

第1章 都市計画マスタープラン策定にあたって

1. 都市計画マスタープラン策定の背景

平成 17（2005）年 2 月 28 日に、佐野市、田沼町、葛生町が合併し、新「佐野市」が誕生しました。合併に伴い、平成 19（2007）年 3 月には新市の総合計画及び国土利用計画佐野市計画が策定され、それらに即した一体的な土地利用や都市整備などの基本指針が必要であることから、平成 21（2009）年 3 月に「佐野市都市計画マスタープラン」を策定しました。

本市の都市計画マスタープランは策定から概ね 10 年が経過し、都市計画分野では、人口減少・高齢者の増加が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの生活機能を確保し、子育て世代や高齢者などが安心して暮らせるまちづくりが課題となっています。これらの課題への対応としては、都市構造を再構築し、公共交通と連携して、コンパクト・プラス・ネットワークを実現することが必要とされるようになりました。

また、この間に、本市では人口減少・高齢者の増加の進行と並行して、中心市街地での人口密度の低下や空き家の増加などによる都市のスポンジ化が進行しました。さらには、北関東自動車道の開通や新産業団地の完成などによる交通の流れの変化、IC 周辺での土地のポテンシャル・利便性の向上による産業用地の需要の高まりや、大規模災害等に備えるための地域づくりなど、本市を取り巻く環境が大きく変化しました。

これらの背景の下、本市では平成 29（2017）年度に第 2 次総合計画基本構想及び第 2 次国土利用計画佐野市計画を策定したことから、計画の見直しが必要となり、長期的な視点に立った都市の将来像の明確化に向けて、**新たな「第 2 次佐野市都市計画マスタープラン」**を策定することになりました。



▲佐野田沼インターチェンジ

2. 都市計画マスタープランの概要

(1) 都市計画マスタープランの位置づけ

近年わが国では、まちづくりを進める上で、「望ましい都市像の明確化」、「総合的かつ体系的な施策の展開」、「住民の理解と参加」が重要であり、分かりやすい形での提案が必要であることから、平成4（1992）年に市町村の都市計画マスタープランの創設・義務化が行われました。

これらを背景として、都市計画マスタープランは、都市計画法（第18条の2）により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものと規定されており、「佐野市総合計画」や県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画に則した、今後のまちづくり事業や各種関連計画を策定する際の方針となるものです。

(2) 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランには、次のような役割があります。

都市計画マスタープランの役割

住民の意見を反映した、具体性のあるまちの将来ビジョンを明示します。

住民に最も近い立場にある市町村が住民の意見を反映し、創意工夫をしながら具体性のあるまちづくりの将来ビジョンを確立します。

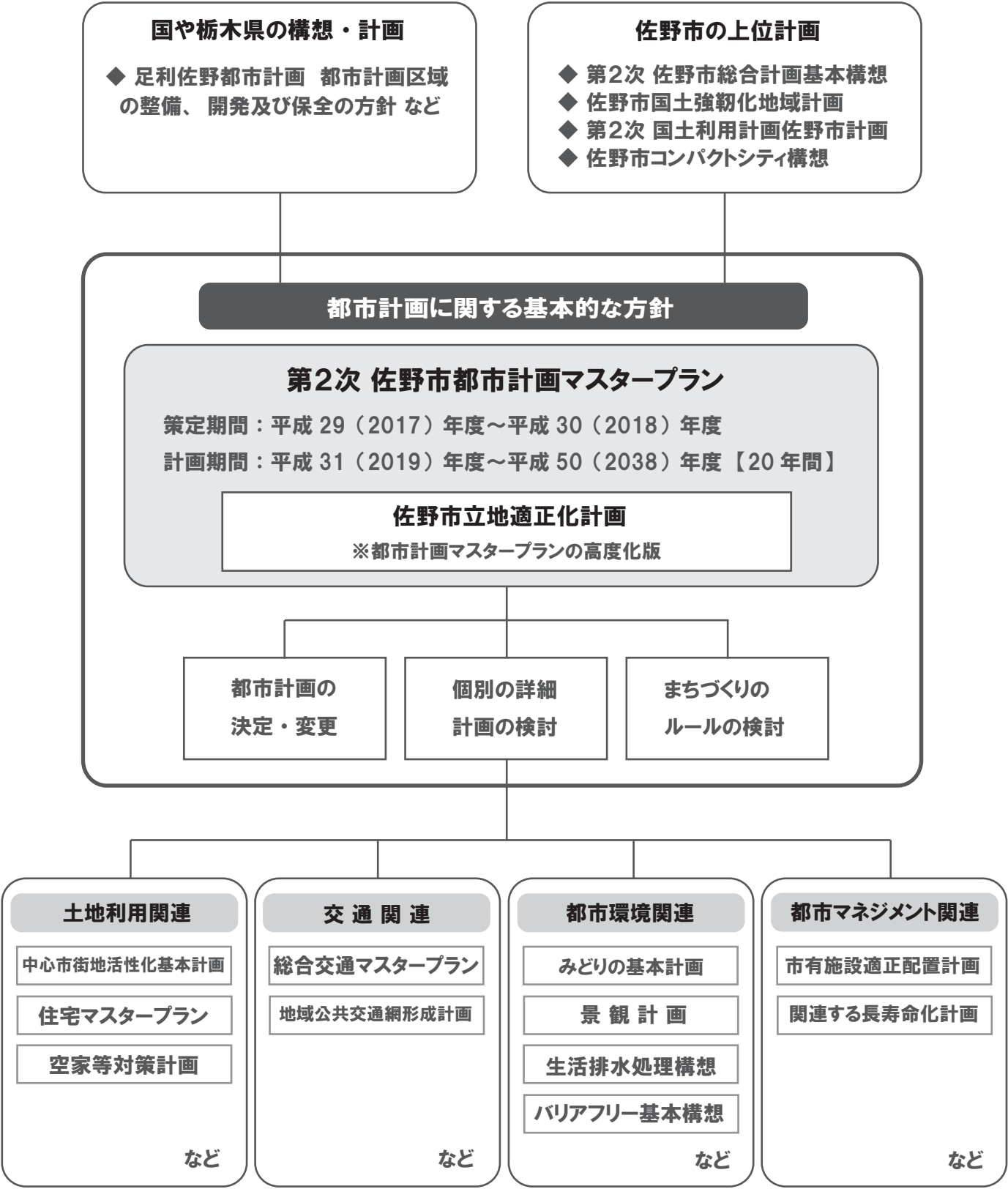
市町村の都市計画についての決定及び変更の指針となります。

都市計画マスタープランは、今後の本市の個別計画の根拠となります。土地利用や都市施設などの都市計画を決定・変更する際の指針として活用されます。

個々の都市計画を相互に調整する体系的な指針となります。

都市計画マスタープランで示した将来像に基づき、土地利用や都市施設などの整備を進める際に個別計画相互の調整を図る方針になります。

計画体系図



第1章

第2章

第3章

第4章

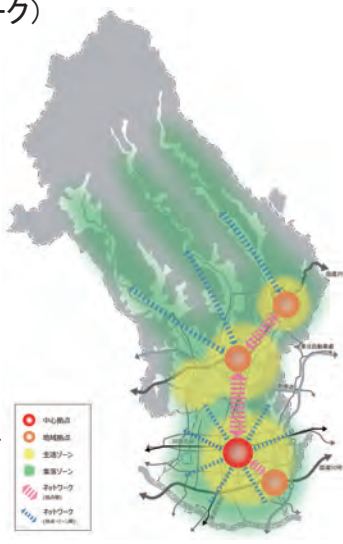
第5章

資料編

(3) 上位計画における都市計画マスタープランに関連する項目

上位計画における都市計画マスタープランに関連する項目について以下に示します。

計画名	都市計画マスタープランと関連する項目
足利佐野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン） 平成 28（2016）年 3 月 栃木県	4. 本区域における都市づくりの実現に向けて 4-2 都市づくりの実現化方策 (1) 暮らしやすくコンパクトな都市づくり ① 日常生活に必要な都市機能の集積の促進 ② 街なかへの居住（集住）の促進 ③ 空き家など既存ストックの有効活用 ④ 都市の防災・減災機能の強化 (2) 誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくり ① 拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの充実・強化 ② 徒歩や自転車による移動性の向上 (3) 環境にも優しいエコな都市づくり ① 環境負荷の少ない低炭素な都市づくり ② 都市経営コストの低減 (4) 地域の魅力や強みを生かした都市づくり ① 恵まれた立地環境や優れた交通ネットワークを活かした産業の振興 ② 地域資源を活かした観光の振興 (5) 医療や福祉、産業、環境など各種施策と連携した都市政策の展開 (6) 多様な主体と協働・連携した都市づくり
第2次 佐野市 総合計画 基本構想 平成 30（2018）年 3 月 佐野市	第2部 基本構想 第1章 佐野市の将来像 1 佐野市の将来像 水と緑にあふれる北関東のどまん中 支え合い、人と地域が輝く交流拠点都市 2 推進テーマ：定住促進 4 基本目標 ① 魅力ある産業で賑わう活力あるまちづくり ② 新たな流れの創造による賑わうまちづくり ⑤ 快適により安全で安心して暮らせるまちづくり ⑥ 美しい自然、環境と調和するまちづくり 7 土地利用の基本方針 ① 地域の特性を活かした土地利用を推進します。 ② 新たな産業基盤の整備を図ります。 ③ 賑わいと魅力のある中心市街地及び周辺地域のコミュニティ拠点の整備を図ります。 ④ 貴重な歴史資源・景観を大切に、それらを活用して文化的風土を高め育てます。 ⑤ 定住と子育てのできる基盤の整備・確保を図ります。 ⑥ うるおいのある住環境・生活空間を確保します。 ⑦ コンパクトシティ構想による全市・広域的ネットワーク化された道路・交通体系を確立します。 ⑧ 山や河川の豊かな自然を大切に、緑と水に親しむ空間を確保します。
佐野市国土強靱化 地域計画 平成 32（2020）年 3 月（予定） 佐野市	< 方向性 > 国の国土強靱化基本計画を踏まえ策定する佐野市国土強靱化地域計画に位置付けられた関連項目を反映 国土強靱化地域計画の内容 第1章 国土強靱化の基本的考え方 第2章 脆弱性評価 第3章 国土強靱化の推進方針 第4章 計画の推進と不断の見直し

計画名	都市計画マスタープランと関連する項目
第2次 国土利用 計画 佐野市計画 平成 30（2018）年 3 月 佐野市	第3章 措置の概要 第5 環境の保全と美しい市土の形成 1：良好な生活環境づくり 3：景観の維持・形成 第6 土地利用の転換の適正化 1：大規模な土地利用転換 2：農用地の利用転換 3：森林の利用転換 第7 持続可能な市土の形成 1：都市の集約化 2：「小さな拠点」の形成 3：ネットワークの形成
佐野市コンパクト シティ構想 平成 31（2019）年 3 月 佐野市	第2章 目指す都市像（コンパクト・プラス・ネットワーク） 1. コンパクト・プラス・ネットワークの骨格 (1) 拠点・ゾーンの考え方 (2) ネットワークの考え方 2. コンパクト・プラス・ネットワークによる効果 (1) 暮らしのイメージ (2) 小さな拠点の方向性 3. まちづくりの基本方針 1 利便性が高く魅力ある都市の拠点を形成します 2 暮らしやすいまちなかの居住環境を形成します 3 公共交通を中心としたまちづくりを促進します 4 中山間地域の暮らしに必要な生活環境を維持します 5 効率的な都市経営の実現をはかります 第3章 施策の方向性 

（４） 目標年次

将来を見据えたまちづくりの基本指針として、また、都市計画を継続的に先導する役割を持つことから、計画の開始年次を平成 31（2019）年度とし、20 年後の平成 50（2038）年度を目標年次とします。

ただし、上位計画の見直しや社会情勢の変化などを踏まえて、必要に応じて見直しを行います。

（５） 対象区域

都市計画区域（約 13,254ha）を基本とします。

上位計画であるコンパクトシティ構想は、市全域を対象としてコンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指すものですが、都市計画マスタープランでは、主に都市計画区域を対象としてまちづくりの方針を示します。

ただし、本市のまちづくりを考える上で、都市計画区域外を含む一体的な取組が求められる場合もあるため、必要に応じて都市計画区域外についても検討します。

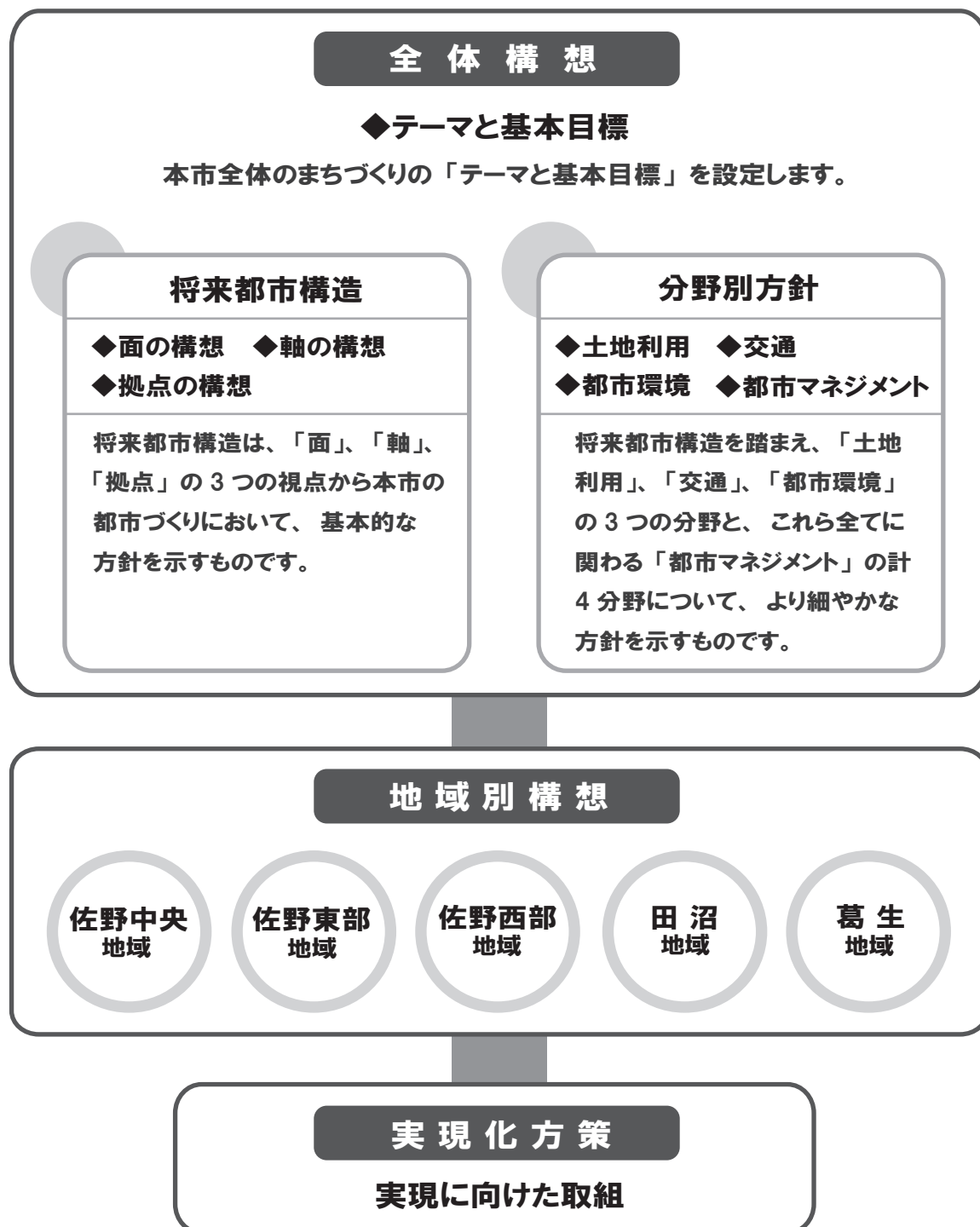


(6) 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、**全体構想**、**地域別構想**、**実現化方策**の3つの内容で構成されます。

- ① 全体構想では、本市全体のまちづくりの目標や整備方針を定めます。
- ② 地域別構想では、都市計画区域を5つに分けて地域ごとの目標や整備方針を定めます。
- ③ 実現化方策では、都市計画マスタープランを実現する上で基本的な取組の方針を示します。

第2次 佐野市都市計画マスタープラン構成図



3. 都市計画マスタープラン策定の視点

(1) 本市の現状と課題

本市の都市計画マスタープランは、平成 21（2009）年に策定し約 10 年が経過しました。その間、本市を取り巻く社会情勢や、本市の状況が大きく変化したことを踏まえ、本市のまちづくりに係る現状と新たな課題を以下に示します。

土地利用に係る現状と課題

市街地形成の状況

本市の既成市街地では、人口減少等に伴い人口密度の低下が進んでいます。今後さらに、店舗・商業施設の撤退による生活利便性の低下や、駅周辺などの拠点となる地域でも空き家や空き地などの低・未利用地が散在することにより、都市の密度が低下していく「都市のスポンジ化」が懸念されます。

【課題】都市のスポンジ化への対応

土地利用の状況

工業地域として位置づけられた地域に住宅や商業、工業が混在しており、それぞれの環境の悪化が懸念されます。また、効率的な土地利用が図られるべき駅周辺部でも、定められた建ぺい率・容積率の上限に対して充足率が低く、十分に利用されていない状態となっています。

一方で、事業者の業務用地に対するニーズは高いものの、市街化区域内には用地が不足しており、新たな誘致が難しい状況となっています。

【課題】地域にふさわしい土地利用の実現、有効な業務用地の確保

市街化調整区域の状況

人口減少や超高齢社会の到来により既存集落の衰退が進み、地域コミュニティの維持が困難となることが懸念されます。また、田園景観に影響を与える農地転用も増加しています。

【課題】農村集落エリアの持続可能な地域づくり

都市計画区域周辺部の状況

（仮称）出流原 PA スマート IC 周辺の整備により、周辺地域の交通利便性が向上することが期待される一方で、開発の抑制が図られていない都市計画区域外への工場等の進出による居住環境への影響が懸念されます。

【課題】（仮称）出流原 PA スマート IC 周辺の土地利用のコントロール

交通に係る現状と課題

交通の状況

本市では、移動における自動車への依存度が高いことから、今後増加する自動車を運転できない高齢者への対応が必要です。また、市内には公共交通が通っていない公共交通空白地域が存在しているため、公共交通を中心とした交通ネットワークの強化が必要です。

【課題】 交通ネットワークの強化

新たな拠点形成の状況

北関東の重要な物流拠点となる佐野インランドポートが平成 29（2017）年 11 月に供用を開始したほか、（仮称）出流原 PA スマート IC が平成 34（2022）年に供用開始予定であり、これらの機会をとらえて、本市の物流の優位性を十分に活かした産業振興が必要です。

【課題】 物流拠点・物流ネットワークの構築

都市環境に係る現状と課題

景観・自然環境の状況

本市は、豊かな自然環境や歴史・文化資源に恵まれており、これらは本市特有の自然景観、歴史・文化景観、まちなみ景観、人文景観などを形成しています。一方で、管理不十分な森林の増加、農地における耕作放棄や用途の転用、歴史ある建物の維持管理の問題、まちなみにそぐわない屋外広告物の乱立など、これらの資源を取り巻く環境は厳しくなりつつあるため、適切な保全、管理や活用を図るための方針を検討する必要があります。

【課題】 景観・自然環境の適切な保全、管理

都市防災の状況

人口密度が高い地域に、河川の氾濫により浸水する可能性のある区域が存在しており、市街地が水害に対して脆弱な状態となっています。また、一部の避難所も浸水想定区域内に設定されていることから、災害時に被災する可能性があります。

【課題】 災害に強い住宅市街地の形成

都市マネジメントに係る現状と課題

公共施設の状況

本市は、合併前の旧市町で整備した多くの施設を引き継いでいることから、人口規模が類似した自治体と比較して、機能が重複する施設を多く保有している状況にあります。また、その多くは、経年により施設が老朽化しており、これから、一斉に大規模改修や建て替えが必要となる更新時期を迎え、更新費用の増大が見込まれます。人口減少や社会福祉費の増大等により財政状況が厳しさを増す中では、施設の保有総量の縮減、適正な施設配置などに取り組んでいく必要があります。

【課題】 公共施設の適正配置

社会資本ストックの状況

道路、下水道、公共施設等の社会資本ストックについては、老朽化が進行しており、都市経営コストの低減を図るため、長寿命化修繕計画などに基づき適切な維持管理や有効活用を図る必要があります。

【課題】 社会資本ストックの適切な維持管理や有効活用

(2) 都市計画マスタープランに反映すべき視点

上位計画及び本市の現状と課題を踏まえて、「第2次佐野市都市計画マスタープラン」に反映すべき視点を以下のとおりとしました。

ア) 都市のコンパクト化

イ) 交通ネットワークの強化

ウ) 国道沿線や IC 周辺等における開発促進と適切な土地利用の推進

エ) 都市経営コストの低減

オ) 空き家や空き地などの低・未利用地の活用

カ) 景観・自然環境の適切な保全、管理

キ) 災害対策の強化

ク) 他分野と連携した施策展開