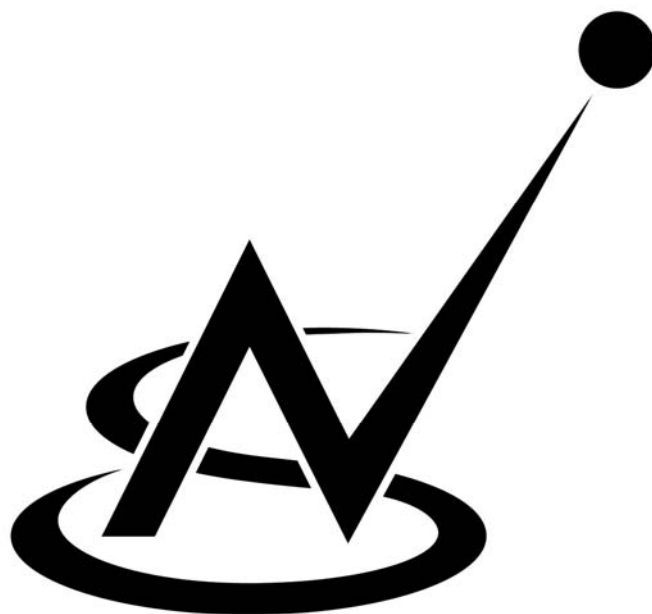


那須塩原市土地利用調整基本計画
(案)



平成22年1月

那須塩原市

那須塩原市土地利用調整基本計画

【目次】

はじめに 土地利用調整基本計画策定の趣旨と計画期間	1
(1)背景と目的	
(2)対象地域	
(3)計画期間	
1. 土地利用の基本方向	3
2. 土地利用誘導区域の設定	5
(1)土地利用誘導区域設定の考え方	
(2)土地利用誘導区域ゾーニング図	
(3)ゾーン別の土地利用誘導方針	
(4)ゾーン別の立地基準	
3. 特に土地利用調整が必要と認められる地域及び土地利用調整上留意すべき事項 ..	22
4. 計画の推進に向けて	23

はじめに 土地利用調整基本計画策定の趣旨と計画期間

(1) 背景と目的

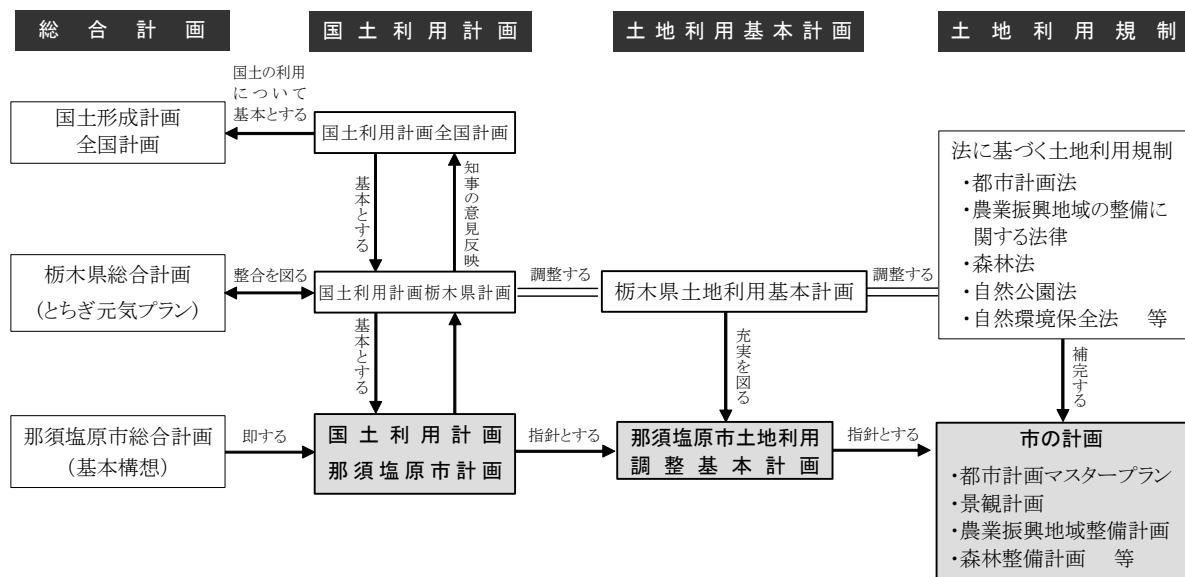
本市は那須野が原に代表される豊かな自然環境に恵まれ、東北新幹線、JR 宇都宮線や東北縦貫自動車道、国道4号、400号などの交通条件も備えていることから、自然に囲まれた生活を求める都市住民の流入、近隣市町村住民の流入や核家族化などを背景に、人口・世帯ともに増加している。

しかし、人口・世帯の増加に伴う農地や平地林の都市的土地利用への転換により、営農環境の悪化や非効率な都市基盤整備、田園・自然景観の喪失など、様々な問題が生じている。また、国道や主要地方道等の幹線道路沿いや黒磯板室インターチェンジ周辺では、大規模商業施設等の集積が見られ、周辺地域の土地利用や営農・居住環境への影響が懸念される。特に、本市における産業廃棄物処理施設の集中的な立地は、自然環境だけでなく市民の生活環境にも悪影響を及ぼすものから、立地規制が求められている。

本市では、こうした課題に対応するため、平成19年に国土利用計画那須塩原市計画を策定した。これに基づき、国土利用計画法をはじめとする各種土地利用関連法令・制度等の適切な運用をすることによって、本市らしい空間の維持保全と快適な住環境の確保を目指し、計画的な土地利用誘導を推進することとしている。しかし、各種法令等に基づく規制・誘導方策では本市の目指す土地利用を図ることは困難であることから、本市独自の規制・誘導方策が求められている。

本計画は、那須塩原市総合計画及び国土利用計画那須塩原市計画における将来像の実現に向けて、地域ごとの土地利用の方向性を明示するとともに、法令に基づく土地利用の規制・誘導を補完する本市独自の土地利用誘導方策のあり方について検討したものであり、本市の土地利用誘導の基本的な方向性を示すものである。

■ 土地利用計画体系での位置づけ



(2)対象地域

本計画の対象地域は、那須塩原市全域とする。ただし、都市計画法に基づく用途地域が指定されている地域では、当該用途による土地利用の誘導を図る。

(3)計画期間

本計画は、那須塩原市総合計画及び国土利用計画那須塩原市計画との整合性を図るため、平成 22 年度から平成 28 年度(西暦 2016 年度)までの7年間を計画の期間とする。なお、その間において那須塩原市総合計画などの改定や社会経済情勢などの変化により、必要に応じて見直しを行うものとする。

1. 土地利用の基本方向

本計画は、国土利用計画那須塩原市計画に明示した土地利用の基本方針の具現化を図るため土地利用誘導の方策と展開について整理を行う。

国土利用計画に示された土地利用の基本方針	土地利用調整基本計画における土地利用誘導の方策と展開
<p>(1)地域特性を活かしたメリハリのある土地利用の推進</p>	<p>本市には、緑豊かな山間地域や農地と平地林が調和する農業・集落地域、県北部の広域拠点として発展する市街地など、様々な特性を有する地域が広がっていることから、各地域において特性を活かした環境保全や基盤整備、地域活性化等を図るため、メリハリのある土地利用の推進を図る。</p>
<p>(2)土地利用関連法令による各種方策と本市独自の方策による土地利用誘導の推進</p>	<p>国土利用計画に基づく「市街地」、「フロンティア」、「農業・集落」、「山間・観光」の4つのエリアを、土地利用の現況や特性を踏まえたうえで、さらに詳細な9のゾーンに細区分し、それぞれの土地利用状況や特性を活かした将来像を示すとともに、土地利用誘導の方策の方向性を示す。</p> <p>各ゾーンの将来像の実現に向けて、法令等に基づく土地利用の規制・誘導の方策を補完するため、本市独自の土地利用誘導の方策及び立地基準を明確化する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西那須野地区で実施されている要綱による土地利用の適切な誘導を全市で適用する。 ・より効果的な運用を図るため、土地利用の適切な誘導について定めた基準の見直しを行う。 ・また、本計画の規制・誘導の実績などを踏まえ、必要に応じて要綱から条例への移行による実効性の向上を検討する。
<p>(3)市民の意向を踏まえた計画策定と方策の展開</p>	<p>計画的な土地利用の推進にあたっては、行政による市街地の整備や森林の保全等以上に、市民や事業者による適切な土地利用の維持や適正な転換が重要であることから、各主体がこれらに協働して取り組むよう、コンセンサスを確立するとともに、行政としての確に誘導を図る必要がある。</p> <p>このため、土地利用計画の策定や進行管理においては市民や事業者の意見を十分に踏まえるとともに、土地利用に関して十分に情報提供や啓発活動を行うものとする。</p>
<p>(4)実行性を重視した土地利用誘導の展開</p>	<p>市民や事業者との協働による計画的な土地利用の実現にあたっては、規制方策と誘導の方策の効果的な役割分担や使い分けが必要である。</p> <p>新たな規制方策については、地権者を中心に合意形成が困難と考えられる局面が多く、運用が難しい面もあるが、市民や事業者との協働の概念に基づき、周辺環境との調和に向けた要件付きの許可制度を運用するなどの「誘導」の視点からの方策とあわせ、</p> <p>土地利用誘導の方策については、周辺環境との調和に向けた要件付きの許可制度を運用するなど、実行性を重視した適切な各種土地利用の方策の展開を図るための検討を行う。</p>

	実行性を重視した適切な各種土地利用方策の展開を図る。	
--	----------------------------	--

2. 土地利用誘導区域の設定

(1) 土地利用誘導区域設定の考え方

本計画における土地利用誘導区域設定(ゾーニング)の考え方は、国土利用計画那須塩原市計画に基づく「市街地エリア」、「フロンティアエリア」、「農業・集落エリア」、「山間・観光エリア」の4つのエリアを、土地利用の現況や特性を踏まえたうえで、さらに詳細な9のゾーンに細区分したものとす。

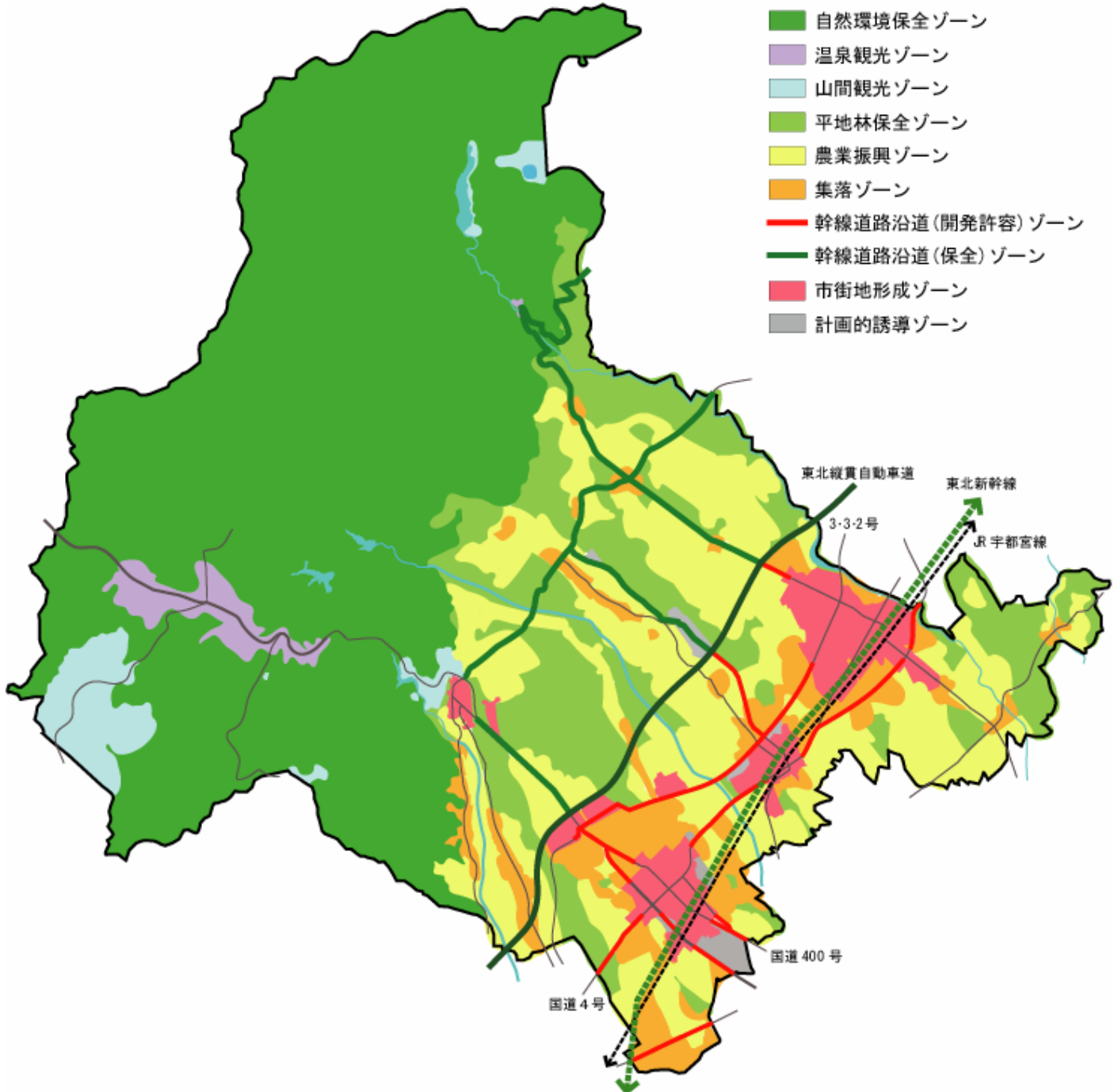
ゾーン別の土地利用誘導方針においては、土地利用のあり方や状況・誘導方針を定めるだけではなく、計画的な土地利用を実現させていくための土地利用の展開方策についても示すものとする。

今後予測される開発行為は、都市計画法に基づく用途地域への誘導を優先させ、開発行為による土地利用の目的に応じて計画的誘導ゾーンや幹線道路誘導ゾーン(開発許容路線)への誘導を図るものとする。併せて、農地及び平地林については保全を原則とし、開発行為の適切な誘導を図るものとする。

エリア区分	ゾーン区分	土地利用の基本方針
山間・観光エリア	①自然環境保全ゾーン	維持 保全
	②温泉観光ゾーン	保全 活用
	③山間観光ゾーン	保全 活用
農業・集落エリア／市街地エリア／フロンティアエリア	④平地林保全ゾーン	維持 保全
	⑤農業振興ゾーン	維持 保全
	⑥集落ゾーン	維持 保全
	⑦幹線道路沿道ゾーン	開発許容
		維持・保全
	⑧市街地形成ゾーン	市街化誘導
⑨計画的誘導ゾーン	計画的な 市街化誘導	

(2) 土地利用誘導区域ゾーニング図

土地利用誘導区域のゾーンを図のとおり設定する。



(3)ゾーン別の土地利用誘導方針

①自然環境保全ゾーン

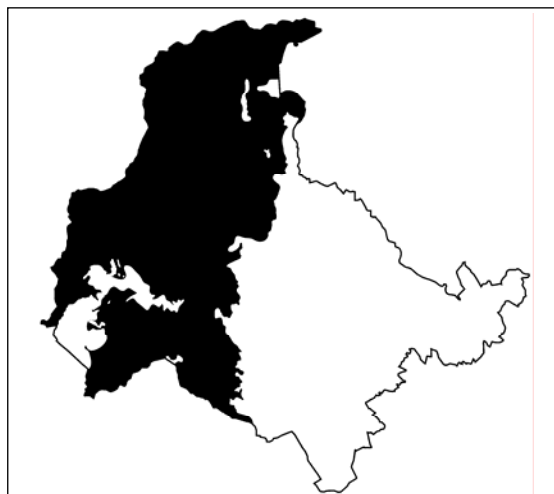
【ゾーン設定の考え方】

本市西部の山岳地帯に位置し、国有林や日光国立公園、自然環境保全地域、保安林等に指定されている山岳・森林地域とする。

また、貴重な水資源の供給源であるとともに、本市のシンボルでもある那珂川、箒川などの河川・湖沼も、当ゾーンとして位置づける。

【土地利用のあり方】

自然的土地利用の維持・保全を基調としながら、必要に応じて観光資源との連携による自然的土地利用を促進する。



【土地利用の状況・誘導方針】

山岳・森林地域は、原生林や多様な動植物の生息する本市のシンボルにもなっている豊かな自然環境を維持・保全すべき地域として、開発の規制を基調とする。また、関係法令等の適切な運用による維持・保全とともに、自然災害の防止に向けた取り組みを図る。

森林の維持・保全に向けて、林業の振興を促進するために、林道等の基盤施設の充実や付加価値の高い林業生産の育成等を図る。また、森林の持つリフレッシュ機能を活かすなど、市民が豊かな自然環境を享受できる森づくりを図る。

河川・湖沼などの水辺空間では、これらが持つ良好な自然的景観や機能を活かすための維持・保全とともに、水質を保全しながら、河川と一体となった周辺の自然的土地利用の維持・保全を基調とした土地利用を図る。また、多様な資源とのネットワーク化による水資源の活用を図る。

森林計画、自然公園計画などに基づいて、適切な土地利用を図るものとする。

【土地利用の展開方策】

- ・ 自然公園法の適切な運用
- ・ 自然環境保全法の適切な運用
- ・ 森林法の適切な運用
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域における自然災害の防止及び最小化に向けた取り組み
- ・ 土砂災害警戒区域等における自然災害の防止及び最小化に向けた取り組み
- ・ 河川法の適切な運用
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 景観計画の適切な運用

- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

原則として、立地可能な施設を想定しない。

②温泉観光ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

山岳地帯に位置し、本市の観光拠点となっている塩原温泉(国道 400 号等の周辺)及び板室温泉の地域とする。

【土地利用のあり方】

山岳地帯の豊かな自然環境を背景に温泉資源を活かした保養及びレクリエーションの場としての土地利用が進んでいることから、今後も保全と調和を基調としながら、地域資源を活用した観光拠点づくりを促進する。



【土地利用の状況・誘導方針】

周辺に広がる豊かな自然環境との保全と調和を基調とする。自然景観と調和のとれたまち並みづくりや観光拠点施設の整備・開発・保全を推進するとともに、地域住民の居住地域については、生活環境の保全・改善を図る。

また、点在する観光施設の連携強化を図り、滞在型観光地づくりを進め、賑わいと活気のある温泉観光地づくりを推進する。

森林計画、自然公園計画などに基づいて、適切な土地利用を図るものとする。

【土地利用の展開方策】

- ・ 都市計画法に基づく都市計画区域への編入の検討
→板室地区
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 自然公園法の適切な運用
- ・ 自然環境保全法の適切な運用
- ・ 森林法の適切な運用
- ・ 景観計画の適切な運用
- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

原則として、農家住宅、一般住宅、店舗等(敷地面積が 3,000 m²未満のものに限る)、旅館・ホテル、沿道サービス施設とする。

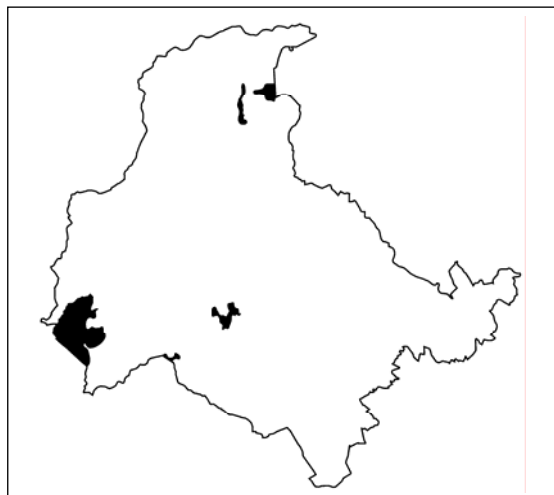
③山間観光ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

日光国立公園内に位置する深山湖及び沼ッ原湿原、元湯・新湯・塩の湯等の温泉郷やスキー場等のリゾート施設、塩原溪谷を軸とした塩原ダム周辺の地域とする。

【土地利用のあり方】

山岳・河川・湖沼・溪谷など豊かな自然を有し、温泉郷やスキー場等のリゾート資源にも恵まれていることから、今後も保全を基調としながら、保養及びレクリエーションの場として、豊かな自然環境と調和した観光拠点としての機能の充実を図る。



【土地利用の状況・誘導方針】

塩原地区においては、引き続き自然環境への影響に十分配慮しながら、山岳・河川・湖沼・溪谷などの地域資源や、温泉郷やスキー場等のリゾート資源を活用し、自然と調和した観光拠点として計画的な土地利用を図る。

黒磯地区においては、深山湖及び沼ッ原湿原地域についても、重要な観光スポットとして計画的な土地利用を図る。

森林計画、自然公園計画などに基づいて、適切な土地利用を図るものとする。

【土地利用の展開方策】

- ・ 自然災害の防止及び観光拠点づくりに向けた計画の検討
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 自然公園法の適切な運用
- ・ 自然環境保全法の適切な運用
- ・ 森林法の適切な運用
- ・ 景観計画の適切な運用
- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

原則として、農家住宅、一般住宅、店舗等(敷地面積が 3,000 m²未満のものに限る)、旅館・ホテル、沿道サービス施設とする。

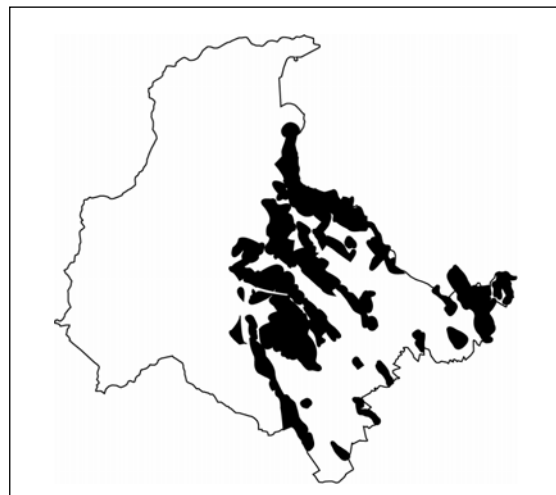
④平地林保全ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

本市のシンボルでもあり、優れた自然景観を形づくる貴重な自然資源でもあるまとまった平地林が広がる地域とする。

【土地利用のあり方】

平地林は、本市らしい優れた自然景観を形づくる重要な要素のひとつであるとともに、貴重な自然資源でもあることから、原則として開発等を行わないことを基調としながら、平地林の維持・保全を積極的に図る。



【土地利用の状況・誘導方針】

平地林は、農村景観の骨格を構成する重要な地域資源であることから、周辺の農用地も含めた一体的な保全を積極的に推進するとともに、森林機能の保全や地域景観との調和の観点に立った土地利用誘導を図るものとする。

平地林のなかには、別荘用分譲地となっているところも多くあるが、緑を多く残したものとなっていることから農村景観の骨格を構成する重要な地域資源であることに変わりないことから、維持・保全を促進する。

一方では、伐採されたのみで未利用地となっている平地林も多くあることから、土地所有者等の理解を求めながら貴重な緑地空間の保全と適正な維持管理を促進する。

多くの産業廃棄物処理施設が立地されていることから、優れた自然環境、営農環境や生活環境の維持・保全をするための、立地規制に関する条例の制定等の検討に取り組むものとする。

【土地利用の展開方策】

- ・ 森林法の適切な運用(地域森林計画対象民有林)
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 都市計画法等に基づく地域や地区指定制度の効果的な運用の検討
→特定用途制限地域等
- ・ 市民との協働による平地林の管理及び活用方法の検討
- ・ 景観計画の適切な運用
- ・ 産業廃棄物処理施設の立地に関する条例の制定への取り組み
- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

原則として、立地可能な施設を想定しない。但し、当ゾーン内に位置する農用地については、農

業振興ゾーンの立地可能な施設(立地基準)と同様の取り扱いとする。

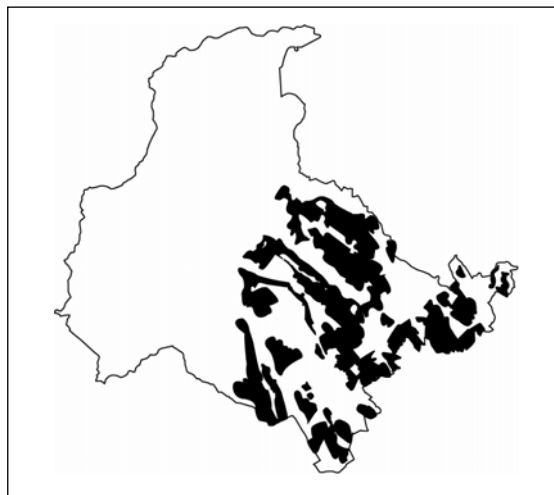
⑤農業振興ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

本市の基幹産業である農業が営まれるとともに、優れた自然景観を形づくる優良な農地が広がる地域とする。

【土地利用のあり方】

本市の基幹産業である営農の場であるとともに、優れた自然景観を形づくる地域でもあることから、原則として開発等を行わないことを基調としながら、引続き営農の場として計画的な農業振興を図る。



【土地利用の状況・誘導方針】

農振農用地を中心とした集団的農用地及び土地改良事業実施区域内農用地などの優良農地については、生産環境の保全・向上を図る。また本市らしい良好な農村景観の維持に向けて、農地の集団性の確保や営農環境の維持・保全を図り計画的に農業振興を進めるものとする。なお、農地内に点在する農村集落についても、生活環境の維持・改善など、農村環境の充実を含めた農業振興を計画的に進めるものとする。

また、当ゾーン内に含まれる平地林は、農村景観の骨格を構成する重要な地域資源であることから、周辺の農用地と含めた一体的な保全を積極的に促進する。

開発圧力の高い地域に近接する農地についても、農業的土地利用の維持・保全を基調とし農地の無秩序な転用を抑制する。なお、住宅地への土地利用の転換が考えられる場合には、周辺農地への影響に配慮するなど、土地利用が与える影響を慎重に判断しながら適切な土地利用の誘導を図る。

【土地利用の展開方策】

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律の適切な運用
- ・ 農業振興地域整備計画に基づく農業の振興と農地の保全
- ・ 農地法の適切な運用
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 都市計画法等に基づく地域や地区指定制度の効果的な運用の検討
→特定用途制限地域等
- ・ 景観計画の適切な運用
- ・ 環境基本計画の適切な運用

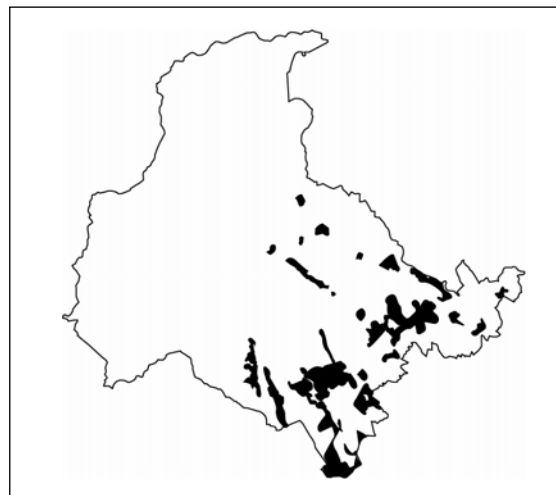
【立地可能な施設(立地基準)】

原則として、農家住宅、農業用倉庫、農業生産施設、農産物加工等施設、畜産施設とする。

⑥集落ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

既存の集落のうち、まとまりをもって住宅や店舗等の生活基盤が立地形成されている地域とし、土地利用の現状と特性をふまえて、国土利用計画那須塩原市計画で位置づける市街地エリアと東北縦貫自動車道(以下「高速」という。)以東の地域を「郊外地域」、その他の地域を「農村地域」と設定する。



【土地利用のあり方】

農地と住宅地等が混在した地域となっており、今後も農業系土地利用の維持・保全を基調としながら、集落等の生活環境の維持・改善を図る。

【土地利用の状況・誘導方針】

優れた自然景観を形成する農地と宅地等が調和した土地利用が形成されていることから、引き続き営農環境の維持・保全を基調としながら、地域コミュニティの維持・向上や生活利便性の維持・向上を目的に既存集落における生活環境の維持・改善を図る。

生活環境の改善に伴う整備や開発等を行うにあたっては、農村景観の保全の観点から、優れた自然景観を形成する農地や平地林と調和した土地利用の誘導を行うものとする。

開発圧力が高く都市的土地利用への転換が考えられる郊外地域については、優れた自然景観を形成する周辺の農地や平地林への影響に配慮するなど、都市的土地利用が与える影響を慎重に判断しながら適切な土地利用の誘導を図る。住宅地の整備にあたっては、自然環境と共生する質の高い住宅づくりを目指して、ゆとりある敷地規模の確保を誘導する。

【土地利用の展開方策】

- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 都市計画法等に基づく地域や地区指定制度の効果的な運用の検討
→特定用途制限地域等
- ・ 景観計画の適切な運用
- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

○郊外地域

原則として、農家住宅、一般住宅、農業用倉庫、農業生産施設、農産物加工等施設、店舗等(敷地面積が 3,000 m²未満のものに限る)、事務所等(敷地面積が 3,000 m²未満のものに限る)とする。

○農村地域

原則として、農家住宅、一般住宅、農業用倉庫、農業生産施設、農産物加工等施設、畜産施設、店舗等(敷地面積が 3,000 m²未満のものに限る)とする。

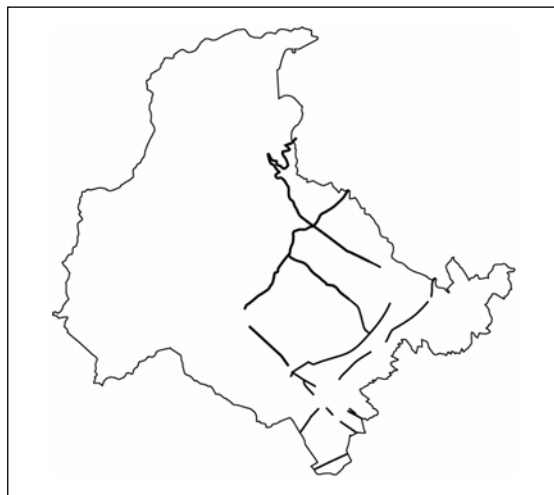
⑦幹線道路沿道ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

広域又は市内幹線道路の沿道地域とし、土地利用の現状と特性を踏まえて、「保全路線」と「開発許容路線」を設定する。

【土地利用のあり方】

①自然景観及び田園景観と調和した沿道景観の維持・保全を図る路線(保全路線)と、②モータリゼーションの進展や市民のライフスタイルの変化等に伴って、経済活動の増進や生活利便性の向上等のために高まる沿道利用の需要に対応を図る路線(開発許容路線)とする。



【土地利用の状況・誘導方針】

道路の整備や沿道利用にあたって、保全路線については、本市らしい優れた自然景観の保全の観点から、周辺景観と調和した沿道景観の維持・保全のための適切な土地利用の誘導を図る。

また、今後も開発圧力が予想される開発許容路線については、用途地域への誘導を基本とするが、沿道の土地利用の現況・特性を踏まえながら、中心市街地との連携と役割分担や周辺の営農環境・生活環境等への影響に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。

【土地利用の展開方策】

- ・ 景観計画の適切な運用
→建築物や屋外広告物の適正な誘導
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 都市計画法等に基づく地域や地区指定制度の効果的な運用の検討
- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

○保全路線(国道400号(IC～関谷地区)・矢板那須線・黒磯田島線(高速以西)・大田原高林線(高速以西))

原則として、農家住宅、一般住宅とする。

○開発許容路線(国道4号・国道461号・黒磯田島線(高速以东)・大田原高林線(高速以东))

原則として、農家住宅、一般住宅、店舗等(敷地面積が3,000㎡未満のものに限る)、事務所等(敷地面積が3,000㎡未満のものに限る)、沿道サービス施設、工場(危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの)、業務用倉庫とする。

○開発許容路線(新旧国道400号(高速以东)・黒磯那須北線・西那須野那須線)

原則として、農家住宅、一般住宅、店舗等、事務所等、沿道サービス施設、工場(危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの)、業務用倉庫とする。

⑧市街地形成ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

都市計画法に基づく用途地域とする。

【土地利用のあり方】

都市計画法に基づく用途地域による土地利用に従い、引き続き計画的な市街化を進め、開発整備の促進を図る。

【土地利用の状況・誘導方針】

都市計画法の用途地域による土地利用に従った利用を図ることを基本とし、商業・工業・住宅など、各種都市機能の適正な配置によるメリハリのある土地利用を促進するとともに、土地利用の混在による居住環境等の悪化を防止する。

また、都市計画道路や公園、下水道等の都市施設や生活道路の優先的な整備により、居住環境の維持・改善を図り、引き続き都市的土地利用を促進する。

【土地利用の展開方策】

- ・ 都市計画法の用途地域による適切な建築物の誘導
- ・ 市街地における優先的かつ計画的な都市基盤の整備
- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導

【立地可能な施設(立地基準)】

都市計画法に基づく指定用途による。



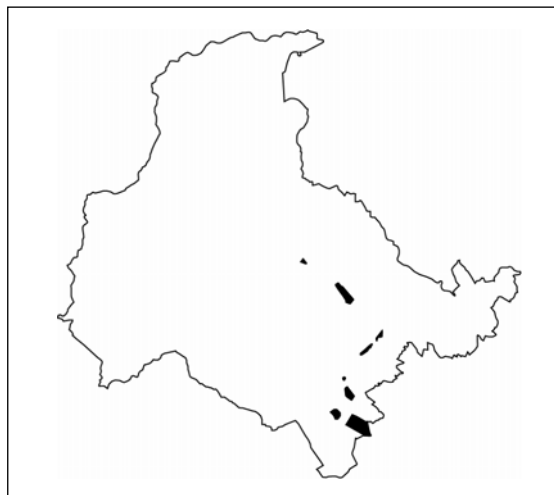
⑨計画的誘導ゾーン

【ゾーン設定の考え方】

①黒磯板室インターチェンジの整備により、将来的な市街化が見込まれる地域及び②用途地域周辺の既に市街化が進んでいる地域、③幹線道路の整備により、将来的な市街化が見込まれる地域とする。

【土地利用のあり方】

用途地域への土地利用の誘導を基本とするが、将来的な市街化が見込まれる地域から、各地域の現況・特性を踏まえた適切な土地利用の誘導を行い計画的な市街地の形成を図る。



【土地利用の状況・誘導方針】

無秩序な開発によるスプロール化や土地利用の混在を防止するため、土地利用の現状や特性を踏まえ、都市計画法に基づく用途地域の指定や特定用途制限地域の指定、地区計画の策定等の土地利用の規制・誘導手法を検討するとともに、必要な道路、公園等の都市基盤の整備を進めることでの計画的な市街地の形成を図る。

【土地利用の展開方策】

- ・ 土地開発指導要綱に基づく適切な指導
- ・ 景観計画の適切な運用
- ・ 都市計画法に基づく用途地域の指定や特定用途制限地域の指定、地区計画の策定等の検討
- ・ 環境基本計画の適切な運用

【立地可能な施設(立地基準)】

○黒磯板室インターチェンジ周辺地域

原則として、農家住宅、一般住宅、店舗等とする。

○太夫塚地域・下永田地域・黒磯那須北線地域(東那須野地区)

原則として、農家住宅、一般住宅、分譲住宅、共同住宅、店舗等(敷地面積が3,000 m²未満のものに限る)、事務所等(敷地面積が3,000 m²未満のものに限る)とする。

(4)ゾーン別の立地基準

【ゾーン別立地基準一覧表】

用途の区分		山間・観光エリア			農業・集落エリア／市街地エリア／フロンティアエリア											計画的誘導ゾーン			
		自然環境保全ゾーン	温泉観光ゾーン	山間観光ゾーン	平地林保全ゾーン	農業振興ゾーン	集落ゾーン		幹線道路沿道ゾーン						市街地形成ゾーン				
農村地域	郊外地域						① 保全路線			② 開発許容路線			黒磯那須北線・西那須野那須線	黒磯板室IC周辺地域		太夫塚地域	下永田地域	黒磯那須北線地域（東那須野地区）	
		大区分	小区分	矢板那須線	大田原高林線（高速以西）	黒磯田島線（高速以西）	R400（IC）関谷	R461	黒磯田島線（高速以東）	大田原高林線（高速以東）	R4	新旧R400（高速以東）			都市計画法に基づく用途地域				
住宅施設	農家住宅（自己用農業施設含）	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	一般住宅（店舗併用住宅含）	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	分譲住宅																	○	
	共同住宅																	○	
農業関連施設	農業用倉庫					○	○	○											
	農業生産等施設					○	○	○											
	農産物加工等施設					○	○	○											
	畜産施設					○	○												
商業業務施設	店舗等（敷地面積3,000㎡未満）	○	○			○	○			○		○					○	○	
	店舗等（敷地面積3,000㎡以上）												○				○		
	事務所等（敷地面積3,000㎡未満）						○			○		○					○		
	事務所等（敷地面積3,000㎡以上）											○							
	旅館・ホテル	○	○																
	遊戯施設等																		
工業関連施設	沿道サービス施設	○	○							○		○							
	工場1									○		○							
その他	工場2																		
	業務用倉庫									○		○							

○：立地可能な施設

※公共公益施設は、公共の福祉の観点から適用除外とする。

※平地林保全ゾーン内に位置する農用地については、農業振興ゾーンの立地可能な施設（立地基準）と同様の取り扱いとする。

【用途の区分及び定義】

住宅施設	農家住宅	農業者が居住する住宅 (同一敷地内又は隣接して立地する自己用農業用施設を含む)
	一般住宅	農家住宅以外の自己住宅、分家住宅 (店舗併用住宅を含む)
	分譲住宅	第三者への売渡・譲渡を目的とする一般住宅、別荘
	共同住宅	アパート、マンション、社宅、寮など複数世帯が共同して居住する住宅
農業関連施設	農業用倉庫	農業生産資材の貯蔵・保管に用いる施設のうち、敷地内又は隣接地に立地する自己用施設を除くもの (農機具格納庫、肥料倉庫、種苗貯蔵施設等)
	農業生産等施設	農産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷に用いる施設のうち農家住宅の敷地内又は隣接地に立地する自己用農業用施設を除くもの (米麦乾燥調製施設、温室、集出荷場、貯蔵施設等)
	農産物加工等施設	任意組合等により共同で利用・運営する農産物加工施設、農産物直売所、農村レストラン等
	畜産施設	畜舎(養鶏場含む)、堆肥舎、堆肥盤等
商業業務施設	店舗等	コンビニエンスストア、日用品店舗(食料品販売、雑貨品販売等)、飲食店等、自動車販売店舗等(敷地面積により分類)
	事務所等	事業所、事務所 (敷地面積により分類)
	旅館・ホテル	保養所等も含む
	遊戯施設等	パチンコ店、ゲームセンター、麻雀屋、射的場、ボーリング場、カラオケボックス、ゴルフ練習場、劇場、映画館等
	沿道サービス施設	ガソリンスタンド、自動車修理工場、ドライブイン等
工業関連施設	工場1	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 (基準法により近隣商業地域で建てられる工場・工場を付帯する自動車販売店舗も含む)
	工場2	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 (基準法により工業地域で建てられる工場)
その他	業務用倉庫	流通倉庫等

※建築基準法別表第2による定義をもとに、住宅施設、農業施設に関して細区分を行っている。

※公共公益施設は、公共の福祉の観点から、土地利用調整基本計画の立地基準から適用除外とする。

※法令・条例等で個別に立地規制のある施設(産業廃棄物処理場等)は、当該規制を優先する。

3. 特に土地利用調整が必要と認められる地域及び土地利用調整上留意すべき事項

各ゾーンにおける土地利用の規制・誘導方針に基づいて、計画的な土地利用を実現していくために、特に土地利用の調整が必要と認められる地域及び土地利用調整上留意すべき事項は、次の通りとする。

(1) 地区土地利用調整計画について

西那須野地区の太夫塚地区においては、策定済みの地区土地利用調整基本計画に基づいた土地利用誘導を図るものとする。

(2) 効果的な土地利用の規制・誘導手法について

開発圧力の高い、集落ゾーン(郊外地域)や幹線道路沿道ゾーン(開発許容路線)、計画的誘導ゾーンについては、今後も、都市的土地利用が予想されることから無秩序な土地利用を防ぐためにも土地利用の方針に沿った適切な土地利用の誘導が図られる必要がある。土地利用の現状と実績動向を十分に踏まえたうえでの都市計画法等に基づく適切な土地利用の規制・誘導方策を検討する必要がある。

(3) 産業廃棄物処理施設に関する立地規制について

本市には、多くの産業廃棄物処理施設が立地し、豊かな自然環境、基幹産業である農林業や生活環境への悪影響が懸念され、地域住民の施設立地に対する反対活動が顕著化している状況にある。

この豊かな自然環境とそれを活かした生活環境と営農環境を積極的に守り将来へ継承するため、産業廃棄物処理施設の立地の規制をする。

また、その実現に向けた必要な対策を講じるため産業廃棄物処理施設の立地規制に関する条例の制定や都市計画法に基づく特定用途制限地域の指定などの検討に取り組むものとする。

(4) 開発行為の適切な誘導について

特に住宅開発は、用途地域外で多く見られることから、優れた自然景観の維持・保全を図り、また効率的で効果的なまちづくりに向けた都市基盤整備等を進めるためにも用途地域内への土地利用の誘導を図ることとする。

(5) 未利用公共用地の利活用と公共公益施設について

未利用公共用地の利活用及び公共公益施設の整備等にあたっては、本計画の土地利用方針を十分に配慮しながら土地利用を図るものとする。

4. 計画の推進に向けて

計画の運用・管理について

(1) 本計画に基づく土地利用の誘導・調整を図るため、土地利用調整要綱を定め、たうえ土地利用の適切な運用を行うものとする。

(2) 本計画は、本市の掲げる土地利用の実現に向けた独自の土地利用の誘導方策及び立地基準を示したものであることから、運用の実績に関するモニタリング(件数・事例・経済動向等)を行う必要がある。

モニタリングの結果や今後予想される土地利用の状況を踏まえながら、より適切な土地利用の誘導方策及び立地基準の見直しを行う必要がある。

また、モニタリングに基づき計画の運用の実効性を高めるための要綱の改正や条例化の必要性についても検討する必要がある。