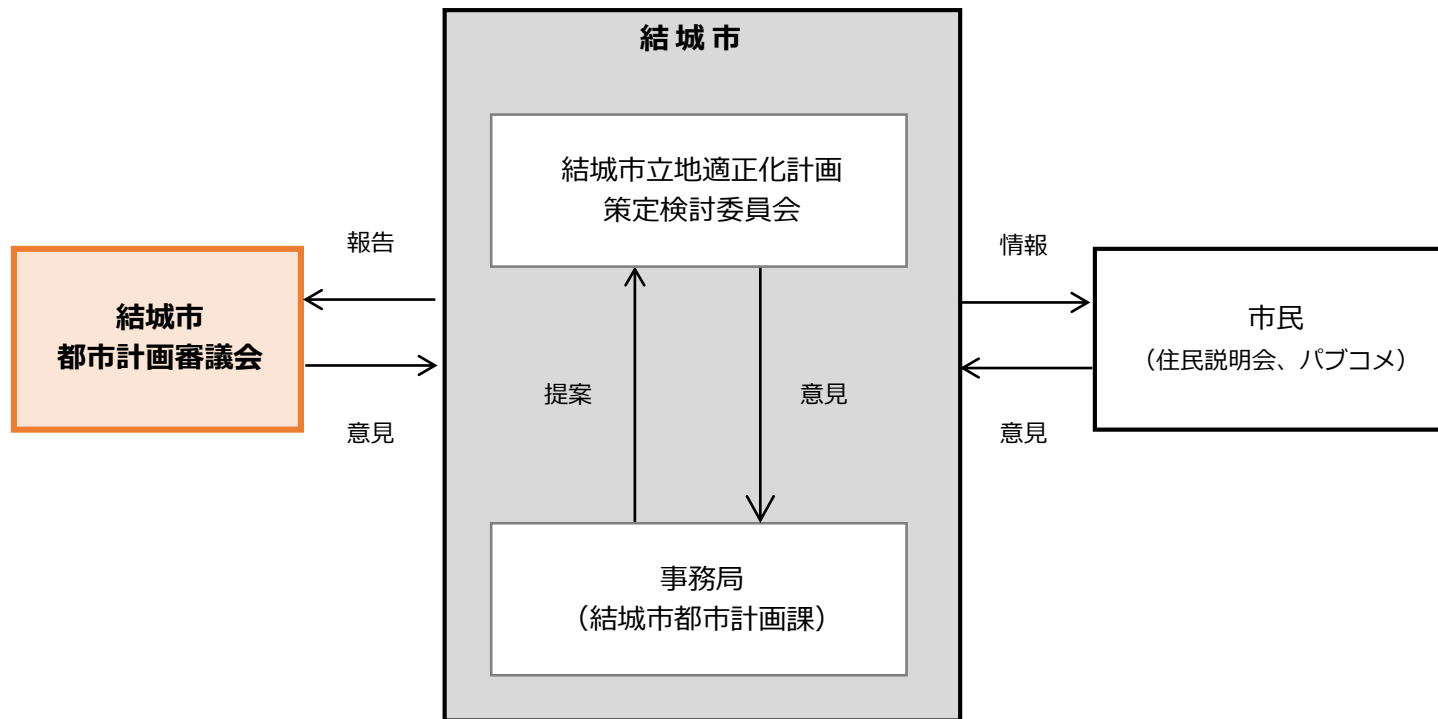


【報告事項】
立地適正化計画の策定について（中間報告）



都市計画審議会の役割

都市計画運用指針では、住民の合意形成を円滑化するとともに、立地適正化計画の着実な実施を図る観点から、立地適正化計画を作成する際、**市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされています。**



立地適正化計画とは

人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するため、市町村が策定する計画です。


持続可能なまちづくりに向けて、居住機能や都市機能（医療・福祉・商業等）を誘導します。

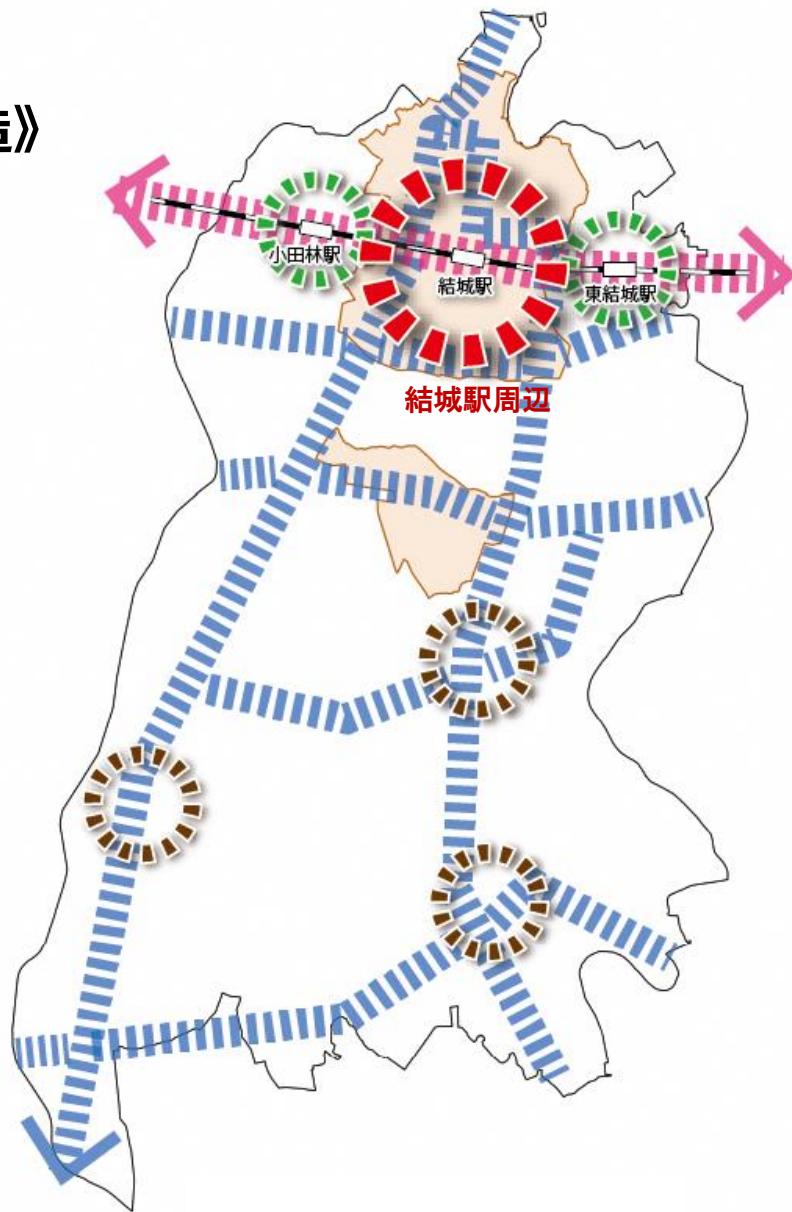
対象区域：市内全域

策定年度：令和2年度～令和4年度

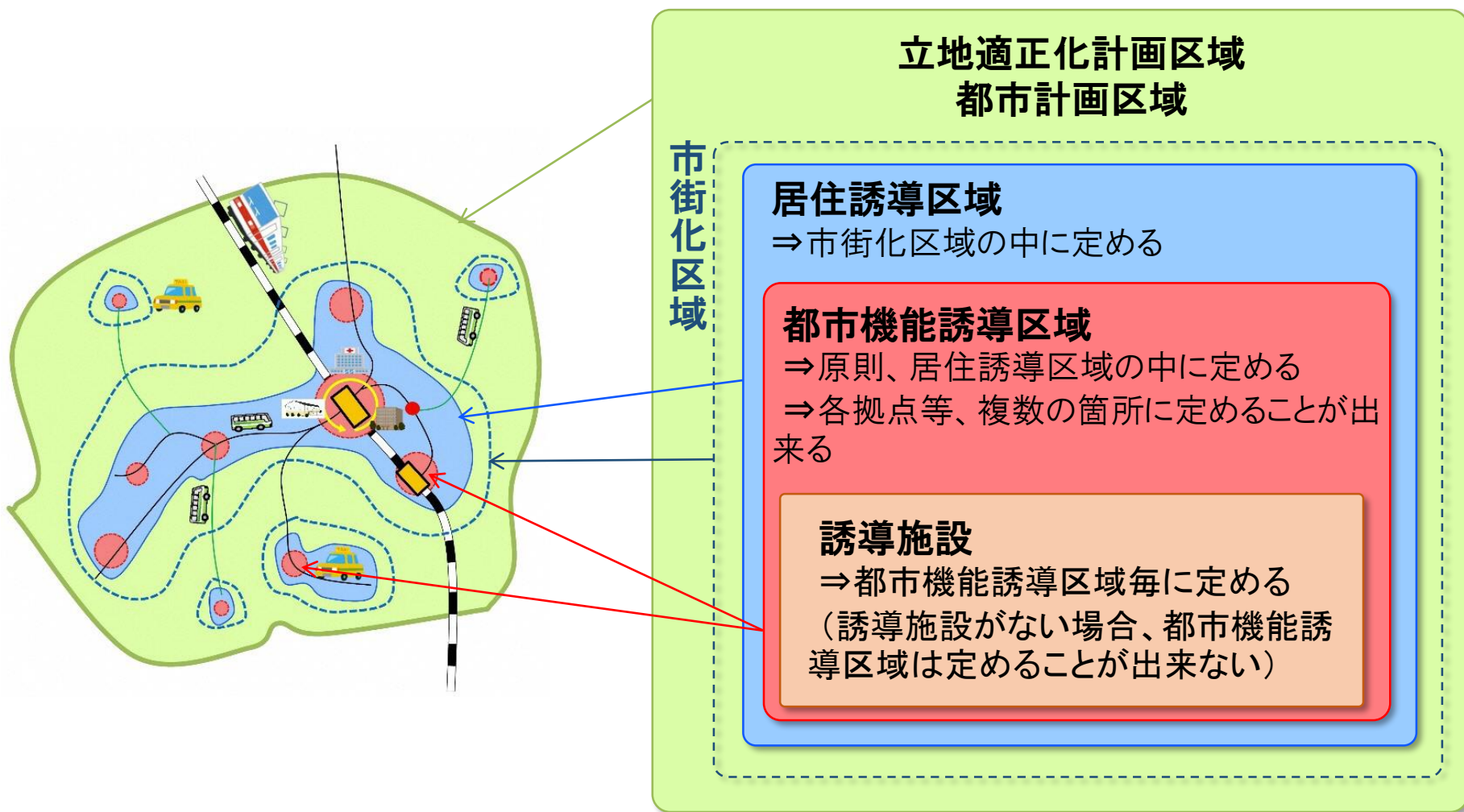
本市における目指すべき都市の骨格構造

《本市における目指すべき都市の骨格構造》

凡例	設定箇所
中心拠点 	結城駅周辺



居住誘導区域・都市機能誘導区域の概要



居住誘導区域

人口減少の中でも、一定エリアにおいて、人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが継続的に確保される区域

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能の立地を維持・誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

【資料目次】

本日の報告事項

1. 居住誘導区域
2. 都市機能誘導区域・誘導施設
3. 防災指針

居住誘導区域の設定方針

■ 居住誘導区域の望ましい区域像

- ◆ 生活利便性が確保される区域
- ◆ 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ◆ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

■ 居住誘導区域を設定することが考えられる区域

- ◆ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
- ◆ 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ◆ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

居住誘導区域の設定方針

■ 居住誘導区域から除外することが考えられる区域

都市計画運用指針により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適切ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害イエローゾーン）

名称	根拠法	市街化区域内での有無
浸水想定区域※	水防法第15条第1項4号	○

都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

名称	根拠法	市街化区域内での有無
工業専用地域	都市計画法第8条第1項第1号	○

※【居住誘導区域の検討における浸水想定区域の留意点】

- ・ 浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべき

- (1) 生活利便性が高いエリア等を基本とした居住誘導区域の設定**
- (2) 工業系用途地域等における土地利用状況に応じた居住誘導区域の設定**
- (3) 災害リスクに応じた居住誘導区域の設定**

本市における居住誘導区域の設定フロー

《本市における居住誘導区域の設定フロー》

市街化区域

STEP1 居住誘導区域の基本となる区域

◆生活利便性の高い区域を抽出

- ①公共交通徒歩利用圏
- ②生活サービス徒歩利用圏

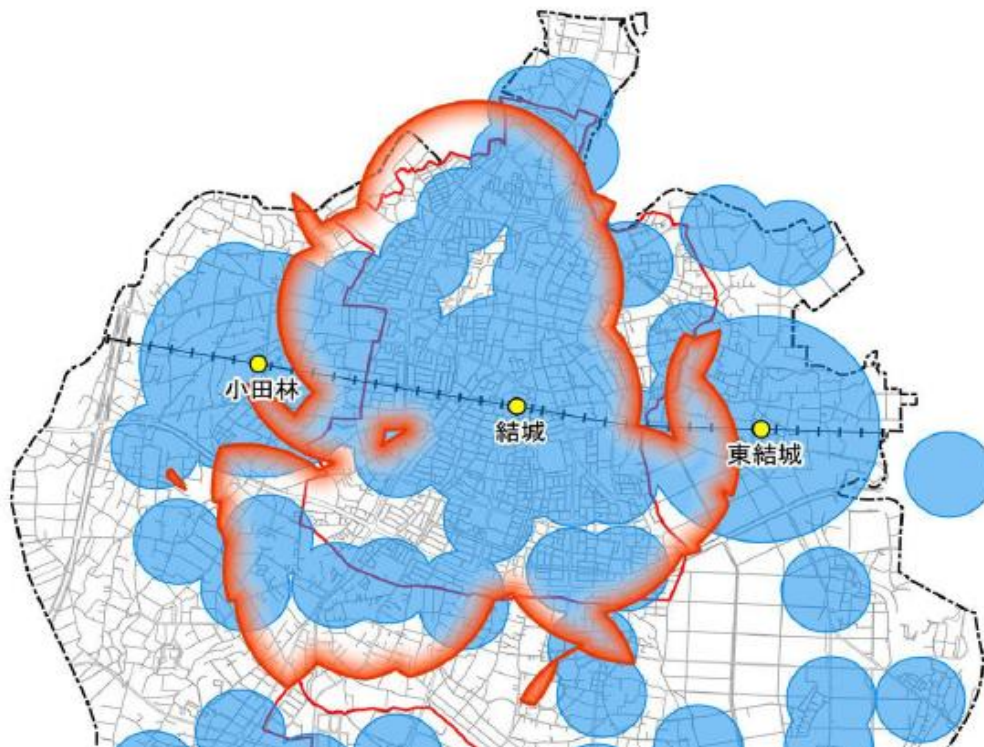
STEP2 居住誘導区域として考慮すべき区域

◆土地利用状況等から居住の誘導を考慮すべき区域を抽出

- ①工業系用途地域
- ②公共下水道未整備地区
- ③災害イエローゾーン

居住誘導区域の設定

STEP 1 居住誘導区域の基本となる区域



①公共交通徒歩利用圏域

鉄道駅からの徒歩圏（半径800m）、バス停からの徒歩圏（半径300m）の圏域

②生活サービス徒歩利用圏域

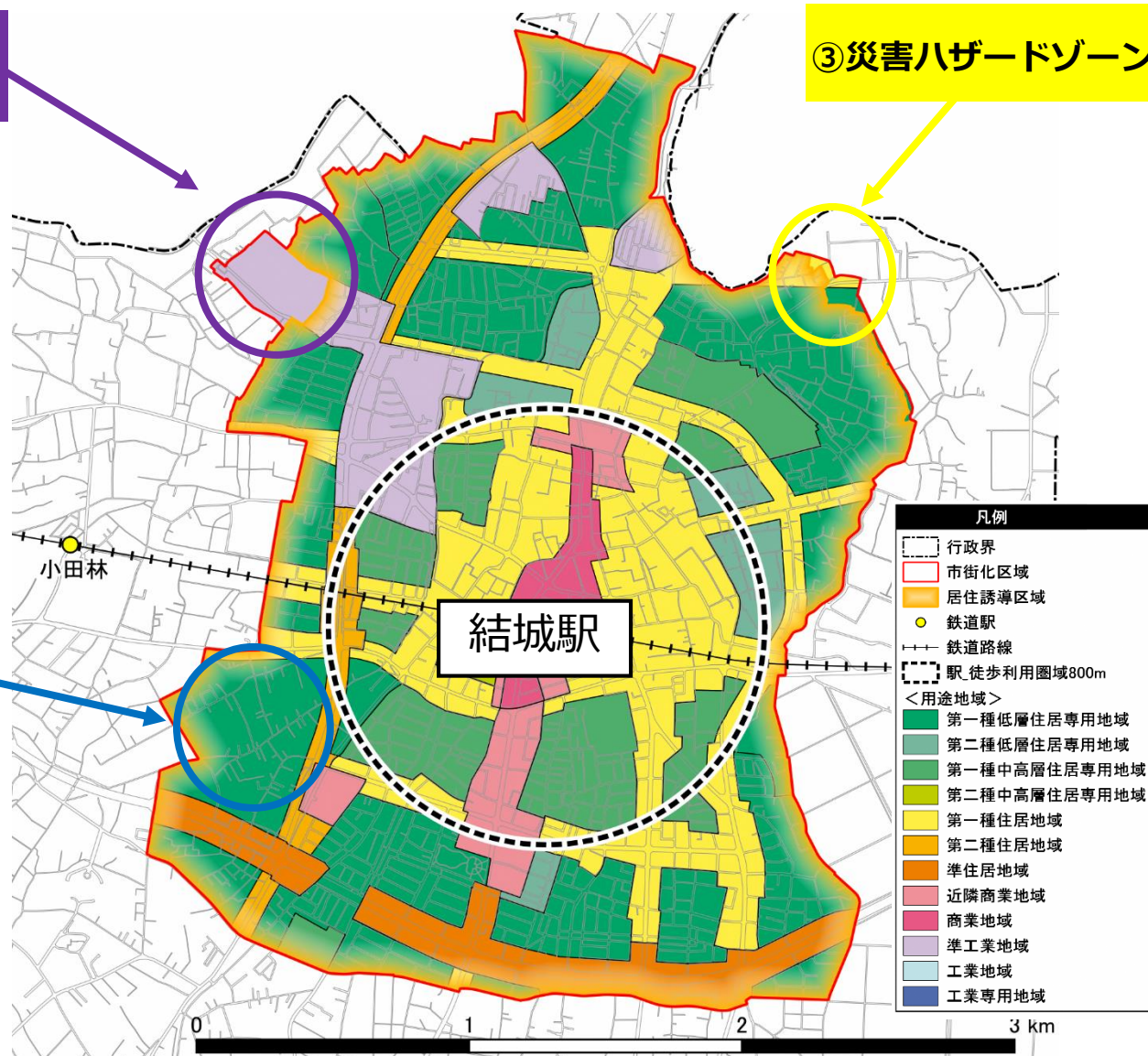
医療・商業・福祉施設の徒歩圏（半径800m）をすべて満たす圏域

STEP 2 居住誘導区域として考慮すべき区域

①工業系用途地域

③災害ハザードゾーン

②公共下水道未整備地区



STEP 2 居住誘導区域として考慮すべき区域

① 工業系用途地域

大規模な工場が立地している一部の区域については、非可住地として判断して、**居住誘導区域に含めないこと**とします。

② 公共下水道未整備地区

「下水道基本計画区域」に指定されていること、また、「結城市都市計画マスタープラン」で住宅地として位置付けていることから、その実現に向けて**居住誘導区域に含めること**とします。

③ 災害ハザードゾーン

家屋の2階床面が浸水し、安全性が著しく低下すると想定される浸水深3.0m以上の区域については、**居住誘導区域に含めないこと**とします。

居住誘導区域

《居住誘導区域（案）》

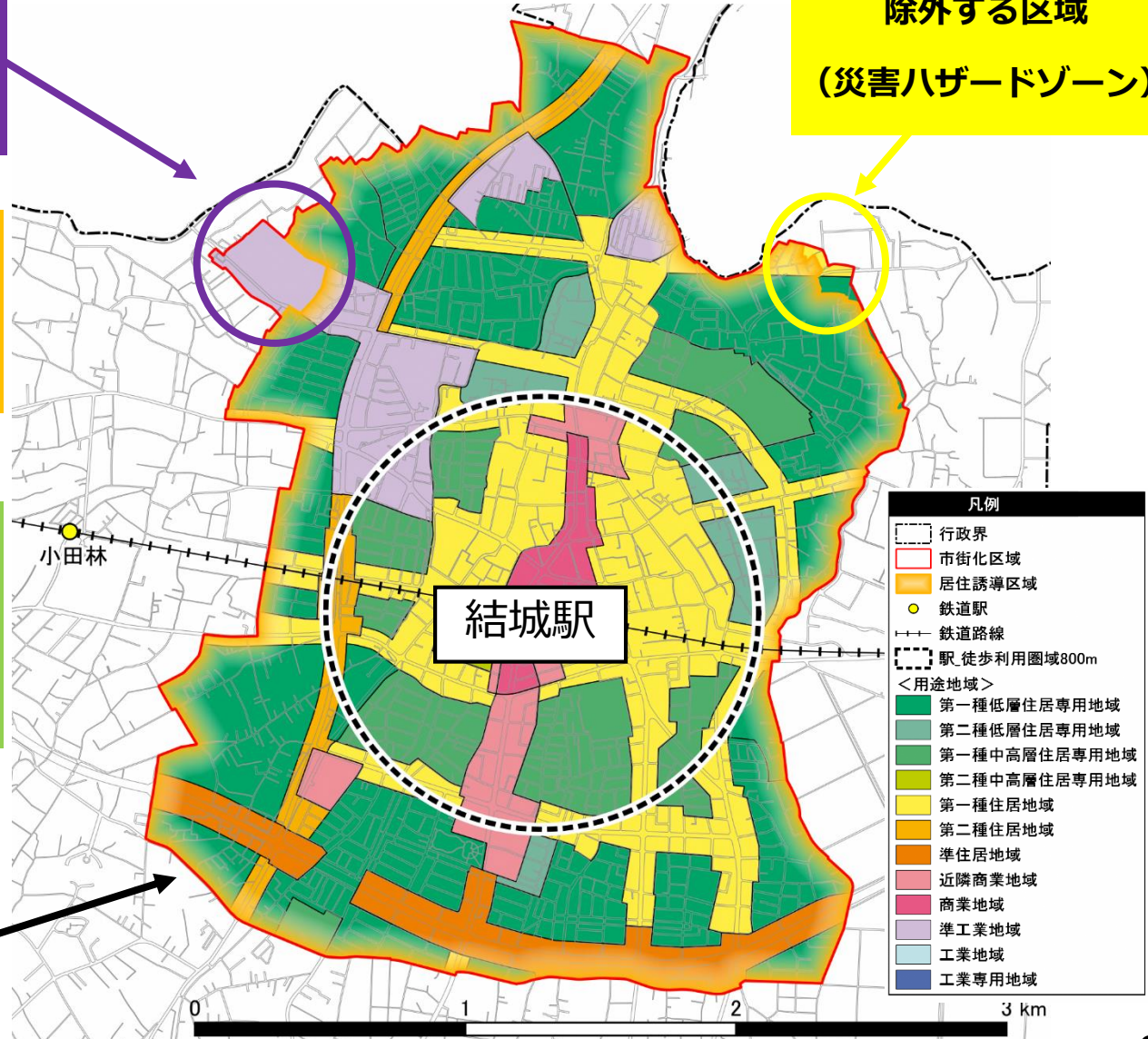
除外する区域
(工業系用途地域)

除外する区域
(災害ハザードゾーン)

居住誘導区域
面積：659.4 ha

市街化区域669.85ha
に対する割合
98.4%

居住誘導区域



【資料目次】

本日の報告事項

1. 居住誘導区域
2. 都市機能誘導区域・誘導施設
3. 防災指針

都市機能誘導区域の設定方針

■ 都市機能誘導区域の望ましい区域像

- ◆ 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能な区域
- ◆ 実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

■ 都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域

- ◆ 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域
- ◆ 都市機能が一定程度充実している区域
- ◆ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- ◆ 都市の拠点となるべき区域

- (1) 利便性が高く、多様な交流を創出できる都市機能誘導区域の設定**
- (2) 低未利用地を活用した拠点性の向上に寄与できる都市機能誘導区域の設定**
- (3) 回遊性の高い拠点形成に向けた都市機能誘導区域の設定**

本市における都市機能誘導区域の設定フロー

《本市における都市機能誘導区域の設定フロー》

STEP0 居住誘導区域内で設定

STEP1 市の施策や今後のまちづくりの方向性による「政策的な区域」

- 都市計画マスタープランにおいて、各種生活利便施設の集積立地の方針が示されている区域を考慮
- 将来的な土地利用の可能性を踏まえた上で、生活利便施設等の立地が見込める庁舎の移転跡地を考慮

STEP2 都市計画運用指針等を踏まえた「利便性が高い区域」

- 中心拠点（結城駅及びシビックセンターゾーン）を考慮
- 公共交通の利便性が高い区域（鉄道駅から半径800m、バス停から半径300m）
- 各種生活利便施設（商業、医療、福祉等）の集積状況

STEP3 用途地域及び地形地物による「都市計画上の区域」

- 商業地域、近隣商業地域のほか、生活利便施設の誘導が可能な用途地域や地形地物等を考慮

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域

《都市機能誘導区域（案）》

＜基本的な考え方＞

- ◆ 中心拠点を一体としつつも、結城駅周辺地区と国道50号沿道地区に区分



都市機能誘導区域

《結城駅周辺地区【153.69ha】》

都市機能誘導区域

庁舎移転跡地

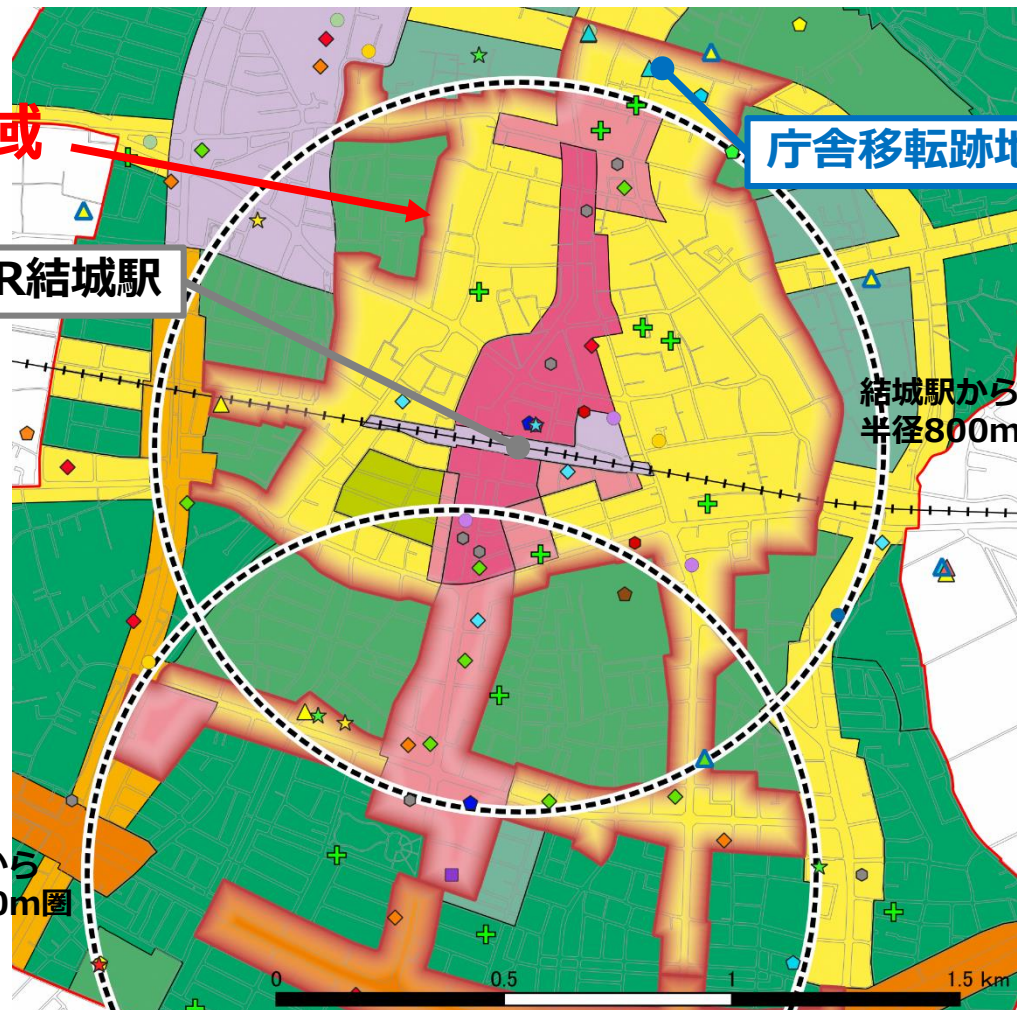
JR結城駅

結城駅から
半径800m圏

市役所から
半径800m圏

＜基本的な考え方＞

- ◆ 結城駅と市役所から利便性の高い区域
- ◆ 庁舎の移転跡地を含む区域



凡例					
<ul style="list-style-type: none"> 行政界 市街化区域 鉄道路線 都市機能誘導区域 ＜徒歩利用圏＞ 駅・圏域800m 市役所・圏域800m 	<p>＜都市機能＞</p> <p>行政機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所本庁舎 出張所 <p>商業機能</p> <ul style="list-style-type: none"> スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア 宿泊施設 <p>医療機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所 (内科または外科を含む) 	<p>子育て機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援センター 保育所・保育園 幼稚園 認定こども園 学童保育施設 <p>高齢者福祉機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 通所型施設 訪問型施設 入所型施設 地域包括支援センター 居宅介護支援事業所 	<p>障害福祉機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 通所型施設 訪問型施設 入所型施設 外出支援サービス施設 就労訓練サービス施設 相談支援事業所 <p>金融機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 郵便局 銀行 (地方銀行・信用金庫・JA/バンク) 	<p>文化機能</p> <ul style="list-style-type: none"> コミュニティセンター・公民館 文化センター 図書館 スポーツ施設 観光施設 小学校 中学校 高等学校 	<p>＜用途地域＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 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

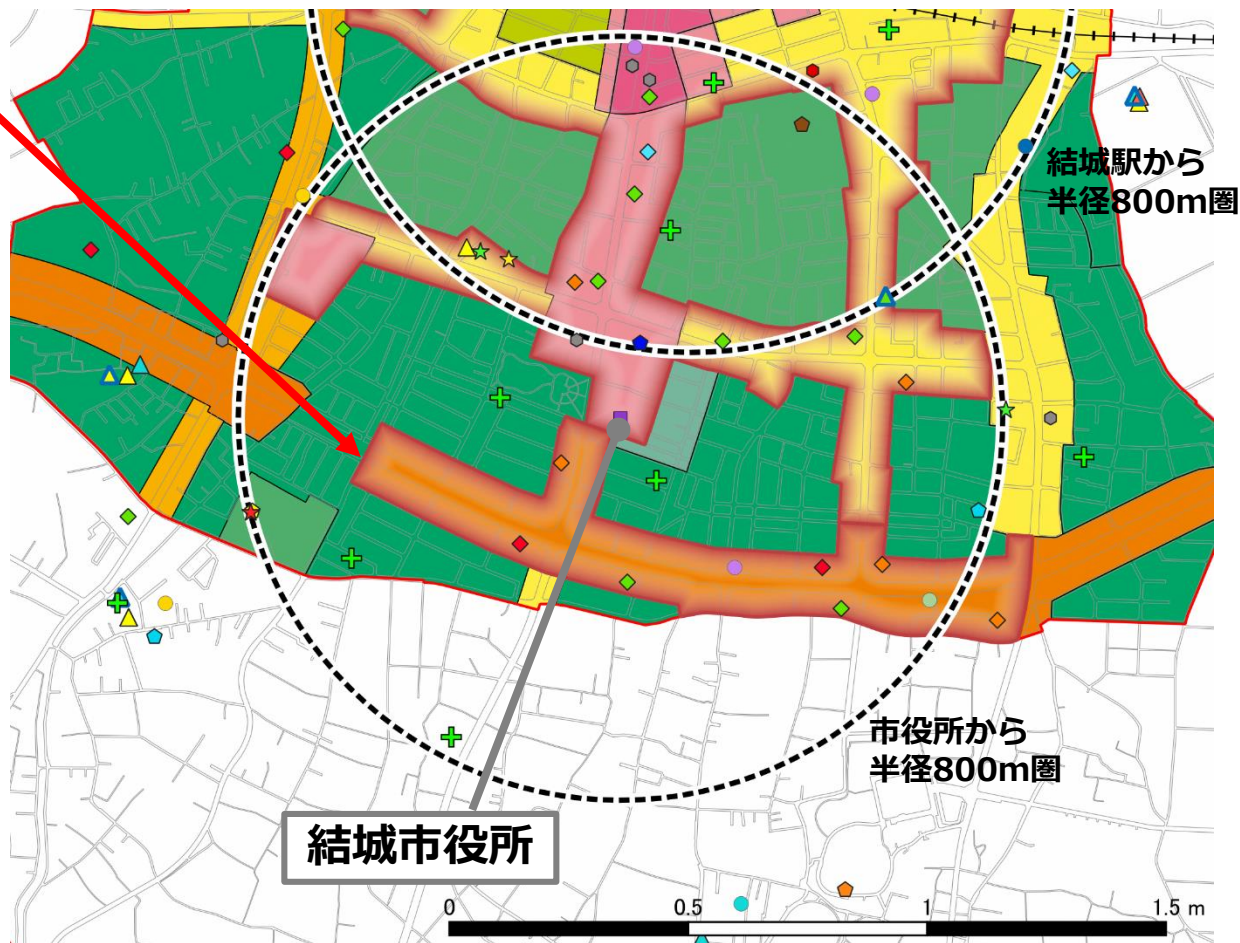
都市機能誘導区域

《国道50号沿道地区【23.45ha】》

都市機能誘導区域

〈基本的な考え方〉

◆ 市役所から半径800m圏



凡例			
<ul style="list-style-type: none"> 行政界 市街化区域 鉄道路線 都市機能誘導区域 徒歩利用圏域 駅圏域800m 市役所圏域800m 	<p>＜都市機能＞</p> <p>行政機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所本庁舎 出張所 <p>商業機能</p> <ul style="list-style-type: none"> スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア 宿泊施設 <p>医療機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所 （内科または外科を含む） 	<p>子育て機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援センター 保育所・保育園 幼稚園 認定こども園 学童保育施設 <p>高齢者福祉機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 通所型施設 訪問型施設 入所型施設 地域包括支援センター 居宅介護支援事業所 <p>障害福祉機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 通所型施設 訪問型施設 入所型施設 外出支援サービス施設 就労訓練サービス施設 相談支援事業所 <p>金融機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 郵便局 銀行 （地方銀行・信用金庫・JA/バンク） 	<p>文化機能</p> <ul style="list-style-type: none"> コミュニティセンター・公民館 文化センター 図書館 スポーツ施設 観光施設 小学校 中学校 高等学校 <p>＜用途地域＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 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

誘導施設の設定方針

<拠点ごとに想定される誘導施設のイメージ>

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市内全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市内全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、子育て支援関連施設、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事等を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局・JAバンク
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

本市における誘導施設の設定

＜本市における誘導施設の設定フロー＞

STEP 1 拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

- ◆ 中心拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

STEP 2 誘導施設候補の整理

- ◆ 市内に立地が見られる主な都市機能施設の整理
(立地適正化計画作成の手引き (国土交通省) の施設分類に基づく)

STEP 3 誘導施設候補の分類

- ◆ 施設の特性等に基づき「拠点集積型施設^{※1}」、「地域分散型施設^{※2}」
に分類

※1：都市機能誘導区域での立地が望ましい施設

※2：日常的な利用が想定されるため、身近な場所での立地が望ましい施設

誘導施設の設定

本市における誘導施設の設定

STEP 1 拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

《本市における都市機能誘導区域設定の方針》

■ 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針(都市機能誘導に係る事項を抜粋)

立地適正化計画の方針 1 都市機能の誘導

結城駅周辺の拠点性向上による魅力とにぎわいの創出

- 誘導方針1-1 結城の活力と交流を牽引する新たな都市拠点の形成
- 誘導方針1-2 旧市庁舎跡地をはじめとした公的不動産の活用による都市機能の誘導
- 誘導方針1-3 徒歩や自転車による回遊性の高い市街地環境の創出



拠点名称	誘導を図る都市機能施設の方向性
中心拠点 (結城駅・シビックセンター周辺)	・ 都市的で利便性の高い市街地の形成や多様な交流を創出する都市機能施設を集積

本市における誘導施設の設定

STEP 3 誘導施設候補の分類

<誘導施設候補の分類の考え方>

誘導施設候補

都市機能誘導区域での
立地が望ましい施設
拠点集積型施設

日常的な利用が想定されるため、
市内に分散した立地が望ましい施設
地域分散型施設

誘導施設に指定
都市再生特別措置法第81条第2項第3号

分散的な立地を許容

各都市機能誘導区域内や区域周辺の
施設立地状況を踏まえ位置付け

誘導型

補完型

**維持・
充実型**

新規誘導を図る場合

区域外だが徒歩でアクセス可
能な場所に立地している場合

区域内に既に
立地している場合

本市における誘導施設の設定

＜誘導施設のタイプ別イメージ＞

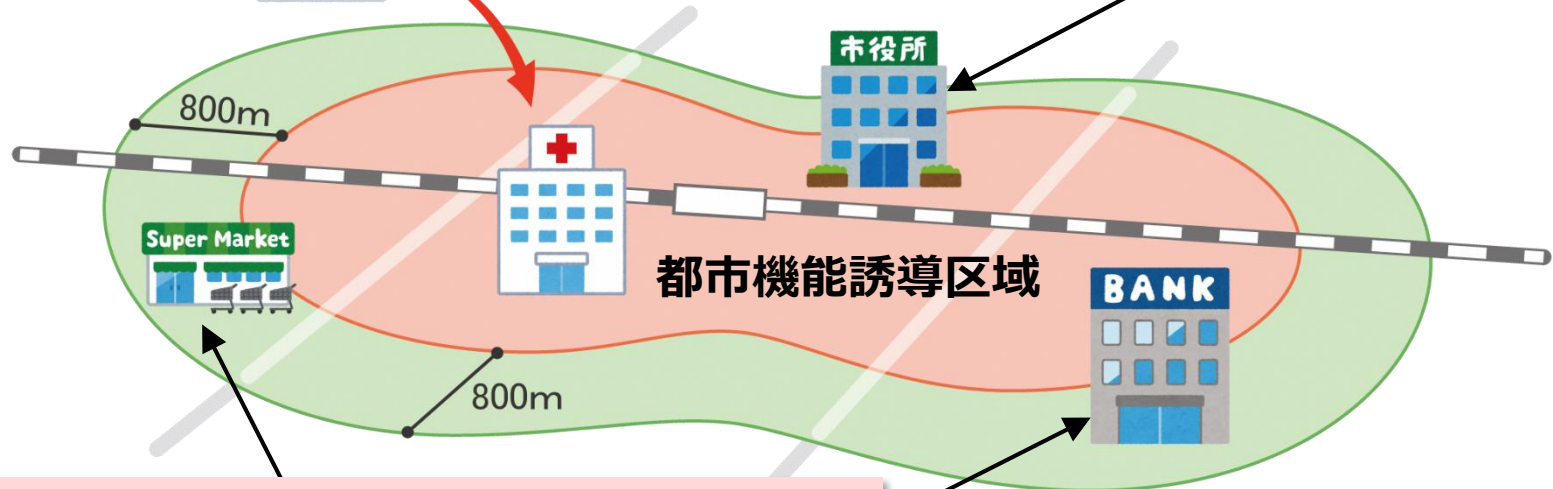
誘導施設（○：誘導型）

- ◆都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る



誘導施設（◇：充実型）

- ◆都市機能誘導区域内に立地しており、将来にわたり維持を図る
- ◆また、将来的な人口や需要の増加に応じて更なる充実を図る



誘導施設（□：補完型）

- ◆都市機能誘導区域内から800m圏内に立地しており、施設の建替え等の際に区域内への誘導を図る

本市における誘導施設の設定

機能	配置区分		中心拠点	
	拠点集積型施設	地域分散型施設	結城駅周辺地区	国道50号沿道地区
行政	市役所		◇	
		出張所		
高齢者福祉		通所系施設		
		訪問系事業所		
		入所系施設		
		居宅介護支援事務所		
		地域包括支援センター		
障害者福祉		外出支援サービス施設		
		通所系施設		
		訪問系施設		
		入所型施設		
		就労訓練サービス施設		
		相談支援事務所		
子育て	保育所・保育園		◇	
	幼稚園		◇	
	認定こども園		○	
	学童保育施設		□	
	子育て支援センター		◇	

本市における誘導施設の設定

機能	配置区分		中心拠点	
	拠点集積型施設	地域分散型施設	結城駅周辺地区	国道50号沿道地区
商業	スーパーマーケット		◇	◇
	ドラッグストア		◇	◇
	宿泊施設		◇	□
		コンビニエンスストア		
医療	病院		○	
		診療所		
金融	銀行（地方銀行・信用金庫）		◇	
		郵便局・JA		
教育・文化	文化センター		◇	
	図書館		◇	
		小学校		
		中学校		
		高等学校		
		スポーツ施設		
		コミュニティーセンター・公民館		

【資料目次】

本日の報告事項

1. 居住誘導区域
2. 都市機能誘導区域・誘導施設
3. 防災指針

【策定の背景】

- 近年、特に水災害が全国各地で頻発化・激甚化し、防災とまちづくりが連携した取組の重要性の高まり。
- 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（R2.6）」が成立し、立地適正化計画において「防災指針」の作成が位置付け。

【策定の目的】

- 防災指針は、主に居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるものであり、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針。

＜本市で整理した災害種別＞

洪水

家屋倒壊等
氾濫想定区域

土砂災害

雨水出水
(内水)

災害リスクの高い地域等の抽出及び定量的な評価

洪水 内水

<結城北部・南部地区>

- ◆ 建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)
- ◆ 床上浸水など頻繁な内水被害を受ける可能性の高い建物が複数存在(内)
- ◆ 浸水により機能不全又は利用が困難となる都市機能の発生が懸念(内)
- ◆ 緊急輸送道路における自動車の通行の支障や道路途絶が懸念(内)

内水

<結城西部地区>

- ◆ 緊急輸送道路における自動車の通行の支障や道路途絶が懸念
- ◆ 床上浸水など頻繁な内水被害を受ける可能性の高い建物が複数存在

洪水 内水 家屋倒壊等氾濫想定区域

<結城東部地区>

- ◆ 建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)
- ◆ 活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な区域が存在(洪)
- ◆ 医療・福祉施設の機能低下が懸念(洪)
- ◆ 緊急輸送道路における自動車の通行の支障や道路途絶が懸念(洪)
- ◆ 浸水が72時間以上継続する区域に住宅が多く立地(洪)
- ◆ 家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地(家)

洪水 家屋倒壊等氾濫想定区域

<上山川・山川地区>

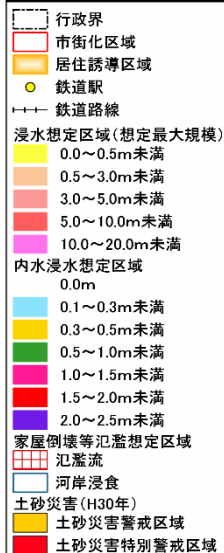
- ◆ 建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)
- ◆ 活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な区域が存在(洪)
- ◆ 医療・福祉施設の機能低下が懸念(洪)
- ◆ 緊急輸送道路における自動車の通行の支障や道路途絶が懸念(洪)
- ◆ 浸水が72時間以上継続する区域に住宅が多く立地(洪)
- ◆ 家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地(家)

土砂 洪水

<江川地区>

- ◆ 災害時に早期の避難行動開始及び、より安全な施設へと避難が望まれる介護福祉施設が立地(土)
- ◆ 建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)

凡例



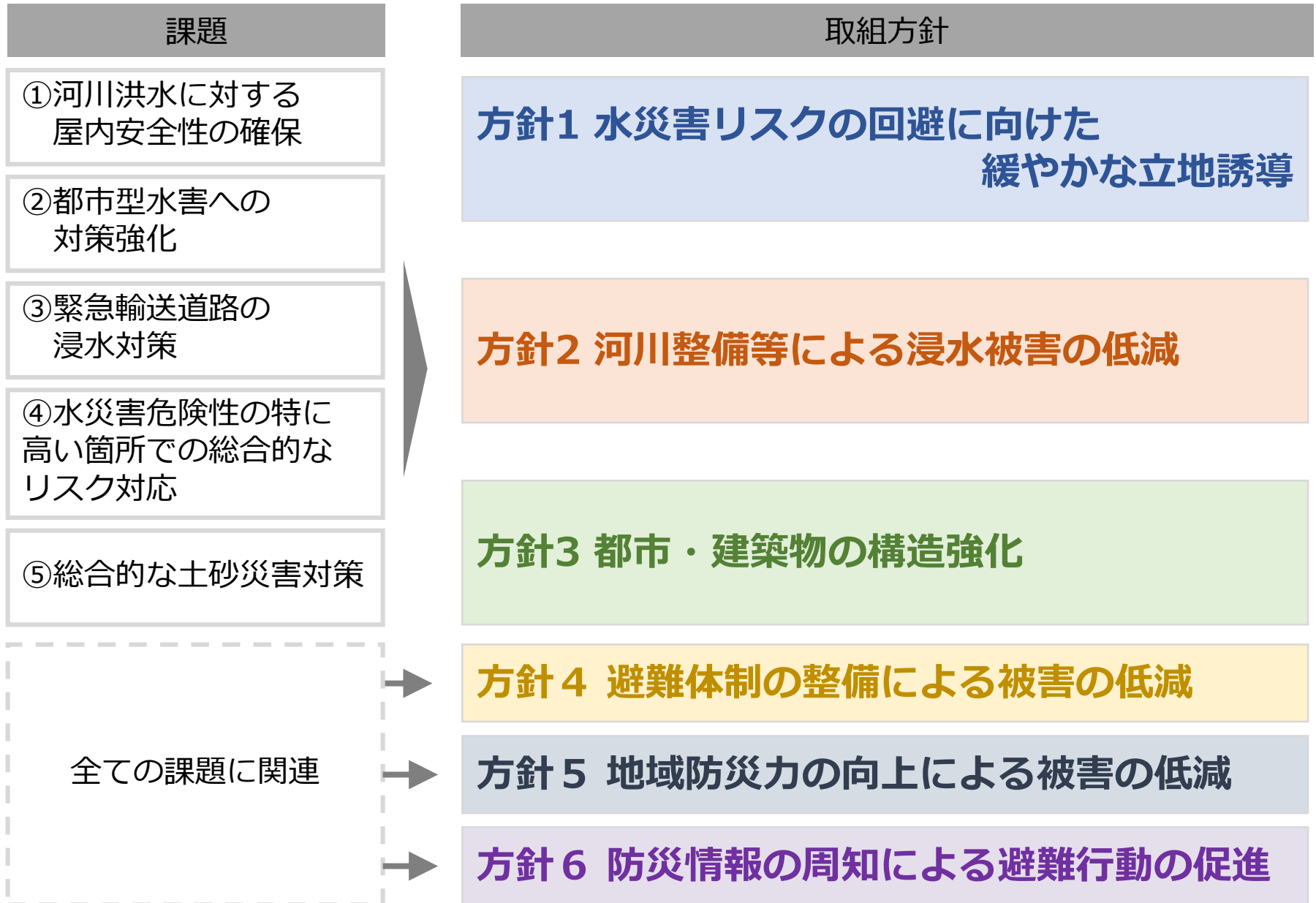
0 1 2 3 4 5 km

地域ごとの防災上の課題の整理

● : 該当あり

課題 \ 地区	結城北部地区	結城南部地区	結城西部地区	結城東部地区	上山川・山川地区	江川地区
①河川洪水に対する屋内安全性の確保	● 地区東側の市街化区域境周辺	● 地区東側の市街化区域境周辺	—	● 鬼怒川・田川沿岸周辺	● 鬼怒川沿岸周辺	● 新宿新田周辺
②都市型水害への対策強化	● 地区全体	● 地区全体	● 地区全体	● 東結城駅周辺	—	—
③緊急輸送道路の浸水対策	● 県道小山結城線の一部	● 国道50号の一部	● 国道4号、国道50号、大橋町・小田林線の一部	● 国道50号、結城下妻線の一部	● 筑西三和線の一部	—
④水災害危険性の特に高い箇所での総合的なリスク対応	—	—	—	● 鬼怒川・田川沿岸周辺	● 鬼怒川沿岸周辺	—
⑤総合的な土砂災害対策	—	—	—	—	—	● 七五三場の一部

防災まちづくりの将来像、取組方針の検討



6. 具体的な取組及びスケジュールの検討

<防災指針に基づく具体的なハード・ソフト取組(抜粋)>

凡例：(→)：整備・実施期間→：継続的に随時実施

取組方針	リスク対策	取組概要	実施主体	主要箇所	スケジュール		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
方針1 水災害リスクの回避に向けた緩やかな立地誘導	回避	居住機能の移転促進の検討	市	結城北部、南部、東部、上山川・山川地区	→		
	回避	空き家・空き地等を活用した移転先の検討	市	居住誘導区域	→		
方針2 河川整備等による浸水被害の低減	低減	鬼怒川の流域治水対策	県国	鬼怒川・田川	→		
	低減	市道排水整備	市	市全域	→→		
	低減	下水道(雨水管渠)の整備	市		→→		
方針3 都市・建築物の構造強化	低減	建物・敷地レベルでの浸水対策を誘導	市	市全域	→→		
	低減	土砂災害防止施設の整備	市	江川地区			
	低減	山地災害危険区域における治山事業の推進	市	江川地区			
方針4 避難体制の整備による被害の回避	低減	避難誘導體制の整備	市	市全域	→→		
	低減	民間事業者等との包括連携協定の締結促進	市事業者	市全域			

6. 具体的な取組及びスケジュールの検討

<防災指針に基づく具体的なハード・ソフト取組(抜粋)>

凡例：(→)：整備・実施期間 (⋯→)：継続的に随時実施

取組方針	リスク対策	取組概要	実施主体	主要箇所	スケジュール		
					短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
方針5 地域防災力の向上による被害の低減	低減	マイ・タイムライン（自身の防災行動計画）の作成促進	市	市全域	→	⋯→	→
	低減	自主防災組織の活動支援及び自主防災リーダーの育成	市 住民	市全域	→	⋯→	→
	低減	総合防災訓練の実施	市 事業者 住民	市全域	→	⋯→	→
	低減	避難行動要支援者の避難体制支援	市 事業者	市全域	→	→	→
	低減	避難行動要支援者対策	市	市全域	→	⋯→	→
方針6 防災情報の周知による避難行動の促進	低減	洪水等ハザードマップのWEB版導入	市	市全域	→	⋯→	→
	低減	結城市タイムラインの改訂・周知	市	市全域	→	⋯→	→
	低減	災害情報伝達方法の確保（デジタル簡易無線及び外部アンテナ整備）	市	市全域	→	⋯→	→
	低減	防災指針の周知	市	市全域	→	→	→
	低減	地域防災計画の周知	市	市全域	→	→	→
	低減	宅地建物取引上の重要事項説明として水害・土砂災害リスクを周知	市 事業者	市全域	→	→	→

7. 目標値の検討

＜防災指針に基づく目標値＞

目標指標	現状値	目標値
①：自主防災組織率	＜令和3年度＞ 34.4%	＜令和8年度＞ 40.0%
②：市道排水整備率	＜令和元年度＞ 25.6%	＜令和7年度＞ 26.9%
③：下水道雨水管渠整備	＜令和元年度＞ 10,627m	＜令和7年度＞ 11,302m
④：総合防災訓練避難所数	＜令和3年度＞ 2か所	＜令和8年度＞ 12箇所
⑤：防災集団移転促進事業の立案	＜令和4年度＞ 未検討	＜令和24年度＞ 立案