塩谷都市計画

都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針

令和３(2021)年３月

栃　　木　　県

－ 目　　次 －

1．都市計画の目標 1

1－1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模 1

（1）目標年次 1

（2）都市計画区域の範囲・規模 1

1－2 本区域の現状及び課題 1

（1）位置・地勢等 1

（2）区域の状況 2

（3）本都市計画区域の広域的な位置付け 6

（4）本都市計画区域の課題 8

1－3 都市づくりの基本理念 10

（1）誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり 10

（2）誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり 10

（3）持続可能で効率的な都市づくり 10

（4）新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり 10

（5）とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり 11

1－4 本区域の将来都市構造 11

1－5 地域ごとの市街地像 12

（1）拠点地区 12

（2）基盤構造 12

2．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 15

3．主要な都市計画の決定の方針 16

3－1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 16

（1）本区域における土地利用の考え方 16

（2）主要用途の配置の方針 16

（3）土地利用の方針 18

3－2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 21

（1）交通施設の都市計画の決定の方針 21

（2）下水道及び河川の都市計画の決定の方針 22

（3）その他の都市施設の都市計画の決定の方針 23

3－3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 24

３－４　自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針 26
（１）基本方針 26
（２）主要な緑地の配置の方針 26
（３）実現のための具体の都市計画制度の方針 27
（４）主要な緑地の確保の方針 27
３－５　都市防災に関する方針 29

４．本区域における都市づくりの実現に向けて 31

４－１　実現に向けての基本方針 31
４－２　都市づくりの実現化方策 31
（１）誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり 31
（２）誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり 32
（３）持続可能で効率的な都市づくり 33
（４）新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり 33
（５）とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり 34
（６）医療や福祉、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開 35
（７）多様な主体と協働・連携した都市づくり 35
（８）都市のマネジメント 35

※　本文中において、(国)は一般国道、(主)は主要地方道、(一)は一般県道、(町)は町道、(都)は都市計画道路を示します。

塩谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

（栃木県決定）

都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更します。

1．都市計画の目標

1－1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模

（１）目標年次

都市づくりの基本理念、将来の都市構造については 2035(R17)年を想定し、土地利用、都市施設等の決定の方針については、2025(R7)年を目標年次として作成します。

（２）都市計画区域の範囲・規模

本区域の範囲及び規模は次のとおりです。

区　　分	市 町 名	範　　囲	規　　模
塩　　谷 都市計画区域	塩　谷　町	行政区域の一部	約 16,168ha

1－2 本区域の現状及び課題

（１）位置・地勢等

① 位置・地勢

本区域は、栃木県のほぼ中央部に位置し、県都宇都宮から北に約 28km、首都東京から約 120km の距離にあります。町域の北は那須塩原市、南は宇都宮市、東は矢板市とさくら市、西は日光市に接しています。

高原山系と鬼怒川や荒川など河川沿いに形成されているなだらかな扇状地を持つ豊かな自然環境を有する都市です。

高原山麓の平地部に市街地や集落が形成されています。

② 都市の変遷

本区域は、奈良時代に高原仏教の拠点として栄えたほか、江戸時代には日光北街道の宿場町として栄えた区域です。また、国指定史跡である佐貫石仏や県指定天然記念物である船生のヒイラギ、県指定無形文化財である風見の神楽など、今日に受け継がれてきた歴史文化や伝統を有する区域でもあります。

1975(S50)年に町全域を都市計画区域に指定しました。その後、1982(S57)年に上寺島地区の一部を都市計画区域から除外し、現在に至っています。

市街地は、玉生地区を中心に発展しており、1997(H9)年に用途地域が定められました。2019(H31)年４月１日時点では、約 211ha が用途地域として定められています。

【区域の主な変遷】

都市計画区域	年次	範囲	都市計画の内容
塩谷 都市計画区域	1975(S50)年	塩谷町全域	都市計画区域を指定
	1982(S57)年	上寺島地区の一部	都市計画区域から除外
	1997(H9)年	玉生地区を中心	用途地域の決定

（２）区域の状況

① 人口及び人口構成の推移

本区域を構成する塩谷町全体の人口は、2005(H17)年の 13,462 人から 2015(H27)年では 11,495 人と 14.6%減少しています。さらに、2025(R7)年には 9,416 人、2035(R17)年には 7,506 人と 2015(H27)年から 34.7%減少することが推計されています。

2015(H27)年の都市計画区域内人口 11,495 人の内、用途地域内人口は 2,509 人と都市計画区域全体の 21.8%を占めています。人口密度については用途地域内が 11.9 人/ha、都市計画区域が 0.7 人/ha であり、用途地域内の人口密度が高い状況となっています。

また、高齢化が急速に進行しており、2015(H27)年の高齢化率は 33.0%と県平均 25.8%を上回り、2025(R7)年には 42.1%、2035(R17)年には 46.4%とおよそ２人に１人が 65 歳以上の高齢者になることが推計されています。

【人口・人口密度】

		実績値			推計値		増減率			
		1995年 (H7)	2005年 (H17)	2015年 (H27)	2025年 (R7)	2035年 (R17)	2005年 /1995年	2015年 /2005年	2025年 /2015年	2035年 /2025年
人口 (人)	行政区域	14,729	13,462	11,495	9,416	7,506	△ 8.6%	△ 14.6%	△ 18.1%	△ 20.3%
	都市計画区域	14,729	13,462	11,495	9,416	7,506	△ 8.6%	△ 14.6%	△ 18.1%	△ 20.3%
	用途地域	0	3,143	2,509	2,057	1,644	0.0%	△ 20.2%	△ 18.0%	△ 20.1%
人口密度 (人/ha)	行政区域	0.84	0.76	0.65	0.53	0.43	△ 9.5%	△ 14.5%	△ 18.5%	△ 18.9%
	都市計画区域	0.91	0.83	0.71	0.58	0.46	△ 8.8%	△ 14.5%	△ 18.3%	△ 20.7%
	用途地域	0.00	14.90	11.89	9.75	7.79	0.0%	△ 20.2%	△ 18.0%	△ 20.1%

（国勢調査、栃木県都市計画基礎調査、2025 年以降は国立社会保障・人口問題研究所(2018 年 3 月推計結果)）

【年齢３区分別人口及び 65 歳以上人口の割合】

	実績値(人)			推計値(人)		増減率			
	1995年(H7)	2005年(H17)	2015年(H27)	2025年(R7)	2035年(R17)	2005年/1995年	2015年/2005年	2025年/2015年	2035年/2025年
塩谷町	14,729	13,462	11,495	9,416	7,506	△ 8.6%	△ 14.6%	△ 18.1%	△ 20.3%
0-14歳人口	2,569	1,689	1,177	778	571	△ 34.3%	△ 30.3%	△ 33.9%	△ 26.6%
15-64歳	9,214	8,358	6,522	4,674	3,453	△ 9.3%	△ 22.0%	△ 28.3%	△ 26.1%
65歳以上	2,946	3,415	3,791	3,964	3,482	15.9%	11.0%	4.6%	△ 12.2%
65歳以上人口割合	20.0%	25.4%	33.0%	42.1%	46.4%	26.8%	30.0%	27.7%	10.2%
栃木県	1,984,390	2,016,631	1,974,255	1,872,842	1,730,414	1.6%	△ 2.1%	△ 5.1%	△ 7.6%
0-14歳人口	339,253	285,245	252,836	215,694	186,959	△ 15.9%	△ 11.4%	△ 14.7%	△ 13.3%
15-64歳	1,350,635	1,336,513	1,203,616	1,084,830	969,256	△ 1.0%	△ 9.9%	△ 9.9%	△ 10.7%
65歳以上	292,947	390,896	508,392	572,318	574,199	33.4%	30.1%	12.6%	0.3%
65歳以上人口割合	14.8%	19.4%	25.8%	30.6%	33.2%	31.3%	32.8%	18.7%	8.6%

(国勢調査、2025 年以降は国立社会保障・人口問題研究所(2018 年３月推計結果))

※ 総人口には年齢不詳人口を含むため、３区分別人口の合計と合致しない場合がある

② 産業の状況

産業就業者数は、2015(H27)年では総数 5,934 人であり、2005(H17)年に比べ 16.1%減少しています。産業別では、第１次産業、第２次産業、第３次産業とも減少しています。

農業では、恵まれた水環境を活かした稲作が基盤となっているほか、麦、大豆、酪農などが行われ、近年では首都圏までの交通利便性を活かし、トマトやキク、ナシなどの施設園芸も盛んに営まれており、農業産出額は 2016(H28)年には 40 億円となっています。

工業では、塩谷工業団地が整備されています。製造品出荷額等は 2006(H18)年以降は減少と横ばい傾向が続き、2016(H28)年には 301 億円となっています。

商業では、商業販売額は 2014(H26)年には 53 億円と 2004(H16)年に比べて 28%減少しています。

【産業別就業者数】

	2005(H17)年産業別就業者数（人）				2015(H27)年産業別就業者数（人）				2005(H17)年-2015(H27)年増加割合			
	総数	第1次	第2次	第3次	総数	第1次	第2次	第3次	総数	第1次	第2次	第3次
塩谷町	7,074	1,070	2,486	3,518	5,934	824	1,919	3,191	△ 16.1%	△ 23.0%	△ 22.8%	△ 9.3%
栃木県	1,006,398	69,344	331,774	605,280	928,161	53,177	296,120	578,864	△ 7.8%	△ 23.3%	△ 10.7%	△ 4.4%

(国勢調査)

【産業別構成比】

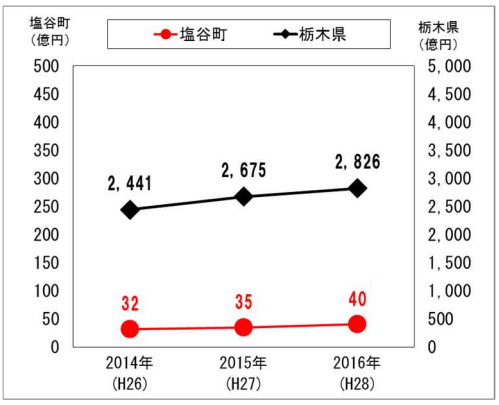
	2005(H17)年産業構成率			2015(H27)年産業構成率			構成割合の推移(2015(H27)年-2005(H17)年)		
	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次
塩谷町	15.1%	35.1%	49.7%	13.9%	32.3%	53.8%	△ 1.2%	△ 2.8%	4.0%
栃木県	6.9%	33.0%	60.1%	5.7%	31.9%	62.4%	△ 1.2%	△ 1.1%	2.2%

注)四捨五入のため、合計しても 100%にならない場合がある。 (国勢調査)

【農業産出額】 （百万円）

	2014年（H26）	2015年（H27）	2016年（H28）
塩谷町	3, 210	3, 500	4, 010
栃木県	244, 130	267, 470	282, 580

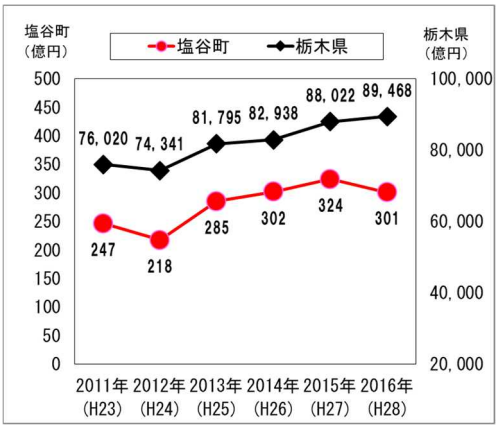
（市町村別農業産出額（推計値））



【製造品出荷額等】 （億円）

	2011年（H23）	2012年（H24）	2013年（H25）	2014年（H26）	2015年（H27）	2016年（H28）
塩谷町	247	218	285	302	324	301
栃木県	76, 020	74, 341	81, 795	82, 938	88, 022	89, 468

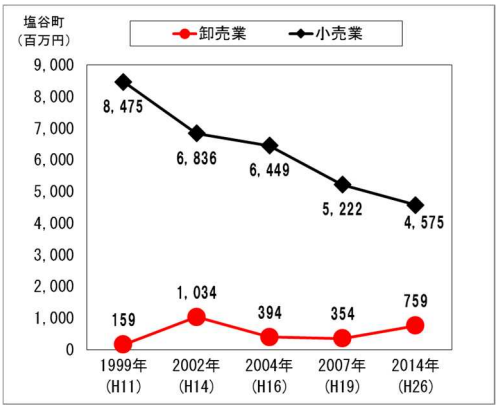
（工業統計、経済センサス活動調査）



【商業販売額（卸売業・小売業）】 （百万円）

	1999年（H11）	2002年（H14）	2004年（H16）	2007年（H19）	2014年（H26）
塩谷町	8, 633	7, 870	6, 843	5, 576	5, 334
卸売業	159	1, 034	394	354	759
小売業	8, 475	6, 836	6, 449	5, 222	4, 575
栃木県	6,055,821	5,646,459	5,472,396	5,650,311	4,565,415

（商業統計）

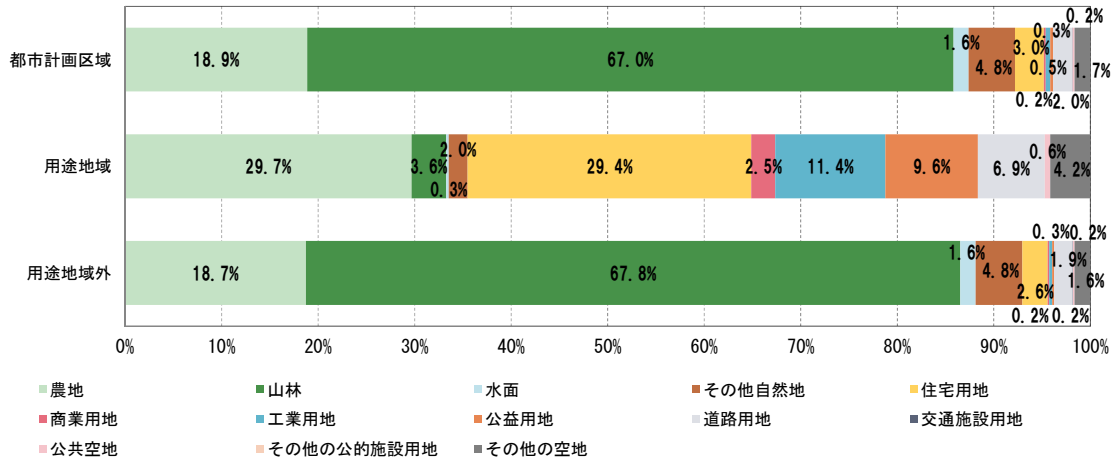


③ 土地利用の状況

都市計画区域内の土地利用の状況は、農地や山林などの自然的な土地利用が 92.3%を占め、住宅・商業・工業用地、公益用地や道路用地などの都市的な土地利用は 7.9%となっています。

用途地域内の土地利用の状況は、住宅・商業・工業用地が 43.3%、公益用地や道路用地などが 17.1%、農地や山林などのいわゆる低未利用地が 37.5%を占めています。用途地域内の低未利用地については、2011(H23)年の 74ha から 2016(H28)年には 79ha と、５年間で約５ha 増加しています。

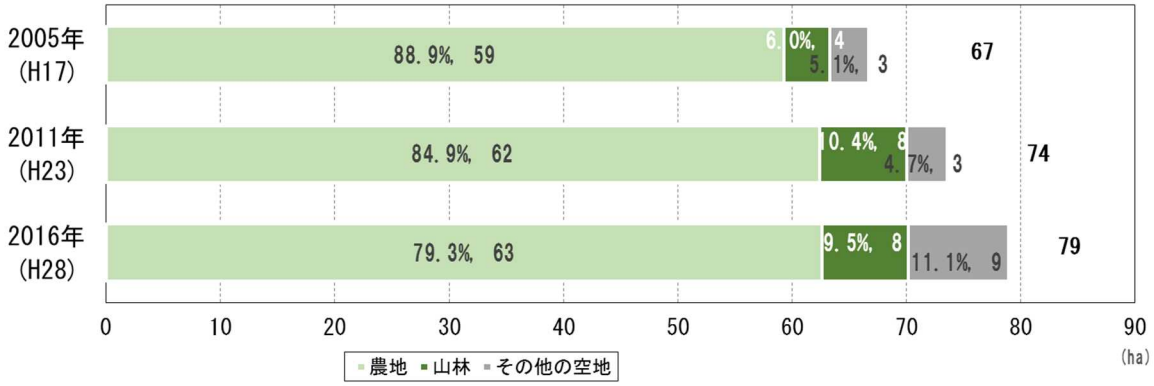
【区域別の土地利用現況別構成比】



(2016 年度栃木県都市計画基礎調査)

注)四捨五入のため、合計しても 100%にならない場合がある。

【低未利用地等の推移】



(2016 年度栃木県都市計画基礎調査)

注)四捨五入のため、合計値が一致しない場合がある。

④ 都市基盤施設及び公共交通の状況

本区域は、各種バス路線に加え、(国)461 号、(主)藤原宇都宮線などを軸とした交通ネットワークが形成されています。

都市施設の整備は完了していますが、今後の超高齢社会への対応や低炭素社会に向けた取組において、必要となる都市施設を適切に都市計画に位置付けることが必要です。

公共交通のサービス圏域内に居住する人口の割合(公共交通カバー率)は 44.1%と県平均値の 91.2%より低い状況にあります。

【都市施設整備状況】

	都市計画道路（km）			都市計画公園・緑地（ha）			都市計画下水道（ha）		
	計画	整備済	整備率	計画	供用済	供用率	計画	供用済	供用率
塩谷 都市計画区域	0.0	0.0	－	17.1	17.1	100.0%	0	0	－

(2015 年度都市計画現況調査)

【公共交通サービス圏の状況】

	公共交通 カバー率	行政区域人口 2015(H27)（人）	サービス圏人口 （人）
塩谷町	44.1%	11,495	5,074
栃木県	91.2%	1,974,255	1,800,453

（とちぎの公共交通(平成 30 年度版)）

注)公共交通カバー率：公共交通のサービス圏域(鉄道：駅から 1.5km、路線バス：バス停から 300m、デマンド交通(区域運行)：運行範囲)に含まれる人口の総人口に対する割合

（３）本都市計画区域の広域的な位置付け

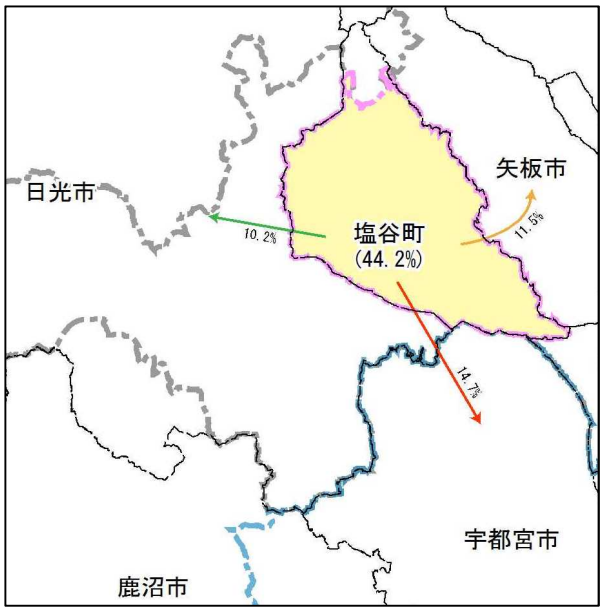
本区域と他都市とのつながりを見ると、通勤・通学による人口動態や購買動向による商圏の状況においては、隣接する矢板市、宇都宮市、日光市、さくら市との結びつきが強い状況にあります。

また、食料品の自区域内買い物率は 29.9%であり、日常的な生活機能の一部を周辺都市と連携を図りながら確保している区域となっています。

このことから、本区域は、玉生地区を核として、既存の交通機能や都市機能を活かしながら、隣接する宇都宮都市計画区域や矢板都市計画区域との広域的な連携により都市機能を補完している区域と位置付けられます。

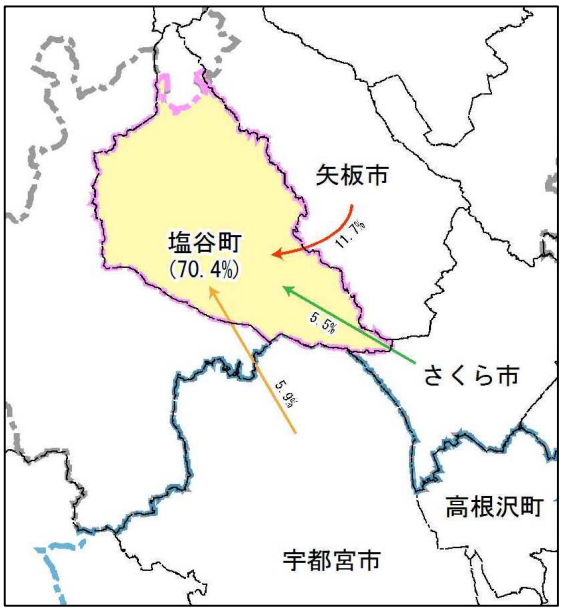
【通勤・通学及び購買動向】

通勤・通学（流出）



※(　)内は自市町に居住する通勤・通学者のうち自市町内に通勤・通学している人の割合を示す。

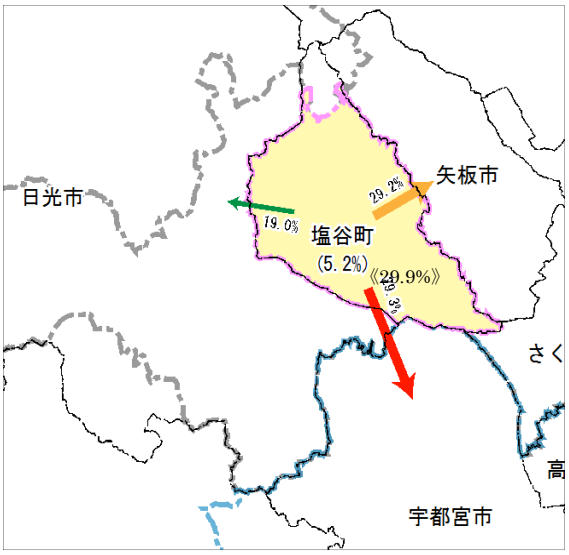
通勤・通学（流入）



※(　)内は自市町に居住する通勤・通学者に対する自市町内に通勤・通学している人の割合を示す。

(2015 年国勢調査)
注）現在の行政区域における流動状況である。

買い物率（購買動向（流出））



※(　)内は自市町の居住者のうち、自市町内で買い物をしている人の割合を示す。
※《　》内は自市町の居住者のうち、自市町内で食料品の買い物をしている人の割合を示す。

買い物率（購買動向（流入））

※(　)内は自市町の居住者に対する自市町内で買い物をしている人の割合を示す。
※《　》内は自市町の居住者に対する自市町内で食料品の買い物をしている人の割合を示す。

(2014 年度地域購買動向調査（栃木県）)
注）現在の行政区域における流動状況である。

（４）本都市計画区域の課題

本都市計画区域の課題は次のとおりです。

① 役割に応じた拠点づくりの強化

本区域の人口は減少していくことが推計されています。また、高齢者の人口割合は増加が見込まれており、中山間地域のみならず市街地においても地域コミュニティの維持が困難となっていくことが懸念されます。

あわせて、居住人口の減少や空き地等の低未利用地の増加などにより、都市のスポンジ化や都市の空洞化、活力や魅力の低下が懸念されます。

人口減少・超高齢社会が進行し、現状のまま推移した場合、人口密度の希薄化により、既存の市街地にある店舗等は利用者の減少による廃業等が進むなど、日常生活の利便性がますます低下していくことが懸念されます。

このため、市街地の規模や役割に応じた都市機能を集積させることにより拠点づくりを強化し、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めていくことが必要となっています。

② 交通ネットワークの強化

本区域は、玉生地区の市街地を中心に、集落が田畑と混在する形で低密度に分布しています。このため、拠点地区となる市街地や集落、周辺都市との連携強化により、都市機能を効率的に利活用していくことが課題となっています。

また、自動車を運転できない高齢者などの交通弱者は、自立した日常生活を送ることが困難になることが懸念されます。このため、公共交通ネットワークの連携を強化し、誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくりを進めていくことが必要です。

さらに、平常時や災害時を問わない安定した物資輸送ができる道路ネットワークの強化が求められています。

③ 都市経営の効率化

人口減少・超高齢社会の進行により、医療・福祉などの社会保障費が増大する一方で、生産年齢人口の減少による都市活動の低下や税収の減少が懸念されています。

また、本区域は、一定の公共交通は整備されているものの、バスなどの利用率が低いことから、維持・運行費用の負担が増加しています。

さらに、ＩＣＴの普及に伴う電子商取引（ＥＣ）の市場拡大など、端末物流への負担の増加も見込まれます。

このため、環境コストや都市経営コストの増加へ配慮した、持続可能で効率的な都市づくりを進めていくことが必要です。

④ 新技術の活用

地球温暖化に伴う気候変動やエネルギー需給の変化などの環境問題へ対応するため、都市活動におけるCO_2排出量の削減や省エネルギー化の促進が求められています。

また、拠点形成や交通ネットワークの強化、さらなる都市経営の効率化が求められる中、これまで取り組んできた施策をさらに推進するため、新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくりを進めていくことが必要です。

⑤ とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

高原山系の森林や鬼怒川や荒川、河川沿いに形成されている扇状地などの豊かな自然環境、尚仁沢などの地域資源を活かし、人と自然環境が共生した活力ある都市づくりが課題となっております。

また、塩谷工業団地など既存の工業団地の有効活用、矢板都市計画区域や宇都宮都市計画区域などの産業集積地との連携強化による産業の振興が課題となっています。

人口減少が進行するなか、魅力や強みを活かした都市づくりを進め、定住人口の確保や関係人口・交流人口を増加させることが求められています。

市街地内の農地や平地林については、人口減少に伴い宅地としての利用需要の低下が見込まれることから、今後は必要に応じて保全し、適切な利活用を図ることが求められています。

１-３ 都市づくりの基本理念

今後、本格的な人口減少・超高齢社会においても、高齢者をはじめ誰もが快適・便利に暮らしやすい、また環境にもやさしく、効率的な都市経営を図るため、以下の基本理念のもと、持続可能で賢い都市づくりを進めていきます。

（１）誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり

本区域においては、徒歩や自転車などで移動できる範囲で、商業や医療、福祉、教育、金融、公共公益施設など日常生活に必要なサービスを誰もが手軽に受けられるように、市街地の規模や役割に応じた都市機能の集積を図るとともに、まちなかへの居住(集住)の誘導を促進し、誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくりを進めていきます。

また、安全で安心して暮らすことができるように、重要な公共施設等や居住について災害リスクの低い地域へ誘導するなど、防災・減災や災害発生時における応急対策、更には速やかな復旧・復興などを可能とする災害に強い都市づくりを進めていきます

特に、本区域は矢板市や宇都宮市と日常生活におけるつながりが強いことから、周辺都市とも連携したスマートな都市づくりを進めていきます。

（２）誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

バスなどの公共交通を基本に地域のニーズに応じた交通ネットワークを形成し、拠点地区間の連携強化を図るとともに、拠点内においても交通ネットワークの充実を図ります。

歩行者や自転車などの利用環境の向上、自動運転などの新技術の活用、ＭａａＳの実現など、多様な分野との施策連携により誰もが安全でスムーズに移動し、活き活きと社会参加ができるスマートな都市づくりを進めていきます。

これらのネットワークを活用し、各拠点地区の都市機能の広域利用や相互補完による効率的な都市づくりを進めていきます。

（３）持続可能で効率的な都市づくり

都市機能の再配置に合わせた公共施設等の再編・集約や、社会資本ストックの長寿命化など効率的で効果的な公共投資により、増大する都市経営コストを低減し、持続可能で効率的な都市づくりを進めていきます。

また、日常生活に必要な都市機能の確保や安全で安心して利用できる歩行環境の確保、公共交通の利用環境の向上を図ることなどにより、高齢者等が外出する機会の増加や社会参加を促し、誰もが健康で活き活きと過ごすことのできる都市づくりを進めていきます。

（４）新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり

エネルギー需給の変化や地球規模での環境問題への対応、拠点形成やネットワークの強化及び都市経営の効率化など、ＳＤＧｓの理念を踏まえ、持続可能で人にも環境にもやさしいスマートな都市づくりを進めていきます。

都市機能の集約や公共交通の利用促進などにより、都市活動におけるエネルギーの消費やＣＯ$_2$の発生を抑制するとともに、未利用・再生可能エネルギーの有効活用や省エネ技術・情報通信技術の導入など、様々なまちづくりの分野において、新技術を活用して、生活サービスの向上や都市経営の効率化が図られたスマートシティの実現を目指していきます。

（５）とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

近接する東北縦貫自動車道などの広域交通網を活用するとともに、周辺都市との連携を図りつつ、豊かな自然環境や地域資源を活かした住環境づくりや産業の集積などを進め、活力ある都市づくりを進めていきます。

また、豊かな自然環境や景観、歴史・文化、食や地域イベントなどの地域資源を有効活用しながら、個性的で魅力ある都市づくりを進めていきます。

さらに、市街地内の農地等は防災・交流・学習・景観形成などの多面的な機能を発揮する場として、都市に居住する人々がその恵みを享受できるよう保全・活用していきます。

１－４ 本区域の将来都市構造

本区域は、既存の交通ネットワークや都市機能を活かしながら、隣接する宇都宮都市計画区域及び矢板都市計画区域との広域的な連携により日常生活などの都市機能を補完している区域となっています。

また、高原山系の森林をはじめとした、自然環境や尚仁沢湧水などの豊かな地域資源を有する、個性的で魅力がある区域でもあります。

こうした都市の魅力や強みを活かしつつ、快適・便利に暮らしやすく、環境にもやさしい効率的な都市経営を図り、持続可能で賢い都市づくりを推進させ、多核ネットワーク型の都市構造「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」を目指します。

１-５ 地域ごとの市街地像

（１）拠点地区

市街地の規模や役割に応じて、必要な都市機能を集積した拠点地区（地域拠点、生活拠点、産業拠点、観光レクリエーション拠点）づくりを進めるとともに、拠点地区間や周辺都市との連携により、都市機能の効率化を図ります。

① 地域拠点地区

徒歩や自転車で移動可能な範囲に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実や、日常生活の利便性の向上を図る「地域拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○（国）461 号と（主）藤原宇都宮線の交差点を中心とした玉生地区（以下、「玉生地区」という。）

② 生活拠点地区

日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保や、公共交通の充実などにより生活の利便性の向上を図る「生活拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○地域拠点地区周辺に形成された住居系市街地や、船生地区、大宮地区、その他概ね小学校区の規模でコミュニティの中心となる地区　など

③ 産業拠点地区

周辺環境に配慮しながら、研究開発機能を含む産業の集積を図る「産業拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○田所地区（塩谷工業団地）　など

④ 観光レクリエーション拠点地区

自然環境や歴史・文化的な地域資源を活かして、広域的な観光の集客を促進するための魅力の向上を図る「観光レクリエーション拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○上寺島地区（尚仁沢湧水周辺部）　など

（２）基盤構造

必要な都市機能を集積した拠点地区を形成するとともに、拠点地区間や宇都宮市、矢板市などの周辺都市との連携を強化し、多核ネットワーク型の都市を構築します。

① 広域連携軸

県内外の主要都市との広域的な移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

○バ　　ス等：路線バス

○道　　路：（国）461 号

② 都市間連携軸

周辺都市との移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

○バ　　ス等：路線バス

○道　　路：(主)今市氏家線、(主)藤原宇都宮線、(主)塩谷喜連川線

③ 都市内連携軸

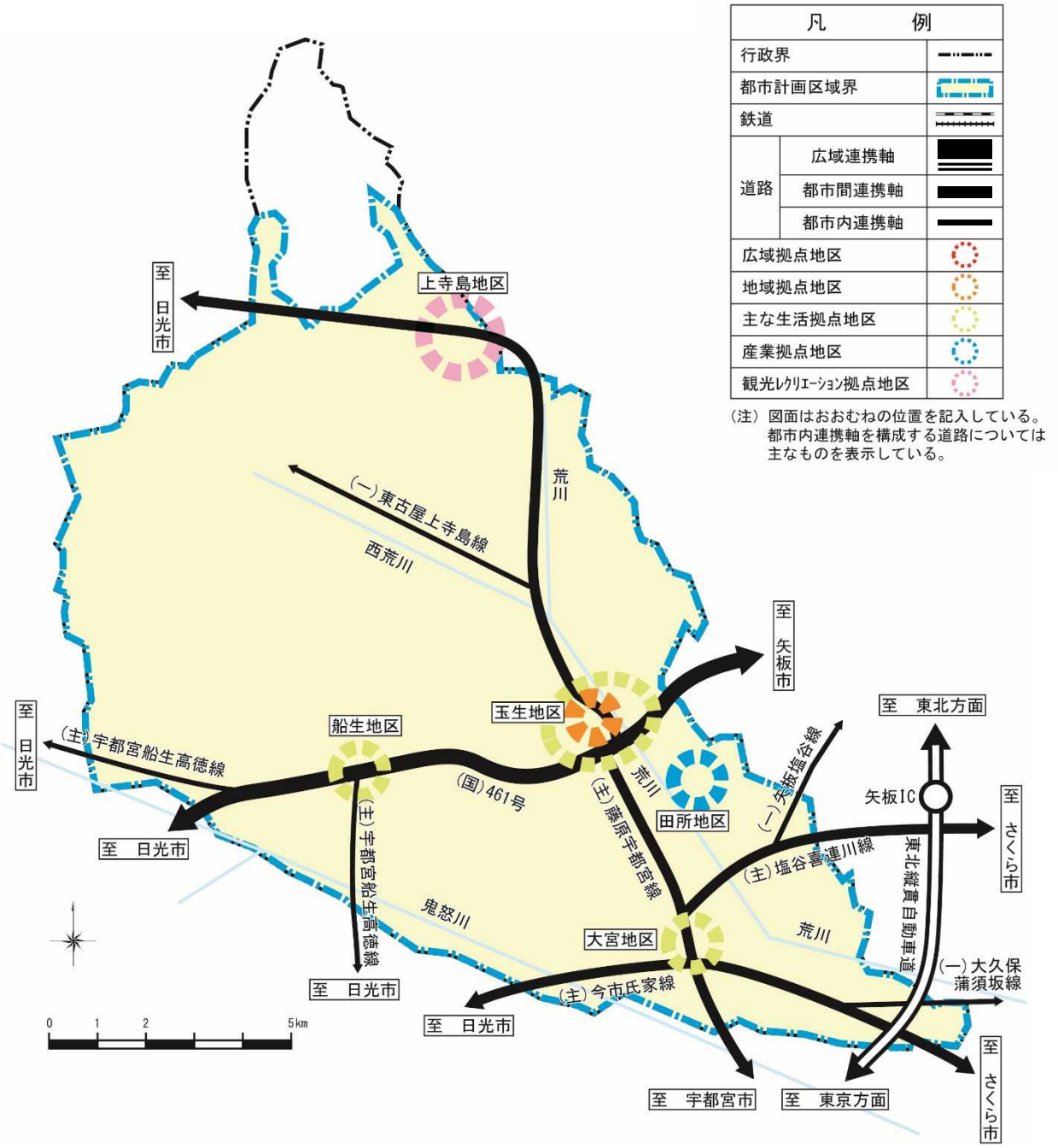
地域拠点地区や生活拠点地区の形成や、拠点地区間及び周辺地域との移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

○バ　　ス等：路線バス

○道　　路：(主)宇都宮船生高徳線、(一)大久保蒲須坂線、(一)矢板塩谷線、
(一)東古屋上寺島線、(町)芦場大宮線、(町)田所飯岡線、
(町)大宮佐貫線、(町)大宮 14 号線　など

その他、都市内連携軸となる主要な町道などについては、町が策定する「都市計画マスタープラン」などで位置付けます。

【将来市街地像図】


凡　　例
行政界
都市計画区域界
鉄道
道路
広域連携軸
都市間連携軸
都市内連携軸
広域拠点地区
地域拠点地区
主な生活拠点地区
産業拠点地区
観光ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ拠点地区
（注）図面はおおむねの位置を記入している。
都市内連携軸を構成する道路については
主なものを表示している。
上寺島地区
至　日光市
荒川
(一)東古屋上寺島線
西荒川
至　矢板市
玉生地区
船生地区
至　日光市
(主)宇都宮船生高徳線
(国)461号
荒川
(主)勝瀬宇都宮線
田所地区
(一)矢板塩谷線
至　東北方面
矢板IC
至　さくら市
至　日光市
(主)宇都宮船生高徳線
(主)塩谷喜連川線
東北縦貫自動車道
鬼怒川
大宮地区
荒川
(一)大久保
蒲須坂線
至　日光市
(主)今市氏家線
至　日光市
0　1　2　5km
至　宇都宮市
至　東京方面
至　さくら市

２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

本区域においては、区域区分を定めないこととします。

本区域の都市の評価を行った結果、都市計画区域内において市街地が拡散するおそれがあるものの、今後も人口の減少が見込まれることや、市街地の拡散の抑制については他制度による規制が可能であることから、無秩序に市街地が拡散する可能性は低く、区域区分を定める必要性は低いと判断しました。

なお、区域区分は定めませんが、市街地のまとまりを維持するために、都市計画法に基づく用途地域や特定用途制限地域、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画、また、農業振興地域の整備に関する法律や森林法、自然公園法、自然環境保全法などの他法令も活用しながら、土地利用の適切な規制、誘導を行っていくこととします。

【都市の評価の観点】

今後、人口減少や都市機能の低下が見込まれる中においては、「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」の実現に向けて、市街地の拡大を抑制し、人口や都市機能の集積により、集約型の都市を目指すことが求められていることから、「①拠点市街地の形成状況」「②都市の拡大・拡散の可能性」「③自然的環境保全の必要性」「④隣接都市計画区域への影響」「⑤他制度による規制の可能性」の５つの観点から、都市の評価を行いました。

【評価の概要】

①市街化区域設定基準（人口密度 40 人/ha 以上など）を満たす市街地が形成されていないことから、区域区分以外の制度を活用した拠点市街地の形成が必要である。

②農地転用の面積割合は県の線引き都市計画区域の市街化調整区域の平均値より低く、市街地が拡散する可能性は低い。

③用途地域外は農用地区域や自然公園等に指定されており、森林面積について過去５年間の増減を見ると、ほぼ横ばいであることから、自然的環境が保全されていると判断される。

④隣接する都市計画区域との縁辺部では人口・世帯数の増加は見られず、開発により隣接する都市計画区域に影響を及ぼす可能性は低い。

⑤農業振興地域の整備に関する法律や森林法、自然公園法、自然環境保全法などの他法令により土地利用の適切な規制、誘導が可能である。

３．主要な都市計画の決定の方針

３-１　土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

（１）本区域における土地利用の考え方

拠点地区への都市機能の集積を図りながらまちなかへの居住を誘導し、暮らしやすくコンパクトな都市づくりを推進するため、空き家や空き地、公的不動産などの既存ストックの有効活用により都市のスポンジ化へ対応するとともに、都市施設などの整備と整合した計画的な土地利用を図ります。

地区の特性や土地利用の動向、また、周辺の土地利用や都市基盤の整備状況などを踏まえ、用途地域の見直しや地区計画等を活用しながら適切な土地利用を図ります。

都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設については、郊外部への立地を抑制し、用途地域内への誘導を図ります。

定住や就業の場にふさわしい都市的土地利用と丘陵地、農地などの自然的土地利用との調和を図ります。

（２）主要用途の配置の方針

① 住宅地

住宅地は、周辺土地利用などを考慮した良好な環境、バスなどの公共交通の利益性並びに公共公益施設、医療・福祉及び商業サービスなどの都市機能が確保され、集約的な都市構造の実現に寄与する地区を基本に配置します。

地域拠点地区では、生活の場と商業・業務などの産業・経済活動、地域の文化が良好な関係で共生する住宅地の形成を目指し、既存の施設や環境を活かしつつ良好な居住環境の維持・形成や中心市街地の賑わいの創出を図ります。

生活拠点地区では、道路・公園などの既存ストックを有効活用し、緑豊かな自然と調和した良好な居住環境の形成を図るとともに、地域拠点地区周辺の住宅系市街地においては、道路、公園などの都市基盤整備の推進や地区計画の活用により、良好な居住環境の形成を図ります。

住宅地の外延化や市街地内のスポンジ化を抑制し、コンパクトな市街地の形成を図るため、拠点地区内の空き地などの低未利用地、空き家や公的不動産などの既存ストックの有効活用を図ります。

② 商業地

商業地は、都市の動向や超高齢社会への対応、道路や公共交通などの交通基盤の状況を考慮しながら、拠点地区を中心として必要な規模を適切に配置します。

地域拠点地区では、都市機能の集積や都市基盤の整備により、魅力と活気のある商業地を目指すとともに、子供や高齢者の交通手段などに配慮した利便性の高い日常的商業地を配置します。

③ 業務地

業務地は、都市活動全般にわたる都市機能が集積する地域拠点地区を中心に配置・誘導します。

公共公益施設については、高齢者等の利便性や周辺環境に配慮するとともに、都市の拡散を誘発しないよう拠点地区を中心に適切な位置に配置・誘導します。

④ 工業地

工業地は、産業の高度化への対応と生産活動の効率化を図るため、現在及び将来の工業生産規模並びに周辺住宅地などに及ぼす影響などを踏まえ、緑地空間などのオープンスペースの確保など周辺環境に配慮しながら配置します。

また、既存工業地の有効活用を図るとともに、新たな工業地の配置にあたっては、交通利便性が高い主要な幹線道路周辺及び既存工業団地の隣接地などにおいて、良好な就業環境の形成や地域活性化を考慮し、必要規模を適切に配置します。

産業拠点地区では、現状の操業環境を守りながら、緑化など周辺の自然環境に配慮し、今後とも工業の利便性を確保し、良好な工業地を配置します。

⑤ 流通業務地

流通業務地は、物資の流通活動の円滑化を図るため、流通業務施設の集積度及び広域的な交通網などの都市施設の整備状況を考慮しながら配置します。

⑥ 公園・緑地ゾーン

都市の環境向上、景観の保全、災害の防止などの機能を総合的に発揮できるよう、将来の都市化の動向やレクリエーション活動に対する需要を踏まえ、必要な規模を公園・緑地ゾーンとして位置付けます。

⑦ 田園集落ゾーン

用途地域外における田園地帯などを、自然環境や営農環境に配慮しつつ集落の維持・保全を図る田園集落ゾーンとして位置付けます。

⑧ 自然環境保全ゾーン

高原山系の森林、鬼怒川や荒川沿いに形成されている扇状地など、豊かな自然環境や貴重な水辺空間を有する地域を、将来にわたって保全を図る自然環境保全ゾーンとして位置付けます。

（３）土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

地域拠点地区では、空き地などの低未利用地、空き家や公的不動産などの既存ストックの有効活用を図りながら、まちなみの形成に配慮した良好な商業や業務、居住空間として中密度の土地利用を図ります。

地域拠点地区周辺の生活拠点地区では、コンパクトな市街地の形成を目指すため、既存の都市基盤を活かしつつ、良好な居住環境の維持・改善に努めます。

また、郊外の拠点地区などにおいては、日常的に必要となる都市機能を維持できる人口密度を確保します。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

地域拠点地区やその周辺の生活拠点地区では、道路や公園などの都市基盤の整備を進めるとともに、本区域に存在する豊かな緑地や歴史・文化などの地域資源を活かし、地区計画や建築協定、緑地協定などを活用し、まちなみの形成を誘導するなど、魅力的な居住環境の創出を図ります。

郊外の生活拠点地区などでは、道路や公園などの既存都市施設を活かしながら居住環境の維持・改善を図るとともに、地域コミュニティの維持に努めます。

空き家などの既存ストックの適正管理や有効活用を図るため、住民やＮＰＯなどと連携したエリアマネジメントを検討していきます。

住宅地の再整備等にあたっては、耐震、省エネルギー、バリアフリー等に優れた住宅の供給や社会インフラの整備により、高齢者等に負担が少ない居住環境を確保します。

公営住宅については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な集約建替えや、個々のストックの状況に応じた耐震、省エネルギー、バリアフリーなどの改良、修繕等を実施し、適正な維持管理をしていきます。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域は、高原山系の森林や河川沿いの肥沃な土壌と豊かな水により発達した田園地帯、鬼怒川、荒川などを中心とした河川緑地など緑豊かな区域です。こうした都市内の緑は、人に安らぎを与え、都市の活性化を促す重要な資源でもあることから、これらの保全に努めるとともに有効な整備・活用を図ります。

また、市街地内で住宅地と農地が混在している地区においては、住環境と調和を図りつつ、必要に応じて農地の保全や農業の利便性の向上を図ります。

④ 優良な農地との健全な調和に関する方針

用途地域外では、営農環境と農地の集団性を確保するため、農村集落の振興に配慮しながら優良な農地の維持・保全に努めます。

本区域は、肥沃な土地と鬼怒川や荒川などの恵まれた水資源により農業が発達しており、特に大宮・大久保・肘内といった南部地区の優良農地は首都圏の食料基地の役割を担っていることから、維持・保全に努めます。

⑤ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

大雨時における浸水や土石流、がけ崩れなどによる災害が発生するおそれがある区域においては、安全確保対策を進めるとともに、新たな市街化の抑制を図ります。

⑥ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の代表的な自然空間である高原山麓、本区域の景観特性である豊かな田園風景や丘陵地の森林などの緑地、鬼怒川や荒川などの豊かな自然環境は、後世に残すべき貴重な地域資源であり、将来にわたって維持・保全に努めます。

さらに、自然環境形成上特に必要な区域は、公園、緑地、風致地区などとして保全を図ります。

⑦ 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

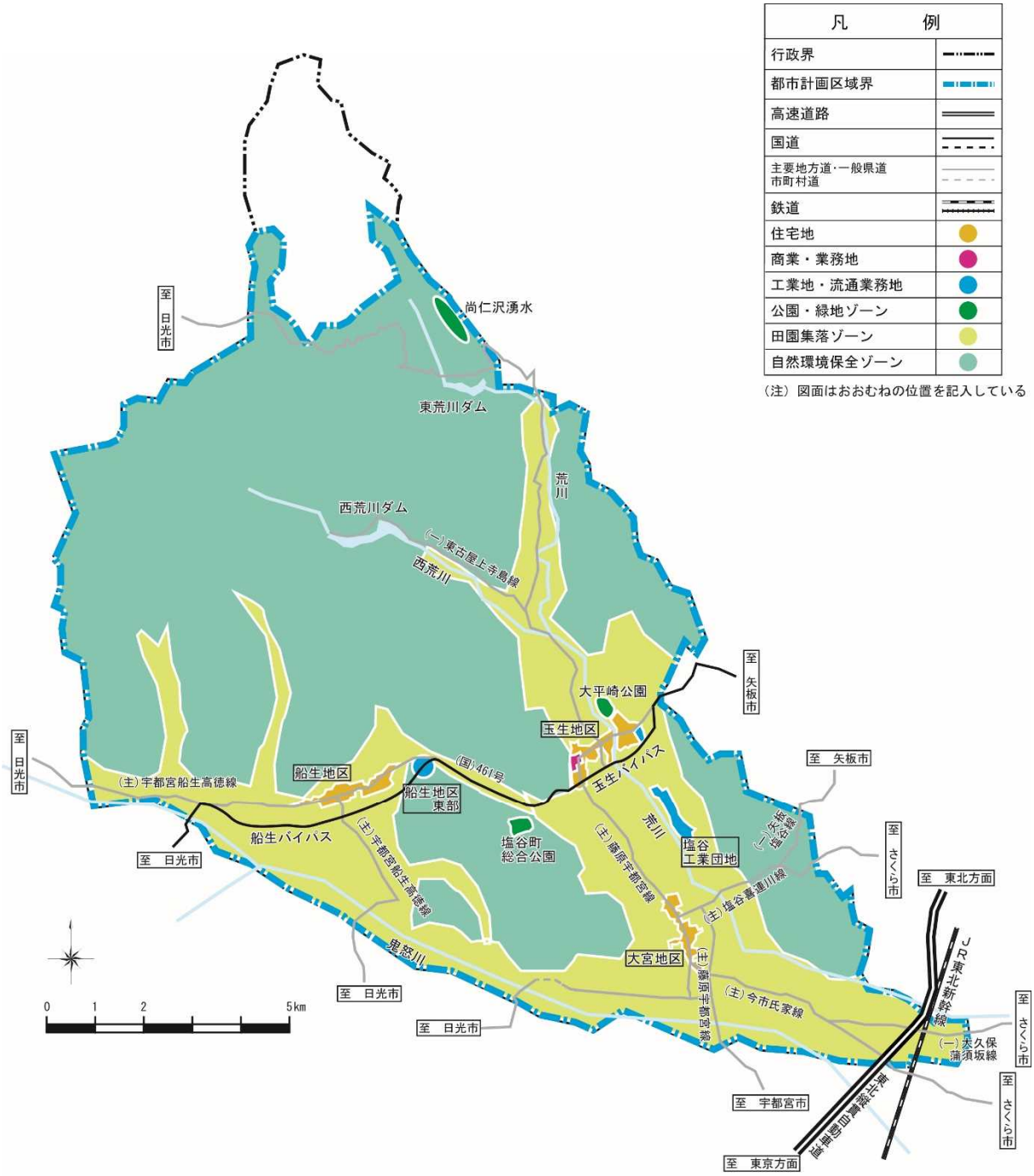
良好な生活環境の維持と産業の振興を促進するため、周辺地域の農林業などとの健全な調和を図りながら計画的な都市的土地利用を図ります。

既に市街化が進行している地区については、用途地域や地区計画などにより、計画的な市街地の形成を図ります。

用途地域外への無秩序な市街地の拡散を抑制するため、農林業との土地利用調整を図り、必要に応じて用途地域や地区計画、特定用途制限地域などの活用により、適切な土地利用への誘導を図るとともに、地域の実情にあった建築物の形態規制(建蔽率、容積率)を行います。

既存集落の中心となる小さな拠点については、空き地や公的不動産を活用しながら、日常生活に必要なサービス機能を集約し、地域コミュニティの維持を図ります。

【土地利用構想図】


凡　　例
行政界
都市計画区域界
高速道路
国道
主要地方道・一般県道
市町村道
鉄道
住宅地
商業・業務地
工業地・流通業務地
公園・緑地ゾーン
田園集落ゾーン
自然環境保全ゾーン
（注）図面はおおむねの位置を記入している
尚仁沢湧水
東荒川ダム
荒川
西荒川ダム
(一)東古屋上寺島線
西荒川
大平崎公園
玉生地区
玉生バイパス
船生地区
船生地区東部
(国)461号
(主)宇都宮船生高徳線
船生バイパス
塩谷町総合公園
(主)藤原宇都宮線
塩谷工業団地
(一)矢板塩谷線
(主)塩谷葛連川線
大宮地区
(主)今市氏家線
鬼怒川
JR東北新幹線
(一)太久保蒲須坂線
東北自動車道
至　日光市
至　矢板市
至　さくら市
至　東北方面
至　宇都宮市
至　東京方面
0　1　2　5km

３-２ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

（１）交通施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

【交通体系の整備の方針】

拠点地区の形成や、拠点地区及び都市間の連携にあたっては、バスなどの公共交通ネットワークや歩行者・自転車の利用環境を充実していくとともに、自動運転技術など新技術の導入も踏まえた自動車交通との連携や適切な役割分担を図ることにより総合的な交通体系を構築し、誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくりを進めます。

本区域は、(国)461 号や(主)今市氏家線、(主)藤原宇都宮線、(主)塩谷喜連川線などの交通網を活用しながら、隣接する宇都宮都市計画区域、矢板都市計画区域及び日光都市計画区域、さらには県内外との広域的な連携を図ります。

公共交通は、バス路線やデマンド交通が運行されており、ＪＲ宇都宮駅などとも結ばれていますが、周辺都市間や区域内交通においては、自家用車が主な移動手段となっています。このため、地域の実情に応じた交通手段の選択のほか、自動運転技術の活用などにより、広域的な交通から身近な生活を支える交通まで多様で面的な交通ネットワークの構築を図ります。

また、歩道や公共交通機関などのバリアフリー化や自転車の利用環境の充実、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、歩いて暮らせる都市づくりを進めます。

本区域においては、地域拠点地区を核に大小様々な拠点地区が位置付けられています。これらの拠点地区間の連携を強化するため、広域的な連携軸を基軸としながら既存のバス路線などの公共交通機関を活用しつつ、幹線道路網の整備を推進し総合的な交通体系の構築を図ります。

② 主要な施設の配置の方針

【道路】

本区域の道路網は、（国)461 号の広域連携軸に加え、(主)藤原宇都宮線、(主)塩谷喜連川線、(主)今市氏家線、(主)宇都宮船生高徳線、(一)矢板塩谷線などの都市間・都市内連携軸により構成されています。

(国)461 号は、隣接する矢板市や日光市などを結ぶ広域連携軸であるとともに、日常生活にも利用されていることから、引き続き交通機能の充実を図ります。また、南北方向に縦断する(主)藤原宇都宮線は、本区域と宇都宮市を結ぶ幹線道路として、（主)塩谷喜連川線は、東北縦貫自動車道、(国) 4 号、(国)461 号、ＪＲ東北本線へのアクセス道路として、本区域の発展を支える重要な路線であることから、交通機能の充実を図ります。都市間連携軸である(主)今市氏家線、(主)宇都宮船生高徳線、(一)矢板塩谷線についても、周辺市町との一層の連携強化を図るため、交通機能の充実を図ります。

産業の振興など地域の更なる発展を支える道路や重要物流道路、災害時の緊急輸送道路・避難路となる道路の整備を進めます。

都市経営コストの軽減を図るため、長寿命化修繕計画などに基づき適切な維持管理を行うとともに既存ストックの有効活用を図ります。

【バス等】

身近な公共交通ネットワークの充実を図るとともに、周辺都市の駅との連携強化を図ります。

また、人口減少・超高齢社会に対応し、既存集落や郊外部からも拠点地区にある生活利便施設をより使い易くするため、地域に適した交通手段の導入を促進するとともに、路線バスなどの運行円滑化や利便性向上を図る施設の整備を進めます。

あわせて、モビリティマネジメントなどにより公共交通の利用を促進し、自家用車から公共交通への移動手段の転換を図ります。

【その他の施設】

道路の整備やバスなどの公共交通ネットワークの構築にあわせて、誰もが安全で安心して移動できる空間を確保するため、歩道や公共交通機関のバリアフリー化や自転車利用環境の充実を図るとともに、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進します。

また、貨物車が歩行者や自動車の通行を妨げる恐れのある箇所に、路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ります。

③ 主要な施設の整備目標

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

【都市間・都市内連携軸】

都市間・都市内連携軸として、以下に挙げる道路の整備や公共交通の充実を図ります。

○(主)今市氏家線、(主)藤原宇都宮線　など

○路線バスなどの地域公共交通の充実

（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

【下水道及び河川の整備方針】

市街地などにおける生活排水などの汚水を効率的に処理し、生活環境の改善、河川など公共用水域の水質保全を図るため、生活排水処理施設の整備を促進します。

河川については、気候変動や流域内の開発などに伴う自然の保水及び遊水機能の減少などによる雨水の流出増に対応するため、河川改修など適切な治水対策を進めるとともに、災害に備え危機管理型水位計や簡易型河川監視カメラの設置などによる洪水時の監視体制の強化を図るなど、新技術を活用しながら防災・減災、災害への対応を進めます。

また、自然環境などと調和した憩いの場としての機能を備えた水辺空間を活かしながら、その特性にあった美しい景観づくりや環境と共生した都市づくりを進めます。

【整備水準の目標】

生活排水処理施設については、効率的・効果的な汚水処理を行うため、栃木県生活排水処理構想に基づき浄化槽の整備を促進します。

河川については、河川の特性や地域の風土・文化・住民の意見などを反映させた河川整備計画に基づき、効率性、経済性を踏まえながら治水安全度の向上を図り、安全で個性を活かした魅力ある河川の整備を進めます。

② 主要な施設の配置の方針

【河川】

鬼怒川は、自然豊かな景観や佐貫観音周辺などの特徴的な景観を有する河川であり、良好な水辺環境や自然環境の保全に努めます。

荒川は、本区域のシンボルといえる河川であり、尚仁沢湧水に起源を発する景観に優れた自然豊かな清流として親しまれています。今後ともこの良好な自然環境の維持・保全を図るとともに、地域住民の憩いの場となっている荒川河川公園などの活用を図ります。

③ 主要な施設の整備目標

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとします。

【河川】

荒川については、計画的な整備により治水対策を推進するとともに、親水空間や散策路などを憩いの場として活用を図ります。

（３）その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

人口減少・超高齢社会や産業構造の変革、更には循環型社会への対応などによりライフスタイルが多様化することが予想されます。

このため、これらに対応して、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するために、必要な都市施設を都市計画に位置付け、整備を進めます。

② 主要な施設の配置の方針

廃棄物処理施設については、循環型社会の実現に向け「栃木県廃棄物処理計画」や町の一般廃棄物処理計画に基づき、必要な施設の確保を図ります。

その他の都市施設については、社会・文化活動の育成、健康の維持及び増進などを考慮し、必要な施設の確保を図ります。

③ 主要な施設の整備の目標

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

○廃棄物処理施設については、効率的な運営の確保と再生利用を図るため、広域的な観点での整備を促進します。

３-３ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

本区域においては、土地区画整理事業などの市街地開発事業が都市計画決定されていませんが、今後は良好な市街地環境の形成を目指し、必要に応じ地域住民の合意形成を図りながら、地域の特性を活かした土地区画整理事業などについて検討します。

【都市施設構想図・市街地開発事業構想図】

３-４ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

（１）基本方針

本区域は、南高原自然環境保全地域、尚仁沢自然環境保全地域、佐貫観音自然環境保全地域などの森林や、肥沃な土壌と豊かな水により発達した広大な田園地帯などの豊かな緑に恵まれ、さらに、尚仁沢湧水や鬼怒川、荒川などの良好な自然環境に恵まれた区域です。

これら本区域の各地に残された貴重な自然環境、自然景観を今後も積極的に保全し、次代の子供たちに引き継いでいくとともに、これら水と緑の資源を有効に活用した都市づくりを進めます。

また、市街地内の農地については、必要に応じて保全するとともに、市民農園や体験農園、災害時の一時避難場所として利活用を図ります。

（２）主要な緑地の配置の方針

① 環境保全系統

○本区域の代表的な自然空間である日光国立公園、高原山系の山間部及び広域的にも貴重な水辺空間である鬼怒川や地域のシンボルでもある荒川などの豊かな自然環境の保全に努めます。

○湧水の郷として知られている尚仁沢地区においては、水源地周辺の自然環境の保全に努めます。

○富士山、大平崎、十二社権現などの地域においては、森林の保全に努めます。

② レクリエーション系統

○玉生地区に隣接する大平崎公園や塩谷町総合公園などを住民が自然や文化にふれあえる身近な憩いの場として保全・活用を図ります。

○町域北部に整備されている東荒川ダム及び西荒川ダムの周辺を、住民が自然や文化にふれあえる身近な憩いの場として活用を図ります。

③ 防災系統

○地震、火災など災害時の避難場所として総合公園などの適正配置を図ります。また、これらの公園や学校などへ接続する道路を適切に配置し、避難路のネットワーク化を図ります。

④ 景観構成系統

○高原山の山並みや鬼怒川、荒川の風景と区域に広がる田園風景は、本区域の景観を構成する重要な要素であることから、これらの保全に努めます。

○栃木県景観条例や栃木県屋外広告物条例に基づき、豊かな自然と調和した施設や建築物の色彩、意匠などの誘導に努めるとともに、緑化や恵まれた歴史・文化、自然景観を活かした良好な都市景観の形成・保全を図ります。

（３）実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地などの整備目標及び配置方針

日常生活圏や地理的条件、市街化の動向などを考慮し、身近な運動や休養の場及び地震や火災時の避難地として、街区公園などを適正に配置します。

また、休養、休息、運動、教養、自然や文化とのふれあいを通じて、住民の健康の維持・増進、文化活動の普及のため、有機的連携を図りながら、総合公園などを適切に配置します。

【公園緑地など】

公園緑地の種別	整備目標及び配置の方針
街区公園 近隣公園	安全で潤いのある日常生活圏の形成に資するため、市街地規模、住区構成、分断要素等を踏まえ、適切に配置します。
総合公園	塩谷町総合公園は、住民の健康増進と、今後、増加する余暇活動としての屋外スポーツ、レクリエーションの拠点として充実・拡大を図ります。
その他の公園緑地等	玉生地区に隣接して整備されている太平崎公園は住民の健康増進と、今後、増加する余暇活動としての屋外スポーツ、レクリエーションの拠点として充実・拡大を図ります。

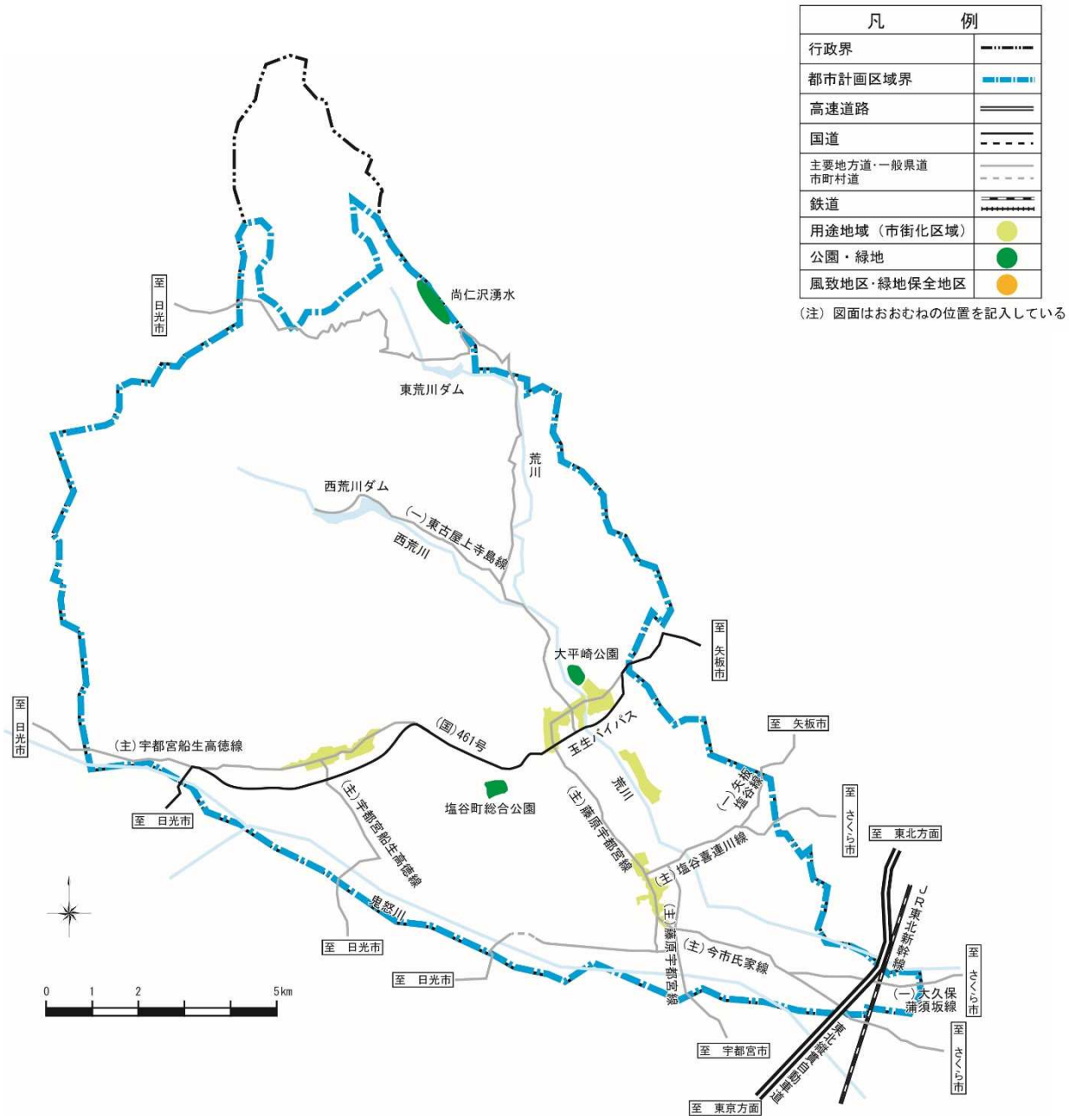
② 風致地区などの指定目標及び指定方針

本区域の確保すべき緑地のうち、優れた自然環境を保全すべき緑地については風致地区などの指定を検討するとともに、市街地及びその周辺部の重要な緑地については適切に保全し、良好な都市環境の形成を図ります。

（４）主要な緑地の確保の方針

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業はありませんが、今後は必要に応じ緑地の確保について検討します。

【自然環境整備・保全構想図】



３-５ 都市防災に関する方針

これまでの災害の教訓を活かし、被害を未然に予防する防災対策や、災害が発生した場合であっても被害を最小限に抑える減災対策、速やかな応急対策や復旧・復興を可能とする都市基盤の整備、避難時や災害復興対応におけるＩＣＴの活用の検討などにより、災害に強い都市づくりを進めます。

栃木県地域防災計画や町の防災計画と整合を図りつつ、災害時における都市機能を維持・確保するため、都市施設の適切な配置とネットワーク化、建物の耐震化、水害・土砂災害対策などを進めます。あわせて、土砂災害警戒区域などの災害のおそれがある危険箇所の情報提供を行うことで、住民の防災意識の向上に努めます。

また、災害時における効率的な応急対策や復旧・復興、生活や経済活動の継続性を確保するため、都市のコンパクト化の推進や地域コミュニティの維持を図ります。

さらに、計画規模を上回る洪水や地震などの大規模災害が発生した場合にも壊滅的な被害とならないように、危機管理体制の充実に努めます。

① 防災拠点の整備とネットワークの形成

災害時における防災拠点間の連携や応急対策に必要な人員・物資の輸送などに資する重要物流道路、緊急輸送道路や減災ネットワーク道路の整備を進めます。

都市における避難場所や防災拠点として機能する都市公園の適正配置や防災機能の確保を図るとともに、避難路、避難所周辺道路の整備を進めます。また、必要に応じて河川緑地や農地なども避難場所としての利活用を図ります。

災害時においても重要な役割を果たす都市施設やライフラインについては、その機能を維持するため代替性・補完性を確保します。

② 都市の耐震化・不燃化

大規模災害発生時に防災拠点となる公共施設、道路や上水道などのライフラインの耐震化を推進します。また、再生可能エネルギー導入促進など災害時の生活維持や防災力の向上を図ります。

都市の防災機能の向上を図るために、公園などのオープンスペースや避難路及び延焼遮断帯となる道路空間の確保を図るとともに、住宅などが密集する市街地における市街地開発事業の活用を検討します。

建物の耐震診断や耐震補強に対する助成などにより耐震化を促進するとともに、更新に合わせた不燃化・難燃化を図ります。

規模の大きな地震の際に、滑動崩落が生じやすい大規模盛土造成地等の宅地防災対策の促進を図ります。

空き家などを適切に管理・活用することにより、防災・防犯対策を促進します。

③ 水害・土砂災害対策

気候変動に伴い増加する台風や集中豪雨などによる浸水被害を低減するため、河川改修や道路の冠水対策などを推進します。土砂災害の危険性の高い区域においては、砂防施設の整備や急傾斜地対策などを進めます。これらのハード対策により、住民の安全を確保します。

あわせて、浸水のおそれのある区域の周知、土砂災害警戒区域の指定を進めるとともに、これらを踏まえたハザードマップの作成、土砂災害警戒情報の発表などのソフト対策を充実させることにより、住民の防災意識の向上や警戒避難体制の強化を図ります。

大雨時における浸水や土石流、がけ崩れなどによる災害の発生のおそれのある区域については、新たな市街化の抑制やより安全な地域へ居住を誘導するなど、災害リスクや、警戒避難体制の整備状況、災害を防止する施設整備の状況やその見込みなどを踏まえた適切な土地利用を図ります。

④ その他

防災の観点を考慮した町の都市計画マスタープランの策定を促進することとし、県及び町は住民の協力を得て、災害に強い、安全性の高い都市づくりを進めます。

４．本区域における都市づくりの実現に向けて

４-１ 実現に向けての基本方針

「１－４ 本区域の将来都市構造」の実現を図るため、これまで築いてきた既存ストックの有効活用を図りつつ必要な方策を講じていきます。また、環境にやさしく、効率的な都市経営を図るため、拡散型の都市構造を助長する開発の抑制に努めるなど、持続可能で賢い都市づくりを推進していきます。

４-２ 都市づくりの実現化方策

（１）誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり

① 日常生活に必要な都市機能の集積の促進

拠点地区間の相互補完を考慮しながら、拠点地区の規模や役割に応じて、日常生活に必要な都市機能の集積・誘導を図ります。

特に、拠点地区においては、土地の高度利用や都市基盤の整備などを進めるとともに、市街地の無秩序な拡大を抑制するために、用途地域外における適切な土地利用規制を検討します。あわせて、都市機能の休廃止に伴う利便性の低下を防ぐために、エリアマネジメントを検討します。

② まちなかへの居住(集住)の誘導と多様な居住スタイルへの対応

都市機能の集積と併せて、まちなか(拠点地区)への居住を誘導し、都市機能や居住の一層の集積による相乗効果により、都市の拠点性を高め、日常生活の利便性の向上を図ります。特に、高齢者向けの住宅や子育て支援施設の充実など、多様な居住スタイルや住民ニーズに対応した都市づくりを進めます。

また、郊外の既存市街地や集落においても、一定の日常生活に必要な機能の集積を図りながら、地域の多様な生活に配慮し、コミュニティの維持に努めていきます。

③ 空き家などの既存ストックの有効活用

都市機能の集積やまちなかへ居住を誘導するにあたっては、空き家や空き地のほか、公的不動産の跡地の有効活用を図り、都市のスポンジ化に適切に対応していきます。空き家の有効活用に向けた支援制度や、地域住民やＮＰＯなどと連携したエリアマネジメントを検討していきます。

④ 都市の防災・減災機能の強化

安全で安心して暮らすことができるように、重要な公共施設や居住について災害リスクの低い地域へ誘導するなど、防災･減災や災害発生時の応急対策を考慮した土地利用を図り、速やかな復旧･復興に資する重要物流道路や緊急輸送道路など都市施設の整備を進めます。

特に、防災拠点となる公共施設の耐震化や防災機能を有する公園、避難路などの都市施設の整備を推進します。

⑤ 既存集落における小さな拠点の形成

郊外部や中山間地域などにおいては、行政、商業、教育など日常生活に必要なサービス機能を集約し、拠点地区や周辺集落とデマンド交通等のネットワークで結んだ小さな拠点づくりを進め、地域コミュニティの維持を図ります。

【主な取組】

○用途地域や特定用途制限地域を活用し、適切に土地利用の規制・誘導を行います。

○拠点地区を中心に、既存ストックなどを有効活用しつつ日常的な都市機能の集積やまちなかへの居住を促進します。

○街区単位の土地利用と自然・歴史・文化・景観などの地域特性にあった都市づくりを推進するため地区計画の活用を図ります。

○郊外に立地している公共公益施設などについては、施設更新に合わせて拠点地区への誘導を図ります。

○大規模集客施設については郊外への立地を抑制し、用途地域内への誘導を図ります。

○代替性・多重性のある道路ネットワークや避難所周辺道路の強化をすることで、災害発生時における救助・救援活動及び緊急物資輸送の円滑化を図ります。

○防災の観点を考慮した町の都市計画マスタープランの策定を促進します。

○都市機能の集積やまちなかへの居住を誘導するため、立地適正化計画の策定を促進します。

○必要な都市機能を確保するため周辺都市との連携を強化します。

（２）誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

① 地域交通の強化と広域連携の促進

拠点地区間を結ぶ公共交通を主体とする地域交通の充実・強化を支援し、拠点地区が有する都市機能の相互利用や相互補完を図るなど広域連携を促進します。

② 都市機能や居住誘導と合わせた効率的なネットワークの再構築

拠点地区の規模や都市機能の集積状況など地域の状況に応じて、誰もが安全でスムーズに移動できるように、地域に最も適した交通手段を確保・充実するとともに、効率的で効果的な交通ネットワークの構築に取り組みます。また、公共交通の利便性を向上させるために、交通結節点へのアクセス道路などの整備を進めます。

さらに、モビリティマネジメント施策などを通じ、公共交通の利用促進を図ります。

③ 徒歩や自転車などによる移動性の向上

歩道や公共交通機関などのバリアフリー化、自転車の利用環境の充実を図るとともに、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、誰もが安全でスムーズに移動できる環境づくりを進めます。

【主な取組】

○栃木県自転車活用推進計画に基づく各種施策を推進します。

（３）持続可能で効率的な都市づくり

① 公共投資の選択と集中

集約型の都市構造の形成に向けた都市機能の再配置や誘導に合わせ、効率的で効果的な公共投資を進めます。

② 既存ストックの有効活用

市街地に存する既存ストックの有効活用や、都市機能の再配置に合わせた公共施設等の再編・集約を図るとともに、各拠点地区の連携強化により都市機能の相互補完を図ります。また、都市基盤施設などの既存ストックについては、長寿命化などの適切な維持管理を行い、都市経営コストの低減を図ります。

③ 健康まちづくりの推進

徒歩で移動可能な範囲内における日常生活に必要な都市機能の確保や、安全で安心して利用できる歩行環境の整備により、健康まちづくりを推進します。また、公共交通の利用環境の向上を図り、高齢者等が外出する機会の増加や社会参加による地域コミュニティの活性化を図ります。特に、高齢者や子育て世代が住みやすい環境整備を推進するためスマートウエルネスシティの整備などを推進していきます。

【主な取組】

〇社会資本の長寿命化計画の策定

〇スマートウエルネスの推進

（４）新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり

① 環境負荷の少ない都市づくりの推進

拠点地区への都市機能の集積や公共交通の利用促進、ＥＶ車などの導入促進を図ることにより、エネルギー消費とCO_2発生を抑制した効率的な都市を構築します。また、地球温暖化やエネルギー需給の変化などの環境問題に対応した未利用エネルギーの有効活用、省エネ技術・ＩＣＴの導入など、新技術を活用したスマートシティの実現を目指します。また、再生可能エネルギーについては、地域との調和を図りながら導入を進めます。さらに、都市部における緑化を推進するとともに、郊外部における農地や山林などの緑地を保全し、持続可能で環境負荷の少ない低炭素な都市づくりを進めます。

② 地域内交通への自動運転技術等の活用

地域において持続可能な移動手段を確保するため、自動運転やパーソナルモビリティなど様々な移動手段を適切に選択し、組み合わせるとともに、ＩＣＴを活用するなど交通結節点における乗換えの円滑化を図ります。

③ 物流システムの効率化や端末物流への新技術の活用

貨物車が歩行者や自動車の通行を妨げるおそれのある箇所に路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ります。

④ インフラの維持管理等への新技術の活用

橋梁などの効率的な維持管理を図るため、インフラの点検における無人航空機(ドローン)やロボットの活用などを進めます。

また、河川への危機管理型水位計の設置によりセンサー網の強化を図り災害時に備えるなど、防災・減災、災害への対応についても新技術の活用を進めます。

【主な取組】

〇集約型の都市構造への転換、公共交通の利用促進

〇太陽光、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーの利活用の促進

（５）とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

① 地域資源を活かした魅力的で個性ある都市づくり

高原山系や鬼怒川、尚仁沢湧水などの豊かな自然環境や、歴史・文化など魅力ある地域資源を活用しながら、県内外との関係人口や交流人口を増加させ、地域の魅力や活力を高めていきます。

特に、公共交通を活用した観光地へのアクセス性、周遊性を向上させる移動環境を確保するとともに、風致地区や景観地区などを活用しながら、豊かな自然や景観、歴史・文化などの地域資源の保全と活用を図ります。

② 恵まれた立地環境や優れた交通ネットワークを活かした産業の振興

宇都宮市から約 28km、東京から約 120km に位置する地理的優位性を活かしながら、既存工業団地への輸送用機械器具製造業などの産業集積、また、トマト、キク、ナシをはじめとした施設園芸による農産品の生産、６次産業化などの取組により、産業の振興を図ります。

特に、物流拠点や高速道路ＩＣへのアクセス道路の整備などにより、効率的な物流ネットワークを構築するとともに、工場跡地の有効活用などにより産業の集積を図ります。

③ 都市と調和する農地等を活かした多機能な空間の創出

市街地内の農地や平地林については、交流・レクリエーションや教育・学習の場などとして都市に居住する人々が有効に活用できるよう、必要に応じて保全していきます。

（６）医療や福祉、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開

店舗や病院などの多様な都市機能の集積や産業振興・企業誘致、都市景観の形成などの都市政策の展開にあたっては、医療や福祉政策、商工業・農林業などの産業政策、教育や文化政策、環境政策、交通政策などと連携し、総合的かつ戦略的に取り組みます。

（７）多様な主体と協働・連携した都市づくり

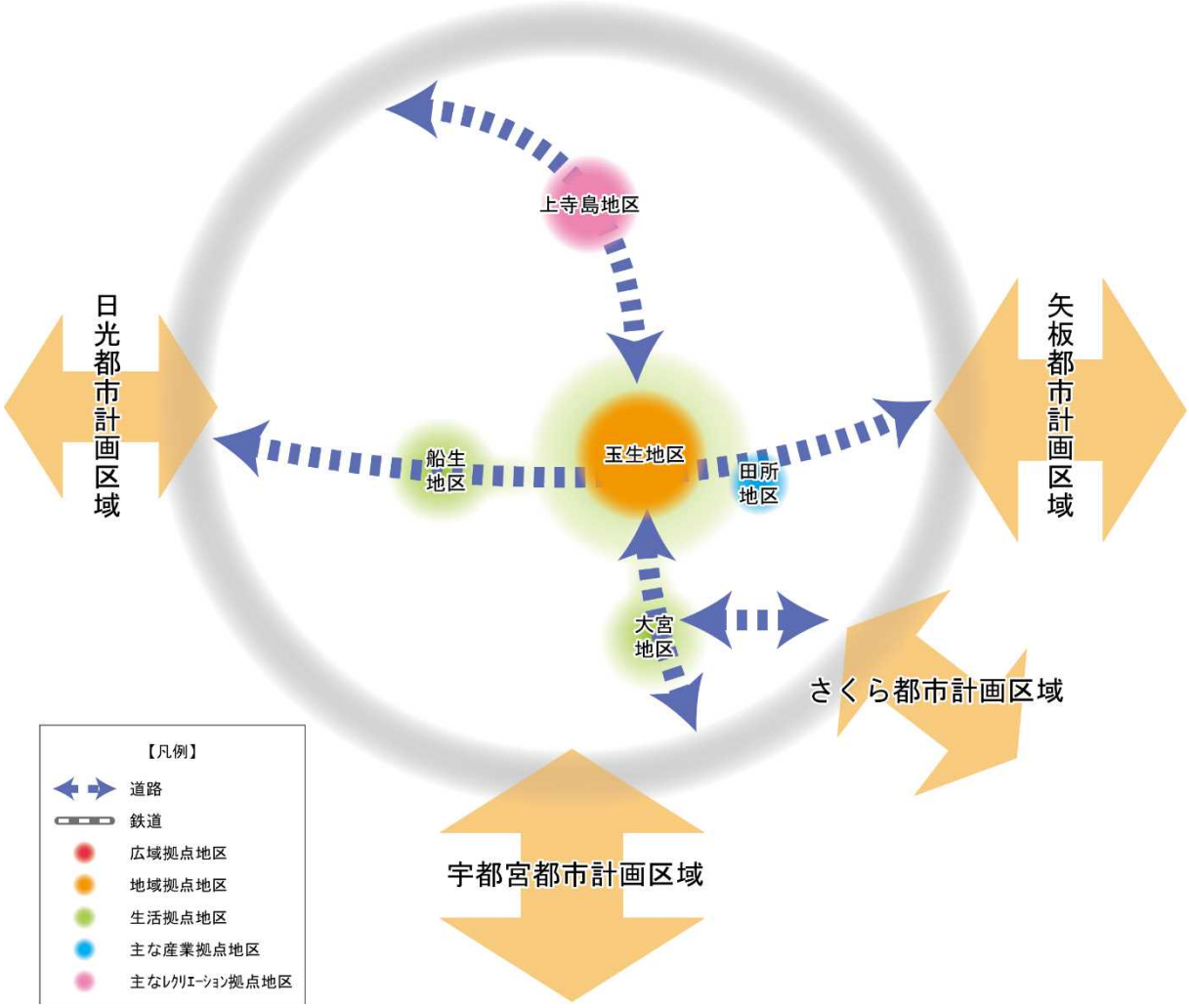
地域のニーズに応じた都市機能の集積や都市的サービスの提供を将来にわたって行うために、積極的な住民参加を促し、また適正な情報の提供を行いながら、県民、ＮＰＯ、企業、大学、行政などの多様な主体と協働・連携した都市づくりを進めていきます。

さらに、それぞれの役割と責任を明確化しながら、一体的に事業を推進していくための仕組みづくりや、主体的に都市づくりを進める人材の育成に取り組みます。

（８）都市のマネジメント

都市の現状や動向を的確に把握するため、都市計画基礎調査などを実施し、現状の分析や課題整理、都市の評価を行った上で、目指すべき都市構造を設定します。

塩谷都市計画区域の将来都市構造イメージ図
（集約型都市構造イメージ図）



【拠点地区形成の考え方】

「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」の実現を図るために、都市機能の集積やまちなかへの居住を促進する「地域拠点地区」「生活拠点地区」の具体的な地域設定について検討します。