佐野市立地適正化計画

資料編

令和３（2021）年３月

（令和８（2026）年８月改定）

佐　野　市

－ 目　次 －

1. 上位・関連計画 1
(1) 国土のグランドデザイン 2050 1
(2) 第 2 次 佐野市総合計画基本構想・基本計画 2
(3) 第 2 次佐野市都市計画マスタープラン 3
(4) 第 3 期　佐野市まち・ひと・しごと創生総合戦略 4
(5) 第 2 次国土利用計画佐野市計画 5
(6) 佐野市人口ビジョン［令和 6 年度改訂版］ 6
(7) 第 2 次佐野市総合交通マスタープラン 7
(8) 第 2 次佐野市地域公共交通計画 8
(9) 佐野市市有施設適正配置計画 9
(10) 佐野市立小中学校 適正規模 適正配置基本計画(後期計画)改訂版 10
(11) 佐野市地域防災計画 11
(12) 佐野市国土強靭化地域計画 12
2. 本市の現況・課題について 13
(1) 市街地形成の状況 13
(2) 公共施設と財政 15
(3) 都市構造評価 17
(4) レーダーチャートによる同類型都市との比較 20
3. 都市機能誘導区域設定に係る要件(設定ステップ)の検証 21
(1) 用途地域 21
(2) 都市計画マスタープランの方向性 22
(3) 都市機能の立地状況 23
4. 居住誘導区域設定に係る要件（設定ステップ）の検証 24
(1) 用途地域 24
(2) 災害リスク 25
(3) 土地利用 26
(4) 身近な都市機能の立地 27
(5) 地域公共交通利便地域 28
(6) インフラ整備状況 29
(7) 将来の人口動向 30
5. 誘導区域拡大図 31
(1) 佐野エリア・佐野新都市エリア 31
(2) 田沼エリア 32
(3) 葛生エリア 32
6. 市民参加の状況 33
6.1 コンパクトなまちづくりに向けた市民アンケート調査 33
(1) 実施概要 33
(2) アンケート集計結果 33
6.2 市民ワークショップ 37
6.3 市民説明会 37
6.4 パブリックコメント 37
7. 防災指針 38
7.1 災害情報の分析 38
(1) 洪水浸水想定区域（L2） 38
(2) 浸水継続時間 43
(3) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流） 47

(4) 令和元（2019）年東日本台風被害 51
(5) 土砂災害（特別）警戒区域 54
7.2 災害情報と都市情報の重ね合わせ..... 57
(1) 洪水浸水想定区域（L2）×内水ハザードマップ 58
(2) 洪水浸水想定区域（L2）×土砂災害（特別）警戒区域 ×建物階数、建物分布 60
(3) 洪水浸水想定区域（L2）×指定避難所等 64
(4) 洪水浸水想定区域（L2）×都市機能施設 68
(5) 洪水浸水想定区域（L2）×土砂災害（特別）警戒区域×人口分布 76
(6) 洪水浸水想定区域（L2）×土砂災害（特別）警戒区域×交通 （交通結節点、鉄道、バス） 80
(7) 洪水浸水想定区域（L2）×土砂災害（特別）警戒区域×アンダーパス ×緊急輸送道路 84
(8) 浸水継続時間×都市機能施設 88
(9) 浸水継続時間×人口分布 95
(10) 浸水継続時間×緊急輸送道路 99
(11) 浸水継続時間×指定避難所等 103
(12) 浸水継続時間×建物分布 107
(13) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）×建物分布 111
(14) 令和元(2019)年東日本台風被害×建物分布 115
(15) 土砂災害（特別）警戒区域×大規模盛土造成地 119
(16) 洪水浸水想定区域 （計画規模（L1)） 123
(17) 洪水浸水想定区域（L1）×内水ハザードマップ 125
(20) 洪水浸水想定区域（L1）×土砂災害（特別）警戒区域 ×建物階数、建物分布 126
(21) 洪水浸水想定区域（L1）×指定避難所等 127
(22) 洪水浸水想定区域（L1）×都市機能施設 128
(23) 洪水浸水想定区域（L1）×土砂災害（特別）警戒区域×人口分布 129
(24) 洪水浸水想定区域（L1）×土砂災害（特別）警戒区域 ×交通（交通結節点、鉄道、バス） 130
(25) 洪水浸水想定区域（L1）×土砂災害（特別）警戒区域 ×アンダーパス×緊急輸送道路 131
7.3 用語集 132
7.4 策定体制 134
7.5 策定（改定）スケジュール..... 134
8. 佐野市立地適正化計画策定体制..... 135
9. 策定及び改定の経過..... 140

1. 上位・関連計画

(1) 国土のグランドデザイン 2050

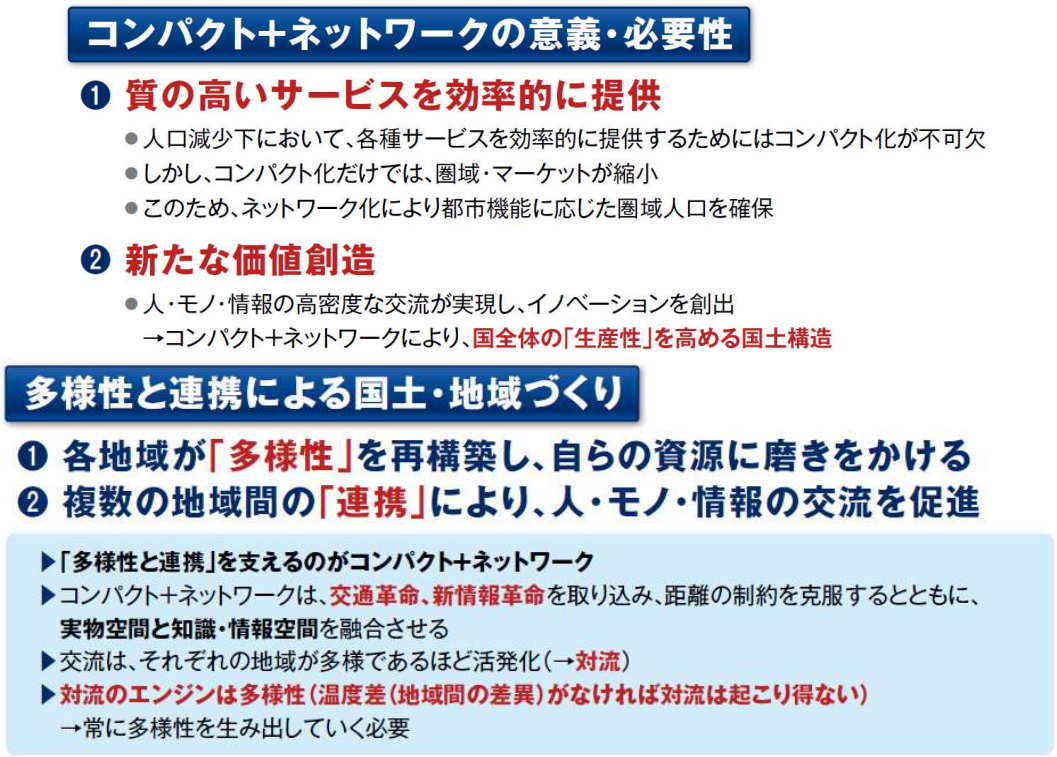
■基本的考え方

(1) コンパクト+ネットワーク
　①質の高いサービスを効率的に提供する
　②新たな価値を創造する
(2) 多様性と連携による国土・地域づくり
(3) 人と国土の新たなかかわり
(4) 世界の中の日本
(5) 災害への粘り強くしなやかな対応
(6) 国土づくりの理念

■基本戦略（一部）

(1) 国土の細胞としての「小さな拠点」と、高次地方都市連合等の構築
　中山間地域から大都市に至るまで、コンパクト＋ネットワークにより新たな活力の集積を図り、それらが重層的に重なる国土を形成する

(2) 攻めのコンパクト・新産業連合・価値創造の場づくり
　新しい集積の下、人・モノ・情報が活発に行き交う中で新たな価値の創造・イノベーションにつなげる「攻めのコンパクト」を実現する



▲国土のグランドデザイン 2050 の考え方

（2）第２次 佐野市総合計画基本構想･基本計画

■基本構想

【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

【推進テーマ】定住促進

【将来像の実現に向けた行政経営方針】

効率的な行政経営、持続可能な財政運営、職員の能力向上、市民との協働

【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
③ 健やかで元気に暮らせるまちづくり
④ 豊かな心を育み、学び合うまちづくり
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 市民参加による自立したまちづくり

【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
② 新たな産業基盤の整備
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
④ 貴重な歴史資源・景観を大切にし、それらを活用して文化的風土を高め育てる
⑤ 定住と子育てのできる基盤の整備・確保
⑥ うるおいのある住環境・生活空間を確保
⑦ コンパクトシティ構想による全市・広域的にネットワーク化された道路・交通体系を確立
⑧ 山や河川の豊かな自然を大切にし、緑と水に親しむ空間を確保

■後期基本計画

【基本目標ごとの政策の基本方針】

基本目標	政策
魅力ある産業で賑わう活力あるまちづくり	①　企業誘致を促進し産業振興で活力あるまちづくり ②　地域資源活かしたまちづくり
新たな流れの創造による賑わうまちづくり	③　観光とコンベンションによる賑わいと活力あるまちづくり ④　スポーツを軸とした人々が集まるまちづくり ⑤　歴史・文化を守り育てるまちづくり ⑥　誰もが住みたいと思う魅力あるまちづくり
健やかで元気に暮らせるまちづくり	⑦　疾病を予防し健康で安心して暮らせるまちづくり ⑧　安心して子育てのできるまちづくり ⑨　助け合い生きがいを実感できるまちづくり
豊かな心を育み、学び合うまちづくり	⑩　豊かな心と確かな学力を育むまちづくり ⑪　地域とともに学び育てるまちづくり
快適により安全で安心して暮らせるまちづくり	⑫　安全で安心して暮らせるまちづくり ⑬　住みやすい快適なまちづくり ⑭　都市機能の充実したまちづくり
美しい自然、環境と調和するまちづくり	⑮　環境にやさしいまちづくり ⑯　地球環境に配慮したまちづくり
市民参加による自立したまちづくり	⑰　人権を尊重した市民参加によるまちづくり ⑱　多彩な交流と情報共有によるまちづくり

（3）第２次佐野市都市計画マスタープラン

■将来都市像とまちづくりの方向性

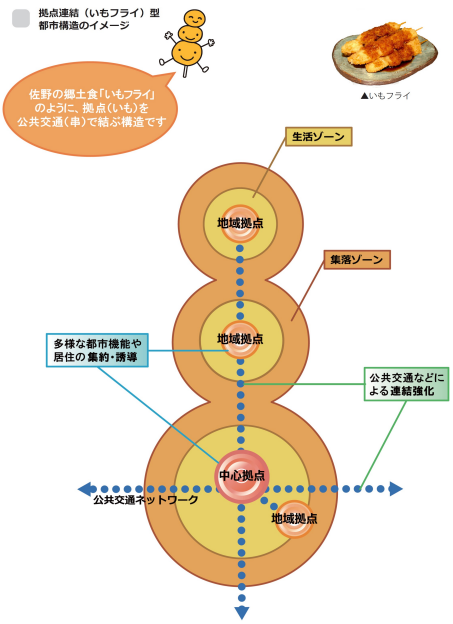
【将来都市像】

「豊かな資源と人が育む　交流都市　佐野」

【都市計画の基本目標】

① 『拠点連結（いもフライ）型都市構造※』の構築
② 魅力と活力にあふれた広域交流拠点づくり
③ 安全・安心で都市活力を支えるまちづくり
④ 水と緑が薫る快適な居住環境の創出
⑤ 豊かな自然や歴史・文化を活かした景観形成

※郷土料理「いもフライ」のように、多様な都市機能（公共施設、医療・福祉、教育・文化、商業・業務等）が集約、集積した各「拠点」（いも）を公共交通等（串）により連結する都市構造。



▲『拠点連結（いもフライ）型都市構造』のイメージ

【将来都市構造の基本的な考え方】

第２次佐野市都市計画マスタープランでは、コンパクトシティ構想の拠点の考え方を受けて、都市の発展を支える４つの「中心拠点」「地域拠点」、良好な居住環境を創出する「生活拠点」を位置付ける



▲土地利用の方針図

拠点	該当箇所	内容
中心拠点	中心市街地	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	田沼市街地 葛生市街地 佐野新都市	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
生活拠点	堀米駅周辺 吉水駅周辺	公共交通により中心・地域拠点の都市機能を利用できる、良好な居住環境を創出する拠点

（4）第３期　佐野市まち･ひと･しごと創生総合戦略

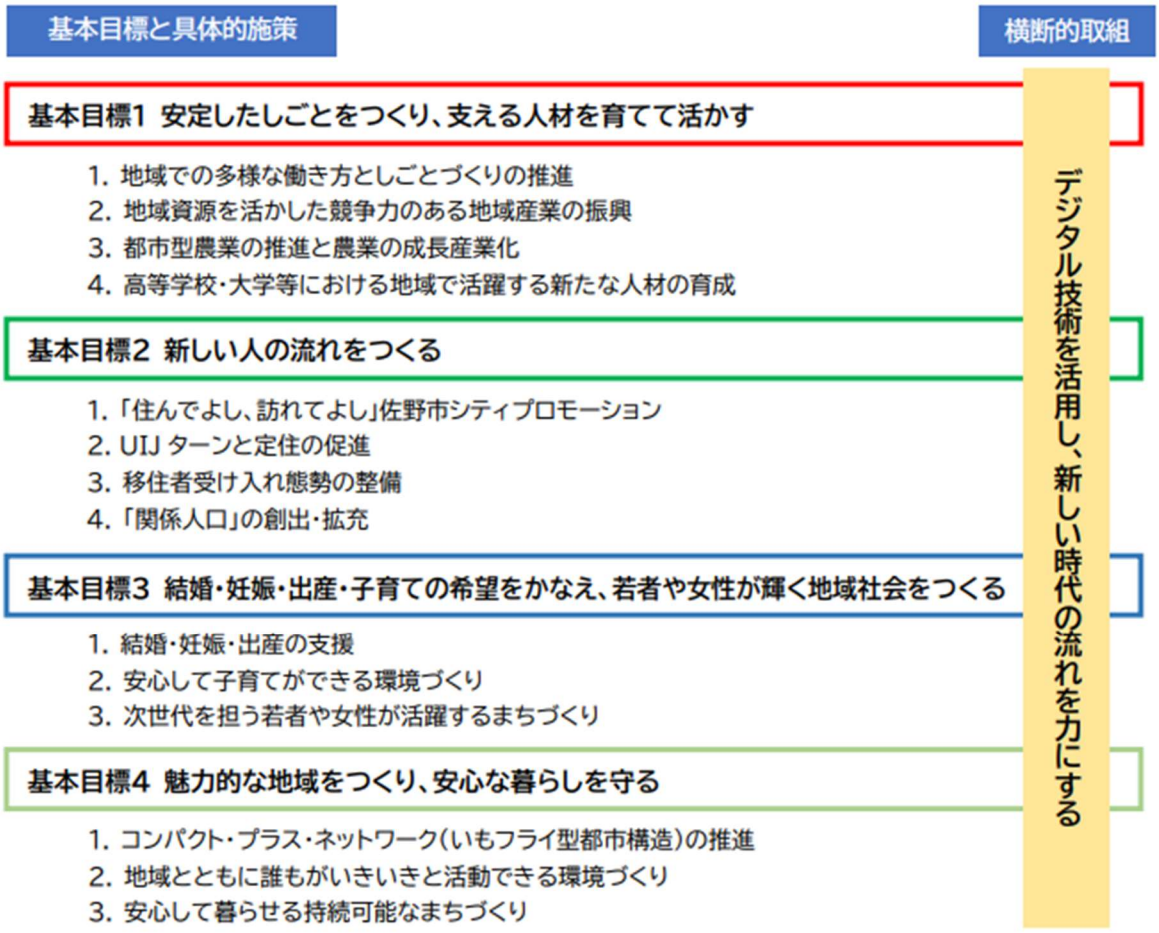
■地域ビジョン（地域が目指すべき理想像）

「第３期佐野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の地域ビジョン（地域が目指すべき理想像）については、基本的な視点を踏まえ、本市が有する個性や魅力を生かし、地域が抱える人口減少克服や地域活力向上等の課題の解決に向けて積極的に取り組み、市民の安心・快適な暮らしを支えていくことをイメージし、以下のとおり設定します。

【地域ビジョン】

「まち」・「ひと」・「しごと」がつながり 誰もがいきいきと生活する交流拠点都市

■基本目標と具体的施策（チャレンジする基本目標・具体的施策）



(5) 第２次国土利用計画佐野市計画

■市土の利用の基本方向

【市土の有効利用】

- 都市的土地利用については、低未利用地の有効利用を促進することにより、良好な市街地の形成と再生
- 自然的土地利用については、環境面に配慮して、農業の生産活動の場や自然環境を享受する場として、適切な保全と、耕作放棄地等の適切な利用の促進

【土地利用転換の適正化】

- 本市においては将来にわたり土地需要の拡大が予想されるため、土地利用の転換後は元に戻すことは容易ではないこと等を考慮し、慎重な配慮の元に計画的に行う。

【安全で安心できる市土の利用】

- 災害に強い市土づくりのため、減災の考え方を踏まえ、諸機能の分散や防災拠点の整備につとめ、被害拡大の防止、復旧復興の備えとしてオープンスペースを配置

【循環と共生を重視した市土の利用】

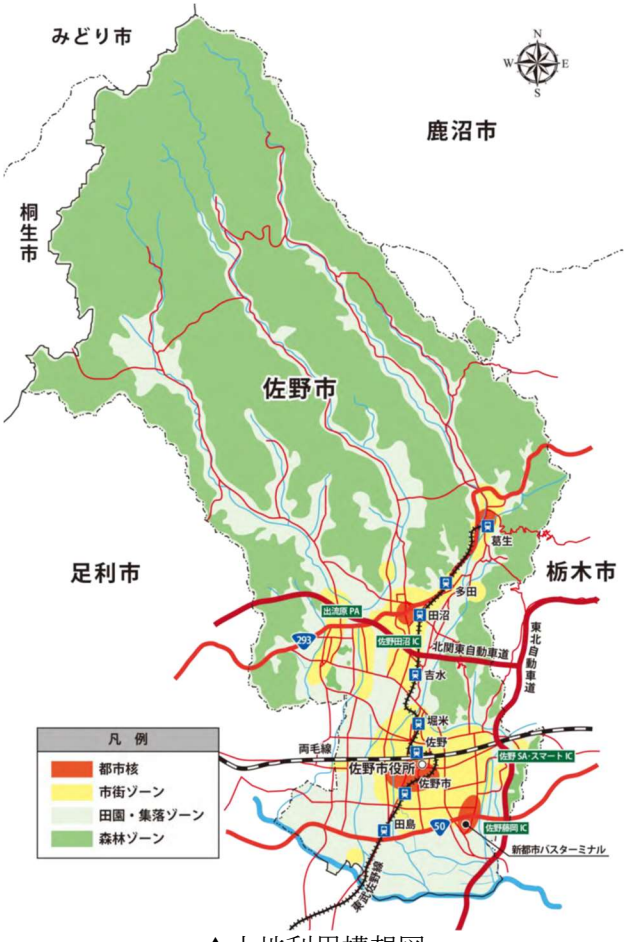
- 低炭素社会、循環型社会、自然共生社会への転換の観点から、環境負荷の低減や都市的土地利用において自然環境へ配慮

【ゆとりある市土の利用】

- ゆとりある市街地環境の形成、豊かな環境の確保、歴史的・文化的風土の保存の推進

【地域的視点を踏まえた市土の利用】

- 地域の主体的な取り組みの推進とともに、コンパクトシティ構想や市土の質的向上の視点を踏まえた、地域特性を生かした土地利用の推進



▲土地利用構想図

（6）佐野市人口ビジョン[令和６年度改訂版]

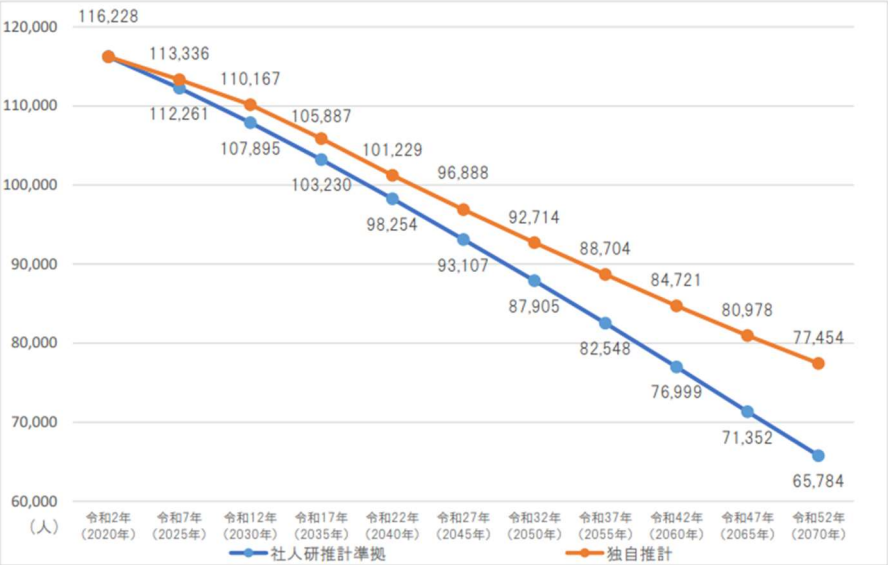
■目指すべき将来の方向

長期的な視野に立ちながら、これまで取り組んできた人口減少の克服や地域活力の向上等を目標とした「佐野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の継続的な実施、さらには、デジタルを活用した地域課題の解決など、新たな国のうごきへの柔軟な対応の必要性等を考慮し、今後の施策を展開していく上で目指すべき将来の方向を以下のように設定する。

① 安定したしごとをつくり、支える人材を育てて活かす
② 新しい人の流れをつくる
③ 結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、若者や女性が輝く地域社会をつくる
④ 魅力的な地域をつくり、安心な暮らしを守る

■人口の将来展望 （将来人口推計）

国勢調査の令和 2（2020）年の本市の人口 116,228 人を基準に推計を行うと、令和 42（2060）年に、社人研推計準拠の値では 76,999 人、仮定値を用いた市の独自推計では 84,721 人になるものと見込まれる。



▲将来人口推計

（7）第２次佐野市総合交通マスタープラン

■テーマと全体方針

【テーマ】交通手段の役割分担と連携による持続可能な交通体系の確立

【全体方針】

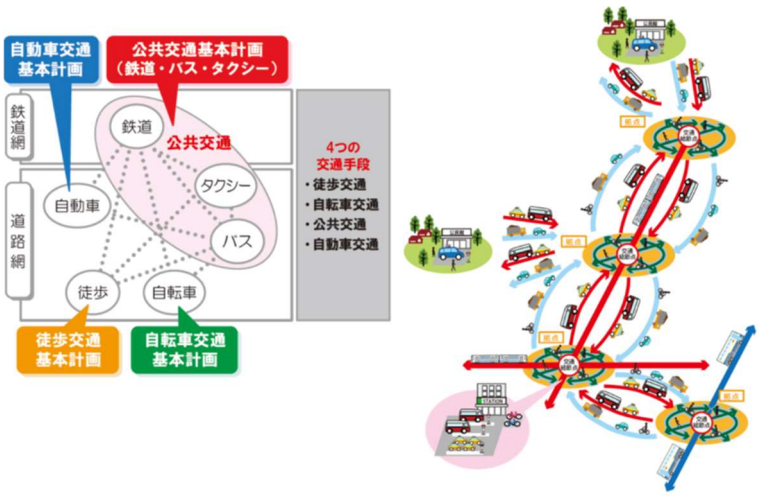
①　交通手段の確保

②　交通手段の役割分担の整理

③　既存ストックを活用した交通環境整備

■分野別基本計画

	基本方針	基本目標
徒歩交通	● 徒歩交通の安全性・快適性の向上	● まちなかゾーンの回遊性や健康増進に寄与するネットワークの構築 ● 多様な交通手段が共存可能な道路空間の確保 ● 学校教育施設周辺等の安全な歩行空間の確保 ● 観光地へ誘導する利用しやすい歩行空間の確保
自転車交通	● 自転車交通の安全性・快適性の向上	● 拠点内ネットワークの構築 ● 拠点間ネットワークの確立 ● 拠点外の学校教育施設や観光施設へのネットワークの確立 ● 多様な交通手段が共存可能な道路空間の確保
公共交通	● 過度な自動車依存から公共交通への転換 ● 利用者ニーズに対応した公共交通ネットワークの確保・維持 ● 各公共交通の役割の整理	● 市内外における公共交通の連携強化 ● 交通結節点における快適な移動空間の確保 ● 公共交通空白地域や中山間地域における柔軟なシステムの検討 ● 公共交通サービスと他施策との連携強化 ● ソフト対策による公共交通の利用促進
自動車交通	● 拠点間及び都市間の移動の円滑化 ● 路線による役割分担の明確化	● 多様な交通手段が共存可能な道路空間の確保 ● 既存ストックを有効活用するための交通環境の改善 ● 交通の分散や迂回が可能となる道路ネットワークの構築 ● 安全・安心なまちづくりの観点から、災害に強い道路ネットワークの構築 ● 拠点間ネットワークの確立 ● 集落地とのネットワークの確立



▲交通手段の役割分担の全体方針イメージ

（8）第２次佐野市地域公共交通計画

■目指す姿と方向性

【目指す姿】地域とつながる 誰もが使える 便利な公共交通

【全体方針】

方向性１　誰もが使いやすい公共交通ネットワークの形成

方向性２　拠点における公共交通利用環境の整備

方向性３　交通空白解消に向けた移動の確保・充実

方向性４　持続可能なサービス・体制の確保



▲本市地域公共交通の将来像（イメージ）

▲将来像（イメージ）

（9）佐野市市有施設適正配置計画

■計画の位置づけ

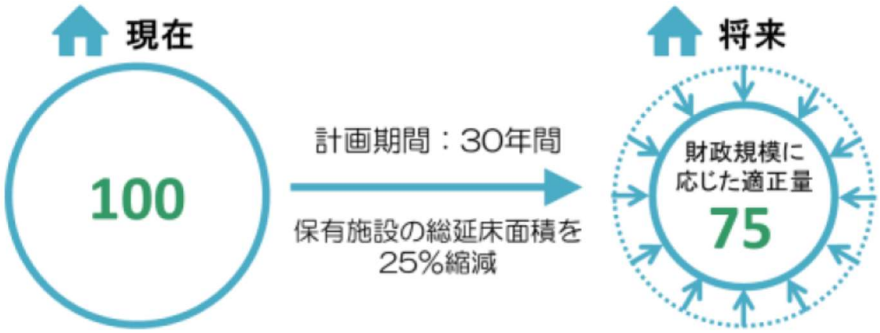
① 施設の老朽化の状況を踏まえ、統廃合や複合化、長寿命化などの見直しの方向性を示し、適正な施設配置に取り組むための計画

② 佐野市総合計画を踏まえた各施策分野における施設面に関する横断的な計画

■前提条件と基本方針

前提条件①	施設保有総量、維持管理・運営コストの縮減
前提条件②	官民協働による適正な施設配置の実現
基本方針①	地区の特性を踏まえた適正な施設配置の実現 ● 各地区の人口推移や施設の老朽化状況などを踏まえた保有量や配置を検討する。また、コンパクトシティ構想などとの調整も図る。
基本方針②	量から質への施設のあり方の転換 ● 施設の統廃合や複合化に当たり、利便性の高い施設整備を目指す。また、民間活力を活用し、維持管理・運営コストの縮減を図る。
基本方針③	計画的な予防保全による建物の長寿命化の実施 ● ライフサイクルコストを意識した計画的な予防保全を実施するとともに、将来を見据えて柔軟な対応ができる施設などを検討する。

■目標値



(10) 佐野市立小中学校 適正規模 適正配置基本計画(後期計画)改訂版

■計画期間



※令和 30(2048)年度以降の計画は社会情勢等を踏まえ、今後、検討を進めます。

■基本構想

適正規模・適正配置については、「学校の統合」と「通学区域の見直し」という 2 つの方法を各学校、地域の実情に応じて適切に取り入れて行うこととし、各中学校区において「施設一体型小中一貫校として新たな学校を設立する」という考え方を基本とする。

【教育環境の考え方】

本市の未来を担う子どもたちが、これからの社会を生きるために重要な、確かな学力、豊かな心、健やかな体といった「生きる力」を育むための望ましい教育環境の整備に向け、以下に定めるものとする。

① クラス替えが可能な規模であること。クラス替えを通じて、様々な人間関係が生まれ、そこから多様な価値観、学習意欲が芽生えるなど単学級による弊害を取り除くことができる。また、総合的な学習をはじめ課題別活動に幅をもたせたり、学校行事等における学級ごとの取組などを生かしたりすることができる。

② クラブ活動や委員会活動、さらに部活動等において多様な選択ができる規模であること。このことにより、希望に応じた活動の保障や、互いに高め合う効果が期待できる。

③ 学年、教科ごとに複数の教員の配置が可能な規模であること。このことにより、教員相互の研修や校務分掌の適正化を図ることができる。

④ 体育館や図書室をはじめ学校施設や特別教室等の円滑な利用ができる規模であること。適正な教育環境により、適切な教育課程の実施と充実した教育活動が期待できる。

【統合の考え方】

それぞれの学校の地域性や地理的要因を十分考慮し、通学区域の見直しを含めて、中学校区内での統合に取り組む。施設一体型小中一貫校は、各対象校が対等な関係による統合で、新設校として設置する。

【市街部における通学区域の考え方】

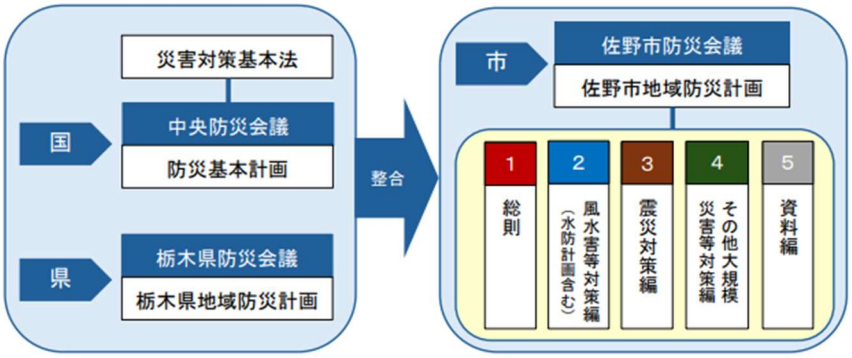
市街部の市立学校については、今後の児童生徒数の推移を勘案し、適正規模・適正配置を考慮した通学区域の再編を検討する。

(11) 佐野市地域防災計画

■計画の目的

佐野市地域防災計画は、佐野市における災害に係る予防、応急、復旧・復興対策に関し、市、県、防災関係機関等が処理すべき責務又は業務の大綱を定め、佐野市国土強靭化地域計画との整合を図りながら災害対策を総合的かつ計画的に推進することにより、市の地域並びに市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とする。

■計画の構成



【想定する災害】

① 風水害：市域を流れる渡良瀬川や秋山川、旗川等の一級河川が大雨によって氾濫し た場合、建物やライフラインが大きく被害を受けることが想定されている。

② 地震災害：深谷断層帯・綾瀬川断層を震源とする M8.0 程度の地震を想定している。 この地震では、市域南部の大部分で震度 6 強の揺れが起こり、大きな被害が生じるおそれがある。

③ 土砂災害：佐野地域北部と田沼地域、葛生地域の中山間地で土砂災害警戒区域等が多く分布し、土砂災害の発生が想定されている。

④ その他災害：市街地や林野での大規模火災や、航空機や鉄道の事故、大規模停電や危険物(石油等)による災害の発生が想定されている。

【風水害等対策編（水防計画含む）】【震災対策編】

- 災害予防計画：被害の拡大を最小限に留めるため、組織体制づくりや設備保守、訓練の実施といった災害が発生する前に行う予防対策につ いて定めている。
- 災害応急計画：災害が発生し、又は発生するおそれがある場合に、迅速な応 急対策活動を実施するための活動体制をはじめ、市及び関係機関が実施する様々な応急対策を定めている。
- 災害復旧・復興計画：被災後の生活再建に向けた取組みや災害復旧・復興計画の策 定について定めている。

【その他大規模災害等対策計画】

- 災害の種類：放射性物質災害/航空機災害/鉄道災害/大規模火災/林野火災/大規模停電災害/危険物等災害
- 災害対策本部の組織及び運営：震災対策編　佐野市災害警戒本部の設置及び佐野市災害対策本部の設置に準ずる。

（12）佐野市国土強靭化地域計画

■基本理念・目標

【協働で築く安全・安心な未来　災害に強いまちづくり】

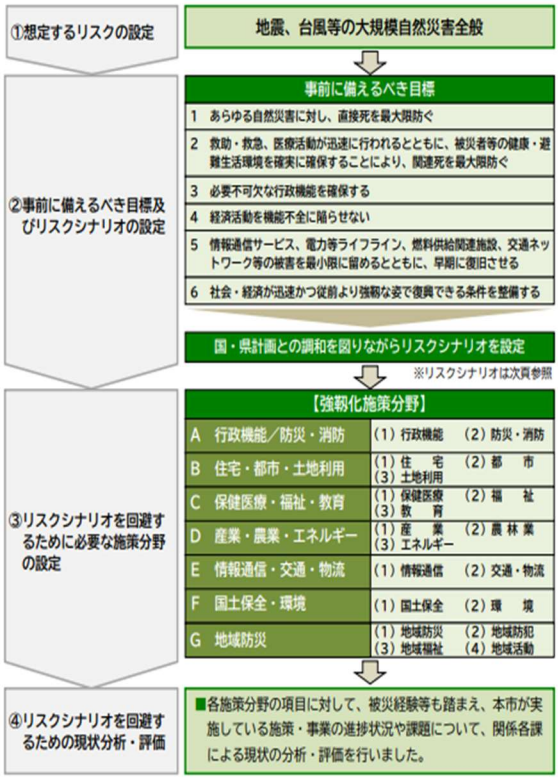
①　市民の生命の保護が最大限図られること
②　市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
③　市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
④　迅速な復旧復興

■計画期間

令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度までの 10 年間

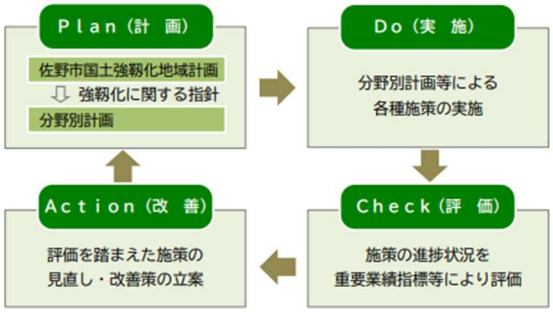
■脆弱性評価

国基本計画、県地域計画では、大規模自然災害等に対する脆弱性の分析・評価の結果を踏まえ、国土強靭化に必要な施策の推進方針が定められている。本計画の策定においても、脆弱性評価を行い、強靭化のための推進方針を策定する。



■各種施策の推進と進捗管理

「佐野市総合計画」等本市の上位関連計画及び分野別計画と連携するとともに、別に佐野市国土強靭化地域計画アクションプランを作成するなど、各種施策を計画的かつ着実に推進する。また、PDCA サイクルにより各種施策の進捗管理を行い、取組の効果を検証し、必要に応じて計画の見直しを図っていく。



2. 本市の現況・課題について

(1) 市街地形成の状況

○　低・未利用地の状況は、顕著な変化は見られませんでしたが、駅周辺での平面駐車場の割合が増加しており、まちなかの空間が有効活用されていない状況が見受けられます。また、誘導区域内に住宅の分譲や誘導施設が立地できるような比較的大規模な未利用地が無い状況です。

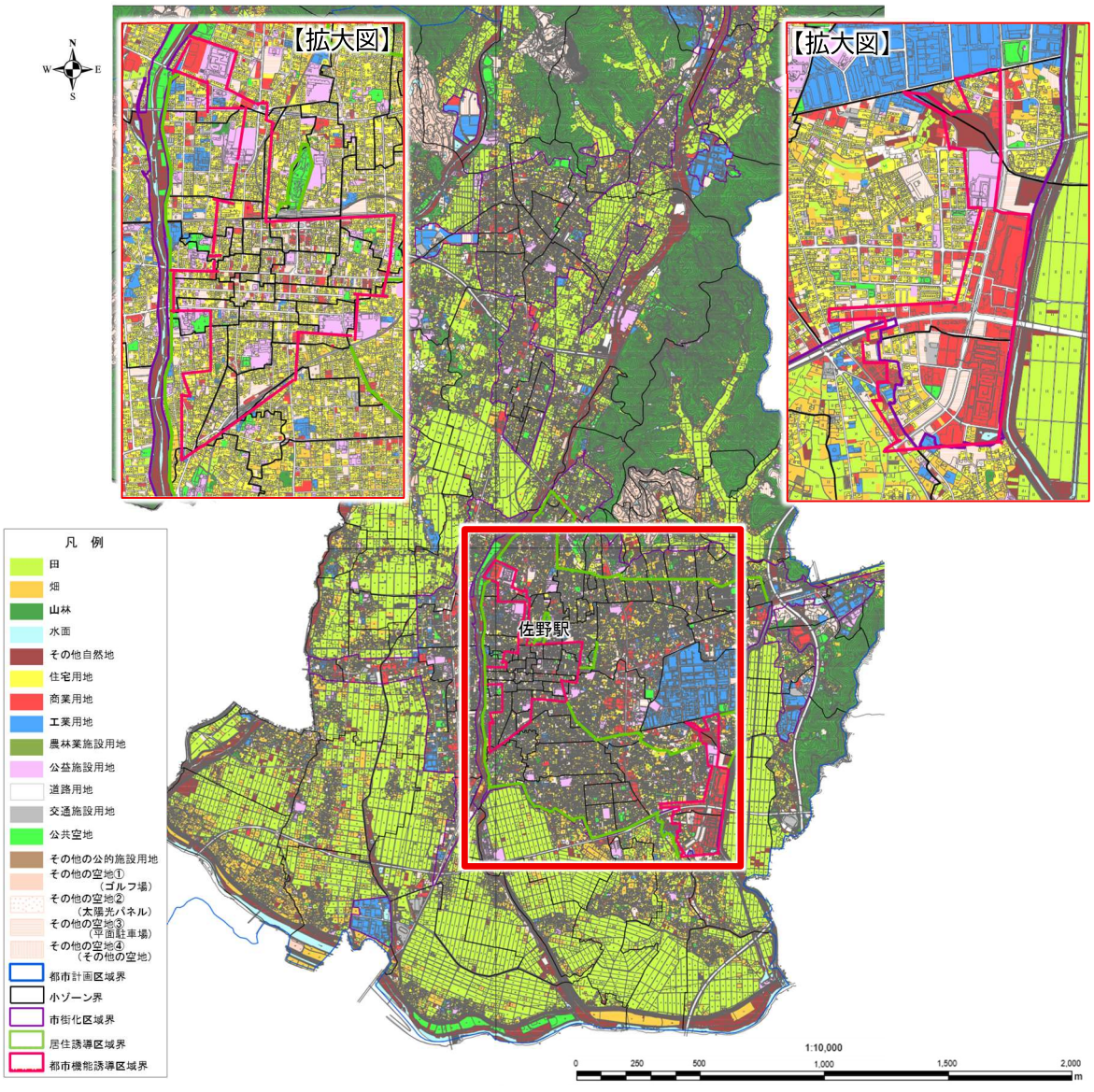


図 2-1　未利用地図：佐野エリア・佐野新都市エリア（令和 2(2020)年時点）

出典：佐野市資料(土地利用図)



図 2-2　未利用地図：田沼エリア（令和 2(2020)年時点）

出典：佐野市資料(土地利用図)

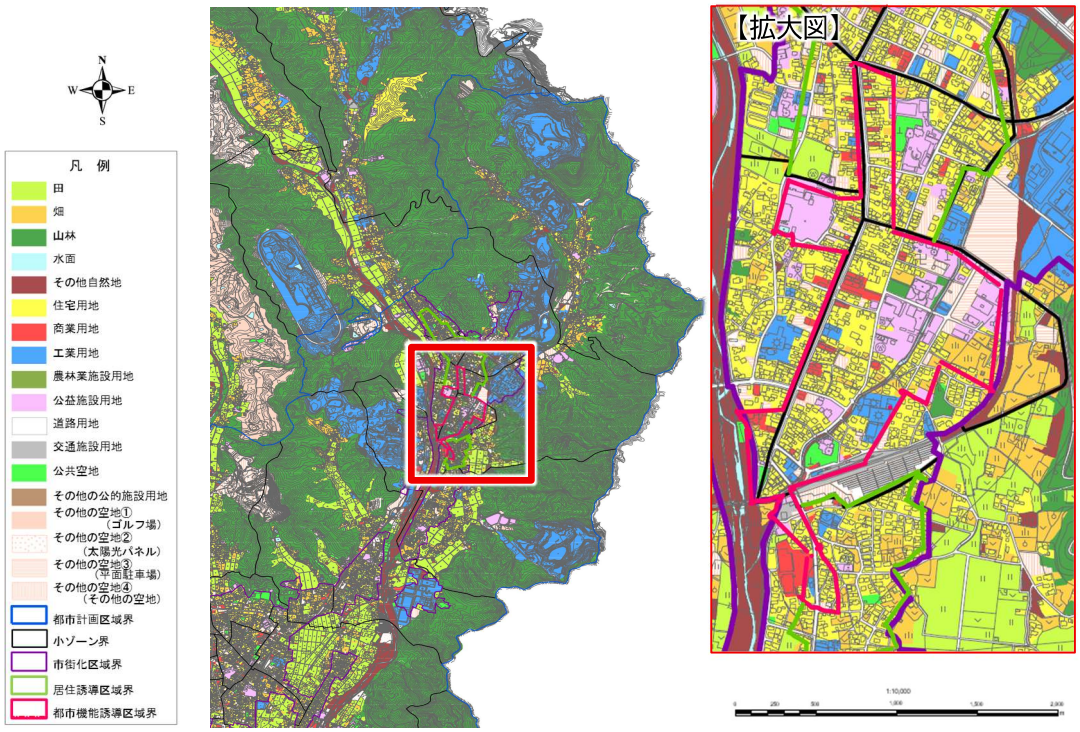


図 2-3　未利用地図：葛生エリア（令和 2(2020)年時点）

出典：佐野市資料(土地利用図)

（2）公共施設と財政

1）公共施設の更新

○　人口減少や社会様式の変化により、市有施設のあり方の検討が必要です。
○　建築後 30 年を超える施設が約 51%あり、老朽化対策が必要です。
○　保有施設の更新費用の総額が今後 40 年間で約 2,194.9 億円と試算され、1 間あたり約 54.9 億円が必要です。
○　合併市であることから、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おり、規模に見合った市有施設のあり方の検討が必要です。
○　なお、長寿命化対策等により、10 年間で約 500 億円の経費削減が見込まれます。主な要因は、施設廃止に伴う建築物の維持管理・修繕費と、上下水道施設の改修・更新費の減少です。一方で建築物の改修・更新等経費は、長寿命化や施設縮減にもかかわらず、学校の更新等により全体として増加が見込まれます。

【5 年間の変化】
長寿命化対策等による、経費削減の見込みに関する記述を追加した。

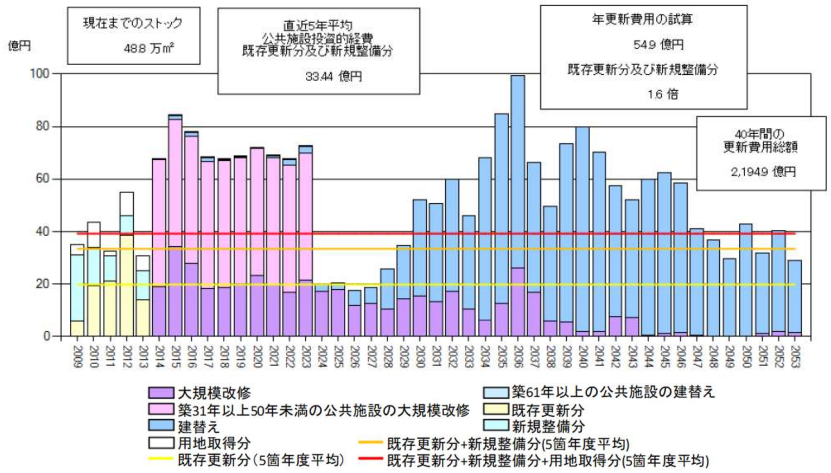


図 2-4　将来の施設更新費用

出典：佐野市市有施設適正配置計画

（百万円）

		長寿命化対策等反映前			長寿命化対策等反映後			長寿命化対策等の効果額
		維持管理・修繕(①)	改修・更新等(②)	合計(③)	維持管理・修繕(④)	改修・更新等(⑤)	合計(⑥)	(③－⑥)
一般会計等	建築物(a)	102,910	37,011	139,921	71,885	45,822	117,707	22,214
	インフラ施設(b)	7,484	23,200	30,684	7,484	20,251	27,735	2,949
	計(a＋b)	110,394	60,211	170,605	79,369	66,073	145,442	25,163
公営企業会計（上下水道）	建築物(c)	0	0	0	0	0	0	0
	インフラ施設(d)	7,598	34,752	42,350	7,598	9,767	17,365	24,985
	計(c＋d)	7,598	34,752	42,350	7,598	9,767	17,365	24,985
建築物計(a＋c)		102,910	37,011	139,921	71,885	45,822	117,707	22,214
インフラ施設計(b＋d)		15,082	57,952	73,034	15,082	30,018	45,100	27,934
合計(a＋b＋c＋d)		117,992	94,963	212,955	86,967	75,840	162,807	50,148

財源については、基金を積み立て、補助率の高い補助制度や交付税措置率の高い起債等を最大限活用する。

図 2-5　経費見込みの比較

出典：市有施設等のあり方に関する基本方針　改訂版

【参考】

○　人口密度と一人あたりの行政コスト（行政経費）との間には、一定の関係があります。 ○　今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠となります。

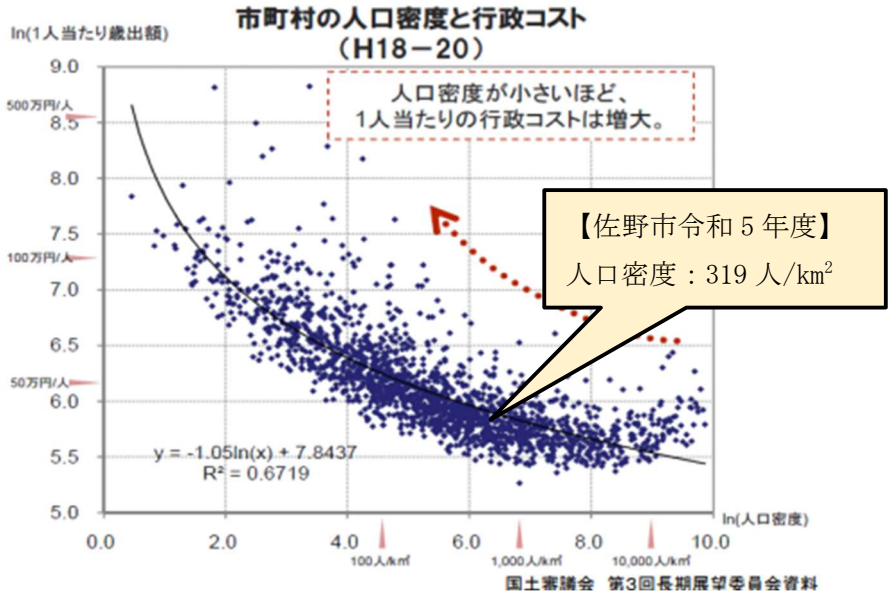


図 2-6　市町村の人口と行政コストの関係

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）に加筆

（3）都市構造評価

1）医療機能の分布

○　医療施設は、市街化区域を中心に多数分布していますが、市街化区域内においてもカバーされていないエリアも見られます。

○　令和 2(2020)年時点では、徒歩圏人口カバー率は概ね 30 万人以下都市の平均値と同程度となっています。

【生活サービス（医療）の徒歩圏人口カバー率（%）】

医療施設の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率

【5 年間の変化】

田沼・吉水周辺の医療施設が増加したことによりカバー率が上昇（70.8%⇒79.7%）した。

佐野市					全国平均値 H29(2017)	概ね 30 万人都市平均値 H29(2017)
計画策定時	現況値	将来値				
H27(2015)	R2 (2020)	R12(2030)	R22(2040)	R32(2050)		
70.8	79.7	80.4	81.1	82.0	68	80

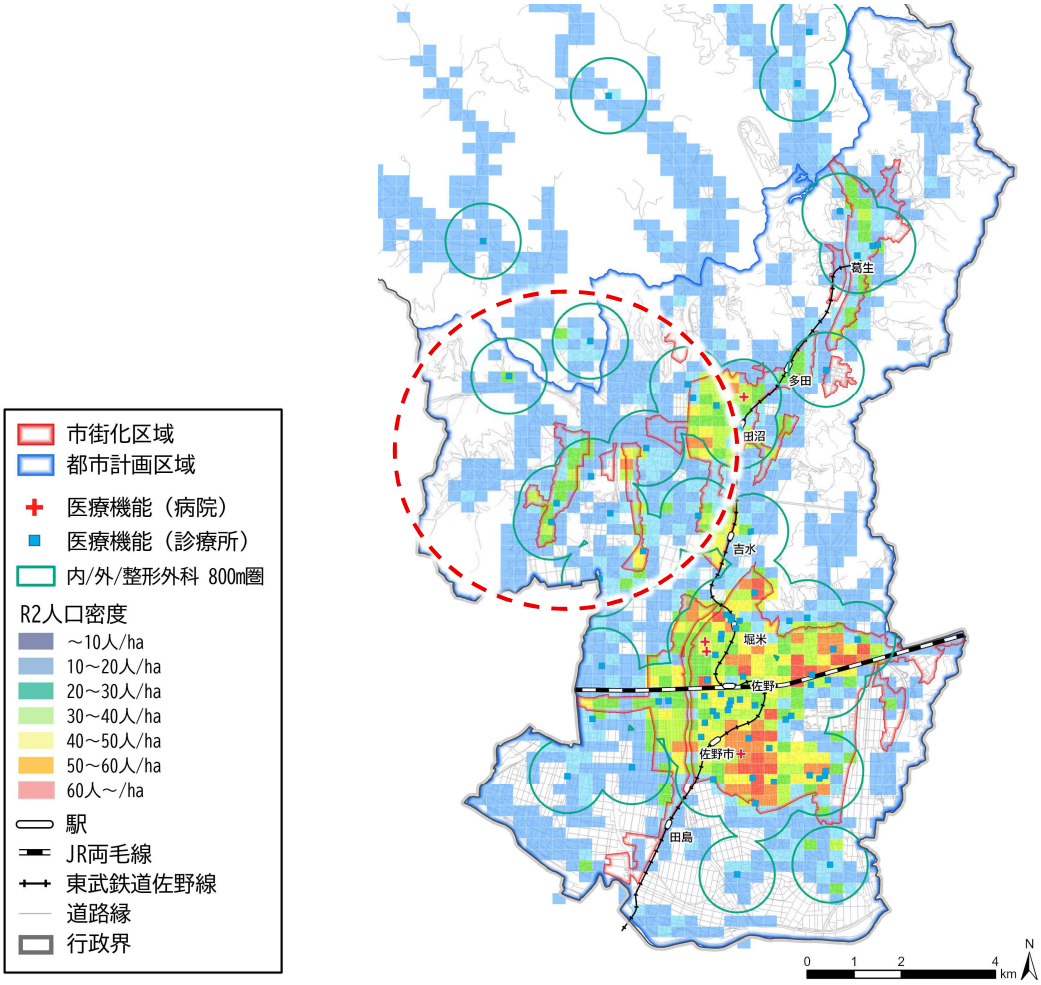


図 2-7　医療施設分布と人口密度（令和 7(2025)年時点）

（医療施設：内科または外科を有する病院・診療所）

出典：国土数値情報、栃木県 令和 7(2025)年度病院・診療所名簿

2) 福祉機能の分布

○　高齢者福祉施設は、市街化区域のほぼ全域をカバーしています。
○　市街化調整区域や都市計画区域外にも施設の立地が見られます。
○　令和 2(2020)年時点では、徒歩圏人口カバー率は 30 万人以下都市の平均値よりも高くなっています。

【生活サービス（福祉）の徒歩圏人口カバー率（%）】
福祉施設の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率

【5 年間の変化】
市域全体的に福祉施設が増加したことによりカバー率が上昇（76.7%⇒88.0%）した。

佐野市					全国平均値 H29(2017)	概ね 30 万人都市平均値 H29(2017)
計画策定時	現況値	将来値				
H27(2015)	R2 (2020)	R12(2030)	R22(2040)	R32(2050)		
76.7	88.0	88.6	89.2	90.0	51	69

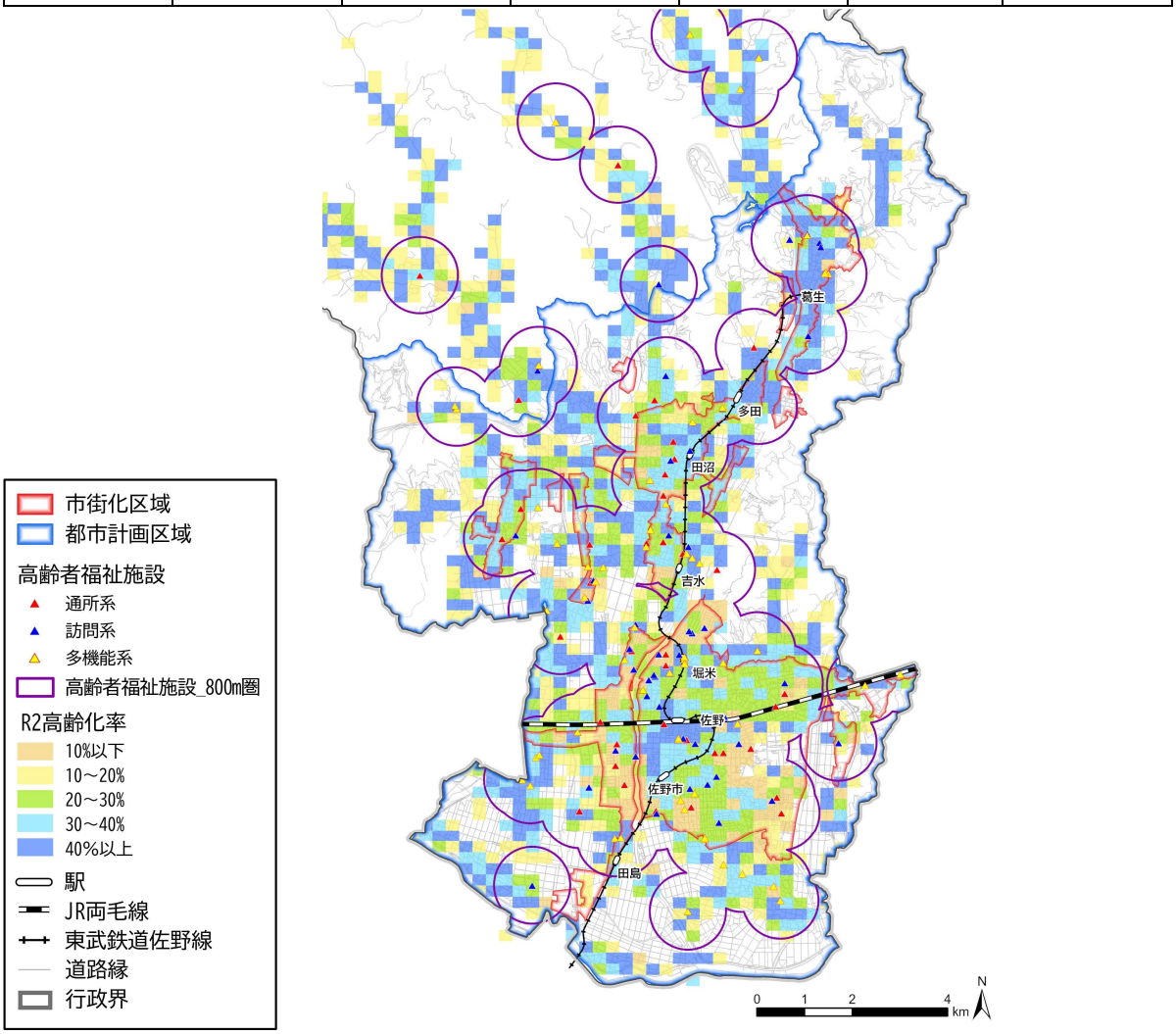


図 2-8　福祉施設分布と高齢化率（令 7(2025)年時点）
（福祉施設：通所系、訪問系及び多機能施設）

出典：国土数値情報、市 HP、介護サービス 情報公表システム

3) 商業機能の分布

○　商業施設は、市街化区域を中心に分布していますが、市街化区域内でもカバーされていないエリアも見られます。

○　令和 2(2020)年時点では、徒歩圏人口カバー率は 30 万人以下都市の平均値よりも低い水準となっています。

【生活サービス（商業）の徒歩圏人口カバー率（%）】
商業施設の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率

【5 年間の変化】
商業施設の増減があったが、人口カバー率は現行計画策定時に比べると微減した。

佐野市					全国平均値 H29(2017)	概ね 30 万人都市平均値 H29(2017)
計画策定時	現況値	将来値				
H27(2015)	R2 (2020)	R12(2030)	R22(2040)	R32(2050)		
54.6	54.1	54.7	55.4	56.1	49	62

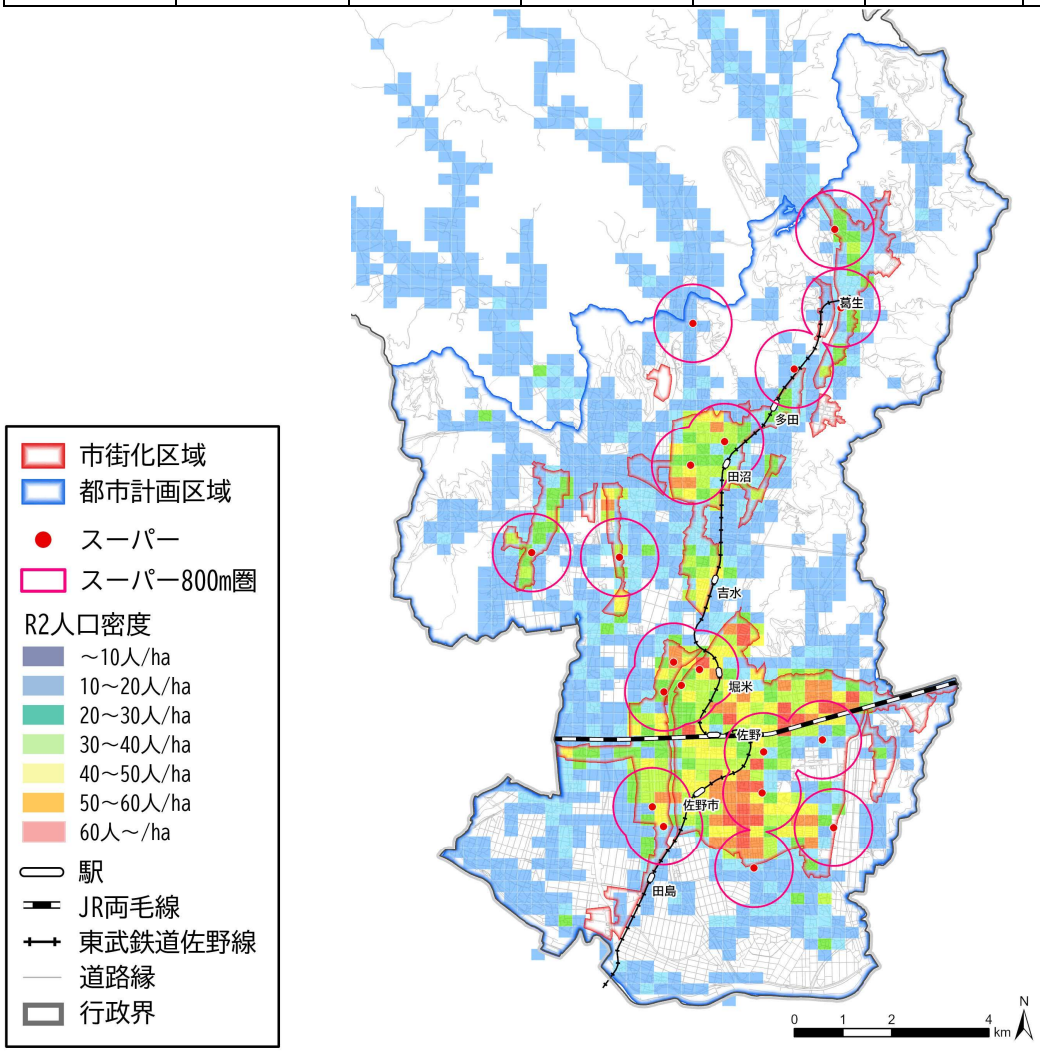


図 2-9　商業施設分布と人口密度（令和 7(2025)年時点）
（商業施設：食品スーパー等）

出典：i タウンページ、Web 情報

（4）レーダーチャートによる同類型都市との比較

○　都市構造評価に係る指標を用いて、同類型都市の水準と佐野市を比較しました。
○　同規模都市偏差値と佐野市の指標の比較の結果、佐野市では都市機能、空き家、人口密度、公共交通等に課題があることがわかります。

【5 年間の変化】
都市構造評価に係る指標を用いた同類型都市との比較結果、課題となっている項目に変化は見られない。

同類型都市（人口 10 万～40 万人）との比較

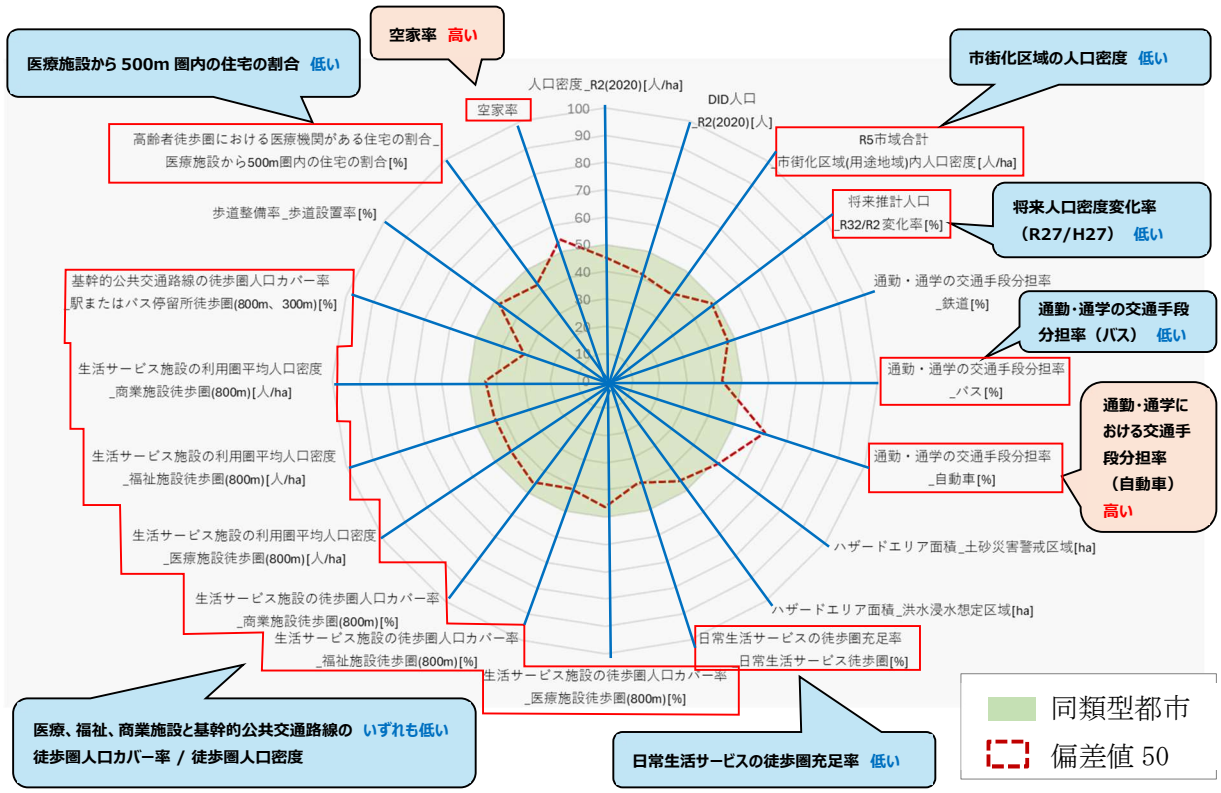


図 2-10　都市モニタリングシートに基づくレーダーチャート

出典：国土交通省都市局の作成ツールを用いて作成

3. 都市機能誘導区域設定に係る要件（設定ステップ）の検証

都市機能誘導区域の設定に係る要件（設定ステップ）に計画策定当時と大きな変化がないことを確認するため、当初計画で設定したステップごとに検証を行いました。

(1) 用途地域

【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。

○用途地域については、佐野新都市エリアで工業地域から近隣商業地域等への変更がありましたが、従前より大型商業施設が立地しているエリアであり、既に都市機能誘導区域に含めているエリアであったため、これによる都市機能誘導区域の見直しは行いません。

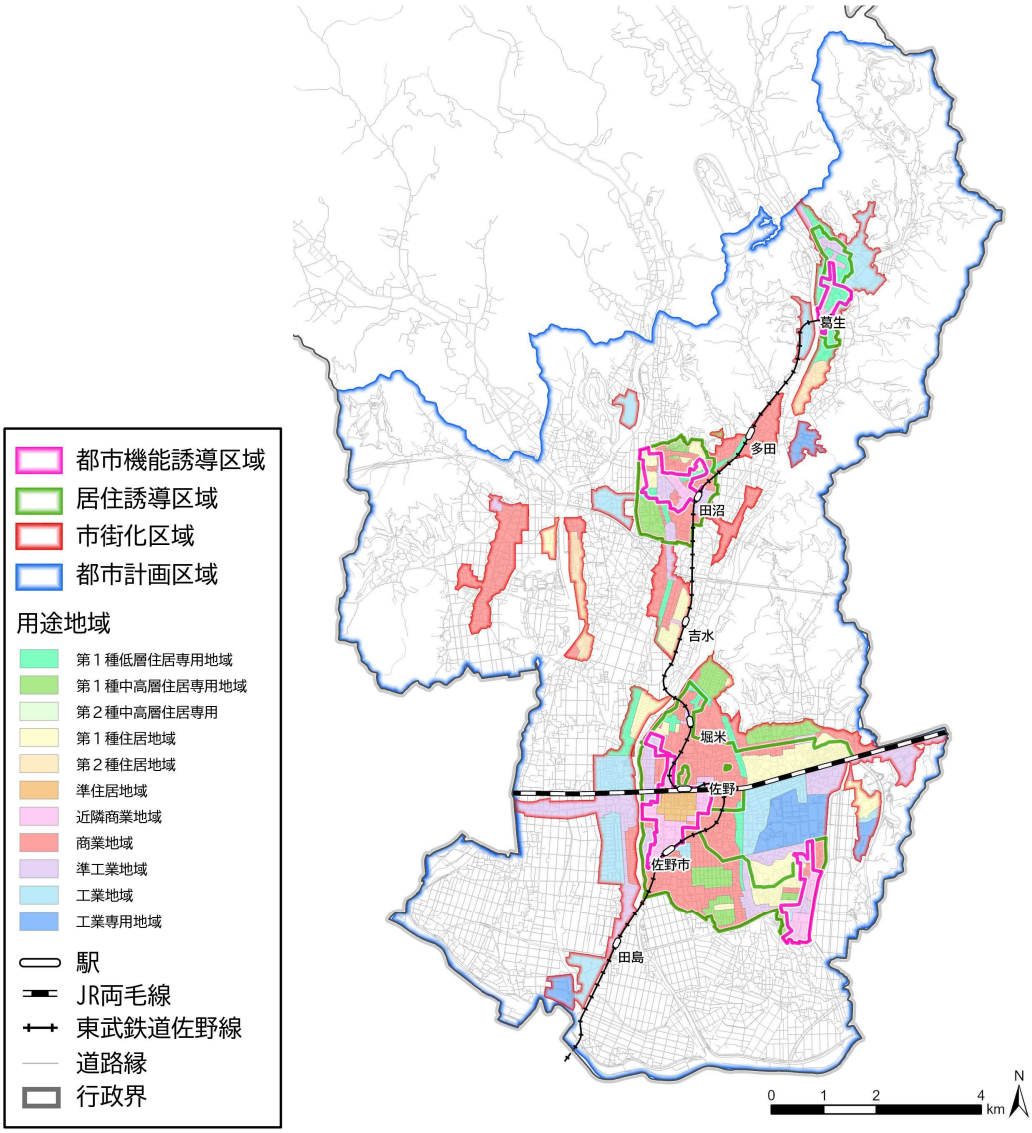


図 3-1　用途地域（令和 7（2025）年 7 月時点）

（2）都市計画マスタープランの方向性

【Step２】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

○上位計画である都市計画マスタープランに変更はありません。

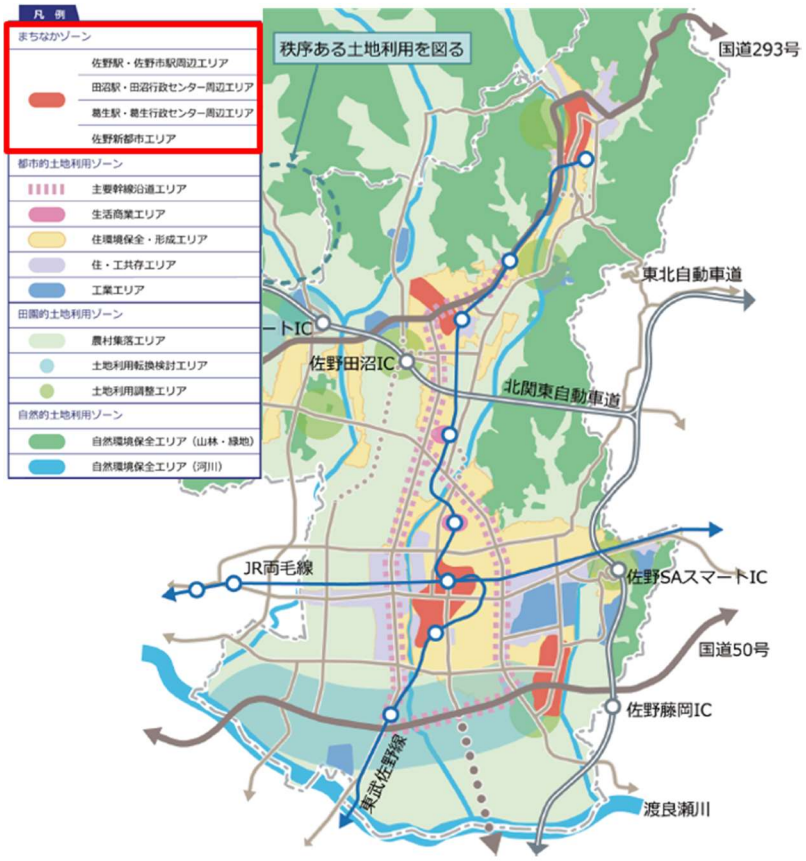


図 3-2　土地利用方針図（第 2 次佐野市都市計画マスタープラン）

表 3-1　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。

（3）都市機能の立地状況

【Step３】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。

○2025 年に佐野新都市行政サービスセンターが開所するなど、都市施設については増減がみられましたが、大型商業施設などの主要な都市機能や市有施設の立地に大きな変化はありません。

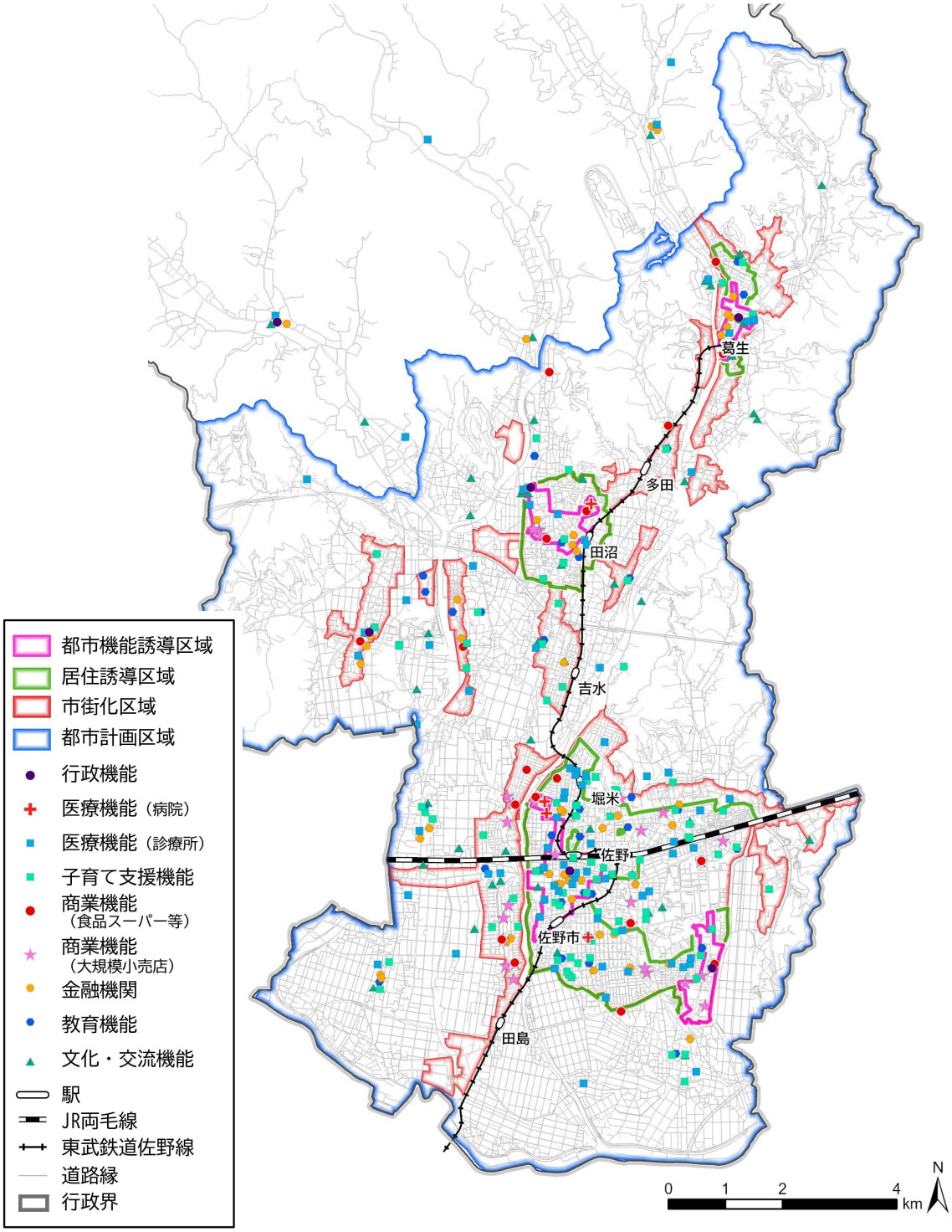


図 3-3　都市機能の立地状況（令和 7（2025）年 7 月時点）

4. 居住誘導区域設定に係る要件（設定ステップ）の検証

居住区域の設定に係る要件（設定ステップ）に計画策定当時と大きな変化がないことを確認するため、当初計画で設定したステップごとに検証を行いました。

(1) 用途地域

【Step１】法制度上含められない地域を除外。

- 法律上、区域に含まない市街化調整区域、住宅の建設が規制されている工業専用地域、住宅系用途の集積が好ましくない工業地域（原則）は除外する。

○用途地域は、佐野新都市エリアで工業地域から近隣商業地域等への変更がありましたが、それ以外に法制度上含められない地域について変化はありません。

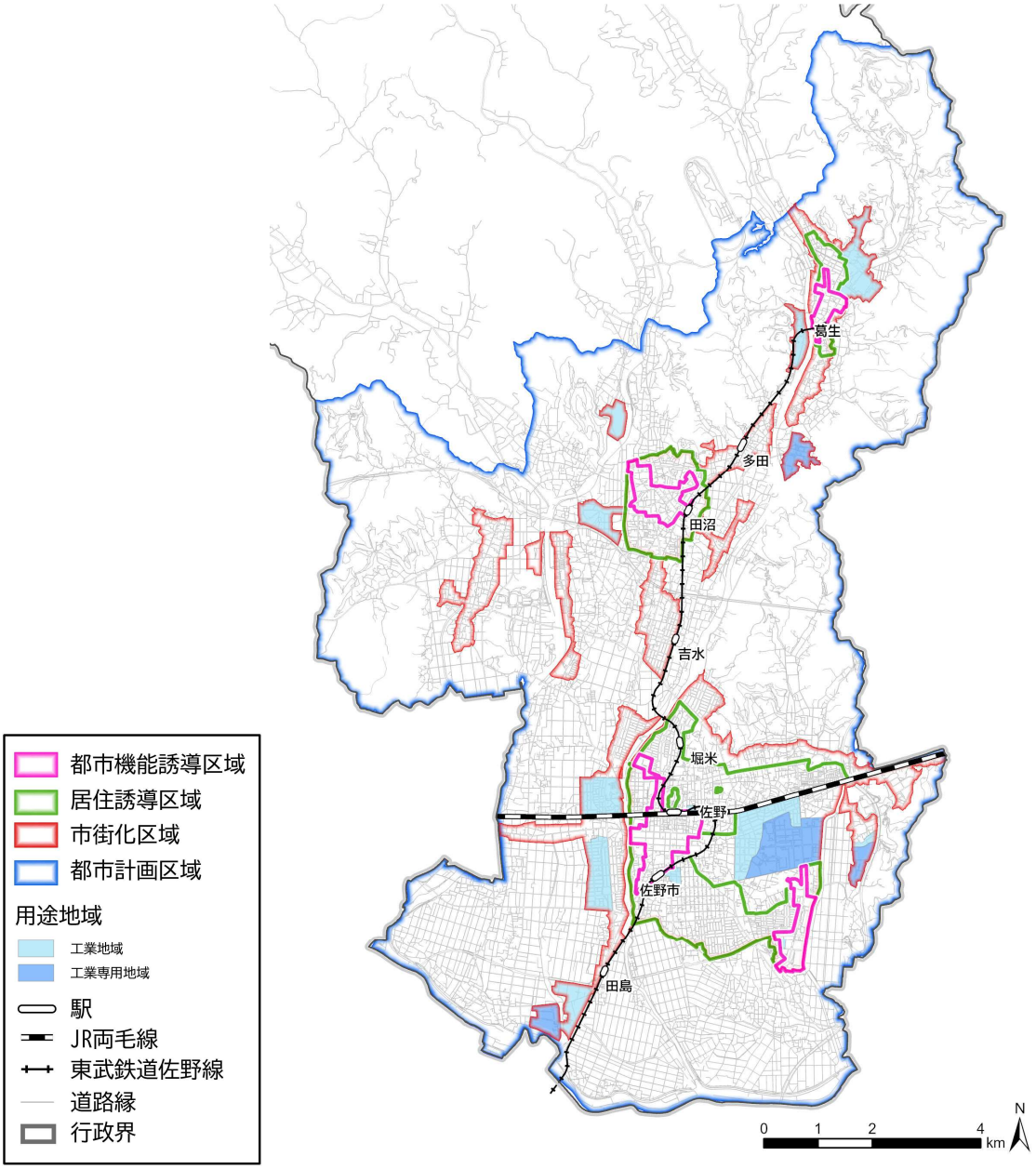


図 4-1　工業地域及び工業専用地域（令和７（2025）年７月時点）

(2) 災害リスク

【Step２】災害リスクの高い地域の除外。

- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は除外する。
- 浸水想定区域は既存の都市機能の立地状況等を考慮し、浸水深3.0m以上を基本として原則除外する。
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食、氾濫流)は除外する。

○災害リスクの高い地域は、浸水想定や土砂災害警戒区域等の災害想定区域に変化がないため、当初計画時と状況に変化はありません。

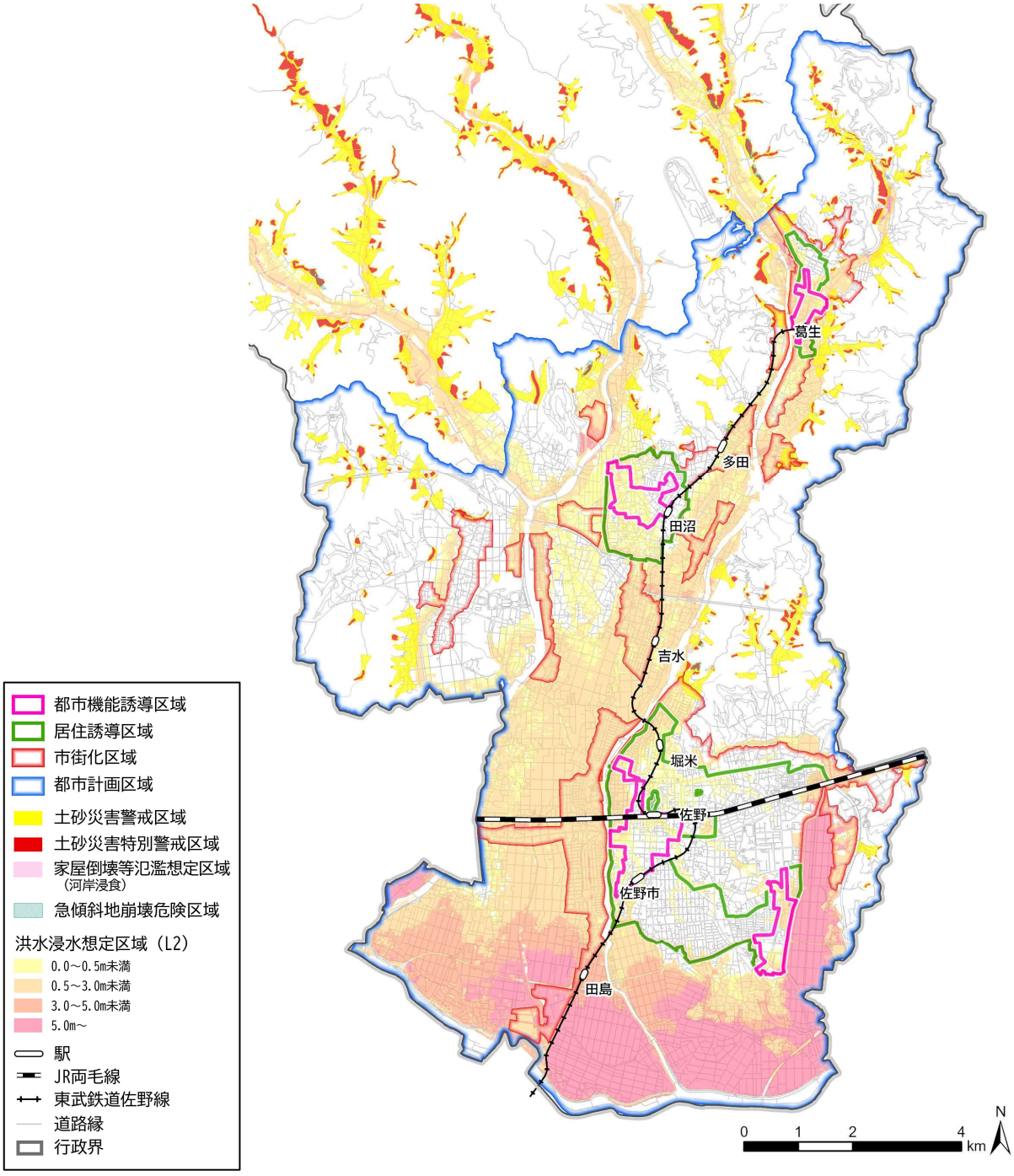


図 4-2　災害リスクの高い地域（令和５（2023）年３月時点）

（3）土地利用

【Step３】居住可能な土地利用の範囲を誘導区域に含める。

- 現状居住している地域や居住のための建物用地が存在する地域を中心に誘導区域を定めることが望ましいことから、建物用地（工場地や公共施設用地等は除く）を居住可能な土地利用として区域に含める。

○土地利用については、当初計画策定時と大きな変化はなく、市街化区域内は概ね建物用地となっています。

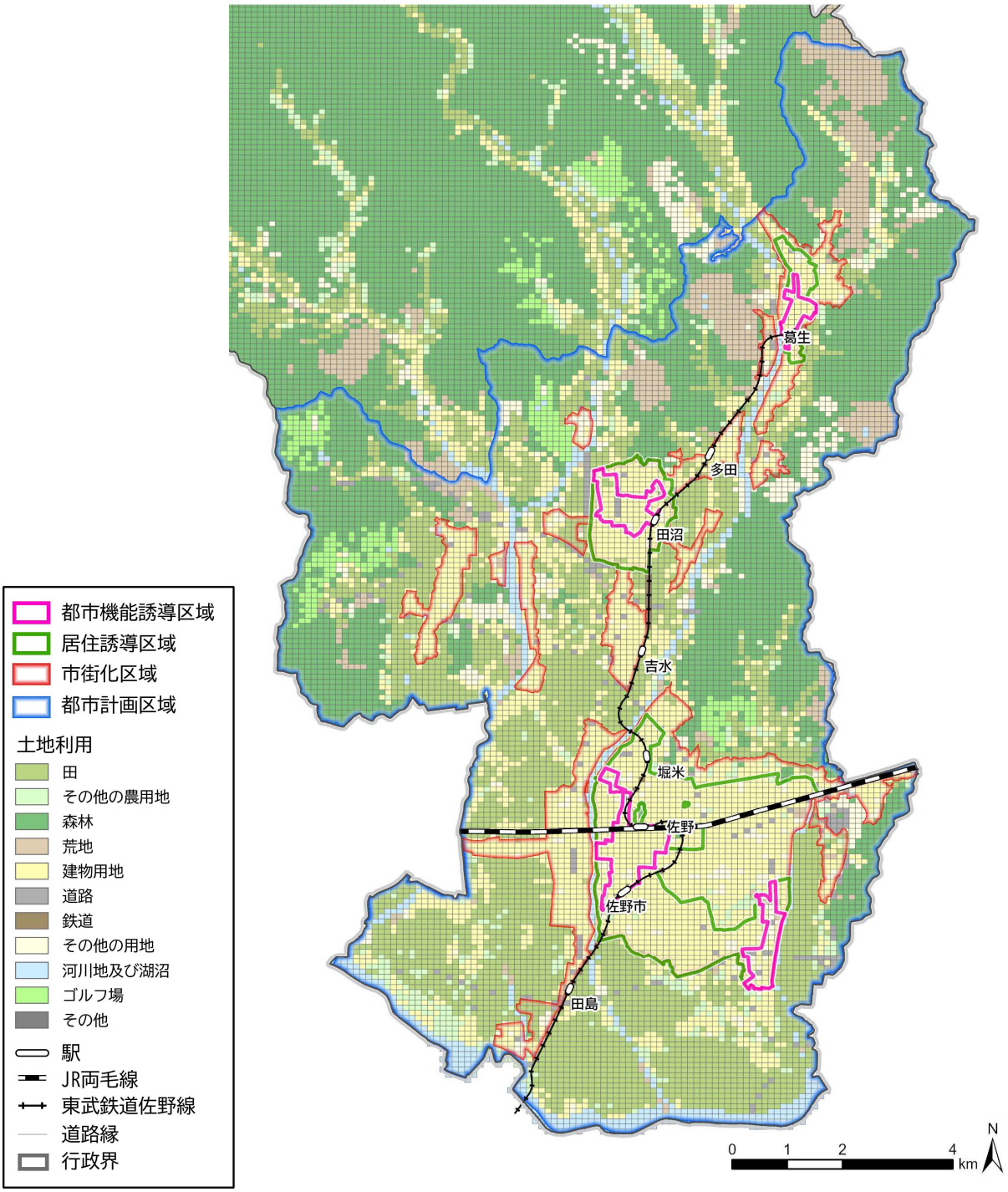


図 4-3　土地利用（令和３（2021）年度）

(4) 身近な都市機能の立地

【Step４】身近な都市機能が充実している範囲を誘導区域に含める。

- 居住地の回りで身近に利便性を享受できるようにすべき機能を商業、医療、教育、子育てと定義し、これら4種の都市機能に対し徒歩圏(800m以内)が3種以上重なる範囲を身近な都市機能が充実している地域として抽出する。

○身近な都市機能の立地状況については、施設の増減は見られましたが、3 種別以上の都市機能が徒歩圏で享受できる範囲には大きな変化はありません。

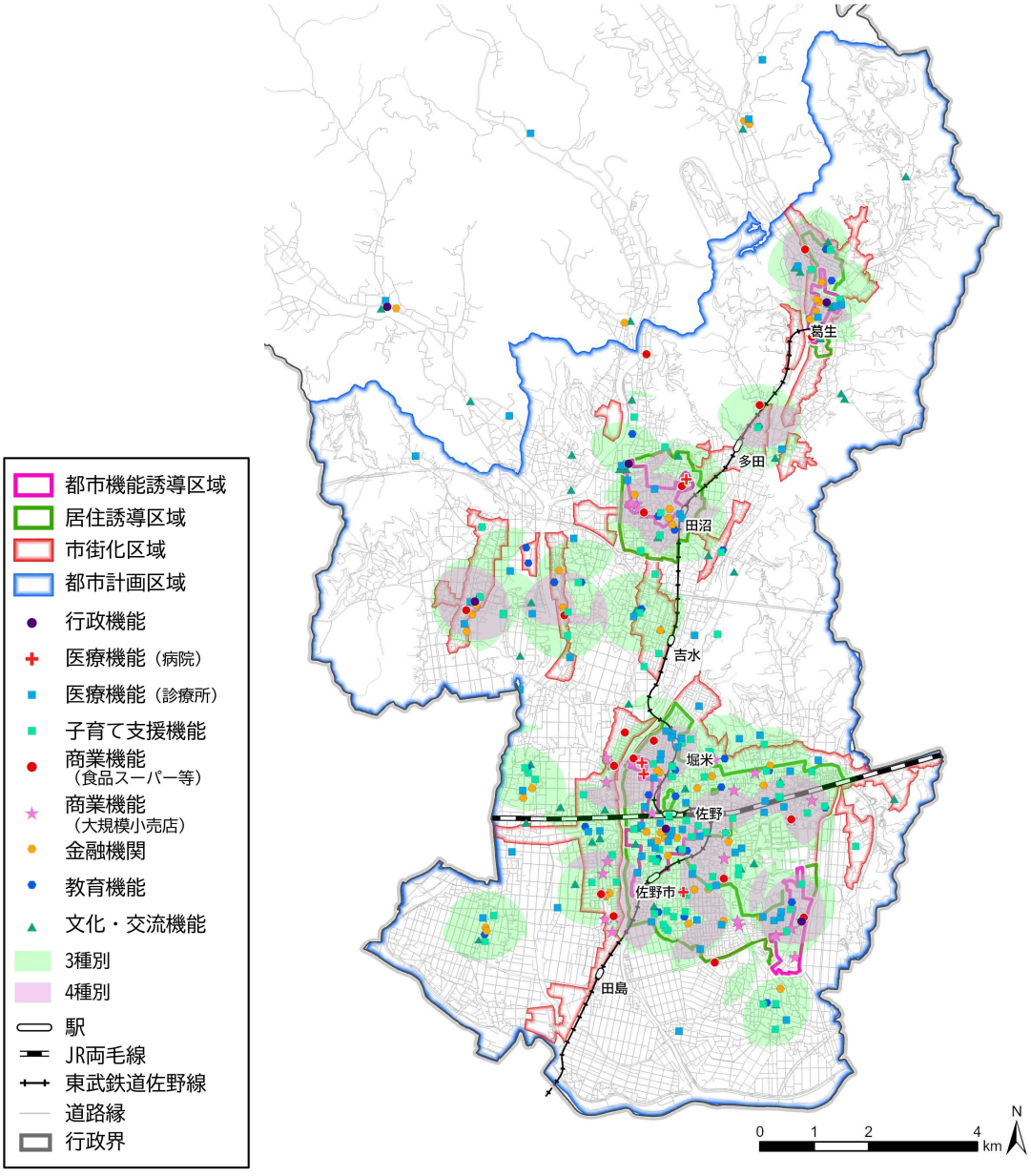


図 4-4　都市機能の立地（令和 7（2025）年 7 月時点）および身近な都市機能の徒歩圏が 3 種以上重なる範囲

※居住地の回りで身近に利便性を享受できるようにすべき機能は以下の視点より、商業、医療、教育、子育てと定義した。

- 日常的に利用し、生活上必須であること
- 徒歩圏での利用想定が前提となる機能（送迎のつく高齢者福祉施設等は含まない）
- 他の施設で代替可能でない機能であること（例：金融機能はコンビニ等で代替可能）

（5）地域公共交通利便地域

【Step５】公共交通の利便性の高い範囲を誘導区域に含める。

- 公共交通路線およびコミュニティバス循環線の利用が可能な区域（駅800m圏、バス停300m圏）は原則区域に含める。ただし、災害リスクや都市機能の利便性の面から区域の連続性が担保しづらい地域は除く。

○公共交通の利便性の高い範囲については、バス路線の再編に伴い少々変化が見られますが、当初計画と概ね同様の範囲となっています。

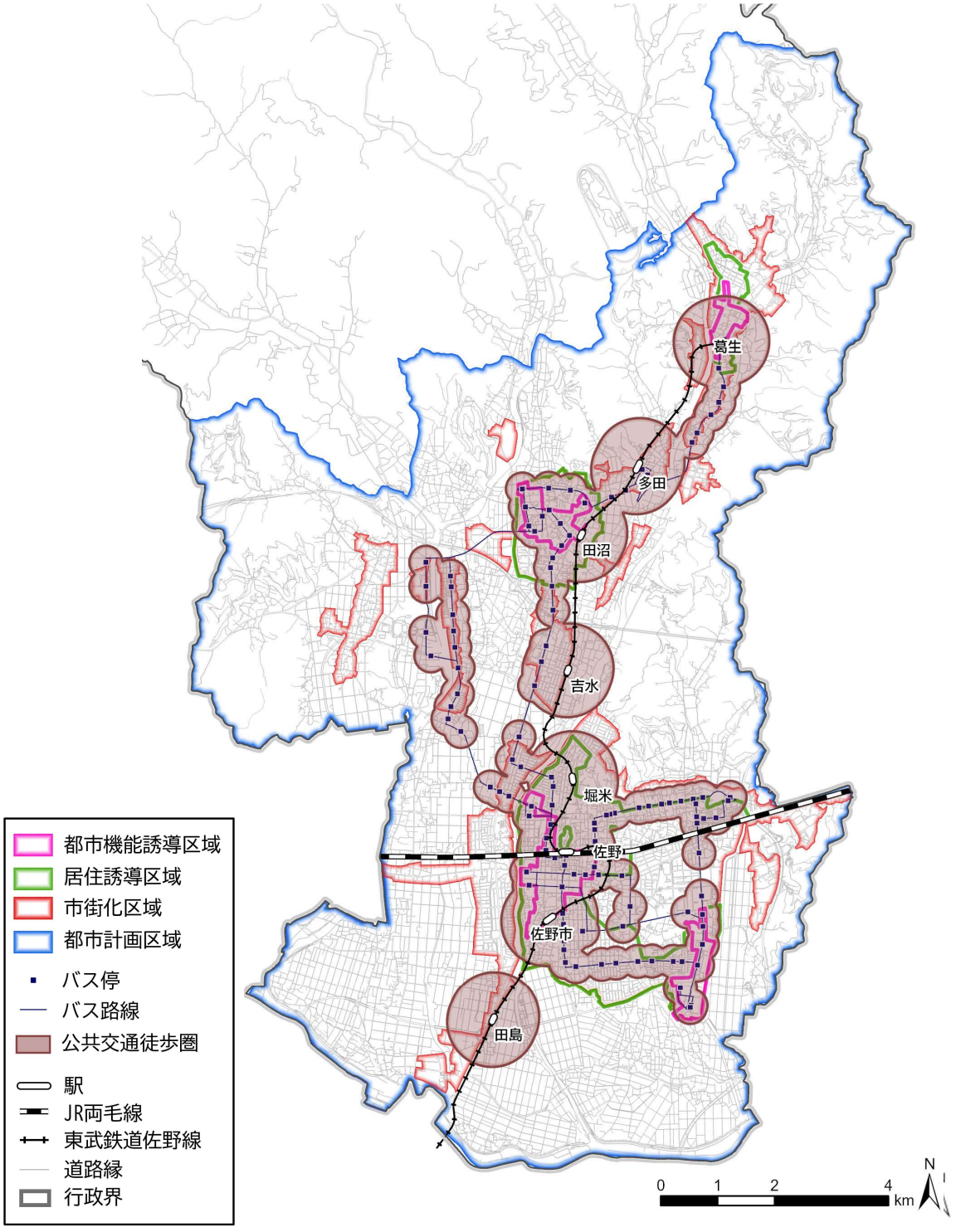


図 4-5　公共交通沿線

（6）インフラ整備状況

【Step6】既存のインフラの整備状況をチェックし、候補地に反映する。

- 道路整備が行われている地域（道路幅員6m以上・市道認定の状況等）を確認し、これまで整理した候補地の縁辺部で整備が進んでいない地域は積極的には誘導区域に定めないなど、候補地に状況を反映する。

○道路インフラの整備状況は、当初計画と概ね同様の状況となっています。

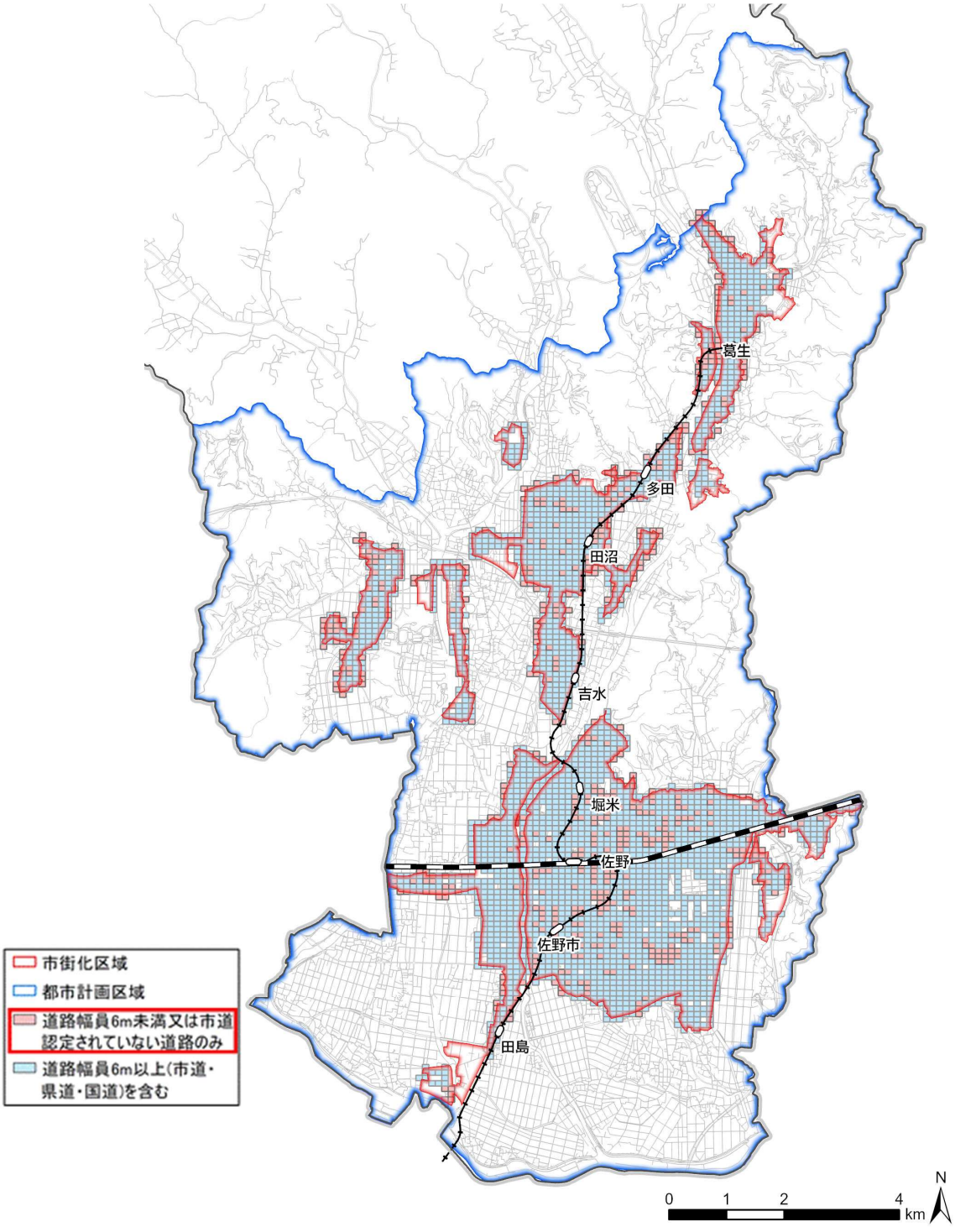


図 4-6　道路インフラの整備状況（令和 7(2025)年時点）

（7）将来の人口動向

【Step7】将来人口密度が一定以上見込める範囲を誘導区域に含める。

- 将来人口密度（2045年）が一定以上（50人/ha以上）で、区域の連続性を担保できる範囲については、誘導区域に含める。また、著しく人口減少の見込まれる地域については積極的には誘導区域に定めないため除外する。ただし、地域の特性を考慮する。

○将来の人口動向（2050 年）は、概ね当初計画時の 2045 年推計と傾向は同様ですが、田沼地域のまちなかなど、当初計画時の推計よりも少ない推計となっているエリアがあります。

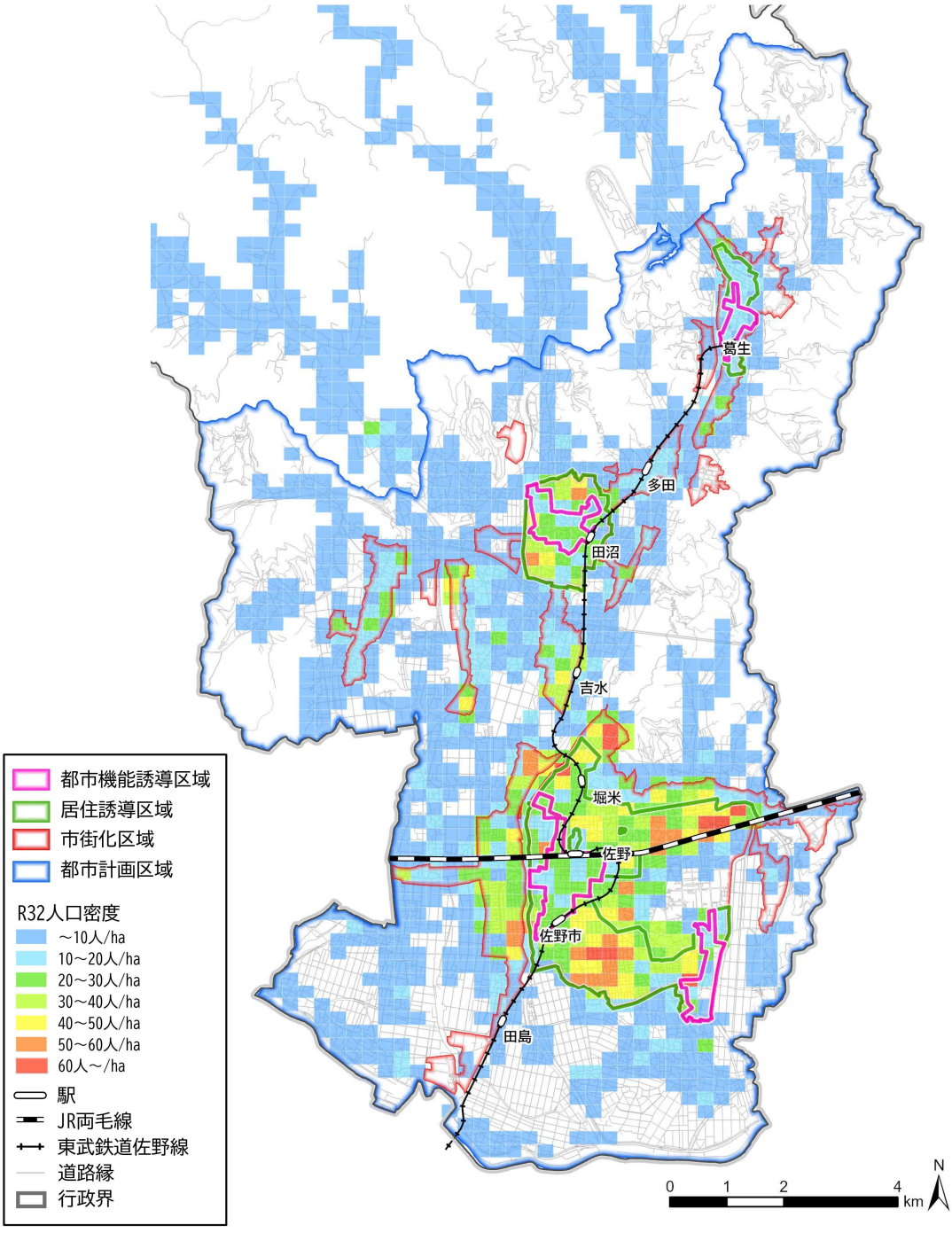


図 4-7　2050 年における人口推計

5. 誘導区域拡大図

(1) 佐野エリア・佐野新都市エリア

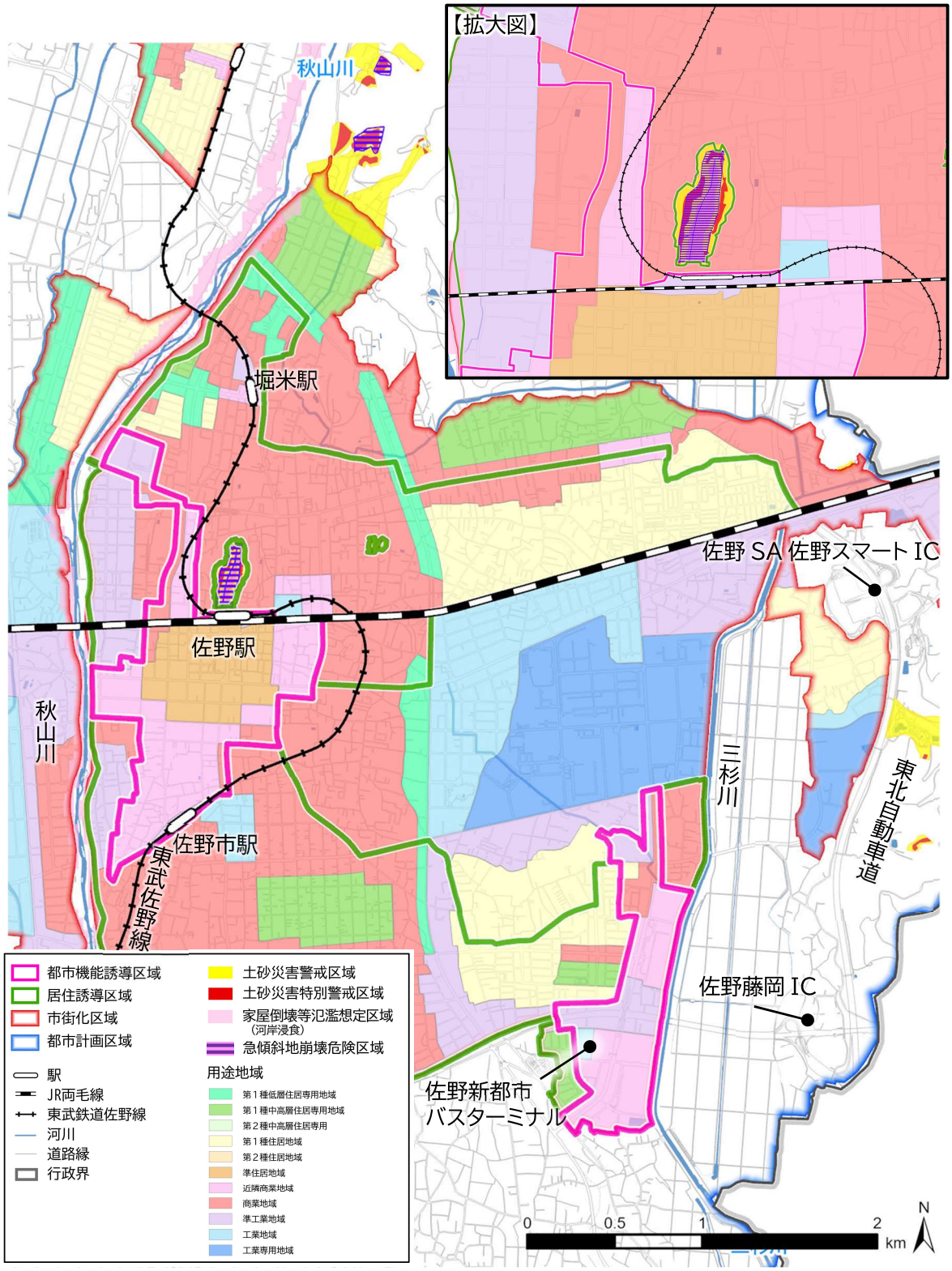


図 5-1　誘導区域（佐野エリア・佐野新都市エリア）

※土砂災害（特別）警戒区域、、急傾斜地崩壊危険区域、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。

(2) 田沼エリア

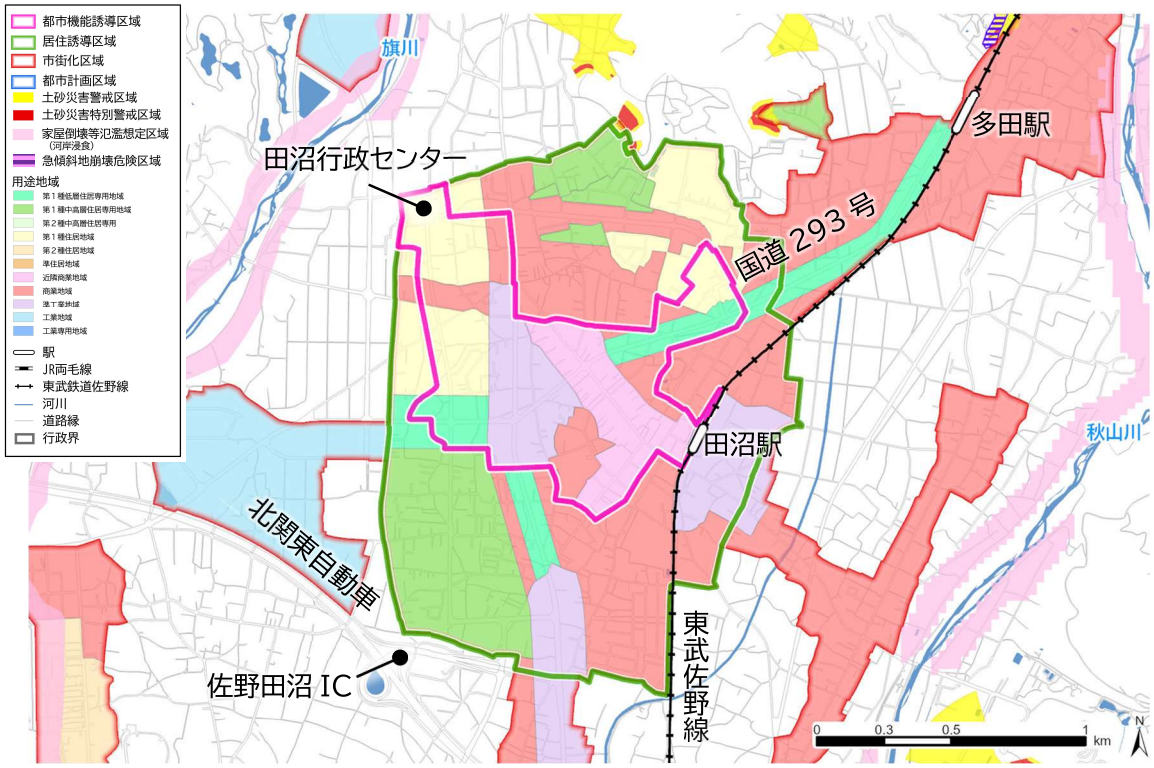


図 5-2　誘導区域（田沼エリア）

※土砂災害（特別）警戒区域、、急傾斜地崩壊危険区域、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。

(3) 葛生エリア

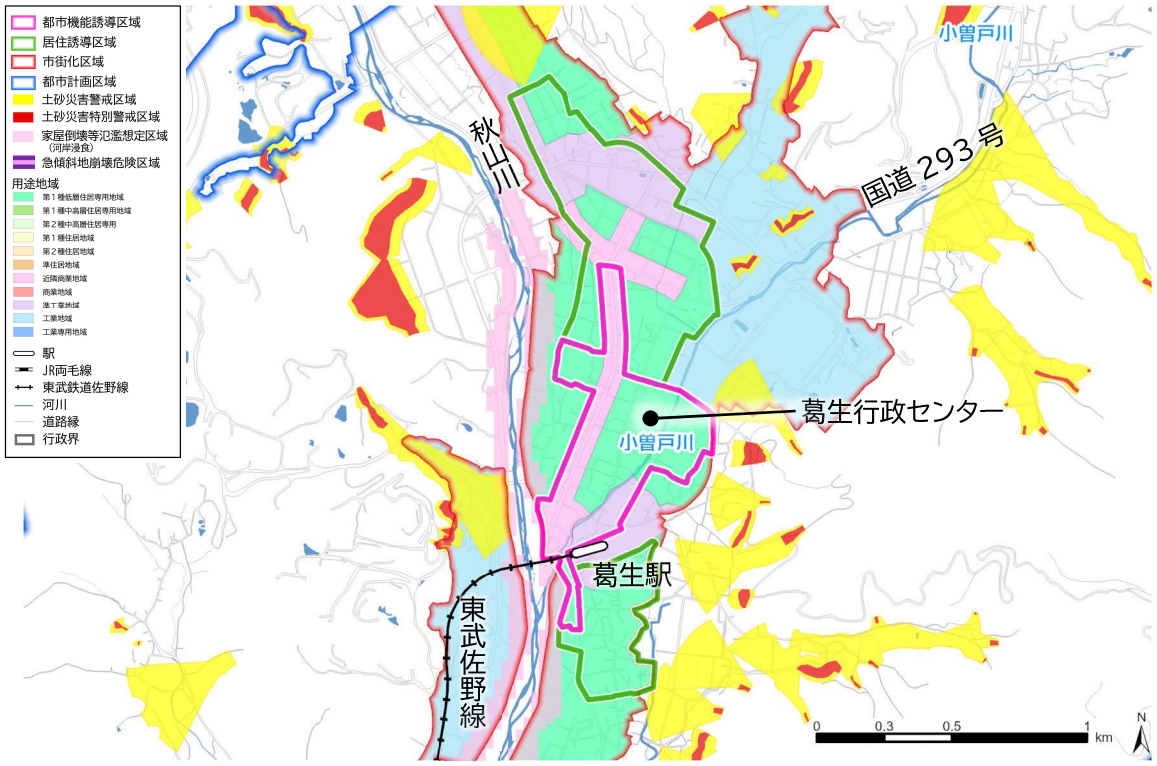


図 5-3　誘導区域（葛生エリア）

※土砂災害（特別）警戒区域、、急傾斜地崩壊危険区域、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。

6. 市民参加の状況

6.1 コンパクトなまちづくりに向けた市民アンケート調査

(1) 実施概要

対象	2,000 人（18 歳以上の市民）　住民基本台帳より無作為抽出
期間	平成 30(2018)年 10 月 10 日～10 月 26 日
方法	郵送による配布・回収。無記名
回収数（回収率）	706 票（35.2%）

(2) アンケート集計結果

※注：無回答者を除いて集計しているため、各設問の回答数の合計はアンケート回答者の総数とは一致しない。

1) あなた自身のことについて

問１　性別

男性	女性
303	394

問２　年齢

10 歳代	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳以上
10	47	77	108	105	186	169

問３　居住地域

佐野中央地域	佐野東部地域	佐野西部地域	田沼地域	葛生地域	その他
262	109	90	126	44	47

問４　職業

会社員、公務員	自営業	高校生、大学生、専門学生	専業主婦（主夫）	パート、アルバイト	無職	その他
219	68	18	101	113	168	15

問５　家族（世帯）構成

単身	夫婦（子供なし）	親子（２世代）	親子（３世代）	その他
53	220	334	73	16

問６　家族（世帯）に中学生以下の方、または 65 歳以上の高齢者の方がいるか

未就学児がいる	小学生がいる	中学生がいる	６５歳以上の高齢者がいる	いずれもいない
59	90	55	359	214

問７　自動車の保有状況

自分で自由に使える自動車がある	家族共用の自動車がある	自動車を保有していない
546	90	65

2）あなたの日常生活について

問８①外出時の目的地（地域）

目的/目的地	佐野中央地域	佐野東部地域	佐野西部地域	田沼地域	葛生地域	佐野市内のそれ以外の地域	佐野以外	わからない・行くことがない
① 食料品・日用品を買うための日常の買い物	286	127	55	137	18	8	15	5
② 買回り品を買うための買い物	131	303	13	15	0	22	92	10
③ 飲食店（レストラン、喫茶店、カフェなど）	200	198	19	27	2	14	69	24
④ 通院（総合病院）	298	30	28	63	1	10	55	74
⑤ 通院（医院、診療所など）	272	85	54	76	34	9	25	31
⑥ 通勤・通学（仕事先・学校など）	117	58	31	42	15	14	114	94
⑦ 市の窓口（市役所・出張所など）	389	4	20	92	34	10	0	15
⑧ 図書館・文化施設	212	21	3	92	24	0	12	140
⑨ 公民館・集会所・コミュニティ施設	144	58	49	90	27	7	1	144
⑩ スポーツ・運動施設	64	42	91	81	6	7	20	185
⑪ 保健施設・福祉施設	120	11	22	50	16	5	8	250
⑫ 幼稚園・保育園などの子育て関連施設	63	26	23	33	4	1	1	282

問８②目的別の交通手段

目的/交通手段	自動車（自分で運転）	自動車（自分以外が運	バイク・原付	バス	鉄道	タクシー	自転車	徒歩	その他	行くことがない
①食料品・日用品を買うための日常の買い物	536	155	10	5	2	1	69	80	0	5
②買回り品を買うための買い物	476	165	4	15	13	1	26	14	2	10
③飲食店（レストラン、喫茶店、カフェなど）	437	172	4	5	7	0	18	20	3	19
④通院（総合病院）	411	110	2	5	2	5	19	10	2	50
⑤通院（医院、診療所など）	459	102	6	3	0	1	30	26	1	23
⑥通勤・通学（仕事先・学校など）	338	18	3	5	18	1	23	24	0	69
⑦市の窓口（市役所・出張所など）	456	81	7	4	1	0	39	25	0	14
⑧図書館・文化施設	312	47	3	3	2	0	28	20	0	97
⑨公民館・集会所・コミュニティ施設	273	29	2	0	0	0	44	101	1	106
⑩スポーツ・運動施設	286	48	3	0	0	1	14	16	1	136
⑪保健施設・福祉施設	218	30	2	0	0	0	8	6	1	177
⑫幼稚園・保育園などの子育て関連施設	139	19	0	0	0	0	10	13	1	213

問９①自宅周辺（おおよそ徒歩 10 分程度で移動できる範囲）に欠かせないと考える施設（３つまで選択）

	回答者数	回答割合
①　食料品・日用品を買うための日常の買い物	615	87.1%
②　買回り品を買うための買い物	227	32.2%
③　飲食店（レストラン、喫茶店、カフェなど）	226	32.0%
④　通院（総合病院）	249	35.3%
⑤　通院（医院、診療所など）	445	63.0%
⑥　通勤・通学（仕事先・学校など）	165	23.4%
⑦　市の窓口（市役所・出張所など）	254	36.0%
⑧　図書館・文化施設	123	17.4%
⑨　公民館・集会所・コミュニティ施設	285	40.4%
⑩　スポーツ・運動施設	115	16.3%
⑪　保健施設・福祉施設	161	22.8%
⑫　幼稚園・保育園などの子育て関連施設	169	23.9%

問９②佐野市内の主要駅（佐野駅、田沼駅、葛生駅）周辺や佐野新都市、
市街地の中心部など、拠点となる地区に欠かせないと考える施設（３つまで選択）

	回答者数	回答割合
①　食料品・日用品を買うための日常の買い物	265	37.5%
②　買回り品を買うための買い物	382	54.1%
③　飲食店（レストラン、喫茶店、カフェなど）	342	48.4%
④　通院（総合病院）	363	51.4%
⑤　通院（医院、診療所など）	213	30.2%
⑥　通勤・通学（仕事先・学校など）	167	23.7%
⑦　市の窓口（市役所・出張所など）	346	49.0%
⑧　図書館・文化施設	252	35.7%
⑨　公民館・集会所・コミュニティ施設	136	19.3%
⑩　スポーツ・運動施設	196	27.8%
⑪　保健施設・福祉施設	201	28.5%
⑬　幼稚園・保育園などの子育て関連施設	161	22.8%

問 10　公共交通機関の利用頻度

週に 5 日以上	週に 3～4 日	週に 1～2 日	月に 1～2 日	年に数回	その他
12	6	18	88	425	121

問 11　運転免許の自主返納意向

自主返納しようと思う	自主返納しようとは思わない	わからない	運転免許を持っていない
339	69	231	43

3) お住まいについて

問 12　現在のお住まいの形態

持ち家の一戸建て	持ち家の集合住宅	賃貸アパート、マンション	賃貸の一戸建て	給与社宅、学生寮	公営住宅	その他
598	4	50	21	3	9	9

問 13　年齢現在のお住まい（住居および周辺の環境）の満足度

満足している	まあまあ 満足している	やや不満である	不満である
255	276	103	54

問 14　現在のお住まい（住居および地区）での居住継続意向

住み続けたい	どちらかと言えば 住み続けたい	わからない	できれば将来は 他の地区/市外に移り住みたい
361	171	118	45

問 15　望ましいと考えるお住まいの地区の条件（１～５の順位で回答）

	平均順位
公共施設、医療施設、商業施設などの都市機能が充実している	1.95
駅やバス停などが近く、公共交通が利用しやすい	2.73
幹線道路などが利用でき、自動車での移動が便利である	2.89
職場や通学先に近い	3.63
公共交通や都市施設の利用には不便だが、緑豊かで静かである	3.72

4）佐野市のこれからのまちづくりについて

問 16　人口減少や少子高齢化により影響が生じると困ること

	回答者数	回答割合
① 利用者の減少により、スーパーなどの店舗が撤退する	457	64.7%
② 鉄道やバスの運行本数が減る、路線がなくなる	161	22.8%
③ 商店街や駅前のにぎわいがなくなる	72	10.2%
④ 道路や水道などのインフラが維持・更新できなくなる	239	33.9%
⑤ 病院や学校、福祉施設などの公益施設が統廃合されて減る	326	46.2%
⑥ 働き手の減少により、企業が撤退する	114	16.1%
⑦ 高齢化の進行により、医療費などの社会保障費が増加する	489	69.3%
⑧ 人が減り、地域のコミュニティを維持できなくなる	116	16.4%

問 17　佐野市の今後のまちづくりにおいて、重視していくべきこと

	回答者数	回答割合
① 日常の生活に必要な身近な買い物環境・サービス機能の確保	481	68.1%
② 駅やバスターミナルなど、市内の拠点への移動に便利な公共交通網の充実	246	34.8%
③ 拠点となる既存市街地のにぎわいの再生・創出	93	13.2%
④ 公共施設等の都市機能が集約した、コンパクトなまちづくりの推進	162	22.9%
⑤ 高齢者や子どもたちが安全に暮らせるバリアフリー環境の整備	205	29.0%
⑥ 道路・公園や上下水道などの生活インフラの維持・整備	185	26.2%
⑦ 自然災害への対策など、災害に強い市街地環境づくり	210	29.7%
⑧ 空き地や空き家などの有効活用によるまちなか居住の推進	203	28.8%
⑨ 中山間部や郊外でも安心して暮らせる拠点や交通ネットワークづくり	162	22.9%

問 18　佐野市のまちづくりへの参加意向

積極的に参加したい	機会があれば参加したい	特にまちづくり活動への興味・関心はない	その他
31	355	217	63

5.　これからの佐野市のまちづくりについてのご意見・ご提案（自由記述）

○これからの佐野市のまちづくりについて　意見数：16 件

○身近な地区でのまちづくりについて　意見数:112 件

○その他　意見数：100 件

6.2 市民ワークショップ

会場	まちなか活性化ビル「佐野未来館」2 階　市民ギャラリー
開催日時	令和元(2019)年 8 月 7 日　13:00～17:00
内容	参加者を市街地ごとに 4 つのグループに分け、地域ごとの現状の課題や将来のまちづくりのあり方等についてグループワーク、発表
参加者数	市民 38 名（中学生、高校生、短・大学生、子育て世代、シニア、町会）

6.3 市民説明会

開催日	開催場所	参加者数（延べ参加人数 92 名）
令和 2(2020)年 6 月 29 日	田沼中央公民館	24 名
令和 2(2020)年 6 月 30 日	葛生あくとプラザ	15 名
令和 2(2020)年 7 月 1 日	佐野市文化会館	53 名

6.4 パブリックコメント

意見募集期間	令和 2(2020)年 10 月 16 日～令和 2(2020)年 11 月 16 日
募集結果	意見者数 0 名　意見数 0 件