

# 「佐倉市都市マスタープラン(素案)」に寄せられた意見と市の考え方について

## (1) 意見募集結果

意見募集期間	平成23年2月14日から 平成23年2月28日まで
意見募集結果	意見提出者数：4名 意見数：7件
意見に対する対応	意見を参考に案を修正したもの 2件 原案のとおりとしたもの 5件

## (2) 意見の内容と市の考え方

	提出された意見の内容	意見に対する考え方	案の修正の有無
1	「本編」より「歴史的な環境の商業地の基本的な方針」(27頁) 「歴史的な環境の(後略)」の「環境」が太字のままです。	ご指摘のとおり書式を修正いたします。	有
2	「水と緑豊かな自然環境の保全と活用の基本的な方針」(31頁) 「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(後略)」という文章で、「いること。」と途中で文が終わるのではなく、「いること、また」と後に続くのでしょうか。	ご指摘のとおり句読点を修正いたします。	有
3	「バイオマス資源として活用」(35頁) 里山管理からバイオマス資源を抽出していくそうですが、下水汚泥や生ゴミの処理過程で発生するバイオガスを活用していく予定はないのですか。他の自治体では、例えば神戸市ではバイオガスを天然ガスの原料として活用しているそうです。また東京都調布市と府中市などでは生ゴミからバイオガスを回収する取り組みについて研究を	下水汚泥については、印旛沼流域下水道として千葉市にある花見川終末処理場にて処理しており、佐倉市として活用していくことは難しい状況です。また、生ゴミの処理過程で発生するバイオガスを活用していく予定はありませんが、今後の業務を進めていくうえでの参考とさせていただきます。	無

	始めているそうです。		
4	<p>「参考資料編」より「2-5 観光集客の状況 (1)文化施設の利用状況」(60 頁)</p> <p>市立美術館の利用人数が大幅に増加したと書かれてありますが、その要因は何だと分析しておられるのでしょうか。市立美術館では近年佐倉にちなんだ展覧会が催されていますが、夏の企画展を使った学習・宿題など学校側とのタイアップの影響があるのでしょうか。</p>	<p>市立美術館の利用人数が増加した要因としましては、特色ある企画展を行うとともに、市内の小・中学生が企画展を無料で観覧できるパスポートの配布や学校と連携した美術鑑賞事業の実施、また、佐倉の秋祭り期間中の夜間開館や月 1 回の新町通りの金毘羅縁日に施設の一部を提供するなど、市民が親しみ、利用しやすい施設運営に努めてきた効果が表れてきているものと考えています。</p>	無
5	別表( 5 )意見	<p>1. ご意見のとおり、農村集落の生活を今後も維持しなければならないものと考えています。そのためにも、公共交通などのアクセシビリティの向上を図りながら、市街地や集落内部の生活の質を高めていく提言がされています。</p> <p>2. 佐倉市の特徴である都市機能が集約している市街地と市街地に近接している里山や谷津田などの自然環境を将来にわたり持続させながら、市民が誰でもそれらを楽しむことができるまちを将来像として定めています。</p> <p>3. (1) ご意見のとおり、地域の個性や特徴を活かしたまちづくりが重要であると考えています。限られた財政的な制約の中、現存する市街地の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、歩いて暮らせるまちづくりに取り組むとしています。</p> <p>3. (2) ご意見は、今後の業務を進めていくうえでの参考とさせていただきます。</p> <p>3. (3) 佐倉市の都市構造は、鉄道駅を中心に市街地が形成されており、市街地の外側に農村集落が点在していま</p>	無

		<p>す。それらを公共交通と道路のネットワークが結ぶ分散・集約型となっています。また、市街地内部の構造は、駅周辺の商業地、旧来からの既成市街地、計画的に整備された住宅団地として形成されています。</p> <p>こうした佐倉市の都市構造を踏まえて、各住宅地の特徴を活かしながら、居住環境の魅力を高め、快適に住み続けられ、若い世代が移り住むまちを目指すとしており、ご意見の趣旨は、素案の中で読み取れるものと考えています。</p> <p>3.(4) ご意見のとおり、子どもたちや市民が自然や歴史・文化に触れ合いながら、地域への愛着が築かれることは重要であると考えています。そのためにも、保全活動や教育・交流を通じて、地域への愛着を深め、郷土に対する誇りを育み、次世代へ継承していくとしています。</p> <p>3.(5)佐倉市の資産である歴史・自然・文化をまちづくりの観点から、観光資源として捉え、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取り組むとしています。</p> <p>3.(6) ご意見のとおり、市民が主体のまちづくりが重要であると考えています。そのためにも、地域活動の担い手づくりや活動支援など協働によるまちづくりに取り組むとしています。</p> <p>その他のご意見は、今後の業務を進めていくうえでの参考とさせていただきます。</p>	
6	別表( 6 )意見	<p>ご意見のとおり、佐倉市の資産である歴史・自然・文化をまちづくりの観点から、観光資源として捉え、長期的な戦略性をもって、行政や市民、商業</p>	無

		関係者と協力して取り組むとしており、ご意見の趣旨は、素案の中で読み取れるものと考えています。また、ご意見は、今後の業務を進めていくうえでの参考とさせていただきます。	
7	別表（ 7 ）意見	<p>ご意見のとおり、都市マスタープランの進行管理については、市民参加のもとでの評価・検証が必要であると考えています。</p> <p>また、ご意見は、今後の業務を進めていくうえでの参考とさせていただきます。</p>	無

別表（ 5 ）意見

1. 「懇話会提言表書き」 Compact 化発言：大都市と比較すると Compact 発言は成り立つが 地域から捉えると土地の人情 地域愛 居住区毎の個性や 里地、田園環境を斟酌すると ” Compact ” 断言する発言には違和感を感じず。特に農村部居住者は 居住地域に愛着があるし 老後移住は経費も掛かるので 実現化は可なり難しく 此処での発言は 地域に理解が無いし そもそもが地域の人的。経済的要素を無視した短絡発言である。小生案では先ず 資金的余裕と移動出来る住民のための意見聴取の “ Compact City ” 実験区（江原台、聖隷病院側予定）を設ける都市集中化計画と 現居住集落を維持する（軽自動車輸送）Service を設け交通弱者の救済を意図し）居住環境改善を図る両地区併存の都市を考えている。
2. 「Master-Plan 我が市の将来像」：先ず「都市と農村共生」なる言葉に 地域愛も共感も感じ得無いし間違っているとも思っている。現大手製造業の後進国への工場進出時代に そもそも地域の製造業の存続が無理で 佐倉市では「田園都市」「里地都市」への大括りな包括的都市構造が現実的である。
3. 「街づくり方針（素案）」に対する大項目別小生感想：
  - (1)歩いて暮らせる街づくりの推進：住民の地域愛着、経済問題、地域の個性 特徴化と財政上問題を考えると ” Compact City ” 化を意図した当構想は 今の儘では実現性が薄く Slogan は限りなく誤りに近い。
  - (2)安心、安全な街づくりの推進：具体的構想も 資金上の裏付けも無い項目計上である。小生は Community Business(以下 CB)として 防犯、安否確認の東関東 TV 回線利用のシステム化を考えており これに 各種サービスを上乘せして行く計画を懐いている。
  - (3)地域の個性を活かした街づくりの推進： 居住 Area 毎の捉え方 駅起点発想は 何方かと云えば誤りに近い。理由は 僻地的農村部と市街地の両者の併存は 当市全般的共通特性で 市民の農業支援活動も含め総合化した「田園都市」「里地都市」構想を考える方が適当であり 当市の新住民の住宅地建設は 駅近くが多いがそうでない古い住宅地も多く 欧州型の駅にとらわれない「分散都市」型都市として佐倉市を考えるべきであり そして 駅から離れた多くの古い住宅地は 市街地の中の「限界集落化」「過疎化」の難題を含んでいると思っている。 またこれも重要だが 農村地区も同じだが居住 Area 毎の居住環境特性に差は余り無く 各住宅地の環境整備の中で それぞれ違いや個性化は無いと考えており 従って当構想と 上記(1)項構想 歩いて暮らせる街の間には大きな矛盾がある。 市料金が高く住民サービスの悪い我が市から より良いサービスの通勤にも便利な 近隣都市に移る住民が今後増え（「歩く投票」と云われているが）分権化進展下の「都市間競争」に我が市は今後破れる可能性は 若い世帯に於いては大いにあり得 その防衛のため住宅地毎の居住環境並びに各種市料金を安くし 子育てのし易く 待機児童が少なく 地域雇用のある街づくりと 居住住宅地の整備が求められているし 財政遞減 逼迫下に於いて 民間資本 住民間で 過疎化を含め 住み易い住宅環境づくりを行う 市担当課と地域 Developers 等の能力が 求められていると思っている。
  - (4)佐倉らしさを護り育てる街づくりの推進：新町通りを見れば 愛郷心の薄い都市であることが歴然である義務教育で「佐倉学」教育計画があるが 子供達が 自然や住宅地で遊ぶ中で 自然と地域への愛着が先ず築かれることと 佐倉の特徴たる住民 特に旧住民に薄い愛郷心の涵養が必要。 今の儘では若い世帯は「佐倉に仕方なく住んでいる」と不満が多く この現実をどうするか真剣に考えるべきであろう
  - (5)佐倉の資産を活かした街づくりの推進：每期毎の実現や進展性が見られない。 皆で大いに侃々諤々論じ実現すべきである。
  - (6)街づくりの仕組みづくりの推進：自治体の街づくりは 構想不在で箱物建設に走る傾向がある。

財政難で今後この取組みは困難で 感性と事業実現発想の能力者が 先ず凡ゆる可能性を求め 絞込む活動が必要で 個人でも Group でも良いが先ず人ありきで 如何に良い推進者を得るか掛かっていると思う

4.以下が小生の「総合計画」「Master-Plan」で 長年の NPO 提唱活動の結果 抽象論で無く 現実性 方向性を持たせた積りである。

(1)都市計画基盤の 地域経済の不活発理由の認識の必要性：佐倉市の構造的低迷の根本理由は近隣他市同様 物を必要とせず食も細くなっている老人比率の増大と 生産人口の逡減で消費需要が逡減し 地域経済基盤の縮少の存在を 先ず認識すべきことにある。近年中国、東南アジア諸国への製造企業生き残りのための進出で 企業の雇用は海外に移り 国内雇用は 縮少の一途を辿っている。 この雇用逡減 給与削減 生産人口減少 地域経済規模の縮少が問題であり (我が国全地区共通問題であるが) 地域としても解決しなければならぬ 喫緊の構造的問題である。

(2)税収逡減のもう一つの理由： また老人世代も 極低金利下では 年金制度設計時の高利回り (5.5%前後)の金利維持は不可能で 企業倒産故の年金停止もあり 安定していた市の年金税収は逡減し無年金者生活保護者の今後増加は 市財政に重荷となろう。 現 職場が海外時代では「産業振興 Vision」(素案)記載の 高付加価値への製造業の活性化や 企業誘致の推進は 佐倉市では実態が無く殆ど実現の可能性は無いと考えるべきである。

(3)商業の振興：上記(1)の経済、人口理由で 現状の儘では 改善 活性化は見込み薄である。配達サービス復活等の新対応をしない限り 振興は無理である。我が市は大雑把に云えば ベッドタウン = 消費地区と割り切るべきで 其処から何らか解決方向性を見出すことは 極めて難しい。

(4)「都市再生」：都市の集中化 Compact City 化と 鉄道路線沿線から離れた 旧開発住宅地と農村部の併存問題： 先ず自治体と移住対策の老人側に資金が無いし 対象市民も 現在の住環境を失いたく無い願望も強く 既存地域を離れ無いと考える方が正しいだろう。そして これには 以下2方向があり ( )限界集落化が進み 廃村の現実化段階での 公費投入 Compact City 化の推進案 (聖隷裏側部分)( )限界集落化の既存集落と駅商業 病院 市役所を結ぶ 市民 Volunteers による 軽自動車による低料金輸送の確保と 若い世帯移入を促進する居住環境の整備 促進が必要で この後者の対応に限界集落の再生 復活活動があり それには様々な工夫と 資金も必要である。また これには 上記 も含めた 下記複数構想が考えられ 幾つかの並行検討 推進が必要である。(A)住民老人高齢化に伴う 居住の移変わり (60年前の武蔵野市提言)によるシステム化 eg-a.医療施設を核とした 聖霊病院側の老人居住区集中 Compact City 化や(B)老人移住で空いた家屋の 若い世帯向け住宅化リフォームの 居住空間改善型と 集落の子育て老人介護の施設化 (=環境づくり)を伴う地域再生事業が必要だが 地元 Developers や建設業の能力 資金力の限度があり 自治体の企画力 Leadership が望まれること。(C)環境、ものづくり志向と農業を併せた 発信型の今様「新しい村」ECO Village の造成 販売化(D)欧州型学園都市への変貌：学生減少で経営の困難な大学に 教室 講堂 体育館 運動場等の施設を貸与する 学園都市化創造を図ること。(既存施設を有効利用する)(E)未活用工業団地の都民対象一大墓地化：これには多数の寺院を活用した都民宛地域操業葬祭創業を行う。

5.備考：都市再生を支える住民の動きと方向性への言及

(1)「住民相互扶助型地域 Community」の確立と 相互扶助型住民間 Community Business の創、起業化の市民活動と都市再生

(2)限界集落化した農村部の子女継承ならぬ 移入新規就農者による 地区農業再生と一致した農村再生備考：新規就農者で 地産地消型有機農業化 乃至は 宅配輸送型販売を図ること。

(3)官民協働と 定年団塊世代の活用：人口比率の高く経済的にも余裕があり 実社会の様々な経験、知識を積んだ 有能な団塊の世代の Manpower だけでは無い Software 面の地域取込みと活用の具体化が必要で 今後地域振興活動の基礎を築こう。Top-priority の必須活動であるが 今迄無為無策で放置

(4)オランダ型 Work-share 制の導入 1980 年代のオランダ病（低成長 高失業 経済活性の克服の）「ワッセナー協定」(1982)(Work-share のみならず 時短 高齢者早期退職制度 時間差、男女差別禁止)の佐倉版の模索と 導入を図るべきだと思っている。(下記(4))

6.備考：都市再生に関わる 地域活性化活動：一部重複記述であるが Master-plan の元となり先行する街づくり活動が必須であると思ひ 拙論、拙案を記載する 現在地方の経済活動は低迷しており(最大理由は消費量の縮小)明治維新 第2次大戦後期に匹敵するまた世界に先例の無い質的構造的変革期に当市もあり 一方 2000 年に始まった 地方分権化もあり地域経営化による地域活性化が 喫緊の課題である。そしてそれは 高齢化 子育て支援 過疎、限界集落問題に帰結する 地域活性化 都市再生問題であり 非営利有償の市民間の 相互扶助型の 地域 Community づくりと 住民間取引を活発化させることにあると思っている。

(1)(2)(3)前述で省略

(4)市役所執行業務の民間移管 自治体業務費の民間移管で 将来職員の逡減を図り 雇用を創出する。自治体 職員は除々に企画業務に専念し 民間に委譲した執行業務を職員数が減った段階で 市民に安価時間給で担わせる。此处 2 週間内で 政府条例制定がなされ 現行 PFI 制度の導入し難さを補う 業務民間移管の「Concession 方式」導入により(別会社化方式を採るが)自治体執行業務の多くが今後市民に委譲される。(給与は低いが 無駄が省け Total 執行 Costs は大幅に下がる効果あり)

(5)交通、買物難民対象の「軽自動車輸送、配達 Network」化(過疎化現状対応)

(6)聖霊病院、東邦病院地区でのこれ等を核とする”Compact City”化((1)とは別の集中化対応の模索)

(7)嘗ての 武蔵野市方式の(1)も含む 高齢者住宅移住 若者世帯居住 System 化(CB 化模索)

(8)発信型、ものづくり、農業・園芸型新しい農村(ECO Village)の展開(CB 化模索)

(9)”Food mileage”発想の循環型有機 地産地消の市民、農家協働の農業活性化運動(CB 化模索)

(10)”Food-mileage”発想の 市民宛農産物直売所の 市内数ヵ所の設置(CB 化模索)

(11)同上発想の市民参加の農産物加工品製造 販売(CB 化模索)

(12)印旛沼浄化の Community Business 化(嘗ての水道水製造方式で浄化した水を 市水道局に収め収入を得ること)水道、下水の市民受託と 経費節減で沼の浄化をなし遂げること)Concession 方式)(CB 化模索)

(13)汚水直接放流地区の 上記(12)型浄化の Network 化 完全下水浄化化(Concession 方式, CB 化模索)

(14)浄化水を使用した淡水魚の養殖(CB 化模索)

(15) 印旛沼 谷津、田園、森林地帯を活かした癒し Relaxation Business 化(模索)

(16) 印旛沼 谷津、田園、森林地帯活用の Blue and Green Tourism 化(CB 化模索)

(17) 寺院と 新設大規模墓地を利用した 墓地、葬式 Community Business 化(模索)

(18) 寺院と 新設大規模墓地 東国 88 ヶ所巡回や(関東圏内お遍路さん)寺院での人生講座の Business 化(模索)

(19)小学校 1 校の Community School 化と 全国から小学生誘致(義務教育による生徒と家族誘致活動)(模索)

(20)学生激減 経営難にある大学の校舎 講堂 運動場等施設の貸与による大学誘致活動(施設賃

貸業一部 Concession 方式の Community Business 化模索) 欧州型学園都市化  
(21)親子向けの 農業 環境自然体験 Green Tourism (観光業 Community Business 化模索)



## 別表（ 6 ）意見

近年、東京近郊の高層住宅の増加や印西地域等の新たな新興住宅地の開発により、新住民たちは利便性の高い地域への期待感が高まり、今後、より東京に近い所へと移住する傾向が見受けられます。

都内通勤圏内と言われている佐倉市ではありますが、人口が減少していく可能性があり、佐倉市がより良い形で成長していくためには、今まで以上の税収が必要であり、そのためには周辺市との差別化を図り、佐倉市の個性を出す必要があると思われます。4次総合計画のテーマでは、「歴史・自然・文化のまち」という点が重要視されており、更には、今回の都市マスタープランで掲げている5つの政策のうち、「地域の個性・佐倉らしさ・資産をいかした」という方向性がこれからの佐倉市にとって、最も必要なことであると感じております。

佐倉市の個性は歴史や自然や文化など多種ありますが、周辺市との違いを明確に表す個性は、観光資源として貴重な城下町とその文化（秋祭りなど）にあると思います。現在城下町400年記念事業等が展開されておりますが、佐倉城は御三階（天守閣）がないにも関わらず日本100名城に選ばれ、その城下町の代表的な江戸文化を受け継ぐ「佐倉の秋祭り」は、3日間で毎年約20万人の方々々が佐倉を訪れています。まさに城下町としての個性を活かしたまちづくりとその文化こそ佐倉市最大の観光資源であり、まちづくりの大きな財産であると考えます。

しかしながら現実問題として城下町自体が衰退し、景観、街並みは駐車場や空き地、廃墟が増加する傾向をたどっており、城下町佐倉としての歴史的観光資源が失われるところまで来ております。その影響として、本来一つの動線として考えられる観光施設などは点々と飛び地になり、城下町回遊としての流れが感じられず、江戸時代から築かれてきた歴史的エリアとしての良さがいかしきれていません。

そこで、佐倉の独自の個性をいかしたまちづくりを活性化させるためには、現在、点と点になっている観光地を線として結んでいくためには、新町通りの町並み整備が不可欠と考えます。城下町の歴史、観光施設を見つめ直すことにより、一層地元住民への「佐倉学」の推進や、「心のふるさと佐倉」を思う気持ちが強まります。そこで、ハード面の整備と同時に、行政（都市計画、産業振興、教育委員会等）と市民、公益団体といった城下町圏内を取り巻く全てのネットワークが「城下町再生」という個性の共通意識を持つこと、意識改革が必要だと思っております。街の経済状況、行政の財政状況から考えても、今後の佐倉地区には新たな形のもの、イベントをまちづくりとして企画するのではなく、現在残されている歴史的資産、伝統、文化を、地域のネットワークで有効にいかし、城下町佐倉の個性を確立させる必要があると思っております。

本格的に城下町を再形成、見つめなおすことにより、新たな佐倉市の独自個性が際立ち、千葉県を代表する城下町都市として、今後の定住促進、新産業の創出、街の活性化や町並み保存の意識付けにつながると思っております。また、観光客が城下町を歩いて、見て、食べて、楽しんでという回遊、観光コースの動線を見つめ直していくことで、観光ポイントの点と点を線として導きだすきっかけにもなります。成田参道を例に、歩いてまわる方々がゆっくりと休憩し、お茶を飲めるようなスペースの確保をすることにより、街の活性化や、リピーターが増加するといった相乗効果も期待され、今回訪れた方々が再度佐倉を訪れたいと思うようなまちづくりを展開することが可能だと思っております。

この城下町を基点として、市内に多々ある文化や歴史、資産を紹介していき、江戸時代～現代に至るまでのストーリー性をもった観光地佐倉として更なる発展が期待されます。広く佐倉の歴史・観光資産の魅力を紹介することで、北総観光圏の佐原、成田などとも連携し、その中でも佐倉市を確固たる地位に持っていきけるような可能性を持ち合わせている「城下町とその文化」だと信じております。今こそ佐倉のプライドを取り戻し、心のふるさとづくりへの一助をたどれればと思っております。

## 別表（ 7 ）意見

### 全体構想

20年後の佐倉市のまちの姿を明確にイメージして、印旛沼・里山や佐倉城・城下町など佐倉の自然や歴史・文化を活かしたできるかぎり具体的な総合計画。住宅地域、自然・緑地帯、農地、工業地域、商業地域、道路交通網などを整然とメリハリをつけた、美しく機能的なバランスのとれたまちの精緻なブループリント。20年後にはこれを現実のものとする。

### 施設、機関の誘致

研究所、大学、博物館、美術館、会議場、文化ホール、スポーツセンターなど。国・県・民間を经营主体とする施設の誘致をはかる。

### インフラ、特に交通網の整備

市の南北方向の交通の便、公共交通手段過疎地域の解消など市民の足の確保。

都心・成田空港から当市へのアクセスのさらなる時間的短縮（東葉線、北総線の有効利用、高速道路の利便性の向上）

市民広場前の京成線駅は印旛沼の利用価値を高める上で不可欠。

### 安心安全なまちづくり

セーフティネットを市民生活のあらゆる面に張りめぐらせる。

明日への希望を全ての市民がもてるまちへ。

### マスタープランの進行管理

できるだけ多くの市民を集め、それに行政・学識経験者・専門家などが加わって市民会議を開催し、プランはブループリント通りに進んでいるか、方向性は現状のままでよいかなど検証・討議する。

素案では5年を目途にとあるが実効性を高めるために少なくとも2年ごと位には評価が必要