

都市再生整備計画(第1回変更)

志津駅^{しづえき}周辺^{しゅうへん}地区

(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

千葉県^{ちば} 佐倉市^{さくらし}

平成26年8月

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	千葉県	市町村名	佐倉市	地区名	志津駅周辺地区(都市再構築戦略事業)	面積	110	ha
計画期間	平成	25	年度	～	平成	28	年度	
					交付期間	平成	25	年度
							～	平成
								28
								年度

目標

- (大目標)人と人が共に生き支え合う、暮らしやすい魅力あるまちづくり
- (小目標①)駅を拠点とした歩いて暮らせるまちづくりの推進
- (小目標②)学びあい、支え合う活力に満ちたまちづくりの推進
- (小目標③)線にあふれた災害に強いまちづくりの推進

目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

佐倉市は、鉄道各駅を中心に市街地の整備を進めてきたが、高度成長期の急速な人口増加と市街地の拡大に対応してきたため、公共施設が各地区内に分散するなど、利便性の向上が求められているところである。また市街地のまとまった緑や空地等も失われてきており、狭隘な道路や密集した市街地等、防災上の危険性の高い住宅地が市内各所に分布している状況である。

このような背景の中、特に今後の少子高齢・人口減少社会にあたっては、各地区の拠点である鉄道駅周辺に公共施設を集約し、利用者の利便性を高めるとともに、地域住民のコミュニティ形成を促し、車がなくても歩いて暮らせる環境に優しいまちづくりを進める必要がある。また、都市内部の憩いの場や交流拠点、防災拠点等の機能を高め、市民が暮らしやすい都市機能を整備する必要がある。

とりわけ、本計画で対象としている志津駅周辺地区を含む志津地域は、市域西部に位置し通勤利便性も高いことから、市内でも早期から都市化の進んだ地域であり、これらの傾向が顕著である。

このため平成23年3月に策定された佐倉市都市マスタープランにおいて、鉄道各駅周辺を各地区の拠点として位置付け、鉄道駅周辺への公共施設を集約を図ることとしている。また、既存住宅地の再編を直ちに進めることは困難であることから、市街地における貴重な憩いの場である公園・緑地等のオープンスペースを自然環境として整備し、また防災拠点として機能充実を図る事としている。

全市的な公共不動産の利活用策として、市の保有する施設や不動産を資産と捉え、最適化を図るべく、平成20年9月に「佐倉市ファンリティマネジメント推進基本方針」を定めている。この方針に基づき、施設整備にあたっての敷地交換や利用実績に基づく施設規模の最適化、維持保全業務の集約や指定管理者の活用といった施設管理の適正化等の取組みを進めることで、市有資産を次世代に適切に引き継ぎ、次世代の負担の軽減を図っていく。

まちづくりの経緯及び現況

志津地域は、佐倉市の西部に位置し、東京都心まで京成電鉄で一時間で結ばれる利便性の高さから、市域で最も早くから市街地が形成され、高度成長期には住宅団地の開発が行われるなど当市の人口の受け皿となり、市内でも最大の人口を有する地域となっている。このためこのような急速な市街化に起因する、公共施設の分散、市街地内の緑の減少、防災性の低い密集市街地の発生といった傾向が、市内でも最も顕著に表れている地域である。

こうしたことから、これまで志津駅周辺地区においては、未整備の北口について「京成佐倉駅北口駅前地区調査(平成13年)」を実施し、駅前に相応しい土地利用について検討を進めるとともに、土地区画整理事業等による計画的な公園の整備や、平時における住民の交流拠点、また災害時における防災拠点として、西志津スポーツ等多目的広場を取得・整備するなどして、安全・安心なまちづくりに努めてきたところである。

これらの取組みを進めてきたところであるが、分散整備された公共施設について経年による施設の老朽化が進むなど、今後においてはより計画的な更新が必要となっているところである。本市においても、少子高齢化が進行し、平成22年をピークに人口が減少傾向に転じているため、持続可能な集約型都市構築や、高齢化に対応した都市空間の形成、住民相互の交流(地域コミュニティ形成)等の活性化などを通じた、暮らしやすい魅力あるまちづくりによる人口流入の促進が求められている。公園・緑地等の整備が進む一方で、市街地に残された雑木林等の自然的な緑地は、開発に伴って減少の一途を辿っている。市街地の防災対策についても、防災戸戸や防災備蓄倉庫等の一定の整備は進んでいるものの、狭隘道路を含む住宅地の再編が劇的に進むには至っておらず、既存の防災拠点の機能強化に努める必要がある。

このため、平成23年3月に策定された「佐倉市都市マスタープラン」の基本方針の一つである「歩いて暮らせるまちづくりの推進」の考え方に基づき、老朽化の進んでいる各施設の駅周辺への集約整備に向けた検討を進めている。また、同年に策定された「第4次佐倉市総合計画」では、「住環境が整備された住みやすいまちづくり」「快適で、安全・安心なまちづくり」を基本方針として掲げ、市街地内の環境整備を図っているところである。

課題

- ・中心拠点である駅周辺において、公共施設の集約・歩車道整備等を行う事で、都市機能の再構築、徒歩生活圏の確立等を図る必要がある。
- ・人口減少、少子高齢化等の多様な課題に対応できる、暮らしやすい活力ある地域社会を形成する必要がある。
- ・市街地に残された緑の保全や防災拠点の整備等により、安全安心な市街地環境を整備する必要がある。

将来ビジョン(中長期)

【都市マスタープラン】

佐倉市都市マスタープラン全体構想では、各駅周辺を地域の拠点として位置付け、公共施設の集約整備、歩行者・自転車利用者の交通環境の改善等を通じた「歩いて暮らせるまちづくり」を目指している。

佐倉市都市マスタープラン地域別構想では志津地域の将来像として「3世代が暮らしやすい活力に満ちたまち」を掲げている。

【総合計画】

第4次佐倉市総合計画では、「住環境が整備された住みやすいまちづくり」を基本方針の一つとして掲げ、市民の安全で快適な住環境を確保するため、緑豊かな都市環境の充実を図ることとしている。そして「ともに生き、支え合うまちづくり」を掲げ、持続可能なまちづくりのため、地域コミュニティ活動等の環境整備など地域課題の解決に取り組むこととしている。また、「快適で、安全・安心なまちづくり」を基本方針の一つとして、防災体制が整備されたまちを目指している。

都市再構築戦略事業の計画

都市機能配置の考え方

本市においては、鉄道各駅を中心に市街地が広がっており、市街化区域比率も23%あまりと無秩序な市街地の拡大はみられないものの、市街地内部における都市機能の拡散が課題となっている。このため、中心拠点区域を鉄道駅周辺地区に設定し、公共施設等の更新に合わせ、都市機能の集積を図ることにより、拡散的な立地を抑制する。また、市民の住環境や安全の観点から、市街地内部における貴重な憩いの場、防災拠点としての公園、緑地等のオープンスペースの整備充実に努めている。

本計画の対象である志津駅周辺地区においては、公共施設が区域内に分散しているため、利用者の利便性が低い状態にあり、各施設とも老朽化により施設の更新時期に来ている。都市マスタープランに定められた駅周辺の拠点性を高めるために、施設の集約整備が必要となっている。

老朽化が進み施設更新時期に来ている公民館、出張所、図書館分館、児童センターの集約整備に併せて、今後の高齢社会の中で重要性を増す地域包括支援センターと、災害時の防災拠点として活用されることを想定した防災倉庫を新たに整備することで、駅周辺への高次都市機能の集積を図る。

集約に伴い既存の公民館については解体を行い、その跡地利用については検討中である。また児童センターについては、現在の学童保育所と併設であり、そのまま学童保育所として利用する予定である。

本市においては鉄道各駅を中心に市街地が広がっているため都市拠点としては各鉄道駅となり、集積を図る拠点となる。それら集積を図る拠点を中心に工業団地、インター周辺等の産業拠点、印旛沼、佐倉城址等の観光拠点、また市街地化調整区域の農村集落についてもその規模を確保しながら、市街地との交通ネットワークを強化し、全体としての都市構造を維持していく方針である。本計画においてもこのような都市全体の都市機能配置の考え方を踏まえるものである。

目標を達成する上で必要な「中心拠点誘導施設」「生活拠点誘導施設」「高齢者交流拠点誘導施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む)

公民館等複合施設内には中心拠点誘導施設として、今後の高齢社会において重要性を増す地域包括支援センターと、地域の身近な情報拠点であり知識・教養の充実を図る事などにより活力ある地域形成に資する施設としての志津図書館分館等の高次都市機能の集積・整備を図る。都市全体の方針において拠点として示している地区にこれら施設の整備を図ることにより、地域内における拠点性を高められ、都市機能の高次化・効率化等に貢献出来る。

都市再構築戦略事業に必要なその他の交付対象事業等

中心拠点区域内という徒歩生活圏における拠点性、利便性の向上等を図り、活力に満ちたまちづくりを推進するもの

- ・道路(都市再構築戦略事業):市道1-43号線整備・・・中心拠点誘導施設やその他公共施設等間の利活用、徒歩交通等の向上を図れる。
- ・道路(都市再構築戦略事業):市道2-399号線歩道整備・・・中心拠点誘導施設やその他公共施設等間の利活用、徒歩交通等の向上を図れる。
- ・地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):京成志津駅北口自転車駐車場整備・・・中心拠点誘導施設やその他公共施設等間の利活用、自転車交通等の向上を図れる。
- ・地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):京成志津駅南口自転車駐車場整備・・・中心拠点誘導施設やその他公共施設等間の利活用、自転車交通等の向上を図れる。
- ・高次都市施設(都市再構築戦略事業):志津公民館整備(志津公民館等複合施設内)・・・中心拠点誘導施設等と併せて高次都市機能としての集積・整備を図る事で、地域住民利便性の向上、コミュニティの活性化等を推進し、拠点性を高められる。

中心拠点区域内における地域住民の憩い、交流の場となるまとまった緑の保全を図るもの

- ・公園(都市再構築戦略事業):志津自然園・・・中心拠点誘導施設等が整備される中心拠点区域内の貴重な緑地を保全する事により、住環境の向上に寄与する。

中心拠点区域内における防災機能の向上を図るもの

- ・地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):防災倉庫整備(志津公民館等複合施設内)・・・中心拠点誘導施設等と集約整備を図る事で拠点性を高め、安全・安心なまちづくりに寄与する。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
志津公民館の利用者数	人	志津公民館の利用者数	駅周辺地区という徒歩生活圏における拠点性、利便性の向上、歩車道整備等によるアクセス性の向上により、センター施設である公民館利用者の増加を見込むものである。	56,335	H24	58,000	H28
志津図書館分館の利用者数	人	志津図書館分館の利用者数	複合施設化による公民館学習等の基礎資料の入手や地域住民等の幅広い利用が見込める。	23,920	H24	25,610	H28
住環境に対する市民満足度	%	志津地域におけるアンケート調査で「佐倉市は良好な住環境ができていますと感じているか」という質問に対する評価(良い、どちらかといえば良い)	貴重な緑地である志津自然園の保全、防災倉庫整備等により、潤いのある安全・安心な住環境の向上が見込める。	58.3	H24	60.0	H28

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>目標1【駅を拠点とした歩いて暮らせるまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内に分散する老朽化した公共施設を集約整備することで、駅周辺への都市機能の集約化を図るとともに、駅や他の公共施設等とを結ぶ歩車道、自転車駐車場等を整備することで、歩いて暮らせるまちづくりの推進を図る。 ・現状、小学校から離れた児童センターに併設されている学童保育所を、小学校敷地内に整備することで、児童の安全性と保護者の利便性向上を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <p>中心拠点誘導施設：地域包括支援センター整備（志津公民館等複合施設内） 中心拠点誘導施設：志津図書館志津分館整備（志津公民館等複合施設内） 高次都市施設（都市再構築戦略事業）：志津公民館整備（志津公民館等複合施設内） 地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：防災倉庫整備（志津公民館等複合施設内） 道路（都市再構築戦略事業）：市道 I-43号線整備 道路（都市再構築戦略事業）：市道2-399号線歩道整備 地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：京成志津駅北口自転車駐車場整備 地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：京成志津駅南口自転車駐車場整備</p> <p>【効果促進事業】</p> <p>児童センター整備 学童保育所整備</p> <p>【関連事業】</p> <p>道路：歩道整備事業：上志津地先</p>
<p>目標2【学びあい、支え合う活力に満ちたまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集約整備する複合施設内に生涯学習の拠点である公民館や地域の情報拠点であり、知識、教養の充実に資する中心拠点誘導施設としての志津図書館分館を整備する事により相互利用を促進し、活力ある地域社会を形成する。 ・複合施設内に児童センターを集約整備し地域交流を促すなど子育て支援を推進し、活力ある地域社会の形成を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <p>中心拠点誘導施設：地域包括支援センター整備（志津公民館等複合施設内） 中心拠点誘導施設：志津図書館志津分館整備（志津公民館等複合施設内） 高次都市施設（都市再構築戦略事業）：志津公民館整備（志津公民館等複合施設内）</p> <p>【効果促進事業】</p> <p>・児童センター整備 ・学童保育所整備</p>
<p>目標3【緑にあふれた災害に強いまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の貴重な緑地である志津自然園の保全を図ることにより、都市と自然環境が共生する潤いのある住環境の整備を図る。 ・災害時に避難所ともなる複合施設内に防災備蓄倉庫を整備する。 ・地域の避難所・仮設住宅の建設スペース等となる西志津スポーツ等多目的広場に災害の際にも機能するトイレの設置を行い、安全・安心なまちづくりの推進を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <p>地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：防災倉庫整備（志津公民館等複合施設内） 公園（都市再構築戦略事業）：志津自然園</p> <p>【効果促進事業】</p> <p>西志津スポーツ等多目的広場トイレ設置</p>
<p>事業実施における特記事項</p>	

都市再生整備計画の区域

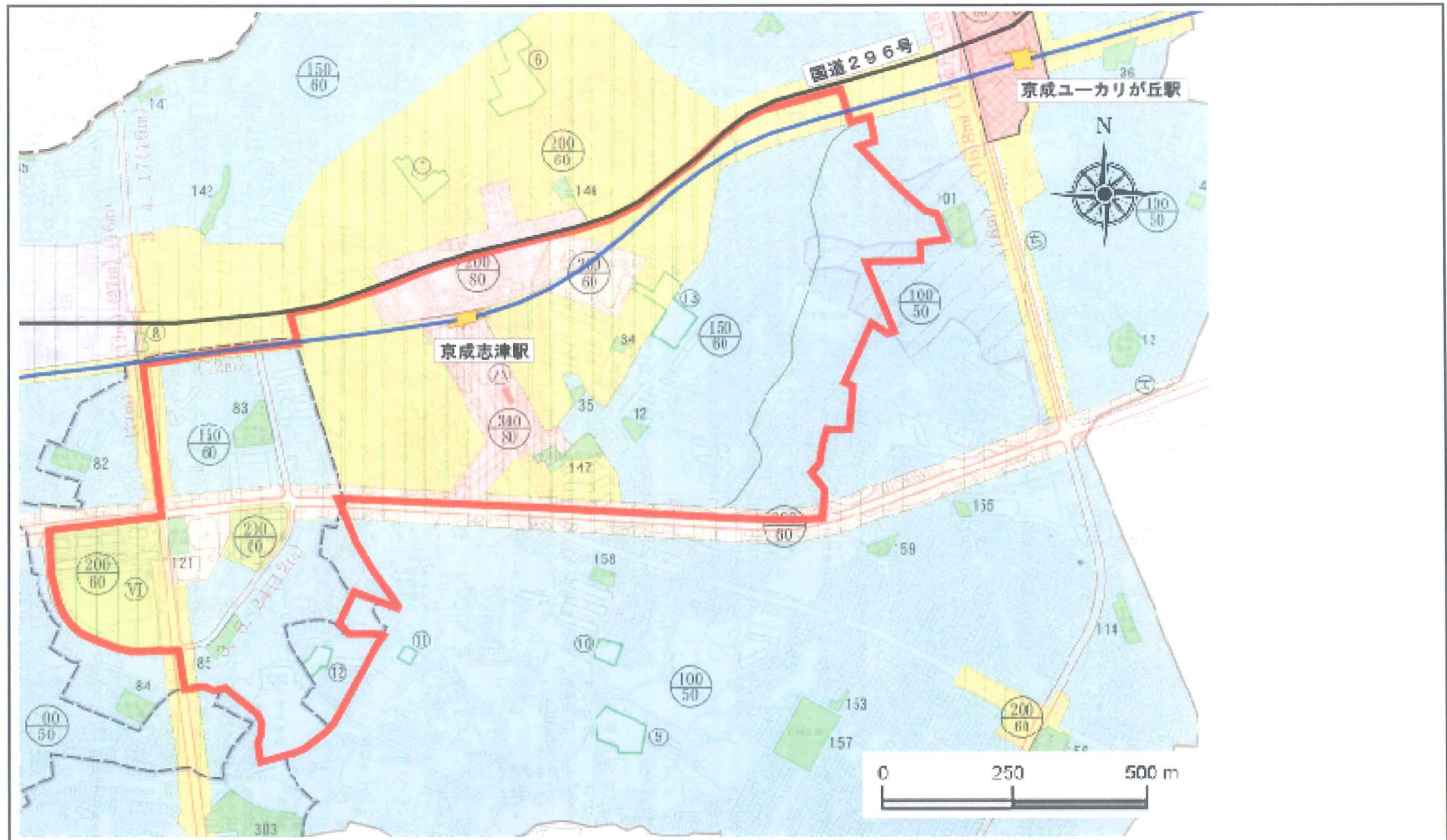
志津駅周辺地区(千葉県佐倉市)

面積

110 ha

区域

佐倉市上座・井野町・上志津・西志津・中志津・南ユーカリが丘各一部区域



志津駅周辺地区(千葉県佐倉市) 整備方針概要図

目標	(大目標) 人と人が共に生き支え合う、暮らしやすい魅力あるまちづくり	代表的な指標	志津公民館の利用者数 (人)	56,335	(24年度)	→	58,000	(28年度)
	(目標1) 駅を拠点とした歩いて暮らせるまちづくりの推進(目標2) 学びあい、支え合う活力に満ちたまちづくりの推進(目標3) 緑にあふれた災害に強いまちづくりの推進		志津図書館分館の利用者数 (人)	23,920	(24年度)	→	25,610	(28年度)
			住環境に対する市民満足度 (%)	58.3	(24年度)	→	60.0	(28年度)

