
5. 都市機能誘導区域及び誘導施設

5.1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能の立地を誘導すべきと定める区域です。

都市機能誘導区域に該当する区域

- 都市全体を見たときに、鉄道駅に近く、業務や商業などが集積し、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等、都市の拠点となるべき区域
- 「都市計画運用指針 第10版」（平成30年9月5日一部改正）より抜粋

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

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）より抜粋

5.2 本市における都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域の設定の考え方

本市では、第2次都市計画マスタープラン（以下、都市マスという）における拠点の位置付け等を踏まえ、都市機能誘導区域を4つの市街地に設定します。また、これらの拠点周辺を基本として居住誘導区域（第6章参照）を設定します。

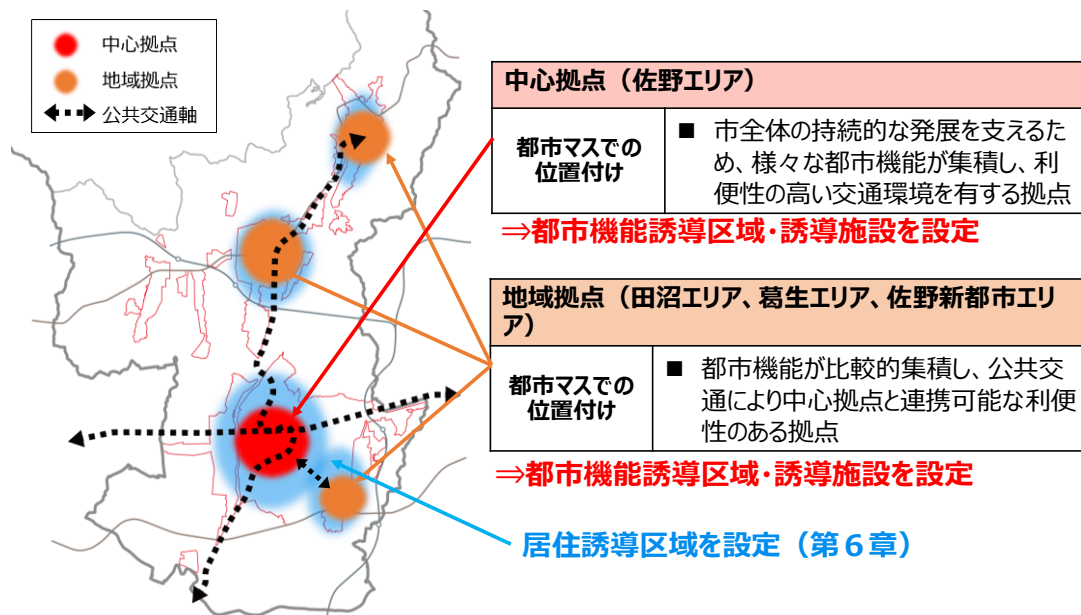


図 5-1 都市機能誘導区域を位置付ける拠点

具体的な都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下のような各拠点の特性や用途地域の指定状況等を考慮し進めるものとします。

表 5-1 各拠点の区域設定の考え方

中心拠点		
佐野エリア	拠点の方向性	都市機能の立地や公共交通を活かし、 多様な都市機能の集積 によってまちなかの利便性を確保する。
	区域設定考え方	<u>行政や医療、文化機能、子育て支援機能等の既存施設の立地や道路等の都市基盤の整備状況、まちなかへの多様な用途の誘導を念頭に置き、区域の設定を行う。</u>
地域拠点		
田沼エリア	拠点の方向性	鉄道や行政機能、 医療機能の立地 を活かして、安心して生活できる環境の形成を図る。
	区域設定考え方	<u>行政や医療、商業機能等の既存施設の立地や、子育て支援機能・生活利便施設のまちなかへの誘導を念頭に置き、区域設定を行う。</u>
葛生エリア	拠点の方向性	鉄道や行政機能、 観光的資源・歴史的資源 を活かして、地域にふさわしい生活環境の形成と観光振興を図る。
	区域設定考え方	<u>行政や文化、商業機能等の既存施設の立地や、交流拠点形成に向けた文化・交流機能のまちなかへの誘導を念頭に置き、区域設定を行う。</u>
佐野新都市エリア	拠点の方向性	広域交通網の利便性や観光機能 を活かして、安全・安心な観光型広域商業機能や学術機能の強化を図る。
	区域設定考え方	<u>既存の観光型商業等を中心とした都市機能の集積・強化の推進を念頭に置き、区域設定を行う。</u>

(2) 都市機能誘導区域の設定ステップ

5.1、5.2 (1) の考え方にに基づき、以下の通り、具体的な3つのステップに沿って都市機能の誘導区域を設定します。

【Step 1】都市機能の立地に適した用途地域の確認

- 4つの拠点周辺の土地利用を考慮しつつ、都市機能の立地に望ましい商業地域および近隣商業地域を中心に誘導区域のベースとなる範囲を確認する。

【Step 2】都市計画マスタープランの方向性より誘導区域の範囲を設定

- 上位計画にあたる都市マスで、4つの拠点一体周辺の土地利用の方針として位置付けた「まちなかゾーン」の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定。
※まちなかゾーン：都市機能と居住を集約した全ての世代が住みやすい拠点づくりを目指すゾーン

【Step 3】都市機能の立地状況より誘導区域の区画を設定

- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や、市有施設の配置を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区画を決定する。

まちなかの個別の検討課題については調整を行い、道路境界、字界などにより都市機能誘導区域を設定

図 5-2 都市機能誘導区域の設定ステップ

【Step 1】都市機能の立地に適した用途地域の確認

- 4つの拠点周辺の土地利用を考慮しつつ、都市機能の立地に望ましい商業地域および近隣商業地域を中心に誘導区域のベースとなる範囲を確認する。

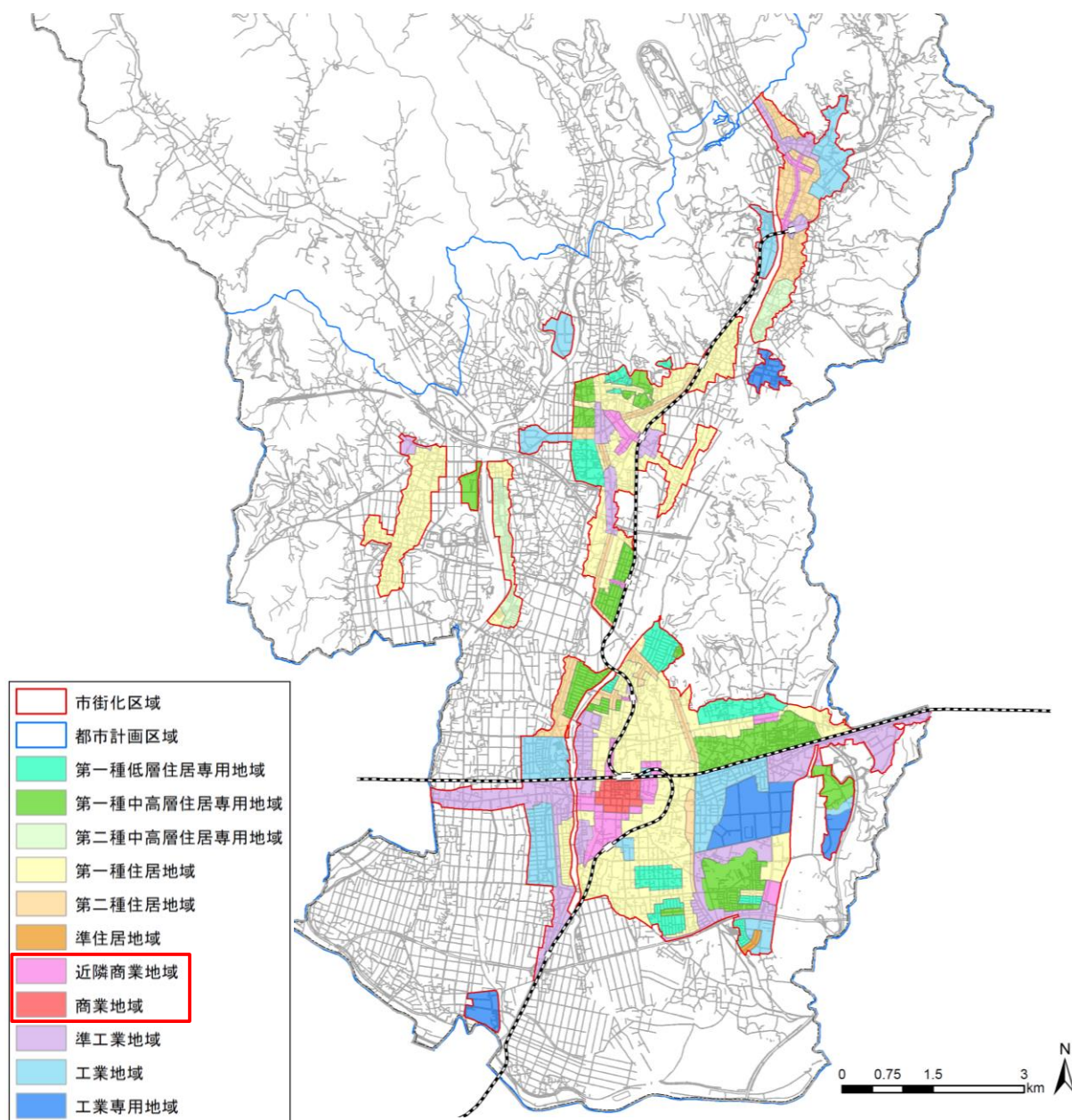


図 5-3 用途地域

【Step 2】都市計画マスタープランの方向性より誘導区域の範囲を設定

- 上位計画にあたる都市マスで、4つの拠点一体周辺の土地利用の方針として位置付けた「まちなかゾーン」の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定。

※まちなかゾーン：都市機能と居住を集約した全ての世代が住みやすい拠点づくりを目指すゾーン

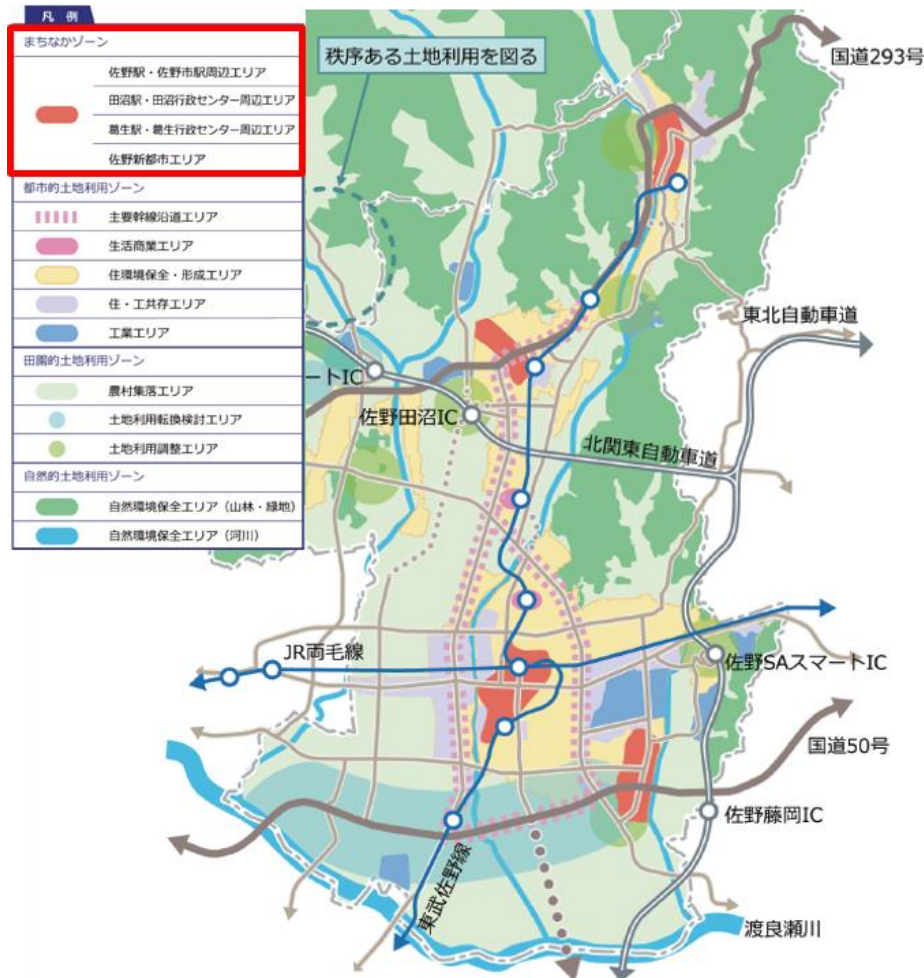


図 5-4 土地利用方針図（第2次佐野市都市計画マスタープラン）

表 5-2 まちなかゾーンの土地利用方針（第2次佐野市都市計画マスタープラン）

佐野駅・佐野市駅 周辺エリア	- 行政、商業・業務、文化、観光などの都市機能の充実を図るとともに、様々な都市機能が集積する都市空間の形成を推進します。また、生活利便性の高いまちなかの居住環境の再生を進めます。 - 土地利用の整序や街並みづくりにより、本市の中心市街地にふさわしい環境整備を進めるとともに、中心市街地の活性化、空き家や空き地などの低・未利用地の活用により、まちなかの賑わいの創出を図ります。
田沼駅・田沼行政 センター周辺エリア	田沼駅周辺は、高齢者でも快適に買い物ができる、利便性の高い居住環境の再生と、門前町としての歴史的背景を活かした街並みづくりを進めます。また、空き家や空き地などの低・未利用地の活用により、まちなかの賑わい創出を図ります。
葛生駅・葛生行政 センター周辺エリア	葛生駅周辺は、生活や観光情報の提供と、行政、商業、居住などの都市機能の集積を図り、地域の中心として利便性の高い居住環境の再生を進めます。また、空き家や空き地などの低・未利用地の活用により、まちなかの賑わい創出を図ります。
佐野新都市エリア	- 佐野新都市は、観光型広域商業・業務を中心とした都市機能の集積と強化を進めます。 - 土地利用の整序により、商業・業務、居住などが調和した土地利用を促進します。

【Step 3】都市機能の立地状況より誘導区域の区画を設定

- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や、市有施設の配置を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区画を決定する。

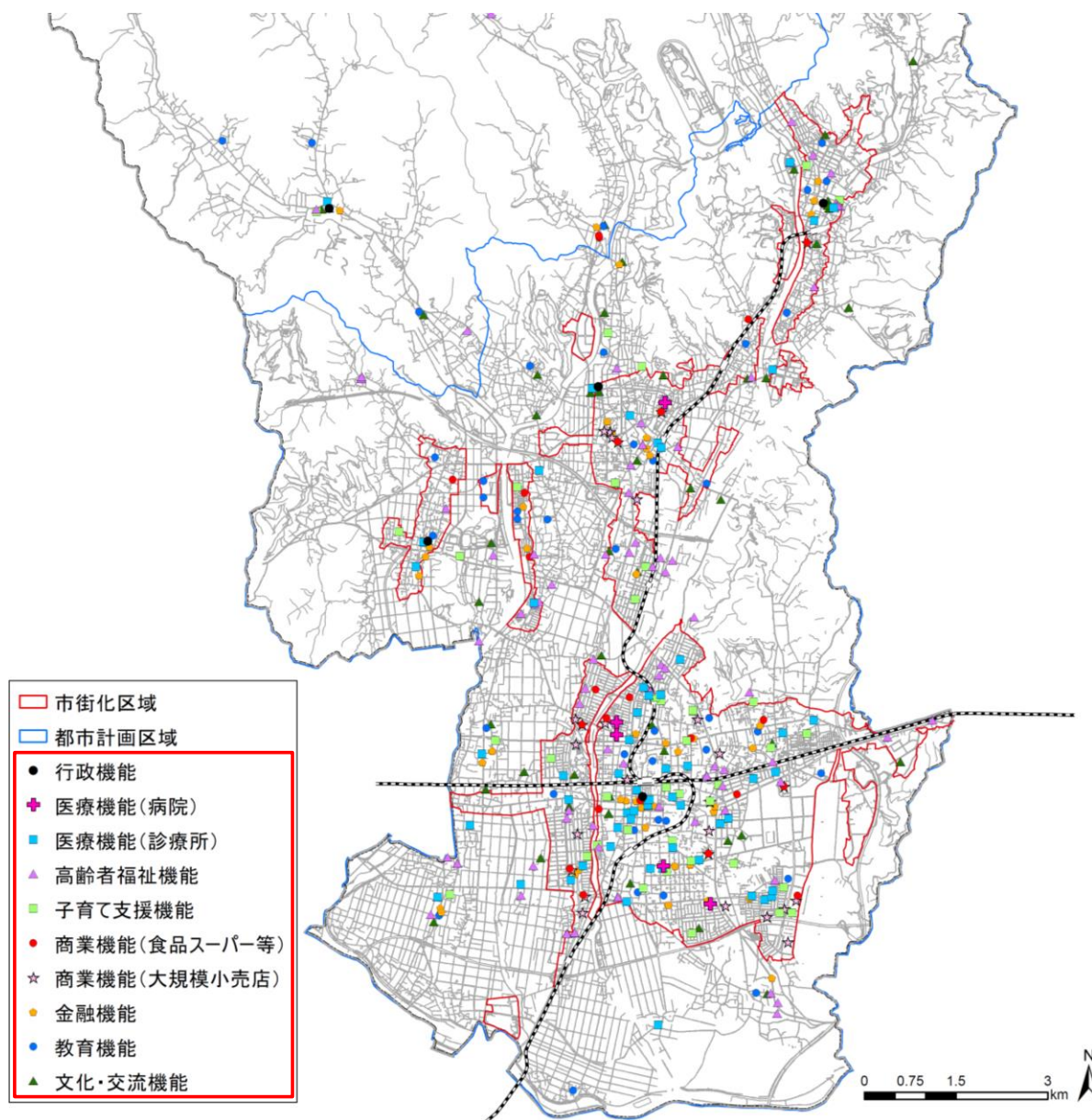
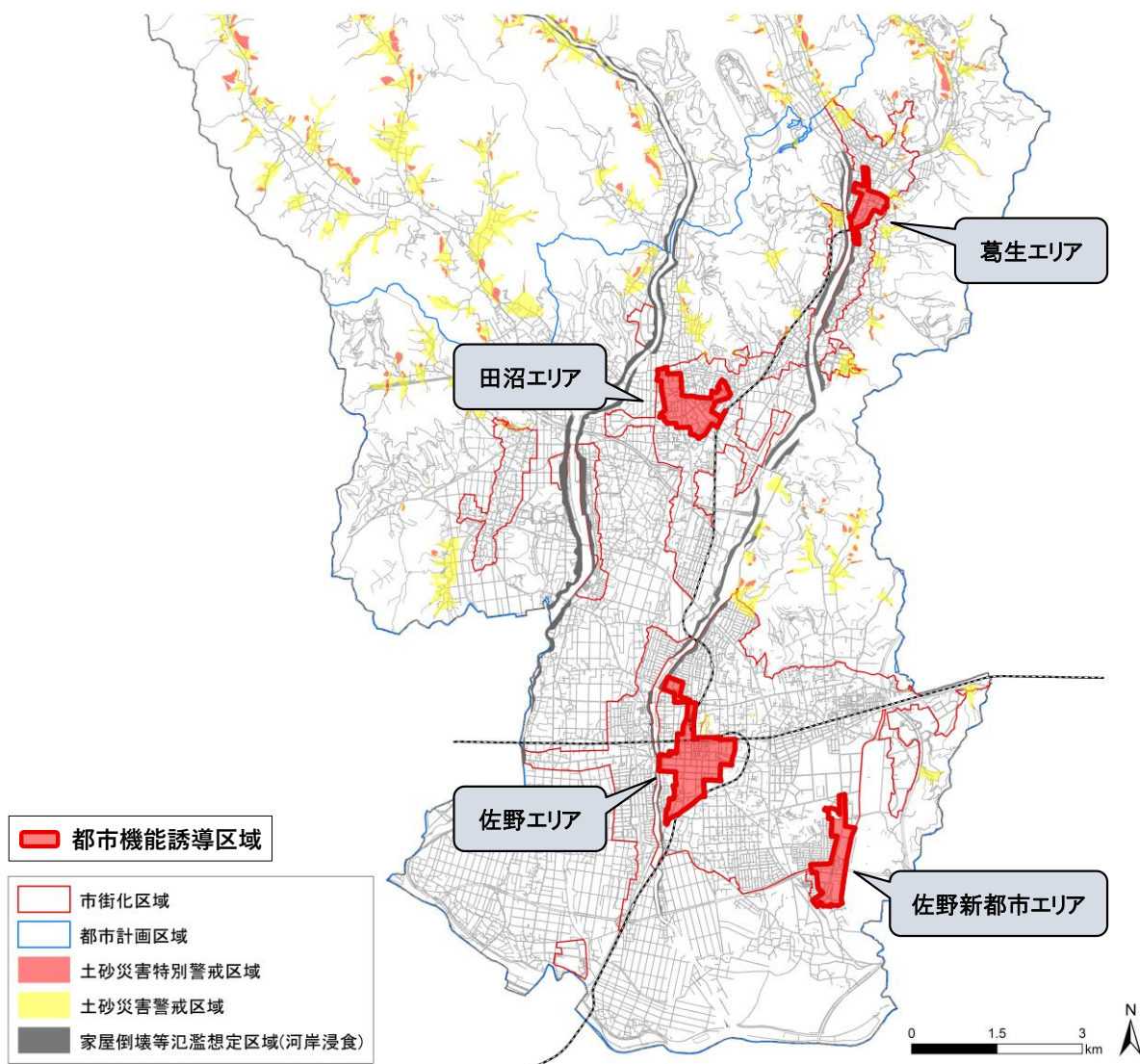


図 5-5 都市機能の立地状況

5.3 都市機能誘導区域の設定

前項で示した都市機能誘導区域設定の考え方及び設定ステップに基づき、設定した都市機能誘導区域を以下に示します。

(1) 都市機能誘導区域（市全体）



※土砂災害（特別）警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含めない。

図 5-6 都市機能誘導区域（市全体）

(2) 都市機能誘導区域（佐野エリア・佐野新都市エリア）

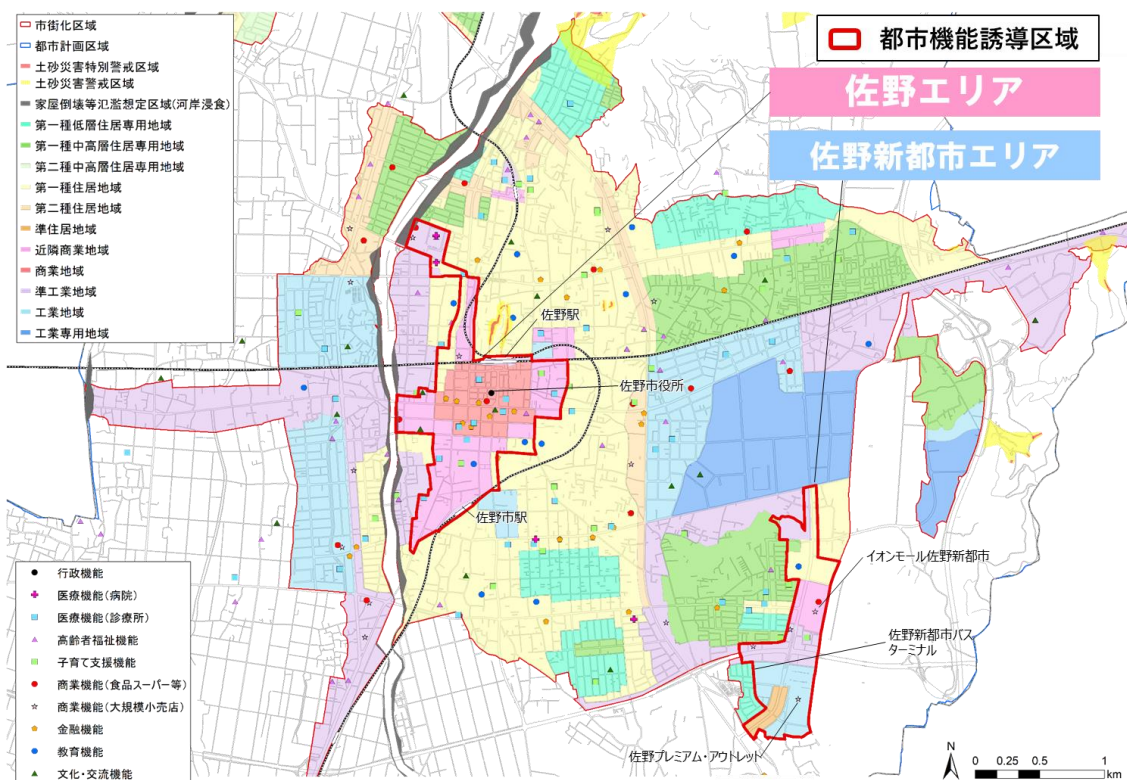


図 5-7 都市機能誘導区域（佐野エリア・佐野新都市エリア）

(3) 都市機能誘導区域（田沼エリア）

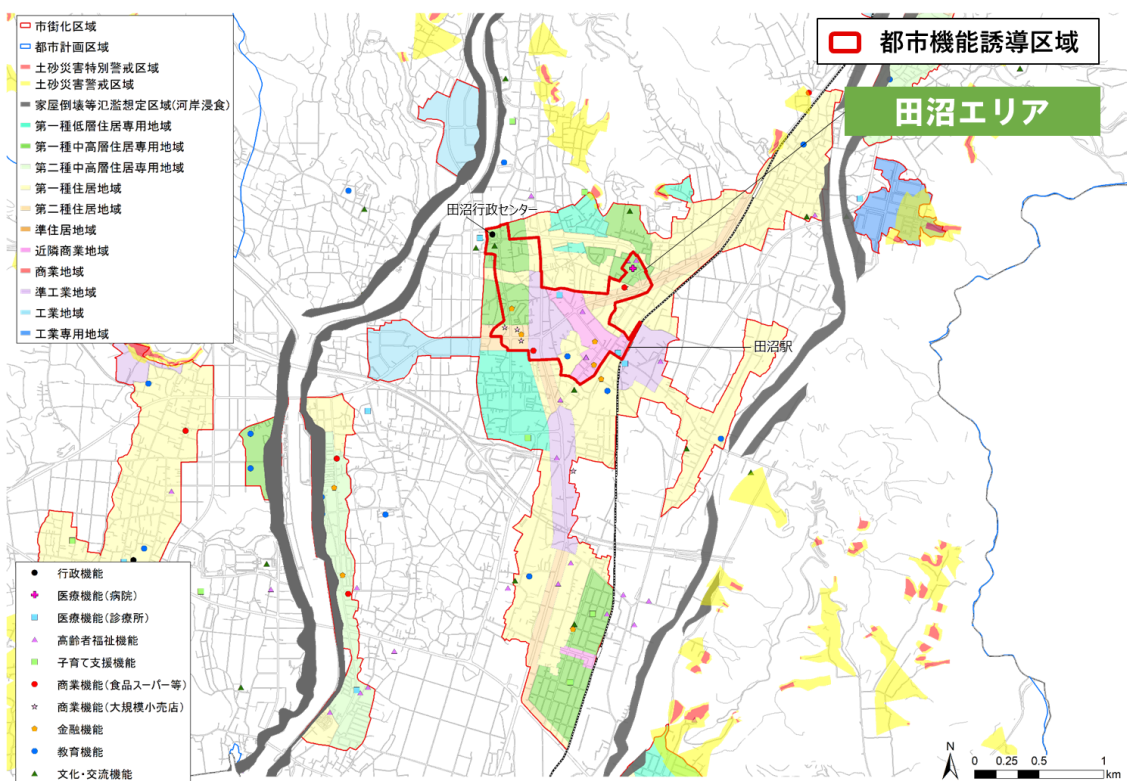


図 5-8 都市機能誘導区域（田沼エリア）

(4) 都市機能誘導区域（葛生エリア）

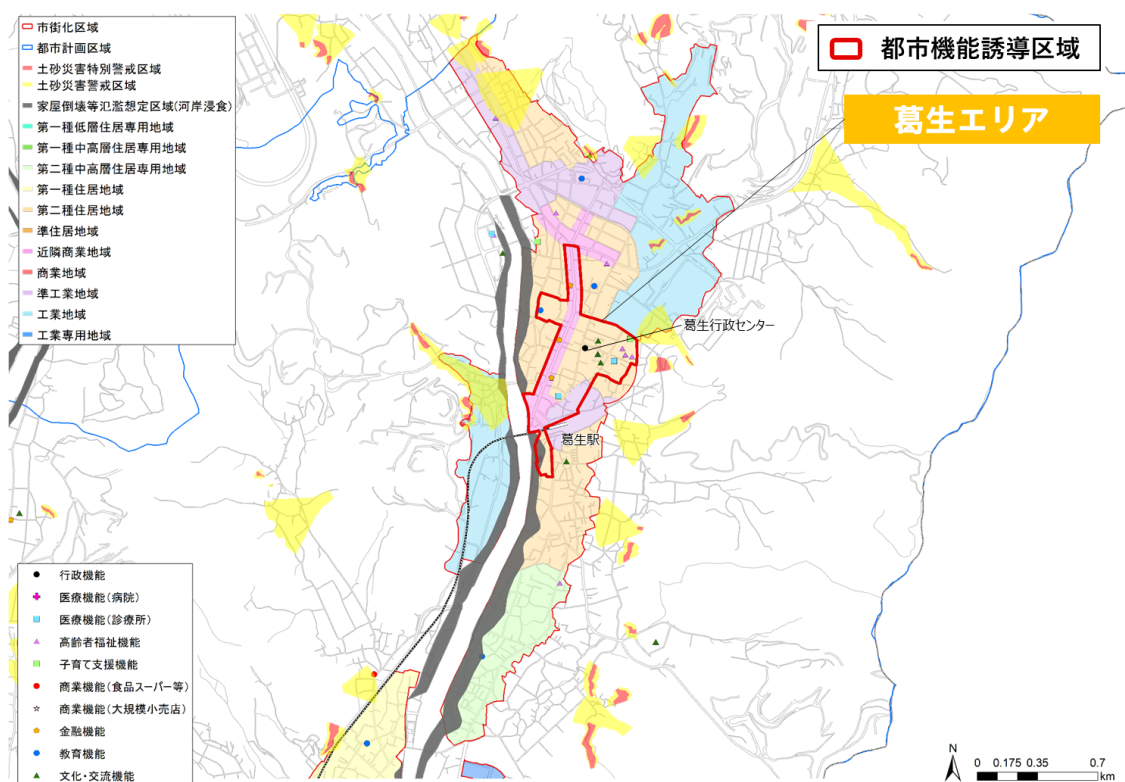


図 5-9 都市機能誘導区域（葛生エリア）

5.4 誘導施設とは

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき、医療・福祉・商業等の都市機能増進施設であり、現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

該当する施設は以下のように示されています。

誘導施設に該当する施設

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

「都市計画運用指針 第10版」（平成30年9月5日一部改正）より抜粋

拠点となるエリアに機能が集約されることで、人口減少下でも効率的なサービスの提供が可能となるほか、市や民間事業者が施設整備する場合、国の補助事業や、財政上の特例措置などの支援策を受けることができます。ただし、誘導施設を誘導区域外に設置する場合には設置の届出が、既に誘導区域内に設置されている誘導施設を休止・廃止する場合には、休止・廃止の届出がそれぞれ必要となります。

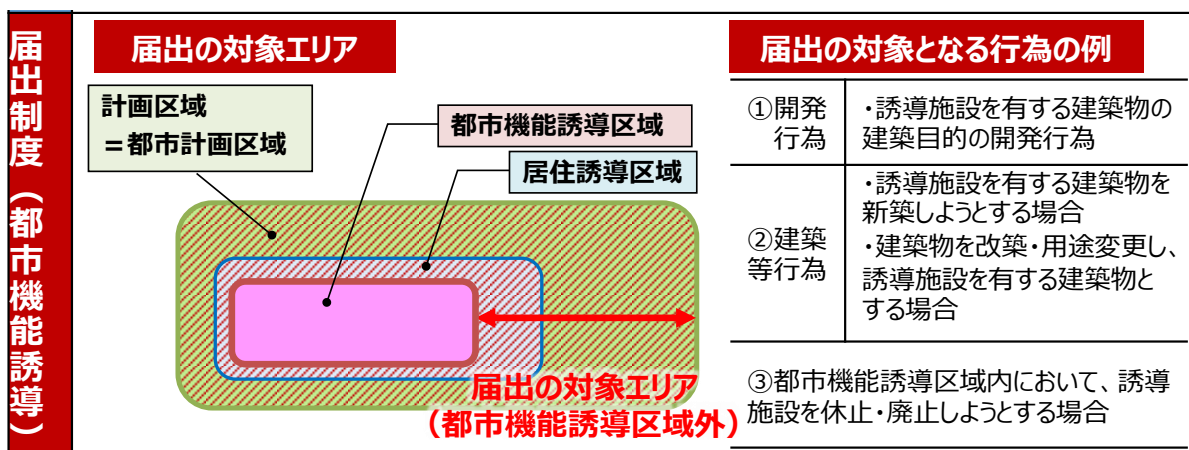
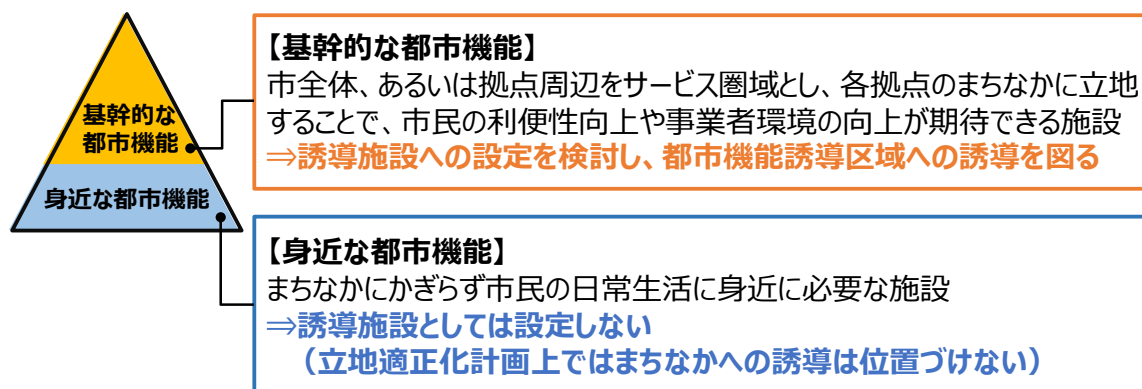


図 5-10 届出制度の概要

5.5 本市における誘導施設設定の考え方

(1) 誘導施設の設定の考え方

本市では、都市の有するべき一般的な機能を「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」に分類し、このうち、原則として基幹的な都市機能について誘導施設を設定します。



	基幹的な都市機能（例）	身近な都市機能（例）
行政機能	市庁舎、行政センター	支所
健康・福祉機能	保健・福祉センター、地域包括支援センター	高齢者福祉施設（デイケアセンター、介護訪問サービス等）
子育て機能	子育て支援センター	保育所、幼稚園等
商業機能	大型複合商業施設、相当規模の商業施設	コンビニエンスストア、小規模な食品スーパー等
医療機能	総合病院	診療所、クリニック
金融機能	銀行・信用金庫の本店や市内での中心的な支店	銀行・信用金庫の支店や郵便局
教育・文化機能	図書館、文化ホール	小・中学校、生涯学習センター
交流機能	拠点的な交流施設	公民館、集会所、交流サロン

図 5-11 誘導施設設定の考え方

(2) 設定ステップ

5.4、5.5（1）の考え方に基づき、以下の通り、具体的な2つのステップに沿って誘導施設を設定します。

【Step 1】拠点周辺における都市機能の立地状況の評価

- 拠点周辺の都市機能の立地状況や、基幹的な都市機能を対象に、都市計画マスタープランにおけるまちなかゾーンの範囲及び拠点近隣の主要施設を基本として評価します。

【Step 2】拠点ごとの維持・誘導すべき機能の検討

- 既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を示します。

誘導施設の設定

図 5-12 誘導施設の設定ステップ

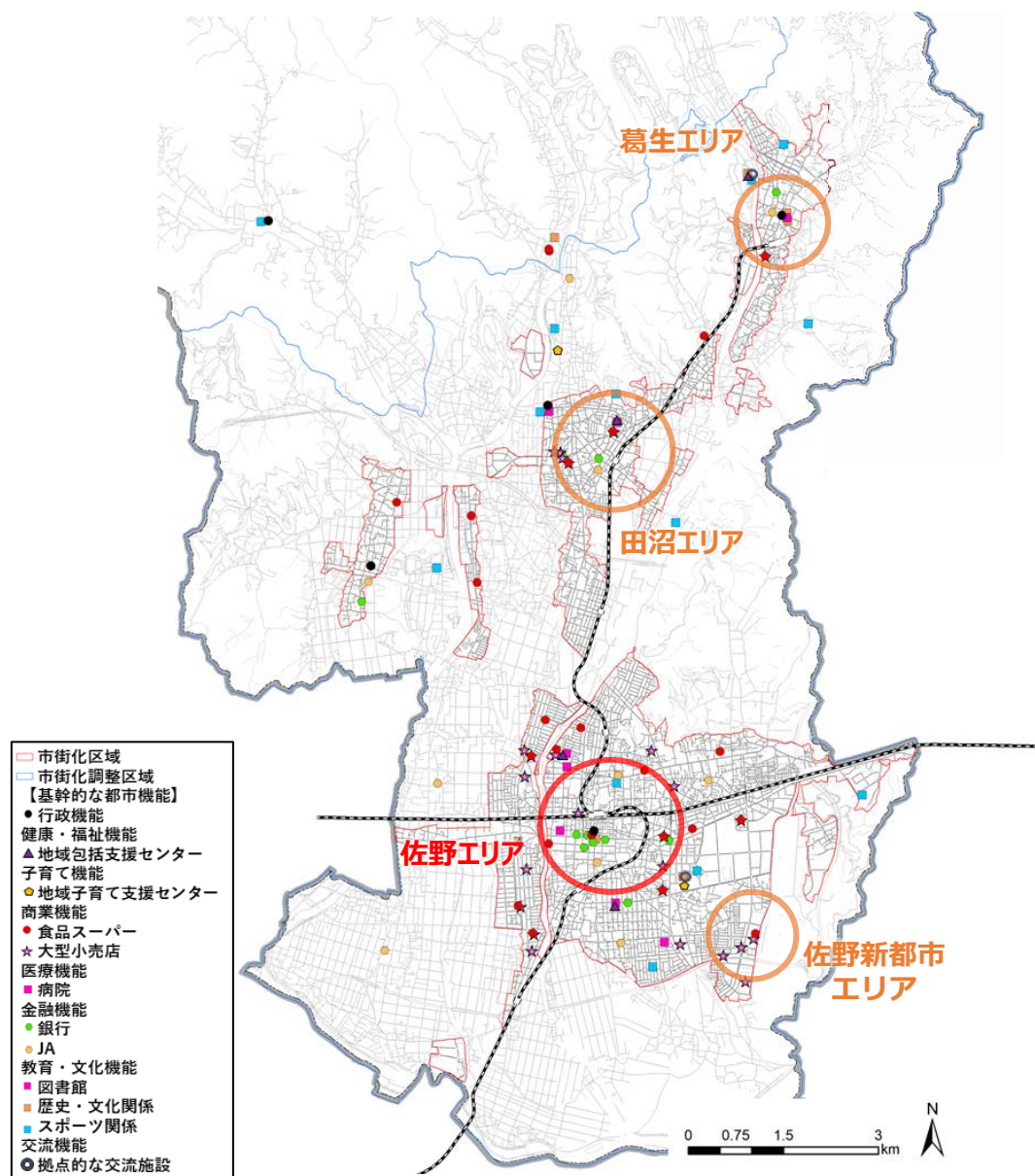


図 5-14 主要施設の分布

表 5-3 拠点周辺における都市機能の立地状況の評価

	佐野エリア	田沼エリア	葛生エリア	佐野新都市 エリア
行政機能	・ 拠点となる佐野駅近 傍に市役所が立地	・ 市街化区域端に田 沼行政センターが 立地	・ 葛生行政センター が立地	・ 行政機能は立地し ていない
健康・福祉機能	・ 保健センターが大橋 町に立地 ・ 地域包括支援セン ターは、大橋町、植上 町、堀米町に立地	・ 田沼行政センター に隣接して田沼保 健センターが立地 ・ 地域包括支援セン ターは市民病院に 立地	・ 地域包括支援セン ター、葛生あくど福 祉センターは、市街 化調整区域のあくど プラザに立地	・ —
子育て機能	・ 地域子育て支援セン ター(あさぬま保育園) が浅沼町に立地 ・ まちなか周辺に児童 館が立地	・ 地域子育て支援セン ター(ためま保育園)が市街化調 整区域に立地 ・ まちなか周辺に児 童館が立地	・ —	・ —
商業機能	・ 市街化区域内には 食品スーパーが多数 立地 ・ 佐野駅周辺の市街 地中心部には立地が 少ない	・ 大型の食品スーパ ーが2件(ベルク 佐野田沼店、とりせ ん田沼店)立地	・ 食品スーパーは葛 生駅南側に1件 (フジマート葛生 店)立地 ・ 葛生駅より北側 には立地していない	・ 大型商業施設イオ ンモール佐野新都 市が立地 ・ 大型商業施設で ある佐野プレミアム・ア ウトレットが立地 ・ ニトリ佐野店やコジ マ×ビッグカメラ佐野 店などの中規模専 門店がロードサイド に立地
医療機能	・ 佐野駅北側に厚生 総合病院が立地 ・ 厚生総合病院近く に両毛病院が立地 ・ 佐野市駅の南東 側に医師会病院が 立地	・ 佐野市民病院が立 地	・ 葛生駅北側や市街 化調整区域に医院 が立地	・ 内科、クリニックが立 地
金融機能	・ 佐野駅南側を中心 に銀行支店が集中 して立地	・ 駅周辺などに銀 行、JA、郵便局等 が立地	・ 駅北側のメインス トリート、駅周辺 などに銀行、JA、郵 便局が立地	・ 労働金庫が立地
教育・文化機能	・ 佐野駅周辺に図書 館、まちなか活性化 ビル等(田村耕一陶 芸館)が立地 ・ 文化機能(ホール、 展示室)を持つ佐野 市文化会館は浅沼 町に立地 ・ 佐野市武道館が立 地	・ 田沼行政センター に隣接して田沼図 書館が立地 ・ アリーナためま に隣接しているが、 市街化調整区域で ある	・ 葛生図書館のほか 葛生化石館、吉澤 記念美術館等が立 地 ・ 文化機能(ホール、 ギャラリー)を持つ 葛生あくどプラザは 市街化調整区域に 立地	・ 佐野市文化会館は 浅沼町に立地
交流機能	・ 交流機能(ホール、 貸しスペース)を持 つ佐野市文化会館 は浅沼町に立地	・ —	・ 交流機能(ホール 等)を持つ葛生あく どプラザは市街化調 整区域に立地	・ —

※検討対象の基幹的な都市機能について整理しており、身近な都市機能は含まない。

(2) 拠点別の維持・誘導すべき機能

既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、第2次都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、以下に拠点別の維持・誘導すべき機能を示します。

表 5-4 維持・誘導すべき拠点の機能

	既存の都市機能の状況	市民アンケートにおける都市機能のニーズ	都市マスの方向性 (都市機能に係る方向性)
佐野	・佐野駅や市役所、佐野厚生総合病院等が集積し、本市全体にとっての拠点となっている	・市役所や病院などは自地域だけでなく周辺地域からも利用 ・文化施設や商業施設(日常・買回り品)、子育て施設、賑わい再生に対するニーズが高い	・行政、商業・業務、文化、観光などの充実・集積を図る ・中心市街地の活性化、空き家や空き地などの低・未利用地の活用により、まちなかの賑わいの創出を図る

維持・誘導すべき拠点の機能

- ◆行政機能、医療機能、文化機能等、既存の都市機能の維持による利便性の確保
- ◆子育て支援機能の確保 ※
- ◆にぎわいを再生するためのまちなかにおける商業機能の確保

	既存の都市機能の状況	市民アンケートにおける都市機能のニーズ	都市マスの方向性 (都市機能に係る方向性)
田沼	・駅や行政センター、佐野市民病院、スーパー等が立地	・病院や商業などは自地域だけでなく葛生地域からも利用されており、施設の維持が求められている ・総合病院の維持や文化施設、子育て施設に対するニーズが高い	・鉄道や行政・医療機能の立地を活かし、居住の誘導により、安心して生活できる環境の形成を図る ・空き家や空き地などの低・未利用地の活用によるまちなかの賑わい創出

維持・誘導すべき拠点の機能

- ◆行政機能、医療機能、商業機能等、既存の都市機能を維持
- ◆子育て支援機能の確保
- ◆まちなかにおける生活利便施設の確保と居住環境の再生

	既存の都市機能の状況	市民アンケートにおける都市機能のニーズ	都市マスの方向性 (都市機能に係る方向性)
葛生	・駅や、行政センターなどが立地 ・美術館、化石館、伝承館や葛の里壱番館といった文化・交流施設が立地 ・子育て支援施設が立地していない。	・買い物は田沼地域へ行く方が多く、地域内の商業機能の維持・確保が課題 ・行政機能や文化・交流機能の維持へのニーズが高い	・鉄道や行政機能の立地を活かして、行政、商業、居住などの集積を図り、地域の中心として利便性の高い居住環境の再生を進める ・観光資源や歴史的資源などの保全・活用と観光振興を図る

維持・強化すべき拠点の機能

- ◆行政機能、文化機能、商業機能を中心とした、地域生活を支える都市機能の維持、集約化
- ◆葛生行政センター、葛の里壱番館、美術館、化石館などが集積するエリアは、文化・交流機能を強化し、地域の交流拠点化を図る

	既存の都市機能の状況	市民アンケートにおける都市機能のニーズ	都市マスの方向性 (都市機能に係る方向性)
佐野新都市	・大型商業施設を中心とした商業機能が多数立地している	・大型商業施設が立地しているため、市全体から買回り品を買うために訪れる方が多い	・公共交通の利便性や既存大学の立地を活かし、観光型広域商業機能や学術機能の強化を図る ・土地利用の整序により商業・業務、居住などが調和した土地利用を促進

維持・強化すべき拠点の機能

- ◆市内外からの商業ニーズに対応した、既存の観光型広域商業機能を活かした商業拠点の形成

※ただし、保育所、幼稚園等は身近な都市機能に位置付けているため誘導を図る施設には位置付けない。

(3) 誘導施設の設定

前項で整理した内容を踏まえ、拠点別の誘導施設を以下の視点に基づいて設定します。

表 5-5 誘導施設設定の視点

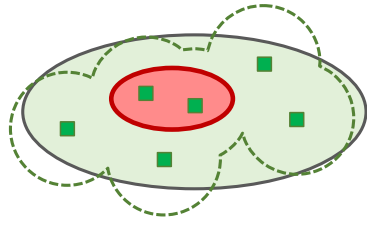
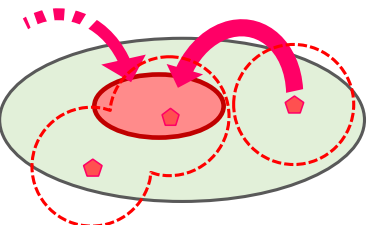
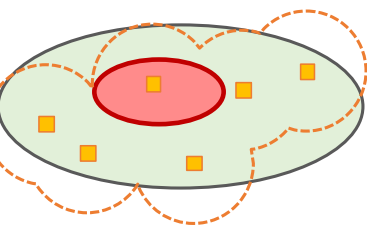
区分		視点	【Step1】 拠点周辺の 都市機能の 立地状況	【Step2】 拠点別の維 持・誘導すべ き機能	イメージ
誘導施設に設定	基幹的な都市機能	①現状機能を維持 拠点周辺に充足している場合	○ (充足・立地)	○ (合致)	
		②新たに(さらに)誘導 拠点周辺に都市機能が不足している場合	× (不足)	○ (合致)	
誘導施設に設定しない	身近な都市機能	③位置づけない 必ずしもまちなかに誘導する必要がない、もしくは他の拠点でまかなえる場合	○ または ×	× (合致しない)	
		④対象外 必ずしもまちなかに誘導する必要がない場合	—	—	—

表 5-6 誘導施設の設定結果

- ：誘導施設に設定し、既存の都市機能を維持する（機能強化を含む）
○：誘導施設に設定し、既存の都市機能を維持するとともに、さらなる都市機能の誘導を図る
◎：誘導施設に設定し、都市機能を新たに誘導する

	誘導施設	佐野エリア	田沼エリア	葛生エリア	佐野新都市 エリア
行政機能	市庁舎	●			
	行政センター		●	●	
子育て支援 機能	子ども向け拠点施設（児童館、屋内遊戯施設等）	◎	◎	◎	
商業機能	店舗面積 10,000 ㎡以上の大型複合商業施設				●
	店舗面積 1,000 ㎡以上の大型小売店舗				○
	店舗面積 1,000 ㎡以上の食品スーパー（生鮮食料品・日用品を扱う商業施設）	○	○	○	
医療機能	総合病院	●	●		
金融機能	銀行・信用金庫等の本店や市内での中心的な支店	●	●	●	
教育・文化 機能	図書館	●	●	●	
	まちなかの活性化に資する拠点施設	●			
	美術館、博物館			●	
交流機能	拠点交流施設	○	◎	◎	○

表 5-7 誘導施設の定義(1/2)

	誘導施設	定義
行政機能	市庁舎	佐野市役所庁舎
	行政センター	佐野市役所田沼行政センター、佐野市役所葛生行政センター
子育て支援機能	子ども向け拠点施設（児童館、屋内遊戯施設等）	児童福祉法第 40 条に規定する施設等
商業機能	店舗面積 10,000 ㎡以上の大型複合商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗で、その建物内の店舗面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの
	店舗面積 1,000 ㎡以上の大型小売店舗	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗（下記の①、②、③の用途の店舗は除く）で、その建物内の店舗面積の合計が 1,000 ㎡を超えるもの
	店舗面積 1,000 ㎡以上の食品スーパー等（生鮮食料品・日用品を扱う商業施設）	次のいずれかに該当するもの ①生鮮食料品（野菜・果物類および食肉・魚介類）の販売を行う店舗で、生鮮食料品以外の店舗部分も含めた店舗の用に供する床面積の合計が 1,000 ㎡以上の店舗 ②大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗（日本標準産業分類《平成 25 年 10 月改定/平成 26 年 4 月 1 日施行》における大分類 603 細分類 6031 ドラッグストアに該当するもの：主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する事業所をいう。）で、その建物内の店舗面積の合計が 1,000 ㎡を超えるもの ③日用品の小売りを行う店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 ㎡以上の店舗（日用品とは、トイレットペーパーなどの衛生用品、生理用品、絆創膏などの医療品、家庭用洗剤、台所・風呂・トイレ・洗濯・掃除用品、化粧品、殺虫剤などの家庭用化学用品、文具、電池等、日常生活を営む上で必要なもの）

表 5-8 誘導施設の定義 (2/2)

	誘導施設	定義
医療機能	総合病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院（病床数 200 床以上）
金融機能	銀行・信用金庫等の本店や市内での中心的な支店	・銀行法第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行 ・信用金庫法第 4 条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫 ・農業協同組合法第 10 条第 1 項第 2 号及び第 3 号の事業を行う農業協同組合 ・日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局
教育・文化機能	図書館	図書館法第 2 条に規定する図書館
	まちなかの活性化に資する拠点施設	佐野市まちなかチャレンジショップ条例に定めるショップを設置する施設
	美術館、博物館	博物館法第 2 条に規定する博物館及び同法第 29 条に規定する博物館に相当する施設
交流機能	拠点交流施設	佐野駅、田沼駅、葛生駅、佐野新都市バスターミナルにおける、待合・滞留機能や交流機能、飲食機能、観光案内機能を備えた施設