

# 佐野市立地適正化計画

## －概要版－



令和 3 (2021) 年 3 月  
佐野市



さのまる◎佐野市

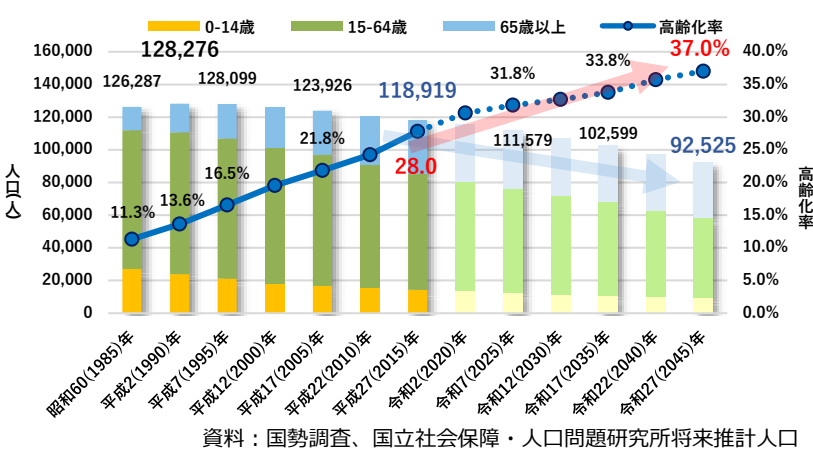


立地適正化計画とは

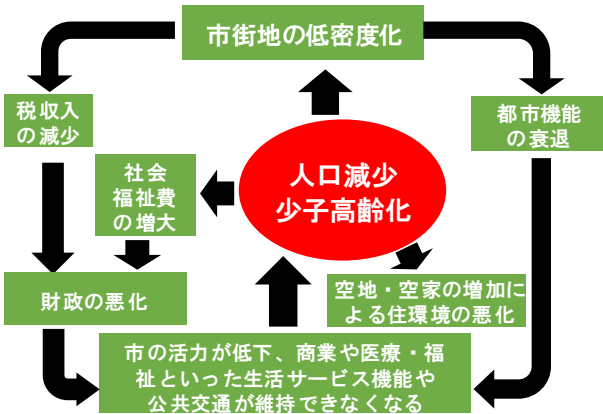
- 立地適正化計画制度は、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業といった都市機能の立地を適正に誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための包括的なマスタープランとして、平成26年の都市再生特別措置法の改正に伴い創設された制度です。
- 立地適正化計画では、おおむね20年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方や、具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等を定めます。

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27（2045）年には、本市の人口の37%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。



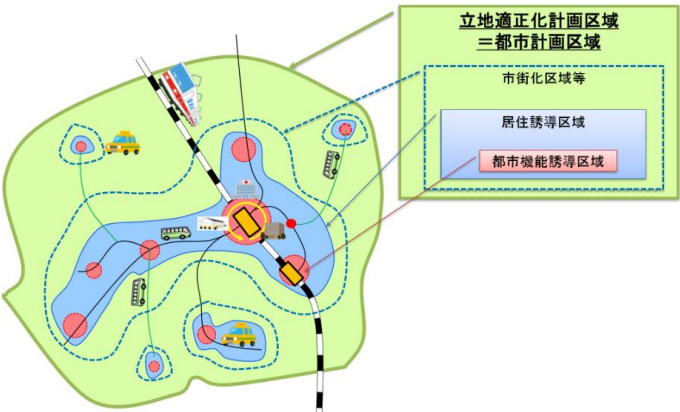
図：本市の人口および高齢化率の推移



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、商業施設など） |
| 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）                      |



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

図：立地適正化計画の区域

## 計画期間

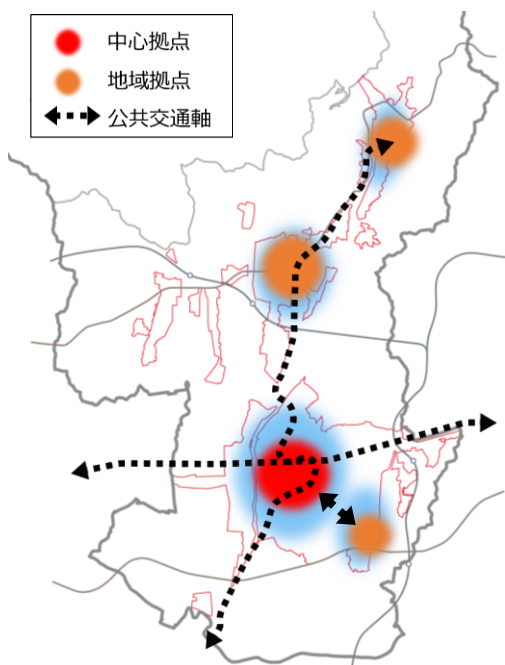
本計画の目標年次については、概ね20年後である令和20（2038）年度とし、人口減少・超高齢社会に対応した長期的な取組をもとに将来の本市の姿を展望することとします。また、本計画は、社会情勢の変化や施策の進捗状況、上位・関連計画の見直し等を踏まえて、概ね5年ごとに見直しを行うものとしてします。

## まちづくりの方針

- 本計画では、第2次都市計画マスタープランで位置付けた拠点連結型(いもフライ)都市構造の実現に向けたまちづくりの方針及び誘導方針を設定します。

|              |                                                                                           |                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| まちづくり<br>の方針 | 4つの拠点の特色を活かしたまちなか居住の推進<br>～持続可能な『拠点連結型(いもフライ)都市構造』の実現を目指して～                               |                                                                           |
|              | 【誘導方針1】<br>各市街地の特徴・役割を活かした<br>魅力ある拠点づくり                                                   | 【誘導方針2】<br>その土地の暮らしの良さを感じられる<br>快適な居住環境の形成                                |
|              | 特徴の異なる各拠点において、市街地に必要な機能や役割を明確にし、その土地の資源・ストックを上手く活用することで、まちなかの賑わいの向上や交流の活性化に資する都市機能の誘導を図る。 | 地域に見合った快適な暮らしを居住者が享受できるように、生活サービスが充足するまちなかや居住環境の確保がしやすい拠点周辺に対して、居住の誘導を図る。 |
|              | 【誘導方針3】<br>まちなか・拠点の機能分担や交流を支える持続可能な公共交通ネットワークの形成                                          |                                                                           |
|              | 都市機能の集約による拠点形成と拠点周辺への居住誘導と連携しながら、交流の活性化に資する持続可能な交通体系の形成に取り組む。                             |                                                                           |

## 目指すべき本市の骨格像



- 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これら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・居住誘導区域、誘導施設

**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。

**誘導施設とは**  
誘導施設とは、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能増進施設です。

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。

**【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

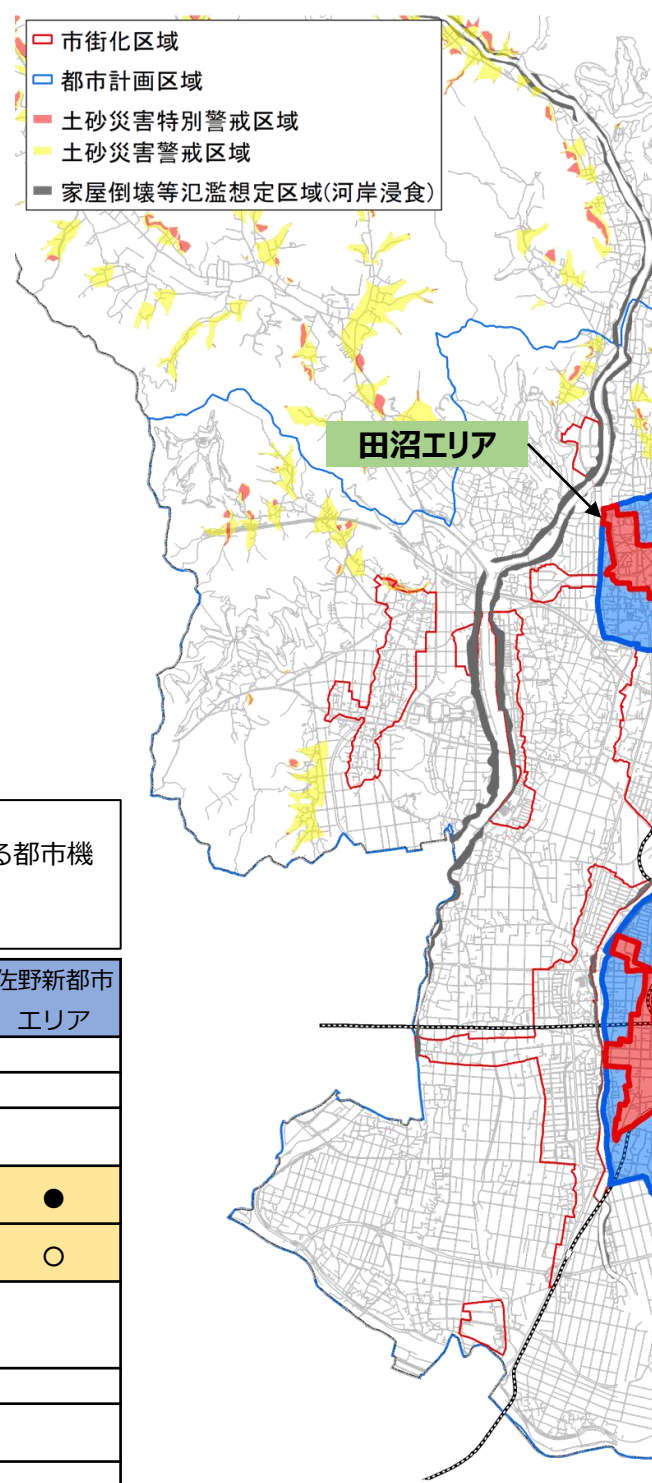
**【Step 3】都市機能の立地状況より誘導区域の区画を設定**  
➤ 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や、市有施設の配置を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区画を決定する。

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

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

|         | 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                                | ○     | ◎     | ◎     | ○        |



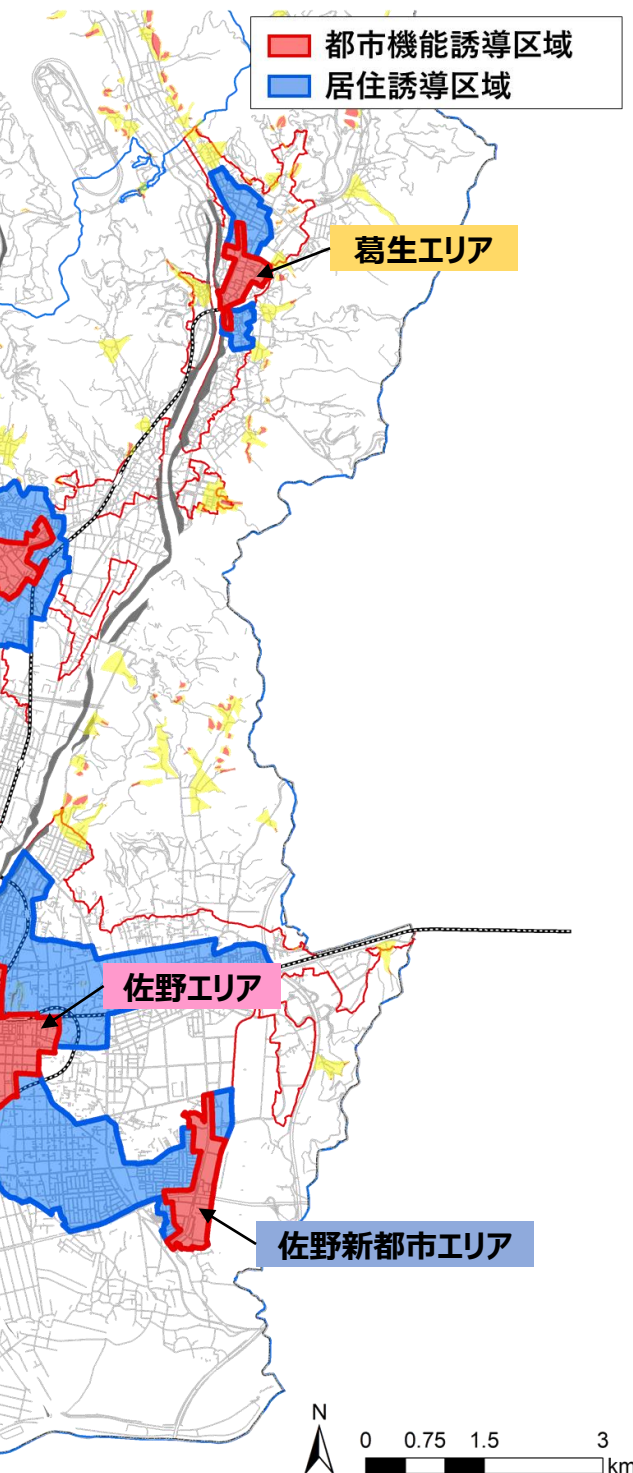
※土砂災害（特別）警戒区域、家屋倒壊

図：都市機能誘導区

立地を誘導すべき、医療・福

## 居住誘導区域とは

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。



等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含めない。

域及び居住誘導区域

## 居住誘導区域の設定ステップ

除外範囲の検討

### 【Step 1】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。

### 【Step 2】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)は除外する。

ベースとなる区域の検討

### 【Step 3】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。

### 【Step 4】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。

### 【Step 5】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。

個別調整

### 【Step 6】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。

### 【Step 7】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。

拠点ごとに実際の利便性の状況や、区域の連続性等を踏まえ個別調整し、最終的に地形地物に沿って居住誘導区域を設定

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 中心市街地の商業の活性化等に対する支援措置                          |
|              |                  | 3 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 | 4 都市再生推進法人の設立検討                                  |
|              |                  | 5 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       | 6 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            |
|              |                  | 7 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                |
|              |                  | 8 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 |
|              |                  | 9 まちなかへの子育て支援機能の立地誘導                             |
|              |                  | 10 交通結節点の機能強化、拠点交流施設の維持・整備                       |
|              |                  | 11 商業系用途の立地に適した用途地域の見直し                          |
| 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                                |
|              |                  | 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                   |
|              | 市独自で取り組む施策       | 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

ー 5 ー



## 計画の推進と進捗評価

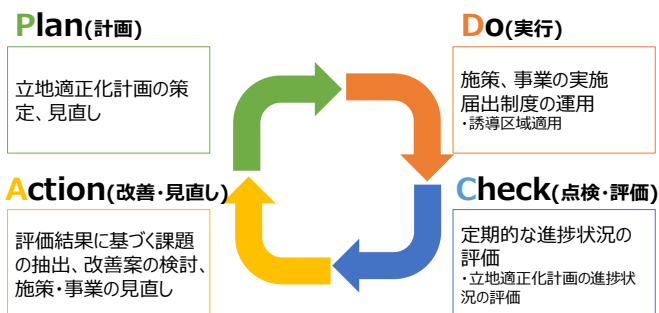
### 評価指標及び目標値

- 本計画の進捗状況や施策の効果の発現状況を客観的、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つの分野についてそれぞれ設定します。
- 人口密度等、長期的観点からの評価が必要な指標の目標年次は、計画期間の最終年となる2038年とします。その後については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くこととします。

|                | 評価指標                                                             | 基準値                                                    | 目標値（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<br>(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)  | 23/28種類<br>82.1% / 100%【2020年】                         | 28/28種類<br>100% / 100%【2038年】                                                                    |
|                | 都市機能誘導区域内の地価公示価格の平均値                                             | 42,750円【2020年】                                         | 基準年の地価公示価格の平均値以上【2038年】                                                                          |
|                | 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） | ・佐野駅周辺：52.7%<br>・田沼駅周辺：10.2%<br>・葛生駅周辺：7.6%<br>【2019年】 | ・佐野駅周辺：60%<br>・田沼駅周辺：15%<br>・葛生駅周辺：15%<br>【2038年】<br>(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) |
| 居住分野の指標及び目標値   | 空き家バンクの活用件数                                                      | 31件（累計）【2019年】                                         | 300件（累計）【2038年】                                                                                  |
|                | 居住誘導区域の人口密度                                                      | 36.8 人/ha【2015年】                                       | 36.8人/ha【2038年】                                                                                  |
|                | 居住誘導区域の人口割合（総人口に占める割合）                                           | 37.9%【2015年】                                           | 45.2%【2038年】                                                                                     |
|                | 居住誘導区域内の地価公示価格の平均値                                               | 34,195円【2020年】                                         | 基準年の地価公示価格の平均値以上【2038年】                                                                          |
|                | 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             | 79.60%【2019年】                                          | 85%【2038年】<br>(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)                                        |
| 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                                             | 1,926,105人/年【2019年】                                    | 1,979,600人/年【2038年】                                                                              |
|                | 市内の路線バスの利用客数<br>(コミュニティバス、民間路線バスの合計)                             | 308,003人/年【2019年】                                      | 321,500人/年【2038年】                                                                                |

### 計画の進行管理

- PDCAサイクルに基づき計画の進行管理を行います。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。
- 防災・減災の観点を取り入れたまちづくりに向けて、2023年度（令和5年度）までに「防災指針」を位置づけます。



図：PDCAサイクルに基づく進行管理

# SANO

## 佐野市立地適正化計画

— 概要版 —