

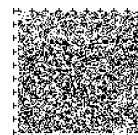
# V

## 「住環境が整備された住みやすいまちづくり」

～都市基盤整備の充実～

### 第5章体系図

1. 個性が活きる、住み続けたいまちにします  
【都市計画】
2. 住環境が良好なまちにします  
【住宅】
3. 道路環境が充実した安全で快適なまちにします  
【道路】
4. 安定した水の供給を行います  
【上水道】
5. 生活環境の改善を推進するまちにします  
【下水道】
6. 花とみどりのまちにします  
【公園】
7. 公共交通機関が利用しやすいまちにします  
【公共交通】



## 【都市計画】

# 1 個性が活きる、住み続けたいまちにします

### ●現状と課題

#### 社会情勢、地域の実情を把握

本市の土地利用に関する方針を定めた『佐倉市都市マスタープラン』に基づき、計画的にまちづくりを進めていますが、都市計画の基本方針や土地利用のあり方などについては、社会情勢の変化や土地需要を含めた都市形成の実態を的確に把握し、定期的に見直す必要があります。

また、市街化調整区域では和田・弥富地区をはじめとする南部地区において、過疎化・少子高齢化が進み地域コミュニティへの影響が懸念され、活性化をはかることが急務であるなど、地域ごとの実情に応じた取り組みを検討する必要があります。



南部地域（弥富地区）

#### 佐倉の個性が光る景観の保全・創出

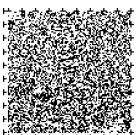
市民が心の潤いや安らぎを得られるとともに、愛着と誇りをもてるまちにするため、佐倉の特色である歴史、文化、伝統や美しい自然と共生できる景観を保全・創出していく必要があります。



京成ユーカリが丘駅周辺

#### 市民協働によるまちづくり

地域の実情に合った魅力的なまちづくりを推進するため、市民が主体となって行う住環境整備のルールづくりを支援していく必要があります。



## ●基本方針

『佐倉市都市マスタープラン』に基づき、計画的なまちづくりを進めるとともに、人口構成の変化などの社会情勢や地域ごとの課題に対応できるよう、定期的に都市計画の基本方針を見直します。

また、本市の個性や地域ごとの魅力を感じることで、できるまちにするため、景観形成を推進するとともに市民主体のまちづくりを支援します。

## ●施策

### 計画的で均衡のあるまちづくりに努めます

『佐倉市都市マスタープラン』に基づき、地域の特性を活かし総合的に均衡のとれた都市計画を推進します。

### 地域の個性を活かした健全なまちづくりに努めます

計画的に市街地の整備・再編を行い、都市機能の効率化を図ります。また、環境や景観に配慮し秩序あるまちづくりを推進します。

### 景観形成による愛着と誇りをもてるまちづくりに努めます

豊かなみどりや歴史・文化を活かした、佐倉の個性あふれる景観の形成を進めます。

### 市民によるまちづくりに努めます

景観形成をはじめとした住環境の整備について、住民参加によるルールづくりを推進し、地域にあったきめ細かなまちづくりを図ります。

### 佐倉市都市マスタープラン (平成23～42年度)

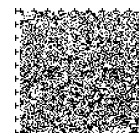
都市計画法に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」。都市の将来像や整備方針を明確にし、行政と住民がそれらを共有しながら実現していくための計画。



井野南区画整理事業地



地区計画が定められた住宅地



## 【住宅】

### 2 住環境が良好なまちにします

#### ●現状と課題

##### 良好な住環境

本市の住宅事情や住宅を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、新しい視点に立った政策課題を明らかにし、市民の豊かな住生活の実現に向けた住宅施策を計画的、総合的に推進するための計画を策定する必要があります。



京成臼井駅周辺の住宅地

##### 適正な建築行政

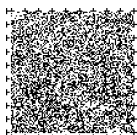
市民の生命、健康及び財産保護を図るため、また、安心で安全なまちづくりを進めるために過去のストックされたデータを有効活用し、情報提供を推進することにより適正な建築確認行政の実現を図り、もって違反建築物などの抑止をする必要があります。

##### 都市基盤情報の一元化

都市基盤情報に関係する各課との都市基盤情報を一元化し、情報を発信することにより市民に対する窓口のワンストップ化に努める必要があります。

#### ●基本方針

快適な生活を営む上で住生活の安定、向上が必要です。少子・高齢化などの社会経済状況の変化に対応した住宅の供給、良好な居住環境の形成、住宅の確保に特に配慮を有する市民の居住の安定の確保が図られることなどが求められています。これらのことから民間住宅の建設・改善誘導と市営住宅の有効活用に努めます。



## ●施策

### 良好な住環境の整備に努めます

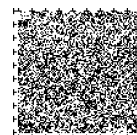
近年の社会経済状況の変化や少子高齢化社会の到来を踏まえ、よい住宅を長く使い続ける長期優良住宅・省エネ住宅の推進や住宅のリフォーム相談など、市民ニーズに即した住宅施策を進めます。また、市営住宅の良好な居住環境を確保するため、長寿命化計画を策定し、適切な施設の維持管理に努めます。

### 適正な建築行政に努めます

迅速で正確な建築行政に努め、健全なまちづくりに努めます。



市営大蛇住宅(第2期)



## 【道路】

### 3 道路環境が充実した安全で快適なまちにします

#### ●現状と課題

##### 幹線道路、生活道路の整備

生活の利便性や安全性の向上、また、地域間の交流、経済活動の活性化を図るため、広域的な交通条件を踏まえた体系的な幹線道路網の整備が必要となります。

##### 道路施設の長寿命化対策

安全・安心して利用できる道路を維持するため、計画的な補修、あるいは改修が必要となります。

##### 交通危険箇所の解消

道路の安全性を常に保つため、交通安全施設の設置や老朽化施設の取換・補修が今後も必要となります。



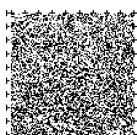
現在整備中の都市計画道路  
井野酒々井線外1路線

#### ●基本方針

道路は、交通施設として重要な役割を担っているとともに、市街地形成のあり方を決定する最も基幹的な公共施設・公共空間でもあります。市道は、市民の生活道路としての役割が高く、人にやさしい道路の整備に努めます。市道のうち、都市計画道路については、将来を展望した体系的な道路整備を推進し、一般の市道については、改築や維持・補修に努め、安全性や移動円滑化の向上を図ります。



(志津霊園関連区間)



## ●施策

### 快適な道路環境に努めます

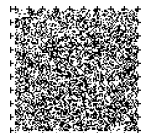
市内を東西南北に結ぶ都市計画道路の整備を中心に、歩道拡幅や交差点改良などの部分改修も含め、幹線道路及び生活道路の整備を計画的に進めていきます。また、道路や橋梁の適切な維持管理に努めます。

### 交通危険箇所の解消に努めます

交通量・危険箇所を把握し、カーブミラーや道路照明などの交通安全施設を適切に整備、改修します。



幹線道路(市道 I -42 号線)



## 【上水道】

### 4 安定した水の供給を行います

#### ●現状と課題

##### 水資源の確保

生活水準の高度化に伴う水消費形態の変化を大きく受ける中で、市民へ水道水の安定供給を行うため、水資源の確保を進める必要があります。

##### 安全で良質な水道水の維持

水道事業は生活用水として常に安全で良質な水道水を供給するため、水質管理に努め、濁り水対策としての配水管洗浄作業を計画的に実施する必要があります。

##### 水道施設の耐震化

水道施設は平常時はもとより、地震などの災害時において供給が滞らないよう水道施設の耐震化を進めていく必要があります。

##### 水道事業の安定化

生活するうえで、欠かすことのできない水道水を安全で良質かつ安定して供給するため、適正な需要予測や資金手当ての検討を行い、水道事業経営の安定化を図る必要があります。

#### ●基本方針

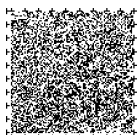
上水道は、市民の健康的な生活を維持する重要なライフラインの一つであり、「安全でおいしい水」を安定的に供給することが求められます。このため、水質の管理、水源の確保、濁水・地震など災害に強い施設整備および施設の長寿命化を図り、健全な経営に努めます。



南部浄水場

##### ライフライン

電気、ガス、上下水道、電話など、生活に必要な不可欠な基幹エネルギーの供給システム





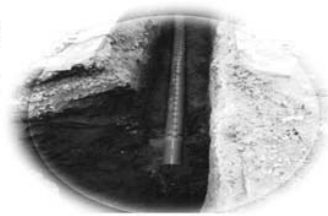
## ●施策

### 安全で安定した給水に努めます

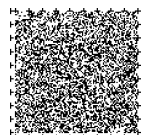
水質管理を行い、安全な水を供給します。また、将来にわたって安全な水道水を安定供給するため、水需要の動向に応じた計画的かつ効率的な給水事業が行えるよう、水資源を確保していきます。

### 災害に強い水道施設の整備に努めます

平常時はもとより、災害などにおいても需要者への影響を最小限にとどめることができるよう、水道施設の耐震化整備を進めます。



上水道耐震管



## 【下水道】

# 5 生活環境の改善を推進するまちにします

### ●現状と課題

#### 印旛沼をはじめとする公共用水域の水質汚濁防止

印旛沼をはじめとする公共用水域の水質汚濁の改善が依然として進まない現状において、生活系排水の適正な処理を行うため、地域に適した施設の整備や適正管理を推進していく必要があります。

#### 公共用水域

水質汚濁防止法によって定められる公共利用のための水域や水路のこと。河川、湖沼、公共の用に供される水域や水路など。

#### 機能確保とコスト削減

建設から維持管理の時代へシフトしていく中で、大規模改修も増加していくことが想定されるため、施設の延命化を図りつつ計画的・効率的な改修・補修を進めていく必要があります。



雨水排水整備

#### 公共下水道事業の安定経営

公共下水道事業の健全化・透明化が求められており、接続率の向上を図り使用料の収入の増や会計制度の見直しに取り組む必要があります。

### ●基本方針

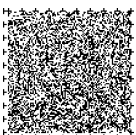
公共下水道は、快適で衛生的な市民生活を営むための根幹的な施設です。また、河川や印旛沼の水質汚濁を防止し、良好な自然環境を保全していく上で、重要な役割を果たしています。このため、生活系排水については、汚水処理区域の拡大やポンプ場の施設改修および管路の長寿命化対策を計画的に進めます。

また、公共下水道計画区域外や当面整備の見込みのない地域については、合併浄化槽の設置を推進します。

雨水については、排水機能の強化を図るとともに、貯留や浸透対策を進め、集中豪雨などによる浸水被害の軽減に努めます。



汚水管整備



## ●施策

### 生活系排水の適正処理に努めます

地域に適した生活系排水処理施設の整備の推進および長寿命化、耐震対策に努めます。

### 雨水排水の処理施設の整備に努めます

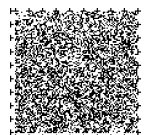
雨水排水施設の整備の推進および貯留・浸透施設の整備に努めます。

### 水洗化の促進と安定経営に努めます

水洗化の啓発、法適合計への移行に努めます。



下水道ポンプ場



## 【公園】

# 6 花とみどりのまちにします

### ●現状と課題

#### 住環境の充実と公園整備

公園・緑地は市民の住環境に密接した公共空間であり、市民相互のつながりを深める交流の場でもあります。安全で快適な住環境を確保するために、人と自然が共生する緑豊かな都市環境の充実を図り、市民の交流・レクリエーション活動の一助となる場を計画的に整備していく必要があります。さらに、本市の歴史・自然・文化的な資産を活かしつつ、次世代が郷土に愛着を持つことのできる新しい公園の整備計画を策定し、さまざまな緑の拠点づくりを推進していく必要があります。



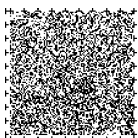
上座総合公園

#### 既設都市公園などの適切な維持管理の確立

安心して快適に利用できる公園施設を市民に提供するためには、適切な管理とともに、長期的な視野に基づいた、施設の寿命を長持ちさせるための方策が必要です。そのため、本市を取り巻く社会情勢に即しながら、地域の実情を反映した管理・既存施設の改修を行っていく必要があります。

#### 緑化意識の醸成と活動の支援

市民の意識としては、身近なところの緑の管理が不適切で、減少しつつあると感じていることから、市民と協働した緑地の保全及び緑化の推進が必要です。そのため、市民自らが自主的に行う緑化意識の醸成と活動の支援作りの体制を確立していく必要があります。



## ●基本方針

公園・緑地は、市民の身近にある貴重な緑の公共空間であり、家族や友人と憩う場所として、子どもたちの遊びの空間として、また、災害時には避難場所としての機能を併せ持っています。このようなことから、公園の整備・改修を進めるとともに、花とみどりを育て、維持し、守り継いでいくため、市民と一体となって花とみどりのまちづくりに取り組みます。

## ●施策

### 身近な憩いの場の創出に努めます

身近な公共空間としての公園、家族や友人と憩う場所としての公園、スポーツやレクリエーションなどの健康増進やコミュニティ活動の推進を目的とした公園、花や緑・自然を楽しむことができる公園など、市民の利用目的に応じて集うことのできる公園の整備・改修に努めます。



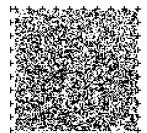
造成中の多目的球技場  
(岩名運動公園)

### 花とみどりのまちを推進します

緑化事業を推進します。また、市民による緑化活動(花と緑)を支援します。



小学生によるチューリップ球根植付け  
(ふるさと広場)



## 【公共交通】

# 7 公共交通機関が利用しやすいまちにします

### ●現状と課題

#### 地域住民の公共交通機関の確保

交通不便地域の住民に対して公共交通機関による移動手段を確保する必要があります。

#### 公共交通機関の維持

民間バス路線の撤退が危惧されることから、既存路線の維持のための要望や必要な支援を行う必要があります。

#### 鉄道利便性の向上

鉄道駅を中心とした市街地形成をしている本市は、首都圏の通勤エリアであるとともに、千葉市や成田市と隣接し、市民の多くが鉄道利用者であるが、夜間において東京方面からの乗り継ぎが良くないことなどの改善を図る必要があります。

#### 京成線とJR線の連絡強化

京成線とJR線の連絡強化により、鉄道利用者の利便性を向上し、市内に鉄道2路線があることのメリットを強化する必要があります。



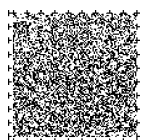
J R 佐倉駅周辺

京成線  
京成電鉄本線

J R 線  
JR 東日本旅客鉄道総武本線・成田線



京成臼井駅周辺



## ●基本方針

鉄道・バスなどの公共交通は、本市の交通機能の根幹をなす重要な移動手段です。公共交通の充実を図るため、鉄道については、引き続き利便性の向上を要請します。バスについては、路線網の整備充実を要請するとともに、コミュニティバスなどによる地域交通への対応を図ります。こうした取り組みにより、地域の足としての公共交通を支援します。



佐倉市循環バス

## ●施策

### 地域にあった交通手段の確保に努めます

公共交通機関が確保されていない交通不便地域に対して民間事業者と連携し、交通手段の確保に努めます。

### 公共交通機関への要望及び支援に努めます

地域住民の足として必要不可欠なバス路線が確保できるように要望するとともに既存路線の維持などのための支援を行います。また、沿線市町と連携して、鉄道事業者にダイヤ改正や増便などを要望します。

