

魅力・活力・住みよいまちを次代へつなぐ たかねざわ

高根沢町 都市計画マスタープラン

令和8年4月



目 次

第1章 都市計画マスタープランとは

1. 計画策定の目的と位置付け…………… 1
2. 目標年次・対象区域…………… 3
3. 計画の構成…………… 3

第2章 まちづくりの課題

1. 現状を踏まえた課題…………… 4
2. 課題を踏まえた検討内容……………11

第3章 将来都市像

1. まちづくりのテーマ……………12
2. 将来人口の目標……………13
3. 将来の都市構造……………14

第4章 まちづくりの基本方針

1. 土地利用の基本方針……………21
2. 交通ネットワークの基本方針……………25
3. 都市施設整備の基本方針……………27
4. 市街地整備の基本方針……………28
5. 防災まちづくりの基本方針……………31
6. 景観形成・環境整備の基本方針……………32

第5章 地区別まちづくりの基本方針

- 《地区区分》……………34
1. 西部地区……………35
 2. 中央部地区……………39
 3. 東部地区……………43

第6章 実現に向けて

1. 重点事業……………47
2. 計画の推進に向けて……………53

第1章 都市計画マスタープランとは

1. 計画策定の目的と位置付け

(1) 計画策定の背景と目的

本町の都市計画は、昭和45年に宇都宮市を中心とする近隣市町を1つの都市計画エリアとする宇都宮都市計画区域の一角として指定を受け、市街化区域と市街化調整区域を定め、計画的に都市整備を進めています。

宇都宮都市計画区域には、区域全体の都市計画の方針である『宇都宮都市計画区域マスタープラン』（以下、「県区域マス」と言う。）が定められており、本町においても都市計画法第18条の2に定められる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として『高根沢町都市計画マスタープラン』（以下、「本計画」と言う。）を策定しております。以降、社会経済動向や都市計画事業の進捗等を踏まえ、概ね10年を目安に改定を行ってきました。

本計画は前回の平成29年の改定から約10年が経過しており、宝積寺地区の面的整備（宝積寺駅西第一地区）の完了、広域的な高規格道路である国道408号宇都宮高根沢バイパス等の道路網整備、新庁舎整備の計画が進んでいることなどの、現状を踏まえた改定を行います。また、町の総合的な政策の指針である『高根沢町地域経営計画』（以下、「地域経営計画」と言う。）や県区域マス等の改定時期と重なることから、これらの計画に即した改定を行います。

加えて、人口減少に伴う持続可能な都市づくりの必要性や近年の頻発化・激甚化する自然災害に伴う防災まちづくりの要求など、緊急に対応が求められる都市経営・都市計画に関する課題も検討を進めます。

【都市計画マスタープランの主な役割】

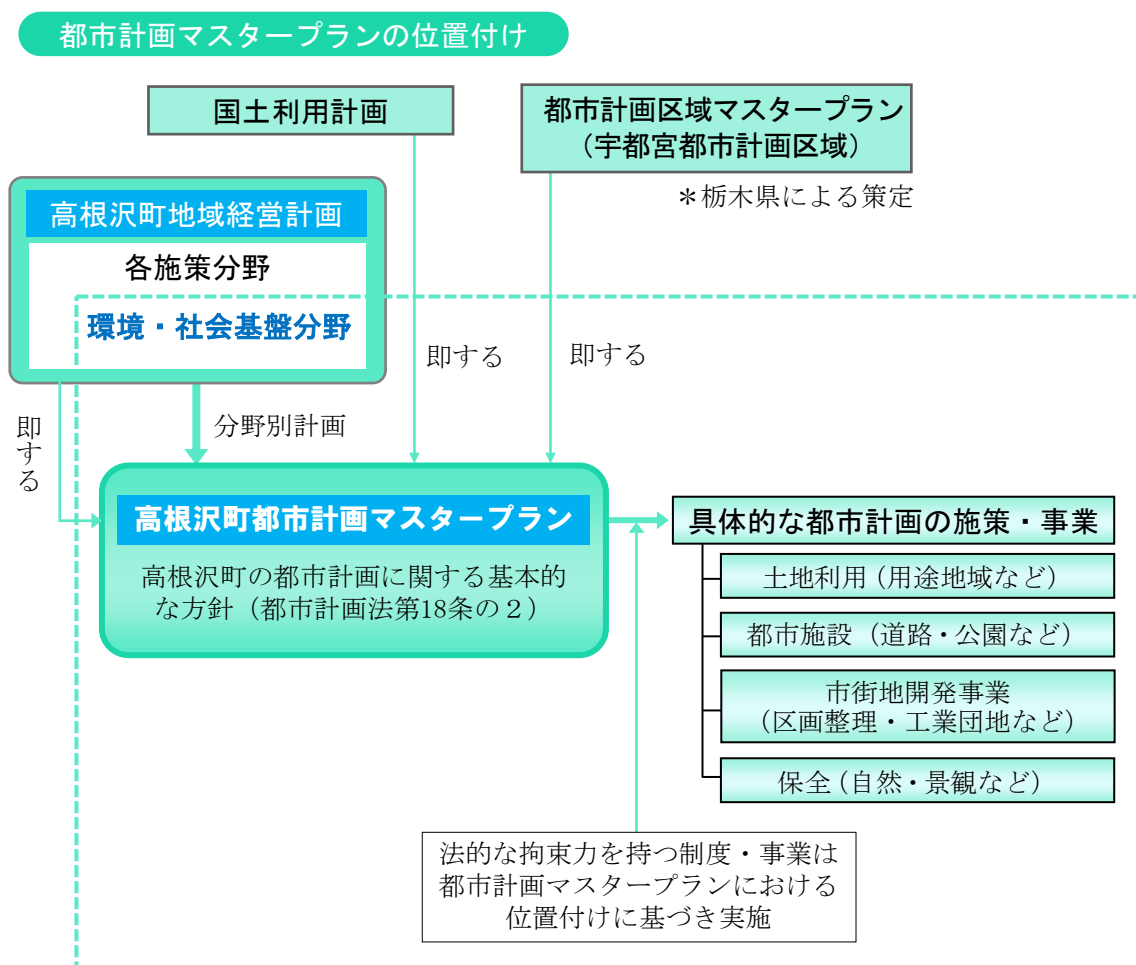
- ・都市計画としての将来の目標を設定し、その実現に向かって定められる各種事業・制度の根拠となる。
- ・各種事業等の関係や進め方などを整理・統合することにより、効率よいまちづくりを進める。
- ・都市計画に関する住民の理解や協力・参画などを得る際の根拠となる。

(2) 計画の位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本方針」として策定する、都市計画分野の基本方針です。

本計画は、意向調査に基づき町民のニーズを反映させながら、『地域経営計画』に即して設定し、国土利用計画法に基づく『国土利用計画』、栃木県が定める広域都市圏の都市計画の指針である県区域マスとの整合を図ります。

法的な拘束力などを持つ都市計画事業や施策は、本計画における位置付けに基づいて実施します。(資料編 P.3参照)



2. 目標年次・対象区域

(1) 計画の目標年次

本計画については、10年先の長期的視野に立った計画とし、計画運用開始（令和8年度）から10年後の令和17年度を目標年次とします。

なお、社会経済情勢の変化や上位計画の改定などにより、必要が生じた場合には、計画の見直しを行うものとします。

目標年次：令和17年度（2035年度）

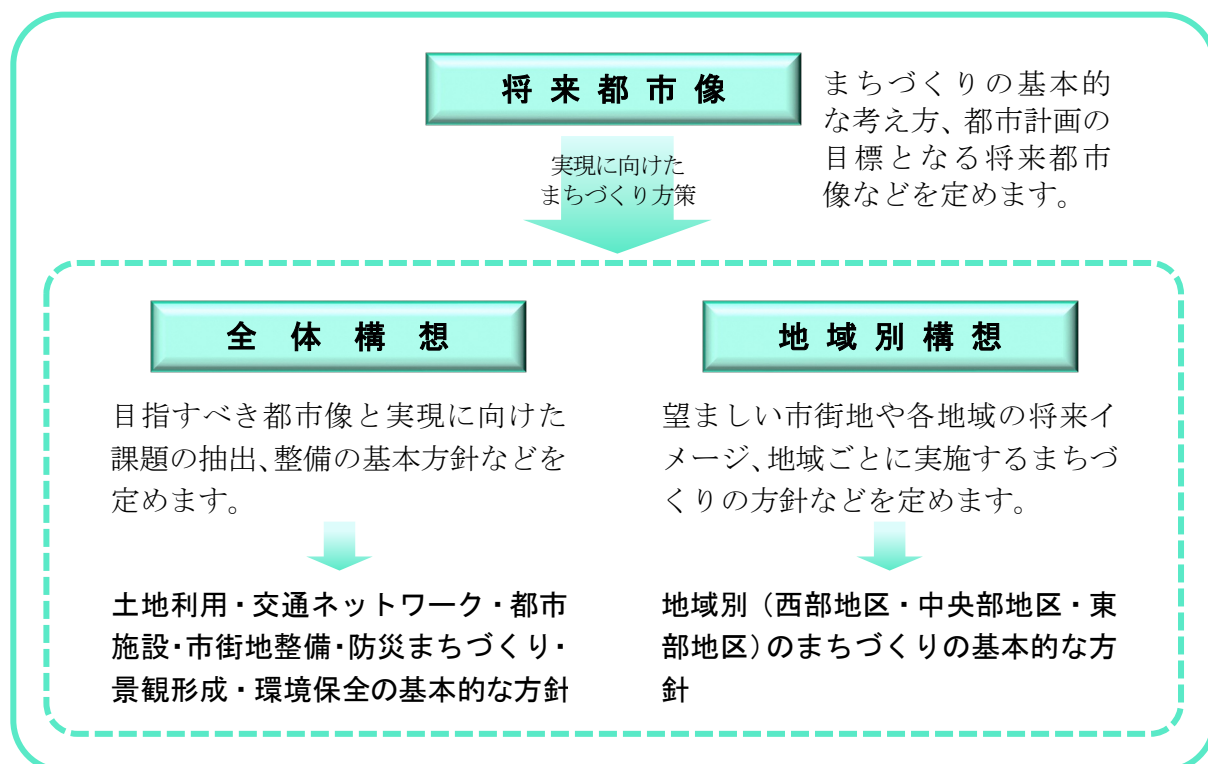
(2) 計画の対象区域

町全域が都市計画区域に指定されていることから「町全域」を対象とします。

対象区域：都市計画区域（7,087ha）（行政区域全域）

3. 計画の構成

都市計画・まちづくりの目標である「将来都市像」の実現に向けた基本的な方針を示すものであり、次のような構成となります。



第2章 まちづくりの課題

1. 現状を踏まえた課題

(1) 上位計画等の位置付け

広域レベルの課題

- ・東北自動車道・国道4号・JR宇都宮線などの南北軸、北関東自動車道による東西軸に加え、それらを補完し新たな産業・交流等の活力を生み出す高規格道路整備（国道408号宇都宮高根沢バイパス）による広域の都市連携・都市交流に対応した都市機能の充実が必要です。
- ・宇都宮テクノポリスセンター地区^{*1}などに関連する整備を活かした都市機能・交通環境の充実が必要です。
- ・県区域マスにおける都市づくりの基本理念^{*2}や将来都市構造^{*3}にある「コンパクトシティ」「移動しやすいまち」「災害に強いまち」「環境にやさしいまち」などのキーワードを踏まえたまちづくりが求められています。（資料編 P.5参照）

*1 宇都宮テクノポリスセンター地区：「宇都宮テクノポリス計画」の中核的な拠点として、産・学・住・遊の各機能が有機的に結びつき調和のとれた地域として区画整理や開発がすすめられた地区。

*2 基本理念：誰もが暮らしやすく集約型の都市づくり、誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり、災害に強くてしなやかな都市づくり、環境にやさしい脱炭素型都市づくり。

*3 将来都市構造：都市の魅力や強みを活かしつつ、様々なサービスやデータを、デジタルを活用してつなぐ空間（スマートシティ）と、役割に応じた複数の拠点を形成し、それらの拠点を質の高い交通ネットワークでつなぐ空間（コンパクト+ネットワーク）の融合により、時間や場所の制約を克服し、サービスや活動が継ぎ目なく展開する都市の形成を目指していきます。このような都市を実現することで県民の豊かな生活、多様な暮らし方働き方を支えるウェルビーイング（幸福感）の向上を図り、県土全体の持続的発展につなげ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2.0」を目指します。

町の上位計画等の位置付けと課題

- ・地域経営計画→まちづくりの目指す将来像である「未来への安心と希望に満ちたまち」の実現に向けて「魅力と活力があるまちづくり」「快適で住みよいまちづくり」「安全で安心して暮らせるまちづくり」などを位置付けています。（資料編 P.7参照）
- ・『高根沢町地域防災計画』『高根沢町国土強靱化大綱』→近年の課題である自然災害等を踏まえた安全で安心な取り組みを位置付けています。

- ・人口定住の基盤となる魅力創出や暮らしやすい居住環境の充実が必要です。
- ・魅力ある生活環境や商工業の活性化の基盤となる都市環境づくりが必要です。
- ・防災機能が確保された安全で安心に暮らせる都市環境づくりが必要です。

(2) 町民意向の反映

町民等の意向を反映した内容とするため、町民・就業者・高校生を対象にアンケート調査を実施しました。

調査の概要は以下のとおりです。(資料編 P.30参照)

《町民アンケート》

【対象者・数】町内在住の18歳以上の町民：2,000人（無作為抽出）

【回収数】788票

《就業者アンケート》

【対象者】町内の企業に勤務する就業者

【回収数】233票

《高校生アンケート》

【対象者】高根沢高校に通学する2年生・3年生

【回収数】259票

アンケートの設問について

アンケートでは、町に対する居住意向とその理由、買い物や身近な施設の利用などの生活環境に関する満足度と重要度、生活に関する行動範囲やその際の移動手段、まちの将来イメージなど、まちづくりに関することについて質問をしました。

就業者には住みやすさと働きやすさ、町に対する居住意向とその理由、高校生にも居住意向とその理由などについて調査を行いました。

アンケート調査結果

- ・町民の70%以上が町への居住意向を持っています。
- ・生活に関する満足度では、「自然の豊かさ」を「満足・やや満足」と回答した方が全項目の中で最も多いです。次いで、「幹線道路の利便性」「食料品などの買い物のしやすさ」を「満足・やや満足」と回答した方が多くなっています。一方で、「身近な生活道路」に「やや不満・不満」と回答した方が最も多く、次いで「鉄道・デマンド交通の利用しやすさ」「子供の遊び場、公園の安全性」に不満を感じている方が多くなっています。
- ・生活に関する満足度と重要度の相関を見ると、「医療機関の利便性」「生活道路の利便性」「鉄道・デマンド交通の利便性」の3項目で重要度が高く、満足度は低くなっています。全体傾向と顕著な差がある項目は、東部地区における「食料品などの買い物のしやすさ」であり、重要度が高いが満足度が著しく低くなっています。
- ・「食料品・日用雑貨品の買い物」「医療機関への受診」は町内の利用が半数を占めていますが、他の衣料品・家電品・趣向品などの買い物、余暇は町内の利用が少なくなっています。それらの移動手段はいずれも自動車が大半を占めています。
- ・町内企業就業者の70%以上が町外の方ですが、全回答者の半数以上が「鉄道・デマンド交通」を利用していないと回答しています。就業者は「買い物の便利さ」「公共交通の充実」「防災防犯」を居住地選定の際に重視しています。
- ・将来に向けたまちづくりでは、「コンパクトなまち」を望んでいる方が最も多く、次いで「教育・医療・福祉などの施設」「交通環境」の充実を望む方が多くなっています。
- ・今回の都市計画マスタープランに対して、「コンパクトシティや道路網など町全体の将来像」を重視した計画になることを最も望んでおり、次いで、「商業地に関すること」「道路・公園・下水道など生活に必要な整備に関すること」を重視した計画を望んでいます。
- ・自由意見には市街地内の住宅地・商業地・道路、駅周辺・幹線道路沿いの商業地等の整備要望がありました。



- ・現在の住民の定住意向を高めつつ、新たな定住人口を誘導するために、要望の高い項目（公共交通の利便性向上、生活道路をはじめとする安全で便利な生活環境の形成、居住地や産業団地の開発等）の重点的な対応が必要です。
- ・定住促進や地域の活力づくりなどに向け、駅周辺や幹線道路における有効な土地利用や必要に応じた開発の誘導が必要です。

(3) 現況特性を踏まえた課題

土地利用の特性と課題

- ・ 町域の自然的土地利用が約6割、田畑などの農地が大部分を占めています。(資料編 P.15参照)
- ・ 市街化区域は町域の8.2%、同区域の用途地域は住居系が64.7%、工業系が30.6%、商業系が4.7%となっています。市街化区域内は面的整備による都市基盤整備が進んでいます。(資料編 P.16参照)
- ・ 国勢調査人口は平成17年をピークに減少傾向となっています。令和2年はピーク時から約5%減少しています。(資料編 P.9参照)
- ・ 令和17年には老年人口割合が約30%と「超高齢社会」がさらに進行することが推定されています。



- ・ 市街化区域内の都市的土地利用の促進が必要です。また、整備済エリアについては更なる良好な居住環境形成・維持が求められます。
- ・ 市街化調整区域の土地利用については、環境保全と開発の適正な誘導が必要です。
- ・ 人口規模の維持や人口構造の変化に対応した都市機能・都市環境づくりが必要です。
- ・ 人口減少や超高齢社会を見据えた徒歩・自転車で移動可能な範囲内で生活が送れるコンパクトなまちづくりが必要です。
- ・ 定住地として選ばれ、住み続けたい生活環境の実現に向けて、防災機能等の安全性や利便性の向上、魅力・活力づくりが必要です。

都市機能・都市施設や交通の特性

- ・国道4号、国道408号、主要地方道宇都宮那須烏山線等による幹線道路網が形成されており、さらに、国道408号宇都宮高根沢バイパスをはじめとする新たな幹線道路の整備が進んでいます。
- ・宝積寺駅周辺の都市計画道路は、道路整備地区内の居住環境向上に向けた整備を一体的に実施していますが、多くの路線は未整備のままとなっています。
- ・行政機関が点在しており、都市機能が分散しています。(資料編 P. 23参照)
- ・都市公園は区画整理事業により整備が進み、15箇所中11箇所が整備済みとなっています。(資料編 P. 25参照)
- ・下水道整備進捗率は仁井田地区で100%、宝積寺地区で87.1%が整備済みであり、町全体の進捗率は88.8%となっています。(R6年度末現在)(資料編 P. 27参照)
- ・鉄道利用は宝積寺駅が年間乗降人員80万人前後で推移しており、新型コロナの影響で減少していましたが、現在は回復傾向にあります。(資料編 P. 19参照)
- ・バス交通は、町営のデマンド交通により町内全域をカバーしています。(資料編 P. 19参照)



- ・広域的な幹線道路へのアクセス確保や町内移動の利便性を高める生活道路の整備が必要です。
- ・安全で快適・便利な生活環境向上に資する道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備が必要です。
- ・新庁舎整備や公共施設の再編を通して、まちづくりや防災等の都市構造上の新たな拠点形成が必要です。
- ・市街地以外での生活を支える都市基盤施設の充実や公共施設等の利用しやすい環境づくり、防災機能の充実が必要です。
- ・新たな拠点の整備にあたり高齢者をはじめ、誰もが移動しやすい環境の確保に向けた鉄道やデマンド交通などの公共交通の利便性向上と新たな交通ネットワークの検討が必要です。

市街地開発事業の特性と課題

- ・土地区画整理事業は、宝光台地区（光陽台・宝石台）、宝積寺一丁目・二丁目（旧宝積寺駅西第一地区）、光陽台六丁目（旧中坂上地区）が整備完了しました。（資料編 P. 22参照）
- ・現在、宝積寺駅西第二地区の都市計画道路整備事業を推進しています。（資料編 P. 22参照）



- ・面的整備後の良好な居住環境の形成・維持、また事業中地区の整備が必要です。（資料編 P. 22参照）

町の産業の特性と課題

- ・農業においては、農家数がH12からR2の20年間で約40%減少し、H22からR2の10年間では約25%減少しています。また、経営耕地面積がH12からの20年間で約10%減少し、H22からの10年間では約6%減少しています。（資料編 P. 13農林業センサス参照）
- ・工業においては、事業者数がH12からR2の20年間で約50%減少し、H22からR2の10年間は約27%減少しています。従業者数も同じくH12からの20年間で約34%減少し、H22からの10年間では約3%減少しています。さらに、製造品出荷額は、大規模工場撤退後のH22からR2の10年で約88%減少しています。（資料編 P. 13工業統計参照）
- ・商業においては、卸売業の商店数がH14からR3の約20年間で約32%減少し、H28からR3の6年間で約27%減少しています。従業者数も同様に、約20年間で約30%減少し、H28からの6年間で約16%減少しています。年間販売額はH14年からの約20年間で約142%増加し、H28からの6年間で約6%増加しています。小売業の商店数はH14からの約20年で約56%減少し、H28からの6年間で約22%減少しています。従業者数も同様に、H14からの20年間で約41%減少し、H28からの6年間で約12%減少しています。年間販売額がH14年からの約20年間で約32%減少し、H28からの6年間で約3%減少しています。（資料編 P. 14商業統計、経済センサス参照）
- ・観光客の入込数は不安定な動向となっています。（東日本大震災による急減や、新型コロナの影響から回復が見られます。）（資料編 P. 14県観光課資料参照）



- ・第1次産業の就業支援・就業環境づくり、第2次産業の活性化支援が必要です。
- ・特定企業の動向に左右されない産業構造の構築が必要です。
- ・宝積寺駅周辺や宝光台地区のバイパス沿線、仁井田地区等の主要な商業エリアの活性化が必要です。
- ・観光資源を活かした観光の活性化と交流人口を受け入れる環境づくり、社会・経済動向等に左右されない多様な観光・交流の取り組みが重要です。

保全や景観の特性と課題

- ・『高根沢町景観計画』における景観資源や景観づくりの方針の位置付けがあります。
(資料編 P. 29参照)
- ・町域の約6割を占める農地や、鬼怒川をはじめとする河川等の優れた自然環境があります。
- ・農地を活かした地域循環型まちづくりに向け独自の取り組みを進めています。
- ・地球規模で気候変動をはじめとする環境問題が発生しています。



- ・『高根沢町景観計画』を踏まえた適正な景観形成が必要です。
- ・安心安全なまちづくりにおける自然環境の有効活用が求められています。
- ・地域循環型まちづくりを通じた産業や地域の活性化が必要です。
- ・『高根沢町環境基本計画』を踏まえて、自然環境に配慮した都市計画事業の推進が求められています。

2. 課題を踏まえた検討内容

安全で暮らしやすい居住環境形成に向けて

上位計画に即して本計画における目標人口の実現のため、人口減少・人口構造の変化に対応したまちづくりが課題であり、定住を促進する住みやすい環境づくりが重要となります。

- ・住居系土地利用の確保（整備済地区の居住環境向上、新たな誘導エリアの検討）
- ・住みやすい環境（道路・公園等の基盤整備、都市機能の維持・充実）
- ・防災環境（自然災害や都市型災害の対策）

交流・活力あるまちづくりに向けて

人口維持や交流人口の確保に向けて、就業地の確保や産業の振興、町の魅力づくりが課題であり、住居系・産業系の土地利用やまちの活性化などの活力づくりが重要となります。

《主な検討内容》

- ・住居系の開発の誘導方策、産業系の土地利用を図るエリアの検討
- ・中心市街地活性化やコミュニティ活動等の基盤づくり
- ・地域資源・観光資源等を活かした活性化方策

まちを支えるネットワーク形成に向けて

居住環境形成や活性化に向け、広域的な都市連携や人・モノなどの連携・交流を支える基盤づくりが課題であり、交通ネットワークの充実が必要となります。

《主な検討内容》

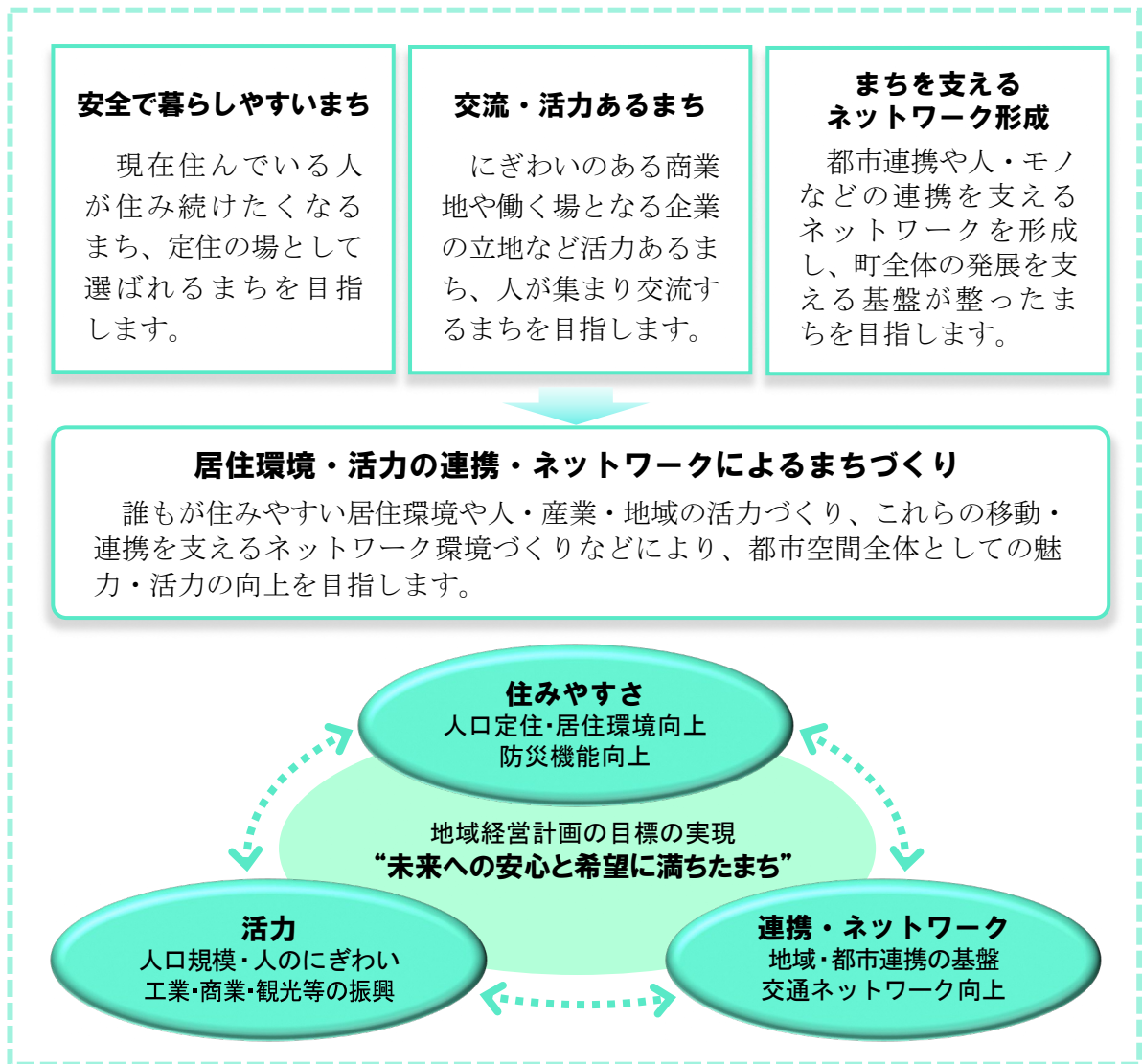
- ・道路交通のネットワーク（幹線道路や生活道路の整備、都市計画道路の整備）
- ・公共交通を利用しやすい環境（駅・デマンド交通の利用環境など）
- ・新庁舎整備に伴う新たな交通ネットワークの検討

第3章 将来都市像

1. まちづくりのテーマ

まちづくりの課題を踏まえた検討内容である「安全で暮らしやすい居住環境形成に向けて」「交流・活力あるまちづくりに向けて」「まちを支えるネットワーク形成に向けて」が相互に連携したまちづくりを進めることで、地域経営計画の目標達成につながることを目指し、本計画における基本目標・テーマを設定します。

(1) まちづくりの基本目標



(2) 計画のテーマ

地域経営計画で掲げた将来像『未来への安心と希望に満ちたまち』の実現にむけて、「未来」「安心と希望」などのキーワードを踏まえ、本計画におけるまちづくりのテーマを設定します。

まちづくりのテーマ

拠点間のつながりを活かした安心と希望のあるまちを目指して

魅力・活力・住みよいまちを次代へつなぐ たかねざわ

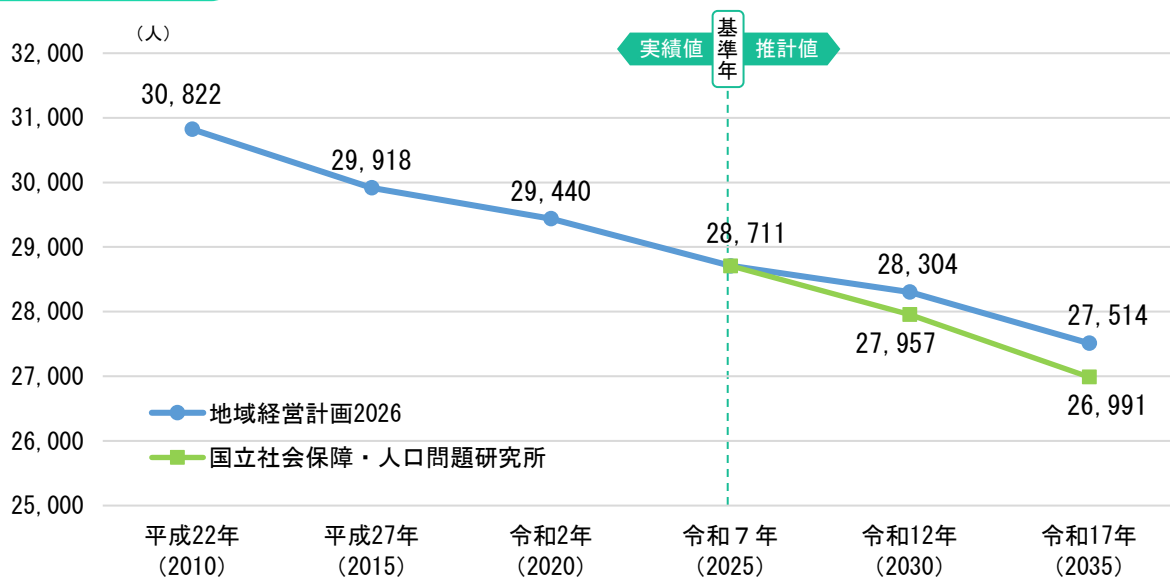
2. 将来人口の目標

令和17年：27,500人（地域経営計画の推計人口との整合）

⇒将来人口の目標については、市街化区域内の効率的な土地利用による定住人口の受け皿となる住宅用地の確保、暮らしやすい環境づくりによる居住人口の維持とさらなる定住の促進などにより、実現を目指します。（資料編 P.7参照）

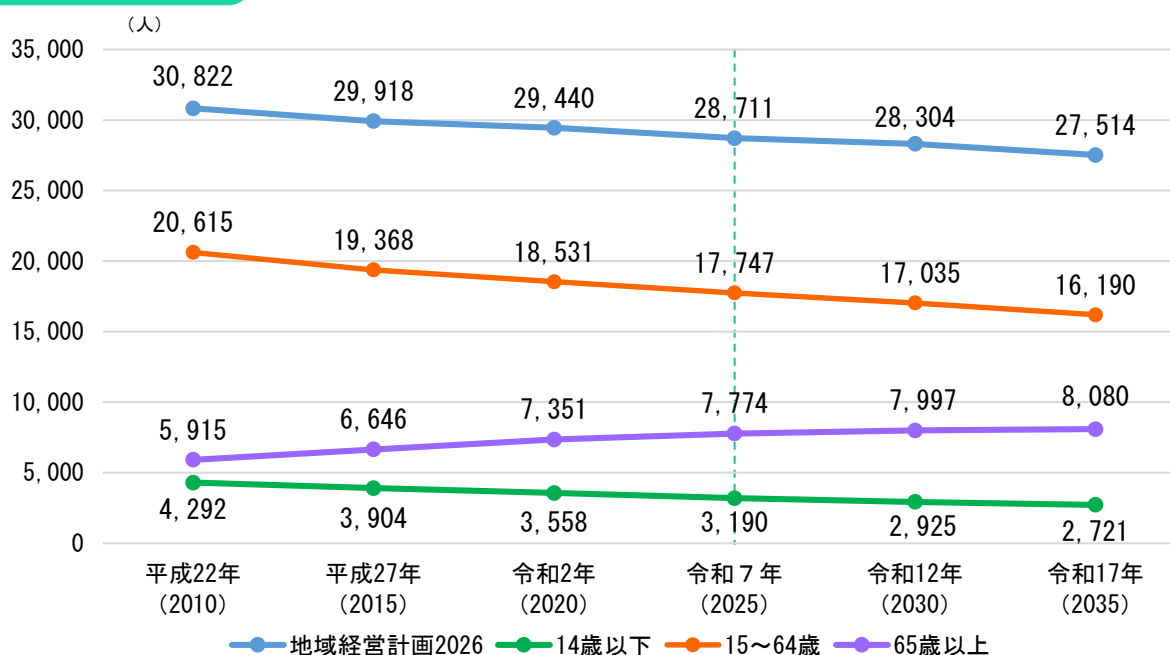
※5年更新の国立社会保障・人口問題研究所データと毎年度更新の町データに大きな差異がないことから、地域経営計画との整合を図り目標人口を決定しました。

将来人口の推計



資料：高根沢町地域経営計画 2026、高根沢町住民基本台帳及び外国人登録人口（各年4月1日現在）

年齢別人口の推計



資料：高根沢町地域経営計画 2026、高根沢町住民基本台帳及び外国人登録人口（各年4月1日現在）

3. 将来の都市構造

都市としての機能（定住、産業、自然等）が集まり、将来的にもその機能を維持・強化する「土地利用（ゾーン）」、主要な都市機能や公園などが位置する「拠点」、それらを結ぶ「交通ネットワーク」により設定します。

(1) 土地利用の骨格

1 市街地ゾーン

宝積寺地区および宝光台地区と仁井田地区の既成市街地は、定住促進や活力づくりの拠点とするため、都市活動や生活を支える都市機能の充実を図るゾーンとします。

用途地域を踏まえた計画的な土地利用・都市基盤整備により、利便性が高く、安全で快適なまちづくりを目指します。

2 テクノポリスゾーン

宇都宮テクノポリスセンター地区をはじめとする宇都宮市との近接性を活かし、広域的な産業等の活力を町内に波及させるため、生活・産業等の都市機能の充実を図るゾーンとします。

3 田園環境ゾーン

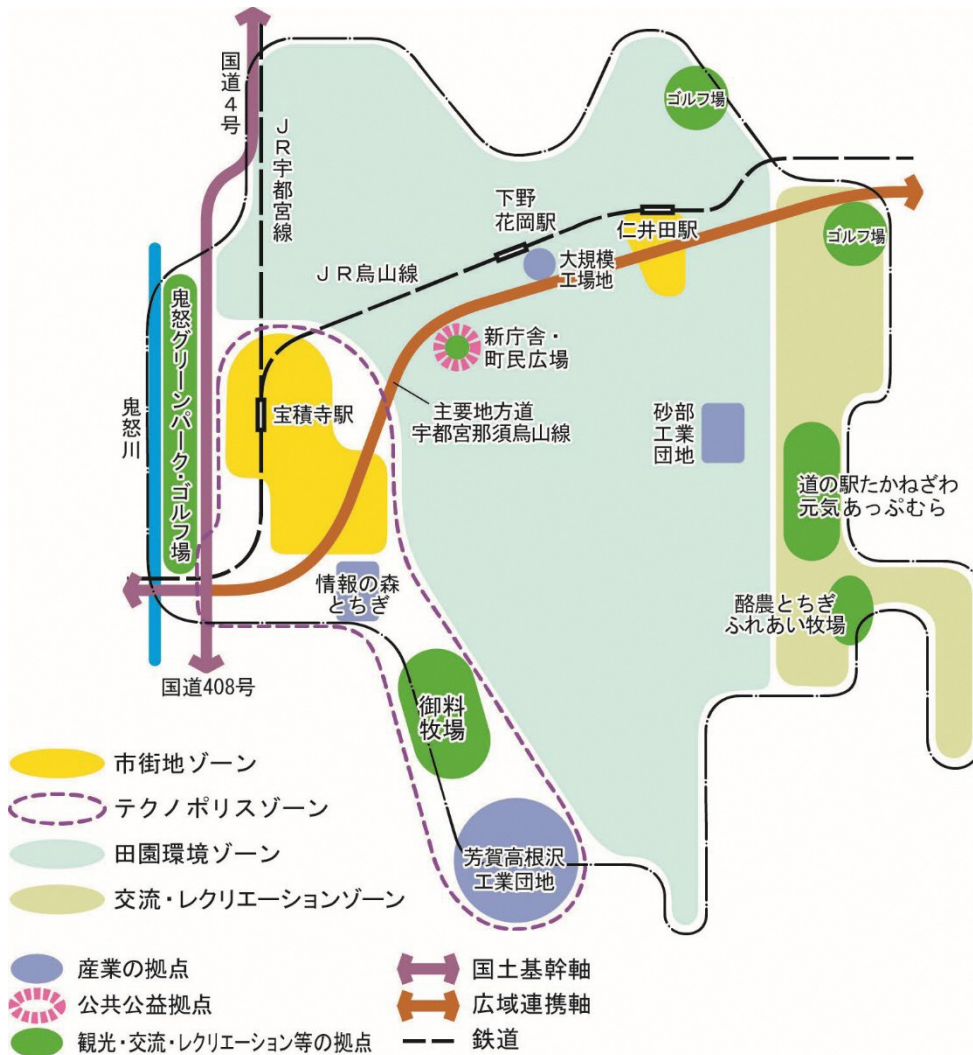
自然環境や農業生産基盤としての景観の保全を前提とし、交流機能向上や必要最低限な開発等を行いながら、活力あるまちづくりに向けた有効活用を図るゾーンとします。

4 交流・レクリエーションゾーン

町東部の観光・レクリエーション施設の集積するエリアは、環境保全や景観形成により、町の魅力を高め、交流・レクリエーションの活性化に向けて有効活用を図るゾーンとします。

図：土地利用の骨格

* 土地利用に関連する主要要素を表示



(2) 拠点の配置

1 産業の拠点

芳賀・高根沢工業団地、砂部工業団地、情報の森とちぎ、大規模工場地、新たな産業拠点である台の原地区を位置付けます。

産業振興の拠点や就業の場として整備されたエリアの機能を維持します。

また、産業拠点である大規模工場地や、芳賀・高根沢工業団地周辺において計画中の台の原地区についても、操業環境の確保、企業誘致などにより、産業振興の基盤となる土地利用を推進します。

2 商業・業務の拠点

宝積寺駅周辺や、宝光台地区の主要地方道宇都宮那須烏山線沿線、仁井田地区の幹線道路沿線を位置付けます。

宝積寺駅周辺は、中心市街地としての機能を維持しつつ、ちよっ蔵広場や公園、防災施設の整備を活かし、賑わいや交流、安全で安心できる居住環境を備えた拠点として整備します。

また、宝光台地区と仁井田地区の主要地方道宇都宮那須烏山線沿線では、近隣商業機能の充実を促進します。

3 市街地整備地区

宝積寺一丁目・二丁目（旧宝積寺駅西第一地区）および光陽台六丁目（旧中坂上地区）は、土地区画整理事業によって形成された良好な生活環境の向上を図ります。

宝積寺駅西第二地区では、都市計画道路整備事業を推進するとともに、地区内の居住環境の改善を図ります。

上記の地区以外にも安全で安心できる快適な居住環境形成に向けた都市計画道路等の都市基盤施設の整備を検討します。

4 公共公益拠点

新庁舎をはじめとした公共施設の再編による公共公益拠点として、新庁舎・町民広場を位置付けます。

公共公益拠点は、2つの市街地ゾーンを中継する機能を果たし、均衡ある発展を目指します。

新庁舎は町中央部という立地特性を活かし、町全域からアクセスしやすい公共施設の拠点として機能します。また、避難場所・備蓄倉庫等による災害時の防災拠点としての機能を確保することで、安全・安心で住みやすい生活を支える拠点形成を図ります。

5 観光・交流・レクリエーション等の拠点

観光・交流・レクリエーション等の拠点として、鬼怒グリーンパーク、町民広場、仁井田ふれあい広場、道の駅たかねざわ元気あっぷむら（以下、「元気あっぷむら」）、酪農とちぎふれあい牧場、御料牧場、既存ゴルフ場を位置付けます。

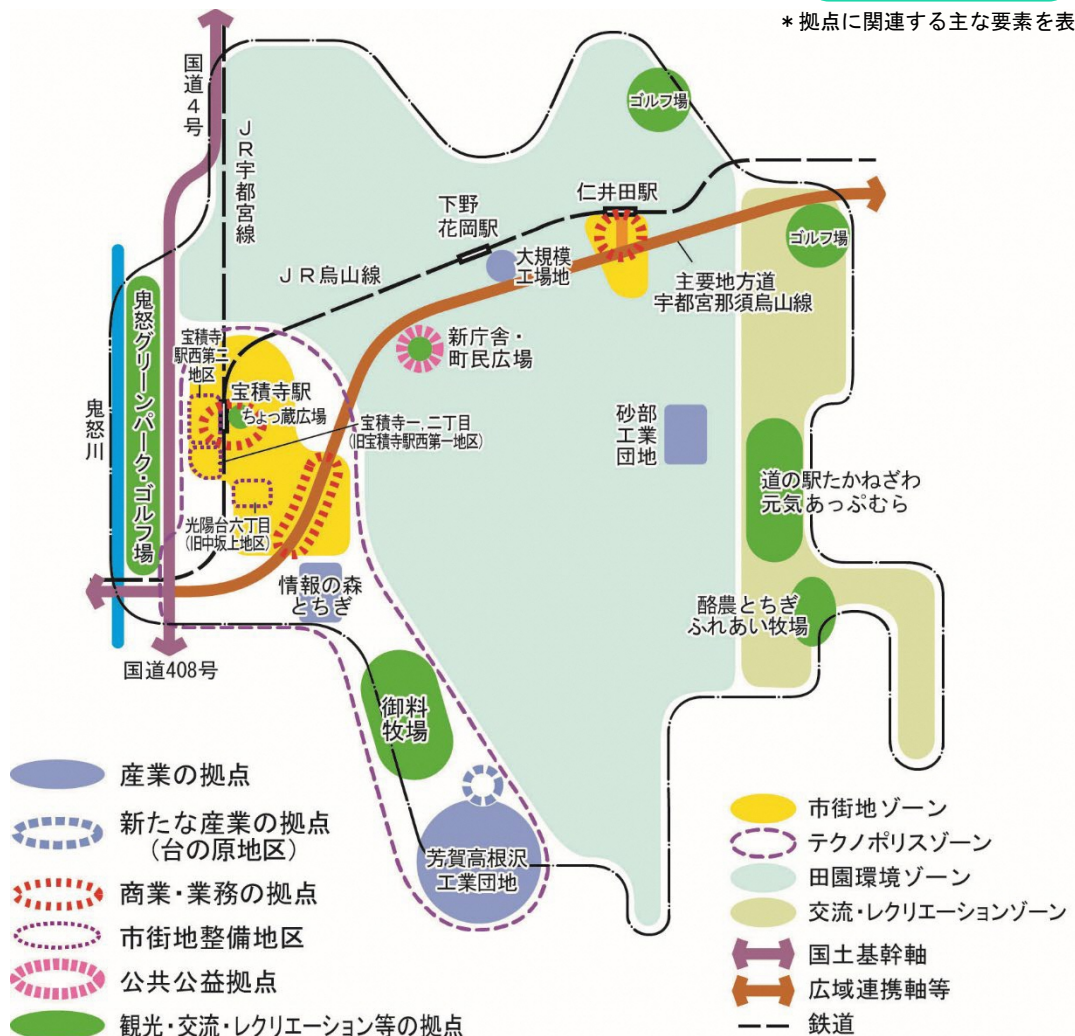
観光・交流・レクリエーション等の拠点については、地域のコミュニティ活動や広域的な交流による都市の活力づくりの場として有効活用を図ります。

上記の拠点や町内の歴史・文化等の地域資源、里山等の自然環境については、町の魅力を活かした緑のネットワーク*の形成を図ります。各拠点や資源に関して、市街地から安全で快適に利用できるルートを整備し、拠点間を結ぶ道路環境を向上させることにより、町民が安全かつ快適に利用できるようにします。これにより、地域の魅力向上の基盤として有効活用を図ります。

* 緑のネットワーク：各拠点、施設、自然・景観スポット等を結ぶ道路環境づくりにより形成する安全で快適な魅力ある道路網

図：拠点の配置

* 拠点に関連する主要要素を表示



(3) 将来的な土地利用検討

石神地区においては、国道408号宇都宮高根沢バイパス整備に伴い宇都宮テクノポリスセンター地区との連携やLRTへの利便性が向上することから、産業・商業・流通・業務系の土地利用需要を見据えた有効活用を、国・県と調整を図りながら検討します。

宝積寺市街地南側でJR宇都宮線と国道4号の間のエリアにおいては、市街地との近接性や交通利便性等を活かした住居系などの有効な土地利用を検討します。

国道408号宇都宮高根沢バイパスが国道4号と合流することから、新たな交流拠点としての調査・研究を行い、方向性を見出し、将来的な土地利用を検討します。

宝光台地区と仁井田地区間の主要地方道宇都宮那須烏山線沿線においては、広域的な交通ネットワークを活かした有効な土地利用を検討します。

町民広場周辺地域は町民広場に新庁舎が整備されることから、今後、防災上の拠点としての機能向上が求められる位置づけとなることを踏まえ都市計画法や農地法等の法令に基づく適正な土地利用を検討します。

新しい産業の拠点として計画中の台の原地区の周辺エリアにおいては、産業振興の基盤、就業の場が整備されることから、この拠点の機能に連携した有効な土地利用を検討します。

(4) 交通ネットワークの骨格

1 国土基幹軸

首都圏～東北・茨城の広域的な交通利便性を高める軸として、生活・産業・観光の結びつきを強化し、都市連携や人の交流の活性化を支える軸として有効活用を図ります。

2 広域連携軸

周辺地域を結ぶ交通利便性を高める軸として、国土基幹軸と一体的に、生活・産業・観光の広域的な連携・交流の活性化において活用します。

特に、主要地方道宇都宮那須烏山線については、都市拠点をつなぐ町中央部のまちづくりの骨格を形成する軸として位置付けます。

3 都市内ネットワーク軸

町内の交通利便性や土地利用(ゾーン)・拠点等の連携を高める軸として活用します。

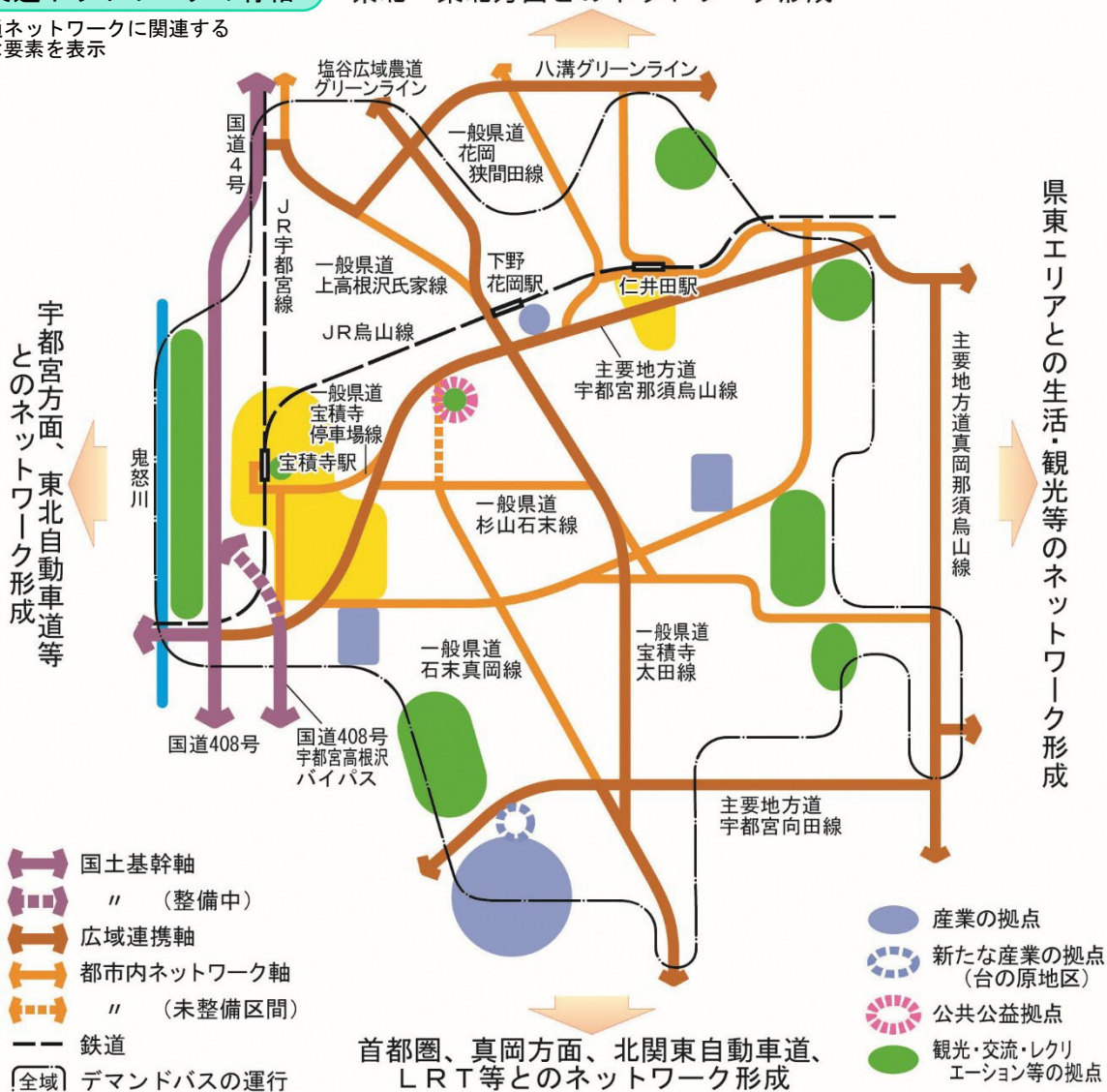
宝積寺地区における都市計画道路や、町内の主要な町道等についても、町内の生活・交流を支える軸として位置付けます。

4 公共交通

鉄道駅の利用しやすさや、デマンド交通の利便性向上など、誰もが移動しやすい環境を支える公共交通環境の充実と新たな拠点整備に伴う公共交通ネットワークを検討します。

図：交通ネットワークの骨格 県北～東北方面とのネットワーク形成

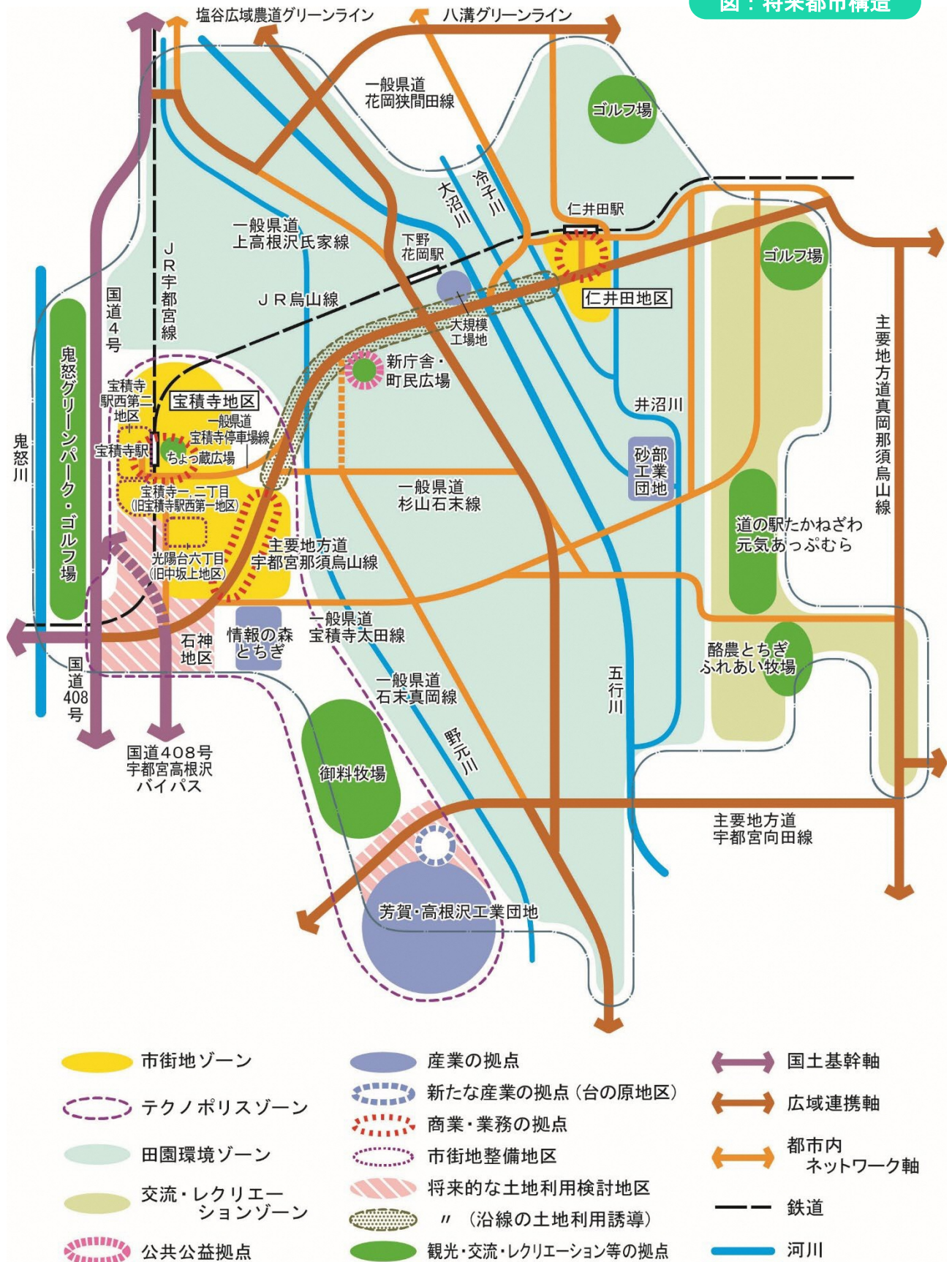
*交通ネットワークに関連する主要要素を表示



(5) 将来の都市構造

土地利用(ゾーン)・拠点・交通ネットワークより、高根沢町の将来都市構造を設定します。

図：将来都市構造



第4章 まちづくりの基本方針

1. 土地利用の基本方針

(1) 市街地ゾーン

土地利用の骨格における「都市活動や生活を支える都市機能の充実」を目指すゾーンとして、定住を支える機能や、既存の土地利用の維持・機能充実を目指します。

市街化区域における定住促進

- ・市街化区域である宝積寺地区および宝光台地区・仁井田地区の住居系用途地域においては、定住の場として安全で暮らしやすい居住環境の形成や都市基盤整備を図ります。
- ・定住を促進するための環境づくりとして、都市基盤施設の整備、宝積寺地区における市街地整備事業の推進、新たな市街地整備の検討、未利用となっている土地の宅地化促進などを進めます。
- ・宝積寺駅や仁井田駅の周辺においては、人口減少や将来的な超高齢社会を見据え、都市機能や居住が集約したコンパクトなまちづくりを進めるとともに、近隣商業地域などの地域の生活を支える機能を維持します。

宝積寺地区周辺における土地利用の検討

- ・石神地区においては、国道408号宇都宮高根沢バイパス整備による広域ネットワーク環境向上に伴い、産業・商業・流通・業務系の土地利用需要を想定し、開発等の適正な規制や誘導等の計画的な土地利用を図ります。
- ・宝積寺市街地南側でJR宇都宮線と国道4号の間のエリアにおいては、市街地との近接性や交通利便性を活かし、民間活力の誘導等により、都市的土地利用を検討します。

幹線道路沿線の商業系土地利用

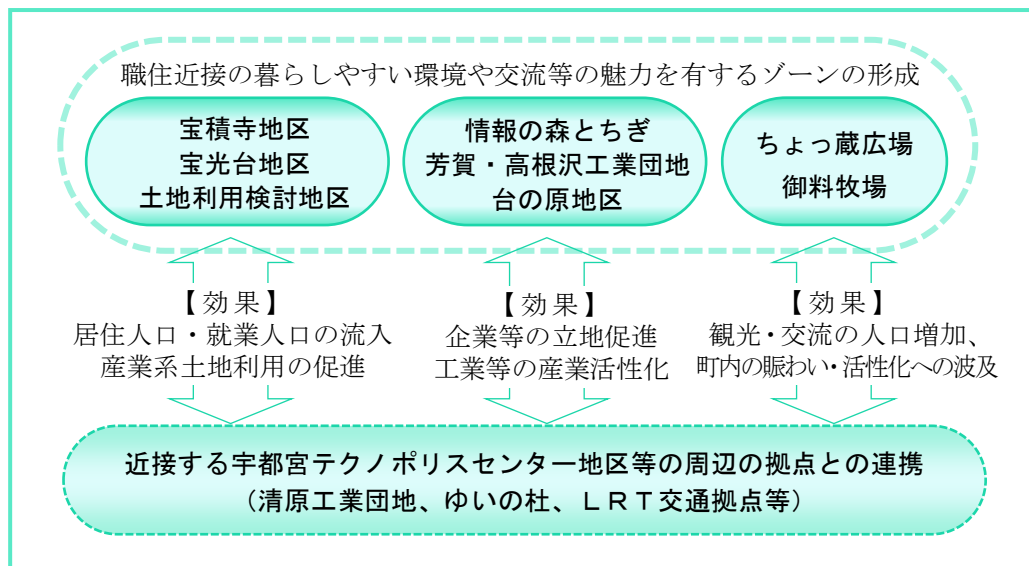
- ・主要地方道宇都宮那須烏山線沿線における商業集積地においては、交通利便性を活かした集客力の高い商業地としての機能を維持します。
- ・仁井田地区においては、主要地方道宇都宮那須烏山線沿線にある既存の近隣商業機能を維持するエリアとして位置付けるとともに、仁井田駅周辺や都市計画道路仁井田中央通り沿線等の店舗等の立地の維持を図ります。

(2) テクノポリスゾーン

土地利用の骨格における「生活・産業等の都市機能の充実」を目指すゾーンとして、宇都宮テクノポリスセンター地区をはじめとする宇都宮市との連携による効果が高まるよう、ゾーン内の機能の充実を目指します。

ゾーン内の主な機能は、宝積寺地区および宝光台地区の定住促進エリア・中心商業エリア・沿線商業エリア、情報の森とちぎおよび芳賀・高根沢工業団地、計画中の台の原地区の工業振興エリア、宝積寺市街地周辺の住居系・商業系の課題エリアとなっており、それぞれの機能の特性を踏まえた効果の発現を目指します。

図：宇都宮テクノポリスセンター地区等との連携



宇都宮テクノポリスセンター地区等との連携を活かした工業系土地利用

- ・情報の森とちぎと芳賀・高根沢工業団地においては、工業活性化の拠点として現在の機能を維持します。
- ・芳賀・高根沢工業団地周辺においては、既存工業拠点、芳賀工業団地や宇都宮テクノポリスセンター地区との近接性、広域連携軸（主要地方道宇都宮向田線）や近接するLRTによる広域ネットワーク機能を活かした新たな産業拠点の形成を図ります。

(3) 田園環境ゾーン

土地利用の骨格における「自然環境・農業生産基盤の保全・活用」を目指すゾーンとして、集落におけるまちづくりや自然環境・農地などの保全・活用を目指します。

また、公共公益拠点を新たに整備することで行政拠点および交流拠点の形成・活用を目指します。

田園居住地の居住環境づくり

- ・市街化調整区域の集落においては、農地・平地林等と調和した環境を維持するとともに、デマンド交通等の生活利便性についても維持します。また、学校やコミュニティセンター等の地域の主要拠点周辺においては、日常の買い物や都市サービスを受けられる機能の確保など、住み良い田園居住地としての環境づくりを検討します。
- ・地域コミュニティの維持と活力づくりのため、地域拠点や小学校区を単位とした地域コミュニティ再編に関する議論等との連携のもと、法的な条件や地域の状況などを踏まえながら、有効な土地利用を検討します。
- ・住宅地や産業系等の都市的土地利用については、目的や法的条件、環境との調和、地域の取り組み状況などに十分配慮した上で、必要に応じて検討を行います。

産業拠点の振興・活用

- ・砂部工業団地においては、工業活性化の拠点として現在の機能を維持します。
- ・産業拠点である大規模工場地は、産業振興や就業の場としての拠点として位置付け、仁井田地区における就業者の定住促進などと連携を図ります。

田園環境や山林・平地林の保全

- ・水田等の農地は、良好な生産基盤として保全します。
- ・田園に点在する平地林、町の東部・西部における山林・斜面林、屋敷林・社寺林などは、貴重な自然環境として保全します。

行政拠点の形成・活用

- ・新庁舎整備に伴う公共施設の再編によって創られる総合的な行政拠点は、宝積寺地区および宝光台地区と仁井田地区の2つの市街地ゾーンをつなぎ、両ゾーンの均衡のある発展を目指します。
- ・新庁舎については行政拠点としての機能に加えて、避難場所や備蓄倉庫等による災害時の防災拠点としての機能も確保し、主要地方道宇都宮那須烏山線、一般県道石末真岡線や周辺道路からの安全なアクセス確保や、周辺の町道等の整備を必要に応じて検討し、町全域からの安全で便利な利用環境の確保を図ります。

交流拠点の形成・活用

- ・町民広場については、交流や活気を生み出す場として機能を強化します。また、アクセスの利便性や避難場所や備蓄倉庫等による防災機能も確保し、町全体の交流拠点の形成を図ります。

幹線道路沿線における土地利用の検討

- ・宝光台地区と仁井田地区の間の主要地方道宇都宮那須烏山線沿線においては、広域的な交通ネットワークの沿線という特性や、新庁舎整備に伴う公共公益拠点の形成、産業拠点である大規模工場などの状況を踏まえ、必要に応じた適正な土地利用を検討します。

(4) 交流・レクリエーションゾーン

土地利用の骨格における「町の魅力を高める観光・交流・レクリエーション等の拠点の有効活用」を目指すゾーンとして、交流人口増加や観光・地域活動等を支援する環境づくりを目指します。

レクリエーション・交流・コミュニティ等の活動を支援する環境づくり

- ・町東部に集積している元気あっぷむら、酪農とちぎふれあい牧場、既存ゴルフ場においては、観光・交流・レクリエーション等による活性化の拠点としての機能を支援します。
- ・生活道路の適正な維持・管理や斜面地における土砂災害等への安全性を確保し、安全で快適な居住環境や観光・交流等の活動を支える環境づくりを図ります。

観光・交流拠点の利用環境の向上

- ・元気あっぷむらや鬼怒グリーンパークにおいては、観光・交流の拠点としての機能を維持するとともに、利用しやすい環境づくりを支援します。

2. 交通ネットワークの基本方針

(1) 道路交通ネットワーク

定住人口・就業人口・交流人口の流入促進や産業等の活力づくりのため、道路交通におけるネットワーク形成や利用環境向上を目指します。

国土基幹軸の形成と有効活用

- ・国道4号、国道408号、国道408号宇都宮高根沢バイパスを位置付け、首都圏から東北方面への交通利便性の向上を高める軸の形成を図ります。
- ・国道408号宇都宮高根沢バイパスは、地域高規格道路「常総・宇都宮東部連絡道路」の一部となっており、高度技術産業拠点の連携強化を図る路線として整備が進められています。主要地方道宇都宮那須烏山線までの整備済区間からさらに国道4号までの延伸工事が進められており、こうした広域ネットワーク機能を産業だけでなく、生活・観光等の都市連携・交流に波及できるように、土地利用と連動させながら有効活用を図ります。

広域連携軸の形成と沿線土地利用促進

- ・主要地方道宇都宮那須烏山線、宇都宮向田線、真岡那須烏山線、一般県道上高根沢氏家線、石末真岡線、塩谷広域農道グリーンラインおよび八溝グリーンラインを位置付け、周辺地域への交通利便性を高める軸の形成を図ります。
- ・宇都宮テクノポリスセンター地区、県東地域～茨城県との連携など、定住促進、交流人口誘導、産業・観光の軸としての機能を維持します。
- ・特に主要地方道宇都宮那須烏山線については、2つの市街地ゾーンと公共公益拠点から構成される町の土地利用における骨格であるとともに、広域ネットワークを活かした沿線の土地利用促進や、緊急輸送道路の位置付けによる防災面の機能等、重要な役割を持つ軸として有効活用を図ります。

都市内ネットワーク軸の形成と整備・維持・管理

- ・一般県道、主要な町道等を位置付け、周辺市町や町内の交通利便性、国土基幹軸・広域連携軸へのアクセス性を高める軸の形成を図ります。
- ・町内の骨格的な道路ネットワークとしての機能や、コンパクトシティによる都市構造を支える市街地・集落間の連携機能を維持し、必要に応じた整備・改良等により移動環境を充実させていきます。

都市計画道路・町道等の整備・維持・管理

- ・宝積寺地区の都市計画道路については、中心市街地における交通処理や土地利用の骨格として、整備手法を検討しながら、円滑な整備を推進します。
- ・生活道路である町道についても身近な移動を支援する都市基盤として適正な維持・管理、整備を推進します。また、防災機能等の向上のため、既存ストックの活用に配慮した適正な維持・管理、必要に応じた整備・改良を進めます。
- ・駅、公共施設、病院、学校など公益性の高い施設へ誰もが安心・安全に移動できるよう、バリアフリー環境を充実させていきます。

(2) 公共交通ネットワーク

公共交通機関は超高齢社会における移動手段やコンパクトシティにおける市街地・集落を結ぶネットワーク機能として重要であるので、住民ニーズの高い公共交通環境の充実に向け、鉄道・デマンド交通の利用環境向上を支援し、新たな拠点と他の拠点間の公共ネットワークの検討をします。

鉄道駅周辺の公共交通拠点づくり

- ・鉄道駅について、鉄道（JR宇都宮線・烏山線）・デマンド交通等の結節点となる公共交通の拠点として位置付け、利用環境の向上を図ります。
- ・宝積寺駅東口においては、ちよっ蔵広場による交流等の拠点を形成しており、駅を中心とした交流や都市サービス等の機能集約を進め、コンパクトシティにおいて求められる交通とまちづくりの拠点となる“核”の形成を図ります。
- ・仁井田駅においては、公共交通拠点としての機能とともに、駅に近接するふれあい広場・図書館等と一体的に地域の生活や交流を支える機能を維持します。
- ・下野花岡駅においては、既存の広場や駐車場等による利用環境を維持しながら、近接する産業拠点と一体的に、地域の生活や活力を支援する拠点として位置付けます。



写真：宝積寺駅東口



写真：仁井田駅前



写真：下野花岡駅前

生活を支える移動環境の支援

- ・誰もが移動しやすい居住環境に向け、鉄道・デマンド交通等の公共交通環境の維持を図るとともに、道路等の都市基盤施設の整備・維持・管理により公共交通の安全で快適な通行環境を支援します。
- ・町中央部に整備する新庁舎へのアクセス環境を確保し、市街地・集落・各種拠点からのネットワーク形成を図ります。
- ・宇都宮・芳賀間で運用されているLRTについては、生活・通勤等に幅広く利活用されており、広域的な交通利便性の向上に向け、本町からの利用環境の確保等を検討します。

3. 都市施設整備の基本方針

(1) 都市計画道路

都市計画道路は、整備済路線の維持・管理を図るとともに、宝積寺市街地内の未整備区間について、事業手法等を検討しながら計画的な整備を推進します。

長期未整備となっている都市計画道路については、都市計画決定時からの交通の流れや交通需要等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを検討します。

(2) 都市公園・緑地

公園や緑地は、こどもの心身の健やかな成長を支えるために不可欠な施設であることから、運動や自然とのふれあいの場として、それらの機能を確保します。

また、都市公園や緑地は地域住民にとって防災等の多様な機能を有することから、適正な維持管理を行います。

都市公園については、計画的に整備を推進します。



写真：ファミリー公園

(3) 供給処理施設

上水道・下水道は、各整備計画に基づく整備・運用、老朽化した施設の更新や施設等の耐震化などにより、安全かつ円滑に供給処理し居住環境の向上を図ります。

ごみ処理場など循環型社会の実現に向け必要な施設の確保を図ります。

(4) 河川

鬼怒川・五行川・井沼川・大沼川・冷子川等の河川については、田園や山林・平地林と一体となって高根沢町の良好な自然環境や景観を形成する要素として保全します。

また、都市型水害に対応した治水機能など、市街地・集落の安全な環境確保に必要な整備を推進します。



写真：鬼怒川

(5) 公共公益施設

教育施設、地域コミュニティ施設等の公共公益施設については、アクセスしやすい環境や、誰もが利用しやすい施設とするためのバリアフリー化等の安全・快適・便利に利用できる環境づくりを支援します。また、災害時のアクセス機能や防災機能を確保します。

公共施設の再編・統合等により発生する跡地については、将来的な有効活用を検討します。

4. 市街地整備の基本方針

(1) 宝積寺地区

定住を促進する住み良い市街地環境づくりと、交通等の利便性を活かした活力づくりを目指します。

定住・活力を支援する環境づくり

- ・土地区画整理事業により良好な都市基盤が整備された宝積寺一丁目・二丁目（旧宝積寺駅西第一地区）、光陽台六丁目（旧中坂上地区）については、定住の場として安全で暮らしやすい住宅地づくりを進めます。
- ・宝積寺駅周辺における良好な居住環境形成のため、宝積寺駅西第二地区における都市計画道路整備事業を推進するとともに、事業手法等を検討しながら、地区内の整備を進めます。
- ・未整備となっている都市計画道路事業の推進や面的整備を含む市街地整備、個別開発地区における道路・公園等の整備により安全で快適な住みやすい環境を形成します。
- ・宝積寺駅周辺の中心商業地における近隣商業機能を維持するとともに、ちよっ蔵広場周辺における道路・公園・防災施設整備事業により安全で快適なまちづくり活動の場を形成し、中心市街地活性化の拠点形成を図ります。
- ・市街化区域内において定住の受け皿となる住宅地の確保や既存ストックの利活用による安全・安心な居住環境確保のため、空き地・空き店舗や未利用地の有効活用を促進します。
- ・移動しやすく一体感のあるまちづくりのため、鉄道を横断する際の安全で円滑な通行環境を確保します。



写真：宝積寺駅東口のちよっ蔵広場



写真：宝積寺駅西第一地区



写真：宝積寺駅西口

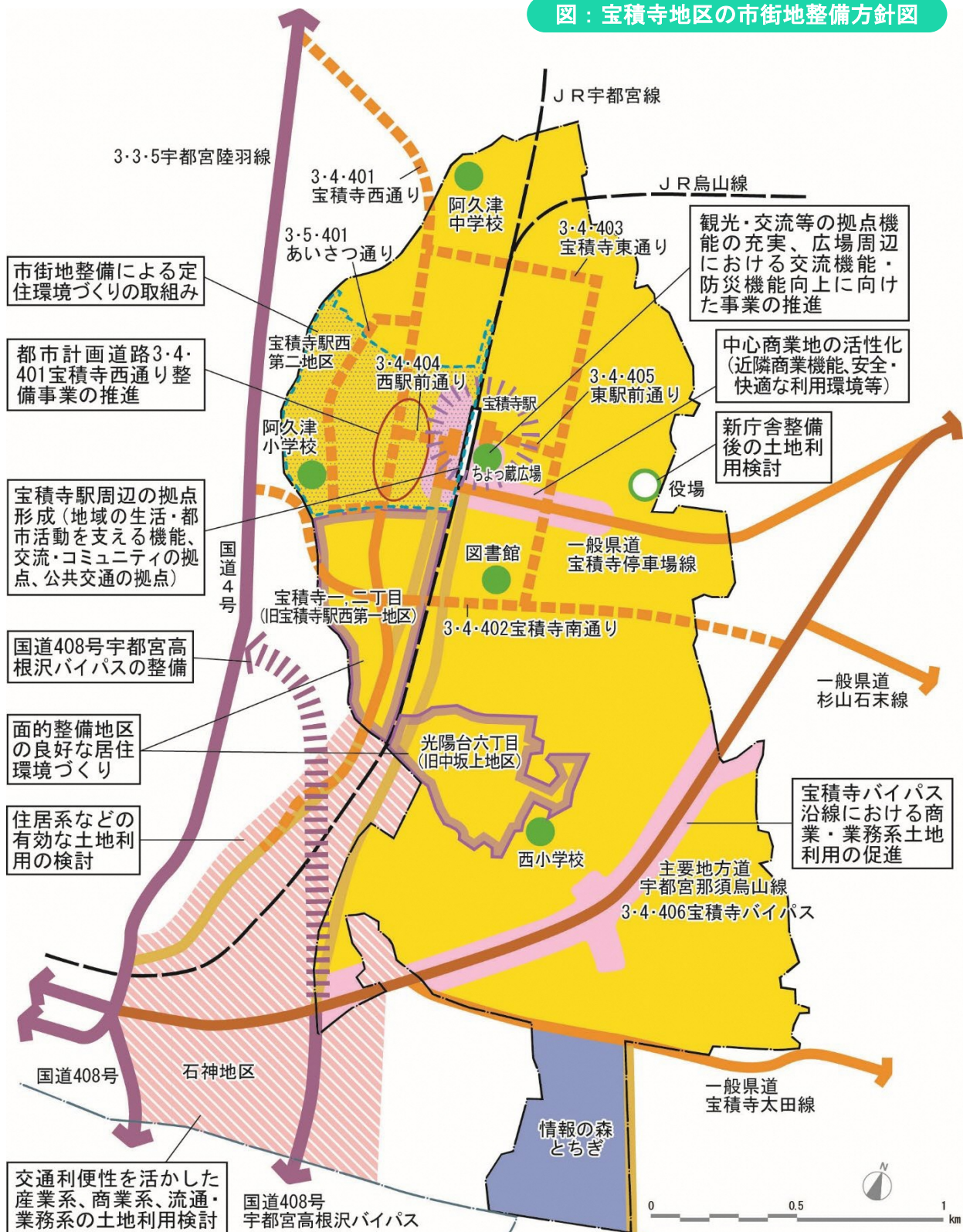


写真：主要地方道宇都宮那須烏山線沿線

有効な土地利用の検討

- 市街化区域と国道4号、国道408号、主要地方道宇都宮那須烏山線の間のエリアにおいては、宇都宮テクノポリスセンター地区をはじめとする宇都宮市との近接性を活かした住居系、産業系、商業系、流通・業務系等の都市的な土地利用を検討します。

図：宝積寺地区の市街地整備方針図



(2) 仁井田地区

定住拠点としての環境づくりと、地域の生活を支える機能の維持を目指します。

良好な居住環境づくり

- ・ 交通利便性や豊かな田園環境を有する住みやすい居住環境形成のため、仁井田駅周辺や地区内に立地する店舗等の生活サービス施設の維持を図るとともに、空き家・空き店舗・未利用地の既存ストックを活用した安全で安心できる暮らしやすい居住環境形成を支援します。
- ・ 憩いや交流の場となるふれあい広場や仁井田児童公園を適正に維持・管理するとともに、必要に応じて身近な公園・広場の確保についても検討します。

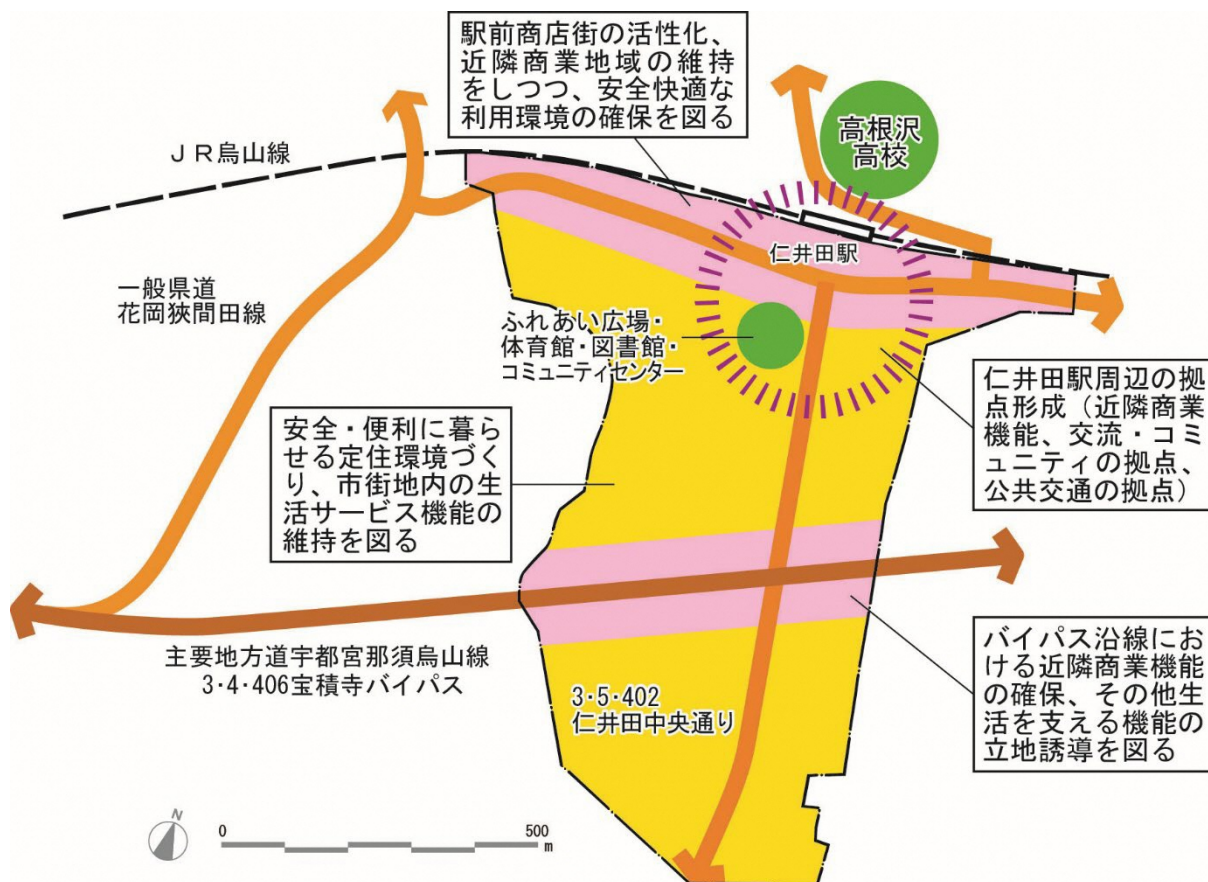
地域の生活・コミュニティを支える拠点づくり

- ・ 主要地方道宇都宮那須烏山線沿線においては、既存の近隣商業機能を維持し、市街地および周辺の生活を支える機能の確保を図ります。
- ・ ふれあい広場においては、地域のコミュニティ活動、レクリエーション活動等を支える機能を維持し、広場としての環境整備や周辺のアクセス道路の維持・管理などにより、利用しやすい環境づくりを行います。



写真：ふれあい広場

図：仁井田地区の市街地整備方針図



5. 防災まちづくりの基本方針

(1) 防災まちづくりの基本方針

近年の頻発化・激甚化する自然災害に伴い、安全・安心な都市環境形成の必要性が高まっており、『高根沢町地域防災計画』（令和2年）、『高根沢町国土強靱化大綱』（令和8年改定）における取り組みと連携しながら、市街地・集落、農地、自然的土地利用など、町内全域における防災機能を確保します。

防災まちづくりにおいては、栃木県流域治水プロジェクト（小貝川流域における氾濫防止・被害軽減・復旧復興等の取り組み）など、国・県の動向・取り組みとも連携を図るものとしします。

防災まちづくりの方針

- ・ 建物の耐震化、社会基盤の整備、防災組織の活性化、物資等の備蓄、ソフト対策
- ・ 災害に強い都市構造形成（面的整備、防災機能を有する施設整備、避難行動要支援者に配慮した施設整備等）
- ・ 治山・山地災害対策
- ・ 緊急輸送体制（国道4号、国道408号、主要地方道宇都宮那須烏山線、主要地方道真岡那須烏山線、一般県道宝積寺停車場線）

*高根沢町地域防災計画より抜粋

(2) 都市施設の防災機能等

上位計画および国・県の取り組みに準拠した防災ネットワーク形成を支援するとともに、都市整備部門の事業等の実施においても、道路、公園・緑地等の防災機能を確保し、安全・安心な居住環境形成を支援します。

都市構造においては、町域中央部に防災拠点となる庁舎を配置することで、災害時に町全域への迅速な対応が図れる機能を確保するとともに、都市施設整備における耐震化・不燃化等の機能確保や、都市施設配置におけるオープンスペース、防災活動への配慮などにより、都市全体として防災まちづくりを目指します。

特に、公共公益拠点である新庁舎及び町民広場においては、指定避難所、指定緊急避難場所、備蓄倉庫、救助・救援・避難生活等の防災活動の支援の場などの機能の維持・強化を図るとともに、第2次緊急輸送道路である主要地方道宇都宮那須烏山線からのアクセスについて、一般県道石末真岡線の整備を活かした広域・町内の防災ネットワーク機能の向上を図ります。

都市施設の防災機能の向上

- ・ 防災拠点となる公共施設の整備
- ・ 住宅・建築物等の耐震化
- ・ 市街地整備
- ・ 避難路・物資輸送路、防災公園、幹線道路の無電柱化、市街地幹線道路の整備
- ・ 土砂災害対策
- ・ 水害対策
- ・ 河川管理施設の長寿命化
- ・ 道路の防災・減災対策、耐震化
- ・ 上下水道等ライフラインの防災・減災対策

*高根沢町国土強靱化大綱より抜粋

6. 景観形成・環境保全の基本方針

(1) 景観形成の基本方針

本町の魅力ある自然景観・田園景観等の保全・活用、市街地の質の高い景観形成を図ります。

景観計画の運用

- ・景観法に基づく景観行政団体として策定した『高根沢町景観計画』（平成23年）における方針により進めます。
- ・景観形成の具体的な内容については『高根沢町景観ガイドライン』（平成24年）によるものとし、住民と行政が一体となって、町の魅力を高める良好な景観形成を目指します。



写真：良好な河川の景観（五行川）



写真：田園の景観（飯室・平田）

住民主体の取組

- ・宝積寺中坂上地区においては、面的整備後の良好な環境づくりに向けて地区計画を作成・運用しており、敷地規模や生垣等、ゆとりある美しい街並み景観形成にもつながるものであることから、適正な運用を促進します。
- ・地区の特性や魅力を活かし、継続した景観形成を行う上では、地区計画をはじめとする住民参加・主体の取り組みが不可欠であることから、必要に応じ、住民・事業者・行政等の協働のもと、具体的な制度・事業等の実施を検討します。

(2) 環境保全の基本方針

町内における自然・田園等の良好な環境について、それぞれの特性・役割に応じて保全・活用を図ります。

環境保全系統

- ・鬼怒川等の河川環境、平地林・斜面林・屋敷林等の自然環境は、貴重な自然として保全します。
- ・水田等の農地は農業振興の基盤となっており、環境保全の機能も持っていることから、適正な土地利用による保全を図ります。

レクリエーション系統

- ・鬼怒グリーンパーク、元気あっぷむら等の広域的に利用されているレクリエーション拠点は、町の魅力である豊かな自然を活かした観光・レクリエーション空間として、環境保全に配慮しながら、活力づくりの場として有効活用を図ります。
- ・自然環境やレクリエーション拠点について、魅力・活力づくりや交流などに活かすため、歩行者や自転車などによる緑のネットワークの形成と、安全で快適に利用できる環境づくりを支援します。



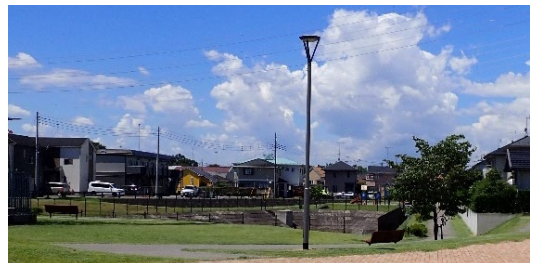
写真：元気あっぷむら
TrailersBASE

防災系統

- ・町域の西部・東部が台地となっており、傾斜地の安全を確保するため、斜面林の保全を基本に、防災ハザードマップを踏まえた土砂災害対策等を行います。
- ・洪水・浸水被害に対しては、河川・水路等における対策を行うとともに、農地の洪水調整機能などの防災機能の確保を図ります。
- ・身近な避難場所となる公園・緑地を適正に配置・維持・管理するとともに、避難路やライフラインとなる道路によるネットワークを形成します。

景観構成系統

- ・『高根沢町景観計画』の「景観形成の目標」において「自然風景、点在する農村集落、田園を守り、後代の町民に継承する」とあり、本町の豊かな自然・田園環境は後代に引き継ぐべき貴重な景観構成要素として位置付けられることから、同計画に基づく保全を図ります。



写真：良好な居住環境（中坂上地区）

自然環境への配慮

- ・『高根沢町環境基本計画』に基づき、すでに起きている気候変動への対応策と温室効果ガスを削減する脱炭素化に取り組み、豊かな自然と快適な環境の共生を目指します。

第5章 地区別まちづくりの基本方針

《地区区分》

地区区分については、地形や土地利用のまとまりなどを踏まえ「西部地区」「中央部地区」「東部地区」の3地区を設定します。

本町においては、全体構想の「都市構造：土地利用の骨格」における「ゾーニング」と、3つの地区区分が概ね重複することから、地域の特性を活かしたまちづくりにより全体的な都市構造の実現を目指します。

1. 西部地区

町西部の市街地ゾーンである宝積寺地区および宝光台地区、産業の拠点（芳賀・高根沢工業団地、情報の森とちぎ、台の原地区）、観光・交流・レクリエーション等の拠点（鬼怒グリーンパーク、ゴルフ場、御料牧場、ちよっ蔵広場）などが集積し、その周辺には田園地帯が広がる地区を設定します。

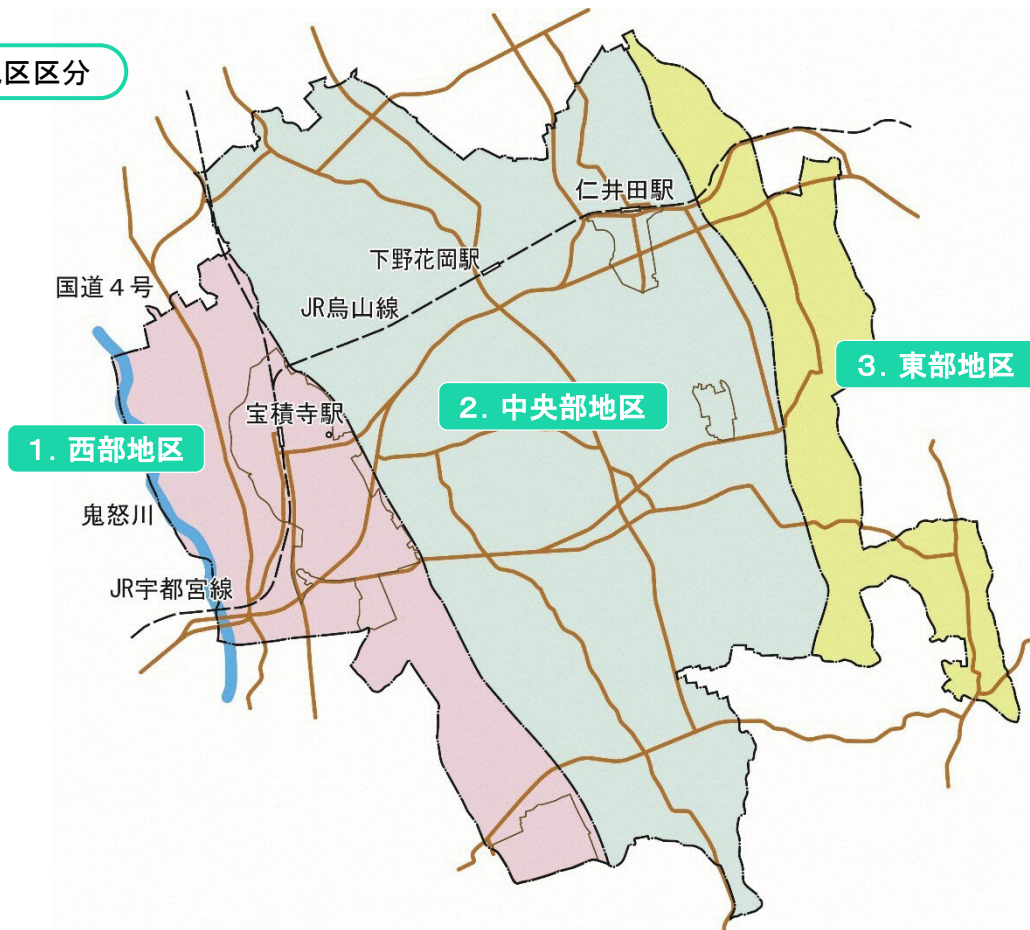
2. 中央部地区

町中央部に広がる田園地帯で、市街地ゾーンである仁井田地区、産業の拠点（砂部工業団地）、公共公益拠点、観光・交流・レクリエーション等の拠点（町民広場等）などと農地が一体となった豊かな田園環境が形成されている地区を設定します。

3. 東部地区

町東部の台地部で、平地林、集落、観光・交流・レクリエーション等の拠点（元気あっぷむら等）、社寺等の地域資源により多様な魅力を有する環境が形成されている地区を設定します。

図：地区区分



1. 西部地区

(1) 西部地区の概要

土地利用の骨格（P. 14）における「市街地ゾーン」と「テクノポリスゾーン」を中心に、町の都市活動の中心となっています。

宝積寺地区および宝光台地区においては、宝積寺駅を中心に、公共施設や店舗等の集積と面的整備による良好な居住環境を備えた中心市街地が形成されています。

国道408号宇都宮高根沢バイパスが主要地方道宇都宮那須烏山線まで整備され、国道4号までの延伸工事が進められており、市街地の広域的な交通ネットワーク機能の向上が図られています。

市街地から西側においては、農地・鬼怒川による良好な田園環境が広がり、南側においては御料牧場による固有の景観が形成されています。

図：地区の現況



宝積寺駅東口のちよっ蔵広場



宝積寺駅東口の駅前広場



一般県道宝積寺停車場線



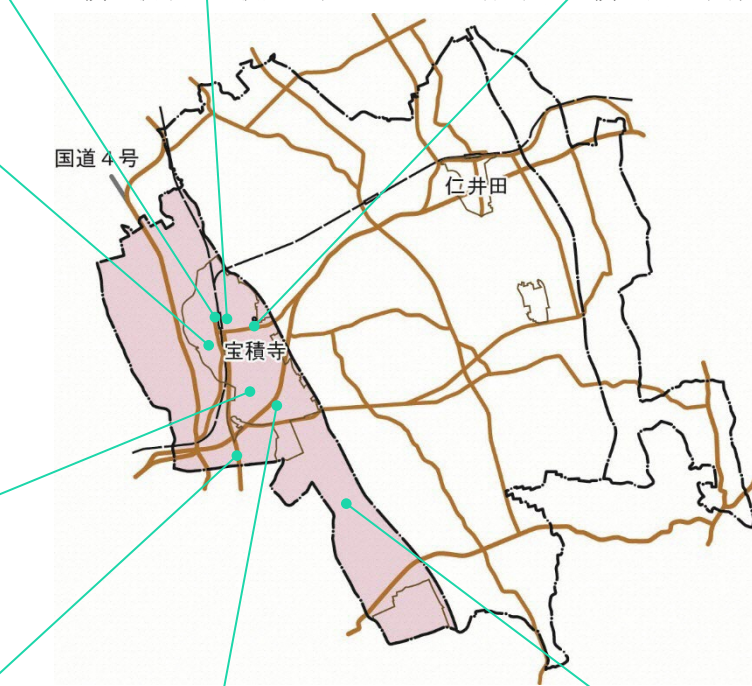
宝積寺一、二丁目
(旧宝積寺駅西第一地区)



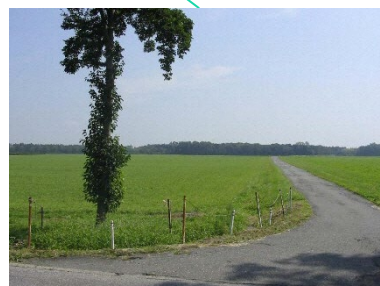
光陽台六丁目 (旧中坂上地区)



国道408号宇都宮高根沢バイパス



主要地方道宇都宮那須烏山線
と沿線商業地

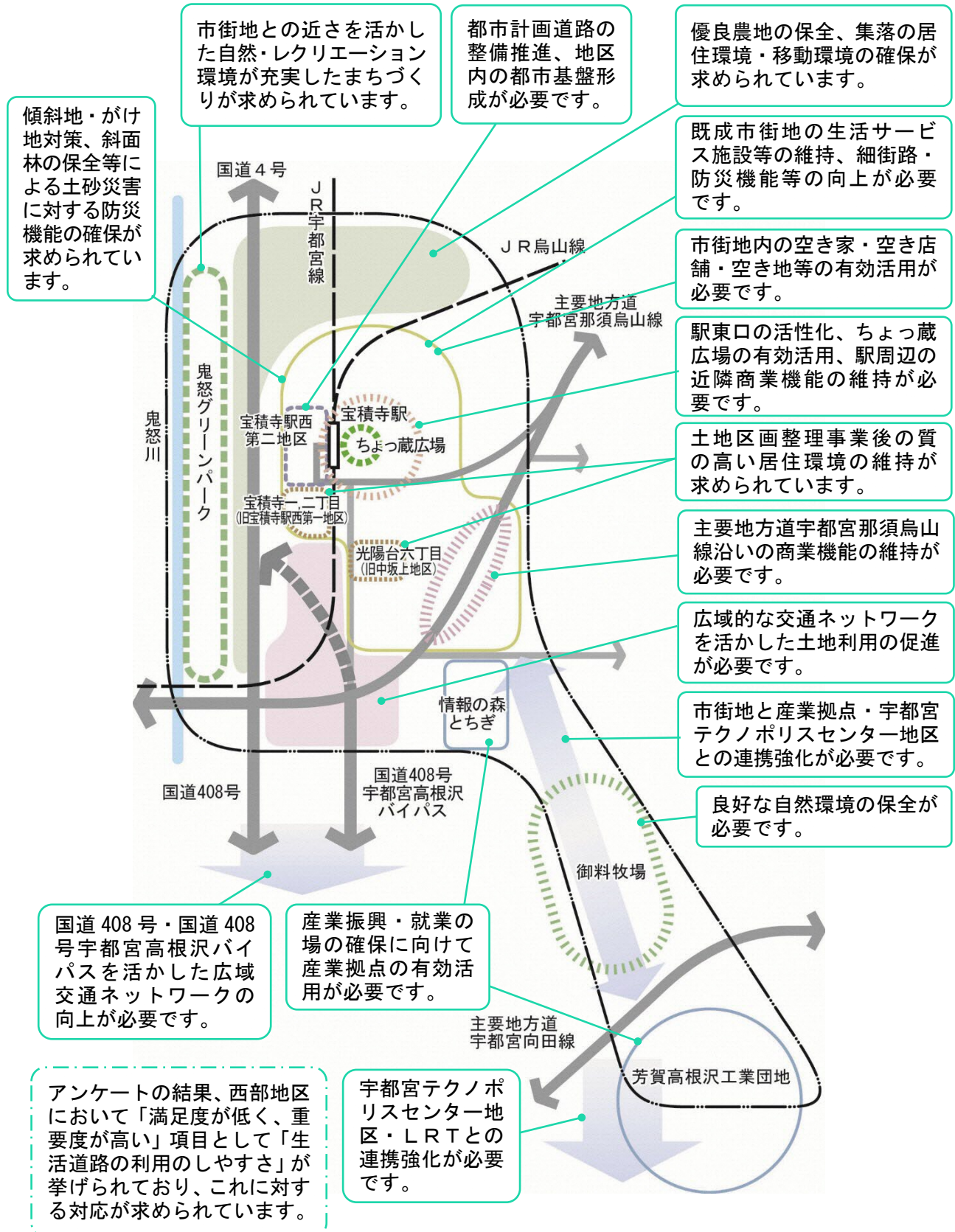


御料牧場

(2) 西部地区のまちづくり課題

西部地区の現状や全体構想において求められる役割等を踏まえたまちづくりの課題は下図のとおりです。

図：まちづくり課題



(3) 西部地区のまちづくり基本方針

まちづくりイメージ

多様な都市機能の集積や広域交通網による優れたネットワーク環境などを活かし、コンパクトシティの核となる宝積寺地区および宝光台地区の市街地形成、産業や中心市街地等の活性化、田園地帯や鬼怒グリーンパークなどの保全・活用などにより、都市的な環境と観光・交流・レクリエーション等の環境のバランスが取れたまちづくりを目指します。

地区の課題・特性を踏まえたまちづくりイメージを次のとおり設定します。

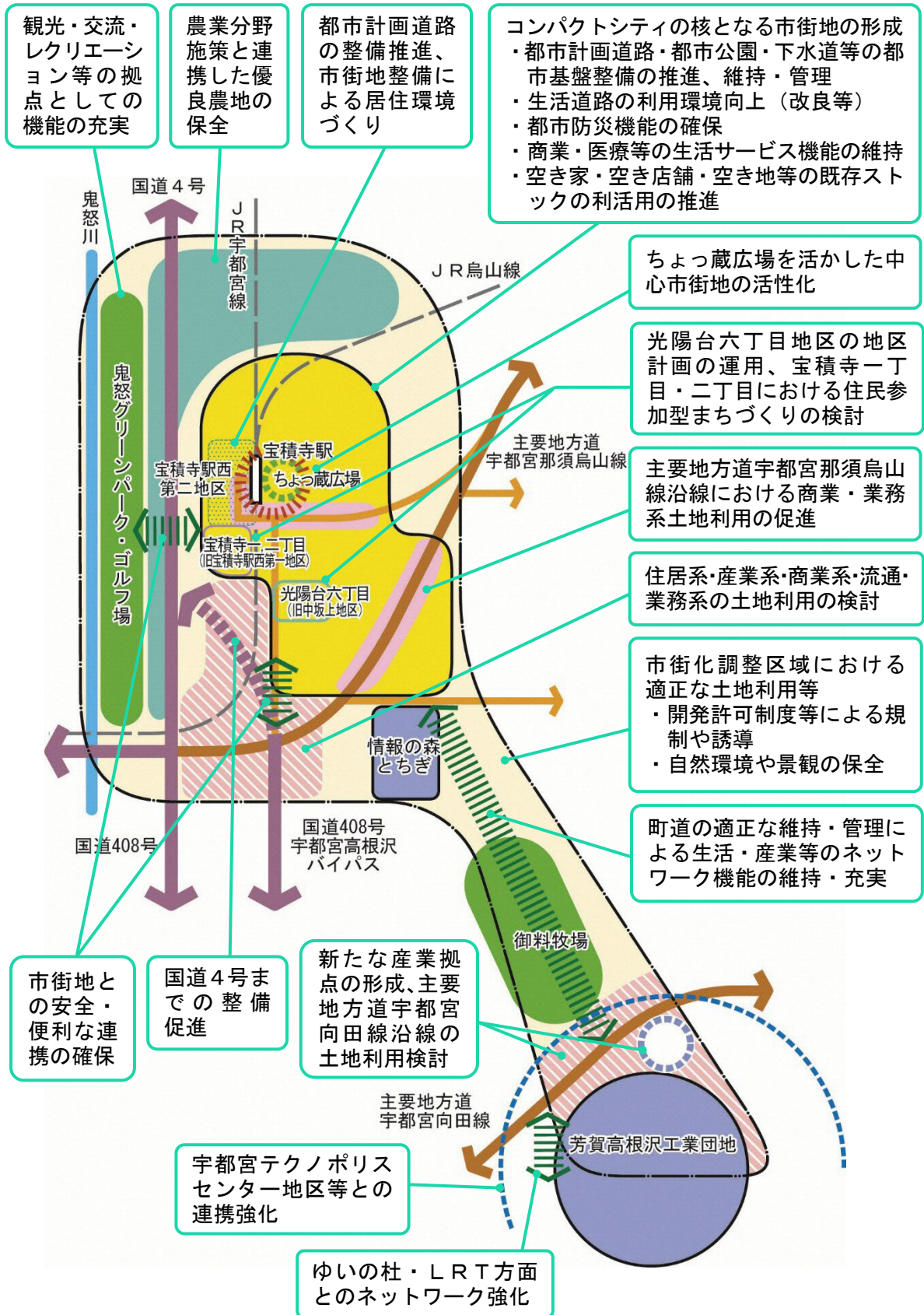
《西部地区のまちづくりイメージ》

都市機能と優れたネットワークを活かした活力あるまちづくり

- ◎ 市街化区域の宝積寺地区および宝光台地区において、町全体の持続的なまちづくりを支えるコンパクトシティの核となる市街地形成を目指します。
- ◎ 宝積寺地区および宝光台地区の市街地形成においては、都市活動や居住を支える生活サービス機能を確保するとともに、都市基盤施設の整備・維持・管理、防災機能の向上、既存ストックの利活用などのハード面での取組を進めます。
- ◎ 宝積寺駅周辺のちよっ蔵広場や各種施設の集積を活かし、中心市街地の活性化に取り組みます。
- ◎ 宝積寺一丁目・二丁目（旧宝積寺駅西第一地区）、光陽台六丁目（旧中坂上地区）において、面的整備後の質の高い居住環境の維持・向上に取り組みます。また、宝積寺駅西第二地区における都市基盤整備を推進します。
- ◎ 幹線道路や産業拠点を活かし、周辺における都市的土地利用検討や産業拠点整備を図ります。
- ◎ 市街化調整区域においては、各種開発の適正な規制や誘導を図ります。また、幹線道路沿線においては適正な土地利用を誘導します。
- ◎ 国道 408 号宇都宮高根沢バイパスの整備を促進し、広域的な交通利便性の向上を図ります。
- ◎ 宝積寺地区の都市計画道路の整備を推進するとともに、市街地内の生活道路等の整備・維持・管理や利用環境の向上を図り、安全で快適な居住環境を形成します。
- ◎ 交通ネットワークにおいては、鉄道・デマンド交通による公共交通の充実を図るとともに、拠点間を結ぶ新たな公共交通ネットワークを検討します。
- ◎ 安全で快適な交通環境の形成のため、観光・交流・レクリエーション等の拠点などを結ぶ緑のネットワーク形成を図ります。
- ◎ 地区内の自然や農地については、豊かな田園風景や農業生産基盤として、今後も保全します。

→具体的な位置・方針内容については次ページ「基本方針図」参照。

まちづくりの基本方針図



2. 中央部地区

(1) 中央部地区の概要

土地利用の骨格 (P. 14) における「市街地ゾーン (仁井田地区)」と「田園環境ゾーン」で、広々とした田園地帯に、仁井田・太田などにおける地域コミュニティの拠点、産業の拠点である砂部工業団地などにより構成されています。

主要地方道宇都宮那須烏山線をはじめ幹線道路となる県道が縦横に通り、J R 烏山線の仁井田駅、下野花岡駅が設置されるなど、交通利便性に優れた地区となっています。

平坦な地形であり、田畑や集落、里山、河川により高根沢町らしい田園風景が広がり、全国疎水百選に選ばれたおだきさんなど、多様な景観・地域資源に恵まれた地区となっています。

図：地区の現況



広々とした田園風景



仁井田駅



仁井田駅周辺



都市計画道路仁井田中央通り



砂部工業団地



町民広場



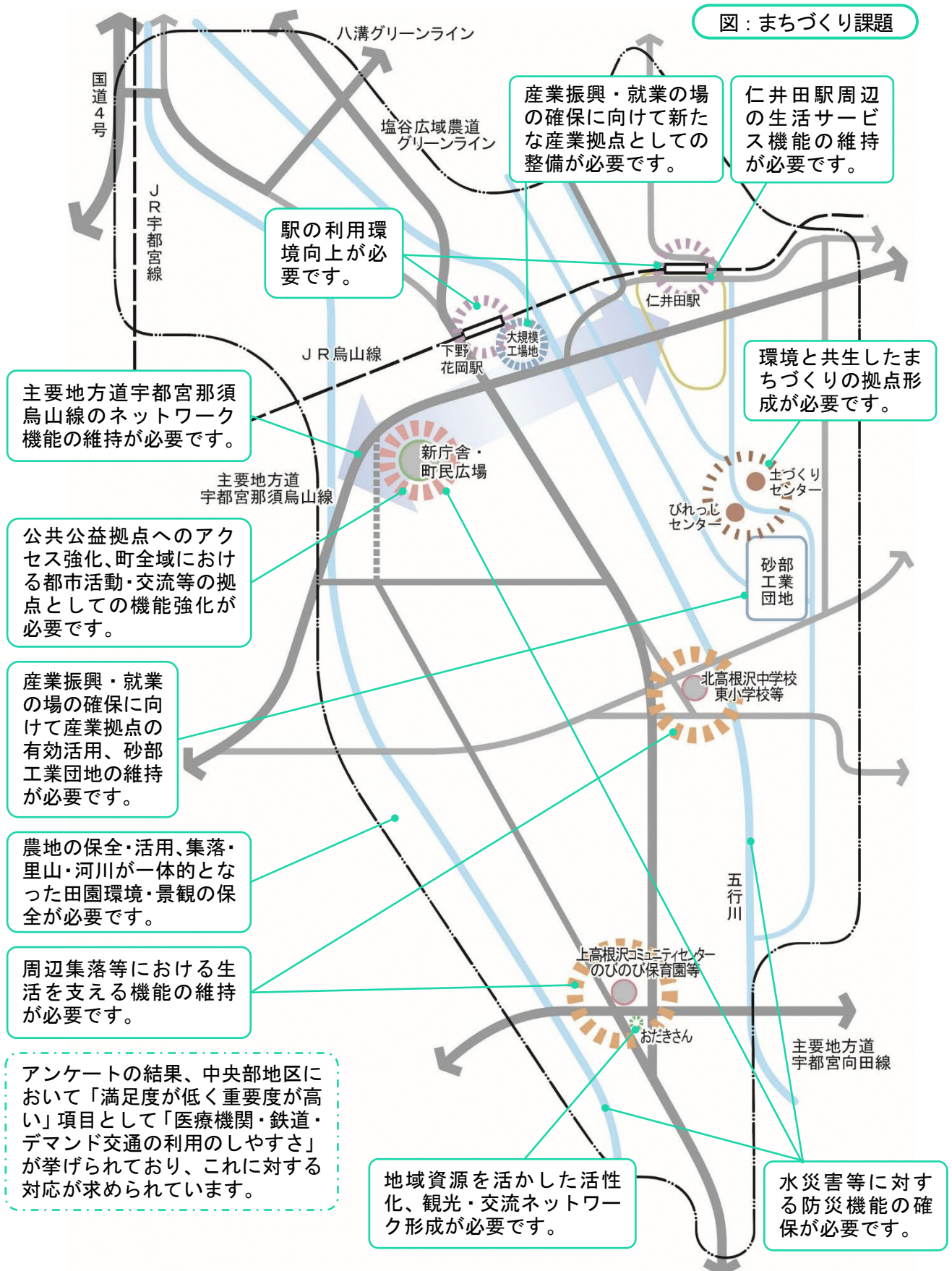
主要地方道宇都宮那須烏山線



おだきさん (全国疎水百選)

(2) 中央部地区のまちづくり課題

中央部地区の現状や全体構想において求められる役割等を踏まえたまちづくりの課題は下図のとおりです。



(3) 中央部地区のまちづくり基本方針

まちづくりイメージ

町民広場における公共公益拠点を中心に、仁井田市街地や田園集落、産業拠点、平坦な地形に広がる優良農地、地域資源などの多様な土地利用・拠点等を活かし、高根沢町らしい環境や景観の保全・形成、自然・歴史・文化等の地域資源による緑のネットワークなど、魅力あるまちづくりを目指します。

地区の課題・特性を踏まえたまちづくりイメージを次のとおり設定します。

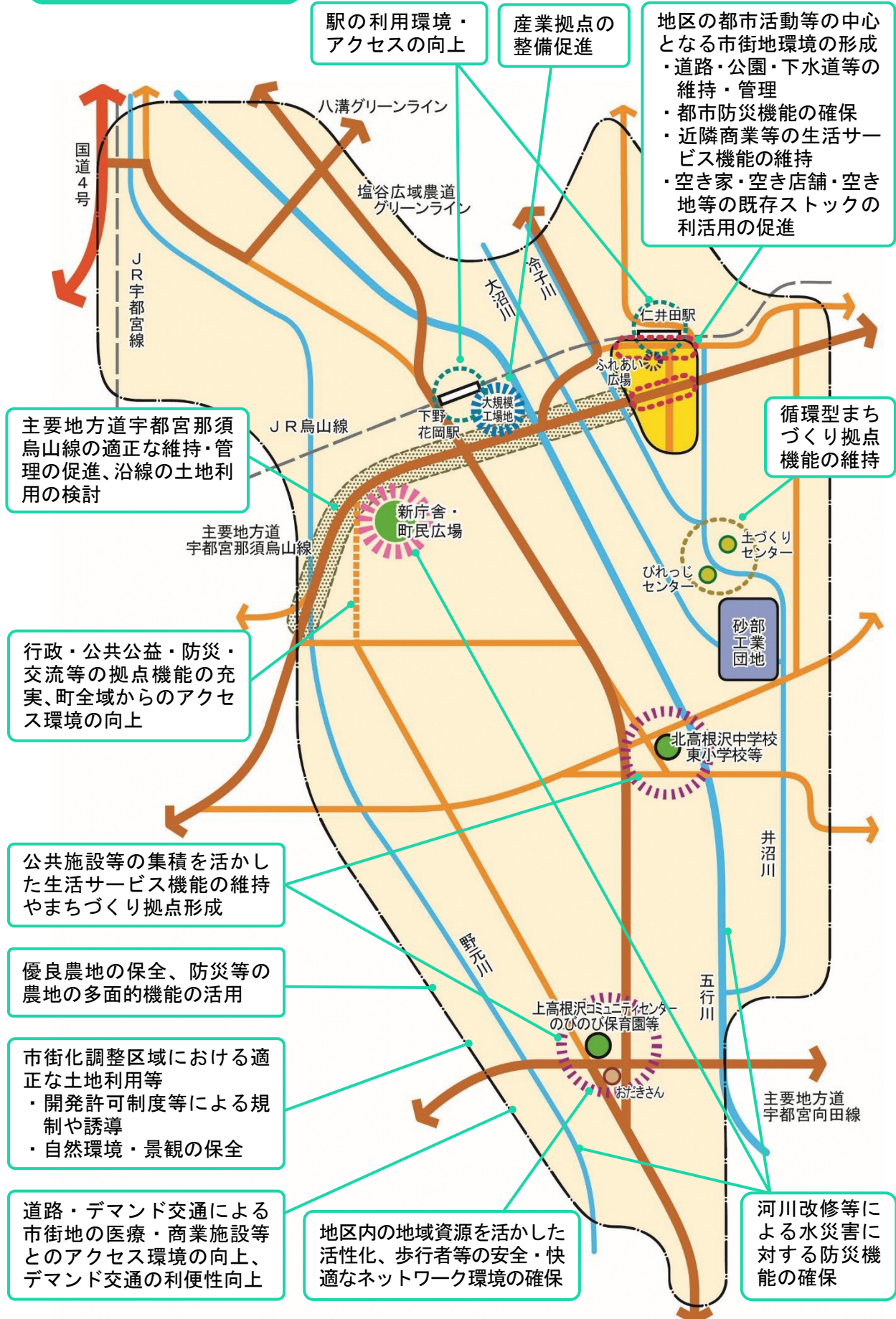
《中央部地区のまちづくりイメージ》

新たな拠点を活かした暮らしやすく魅力ある田園環境づくり

- ◎ 仁井田地区においては、地区の都市活動や生活を支える市街地形成を図ります。
- ◎ 仁井田地区の市街地形成においては、近隣商業機能等の生活サービス機能を確保するとともに、都市基盤施設の整備・維持・管理、防災機能の向上、既存ストックの利活用などハード面での取組を進めます。
- ◎ 新庁舎および町民広場等による公共公益拠点を形成し、行政・公共公益施設の集積を活かした町全体の都市活動の拠点、避難場所や備蓄倉庫等による防災の拠点として、スポーツや歴史・文化のを活かした多様なまちづくり活動の支援を図ります。
- ◎ 仁井田駅・下野花岡駅は、地域の公共交通の拠点として利用しやすい環境づくりを進めます。
- ◎ 上高根沢コミュニティセンター等の施設が集積するエリアにおいては、周辺集落の生活を支えるサービス機能やまちづくり拠点としての機能の確保を図ります。
- ◎ 主要地方道宇都宮那須烏山線沿線における適正な土地利用誘導を図るとともに、大規模工場地における産業拠点整備を促進します。
- ◎ 交通ネットワークにおいては、鉄道・デマンド交通による公共交通の充実と利用環境向上を図るとともに、新たな公共公益拠点と2つの市街地の連携をする公共交通ネットワークを検討します。そして、地区内の移動環境とともに市街地における医療・商業施設等を利用しやすい環境づくりを図ります。
- ◎ 歩行者や自転車の安全で快適な通行や東部地区の元気あっぷむらや酪農とちぎふれあい牧場等の観光・レクリエーション拠点、おだきさんなどの貴重な地域資源などを巡る緑のネットワークを形成します。
- ◎ 地区内を流れる河川の適正な維持・管理や防災に係る取組との連携により、水災害に対する防災機能を確保します。
- ◎ 地区全域において形成されている平地林や農地が一体となった高根沢町らしい豊かな田園風景を、今後ともふるさとの風景として保全します。

→具体的な位置・方針内容については次ページ「基本方針図」参照。

まちづくりの基本方針図



3. 東部地区

(1) 東部地区の概要

土地利用の骨格 (P. 14) における「交流・レクリエーションゾーン」で、元気あっぷむら、牧場、ゴルフ場などの各種施設が集積する、町の観光・レクリエーションの拠点となっています。

台地部において点在する歴史・文化資源と集落が一体となった趣のある環境が形成されています。

地区全体として起伏に富んだ地形となっており、山林・農地・集落が一体となった自然・農村環境が形成されています。

元気あっぷむらにおいては道の駅への登録後、情報館やグランピング施設が整備され、交流人口の誘導や活力ある拠点づくりが図られています。

図：地区の現況



主要地方道宇都宮那須烏山線



台新田地区の集落



元気あっぷむら



元気あっぷむら TrailersBASE



台地・農地等の景観



台地部の地形



酪農とちぎふれあい牧場

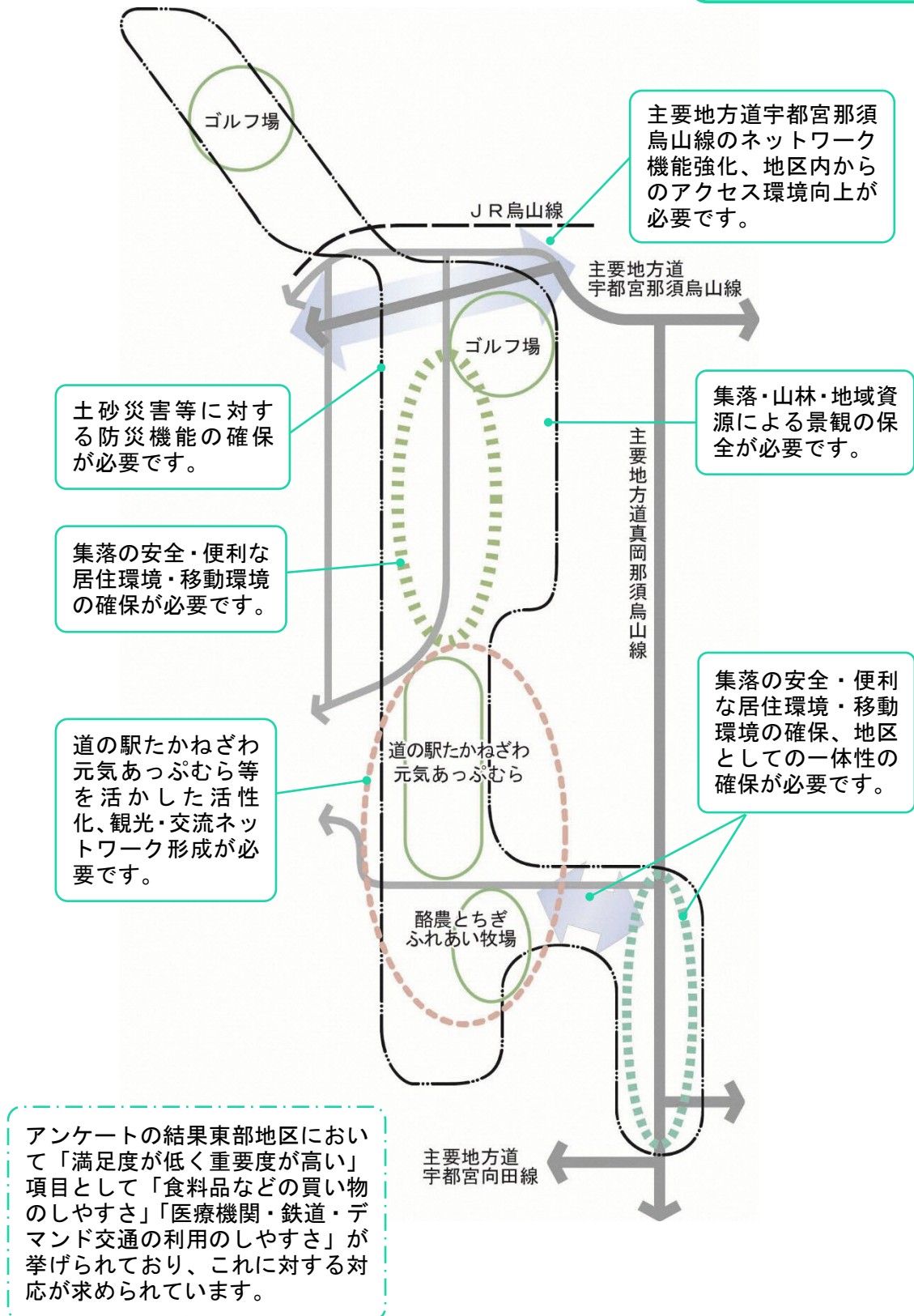


下柏崎地区の集落

(2) 東部地区のまちづくり課題

東部地区の現状や全体構想において求められる役割等を踏まえたまちづくりの課題は下図のとおりです。

図：まちづくり課題



(3) 東部地区のまちづくり基本方針

まちづくりイメージ

集落、山林、社寺等の歴史・文化資源などの保全と安全で快適に暮らせる環境づくりを図るとともに、元気あっぷむら等の施設を活かした観光・交流・レクリエーション等の活動により、活力あるまちづくりを目指します。

地区の課題・特性を踏まえたまちづくりイメージを次のとおり設定します。

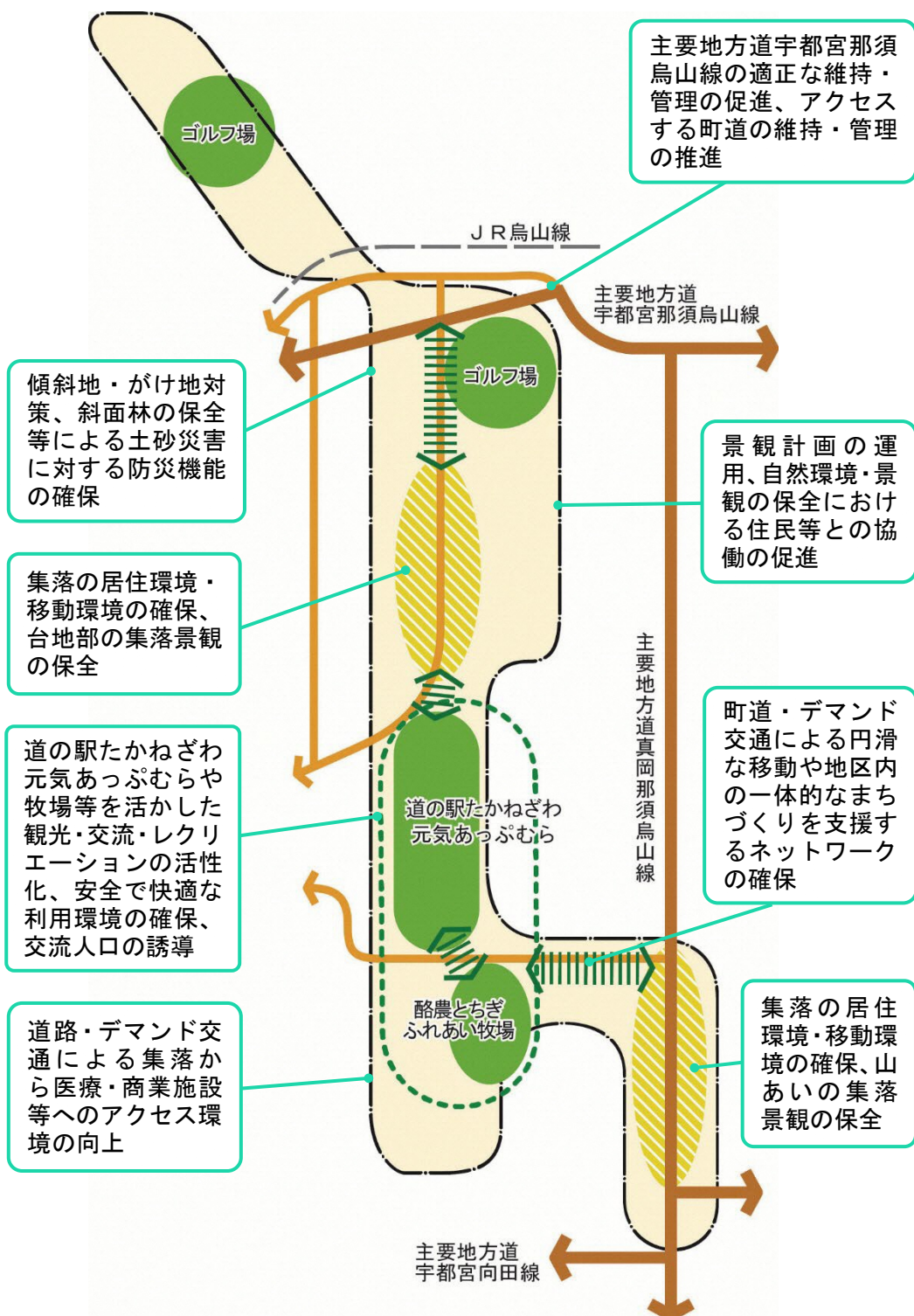
《東部地区のまちづくりイメージ》

交流の拠点と集落が共生する活力と魅力あるまちづくり

- ◎ まとまった集落のある台新田地区および柏崎地区においては、自然環境や歴史・文化等の地域資源が一体となった良好な集落の景観を保全するとともに、必要な都市基盤施設の整備による安全な生活環境づくりを進めます。
- ◎ 元気あっぷむらについては、多くの人々が利用する観光・交流・レクリエーション等の拠点として、町全体の活性化や交流人口の誘導等において有効活用を図ります。
- ◎ 元気あっぷむら周辺においては、観光・レクリエーション活動や福祉施設の利用者などさまざまな人の利用が見られ、自動車・歩行者・自転車などの安全・快適・便利に通行できる道路環境を形成します。
- ◎ 交通ネットワークにおいては、鉄道・デマンド交通による公共交通の充実と利便性向上により、地区内から医療・商業施設等への利用しやすい環境づくりを図ります。
- ◎ 台地部を形成する傾斜地・がけ地・斜面林などの災害防止策や防災に係る取組との連携により、土砂災害に対する防災機能を確保します。
- ◎ 集落、山林、地域資源、観光・交流・レクリエーション等の施設、牧場等が織りなす景観や、台地部からの眺望など、景観資源の保全と活用を図ります。

→具体的な位置・方針内容については次ページ「基本方針図」参照。

まちづくりの基本方針図



第6章 実現に向けて

1. 重点事業

本計画における将来都市像を実現するため、継続的な取組や手法等を検討しながら具体化を目指す事業・課題地区等を重点事業として設定します。

(1) 西部地区の重点事業

① 中心市街地の活性化

これまで実施してきた宝積寺の駅舎・東西連絡通路や東口のちよつ蔵広場などを活かし、駅周辺の周辺市街地の活性化を図ります。

近隣商業等の生活を支える機能の維持・誘導を図るとともに、居住環境向上の視点からも必要となる安全で安心な都市基盤形成の取組についても促進します。



写真：ちよつ蔵広場

想定される手法	概要等
社会資本整備総合交付金の活用	宝積寺駅東地区における都市再生整備事業の推進（R7～R11）、道路等の都市基盤施設・防災関連施設の整備に向けた事業活用の検討、まちなかウォークブル推進事業の検討
ソフト事業の充実	ちよつ蔵広場におけるイベント等の開催、ちよつ蔵情報発信館事業、商店街活動の推進等

② 市街地の居住環境向上

宝積寺駅西第二地区における都市計画道路整備事業を推進するとともに、地区内の市街地整備等による居住環境の向上を図ります。

また、面的整備などの都市基盤整備予定地区以外にも、市街地における都市機能や居住の集約に向けた基盤を形成するための取組を進めます。

既成市街地における整備手法として、次のようなものが想定されます。

想定される手法	概要等
土地区画整理事業	宅地の利用増進、道路・公園・下水道等の一体的な整備
道路事業、街路事業 町道整備事業 公園整備事業 公共下水道事業	個別の都市基盤施設の整備 *街路事業は「沿道整備街路事業、沿道区画整理型街路事業」等の面的整備を伴う手法を併せて検討 整備済み施設の維持・管理 *耐震化・長寿命化を併せて検討
地区計画 建築協定・緑地協定 各種指導要綱 その他任意の住民協定	面的な都市基盤整備後における個別施設レベル（道路、公共公益施設、民間施設等）での都市景観の向上 開発許可基準に適合した適正な開発の誘導

③ 面的整備地区のまちづくり

宝積寺一丁目・二丁目（旧宝積寺駅西第一地区）、光陽台六丁目（旧中坂上地区）については、面的整備後の良好な景観形成や地域コミュニティ形成に向けた取組を推進・促進します。

面的整備後の住民参加型の手法としては、次のようなものが想定されます。

想定される手法	概要
地区計画 建築協定・緑地協定 各種指導要綱 その他任意の住民協定	光陽台六丁目における「宝積寺中坂上地区地区計画」の運用、街区レベル・宅地レベル（道路、公共公益施設、民間施設等）での都市景観の向上に向けたルールづくり

④ 都市計画道路の整備

3・4・401宝積寺西通りについては、宝積寺駅西第二地区における整備を推進するとともに、国道408号宇都宮高根沢バイパスの整備動向を踏まえながら、宝積寺駅西第一地区以南の整備を目指します。

宝積寺駅西第一地内に整備された3・4・402宝積寺南通りについても、国道4号と主要地方道宇都宮那須烏山線を結び、市街地における東西の骨格を形成する役割を担う路線であることから、未整備区間の整備に向けた取り組みを継続します。

なお、都市計画道路の整備においては、接続する道路についても必要な整備を図るとともに、道路整備と併せた面的整備手法の可能性についても検討を行います。

⑤ 適正な土地利用の検討

宝積寺地区周辺や芳賀・高根沢工業団地周辺の「土地利用検討地区」について、企業等の立地動向や都市施設整備の動向を踏まえながら、適正な土地利用誘導を図ります。

土地利用の誘導方策としては次の手法が想定され、導入に際しては、地域の取り組み状況を踏まえながら、関係機関及び地域との調整や十分な精査・検討を行い、慎重な判断を行うものとしします。

想定される手法	概要
区域区分・地域地区	市街化区域編入や用途地域の指定・変更など、法的規制による土地利用の実現
地区計画	土地利用や景観形成のルールづくり

(2) 中央部地区の重点事業

① 仁井田駅周辺の活性化

仁井田駅周辺については、都市機能・都市基盤の維持・向上による地域の生活を支える機能の確保や、地域活性化に向けた取組の検討をします。

想定される手法	概要
道路事業、街路事業 町道整備事業 公園整備事業 公共下水道事業	良好な居住環境の基盤となる都市計画道路・生活道路・整備済公園・下水道施設等の維持・管理、公共施設・公共交通のアクセス・利用環境の向上
町の事業者支援制度 空き家バンク	近隣商業機能の維持に向けた商業等の振興、空き家の利活用促進
ソフト施策の展開	観光・地域資源とのネットワーク、ふれあい広場の利活用、地域コミュニティ活動推進、街並み景観形成等

② 産業拠点形成及び産業活性化

下野花岡駅周辺における産業拠点（大規模工場地）の整備を促進するとともに、周辺や主要地方道宇都宮那須烏山線沿線等における産業系土地利用を促進します。

産業系土地利用誘導のための整備手法としては、次のようなものが想定されます。

想定される手法	概要
地区計画	産業系の土地利用としてのルールを定め、良好な環境を確保する
個別施設の整備	開発許可制度

③ 公共公益拠点の形成

新庁舎整備を推進し、町民広場と一体的な公共公益拠点の形成を図ります。

公共公益拠点においては、新庁舎をはじめとする公共施設の集約化により行政機能、防災機能を確保し、町全域から安全に利用できる環境を目指します。

想定される手法	概要
地区計画	公共公益拠点の土地利用としてのルールを定め、良好な環境を確保する
道路事業	町全域からの交通ネットワークに加え、一般県道石末真岡線整備に伴い防災ネットワーク機能を確保する

④ 環境・農業と連携したまちづくりの推進

土づくりセンター・びれっじセンターを拠点とした地域循環型まちづくりを推進し、豊かな自然と快適な環境の共生を目指します。

こうした活動を通じて、地域に根差した個性あるまちづくりを推進します。

(3) 東部地区の重点事業

① 地域の生活環境の向上

集落の安全な生活環境の向上により、豊かな自然に囲まれた暮らしやすく魅力ある居住環境づくりを進めます。

道路などの都市基盤整備や、良好な環境づくりのための住民主体の取組など、次のような整備手法の導入が想定され、必要に応じた検討を行うものとします。

想定される手法	概要等
町道整備事業 農政関連事業	田園地域における地域の主体的な取り組みへの支援や都市施設の個別整備 農林水産省の事業等との連携
地区計画 建築協定・緑地協定 各種指導要綱 その他任意の住民協定	一定の地区や個別施設レベルでの土地利用・景観形成に関するルールづくり 開発許可基準に適合した適正な開発の誘導

② 地域資源を活かしたまちづくり

地域の資源として、起伏に富んだ地形と豊かな自然、観光・レクリエーション等の施設の集積、台新田地区の寺社などが挙げられ、これらを活かしたネットワーク・景観を形成していきます。

手法としては、次のようなものが想定され、必要に応じた検討を行うものとします。

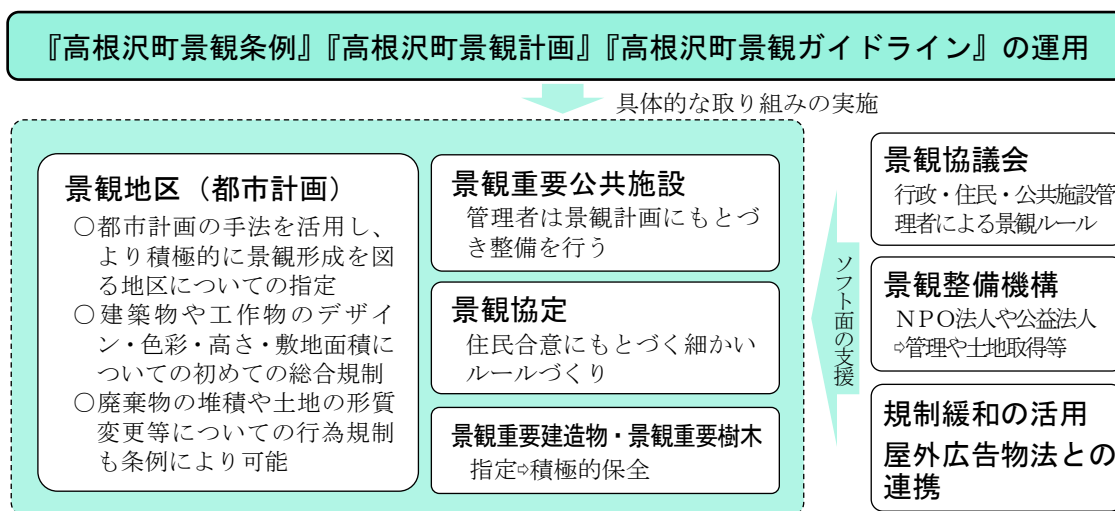
想定される手法	概要等
風致地区 ウォーキングトレイル事業 各種河川事業	環境保全のための規制や自然を活かしたネットワーク形成 *河川事業は「ふるさとの川整備事業」「桜づつみモデル事業」 「多自然川づくり」等、必要に応じて検討

(4) 町全域に関わる重点事業

① 景観形成の取り組み

景観法に基づく景観行政団体として、『高根沢町景観条例』および『高根沢町景観計画』を基本に、『高根沢町景観ガイドライン』により個別の景観形成に向けて運用しながら、景観形成および支援に向けて具体的に取り組んでいきます。

図：景観形成に向けた取組



② 市街化調整区域におけるまちづくり

市街化調整区域におけるまちづくり手法としては主に下表のものが想定されます。

市街化調整区域における開発については、産業振興の方針や民間施設等の開発動向等を踏まえ、土地利用に関する法的規制等を踏まえながら、計画的な誘導を図ります。

また、集落等における活力やコミュニティの維持のため、都市計画法等の法令に基づく有効な土地利用および適正な規制や誘導を検討します。

目的・内容	想定される整備手法
開発誘導（規制・誘導）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画 ・ 開発許可制度 ・ 市街化調整区域における開発許可の立地基準（都市計画法第34条） ・ 優良田園住宅制度
地区の良好なまちづくり誘導（各種協定等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画 ・ 緑地協定・建築協定等
生活を支える機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小さな拠点づくり

③ 防災機能を確保したまちづくりの推進

防災機能が確保された安全で安心なまちづくりに向け、『高根沢町地域防災計画』『高根沢町国土強靱化大綱』との連携をもとに、都市計画に関する取り組みを推進します。

まちづくり内容	想定される対応
都市基盤施設	<ul style="list-style-type: none">・避難路やライフラインとしての機能に配慮した道路整備・防災公園の整備・改修（避難場所、救助活動・避難生活の場、備蓄の場等）・都市型水害（ゲリラ豪雨等）に対応できる雨水排水対策・斜面・がけ地等における土砂災害対策
公共公益施設	<ul style="list-style-type: none">・施設の耐震化・防災拠点としての機能の確保（避難場所、救助活動・避難生活の場、備蓄の場等）
住宅等	<ul style="list-style-type: none">・戸建て住宅・集合住宅の耐震化・耐震診断・耐震補強

④ 緑のネットワークの形成

公共公益施設、コミュニティ等の核となる施設、観光・交流・レクリエーション等の施設、地域資源などを結び、散策やサイクリングなどの移動を支援する道路環境づくりにより、安全で快適な魅力ある緑のネットワーク形成を図ります。

⑤ 田園集落におけるまちづくり

田園集落においては、農業振興地域整備計画に基づくまちづくりを基本としながら、自然環境や農地と調和した良好な環境の保全、生活道路等の必要な基盤整備を進めます。

2. 計画の推進に向けて

(1) 協働によるまちづくり

本計画における将来都市像等の周知を図るとともに、計画への意見・提案等、住民意向を反映した実効性のある計画運営を行います。その実施にあたっては、住民・行政等の協働体制を基本に、住民の主体的な参加による持続的なまちづくりを行います。

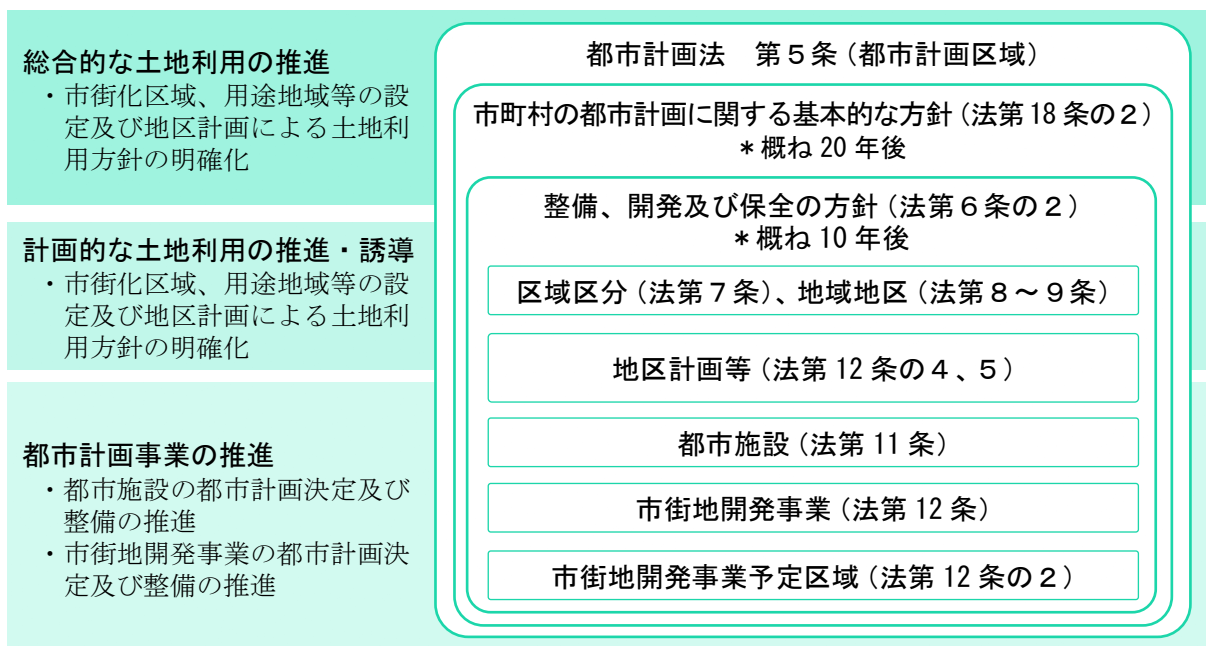
また、国・県による事業をはじめ広域的な計画に基づく町内外の関係機関や庁内関連部署との連携を取りながら、効率的で効果的な事業等を行います。

(2) 事業等の円滑な実施

本計画における事業等を都市計画事業として実施する場合には、それぞれの事業ごとに、都市計画決定等の手続き等が必要になります。

実施の際は、都市計画決定をしたうえで、定められた手順で着実に実施するとともに、適切な補助制度の活用や民間活力の導入など、効率的な財政運営に基づき、円滑に実施します。

図：都市計画の主な区分と対応する法定都市計画

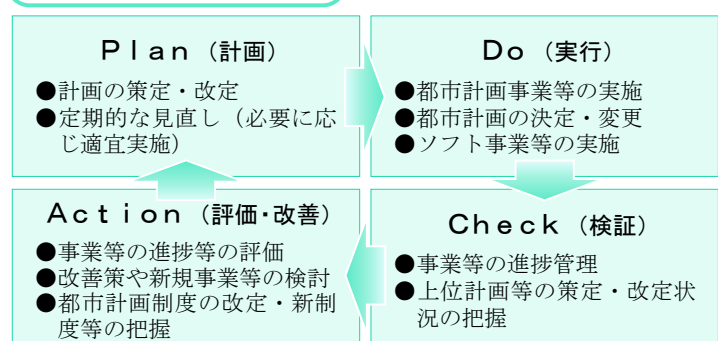


(3) 計画の進行管理と柔軟な運用

計画に位置付けた事業等については、効率的で効果的な推進及び効果発現のため、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

また、地域経営計画の見直しや社会経済情勢などのまちづくりを取り巻く状況の変化、新たな開発動向に対応し、必要に応じ見直しを行います。

図：PDCAサイクル



高根沢町 都市計画マスタープラン

発行 高根沢町 都市整備課
〒329-1292
栃木県塩谷郡高根沢町大字石末 2053
電話 028-675-8107
Email tosikei@town.takanezawa.tochigi.jp