

## 第3章 分野別方針





## 1. 土地利用に関する方針

本市の特性である都市と自然が調和・共存する都市構造の維持に向け、鉄道駅を中心に広がる市街地の規模を維持し、用途地域等の地域地区の見直しなどにより個性的・魅力的な拠点形成や土地利用を誘導することで、一定の人口密度を維持できる市街地形成に取り組みます。

また、優れた自然環境を保全し、無秩序な開発を抑制するとともに、農村集落においては、既存の地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用を誘導します。

さらに、既存の工業地・産業用地の事業環境を維持・活性化するだけでなく、新たな産業用地の創出について検討し、産業関連施設の適切な誘導に取り組みます。

### (1) 住宅系土地利用

#### ①住宅地

##### ■市街地内の住宅地

- 周辺の自然環境と調和した魅力ある住宅地としての居住環境を保全し、住宅地の円滑な更新を進めるため、地区計画、建築協定、緑地協定など、地域の特性に応じたまちづくりのルール策定を支援します。
- 住宅地内の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施設等の充実について検討します。
- 空き地については、ゆとりある生活空間としての活用や自然的な土地利用を含め最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。
- 旧城下町地区の歴史を伝える区割り・町割りが残る住宅地においては、歴史的なまちなみの保全に取り組みます。



染井野の住宅地



旧城下町地区の住宅地

## ②農村集落

### ■市街化調整区域で形成されている集落

- 既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、自然環境との調和に配慮するとともに、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討します。
- 定住の促進などによる地域コミュニティの維持・活性化に向け、自己用住宅や営農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした**開発許可基準**を適切に運用します。
- 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備（水路や農道など）の維持管理など、地域の共同活動を支援します。

## (2) 商業系土地利用

### ①鉄道駅周辺の商業地

#### ■市街地の拠点形成する商業地

- 駅前の拠点性を高めるため、商業・業務機能、医療・福祉機能などの都市機能の立地集積を誘導し、必要に応じて土地の有効・高度利用を促進する都市計画制度の導入を検討します。
- 公共施設は、必要に応じて施設の集約・複合化を図り、効率的な運営を進めます。
- 空き地や空き店舗などの有効活用に向けた支援を通じ、健全かつ合理的な土地利用を誘導します。
- 各地域の玄関口にふさわしいまちなみの形成に取り組みます。
- 商業機能の維持・充実に向け、商店街の活性化に資する**エリアマネジメント活動**などを支援します。

### ②旧城下町地区の商業地

#### ■歴史的なまちなみの残る商業地

- **旧城下町地区**の商業地においては、歴史文化資産の保全・活用や**道路空間の再配分**などを行うことにより、旧城下町の風情を感じられる、歩いて楽しいまちなみの形成に取り組みます。

### ③その他の商業地

#### ■日常生活を支える商業地

- 周辺の居住環境との調和を保ちつつ、生活の利便性を高める商業機能などを維持します。

### (3) 産業系土地利用

#### ■工業団地、ちばりサーチパーク、工業団地の隣接地

- 既存の施設の立地を前提に、周辺環境との調和に配慮しながら、工業団地内の道路の改修など、良好な事業環境の維持・充実に取り組めます。
- 工業団地の隣接地は、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討します。

### (4) 新たな土地利用

#### ■佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道

- 観光振興や空港関連産業誘致などの観点から、また、オフィスの分散化や、海外に移転していた生産機能の国内回帰なども視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討します。

### (5) 自然的土地利用

#### ①農地

##### ■低地部を中心に広がる農地

- 良好な自然環境や農業生産基盤を維持するため、**農用地区域**の農地などは引き続き保全します。
- 耕作放棄地や遊休化した農地は、新規就農者などによる利用促進を図ります。
- 農産物加工施設、直売所や農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域の活性化に必要な施設の整備を支援します。

#### ②森林・谷津等

##### ■里山を形成するまとまりのある森林や緑地、谷津

- 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全し、自然とのふれあいの場、環境学習の場などとして活用します。

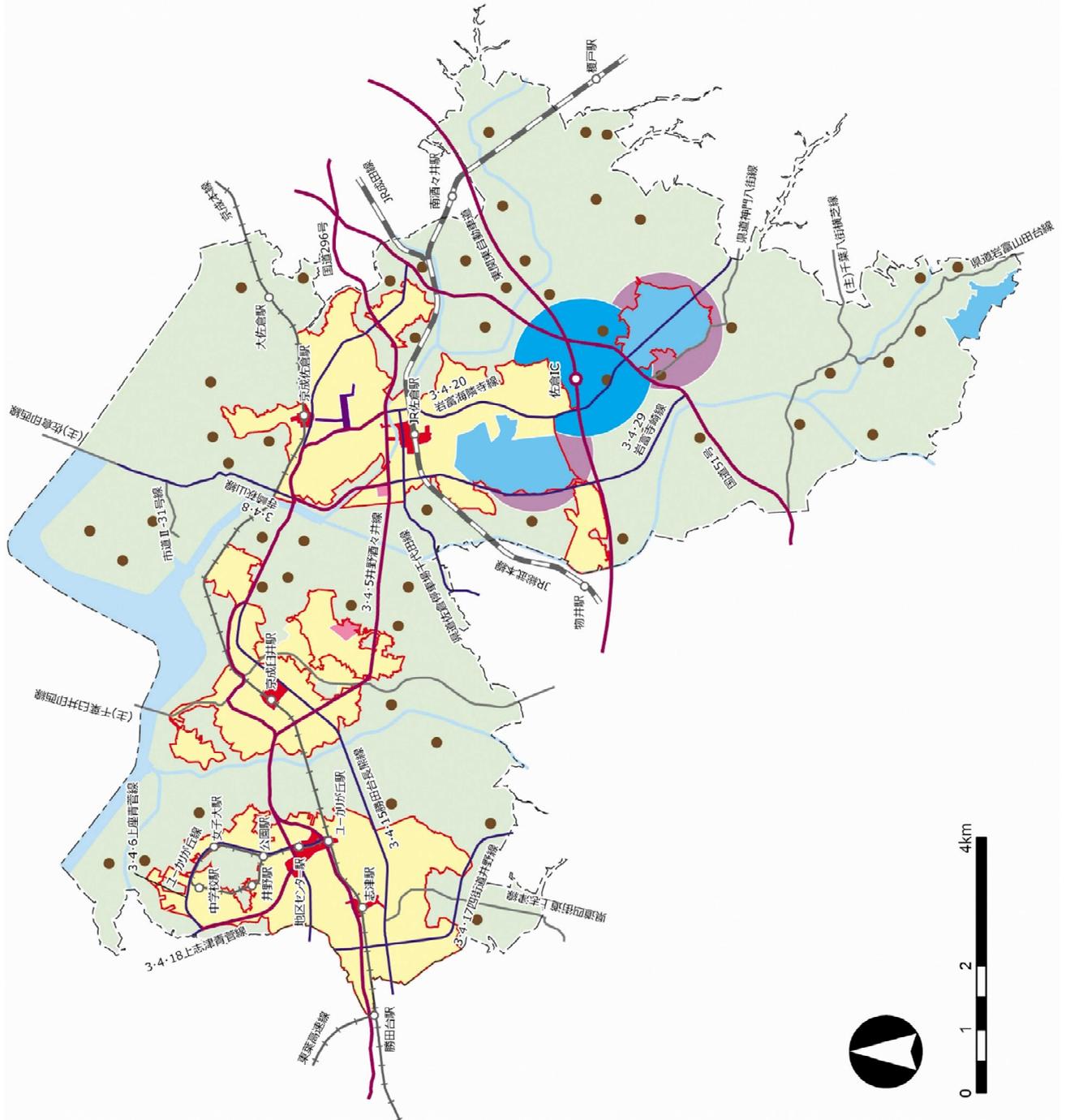


畔田・下志津の谷津

# ＜土地利用方針図＞

凡例

＜住宅系土地利用＞	住宅地	農村集落
＜商業系土地利用＞	鉄道駅周辺の商業地	旧城下町地区の商業地
	その他の商業地	
＜産業系土地利用＞	工業地・産業用地	既存工業団地の隣接地
＜新たな土地利用＞	佐倉インターチェンジ周辺	自然的土地利用
	農地、森林、谷津等	
	市街化区域	広域連携道路
	地域連携道路	その他の幹線道路
	鉄道(JR)	鉄道(私鉄)
	河川・水面	





## 2. 都市交通に関する方針

### (1) 道路

道路は、本市と周辺都市、広い市域などを相互に結び、暮らしの利便性や経済活動などを支える都市基盤施設として、重要な役割を果たしています。

こうした役割を十分に果たしていくため、道路の整備・改良及び維持管理は、広域連携道路及び地域連携道路を中心に、慢性的な渋滞の解消や災害に強い都市構造の構築に資する道路の優先性を考慮し、計画的に進めます。また、近隣自治体に所在する鉄道駅や道路を含め、拠点へのアクセス向上について検討します。

#### ■国県道の改良・整備

- 国県道の改良や整備については、早期実施に向け、近隣自治体と連携し、事業主体である国、県に要望します。
- 災害時緊急輸送道路の一次路線である国道51号については、災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化及び暫定的な対策としての神門交差点の改良・整備に向けて取り組みます。
- 国道296号については、バイパスの早期整備に向けて取り組みます。
- 佐倉市と北総地域を南北に結んでいる主要地方道佐倉印西線については、交通アクセスの向上を図るため、早期整備に向けて取り組みます。

#### ■都市計画道路の整備・維持管理

- 日々の暮らしの利便性の向上に向け、**都市計画道路**を軸とするネットワークを強化します。
- 予防保全型の維持管理を計画的に実施することによって、機能を維持していくとともに、ライフサイクルコストや環境負荷の低減を図ります。
- 長期にわたり整備未着手となっている路線・区間を含め、将来的な必要性を検証した上で、計画の見直しについて検討します。
- 渋滞の解消やまちの賑わいの向上のため、整備済み路線の**道路空間の再配分**について研究します。

#### ■生活道路の整備・維持管理

- 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環境を形成するための整備に取り組みます。

## (2) 公共交通

公共交通は、市民の身近な移動手段であるほか、自家用車からの転換による交通事故の防止効果や環境負荷の低減、観光振興などに資する重要な役割を果たしています。

「第2次佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、事業者と連携して農村集落や各拠点間の円滑な移動に寄与するネットワークを強化して交通空白地域の解消を図るとともに、公共交通の利用促進に取り組みます。

### ■公共交通ネットワークの充実

- 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けたサービスの充実に取り組みます。
- バス事業者と連携し、路線バスの維持に向けて取り組みます。
- 佐倉市コミュニティバスの運行を維持するとともに、利用者ニーズに応じた運行内容の見直しについて検討します。
- 駅、公共施設、商業施設及び観光資源のネットワークの強化を図るために、新たな路線バスの運行を検討します。
- 様々な公共交通が連携したネットワークを目指し、ダイヤ接続などの公共交通同士の乗り継ぎ環境の充実に検討します。
- 鉄道やバスを補完する移動手段として、タクシーやその他の移動サービスも活用します。
- 市内の各拠点間のネットワーク形成だけでなく、近隣自治体に所在する鉄道駅や道路へのアクセス向上について検討します。

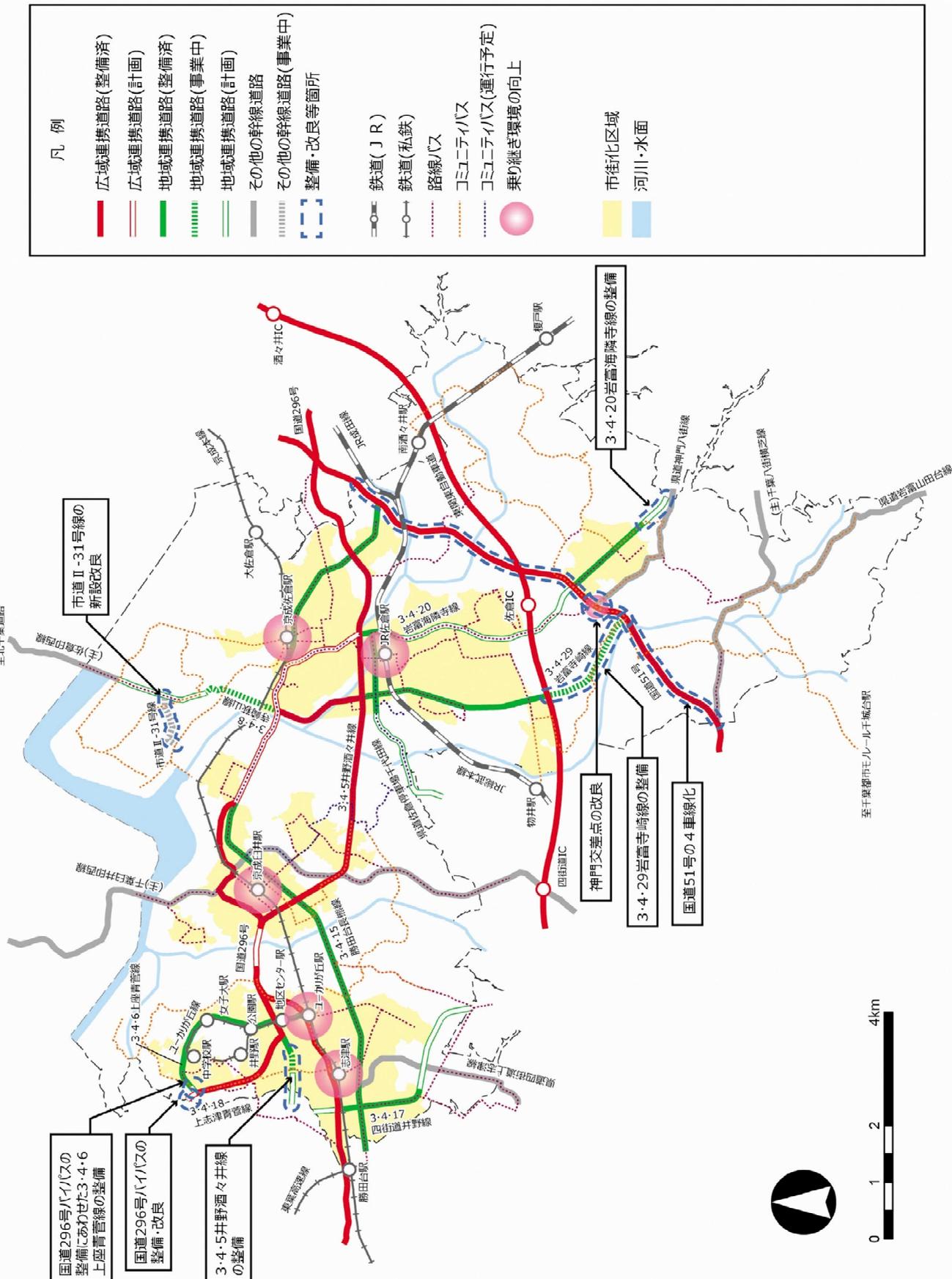
### ■利用環境の整備

- 駅周辺の道路改良や自転車駐車場など、駅周辺施設やバス停留所の機能向上と適切な維持・管理に取り組みます。
- 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人々が利用しやすい環境の整備を支援します。
- 公共交通を使い慣れていない人にとってもわかりやすい様々な形での情報発信や利用啓発活動に取り組みます。



佐倉市コミュニティバス

<都市交通に関する整備方針図>



※ 文字色が緑色の用語は参考資料に解説があります。