

佐倉市都市マスタープラン

～ 佐倉市の都市計画に関する基本的な方針～

素案

佐 倉 市

平成 23 年 月

目 次

序．都市マスタープランについて

序 - 1．都市マスタープランの役割.....	1
序 - 2．都市マスタープランの位置づけ.....	2
序 3．都市マスタープランの構成.....	4

1．佐倉市の現状と課題

1 - 1．佐倉市の現状.....	5
佐倉市の地区と居住エリア.....	7
1 - 2．まちづくりの課題.....	8

2．佐倉市の将来像とまちづくりの目標

2 - 1．まちづくりの基本理念.....	11
2 - 2．佐倉市の将来像.....	12
2 - 3．まちづくりの方針.....	13
2 - 4．まちづくりの実現に向けて.....	15

3．全体構想

3 - 1．歩いて暮らせるまちづくりの推進 ～現状の都市構造の維持・強化～	16
持続可能な都市構造に関する基本的な方針.....	16
将来都市構造図.....	18
交通体系（道路網）の基本的な方針.....	19
交通環境整備方針図.....	21
3 - 2．安全・安心なまちづくりの推進 ～災害への備えとライフラインの維持管理～ ...	22
災害に強いまちづくりの基本的な方針.....	22
環境衛生に関する基本的な方針.....	24
安全で安心して暮らせる地域社会の形成に関する基本的な方針.....	24
3 - 3．地域の個性を活かしたまちづくりの推進 ～居住環境の維持・向上～	25
商業地エリア	
駅前商業地の基本的な方針.....	27
歴史的な環境の商業地の基本的な方針.....	27

既成市街地エリア	
歴史的な環境の住宅地の基本的な方針.....	28
一般住宅地の基本的な方針.....	28
計画的住宅団地エリア	
計画的な住宅団地の基本的な方針.....	29
農村集落エリア	
農村集落の基本的な方針.....	30
3 - 4 . 佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進.....	31
～ 歴史・自然・文化の保全と活用～	31
水と緑豊かな自然環境の保全と活用の基本的な方針.....	31
歴史・文化資産の保全と活用の基本的な方針.....	37
みどりの方針図.....	38
3 - 5 . 佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進 ～ 産業・観光の振興～	39
農業環境に関する基本的な方針.....	39
観光まちづくりに関する基本的な方針.....	40
商店街の活性化に関する基本的な方針.....	41
広域的な立地特性を活かした産業振興に関する基本的な方針.....	41
土地利用方針図.....	42
3 - 6 . まちづくりの仕組みづくり.....	43
協働によるまちづくりへの取組みに関する基本的な方針.....	43
土地利用を調整する仕組みづくりに関する基本的な方針.....	44
都市マスタープランの進行管理（評価・見直し）に関する基本的な方針.....	44
4 . 地域別構想の策定に向けて.....	45
参考資料	
佐倉市の現状分析.....	51
住宅団地別人口動態.....	72
佐倉市洪水ハザードマップ.....	102
上位計画・関連計画について.....	103
都市マスタープラン検討経緯.....	107
計画の策定体制.....	110

序．都市マスタープランについて

序 - 1．都市マスタープランの役割

(1) 都市マスタープランとは

都市マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画の基本的な方針」のことです。

都市計画には、国や県の広域的な観点からの取組みも重要ですが、それぞれの地域の実情に沿った、きめ細かな対応が必要です。そこで住民の生活に密接に関わる都市計画に関して、市町村が住民の意見を取り入れながら、目指していく将来の都市の姿とその実現に向けた方策を示すものとして策定されているのが、都市マスタープランです。

(2) 都市マスタープランの役割

まちづくりは、住民、住民組織、地権者、事業者、行政と様々な主体が関わりながら、長期的な見通しをもって進められていく、息の長い取組みです。まちづくりを進める際に、その場その場での対応をしていては、将来の都市の姿は一貫性のない混沌としたものとなってしまいます。

都市マスタープランは、このようなことのないように、将来の都市の姿を明示し、それをまちづくりに関わる様々な主体が共有することで、将来にわたるまちづくりの結果がぶれることなく、計画的にまちづくりを進めるための道しるべとなるものです。

特にこれからは、まちで暮らす住民が主体となって、自らが生活するこのまちのことを自分たちで協力しながら考え、実践し、よりよいまちづくりを進めていくことが必要になっていきます。その目標としての将来の都市の姿を共有できるようにすることも、都市マスタープランの大きな役割の一つです。

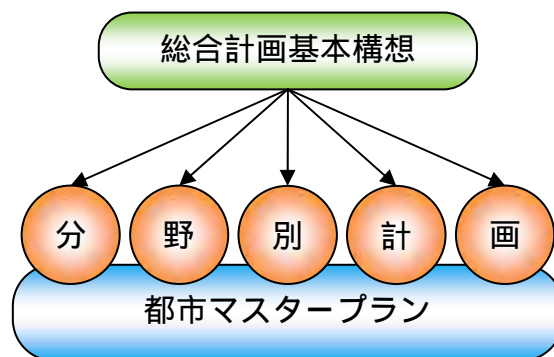
また、道路をつくったり、建築物を建てたりという直接的な都市計画に関することばかりでなく、産業や福祉、環境への取組み等様々な人々の活動についても、保全や活動の場としていろいろな形で空間に関わってきます。都市マスタープランでは、このような人々の活動に関する空間利用の方向性についても記述することで、それらの活動を支えていく空間計画としての役割も持っています。

序 - 2 . 都市マスタープランの位置づけ

都市マスタープランは、都市計画法の規定の中で、単独の計画として定められるものではなく、関連する将来計画と整合を取りながら定められることとされています。

(1) 基本構想との関係

都市マスタープランは、市町村の将来の都市の姿を主に空間的な側面から描いていく計画です。市町村の将来像を描くもっとも基本的な計画は、その市町村が定める総合計画の「基本構想」です。基本構想は議会の議決を経て定められ、市町村の実務はこれに即して行われることとなります。都市マスタープランも、基本構想に即して策定される必要があります。



都市マスタープランは、空間的な領域に関係している分野別計画を下支えするもの

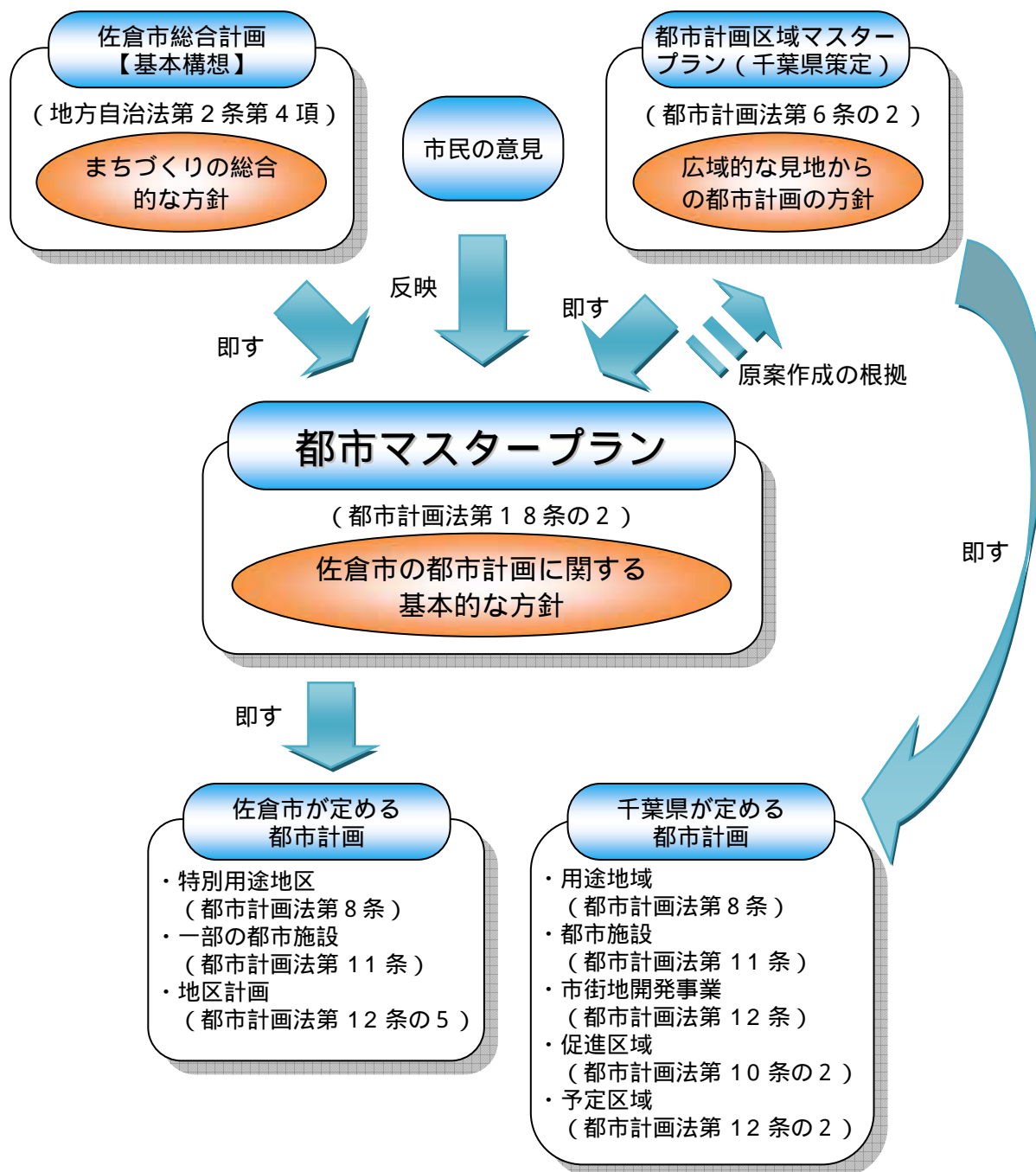
(2) 都市計画区域マスタープランとの関係

都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に規定されている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のことであり、都道府県が市町村の枠を超える広域的な見地から、都市計画の基本的な方針を定めるものです。

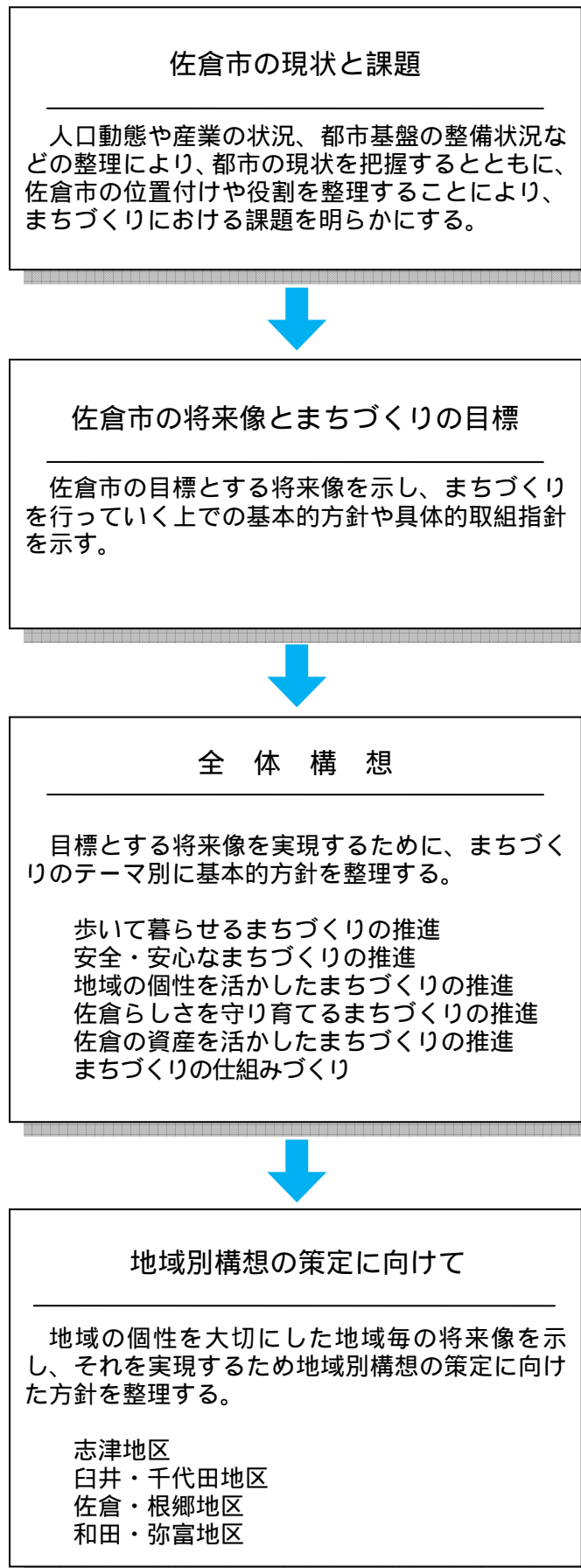
都市マスタープランは、市町村が地域の実態を踏まえてまちづくりの方針を定めるものですが、計画的なまちづくりを進めるには、個別の市町村の事情だけでなく、生活圈や経済圏を共有する周辺地域との一定の整合性についても配慮する必要があります。

このため、都市マスタープランの策定にあたっては、都道府県の定める都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。

都市計画法体系における都市マスタープランの位置づけ



序 3 . 都市マスタープランの構成



1 . 佐倉市の現状と課題

1 - 1 . 佐倉市の現状 (詳細データは巻末の参考資料を参照ください)

(1) 人口減少と少子高齢化

佐倉市の人口は、平成 2 2 年 3 月末現在、約 1 7 万 6 千人で微増を続けていますが、今後数年でピークを向かえ、その後、人口が減少していくことが予測されます。人口動態は市内の地域差が大きく、市街化調整区域内の農村集落で構成される和田地区・弥富地区では、開発行為や建築行為が制限されていることも一因となって、人口の減少傾向が続いており、活力の低下が危惧されます。

佐倉市の年齢 3 区分別人口を見ると、年少人口 (0 - 1 4 歳) のピークは昭和 6 0 年で約 3 万人でした。生産年齢人口 (1 5 - 6 4 歳) は平成 1 2 年の約 1 2 万 5 千人がピークであり、現在に至るまで年少人口とともに減少しています。一方、老年人口 (6 5 歳以上) は増加しており、平成 3 7 年まで増加が続くものと予測されます。

市の歳入額がピーク時から減少する一方で、社会福祉費等に充てられる民生費は、年々増加しており、平成 2 1 年度決算では歳出総額の約 3 割を占めています。

(2) 鉄道駅を中心にまとまった都市構造

佐倉市は鉄道駅を中心に、駅前の商業地、既成市街地、計画的住宅団地という形で市街地を形成しており、市街地の外側には農村集落が点在する都市構造となっています。

区域区分制度により市域の約 7 7 % が市街化調整区域に指定されており、市街地の無秩序な拡大を抑制してきた結果、駅前を中心に市街地がコンパクトに集積しています。このため、下水道普及率が約 9 1 % に達する等施設整備が効率的に進められ、また、環境負荷の低減等の観点からも、公共交通を中心とした歩いて暮らせるまちづくりがしやすいという特徴があります。

(3) 市内の交通ネットワーク

佐倉市の都市計画道路の整備率は、平成 2 1 年度末時点で約 5 5 % です。市内では、並行路線の未整備や交差点部の道路構造等の原因により、一部区間に慢性的な渋滞が発生しています。また、市内道路の歩道の整備状況は約 1 0 % (・ 級幹線については約 3 7 %) に留まっています。

京成電鉄本線と J R 東日本鉄道総武本線・成田線の鉄道路線が市内を横断していますが、乗降客数は市内 6 駅の全てで減少傾向にあります。

バス路線については、概ね横ばいで運行本数・輸送人員数を維持しています。

しかし、鉄道駅から離れた市街化調整区域ではバス路線が少なく、また運行間隔が長い等、公共交通に限られており、車での生活が中心になっています。

(4) 水と緑に恵まれた自然環境

佐倉市の自然環境は、印旛沼とそれに注ぐ鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川等の水環境に恵まれており、また、下総台地の端部に位置することから、緑豊かな斜面林と谷津や湧水が多いのが特徴となっています。

近年では、里山の斜面林の減少に加え、耕作放棄地が増加する等、緑の減少が危惧されており、印旛沼の水質もなかなか改善されない状況にあります。

また、自然は時に暴風・豪雨・地震等の災害をもたらします。佐倉市内においても、台風や集中豪雨等が原因となり、浸水被害に見舞われています。崖崩れ等も発生しており、佐倉市の斜面地のうち、18か所が急傾斜崩壊危険区域に指定されています。

(5) 豊かな歴史文化

佐倉市は、その立地性から古くから人々の生活の跡が刻まれてきました。また、交通・戦略上の要衝として重要視され、さらには幕末には多くの先覚者を生み出しました。それらの足跡を偲ぶことのできる史跡や文化財が、旧城下町地区を中心に市内に点在しています。このように佐倉市は、豊かな歴史とそれに裏づけられた文化を有しています。

また、市の施設として市民音楽ホールや市立美術館、国、県の施設として国立歴史民俗博物館、佐倉高等学校地域交流館、民間の施設として川村記念美術館、塚本美術館等、多くの文化施設があり、これらの施設や市民の生涯学習の拠点である公民館等を拠点に、新たな市民文化も育っています。

(6) 縮小傾向にある産業規模

佐倉市の産業に関する統計を見ると、農業粗生産額、商品販売額、製造品出荷額のいずれもピーク時よりも減少しています。また、農業就業人口の推移を見ると、農業従事者の減少と高齢化が進んでいます。

(7) 佐倉市を取り巻く周辺の状況

佐倉市は京成電鉄本線、JR東日本鉄道総武本線・成田線により、東京都心と1時間以内で結ばれており、また成田空港からも20分の距離に位置しています。自動車交通に関しても、東関東自動車道佐倉インターチェンジを介して、東京・成田方面と結ばれています。

佐倉市の周辺では、八千代市、印西市、千葉市、成田市が大きな商圈を構成しており、佐倉市から周辺商圈への購買力の流出が見られます。

近年では、平成22年7月に開業した成田スカイアクセス沿線の開発をはじめ、東葉高速鉄道沿線、つくばエクスプレス沿線等でも大規模な土地区画整理事業が行われており、広域的な人口移動の流れに変化が生じています。

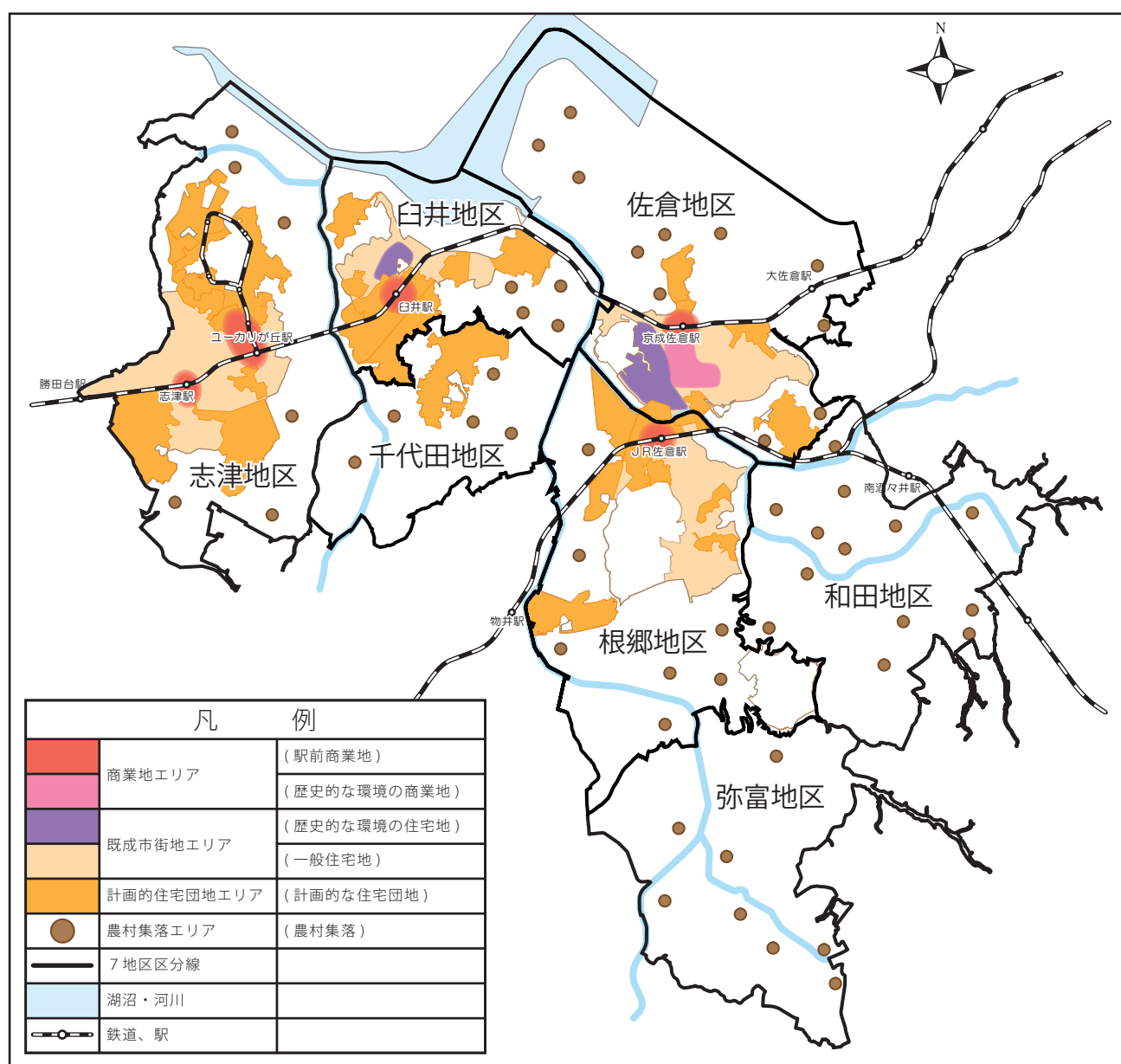
佐倉市の地区と居住エリア

■地区

旧町村域を基本とした分類。七つの地区に分かれています。

■居住エリア

鉄道駅からの距離や成り立ちによって、性質の異なる居住地の分類。佐倉市の居住地は、商業地（駅前商業地及び歴史的な環境の商業地）、既成市街地（歴史的な環境の住宅地及び一般住宅地）、計画的住宅団地、農村集落の四つのエリアに分かれています。



1 - 2 . まちづくりの課題

前節に掲げた現状を踏まえて、佐倉市のまちづくりの課題は以下の5点に集約されます。

課題1：現状の都市構造の維持・強化

少子高齢化の進展に伴い、今後は人口減少社会がさらに進んでいくものと考えられます。これまでの市街地拡大型の都市計画では、コスト面での対応が難しく、車の運転のできない市民を中心に、市民の生活面にも困難を来すことが考えられます。

佐倉市は鉄道駅を中心にまとまった都市構造となっています。この利点を生かし、今後は市街地の拡大路線の転換を図るとともに、既存の街並みや市街地内の低未利用地等、既存ストック（資産）を活用した「歩いて暮らせるまちづくり」を目指して、公共交通網の充実や、都市の屋台骨としての道路整備における歩道や自転車交通への配慮等、持続可能なまちづくりを進める必要があります。

佐倉市を取り巻く外的な条件の変化、特に開発圧力の低下により、これまで以上に人口の流入減、流出増が加速することが懸念されるところです。今後はまちの魅力を高めることで、佐倉市への定住促進を図る必要があります。

課題2：災害への備えとライフラインの維持管理

国では今後30年の間に千葉県を含む南関東地域において、マグニチュード7程度の大規模な地震が70%の確率で発生すると予測しています。また、地球温暖化等の影響により、台風が強大化するとともに、局地的な集中豪雨の頻度が高まり、風水害や土砂災害が増加することが懸念されています。

佐倉市では、自然災害等から市民の生命・財産を守り、被害を最小限にとどめるため、市民、事業者、行政が各々の責任を果たしながら、災害に強いまちづくりを目指していく必要があります。災害の発生時には、特に地域コミュニティに基づく共助の考えが大切になることから、平常時から市民が安心して暮らすことができるよう地域コミュニティを維持していくことも必要です。

また、上下水道をはじめ市民生活を支えるライフラインを適切に維持管理していくことが必要です。

課題3：居住環境の維持・向上

日本の総人口が減少に向かう中で、これまでのような社会増による人口増を期待することは難しいものと考えられます。このような状況にあって都市の活力を維持していくためには、市民が快適に生活できる居住環境を維持・向上していくことが必要です。

佐倉市の居住エリアは、鉄道駅を中心に、商業地、既成市街地、計画的住宅団地、農村集落と、性質の違う4つのエリアから成り立っています。それぞれのエリアの特徴に合わせた整備方針により、計画的に居住環境の整備を図る必要があります。同時にそれぞれの特徴を活かしたまちづくりを進めることで、市民の住み替えや定住の要望に応えることはもとより、若い世代が移り住むことのできるまちづくりに取り組む必要があります。

課題4：歴史・自然・文化の保全と活用

佐倉市を特徴づける歴史・自然・文化は、佐倉市民共有の資産です。これまで守り継がれてきた自然環境や歴史的建造物、無形文化財等も、これまで十分に活用されてこなかったという面があります。また、社会が変化する中で失われてしまうおそれがあります。

これらの資産を将来の世代に引き継ぐとともに、積極的な活用方策について検討する必要があります。

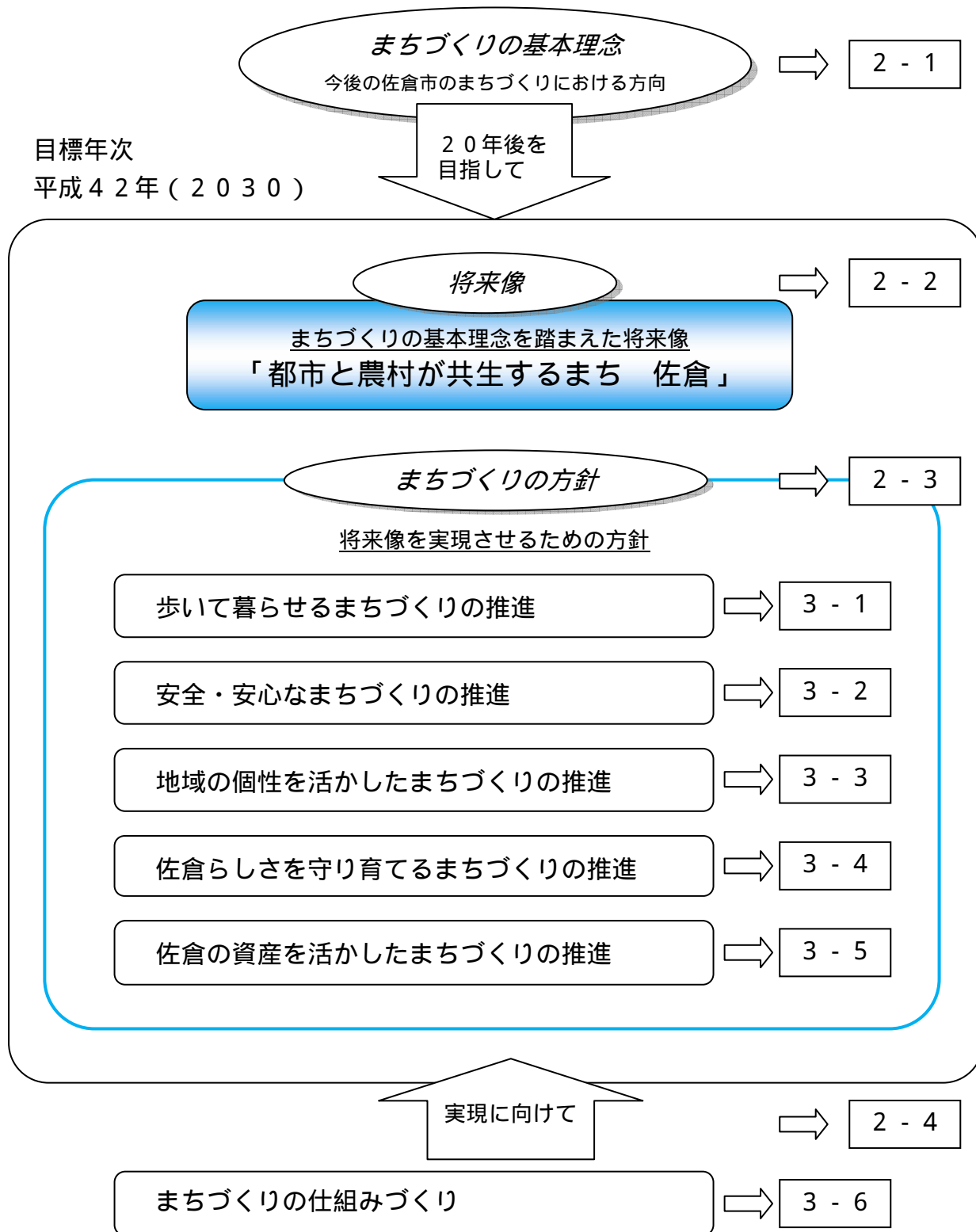
課題5：産業・観光の振興

佐倉市内の産業の動向を見ると、農業、商業、工業、いずれの分野でも産業規模の縮小傾向がうかがえます。また、農業については後継者不足や、農業従事者の高齢化が進んでいます。どの産業分野でも各事業者の経営努力に加えて、新たな活性化方策が求められています。

首都圏や成田国際空港に近い立地性や、歴史的な資産、自然環境等、佐倉市に潜在する資産を活用し、産業を活性化する方策を検討する必要があります。

2. 佐倉市の将来像とまちづくりの目標

体系図



2 - 1 . まちづくりの基本理念

佐倉市は、「第4次佐倉市総合計画」の将来都市像として『歴史・自然・文化のまち～「佐倉」への思いをかたちに～』を掲げています。

佐倉を大切にしていきたいという気持ち、佐倉に住み続けたいという愛着、佐倉を更に素晴らしいまちにしていきたいという意欲等、市民一人ひとりの「佐倉への思い」を、一つひとつ「かたち」にかえていくことが、すべての人に優しいまちづくりにつながるとともに、人々の共感を得ることで、まちの求心力を高めることとなり、市全体の活力を創出するまちづくりにつながります。

都市マスタープランでは、この考え方に基づき、これからのまちづくりにおいて重要な課題となる人口減少、少子高齢化、地方分権化、地球環境問題への対応等、これからの社会情勢を踏まえて、改めて佐倉市の将来あるべき姿を見据えていく必要があります。

このような課題や佐倉市固有のまちづくりの課題、方向性、これまでの経緯を踏まえ、まちづくりの基本理念を次のように定めます。

まちづくりの基本理念

各地域の個性を活かしたまちづくりを行い、魅力と活気にあふれる地域づくりに取り組みます。更には、それらをネットワークで結ぶことにより、市全体としての個性～佐倉らしさ～や魅力、活気を高め、すべての市民が各地域固有の歴史・自然・文化に代表される資産、活気に満ちた都市機能、安全・安心・快適な生活空間を享受できる、持続可能なまちづくりを目指します。

また、市民・企業・行政がまちづくりの主体となり、適切な役割分担と協働によるまちづくりを目指します。

2 - 2 . 佐倉市の将来像

佐倉市のまちづくりの基本理念を踏まえた、20年後の将来像を次のように定めます。

目標年次：平成42年（2030）

将 来 像

「都市と農村が共生するまち 佐倉」

市民は誰でも“都市の便利さ”と“農村の豊かな自然”を併せて享受できるまち ~持続可能なまち~ を創造する。

2 - 3 . まちづくりの方針

将来像を実現するために佐倉市の課題を踏まえて取り組む、まちづくりの方針を示します。

まちづくりの方針

歩いて暮らせるまちづくりの推進 ~現状の都市構造の維持・強化~

少子高齢・人口減少社会に向けて、現状の佐倉市の都市構造の利点を活かしたまちづくりを進めます。新しく郊外に開発をするのではなく、むしろ、市街地の既存ストック（資産）を有効に活用しながら、地域の個性を活かした魅力づくりを進め、地域の拠点性を高めるとともに交通ネットワークを充実することで、住宅と地域の拠点との間で歩いて暮らせるまちづくりの実現に取り組みます。

市街地内部の歩行環境や自転車道の整備に取り組むとともに、市街地と農村集落との接続を含めた公共交通網の充実を図ります。

安全・安心なまちづくりの推進 ~災害への備えとライフラインの維持管理~

地震や風水害等の発生時に被害を最小限に抑えられるように、日頃から災害に備える取組を行うとともに、防犯活動や見守り活動を通じて、市民が支えあう地域コミュニティの拠点づくりを進めます。

また、市民の生活を支える上下水道やごみ処理施設等の供給処理施設の適切な維持管理に努め、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

地域の個性を活かしたまちづくりの推進 ~居住環境の維持・向上~

駅を起点とした特徴のある居住環境を活かし、さらに向上させるため、居住エリア別に居住環境の改善に向けた方針を定めます。

居住環境の改善にあたっては、住民自らが主体的に居住空間をコントロールするエリアマネジメント^{*1}の考え方が重要になります。地域コミュニティを活性化する仕組みづくりの一環として、地域の実情を踏まえながら、地域住民が主体となり、子どもから高齢者までだれもが安心して暮らすことができる環境を整える取組みを、情報提供や相談等で側面的に支援します。

また、それぞれの居住環境の魅力を高めながら、他市から佐倉市への移住や、一人暮らし、子育て世帯、高齢者世帯等、市民それぞれのライフステージに合わせた市内での住み替えを支援する仕組みづくりについて検討します。

^{*1}: 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。

佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進～歴史・自然・文化の

保全と活用～

佐倉市民共有の資産である、歴史・自然・文化について、将来の世代に引き継いでいくために、規制・誘導、あるいは意識啓発等を通じて、市民の協力を得ながら保全に取り組みます。

また、これらの資産について、これまで十分に活用されてこなかったという反省があります。今後は、多くの人に「佐倉市に行ってみたい」、「佐倉市に移り住んでみたい」と思わせる、まちの魅力を高める素材として、これら佐倉市の有する資産を十分に活用できるよう、活用方策を検討していきます。

佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進～産業・観光の振興～

活気のある佐倉市を目指して、まちに存在し、また潜在している資産を活かしたまちづくりに取り組みます。

農業分野では、農業の新たな担い手を育てるために、農業振興に必要な施設の整備等を含めた計画的な集落振興を図るための仕組みづくりについて検討します。また、都市と農村をつなぐ観光農業の振興等を通じて、市内の農業を活性化させていく必要があります。

商工業の分野では、空港関連産業の誘致や、外国人客の取り込み等、佐倉インターチェンジ周辺を核に、首都圏や成田国際空港に近い立地性や、市内各地域の特性を生かした産業振興に向けた取組みを進めます。

また、市内に点在する地域資産をネットワーク化し、観光資源としての魅力を高め、広く内外にPRしていきます。

2 - 4 . まちづくりの実現に向けて

まちづくりの実現に向けて

まちづくりの方針に従って将来像を実現するためには、行政の取組みだけではなく、市民・住民組織・企業等が主体となって、各々との協働によるまちづくりを動かしていくための仕組みづくりが必要になります。

まちづくりの仕組みづくり

都市マスタープランに掲げた将来像の実現に向けて、まちづくり動かしていくための仕組みづくりに取り組みます。

市民や住民組織が主体のまちづくり活動への支援を進めるとともに、市民・住民組織・企業等と行政の適切な役割分担と協働のもとでまちづくりに取り組みます。また、まちづくりのルールや土地利用の調整に関する仕組みづくりを進めます。

都市マスタープランの内容についても適宜見直しを行い、進行管理に努めます。

3 . 全体構想

3 - 1 : 歩いて暮らせるまちづくりの推進 ~現状の都市構造の維持・強化~

(1) 佐倉市の都市構造の特徴と基本方針

佐倉市の都市構造は、鉄道駅を中心に、河川で地理的に別れた「志津・ユーカリが丘」、「臼井・千代田」、「佐倉・根郷」の3つの市街地群がそれぞれコンパクトに形成されており、市街地の外側には豊かな自然の中に農村集落が点在しています。

これらを鉄道やバスの公共交通と道路ネットワークが結ぶ分散・集約型の都市構造は、佐倉市の特徴的なものであり、市街地毎のまちづくりが行いやすい利点を有しています。

また、それぞれの市街地内部の構造は、概ね鉄道駅周辺の商業地、旧来からの既成市街地、大規模開発等により計画的に整備された住宅団地からなっています。

これらを踏まえて、将来都市構造に対する基本方針を次のように設定します。

都市構造に対する基本方針

佐倉市の将来都市構造の姿としては、鉄道駅を中心に広がる市街地の規模を維持し、鉄道・道路交通によるネットワーク網を構築します。また、市街化調整区域の農村集落についても、その集落規模を維持しながら、市街地との交通ネットワークを強化し、居住地にかかわりなく利便性を享受できる都市構造を目指します。

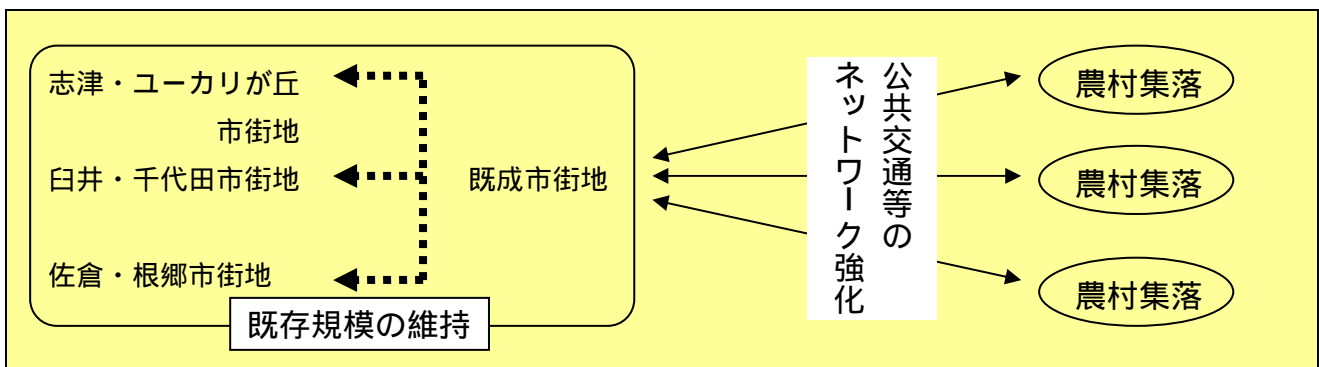
さらに、印旛沼や里山に代表される自然環境を保全し、市街地との適正な連携を図ることで、市民にとってより身近な存在となるよう努めます。

(2) 市街地と自然環境の構成

市街地と集落の構成

既成市街地については、無秩序な拡散を防ぎ、地域の個性を活かしながら、住みやすい生活空間を形成します。

農村集落については、市街地とのネットワークの強化に努めるとともに、集落の維持・活性化を図ります。



佐倉市の自然環境

印旛沼や里山に代表される佐倉市の自然環境については、都市の緑地空間として保全を図るとともに、鹿島川、高崎川、手繰川沿い等の水辺空間の積極的な活用を図ります。

(3) 具体的取組み

【取組みの方向性】

佐倉市の都市構造の特徴を活かしながら、効率・重点的にまちの魅力を高め、歩いて暮らせるまちを目指します。

持続可能な都市構造に関する基本的な方針

市街地拡大から既存市街地・既存集落の魅力づくりへの転換

(基本的な考え方)

- ・既定の市街化区域内の整備を優先的に進めることを前提とし、既存ストックを有効に活用しながら、地域の個性を活かした魅力づくりや地域の拠点性を高めた徒歩生活圏を重視します。
- ・市街化調整区域においては、生活環境を確保するために、既存集落の自然環境を保全しながら、人口やコミュニティを維持するため、集落の維持が困難となっている区域を限定し、条例による開発許可基準の緩和や集落地区計画の策定を通じて、適正な土地利用を誘導します。
- ・市街化調整区域における幹線道路沿道等における流通業務、観光、レクリエーション等を主体とする非住居系の計画開発地で、地域の振興又は発展に寄与し、必要な公共公益施設を整備しつつ、周辺の自然環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合等においては地区計画を定め、市街化調整区域の適正な土地利用の形成を図ります。

< 既存ストックの活用 >

- ・地域の様々なストック(資産)を発見し、新たな利用の可能性について評価したうえで、適切にマネジメント(運営管理)することで有効活用を図ります。
- ・歴史・文化資産や自然環境的な資源を、観光資源として活用を図ります。
- ・商店街の空き店舗、住宅地の空き家等を、公益施設や交流の場として活用を図ります。
- ・既存の公共施設をファシリティマネジメント^{*2}の考え方に基づいて検討し、施設の有効活用を図ります。

< 地域の拠点性を高めた諸機能の集約 >

- ・各地域の中に拠点となるような地区を形成するために、交通環境を確保しながら、公益施設等を誘導し、拠点毎の個性を活かした魅力づくりを進めます。
- ・市民が生活様式に応じた徒歩生活圏を選択できるよう、住み替えや定住施策を促進します。

*2: 土地・建物・設備といったファシリティを対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする活動のことをいいます。

交通体系（道路網）に関する基本的な方針

自転車や公共交通を重視した基盤整備

（基本的な考え方）

- ・現状の道路網を踏まえ、歩行者・自転車利用者の環境の改善や渋滞の解消に向けて効率的・重点的な整備を図ります。

交通環境の整備方針

（道路整備にあたっての考え方）

- ・幹線道路の整備にあたっては、生活道路との役割を明確にします。
- ・道路整備にあたっては、歩道部分を透水性の舗装にする等自然環境や景観、災害予防に配慮します。

< 歩行者・自転車利用者の環境整備 >

- ・通学路、駅や公共施設等へのアクセスについては、歩行者・自転車利用者の環境を確保するため、歩道や自転車道の整備に努めます。
- ・高齢者や障害のある人等が安心して鉄道駅を利用できるように、駅周辺の重点的なバリアフリー化に努めます。
- ・バリアフリー化を推進するため、バリアフリー基本構想について検討します。

【重点的に整備すべき路線】

（歩道等整備路線）

- ・国道296号（角来～南臼井台）の歩道を確保するため、都市計画道路3・4・15号勝田台長熊線（角来～江原台）の整備を促進します。
- ・市道 - 49号線（旧国道296号）の歩行空間を確保するため、無電柱化整備を進めます。

< 公共交通の整備 >

- ・南部地域（和田・弥富地区）の交通不便の解消に向けて、デマンド交通の実証運行を実施する等、政策的対応として検討します。
- ・観光資源へのアクセスは、環境負荷を低減するためにも、公共交通機関の運行整備を促進します。

< アクセス性の向上 >

- ・南部地域と市の中心部へのアクセス性を向上させるため、都市計画道路3・4・8号馬渡萩山線（馬渡～大篠塚）の整備に努めます。

< 渋滞の解消 >

- ・慢性的な渋滞を解消するため、現存する幹線道路の渋滞部分について、交差点の改良やバイパス等を重点的に整備し、改善を図ります。

【重点的に整備すべき路線】

- ・国道296号井野交差点付近の渋滞解消を図るため、現在事業中の都市計画道路3・4・5号井野酒々井線(井野南～八千代市境) 都市計画道路3・4・15号勝田台長熊線(志津霊園区間)の整備を進めるとともに、千葉県施行の都市計画道路3・4・18号上志津青菅線(国道296号バイパス上座工区)の整備を促進します。
- ・国道296号寺崎北交差点付近の渋滞解消を図るため、並行路線である千葉県施行の都市計画道路3・4・11号羽鳥六崎線(寺崎特定土地区画整理事業地区内)の整備を促進します。
- ・国道51号の渋滞解消を図るため、国に対して整備を要望します。

(公共交通への利用転換)

- ・高齢者や子育て世代の交通移動の利便性を高めるとともに、道路の交通渋滞や環境への負荷を緩和させるため、公共交通への利用転換を促進します。

< 広域・主要幹線道路の再検討 >

- ・限りある事業費を効率的に執行する観点からも、長期未着手の都市計画道路については、既存道路の活用可能性等を踏まえた上で、整備の必要性の再評価が必要になっています。また、都市計画決定当時の面的整備事業や大規模開発計画の中止・見直し等により、整備の必要性に変化が生じています。このため整備の必要性の再評価を含めた都市計画道路の見直しを行います。

< 駐車場の計画的配備 >

- ・既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地への駐車施設の整備を目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努めます。

3 - 2 : 安全・安心なまちづくりの推進

～ 災害への備えとライフラインの維持管理～

(1) 佐倉市の安全・安心に向けた取組みの必要性

東海地震や東京湾北部地震等の大きな地震が予測されています。また、近年では大きな被害は出ていないものの、台風や集中豪雨による風水害もいつやってくるかわかりません。

このような災害に対し、佐倉市では地域防災計画を策定し、被害を最小限に留め、復旧がはかれるよう災害に強いまちづくりを進めています。今後とも市民、事業者、行政、それぞれの責任のもとで有事に備えることが必要です。

また、市民が安全に安心して生活していくには、ライフライン等の必要な都市基盤が適切に維持管理されるとともに、地域における防犯活動や見守り活動等に取り組む地域コミュニティを維持していくことが必要です。

(2) 具体的取組み

【取組みの方向性】

災害への備えの充実したまちを目指します。

供給処理施設の整備されたまちを目指します。

地域コミュニティが維持された安心して暮らせるまちを目指します。

災害に強いまちづくりの基本的な方針

< 災害予防 >

地震対策

- ・市有建築物に関して、耐震性が明確になっていないものについて耐震診断を順次推進し、耐震性が不足しているものについては、耐震改修を計画的に実施します。
- ・民間建築物については、建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。行政は、こうした取組みをできる限り支援するという観点から、建築物の所有者等に対する啓発、知識の普及、情報提供及び耐震診断助成等の支援策を講じ、民間建築物の耐震改修を促進します。
- ・地震時における大規模盛土造成地等の被害を軽減するために、変動予測調査を実施し、滑動崩落防止対策を促進します。
- ・地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊防止の観点から、危険ブロック塀の除却及び生垣化を推進します。
- ・細街路（狭あい道路）における歩行環境の確保に努めます。

風水害対策

- ・一級河川である鹿島川、高崎川については、ふるさと川づくり基本計画で定められた「歴史を映す印旛沼・文化を育てる鹿島川」をテーマに、千葉県による河川改修事業が進められており、良好な景観を活かした整備を促進します。
- ・準用河川については、未整備箇所の整備を進めるとともに流下機能の確保に努めます。また、普通河川についても、必要に応じて準用河川に指定して整備を図ります。
- ・雨水については、排水機能の強化を図るとともに、市街地の雨水流出を抑制するため、貯留や浸透対策を進め、集中豪雨等による浸水被害の軽減に努めます。

土砂災害対策

- ・急傾斜地崩壊危険箇所の把握・周知に努め、相当数の居住者の危険が予想される急傾斜地崩壊危険箇所については、地域住民の協力を得ながら急傾斜地崩壊危険区域としての指定をし、崩壊防止工事の実施を促進します。

地域における防災体制の充実

- ・災害による被害を最小限に抑えるため、自主防災組織の設立や耐震診断の実施等市民自身による災害への備えに対して支援します。
- ・災害の発生時には、佐倉市地域防災計画に基づき、迅速な救護・支援活動を行います。

環境衛生に関する基本的な方針

下水道の整備方針

(市街化区域)

- ・公共下水道（汚水）については、整備が概ね完了したことから、今後は、施設の維持管理の充実にシフトし、長寿命化等ランニングコストの低減に努めます。
- ・公共下水道（雨水）については、施設の整備や、透水・浸透性の高い舗装、雨水貯留施設等の推進を図るとともに、市民協働による浸透枳・貯留施設の普及により、雨水流出の抑制に努めます。

(市街化調整区域)

- ・市街化調整区域の汚水排水については、市街化区域の隣接地や区域内を汚水幹線が通過している区域等から順次公共下水道による面的整備を推進するとともに、面的整備が困難あるいは当面見込めない地域については、合併浄化槽設置助成制度の充実等を図り個別処理施設の普及に努めます。
- ・雨水排水については、道路側溝等の道路排水施設の整備に努めます。

処理施設の整備方針

- ・汚物処理場については、既存施設の整備充実を図ります。
- ・ごみ焼却場については、ごみの減量化、再資源化を推進し、計画的、効率的整備に努めます。
- ・火葬場については、既存施設の整備充実を図ります。

安全で安心して暮らせる地域社会の形成に関する基本的な方針

<地域コミュニティの拠点づくり>

- ・空き地、空き家を活用し、交流の場、まちづくりの活動の場等を確保するための取組みの支援について検討します。
- ・地域住民自らが管理し、地域コミュニティの拠点となる自治会・町内会等の集合施設の整備支援を行う等活動拠点の確保に努めます。

<歩行者・自転車利用者の環境整備>

- ・高齢者や障害のある人等が安心して鉄道駅を利用できるように、駅周辺の重点的なバリアフリー化に努めます。
- ・バリアフリー化を推進するため、バリアフリー基本構想について検討します。

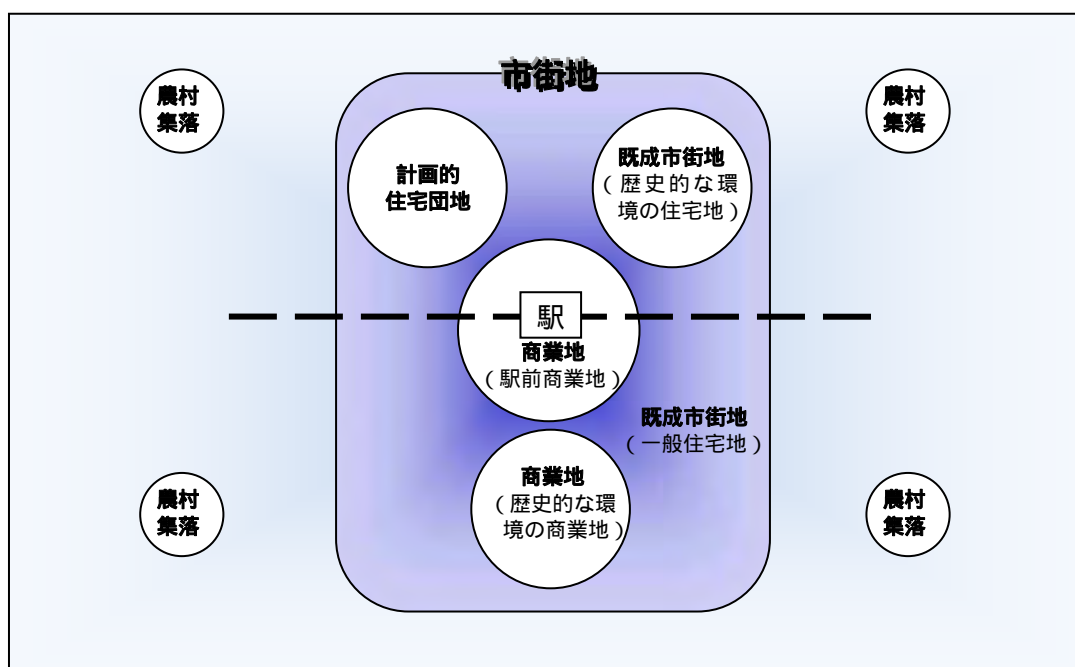
3 - 3 : 地域の個性を活かしたまちづくりの推進 ~ 居住環境の維持・向上 ~

(1) 佐倉市の居住エリアの構造

佐倉市の居住エリアは、鉄道駅を中心に駅前の商業地エリア、既成市街地エリア、計画的住宅団地エリアが市街地の居住エリアを形成しており、市街地の外側には農村集落エリアが点在する都市構造となっています。

この基本的都市構造を維持しながら、居住環境を向上させていくことが、これからの持続可能なまちづくりに必要となります。

居住エリアの構造イメージ図



(2) 具体的取組み

【取組みの方向性】

居住エリア毎の特徴を活かした、快適に暮らせるまちを目指します。
市民のライフステージに応じて、住み続けられるまちを目指します。
若い世代が移り住むまちを目指します。

(3) 施策の展開にあたって

具体的な施策の展開にあたっては、市街地に共通する施策を基本としながら、居住環境の魅力を高めて、快適に住み続けられ、若い世代が移り住むまちを目指すために、それぞれの居住エリアの特徴を活かした施策を展開します。

【市街地に共通する施策】

(施設整備)

- ・ 空き地、空き家を活用し、交流の場、まちづくりの活動の場等を確保するための取組みの支援について検討します。
- ・ 地域住民自らが管理し、地域コミュニティの拠点となる自治会・町内会等の集合施設の整備支援を行う等活動拠点の確保に努めます。
- ・ 近隣公園については、現在のコミュニティや生活圏を考慮した配置に努めます。
- ・ 地区公園については、比較的広域的な利用圏を考慮した配置に努めます。

(環境形成)

- ・ 緑豊かで潤いのある街並み景観を創出するため、市街地の緑と景観は、地区計画、建築協定、緑地協定を活用し保全します。
- ・ 市街地の斜面林について、視覚的に重要な斜面林地の景観計画での指定について検討します。
- ・ 市民や地域団体の参加を図りながら、街区公園の再整備に努めます。

(防災)

- ・ 地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊防止の観点から、危険ブロック塀の除却及び生垣化を推進します。

商業地エリア

(駅前商業地、歴史的な環境の商業地)

- ・ 佐倉市の商業地エリアは、駅前商業地と歴史的な環境の商業地に大別されます。



駅前商業地の基本的な方針

駅前商業地は、鉄道とバスの交通結節点であり、人が集まる拠点でもあります。

今後、高齢社会の進展により、交通移動が困難となる市民が増えることが予測される中で、自動車交通から公共交通への転換を図ることが必要になります。併せて、環境負荷を低減し、効率的な公共投資を行う観点からも、駅前商業地を各地区の拠点として位置付け、駅前に高度な機能を備えた施設の集積を図ります。

【実現に向けた施策】

(土地利用)

- ・ 駅前商業地は、商業の集積に加え、高齢者等の生活様式に応じた居住地の選択肢を確保するための共同住宅や、企業やNPO等が運営する公益施設等の誘導を図ります。

(交通)

- ・ 駅前を中心とした徒歩圏のバリアフリー化に努めます。特に、駅から公共施設までのルートを中心に進めます。
- ・ 高齢者や子育て世代の交通移動の利便性を高めるとともに、道路の交通渋滞や環境への負荷を緩和させるため、公共交通への利用転換を促進します。

(環境形成)

- ・ 各地区の玄関口として地域の個性を活かした象徴的景観形成を図ります。

歴史的な環境の商業地の基本的な方針

歴史的な環境の商業地は、旧城下町周辺の歴史・文化的な観光施設を結ぶ動線上に位置し、昔ながらの建造物や街並み構成が残された、佐倉市内でも特徴的な商業地ですが、空き店舗が増える等の課題も有しています。

建造物や街並み等の資産を保存、継承しつつ、周辺の観光施設とも連携しながら歴史的要素を活かしたまちづくりを図ります。

【実現に向けた施策】

(土地利用)

- ・ 歴史・文化資産を活用した観光と連動した商店街を育成します。
- ・ 空き店舗等の既存ストックの活用を図るため、これらの活用による起業支援を推進します。
- ・ 歴史的な空間の魅力づくりを戦略的に担う管理運営主体について検討します。

既成市街地エリア

(歴史的な環境の住宅地、一般住宅地)

- ・佐倉市の既成市街地エリアは、歴史的な環境の住宅地とそれ以外の一般住宅地に大別されます。



歴史的な環境の住宅地の基本的な方針

歴史的な環境の住宅地は、歴史的建築物や昔からの街並みが残る、落ち着いた雰囲気のある住宅地です。これらの特徴を活かしていくために、街並みの構成や自然地形を保全し、敷地の細分化を防ぎながら、歴史的な資産の保全と継承、活用を行い、これらと調和した街並みの住宅地形成を図ります。

【実現に向けた施策】

(土地利用)

- ・良好な居住環境を創出するため、地区計画、建築協定、緑地協定を活用します。

(交通)

- ・細街路(狭あい道路)における歩行環境の確保に努めます。

(環境形成)

- ・武家屋敷通りや旧成田街道の街並みを保全・復元し、景観形成を図ります。

一般住宅地の基本的な方針

一般住宅地は、戦後の急激な都市化の波を受け開発の進んだ地区であり、地域によって道路幅が狭く、歩行者の通行や緊急車両の進入に不便をきたしているところもあります。

近年では、都心への通勤に便利な住宅地としての需要もあり、古くからの住民と新しく入居した新住民がともに暮らすまちという側面も強まっています。

それぞれの地区の雰囲気が大幅に損なわれないよう、地区の特性に応じて、生活環境の改善、防災性の向上を図ります。

【実現に向けた施策】

(土地利用)

- ・小規模な土地区画整理事業や地区計画等により市街地環境を改善するための取組みを支援します。

(交通)

- ・細街路(狭あい道路)における歩行環境の確保に努めます。

計画的住宅団地エリア

計画的な住宅団地の基本的な方針

民間宅地開発事業及び土地区画整理事業により計画的に整備された住宅団地は、宅地造成された時期や駅からの立地性等、住宅団地の特性に応じて、低層住宅地としての居住環境を保全し、佐倉市の歴史的環境や自然環境と調和した、魅力ある住宅地としての形成を図ります。



特に、少子高齢化の進展が早い住宅団地については、世帯の減少に伴う空き地、空き家の増加が懸念されることから、これらを団地内コミュニティの場として活用したり、豊かな自然環境と調和した居住環境やのびのびと暮らせる生活空間を望む子育て世代の移住を促進する等、早期に対応する必要があります。

【実現に向けた施策】

(土地利用)

- ・自然環境を好む子育て世代等の移住を進めるため、関連する事業制度や先駆的な取組みを参考にしながら建て替え・住み替えを促進します。
- ・良好な居住環境を維持・向上させるため、地域管理主体による住宅団地のエリアマネジメントを促進します。
- ・住宅団地内での店舗や福祉施設等の利便性を確保するために、既存ストックの活用等の手法について検討します。また、地区計画の策定、見直しについて検討します。

(交通)

- ・住宅団地から駅への交通手段の確保について検討します。

農村集落エリア

農村集落の基本的な方針

農村集落のうち、南部地域（和田地区・弥富地区）は、人口の減少や少子高齢化が特に進んでおり、これらに対するひとつの施策として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう条例により開発許可基準が緩和されています。



今後とも豊かな緑に囲まれた、ゆとりある生活空間としての農村集落を維持していくために、自然環境の保全や農業振興等の複合的な視点で各農村集落ごとの整備方針を立てながら活性化を図ります。

【実現に向けた施策】

（土地利用）

- ・農村集落周辺には、住宅だけではなく、地域の活性化に必要な施設を計画的に立地するため、農村集落ごとに整備方針を定める仕組みを検討します。
- ・農村集落への定住促進を図るための仕組みを検討します。

（交通）

- ・農村集落から日常利便施設（駅、病院、店舗等）への交通手段の確保について検討します。

3 - 4 : 佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進

～ 歴史・自然・文化の保全と活用～

(1) 佐倉市の自然環境と歴史・文化の特徴

【佐倉市の自然環境】

印旛沼のほとり、下総台地の先端部に位置する佐倉市の自然環境は、印旛沼に流れ込む鹿島川、高崎川、手繰川等の豊かな水辺環境に恵まれ、また佐倉市の特徴でもある里山を形成する斜面林や谷津田等の豊富な緑に囲まれています。

市民の憩いの場でもあるまとまりのある自然を、河川や市街地内の緑地等の水と緑の回廊で結び、将来にわたっても保全していくことが、重要な課題と言えます。

【佐倉市の歴史・文化】

縄文時代の井野長割遺跡をはじめ、佐倉城跡、本佐倉城跡等の中近世の城跡、旧堀田邸、武家屋敷、佐倉順天堂記念館等、市内にはたくさんの史跡や文化財が点在しています。

また、佐倉市立美術館、市民音楽ホールや、国立歴史民俗博物館、川村記念美術館、塚本美術館、佐倉高等学校地域交流施設等の文化施設も多く、新旧の歴史文化に触れられるのが、佐倉市の大きな特徴です。

(2) 具体的取組み

【取組みの方向性】

豊かな自然環境と歴史文化的な資産とを連携させながら守り育て、次世代へ継承していくまちを目指します。

水と緑豊かな自然環境の保全と活用の基本的な方針

(自然環境の保全と活用にあたっての考え方)

- ・市民が自然を守り活用する高い意識をもつ動機づけのためには、里山や谷津田に多様なかつまとまった生きものがあること。またそれらの環境が良好な景観を形成することが必要です。そのためにはまとまりのある自然(50～100ha程度)市内8か所を「みどりの拠点」として保全し、それらを水と緑の回廊で結ぶ必要があります。

回廊を形成するためには農地や市街地の斜面林、生垣、街路樹、街区公園等の緑も保全し、増やしていくことも重要です。また近隣都市とも連携し、回廊をネットワーク化していくことによって、豊かな自然が守られます。

【みどりの拠点】

手繰川と畔田・下志津 印旛沼・市民の森と土浮・飯野台周辺 佐倉城址公園周辺
鹿島川と小篠塚・大篠塚・馬渡周辺 岩富 下勝田勝間田の池周辺 直弥・米戸周辺
本佐倉城跡・大佐倉周辺

注) みどりの拠点は、「佐倉市自然環境調査報告書(平成12年3月)」において提案されている自然環境の重要地域候補地。

自然環境の保全・創出に関する方針

規制・誘導

(基本的な考え方)

- ・ 建築的土地利用(建築行為)や非建築的土地利用(空き地、資材置き場、土砂採取、残土埋立、解体業等)を規制・誘導し、自然環境の保全・創出を図ります。

【実現に向けた施策】

- ・ 都市緑地法に基づく地区計画等緑地保全条例などにより、伐採、土地利用転換を規制して自然環境の保全に努めます。
- ・ 個人が所有する緑地等について、管理負担軽減等の支援策を活用して自然環境の保全・創出に努めます。
- ・ 都市緑地法に基づく緑地協定等の緑化義務制度を活用して自然環境の創出に努めます。

< 今後の課題 >

- ・ 規制や助成制度が適用されない場所の管理運営については、市民の協力を得る体制を検討します。
- ・ 個別の土地利用転換を調整し、景観・自然・里山を保全するための仕組みを検討します。

自然環境の保全要素

< 里山の保全と景観形成 >

- ・ 「佐倉市谷津環境保全指針」に基づき、谷津田や斜面林、丘陵地等の里山を保全し、良好な景観の形成を目指します。

< 水辺環境の形成 >

- ・ 印旛沼、鹿島川・高崎川・手繰川・南部川等への親水性を向上させ、魚がいて水草のある水辺の形成を目指します。

< 市街地や農村の自然環境保全 >

- ・ 生産緑地(市街地の農地)、市街地の斜面地、社寺林、街路樹、生垣、田園風景等、市街地や農村の自然環境を保全します。
- ・ 市街地の緑と市街地を取り囲む自然を連携させたネットワークを構築します。

< 保水機能の強化 >

- ・ 市街地の雨水浸透対策により、湧水・地下水を保全し、強化します。
- ・ 里山を適切に管理することにより、保水機能を強化します。

< 隣接する市町との連携 >

- ・ 生態系のネットワークを保全するため、近隣都市と連携しながら、里山の保全や緑の回廊の構築を図ります。

自然環境の保全・創出活動

(基本的な考え方)

- ・市民協働による自然環境の保全・創出活動の充実を図ります。

<市民協働>

- ・自然環境を保全する市民公益活動団体の育成や連携を図ります。
- ・市民公益活動サポートセンターの機能の充実も含めて、市民公益活動団体の活動を促進する環境の整備に努めます。

<保全・創出活動>

- ・植樹、植栽により、新たな緑の創出を図ります。

(支援)

- ・財団法人 佐倉緑の銀行と連携し、市民公益活動団体が行う活動を支援します。
- ・地域の環境美化活動を支援します。
- ・市民公益活動団体等が行う里山の保全活動については、「千葉県里山の保全、整備及び活用の促進に関する条例」による里山活動協定の締結を支援します。

(取組み)

- ・個人等が所有する緑のスペースを、市民公益活動団体等が維持管理し、一般に公開するような仕組みを検討します。
- ・里山観察会等を通じて、里山保全に関心のある市民の増加に努めます。

公園・緑地の整備方針

(基本的な考え方)

- ・公園・緑地の具体的な整備方針等は、緑の基本計画の策定過程において検討を重ねていきますが、都市公園等の施設として整備する公園・緑地の長期的な目標面積を市民一人当たり20㎡とします。

<既存大型公園の再整備方針>

岩名運動公園

- ・市民のスポーツ活動の拠点として、また、スポーツを通じたコミュニティ活動の場として、公園区域を拡張し、球技の公式大会も開催できる競技場、駐車場等の整備を図ります。

佐倉ふるさと広場

- ・機能強化とレクリエーションゾーンとして、新たな整備を図ります。

< 新たな大型公園の整備方針 >

(仮称) 西部自然公園

- ・ 谷津景観の保全・活用等、自然豊かなみどりの拠点として、現存する自然環境を上手く活かした新しいタイプの公園を目指します。
- ・ (仮称) 佐倉西部自然公園計画理念の「私たちがつくる21世紀の里山自然公園」に基づいた公園の整備を図ります。
- ・ 長期にわたり安定的に管理・保全する仕組みを検討します。

< 住区基幹公園の整備方針 >

- ・ 市街地内に分散する低未利用地等を活用し、極力適正規模に近づけられるような(街区公園の標準的な面積は約0.25ha)整備を推進するとともに、街区公園、その他の公園・緑地をあわせたネットワーク化を図り、相互補完による機能の充実を図ります。

< 緑地の保全・創出の方針 >

- ・ 緑地の保全については、国指定史跡井野長割遺跡及び酒々井町との連携による国指定史跡本佐倉城跡の保存と整備に関する長期的な構想とともに、市内各所に所在する中近世城館跡、古墳群等の歴史的資源を、地域の特色ある緑地・緑のオープンスペースとして市民が利用できるように市民緑地制度等を活用し、その保全と整備を図ります。
- ・ これらの整備・管理・活用は市民参加をキーワードとして掲げ、広く市民が歴史と自然にふれあえる体験を得られる場にするものとし、未来に向け、佐倉市の誇れる緑環境の創出を目指します。

自然環境の活用に関する方針

(基本的な考え方)

- ・自然環境の価値や大切さが理解され、保全につながっていくことを目指します。

自然環境の活用要素

< 印旛沼の活用 >

- ・水辺を利用する生きものたちに配慮した親しみある水辺の形成を図ります。
- ・印旛沼の生態系を維持しつつ、そこから得られる恵みの活用を図ります。
- ・渡り鳥の来る印旛沼と周辺水田を目指します。

< 耕作放棄地の活用 >

- ・耕作放棄地を活用した、田植え体験や貸農園等自然環境と触れ合う機会の提供を図ります。

< 谷津田の活用 >

- ・谷津田を自然体験・環境教育・農林業体験等の活動の場としての活用を図ります。

自然環境の活用方策

< 観光振興として活用 >

- ・里山等の身近な自然を活用したエコツーリズム^{*3}を検討します。
- ・里山の恵みを観光資源として利用を図ります。
- ・市内観光で都市と農村の交流を図るため、市内をめぐる様々な小道の整備を図ります。
- ・自然環境を活用した観光資源へのアクセスには、公共交通機関への利用を促進します。

< 教育として活用 >

- ・子どもたちを対象とする自然環境を利用した教育の充実を図ります。

< バイオマス^{*4}資源として活用 >

- ・里山の管理から生じる木材や草本、街路樹の剪定枝をバイオマス資源として活用を図ります。

*3：観光旅行者が、自然観光資源について知識を有する者から案内又は助言を受け、当該自然観光資源の保護に配慮しつつ当該自然観光資源と触れ合い、これに関する知識及び理解を深めるための活動。

*4：家畜排せつ物や生ゴミ、木くずなどの動植物から生まれた再生可能な有機性資源のこと。

歴史・文化資産の保全と活用の基本的な方針

(歴史・文化資産の保全と活用にあたっての考え方)

- ・佐倉市の恵まれた歴史・文化資産を次世代へ継承していくため、市民の理解や協力のもと適正に保全活用を図ります。また、交流人口の増加、地域経済の活性化のために、これらの資産の活用を図ります。

歴史・文化資産の保全及び復元に関する方針

規制・誘導

(基本的な考え方)

- ・建築的土地利用(建築行為)を規制・誘導し、歴史・文化資産の保全を図ります。
- ・歴史的建造物の改修を誘導し、歴史・文化資産の復元を図ります。

【実現に向けた施策】

- ・景観法に基づく景観地区の指定等により、形態、意匠等を規制して歴史・文化資産の保全に努めます。
- ・市民文化資産選定制度の充実・発展に努めます。
- ・改修時に従来歴史・文化資産として、価値を発揮するような修繕・改築に誘導するため、佐倉市登録有形文化財制度を活用し、歴史的建造物の復元を支援します。

<歴史・文化的な景観形成>

- ・旧城下町周辺については、景観法を活用し、景観計画の策定、景観地区の指定について検討します。また、歴史まちづくり法を活用した歴史的な街並み整備について検討します。
- ・歴史的建造物、旧街道、路地、馬渡の宿場町や大蛇町の高垣等、佐倉らしい文化的な風景、眺望景観を残すため、景観形成に努めます。

歴史・文化資産の保全活動

(基本的な考え方)

- ・市民協働による歴史・文化資産の保全活動の充実を図ります。

<市民協働>

- ・歴史・文化資産を保全する市民公益活動団体の育成や連携を進めます。
- ・市民公益活動サポートセンターの機能の充実も含めて、市民公益活動団体の活動を促進する環境の整備に努めます。

<保全・創出活動>

- ・市民文化資産選定制度を活用し、文化資産の保全を支援します。
- ・市民公益活動団体が市民文化資産を管理運営する活動を支援します。
- ・歴史文化的な環境を保全する市民意識が醸成されるような施策、基金制度を検討します。

歴史・文化資産の活用に関する方針

歴史・文化資産を活用した観光振興

(基本的な考え方)

- ・市内に点在する史跡や歴史・文化資産をネットワーク化することで付加価値を与え、それらを回遊するストーリー性を持たせた観光振興を図ります。
- ・旧城下町周辺を観光拠点として、重点的に環境整備を図ります。

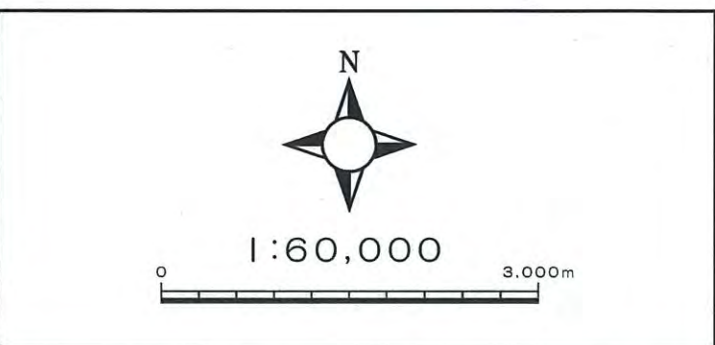
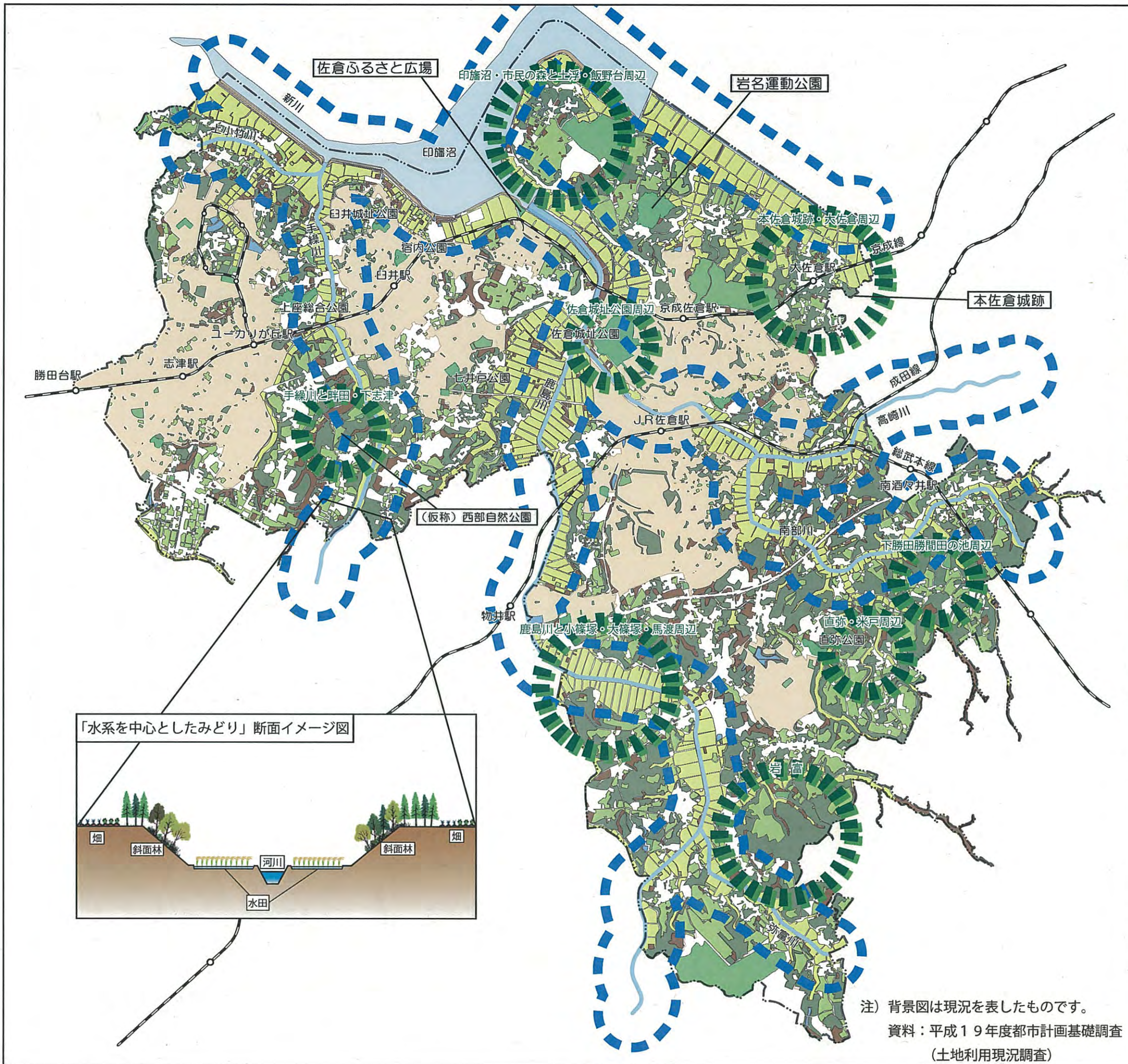
【実現に向けた施策】

- ・武家屋敷通りや新町に代表される旧成田街道の街並みを保全・復元し、景観形成を図ります。
- ・トイレ、休憩所、駐車場等、観光に必要な施設の整備に努めます。
- ・地域の歴史や文化を学習する場や機会の確保に努めます。
- ・案内サインの統一、拡充、PRの強化等、観光案内の充実に努めます。

歴史・文化資産を活用した教育・交流

【実現に向けた施策】

- ・市民や子どもたちを対象とする歴史・文化資産を利用した教育の充実に努めます。
- ・近隣大学と協力しながら、歴史・文化資産の活用を図ります。
- ・国立歴史民俗博物館と連携して、歴史・文化資産の活用を図ります。
- ・子どもや高齢者等のふれあいの場として、歴史・文化資産を活用した交流を促進します。



みどりの方針図

凡 例	
	田
	畑
	山林
	荒地
	低湿地
	水面
	オープンスペース（公園等）
	市街化区域
	湖沼・河川
	水系を中心としたみどり
	核的な公園等
	みどりの拠点
	公園・緑地の整備箇所
	鉄道、駅

注) 背景図は現況を表したものです。
 資料：平成19年度都市計画基礎調査
 (土地利用現況調査)

3 - 5 : 佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進 ~ 産業・観光の振興 ~

(1) 佐倉市の産業構造

佐倉市の就業構造は、第1次産業が約2%、第2次産業が約20%、第3次産業が約75%となっており、第3次産業の就業者が増加しています。

農業は、和田・弥富・根郷の各地区を中心に、米や野菜が主に生産されています。工業は、第1～第3、熊野堂の工業団地に集積しており、電子部品関連業種を中心にした製造品出荷額は、県内10番目に位置します。また、千葉市との境に位置するちばりサーチパークへの誘致施策を進めています。商業は、鉄道各駅周辺に商業集積が進んでいますが、近隣都市への大型店舗の出店等により、購買力の流出が見られます。

いずれの産業分野でも産業規模の縮小が見られ、産業振興の必要性が高まっています。

また、観光に関して、市内には武家屋敷等の歴史・文化資産や、印旛沼に代表される自然環境等、多くの観光資源が点在しています。

(2) 具体的取組み

【取組みの方向性】

佐倉の農業を活性化させていくまちを目指します。

佐倉の魅力を活かした観光のまちを目指します。

身近な商店街で買い物のできるまちを目指します。

広域的な立地特性を活かした産業振興のまちを目指します。

農業環境に関する基本的な方針

(農業環境の整備にあたっての考え方)

- ・安定した農業経営や地域の活性化に必要な施設の立地については、農村集落の範囲を考慮しながら計画的に進めていくことが必要です。

< 新たな農業振興の可能性 >

- ・特産品等地域資源を活用した産業や観光の観点から、農村集落周辺には、地域の活性化に必要な施設を計画的に立地するため、集落ごとに整備方針を定める仕組みを検討します。
- ・農村集落での観光農業、都市と農村の交流の促進等、新たな農業振興方策について検討します。

観光まちづくりに関する基本的な方針

(基本的な考え方)

- ・地域の自然や歴史・文化資産が空間的に分布しており、まちづくりの観点から観光政策に戦略性をもってアプローチしていき、ネットワークの形成を図りながら、観光資源としての魅力を引き出すような地域づくりを目指します。

<主な観光資源>

- ・佐倉城跡、武家屋敷、旧堀田邸、佐倉順天堂記念館、佐倉高等学校記念館、町家、路地、旧街道、近世以来の町割り等の歴史を感じるまち
- ・井野長割遺跡、本佐倉城跡、旧堀田邸、佐倉高等学校記念館等の国指定・登録文化財
- ・市街地の隣接地に広がる農地と里山
- ・印旛沼や河川、湧水
- ・国立歴史民俗博物館、佐倉市立美術館、佐倉市民音楽ホール、川村記念美術館、塚本美術館等の文化施設
- ・佐倉の秋祭り、金毘羅縁日等の無形文化資産
- ・草ぶえの丘ローズフェスティバル、佐倉市民花火大会、佐倉チューリップまつり、佐倉・時代まつり等のイベント
- ・佐倉朝日健康マラソン、サイクリングロード、金メダルジョギングロード等のスポーツ資源
- ・京成佐倉駅と佐倉城跡、旧城下町との近接性
- ・インターチェンジと農村集落との近接性 等

(取組みにあたっての課題)

- ・観光まちづくりの具体的な展開にあたっては、行政と市民との協働の中で検討する体制を整える必要があります。
- ・観光まちづくりの振興を推進するためには、長期的な戦略性をもって、行政や市民、商業関係者と協力していく必要があります。

(観光振興の取組み)

- ・市内に点在する史跡や歴史・文化資産をネットワーク化することで付加価値を与え、それらを回遊するストーリー性を持たせた観光振興を図ります。
- ・海外からの渡航者が、我が国の歴史や民俗にふれる入口として、国立歴史民俗博物館、武家屋敷等の歴史的建造物のPRに努めます。
- ・来街者のみならず居住者にとっても重要な、歩行者に配慮した基盤整備に努めます。

<広域連携の必要性>

- ・成田国際空港に近接しているという地理的利点を活かし、外国人を含めた空港利用客の取り込みや北総地域の観光地としての魅力を高めるために、成田や佐原と連携・協力し合う関係をさらに進める必要があります。

印旛沼周辺（ふるさと広場）を活かした観光まちづくりに関する方針

（基本的な考え方）

- ・ 佐倉市の自然のシンボルである印旛沼とその周辺を観光資源として最大限活用し、イベント開催時だけでなく、平常時にも多くの人を訪れる観光地を目指します。
- ・ ふるさと広場等、観光拠点の整備・拡充を図ります。

<観光地に必要な条件整備>

- ・ ふるさと広場の近隣に駐車場を確保するように努めます。
- ・ ふるさと広場から京成佐倉駅までの自転車専用道路の整備を検討します。
- ・ ふるさと広場を核とした地域振興の場を確保し、来街者の利便性の向上を図るため、特産品販売等の地域振興施設の設置を検討します。

商店街の活性化に関する基本的な方針

（基本的な考え方）

- ・ 歩いて暮らせるまちづくりを進めていくには、住宅地近隣における商店街の存在が大きな意味を持ちます。このため、商店街の活性化に向けて、各商店の自助努力を促すとともに、市民とのふれあいの機会の増加や店同士の結びつきを強めることで新たな魅力を引き出し、また、農業や観光等と結びつけた商業振興を図ります。

人と人とのふれあう商店街の育成に関する方針

- ・ 地域におけるふれあいの場としての商店街の活用について検討します。
- ・ 各店舗の経営品質の改善について支援します。
- ・ 新たな商品開発を進めながら、おもてなしの心の醸成を図り、地元消費者に加え来街者を迎えらるる商店街の育成を支援します。

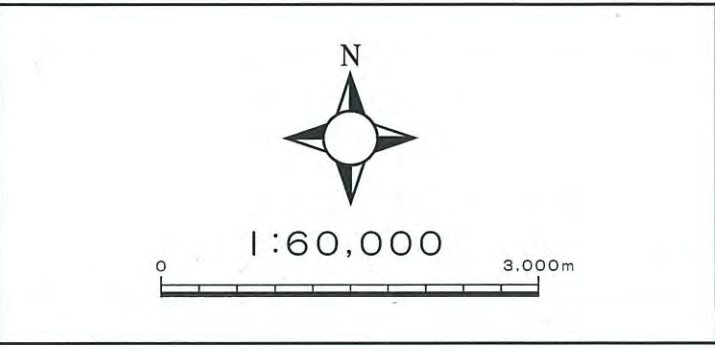
広域的な立地特性を活かした産業振興に関する基本的な方針

（基本的な考え方）

- ・ 空港関連産業の誘致や外国人を含めた空港利用客の取り込み等、佐倉インターチェンジ周辺を核に、首都圏や成田国際空港に近い立地性を活かした新たな産業振興を図ります。

佐倉インターチェンジ周辺や工業団地等を活かした産業振興に関する方針

- ・ 首都圏や成田国際空港に近い立地性を活かし、様々な産業立地の可能性や観光振興の観点から振興を図ります。
- ・ 既存の工業団地の土地利用を基本としながら、観光振興と空港関連産業誘致の観点から新たな土地利用の可能性を検討します。
- ・ 佐倉第三工業団地隣接地区は、周辺の自然環境に配慮した産業用地等としての利活用を検討します。
- ・ 佐倉インターチェンジなどの交通インフラを活かした産業の誘致を促進します。
- ・ ちばリサーチパークへの産業の誘致を促進します。



土地利用方針図

凡 例	
	駅前商業地
	歴史的な環境の商業地
	歴史的な環境の住宅地
	計画的な住宅地
	その他の住宅地
	工業地
	レクリエーション施設
	湖沼・河川
	農用地区域
	地域森林計画対象民有林
	自然環境と調和を図る区域
	観光・産業拠点
	核的な公園等
	開発条例指定区域（農村集落）
	鉄道、駅
	広域幹線道路（整備済み）
	主要幹線道路（既決定）
	主要な都市内幹線道路（既決定）

3 - 6 : まちづくりの仕組みづくり

(1) まちづくりを進めるにあたって

都市マスタープランに掲げた将来像の実現に向けては、行政の取組みだけではなく、市民一人ひとりや、住民組織及び企業等による主体的なまちづくりへの取組みが重要です。

市民や住民組織がまちづくりの取組みの主体となれるよう、人材育成や支援の方策について検討するとともに、市民・住民組織・企業等と行政の適切な役割分担と協働のもとでまちづくりに取り組む領域を広げていく必要があります。

また、地域住民の意向や地区の課題に応じた、適切なまちづくりを進めていくためには、まちづくりのルールの明確化や土地利用をコントロールする仕組みが必要です。

人口減少社会を迎える等、変化の激しい時代の中で、佐倉市を取り巻く状況の変化に合わせて、適切に都市マスタープランを見直していくことも必要になります。

(2) 具体的取組み

【取組みの方向性】

協働によるまちづくりに取り組みます。

土地利用を調整する仕組みづくりに取り組みます。

都市マスタープランの進行管理に取り組みます。

協働によるまちづくりへの取組みに関する基本的な方針

市民が主体のまちづくりの推進

- ・新しい佐倉の人づくり、地域づくりをめざして、まちづくりに関する講座等、様々な教育事業を実施し、自ら主体的に行動する「地域活動の担い手づくり」を図ります。
- ・「佐倉市市民協働の推進に関する条例」に基づき設置されている「地域まちづくり協議会」の活動を支援します。
- ・地区計画や建築協定、都市計画提案制度の活用等、市民の都市計画の専門的な知識への理解を深め、活用できるよう、住民組織の行うまちづくり活動に対するアドバイザーの派遣制度や、相談窓口の設置について検討します。
- ・市民公益活動サポートセンターの機能の充実も含めて、まちづくり活動を支援する拠点の整備に努めます。
- ・住民組織の行うまちづくり活動への助成制度について、既存の市民協働事業の活用や、新たな制度づくりも含めて検討します。

行政による情報提供の充実と市民意向の反映

- ・まちづくりに対する市民の理解や関心を高めるため、事業や制度に関する情報提供の充実に努めます。
- ・都市計画の決定・変更にあたっては、内容、理由、スケジュール等について、市民にわかりやすく伝え、広く周知を図るとともに、市民意向の反映に努めます。

市民・企業・行政の適切な役割分担

- ・市民公益活動団体の活動を支援し、また協力しながら取り組む体制づくりを進めます。
- ・これまでの幅の広い行政サービスから、本来の意味で行政の担うべきサービスを区別し、限られた範囲に絞った高度な行政サービスの提供を図ります。
- ・地域コミュニティの中で解決されるべき分野については、地域の中で解決が図られるよう、行政の関与を極力少なくするとともに、地域コミュニティの充実に向けた取組みを支援します。
- ・外部委託により効率化の図れる分野については、施設管理への指定管理者制度の導入や企業等への外部委託を進めます。

土地利用を調整する仕組みづくりに関する基本的な方針

- ・身近な地区の土地利用や、快適な住環境の整備等に関するルールづくりのための手続きを定めるまちづくり条例の制定について検討します。
- ・開発協議における、事業者の住民に対する説明や協議の手続きの位置づけ方について検討します。
- ・現行の法規制や助成制度によるコントロールの及ばない土地の管理運営について、市民の理解を得て、個別の土地利用転換を調整し、自然や景観を保全する仕組みについて検討します。

都市マスタープランの進行管理（評価・見直し）に関する基本的な方針

- ・市民への都市マスタープランの周知を図ります。
- ・都市マスタープランの規定事項の実施状況把握、市民意向調査やワークショップによる満足度把握、評価指標の設定等の多様な手法の中から、適切な方法により進行管理が行えるよう、評価の手法について検討します。
- ・概ね5年を目途に、市民参加のもとで、都市マスタープランの内容について検証し、必要がある場合は見直しを行います。

4 . 地域別構想の策定に向けて

地域別構想の策定にあたって

地域別構想は、全体構想に示された都市整備の方針等を受け、各地域の現状や課題に対応したまちづくり目標を設定し、それを実現するためのまちづくりの方針を明らかにするものです。

地域別構想の策定にあたっては、佐倉市都市マスタープラン策定地区別懇話会を開催し、地域の魅力や愛着、問題点及びまちづくりアイデア等を抽出し、地域のまちづくり目標やまちづくり方針を検討しました。

しかし、地域別構想を策定するだけの合意形成や詳細な地域別のカルテ（診断書）の十分な検討が必要なため、各地域の全体構想における位置づけや佐倉市都市マスタープラン策定地区別懇話会の結果を踏まえながら、今後検討していくものとします。

なお、参考として、佐倉市都市マスタープラン策定地区別懇話会の概要を次頁に示します。

佐倉市都市マスタープラン策定地区別懇話会の概要

地域の住民がまちづくりについてどのように考え、どのようなまちづくりを望んでいるのか等について、住民から直接意向を確認し、佐倉市都市マスタープラン策定懇話会での素案づくりと今後のまちづくりに活かすため、市内4地区(志津地区、臼井・千代田地区、佐倉・根郷地区、和田・弥富地区)において、「佐倉市都市マスタープラン策定地区別懇話会」を実施しました。

1. 当日のプログラム

項目	備考
1. 開会のあいさつと取組の説明 地区別懇話会について 本日の作業説明	-
2. グループワーク 第1部：地域の良いところ・悪いところを考える	第1部発表
休憩	
3. グループワーク 第2部：まちづくりの将来像や取組を考える	-
休憩	
4. グループワーク 第3部：協働のまちづくりのすがたを考える	第2部・第3部 発表
5. まとめのことば	-
6. 閉会のあいさつ	-

(都市マスタープランの見直しのテーマ)

テーマ1：人口減少・少子高齢化社会を踏まえつつ、現状のコンパクトな都市構造を維持・強化
テーマ2：居住環境の維持・向上
テーマ3：歴史・自然・文化の保全と活用
テーマ4：産業・観光の振興
テーマ5：まちづくりを動かしていくための仕組みづくり

2 . 地区別の現状と課題、地域の課題解決方策、方針

志津地区

(全体の概要)

- ・志津地区は、全体的にはテーマ2（居住環境の維持・向上）についての提案が多い傾向があり、ニュータウン等の戸建て・マンションの計画的な大規模整備が行われたこともあり、生活環境・暮らし向きに関心がある人が多いことが伺える。

(プログラム別の概要)

- ・第1部に関しては、志津地区の市街化区域周辺には豊かな自然が残っており、テーマ3（歴史・自然・文化の保全と活用）についての意見が多い。
- ・第2部に入るとテーマ5（まちづくりを動かしていくための仕組みづくり）に関する提案が多くなった。概ね基盤整備が整っており、なおかつ行財政の実状を知る住民も多く、活かせる資源も様々あることから、まちづくりを動かす様々な仕組みづくりのアイデアが創造されやすい状況にあったのではないかと考えられる。
- ・第3部では、テーマ4（産業・観光の振興）に関する提案割合が多くなった。地域資源を活かした新たな産業についての取組みが提案されていた。

(居住環境の維持・向上に関する提案の概要)

- ・志津地区では、特に駅等のバリアフリー化、北部地域へのデマンドバス・コミュニティバスの運行、既存施設を活用した交流の場づくり、公民館等の公共施設の整備が求められている。

(キャッチフレーズ)

- ・“子どもが元気！としよりが元気 住んで安心できるまち”
- ・“協働によるまちづくり ~ガッツ！ガッツ！ガッツ！~”
- ・“世代を越えたまちづくり ~地域の目市民の目 線で仕分け！ ~”

臼井・千代田地区

（全体の概要）

- ・ 臼井・千代田地区は、全体的にはテーマ2（居住環境の維持・向上）についての提案が多い傾向があり、ニュータウン等の戸建ての計画的な大規模整備が行われたこともあり、生活環境・暮らし向きに関心がある人が多いことが伺える。

（プログラム別の概要）

- ・ 第1部に関しては、臼井・千代田地区には印旛沼を始めとした豊かな自然が残っており、テーマ3（歴史・自然・文化の保全と活用）についての意見が多い。
- ・ 第2部に入るとテーマ5（まちづくりを動かしていくための仕組みづくり）に関する提案が多くなった。概ね基盤整備が整っており、なおかつ行財政の実状を知る住民も多く、活かせる資源も様々あることから、まちづくりを動かす様々な仕組みづくりのアイデアが創造されやすい状況にあったのではないかと考えられる。
- ・ 第3部では、テーマ1（人口減少・少子高齢化社会を踏まえつつ、現状のコンパクトな都市構造を維持・強化）に関する意見が増え、全体が平準化されている。コンパクトなまちづくりの必要性を意識した取組みが提案されていた。

（居住環境の維持・向上に関する提案の概要）

- ・ 臼井・千代田地区では、特に歩道の整備、空き教室等を活用した交流の場づくり、街並み景観の向上、図書館等の公共施設の整備が求められている。

（キャッチフレーズ）

- ・ “市民総参加でより良き佐倉に！！”
- ・ “「市民と行政と議会の新しい関係を考える。～持続可能な土地利用をモデルにして～」”
- ・ “私たちの街、みんなでつくろう！～高品質、癒される、家庭菜園都市～”
- ・ “10年後、20年後もみんなが住み続けたい街”
- ・ 景観 「できることから始めようきれいなまちづくり」

佐倉・根郷地区

（全体の概要）

- ・佐倉・根郷地区は全体的にはテーマ3（歴史・自然・文化の保全と活用）についての提案が多い傾向があり、城下町佐倉を代表する歴史・文化資産が多いこともあり、関心がある人が多いことが伺える。

（プログラム別の概要）

- ・第1部に関しては、佐倉・根郷地区には佐倉城跡を始めとした歴史・文化資産があり、テーマ3（歴史・自然・文化の保全と活用）についての意見が多く、地区に存在する歴史環境等の価値に気付いている人が多いということが伺える。一方で、現状に関して、生活環境・暮らしに不便さを感じている人もおり、テーマ2（居住環境の維持・向上）に向けた関心も高いと言える。
- ・第2部に入るとテーマ5（まちづくりを動かしていくための仕組みづくり）に関する提案が多くなった。活かせる資産も様々あることから、まちづくりを動かす様々な仕組みづくりのアイデアが創造されやすい状況にあったのではないかと考えられる。
- ・第3部では、テーマ4（産業・観光の振興）に関する提案割合が多くなった。歴史・文化を活かした観光産業についての取組みが提案されていた。

（居住環境の維持・向上に関する提案の概要）

- ・佐倉・根郷地区では、特に地区とのアクセス性の向上、商店街の再活性化、JR佐倉駅周辺の街並み整備が求められている。

（キャッチフレーズ）

- ・“子どもからお年寄りまで笑顔で心豊かに暮らせるまち”
- ・“佐倉はイイゼ！！”
- ・“住みつづきたい街にする！～内からの再活性、まずは明確な戦略を！～”
- ・“若者がリーダーとなって未来を創造するサクラ”
- ・豊かな水と緑、歴史がいきづくまち～佐倉はここから始まった～

和田・弥富地区

（全体の概要）

- ・和田・弥富地区は、全体的にはテーマ4（産業・観光の振興）についての提案が多い傾向があり、市街化調整区域で農地も多く、なおかつワークショップの場に農家の方も多く参加されていたことの影響が伺える。
- ・農地荒廃の拡大と自動車解体業の乱立で自然破壊と居住環境の悪化を懸念している声が強く、対応を求められている。自動車解体業を工業地域化する可能性についての提案もあった。

（プログラム別の概要）

- ・第1部に関しては、和田・弥富地区は市街化調整区域であることもあり、テーマ3（歴史・自然・文化の保全と活用）についての意見が多く、地区に存在する自然環境等の価値に気付いている人が多いということが伺える。一方で、現状に関して、生活環境・暮らしに不便さを感じていたり、逆に今の生活ができれば今のままで良いという人もいて、いずれにしてもテーマ2（居住環境の維持・向上）に向けた関心も高いと言える。
- ・テーマ4（産業・観光の振興）についての活発な意見・提案は第2部・第3部に入るとより多くなる。地域の強みを活かすことを考えると、和田・弥富地域は農業がキーワードの中心となり、都市と農村の交流から新たな発展を模索する人が多かったと言える。

（居住環境の維持・向上に関する提案の概要）

- ・和田・弥富地区では、特に日常利便施設（買い物、病院、駅等）への交通アクセスの確保が求められている。

（キャッチフレーズ）

- ・“ 自然と共生し農業を中心とした持続可能なまちづくり ”
- ・“ 緑豊かな自然に囲まれて発展を続けるまち ”
- ・“ わだ・やとみの風と光をうけた街に！！ ”
- ・“ 知と心で『地』的財産のネットワーク化と活用 ”