

# 都市再生整備計画

じょうかまちしゅうへんちく だい かいへんこう  
城下町周辺地区(第5回変更)

ちばけん さくらし  
千葉県 佐倉市

令和5年12月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	千葉県	市町村名	サクラシ 佐倉市	地区名	ジョウカマチシユウヘンチク 城下町周辺地区	面積	283.7 ha
-------	-----	------	-------------	-----	--------------------------	----	----------

計画期間	令和 2 年度 ~ 令和 5 年度	交付期間	令和 2 年度 ~ 令和 5 年度
------	-------------------	------	-------------------

**目標**  
 (大目標)地域の多様な関係者の参画のもと、複合施設の整備による都市機能の集約・コンパクト化や、あらゆる世代に快適な環境を整備することなどによって、地域住民の生活の質を向上させ、賑わいの創出による地域経済の活性化を図り、【持続可能な都市】を目指す。  
 (目標1)都市機能のコンパクト化や、バリアフリー化、交通結節点の改善、災害対応機能の向上を図ることにより、高齢者や子育て世代といった【誰にでも安心して快適に生活できる都市】を目指す。  
 (目標2)既存の歴史資源や観光資源の維持・有効活用を図り、【魅力ある美しい都市】を目指す。  
 (目標3)都市機能のコンパクト化、バリアフリー化、交通結節点の改善、既存の歴史資源や観光資源の有効活用によって、交流人口の増加を図り地域経済を活性化させ、スポンジ化の解消を図るなど、【賑わいのある都市】を目指す。

**目標設定の根拠**  
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 当市は、人口減少、少子高齢化、道路や上下水道などの社会資本の老朽化が進展しており、持続可能な都市経営を可能とする、多極ネットワーク型コンパクトシティを推進することが重要となっている。このため、佐倉市都市マスタープラン(平成23年改訂)では、ネットワーク化された集約型の都市構造の実現に向けて、公共公益施設の集積による拠点性の向上や、交通ネットワークの充実による歩いて暮らせるまちづくりを推進することにより、「都市と農村が共生するまち 佐倉」を将来像として目指している。また、佐倉市立地適正化計画(平成29年3月)では、若年者に魅力的で高齢者にも快適な生活環境を提供するまちを実現するため、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定、それによる居住と医療・福祉・商業といった生活サービス施設の誘導・集約、農村集落と市街地を連絡する公共交通ネットワークの形成、市街化調整区域における公共施設の集積拠点の維持などによって、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能なまちを目指している。

**まちづくりの経緯及び現況**  
 ・城下町周辺地区は歴史的観光資源を有し、多様な関係者の連携のもとに地域振興が図られてきた。しかしながら、施設の老朽化等により歴史的町並みが失われつつあり、また高齢者や子育て世代に対応したまちづくりが不十分であること等から、人口減少や商売をやめる店が増えているなど、賑わいが減少している。  
 ・城下町周辺地区は、既存の歴史的な観光資源を有する地区である。中心部の新町周辺エリアは歴史的な建築物が残り、平成28年には日本遺産に認定されている。また、国立歴史民俗博物館や佐倉城址公園とともに一帯の観光エリアを形成する観光拠点でもある。  
 ・新町エリアでは以前より商店街が中心となり様々な取組が実施されており、近年では、新町地区景観形成協議会が町内会や商店会等によって設置され、地域の多様な関係者の参画のもとにまちづくりが行われている。  
 ・近年では、歴史的建造物の老朽化や世代交代により、歴史的景観が失われつつある。  
 ・市人口の約7割が市の西部に集中し、城下町周辺地区を含む佐倉地区の人口は減少傾向にあり、高齢者比率も増加傾向にある。  
 ・昔ながらの商家が集まる新町通りでは、高齢化により商売をやめる店が増えており、スポンジ化が懸念されるとともに、賑わいが減少している。  
 ・歴史的景観を有する一方で、昔ながらの狭い道や坂が多く、高齢者や子育て世代には徒歩での移動が困難であるなど、バリアフリー化が不十分である。  
 ・図書館や市史編さん室といった既存の公共施設が老朽化しているとともに、新たなライフスタイルを支える施設が不足しており、一時預かり施設や子育て相談窓口といった子育て支援施設の設置が望まれている。

**課題**  
 【誰にでも安心して快適に生活できる都市】の形成に向けて、都市機能のコンパクト化やバリアフリー化、交通結節点の改善、災害対応機能の向上を図る必要がある。  
 【魅力ある美しい都市】の形成に向けて、既存の歴史的観光資源の維持・有効活用を図る必要がある。  
 【賑わいのある都市】の形成に向けて、交流人口の増加やスポンジ化の解消を図る必要がある。

**将来ビジョン(中長期)**  
 佐倉市都市マスタープランでは、5つのまちづくりの方針を打ち出しているが、今回の都市再生整備計画は、その中でも特に、次の3つの方針「歩いて暮らせるまちづくりの推進」「地域の個性を活かしたまちづくりの推進」「佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進」を推し進める手段となる。また、立地適正化計画に記載のある公共交通との連携、福祉施策との連携、公共施設等総合管理計画との連携といった各種施策との連携に沿ったものとなっている。

**都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。**

**都市機能配置の考え方**  
 都市機能の配置については、佐倉市立地適正化計画に基づき都市機能誘導区域を定め、医療・福祉・教育文化・子育て支援といった都市機能を備えた公共公益施設を含む生活サービス施設を、都市の中心拠点や生活拠点である鉄道駅周辺に誘導・集約する。また、人口減少の中にあっても人口密度を維持し生活サービスやコミュニティを維持するため居住誘導区域を定め居住を誘導・集約するとともに、農村集落と市街地を連絡する公共交通ネットワークの形成や、市街化調整区域における公共施設の集積拠点の維持などによって、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能なまちを目指す。  
**都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方**  
 本都市再生整備計画の目標である【持続可能な都市】や、【誰にでも安心して快適に生活できる都市】、【魅力ある美しい都市】、【賑わいのある都市】の達成に向けて、佐倉市立地適正化計画に基づき、城下町周辺地区において、地域交流センターや、観光交流センター、子育て世代活動支援センター、図書館といった様々な都市機能を集約した複合施設を設置することによって、コンパクトシティを強力に推進する。  
 都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

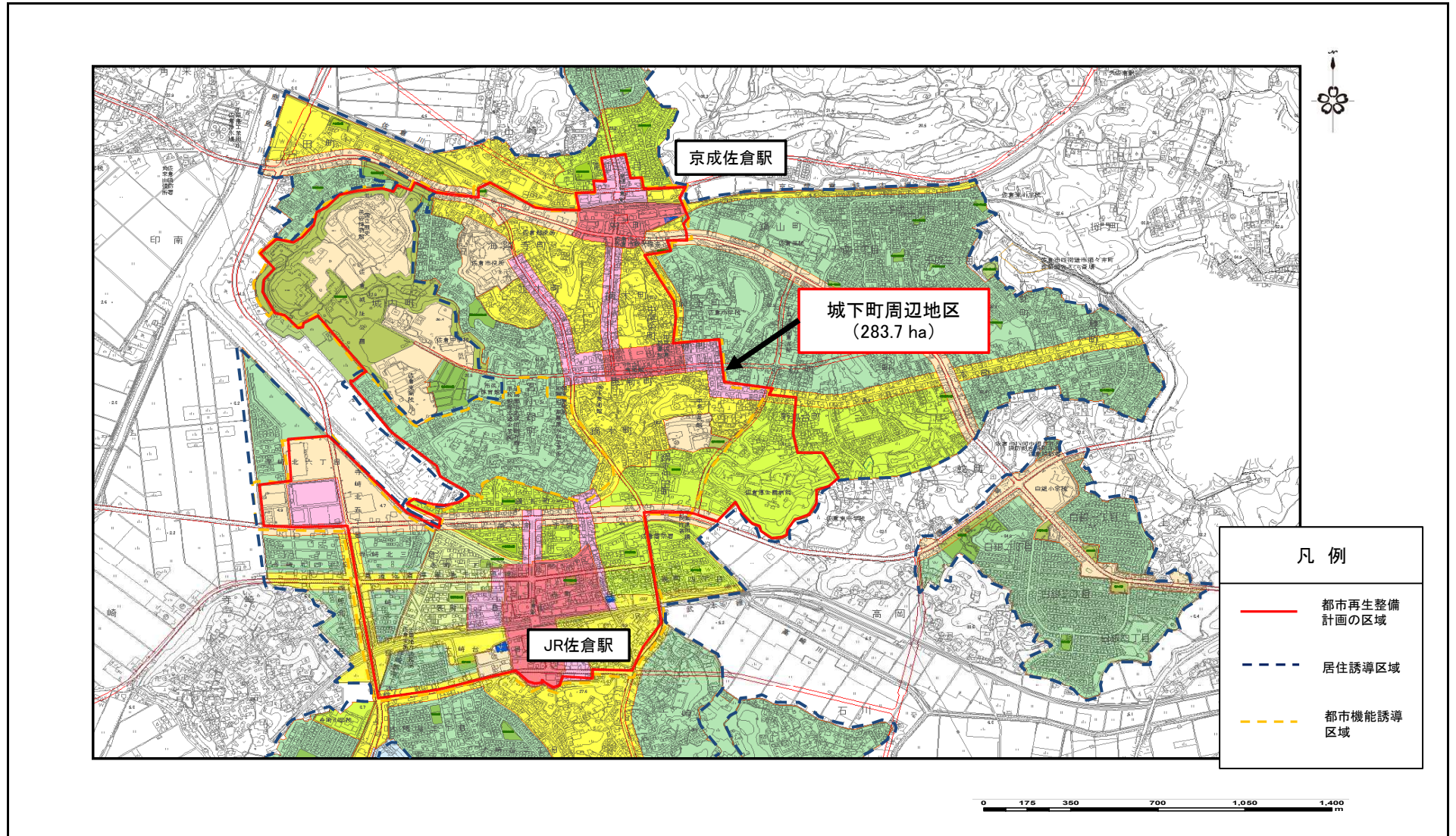
**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値
				基準年度	目標年度
図書館利用者数	人	図書館の利用者数	複合施設として図書館を整備することにより、利用者の増加を見込んだものとなっている。	42,500	47,000
子育て世代活動支援センター利用者数	人	子育て世代活動支援センター利用者数	複合施設として整備され、住民の希望でもあった施設のため、一定の利用が見込まれる。	-	21,000
地域交流センター利用回数	回	地域交流センターを利用するイベントの開催数	複合施設として整備され、住民の希望でもあった施設のため、一定の利用が見込まれる。	13回	25回
武家屋敷来訪者数	人	武家屋敷来訪者数	回遊性を高める道路整備により来訪者数が増加することを見込んでいる。	19500	22,500

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【誰にでも安心して快適に生活できる都市】の形成に向けて、複合施設(子育て世代活動支援センター、地域交流センター、観光交流センター、図書館)の整備による都市機能のコンパクト化や、歩道の拡幅といったバリアフリー化、循環バス運行の社会実験による交通結節点の改善、佐倉城址公園拡張区域の整備による災害対応機能の向上を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮)佐倉図書館等新町活性化複合施設整備事業(地域交流センター、観光交流センター、子育て世代活動支援センター部分)</li> <li>・(仮)佐倉図書館等新町活性化複合施設整備事業(図書館部分)</li> <li>・旧佐倉図書館跡地駐車場整備事業</li> <li>・市道 I-24号線(京成佐倉駅前下り一通)歩道整備事業</li> <li>・拠点内循環バス運行社会実験事業</li> <li>・佐倉城址公園拡張整備事業(佐倉城址公園拡張区域)</li> </ul>
<p>【魅力ある美しい都市】の形成に向けて、歴史的建造物周辺の舗装美化や、多言語案内看板の設置などにより、既存の歴史的観光資源の維持・有効活用を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・武家屋敷前通り排水整備・舗装美化事業</li> <li>・多言語案内看板整備事業</li> <li>・佐倉城址公園拡張整備事業</li> </ul>
<p>【賑わいのある都市】の形成に向けて、上記(都市機能のコンパクト化、バリアフリー化、交通結節点の改善、既存の歴史資源や観光資源の有効活用)の実施のほか、既存の組織を活用した多様な関係者の連携強化(新町地区景観形成協議会等の取組充実)や、空き店舗解消事業(市事業等)を実施することによって、交流人口の増加やスポンジ化の解消を図る。</p>	<p>上記事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、地区内には、「景観形成協議会」による景観協議会や城下町商店会が中心となった「金毘羅緑日」、城下町地区の「秋祭り」、「時代まつり」といった事業を行い、にぎわいの創出に努力している。</li> <li>・複合施設建設に関するワークショップは、周辺住民、地元業者が参加し、平成30年より6回開催し、整備コンセプト等を協議してきた。</li> </ul>	



<p>城下町周辺地区(千葉県佐倉市)</p>	<p>面積</p>	<p>283.7 ha</p>	<p>区域</p>	<p>佐倉市田町、海隣寺町、並木町、宮小路町、鶴木町、新町、裏新町、中尾余町、弥勒町、野狐台町、柴町、宮前3丁目、鶴木町1・2丁目、鶴木仲田町、寺崎北1・3・5・6丁目、六崎、大崎台1丁目、表町1・2・3丁目</p>
------------------------	-----------	-----------------	-----------	--





城下町周辺地区(千葉県佐倉市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	地域の多様な関係者の参画のもと、複合施設の整備による都市機能の集約・コンパクト化や、あらゆる世代に快適な環境を整備することなどによって、地域住民の生活の質を向上させ、賑わいの創出による地域経済の活性化を図り、持続可能な都市を目指す。	代表的な指標	佐倉図書館利用者数 (人)	42,500 (H29年度)	→	47,000 (R6年度)
			子育て世代活動支援センター利用者数 (人)	- ( - 年度)	→	21,000 (R6年度)
			武家屋敷来訪者数 (人)	19,500 (H30年度)	→	22,500 (R6年度)

■ 基幹事業(公園)  
佐倉城址公園拡張  
整備事業

■ 基幹事業(道路)  
市道I-24号線整備事業

■ 基幹事業(高次都市  
施設)  
複合施設(センター施  
設部分)建設

城下町周辺地区  
(283.7 ha)

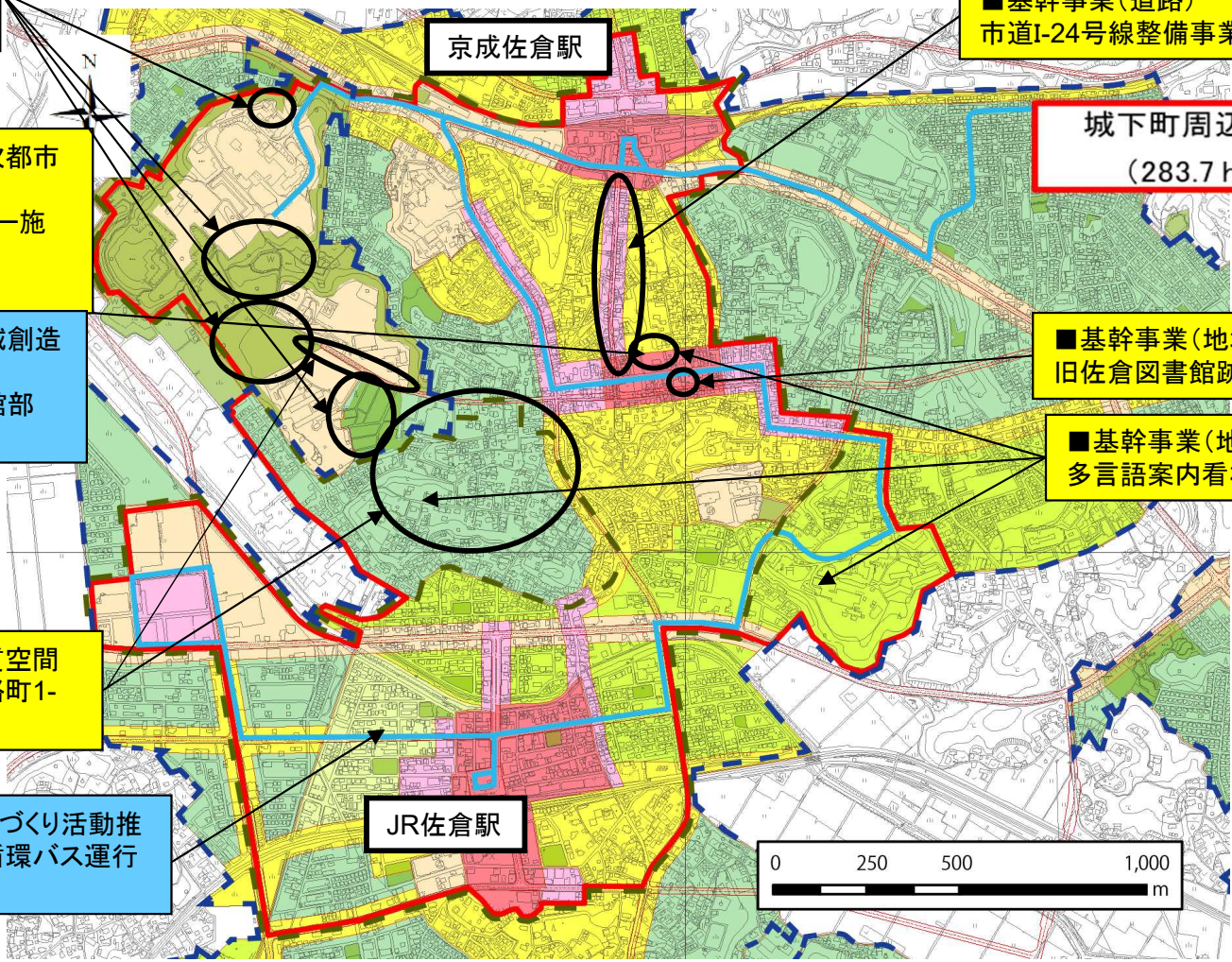
□ 提案事業(地域創造  
支援事業)  
複合施設(図書館部  
分)建設

■ 基幹事業(地域生活基盤施設)  
旧佐倉図書館跡地駐車場整備事業

■ 基幹事業(地域生活基盤施設)  
多言語案内看板整備事業

■ 基幹事業(高質空間  
形成施設)宮小路町1-  
27号線外4路線

□ 提案事業(まちづくり活動推  
進事業)拠点内循環バス運行  
社会実験事業



凡 例	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	基幹事業
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	提案事業
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	都市再生整備 計画の区域
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	居住誘導区域
<span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	都市機能誘導 区域
<span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	バス