

第 18 回

佐倉市都市計画審議会

1. 日 時 平成21年11月19日(木) 午後1時30分
2. 場 所 佐倉市役所 議会棟1階 全員協議会室

第18回 佐倉市都市計画審議会次第

1. 開 会

2. 会長挨拶

3. 市長挨拶

4. 議 事

- 議案第1号 佐倉都市計画下水道の変更について（市決定）
- 議案第2号 佐倉都市計画公園の変更について（市決定）
- 議案第3号 佐倉市都市マスタープランの見直しについて
（経過報告）

5. 閉 会

佐倉市都市計画審議会委員名簿

委 員 名		備 考
学 識 経 験 者	山下 重毅	元千葉県監査委員
	鈴木 博	佐倉商工会議所 会頭
	原 慶太郎	東京情報大学 環境情報学科 教授
	鈴木 尚	千葉県建築設計事務所協会 印旛支部佐倉地区代表
	薬袋 茂幸	千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部長
市 議 会 議 員	桐生 政広	
	村田 穰史	
	小須田 稔	
	上ノ山 博夫	
	伊藤 壽子	
関 係 行 政 機 関 の 職 員	藤崎 雄一	佐倉警察署 署長
	宮内 常吉	印旛地域整備センター 所長
市 民	池澤 利一	
	小野 由美子	

任期 平成21年5月29日から平成23年5月28日まで

平成21年11月19日

議案第1号

佐倉都市計画下水道の変更について（市決定）

21 佐下第 471 号
平成 21 年 10 月 13 日

佐倉市都市計画審議会
会 長 山 下 重 毅 様

佐倉市長 蕨 和 雄



佐倉都市計画下水道の変更について

標記の件について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条
第 1 項の規定により付議します。

(都市計画の案の理由書)

佐倉市の公共下水道は、印旛沼の水質汚濁の防止と市民生活の環境改善を図るため、昭和46年度に計画決定を行い、事業に着手し、市街化区域の住居系を中心に整備を進めてきました。また、平成4年度からは、市街化調整区域の整備にも着手しております。

現在、市の最上位計画である「佐倉市第3次総合計画 後期基本計画」に、公共下水道(汚水)の整備事業の推進を掲げ、生活環境の改善と公衆衛生の向上を図ると位置付け、下水道の整備に努めているところであります。

今回の変更は、「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に基づき、井野南土地区画整理事業地や市街化区域の隣接地・幹線沿いの集落など、整備が容易で投資効果の比較的高い市街化調整区域、区域外流入として千葉県から許可を得て下水道に接続をしている箇所を下水道の区域に加え、更なる公衆衛生の向上及び印旛沼の水質保全に寄与しようとするものです。

追加区域の内訳

【汚水】

図面	追加区域	追加面積 (ha)	処理分区	備考
1	将門	11	酒々井第4	整備済縁辺部
2	山崎	1	佐倉第2	区域外流入(宅地開発)
3	上代	1	佐倉第1-1	整備済縁辺部
4	大蛇	1	佐倉第1-2	区域外流入(宅地開発)
5	高岡	0.2	佐倉第4	区域外流入(福祉施設)
6	岩富	11	佐倉第16	区域外流入(事業所)
7	臼井田	1	佐倉第8	区域外流入(戸建住宅)
8	角来	2	佐倉第6	整備済縁辺部
9	臼井田	2		区域外流入(宅地開発)
10	臼井田	3	佐倉第5	区域外流入(宅地開発)
11	臼井	5		区域外流入(宅地開発)
12	生谷	14		区域外流入(宅地開発)
13	飯重	1		区域外流入(福祉施設)
14	吉見	2		区域外流入(宅地開発)
15	生谷	1		整備済縁辺部
16	臼井	3		佐倉第7
17	生谷	6	整備済縁辺部	
18	上座	3	佐倉第10	区域外流入(宅地開発)
19	下志津	1		区域外流入(戸建・共同住宅)
20	上座	7	佐倉第11	区域外流入(宅地開発)
21	井野	13		井野南土地区画整理
22	青菅	1	佐倉第14	区域外流入(福祉施設・事業所)
23	井野	1		整備済縁辺部
24	井野	4		区域外流入(宅地開発)
25	上志津	0.08	佐倉第13	区域外流入(戸建住宅)
	計	95		整備済縁辺部22ha 区域外60ha 区画整理13ha

【雨水】

追加区域	追加面積 (ha)	排水区	備考
井野	13	小竹川	井野南土地区画整理

佐倉都市計画下水道の変更（佐倉市決定）

都市計画佐倉市公共下水道を次のように変更する。

1. 下水道の名称 佐倉市第1号公共下水道

2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）面積 汚水 約 2,916 ha

雨水 約 2,585 ha

理 由

新たに、汚水約 95ha 及び雨水約 13ha を追加し、公共用水域の水質保全と地域住民の生活環境の向上に資せんとするものである。

佐倉都市計画下水道変更概要書

1. 変更の趣旨

佐倉市では、昭和 46 年以来、印旛沼流域関連公共下水道事業を進めてきました。
今回の変更については、汚水約 95ha 及び雨水約 13ha を追加するものです。

2. 佐倉市公共下水道概要

都市計画の名称	佐倉都市計画
下水道の名称	佐倉市第 1 号公共下水道
処理区域名	印旛沼流域下水道 印旛処理区（佐倉市）
行政区域面積	10,359ha
下水道全体計画	印旛処理区 5,061ha
計画決定面積	印旛処理区 汚水 2,916ha 雨水 2,585ha
行政人口	175,601人 (平成20年度末現在)
下水道全体計画人口	188,000人 (目標 平成29年)
計画決定人口	178,300人

3. 佐倉市第1号公共下水道変更概要

項目	計画変更	既決定	備考
決定面積	汚水 2,916ha 雨水 2,585ha	2,821ha 2,572ha	95ha 追加 13ha 追加
決定人口	178,300人	176,600人	1,700人追加
排除方法	分流式	←	
流量算定公式	合理式 $Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$	←	
降雨強度公式	$I = \frac{5,000}{t + 40} \quad 50\text{mm/hr}$	←	5年確率
流出係数	0.25~0.90	←	用途別に算定
流入時間	10分	←	
(汚水) 流速 (雨水)	0.6~3.0m/s 0.8~3.0m/s	←	
汚水量原単位 (最終)	日平均 310ℓ/人・日 日最大 415ℓ/人・日 時間最大 625ℓ/人・日 地下水 65ℓ/人・日	310ℓ/人・日 415ℓ/人・日 625ℓ/人・日 65ℓ/人・日	
汚水量 (日最大)	生活 69,840 m ³ /日 工場 14,727 m ³ /日 地下水 10,940 m ³ /日 計 95,507 m ³ /日	69,110 m ³ /日 14,727 m ³ /日 10,830 m ³ /日 94,667 m ³ /日	
(汚水) 余裕 (雨水)	円形管 50~100% 原則として余裕を見ない	←	理由 1. 計画人口等フレーム値及び汚水量原単位の誤差 2. 排水量の時間変動パターンの地域差 3. 雨水の混入 4. 施設誤差 施工後の変動、汚泥の堆積

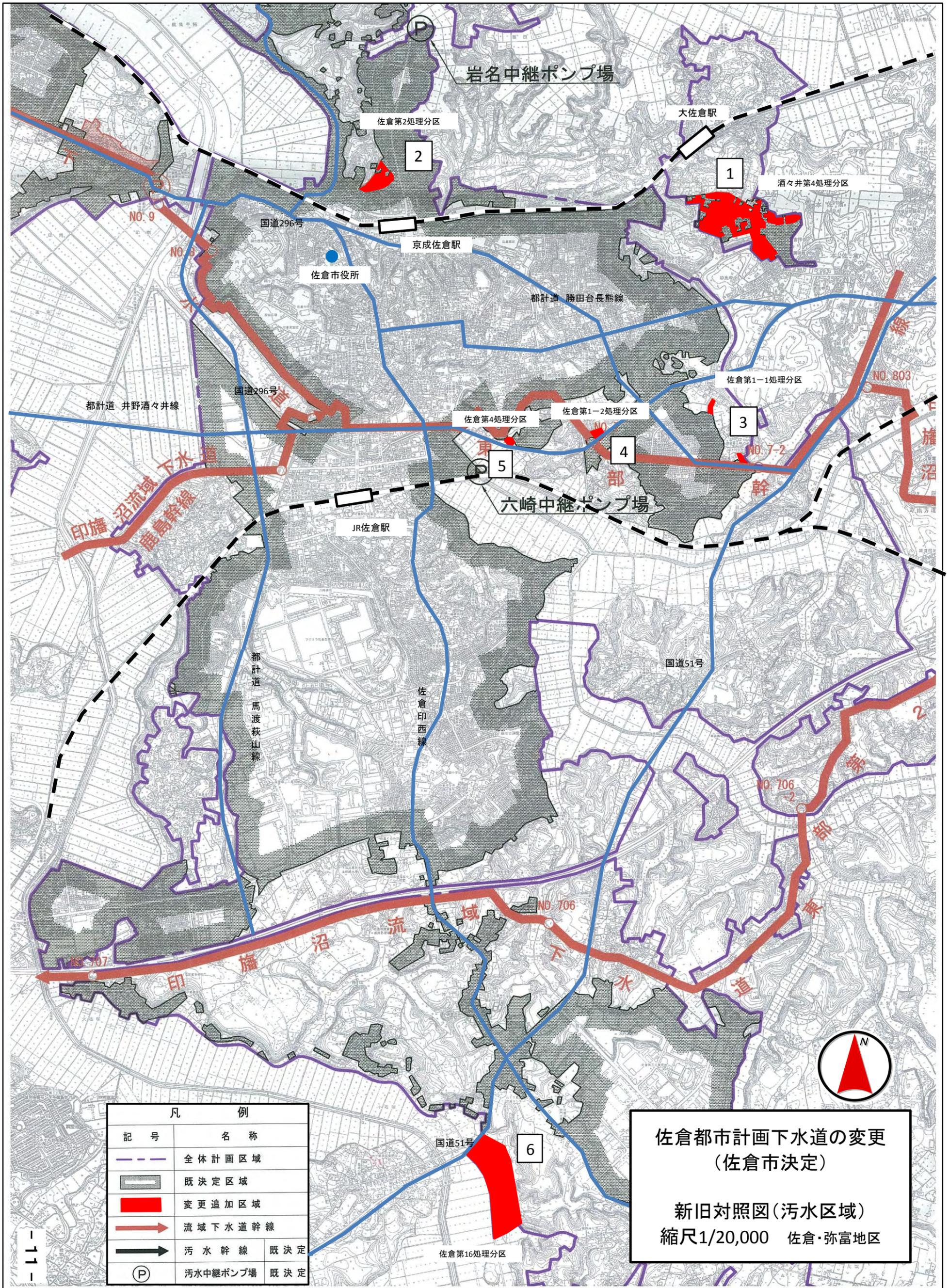
佐倉都市計画下水道

新旧対照表

(佐倉市第1号公共下水道)

項 目	計 画 変 更	既 決 定	備 考
1. 下水道の名称	佐倉市第1号公共下水道	佐倉市第1号公共下水道	変更なし
2. 排水区域 (汚水)	印旛処理区 2,916 ha (流域関連公共下水道)	印旛処理区 2,821 ha (流域関連公共下水道)	95 haの追加
	処理分区数 24ヶ所	処理分区数 24ヶ所	
	佐倉第1-1処理分区 34 ha	佐倉第1-1処理分区 33 ha	1 haの追加
	佐倉第1-2処理分区 24 ha	佐倉第1-2処理分区 23 ha	1 haの追加
	佐倉第2処理分区 364 ha	佐倉第2処理分区 363 ha	1 haの追加
	佐倉第3処理分区 549 ha	佐倉第3処理分区 549 ha	変更なし
	佐倉第4処理分区 110 ha	佐倉第4処理分区 110 ha	変更なし
	佐倉第5処理分区 175 ha	佐倉第5処理分区 149 ha	26 haの追加
	佐倉第6処理分区 110 ha	佐倉第6処理分区 106 ha	4 haの追加
	佐倉第7処理分区 96 ha	佐倉第7処理分区 87 ha	9 haの追加
	佐倉第8処理分区 93 ha	佐倉第8処理分区 92 ha	1 haの追加
	佐倉第9処理分区 135 ha	佐倉第9処理分区 135 ha	変更なし
	佐倉第10処理分区 295 ha	佐倉第10処理分区 291 ha	4 haの追加
	佐倉第11処理分区 224 ha	佐倉第11処理分区 204 ha	20 haの追加
	佐倉第12処理分区 60 ha	佐倉第12処理分区 60 ha	変更なし
	佐倉第13処理分区 107 ha	佐倉第13処理分区 107 ha	変更なし
	佐倉第14処理分区 98 ha	佐倉第14処理分区 92 ha	6 haの追加
	佐倉第15処理分区 158 ha	佐倉第15処理分区 158 ha	変更なし
	佐倉第16処理分区 146 ha	佐倉第16処理分区 135 ha	11 haの追加
	酒々井第4処理分区 18 ha	酒々井第4処理分区 7 ha	11 haの追加
	上高野処理分区 49 ha	上高野処理分区 49 ha	変更なし
	小竹第1処理分区 14 ha	小竹第1処理分区 14 ha	変更なし
	小竹第2処理分区 26 ha	小竹第2処理分区 26 ha	変更なし
	小竹第3処理分区 23 ha	小竹第3処理分区 23 ha	変更なし
	青菅第1処理分区 1 ha	青菅第1処理分区 1 ha	変更なし
	青菅第2処理分区 7 ha	青菅第2処理分区 7 ha	変更なし
(雨水)	排水区数 23ヶ所 2,585 ha	排水区数 23ヶ所 2,572 ha	13 haの追加
	鹿島川第1排水区 111 ha	鹿島川第1排水区 111 ha	変更なし
	鹿島川第2排水区 160 ha	鹿島川第2排水区 160 ha	変更なし
	鹿島川第4排水区 109 ha	鹿島川第4排水区 109 ha	変更なし
	鹿島川第5排水区 47 ha	鹿島川第5排水区 47 ha	変更なし
	鹿島川第6排水区 67 ha	鹿島川第6排水区 67 ha	変更なし
	鹿島川第7排水区 47 ha	鹿島川第7排水区 47 ha	変更なし
	岩名排水区 25 ha	岩名排水区 25 ha	変更なし
	高崎川第1排水区 52 ha	高崎川第1排水区 52 ha	変更なし
	高崎川第2排水区 144 ha	高崎川第2排水区 144 ha	変更なし
	高崎川第3排水区 111 ha	高崎川第3排水区 111 ha	変更なし
	高崎川第4排水区 399 ha	高崎川第4排水区 399 ha	変更なし
	印旛沼第1排水区 53 ha	印旛沼第1排水区 53 ha	変更なし
	印旛沼第2排水区 159 ha	印旛沼第2排水区 159 ha	変更なし
	手繰川第1排水区 348 ha	手繰川第1排水区 348 ha	変更なし
	手繰川第2排水区 130 ha	手繰川第2排水区 130 ha	変更なし
	手繰川第3排水区 1 ha	手繰川第3排水区 1 ha	変更なし
	手繰川第4排水区 51 ha	手繰川第4排水区 51 ha	変更なし
	手繰川第8排水区 5 ha	手繰川第8排水区 5 ha	変更なし
	小竹川排水区 329 ha	小竹川排水区 316 ha	13 haの追加
	上高野排水区 91 ha	上高野排水区 91 ha	変更なし
	西志津排水区 12 ha	西志津排水区 12 ha	変更なし
	将門排水区 4 ha	将門排水区 4 ha	変更なし
	南部川第1排水区 130 ha	南部川第1排水区 130 ha	変更なし

項 目	計 画 変 更	既 決 定	備 考
3. 下水管渠 (汚水)	幹線数 1 本	幹線数 1 本	変更なし
	志津1号幹線 3,790 m 1.0~ 0.5	志津1号幹線 3,790 m 1.0~ 0.5	: 円形管
(雨水)	幹線数 1 本	幹線数 1 本	変更なし
	手繰川第1号幹線 3,700 m 7.2×3.8~ 3.0×2.0	手繰川第1号幹線 3,700 m 7.2×3.8~ 3.0×2.0	: 開 渠 : 矩形渠
4. ポンプ施設	名 称 志津中継ポンプ場 位 置 佐倉市ユーカーが丘二丁目 敷地面積 約 450 m ² 施設総面 約 250 m ²	名 称 志津中継ポンプ場 位 置 佐倉市ユーカーが丘二丁目 敷地面積 約 450 m ² 施設総面 約 250 m ²	変更なし
	名 称 井野中継ポンプ場 位 置 佐倉市井野字後谷津 敷地面積 約 210 m ² 施設総面 約 100 m ²	名 称 井野中継ポンプ場 位 置 佐倉市井野字後谷津 敷地面積 約 210 m ² 施設総面 約 100 m ²	変更なし
	名 称 岩名中継ポンプ場 位 置 佐倉市宮前二丁目 敷地面積 約 600 m ² 施設総面 約 80 m ²	名 称 岩名中継ポンプ場 位 置 佐倉市宮前二丁目 敷地面積 約 600 m ² 施設総面 約 80 m ²	変更なし
	名 称 臼井中継ポンプ場 位 置 佐倉市臼井田字浜田 敷地面積 約 530 m ² 施設総面 約 180 m ²	名 称 臼井中継ポンプ場 位 置 佐倉市臼井田字浜田 敷地面積 約 530 m ² 施設総面 約 180 m ²	変更なし
	名 称 西志津中継ポンプ場 位 置 佐倉市上志津字大堀 敷地面積 約 300 m ² 施設総面 約 280 m ²	名 称 西志津中継ポンプ場 位 置 佐倉市上志津字大堀 敷地面積 約 300 m ² 施設総面 約 280 m ²	変更なし
	名 称 六崎中継ポンプ場 位 置 佐倉市六崎字山ノ下及び 尾余下 敷地面積 約 490 m ² 施設総面 約 120 m ²	名 称 六崎中継ポンプ場 位 置 佐倉市六崎字山ノ下及び 尾余下 敷地面積 約 490 m ² 施設総面 約 120 m ²	変更なし
	なし (印旛沼流域下水道へ流入)	なし (印旛沼流域下水道へ流入)	変更なし
5. 処理施設	なし (印旛沼流域下水道へ流入)	なし (印旛沼流域下水道へ流入)	変更なし
6. 貯留施設	名 称 志津調整池 位 置 佐倉市下志津字北ノ崎 敷地面積 約 8,000 m ²	名 称 志津調整池 位 置 佐倉市下志津字北ノ崎 敷地面積 約 8,000 m ²	変更なし



凡 例	
記 号	名 称
	全体計画区域
	既決定区域
	変更追加区域
	流域下水道幹線
	汚水幹線 既決定
	汚水中継ポンプ場 既決定

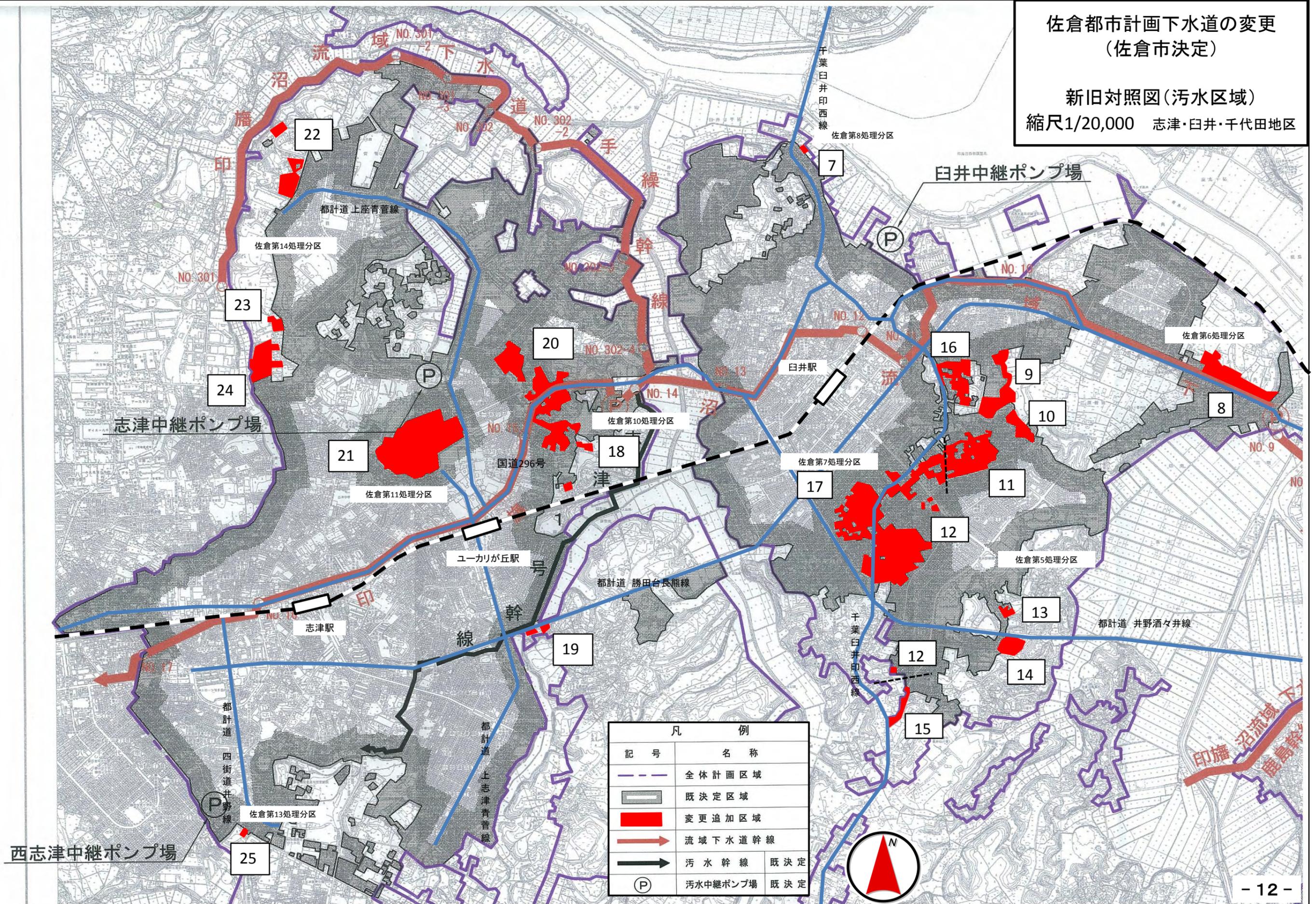
佐倉都市計画下水道の変更
(佐倉市決定)

新旧対照図(汚水区域)
縮尺1/20,000 佐倉・弥富地区

佐倉都市計画下水道の変更
(佐倉市決定)

新旧対照図(汚水区域)

縮尺1/20,000 志津・臼井・千代田地区

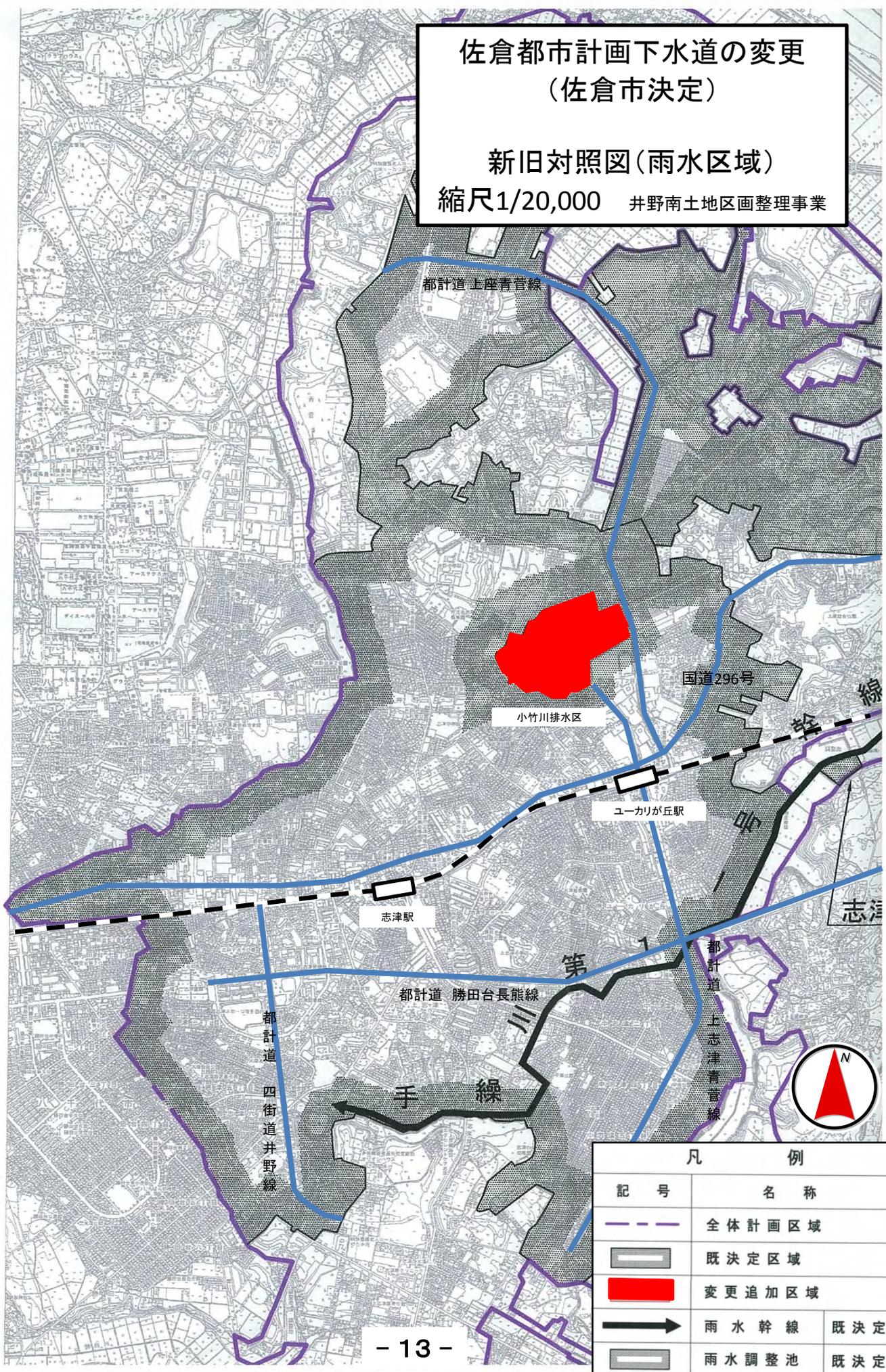


凡 例	
記 号	名 称
--- (purple dashed line)	全体計画区域
▭ (grey hatched)	既決定区域
■ (red solid)	変更追加区域
→ (red arrow)	流域下水道幹線
→ (black arrow)	汚水幹線 既決定
Ⓟ (circle with P)	汚水中継ポンプ場 既決定



佐倉都市計画下水道の変更 (佐倉市決定)

新旧対照図(雨水区域)
縮尺1/20,000 井野南土地区画整理事業



凡 例		
記号	名称	
	全体計画区域	
	既決定区域	
	変更追加区域	
	雨水幹線	既決定
	雨水調整池	既決定

都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画下水道の変更

事 項	内 容
縦覧期間	平成 21 年 9 月 16 日（水）から平成 21 年 9 月 30 日（水）まで （土曜日・日曜日・祝日を除く） 午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで
縦覧場所	佐倉市土木部下水道課
縦覧者数	0 名
意見書	無し

平成21年11月19日

議案第2号

佐倉都市計画公園の変更について（市決定）

21佐公第173号-10
平成21年11月4日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉都市計画公園の変更について

標記の件について、都市計画法第21条第2項において準用する同法
第19条第1項の規定により付議します。

佐倉都市計画公園の変更（佐倉市決定）

都市計画公園に7・3・2号宿内公園を次のように追加する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
特殊公園 (ア)	7・3・2	しゅくうちこうえん 宿内公園	佐倉市臼井字宿内及び臼井田字宿内の 各一部の区域	約2.6ha	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

公園緑地等の都市施設は、良好な都市環境形成のうえで、根幹となる施設である。第3次佐倉市総合計画においては、質の高い都市景観の創出に努め、市民がふれあい、憩える、魅力的な生活空間を形成するため、緑と水を活かしたうるおいのあるまちづくりを目指し、緑の保全を推進するものとしている。

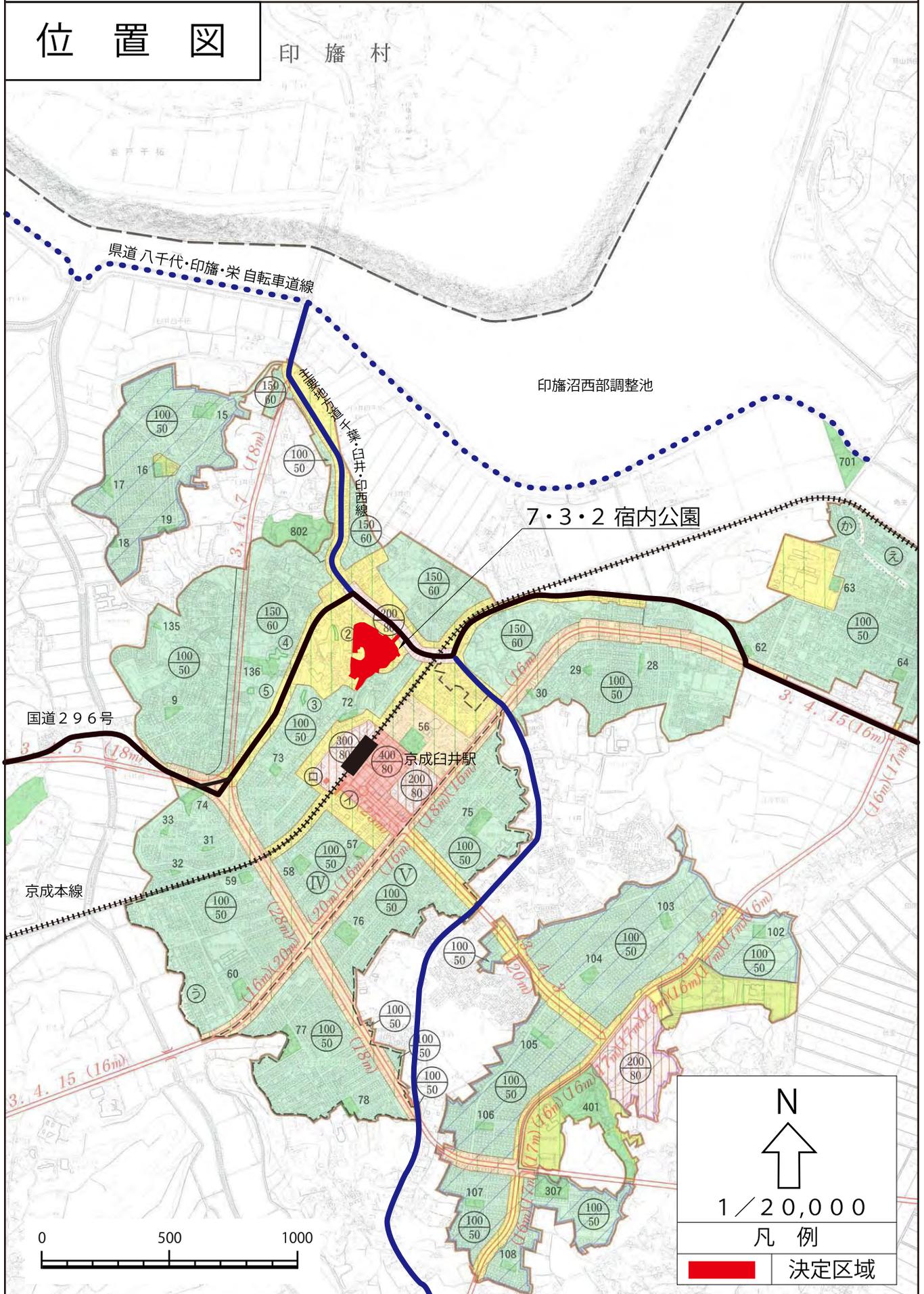
本公園は、生活利便性の高い住居系市街化区域に属し、都市的土地利用が促進される地区内にありながら、優れた自然的景観が保全され、中世の砦跡という郷土的意義も有している。

都市計画において、自然的・文化的機能の保全を図り、都市の将来像における位置付けを明確にするため、本公園を都市施設として決定するものである。

佐倉都市計画公園の変更について(佐倉市決定)

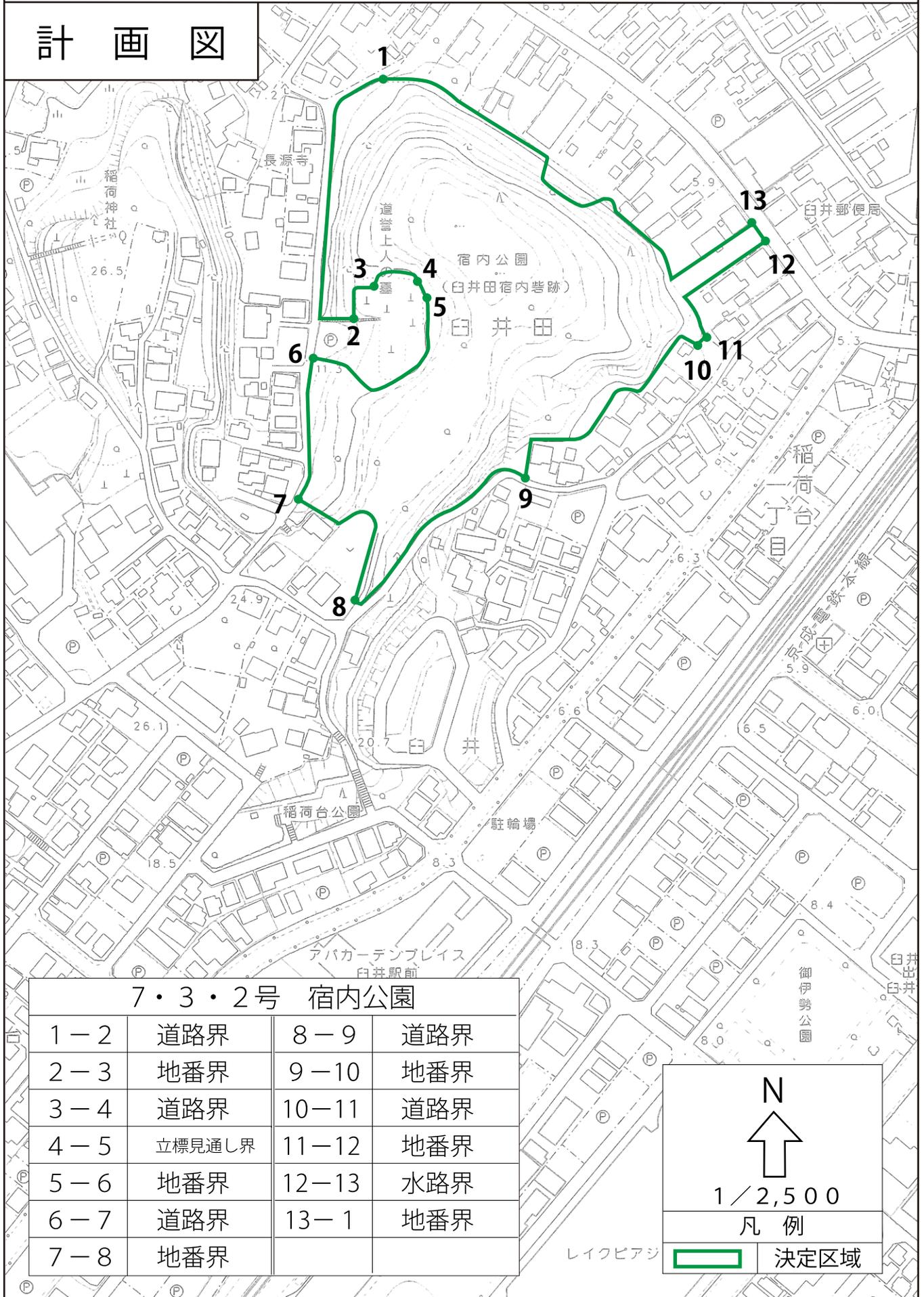
位置図

印旛村



佐倉都市計画公園の変更について(佐倉市決定)

計 画 図



7・3・2号 宿内公園

1-2	道路界	8-9	道路界
2-3	地番界	9-10	地番界
3-4	道路界	10-11	道路界
4-5	立標見通し界	11-12	地番界
5-6	地番界	12-13	水路界
6-7	道路界	13-1	地番界
7-8	地番界		

N
↑
1 / 2,500
凡 例
決定区域

都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画公園の変更

事 項	内 容
縦 覧 期 間	平成21年10月16日から平成21年10月30日まで (土曜日、日曜日を除く) 午前8時30分から午後5時まで
縦 覧 場 所	佐倉市 都市部 公園緑地課
縦 覧 者	0名
意 見 書	無

平成21年11月19日

議案第3号

佐倉市都市マスタープランの見直しについて（経過報告）

21佐計第317号
平成21年11月4日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉市都市マスタープランの見直しについて（経過報告）

佐倉市都市マスタープランの見直し経過について報告します。

佐倉市都市マスタープランの見直しについて（経過報告）

○現行の佐倉市都市マスタープラン等に対する意見募集結果について

○佐倉市都市マスタープランの見直し研究会について

○佐倉市都市マスタープラン策定懇話会について

議案第3号 佐倉市都市マスタープランの見直しについて（経過報告）説明資料

○現行の佐倉市都市マスタープラン等に対する意見募集結果について

募集期間：平成21年5月15日～8月31日

周知方法：こうほう佐倉7月1日号、市ホームページ

募集結果：4件

資料1 現行の佐倉市都市マスタープラン等に対する意見募集結果について

○佐倉市都市マスタープランの見直し研究会について

- ・ 庁内関係各課の意見を調整し、骨子案を作成するため、佐倉市都市マスタープランの見直し研究会設置要綱（5/1）を策定し、関係各課職員16名で構成する研究会を開催しています。（8/18、10/21、11/10）

・ 現行の佐倉市都市マスタープランに対する達成度評価について

都市マスタープランに関連する施策事業の現況を把握し、施策事業の現況と都市マスタープランとの整合性をふまえた達成度の評価をすることにより、骨子案に反映させる見直しの方向性を明らかにするために達成度評価を行い、その結果から主な課題点と見直しの方向性をまとめました。

資料2 佐倉市都市マスタープラン達成度評価のまとめ

現在、達成度評価の結果から都市マスタープランの修正検討を行っています。

○佐倉市都市マスタープラン策定懇話会について

- ・ 佐倉市都市マスタープランの策定に関し、専門的な意見及び市民の意見を反映させるため、佐倉市都市マスタープラン策定懇話会設置要綱（8/11）を策定し、委員数を当初検討していた7人から、専門委員6人、市民公募委員4人の計10人に変更しました。

資料3 佐倉市都市マスタープラン策定懇話会設置要綱

現在、市民公募委員を4人選定し、懇話会の開催に向けて準備を進めています。

・ 佐倉市都市マスタープラン策定懇話会委員公募について

募集期間：平成21年10月1日～10月15日

周知方法：こうほう佐倉9月15日号、市ホームページ、各公民館、各図書館、各出張所、各市民サービスセンター、まちづくり市民ギャラリー（以上、9月15日から）、チャンネルさくら「放送日：9月25日から10月1日まで」

公募人数：4人

応募人数：20人

○現行の佐倉市都市マスタープラン等に対する意見募集結果について

意見 1

- ・ 現都市マスタープランは、どの程度の市民が理解しているか
- ・ 現都市マスタープランは、実現の可能性は有るのか
- ・ 将来像は、総華式に並べずに、優先順位を明らかにすること
- ・ 目標は、数値で表す努力をすること
- ・ 審議委員の選考は、若手の委員を参加させること
- ・ 見直しの途中経過について、市民への情報提供をすること

意見 2

- ・ 人口フレームの大幅な下方修正と大型開発の見直し
- ・ 高齢化社会にあわせた公共交通システムの見直し
- ・ 歩行者や自転車優先の道路整備の必要性
- ・ 新たな大型公園整備の時代は終わり、今後は、街区公園、近隣公園の再整備が課題
- ・ 景観形成について、建物景観の維持保存と共に、案内表示のわかりやすさと景観統一も検討課題
- ・ 下水道整備については、合併浄化槽の設置の促進や下水管の老朽化に伴う改修を計画的に行うことが求められる
- ・ 防災に関して、特に開発に伴う帰属道路について、宅地開発指導要綱の見直しが必要
- ・ 地域別構想について、区分のあり方についても検討
- ・ 今後の課題について、具体的な整備計画の作成と事業展開については、地区住民の意見を取り入れながらの検討や他の部署との連携

意見 3

- ・ 渋滞箇所については右折レーン設置（国道 296 号井野交差点、上志津入口、江原交差点等）
- ・ 道路の計画線は、どこから、いつ迄計画しているか

意見 4

- ・ 実現していない項目は白紙に戻す
- ・ 高年層、中年層、若年層の人口バランスが長期的に維持されることが必要である
- ・ 今いる若い世代が佐倉を選択するような長期的視点が必要である。
- ・ 公共交通機関が住民から見て便利でない
- ・ 免許を持たない高齢者や小さい子を抱えた核家族においては、個人で解決できる問題ではないため、公共交通機関の整備が大切

意見 1

佐倉市HPに、都市マスタープランの見直しについて、市民の意見を募っていました。意見についてファイル添付します。この時点の一市民の意見に対し、回答を頂けたら幸いです。

(以下、添付ファイル)

佐倉市HPにて、都市マスタープランの見直しの流れと、現行のマスタープランを見ました。市民の意見を募集するとの事でした。

一市民として現時点での感想と意見は、次の通りです。

(1) 内容については、特に問題となる点は見当たらない。但しこのマスタープランが、広く市民に理解されるかと考えた場合は、課題が有るかと思えます。

- ・マスタープランなる提案が過去に提案されているが、どの程度の市民が理解しているか？

- ・現状分析については、良く把握してまとめていると思うが、将来の展望になった時に、余りにも多岐に亘り、果たして実現の可能性は有るのかと勝手に思う。

(2) 具体的な意見を出す前に、佐倉市都市マスタープランの見直しについて、次の点を考慮して推進して頂きたいと思えます。

- ・先ず現行マスタープランについての結果を分析した上(原因の解析を含めて)で、のマスタープランで継続することと、見直すことを明らかにして頂きたい。

- ・将来像は、総華式に並べずに、優先順位を明らかにして頂きたい。市民のニーズの高い項目、財政の裏付けが可能なことを優先すべきと考えます。

- ・目標については文言のみで無く、数値で表す努力をして頂きたい。文言のみの目標は、振り返って検証する時に達成度が曖昧になる。

- ・マスタープラン案を推進する上での審議委員の選考については、将来像に最も影響を受ける、若手の委員を参加させるべきと思う。

- ・見直しについては、案が纏まった時点で出すのではなく、途中の経過について、広報・HP等で市民へ情報提供を心掛けて頂きたい(市民の協力を得るためには、大切な事かと思えます)。

正直申しマスタープランなるものについて、良く知りませんでした。

ここでは、具体的な点については申しませんが、今後マスタープランの見直し案が提供された時に、一市民として考えて見たいと思えます。

意見 2

佐倉市都市マスタープランの見直しに関して意見を述べる前に、昨年、企画政策部が行った行政活動成果測定の達成度を測る市民意識調査で、佐倉市の都市計画に関して大変興味深い結果が公表されていたので触れたいと思う。

「まちの全体印象」についての問 3、佐倉市の土地利用について、地域の個性を生かした計画的な土地利用がなされていると思うかとの問いに「思う」と答えたのが、全体の 18.5% 残り 80%以上の方が「思わない」と回答。問 4、市内の公共交通の利便性は良好と思うかとの問いに全体の 26.8%が「思う」と答え、残りの 73%が「思わない」あるいは「わからない」と答えている。その一方で「環境要素について」問 7 や問 8 の自然環境の豊かさやまちの清潔さについて 60%から 70%以上が「満足している」という回答。また、日常生活の買い物について問 17 では野菜や肉魚等食料品雑貨の 90%近くは市内で買い、医療スポーツ用品家具等は市外で買うという傾向を示している。

これらの市民意識調査から、見えてくることを今後のマスタープランの見直しにどう活かしていくかが問われてくると思う。市民意識調査の結果や平成 18 年度に変更された都市計画法の趣旨から考えると、平成 13 年当時と大きく変わる点は、人口フレームの大幅な下方修正と大型開発の見直しによるコンパクトシティ構想の一層の推進、高齢化社会にあわせた公共交通システムの見直し、高齢者、障がい者が地域で暮らし続けられるバリアフリーの促進とユニバーサルデザインのまちづくりの普及啓発、環境や住みやすさ等に配慮した歩行者や自転車優先の道路整備の必要性ではないだろうか。

10 年一昔どころか今や 3 年単位で世界情勢が大きく変わり、それに伴って日本の経済状況も変動している。平成 13 年当時は、まだ、郊外へ街が拡大する開発型の都市計画がベースにあり、新駅の構想、新市街地の造成、新規の工業地の造成や新リクレーションゾーンの構想など、拡大発展型の土地利用を目指していた。しかし、今やその構想の裏付けになる財政基盤もなくなっている。

今後 20 年間を見据え、拡大発展型の都市計画を見直し、市の人口推計と年齢分布、産業構造にマッチした「環境に配慮し、高齢者や障がい者に優しいまちづくり」を目指す計画づくりが求められるだろう。

具体的にみていこうと思う。

29 ページの市街地の土地利用方針で一般の低層住宅、特に大手開発事業者によってつくられたユウカリ、宮ノ台等の地区では地区計画により、用途制限が厳しくかけられているところが多く見受けられる。開発から 20 年以上たち、立て替え時に 2 世帯や 3 世帯住宅、あるいは、シェア居住等、暮らし方の幅を広げていくことが求められる。厳しい用途制限で高齢者のみ世帯が増加していく要因になっていることから地区計画そのものの見直しが求められるのではないか。

さらに、土地利用についてだが、市営住宅跡地利用方針を検討してもらいたい。国有地が多く含まれているとのことであるが有効な土地利用をはかりユニバーサルデザインのま

ちづくりを推進する視点から、買い上げ借り上げも含めて検討し、特養や保育園等の複合福祉施設の建設地として検討してもらいたい。

30～32 ページについては大幅な書き換えが必要だと思う。

江原新駅の構想は、財政面、利用人口等、費用対効果から考えて実現の可能性は限りなく0に近い。新規の工業地として岩富地区をあげている。しかし、ここもQVCという物流会社が進出してはいるが工業地としての役割はなくなった。新市庁舎建設も平成14年度に凍結されている。今後は耐震化に伴う立て替えはあるにしても、新市庁舎を新たに建設という構想は財政状況からもあり得ない。今後は各地域の出張所機能を高め、高齢者や子育て中の方が本庁舎まで出向かなくてもオンラインで手続きが終えられるように整備する方が現実的だ。新市街地形成についても、コンパクトシティ構想にあるように、それぞれの地域ごとでの生活圏の確立と歩道の整備、公共交通網の体系化を行うことが求められると同時に、むしろ現市街地における住民本位の再開発や整備を先行するべきであり、優先順位としてはかなり後退していかざるを得ない。レクリエーション系も西部自然公園の事例を挙げるまでもなく、今後は開発型ではなく、環境保全型への転換を市民は求めている。

34 ページからの交通体系の整備方針では、現在「地域公共交通会議」が開催され交通不便地域の便の確保が検討されている。既存の公共交通機関だけでなく、特に交通弱者にとってドア to ドアのダイヤモンド形式の交通システムの検討が必要だ。さらに、通過交通と地区内交通の分離については、環境面のみならず、歩行者、車イス利用者、自転車等の安全な移動のためにも、通過車を地区内道路を通らずに幹線道路へと誘導する表示の工夫、通学時間など時間単位で通過車両進入の制限、拡幅が難しい道路については一方通行の検討や実施、歩道の段差の解消、道路の拡幅など具体的に検討していくよう求める。

36 ページ安全で快適な道路環境づくりに関しては、特に通学路となっていて、周囲が崖であったり、藪に囲まれた坂道については、防犯上、防災上、子どもたちの安全面での配慮が早急に必要である。一例だが佐倉小学校へ向かう通称「みどり坂」は、急な崖に面し、一方が藪である。街灯を増やし、あるいはより光度の高いものにすると共に丈夫なフェンスを施し、また、階段横にスロープもつけることが必要である。市内各所に点在する通学路を点検し、順次整備していくことを求める。

40 ページ以後、環境面および景観に配慮した歩行者空間の確保という点では、各駅間を結ぶ自転車・歩行者専用道路を整備することで、送迎マイカーの削減も図られる。例をあげれば、京成佐倉駅から都市下水路沿いの管理道路を大佐倉まで引き延ばすことで千成や大蛇地区のマイカーの利用の削減となるだろう。佐倉地区の歴博、武家屋敷また、順天堂記念館等を回遊する観光客が自転車で回れる道路整備の推進も望ましい。

43～44 ページについてはもはや新たな大型公園整備の時代は終わり、今後は、住環境に隣接する街区公園、近隣公園の再整備が課題になると考える。ブランコ滑り台お砂場という3点セットではなく、多世代が交流できるスペースと多目的に使える健康遊具の設置が必要だ。岩名や上座プールについては、開設期間が一ヶ月間と短く、施設の有効活用が図られ

ているとは思えない。特に高齢者にとって水中運動の効果は大きく、改築の時期に合わせて出来れば、屋根付きで通年使用可能な温水プールへの改修がはかられるのが望ましい。

45 ページ景観形成についてだが、建物景観の維持保存と共に、案内表示のわかりやすさと景観統一も検討課題にしてもらいたい。佐倉におりてから観光をしたくても、歴史的建造物までの案内表示が大変不親切であるという意見が多い。

36 ページの景観に配慮した道路整備と関連するが、案内表示の路面へのデザインも特に高齢者や障がい者にとっては必要な配慮である。

46 ページ下水道整備についてだが、市街化調整区域については、今後下水道整備よりも合併浄化槽の設置の促進が望ましい。また、40 年以上前に開発整備された市街地での下水管の老朽化に伴う改修を計画的に行うことが求められる。雨水の利用促進に対しての補助制度の創設など、水循環システムの取り組みを事業所や市民が行っていくための政策も必要だ。

47 ページ防災に関してだが、特に開発に伴う帰属道路について、行き止まりやフライパン道路が後を絶たない。開発に伴う道路整備については、緊急車両の通過や避難道路としても行き止まりは認めないように宅地開発指導要綱の見直しが必要だ。

49 ページ以後の地域別構想について、ここでは4つの地域区分をしているが、他の計画との整合性、特に地域福祉計画との整合性をとることが求められる。今後の高齢化社会に対応したまちづくりとして、各施設整備が行われていくが、市内を5圏域にわけ、それぞれの人口も3万人～4万人と均等化されている。面積的には、幅があるが、各地域の特性に応じてコンパクトにまとめ日常生活圏域として機能させるには適当な分け方と思われる。区分のあり方についても検討してもらいたい。

また、55 ページ江原台新駅、60 ページ中心市街地活性化計画、新市街地整備、63 ページ岩富工業団地など実現の見通しが不明なものについては全面的な見直しが必要である。

72 ページ今後の課題についてだが、具体的な整備計画の作成と事業展開については、地区状況をきめ細かく調査し、地区住民の意見を取り入れながら検討を重ねてほしい。

296 号線新町通りのP I方式を他の整備地区や計画においても積極的に取り入れてもらいたい。

また、他の部署との連携も行ってほしい。特に健康子ども部や福祉部との連携で、公園整備や道路整備のあり方について意見交換やすりあわせを行っていただきたい。

意見 3

将来の、計画は、お金しだいで、実現するかしないかわかりませんが？

今、現在困っている 296 号の時に渋滞箇所の井野交差点、上志津入口、江原交差点 等を右折レーン設置して欲しい、国道が国管理？だからと言っていないで何もしないのではなく、国がだめなら佐倉市で右折レーンをも受けるなどをして欲しい、この設置だけでも車等は流れやすなり新設の道路が、要らなくなるのでは

(また、296号のバイパスが出来るので変わると言わないで)、

道路の計画線は、どうなっているのでしょうか？ 沢山ありますが、どこから、いつ迄計画しているか、はっきりして欲しい (計画をしたなら、どんな予定か)

意見 4

3-2. 交通体系の整備について

基本的な考え方として、前回作成したマスタープランで実現していない項目は白紙に戻し、再度最初から考えるべきと考える。なぜなら、平成 13 年に計画されたプランの前提条件のかなりの部分が佐倉市の現状とすでにかげ離れているからである。特に今回の世界金融・経済危機後は、条件が更に変化する可能性が大である。

将来にわたって活力ある佐倉市であるためには、高年層、中年層、若年層の人口バランスが長期的に維持されることが必要である。現在直面している高齢化を考慮すれば、中年層、若年層を短期的に他の町から獲得する政策が解決になるように考えるかもしれないが、そうした政策は近隣窮乏化競争を招き、長期的には予期した結果をもたらさないとは、歴史的にも証明されている。言い換えると、子育て年代が移住してくるだけでなく、今いる若い世代が佐倉を選択するような長期的視点が必要である。そのためには様々な条件が必要であるが、そうした条件の一つとして交通体系がある。

佐倉市に住んで最も不自由なことは、公共交通機関が住民から見て便利でないことである。しかも、どの年齢層にとっても不自由なことが問題であり、それが佐倉市の持つ医療施設、文化施設、公共施設、商業施設、観光資源などの利用を妨げていることである。まず高齢者の観点から見てみよう。周知のように、中央政府は高齢者の運転免許を出来るだけ与えたくないのだから、75 歳になると差別的な条件を高齢者に付している。そうすると、佐倉市のように、公共交通機関が便利でないところの年寄りだけの世帯は、交通手段を奪われ、買い物にも、銀行にも行けないばかりか、病気になっても病院にも行けない状態に置かれる可能性が多くなる。こうした状態は、個人の責任で解決できるものではない。言うまでもなく、75 歳未満の高齢者でも、免許がなければ同様である。これは個人で解決できる問題ではない。

次に、小さい子を抱えた核家族も妻が免許を持っていなければ、同様な状況に陥る。夫のみが免許を持ち、勤めている場合、子どもが病気をした時、妻は病院に連れて行けないし、買い物にも行けない。更に、夫婦のいずれかが病気をしたら、夫は休暇を取らなければならない。重病の場合はもっと悲惨である。これも個人で解決できる問題ではない。

こうしてみると、健康で文化的な生活をおくる上で、公共交通機関の整備がいかに大切であるかがよく分かる。しかも、公共交通機関は子供、高齢者及び障害者にとって必要不可欠なインフラである。この点で、佐倉市はとても合格点に達しているとは言い難い。さらに言えば、将来の地球環境を考慮すれば、モータリゼーションに力点を置くことは百害あって一利なしと言える。

では、短期的に実現できそうな方策はについて、佐倉市にある現存する資源をベースに私見を述べたい。

1. 鉄道

一 JR 東日本

力関係から見て、佐倉市は JR 東日本にとってマイナーな存在である。しかも佐倉市内の交通としては、人口密集地帯である佐倉西部地区との関連が薄いので、今以上のサービスを期待できないとかがえる。

一京成電鉄

力関係から見て、佐倉市は京成電鉄に取り重要な存在であると考えられる。しかも、京成線は佐倉市の東西を結ぶ動脈と言える。周知のように、住民から見て問題なのは、志津・ユーカーリが丘・臼井の相互間はほぼ 10 分間に一台の電車があり、便利であるが、佐倉とこれら 3 駅との間は、ほぼ 20 分間に一台という、隔絶された状態にあること。現在のダイヤが過密で、佐倉市の要求が今すぐ通らないにしても、来年くらいには高砂周り成田空港の新線が開通すると聞いているので、この際、佐倉市としては、京成電鉄に次のような要求を協議し、実現してもらいたい。

- (一) 佐倉駅と上記三駅との間を少なくとも上記三駅間と同様の間隔で運行する事
- (二) 京成を利用して千葉、成田へ行くときには、JR 東日本と同様の料金を適用する事（時間が余計にかかるうえ、料金も余計にかかっている現状は、自らビジネスチャンスを縮小させているとしかいいようがない）
- (三) 次に述べる京成佐倉駅をバスのハブステーションとして更に拡充することと関連するが、鉄道の主要駅として特急の停車を日中もう一台増やす。つまり、現行の 20 分一台から、15 分一台にする。

以上の要求が実現されると、佐倉市民の市内での鉄道利用が促進されるだけでなく、千葉市、津田沼、船橋などの千葉県東部での鉄道利用も促進され、京成の利用者数が増加するはずである。

2. バス（京成電鉄傘下のバス会社）

京成の各駅は、バスがなければ、それぞれの地域での交通のハブにはなれない。それゆえ京成各社のバスの役割は極めて重要である。市として、市民に公共交通機関の利用促進をお願いする事は当然としても、利用しやすいように、バス会社に働き掛けることがもっと重要である。そこで、市はバス会社と協議し、以下の要求の実現に努力してもらいたい。

- (一) 白銀線を含め、素人目にも利用客の多い路線は、15 分一台の運行を実現する。
- (二) 京成佐倉駅がハブになるように各路線の運行をし、バスからバスに乗り換える場合は割引制度を導入する。こうすると、長距離の路線を設定しなくても、乗り継ぐことで、目的地に行けるばかりか、バス会社としてもより多くのバスを購入したり、運転手を増やしたりする必要がないはずである。
- (三) 市は、早朝通勤時の京成佐倉駅ロータリーの規制を、バス会社を含めた関係機関と協議し、実施する。これが実行されないと、ハブの利点も生かされず、通勤にバスを利用する客数が増えない。特に工場の送迎用バスが大きな面積を占拠するので、市の指導力が必要となる。
- (四) 白銀から JR 佐倉駅へ行く路線も、今度新設される臼井から JR 佐倉駅へ行く路線も、果たして採算が取れているのか、またとれるのか甚だ疑問である。このような途中に人家もなく、利用客も見込めない所に資源を投入しても、効果は見込めない。それよりも、以上のべた京成電鉄の運行を増やし、京成佐倉駅をバスのハブスポットとし、割引制度を導入する事で、利用が格段に便利になり、無駄な資源の投入が防止できる。
- (五) 次に述べる行政によるバスの運営にも関連するが、先にのべた京成電鉄、バス会社、タクシー会社、市、佐倉市の各地域の年齢層の異なる利用者代表からなる公共交通利

用促進協議会を設置し、少なくとも年一回検証などを含めた協議を行う。同時に、鉄道・バスの利用促進の企画立案を提言する。

3. バス（行政による運営）

バス路線が設置されないまた廃止されたところに、市及び住民がバス会社に設置を強制する事は結果として関係者全員に不利益を生じることとなるので、そのようなやり方は望ましくない。

結局そのような地域は、現在同様行政による運営を行うしかなくなる。しかし、現行通りで行うことには、問題があるので、改善と思われることを述べたい。

利用者から見た運行形式はオンデマンドがよいが、路線距離が延びると効率がどうしても落ち、必要なバスの台数と運転手が増加してしまう。そこで、行政による運行形式として、路線バスの運行回数の多い停留所をミニ・ハブにできないかどうか検討する（最大15分までば路線バスが来る）。

そうなると、路線バス間の乗り換え同様、割引制度を導入できないか検討する。

佐倉市都市マスタープラン 達成度評価のまとめ



佐倉市都市マスタープラン見直し研究会
平成 21 年 11 月 10 日

I. 「達成度評価」について

1. 達成度評価の目的

都市マスタープランに関連する施策事業の現況を把握し、施策事業の現況と都市マスタープランとの整合性をふまえた達成度の評価をすることにより、骨子案に反映させる見直しの方向性を明らかにするためにを行います。

2. 達成度評価の対象

第3章 全体構想、第4章 地域別構想 第5章 計画の実現に向けて

3. 達成度評価の構成

- 1) 都市マスタープランに関連する施策事業の現況を把握すること
- 2) 施策事業の現況と都市マスとの整合性をふまえた達成度の評価
- 3) 骨子案に反映させる見直しの方向性を明らかにすること

4. 達成度評価の方法

- ・都市マスタープランの最小の達成度評価項目（「達成度評価項目一覧表」を参照）を対象として、施策事業等の現況をふまえ、「達成度評価作業シート」にしたがって達成度評価を行います。

①現況把握

- ・達成度評価の前提となる「現況把握」にあたっては、「達成度評価作業シート」にしたがって、都市マスタープランの文言との関連、実施期間を明らかにした上で、コメントにおいて詳細に現況を明らかにします。

②達成度の評価

- ・「定性的な評価」を担保するために判断の理由について、「達成度評価の視点」として「達成点」と「課題点」を明らかにします。

※定性的な評価：何が達成できたのかできなかったのか

- ・「定量的な評価」については「実現度」に焦点を当てて行います。

※定量的な評価：どのくらい達成できたのか

- ・施策事業の実施状況（コメント）と評価項目（都市マスタープランの文言）を照らし合わせながら、達成できた点や、課題である点について、それぞれをふまえて、実現度の指標をもとにA・B・Cで評価します。

③見直しの方向性

- ・骨子案に反映させる見直しの方向性を明らかにするために、達成点・課題点・実現度をふまえて、方向性の指標により設定します。

表: 実現度の指標

②達成度の評価		
実現度 指標	計画の実現に向けて、施策、事業等が順調に展開されている。	A
	計画の実現に向けて、施策、事業等が概ね順調に展開されている。	B
	計画の実現に向けて、施策、事業等が展開されていない。	C

表: 方向性の指標

③見直しの方向性		
方向性 指標	既存の位置づけを継続する。 (施策事業の展開のための推進策が望まれる。)	継続
	新たな計画の策定が必要である。	新規
	既存の位置づけの修正が必要である。	修正
	既存の位置づけの廃止が必要である。	廃止

Ⅱ. 「達成度評価」の結果

1. 達成点

「達成度評価」の結果からは、ほとんどの項目（施策等）について現在進行形であるため「B」の評価が多い結果となり、計画の実現に向けて、施策、事業等が概ね順調に展開されています。

表：実現度の結果

実現度	A	B	C	計	
	計画の実現に向けて、施策、事業等が順調に展開されている。	計画の実現に向けて、施策、事業等が概ね順調に展開されている	計画の実現に向けて、施策、事業等が展開されていない。		
	27	226	61		314
	8.6%	72.0%	19.4%		100.0%

2. 課題点と方向性

都市マスタープランの最小の達成度評価項目の結果のうち、「修正」や「廃止」の方向性が示された項目について、都市マスタープランの位置づけを修正検討します。

なお、「修正」や「廃止」の方向性が示された主な項目は、次頁以降のとおりです。

表：方向性の結果

方向性	継続	新規	修正	廃止	計	
	既存の位置づけを継続する。 (施策事業の展開のための推進策が望まれる。)	新たな計画の策定が必要である。	既存の位置づけの修正が必要である。	既存の位置づけの廃止が必要である。		
	277	0	25	12		314
	88.2%	0.0%	8.0%	3.8%		100.0%

(達成度評価の詳細は、別冊「達成度評価作業シート」のとおりです。)

3-1.土地利用の方針

(3)市街化調整区域の土地利用の方針

1)新たな市街地形成地区の方針

②新市街地

本文

(本編 p30、評価シート p16)

まちづくりの課題への対応や将来都市構造を実現するために、長期的視点にたつて次に示す地区を新市街地候補地区として位置づける。ただし、その具体的位置、土地利用の優先順位は、今後の社会経済情勢の動向、地元意向等を踏まえて決定していく。

- JR 佐倉駅東部地区
- 大佐倉駅周辺地区
- 西部地区
- 佐倉インターチェンジ周辺地区
- ちばりサーチパーク周辺地区

[課題点]

- ・ ちばりサーチパーク周辺地区については、開発行為が完了していることから、企業誘致を推進する。また、JR 佐倉駅東部地区、大佐倉駅周辺地区、西部地区、佐倉インターチェンジ周辺地区については、新たな大規模な住宅地開発を目的とした市街化区域の拡大は行わないことから、新たな市街地形成地区の位置づけを廃止する必要がある。
- ・ 既存集落の活性化について、市街化調整区域の望ましい土地利用のあり方やそれを実現する手法などについて検討が必要である。

[方向性]

- ・ 廃止

[所属]

- ・ 都市計画課

【関連項目】

4-2.地域別構想《A 地域》【志津-千代田(一部)】

(5)地区整備の方向性

千葉環状道路等の広域交通ポテンシャルを活かした新たな市街地整備
人口・世帯数を見越した計画的な土地利用と宅地の誘導

(本編 p51、評価シート p61,62)

4-2.地域別構想《C 地域》【佐倉-根郷・和田(一部)】

(3)地域の主要な課題

多様なライフスタイルに対応し、個性豊かな市街地を形成するための住宅や基盤整備等の検討

(本編 p59、評価シート p77)

(5)地区整備の方向性

自然環境と調和した新たな市街地整備

(本編 p59、評価シート p80)

4-2.地域別構想《D 地域》【弥富-根郷・和田(一部)】

(2)地域の位置づけ

南部地域の活性化に向けた、周辺環境と調和した新たな市街地の検討

総合的な産業活動などに対応できる工業団地の条件整備
新しい産業基地としての整備や居住機能などの確保

(本編 p63、評価シート p84)

(3)地域の主要な課題

南部地域の活性化に向けた、周辺環境と調和した新たな市街地の検討

(本編 p63、評価シート p85)

(5)地区整備の方向性

田園環境、自然環境と調和した新たな市街地の整備と就業環境の提供

(本編 p63、評価シート p87)

5-2.まちづくりの実現施策

(1)土地利用の実現施策

2)市街化調整区域の整備方針

①新たな市街地形成地区

(本編 p69、評価シート p97)

5-3.今後の課題

①具体計画・事業の展開における課題

(本編 p71、評価シート p102)

～．～

3-2.交通体系の整備方針

(2)道路の整備方針

①広域幹線道路

本文

(本編 p33、評価シート p23)

佐倉市に係わる広域幹線道路としては、東関東自動車道のほか、構想道路（千葉環状道路、千葉柏道路）を位置づける。（いずれも自動車専用道路）

[課題点]

- ・構想道路（千葉環状道路、千葉柏道路）については、不明確であることから位置づけを見直す必要がある。

[方向性]

- ・修正

[所属]

- ・都市計画課

【関連項目】

4-2.地域別構想《A 地域》【志津-千代田(一部)】

(2)地域の位置づけ

新しい道路ネットワークによる東葉高速鉄道の主要駅とのアクセスの確保

(本編 p51、評価シート p56)

～．～

3-2.交通体系の整備方針

(2)道路の整備方針

②主要幹線道路

本文

(本編 p33、評価シート p23)

東西方向、南北方向に対応する道路として、国道 51 号のほか、北部東西連絡

道路、中央部東西連絡道路、南部東西連絡道路、中央部南北連絡道路を位置づける。

〔課題点〕

- ・ 北部東西連絡道路、中央部東西連絡道路、南部東西連絡道路の位置づけを見直す必要がある。

〔方向性〕

- ・ 修正

〔所属〕

- ・ 都市計画課

～．～

3-2.交通体系の整備方針

(2)道路の整備方針

③都市内幹線道路

本文

(本編 p33、評価シート p24)

既定の都市計画道路を基本に位置づける。

〔課題点〕

- ・ 長期未着手の都市計画道路について、点検を実施したが、一部着手している路線の点検が必要である。また、都市計画道路の見直しについて位置づけが必要である。

〔方向性〕

- ・ 修正

〔所属〕

- ・ 都市計画課

～．～

3-3.環境形成の方針

(2)自然・歴史・文化的環境の保全と整備

2)自然・歴史・文化的環境の保全と整備方針

③緑地の主要要素の保全・活用方針

本文

(本編 p41、評価シート p38)

- ・ 市街地に囲まれた市街化調整区域内農地等の市民農園等としての活用の検討

〔課題点〕

- ・ 農地所有者が設置する農業体験農園事業の普及・拡大によっては市の設置する市民農園のあり方を検討する必要がある。

〔方向性〕

- ・ 修正

〔所属〕

- ・ 農政課

～．

3-3.環境形成の方針

(5)下水道・河川の整備方針

1)下水道の整備方針

①市街化区域

本文 (本編 p45、評価シート p46)

公共下水道（污水）の未整備地区においては、早期に整備を図り、公共下水道（雨水）については、整備促進とともに、透水・浸透性の高い舗装や雨水貯留施設等もあわせて整備の推進を図る。また、市街地内の雨水排水施設の整備促進に努めるとともに、水の循環システム、中水道システムの導入により、環境負荷の軽減を図る。

[課題点]

- ・維持管理、長寿命化の視点を加える。
- ・ゲリラ豪雨に対する整備は困難、さらなる流出抑制施策の推進

[方向性]

- ・修正

[所属]

- ・下水道課

～．

3-3.環境形成の方針

(5)下水道・河川の整備方針

1)下水道の整備方針

②市街化調整区域

本文 (本編 p45、評価シート p48)

市街化調整区域については、新たな市街地整備に伴う下水道の一体的な整備を図るとともに、市街地内の雨水排水整備を推進する。

寺崎都市下水路については、隣接地区の土地区画整理事業に伴い、改修を促進する。

また、面的整備が困難あるいは当分見込みの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る。

[課題点]

なし

[方向性]

- ・修正

[方向性の理由]

- ・寺崎都市下水路改修地区については、市街化区域内となっている。

[所属]

- ・下水道課

～．～

3-3.環境形成の方針

(5)下水道・河川の整備方針

2)河川の整備方針

本文

(本編 p45、評価シート p48)

今後の河川整備にあたっては市街地整備とあわせた河川改修を行い、治水機能の向上に努める。また河川単体の整備にとどまらず、周辺の水田等を含めた水循環システム等の導入についても検討していく必要がある。

一級河川である鹿島川、高崎川、手繰川については、千葉県により河川改修計画が進められており、その推進を図るものとする。なかでも、高崎川は、ふるさと川づくり整備事業によって親水性の高い水辺空間の創出が検討されている。

準用河川については、上小竹川の改修を促進する必要がある。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る。

[課題点]

- ・インフラ整備では避けて通れない用地確保が課題
- ・ゲリラ豪雨に対する整備は困難、さらなる流出抑制施策の推進

[方向性]

- ・修正

[所属]

- ・下水道課

～．～

4-2.地域別構想《A 地域》【志津-千代田(一部)】

(2)地域の位置づけ

本文

(本編 p51、評価シート p57)

都市構造をつくる根幹的な都市施設の整備とあわせ、新たな土地利用計画の研究

[課題点]

なし

[方向性]

- ・修正

[方向性の理由]

- ・新たな土地利用計画の研究とは、現行市街化区域周辺部に位置づけされている箇所のことと考えられるが、この箇所において、土地区画整理事業（井野東地区及び井野南地区）により計画的な市街地整備が実施されていることから、この位置づけを削除する。

[所属]

- ・都市計画課

～・～
4-2.地域別構想《B 地域》【臼井-千代田(一部)】

(3)地域の主要な課題

本文 (本編 p55、評価シート p68)

人口増加に伴う、公共交通システムの利便性の向上

[課題点]

- ・人口増加は望めないため、公共交通システム対策においても、方向性の転換が必要である。

[方向性]

- ・修正

[所属]

- ・企画政策課

～・～
4-2.地域別構想《D 地域》【弥富-根郷・和田(一部)】

(2)地域の位置づけ

本文 (本編 p63、評価シート p84)

総合的な産業活動などに対応できる工業団地の条件整備

[課題点]

- ・第三工業団地隣接地については、土地利用の見込みが立たないため、整備を進めていない。
- ・将来像として、佐倉インターチェンジ周辺の土地の利活用を構想する必要がある。

[方向性]

- ・修正

[所属]

- ・企画政策課

～・～
4-2.地域別構想《D 地域》【弥富-根郷・和田(一部)】

(3)地域の主要な課題

本文 (本編 p63、評価シート p86)

ちばリサーチパークに連絡する幹線道路の整備やバス路線等の公共交通システムの強化

[課題点]

- ・過疎化が進む南部地域においては、公共交通の採算性が低いため、地元の要望があっても、民間事業者の運行の実現は困難であり、行政の経済的支援にも限界がある。
- ・自動車によるアクセスが圧倒的に利便性が高いため、公共交通機関の採算

性がとれる地域ではない。

〔方向性〕

・修正

〔所属〕

・企画政策課

～．

5-2.まちづくりの実現施策

(1)土地利用の実現施策

2)市街化調整区域の整備方針

③自然環境・田園環境地区

本文

(本編 p69、評価シート p98)

豊かな樹林地等の緑については、ソフト的な手法の活用について検討し、その環境の保全を図っていく。また、集落地については、生活道路、公園、緑地等の基盤整備の推進を図るとともに、地区計画や優良田園住宅等の活用についても検討を行っていく。農地については保全を前提とし、耕作放棄地等については、市民農園等への活用方策について検討を行っていく。

〔課題点〕

・集团的優良農地を確保するため利用集積の促進や耕作放棄地対策を図り、農地と自然環境の調和が維持できるよう農用地の保全をする。

〔方向性〕

・修正

〔所属〕

・農政課

～．

5-2.まちづくりの実現施策

(2)主要な都市施設の実現施策

①道路

本文

(本編 p70、評価シート p99)

面的整備区域に含まれる路線については、面的整備事業と一体的に整備を図っていく。また既に都市計画決定されている路線で、面的整備地区以外の部分については、街路事業として整備促進を図る。これらについては、長期的なスケジュールのなかでの段階的整備となるが、各段階で効率的な整備区間を設定し、事業化を推進していく。

現在、都市計画決定されている道路以外においても、道路網として必要と見なされる道路については、都市計画道路としての位置づけについても検討を行っていく。

〔課題点〕

・長期未着手の都市計画道路について、点検を実施したが、一部着手してい

る路線の点検が必要である。また、都市計画道路の見直しについて位置づけが必要である。

〔方向性〕

- ・修正

〔所属〕

- ・都市計画課

～．

5-2.まちづくりの実現施策

(2)主要な都市施設の実現施策

②公共交通施設

本文

(本編 p70、評価シート p100)

バス交通については、利用者のニーズと動向を見極め、都市計画道路整備にあわせたバスルートの拡充や、バスレーン等によるバス優先策、魅力的な待合い施設の設置等を図っていく。

東葉高速鉄道の延伸、新交通システムボナのサービス圏拡大や延伸については、引き続き関係機関や事業者との協議のもと、検討を図る。

〔課題点〕

- ・都心方面からの重要なアクセスとなるため、経済状況の改善や都市計画道路の開通により利用者増が認められるようになれば、近隣自治体と協力して再度検討する余地はある。

〔方向性〕

- ・修正

〔所属〕

- ・企画政策課

～．

《構造図、方針図及び構想図の検討項目》

○都市構造図

〔新市街地軸、新市街地、広域幹線・主要幹線道路、江原台新駅（構想）〕

○土地利用方針図

〔現行市街化区域周辺部、複合系市街地、新市街地（複合系）、広域幹線道路（計画、構想）、主要幹線道路（構想）、主要な都市内幹線道路（構想）、江原台新駅（構想）〕

○道路網構想図

〔広域幹線道路（構想）、主要幹線道路（構想）、都市内幹線道路（構想）、江原台新駅（構想）〕

～．

〔研究会会員からのその他の意見〕

○都市マスタープラン本文の中で、「歴史的環境」等と記している箇所を「歴史資産」等へ変更検討。

【達成度評価項目一覧表】

3-1.土地利用の方針p26-32	大項目
(1)土地利用方針策定の視点p26	中項目
(2)市街地の土地利用の方針p28	中項目
1)住宅地の方針p28	小項目
①歴史的環境と調和した低層住宅地p28	最小項目
②都市型複合住宅地p28	最小項目
③一般低層住宅地p28	最小項目
2)商業・業務地の方針p28	小項目
①地区中心商業地p28	最小項目
②歴史的な環境の商業地p29	最小項目
③江原台新駅(構想)周辺整備p29	最小項目
3)工業地の方針p29	小項目
①既存工業団地p29	最小項目
②新規の工業地p29	最小項目
4)その他拠点整備地区の方針p29	小項目
①文化・交流地区p29	最小項目
②その他p29	最小項目
(3)市街化調整区域の土地利用の方針p30	中項目
1)新たな市街地形成地区の方針p30	小項目
①現行市街化区域周辺部p30	最小項目
②新市街地p30	最小項目
2)レクリエーション系整備地区の方針p31	小項目
①印旛沼周辺地域p31	最小項目
②南部地域p31	最小項目
③西部地域p31	最小項目
3)自然環境・田園環境地区の方針p31	小項目
3-2.交通体系の整備方針p33-38	大項目
(1)交通体系の基本的考え方p33	中項目
①分散する既存市街地や新市街地の効率的なネットワークp33	最小項目
②東西軸(市街地軸)、南北軸(新市街地軸)の強化に寄与する交通体系の構築p33	最小項目
③自動車交通の増大による環境負荷を低減させるための公共交通の利便性向上p33	最小項目
④通過交通と地区内交通の分離に資する交通体系の構築p33	最小項目
(2)道路の整備方針p33	中項目
①広域幹線道路p33	最小項目
②主要幹線道路p33	最小項目
③都市内幹線道路p33	最小項目
④補助幹線道路p33	最小項目
⑤区画道路p33	最小項目
(3)安全で快適な道路環境づくりに向けてp35	中項目
①明確な段階的機能構成p35	最小項目
②歩道整備の推進p35	最小項目
③景観に配慮した道路整備p35	最小項目
④環境に配慮した道路整備p35	最小項目
⑤人や自然・動物にやさしい道路づくりp35	最小項目
⑥駐車需要に対応した施設整備と自動車交通による負荷の軽減p35	最小項目
(4)公共交通の整備方針p36	中項目
①既存の公共交通の利便性・快適性の向上p36	最小項目
②新たな公共交通等の整備の方向性p36	最小項目
3-3.環境形成の方針p39-47	大項目
(1)環境形成の基本的方針p39	中項目
1)環境に配慮した整備方針p39	小項目
①環境に配慮した整備の考え方p39	最小項目
②環境共生まちづくりの方針p39	最小項目
③省エネ・リサイクル型まちづくりの方針p39-40	最小項目
④環境に配慮した交通システムp40	最小項目
(2)自然・歴史・文化的環境の保全と整備p40	中項目
1)自然・歴史・文化的環境の位置づけp40	小項目
2)自然・歴史・文化的環境の保全と整備方針p40	小項目
①自然環境軸p40	最小項目
②歴史・文化ゾーンp40-41	最小項目
③緑地の主要要素の保全・活用方針p41	最小項目
3)ネットワークの形成方針p41	小項目
(3)公園・緑地の整備方針p41	中項目
1)公園・緑地の整備方針p41	小項目
①既存大型公園の再整備方針p42	最小項目

	②新たな大型公園の整備方針p42-43	最小項目
	③住区基幹公園の整備方針p43	最小項目
	④緑地の保全・創出の方針p43	最小項目
(4)景観形成の方針p44		中項目
1)景観構成要素の位置づけp44		小項目
2)土地利用別景観形成方針p44		小項目
①自然景観p44		最小項目
②歴史景観p44		最小項目
③産業とくらし景観p44-45		最小項目
④都市施設景観p45		最小項目
(5)下水道・河川の整備方針p45		中項目
1)下水道の整備方針p45		小項目
①市街化区域p45		最小項目
②市街化調整区域p45		最小項目
2)河川の整備方針p45		小項目
3-4.防災に関するまちづくりの方針p46-47		大項目
(1)防災に関するまちづくりの基本的方針p46		中項目
(2)災害に強いまちづくりの展開p46		中項目
1)都市の防災機能の強化p46		小項目
①防災機能を高める都市施設配置p46		最小項目
②市街地の不燃化の促進p46		最小項目
③防災空間の確保p46-47		最小項目
2)自然災害に対する防火機能の強化p47		小項目
①水害予防対策の推進p47		最小項目
②地盤災害予防対策の推進p47		最小項目
4-1.地域別構想の考え方p48		大項目
(1)地域設定の考え方p48		中項目
①地域設定の基本的考え方p48		最小項目
②地域設定と生活圏の考え方p49		最小項目
(2)地域別構想の基本的方針p49		中項目
4-2.地域別構想《A地域》【志津-千代田(一部)】p50-53		大項目
(1)地域の現況特性p50		中項目
変遷p50		最小項目
人口p50		最小項目
基盤整備p50		最小項目
土地利用p50		最小項目
主要な施設p50		最小項目
自然環境p50		最小項目
主要プロジェクトp50		最小項目
住民意向p50		最小項目
(2)地域の位置づけp51		中項目
新しい道路ネットワークによる東葉高速鉄道の主要駅とのアクセスの確保p51		最小項目
志津駅北側の機能強化と環境整備、南側のシンボルロードづくりと景観形成p51		最小項目
多様な機能をもった公園の整備p51		最小項目
文化施設を活用した地域文化活動の展開p51		最小項目
都市構造をつくる根幹的な都市施設の整備とあわせ、新たな土地利用計画の研究p51		最小項目
(3)地域の主要な課題p51		中項目
志津駅周辺における商業核としての機能充実と都市基盤施設の整備促進に向けた再開発の検討p51		最小項目
ユーカリが丘周辺における商業核としての機能集積と魅力向上p51		最小項目
ユーカリが丘、西志津等の面整備地区における住環境の魅力向上p51		最小項目
志津駅北側における都市基盤の整備と高度利用、商業集積についての検討p51		最小項目
地域幹線道路ネットワークの確立と、志津西部地区等に見られる密集市街地における細街路の整備p51		最小項目
上志津等に残る農地、未利用地の計画的な土地利用p51		最小項目
市街化調整区域を中心とした良好な自然環境の保全と活用方策の検討p51		最小項目
(5)地区整備の方向性p51		中項目
市域西部の地域拠点として商業・業務拠点の育成と、新しい人の流れも呼び込める魅力と活気ある拠点づくりp51		最小項目
大規模開発により形成された良好な住宅地の維持、保全p51		最小項目
密集市街地における住環境の改善と計画的な宅地誘導p51		最小項目
千葉環状道路等の広域交通ポテンシャルを活かした新たな市街地整備p51		最小項目
人口・世帯数を見越した計画的な土地利用と宅地の誘導p51		最小項目
手線川を骨格とした豊かな自然環境の保全p51		最小項目
4-2.地域別構想《B地域》【臼井-千代田(一部)】p54-57		大項目
(1)地域の現況特性p54		中項目
変遷p54		最小項目
人口p54		最小項目

基盤整備p54	最小項目
土地利用p54	最小項目
主要な施設p54	最小項目
自然環境p54	最小項目
歴史的環境p54	最小項目
主要プロジェクトp54	最小項目
住民意向p54	最小項目
(2)地域の位置づけp54	中項目
円滑な交通の確保、中心市街地への通過交通排除の為、国道296号バイパス、都市計画道路網の早期整備の必要性p54	最小項目
臼井駅周辺商業地の安全で魅力ある都市空間の創造、快適な環境整備、道路機能の向上、駐車場の確保p54	最小項目
臼井城址や印旛沼の水辺空間を活用したレクリエーション機能の充実p55	最小項目
音楽ホール機能強化、駐車場の確保p55	最小項目
観光関連交通の円滑処理の為の道路ネットワークの形成と観光客を地元経済活性化に結びつける施策の研究p55	最小項目
(3)地域の主要な課題p55	中項目
臼井駅周辺における商業機能を中心とした拠点性の強化p55	最小項目
面的整備地区の住環境の保全と基盤整備が不足している地区の都市施設の整備促進p55	最小項目
地区の骨格となる幹線道路や臼井台、臼井田等の生活道路の整備p55	最小項目
印旛沼や鹿島川等の水辺やその周辺に広がる農地、樹林地等の保全p55	最小項目
臼井城址を中心とした周辺の歴史的資産の活用方策の検討p55	最小項目
人口増加に伴う、公共交通システムの利便性の向上p55	最小項目
地域の文化活動の育成と音楽ホール等の主要な文化施設の有効利用p55	最小項目
江原台地区への新駅設置に向けての具体的検討の推進p55	最小項目
(5)地区整備の方向性p55	中項目
地区中心としての商業核の育成p55	最小項目
歴史的環境や自然環境と調和した住宅地の整備と、良好な住宅地の維持・保全p55	最小項目
臼井城址、旧集落等の歴史的資産や屋敷林、生け垣等の、昔の面影が残る自然環境と調和した地区形成p55	最小項目
印旛沼、鹿島川、手線川等の水辺環境を骨格とした、恵まれた自然環境の保全と観光資源としての活用p55	最小項目
観光地としての印旛沼周辺道路ネットワークの確立と駐車場の確保p55	最小項目
地域に行き渡ったバスルート等の公共交通の検討p55	最小項目
音楽ホール等の文化施設を活用した文化活動の育成、情報の発信p55	最小項目
京成線江原台新駅(構想)の実現による利便性の向上p55	最小項目
4-2.地域別構想(C地域)【佐倉-根郷・和田(一部)】p58-61	大項目
(1)地域の現況特性p58	中項目
変遷p58	最小項目
人口p58	最小項目
基盤整備p58	最小項目
歴史的街並みp58	最小項目
土地利用p58	最小項目
主要な施設p58	最小項目
自然環境p58	最小項目
主要プロジェクトp58	最小項目
住民意向p58	最小項目
(2)地域の位置づけp59	中項目
通過交通を市街地に入れられないバイパス幹線のネットワーク化p59	最小項目
JR佐倉駅周辺商業地の都市的景観をもった商業地としての整備、新たな核づくりに向けた基盤整備p59	最小項目
京成佐倉駅の駅前広場づくりを核とした本市の顔づくりp59	最小項目
分散した商業地の役割分担と独自の特色ある空間づくりp59	最小項目
観光資源をネットワークさせる観光動線づくりp59	最小項目
(3)地域の主要な課題p59	中項目
JR佐倉駅、京成佐倉駅周辺の商業機能の充実と地区中心商業地としての在り方の検討p59	最小項目
面的整備地区の住環境の保全p59	最小項目
歴史的資産や市街地内にまとまった緑を保全・活用した地区整備の検討p59	最小項目
既成市街地における、通過交通を排除した交通網の確立と細街路整備による防災性向上p59	最小項目
多様なライフスタイルに対応し、個性豊かな市街地を形成するための住宅や基盤整備等の検討p59	最小項目
印旛沼や鹿島川等の水辺環境を活かした市民の憩いの場となる空間整備p59	最小項目
(5)地区整備の方向性p59	中項目
「中心市街地活性化基本計画」に基づく市街地の整備改善及び商業機能活性化の一体的推進p59	最小項目
拠点としての育成と連携p59	最小項目
歴史的資産の街並みへの取り込みと保全p59	最小項目
歴史的環境や自然環境と調和した住宅地整備p59	最小項目
大規模団地における良好な住環境の維持・保全p59	最小項目
住宅地における都市基盤の改善と農地、未利用地を活用した一体的整備p59	最小項目
歩行者を優先とした道路づくりと回遊性の確保p59	最小項目
自然環境と調和した新たな市街地整備p59	最小項目
印旛沼、鹿島川周辺の自然環境の保全と環境共生型の施設整備p59	最小項目
歴史的資産や自然環境を生かした観光動線づくりp59	最小項目

4-2.地域別構想(D地域)【弥富-根郷・和田(一部)】p62-65		大項目
(1)地域の現況特性p62		中項目
変遷p62		最小項目
人口p62		最小項目
基盤整備p62		最小項目
土地利用p62		最小項目
歴史的資源p62		最小項目
主要な施設p62		最小項目
自然環境p62		最小項目
主要プロジェクトp62		最小項目
住民意向p62		最小項目
(2)地域の位置づけp63		中項目
都市部と均衡のとれた都市的サービスの確保p63		最小項目
南北産業軸形成のための産業振興や職住近接型などの土地利用の推進p63		最小項目
自然環境とレクリエーション空間との共存p63		最小項目
総合的な産業活動などに対応できる工業団地の条件整備p63		最小項目
新しい産業基地としての整備や居住機能などの確保p63		最小項目
身近で気軽に利用できる新たなスポーツ施設の整備p63		最小項目
(3)地域の主要な課題p63		中項目
周辺環境と調和した工業地の環境整備と維持、保全p63		最小項目
南部地域の活性化に向けた、周辺環境と調和した新たな市街地の検討p63		最小項目
既存集落等の生活環境の改善p63		最小項目
鹿島川、南部丘陵地をはじめとした広大な自然環境の保全と活用p63		最小項目
ちばりサーチパークに連絡する幹線道路の整備やバス路線等の公共交通システムの強化p63		最小項目
自然を活用した公園整備p63		最小項目
公共下水道の整備p63		最小項目
(5)地区整備の方向性p63		中項目
緑豊かな就業環境と周辺環境に調和した工業地の維持と育成p63		最小項目
田園環境、自然環境と調和した新たな市街地の整備と就業環境の提供p63		最小項目
地域の特色を活かした生活基盤施設整備p63		最小項目
鹿島川を軸とした田園環境や南部丘陵地等の広大な自然環境の保全・活用p63		最小項目
市民の憩いの場となる大規模公園の整備p63		最小項目
5-1.計画実現のための基本的考え方p66-67		大項目
計画実現のための体系と考え方p66		最小項目
総合的な施策の展開p67		最小項目
ハード、ソフト手法の合理的な適用p67		最小項目
行政・市民・企業のパートナーシップp67		最小項目
効率の良い公共事業p67		最小項目
5-2.まちづくりの実現施策p68-70		大項目
(1)土地利用の実現施策p68		中項目
1)市街化区域の整備方針p68		小項目
①環境保全型地区p68		最小項目
②面的整備型地区p68		最小項目
③環境改善型地区p68		最小項目
④拠点整備地区p68-69		最小項目
2)市街化調整区域の整備方針p69		小項目
①新たな市街地形成地区p69		最小項目
②レクリエーション系整備地区p69		最小項目
③自然環境・田園環境地区p69		最小項目
(2)主要な都市施設の実現施策p70		中項目
①道路p70		最小項目
②公共交通施設p70		最小項目
③公園・緑地p70		最小項目
(3)その他の実現施策p70		中項目
①景観形成p70		最小項目
②災害に強いまちづくりp70		最小項目
5-3.今後の課題p71-72		大項目
①具体計画・事業の展開における課題p71		最小項目
②ネットワーク形成・連携に関する課題p71		最小項目
③住民・事業者・行政とのパートナーシップ、役割分担p71		最小項目
④都市マスタープラン見直しに関する課題p71-72		最小項目
⑤具体的なプログラム作成の必要性p72		最小項目

【達成度評価作業シート】

a. 評価単位項目
都市マスの3章～5章において大、中、小、最小の項目がある。
大項目は1・・・、中項目は(1)・・・、小項目は1)・・・、最小項目は①・・・と示される。

3-1. 土地利用の方針p26-32			
評価	(1)土地利用方針策定の視点	達成点	
		課題点	
	(2)市街地の土地利用の方針	達成点	
		課題点	
	(3)市街化調整区域の土地利用の方針	達成点	
		課題点	
(1)土地利用方針策定の視点p26			

b. 評価欄(大項目)
下位に属する項目について総合的に評価する欄。
大項目においては、中項目の評価と照らし合わせながら、達成できた点や課題である点について、それぞれ「達成点」「課題点」の欄に転記の上、指標をもとにA・B・Cで評価する。

	の基本的視点	課題点	
(2)市街地の土地利用の方針p28			
評価	1)住宅地の方針	達成点	
		課題点	
	2)商業・業務地の方針	達成点	
		課題点	

c. 評価欄(中項目)
下位に属する項目について総合的に評価する欄。
中項目においては、小(最小)項目と照らし合わせながら、達成できた点や課題である点について、それぞれ「達成点」「課題点」の欄に転記の上、指標をもとにA・B・Cで評価する。

d. 評価項目(最小項目)
ローマ数字[I II III IV・・・]と下線は、都市マスの文言と施策事業等との関連を明らかにするために便宜的にふったもの。

1)住宅地の方針p28
佐倉市の住宅地は、面的整備による低層戸建て住宅が主体であるが、駅周辺や幹線道路沿道には中高層住宅の立地も展開している。また、旧来の市街地を中心に歴史的資源と調和し、コミュニティ意識の高い住宅地が立地しており、区画道路等の基盤整備を進めつつ、佐倉の特性ある市街地形成に努める。

①歴史的環境と調和した低層住宅地p28
I 佐倉城址東側の武家屋敷の残る周辺地区においては、街並みの構成、自然地形を保全し、敷地の細分化を防ぎながら、歴史的な資源の保全と継承、活用を行い、これらと調和した街並みの住宅地形成を促進する。
II 市民のみならず、来街者にも親しめる、落ち着いたゆとりある開放的な環境の地区形成を図る。

該当する施策事業等	行政サービス	所属名	文言との関連	実施期間(予定も含む)	基本施策	事業成果測定区分	コメント
実現度			達成点				j. コメント 実施状況(現況)について詳細かつ具体的に示す欄。実施頻度等については、数値で表すことができるものについては記入する。
方向性			課題点				

f. 文言との関連
都市マスの文言と施策事業等との関連をあらわす欄

g. 実施期間
施策事業の実施状況について実施時期をあらわす欄

i. 事業成果測定区分
行政サービスに割り当てられている事業成果測定区分。

h. 基本施策
行政サービスに関連する基本施策。

e. 評価欄(最小項目)
施策事業の実施状況(f.g.h.i.j)と評価項目(d)を照らし合わせながら、達成できた点や、課題である点について、それぞれ達成点」「課題点」の欄に記入の上、指標をもとにA・B・Cで評価する。

佐倉市都市マスタープラン策定懇話会設置要綱

(設置)

第1条 都市計画法第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「佐倉市都市マスタープラン」という。）の策定に関し、専門的な意見及び市民の意見を反映させるため、佐倉市都市マスタープラン策定懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 懇話会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 佐倉市都市マスタープランについて検討し、素案をまとめて市長に提言すること。
- (2) その他懇話会の設置目的を達成するために必要なこと。

(懇話会の組織)

第3条 懇話会の委員は10人以内で組織し、別表に掲げる者をもって市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から平成23年3月31日までとする。

2 委員が欠けたときの補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 懇話会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、懇話会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(懇話会の会議)

第6条 懇話会の会議は、委員長が招集する。

2 委員長は、必要と認めるときは、会議に関係者及び関係職員の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 懇話会の庶務は、都市部都市計画課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年8月11日から施行する。

(失効)

2 この要綱は、平成23年3月31日をもって、その効力を失う。

(21佐計第202号、平成21年8月11日市長決裁)

別表

種別	人数
専門委員	6人以内
市民公募委員	4人以内