

## 2 都市構造分析

### (1) 人口の将来見通しに関する分析

坂東市全域において 500mメッシュ単位で 2035 年の将来人口を推計しており、2020 年時点の人口と比較して増減を見た結果、次のような状況となっています。

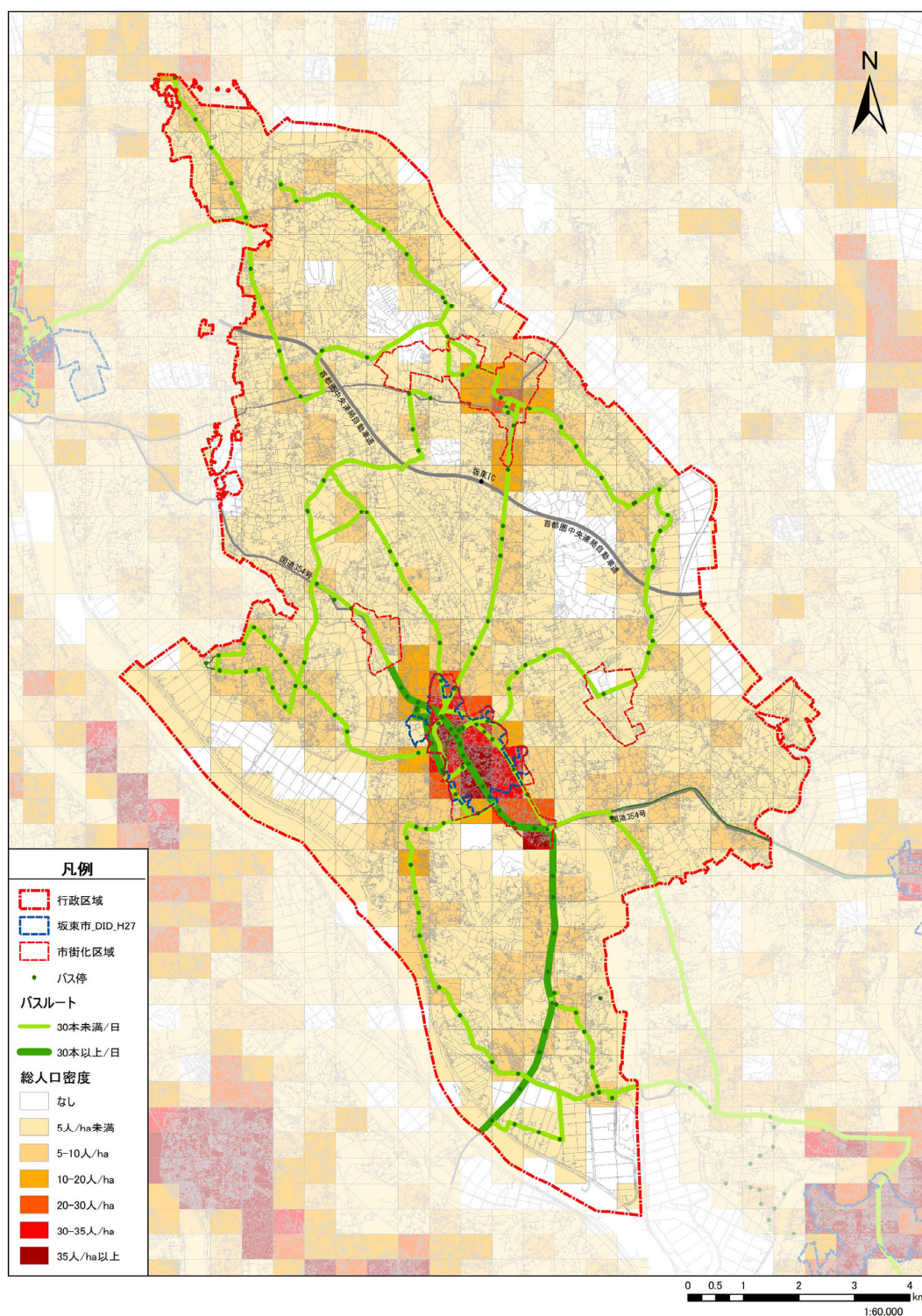


図 38 500mメッシュ人口密度(2020年)

資料: 令和2年国勢調査を基に作成



- 岩井市街地の人口密度は、市街地の目安である 40 人/ha を下回る 20-40 人/ha 程度となっていますが、一定の人口集積があります。
- 沓掛市街地の人口密度は、10-20 人/ha 以下となっており、低下傾向にあります。
- 市街化調整区域の人口密度は、5-10 人/ha 程度となっています。

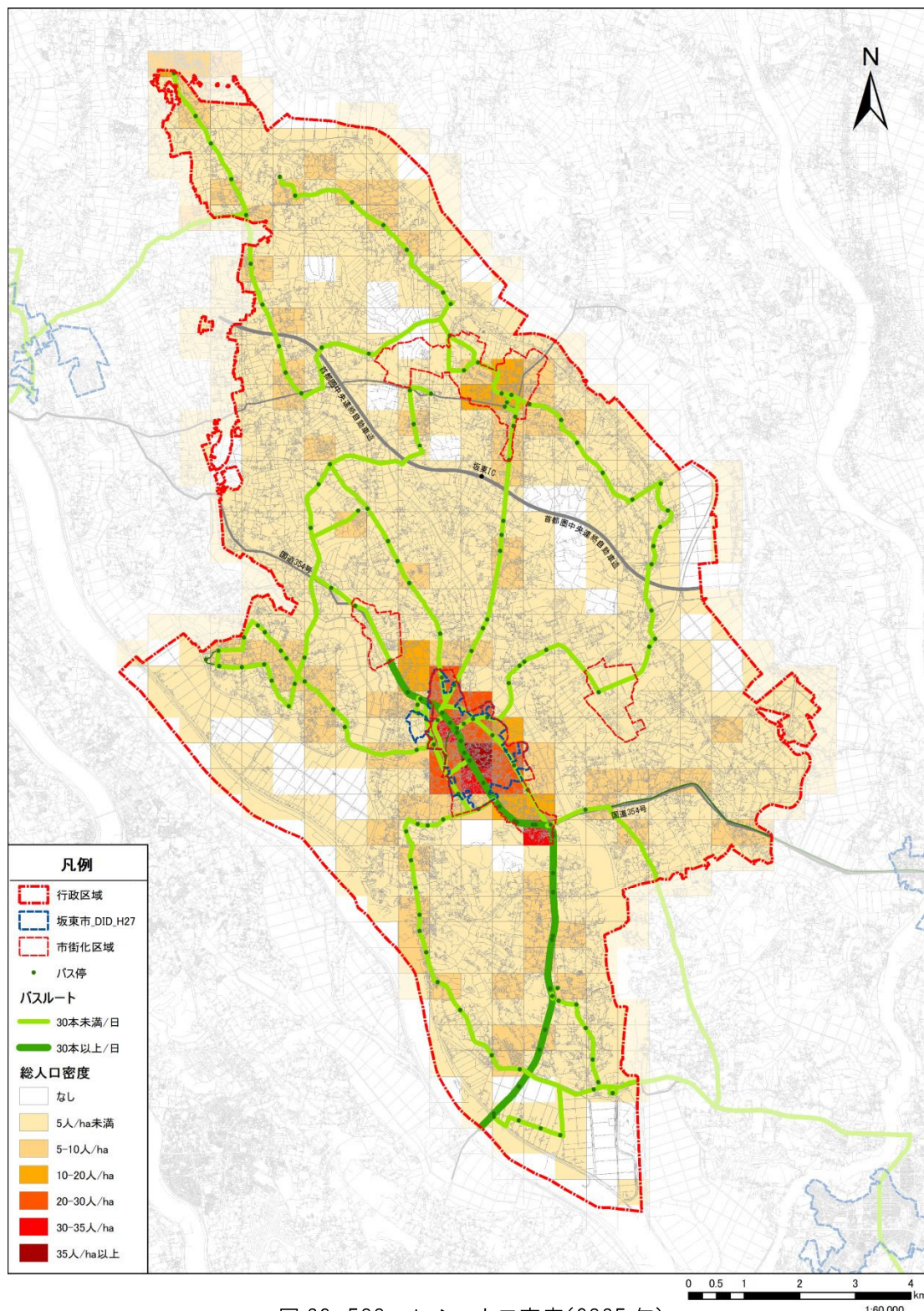


図 39 500mメッシュ人口密度(2035 年)

資料:地域メッシュ統計 平成 27 年国勢調査(その1) 世界測地系 500mメッシュ:公益財団法人 統計情報研究開発センターを基に作成



- 市全域で人口が減少傾向にあります。
- 特に、岩井市街地において、100人以上の人口減少が見込まれています。

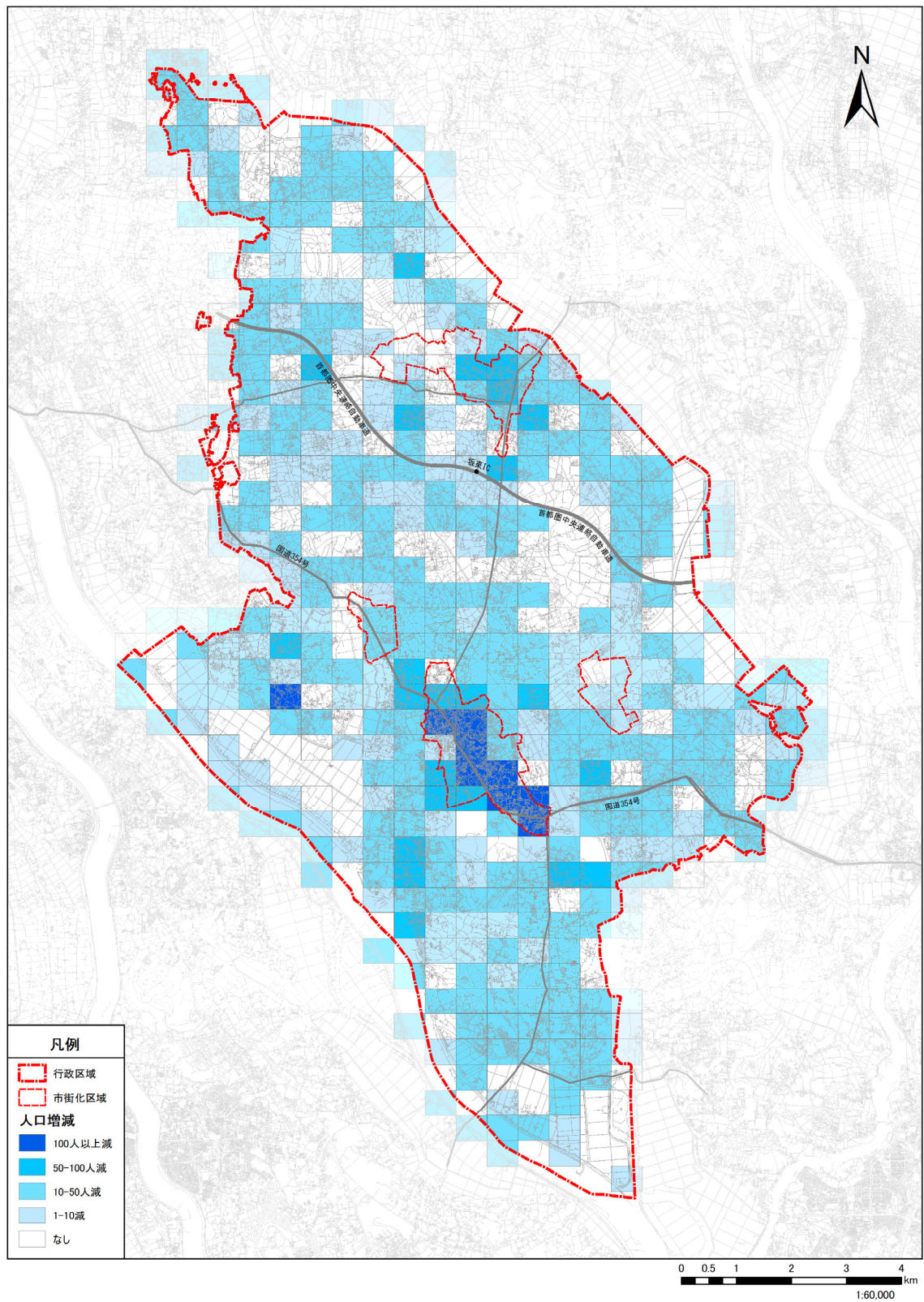


図 40 500mメッシュ人口増減(2020年～2035年)

資料:地域メッシュ統計 令和2年国勢調査(その1) 世界測地系 500mメッシュ:公益財団法人 統計情報研究開発センターを基に作成

## (2) 施設立地に関する分析

市内の子育て支援施設、学校教育施設、病院、通所系介護施設、大規模商業施設、銀行・信用金庫、バス停からの誘致圏距離を設定し、市街化区域と区域指定地域について誘致圏におおむね含まれる範囲および施設立地状況を確認しました。

- 岩井市街地の子育て支援施設と大規模商業施設についてはほぼ全域、小学校、診療所、通所系介護施設も5～6割を徒歩圏に収めています。
- 沓掛市街地の診療所と大規模商業施設については6割～7割が徒歩圏内ですが、学校や子育て支援施設は1割～3割に留まっています。
- 公共交通については、岩井・沓掛ともに広い範囲で圏域に収めています。
- 小学校は13校あり、市街化区域と11号・12号区域の集落の大部分を圏域に収めています。

表5 徒歩圏に含まれる市街化区域の割合

施設名	徒歩圏 (半径)	市街化区域		参考 市街化調整区域	
		岩井	沓掛	11号区域 <sup>※1</sup>	12号区域 <sup>※1</sup>
①子育て支援施設	800m	ほぼ全域	1割程度	4箇所	3箇所
②小学校	800m	5割程度	3割程度	2箇所	10箇所
③中学校	800m	1割程度	2割程度	2箇所	3箇所
④病院	500m	2割程度	IC周辺のみ	0箇所	0箇所
⑤診療所	500m	6割程度	6割程度	4箇所	4箇所
⑥通所系介護施設	500m	6割程度	1割程度	3箇所	4箇所
⑦大規模商業施設 <sup>※2</sup>	800m	9割程度	7割程度	0箇所	3箇所
⑧銀行・信用金庫等	800m	7割程度	4割程度	0箇所	0箇所
⑨公共交通	300m	全域	5割程度	7箇所	16箇所

(徒歩圏の距離については「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)に準拠)

※1:11号・12号区域と徒歩圏の重なりがあった箇所数。

※2:大規模商業施設は、大規模小売店舗立地法の届出対象となる店舗面積1,000㎡を超える施設。



①子育て支援施設

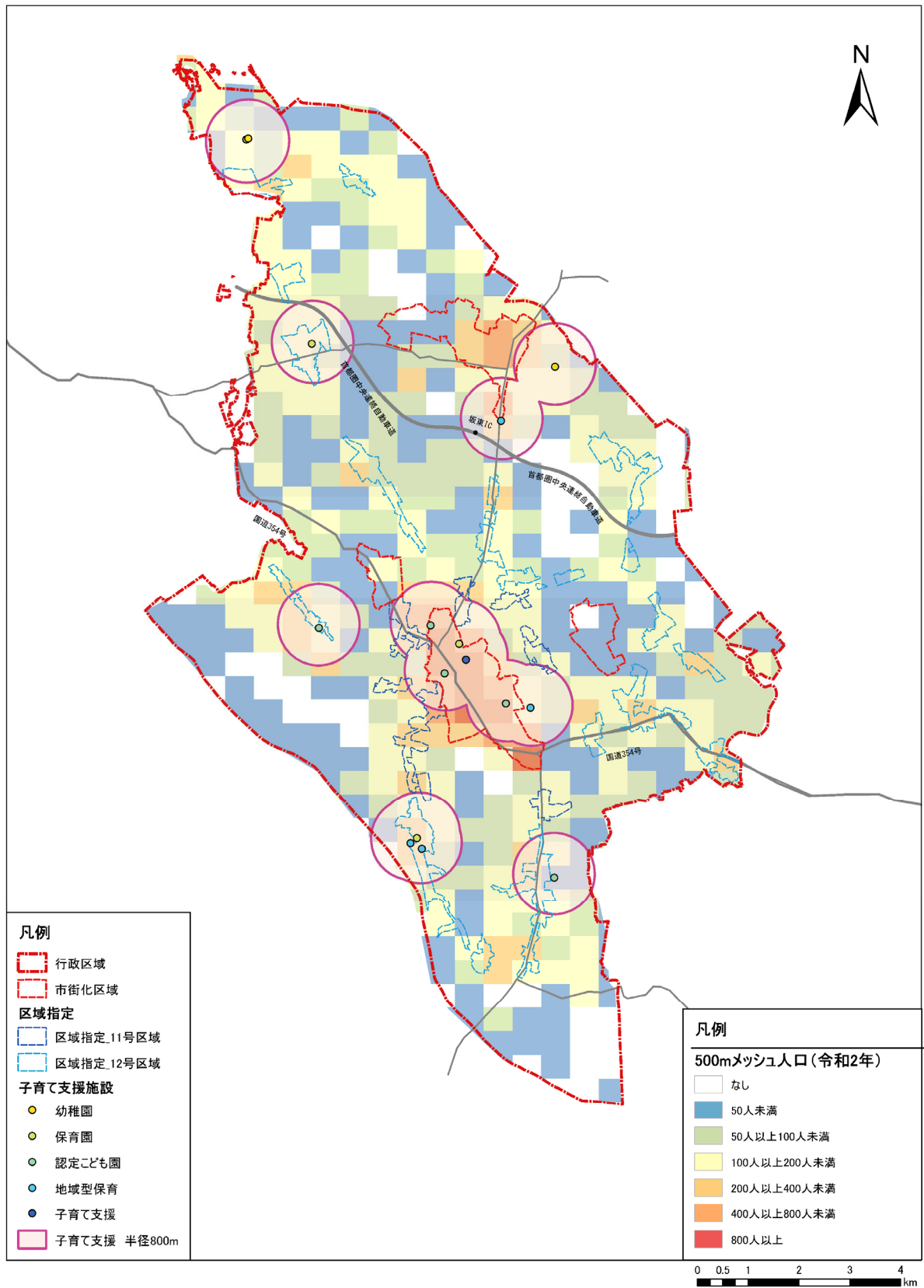


図 41 子育て支援施設立地状況  
 資料:くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・都市計画基礎調査(令和3年)を基に作成



②小学校

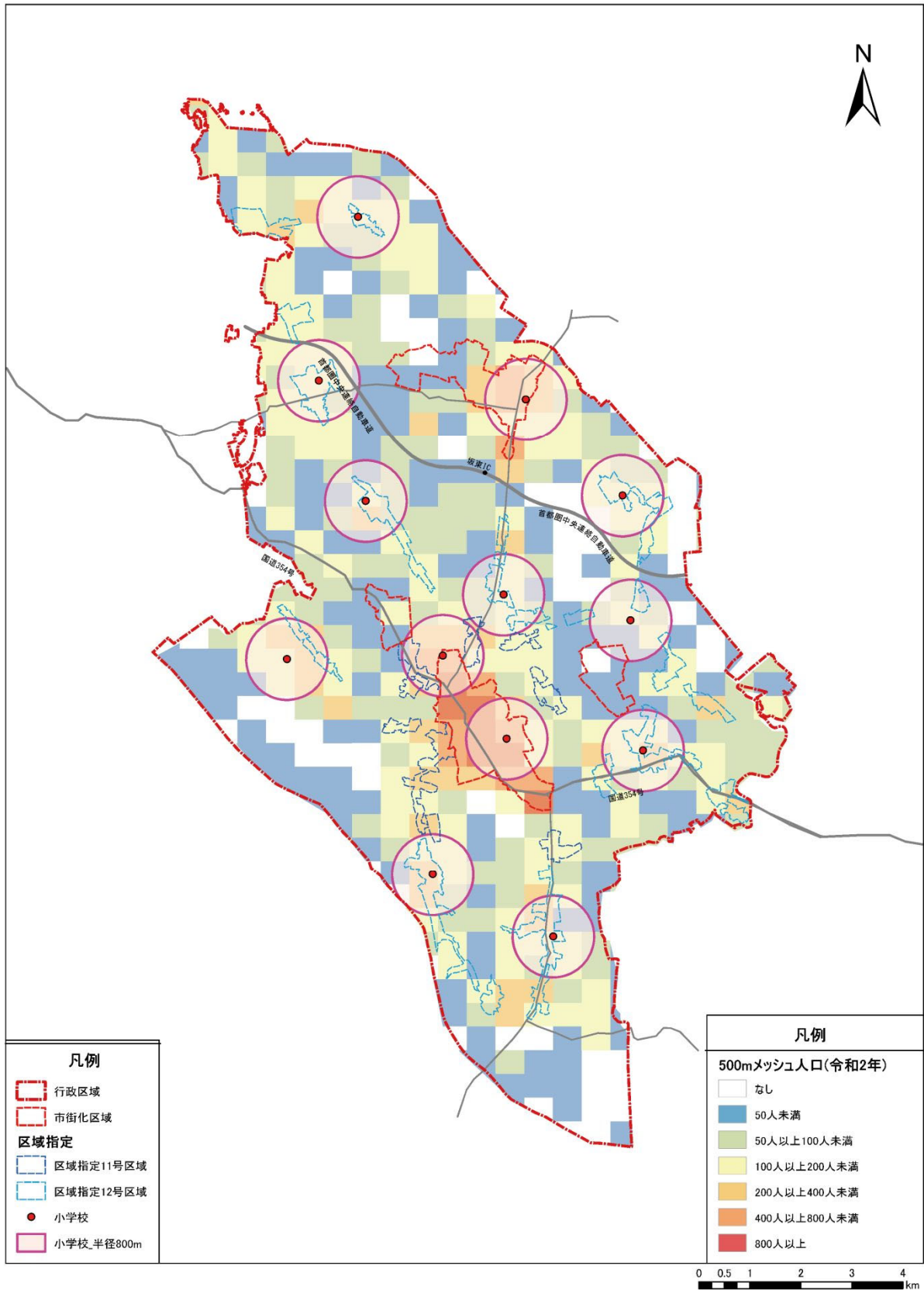


図 42 小学校立地状況  
資料:くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・都市計画基礎調査(令和3年)を基に作成



③中学校

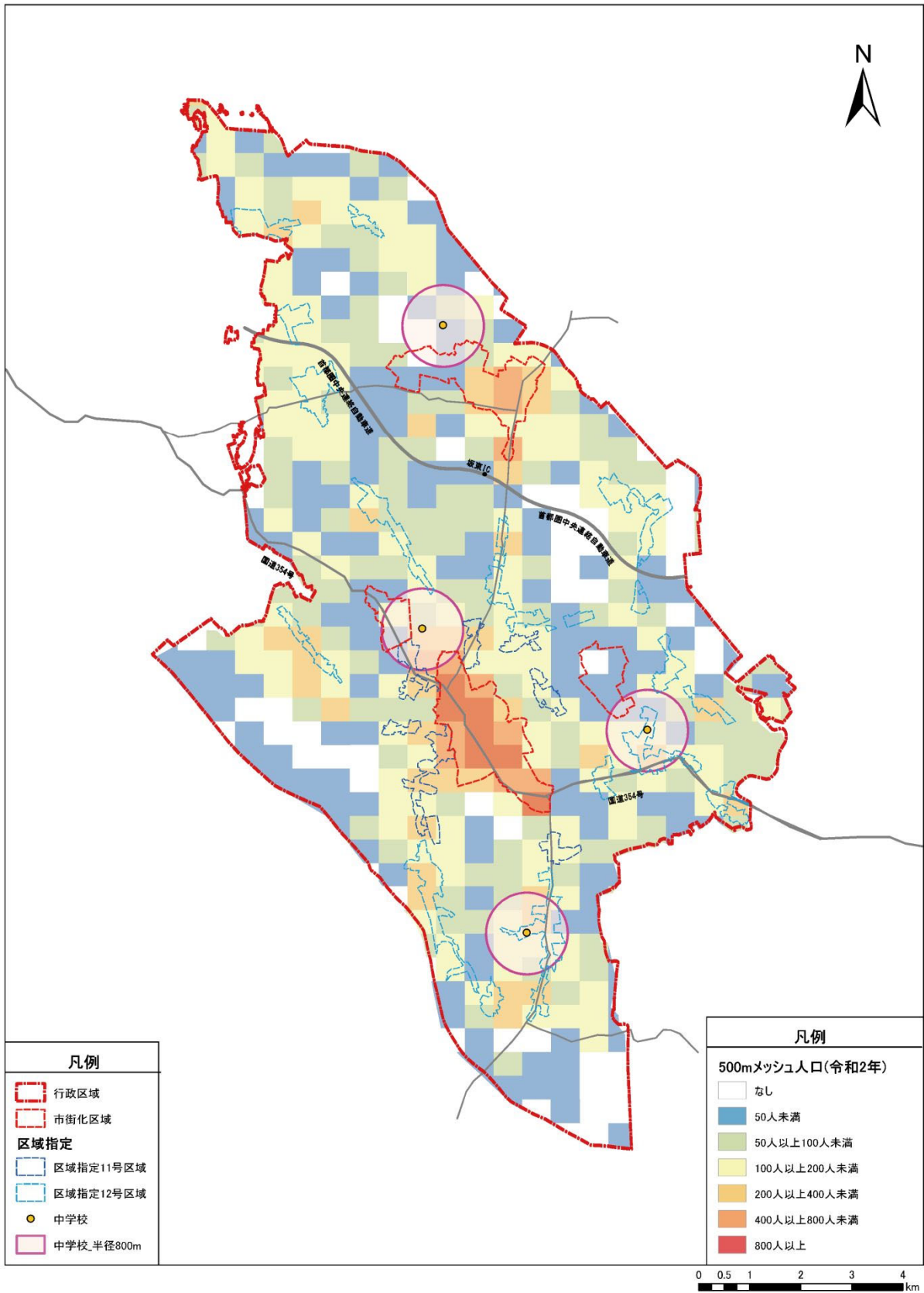


図 43 中学校立地状況

資料:くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・都市計画基礎調査(令和3年)を基に作成



④病院

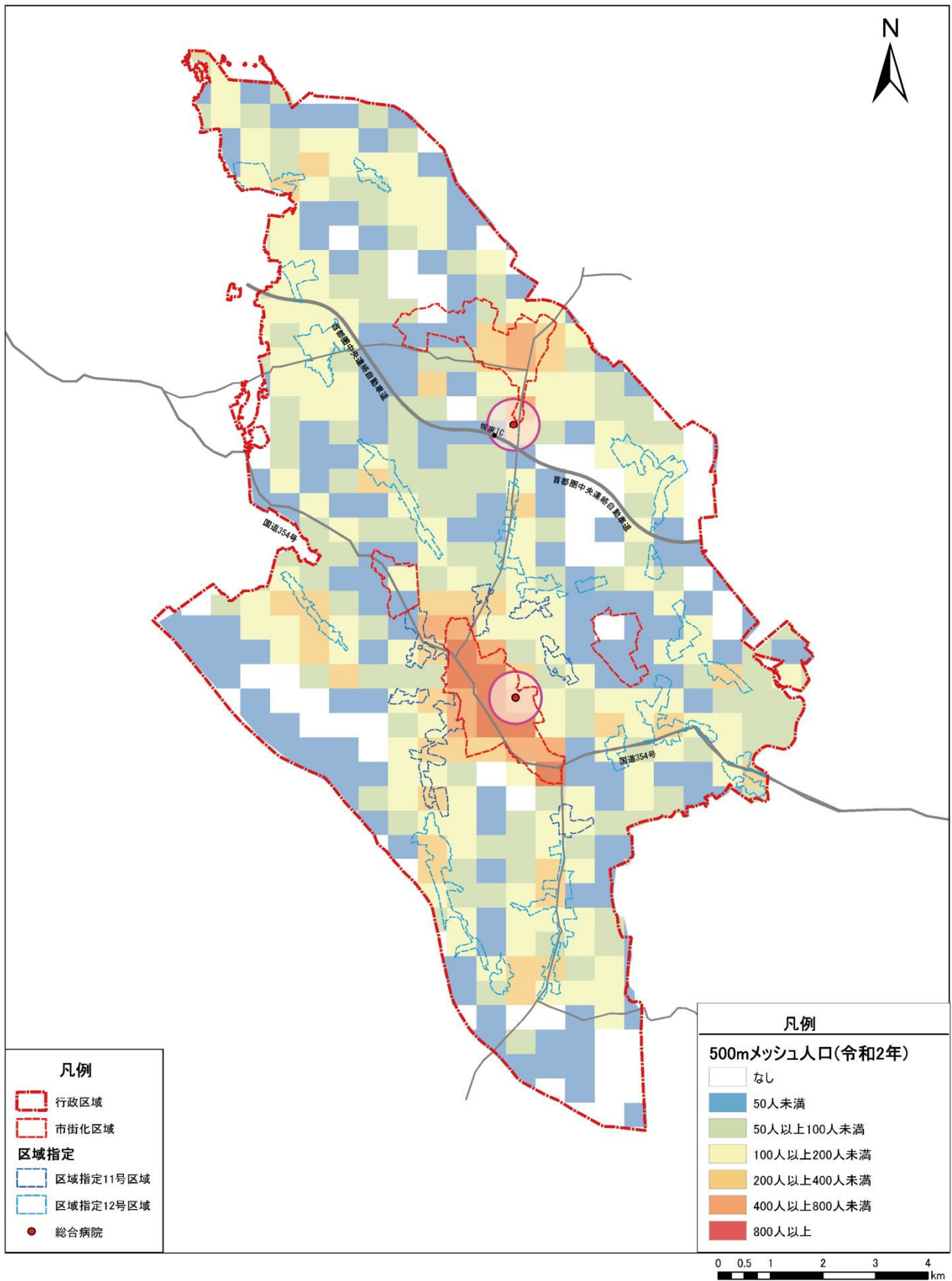


図 44 病院立地状況  
資料:くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・都市計画基礎調査(令和3年)を基に作成



⑤ 診療所

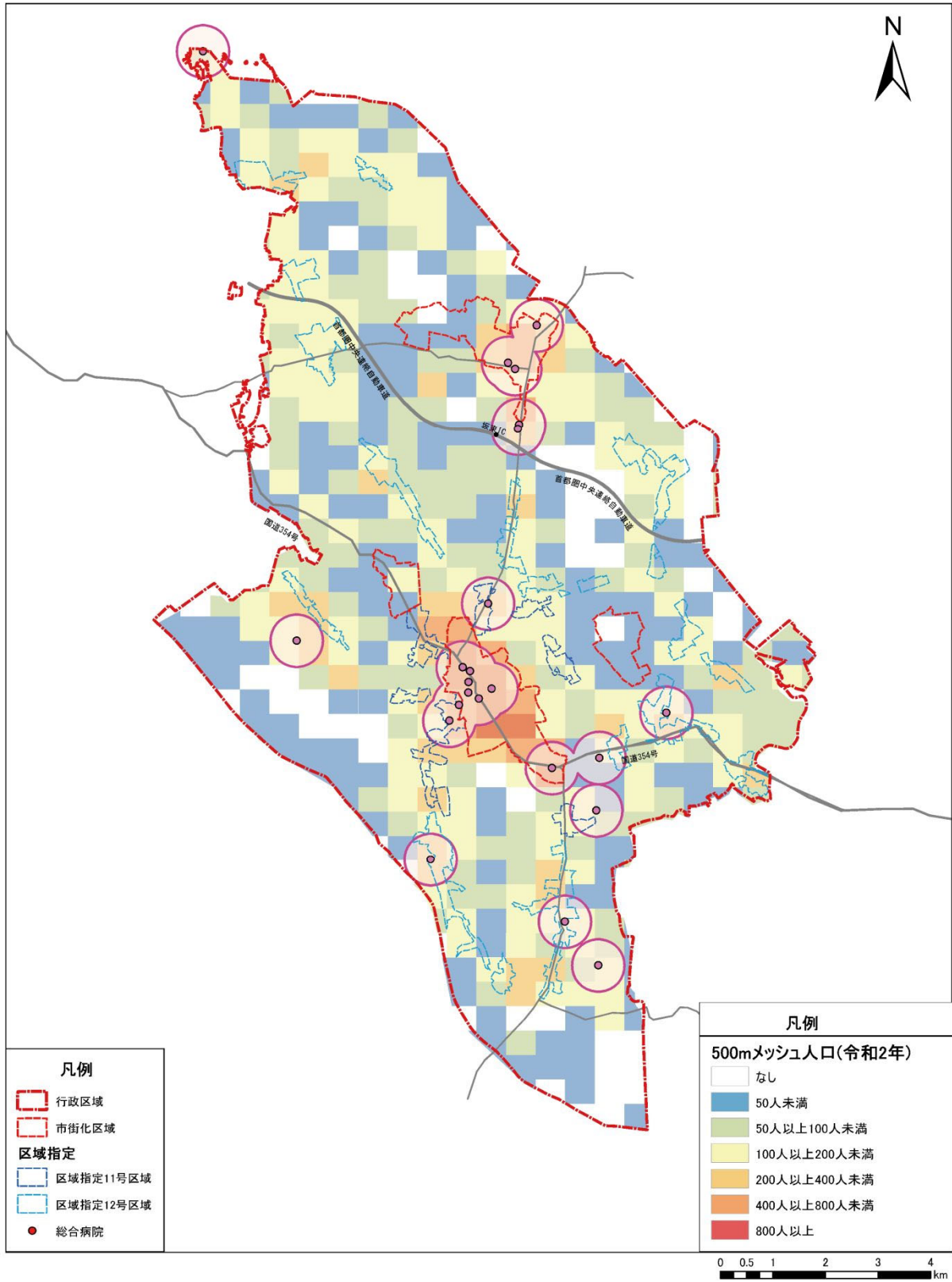


図 45 診療所立地状況  
 資料:くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・都市計画基礎調査(令和3年)を基に作成

⑥通所系介護施設

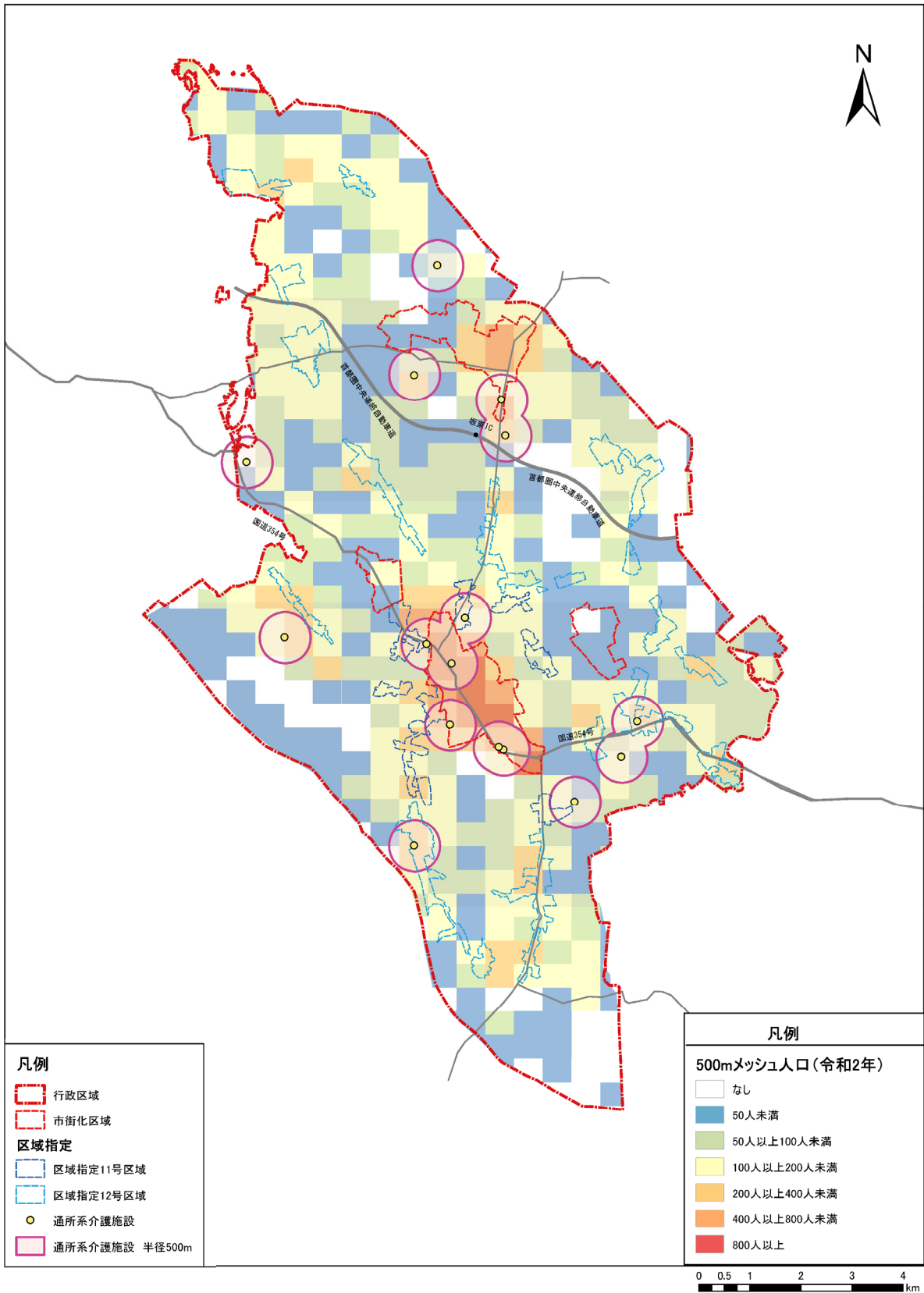


図 46 通所系介護施設立地状況

資料:介護保険のサービス事業所(坂東市 HP)を基に作成



⑦大規模商業施設(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)

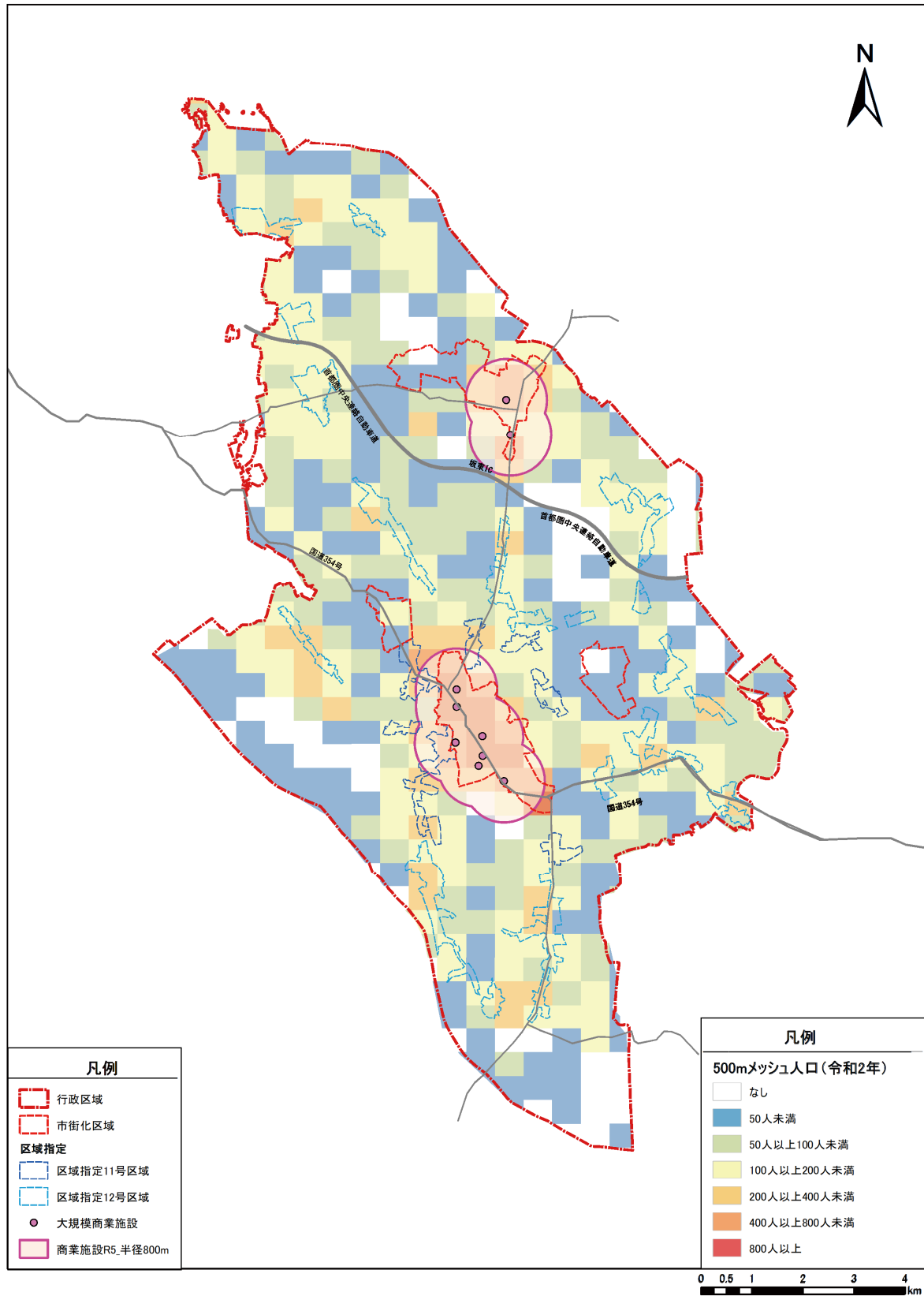


図 47 大規模商業施設立地状況(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)

都市計画基礎調査(令和3年)を基に作成

⑧銀行・信用金庫等(ゆうちょ銀行を除く。)

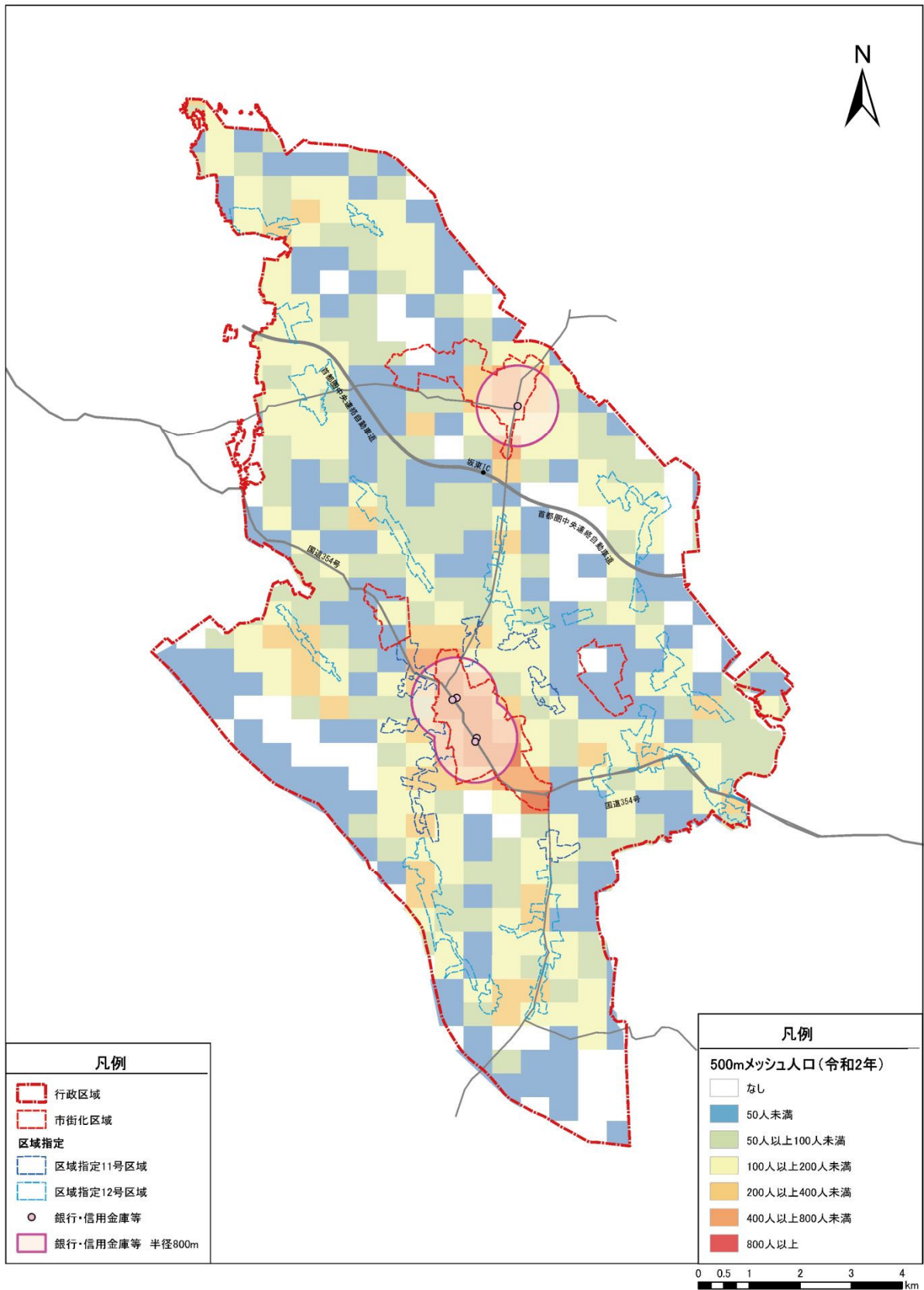


図 48 銀行・信用金庫等立地状況

資料: 日本全国銀行・ATM マップを基に作成



⑨公共交通

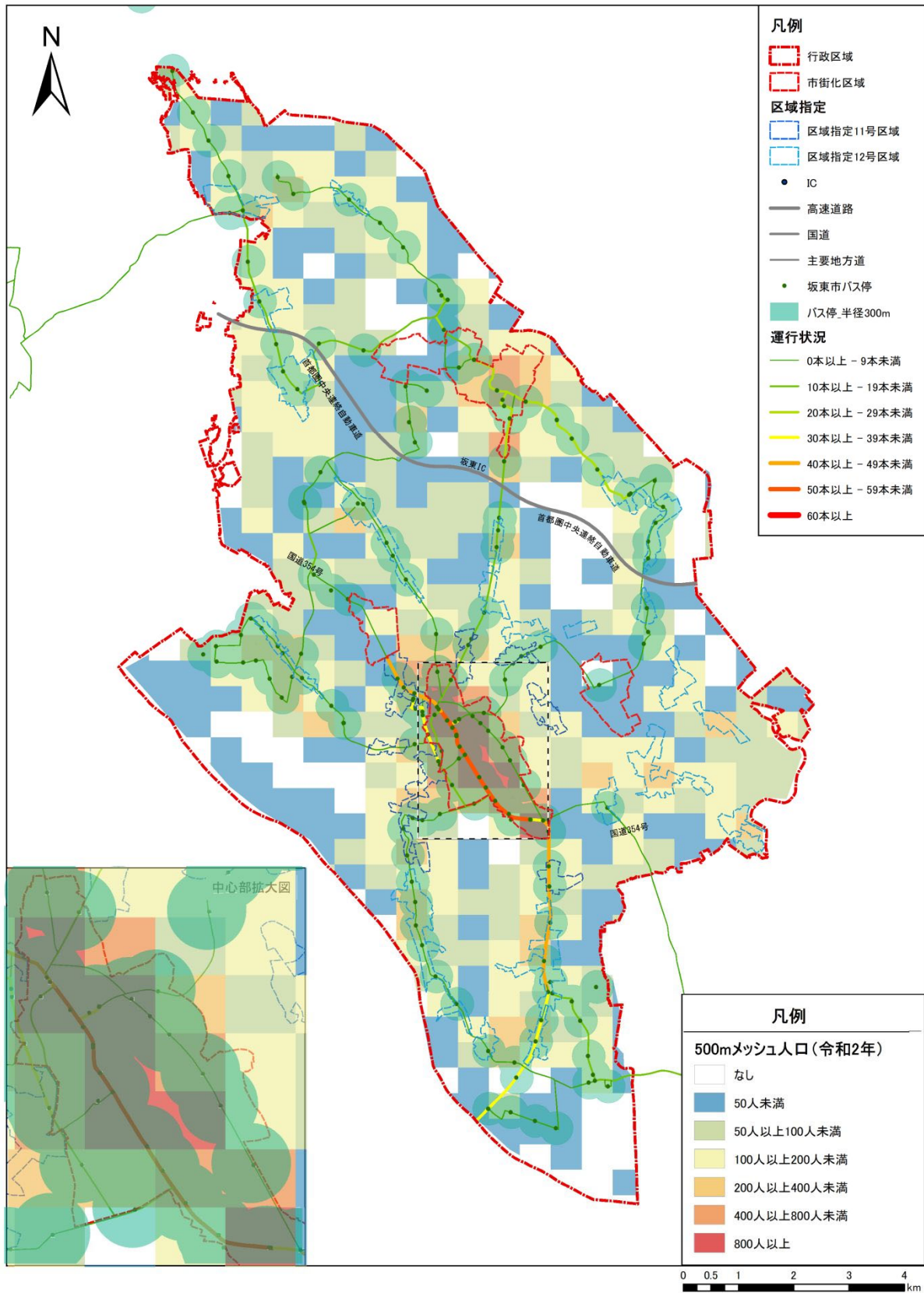


図 49 公共交通運行状況

資料:坂東市コミュニティバス坂東号ルート図(坂東市)を基に作成

### 3 現況の整理

#### (1) 人口

**【継続する少子高齢化・人口減少】**

●今後少子高齢化が進み年少・生産年齢人口の減少が続きますが、2030年以降は高齢者も減少に転じる見込みです。

**【市街化調整区域に多く人口が居住】**

●本市では、市街化区域が周辺市と比べて狭く、また比較的平坦な台地上という地形条件や、11号・12号区域が広く指定されていることから、市街化調整区域に多く人口が居住しています。

**【規模・集積で大きく異なる岩井・沓掛の市街地】**

●市街化区域は、産業系の区域を除くと2箇所となり、一定の居住人口を有しています。しかし、都市機能は岩井市街地に多く立地しており、沓掛市街地は小規模な集積に留まっています。

**【県内同規模自治体における人口分布（市街化区域内人口割合）】**

市街化区域内人口は3割超であり、同規模自治体と比べて少ない状況です。

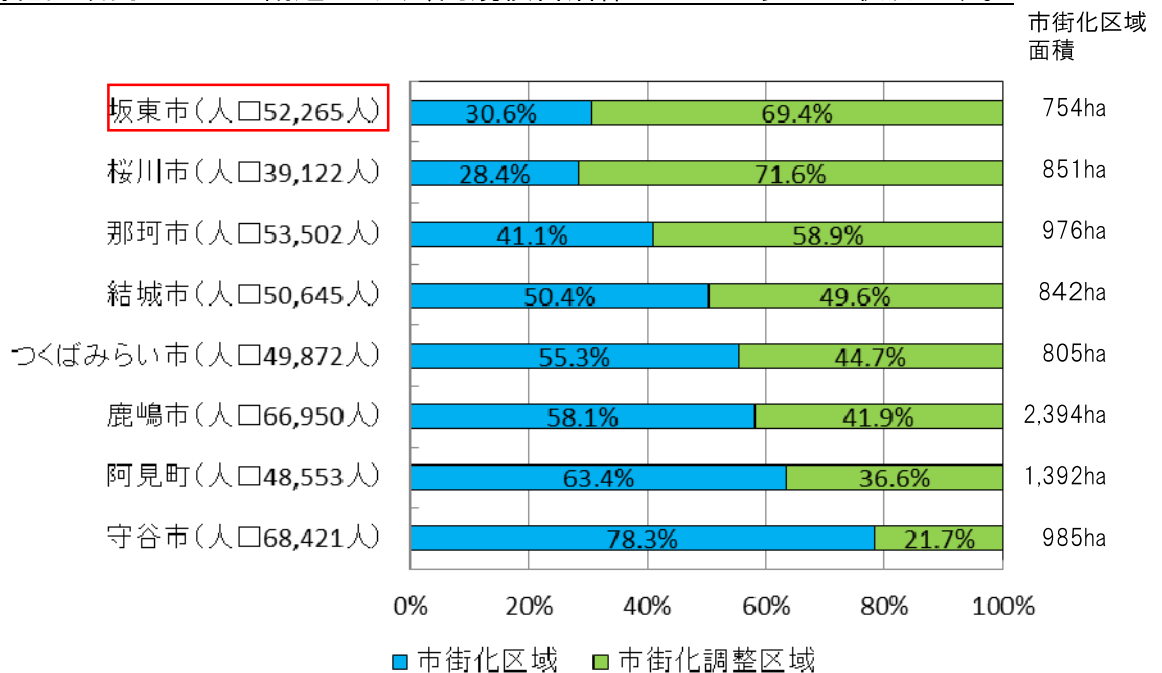


図 50

資料：令和2年国勢調査・国土交通省：令和2年都市計画現況調査を基に作成

※ 人口4～7万人自治体。ただし非線引きの自治体は除く。



【坂東市内の居住地域別人口構成】

市街化区域内人口のうち、岩井市街地に 75%以上が集積しています。

※岩井・沓掛市街地人口は メッシュデータを基に推計した値

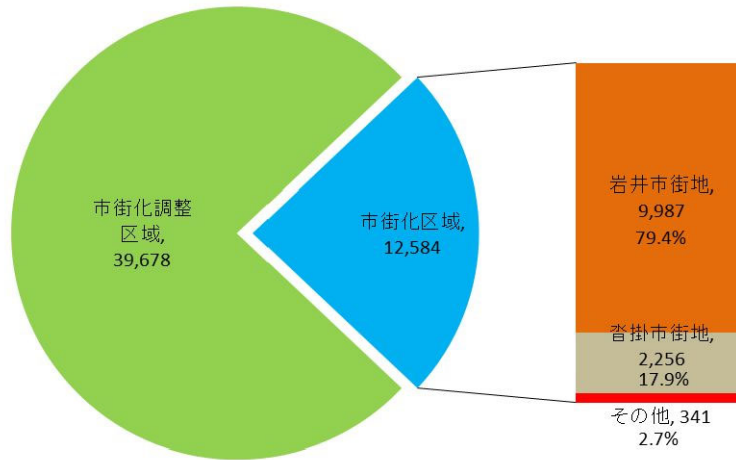
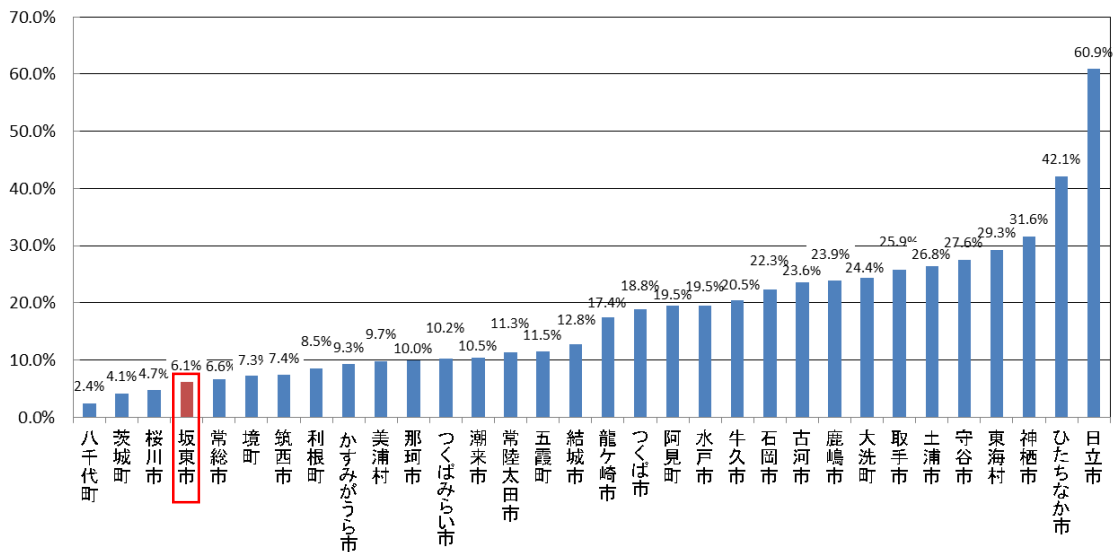


図 51

【市街化区域面積の行政区域面積に占める割合】

本市の市街化区域は、市域の約 6%が指定されています。



※県内自治体のうち、行政区域全域が都市計画区域となっている自治体を対象

図 52

資料：都市計画現況調査(平成 28 年度)を基に作成

【主な都市機能の分布状況】

岩井市街地、その他（調整区域）に都市機能は多く立地しており、沓掛市街地には立地しない機能も存在します。

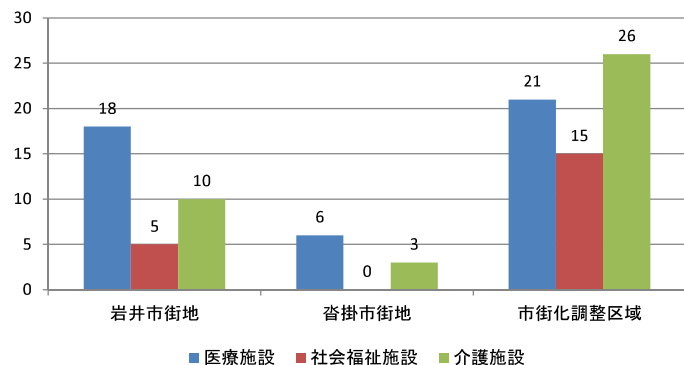


図 53

資料：くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・介護保険のサービス事業所(坂東市 HP)を基に作成

## (2) 都市機能

### 【一定の施設は市街地内に立地するが偏りも存在】

- 都市機能については、診療所、介護施設、商業施設など基礎的な施設は、市街化区域内に多く立地している状況です。ただし、岩井市街地への立地が多く、沓掛市街地への立地は少なくなっています。
- 小学校などは市内各所に立地しています。

### 【将来の人口減を見据えた継続的な都市機能立地誘導の必要性】

- 現在、市域の人口規模は約 5 万人であり、今後は市街地の人口密度低下が見込まれ、インフラ維持コストおよび行政サービスコストの増大が懸念されます。そのため、継続的な都市機能立地誘導により、誘導区域への都市機能の集中が必要となります。
- 人口減少に伴う空き家等の発生も課題となります。

### 【県内各市の小学校当たり児童数】

小学校当たりの児童数は県内市部では低い水準にあります。

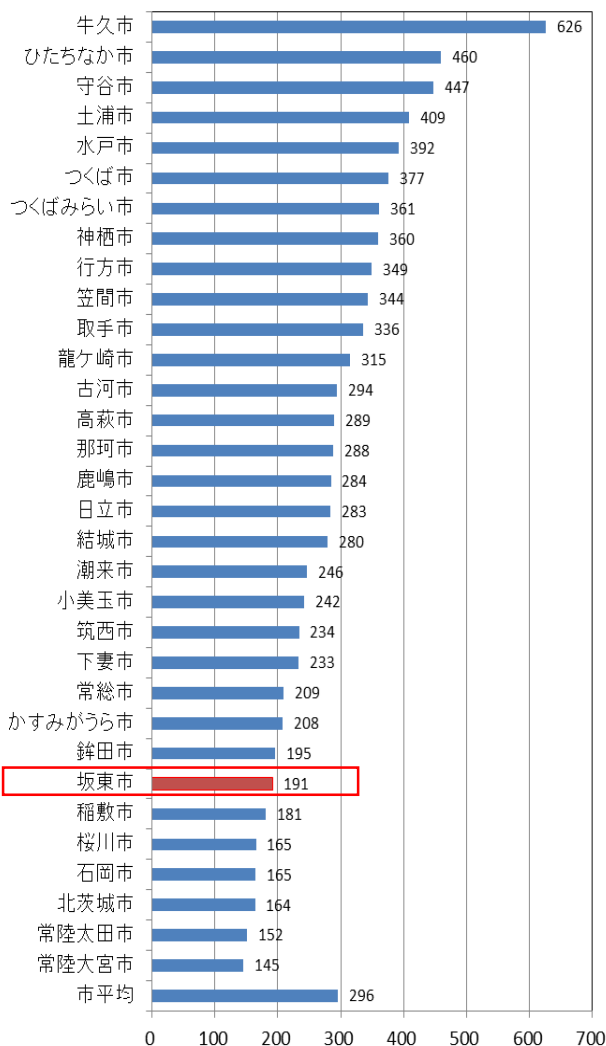


図 54

資料：県統計課「茨城の学校統計(学校基本調査結果報告書令和 3 年度)」を基に作成

### 【空き家率】

- ・住宅の空き家は近年増加傾向。
- ・周辺市もほぼ同様の傾向。

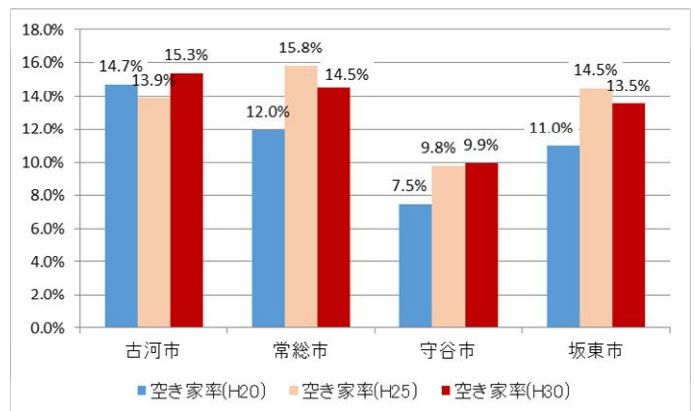


図 55

資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年度～30 年度)を基に作成

※立地適正化計画で誘導したい都市機能は、行政・介護・子育て・商業・医療・金融・教育・文化の機能です。都市機能の誘導により人口減少が抑制され、その結果として、児童数の減少や空き家数の増加に歯止めがかかることを想定しているため、都市機能の数ではなく、これらの推移を指標としています。



### (3) 公共交通

【運行頻度の高いバス路線は限定的。人口密度が低い地域では効率的な公共交通網の形成が困難】

●公共交通網としては、以前はバスに頼る状況となっていました。バスの利用者数はコロナ禍の影響もあり、近年は減少傾向を示しています。一方、デマンドタクシー利用者数は、同じくコロナ禍での減少はありつつも、平成24年時点の1.6倍の利用者数となっています。

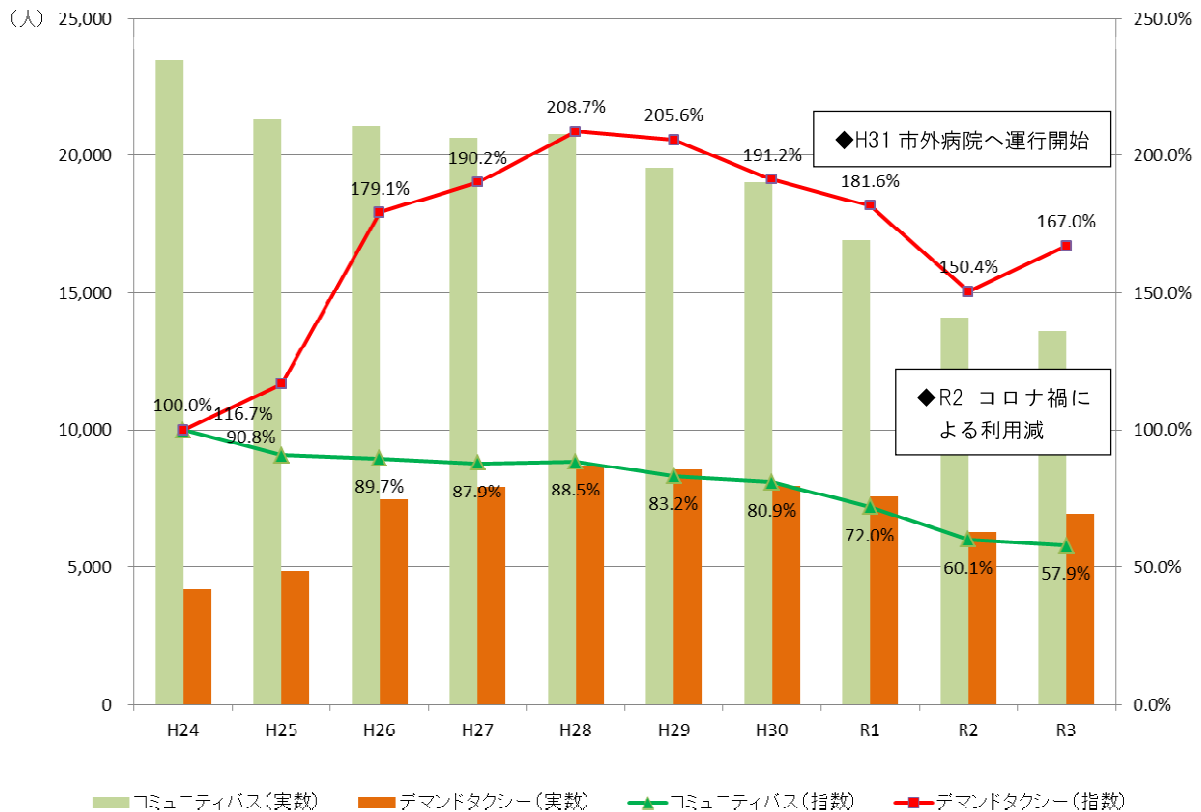
●バス路線のうち、市街化区域内では往復50～60本/日程度（片道30本/日）※のバスが走行しています。次に多いのは岩井市街地から野田市方面への路線が30～40本/日程度となっています。その他の路線においては運行頻度が低い状況です。

※基幹的公共交通路線の目安：ピーク時片道3本程度

（出典：都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月 国土交通省））

●11号・12号区域の指定状況からも見られるように、人口が拡散して分布していることから、効率的なバス路線網の構築が難しく、近年ではバス利用者数は減少する一方で、デマンドタクシーの利用者数は増減がありつつも比較的堅調に推移しています。

#### 【公共交通（コミュニティバス・デマンドタクシー）年間利用者数の推移】



※指数は平成24年を100%としたときの値

※実数は左軸 指数は右軸

図 56

資料：企画課（平成24年～令和4年）を基に作成

## (4) 経済

【東京方面へのアクセス性が低い。圏央道の整備により産業立地条件は向上】

- 本市は都心への公共交通（電車やバス）等の交通利便性が低く、通勤や通学等にも時間を要するため、ベッドタウンには選ばれづらいと考えられます。
- 本市内には圏央道坂東 IC の整備が行われ、環状方向での自動車交通の利便性が高まることから、今後の産業立地の可能性は広がるものと考えられます。

【コンパクトシティの実現に向けて市内従業者を増やすことも重要】

- 施設あたりの出荷額や従業者数等が少なく、昼間人口も少ないことから、周辺市町村に通勤するなど労働力が流出している可能性があります。本市において、移動の少ないコンパクトなまちづくりを進めるためには、市内に就業する場所を増やすことも重要であり、産業の活性化に向けて取り組むことも必要です。

【市町村間の通勤者の状況】

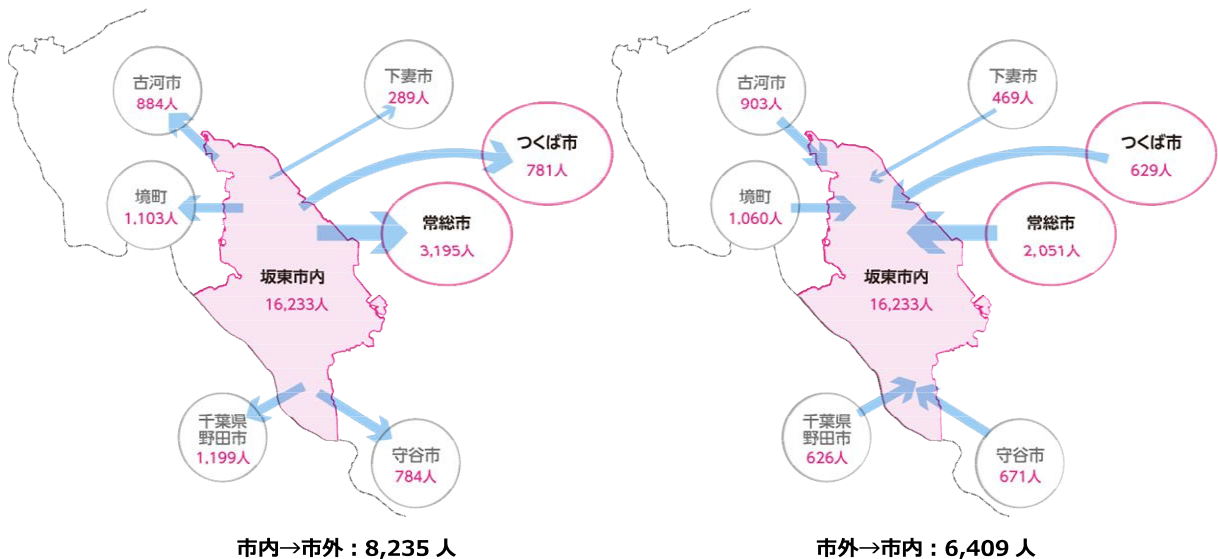


図 57

資料：令和2年国勢調査を基に作成

## (5) 安心・安全

【安全性の高い市街地】

- 市街化区域内の大半は台地上に位置し、地盤も安定しているため、震災等による影響は少なく、市街地の安全性は高い状況です。
- 市街化調整区域では、一部河川浸水の可能性がある地域もありますが、市街化区域の大半は浸水区域に想定されておらず、水害に対する安全性も高い状況です。

## (6) 市街地

### 1) 岩井市街地

【<sup>ぼうすい</sup>紡錘形の都市構造。北側・国道 354 号沿いに機能集約】

- 都市構造としては、もともと市街地が形成されていた西側の国道 354 号沿いと、その後整備された東側の市道バイパス沿いに市街地が広がる 2 つの軸に囲まれた<sup>ぼうすい</sup>紡錘形の構造となっています。
- 国道沿いに公共交通や都市機能が集中しているとともに、大規模商業施設が立地しています。各種施設は市街化区域北側に多く分布しており、南側での分布は少ない状態です。

【市街地の西部に人口が多く、高齢化も進行。今後の人口減少の影響が懸念】

- 岩井の市街化区域内の人口は、区域西側の市街地を中心に分布しており、その他には区域南端部や区域中央部でも人口集積が見られます。
- 西側は旧来から岩井の中心市街地であり、坂東市内でも古くから市街化されている地域ですが、高齢者が多く、今後の人口減少傾向が予想されます。

【将来岩井市街化区域全体で 40 人/ha を下回り都市機能維持が困難になる恐れ】

- 現在岩井の人口密度は、市街地の目安である 40 人/ha とほぼ等しい状況ですが、将来推計では、40 人/ha を下回ることが予想されます。
- 今後、人口密度の低下は商圈人口<sup>\*</sup>の減少等につながり、都市機能の維持が困難となることが懸念されます。

※商圈人口：店舗等の商圈内における居住人口

【人口分布および主な都市施設の立地状況（岩井市街地）】

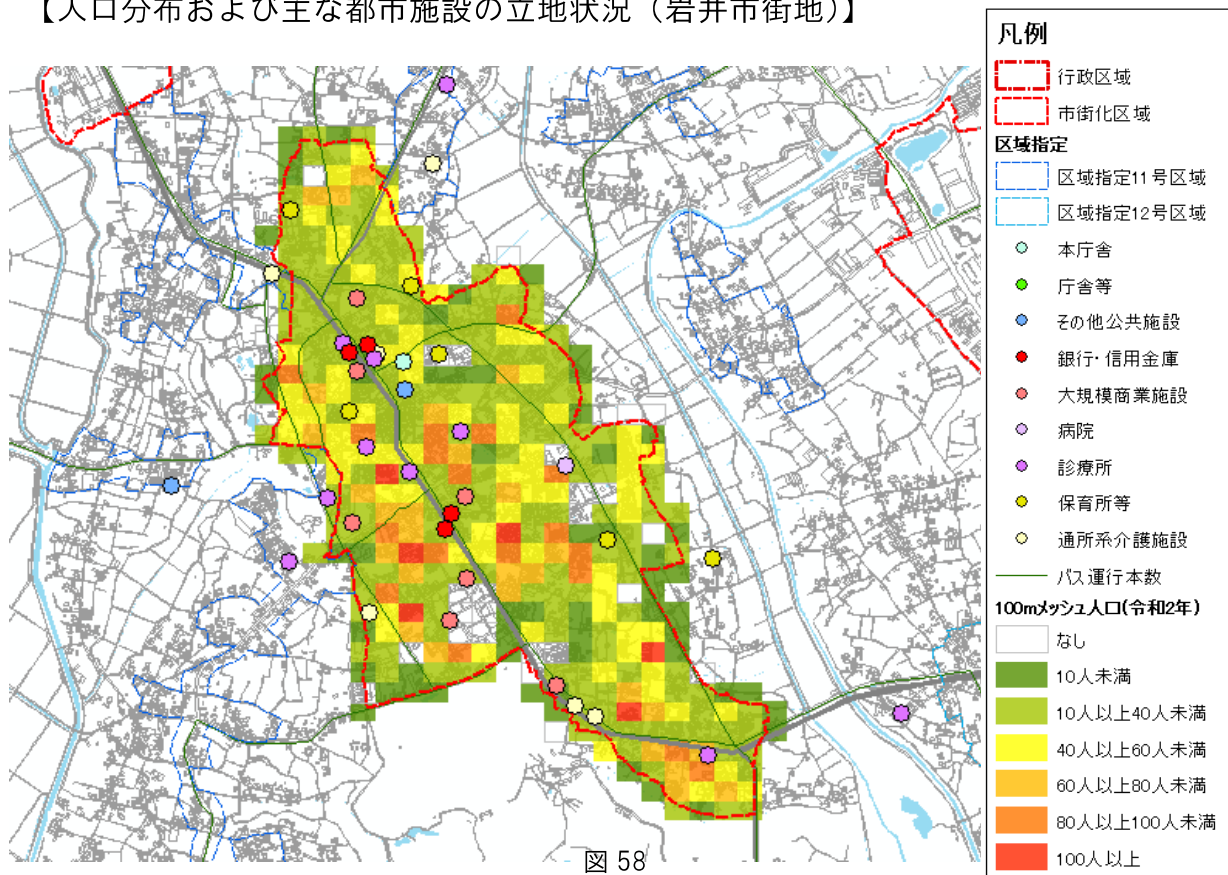


図 58

資料：くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・介護保険のサービス事業所(坂東市 HP)・都市計画基礎調査(令和 3 年)・日本全国銀行・ATM マップ・国勢調査(令和 2 年)を基に作成



【高齢者数および都市施設（医療・介護・商業施設）の分布状況（岩井市街地）】

高齢者の多い北西側に加え南西側の市街地を中心に都市機能が分布しています。現在は高齢者がアクセスしやすい構造となっています。

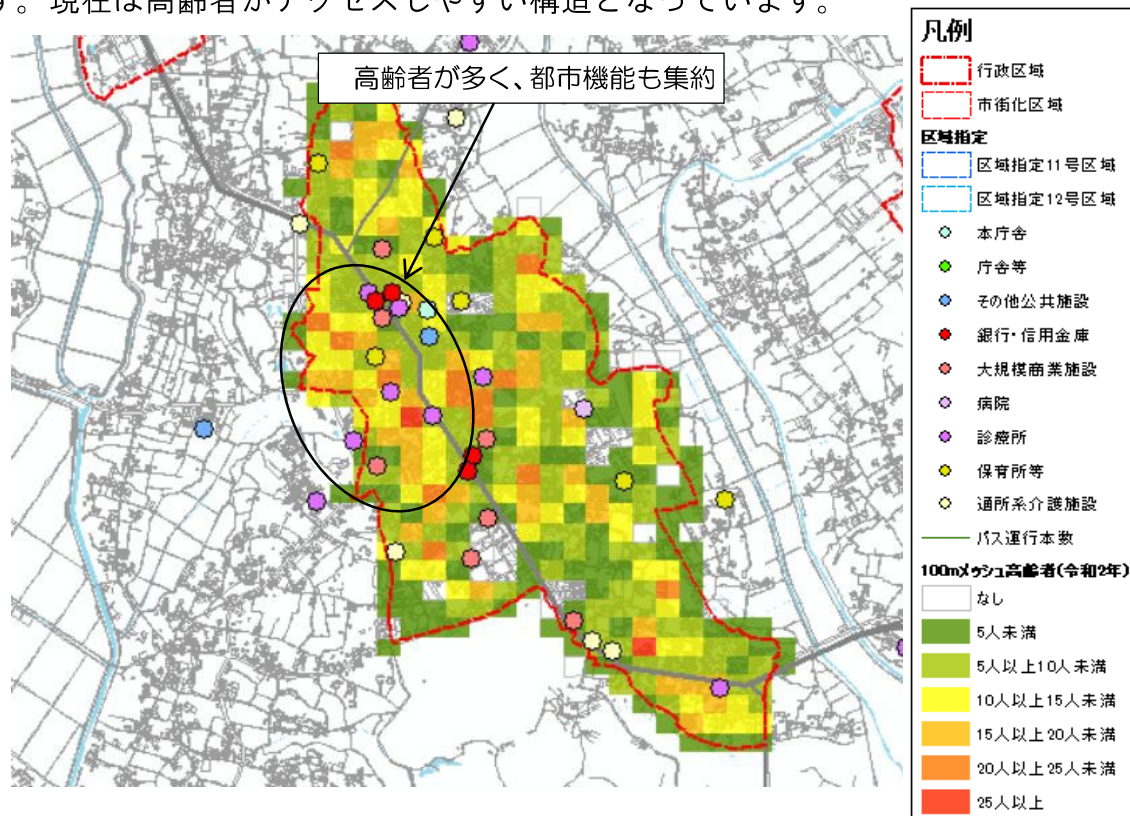


図 59

資料:くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・介護保険のサービス事業所(坂東市HP)・

都市計画基礎調査(令和3年)・日本全国銀行・ATMマップ・国勢調査(令和2年)を基に作成

【市街化区域人口密度（推計値）】

岩井市街地では、市街地の目安である 40 人/ha をわずかに下回っていますが、今後さらに低下する予想となっています。

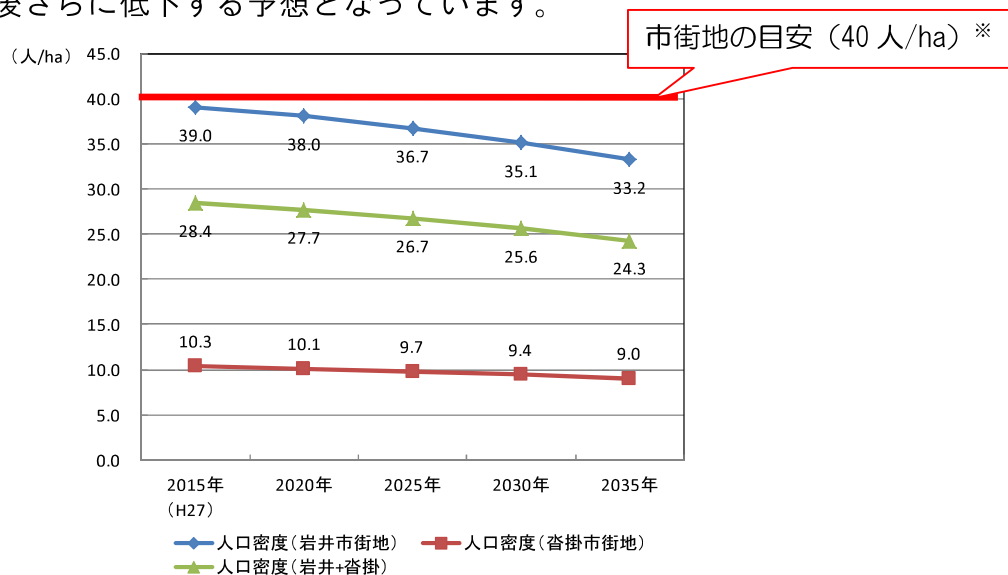


図 60

※市街化区域人口は、平成 27 年は 100mメッシュ人口から推計。以降は市街化区域に含まれる主な 500mメッシュをもとに変化率を求め、平成 27 年推計値に乗じて算定。

※市街地の要件 40 人/ha:都市計画法施行令第 8 条第 1 項・同法施行規則第 8 条

資料:国勢調査・推計値は国立社会保障・人口問題研究所(平成 30(2018)年推計)を基に作成

## 2) 沓掛市街地

### 【人口集積が少なく、都市機能・公共交通等も弱い】

- 沓掛市街地は人口集積が少なく、岩井市街地と比べてバス路線も少ない状況です。
- 行政施設や福祉施設等、市街化調整区域に立地しているものも多く、市街化区域内に立地する都市機能は少ない状況です。
- 区域西側のエリアはさらに人口集積も少なく、産業系や農業系の土地利用がされており、住宅や施設立地はあまりみられません。

### 【人口分布および主な都市施設の立地状況（沓掛市街地）】

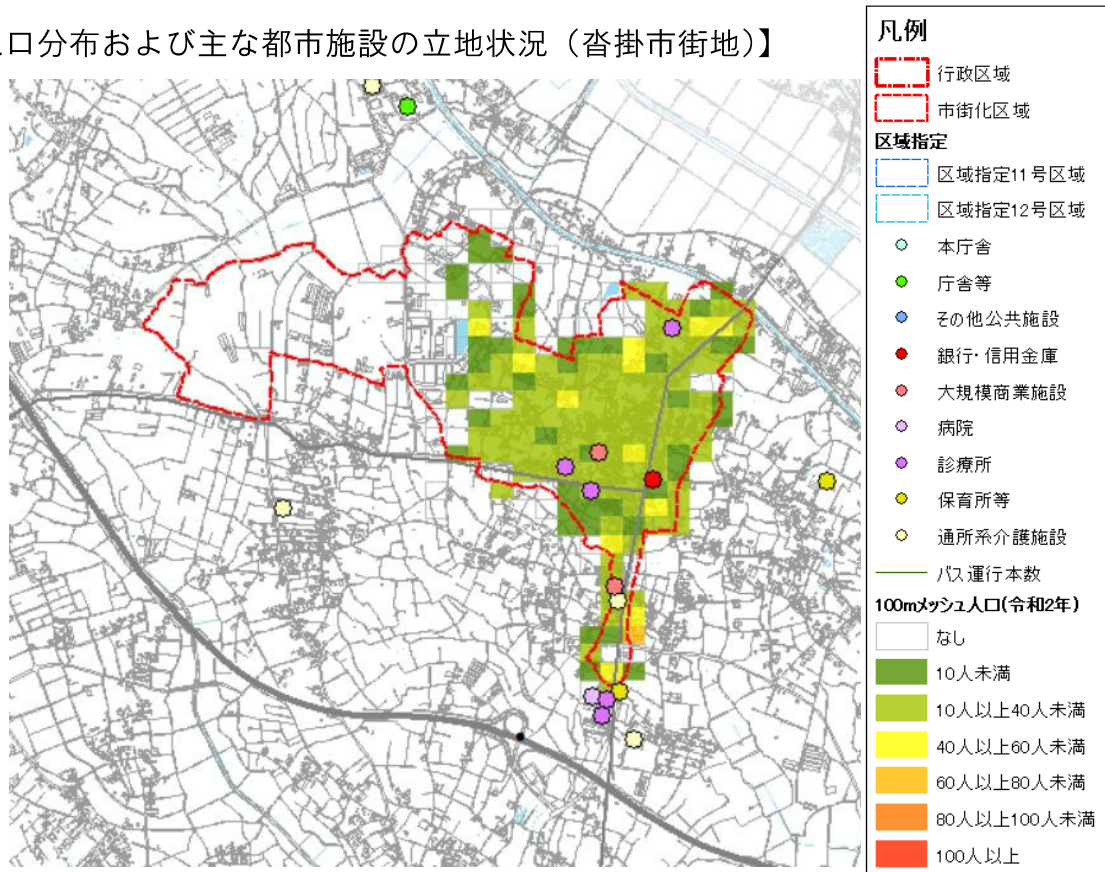


図 61

資料：くらしの便利帳 坂東ナビ-2022-・介護保険のサービス事業所(坂東市HP)・

都市計画基礎調査(令和3年)・日本全国銀行・ATMマップ国勢調査(令和2年)を基に作成

## 4 課題の整理

---

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた課題点を整理します。

### 坂東市の現況

#### (1) 人口

- 継続する少子高齢化・人口減少
- 市街化調整区域に多く人口が居住
- 規模・集積で大きく異なる岩井・沓掛の市街地

#### (2) 都市機能

- 一定の施設は市街地内に立地するが偏りも存在
- 将来の人口減を見据えた継続的な都市機能立地誘導の必要性

#### (3) 公共交通

- 運行頻度の高いバス路線は限定
- 人口密度が低い地域では効率的な公共交通網の形成が困難

#### (4) 経済

- 東京方面へのアクセス性が低い
- 圏央道の整備により産業立地条件は向上
- コンパクトシティの実現に向けて市内従業者を増やすことも重要

#### (5) 安心・安全

- 安全性の高い市街地

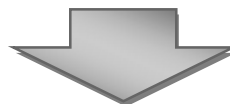
#### (6) 市街地

##### 1) 岩井市街地

- 紡錘形<sup>ぼうすい</sup>の都市構造
- 北側・国道 354 号沿いに機能集約
- 市街地の西部に人口が多く、高齢化も進行
- 今後の人口減少の影響が懸念
- 将来岩井市街化区域全体で 40 人/ha を下回り都市機能維持が困難になる恐れ

##### 2) 沓掛市街地

- 人口集積は少なく、都市機能・公共交通等も弱い





## コンパクト・プラス・ネットワーク実現に向けたまちの課題点

### 生活利便機能の消失

- 将来の人口減少が見込まれており、店舗や病院といった都市機能の継続的な立地が危ぶまれます。市街地の拠点としての意義を喪失しないよう、郊外部への施設の流出を防ぐことが必要です。

### 人口密度の低下による効率性の低下

- 人口の分散傾向に少子高齢化が加わり、市全域で人口密度の低下が進む可能性が高くなっています。人口密度の低下は、インフラ維持負担の増加、商圏人口の減少など、非効率な都市の姿につながっていきます。

### 交通弱者の生活維持に支障

- 市民の主な移動手段として自動車への依存度が高くなっている一方で、今後は少子高齢化が進むことにより運転が困難となる高齢者の増加も懸念されるため、公共交通の利便性向上が必要です。

### Ⅲ 立地適正化の基本的な方針

### Ⅲ 立地適正化の基本的な方針

#### 1 まちづくりの方針

まちづくりの方針を以下のように定め、コンパクトなまちづくりに取り組みます。

【コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた課題点とまちづくりの方針】

##### 生活利便機能の消失

- 将来の人口減少が見込まれており、店舗や病院といった都市機能の継続的な立地が危ぶまれます。市街地の拠点としての意義を喪失しないよう、郊外部への施設の流出を防ぐことが必要です。

##### 人口密度の低下による効率性の低下

- 人口の分散傾向に少子高齢化が加わり、市全域で人口密度の低下が進む可能性が高くなっています。人口密度の低下は、インフラ維持負担の増加、商圏人口の減少など、非効率な都市の姿につながっていきます。

##### 交通弱者の生活維持に支障

- 市民の主な移動手段として自動車への依存度が高くなっている一方で、今後は少子高齢化が進むことにより運転が困難となる高齢者の増加も懸念されるため、公共交通の利便性向上が必要です。

##### 公共交通の維持・充実

- 居住誘導区域と都市機能誘導区域内の公共交通の維持・充実を図り、自動車に依存せずに暮らせるまちの実現を目指します。

##### 市街地への居住の集約化

- 効率的なまちの実現に向けて、居住誘導区域内への住宅立地の誘導を図り、歩いて暮らせる範囲での人口集約を進めます。

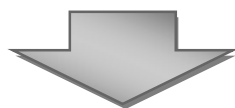
##### 生活利便機能の誘導とまちなかの魅力づくり

- 生活に必要な機能（行政・医療・金融等）が失われないよう、誘導区域内に各種機能を誘導するとともに、日常的な買い物や楽しみを得られるように、まちなかの魅力づくり・にぎわい形成に取り組んでいきます。

まちの課題点

まちづくりの方針





## 立地適正化計画によるコンパクト・プラス・ネットワークの実現

行政・事業者・市民の共通の認識として、住まいや店舗などが集積するエリアを指定し、まちとして必要な人口密度・店舗等密度を維持していきます。また、公共事業をはじめとした効率的な投資を行い、にぎわいや生活の利便性などが確保されたまちを目指します。

### まちづくりの目標

(都市計画マスタープランを踏襲)

#### ●都市の未来像

みんなが元気で笑顔になれる都市  
：坂東

- ①多様な交通環境に恵まれフットワークの良い元気な坂東
- ②自然と歴史の中で育まれた田園都市を次世代に引き継ぐ坂東
- ③住み続けてみんなが安心できる災害に強く生活満足度の高い坂東

### 立地適正化の方針

#### ●都市機能の誘導

- ・必要な都市サービスを市内で享受できる拠点づくり  
⇒拠点での機能確保、都心居住の推進 etc

#### ●居住の誘導

- ・都市と自然にアクセスできる居住環境づくり  
⇒良好な居住環境形成 etc

#### ●公共交通網の形成

- ・バス交通を軸とするまちづくり  
⇒公共交通・デマンド交通の整備 etc

#### ○その他

- ⇒産業集積・集落保全による郊外拠点の維持

### 都市の骨格構造

#### ①拠点ゾーン（都市機能誘導区域）

- ・店舗や病院などの都市機能が立地する市街地。
- ・公共交通の利便性が高く、居住エリアに住む人がアクセスしやすい場所。

#### ②居住エリア（居住誘導区域）

- ・拠点ゾーンにバスや徒歩等でアクセスしやすいエリア。
- ・合併前の旧市町の中心市街地等、都市機能や人口の集積がある区域。
- ・災害リスクの高い地域や工場等の立地を誘導する区域は除外。

#### ③都市軸

- ・都市機能が周辺に立地し、公共交通や機能を利用する人が通行してにぎわいが生まれ、都市の中心となるエリア。

#### ④産業ゾーン（郊外部）

- ・工業団地など産業系用途の指定箇所などを産業ゾーンとして位置づけ。

#### ⑤集落ゾーン（郊外部）

- ・市街化調整区域に位置する主な人口集積地は集落ゾーンとして位置づけ。

#### ⑥ネットワーク

- ・拠点ゾーンと居住エリアをつなぐ軸的な公共交通ネットワークの構築。
- ・岩井の拠点ゾーンの利便性を高める市街化区域内の公共交通。
- ・広範な市街地を網羅するデマンド型も含めた交通網の形成。



拠点ゾーン（都市機能誘導区域）・居住エリア（居住誘導区域）の指定

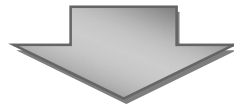
## 2 目指すべき都市構造

本市のまちづくりの方針を受けて、まず市街地と郊外を含む市域全体の目指すべき都市構造の考え方を整理した上で、市街地、郊外について定めていきます。

### (1) 市全体の将来都市構造の考え方

#### 1) 現在の都市構造

- 本市は、利根川流域の台地上に形成された複数の集落を市域に含んでいます。そのうち、中心的な拠点として、岩井・沓掛の両市街地が市街化区域に指定されていますが、その割合は市域の約6%にとどまっており、周辺市と比較して狭いエリアが指定されています。
- 岩井・沓掛の他にも広く集落が分布しており、これら集落については、一部が11号・12号区域に指定されています。
- 市街化区域内には、工業団地も複数指定されています。



#### 2) 将来都市構造のイメージ（市全体）

- 今後の人口減少・高齢化社会に対し、市街地・郊外の市民の生活の質の維持・向上、効率的な社会投資を進めるため、全市的な都市構造を定め、その実現に向けて取り組んでいくこととします。
- 都市構造は、市街地の誘導区域と郊外の集落ゾーンを設定し、誘導区域を拠点とした都市構造とします。拠点やゾーンの周辺住民の生活をサポートし、各ゾーン間の連携を確保していきます。その他工業団地に産業ゾーンを設定し、産業活性化を図ります。

**市街地**：市街化区域に指定されている岩井・沓掛地区では誘導区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）を定め、拠点としての利便性の向上に努めます。

**集落**：現在集落が形成されている地域において、集落ゾーンを設定し、周辺住民の生活サービスや交通利便性が維持されるように努めます。

**工業団地**：工業団地が形成されている地域では、産業ゾーンを設定し、工場立地の優位性の確保、産業活性化等に努めます。

### 【将来都市構造のイメージ】

市街地に、市の拠点となる誘導区域を定めるとともに、郊外部には集落ゾーンを定め、ゾーン周辺の周辺住民の生活をサポートします。

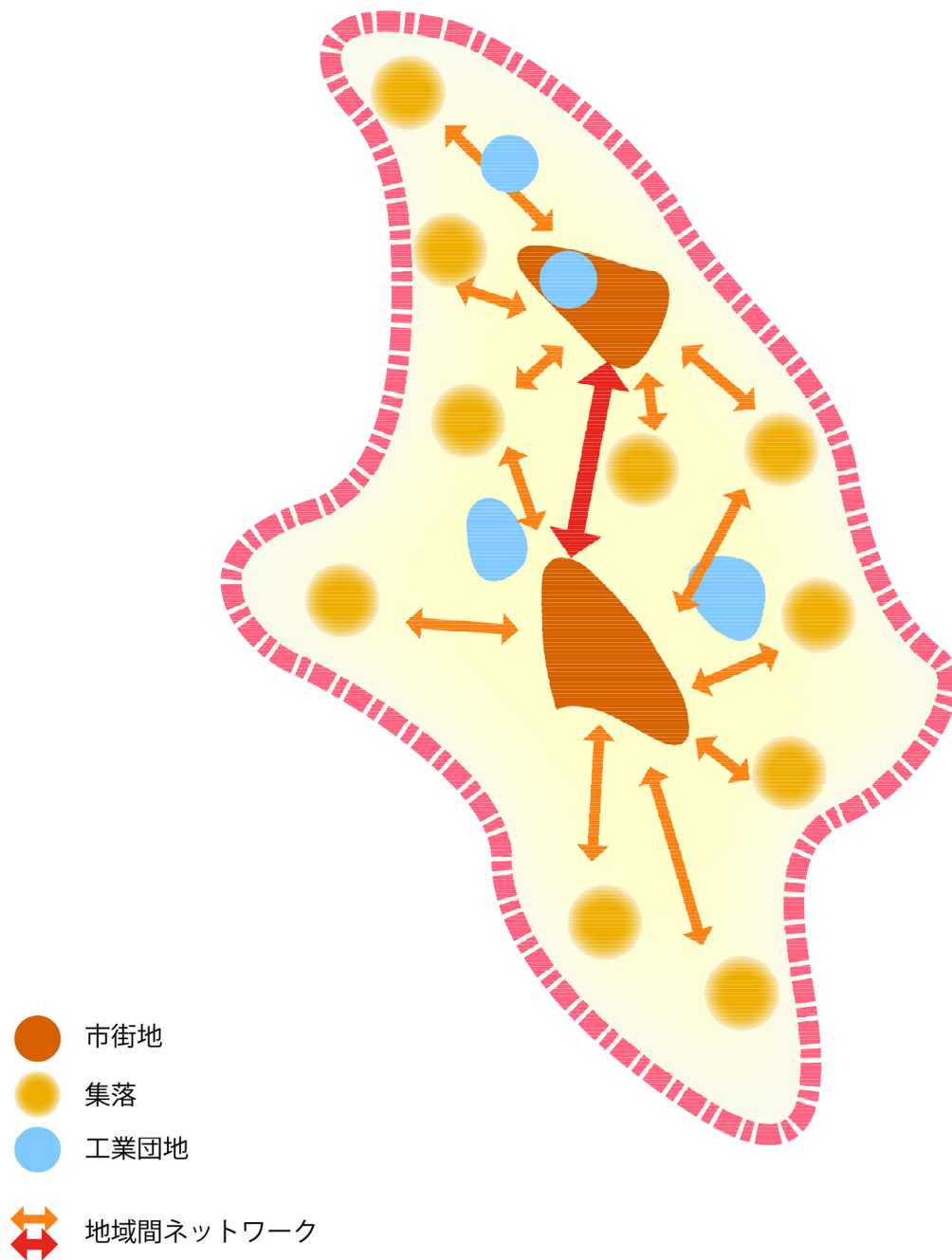


図 62



## (2) 市街地の都市構造

まちづくりの方針および市全体の都市構造の考え方を受けて、現在の土地利用状況等を踏まえて目指すべき都市構造を設定します。

本市では、岩井・沓掛の市街地ごとに都市構造を設定します。

### 1) 岩井市街地

都市の骨格となる「都市軸」を国道 354 号沿いに設定し、その周辺を拠点ゾーンとして位置づけるとともに、その他の市街地部分について、居住エリア・産業ゾーンを設定します。

#### 都市軸

●岩井市街地の国道 354 号周辺には、大規模商業施設などの各種都市機能が立地するとともに、歴史的にも沿道に市街地が形成されてきた経緯もあり、幹線的なバス網も形成されていることから、国道および沿道市街地を都市軸として位置づけます。

#### 拠点ゾーン

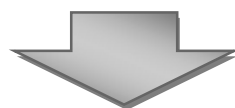
- 市街地北部は、国道 354 号沿いを中心に店舗が立地し、周辺には市役所や観光交流センターも位置しており、北側の拠点ゾーンとして位置づけます。
- 南側は大規模商業施設が立地しており、南側の拠点ゾーンとして位置づけます。
- これらの南北の拠点ゾーンを結ぶ国道 354 号沿いも、店舗等の立地が見られ、またバス網の軸となっていることから、拠点ゾーンに位置づけます。

#### 居住エリア

- 拠点ゾーンまでの徒歩圏を中心に、居住エリアを配置します。
  - ①北側の拠点ゾーンは、一部店舗等の立地も見られることから、住商混在型の地域として誘導します。
  - ②南側の拠点ゾーン周辺にはアパート等の集合住宅が多く立地しており、大規模商業施設にも近く、今後、子育て世代や若年層の生活地域として誘導します。
  - ③国道 354 号と市道バイパスに挟まれたエリアは、戸建住宅が多く立地しており、生活利便性と自然とのバランスのとれた生活地域として誘導します。

#### 産業ゾーン

●市街地南西部の工業系施設が分布する地域を、産業ゾーンとして位置づけます。



【都市の利用イメージ】

- 訪れた人が拠点ゾーン内をバスや徒歩等で移動しながら買物などをする  
ことで、道路沿いににぎわいが生まれます。
- 拠点ゾーンに徒歩・自転車等でアクセスできる居住エリアにおいては、  
日常的な生活を徒歩圏で済ませることができる都市型のライフスタイルが  
生まれます。

【目指すべき都市構造(岩井市街地)】

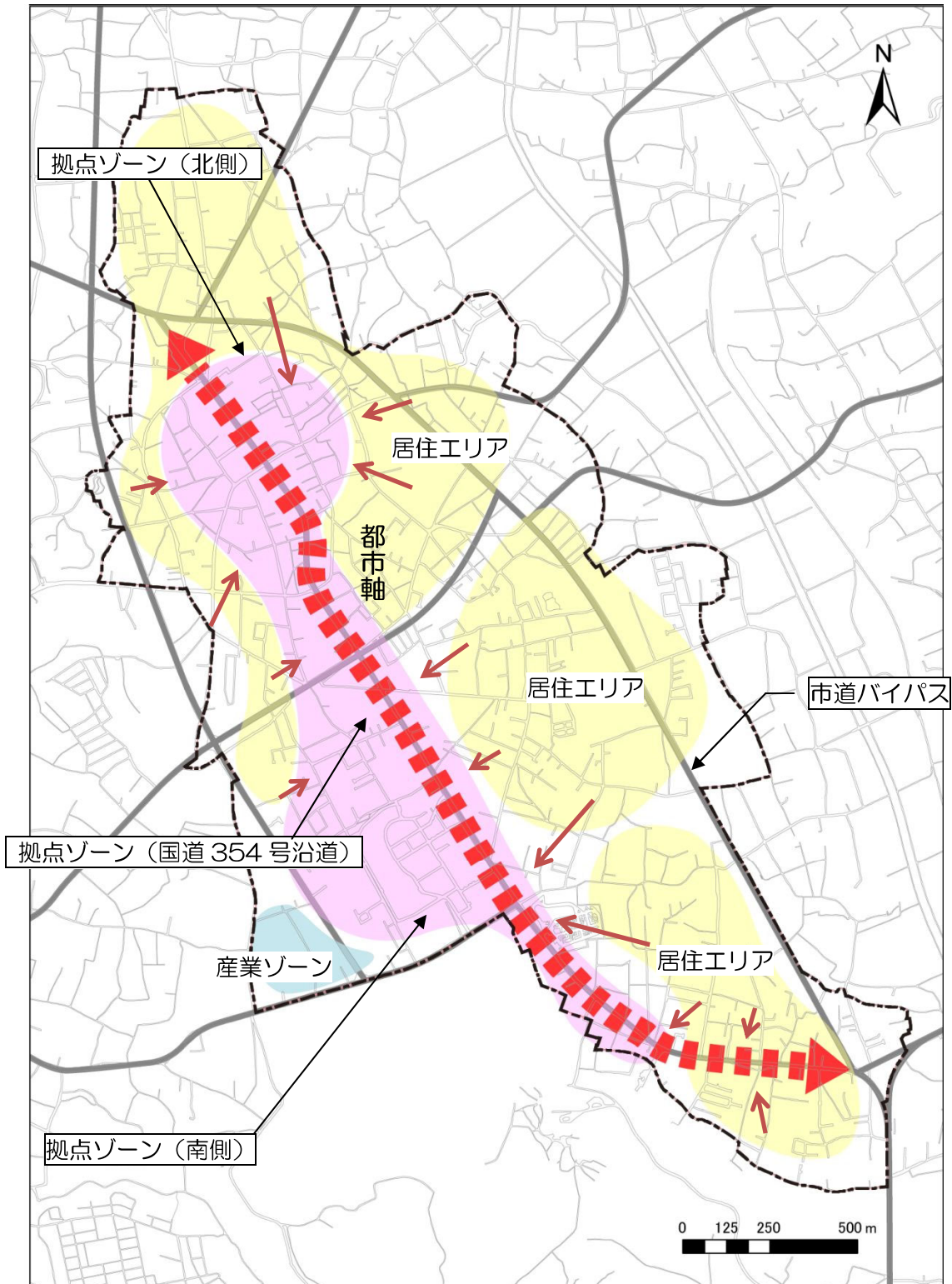


図 63

## 2) 沓掛市街地

### 都市軸

- 沓掛市街地の主要地方道結城坂東線沿いは、コンビニエンスストアやドラッグストアなどが立地しています。
- また、市街化区域の外ではありますが、病院や高齢者施設も県道沿いに立地しています。
- 主要地方道結城坂東線は岩井市街地につながる路線であり、各種施設の立地状況から、主要地方道結城坂東線を都市軸として位置づけます。

### 居住エリア

- 主要地方道結城坂東線沿いの比較的人口・機能の集積が進んでいる所や基盤整備を予定している所を、居住エリアとして誘導します。

### 産業ゾーン

- 市街地西部の工業団地が形成される地域を、産業ゾーンとして位置づけます。



### 【都市の利用イメージ】

- 居住エリアでは、商業施設等まで徒歩でのアクセスが可能であり、日常生活に必要なサービスが確保されます。
- 公共交通を利用することで、岩井市街地の拠点ゾーンにおいて多様なサービスが受けられます。

### 【目指すべき都市構造(沓掛市街地)】



図 64

### (3) 郊外の都市構造

- 郊外部の主要なゾーンとして、人口の集積する旧来からの集落を「集落ゾーン」と、産業系の施設立地がある地域を「産業ゾーン」と位置づけます。
- 各ゾーンについては、立地適正化計画上の規定は特にないため、誘導・規制等の対象になるものではありませんが、今後の市の施策を実施する上での計画的な位置づけとして定めていくものです。
- 各集落ゾーンでは、周辺住民の生活を支援していくため、一定の利便施設の立地を認める（Ⅳ 2 都市機能誘導施設・都市機能誘導区域参照）とともに、公共交通による市街地への利便性を確保します。

#### 【目指すべき都市構造（郊外部）】

郊外部には、周辺住民の生活や産業を支える集落ゾーン、産業ゾーンを配置し、誘導区域と各ゾーンを公共交通ネットワークでつなぐことで、ゾーン間の連携を確保します。

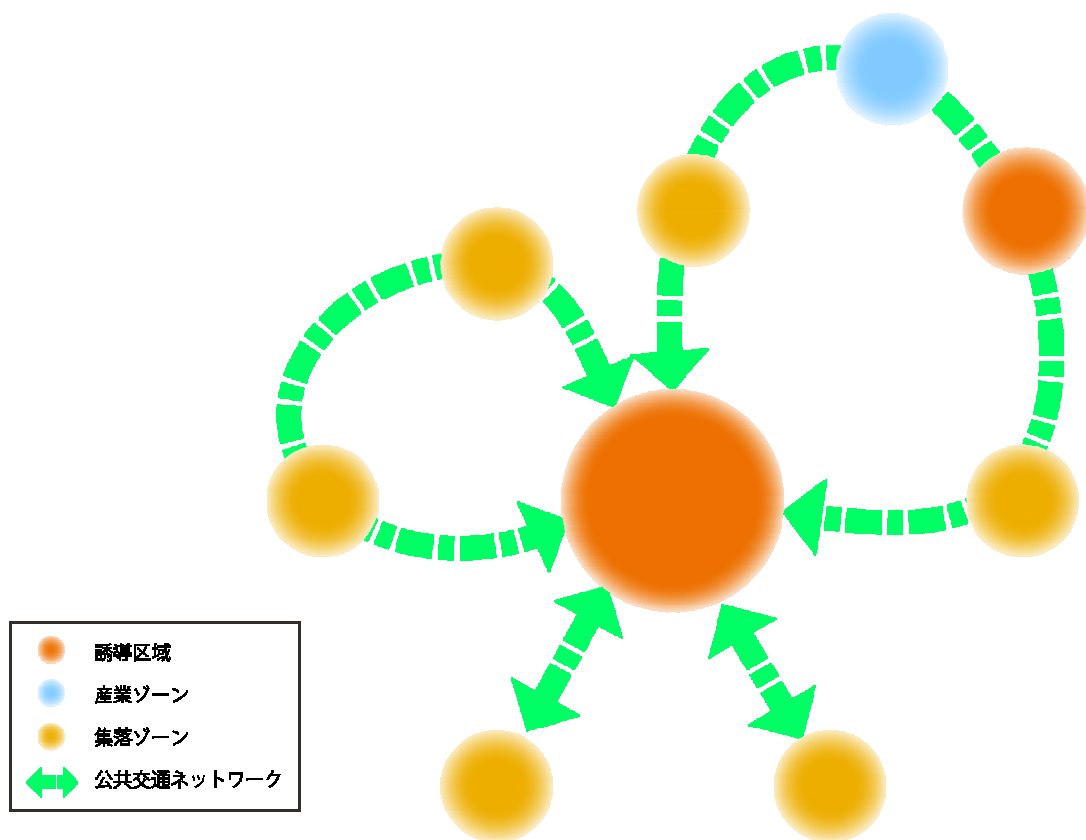


図 65



## 1) 産業ゾーン

産業ゾーンについては、沓掛工業団地、坂東インター工業団地、つくばハイテクパークいわい、フロンティアパーク坂東の4箇所の工業団地および既存産業拠点（上出島）を設定します。

【産業ゾーン位置図】

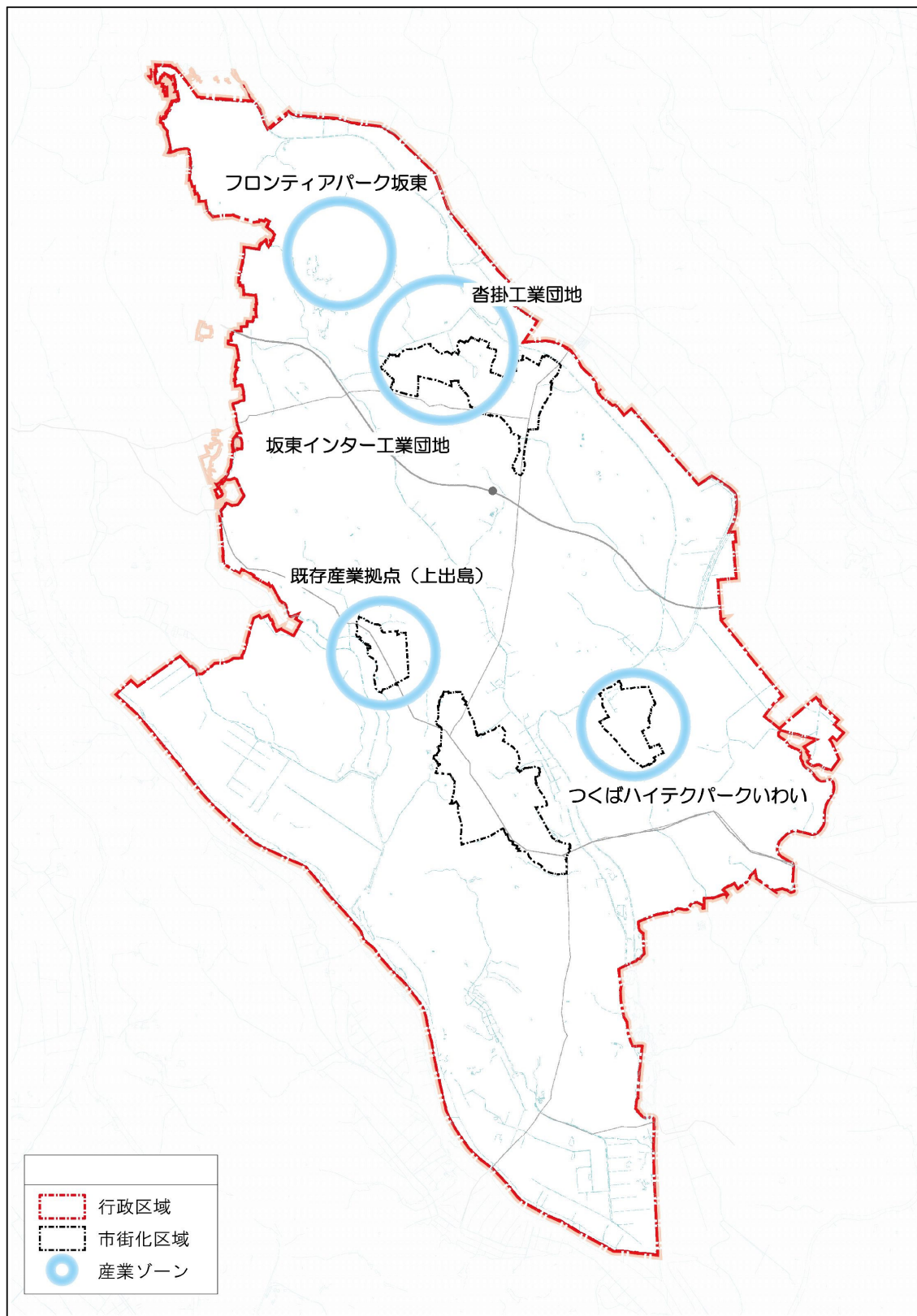


図 66

## 2) 集落ゾーン

集落ゾーンについては、郊外部の主要なゾーンとして、旧来から集落として形成されているエリアを、小学校単位を基本に、現在・将来の人口分布や施設の立地状況等を考慮して位置づけます。

【集落ゾーン位置図】

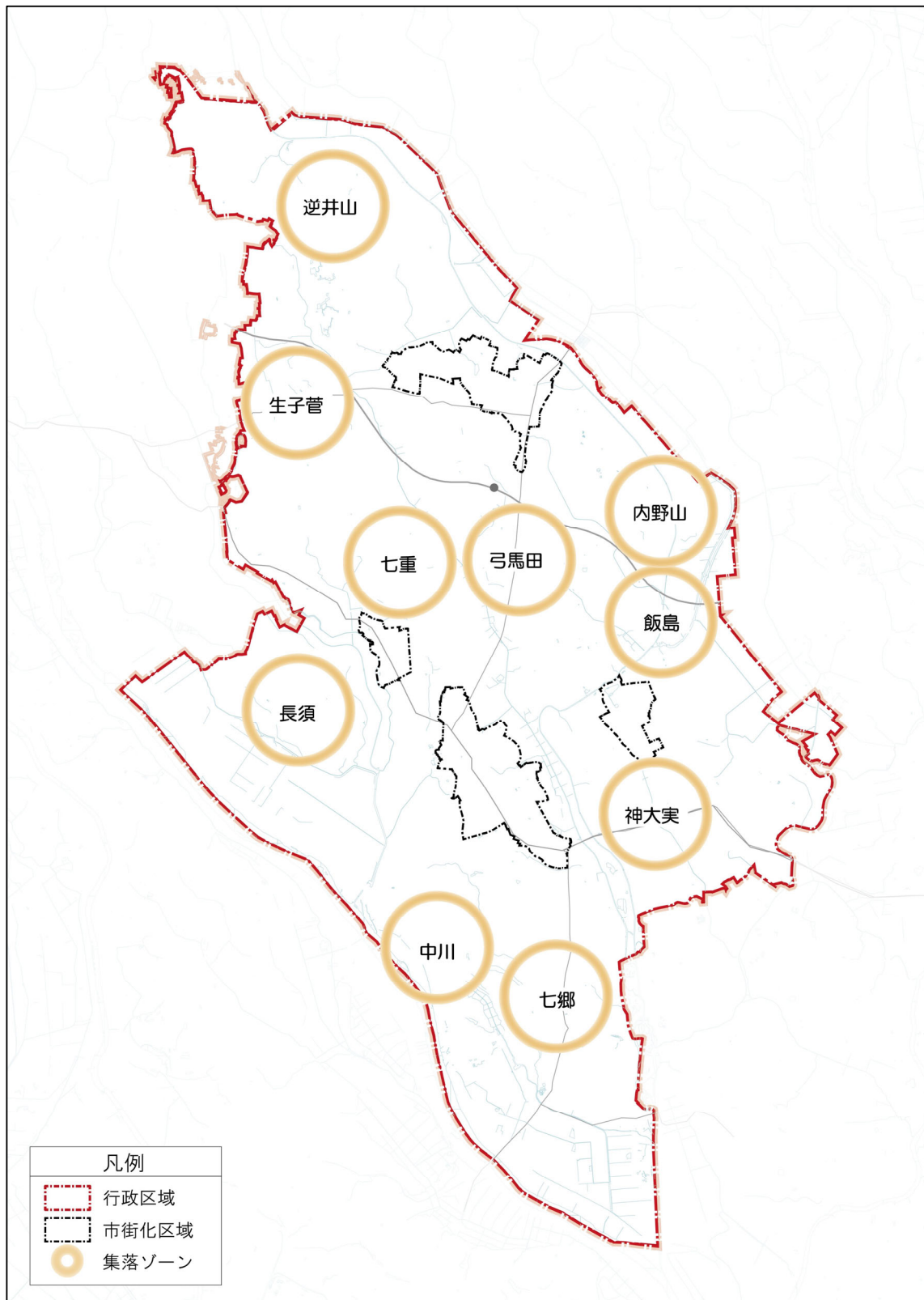


図 67