

佐野駅南地域の再整備に関する政策提言

令和6年3月 佐野市議会

目 次

1. はじめに
2. 佐野駅南の現状
3. 政策提言区域の課題
4. 政策提言を行うことにより期待される効果
5. 調査研究の過程
6. 先進事例の調査研究内容
7. 先進事例の調査研究の結果から参考とすべき事項
8. 政策提言

1. はじめに

人口減少、高齢化が進行する中、都市基盤や建築物が老朽化・陳腐化するとともに、空き地や空き家の発生及び増加により中心市街地のスポンジ化・空洞化が進行し、まちなかの活力が減退することが危惧されている。

そこで、位置図（P 6）に示す政策提言区域（以下「政策提言区域」という。）について、公共公益施設や都市基盤施設の再整備を行うことにより、安全で快適な都市環境を創造しようとするものである。

2. 佐野駅南の現状

①佐野駅南土地区画整理事業

昭和 51 年度に佐野駅南約 33 ヘクタールを整備する駅南市街地開発事業基本計画を策定した。

昭和 53 年度に地元の意向調査を行い、その分析及び財政負担等を考慮し、より優先度の高い区域として 10.1 ヘクタールを実施することとし、昭和 55 年度に都市計画決定、昭和 56 年度に事業計画決定を行い、昭和 56 年度から事業に着手し、平成 12 年度に完了した。

当初の計画区域と事業を実施した区域の残り約 23 ヘクタールについては、平成 3 年度に権利者の意向調査を行い、区画整理事業を実施すべきとする回答が約 25%と低い値であったこと及び概算の事業費を試算したところ莫大であったことから、その後の事業の進展は図られなかった。

②駅南公園西土地区画整理事業

平成 17 年 2 月に新佐野市誕生、新庁舎建設に際し庁舎へのアクセス向上に寄与するため、平成 25 年度に中心市街地道路整備基本計画を作成した。

この計画において、佐野駅北側からの交通を担う唐沢観光通り（市道 1 級 2 号線）から防災拠点となる庁舎へアクセスする場合、接続する道路が狭あいなこと及び一方通行の交通規制があることから、市道佐野 57 号線を拡幅整備することが位置づけられた。

道路拡幅の事業手法は、事業箇所が中心市街地であることから、防災性の向上と土地利用の促進を考慮し、未接道の宅地がある箇所を含んだ一部区域 0.7 ヘクタールを区画整理事業で実施し、残りの区間は道

路事業で拡幅することとした。

平成 26 年度から平成 27 年度にかけて地元説明会及び地元権利者による検討委員会を開催し、意見を取りまとめた。

平成 28 年度には市道佐野 57 号線周辺整備基本計画を策定し、平成 30 年度に都市計画決定と事業計画決定を行って事業に着手し、現在事業実施中である。

③政策提言区域の今後の開発計画

現時点で佐野駅南周辺において面的な新たな開発計画はない。

政策提言区域について、都市計画マスタープランでは、「様々な都市機能が集積し、それぞれが有機的に連携、支援され、利便性の高い交通環境を有する拠点」に位置付けられている。

佐野市立地適正化計画では、「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都市機能誘導区域」に位置付けられている。

第 2 次佐野市中心市街地活性化基本計画では、「戦略的なまちなか活性化エリア」の中に位置づけられ、様々な都市機能を集約する都市空間を再生するとともに各種活性化事業や施策を戦略的に実施するエリア、佐野のシンボルとなるような魅力的なまちなみ形成や商業業務機能等の集約を図るエリアといった位置付がされている。

3. 政策提言区域の課題

- ①住宅密集地でありながら道路が狭あいであり、接道していない家屋があることから、消防自動車等の緊急車両の進入ができないなど防災面において課題がある。
- ②自動車通行道路が未整備のため、日常生活において車社会の利便性の享受ができていない。
- ③地域住民の高齢化等による店舗の廃業や空き家の増加など中心市街地としての機能が低下している状況にあり、本市の求める快適で質の高い住環境とかい離がある。
- ④再整備を行うに当たり、地権者である地域住民の理解と支持が得られるか不明である。
- ⑤再整備を行うに当たり、多額の費用を要することが見込まれる。

4. 政策提言を行うことにより期待される効果

- ①本市の求めるコンパクトシティの実現と良好な住環境の整備ができることで、快適で豊かで健やかな社会の実現や定住促進につながる。
- ②中心市街地の活性化により「選ばれる佐野市」となり、転入者の増加、スポンジ化現象の抑制、市税収入の増に寄与する。
- ③散在した低未利用地や共同利用希望者の土地を集約化することで、敷地規模の拡大や土地の高度利用を図り、ゆとりある良好な市街地環境の形成につながる。
- ④駅近の立地を生かし、付加価値物件に生まれ変わることができる。
- ⑤空き家対策と高齢者世帯の不動産管理に寄与する。特に、高齢者世帯にあっては、所有する土地・建物の相続や管理に不安を抱えており、不動産を売却して賃貸住宅への住み替えが行われるなど資産の有効利用につながる。

5. 調査研究の過程

日程	活動	内容
令和4年	委員による地域課題についての現状調査	
令和4年 10月25日	建設常任委員会及び厚生常任委員会での所管事務調査	①佐野駅周辺のこれまでの開発事業の経緯・経過について ②佐野駅周辺の今後の開発計画について ③政策提言をする対象エリアの現状認識について ④その他（関連質疑）
令和4年 11月14日 11月15日	建設常任委員会による先進事例の調査（行政視察） 北海道小樽市 北海道北広島市	①小樽駅前第3ビル周辺地区 第一種市街地再開発事業について ②駅西口周辺エリア活性化事業 市有地A 個別事業計画について

6. 先進事例の調査研究内容

北海道小樽市：小樽駅前第3ビル周辺地区 第一種市街地再開発事業について

(1) 事業の概要について

- ①事業を実施したきっかけは何か、市民からの要望について
- ②事業の施工主体について（小樽市か組合か）
- ③特定業務代行方式の採用（制度）について
- ④事業総額と財源内訳について
- ⑤当初計画していた事業期間・事業費で事業を完了できたか、できなかった場合の要因と事業期間と事業費の変更について

(2) 事業の実施について

- ①区域外の店舗や隣接する駅との調整について
- ②未相続地や所有者不明の土地の対処について

(3) 地権者や住民などどのようなコミュニケーションを図ったかについて

- ①権利者に事業の理解を得るための事業説明会以外に何か特別に実施したかについて
- ②事業の反対者への対処について

北海道北広島市：駅西口周辺エリア活性化事業 市有地A 個別事業計画について

(1) 事業の概要について

- ①民間企業と連携での事業だが、パートナー協定の内容・協定連結前の手続について
- ②事業主体と事業費の負担、事業総額と財源内訳について
- ③事業の進捗状況について（当初の計画どおり進んでいるか）、遅れている場合の要因について

(2) 周辺地域への効果について

- ①事業着手前の課題について
- ②事業終了後、どのような効果を得ることを期待して実施したかについて
- ③事業区域の近隣で、この事業を契機としての民間での開発などの整備が行われたか、開発計画等が拳がったかについて

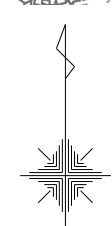
7. 先進事例の調査研究の結果から参考とすべき事項

- ①地権者や地域住民とのコミュニケーション等について確認し、計画説明会及び事業説明会の開催以外にも、周辺地権者に個別に事前説明を行ったり、説明会にお越しになれない方々に向けて、計画に関する説明動画を市ホームページに掲載したりするなど、地権者や地域住民の意向を十分反映できるようコミュニケーションを取り、開発事業を行っていた。
- ②民間企業と「パートナー協定」を締結し、官民連携での開発事業を行っていた。事業費の面で、全てパートナー企業の負担で実施している事業もあった。
- ③駅前という立地から、地域の住民、市を訪れる多くの人、多様な人材を出迎える新たな玄関口となることを意識した開発事業を行っていた。

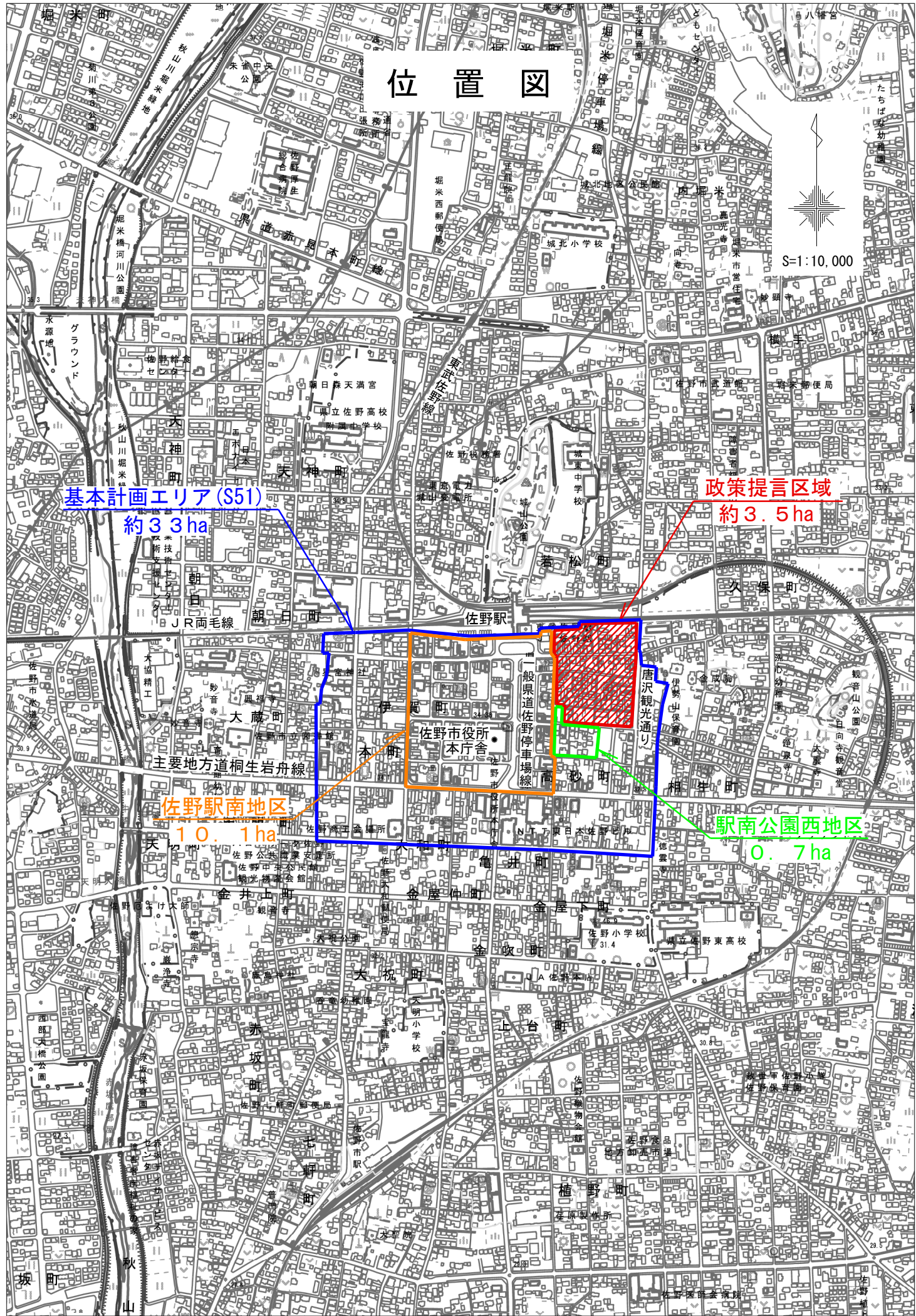
8. 政策提言

- ①現在、佐野駅南周辺において面的な新たな開発計画がないことから、政策提言区域の現状及び課題を踏まえ、当該区域の今後のまちづくりの方向性を検討し、当該区域のまちづくりビジョンを示すこと。
- ②政策提言区域のまちづくりビジョンを示す際は、地域住民の意向を把握すること。
- ③政策提言区域のまちづくりビジョンを踏まえた再整備の検討に当たっては、地域住民の意向を把握した上で、区画整理や道路整備、民間開発事業者との連携など、また、これらを組み合わせるなどして、安全で快適な都市環境の整備に資するようにすること。

位置図



S=1:10,000



基本計画エリア(S51)
約33ha

政策提言区域
約3.5ha

佐野駅南地区
10.1ha

駅南公園西地区
0.7ha