

第13回佐久市都市計画審議会会議次第

日 時：平成29年11月22日（水）

午後2時から

場 所：佐久市役所南棟3階 大会議室

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

（1）議事録署名委員の指名

（2）事務報告

①傍聴者報告

②前回（第12回）議案の処理状況等報告

（3）議案審議

第1号議案 佐久都市計画土地区画整理事業の決定（案）について

第2号議案 佐久都市計画用途地域の変更（案）について

第3号議案 佐久都市計画地区計画（佐久南部地区）の決定（案）について

第4号議案 佐久都市計画準防火地域の変更（案）について

（4）調査審議

・佐久市都市計画マスタープラン改定計画（素案）について

（5）その他

4 閉 会

佐久市都市計画審議会委員名簿

(順不同 敬称略)

任期 平成28年1月27日から
平成30年1月26日まで

委員区分	氏 名	現職名・履歴等	備 考
第1号委員 学識経験者	ヤマグチ ヤスノリ 山口 康憲	長野県建築士会 佐久支部 副支部長	
	アサヌマ ヒロシ 浅沼 博	佐久浅間農業協同組合 代表理事副組合長	
	イカワ サトル 市川 寛	佐久市農業委員会 会長	
	ナカガワ マサト 中川 正人	佐久商工会議所 副会頭	
	イノウエ マサキ 伊藤 雅章	佐久市区長 会長	
	タマダ ヤスシ 玉田 靖	信州大学繊維学部 副学部長	
第2号委員 市議会議員	イカワ ショウ 市川 将	佐久市議会 議員	
	イカワ ヒコノブ 市川 稔宣	佐久市議会 議員	
第3号委員	タケシゲ トモユキ 武重 智衛	市民代表	
	ハンダ カツエ 半田 かつ江	市民代表	
県の職員又は市の住民 関係行政機関若しくは	トヨダ アヤ 樋田 亜弥	市民代表	
	ナルサワ ケンジ 成澤 健司	市民代表	
	キタムラ シンタツ 北村 佳辰	市民代表	
	サカシタ コウヒロ 坂下 伸弘	佐久建設事務所 長	

第 1 3 回

佐久市都市計画審議会資料

平成 2 9 年 1 1 月 2 2 日

平成 29 年 11 月 22 日

第 13 回
佐久市都市計画審議会
事務報告

事務処理の概要

平成29年10月19日(木)に開催しました第12回佐久市都市計画審議会における議決事項はございませんでした。



29佐都第 74 号
平成29年10月30日

佐久市都市計画審議会
会長 玉田 靖 様

佐久市長 柳田 清二



佐久市都市計画審議会への議案の付議について

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、下記案件を都市計画審議会に付議します。

なお、審議の結果につきまして、平成29年11月22日(水)までに通知願います。

記

- 1 佐久都市計画土地地区画整理事業の決定(案)について
- 2 佐久都市計画用途地域の変更(案)について
- 3 佐久都市計画地区計画(佐久平駅南地区)の決定(案)について
- 4 佐久都市計画準防火地域の変更(案)について

建設部都市計画課まちづくり推進係
担当: 小林
電話: 0267-62-3404

「イオンモール」拡張計画に関連

佐久平駅南側 農業地域外す

県総合計画審部会が了承

県は10日、県総合計画審議
 会土地利用・事業認定部会
 (部長・春日十三男県農協
 中央会専務理事)を県庁で開
 いた。拡張が検討されている
 佐久市のショッピングセンタ
 ー「イオンモール佐久平」の
 計画に関連し、県は同市のJ
 R佐久平駅南側の樋橋地区の
 約23haを県土地利用基本計画
 の農業地域から外すことを示

し、同部会は了承した。県が
 近く同基本計画を変更する。
 農業地域の指定を外さない
 と、農振法に基づく農業振興
 地域からの除外ができず、大
 規模な開発は難しいという。
 一帯では、流通大手イオン(千
 葉市)傘下のイオンモール
 (同)がショッピングセンタ
 ーの拡張を検討。開発を計画
 する「樋橋地区土地区画整理

農業地域から外れる
 佐久市樋橋地区



準備組合」が10月、正式な組
 合設立に向けて佐久市に認可
 申請している。

県は3年ほど前から市との

調整を始め、樋橋地区の農地
 が商業地や住宅地などに転用
 されても、周辺での農地の集
 約化などに影響がないことを
 確認したとしている。

第1号議案

佐久都市計画土地区画整理事業の決定（案）について

佐久都市計画土地区画整理事業の決定（佐久市決定）

佐久都市計画佐久平駅南土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	佐久平駅南土地区画整理事業					
面 積	約21.4ha					
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	幅員	延 長	備 考
		幹線道路	都市計画道路 3・4・33 号 相生赤岩線	16m	約 346m	平成 14 年 10 月 24 日都市計画変更
		幹線道路	区 16m道路	16m	約 899m	
		区画道路	幅員 6.0mから 20.0m 通過交通の排除、走行速度の低減を踏まえながら、防災空間や供給処理施設の収納スペースとして、適宜配置する			
	公園及び 緑 地	計画区域内に公園1箇所を配置する。				
	その他の 公共施設	種 別	名 称	数 量	備 考	
		広場	みんなの広場(仮称)	約 0.4ha		
	公共 下水道	佐久公共下水道	約 21.4ha			
宅地の整備	道路計画、排水及び換地計画等との整合性を図り、宅地の整地を行う。					

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

隣接する佐久平駅周辺土地区画整理事業と連担した商業施設等の集積を図るとともに、利便性の高い住環境を確保した市街地形成のため、土地区画整理事業の決定を行うものである。

都市計画の理由書

【都市計画】佐久平駅南土地区画整理事業

本地区は、佐久平駅周辺の土地区画整理事業地の南側に位置し、区域のほとんどが、佐久平駅から半径 1 km 圏内に含まれる農振農用地です。

この地区は、北陸新幹線をはじめ、上信越自動車道や中部横断自動車道のインターチェンジへのアクセスが容易なことから、県内有数の高速交通の要衝となっています。

また、隣接する佐久平駅周辺地区では商業集積が進み、佐久圏域全体の商圈の中核を担うとともに、教育施設や医療機関などの都市機能の集積が著しく進展し、広範な地域からの人の流れを呼び込む一方、土地利用が飽和状態となっていることから、樋橋地区への開発圧力が高まっている状況にあります。

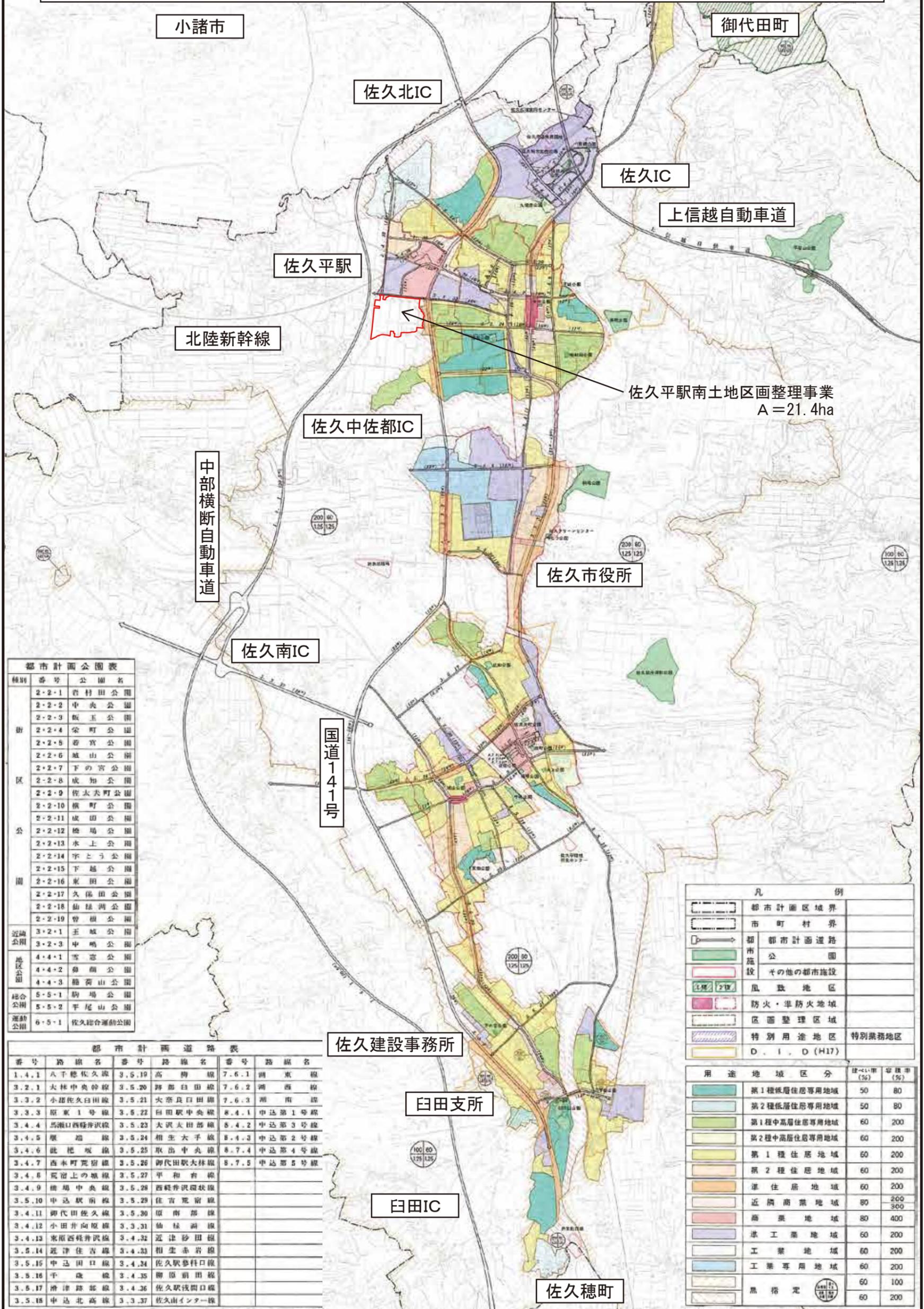
このような中、地元においては、佐久平駅周辺地区の都市化の進展に伴い、通過車両の増加による営農環境の悪化や、農業従事者の高齢化問題などの課題を抱えており、これに対処するため、平成 17 年に地権者からなる土地利用研究会を立ち上げ、土地利用に関する研究・協議を重ね、その結果、平成 27 年 2 月、地権者等全員の了解を得て樋橋地区土地区画整理準備組合を設立し、土地区画整理事業の手法を用いた計画的な土地利用に向けた検討を開始しています。

市では、このような樋橋地区の優れた立地特性や、地元において開発に向けた気運が高まっていること、また、国土利用計画（佐久市計画）等の上位計画において、都市的土地利用を推進していく地区との位置づけがあること、加えて、都市計画と農林漁業との調整措置について、平成 28 年 7 月に長野県農政部内で合意が得られたことを踏まえ、平成 28 年 7 月 27 日、佐久市都市計画マスタープランの一部改定を行い、樋橋地区の土地利用に関して、「都市的土地利用を推進する」ことを施策展開の方針として定め、あわせて主要施策として「佐久平駅周辺地区や岩村田地区と連携し、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地の形成を図ります。そのため、土地区画整理事業による都市基盤整備や、用途地域の設定などを推進します。」と明記したところです。

さらに、平成 28 年 8 月には、樋橋地区土地区画整理準備組合をはじめ商工団体や自治会など様々な関係者により構成される樋橋地区まちづくり推進委員会を設置し、5 回に渡る協議を経て、「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全体の活性化を生み出すまち」というまちづくりのビジョンや整備方針等をまとめ、平成 29 年 1 月、これらを地区計画や用途指定等、より具体的なまちづくり計画へ反映するよう市長に提言しています。

そこで、土地区画整理事業によりこれらの課題を解消し、隣接する佐久平駅周辺土地区画整理事業と連担した商業施設等の立地に伴う機能性の強化とにぎわい形成と交流の環境整備を図るとともに、利便性の高い住環境を確保したまちづくりを行うため、土地区画整理事業として、面積 21.4 ヘクタールについて決定するものです。

佐久都市計画土地地区画整理事業の決定総括図 (佐久市決定)



小諸市

御代田町

佐久北IC

佐久IC

上信越自動車道

佐久平駅

北陸新幹線

佐久平駅南土地地区画整理事業
A=21.4ha

佐久中佐都IC

佐久市役所

中部横断自動車道

佐久南IC

国道141号

佐久建設事務所

臼田支所

臼田IC

佐久穂町

種別	番号	公園名
街路公園	2-2-1	岩村山公園
	2-2-2	中央公園
	2-2-3	飯玉公園
	2-2-4	栄町公園
	2-2-5	若宮公園
	2-2-6	城山公園
	2-2-7	下の宮公園
	2-2-8	成知公園
	2-2-9	佐太夫町公園
	2-2-10	横町公園
	2-2-11	成田公園
	2-2-12	橋場公園
	2-2-13	水上公園
	2-2-14	宇とう公園
	2-2-15	下越公園
	2-2-16	東田公園
	2-2-17	久保田公園
	2-2-18	仙槌洲公園
	2-2-19	曾根公園
近隣公園	3-2-1	玉城公園
	3-2-3	中嶋公園
地区公園	4-4-1	雪志公園
	4-4-2	藤田公園
	4-4-3	藤原山公園
総合公園	5-5-1	駒場公園
	5-5-2	平尾山公園
運動公園	6-5-1	佐久総合運動公園

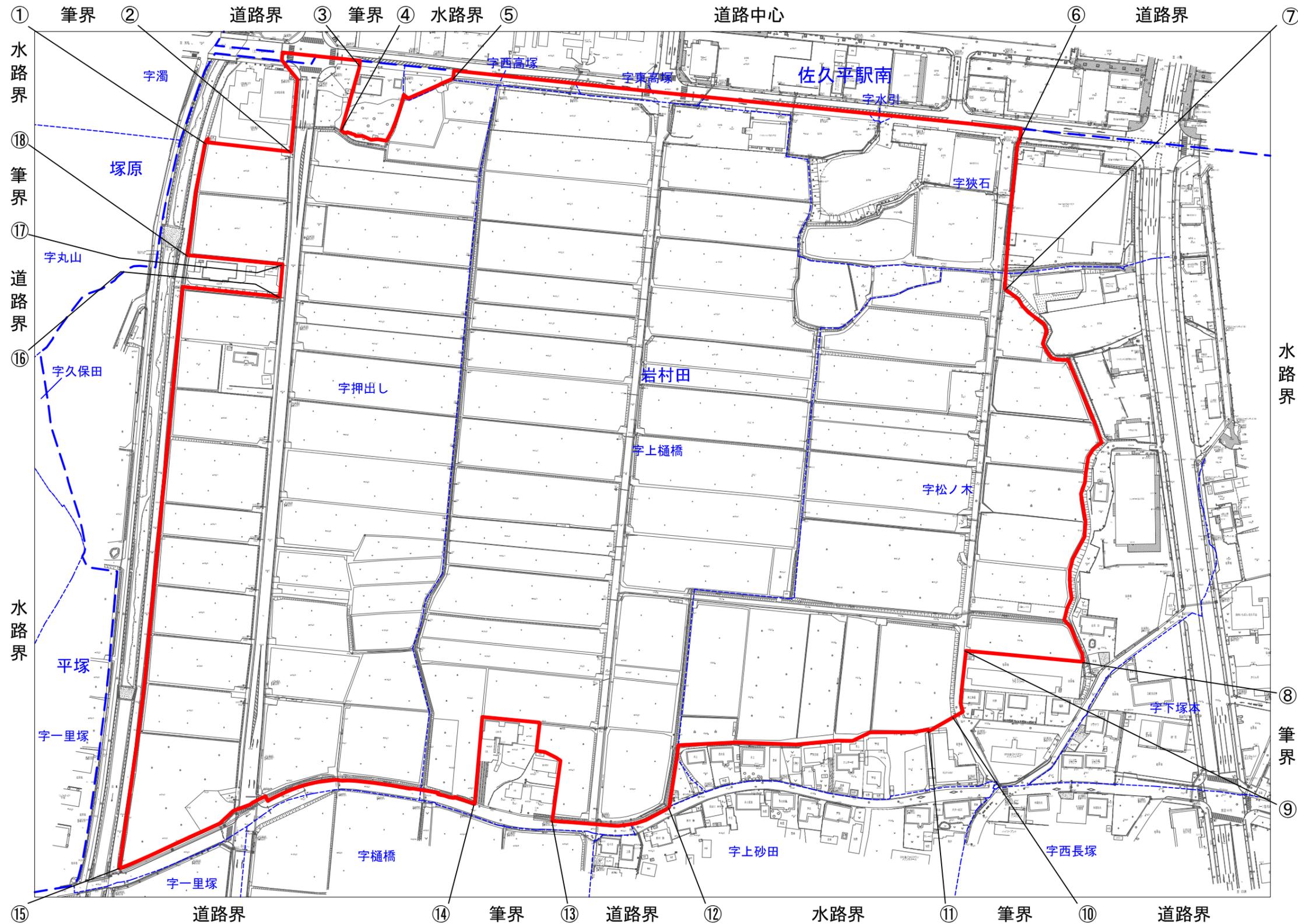
番号	路線名	番号	路線名	番号	路線名
1.4.1	八千穂佐久線	3.5.19	高柳線	7.6.1	湖東線
3.2.1	大林中央幹線	3.5.20	跡部臼田線	7.6.2	湖西線
3.3.2	小諸佐久臼田線	3.5.21	大奈具口田線	7.6.3	湖南線
3.3.3	原東1号線	3.5.22	臼田駅中央線	8.4.1	中込第1号線
3.4.4	馬淵口西野井沢線	3.5.23	大沢大田部線	8.4.2	中込第3号線
3.4.5	原畑線	3.5.24	相生大手線	8.4.3	中込第2号線
3.4.6	此花坂線	3.5.25	取田中央線	8.7.4	中込第4号線
3.4.7	西木町荒原線	3.5.26	御代田駅大林線	8.7.5	中込第5号線
3.4.8	尻宿上の堀線	3.5.27	平和南線		
3.4.9	鹿場中央線	3.5.28	西野井沢環状線		
3.5.10	中込駅前線	3.5.29	住吉荒原線		
3.4.11	御代田佐久線	3.5.30	原南線		
3.4.12	小田井向原線	3.3.31	仙槌洲線		
3.4.13	東原西野井沢線	3.4.32	近津砂田線		
3.5.14	近津住吉線	3.4.33	相生赤岩線		
3.5.15	中込田口線	3.4.34	佐久駅参道口線		
3.5.16	千歳線	3.4.35	御宿前田線		
3.5.17	津津路部線	3.4.36	佐久駅浅間口線		
3.5.18	中込北高線	3.3.37	佐久山インター線		

	都市計画区域境界	
	市町村界	
	都市計画道路	
	公園	
	その他の都市施設	
	風致地区	
	防火・準防火地域	
	区画整理区域	
	特別用途地区	特別業務地区
	D.I.D (H17)	

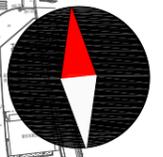
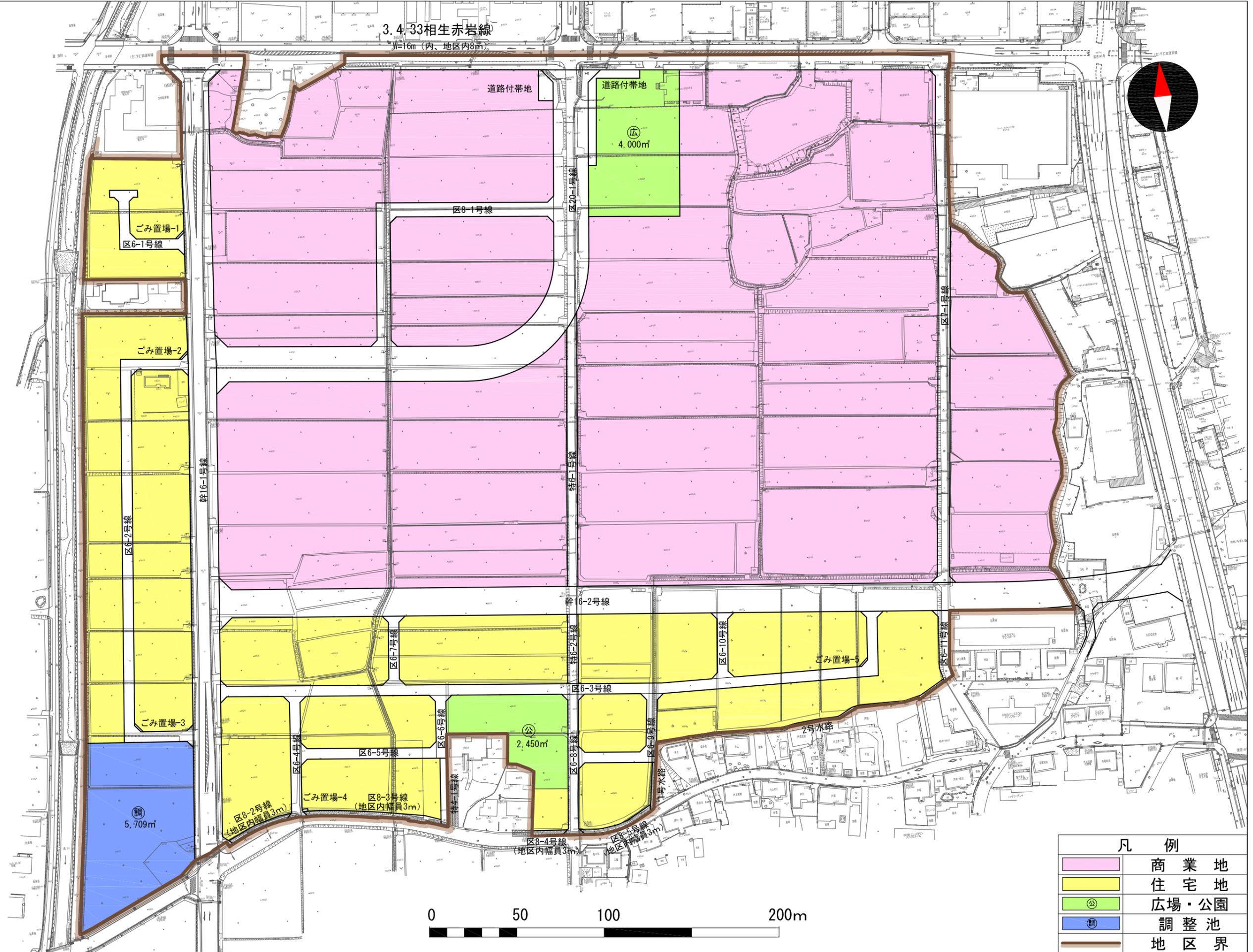
用途地域区分	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第1種低層住居専用地域	50	80
第2種低層住居専用地域	50	80
第1種中高層住居専用地域	60	200
第2種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	300
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
黒帯地	60	100
黒帯地	60	200

計画図

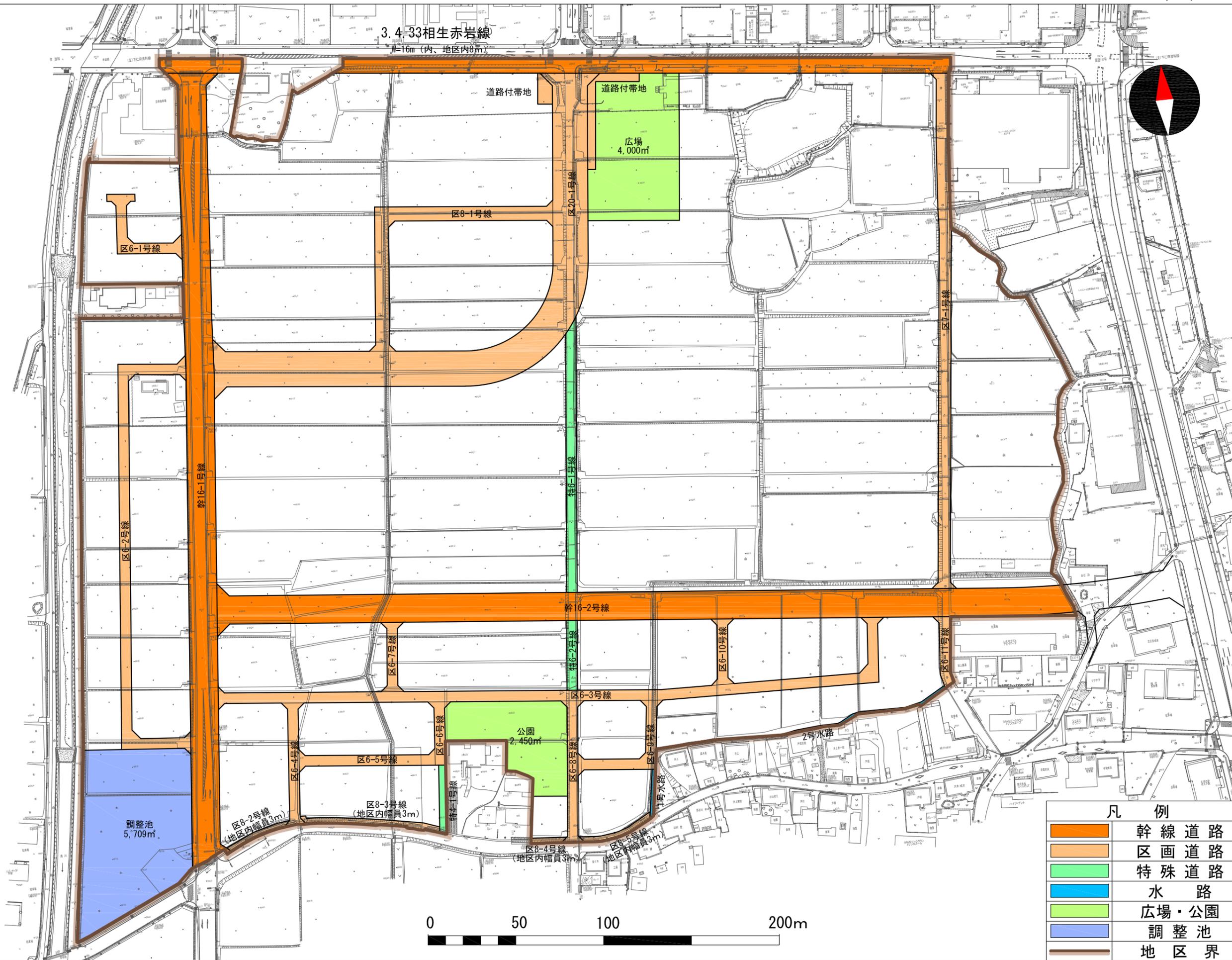
S = 1 : 2500



番号	字名	界類	設定理由	番号	字名	界類	設定理由	番号	字名	界類	設定理由
①～②	押出し	筆界	(都)相生赤岩線施工に伴う影響範囲による設定	⑧～⑨	松ノ木	筆界	街区用地による設定	⑮～⑯	押出し	水路界	水路用地による設定
②～③	押出し	道路界	(都)相生赤岩線施工に伴う影響範囲による設定	⑨～⑩	松ノ木	道路界	街区用地による設定	⑯～⑰	押出し	道路界	街区用地による設定
③～④	押出し	筆界	(都)相生赤岩線施工に伴う影響範囲による設定	⑩～⑪	松ノ木	筆界	街区用地による設定	⑰～⑱	押出し	筆界	街区用地による設定
④～⑤	押出し	水路界	(都)相生赤岩線施工に伴う影響範囲による設定	⑪～⑫	松ノ木～上槌橋	水路界	街区用地による設定	⑱～①	押出し	水路界	水路用地による設定
⑤～⑥	西高塚～狭石	道路中心	(都)相生赤岩線施工範囲による設定	⑫～⑬	上槌橋	道路界	街区用地による設定				
⑥～⑦	石狭～松ノ木	道路界	(都)相生赤岩線施工に伴う影響範囲による設定	⑬～⑭	上槌橋	筆界	街区用地による設定				
⑦～⑧	松ノ木	水路界	街区用地による設定	⑭～⑮	上槌橋～押出し	道路界	街区用地による設定				



凡 例	
	商業地
	住宅地
	広場・公園
	調整池
	地区界



都市計画の策定の経緯の概要

資料No.1-7

佐久都市計画土地区画整理事業の決定

事 項	時 期	備 考
佐久市都市計画審議会 (素案の調査審議)	平成29年 3月23日(木)	
地元説明	平成29年 3月27日(月) 平成29年 3月28日(火)	
公聴会開催の公告	平成29年 5月12日(金)	
素案の閲覧	平成29年 5月12日(金) から 平成29年 5月26日(金) まで	閲覧期間 2週間 公述の申出 3件
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年 6月 4日(日)	公述人3名
長野県知事事前協議	平成29年 6月15日(木)	
佐久市都市計画審議会 (素案の審議)	平成29年 6月27日(火)	
長野県知事事前協議回答	平成29年 7月19日(水)	
公聴会開催公告	平成29年 7月20日(木)	
素案の閲覧	平成29年 7月20日(木) から 平成29年 8月 3日(木) まで	閲覧期間 2週間 公述の申出 0件
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年 8月11日(金)	
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	平成29年 9月11日(月)	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月14日(木)	
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月14日(木) から 平成29年 9月28日(木) まで	縦覧期間 2週間 縦覧者 1名 意見書 1件
長野県知事協議回答	平成29年11月20日(月)	
佐久市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	平成29年11月22日(水)	

都市計画決定告示
(都市計画法第20条第1項)

平成29年11月下旬

佐久都市計画土地区画整理事業の決定に係る縦覧結果

1 縦覧の概要

(1) 縦覧期間

平成29年9月14日(木)から9月28日(木)までの15日間

(2) 計画案の公表方法

ア 佐久市ホームページへの掲載

イ 佐久市役所都市計画課窓口に閲覧用として設置

(3) 意見書の募集方法

ア 郵送

イ 直接持参(佐久市役所都市計画課)

2 縦覧結果

(1) 提出された意見 1名8件

(2) 提出された意見の概要とそれに対する市の考え方 別紙のとおり



(別紙様式)

意見書

(整理番号)

佐久都市計画 土地用途整理事業の決定に係る
次のおり意見を述べます。
都市計画係

に対して、

平成 29 年 9 月 28 日

佐久市長 柳田清二様

住所

〒385-0022 佐久市岩戸町971-1

ふりがな
氏名

こぶき
小柳 明子

(電話)

0267-65-8497
090-8726-0609

意見の要旨

・ 佐久にはすでに人口に達して過大な商業施設が存在しており、少子化が進むなか、新たな商業地帯の開発は不要で、既存地帯の活用を図るべきです。

・ 佐久平駅近辺に生息が長び出したノドリの学名絶滅危惧種「B」種のヒナコロシの被害場となつていよ可能性があり、この地域の緑地の回復と減らすべきではありません。また、他にも貴重動植物が生息

生育している可能性があり、これらへの影響については調査、評価するべきです。どうして開墾という場合は、貴重動植物の保全に配慮し、

これらを観察することの場と地帯内に設けるべきです。

・ 「公園と1箇所を設ける」とよすがが、~~緑地~~ 地目公園程以上の規模のものにすべきです。
(緑地帯の確保も考慮して)

・ 「まちづくり推進委員会」へも、一般市民も参加できるようにすべきです。
(佐久市界にあって、重要動植物の生息場であることを)

・ 計画策定のペースが一年未満であり、市民の方から意見聴取を行うためには不十分であると

- (備考)
- 1 意見は400字程度とし、簡潔にまとめてください。
 - 2 区域、位置等を特定して意見を述べる場合は、その位置等が容易に判読できるよう、縮尺2,500分の1以上の位置図を添付してください。
 - 3 自治会、組合、団体等の組織を代表して記入する場合は、組織名及び代表者氏名を明記してください。

・ 関覧・搬送の場所を増やし、市HPでもお知らせを行うべきである。
・ 広報から意見募集までの期間が短縮される。長くお待たせです。

(注) 用紙はA4判横長の横書き左とじとします。

佐久都市計画土地区画整理事業の決定に係る縦覧に対して提出された意見の概要とそれに対する市の考え方

No.	意見・提言要旨	市の考え方
1	人口に対して既に過大な商業施設が存在しており、少子化が進む中、新たな商業地の開発は不要で、既存の商業地の活用を図るべき。	<p>佐久平駅南地区は、新幹線や高速道路へのアクセスの良さから、県内でも有数の高速交通の要衝となっており、隣接する佐久平駅周辺地区の土地利用率が99%を越えていることから、都市的土地利用に対する需要が高まっている地区でもあります。</p> <p>また、長野県が策定した区域マスタープラン等、各種計画においても、その立地特性を生かした商業業務拠点、交流拠点として位置づけられてきた経過があります。</p> <p>これらのことから、市では、平成27年度に策定した「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえ、新たな人の流れを生み出し、活力ある「まち」の創生を目指すため、平成28年度に「佐久市都市計画マスタープラン」の一部改定を行い、佐久平駅南地区においては、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地を形成するものとして方針を定めております。</p>
2	佐久平駅近辺に生息する長野県レッドリストの絶滅危惧種IB類のヒナコウモリの餌場となっている可能性があり、この地域の緑地面積を減らすべきではない。また、他にも貴重な動植物が生息・生育されている可能性があるため、それらへの影響について調査、評価するべき。	長野県版レッドデータブックは開発行為等における直接的な規制をかけるものではなく、また環境アセスは施行面積が75ha以上の土地区画整理事業に対して必要と定められておりますが、事業を進めるうえでは、環境保全に留意して対応してまいります。
3	どうしても開発という場合は、貴重な動植物を保全し、それらを観察できる場を地区内に設けるべき。	土地区画整理事業の施行者となる組合に対し、意見として伝えてまいります。
4	「公園を1箇所配置する」とあるが、緑地面積の確保も考慮し、地区公園程度より規模を大きくするべき。	都市公園である市民交流ひろばが隣接していることも考慮し、土地区画整理事業等の規定に基づき配置しています。
5	佐久市民にとっても重要な地域であることから、「まちづくり推進委員会」へ一般市民も参加できるようにすべき。	樋橋地区まちづくり推進委員会は、市内の様々な立場や世代を代表する31名の皆様にご参画いただき、昨年度にまちづくりの提言書をいただきました。委員の中には、佐久大学の学生や市民活動団体の方もあり、市民の声が反映できたものと考えております。
6	計画策定のペースが1年未満であり、市民の意見聴取を行うには不十分。	<p>土地区画整理事業の計画策定につきましては、まず本年3月に計画素案を市ホームページや都市計画課窓口、各支所経済建設課、市役所本庁舎市民ホールで市民の皆様の閲覧に供するとともに、パブリックコメントを実施いたしました。</p> <p>合わせて市内2か所(市民創練センター、佐久平交流センター)において計画素案の住民説明会を開催し、ご意見を伺っております。</p> <p>その後、5月、7月には、それぞれ14日間にわたって素案の閲覧を行い、市ホームページや都市計画課窓口、各支所経済建設課や市役所本庁舎市民ホールで公表し、公述の申出を受け付け、意見聴取を行ってまいりました。</p> <p>また、市といたしましても、佐久平駅南地区(樋橋地区)の各種都市計画決定が市民生活に大きな影響を及ぼすものであると認識し、一昨年度から昨年度にかけて実施した、都市計画マスタープランの一部改定の手続き等を通しましても、多くの市民の皆様に計画の内容をご理解いただけるよう取り組んできたところでございます。</p> <p>今回の縦覧に先立ちましては、このような経過がありましたことにつきましても、ご理解をいただきたいと存じます。</p>
7	縦覧場所を増やし、市ホームページでも見られるようにするべき。	<p>都市計画法施行規則第10条に基づき、本市におきましては、縦覧場所を市役所建設部都市計画課と定め、公告しているところです。</p> <p>なお、市民の皆さまの利便に供するため、縦覧期間中においては、都市計画案と同一の資料を、市ホームページにも掲載しておりますことを申し添えます。</p>
8	公告から意見募集×切りまでの期間が短すぎるため、もっと期間を長くするべき。	公告の期間につきましては、都市計画法第17条において、公告の日から2週間と定められていることから、この期間での縦覧とさせていただきます。

第2号議案

佐久都市計画用途地域の変更（案）について

佐久都市計画用途地域の変更（佐久市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

【全体】

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 140ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	—	10m	19.4%
	約 117ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 152ha	8/10 以下	5/10 以下	1.5m	—	10m	
小計	約 409ha						
第二種低層住居専用地域	約 6.6ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	0.3%
第一種中高層住居専用地域	約 185ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.8%
第二種中高層住居専用地域	約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4%
第一種住居地域	約 672ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	31.8%
第二種住居地域	約 105ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.0%
準住居地域	約 130ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.1%
近隣商業地域	約 73ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.8%
	約 7.3ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 80ha						
商業地域	約 59ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.8%
準工業地域	約 298ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.1%
工業地域	約 92ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.3%
工業専用地域	約 46ha	20/10 以下	6/10 以下				2.2%
合計	約 2,113ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

交通利便性の高い佐久平駅周辺において、必要な商業機能や居住機能等の都市機能の集積促進を目指す中、樋橋地区の可能性を最大限に引き出せるよう、当該地区において都市計画マスタープランにおける都市の将来像に則したまちづくりを行うため、近隣商業地域、準住居地域及び第一種住居地域の指定を行い、魅力あるまちづくりを推進します。

【佐久市】

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 117ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	8.3%
第二種低層住居専用地域	約 6.6ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	0.5%
第一種中高層住居専用地域	約 146ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.4%
第二種中高層住居専用地域	約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.1%
第一種住居地域	約 417ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	29.6%
第二種住居地域	約 81ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.7%
準住居地域	約 110ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.8%
近隣商業地域	約 68ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.3%
小計	約 7.3ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 75ha						
商業地域	約 59ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.2%
準工業地域	約 229ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.3%
工業地域	約 92ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.5%
工業専用地域	約 46ha	20/10 以下	6/10 以下				3.3%
合計	約 1,409ha						100.0%

【御代田町】

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域 小計	約 140ha 約 152ha 約 292ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.5m 1.5m	— —	10m 10m	41.5%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.5%
第二種中高層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	約 255ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	36.2%
第二種住居地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
準住居地域	約 20ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
近隣商業地域	約 5.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.7%
商業地域	—	—	—	—	—	—	—
準工業地域	約 69ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.8%
工業地域	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 704ha						100.0%

佐久都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

赤字：変更前

【全体】

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 140ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	—	10m	
	約 117ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	19.6%
小計	約 152ha	8/10 以下	5/10 以下	1.5m	—	10m	19.4%
第二種低層住居専用地域	約 6.6ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	0.3%
第一種中高層住居専用地域	約 185ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.9%
							8.8%
第二種中高層住居専用地域	約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4%
第一種住居地域	約 670ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.1%
	約 672ha						31.8%
第二種住居地域	約 105ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.0%
準住居地域	約 124ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.0%
	約 130ha						6.1%
近隣商業地域	約 58ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 73ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.1%
小計	約 7.3ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.8%
	約 65ha						
	約 80ha						
商業地域	約 59ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.8%
準工業地域	約 298ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.3%
							14.1%
工業地域	約 92ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.3%
工業専用地域	約 46ha	20/10 以下	6/10 以下				2.2%
合計	約 2,090ha						100.0%
	約 2,113ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

交通利便性の高い佐久平駅周辺において、必要な商業機能や居住機能等の都市機能の集積促進を目指す中、樋橋地区の可能性を最大限に引き出せるよう、当該地区において都市計画マスタープランにおける都市の将来像に則したまちづくりを行うため、近隣商業地域、準住居地域及び第一種住居地域の指定を行い、魅力あるまちづくりを推進します。

赤字：変更前

【佐久市】

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 117ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	8.4% 8.3%
第二種低層住居専用地域	約 6.6ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	0.5%
第一種中高層住居専用地域	約 146ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.5% 10.4%
第二種中高層住居専用地域	約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.2% 2.1%
第一種住居地域	約 415ha 約 417ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	30.0% 29.6%
第二種住居地域	約 81ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.9% 5.7%
準住居地域	約 104ha 約 110ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.5% 7.8%
近隣商業地域	約 53ha 約 68ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.3% 5.3%
小計	約 7.3ha 約 60ha 約 75ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
商業地域	約 59ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.3% 4.2%
準工業地域	約 229ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.5% 16.3%
工業地域	約 92ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.6% 6.5%
工業専用地域	約 46ha	20/10 以下	6/10 以下				3.3%
合計	約 1,386ha 約 1,409ha						100.0%

【御代田町】

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域 小計	約 140ha 約 152ha 約 292ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.5m 1.5m	— —	10m 10m	41.5%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.5%
第二種中高層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	約 255ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	36.2%
第二種住居地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
準住居地域	約 20ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
近隣商業地域	約 5.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.7%
商業地域	—	—	—	—	—	—	—
準工業地域	約 69ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.8%
工業地域	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 704ha						100.0%

都市計画の理由書

【都市計画】用途地域の変更

本用途地域の変更案については、佐久市岩村田の一部の約 23 ヘクタールに商業系用途地域及び住居系用途地域を指定するものである。

用途地域の指定対象地区は、佐久駅周辺土地区画整理事業地の南側に位置する農振農用地である。本地区は佐久平駅から 1 km 圏内に含まれており、国道 141 号に近接するなど交通利便性に恵まれた区域である。また、北陸新幹線佐久平駅をはじめ上信越自動車道佐久 IC や中部横断道佐久中佐都 IC へのアクセスが容易なことから、高速交通の要衝となっている。

一方、佐久平駅周辺の都市基盤整備が進められたこともあり、大型商業施設を含む多様な都市機能の集積が進み、都市拠点の形成が図られているが、隣接する佐久駅周辺土地区画整理事業施行地区での土地利用率は 99% となり、本地区への開発圧力は強まってきている。

また、主要地方道下仁田浅科線沿線で虫食的に開発が行われていることや、本地区への通過車両の増加による農作業への危険性の増大、農業従事者の高齢化問題等を抱え、一体的、均衡ある開発を望む声が強まっている。

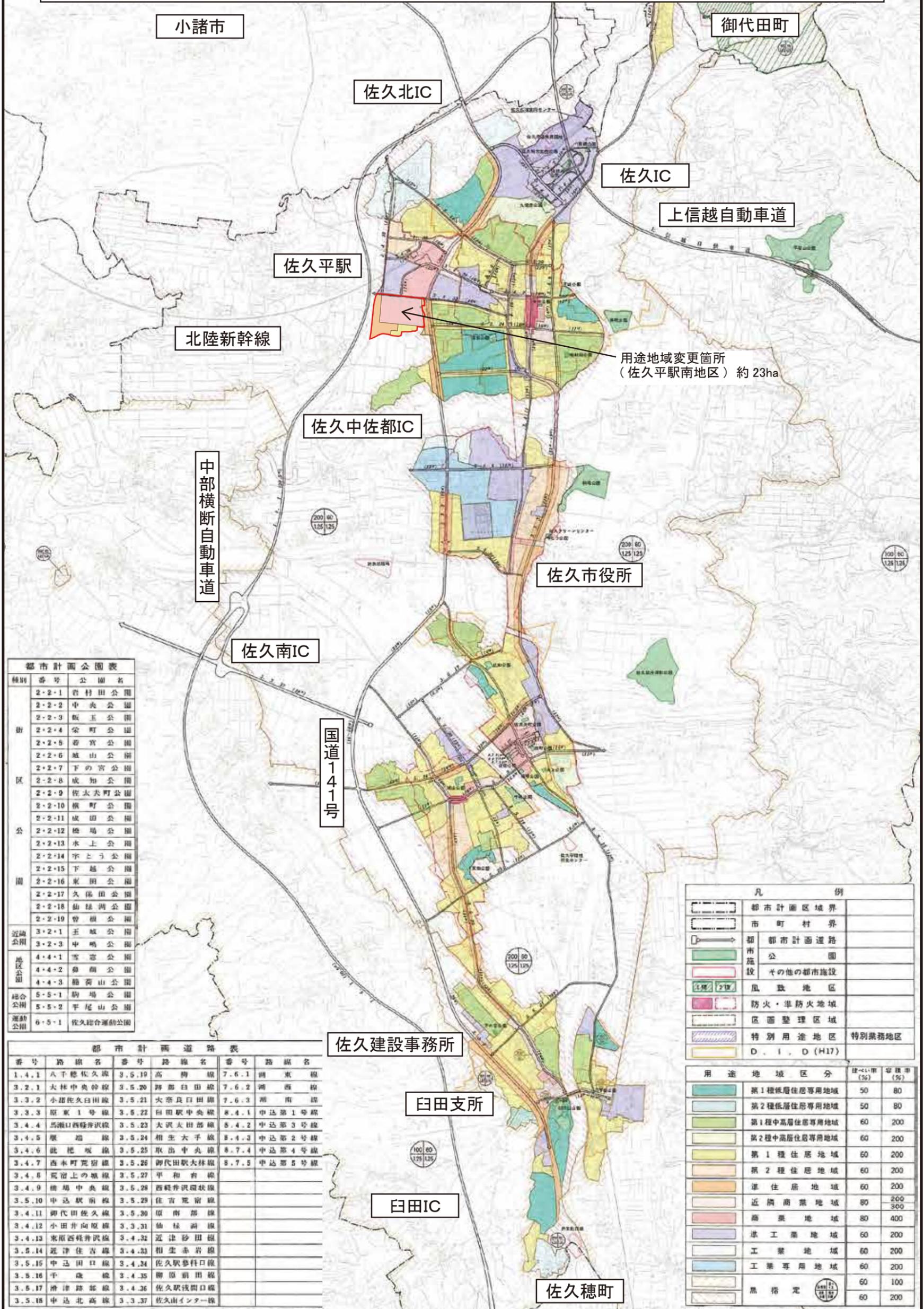
加えて、佐久市都市計画マスタープランにおいては、佐久平駅南土地区画整理事業を予定している、樋橋地区を含む浅間・東地域の将来都市像を「未来へつなぎ、未来を築く、文化・教育・医療・産業・交通などが一体となった多機能なまち」とし、佐久都市圏の中核地として、多様な機能が集積する複合市街地としての整備を促進するものとしており、特に、樋橋地区については、新たな土地利用の受け皿として、都市的土地利用を推進するものとしている。

このことから、上記将来都市像を具現化するため、総合的・計画的に土地利用を誘導することで、佐久市全域を牽引する魅力的な市街地の形成を図り、活力に満ちたまちづくりの実現を目指す必要がある。

以上のことから、本案のとおり、新しい土地利用の方向性と適合する近隣商業地域、第一種住居地域及び準住居地域の用途地域を新たに指定するものである。

なお、用途地域の指定と併せて、組合主体の土地区画整理事業、地区計画の決定及び準防火地域の指定を実施することにより、合理的な土地利用を将来的に担保していくこととした。

佐久都市計画用途地域の変更総括図 (佐久市決定)



種別	番号	公園名
街	2-2-1	岩村山公園
	2-2-2	中央公園
	2-2-3	飯玉公園
	2-2-4	栄町公園
	2-2-5	若宮公園
	2-2-6	城山公園
	2-2-7	下の宮公園
	2-2-8	成知公園
	2-2-9	佐太夫町公園
	2-2-10	横町公園
	2-2-11	成田公園
	2-2-12	橋場公園
	2-2-13	水上公園
	2-2-14	宇とう公園
	2-2-15	下越公園
	2-2-16	東田公園
	2-2-17	久保田公園
	2-2-18	仙槌湖公園
	2-2-19	曾根公園
近隣公園	3-2-1	玉城公園
	3-2-3	中嶋公園
地区公園	4-4-1	雪志公園
	4-4-2	藤田公園
	4-4-3	藤原山公園
総合公園	5-5-1	駒場公園
	5-5-2	平尾山公園
運動公園	6-5-1	佐久総合運動公園

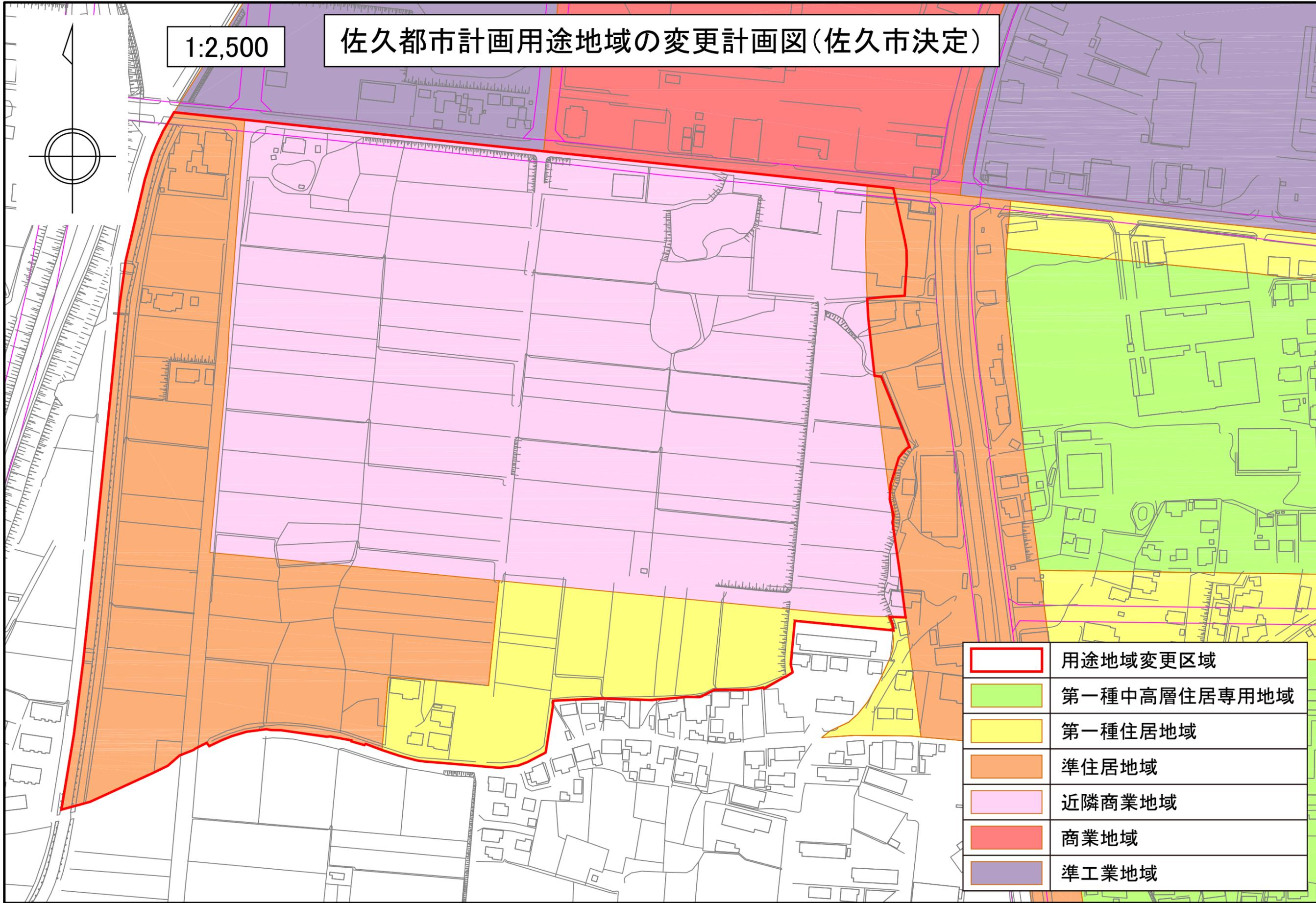
番号	路線名	番号	路線名	番号	路線名
1.4.1	八千穂佐久線	3.5.19	高柳線	7.6.1	湖東線
3.2.1	大林中央幹線	3.5.20	跡部白田線	7.6.2	湖西線
3.3.2	小諸佐久白田線	3.5.21	大奈具口田線	7.6.3	湖南線
3.3.3	原東1号線	3.5.22	臼田駅中央線	8.4.1	中込第1号線
3.4.4	馬淵口西野井沢線	3.5.23	大沢大田部線	8.4.2	中込第3号線
3.4.5	原畑線	3.5.24	相生大手線	8.4.3	中込第2号線
3.4.6	此花坂線	3.5.25	取田中央線	8.7.4	中込第4号線
3.4.7	西木町荒原線	3.5.26	御代田駅大林線	8.7.5	中込第5号線
3.4.8	尻宿上の堀線	3.5.27	平和南線		
3.4.9	鹿場中央線	3.5.28	西野井沢環状線		
3.5.10	中込駅前線	3.5.29	住吉荒原線		
3.4.11	御代田佐久線	3.5.30	原南線		
3.4.12	小田井向原線	3.3.31	仙槌湖線		
3.4.13	東原西野井沢線	3.4.32	近津砂田線		
3.5.14	近津住吉線	3.4.33	相生赤岩線		
3.5.15	中込田口線	3.4.34	佐久駅参道口線		
3.5.16	千歳線	3.4.35	柳原前田線		
3.5.17	津津路部線	3.4.36	佐久駅浅間口線		
3.5.18	中込北高線	3.3.37	佐久山インター線		

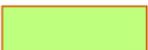
	都市計画区域境界	
	市町村界	
	都市計画道路	
	公園	
	その他の都市施設	
	風致地区	
	防火・準防火地域	
	区画整理区域	
	特別用途地区	特別業務地区
	D.I.D (H17)	

用途地域区分	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第1種低層住居専用地域	50	80
第2種低層住居専用地域	50	80
第1種中高層住居専用地域	60	200
第2種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	300
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
黒帯地	60	100
黒帯地	60	200

1:2,500

佐久都市計画用途地域の変更計画図(佐久市決定)



	用途地域変更区域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

都市計画の策定の経緯の概要

佐久都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
関係市町村協議	平成29年 3月21日(火) 平成29年 3月22日(水)	御代田町、小諸市 立科町、東御市、 佐久穂町
佐久市都市計画審議会 (素案の調査審議)	平成29年 3月23日(木)	
関係市町村協議	平成29年 3月24日(金)	軽井沢町
地元説明	平成29年 3月27日(月) 平成29年 3月28日(火)	
公聴会開催の公告	平成29年 5月12日(金)	
素案の閲覧	平成29年 5月12日(金) から 平成29年 5月26日(金) まで	閲覧期間 2週間 公述の申出 0件
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年 6月 4日(日)	中止
長野県知事事前協議	平成29年 6月15日(木)	
佐久市都市計画審議会 (素案の調査審議)	平成29年 6月27日(火)	
長野県知事事前協議回答	平成29年 7月19日(水)	
公聴会開催の公告	平成29年 7月20日(木)	
素案の閲覧	平成29年 7月20日(木) から 平成29年 8月 3日(木) まで	閲覧期間 2週間 公述の申出 0件
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年 8月11日(金)	中止
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	平成29年 9月11日(月)	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月14日(木)	
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月14日(木) から 平成29年 9月28日(木) まで	縦覧期間 2週間 縦覧者 1名 意見書 1件

長野県知事協議回答	平成29年11月20日(月)	
佐久市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	平成29年11月22日(水)	
都市計画決定告示 (都市計画法第20条第1項)	平成29年11月下旬	

佐久都市計画用途地域の変更に係る縦覧結果

1 縦覧の概要

(1) 縦覧期間

平成29年9月14日(木)から9月28日(木)までの15日間

(2) 計画案の公表方法

ア 佐久市ホームページへの掲載

イ 佐久市役所都市計画課窓口に関覧用として設置

(3) 意見書の募集方法

ア 郵送

イ 直接持参(佐久市役所都市計画課)

2 縦覧結果

(1) 提出された意見 1名7件

(2) 提出された意見の概要とそれに対する市の考え方 別紙のとおり

(別紙様式)

意見書 (整理番号 1)

佐久都市計画 用途地域の变更に係る都市計画案 に対して、次のおり意見を述べます。

平成 29 年 9 月 28 日

佐久市長 柳田清二様

住所 佐久市 〇〇〇〇-〇〇〇

ふりがな 〇〇〇 〇〇〇
氏名 〇〇 〇〇子

(電話 〇267-65-8477
070-8726-0609)

意見の要旨

新幹線の
危険性を

・ 佐久平の広大な空、馬に近くは田園が広がります。自然が広がる土地柄は、私に、ITやネットを佐久に求めた大きな理由の一つです。
 ・ 佐久にはすでに人口に対して過剰な商業施設が存在しており、少子化が進むなか、これ以上の商業施設は不要です。したがって、この地域の商業開発も不要です。都市計画に細かく介入するのであれば、

「田園居住地域」と称するのが妥当と考えます。

・ どうしても商業地域にするのであれば、近隣都市の商業地域との差別化を図り、佐久らしさを出すべく、自然との共生を図り、前面に出すことです(例として商業施設のすぐ近くに、稲刈りの田舎を体感、自然とのふれあいや観察施設かごまろなど)

農業地帯の
通過車両の増加の問題は、植樹地圧に限ったことではなく、佐久地域の至るところで見られます。この問題については、農業地域、住居区域の区分を定めること、制限と道路計画の誘導とメリハリを付けた交通政策による緩和を図る、
 ・ 縦覧のあとから縦覧期間の間、縦覧期間(2週間程度)は、縦覧期間(

- (備考)
- 1 意見は400字程度とし、簡潔にまとめてください。市HPでの利用(閲覧)に付き、
 - 2 区域、位置等を特定して意見を述べる場合は、その位置等が容易に判読できるよう、縮尺2,500分の1以上の位置図を添付してください。
 - 3 自治会、組合、団体等の組織を代表して記入する場合は、組織名及び代表者氏名を明記してください。

(市HPでは少子化) 閲覧に付き、ご意見はご返信いたしません。

(注) 用紙はA4判横長の横書き左とじとします。

佐久都市計画用途地域の変更に係る縦覧に対して提出された意見の概要とそれに対する市の考え方

No.	意見・提言要旨	市の考え方
1	佐久平の広大な空、新幹線の駅近くに田園が広がり、自然が広がる魅力的な土地柄は、1ターン先を佐久に決めた大きな理由の1つである。	都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという基本理念に基づき定めるものとされております。 当市におきましても、改定作業中の「佐久市都市計画マスタープラン」において、都市づくりの目標の1つに「都市的土地利用と自然的都市利用の調和した都市づくり」を掲げ、景観資源の保全や無秩序な市街化の抑制など、都市と自然、農業との調和を確保することを目指してまいります。
2	人口に対して既に過大な商業施設が存在しており、少子化が進む中、新たな商業地の開発は不要で、既存の商業地の活用を図るべき。	佐久平駅南地区は、新幹線や高速道路へのアクセスの良さから、県内でも有数の高速交通の要衝となっており、隣接する佐久平駅周辺地区の土地利用率が99%を越えていることから、都市的土地利用に対する需要が高まっている地区でもあります。 また、長野県が策定した区域マスタープラン等、各種計画においても、その立地特性を生かした商業業務拠点、交流拠点として位置づけられてきた経過があります。 これらのことから、市では、平成27年度に策定した「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえ、新たな人の流れを生み出し、活力ある「まち」の創生を目指すため、平成28年度に「佐久市都市計画マスタープラン」の一部改定を行い、佐久平駅南地区においては、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地を形成するものとして方針を定めております。
3	都市計画区域に組み入れるのであれば、「田園居住地域」とするのが妥当だと考える。	上記のとおり、佐久平駅南地区においては、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地を形成するものとして、「樋橋地区まちづくり推進委員会」による提言を踏まえるとともに、既成市街地との一体性や調和、佐久市全体の用途バランスを考慮し、「近隣商業地域」、「準住居地域」、「第一種住居地域」の用途指定を行います。 なお、「田園居住地域」につきましては、主として市街化区域内の農地について、都市にあるべきものとして位置づけることを目的に創設されたもので、都市的土地利用を目的に農業振興地域から除外する当地区には、そぐわない用途であると認識しております。
4	商業地域にするのであれば、近隣都市の商業地域との差別化を図り、佐久らしさを出すべく、自然との共存を全面に出すべき。 例：商業施設のすぐ近くで、稲刈りや田植えの体験。自然とのふれあいや観察体験ができる。など	佐久平駅南地区については、「樋橋地区まちづくり推進委員会」からも、地域固有のまちづくり、自然や景観に配慮されたまちなみがあるまちづくりが提言されております。 このため、事業主体となる組合、事業者、関係機関等と連携し、提言の趣旨に沿ったまちづくりが進展するよう、地区計画等により誘導してまいります。
5	農業地域での通過車両の増加問題は、樋橋地区に限ったことではなく、佐久市域の至るところで見られるため、この問題について、農業地域、住居地域の生活道路への流入制限を道路計画での誘導でメリハリをつけた交通政策によってなされるべき。	改定作業中の「佐久市都市計画マスタープラン」においては、都市交通の基本的な考え方として、幹線道路と身近な道路のそれぞれの役割分担に応じた道路整備を図り、円滑な交通ネットワークを確保することを掲げており、道路の役割に応じて交通を適切に分散誘導していくことを目指しております。 加えて、主に住宅地への通過交通に対しては、時間帯やゾーン毎の通行規制などにより、交通の抑制に資する施策を検討するものとしております。
6	縦覧場所を増やし、市ホームページでも見られるようにするべき。	都市計画法施行規則第10条に基づき、本市におきましては、縦覧場所を市役所建設部都市計画課と定め、公告しているところです。 なお、市民の皆さまの利便に供するため、縦覧期間中においては、都市計画案と同一の資料を、市ホームページにも掲載しておりますことを申し添えます。
7	公告から意見募集×切りまでの期間が短すぎるため、もっと期間を長くするべき。	公告の期間につきましては、都市計画法第17条において、公告の日から2週間と定められていることから、この期間での縦覧とさせていただきます。

第3号議案

佐久都市計画地区計画（佐久平駅南地区）の決定（案）について

佐久都市計画地区計画の決定（佐久市決定）

都市計画佐久平駅南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	佐久平駅南地区地区計画	
位 置	佐久市岩村田の一部	
面 積	約23.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、北陸新幹線佐久平駅などの高速交通の要衝や、国道141号などの広域幹線道路に近接する交通利便性に優れた地区であることから、市は本地区のまちづくりビジョンを「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全域の活性化を生み出すまち」としている。</p> <p>そこで、市街化が進む佐久平駅周辺地区と連担し、広域及び地域内集客型の個性ある商・業務施設の集積を図るとともに、都市居住が進む佐久平駅周辺1～2km圏の新たな受け皿として居住地区の形成を図る。</p> <p>また、地区全体で統一された都市景観を構築するとともに、エリアマネジメント等により創出された公園等の緑地空間及び歩道等の公共空間等の適正な維持管理を行い、まちづくりビジョンを実現し、佐久市全域をけん引する複合市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>【土地利用の方針】</p> <p>佐久らしさを備えた持続可能なまちとするため、多様な交流と賑わいの形成を図るとともに、地区周辺との連携と調和を図ることで地域の特性を踏まえたゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</p> <p>(1) A地区 地区計画：周辺地域への波及効果を高め、大型商業施設の立地に伴う都市機能の強化と、賑わいの形成を推進する広域交流型の商業地の形成を図るとともに、近接する幹線道路に生活利便性の高い地元商業施設の誘導を図る。</p> <p>(2) B地区 地区計画：多様な交流と賑わい形成を促進する個性ある地域交流型の商業・業務系施設が共存する複合市街地の形成を図る。</p> <p>(3) C地区 地区計画：佐久平交流センター、浅間総合病院などが近接する「住遊学健近接」の特長を生かした住宅・業務系施設が共存する複合市街地の形成を図る。</p> <p>(4) D地区 地区計画：交通利便性を生かした流通業など業務系施設を主体とした市街地の形成を図る。</p> <p>(5) E地区 地区計画：交通利便性を生かす自立型企业など業務系施設と住宅が共存する良好な市街地の形成を図る。</p> <p>(6) F地区 地区計画：交通利便性を生かした沿道サービス系の商業・業務系施設を主体とし住宅が共存する良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>(7) G地区 地区計画：周辺の居住環境に配慮した住宅地の形成を図る。</p> <p>【建築物等の整備方針】</p> <p>快適で魅力的な都市機能と良好で健全な都市環境の形成を図るため、次の事項を定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の壁面の位置の制限 (3) 建築物の高さの最高限度 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限 (6) 緑化率の最低限度</p>

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	
	地区の面積	約11.0ha	約3.7ha	約2.4ha	約2.5ha	約1.2ha	約1.1ha	約1.2ha	
地区整備計画	建築物等のに関する事項	<p>次に掲げるものは建築してはならない</p> <p>1. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>2. 建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3. 建築基準法別表第二(へ)項第3号に掲げるナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>4. 建築基準法別表第二(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>5. 畜舎</p>	<p>1. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>2. 建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3. 建築基準法別表第二(へ)項第2号に掲げる工場</p> <p>4. 建築基準法別表第二(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>5. 建築基準法別表第二(と)項第3号に掲げる事業を営む工場</p> <p>6. 畜舎</p>	<p>1. 建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</p> <p>2. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>3. 建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4. 建築基準法別表第二(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>5. 建築基準法別表第二(へ)項第2号に掲げる工場</p> <p>6. 建築基準法別表第二(へ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>7. 建築基準法別表第二(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>8. 畜舎</p>	<p>1. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>2. 建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3. 建築基準法別表第二(へ)項第2号に掲げる工場</p> <p>4. 建築基準法別表第二(へ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>5. 畜舎</p>	<p>1. 建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</p> <p>2. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>3. 床面積の合計が500㎡を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>4. 建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5. 建築基準法別表第二(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>6. 建築基準法別表第二(へ)項第2号に掲げる工場</p> <p>7. 建築基準法別表第二(へ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>8. 建築基準法別表第二(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>9. 畜舎</p>	<p>1. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>2. 建築基準法別表第二(へ)項第2号に掲げる工場</p> <p>3. 畜舎</p>	<p>1. 建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</p> <p>2. 建築基準法別表第二(に)項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>3. 床面積の合計が500㎡を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>4. 建築基準法別表第二(へ)項第2号に掲げる工場</p> <p>5. 畜舎</p>	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」「区20-1号線」「幹16-2号線」に面する壁面線は2.0m以上とする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」「区20-1号線」に面する壁面線は2.0m以上とする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。(都市計画道路相生赤岩線道路端から50mはこの限りでない。)					
	建築物の高さの最高限度	ただし、佐久市立地適正化計画における広域交流拠点の誘導施設で、かつ、景観及び周辺環境に十分配慮されていると市長が認めるものについてはこの限りではない。	28m	12m (都市計画道路相生赤岩線道路端から50mは高さの最高限度を20mとする)	12m	10m	12m	10m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の外観は、地域の環境と調和したものとする。 色彩については、けばけばしい色彩を避け、黒、白、灰、茶等の落ち着いた色彩を用いるものとする。但し、児童遊具施設は除く。 屋外広告物は、自己の住居、事務所、営業所等の表示以外の営利を目的としたものは禁止する。 							
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき又はさく(門柱、門扉、門扉を除く)の構造は次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 生け垣 透視可能フェンス等 コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。 							
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限(緑化率の最低限度)	—	地区内の緑化を推進するとともに敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の0.5/1.0とする。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。(都市計画道路相生赤岩線道路端から50mはこの限りでない。)	—	地区内の緑化を推進するとともに敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の0.5/1.0とする。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。	—	地区内の緑化を推進するとともに敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の0.5/1.0とする。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。		

地区の区分	地区の名称 地区の面積	A地区 約11.0ha	B地区 約3.7ha	C地区 約2.4ha	D地区 約2.5ha	E地区 約1.2ha	F地区 約1.1ha	G地区 約1.2ha
		建築物の用途の制限	次に掲げるものは建築してはならない 1. 建築基準法別表第二(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 2. 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. 建築基準法別表第二(ヘ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 4. 建築基準法別表第二(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 5. 畜舎	1. 建築基準法別表第二(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 2. 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. 建築基準法別表第二(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 4. 建築基準法別表第二(ト)項第3号に掲げる事業を営む工場 5. 畜舎	1. 建築基準法別表第二(ニ)項第2号に掲げる工場 2. 建築基準法別表第二(ニ)項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 3. 建築基準法別表第二(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 4. 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. 建築基準法別表第二(ホ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これらに類するもの 6. 建築基準法別表第二(ヘ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 7. 建築基準法別表第二(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 8. 畜舎	1. 建築基準法別表第二(ニ)項第2号に掲げる工場 2. 建築基準法別表第二(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 3. 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. 建築基準法別表第二(ヘ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 5. 畜舎	1. 建築基準法別表第二(ニ)項第2号に掲げる工場 2. 建築基準法別表第二(ニ)項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 3. 建築基準法別表第二(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 4. 建築基準法別表第二(ニ)項第7号に掲げる床面積の合計が500㎡を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの 5. 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 建築基準法別表第二(ホ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これらに類するもの 7. 建築基準法別表第二(ヘ)項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 8. 建築基準法別表第二(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 9. 畜舎	1. 建築基準法別表第二(ニ)項第2号に掲げる工場 2. 建築基準法別表第二(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 3. 畜舎
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」「区20-1号線」「幹16-2号線」に面する壁面線は2.0m以上とする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 変更前: 2.0m → 変更後: 1.0m	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」「区20-1号線」に面する壁面線は2.0m以上とする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「 幹16-1号線 」に面する壁面線は2.0m以上とする。 その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。(都市計画道路相生赤岩線道路端から50mはこの限りでない。)	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。				
建築物の高さの最高限度	28m ただし、佐久市立地適正化計画における広域交流拠点の誘導施設で、かつ、景観及び周辺環境に十分配慮されていると市長が認めるものについてはこの限りでない。	12m (都市計画道路相生赤岩線道路端から50mは高さの最高限度を20mとする)	12m	10m	12m	10m		
建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の外観は、地域の環境と調和したものとし、屋根の形態は概ね勾配屋根とする。 色彩については、けばけばしい色彩を避け、黒、白、灰、茶等の落ち着いた色彩を用いるものとする。但し、児童遊具施設は除く。 屋外広告物は、自己の住居、事務所、営業所等の表示以外の営利を目的としたものは禁止する。 							
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさく(門柱、門扉、門扉を除く)の構造は次の各号に掲げるものとする。 1. 生け垣 2. 透視可能フェンス等 3. コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。							
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限(緑化率の最低限度)	—	地区内の緑化を推進するとともに敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の0.5/10とする。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。(都市計画道路相生赤岩線道路端から50mはこの限りでない。)	—	地区内の緑化を推進するとともに敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の0.5/10とする。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。	—	地区内の緑化を推進するとともに敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の0.5/10とする。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。	

変更前: 1.0/10 →
変更後: C地区・E地区・G地区は0.5/10
D地区・F地区は、緑化率を定めない

都市計画の理由書

【都市計画】地区計画

本地区区計画案については、佐久市岩村田の一部の約 23.1 ヘクタールにおける佐久平駅南土地区画整理事業の区域を対象に決定するものである。

地区計画対象区域は、佐久駅周辺土地区画整理事業地の南側に位置する農振農用地であるが、佐久平駅から 1 km 圏内に含まれており、国道 141 号に近接するなど交通利便性に恵まれた区域である。また、北陸新幹線佐久平駅をはじめ上信越自動車道佐久 IC や中部横断道中佐都 IC へのアクセスが容易なことから、高速交通の要衝ともなっている。

一方、佐久平駅周辺の都市基盤整備が進められたこともあり、大型商業施設を含む多様な都市機能の導入が進み、利便性の高い地域の形成が進んでいるが、隣接する佐久駅周辺土地区画整理事業施行地区での土地利用率は 99% となり、本地区区への開発圧力は強まってきており、一部幹線沿いの農地の開発、本地区区への通過車両の増加による農作業への危険性が増大し、さらに農業従事者の高齢化問題等を抱え、地権者から一体的、均衡ある開発を望む声が強まっていた。

このような状況のなか、地権者からなる土地区画整理準備組合が設立され、都市的土地利用を計画し、また市においては国土利用計画（佐久市計画）や佐久市都市計画マスタープランの改定において、樋橋地区の土地利用に関しての施策展開の方針として「都市的土地利用を推進する」ことを定め、併せて主要施策として「佐久平駅周辺地区や岩村田地区と連携し、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地の形成を図ります」と明記したところである。

また、市として「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において樋橋地区を施策展開の重要な地域として位置付けるとともに、組合施行による事業ではあるが、市民の多様な意見を反映させるため、市は「樋橋地区まちづくり推進委員会」を設置し、「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全体の活性化を生み出すまち」というまちづくりビジョンを主体とする提言が市長に提出されている。

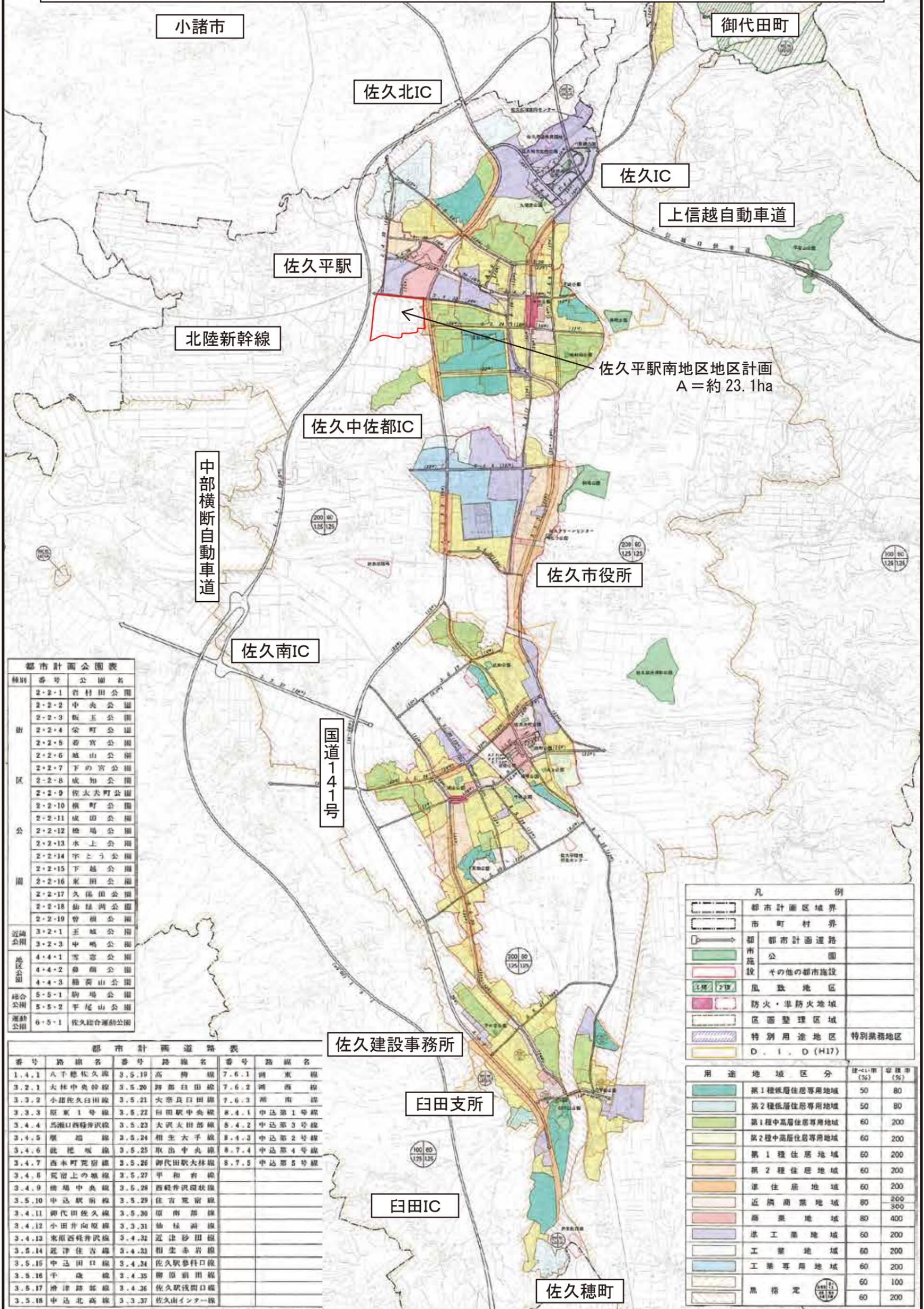
このことから、本地区区は地区全体で統一された都市景観を構築するとともに、エリアマネジメント等により創出された空間の適正な維持管理を行い、まちづくりビジョンを実現し、佐久市全域をけん引する複合市街地の形成を図ることを目標としている。

さらに本地区区計画では、このような地区の構想を複合的・計画的に誘導することにより、魅力的な市街地の形成を図り、活力に満ちたまちづくりの実現を目指している。

以上のことから、本案のとおり、佐久平駅南地区地区計画を決定し、地区特性を生かした良好で秩序ある土地利用を図ろうとするものである。

なお、地区計画の決定と併せて、組合主体の土地区画整理事業と用途地域の変更を実施することにより、合理的な土地利用を将来的に担保していくこととしたい。

佐久都市計画地区計画の決定総括図 (佐久市決定)



種別	番号	公園名
街	2-2-1	岩村山公園
	2-2-2	中央公園
	2-2-3	飯玉公園
	2-2-4	栄町公園
	2-2-5	若宮公園
	2-2-6	城山公園
	2-2-7	下の宮公園
	2-2-8	成知公園
	2-2-9	佐太夫町公園
	2-2-10	横町公園
	2-2-11	成田公園
	2-2-12	橋場公園
	2-2-13	水上公園
	2-2-14	宇とう公園
	2-2-15	下越公園
	2-2-16	東田公園
	2-2-17	久保田公園
	2-2-18	仙槌洲公園
	2-2-19	曾根公園
近隣公園	3-2-1	玉城公園
	3-2-3	中嶋公園
地区公園	4-4-1	雪志公園
	4-4-2	藤田公園
	4-4-3	藤原山公園
総合公園	5-5-1	駒場公園
	5-5-2	平尾山公園
運動公園	6-5-1	佐久総合運動公園

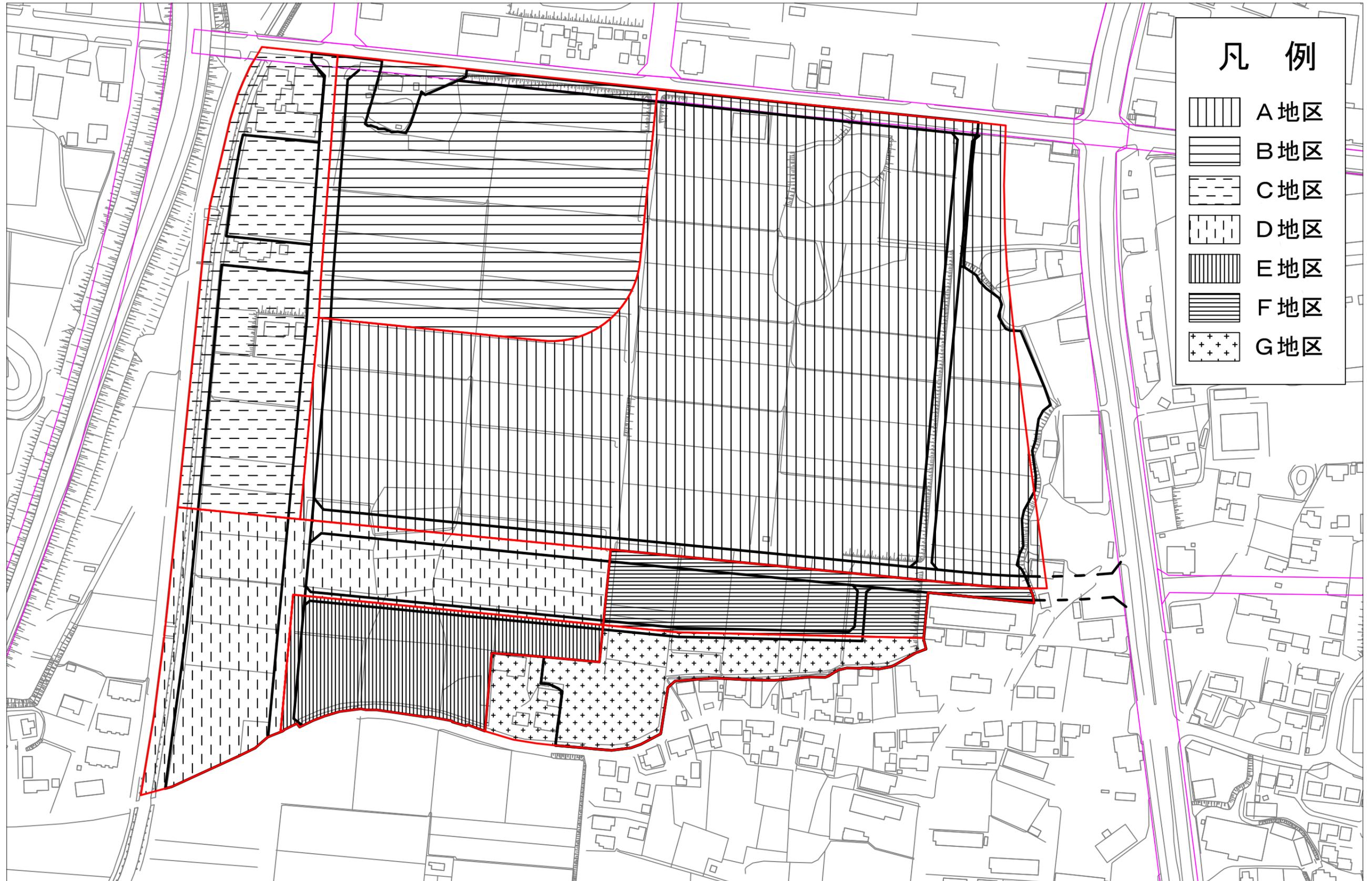
番号	路線名	番号	路線名	番号	路線名
1.4.1	八千穂佐久線	3.5.19	高柳線	7.6.1	湖東線
3.2.1	大林中央幹線	3.5.20	跡部白田線	7.6.2	湖西線
3.3.2	小諸佐久白田線	3.5.21	大奈具口田線	7.6.3	湖南線
3.3.3	原東1号線	3.5.22	白田駅中央線	8.4.1	中込第1号線
3.4.4	馬淵口西野井沢線	3.5.23	大沢大田部線	8.4.2	中込第3号線
3.4.5	原畑線	3.5.24	相生大手線	8.4.3	中込第2号線
3.4.6	此花坂線	3.5.25	取田中央線	8.7.4	中込第4号線
3.4.7	西木町荒原線	3.5.26	御代田駅大林線	8.7.5	中込第5号線
3.4.8	尻宿上の堀線	3.5.27	平和南線		
3.4.9	鹿場中央線	3.5.28	西野井沢環状線		
3.5.10	中込駅前線	3.5.29	住吉荒原線		
3.4.11	御代田佐久線	3.5.30	原南線		
3.4.12	小田井向原線	3.3.31	仙槌洲線		
3.4.13	東原西野井沢線	3.4.32	近津砂田線		
3.5.14	近津住吉線	3.4.33	相生赤岩線		
3.5.15	中込田口線	3.4.34	佐久駅参道口線		
3.5.16	千歳線	3.4.35	御代田駅前線		
3.5.17	津津路部線	3.4.36	佐久駅浅間口線		
3.5.18	中込北高線	3.3.37	佐久山インター線		

	都市計画区域境界	
	市町村界	
	都市計画道路	
	公園	
	その他の都市施設	
	風致地区	
	防火・準防火地域	
	区画整理区域	
	特別用途地区	特別業務地区
	D.I.D (H17)	

用途地域区分	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第1種低層住居専用地域	50	80
第2種低層住居専用地域	50	80
第1種中高層住居専用地域	60	200
第2種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	300
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
黒帯地	60	100
黒帯地	60	200

計 画 図

S=1 : 2,500



都市計画の策定の経緯の概要

佐久都市計画地区計画（佐久平駅南地区）の決定

事 項	時 期	備 考
長野県知事事前協議	平成29年 6月15日（木）	
佐久市都市計画審議会	平成29年 6月27日（火）	
長野県知事事前協議回答	平成29年 7月19日（水）	
素案の縦覧 （佐久市地区計画等の案の作成手 続きに関する条例第2条第1項）	平成29年 7月20日（木）から 平成29年 8月 3日（木）まで	縦覧期間 2週間
意見書の提出 （佐久市地区計画等の案の作成手 続きに関する条例第3条第1項）	平成29年 7月20日（木）から 平成29年 8月10日（木）まで	意見書の提出 0件
地元説明	平成29年 8月27日（日） 平成29年 8月28日（月） 平成29年 8月29日（火）	
長野県知事協議 （都市計画法第19条第3項）	平成29年 9月11日（月）	
計画案の公告 （都市計画法第17条第1項）	平成29年 9月14日（木）	
計画案の縦覧 （都市計画法第17条第1項）	平成29年 9月14日（木）から 平成29年 9月28日（木）まで	縦覧期間 2週間 縦覧者 1名 意見書 1件
長野県知事協議回答	平成29年11月20日（月）	
佐久市都市計画審議会 （都市計画法第19条第1項）	平成29年11月22日（水）	
都市計画決定告示 （都市計画法第20条第1項）	平成29年11月下旬	

佐久都市計画地区計画(佐久平駅南地区)の決定に 係る縦覧結果

1 縦覧の概要

(1)縦覧期間

平成29年9月14日(木)から9月28日(木)までの15日間

(2)計画案の公表方法

ア 佐久市ホームページへの掲載

イ 佐久市役所都市計画課窓口に閲覧用として設置

(3)意見書の募集方法

ア 郵送

イ 直接持参(佐久市役所都市計画課)

2 縦覧結果

(1)提出された意見 1名6件

(2)提出された意見の概要とそれに対する市の考え方 別紙のとおり

(別紙様式)

佐久都市計画 地区計画 (佐久平南地区) の決定に係る
 都庁計画案
 次のおり意見を述べます。

平成 29 年 9 月 28 日

佐久市長 柳田清二様

意見書

(整理番号)

。佐久にはすでに人口に達している分な商業施設が存在しており、

少子化が進むなか、これ以上の商業施設は不要であり、商業施設の誘致も前提とした計画は適当ではない。

。佐久平駅近辺には、長野県レッドポイントに記載されている絶景

危険工B類のヒコウモリが生息しており、その餌場となっており可能性

があります。絶景を保護の保全という観点からこの地域の緑地

回復と減らすべきではありません。

。A. B. D. F 地区に於いて緑化率を 10% 以上とすべきです。

C. E. G 地区の緑化率に於いても 10% 以上とするべきです。

。佐久市は人口増加に伴って自然環境への影響が懸念され、緑地調査を実施すべきです。

。佐久市は人口増加に伴って自然環境への影響が懸念され、緑地調査を実施すべきです。

(備考) 1 意見は400字程度とし、簡潔にまとめてください。

2 区域、位置等を特定して意見を述べる場合は、その位置等が容易に判読できるよう、縮尺2,500分の1以上の位置図を添付してください。

3 自治会、組合、団体等の組織を代表して記入する場合は、組織名及び代表者氏名を明記してください。

(注) 用紙はA4判横長の横書き左とじとします。

危険な意見聴取
 進行が妨げられる

。決定の経緯が一覧に閲覧、縦覧期間や意見募集期間、公表している意見の概要、期日等を、と長くおさめたい。

。市HPでも閲覧、縦覧、期日等を、と長くおさめたい。

佐久都市計画地区計画(佐久平駅南地区)の決定に係る縦覧に対して提出された意見の概要とそれに対する市の考え方

No.	意見・提言要旨	市の考え方
1	人口に対して既に過大な商業施設が存在しており、少子化が進む中、新たな商業地の開発は不要で、既存の商業地の活用を図るべき。	<p>佐久平駅南地区は、新幹線や高速道路へのアクセスの良さから、県内でも有数の高速交通の要衝となっており、隣接する佐久平駅周辺地区の土地利用率が99%を越えていることから、都市的土地利用に対する需要が高まっている地区でもあります。</p> <p>また、長野県が策定した区域マスタープラン等、各種計画においても、その立地特性を生かした商業業務拠点、交流拠点として位置づけられてきた経過があります。</p> <p>これらのことから、市では、平成27年度に策定した「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえ、新たな人の流れを生み出し、活力ある「まち」の創生を目指すため、平成28年度に「佐久市都市計画マスタープラン」の一部改定を行い、佐久平駅南地区においては、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地を形成するものとして方針を定めております。</p>
2	佐久平駅近辺に生息する長野県レッドリストの絶滅危惧種IB類のヒナコウモリの餌場となっている可能性があり、この地域の緑地面積を減らすべきではない。 また、他にも貴重な動植物が生息・生育されている可能性があるため、それらへの影響について調査、評価するべき。	長野県版レッドデータブックは開発行為等への直接的な規制をかけるものではなく、また環境アセスは施行面積が75ha以上の土地区画整理事業に対して必要と定められております。
3	どうしても開発という場合は、地区計画の全ての地区で緑化率を1/10以上とするべき。	地区計画は、条例に基づき、佐久平駅南地区の権利者と策定しております。緑化率についても、佐久の自然豊かな環境を感じていただけるとともに、土地活用に支障のない範囲で定めております。
4	計画策定のペースが1年未満であり、市民の意見聴取を行うには不十分。	<p>地区計画(佐久平駅南地区)につきましては、法律および条例に基づき、佐久平駅南地区土地区画整理事業区域の地権者と行政が素案を作り上げ、本年7月に14日間にわたって市ホームページや都市計画課窓口、各支所経済建設課、市役所本庁市民ホールで計画案を公表し、意見書の受け付けを行いました。</p> <p>その後、8月には、市内2か所(JA佐久浅間 中佐都店、佐久平交流センター)において計画素案に関する地権者説明会等を開催し、ご意見を伺っております。</p> <p>また、市におきましても、佐久平駅南地区(樋橋地区)の各種都市計画決定が市民生活に大きな影響を及ぼすものであるとの認識し、一昨年度から昨年度にかけて実施した、都市計画マスタープランの一部改定の手続き等を通して、多くの市民の皆様が計画の内容をご理解いただけるよう取り組んでまいりました。</p> <p>特に地区計画につきましては、市内の様々な立場や世代を代表する31名の皆様に参画いただいた「樋橋地区まちづくり推進委員会」からの提言書を反映させ策定しております。</p> <p>今回の縦覧に先立ちまして、このような経過がありましたことにつきましても、ご理解をいただきたいと存じます。</p>
5	縦覧場所を増やし、市ホームページでも見られるようにするべき。	<p>都市計画法施行規則第10条に基づき、本市におきましては、縦覧場所を市役所建設部都市計画課と定め、公告しているところです。</p> <p>なお、市民の皆さまの利便に供するため、縦覧期間中においては、都市計画案と同一の資料を、市ホームページにも掲載しておりますことを申し添えます。</p>
6	公告から意見募集×切りまでの期間が短すぎるため、もっと期間を長くするべき。	公告の期間につきましては、都市計画法第17条において、公告の日から2週間と定められていることから、この期間での縦覧とさせていただきます。

第4号議案

佐久都市計画準防火地域の変更（案）について

佐久都市計画準防火地域の変更（佐久市決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 4.9 h a	
準 防 火 地 域	約 718.5 h a	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

樋橋地区における土地区画整理事業の進捗と用途地域の変更に併せ、準防火地域を変更し、建築物の耐火性、不燃化の促進により、都市防災性の向上を図るものである。

都市計画の理由書

【都市計画】準防火地域の変更

本変更案については、樋橋地区における土地区画整理事業の進捗と用途地域の変更に併せ、準防火地域を変更し、建築物の耐火性、不燃化の促進により、都市防災性の向上を図るものである。

本市では、準防火地域654haが昭和38年10月18日に指定を受けており、その後の市街化の進展などに伴い、都市不燃化の万全を期することなどを理由に、準防火地域の一部2.9haが昭和40年11月24日に防火地域の指定を受け、これにより準防火地域が651.1haに変更されている。

その後、防火地域及び準防火地域は昭和43年3月30日に防火地域4.9ha、準防火地域649.1haに変更され、平成8年12月6日に準防火地域703.8haと変更されているところである。

現在、樋橋地区では、佐久平駅周辺地区や岩村田地区と連携し、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地の形成を図るため、土地区画整理事業が進められている。

事業の進捗に伴い、土地区画整理事業区域内の用途地域は、第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）、準住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）、近隣商業地域（容積率200%、建ぺい率80%）に変更され、佐久平駅や高速道路インターチェンジ、大型商業施設に近接していることから、交流人口が増加し、新たなにぎわいが創出されるものと期待されている。

このような中、都市防災性の観点では、佐久市地域防災計画において、市街地の不燃化等を図るうえで有効とされる土地区画整理事業により、本地区の防災空間の整備が図られるところであるが、近隣商業地域については建築物の高層化、密集化が想定されることから、近接する佐久平周辺地区との連続性を保ちながら準防火地域を指定し、市街地の火災に対処し得るよう建築物の不燃化を推進し、火災の危険を防除し、都市の安全性を高めていくこととしたい。

佐久都市計画防火地域及び準防火地域の変更総括図(佐久市決定)

小諸市

御代田町

佐久北IC

佐久IC

上信越自動車道

佐久平駅

北陸新幹線

佐久中佐都IC

佐久市役所

佐久南IC

国道141号

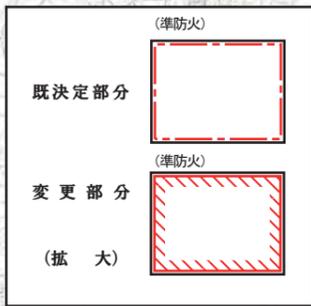
佐久建設事務所

臼田支所

臼田IC

佐久穂町

種類	面積
防火地域	約 4.9ha
準防火地域	(約703.8ha) 約718.5ha



中部横断自動車道

種別	番号	公園名
街	2・2・1	岩村川公園
	2・2・2	中央公園
	2・2・3	観玉公園
	2・2・4	栄町公園
	2・2・5	若宮公園
	2・2・6	城山公園
	2・2・7	下の宮公園
	2・2・8	成知公園
	2・2・9	佐大夫町公園
	2・2・10	横町公園
	2・2・11	成田公園
	2・2・12	橋場公園
	2・2・13	水上公園
	2・2・14	宇とう公園
	2・2・15	下越公園
	2・2・16	東田公園
	2・2・17	久保田公園
	2・2・18	仙祿湖公園
	2・2・19	曾根公園
近隣公園	3・2・1	王城公園
	3・2・3	中嶋公園
地区公園	4・4・1	雪窓公園
	4・4・2	鼻崩公園
	4・4・3	稲荷山公園
総合公園	5・5・1	駒場公園
	5・5・2	平尾山公園
運動公園	6・5・1	佐久総合運動公園

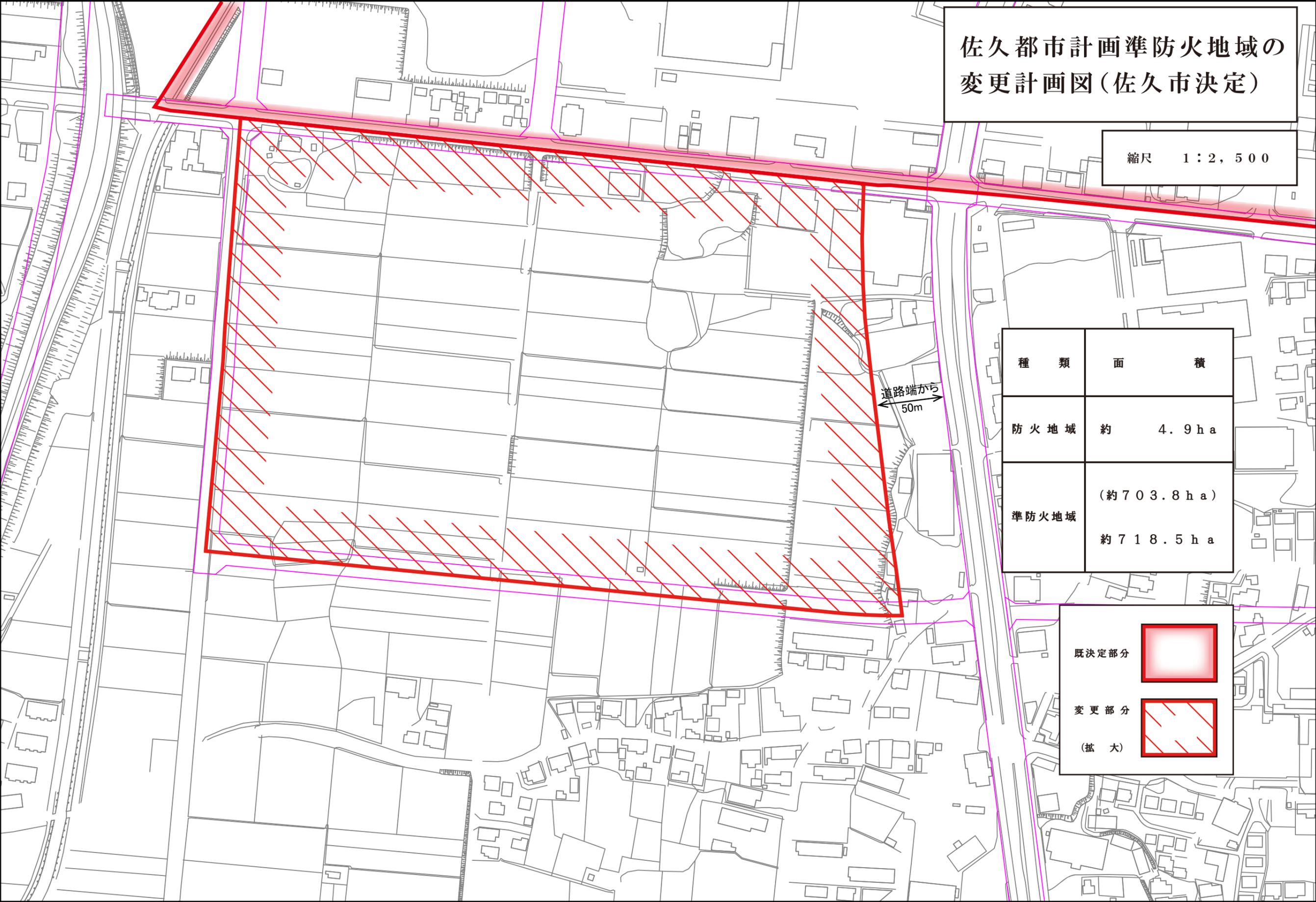
番号	路線名	番号	路線名	番号	路線名
1.4.1	八千穂佐久線	3.5.19	高柳線	7.6.1	湖東線
3.2.1	大林中央幹線	3.5.20	踏部臼田線	7.6.2	湖西線
3.3.2	小諸佐久臼田線	3.5.21	大奈良臼田線	7.6.3	湖南線
3.3.3	原東1号線	3.5.22	臼田駅中央線	8.4.1	中込第1号線
3.4.4	馬瀬口西経井沢線	3.5.23	大沢大田部線	8.4.2	中込第2号線
3.4.5	雁 池 線	3.5.24	相生大手線	8.4.3	中込第3号線
3.4.6	枇杷坂線	3.5.25	取出中央線	8.7.4	中込第4号線
3.4.7	西木町荒宿線	3.5.26	御代田駅大林線	8.7.5	中込第5号線
3.4.8	荒宿上の城線	3.5.27	平和古線		
3.4.9	橋場中央線	3.5.28	西経井沢環状線		
3.5.10	中込駅前線	3.5.29	住吉荒宿線		
3.4.11	御代田佐久線	3.5.30	原南部線		
3.4.12	小田井向原線	3.3.31	仙祿湖線		
3.4.13	東原西経井沢線	3.4.32	近津砂田線		
3.5.14	近津住吉線	3.4.33	相生赤岩線		
3.5.15	中込田口線	3.4.34	佐久駅参道口線		
3.5.16	千 産 線	3.4.35	柳原前田線		
3.5.17	滑津野郎線	3.4.36	佐久駅浅間口線		
3.5.18	中込北高線	3.3.37	佐久南インター線		

	都市計画区域界
	市町村界
	都市計画道路
	公園
	その他の都市施設
	風致地区
	防火・準防火地域
	区画整理区域
	特別用途地区
	D.I.D (H17)

用途地域区分	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第1種低層住居専用地域	50	80
第2種低層住居専用地域	50	80
第1種中高層住居専用地域	60	200
第2種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200/300
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
無指定	60	100
無指定	60	200

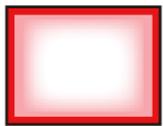
佐久都市計画準防火地域の変更計画図(佐久市決定)

縮尺 1 : 2, 5 0 0



道路端から
50m

種 類	面 積
防火地域	約 4.9 h a
準防火地域	(約 7 0 3.8 h a) 約 7 1 8.5 h a

既決定部分 

変更部分 

(拡 大)

都市計画の策定の経緯の概要

佐久都市計画準防火地域の変更

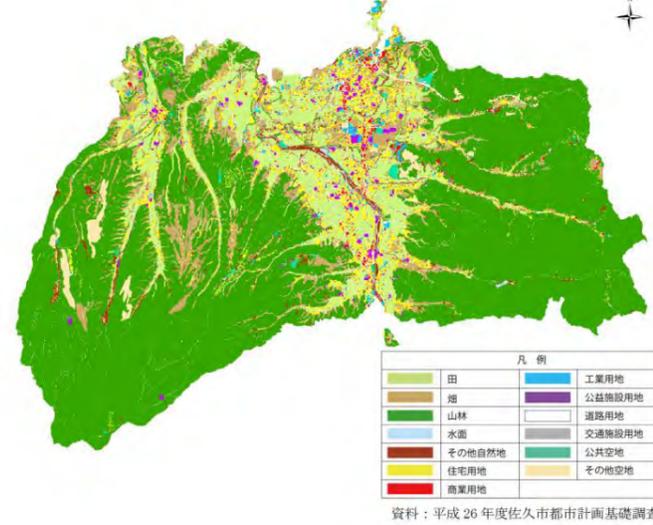
事 項	時 期	備 考
長野県知事事前協議	平成29年 6月15日(木)	
佐久市都市計画審議会	平成29年 6月27日(火)	
地元説明	平成29年 7月 4日(火) 平成29年 7月 6日(木)	
長野県知事事前協議回答	平成29年 7月19日(水)	
公聴会開催の公告	平成29年 7月20日(木)	
素案の閲覧	平成29年 7月20日(木) から 平成29年 8月 3日(木) まで	閲覧期間 2週間 公述の申出 0件
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年 8月11日(金)	中止
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	平成29年 9月11日(月)	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月14日(木)	
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月14日(木) から 平成29年 9月28日(木) まで	縦覧期間 2週間 縦覧者 1名 意見書 0件
長野県知事協議回答	平成29年11月20日	
佐久市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	平成29年11月22日	
都市計画決定告示 (都市計画法第20条第1項)	平成29年11月下旬	

調査審議

佐久市都市計画マスタープラン改定計画（素案）について

第1章 佐久市の現況・課題

1 佐久市の現況

ア 人口	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少に加え、若年層の市外流出なども影響し、高齢化率が上昇傾向にあります。 人口密度の高いエリアは、用途地域内を中心に分布していますが、用途地域の周縁部でやや人口密度が高くなっており、人口の拡散傾向が見られます。 	 <p>【佐久市の人口及び高齢化率の推移】</p> <p>高齢化率はH57年がピーク（H27年から6%増） その後は減少に転じH72年は32.5%（H27年から4.1%増）</p> <p>人口はH27年から約1万3千人減少</p> <p>資料：佐久市人口ビジョン</p>
イ 産業	<ul style="list-style-type: none"> 第1次、第2次産業が減少し、第3次産業の就業人口は60%以上に達しています。 製造品出荷額及び従業者数は、近年はほぼ横ばいに推移していますが、年間商品販売額及び従業者数は減少傾向にあります。 	
ウ 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 岩村田、中込中央区、中込・野沢、臼田と連続した市街地が形成されており、浅科地域、望月地域には、中山道沿道に市街地が形成されています。 行政区域に対して都市計画区域の割合は44.7%（うち用途地域は3.3%）となっています。 用途地域内では、自然的土地利用が19.8%、都市的土地利用が80.2%を占め、行政区域全体では、自然的土地利用が87.6%（山林63.6%）、都市的土地利用が12.4%となっています。 	 <p>凡例</p> <p>資料：平成26年度佐久市都市計画基礎調査</p>
エ 都市基盤施設	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業は、施行区域全体で167.1ha、施行区域は用途地域に対して約11.9%を占めています。 都市計画道路は、38路線のうち19路線の整備が完了しています。 都市公園は、52箇所、約87.7haの公園が整備されています。 公共下水道の市内全体の水洗化の状況は92.8%となっています。 	
オ 交通	<ul style="list-style-type: none"> JR小海線の1日あたりの駅別乗車人員は、北陸新幹線との接続駅である佐久平駅で増加傾向にあるものの、そのほかの駅については、ほぼ横ばいもしくは微減となっています。 バス路線は、民間バス事業者が運行する自主運行路線と、市民の移動手段を確保するため市が赤字補填を行って維持している廃止代替バス、市が民間事業者に委託して運営している市内循環バス及びデマンドタクシーがあります。 	
カ 自然・歴史	<ul style="list-style-type: none"> 浅間山、蓼科山、荒船山など美しい山並みに囲まれています。 古くからのまちなみは、中山道、佐久甲州街道を軸に発展し、当時の面影を一部に残しています。 	

2 佐久市の課題

(1) 近年の佐久市の動向

- ア 地域の特徴を生かした個性ある「機能集約・ネットワーク型まちづくり」の推進
- イ 高速交通網の拡充と新たな広域交流拠点の創出
- ウ 健康長寿のまちづくりのさらなる推進

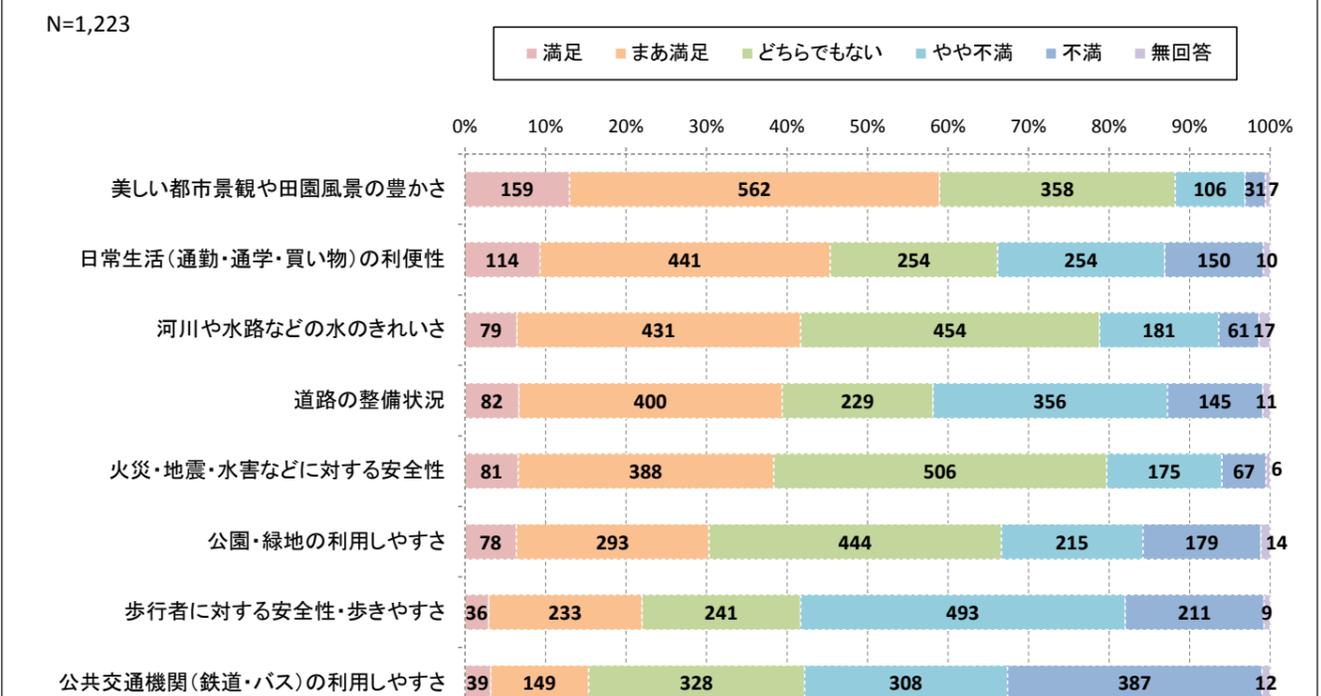
(2) 佐久市の都市づくりの課題

- ア 地域特性を生かした土地利用の推進
- イ 環境・景観への配慮と適切な開発誘導
- ウ 安全で快適に暮らせる都市基盤整備
- エ 都市機能の集約とネットワークの構築
- オ 産業振興と地域社会を支える環境整備
- カ 健康長寿の取組と一体となった都市政策の展開

(3) 市民意向の把握

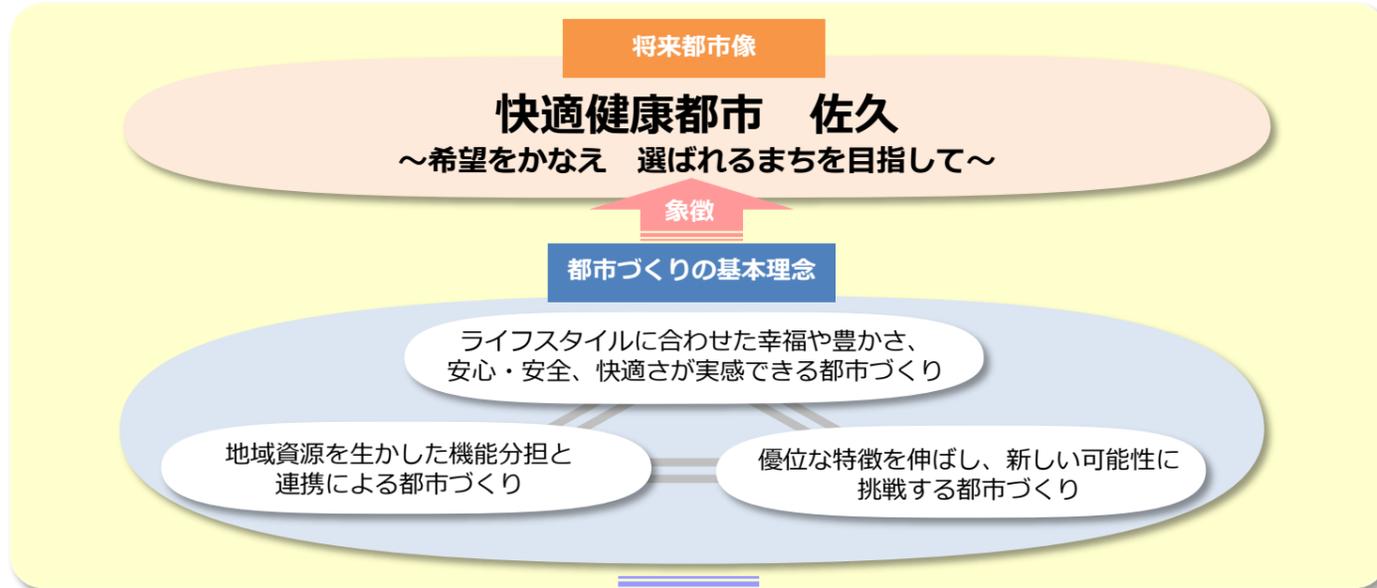
「佐久市都市計画マスタープラン」の策定に関するアンケート調査（平成28年11月）

【集計結果の抜粋（住んでいる地区の暮らしやすさや周りの環境についての満足度）】



1 都市づくりの基本理念と目標

【都市づくりの概念図】



都市づくりの目標

ア 佐久市の特性を最大限に生かした都市づくり

- 交通結節都市としての優位性、医療・健康・福祉に関する都市機能の充実など、本市の強みや特性を最大限に生かした土地利用の推進と本市ならではのまちづくり

イ 都市的土地利用と自然的土地利用の調和した都市づくり

- 本市らしい景観資源の保全に努めるとともに、無秩序な市街化を抑制するなど、都市と自然・農業との調和を確保
- 地域の活性化につながる開発の誘導など、総合的かつ計画的な土地利用の推進
- 良好な環境を将来に継承するための環境共生型まちづくりの推進

ウ 安全な暮らしの確保と快適に暮らし続けられる都市づくり

- 災害への備えが十分で、安全な暮らしを保障する環境整備
- 誰もが快適に安心して暮らすことができる身近な都市基盤の整備と心地よく過ごせる地域の居場所づくり（プレイスメイキング）の推進
- 環境負荷の少ない循環型まちづくりの推進

エ 地域の特徴を生かした機能の集約とネットワークによる都市づくり

- 機能集約型のまちづくりにより、地域の拠点性を高め、特徴ある発展を支える都市基盤整備を推進するとともに、利便性の高い住環境を確保
- 拠点、市街地、集落、その他の地域を効果的につなぐ地域間ネットワークの構築

オ 経済の活性化と地域社会の維持のための都市づくり

- 本市の特性を生かした新たな産業の創出や、交通結節都市としての優位性を生かした産業振興
- 市内のどのような場所であっても暮らし続けることを保障するため、地域コミュニティや身近な暮らしを支える取組の推進

カ 豊かな暮らしを支える健康長寿の都市づくり

- 健康長寿のまちとして、子どもから高齢者まで全ての市民が健康で豊かに暮らせるまちづくりの推進
- 医療・健康・福祉が連携して必要な支援を行えるような都市基盤整備と健康を促すまちづくりの推進

2 将来都市構造

○ 将来都市構造の考え方

- 本市の将来都市構造は、「軸」・「拠点」・「土地利用ゾーン」により構成するものとし、「軸」と「拠点」の考え方は、「佐久市立地適正化計画」における「機能集約・ネットワーク型まちづくり」とも整合しています。

○ 軸の展開の考え方

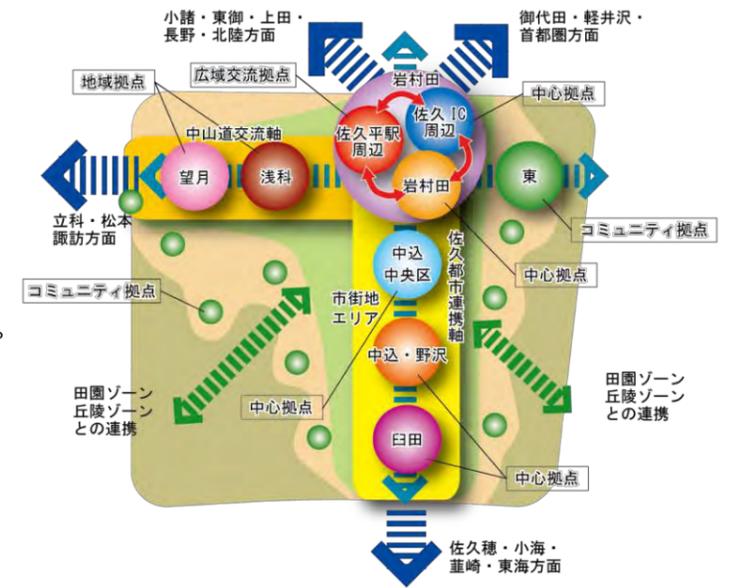
- 「佐久都市連携軸」は、佐久広域圏の主軸でもあり、広域的には首都圏、北陸地方、東海地方へとつながる広域連携軸の一翼を担っています。
- 「中山道交流軸」は、歴史・文化的交流とともに、拠点同士の機能連携や役割分担のネットワークを構築する上での連携軸として位置付けます。
- 主要河川については、都市に潤いとやすらぎをもたらす「水と緑の軸」として位置付けます。

○ 拠点の展開の考え方

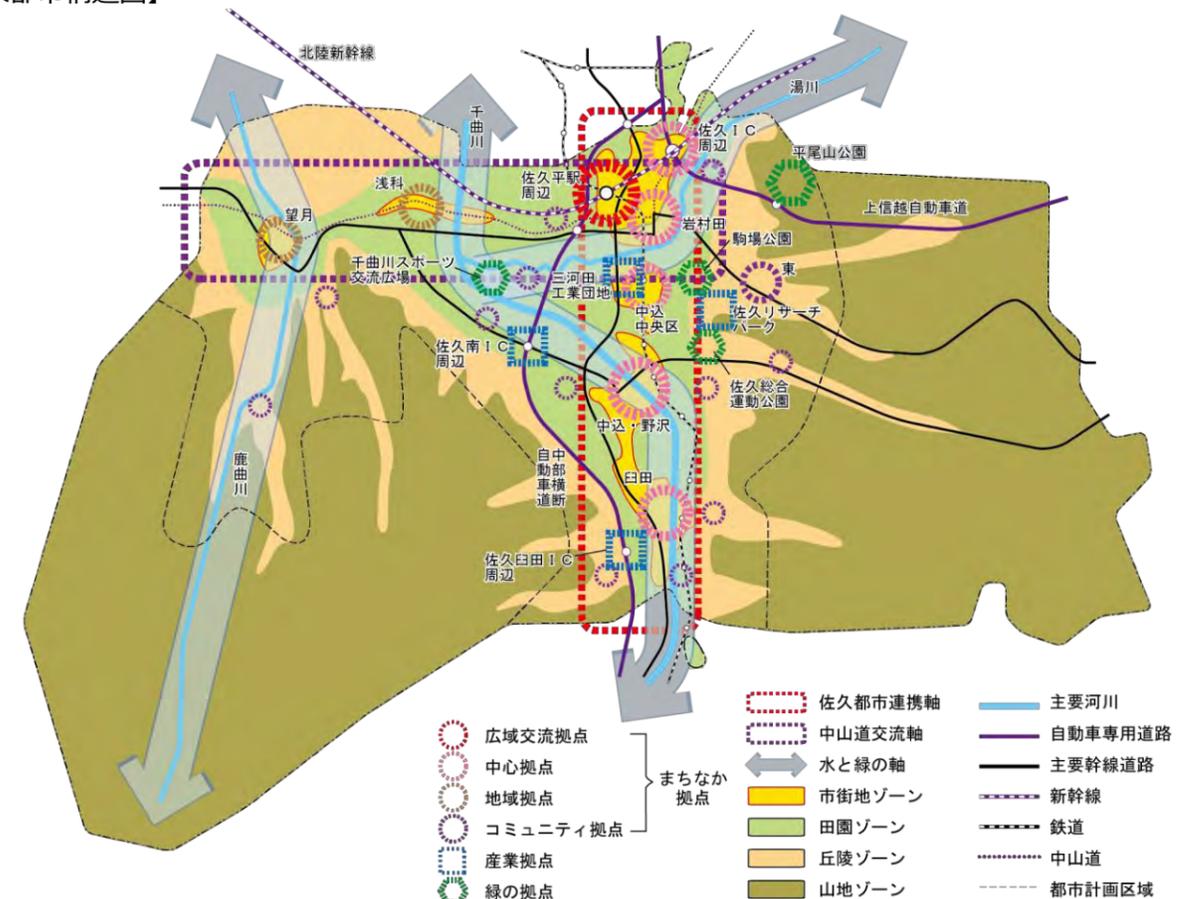
- 市街地や集落などにおける都市機能や生活利便施設の集積を図るべき「まちなか拠点」、産業機能の集積を図るべき「産業拠点」、基幹的な公園・緑地である「緑の拠点」を設定します。

○ 土地利用ゾーンの展開の考え方

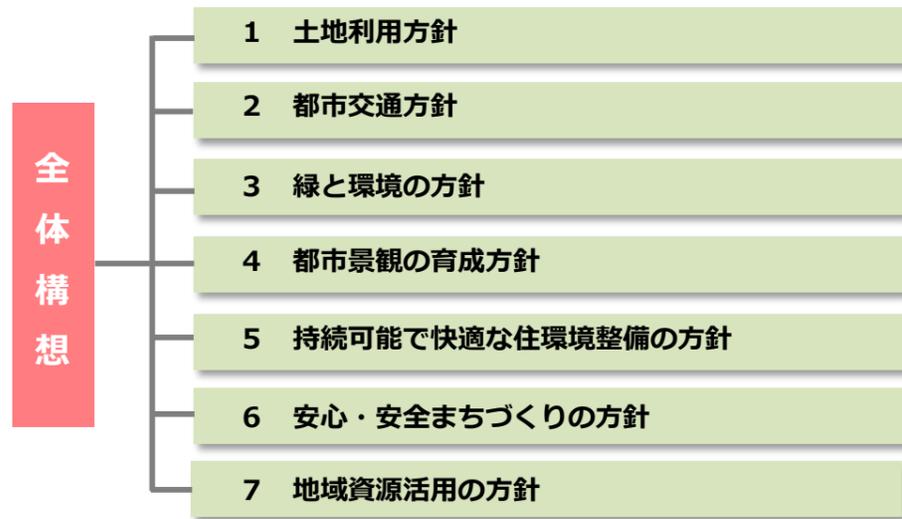
- 地域ごとの大まかな土地利用の特性を踏まえ、「市街地ゾーン」、「田園ゾーン」、「丘陵ゾーン」、「山地ゾーン」の4つの土地利用ゾーンを設定します。



【将来都市構造図】



全体構想は、以下の7分野から構成されます。



1 土地利用方針

○基本的な考え方

- 地域の拠点に生活サービス機能を集約するとともに、各地域の強みを生かし、その特徴を磨き上げる、機能集約型の土地利用を推進
- 都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図るとともに、土地利用転換にあたっては、人口や産業の動向、都市インフラの整備状況、その他自然的条件などを勘案して、適切に行う
- 本市の魅力や都市力の向上を図るため、本市の立地特性や地域資源を活用した特徴ある土地利用の展開
- 都市づくりの動向や現状に即して、用途地域をはじめ、都市計画法に定める地域地区の見直しを検討

2 都市交通方針

○基本的な考え方

- 本市の強みである高速・広域交通体系のさらなる充実及び幹線系道路と身近な道路のそれぞれの役割分担に応じた道路整備を図り、円滑な交通ネットワークを確保
- 自動車・歩行者・自転車それぞれが快適かつ安全に通行できる道路環境の創出
- 公共交通網の整備により、市内の拠点、市街地、集落、その他地域を効果的につなぐ地域間ネットワークの構築

3 緑と環境の方針

○基本的な考え方

- 「佐久市緑の基本計画」に基づく、公園・緑地をはじめとする身近な緑の維持・確保

緑の将来像 人と自然が共生する多様な緑を育むまち

- 「第二次佐久市環境基本計画」に基づき、晴天率の高さや、豊かな自然環境といった特徴を生かし、環境負荷の軽減や再生可能エネルギーの利活用などを促進することで地球環境にやさしいまちづくりを推進

望ましい環境像 水と緑きらめく自然を、みんなの力で未来に伝えるまち

- 「佐久市下水道ストックマネジメント計画」などに基づき、施設機能の維持・向上を図るとともに、全戸水洗化を目指します。

4 都市景観の育成方針

○基本的な考え方

- 佐久の「原風景」を保全しつつ、「新風景」として道路や市街地整備・景観育成基準を設けることで、「原風景」と調和した「新風景」の創出と、市民の土地への愛着の醸成

景観育成の基本目標 生活に「原風景」と「新風景」が映える街

5 持続可能で快適な住環境整備の方針

○基本的な考え方

- 機能集約・ネットワーク型の都市構造への転換や、生活基盤施設の整備水準の向上などにより市民の生活利便性を確保するとともに、持続可能な住環境を実現
- 公共サービスの適正化や公共施設の長寿命化、地域の居場所づくり（プレイスメイキング）などの様々な取組を展開し、総合的な視点から「暮らしやすい」「暮らし続けたい」まちづくりを推進

6 安心・安全まちづくりの方針

○基本的な考え方

- 激甚化する自然災害に備えるとともに、都市の防犯性の向上や移動の円滑化を促進し、暮らす場所や暮らし方にかかわらず、誰もが安心して暮らし続けることができる安心・安全なまちづくりを推進

7 地域資源活用の方針

○基本的な考え方

- 市民が愛着と誇りを持って暮らし続けることができる地域社会を実現するため、地域の個性や特徴を生かしたまちづくりを推進
- 本市の強みである充実した地域医療や、豊かな自然環境、歴史・文化など既存の地域資源のさらなる活用

○地域資源を生かしたまちづくりの方針

- ア 健康長寿のまちづくりの推進
- イ 自然や農業と調和したまちづくりの推進
- ウ 歴史・文化資源を活用したまちづくりの推進
- エ 既存商店街の振興による地域の活性化
- オ 高速交通網の活用による地域の活性化

1 浅間・東地域

ア 地域の将来像

地域の強み・特性

本市の発展を牽引する中核地域

高速交通網の結節点としての優位性

豊富な歴史・文化資源や家畜改良センター周辺の優れた景観

浅間・東地域の将来像

豊かな地域資源と多様な都市機能が一体となった佐久市の発展を牽引するまち

イ 施策展開の方針

- 佐久広域圏の中核地として、文化、教育、医療、産業、観光、交通など多様な機能が集積する複合市街地としての整備を促進します。
- 佐久都市連携軸と中山道交流軸との結節点であるため、商業環境の充実など、まちの魅力や交流拠点としてのにぎわいを創出します。
- 佐久平駅南地区については、土地区画整理事業による新たな市街地の形成を図り、都市的土地利用を推進します。
- 優れた緑と景観を保全・育成するとともに、歴史・文化などの地域資源を生かしたまちづくりを推進します。

ウ 主要施策（抜粋）

- (ア) 土地利用
 - ・ 佐久平駅南地区における高次都市機能の集積及び新たな市街地の形成
 - ・ 佐久平駅周辺地区における佐久平駅南地区の都市機能集積を踏まえた民間開発の段階的、計画的な誘導
- (イ) 都市交通
 - ・ 都市計画道路相生大手線・相生赤岩線（主要地方道下仁田浅科線）、北幹線（県道塩名田佐久線）、南北幹線（主要地方道佐久小諸線）の整備促進
 - ・ 志賀本郷地区の主要地方道下仁田浅科線のバイパス整備促進
 - ・ 佐久平駅南地区の市街地整備に併せた都市計画道路の整備
 - ・ 市内循環バスの充実
 - ・ 市内巡回バス、廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実
- (ウ) 緑と環境
 - ・ 駒場公園「創錬の森」の整備及び県立武道館の整備促進
 - ・ 観光拠点としての平尾山公園の充実
 - ・ 新クリーンセンターの整備
- (エ) 都市景観の育成
 - ・ 佐久平駅南地区における地区計画による規制・誘導
 - ・ 佐久平駅南地区における無電柱化の検討
- (オ) 持続可能で快適な住環境整備
 - ・ 岩村田小学校の全面改築の推進
 - ・ 東会館の整備
- (カ) 安心・安全まちづくり
 - ・ 防火・準防火地域指定地域のあり方検討
- (キ) 地域資源活用
 - ・ 生涯活躍のまち（日本版CCRC）事業の推進
 - ・ 岩村田商店街や佐久平駅周辺を対象エリアとする中心市街地活性化基本計画に基づく、にぎわいと魅力がある市街地の形成

2 中込・野沢地域

ア 地域の将来像

地域の強み・特性

利便性に優れた古くからの商業地、行政サービスの中心地

神社仏閣や地域の伝統行事などの歴史・文化資源

ヘルシーテラス佐久南を拠点とした新たな交流

中込・野沢地域の将来像

千曲川の清流に培われた歴史・文化と新たな交流が創り出す、安らぎとにぎわいの共存するまち

イ 施策展開の方針

- 中込地区、野沢地区の連携のもと、歴史・文化資源や都市基盤の整った良好な住環境を生かし、暮らしやすさとにぎわいの向上を図ります。
- 市内各地から人が集まる行政サービスの拠点であるため、安全性、快適性、利便性に配慮したまちづくりを推進します。
- 佐久南インターチェンジ周辺においては、佐久の魅力を発信し、農業をはじめとする産業振興に資する拠点を形成します。

ウ 主要施策（抜粋）

- (ア) 土地利用
 - ・ 中込地区、野沢地区の相互連携による商業集積の促進
- (イ) 都市交通
 - ・ 国道141号の4車線化促進
 - ・ 都市計画道路跡部臼田線の整備
 - ・ 市内循環バスの充実
 - ・ 市内巡回バス、廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実
- (ウ) 緑と環境
 - ・ 佐久総合運動公園の整備
 - ・ 佐久市下水道管理センターの機能向上
- (エ) 都市景観の育成
 - ・ コスモス街道やフラワーロードなど、協働による景観育成の推進
- (オ) 持続可能で快適な住環境整備
 - ・ 野沢会館の整備
 - ・ 旧中込会館の跡地利用検討
 - ・ 旧2保育園（平賀、内山）の跡地利用検討
- (カ) 安心・安全まちづくり
 - ・ 防火・準防火地域指定地域のあり方検討
- (キ) 地域資源活用
 - ・ 佐久総合病院佐久医療センターの運営支援
 - ・ 内山地区観光活性化事業の推進
 - ・ 中込商店街及び野沢商店街などの活性化方策の検討
 - ・ 中込商店街の歩行者専用道路のあり方検討
 - ・ 道の駅「ヘルシーテラス佐久南」を拠点とした情報発信と交流促進

3 臼田地域

ア 地域の将来像

地域の強み・特性

医療・健康・福祉の
まちづくり

うすだ健康館、佐久臼田 I C
などの多様な交流拠点

五稜郭、天体観測施設
などの個性ある地域資源

臼田地域の将来像

歴史・文化を生かした
交流と協働で織りなす健康あふれるまち

イ 施策展開の方針

- 臼田地域で培われてきた医療・健康・福祉のまちづくりを、住民や佐久総合病院などとの協働で推進します。
- 歴史・文化資源や交流拠点を生かし、観光・交流機能の拡充を進め、地域の活性化を図ります。
- 佐久市南部の拠点としてのアクセス性の向上及び良好な住環境の創出により、健康で生きがい豊かなまちづくりを進めます。

ウ 主要施策（抜粋）

- (ア) 土地利用
・ 佐久臼田インターチェンジ周辺地区における新たな工業団地の整備に向けた取組の推進
- (イ) 都市交通
・ 県道上小田切臼田停車場線の整備促進
・ 東幹線（県道三分中込線）のバイパス整備促進
・ 市内循環バスの充実
・ デマンドタクシーの充実
- (ウ) 緑と環境
・ 千曲川沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
- (エ) 都市景観の育成
・ 中部横断自動車道沿道の屋外広告物の規制・誘導
- (オ) 持続可能で快適な住環境整備
・ 安全な通学路の確保と狭あい道路の解消
・ 臼田地区新小学校の整備及び統合となる4小学校（田口、青沼、切原、臼田）の跡地利用検討
・ 学校給食臼田センターの整備
- (カ) 安心・安全まちづくり
・ 千曲川の護岸整備及び片貝川の河川改修
- (キ) 地域資源活用
・ 佐久総合病院本院の整備促進
・ 「佐久市臼田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」を拠点とした医療・健康・福祉のまちづくりの推進
・ 生涯活躍のまち（日本版 C C R C）事業の推進
・ 龍岡城五稜郭の整備及び周辺の歴史・文化との一体的な観光拠点化の推進
・ コスモホールの機能向上及び周辺環境整備

4 浅科地域

ア 地域の将来像

地域の強み・特性

千曲川と浅間山・蓼科山を
望む優れた田園風景

五郎兵衛新田に
代表される
良好な農業環境

塩名田宿、八幡宿の
まちなみや穂の香乃湯、
道の駅などの交流拠点

浅科地域の将来像

優れた歴史・文化・自然と田園風景が織りなす
ゆとりある豊かな生活空間

イ 施策展開の方針

- 五郎兵衛用水や中山道沿道の歴史・文化資源の活用を図るとともに、地域の特徴を生かした土地利用を推進し、地域の活性化を図ります。
- 地域内のネットワークを強化し、良好な住環境を創出することで、暮らしの質の向上を図ります。
- 良好な農業環境の中で暮らしを楽しもうとするライフスタイルの受け皿の提供を図ります。

ウ 主要施策（抜粋）

- (ア) 土地利用
・ 五郎兵衛新田における優良農地の保全など、地域の特徴ある発展を支える土地利用の推進
- (イ) 都市交通
・ 北幹線（県道塩名田佐久線）の整備促進
・ 市内巡回バス、廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実
- (ウ) 緑と環境
・ 千曲川沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
・ 特定環境保全公共下水道処理場（浅科浄化センター）の改築
- (エ) 都市景観の育成
・ 中山道沿道の歴史的景観の保全・育成
・ フラワーロードなど、協働による景観育成の推進
・ 北陸新幹線沿線及び県道下仁田浅科線沿道の屋外広告物の規制・誘導
- (オ) 持続可能で快適な住環境整備
・ 移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
・ 浅科支所、浅科会館及び浅科福祉センターの複合化による施設整備
- (カ) 安心・安全まちづくり
・ 千曲川の護岸整備
・ 大池の地震対策によるため池としての機能確保
- (キ) 地域資源活用
・ 五郎兵衛用水など基幹水利施設の機能向上
・ 中山道塩名田宿や八幡宿における歴史・文化資源を活用した環境整備の検討
・ あさしな温泉「穂の香乃湯」、道の駅「ほっとば〜く・浅科」の機能更新

5 望月地域

ア 地域の将来像

地域の強み・特性

望月宿、茂田井間の宿のまちなみや、神祭りなどの歴史・文化資源

豊かな自然の恵みと観光・レクリエーション施設の集積

長者原に代表される良好な農業環境

望月地域の将来像

豊かな自然と歴史・文化を守り育てる
温もりと安らぎの郷

イ 施策展開の方針

- 望月宿・茂田井間の宿や石仏などの歴史・文化資源と温泉・ゴルフ場などの観光資源、清流などの天然資源を結びつけ、地域の活力向上を図ります。
- 集落相互のネットワーク化などにより、生活基盤と暮らしやすさを確保し、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。
- 豊かな自然にふれあいながら暮らしを楽しもうとするライフスタイルの受け皿の提供を図ります。

ウ 主要施策（抜粋）

- (ア) 土地利用
- ・ 冷涼な気候を生かした高原野菜の産地など、地域の特徴ある発展を支える土地利用の推進
 - ・ 八ヶ岳中信高原国定公園に連なる山系の優れた自然環境の保全
- (イ) 都市交通
- ・ 東西幹線の整備
 - ・ 県道百沢臼田線、南幹線（県道大木浅田切線）の整備促進
 - ・ 市道67-8号線（大平）及び市道65-7号線（中石堂、長者原）の整備
 - ・ 廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実
- (ウ) 緑と環境
- ・ 布施川、鹿曲川、八丁地川などの清流沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
 - ・ 特定環境保全公共下水道施設（望月浄化センターなど）の機能更新
- (エ) 都市景観の育成
- ・ 中山道沿道の歴史的景観の保全・育成
- (オ) 持続可能で快適な住環境整備
- ・ 移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
 - ・ 旧3小学校（本牧、春日、布施）の跡地利用検討
 - ・ 旧3保育園（望月、春日、布施）の跡地利用検討
- (カ) 安心・安全まちづくり
- ・ 土砂災害警戒区域や山地災害危険地区など危険箇所の周知
- (キ) 地域資源活用
- ・ 春日地区における温泉と緑が一体となった森林セラピー基地の機能更新
 - ・ 中山道望月宿や茂田井間の宿における無電柱化など、歴史・文化資源を活用した環境整備の検討

合意形成の経過

	時期	項目	内容
平成28年度	11月7日～21日	パブリックコメント	佐久市都市計画マスタープラン策定方針（案）に関する意見募集を行いました。 【提出された意見】1名3件
	11月24日～12月9日	アンケート調査	市全体の現状や課題を把握するためアンケート調査を行いました。 【調査対象】市内在住の16歳以上の市民3,000人（住民基本台帳から無作為抽出） 【有効回答者数】1,223人（回答率40.8%）
	2月26日	第1回まちづくりワークショップ	地域社会を担う様々な立場の皆さんに、地域の現況・課題や将来像についてのご意見を伺うため、まちづくりワークショップを開催しました。 【参加者】第1回：31名/第2回：25名 【テーマ】第1回：地域の良いところ、足りないところについて 第2回：地域の将来像について
	3月19日	第2回まちづくりワークショップ	
平成29年度	8月21日～8月29日	まちづくりタウンミーティング	地域別構想の内容を充実させるため、区長会や公募市民の皆さんによる地域別のまちづくりタウンミーティングを開催しました。 【参加者】浅科地域（8月21日）：12名 浅間・東地域（8月22日）：21名 中込・野沢地域（8月23日）：17名 望月地域（8月28日）：6名 臼田地域（8月29日）：13名 【議題】地域の将来像、施策展開の方針、主要な施策について

計画策定スケジュール

	時期	項目	内容
平成29年度	11月22日	都市計画審議会	素案についての審議
	12月頃	住民説明会	素案の概要を住民に広く説明します。
		パブリックコメント	素案に関する意見募集を行います。
	1月頃	素案の閲覧・公聴会	閲覧・公述の受付を行います。なお、公述の申出があった場合は、公聴会を開催します。
	2月頃	公告、縦覧、意見書の提出	計画案を公告し、縦覧のうえ、意見を受け付けます。
	3月頃	都市計画審議会	計画案の諮問・答申

佐久市都市計画マスタープラン（素案）

平成 年 月 日

佐 久 市

目次

序章 都市計画マスタープランの概要

1 策定の背景と目的	1
2 計画の位置付けと役割	2
3 計画の目標年次	2
4 都市計画マスタープランの構成	3
5 立地適正化計画	4

第1章 佐久市の現況・課題

1 佐久市の現況	7
2 佐久市の課題	27

第2章 将来都市像

1 都市づくりの基本理念と目標	37
2 将来フレーム	41
3 将来都市構造	42

第3章 全体構想

1 土地利用方針	55
2 都市交通方針	61
3 緑と環境の方針	69
4 都市景観の育成方針	75
5 持続可能で快適な住環境整備の方針	81
6 安心・安全まちづくりの方針	86
7 地域資源活用の方針	92

第4章 地域別構想

1	地域別構想策定の目的	95
2	地域区分の基本的な考え方	95
3	地域ごとの市民意向の把握	96
4	地域別構想	98
	（1）浅間・東地域	98
	（2）中込・野沢地域	104
	（3）臼田地域	109
	（4）浅科地域	114
	（5）望月地域	118

第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて

1	都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な考え方	123
2	協働による計画の推進	125
3	周辺自治体や関係機関との連携	126
4	制度活用による計画推進	126
5	都市計画マスタープランの見直し	127

1 策定の背景と目的

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、住民に最も近い立場にある市町村が、都市計画の決定権者としてその創意工夫の下に、住民の意見を反映させながら、都市づくりの具体性のある地域ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像や整備課題に応じた整備方針、都市生活を支える諸施設の計画などについて、総合的に定める計画です。

本市では、市町村合併後の新しい佐久市の未来に向けた「まちづくりの基本方針」となる「佐久市都市計画マスタープラン」を平成20年3月に策定しました。

その後、平成22年及び28年に地域別構想の一部改定を行い、計画策定後の情勢変化に逐次対応してきましたが、当初計画の策定から10年近くが経過し、全国的に少子高齢化、人口減少が進行する中、市町村合併以降一貫して増加を続けてきた本市の人口も減少に転じるなど、大きな社会変化に対応した計画の見直しが求められています。

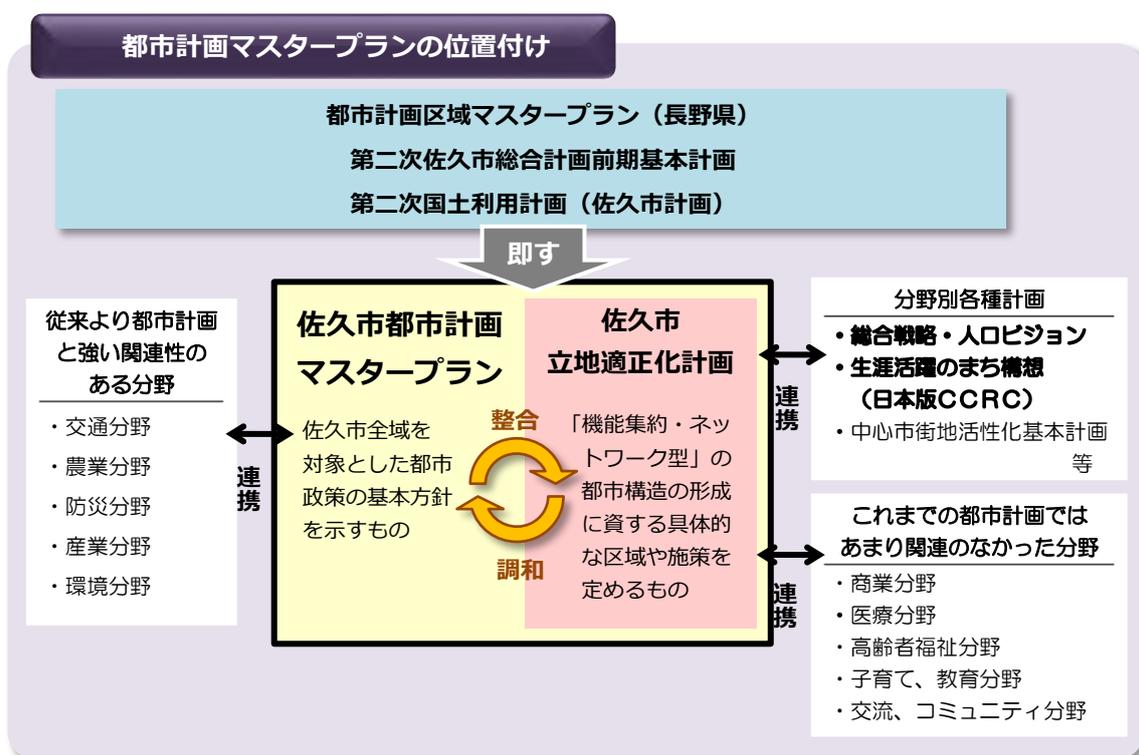
また、本市においては、平成27年度に「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「佐久市人口ビジョン」を策定し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示すとともに、平成28年度には、都市計画マスタープランの上位計画にあたる「第二次佐久市総合計画」、「第二次国土利用計画（佐久市計画）」をはじめ、都市全体を見渡した包括的なマスタープランである「佐久市立地適正化計画」を策定し、市全体としてのまちづくりの大きな方向性が定められたところです。

こうした状況を踏まえ、今回の全面改定により、現行の都市計画マスタープラン策定以降の社会経済情勢の変化や本市の動向を反映した新たな「まちづくりの基本方針」の策定を目指してまいります。

2 計画の位置付けと役割

本計画は、「第二次佐久市総合計画」や「第二次国土利用計画（佐久市計画）」、長野県の「都市計画区域マスタープラン」などを上位計画とし、多領域にわたる各種計画との整合を図るものとします。

特に、「佐久市立地適正化計画」は、都市全体を見渡した包括的なマスタープランとしての性格を持つものであることから、計画の策定にあたっては、都市構造や土地利用などの基本的な考え方を継承するとともに、主要な施策などに関しても、十分な整合や調和の確保を図ることとします。



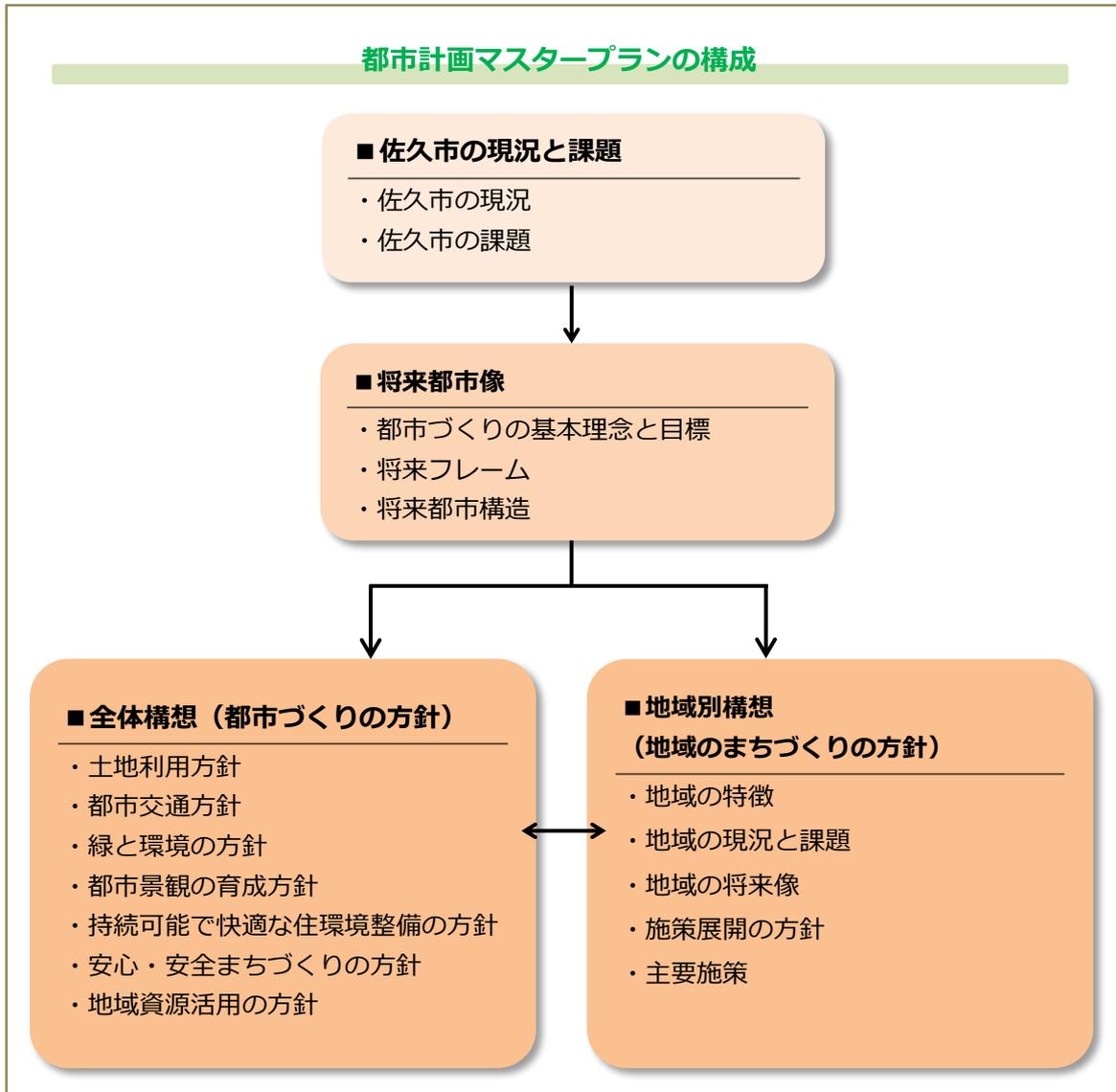
3 計画の目標年度

長期を見据えたまちづくりの基本指針として、また、都市計画を継続的に先導する役割を担うことから、計画の開始年度を平成30年度とし、概ね20年後の平成49年度を目標年度とします。

ただし、上位計画の見直しや社会経済情勢の変化などを踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

佐久市都市計画マスタープランの目標年度：平成49年度

4 都市計画マスタープランの構成



5 立地適正化計画

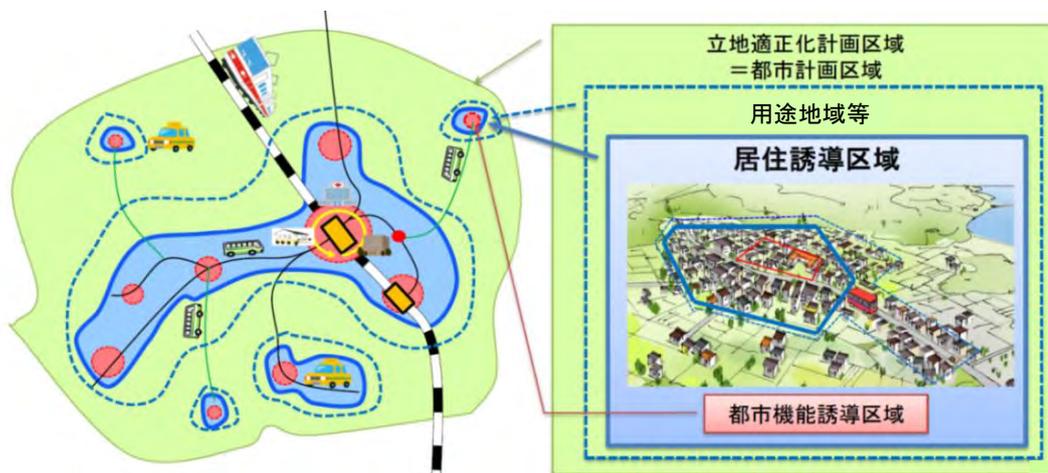
全国的に少子高齢化、人口減少が進行する中で、地域の活力を維持するとともに、全ての市民が快適かつ安心・安全に暮らし続けられる持続可能な都市づくりの実現が課題となっています。

こうした社会情勢を背景として、国では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを推進するため、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度を創設しました。これにより、居住機能や医療・福祉・子育て・商業などの都市機能の立地及び公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとして立地適正化計画の策定が可能となり、本市においても、平成28年度に「佐久市立地適正化計画」を策定しました。

立地適正化計画の概要

- 市町村が、都市計画区域内を対象に、居住及び都市機能の立地の適正化を図るために作成する計画
- 届出・勧告による緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせ、市街地の更なる拡大を抑制するとともに、居住及び都市機能を一定の区域に誘導して立地の適正化を図るための計画手法として制度化
- 都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を計画区域とすることを基本としており、居住機能を中心に都市の諸機能の立地を構想する総合性を特徴とする土地利用計画であって、市町村マスタープランの一部とみなされる
- 長期的な視点に立って都市構造の再編を推進していくアクションプランとしての性格から、おおむね5年ごとに評価を行う

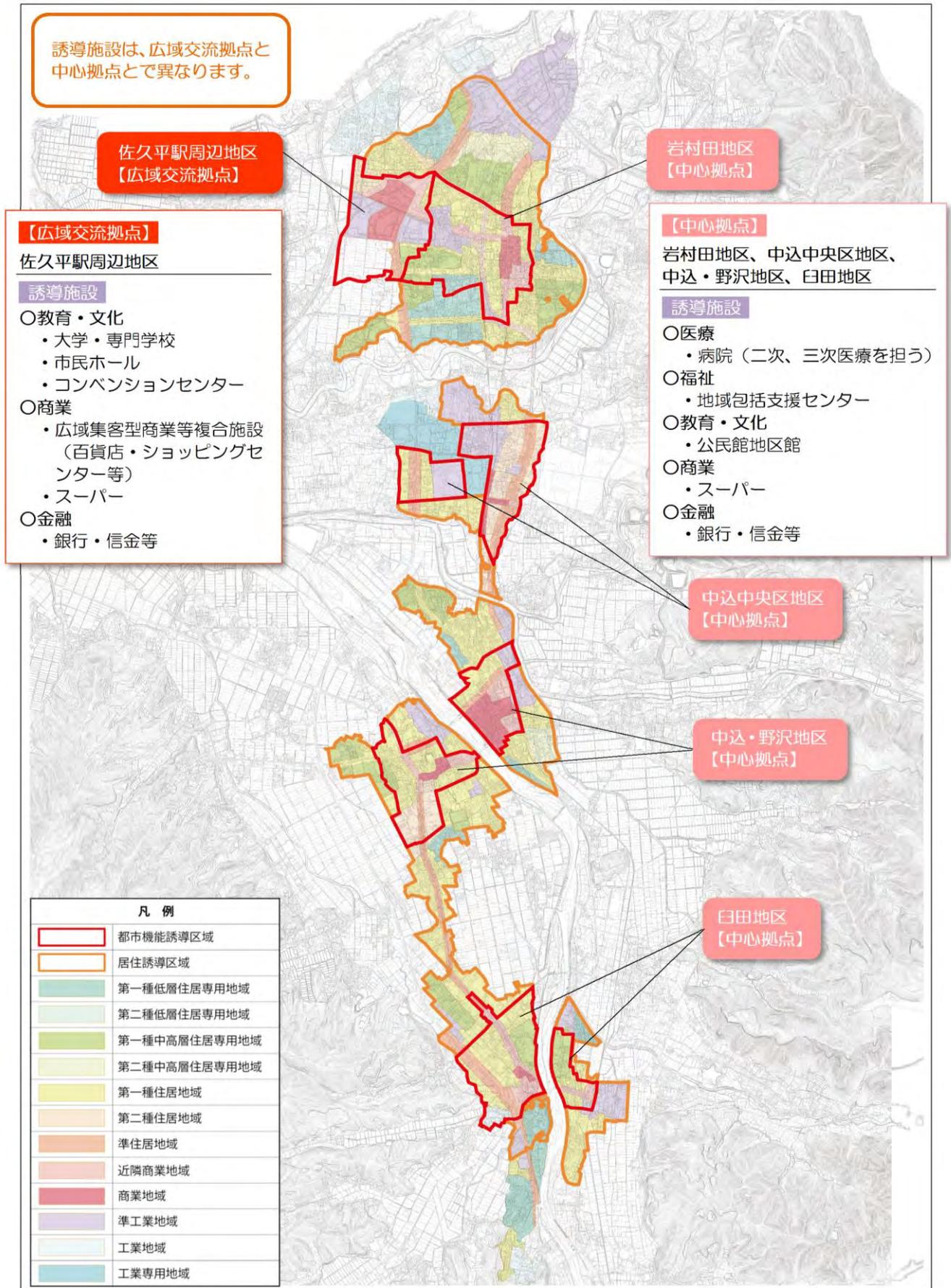
【立地適正化計画における誘導区域のイメージ】



- 都市機能誘導区域：生活サービス機能を誘導する区域
- 居住誘導区域：居住を誘導し、人口密度を維持する区域（都市機能誘導区域を含みます）
- 誘導施設：都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設¹
- 公共交通：まちづくりと一体となった公共交通網の維持・形成

¹ 都市機能増進施設：都市再生特別措置法第八十一条における「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する」施設。

【佐久市立地適正化計画 誘導区域図】



第1章 佐久市の現況・課題

1 佐久市の現況

(1) 位置と地勢

本市は本州のほぼ中央、長野県東部にあり、県歌「信濃の国」に謳われる4つの平のひとつである佐久平の中央に位置しています。北に浅間山（上信越高原国立公園）、南に八ヶ岳連峰を望み、蓼科山・双子山（八ヶ岳中信高原国定公園）、荒船山（妙義荒船佐久高原国定公園）に囲まれ、千曲川が市の中央部を南北に貫流する自然豊かな高原都市です。



気温の年較差が大きく、国内でも有数の日照時間を誇るなど、典型的な内陸性気候を示す高燥冷涼地です。また、活断層が発見されておらず、自然災害が少ないなどの特性があります。

北陸新幹線や上信越自動車道の整備により、首都圏へのアクセスは飛躍的に向上し、平成29年度中には、関東大環状連携軸²の一翼を担う中部横断自動車道が、佐久南インターチェンジから佐久臼田、佐久穂を経て八千穂高原インターチェンジまで供用開始されるなど、高速交通網の結節都市となっています。

【高速交通ネットワーク図（計画・予定含む）】



² 関東大環状連携軸：北関東自動車道、上信越自動車道、中部横断自動車道から構成される、太平洋圏と日本海圏を連結する首都圏から150km圏の高速道路ネットワーク。

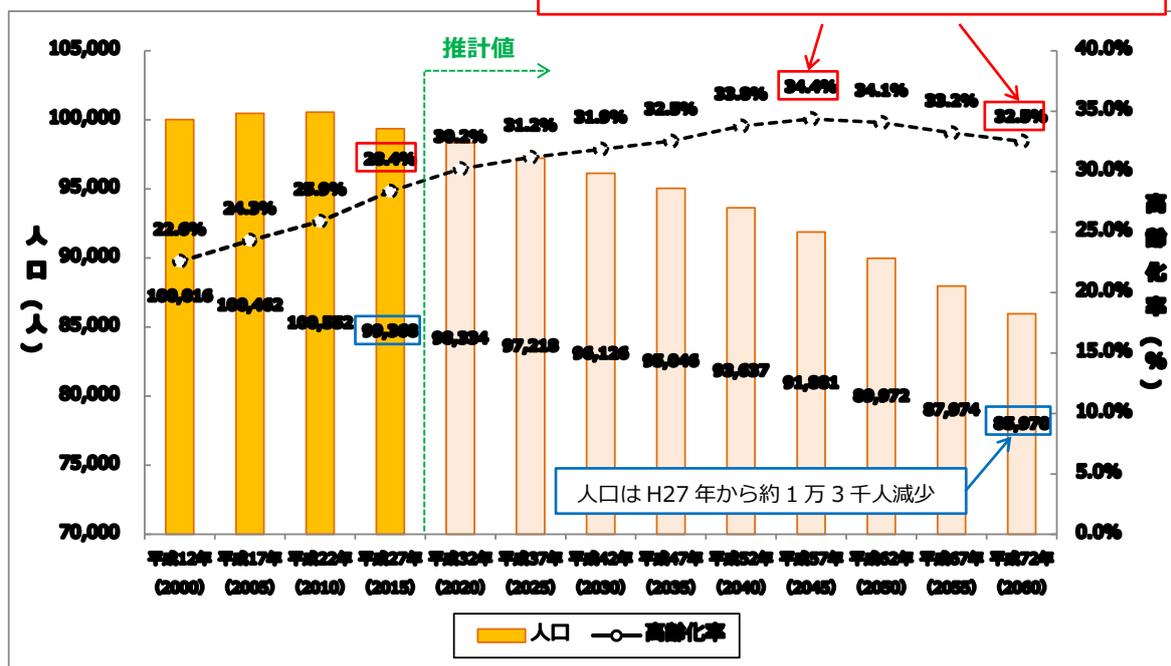
(2) 人口動向

ア 人口及び高齢化率の将来見通し

本市の人口は、一貫して増加傾向にありましたが、近年は増加の動きが鈍化しており、平成27年人口は約9.9万人（国勢調査）であり、佐久市人口ビジョンの将来推計によると、平成72年人口は約8.6万人まで減少すると予測されています。

また、老年人口（65歳以上人口）は増加し続け、高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、平成27年の28.4%から平成57年には34.4%まで上昇します。その後は、老年人口も総人口と同様に減少に転じる予測です。

【佐久市の人口及び高齢化率の推移】

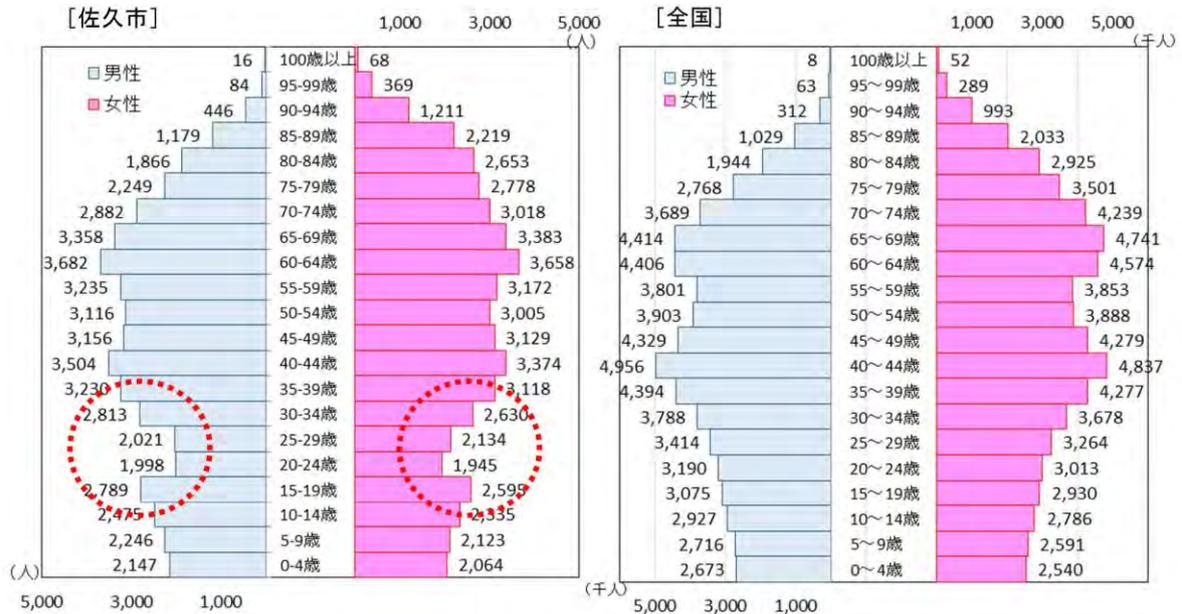


資料：佐久市人口ビジョン

イ 人口構成の特徴

人口構成を年齢別にみると、男女ともに20代の人口が、全国平均と比べて特になくなっています。これは長野県下でも同様の傾向となっており、市外（県外）に若年層が流出していることが考えられます。

【佐久市と全国の人口ピラミッドの比較】

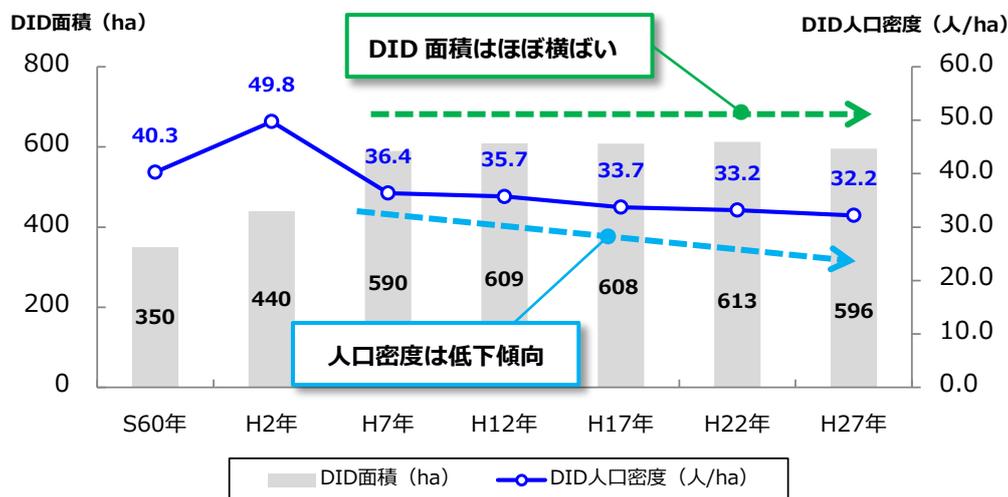


資料：佐久市人口ビジョン

ウ 人口集中地区内人口の推移

本市の人口集中地区³（以下、D I D）の変遷をみると、近年、D I D面積はほぼ横ばいとなっている一方、D I D内人口密度は低下しており、市街地の低密化が進んでいることがわかります。

【DID 人口密度・面積の推移】



資料：国勢調査

エ 地域別の人口動向

平成27年の人口密度を地域別にみると、密度の高いエリアは用途地域内を中心に分布しており、特に岩村田駅周辺、佐久平駅周辺に人口が集中しています。

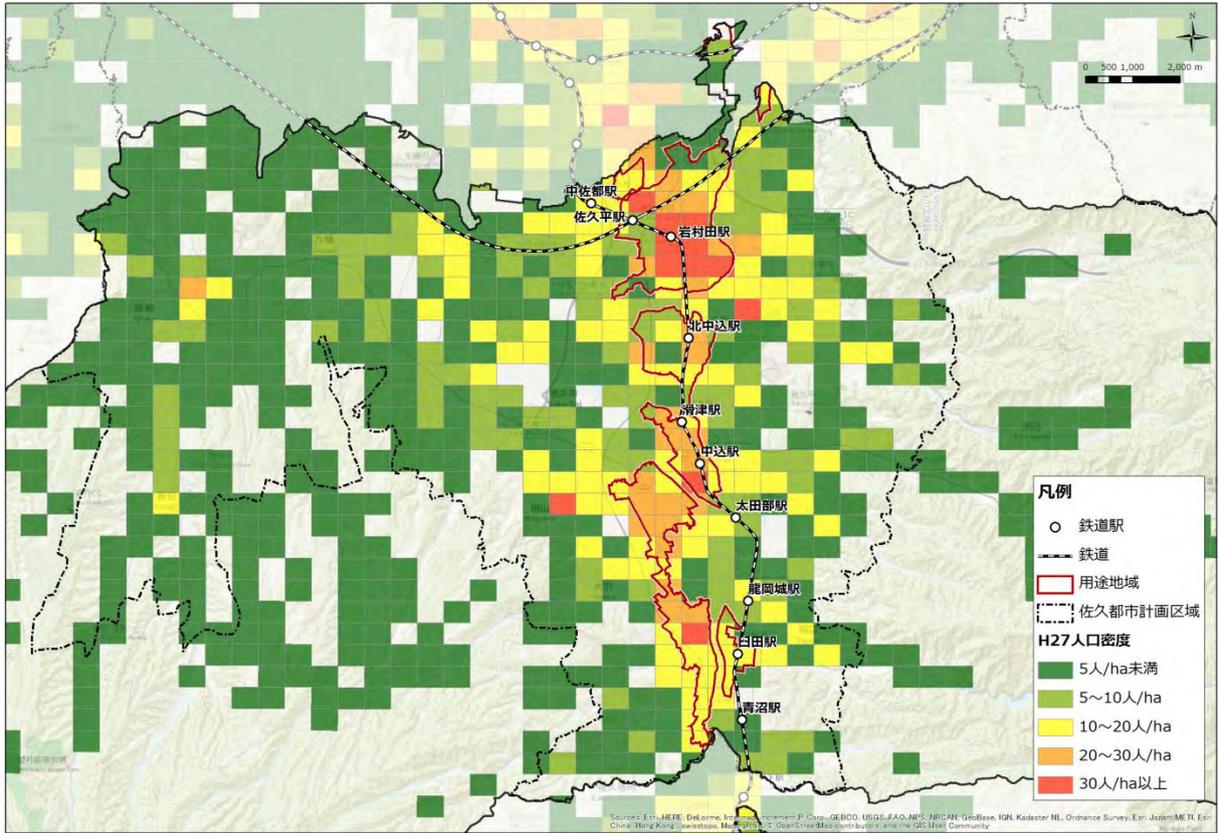
用途地域外では、用途地域の周縁部でやや人口密度が高くなっており、人口の拡散傾向が見られます。また、郊外にいくに従って低密化しています。

また、平成27年の高齢化率をみると、都市計画区域外や都市計画区域の周縁部で高齢化率が高く、岩村田駅周辺、中込駅周辺など旧来からの市街地や、合併前の旧町村の中心部においても高齢化率の高いエリアが見られます。

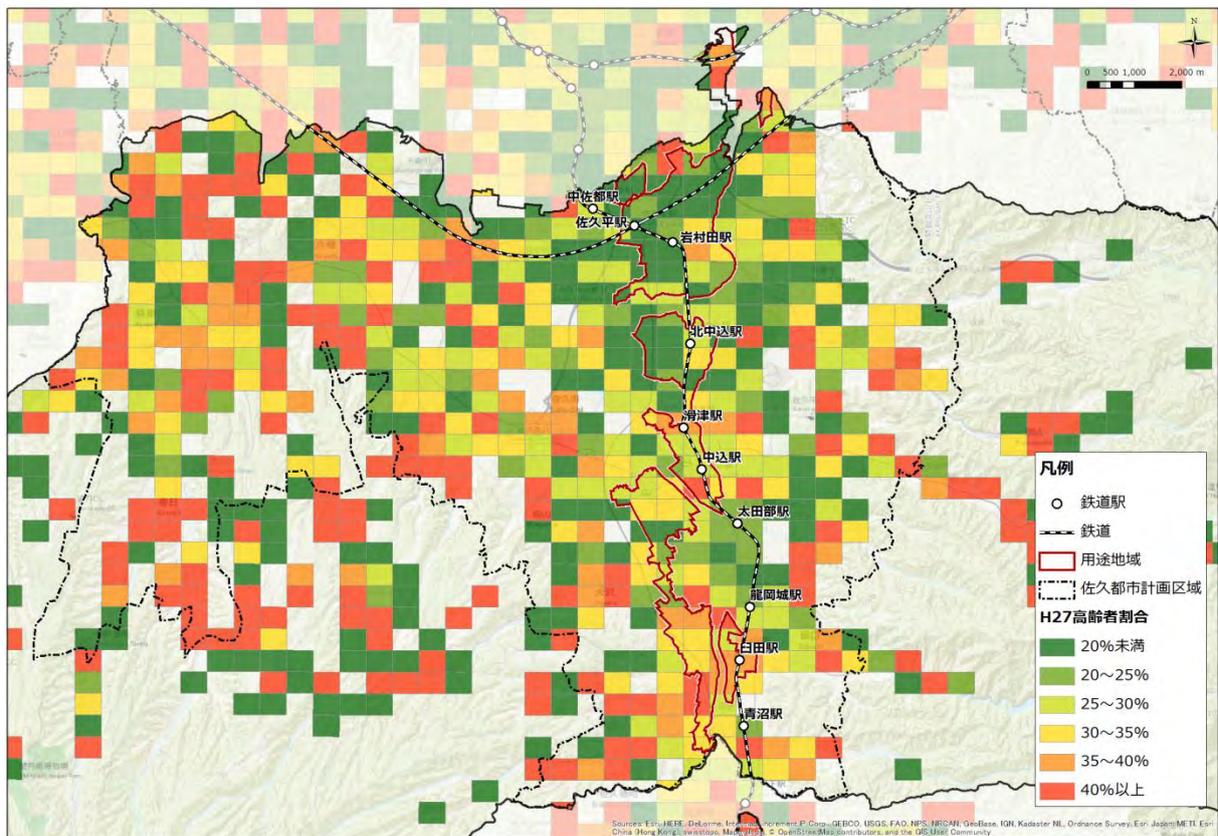
一方、佐久平駅周辺などの新市街地では、比較的高齢化率が低いことがわかります。

³ 人口集中地区（D I D）：国勢調査による基本単位区等を基礎単位として、以下の両方を満たす地域。
（1）原則として人口密度が4,000人/㎥以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接している
（2）それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する

【人口密度 (平成27年)】



【高齢化率 (平成27年)】



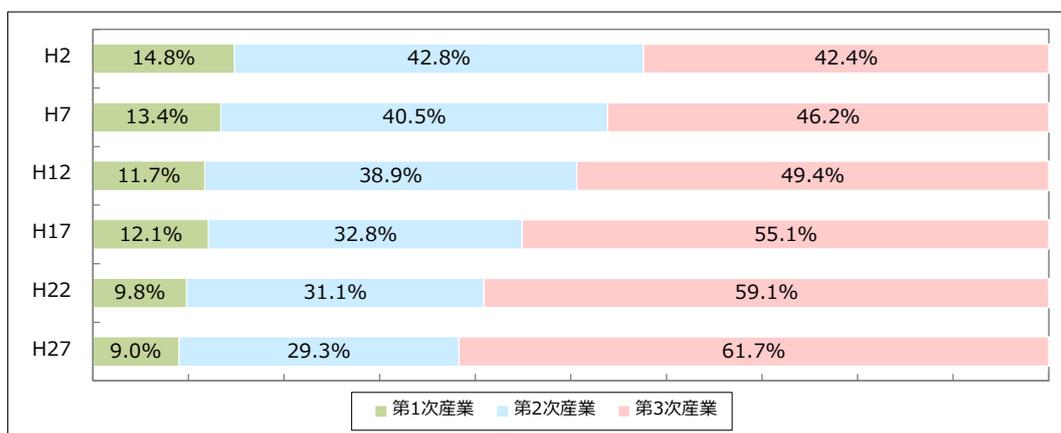
資料：国勢調査

(3) 産業

就業人口は、第1次産業、第2次産業が減少し、第3次産業が増加するという傾向にあります。第3次産業の就業人口は、60%以上に達しています。

製造品出荷額及び従業者数は、長期的に見ると減少傾向にあります。近年はほぼ横ばいで推移しています。年間商品販売額及び従業者数は、減少傾向にあります。

【産業別従業者数構成比】



資料：国勢調査

【産業大分類別従業者数】

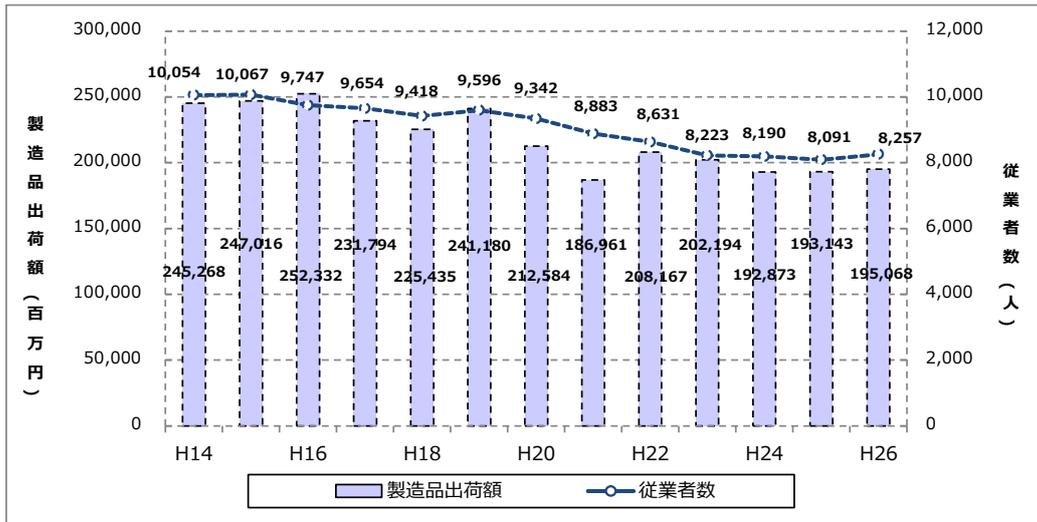
(産業大分類ごとに、H2～H27の間で最も従業者数の多い年・2番目に多い年を着色)

単位：人

産業大分類		H2	H7	H12	H17	H22	H27
第1次産業	A. 農 業	7,292	6,836	6,024	5,956	4,537	4,105
	B. 林業・狩猟業	154	102	78	84	124	130
	C. 漁業・水産養殖業	57	37	30	20	25	27
	小計	7,503	6,975	6,132	6,060	4,686	4,262
第2次産業	D. 鉱 業	58	78	50	26	20	25
	E. 建 設 業	6,030	6,856	6,551	4,951	4,133	3,940
	F. 製 造 業	15,523	14,152	13,735	11,466	10,637	9,882
	小計	21,611	21,086	20,336	16,443	14,790	13,847
第3次産業	G. 卸売業・小売業	7,599	8,563	8,899	7,235	6,900	6,556
	H. 金融・保険業	763	808	749	722	753	702
	I. 不 動 産 業	257	232	244	327	444	508
	J. 運 輸・通 信 業	1,585	1,662	1,782	1,739	1,851	1,691
	K. 電気・ガス・水道業	205	237	253	220	243	241
	L. サ ー ビ ス 業	9,803	11,189	12,382	16,076	16,490	17,900
	M. 公 務	1,225	1,361	1,494	1,329	1,455	1,530
小計	21,437	24,052	25,803	27,648	28,136	29,128	
N. 分類不能の産業		4	19	22	145	1,610	972
合計		50,555	52,132	52,293	50,296	49,222	48,209

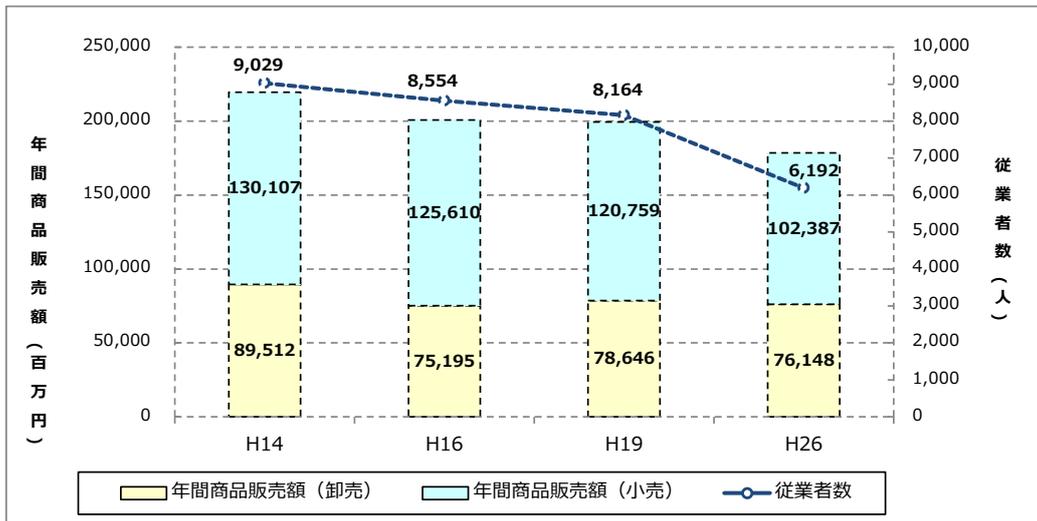
資料：平成26年度佐久市都市計画基礎調査

【製造品出荷額の推移】



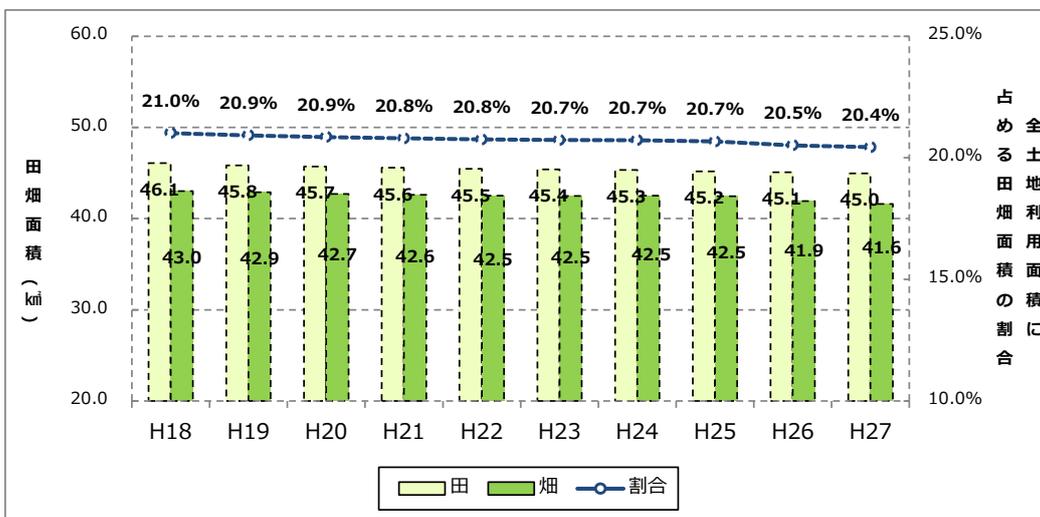
資料：工業統計調査

【年間商品販売額の推移】



資料：商業統計調査

【農地面積の推移】



資料：佐久市統計

(4) 土地利用

ア 土地利用現況

市域は、東西32.1km、南北23.1kmに広がり、面積は423.51km²となっています。

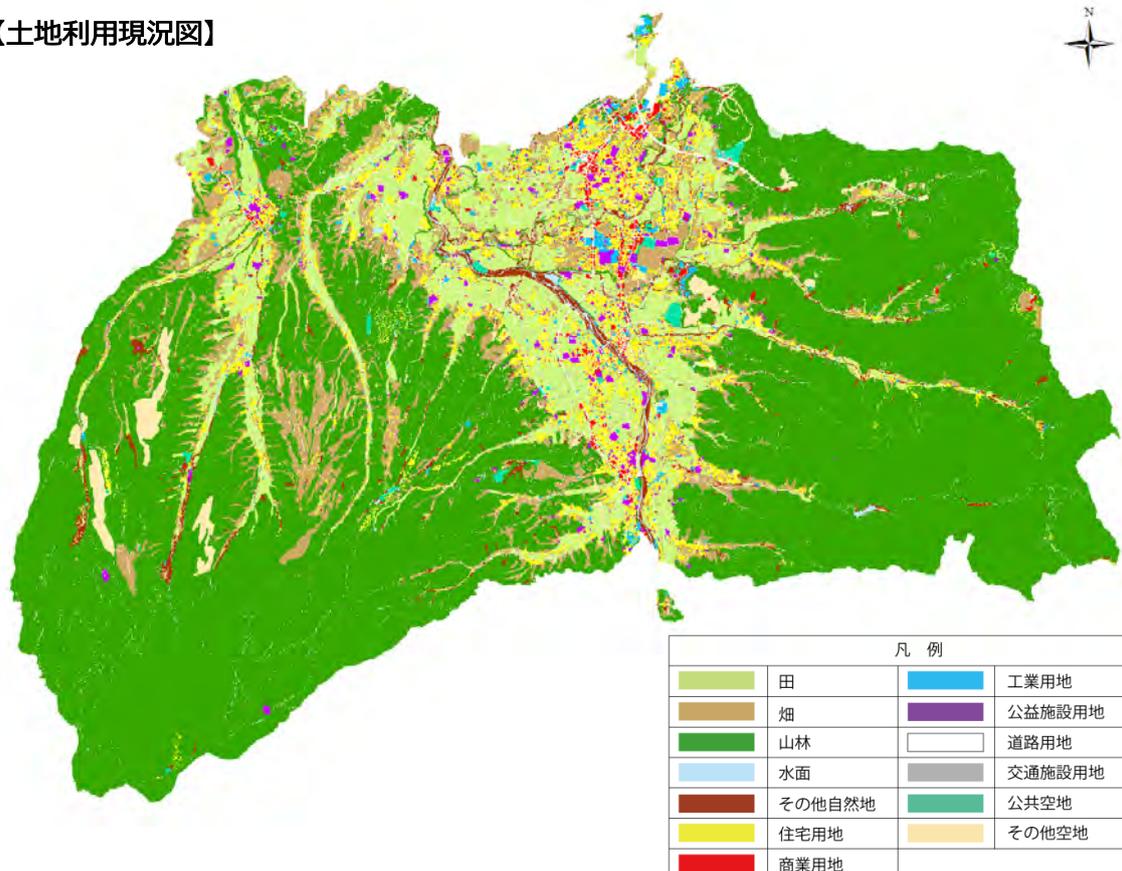
地形的に山岳・丘陵部と盆地部に分かれ、山岳・丘陵部は山林を中心とした土地利用が占め、盆地部には市街地を取り囲むように集落が点在しています。

市街地は、国道141号やJR小海線に沿って、北から岩村田、中込中央区、中込・野沢、臼田と連続して形成され、浅科地域、望月地域には、中山道沿道に市街地が形成されています。

商業系の施設は、用途地域内では、佐久平駅周辺、佐久インターチェンジ周辺、国道141号沿道などに大規模な施設が立地しています。岩村田、中込中央区、中込・野沢、臼田では、商業施設と住宅が混在しています。また、用途地域外では、国道141号や国道142号など主要幹線道路の沿道に施設が点在しています。

工業系の施設は、用途地域内では、岩村田地区西部（長土呂工業団地）、小田井地区（西屋敷工業団地）、中込中央区（三河田工業団地）、臼田地区南部（北川工業団地）に比較的まとまって集積しているほか、既成市街地内に小規模な施設が点在しています。また、用途地域外では、小田井、佐久リサーチパーク、離山南などの工業団地に集積しているほか、浅科地域、望月地域では、主要な道路の沿道を中心に比較的規模の大きい施設が点在（十二川原工業団地、茂田井工業団地など）しています。

【土地利用現況図】



資料：平成26年度佐久市都市計画基礎調査

【土地利用現況面積】

単位：ha

区分			用途地域		都市計画 区域合計	都市計画 区域外	合計	
			指定区域	指定外区域				
			自然 土地 利用	農 地	田	畑	小計	山林
自然 土地 利用	農 地	田	90.0	4,371.1	4,461.1	290.9	4,752.1	
		畑	144.0	3,051.5	3,195.5	1,116.3	4,311.8	
		小計	234.0	7,422.6	7,656.6	1,407.2	9,063.9	
		山林	23.6	6,139.0	6,162.5	20,781.8	26,944.3	
		水面	7.3	248.3	255.5	55.0	310.6	
		その他 自然 地	10.1	509.5	519.6	268.5	788.2	
		小計	275.0	14,319.3	14,594.3	22,512.6	37,106.9	
	都市 土地 利用	宅 地	住宅用地	455.3	1,412.9	1,868.1	180.7	2,048.9
			商業用地	134.9	118.8	253.7	15.2	268.9
			工業用地	105.6	206.8	312.4	13.0	325.4
小計			695.8	1,738.4	2,434.2	209.0	2,643.2	
		公共・公益用地	148.2	395.9	544.1	49.8	593.9	
		道路用地	184.6	849.0	1,033.5	283.0	1,316.5	
		交通施設用地	11.7	17.2	28.9	0.0	28.9	
		その他 公的 施設 用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		その他 の 空地	70.8	244.2	315.0	346.6	661.6	
		小計	1,111.0	3,244.7	4,355.7	888.4	5,244.1	
合計		1,386.0	17,564.0	18,950.0	23,401.0	42,351.0		
可住地		931.9	15,510.5	16,442.4	22,738.2	39,180.7		
非可住地		454.1	2,053.5	2,507.6	662.8	3,170.3		

資料：平成26年度佐久市都市計画基礎調査（注：佐久平駅南地区の用途地域編入は反映していない）

【土地利用現況面積の推移（平成17年～平成26年）】

単位：%

	自然的土地利用					都市的土地利用						合計
	農地 (田・畑)	山林	水面	その他 自然 地	小計	(住宅・ 商業・ 工 宅 地)	公共・ 公益 用地	道路 用地	交通 施設 用地	その他 の 空地	小計	
H17	21.6	63.6	0.7	2.0	88.1	5.9	1.4	3.0	0.1	1.5	11.9	100.0
H21	21.6	63.8	0.7	1.8	88.0	6.2	1.2	3.1	0.1	1.4	12.0	100.0
H26	21.4	63.6	0.7	1.9	87.6	6.2	1.4	3.1	0.1	1.6	12.4	100.0

資料：佐久市都市計画基礎調査

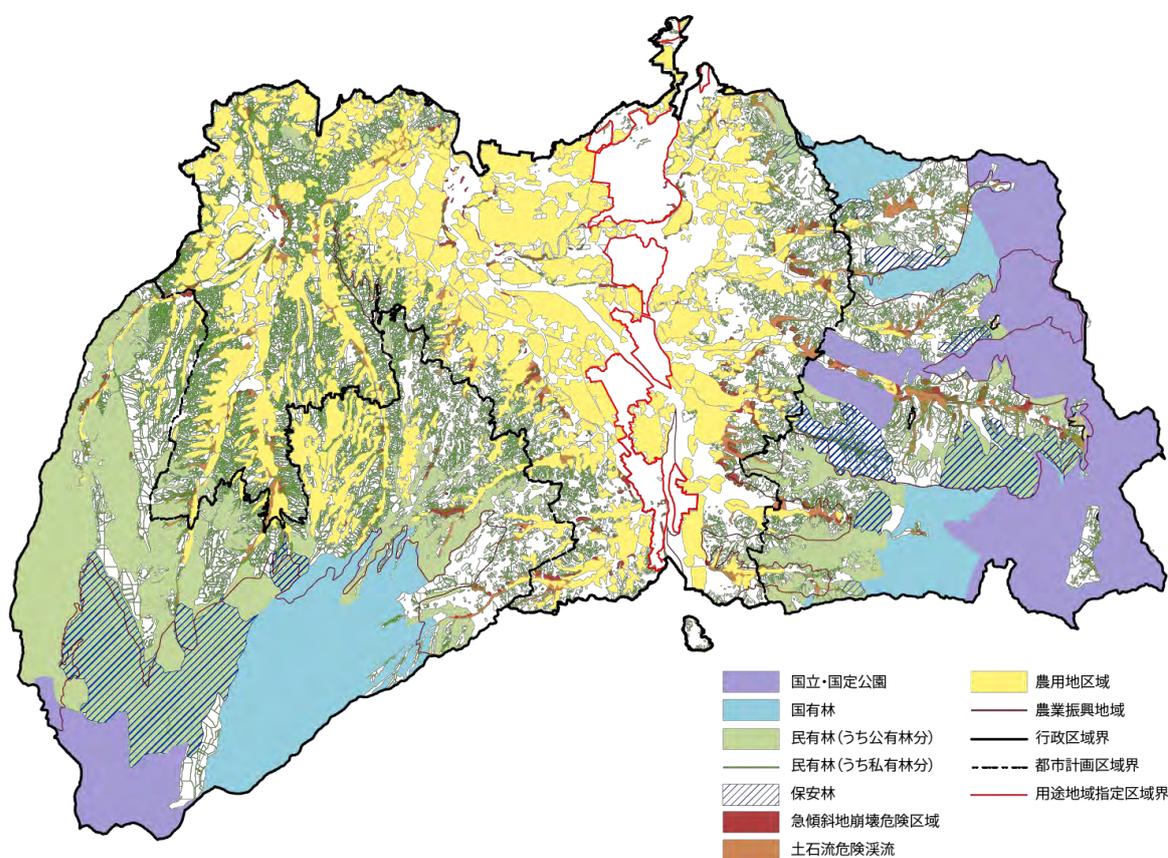
イ 法令などによる土地利用制限

都市計画区域内では、用途地域に隣接して農業振興地域が指定されていますが、集落周辺部を中心に農業振興地域の白地地域が分布しており、このような地域では土地利用転換が比較的容易な状況にあります。

また、丘陵部の大部分や山地部には、地域森林計画対象民有林が指定されていますが、土地利用の規制は比較的緩やかなものになっています。

都市計画区域外においては、東部の県境一帯が妙義荒船佐久高原国定公園に、西部の蓼科山周辺が八ヶ岳中信高原国定公園に指定されており、それらと連続して保安林が指定されています。

【法適用状況図】



資料：佐久市資料、国土数値情報

ウ 用途地域の指定状況

行政区域 42,351ha のうち、都市計画区域は 18,950ha で、用途地域は 1,409ha となっています。行政区域に対する都市計画区域の割合は約 45%（うち用途地域は 3.3%）、都市計画区域外の割合は約 55%であり、行政区域の大半は、都市計画区域の無指定地域となっています。

なお、用途地域の指定は、住居系が約 64%、商業系が約 10%、工業系が約 26%を占めています。

【用途地域の指定状況】

区分		面積 (ha)	用途地域に 対する割合 (%)	行政区域に 対する割合 (%)
用途 地域	第1種低層住居専用地域	117	8.3	0.3
	第2種低層住居専用地域	6.6	0.5	0.0
	第1種中高層住居専用地域	146	10.4	0.3
	第2種中高層住居専用地域	30	2.1	0.1
	第1種住居地域	417	29.6	1.0
	第2種住居地域	81	5.8	0.2
	準住居地域	110	7.8	0.3
	近隣商業地域	75	5.3	0.2
	商業地域	59	4.2	0.1
	準工業地域	229	16.3	0.5
	工業地域	92	6.5	0.2
	工業専用地域	46	3.3	0.1
	合計	1,409	100.0	3.3
用途地域外		17,541	-	41.4
都市計画区域		18,950	-	44.7
都市計画区域外		23,401	-	55.3
行政区域		42,351	-	100.0

資料：佐久市HP

(5) 都市基盤施設の整備状況

ア 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、事業中を含め16箇所で開催されています。施行区域全体で167.1haあり、用途地域に対して約11.9%を占めています。

【土地区画整理事業の実施状況】

	事業名	施行者	施行面積 (ha)	都市計画決定	事業年度
1	中込橋場土地区画整理事業	佐久市	30.7	S48.10.1	S48～S62
2	大和町土地区画整理事業	大和町土地区画整理組合	4.4	—	S59～S62
3	岩村田北部第一土地区画整理事業	佐久市	25.9	S63.7.4	H元～H7
4	取出東田土地区画整理事業	取手東田土地区画整理組合	3.7	—	H元～H5
5	佐久駅周辺土地区画整理事業	佐久市	60	H6.3.7	H6～H14
6	岩村田西本町沿道土地区画整理事業	佐久市	4.4	H8.7.5	H8～H13
7	平賀新町土地区画整理事業	平賀新町土地区画整理組合	3.8	—	H9～H12
8	野沢本町沿道整備土地区画整理事業	佐久市（同意施行者）	0.7	—	H14～H17
9	猿久保土地区画整理事業	個人施行	0.2	—	H15～H18
10	花園土地区画整理事業	花園土地区画整理組合	3	—	H16～H21
11	岩村田相生町南土地区画整理事業	佐久市	1.5	H18.12.14	H18～H22
12	一本柳土地区画整理事業	佐久市（同意施行者）	0.2	—	H20～H22
13	近津土地区画整理事業	佐久市	5.5	H19.3.30	H19～H27
14	佐久市北中込土地区画整理事業	佐久市（同意施行者）	0.4	—	H26～H28
15	佐久市臼田城下土地区画整理事業	佐久市（同意施行者）	1.3	—	H28～H29
16	佐久平駅南土地区画整理事業	佐久平駅南土地区画整理組合	21.4	—	H29～H35
	合計		167.1		

資料：佐久市

イ 都市計画道路

都市計画道路は、平成29年度時点で38路線あり、うち19路線の整備が完了しています。完了済みの道路の多くは土地区画整理事業に関連して整備されています。

平成29年度時点の整備率は84.5%となっています。

ウ 都市公園

都市公園は、平成28年度時点で街区公園36箇所、近隣公園6箇所、地区公園4箇所、総合公園2箇所、運動公園2箇所、広場公園1箇所、特殊公園1箇所の計52箇所、約87.7haの公園が整備されています。

エ 公共下水道

公共下水道は、佐久公共下水道と南佐久公共下水道の2つが都市計画決定され、事業が推進されています。市内全体の水洗化の状況は、平成28年度時点で92.8%となっています。

佐久公共下水道は、雨水汚水分流方式で、雨水 2,118ha、汚水 2,338ha の範囲で平成 32 年度を目途に進められています。

南佐久公共下水道については、排水区域 606 ha（佐久市 65 ha、佐久穂町 356 ha、小海町 185 ha）で、事業が進められています。

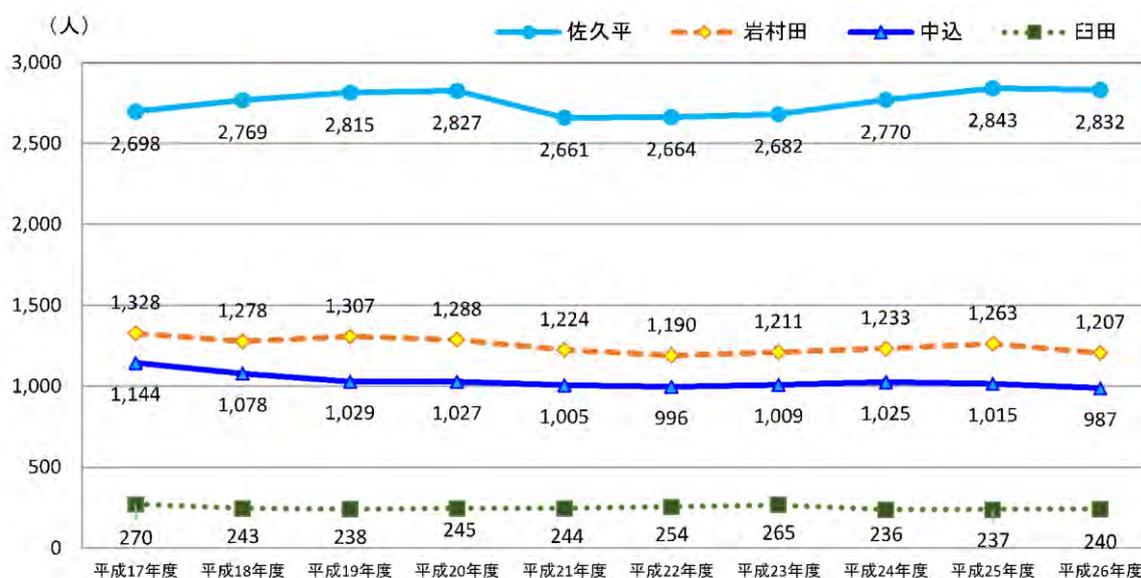
また、特定環境保全公共下水道が、浅科、望月、春日、茂田井の 4 地区で整備されています。

(6) 交通の状況

ア 鉄道

JR 小海線の 1 日あたりの駅別乗車人員は、北陸新幹線との接続駅である佐久平駅で増加傾向にあるものの、そのほかの駅については、ほぼ横ばいもしくは微減となっています。

【JR 小海線 駅別乗車人員推移（1 日あたり）】



出典：佐久市地域公共交通網形成計画

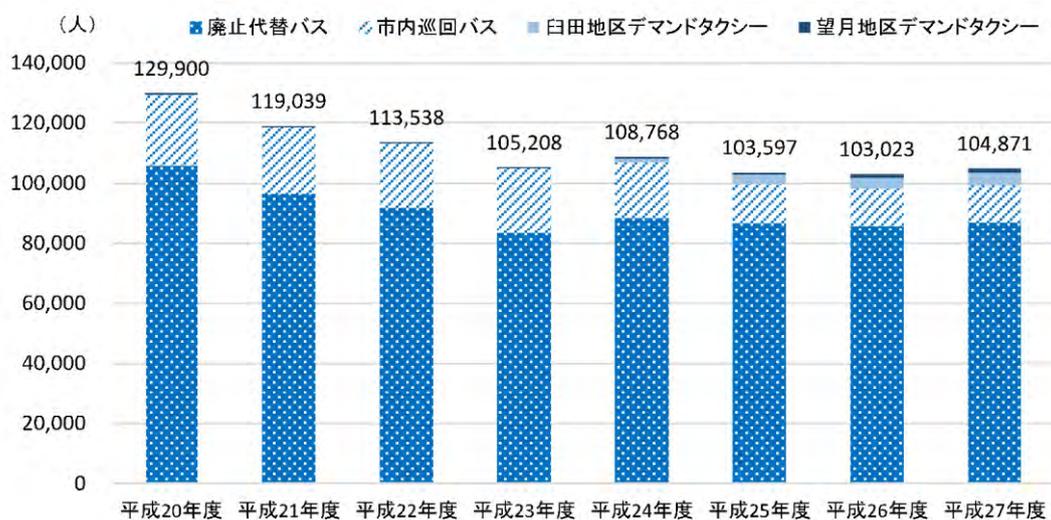
イ バス・デマンドタクシー

バス路線は、平成28年度時点で民間バス事業者が運行する自主運行路線と、市民の移動手段を確保するため市が赤字補填を行って維持している廃止代替バス、市が民間事業者に委託して運営している市内巡回バス及びデマンドタクシーがありました。

市が運行するバス・デマンドタクシーの利用状況は、市内巡回バスについては、減少していましたが、デマンドタクシーについては増加しており、全体としては平成23年度以降、横ばいの状況です。

平成29年度には、「佐久市公共交通網形成計画」に基づく大幅な見直しを行い、市内中心部を回る市内循環バスを新設するとともに、市内巡回バスは全線をデマンドタクシーとして再編し、廃止代替バスは利用者の少ない日中の時間帯をデマンドタクシーに切り替えました。

【市が運行するバス・デマンドタクシー利用者数の推移】

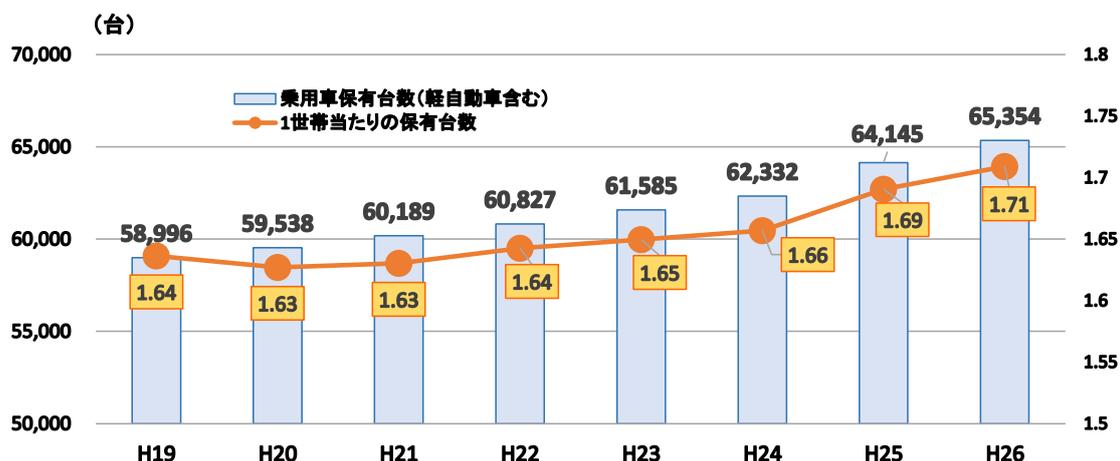


出典：佐久市地域公共交通網形成計画

ウ 自動車

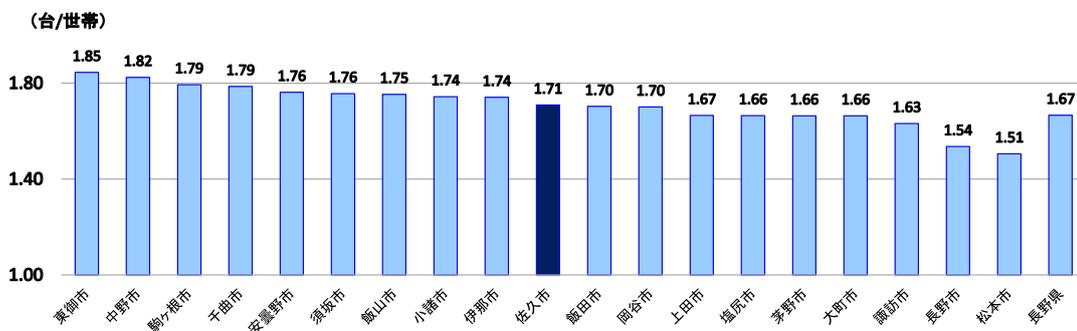
自動車の保有台数は、年々増加しています。1世帯あたりの保有台数も増加しており、ますます自家用車による移動が主となる傾向が進んでいると考えられます。長野県内19市で比較すると、本市の1世帯あたりの自家用車保有台数は1.71台と、ほぼ中位に位置します。

【自動車保有台数と1世帯あたりの保有台数の推計】



出典：佐久市地域公共交通網形成計画

【1世帯あたりの保有台数の長野県内19市比較】



出典：佐久市地域公共交通網形成計画

(7) 自然・歴史・景観

本市は、浅間山、蓼科山、荒船山などに囲まれた佐久平の中心に位置し、美しい山並みを背景とした田園地域が中央部を占めています。

古くからのまちなみは、東西の中山道と南北の佐久甲州街道を軸に発展し、それぞれの街道筋に形成された宿場町の姿を現在も一部に残しています。

避暑地としての軽井沢、城下町としての小諸に隣接しており、周辺地域とあわせると多彩な歴史・文化に基づく地域資源を有しています。

【浅間山の眺望】



【旧中込学校（国重要文化財）】



【中山道の主な宿場】



塩名田宿



八幡宿八幡神社高良社（国重要文化財）



望月宿



茂田井間宿

出典：佐久市景観計画

【景観資源リスト】

名 称	備 考	所 在 地
1 旧中込学校	旧中込学校舎 (国指定)重要文化財 建造物	中込
2 駒形神社本殿	旧中込学校 (国指定)重要文化財 建造物	塚原
3 岩村田ヒカリゴケ産地	(国指定)天然記念物 天然記念物	岩村田
4 新海三社神社	三重塔 (国指定)重要文化財 建造物	田口
	東本社 (国指定)重要文化財 建造物	
	中本社・西本社 (市指定)有形文化財 建造物	
5 龍岡城跡	(国指定)史跡 史跡	田口
6 六地藏 ^{六地藏}	(国指定)重要文化財 建造物	入沢
7 八幡神社	高良社(旧八幡社本殿) (国指定)重要文化財 建造物	蓬田
	本殿・瑞垣門・随神門 (市指定)有形文化財 建造物	
8 真山家主屋・土蔵	(国指定)重要文化財 建造物	望月
9 武重本家清造及び武重家住宅	登録有形文化財 建造物	茂田井
10 貞祥寺の三重塔・惣門及び山門	県宝 建造物	前山
11 三河田大塚古墳	(県指定)史跡 史跡	三河田
12 伴野城跡	(県指定)史跡 史跡	野沢
13 根井氏館跡	(県指定)史跡 史跡	根々井
	正法寺多層塔 (市指定)有形文化財 石造物	
14 北高禪師墓碑	(県指定)史跡 史跡	岩村田
15 龍雲寺	建造物	
16 岩尾城跡	(県指定)史跡 史跡	鳴瀬
17 平賀氏城跡	(県指定)史跡 史跡	常和
18 大井城跡(王城・黒岩城)	(県指定)史跡 史跡	岩村田
	王城のケヤキ (県指定)天然記念物 天然記念物	
19 広川原の洞穴群	(県指定)天然記念物 天然記念物	田口
20 平尾大社本殿	(市指定)有形文化財 建造物	上平尾
21 旧大沢小学校	(市指定)有形文化財 建造物	大沢

名 称	備 考	所 在 地
22 倉沢薬師堂	(市指定)有形文化財 建造物	前山
23 大梅澤師墓碑	(市指定)史跡 史跡	内山
24 鶴崎沢唯一里塚東塚	(市指定)史跡 史跡	岩村田
25 安原大塚古墳	(市指定)史跡 史跡	安原
26 北西ノ久保の石造塔婆群	(市指定)史跡 史跡	岩村田
27 正楽院の供養塔	(市指定)史跡 史跡	平賀
28 前山城跡	(市指定)史跡 史跡	前山
29 坂月原	(市指定)名勝 名勝	小田井
30 瀧の峰古墳群	(市指定)史跡 史跡	根岸
31 後沢遺跡	(市指定)史跡 史跡	小宮山
32 白山神社イチノキの古樹	(市指定)天然記念物 天然記念物	常和
33 野沢町の女男木	(市指定)天然記念物 天然記念物	野沢
34 志保の三本松	(市指定)天然記念物 天然記念物	上小田切
35 蛇塚古墳	(市指定)史跡 史跡	臼田
36 幸 ^{サキ} 神古墳群	(市指定)史跡 史跡	田口
37 西の塚19号古墳	(市指定)史跡 史跡	入沢
38 滝秩父礼所観音石仏	(市指定)有形文化財 石造物	濃原
39 水窪観音院石仏	(市指定)有形文化財 石造物	田口
40 磨崖石仏群	(市指定)有形文化財 石造物	三分
41 龜の石仏	(市指定)有形文化財 石造物	下小田切
42 大日宝塔	(市指定)有形文化財 建造物	三分
43 キレハエピラミダ	(市指定)天然記念物 天然記念物	上小田切
44 龍岡高札場	(市指定)有形文化財 建造物	田口
45 吉祥寺山門	(市指定)有形文化財 建造物	入沢
46 大宮宮訪神社本殿	(市指定)有形文化財 建造物	入沢
47 三条神社本殿	(市指定)有形文化財 建造物	入沢
48 黒沢家 コナラ	(市指定)天然記念物 天然記念物	濃原
49 児落塚 ^ニ 天然カラマツ	(市指定)天然記念物 天然記念物	入沢
50 五輪塔群	(市指定)有形文化財 石造物	壺名田
51 壺名田本陣跡	(市指定)史跡 建造物	壺名田
52 石仏十王像	(市指定)有形文化財 石造物	御馬寄

名 称	備 考	所 在 地
53 御馬寄古城跡	(市指定)史跡 史跡	御馬寄
54 勝手神社	山の神祠 (市指定)有形文化財 石造物	御馬寄
	ケヤキの木 (市指定)天然記念物 天然記念物	
55 關所破りの板	(市指定)天然記念物 天然記念物	甲
56 中山道一里塚跡	(市指定)史跡 史跡	甲
57 土合一号古墳	(市指定)史跡 史跡	甲
58 火の雨塚古墳	(市指定)史跡 史跡	桑山
59 八幡宿本陣跡	(市指定)史跡 史跡	八幡
60 野馬除け柵跡	(市指定)史跡 史跡	御牧原
61 虚空蔵のろし場跡	(市指定)史跡 史跡	矢島
62 矢島道祖神	(市指定)有形文化財 石造物	矢島
63 矢島の五輪塔	(市指定)有形文化財 石造物	矢島
64 兎 ^{ウサギ} 山古墳	(市指定)史跡 史跡	八幡・蓬田
65 入新町百番観音石仏群	(市指定)有形文化財 石造物	春日
66 城光院の石造(庚申塔・十王像・宝鏡院塔)	(市指定)有形文化財 石造物	望月
67 福王寺	石造庚申塔 (市指定)有形文化財 石造物	協和
	ヒイラギ (市指定)天然記念物 天然記念物	
68 月輪寺跡の石造塔婆婆	(市指定)有形文化財 石造物	印内
69 天神の元祿の双対道祖神	(市指定)有形文化財 石造物	協和
70 入布施の石造片手合掌双対道祖神	(市指定)有形文化財 石造物	布施
71 牧布施の石造庚申塔	(市指定)有形文化財 石造物	布施
72 下吹上遺跡	(市指定)史跡 史跡	協和
73 中山道	(市指定)史跡 史跡	布施・望月・茂田井
74 王塚古墳	(市指定)史跡 史跡	協和
75 山の神のコナラ群	(市指定)天然記念物 天然記念物	春日
76 小野山家のエドヒガン	(市指定)天然記念物 天然記念物	春日
77 蓮華寺のスギ	(市指定)天然記念物 天然記念物	春日
78 大井家のエドヒガン	(市指定)天然記念物 天然記念物	協和
79 昭和百番観音石仏象	石造物	印内
80 明泉寺石仏群	石造物	香坂

名 称	備 考	所 在 地
81 大滝 ^{オホタキ} 山石仏群	石造物	志賀
82 眞 ^{マコト} 稲荷神社	建造物	岩村田
83 びんごろ地蔵	石造物	原
84 大伴神社	建造物	望月
85 豊川稲荷神社	建造物	望月
86 大沢酒造園	建造物	茂田井
87 五本木のしだれ桜	樹木	根岸
88 長野牧場の桜並木・白樺並木	眺望	新子田
89 内山峽	眺望	内山
90 ハイウェイオアシス・バラダからの眺望	眺望	上平尾
91 長野牧場から眺める浅間山	眺望	新子田
92 五郎兵衛新田から眺める浅間山	眺望	甲
93 春日溪谷	眺望	春日

(8) 現況特性のまとめ

ア 人口

- ・人口減少に加え、若年層の市外流出なども影響し、高齢化率が上昇傾向にあります。
- ・人口密度の高いエリアは、用途地域内を中心に分布していますが、用途地域の周縁部でやや人口密度が高くなっており、人口の拡散傾向が見られます。
- ・D I D面積が横ばいとなる一方、D I D内人口密度は低下し、市街地の低密化が進行しています。

イ 産業

- ・第1次、第2次産業が減少し、第3次産業の就業人口は60%以上に達しています。
- ・製造品出荷額及び従業者数は、近年はほぼ横ばいに推移していますが、年間商品販売額及び従業者数は減少傾向にあります。

ウ 土地利用

- ・岩村田、中込中央区、中込・野沢、臼田と連続した市街地が形成されており、浅科地域、望月地域には、中山道沿道に市街地が形成されています。
- ・行政区域に対して都市計画区域の割合は44.7%（用途地域3.3%）となっています。
- ・用途地域内では、自然的土地利用が19.8%、都市的土地利用が80.2%を占め、行政区域全体では、自然的土地利用が87.6%（山林63.6%）、都市的土地利用が12.4%となっています。
- ・都市計画区域内において、農業振興地域の白地地域や地域森林計画対象民有林など、法令上土地利用の転換が比較的容易な区域が多く分布しています。

エ 都市基盤施設

- ・土地区画整理事業は、施行区域全体で167.1ha、施行区域は用途地域に対して約11.9%を占めています。
- ・都市計画道路は、38路線のうち19路線の整備が完了しています。
- ・都市公園は、52箇所、約87.7haの公園が整備されています。
- ・公共下水道は、佐久公共下水道と南佐久公共下水道の2つが都市計画決定され、事業が推進されています。市内全体の水洗化の状況は92.8%となっています。

オ 交通

- ・ J R小海線の1日あたりの駅別乗車人員は、北陸新幹線との接続駅である佐久平駅で増加傾向にあるものの、そのほかの駅については、ほぼ横ばいもしくは微減となっています。
- ・ バス路線は、民間バス事業者が運行する自主運行路線と、市民の移動手段を確保するため市が赤字補填を行って維持している廃止代替バス、市が民間事業者に委託して運営している市内循環バス及びデマンドタクシーがあります。

カ 自然・歴史

- ・ 浅間山、蓼科山、荒船山など美しい山並みに囲まれています。
- ・ 古くからのまちなみは、中山道、佐久甲州街道を軸に発展し、当時の面影を一部に残しています。

2 佐久市の課題

(1) 佐久市を取り巻く社会的動向

ア 少子高齢化、人口減少の急速な進行

わが国の人口は、平成27年国勢調査において、大正9年の調査開始以来、初めて減少に転じました。国立社会保障・人口問題研究所によると、今後も全国的に少子高齢化、人口減少が進行する見込みで、一貫して人口増加を続けてきた本市においても同様に人口減少が進み、地域の活力が低下するおそれがあります。

イ 価値観、ライフスタイルの多様化

共働き世帯の増加や核家族化の進行などに加え、高速交通網や情報通信技術の発達により、時間や場所にとらわれない働き方や暮らし方を選択する人が増加し、価値観やライフスタイルの多様化が進んでいます。生活者一人ひとりのニーズに対応した住環境整備や、人とのつながりを重視した地域づくりが求められています。

ウ 安心・安全を求める意識の高まり

本市にも大きな被害を及ぼした平成26年の豪雪災害のほか、平成23年の東日本大震災・長野県北部地震災害、平成26年の御嶽山噴火災害・長野県神城断層地震災害、平成27年の関東・東北豪雨災害、平成28年の熊本地震災害といった相次ぐ大規模災害の発生から、暮らしの安心・安全を求める意識が高まっています。

エ 地球環境問題、エネルギー問題の深刻化

地球温暖化をはじめとする環境問題やエネルギー問題は、自然災害の発生や、農作物の生育不全、健康へのリスクといった身近な生活環境への影響が懸念されています。節電などの一人ひとりができる取組を進めることが重要であるとともに、エネルギー自給率の向上、安定的なエネルギー供給、温室効果ガスの排出量削減などの観点から、再生可能エネルギーのさらなる利用が求められています。

オ 持続可能な「機能集約・ネットワーク型まちづくり」の推進

少子高齢化、人口減少が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、日常生活に必要な医療、福祉、子育て、商業などの生活サービス機能や行政の窓口が住まいの身近にある、あるいは公共交通などにより容易にアクセスできる集約型のまちづくりを進めることが重要となっています。

(2) 近年の佐久市の動向

ア 地域の特徴を生かした個性ある「機能集約・ネットワーク型まちづくり」の推進

少子高齢化、人口減少を克服し、持続可能な都市として今後も佐久市らしい住環境を維持していくためには、日常生活に必要な機能が集積する拠点が相互に連携した「機能集約・ネットワーク型まちづくり」を推進する必要があります。

このため、平成28年度には「佐久市立地適正化計画」及び「佐久市地域公共交通網形成計画」を策定し、これらの運用により、地域特性に応じた土地利用や公共交通ネットワークの構築に向けた取組が始まっています。

また、佐久平駅南地区の都市的土地利用や臼田地域における健康や医療、福祉に着目したまちづくりなど、地域の特徴を生かしたプロジェクトが進行するほか、空き家バンクや移住促進プランによる定住・交流人口の創出など、幅広い取組が展開されています。

イ 高速交通網の拡充と新たな広域交流拠点の創出

本市は、北陸新幹線や上越自動車道、中部横断自動車道といった高速交通ネットワークの充実により、交流とにぎわいのある新たな文化発祥都市を目指して発展を遂げてきました。

平成29年度には、中部横断自動車道が八千穂高原インターチェンジまで開通するとともに、平成34年度には、北陸新幹線金沢―敦賀間の開通が見込まれており、本市を取り巻く高速交通ネットワークは一層充実する見込みです。

また、中部横断自動車道佐久南インターチェンジに近接して道の駅「ヘルシーテラス佐久南」が開設され、農林水産業をはじめとする地域産業の振興や、広域交流の拠点としての役割を担うほか、佐久臼田インターチェンジ周辺においては、本市の産業振興に資するため、新たな工業団地の整備に向けた取組が進められています。

加えて、佐久平駅南地区についても、北陸新幹線佐久平駅をはじめ、上信越自動車道佐久インターチェンジや中部横断自動車道佐久中佐都インターチェンジからのアクセスが容易であることなどを踏まえて、平成29年度に用途地域に編入されました。今後は、本市の新たな玄関口として、また、佐久広域圏の交流拠点として、商業系や住居系の都市的土地利用を推進することで、さらなる発展が期待されています。

ウ 健康長寿のまちづくりのさらなる推進

本市では、平成23年に「世界最高健康都市構想」を策定し、全国有数の健康長寿のまちとして、地域完結型医療体制の構築や行政と医療機関、市民の協働による地域保健予防活動の充実といった様々な取組を展開してきました。

また、臼田地域では、佐久総合病院の再構築を新たなまちづくりの機会と捉え、佐久総合病院本院などとの連携のもと、平成28年に開設された「佐久市臼田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」を拠点に位置付け、地域の特徴である健康や医療、福祉に着目したまちづくりが推進されています。

平成27年度には地方創生の観点から「佐久市生涯活躍のまち構想」を策定し、大都市からの中高齢者などの移住の受け皿として、利便性重視の「都市型」と生きがい重視の「農村型」の2形態（佐久平駅周辺地区や臼田地区などをそれぞれ想定）の「生涯活躍のまち」を提示するなど、健康長寿のまちづくりの新たな展開が図られています。

(3) 市民意向の把握

ア 第二次佐久市総合計画市民アンケート調査（平成28年1月実施）

市への要望や施策としては、「保健・医療・福祉」の充実への期待が大きく、また、道路や公園などの都市基盤整備についても力を入れるべきという意見が多くなっています。

【都市基盤整備分野で力を入れるべき施策】（上位5項目）

- ・道路の整備（新設、改良、舗装）を進める … 38.3%
- ・路線バスのダイヤ変更や再編などの公共交通の見直しを進める … 27.3%
- ・市街地やその周辺での土地の有効利用（区画整理など）を進める … 21.7%
- ・公園・緑地・広場などの整備を進める… 20.1%
- ・無秩序な開発を防止するために土地利用の規制を行う … 19.2%

【将来の佐久市像】（上位5項目）

- ・保健・医療・福祉が充実した健康長寿のまち … 48.1%
- ・道路・公園・住宅などが整備された便利で快適なまち … 22.2%
- ・豊かな自然と調和した農林水産業が盛んなまち … 21.4%
- ・子育て支援が充実したまち … 21.0%
- ・教育環境が整備され、青少年の健全育成や人材育成が盛んなまち … 20.6%

イ 「第二次佐久市都市計画マスタープラン」の策定に関するアンケート調査

都市景観や田園風景の豊かさ、医療・介護・福祉関連施設の利用しやすさなどについての満足度は高く、佐久市ならではの「暮らしやすさ」が広く認識されている一方、歩きやすい道路の整備や、公共交通機関のサービス水準の向上といった要望も多くなっています。

【地区の暮らしやすさや周りの環境について】

（満足度の高い上位5項目 ※「満足」「やや満足」と回答した人の合計）

- ・美しい都市景観や田園風景の豊かさ … 58.9%
- ・日常生活（通勤・通学・買い物）の利便性 … 45.4%
- ・医療・介護・福祉関連施設の利用しやすさ … 44.2%
- ・公民館など地区の集会施設の利用しやすさ … 42.5%
- ・河川や水路などの水のきれいさ … 41.7%

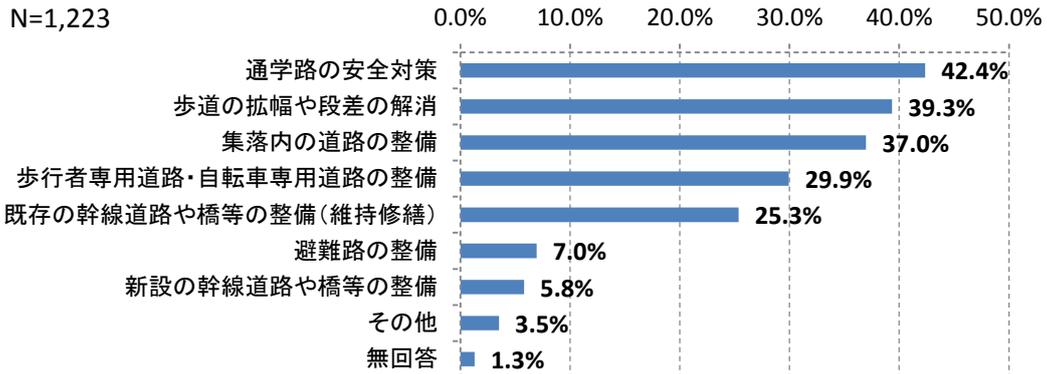
（満足度の低い下位5項目 ※「やや不満」「不満」と回答した人の合計）

- ・歩行者に対する安全性・歩きやすさ… 57.6%
- ・公共交通機関（鉄道・バス）の利用しやすさ… 56.9%
- ・道路の整備状況… 41.0%
- ・商業施設の立地や商業地の魅力… 34.8%
- ・日常生活（通勤・通学・買い物）の利便性… 33.0%

【住んでいる地区の暮らしやすさや周りの環境についての満足度】

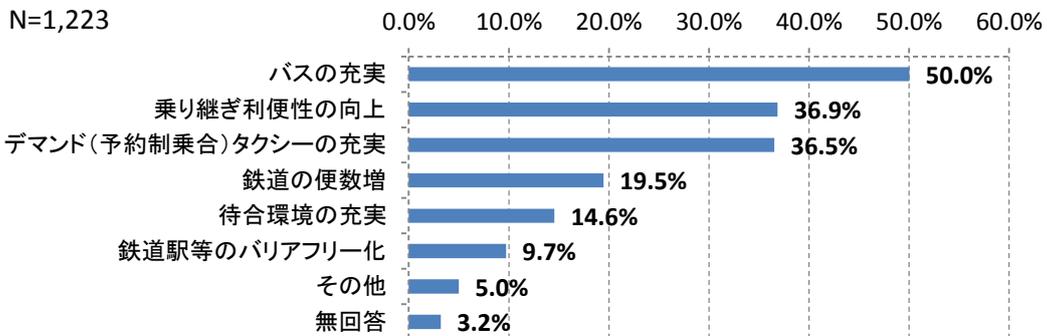


【道路の整備について重視すべきことについて】



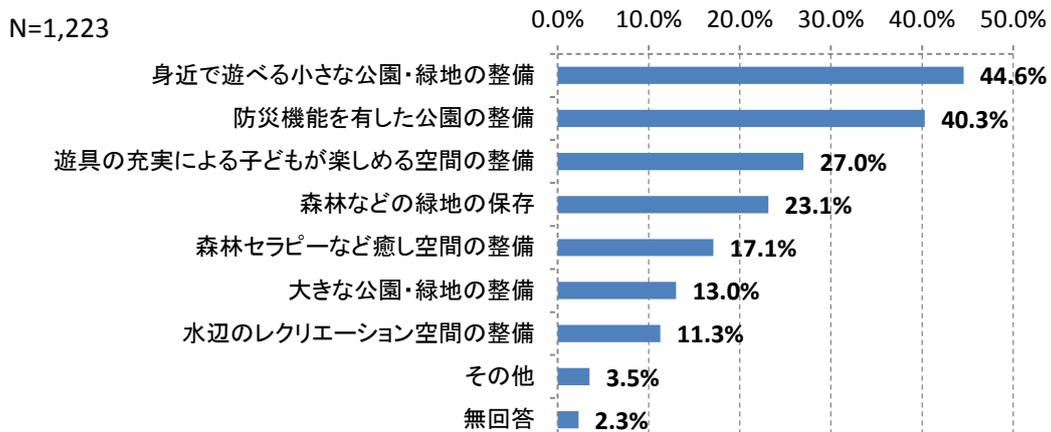
☞ 身近な道路整備や歩行環境・自転車利用環境の向上が求められています。

【公共交通機関の整備について重視すべきことについて】



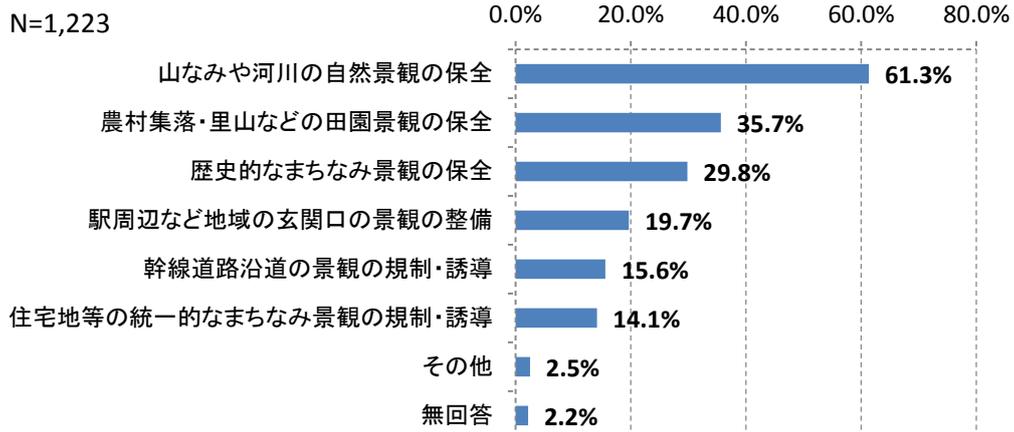
☞ バス・デマンドタクシーなど公共交通の利便性向上が求められています。

【公園・緑地の整備について重視すべきことについて】



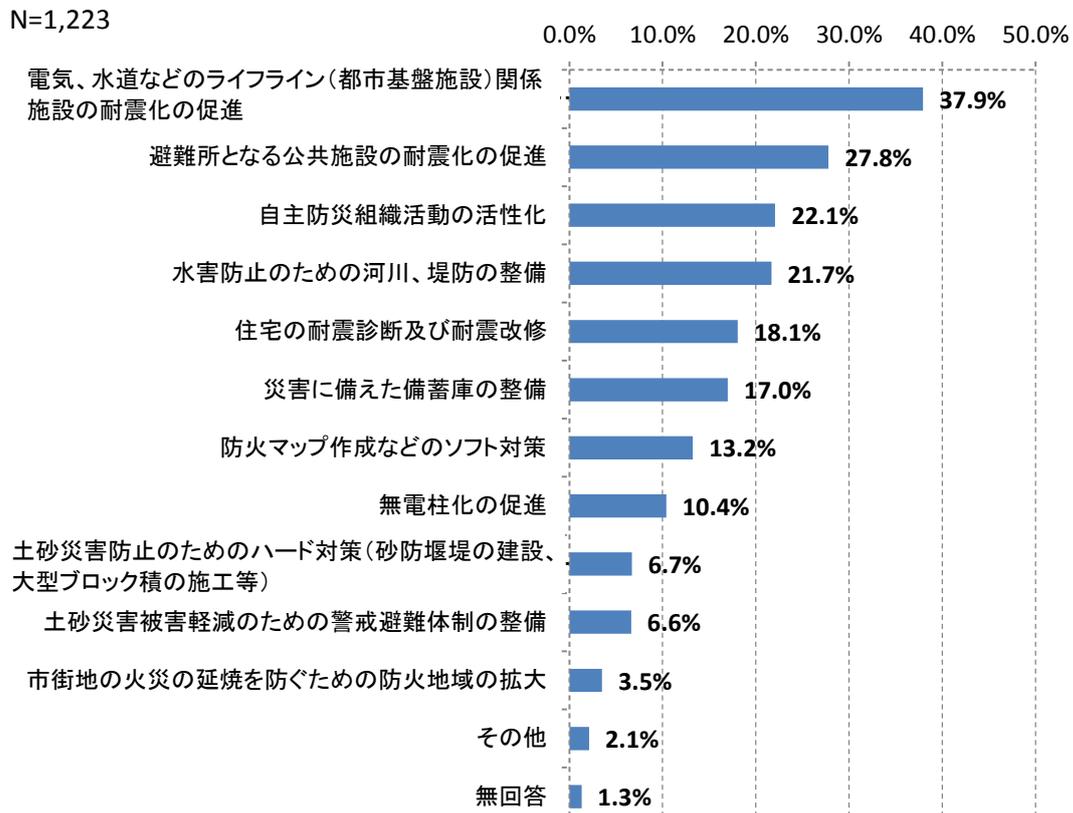
☞ 身近な公園や防災機能を有した公園の整備などが求められています。

【良好な景観育成について重視すべきことについて】



☞ 自然景観や歴史景観の保全が求められています。

【地震や大規模災害に備え、優先し取り組むべきことについて】



☞ 都市基盤施設や公共施設の耐震化が求められています。

(4) 佐久市の都市づくりの課題

ア 地域特性を生かした土地利用の推進

急速な人口減少は、地域経済の停滞など負の影響をもたらし、さらなる人口減少につながるおそれがあります。本市においても、本格的な人口減少社会の到来にあたり、持続的に発展し続ける都市の実現が大きな課題となっています。

人口減少を克服し、多くの人々に「選ばれるまち」を目指すためには、今後も快適で豊かな住環境を維持するとともに、地域資源に着目した特徴ある発展を目指していく必要があります。

このようなことから、本市の強みである高速交通網や医療・健康・福祉のさらなる充実を目指すとともに、歴史・文化や自然環境などの特性を生かした、佐久市ならではのまちづくりに取り組むことが重要です。

イ 環境・景観への配慮と適切な開発誘導

本市は、豊かな自然環境に恵まれた田園・丘陵・山地エリアと、市民の日常生活を支える市街地エリアにより構成されています。しかし近年では、無秩序な開発による低密度な市街地の拡散が進み、田園風景の改変や営農環境の悪化など、ゆとりと利便性が共存する本市らしい住環境の悪化が懸念されます。

都市的土地利用と自然や農業が調和した土地利用を推進するために、無秩序な市街化を抑制するとともに、良好な環境を保全し、将来に継承するための環境共生型のまちづくりに取り組む必要があります。また、美しい山並みを背景とする田園風景や歴史あるまちなみなどの景観資源の保全・育成に取り組む必要があります。

あわせて、地域の活性化や産業振興につながる開発については、適切な指導の下に誘導するなど、市土の特性を踏まえた総合的かつ計画的な土地利用を図る必要があります。

ウ 安全で快適に暮らせる都市基盤整備

全国的に大規模災害の発生が相次ぐ中、災害の少ない本市においても災害に強いまちづくりは重要な課題となっています。

地震や水害といった災害発生時の安全を確保するためには、建築物の耐震化を促進するとともに、国・長野県などと連携し、森林整備や河川改修、市街地の雨水排水施設の整備と適切な維持管理など、ハード面の整備を進める必要があります。

また、誰もが快適に安心して暮らすことのできる住環境の整備を図るため、バリアフリー・ユニバーサルデザインの理念を生かしたまちづくりを進めるとともに、地域の居場所や交流の場となる公共空間づくりに取り組むことが重要です。

さらに、温暖化をはじめとする環境問題に対応し、持続可能な社会の構築を目指すため、環境負荷の少ない循環型まちづくりに取り組む必要があります。

エ 都市機能の集約とネットワークの構築

人口減少が進展すると、日常生活に必要な商業、医療などの生活サービス水準を確保することが困難になる恐れがあります。そのため、機能集約型のまちづくりを推進することにより、今後も利便性が高く快適な住環境を維持し続けられるまちを実現することが求められます。

本市においては、合併前の旧市町村の中心的な市街地を地域の核としてまちなみが広がる多核型の都市構造が形成されているため、このことを前提として、地域の拠点性を高めるとともに、特徴ある発展を支える都市基盤整備を推進する必要があります。

また、拠点と集落などを効果的につなぐため、公共交通などによる地域間ネットワークの構築に取り組む必要があります。

オ 産業振興と地域社会を支える環境整備

長引く経済の低迷などにより、製造品出荷額や商品販売額などは減少傾向にあります。このような厳しい局面において、地域産業の活性化を図るためには、本市の特徴である健康、医療、福祉に着目した新たな産業の創出や、交通結節都市としての優位性を生かした産業振興に取り組む必要があります。

また、少子高齢化や若い世代の都市部への流出は、地域の活力やコミュニティ機能の低下を招くことが懸念されており、公共交通などによる地域間ネットワークを維持するとともに、「小さな拠点」などの取組により、用途地域外における主要集落などの拠点性を確保し、現在の暮らしやすさや地域の活力が失われないよう努める必要があります。

カ 健康長寿の取組と一体となった都市政策の展開

本市は、地域医療体制の充実や保健予防活動の推進により、全国有数の健康長寿のまちとして知られています。これを本市の強みとして、都市計画を含む幅広い分野の施策に生かすことで、子どもから高齢者まで全ての市民が健康で豊かに暮らせるまちづくりを進める必要があります。

また、誰もが安心して質の高い暮らしを営むために、ユニバーサルデザインによるネットワークの構築など、施設整備の面で配慮を払うとともに、自家用車に過度に依存することなく歩いて暮らせる環境の整備や、憩いの場・交流の場となる公園・緑地の整備、自転車走行環境の整備など、市民の健康を促すまちづくりが求められます。

第2章 将来都市像

1 都市づくりの基本理念と目標

(1) 都市づくりの基本理念

社会が成熟に向かう中で、経済的な豊かさや物質の量的充足だけでなく、心の豊かさや暮らしの質の向上が、より一層求められています。

「第二次佐久市総合計画」においては、本市を取り巻く様々な環境の変化を踏まえ、「まち」と「ひと」が好循環する「まちづくり」を実現するため、以下の3点を「まちづくりの基本理念」としています。

第二次佐久市総合計画におけるまちづくりの基本理念

- 「市民の実感から始まり、実感に結びつく」まちづくり
- 「ひとと地域の絆をさらに強め、広げる」まちづくり
- 「新しい発展の可能性に挑戦する」まちづくり

本計画においては、このような「第二次佐久市総合計画」の基本理念を継承するとともに、都市計画の視点からみた長期的なまちづくりのあり方を展望し、以下のとおり「都市づくりの基本理念」を定めます。

なお、この基本理念については、「佐久市立地適正化計画」における「まちづくりの目標」とも整合しています。

都市づくりの基本理念

- ア ライフスタイルに合わせた幸福や豊かさ、安心・安全、快適さが実感できる都市づくり
- イ 地域資源を生かした機能分担と連携による都市づくり
- ウ 優位な特徴を伸ばし、新しい可能性に挑戦する都市づくり

ア ライフスタイルに合わせた幸福や豊かさ、安心・安全、快適さが実感できる都市づくり

全市民が、「暮らしやすい、暮らしてよかった」と思えるまちづくり、暮らしの中で幸福や豊かさ、快適さが実感できるまちづくりを目指します。

また、市内のどのような場所であっても暮らし続けることができるよう、地域コミュニティの維持・活性化につながる取組を推進するとともに、誰もが安全・安心で快適な日常生活を営むことができるような都市空間の形成に努めます。

あわせて居心地が良くにぎわいのある公共空間と地域の居場所づくり（プレイスメイキング）を目指します。

イ 地域資源を生かした機能分担と連携による都市づくり

まちの持つ可能性を最大限発揮させ、まちに活力をもたらすために、地域資源を生かしたまちづくりを推進します。そのために、地域において一定の拠点性を有する都市機能を、地域の質を高め特徴ある発展を支える核として位置付けるとともに、市街地の密度を高め、個性あふれる魅力的な拠点の形成を図ります。

また、各拠点への機能集約と平行して公共交通などによる地域間ネットワークの構築を図り、拠点と集落などを効果的につなぐ「機能集約・ネットワーク型まちづくり」を目指します。

ウ 優位な特性を伸ばし、新しい可能性に挑戦する都市づくり

交通結節都市としての優位性や、全国有数の健康長寿のまちを支える医療・健康・福祉の充実、全国トップクラスの日照時間を誇る良好な気候風土、災害の少ない土地柄など、本市の強みや特性を生かしたまちづくりを推進するとともに、国内外を問わず多くの人々に「選ばれるまち」を目指します。

また、将来を見据え、子どもや若者が夢や希望を抱けるようなまちづくりを目指すとともに、本市のみならず佐久広域圏の発展を牽引し、新たなまちの魅力を創出するために挑戦するまちづくりを目指します。

(2) 将来都市像

本市は、これまで培われてきた豊かな自然、文化と都市機能が調和した快適な生活環境や、固有の魅力や強みを磨き上げることで、本市に暮らす全てのひとが「暮らしやすい」「暮らして良かった」と思えるまち、心身ともに健やかに暮らせるまちを目指し、「第二次佐久市総合計画」において、将来都市像を「快適健康都市 佐久」と掲げ、副題を「希望をかなえ 選ばれるまちを目指して」と位置付けました。

本計画はこのような「第二次佐久市総合計画」の将来都市像を都市づくりの面から具現化することを目指すとともに、この将来都市像が長期にわたって目指すべき都市の理想像であることを踏まえ、前段で述べた都市づくりの理念を深化・展開させていく上での象徴として、これを共有し、本計画の将来都市像と位置付けます。

第二次佐久市総合計画における将来都市像

快適健康都市 佐久 ～希望をかなえ 選ばれるまちを目指して～

(3) 都市づくりの目標

都市づくりの理念、将来都市像を具体化するための目標として、「第二次佐久市総合計画」の土地利用構想を踏まえ、以下のとおり都市づくりの目標を定めます。

ア 佐久市の特性を最大限に生かした都市づくり

- ・交通結節都市としての優位性、医療・健康・福祉に関する都市機能の充実など、本市の強みや特性を最大限に生かした土地利用の推進と本市ならではのまちづくり

イ 都市的土地利用と自然的土地利用の調和した都市づくり

- ・本市らしい景観資源の保全に努めるとともに、無秩序な市街化の開発を抑制するなど、都市と自然・農業との調和を確保
- ・地域の活性化につながる開発の誘導など、総合的かつ計画的な土地利用の推進
- ・良好な環境を将来に継承するための環境共生型まちづくりの推進

ウ 安全な暮らしの確保と快適に暮らし続けられる都市づくり

- ・災害への備えが十分で、安全な暮らしを保障する環境整備
- ・誰もが快適に安心して暮らすことができる身近な都市基盤の整備と心地よく過ごせる地域の居場所づくり（プレイスメイキング）の推進
- ・環境負荷の少ない循環型まちづくりの推進

エ 地域の特徴を生かした機能の集約とネットワークによる都市づくり

- ・機能集約型のまちづくりにより、地域の拠点性を高め、特徴ある発展を支える都市基盤整備を推進するとともに、利便性の高い住環境を確保
- ・拠点、市街地、集落、その他の地域を効果的につなぐ地域間ネットワークの構築

オ 経済の活性化と地域社会の維持のための都市づくり

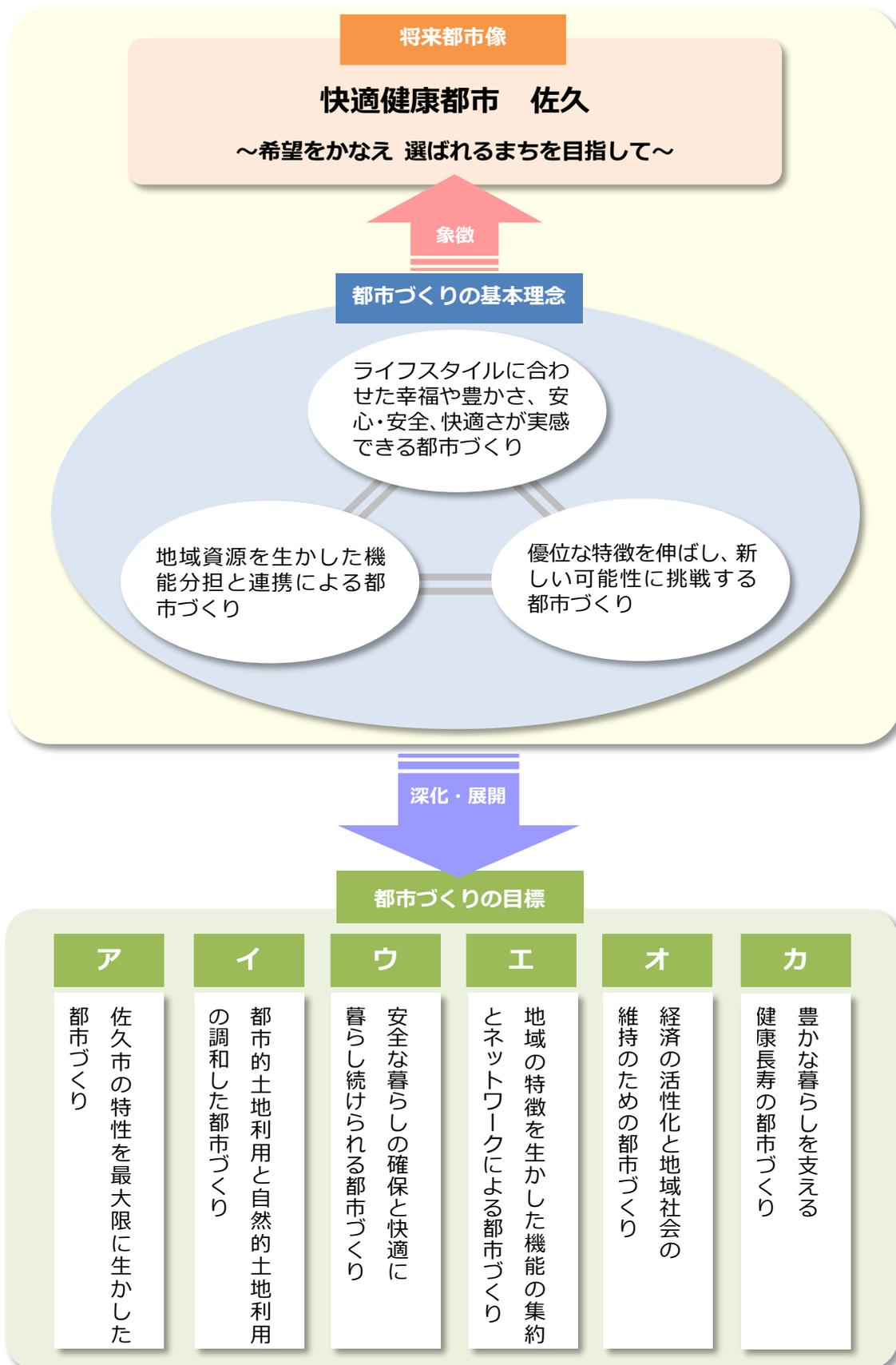
- ・本市の特性を生かした新たな産業の創出や、交通結節都市としての優位性を生かした産業振興
- ・市内のどのような場所であっても暮らし続けることを保障するため、地域コミュニティや身近な暮らしを支える取組の推進

カ 豊かな暮らしを支える健康長寿の都市づくり

- ・健康長寿のまちとして、子どもから高齢者まで全ての市民が健康で豊かに暮らせるまちづくりの推進
- ・医療・健康・福祉が連携して必要な支援を行えるような都市基盤整備と健康を促すまちづくりの推進

都市づくりの基本理念、将来都市像、都市づくりの目標の関係を整理すると以下のとおりになります。

【都市づくりの概念図】



2 将来フレーム

本計画は、「第二次佐久市総合計画」及び「佐久市人口ビジョン」の将来人口を基本とし、以下のとおり将来フレームを設定します。

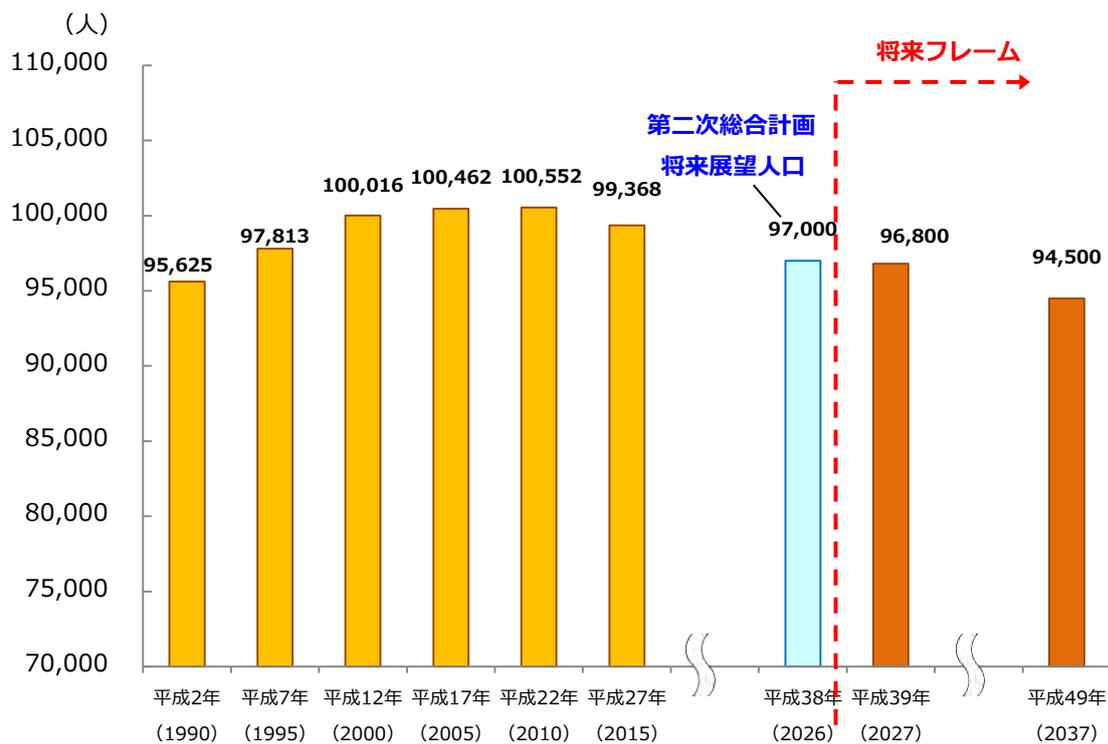
将来フレーム

- ・ 目標年度（平成49年）⇒94,500人
- ・ 中間年度（平成39年）⇒96,800人

※常に将来を見据え、「人口10万人を目指す」ことを念頭に、適時の施策を推進

なお、「第二次佐久市総合計画」においては、人口減少がこのまま推移した場合、計画期間の終期である平成38年には、94,000人まで減少すると推計されていますが、将来の人口減少を克服するため、出生数を増やすといった自然増と、転入数を増やすといった社会増に繋がる取組を推進することにより、将来推計より3,000人の人口減少を抑止し、97,000人とすることを将来展望人口として位置付けています。

【将来人口フレーム】



注：実績値は国勢調査による

将来フレームは「佐久市人口ビジョン」の将来人口シミュレーションにおける5年ごとの人口推移をもとに独自推計

3 将来都市構造

(1) 将来都市構造の基本的な視点

ア 将来都市構造の考え方

都市構造とは、土地利用や交通体系、拠点などの状況を踏まえ、市域全体の特徴や骨格を概念的に表し、都市の姿をわかりやすく描いたものです。

本市の将来都市構造は、「軸」・「拠点」・「土地利用ゾーン」により構成するものとし、「軸」と「拠点」の考え方は、「佐久市立地適正化計画」における「機能集約・ネットワーク型まちづくり」とも整合しています。

イ 軸の展開の考え方

国道141号及びJR小海線に沿った形で、市内の各市街地を南北につなぐ「佐久都市連携軸」は、佐久広域圏の主軸であり、広域的には首都圏、北陸地方、東海地方へとつながる広域連携軸の一翼を担っています。

中山道に沿った形で市内の旧宿場町を東西につなぐ「中山道交流軸」は、歴史・文化的交流とともに、拠点同士の機能連携や役割分担のネットワークを構築する上での連携軸として位置付けます。

千曲川をはじめとする主要河川については、都市に潤いと安らぎをもたらす「水と緑」の軸として位置付けます。

ウ 拠点の展開の考え方

本計画においては、市街地や集落などにおける都市機能や生活利便施設の集積を図るべき「まちなか拠点」、産業機能の集積を図るべき「産業拠点」、基幹的な公園・緑地である「緑の拠点」を設定します。

本市は中山道、佐久甲州街道の街道筋を中心に発展を遂げ、合併前の旧市町村の中心的な市街地を核としてまちなみが広がっています。このような中、佐久平駅周辺地区は、北陸新幹線佐久平駅の開業を契機として行われた土地区画整理事業などにより、大規模商業を中心とした広域的な都市機能が集積しており、佐久広域圏を牽引するまちの核としてのポテンシャルが著しく高まっています。一方、用途地域外においては、古くから地域の暮らしを支えてきた地域の拠点が点在しています。

このようなことから、「まちなか拠点」については、各拠点の性格や役割に応じて、拠点の分類を細分化し、佐久平駅周辺地区を「広域交流拠点」、用途地域内の各拠点を「中心拠点」、用途地域外の各支所の周辺地区を「地域拠点」、小学校の通学区など複数の集落が集まる地域の主要集落周辺を「コミュニティ拠点」と位置付けます。

一方、既存の工業団地、産業団地及び産業系の土地利用を促進すべきインターチェンジ周辺については、「産業拠点」として位置付けます。

また、都市における基幹的な公園・緑地については、市民の自然とのふれあいや憩いの場としてのみならず、市外からの来訪者を含めた交流や観光・レクリエーション機

能を併せ持った「緑の拠点」として位置付けます。

Ⅱ 土地利用ゾーンの展開の考え方

地域ごとの大まかな土地利用の特性を踏まえ、「市街地ゾーン」、「田園ゾーン」、「丘陵ゾーン」、「山地ゾーン」の4つの土地利用ゾーンを設定します。

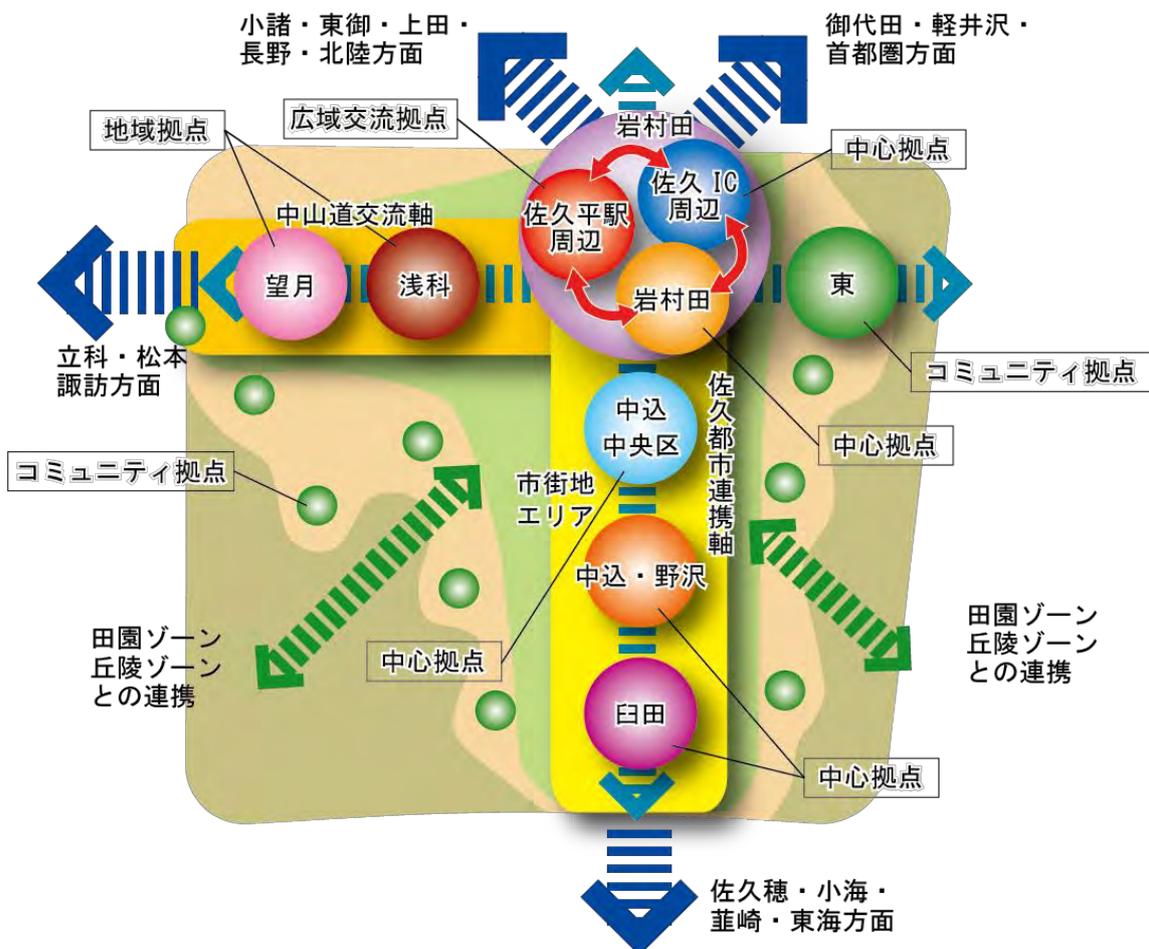
「市街地ゾーン」については、佐久都市連携軸上に展開する用途地域を主体とした市街地エリアを位置付け、市街地としての一体性を確保します。また、用途地域外ではありますが、中山道交流軸上に展開する浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区を中心とした区域についても、市街地の集積状況を踏まえ、市街地ゾーンとして位置付けます。

「田園ゾーン」については、市街地ゾーンの外側に広がる既存集落、農地を主体としたエリアを位置付けます。

「丘陵ゾーン」については、おおむね都市計画区域内の既存集落、農地、山林を主体とした丘陵エリアを位置付けます。

「山地ゾーン」については、丘陵ゾーンの外郭を形成する山林を主体としたエリアを位置付けます。

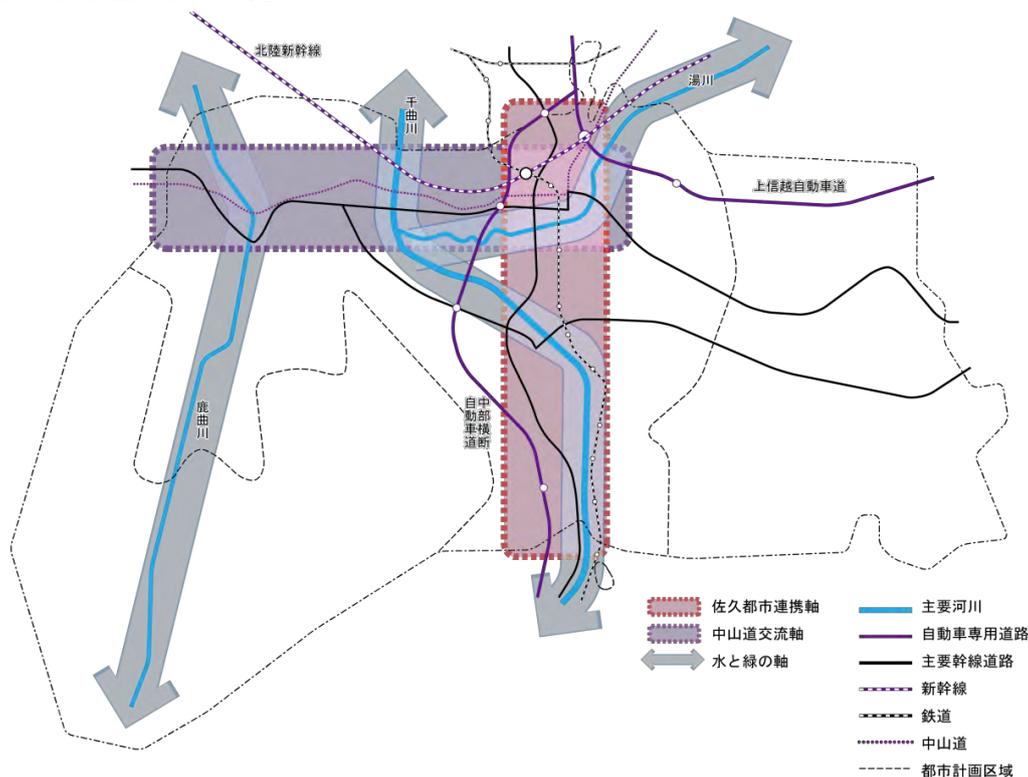
【将来都市構造の基本的構成図】



(2) 都市の骨格となる都市軸の形成

都市の骨格となる 都市軸	ア 佐久都市連携軸 ：国道141号及びJR小海線に沿って市内市街地を南北につなぐ軸
	イ 中山道交流軸 ：中山道に沿って市内の旧宿場町を東西につなぐ軸
	ウ 水と緑の軸 ：主要な河川により形成される軸

【将来都市構想図（都市軸）】



ア 佐久都市連携軸

本市は、岩村田（佐久平駅周辺地区・岩村田地区・佐久IC周辺地区）、中込中央区、中込・野沢、臼田の4つの市街地が南北に連なり一体的な市街地を形成しています。これらは、鉄道や主要幹線道路によりネットワークしており、本市の都市構造上の主軸として位置付けることができます。

また、小諸、佐久穂、小海などの市外の主要市街地をつなぐ佐久広域圏の圏域軸としても位置付けられるとともに、広域的には本市の東方に位置する首都圏や、北西に位置する北信地域から北陸地方、南方に位置する山梨県から東海地方へとつながる広域連携軸の一翼を担うものでもあります。

都市連携軸の強化により、市外を含む拠点相互の連携と圏域全体の活性化を図ることが可能となることから、鉄道・バスなどの公共交通の充実や、中部横断自動車道をはじめとする広域幹線道路（高速自動車国道）や主要幹線道路などの整備を促進し、連携と交流を支える地域間ネットワークの構築を図ります。

イ 中山道交流軸

日本橋（東京都）を起点に三条大橋（京都府）に至る中山道は、歴史的には軽井沢～沓掛（軽井沢町）～追分（軽井沢町）～小田井（御代田町）～岩村田～塩名田～八幡～望月～茂田井（間の宿）～芦田（立科町）の各宿場町をつなぐ軸であり、現在においては宿場町から発展したそれぞれの主要市街地をつなぐ歴史や文化にふれあう交流軸として位置付けられます。

そのため、この軸上に位置する拠点においては、市街地と位置付け、都市基盤整備を図るとともに、歴史的資源や文化的資源を保全・活用し、多様な交流を促進するネットワークの強化を図ります。

ウ 水と緑の軸

千曲川は佐久広域圏のみならず長野県を代表する河川であり、佐久平の景観の骨格を形成するとともに、市街地における身近な水辺空間でもあることから、水と緑の軸の主要素として位置付けます。

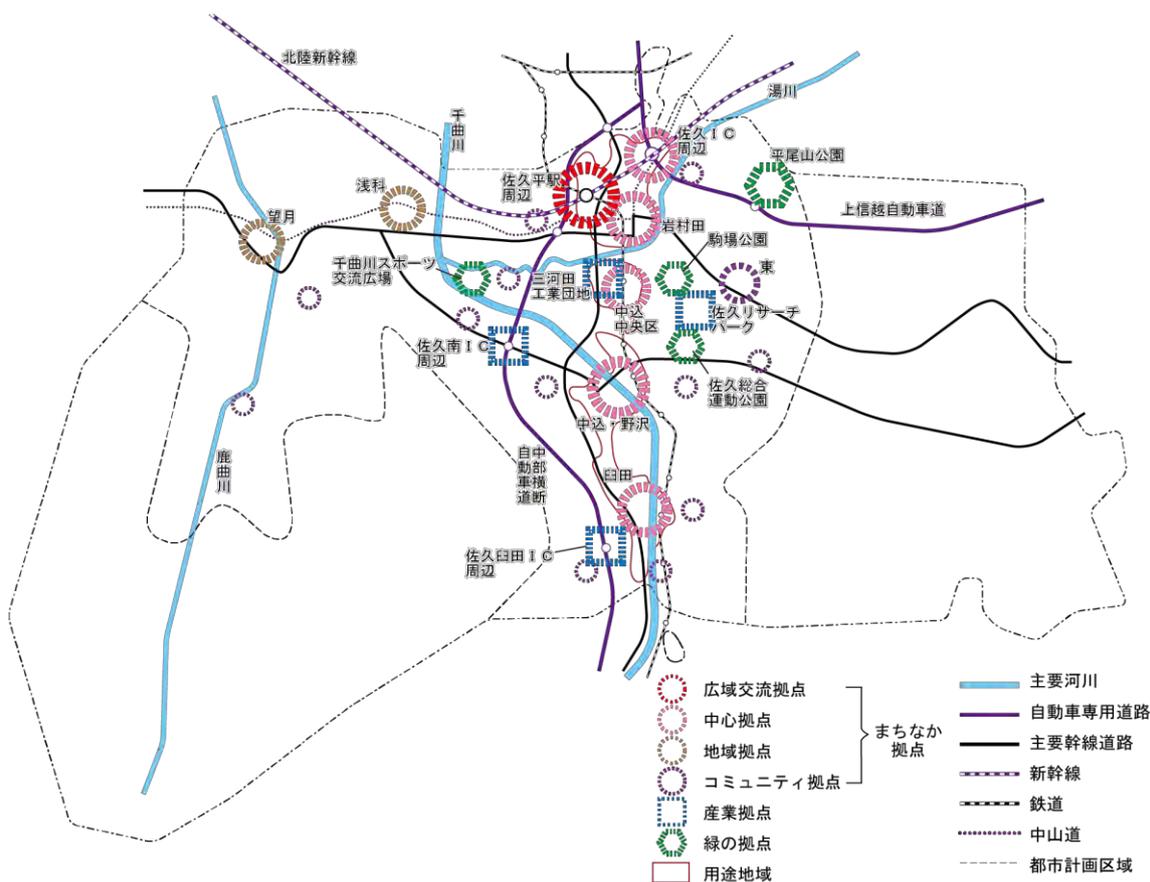
また、主要河川である湯川や鹿曲川についても、市街地に親水性の高い水辺空間をもたらすものとして水と緑の軸に組み込みます。

(3) 多様な性格を担う拠点の形成

多様な性格を担う拠点

- ア まちなか拠点**：都市機能・生活サービス機能が集積した拠点
- 広域交流拠点：市民全体にサービスを提供する高次都市機能の集積拠点、広域的なサービスを提供する拠点
 - 中心拠点：地域において一定の拠点性を有する都市機能の維持・充実を図る拠点
 - 地域拠点：中心拠点と同様に、地域において一定の拠点性を有する都市機能の維持・充実を図る拠点
 - コミュニティ拠点：主要集落を中心に既存の拠点性・地域コミュニティの維持を図る集落の核
- イ 産業拠点**：既存工業団地・産業団地及び産業系の土地利用を促進すべきインターチェンジ周辺など
- ウ 緑の拠点**：都市における基幹的な公園・緑地など

【将来都市構想図（拠点）】



ア まちなか拠点

まちなか拠点は、多様な都市機能が集積した都市の中心核や生活サービス機能が集積した地域の中心核を位置付け、それぞれの性格や役割に応じた機能集積を図ります。

○佐久広域圏を支える広域交流拠点

【佐久平駅周辺地区】

佐久平駅周辺地区については、本市の発展を牽引する地域であり、多様な高次都市機能の集積が見られることから、様々な魅力を発信し人の流れを呼び込む広域交流拠点と位置付けます。

また、広域交通網の結節点である強みを生かし、市域を越えた広域的なサービスを提供する拠点として、岩村田地区や佐久インターチェンジ周辺地区と一体となった拠点形成を図ります。

佐久平駅南地区については、商業系などの都市的土地利用を進め、市民生活の利便性の向上と、交流人口の創出を目指します。

○市街地の核となる中心拠点

【岩村田地区】

中山道岩村田宿の歴史的背景を持つ古くからの市街地が中核を占め、国や長野県の機関をはじめとする官公庁や高等学校が立地するとともに、二次医療圏を担う医療機関や高齢者福祉・子育て・商業・金融などの生活サービス機能の集積が見られます。また、鼻顔稻荷神社などの神社仏閣や、佐久市子ども未来館などの文化施設も立地しています。

このようなことから、岩村田地区ならではの豊富な地域資源を生かし、地域の特徴ある発展を支える中心拠点と位置付け、佐久平駅周辺地区との連携のもと都市の拠点性を高める取組を推進します。

【佐久インターチェンジ周辺地区】

特別業務地区の指定がなされているなど、高速交通ネットワークのポテンシャルを生かした工業・流通業務系の都市機能が集積しているほか、幹線道路の沿道には大型商業施設の集積が進んでいます。

このようなことから、首都圏や北陸地方などへの高速交通ネットワークの結節機能を有する中心拠点と位置付け、主に工業・流通業務系の土地利用を図ります。

【中込中央区地区】

市役所本庁や佐久消防署などの官公庁をはじめ、総合体育館・武道館・市民創錬センター・近代美術館などの高次都市機能が集積するとともに、高齢者福祉・商業・金融などの生活サービス機能の立地が見られます。また、専門医療と急性期医療に特化した三次救急病院の位置付けがある佐久総合病院佐久医療センターが立地しています。

このような高次都市機能の集積状況を踏まえ、全市的・広域的な公的サービスを担う中心拠点と位置付け、都市の拠点性を高める取組を推進します。

【中込・野沢地区】

中込地区は、中込駅の開業を機に商店街が発展し、現在、小売業・サービス業を中心とした市街地が形成されているほか、中込駅に近接して多様な機能を持つ複合型公共施設「サングリモ中込」をはじめ、二次医療圏を担う医療機関や高齢者福祉・商業・金融などの生活サービス機能が集積しています。

野沢地区は、佐久甲州街道と富岡街道との結節点として古くから市街地が形成され、近年は「ぴんころ地蔵」を中心とした町おこしの取組が進んでいます。また、国や長野県の機関をはじめとする官公庁や商業・金融などの生活サービス機能の集積が見られるほか、高等学校や小・中学校の教育施設、保育所・幼稚園の子育て施設が高密度で立地しています。

このようなことから、両地区の豊富な地域資源を生かし、地域の特徴ある発展を支える中心拠点と位置付け、千曲川を挟んで相互に連携・補完しながら一体的な拠点形成を図るものとします。

【臼田地区】

南佐久郡の中心都市として古くから市街地が形成され、長野県の機関をはじめとする官公庁や高齢者福祉・子育て・商業・金融などの生活サービス機能の立地が見られます。また、農村医学の発祥の地として、佐久総合病院を中核に据えたまちづくりが注目を集めてきました。佐久総合病院の再構築を契機として、医療・健康・福祉が一体となった機能集約型のまちづくりが進展し、平成28年には地域の交流の拠点となる「佐久市臼田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」が開設されました。

このようなことから、臼田地区ならではの豊富な地域資源を生かし、地域の特徴ある発展を支えるとともに、佐久都市連携軸の南部に展開する中心拠点と位置付け、都市の拠点性を高める取組を推進します。

○地域拠点

【浅科地区（浅科支所周辺地区）】

中山道塩名田宿と八幡宿を中心に古くから市街地が形成され、それぞれに医療・高齢者福祉・商業などの生活サービス機能の一定の集積が見られます。公共施設についても、市浅科支所をはじめ、交流文化館浅科・浅科図書館・浅科保健センター・療育支援センター・浅科会館などが、地域性を踏まえた分散型の立地となっています。

このようなことから、これらの都市機能を相互に連携させ、機能強化を図るとともに、浅科地区ならではの豊富な地域資源を生かし、地域の特徴ある発展を支える地域拠点と位置付け、用途地域内の他の拠点と同様に、都市の拠点性を高める取組を推進します。

【望月地区（望月支所周辺地区）】

北佐久郡の中心都市として中山道望月宿を中心に古くから市街地が形成され、重要文化財真山家など、往時の雰囲気伝える歴史的な建造物が多く現存しています。また、長野県の機関をはじめとする官公庁や、二次医療圏を担う医療機関や高齢者福祉・子育て・商業・金融などの生活サービス機能の集積が見られます。

このようなことから、望月地区ならではの豊富な地域資源を生かし、地域の特徴ある発展を支えるとともに、中山道交流軸の西部に展開する地域拠点と位置付け、用途地域内の他の拠点と同様に、都市の拠点性を高める取組を推進します。

○コミュニティ拠点

【東地区（市東出張所周辺地区）】

市東出張所や東会館、東小学校などの公共施設が立地しており、周辺には高齢者福祉や子育てなどの都市機能のほか、郵便局やJ A支所などの集積が見られます。

このようなことから、市東出張所周辺を東地区全体を支えるコミュニティ拠点と位置付け、現在の暮らしやすさを維持するとともに、地域の活性化に繋がる取組を推進します。

【その他の主要集落】

小学校の通学区など複数の集落が集まる地域においては、市出張所・公民館地区館・小学校・郵便局・J A支所、あるいは身近な生活利便施設の集積状況を踏まえ、その主要集落を中心にコミュニティ拠点と位置付け、現在の暮らしやすさを維持するとともに、地域の活性化に繋がる取組を推進します。

イ 産業拠点

産業拠点は、本市の中核的な工業・流通・産業振興の機能を担う工業団地や、産業振興に資する土地利用が見込まれるインターチェンジ周辺地区を位置付けます。

【三河田工業団地】

立地企業数が市内で最も多い代表的な工業団地として産業拠点に位置付け、既存工場などの立地を維持するとともに、企業誘致などを図り、産業振興に資する土地利用を推進します。

【佐久リサーチパーク】

主に研究開発系企業の誘致を目的とした市内最大の産業団地であり、本市の先端産業をリードする産業拠点として位置付けます。

【佐久南インターチェンジ周辺地区】

中部横断自動車道などの利用者の利便に供するとともに、農林水産業をはじめとする地域産業の振興を目的に整備された道の駅「ヘルシーテラス佐久南」を核として、地域経済の活性化や交流人口の創出を図るための産業拠点と位置付けます。

【佐久臼田インターチェンジ周辺地区】

本市の産業振興に資するため、新たな工業団地の整備に向けた取組が進められていることから、産業拠点として位置付けます。また、特定用途制限地域の指定に基づき、無秩序な土地利用を抑制します。

ウ 緑の拠点

緑の拠点は、都市の基幹的な公園・緑地として、「佐久市緑の基本計画」で総合公園及び運動公園（臼田総合運動公園は小規模なため除く）に分類されている公園を位置

付けます。

【平尾山公園】

平尾山公園は、市民の憩いの場として機能充実を図るとともに、佐久平ハイウェイオアシス「パラダ」及び平尾温泉「みはらしの湯」との相互連携により、通年型の観光拠点として利用促進を図ります。また、森林の保健休養機能を生かした緑の拠点として位置付けます。

【駒場公園】

「創造の森」エリアと「創錬の森」エリア双方の機能充実を図るとともに、隣接する家畜改良センター茨城牧場長野支場と一体となった緑地帯を確保し、都市に安らぎ空間をもたらす緑の拠点として位置付けます。

【佐久総合運動公園】

マレットゴルフ場、第2種公認陸上競技場、公認野球場、クロスカントリーコースなどを具備した、市民のスポーツ・レクリエーション活動の拠点として、また、広域スポーツ交流の中核施設として緑の拠点に位置付けます。

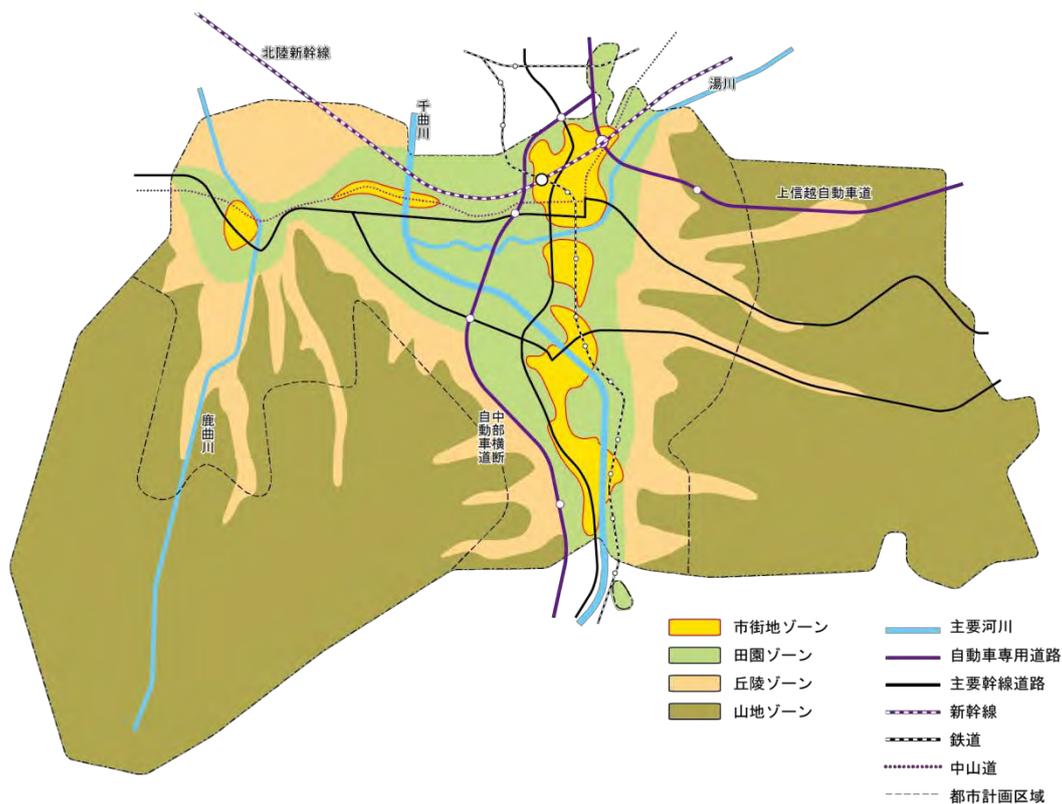
【千曲川スポーツ交流広場】

県内屈指のロングホールを備えたマレットゴルフ場や野球場、サッカー場などの運動施設を中心とした、市民のスポーツ・レクリエーション活動の拠点として、また、佐久バルーンフェスティバルなどの広域イベントの開催会場として緑の拠点に位置付けます。

(4) 個性豊かな土地利用ゾーンの形成

個性豊かな 土地利用ゾーン	ア 市街地ゾーン ：現行用途地域を主体とする市街地エリアを中心としたゾーン
	イ 田園ゾーン ：市街地の周囲に広がる既存集落、農地を中心としたゾーン
	ウ 丘陵ゾーン ：丘陵部に広がる既存集落と農地、山林との共生ゾーン
	エ 山地ゾーン ：佐久市の緑の骨格を形成するゾーン

【将来都市構造図（ゾーン）】



ア 市街地ゾーン

現行の用途地域を主体とする区域（岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）については、それぞれの市街地の成り立ちや、都市機能の集積状況、交通環境などの特徴に応じた良好な市街地形成を図るものとして、市街地ゾーンとして位置付け、都市の一体性を確保します。

また、浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区を中心とした区域についても、既存のまちなみの集積状況を踏まえ、機能集積や居住誘導を図るための区域として、市街地ゾーンとして位置付けます。

このゾーンにおいては、住商工のバランスのとれた土地利用を図ることとし、住工混在の解消などによる良好な住環境の整備を進めるとともに、定住人口の増加を図ります。あわせて、低未利用地の有効活用を促進します。

イ 田園ゾーン

市街地の周囲に広がる田園地帯は、優良農地を中心とした自然的土地利用が図られており、今後とも自然的土地利用を基本とした田園ゾーンとして位置付けます。

また、ゾーン内の山裾や街道沿いなどに点在する既存集落については、コミュニティ拠点を設定するなど、現在の暮らしやすさを維持するとともに、地域の活性化に資する取組を推進し、あわせて道路、公園、下水道などの暮らしを支える生活基盤施設の整備や、快適な住環境の確保を図ります。

ウ 丘陵ゾーン

田園と山地ゾーンの間地域は、丘陵部や河川沿いにおいて自然的土地利用が図られており、既存集落との共生による土地利用を基本とした丘陵ゾーンとして位置付けます。

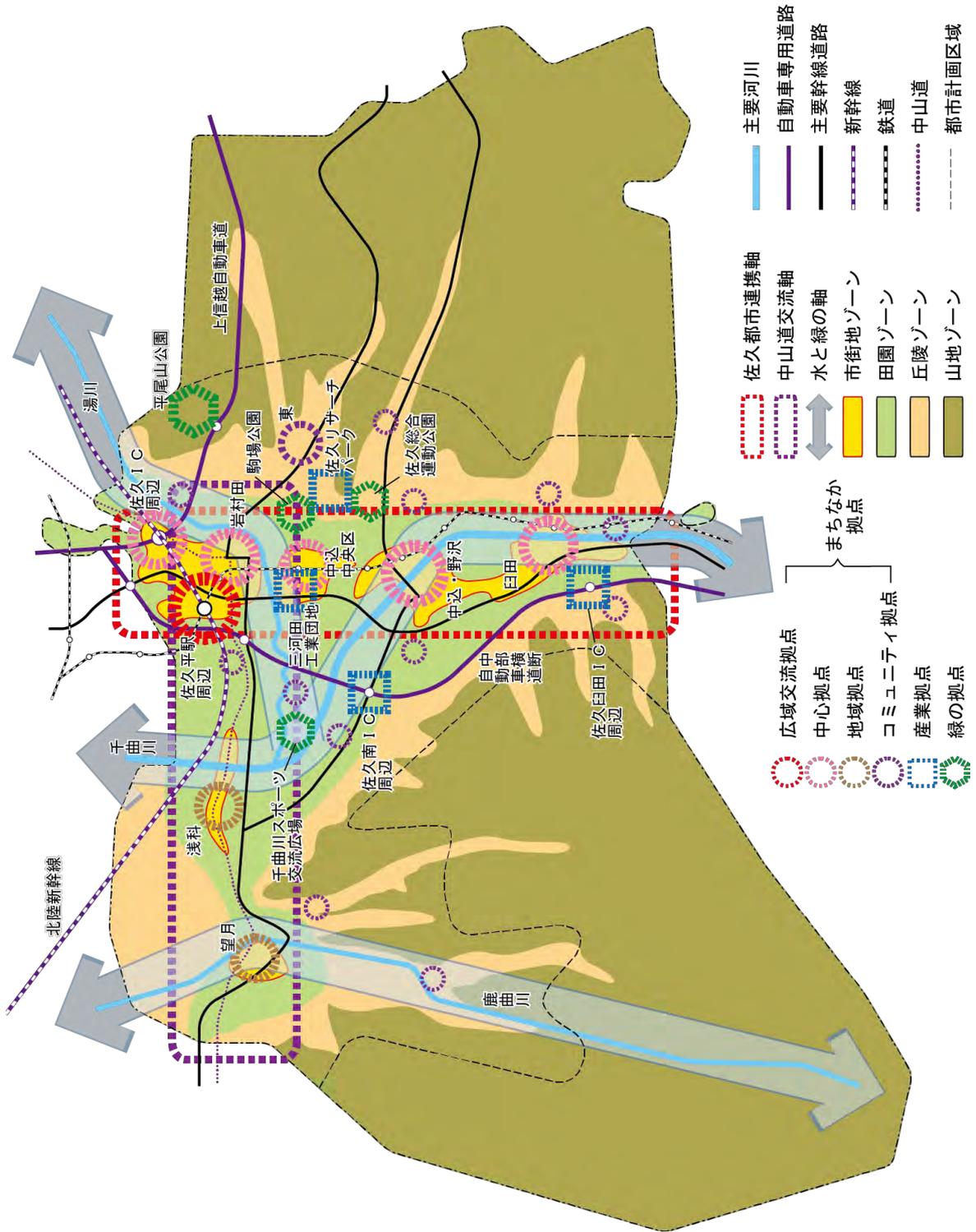
このゾーンでは、既存集落内の生活基盤施設を維持するとともに、豊かな自然環境の下、温泉やレクリエーション施設が点在するなど、地域間交流を促す環境が整っていることから、移住関連施策との整合を図り、健康増進や自然・農業との調和を求めるライフスタイルの需要の受け皿と位置付けます。

エ 山地ゾーン

市域の外郭を形成する区域は、東部は荒船山、物見山及び八風山などの妙義荒船佐久高原国定公園地域に指定されており、南部から西部にかけては蓼科山・双子山などの八ヶ岳中信高原国定公園地域に指定されていることから、緑の骨格を形成する山地ゾーンとして位置付けます。

ゾーン内の豊かな自然環境や天然資源を保全・活用するとともに、地下水を地域共有の貴重な財産である「公水」と位置付け、健全な水循環と水源地の保全を図ります。

【将来都市構造図】



1 土地利用方針

(1) 基本的な考え方

- ・「第二次佐久市総合計画」、「第二次国土利用計画（佐久市計画）」及び「佐久市立地適正化計画」との整合を図り、地域の拠点に生活サービス機能を集約するとともに、各地域の強みを生かし、その特徴を磨き上げる、機能集約型の土地利用を推進します。
- ・都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図るとともに、土地利用転換にあたっては、人口や産業の動向、都市インフラの整備状況、その他自然的条件などを勘案して、適切に行うものとしします。
- ・本市の魅力や都市力の向上を図るため、本市の立地特性や地域資源を活用した特徴ある土地利用の展開を図ります。
- ・都市づくりの動向や現状に即して、用途地域をはじめ、都市計画法に定める地域地区の見直しを検討します。

ア 市街地の土地利用

現行の用途地域と浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区を主体とする市街地においては、各拠点（広域交流拠点、中心拠点及び地域拠点）への機能集約を図るとともに、住宅地、商業地、工業地、幹線道路沿道など、適切な機能分担に基づく土地利用を推進します。

イ 市街地外の土地利用

市街地外においては、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図ること、また田園や里山、周囲の山並みなど佐久の原風景を保全することを基本として、地域の特徴や自然環境に配慮し、田園ゾーン、丘陵ゾーン、山地ゾーンの各ゾーン区分に応じた土地利用を誘導します。

(2) 市街地の土地利用方針

ア 住宅系市街地

住宅系市街地は、現行用途地域を基本に、佐久平に広がる美しい田園風景や浅間山などの周囲の山並み景観との調和に配慮した、良好な住環境と都市生活の利便性が共存するバランスの良い土地利用を図ります。

また、少子高齢化、人口減少が進行する中であっても、便利で快適な暮らしを維持していくため、市街地外への住宅地の無秩序な拡散を抑制し、「佐久市立地適正化計画」に基づく居住誘導区域内への緩やかな誘導を図ります。あわせて、土地区画整理事業の導入や地区計画制度の活用などにより住環境の質の向上に努めます。

中心拠点（岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）のうち、鉄道駅やバスの発着拠点を含む市街地については、生活利便施設の集積や交通の利便性を生かし、中高層住宅と低層住宅が複合した、中密度な住宅地として誘導を図ります。

また、地域拠点（浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区）の中山道沿道においては、住宅密度を高めるとともに、歴史を感じさせる景観の保全や、歴史・文化資源を生かしたまちなみ整備を図ります。

イ 商業系市街地

商業系市街地は、広域交流拠点（佐久平駅周辺地区）、中心拠点（岩村田地区、佐久インターチェンジ周辺地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）、地域拠点（浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区）において、それぞれの地域の特徴を生かしながら、商業をはじめとする生活サービス機能が集積する個性と魅力ある商業地の形成を図るとともに、拠点相互の機能分担とネットワークの強化を図ります。

また、今後、「佐久市中心市街地活性化基本計画」の策定とあわせて特別用途地区の指定を検討し、準工業地域における建築物の用途の制限と中心市街地への商業集積を図ります。

(ア) 広域交流拠点

佐久平駅周辺地区については、大規模商業施設などが集積する広域商業拠点であるとともに、佐久広域圏の玄関口としての機能を有する交通結節点でもあることから、広域交流拠点と位置付けます。高次都市機能の充実を図るとともに、中心拠点や地域拠点などとのネットワークを強化します。

また、佐久平駅の南に位置する佐久平駅南地区については、商業系などの都市的土地利用を進めます。

(イ) 中心拠点

佐久インターチェンジ周辺地区については、広域交通ネットワークの利便性を生かした工業・流通業務系の土地利用が図られているとともに、郊外型の大型商業施設の集積が進んでいることから、引き続き、工業・流通業務系の土地利用を進めます。

岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区については、地域において一定の拠点性を有する都市機能の誘導を図る中心拠点と位置付けます。商業をはじめとする身近な生活サービス機能の維持及び機能強化を図り、拠点性を確保するとともに、適切な機能分担のもと、各地域の特徴や地域資源を生かした個性あるまちづくりを推進します。また、空き店舗、低・未利用地の有効活用を促進します。

(ウ) 地域拠点

浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区については、地域の日常生活を支える拠点として、既存の商業環境の維持及び機能強化を図るとともに、歴史を感じさせる景観の保全や、歴史・文化資源を生かしたまちなみ整備を推進します。

ウ 沿道サービス型商業系市街地

用途地域内の幹線道路沿道においては、都市的土地利用が進行しており、沿道からの眺望を阻害するような高層建築物の立地や、田園風景にふさわしくないようなミニ開発の可能性もあります。

このため、沿道サービス型施設の立地や、このための土地利用を容認しつつ、無秩序な市街化を抑制するため、適切な規制・誘導を図るとともに、良好な景観の保全に努めます。

エ 工業用地

用途地域内における既存の工業団地（西屋敷、長土呂、三河田、北川）については、既に成熟した工業地として土地利用が図られています。今後も工業系用途地域への工業立地の誘導を図り、住工混在の解消に向けた土地利用に努めます。

(3) 市街地外の土地利用方針

ア 田園ゾーン

(ア) 田園地帯

佐久平に広がる優良な農地や、千曲川に代表される河川の流れは、佐久の原風景の形成に欠かせない役割を果たしてきました。また、街道沿いや山裾などには、古くから地域の暮らしを支えてきた既存集落が点在しています。

しかし、近年、幹線道路整備により市街地や交通結節点へのアクセスが容易になり、一部では無秩序な市街化の進展や、幹線道路沿道への大型商業施設などの立地がみられるようになりました。このような土地利用は、放置すると良好な田園景観が損なわれる恐れがあるほか、郊外化の進展は、市街地の低密度化にも影響を与えています。

このため、用途地域外における市街地開発や一定規模以上の医療施設や商業施設の立地などについては、「佐久市立地適正化計画」に基づき、極力、用途地域内への誘導を図り、無秩序な市街化を抑制します。

また、農地や農道、用排水路などは、農業生産基盤であるとともに、国土の保全、水源のかん養、自然環境の維持などの多面的な機能を有することから、適切な維持管理に努めます。

既存集落においては、農業環境との調和に配慮しながら、暮らしを支える生活基盤施設の整備や地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用を促進します。

(イ) 幹線道路沿道

用途地域外の幹線道路沿道においては、交通の利便性が高まることによる新たな開発需要が見込まれることから、浅間山など周囲の山並みに対する眺望の確保や田園、里山など佐久の原風景の保全に配慮する必要があります。

このため、地域の活性化や産業振興に資する土地利用を除き、民間開発の適切な規制・誘導を図り、無秩序な市街化を抑制することを基本とします。

(ウ) 工業用地

用途地域外における既存の工業団地（小田井、岸野、離山南など）については、工業用地として現在の機能を維持していきます。

佐久リサーチパークについては、主に研究開発系企業の誘致を目的に長野県が整備した市内最大の産業団地であることから、引き続き産業拠点としての機能維持を図ります。

今後は企業立地動向を捉え、周辺環境に配慮しつつ、新たな工業用地の確保に柔軟に対応し、地域の雇用創出を図ります。

(エ) インターチェンジ周辺

佐久北インターチェンジ周辺地区は、住宅地などの民間開発の適切な誘導を図ります。

佐久中佐都インターチェンジ周辺地区は、道路沿道などにおいて優良農地の保全を図ります。また、自然的土地利用との調和を図りつつ新たな都市的土地利用を検討します。

佐久南インターチェンジ周辺地区は、道の駅「ヘルシーテラス佐久南」を拠点として、情報発信や交流を推進する場としての土地利用を進めます。

佐久臼田インターチェンジ周辺地区は、既存の自然的土地利用との調和を図りながら、本市の産業振興に資するため、新たな工業団地の整備に向けた取組を進めます。

また、「第二次国土利用計画（佐久市計画）」の位置付けに沿った土地利用を推進するため、佐久中佐都、佐久南、佐久臼田の各インターチェンジ周辺においては、特定用途制限地域の指定に基づき、無秩序な土地利用を抑制します。

イ 丘陵ゾーン

丘陵ゾーンは、田園ゾーン及び山地ゾーンの間中に位置し、丘陵部や河川沿いの豊かな自然環境を基本とするエリアです。この地域については、開発を抑制し、既存集落との共生による自然豊かな土地利用を基本とします。

あわせて、移住関連施策との整合を図り、健康増進や自然・農業との調和を求めるライフスタイルの需要の受け皿と位置付けます。

なお、太陽光発電設備の設置を含む民間開発に対しては、市土の保全や水源のかん養、防災、景観などに与える影響に配慮し、「佐久市開発指導要綱」や「佐久市自然環境保全条例」などに基づき適切な指導を行います。

ウ 山地ゾーン

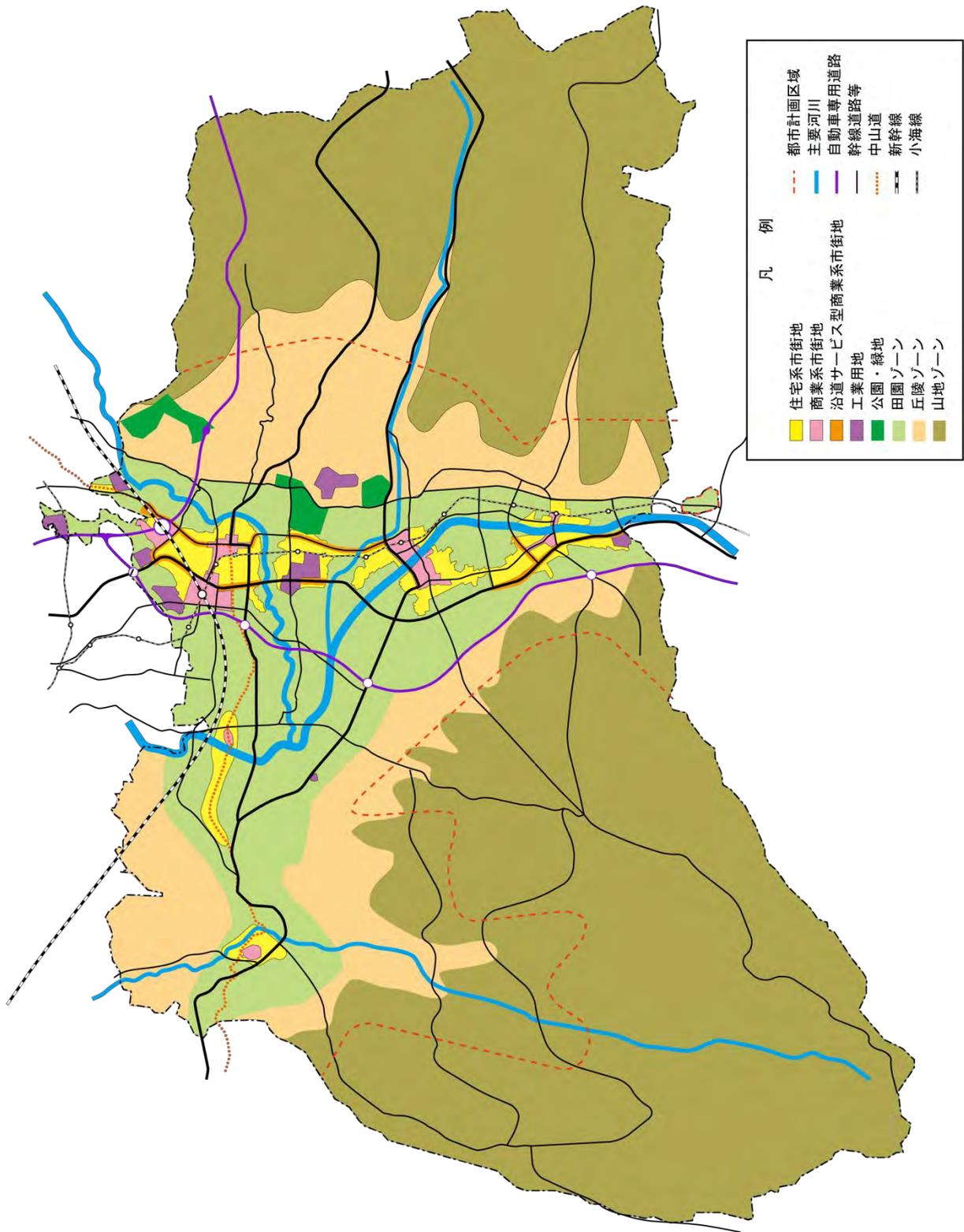
山地ゾーンは、市域の外郭をなす森林などの豊かな自然が広がるエリアです。この地域については自然環境や再生可能な資源などの保全を基本とします。

あわせて、水源のかん養、森林セラピーやトレッキングなどによる健康増進、再生可能な資源供給など、森林の有する多面的機能の維持を図るとともに、自然とのふれあいの場としての土地利用を進めます。

また、地下水を地域共有の貴重な財産である「公水」と位置付け、健全な水循環と水源地の保全を図ります。

なお、太陽光発電設備の設置を含む民間開発に対しては、市土の保全、水源のかん養、防災や景観などに与える影響に配慮し、「佐久市自然環境保全条例」などに基づき適切な指導を行います。

【土地利用方針図】



2 都市交通方針

(1) 基本的な考え方

- ・本市の強みである高速・広域交通体系のさらなる充実及び幹線系道路と身近な道路のそれぞれの役割分担に応じた道路整備を図り、円滑な交通ネットワークを確保します。
- ・自動車・歩行者・自転車それぞれが快適かつ安全に通行できる道路環境の創出に努めます。
- ・公共交通網の整備により、市内の拠点、市街地、集落、その他地域を効果的につなぐ地域間ネットワークの構築を目指します。

ア 幹線系道路交通体系の整備

交通結節都市としての利便性のさらなる向上や、市内交通の定時性を確保できる区域の拡大を目指すため、中部横断自動車道や国道141号などの広域的な交通体系の整備を推進し、市域の円滑なネットワークの構築を図ります。

あわせて、幹線道路網の整備に努め、市民相互の連携を促すため、利便性の向上やネットワークの強化を図ります。

都市計画道路については、平成28年度から30年度にかけて全面的な見直しを実施していますが、引き続き社会経済情勢の変化に対応した見直しを適宜行います。

拠点地区間の移動は、佐久都市連携軸（南北軸）、中山道交流軸（東西軸）を基本とし、この連携軸に沿った幹線交通の整備を図ります。あわせて、集落部から最寄りの拠点までのアクセスを確保します。

また、自動運転やITS⁴といった自動車関連技術の実用化を見据え、こうした技術に対応可能な道路基盤整備を検討します。

イ 身近な道路環境の整備

市民の移動を支える基盤として、既存道路の拡幅やユニバーサルデザインの考え方を取り入れた快適な歩行空間の創出など、道路空間の質的向上を図ります。

また、地域や道路の実状に応じた自転車利用環境の整備をはじめ、放置自転車対策や安全な利用に関する啓発活動など、総合的な自転車施策の展開を図ります。

ウ 公共交通の整備

「佐久市地域公共交通網形成計画」に基づき、都市の軸をつくり地域をつなげるとともに、大勢の人に利用してもらえるような公共交通網を整備することなどにより、公共交通の利便性を高め、地域公共交通網の形成と維持を目指します。

⁴ ITS : Intelligent Transport Systems (=高度道路交通システム) の略で、最先端のエレクトロニクス技術を用いて人と道路と車両とを一体のシステムとして構築することにより、ナビゲーションシステムの高度化、有料道路等の自動料金支払いシステムの確立、安全運転の支援、公共交通機関の利便性向上等を図るもの。

(2) 幹線系道路交通体系の整備方針

ア 都市構造に対応した幹線系道路網の整備

多様な交流を支え、市内及び都市間を効果的にネットワークする幹線系道路網（広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路）の整備を図ります。

(ア) 広域幹線道路（高速自動車国道）

a 中部横断自動車道

静岡市から山梨県を経て本市を南北に縦断し、小諸市までをつなぐ自動車専用道路です。上信越・中央・東名・新東名の各高速自動車国道をつなぎ、「関東大環状連携軸」の一翼として広域交流の軸となる道路です。将来、新清水ジャンクションまでの全区間が開通すると、首都圏・日本海圏・太平洋圏が結ばれることとなります。また、リニア中央新幹線の開業後は、甲府方面へのアクセス道路としての役割も期待されます。

(イ) 主要幹線道路及び幹線道路

a 中央幹線（国道141号）

本市の市街地を南北につなぐ都市連携軸の主軸であり、小諸市から佐久穂町、小海町、山梨県をつなぐ広域的な軸としての役割も担います。

b 東幹線（県道草越豊昇線～県道三分中込線～県道川上佐久線）

本市の東部を南北に縦断する道路です。県道草越豊昇線、三分中込線、川上佐久線を活用し、佐久穂町に至る道路です。

c 北幹線（主要地方道下仁田浅科線～県道上原猿久保線～国道142号）

本市の北部を東西に横断する道路です。主要地方道下仁田浅科線、県道上原猿久保線、国道142号を活用し、岩村田地区、佐久中佐都インターチェンジ、浅科地区、望月地区をつなぎ、立科町に至る道路です。一部は中山道交流軸となる道路でもあります。

d 東西幹線（国道254号～国道142号）

本市の中央部を東西に横断する道路です。内山峠から国道254号、国道142号を活用し、布施地区、春日地区、協和地区をつなぎ、西幹線に接続する道路です。

e 南幹線（主要地方道下仁田臼田線～上小田切臼田停車場線～県道百沢臼田線、大木浅田切線～主要地方道諏訪白樺湖小諸線）

本市の南部を東西に横断する道路です。主要地方道下仁田臼田線から県道上小田切臼田停車場線、佐久臼田インターチェンジを経て、県道百沢臼田線、大木浅田切線を活用し、主要地方道諏訪白樺湖小諸線へ接続する道路です。

f 南北幹線（主要地方道佐久小諸線、蓼科スカイライン）

本市の西部を南北に縦断する道路です。小諸市から主要地方道佐久小諸線、蓼科スカイラインを活用し、茅野市、立科町に至る道路です。

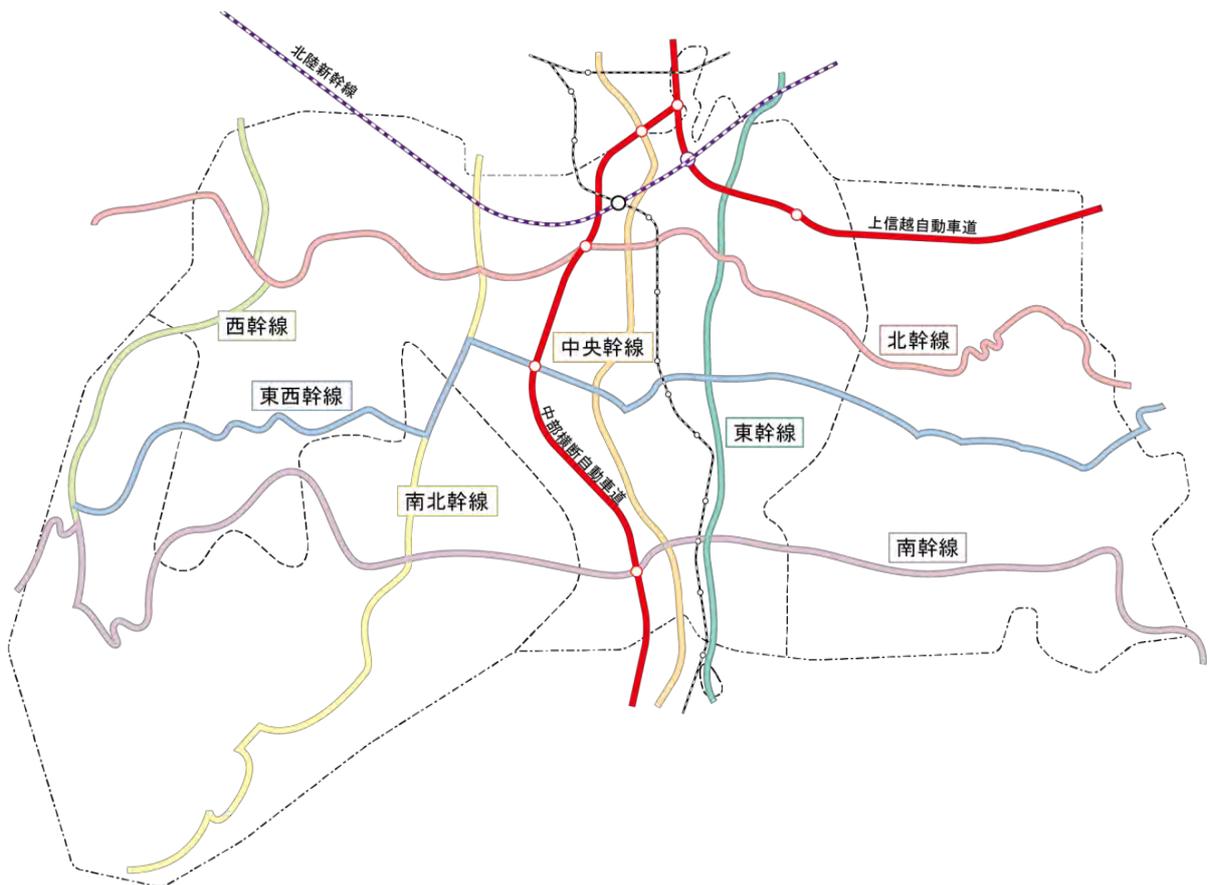
g 西幹線（県道東部望月線、雨境望月線）

望月地域の西端を南北に縦断する道路です。県道東部望月線、雨境望月線を活用し、印内地区、望月地区、協和地区をつなぐ道路です。

h 松本と佐久間の地域高規格道路

信州まつもと空港とのアクセス性を高めることや、多軸型国土の形成を促進するために計画されている中部縦貫自動車道と連携を図るための道路です。関係市町村と連携し、事業化に向けた取組を推進します。

【市域をつなぐ幹線ネットワーク】



イ 道路整備の方針

市内外の交通網の充実を図るため、広域幹線道路（高速自動車国道）、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路の各機能に応じた整備を推進します。

【各道路の定義と本市における位置付け】

道路種別	道路の定義	位置付ける道路
広域幹線道路 (高速自動車国道)	○国土の骨格を形成するような広域的な道路 ○高い走行性を備える自動車専用道路	・上信越自動車道 ・中部横断自動車道
主要幹線道路	○都市間や市内外をつないだりする交通を受け持つ道路 ○都市間や市内外の主要な交通を円滑に処理するとともに、地域の骨格を形成	・国道141号 ・国道142号、254号 ・北幹線
幹線道路	○地域の骨格を形成するとともに、周辺都市や市内の拠点、主要市街地・集落などを連絡する道路	・東幹線 ・東西幹線（国道142号、254号を除く） ・南幹線 ・南北幹線 ・西幹線
補助幹線道路	○市街地内などの交通需要に対応し、交通を円滑に処理する道路 ○地域における主要な生活道路	・主要幹線道路と幹線道路以外の主な都市計画道路など

ウ 都市計画道路の見直し

本市の都市計画道路は、約8割の道路が整備済みとなっています。しかし、なかには昭和30年代から40年代にかけて計画決定され、長期にわたって未整備となっている道路もあります。

このため、市では少子高齢化、人口減少社会の到来、景気低迷、厳しい地方財政状況など、都市計画道路を定めた時期とは社会経済情勢が大きく変化していることを踏まえ、平成28年度から30年度にかけて全面的な見直しを実施しています。

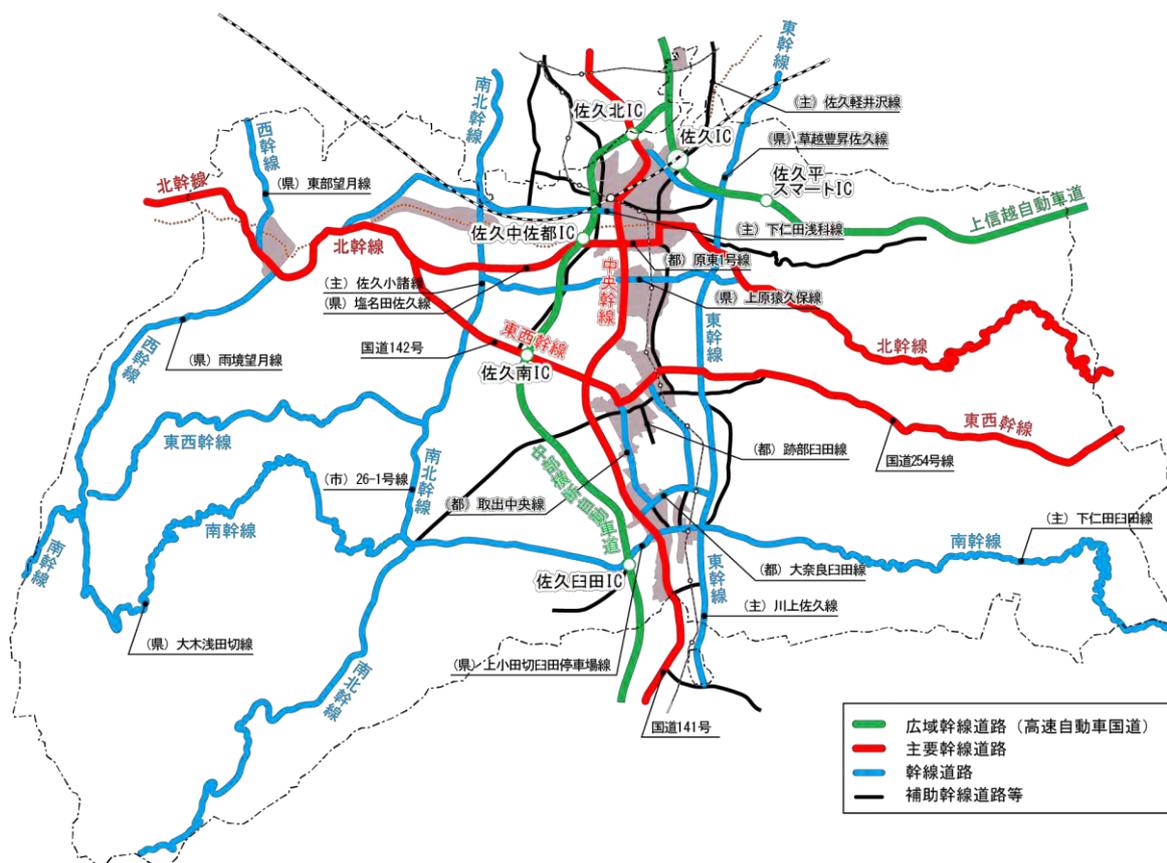
今後も、中部横断自動車道の各インターチェンジなどの主要施設へのアクセスや、開発に伴う交通流動の変化など、社会情勢の変化や国・長野県の方針に基づき、必要な見直しを適宜行います。

工 自動運転技術などの実用化を見据えた取組の促進

自動車の自動運転技術や関連するITS技術の実用化は、運転者の負担を軽減し運転機会を拡大させるとともに、交通事故の件数や交通渋滞の減少などに資する可能性があります。

こうした可能性を踏まえて、これらの技術の活用を支える道路基盤整備を検討することにより、安心・安全な道路環境の実現を目指します。

【幹線系道路網図】



(3) 身近な道路環境の整備方針

ア 身近な道路網の整備

身近な道路は市民の日常的な移動を支える基盤であり、バスや鉄道を含めた交通ネットワークを構築する上で重要な役割を担っています。また、緊急時や災害時の避難経路としても一定のサービス水準を確保する必要があります。

そのため、既存道路の拡幅や改良を計画的に推進し、利用者の安全性や利便性の向上を図ります。あわせて、道路の緑化や道路照明の改善、無電柱化、除雪体制の強化などを検討し、道路空間の質的向上を図ります。

また、道路施設を計画的に維持管理していくために、舗装やサインなどを含めた現状を把握し、危険性や緊急性の高い箇所から歩道設置や拡幅改良などを進めるとともに、道路施設の長寿命化を図ります。

あわせて、アダプトシステムによる道路施設管理の普及を図ります。

イ 歩行空間の整備

快適な歩行空間を確保するため、道路などの整備にあたっては歩車道分離を基本とし、ユニバーサルデザインの導入に努めます。加えて、時間帯やゾーンごとの通行規制など、主に住宅地への通過交通の抑制に資する施策を検討します。

特に、通学路については、「佐久市通学路交通安全プログラム」に基づき、交通安全施設の整備を推進するとともに、地域の交通安全意識の高揚を図り、安全で快適な歩行空間の実現を目指します。



ウ 自転車利用環境の向上

自転車は、身近な移動手段であるとともに、近年では健康増進や環境保全への意識の高まりなどにより、利用ニーズが高まっています。

このことから、「安全で快適な自転車利用環境創出ガイドライン」(国土交通省)などを踏まえ、地域の特徴や道路幅員などの実情に応じた自転車利用環境の整備をはじめ、放置自転車対策、交通安全に関する啓発活動などにより、総合的な自転車施策の展開を図ります。

また、本市を訪れた観光旅行者の移動手段として、二次交通のひとつである自転車の活用が考えられます。特に、小海線沿線地域におけるレンタサイクルなどの活用は、観光地を結ぶ有効な手段になりうることから、周遊コースの設定と合わせ、レンタサイクルの普及に向けた施策を検討します。

(4) 公共交通の整備方針

ア バス交通体系の維持・存続

地域間を繋ぐ民間バス事業者による生活路線バスについて、関係自治体と連携し、維持・存続に努めます。

(ア) 自主運行路線の運行（維持）

民間バス事業者の自主運行路線である佐久上田線、中仙道線を「都市交通軸を担う幹線」として位置付け、自主運行に必要な支援を行います。

なお、同じく民間バス事業者の自主運行路線である合同庁舎線についても、引き続き維持に努めます。

(イ) 市内循環バスの新設

拠点地区の交通ネットワークを充実するため、佐久都市連携軸（南北軸）に沿った市内循環バスを運行します。市内循環バスは、佐久平・岩村田地区と中込中央区地区を結ぶ北部循環路線と、臼田地区から中込・野沢地区を經由し、中込中央区地区を結ぶ南部循環路線を設け、佐久医療センターを両路線の相互乗換ポイントとします。

また、本路線は利便性を高めるため1時間に1本程度を確保するとともに、土・日・祝日を含む毎日運行により、交通不便者の通院・買物利用のほか、一般市民や観光客の利用も図ります。

(ウ) 市内巡回バスの再編（デマンド化）

市内巡回バスは、地域をくまなく回るため、路線長が長く、利便性に欠け、利用者数が年々減少しており、中には乗客のいない状況で運行されている場合も少なくありません。

このような状況から巡回バスエリアに臼田地域、望月地域で運行されているデマンドタクシーの運行方法を取り入れ、エリア内を結ぶデマンドタクシーとして再編します。再編にあたっては、新規に運行する市内循環バス、廃止代替バスとの住み分けに考慮したエリアを設定し、効率的な運行を目指します。また、停留所は、現行の市内巡回バス停留所を基本とします。

(エ) 廃止代替バスの再編（日中デマンド化）

廃止代替バスは、朝夕の通学に利用されている一方、日中の利用が極端に少なく、市内巡回バス同様非効率な運行が続いています。

このため、自治体間を結ぶ佐久御代田線、塩名田・耳取線、久保通線並びに拠点地区間を結ぶ山手線を除く廃止代替バス路線については、朝夕の便は維持しつつ、日中の時間帯をデマンドタクシーに切り替えます。

なお、朝夕の通学便は、運行を維持します。小中学校への遠距離通学については、学校教育に係るスクールバス（小・中学校遠距離通学対策事業）などにより確保しますが、廃止代替バスなどの積極的な活用により、効率化を図ります。

また、交通渋滞の軽減、環境負荷の減少を図るために、各支所におけるパークア

ンドバスライドの実施を検討します。

イ 中部横断自動車道の活用

白田地域、さらには佐久穂町、小海町方面へのバスサービスの充実を図るため、中部横断自動車道や国道141号を活用して、佐久平駅からこれらの地域への基幹系路線の整備も考えられますが、これについては小海線の利便性の向上と十分調整を図る必要があります、今後検討を行います。

ウ 小海線の利便性の向上

地域の足として一定の需要が見込まれるJR小海線の小諸駅～佐久平駅～中込駅～白田駅の区間については、バス交通との連携のもと、北陸新幹線やしなの鉄道との乗り継ぎに配慮した運行を働きかけます。

また、交通渋滞の軽減、環境負荷の減少を図るために、各駅におけるパークアンドライドの実施を検討します。

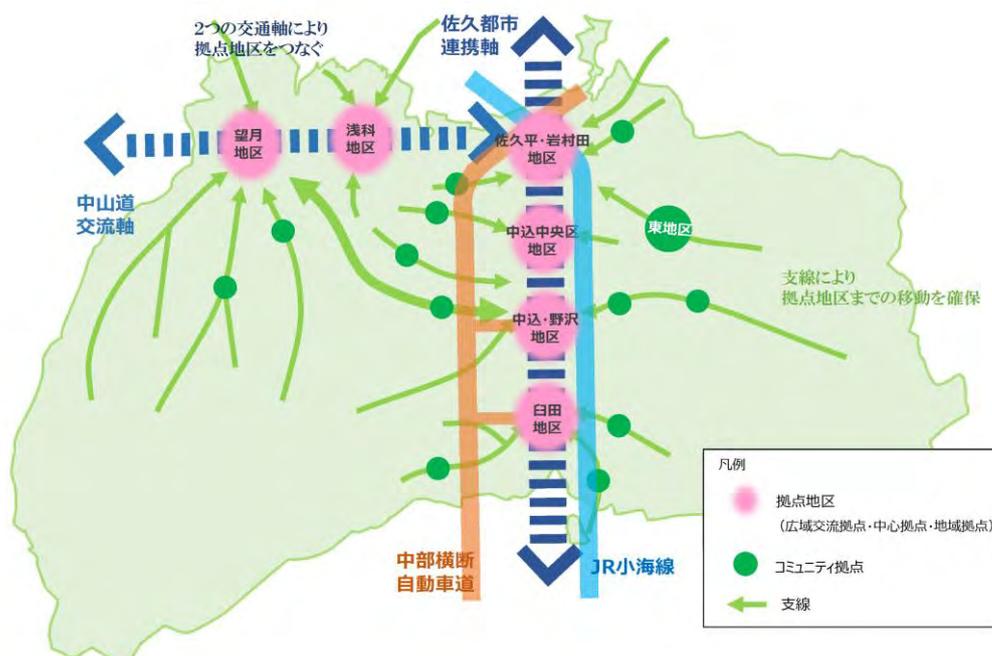
エ 自家用車に依存しない社会を目指して

機能集約・ネットワーク型の都市構造を実現するためには、自家用車に過度に頼ることなく歩いて暮らせるまちづくりを推進する必要があります。

また、今後、自動車の自動運転技術や関連するITS技術の実用化により、道路交通の状況は大きく変化する可能性があります。

このため、日常生活を支える機能の集約はもとより、バスなど公共交通の充実や、快適で安全な歩行空間の創出、自転車利用環境の整備など、将来を見据え、総合的な視点から交通環境の向上に努めます。

【佐久市地域公共交通網のイメージ】



3 緑と環境の方針

(1) 基本的な考え方

- ・「佐久市緑の基本計画」、「第二次佐久市環境基本計画」及び「佐久市下水道ストックマネジメント計画」などに基づき、都市計画マスタープランとして必要な事項について定めます。

ア 身近な緑の維持・確保の方針

「佐久市緑の基本計画」に基づき、公園・緑地をはじめとする身近な緑の維持・確保に努めるとともに、まち全体が緑にあふれる快適な生活空間の創出を図ります。

イ 環境保全の方針

「第二次佐久市環境基本計画」に基づき、晴天率の高さや、豊かな自然環境といった特徴を生かし、環境負荷の軽減や再生可能エネルギーの利活用などを促進することで地球環境にやさしいまちづくりを目指します。

ウ 下水道整備の方針

「佐久市下水道ストックマネジメント計画」などに基づき、施設機能の維持・向上を図るとともに、下水道区域外については、合併処理浄化槽の設置を基本とし、全戸水洗化を目指します。

(2) 身近な緑の維持・確保の方針

ア 緑の将来像

本市には、水と緑に抱かれた豊かな自然環境のもと、先人たちによって培われてきた文化と都市機能が調和して、快適な生活環境が形成されてきています。そこには、公園や広場、庭、社寺の森、耕作地や水路、里山の樹林など、長い間様々な市民が関わって作り、育て、保たれてきた人と自然の共生する環境が息づいています。

現在、少子高齢化に伴って社会構造が変化し、また、交通網の整備により市内の都市構造も変化しています。このような状況のもと、市民が心身ともに健やかに暮らせる快適な生活環境を未来に伝えるには、市民一人ひとりが身近に緑とふれあう機会や場を生み出すとともに、いまある環境をよりよく改め、育てていく工夫が欠かせません。

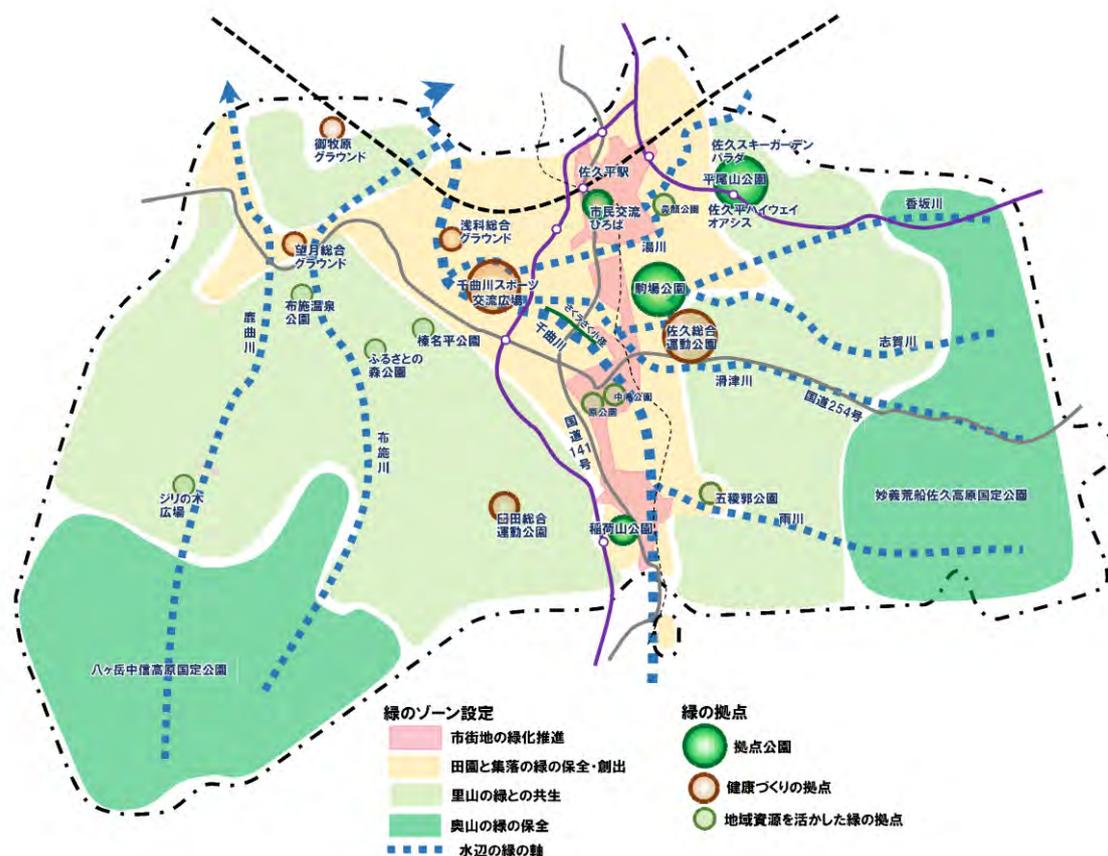
このような取組に重点を置き、地域の特性に合った保全、育成、創出の考え方で、景観形成にも配慮し、多様な緑を未来に受け継ぐことを目指します。

本計画においても、「佐久市緑の基本計画」の目指す方向性を踏まえ、暮らしに身近な緑の維持・確保に重点的に取り組むこととします。

緑の将来像

人と自然が共生する多様な緑を育むまち

【緑の将来像図】



イ 基本方針

「人と自然が共生する多様な緑を育むまち」という緑の将来像を実現していくため、次の基本方針を設定します。

(ア) 市民が身近にふれあい楽しめる緑の空間づくり

市街地や農村の集落などの暮らしに近い空間や、郊外の広々とした環境を活かし、市民にニーズに応じた公園や広場などのオープンスペースの確保、改善、景観や癒しに配慮した緑化空間創出などを進め、身近にふれあい楽しめる緑の空間を拡充します。

(イ) 豊かな緑と水辺をまもり・育てる

市内各所を流れる河畔の緑、社寺の森や農地を含む田園の豊かな緑、その周囲に広がる里山の緑など、まとまりのある緑地環境の大切さや魅力を活用・発信するとともに、時代の変化に合わせた維持・継承につながる取組を進めます。

(ウ) パートナーシップによる健やかな緑づくり

維持や手入れが欠かせない「身近な緑」を健全に保ち、未来に継承するため、市民、市民団体、企業、行政などが様々なスタイルで相互に連携し、可能な取組を着実に進めることのできる仕組みの充実を図ります。

ウ 緑地の確保目標

本市の都市計画区域には農地を除き、都市公園をはじめ、緑地協定、地区計画、河川区域、保安林区域、地域森林計画対象民有林などの担保性のある緑地が確保されています。

しかし、「第二次国土利用計画(佐久市計画)」によれば、自然的土地利用から都市的土地利用への転換が進むと想定されており、その転換に伴う緑地や森林の減少が考えられます。

このようなことから、都市計画区域においては、都市的土地利用との調和を図りつつ、緑地の減少を極力抑えるとともに、保全すべき緑地の指定や公園などの順次整備により、緑地が将来にわたり維持・確保されていくことを目標とします。

(3) 環境保全の方針

ア 望ましい環境像

私たちは、自然と共生した生活を営んできた先人の知恵に学びながら、緑豊かな自然を守り育て、ふるさとの未来に豊かな環境を継承していくため、たゆまぬ努力を重ねていかなければなりません。

そうした努力があつてはじめて、私たち人間はもとより、生態系の全ての生き物が穏やかに暮らすことのできる環境がもたらされ、将来の世代に確かな未来を約束することができます。

また、地球温暖化の防止に向けて、徹底した省エネ行動の推進や再生可能エネルギーの利用促進、ごみ減量など、私たちのライフスタイルやビジネススタイルを低炭素型に転換していかなければなりません。

そのため本計画においても「第二次佐久市環境基本計画」の望ましい環境像を踏まえて、環境保全に取り組むこととします。

望ましい環境像

水と緑きらめく自然を、みんなの力で未来に伝えるまち

イ 基本目標

良好な環境の保全にあたっては、「第二次佐久市環境基本計画」が定める5つの基本目標を踏まえ、自然との共生、環境負荷の軽減、資源の循環などに配慮したまちづくりを推進します。

【第二次佐久市環境基本計画の基本目標】

- 基本目標1 安心・安全社会の実現～良好で快適な生活環境を未来に伝えるまち～
- 基本目標2 自然共生社会の実現～生物多様性の恵みを未来に伝えるまち～
- 基本目標3 低炭素社会の実現～省エネのライフスタイルを未来に伝えるまち～
- 基本目標4 循環型社会の実現～ごみを出さないライフスタイルを未来に伝えるまち～
- 基本目標5 環境保全活動の拡大～協働による環境活動の楽しさを未来に伝えるまち～

(ア) 環境共生型まちづくりの実現

集約型都市構造への転換を目指し、各地域の特徴を生かしたまちづくりを進めるとともに、無秩序な市街化を抑制することにより、都市と自然が共存する環境共生型のまちづくりの実現を図ります。

市街地においては、既存の緑地の保全に努めるとともに、緑のパートナーシップ事業などを活用した、市民の手による公園や沿道などへの植栽を引き続き行い、緑の創出に努めます。

開発行為などによる、土地利用転換や新たな施設整備を行う際には、都市の保水

機能の向上、緑の創出などにより環境共生型のまちづくりを図ります。

また、山林、樹林地や水辺などにおいては、土地の改変を最小限にとどめるとともに、動植物の生息・生育環境の維持と質的向上に向けた取組を展開します。

あわせて、千曲川の上流地域でもあることから、水質の保全や河川環境の整備に努めるとともに、河川敷の緑地などについては、潤い豊かな水辺空間を創出するため、市民協働による草刈りやゴミ拾い、花の植栽など、河川の環境美化活動を推進します。

(イ)低炭素まちづくりの実現

低炭素社会を実現するためには、集約型都市構造への転換にあわせて、公共交通や再生可能エネルギーの利用促進、道路灯のLED化など、環境負荷の少ない社会経済活動の実現に向けた取組を促進します。

太陽光などの再生可能エネルギーについては、発電した電気を自家消費することで地産地消を促進してきました。大規模な発電設備については、発電設備の立地による周辺環境や景観への影響に十分配慮するとともに、周辺住民との相互理解のもと、適切な開発が行われるよう、民間事業者への指導を行います。また、省エネルギーに配慮した建築物への転換促進など、まちの低炭素化を進めます。

また、環境の保全や周辺環境との調和を図るため、断熱性・気密性といった環境基本性能の確保や、再生可能エネルギーの活用などに重点を置いた環境共生型の住宅整備を促進します。

(ウ)循環型まちづくりの実現

節水や環境負荷の軽減などの観点から、雨水の循環利用について公共施設でのモデル的な導入を検討します。

廃棄物の減量化・有効利用の推進にあたっては、ごみが排出される前に減量化することを優先する発生抑制（リデュース）と再使用（リユース）に重点をおいた3R⁵の取組を推進します。

あわせて、カラマツ材など地元産材の地産地消を図るため、公共施設・住宅などへの積極的な活用を促進します。

⁵ 3R（スリーアール）：リデュース（Reduce…物を大切に使い、ごみを減らすこと）、リユース（Reuse…使える物は、繰り返し使うこと）、リサイクル（Recycle…ごみを資源として再び利用すること）の3つのR（アール）の総称。

(4) 下水道整備の方針

下水道事業は、建設の時代から維持管理の時代に移りつつあります。今後は「佐久市下水道ストックマネジメント計画」などに基づき、下水道施設の適切な維持管理に努めるとともに、「佐久市下水道事業経営戦略」の見直しなどを行いながら、引き続き施設の長寿命化を図ります。

公共下水道区域内においては、計画的な事業進捗を図るとともに、佐久平駅南地区の市街地整備など、将来の土地利用にあわせた公共下水道の全体計画の見直しを適宜行います。

公共下水道などの区域外においては、農業集落排水などの整備が完了していることから、施設の維持管理に努めるとともに、経費節減のために施設の統廃合を推進します。

また、農業集落排水などの整備区域外のエリアについては、合併処理浄化槽などにより水洗化を推進します。

今後とも全戸水洗化に向け、地域の実情に応じた汚水処理を計画的に推進し、河川の水質保全と快適な住環境の創出に努めます。

4 都市景観の育成方針

(1) 基本的な考え方

・「佐久市景観条例」「佐久市景観計画」「長野県屋外広告物条例」などに基づき、都市計画マスタープランとして必要な事項について定めます。

ア 基本目標

広がりのある優れた田園風景や、周辺の山並みへの眺望、また、千曲川やこれに注ぐ支流の流れは、「佐久らしさ」を感じさせる風土性豊かな景観として、世代を超えて人々の共通の心の糧となるものです。

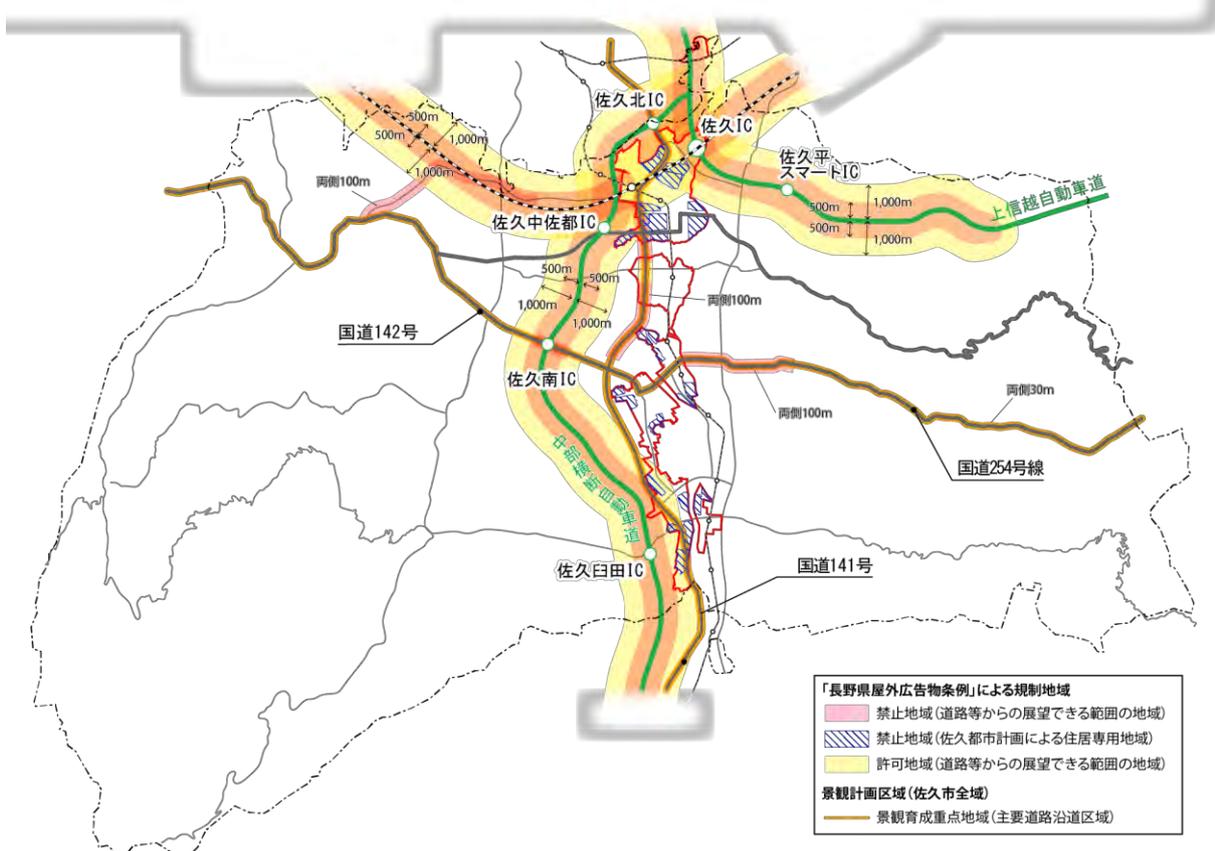
このような「原風景」を保全しつつ、「新風景」として道路や市街地整備・景観育成基準を設けることで、「原風景」と調和した「新風景」を生み出し、市民の土地への愛着を醸成します。

そのため、本計画においても「佐久市景観計画」の基本目標を踏まえて、都市景観の育成に取り組むこととします。

景観育成の基本目標

生活に「原風景」と「新風景」が映える街

【「佐久市景観計画」及び「長野県屋外広告物条例」による指定地域】



イ 市街地における都市景観の育成

市街地においては、地区計画の策定や住民協定の締結などを促進し、良好なまちなみの形成を図るとともに、中山道や佐久甲州街道の沿道などの歴史的景観の保全・育成に努め、市民が愛着を持ち、快適に過ごせる、美しい都市景観や生活空間の創造を図ります。

ウ 市街地外における都市景観の育成

市街地外においては、佐久平の田園地帯、浅間山や蓼科山の山並み、千曲川をはじめとする豊かな水系など、佐久の原風景の保全に努めるとともに、幹線道路沿道や田園ゾーン、山地ゾーンなど地域の特徴に応じた景観の育成に取り組みます。

エ その他の都市景観の育成

優れた景観の育成を図るため、市民・民間事業者・行政が一体となった景観育成活動を促進します。

(2) 市街地における都市景観の育成方針

ア 住宅系市街地

中心拠点（岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）などの用途地域内における住宅系市街地については、歴史や風土に根ざしたまちなみの雰囲気を守るとともに、周辺景観との一体性に配慮しながら調和のとれたまちなみの保全・育成を図ります。

あわせて、憩いの場の創出、道路整備や歩行者空間の改善などを通じて、ゆとりのある快適な生活空間の創出を図ります。

また、土地区画整理事業によって面的な開発が行われた住宅地や、街路整備により生まれた新たな沿道の住宅地においては、地区計画の策定や景観育成住民協定、建築協定、緑地協定の締結などを促進し、地区全体が個性と魅力あふれるエリアとなるように努めます。



佐久平の家 第7回佐久地域景観賞受賞



フォレストヒルズHIRAI
景観育成住民協定地域

地域拠点（浅科支所周辺地区、望月支所周辺地区）の中山道沿道においては、歴史や趣を感じさせる建築物の保全、歴史的景観の育成を促進するとともに、無電柱化などを検討し、交流軸として歩いて楽しいまちなみの形成を図ります。



望月のまちなみ



塩名田宿

イ 商業系市街地

広域交流拠点（佐久平駅周辺地区）については、佐久広域圏の玄関口として、現行の地区計画による建築物などの規制・誘導を推進し、良好なまちなみ形成を図ります。

あわせて、屋外広告物については、「長野県屋外広告物条例」に基づき、佐久平駅前広場接続区域及び北陸新幹線沿線、中部横断自動車道沿道に規制地域が設けられていることから、引き続き規制・誘導を行います。

また、佐久平駅南地区についても新たに地区計画を策定したことから、地区計画の適切な運用により良好な景観の育成を図るとともに、無電柱化を検討します。

中心拠点のうち、佐久インターチェンジ周辺地区については、工業・流通業務施設や大型商業施設の立地が多く、「長野県屋外広告物条例」に基づく高速自動車国道関越自動車道上越線（上信越自動車道）沿道の規制地域に含まれることから、高速道路から視認できる屋外広告物について、引き続き規制・誘導を行います。

その他の中心拠点（岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）については、地域としてまとまりある空間の創出と景観の育成を促進します。

ウ 沿道サービス型商業系市街地

道路の種類や機能に応じ、植樹などにより快適でゆとりのある沿道の景観を育成するとともに、沿道の広告物・建築物などについては、周辺景観との調和を促し、道路からの眺望を確保します。

国道141号、142号、254号の主要道路の沿道区域については、「佐久市景観計画」において景観育成重点地域に指定していることから、景観育成基準に基づき重点的な景観の育成に努めます。

また、用途地域内における国道141号沿道の一定区間については、「長野県屋外広告物条例」に基づく規制地域となっていることから、引き続き屋外広告物の規制・誘導を行います。

工 工業用地

工場敷地の外周部を基本とした緑化の推進や修景スペースの確保、建築物デザインの周辺景観との調和などを図ることとし、今後、新たに工業立地を目的とした開発行為が行われる箇所については、適切な指導のもと、景観上の配慮を促します。

(3) 市街地外における都市景観の育成方針

ア 田園ゾーン

(ア) 田園地帯

浅間山など周囲の山並みや河川の眺望などの原風景を保全していくため、周辺景観との一体性に配慮しながら調和のとれた景観の育成を促進します。

また、既存集落においては、地域固有の景観が育まれてきたことから、景観の構成要素となっている伝統的な民家のたたずまいや、緑、水辺などの保全に努め、それらの雰囲気を受け継いだ、田園景観の保全・育成を図ります。



千曲川と浅間山



長野牧場の並木道

(イ) 幹線道路沿道

浅間山など周囲の山並みに対する眺望の確保や、田園・里山など佐久の原風景の保全、屋外広告物の規模の規制を図るとともに、無電柱化などを検討します。

上信越自動車道や中部横断自動車道のほか、国道141号、142号、254号及び県道下仁田浅科線沿道の一部区間については、「長野県屋外広告物条例」に基づく規制地域となっていることから、引き続き屋外広告物の規制・誘導を行います。



沿道の電柱や電線が大きく浅間山の眺望を損なっている(左)。電柱を幹線道路から離して、裏宅地・農地側の区画道路・農道等に配置するだけでもイメージは変わる。

(ウ)工業用地

用途地域内における工業用地と同様に、工場敷地の外周部を基本とした緑化の推進や修景スペースの確保、建築物デザインの周辺環境との調和などを図ることとし、今後、新たに工業立地を目的とした開発行為が行われる箇所については、適切な指導のもと、景観上の配慮を促します。

(エ)インターチェンジ周辺

中部横断自動車道の各インターチェンジ周辺については、インターチェンジごとに様々な土地利用が想定されるため、それぞれの周辺環境との調和などを図ることとし、今後、新たに都市的土地利用が行われる箇所については、適切な指導のもと、景観上の配慮を促します。

イ 丘陵ゾーン・山地ゾーン

丘陵ゾーン及び山地ゾーンについては、緑や清流などの自然景観の保全・育成に努めます。また、市内各所からの眺望に配慮し、美しいスカイラインの保全を図ります。

既存集落や温泉地、リゾート開発地などにおいても、自然景観との調和を図ることとし、今後、新たに開発行為が行われる箇所については、適切な指導のもと、景観上の配慮を促します。

(4) その他の都市景観の育成方針

ア 公共公益施設の景観への配慮

公共公益施設については、良好な地域景観を生み出すために先導的な役割を果たす要素と位置付け、周辺環境との調和に配慮した形態、色彩、意匠などを積極的に取り入れることとします。



観音峯活性化センター



浅科図書館

イ 優れた景観育成のための活動

優れた景観育成を図るため、アダプトシステムを活用した行政区や民間事業者による公園・緑地の維持管理を促進します。こうした市民の手による景観維持への活動に対しては、今後も積極的な支援を行っていきます。

また、本市では、建築基準法に基づく建築協定や、「長野県景観条例」に基づく景観育成住民協定などの住民協定の締結がなされてきました。

今後も地域の景観づくりについて、住民が主体となり、地域特性を生かした住民協定の締結を促します。

ウ その他施設の立地に際しての景観への配慮

太陽光をはじめとする再生可能エネルギーの発電設備や、産業廃棄物処理施設などの施設整備を目的とした開発行為が行われる箇所については、周辺環境や景観への影響に十分配慮するとともに、周辺住民との相互理解のもと、適切な開発が行われるよう、民間事業者への指導を行います。

5 持続可能で快適な住環境整備の方針

(1) 基本的な考え方

- ・機能集約・ネットワーク型の都市構造への転換や、生活基盤施設の整備水準の向上などにより市民の生活利便性を確保するとともに、持続可能な住環境の実現を図ります。
- ・公共サービスの適正化や公共施設の長寿命化、地域の居場所づくり（プレイスメイキング）などの様々な取組を展開し、総合的な視点から「暮らしやすい」「暮らし続けたい」まちづくりを推進します。

ア 快適な住環境整備

市街地の住宅地については、基本的な生活基盤施設の整備水準の向上を図り、ゆとりと快適性の共存する暮らしやすい住環境整備に努めます。

市街地外の既存集落については、佐久の風土を背景とした集落環境の継承に努めるとともに、生活基盤施設の整備水準の確保を図ります。

また、良好な住環境を維持するため、騒音・振動などの都市生活型公害の未然防止に努めます。

今後、住宅や住環境整備の指針となる「佐久市住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策の方向性を詳細に検討し、住環境の改善や定住人口の増加に資する住環境整備などを促進します。

イ 持続可能な住環境の整備

快適で暮らしやすい住環境を維持するため、公共施設の複合化や多機能化などによる公共サービスの最適化や、公共施設の長寿命化などに努めます。

また、空き家、低・未利用地などの既存ストックの活用や、市民にとっての憩いの場・交流の場となる地域の居場所づくり（プレイスメイキング）を推進するなど、民間との連携を視野に入れた取組を展開します。

(2) 快適な住環境整備の方針

ア 市街地における住環境整備の方針

住宅系市街地においては、基本的な道路、公園、下水道などの生活基盤施設の整備水準の向上を図るとともに、用途地域内であっても自然的緑地や農地との共存を図り、快適でゆとりある住宅地の形成に努めます。

また、少子高齢化、人口減少が進行する中であっても、便利で快適な暮らしを維持していくため、住宅地の無秩序な拡散を抑制するとともに、「佐久市立地適正化計画」に基づき、緩やかな居住の誘導を図ります。

(ア) 面的整備地区

土地区画整理事業や開発行為などにより計画的に住宅地整備がなされた地区については、生活基盤施設の整備水準の向上を図るとともに、地区計画の策定や景観育成住民協定、建築協定、緑地協定の締結などを促進し、住環境の質の向上を図ります。



取出町東田地区緑ゆたかな街づくり協定地域

(イ) 一般住宅地区

面的整備地区以外の一般住宅地区においては、道路、公園、下水道などの生活基盤施設の整備水準の向上を図るとともに、敷地内緑化による緑豊かな環境の形成を図るなど、快適でゆとりある住宅地の形成を目指します。

また、建築物の密集する地区においては、住民や地権者の協力により、建築物の協調建て替え・共同建て替えなどの手法も視野に入れ、防災性の高い住環境の創出を検討します。

さらに、都市計画道路などの整備に合わせて、沿道整備街路事業などによる一体的な住宅市街地の整備についても検討します。

なお、中山道沿道など、歴史や趣を感じさせる建築物が残されている住宅系市街地においては、歴史的景観の保全・育成や歴史・文化資源を生かしたまちなみ整備を図ります。



野沢本町沿道整備街路事業

イ 市街地外における住環境整備の方針

市街地外においては、既存の集落環境を維持するとともに、道路、公園、下水道などの生活基盤施設の整備水準の確保に努めます。

また、小学校の通学区など複数の集落が集まり形成される地区においては、その地区内の主要集落を中心に現在の拠点性を維持するとともに、「小さな拠点」の形成などの取組により、暮らしやすさと地域コミュニティが失われないよう努めます。

(ア) 一般住宅地区

市街地外の既存集落においては、佐久の風土を背景に、白壁の住宅などが点在するゆとりある集落環境が形成されてきました。

今後は、こうした佐久の風土に溶け込む集落環境の継承に努めるとともに、良好な住環境の確保を図ります。

(イ) 多自然居住用住宅地

丘陵ゾーンなどにおいては、健康増進や自然との調和を求めるライフスタイルの需要の受け皿となることが想定されますが、受け皿となるためには、自然環境との調和が不可欠です。このため、今後新たに住宅の整備を目的とした開発行為などが行われる箇所については、樹木などの緑の保全、最小限の造成、周辺への影響に配慮したアクセス道路の整備などを促します。

ウ 都市生活型公害への対応

住宅地においては、工場などにおける事業活動や建設工事、自動車交通、新幹線などの騒音・振動の影響による住環境の悪化を未然に防ぐ必要があることから、「佐久市公害防止条例」などの関係法令に則した適切な対応を図るとともに、工業系用途地域への誘導により、住工混在を解消し、良好な住環境の維持に努めます。

また、交通施設の沿道・沿線地域においては、「交通騒音問題の未然防止のための沿道・沿線対策に関するガイドライン」（環境省）を踏まえ、幹線道路沿道への緩衝帯の配置や、高い防音性能を有した住宅の整備などを検討します。

(3) 持続可能な住環境整備の方針

ア 公的な既存ストックの活用

市民が日常的に利用する公共施設や、道路、公園、下水道などの生活基盤施設については、少子高齢化、人口減少が進行する中であっても、サービス水準を維持し、市民の生活利便性を確保するため、既存ストックの活用による公共施設の最適化、長寿命化の推進が求められます。

公共施設については、「佐久市公共施設等総合管理計画」に基づき、複合化・多機能化などについて、官民連携による手法も含めて取り組むとともに、施設の有効活用や廃止後の跡地利用を検討し、施設保有量の最適化や適正配置を推進します。

道路、公園、下水道などの生活基盤施設については、施設の老朽化が進んでいることから、各種長寿命化計画に基づき、効率的かつ効果的な整備を推進します。

また、公営住宅の適切な維持管理を行うため、「佐久市公営住宅長寿命化計画」に基づく長寿命化を推進します。

イ 民間活力を生かした既存ストックの活用

市民生活の基盤となる市街地においては、住宅地の拡散や、空き家や空き地が不規則に数多く発生し、都市の密度が低下する「スポンジ化」が進展しています。このため、にぎわいのある市街地環境を創出するためには、市街地内に点在する空き家や空き店舗、低・未利用地などの有効活用を図る必要があります。

こうした既存ストックについては、民間との連携により、起業の場、地域活動の拠点、地域の情報交換の場などとしての活用を促進します。

また、商店街や街区といったまち全体の再生を図るエリアリノベーションや、住民自らがまちづくりに取り組むエリアマネジメントといった、市民・企業・NPOなどによる民間主体の取組に対する支援に努めます。

ウ 居心地が良く活気ある地域づくり

良好な住環境の維持・向上のためには、市街地のにぎわいや活気を生み出すことに加えて、市民や来訪者にとって居心地の良い公共空間を創出する地域の居場所づくり（プレイスメイキング）に取り組む必要があります。

こうした地域の居場所は、緊急時の避難場所として機能するほか、常に人が集まる場ができることで公共空間における「人の目」が増え、自然監視性の確保による地域の防犯性の向上も期待されます。

本市においては、既存のオープンスペースや公共空間を活用した地域の居場所づくり（プレイスメイキング）を検討するとともに、公共施設の整備にあたっては、市民や来訪者の地域の居場所として利用可能な空間の確保に配慮します。

工 空き家対策

空き家については、「佐久市無居住家屋等対策計画」に基づき、適切な管理及び活用・流通の促進を図ります。

(ア) 空家等の適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空家等⁶を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせるなど、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

そのため、所有者が自発的・持続的に適切な管理を行う事ができるよう、所有者及び管理者への空家等の状況の周知、管理受託者の紹介や技術的な助言などの支援を実施します。

(イ) 空家等の活用・流通促進

空家等の活用・流通を促進することにより、空家等の適切な管理が促進されるとともに、市内への移住促進を図ることができます。市では、空き家情報サービス「佐久市空き家バンク」を活用し、空家等の活用・流通を促進します。

(ウ) 「特定空家等⁷」化の予防

今後、所有者などの認識不足や高齢化又は相続に伴い、特定空家等の増加が懸念されることから、特定空家等となることを予防する方策を実施します。

(エ) 情報基盤の整備

空家等対策のための情報基盤として、「空き家データベース」を整備し、当該データから得られる市内における空家等の分布状況や傾向を把握し、空家等対策の基礎資料とします。

⁶ 空家等：建築物またはこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。

⁷ 特定空家等：空家等のうち、以下の状態にあるものをいう。①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態②著しく衛生上有害となるおそれのある状態③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

6 安心・安全まちづくりの方針

(1) 基本的な考え方

- ・激甚化する自然災害に備えるとともに、都市の防犯性の向上や移動の円滑化を促進し、暮らす場所や暮らし方にかかわらず、誰もが安心して暮らし続けることができる安心・安全なまちづくりを推進します。

ア 防災まちづくりの推進

本市は市街地の周囲を農地と山々が囲み、風水害の被害が少ない土地柄であるとともに、活断層が確認されていないなど、比較的安全性の高い地域であると言われています。

しかし、異常気象による局地的な集中豪雨や大規模地震などの災害は何時起こることも知れません。そのため、災害が発生した場合に被害を最小限に抑えるための減災対策の強化に努めます。

イ 防犯まちづくりの推進

世の中には多種多様な犯罪があり、そのすべての犯罪を予防することは困難ですが、衝動的な犯罪（機会犯罪）に対しては、施設の構造、配置などの改善や地域の防犯意識の向上により、犯罪を抑止することができます。

そのため、建築物や道路、公園などの設計を工夫することで防犯性を高めるとともに、地域住民の防犯活動などのソフト面の対策と相まって、総合的な防犯まちづくりを進めます。

ウ ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

ユニバーサルデザインとは、障害の有無、年齢、性別、人種などにかかわらず多様な人々が利用しやすいよう利用者本位、人間本位の考え方から都市や生活環境をデザインすることです。

本市においても、ユニバーサルデザインの理念を生かした誰もが移動しやすく、利用しやすく、わかりやすい都市の形成を目指します。

(2) 防災まちづくりの方針

ア 防災拠点・防災ネットワークの整備

地震や集中豪雨などの災害から市民を守るためには、建築物の耐震化や河川などの改修とともに、防災拠点の整備と防災ネットワークづくりが重要です。

防災拠点には、避難地・避難所、備蓄倉庫、救援物資の集積所、本部施設、応急普及活動の拠点など様々なものがあります。

こうした防災拠点については、「佐久市地域防災計画」に基づく避難場所や公園、応急対策の拠点となる公共施設などを中心に、建築物の耐震化・不燃化などを進め、機能の向上を図ります。

また、各地域と防災拠点をつなぐ防災ネットワークについては、「長野県地域防災計画」の緊急交通路などに位置付けられる主要幹線道路を基本に整備し、避難路や延焼防止帯としての機能向上を図ります。あわせて、電柱の倒壊による二次被害を防ぐため、無電柱化などを検討します。

イ 防災空間の整備

防災拠点や防災ネットワークの整備とともに、各地域レベルでの防災機能の向上が必要です。

そのため、身近な生活道路の整備はもとより、災害時における避難地や延焼防止帯となる身近な公共施設、公園・緑地、広場の整備による防災機能の向上に努めます。

また、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域・準防火地域にあっては、社会経済情勢の変化を反映した適切な指定と見直しを検討するとともに、建築物の耐震化・不燃化や密集市街地の改善、公共空地などの確保に努め、延焼遮断効果の向上を図るなど、災害に強いまちづくりを推進します。

なお、道路、公園・緑地などが不足している市街地においては、土地区画整理事業などの面的整備による生活道路の拡幅、公共空地の確保なども検討します。

ウ 治水対策

長野県との連携のもと、「河川整備計画」に基づいた河川整備を促進し、都市化による雨水流出量の増大に対処します。

また、必要に応じて「雨水排水施設計画」を定め、市街地の雨水排水施設の整備を進めることで、都市型災害の一つである急激な増水による浸水災害に対応します。

同時に、流域での保水・遊水機能の向上を図るため、透水性舗装などの浸透施設や貯留施設の整備を促進します。

さらに、重要水防区域など危険箇所の住民への周知に努めます。

工 土砂災害の防止

長野県との連携のもと、がけ崩れ及び土石流対策として、土砂災害警戒区域や山地災害危険地区などの危険箇所の住民への周知に努め、土砂災害防止対策を推進します。

(3) 防犯まちづくりの方針

ア 防犯まちづくりに向けて

建築物や道路、公園などの設計を工夫し、防犯に配慮した構造、設備にすることで、機能性や快適性を損なうことなく、防犯性を高められることは、古くから知られています。

防犯まちづくりとは、犯罪の起きる環境に着目し、犯罪の誘発要因を除去することで犯罪抑止を図り、より安全で快適な環境づくりを目指すものです。

イ 防犯まちづくりの方針

(ア) 防犯灯の設置

夜間における犯罪の防止のため、防犯灯などの設置により、夜間でも明るい屋外環境を確保します。

(イ) 身近な生活道路の防犯対策

狭あい道路は、見通しが効かず、人の目が確保されないため、犯罪を誘発する恐れがあります。そのため、狭あい道路の拡幅改良を推進します。

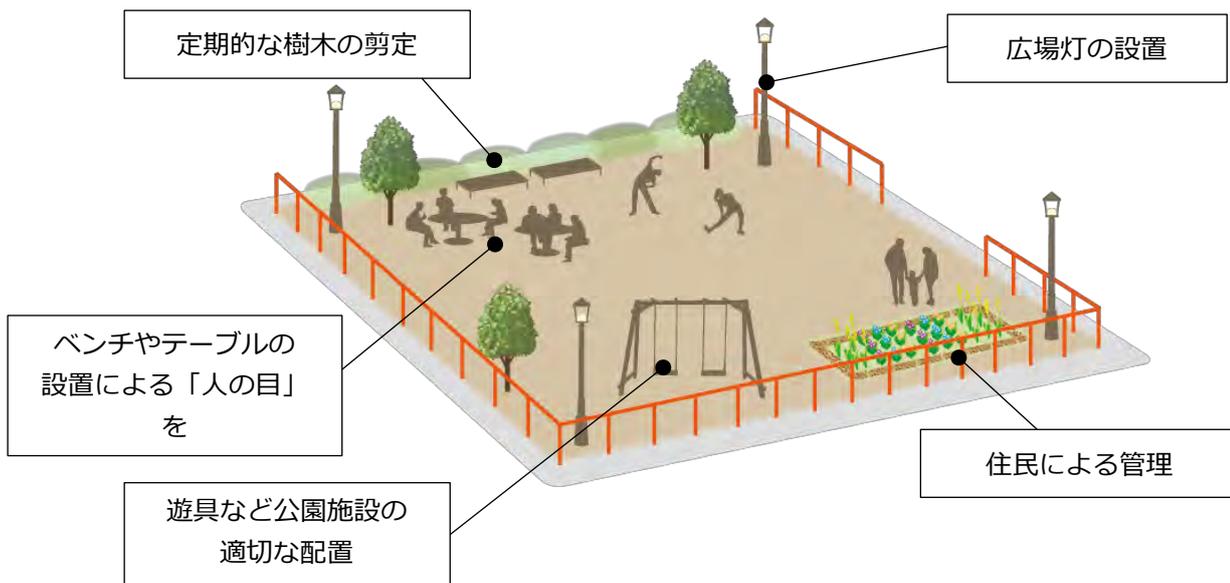
また、道路灯の適切な設置により、照明の十分な確保に努めるとともに、道路灯のLED化を推進し、効率的な維持管理を図ります。

(ウ) 公園・広場などの防犯対策

遊具などの公園施設を見通しのよい位置に配置したり、定期的な樹木の剪定などを行うことで、死角の解消や見通しの確保に努めるとともに、広場灯を設置するなど照明の十分な確保に努めます。

また、防犯対策には地域の関わり合いも重要であることから、地域密着型の公園管理の方策についても検討します。

【公園の防犯対策の例】



(エ) 空き家の適切な管理

適切な管理が行われないまま放置されている空き家は、防災、衛生、景観などの地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼすばかりでなく、不審者の不法侵入や放火などを誘発する可能性があり、地域の治安にも悪影響を及ぼします。

そのため、今後こうした管理不全な空き家が増加しないよう、所有者などに対して建築物の適切な管理を促します。

(4) ユニバーサルデザインのまちづくりの方針

ア ユニバーサルデザインのまちづくりに向けて

近年、「ノーマライゼーション」や「バリアフリー」といった考え方が浸透し、障がい者が障がいのない人とともに活動できる社会の形成が求められています。

また、平成17年に、国土交通省の「ユニバーサルデザイン政策大綱」が公表され、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、身体的状況、年齢、国籍などを問わず、可能な限り全ての人が、人格と個性を尊重され、自由に社会に参画し、いきいきと安全で豊かに暮らせるよう、生活環境や連続した移動環境をハード・ソフトの両面から継続して整備・改善していくというまちづくりの理念が示されました。

平成18年には、交通バリアフリー法とハートビル法を統合・拡充した「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」が施行され、これに基づく、「移動等円滑化の促進に関する基本方針」が平成23年3月に一部改正となり、移動等円滑化の目標年次が平成32年度と定められました。

なお、長野県においては、「長野県福祉のまちづくり条例」に基づき、バリアフリー、さらにはユニバーサルデザインを推進しやすい環境づくりが進んでいます。

今後、本格的な高齢社会を迎えるにあたり、ユニバーサルデザインのまちづくりに向けた着実な取組が必要です。

イ ユニバーサルデザインによるネットワークの確立

市民が安全で快適に移動できる都市空間を形成する上で重要なことは、高齢者や障がい者を含む全ての利用者に配慮されたユニバーサルデザインの空間を整備し、これをネットワークすることです。

ネットワークの構築には、歩行空間の連続性、バスや車との乗り継ぎの容易さ、対象施設へのアクセスの容易さなどが必要です。

そのため、アクセスの中心となる鉄道駅や、バスターミナル、公共施設、病院、商業施設など主要な生活利便施設への経路について、必要性や重要性が高いものから面的・一体的な整備を図り、ユニバーサルデザインによるネットワークの確立を目指します。

ウ 建築物などにおけるユニバーサルデザインの空間づくりの推進

公共公益性の高い施設においては、施設内の移動のしやすさ、トイレなどの利用のしやすさといった、ユニバーサルデザインの考え方に基づく施設のバリアフリー化に配慮する必要があります。

「長野県福祉のまちづくり条例」では、一定の施設の出入り口、通路、エレベーターや、車いす用駐車場、点字ブロックの設置について整備基準を設けており、施設を新たに整備する際には、その基準への適合に留意します。

また、サインや多言語表記によるわかりやすい案内版や、多目的トイレ、授乳室の整備など、幅広い利用者のニーズに対応可能な設備の導入を検討します。

エ ソフト対策や心のバリアフリー化の推進

全ての人が快適に暮らせるまちの実現を目指すため、施設を円滑に利用するための人的支援や情報提供などソフト面での取組を推進します。

また、バリアフリー法においては、バリアフリー化の促進に関する国民の理解・協力を求める「心のバリアフリー」が国・地方公共団体や国民の責務とされています。このため、市民のユニバーサルデザインやバリアフリーへの理解・協力が進むよう、施設の利用マナーなどの周知・啓発に努めます。

7 地域資源活用の方針

(1) 基本的な考え方

- ・市民が愛着と誇りを持って暮らし続けることができる地域社会を実現するため、地域の個性や特徴を生かしたまちづくりを推進します。
- ・本市の強みである充実した地域医療や、豊かな自然環境、歴史・文化など既存の地域資源のさらなる活用を図ります。

(2) 地域資源を生かしたまちづくりの方針

ア 健康長寿のまちづくりの推進

本市は、男女ともに平均寿命が長く、健康長寿のまちとして知られています。健康長寿の要因については、気候や食生活などさまざまな要因が挙げられますが、本市においては、昭和30年代より、「行政」と、佐久総合病院、浅間総合病院に代表される「医療機関」、保健指導員に代表される「市民」の三者が協働して実施してきた活発な保健予防活動も、大きな要因の1つであると考えられます。



本市では、今後も健康長寿都市であり続けるために、将来都市像である「快適健康都市佐久」の理念を踏まえて、健康長寿の一層の増進のための施策を推進します。

集約型都市構造への転換により、自家用車に過度に依存することなく歩いて暮らせるまちを目指すとともに、歩道や緑道の整備などによる快適な歩行空間づくりや、憩いの場・交流の場となる公園の整備、自転車走行環境の整備などを図り、まちづくりの面から市民の心身両面での健康を促します。

また、地域の二次・三次医療圏を担う医療機関を、全国有数の健康長寿のまちであることを際立たせる取組を推進するための地域資源と捉え、継続的に医療サービスが提供されるよう支援を行います。

さらに、「佐久市生涯活躍のまち構想」に基づき、本市の特性を生かし、地域の病院を中心とした「医療連携・健康づくり推進型」の生涯活躍のまち（日本版CCRC）事業を推進します。

白田地域においては、これまで地域で培われてきた医療・健康・福祉をさらに充実させるため、佐久総合病院本院や「白田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」を拠点としたまちづくりが展開されていることから、住民などとの協働による取組の推進を図ります。

加えて、「春日の森」、「平尾の森」の森林セラピー基地や平尾温泉「みはらしの湯」

を利用した健康づくりプログラム、体験ツアーなどを推進し、市民の健康増進に努めます。

イ 自然や農業と調和したまちづくりの推進

田園や里山の緑は、農林業の場や環境保全の場としてだけでなく、人々に癒しや安らぎを与える存在としても非常に重要であることから、これらと調和したまちづくりを推進します。

「第二次佐久市農業振興ビジョン」に基づき、優良農地を適切に維持・管理するため、農業基盤の整備や担い手への農地集積を進めるとともに、荒廃農地の発生防止及び有効活用に努めます。また、農地の持つ水質の浄化、雨水の保水・貯留などの多面的機能の維持を図るとともに、新たに農業を行う場や、グリーンツーリズムの場を確保するなど、地域特性に応じた土地利用を図ります。

また、森林においては、水源のかん養、森林セラピーやトレッキングによる健康の増進、また、再生可能な資源などの供給地などの多面的機能の維持を図るとともに、自然とのふれあいの場としての土地利用を図ります。

ウ 歴史・文化資源を活用したまちづくりの推進

本市の有する歴史・文化資源や景観資源については、「佐久市景観計画」を踏まえ、これらの資源を活用するとともに、景観資源との一体性や調和に配慮した周辺景観の育成を図ります。

岩村田、塩名田、八幡、望月、茂田井の各地区については、古くは中山道沿いに形成された宿場町であり、歴史や趣を感じさせるまちなみが残されています。また、市内には、旧中込学校、龍岡城跡などの重要文化財や国史跡をはじめとする数多くの文化財が現存しています。

こうした歴史的なまちなみや文化財などについては、地域の個性や付加価値を高める貴重な地域資源として保全・活用するとともに、歴史・文化資源を生かしたまちづくりを推進します。

エ 既存商店街の振興による地域の活性化

市内の主要商店街においては、地域の活性化につながる商業集積を図ります。

商店街の魅力を高めるため、民間主体によるエリアリノベーションなどの取組やまちおこし事業、活性化事業を支援します。

また、空き店舗などを活用した起業のためのチャレンジショップの整備など、空き店舗の解消に向けた取組を支援します。

あわせて、ユニバーサルデザインを導入した周辺環境整備などを実施し、利用しやす



く快適な商店街の形成を図るとともに、商店街が行う買い物弱者などに対するきめ細かなサービスへの支援を検討します。

佐久平駅周辺地区及び岩村田地区については、「佐久市健康長寿まちづくり計画」に掲げる健康長寿を生かしたまちづくりのエリアとして活性化に取り組むとともに、今後、策定される「佐久市中心市街地活性化基本計画」に基づき、市民、民間事業者などと一体となった、にぎわいと魅力がある中心市街地の形成を図ります。また、計画策定にあわせて特別用途地区の指定を検討し、準工業地域における建築物の用途の制限と中心市街地への商業集積を図ります。

オ 高速交通網の活用による地域の活性化

本市のまちなみは、市域の東西を横断する中山道、南北を縦貫する佐久甲州街道の街道筋を中心に発展を遂げてきました。長野オリンピックの開催を契機に、平成5年に上信越自動車道佐久インターチェンジが、平成9年に北陸新幹線佐久平駅が相次いで開業し、高速交通時代を迎えることとなりました。その後、平成23年には、中部横断自動車道佐久南インターチェンジから佐久小諸ジャンクションまでの間の供用が開始され、平成30年には、さらに八千穂高原インターチェンジから佐久南インターチェンジまでの間の供用が開始され、本市は新幹線駅と6つのインターチェンジを擁する長野県内有数の高速交通の要衝となりました。

今後、新清水ジャンクションまでの全区間が開通すると、首都圏・日本海圏・太平洋圏が結ばれることとなり、高速交通網の結節都市としての優位性が一層高まります。

こうした優位性を生かし、周辺都市とのさらなる連携強化や地域活性化を図るため、引き続き中部横断自動車道の整備を促進し、利便性の向上に努めます。

また、中部横断自動車道の新直轄方式による整備は、移動時間の短縮に加え輸送コストの削減が図られることから、これらの効果を生かし、企業誘致による産業振興を図るとともに、高原野菜や米、果樹など地域の特産品を、佐久ブランドとして広く発信することを検討します。

さらに、インターチェンジ周辺においては、交通の利便性が高まることにより、新たな開発需要が見込まれることから、特定用途制限地域の指定などに基づき、無秩序な土地利用を抑制し、地域の活性化、産業振興に資する土地利用を推進します。

佐久平駅南地区については、本市の新たな玄関口として、佐久広域圏における拠点としての役割を担うことが期待されます。今後、商業系や住居系の都市的土地利用を進め、本市の様々な魅力を発信するとともに、各地域への人の流れを促すネットワークの中心としての機能整備を図ります。

第4章 地域別構想

1 地域別構想策定の目的

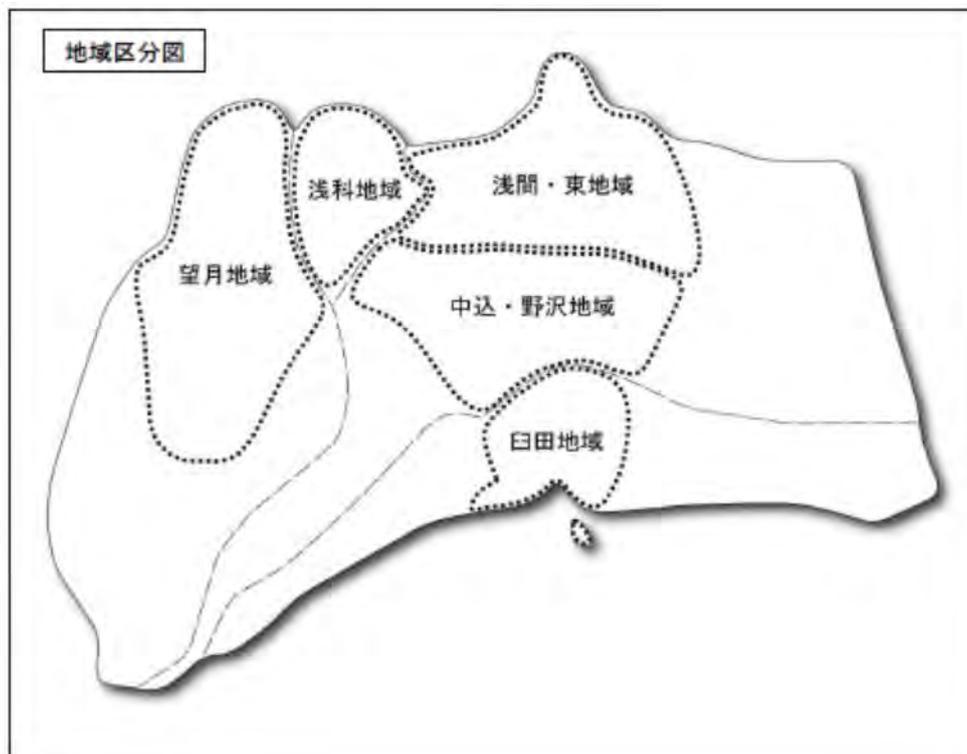
地域別構想は、各地域の将来像を描き、地域住民にとって身近なまちづくりのあり方を総合的に示すために策定するものです。

具体的には、地域別に現状と課題を整理し、将来像、施策展開の方針、主要施策により整備・開発・保全のあり方を示します。

2 地域区分の基本的な考え方

市街地及び集落やこれらに隣接する農地や緑地は、市民の日常生活の場であるとともに、本市の特徴ある発展を支える基盤であることから、市域を一定の範囲で区分し、現況と課題をきめ細かく整理するなかで、地域特性に応じた将来像を描いていく必要があります。

本計画においては、保全を基本とする山地ゾーンを除き、都市構造の基本的構成や日常生活圏をベースに、市街地ゾーン、田園ゾーン、丘陵ゾーンを主な対象として下図に示す5地域に区分し、地域別構想として整理します。



3 地域ごとの市民意向の把握

地域別構想の策定にあたっては、まちづくりワークショップやタウンミーティングを通じて地域の皆さんのご意見を伺い、地域の現況・課題や特徴の把握に努めました。

(1) まちづくりワークショップ

公募市民の皆さんをはじめ、区長会、商業、農業、福祉、青少年健全育成など、地域社会を担う様々な立場の皆さんに、地域の現況・課題や将来像についてのご意見を伺うため、まちづくりワークショップを開催しました。

ア 開催日時

	日時	会場
第1回	2017年2月26日(日) Aグループ：10:00～12:20 Bグループ：14:00～16:20	佐久市役所南棟3階大会議室
第2回	2017年3月19日(日) Bグループ：10:00～12:20 Aグループ：14:00～16:20	

※5地域を2グループに分けて開催

(Aグループ：浅間・東、中込・野沢 Bグループ：臼田、浅科、望月)

イ ワークショップのテーマ

	テーマ
第1回	<p>テーマ1 <地域の良いところは何か></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元の好きな場所・よく行く場所、良いところ、将来に残したいところ(もの)はどこか、地域の魅力を多く発見することを目的とする <p>テーマ2 <地域に足りないところは何か></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域で不便なこと、こういうところがあったらもっと楽しいなど、思いつく不足のものはなにか、地域に足りないところ・不便なところを考えることを目的とする
第2回	<p>テーマ <地域の将来像について考える></p> <ul style="list-style-type: none"> ・自分の地域が将来どんなまちになったらよいか、地域の望ましい将来像やまちづくり方法について考えることを目的とする

【話し合いや発表の様子】



(2) まちづくりタウンミーティング

地域別構想の内容をより一層充実させるとともに、具体的な施策につなげる方策について話し合うことを目的に、区長会や公募市民の皆さんによるまちづくりタウンミーティングを開催しました。

ア 開催日時

地域	日時	会場
浅科地域	平成29年8月21日(月) 午後7時～	浅科支所2階大会議室
浅間・東地域	平成29年8月22日(火) 午後7時～	創練センター多目的室1
中込・野沢地域	平成29年8月23日(水) 午後7時～	野沢会館2階多目的室1号
望月地域	平成29年8月28日(月) 午後7時～	望月支所3階中会議室1
臼田地域	平成29年8月29日(火) 午後7時～	あいとぴあ臼田多目的室3

イ タウンミーティングの議題

議題
議題1 <将来像について> ・地域の強み・特性や将来目指すべきまちのイメージなど、地域の将来像についての意見交換
議題2 <施策展開の方針について> ・将来像を踏まえた施策展開の方針についての意見交換
議題3 <主要施策について> ・土地利用や都市交通など、地域ごとに推進していくべき施策についての意見交換

【話し合いの様子】



4 地域別構想

(1) 浅間・東地域

ア 地域の特徴

地域の中心となる岩村田周辺は、中山道、佐久甲州街道が交差する城下町、宿場町として発展し、鼻顔稻荷神社初午祭や岩村田祇園祭などの伝統・文化が、地域固有の風土を培ってきました。

近年は、上信越自動車道佐久インターチェンジの開通や、北陸新幹線佐久平駅の開業により、高速交通網の要衝となり、本市のみならず佐久広域圏の拠点としての機能を有する地域となっています。上信越自動車道佐久平パーキングエリアには、佐久平ハイウェイオアシス及びスマートインターチェンジが整備され、平尾山一帯は通年型の一大観光拠点となっています。

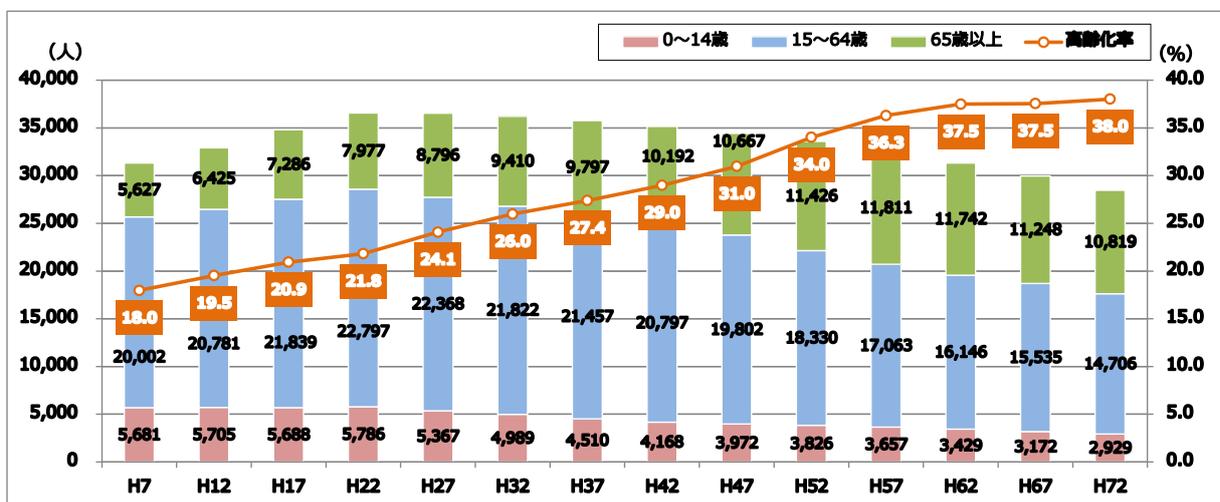
地域には、佐久税務署、長野地方法務局佐久支局、佐久警察署、長野県佐久児童相談所、佐久平斎場、(独)家畜改良センター茨城牧場長野支場、佐久スキーガーデンパラダなどの広域的な拠点施設が立地し、一部事務組合による新クリーンセンターの建設が計画されているほか、市浅間出張所、東出張所、子ども未来館、中央図書館、近代美術館、市民創錬センター、浅間会館、東会館などの行政サービス施設や、浅間総合病院などの地域の二次医療圏を担う医療機関、佐久大学などの高等教育機関があります。さらに、岩村田小学校の老朽化と過大規模解消のため、分離新設校として平成27年4月に佐久平浅間小学校が開校しました。

また、中部横断自動車道の建設に伴い、地域活性化のため佐久北インターチェンジと佐久中佐都インターチェンジが整備されました。

佐久市人口ビジョンによると、地域内の居住人口は、平成22年をピークに減少傾向にあります。他地域に比べ、年少人口(0～14歳)、生産年齢人口(15～64歳)の割合が比較的高くなっていますが、今後、老年人口(65歳以上)の割合が増加し、平成72年の高齢化率は38.0%と予測されています。

【浅間・東地域の人口推計】

資料：佐久市人口ビジョン



イ 地域の現況と課題

(ア) 土地利用

佐久平駅周辺地区は、大規模商業施設などが集積する広域商業拠点であるとともに、佐久広域圏の玄関口としての機能を有する広域交通結節点となっています。

佐久インターチェンジ周辺地区は、広域交通ネットワークの利便性を生かした、工業・流通業務系の土地利用が図られているとともに、郊外型の大型商業施設の集積が進んでいます。

岩村田の市街地は、県道沿いを中心に商業地が形成されてきましたが、近年の商業環境の変化により既存商店街の落ち込みが見られ、魅力の創出と活性化が必要です。

市街地の周辺部は、住宅地と農地が混在した土地利用となっており、特に佐久平駅周辺地区では、急速な宅地化が進展し、一部では用途地域外への無秩序な市街化がみられます。

地域内には、西屋敷工業団地、小田井工業団地、長土呂工業団地が整備されています。

(イ) 都市交通

地域内には、佐久平駅をはじめ北陸新幹線やJR小海線の駅が3つあり、地域の足となっています。

また、広域幹線道路である上信越自動車道や中部横断自動車道、主要幹線道路である国道141号や北幹線（主要地方道下仁田浅科線、都市計画道路原東1号線、県道塩名田佐久線）などの道路が他の地域とネットワークしています。

社会経済状況の変化に伴い、都市計画道路の見直し・整備や市街地内道路の改良が課題となっています。

(ウ) 緑と環境

市街地東部から南部にかけて、湯川の清流や河岸段丘の緑など豊かな自然環境に恵まれています。

公園・緑地として、市民交流ひろば、駒場公園、平尾山公園、鼻顔公園、千曲川スポーツ交流広場などが整備されています。駒場公園「創造の森」から（独）家畜改良センター茨城牧場長野支場までは広大な緑地帯が形成され、「創錬の森」の整備と併せた緑の拠点づくりが必要です。

また、平尾山一帯は、平尾山公園を含めて森林セラピー基地の認定を受けているほか、公園内には平尾温泉「みはらしの湯」が整備されています。今後は、各種機能の連携による機能向上や利用促進を図る必要があります。

ウ 地域の将来像

地域の強み・特性

本市の発展を牽引する
中核地域

高速交通網の結節点
としての優位性

豊富な歴史・文化資源や
家畜改良センター周辺の
優れた景観

浅間・東地域の将来像

**豊かな地域資源と多様な都市機能が一体となった
佐久市の発展を牽引するまち**

エ 施策展開の方針

- 佐久広域圏の中核地として、文化、教育、医療、産業、観光、交通など多様な機能が集積する複合市街地としての整備を促進します。
- 佐久都市連携軸と中山道交流軸との結節点であるため、商業環境の充実など、まちの魅力や交流拠点としてのにぎわいを創出します。
- 佐久平駅南地区については、土地区画整理事業による新たな市街地の形成を図り、都市的土地利用を推進します。
- 優れた緑と景観を保全・育成するとともに、歴史・文化などの地域資源を生かしたまちづくりを推進します。

オ 主要施策

(ア) 土地利用

- ・ 岩村田地区・佐久平駅周辺地区・佐久平駅南地区・佐久インターチェンジ周辺地区が連携し、一体となったまちづくりの推進
- ・ 佐久平駅南地区における高次都市機能の集積及び新たな市街地の形成
- ・ 岩村田地区（中心拠点）への都市機能の集約と緩やかな居住誘導
- ・ 佐久平駅周辺地区における佐久平駅南地区の都市機能集積を踏まえた民間開発の段階的、計画的な誘導
- ・ 佐久インターチェンジ周辺地区における工業・流通業務施設の立地の維持・確保
- ・ 佐久北インターチェンジ周辺地区における住宅地などの民間開発の適切な誘導
- ・ 佐久中佐都インターチェンジ周辺地区における優良農地の保全と新たな都市的土地利用の検討
- ・ 小田井工業団地や長土呂工業団地などにおける企業立地の維持・確保

- ・土地利用の状況や都市計画道路の見直しなど、地域の実情に即した用途地域の見直し

(イ) 都市交通

- ・都市計画道路相生大手線・相生赤岩線（主要地方道下仁田浅科線）、北幹線（県道塩名田佐久線）、南北幹線（主要地方道佐久小諸線）の整備促進
- ・志賀本郷地区の主要地方道下仁田浅科線のバイパス整備促進
- ・南北線（市道6-74号線）の道路改良
- ・佐久平駅南地区の市街地整備に併せた都市計画道路の整備
- ・岩村田踏切及び踏切付近の通学路への歩道の設置
- ・鉄道やバスなど交通機関相互の結節機能の充実や利便性の向上
- ・民間バス事業者による自主運行路線の維持
- ・市内循環バスの充実
- ・市内巡回バス、廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実

(ウ) 緑と環境

- ・駒場公園「創錬の森」の整備及び県立武道館の整備促進
- ・観光拠点としての平尾山公園の充実
- ・佐久平駅南地区の市街地整備に併せた情報発信機能やイベント機能を有する都市計画広場の整備
- ・湯川沿いの緑地の保全、親水公園の活用推進
- ・身近な公園・緑地の整備・管理
- ・新クリーンセンターの整備

(エ) 都市景観の育成

- ・佐久平駅南地区における地区計画による規制・誘導
- ・佐久平駅南地区における無電柱化の検討
- ・中山道沿道の歴史的景観の保全・育成
- ・アダプトシステムによる植栽帯への植栽、草刈りなど、協働による景観育成の推進
- ・長野県屋外広告物条例、佐久市景観条例、地区計画による屋外広告物の規制・誘導

(オ) 持続可能で快適な住環境整備

- ・土地区画整理事業などによる住民主体のまちづくりの推進
- ・地区計画などを活用した優れた住環境の形成
- ・「小さな拠点」の形成などによる地域コミュニティの維持・活性化
- ・移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
- ・安全な通学路の確保と狭あい道路の解消
- ・老朽化に伴う白山団地のリフォームの推進

- ・岩村田小学校の全面改築
- ・学校給食北部センターの機能向上
- ・東会館の整備

(カ)安心・安全まちづくり

- ・防火・準防火地域指定地域のあり方検討
- ・志賀川、湯川、濁川など一級河川の河川整備
- ・土砂災害警戒区域や山地災害危険地区など危険箇所の周知

(キ)地域資源活用

- ・浅間総合病院の機能強化
- ・生涯活躍のまち（日本版C C R C）事業の推進
- ・子ども未来館のリニューアル事業の推進
- ・岩村田商店街や佐久平駅周辺を対象エリアとする中心市街地活性化基本計画に基づき、にぎわいと魅力がある市街地の形成
- ・佐久平駅の交通結節点としての機能向上及び周辺環境整備
- ・森林セラピーロード「平尾の森」の整備



まちづくりワークショップでは…

●地域の良いところ

- ☞ 長野牧場や千曲川沿い、浅間山などの自然・景観、鼻顔稲荷や西念寺といった神社などの歴史・文化資源が豊富
- ☞ 大型店やチェーン店が立地していて日常生活の買い物が便利
- ☞ 佐久平駅を中心とする広域交通網が充実

●地域に足りないところ

- ☞ 観光資源の活用
- ☞ 地元の商店の活性化

●地域の将来像について

- ☞ 広域交通網が充実し買い物などの生活利便性に優れている点、田舎の雰囲気を残したゆとりある生活環境が維持されている点を生かし、子ども・若者・高齢者全ての人にとって住みやすい「選ばれるまち」を目指す
- ☞ 市街地と農業地がバランス良く共存する環境の実現を目指す



まちづくりタウンミーティングでは…

●将来像を描く上での地域の課題

- ☞ 佐久平が市全体の玄関口、佐久平から他地域への移動を促進するような公共交通網を整備してほしい。現行のサービスがわかりにくいいため、情報提供や車体デザインなども含めて市民へのアピールを
- ☞ 岩村田商店街の振興が必要
- ☞ 地域資源の活用が必要（計画においては、鼻顔稲荷、ヒカリゴケなど具体例を挙げるべき）
- ☞ 創錬の森の整備について、周辺施設の整備も含めて長野県との足並みをそろえてほしい

●将来像・施策展開について

- **複合市街地として、「観光」というキーワードは重要**
- **やはり「健康長寿」は大きな特徴のひとつだと思う**
- **これからの地域を支える「子どもたち」「教育」「学び」「ふれあい」といった観
点も必要**
- **店舗ごとの個性が輝くような商店街づくりをしてほしい**
- ☞ 道路沿道の植栽の手入れや雑草の草刈りなど、道路を造ったあとのメンテナンスを考えてほしい

(2) 中込・野沢地域

ア 地域の特徴

本地域は、市町村合併を経て、野沢、中込、中込中央区と3つの市街地が連なり形成されました。

中込駅前は、土地区画整理事業・商店街近代化事業により、地域の中心的な商業地として発展してきました。

中込中央区は、昭和36年の昭和の大合併により、現在地に市役所の本庁舎が置かれて以降は、行政の中心地として市街化と都市機能の集積が進展し、平成26年3月には佐久総合病院佐久医療センターが開設されました。

野沢の市街地は、古くは佐久甲州街道の宿場町、その後は旧野沢町の中心地として発展してきました。近年は成田山薬師寺の山門前に建立された「びんころ地蔵」を中心としたまちおこしが進んでいます。また、野沢祇園祭などの伝統・文化が、地域固有の風土を培ってきました。

地域には、佐久公共職業安定所、佐久郵便局、長野県佐久地域振興局、長野県佐久保健福祉事務所、佐久広域連合、佐久消防署などの広域的な拠点施設が立地し、市役所本庁舎、中込出張所、野沢出張所、佐久情報センター、野沢会館、中込会館、複合型公共施設サングリモ中込などの行政サービス施設や、専門医療と急性期医療に特化した三次救急病院の位置付けがある佐久総合病院佐久医療センターなどがあります。

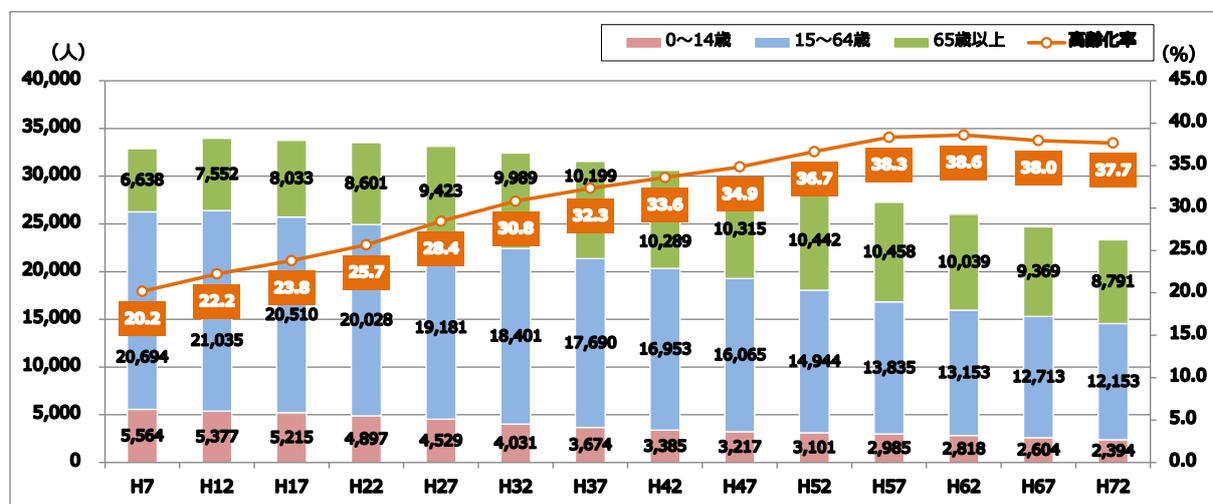
また、中部横断自動車道の建設に伴い、佐久南インターチェンジが整備され、平成29年7月には、道の駅「ヘルシーテラス佐久南」が開設されました。

佐久市人口ビジョンによると、地域内の居住人口は、平成22年をピークに減少傾向にあります。他地域に比べ、生産年齢人口（15～64歳）の割合が比較的高くなっていますが、今後老年人口（65歳以上）が増加し、高齢化率は平成62年に38.6%と最も高くなる見込みです。

【中込・野沢地域の人口推計】

資料：佐久市人口ビジョ

ン



イ 地域の現況と課題

(ア) 土地利用

中込橋場地区は、土地区画整理事業により基盤整備が完了し、商店街や飲食店街により商業拠点が形成されていますが、近年の商業環境の変化により、既存商店街の落ち込みが見られ、魅力の創出と活性化が必要です。

中込中央区地区の西部は、工業系の土地利用が進んでいます。また、国道141号沿いには、沿道サービス型の商業地が形成されています。

野沢地区は、神社仏閣、蔵などの歴史的資源があり、国道や県道を軸に商店や事務所が立地し、商業地が形成されていますが、近年の商業環境の変化により、既存商店街の落ち込みが見られ、魅力の創出と活性化が必要です。

市街地の周辺部は、住宅と農地が混在した土地利用となっており、一部では用途地域外への無秩序な市街化がみられます。

地域内には、三河田工業団地、佐久リサーチパーク、宮川工業団地、岸野工業団地が整備されています。

(イ) 都市交通

地域内には、中込駅などJR小海線の駅が4つあり、地域の足となっています。

また、広域幹線道路である中部横断自動車道や、国道141号、142号、254号などの主要幹線道路が他の地域とネットワークしています。

社会経済状況の変化に伴い、都市計画道路の見直し・整備や市街地内道路の改良が課題となっています。

(ウ) 緑と環境

千曲川の清流や緑地は市民の安らぎの場であるため、適切な管理に基づく保全と活用が必要です。

公園・緑地として、さくらさく小径、中嶋公園、原公園、榛名平公園などが整備されています。

また、市民のスポーツ・レクリエーション活動の拠点、広域スポーツ交流の中核施設として、佐久総合運動公園の整備が進んでいます。

ウ 地域の将来像

地域の強み・特性

利便性に優れた古くからの商業地、行政サービスの中心地

神社仏閣や地域の伝統行事などの歴史・文化資源

ヘルシーテラス佐久南を拠点とした新たな交流

中込・野沢地域の将来像

**千曲川の清流に培われた歴史・文化と新たな交流が
創り出す、安らぎとにぎわいの共存するまち**

エ 施策展開の方針

- 中込地区、野沢地区の連携のもと、歴史・文化資源や都市基盤の整った良好な住環境を生かし、暮らしやすさとにぎわいの向上を図ります。
- 市内各地から人が集まる行政サービスの拠点であるため、安全性、快適性、利便性に配慮したまちづくりを推進します。
- 佐久南インターチェンジ周辺においては、佐久の魅力を発信し、農業をはじめとする産業振興に資する拠点を形成します。

オ 主要施策

(ア) 土地利用

- ・ 中心拠点（中込・野沢地区、中込中央区地区）への都市機能の集約と緩やかな居住誘導
- ・ 中込地区、野沢地区の相互連携による商業集積の促進
- ・ 佐久南インターチェンジ周辺における情報発信や交流を推進する場としての土地利用の推進
- ・ 三河田工業団地や佐久リサーチパークなどにおける企業立地の維持・確保
- ・ 土地利用の状況や都市計画道路の見直しなど、地域の実情に即した用途地域の見直し

(イ) 都市交通

- ・ 国道141号の4車線化促進
- ・ 南北幹線（主要地方道佐久小諸線）の整備促進
- ・ 都市計画道路跡部臼田線の整備
- ・ 都市計画道路原東1号線（国道254号以南）の整備検討

- ・市道31-4号線（馬場口、滑津橋）の整備
- ・鉄道やバスなど交通機関相互の結節機能の充実や利便性の向上
- ・民間バス事業者による自主運行路線の維持
- ・市内循環バスの充実
- ・市内巡回バス、廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実

(ウ) 緑と環境

- ・佐久総合運動公園の整備
- ・千曲川沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
- ・身近な公園・緑地の整備・管理
- ・佐久市下水道管理センターの機能向上

(エ) 都市景観の育成

- ・コスモス街道やフラワーロードなど、協働による景観育成の推進
- ・中部横断自動車道沿道及び国道141号、142号、254号の一部区間沿線の屋外広告物の規制・誘導

(オ) 持続可能で快適な住環境整備

- ・土地区画整理事業などによる住民主体のまちづくりの推進
- ・地区計画などを活用した優れた住環境の形成
- ・「小さな拠点」の形成などによる地域コミュニティの維持・活性化
- ・移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
- ・安全な通学路の確保と狭あい道路の解消
- ・学校給食南部センターの機能向上
- ・野沢会館の整備
- ・旧中込会館の跡地利用検討
- ・旧2保育園（平賀、内山）の跡地利用検討

(カ) 安心・安全まちづくり

- ・防火・準防火地域指定地域のあり方検討
- ・千曲川の護岸整備及び片貝川の河川改修
- ・滑津川、田子川など一級河川の河川整備
- ・土砂災害警戒区域や山地災害危険地区など危険箇所の周知

(キ) 地域資源活用

- ・佐久総合病院佐久医療センターの運営支援
- ・内山地区観光活性化事業の推進
- ・中込商店街及び野沢商店街などの活性化方策の検討
- ・中込商店街の歩行者専用道路のあり方検討
- ・道の駅「ヘルシーテラス佐久南」を拠点とした情報発信と交流促進



まちづくりワークショップでは…

●地域の良いところ

- ☞ 地域のイベントや伝統行事、お祭りなどが大切にされている
- ☞ 医療機関・公共施設・文化施設・商店などが近接しており、日常生活を送る上での利便性に優れている
- ☞ 自然・景観資源が豊富

●地域に足りないところ

- ☞ 観光面について、既存の資源をうまく活用すべき
- ☞ 観光客だけではなく、地元の人も農業に興味を持てるような仕掛けが必要

●地域の将来像について

- ☞ 地域資源を生かすとともに、持続的な地域社会やコミュニティの維持を重視したまちづくり
- ☞ 世代間の活発な交流が生まれる安心・安全な地域社会の形成するために、地域内での情報発信・共有のしくみづくりや交流の場づくりが必要



まちづくりタウンミーティングでは…

●将来像を描く上での地域の課題

- 今後さらにIC周辺への商業集積が進んだ場合に、商店街がどんどん疲弊していくことを危惧している
- 中込全館の跡地利用を検討してほしい
- 千曲川の河川敷が荒れている。外来種も増えている見直しも思い
- 自家用車がないと日常生活がとても不便

●将来像・施策展開について

- ☞ 歩いて暮らせるまちというテーマを推し進めてほしいが現状では難しい。自動車利用を制限してでも、歩行者・自転車が暮らしやすい環境を実現してもらいたい
- ☞ 人口が減少することで税収も減少し、ハード整備が困難になるのは仕方ない。施設整備というよりは、基本的なくらしやすさを守ってほしい
- ☞ 運動公園を活用してほしい。野球やサッカーだけでなく色々な種目の会場として位置付けられれば
- ☞ 公共交通は、利用者が多い時間帯だけでもサービス水準を上げるなどの工夫をしてほしい。民間団体などボランティアで来訪者の送り迎えをしている人もいる。民間の力を活用してはどうか

(3) 臼田地域

ア 地域の特徴

本地域では、農村医学発祥の地として医療・健康・福祉に関する社会基盤整備や、星のまちをコンセプトとした施設整備など、地域の特性を生かしたまちづくりが進められてきました。

また、龍岡城五稜郭や新海三社神社などの歴史・文化資源が残されているほか、臼田小満祭や湯原神社「式三番」などの伝統・文化が、地域固有の風土を培ってきました。

地域には、長野県佐久建設事務所、臼田警部交番、北部消防署などの広域的な拠点施設が立地しているほか、市臼田支所、コスモホール、あいとびあ臼田などの行政サービス施設や、地域の二次医療圏を担う佐久総合病院本院などがあります。

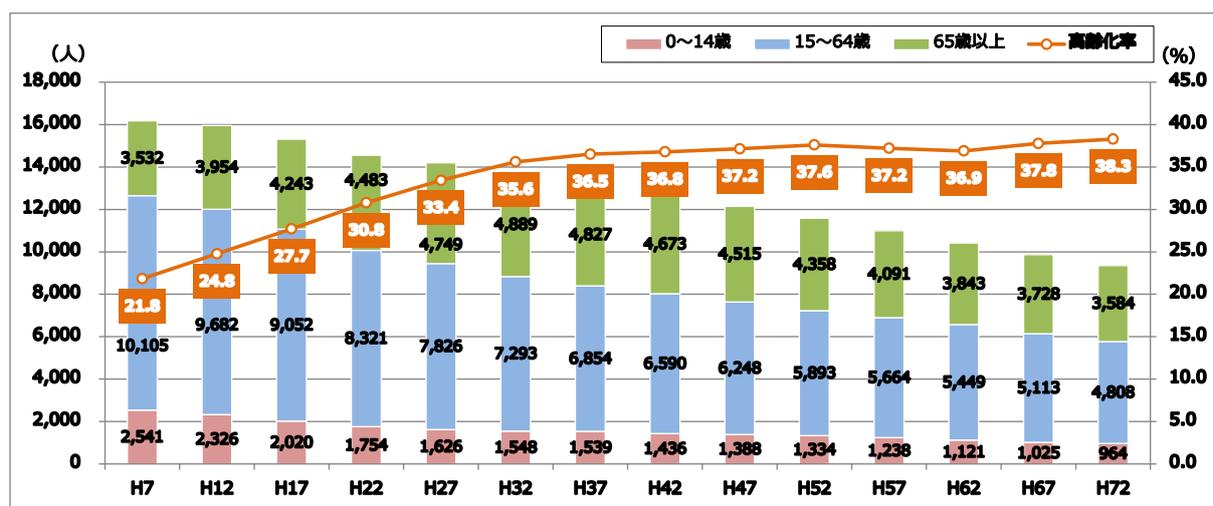
最近では、平成28年10月に地域の健康増進及び交流の核となる「佐久市臼田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」が開設されました。さらに、児童数の減少と学校施設の老朽化に直面している田口、青沼、切原、臼田の4小学校の統合による新小学校建設に向けた協議が進められています。

また、中部横断自動車道の建設に伴い、佐久臼田インターチェンジが平成30年に供用開始となりました。

佐久市人口ビジョンによると、地域内の居住人口は、一貫して減少傾向にあります。年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）が減少する一方で、老年人口（65歳以上）は増加を続け、平成72年の高齢化率は38.3%と予測されています。

【臼田地域の人口推計】

資料：佐久市人口ビジョン



イ 地域の現況と課題

(ア) 土地利用

白田駅を中心とした市街地と佐久総合病院本院を中心とした市街地により商業地が形成されていますが、近年の商業環境の変化により、既存商店街の落ち込みが見られ、魅力の創出と活性化が必要です。

また、国道141号沿いに沿道サービス型の商業地が形成されています。

市街地の周辺部は、住宅と農地が混在した土地利用となっており、一部では用途地域外への無秩序な市街化がみられます。

地域の北部には離山南工業団地が、南部には北川工業団地が、それぞれ整備されています。

また、佐久白田インターチェンジの供用開始に伴い、本市の産業振興に資するため、新たな工業用地の整備に向けた取組を進める必要があります。

本地域は、龍岡城五稜郭をはじめ、歴史・文化資源、天然資源が豊富なことから、これらのネットワーク化などにより、観光面における誘客を図る必要があります。

(イ) 都市交通

地域内には、白田駅をはじめJR小海線の駅が3つあり、地域の足となっています。

また、広域幹線道路である中部横断自動車道や主要幹線道路である国道141号、さらには南幹線（主要地方道下仁田白田線、県道上小田切白田停車場線）などが他の地域とネットワークしています。

(ウ) 緑と環境

市街地の中心部を千曲川が流れ、川村吾蔵記念館に隣接する五稜郭公園や、桜やつつじの名所となっている稲荷山公園があります。

地域の西部には、白田総合運動公園や、天体観測施設「うすだスタードーム」があります。

ウ 地域の将来像

地域の強み・特性

医療・健康・福祉の
まちづくり

うすだ健康館、佐久臼田 I
Cなどの多様な交流拠点

五稜郭、天体観測施設
などの個性ある地域資源

臼田地域の将来像

歴史・文化を生かした
交流と協働で織りなす健康あふれるまち

エ 施策展開の方針

- 臼田地域で培われてきた医療・健康・福祉のまちづくりを、住民や佐久総合病院などとの協働で推進します。
- 歴史・文化資源や交流拠点を生かし、観光・交流機能の拡充を進め、地域の活性化を図ります。
- 佐久市南部の拠点としてのアクセス性の向上及び良好な住環境の創出により、健康で生きがい豊かなまちづくりを進めます。

オ 主要施策

(ア) 土地利用

- ・ 中心拠点（臼田地区）への都市機能の集約と緩やかな居住誘導
- ・ 佐久臼田インターチェンジ周辺地区における新たな工業団地の整備に向けた取組の推進
- ・ 離山南工業団地や北川工業団地などにおける企業立地の維持・確保
- ・ 土地利用の状況など、地域の実情に即した用途地域の見直し

(イ) 都市交通

- ・ 県道上小田切臼田停車場線の整備促進
- ・ 東幹線（県道三分中込線）のバイパス整備促進
- ・ 鉄道やバスなど交通機関相互の結節機能の充実や利便性の向上
- ・ 民間バス事業者による自主運行路線の維持
- ・ 市内循環バスの充実
- ・ デマンドタクシーの充実

(ウ) 緑と環境

- ・千曲川沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
- ・身近な公園・緑地の整備・管理

(エ) 都市景観の育成

- ・アダプトシステムによる植栽帯への植栽、草刈りなど、協働による景観育成の推進
- ・中部横断自動車道沿道の屋外広告物の規制・誘導

(オ) 持続可能で快適な住環境整備

- ・土地区画整理事業などによる住民主体のまちづくりの推進
- ・地区計画などを活用した優れた住環境の形成
- ・「小さな拠点」の形成などによる地域コミュニティの維持・活性化
- ・移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
- ・安全な通学路の確保と狭あい道路の解消
- ・臼田地区新小学校の整備及び統合となる4小学校（田口、青沼、切原、臼田）の跡地利用検討
- ・学校給食臼田センターの整備

(カ) 安心・安全まちづくり

- ・千曲川の護岸整備及び片貝川の河川改修
- ・土砂災害警戒区域や山地災害危険地区など危険箇所の周知

(キ) 地域資源活用

- ・佐久総合病院本院の整備促進
- ・「佐久市臼田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」を拠点とした医療・健康・福祉のまちづくりの推進
- ・生涯活躍のまち（日本版C C R C）事業の推進
- ・龍岡城五稜郭の整備及び周辺の歴史・文化資源との一体的な観光拠点化の推進
- ・コスモホールの機能向上及び周辺環境整備
- ・スタードームや子ども未来館との連携など、臼田宇宙空間観測所（パラボラアンテナ）の観光資源としての利活用の検討
- ・臼田地区の商業活性化方策の検討



まちづくりワークショップでは…

●地域の良いところ

- ☞ 佐久病院やうすだ健康館、あいとぴあ白田など健康や医療に関する施設が豊富
- ☞ 自然・景観資源が豊富
- ☞ コスモタワーやスタードームなど他の地域にはない施設がある

●地域に足りないところ

- ☞ 既存の公共施設などの利活用
- ☞ 健康長寿などと関連した観光 PR

●地域の将来像について

- ☞ 健康医療のまちづくりをさらに推進していくべき
- ☞ 高齢者、子どもが元気に安心して暮らせるまちづくり
- ☞ 地域の「ブランディング」を進めることでまちのイメージを明確化する



まちづくりタウンミーティングでは…

●将来像を描く上での地域の課題

- ☞ **白田は健康のまちと言うが、直接的に健康アップにつながる施設がない**
- ☞ **白田IC周辺の土地利用については、農地のあり方を含めて検討してほしい**
- ☞ **佐久病院へのアクセスや、新小学校への安全な通学路の確保について検討してほしい**

●将来像・施策展開について

- ☞ **佐久病院は地域医療の先駆けとして高い評価を得ており、国内外での知名度がある。こうしたポテンシャルをもっと生かし、交流人口を受け入れやすいまちづくりを進めてほしい**
- ☞ **豊かな地域づくりは、時代を担う子どもたちがどれだけその地域に住んでいるかだと思う。将来像に「子育てにやさしい」という視点を取り入れ、子育て世代が住みたいと感じる佐久市を創出していくべき**
- ☞ **生活インフラの整備やバリアフリー化も重要。施設整備や新小学校への安全なアクセス確保などが必要なのではないか**
- ☞ **佐久は車社会なので、パークアンドライドが効果的だと思う。他地域から白田にきて車を止めて公共手段で移動、というパターンも想定できる**
- ☞ **若い人を呼び込むには地域全体で共有できるコンセプトが必要だと思う。例えば健康をテーマに、食・職・遊など様々な要素をリンクさせる。また、空き店舗や地域資源（千曲川、農園など）の活用も検討すべき**

(4) 浅科地域

ア 地域の特徴

本地域は、古くは中山道の宿場町や五郎兵衛新田の開拓地として発展してきました。千曲川と中山道が交わる唯一の渡し場として栄えた塩名田宿や、千曲川沿いの米の集散地として設けられた八幡宿には、それぞれ個性ある街並みが形成されてきました。

また、高良社（旧八幡神社本殿）や塩名田宿本陣跡などの歴史・文化資源が残されているほか、上原地区の「鳥追い祭り」などの伝統・文化が、地域固有の風土を培ってきました。

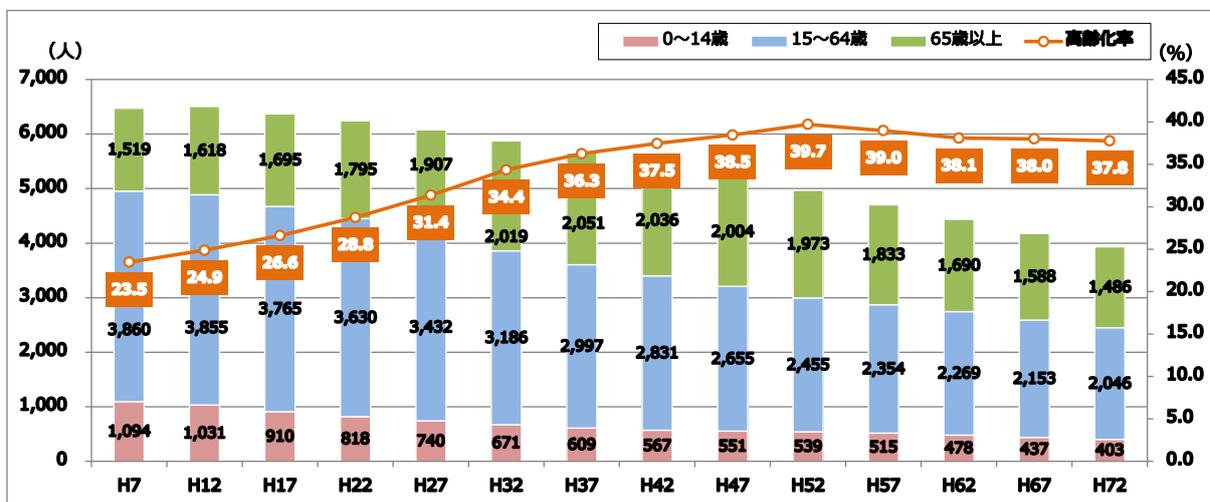
五郎兵衛用水により育まれた、強粘土質の耕地から収穫される五郎兵衛米は、粘りと甘みの強い良質米として、全国でも高い評価を受けています。また、五郎兵衛用水は全国の疏水百選に認定されています。

地域には、市浅科支所、浅科会館、五郎兵衛記念館、交流文化館浅科、あさしな温泉「穂の香乃湯」、道の駅「ほっとば〜く・浅科」などの行政サービス施設が立地しています。

佐久市人口ビジョンによると、地域内の居住人口は、平成12年をピークに減少傾向にあります。老年人口（65歳以上）は増加を続け、高齢化率は平成52年に39.7%と最も高くなりますが、その後は減少に転じる見込みです。

【浅科地域の人口推計】

資料：佐久市人口ビジョン



イ 地域の現況と課題

(ア) 土地利用

中山道及び五郎兵衛用水沿いに中心集落が形成され、いずれの集落周辺にも水田が広がり稲作が営まれています。

佐久平駅周辺地区への交通利便性が高いことなどから、商店街の落ち込みが見られる一方で、郊外部への住宅地の拡大が進展しています。今後は、商店街の魅力の創出とあわせて、中山道沿道の歴史・文化資源を生かすための環境整備が必要で

す。

地域の北部には、御牧原台地があり、農地としての土地利用が図られるほか、一部は自然に恵まれた居住空間となっています。

また、地域の北東部に新町工業団地と十二川原工業団地が整備されています。

(イ) 都市交通

主要幹線道路である北幹線（国道142号、主要地方道塩名田佐久線）や、幹線道路である南北幹線（主要地方道佐久小諸線）などが、他の地域とネットワークしています。

(ウ) 緑と環境

地域の東側を南北に千曲川が流れ、沿岸の緑を形成しています。千曲川と隣接して浅科総合グラウンドなどのスポーツ施設があります。

地域の中央を流れる五郎兵衛用水は耕地を潤し、良好な田園風景を創出しています。とりわけ農業の生産基盤である水田は、浅間山を望む優れた景観の構成要素でもあるため、保全が必要です。

ウ 地域の将来像

地域の強み・特性

千曲川と浅間山・蓼科山を望む優れた田園風景

五郎兵衛新田に代表される良好な農業環境

塩名田宿、八幡宿のまちなみや穂の香乃湯、道の駅などの

浅科地域の将来像

**優れた歴史・文化・自然と田園風景が織りなす
ゆとりある豊かな生活空間**

エ 施策展開の方針

- 五郎兵衛用水や中山道沿道の歴史・文化資源の活用を図るとともに、地域の特徴を生かした土地利用を推進し、地域の活性化を図ります。
- 地域内のネットワークを強化し、良好な住環境を創出することで、暮らしの質の向上を図ります。
- 良好な農業環境の中で暮らしを楽しもうとするライフスタイルの受け皿の提供を図ります。

オ 主要施策

(ア) 土地利用

- ・地域拠点（浅科支所周辺地区）への都市機能の集約と緩やかな居住誘導
- ・中山道沿道における地域の歴史・文化資源を生かしたまちなみ整備の推進
- ・五郎兵衛新田における優良農地の保全など、地域の特徴ある発展を支える土地利用の推進

(イ) 都市交通

- ・北幹線（県道塩名田佐久線）の整備促進
- ・バスなど交通機関相互の結節機能の充実や利便性の向上
- ・民間バス事業者による自主運行路線の維持
- ・市内巡回バス、廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実

(ウ) 緑と環境

- ・千曲川沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
- ・身近な公園・緑地の整備・管理
- ・特定環境保全公共下水道処理場（浅科浄化センター）の改築

(エ) 都市景観の育成

- ・中山道沿道の歴史的景観の保全・育成
- ・フラワーロードなど、協働による景観育成の推進
- ・北陸新幹線沿線及び県道下仁田浅科線沿道の屋外広告物の規制・誘導

(オ) 持続可能で快適な住環境整備

- ・「小さな拠点」の形成などによる地域コミュニティの維持・活性化
- ・移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
- ・安全な通学路の確保と狭あい道路の解消
- ・浅科支所、浅科会館及び浅科福祉センターの複合化による施設整備
- ・学校給食浅科センターの機能向上

(カ) 安心・安全まちづくり

- ・千曲川の護岸整備
- ・大池の地震対策によるため池としての機能確保
- ・土砂災害警戒区域や山地災害危険地区など危険箇所の周知

(キ) 地域資源活用

- ・五郎兵衛用水など基幹水利施設の機能向上
- ・中山道塩名田宿や八幡宿における歴史・文化資源を活用した環境整備の検討
- ・あさしな温泉「穂の香乃湯」、道の駅「ほっとぽ〜く・浅科」の機能更新



まちづくりワークショップでは…

●地域の良いところ

- ☞ 浅間山と蓼科山に囲まれた浅科ならではの景観
- ☞ 米や野菜などの農作物がおいしい
- ☞ 中山道を中心とした古くからのまちなみや神社などの歴史的建造物

●地域に足りないところ

- ☞ 子どもから高齢者まで、地域で人が集まる場を充実させたい
- ☞ 営農環境の維持に向けた課題の解決が必要

●地域の将来像について

- ☞ 浅科ならではの景観を生かすため、ビューポイントや観光案内などを充実させる
- ☞ 地域外の人に浅科の農産物の魅力を発信する取組も重要



まちづくりタウンミーティングでは…

●将来像を描く上での地域の課題

- 浅科においては、農業に関する課題が多い。後継者不足や高齢化の進行などにより、荒廃農地（耕作放棄地）が増加している
- あちこちで農地が宅地化されており、虫食い状態になっている
- 農業をやりたい人（地域外の人・若者）を取り込む工夫が必要
- 生活環境面の課題として、緊急車両が通行できない狭小道がある

●将来像・施策展開について

- 浅科地域は分散型の地域特性を持っている。それぞれの集落は離れているが、ひとつひとつがコンパクトにまとまっており、相互のネットワークができると良いのではないか
- ☞ 中山道は観光客が歩けるような環境にしてほしい

(5) 望月地域

ア 地域の特徴

本地域は、古くは望月の牧と中山道の宿場町により、川西地区の中心地として栄えてきました。また、春日温泉をはじめ望月温泉、布施温泉と、泉質の異なる3つの温泉があります。

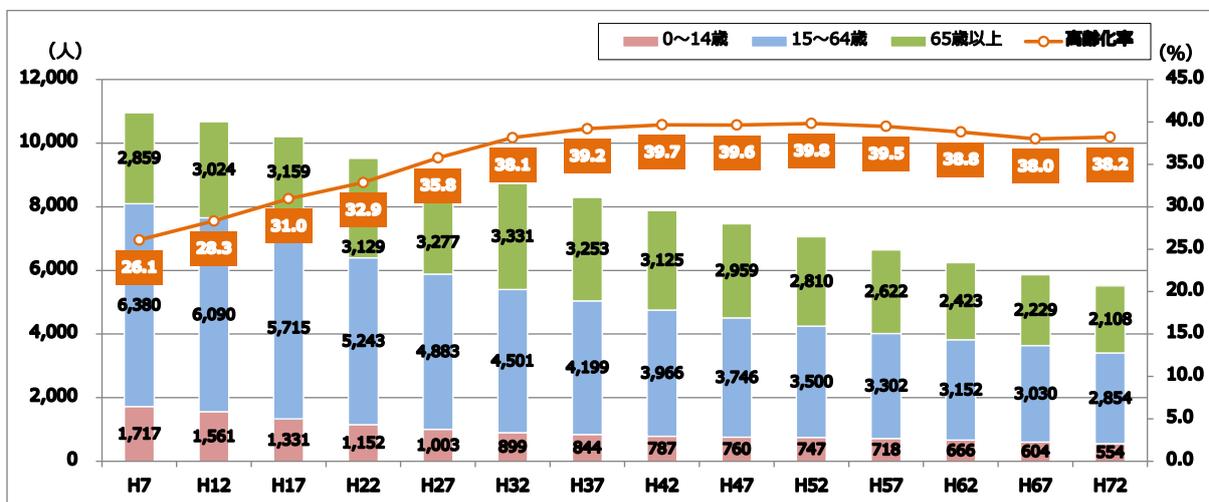
真山家住宅、武重家及び武重本家酒造などの歴史・文化資源が残されているほか、榊祭りなどの伝統・文化が地域固有の風土を培い、望月小唄にはかつての望月の駒が謳われています。また、入新町百番観音石仏群など、鎌倉時代から建立された石仏が3,000体以上現存しています。

地域には、東信運転免許センター、望月警部交番、川西消防署などの広域的な拠点施設が立地しているほか、市望月支所、春日出張所、駒の里ふれあいセンター、天来記念館、望月歴史民俗資料館などの行政サービス施設や、地域の二次医療圏を担う川西赤十字病院があります。

佐久市人口ビジョンによると、地域内の居住人口は、一貫して減少傾向にあります。他地域と比べて、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）の割合が低く、老年人口（65歳以上）の割合は高くなっています。高齢化率は平成52年に39.8%と最も高くなりますが、その後は減少に転じる見込みです。

【望月地域の人口推計】

資料：佐久市人口ビジョン



イ 地域の現況と課題

(ア) 土地利用

かつての望月宿を中心に市街地が形成され、ここを拠点として布施川、鹿曲川、八丁地川の3つの水系に沿って集落が形成されています。このため、集落相互のネットワークの強化が必要です。

中山道沿道には、望月宿や茂田井間の宿の歴史・文化資源が残っていることから、保全・活用のための環境整備が必要です。

地域の南部の山間地には、ゴルフ場が整備され、比較的大規模な土地利用が図られているほか、緩やかな山麓にある長者原は高原野菜の産地となっています。

地域の北部に位置する観音寺地区には、「佐久クラインガルテン望月」が整備され、農業体験を通じた都市住民との交流が進展しています。また、近接してメガソーラー発電所が整備され、再生可能エネルギーの活用が図られています。

地域の西部には、茂田井工業団地が整備されています。

最近では、平成29年4月に園児数の減少と施設の老朽化が進んでいた望月、春日、協和、布施の4保育園の統合によるもちづき保育園が開園しました。旧保育園の跡地利用の検討が必要です。

(イ) 都市交通

主要幹線道路である北幹線（国道142号）や幹線道路である東西幹線、西幹線（県道東部望月線、県道雨境望月線）、南幹線（主要地方道諏訪白樺湖小諸線、県道大木浅田切線）などが他の地域とネットワークしています。

(ウ) 緑と環境

春日温泉には、望月馬事公苑やジリの木広場が整備されています。

春日の森一帯は森林セラピー基地に認定されており、今後は、利用の促進と施設の充実を図る必要があります。また、壮大な眺望を誇る大河原峠は、多くの観光客で賑わっています。

布施川、鹿曲川、八丁地川などの清流が地域を潤しており、良好な水辺空間が形成されています。

ウ 地域の将来像

地域の強み・特性

望月宿、茂田井間の宿
のまちなみや、榊祭り
などの歴史・文化資源

豊かな自然の恵みと
観光・レクリエーション
施設の集積

長者原に代表される
良好な農業環境

望月地域の将来像

豊かな自然と歴史・文化を守り育てる
温もりと安らぎの郷

エ 施策展開の方針

- 望月宿・茂田井間の宿や石仏などの歴史・文化資源と温泉・ゴルフ場などの観光資源、清流などの天然資源を結びつけ、地域の活力向上を図ります。
- 集落相互のネットワーク化などにより、生活基盤と暮らしやすさを確保し、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。
- 豊かな自然にふれあいながら暮らしを楽しもうとするライフスタイルの受け皿の提供を図ります。

オ 主要施策

(ア) 土地利用

- ・ 地域拠点（望月支所周辺地区）への都市機能の集約と緩やかな居住誘導
- ・ 中山道沿道における地域の歴史・文化資源を生かしたまちなみ整備の推進
- ・ 冷涼な気候を生かした高原野菜の産地など、地域の特徴ある発展を支える土地利用の推進
- ・ 八ヶ岳中信高原国定公園に連なる山系の優れた自然環境の保全

(イ) 都市交通

- ・ 東西幹線の整備
- ・ 県道百沢臼田線、南幹線（県道大木浅田切線）の整備促進
- ・ 市道67-8号線（大平）及び市道65-7号線（中石堂、長者原）の整備
- ・ バスなど交通機関相互の結節機能の充実や利便性の向上
- ・ 民間バス事業者による自主運行路線の維持
- ・ 廃止代替バスの再編によるデマンドタクシーの導入と充実

(ウ) 緑と環境

- ・布施川、鹿曲川、八丁地川などの清流沿いの緑地の保全及び水辺空間の活用検討
- ・身近な公園・緑地の整備・管理
- ・特定環境保全公共下水道施設（望月浄化センターなど）の機能更新

(エ) 都市景観の育成

- ・中山道沿道の歴史的景観の保全・育成
- ・アダプトシステムによる植栽帯への植栽、草刈りなど、協働による景観育成の推進

(オ) 持続可能で快適な住環境整備

- ・「小さな拠点」の形成などによる地域コミュニティの維持・活性化
- ・移住関連施策との連携による多自然居住の誘導
- ・安全な通学路の確保と狭あい道路の解消
- ・駒の里ふれあいセンターの機能向上
- ・学校給食望月センターの機能向上
- ・旧3小学校（本牧、春日、布施）の跡地利用検討
- ・旧3保育園（望月、春日、布施）の跡地利用検討
- ・旧望月図書館の跡地利用検討

(カ) 安心・安全まちづくり

- ・布施川、鹿曲川、八丁地川など、一級河川の河川整備
- ・土砂災害警戒区域や山地災害危険地区など危険箇所の周知

(キ) 地域資源活用

- ・川西赤十字病院の運営支援
- ・春日地区における温泉と緑が一体となった森林セラピー基地の機能更新
- ・春日温泉のもちづき荘、ゆざわ荘及び布施温泉の機能更新
- ・中山道望月宿や茂田井間の宿における無電柱化など、歴史・文化資源を活用した環境整備の検討



まちづくりワークショップでは…

●地域の良いところ

- ☞ 望月宿、茂田井間の宿を中心とする歴史や伝統行事や温泉、自然など地域資源が豊富
- ☞ レクリエーションの場としての役割も担う（ゴルフ、乗馬、ウォーキングなど）

●地域に足りないところ

- ☞ 地域内の人口減少や高齢化への対応
- ☞ 自動車優先の道路づくりとなっていて歩きにくい、歩行者環境を整えてほしい

●地域の将来像について

- ☞ 豊かな自然に代表される「いなかの良さ」や、望月ならではの歴史・文化、農業体験などの地域の力を生かしていくべき
- ☞ 地元住民と移住者がゆるやかにつながるまち



まちづくりタウンミーティングでは…

●将来像を描く上での地域の課題

- ☞ 長者原などで新たに農業を始めたい人もいると思うが、地域とのつながりがないと畑を借りるのも難しい。農地バンクのような形でコーディネートができれば良いのではないか
- ☞ 清流（八丁地川、鹿曲川）と言うが、実際は芦が生い茂っていてきれいではない。ゲリラ豪雨などの災害もあるため、適切な管理は必要
- ☞ 人口減少や高齢化の進行に伴い、自治会活動への地域コミュニティが疲弊しているように感じる

●将来像・施策展開について

- **住久市の健康長寿を考えていく上で、空いている小学校や保育園の利用を考えてはどうか**
- **望月宿・茂田井間の宿は望月で名所ではあるが、実際はそれ以外の場所に住んでいる人が大半。歴史だけでなく、住みやすさ・暮らしやすさといった観点も取り入れてはどうか**
- **クラインガルデンの数が少ないと思う。以前クラインガルデンに入っていた人が、その後も地域内に住み始めて農園を始める例もあり、需要は大きい。公的なシステムがあれば費用がもっとスムーズになる**
- ☞ 地域の人たちには自然を大切にするマインドがある。それを親が知り子に伝えることで人材育成にもつながる

第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて

1 都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な考え方

本計画では、将来都市像である「快適健康都市 佐久」の実現に向けて、本市に暮らす全てのひとが「暮らしやすい」「暮らして良かった」と思えるまち、心身ともに健やかに暮らすことのできるまちを目指した取組みを推進します。

このため、「全体構想」で定めた7つの方針に基づき、総合的な見地からの施策展開を図るとともに、「地域別構想」における地域の将来像を具現化するため、施策展開の方針に即した各種施策の着実な遂行に努めます。

また、人口減少・高齢化の進展する中にあることは、本市を将来にわたって持続可能な都市とするための取組を強く推進していく必要があります。

このことを踏まえ、本市では、これまでの拡散型の都市構造から地域に根ざした集約型の都市構造への転換を図るためのまちづくりの指針として、平成28年度に「佐久市立地適正化計画」を策定し、この計画に基づく「機能集約・ネットワーク型まちづくり」を推進しています。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部もしくは、高度化版とみなされるとともに、長期的な視点に立って都市構造の転換を推進していくアクションプランとしての性格を持つものであることから、施策展開にあたっては、本計画と「佐久市立地適正化計画」との整合を十分に図るものとして、「佐久市立地適正化計画」において設定した評価指標と将来目標値を共有し、計画の進行管理を行います。

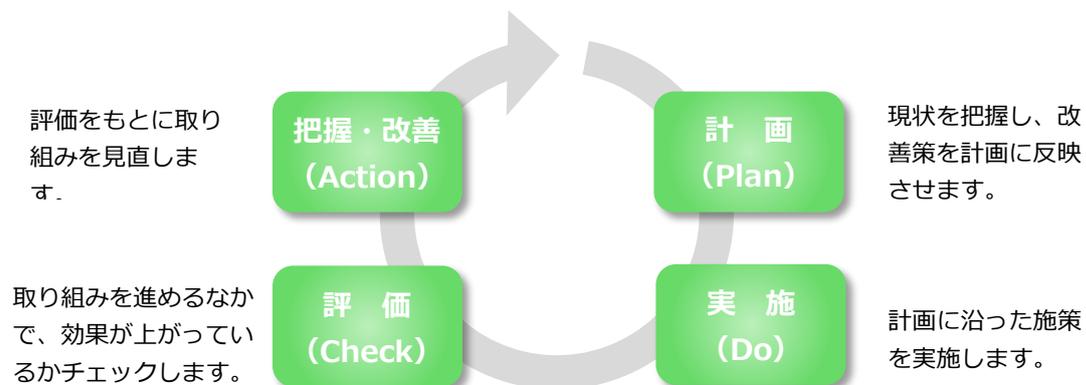
【立地適正化計画の評価指標と現況値・将来目標値】

	現況値 (平成 27 (2015) 年 度)	中間目標値 (平成 39 (2027) 年 度)	将来目標値 (平成 49 (2037) 年 度)
評価指標 1 居住誘導区域内の人口密度 (国勢調査ベース)	26.2 人/ha	26.2 人/ha	26.2 人/ha
評価指標 2 地域の二次・三次医療を担 う医療機関の立地数	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 6 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 6 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 6 施設)
評価指標 3 公民館地区館の立地数	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 2 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 3 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 3 施設)

※居住誘導区域の面積は 1,168.1ha、居住誘導区域内の人口は 30,553 人（平成 27 年国勢調査）

また、本計画を実効性あるものとするために、計画を実行し、評価し、改善するPDCAサイクルに沿った適切な進行管理に努めます。

【PDCAサイクルのイメージ】



2 協働による計画の推進

地域の抱える様々な課題を克服し、誰もが暮らしやすさを実感できるまちを実現するためには、行政が各種施策の着実な遂行に努めることに加えて、行政と市民、NPO、民間事業者など、多様な主体との協働によるきめ細かなまちづくりを推進していく必要があります。

こうしたまちづくりにおいては、各主体がそれぞれの担う役割を自覚し、強みや専門性を生かして、主体的に活動を展開していくことが重要です。

このため、情報発信や市民主体のまちづくりの取組を支援するなど、各主体の主体的・積極的な参画を促進します。

ア 市民の役割

まちづくりの担い手として、市全体及び自分の暮らす地域に関心を持ち、暮らしやすいまちを実現するために自分ができるところを考え、実践することが期待されます。

イ NPOなどの各種団体の役割

団体ごとの専門性やノウハウを生かして、地域に貢献するとともに、まちづくりへの積極的な参加・協力により、地域の活動を先導する役割を担うことが期待されます。

ウ 民間事業者の役割

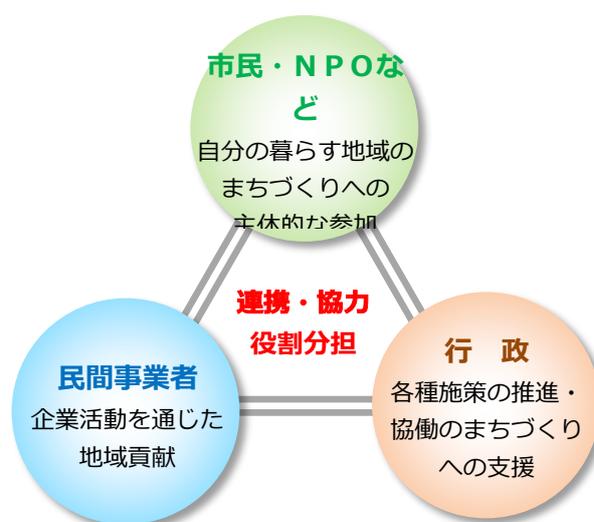
地域の産業や経済の発展に貢献するとともに、企業ごとの専門性やノウハウを生かした地域活動への参加・協力が期待されます。

エ 行政の役割

情報発信や市民によるまちづくりへの支援、民間事業者への協力要請など、計画に基づく各種施策の推進を図ります。

また、都市計画分野のみならず、福祉や商業など関係部局との連携を図るとともに、国や長野県、関係機関との連携により、総合的なまちづくりを推進する体制を構築します。

【協働によるまちづくりのイメージ】



3 周辺自治体や関係機関との連携

ライフスタイルの多様化や高速交通網の発達などにより、市民の生活圏は市内に限らず、周辺市町村へと拡大しています。また、人口減少・高齢化が進行する中においては、佐久広域圏全体で、将来にわたって安心して暮らすことのできる地域づくりに取り組む必要があります。

このため、土地利用や都市基盤整備などに際しては、長野県や周辺自治体と相互に連携・協力し、周辺地域が一体となって意識を共有し、具体的な取組に繋がられるよう努めます。

特に、広域幹線道路（高速自動車国道）や主要幹線道路などについては、周辺自治体はもとより、事業主体である国や長野県などの関係機関と連携・協力し、整備促進に向けた積極的な働きかけを行います。

4 制度活用による計画推進

都市計画の決定・変更は、土地利用の制限など市民生活に直接影響を及ぼすものであることから、本計画の推進にあたっては、都市計画法をはじめとする関係法令や各種制度の適切な運用を図ります。

このため、都市計画の案の作成にあたっては、説明会やホームページなどを通じた情報提供及び市民意向の把握に努めるとともに、都市計画の決定などにあたっては、決定内容やその理由などを広く周知します。

また、各種施策や事業の実施にあたっては、国や長野県における補助事業などの各種制度に関する動向を把握し、積極的な活用を図るとともに、必要に応じて民間活力の活用も検討します。

5 都市計画マスタープランの見直し

佐久市都市計画マスタープランは、本市の持続的発展に向けた「まちづくりの基本方針」となるものです。本計画では、おおむね20年後の将来都市像の実現を目指しますが、都市計画法第21条による都市計画の変更が生じた時、もしくは、「佐久都市計画区域マスタープラン」及び「佐久市総合計画」などの上位計画、その他の関連計画の見直しや、社会情勢の変化を反映するため、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

特に、関連計画のうち「佐久市立地適正化計画」は、都市計画運用指針により、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて関連する都市計画などを見直しを行うことが望ましいとされていることから、立地適正化計画の見直しに伴い、施策などにてこ入れ、または目標の見直しを行う場合には、本計画との整合にも十分留意するものとします。

【立地適正化計画における評価と見直しのサイクル】

