

## 第5章 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～

### 1 都市計画の推進

#### 前期基本計画の取組

##### 【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」に即して、より詳細な「地域別構想」を策定しました。また、都市形成の実態把握のため、都市計画基礎調査を実施しました。

加えて、集落の維持を目的として、市街化調整区域における建築規制を一部緩和する「規制緩和集落制度」を平成22年10月に創設し、平成26年4月からは南部地域以外の一部地域も対象区域として、制度の適用を拡充しました。更に制度の利用が図られるよう、周知に努めました。

##### 【佐倉の個性が光る景観の保全・創出】

本市の地域性を活かした景観保全・創出のため、「佐倉市景観計画」の策定作業を進めました。

##### 【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、地区計画の策定を支援しました。

#### 現状と課題

##### 【社会情勢、地域の実情を把握】

「佐倉市都市マスタープラン」、「地域別構想」については、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、定期的な点検を行う必要があります。

##### 【佐倉の個性が光る景観の保全・創出】

本市の特色である歴史、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。

##### 【市民協働によるまちづくり】

より多くの地域で地区計画が策定されるために、制度の啓発を行う必要があります。

#### 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、立地適正化計画を策定し、少子高齢化の進展など人口構成の変化や地域ごとの課題へ対応できるまちづくりを目指します。

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、「佐倉市景観計画」（平成28年度運用開始予定）に基づき、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

#### (1) 計画的で均衡のあるまちづくりを推進します

「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。

#### (2) 地域の個性を活かした健全なまちづくりを推進します

環境や景観に配慮した、秩序あるまちづくりを推進します。また、適切な居住機能及び都市機能の誘導・集約を進めるために、立地適正化計画の策定を行います。併せて、京成佐倉駅前を始めとする鉄道駅周辺に必要な都市機能の整理・検討を行います。

#### (3) 景観形成による愛着と誇りをもてるまちづくりを推進します

「佐倉市景観計画」（平成28年度運用開始予定）に基づき、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推進します。

#### (4) 市民参加によるまちづくりを推進します

景観形成をはじめとした住宅・住環境の整備について、地区計画制度を啓発することなどにより、住民参加によるルールづくりを推進します。また、地域にあったきめ細かなまちづくりを推進します。



京成佐倉駅周辺



JR 佐倉駅周辺

## 2 住宅・住環境の整備

### 前期基本計画の取組

#### 【良好な住宅・住環境】

将来にわたり良好な住宅・住環境を維持し、活力ある都市を目指して「佐倉市住生活基本計画」を策定しました。

#### 【適正な建築行政】

建築確認申請に伴う完了検査率の向上のため、建築主へ文書での通知を行い、完了検査率の向上を図りました。

#### 【都市基盤情報の一元化】

建築確認台帳及び建築計画概要書の資料を電子データ化し、建築確認資料の保存性の向上と、窓口での問い合わせに対する迅速化及び効率化を図りました。また、違反建築物への指導に、当該データを有効活用しました。

### 現状と課題

#### 【良好な住宅・住環境】

「佐倉市住生活基本計画」に基づき、庁内関係各課だけでなく市民・NPO・民間事業者などとの連携、財源確保、推進検討会の実施など、本市の地域特性を考慮しながら住まいに関する様々な施策を展開する必要があります。

#### 【適正な建築行政】

完了検査率の更なる向上が求められます。

#### 【都市基盤情報の一元化】

建築確認資料は紙ベースで毎年蓄積されるので、継続的に電子データ化を行うことが必要です。

### 基本方針

少子高齢社会や人口減少社会の到来も踏まえ、住生活基本計画を推進し、良好な住宅の整備と住生活の実現を目指します。また、過去の建築確認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、違反建築物などの抑止に努めます。

### 施策

#### (1) 良好な住宅・住環境の整備を推進します

住生活基本計画に基づき、空き家対策として空き家バンク事業の更なる充実と、本市全体の住まいの質の向上を図り、定住化対策として子育て支援や高齢者の見守り支援のための親世帯との同居・近居住み替え支援事業を推進します。

#### (2) 適正な建築行政を推進します

健全なまちづくりのため、迅速で正確な建築行政を推進します。その対策として、建築確認申請の迅速及び正確な審査に努めます。

### 3 交通環境の整備

#### 前期基本計画の取組

##### 【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を進めました。

##### 【道路施設の長寿命化対策】

橋梁の老朽化に伴う長寿命化対策について、橋梁長寿命化修繕計画の策定を行い、計画的に設計・修繕工事を行いました。

##### 【交通危険箇所の安全対策】

道路の安全性を保つために、幹線道路の大型標識、道路照明、法面などの点検を行い、また、街灯、カーブミラー、ガードレール、路面標示、看板などの整備・改修を実施しました。

##### 【地域住民の公共交通機関の確保】

交通不便地域の移動手段を確保するため、内郷地区で循環バスを、和田・弥富地区（南部地域）でデマンド交通を運行しました。

##### 【公共交通機関の維持】

廃線が危惧されるバス路線に対し、運行費用の一部を補助することで、4区間を維持しました。

##### 【鉄道利便性の向上】

鉄道駅を中心として市街地を形成している本市は、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となっていることから、更なる利便性の向上を図るため、運行改善について要請を行いました。

#### 現状と課題

##### 【道路施設の整備】

道路施設の整備・改修において、橋梁長寿命化修繕計画に基づいた継続的な修繕や街灯のLED化など、限られた予算の中で効率よく計画的な整備を検討する必要があります。

##### 【地域住民の公共交通機関の確保・改善】

市内に点在する交通不便地域への対策や、高齢者など交通弱者の移動手段として、公共交通ネットワークの整備を進める必要があります。また、本市には京成線とJR線が乗り入れており、それぞれの駅を路線バスが接続しておりますが、更なる連携強化により利便性の向上を図る必要があります。

#### 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重要な役割を担うため、人にやさしい道路の整備を進めます。また市道のうち、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、それ以外の市道については、新築・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。また、橋梁の長寿命化を図り、維持管理を行います。

公共交通については、本市の公共交通への取組を定める「佐倉市地域公共交通網形成計画」を策定し、公共交通ネットワークの充実と利便性の向上を図ります。鉄道については引き続きダイヤ改正や増便などを要請し、地域の身近な移動手段であるバスについては、路線網の整備充実を要請します。また、コミュニティバス等の導入により、公共交通ネットワークの拡充を推進します。

## 施 策

### (1) 安心・快適な道路環境の維持管理を行います

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、実情を踏まえた都市計画道路の見直しなど、幹線道路及び生活道路の整備を計画的に進めます。また、道路や橋梁の適切な維持管理を行います。

なお、橋梁の維持・修繕については、長寿命化修繕計画により安全に利用できるよう維持管理を行います。

### (2) 交通危険箇所の安全対策を推進します

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

### (3) 地域にあった交通手段を確保します

交通不便地域対策や、交通弱者対策として、コミュニティバス等の導入や民間事業者との連携により、地域の移動手段を確保します。

### (4) 公共交通機関への要望及び支援を行います

地域住民の移動手段として必要不可欠な既存のバス路線が維持されるよう、支援を行います。また、鉄道のダイヤ改正や増便など利便性の向上について、事業者に要望していきます。

更に、公共交通が利用しやすくなるよう、駅前広場の改修を進めます。

地域住民による主体的な交通手段を確保する取組についても、支援します。

### 4 上水道の安定供給

#### 前期基本計画の取組

##### 【水資源の確保】

毎年度、印旛広域水道用水供給事業からの受水量について見直しを行い、市民へ水道水の安定供給のため、水資源の確保を行いました。

##### 【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しました。

##### 【水道施設の耐震化】

地震に弱い石綿セメント管は平成24年に布設替えが終了し、基幹管路については、平成26年度末で耐震適合率62%となりました。

##### 【水道事業の安定化】

生活する上で、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に努めました。

#### 現状と課題

##### 【水資源の確保】

適正な水需要予測に努めながら、水資源の確保を行う必要があります。

##### 【安全で良質な水道水の維持】

水質管理と配水管洗浄作業については、今後も持続して作業をする必要があります。

##### 【水道施設の耐震化】

今後も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】

今後も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ひとつであり、「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及び施設の長寿命化を図り、健全な経営に努めます。

#### 施策

##### (1) 安全で安定した給水を確保します

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、水資源を確保します。

(2) 災害に強い上水道施設の整備を進めます

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、上水道施設の耐震化整備を進めます。



平成 27 年度 水の週間ポスターコンクール最優秀賞  
佐倉小学校 5 年 宮地悠登さん



南部浄水場



上水道耐震管

### 5 下水道の整備

#### 前期基本計画の取組

##### 【印旛沼をはじめとする公共用水域の水質汚濁防止】

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に努めました。

##### 【機能確保とコスト削減】

下水道施設について、計画的・効率的な改修・補修を進めました。

##### 【公共下水道事業の安定経営】

公共下水道事業の健全化・透明化のため、平成26年4月から地方公営企業法を適用し、公営企業会計制度に移行しました。

#### 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】

施設の整備や適正管理については、今後も計画的に推進していく必要があります。

##### 【機能確保とコスト削減】

今後も施設の延命化に配慮しつつ、計画的・効率的な改修・補修を行う必要があります。

##### 【公共下水道事業の安定経営】

明確化された財務状況・経営成績をもとに、適正な使用料の検討など経営の安定化・健全化を図っていく必要があります。

#### 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となる施設であり、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及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、排水機能の向上を図るとともに維持管理を行い、貯留や浸透対策を進めることにより、集中豪雨などによる浸水被害の軽減に努めます。

#### 施 策

##### (1) 生活系排水の適正処理を進めます

地域に適した生活系排水処理施設の整備や長寿命化、耐震対策を推進します。

##### (2) 雨水排水の処理施設の整備を進めます

雨水排水施設や貯留・浸透施設の整備を推進します。

##### (3) 水洗化の促進と安定経営を図ります

水洗化の啓発を進めるとともに、経営の安定化を図ります。



## 6 公園・緑地の整備

### 前期基本計画の取組

岩名運動公園のサッカーラグビー等多目的球技場については平成26年度に整備を行いました。野球場については、佐倉市出身の国民的英雄の名前を冠した長嶋茂雄記念岩名球場へと名称変更し、価値の向上を図りました。各街区公園については、施設の巡回を行い、随時、施設補修や樹木剪定を行いました。

### 現状と課題

#### 【住環境の充実と公園整備】

開発された新市街地とは異なり、旧市街地には公園整備されていない地区が点在しています。市内の新市街地、旧市街地とも均衡のとれた公園整備をする必要があります。

#### 【既設都市公園などの適切な維持管理の確立】

公園施設の老朽化が進んでいることから日常点検を強化し、事故の発生を未然に防ぐ対策が必要です。また、総合公園、運動公園など大規模公園の施設は、ほぼ同時期に老朽化に伴う施設の更新が必要となることから、計画的に施設の長寿命化を図るなどの対策する必要があります。

#### 【緑化意識の醸成と活動の支援】

市民の意識として、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。そのため市民自ら自主的に行う緑化意識の醸成と活動を支援する体制を確立していく必要があります。

### 基本方針

誰もが、安全で綺麗で、利便性の高い、快適な環境の中で、都市の便利さと豊かな自然を合わせて享受できる公園・緑地の整備・改修を行い、暮らしやすい生活環境を目指します。市民と一体となって花と緑のまちづくりに取り組みます。

### 施策

#### (1) 身近な憩いの場を創出します

新市街地、旧市街地の均衡を考慮し、既存の公園の統廃合も視野に入れながら、公園の整備や改修を推進します。更に、岩名運動公園、佐倉城址公園、上座総合公園、(仮称)佐倉西部自然公園など、大規模な公園については、整備計画などを策定し計画的な整備を行います。

公園施設の点検強化を図り、安全な施設の提供を推進します。

#### (2) 花とみどりのまちを推進します

緑化事業の推進を行います。また、市民による緑化活動(花と緑)の支援を推進します。