

佐野市立地適正化計画

— 概要版 —



令和 3(2021) 年 3 月
(令和 8(2026) 年 8 月改定)
佐野市

立地適正化計画とは

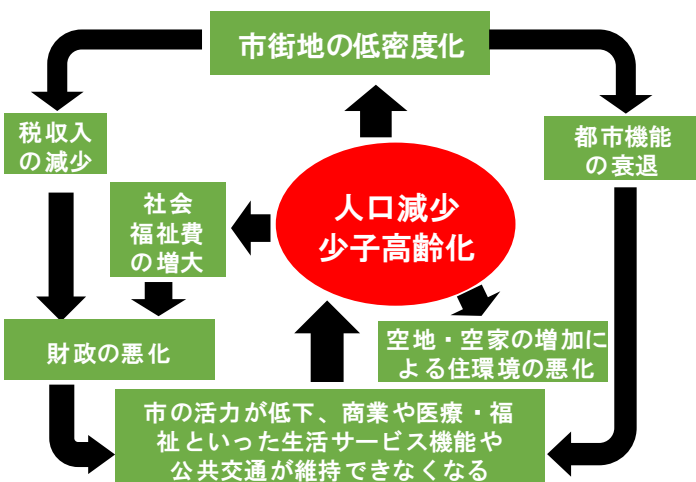
- 立地適正化計画制度は、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地を適正に誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるマスタープランとして、平成26年の都市再生特別措置法改正により創設された制度です。
- 立地適正化計画では、おおむね20年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方や、具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等を定めます。

策定の背景と目的（本市の現況・課題）

- 本市の人口は平成2（1992）年をピークに減少に転じ、将来的には10万人以下まで人口が減少することが予測されています。また、高齢化率も上昇を続け、令和32（2050）年には、本市の人口の40.6%に達します。一方で、生産年齢を中心とした人口の減少に伴う歳入の減少、高齢化の進行等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれています。
- 厳しい財政状況において、持続可能な都市・社会を実現していくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取組みを強力に推進する必要があります。



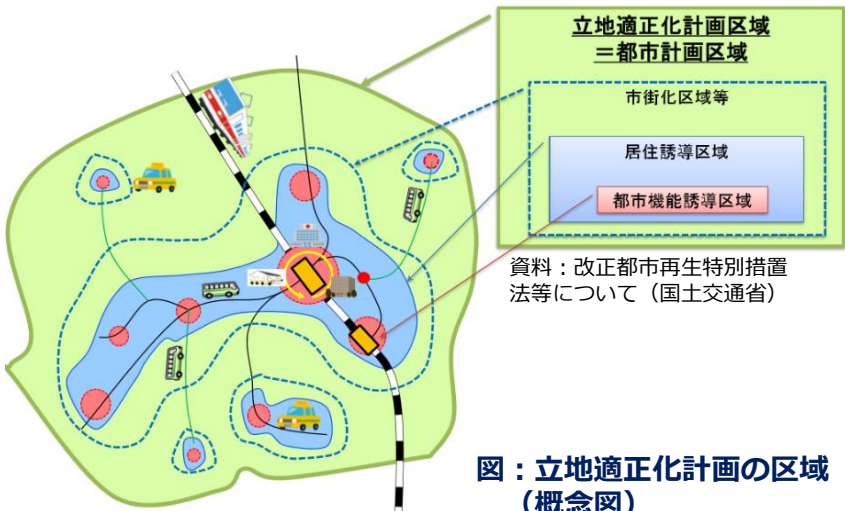
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口
図：本市の人口および高齢化率の推移



図：人口減少・少子高齢化に伴う影響

立地適正化計画で定める事項

基本的な方針	計画により実現を目指すべき将来の都市像
都市機能誘導	都市機能誘導区域及び誘導すべき施設、並びに当該施設の立地を誘導するための施策（誘導施設の例：医療施設、福祉施設、商業施設等）
居住誘導	居住誘導区域及び、居住誘導区域内に居住を誘導するための施策
目標値	施策に対応した評価指標と目標値（例：居住誘導区域の人口密度、公共交通の利用者数等）



図：立地適正化計画の区域（概念図）

策定状況

人口減少、少子高齢化が急速に進む中、将来にわたり持続可能なまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法に基づき、**令和3年3月に、「佐野市立地適正化計画」を策定しました。**

本計画は、**市町村都市計画マスタープランの一部**とみなされます。

令和2年6月の都市再生特別措置法の改正において、誘導区域内の災害リスクに対して防災に関する事項の記載が追加されました。これを受けて、**令和5年3月に、「佐野市立地適正化計画防災指針」を策定しました。**

令和7年度末で計画策定してから5年が経過することから、施策の進捗状況等を評価し、**令和8年8月に本計画を改定しました。**

計画期間

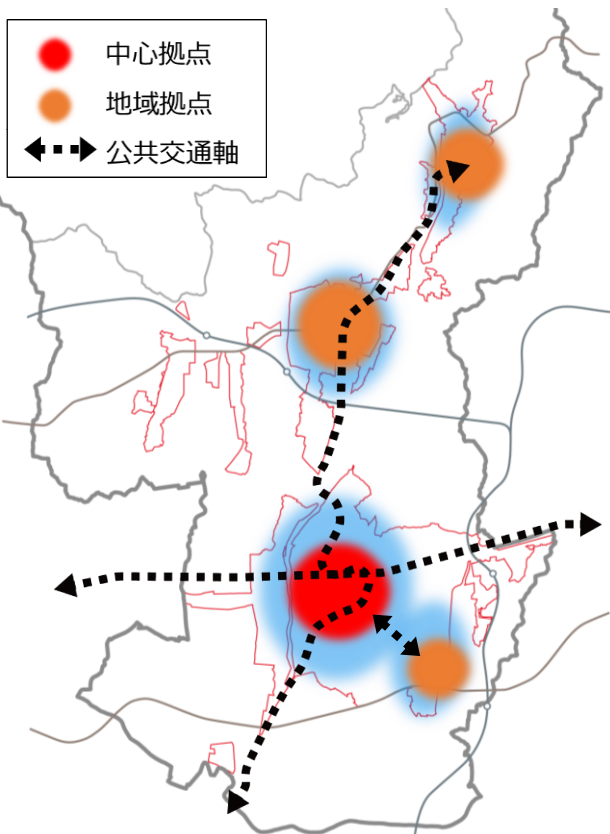
本計画の目標年次は、概ね20年後である**令和20（2038）年度**となっており、人口減少・超高齢社会に対応した長期的な取組をもとに将来の姿を展望します。また、社会情勢の変化や施策の進捗状況、上位・関連計画の見直し等を踏まえ概ね5年毎に見直しを行うこととされております。（都市再生特別措置法第84条）

立地適正化計画の改定方針

これまでの立地適正化計画の取組の中間評価を行い、必要な見直しを図るとともに、総合計画で掲げる推進テーマ「定住促進」も踏まえ、持続可能な魅力ある都市づくりに向けた誘導施策の拡充等を中心として計画の見直しを行います。

1. 計画の進捗状況を踏まえた必要な見直し
2. 持続可能な魅力ある都市づくりに向けた誘導施策の拡充

目指すべき本市の骨格像



- 第2次佐野市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を踏まえ、**4つの拠点を核として都市機能誘導区域を設定**します。
- 居住誘導区域は都市機能の集積を位置付ける**4つの拠点の周辺を基本として設定**します。
- さらに、**市街地を結ぶ公共交通路線を基幹的公共交通と位置付け**、拠点同士が連携・交流を図ることができるような利便性の高い公共交通軸の形成を図ります。

中心拠点（佐野エリア）

都市マスでの位置付け

市全体の持続的な発展を支えるため、様々な都市機能が集積し、利便性の高い交通環境を有する拠点

地域拠点（田沼エリア、葛生エリア、佐野新都市エリア）

都市マスでの位置付け

都市機能が比較的集積し、公共交通により中心拠点と連携可能な利便性のある拠点

都市機能誘導区域

- 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。

居住誘導区域

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう、一定の人口密度を維持すべき区域です。

誘導施設

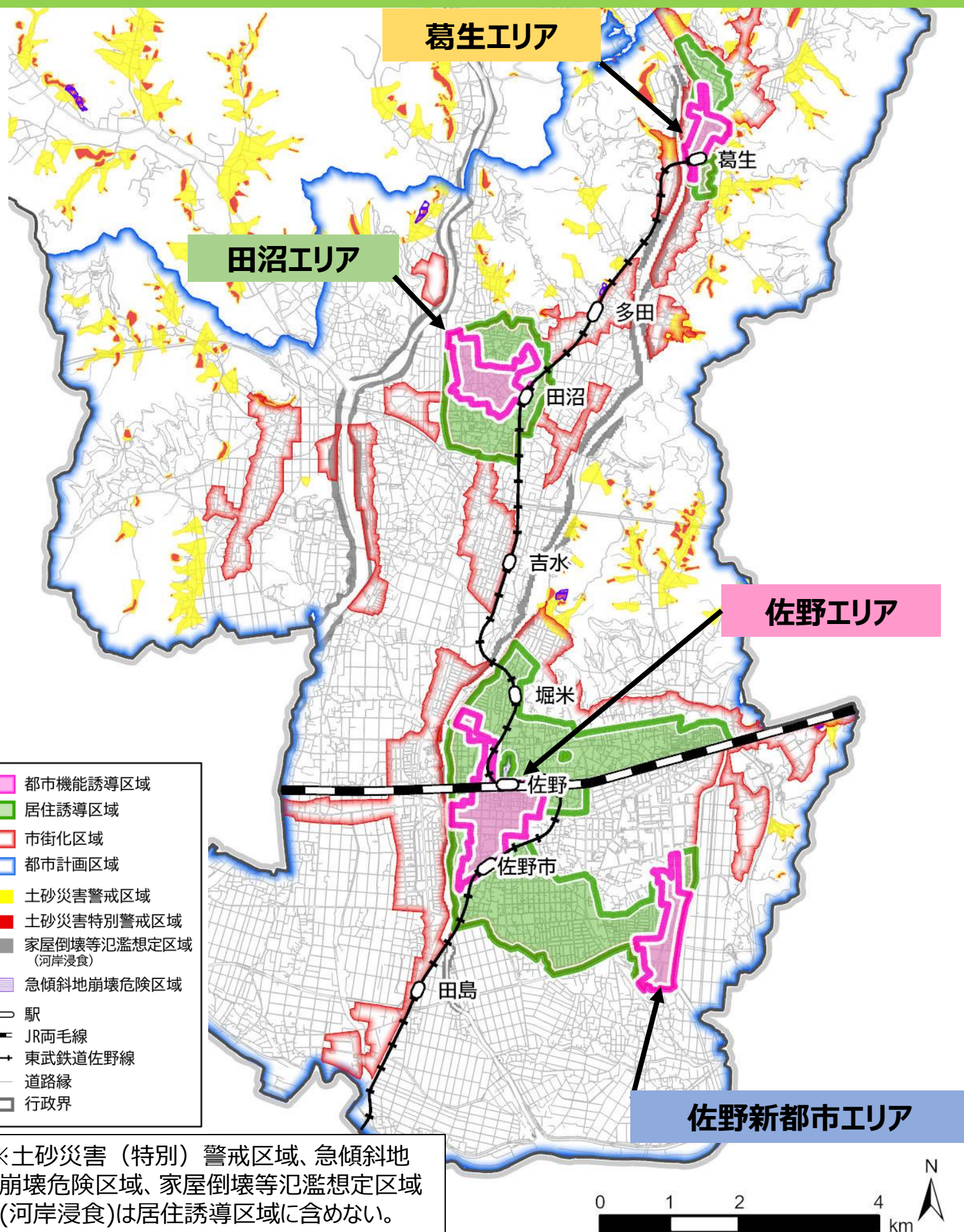
- 誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき、医療・福祉・商業等の都市機能増進施設です。

誘導施設

- : 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

機能	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	市役所庁舎	●			
	行政センター等		●	●	●
子育て支援	子ども向け拠点施設（児童館、屋内遊戯施設等）	○	◎	◎	○
商業	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	総合病院	●	●		
金融	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	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	拠点交流施設	○	◎	◎	○

佐野市立地適正化計画 ー概要版ー



図：本市の都市機能誘導区域及び居住誘導区域

誘導施策

- まちづくりの方針及び誘導方針の達成に向けて、誘導区域内への誘導施設の立地や居住の誘導等を図るため、「都市機能」「居住」「公共交通」の3つの視点で誘導施策を位置付けます。

区分		誘導施策
都市機能の誘導に係る施策	国等による施策	1 誘導施設が立地するための税制措置、金融支援
		2 民間まちづくり活動（施設整備等の社会実験等）への助成
	国の支援を受けながら取り組む施策	3 都市再生推進法人の設立検討
		4 都市構造再編集中支援事業の活用
	市独自で取り組む施策	5 都市機能誘導区域外の都市機能の立地を把握するための届出・勧告制度の運用
		6 まちなかの空き店舗・空き地等の有効活用による都市機能の立地誘導
		7 低未利用の市有地及び民地や公共施設の有効活用による文化・交流機能等の導入、都市機能の立地誘導
		8 まちなかへの子育て支援機能の立地誘導
		9 交通結節点の機能強化、拠点交流施設の維持・整備
		10 商業系用途の立地に適した用途地域の見直し
		11 誘導施設の立地誘導
居住の誘導に係る施策	国の支援を受けながら取り組む施策	1 都市構造再編集中支援事業の活用
	市独自で取り組む施策	2 居住誘導区域外の居住を把握するための届出・勧告制度の運用
		3 まちなか等への居住の誘導
		4 魅力あるまちなか等の形成
		5 歩きやすいまちづくり
		6 公共施設の適正配置
		7 市民や民間主体のまちづくり活動の活性化
		8 安心・安全の確保に向けた防災対策の強化
公共交通に係る施策	市独自で取り組む施策	1 公共交通ネットワークの形成
		2 誰もが快適に移動できる公共交通利用環境の充実
		3 交通結節点の利便性向上
		4 公共交通の利用促進

届出制度

- 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における建築等の行為を把握するため、届出制度を運用します。開発行為等に着手する30日前までの届出が必要となります。

都市機能誘導

届出の対象エリア

計画区域
＝都市計画区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域

届出の対象エリア
(都市機能誘導区域外)

届出の対象となる行為の例

①開発行為

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

②建築等行為

・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
・建築物を改築・用途変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

③都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合

居住制度(居住誘導)

届出の対象エリア

計画区域
＝都市計画区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域

届出の対象エリア
(居住誘導区域外)

届出の対象となる行為の例

◆ 3戸以上の住宅開発、住宅新築

◆ 1,000㎡以上の規模の開発行為

◆ 3戸以上の住宅への改築、用途変更

防災指針

- 防災指針は、立地適正化計画で定めている利便性の高いエリア（居住誘導区域、都市機能誘導区域）に居住や都市機能の誘導を図るにあたり、災害リスクに対する安全性の確保の指針を示すものとなります。

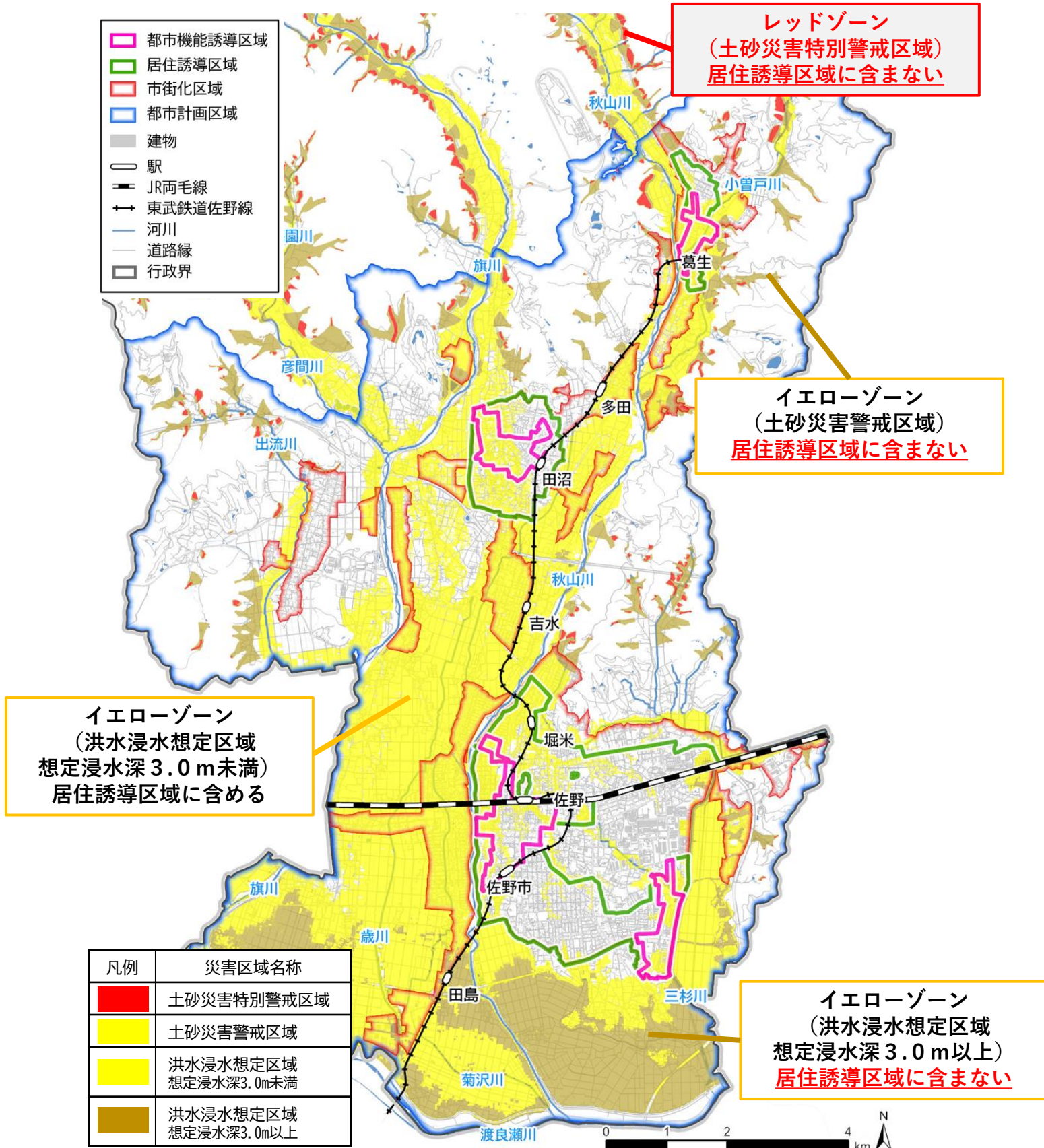
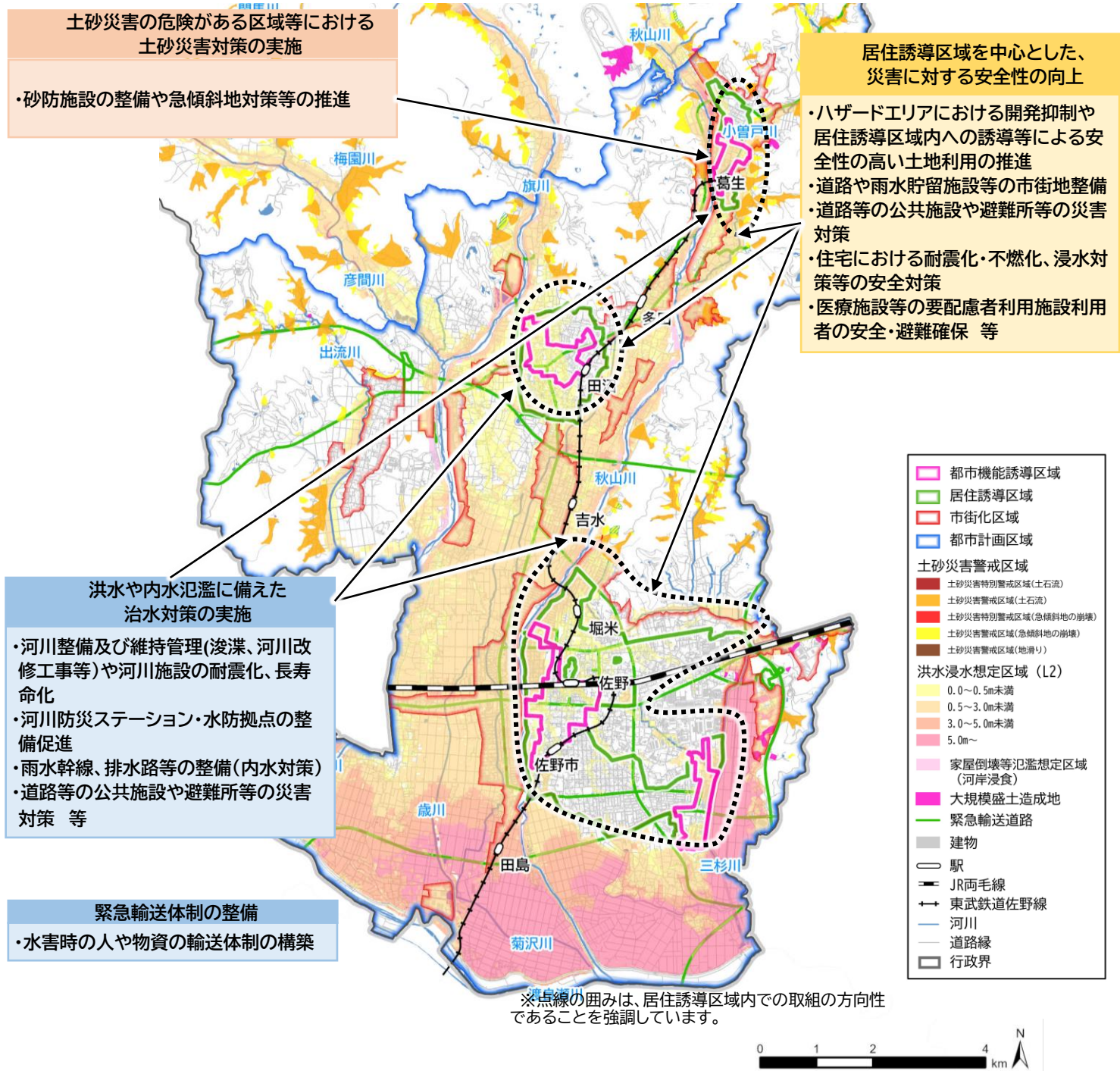


図:本市における災害レッドゾーン、イエローゾーンと誘導区域

防災まちづくりの取組の方向性

- 本市のまちづくりの基本的な方針を示す第2次佐野市都市計画マスタープランでは、まちづくりの基本的な考え方の一つとして、「災害に強い市街地の形成と治水対策の推進」を位置付けており、防災指針策定時の災害リスク分析や課題を踏まえ、防災まちづくりの取組の方向性を以下に示します。



災害に関する情報発信の強化や、意識啓発による地域防災力向上等のソフト対策の実施

- ・災害時の情報共有システムの運用や防災訓練の実施等、情報の収集・伝達体制の確保
- ・ホームページでの情報発信やハザードマップの作成・周知等、市民等への災害情報の伝達
- ・住民の避難意識の醸成、防災教育の実施等の意識啓発
- ・関係機関(自治体、民間、団体等)との災害協定の締結 等

図:防災まちづくりの取組の方向性

佐野市立地適正化計画 ー 概要版 ー

具体的な取組

取組方針		具体的な取組内容
A	安全性の高い土地利用の推進	ハザードエリアにおける開発抑制
		居住誘導区域内の宅地の嵩上げ等の促進
		安全性の高い居住誘導区域内への誘導
B	市街地整備の推進	都市再生整備計画に基づく事業の推進
		学校や公園からの雨水流出抑制対策の推進
		住宅からの雨水流出抑制対策の推進
		道路拡幅及び無電柱化の推進
		道路、橋梁等の整備及び維持管理
		土地区画整理事業の推進
		将来のまちづくりを踏まえた道路網の検討
C	公共施設、インフラ等の災害対策	庁舎及び市有施設の浸水対策や適正な維持管理
		電源及び無線設備等の確保やライフラインの災害対応力の強化
		災害時の代替交通手段の確保
		アンダーパスの冠水対策（進入防止対策、排水機能強化等）
		緊急輸送道路や優先啓開道路の優先的確保
		災害時における避難所の備蓄品や資機材等の確実な確保
		道路の冠水対策の推進
D	流域治水	緊急輸送道路上の橋梁等の耐震化の検討
		河川施設の耐震化、長寿命化の推進
		水門や排水機場等の維持管理
		河川整備及び維持管理(浚渫、河川改修工事等) ※農業用水路は除く
		河川防災ステーション・水防拠点の整備促進
		河川監視と適切な河川管理
		雨水幹線、排水路等の整備(内水対策)の推進
		田んぼダムの整備、ため池などの治水活用
E	土砂災害対策	開発行為に対する雨水流出抑制の適切な指導
		砂防施設の整備の推進、急傾斜地対策等の推進
F	住宅・建築物等の安全対策	主に建物密集地における建物の耐震化、不燃化の促進
		住宅・建築物等の安全対策の促進（浸水、河岸浸食、氾濫流、土砂災害、液状化等）
		木造家屋耐震診断補助、耐震改修費補助制度の利用促進
		特定空家等除却補助の利用促進
G	情報の収集・伝達体制の確保	関係機関や団体等と連携した防災訓練の実施
		水害リスク評価、水害リスク情報の共有
		タイムライン(防災行動計画)の整備
		関係機関(自治体、民間、団体等)との災害協定の締結等の官民連携による災害時の体制づくり
H	緊急輸送体制の整備	水害時の人や物資の輸送体制の構築
I	医療、福祉・介護等との連携強化	医療施設の浸水対策（医療施設の機能障害時の連携の促進等）
		高齢者施設等の浸水対策（避難確保等）
		要配慮者利用施設（医療施設、高齢者施設以外）の浸水対策（避難確保・連絡体制構築等）
J	市民等への災害情報の伝達	市民等への災害情報発信
		ハザードマップ（デジタルハザードマップを含む）の更新、周知
		内水ハザードマップの周知（内水ハザードマップ令和7年度末公表）
K	意識啓発等による地域防災力の向上	防災メールの登録の推進
		市民等の避難意識の醸成、防災教育の実施
		消防団活動の活性化や分団の再編により、災害即応体制の強化を図るとともに、市民を対象とした防災訓練等を充実させることで、防災意識の醸成を図る
		佐野市水防計画に基づく地域防災力・情報発信の強化
		町会単位での自主防災組織設立の促進
		地区防災計画策定の推進

計画の推進と進捗評価

評価指標及び目標値

- 本計画の進捗や施策の効果を客観的、定量的に評価するため、評価指標及び目標値を設定します。評価指標は、都市機能誘導、居住誘導、公共交通の3分野についてそれぞれ設定します。
- なお、上位計画や関連計画等の見直しを踏まえて、本計画の目標値も見直していきます。

	評価指標	基準値	現状値		目標値(令和20(2038)年)
都市機能分野の指標及び目標値	都市機能誘導区域内の誘導施設の立地割合（各拠点に立地している誘導施設の種類の数÷各拠点に位置づけた誘導施設の種類の数）	【令和2(2020)年】 23 / 28種類 82.1 %/100 %	【令和7(2025)年】 23 / 28種類 82.1 %/100%	基準年と変わらず	28 / 28種類 100 %/100 %
	都市機能誘導区域内の地価公示価格の平均値	【令和2(2020)年】 42,750円	【令和7(2025)年】 40,400円	基準年を下回る	基準年の地価公示価格の平均値以上
	市政アンケートにおける都市機能の利便性評価（市政アンケート（都市核の利便性）における、そう思う+どちらかと言えばそう思うの合計）	【令和元(2019)年】 佐野駅周辺：52.7 % 田沼駅周辺：10.2 % 葛生駅周辺：7.6 %	【令和6(2024)年】 佐野駅周辺：48.6 % 田沼駅周辺：8.7 % 葛生駅周辺：6.4 %	基準年を下回る	佐野駅周辺：60 % 田沼駅周辺：15 % 葛生駅周辺：15 %
居住分野の指標及び目標値	空き家バンクの活用件数	【令和元(2019)年】 累計 31件	【令和6(2024)年】 累計 130件	目標とおり推移	累計 300件
	居住誘導区域の人口密度	【平成27(2015)年】 36.8 人/ha	【令和2(2020)年】 36.0 人/ha	基準年を下回る	36.8 人/ha
	居住誘導区域の人口割合（総人口に占める割合）	【平成27(2015)年】 37.9 %	【令和2(2020)年】 37.8 %	基準年を下回る	45.2 %
	居住誘導区域内の地価公示価格の平均値	【令和2(2020)年】 34,195円	【令和7(2025)年】 33,125円	基準年を下回る	基準年の地価公示価格の平均値以上
	市政アンケート（佐野市（お住まいの地域）の住みやすさ）における、そう思う+どちらかと言えばそう思うの合計	【令和元(2019)年】 79.6 %	【令和6(2024)年】 81.8 %	目標とおり推移	85 %
公共交通分野の指標及び目標値	東武鉄道佐野駅、田沼駅、葛生駅の乗降客数	【令和元(2019)年】 1,926,105人/年	【令和6(2024)年】 1,758,199人/年	基準年を下回る	1,979,600人/年
	市内の路線バスの利用客数（第2次佐野市地域公共交通計画の評価指標）※1	【令和元(2019)年】 279,616人/年	【令和6(2024)年】 238,089人/年	基準年を下回る	239,300人/年

本計画の上位計画において同じ指標により目標値を設定した場合は、上位計画との整合を図る。

※1 令和2年から路線バスの利用客数にデマンド交通分を含まなくなったため、基準値等を変更した。
当初計画では、基準値308,003人/年【令和元(2019)年】、目標値321,500人/年【令和20(2038)年】

計画の推進と進捗評価

評価指標及び目標値

- 防災指針の進捗や効果を客観的、定量的に評価するため、評価指標及び目標値を設定します。

評価指標	基準値	現状値		目標値※1 【令和20(2038)年】
日頃から災害に対する備えをしている市民の割合※2	【令和3(2021)年】 43.7%	【令和6(2024)年】 42.2%	基準年を下 回る	60.7%
居住誘導区域外のハザードエリア内の人口／居住誘導区域内の人口※3	【平成27(2015)年※4】 27.0%	【令和2(2020)年】 24.4%	目標とおり 推移	19.3%以下
雨水幹線排水路の整備率※5	【令和3(2021)年】 61.4%	【令和6(2024)年】 63.6%	目標とおり 推移	72.6%
住宅の耐震化率※6	【令和3(2021)年】 84%	【令和7(2025)年】 91%	目標とおり 推移	96%以上

※1 目標値については、本計画の上位計画において同じ指標により目標値を設定した場合は、上位計画との整合を図る。

※2 令和3年度市政に関するアンケート調査(日頃から災害に対する備えをしている)結果より。「3日分程度の食料・飲料水等を備蓄している」「家具等の転倒防止策をしている」「避難所を知っている」「避難指示等の災害情報の入手先(防災行政無線、佐野市防災・気象情報メール等)を知っている」の4項目が含まれる。居住誘導区域にかかる地区(佐野、植野、界、犬伏、堀米、田沼南部、田沼、葛生)の居住者が、アンケートにおいて、各項目で「はい」と回答した割合の平均値により算出。

※3 基準値等の算出については人口メッシュ250mの算出とした。当初計画では、居住誘導区域内外の人口を人口メッシュ100mで算出しており、基準値22.7%、目標値14.2%

※4 令和3(2021)年3月策定の立地適正化計画の目標値の基準年との整合を図るため、平成27(2015)年を基準年としている。

※5 佐野市国土強靱化地域計画重要業績指標(KPI)令和8年～令和11年より令和20(2038)年を試算。整備済延長/計画総延長により算出。当初計画では、目標値69.3%

※6 佐野市建築物耐震改修促進計画(四期計画)令和8年度～令和12年度より。耐震化をしている住宅の戸数/市内全戸数により算出。当初計画では、目標値95%以上

計画の進捗管理

- PDCAサイクルに基づき計画の進捗管理を行います。概ね5年ごとに、本計画で掲げた施策等の実施状況について検証するとともに、設定した評価指標や目標値等により進捗状況を評価します。



佐野市立地適正化計画