

さくら市立地適正化計画

令和7年3月
栃木県さくら市

はじめに

1. 計画策定の目的
 - (1) 計画の目的…………… 1
 - (2) コンパクトシティについて…………… 1
2. 立地適正化計画の内容
 - (1) 立地適正化計画制度について…………… 3
 - (2) 計画に定める内容…………… 4
3. 本計画の位置付け…………… 5
4. 計画の基本的事項
 - (1) 計画区域…………… 6
 - (2) 計画期間…………… 7
 - (3) 計画の構成…………… 7

第1章 都市の現状・都市構造評価

1. さくら市の現況把握
 - (1) 人口特性…………… 8
 - (2) 土地利用の状況…………… 19
 - (3) 産業の状況…………… 21
 - (4) 施設立地状況…………… 24
 - (5) 開発等の状況…………… 32
 - (6) ハザードエリアの指定状況…………… 38
 - (7) 地価の状況…………… 40
 - (8) 財政状況…………… 41
2. 都市構造の評価…………… 42
3. 現状・都市構造に係る課題…………… 44

第2章 上位計画等における位置付け

1. 上位計画・関連計画
 - (1) 第2次さくら市総合計画…………… 45
 - (2) 国土利用計画…………… 46
 - (3) 第4次さくら市土地利用調整
基本計画…………… 46
 - (4) さくら市都市計画マスタープラン…………… 47
 - (5) さくら都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針…………… 49
 - (6) さくら市地域公共交通計画…………… 50

第3章 まちづくり方針

1. 市民意向
 - (1) 調査実施の概要…………… 51
 - (2) 調査結果の概要…………… 51
 - (3) 市民意向に係る課題…………… 54
2. 計画課題…………… 55
3. まちづくり方針
 - (1) まちづくりターゲット・ストーリー…………… 56
 - (2) 計画の基本方針…………… 57

第4章 目指すべき都市の骨格構造

1. 都市の骨格的な将来像…………… 58
2. 人口フレーム…………… 60
3. 公共交通との連携方針…………… 61

第5章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域
 - (1) 都市機能誘導方針…………… 62
 - (2) 拠点ごとの必要機能・
区域規模の方針…………… 64
 - (3) 都市機能誘導区域の設定…………… 68
2. 誘導施設
 - (1) 誘導施設の設定方針…………… 72
 - (2) 誘導施設の設定…………… 74

第6章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域
 - (1) 居住誘導方針…………… 75
 - (2) 居住誘導区域の設定…………… 79
 - (3) 誘導区域総括図…………… 85
2. 居住誘導区域外的生活環境形成の方針
 - (1) 生活拠点…………… 86
 - (2) その他の拠点…………… 87
3. 公共交通との連携方針・適正配置
 - (1) 公共交通との連携…………… 88
 - (2) 公共交通ネットワークの適正配置…………… 89

第7章 誘導施策

1. 誘導施策
 - (1) 誘導施策の体系…………… 90
 - (2) 都市機能誘導に係る支援策…………… 91
 - (3) 居住誘導に係る支援策…………… 92
 - (4) 公共交通ネットワークに係る支援策…………… 93
2. 事業手法等
 - (1) 氏家地区（中心拠点）における
まちづくり…………… 94
 - (2) 喜連川地区（地域拠点）における
まちづくり…………… 94

第8章 誘導区域の防災指針

1. 対象とする災害リスク…………… 95
2. 防災に係る現況・課題
 - (1) 防災に係る現況…………… 96
 - (2) 誘導区域における防災の課題…………… 109
3. 誘導区域の防災指針
 - (1) 誘導区域における防災の取組…………… 110
 - (2) 防災に係る数値目標…………… 112

第9章 目標値・評価指標

1. 目標値・評価指標
 - (1) 都市機能誘導に係る
目標値・評価指標…………… 113
 - (2) 居住誘導に係る目標値・評価指標…………… 113
 - (3) 公共交通ネットワークに係る
目標値・評価指標…………… 113
2. 評価・検証の実施方針
 - (1) 評価・検証の実施時期・方法等…………… 114
 - (2) 届出制度…………… 115

資料編

1. 策定経緯・組織
 - (1) 策定経緯…………… 118
 - (2) 策定組織…………… 119
2. 届出様式…………… 121
3. 用語解説…………… 129

はじめに

1. 計画策定の目的

(1) 計画の目的

全国的な人口減少と少子・超高齢化社会の進展に伴い、国による地方創生の流れの中で、平成26年8月施行の都市再生特別措置法により「立地適正化計画」が制度化されました。

この制度は、「急激な人口減少と少子高齢化を背景に、誰もが安心して快適な暮らせる持続可能な都市づくり」、「従来の拡大型の都市構造から集約型の都市構造への転換」、「都市機能や居住が集積した“コンパクトシティ”の形成」を主な目的とし、次代のまちづくりに向けた具体的な取組を明確化するものです。

本市においても、人口減少下でも市街地の機能と人口密度を維持し、持続可能な都市経営の基盤となるまちづくりが急務となっています。

こうした持続可能なまちづくりにおいては、コンパクトシティとそれらを結ぶ利便性の高い公共交通「コンパクト・プラス・ネットワーク」形成が提唱され、「さくら市都市計画マスタープラン」（以下「都市マス」という。）においてもコンパクトなまちづくりを目標に掲げています。

立地適正化計画は、都市マスの基本方針を具体化するため、目指すべき将来都市像を基本理念とし、「関連する施策分野との連携」、「生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能の計画的な誘導」、「公共交通の充実」など、都市政策だけでなく総合的な取組により「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市環境の実現を目指します。

(2) コンパクトシティについて

従来の都市計画においては、人口増加や経済の発展等を背景に拡大型のまちづくりを進めてきました。しかし、商業施設の郊外立地と中心市街地の活力低下、拡大した市街地に伴い整備したインフラの維持・管理の負担、車社会の進行に伴う交通弱者の生活や環境問題等への対応など、都市政策に係る様々な課題が顕在化しています。

こうした課題に対応するためには、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、これらの生活利便施設等に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」の考えによる都市構造への転換が有効とされており、立地適正化制度に基づき、その実現に向けた方針や取組等を明確にし、様々な支援制度等を活用しながら着実に取り組んでいくものとします。

【コンパクトシティについて】

（国土交通省「都市再生特別措置法について」に基づき作成）

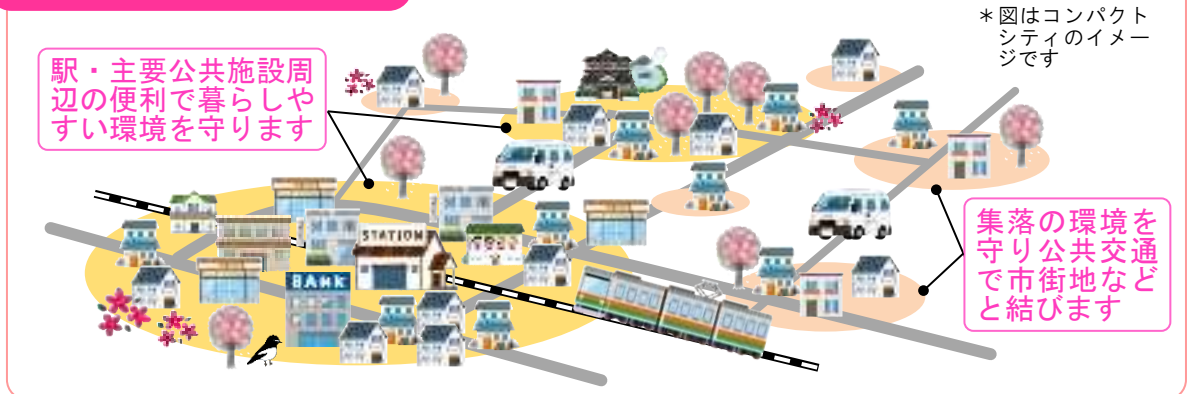


本計画では、本市における人口減少と超高齢化社会が進展する中、上位計画や関係計画を踏まえ、居住や生活を支える都市機能を計画的に誘導し、公共交通の充実等により、コンパクトシティ形成に向けた取組を明確化することを目的とします。

人口減少傾向のまま何もしないと・・・



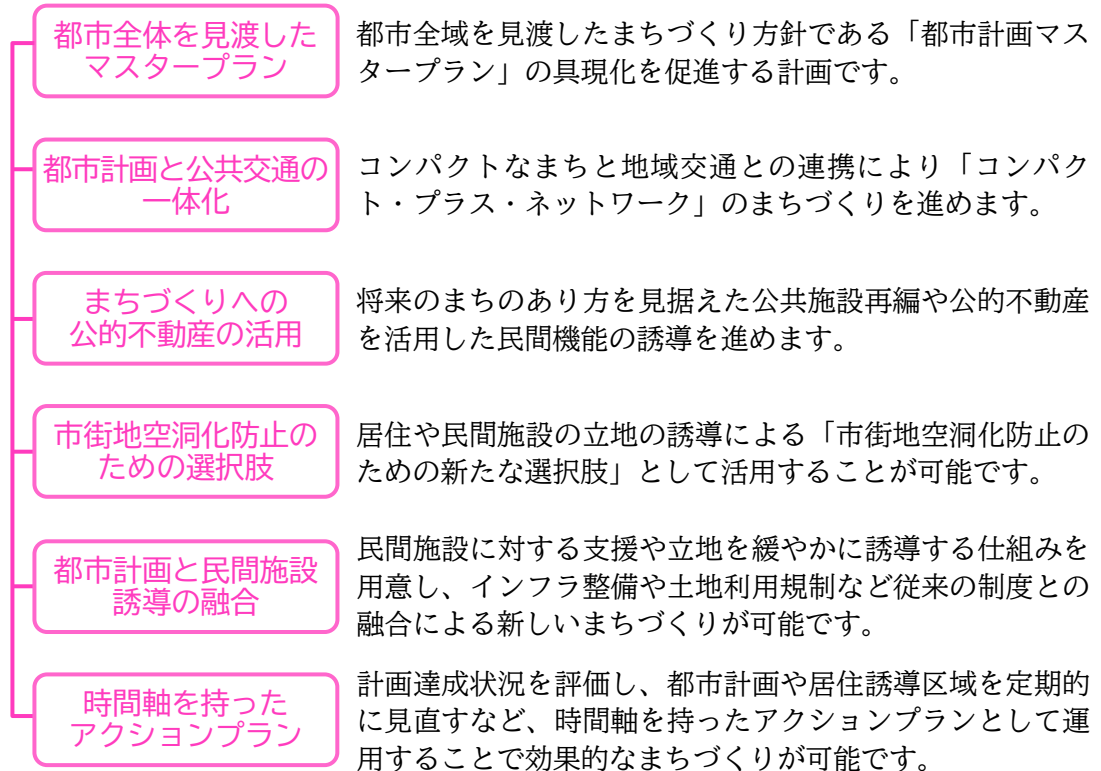
持続可能なコンパクトシティ形成へ



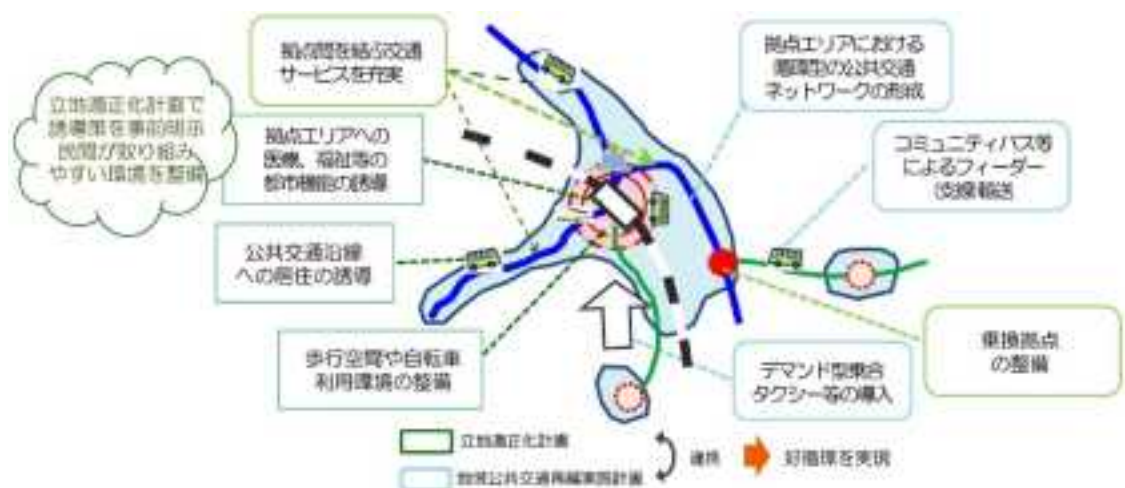
2. 立地適正化計画の内容

(1) 立地適正化計画制度について

立地適正化計画は「都市再生特別措置法」に基づき市町村が策定する計画で、次のような特徴を持っています。



図：立地適正化計画によるまちづくりのイメージ



(国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」及び同パンフレットを参考に作成)

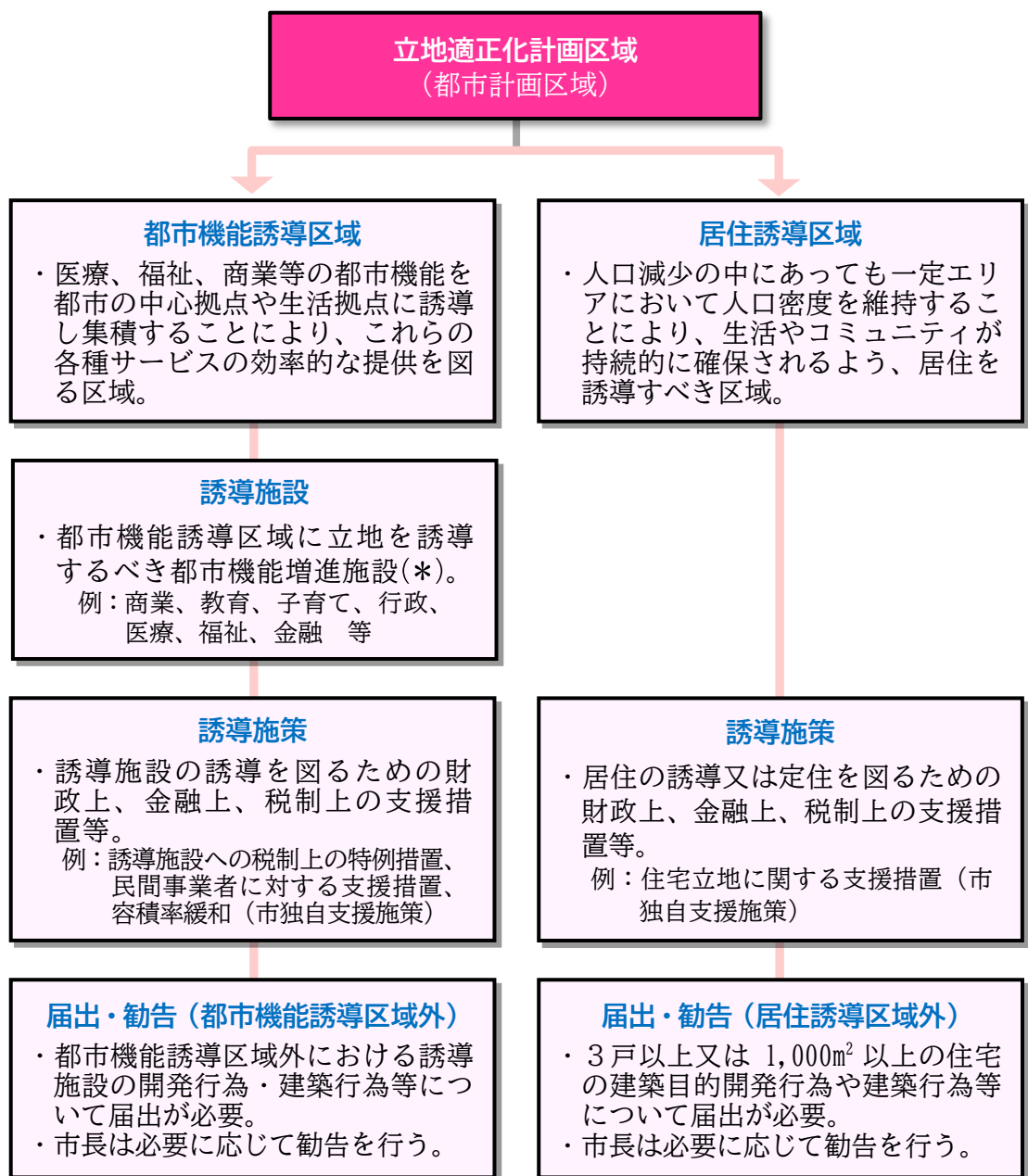
(2) 計画に定める内容

計画に定める内容は「都市機能誘導に関するもの」と「居住誘導に関するもの」の2つに大別されます。

それぞれに誘導区域を定めませんが、エリアとしては包括関係にあります。(右図参照)

また、誘導区域ごとに定める内容は下図のとおりです。

立地適正化計画のイメージ図



*都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するもの

3. 本計画の位置付け

立地適正化計画は、都市マスと一体的に、都市計画による取組を中心に生活に関する各分野と連携しながら暮らしやすいまちづくりに向けた指針となる計画です。

また、総合計画をはじめ、「国土利用計画さくら市計画」「さくら市土地利用調整基本計画」、栃木県が策定する「さくら都市計画区域マスタープラン」（以下、「県区域マス」という。）などの上位計画・関連計画に即して策定し、これらの上位計画や各種関連計画との連携・整合・相乗効果等を図るため、策定段階からそれらの分野と連携し、総合的な取組を行う包括的な計画として位置付けられます。



4. 計画の基本的事項

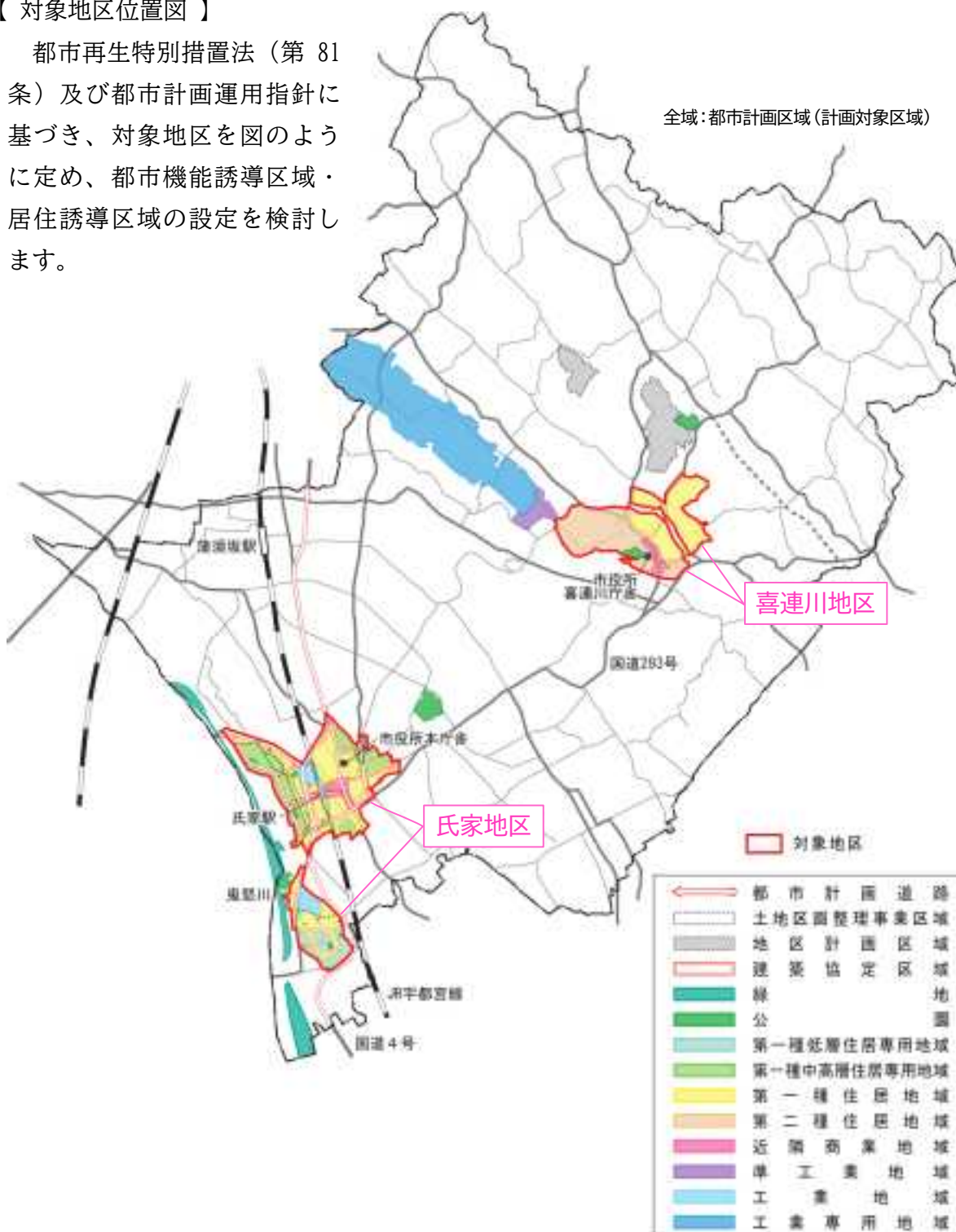
(1) 計画区域

都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、都市計画区域を立地適正化計画の計画区域とします。

計画区域：さくら都市計画区域 12,563ha *行政区域の全部

【对象地区位置図】

都市再生特別措置法（第 81 条）及び都市計画運用指針に基づき、対象地区を図のように定め、都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定を検討します。



(2) 計画期間

都市マスと整合を図りながら、将来都市像実現に向け長期的な視野を持ったまちづくりを進めるため、令和7年度の運用開始から概ね20年間の方針・取組等を位置付けます。

計画期間：令和7(2025)年度から令和27(2045)年度（概ね20年間）

(3) 計画の構成

はじめに

- ・計画の目的、対象区域や計画期間等の基本的事項を整理します。

第1章 都市の現状・都市構造評価

- ・計画検討のベースとなる現況データ、都市構造上の特性・問題点を整理し、それらから抽出される課題を分析します。

第2章 上位計画等における位置付け

- ・上位計画・関連計画における本市のまちづくりの方向性を整理し、第3章のまちづくり方針に反映させます。

第3章 まちづくり方針

- ・市民意向調査に基づくニーズを把握し、第1章の課題と合わせ、計画において重点的に対応すべき課題を設定するとともに、それらに対応したまちづくり方針（ターゲット、ストーリー）、計画の基本方針を設定します。

第4章 目指すべき都市の骨格構造

- ・コンパクトシティを目指す上での都市の骨格構造を設定するとともに、誘導区域・誘導施策等の具体的内容に反映させるための「目標とする人口規模」「公共交通との連携」の方針を設定します。

第5章 都市機能誘導区域

- ・生活サービスを支える都市機能に関し、誘導区域、誘導施設を設定します。

第6章 居住誘導区域

- ・都市機能が利用しやすく暮らしやすい居住環境に関し、誘導区域、誘導支援策を設定するとともに、居住誘導区域外のまちづくり方針を整理します。

第7章 誘導施策

- ・都市機能及び居住を誘導するための支援策を整理します。

第8章 誘導区域の防災指針

- ・安全な環境が確保された区域に都市機能・居住を誘導するための課題・取組を内容とする防災指針を設定します。

第9章 目標値・評価指標

- ・計画の成果を示す目標値、都市構造を評価するための指標を設定するとともに、評価方法・評価時期等を設定します。

第1章 都市の現状・都市構造評価

1. さくら市の現況把握

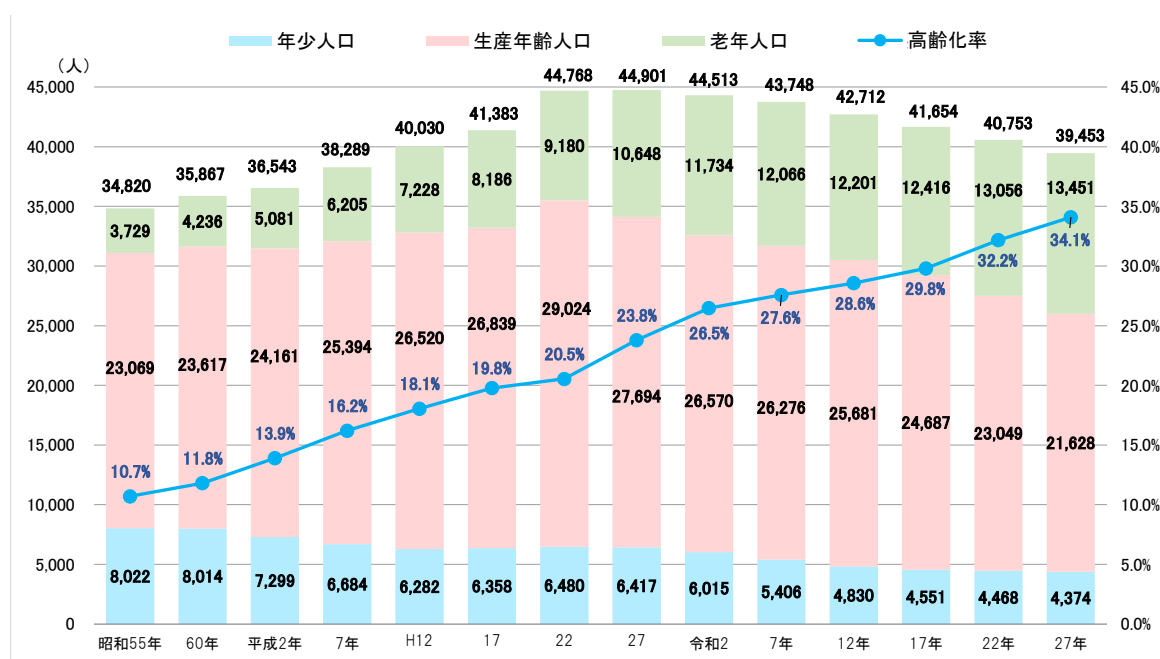
(1) 人口特性

① 総人口および年齢3区分構成比の推移と人口推計

総人口は平成27年の44,901人をピークに減少へと転じ、令和2年は44,513人となっています。年少人口は昭和60年の8,014人をピークに減少へと転じましたが、令和2年まで6,000人台を維持しています。生産年齢人口は平成22年のピーク時から令和2年にかけて1割ほど減少しています。一方、高齢化率は増加傾向であり、令和2年の時点で26.5%となっています。

国立社会保障人口問題研究所の推計(令和5年推計)によると、人口の減少、高齢化率の増加は今後も進行すると予測され、令和27年には、人口はピーク時の9割程度となり、そのうち3割以上が65歳以上となる見込みとなっています。

【 総人口および年齢3区分別人口の推移と高齢化率の変遷 】



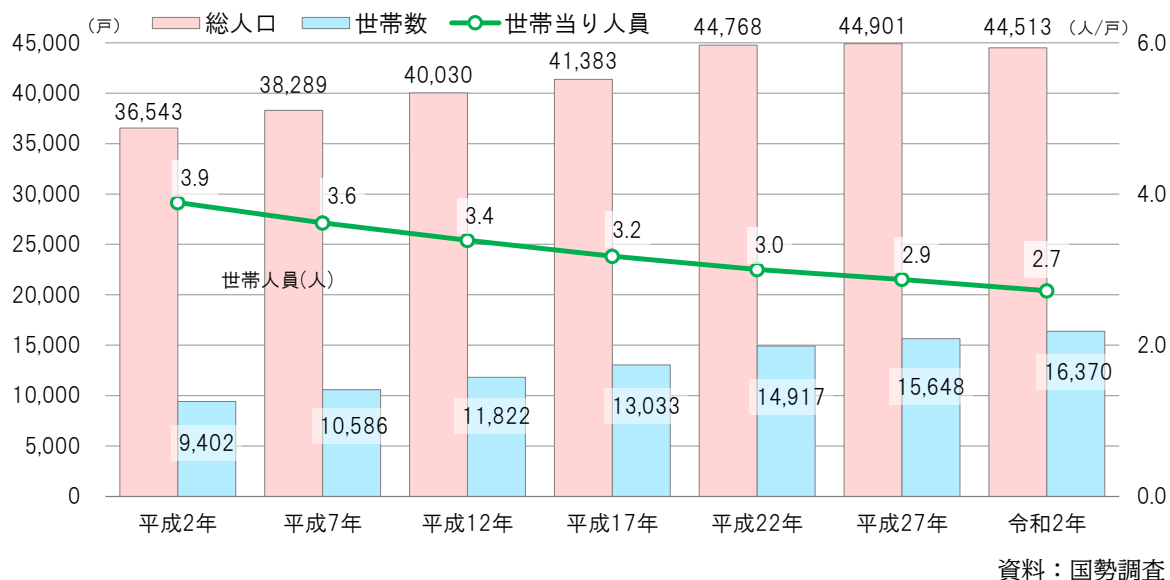
資料：令和2年までは国勢調査による実績値、令和7年以降は「社人研」による推計値

② 総人口・世帯数の推移

総人口は増加傾向にありましたが、平成 27 年の 44,901 人をピークに減少へと転じ、令和 2 年は 44,513 人となっています。

世帯数は一貫して増加傾向にあり、それに伴い世帯人員の減少が続いています。核家族化や単身高齢者・高齢者夫婦世帯の増加が伺えます。

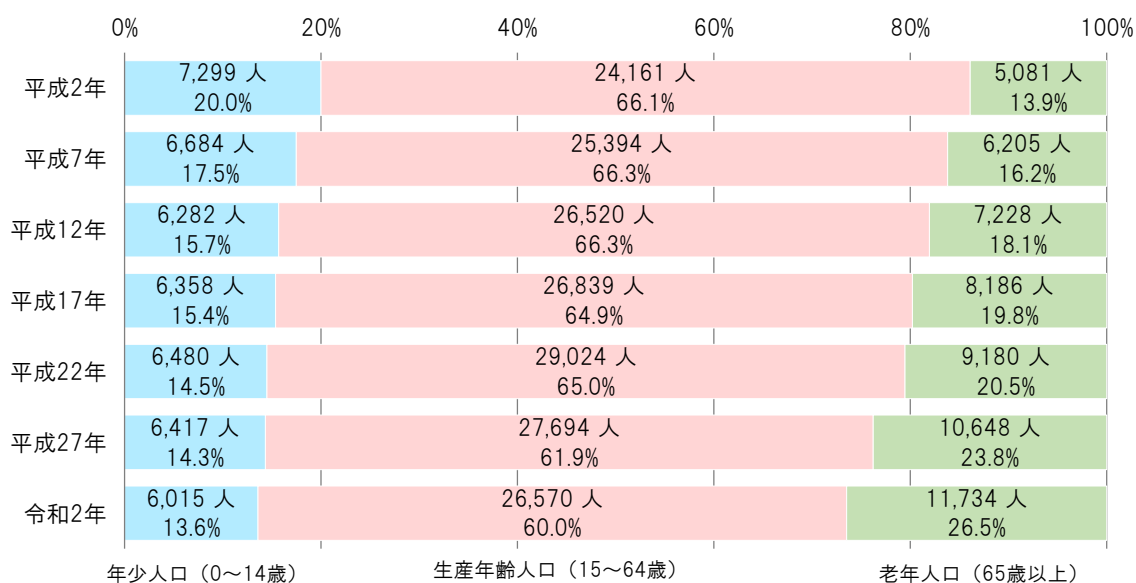
【 人口・世帯数・世帯人員の推移 】



③ 年齢3区分構成比

平成 2 年から令和 2 年までの 30 年間に於いて、年少人口は割合にして約 6%、実数にして約 2 割減少し、老年人口は割合にして約 13%、実数にして約 2 倍以上の増加となっています。

【 年齢3区分別人口の推移 】



④ 年齢3区分別および10歳階級別人口の増加割合

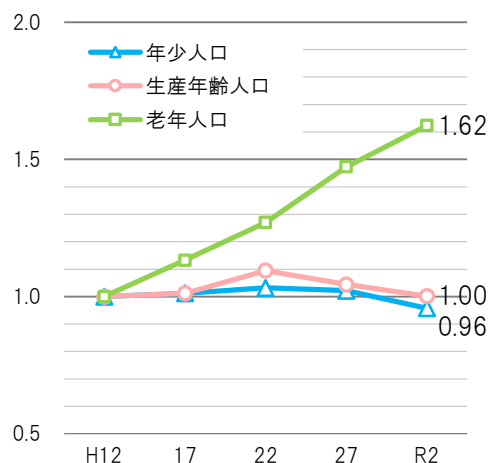
年齢3区分別及び10歳階級別人口（実数）の増減割合では、20年前の平成12年と比べ、年少人口が約5%の減少、生産年齢人口はほぼ横ばい、老年人口が約60%の増加となっています。

10歳階級別では、60歳代以上が増加傾向を示し、90歳代以上は約3.5倍となっています。平成12年から令和2年の20年間では、70歳代以上は全て増加となっています。

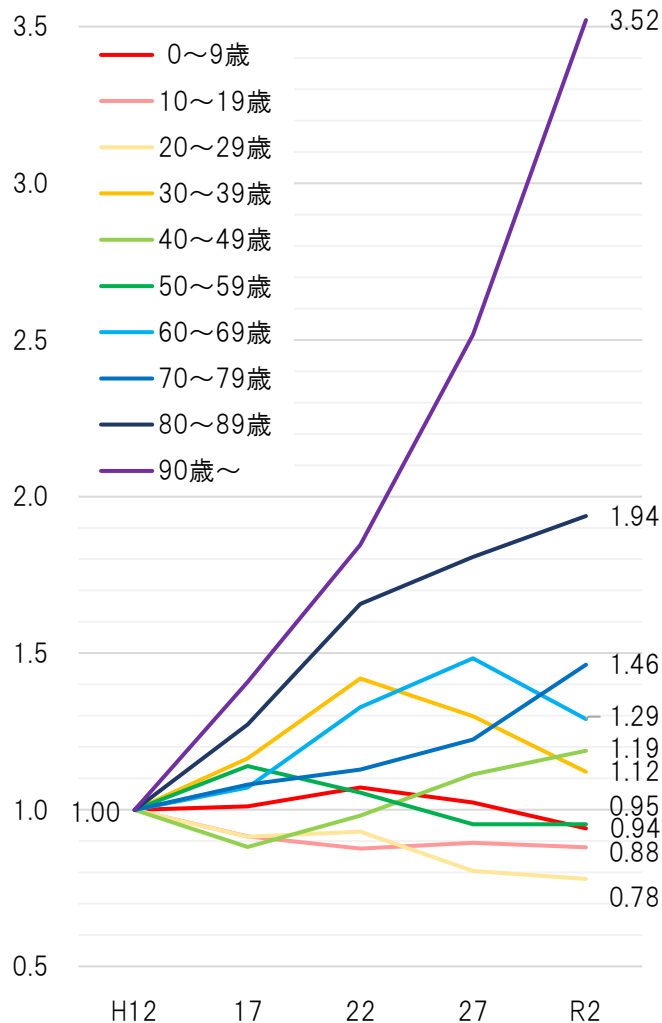
20歳代以下と50歳代は平成12年の水準を割り込んでいるものの、0～9歳以外は、平成27年からの減少幅が少なくなっています。0～9歳は平成22年までは増えていましたが、その後は減少が続き、少子化が進行している状況です。

40歳代は平成17年以降増えており、面的整備や住宅開発地区へのファミリー層の流入などが要因として考えられます。

【年齢3区分別人口の増減割合（平成12年→令和2年）】



【10歳階級別人口の増減（平成12年→令和2年）
*平成12年を基準値とした比率】



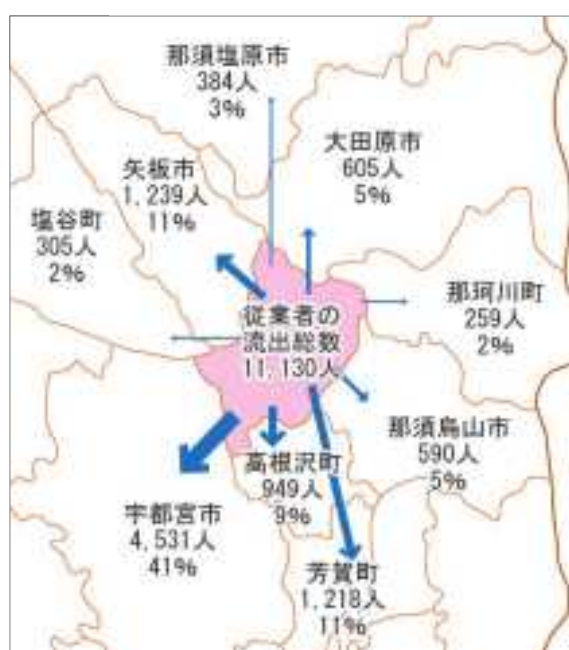
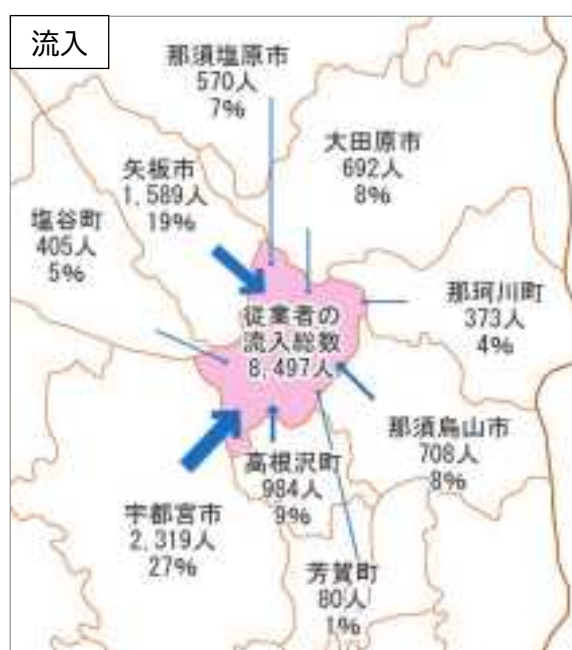
資料：国勢調査

⑤ 人口の流出入

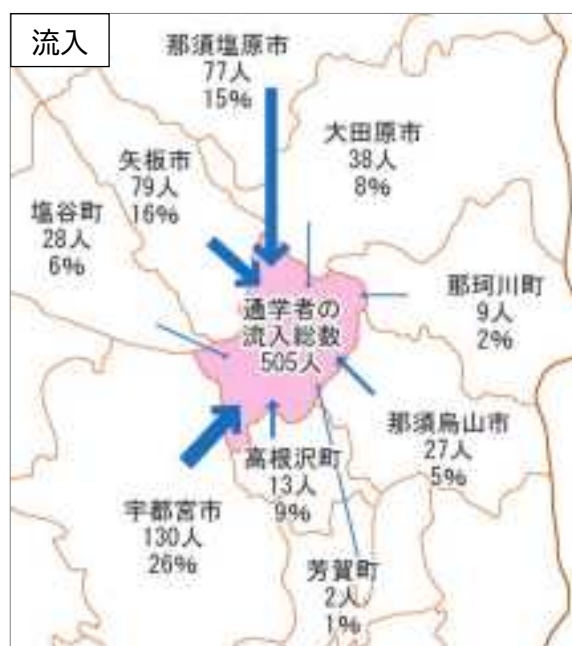
近隣市町との流出入関係について、就業者は、宇都宮市、芳賀町への流出超過となっていますが、それ以外の市町からは流入超過となっています。関係が強い市町として、流出入の数が多い宇都宮市の他、隣接する矢板市、高根沢町と概ね 1,000～1,500 人の流出入となっています。流出超過となっている宇都宮市、芳賀町に対しては、流入数の倍近い流出となっています。

通学者は、那須塩原市、塩谷町からの流入超過となっていますが、それ以外の市町へは流出超過となっており、就業者とは逆に流出が多い状況です。

【 通勤の状況(令和 2 年) 】



【 通学の状況(令和 2 年) 】



資料：国勢調査（通勤通学状況）

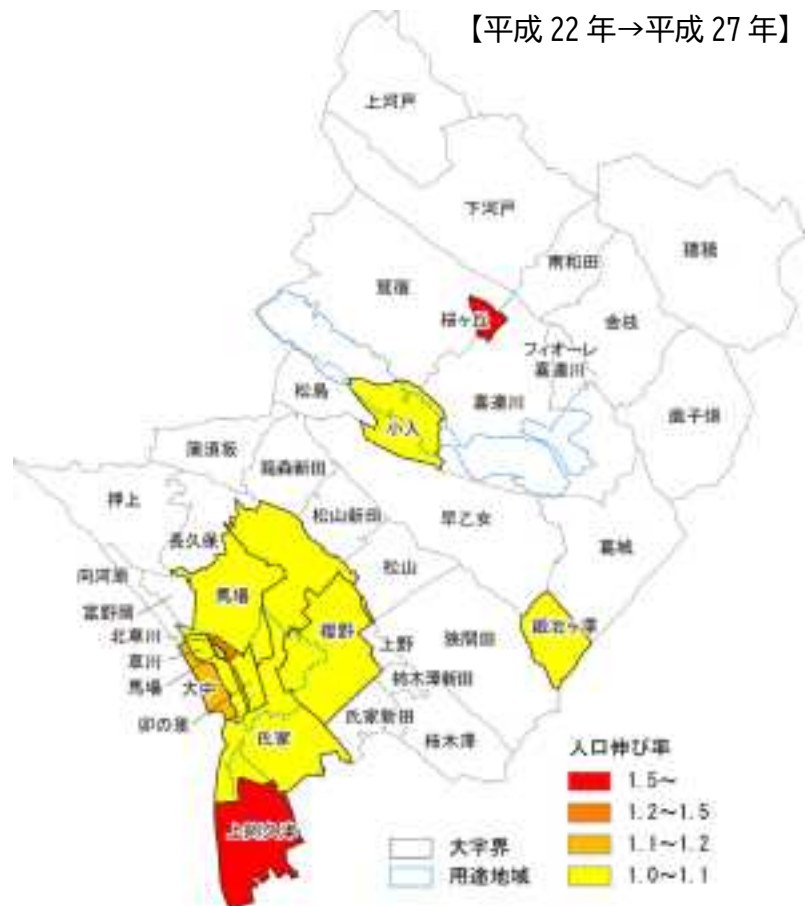
⑥ 地区別人口の推移

平成 22 年から 27 年割合で見ると、桜ヶ丘：1.95、上阿久津：1.55、北草川：1.20、大中：1.11 と、面的整備や住宅地開発が行われたエリアで増加しています。

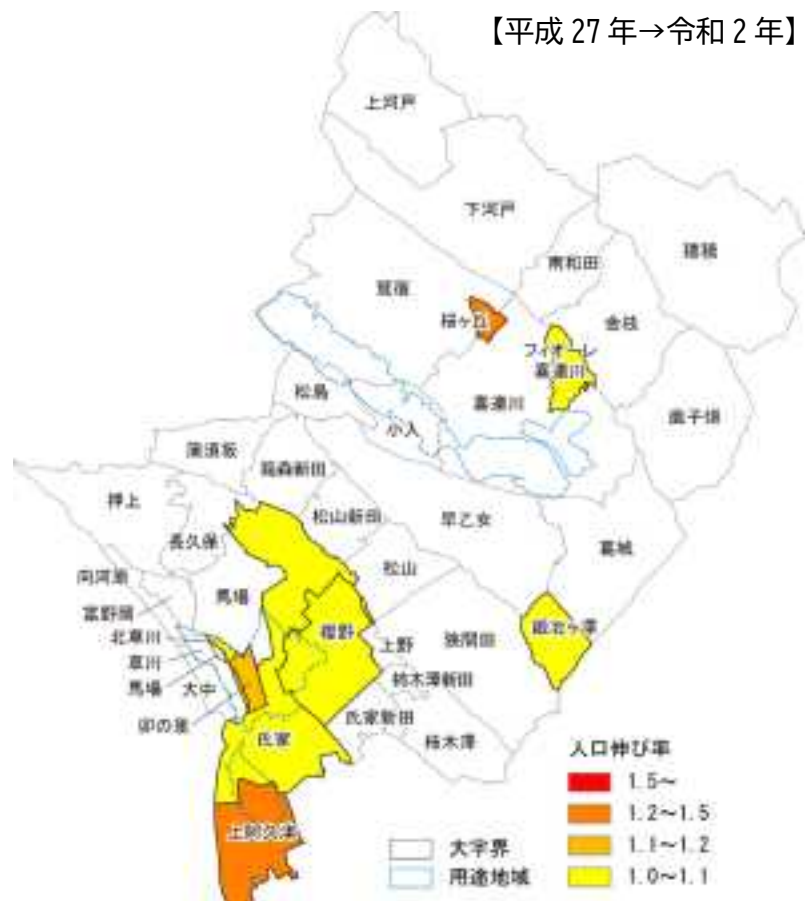
平成 27 年から令和 2 年では、桜ヶ丘：1.26、上阿久津：1.25、卯の里：1.11 と、同様に面的整備等のエリアでの増加が続いていますが、増加割合は小さくなっています。

また、馬場、大中、草川など、氏家駅周辺の市街地でも減少しているエリアが見られます。

【平成 22 年→平成 27 年】



【平成 27 年→令和 2 年】



出典：国勢調査

⑦ 人口の分布状況

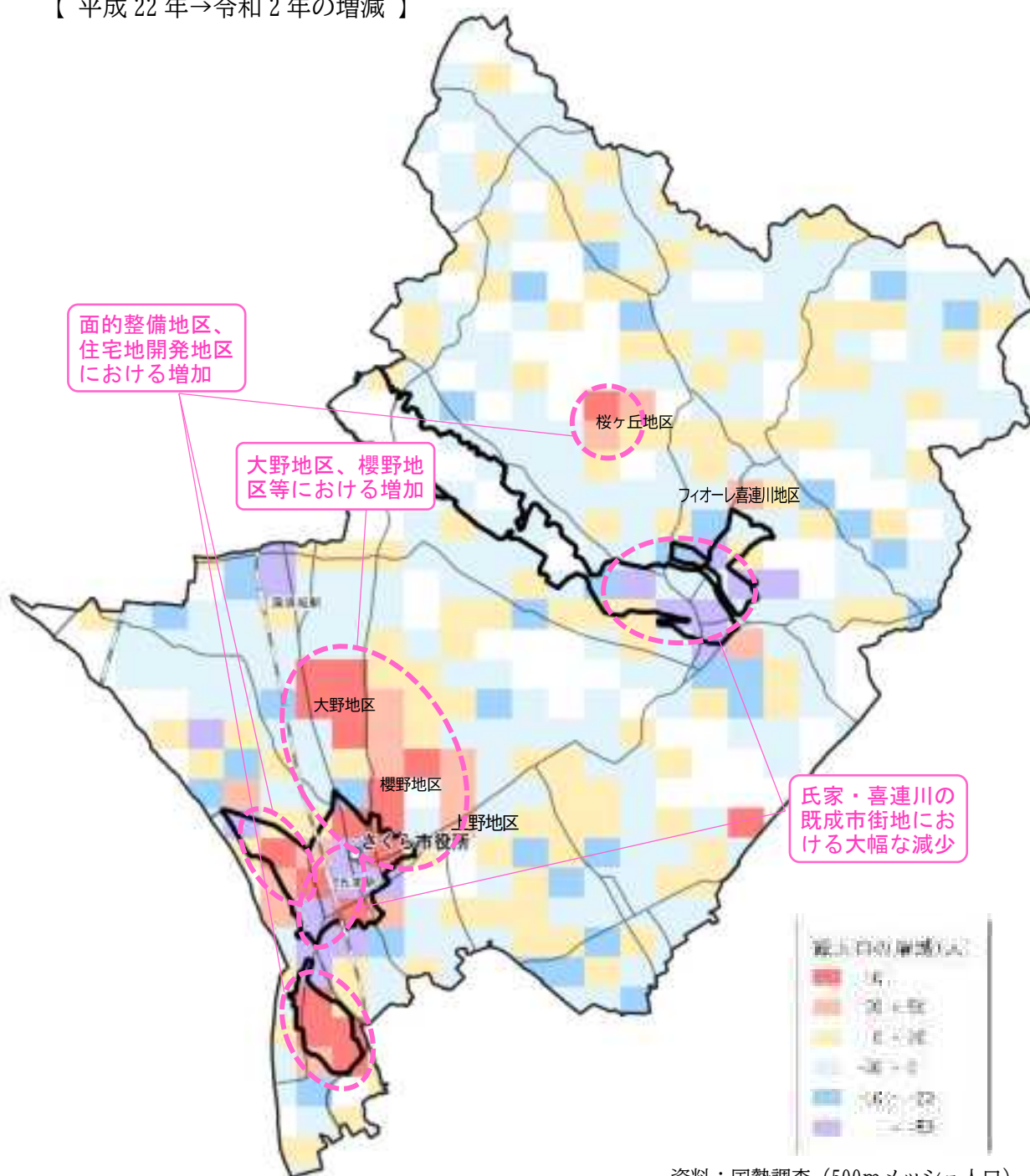
《総人口の変化》

平成 22 年から令和 2 年の 10 年間における増減では、氏家地区の用途地域、大野地区、櫻野地区、喜連川地区の桜ヶ丘地区において 50 人以上増加しているメッシュが見られます。

一方で、氏家地区、喜連川地区とも用途地域が指定されているエリアにおいて 50 人以上減少しているメッシュが見られるなど、エリアごとの増減に差が出ている状況です。

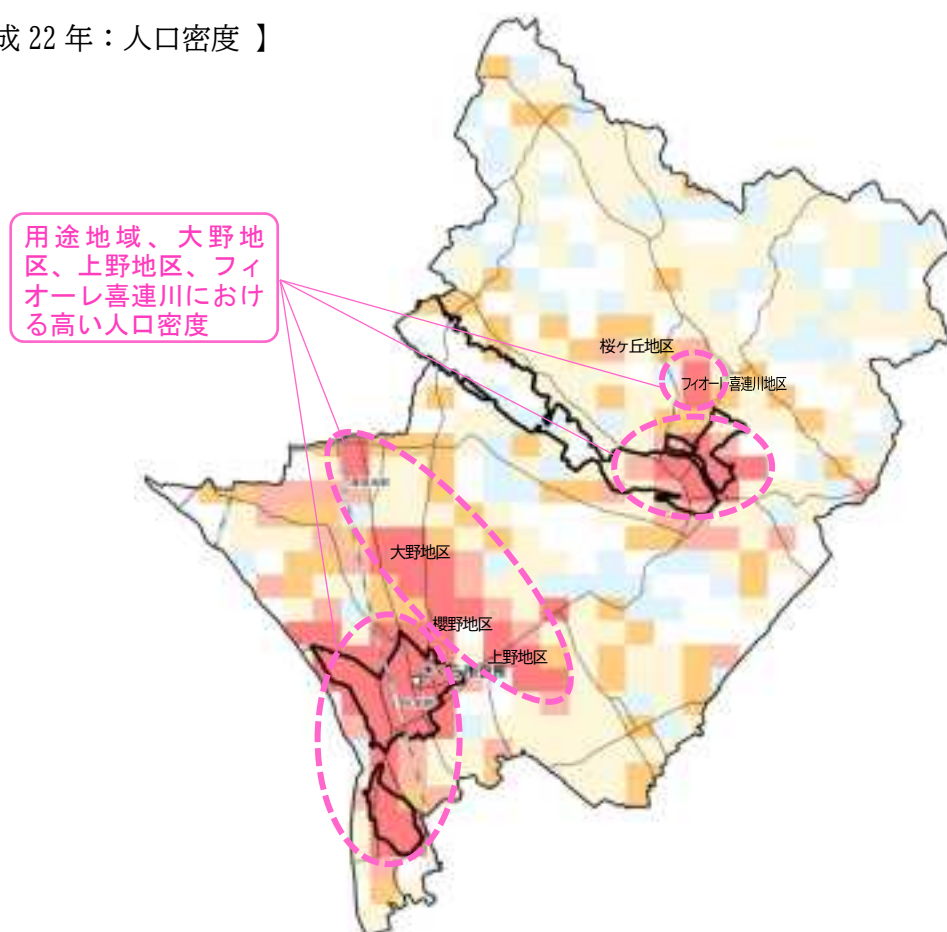
特に、用途地域では、氏家地区の JR 宇都宮線東側、喜連川地区の喜連川庁舎周辺など、既成市街地部分における減少が見られます。

【平成 22 年→令和 2 年の増減】



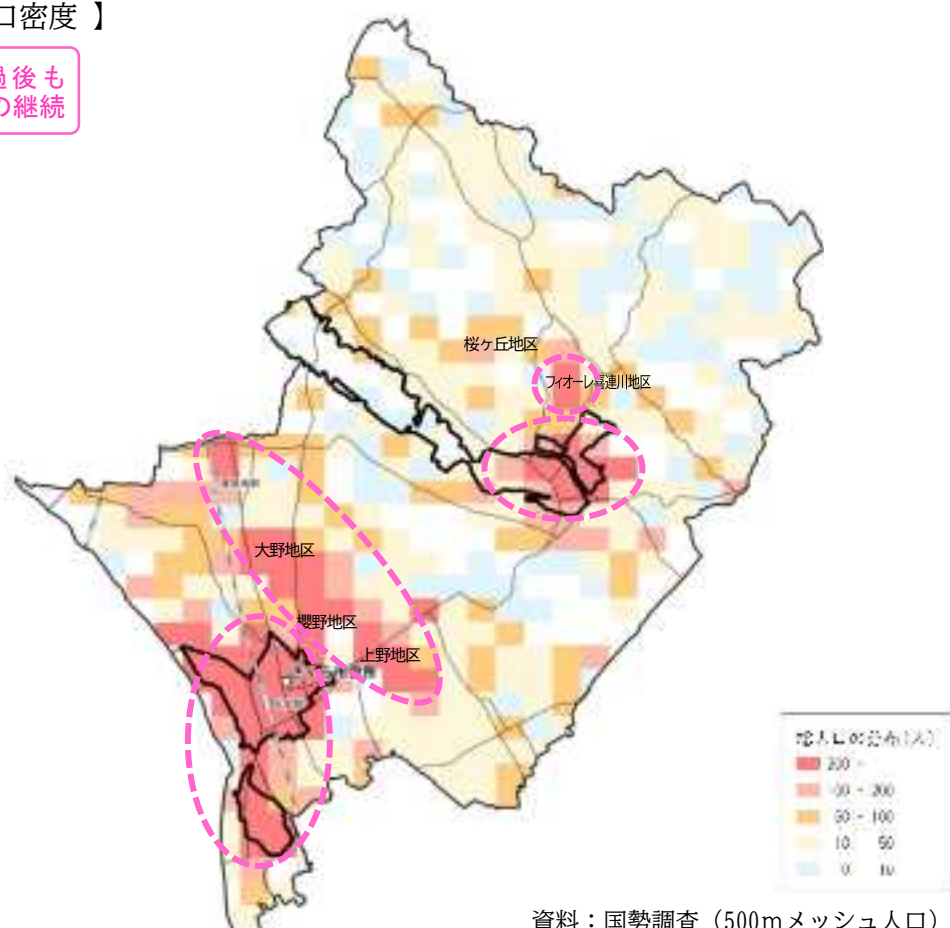
資料：国勢調査（500mメッシュ人口）

【 平成 22 年：人口密度 】



【 令和 2 年：人口密度 】

10 年経過後も
上記傾向の継続



資料：国勢調査（500mメッシュ人口）

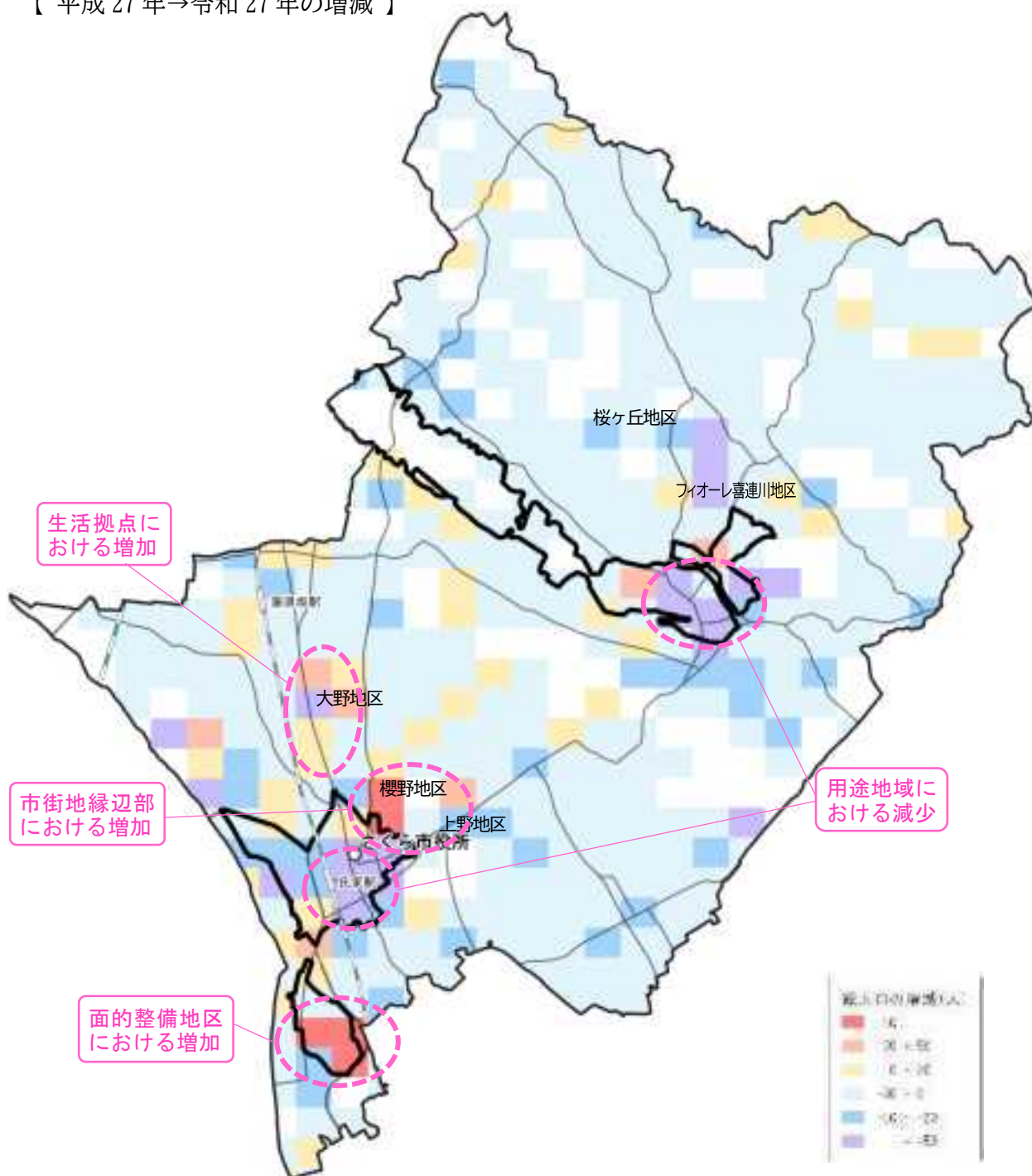
《総人口の見通し》

平成 27 年から令和 27 年の総人口の増減見通し(*)では、面的整備が行われた上阿久津地区、氏家の用途地域縁辺部、大野地区などにおいて増加が予想されます。

一方で、氏家地区、喜連川地区の既成市街地において減少となることが予想されます。

*令和 2 年人口メッシュが公表されていないため平成 27 年からの推計とする。

【平成 27 年→令和 27 年の増減】



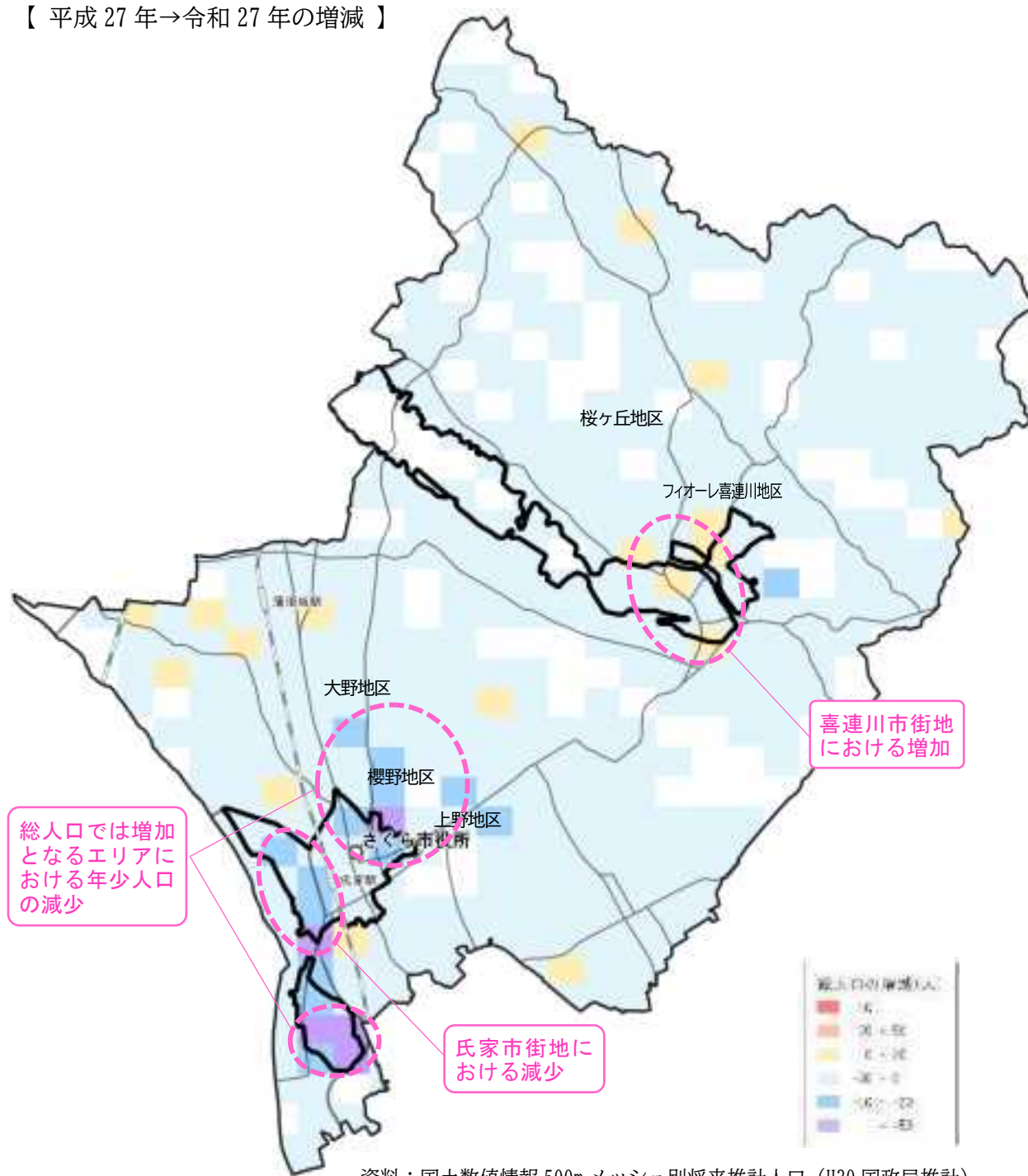
《年少人口の見通し》

年少人口の増減見通しでは、総人口において増加と予想されるエリアにおいて減少することが予想されます。特に、面的整備が行われた上阿久津地区においては 50 人以上減となるメッシュが見られます。

氏家市街地においては、JR 宇都宮線西側の面的整備が行われたエリアにおいて減少が予想されます。

喜連川市街地においては、一部、0-20 人増のメッシュが見られます。

【平成 27 年→令和 27 年の増減】



資料：国土数値情報 500m メッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計）

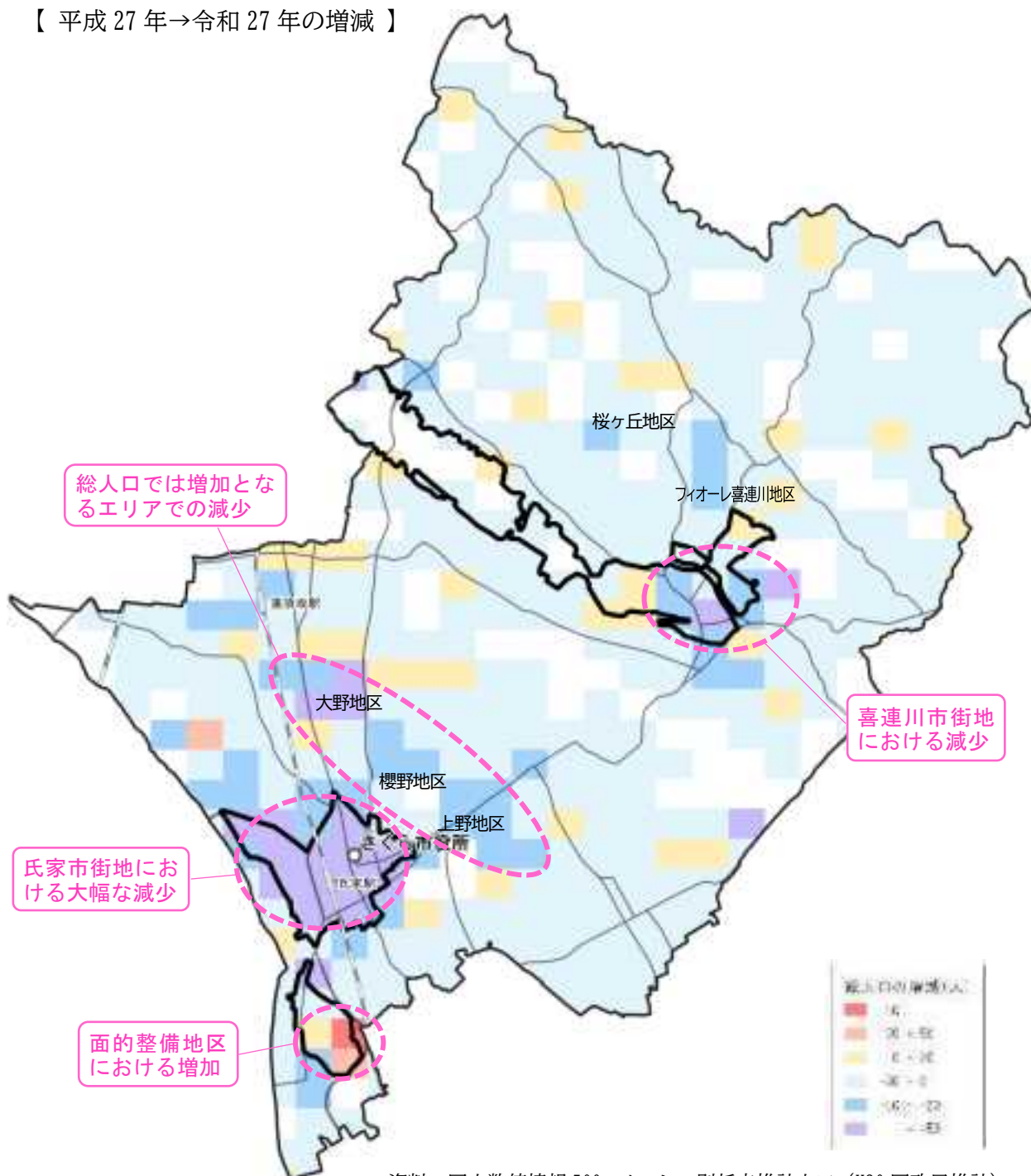
《生産年齢人口の見通し》

生産年齢人口の増減見通しでは、年少人口同様に、総人口において増加と予想される大野地区、上野地区のエリアにおいて減少することが予想されます。年少人口の減少となっている上阿久津地区では増加が予想されます。

氏家市街地においてはほぼ全域で 50 人以上減のメッシュとなっています。

喜連川市街地においても減少が予想されますが、一部、増加のメッシュが見られるなど、氏家市街地に比べ減少幅は小さいと予想されます。

【平成 27 年→令和 27 年の増減】



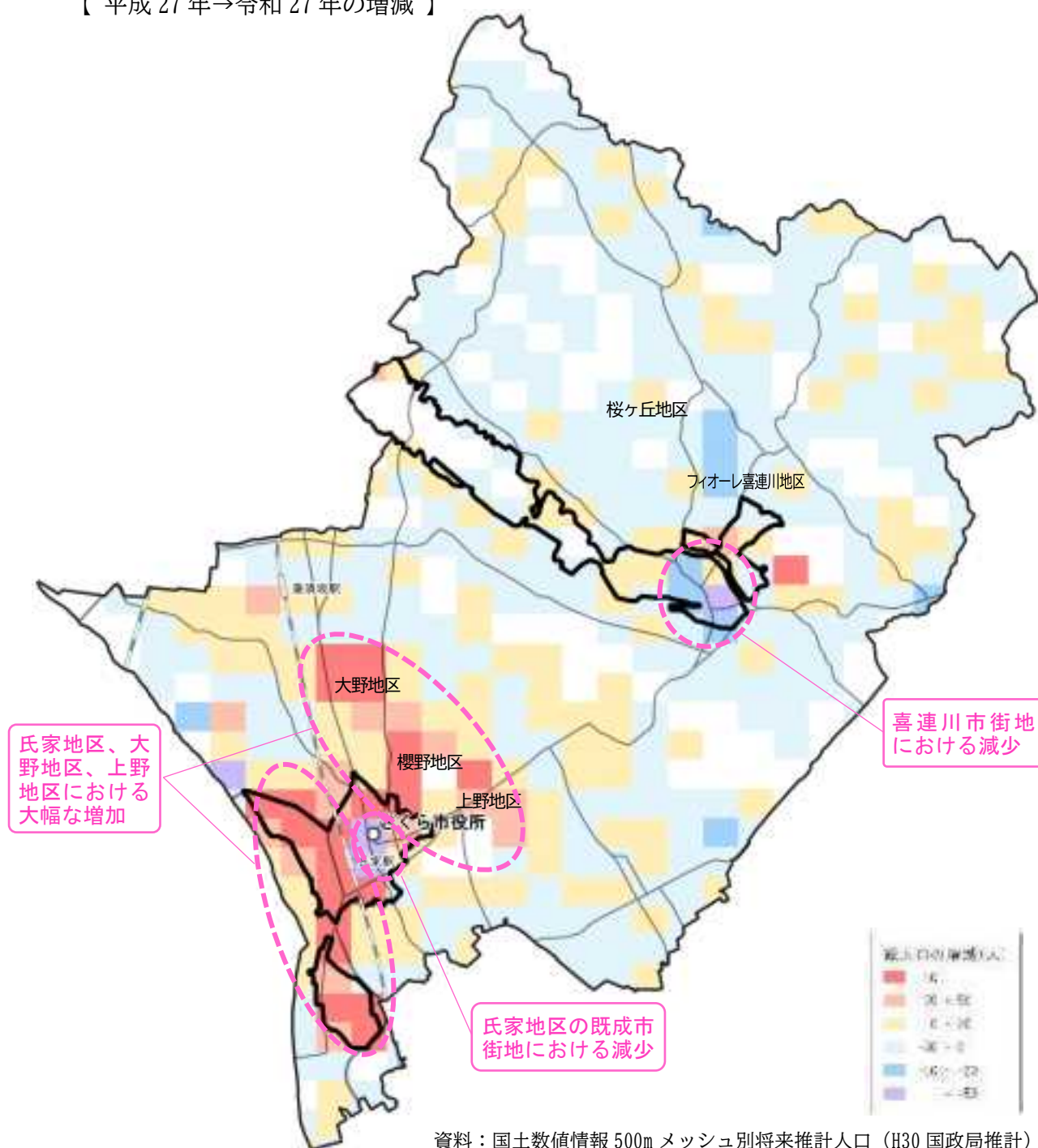
資料：国土数値情報 500m メッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計）

《 老年人口の見通し 》

老年人口の増減見通しでは、氏家地区の用途地域、大野地区、上野地区などにおいて 50 人以上増のメッシュが多くみられます。

氏家市街地及び喜連川市街地の既成市街地においては減少となっています。喜連川市街地では、一部、年少人口等の増加は見られるものの、すべての年齢層における減少傾向となっています。

【 平成 27 年→令和 27 年の増減 】



資料：国土数値情報 500m メッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計）

(2) 土地利用の状況

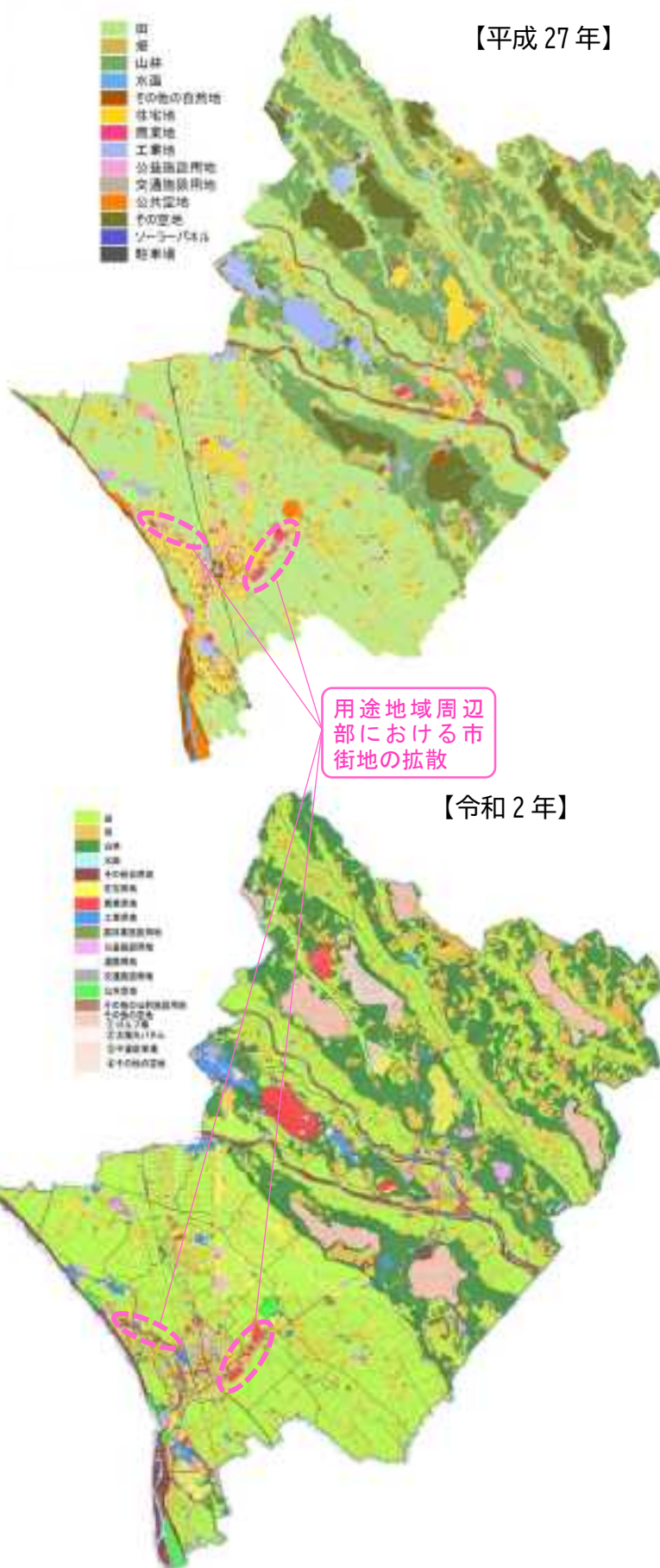
氏家地区の用途地域、大野地区、上野地区、喜連川地区の用途地域に住宅地等が集積され、都市的土地利用が図られています。

国道4号や国道293号の主要な幹線道路沿道においても都市的土地利用が見られます。

特に、氏家市街地の用途地域周辺の国道293号沿いには商業系の土地利用が見られ、市街地が拡散している状況です。

氏家地区においては平たんな農地に住宅地が分散しており、喜連川地区においては山林の間の河川や農地部分に住宅地が形成されています。

喜連川地区においては、山林となっている部分にゴルフ場や太陽光（ソーラー）パネル等の大規模なその他の空地による土地利用が見られます。

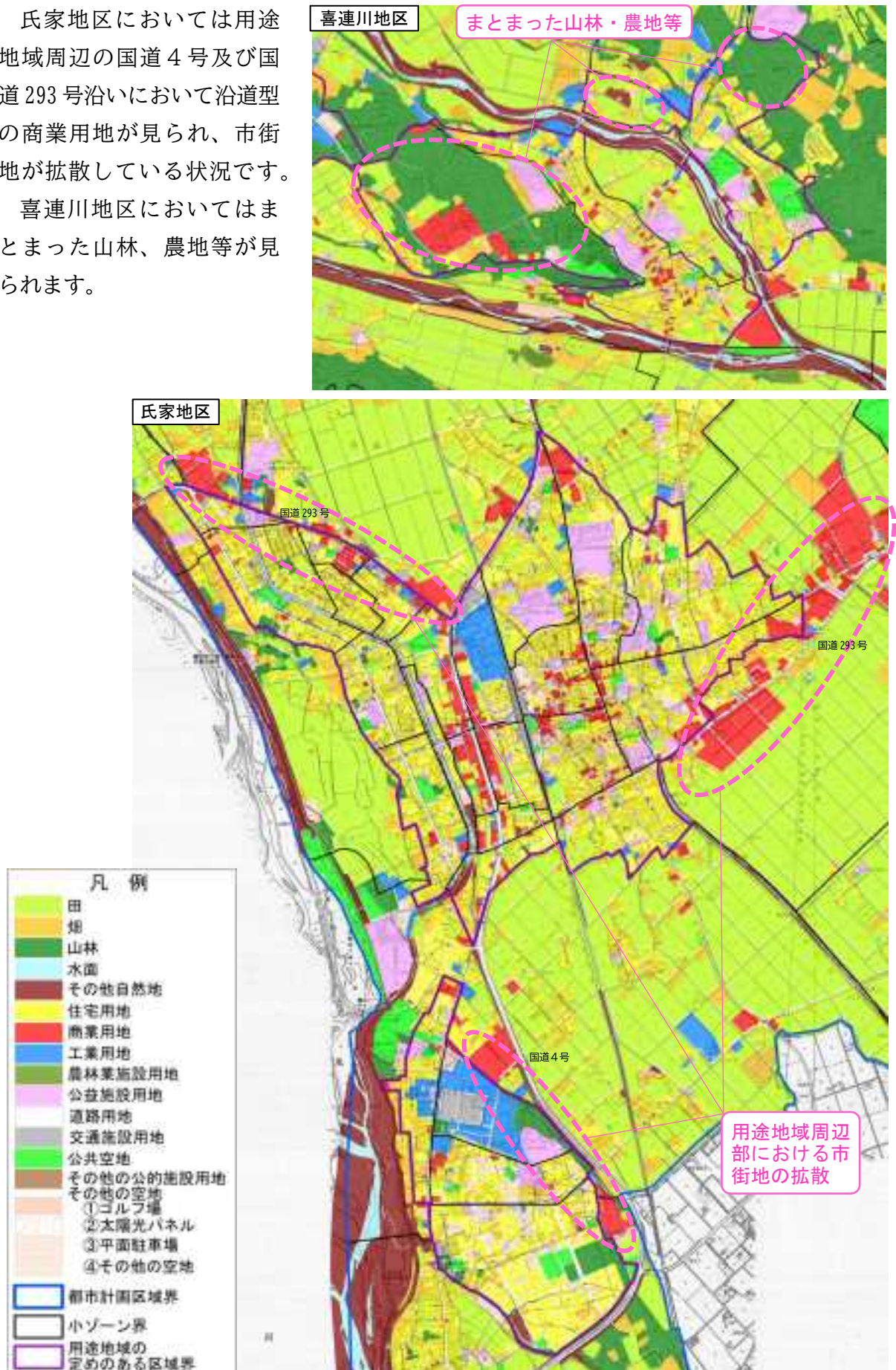


出典：都市計画基礎調査（土地利用現況）

【用途地域内の土地利用状況図（令和２年）】

氏家地区においては用途地域周辺の国道４号及び国道２９３号沿いにおいて沿道型の商業用地が見られ、市街地が拡散している状況です。

喜連川地区においてはまとまった山林、農地等が見られます。



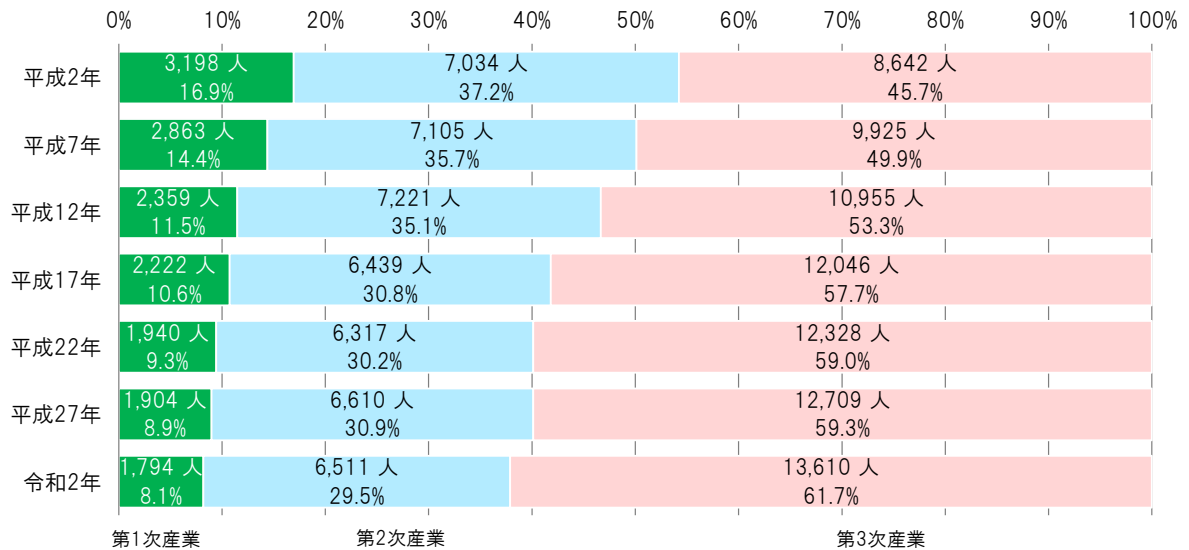
出典：都市計画基礎調査（土地利用現況）

(3) 産業の状況

① 産業別就業者の状況

平成2年から令和2年の30年間で、第1次産業就労人口が約半減し、第2次産業が約8%の減少となっています。第3次産業就労人口は約60%増加し、全体に占める割合でも約62%となっており、過半数を占める状態が20年以上続いています。

【 就労人口の推移 】



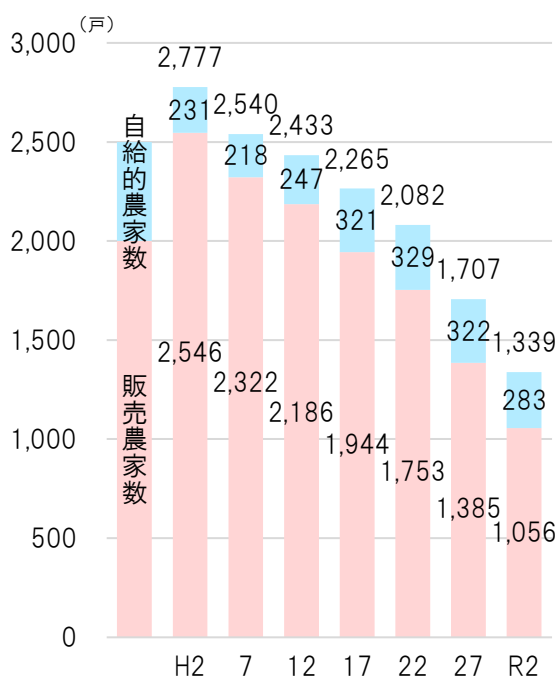
資料：国勢調査

② 農業の状況

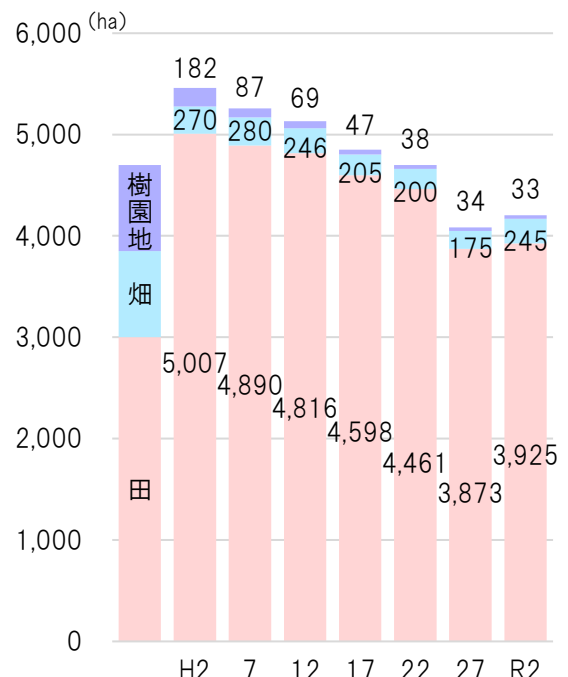
自給的農家数は概ね 200 戸台で推移していますが、販売農家数はこの 30 年間で 60%以上減少しています。

経営耕地面積では、減少傾向が続いていましたが、平成 27 年から令和 2 年の推移では、田、畑が増加に転じています。

【 農家数の推移 】



【 経営耕地面積の推移 】



資料：農林業センサス

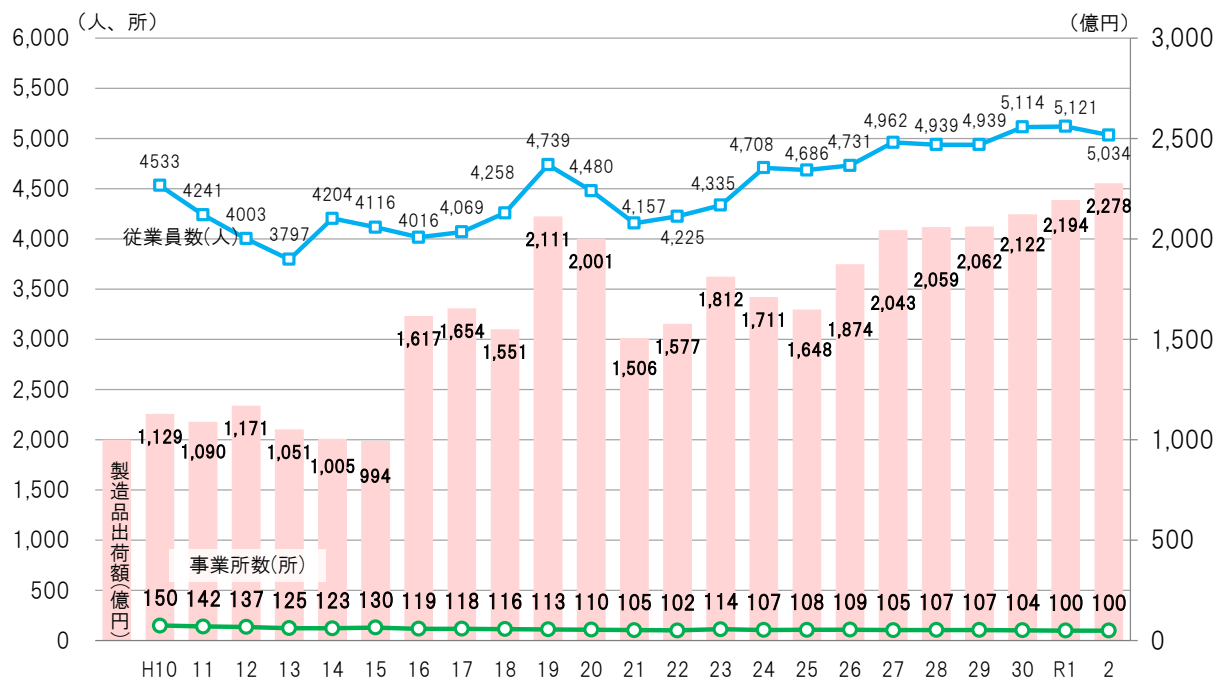
③ 工業の状況

事業所数は100～150所で推移していますが、全体として減少傾向にあります。

従業者数は増減がありますが、近年は5,000人前後で推移しています。

製造品出荷額についても増減がありますが、平成25年以降は増加傾向が続いており、令和2年は平成10年以降の約20年で最も多い2,278億円となっています。

【事業所数、従業員数、製造品出荷額の推移】



資料：工業統計、H24・28 経済センサス基礎調査(H23・27 実績値として集計)

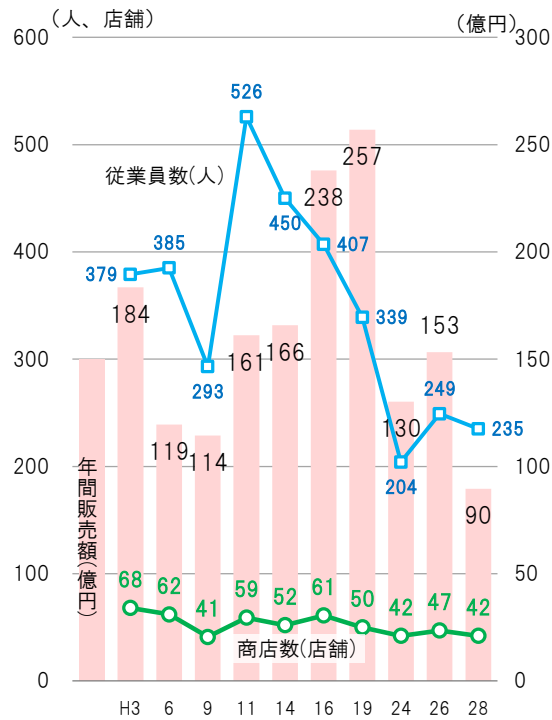
④ 商業の状況

卸売業は商店数・従業員数・販売額とも増減がありますが、商店数は約20年間で概ね減少傾向を示し、従業員数は平成11年以降大きく減少したものの平成26年には増加に転じています。年間販売額は平成19年に257億円となって以降、大きく減少し、平成28年では90億円と約3分の1程度となっています。

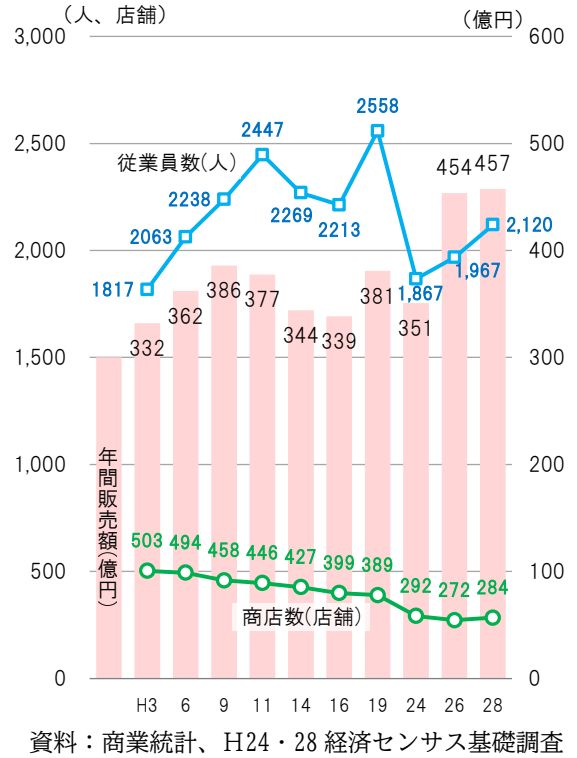
小売業も増減がありますが、商店数は減少傾向が続いていたものが平成28年には増加に転じています。就業員数は平成19年から24年にかけて大きく減少したものが平成26年からは増加に転じています。年間販売額は平成26年、平成28年と大きく増加しています。

【 事業所数・従業員数・年間販売額の推移 】

卸売業



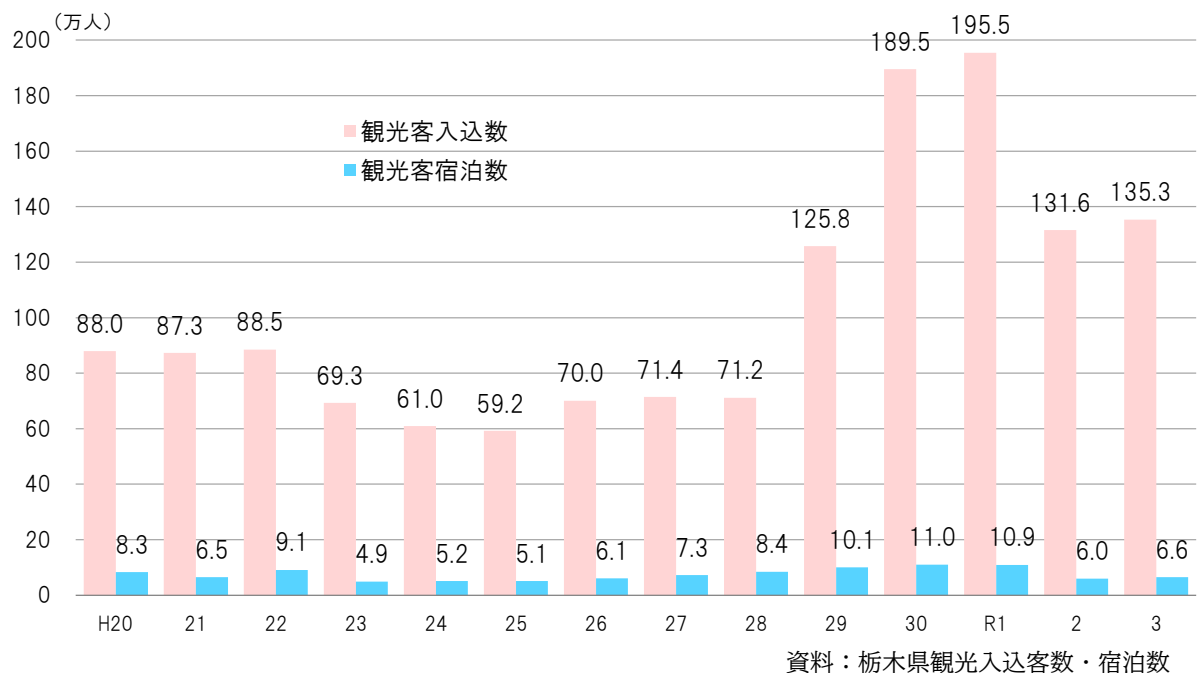
小売業



⑤ 観光の状況

観光客入込数は平成 28 年まで約 60～90 万人で推移していましたが、平成 29 年からは道の駅きつれがわのリニューアルオープンなどもあり大きく増加し、100 万人を超え、令和元年には 200 万人近い入込となっています。令和 2 年にはコロナ禍の影響などから減少しましたが、令和 3 年には増加に転じています。

【 観光入込客数及び宿泊数の推移 】



(4) 施設立地状況

① 市内の施設立地状況

*施設分類は「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省) 参考に設定

*施設・鉄道駅の徒歩利用圏：半径 800m、バス停の徒歩利用圏：半径 300m

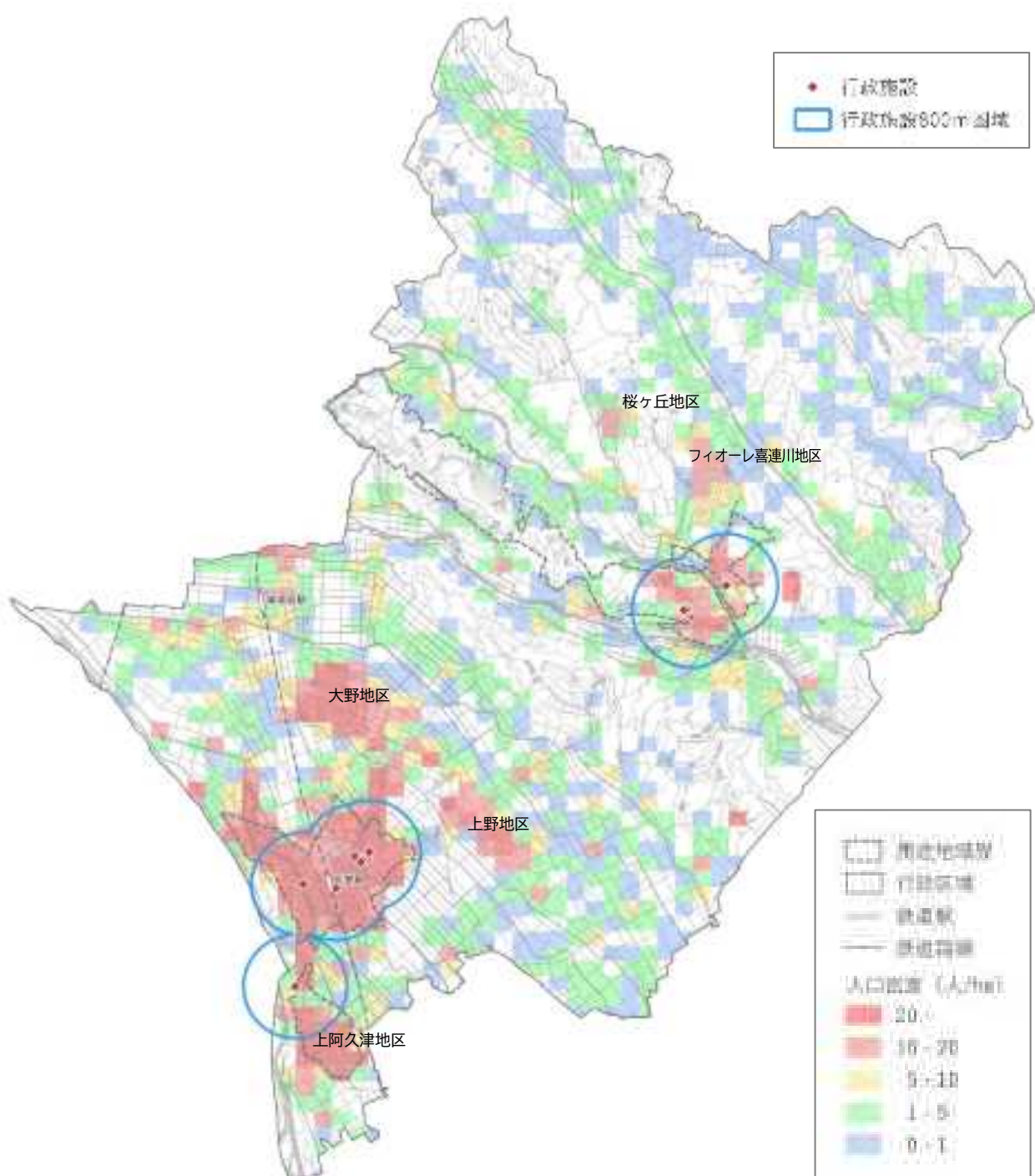
(いずれも国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」(H26) より設定)

行政・公益施設

用途地域を中心に立地していますが、上阿久津地区においては徒歩利用圏がカバーされていないエリアが見られます。

用途地域外で人口密度が高い大野地区、上野地区、フィオーレ喜連川などには立地がない状況です。

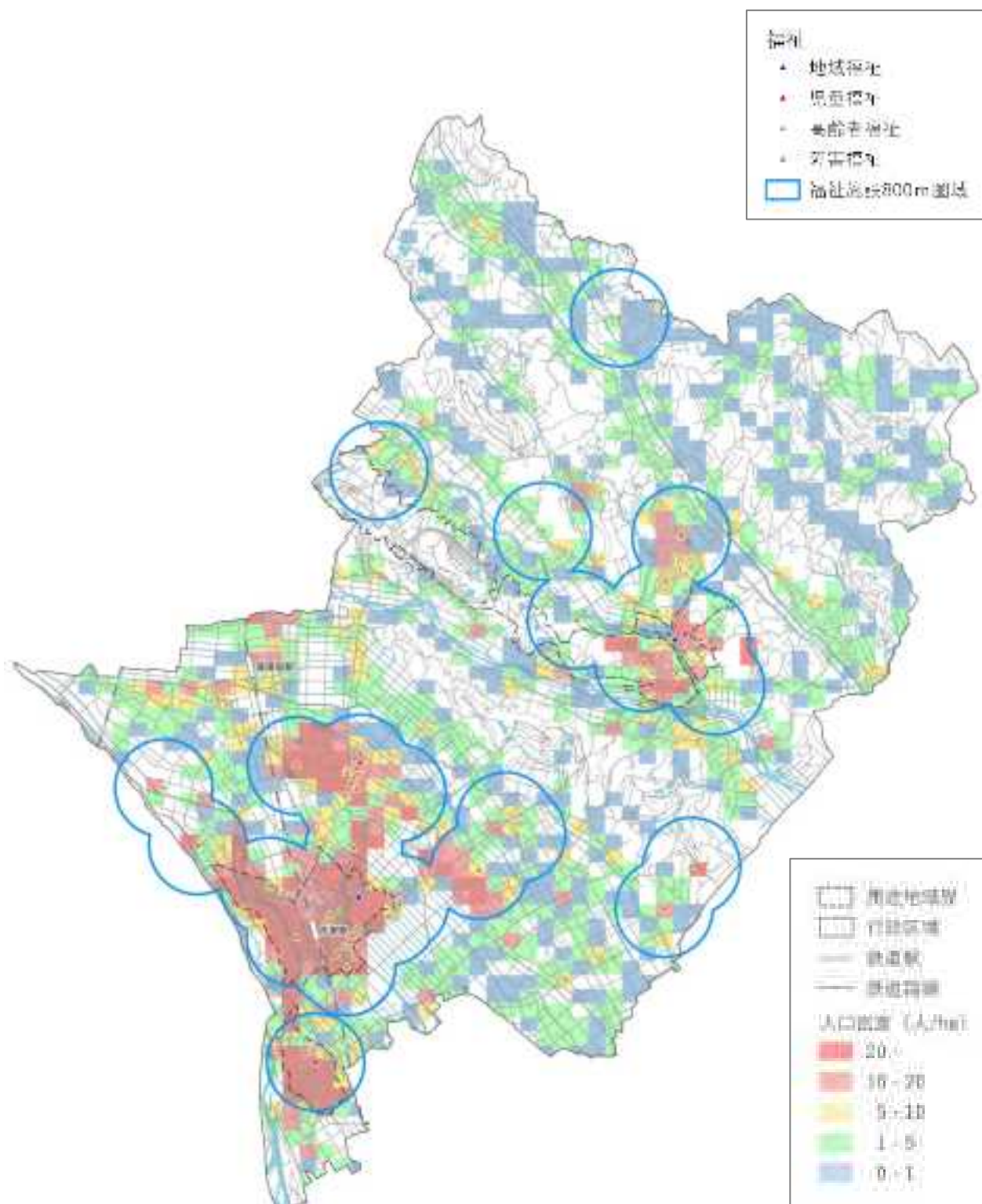
主な行政・公益施設は、行政施設(庁舎)が3箇所、公益施設(公民館、図書館、体育館、保健センター等)が10箇所立地しています。



福祉施設

用途地域をはじめ、人口密度が高いエリアをカバーする形で市内全域に分布していますが、蒲須坂駅周辺、桜ヶ丘地区には立地がない状況です。

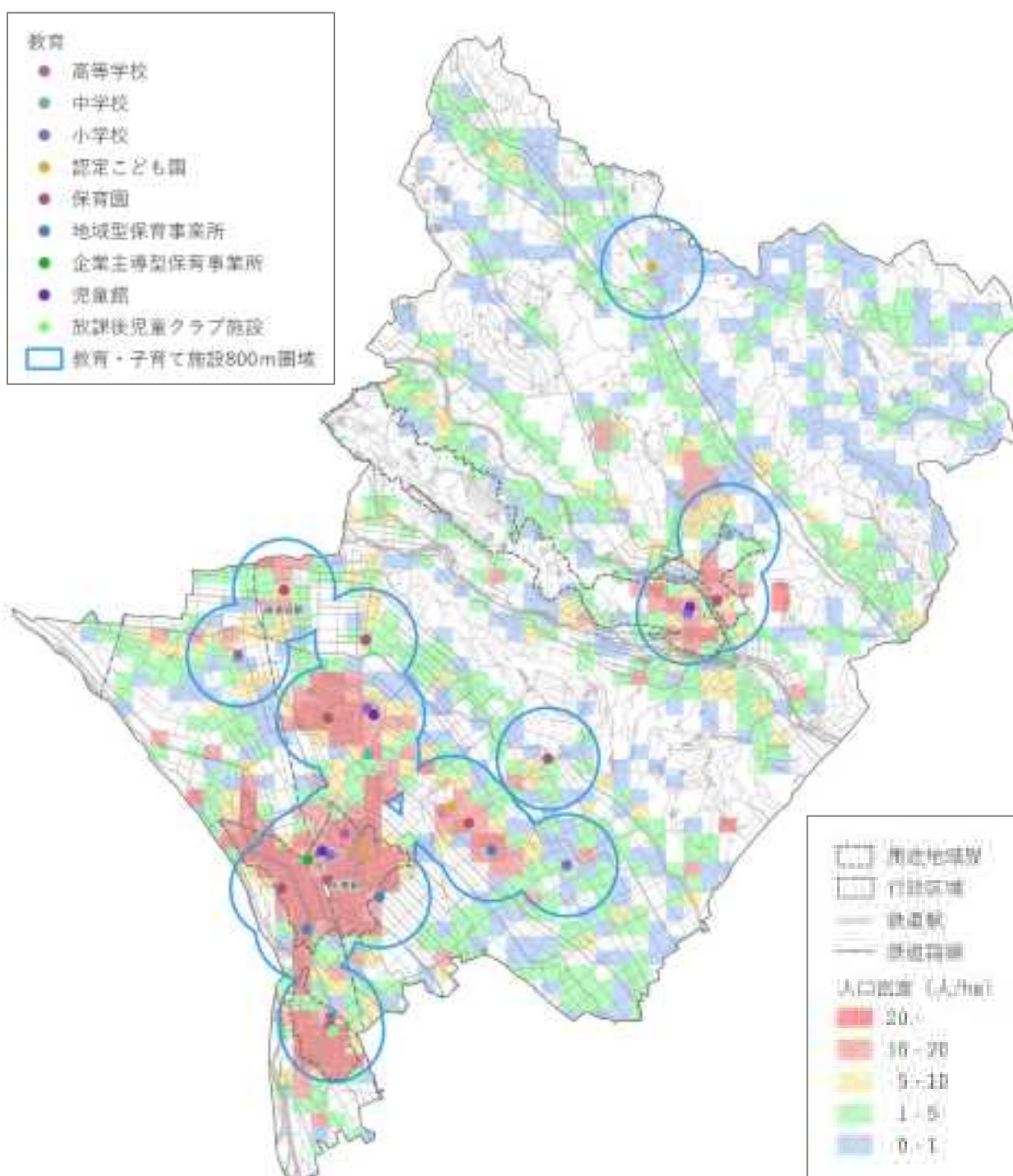
主な福祉施設は、地域福祉施設が2箇所、高齢者福祉施設が64箇所、障害福祉施設が31箇所、児童福祉施設が3箇所立地しています。



教育・子育て施設

用途地域をはじめ、人口密度が高いエリアをカバーする形で市内全域に分布していますが、フィオーレ喜連川地区、桜ヶ丘地区には立地がない状況です。

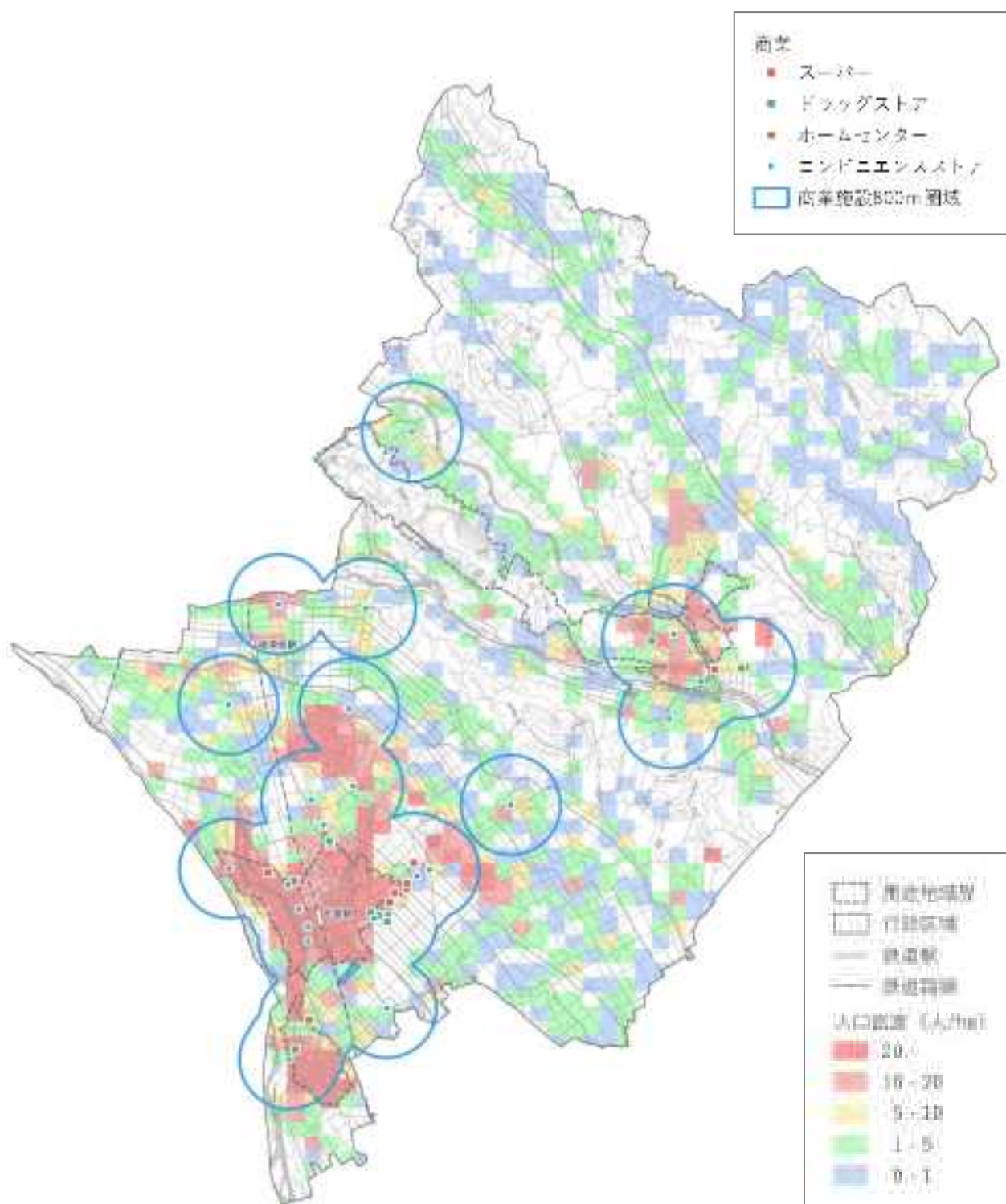
主な教育子育て施設は、高等学校が1箇所、中学校が2箇所、小学校が6箇所、認定こども園が3箇所、保育園が9箇所、地域型保育事業所が3箇所、企業主導型保育事業所が1箇所、児童館が3箇所、放課後児童クラブ施設が1箇所立地しています。



商業施設

用途地域をはじめ、人口密度が高いエリアをカバーする形で市内全域に分布していますが、上阿久津地区及び上野地区の一部、フィオーレ喜連川地区、桜ヶ丘地区には立地がない状況です。

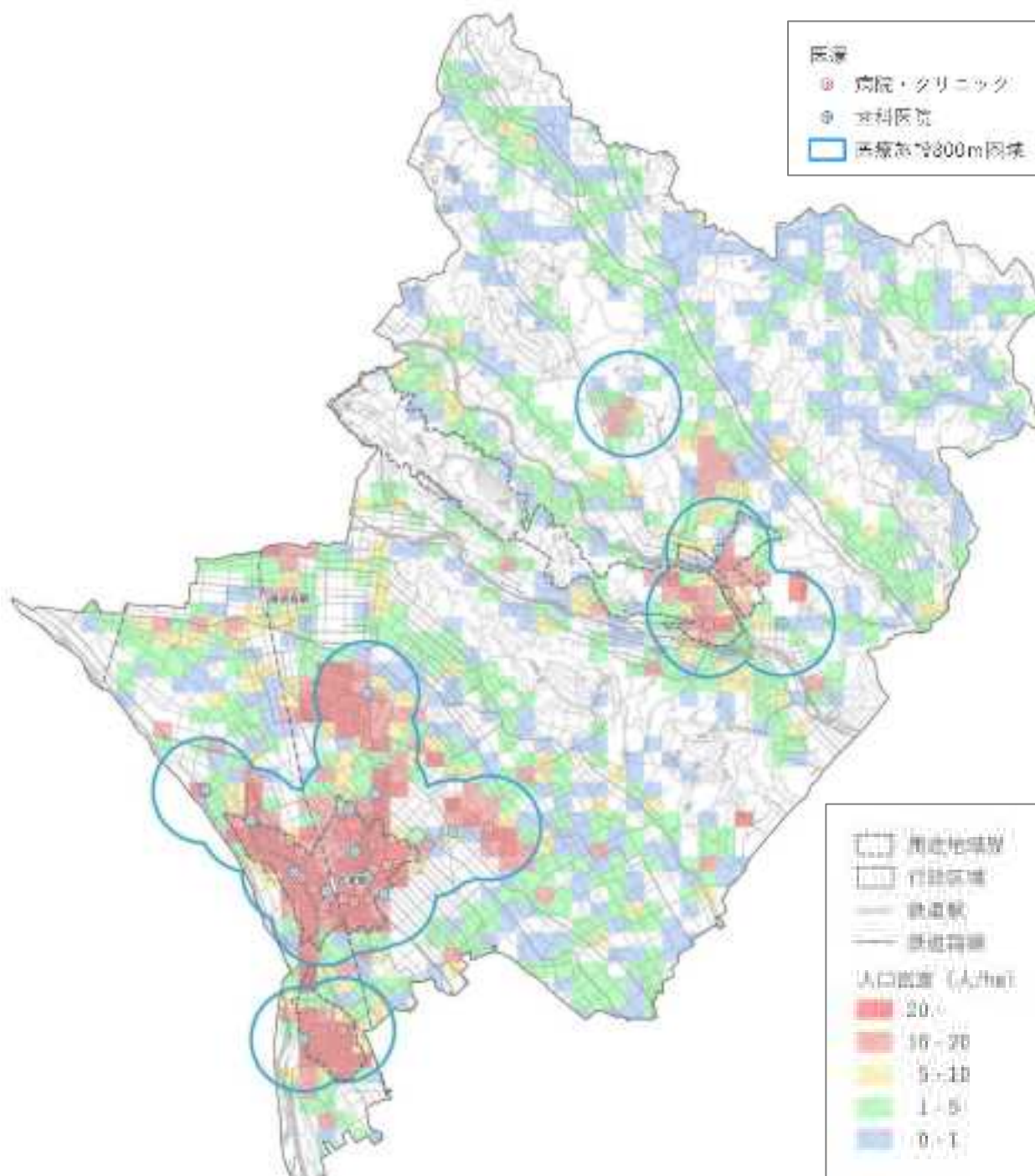
主な商業施設は、スーパーが7箇所、ドラッグストアが7箇所、ホームセンターが4箇所、コンビニエンスストアが23箇所立地しています。



医療施設

用途地域をはじめ、人口密度が高いエリアをカバーする形で市内全域に分布していますが、蒲須坂駅周辺、大野地区の一部、フィオーレ喜連川地区、桜ヶ丘地区には立地がない状況です。

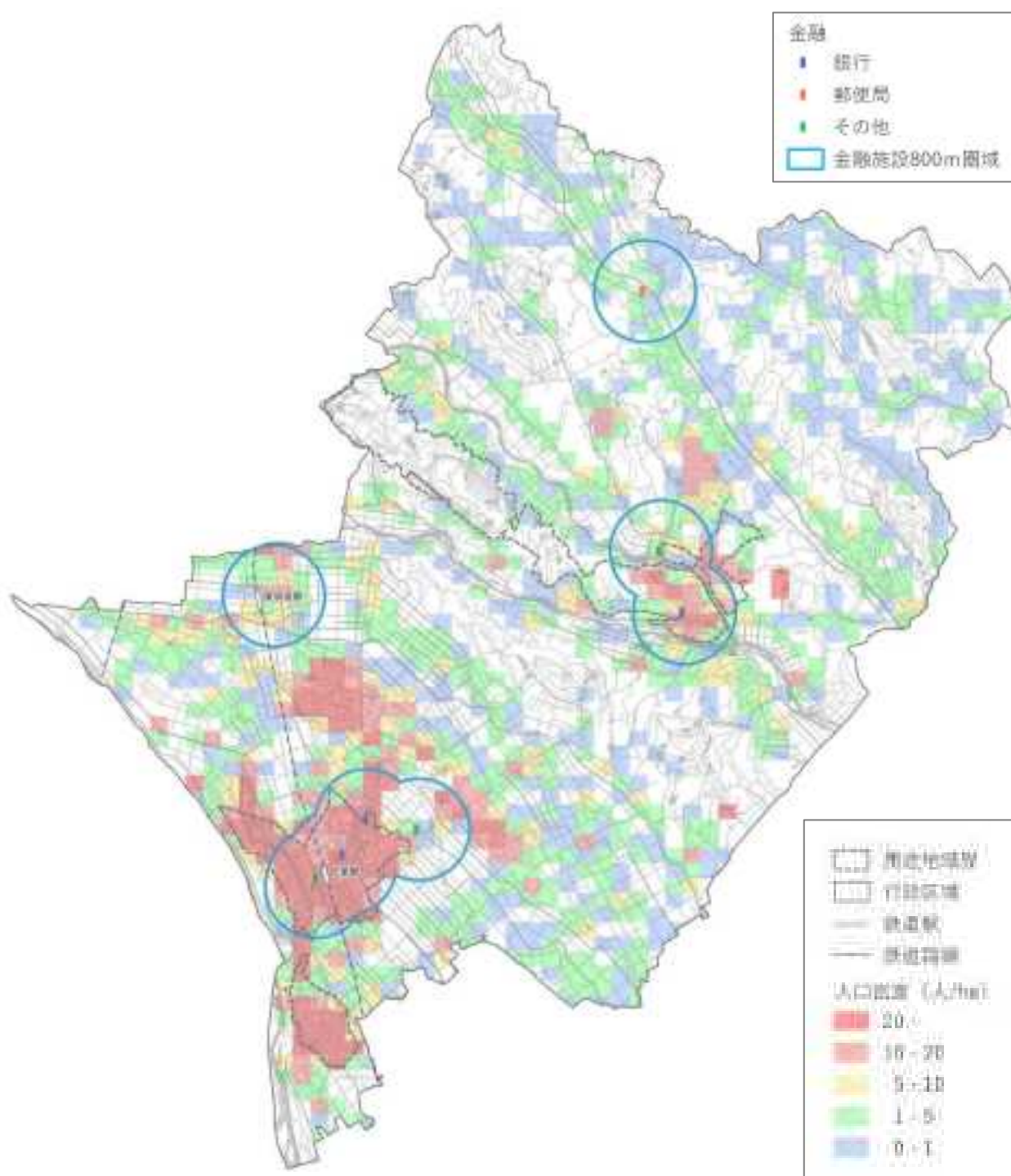
主な医療施設は、病院が2箇所、診療所が21箇所、歯科医院が15箇所立地しています。



金融施設

用途地域や蒲須坂駅周辺等に立地が見られますが、氏家市街地の一部、上阿久津地区、大野地区、上野地区、フィオーレ喜連川地区、桜ヶ丘地区など、人口密度が高いエリアのカバー状況が見られない状況です。

主な金融施設は、銀行が3箇所、郵便局5箇所、その他施設（信用金庫、JA）が3箇所立地しています。



公共交通

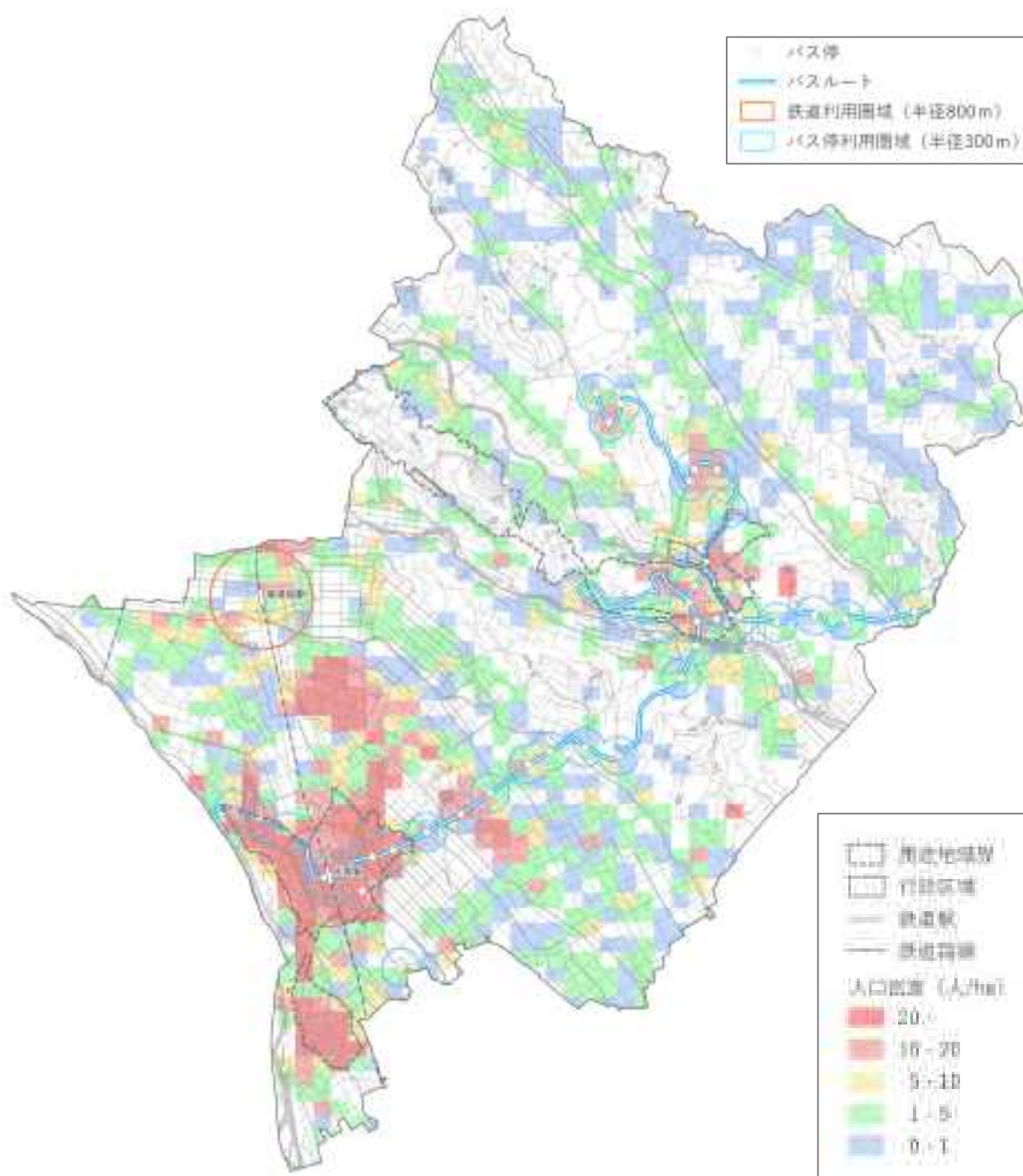
1日30本以上の運行頻度がある基幹的公共交通はJR宇都宮線の氏家駅、蒲須坂駅で、それ以外では路線バスが運行されています。

鉄道の徒歩利用圏域カバー人口は7,260人で総人口の16.3%となっています。

バス停の徒歩利用圏域カバー人口は8,911人で総人口の20.0%となっています。

上記を合わせたカバー人口は13,526人で総人口の30.4%となっています。

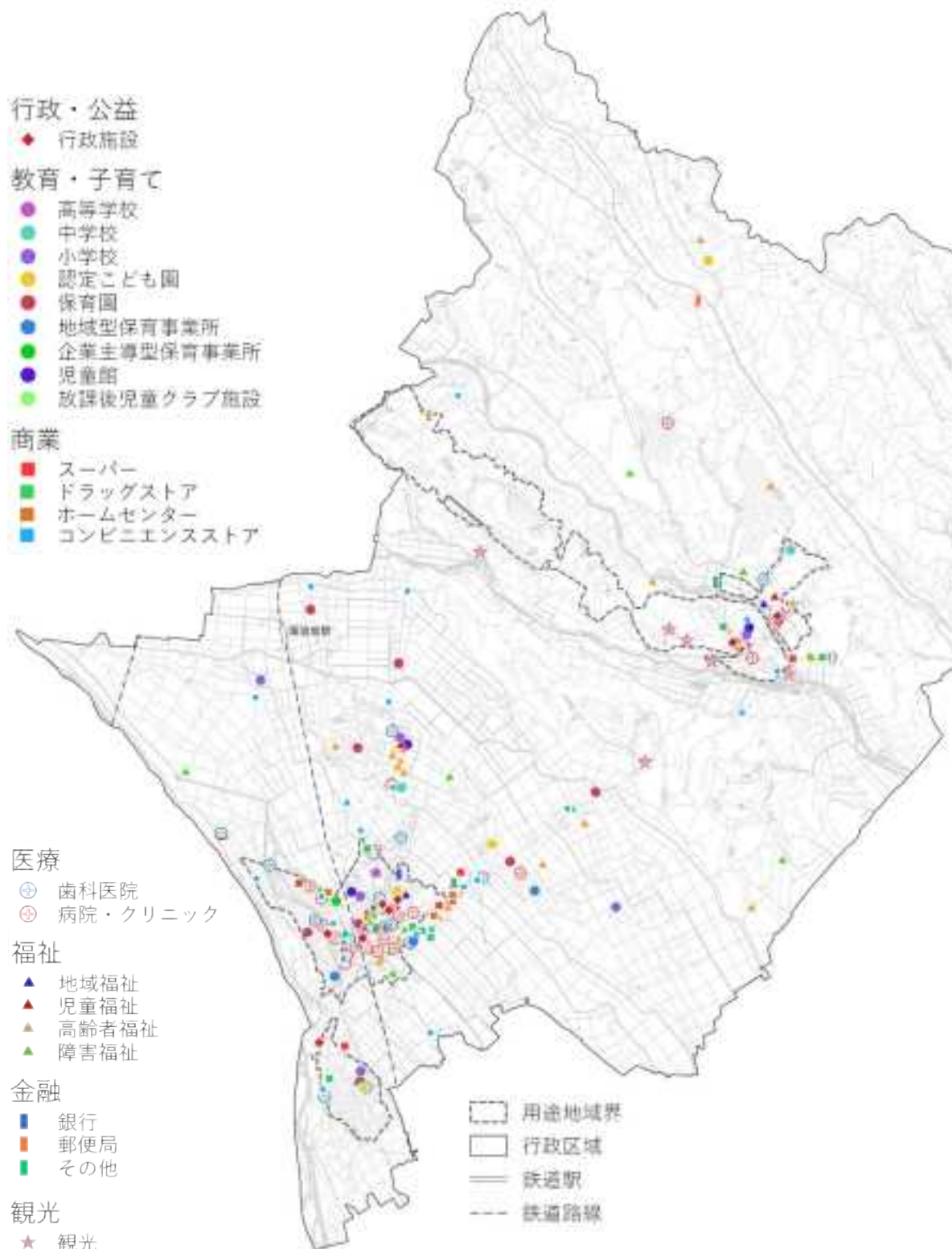
また、デマンド交通により市全域がカバーされています。



② 施設立地状況（全市）

用途地域に集積しているほか、氏家市街地周辺の国道 293 号沿い、大野地区、上野地区における集積が見られます。

【施設立地状況図】

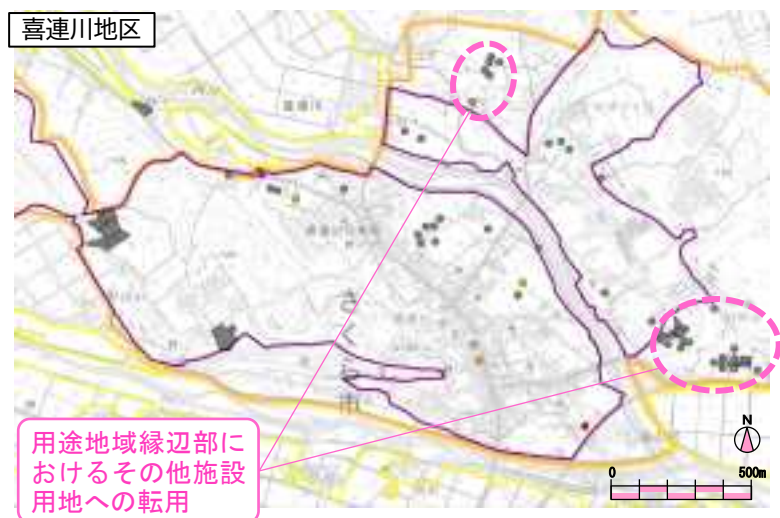


(5) 開発等の状況

① 農地転用の状況

氏家地区では面的整備が行われた上阿久津地区において住宅用地への転用が多く、用途地域周辺の国道 293 号沿いにおいては商業用地への転用が見られます。

喜連川地区においても用途地域周辺にその他用途への転用が見られます。

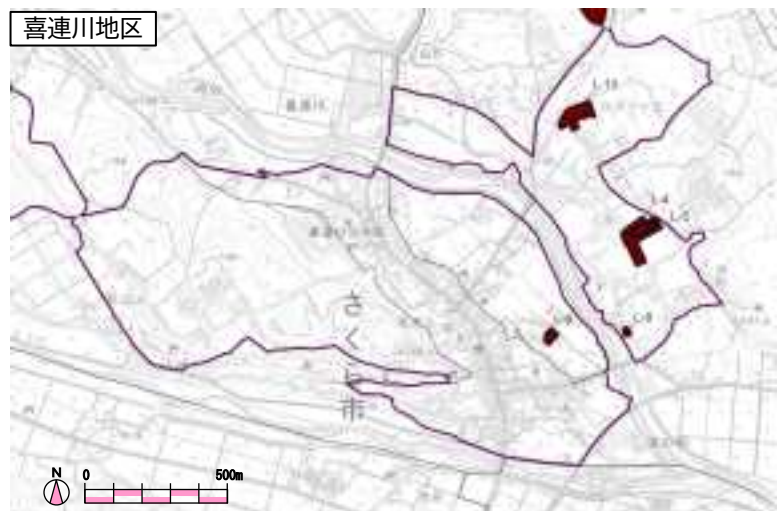


出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）（対象期間：H28～R2）

② 開発事業等の状況

氏家地区においては土地区画整理事業が実施され、3地区が施行済、1地区（上阿久津台地地区）が施行中となっています。

それ以外の開発事業は、用途地域内を中心に一団地の住宅施設建設事業が実施されており、草川土地区画整理事業地内において多く見られます。

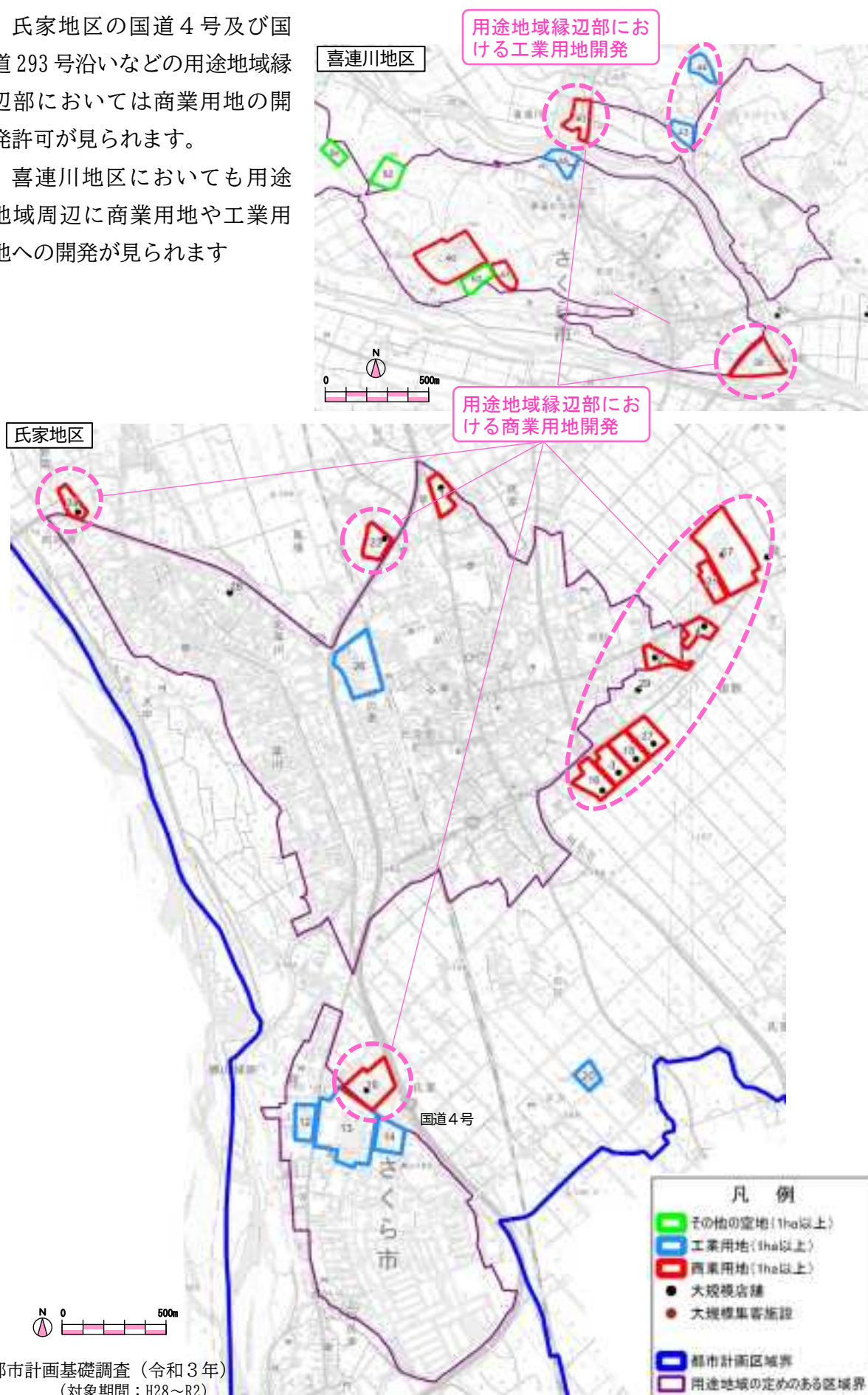


出典：都市計画基礎調査（令和3年）（対象期間：H28～R2）

③ 開発許可の状況

氏家地区の国道4号及び国道293号沿いなどの用途地域縁辺部においては商業用地の開発許可が見られます。

喜連川地区においても用途地域周辺に商業用地や工業用地への開発が見られます

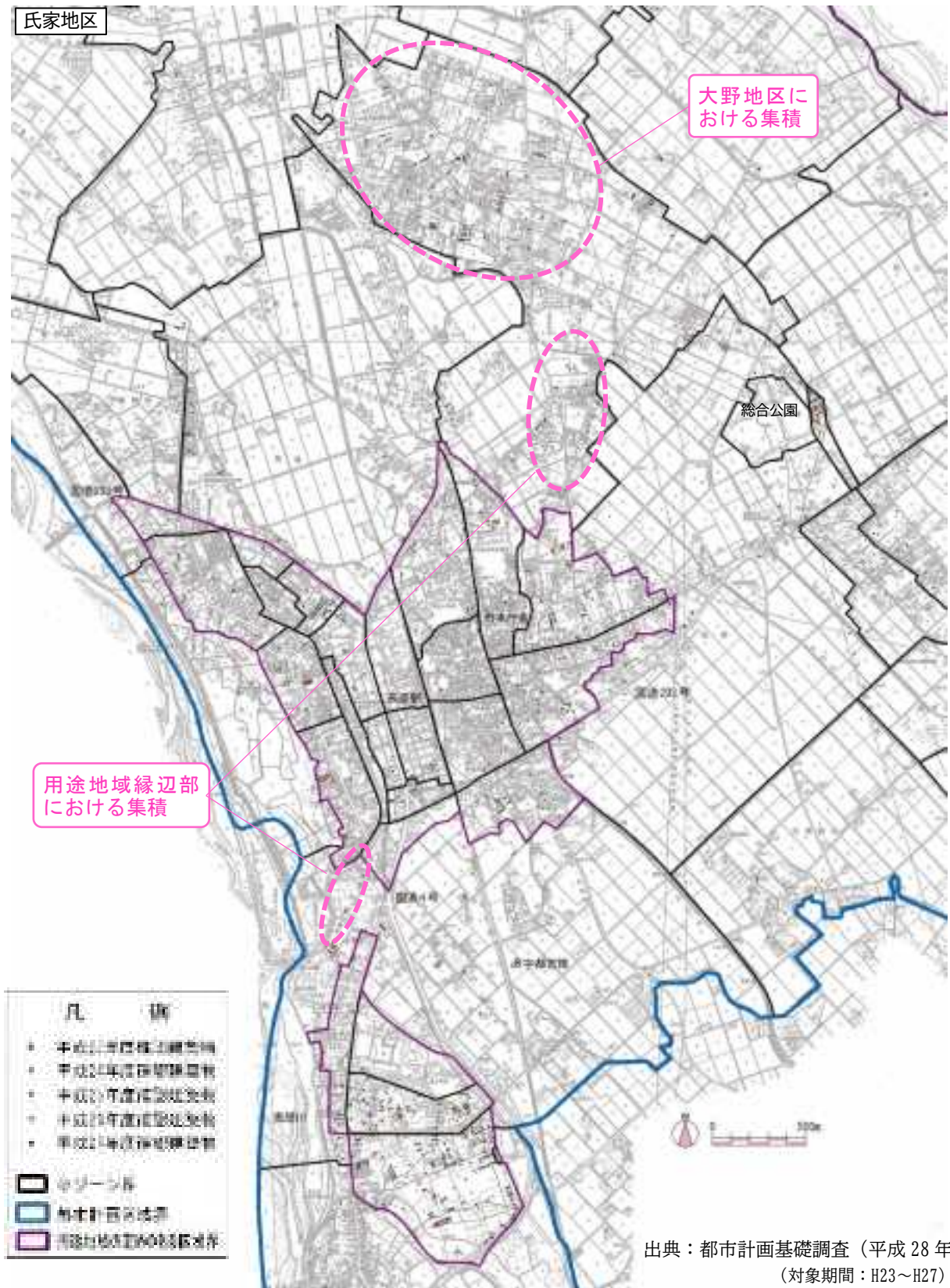


出典：都市計画基礎調査（令和3年）
（対象期間：H28～R2）

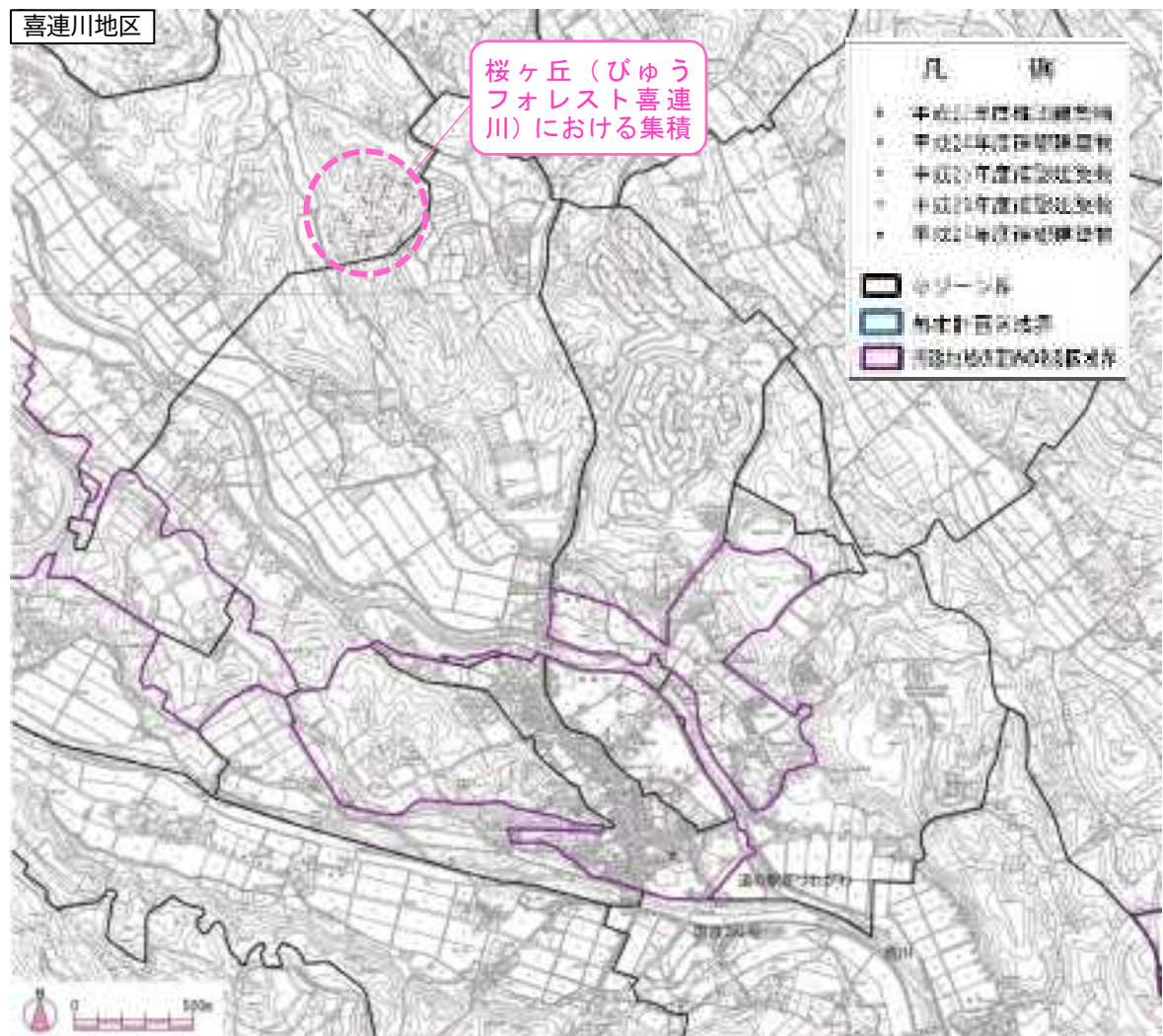
④ 新築の状況

平成 23～27 年の5年間では、草川地区や上阿久津地区などの面的整備が行われたエリアに多く見られます。

用途地域以外のエリアについては、氏家市街地と上阿久津地区の間、東原地区の北側、大野地区などにおいて多く見られます。



喜連川地区の用途地域やフィオーレ喜連川地区においてさほど多く見られませんが、桜ヶ丘地区においては集積している状況です。

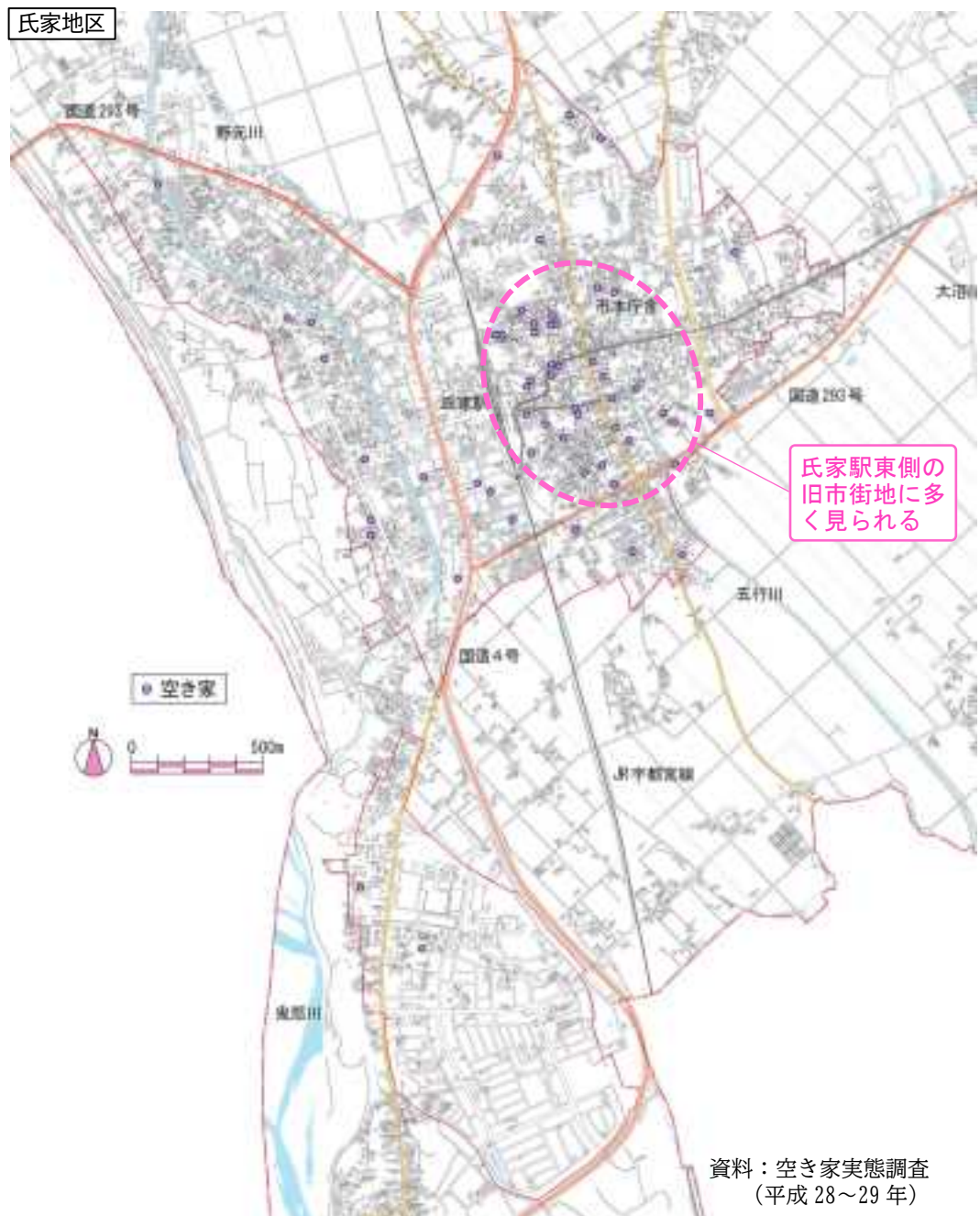


資料：都市計画基礎調査（平成28年）（対象期間：H23～H27）

⑤ 空き家の状況

氏家地区は氏家駅東側の既成市街地に多く見られます。
JR 宇都宮線から西側、上阿久津地区、東原地区などの面積整備が行われたエリアには少ない状況です。

喜連川地区においても既成市街地に多く発生し、特に市街地の幹線道路である(主)塩谷喜連川線沿いに多い状況です。



資料：空き家実態調査
(平成 28～29 年)

(6) ハザードエリアの指定状況

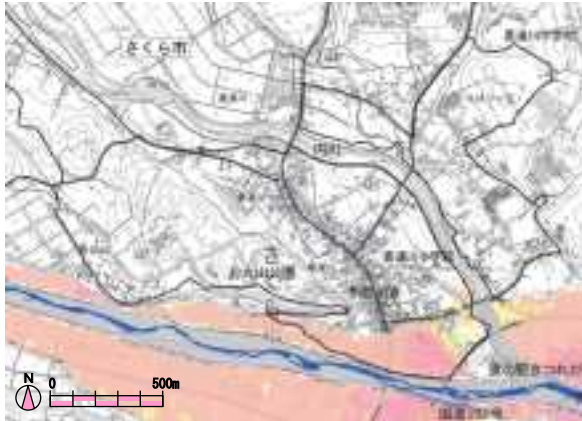
氏家市街地はほぼ用途地域全域が鬼怒川の洪水浸水想定区域となっており、一部、河岸浸食・氾濫流による家屋倒壊のおそれがある区域に指定されているエリアが見られます。台地部である上阿久津地区においては洪水浸水想定区域指定がない状況です。

喜連川地区はお丸山公園周辺において土砂災害特別警戒区域が指定されています。

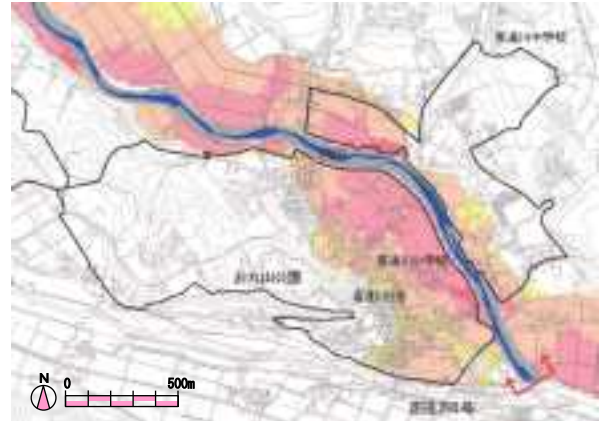


参考：県により公表されている河川ごとの洪水浸水想定区域（「第8章誘導区域の防災指針」において反映）

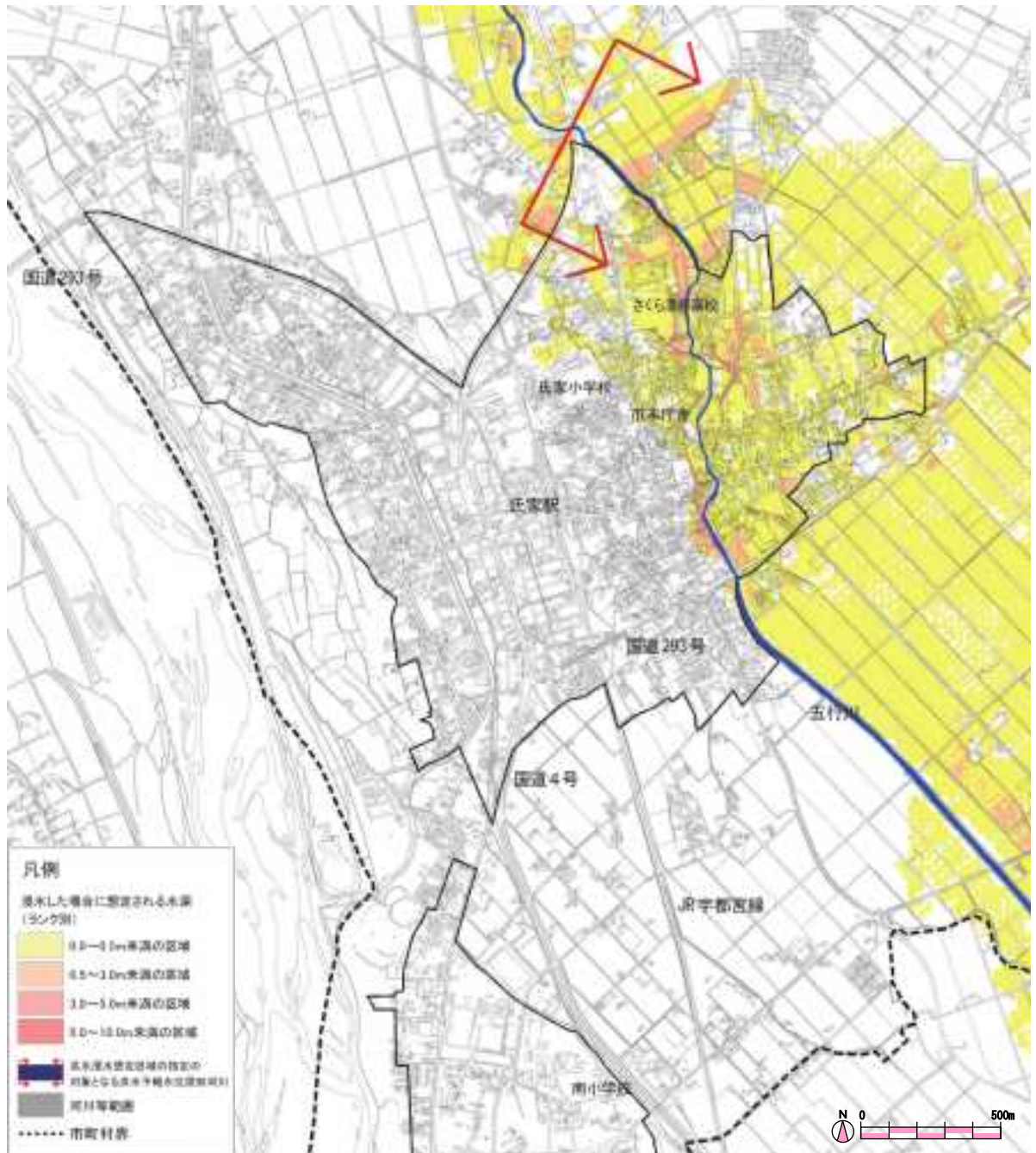
【荒川】



【内川】



【五行川】

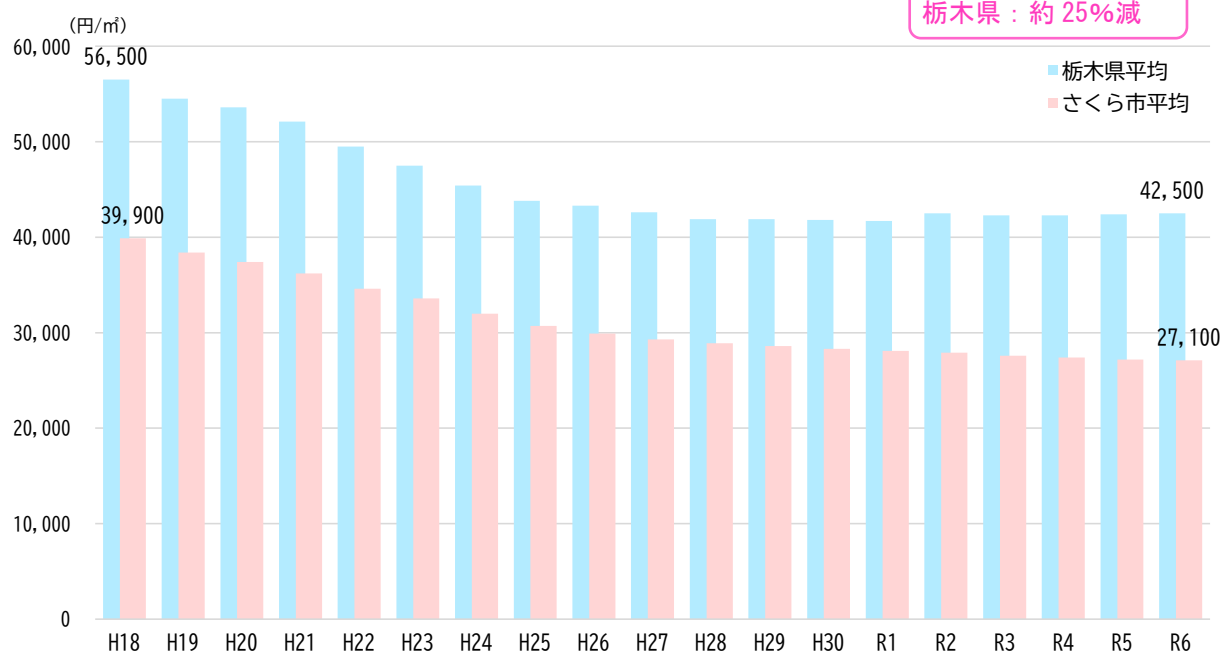


(7) 地価の状況

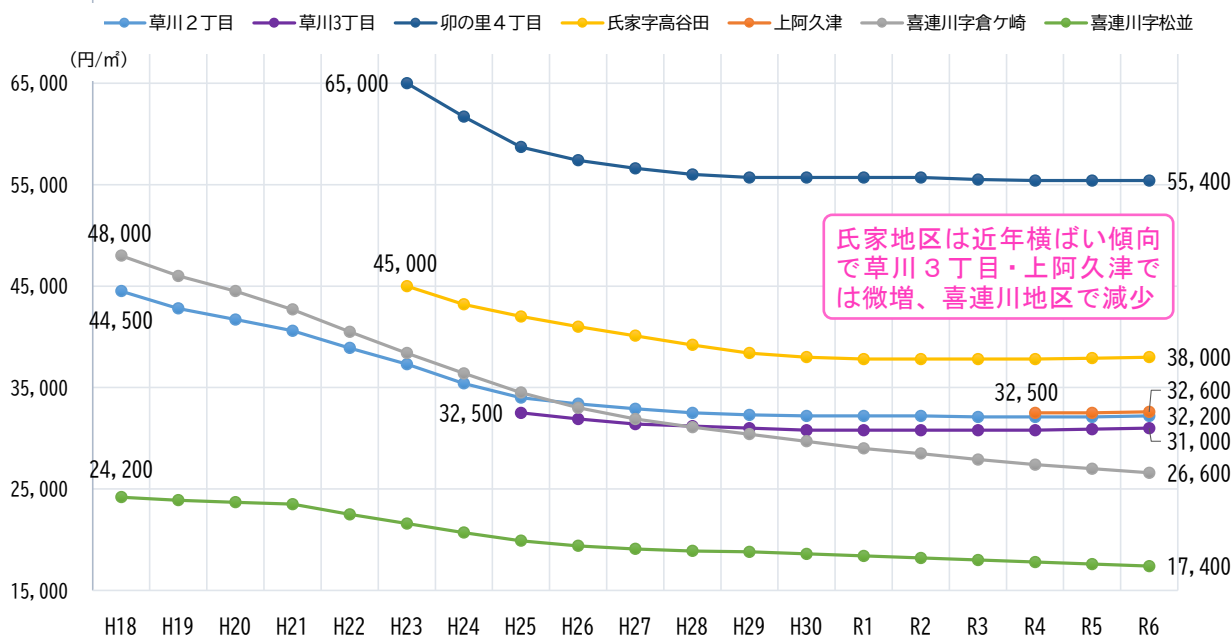
地価公示価格は減少を続けており、平成 18 年から令和 6 年の推移で約 30%の減少となっています。栃木県の同期間は約 25%の減少で、減少割合に大きな差はありませんが、栃木県は令和 2 年に増加するなど、推移では違いが見られます。

市内の主な公示価格では、氏家地区においては減少から横ばい傾向に転じている箇所が見られ、草川 3 丁目や上阿久津では近年微増となっています。喜連川地区（倉ヶ崎、松並）では減少傾向が続いています。

【地価公示価格：平均値の推移（栃木県・さくら市）】



【公示価格の推移（用途地域）】



資料：地価公示価格（国土交通省）、都道府県地価調査

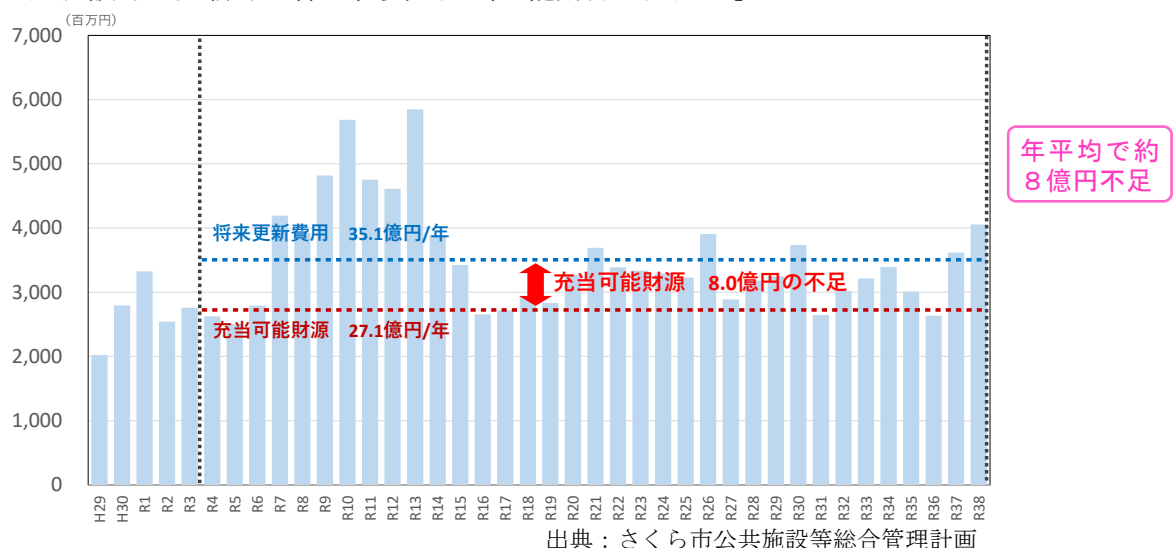
(8) 財政状況

公共施設等の更新等にかかる費用は年 35.1 億円必要ですが、充当可能な財源は年 27.1 億円であり、年平均で約 8 億円が不足する見込みです。

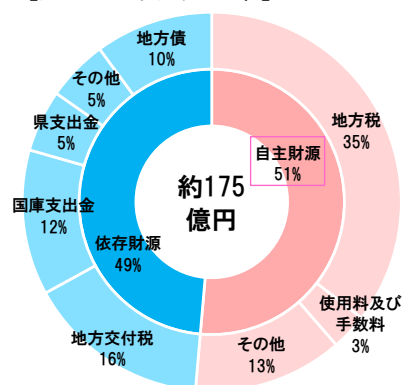
歳出・歳入で見ると、自主財源が 50%以上ありますが、福祉等にかかる民生費の割合が増え、インフラの維持管理等に必要な土木費の割合が減少しています。

なお、財政状況については、コロナ禍の影響で令和 2 年の数値が過去の推移と比べて一部大きく変化しているため、令和元年についても併記しています。

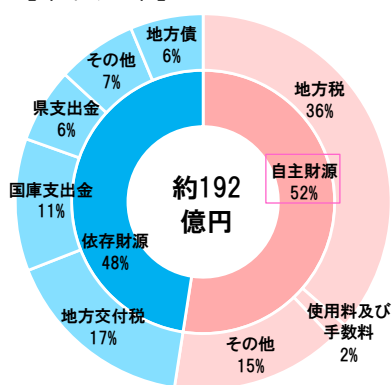
【公共施設等の更新等に係る経費と充当可能財源の見込み】



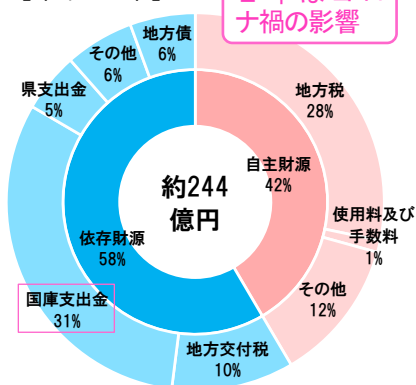
【歳入：平成 22 年】



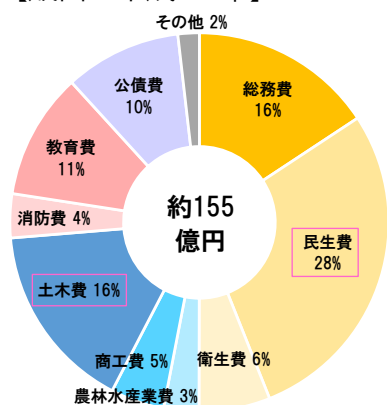
【令和元年】



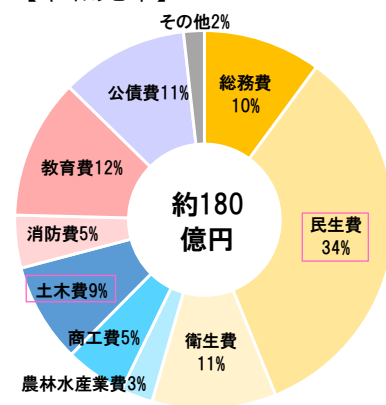
【令和 2 年】



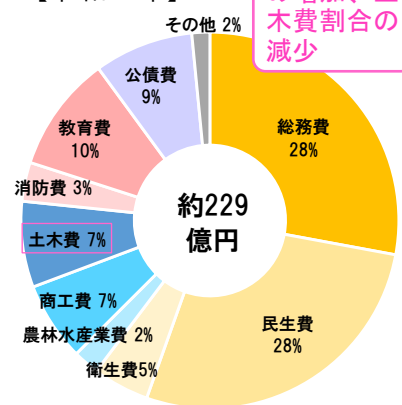
【歳出：平成 22 年】



【令和元年】



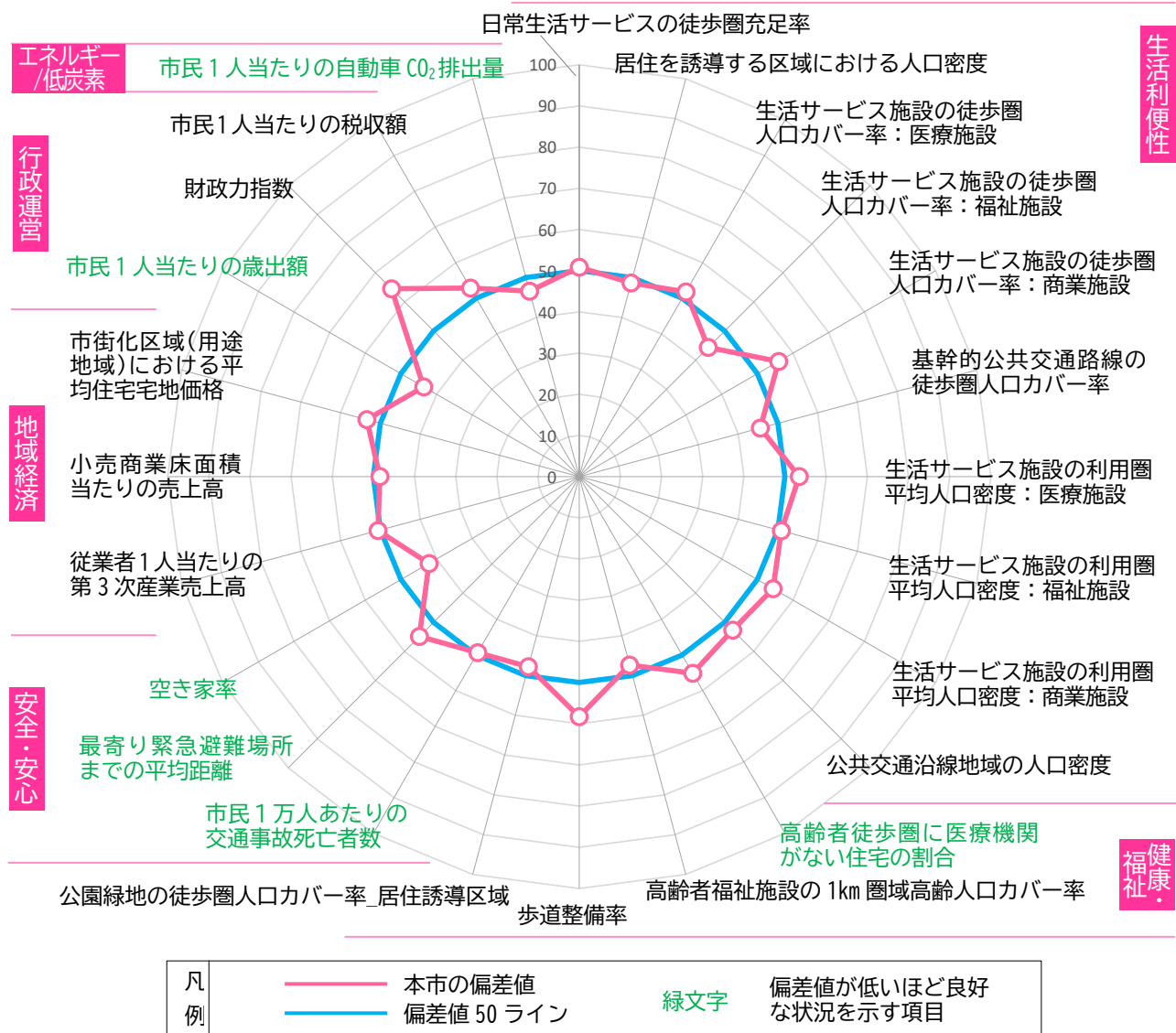
【令和 2 年】



資料：財政状況資料集（総務省）

2. 都市構造の評価

本市の都市構造を把握・評価するため、人口減少・高齢社会での持続可能な都市づくりに関する評価方法を示す「都市モニタリングシート」（国土交通省）に基づき分析を行った結果が下のグラフです。（次ページに評価データ掲載）



【都市構造上の特性】

- ・「生活利便性」：商業施設・医療施設の徒歩圏利用カバー人口が高く、福祉施設が低い状況です。公共交通沿線の人口密度は高いものの、駅までの徒歩利用が低くなっています。
- ・「健康・福祉」：高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅が多く、高齢者福祉施設の人口カバー率も低いなど、高齢者の徒歩による医療・福祉機能の利用に課題があります。歩道整備率は高く、徒歩での活動を支える環境が整っています。
- ・「安全・安心」：緊急避難所までの距離があり、災害時の緊急の安全確保が課題となります。空き家率は低いですが、氏家及び喜連川の既成市街地には空き家が多く見られます。
- ・「地域経済」：概ね平均的な数値となっており、用途地域の地価が高い状況です。
- ・「行政運営」：平均より高い状況にあり、財政力指数が高い数値となっています。
- ・「エネルギー・低炭素」：自動車CO₂排出量が平均より低い状況です。

【参考：評価結果一覧】

評価分野	項目	平均値 (10万人以下)	さくら市 偏差値	さくら市 数 値	単位	備 考
生活利便性	日常生活サービスの徒歩圏充足率	11	51	11.73	%	生活利便性の各項目を総合
	居住を誘導する区域における人口密度	34	49	30.93	人/ha	国勢調査 H27
	〃 : 医療施設	54	52	57.64	%	国勢調査 H27 国土数値情報
	〃 : 福祉施設	35	44	20.43	%	〃 〃 厚労省
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率：商業施設	32	56	44.32	%	〃 〃 商業統計
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	27	46	18.26	%	〃 国交省
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度：医療施設	8	53	10.54	人/ha	〃 国土数値情報
	〃 : 福祉施設	7	51	7.95	人/ha	〃 〃 厚労省
	〃 : 商業施設	10	54	14.23	人/ha	〃 〃 商業統計
	公共交通沿線地域の人口密度	11	53	13.05	人/ha	〃 国交省
健康・福祉	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	67	55	75.33	%	住宅・土地統計調査 H25
	高齢者福祉施設の 1km 圏域高齢人口カバー率	40	47	32.89	%	国勢調査 H27 国交省
	歩道整備率	52	58	71.30	%	国交省 H27
	公園緑地の徒歩圏人口カバー率_居住誘導区域	44	48	39.52	%	国交省 H23
安心・安全	市民 1 万人あたりの交通事故死亡者数	0.5	49	0.45	人	交通事故総合分析センター R1
	最寄り緊急避難場所までの平均距離	747	55	934.15	m	住宅・土地統計調査 H25
	空き家率	10	42	5.76	%	住宅・土地統計調査 H30
地域経済	従業者 1 人当たりの第 3 次産業売上高	13	51	13.63	百万円/人	経済センサス H26, H28
	小売商業床面積当たりの売上高	82	48	79.61	百万円/㎡	
	市街化区域(用途地域)における平均住宅宅地価格	18.4	53	23,711.11	円/㎡	国土交通省地価公示・都道府県地価調査 R2
行政運営	市民一人あたりの歳出額	855	44	413.72	千円/人	栃木県 令和元年度財政状況資料集（市町村分） H30
	財政力指数	0.4	64	0.76	—	
	市民一人あたりの税収額	120	53	143.16	千円/人	栃木県財政状況資料集（市町村分） H30
エネルギー／低炭素	市民一人あたりの自動車 CO ₂ 排出量	1.7	47	1.36	t-CO ₂ /年	国土交通省 H27

3. 現状・都市構造に係る課題

現状及び都市構造評価による特性を踏まえた課題を抽出します。

	現況・都市構造の特性	抽出される課題
現況特性	【人口】 ・国勢調査人口が増加傾向から令和2年より減少へ。以降ゆるやかな減少が続く見通し。 ・老年人口の急激な増加、今後とも人口割合は増加する見通し。 ・用途地域や面的整備地区は人口増加傾向にあるが伸びは鈍化。 ・氏家地区用途地域及び大野地区・上野地区における高い人口密度。喜連川地区は低密度かつ今後とも減少の見通し。	・用途地域・大野地区・上野地区・住宅地開発地区等の人口密度が高いエリアの高齢化への対応 ・氏家・喜連川の既成市街地の人口減少及び高齢化への対応 ・喜連川市街地における低密度かつ全年齢層の人口減少の抑制
	【土地利用】 ・氏家地区用途地域周辺における商業施設、用途地域外の大野地区・上野地区における住宅等の都市的土地利用など市街地の拡散傾向。 ・喜連川市街地におけるまとまった山地・農地。	・氏家市街地における市街地拡散の抑制 ・喜連川市街地における土地利用の促進 ・用途地域外の適正な土地利用誘導
	【産業】 ・就業構造は第1次・第2次産業の減少、第3次産業の増加。1～3次産業の動向。 ・観光入込客数の回復傾向。	・産業活性化等の取組（本計画の対象外） ・観光の回復傾向の活用
	【施設立地】 ・人口密度が高いエリアの徒歩利用圏をカバーしているのは福祉、教育・子育て、商業、医療、不足は行政・公益、金融で、概ね施設利用は確保されている。 ・公共交通の駅・バス停徒歩利用圏の人口カバー率は約30%と少ない。	・徒歩利用圏が確保されている施設の維持、不足している施設の強化 ・徒歩利用と一体的に利便性を高める公共交通機能の強化 ・公共交通の人口カバー率向上への対応
	【開発等】 ・用途地域周辺における農地転用、開発許可、新築による市街地の拡散。 ・氏家・喜連川の既成市街地における多くの空き家による敷地単位の空洞化（都市のスポンジ化）。	・用途地域周辺における市街地拡散の抑制 ・空き家・空き地等の既存ストックの活用
	【ハザードエリア】 ・用途地域内の洪水浸水想定区域、喜連川における土砂災害特別警戒区域の指定。	・都市機能・居住の誘導や生活環境の基盤となる安全・安心な環境づくり
	【地価・財政】 ・氏家地区における地価の下げ止まり、喜連川地区における地価減少の継続。 ・公共施設更新費の不足見通し、インフラの維持管理に係る財源の減少。	・公共施設更新やインフラ維持管理など都市のランニングコストを踏まえたまちづくり ・都市経営における財源確保に向けた取組
都市構造特性	・生活サービス施設の徒歩利用の利便性は概ね平均からやや上にある。 ・高齢者の医療・福祉施設利用、公共交通の利便性は平均より低い。 ・生活サービス利用圏の人口密度は平均より高い。 ・高齢者の徒歩での医療・福祉機能利用環境は不足するが、徒歩移動の都市基盤は整っている。 ・経済や行政運営などは平均より高い。	・都市機能の利用圏人口密度の維持 ・経済・行財政の維持と不足する機能の充実に向けた有効活用 ・施設・公共交通利用や高齢者の生活を踏まえた徒歩移動環境の充実

第2章 上位計画等における位置付け

1. 上位計画・関連計画

(1) 第2次さくら市総合計画 後期基本計画（令和3年3月）

《まちづくりの基本理念》

持続性のある自立した行財政基盤を確立し、安心して暮らせるまちづくり
－さくら市での暮らしを楽しめるまちづくり－

《まちの将来像》

安心して暮らせ、地域・ひと・ものを結ぶ、魅力いっぱいのまち
－健康・里山・桜の小都市－

《まちづくりの方向性》

- ・自立した行財政の確立
- ・まちづくりの基本は人づくり
- ・生き生きと生活を楽しむまちづくり
- ・活力と魅力にあふれるまちづくり
- ・環境にやさしいまちづくり
- ・人口減少社会への対応・取組の推進

《基本計画》抜粋

機能的で住みやすい安全な都市機能（都市基盤・安心安全分野：6施策）

- 安全で快適な交通環境の充実
 - ・公共交通機関の確保
 - ・安全で快適な道路の整備 など
- 魅力ある良好な市域の形成
 - ・計画的な土地利用
 - ・氏家駅東口周辺の利便性向上
 - ・定住・転入の促進 など
- 暮らしの安全・安心な社会の構築
 - ・交通安全意識の向上
 - ・交通安全対策の推進
 - ・犯罪に強い地域づくりの推進 など
- いのちとくらしを守る災害に強いまちづくり
 - ・地域防災力の強化
 - ・行政による防災体制の整備
 - ・土砂災害・浸水対策の整備 など
- 安全でおいしい水道水の安定供給
 - ・水道未普及地域の解消
 - ・管路の維持管理・更新 など
- 良好な水資源を保全する污水处理の推進
 - ・下水道の整備
 - ・合併処理浄化槽による污水处理の推進 など

《第2期さくら市まち・ひと・しごと創生総合戦略》

4つの基本目標 基本目標1：地域産業を活性化させ、安定したしごとを創出する

基本目標2：定住人口・交流人口を増やす

基本目標3：結婚・出産の希望をかなえ、子育てと教育の支援を充実させる

基本目標4：地域での確かな暮らしを確保する

《さくら市国土強靱化地域計画》

リスクシナリオに対する総合計画の該当分野・基本事業を位置付け

【主な基本事業】＊本計画に関するものを抜粋

- ・安全で快適な公営住宅の供給
- ・まちなかのにぎわい創出
- ・計画的な土地利用
- ・いのちとくらしを守る災害に強いまちづくり
- ・公共施設の適正化
- ・土砂災害・浸水対策の整備
- ・地域防災力の強化
- ・安全で快適な道路の整備
- ・道路・橋梁の長寿命化と維持管理

(2) 国土利用計画さくら市計画（平成29年3月）

《基本理念》

自立した行財政基盤の確立や市民の利便性確保のため、豊かな自然環境や恵まれた歴史・文化遺産等への影響に配慮しながら、必要性に応じた整備・開発・保全を計画的に実施・誘導していく。

《土地利用の基本方針》 抜粋

- ・総合的かつ計画的な市土利用
- ・安全で安心できる市土利用
- ・循環と共生を重視した市土利用
- ・美しくゆとりある市土利用

● 地域別

- ・都市的利用地域…宅地、商業等集積地域、住宅地域、工業団地として区分
市土の拠点として相応しい地域に発展するよう、更なる強化に努める

● 計画を達成するために必要な措置

- ・公共の福祉の優先 ・計画的な土地利用の調整 ・地域整備施策の推進 など

(3) 第4次さくら市土地利用調整基本計画（令和4年3月）

《土地利用調整の基本方向》 抜粋

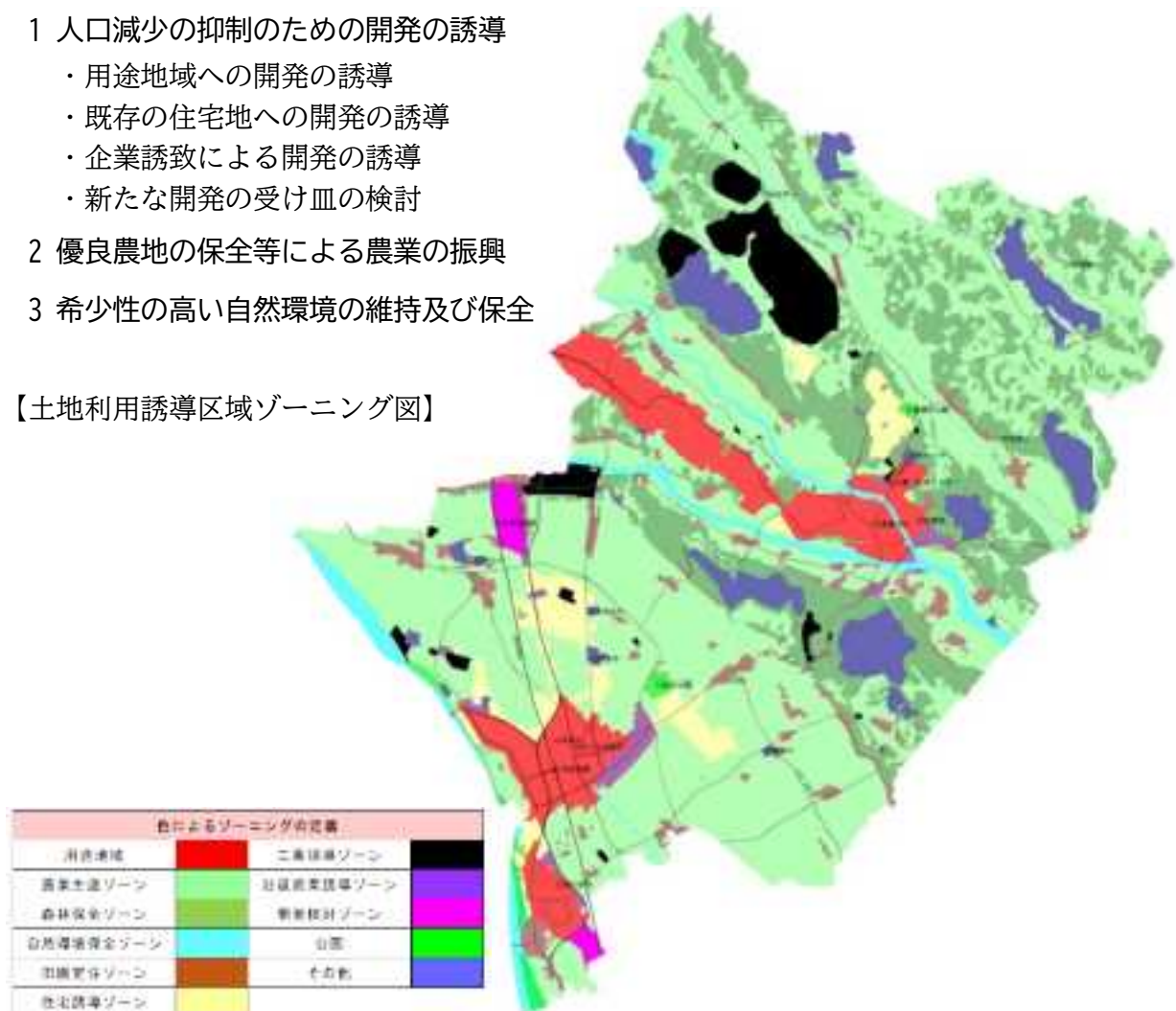
1 人口減少の抑制のための開発の誘導

- ・用途地域への開発の誘導
- ・既存の住宅地への開発の誘導
- ・企業誘致による開発の誘導
- ・新たな開発の受け皿の検討

2 優良農地の保全等による農業の振興

3 希少性の高い自然環境の維持及び保全

【土地利用誘導区域ゾーニング図】



(4) 『さくら市都市計画マスタープラン』(令和3年3月)

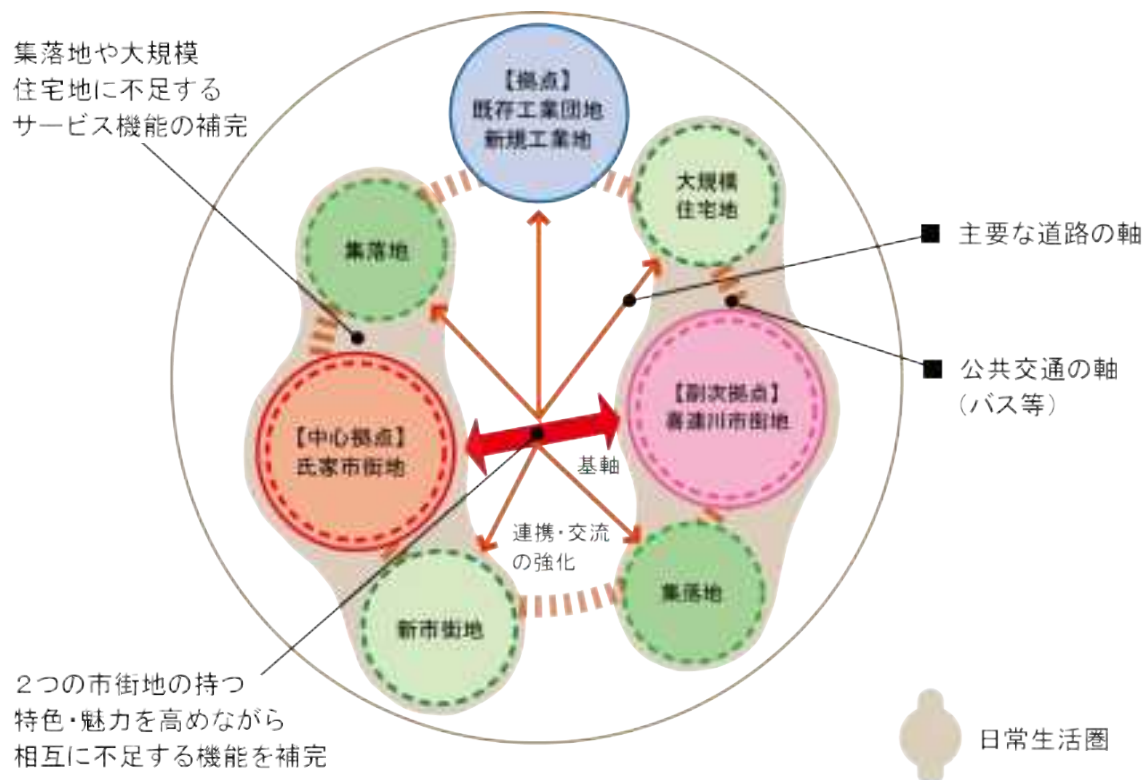
《将来都市像のテーマ》

次代へ花開く“さくら” 活力と魅力に栄える 自立・定住・交流のまち

《将来を見据えた都市づくりの視点》

- 地域産業の中心となる産業基盤の形成
- 活発な都市活動や人々の交流を支える諸機能が集積する都市環境の形成
- 地域連携を支える交通網の形成
- 多様な居住ニーズに対応した定住環境の形成
- コンパクトシティの形成
- 災害に強い都市構造の形成
- 豊かな自然との共生環境づくり
- さくら市の個性や魅力の創出

【さくら市におけるコンパクトシティ形成の概念】



〔2つの市街地の機能分担のイメージ(主たる役割と機能)〕

【中心拠点：氏家市街地】

- 居住機能
- 商業サービス機能
- 業務機能
- 医療サービス機能
- 公共・公益サービス機能
- 歴史・文化・交流等の機能
- 公共交通の結節機能

【副次拠点：喜連川市街地】

- 居住機能
- 身近な商業サービス機能
- 観光サービス機能
- レクリエーション機能
- 公共・公益サービス機能
- 歴史・文化・交流等の機能

《将来都市構造》

【拠点の形成】

● 活動中心拠点：氏家市街地

都市活動全般にわたる各種機能が集積する、さくら市の中心としてふさわしい、にぎわいのある環境を形成する区域

● 生活交流拠点：喜連川市街地

生活全般にわたる各種機能の集積に加え、観光資源や歴史文化資源を活かした、多様な交流が展開される区域

【エリアの形成】

● ゆとりとうるおいの居住エリア：上阿久津台地地区、フィオーレ喜連川、桜が丘

周囲の自然環境と調和した、特色ある住宅地の形成を図る区域

● 住宅立地の許容・検討エリア：大野地区、上野地区

開発需要の高まりに対応する、良質な住宅地の形成を誘導・調整し、生活基盤施設の整備・充実を図る区域

● 開発の検討エリア：蒲須坂駅以东、上阿久津台地以南

将来的な開発可能性の動向を見据え、新たな開発の誘導を図る区域

【将来都市構造】



(5) 『さくら都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』（令和3年3月 栃木県）

《都市づくりの基本理念》

- 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり
- 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり
- 持続可能で効率的な都市づくり
- 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり
- とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

《拠点地区》抜粋

【広域拠点地区】 ・都市機能や人口の集積を一層促進し、商業や医療、公共公益施設などの都市機能を周辺都市と共有、利活用できるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する

○JR氏家駅周辺地区

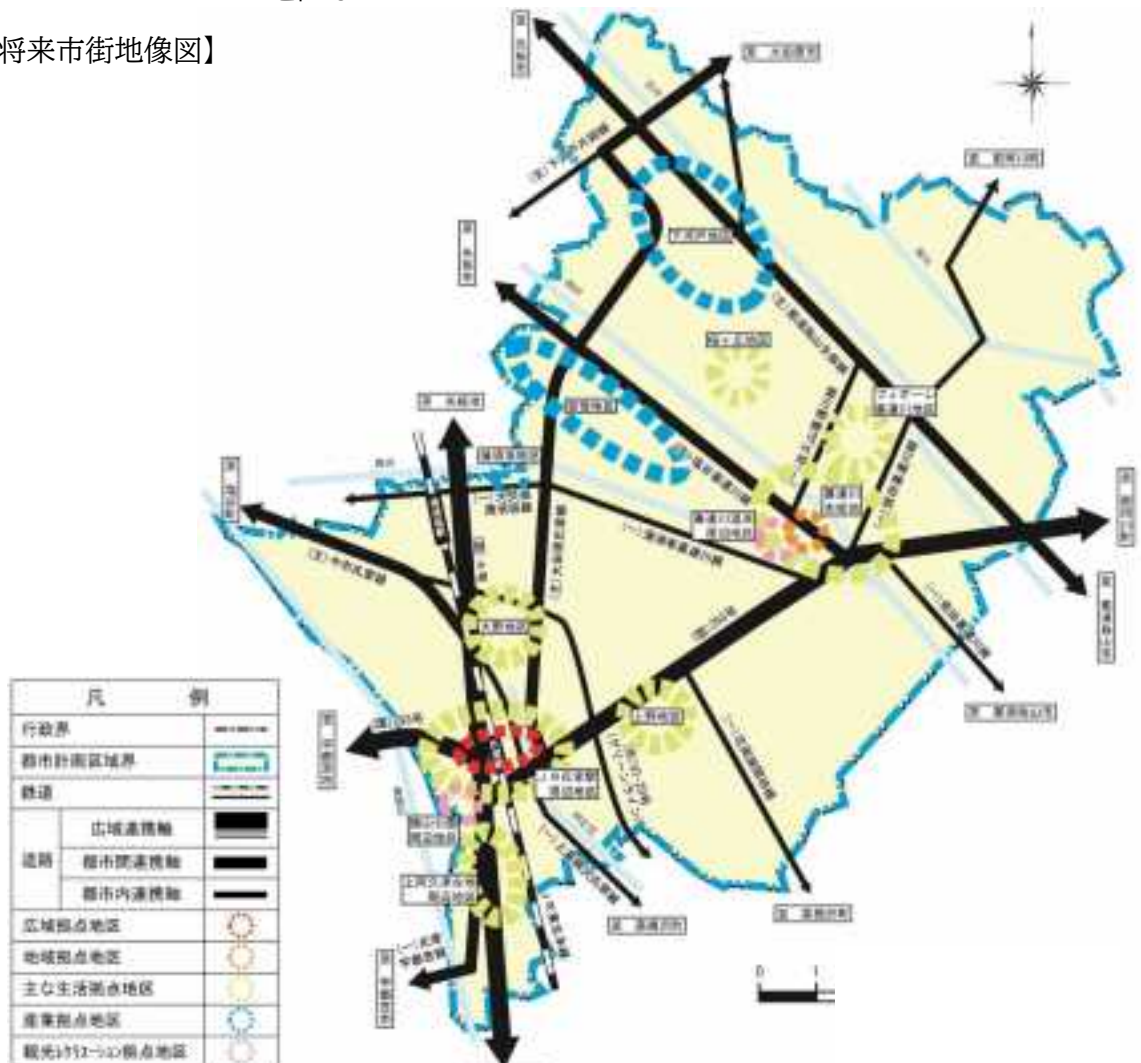
【地域拠点地区】 ・徒歩や自転車で移動可能な範囲に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実や、日常生活の利便性の向上を図る

○(主)塩谷喜連川線沿いの喜連川市街地

【生活拠点地区】 ・日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保や、公共交通の充実などにより生活の利便性の向上を図る。

○広域拠点地区や地域拠点地区周辺に形成された住居系市街地、フィオーレ喜連川地区、桜ヶ丘地区、上阿久津台地周辺地区、大野地区や上野地区、その他概ね小学校区の規模でコミュニティの中心となる地区など

【将来市街地像図】



(6) さくら市地域公共交通計画（令和6年3月）

《基本理念》

暮らしを安全に楽しむ 未来につなぐ交通ネットワーク

《基本方針》

基本方針1：市民の生活に寄り添うための交通サービスの提供

- ・あらゆる移動目的に対応した公共交通整備や移動ニーズに対応した運行形態見直し等
- ・交通弱者のみならず自家用車利用が状態している市民も市内移動で気軽に公共交通が利用できるような利用環境の向上

基本方針2：ひとを、地球を、まちを活性化させる公共交通網の整備

- ・市街地の活性化をはじめ、本市に関わる賑わい創出や活性化に寄与する公共交通
- ・高齢者の外出支援、市街からの来訪者の市内散策等にも活用できる公共交通

基本方針3：利便性と持続性を両立する、自立した公共交通の確立

- ・郊外部における一定の利便性を持った移動手段の確保
- ・効率的な運行形態の構築や既存交通の最適化等の費用負担を最小限に抑えた公共交通ネットワークの構築

《さくら地域公共交通ネットワーク構想図》



第3章 まちづくり方針

1. 市民意向

(1) 調査実施の概要

本計画の内容においては、生活サービスの利用等の都市活動や居住に係るニーズ等を反映させる必要があることから、令和4年9月に意向調査を実施しました。

実施においては、満18歳以上の市民から無作為抽出した2,000人を対象とし、有効回収数705人（回収率35.3%）という結果となりました。

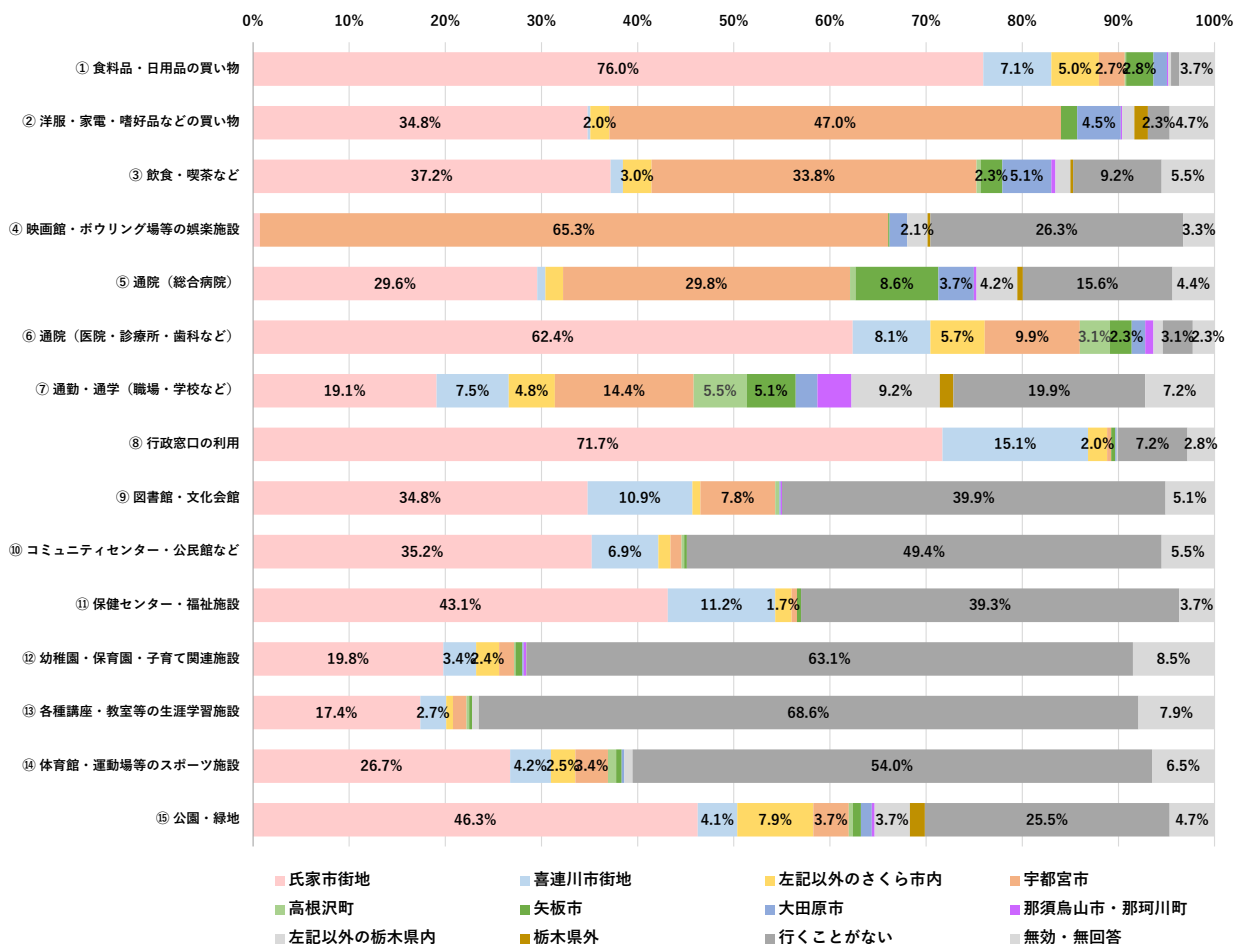
(2) 調査結果の概要

① 生活圏域と移動手段

「食料品・日用品の買い物」は市内が多く、中でも氏家市街地が76.0%を占めています。その他、市内での利用が多いのは「行政窓口の利用」「通院(医院・診療所・歯科など)」「保健センター・福祉施設」などとなっています。

市外の利用は、「洋服・家電・嗜好品などの買い物」「喫茶・飲食など」「通院(総合病院)」「映画館・ボウリング場等の娯楽施設」で、行き先で多いのは宇都宮市となっています。

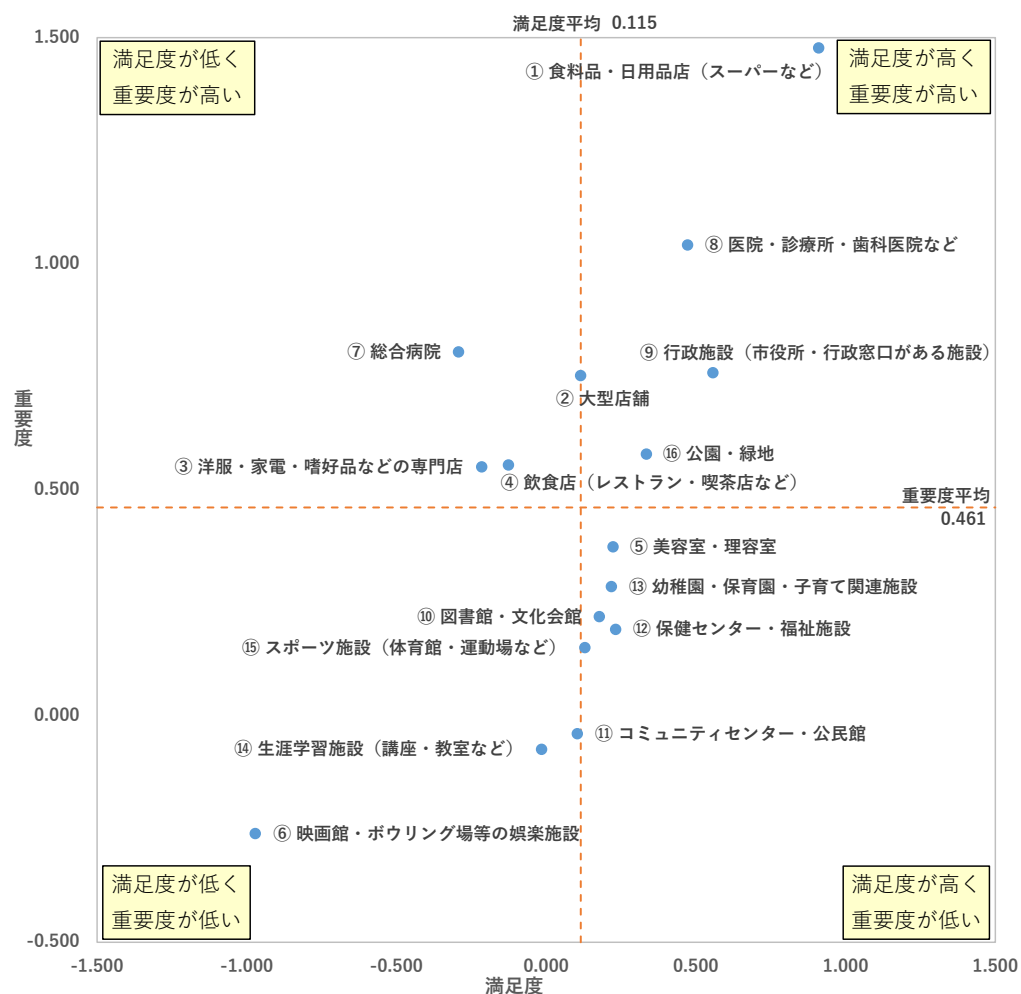
これらの移動に際しては「自動車」が最も多く利用され、自動車を利用する理由を問う設問では「便利だから」「他に移動手段がないから」などが挙げられています。



② 利用しやすい範囲の施設の満足度・重要度

満足度・重要度ともに高い施設は「食料品・日用品店」が最も高く、それ以外では「医院・診療所・歯科医院など」「行政施設」「公園・緑地」などとなっています。

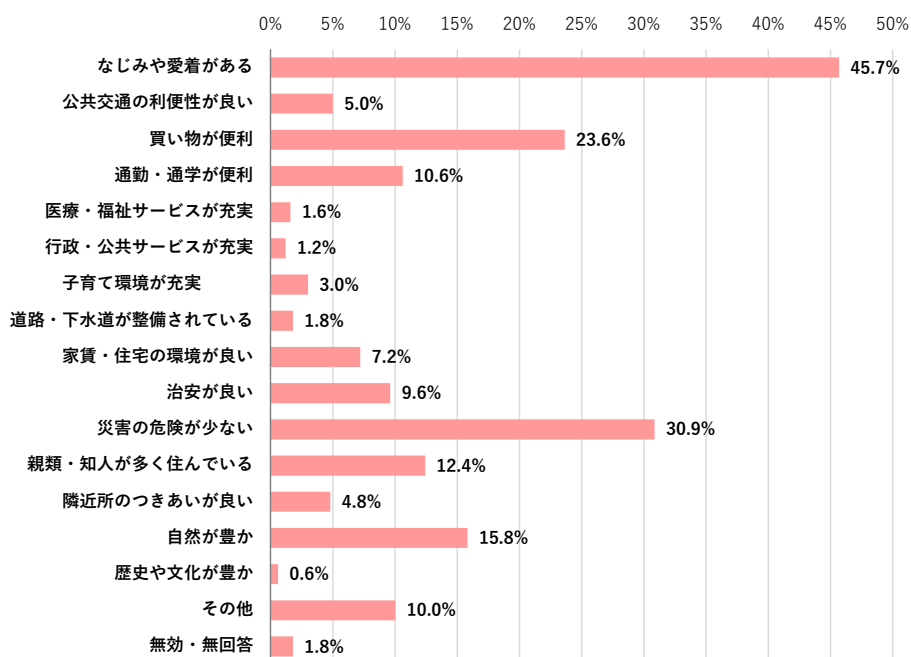
満足度は低いが高重要度の施設として「総合病院」「大型店舗」「洋服・家電・嗜好品などの専門店」「飲食店」など、生活圏域の設問で市外利用が多い施設が選ばれています。



③ 居住意向

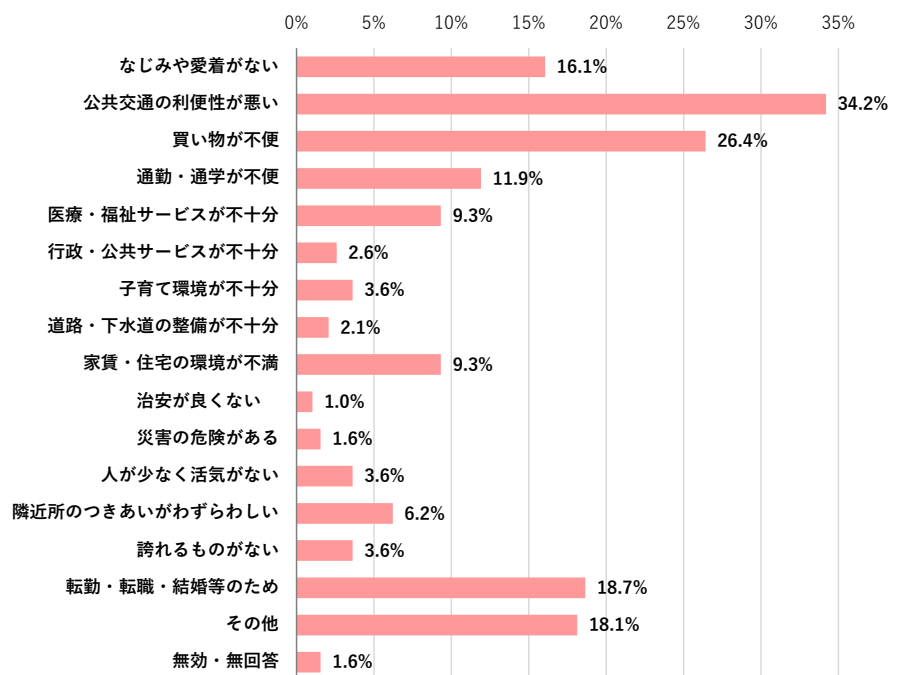
居住意向の設問では「住み続けたい」が70.6%となっています。

その理由として「なじみや愛着がある」が最も多く、それ以外では「買い物が便利」「災害の危険が少ない」などとなっています。



居留意向の設問の他の選択肢では「できれば住み続けたいが転居するかもしれない」「転居したい」が合わせて 27.3%となっています。

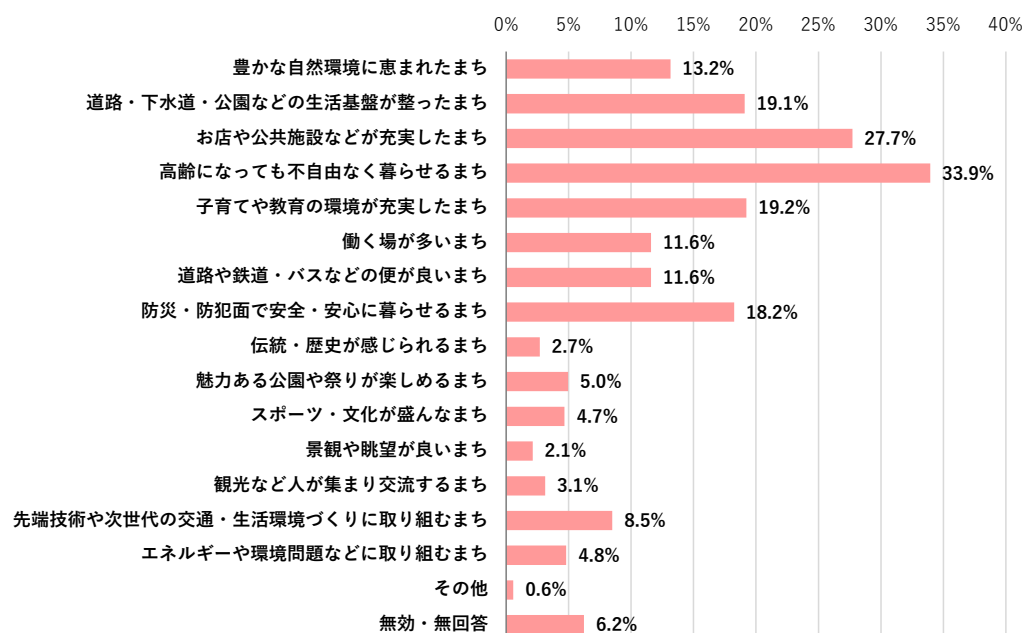
その理由として「公共交通の利便性が悪い」「買い物が不便」などが多く、「買い物が不便」は住み続けた理由で多かった「買い物が便利」に関連してきます。「買い物が不便」の地区別割合では、氏家地区が約 18%、喜連川地区が約 48%となっており、地区による差が見られます。



④ さくら市の将来像

概ね 10～20 年後の望ましいまちの姿は、「高齢になっても不自由なく暮らせるまち」が最も多く、それ以外では「お店や公共施設などが充実したまち」「子育てや教育の環境が充実したまち」「道路・下水道・公園などの生活基盤が整ったまち」「防災・防犯面で安全・安心に暮らせるまち」などとなっています。

高齢者の生活、買い物の利便性、教育・子育て、都市基盤、安全・安心など、生活に密着した環境が充実したまちづくりが望まれています。



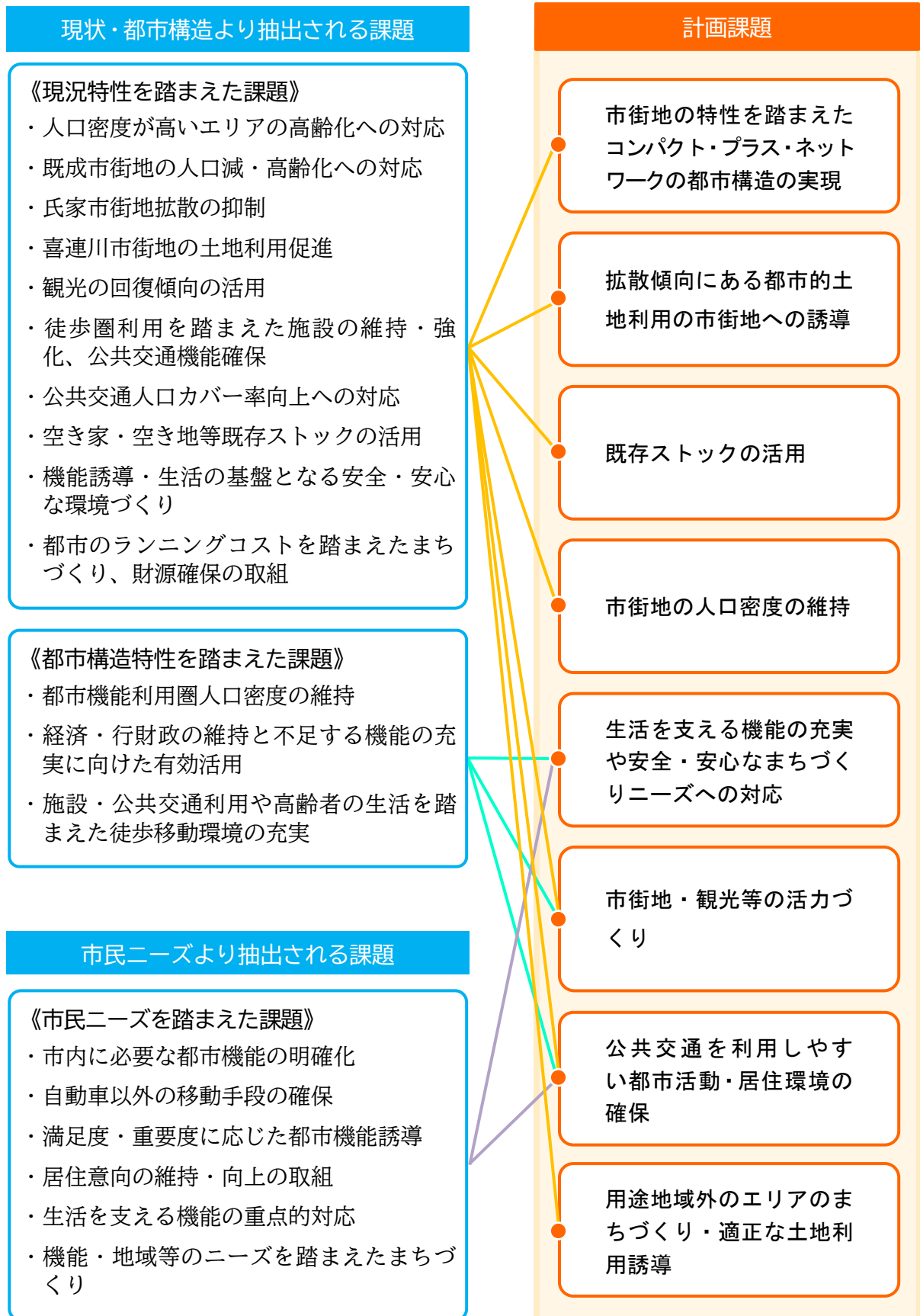
(3) 調査結果の概要

市民ニーズを踏まえた課題を抽出します。

市民ニーズの概要	抽出される課題
【生活圏域・移動手段】 ・日常的な買い物・通院は市内、嗜好品・飲食・大病院などは市外。行き先は宇都宮市が多い。 ・交通手段は自動車がほとんどで、便利さや他に移動手段がないなどの理由による。	・市内に必要な都市機能の明確化（市外利用が見られる都市機能の強化の検討） ・自動車以外の移動手段の確保
【施設の満足度・重要度】 ・生活圏域で市内での利用が多い機能は満足度・重要度ともに高く、市外での利用が多い機能は満足度が低いが重要度が高い。	・満足度・重要度の高い都市機能の維持 ・満足度が低く重要度が高い都市機能の誘導
【居留意向】 ・70%以上の高い居留意向があり、「なじみや愛着」「買い物が便利」「災害の危険が少ない」が理由。転居したい理由は「公共交通の利便性が悪い」「買い物が不便」など。	・居留意向の持続・向上に向けた取組 ・公共交通・買い物等の地域差があるニーズを踏まえた対応
【将来像】 ・高齢者の生活、買い物、教育・子育て、都市基盤、安全・安心など生活に密着した環境の充実が望まれている。	・生活を支える機能が充実したまちづくりへの重点的な対応 ・ニーズを踏まえたまちづくりターゲットの検討

2. 計画課題

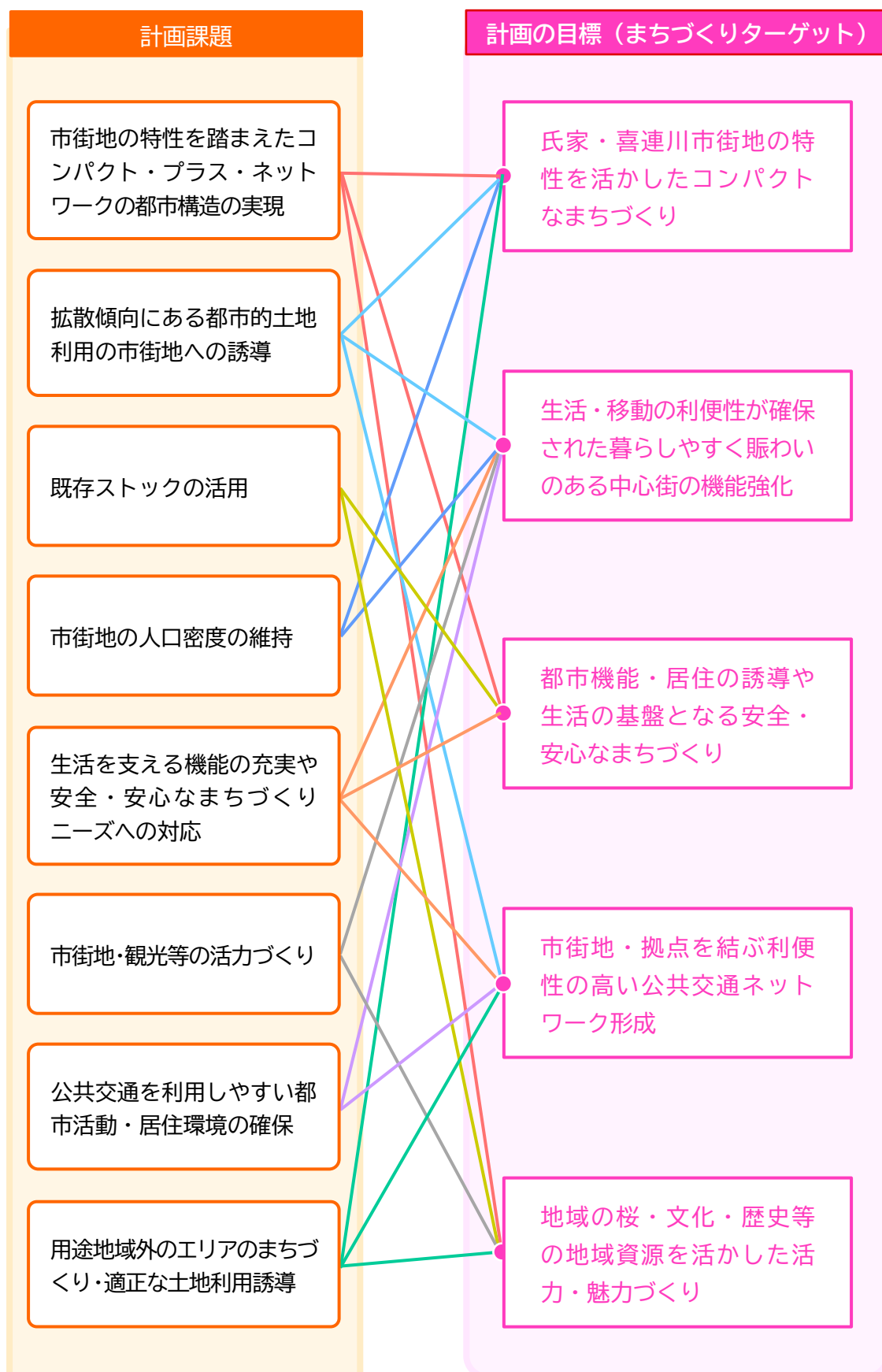
現状都市構造より抽出した課題や関連計画、市民ニーズを踏まえ、本計画における重点的に対応する計画課題を設定します。



3. まちづくり方針

(1) まちづくりターゲット・ストーリー

上位計画等の将来像実現や現況課題解消等の視点から設定した計画課題を踏まえ、本計画が重点的に対応する目標（まちづくりターゲット）を設定します。



(2) 計画の基本方針

計画の目標（まちづくりターゲット）を実現するための基本方針（ストーリー）を整理します。

① 氏家・喜連川市街地の特性を活かしたコンパクトな小都市づくり

氏家・喜連川市街地の位置づけ・特性を活かしたコンパクト・プラス・ネットワークの核の形成に向け、本計画における誘導区域を設定し、民間施設への支援が可能な制度の利点を生かし、生活サービス機能の維持・誘導の促進を図ります。併せて、生活サービス機能が確保された市街地への居住の誘導を図ります。

本市のコンパクトなまちづくりを進める上では、市街地の拠点性向上と併せ、用途地域周辺の開発による市街地拡散や用途地域外における生活拠点・住宅開発地の位置付けについても検討する必要がある、都市マスと連携しながら市全体のまちづくりを進めます。

② 生活・移動の利便性が確保された暮らしやすく賑わいのある中心街の機能強化

高齢者や子育て世代をはじめ幅広い年齢層が暮らしやすい市街地を形成し、都市機能・居住の誘導における強みとするため、生活サービス施設の維持・強化と公共交通環境の利便性向上を図り、市街地の賑わいを創出します。

既成市街地に多い空き家や喜連川市街地における低・未利用地の有効活用による都市機能・居住の誘導を図ります。これらの活用には、空き家対策や公共施設再編等の関連部門との連携や、立地適正化計画制度における既存ストック利活用の支援策についても検討します。

③ 都市機能・居住の誘導や生活の基盤となる安全・安心なまちづくり

近年の頻発化・激甚化する自然災害を踏まえ、安全・安心な都市基盤が確保された区域への都市機能・居住の誘導を図ります。

このため、地域防災計画、国土強靱化地域計画や国・県の取組との連携を基本とする防災指針を作成し、誘導区域の安全・安心なまちづくりを進めます。

④ 市街地・拠点を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワーク形成

公共交通部門との連携により拠点や集落等のネットワークを充実させることで、市全体の暮らしやすい環境の維持・向上を図ります。

市街地においては、公共交通と歩行者・自転車の安全・快適な移動、住民や来訪者の回遊など歩いて暮らせるまちづくりにも配慮したネットワーク環境形成を図ります。

⑤ 地域の桜・文化・歴史等の地域資源を活かした活力・魅力づくり

各拠点や地域における都市機能や自然・歴史等の地域資源など特性を活かしたまちづくりを推進し、都市機能の立地や居住の場を選択する際の「強み」となる活力・魅力づくりを図ります。

市街地と、生活拠点・集落、自然的土地利用における本市の魅力ある資源等についてもネットワーク・連携を図り、市全体の活力・魅力あるまちづくりを目指します。

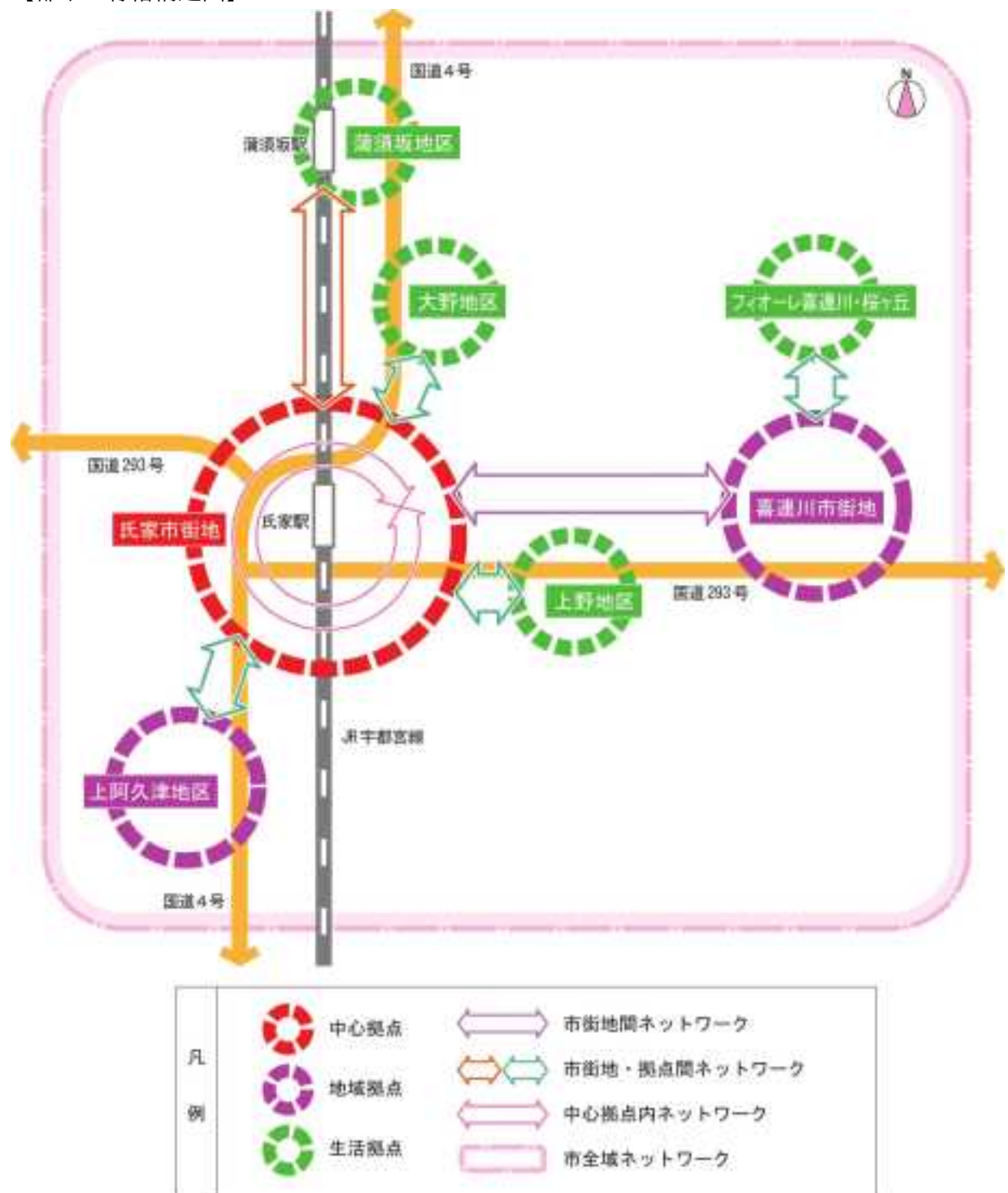
第4章 目指すべき都市の骨格構造

1. 都市の骨格的な将来像

本市におけるコンパクト・プラス・ネットワークによる都市の骨格構造を設定します。

名 称	対象地区	位 置 づ け
中 心 拠 点	氏家市街地	氏家駅を中心とした氏家市街地をコンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の核として、市全体の都市活動や市民生活を支える各種の都市機能が集積した拠点の形成を図ります。
地 域 拠 点	喜連川市街地	喜連川庁舎を中心とした喜連川市街地をコンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造において、中心拠点を補完する核を形成するとともに、地域の都市活動や市民生活を支える都市機能が集積した拠点の形成を図ります。
	上阿久津地区	面積整備による良好な都市基盤を活かし、中心拠点との連携による暮らしやすい拠点の形成を図ります。
生 活 拠 点	大 野 地 区 上 野 地 区 蒲須坂地区 フィオーレ 喜連川地区 桜ヶ丘地区	鉄道駅周辺や住宅等の集積により形成される生活拠点として位置付けます。 ※生活拠点は用途地域外であるため、立地適正化計画における都市機能誘導区域の対象とはしないが、周辺地域の生活利便性を支える拠点として市独自の取組を推進する。
ネットワーク	市全域	各拠点を結ぶネットワーク、拠点以外の市全域を結ぶネットワークを確保し、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現を目指します。

【都市の骨格構造図】



2. 人口フレーム

総合計画に準拠した総人口フレームに基づき、市街地人口の維持を図るための用途地域人口を設定します。人口減少が予測される中でも増加傾向にある用途地域人口を持続させ、市街地の活力と都市機能の維持（各種施設の利用者の確保）の効果を目指します。

	基準年次 令和2年(2020)	目標年次 令和27年(2045)	備考(用途地域：地区別)
総人口 (人口密度)	44,513人 (3.6人/ha)	41,051人 (3.3人/ha)	R2氏家：13,866人(30.2人/ha) 喜連川：2,055人(10.7人/ha)
用途地域人口 (人口密度)	15,921人 (15.6人/ha)	15,900人 (15.6人/ha)	R27氏家：13,850人(30.2人/ha) 喜連川：2,050人(10.7人/ha)

*参考 総人口の実績値は国勢調査、R7～R27 目標値は「第二次総合計画」準拠

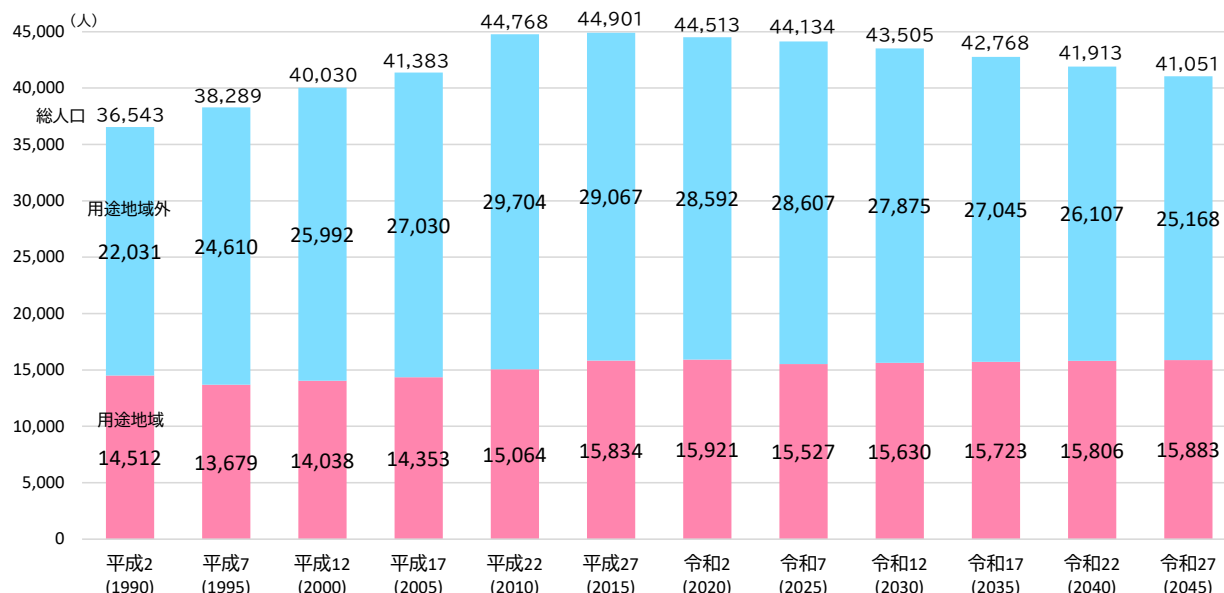
用途地域人口の実績値、H2～H27 は都市計画基礎調査、R2 は国勢調査

R7～R27「用途地域人口」の推計値(下表：赤字文字部分)は最小二乗法(対数回帰式)による

備考欄「用途地域：地区別」は令和2年度国勢調査人口メッシュデータより計測した人口割合より按分

	平成2 (1990)	平成7 (1995)	平成12 (2000)	平成17 (2005)	平成22 (2010)	平成27 (2015)
総人口	36,543	38,289	40,030	41,383	44,768	44,901
(人口密度)	2.9	3.0	3.2	3.3	3.6	3.6
(対前回比)	—	104.8%	104.5%	103.4%	108.2%	100.3%
用途地域人口	14,512	13,679	14,038	14,353	15,064	15,834
用途地域集中度	39.7%	35.7%	35.1%	34.7%	33.6%	35.3%
(人口密度)	14.2	13.4	13.8	14.1	14.8	15.5
(対前回比)	—	90.0%	98.2%	98.9%	97.0%	104.8%
用途地域外人口	22,031	25,992	25,992	25,992	29,704	29,704
(人口密度)	1.9	2.3	2.3	2.3	2.6	2.6

	令和2 (2020)	令和7 (2025)	令和12 (2030)	令和17 (2035)	令和22 (2040)	令和27 (2045)
総人口	44,513	44,134	43,505	42,768	41,913	41,051
(人口密度)	3.5	3.5	3.5	3.4	3.3	3.3
(対前回比)	99.1%	99.1%	98.6%	98.3%	98.0%	97.9%
用途地域人口	15,921	15,527	15,630	15,723	15,806	15,883
用途地域集中度	35.8%	35.2%	35.9%	36.8%	37.7%	38.7%
(人口密度)	15.6	15.2	15.3	15.4	15.5	15.6
(対前回比)	101.4%	98.4%	102.1%	102.3%	102.6%	102.6%
用途地域外人口	18,403	28,607	27,875	27,045	26,107	25,168
(人口密度)	1.6	2.5	2.4	2.3	2.3	2.2



3. 公共交通との連携方針

公共交通部門（「さくら市地域公共交通計画」）との連携により、都市の骨格構造における「ネットワーク」機能を確保するための方針を整理します。

《市街地間ネットワーク》

氏家市街地（中心拠点）と喜連川市街地（地域拠点）について、国道 293 号やさくらロードを中心に路線バス等により連携し、移動環境の維持・向上とともに生活や活性化の軸としても活用できるネットワーク形成を図ります。

《市街地・拠点間ネットワーク》

氏家及び喜連川の両市街地とその周辺における地域拠点（上阿久津地区）、生活拠点（大野地区、上野地区、フィオーレ喜連川地区、桜ヶ丘地区）を連携し、市街地の都市機能を利用しやすい環境を確保するため、路線バス・デマンド交通等を活用した市街地・拠点間ネットワークの形成を図ります。

蒲須坂駅周辺の生活拠点については、JR 宇都宮線による氏家市街地とのネットワーク形成を図ります。

《中心拠点内ネットワーク》

氏家駅を基点とした歩いて都市機能を利用できる利便性の高い拠点形成や、住民・来訪者等の回遊による賑いと活力あるまちづくりを支援するため、駅の東西に広がる市街地の施設等を連携する中心拠点内ネットワーク（例：デマンド交通、市街地循環路線、地域内交通等）の確保を図ります。

《市全域ネットワーク》

市全域の暮らしやすい環境を形成するため、上記の市街地・拠点に加え、市内の住宅地・集落等をデマンド交通で結ぶ市全域ネットワークを確保します。

第5章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導方針

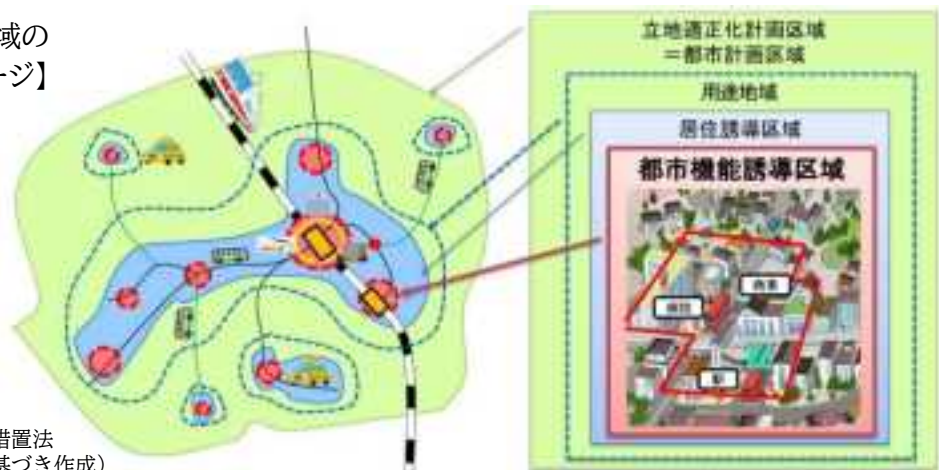
コンパクト・プラス・ネットワークの拠点となる暮らしやすい市街地形成のため、生活サービス施設等の立地誘導を図る都市機能誘導区域を定めます。

① 規定等との整合

区域設定の前提条件として、「都市計画運用指針（R6国土交通省）」及び「立地適正化計画作成の手引き（R6国土交通省）」における都市機能誘導区域設定の規定等を整理します。

都市計画運用指針（R6）	《基本的な考え方》 ・一定の区域と誘導したい機能、区域内において講じられる支援措置を事前明示することにより生活サービス施設の誘導を図る区域。 ・原則、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約することにより、生活サービス機能の効率的な提供が図られるよう設定すべき区域。 《都市機能誘導区域の設定》 ・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等、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。 ・区域規模：一定程度の都市機能が充実している範囲、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲。
立地適正化計画作成の手引き（R6）	《基本的な考え方》 ・各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討。 《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で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域。 ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域。

【都市機能誘導区域の設定イメージ】



② 都市機能誘導方針の設定

①の規定を踏まえ、本市の都市機能誘導の方針を設定します。

将来像・都市計画との整合	・総合計画における中心的な市街地等の位置づけとの整合を図ります。 ・都市マスにおけるまちづくりの核となる拠点としての位置づけとの整合を図ります。 ・都市マスの地域別構想における方針との整合を図ります。 ・県区域マスにおける拠点の位置づけや土地利用方針との整合を図ります。
	・用途地域において都市機能（商業・業務等）が集積しているエリアの維持を図ります。 ・都市計画として都市機能の誘導に適合した「商業系」の用途地域における設定を基本とします。 ・商業系用途地域以外にも実施中の事業やまちづくりの取組を踏まえ、将来的に立地適正化計画制度の有効活用を見据えた区域設定を行います。 ・用途地域が指定されている「上阿久津台地地区（地域拠点）」は商業系の用途地域指定がないため都市機能誘導区域を設定しませんが、面的整備実施済地区として、市街地の人口密度において重要な地区であることから、居住誘導区域を設定するとともに、拠点間の交通ネットワークによる生活利便性の確保を図ります。
生活を支える機能の確保	・洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害リスクを踏まえ、安全な基盤が確保されているエリアへの誘導を図ります。
	・公共交通の利便性が確保された暮らしやすい拠点形成のため、駅や交通結節点機能を有する公共施設等を核とするエリア設定を図ります。 ・併せて、公共交通部門の施策との連携により、設定した核における持続的な公共交通サービスの維持を図ります。 ・都市機能の立地・事業等の動向を踏まえ、都市機能やインフラ等の生活環境づくりを見据えた都市機能誘導及び区域設定を図ります。

(2) 拠点ごとの必要機能・区域規模の方針

① 氏家中心拠点

氏家駅を核として、中心拠点に求められる都市機能の集積を図ります。

全市的なエリアを対象にした都市機能の維持・充実を図るとともに、氏家駅東におけるまちづくりの取組等、賑わいづくりや基盤整備等を踏まえた区域設定を行います。

【拠点の位置づけ・必要機能】

さくら市 総合計画	《基本構想》 - 土地利用の方向性：商業等集積地域 中心市街地については、住民の利便性に寄与する店舗、事業所等の各種サービス施設の集積を誘導し、将来に渡り、市の発展を支える中核的な役割を果たす区域 《基本計画（後期）》 - くらしを支える強固な経済基盤：安定と発展の商工業基盤の充実と強化 - 基本事業：まちなかのにぎわい創出（氏家駅周辺の賑わい） - 機能的で住みやすい安全な都市機能：魅力ある良好な市域の形成 - 基本事業：氏家駅東口周辺の利便性向上 （JR 氏家駅周辺の安全性・利便性向上、賑わい醸成）
さくら市 都市計画 マスタープラン	《全体構想》 - 将来都市構造：活動中心拠点 都市活動全般にわたる各種機能が集積する、さくら市の中心としてふさわしい、にぎわいのある環境を形成する区域 - 土地利用の基本方針：都市核 多様な都市活動機能の集積を活かした、子供からお年寄りまでより多くの人が利用しやすい都市核の形成 《地域別構想》 - 環境づくりの要点：さくら市の中心としてふさわしい多様な機能が集積する生活利便性の高い環境づくり 【地域別構想：まちづくり方針図（抜粋）】  多様な機能が集積した都市核の形成（JR 氏家駅周辺及び市役所南の両側） JR 氏家駅の利便性向上 より多くの人々が利用できる公共交通の充実 公園緑地の整備充実 コミュニティ施設や福祉施設の適切な維持管理や安全なアクセス環境の整備 氏家市域における防災目標の向上 広域防災拠点（氏家総合公園）や避難所の防災機能強化 JR 氏家駅周辺の賑わい環境の形成 JR 氏家駅周辺及び市役所南の両側の賑わい環境づくり 多様な機能が集積した都市核の形成（JR 氏家駅周辺及び市役所南の両側） JR 氏家駅の利便性向上 より多くの人々が利用できる公共交通の充実 公園緑地の整備充実 コミュニティ施設や福祉施設の適切な維持管理や安全なアクセス環境の整備 氏家市域における防災目標の向上 広域防災拠点（氏家総合公園）や避難所の防災機能強化 JR 氏家駅周辺の賑わい環境の形成 JR 氏家駅周辺及び市役所南の両側の賑わい環境づくり
さくら 都市計画区域 マスタープラン	《地域ごとの市街地像：拠点地区》 - 都市機能や人口の集積を一層促進し、商業や医療、公共公益施設などの都市機能を周辺都市と共有、利活用できるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する「広域拠点地区」。 《土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針》 - 石蔵などの歴史的建築物を活用した個性的な都市景観づくりにより、魅力と活気ある商業地を目指すとともに利便性の高い日常的商業地を配置。 - 業務地は都市活動全般にわたる都市機能が集積する広域拠点地区を中心に配置・誘導。 - 空き地などの低未利用地、空き家や公的不動産などの既存ストックの有効活用を図りながら、まちなみの形成に配慮した良好な商業や業務、居住空間とした中密度の土地利用。

氏家中心拠点における都市機能誘導区域の区域規模や具体的な区域取り等の考え方を下表に整理します。

【区域規模の方針】

将来像・都市計画との整合	・ 総合計画：商業等集積地域、都市マス：活動中心拠点・都市核、県区域マス：広域拠点地区としての位置づけを踏まえ、商業機能や市全域を対象とした行政・公共施設集積地を中心とするエリア。
	・ 施設立地状況より一定数の集積が確認されるエリア。
	・ 商業系の用途地域（近隣商業地域）を基本に設定します。 ・ 商業系以外でもさくら市役所等の主要な公共施設を含むエリア。
生活を支える機能の確保	・ 洪水浸水想定区域内の想定浸水深 3 m 未満（2 階建て建物の 1 階部分まで）のエリア。
	・ 氏家駅を核として半径 800m～1km 以内をめやすに生活サービス施設が徒歩圏に集積しているエリア。 ・ 氏家駅東の既成市街地において空き家が多く発生している状況を踏まえ、空き家・空き地等の有効活用による都市機能の誘導を見据え、既成市街地を区域に含めます。
	・ 氏家駅東側の近隣商業地域以外のエリアについて、以下の観点から誘導区域に含めます。 ア. 公共施設や生活サービス機能を確保するため、市役所本庁舎、氏家公民館、氏家体育館、氏家図書館、氏家保健センター、社会福祉協議会等の主要な公共施設をはじめ、氏家小学校、税務署、銀行等を包含するエリアを区域に含めます。 イ. 国道 293 号、(一) 氏家停車場、(一) 上高根沢氏家線、JR 線路に囲まれた部分について、道路整備状況や今後の有効な土地利用を見据え、区域に含めます。 ウ. 氏家駅西部土地区画整理地区内において、駅西近隣公園の南側に一部低未利用地が見られることから、今後の有効な土地利用を見据え、区域に含めます。 エ. 国道 293 号の南側における民間施設の立地動向を見据え、区域に含めます。

② 喜連川地域拠点

喜連川支所を核として、地域拠点として求められる都市機能の集積を図ります。

市全域を対象とする都市機能については氏家中心拠点との連携・補完を前提に、喜連川地域の生活サービスを支える都市機能の誘導を基本とします。

また、市街地内（用途地域内）における観光・レクリエーション機能や土砂災害特別警戒区域等、地域の実情を踏まえた区域設定を行います。

【拠点の位置づけ・必要機能】

さくら市 総合計画	《基本計画（後期）》 ・くらしを支える強固な経済基盤：安定と発展の商工業基盤の充実と強化 基本事業：まちなかのにぎわい創出（喜連川支所周辺の賑わい）
さくら市 都市計画 マスタープラン	《全体構想》 ・将来都市構造：生活交流拠点 生活全般にわたる各種機能の集積に加え、観光資源や歴史文化資源を活かした、多様な交流が展開される区域 ・土地利用の基本方針：観光交流核 温泉や歴史文化資源など観光機能の集積を活かした観光交流核の形成 《地域別構想》 ・環境づくりの要点： 日常的な生活ニーズへの対応や容易な移動性が確保されたゆとりのある居住環境づくり 【地域別構想：まちづくり方針図（抜粋）】  生活利便性を高め観光機能が集積した観光交流核の形成（喜連川支所周辺） 一般住宅地における生活機能集積（近隣道路、公園、公共下水誘導）の整備 新たなまちの賑わいづくりに資する商業・観光機能の強化 当該居住や観光客のニーズに応じた交通サービス等の整備（道路など） 地域内の円滑な交通を支える道路ネットワークの形成 当該地域周辺の観光資源や歴史文化資源を活かした観光交流核の形成 さくら市域の土地利用の充実や環境整備の検討 より多くの人が利用できる公共交通の強化（新緑のバス交通、乗合タクシー等） おろ山公園の市街地の整備 喜連川温泉等の観光資源の活用 コミュニティ施設や観光施設の適切な維持管理や安全なアクセス環境の整備 市街地内における公共交通の整備 市街地における防災等の向上 喜連川温泉駅周辺や観光客の誘致施設整備 喜連川支所周辺の観光資源を活かした観光交流核の形成（おろ山公園周辺等） 喜連川支所周辺の賑わいのある交流環境づくり
さくら市 都市計画区域 マスタープラン	《地域ごとの市街地像：拠点地区》 ・徒歩や自転車で移動可能な範囲に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実や、日常生活の利便性の向上を図る「地域拠点地区」。 《土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針》 ・喜連川温泉の利用客を回遊させることができるような魅力ある商業地を配置。 ・業務地は都市活動全般にわたる都市機能が集積する地域拠点地区を中心に配置・誘導。 ・空き地などの低未利用地、空き家や公的不動産などの既存ストックの有効活用を図りながら、まちなみの形成に配慮した良好な商業や業務、居住空間とした中密度の土地利用。

喜連川地域拠点における都市機能誘導区域の区域規模や具体的な区域取り等の考え方を下表に整理します。

【区域規模の方針】

将来像・都市計画との整合	・総合計画：まちなかのにぎわい、都市マス：生活交流拠点・観光交流核、県区域マス：地域拠点地区としての位置づけを踏まえ、喜連川地域の行政・生活サービスを支える喜連川支所周辺の公共施設集積地及び近隣商業地を中心とするエリア。
	・現状の生活サービス機能の維持を図るエリア。 ・施設立地状況より生活サービス施設の集積が確認されるエリア。
	・商業系の用途地域（近隣商業地域）を基本に設定します。 ・商業系以外でも、喜連川支所、喜連川公民館、喜連川体育館、喜連川図書館等の主要な公共施設の集積地、喜連川小学校を区域に含めます。
生活を支える機能	・洪水浸水想定区域内の想定浸水深3m未満（2階建て建物の1階部分まで）のエリア。 ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を除外します。ただし、喜連川支所周辺の公共施設集積地については、一部、土砂災害警戒区域となっていますが、行政・生活サービス等の中心的機能を有することから区域に含めます。
	・喜連川支所を核として半径800m以内をめやすに生活サービス施設が徒歩圏に集積しているエリア。 ・喜連川支所周辺の既成市街地において空き家が多く発生している状況を踏まえ、空き家・空き地等の有効活用による都市機能の誘導を見据え、既成市街地を区域に含めます。 ・お丸山公園周辺の観光・レクリエーションや自然的な土地利用がなされているエリアについては、生活サービスを支援する都市機能の誘導に適さないことから除外します。

(3) 都市機能誘導区域の設定

① 氏家中心拠点

拠点の位置づけ及び区域設定の方針より、氏家中心拠点の都市機能誘導区域を下図のとおり設定します。

【氏家中心拠点：都市機能誘導区域図】



--- 用途地域界

都市機能誘導区域(75.9ha)

【氏家中心拠点：都市機能誘導区域図（用途地域重ね図）】



—— 用途地域界
 都市機能誘導区域(75.9ha)

凡 例		
——	都市計画区域	
——	用途地域界	
——	都市計画道路及び路線番号、幅員	
——	都市計画公園	
——	都市計画緑地	
——	都市計画河川	
——	土地地区画整理事業区域	
——	地区計画区域	
——	都市計画公共下水道計画区域	
——	都市計画駐車場	
——	都市計画ごみ焼却場・汚物処理場	
——	建築協定区域	
用途地域区分		
用途地域区分	容積率	建ぺい率
第一種低層住居専用地域	50%	80%
第一種中高層住居専用地域	85%	200%
第二種住居地域	60%	200%
第三種住居地域	85%	200%
近隣商業地域	60%	200%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%
工業専用地域	60%	200%
農用地	60%	200%

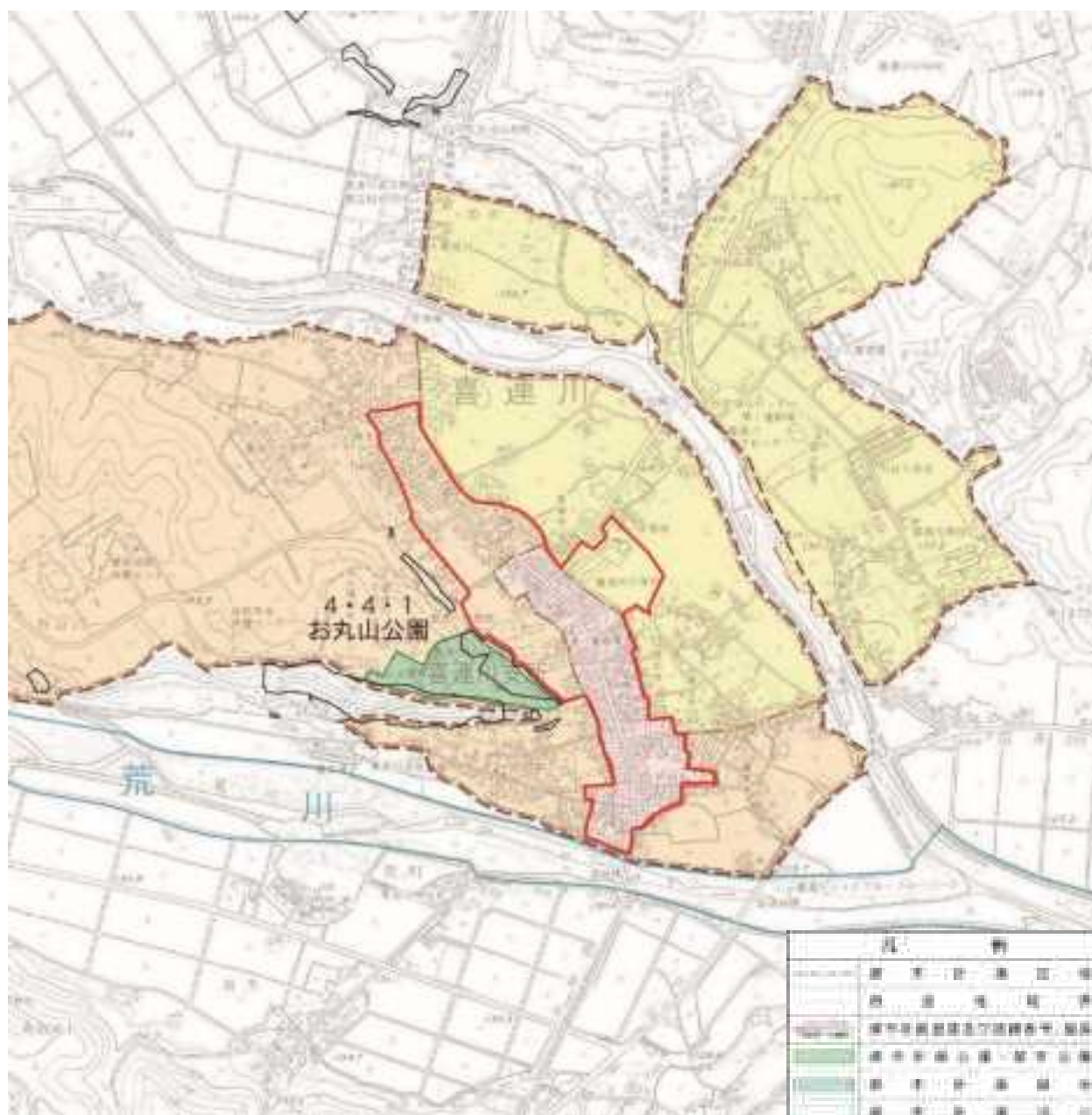
② 喜連川地域拠点

拠点の位置づけ及び区域設定の方針より、喜連川地域拠点の都市機能誘導区域を下図のとおり設定します。

【喜連川地域拠点：都市機能誘導区域図】



【喜連川地域拠点：都市機能誘導区域図（用途地域重ね図）】



-  用途地域界
 都市機能誘導区域(22.4ha)
 土砂災害特別警戒区域

[illegible]

2. 誘導施設

(1) 誘導施設の設定方針

① 誘導施設設定について

誘導施設については、中心的な拠点が有する基幹的な都市機能と、地域拠点や生活拠点が有する身近な都市機能に分類されます。

それぞれの拠点に求められる都市機能分類や現状の施設立地状況を踏まえ、「現状立地している都市機能（施設）の維持」と「現状立地していないが拠点に必要な機能の新規誘導」の視点から誘導施設を設定します。

	基幹的な都市機能（中心拠点）	身近な都市機能（地域拠点等）
行政機能	・市全域を対象とする中枢的な行政機能	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等
教育・子育て機能	・教育の拠点となる機能、市全域の市民を対象とした児童福祉に関する窓口や活動の拠点となる機能	・教育の拠点となる機能、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
商業機能	・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	・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
医療機能	・総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能	・日常的な診療を受けることができる機能
福祉機能	・市全域の市民を対象とした高齢者等の福祉の窓口や活動の拠点となる機能	・高齢者等の自立した生活を支え、または日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能
金融機能	・決済や融資などの金融機能を提供する機能	・日々の引き出し、預け入れなどができる機能

（「立地適正化計画作成の手引き（R6）」内の表を第1章 1.(4)「施設立地状況」の分類を踏まえ再構成）

本市においては、市民意向調査（「第3章 1. 市民意向」参照）において、「高齢者の生活、買い物の利便性、教育・子育て、都市基盤、安全・安心など、生活に密着した環境の充実」を望む声が多いことから、これらに関わってくる上記の都市機能全般を対象とします。

② 拠点ごとの誘導施設設定方針

拠点ごとに求められる都市機能の考え方を踏まえ、氏家中心拠点、喜連川地域拠点における誘導施設の設定方針を整理します。

*都市機能誘導区域における立地 ◎：複数立地 ○：1施設のみ立地 ー：立地なし

		氏家中心拠点		喜連川地域拠点	
		立地(*)	誘導施設設定方針	立地(*)	誘導施設設定方針
行政等	行政	◎	・将来的な再編整備等を見据え、市役所周辺の文化教育施設等の公共施設集積地を都市機能誘導区域内に維持します。	○	・氏家中心拠点と同様に、喜連川支所周辺における文化教育施設等の公共施設の集積を維持します。
	その他公共施設	◎		○	
教育・子育て	小中学校	○	・学校は学区の編成に従うものとし、再編等の際には誘導区域を踏まえた検討を要請します。 ・子育て関連の施設についても、既存施設を維持するとともに、必要に応じて都市機能誘導区域への立地の検討を要請します。	○	・小中学校は氏家中心拠点と同様とします。 ・子育て世代等の居住誘導のため居住誘導区域内のわくわく保育園を維持し、将来的な再編等においては都市機能誘導区域を踏まえた検討を要請します。
	認可こども園	○		ー	
	保育所・保育園	○		ー	
	保育事業所	ー		ー	
商業	スーパーマーケット	ー	・用途地域外（国道293号沿い）に集積している大規模店舗等の商業機能を維持しますが、コンパクトシティ形成のため、今後は誘導区域への新規立地を誘導します。 ・誘導施設の設定を行わないものの、国道4号や氏家駅東の既成市街地における店舗等の身近な商業機能を維持します。	ー	・用途地域外（国道293号沿い）に立地している大規模店舗等の商業機能を維持し、生活サービス機能を確保します。 ・都市機能誘導区域の規模を考慮し、新規立地誘導ではなく、用途地域外の店舗や氏家中心拠点との連携・補完により利便性を確保します。 ・氏家中心拠点同様、既成市街地の身近な商業機能を維持します。
	ホームセンター	ー		ー	
	ドラッグストア	ー		○	
	コンビニエンスストア	◎		ー	
医療	病院・クリニック	◎	・医療の環境が確保された生活環境形成のため、現在の医療機能の集積を維持します。	◎	・身近な医療環境の充実を図るため現状で区域内の立地がない「歯科医院」の誘導を図ります。
	歯科医院	○		ー	
福祉	地域福祉	○	・福祉の環境が確保された生活環境形成のため、現在の福祉施設の機能を維持します。	ー	・福祉の環境が確保された生活環境形成のため、現在立地する喜連川児童センターの維持を図るとともに、区域内及び近隣において立地がない「障がい者福祉」の誘導を図ります。
	児童福祉（放課後児童クラブ）	○		○	
	高齢者福祉	◎		○	
	障がい者福祉	◎		ー	
金融	銀行・信用金庫・信用組合・ゆうちょ・JAバンク	◎	・生活利便性を確保するため、現在の金融機能を維持します。	◎	・生活利便性を確保するため、現在の金融機能を維持します。

(2) 誘導施設の設定

*都市機能誘導区域への誘導→ ●：既存機能の維持 ★：不足機能の新規誘導

		氏家中心拠点		喜連川地域拠点	
		誘導(*)	内 容	誘導(*)	内 容
行政等	行 政	●	誘導区域内施設の維持	●	誘導区域内施設の維持
	そ の 他 公 共 施 設	●	誘導区域内施設の維持	●	誘導区域内施設の維持
教 育 子育て	小 中 学 校	●	氏家小学校の維持	●	喜連川小学校の維持
	認 こ ど も 定 園	●	公共交通による地区外施設の利用環境確保	—	公共交通による地区外施設の利用環境確保
	保 育 所 ・ 保 育 園	●	誘導区域内施設の維持	—	誘導区域外の既存施設の利用環境確保
	保 育 事 業 所	★	子育て環境の充実	★	子育て環境の充実
商 業	ス ー パ ー マ ー ケ ッ ト	★	中心拠点に必要な商業機能の誘導	—	用途地域外施設の維持・利用環境確保
	ホ ー ム セ ン タ ー	★	中心拠点に必要な商業機能の誘導	—	用途地域外施設の維持、利用環境確保
	ド ラ ッ グ ス ト ア	★	中心拠点に必要な商業機能の誘導	●	誘導区域内施設の維持
	コ ン ビ ニ エ ンス ス ト ア	●	誘導区域内施設の維持	—	誘導区域外施設の維持、利用環境確保
医 療	病 院 ・ ク リ ニ ッ ク	●	誘導区域内施設の維持	●	誘導区域内施設の維持
	歯 科 医 院	●	誘導区域内施設の維持	★	医療環境の充実支援
福 祉	地 域 福 祉	●	誘導区域内施設の維持	—	利用環境の確保
	児 童 福 祉 (放課後児童クラブ)	●	誘導区域内施設の維持	●	誘導区域内施設の維持
	高 齢 者 福 祉	●	誘導区域内施設の維持	●	誘導区域内施設の維持
	障 が い 者 福 祉	●	誘導区域内施設の維持	★	福祉環境の充実
金 融	銀 行 ・ 信 用 金 庫 ・ 信 用 組 合 ・ ゆ ー ち ょ ・ J A バ ン ク	●	誘導区域内施設の維持	●	誘導区域内施設の維持

第6章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域

(1) 居住誘導方針

都市機能誘導区域における生活サービス施設等による暮らしやすい環境を確保し、市街地の人口規模の維持やさらなる移住・定住等の促進を図る居住誘導区域を定めます。

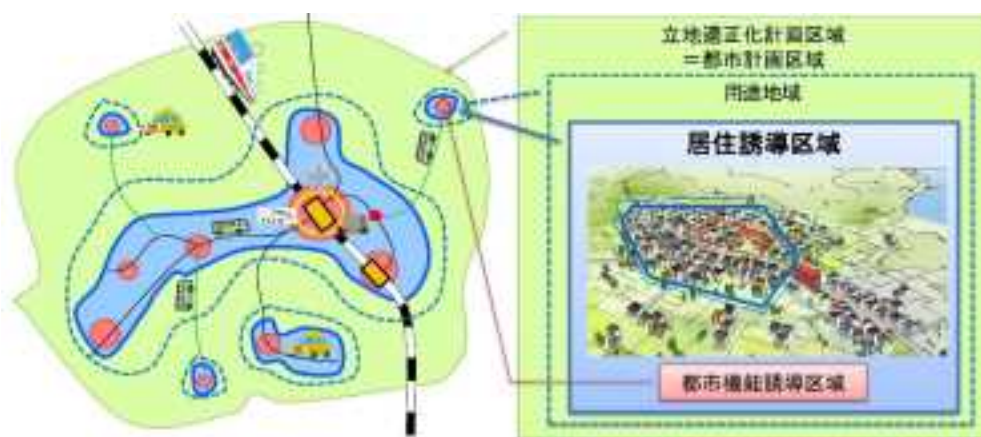
① 規定等との整合

区域設定の前提条件として、「都市計画運用指針（R6国土交通省）」及び「立地適正化計画作成の手引き（R6国土交通省）」における居住誘導区域設定の規定等を整理します。

都市計画 運用指針 (R6)	《基本的な考え方》 ・人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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。 ・都市全体における人口や土地利用、交通、財政、災害リスクの現状及び見通しを勘案しつつ、区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める区域。
	《居住誘導区域を定め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及び生活拠点並びにその周辺の区域。 ・都市の中心拠点及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、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的な区域。 ・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。 《居住誘導区域に含まないこととされている区域》 ・建築基準法の災害区域のうち住居の建築が禁止されている区域。 ・農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域。 ・自然公園法の特別地域、保安林、自然環境保全法の原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は保安林予定森林の区域。 ・地すべり防止区域。 ・急傾斜地崩壊危険区域。 ・土砂災害特別警戒区域。 ・浸水被害防止区域。 《原則として居住誘導区域に含まない区域》 ・津波災害特別警戒区域。 ・災害危険区域（前項目に規定する災害区域以外）。 《災害リスク等を考慮して、居住を誘導することが適当でないと判断される場合に、原則として居住誘導区域に含まない区域》 ・土砂災害警戒区域。 ・津波災害警戒区域。 ・水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域。 《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区域》 ・用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域。 ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域。 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在し、人口等の見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域。 ・工業系用途地域のうち居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域。

立地適正化 計画作成の 手 引 き (R 6)	《基本的な考え方》 ・ 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討。 ○ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性 ○ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性 ○ 対象区域における災害等に対する安全性 ・ 今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案し、適切に設定する必要がある。
	《望ましい区域像》 ・ 生活利便性が確保される区域：都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域。 ・ 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：将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準（市街化区域の設定水準等）が確保される面積範囲内の区域。 ・ 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：土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域。

【居住誘導区域の設定イメージ】



(国土交通省「都市再生特別措置法について」に基づき作成)

② 居住誘導方針の設定

都市機能誘導区域を設定した氏家中心拠点及び喜連川地域拠点に加え、住居系の用途地域の指定がある上阿久津地域拠点において居住誘導区域を設定します。

上位計画における各拠点の居住関連の位置づけ・方向性等を居住誘導の方針とします。

氏家 中心拠点	《総合計画》 - 基本構想：生活環境の維持・向上、周辺環境と調和した良好な住環境形成 - 基本計画（魅力ある良好な市域の形成） 基本事業：計画的な土地利用（良好な住生活環境形成のための開発・建築等）、氏家駅東口周辺の利便性向上（駅周辺の安全性・利便性向上、賑わい醸成）
	《都市マス》 - 全体構想：一般住宅地（基幹的施設の整備、道路・公園等の基盤施設の整備、公共下水道の整備による生活環境の水準向上） - 地域別構想：JR 氏家駅及び市役所周辺において、良好な歩行空間の整備、公共公益サービスや医療サービスなどが利用しやすい環境づくり、公共交通を基本とした交通ネットワークの充実強化、中心市街地再生に向けた面的整備検討による街なか居住促進
	《県区域マス》 生活の場と産業・経済活動、地域の文化が共生する住宅地の形成、既存施設や環境を活かしつつ良好な居住環境の維持・異形成、中心市街地の賑わいの創出
喜連川 地域拠点	《総合計画》 - 基本構想：生活環境の維持・向上、周辺環境と調和した良好な住環境形成 - 基本計画（魅力ある良好な市域の形成） 基本事業：計画的な土地利用（良好な住生活環境形成のための開発・建築等）
	《都市マス》 - 全体構想：一般住宅地（基幹的施設の整備、道路・公園等の基盤施設の整備、公共下水道の整備による生活環境の水準向上） - 地域別構想：喜連川支所や道の駅きつれがわ周辺において、市街地と道の駅の周遊機能強化、地域特性に応じた賑わい環境・景観のあり方検討、安全な空間づくり、歩行者。自転車に配慮した空間づくり、日常生活に関するサービスの生活利便性と観光機能が集積した観光交流核の形成、定住の場づくりに向けた面的整備検討による街なか居住促進
	《県区域マス》 生活の場と産業・経済活動、地域の文化が共生する住宅地の形成、既存施設や環境を活かしつつ良好な居住環境の維持・異形成、中心市街地の賑わいの創出
上阿久津 地域拠点	《総合計画》 - 基本構想：生活環境の維持・向上、周辺環境と調和した良好な住環境形成 - 基本計画（魅力ある良好な市域の形成） 基本事業：計画的な土地利用（良好な住生活環境形成のための開発・建築等）
	《都市マス》 - 全体構想：低層住宅地（良質な住宅・宅地の供給促進、良好な住環境維持） - 地域別構想：低層住宅地について、定住の場としての良好な住宅環境の維持・向上
	《県区域マス》 既存ストックを有効活用した緑豊かな自然と調和した良好な居住環境の形成

③ 区域規模の設定

区域規模や具体的な区域取り等の考え方を下表に整理します。

氏 家 中心拠点	・ 氏家駅から半径 800m圏をめやすに設定します。 ・ 上記を超える範囲でも面的整備や道路の状況から都市機能誘導区域等の生活サービス利用の利便性が確保されると判断されるエリア。
	・ 草川地区、氏家駅西部地区、氏家町東原地区の面的整備地区について、氏家駅 1km 圏を超えていますが、良好な基盤が整備された居住誘導の場として居住誘導区域に含みます。 ・ なお、草川地区の一部において「家屋倒壊等氾濫想定区域」が指定されているエリアについては、居住誘導に十分な安全が確保されないと判断し、除外します。
	・ 氏家駅周辺の工業地域については、工業系の土地利用がなされていることから居住誘導区域から除外します。 ・ なお、氏家駅については都市機能誘導区域の核としての位置付けや駅周辺のまちづくりの取組などを踏まえ居住誘導区域に含みます。
喜連川 地域拠点	・ 内川沿いにおいて、「洪水浸水想定区域内の想定浸水深 3 m以上」と「家屋倒壊等氾濫想定区域」が指定されているエリアについては、居住誘導に十分な安全が確保されないと判断し、除外します。 ・ 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を除外します。ただし、喜連川支所周辺の公共施設集積地については、一部、土砂災害警戒区域となっていますが、行政・生活サービス等の中心的機能を有することから区域に含めます。
	・ 喜連川支所から半径 800m圏をめやすに設定します。 ・ 上記を超える範囲でも土地利用の一体性等から居住誘導区域とすることが妥当と判断されるエリア。
	・ お丸山公園周辺の観光・レクリエーションや自然的な土地利用がなされているエリア、喜連川中学校南側の森林となっているエリアについては、現在の環境の保全を優先するエリアであることから除外します。 ・ 上記のエリアに加え、用途地域内の公共下水道の事業区域外となっているエリアについては、良好な生活環境に十分な都市基盤が確保されないと判断し、除外します。
上阿久津 地域拠点	・ 土地区画整理事業により住宅地としての基盤整備がされたエリア。 ・ (一) 氏家宇都宮線沿いにおいて住・工・商等の混在が見られるエリアについては住居系の用途地域の指定に基づき区域に含みます。
	・ 拠点内の工業地域については、工業系の土地利用がなされていることから居住誘導区域から除外します。 ・ (一) 氏家宇都宮線西側の工業地域については、住工混在の土地利用となっていますが、小規模な工業施設であり居住環境への影響が大きいこと、道路沿いに店舗等が立地し、交通利便性が確保されていることなどから、居住の場として活用を図るものとし、区域に含みます。
	・ 区域設定における課題として、生活サービス機能は氏家中心拠点との連携により補完するため公共交通による利便性の向上が必要です（デマンド交通の維持、その他の公共交通手段の検討等）。

(2) 居住誘導区域の設定

① 氏家中心拠点

居住誘導の方針を踏まえ、氏家中心拠点の居住誘導区域を下図のとおり設定します。

【氏家中心拠点：居住誘導区域図】



--- 用途地域界

都市機能誘導区域(75.9ha)

居住誘導区域(284.4ha)

【氏家中心拠点：居住誘導区域図（用途地域重ね図）】



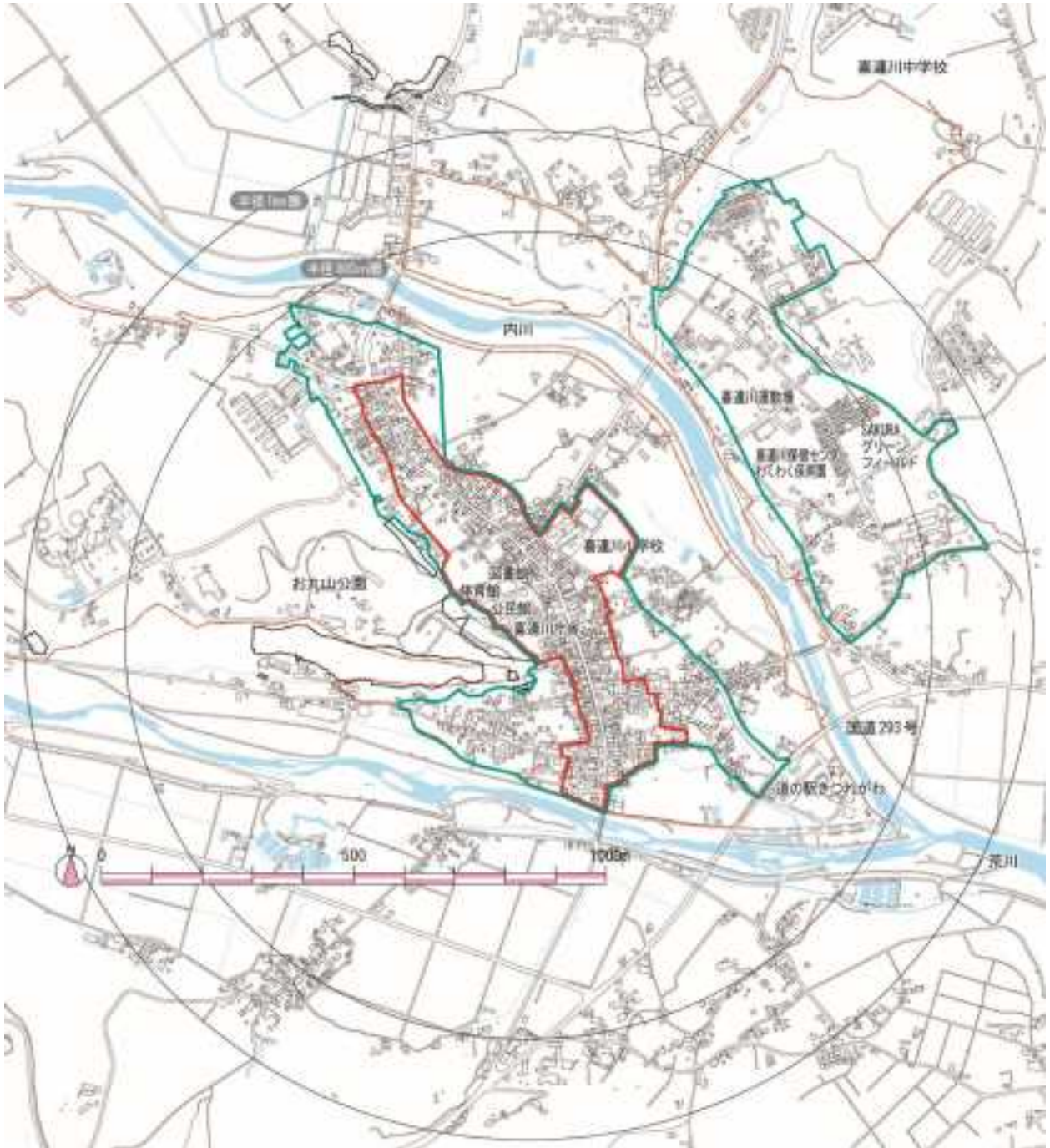
- 用途地域界
- 都市機能誘導区域(75.9ha)
- 居住誘導区域(284.4ha)

凡例	計	割合
第一種中高層住居専用地域	100%	100%
第二種中高層住居専用地域	100%	100%
第三種中高層住居専用地域	100%	100%
第一種低層住居専用地域	100%	100%
第二種低層住居専用地域	100%	100%
第三種低層住居専用地域	100%	100%
第一種単独住居専用地域	100%	100%
第二種単独住居専用地域	100%	100%
第三種単独住居専用地域	100%	100%
第一種複合住居専用地域	100%	100%
第二種複合住居専用地域	100%	100%
第三種複合住居専用地域	100%	100%
第一種商業地	100%	100%
第二種商業地	100%	100%
第三種商業地	100%	100%
第一種工業地	100%	100%
第二種工業地	100%	100%
第三種工業地	100%	100%
第一種公共用地	100%	100%
第二種公共用地	100%	100%
第三種公共用地	100%	100%
第一種緑地	100%	100%
第二種緑地	100%	100%
第三種緑地	100%	100%
第一種農用地	100%	100%
第二種農用地	100%	100%
第三種農用地	100%	100%
第一種森林地	100%	100%
第二種森林地	100%	100%
第三種森林地	100%	100%
第一種水域	100%	100%
第二種水域	100%	100%
第三種水域	100%	100%

② 喜連川地域拠点

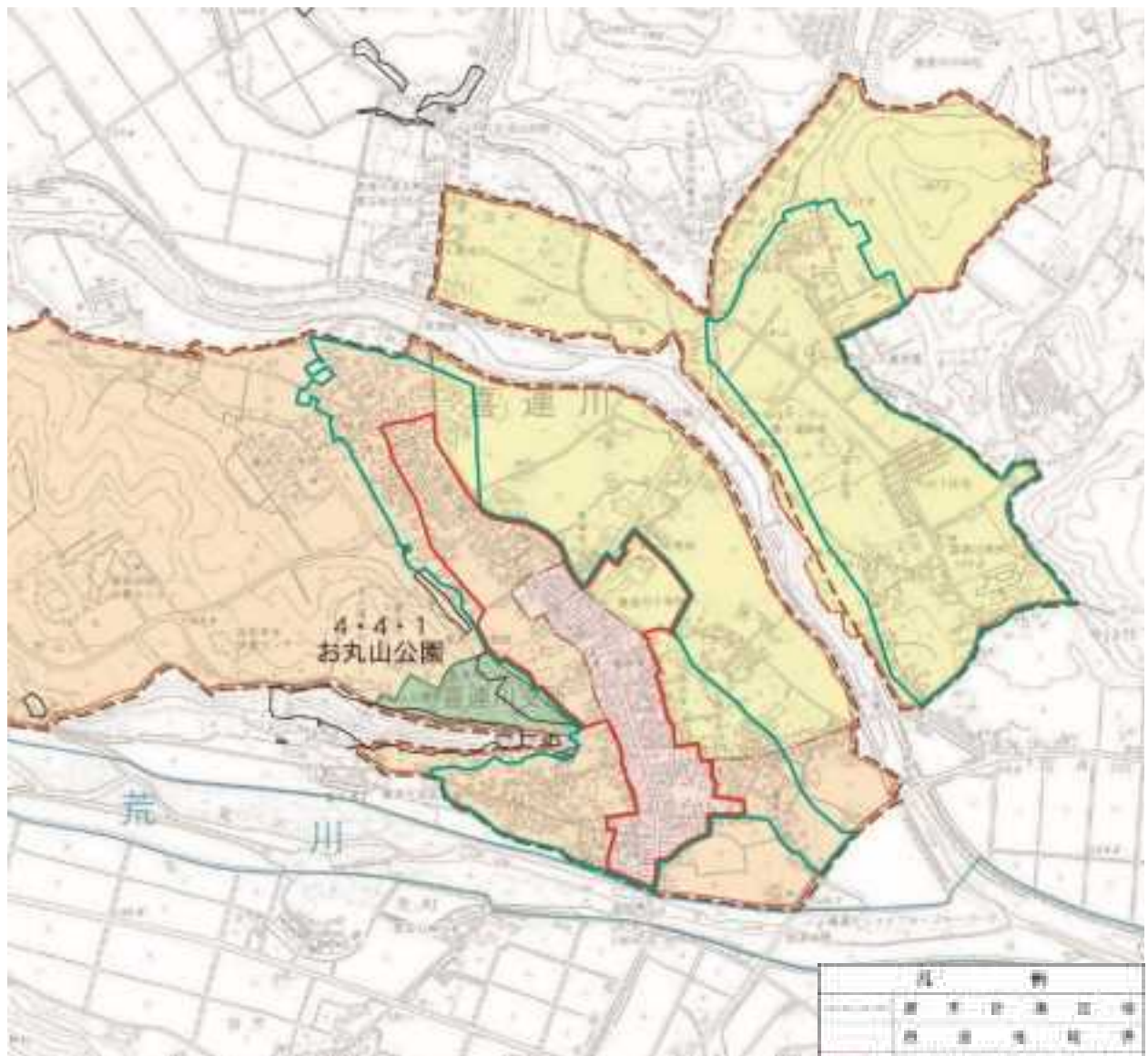
居住誘導の方針を踏まえ、喜連川地域拠点の居住誘導区域を下図のとおり設定します。

【喜連川地域拠点：居住誘導区域図】



-  用途地域界
 都市機能誘導区域(22.4ha)
 居住誘導区域(82.0ha)
 土砂災害特別警戒区域

【喜連川地域拠点：居住誘導区域図（用途地域重ね図）】



- 用途地域界
- 都市機能誘導区域(22.4ha)
- 居住誘導区域(82.0ha)
- 土砂災害特別警戒区域

注 釈	
■	都市機能誘導区域(22.4ha)
■	居住誘導区域(82.0ha)
---	用途地域界
○	土砂災害特別警戒区域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第三種低層住居専用地域
■	第四種低層住居専用地域
■	第五種低層住居専用地域
■	第六種低層住居専用地域
■	第七種低層住居専用地域
■	第八種低層住居専用地域
■	第九種低層住居専用地域
■	第十種低層住居専用地域
■	第一種商業地域
■	第二種商業地域
■	第三種商業地域
■	第四種商業地域
■	第五種商業地域
■	第六種商業地域
■	第七種商業地域
■	第八種商業地域
■	第九種商業地域
■	第十種商業地域
■	第一種工業地域
■	第二種工業地域
■	第三種工業地域
■	第四種工業地域
■	第五種工業地域
■	第六種工業地域
■	第七種工業地域
■	第八種工業地域
■	第九種工業地域
■	第十種工業地域

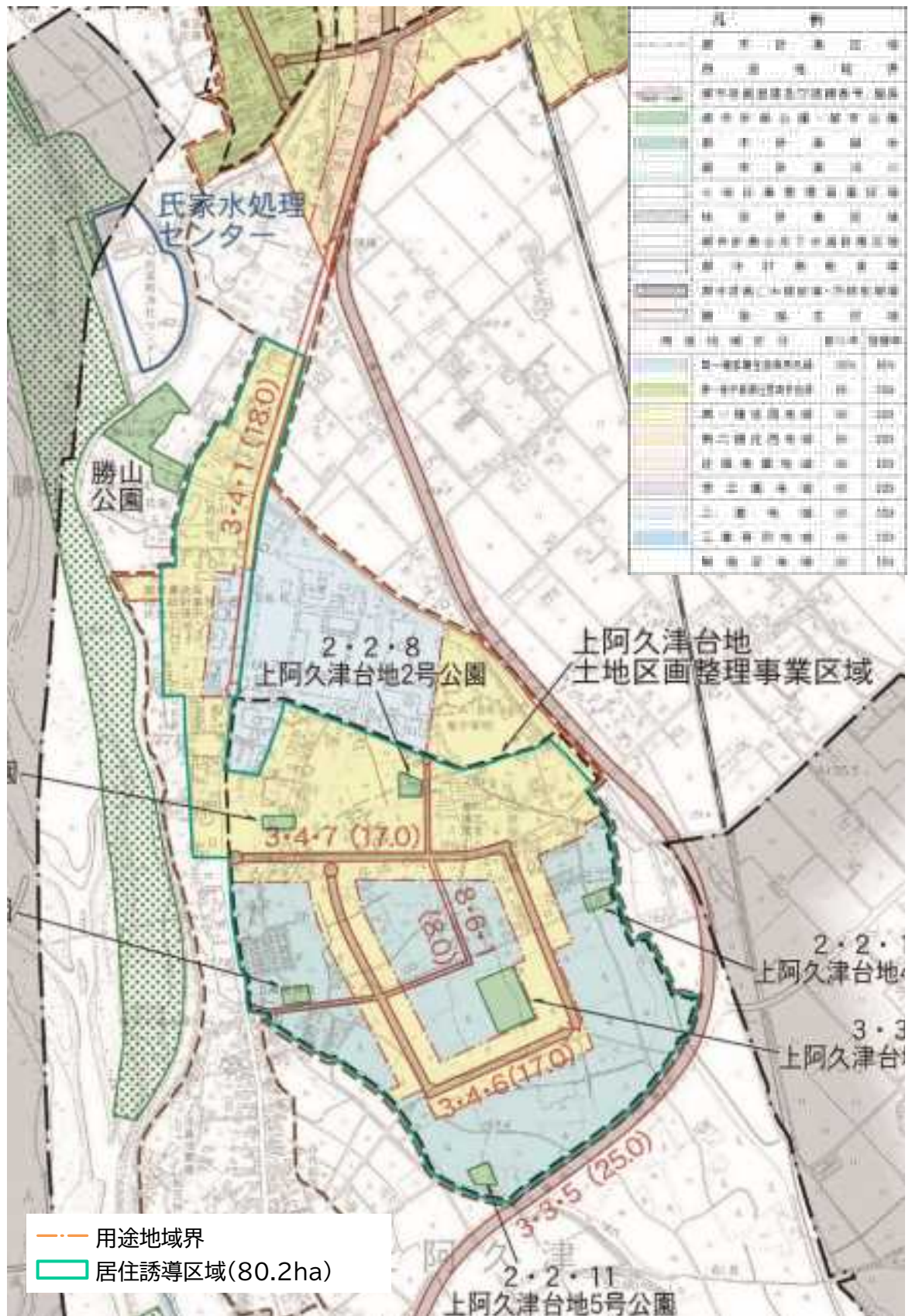
③ 上阿久津地域拠点

居住誘導の方針を踏まえ、上阿久津地域拠点の居住誘導区域を下図のとおり設定します。

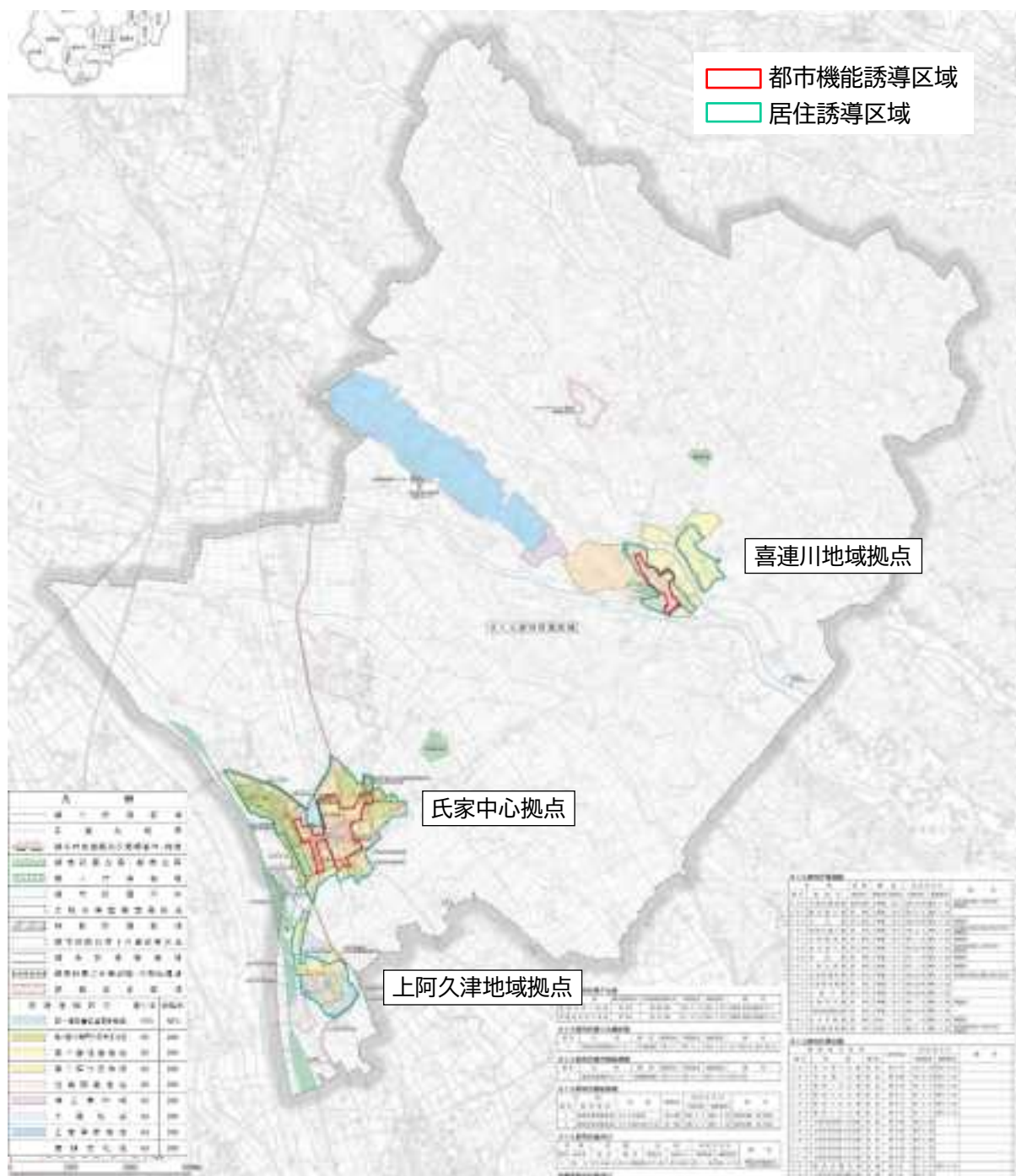
【上阿久津地域拠点：居住誘導区域図】



【上阿久津地域拠点：居住誘導区域図（用途地域重ね図）】



(3) 誘導区域総括図



	氏 家 中心拠点	喜 連 川 地域拠点	上阿久津 地域拠点	計	割 合(*)
都市機能誘導区域	75.9ha	22.4ha	—	98.3ha	9.6%
居 住 誘 導 区 域	284.4ha	82.0ha	80.2ha	446.6ha	43.8%
用 途 地 域 面 積	307.1ha	245.0ha	101.6ha	653.6ha	1,019.4ha

*工業系を含む用途地域全体の面積に対する割合

2. 居住誘導区域外の生活環境形成の方針

(1) 生活拠点

① 大野地区・上野地区

《総合計画》 ・基本構想：生活環境の維持・向上、周辺環境と調和した良好な住環境形成 ・基本計画（魅力ある良好な市域の形成） 基本事業：計画的な土地利用（良好な住生活環境形成のための開発・建築等）
《都市マス》 ・全体構想：住環境改善地区（望ましい住環境の実現に向けた段階的な取組、地区計画の指定検討、土地開発市道要綱に基づく宅地開発の誘導・調整、生活基盤施設の整備、用途地域や特定用途制限地域等の指定検討） ・地域別構想：住宅地（望ましい住環境の形成に向けた土地開発指導要綱に基づく適切な宅地開発の誘導・調整、生活道路・下水道等の生活基盤施設の整備）
《県区域マス》 ・生活拠点地区：日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保、公共交通の充実などによる生活の利便性の向上

本計画における大野地区・上野地区の生活環境形成の方針

- ・良好な田園環境や道路網を有する生活拠点が形成されており、今後とも維持を図ります。
- ・今後の市全体のコンパクトシティ形成においては、氏家中心拠点との連携により都市機能の利便性が確保された生活拠点として、コミュニティや地域資源・文化の維持を図りつつ、ゆるやかに拠点への住み替え等を促進します。
- ・国道等の幹線道路のアクセスやデマンド交通による公共交通環境が確保されていますが、本計画における拠点（都市機能誘導区域）をはじめ、高齢者等の移動環境向上のため、さらなる利便性向上を検討します。

② 蒲須坂地区

《総合計画》 ・基本構想：生活環境の維持・向上、周辺環境と調和した良好な住環境形成 ・基本計画（魅力ある良好な市域の形成） 基本事業：計画的な土地利用（良好な住生活環境形成のための開発・建築等）
《都市マス》 ・全体構想：開発の検討エリア（将来的な開発可能性の動向を見据え新たな開発の誘導を図る区域） ・地域別構想：開発検討エリア（既存市街地への誘導を優先とし、社会経済動向や人口定着動向等を見据えた、新たな開発の将来的な実施誘導）
《県区域マス》 ・地域拠点（予定）：現計画においては産業拠点としての位置づけ（次期計画において地域拠点としての位置づけを調整中）

本計画における蒲須坂地区の生活環境形成の方針

- ・蒲須坂駅周辺において鉄道利便性や国道4号のアクセスが確保されたエリアとなっており、優れた交通特性を活かした開発検討エリアとしての位置づけを継続します。
- ・適正な開発等の規制・誘導を図りながら、蒲須坂駅周辺を対象に、住居系、産業系等を視野に入れた土地利用を検討しながら、本市の活性化につながる拠点形成を図ります。
- ・特に、氏家中心拠点と鉄道により連携されることから、事業手法等を研究しながら、都市機能の利便性が確保された移住・定住等の場の形成を検討します。

③ フィオーレ喜連川地区・桜ヶ丘地区

《総合計画》 ・基本構想：生活環境の維持・向上、周辺環境と調和した良好な住環境形成 ・基本計画（魅力ある良好な市域の形成） 基本事業：計画的な土地利用（良好な住生活環境形成のための開発・建築等）
《都市マス》 ・全体構想：林間住宅地（魅力ある住宅・宅地の供給促進、地区計画に即した規制・誘導、公共交通サービスの充実、日常生活に必要なサービスの確保） ・地域別構想：林間住宅地（民間と連携した魅力ある住宅・宅地の供給に向け、地区計画のルールに即した建物形態等の適正な規制・誘導
《県区域マス》 ・生活拠点地区：日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保、公共交通の充実などによる生活の利便性の向上
本計画におけるフィオーレ喜連川地区・桜ヶ丘地区の生活環境形成の方針 ・豊かな自然に囲まれた林間住宅地として移住・定住の場となる生活環境形成を図ります。 ・拠点内に生活サービス機能が不十分であることから、喜連川地域拠点とのアクセスの強化により都市機能の利用環境を向上させ、生活利便性が確保された住宅地の形成を図ります。

(2) その他の拠点

① 産業拠点

都市マス及び県区域マスにおける喜連川工業団地、蒲須坂工業団地、河戸地区周辺が位置付けられており、今後とも産業機能の維持・強化を図ります。

拠点への居住誘導においては、働く場の確保と併せた検討が有効であることから、居住誘導区域を設定する氏家中心拠点、喜連川地域拠点、上阿久津地域拠点とのアクセスや、就業環境として都市機能誘導区域における生活サービス機能の利用環境を確保するなど、本計画との連携による効果発現を目指します。

② スポーツ・文化・レクリエーション拠点

都市マスにおける氏家総合公園、鬼怒川運動公園、菖蒲沢公園、勝山公園・氏家ゆうゆうパーク、お丸山公園、県区域マスにおける喜連川温泉周辺地区が位置付けられており、今後ともハード・ソフトの取組により魅力ある拠点形成を図ります。

拠点への居住誘導においては、さまざまな支援策だけでなく、拠点の魅力・活力の向上により「住みたい、訪れたい」と思ってもらえる環境づくりが必要であることから、拠点内及び近隣のこれらの拠点との連携により、さくら市の特性を活かした拠点づくりを図ります。

3. 公共交通との連携方針・適正配置

(1) 公共交通との連携

① 「さくら市地域公共交通計画」の整理

《目指すべき公共交通の将来像》

「暮らしを安心して楽しむ 未来につなぐ交通ネットワーク」

《計画の目標》

- 基本方針1：市民の生活に寄り添うための交通サービスの提供
 - 【目標1】 主要施設へのアクセス強化
 - 【目標2】 高齢者を対象とした移動利便性の向上
- 基本方針2：ひとを、地域を、まちを活性化させる公共交通網の整備
 - 【目標3】 路線バス運行の維持・強化
 - 【目標4】 公共交通サービスの高度化
- 基本方針3：利便性と持続性を両立する、自立した公共交通の確立
 - 【目標5】 公共交通サービスの維持確保
 - 【目標6】 自家用車利用者に対する公共交通の利用促進

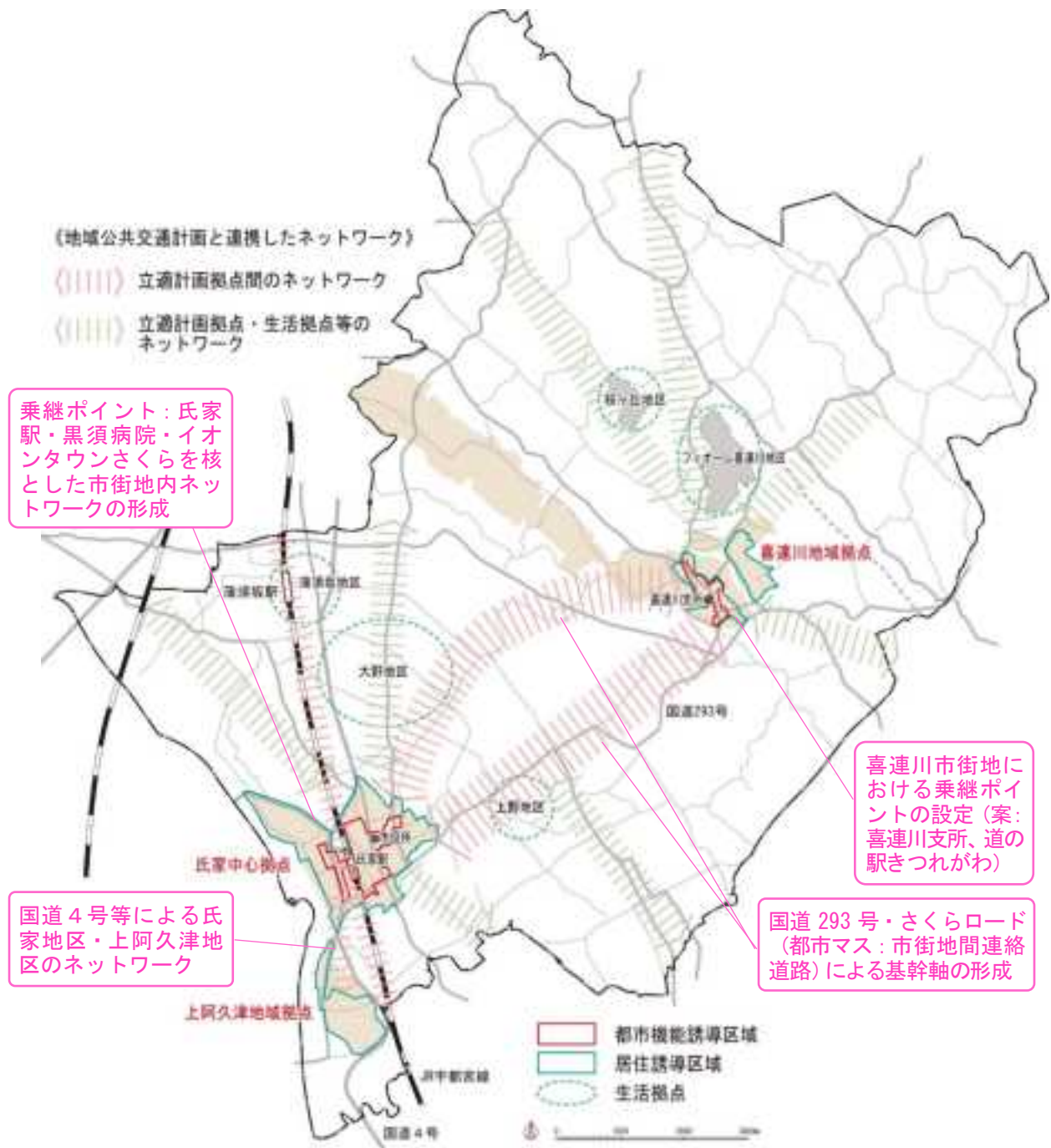
② 公共交通との連携方針

上記①を踏まえ、第4章に示す「都市の骨格構造」におけるネットワークを形成する上での連携方針を設定します。

- 公共交通運行の基盤として、都市マスにおける交通体系整備の基本方針等を踏まえた市全域のネットワーク形成を図るとともに、本計画「都市の骨格構造」や地域公共交通計画「再編後のすがた」におけるネットワークルートに該当する路線を中心に、安全・円滑な通行を支援する道路環境の確保を図ります。
- 氏家地区の乗継ポイントとして「氏家駅、黒須病院、イオンタウンさくら」が設定されており、交通や生活サービス利用と併せた移動環境確保のため、地域公共交通計画と連携・調整を図りながら、市街地内を循環するネットワーク形成についても、今後の検討課題とします。
- 喜連川地区において乗継ポイントは設定されていませんが、生活サービスの一環として、都市機能誘導区域内における設置を検討します。
- 都市機能利用環境との連携：「高齢者の生活交通の確保」と併せて掲げられている「通院可能な医療機関の増加」について、誘導施設に設定する「医療施設」の維持・誘導を図ります。

(2) 公共交通ネットワークの適正配置

地域公共交通計画における「公共交通ネットワーク構想図」と本計画の「都市の骨格構造」を踏まえ、本計画のネットワークにおける適正配置の考え方を図に示します。



第7章 誘導施策

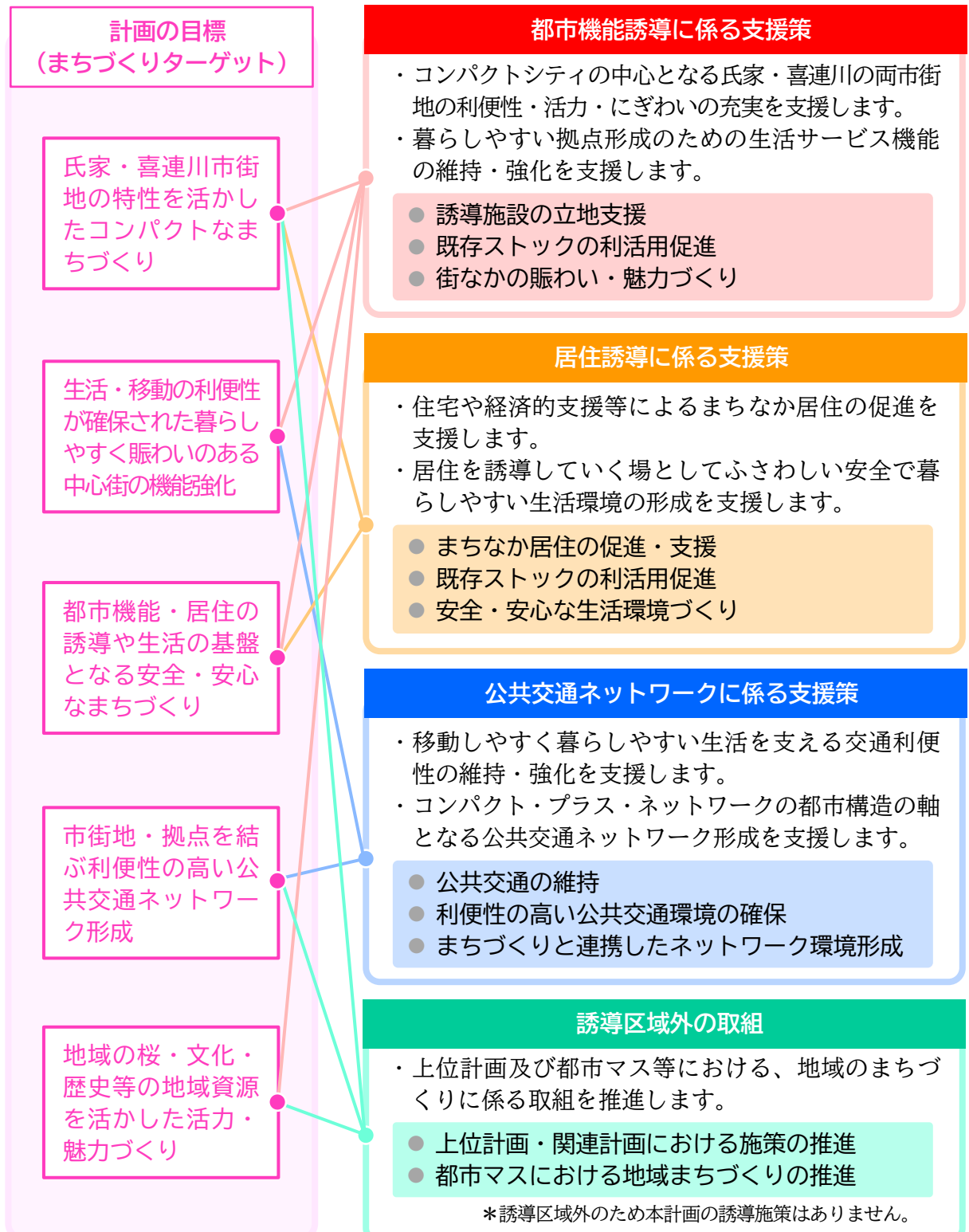
1. 誘導施策

(1) 誘導施策の体系

計画の目標の実現に向け、都市機能誘導、居住誘導、公共交通に係る支援策を位置付けるとともに、市全域のまちづくりに係る誘導区域外の実施を位置付けます。

【計画の目標と支援策の連携】

* 支援策・取組の内容と主な項目



(2) 都市機能誘導に係る支援策

都市機能（誘導施設）の立地を支援する事業・制度を整理します。

なお、国等に係る支援策については代表的なものであり、個別の案件については国土交通省により毎年更新される「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」「立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧」を踏まえた検討・協議等を図ります。

① 国等の支援策

主に誘導施設の立地に際して受けられる特例措置・支援措置となります。

	支 援 策 ・ 取 組 等
税制上の 特例措置・ 支援措置	・都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買換え等の特例。 ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例。 ・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設と併せて整備した公共施設等に係る課税の特例。 ・都市再生推進法人等に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例。 ・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置。

② 国等の支援を受けながら取り組む支援策

主に補助事業等を活用して実施する都市計画等の事業となります。

	支 援 策 ・ 取 組 等
立地適正化 計画に係る 補助事業	・都市構造再編集中支援事業の導入による誘導施設整備、インフラ整備等の検討。 ・まちなかウォークアブル推進事業の導入による歩行空間整備、活性化事業等の検討。
市街地整備 等の手法	・面的整備手法（土地区画整理事業等）の検討。 ・都市計画による規制・誘導（地区計画、特定用途誘導地区等）の検討。 ・都市計画道路、都市公園、公共下水道等の事業の推進。

③ 市独自の支援策

市が実施する事業・制度や関係部門による取組等となります。

	支 援 策 ・ 取 組 等
届出・勧告 制度	・立地適正化計画に基づく届出・勧告制度の運用（第9章「目標値・評価指標」において詳述）。
都市計画 事業等	・面的整備手法（土地区画整理事業等）の検討。（再掲） ・都市計画による規制・誘導（地区計画、特定用途誘導地区等）の検討。 ・公園整備におけるパークPFIの検討。
既存ストックの 利活用 促進	・空き家バンクの利活用による誘導施設の立地促進。 ・空き家・低未利用地の利活用に係る制度等の検討（低未利用地の利用と管理のための指針、低未利用地土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等）。
関連部門に よる取組	・公共施設等の再編や関連部門の計画等に基づく施設整備（誘導施設に関連するもの）における本計画との連携。 ・事業所等に係る立地支援（空き店舗活用促進事業費補助金、起業立地奨励金等）。

(3) 居住誘導に係る支援策

居住や居住に係る環境整備等を支援する事業・制度を整理します。

なお、都市機能誘導に係る支援策同様、国等に係る支援策については国土交通省の支援策を踏まえた検討・協議等を図ります。

① 国等の支援策

主に住宅取得や住宅地の環境づくりに際して受けられる特例措置・金融措置となります。

	支 援 策 ・ 取 組 等
都市計画等の提案の特例	・ 区域内で一定規模以上の住宅整備事業を行う主体による都市計画等の提案。
金融措置	・ フラット 35（地域連携型、地域活性化型）による住宅取得の支援。

② 国等の支援を受けながら取り組む支援策

主に補助事業等を活用して実施する都市計画等の事業となります。

	支 援 策 ・ 取 組 等
都市計画事業等	・ 面的整備手法（土地区画整理事業等）の検討。（再掲） ・ 都市計画による規制・誘導（地区計画、特定用途誘導地区等）の検討。（再掲） ・ 都市計画道路、都市公園、公共下水道等の事業の推進。（再掲）
インフラ等の整備	・ 道路、交通関連施設等の整備の検討。 ・ 安全・安心な生活環境のための都市基盤整備（＊第8章「誘導区域の防災指針」において詳述）。

③ 市独自の支援策

市が実施する事業・制度や関係部門による取組等となります。

生活環境や魅力・活力の向上により居住の場として選んでもらえるまちづくりとすることが求められるため、関連部門との連携のもと幅広い分野の取組を検討・実施します。

	支 援 策 ・ 取 組 等
届出・勧告制度	・ 立地適正化計画に基づく届出・勧告制度の運用（第9章「目標値・評価指標」において詳述）。
居住支援	・ 移住に関する支援（さくら市移住支援金、お試し住宅等の移住推進事業）。
既存ストックの利活用促進	・ 空き家バンクの利活用による居住・移住等の促進。 ・ 空き家・低未利用地の利活用に係る制度等の検討。（再掲）
関連部門による取組	・ 結婚・子育て等に関する支援（さくら市結婚新生活支援事業補助金等の結婚支援事業、児童医療費助成事業、第2子の保育料無償化）。 ・ その他、教育、福祉等、関連する部門における取組（各部門との連携により適宜実施）。

(4) 公共交通ネットワークに係る支援策

都市機能及び居住の誘導を支える公共交通ネットワークについては、「さくら市地域公共交通計画」における施策との連携を図ります。

	内 容	本計画との連携
市内主要施設へのアクセス強化	集客力のある商業施設や公共施設等をランドマークとし、停留所の移設や停留所名の変更等によるアクセスの強化。	・商業、公共施設等へのアクセス利便性が確保された生活環境形成により居住誘導を支援します。 ・必要に応じて交通結節点や施設周辺の基盤整備を検討します。
喜連川地区における買い物・通院移動利便性の向上	喜連川地区における買い物・通院移動の利便性向上のため、需要の多いイオンタウンさくら及び氏家駅について、(仮称)つういんコンタ号の乗降ポイント新設検討。	・氏家・喜連川両拠点間の連携強化によりコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造実現を図ります。 ・必要に応じて乗継ポイント周辺の基盤整備を検討します。
新たな交通サービス導入に関する調査、研究の推進	再編後の交通ネットワークのみで解消できないケースの解消のため、新しい交通サービスの動向の把握と施策への反映。	・誘導区域における生活サービス機能を居住誘導区域以外からも利用できる環境形成により、全市的な交通利便性向上を目指します。 ・本計画の見直しにおいて、時代の変化に応じて求められるコンパクト・プラス・ネットワークのあり方を検討し、公共交通サービスへの反映等の要望・調整等を図ります。
広域交通とのアクセス性向上	氏家駅へアクセスする路線バスについて、JR東北本線との接続を重視した運行ダイヤの設定・維持による接続利便性向上、氏家駅への増便等の検討・協議。	・鉄道による広域的な公共交通網を活かした居住誘導を図ります。 ・駅のまちづくり拠点機能を活かすため、周辺の基盤整備やソフト事業などを検討します(都市構造再編集中支援事業、まちづくりウォークブル推進事業等の活用)。
地域間交通の輸送体制の見直し	氏家駅～喜連川地区市街地の路線バスについて、国道 293 号沿線の商業施設や観光拠点などの移動ニーズの高さを踏まえた運行経路の見直し、今後想定される運転手不足を踏まえた運行本数の確保。	・氏家・喜連川両拠点間の連携強化によりコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造実現を図ります。(再掲) ・商業、公共施設等へのアクセス利便性が確保された生活環境形成により居住誘導を支援します。(再掲)
地域内交通の高度化	地域内の生活移動手段を担うデマンド交通について、利便性向上や将来的なMaaS事業の実施検討を見据えた、AI技術を活用した新たな運行システムの導入。	・鉄道、バス路線等の基幹交通とデマンド交通の連携・利便性の向上により全市的な交通利便性向上を目指します。 ・MaaS事業等の新たな取組と連携した居住環境や活力向上のためのハード・ソフトの取組を検討します。

2. 事業手法等

(1) 氏家地区(中心拠点)におけるまちづくり

都市マスの地域別構想（鬼怒川・五行川流域）において位置付けている氏家市街地に係るまちづくりを推進するとともに、氏家駅東において進められているまちづくりの取組を継続し、都市構造再編集集中支援事業等の効果的・効率的な事業手法を検討します。

【鬼怒川・五行川流域まちづくり方針図（氏家市街地部分抜粋）】



- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| 多様な機能が集積した都市核の形成（JR氏家駅周辺及び市役所本庁舎周辺） | JR氏家駅の利用利便の向上 |
| 低層住宅地（土地区画整理事業実施区域）における良好な住宅環境の維持・向上 | より多くの人が利用できる公共交通の充実 |
| 一般住宅地における生活基盤施設（生活道路、公園、公共下水道等）の整備 | 公園緑地の整備充実 |
| 周辺環境に配慮した良好な操業環境の維持・向上 | コミュニティ施設や福祉施設の適切な維持管理や安全なアクセス環境の整備 |
| 街なかの賑わいづくりに資する商業業務機能の強化 | 氏家市街地における防災性の向上 |
| 立地特性を踏まえた沿道サービス地の形成 | 広域防災拠点（氏家総合公園）や避難所の防災機能強化 |
| 地域内の円滑な交通を支える道路ネットワークの形成 | JR氏家駅周辺の賑わい景観の形成 |
| | JR氏家駅周辺及び市役所本庁舎周辺の賑わい環境づくり |

(2) 喜連川地区(地域拠点)におけるまちづくり

都市マスの地域別構想（荒川・内川流域）において位置付けている喜連川市街地に係るまちづくりを推進するとともに、観光資源や近接する道の駅きつねがわ等の特性を活かしたまちなかウォークブル推進事業等の効果的・効率的な事業手法を検討します。

【荒川・内川流域まちづくり方針図（喜連川市街地部分抜粋）】



- | | |
|---------------------------------------|---|
| 生活利便性を有し観光機能が集積した観光交流核の形成（喜連川支所周辺） | お丸山公園の再整備の推進 |
| 一般住宅地における生活基盤施設（生活道路、公園、公共下水道等）の整備 | 荒川水辺公園等の適切な維持管理 |
| 街なかの賑わいづくりに資する商業・観光機能の強化 | コミュニティ施設や福祉施設の適切な維持管理や安全なアクセス環境の整備 |
| 近隣居住者や来訪者のニーズに応じた沿道サービス地の形成（国道293号沿道） | 荒川・内川における水辺環境の維持整備 |
| 地域内の円滑な交通を支える道路ネットワークの形成 | 市街地における防災性の向上 |
| 広域幹線道路の適切な維持管理や喜連川工業団地等へのアクセス路の整備拡充 | 県災害対策活動拠点や避難所の防災機能強化 |
| さくらロードの利用環境の充実や延伸整備の検討 | 喜連川市街地の由緒ある景観資源を活かした歴史的な街並みの形成（お丸山公園南側周辺） |
| より多くの人が利用できる公共交通の強化（幹線的なバス交通、乗合タクシー等） | 喜連川支所周辺の賑わいのある交流環境づくり |

第8章 誘導区域の防災指針

1. 防災指針の対象等

近年の頻発化・激甚化する自然災害を踏まえ、都市機能及び居住の誘導において安全な環境が確保された誘導区域とすることが必要であり、そのための取組を「誘導区域の防災指針」として設定します。なお、防災指針の設定に際しては、「さくら市地域防災計画」及び「さくら市国土強靱化地域計画」との連携を図ります。

《対象とする災害リスク》

災害リスクについては、さくら市ハザードマップにおいて対象となっており、また、リスクの状況及び避難場所等が把握できる「水災害」及び「土砂災害」を対象とします。

《誘導区域におけるハザードエリア等の取り扱い》

対象とする災害リスクのうち、水災害・土砂災害の「イエローゾーン」については、都市計画運用指針において、防災・減災対策の明記を条件に誘導区域に含めることが可能となります。

なお、「レッドゾーン」となっている土砂災害特別警戒区域については原則除外します。

【ハザードエリアの分類・取り扱い】

	分 類	内 容	取り扱い
水 災 害 (*)	洪水浸水 想定区域	イエローゾーン 都市計画運用指針：災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合、原則として居住誘導区域に含まない。居住誘導区域に含む場合は、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明記。	防災指針において防災の取組を明記したうえで居住誘導区域に 含む
	家屋倒壊等 氾濫想定区域		
土 砂 災 害	土砂災害 警戒区域	レッドゾーン 都市計画運用指針：居住誘導区域に含まない。	原則に則り居住誘導区域から 除外
	土砂災害 特別警戒区域		
	大規模盛土 造成地	大規模盛土造成の存在周知と防災意識を高めるため県が公表するもの。（県・市町の調査により危険な事象は確認されていない）	居住誘導区域に 該当なし

*「栃木県洪水浸水想定区域図」において公表されており、かつ誘導区域に影響する鬼怒川、五行川、荒川、内川を対象とします。

2. 防災に係る現況・課題

(1) 防災に係る現況

誘導区域の防災に現況として、水災害・土砂災害に係る災害リスクを分析します。

① 洪水想定浸水区域：計画規模

洪水想定浸水区域：計画規模は、洪水防御に関する計画の基本となる確率(*)の降雨に伴い発生する洪水により対象各河川が氾濫した場合の浸水の状況を予測したものです。

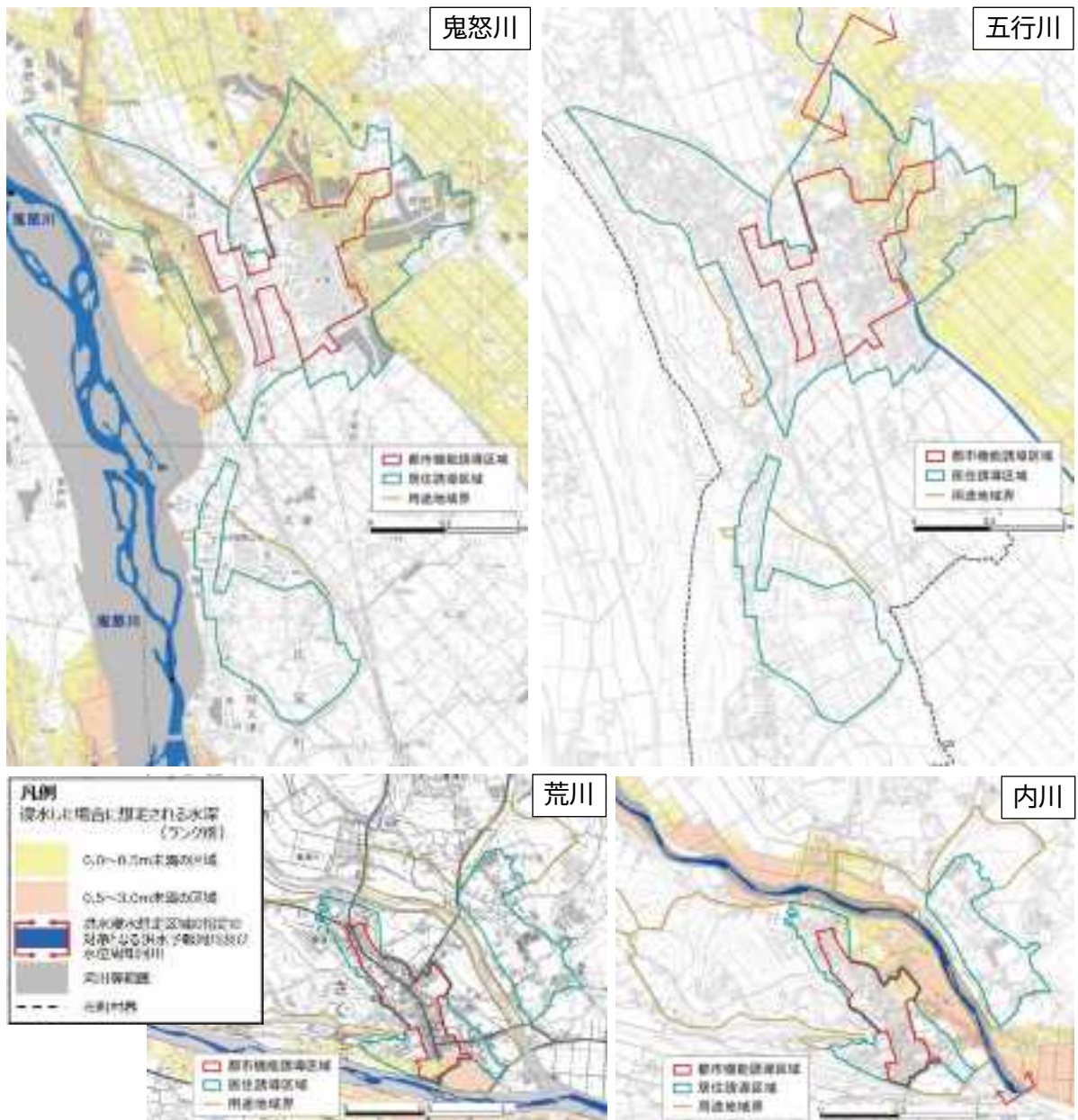
*年超過確率 1/100（毎年、1年間にその規模を超える洪水が発生する確率が1/100（1%））の降雨。

氏家地区においては、都市機能誘導区域の五行川沿いに、居住誘導区域の五行川沿いと草川地区に指定が見られ、両方の指定がある五行川沿いを中心に安全な環境確保のための取組が必要です。

上阿久津には指定が見られません。

喜連川地区においては、誘導区域内の荒川沿いや喜連川小周辺に一部指定が見られますが、水深は3.0m未満となっています。

【洪水浸水想定区域：計画規模】



② 洪水想定浸水区域：想定最大規模

洪水想定浸水区域：想定最大規模は、想定される最大規模（＊）の降雨に伴い発生する洪水により対象各河川が氾濫した場合の浸水の状況を予測したものです。

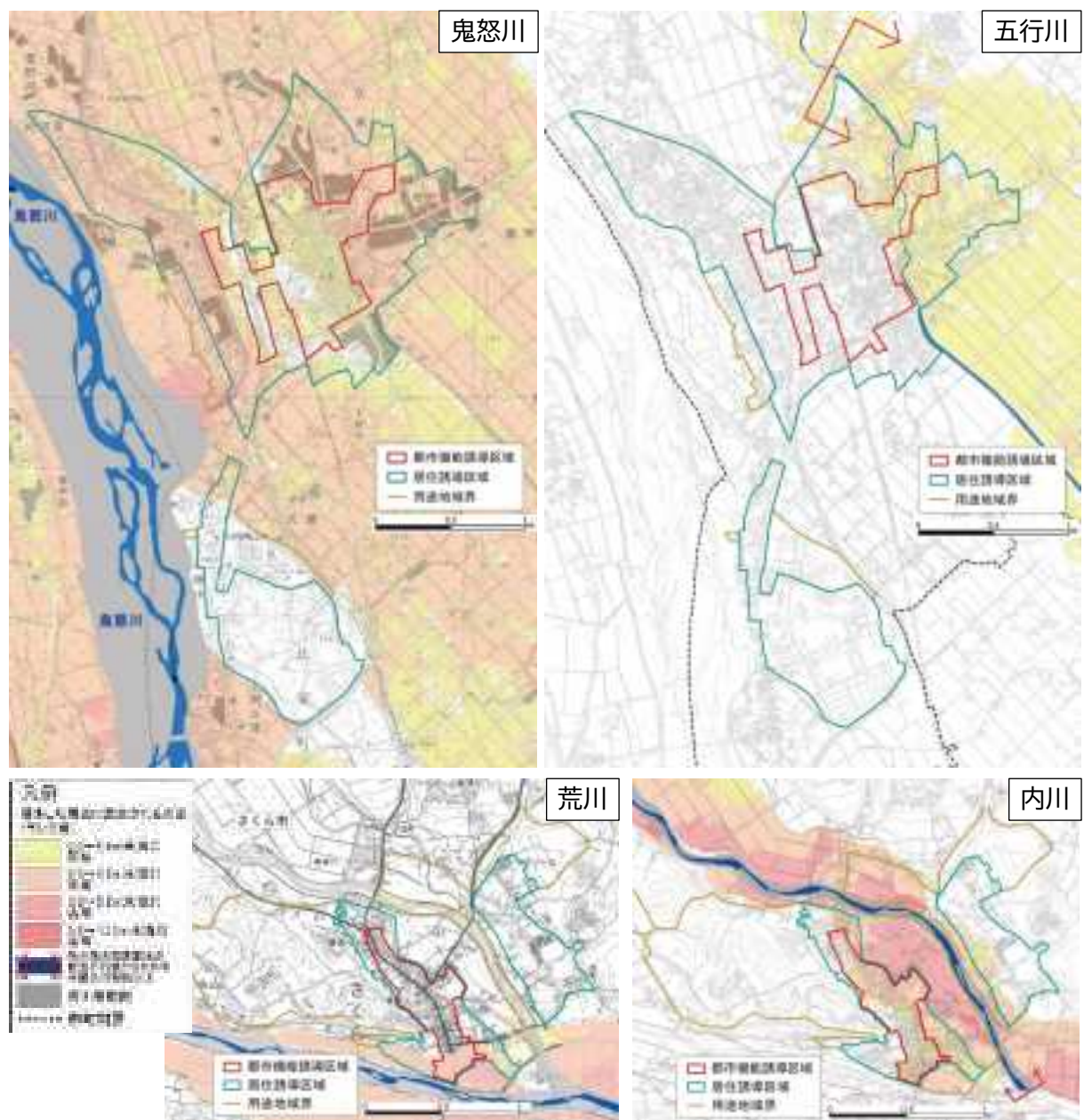
＊年超過確率1/1000（毎年、1年間にその規模を超える洪水が発生する確率が1/1000（0.1%））の降雨。

氏家地区においては、国道4号沿いを除き大部分に指定が見られます。水深は3.0m以下ですが、災害時でも安全な市街地形成に向け、安全な環境確保のための取組が必要です。

上阿久津では誘導区域北側の一部に指定が見られます。

喜連川地区においては、内川沿いに水深3.0m以上の指定が見られ、誘導区域から除外しているものの、安全な市街地形成に向けた取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：想定最大規模】

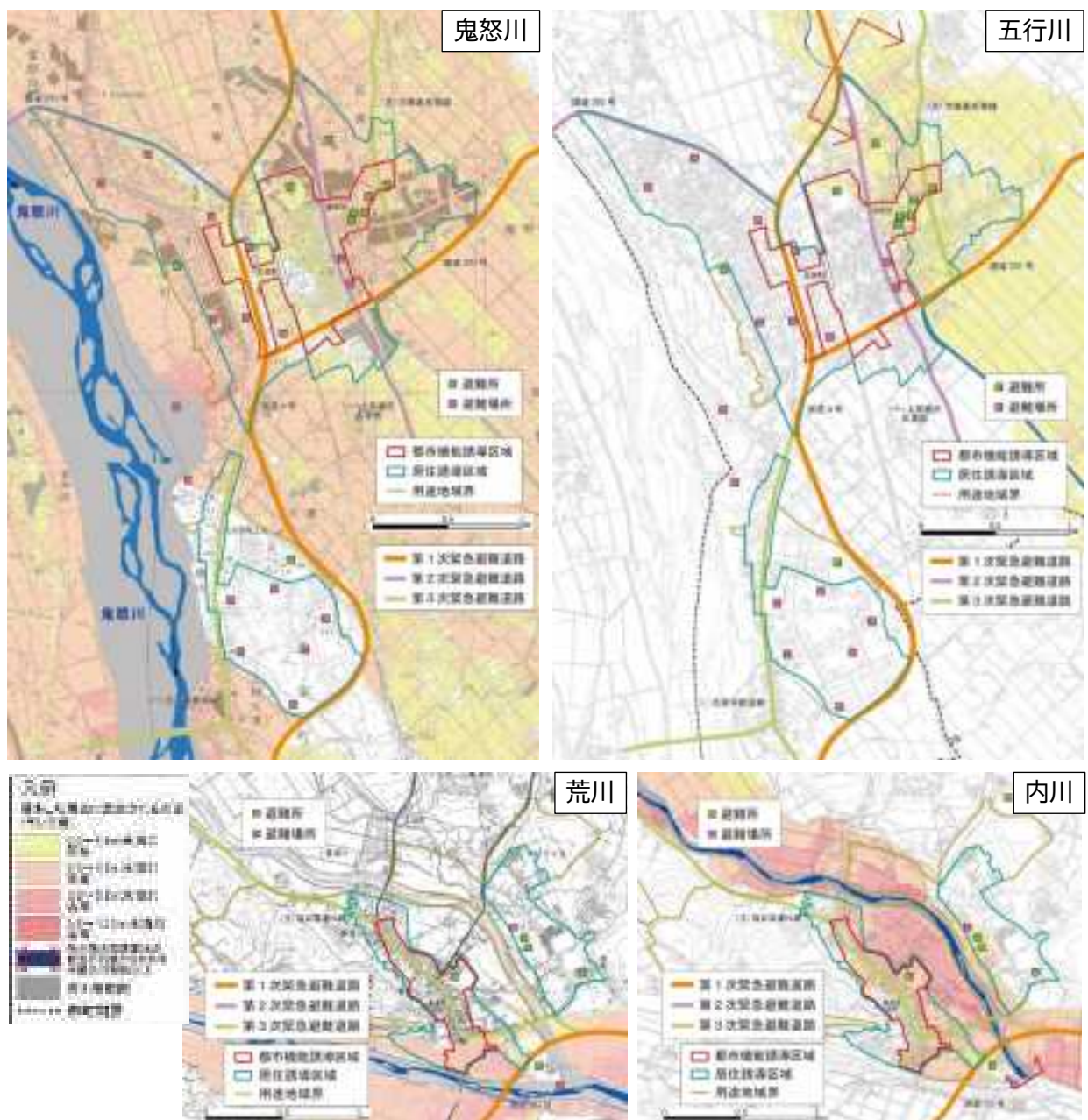


想定最大規模と指定避難場所の重ね合わせ図では、氏家地区及び喜連川地区の大部分の施設がハザードエリアに含まれ、安全な避難活動・避難生活等のための取組が必要です。

想定最大規模と緊急輸送道路（「さくら市地域防災計画」における位置づけ）の重ね合わせ図では、氏家地区及び喜連川地区の緊急輸送道路がハザードエリアに含まれ、防災活動やライフライン等における安全確保のための取組が必要です。

上阿久津地区においても地区内及び隣接する緊急輸送道路はハザードエリアに含まれないものの、路線全体で見ると安全確保のための取組が必要な状況です。

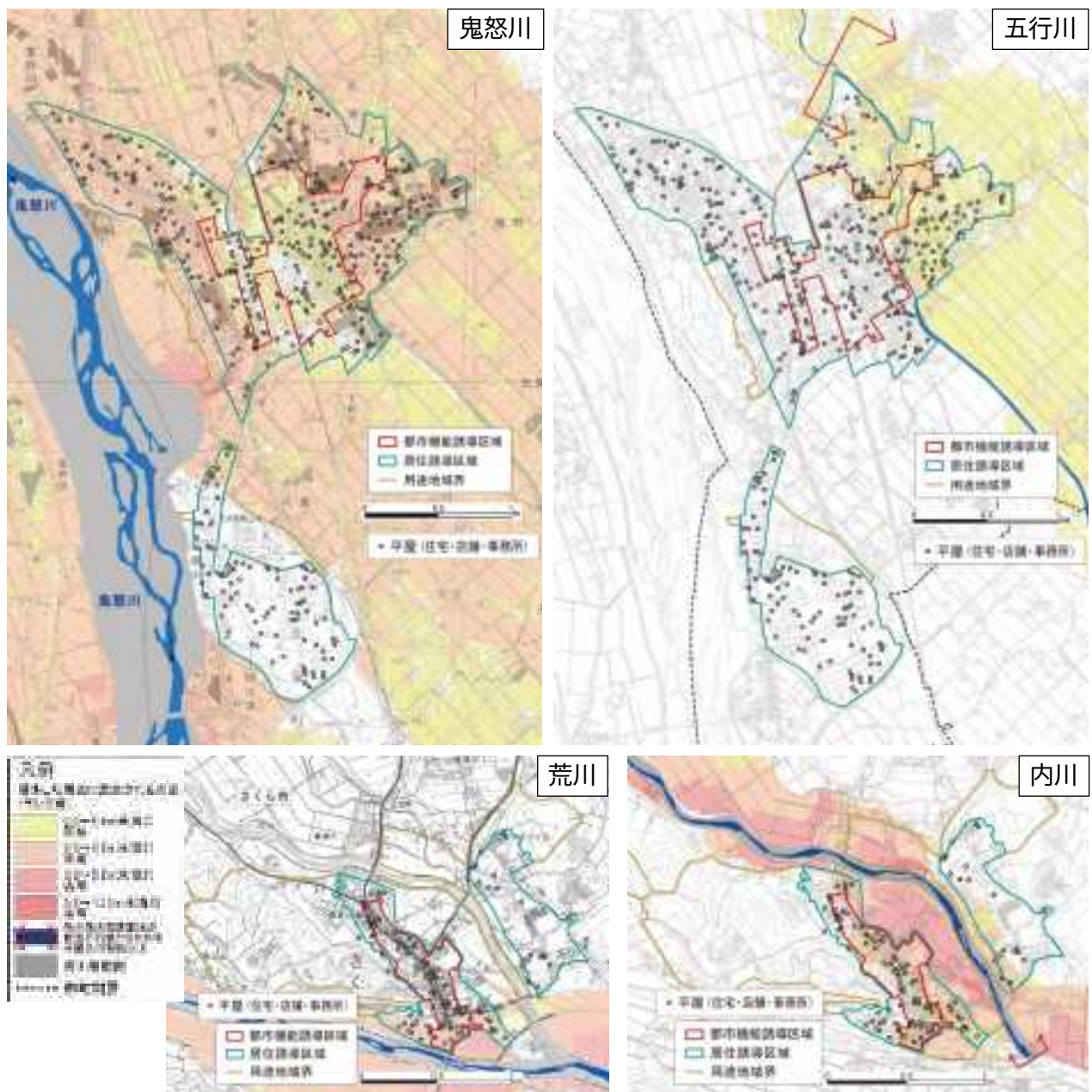
【洪水浸水想定区域：想定最大規模×指定避難場所・緊急輸送道路（重ね図）】



想定最大規模と平屋住宅等分布の重ね合わせ図では、氏家地区の国道4号、JR 宇都宮線、氏家駅東側の既成市街地以外は水深 3.0m以下のエリアに含まれており、喜連川市街地の（主）塩谷喜連川線沿いの既成市街地に水深 3.0m以下のエリアが含まれています。そうしたエリアにおける平屋住宅等では水災害時に垂直避難が困難となることが想定されることから、想定最大規模の水災害時における住宅の安全確保のための取組が必要です。

なお、上阿久津地区の誘導区域北側におけるハザードエリアにおいても平屋住宅等が含まれることから、安全確保のための取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：想定最大規模×平屋住宅等分布（重ね図）】



③ 洪水想定浸水区域：浸水継続時間

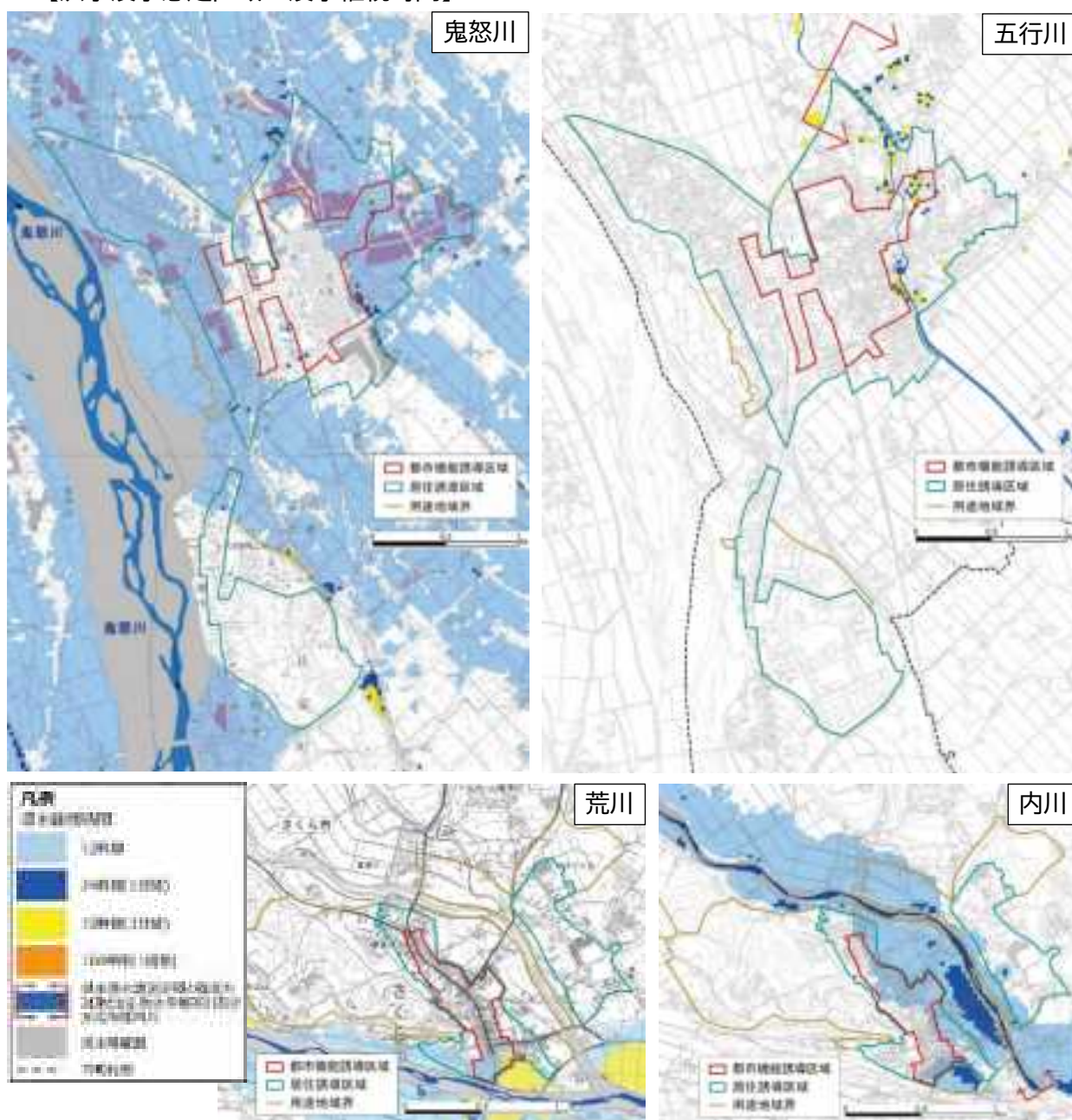
洪水想定浸水区域：浸水継続時間は、対象各河川が氾濫した場合に一定の浸水深に達してからその浸水深を下回るまでの時間を示すもので、屋内での待機時間の判断などに役立てられます。

氏家地区においては、国道4号沿いを除き大部分に指定が見られます。継続時間は12時間が大部分となっており、五行川沿いに一部24時間継続するエリアが見られます。災害時の早急な対応・復旧に向け、安全な環境確保のための取組が必要です。

上阿久津では誘導区域北側の一部に指定が見られます。

喜連川地区においては、誘導区域南側に72時間、内川の東側の居住誘導区域の一部に24時間の継続となっているエリアが見られ、災害時の早急な対応・復旧に向け、安全な環境確保のための取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：浸水継続時間】

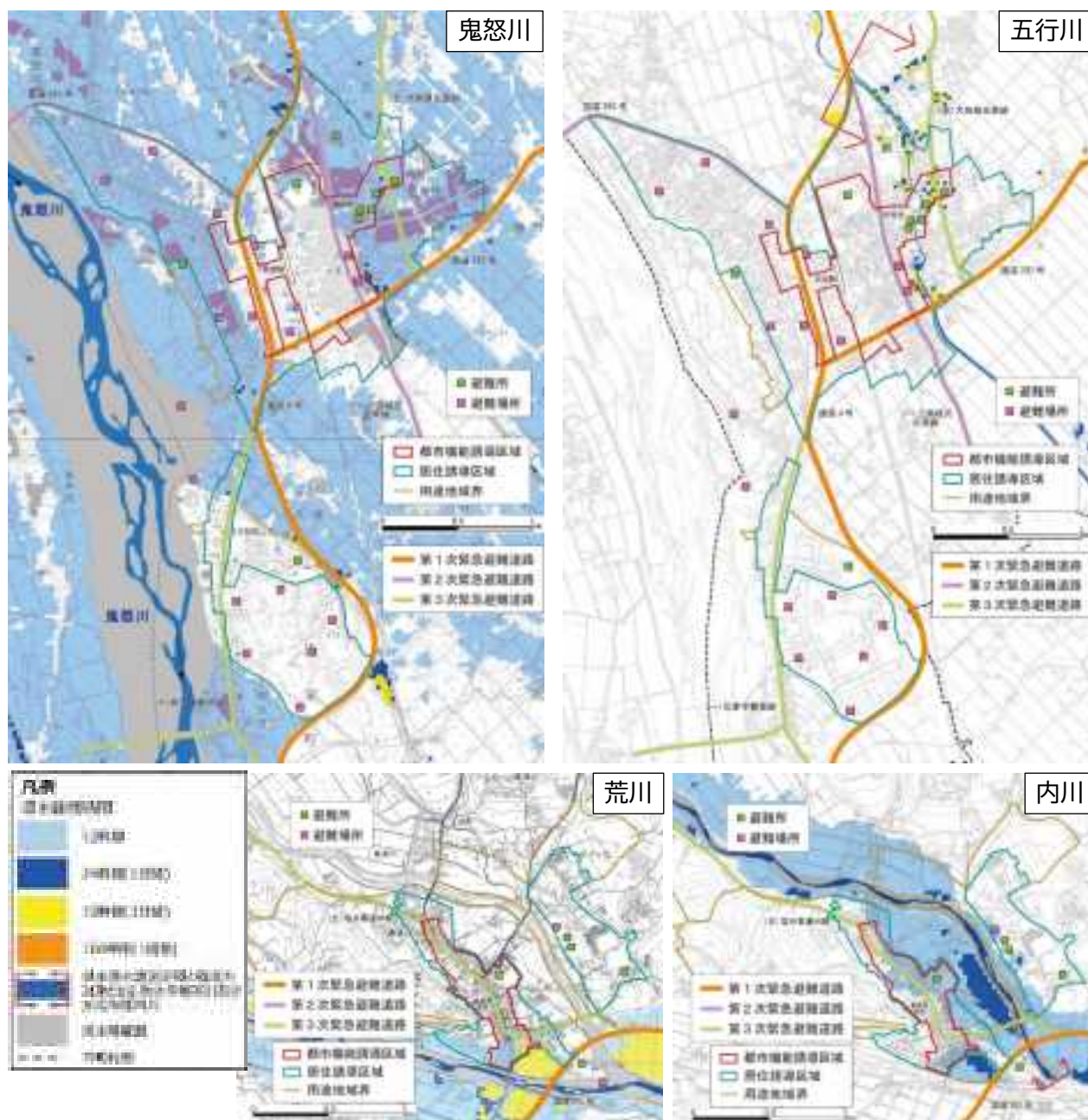


浸水継続時間と指定避難場所の重ね合わせ図では、氏家地区の多くの施設が 12 時間継続するエリアに含まれ、災害時の早急な対応・復旧に向け、安全な環境確保のための取組が必要です。上阿久津地区及び喜連川地区においては、喜連川地区の 1 施設が 12 時間継続エリアに含まれるものの、多くが指定なしエリアに立地しています。

浸水継続時間と緊急輸送道路の重ね合わせ図では、氏家地区及び上阿久津地区の緊急輸送道路の一部が 12 時間継続のエリアに含まれ、災害時の避難・救助活動やライフライン確保のための取組が必要です。

喜連川地区においては国道 293 号沿いに 72 時間継続のエリアが見られ、避難やライフライン確保への長時間の影響が懸念されることから、防災ネットワーク確保のための取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：浸水継続時間×指定避難場所・緊急輸送道路（重ね図）】

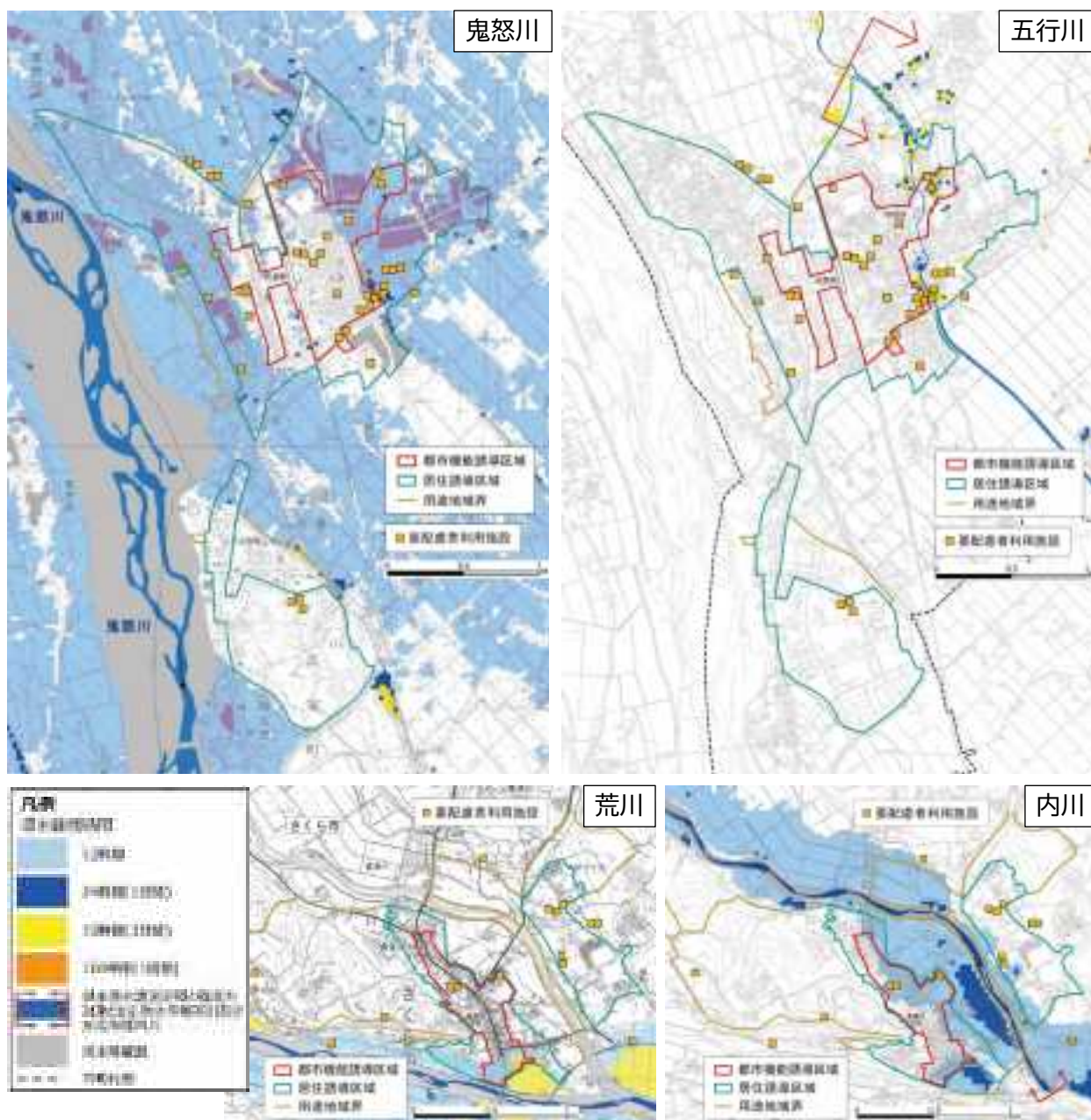


浸水継続時間と要配慮者利用施設(*)の重ね合わせ図では、氏家地区の誘導区域東側及び西側の施設、喜連川地区の都市機能誘導区域内の施設が 12 時間継続するエリアに含まれ、災害時の早急な対応・復旧に向け、安全な環境確保のための取組が必要です。

*主として防災上の配慮をする方が利用する施設（社会福祉施設、学校、医療施設等）で、施設位置は「さくら市ハザードマップ（R5）」より作成。

特に、喜連川地区においては国道 293 号沿いに 72 時間継続のエリアが見られることを踏まえると、要配慮者の避難やライフライン確保への長時間の影響が懸念されることから、防災ネットワーク確保と併せた取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：浸水継続時間×要配慮者利用施設（重ね図）】



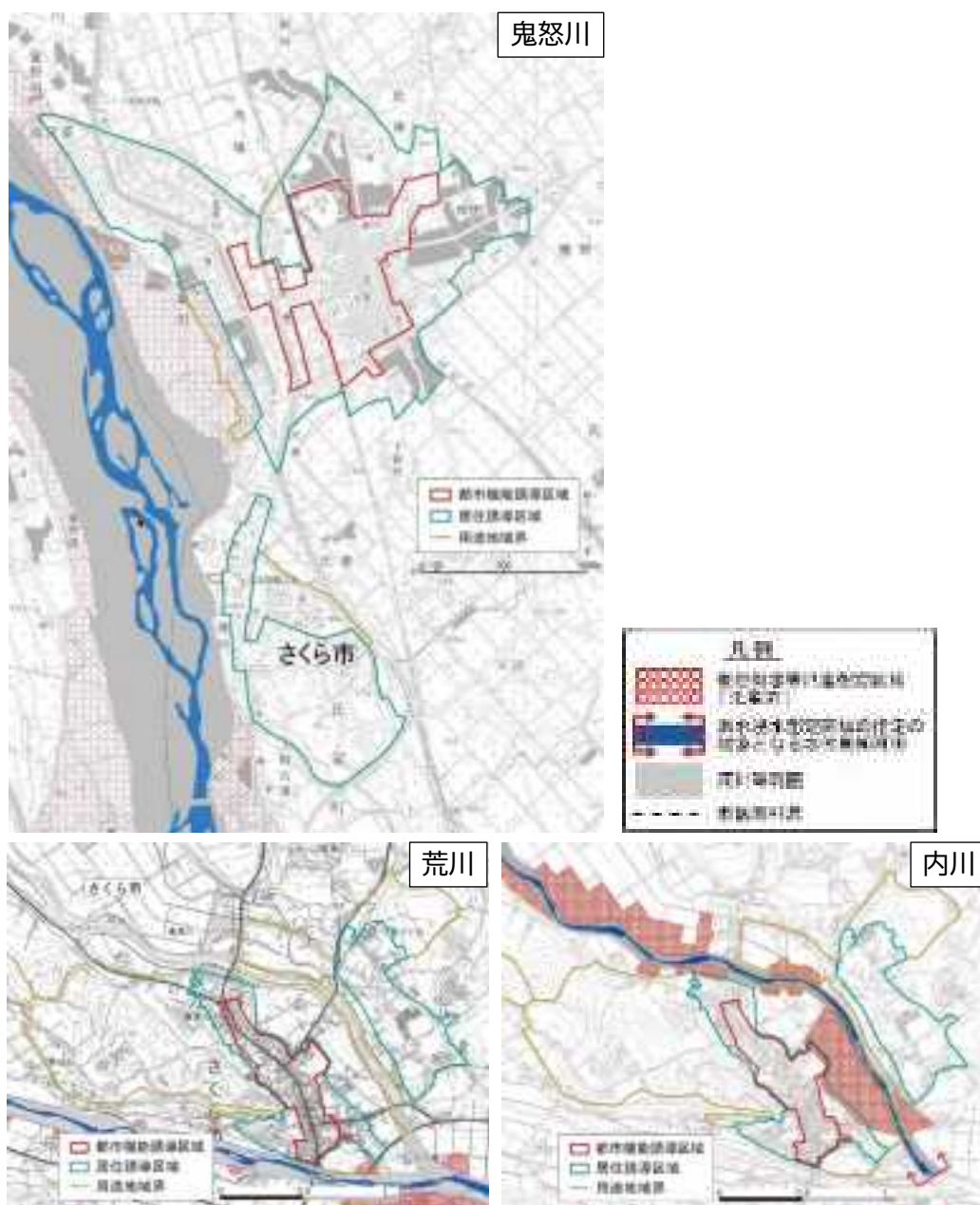
④ 洪水想定浸水区域：家屋倒壊（氾濫流）

洪水想定浸水区域：家屋倒壊（氾濫流）は、洪水により対象各河川が氾濫した場合に、堤防の決壊又は洪水氾濫流により木造家屋が倒壊する恐れがある区域です。

氏家地区においては、鬼怒川沿いに指定が見られ、面的整備が実施されているものの、安全な区域への居住誘導のため居住誘導区域から除外しています。喜連川地区の喜連川小の一部においても指定が見られますが、施設の一体性を踏まえ誘導区域に含んでいます。

誘導区域における指定エリア周辺では氾濫流の影響がないよう留意するとともに、誘導区域から除外したエリアについても用途地域内の住宅地として安全な環境確保を図る必要があります。

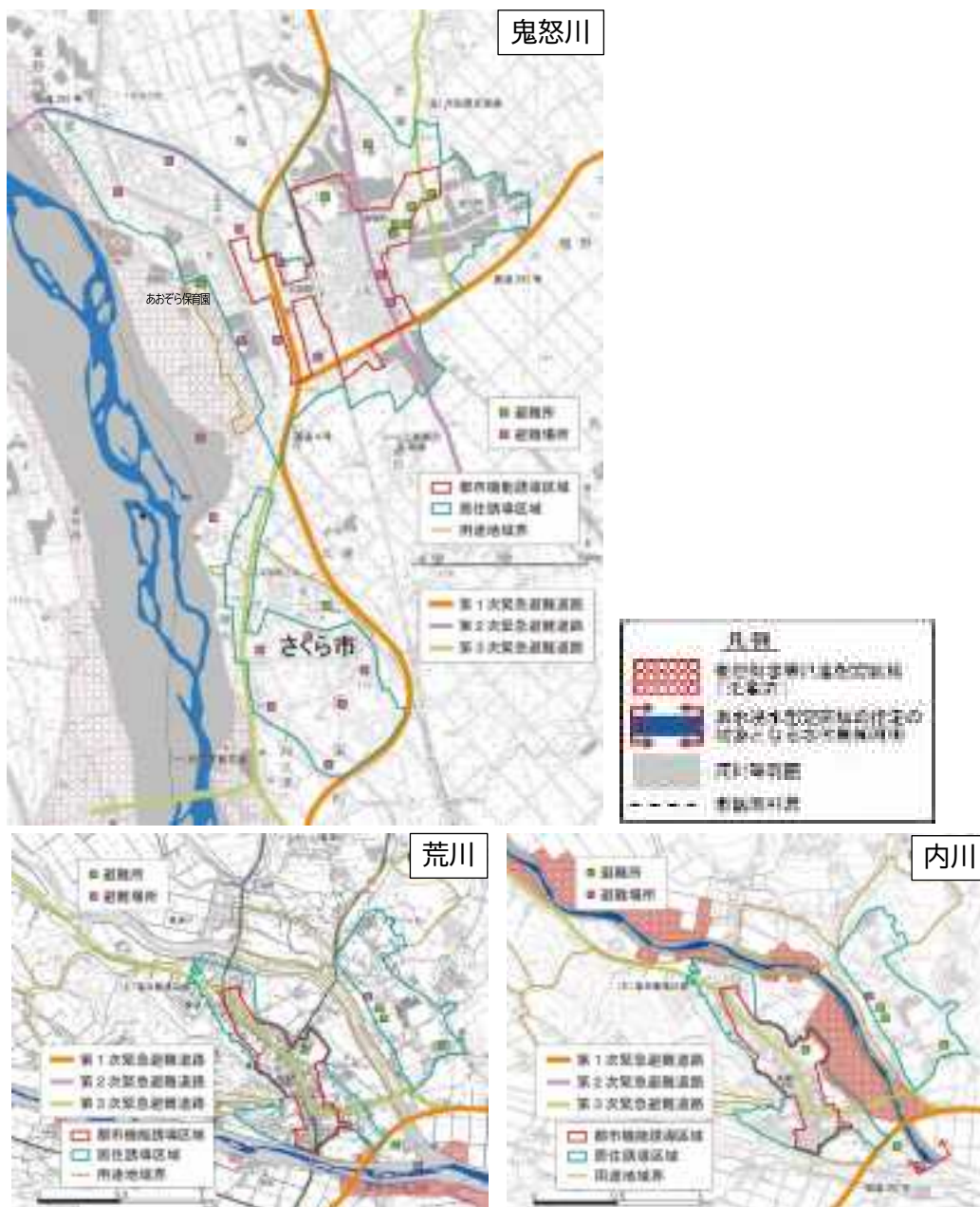
【洪水浸水想定区域：家屋倒壊（氾濫流）】 ＊五行川のデータ：公表なし



家屋倒壊（氾濫流）と指定避難場所の重ね合わせ図では、指定エリアに含まれる施設はない状況です。

家屋倒壊（氾濫流）と緊急輸送道路の重ね合わせ図では、喜連川地区の国道 293 号が指定エリアに含まれ、災害時の安全な通行確保のための取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：家屋倒壊（氾濫流）×指定避難場所・緊急輸送道路（重ね図）】

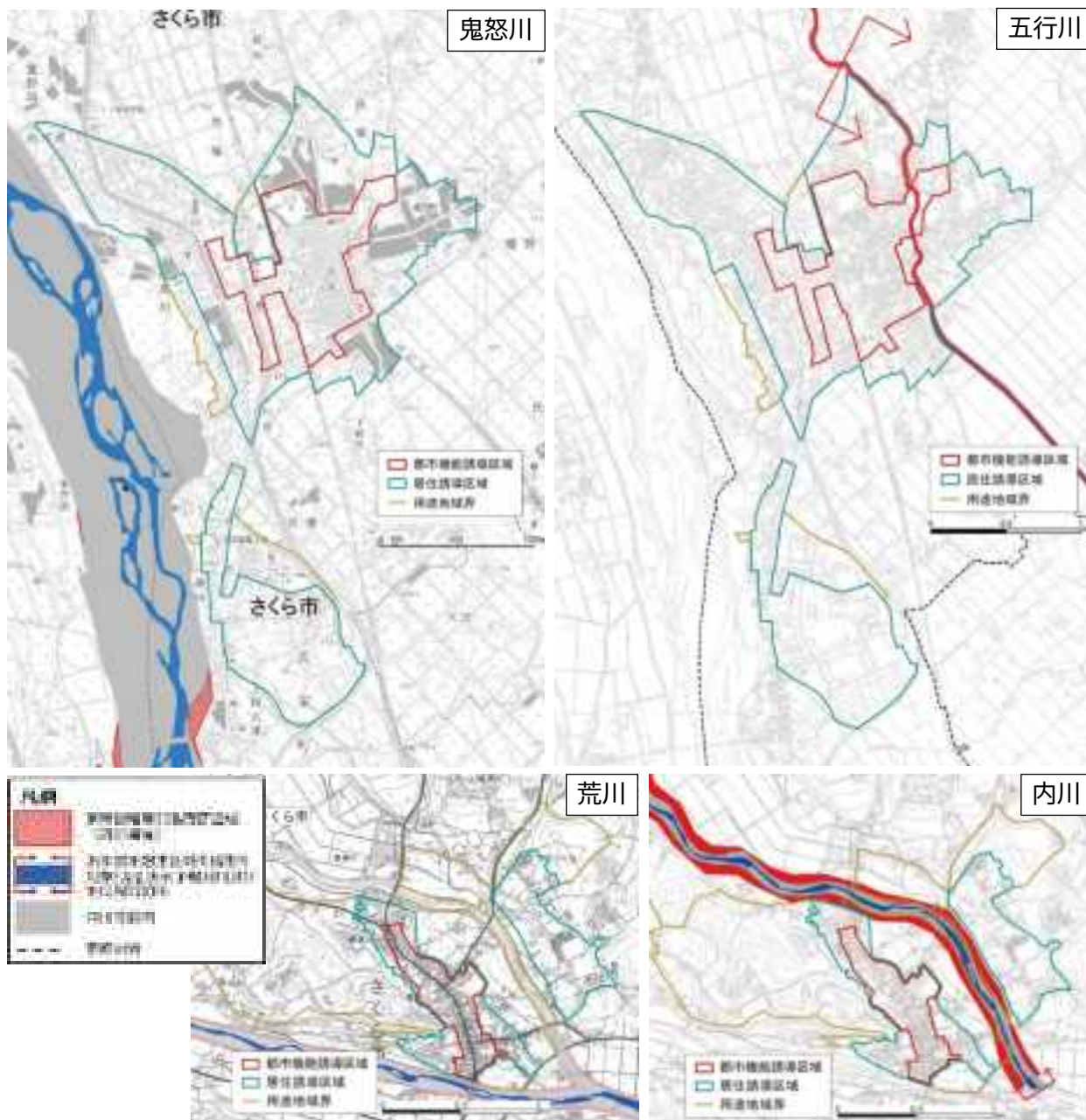


⑤ 洪水想定浸水区域：家屋倒壊（河岸浸食）

洪水想定浸水区域：家屋倒壊（河岸浸食）は、洪水により対象各河川が氾濫した場合の河岸侵食（堤防等の河岸が削られること）の幅を予測したもので、木造・非木造に関わらず家屋が倒壊する恐れがある区域です。

氏家地区の五行川沿い、喜連川地区の内川沿いに指定が見られ、五行川沿いにおいては誘導区域内における指定となっていることから、建物等の倒壊を想定した安全な環境確保を図る必要があります。

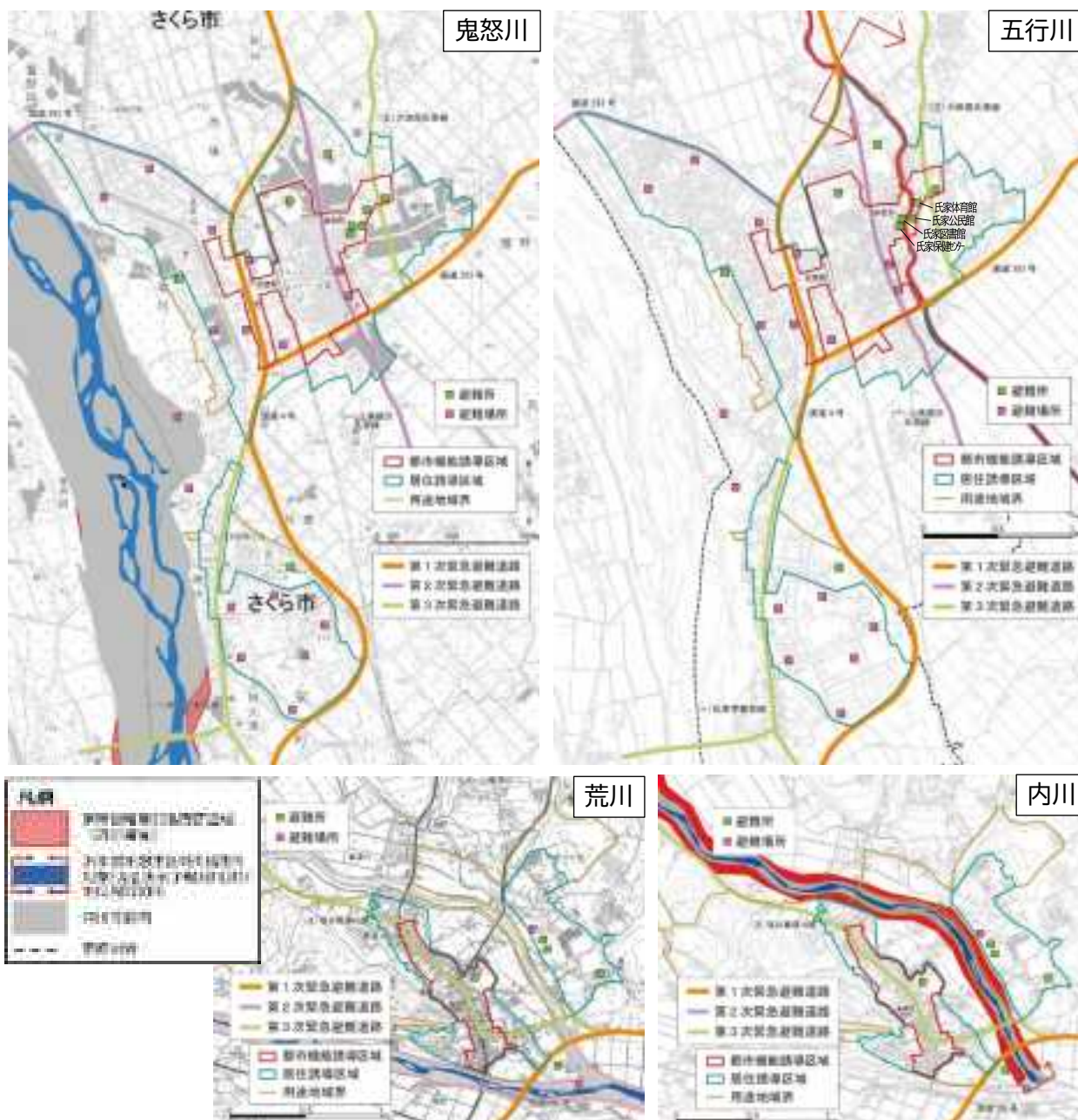
【洪水浸水想定区域：家屋倒壊（河岸浸食）】



家屋倒壊（河岸浸食）と指定避難場所の重ね合わせ図では、氏家体育館、氏家公民館、氏家図書館、氏家保健センター等、多くの人が利用する主要な公共施設が集中していることから、施設及び周辺における安全確保のための取組が必要です。

家屋倒壊（河岸浸食）と緊急輸送道路の重ね合わせ図では、国道4号及び国道293号の五行川との交差部分、喜連川地区の国道293号が指定エリアに含まれ、災害時の安全な通行確保のための取組が必要です。

【洪水浸水想定区域：家屋倒壊（河岸浸食）×指定避難場所・緊急輸送道路（重ね図）】



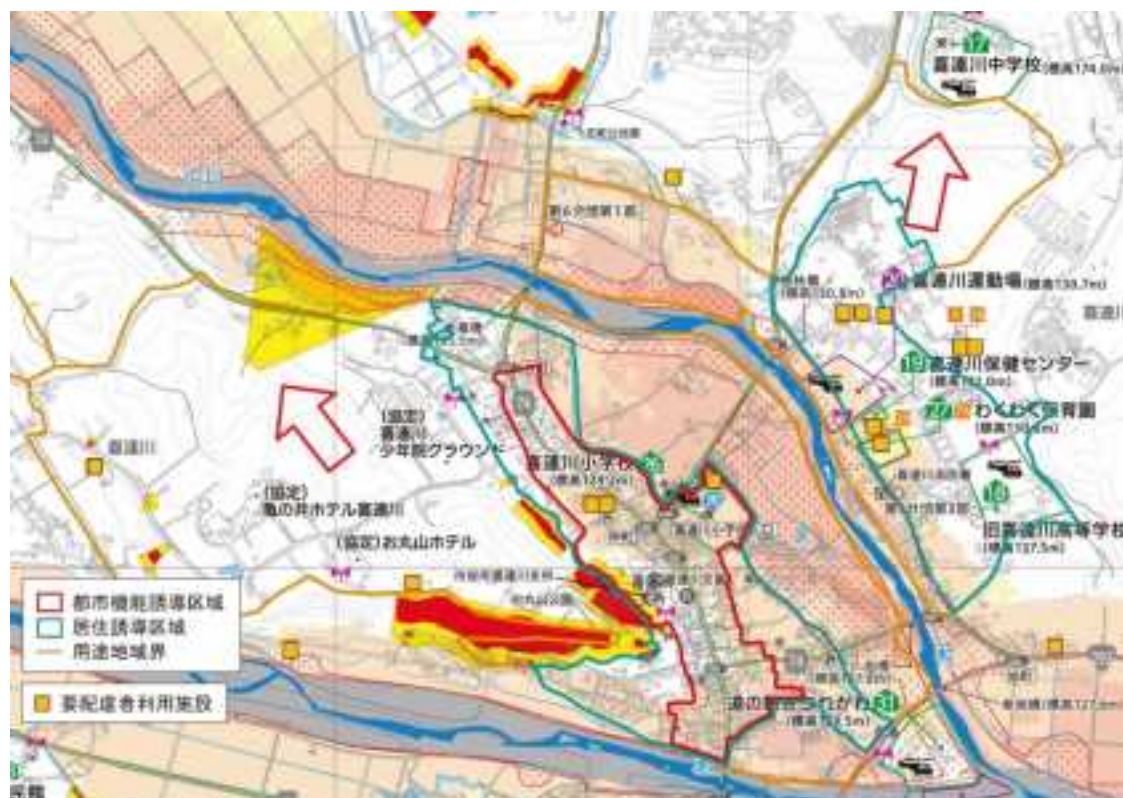
⑥ 土砂災害警戒区域

喜連川市街地に土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）が指定されています。土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外していますが、喜連川支所等の公共施設集積地や要配慮者利用施設などに近いことから、安全な環境確保のための取組が必要です。

【土砂災害警戒区域×指定避難場所・緊急輸送道路（重ね図）】



【土砂災害警戒区域×要配慮者利用施設（重ね図）】

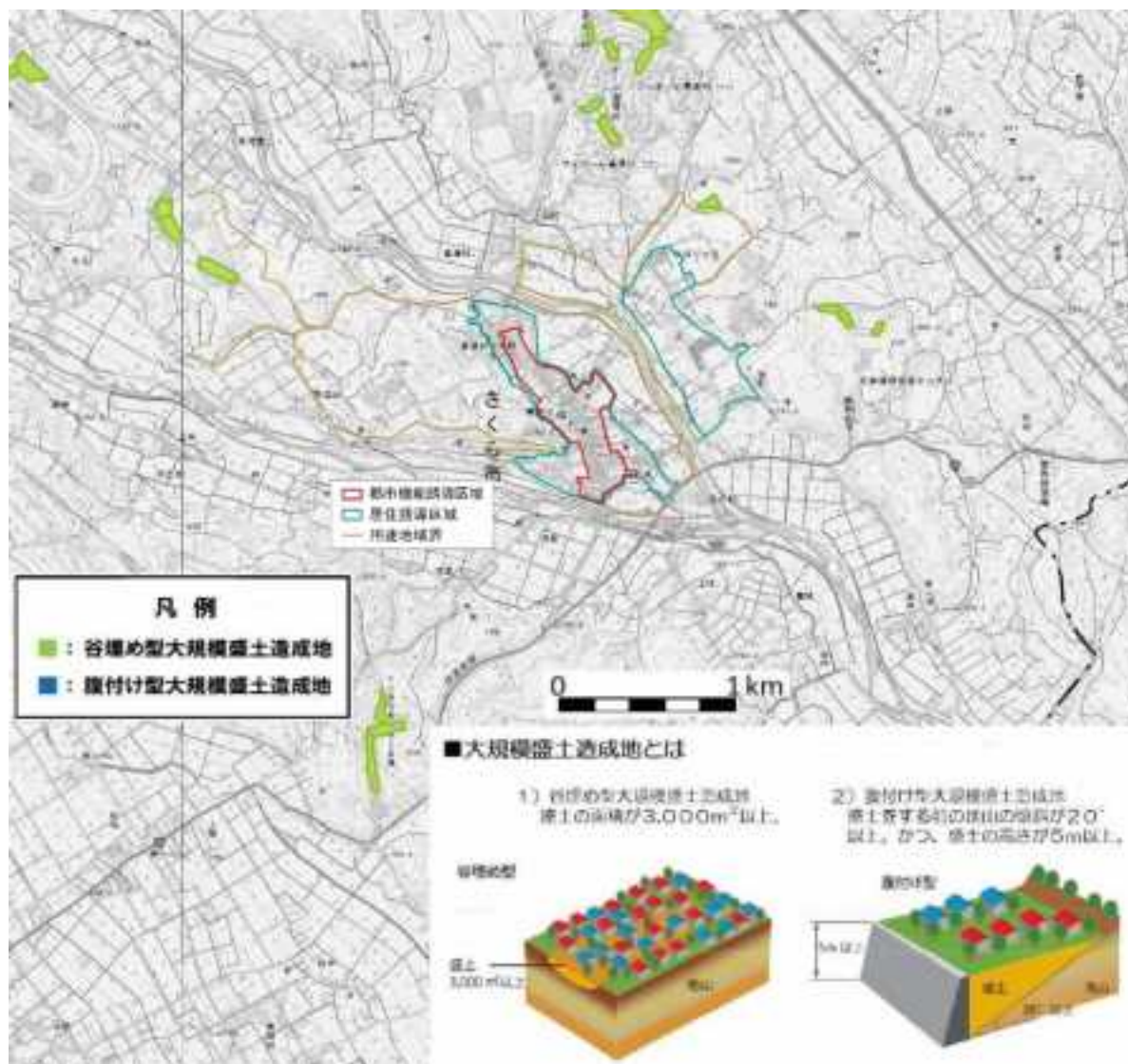


⑦ 大規模盛土造成地

喜連川市街地周辺において大規模土地造成地が見られますが、現状で危険性は確認されていない状況にあります。

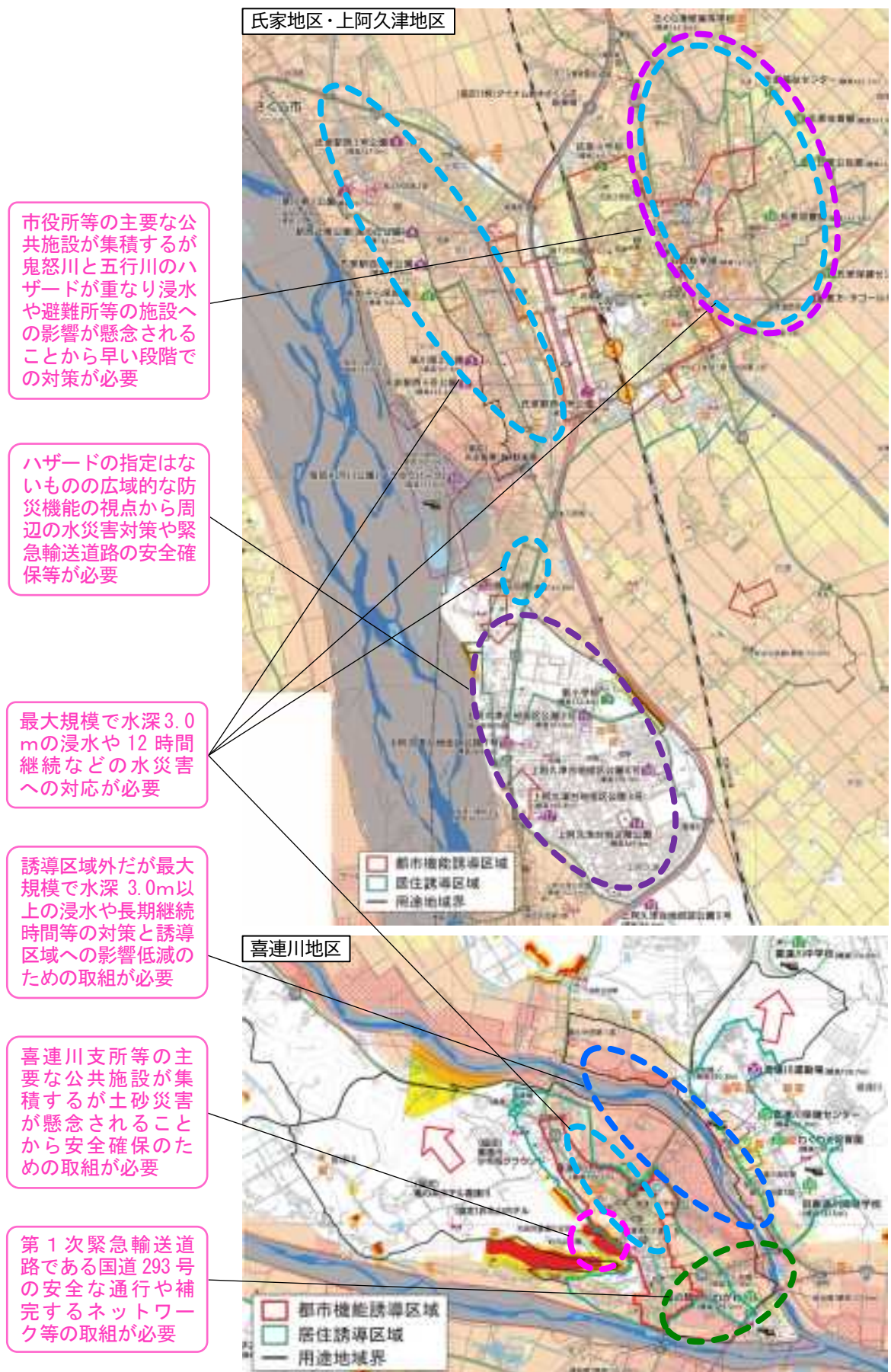
今後とも県と連携しながら安全な生活基盤の維持を図る必要があります。

【大規模盛土造成地】



(2) 誘導区域における防災の課題

災害リスク分析を踏まえ、誘導区域の防災に係る課題を地区別課題地図により整理します。



3. 誘導区域の防災指針

(1) 誘導区域における防災の取組

災害リスク分析及び課題を踏まえ、誘導区域における防災の取組の方針を設定します。

① 取組方針

防災に係る上位計画である「さくら市地域防災計画」及び「さくら市国土強靱化地域計画」に準拠します。

【「さくら市地域防災計画」における本計画と関連する主な内容】

- 災害に強いまちづくり（防災に配慮した計画策定、面的整備事業推進、防災機能を有する施設・公共施設整備等）
- 緊急輸送体制の整備（緊急輸送道路、道路・橋りょう整備等）
- 防災拠点の整備（災害対策本部、広域防災拠点等）

【「さくら市国土強靱化地域計画」における本計画と関連する主な内容】

- 安全で快適な公営住宅の供給
- まちなかのにぎわい創出
- 計画的な土地利用
- みどりの憩い空間の形成
- 土砂災害・浸水対策の整備
- 安全で快適な道路の整備
- 道路・橋梁の長寿命化と維持管理
- 行政による防災体制の整備

災害リスク分析及び課題と上記各計画の内容を踏まえ、誘導区域の安全確保に向けた方針を設定します。

【誘導区域における防災の取組方針】

	内 容
水災害	・ 浸水や河川の氾濫等の対策により洪水被害に対する安全確保を図ります。 ・ 避難場所、防災拠点、ライフラインに係る都市基盤の適正な整備・維持管理等を図ります。 ・ 水災害に強いまちづくりとして、都市基盤の更新や都市防災機能向上のための取組を検討します。 ・ 水災害発生後の生活への影響や円滑な復旧等を見据えたまちづくりを検討します（氏家地区における水災害災害対策と市の中心拠点としての復旧を見据えたまちづくり、喜連川地区の誘導区域外の水災害対策と誘導区域への影響の回避・低減）。 ・ 空き家・空き店舗等の利活用や適正な維持管理等による家屋倒壊等に対する対策を図ります。 ・ 水災害に係る情報・計画や国・県等の取組との連携を図ります。
土砂災害	・ 土砂災害防止のための整備等により土砂災害被害に対する安全確保を図ります。 ・ 土砂災害に強いまちづくりとして、ハザード周辺の都市基盤整備等の取組を検討します。 ・ 土砂災害発生後の生活への影響や円滑な復旧等を見据えたまちづくりを検討します（喜連川地区におけるお丸山公園の災害対策とまちづくりへの有効活用）。 ・ 土砂災害に係る情報・計画や国・県等の取組との連携を図ります。

② 具体的な取組

防災の取組方針を踏まえ、誘導区域の防災に関する取組を整理します。

なお、計画的に取り組んでいくため、実施主体、取組時期についても整理します。

【誘導区域における防災の取組】

*短期：5年以内 中期：概ね10年以内 長期：10年～

	内 容	取組主体	取組時期(*)
水 災 害	緊急輸送道路の安全対策の促進、市道による補完ネットワーク形成	県・市	短～長期
	洪水浸水想定区域における建物・都市基盤の水災害対策の実施	市・市民・事業者	短～長期
	洪水浸水想定区域を踏まえた避難所・避難場所等の見直し	市	短～長期
	地域防災計画・国土強靱化地域計画と連携した水災害対策	市	短期
	開発等における浸水対策等の促進	市	短～長期
	河川の氾濫等の対策の促進、河川周辺の洪水対策の推進	国・県・市	中～長期
	栃木県流域治水プロジェクトの推進	県・市・市民・事業者	短～長期
土 砂 災 害	土砂災害を踏まえた公共施設の安全対策（喜連川支所周辺）	市	中～長期
	地域防災計画・国土強靱化地域計画と連携した土砂災害対策	市・県	短期
	喜連川地区におけるお丸山公園の再整備	市	短～中期
共 通	防災拠点等となる公共施設等の維持管理（公共施設等総合管理計画との整合）	市	短～長期
	防災に配慮した都市計画マスタープラン改訂	市	中期
	ソフト的な対策の充実（防災に関する情報提供、防災意識向上等）	市・市民	短～長期

(2) 防災に係る数値目標

防災の取組について、「前ページの各取組が実施されていること」を基本としながら、防災機能が確保されたエリアへの居住誘導を数値的に評価するため、「防災に関する取組に着手した居住誘導区域内の人口割合」を目標として設定します。

	現状値：令和2年	目標値：令和27年
防災に関する取組に着手した 居住誘導区域内の人口割合	30.6%	50.0%

*現状値：居住誘導区域内の洪水浸水想定区域外に居住する人口割合

*目標値：現状値に前ページ②の取組に着手したエリア内の居住人口を加算した割合

第9章 目標値・評価指標

1. 目標値・評価指標

コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造と本計画の運用による目標（まちづくりターゲット）の実現のため、都市機能及び居住の誘導、公共交通ネットワークに関する目標値・評価指標を設定します。

(1) 都市機能誘導に係る目標値・評価指標

既存の都市機能の維持を図りながら、より便利で暮らしやすい生活環境形成のため、不足する都市機能の新規誘導を評価指標として設定します。

	基準年次：令和2年	目標年次：令和27年
都市機能誘導区域における 新規誘導施設(*)の立地	48	49

*74 ページの施設参照（基準年次はこのうち都市機能誘導区域に立地する施設を計上）

(2) 居住誘導に係る目標値・評価指標

居住誘導に関する取組により人口減少下にあっても誘導区域の人口及び人口密度を維持することで、市街地規模やまちのにぎわい・活力、都市機能の維持（施設・店舗等の利用者の確保）等の効果を目指すため、居住誘導区域内の人口及び人口密度を評価指標として設定します。

	基準年次：令和2年	目標年次：令和27年
居住誘導区域内の人口(*)	約 14,911 人 氏家・上阿久津：13,448 人 喜連川：1,463 人	約 14,891 人 氏家・上阿久津：13,432 人 喜連川：1,459 人
// 人口密度	約 32.9 人/ha 氏家・上阿久津：36.3 人/ha 喜連川：17.6 人/ha	約 32.8 人/ha 氏家・上阿久津：36.2 人/ha 喜連川：17.5 人/ha

*60 ページの用途地域人口をベースに、用途地域の中で「居住誘導区域に該当しないエリアの人口（戸数を図上計測し、地域の1世帯人員を乗じて算出）」を差し引きした数値です。

【氏家・上阿久津】R2：13,866 人－418 人 R27：13,850 人－418 人
【喜連川】R2：2,055 人－592 人 R27：2,050 人－591 人

(3) 公共交通ネットワークに係る目標値・評価指標

公共交通サービス水準の評価については、「さくら市地域公共交通計画」との整合を図り、「進行管理」の中で設定されている指標の中から、取組の全体的な満足度を把握する指標を使用します。

	基準年次：令和4年	目標年次：令和10年
公共交通に満足している 市民の割合	56.7%	65.0%

2. 評価・検証の実施方針

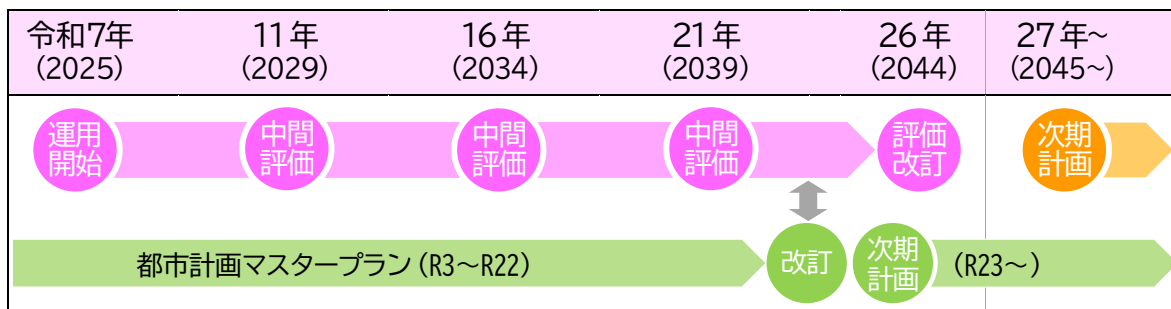
(1) 評価・検証の実施時期・方法等

評価・検証について、以下の内容で実施し、計画の適正な運用・進行管理を図ります。

① 実施時期

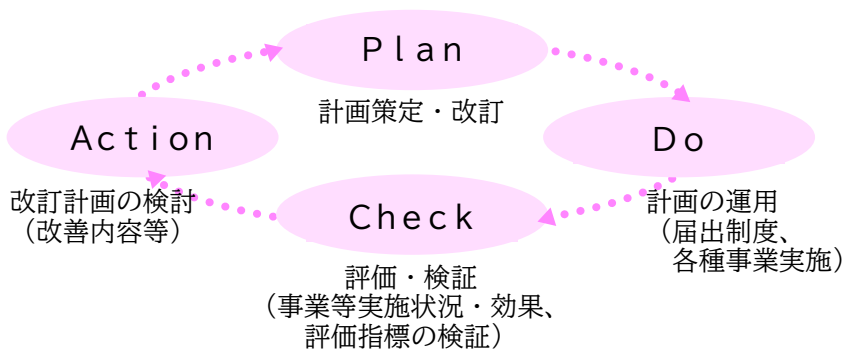
計画の目標年次である令和27年までの20年間において、5年ごとの中間評価を実施します。

なお、都市マスの目標年次が令和22年(2040)となっていることから、改訂内容との整合・調整を図ります。



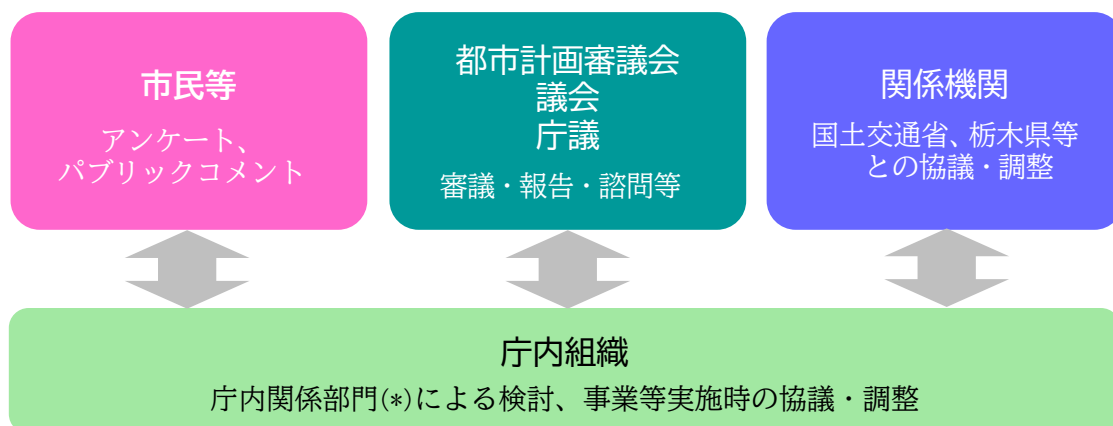
② 実施方法

評価・検証及び進行管理については、PDCAサイクルに基づき実施し、計画の進捗や本市まちづくりの動向・実情、社会・経済情勢等を反映した実効性の高い計画とすることを目指します。



③ 実施体制

庁内組織による検討を中心に、市民意向の反映、審議・諮問機関や関係機関への報告・協議等により計画作成・改訂を行うとともに、計画運用や事業等の実施段階においても適宜これらの機関・組織との連携を密にし、円滑な計画運用を図ります。



* 【総合政策部】総合政策課、総務課、財政課
【健康福祉部】高齢課、福祉課、こども政策課
【建設部】建設課、都市整備課
【教育委員会】学校教育課、生涯学習課

【市民生活部】生活環境課
【産業経済部】商工観光課、農政課
【上下水道事務所】水道課、下水道課

(2) 届出制度

都市機能及び居住の誘導に関して、誘導施設・住宅等の立地に際し、都市再生特別措置法に基づく事前届出制度を適用します。

居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合に、着手する日の 30 日前までにその種類や場所について届出を行う必要があります。

① 居住誘導区域外での行為の届出（都市再生特別措置法 第 88 条）

ア. 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】 必要  ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が 1,000㎡ 以上のもの 【例：1,300 ㎡：1 戸の開発行為】 必要  ・ 1,000㎡ 未満であっても一体的な利用を行う土地等がある場合はそれも含めて判断し、1,000㎡ 以上となる場合は対象とします 【例：800 ㎡：2 戸の開発行為】 不要  ・ 1,000㎡ 未満であっても一体的な利用を行う土地等がある場合はそれも含めて判断し、1,000㎡ 以上となる場合は対象とします
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 戸の建築行為】 必要  ・ 1 戸の住宅を新築しようとする場合 【例：1 戸の建築行為】 不要  ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合

イ. 届出書・添付図書

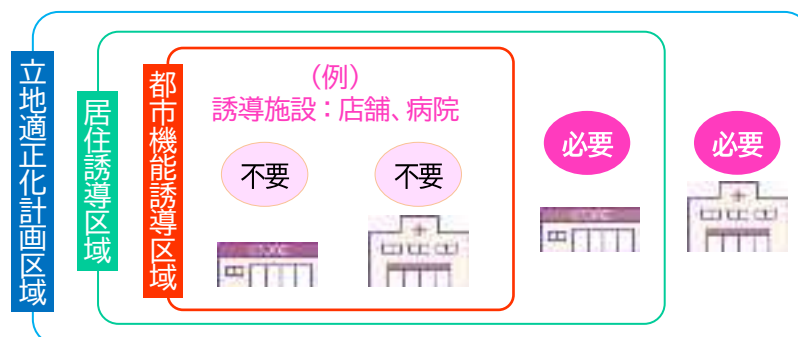
開発行為	【届出書】 様式1 【添付図書】 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	【届出書】 様式2 【添付図書】 ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
上記の内容を変更する場合	【届出書】 様式3 【添付図書】 ・上記と同じもの

② 都市機能誘導区域外での行為の届出（都市再生特別措置法 第 108 条）

ア. 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を目的とする開発行為
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築する行為 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

【都市機能誘導に係る届出のイメージ】



* 「誘導施設」は都市機能誘導区域内であれば届出不要

* 「誘導施設」を都市機能誘導区域外に立地する場合は届出必要

イ. 届出書・添付図書

開発行為	【届出書】 様式4 【添付図書】 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	【届出書】 様式5 【添付図書】 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
上記の内容を変更する場合	【届出書】 様式6 【添付図書】 ・上記と同じもの

③ 都市機能誘導区域内での休廃止の届出（都市再生特別措置法 第 108 条の 2）

ア. 届出の対象となる行為

休 廃 止	・誘導施設を休止し、又は廃止する場合
-------	--------------------

イ. 届出書・添付図書

休 廃 止	【届出書】 様式7 【添付図書】 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・休廃止の決定に係る図書 ・都市機能の用途及び面積がわかる書類等
-------	--

④ 勧告・あっせん

届出内容等が該当する誘導区域に影響する可能性がある場合、必要に応じ、届出者に対して勧告（開発規模の縮小や誘導区域内への立地等）を行うことがあります。

また、その場合、誘導区域内の土地の取得等について、あっせん（誘導施策の活用等）を行うことがあります。

⑤ 罰則

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合は、罰則（都市再生特別措置法第 130 条）が設けられています。

*届出様式 1 ～ 7：「資料編 2」参照

資料編

1. 策定経緯・組織

(1) 策定経緯

本計画は、令和4年度から令和6年度にかけて、以下の経緯により策定しました。

令和4年度		
R4 9月	意向調査の実施	2,000人の市民を対象としたアンケート調査
11月17日	第1回策定検討部会	策定主旨、計画の概要、現況・課題、アンケート調査結果
11月30日	第2回策定検討部会	関係課に対する施策・施設調書の配布及び調書内容の確認
12月26日	第1回策定委員会	策定主旨、計画書第1章～第4章
R5 2月16日	第3回策定検討部会	計画書第1章～第4章
3月10日	第2回策定委員会	計画書第1章～第4章
令和5年度		
R5 6月5日	第4回策定検討部会	令和4年度成果及び計画内容についての庁内説明・協議
6月20日	第5回策定検討部会	令和4年度成果及び計画内容についての都市計画審議会説明・協議
9月8日	第6回策定検討部会	計画書第5章～第6章
10月23日	第3回策定委員会	計画書第5章～第6章
R6 3月4日	第7回策定検討部会	計画書第5章～第9章
3月18日	第4回策定委員会	計画書第5章～第9章
令和6年度		
R6 7月24日	氏家地区住民説明会	計画全編の概要の説明
7月29日	喜連川地区住民説明会	計画全編の概要の説明
10月7日 ～31日	パブリックコメント	計画全編の内容に関する意見等の収集
R7 1月31日	第8回策定検討部会	計画全編
2月6日	第5回策定委員会	計画全編
2月20日	都市計画審議会	最終案報告

(2) 策定組織

本計画の内容については、以下の規定に基づく組織により検討を行いました。

さくら市立地適正化計画策定委員会設置規程

(設置)

第1条 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定に基づく立地適正化計画を策定するため、さくら市立地適正化計画策定委員会（以下「委員会」という）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 立地適正化計画の策定に関すること。
- (2) その他立地適正化計画に関し必要なこと。

(組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。
2 委員長は、建設部長の職にある者をもって充てる。
3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。
4 委員長に事故があるときは、都市整備課長がその職務を代理する。

(任期)

第4条 委員の任期は、立地適正化計画の策定が完了するまでの期間とする。
2 委員が本務の職を離れたときは委員の職を失い、後任者がその残任期間あたるものとする。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が必要に応じ招集し、会議の議長となる。
2 委員会は、半数以上の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。
3 委員長が必要と認めるときは、委員会に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くこと及び必要な資料の提出を求めることができる。
4 会議は、必要に応じて書面により開催することができる。

(検討部会)

第6条 委員会における検討事項の原案を作成するため委員会に検討部会を置く。
2 検討部会は、委員が属する課の職員をもって組織する。
3 検討部会に部会長を置き、都市整備課長をもって充てる。
4 部会長は、作業部会の会務を総理し、会議の議長となる。
5 第5条の規定は、検討部会の会議に準用する。この場合において、同条中「委員会」とあるものは「検討部会」、「委員長」とあるのは「部会長」、「委員」とあるのは「部会員」と読み替えるものとする。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定めるものとする。

附則

この訓令は、令和4年10月3日から施行する。

別表（第3条関係）

部	課
総合政策部	総合政策課長
	総務課長
	財政課長
市民生活部	生活環境課長
健康福祉部	福祉課長
	高齢課長
	こども政策課長
産業経済部	農政課長
	商工観光課長
建設部	建設課長
	都市整備課長
上下水道事務所	水道課長
	下水道課長
教育委員会	学校教育課長
	生涯学習課長

2. 届出様式

届出制度において必要となる届出書の様式を掲載します。

様式1 居住誘導区域外での行為の届出：開発行為

様式2 居住誘導区域外での行為の届出：建築等行為

様式3 居住誘導区域外での行為の届出：様式1・2の内容を変更する場合

様式4 都市機能誘導区域外での行為の届出：開発行為

様式5 都市機能誘導区域外での行為の届出：建築等行為

様式6 都市機能誘導区域外での行為の届出：様式4・5の内容を変更する場合

様式7 都市機能誘導区域内での休廃止の届出：誘導施設の休止・廃止

様式 1

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) さくら市長

届出者 住所

氏名

印

(担当者氏名・電話

)

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

様式 2

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、 { 住宅等の新築 建築物を改築して住宅等とする行為 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 (宛先) さくら市長 届出者 住所 氏名 (担当者氏名・電話 印)	
1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式 3

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) さくら市長

届出者 住所

氏名

印

(担当者氏名・電話

)

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式 4

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) さくら市長

届出者 住所
氏名 印
(担当者氏名・電話)

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

- 注 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

様式 5

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、 { 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 (宛先) さくら市長 届出者 住所 氏名 (担当者氏名・電話 印	
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式6

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) さくら市長

届出者 住所

氏名

印

(担当者氏名・電話

)

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(宛先) さくら市長

届出者 住所

氏名

印

(担当者氏名・電話

)

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

1. 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

(名 称)

(用 途)

(所在地)

2. 休止（廃止）しようとする年月日

年 月 日

3. 休止しようとする場合にあっては、その期間

4. 休止（廃止）に伴う措置

(1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

(2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

3 4 (2) 欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。

3. 用語集 (50 音順)

あ行

アクションプラン

目的や事業計画に向けて「いつまでに」「何を」「どうするのか」を決定し、その情報を関係者で共有し進捗を見ながら行動に移していく「実行計画」です。

インフラ

「インフラストラクチャー」の略で、道路、鉄道、公園、上下水道、河川等の生活や産業の基盤となる施設のことです。

か行

開発許可

新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度です。マスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要です。

家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）：洪水時に氾濫した水の流れにより河岸が削り取られ、家屋等が流出・倒壊するおそれがある区域のことです。

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）：洪水時に氾濫した水の流れの力により、家屋等が流出・倒壊するおそれがある区域のことです。

既存ストック

道路、下水道、公園等の社会インフラ施設や学校や病院等の建築物など、これまで整備され蓄積されてきた（ストック）施設のことです。

洪水浸水想定区域

降雨時に河川等の氾濫により洪水が発生し、浸水が想定される区域のことです。

交通弱者

自動車社会において自分で運転することができなかつたり、自家用車を持たなかつたりするために、公共交通機関に頼らざるを得ない人のことです。公共交通が整備されていない、使いにくいなどで移動に不便や困難を伴う人を指す場合もあります。

公的不動産

国や地方公共団体において保有する不動産のことです。

国土強靱化地域計画

国土強靱化基本法に基づき国により策定された国土の強靱化の指針である「国土強靱化基本計画」との整合・調和を図り、主に災害の事前準備となる内容について、地方公共団体が地域の実情等を踏まえ策定する計画です。

国立社会保障人口問題研究所

平成 8（1996）年 12 月に設立され、人口推計、実地調査、社会保障費用統計を実施し、研究を通して国や地方自治体への提言等を行う組織です。

コンパクトシティ

市域の効率的な利用や公共交通の利便性の向上などにより、都市を維持していくためのコストや環境への負荷が小さく、ある程度まとまったエリア（歩いて暮らせるエリア）に都市機能・居住が集積した都市のことです。

コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進行する中でも地域の活力を維持し、市民が安心・便利に暮らせる持続可能なまちづくりを進めていくための都市計画上の考え方です。市街地や主要な拠点に生活を支えるさまざまな機能をコンパクトに集約するとともに、それらを公共交通等のネットワークでつなげることによって人口規模や都市機能の維持を目指します。

さ行

市街地空洞化

商業機能だけでなく行政機能や教育機能等の郊外移転によって、中心市街地に来たり住んだりする人が減少し、櫛の歯が抜けるように市街地が衰退していくことです。

自主財源

市町村が自主的に収入することができる財源のことで、地方税、使用料・手数料、諸収入等。歳入に占める自主財源の割合（自主財源比率）が高いほど行政活動の自主性と安定性が高いとされます。

人口フレーム

過去の実績や今後の社会情勢などを考慮し、推計した将来人口のことです。

人口メッシュ

国土を緯度・経度により方形の小地域区画に細分し、この区画に統計調査の結果を対応させて編成したものです。

生活サービス

住民の日々の生活に必要なサポート、サービスの総称を指します。本計画においては「行政、福祉、教育・子育て、商業、医療、金融」を設定しています。

総合計画

地方自治法に基づき、地方公共団体における全ての計画の基本となる計画です。行政に関する計画の最上位に位置付けられ、長期的な展望を持った計画的・効率的な行政運営の総合的な指針を定めます。

た行

大規模盛土造成地

宅地造成等規制法に基づき、地震による地すべりで居住者に危害を生じるおそれ大きい一団の造成宅地は「造成宅地防災区域」に指定されます。このうち、「一定規模以上の形状で、計算により危険と確認できる造成宅地」を大規模盛土造成地と言います。

地域公共交通計画

民間交通事業者が営利事業として地域公共通を維持することが難しくなるなか、交通政策基本法や地域公共交通活性化再生法に基づき、地域公共交通の活性化・再生に取り組むために地方自治体が策定する計画です。

デマンド交通

利用者それぞれの希望時間帯、乗車場所などの要望（デマンド）に応じて運行する公共交通のことです。

都市機能

都市のもつ様々な働きやサービスで、業務、商業、居住、医療、福祉、行政、教育などの諸活動を指します。

都市計画区域マスタープラン

都市計画法に基づき、県が広域的見地から定める、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のことです。本市は「さくら都市計画区域」が設定されています。

都市計画基礎調査

都市計画法に基づき、現況及び将来の見通しを定期的に把握するための調査です。調査結果のデータやその変化を把握し、立地適正化計画等の計画や様々なまちづくり施策を策定する過程において、客観的・定量的な評価・分析などに活用します。

都市計画再整備特別措置法

平成 14 年（2002 年）に制定され、少子・高齢化等の社会経済情勢の変化に対応し、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等を定めた法律です。

都市のスポンジ化

街なかにおいて空き家や空き地などの利用されていない空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに発生することです。都市の内部でスポンジに空いている孔のように小さな空洞化が進行することから「スポンジ化」と言います。

土砂災害警戒区域

急斜面が崩れるなどの土砂災害が発生した場合に、住民などの生命または身体に危害が生じるおそれがある区域です。

土砂災害特別警戒区域

急斜面が崩れるなどの土砂災害が発生した場合に、住民などの生命または身体に「著しい」危害が生じるおそれがある区域です。

は行

ハザード

「ハザード」とは危険性または有害性のことで、防災の面では、自然災害によりその土地に及ぼされる危険性を言います。なお、災害による被害予測範囲や危険個所に基づき、洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域などが指定されている区域を「ハザードエリア」と言います。

氾濫流

河川の堤防が決壊し、堤防外に水が流れ出す（氾濫）することです。

PFI

「Private Finance Initiative」の略で、公共施設等の建設、維持・管理、運営等について、全部または一部に民間の資金や経営・技術のノウハウを活かし、行政が直接実施するより効率的かつ効果的に行政サービスを調達する手法です。

ま行

まち・ひと・しごと創成戦略

平成 26 年（2014 年）に策定された国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和 2 年から第 2 期計画に移行）との整合を図り、地方行政団体がそれぞれの地域の特徴を活かした持続的な社会を創生するための戦略的な取組を定める計画です。なお、国の計画は令和 4 年より「デジタル田園都市国家構想総合戦略」に移行しています。

や行

用途地域

都市計画法に基づき、都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備、都市機能の向上を目的として、建築物の建築を用途や容積などにより規制する制度です。

ら行

ランニングコスト

設備、建物、インフラを維持していくために必要となる、光熱費、保守点検、改修等の費用のことです。