

# 矢板市の都市計画



CITY



PLANNING



OF



YAITA

矢板市





## もくじ

<b>1. 矢板市の概要</b> .....	1
矢板市のあゆみ	
地勢と位置	
気候	
人口	
<b>2. 都市計画のあらまし</b> .....	3
都市計画とは	
矢板市の都市計画に関する基本的な方針	
都市計画の体系	
<b>3. 都市計画区域</b> .....	4
<b>4. 土地利用</b> .....	5
地域地区	
準防火地域	
<b>5. 都市施設</b> .....	7
道路	
公園	
駐車場	
墓園	
下水道	
汚物処理場	
火葬場	
ごみ処理場	
<b>6. 地区計画</b> .....	14
地区計画	
<b>7. 市街地開発事業</b> .....	15
土地区画整理事業	
<b>8. 立地適正化計画</b> .....	17
計画区域及び内容	
区域の設定	
<b>9. 景観計画</b> .....	19
景観計画区域	
良好な景観の形成に関する方針	
良好な景観形成のための行為の制限	
<b>10. 資料</b> .....	21
都市計画の内容一覧	
用途地域内の建築物制限一覧	
都市計画の沿革	

# 1. 矢板市の概要

## 矢板市のあゆみ

矢板市の最初の先住民の存在は約1万年前と推測され、高原山南麓から、当時の人々の生活の様子を示す石器などが出土しています。

中世には、貴族から武家社会への推移の中で「堀江氏」が登場し、やがて「塩谷」姓が生まれ、周囲を治め、塩谷の大地に数々の足跡を残しました。

江戸時代には、矢板地域は幕府直轄地となりましたが、やがて細分化され、様々な領主に支配されました。

明治に入り、市町村制の実施により「矢板村」「泉村」「片岡村」が設置され、同28年、矢板村は町制を施行しました。

また、同17年に国道4号が、同19年には東北本線が相次いで開通し、矢板に駅が設置されると急速に発展し、塩谷地方の中心地として、また高原山などの林産物の集散地としても重要な拠点となりました。

昭和に入ると、矢板町は旧野崎村の一部を編入、同30年1月1日、矢板町、泉村、片岡村は合併して矢板町を設置、同年4月1日、旧片岡村大字松島を氏家町に分合して、同33年11月1日に市制を施行して矢板市となりました。同40年には、活発な工業立地が興り、人口の社会増

加に伴い市街地の形成が促進されました。

現在では、豊かな自然環境と恵まれた交通条件により県北の中核都市として発展してきましたが、一方で都市景観の形成や、自然環境と都市環境の共生、交通問題などの新たな課題も現れてきています。

今後も、このような課題に取り組みながら、市勢の持続的発展を目指したより良いまちづくりを進めていきます。



矢板武記念館のシダレザクラ

## 地勢と位置

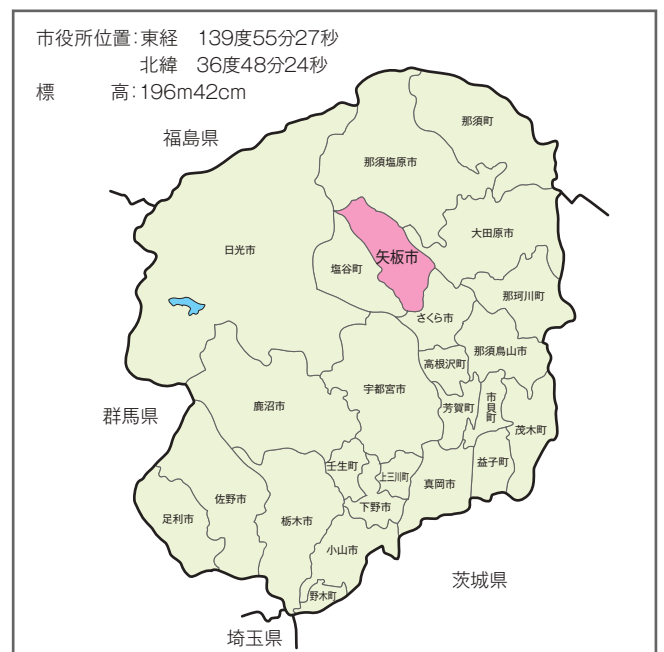
本市は、栃木県の北東部に位置し、県都・宇都宮市から約32km、東京から約140kmの距離に位置しています。市の総面積は約170km<sup>2</sup>です。

北へ向かえばすぐに那須野が原の原野があり、東には喜連川丘陵がゆるやかに続き、西には日光国立公園の一角である高原山が雄大にひろがり、三方が山や丘陵にかこまれています。

北部は、高原山へ続く森林地帯となっており、中南部は、箒川、内川、荒川などの河川が流れ、豊かな田園風景となります。

晴天時には、どこからでも高原山を眺めることができ、四季折々の風景によって自然の恵みを感じることができます。また、北は那須塩原市、南はさくら市、東は大田原市とさくら市、西は塩谷町に接しています。

### ■ 矢板市の位置



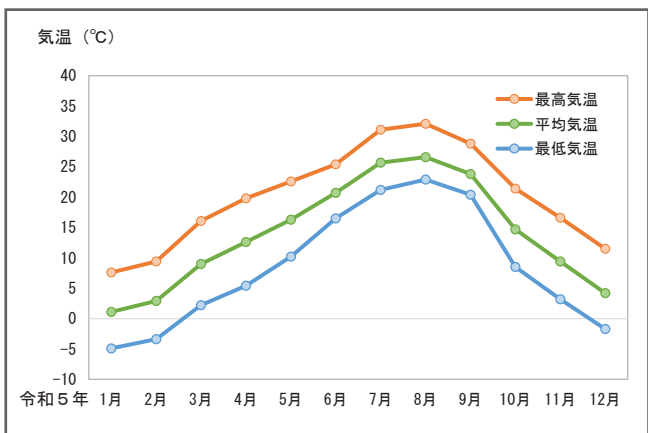
# 気候

本市の気象は、夏は高温多湿、冬は低温乾燥の典型的な大平洋岸気候です。令和5年の平均気温は13.9℃で、夏期(6~8月)が24.3℃、冬期(12~2月)が2.7℃です。年間降水量は1,267mmです。

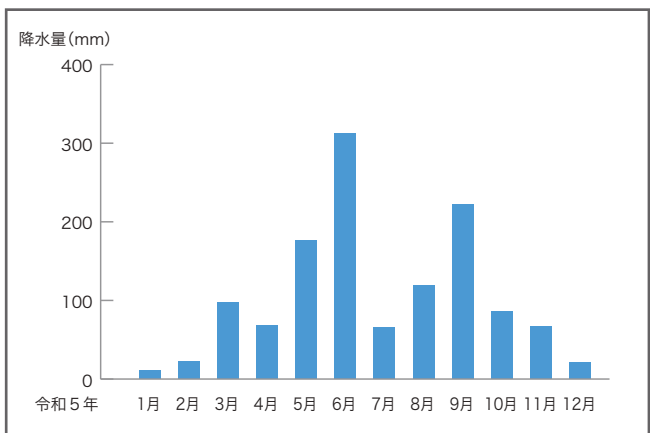


八方ヶ原のレンゲツツジ

## ■ 気温変化の状況



## ■ 降水量の状況



# 人口

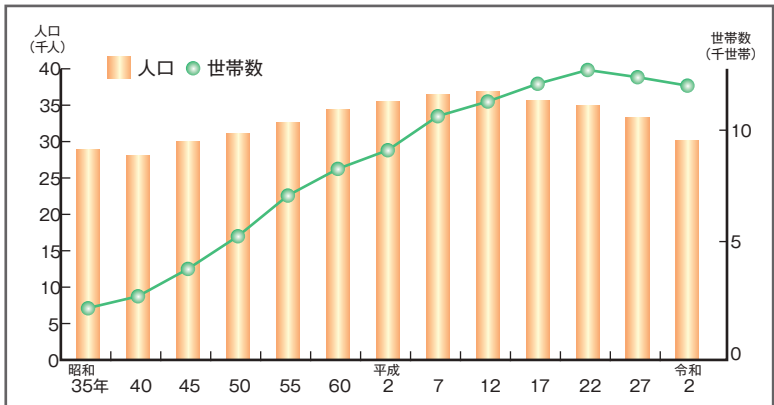
本市の人口は、昭和43年以降着実な増加傾向を続けてきましたが、平成10年に37,074人(10月1日現在)になったのをピークに人口減少に転じ、令和2年では31,165人(10月1日現在)となっています。1世帯あたりの人口は少なくなり、昭和30年代には5人以上でしたが、近年では約2.6人となり、核家族化が進行しています。

人口集中地区は、昭和35年に中心市街地に設定され

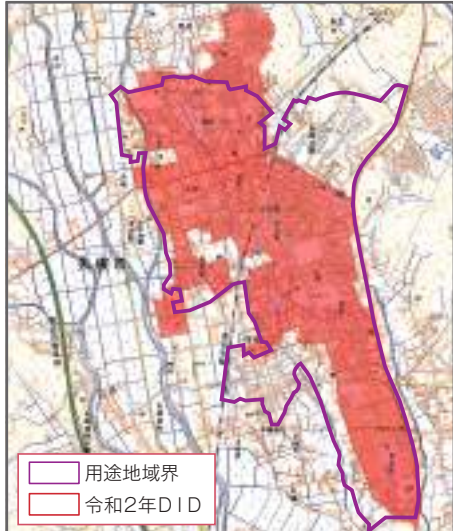
面整備の進行が進み、令和2年では、約344haになり、その地域には、9,948人(本市の人口の約31.9%)が居住しています。

※人口集中地区：人口密度が40人/ha以上の国勢調査地区が隣接して、5,000人以上の人口が住んでいる地域。

## ■ 人口・世帯数の推移



## ■ 人口集中地区(令和2年)



# 2.都市計画のあらまし

## 都市計画とは

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を総合的、一体的に定め、良好な都市環境の形成を図るための計画です。

都市計画法では、農林漁業との調和を図りながら健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することを目指しており、このために、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを基本理念としています。

土地造成や建築物などを規制する都市計画制限(開

発許可制度・建築制限)や、道路・公園などの都市施設の整備や土地区画整理事業などにより快適で住み良いまちづくりが実現されます。

具体的な計画としては、都道府県が広域的な視点から、各都市計画区域ごとの基本的な方向性を定める計画(県区域マスタープラン)と、市町村が総合計画並びに県区域マスタープランの方針に即して、まちづくりに関する地域の課題や整備等の方針を地域ごとに具体的に定める計画(市町村マスタープラン)があります。

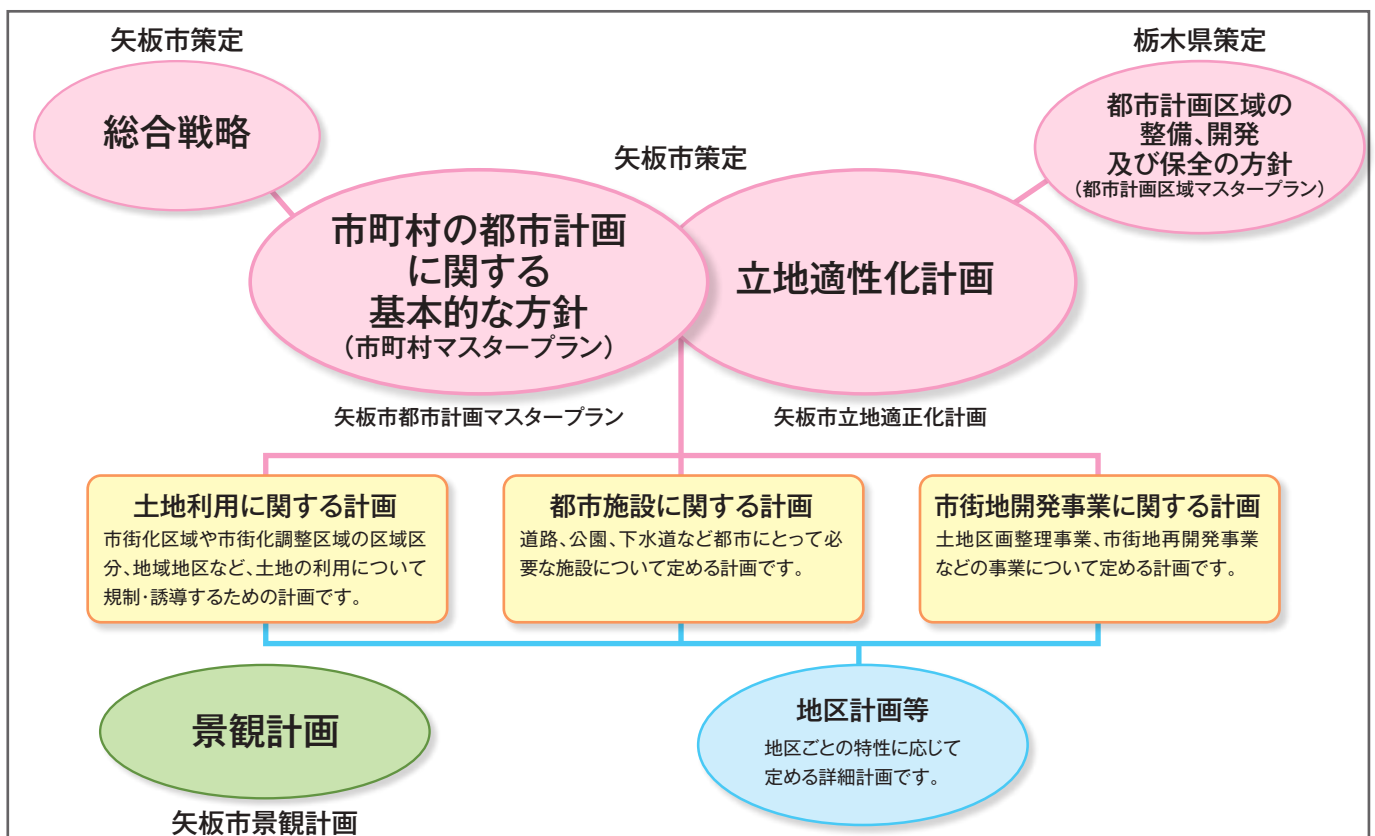
## 矢板市の都市計画に関する基本的な方針(矢板市都市マスタープラン)

本市がもつ固有の自然、歴史、生活文化、産業など地域特性を踏まえながら、住民の理解と参加のもとに、地域社会共有の身近な都市空間を重視した都市づくりのビジョンを具体的かつきめ細かく定めた都市計画の基本

的な方針として、令和5年3月に見直し策定しました。

主な内容は、都市づくりの目標、将来都市構造、都市整備方針等となっており、矢板市の実現すべき都市の将来像と都市づくりの基本方針を定めています。

## 都市計画の体系



# 3.都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する場であり、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として指定(都道府県知事)されています。

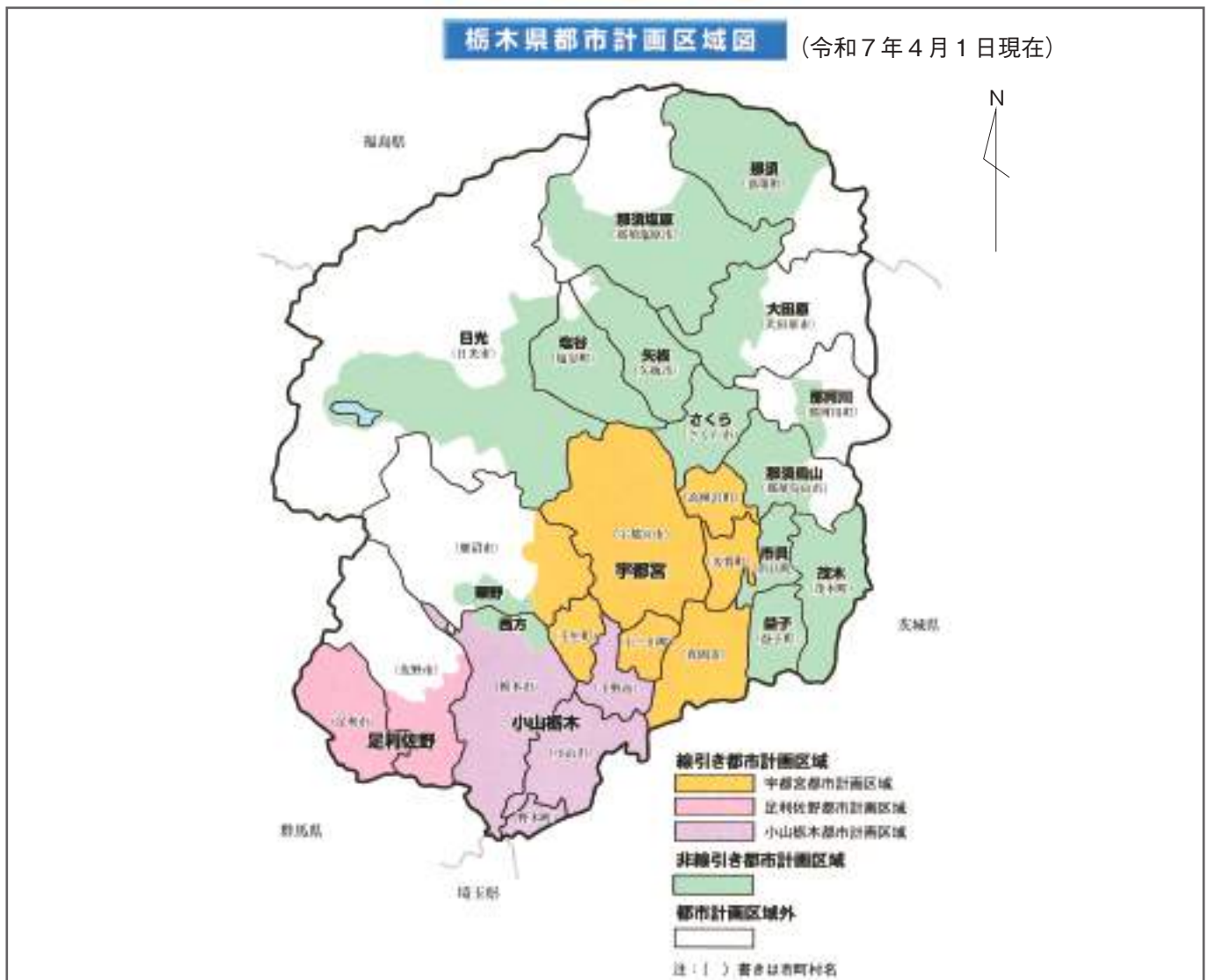
都市計画区域には、都市計画法などによる土地利用や建築制限の対象区域となり、また都市施設の整備など都市計画を策定する区域となっています。

本市は、昭和25年に旧矢板町全域が都市計画区域に指定され、昭和30年の3町村合併後、昭和33年11月1日に市制が施行され、昭和34年には市域全域が都市計画区域に指定されました。その後昭和57年に国土利用計画法に基づく都市地域の変更に伴う都市計画区域の見直しが行われ、下伊佐野及び長井の各一部約800haが都市計画区域から除外されました。

## 都市計画区域の変遷

指定年月日	都市計画区域名	面積(ha)	区域
昭和25年 2月21日	矢板都市計画区域	4,368	矢板町全域
昭和34年12月24日	〃	16,994	矢板市全域
昭和57年12月24日	〃	16,194	矢板市全域(17,046ha)の約95%

## 都市計画区域図



# 4.土地利用

## 地域地区

地域地区は、土地の自然条件や土地利用の動向を考慮して、都市の合理的な土地利用を図るため、都市計画区域内の一定の区域をその目的によって区分し、良好な居

住環境や風致・美観の維持保全等を実現するために定めるものです。本市では、用途地域と準防火地域を定めています。

### [用途地域]

用途地域は、市街地の計画的な土地利用を図り建築物の用途・形態・容積等について規制・誘導し良好な都市環境を形成するために定めるものです。

用途地域は、土地利用の基本的なルールであり合理的な利用促進を図るため、住居地域や商業地域、工業地域など、その地域ごとにどんな建物が建てられるか、建てられないかを区分しています。

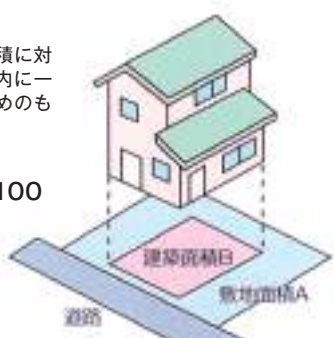
本市では、昭和48年に約600haを8種類の用途地域に指定し、昭和61年に一部変更した後、平成8年4月に12種類の新用途地域に指定替えを行いました。さらに平成9年4月には、600haから704haに用途地域を拡大し、また平成13年3月、平成15年1月、平成25年8月、平成26年12月及び令和2年4月に一部変更しています。

### ■用途地域指定状況

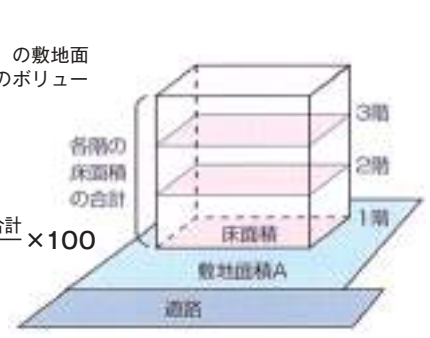
用途地域	(ha)	(% )	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	壁面後退 (m)	高さの限度 (m)	矢板地区		片岡地区	
							(ha)	(%)	(ha)	(%)
第一種低層住居専用地域	140.4	(20.0)	40・50	60・80	1.5	10	113.3	(23.9)	27.1	(11.8)
第二種低層住居専用地域	5.6	(0.8)	50	80		10	5.6	(1.2)	--	--
第一種中高層住居専用地域	37.8	(5.4)	60	200			23.8	(5.0)	14.0	(6.1)
第二種中高層住居専用地域	5.7	(0.8)	60	200			5.7	(1.2)	--	--
第一種住居地域	216.9	(30.8)	60	200			124.9	(26.3)	92.0	(40.0)
第二種住居地域	55.1	(7.8)	60	200			55.1	(11.6)	--	--
準住居地域	31.0	(4.4)	60	200			19.7	(4.2)	11.3	(4.9)
近隣商業地域	37.0	(5.2)	80	200			29.7	(6.3)	7.3	(3.2)
商業地域	19.5	(2.8)	80	400			19.5	(4.1)	--	--
準工業地域	30.5	(4.3)	60	200			30.5	(6.4)	--	--
工業地域	51.4	(7.3)	60	200			29.9	(6.3)	21.5	(9.4)
工業専用地域	73.1	(10.4)	60	200			16.5	(3.5)	56.6	(24.6)
合計	704.0	(100.0)					474.2	(100.0)	229.8	(100.0)

■建物の面積制限 用途地域によって、建ぺい率、容積率が定められており、敷地面積に対して、建物の大きさが制限されます。

**●建ぺい率とは**  
建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空き地を確保するためのものです。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{B}{A} \times 100$$


**●容積率とは**  
建物の延べ面積（各階の床面積）の敷地面積に対する割合のことで、建物のボリュームを規制するためのものです。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{A} \times 100$$


# 準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定めるものです。この地域では、建築基準法にもとづいて、防火上の観点から建築物の構造や設備に

関する規制が定められています。本市では、用途地域内近隣商業地域や商業地域に指定されている矢板駅や片岡駅周辺の56.5haが準防火地域に指定されています。

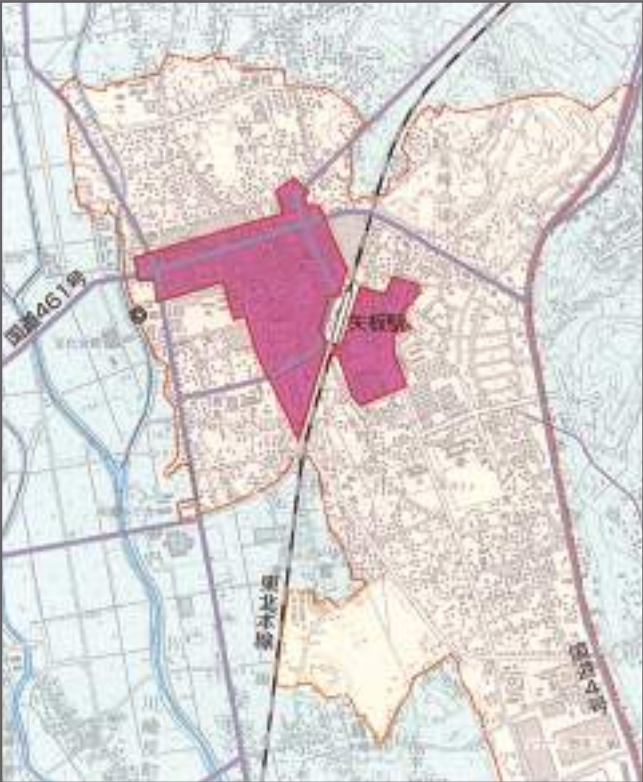
## ■準防火地域の指定状況

指定年月日	種別	面積(ha)	摘要
昭和61年4月1日	準防火地域	52.4	近隣商業地域32.9ha、商業地域19.5haを指定
平成8年4月1日	準防火地域	53.2	新用途地域への指定替え(近隣商業地域が0.8ha増)に伴う増
平成26年12月25日	準防火地域	56.5	用途地域の変更(近隣商業地域が3.3ha増)に伴う増

## ■準防火地域指定地区の位置

■ 準防火地域    ■ 用途地域

[矢板地区]



[片岡地区]



# 5.都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市形成の骨格をなすものです。

## 道路

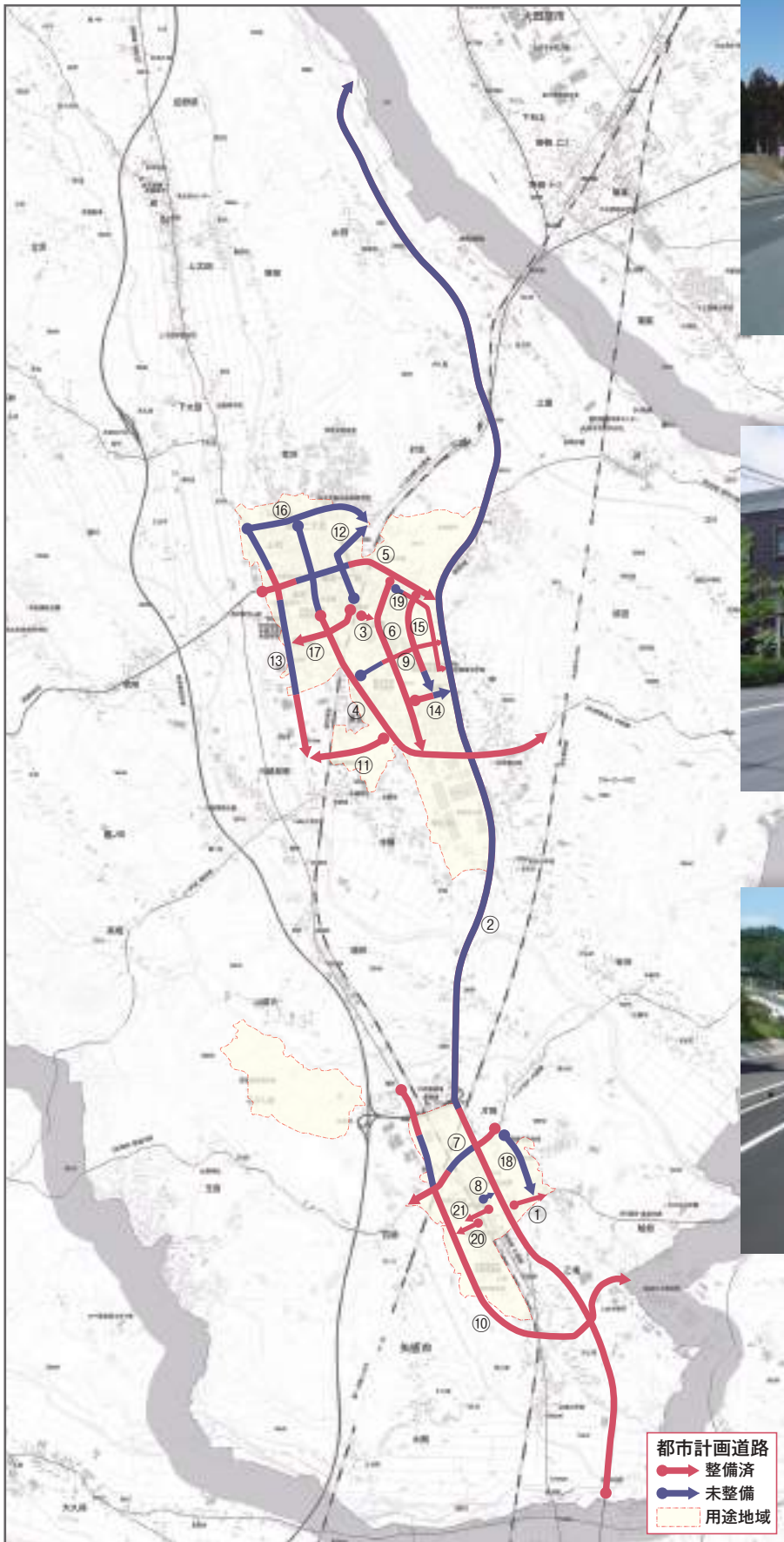
都市計画道路は、人や物資輸送のための交通施設としての機能のほか、都市環境の形成、生活環境上の空間、都市防災上の機能、又は他の都市施設のための空間及び街区構成等の機能を有しており、さらには市街地の誘導発展など都市の構造に大きな影響を与える都市の骨格的施設です。

本市の都市計画道路は、昭和40年に宇都宮陸羽線ほか7路線が計画決定されたのが始まりです。現在、21路線、総延長39,100mが計画決定されています。このうち、約20,600m(52.7%)が整備済となっています。(令和6年度都市計画現況調査より)

### 都市計画道路一覧

番号	路線番号	路線名	幅員(m)	計画延長(m)	整備延長(m)	整備率(%)	計画決定年月日当初	最終変更
①	県3・5・8	鶴ヶ池通り	14	520	520	100.0	S48.3.31	H25.8.2
②	国3・3・5	宇都宮陸羽線	22	14,820	4,410	29.8	S40.3.3	R4.8.23
③	市3・3・6	東駅前通り	22	120	120	100.0	S48.3.31	H13.1.19
④	県・市3・4・2	中央通り	16	4,010	3,100	77.3	S40.3.3	R1.8.20
⑤	県3・4・3	公園通り	16	1,760	1,190	67.6	S40.3.3	R1.8.20
⑥	市3・4・4	東通り	18	1,800	1,800	100.0	S48.3.31	H13.1.19
⑦	県3・4・5	大谷津通り	16	1,300	630	48.5	S48.3.31	H13.1.19
⑧	市3・4・6	片岡駅東口通り	18	200	0	0	S48.3.31	H26.12.25
⑨	市3・4・7	わかば通り	16	920	570	62.0	S40.3.3	R2.4.22
⑩	県3・4・8	片岡西通り	18	4,010	3,460	86.3	S48.4.12	H30.11.9
⑪	市3・4・9	木幡通り	18	840	840	100.0	H9.4.8	H13.1.19
⑫	県3・4・10	駅前通り	16	860	0	0	S40.3.3	H13.1.19
⑬	県3・5・1	塩原街道	12	2,270	800	35.2	S40.3.3	H13.1.19
⑭	市3・5・3	あさひ通り	12	420	250	59.5	S63.4.8	H13.1.19
⑮	市3・5・4	つつじ通り	12	1,050	840	80.0	S63.4.8	H13.1.19
⑯	市3・5・5	中学校通り	12	1,240	0	0	S40.3.3	H13.1.19
⑰	市3・5・6	鹿島通り	12	760	760	100.0	S40.3.3	H13.1.19
⑱	市3・5・7	高倉通り	12	750	0	0	S48.4.12	H25.8.2
⑲	市8・6・1	うるおい通り	9	1,130	990	87.6	H6.4.12	
⑳	市3・4・11	片岡駅西口通り	18	250	250	100.0	H26.12.25	
㉑	市8・7・1	片岡駅東西自由通路	3	70	70	100.0	H26.12.25	
合計		21路線	--	39,100	20,600	52.7	--	
③	3・3・6	東駅前通りの決定とあわせて起点付近に5,000㎡の矢板駅前広場を設ける。						
⑧	3・4・6	片岡駅東口通りの決定とあわせて起点付近に3,000㎡の片岡駅前広場を設ける。						
⑰	3・5・6	鹿島通りの決定とあわせて起点付近に3,000㎡の矢板駅西広場に設ける。						
㉑	3・4・11	片岡駅西口通りの決定とあわせて起点付近に3,200㎡の片岡駅西口広場を設ける。						

道路整備状況図



宇都宮陸羽線



木幡通り



片岡駅西口通り

# 公園

緑は、都市で生活する人々に潤いと安らぎをもたらすとともに、都市に季節感を与え、美しい都市景観をつくるうえで重要な役割を担っています。

なかでも、緑のオープンスペースとしての公園は市民の憩いやレクリエーションの場として、また災害時には、

避難場所となるなど多面的機能を持ち安全で快適な都市生活を営む上で、欠くことのできない重要な都市施設です。

本市では、20の公園(53.93ha)が計画決定されています。

## ■都市公園一覧

種別	番号	名称	位置	面積(ha)	計画決定年月日当初	変更
街区公園	2・2・1	鶴ヶ池公園	乙畑1644-21	0.23	S48.4.12	
	2・2・2	たんぼぼ公園	片岡2096-87	0.43	S46.12.22	
	2・2・3	なかよし公園	鹿島町18-28	0.22	S48.4.12	
	2・2・4	みどり公園	扇町2-12-74	0.23	S49.7.16	
	2・2・5	すみれ公園	上町9-21	0.15	S53.3.1	
	2・2・6	れんげ公園	末広町24-3	0.17	S56.7.16	
	2・2・7	わかば公園	末広町30	0.17	S56.7.16	
	2・2・8	あじさい公園	末広町48	0.26	S56.7.16	
	2・2・9	あけぼの公園	末広町39-1	0.12	S56.7.16	
	2・2・10	こまどり公園	末広町6-1	0.14	S56.7.16	
	2・2・11	うるおい公園	中2007-2	0.34	H11.11.5	
	2・2・12	けやき公園	中2015-16	0.41	H11.11.5	
	2・2・13	ふれあい公園	東町3012-4	0.15	H11.11.5	
	2・2・14	ふゆうち公園	木幡2589	0.18	H24.2.14	
	2・2・15	ごんげんはら公園	木幡2590	0.23	H24.2.14	
	2・2・16	よしはら公園	木幡2591	0.20	H24.2.14	
	2・2・17	きたやま公園	木幡2592	0.20	H24.2.14	
総合公園	5・5・1	長峰公園	中416-1	11.0	S40.8.5	S56.11.6
	5・5・2	川崎城跡公園	川崎反町720-1	10.8	S54.10.26	H10.1.9
運動公園	6・5・1	矢板運動公園	幸岡1955	28.3	S48.4.13	H2.12.7
合計		20ヶ所		53.93		



長峰公園



長峰公園



川崎城跡公園

## 駐車場

日常生活における自転車利用は年々増加しています。特に、通勤、通学、買物など、駅への自転車利用の増加に伴い、駅周辺における放置自転車が自動車や歩行者の大きな障害となっています。

本市では、秩序ある自転車利用の促進と都市交通の円滑化を図るため、平成元年に矢板駅東自転車駐車場、平成3年に片岡駅東自転車駐車場、平成4年に矢板駅西自転車駐車場、平成26年に片岡駅西自転車駐車場を都市計画決定し整備しました。



片岡駅西自転車駐車場

### ■自転車駐車場一覧

名称	位置	面積(m <sup>2</sup> )	構造	駐車台数(台)	計画決定年月日
矢板駅東自転車駐車場	扇町1-1-37	870 (892.28)	平面駐車	576 (576)	H元2.4
片岡駅東自転車駐車場	片岡2099-113	810 (808.23)	平面駐車	576 (570)	H3.8.7
矢板駅西自転車駐車場	扇町1-1-52	910 (911.29)	平面駐車	578 (594)	H4.10.27
片岡駅西自転車駐車場	乙畑1642-20	400 (334.35)	平面駐車	140 (135)	H26.12.25
合計	4箇所	2,990 (2,946.15)		1,870 (1,875)	

( )は確定面積・台数

## 墓園

墓園は、従来の墓地が墓石を中心とした暗いイメージの施設であったものを改善し、都市住民が墓所としてのみ利用だけでなく、墓参に合わせ散策、休息などの

静的レクリエーションの場として利用できるとともに、都市環境の改善に役立つことを目的としたものです。

本市では、長峰墓苑6.27haが計画決定されています。

### ■墓園一覧

種別	名称	位置	面積(ha)	計画決定年月日
墓園	長峰墓苑	矢板市針生	6.27	S27.10.3

# 下水道

下水道は快適な居住環境の確保、公衆衛生の向上、公共用水域の水質保全に資するなどの都市の環境改善に不可欠な都市施設です。

## 【矢板市公共下水道】

本市では、公共下水道の処理区域として、833haを計画しています。このうち、計画決定した626haについて、平成3年より市街地中心部から順次供用開始し、令和7年3月末で492.8haが供用開始となっています。

### 事業の概要

(令和7年4月1日現在)

行政人口(人)	処理区域(ha)	処理人口(人)	普及率(%)
29,876	492.8	11,857	39.7

都市計画決定	S 50.6.23	汚水215ha、雨水200ha
変更	S 54.2.19	汚水444ha、雨水444ha
変更	S 60.10.3	ポンプ施設面積等
変更	H 2.1.22	下水管渠延長等
変更	H 10.1.9	汚水626ha、雨水626ha
下水道法の事業認可	S 51.3.30	処理面積 汚水211.26ha 排水面積 雨水200.00ha
変更	S 54.9.10	工事完成年月日 処理面積 汚水29.84ha追加、 排水面積 雨水44.34ha追加 処理施設配置、処理能力
変更	S 61.3.5	工事完成年月日、排水区域面積 終末処理場の位置、施設配置 処理能力
変更	H 2.3.27	工事完成年月日 処理面積 汚水52.40ha追加 排水面積 雨水29.56ha追加
変更	H 5.3.16	工事完成年月日 処理面積 汚水41.5ha追加
変更	H 9.6.12	下水道汚泥の広域処理
変更	H 10.3.9	工事完成年月日 処理面積 汚水80ha追加
変更	H 15.3.19	工事完成年月日 処理面積 汚水84.8ha追加
変更	H 21.3.18	完成年月日の変更 H21.3.31→H26.3.31
変更	H 24.3.30	工事完成年月日 H26.3.31→H28.3.31 処理面積 汚水45.2ha追加
変更	H 27.11.2	完成年月日の変更 H28.3.31→H31.3.31
変更	H 30.11.5	完成年月日の変更 H31.3.31→H37.3.31 処理面積 汚水110.7ha追加
変更	R 4.3.7	完成年月日の変更 R 7.3.31→R 8.3.31 処理面積 汚水33.9ha追加

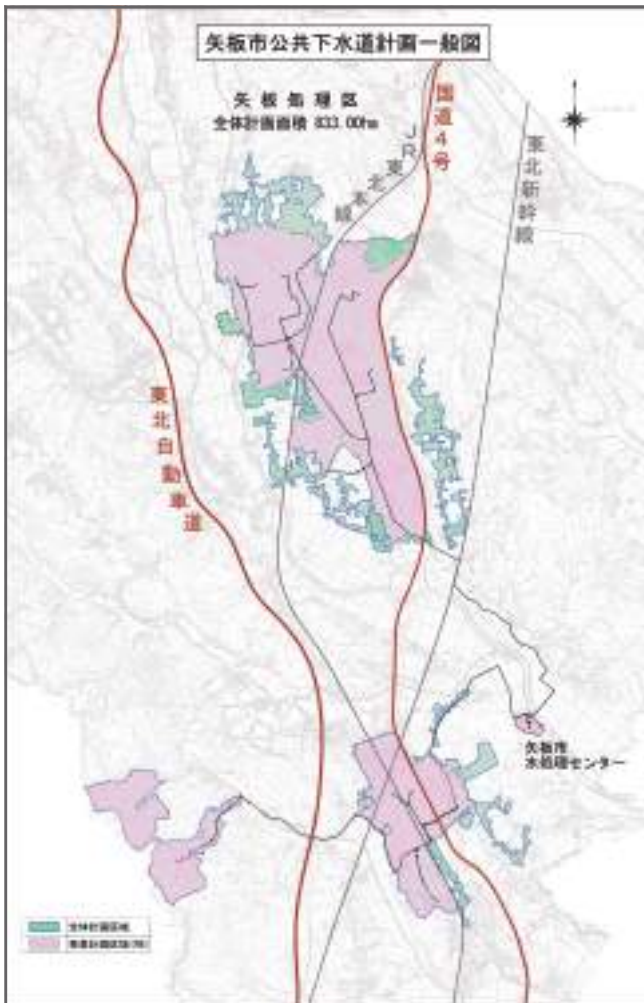
### 矢板市公共下水道計画

処理分区名	排除方式	全体計画面積(ha)	計画人口(人)	事業認可面積(ha)
矢板分区	分流式	567.1	13,750	444.9
片岡分区	分流式	177.9	3,550	156.7
その他分区	分流式	88.0	700	88.0
合計		833.0	18,000	689.6

### 終末処理場

名称	位置	全体計画		事業認可		整備済	
		能力(m <sup>3</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )	能力(m <sup>3</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )	能力(m <sup>3</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
矢板市水処理センター	安沢字欠下	9,800	51,000	9,800	51,000	9,800	51,000

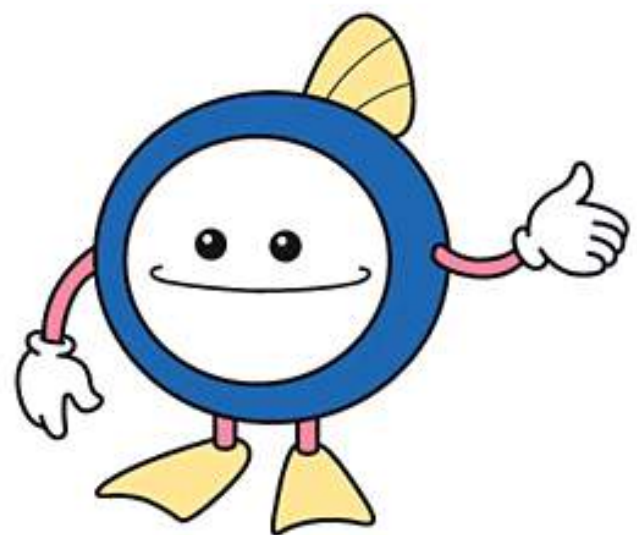
■公共下水道事業計画図



水処理センター



水処理棟



スイスイくん

## 汚物処理場

快適で住みよい生活環境を維持するため、し尿処理施設は下水道とともに重要な都市施設です。

本市では、矢板衛生センターの施設の老朽化に伴い、

新たに塩谷広域行政組合し尿処理施設を平成8年4月に計画決定し、矢板衛生センターを平成12年3月に廃止しました。

### 汚物処理場一覧

名称	位置	面積(ha)	処理能力(kl/日)	事業者	計画決定年月日	変更
塩谷広域行政組合し尿処理施設	矢板市安沢	1.2	110	塩谷広域行政組合	H8.4.5	



塩谷広域行政組合し尿処理施設(クリーンセンター)管理棟



塩谷広域行政組合し尿処理施設(クリーンセンター)処理棟

## 火葬場

火葬場は、塩谷広域行政組合により管理運営されていますが、既存施設の老朽化に伴い新たな火葬場建設が

必要になりました。そこで平成6年に新しい火葬場を都市施設として計画決定し、平成7年度に完成しました。

### 火葬場一覧

名称	位置	面積(m <sup>2</sup> )	事業者	計画決定年月日
塩谷郡市共同斎場	矢板市乙畑	27,400	塩谷広域行政組合	H6.11.4



しおや聖苑

## ごみ処理場

ごみ処理場は、塩谷広域行政組合により管理運営されていますが、既存施設の老朽化に伴い新たなごみ処理

場建設が必要になりました。そこで、平成26年に新しいごみ処理場を都市施設として計画決定しました。

### ごみ処理場一覧

名称	位置	面積(ha)	事業者	計画決定年月日
塩谷広域行政組合ごみ処理施設	矢板市安沢	3.6	塩谷広域行政組合	H26.2.17

# 6.地区計画

## 地区計画

市街地整備の進展とともに、身近な環境に対する関心が高まり、住民参加によりまちづくり運動が進められてきています。こうした流れに対応するため都市計画法の中に地区計画制度が昭和55年に創設されました。

地区計画は、住民が主体となってその地区の特性をいかしたまちづくりのルール(道路・公園等の配置、建築物の用途・高さ・敷地の規模等)を定め、良好な環境の形成や保全を図る地区レベルでの都市計画です。

本市では、矢板南工業団地において周辺環境と調和した良好な生産環境を形成保全することを目的に、平成9年4月に計画決定し、また木幡土地区画整理事業地区の木幡

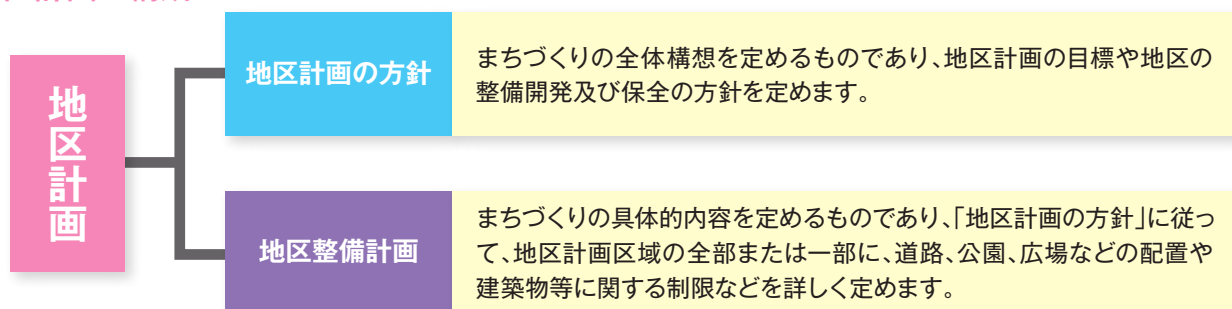
地区においては合理的な土地利用と良好な居住環境の形成を図るため、平成13年3月に計画決定し、つつじが丘ニュータウン地区では、地区の特性に応じた合理的な土地利用と、緑豊かなうるおいのある居住環境の形成を図るため、平成20年10月に計画決定しました。

さらに、片岡駅周辺の整備に合わせて、片岡駅西地区において、商業・業務用施設等の立地誘導を図るとともに、街並みに配慮した魅力的な駅前地区として相応しい沿道型商業地としての土地利用を誘導するため、平成26年12月に計画決定しました。

### 地区計画一覧

名称	位置	面積(ha)	制限等の内容	計画決定年月日	変更
矢板南産業団地地区計画	矢板市こぶし台	77.6	用途制限、壁面の位置、かき・さくの構造	H9.4.8	R6.3.14
木幡地区地区計画	矢板市木幡及び富田の各一部	27.1	用途制限、敷地面積、壁面の位置 かき・さくの構造	H13.3.23	H30.4.1
つつじが丘ニュータウン地区計画	矢板市乙畑の一部	16.8	用途制限、容積率、建ぺい率、敷地面積 壁面の位置、建築物等の高さ、かき・さくの構造	H20.10.10	
片岡駅西地区地区計画	矢板市石関、乙畑及び片岡の各一部	3.3	用途制限、建築物等の形態・意匠の制限、かき・さくの構造	H26.12.25	

### 地区計画の構成



矢板南産業団地



木幡地区



つつじが丘ニュータウン



片岡駅西地区

# 7.市街地開発事業

市街地開発事業とは、計画的な市街地形成を図るため、公共施設の整備とともに宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める面的整備事業です。

主な事業は土地区画整理事業や市街地再開発事業などがありますが、本市では、土地区画整理事業を行っています。

## 土地区画整理事業

土地区画整理事業は道路、公園、下水道などの公共施設の整備、改善や宅地の利用促進を図るため土地の区画形質の変更及び公共施設の新設、変更を行い、良好な市街地をつくりあげる重要なまちづくり事業です。

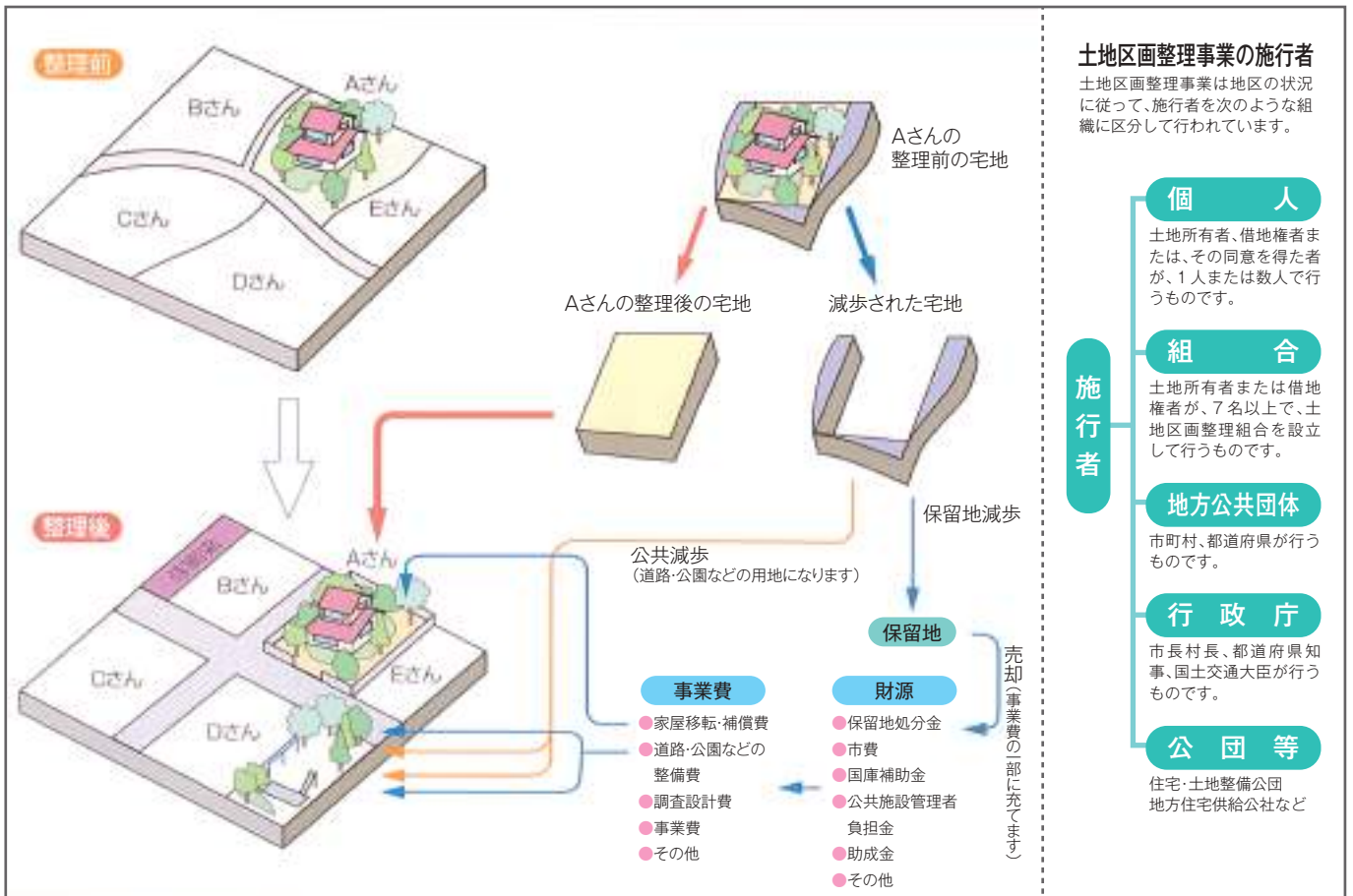
本市では、現在4地区が事業完了しており、これらを合わせると、88.4haで用途地域面積の約12.6%になっています。

### 土地区画整理事業一覧

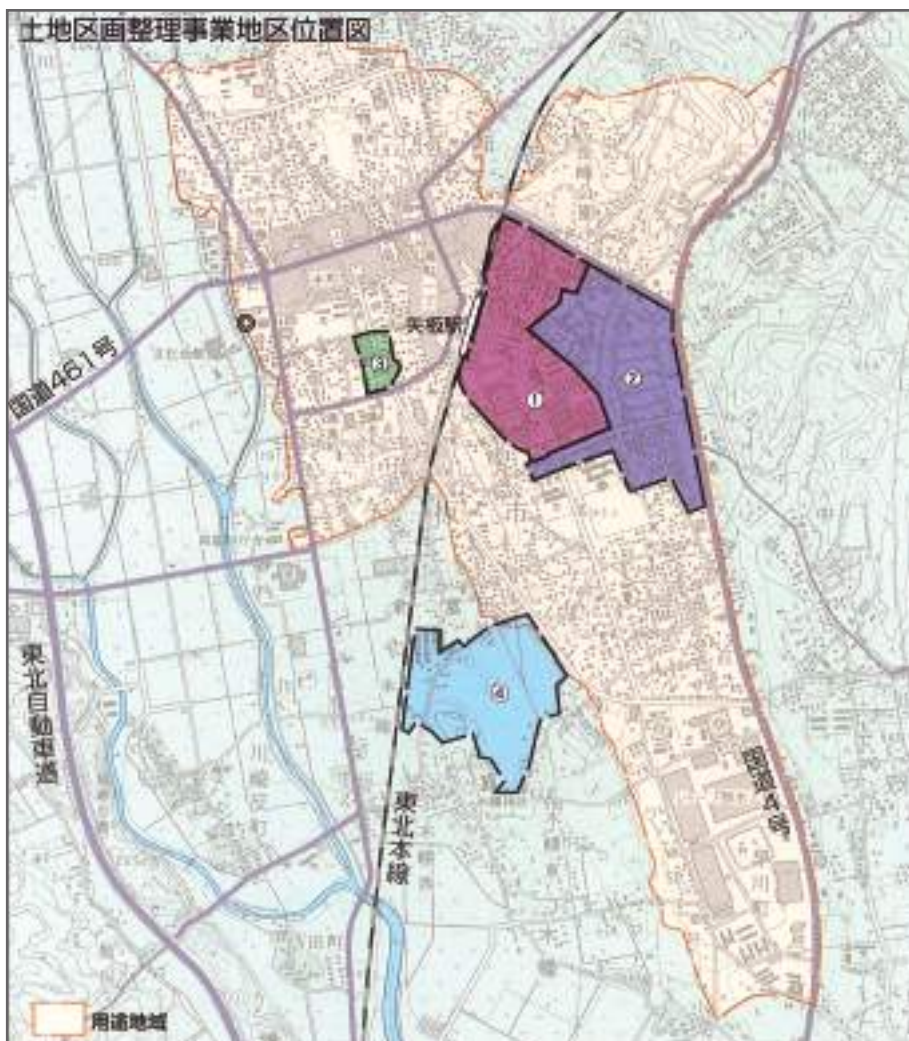
番号	事業名	施行者	施行面積 (ha)	事業費 (百万円)	計画決定年月日	事業認可年月日	換地処分	施行年度
①	矢板駅東	市	28.8 (28.7)	2,748	S52.3.4	S53.5.26	H5.11.19	S53~H5
②	矢板駅東第二	市	29.6 (29.8)	8,080	S63.4.8	H2.1.29	H19.10.12	H元~H19
③	鹿島町	市	2.9 (2.9)	1,570	H元.2.4	H4.1.17	H14.9.3	H3~H14
④	木幡	市	27.1 (26.5)	2,720	H9.4.8	H10.11.4	H28.3.4	H10~H27
合計			88.4 (87.9)	15,118				

( ) は事業計画確定面積

### 土地区画整理イメージ図



木幡地区



# 8. 立地適正化計画

急激な人口減少と少子高齢化が進む中で「誰もが安心できる健康で快適な生活環境」と「財政面及び経済面で持続可能な都市経営」の実現のため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造への転換が求められています。

誰もが生活しやすい都市形成の推進、市街地におけ

る都市機能と人口密度の維持を目指すため、コンパクトシティ形成に向けた取組を明確化することを目的として令和5年3月に策定したのが立地適正化計画です。この立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版と言われ、「総合計画」などの関連計画、関係施策との連携・整合・相乗効果等を踏まえ、総合的に検討を行う包括的な計画です。

## 計画区域及び内容

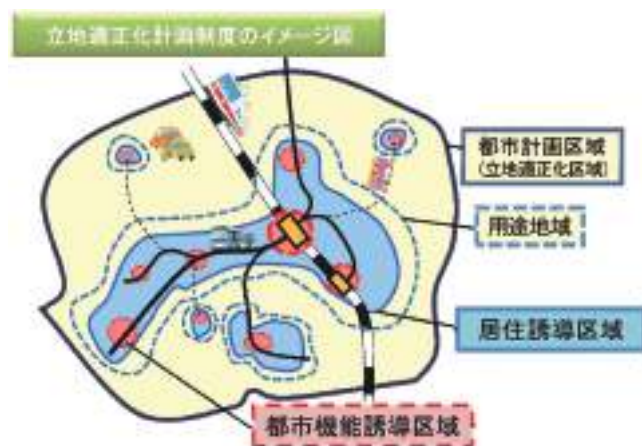
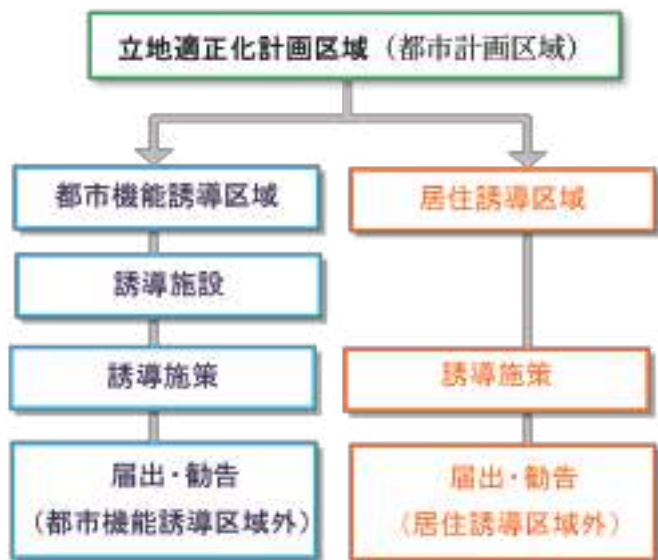
計画区域は都市計画区域(16,194ha)とします。

※矢板市全域(17,046ha)の約95%

本計画では、JR矢板・片岡両駅を核とするエリアを都市機能誘導区域に、その周辺の用途地域を定めたエリアを居住誘導区域に設定し、施設等の緩やかな誘導を図るため、都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する

場合や居住誘導区域外に一定規模以上の住宅地を開発する場合等について、都市再生特別措置法の規定に基づき、事前の届出を義務付けています。

なお、矢板地区における洪水浸水想定区域、片岡地区における土砂災害警戒区域が指定されており、片岡地区の土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外します。



また、市街地への居住誘導により、用途地域への人口集中率を現状の約42%から50%とすることを目指し、各

地区の居住誘導区域の目標人口を以下のとおり設定しています。

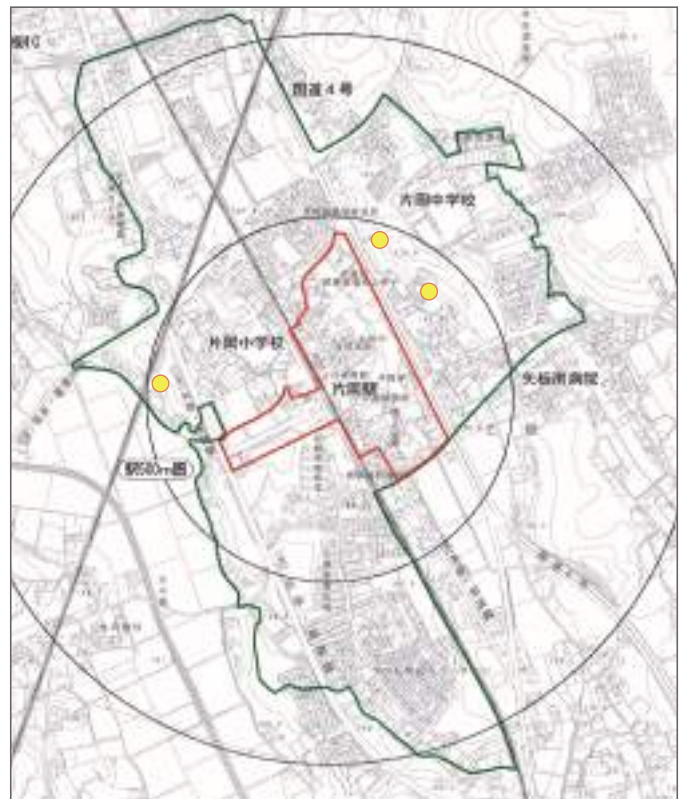
	基準値 平成27年	目標値 令和22年
総人口	33,354人	26,700人
用途地域人口	14,137人(集中度:約42%)	13,350人(集中度:50%)
矢板地区	11,594人	10,950人
片岡地区	2,543人	2,400人

### 区域の設定

矢板地区



片岡地区



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 土砂災害特別警戒区域  
(区域から除外)

# 9. 景観計画

本市は、高原山のふもとに広がる自然の恵み豊かな大地のもと、優れた自然環境、伝統、文化や産業を育み発展させながら、生活や産業を営んでいます。これらの豊かな自然環境と歴史・文化的環境を生かし、市民・事業者・行政が協働した「矢板らしい景観」の保全・形成・活用、美しく風格ある国土の形成、潤いのある生活環境や活力ある地域社会の実現を目指していくため、令和2年4月に景観行政団体に移行しました。そして、良好な景観形成に向けた取組を総合的かつ一体的に推進していくことを

目的とした矢板市景観計画を令和4年11月に策定しました。

景観計画は、「総合計画」や「都市計画マスタープラン」、その他関連計画との整合性を図りつつ策定した、本市の良好な景観形成に関する総合的な指針となる計画です。また、本市の景観形成を推進していく上で必要となる事項を定めた矢板市景観条例を令和5年4月に制定しています。

## 景観計画区域

市全域において、一定の基準により建築物等の誘導を進めることにより良好な景観を形成する必要があるこ

とから、景観計画区域は矢板市全域とします。

## 良好な景観の形成に関する方針

自然、歴史、地形風土、生活と産業が密接に関係した集落景観を守るとともに、これまで積み重ねられてきた市街地の成り立ちなどを生かしつつ、新たな都市的景観

を創造していくものとします。同時に、良好な景観を阻害している要素を改善し、市民、事業者、行政の協働によって矢板の景観まちづくりを推進していくこととします。

## 良好な景観形成のための行為の制限

良好な景観は、市民・事業者・行政にとって共有のかけがえのない財産です。良好な景観を保全・継承し、新たに創出していくため、景観形成に影響を与える一定規模の行為に対して、行為の着手の30日前までに景観法に基

づく届出を義務付けます。

特に、周辺景観に大きな影響を与える一定規模を超える大規模行為は、景観法に基づく届出の30日前までに、矢板市景観条例に基づく事前協議を行うものとします。

### 建築物の建築など景観形成に関わるすべての行為 (届出対象行為に該当しない行為)

景観形成の基本目標、景観構造別の景観形成方針及び景観形成基準(行為の制限)に基づき、良好な景観形成のため配慮に努めます。

### 一定規模の行為(届出対象行為)

矢板市景観計画及び矢板市景観条例に基づく届出により、良好な景観形成を行います。

### 【屋外広告物について】

本市では、栃木県屋外広告物条例に基づき、屋外広告物の表示・掲出等について規制を行っています。県条例

の周知と適切な運用により、屋外広告物の規制・誘導を図ります。

### 【太陽光発電施設等の再生可能エネルギー施設について】

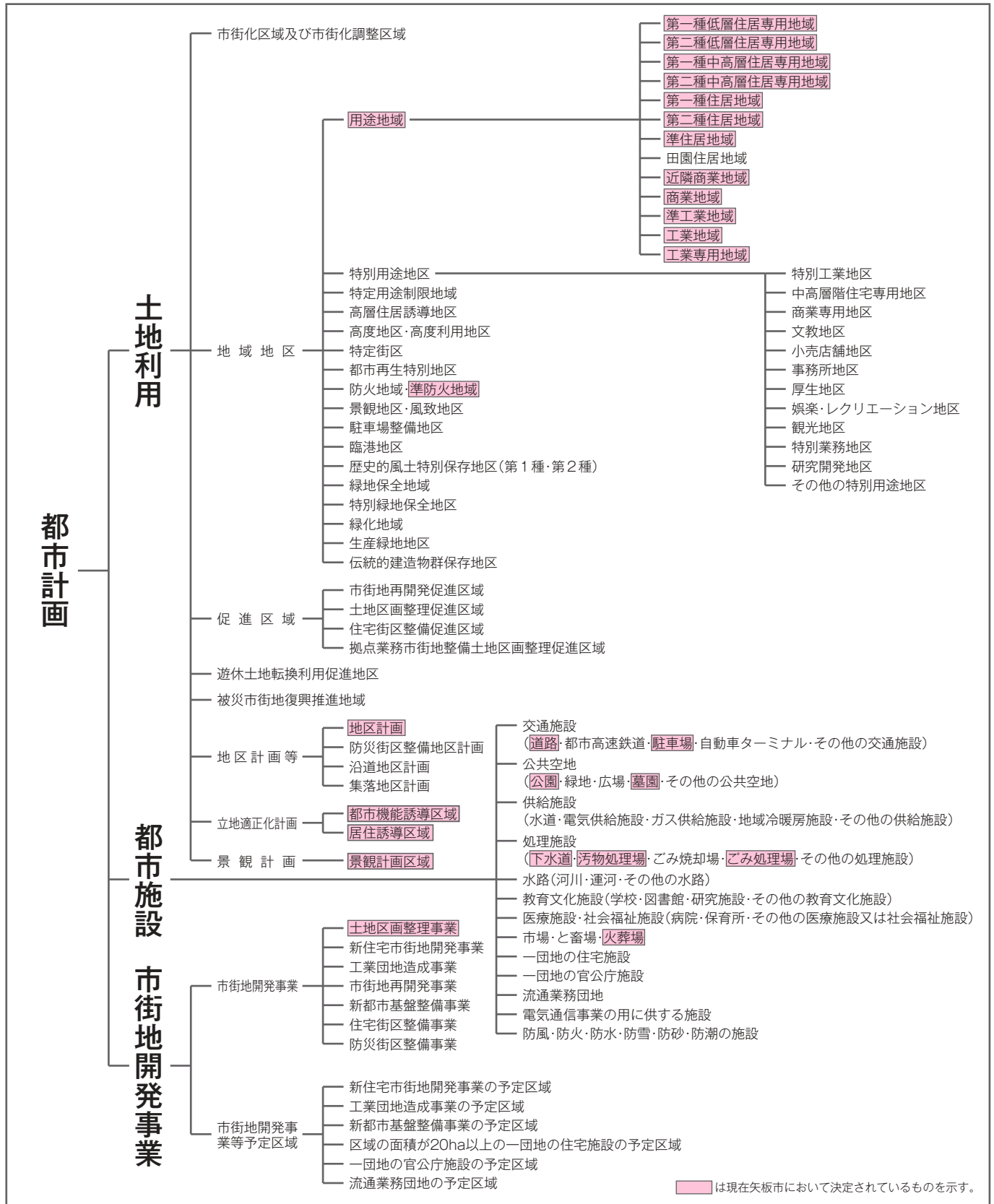
防災、環境保全、景観保全等の面から太陽光発電施設と地域の調和を図ることを目的として、栃木県が策定し

た「栃木県太陽光発電施設の設置・運営等に関する指導方針」に基づき、一定の規制が行われています。



# 10.資料

## 都市計画の内容一覧



# 用途地域内の建築物制限一覧

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限 <input type="checkbox"/> 建てられる用途 <input type="checkbox"/> 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの								○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの								○	○	○	○		
遊戯施設・風俗施設	ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場、射的場等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						▲	○	○	○			▲客席200㎡未満	
公共施設・病院・学校等	キャバレー、料理店、個室付浴場等								○	▲			▲個室付浴場等を除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、公衆電話等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下	
工場・倉庫等	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○		
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○		
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資源を貯蔵するものに限る。
	畜舎(15㎡を超えるもの)				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。	
自動車修理工場	自動車修理工場				①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設								○	○	○	○	
		量がやや多い施設										○	○	
量が多い施設												○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては原則として都市計画決定が必要												

注)本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、詳細につきましては、特定行政庁にて確認してください。

# 都市計画の沿革

年月日	事項
昭和 25年 2月21日	都市計画区域の指定(矢板町の全域4,368ha)
27年10月 3日	都市計画墓園の決定(長峰墓苑6.27ha)
33年11月 1日	市制施行(総面積16,994ha、人口30,326人)
34年12月24日	都市計画区域の変更(矢板市の全域16,994ha)
40年 3月 3日	都市計画道路の決定(宇都宮陸羽線他 7 路線)
40年 8月 5日	都市計画公園の決定(長峰公園11.0ha)
48年 3月31日	都市計画道路の変更(東通り他 4 路線の追加決定)
48年 4月12日	都市計画道路の変更(片岡西通り他 1 路線の追加決定)
48年 4月13日	都市計画公園の変更(矢板運動公園23.2haの追加決定)
48年12月10日	都市計画用途地域の決定(600ha)
49年 7月26日	都市計画公園の変更(矢板運動公園24.2ha)
50年 6月23日	都市計画下水道の決定(矢板市公共下水道 汚水215ha、雨水200ha)
50年 8月11日	矢板市土地開発指導要綱の制定
51年 2月23日	都市計画汚物処理場の決定(矢板衛生センター0.5ha)
52年 3月 4日	都市計画土地区画整理事業の決定(矢板駅東土地区画整理事業28.8ha)
54年 2月19日	都市計画下水道の変更(汚水444ha、雨水444ha)
54年10月26日	都市計画公園の変更(川崎城跡公園10.2haの追加決定)
57年12月24日	都市計画区域の変更(16,994haから800haを除外し、16,194haとする)
60年10月 3日	都市計画下水道の変更(ポンプ施設の面積等)
61年 4月 1日	矢板市土地開発指導要綱の全部改正 都市計画用途地域の変更(矢板駅東、中、末広、矢板駅西、国鉄駅舎付近の各地区) 都市計画準防火地域の決定(52.4ha)
63年 4月 8日	都市計画土地区画整理事業の決定(矢板駅東第二土地区画整理事業29.6ha) 都市計画道路の変更(つつじ通り他 1 路線の追加決定)
平成 元年 2月 4日	都市計画駐車場の決定(矢板駅東自転車駐車場870㎡) 都市計画土地区画整理事業の決定(鹿島町土地区画整理事業2.9ha)
元年11月10日	矢板市の総面積を16,994haから17,045haに変更
2年 1月22日	都市計画下水道の変更(下水管渠の延長等)
2年 9月 1日	矢板市土地開発指導要綱の一部改正
2年12月 7日	都市計画公園の変更(矢板運動公園28.3ha)
平成 3年 8月 7日	都市計画駐車場の変更(片岡駅前自転車駐車場810㎡の追加決定)
4年 6月 1日	矢板市の総面積を17,045haから17,066haに変更
4年10月27日	都市計画駐車場の変更(矢板駅西自転車駐車場910㎡の追加決定)
平成 5年 7月27日	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づく 地方拠点都市地域(矢板市、大田原市、黒磯市、西那須野町)の指定
6年 4月12日	都市計画道路の変更(自転車歩行者専用道路うるおい通りの追加決定)
6年 8月 1日	矢板市土地開発指導要綱の一部改正
6年11月 4日	都市計画火葬場の決定(塩谷郡市共同斎場27,400㎡)
8年 4月 1日	都市計画用途地域の決定(新用途地域への指定替え600ha) 都市計画準防火地域の変更(近隣商業地域の変更にとまなう0.8haの拡大)
8年 4月 5日	都市計画汚物処理場の変更(塩谷広域行政組合し尿処理施設12,400㎡)
9年 4月 8日	都市計画用途地域の変更(木幡地区25.9ha、矢板南工業団地地区77.6haの拡大) 都市計画地区計画の決定(矢板南工業団地地区77.6ha)

年月日	事 項
平成 9年 4月 8日	都市計画道路の変更(木幡通りの追加決定) 都市計画土地区画整理事業の決定(木幡土地区画整理事業27.1ha)
10年 1月 9日	都市計画公園の変更(川崎城跡公園10.8ha) 都市計画下水道の変更(汚水626ha、雨水626ha)
10年 4月 1日	矢板市土地開発指導要綱の一部改正
11年11月 5日	都市計画公園の変更(うるおい公園他2公園の追加決定)
12年 3月24日	汚物処理場の変更(矢板衛生センターの廃止)
12年 3月31日	矢板市の都市計画に関する基本的な方針(矢板市都市マスタープラン)の決定
13年 1月19日	矢板都市計画道路の変更(既存都市計画道路の車線数の追加)
13年 3月23日	都市計画用途地域の変更(木幡地区) 都市計画地区計画の決定(木幡地区27.1ha)
14年 4月 1日	矢板市土地開発指導要綱の一部改正
14年12月 3日	都市計画道路の変更(片岡西通り)
15年 1月10日	都市計画用途地域の変更(商業地域を除く建ぺい率の決定)
20年10月10日	都市計画地区計画の決定(つつじが丘ニュータウン地区16.8ha)
24年 2月14日	都市計画公園の変更(ふゆうち公園他3公園の追加決定) 都市計画地区計画の変更(矢板南産業団地地区への名称変更)
25年 8月 2日	都市計画道路の変更(鶴ヶ池通り他3路線) 都市計画用途地域の変更(片岡地区)
25年11月 1日	矢板市の都市計画に関する基本的な方針(矢板市都市計画マスタープラン)の見直し策定
26年 2月17日	都市計画ごみ処理場の決定(塩谷広域行政組合ごみ処理施設3.6ha)
26年12月25日	都市計画地区計画の決定(片岡駅西地区3.3ha) 都市計画用途地域の変更(片岡地区) 都市計画準防火地域の変更(近隣商業地域の変更に伴う3.3haの拡大) 都市計画道路の変更(片岡駅西口通り他1路線の追加決定、片岡駅東口通りへの名称変更) 都市計画駐車場の変更(片岡駅西自転車駐車場の追加決定、片岡駅東自転車駐車場への名称変更)
28年 2月18日	矢板市土地開発指導要綱改訂
29年 9月	矢板都市計画区域における土地利用方針策定
30年 4月 1日	都市計画地区計画の変更(矢板南産業団地及び木幡地区)
30年11月 9日	都市計画道路の変更(片岡西通り)
30年11月20日	都市計画道路の変更(宇都宮陸羽線)
令和 元年 8月20日	都市計画道路の変更(宇都宮陸羽線ほか2路線) 都市計画道路の変更(わかば通り)
2年 3月24日	都市計画地区計画の変更(矢板南産業団地)
2年 4月22日	都市計画道路の変更(わかば通り) 都市計画用途地域の変更(富田の一部)
3年 4月 1日	矢板市土地開発指導要綱改訂
4年 4月 1日	矢板市土地開発指導要綱改訂
4年 8月23日	都市計画道路の変更(宇都宮陸羽線)
4年11月 1日	矢板市景観計画策定
5年 3月31日	矢板市立地適正化計画策定 矢板市の都市計画に関する基本的な方針(矢板市都市計画マスタープラン)の見直し策定
6年 3月14日	都市計画地区計画の変更(矢板南産業団地)



市章は、昭和33年11月市政施行の際制定したもので、矢板市の“矢”に、やいたの“い”を図案化したものであり、矢板市の仲張隆昌を力強く表わしています。



令和8年3月発行

発行 栃木県矢板市  
〒329-2192 栃木県矢板市本町5番4号  
TEL(0287)43-6213  
編集 矢板市都市整備課  
印刷 (株)松井ピ・テ・オ・印刷