（案）

那須町土地利用調整基本計画

―― ゾーンごとの誘導計画 ――

令和９年　月

那　須　町

目　　次

前文　土地利用調整基本計画策定の趣旨と計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・1

１　土地利用誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

（１）土地利用誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

（２）土地利用誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

（３）ゾーン区分別・エリア区分別土地利用誘導方針・・・・・・・・・・・・・4
　　土地利用調整基本計画図

（４）エリア別立地基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

（５）宅地造成に関する誘導基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

前文　土地利用調整基本計画策定の趣旨と計画の期間

本町は国土利用計画那須町計画において、町内を６つのゾーンに区分した土地利用構想を公表しています。

土地利用構想は、本町の将来像である「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」を目指す基礎の部分であり、町民や事業者の共通理解のもと、国土利用計画那須町計画を具現化し、開発の事前調整及び立地誘導に活用する町の指針となっています。

本計画は、栃木県土地利用基本計画に掲げる五地域区分（都市地域・農業地域・森林地域・自然公園地域・自然保全地域）の基本方向及び重複地域における調整指導方針との整合を図り、地域の特性を生かし、互いの機能分担を図りながら緑豊かな自然環境を保持した土地利用を進めるとともに、町民の快適でうるおいのある生活環境の確保と産業の振興を目指し、総合的視点での土地利用の推進、適正な開発指導及び土地利用の誘導を図るため定めています。

また、土地利用にあたっては、自然公園法、景観法、那須町景観計画その他関係法令との整合を図ります。

計画期間は第８次那須町振興計画の目標年度である令和１７（２０３５）年度までの９年間としますが、上位計画の改定や、社会情勢の変化によって必要に応じ見直しを行います。

1　土地利用誘導区域の設定

本町の土地利用については、国土利用計画那須町計画に定められたゾーン区分を基本とし、上位計画に準じてそれぞれの地域区分に応じた適切な土地利用を誘導します。

（1）土地利用誘導区域設定の考え方

土地利用誘導区域については、国土利用計画那須町計画における土地利用区分（ゾーン）に基づき、土地利用の現状・特性・将来予測を踏まえ、国土利用計画那須町計画の土地利用区分（ゾーン）の中に、土地利用誘導区分（エリア）を設定します。

各エリアについては、次のとおり三つの区分に分けて土地利用誘導方針を設定し、エリアごとの土地利用調整については、この方針により行うものとします。

土地利用誘導区分

区　　分	誘　導　方　針　の　内　容
区分　Ⅰ	現状の土地利用を維持・保全する区域。原則として開発行為を行わない。
区分　Ⅱ	現状の土地利用を優先する区域。関係法令の許認可等を前提に、地域特性・周辺環境と調和する土地利用を誘導する。
区分　Ⅲ	計画的な地区整備を誘導する区域。

今後予想される開発行為については、一般住宅系を住宅エリアに、工業系を工業エリアに、商業系を湯本・黒田原市街地エリアと那須街道拠点形成エリアに誘導することを優先するものとします。

また、那須高原スマートIC周辺地区に地域活性化につながる開発を誘導します。

なお、自然環境エリアをはじめ、主要地方道那須高原線沿道の日光国立公園地域は、自然公園法の規制に基づく土地利用とするほか、優良農地が集積している農業エリアや八溝県立自然公園区域の一部が含まれる森林エリアについては、原則保全とし、開発行為は抑制します。

（２）土地利用誘導区域の設定

土地利用の誘導は、開発面積 3,000 ㎡以上とし、区域およびエリアの設定は次のとおりとします。

ゾーン区分 / エリア区分		（A）自然環境ゾーン	（B）田園・保養地ゾーン	（C）田園・平地林ゾーン	（D）活力創生ゾーン	（E）田園・地場産業ゾーン	（F）森林ゾーン
1	自然環境エリア	Ⅰ					
2	分譲地エリア	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	
3	湯本市街地エリア	Ⅲ					
4	レクリエーションエリア	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅰ
5	那須街道拠点形成エリア			Ⅲ			
6	住宅エリア				Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
7	黒田原市街地エリア				Ⅱ		
8	工業エリア				Ⅲ		
9	農業エリア		Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ
10	森林エリア						Ⅰ
11	新規プロジェクトエリア			Ⅲ		Ⅲ	
12	上記以外のエリア		Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	

注：Ⅰ~Ⅲは土地利用誘導区分を示す。

土地利用調整基本計画図

（３）ゾーン区分別・エリア区分別土地利用誘導方針

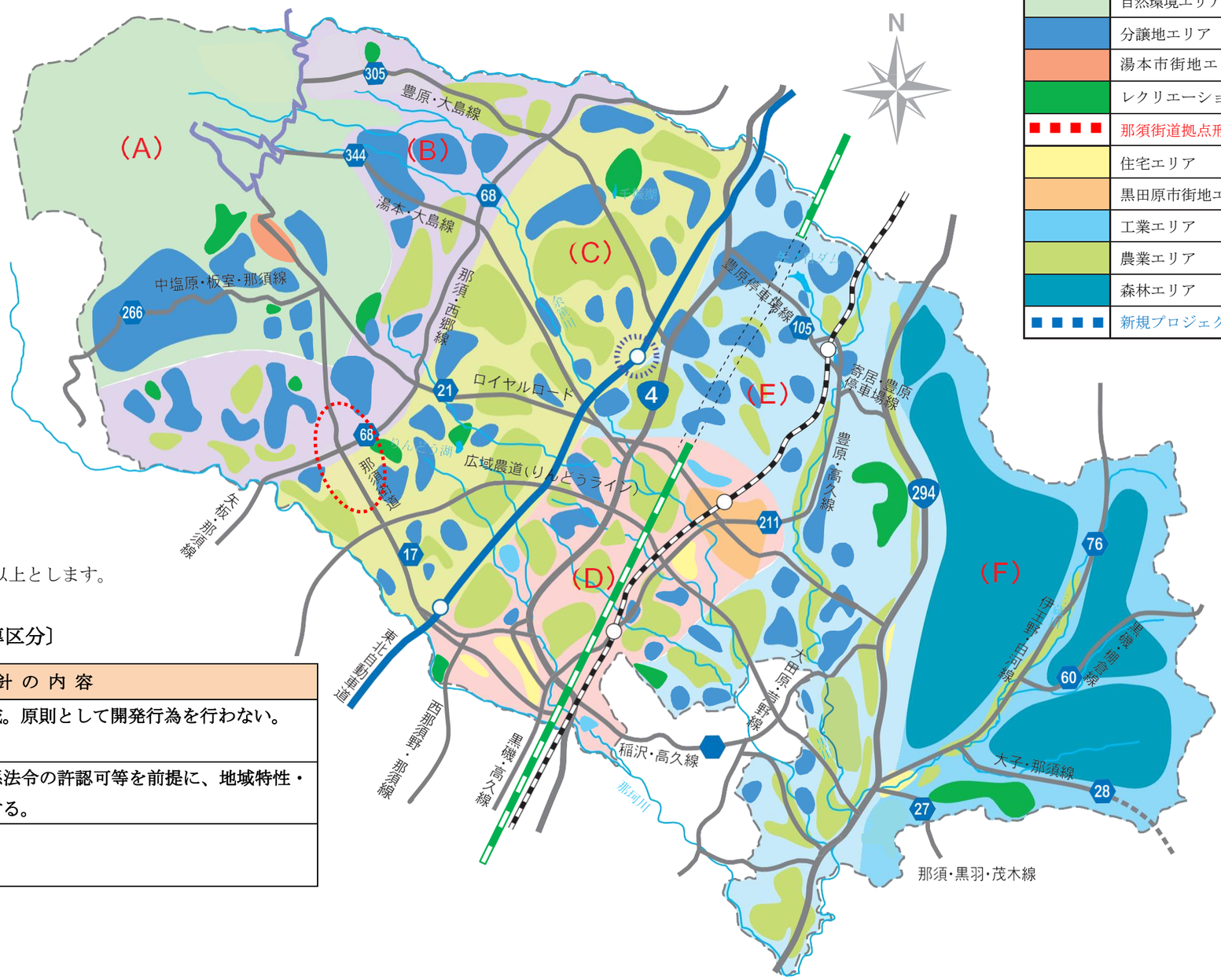
本町全域の土地利用の指針を土地利用調整基本計画図に示します。

ゾーン区分別凡例

(A)	自然環境ゾーン
(B)	田園・保養地ゾーン
(C)	田園・平地林ゾーン
(D)	活力創生ゾーン
(E)	田園・地場産業ゾーン
(F)	森林ゾーン

エリア区分別凡例

	自然環境エリア
	分譲地エリア
	湯本市街地エリア
	レクリエーションエリア
■ ■ ■ ■	那須街道拠点形成エリア
	住宅エリア
	黒田原市街地エリア
	工業エリア
	農業エリア
	森林エリア
■ ■ ■ ■	新規プロジェクトエリア



＜対象面積＞

土地利用を誘導する対象は、開発面積 3, 000 ㎡以上とします。

〔土地利用誘導区分〕

区　分	誘 導 方 針 の 内 容
区分Ⅰ	現状の土地利用を維持・保全する区域。原則として開発行為を行わない。
区分Ⅱ	現状の土地利用を優先する区域。関係法令の許認可等を前提に、地域特性・周辺環境と調和する土地利用を誘導する。
区分Ⅲ	計画的な地区整備を誘導する区域。

（4）エリア別立地基準

①自然環境エリア・区分Ⅰ

【区域の考え方】

自然環境ゾーンの中で、おおむね自然公園法による特別地域に該当する区域に設定します。

【土地利用誘導方針】

那須連山や温泉などの観光資源、御用邸用地などの原生林があり、原則として開発行為を行わないものとします。

【立地を誘導する施設】

本エリア内については、現在の土地利用を維持・保全するものであることから、土地利用転換を伴う施設立地は原則抑制します。

現在利用されている用途の範囲内での増改築については、関係法令に基づく協議が必要です。

②分譲地エリア・区分Ⅱ

【区域の考え方】

宅地分譲を目的とした開発行為がすでに行われた区域や、現状の土地利用は森林であるが、現状有姿のまま既に分譲されているとみられる区域に設定します。

森林ゾーンを除き、ほぼ町内全域に散在しています。

【土地利用誘導方針】

建築行為等を行う場合には、ゾーンごとの誘導基準に基づくものとし、周辺の環境と調和した土地利用の実現に努めます。

【立地を誘導する施設】

原則として低層の戸建住宅とし、隣地境界などとの間に緑地帯を確保するなど、緑豊かな環境の維持・保全を誘導します。

③湯本市街地エリア・区分Ⅲ

【区域の考え方】

用途地域の範囲に設定します。

【土地利用誘導方針】

湯本温泉街として、観光商業地の活性化に資する施設の立地を誘導します。

【立地を誘導する施設】

用途については、商業地域等の用途指定に適合するものとします。

④レクリエーションエリア・区分Ⅰ・Ⅱ

【区域の考え方】

レジャー施設やゴルフ場などの大型レクリエーション用地であり、町内全域に散在しています。

【土地利用誘導方針】

原則として、現状の土地利用を維持・保全するものとします。

【立地を誘導する施設】

このエリア内は、現状の土地利用を維持するものであることから、土地利用転換は原則抑制します。

なお、自然環境ゾーン以外で用途変更を伴う再開発の場合は、周辺の土地利用の状況や関係法令について精査し、個別協議を行います。

⑤那須街道拠点形成エリア・区分Ⅲ

【区域の考え方】

広谷地周辺を那須高原地区の中心拠点とし、交通や自然環境、良好な沿道景観形成に配慮した拠点づくりを行い、環境の保全と観光との共生を目指します。

【土地利用誘導方針】

別荘滞在者や観光客向けのインフォメーション施設（道の駅那須高原友愛の森）を核として、周辺地域にレストラン、スーパーマーケット、観光商業施設等の誘導を行うとともに、計画的な地区整備を進めます。

【立地を誘導する施設】

小売店舗や生活関連サービス施設及び公共公益施設、観光・商業施設、公園、住宅等とします。

⑥住宅エリア・区分Ⅱ

【区域の考え方】

高久駅周辺や新高久地区など幹線道路沿いの住宅地や芦野・伊王野地区など歴史資源に恵まれた住宅地に設定します。

【土地利用誘導方針】

地域特性にふさわしい戸建住宅や店舗兼住宅の立地を誘導します。

【立地を誘導する施設】

一般住宅（店舗併用を含む）、共同住宅、商業・サービス施設、公共公益施設等とします。

⑦黒田原市街地エリア・区分Ⅱ

【区域の考え方】

黒田原地区の用途地域を含む範囲に設定します。

【土地利用誘導方針】

町の中心市街地として、関係機関と連携した中心市街地活性化に関する研究を進めるとともに、地域特性や周辺環境と調和する公共公益施設や商業施設、住宅の立地を誘導します。

【立地を誘導する施設】

一般住宅（店舗併用を含む）、共同住宅、商業・サービス施設、公共公益施設等とします。

⑧工業エリア・区分Ⅲ

【区域の考え方】

菱喰内工業団地及び工業適地に選定されている黒田原地区に設定します。

なお、並行して町内の新たな候補地について栃木県と連携し、検討を進めていきます。

【土地利用誘導方針】

環境負荷が小さく、地域産業との相乗効果、雇用創出、脱炭素に資する企業等の誘致を行います。

【立地を誘導する施設】

騒音、悪臭等による周辺地域への影響が少ない企業、食品製造工場、研究所等とします。

⑨農業エリア・区分Ⅰ

【区域の考え方】

おおむね農業振興地域内で農用地区域が指定されている区域に設定します。

【土地利用誘導方針】

原則として開発行為を行わない。ただし、農業生産・地域農業に必要な施設は支障のない範囲で調整するものとします。

【立地を誘導する施設】

本エリア内については、現在の土地利用を維持・保全するものであることから、土地利用転換を伴う施設立地は抑制します。

⑩森林エリア・区分Ⅰ

【区域の考え方】

八溝県立自然公園の区域の一部や町森林整備計画における公益的機能別施業森林の区域に設定します。

【土地利用誘導方針】

貴重な自然環境の保全や林業生産の増進、森林機能を維持するものとします。

【立地を誘導する施設】

本エリア内については、現在の土地利用を維持・保全するものであることから、土地利用転換を伴う施設立地は抑制します。

⑪新規プロジェクトエリア・区分Ⅲ

【区域の考え方】

那須高原スマートＩＣ周辺地域を対象とします。

【土地利用誘導方針】

本町の活性化を図るため、新規プロジェクトエリアを設定し、自然環境などに配慮した計画的な土地利用を目指します。

【立地を誘導する施設】

研究所・商業・観光施設等、地域雇用及び経済波及効果を高める施設とします。

⑫上記以外のエリア・区分Ⅱ

①から⑪以外のエリアでは、原則として現状の土地利用を維持するものとしますが、開発計画については、ゾーンごとの誘導方針に基づきながら、幹線道路沿い、既存拠点、集落の連続性、安全性、景観等を考慮し誘導します。

また、二地域居住等をはじめとするライフスタイルの変化により、町内に定住を希望する傾向が増加していることから、町有地の活用を含め、開発適地を検討していくものとします。

（５）宅地造成に関する誘導基準

自然景観や隣地との空間を確保し良好な居住環境を創出するため、一定規模（開発面積3,000 ㎡以上）を超える新規宅地造成や既分譲地における再造成を伴う分譲については、原則として下記のとおり区画面積等の基準を設けます。

また、土地所有者はゾーンごとの最小区画規模以下に再分割しないように努めるものとします。

ゾーン区分 / 誘導基準	Ａ自然環境ゾーン	Ｂ田園・保養地ゾーン	Ｃ田園・平地林ゾーン	Ｄ活力創生ゾーン	Ｅ田園・地場産業ゾーン
① 最小区画規模	1,000 ㎡以上	500 ㎡以上	300 ㎡以上	200 ㎡以上	300 ㎡以上
② 隣地境界植栽帯	5m 以上	要	要	要	要
③ 立地を誘導する施設	戸建住宅・宿泊施設	戸建住宅・宿泊施設	戸建住宅・宿泊施設・店舗併用住宅・共同住宅	戸建住宅・店舗併用住宅・共同住宅	戸建住宅・店舗併用住宅・共同住宅

※自然環境ゾーンのうち、日光国立公園普通地域については、田園・保養地ゾーンの基準を適用します。

※Ｂ～Ｅゾーン内における別荘分譲開発の場合、１区画の面積は 500 ㎡以上とします。

※Ｆ（森林）ゾーンは制限なし。