第４章　誘導施策

1．都市機能誘導に係る施策

(1) 都市機能の立地促進

① 黒田原地区の都市機能の維持・促進、利便性向上

役場等の公共施設、学校、鉄道駅等による町の中心的な位置づけを強化するとともに、都市機能の維持と立地誘導による利便性向上、町のシンボル的な空間づくりなどを図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
本計画における誘導施設の立地	・都市構造再編集中支援事業 ・税制上の特例措置・支援措置（事業用資産の買換え特例、土地譲渡所得の課税特例、民間都市開発推進機能の支援等）
都市機能を歩いて安全・快適・便利に利用できる環境の形成	・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進（まちなかウォーカブル推進事業）
黒田原駅周辺における魅力・活力・利便性等の向上	・黒田原駅周辺の各種施設の維持・新規誘導（都市構造再編集中支援事業、那須町起業立地奨励金等） ・駅前広場等の利用環境向上の検討 ・公共施設・商業施設等のリノベーション・利用環境整備 ・黒田原駅前多目的施設（黒田原まちなか広場）の有効活用 ・駅周辺の商店街や地域のイベント・ソフト事業等との連携による活性化
交通ネットワークの維持・充実	・鉄道・路線バス・デマンド交通等の公共交通の維持 ・県道等の道路環境の適正な維持・管理

② 空き店舗等の有効活用

黒田原駅周辺等の空き店舗や区域内の低未利用地の既存ストックについて、都市機能誘導やにぎわいづくりの場としての有効活用を図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
空き店舗等の有効活用、リノベーション等	・都市構造再編集中支援事業、まちなかウォーカブル推進事業 ・那須町空き店舗バンク ・那須町空き店舗等リフォーム補助金

③ 届出・勧告による都市機能誘導の管理

都市再生特別措置法に基づく届出・勧告制度を運用し、都市機能の立地動向の把握や必要な勧告を行い、都市機能誘導の進行管理を図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
都市機能の立地状況の把握・誘導	・届出・勧告制度

(2) 都市計画マスタープランとの連携

都市計画マスタープランにおける都市機能誘導に関する取組との連携を図ります。

《黒田原地区のまちづくり》 ＊抜粋

【黒田原駅前地区のまちづくり】

・中心市街地としての公共公益施設や近隣商業施設の集積

・駅前広場の整備等による黒田原駅の利用環境や観光案内等の機能充実

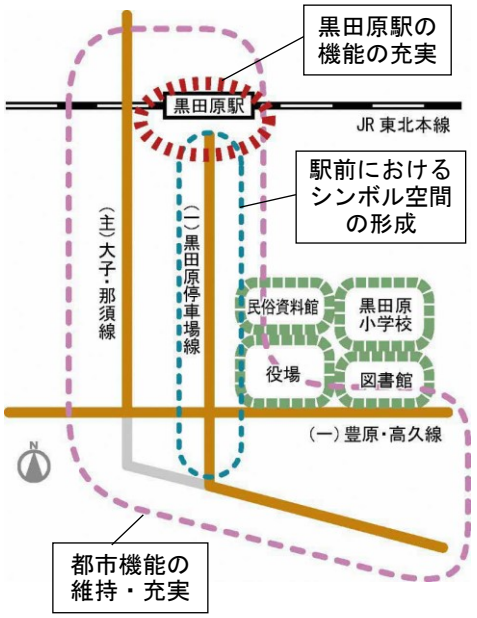
・(一) 黒田原停車場線沿いにおける多様な主体との協力・連携による、近隣商業機能や地区の歴史・文化交流などが一体となった取組

【市街地内の有効な土地利用の促進】

・市街地内の空き家・空き地等の低未利用地の有効活用(店舗・住宅等としてのリノベーション、空き地の民間活力活用による土地利用促進)

【黒田原駅周辺の整備】

・駅前広場の整備検討、町有地の有効活用



2．居住誘導に係る施策

(1) 暮らしやすい居住環境の形成

① 良好な居住環境の維持・向上

市街地におけるまちづくりの取組を継続するとともに、良好な住宅の供給や安全・安心・便利な都市基盤づくりなどにより、誰もが暮らしやすい居住環境形成を図ります。

主 な 取 組	主な支援策、実現方策
居住地としての良好な環境の維持・向上	・用途地域（土地利用の規制・誘導） ・地区計画、緑化協定等 ・「黒田原駅前まちづくりビジョン」の推進（まちの基礎作り、歩いて楽しい駅前づくり等） ・「那須町特定居住促進計画」の推進（黒田原地区：ワークベース那須、まちなか広場、定住促進住宅等）
安全・安心な居住環境の維持・向上	・防災部門の取組との連携 ・本計画における「防災指針」の取組
都市基盤の整備・維持・管理	・都市計画事業（道路、公園、下水道等） ・町道・河川の整備・維持・管理
良好な住宅地等の供給	・土地区画整理事業、宅地造成事業 ・都市計画等の提案の特例

② 幅広い年齢層が暮らしやすい居住環境の維持・向上

高齢者や子育て世代等の幅広い年齢層の住民や市街地における就業者等、さまざまな生活スタイル、居住スタイルに合った住宅ストックや生活利便性の維持・向上により、バランスの取れた人口構造、世代間交流、コミュニティの維持・活性化などを支援します。

主 な 取 組	主な支援策、実現方策
高齢者が暮らしやすい居住環境の形成	・高齢者向け住宅等の検討 ・保健福祉部門等の取組との連携
子育て世代・ファミリー世帯が暮らしやすい居住環境の形成	・教育・子育て部門等の取組との連携
移住・定住の促進	・那須町移住支援補助金 ・那須町移住定住促進住宅取得等補助金 ・栃木県移住支援事業（とちぎWORKWORK就職促進プロジェクト）
住宅取得・リフォーム等の支援	・金融措置（フラット 35） ・空き家を活用した住宅取得支援（那須町空き家バンク制度等）

③　届出・勧告による居住誘導の管理

都市再生特別措置法に基づく届出・勧告制度を運用し、住宅の立地・開発動向の把握や必要な勧告を行い、居住誘導の進行管理を図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
居住の状況の把握・誘導	・届出・勧告制度

(2) 既存ストックの有効活用

①　空き家の有効活用

空き家を居住の場として有効活用することにより、市街地内の人口密度の維持や、防災・防犯等の面で安全・安心に暮らせる居住環境形成などを図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
空き家の有効活用	・那須町空き家バンク、那須町空き家バンク登録建物リフォーム補助金 ・那須町八溝材利用木造住宅建築促進事業補助金 ・那須町特定空家等解体費補助金 ・那須町木造住宅耐震改修等事業補助金

②　低未利用地や公共施設跡地等の有効活用

空き地や公共施設等の低未利用地を有効活用することにより、誘導施設や居住を誘導する場として有効な土地利用を促進するとともに、防災・防犯の面で安全・安心に暮らせる居住環境形成などを図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
低未利用地の活用方策の検討	・低未利用地の利用と管理のための指針 ・低未利用土地権利設定等促進計画 ・立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）
公共施設再編等との連携	・公共施設再編や関連部門と連携した施設等の整備

空き家、低未利用地とも、市街地における敷地単位で未利用の土地・建物が発生する「都市のスポンジ化」対策として、市街地内の土地利用促進や安全・安心で活力ある環境づくりにおける効果が期待されます。

また、本町における特徴である「別荘・セカンドハウス等の二次的空き家」(27 ページ参照)への対応として、市街地における上記の取組を行うとともに、町全域においては「那須町リビングシフト推進プロジェクト」(92 ページ参照）の推進を図ります。

(3) 都市計画マスタープランとの連携

都市計画マスタープランにおける居住誘導に関する取組との連携を図ります。

① 黒田原地区

【市街地内の有効な土地利用の促進】（再掲）
- 市街地内の空き家・空き地等の低未利用地の有効活用

【定住拠点の形成】
- 住宅団地、黒田原駅、(主)大子那須線等による交通利便性等を活かした定住拠点形成
- 市街地南部における住宅団地、交通利便性、豊かな自然を活かした定住拠点形成

【道路・ネットワーク】
- 県道の交通ネットワーク機能維持、まちづくりの骨格としての有効活用
- 生活道路の安全・便利な通行、防災機能の確保

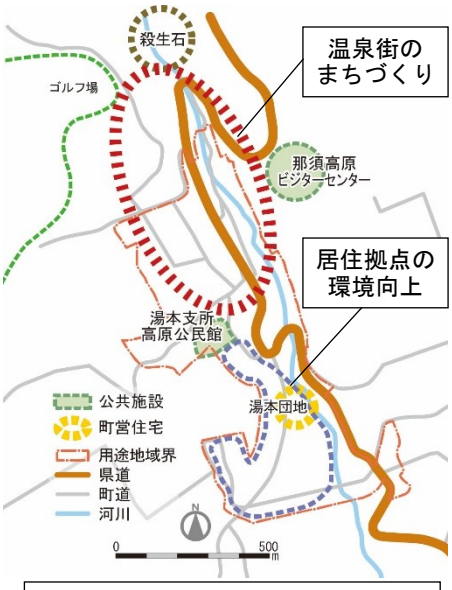


② 湯本地区

【居住拠点の環境向上】
- 湯本支所周辺における住みよい居住環境づくり
- 下水道等の整備済インフラの適正な維持・管理、行政・サービス機能の維持・向上
- 空き家・空き地等の有効活用

【温泉街のまちづくり】
- 温泉街の街なみ保全、空き店舗等の利活用、安全・安心・快適な観光活動を支援する市街地形成

【湯本市街地周辺の別荘地の環境向上】
- 湯本市街地とのネットワークによる生活サービス機能が確保された居住環境づくり
- 交通渋滞対策、公共交通による移動環境の確保等の交通ネットワーク機能充実による利便性の高い居住環境づくり



３．公共交通との連携方策

(1) 生活サービスを支援する公共交通環境づくり

① 誰もが移動しやすい環境づくり

誘導区域へのアクセスを高め、生活サービス機能を利用しやすい環境形成を図るとともに、鉄道・路線バスとデマンド型乗合交通が連携したネットワーク形成を支援します。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
公共交通サービスの維持・充実	・町民及びデマンド型乗合交通の改善、町民バスＧＴＦＳデータの更新と活用（公共交通部門の取組） ・誘導区域内を循環するルートや誘導施設を巡る公共交通ルートの形成（公共交通部門に対する要望・調整） ・黒田原地区における「那須町定額タクシーサービス」の実施 ・公共交通と「助け合い交通」の連携による「交通の隙間」の解消（公共交通部門の取組）

② 生活サービス施設を利用しやすい環境づくり

都市機能誘導区域・居住誘導区域へのアクセスや誘導区域内の円滑な移動を確保し、誘導区域内の生活サービス施設等の利用環境の維持・向上を支援します。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
誘導施設等のネットワーク形成	・市街地・集落間のネットワーク強化 ・誘導区域内を循環するルートや誘導施設を巡る公共交通ルートの形成（公共交通部門に対する要望・調整）
誘導施設等の利用環境向上	・都市構造再編集中支援事業 ・町道の整備・維持・管理

(2) にぎわい・活力を支援する公共交通環境づくり

① 歩きたくなるまちなかの環境づくり

安全・快適な歩行空間を確保し、回遊性を高め、生活サービス施設の利用者やイベント等の参加者の増加などの効果発現による市街地の活力・経済力の向上を図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
安全・快適な歩行者空間の形成	・都市構造再編集中支援事業 ・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進（まちなかウォーカブル推進事業）

② 利用促進・広報等によるにぎわいの創出支援

誘導区域へのアクセスや誘導区域内の移動を確保するとともに、イベントや地域活動、地域資源等に関する情報発信により、市街地への来訪者の増加とにぎわいの創出を図ります。

主　な　取　組	主な支援策、実現方策
公共交通の利用促進	・那須町バスブックの作成、「乗り方教室」「出前講座」等の実施、那須町おでかけバスマップの作成（公共交通部門の取組）

第５章　施策の達成状況に関する評価方法

１．評価指標・目標値

(1) 都市機能誘導の評価指標・目標値

誘導施策の展開や居住誘導等により市街地の価値を高め、民間活力の投資・施設立地意欲を喚起するとともに、公共施設再編の動向と連携しながら公共施設等の誘導を図ることで、都市機能誘導区域における誘導施設の集積を目指します。

	基準年次：令和７年	目標年次：令和 22 年
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合	15.6%	15.6%以上
新規に立地する誘導施設数	－	１以上

(2) 居住誘導の評価指標・目標値

居住誘導により市街地（用途地域、居住誘導区域）の人口・人口密度を維持し、生活サービス施設や公共交通の利用者を確保し、都市機能の維持、生活インフラの効率的な維持・管理等を図ります。このため、人口減少の中にあっても用途地域内の人口集中率を維持し、それに応じた人口規模を確保することを目指します。

	基準年次：令和７年	目標年次：令和 22 年
用途地域の人口（人口集中率）	2,954 人（16.0%） 黒田原地区：2,540 人 湯本地区：　414 人	2,539 人（16.0%） 黒田原地区：2,184 人 湯本地区：　355 人
居住誘導区域の人口	2,844 人 黒田原地区：2,540 人 湯本地区：　304 人	2,429 人 黒田原地区：2,184 人 湯本地区：　245 人

(3) 交通ネットワークの評価指標・目標値

コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造形成に向け、誰もが安全・快適・便利に移動できる公共交通ネットワークが不可欠であることから、「那須町地域公共交通計画」との整合を図ります。同計画が掲げる数値目標より、「公共交通利用者数」「『交通機関の便利さ』に対する住民満足度」を指標として設定し、目標値・年次については同計画に準拠します。

	基準年次：令和２年	目標年次：令和９年
公共交通利用者数（町民バス、デマンド型乗合交通）	17,217 人	27,750 人
「交通機関の便利さ」に対する住民満足度	2.1	3.0 以上

2．計画の運用

(1) 計画の評価・検証・見直し等

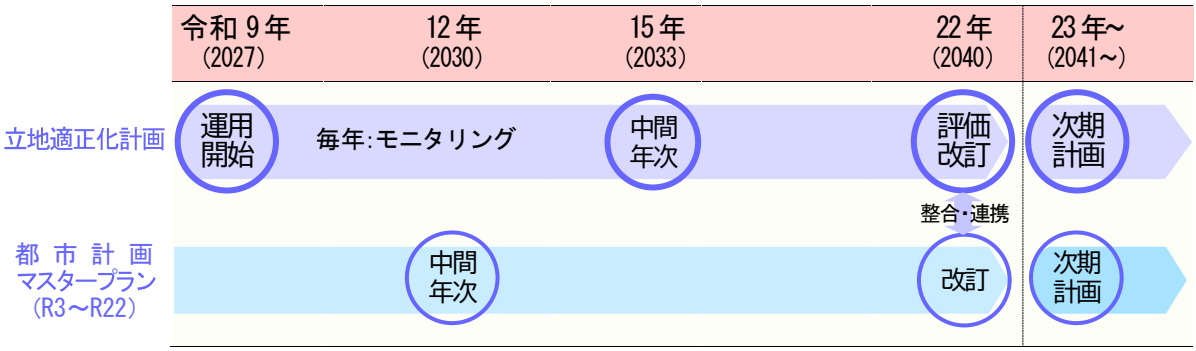
評価・検証・見直し等について、以下のスケジュール・体制・方法により実施し、計画の適正な運用・進行管理を図ります。

① 実施スケジュール

本計画の評価・検証は、目標年次である令和 22 年に実施します。

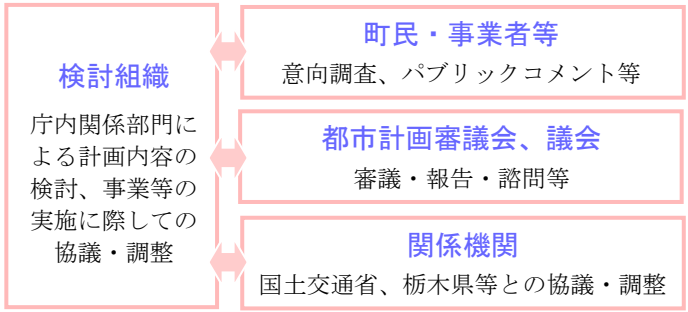
計画の進行管理として、評価指標に係るデータを毎年モニタリングするとともに、中間年次である令和 15 年において、取組の動向（進捗状況、新たな案件の発生等）を踏まえ、必要に応じた見直しを図ります。

また、都市計画マスタープランの目標年次である令和 22 年においては、本計画との整合・連携による改訂を行います。



② 実施体制

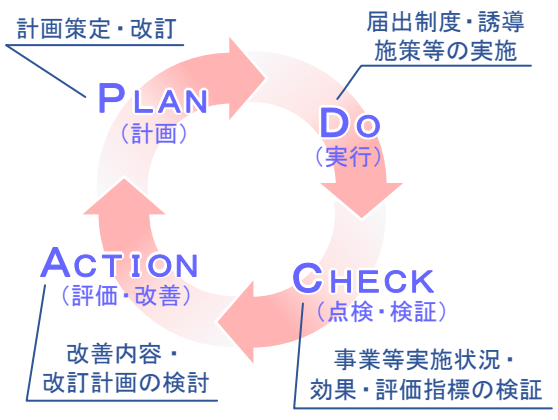
本計画策定に際し組織した庁内関係部門による検討委員会・幹事会を中心に、町民・事業者等の意向の把握・反映を図るとともに、審議・諮問機関、関係機関との連携を密にし、円滑な評価・検証及び見直し等の検討を図ります。



③ 実施方法

本計画の持続可能なまちづくりは、長期的な視野で実現を目指すものであり、都市計画等の各種制度の変更、上位計画・関連計画の進捗・改訂、社会・経済情勢の変化、住民ニーズの変化等に応じた見直しを行う必要があります。

本計画の評価・検証・見直し等にあたってはＰＤＣＡサイクルを基本とし、事業・取組等の進捗状況の検証や各主体（住民、関係機関、事業者等）の意見を反映させた改善策の検討を実施し、実効性のある計画運営を図ります。



(2) 届出制度

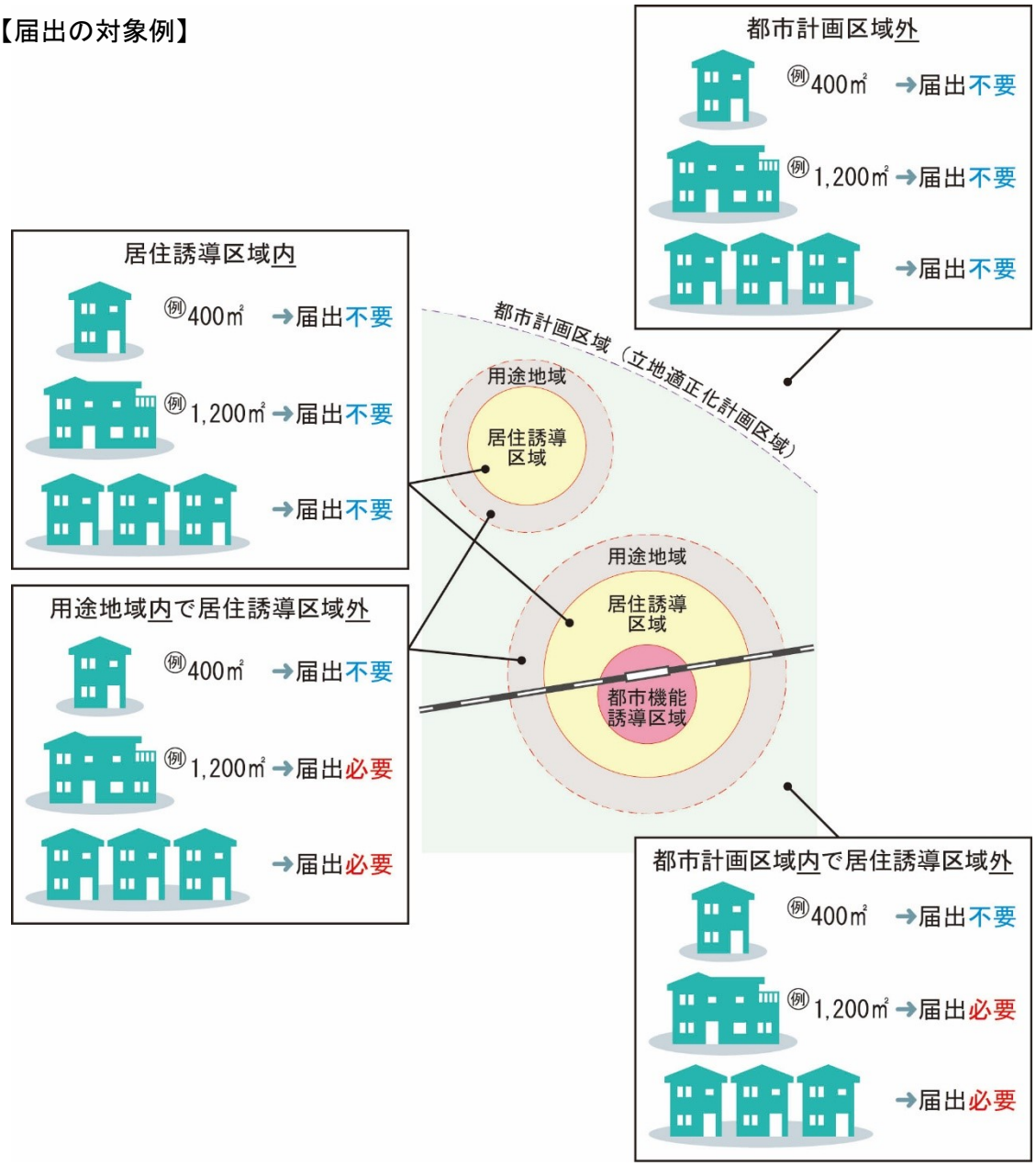
都市機能及び居住の誘導に関して、誘導区域外における誘導施設・住宅等の立地動向を把握するため、都市再生特別措置法に基づく事前届出制度を適用します。

居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合に、**着手する日の 30 日前まで**に所定の様式・提出書類等による届出を行う必要があります。

① 居住誘導区域外での行為の届出（都市再生特別措置法 第 88 条）

開 発 行 為	建 築 行 為 等
ア．３戸以上の住宅の建築目的の開発行為 イ．１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ウ．住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例：寄宿舎、有料老人ホーム等）	ア．３戸以上の住宅を新築しようとする場合 イ．人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例：寄宿舎、有料老人ホーム等） ウ．建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（上記ア、イ）とする場合

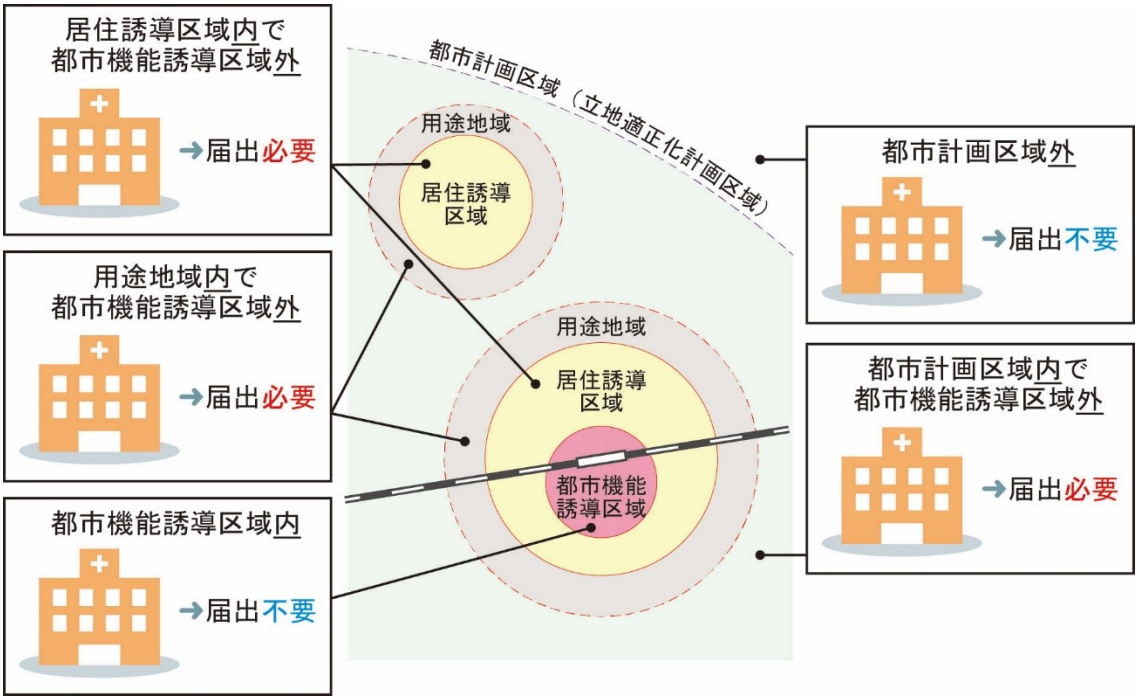
【届出の対象例】



② 都市機能誘導区域外での行為の届出（都市再生特別措置法 第 108 条）

開 発 行 為	建 築 行 為 等
・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	ア．誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 イ．建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ウ．建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

【届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）】



③ 都市機能誘導区域内での休廃止の届出（都市再生特別措置法 第 108 条の２）

誘導施設を休止又は廃止しようとする場合。

④ 勧告・あっせん（都市再生特別措置法 第 88 条、第 108 条、第 108 条の２）

届出内容等が、該当する誘導区域に影響する可能性がある場合には、必要に応じ、届出者に対して勧告（開発規模の縮小や誘導区域内への立地等）を行うことがあります。

また、その場合、誘導区域内の土地の取得等について、あっせん（誘導施策の活用等）を行うことがあります。

⑤ 罰則（都市再生特別措置法第 130 条）

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合は、罰則が設けられています。

⑥　届出様式・添付書類

様　式 （次ページ以降参照）	内　　容	添　付　書　類
様式１	居住誘導区域外の開発行為	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の１以上） ・設計図（縮尺 100 分の１以上） ・その他参考事項を記載した図書
様式２	居住誘導区域外の建築行為等	・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1,000 分の１以上） ・住宅等の２面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の１以上） ・その他参考事項を記載した図書
様式３	様式１・様式２の届出内容の変更	・該当する様式と同じもの
様式４	都市機能誘導区域外の開発行為	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の１以上） ・設計図（縮尺 100 分の１以上） ・その他参考事項を記載した図書
様式５	都市機能誘導区域外の建築行為等	・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1,000 分の１以上） ・建築物の２面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の１以上） ・その他参考事項を記載した図書
様式６	様式４・様式５の届出内容の変更	・該当する様式と同じもの
様式７	都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の１以上） ・休廃止の決定に係る図書 ・都市機能の用途及び面積がわかる書類等