的に伝える力を強化します。

4.2 まちづくりのプロジェクト

体制・仕組み

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

■ 地域が主体となったまちづくり活動を促進・支援する

コアプロジェクト

- 地域自らが課題や魅力を見つけ、それぞれの関心や得意分野を活かして主体的にまちづくりに関わる活動を促進します。
- 地域に根差した多様な主体によるまちづくりを促進するため、学びや交流の機会の提供、行政と民間・住民との対話の場づくりを通じて、まちづくりの担い手を発掘・支援します。



■ まちづくり活動を支えるための制度や仕組みを導入する

- 公共空間の活用や歩行者中心のまちづくりの推進、地域活動など、都市の質を高めるまちづくり活動を支えるための制度や仕組みを導入します。

5 まちづくりの実現に向けて

5.1 官民連携によるまちづくりの推進

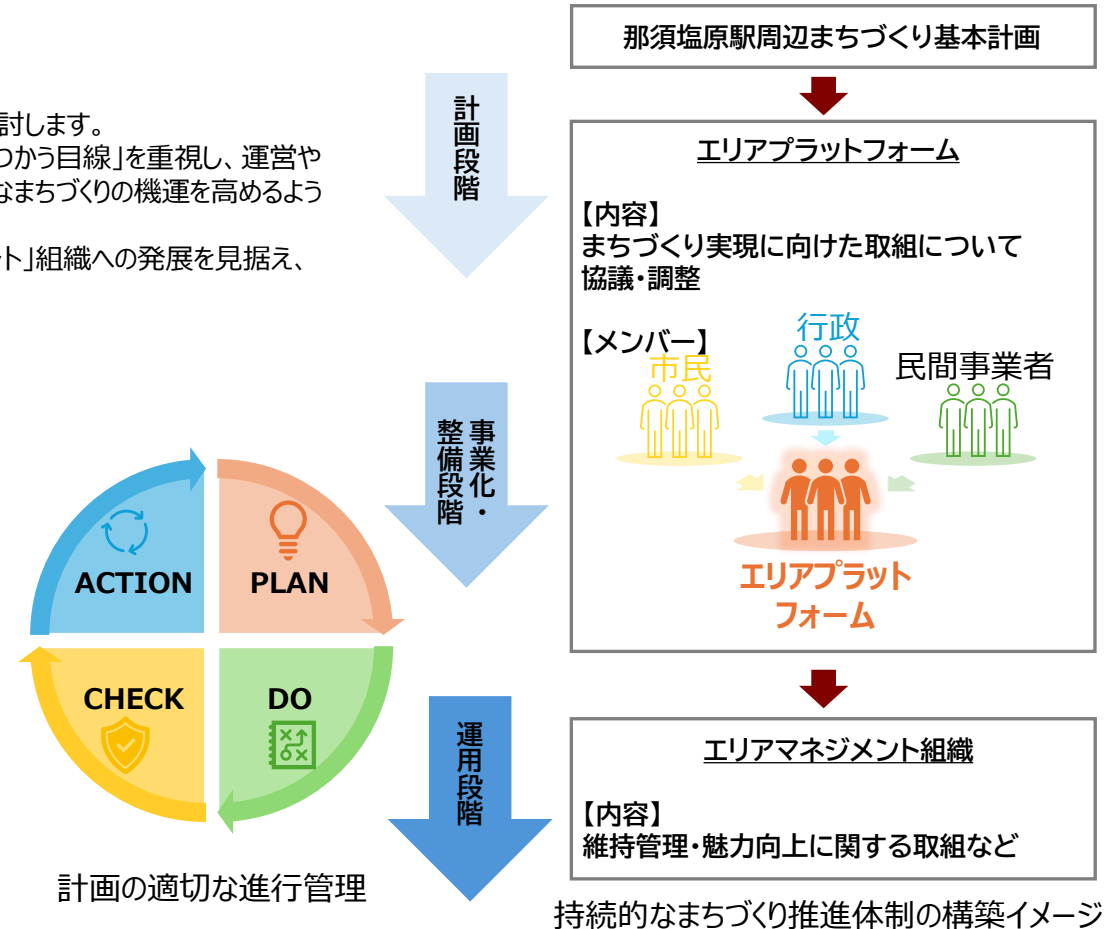
那須塩原駅周辺まちづくり基本計画に掲げるまちづくりの実現に向けては、市をはじめとする行政と、市民、民間事業者等が“まちづくりの将来像”や“まちづくりの方向性とプロジェクト”などを共有しながら、それぞれの立場でまちづくりにおける役割を果たし、連携・協働して取り組むことが重要です。地域の魅力や価値の向上に寄与する市民や民間事業者による主体的な活動を支えるため、市をはじめとする行政は公共施設の整備や利活用の検討、制度の構築・充実などを行い、まちづくりの基盤づくりを進めていきます。こうした取組を通じて、官民が連携して地域全体でまちづくりを推進します。

5.2 持続的なまちづくり推進体制の構築

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します。那須塩原駅周辺のまちづくりを推進するにあたっては、官民連携でまちを「つかう目線」を重視し、運営や維持・管理について議論する場を設けるとともに、実験的な取組から多様なまちづくりの機運を高めるような活動が考えられます。持続的なまちづくり推進体制を構築しながら、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。

5.3 基本計画の進行管理

まちづくり基本計画は、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、計画の適切な進行管理を行います。また、基本計画は現時点における那須塩原駅周辺のまちづくりにおいて、目指すべき将来像や方向性を示したものです。今後、基本計画で示した将来像や方向性に基づき、市ではアクションプランとして取組内容やスケジュールを深度化し、実施可能なものから順次取組を進めていきます。まちづくりの進展状況や社会経済の変化などを踏まえ、策定または改定から5年を目安に計画の妥当性を検証し、市民、民間事業者等の意見を十分に取り込みながら、必要に応じて柔軟に見直しを行います。



【用語の解説】

◆ **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。

5.4 定量的な数値目標の設定

計画の適切な進行管理のため、まちづくりの方向性ごとに短期・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います。

- 短期：令和8（2026）年度～令和13（2031）年度
- 中期：令和14（2032）年度～令和22（2040）年度
- 長期：令和23（2041）年度～令和32（2050）年度

| 方向性 | 指標名 | 現状値 | 短期 | 中期 | 長期 |
|-----------|---|----------|------------|------------|------------|
| 土地利用・機能 | 那須塩原駅周辺（対象地区）における事業所の立地件数 | 357件 | 360件 | 370件 | 380件 |
| 交通・ネットワーク | 市道東那須野大通り線における歩行者数の増加 | 564人/日 | 1,500人/日以上 | 2,000人/日以上 | 3,000人/日以上 |
| 景観・環境 | 那須塩原駅周辺において居心地がよいと感じた人の割合 | 43.9% | 60%以上 | 65%以上 | 70%以上 |
| 魅力・コンテンツ | 那須塩原駅を利用して訪れる人の 来訪者の数 那須塩原駅の乗車人員 | 5,000人/日 | 5,000人/日 | 5,200人/日 | 5,500人/日 |
| 体制・仕組み | 公共用地等を活用した民間主体で行われるまちづくり活動（※）の数 表現を修正 | 0回/年 | 12回/年 | 24回/年 | 48回/年 |

※まちづくり活動とは次を満たす活動とする。
 ・対象地区内の公共用地等を活用していること
 ・不特定多数の参加が可能であること
 ・民間主体で実施していること
 ・基本計画中のまちづくりの方向性の推進に寄与するもの