



結城市 立地適正化計画



概要版

令和5年3月

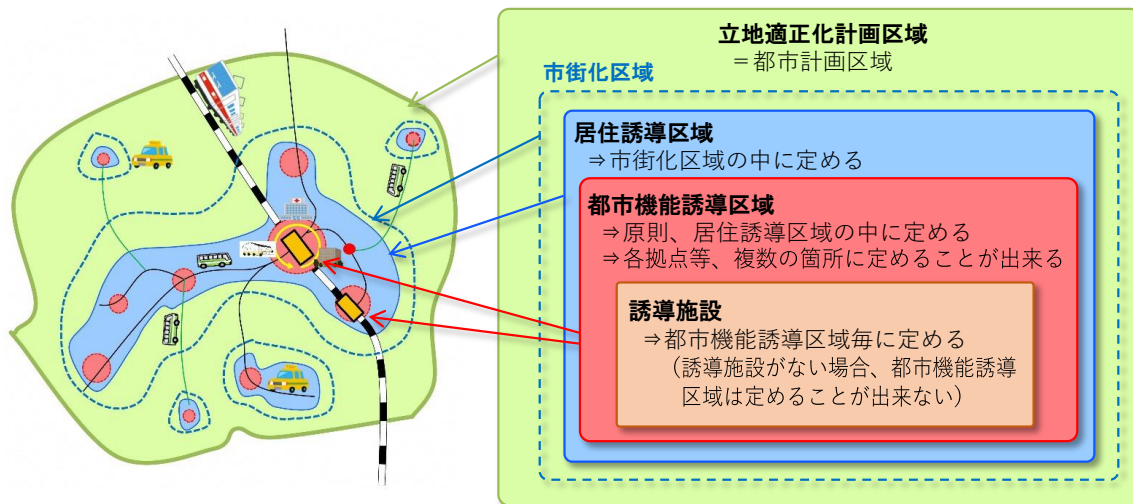
1. 策定の目的

本市では、今後急速に人口減少・少子高齢化が進むことが予測されています。これからも都市の活力を維持していくためには、安全・安心で便利な生活環境を形成し、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を推進していくことが必要とされます。

2. 立地適正化計画とは

本市を取り巻く課題をまちづくりの観点から解決するのが立地適正化計画です。医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が徒歩や公共交通によりこれらの各種施設にアクセスできるようにする「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを具現化していく手法です。

本計画では、以下のような商業施設や医療施設などの誘導を図る区域及び施設の種類、居住を誘導する区域等を定め、持続可能なまちづくりを進めます。



■ 居住誘導区域

⇒人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。

■ 都市機能誘導区域

⇒商業・医療・福祉等の都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

■ 誘導施設

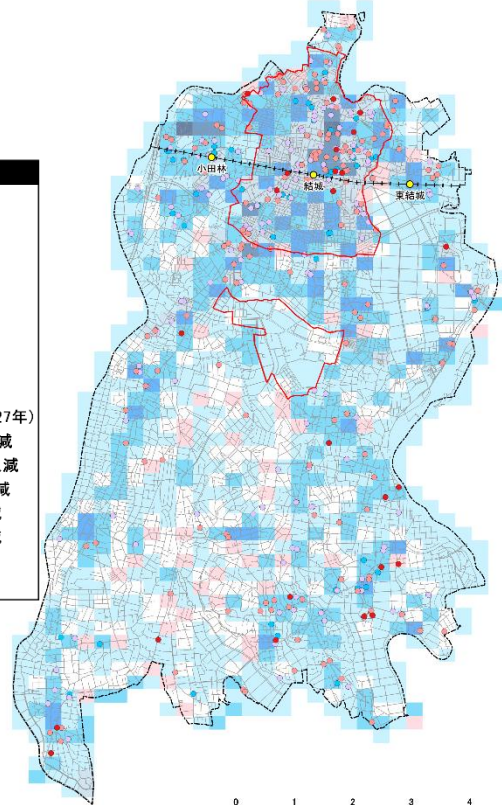
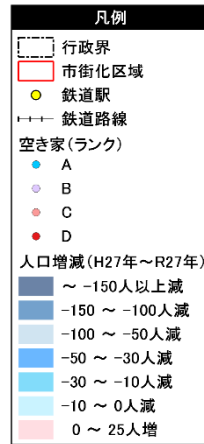
⇒医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な施設で、都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設。

3. 都市構造上の課題

本市の人口動向、公共交通、都市機能等の現況を踏まえた都市構造上の課題は次のとおりです。

人口減少・少子高齢化が進む市街化区域における 低密度化対策

- 今後の人口減少の進展に加え、市街化区域を中心に空き家が点在しています。
- ⇒ 都市の低密度化の進行が懸念され、これに伴う市街地の荒廃化や都市のスポンジ化の進行が居住や都市機能誘導の阻害要因となるおそれ

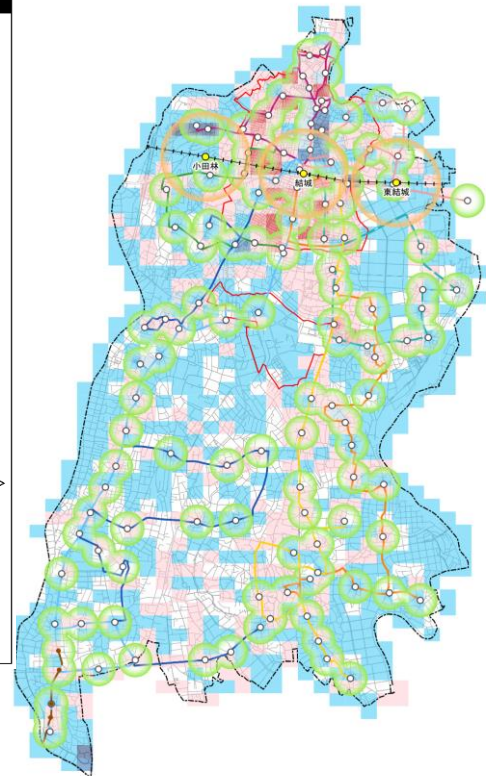
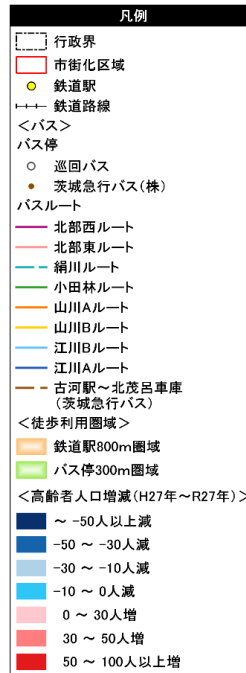


0 1 2 3 4 5 km

【人口増減と空き家の分布状況】

拠点間を結ぶ公共交通 ネットワークの構築

- 公共交通網沿線において交通弱者の増加が見込まれる中、主要な公共交通が巡回バスのみとなっています。
- ⇒ 今後、移動に不便を感じる住民の増加のおそれ
- 市南部の東西間をつないでいる路線が脆弱な状況です。
- ⇒ 今後、路線の維持が困難となった場合、車の運転が困難な高齢者の生活利便性と外出機会の低下による健康面への悪影響のおそれ

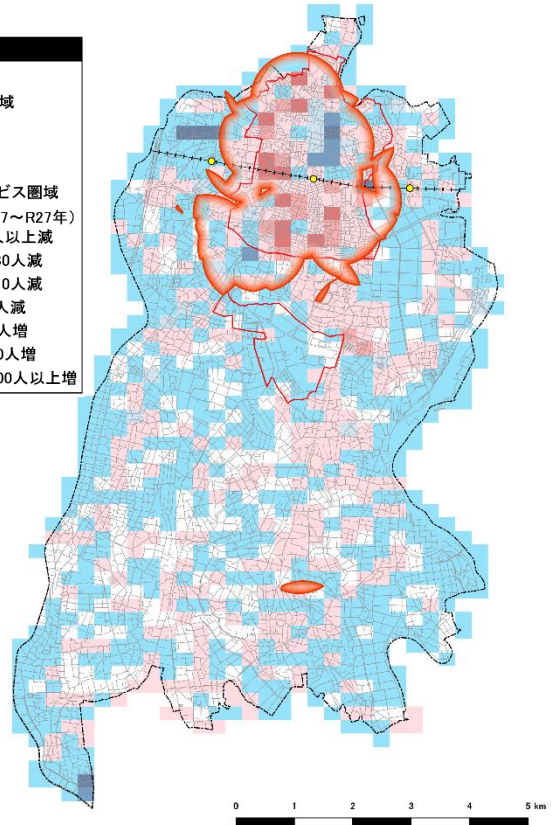
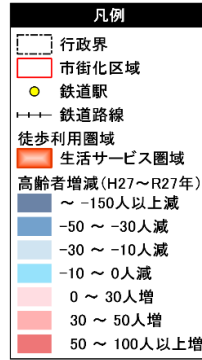


0 1 2 3 4 5 km

【高齢者増減と公共交通利用圏】

人口動向に応じた生活利便施設の 誘導及び利便性の高い市街化 区域周辺までのアクセスの 維持・確保

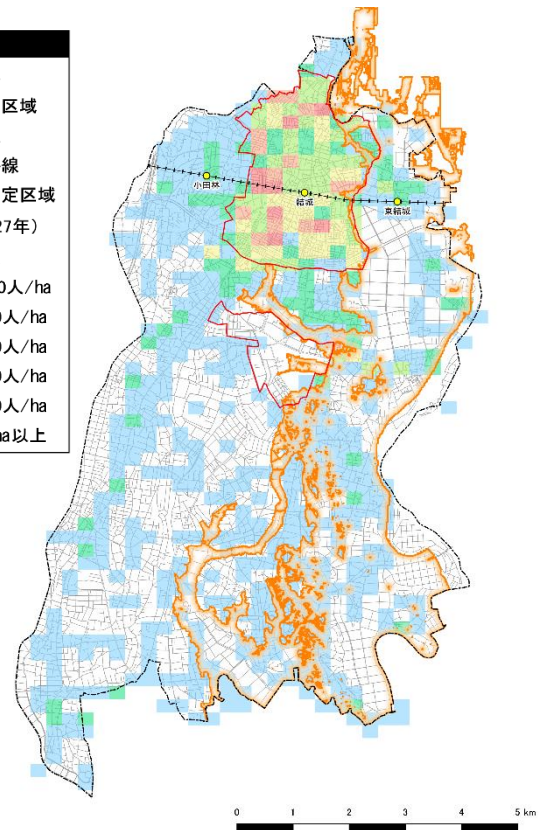
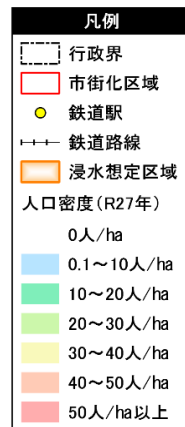
- 大部分が生活サービス利用圏内となっている市街化区域では、高齢化や人口減少の進行が想定されています。
⇒都市の低密度化により、生活を支える施設が撤退し、暮らしの利便性の低下のおそれ
- 郊外部のほとんどは、生活サービス利用圏外となっています。
⇒交通弱者の暮らしに対する負担が更に大きくなるおそれ



【高齢者増減と生活サービス利用圏】

災害リスクの高い鬼怒川沿岸地域 を主とした郊外部に対する 市街化区域内での防災・減災対策

- 特に鬼怒川沿岸は、災害リスクの高い区域となっています。
⇒災害による甚大な被害の発生
- 人口密度の高い市街化区域周辺では、河川氾濫による洪水浸水被害は低いものの、内水氾濫による浸水被害が想定されています。
⇒市街地内での道路冠水などによる交通の途絶のおそれ
- 人口減少や高齢化の進展に伴い、災害発生時における地域の自助・共助力の低下が懸念されます。
⇒災害リスクの増加のおそれ



【人口密度と洪水浸水想定区域（鬼怒川及び田川）】

4. 立地適正化計画のまちづくり方針

「まちづくりの方針」及び、その実現に向けた「居住誘導」、「都市機能誘導」、「公共交通ネットワーク」の3つの枠組みによる「誘導方針」を設定し、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとします。

●まちづくりの方針（ターゲット）の設定

便利で快適な都市の中で、安全・安心に暮らし続けることのできるまち ゆうき

●誘導方針の設定

<誘導方針1:居住の誘導>多様な世代が暮らし続けられる安全・安心な住環境の形成

誘導方針1-1:世代更新の促進と市の継続的な発展に向けた居住の誘導

誘導方針1-2:災害リスクの少ないエリアへの居住誘導支援

<誘導方針2: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2-1: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2-2: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2-3:徒歩や自転車による回遊性の高い市街地環境の創出

<誘導方針3:公共交通ネットワーク>市民の円滑な移動と交流を促す公共交通ネットワークの形成

誘導方針3-1:拠点へのアクセス性・利便性の維持・向上

誘導方針3-2:公共交通網の再編と新たな公共交通システムの導入検討

5. 目指すべき都市の骨格構造

【拠点】中心拠点

結城駅周辺

・本市の人口と経済活動を支えている結城駅周辺は、結城市の玄関口としてふさわしい、多様な都市機能の更なる誘導を推進する拠点として位置づけ

【軸】基幹的公共交通軸（鉄道）

JR 水戸線

・本市の中心拠点と近隣都市を結んでいる主要な公共交通機関であるため、基幹的公共交通軸として位置づけ

【軸】基幹的公共交通軸（バス）

巡回バス

・中心拠点内の利便性ととも、市街化調整区域から市街化区域へのアクセス性及び鉄道利用の向上の観点から、「主要幹線道路・幹線道路」を中心に現行路線を基本とした基幹的公共交通軸として位置づけ

市北部（※中心拠点と連携を図る地域）

小田林駅・東結城駅周辺

・農業との調和を図りつつ、鉄道沿線の交通利便性を活かした集落環境の維持を図るエリア

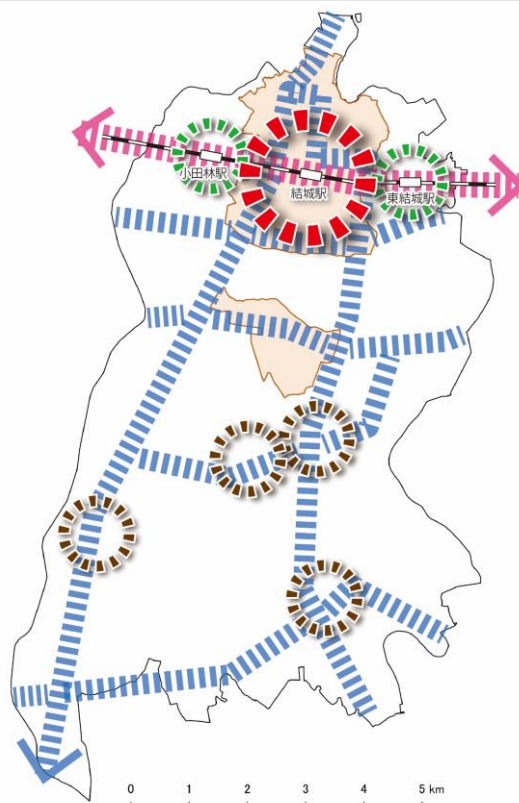
市南部（※中心拠点と連携を図る地域）

結城坂東線沿線の山川出張所周辺

結城野田線沿線の結城ひかり幼稚園周辺

結城坂東線沿線の上山川保育所周辺

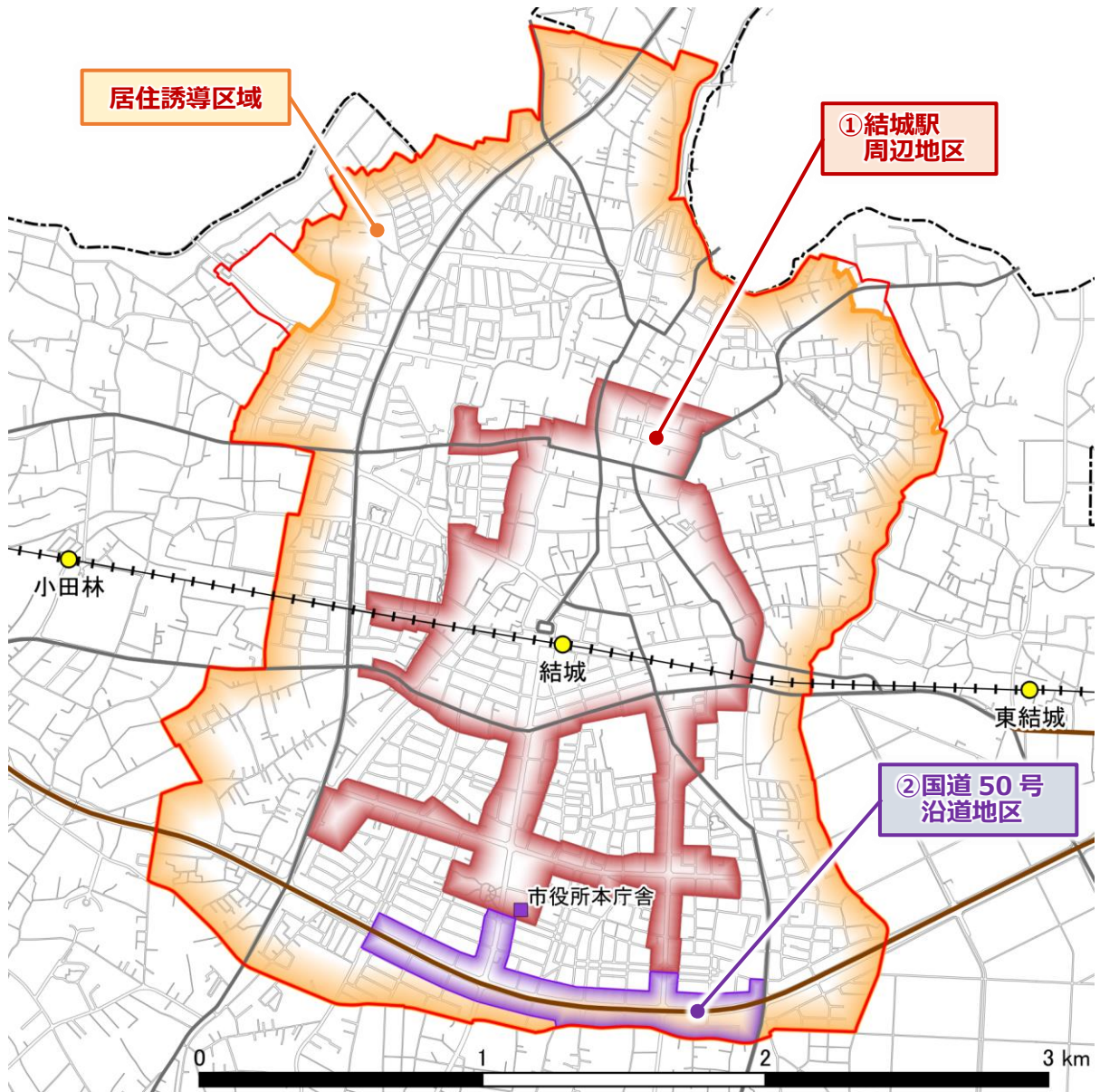
結城南中学校周辺（学校再編や文教ゾーン検討地域）



・中心拠点へのアクセス性の維持や公共施設の再編等により、農村地域の利便性や将来的な人口、地域コミュニティー維持を図るエリア

6. 誘導区域

本計画で定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域は次のとおりです。



● 居住誘導区域の面積

居住誘導区域	646.7ha
市街化区域 842.2ha に対する割合	76.8%

● 都市機能誘導区域の面積

中心拠点	①結城駅周辺地区	155.85ha
	②国道50号沿道地区	23.45ha
合計		179.30ha
市街化区域 842.2ha に対する割合		21.3%
居住誘導区域 646.7ha に対する割合		27.7%

7. 本市における誘導施設の設定

誘導施設の設定においては、現況で当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る場合は「誘導型」として位置付けます。当該都市機能誘導区域内に既に立地している場合は、利便性を確保することを目的として、その維持を図るため、「維持・充実型」として位置付けます。

※ ○:誘導型 ◇:維持・充実型

機能	施設名称	中心拠点	
		結城駅周辺地区	国道50号沿道地区
行政	市役所	◇	
子育て	保育所・保育園	◇	
	幼稚園	◇	
	認定こども園	○	
	子育て支援センター	◇	
商業	スーパーマーケット	◇	◇
	ドラッグストア	◇	◇
医療・健康	病院	○	
	健康増進施設	○	
金融	銀行(地方銀行・信用金庫)	◇	
教育・文化	文化センター	◇	
	図書館	◇	
	博物館	○	

8. 誘導施策

本市での既存施策や今後の予定施策等を踏まえ、立地適正化計画の方針の実現に向けた誘導施策は次のとおりです。

《立地適正化計画の方針と誘導施策》

立地適正化計画の方針		誘導施策
居住の誘導 方針1	誘導方針1-1 世代更新の促進と市の継続的な発展に向けた居住の誘導	①都市基盤整備の推進による快適な住環境の形成 ②空き家等の既存ストックの活用による宅地供給の促進
	誘導方針1-2 災害リスクの少ないエリアへの居住誘導支援	③災害リスクの高いエリアからの移転支援
都市機能の誘導 方針2	誘導方針2-1 結城の活力と交流を牽引する新たな都市拠点の形成	①都市的で利便性の高い市街地の形成 ②官民連携による公共施設再編に向けた取組の推進
	誘導方針2-2 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	③公的不動産活用による都市機能誘導の検討 ④本市特有の歴史・文化を発信する集客施設の整備
	誘導方針2-3 徒歩や自転車による回遊性の高い市街地環境の創出	⑤市街地内の賑わい創出に向けた回遊性の向上 ⑥交通結節点における回遊性・利便性の確保
公共交通ネットワーク 方針3	誘導方針3-1 拠点へのアクセス性の維持・向上	①巡回バスの再編 ②巡回バスのバス停環境の整備による利便性向上
	誘導方針3-2 公共交通網の再編と新たな公共交通システムの導入検討	③多様な交通手段の提供とネットワーク化 ④新しい交通システムによる移動支援の研究・検討 ⑤複数の交通モード利用時の利便性向上

9. 目標指標の設定

目標指標は、まちづくり方針である居住誘導、都市機能誘導、公共交通ネットワーク、及び防災指針による防災・減災に向けた取組みの観点に基づき設定を行います。

① 居住誘導に関する目標指標

指標	現状値 (H27)	目標値 (R24)
居住誘導区域内の人口密度の低下抑制	41.9 人/ha	40.0 人/ha

② 都市機能誘導に関する目標指標

指標	地区	現状値 (R5)	目標値 (R24)
誘導施設の立地数	結城駅周辺地区	9/13	13/13
	国道 50 号沿道地区	2/2	2/2

③ 公共交通ネットワークに関する目標指標

指標	現状値 (H27)	目標値 (R24)
公共交通沿線地域の人口カバー率	92.2%	維持

④ 防災・減災に向けた取組みに関する目標指標

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
6：浸水リスクの高い地域内の人口割合※	<平成 25 年> 34.3%	<令和 24 年度> 34.3%以下

※総人口に対する浸水リスクが最も高い「鬼怒川及び田川放水路（想定最大規模）」における洪水浸水想定区域内の人口の割合

⑤ 上記の目標指標の達成により期待される効果

指標	現状値 (R 元)	目標値 (R24)
「住みやすいまち」※1 と考えている市民の割合の増加	31.7%	40.0%以上
定住意向※2 を示す市民の割合の増加	53.4%	60.0%以上

※1：住みやすさに対する設問で「住みやすい」と回答した市民の割合

※2：定住意向の設問で「ずっと住み続けたい」と回答した市民の割合

※3：各指標はともに、令和元年度に実施した市民アンケート調査結果より

10. 届出制度

都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務付けられます。

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために行うものです。

● 居住誘導区域外における届出・勧告

【届出の対象となる行為】

開発行為

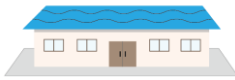
- ◆ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例) 3戸の開発行為 **届出必要**



- ◆ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例) 1,300㎡、1戸の開発行為 **届出必要**



(例) 800㎡、2戸の開発行為 **届出不要**



建築等行為

- ◆ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例) 3戸の開発行為 **届出必要**



- ◆ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(例) 1戸の開発行為 **届出不要**



● 都市機能誘導区域外における届出・勧告

【届出の対象となる行為】

開発行為	◆ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	◆ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ◆ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ◆ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

● 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出及び助言・勧告

【届出の対象となる行為】

- ◆ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止又は廃止しようとする場合

【イメージ：保育所・保育園を設置する場合】

立地適正化計画の対象区域(結城市全域)

居住誘導区域

結城駅周辺地区
(都市機能誘導区域)

誘導施設に「保育所・保育園」が
位置付けられている

届出不要

届出必要

届出必要

国道50号沿道地区
(都市機能誘導区域)

誘導施設に「保育所・保育園」が
位置付けられていない

届出必要

結城市立地適正化計画【概要版】

結城市 都市建設部 都市計画課
〒307-8501 茨城県結城市中央町二丁目3番地
電話:0296(34)0422 / FAX:0296(33)6627
e-mail:toshikeikaku@city.yuki.lg.jp

