

# 矢板都市計画区域における土地利用方針

## 〈 目 次 〉

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 矢板都市計画区域における土地利用方針の策定について | 1         |
| ○ 策定の背景と目的                |           |
| ○ 位置づけ                    |           |
| ○ 検討地区                    |           |
| <b>1. 矢板駅西地区</b>          | <b>3</b>  |
| 1.1 適正市街地（新市街地）の規模        |           |
| 1.2 対象範囲                  |           |
| 1.3 土地利用に関わる課題            |           |
| 1.4 土地利用の方針               |           |
| <b>2. 泉地区</b>             | <b>9</b>  |
| 2.1 地域の現況と展望              |           |
| 2.2 土地利用に関わる課題            |           |
| 2.3 土地利用の基本的な考え方          |           |
| 2.4 土地利用の方針               |           |
| <b>3. 片岡地区</b>            | <b>12</b> |
| 3.1 地区の概要                 |           |
| 3.2 土地利用に関わる課題            |           |
| 3.3 土地利用の基本的な考え方          |           |
| 3.4 土地利用の方針               |           |

平成 29 年 9 月

矢 板 市

# 矢板都市計画区域における土地利用方針の策定について

## ○ 策定の背景と目的

本方針の対象区域となる「矢板都市計画区域（以下、「本区域」という。）」は、高原山や八方ヶ原など緑豊かな自然環境に恵まれ、首都圏における農産物供給地としての機能を担ってきた区域です。首都圏整備法による指定区域の外に位置しており、急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないことから、都市計画法による区域区分の定めのない非線引き都市計画区域（以下、「非線引き区域」という。）となっています。

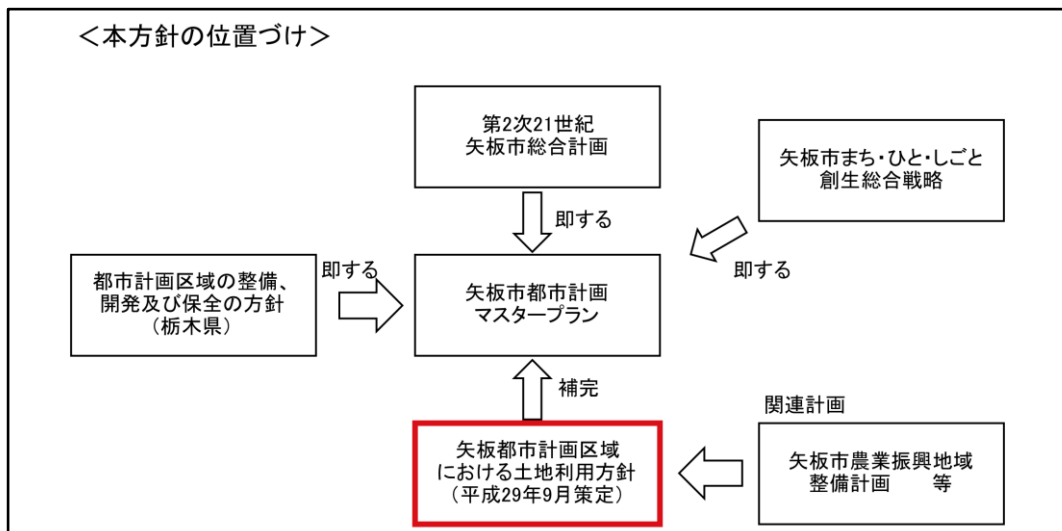
現在の矢板市の土地利用構造は、JR 宇都宮線の矢板駅及び片岡駅の2つの「交通拠点」を有し、それぞれの駅を中心として、駅の東西両側に「既成市街地ゾーン（用途地域）」を配置しています。「既成市街地ゾーン」については、コンパクトシティの理念に基づき、良好な都市空間の形成のため、区画整理事業をはじめとして、市街地内の整備を積極的に推進してきました。

近年、主要地方道矢板那須線のバイパス供用開始や東北道矢板北スマート IC の整備等に伴い、土地利用の活性化が予想される一方で、非線引き区域は、土地利用に関する制限が緩く、特に区域の大半を占める用途地域が定められていない地域においては、地域住民が望まない無秩序な土地利用が進行する恐れがあります。

このことから、矢板市として地域の土地利用の将来像を示すことにより、優良農地との調和を図りながら、秩序ある適切な開発行為等を誘導しつつ、住環境の悪化を招くような土地利用を抑制し地域の活性化を図ることを目的として、「矢板都市計画区域における土地利用方針（以下、「本方針」という。）」を策定するものです。

## ○ 位置づけ

本方針は「第2次21世紀矢板市総合計画」や「矢板市都市計画マスタープラン」等の上位計画における土地利用方針を補完するものであり、本区域において秩序ある土地利用を実現するための指針となるものです。



## ○ 検討地区

本方針での検討地区については、各地域の中心的な居住地（生活拠点）としての役割を担う次の3地区を対象とします。

### ① 矢板駅西地区

居住・商業業務・公的な機能が集約する既成市街地と、広域的な道路ネットワークを有する矢板駅西地区の土地利用等について検討します。

### ② 泉地区

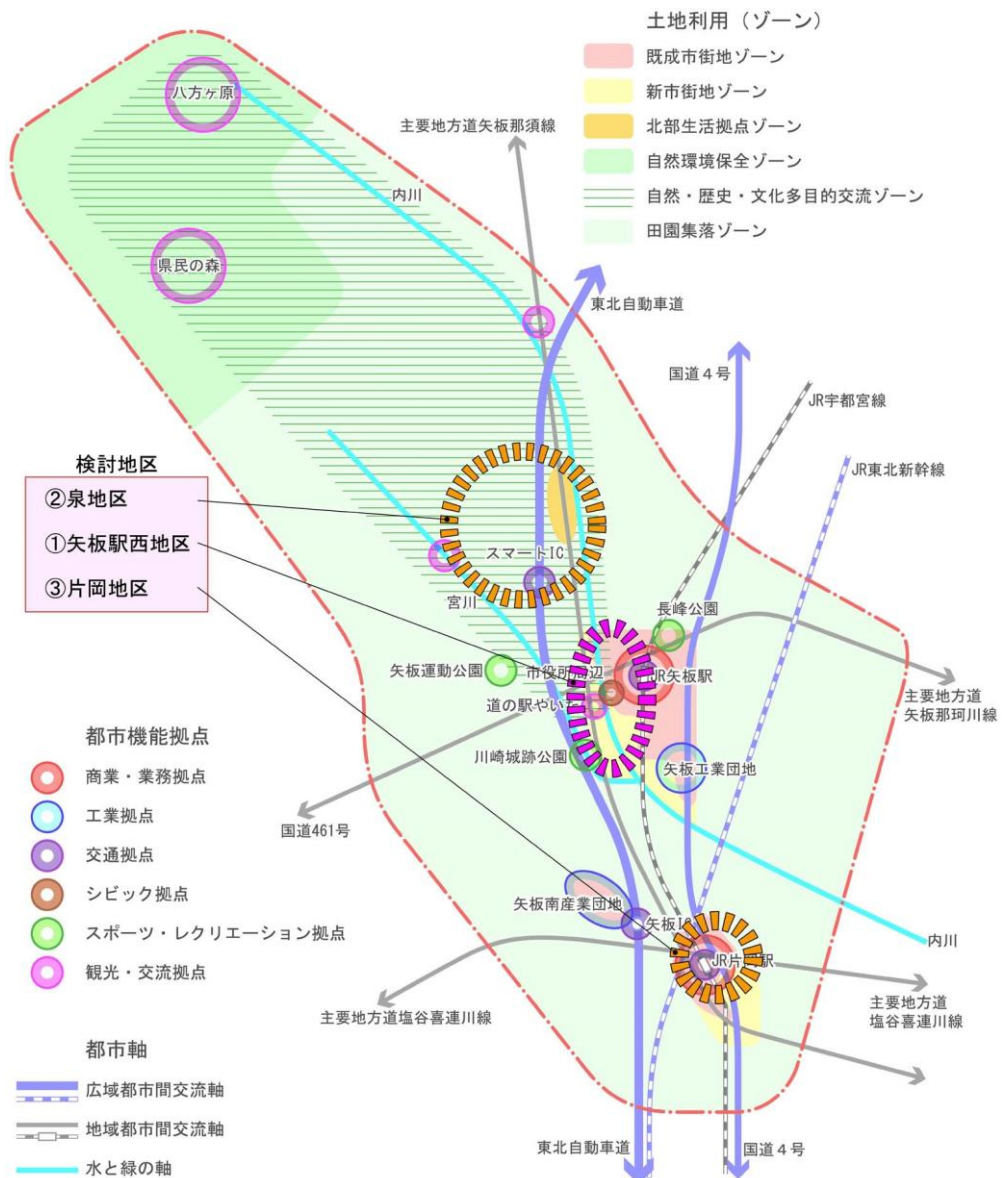
市域北部における地域生活の中心であり、矢板北スマート IC 設置により活性化が期待される泉地区の土地利用等について検討します。

### ③ 片岡地区

市域南部における地域生活の中心であり、片岡駅や矢板 IC などの良好な交通環境を活かした土地利用等について検討します。

## 【検討地区の位置図】

※矢板市都市計画マスタープラン将来都市像より作成



## 1. 矢板駅西地区

### 1.1 適正市街地（新市街地）の規模

現在、矢板市の市街地である用途地域は約 704ha、そのうち住居系地域約 493ha、商業系地域約 56ha、工業系地域約 155ha が指定されています。このエリアは、市街地の計画的な土地利用を行うため、道路や公園、公共下水道等の既存ストックの有効活用を推進するとともに、生活利便性の高い、良好な都市環境の維持・形成を図っています。

本市におけるコンパクトシティの理念は、将来人口の過半を市街地内に収容することを方針としており、市街地の無秩序な拡大による人口の増加を求めるものではありません。今後、将来人口の過半（計画人口の約 60%）を市街地内に収容する場合、さらに住宅系用途地域として約 50ha の新しいエリア（新市街地）が必要です。商業フレームの収容用地（約 30ha）と合わせ、約 80ha を新市街地と見込んでいます。

これら新市街地は、超長期的人口減少においても、人口減少とともに、既成市街地内人口密度の低下が見込まれることから、規模維持の必要性は担保されます。

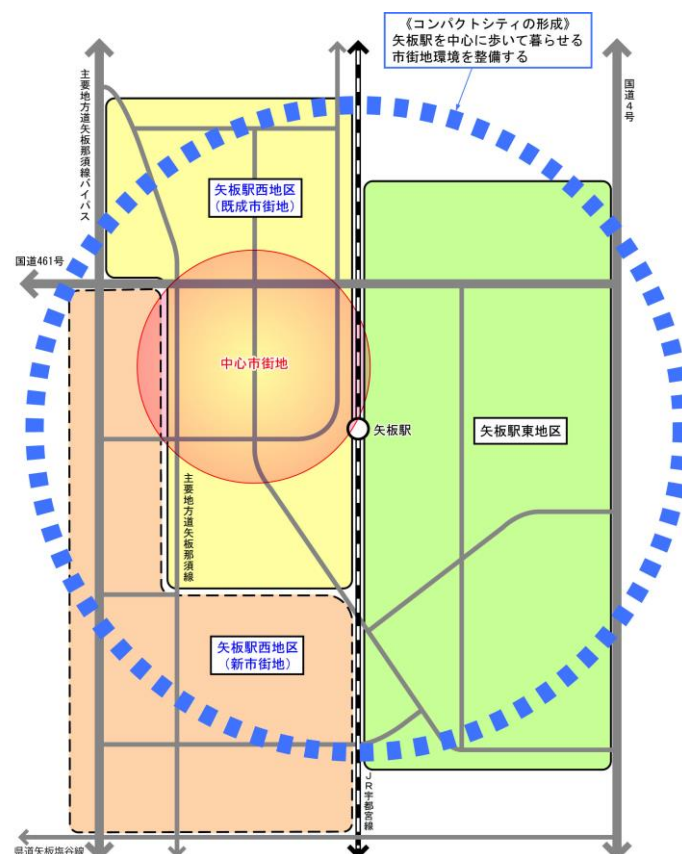
### 1.2 対象範囲

前項の適正市街地（新市街地）の規模を踏まえて、本方針が対象とする区域は、JR 矢板駅を中心として、東は国道 4 号、西は主要地方道矢板那須線バイパスまでのエリアにて設定します。

特に、矢板那須線バイパス沿線地域は、広域幹線道路の沿道として、開発需要が極めて高い地域であること、また、矢板駅から徒歩圏内ということもあり、配置バランスに優れていることから、優先的に市街化を推進する区域とします。

さらに、この地域に新市街地エリアを設定することにより、矢板駅との間に新たな人の流れを作ることになり、既成市街地との相互交流が生まれ、矢板駅西地区全体の活性化にも繋がることを期待されます。

【矢板地区市街地の概念】



## 【矢板駅西地区の道路ネットワーク】

※ 矢板駅西地区は、都市軸である国道 461 号と主要地方道矢板那須線バイパスを基本骨格に、主要地方道矢板那須線・県道大田原矢板線・県道矢板塩谷線をはじめ、市道鹿島町扇町 1 号線・鹿島町矢板 4 号線などの主要市道による市街地軸によって段階的な道路ネットワークが構築され、どこからでも矢板駅へアクセスしやすい環境を有しています。



### 1.3 土地利用に関わる課題

#### (1) 広域交通体系の利便性を活かした土地利用への対応

主要地方道矢板那須線のバイパス化が完了し、既成市街地内の渋滞が解消されるとともに、バイパスの通過交通量の増加などにより、潜在的な開発需要を引き出す機運が高まりつつあります。

矢板那須線バイパス周辺部に、本市の顔となる新たな市街地形成を誘導するとともに、地域の産業振興や就業場所の確保のため、沿道型商業施設の誘致などインパクトを活かした土地利用の誘導を検討する必要があります。

#### (2) 中心市街地（駅西地区）の空洞化への対応

本地域は、JR 矢板駅を拠点とした本市の基幹地区にあたります。特に矢板駅西地区は官公庁、事業者など商業業務機能の集積した中心市街地であり、都市施設として国道 461 号、矢板那須線、大田原矢板線などの幹線道路網が整備されており、それらを基軸として市道を網の目に配するなど、都市形態は比較的整っています。昭和終期には、公共下水道の整備が進められ、また駅周辺に駐車場や駐輪場が設置されました。

しかし、矢板東高等学校や東小学校の新設以降、駅東地区の集中的な面整備推進に伴い、相対的に整備水準の低下が顕著となり、特に幹線道路（停車帯なし・歩道幅員の不足）や生活道路の幅員狭小等が問題となっています。

さらに、ライフスタイルの変化や大型商業施設の進出により、小売店舗の集中する商店街が維持できないことによる空洞化が進行しています。

これからは、駅に近いという場所の利を生かし、歩いて暮らせるまちづくりを目指しながら、本地区全体の活性化について、検討していく必要があります。

### (3) 地域活力の衰退と生活利便施設の不足

本地区も含め、市全体として若い世代の人口流出等により、地域の活力が低下しています。

若い世代の定住意向が少なくなっている理由として、良好な住宅地が確保されていないことや生活利便施設の不足等が挙げられていることから、地域コミュニティの維持に資する土地利用及び施設立地について考慮する必要があります。

## 1.4 土地利用の方針

### (1) 土地利用の基本的な考え方

本区域における土地利用上の課題に対応するため、以下により「土地利用の考え方」を定めます。

#### 誘導方針 1 :

##### 広域交通網の利便性を活かし、適切な市街化の誘導を図る

矢板那須線バイパス周辺など幹線道路沿線については、農林業との調整を図りつつ、市の産業振興に資する、地域の可能性や特性を活かした適切な土地利用を図ります。

#### 誘導方針 2 :

##### 新たな時代に即した駅西地区の活性化に繋がる土地利用の誘導を図る

中心市街地の空洞化に対応するため、新たな人の流れを作り、駅西地区全体の活性化を図るべく、必要な土地利用をコントロールする仕組みを検討します。なお、検討に際しては、地域の活力の維持・向上に資する機能確保に十分配慮するものとします。

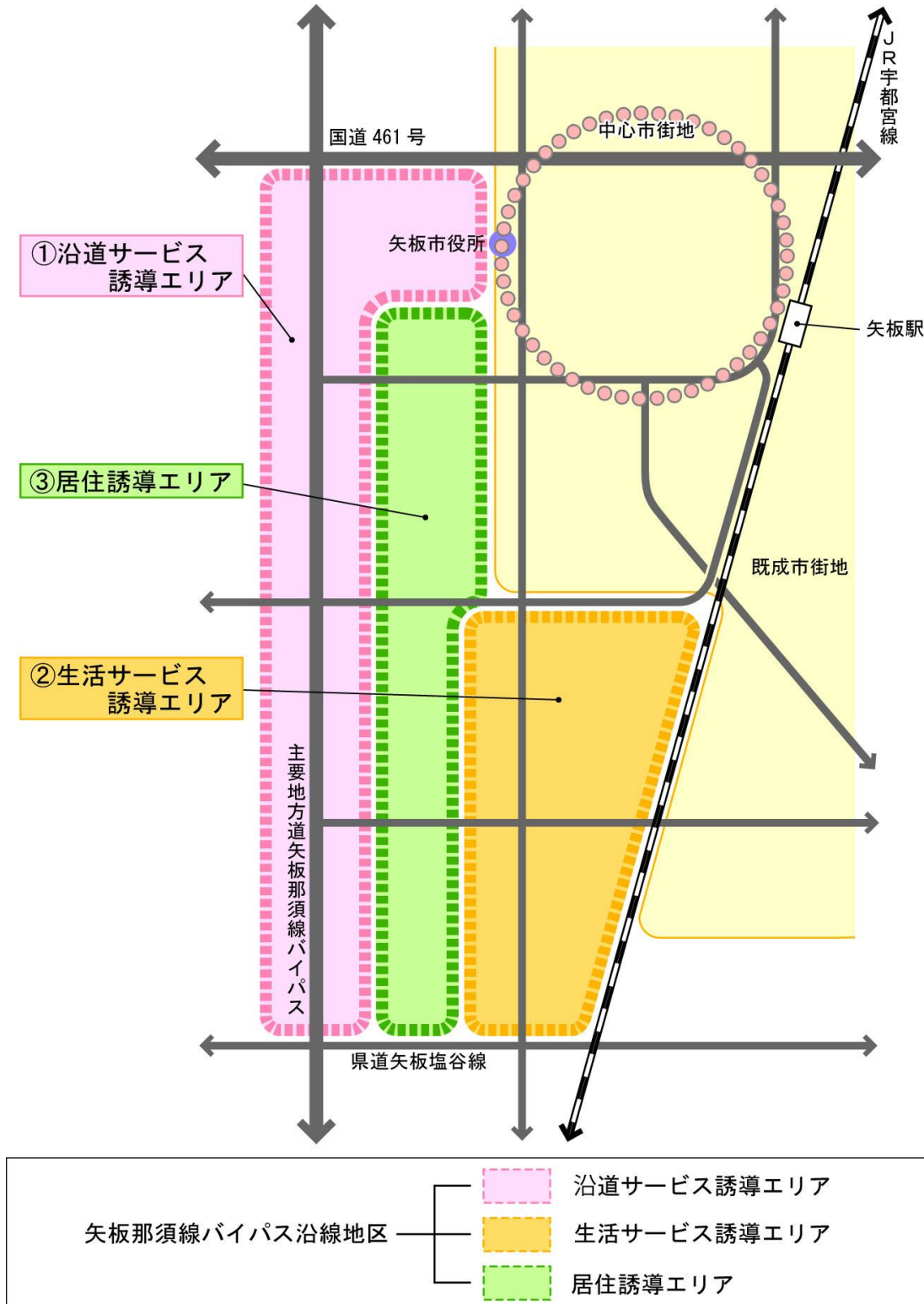
なお、高齢化の進展、日用品や食料品等の買い物事情の悪化、若年層の人口流出等による地域活力の低下に対応した、持続可能な生活環境のためには、駅周辺などの拠点となる地域へ都市機能を集約するなど、誰もが暮らしやすいまちづくりを目指すとともに、駅の利便性を活かした拠点間のネットワーク強化を図ることが重要です。

## (2) 規制・誘導区域の設定

「土地利用の基本的な考え方」から、地域の可能性や特性を活かした適切な土地利用を定める区域を次に掲げる地域とし、下記対象区域図のとおり設定します。

- 区域の名称：矢板那須線バイパス沿線区域

### 【対象区域図】



### (3) 土地利用の方針

それぞれの区域（エリア）設定に対応した土地利用の方針を定めます。方針の内容は、「矢板市都市計画マスタープラン」をベースとし、地域特性や土地利用の現状を踏まえたものとします。

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <p>土 地 利 用<br/>誘 導 方 針</p> | <p>① 沿道サービス誘導エリア（ピンク）<br/>本区域では、新たな土地利用の需要による地域ポテンシャルの高まりを踏まえて、沿道型サービス店舗など商業施設等の誘導を進めます。</p> <p>② 生活サービス誘導エリア（オレンジ）<br/>本区域では、住宅や生活利便施設・商業施設等の立地による地域活力の維持を図ります。</p> <p>③ 居住誘導エリア（緑）<br/>本区域では、安全で快適な住宅市街地を形成するため、適切な道路・公園等の確保を図り、良好な住宅環境の整備を進めます。</p> |
| <p>土地利用を<br/>誘導する区域</p>    | <p>① 主要地方道矢板那須線バイパス沿線の区域</p> <p>②③ 北は国道 461 号、南は県道矢板塩谷線からの沿道などの土地を含む区域</p>   |

#### 【建築物等に関する事項】

| 区 分           | ①沿道サービス<br>誘導エリア<br>(ピンク)  | ②生活サービス<br>誘導エリア<br>(オレンジ)                                      | ③居住誘導エリア<br>(緑)       |
|---------------|--|---|-----------------------|
| 建築物の用途        | 下記の建築物等を規制する。<br>工場など騒音振動のある施設、風俗施設、場外車券場 等  |   |                       |
| 敷地面積の最低<br>限度 | 1,000 m <sup>2</sup> 以上  | 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>※ただし、専用住宅等は<br>200 m <sup>2</sup> 以上 | 200 m <sup>2</sup> 以上 |
| 壁面の位置         | 道路・隣地境界線から、1.5m以上後退  |   |                       |
| 建築物等の高さ       | -  | 専用住宅等は<br>最高 10m  | 最高 10m                |
| 形態又は意匠        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の色彩等については、原色を出来るだけ避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</li> <li>・屋外広告物は、周辺環境に調和した色彩とする。</li> </ul> |   |                       |
| かき・さくの構造      | 1.8m以下の生垣、又は透視可能なフェンス等する。ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。   |   |                       |
| その他           | 歩道未設置区間については、歩道設置区域分、必ず後退すること。   | -   | -                     |



## 【土地利用の誘導イメージ】



### 沿道サービス誘導エリア

- ・地域ポテンシャルを活用した沿道型サービス店舗などの商業施設等の誘導

### 居住誘導エリア

- ・適切な道路・公園等の整備や緑化促進による良好な住宅地の形成

## 2. 泉地区

---

### 2.1 地域の現況と展望

泉地区は、矢板の市街地から北に位置し、かつて木材産業・農耕産業の拠点でした。この地域は、高原山や八方ヶ原、県民の森など、豊かな自然環境を擁しており、総合計画において、「自然環境保全ゾーン」、「自然・歴史等多目的交流ゾーン」として位置づけられています。また、本地区では、県道矢板那須線や塩原矢板線等をはじめとする道路網が形成されていますが、JR 所管駅がないこともあり、生活拠点としての機能低下、続く人口の減少による生活用品販売店の消滅など、居住環境の質の低下が進行しています。

東北道矢板北スマート IC の整備により、長井地区を中心として、観光需要の向上が期待されます。加えて、国の重要文化財である寺山観音寺や荒井家住宅、寺山ダム等の地域資源が多数立地していることもあり、本地区は観光振興を核とした地域活性化の機運にあります。よって、本地区では、自然環境や田園景観、住環境との調和を保ちつつ、観光・交流関連施設の立地を推進し、地域の活性化を促すことにより、生活環境の向上を図ります。

### 2.2 土地利用に関わる課題

#### (1) 交流拠点の形成

スマート IC の整備により、本市の新たな玄関口として機能することになるため、八方ヶ原、県民の森や山の駅たかはら等との連携を強化し、一体となって観光・交流拠点を形成していくことが必要です。

また、交流の起点として、種々の土地利用が促されるため、地域一帯の調和や優良農地、住環境への悪影響に配慮した上で、観光・交流・物販等、本市の活性化に資する施設の立地を適切に規制・誘導していく必要があります。

#### (2) 交通負荷の増大への対応

スマート IC の整備が行われることにより、本地区内の交通量は今後一層の増加が見込まれます。このため、幹線道路の機能充実を図る必要があるほか、道路の整備や、バス等の公共交通による地域内交通ネットワーク形成を検討するとともに、県道矢板那須線泉バイパス等の整備を促進し、交通利便性の確保を目指す必要があります。

#### (3) 地域の生活環境を充実する必要

本地区では地域活力の低下が続いており、活力の向上を図る必要があります。スマート IC の整備により交流の増加が期待される状況にあるため、観光振興を核としつつ地域活性を誘導し、生活サービス水準の向上を図る必要があります。

## 2.3 土地利用の基本的な考え方

本地区では、スマート IC 整備に伴う交流の増加について、周辺環境との調和を保ちつつ、生活環境機能の充実を図るものとします。これにかかる土地利用上の課題に対応するため、以下に「土地利用の考え方」を定めます。

### 誘導方針 1 :

#### 交流の起点として機能するよう適切な土地利用の誘導を図る

スマート IC を起点として交流の増加が見込まれるところ、自然環境や田園景観、住環境との調和を保ちつつ、拠点としての機能が形成されるよう土地利用の適切な誘導を図ります。

### 誘導方針 2 :

#### 自然や優良農地、住環境への悪影響を及ぼす土地利用の抑制を図る

地域の自然や優良農地、住環境への悪影響を及ぼす土地利用を抑制するため、地域活力の維持・向上に配慮しながら、必要な規制・誘導の方策について検討します。

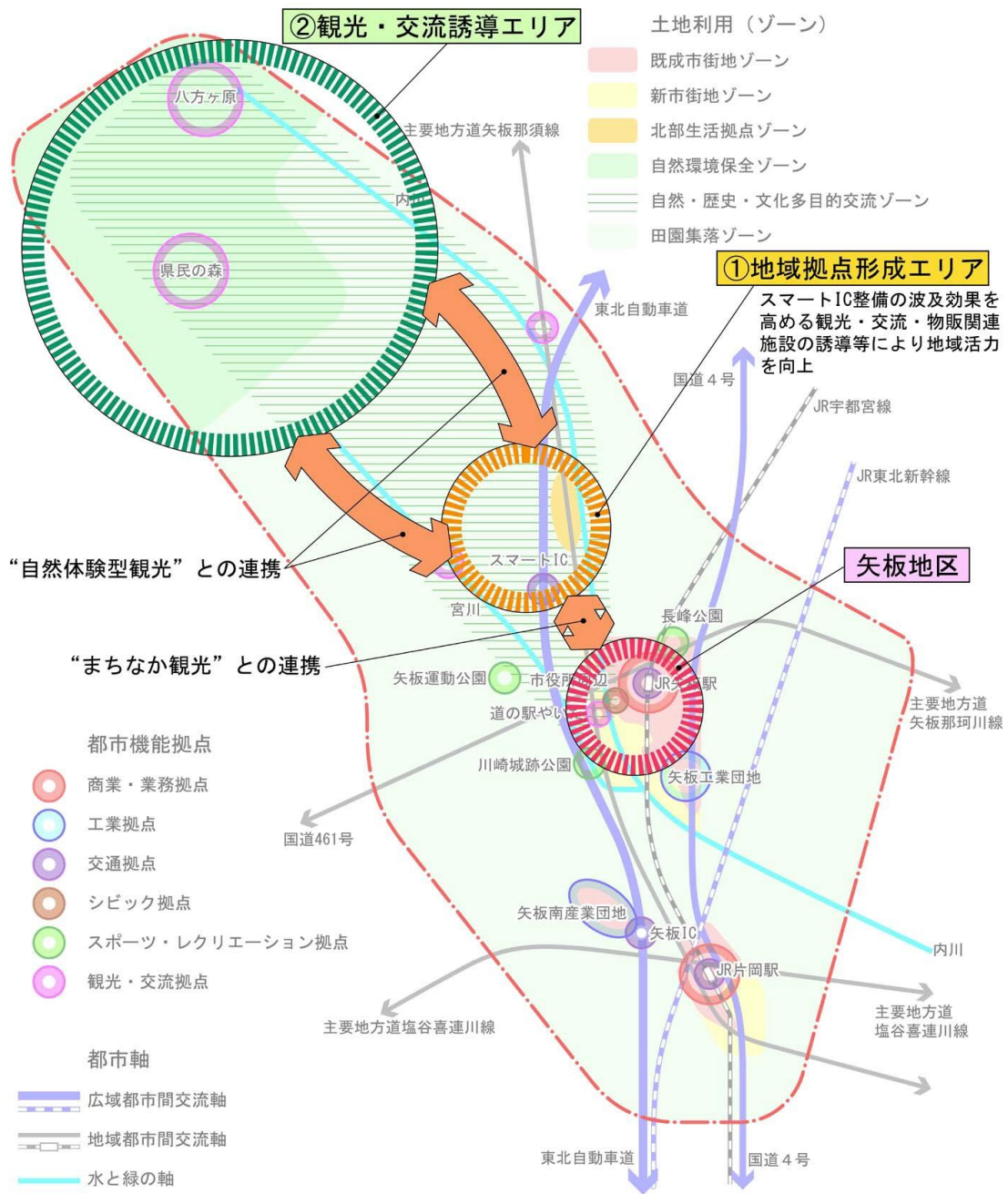
本地区では、かねてより地域活力の低下が進行してきました。今後、スマート IC の整備による交流の増加に対応して、観光振興を軸としながら、地域活力の増進や生活サービス水準の向上を図っていくことが重要です。

## 2.4 土地利用の方針

それぞれのエリア設定に対応した土地利用の方針を定めます。方針の内容は、「矢板市都市計画マスタープラン」をベースとし、地域特性や土地利用の現状を踏まえたものとします。

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>土 地 利 用<br/>誘 導 方 針</b> | <p>① <b>地域拠点形成エリア</b></p> <p>スマート IC 周辺については、本地区内における観光地への玄関口としての役割を有していることから、また、地域活力の増進を期して、環境や景観に十分配慮しながら拠点形成を誘導し、交流ゾーンの活性化を促進するものとします。これにあわせて、生活サービス関連施設の立地を誘導し、本地区内における生活環境の向上を図ります。</p> <p>② <b>観光・交流誘導エリア</b></p> <p>八方ヶ原や県民の森、山の駅たかはら等の観光拠点については、豊かな自然と共生してきた環境の維持保全を図りながら、景観整備や道の駅やいたとの連携強化により、観光・交流機能の充実を図ります。</p> |
|----------------------------|---|

# 【観光活性化ための泉地区の役割】



### 3. 片岡地区

---

#### 3.1 地区の概要

片岡地区は、JR 片岡駅を基点として市域南部の中心的な市街地を形成しているほか、本市の工業の中心として機能する矢板南産業団地を有しており、これらを取り囲むようにして田園や丘陵地が広がっています。本地区には、JR 宇都宮線と東北自動車道が縦断しており、片岡駅と矢板 IC が立地しています。また、主要な幹線道路である国道 4 号や県道矢板那須線、塩谷喜連川線等により道路網が形成され、市街地内には、小学校や中学校をはじめとして、コミュニティホール等の公共公益施設が位置します。

本地区は、片岡駅を中心に用途地域が指定されており、平成初期より整備が進められてきました。これまでに、道路や公園、公共下水道をはじめ、市営住宅や住宅団地等の整備が進められ、近年では、片岡駅の橋上化、駅西口通りや駅前広場など、片岡駅の周辺整備により、効率的な交通ネットワークと利便性の高い快適な居住環境の形成を推進しています。

#### 3.2 土地利用に関わる課題

##### (1) 拠点機能の増進

片岡駅東側については、道路等の公共施設の整備を推進することにより、既存市街地に広がる商業機能等の充実の促進、駅西側については、新たな都市機能として「商業・業務拠点」の形成を図るため、民間開発の適切な誘導支援を行う必要があります。

また、片岡駅や矢板 IC の利便性向上等による「交通拠点」としての機能向上が求められるとともに、矢板南産業団地周辺の道路整備等による操業環境の向上や、流通上の利便性の高い立地特性を活かした企業誘致の促進による「工業拠点」としての機能向上を図る必要があります。

##### (2) 土地利用の誘導

市街地における道路や公園等の既存ストックの有効活用を推進するとともに、既存集落とその周辺部における良好な居住環境の形成を図り、まちなか居住を促進する必要があります。

##### (3) 都市施設等の機能向上

地区内の交通利便性の増進を期して、道路網の整備や、幹線道路の機能充実を図る必要があります。また、バス等の公共交通による地域内交通ネットワーク形成を検討するとともに、地域の骨格をなす県道塩谷喜連川線や下河戸片岡線等の整備を促進し、交通利便性の確保を目指す必要があります。

### 3.3 土地利用の基本的な考え方

本地区では、市街地周辺の利便性を向上することにより、一層の人口集積を図るものとします。これにかかる土地利用上の課題に対応するため、以下に「土地利用の考え方」を定めます。

#### 誘導方針 1 :

##### 地区内の利便性向上に資する土地利用の誘導を図る

市街地周辺の一層の人口集積を期して、公共施設の利便性向上を推進し、住環境との調整を図りつつ、地区内の活力が向上するよう土地利用の適切な誘導を図ります。

#### 誘導方針 2 :

##### 住環境を損なう土地利用の抑制を図る

地域の景観や住環境を損なう土地利用を抑制するため、地域活力の維持・向上に配慮しながら、適切な土地利用の規制・誘導について検討します。

### 3.4 土地利用の方針

それぞれのエリア設定に対応した土地利用の方針を定めます。方針の内容は、「矢板市都市計画マスタープラン」をベースとし、地域特性や土地利用の現状を踏まえたものとします。

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>土 地 利 用<br/>誘 導 方 針</b> | <p>① <b>商業・業務エリア</b><br/>片岡駅東側に広がる商業地や、片岡駅西口通り沿道は、地域住民の日常を支える、利便性の高い商業地の形成を図ります。</p> <p>② <b>一般住宅エリア</b><br/>商業・業務エリア周辺や幹線道路沿道の一般住宅地は、立地特性を活かしながら、商業・業務機能と居住機能が共生する、利便性の高い良好な住宅地の形成を図ります。</p> <p>③ <b>専用住宅エリア</b><br/>道路や公園等の都市基盤施設の適切な維持・管理により、環境に配慮した良好な居住環境の維持を図ります。</p> |
|----------------------------|---|

# 【片岡地区の基本構成】

