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

① 規定等との整合

区域設定の前提条件として、「都市計画運用指針（Ｒ７国土交通省)」及び「立地適正化計画の手引き（Ｒ７国土交通省)」における都市機能誘導区域に関する規定等を整理します。

都市計画運用指針	
基本的な考え方	・一定の区域として誘導したい機能、区域内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該区域内において生活サービス施設の誘導を図る区域。 ・原則として居住誘導区域内に設定され、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集約することにより、生活サービス機能の効率的な提供が図られるよう設定するべき区域。
区域設定の基準	・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域。 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域。 ・区域規模：一定程度の都市機能が充実している範囲、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲。

立地適正化計画の手引き	
基本的な考え方	・各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等)、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討。
望ましい区域像	・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域。 ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域。

② 都市機能の誘導方針・区域設定方針

《将来像・都市計画との整合》

・振興計画の「まちづくりの骨格」の将来都市構造におけるゾーン・基幹軸との整合を図ります。
・都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」における市街地の位置づけ「黒田原地区：都市活動拠点」「湯本地区：観光商業拠点」との整合を図ります。
・県都市計画区域マスタープランの「将来都市構造」における市街地の位置づけ「黒田原地区：地域拠点地区」「湯本地区：生活拠点地区」との整合を図ります。
・市街地において、主に生活サービスに係る都市機能の維持を図ります。
・湯本地区においては商業系の用途地域が指定されているものの、上位計画等において観光を中心とした拠点と位置付けられ、現状においても観光商業機能が集積していることから、立地適正化計画制度における都市機能の対象外とします。

都市機能誘導方針を踏まえた区域設定方針

・「振興計画」の「まちづくりの骨格：活力創生ゾーン」、「都市マス：都市活動拠点・県区域マス：地域拠点地区」としての位置づけを踏まえ、公共交通の結節点である黒田原駅周辺において、商業系の用途地域を中心に、都市機能が集積するエリアとします。
・黒田原駅、(主) 大子那須線、(一) 豊原高久線、(一) 黒田原停車場線により、道路・公共交通の良好なネットワークが形成されるエリアとします。
・湯本地区においては都市機能誘導区域の設定を行わないものとします。

《拠点にふさわしい都市機能・生活サービス機能の確保》

・都市活動・生活を支援する機能の立地状況を踏まえ、現在の機能の維持と、今後の都市機能の立地が可能なエリアにおける区域設定を図ります。
・洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害リスクを踏まえ、安全な基盤が確保されている区域への誘導を図ります。
・公共交通の利便性が確保され、円滑に都市機能を利用できる拠点形成のため、駅や公共施設等を中心とした区域設定を図ります。

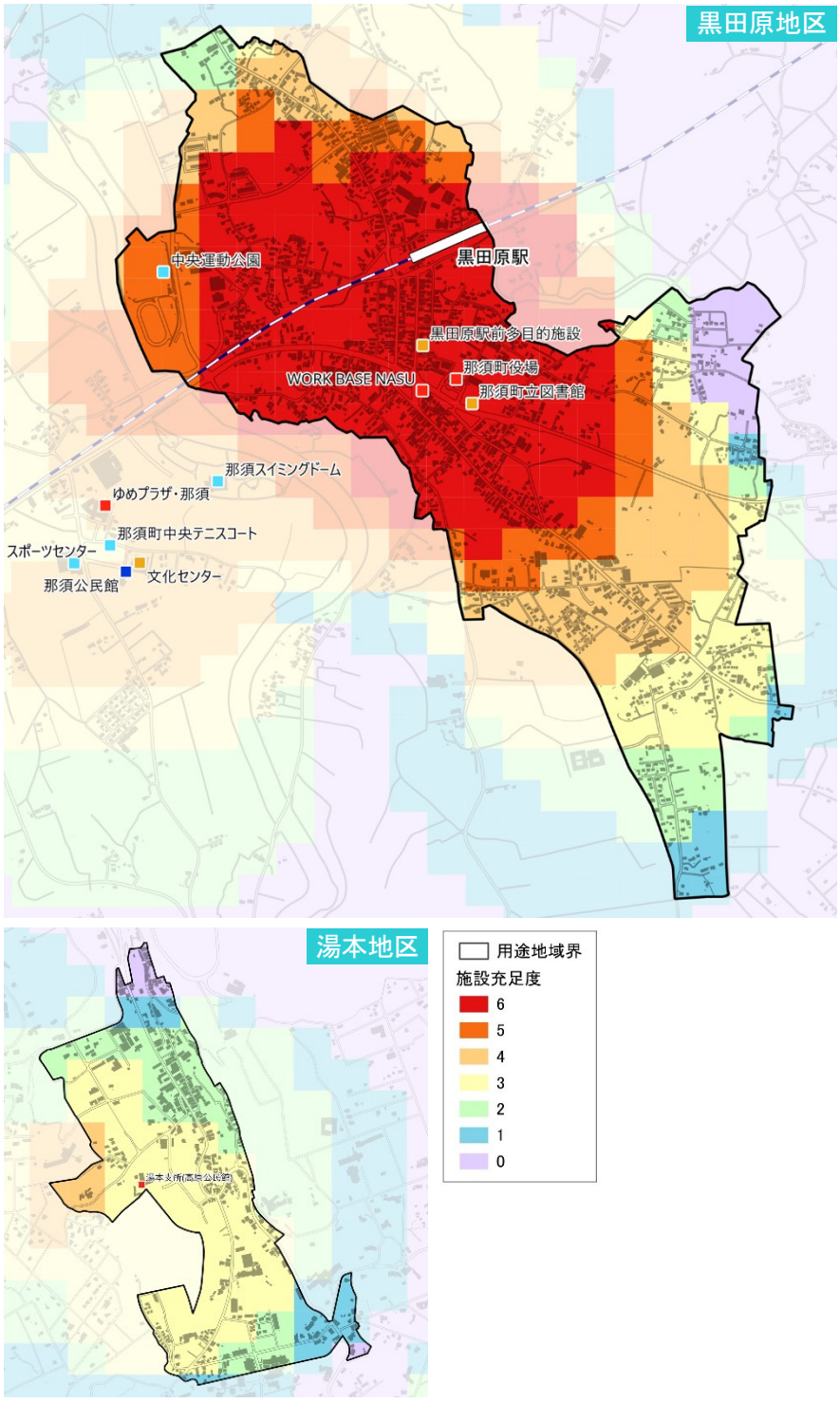
都市機能誘導方針を踏まえた区域設定方針

・黒田原駅を中心に、生活サービス施設を徒歩で利用しやすい、概ね半径１km圏内をめやすに、現状の生活サービス機能の維持を図るとともに、中心市街地としてさらなる都市機能の誘導を図るエリアとします。
・(主) 大子那須線、(一) 豊原高久線、(一) 黒田原停車場線等の沿線において、今後、面的な広がりを持った生活サービス機能の集積が図れるようなエリアとします。
・安全・安心な環境が確保された区域への都市機能の誘導のため、余笹川の洪水浸水想定区域や用途地域内における土砂災害特別警戒区域を考慮したエリアとします。

【参考：都市機能充足度】

生活サービスに係る都市機能の６分類（行政・公益、教育・子育て、商業、医療、福祉、金融）について充足度を把握します。分析においては、用途地域を 100 メートルメッシュに分割し、「各施設の徒歩圏（半径 500 メートル）」に１施設あるごとに１点を加点し、該当するメッシュを凡例により判断します。

黒田原地区においては黒田原駅、役場、（主）大子那須線、（一）豊原高久線を中心としたエリアにおける区域設定が妥当であると判断し、湯本地区においては生活サービス機能に係る都市機能の状況から、都市機能誘導区域を設定しないこととします。



(2) 都市機能誘導区域

都市機能の誘導方針及び区域設定方針を踏まえた都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域図】



(3) 誘導施設

都市機能誘導区域における誘導施設を設定します。

市街地における生活サービス機能の維持・充実のため、誘導区域における立地数や必要性等を踏まえ、「現在の機能の維持」「不足機能の新規誘導」の視点による設定を行います。

＊都市機能誘導区域への誘導→　●：維持　★：新規誘導

		現状	誘導	誘導施設設定の考え方
行政等	行政	有	●	区域内に立地する役場の維持を図ります。
	その他公共施設	有	●	区域内に立地する図書館等の維持を図るとともに、公共施設再編等を踏まえ、必要に応じ区域内への誘導を図ります。
教育・子育て	小中学校	有	●	区域内に立地する黒田原小学校の維持を図ります。区域に隣接する那須中央中学校は、安全・便利な利用環境の維持・充実を図ります。
	幼稚園・こども園	無	―	区域内に立地はありませんが、周辺に立地する幼稚園等により補完するものとし、安全・便利な利用環境の維持・充実を図ります。
	保育所・保育園	無	―	区域内に立地はありませんが、周辺に立地する保育園により補完するものとし、安全・便利な利用環境の維持・充実を図ります。
商業	スーパーマーケット	有	●	区域内に複数立地する店舗の維持を図ります。
	ホームセンター	無	―	区域内に立地はありませんが、周辺に立地する店舗により補完するものとし、安全・便利な利用環境の維持・充実を図ります。
	ドラッグストア	有	●	区域内に立地する店舗の維持を図ります。
	コンビニエンスストア	有	●	区域内に複数立地する店舗の維持を図ります。
医療	病院・クリニック歯科医院	有	●	区域内に立地する施設の維持を図ります。
福祉	地域福祉	無	―	区域内に立地はありませんが、周辺に立地する保健センター等により補完するものとし、安全・便利な利用環境の維持・充実を図ります。
	児童福祉	有	●	区域内に立地する施設の維持を図ります。
	高齢者福祉	有	●	区域内に立地する施設の維持を図ります。
	障がい者福祉	無	★	福祉の環境が充実した市街地形成のため、新規誘導を図ります。周辺に立地する既存の施設について、安全・便利な利用環境の維持・充実を図ります。
金融	銀行・信用金庫・信用組合・ゆうちょ・JAバンク	有	●	区域内に立地する施設の維持を図ります。

【参考：施設の定義】

		定　　義
行政等	行政	地方自治法第４条第１項に規定する施設
	その他公共施設	地方自治法第 244 条第１項に規定する町民センター、地域保健法第 18 条に規定する保健センター、図書館法第 2 条に規定する図書館等（誘導施設として検討時に確認）
教育・子育て	幼稚園、小中学校	学校教育法第１条に定める幼稚園、小学校、中学校
	こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に規定する認定こども園
	保育所・保育園	児童福祉法第 39 条第１項に規定する保育所
医　療	病院・クリニック、歯科医院	医療法第１条の５に規定する病院及び診療所
福　祉	地域福祉	地方自治法第 244 条第 1 項に規定する施設
	児童福祉	児童福祉法第６条の３第２項に定める放課後児童健全育成事業を行う施設
	高齢者福祉	老人福祉法第５条の３・第 29 条第１項に規定する施設、介護保険法第 115 条の 46 に規定する施設
	障がい者福祉	障害者総合支援法第５条に規定する施設、児童福祉法第６条2の2・第 42 条・第 43 条に規定する施設
商　業	スーパーマーケット、ホームセンター、ドラッグストア	大規模小売店立地法第２条第２項に規定する店舗面積 1,000㎡以上の商業施設で左記の業務を行う商業施設(共同店舗、複合店舗含む)
	コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗
金　融	銀行	銀行法第２条に規定する銀行
	信用金庫・信用組合	信用金庫法に規定する信用金庫、中小企業等協同組合法に規定する信用協同組合、労働金庫法に規定する労働金庫
	ゆうちょ（郵便局）	日本郵便株式会社法第２条第４項に規定する郵便局
	JA バンク	農水産業協同組合貯金保険法第２条第４項第１号に規定する信用事業を行うもの

2．居住誘導区域

(1) 居住誘導方針

① 規定等との整合

区域設定の前提条件として、「都市計画運用指針（R７国土交通省）」及び「立地適正化計画の手引き（R７国土交通省）」における居住誘導区域に関する規定等を整理します。

	都市計画運用指針
基本的な考え方	・人口減少の中にあっても一定の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。 ・都市全体における人口や土地利用、交通、災害リスクの現状及び見通しを勘案しつつ、区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める区域。
区域設定の基準	ア）居住誘導区域を定めることが考えられる区域 ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域。 ・中心拠点・生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、中心拠点・生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的な区域。 ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域。 イ）居住誘導区域に含まないこととされている区域 ・建築基準法の災害区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域。 ・農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域、農地法の農地・採草放牧地。 ・自然公園法の特別地域、森林法の保安林・保安林予定森林、自然環境保全法の原生自然環境保全地・特別地。 ・地すべり等防止法の地すべり防止区域。 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の急傾斜地崩壊危険区域。 ・土砂災害特別警戒区域。 ・特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防止区域。 ウ）原則として居住誘導区域に含まない区域 ・津波災害特別警戒区域。　・災害危険区域（イに規定する災害区域以外）。 エ）災害リスク等を考慮して、居住を誘導することが適当でないと判断される場合に、原則として居住誘導区域に含まない区域 ・土砂災害警戒区域。　・水防法の浸水想定区域。 オ）居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う区域 ・工業専用地域や流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域。 ・特別用途地区や地区計画等、条例により住宅の建築が制限されている区域。 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在し、人口等の見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域。 ・工業系用途地域が定められているものの工場移転による空地化の進展などにより居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域。

立地適正化計画の手引き	
基本的な考え方	・人口減少下でも一定の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る区域。 ・都市全体の人口、土地利用、交通、財政、災害リスクの現状及び将来見通しを勘案しつつ、区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、公共投資や公共施設の維持・運営等の都市経営が効率的に行われるよう、以下の観点などから検討。 ○ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性 ○ 区域内の人口密度の維持または低下の抑制による都市機能の持続性 ○ 対象区域における災害リスク ・人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案し、適切に設定する必要がある。
望ましい区域像	・生活利便性が確保される区域 都市機能誘導区域となる中心拠点、地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等を介して容易にアクセスできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏。 ・都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内。 将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討。 ・災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域。

② 地区ごとの居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域については、黒田原地区及び湯本地区の両地区において設定します。

地区ごとの区域規模や具体的な区域設定の方針は下表のとおりです。

黒田原地区
・黒田原駅周辺の都市機能誘導区域における生活サービス施設等を利用しやすい環境を確保するため、黒田原駅から半径１㎞圏（徒歩による利用環境）、（主）大子那須線等による交通ネットワーク（車、自転車による利用環境）を踏まえ、用途地域全域をカバーするエリアで設定します。 ・那須町中央運動公園について、都市公園であり積極的な居住を誘導するエリアではないこと、一部に洪水浸水想定区域が指定されていることなどから、居住誘導区域には含まないものとします。 ・用途地域内に一部指定されている土砂災害特別警戒区域については、原則除外の規定を踏まえ、区域には含まないこととします。なお、エリアとしては小さいため、注釈により除外することを記載します。
湯本地区
・地区の中心的な公共施設である湯本支所から徒歩利用圏である半径１㎞ 圏をめやすに設定します。 ・湯川沿いなどにおいて土砂災害特別警戒区域が指定されており、原則除外の規定を踏まえ、区域には含まないこととします。 ・地区内の用途地域は、商業地域、第一種住居地域が指定されています。商業地域については用途地域の規定に準じた施設立地を許容するものとしますが、基本的には居住を誘導し、コミュニティ維持等を図ります。

(2) 居住誘導区域

黒田原地区・湯本地区において、各種規定及び区域設定方針を踏まえた居住誘導区域を設定します。

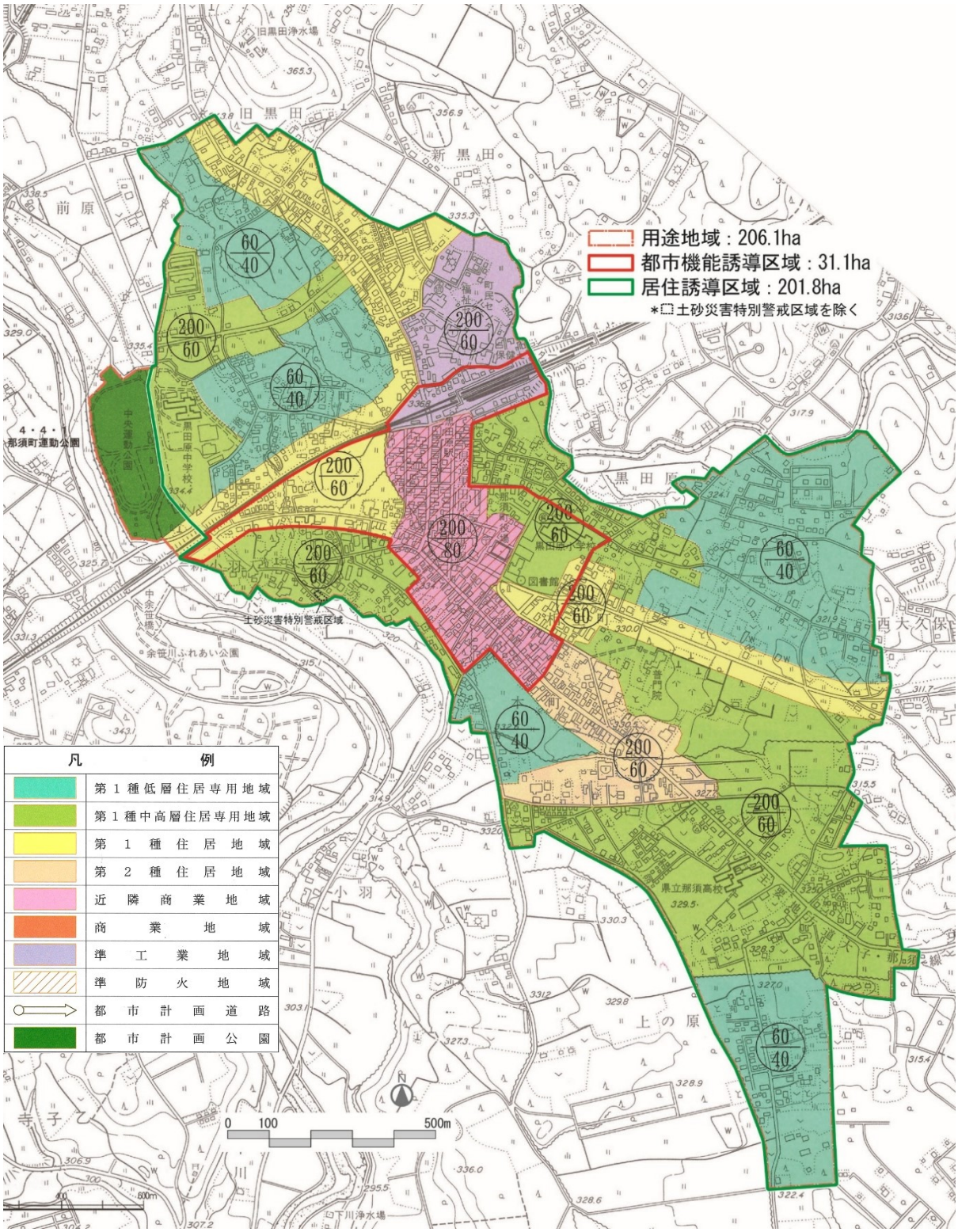
① 黒田原地区

黒田原地区の居住誘導区域は、都市公園である那須町中央運動公園を除外し、下図の通り設定します。

【黒田原地区：居住誘導区域図】



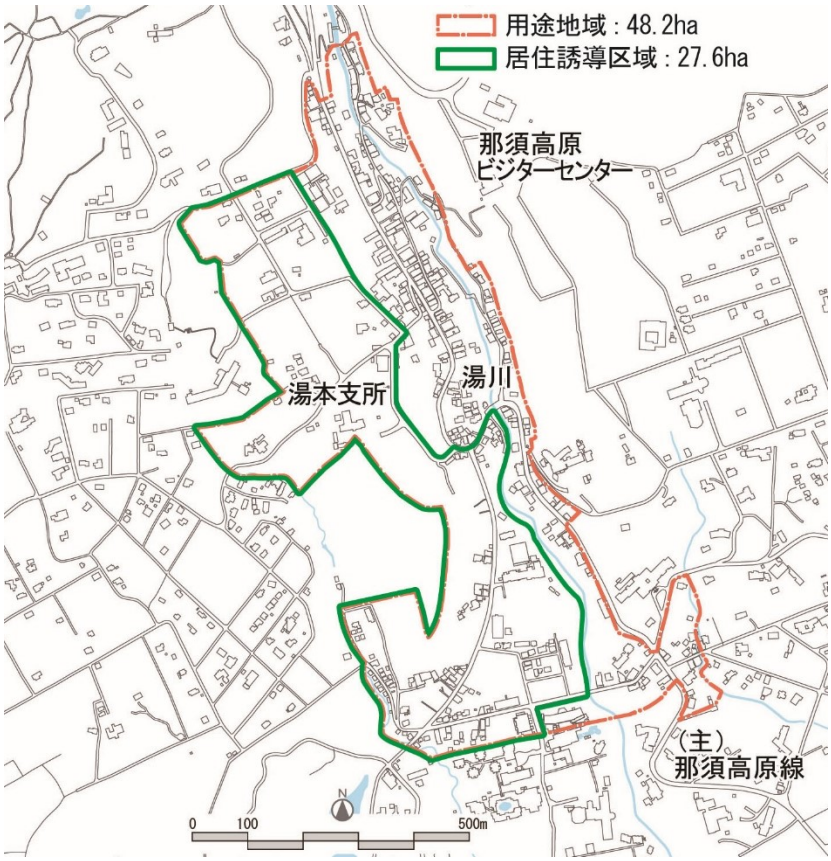
【黒田原地区：居住誘導区域図（用途地域重ね図）】＊都市機能誘導区域併記



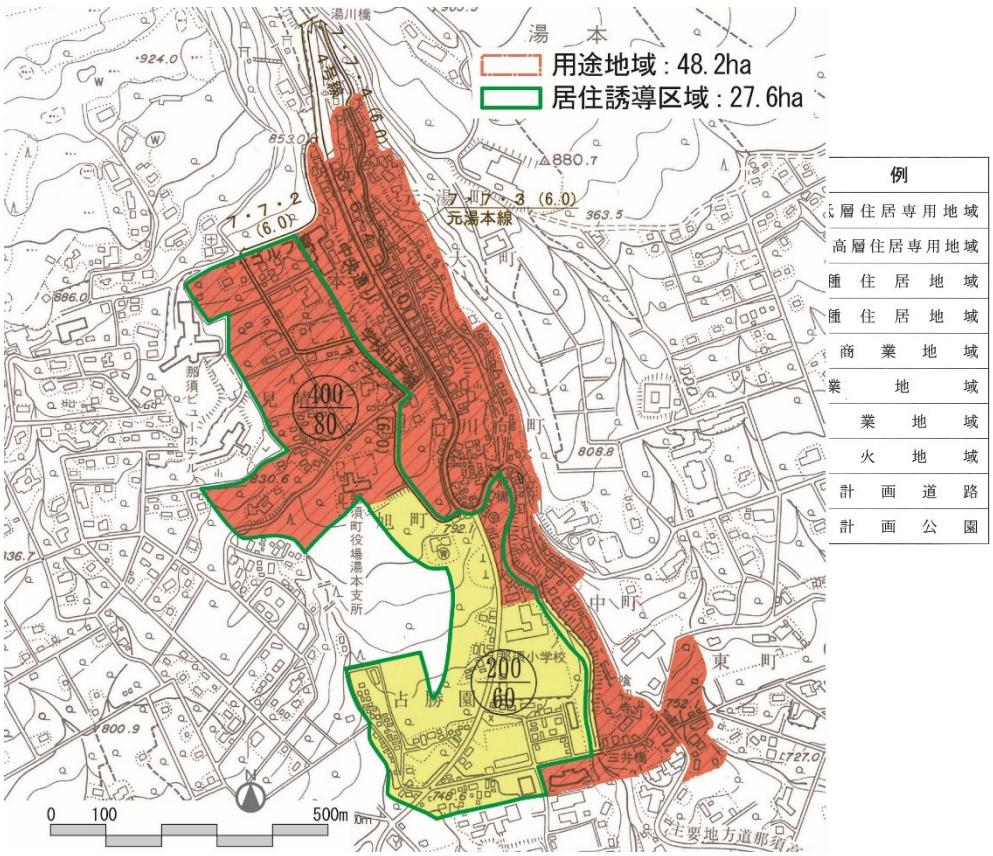
② 湯本地区

湯本地区の居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域を除外し、下図の通り設定します。

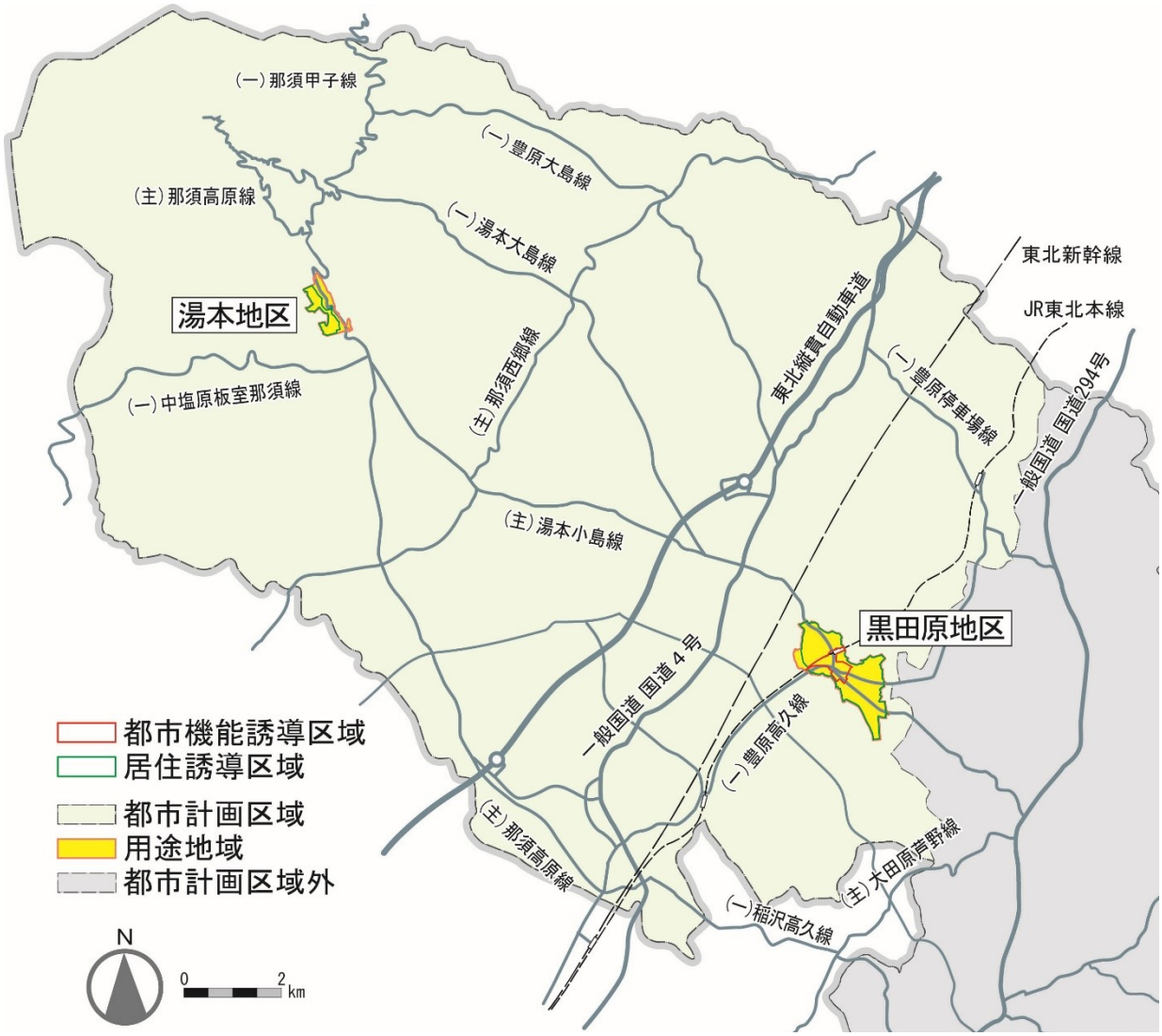
【湯本地区：居住誘導区域図】



【湯本地区：居住誘導区域図（用途地域重ね図）】



(3) 誘導区域総括図



	黒田原地区	湯本地区	計	割合(*)
都市機能誘導区域	31.1ha	—	31.1ha	12.2%
居住誘導区域	201.8ha	27.6ha	229.4ha	90.2%
用途地域面積	206.1ha	48.2ha	254.3ha	254.3ha

＊用途地域全体の面積に対する割合