那須町立地適正化計画
《案》

令和８年１０月

栃木県那須町

も　く　じ

はじめに
１．計画策定の背景と目的
(1) 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
(2) 計画策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
２．立地適正化計画について
(1) 立地適正化計画制度創設の背景・・・・・・・・・・・・ 3
(2) コンパクト・プラス・ネットワークについて・・・・ 3
３．計画の内容
(1) 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
(2) 対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
(3) 対象期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
(4) 計画の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

第１章　都市の位置づけ・現状、都市構造上の課題
１．上位計画・関連計画における位置づけ
(1) 第８次那須町振興計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
(2) 那須町都市計画マスタープラン・・・・・・・・・・・・11
(3) 那須都市計画区域
整備、開発及び保全の方針・・・・13
２．那須町の現状
(1) 位置・地勢・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
(2) 人口特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
(3) 土地利用特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
(4) 産業特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
(5) 施設立地特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
(6) 開発等の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25
(7) ハザードエリアの指定状況・・・・・・・・・・・・・・・28
(8) 公共交通の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
(9) 地価の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
(10) 財政の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
３．人口の現状及び将来見通し
(1) 総人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
(2) 年少人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36
(3) 生産年齢人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37
(4) 老年人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・42
４．都市構造上の課題
(1) 上位計画・関連計画における
位置づけを踏まえた課題・・・・45
(2) 現況特性を踏まえた課題・・・・・・・・・・・・・・・・・47
(3) 計画課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・50

第２章　まちづくり方針
１．まちづくり方針
(1) 基本目標（まちづくりのターゲット）・・・・・51
(2) まちづくりの基本方針
（まちづくりストーリー）・・・・52
２．目指すべき都市の骨格構造
(1) 町全体の骨格構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・53
(2) 市街地におけるまちづくりの骨格・・・・・・・・・55
(3) 人口フレーム・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・58
(4) 公共交通との連携方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・60

第３章　誘導区域
１．都市機能誘導区域
(1) 都市機能誘導方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・61
(2) 都市機能誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・64
(3) 誘導施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・65
２．居住誘導区域
(1) 居住誘導方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・67
(2) 居住誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・70
(3) 誘導区域総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・73
３．誘導区域の防災指針
(1) 防災指針の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・74
(2) 災害リスク分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・75
(3) 誘導区域における防災の課題・・・・・・・・・・・・86
(4) 誘導区域の防災指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・87
４．誘導区域外のまちづくり方針
(1) 都市計画マスタープランとの連携・・・・・・・・・91
(2) 居住に係る取組との連携・・・・・・・・・・・・・・・・92

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・93
(2) 都市計画マスタープランとの連携・・・・・・・・・94
２．居住誘導に係る施策
(1) 暮らしやすい居住環境の形成・・・・・・・・・・・・・95
(2) 既存ストックの有効活用・・・・・・・・・・・・・・・・96
(3) 都市計画マスタープランとの連携・・・・・・・・・97
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・・・・98
(2) にぎわい・活力を支援する
公共交通環境づくり・・・・98

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・・・・・・・・・・99
(2) 居住誘導の評価指標・目標値・・・・・・・・・・・・・99
(3) 交通ネットワークの評価指標・目標値・・・・・・99
２．計画の運用
(1) 計画の評価・検証・見直し等・・・・・・・・・・・・100
(2) 届出制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・101

はじめに（計画の目的・内容等）

1．計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

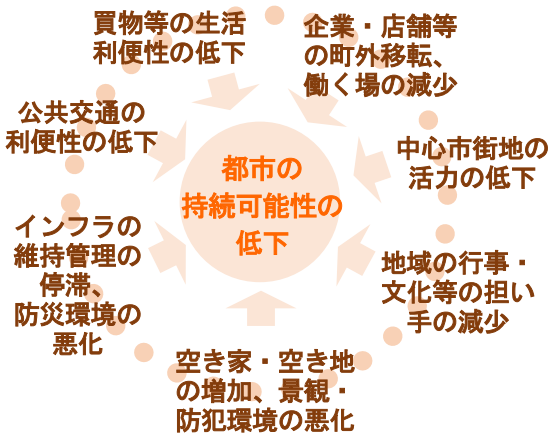
全国的な人口減少・少子高齢化の進展に伴い、都市の低密度化による都市機能の低下、公共施設の維持・更新に係る費用負担の増大、地域の産業・文化等の担い手不足などのさまざまな問題が深刻化する中、厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を可能にするための対策が大きな課題となっています。

本町においては、これらを踏まえ、「第８次那須町振興計画」を総合的な施策の指針とし、個別計画である「那須町都市計画マスタープラン」に基づき、都市計画部門の取組を進めています。

上記の全国的な課題と本町の都市計画課題に加え、近年の社会・経済動向の変化にも対応した取組とするためには、持続可能な取組に向けて有効とされているコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造により、効果的・効率的に進めることが必要となります。

人口減少・少子高齢化の影響

- 人口減少・少子高齢化がもたらすさまざまな影響により、都市における生活サービス機能の低下、都市基盤等の維持・管理コストの増加などの負の連鎖が生じ、最終的には都市の持続性の低下という深刻な事態をもたらす懸念があります。



町の都市計画課題への対応

- 都市計画マスタープランが「那須町版コンパクトシティ」として目指す、市街地と別荘地・集落の環境を守りながらネットワークにより生活利便性を確保できる都市構造・都市環境づくり。
- 黒田原地区における中心市街地としての活力・魅力あるまちづくり。
- 湯本地区における安全な市街地づくり、観光商業地としての魅力あるまちづくり。
- 広大な町域において市街地・別荘地・集落の生活利便性と、観光拠点等における移動環境の確保。
- 山岳地帯、丘陵、河川等の自然条件を踏まえた水災害・土砂災害に対する防災機能の確保（安全な都市環境の確保）。

都市計画マスタープランの具現化を図る立地適正化計画制度の導入・運用、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造実現による持続可能な都市づくりに向けた取組が必要

(2) 計画策定の目的

本町においては、都市計画マスタープランに基づき集約的都市構造（コンパクトシティ）の形成に向けた事業・施策等に取り組んでいます。

しかし、近年の急激な人口減少・少子高齢化に伴う諸問題に加え、頻発化・激甚化する自然災害など、都市計画を取り巻く課題はますます複雑化・多様化し、その対応が急務となっています。

そこで、平成 26 年に都市再生特別措置法改正により創設された「立地適正化計画制度」の導入により、本町における都市計画の取組の継続性を確保しながら、次代に引き継ぐ持続可能な都市づくりの方針・方策を明確化します。

そのため、都市再生特別措置法、都市計画法における規定に則るとともに、関連する施策分野との整合・連携を図った上で、立地適正化計画に定める項目を策定します。

【本町における都市計画の主な取組】

『都市計画区域の決定』（26,044ha）昭和９年、昭和50 年、昭和 51 年

・昭和９年：旧那須村全域、昭和 50 年：大字富岡の一部を追加
・その後、湯本・高久地区における都市計画道路等の決定
・昭和 51 年：湯本地区を下水道区域に決定

『那須町都市計画基本計画』（平成４年度）

・那須町の将来像（グランドデザイン）の作成
・都市計画区域の整備、開発又は保全の方針の作成

『用途地域・都市計画道路の都市計画決定』（平成６年度）

・湯本地区の用途地域・準防火地域及び都市計画道路（名称変更）
・黒田原地区の用途地域・準防火地域及び都市計画道路（平成９年に黒田原地区を下水道区域に追加）

『那須町都市計画マスタープラン』（平成 15 年度）

・都市計画法第 18 条の２に基づく都市計画の方針の策定

『那須町都市計画マスタープラン（中間見直し）』（平成 24 年度）

・計画策定後 10 年の中間目標年次における見直し

『都市計画道路の廃止（黒田原地区３路線）』（平成 24 年度）

・役場周辺の道路整備に伴う道路網の見直し

『那須町都市計画マスタープラン』（令和２年度改定）

・平成 15 年の計画策定から 20 年の目標期間経過に伴う計画の改定

『那須町立地適正化計画』＊令和８年度策定

・都市計画マスタープランの具現化による持続可能なまちづくりに向けた基本方針・実現方策等の策定

2．立地適正化計画について

(1) 立地適正化計画制度創設の背景

人口減少・少子高齢化と拡大型まちづくりにより生活サービスや公共交通の維持が困難となる中、まちづくりの方向性を転換し、持続可能な都市を目指して制度が創設されました。

《これまでのまちづくり》
- 人口増加を想定した拡大型のまちづくり
- 行政による都市インフラ整備
- 土地利用規制・誘導による管理

《今後求められるまちづくり》
- 人口減少や民間の投資意欲の低下を想定したコンパクトなまちづくり
- 福祉・子育て・医療・商業等の生活サービス機能の維持
- 必要性・財政状況等を踏まえた効率的な都市インフラの維持
- 柔軟性・持続可能性・官民連携・地域主体性を重視したまちづくり手法

平成 26 年の都市再生特別措置法改正により「立地適正化計画制度」創設

都市の拠点において「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定し、公共交通と連携したコンパクトで持続可能な都市構造の実現に向け、公共施設に加え住宅・医療・福祉・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導を図るための制度。

(2) コンパクト・プラス・ネットワークについて

立地適正化計画制度においては、近年の持続可能な都市づくりにおいて有効とされるコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を提唱しています。

これは、都市全体の観点から、都市機能の立地や居住、公共交通に関し、公共施設再編、公有財産の有効利用、医療・福祉、子育て、市街地活性化、空き家対策、防災等の関連施策との連携を図り、相乗効果を発揮させながら実現を目指すものです。

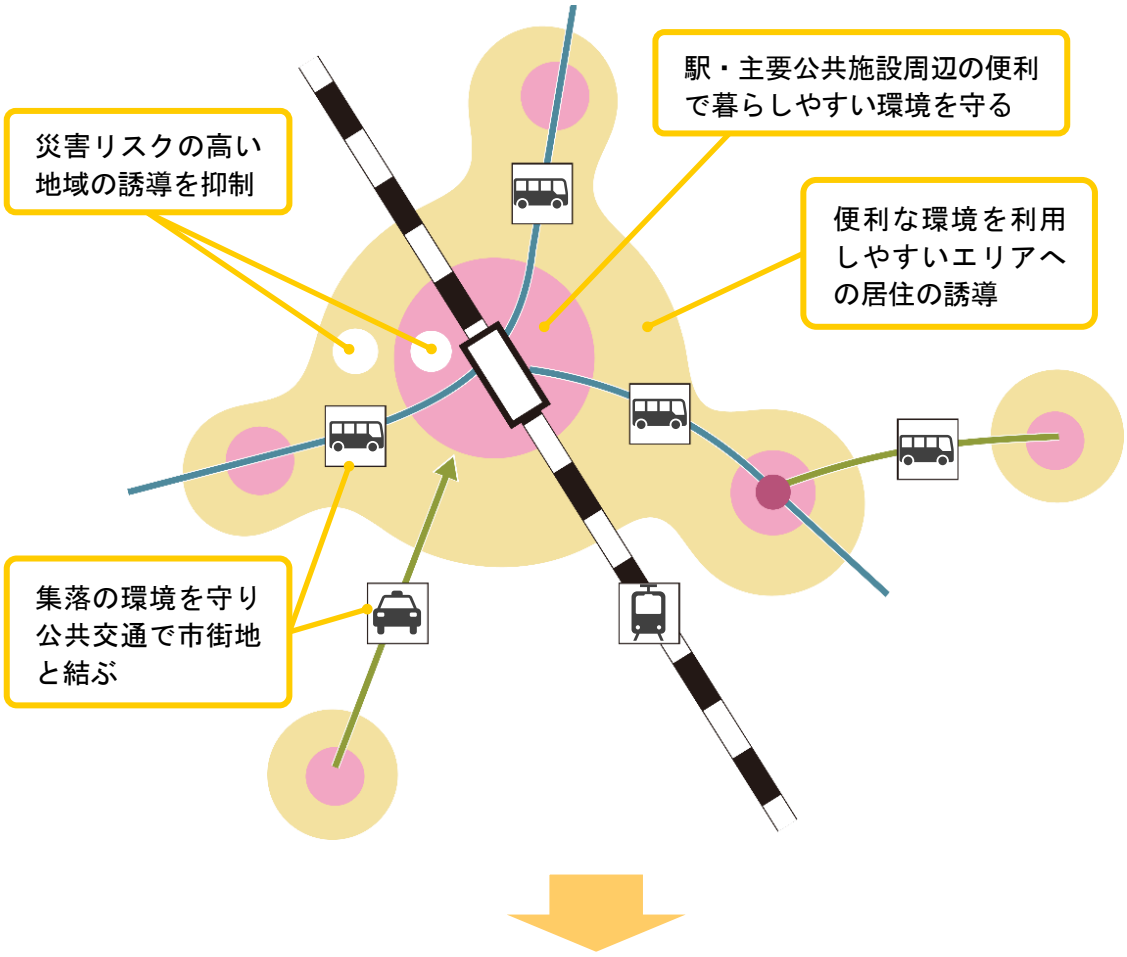


【コンパクト・プラス・ネットワークを巡る誤解と正しい認識】

人口が減少する地方都市の縮退や地方経済の衰退を招くのではないか。	**《「密度の経済(*)」の発揮による活性化》** 生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上等を通じて地域経済の活性化を目指します。 ＊密度の経済：サービスの利潤は利用者数により左右されるため、サービス施設は多くの利用者を見込める人口密度が高い地域に立地することで生産性や存続の可能性が高まる。行政サービスは人口密度が高くなるほど１人当りの歳出が低下して効率性が高まる。
都市の中心拠点への一極集中を目指すのか。	**《多極型の都市構造の実現》** 中心拠点だけでなく、生活の拠点を含めたエリアを結びながら都市全体の持続を図る「多極ネットワーク型」の都市構造を目指します。
全ての人口を一定のエリアに集約させるのか。	**《地域特性に応じた集約・居住環境確保》** 誘導により一定のエリアで人口密度を維持しますが、市街地周辺や農村部においても地域の特性に応じた居住環境(*)を確保します。 ＊農業従事者が農村部に居住するといった合理的な場合など。
市街地周辺や農村部での居住を規制して強制的な集約を進めるのか。	**《政策的な誘導支援》** ライフスタイルにおける居住に関するタイミング(*)で誘導を支援する政策を講じながら時間をかけて誘導を図ります。 ＊住居の建て替え・購入・売却、結婚・就職・独立・同居等の、転居の可能性を検討する時。
誘導を図るエリア以外は放置されて地価などの地域格差が生じるのではないか。	**《長期的取組による都市全体の底上げ》** 誘導策を講じながらの長期的な取組であり急激な変動は見込まれず、市街地の地価の維持・上昇などによる都市全体の地価水準の底上げなどの波及効果が期待されます。

目的・意義を理解した上で将来都市構造実現に向けた取組の推進が必要

【コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ】



効果の発現により都市の持続性を高める（下記は効果の主な例）

サービス産業の生産性の向上

サービス産業は、その立地場所における需要（人口密度）が高いほど生産性が高くなり、立地が維持されて生活利便性の維持・向上が期待されます。

行政コストの縮減、地価の維持･上昇

コンパクトなまちでは行政サービスが効率化されコストが縮減されます。密度が高いまちでは、地価が高く上昇幅が大きい（下落幅が小さい）傾向が見られます。

健康の増進

徒歩圏内で生活サービスを受けられるコンパクトな都市構造にすることで、歩行機会が多く生活習慣病予防や医療費削減の効果が見られます。

環境負荷の低減

人口密度が高いほど、一人当たりの自動車交通による CO_2 排出量が少なくなり、環境負荷が少ない持続可能な都市環境の実現が期待されます。

３．計画の内容

(1) 計画の位置づけ

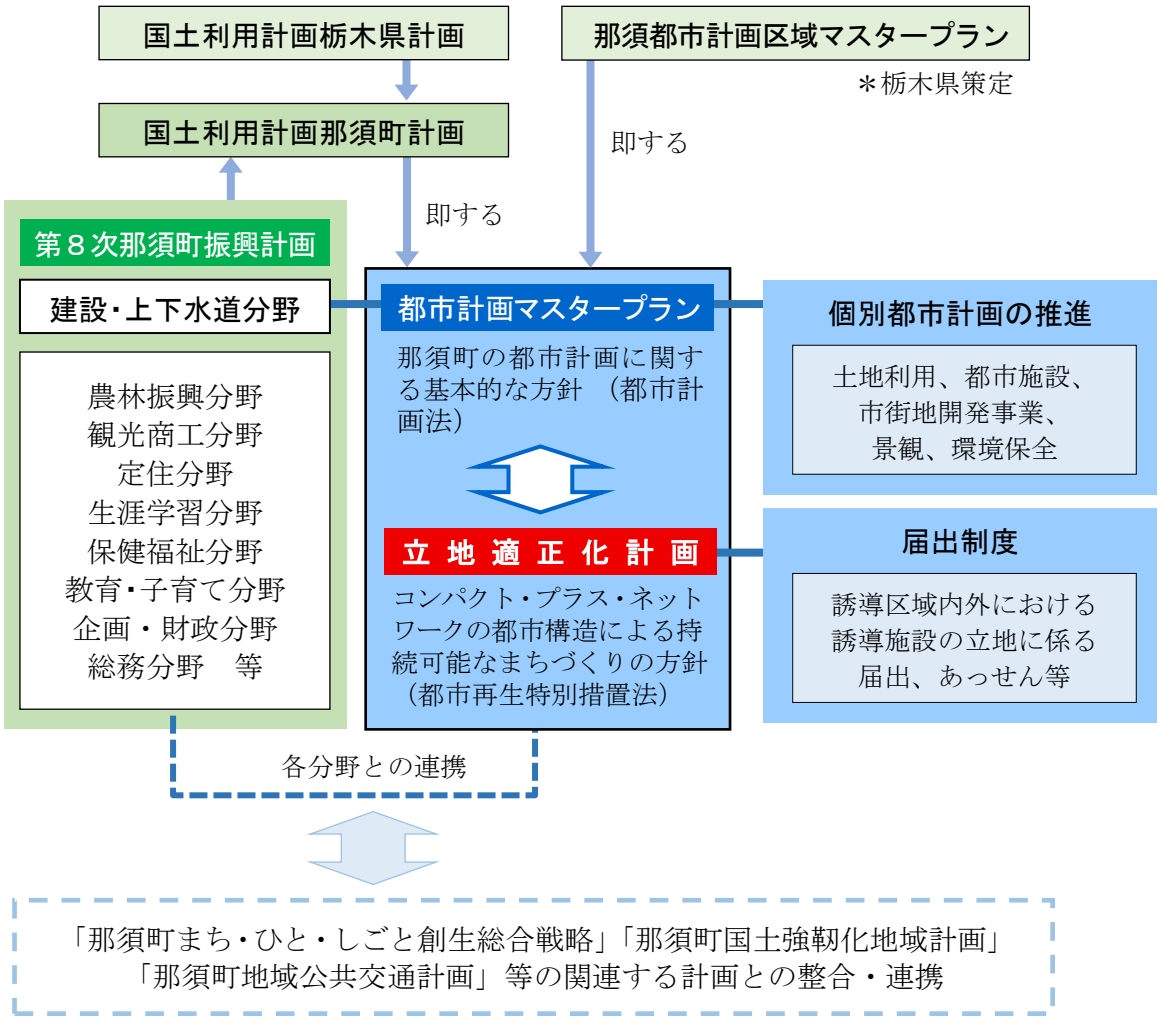
立地適正化計画は、都市計画マスタープランにおける将来都市像を実効性を持って進めるものであり、期限、具体的な都市機能、実現性を持った「都市計画マスタープランの“高度化版”」と位置付けられます。

都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）は、都市計画法第 18 条の２において「議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定するものと定められています。

このため、「第８次那須町振興計画」との整合・連携を図るとともに、「那須都市計画区域マスタープラン」、「国土利用計画那須町計画」、「那須町都市計画マスタープラン」等との整合を図ります。

さらに、庁内の横断的な連携によるまちづくりの推進のため、関連する分野の個別計画とも整合・連携を図ります。

【上位計画・関連計画との関係及び整合・連携のイメージ】



(2) 対象区域

都市計画区域 26,044ha（行政区域面積：37,234ha）



(3) 対象期間

令和９（2027）年度～令和 22（2040）年度

(4) 計画の構成

はじめに（計画の目的・内容等）

計画の前提となる目的・構成・対象区域・対象期間等を整理します。

立地適正化計画制度の概要や意義等について整理します。

第１章　都市の位置づけ・現状、都市構造上の課題

整合を図るべき上位計画と関連する部門の計画を整理するとともに、計画の基礎となる各種データ等を整理し、現況や都市構造上の特性を分析します。

上位計画等の位置づけに係る計画的視点、現況を踏まえた課題解消的視点により、都市構造上の課題を整理します。

第２章　まちづくり方針

計画で定める内容（誘導区域、誘導施設、誘導施策等）の前提となるまちづくり方針及び都市の骨格構造（将来像）、誘導区域・誘導施策等の具体的内容に反映させるための人口フレーム（人口規模・人口密度）、公共交通との連携方針を設定します。

第３章　誘導区域

まちづくり方針や都市の骨格構造の実現に向け、都市機能及び居住の誘導区域、それらの区域への誘導を支援する方策、安全・安心な誘導区域への誘導を図るための防災指針、誘導区域内外の移動環境を確保するための公共交通との連携方策を設定します。

併せて、都市計画マスタープランを踏まえた誘導区域以外のまちづくり方針を整理します。

第４章　誘導施策

都市機能・居住を誘導するための支援策として、国等による支援措置や都市計画上の優遇措置、民間事業者が活用可能な施策を整理します。併せて、ネットワーク形成に向けた公共交通部門との連携方策を整理します。

第５章　施策の達成状況に関する評価方法

目指すべき都市構造の進捗を評価するための指標を設定し、その把握方法、検証体制、評価スケジュール等を設定します。

第１章　都市の位置づけ・現状、都市構造上の課題

１．上位計画・関連計画における位置づけ

(1) 第８次那須町振興計画（令和８年３月）

《町の将来像》みどり輝き　活気と笑顔あふれ　ともに未来を創るまち　那須

《まちづくりの骨格》

1) ゾーン

・自然環境ゾーン：日光国立公園を中心とした良好な自然環境
・田園・保養地ゾーン：森林・平地林、営農地（酪農）、集落
・田園・平地林ゾーン：田園地帯における開発（別荘地、観光・レクリエーション・レジャーなど）
・活力創生ゾーン：拠点市街地・主要集落（黒田原地区、新高久周辺地区、菱喰内工業団地、高久駅周辺地区）
・田園・地場産業ゾーン：農村集落
・森林ゾーン：八溝県立自然公園を中心とした良好な自然環境

2) 基幹軸

・生活・産業・観光の基幹軸：東北縦貫自動車道、一般国道４号
・生活の基幹軸：一般国道４号以東の国県道、北部広域農道（りんどうライン）
・観光の基幹軸：一般国道４号以西の県道等

【将来都市構造図】



図の出典：第８次那須町振興計画

《基本計画》＊抜粋

基本目標１　自然とともに暮らすまち

・良好な生活環境の維持・形成（まちづくりの推進、良好な景観形成の推進、上下水道事業の経営基盤の強化、安全な水の供給と水道施設の適切な管理、下水道施設の効率的な管理運営と長寿命化）
・都市基盤の維持・整備（公共交通ネットワークの維持・整備、広域公共交通の利便性向上への取組、町道の整備と維持管理、広域幹線道路の整備、減災対策の推進）
・秩序ある土地利用の推進（秩序ある土地利用の推進、効率的な地籍調査の実施）
・全世代の定住化促進（住環境の整備、リビングシフトの推進）

基本目標２　子育てと健康・福祉にやさしいまち

・子ども・子育て支援環境の充実（子どもの安全確保と子育てを支援する生活環境の整備）
・高齢者・障がい者福祉の充実

基本目標３　産業振興により活力あふれるまち

・国内外からの観光誘客の促進（観光交流拠点の整備促進、那須高原の渋滞対策）
・商鉱工業の推進（工場立地の推進、地場産業の振興、中小企業の支援、商店街の振興、創業支援や制度資金の利活用）

基本目標４　安全で安心して暮らせるまち

・防災・減災対策の推進（防災対策の推進、住民等の防災意識と知識の向上、地域防災力の強化）
・交通安全・防犯対策の推進（交通安全施設の整備）

基本目標５　教育・文化・スポーツの充実したまち

・学校教育環境の充実（安全・安心な教育環境の整備）
・地域文化活動の推進（文化施設の充実と活用）
・生涯スポーツの推進（スポーツ施設の整備）
・人づくりの推進（生涯学習関連施設の充実）

基本目標６　協働と行財政改革をすすめるまち

・協働のまちづくりの推進（コミュニティ関連施設の整備、「小さな拠点」の形成）

(2) 那須町都市計画マスタープラン（令和３年３月）

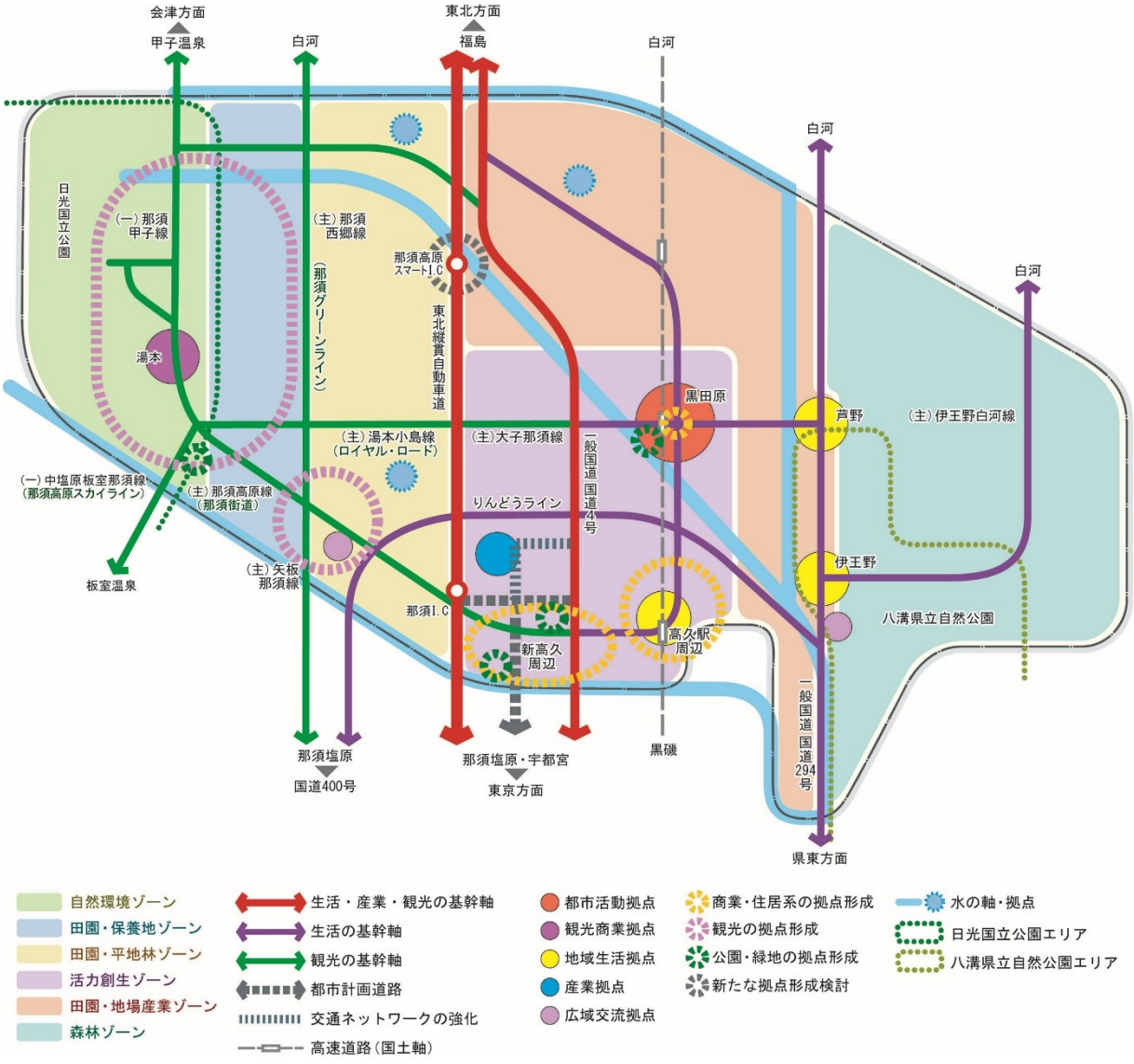
《計画のテーマ》

“みどり輝き活気と笑顔あふれるまち”を次代へつなぐ都市づくり
豊かな緑のふるさと・那須

《計画の基本方針》

・コンパクトなまちづくりに向けた土地利用の確立
・道路交通・公共交通の連携による交通ネットワークの構築
・コンパクトシティにおける市街地・集落の位置づけに応じた居住環境・都市基盤の整備
・那須町らしい環境の保全と那須の地域資源を活かしたまちづくりのための有効活用
・安全安心な生活・産業・観光等の活動基盤づくりに向けた防災機能の確保
・那須ブランドを活かした観光・レクリエーション支援機能の充実

《将来都市構造》



《土地利用の基本方針：住居系土地利用》

・黒田原地区（都市活動拠点）：町の中心としてふさわしい住みよい環境づくり

・交通環境を活かした生活サービス機能や居住の誘導、町内拠点とのネットワーク強化
・黒田原駅周辺の拠点性強化（都市機能の集積、市街地の顔となるまちづくり）
・定住を促進する住居系開発の誘導
・近隣商業地域における生活サービス機能の維持・誘導
・市街地内の空き家・空き地の有効活用　等

・湯本地区（観光商業拠点）：観光拠点と共存する住みよい環境づくり

・生活道路の整備
・観光客・住民が利用する近隣商業機能の確保
・商業地域における安全で快適な観光商業地としての環境づくり
・「第１種住居地域」の住居系用途地域イメージを踏まえた居住の場として暮らしやすい市街地環境への誘導
・市街地内の空き家等の有効活用　等

・高久駅周辺地区・新高久地区・芦野地区・伊王野地区：地域生活拠点としての環境づくり

・高久駅周辺の安全性・快適性の確保、公共交通の利便性向上
・住宅地における生活環境の向上
・環境との共生に配慮した住居系土地利用の計画的な誘導（新高久周辺地区）
・学校跡地や空き家・空き地の有効活用（芦野地区・伊王野地区）　等

・別荘地：本町の特性を活かした定住の場としての環境づくり

・移住・定住を支援する移動しやすい環境づくり
・市街地・道の駅等の生活サービス機能を有する拠点等とのネットワーク形成
・空き家・空き地の有効活用（住宅地やオープンスペースとしての利活用等）　等

《都市施設整備の基本方針》

・道路交通網：都市計画道路の整備、黒田原地区の補助幹線道路、観光拠点等における補助幹線道路網
・公共交通ネットワーク等：町民バス・鉄道駅周辺（運行の維持、利便性・効率性の向上、公共交通に関する新技術導入の検討等）、湯本地区・那須高原地区の交通マネジメント（渋滞対策等）

《地域別構想：重点地区のまちづくり》

・黒田原地区：市街地内の有効な土地利用の促進、黒田原駅周辺の整備、公共公益施設等の集積、定住拠点の形成、市街地内の生活道路等
・湯本地区：居住拠点の環境向上、温泉街のまちづくり、湯本市街地周辺の別荘地の環境向上、都市計画道路の整備

(3) 那須都市計画区域マスタープラン（栃木県）（令和８年３月策定）

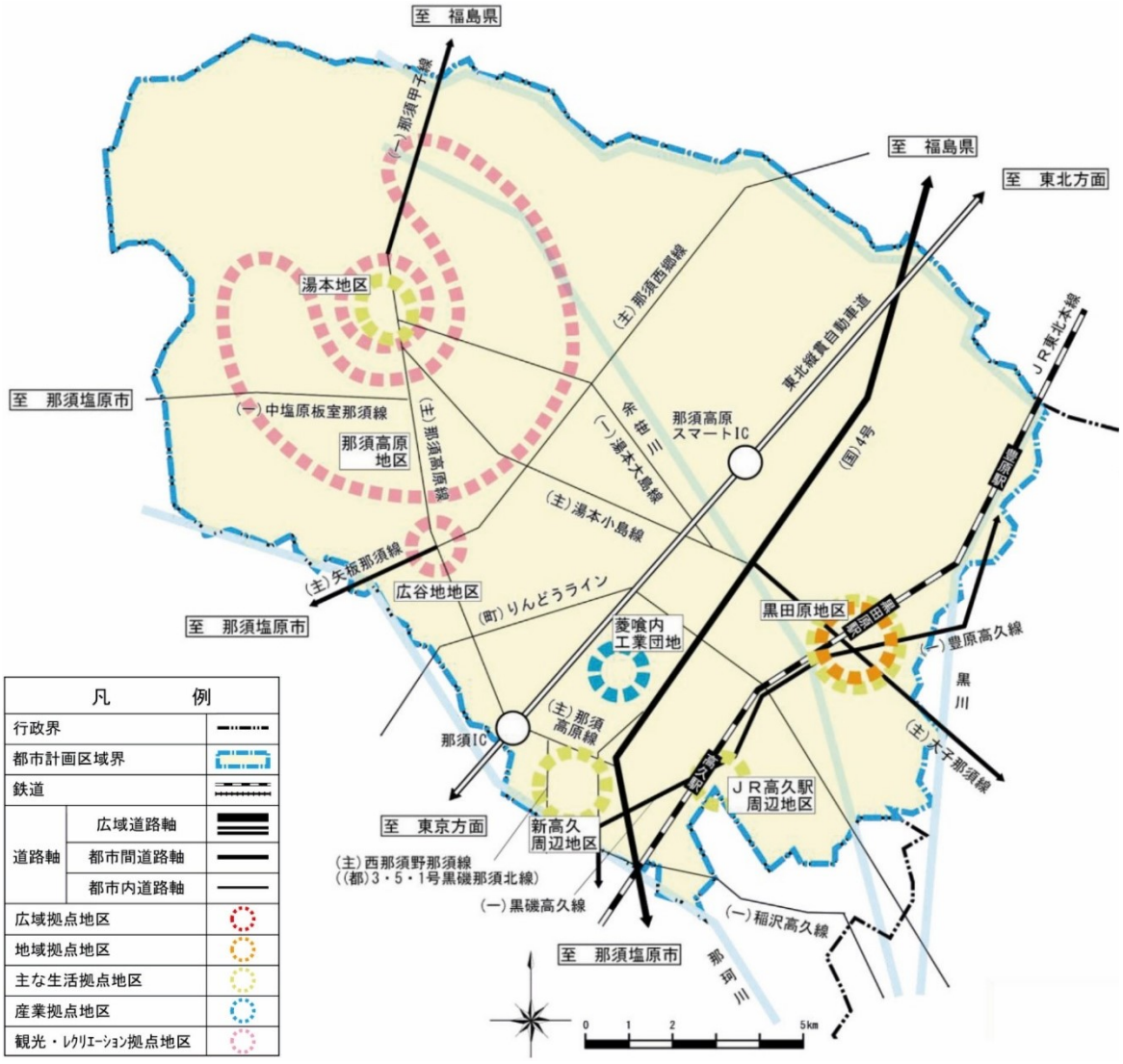
《都市づくりの基本理念》

・誰もが暮らしやすい集約型の都市づくり
・誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり
・災害に強くてしなやかな都市づくり
・環境にやさしい脱炭素型都市づくり
・本区域の魅力や強みを活かした都市づくり

《将来都市構造》

・拠点地区　地域拠点地区：黒田原地区
生活拠点地区：地域拠点地区周辺の住居系市街地、JR 高久駅周辺地区、新高久周辺地区、湯本地区等
産業拠点地区：菱喰内工業団地
観光・レクリエーション拠点地区：湯本地区、湯本温泉街周辺に広がる那須高原地区、広谷地地区

・基盤構造　道路軸：広域道路軸（東北縦貫自動車道、国道４号）、都市間道路軸（主要地方道大子那須線、矢板那須線等）、都市内道路軸（主要地方道那須高原線等）
公共交通軸：鉄道（JR 東北本線）、その他公共交通（湯本地区・新高久周辺地区・那須塩原市をつなぐ軸）



図の出典：那須都市計画区域マスタープラン

《主要用途の配置の方針》

・住宅地　地域拠点地区：生活道路や公園、下水道などの必要な都市施設の整備、まちなみや景観にも配慮した利便性の高い住宅地の形成

生活拠点地区（湯本地区）：道路や下水道の整備による生活環境の向上、観光産業と居住機能が共存する住宅地の形成

・商業地　地域拠点地区：既存の商業機能向上、地区計画などの活用による景観に配慮した魅力ある日常的商業地の形成

観光・レクリエーション拠点（湯本地区）：都市計画道路の整備や地区計画などの活用、周辺自然環境・景観と調和した宿泊施設・土産・沿道型サービス施設を中心とした観光商業地の形成

《土地利用の方針》

・土地の高度利用　地域拠点地区：低未利用地・空き家・公的不動産などの既存ストックの有効活用、まちなみ形成に配慮した商業・業務・居住空間としての中密度の土地利用

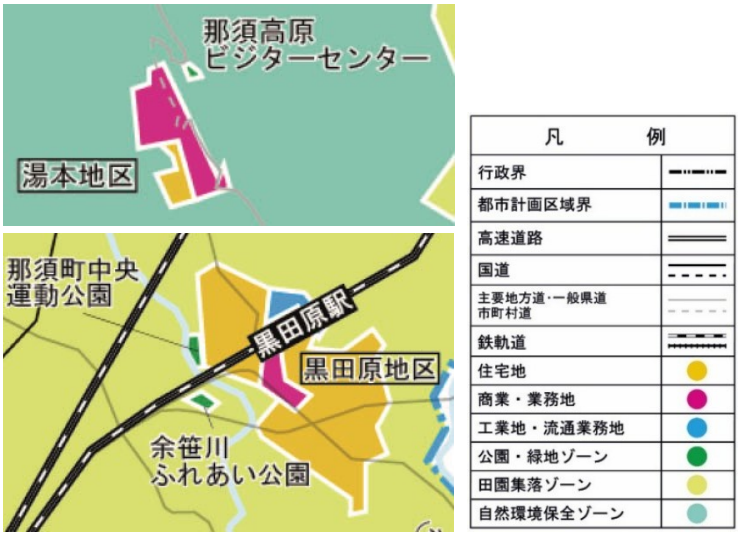
生活拠点地区：既存都市基盤を活かしつつ日常生活に必要な都市機能の集積、日常的に必要となる都市機能を維持できる人口密度の確保

・居住環境の改善・維持　地域拠点地区：道路・公園などの都市基盤の整備、地域資源の活用、地区計画・建築協定・緑地協定などを活用したまちなみ形成の誘導

生活拠点地区：道路・公園などの既存都市基盤を活かした居住環境の維持・改善、地域コミュニティの維持

土地利用構想図

＊市街地部分拡大



2．那須町の現状

(1) 位置・地勢

本町は、栃木県北部に位置し、東京より約 170km、宇都宮市より約 60km の距離にあり、東京からは東北新幹線や東北自動車道によって日帰りできる交通環境にあります。東は八溝山地を境に福島県棚倉町に、西は那須塩原市に、南は大田原市に、北は福島県白河市及び西郷村に接しています。日光国立公園及び八溝県立自然公園に指定され、山岳や高原等の景勝地、温泉地、観光・レジャー施設が多い観光地、豊かな自然に囲まれた別荘地などとしても知られています。

【位置図】



(2) 人口特性

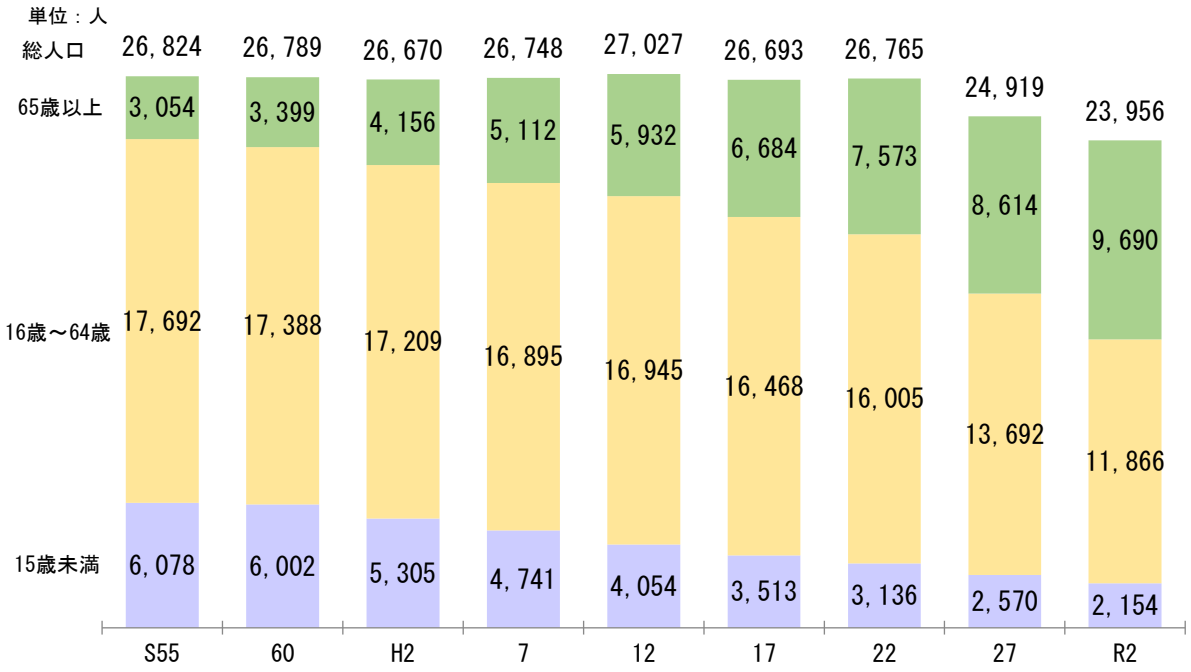
① 人口・世帯数

本町の総人口は令和２年時点で 23,956 人です。平成 12 年をピークに減少しています。

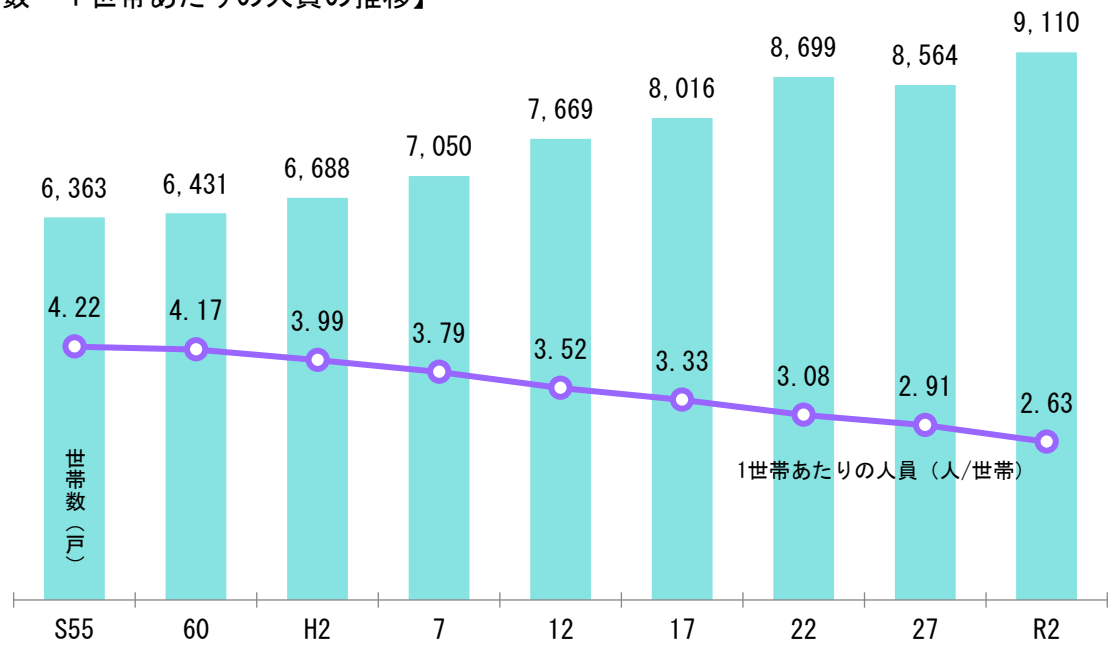
年少人口（15 歳未満）、生産年齢人口（16 歳から 64 歳）は昭和 55 年以降減少が続いており、令和２年の年少人口は昭和時代の約３分の１となっています。一方老年人口（65 歳以上）は一貫して増加しており、平成７年には年少人口を逆転し、以降少子高齢化が進行しています。

世帯数は、増加傾向にあり令和２年の時点で 9,110 世帯、１世帯当たりの人員は 2.63 人となり、単身世帯や核家族化が進行しています。

【総人口・３区分別人口の推移】



【世帯数・１世帯あたりの人員の推移】

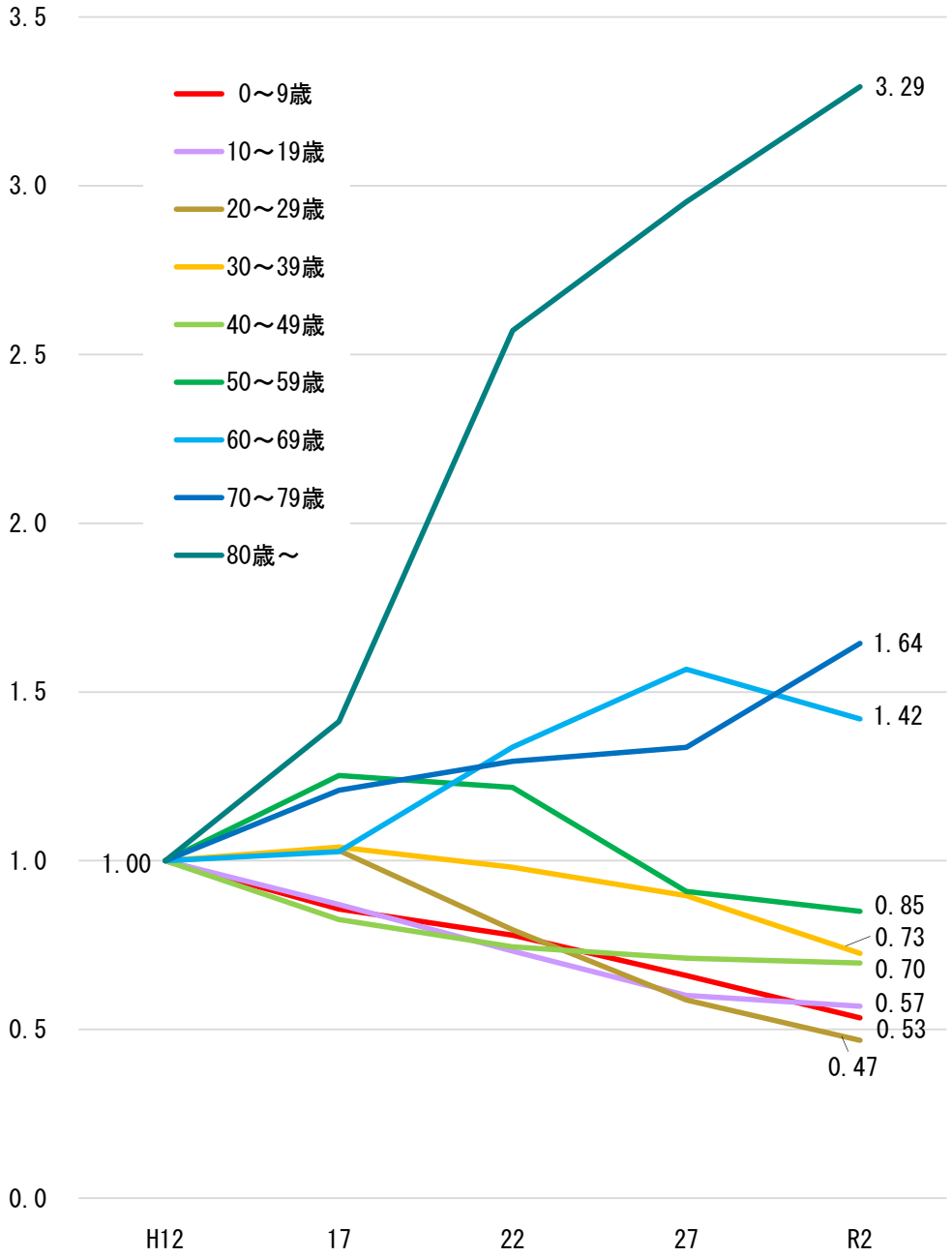


資料：国勢調査

② 年齢別人口の変化

平成 12 年を基準とした 10 歳階級別の人口伸び率では、60 歳台以上は増加、50 歳台以下は減少となっています。20 歳台の減少幅が大きく、令和 2 年時点で 20 年前の半数以下になっています。0 歳から 19 歳の減少も多く、令和 2 年時点で 20 年前の約半数となっています。

【年齢別人口の推移】



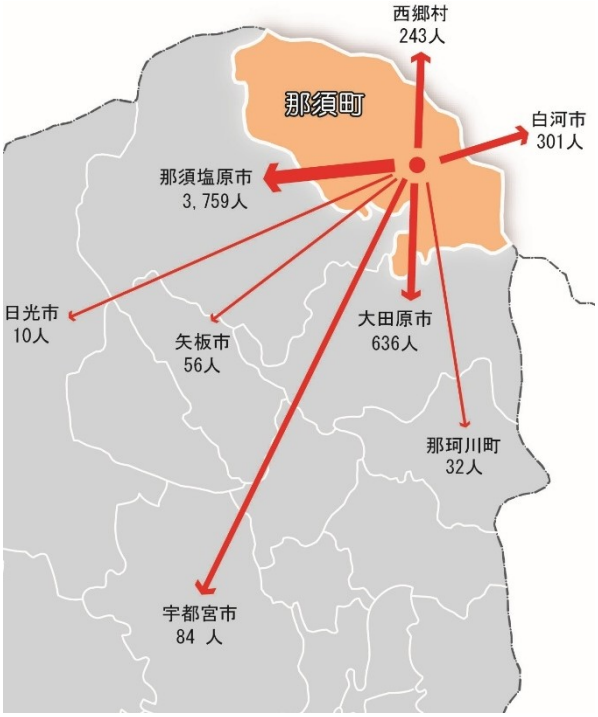
資料：国勢調査

③ 人口流出入

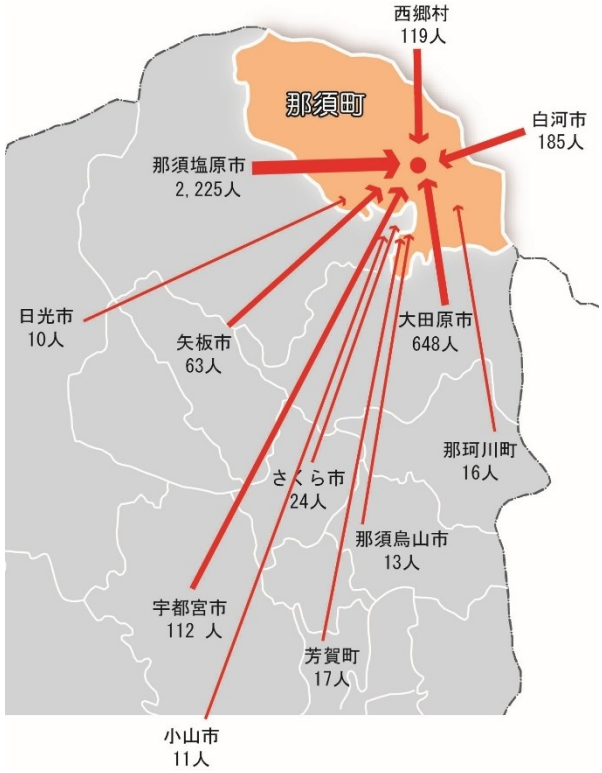
就業者は流出超過の状況です。隣接する那須塩原市との往来が多くなっています。

通学者は流入超過の状況です。隣接する市町村だけでなく、宇都宮市や小山市など遠方からの流入が見られます。

【通勤流出】



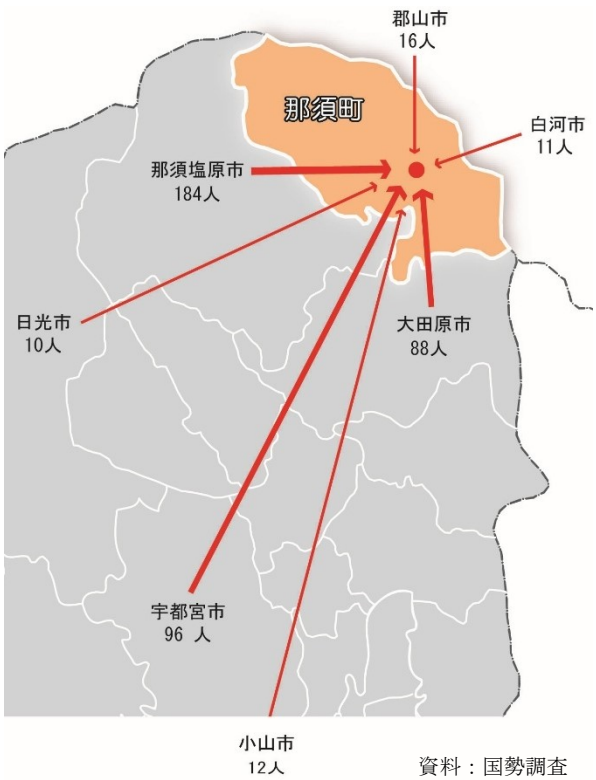
【通勤流入】



【通学流出】



【通学流入】



資料：国勢調査

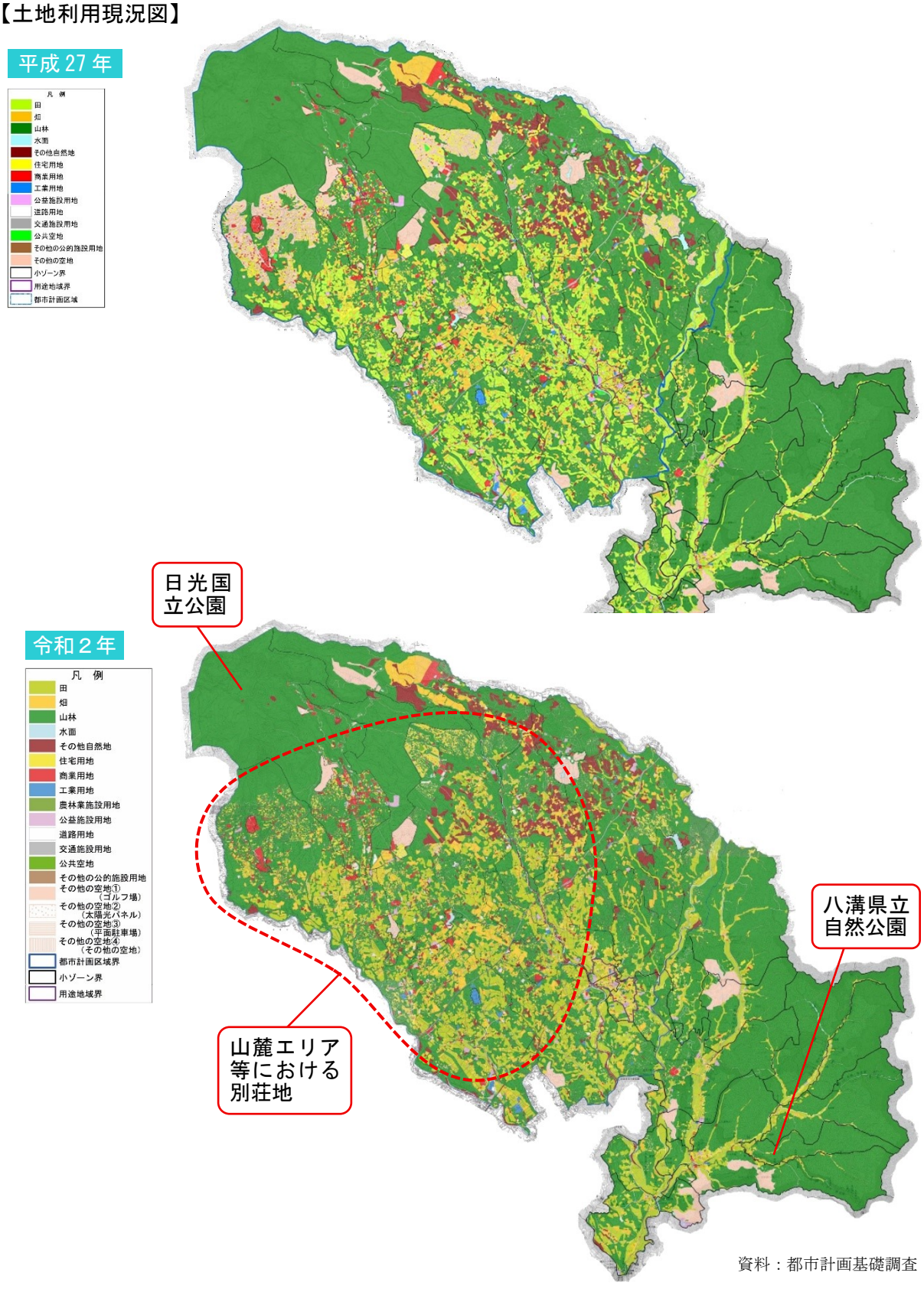
(3) 土地利用特性

① 土地利用状況

北西部は日光国立公園区、南東部は八溝県立自然公園に含まれる豊かな自然環境で、山麓地帯は別荘や観光施設が立地し、中央部は生活・生産等の基盤となる区域となっています。

平成 28 年と令和３年の土地利用状況に大きな変化は見られません。

【土地利用現況図】



資料：都市計画基礎調査

② 用途地域内の土地利用状況

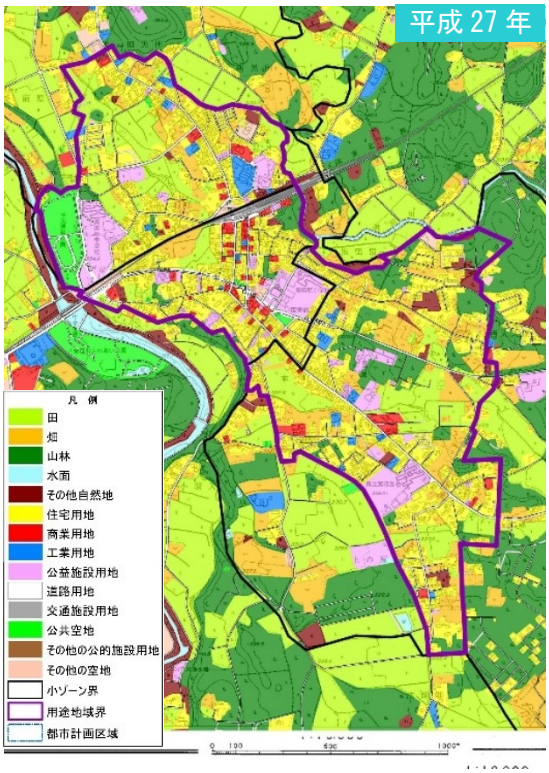
黒田原地区内には、役場、小学校、中学校、高等学校などの公共施設、黒田原駅南側には商店街、商店街周辺や主要地方道大子那須線沿線には住宅が立地しています。住宅地の周辺は田畑が広がっています。

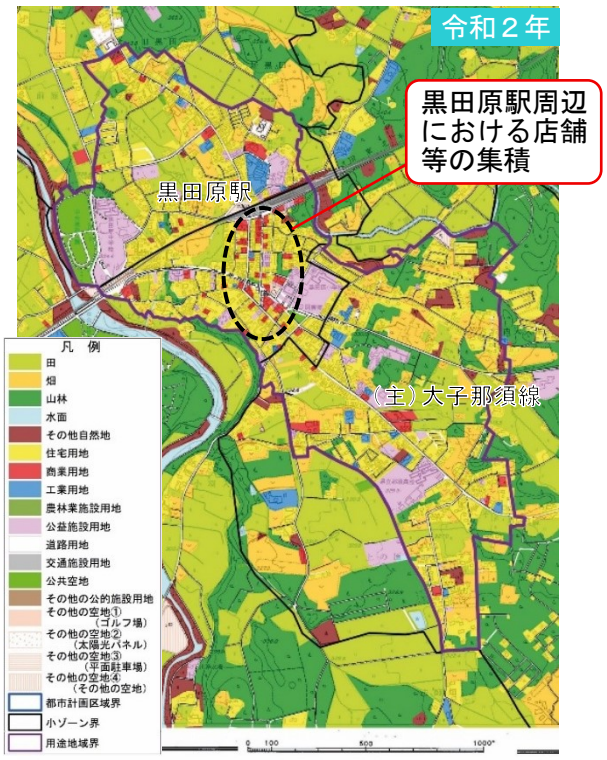
湯本地区内は、宿泊施設が多く立地し、その周辺に住宅等が立地しています。

両地区ともに、平成 27 年と令和２年の土地利用状況に大きな変化は見られません。

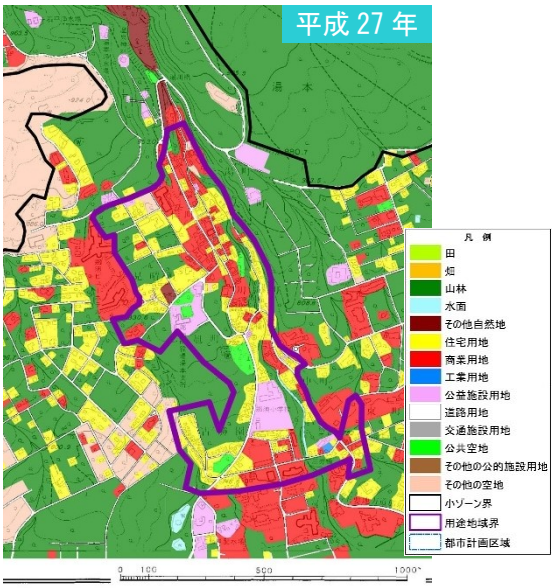
【土地利用現況図（用途地域）】

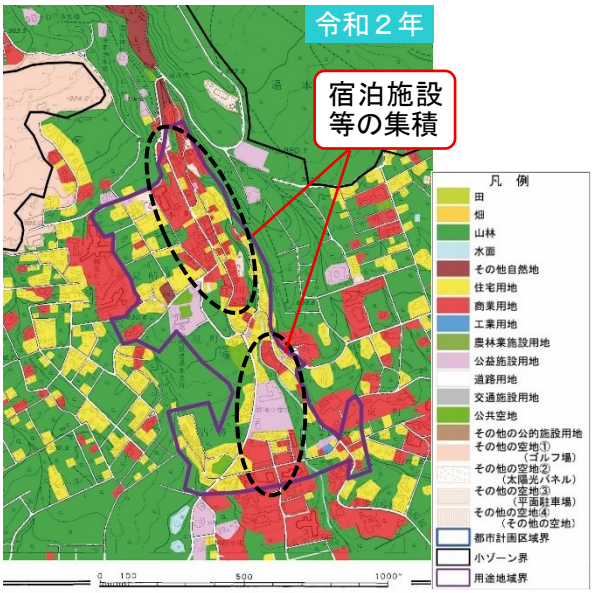
黒田原地区





湯本地区





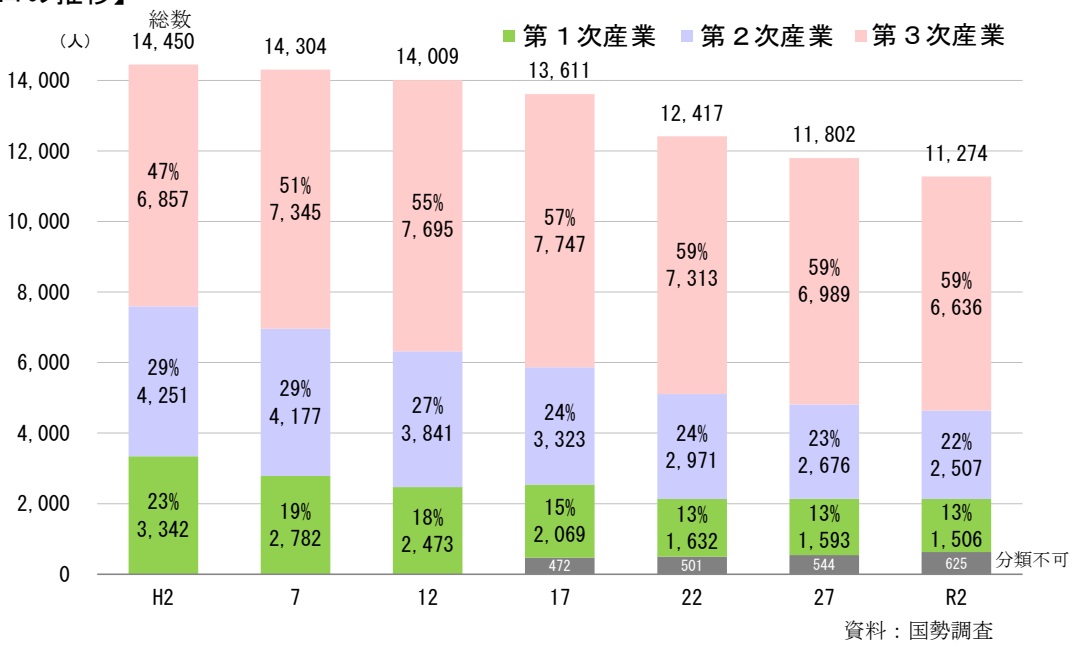
資料：都市計画基礎調査

(4) 産業特性

① 就業構造

令和２年の就業人口は総数が 11,274 人で、内訳は第１次産業が約１割、第２次産業が約２割、第３次産業が約６割となっています。第３次産業は平成２年から就業人口数の大きな変化はありませんが、構成比が２割ほど増加しています。一方、第１次産業は就業人口数、構成比ともに平成２年の約半数に減少しています。

【産業別就業人口の推移】



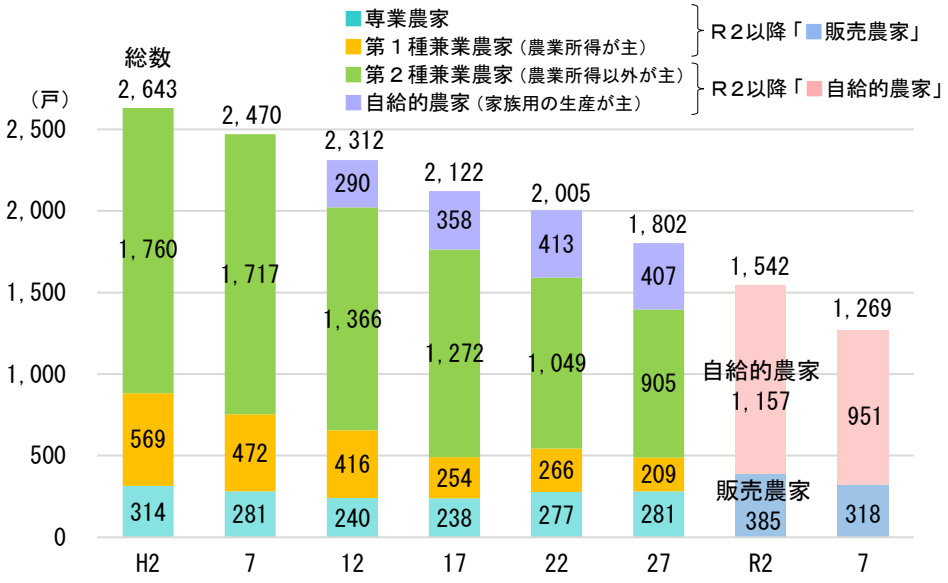
資料：国勢調査

② 農業

専業農家は減少しているものの平成 22 年以降増加に転じています。一方、兼業農家の減少幅が大きく平成 2 年から平成 27 年にかけて３割以上減少しています。

令和 7 年の調査では、販売農家が 318 戸、自給的農家が 951 戸であり、農家数全体としては平成 27 年に比べ半数以下に減少しています。

【農家数の推移】

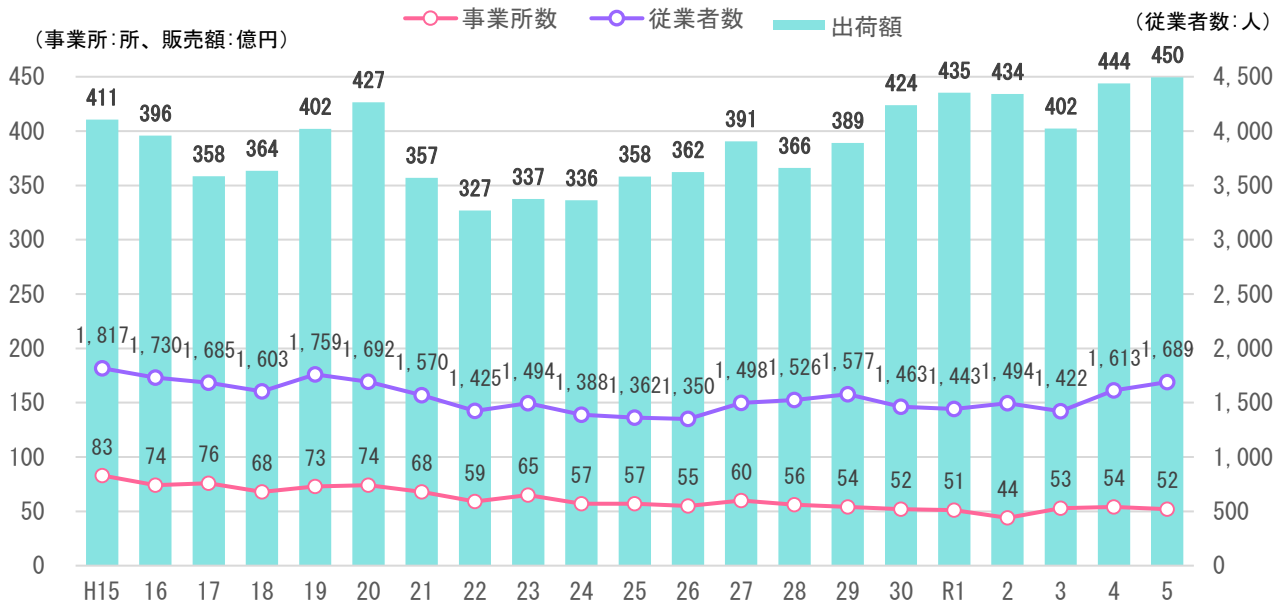


資料：農林業センサス（R2 以降調査項目の変更有）

③ 工業

事業者数や従業者数は減少傾向にありますが、製造品出荷額は増減を繰り返しながら緩やかに増加しています。

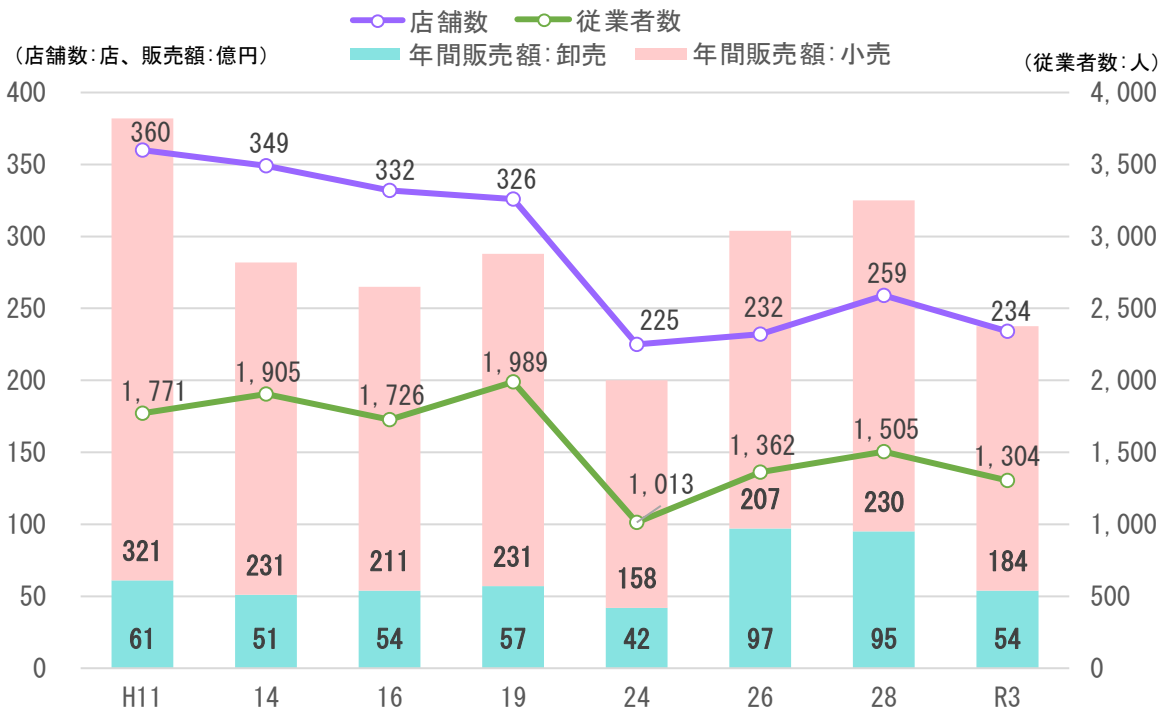
【事業所数・従業者数・出荷額の推移】



④ 商業

店舗数、従業者数、年間販売額とも平成 24 年に大きく減少した後に回復傾向を示しましたが、令和３年には減少傾向に転じています。

【店舗数・従業者数・年間販売額の推移】

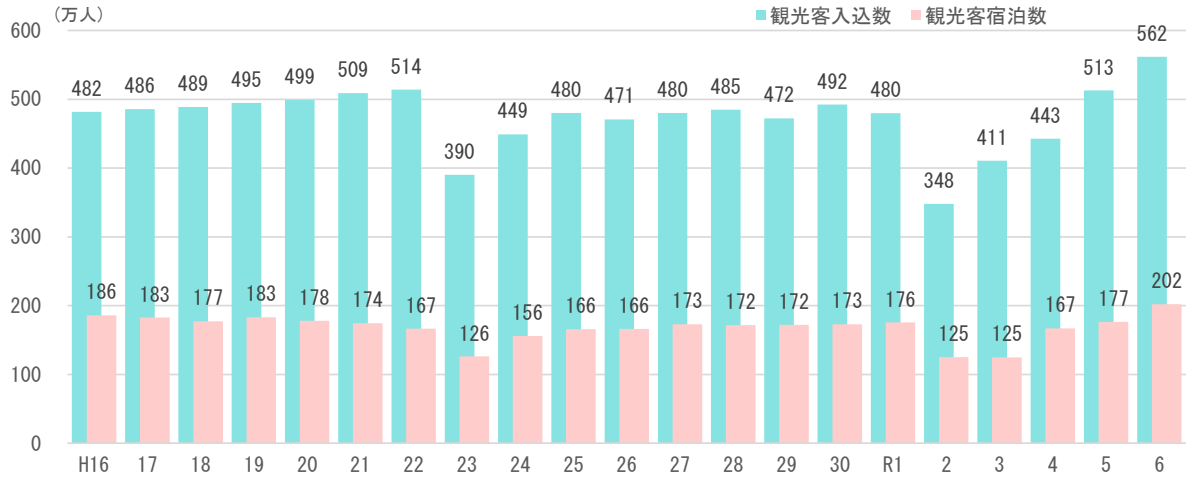


資料：商業統計、経済センサス活動調査

⑤ 観光

観光入込客数、観光宿泊数ともに、平成 23 年の東日本大震災時、令和２年のコロナウイルス感染拡大時に大きく減少していますが、数年で回復し、令和６年時点で、観光入込客数は 562 万人、観光宿泊客数は 202 万人と過去最高になっています。

【観光客入込数・観光客宿泊数の推移】



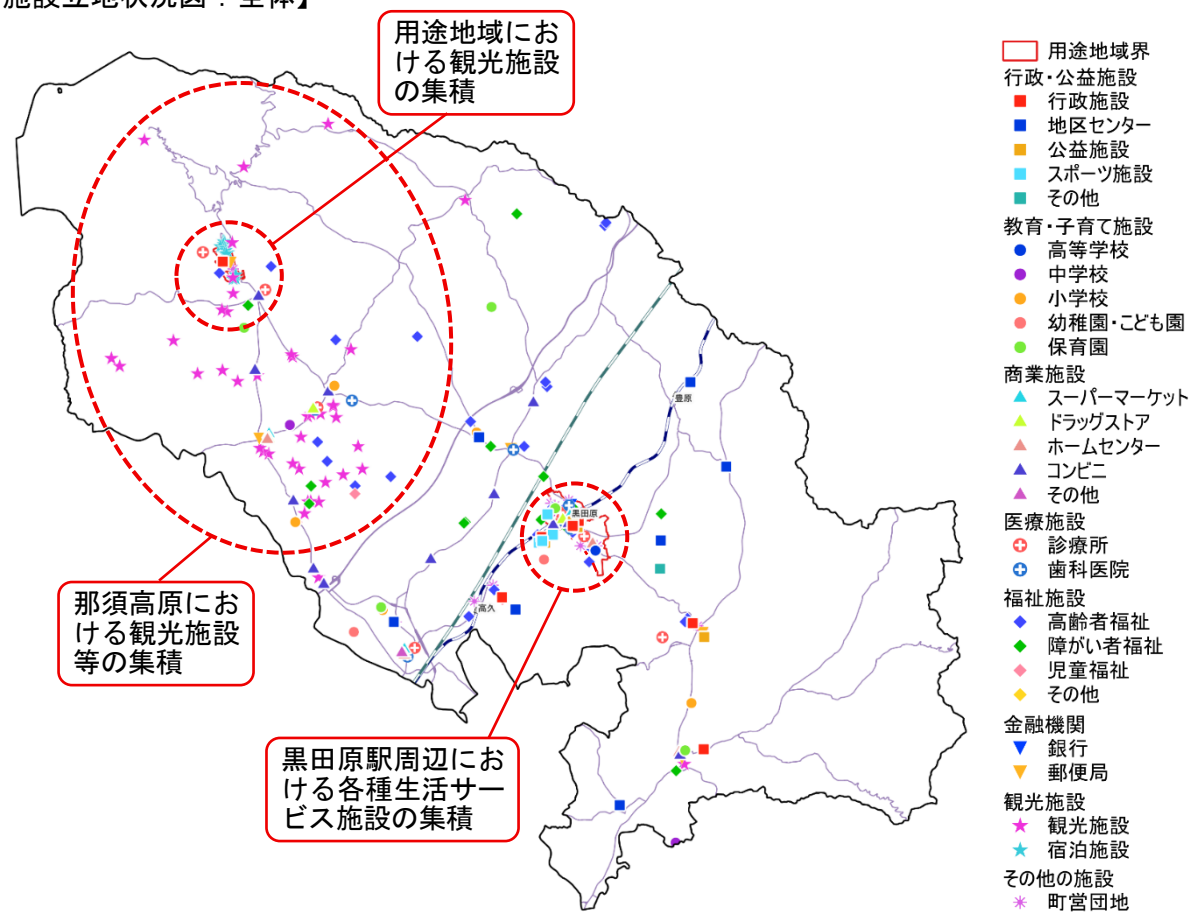
資料：栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査

(5) 施設立地状況

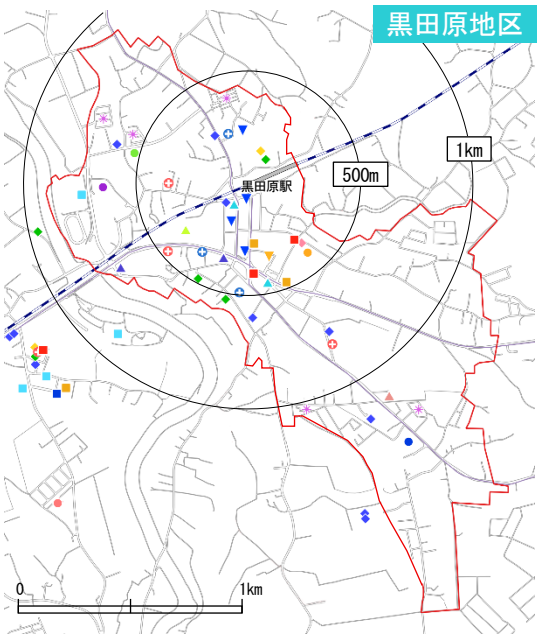
立地状況をみると、施設数は黒田原地区、湯本地区内が多くなっています。黒田原地区においては行政・公益施設が、湯本地区を含む那須高原には観光施設が多く立地しています。

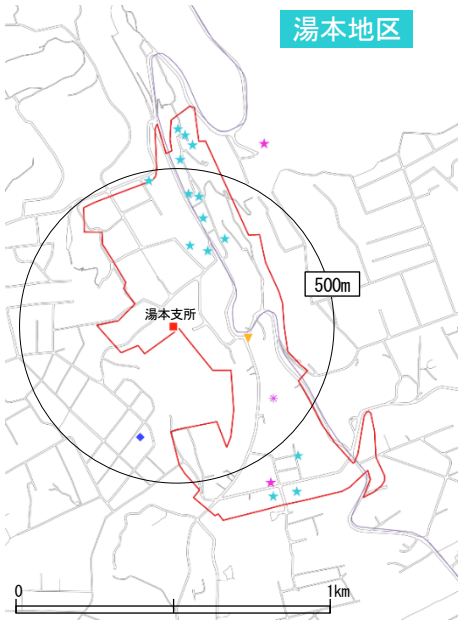
黒田原地区及び湯本地区の用途地域においては概ね１km 圏内に生活サービス施設が集積しています。

【施設立地状況図：全体】



【施設立地状況図：市街地】





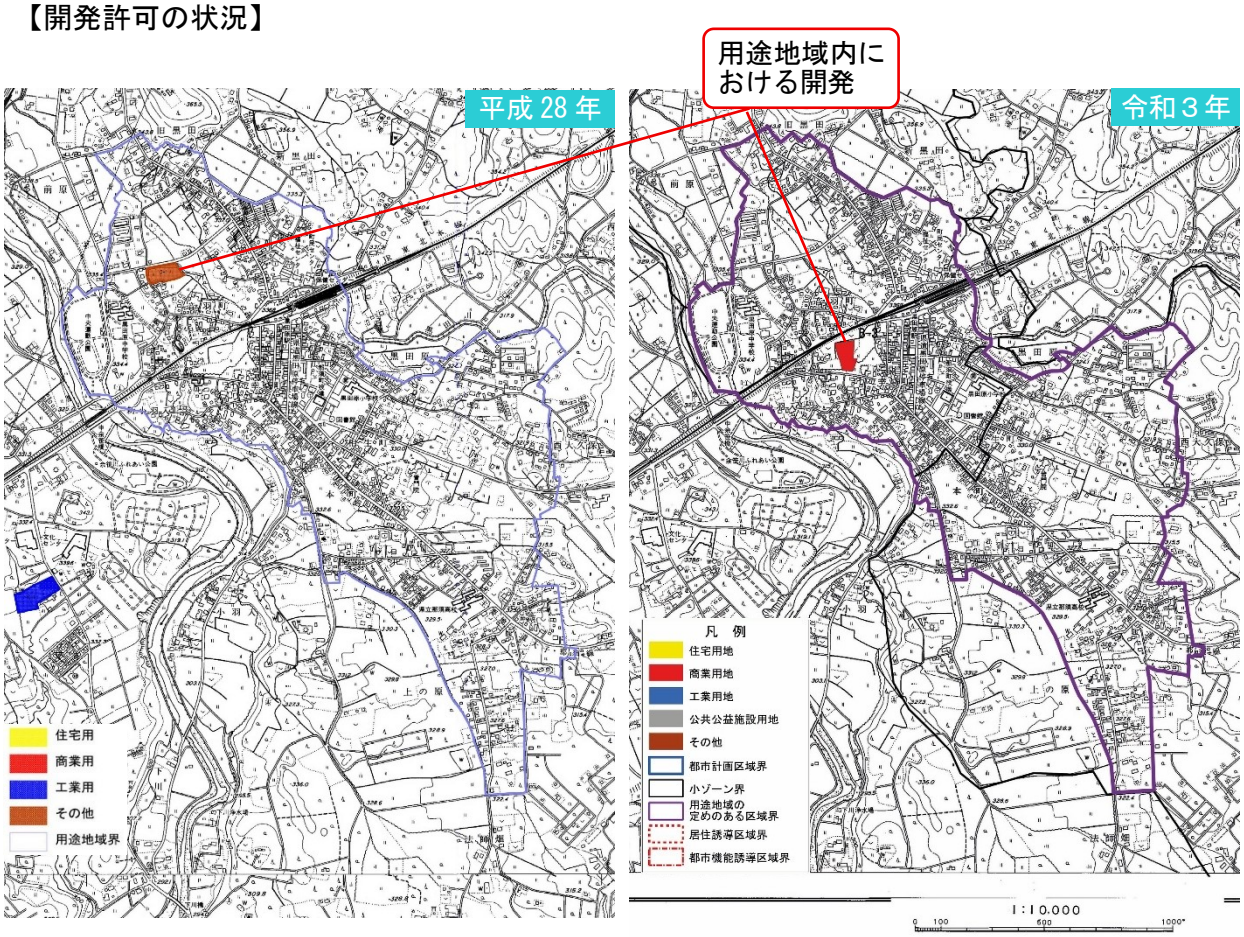
(6) 開発等の動向

① 開発許可の状況

平成 28 年の調査(平成 23 年～平成 27 年)では、黒田原駅北側で保育園整備のための開発がされています。令和３年の調査(平成 28 年～令和２年)では、一般県道豊原高久線沿道に商業施設整備のための開発がされています。

いずれも用途地域内において行われ、用途地域外においては平成 28 年調査での工業系の開発が行われています。

【開発許可の状況】



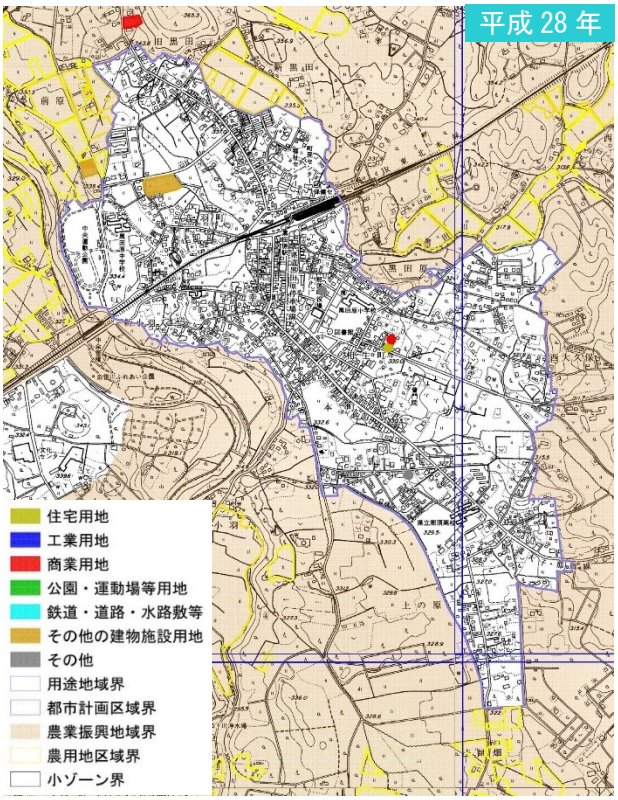
資料：都市計画基礎調査

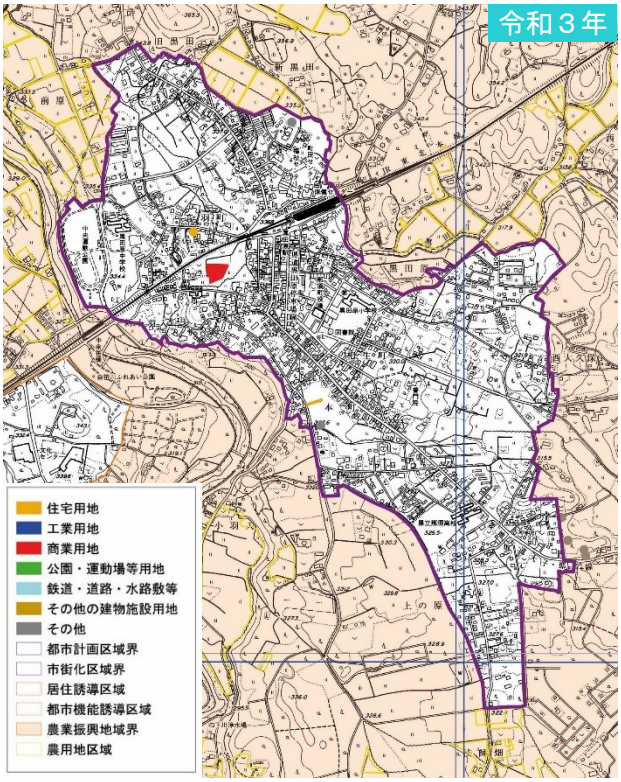
② 農地転用の状況

平成 28 年の調査(平成 23 年～平成 27 年)では、黒田原駅周辺でその他施設用地（保育園整備)、商業用地、住宅用地への転用が見られます。令和３年の調査(平成 28 年～令和２年)では、商業用地、住宅用地への転用が見られます。

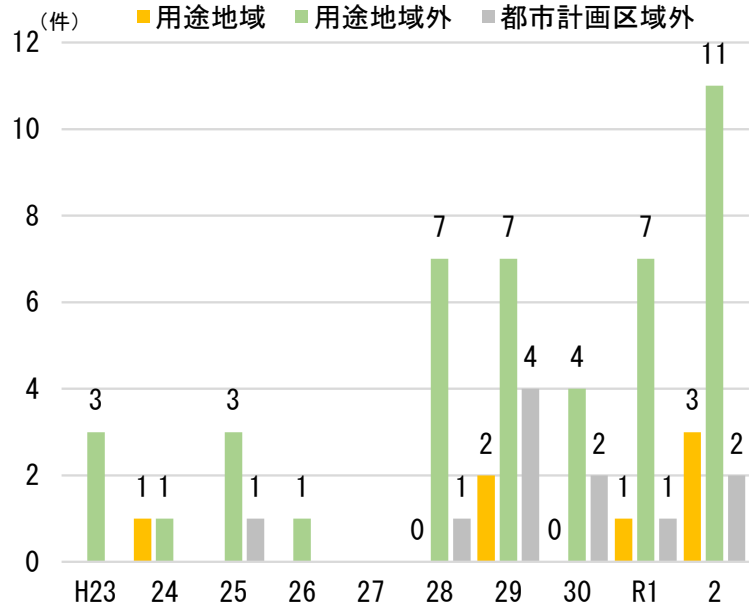
また、用途地域外での転用が多く、新築では用途地域内の数値を大きく上回っているのが特徴となっています。

【農地転用の状況】

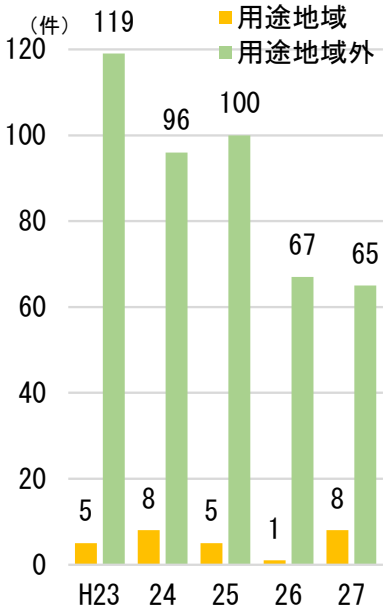




【農地転用件数】



【参考：新築状況】

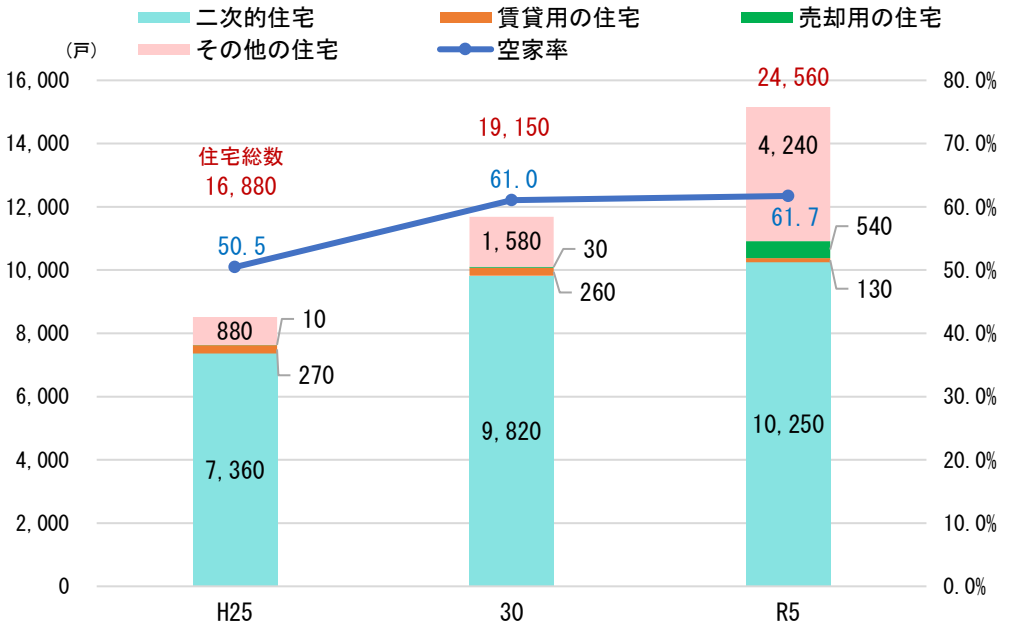


資料：都市計画基礎調査　＊いずれも住宅用地のみ

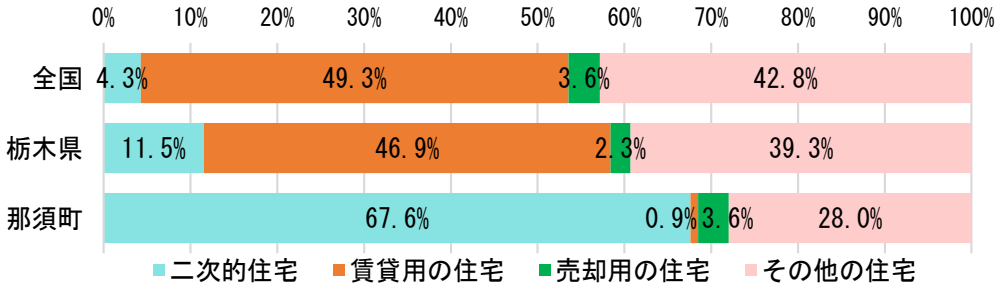
③ 空き家の状況

令和５年住宅・土地統計調査によると、本町の空き家戸数は 10,250 戸、空き家率は 61.7%となっており、栃木県の平均（16.9%）に比べて空き家率が著しく高くなっています。これは、本町の特色でもある多くの別荘やセカンドハウスが「二次的空き家」として空き家総数に含まれるためです。また、二次的空き家を除いた空き家率についても 20.0%で前回調査時(9.8%)を大きく上回ります。

【空家率・空家内訳の推移】



【全国・栃木県との比較（令和５年）】



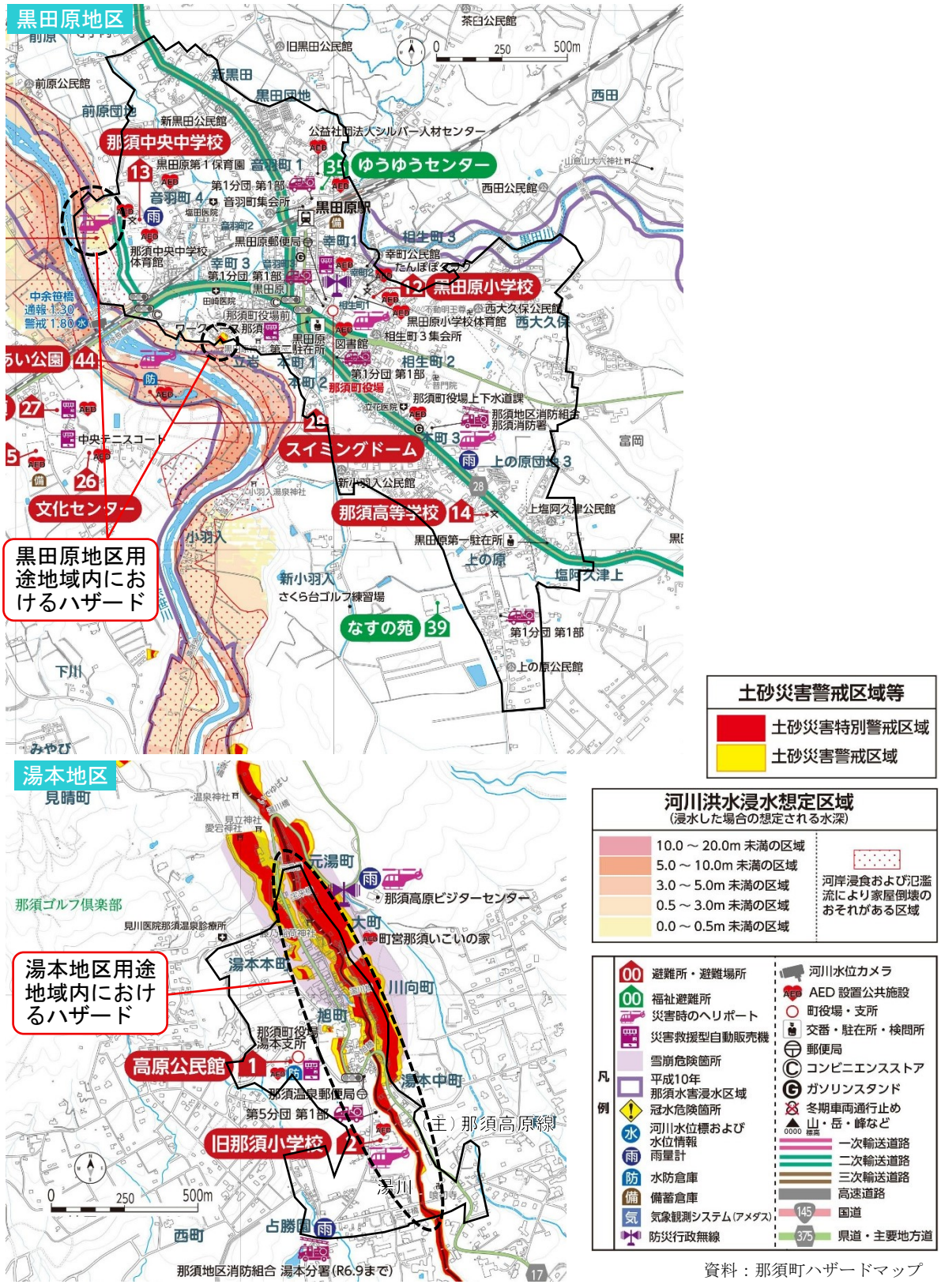
資料：令和５年住宅・土地統計調査

(7) ハザードエリアの指定状況

黒田原地区の用途地域においては、余笹川沿いに一部洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

湯本地区の用途地域においては、主要地方道那須高原線及び湯川沿いが土砂災害警戒区域に指定されており、特に土砂災害特別警戒区域のエリアが大きいのが特徴です。

【ハザードの指定状況】



資料：那須町ハザードマップ

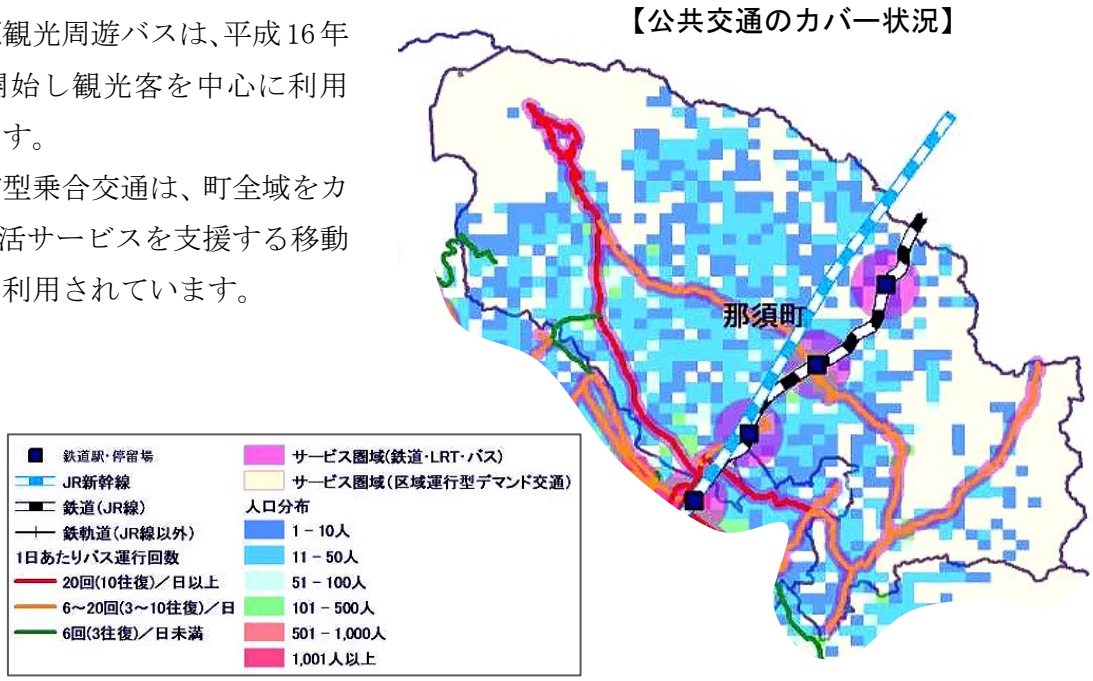
(8) 公共交通の状況

本町は鉄道駅を３駅、民間路線バスを２路線有し、町民バスを２路線、デマンド型乗合交通を運行しています。民間路線バスの那須線は１時間１本の頻度で運行されており、多くの観光客に利用されています。民間路線バス伊王野線や町民バス追分・黒磯駅線は高校生の通学に利用されています。

那須高原観光周遊バスは、平成16年に運行が開始し観光客を中心に利用されています。

デマンド型乗合交通は、町全域をカバーし、生活サービスを支援する移動手段として利用されています。

【公共交通のカバー状況】



図の出典：とちぎの公共交通（R6）

【バス・デマンド・鉄道の状況】



資料：各事業所路線図等に基づき作成

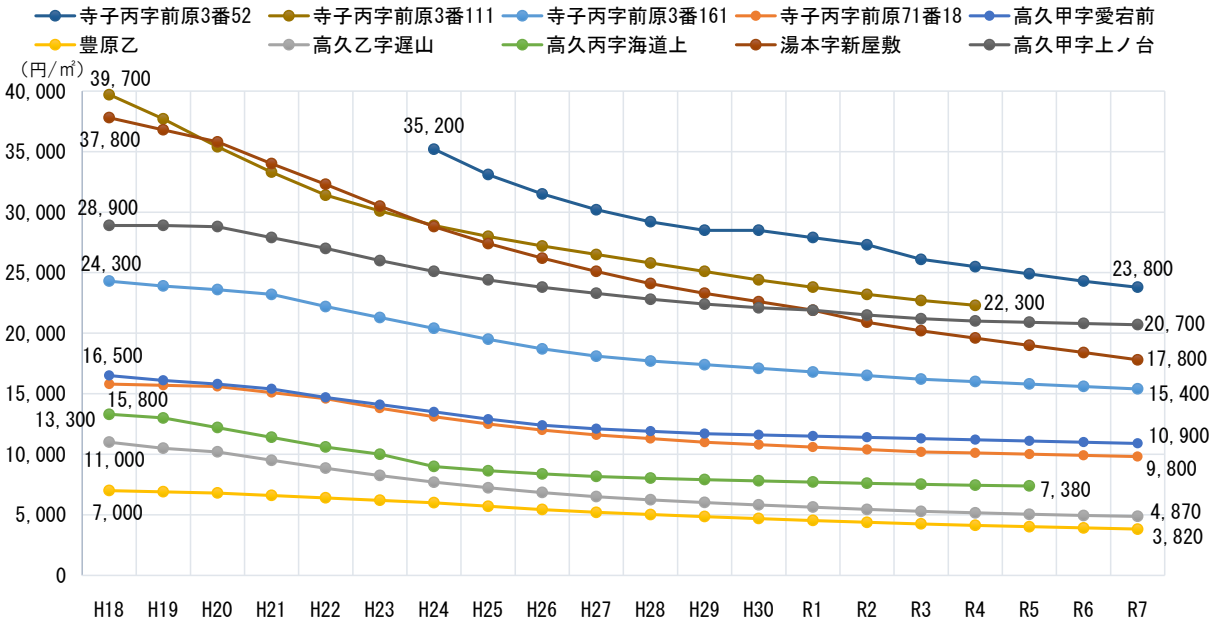
(9) 地価の状況

令和 7 年時点の地価価格では、黒田原駅前通りの地点が 23,800 円／㎡と町内では最も高くなっています。

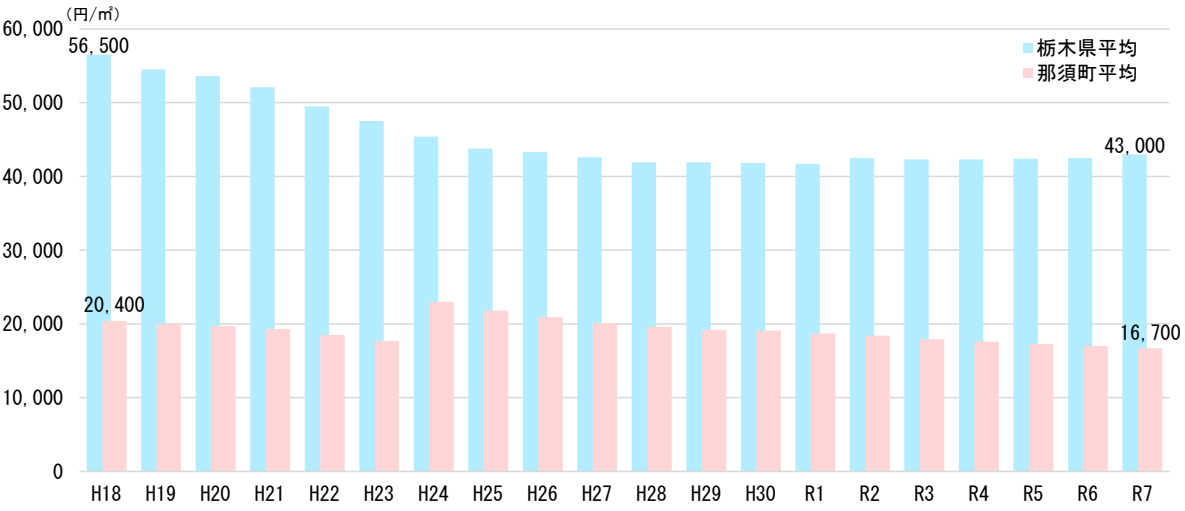
推移では、全体的に下落傾向が続いており、黒田原地区（寺子丙に係る地点）や湯本地区においては下落幅が大きくなっています。

栃木県平均との比較では、県平均の４割弱の割合で推移しています。

【地価の推移】



【栃木県平均との比較】



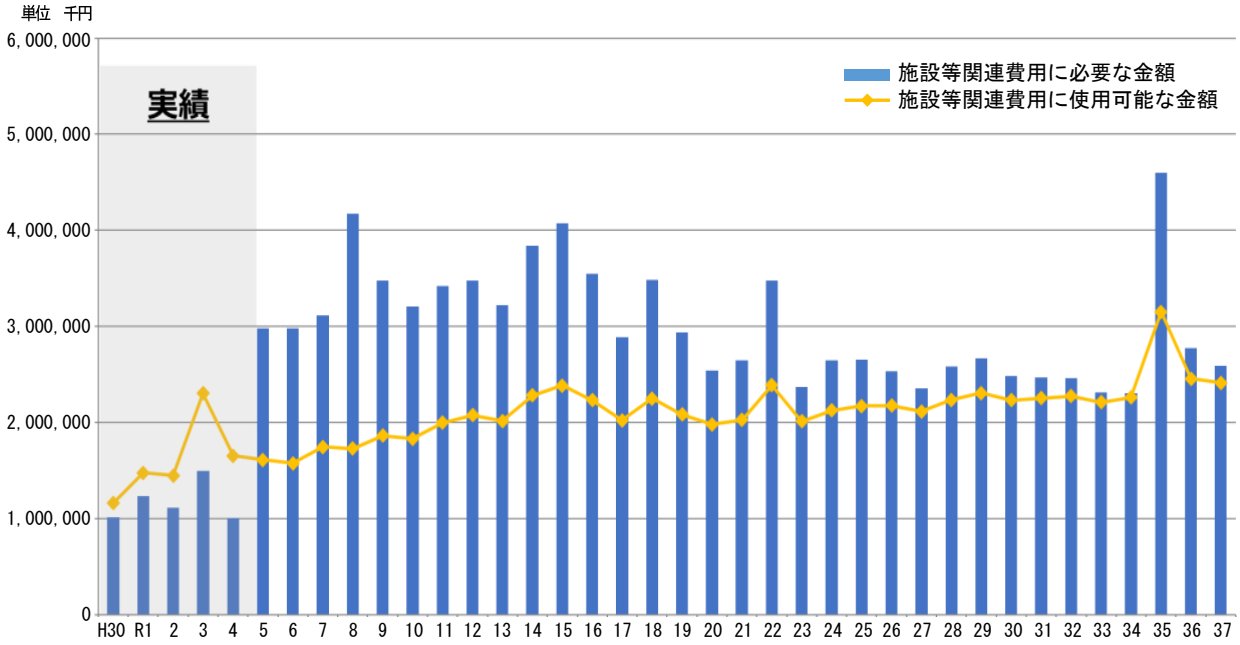
資料：地価公示価格・地価調査基準地価格

(10) 財政の状況

公共施設等の維持・管理 ・修繕・更新等に係る費用の試算（「那須町公共施設等総合管理計画」より）では、必要額が約 977 億円に対し、使用可能な財源が約 698 億円となり、令和 37(2055)年までの総額で約 279 億円の不足が見込まれます。

令和 5 年度の歳入総額は 156 億円で、10 年前と比べ約 30 億円増加、一方、歳出総額は 143 億円で、10 年前と比べ約 24 億円増加しています。このうち平成 25 年と比べた投資的経費が大きく減っており、維持・管理等に係る費用の不足が予測される中、投資に使える財源が減少している状況にあります。

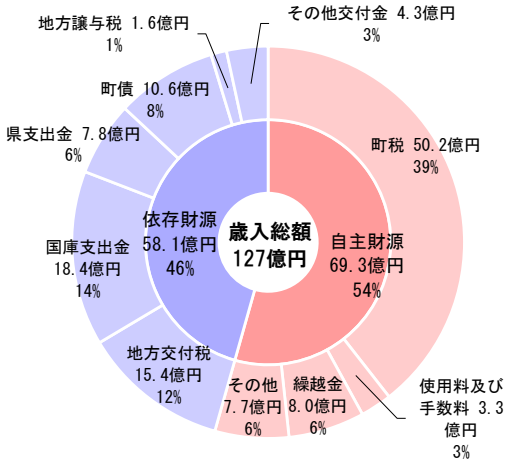
【インフラ等の維持・管理に必要な費用について】



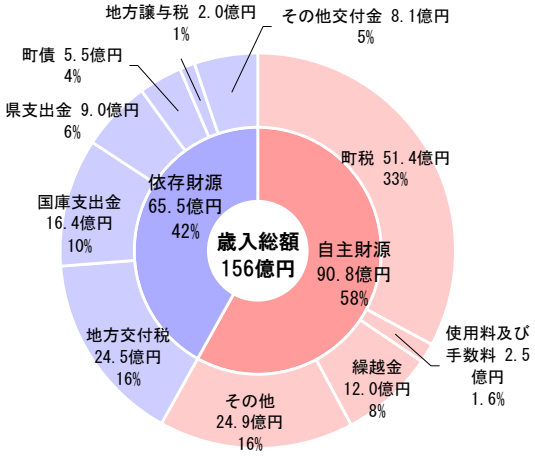
資料：那須町公共施設等総合管理計画（H29.3）

【財政状況】

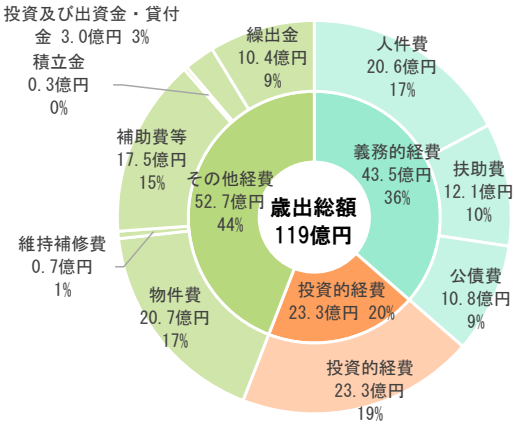
■歳入:平成 25 年度



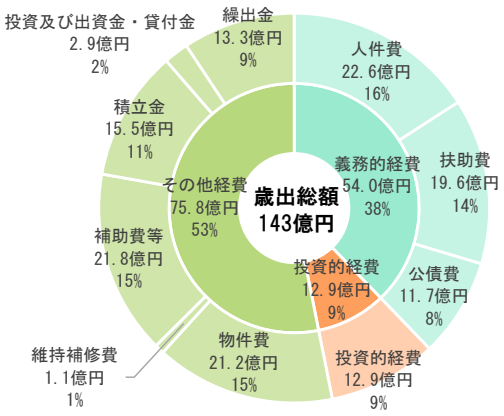
■歳入:令和 5 年度



■歳出(性質別):平成 25 年度



■歳出(性質別):令和 5 年度



資料:那須町財政状況