

## 第4章 全体構想

### 4-1 土地利用の方針

#### (1) 土地利用の基本的な考え方

本市における土地利用の課題や将来像を踏まえて、本市の土地利用の基本的な考え方を以下のようにまとめます。

##### 計画的な土地利用の誘導

都市計画区域の拡大や用途地域の新規指定など、都市計画の手法を活用しながら、無秩序な都市的土地利用の拡大を防止し、周辺環境と調和した計画的な土地利用の誘導を図ります。

##### 県北の中心拠点としての土地利用の推進

中心市街地の活性化を推進するとともに、県北の中心拠点にふさわしい都市機能の整備・誘導を図ります。

##### 良質な居住環境の形成

今後展開される人口誘致政策と連携しながら、都市計画をはじめとした関連制度の活用を図り、田園都市にふさわしい良質な居住環境の形成を図ります。

##### 自然環境の保全・管理・活用

本市の特徴である豊かな自然環境や美しい田園景観の保全・管理を図るとともに、それらを活用した地域活性化に資する観光・レクリエーション拠点の整備を推進します。

#### (2) 各種土地利用の方針

将来都市像及び将来都市構造の実現を図るため、市域の土地利用を9つのゾーンに区分し、それぞれのゾーンにおける土地利用方針と整備・誘導施策を次のように定めます。

##### ◇ 商業業務系市街地ゾーン

本市の活力の中心となる商業・業務系市街地については、高齢化や人口の郊外流出に伴う空洞化の進行により中心拠点としての機能が低下していることから、市街地再開発事業や土地区画整理事業等を活用しながら、本市及び県北の中心拠点にふさわしい土地利用を誘導・集約し、基盤整備の拡充と土地の高度利用による拠点機能の向上を目指します。



《大田原地区の市街地》

市街地の整備にあたっては、平成 20 年 11 月に認定された中心市街地活性化基本計画との整合を図りながら、円滑で計画的な事業展開を目指します。

また、幹線道路沿道に立地する大型店舗との機能分担を図り、市民及び来訪者が歩いて楽しめる魅力ある都市空間の形成を目指します。

#### 整備・誘導施策

- ・ 用途地域に基づく土地利用誘導
- ・ 市街地再開発事業及び土地区画整理事業の推進
- ・ 都市基盤の整備・拡充
- ・ 中心市街地活性化基本計画に基づく事業の推進
- ・ 特別用途地区の指定による適切な市街地環境の形成

#### ◇ 複合系市街地ゾーン

用途地域が指定されている地域については、幹線道路沿道地域を中心に商業・業務系の沿道サービス施設やアパート・マンションなど多様な施設が立地しています。都市拠点を形成する市街地として適切な都市環境の誘導を図るため、用途地域に基づく土地利用誘導とともに、特別用途地区等の指定による一定規模以上の集客施設の立地規制についても検討を進め、市民や来訪者の利便性の向上に資する施設の計画的な立地を推進します。

特に、郊外部での無秩序な開発の防止に向けて、内環状線をはじめとする幹線道路の沿道地域に商業施設等の立地を適切に誘導し、都市核を形成する用途地域内への都市機能の集約を図ります。

また、周辺地域の中心拠点となる市街地が形成されている大田原地区の佐久山地域、湯津上地区の佐良土地域、黒羽地区の黒羽田町・向町周辺地域については、将来的な都市計画区域への編入やそれに伴う用途地域等の都市計画手法の導入を検討し、拠点にふさわしい計画的な市街化を誘導するとともに、必要な都市機能の整備・拡充を優先的に図り、拠点地域としての機能の向上を目指します。



《店舗立地が進む幹線道路沿道》



《黒羽向町・大豆田の市街地》

#### 整備・誘導施策

- ・ 用途地域に基づく土地利用誘導
- ・ 中心市街地活性化基本計画に基づく事業の推進
- ・ 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に基づく適切な市街地環境の誘導
- ・ 都市計画区域の拡大に向けた取り組み
- ・ 用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の新規指定による計画的な市街地の形成
- ・ 都市基盤の整備・拡充

## ◇ 住居系市街地ゾーン

低層住宅を中心とした住宅地については、今後の人口誘致政策と併せ、良好な宅地供給の場として宅地整備を図ります。

また、基盤整備が不十分な地域においては、地区計画の指定による基盤整備の拡充を図るとともに、最低敷地面積等の新たな基準の導入についても検討を行い、ゆとりある良質な居住環境の形成を推進します。



《良好な住環境が形成された薄葉団地》

### 整備・誘導施策

- ・ 地区計画の指定による基盤整備
- ・ 最低敷地面積等の設定によるゆとりある居住環境の形成

## ◇ 工業ゾーン

本市の重要な産業活動の場であり、市民の就業の場でもある工業用地については、既存工業団地内への企業誘致を推進するとともに、周辺環境と調和した良好な操業環境の維持に努め、工業地としての機能強化を図ります。

中田原工業団地においては、病院等の医療・福祉施設の誘致を推進するとともに、研究所等関連施設の誘致も図り、将来的な医療・福祉拠点としての土地利用誘導を目指します。

なお、社会動向の変化に伴う工業地の需要動向を踏まえ、必要に応じて工業系用途地域の見直しを検討していきます。



《基盤整備済みの中田原工業団地》

### 整備・誘導施策

- ・ 用途地域に基づく立地誘導による土地利用の混在防止
- ・ 既存工業団地内への企業誘致の推進
- ・ 中田原工業団地への医療・福祉施設及び関連施設の誘致
- ・ 緑地空間等のオープンスペースの確保による周辺環境との調和
- ・ 産業基盤の整備・拡充
- ・ 産業及び地域の活性化に資する工業系用途地域の見直し

## ◇ 新市街地誘導ゾーン

用途地域周辺において、既に都市的土地利用が進行している地域、もしくは将来的に市街化が予想される地域については、無秩序な開発によるスプロール（市街地の拡散）や土地利用の混在を防止するため、用途地域や地区計画の指定について検討を進めます。

一定のルールに基づき、新たな宅地供給の場として周辺環境と調和した住宅地や地域住民の生活利便性の向上に供する店舗等の立地を誘導し、計画的な市街地の形成を推進します。



《適切な土地利用誘導が求められる用途地域の周辺部》

### 整備・誘導施策

- ・ 用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定による計画的な土地利用の誘導
- ・ 生活基盤の整備・拡充

## ◇ 集落ゾーン

田園地域や山間部に点在する既存集落のうち、一定のまとまりある集落が形成されている地域については、周辺の優良農地や平地林、森林との調和を図り、魅力ある田園・自然景観の保全・管理を推進します。

また、既存集落の生活環境改善を推進し、生活利便性の向上を図るとともに地域コミュニティの維持・活性化を目指します。



《須賀川地域の集落》

### 整備・誘導施策

- ・ 都市計画区域の拡大に向けた取り組み
- ・ 風致地区等の指定による田園景観保全
- ・ 特定用途制限地域の指定による良好な集落環境の形成
- ・ 最低敷地面積等の設定によるゆとりある居住環境の形成
- ・ 生活基盤の整備・拡充

## ◇ 農業振興ゾーン

本市の重要な農業生産の場である優良農地については、積極的な生産環境の利用・管理を図るとともに、点在する農家集落の生活環境の改善を推進し、安定した営農環境の形成と良好な田園景観の保全を目指します。

また、耕作放棄地の発生を防止するため、市民・事業者・行政などの多様な主体の参画・連携による農地の管理を推進します。



《農業生産を支える広大な優良農地》

### 整備・誘導施策

- ・ 都市計画区域の拡大に向けた取り組み
- ・ 風致地区、景観地区等の指定による景観保全
- ・ 農家集落における生活基盤の整備・拡充
- ・ 農地法及び農業振興地域の整備に関する法律との連携による農地の活用・保全

## ◇ 緑地保全ゾーン

まとまった緑地や平地林が保全されている地域は、本市ならではの田園景観を形成する貴重な地域資源であることから、周辺の自然環境を含めた一体的な保全を図るとともに、市民・事業者・行政などの多様な主体の参画・連携による管理を推進します。

また、周辺環境に十分配慮した観光・レクリエーション拠点の整備についても検討し、地域の活性化を目指します。



《各地域に点在する良好な平地林》

### 整備・誘導施策

- ・ 都市計画区域の拡大に向けた取り組み
- ・ 緑地保全地域、風致地区、景観地区等の指定による景観保全
- ・ 特定用途制限地域の指定による無秩序な都市的土地利用の拡大防止
- ・ とちぎの元気な森づくり県民税の活用による平地林等の適切な管理
- ・ 観光・レクリエーション拠点の整備の検討
- ・ 森林法及び都市緑地法との連携による緑地・平地林の保全・活用



## ◇ 自然環境保全ゾーン

八溝県立自然公園を含む森林地帯や希少生物生息地、河川など貴重な自然環境を有する地域については、本市の重要な地域資源として、市民・事業者・行政などの多様な主体の参画・連携による適切な保全・管理を推進するとともに、災害危険区域においては自然災害の防止に向けた取り組みを推進し、安全・安心な市土の形成を目指します。

また、地域の活力を担う林業の振興を推進するとともに、自然と触れ合える観光・レクリエーション拠点の整備についても検討し、山間地域の活性化を目指します。



《白鳥が飛来する羽田沼》

### 整備・誘導施策

- ・ 都市計画区域の拡大に向けた取り組み
- ・ 災害危険区域における自然災害防止に向けた取り組み
- ・ とちぎの元気な森づくり県民税の活用による森林等の適切な管理
- ・ 観光・レクリエーション拠点の整備の検討
- ・ 自然公園法、自然環境保全法、森林法との連携による森林の保全・活用



# 《土地利用方針図》

- 商業業務系市街地ゾーン
- 複合系市街地ゾーン
- 住居系市街地ゾーン
- 工業ゾーン
- 新市街地誘導ゾーン
- 集落ゾーン
- 農業振興ゾーン
- 緑地保全ゾーン
- 自然環境保全ゾーン
- 都市公園
- ゴルフ場

