

## 第 19 回

### 佐倉市都市計画審議会

- 1 . 日 時 平成 2 2 年 5 月 2 5 日 ( 火 ) 午前 9 時 3 0 分
- 2 . 場 所 佐倉市役所 議会棟 1 階 全員協議会室

## 第 19 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  
(報告事項)

1 . 佐倉市都市マスタープランの見直しについて(報告)

2 . 佐倉市南部地域の開発許可基準の緩和について(報告)

5 . 閉 会

	委 員 名	備 考
学 識 経 験 者	山下 重毅	元千葉県監査委員 学校法人千葉経済学園法人事務局長
	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	社団法人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	社団法人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	塚本 勝身	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	元弥富区長協議会会長 佐倉市地域公共交通会議委員
	小野 由美子	財団法人佐倉緑の銀行事務局長

平成 2 2 年 5 月 2 5 日

議 事  
(報告事項)

- 1 . 佐倉市都市マスタープランの見直しについて(報告)

22佐計第56号  
平成22年5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



佐倉市都市マスタープランの見直しについて（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。

## 報告 1 佐倉市都市マスタープランの見直しについて（報告）説明資料

### 佐倉市都市マスタープラン策定懇話会について

#### 第 1 回懇話会

日 時：平成 21 年 12 月 25 日（金）13：00～16：20

場 所：佐倉市議会棟 2 階第 4 委員会室

出席者：委員 9 名、事務局 7 名、傍聴者 2 名

#### 1) 会議の運営について

- ・議事の決定方法、会議の公開、会議傍聴要領、会議録の作成方法等を決定しました。
- ・懇話会の全体スケジュール、拡大懇話会の設置等について了解が得られました。

#### 2) 佐倉市の現状と課題、見直しの方向性について・・・・・・・・補足資料 1

- ・事務局より佐倉市の課題等についての説明後、各委員より意見を伺いました。
- ・議論の柱とすべき項目（論点）として、人口減少・高齢化社会を踏まえた都市構造への転換（コンパクトな都市）、一方で点在集落の活性化、高齢者の足の確保、空間管理の視点からみた中心市街地や郊外住宅団地、農地の問題、文化資産や環境資産を保全と活用（観光など）、都市と農村の連携、元気な高齢者の活躍の場の創出、計画を実現させるためのプログラムと P D C A サイクルなどが挙げられました。

## 第2回懇話会

日時：平成22年2月19日(月) 14:00～16:30

場所：ミレニアムセンター佐倉2階ホール

出席者：委員9名、事務局6名、傍聴者等14名

### 1) 拡大懇話会について

- ・参加者4名
- ・拡大懇話会参加要領を決定

### 2) 見直しの方向性(テーマ)について・・・・・・・・補足資料2

- ・事務局より第1回懇話会で議論した現状と課題を踏まえた見直しの方向性(テーマ)についての説明後、委員以外の市民を交えて議論を行いました。
- ・意見として、発展・維持の方向性、自然環境の容認する範囲内での計画、都市のイメージ、生物多様性、市街地の緑の保全、水と緑のネットワーク、観光資源の付加価値化、市民のやる気を活かす、緑の質、地元の人が力を合わせる、公共サインの不統一、まちに対する自信、ホスピタリティ、コミュニティ要素、次世代を守り育てるなどが挙げられました。

### 第3回懇話会

日時：平成22年4月19日（月）13：00～16：15

場所：佐倉市役所1号館6館中会議室

出席者：委員10名、事務局8名、傍聴者等8名

- 1) 佐倉市の都市づくりの基本的な戦略について・・・・・・・・補足資料3
  - ・事務局より都市づくりの基本的な戦略についての説明後、委員以外の市民を交えて議論を行いました。
  - ・基本的な戦略として、自然と共生、地域資源を活かす、周辺市町村との連携、里山資源、市民目線からの都市の利便性、安心安全の都市、循環型社会などが挙げられました。
  
- 2) 見直しの方向性（テーマ）について
  - ・基本的な戦略を踏まえ、個別テーマについて委員以外の市民を交えて議論を行いました。
  - ・個別テーマとして、環境的制約の側面、交通体系の総合的な検討、暮らしの質的向上、農業の活性化、コミュニティの再生、まちづくりの人材育成、などが挙げられました。
  
- 3) 懇話会の進め方について
  - ・市内4地区において地区別懇話会を開催し、地区の特性に応じた見直しの方向性（テーマ）を踏まえ、地区のまちづくり方針を検討していくことになりました。
  - ・地区別懇話会は、ワークショップ形式で行う予定です。



佐倉市都市マスタープランの見直しの今後の予定

第4回懇話会（和田・弥富地区） 平成22年6月27日（日）

見直しのテーマについて

（農村集落の活性化や都市と農村の交流を中心に議論）

第5回懇話会（志津地区） 平成22年7月11日（日）

見直しのテーマについて

（居住環境の維持・向上や自然環境の保全と活用を中心に議論）

第6回懇話会（臼井・千代田地区） 平成22年7月25日（日）

見直しのテーマについて

（居住環境の維持・向上や自然環境の保全と活用を中心に議論）

第7回懇話会（佐倉・根郷地区） 平成22年8月1日（日）

見直しのテーマについて

（文化資産を活用した観光振興や自然環境の保全と活用を中心に議論）

第4回研究会 平成22年9月（予定）

佐倉市都市マスタープランの骨子案について

〔懇話会の見直しのテーマを受けて骨子案をまとめる〕

第8回懇話会 平成22年10月（予定）

佐倉市都市マスタープランの素案について

（骨子案を修正し、素案を作成）

第9回懇話会 平成22年11月（予定）

佐倉市都市マスタープランの素案について

（素案としてまとめ市長へ提言）

政策調整会議へ案を付議 平成23年1月（予定）

（案の確定）

案の公表 平成23年1月～（予定）

（地区別懇話会で受けた意見等に対する市の考え方、案に対する意見提出）

佐倉市都市計画審議会 平成23年2月（予定）

佐倉市議会へ報告 平成23年3月（予定）

計画の決定・公表 平成23年3月（予定）

平成 2 2 年 5 月 2 5 日

議 事  
(報告事項)

2 . 佐倉市南部地域の開発許可基準の緩和について(報告)



22佐開第23号-4  
平成22年5月7日

佐倉市都市計画審議会  
会長 山下重毅様

佐倉市長 藤 和 雄



佐倉市南部地域の開発許可基準の緩和について（報告）

佐倉市南部地域の開発許可基準の緩和について報告します。

## 佐倉市南部地域の開発許可基準の緩和について

### 1．条例改正理由

佐倉市は、市街化調整区域が市域の約 77% (7,935ha) と広く、特に市南部 ( 弥富地区・和田地区 ) の農村集落は、人口減少 ( 昭和 35 年 6,230 人・現在 3,990 人・35% 減 )、少子高齢化 ( 弥富地区高齢化率 32% 超・昭和 35 年弥富小学校生徒数 416 名・平成 21 年 72 名・83% 減 ) が進んでおり、このままでは集落の維持が困難となる事態が予想される。

市長の市政マニフェストでは、市南部地域対策として、都市住民と農業者との交流、農業後継者の支援等や診療所の設置などを謳っており、南部地域の活性化を図るとしている。

平成 21 年度においては、庁内に佐倉市産業経済活性化研究会を設置し、市街化調整区域の活用について及び佐倉市産業振興条例について研究し、市街化調整区域を活性化するための活用方策について市長に報告した。

また、現在、佐倉市都市マスタープランの見直しに着手しているが、農村集落 ( 特に市南部地域 ) の維持・保全と市街化調整区域の産業振興を大きなテーマとして位置づけて、市街化調整区域の活性化を目指した見直し作業を進めている。

このため、市街化調整区域の農村集落における優良な自然環境を維持・保全しつつ、農村集落の人口維持・コミュニティ維持のための施策が必要であるとし、農村集落内に住みたい人が自由に住むことができるように、一定の基準のもとに開発許可基準を緩和することを市独自の政策として先行的に進めていくものです。

### 2．開発許可基準改正の方向性

市街化調整区域内の農村集落の人口維持、コミュニティ維持が困難という深刻な問題を抱えていることから、集落維持が困難となっている区域 ( 特に市南部地域 ) において、現在の都市計画法第 34 条の規定による開発許可基準 ( 農家分家、線引き前居住者や家族などに限定されている ) を、市条例 ( 12 号 ) により属人性を除外した新たな基準を創設する。

### 3．許可の条件

- (1) 区域は、集落維持が困難となっている区域 ( 南部地域の農村集落 ) で市長が指定した区域とし、
- (2) 建築物の用途は、建基法別表第 2 ( い ) 項第 1 号及び第 10 号に掲げる建築物で自己用のものとする。
- (3) 住宅建設の要件は、
  - ・敷地面積の最低限度 300㎡
  - ・建ぺい率の最高限度 5 / 10
  - ・容積率の最高限度 10 / 10
  - ・建築物の高さの最高限度 10m 以下とする。

#### 4．市街化を促進しない開発行為である理由

以下のように、開発の範囲や件数等が限定されるため、市街化を促進しないものと考ええる。

- ・ 開発許可できる区域を限定（市長が指定）していること。
- ・ 新たな道路整備（前面道路の拡幅を除く。）を伴わない開発であること。
- ・ 敷地は既存の建築基準法第 42 条第 1 項又は 2 項の道路に 6 m 以上接すること。
- ・ 敷地の最低規模が 3 0 0 m<sup>2</sup>以上であること。

#### 5．条例により許可対象の開発行為が定型的である理由

今回の条例では、区域を限定し、自己用の専用住宅のみ許可可能なことから、定型的な開発行為のみを対象としており、定型的なものであると考える。

#### 6．市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當な理由

開発の目的は、市街化調整区域の農村集落の維持・保全を目的としており、農村集落の文化の継承や保全、また、コミュニティを維持するため、農村集落区域の中で行う開発であることから、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當なものと考ええる。

## 条例改正の内容について

### 1. 法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度

第4条 法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度は、市街化調整区域において住宅の建築を目的として行う開発行為について、次条第1項第1号に規定する開発行為にあっては300平方メートルと、その他の開発行為にあっては165平方メートルとする。ただし、開発区域の規模又は形状、開発区域周辺の土地利用の状況等により市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

#### 【改正内容】

法第34条第12号の条例で指定する土地の最低敷地面積を300平方メートルにすることを追加する。

#### 【理 由】

最低敷地面積を広く設定することにより、自然的環境を形成している農村集落との調和や地域の生活環境に与える影響を考慮し、ゆとりのある住宅環境を創出するため、最低敷地面積を300平方メートルに設定した。

#### 都市計画法第33条第4項（開発許可の基準）

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令に定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

都市計画法施行令第29条の3（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合もふくむ。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

## 2. 法第34条第12号の条例で定める開発行為

第5条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

1 別表に定める字の区域のうち、集落の維持のために必要と認める区域として市長が指定した区域内の土地において、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号及び第10号に掲げる建築物（同項第2号から第9号までの建築物に附属するものを除く。）で、自己の居住の用に供するための1戸の専用住宅（規則で定める規模のものに限る。）の建築を目的として行う開発行為（当該開発行為に係る建築物の敷地が既存の同法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に6メートル以上接しているものに限る。）

都市計画法第34条12号（市街化調整区域の許可基準）  
十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めたもの

### 【改正内容】

法第34条第12号の条例で定める区域等の条件として、条例第5条第1項と別表を追加する。

### 【理由】

別表に定める「字」の区域

【市内でも、特に人口の減少や少子高齢化が著しい南部地域の和田・弥富地区を対象とする施策であり、対象区域を「字」で限定することから市街化を促進することはない。

なお、内田・飯塚・宮内入会については、既存の集落(建築物)がないことから対象外とする。】

### 別表

寒風・直弥・上別所・米戸・瓜坪新田・上勝田・下勝田・八木・長熊・天辺・宮本・高崎・坪山新田・岩富町・岩富・坂戸・飯塚・内田・宮内・西御門・七曲

集落の維持のために必要と認める区域として市長が指定した区域内の土地  
【既存の集落が形成(概ね10戸以上)されている一団の区域を原則とし、地形や地物あるいは、地域コミュニティなどを考慮して区域を設定する。】  
自己の居住の用に供するための専用住宅（規則で定める規模のものに限る。）

の建築を目的として行う開発行為

【地域の自然環境や新たな公共投資など既存の生活環境への配慮や地域の活性化(少子化対策・人口減少対策等)を図るために、自己の居住用のための専用住宅を対象とした。】

条例施行規則で定める規模

・ 建ぺい率 50%以下・容積率 100%以下・建築物の高さ 10m以下

建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に6メートル以上接しているもの

【良好な住宅環境を創出するため既存道路に沿った住宅配置を誘導し、敷地延長による開発を抑制する。】

42条1項道路(幅員4m以上のもの)

- ・ 第1項1号 国道、県道、市道、高速自動車道。
  - ・ 第1項2号 都市計画法、土地区画整理法による道路等。
  - ・ 第1項3号 建築基準法の規定が適用されるに至った際現に存在する道路。  
(法以前道路)
  - ・ 第1項5号 土地を敷地として利用するため、私道として築造する道で  
(位置指定道路) 特定行政庁から位置の指定を受けたもの。
- 42条2項道路(二項道路)
- ・ 建築基準法の規定が適用されるに至った際現に建物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の道路(セットバックが必要となる)。

2 前項の規定により開発する土地の区域は、政令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まない土地の区域とする。

**3 市長は、第1項第1号に規定する指定(以下「指定」という。)をしたときは、当該指定に係る区域を告示しなければならない。**

**4 市長は、指定をしたときは、当該指定に係る区域を示した図面を一般の閲覧に供するものとする。**

**5 前2項の規定は、指定の解除及び指定をした区域の変更について準用する。**

#### 【改正内容】

指定した区域(解除及び変更も同様)について、告示及び閲覧するために条例第5条第3項・第4項・第5項を追加する。

#### 【理由】

指定した区域を明確にし、適正な運用を図るために区域図を一万分の一の地図に



図示をし、告示及び閲覧をする。

運用にあたっては、二千五百分の一の図面も作成をし、申請前に事前に協議を受け、図面と現地調査のうえ判断するものとする。

条例第5条第2項では、従前から政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区分としている。

都市計画法施行令第8条第1項第2号

(都市計画基準)

区域区分に関し必要な技術基準は、次に掲げるものとする。

ニ おおむね10年以内に優先的かつ計画的都市化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げ土地の区域を含まないものとする。

イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見直し等

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

### 3. 事前協議の実施

#### (事前協議)

**第7条 第5条第1項第1号に規定する開発行為又は前条第1項に規定する建築物(第5条第1項第1号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物に限る。)の新築若しくは改築を行おうとする者は、これらに係る法第29条又は第43条の規定による許可の申請前に、規則で定めるところにより、その計画について市長と協議しなければならない。**

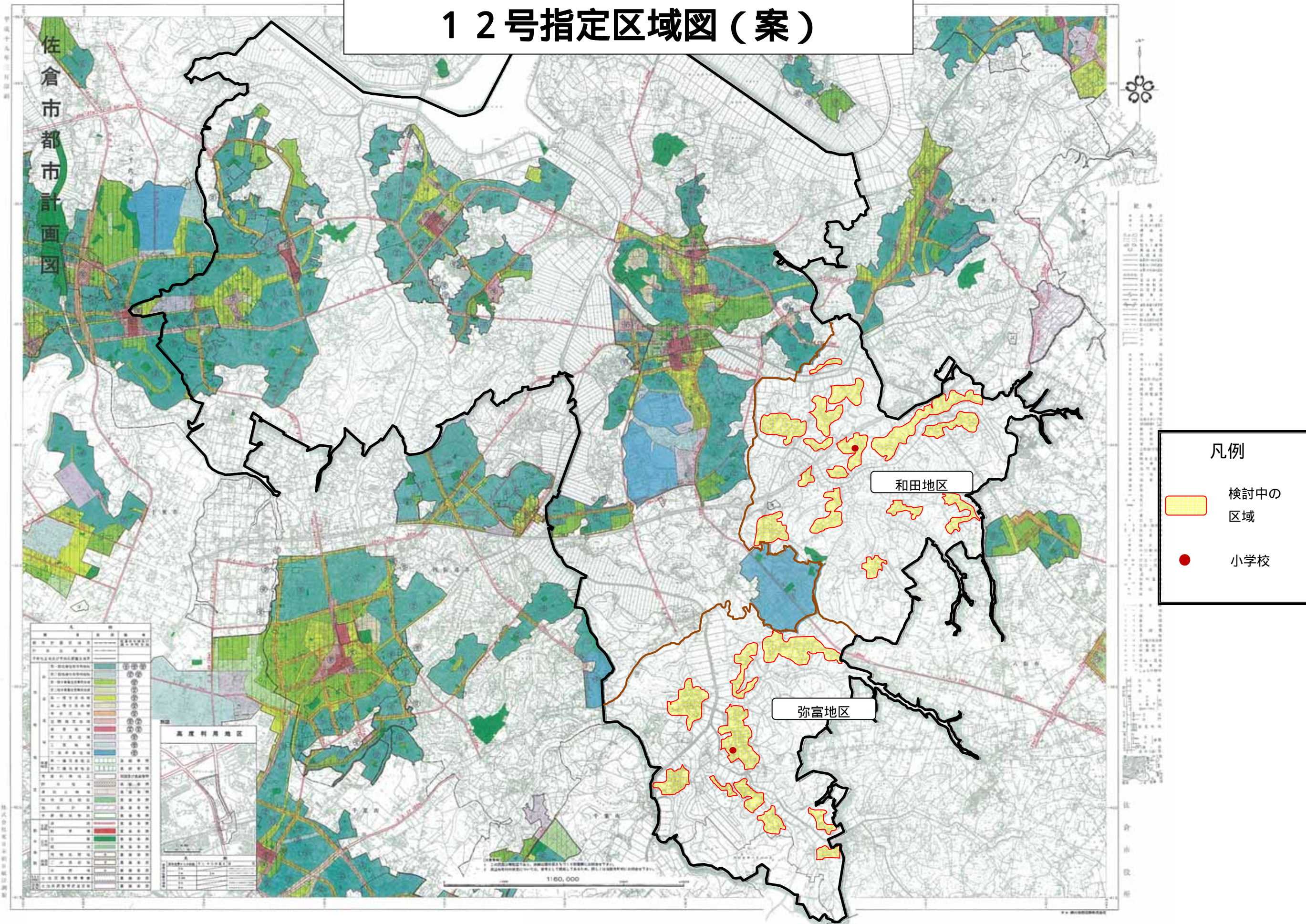
#### 【改正内容】

申請前に事前協議を実施することを義務付けるために、新たに事前協議の条文を追加する。

#### 【理由】

他法令等により、開発行為等に制限等が発生することも想定されるため、事前に調整を図るものとする。

# 12号指定区域図(案)



# 補足資料

## 佐倉市都市マスタープランの見直しについて

1. 佐倉市の現状と課題
2. 見直しの方向性
3. 佐倉市の都市づくりの基本的な戦略について

## 佐倉市の現状と課題

### 1. 統計資料における佐倉市の現状と課題

#### 課題 1：人口減少と少子高齢化

- 1-1 人口・世帯数の推移
- 1-2 将来世帯数
- 1-3 将来年齢階層別人口
- 1-4 将来年齢階層別人口割合
- 1-5 歳入歳出の状況
  - 1-5-1 一般会計歳入歳出決算の状況
  - 1-5-2 市民税、民生費の状況

#### 課題 2：和田・弥富地区の過疎化

- 2-1 地域別人口・世帯数の推移
- 2-2 和田・弥富地区の小学校の状況

#### 課題 3：産業振興

- 3-1 産業分類別就業者数
- 3-2 商業の状況
  - 3-2-1 卸売業・小売業の年間販売額の推移
  - 3-2-2 卸売業・小売業の事業所数及び従業者数の推移
  - 3-3-3 小売業の事業所数及び従業者数の推移
- 3-4 工業の状況

#### 課題 4：農業後継者不足

- 4-1 農業の状況
- 4-2 年齢階層別にみた農業就業人口の推移（販売農家）

#### 課題 5：地域に著しい迷惑（外部不経済）をもたらす土地利用

- 5-1 耕作放棄地の状況
- 5-2 農地転用の状況

#### 課題 6：市街化区域周辺部の土地利用

- 6-1 市域全体の土地利用の状況
- 6-2 市街化調整区域の宅地開発等の状況

#### 課題 7：戸建住宅団地の空洞化

- 7-1 年代別開発等の状況

### 2. 市民意向における佐倉市の課題

- ・佐倉市市民意識調査結果報告書（平成 21 年 3 月）
- ・佐倉市の新しいまちづくりに向けた提案《佐倉市総合計画策定まちづくり懇話会》（平成 21 年 9 月）

#### 7-2 空き家の状況

#### 課題 8：高齢化に伴う道路整備

- 8-1 道路整備の状況
- 8-2 歩道整備の状況

#### 課題 9：高齢化に伴う公共交通 ・交通不便地域

- 9-1 公共交通の状況
  - 9-1-1 鉄道
  - 9-1-2 定期路線バス
  - 9-1-2 循環バス

#### 課題 10：地球温暖化防止対策

- 10-1 地球温暖化防止対策
  - 10-1-1 佐倉市から排出される温室効果ガスの状況
  - 10-1-2 二酸化炭素排出量の推移
  - 10-1-3 温室効果ガスの削減目標

#### 課題 11：安全・安心なまちづくり の必要性

- 11-1 地震対策
  - 11-1-1 地震災害の発生状況
  - 11-1-2 建物耐震化の状況
- 11-2 風水害等対策
  - 11-2-1 風水害の発生状況
  - 11-2-2 土砂災害の発生状況

#### 課題 12：観光振興

- 12-1 文化施設の利用状況
- 12-2 観光客入込状況

# 1 . 統計資料における佐倉市の現状と課題

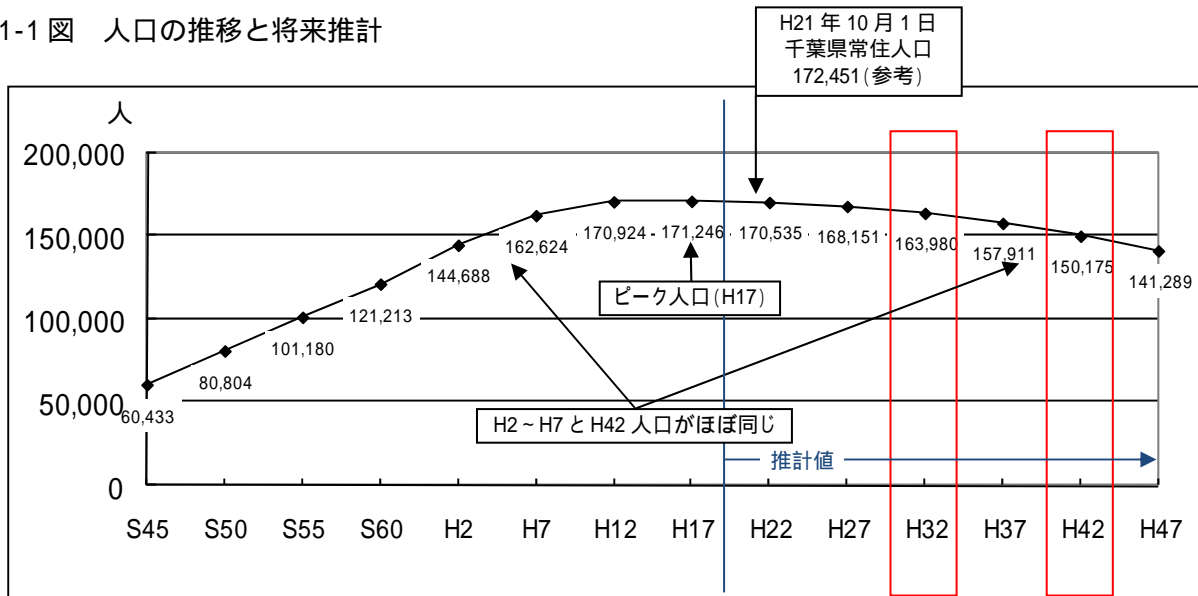
## 課題 1 : 人口減少と少子高齢化

### 1-1 人口・世帯数の推移

( 1 ) 将来人口 ( 2035 年 / 平成 47 年 )

佐倉市の人口のピークは、H17 年で 17.1 万人。その後、減少傾向にあり、H42 年に 15.0 万人でこれは H2 年 ~ H7 年 ( 15 年前 ) と同じ人口規模となる。

1-1 図 人口の推移と将来推計



資料 : 実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

### 1-2 将来世帯数 ( 2025 年 / 平成 37 年 )

平成 17 年国勢調査の人口・世帯数の実績値及び人口問題研究所の世帯推計から、佐倉市の将来世帯人員及び世帯数を推計。

将来世帯人員は、H17 年の 2.81 から、H37 の 2.64 まで縮小する。

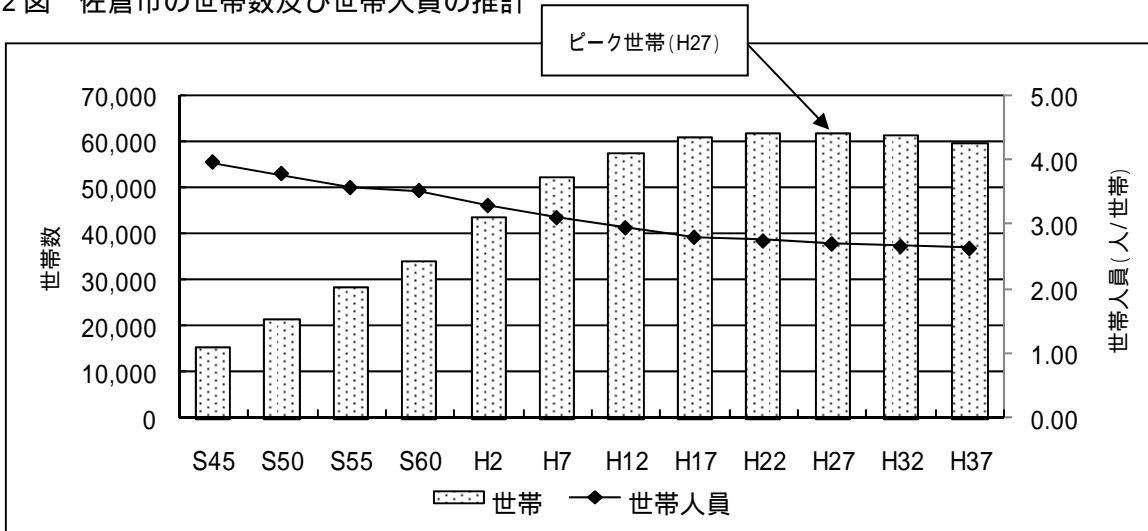
世帯数は H17 年の約 6.1 万世帯から、10 年後の H27 年の約 6.2 万世帯まで増加する。

ピーク世帯数と H17 時点の差は約 0.1 万世帯。

将来世帯人員 = 県将来世帯人員 × 対県との世帯人員偏差 ( H12 ~ 17 の平均 )

将来世帯数 = 将来推計人口 /

1-2 図 佐倉市の世帯数及び世帯人員の推計



資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所を基に作成

1-3 将来年齢階層別人口 (2035年 / 平成 47年)

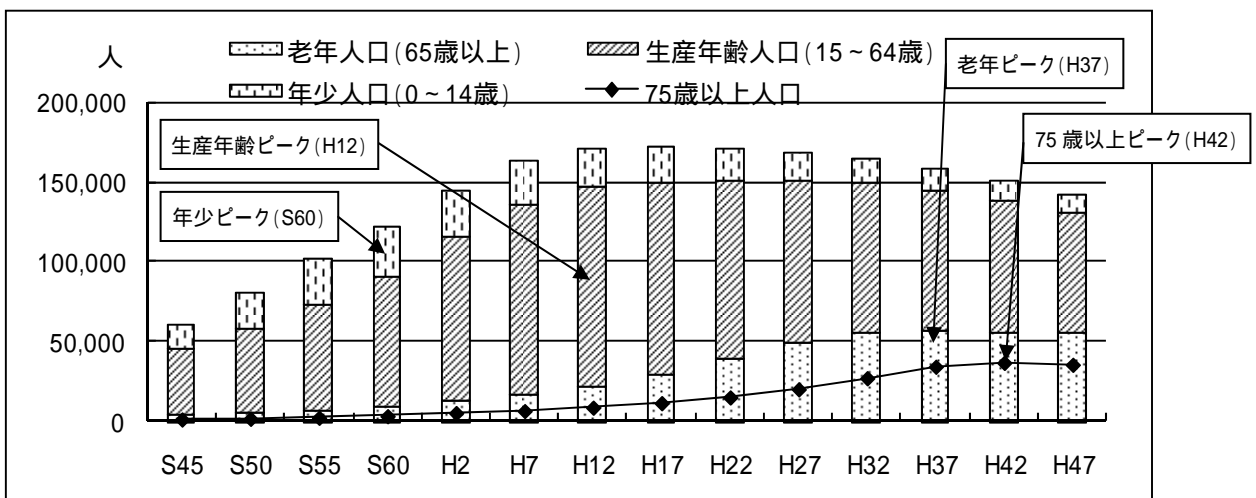
年少人口(0 - 14歳)のピークは、S60年で約3.0万人。その後、減少傾向にあり、H32年に1.5万人でこれはS45年(40年前)と同じ人口規模となる。

生産年齢人口(15 - 64歳)のピークは、H12年で約12.5万人。その後、減少傾向にあり、H47年に7.5万人でこれはS55年～S60年(30年前)と同じ人口規模となる。

老年人口(65歳以上)のピークは、H37年で約5.7万人。その後、減少傾向にあり、H47年に5.5万人でこれはH32年と同じ人口規模となる。

75歳以上人口のピークは、H42年で約3.7万人。その後、減少傾向にあり、H47年に3.5万人でこれはH37年と同じ人口規模となる。

1-3 図 年齢階層別人口及び年齢階層別人口推計



資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

1-4 将来年齢階層別人口割合（2035年 / 平成47年）

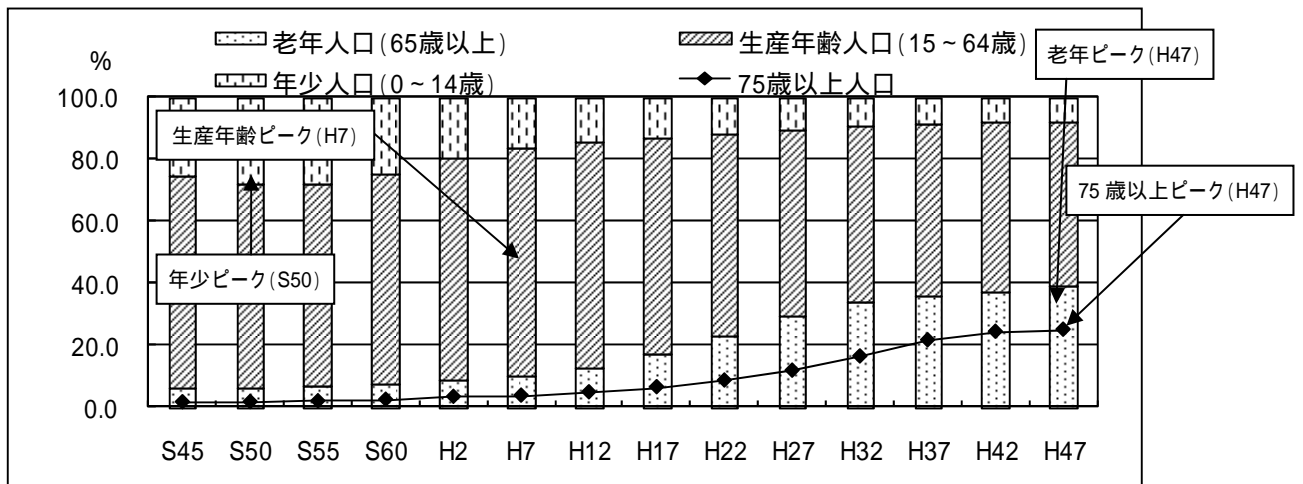
年少人口割合（0 - 14歳）のピークは、S50年で約28.2%。その後、減少傾向にあり、H17年では12.9%、H47年には7.8%まで減少する。

生産年齢人口割合（15 - 64歳）のピークは、H7年で約73.4%。その後、減少傾向にあり、H47年には53.0%まで減少する。

老年人口割合（65歳以上）は、H17年では17.0%、H47年には39.7%まで増加する。

75歳以上人口割合は、H17年では6.6%、H47年には25.0%まで増加する。

1-4 図 年齢階層別人口割合及び年齢階層別人口割合推計



資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

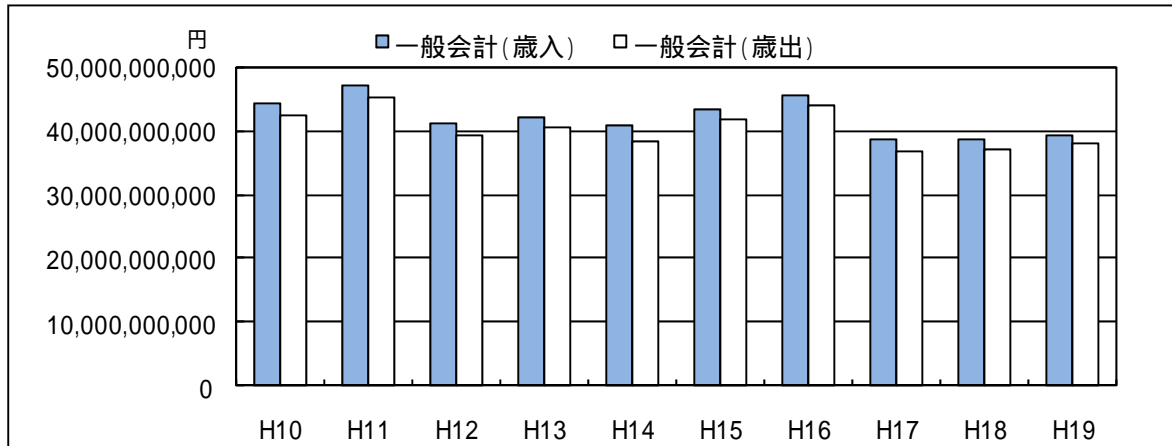
## 1-5 歳入歳出の状況

### 1-5-1 一般会計歳入歳出決算の状況

H19 年歳出額は約 379 億円で、H18 から増加した。

H19 年歳入額は約 392 億円で、H16 年には約 455 億円であったものが、H17 年には約 386 億円、さらに H18 年が約 385 億円に減少、H19 年にはやや増加に転じた。

1-5-1 図 一般会計歳入歳出決算の状況



資料：佐倉市統計書

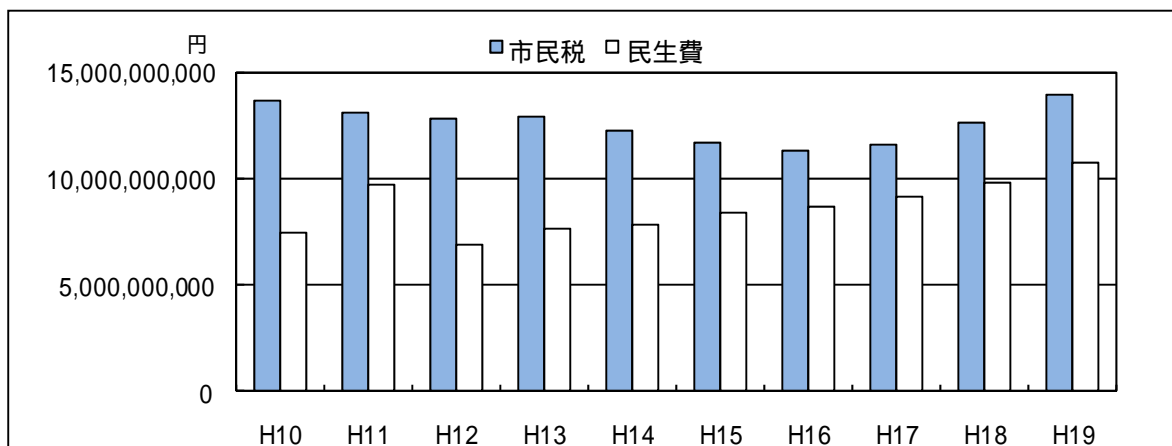
### 1-5-2 市民税、民生費の状況

市民税は H16 年までは減少傾向にあったが、H17 年以降、増加に転じている。

民生費は H12 年以降、増加傾向である。

今後は、生産年齢人口の減少により、市民税は減少し、高齢者の増加により、民生費は増加していくことが見込まれる。

1-5-2 図 市民税、民生費の状況（決算）



資料：佐倉市統計書

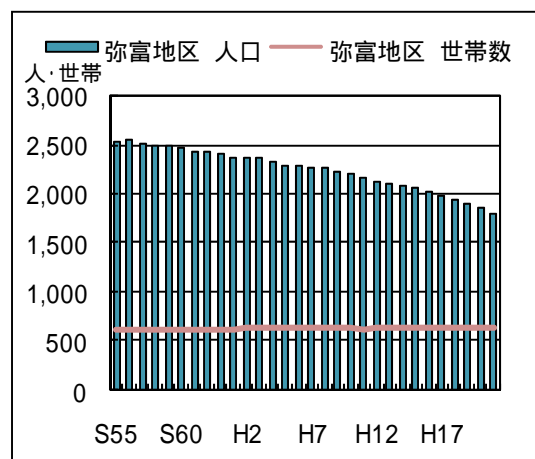
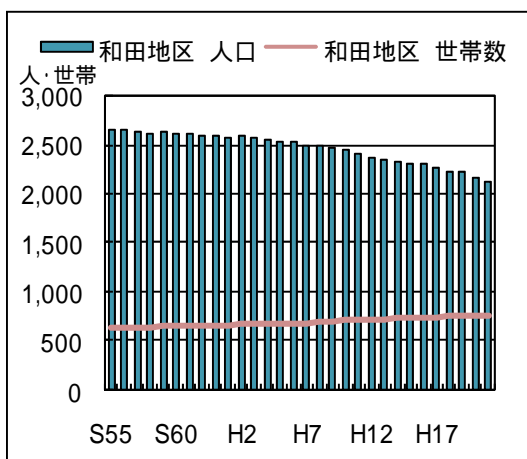
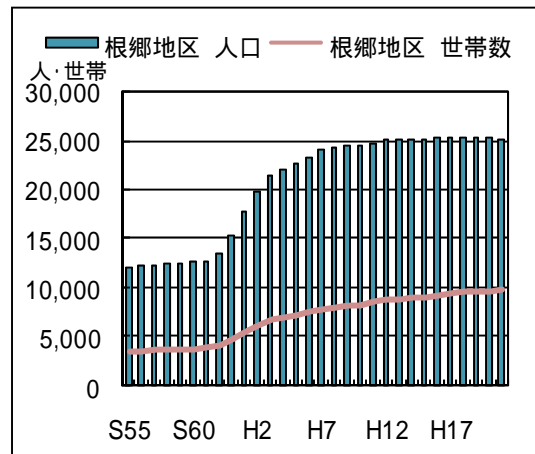
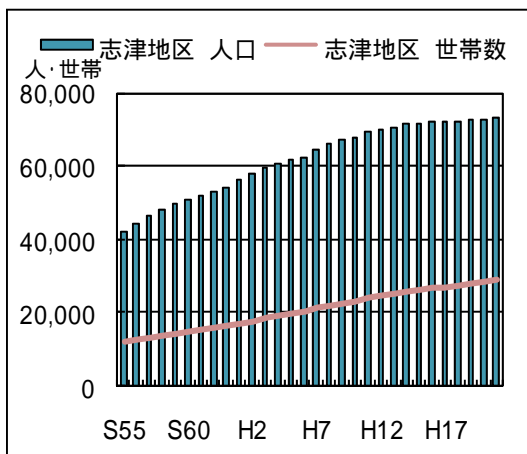
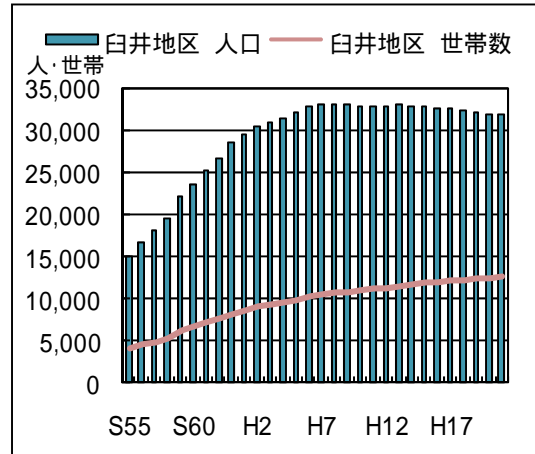
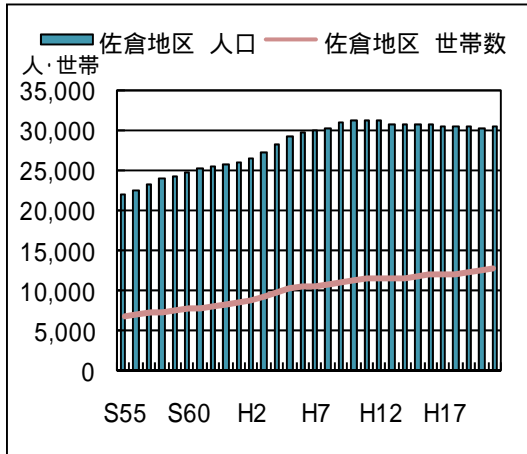


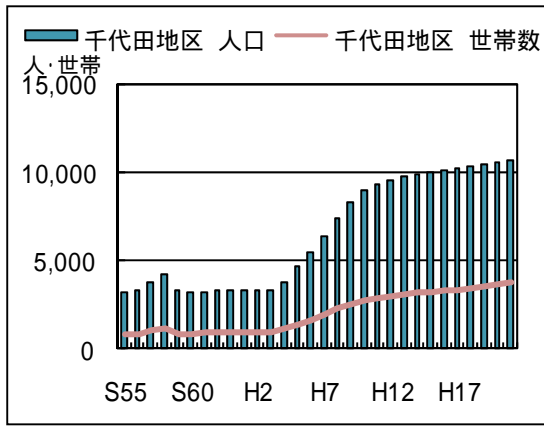
## 課題 2 : 和田・弥富地区の過疎化

### 2-1 地域別人口・世帯数の推移

和田・弥富地区の人口減少傾向が続いている。

2-1 図 地区別人口・世帯数の推移



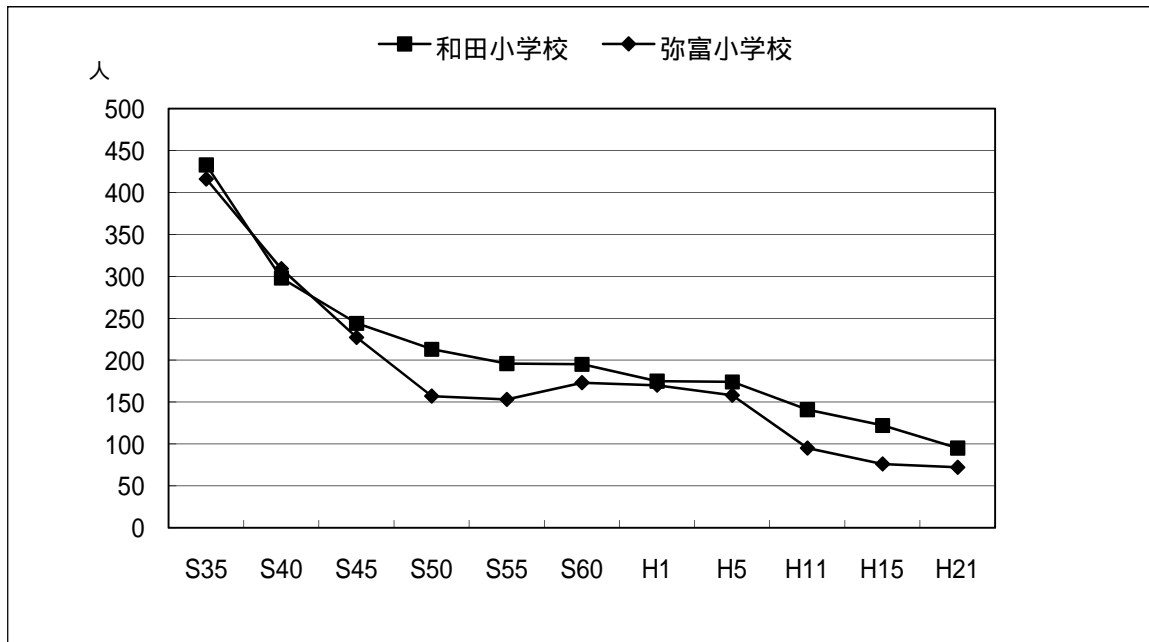


資料：住民基本台帳

## 2-2 和田・弥富地区の小学校の状況

和田小学校、弥富小学校とも児童数が100人を下回っており、特に弥富小学校では、H20年より小規模特認校として、市内全域から児童を受け入れる状態である。

2-2 図 和田小学校、弥富小学校の児童数の推移



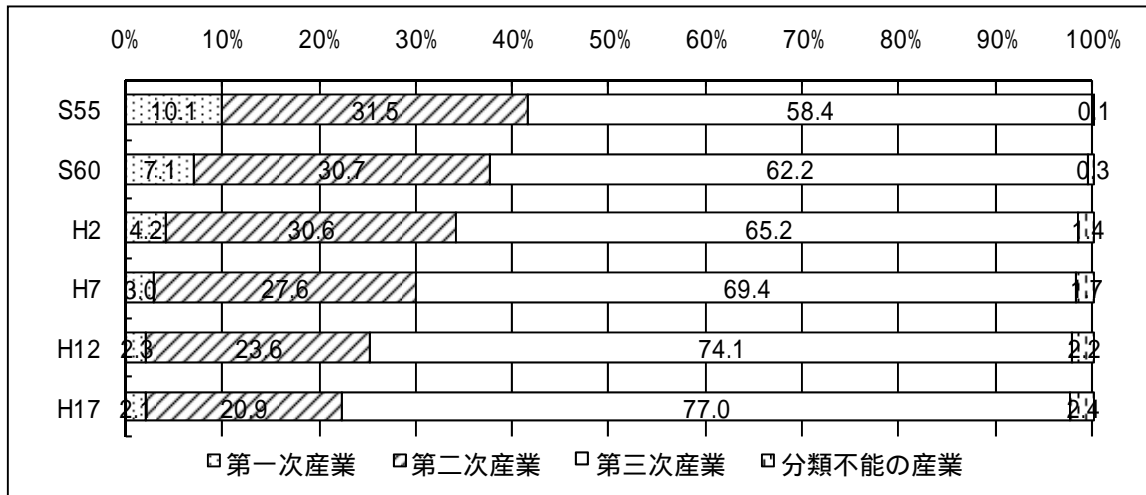
資料：佐倉市教育委員会学務課

## 課題 3：産業振興

### 3-1 産業分類別就業者数（2005年 / 平成17年）

第3次産業の就業者数の占める割合が増加し、第1次産業の就業者数及び第2次産業の就業者数の割合が減少傾向にある。

図 産業分類別就業者数の推移



資料：国勢調査

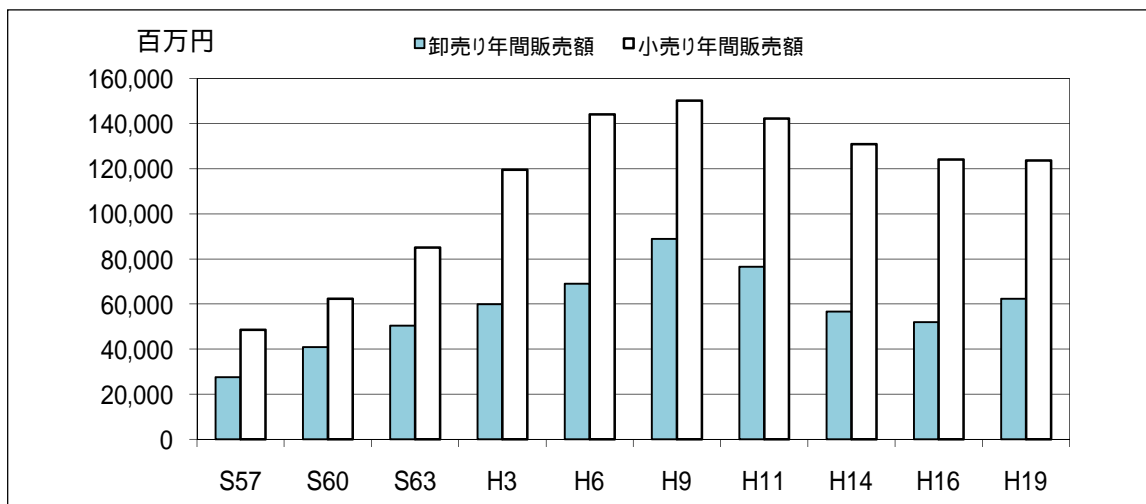
### 3-2 商業の状況（2007年 / 平成19年）

#### 3-2-1 卸売業・小売業の年間販売額の推移

卸売業の年間販売額のピークはH9年で88,824百万円。その後、減少傾向にあったが、H19年には再び増加に転じている。

小売業の年間販売額のピークはH9年で150,136百万円。その後、減少傾向にある。

3-2-1 図 卸売業・小売業の年間販売額の推移



資料：商業統計調査

### 3-2-2 卸売業・小売業の事業所数及び従業者数の推移

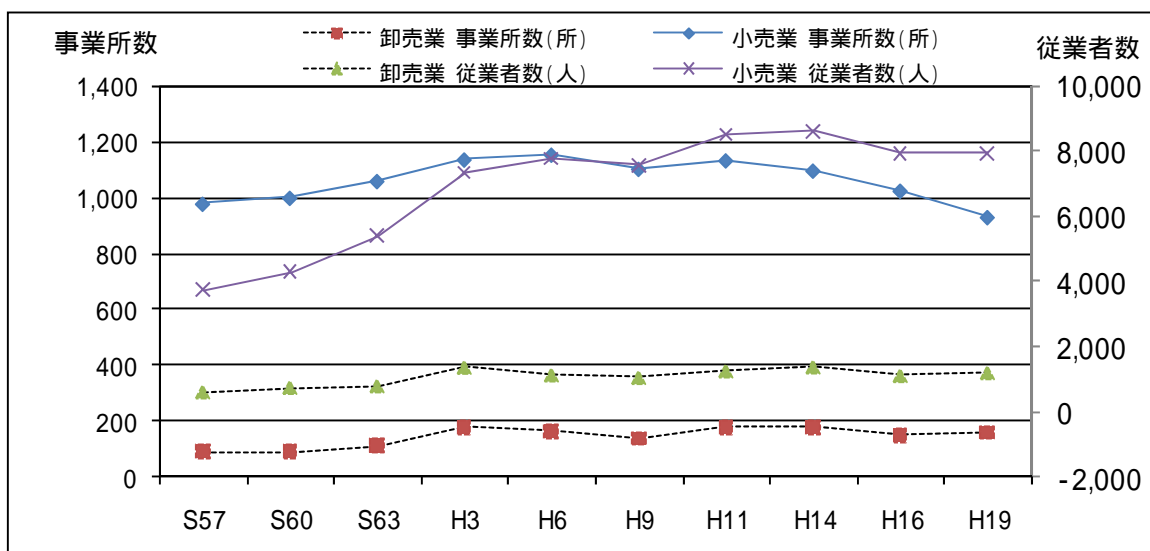
卸売業の事業所数のピークはH11年で178所。その後、減少傾向にあったが、H19年には再び増加に転じている。

卸売業の従業者数のピークはH14年で1,359人。その後、H16年に減少に転じたが、H19年には再び増加に転じている。

小売業の事業所数のピークはH6年で1,150所。その後、減少傾向にある。

小売業の従業者数のピークはH14年で8,631人。その後、減少傾向にある。

3-2-2 図 卸売業・小売業の事業所数及び従業者数の推移



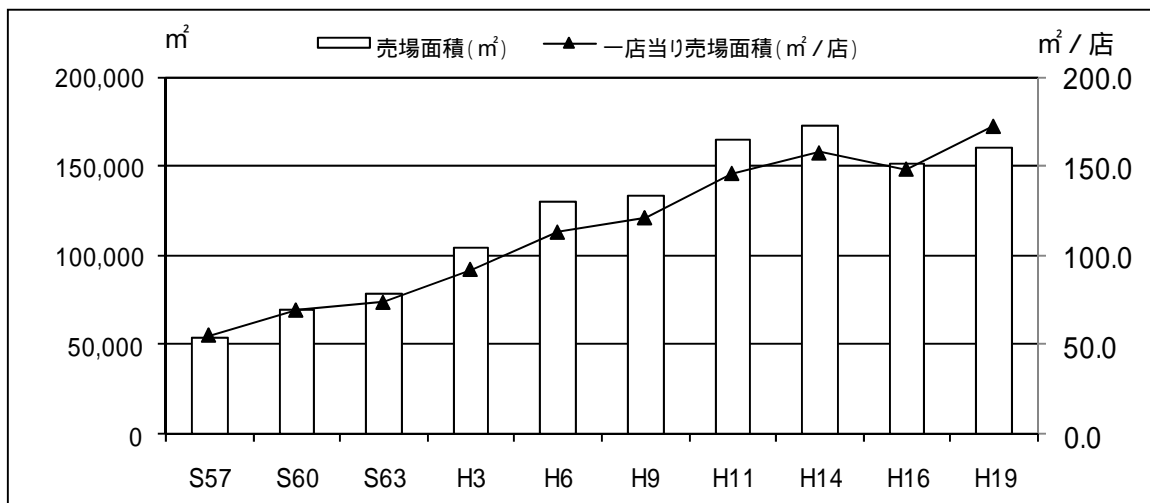
資料：商業統計調査

### 3-2-3 小売業の売場面積の推移

小売業の売場面積のピークはH14年で172,585㎡。その後、H16年に減少に転じたが、H19年には再び増加に転じている。

一店舗当たりの売場面積は、増加傾向にあり、H19年の172.7㎡はS57年の55.5㎡に比べ約3倍となっている。

3-2-3 図 小売業の売場面積の推移



資料：商業統計調査

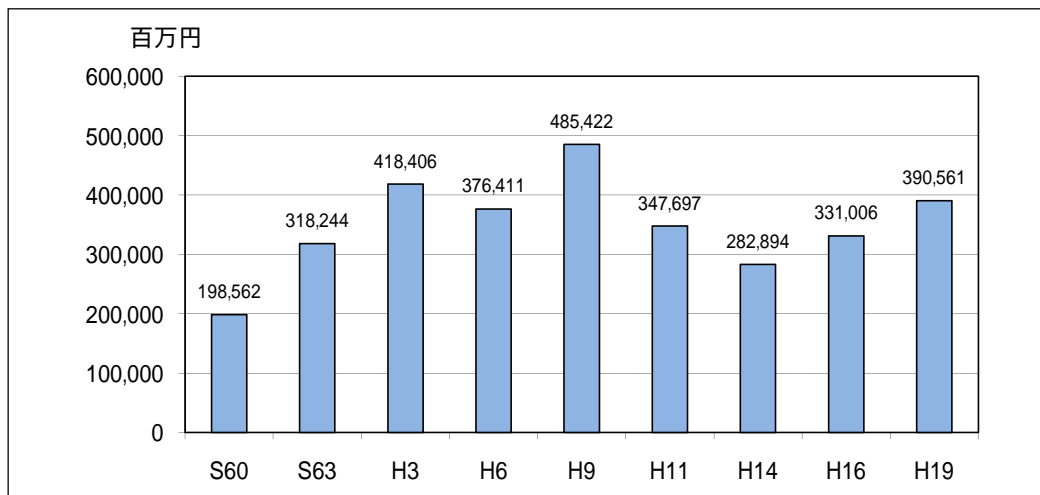
### 3-3 工業の状況（2007年 / 平成19年）

製造品出荷額等のピークはH9年で485,422百万円。その後、減少傾向にあったが、H16年には再び増加に転じている。

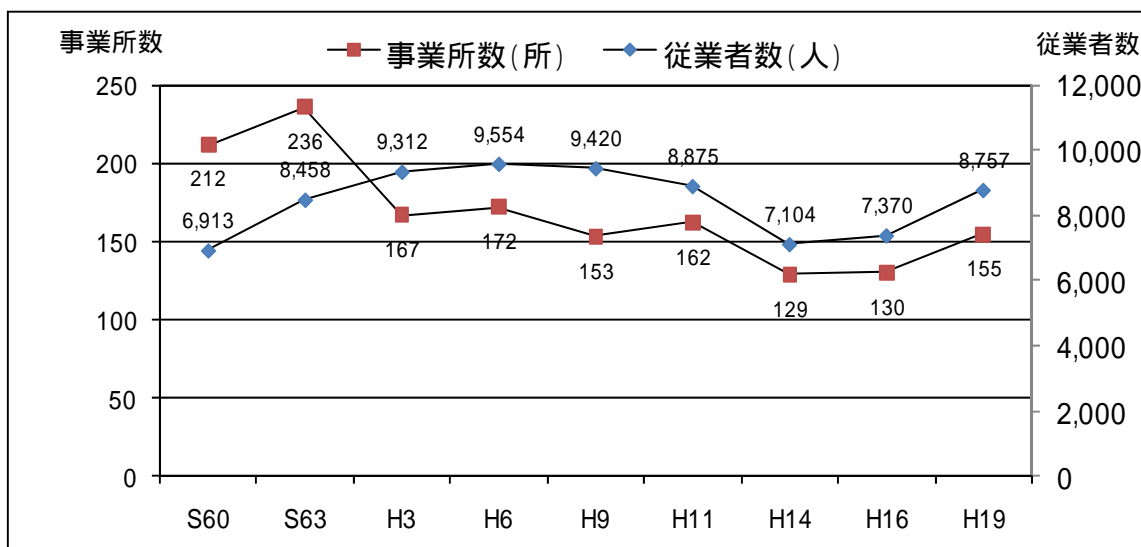
事業所数のピークは、S63年で236所。その後、減少傾向にあったが、H16年には再び増加に転じている。

従業者数のピークは、H6年で9,554人。その後、減少傾向にあったが、H16年には再び増加に転じている。

3-3 図 製造品出荷額等の推移



3-3 図 事業所数及び従業者数の推移



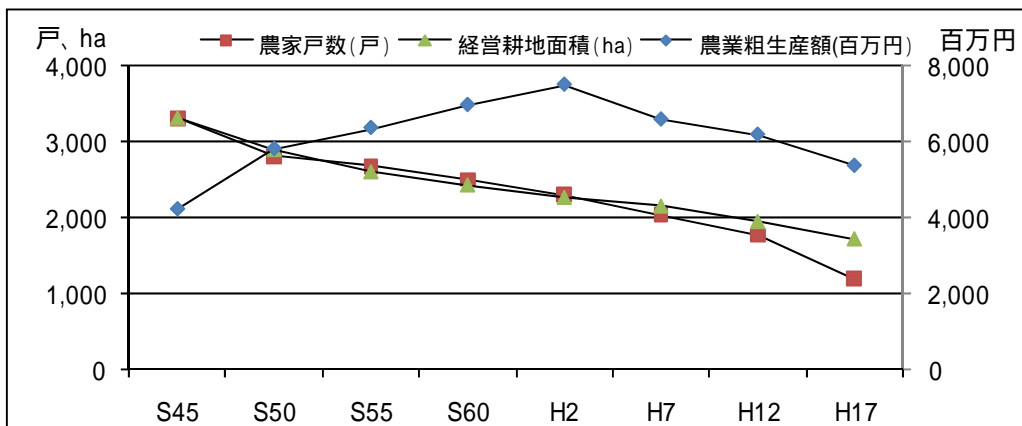
資料：工業統計調査

## 課題 4：農業後継者不足

### 4-1 農業の状況（2005年 / 平成17年）

農家戸数及び経営耕地面積は、減少傾向にあり、H17年の農家戸数はS45年に比べ約1/3に、H17年の経営耕地面積は、S45年に比べ約1/2となっている。農業粗生産額のピークは、H2年で7,496百万円。その後、減少傾向にあり、H17年に5,360百万円でこれは、S45年～S50年（約40年前）と同じ額である。

4-1 図 農家戸数等の推移

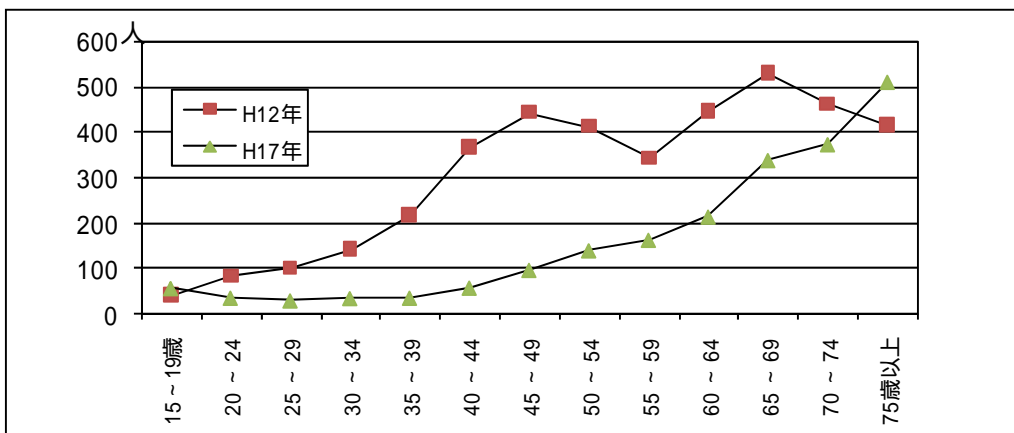


資料：農林業センサス

### 4-2 年齢階層別にみた農業就業人口の推移（販売農家）（2005年 / 平成17年）

年齢階層別にみた農業就業人口は、減少傾向にあり、H17年の農業就業人口はH12年に比べ約1/2に、また、75歳以上が増加している。

4-2 図 年齢階層別にみた農業就業人口の推移（販売農家）



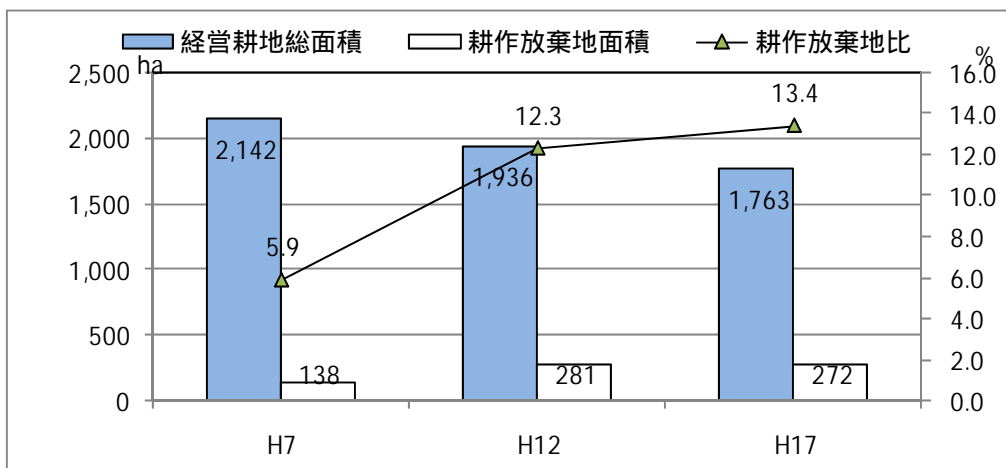
資料：農林業センサス

## 課題 5 : 地域に著しい迷惑 (外部不経済) をもたらす土地利用

### 5-1 耕作放棄地の状況 (2008年 / 平成20年)

耕作放棄地面積はH17年に272haとなっておりH7年に比べ約2倍となっている。経営耕地総面積に占める耕作放棄地の割合は、H17年に13.4%となっており、増加し続けている。

5-1 図 耕作放棄地の推移

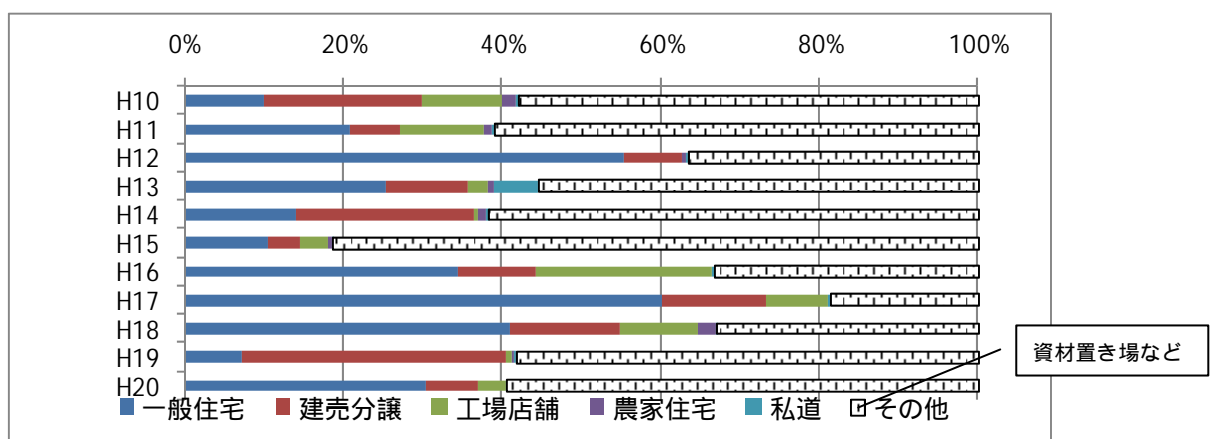


資料：農林業センサス

### 5-2 農地転用の状況 (2008年 / 平成20年)

農地転用の状況は、宅地への転用のほか、資材置き場などへの転用が多い。

5-2 図 農地転用の推移



資料：佐倉市統計書

### 地域に著しい迷惑 (外部不経済) をもたらす土地利用

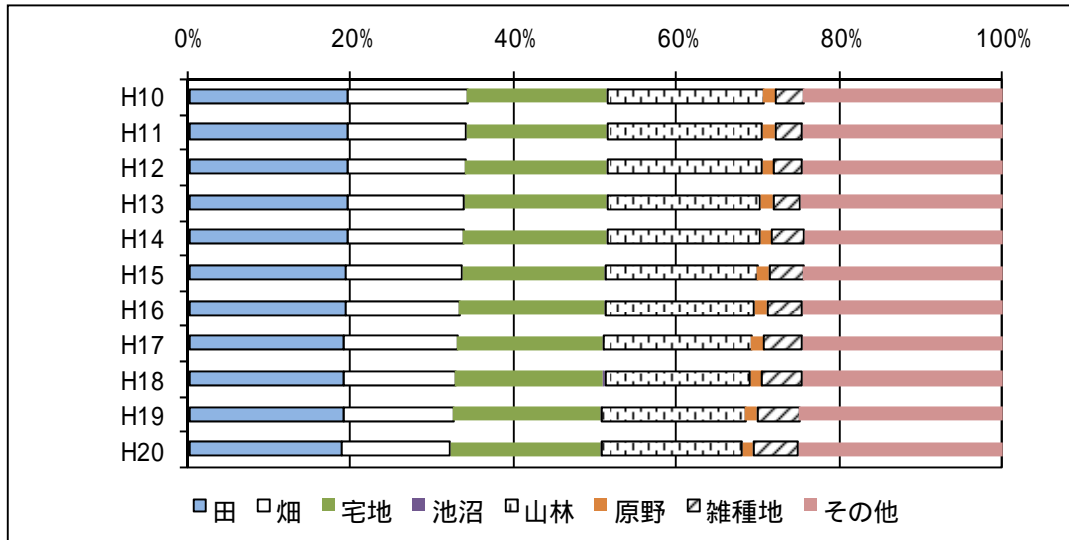
- ・遊休地、放棄地等の増加や管理水準の低下した土地、空き地・空き家における雑草の繁茂、汚泥・廃棄物の堆積等により、治安や景観の悪化、不動産価値の低下など周辺環境への多大な外部不経済をもたらし、結果として適正かつ合理的な土地利用を阻害している事例

## 課題 6：市街化区域周辺部の土地利用

### 6-1 市域全体の土地利用の状況（2008年 / 平成20年）

田、畑、山林、原野は減少傾向にある。  
宅地、雑種地は、増加傾向にある。

6-1 図 市域全体の土地利用の推移

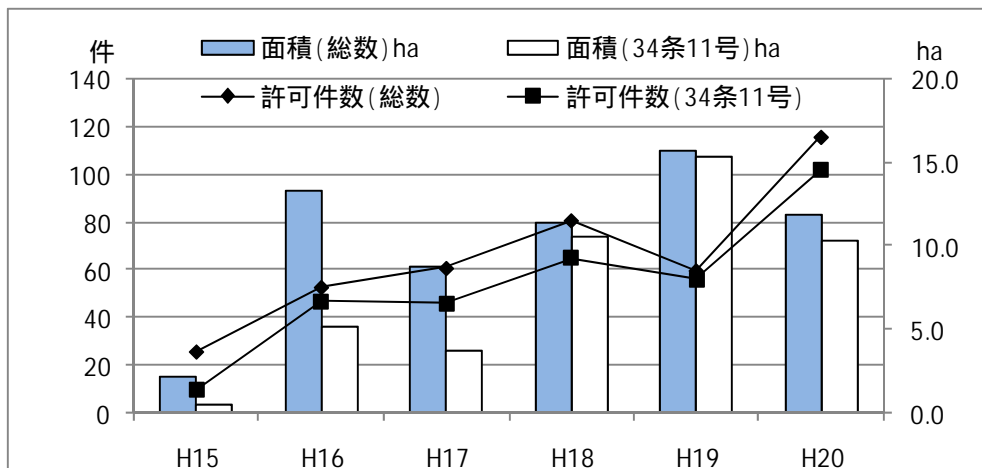


資料：千葉県統計年鑑

### 6-2 市街化調整区域の宅地開発等の状況（2008年 / 平成20年）

市街化調整区域の開発許可件数の総数は、増加傾向にあり、そのうち都市計画法第34条11号による許可の占める割合が高い。  
ただし、平成21年3月31日に廃止。

6-2 図 市街化調整区域の宅地開発等の推移



資料：開発審査課資料



## 課題 7：戸建住宅団地の空洞化

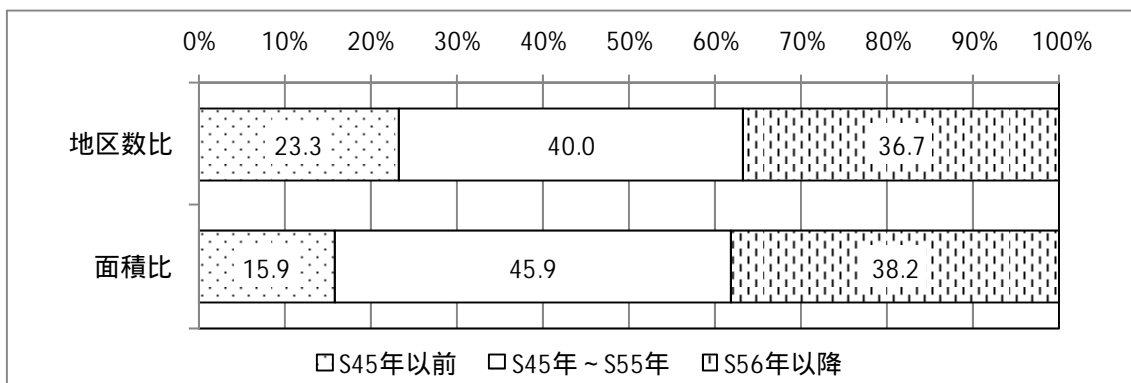
### 7-1 年代別開発等の状況（2008年 / 平成20年）

S55年以前の開発等の地区数は全体の約63%を占めている。そのうち、S45年以前の地区数は約23%となっている。

S55年以前の開発等の面積は全体の約62%を占めている。そのうち、S45年以前の面積は約16%となっている。

5ha以上の開発等の面積の合計は、市街化区域全体の約43%を占めている。

7-1 図 年代別開発等の状況（5ha以上の開発行為等）



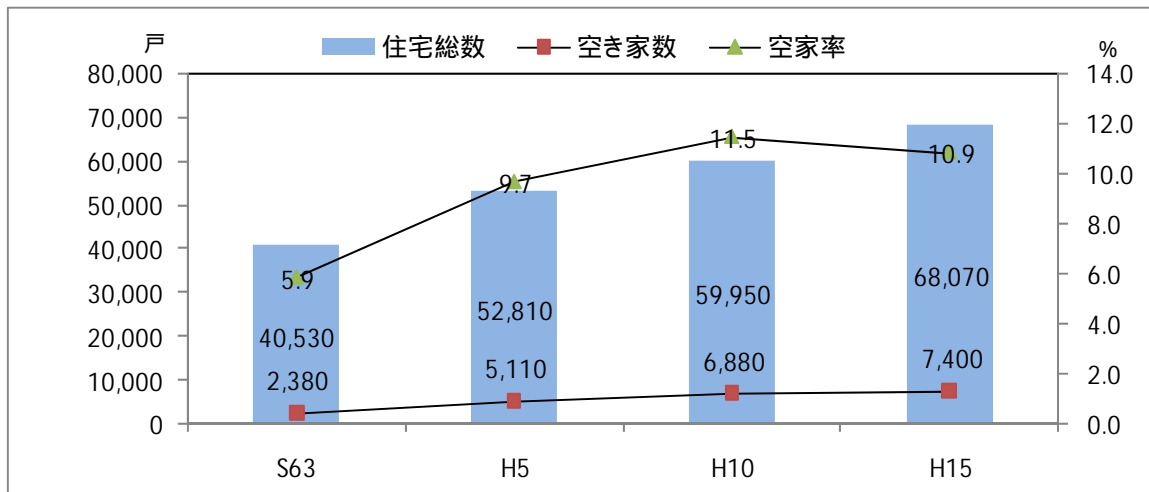
資料：都市計画基礎調査

### 7-2 空き家の状況（2008年 / 平成20年）

空き家数は、増加傾向にあり、H15年の7,400戸はS63年の2,380戸に比べ約3倍となっている。

空家率のピークは、H10年で11.5%。その後、H15年では10.9%に減少している。

7-2 図 空き家数及び空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

## 課題 8 : 高齢化に伴う道路整備

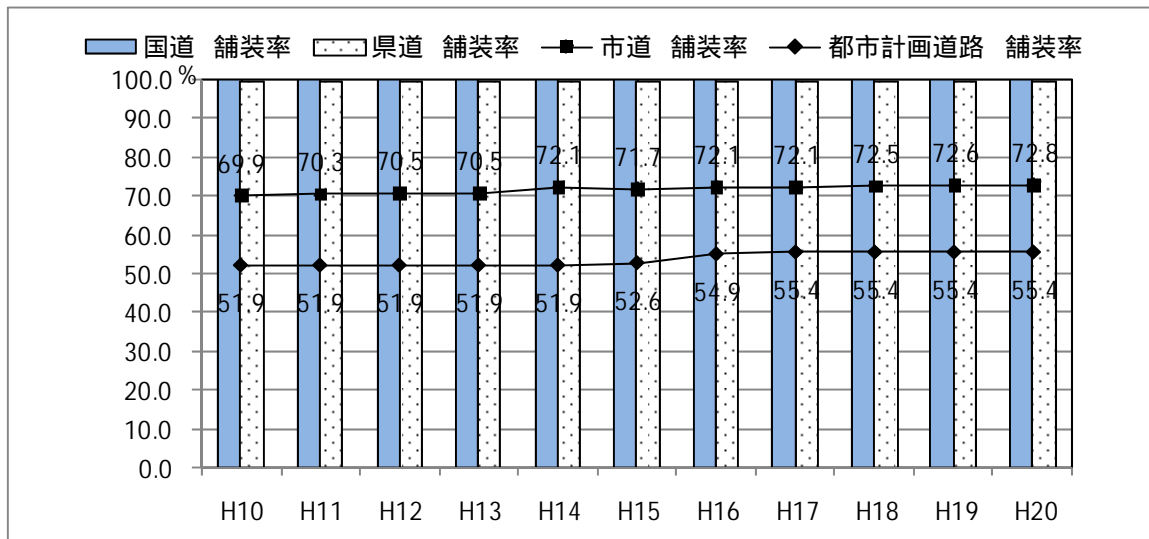
### 8-1 道路整備の状況

国道及び県道の舗装率は100%となっている。

市道の舗装率はH20年で72.8%となっている。

都市計画道路の舗装率はH20年で55.4%となっている。

8-1 図 道路整備の推移（舗装率）

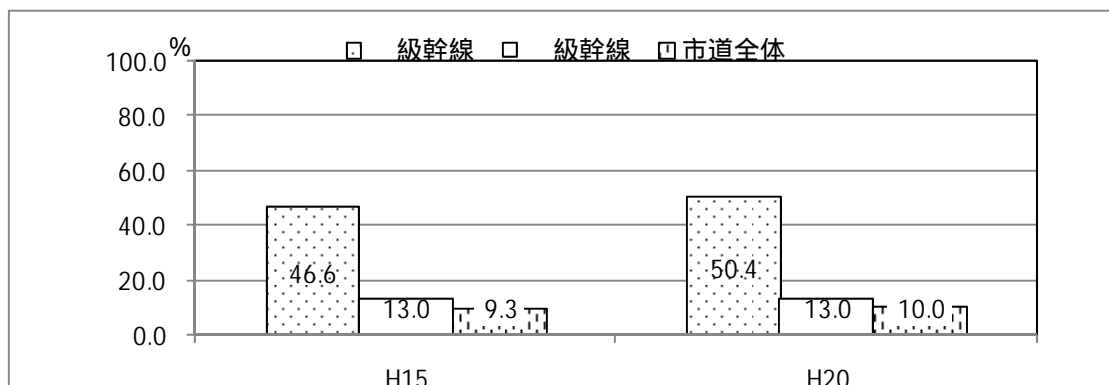


資料：佐倉市統計書

### 8-2 歩道整備の状況

市道全体における歩道整備率は約10.0%、  
 ・ 級幹線道路における歩道整備率は約37.0%であり、内訳は  
 級幹線道路が約50.4%、  
 級幹線道路が約13.0%である。  
 (H20年)

8-2 図 歩道整備の状況（歩道整備率）



資料：H15年：佐倉市幹線道路整備方針

H20年：道路管理課

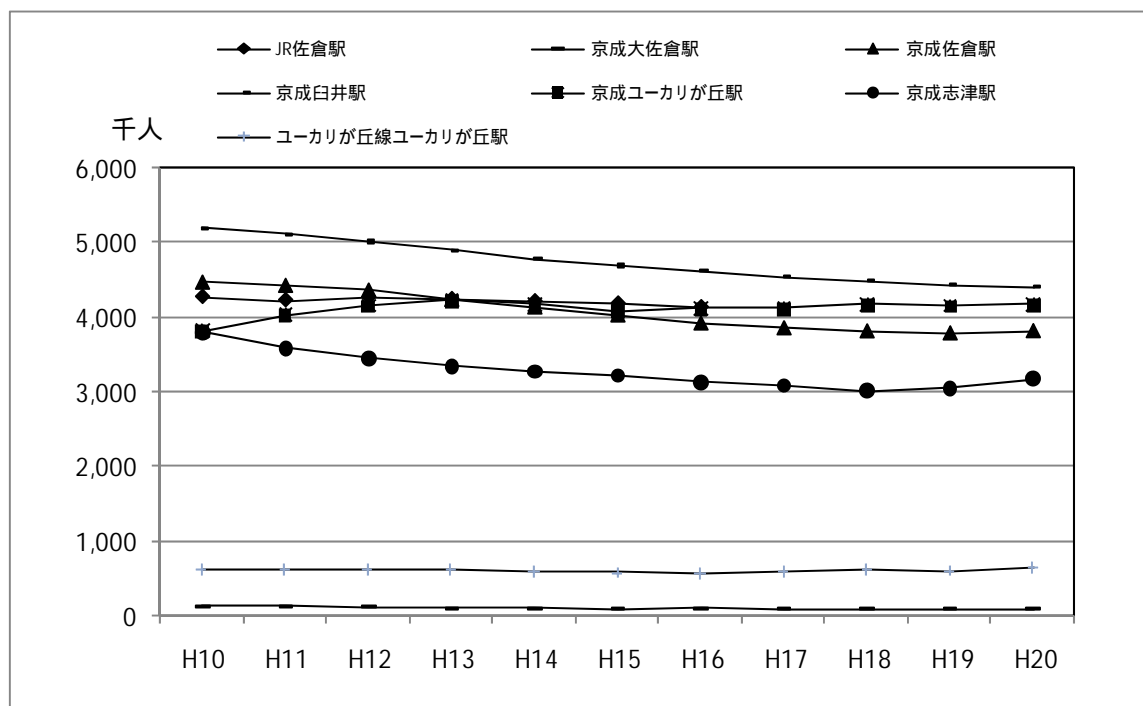
## 課題 9：高齢化に伴う公共交通・交通不便地域

### 9-1 公共交通の状況

#### 9-1-1 鉄道

駅別乗客数の過去 10 年間の推移をみると、京成ユーカリが丘駅は増加傾向にあるが、その他の駅は減少傾向にある。

9-1-1 図 駅別乗客数の推移



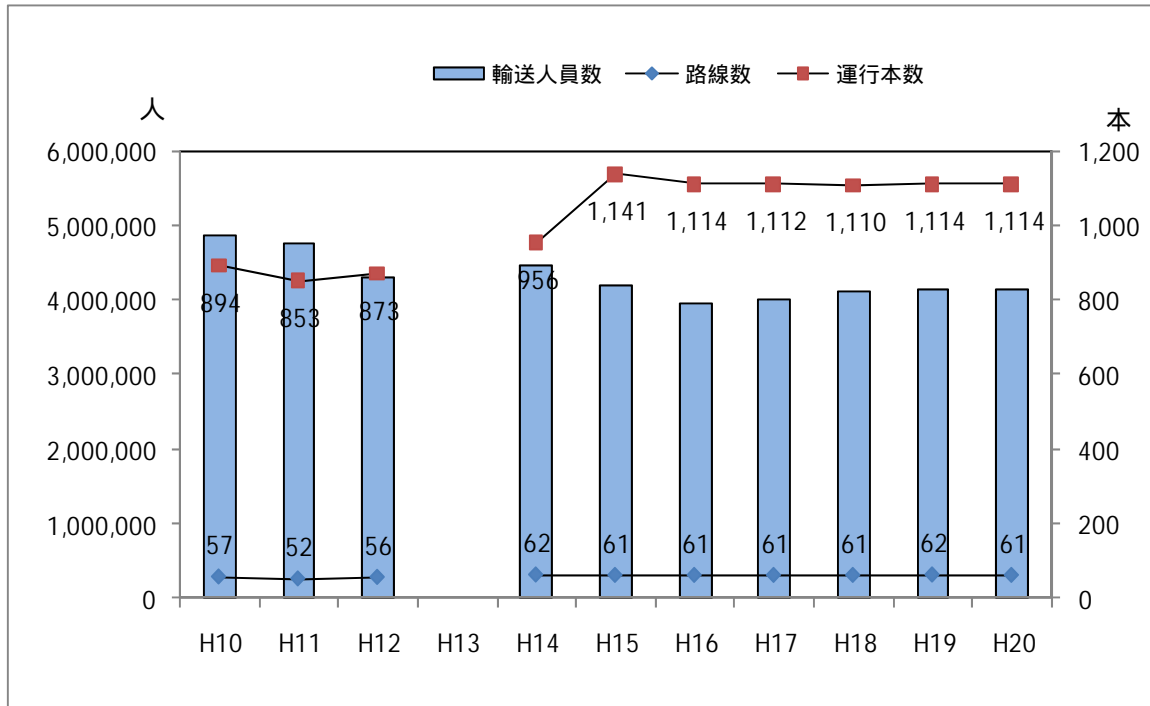
資料：佐倉市統計書

#### 9-1-2 定期路線バス

定期路線バスの運行状況は、運行本数及び路線数は H14 年から増加し、その後、横ばいの状況にある。

定期路線バスの利用状況は、減少傾向にあったが、H17 年以降増加傾向に転じている。

9-1-2 図 定期路線バスの運行状況及び利用状況の推移

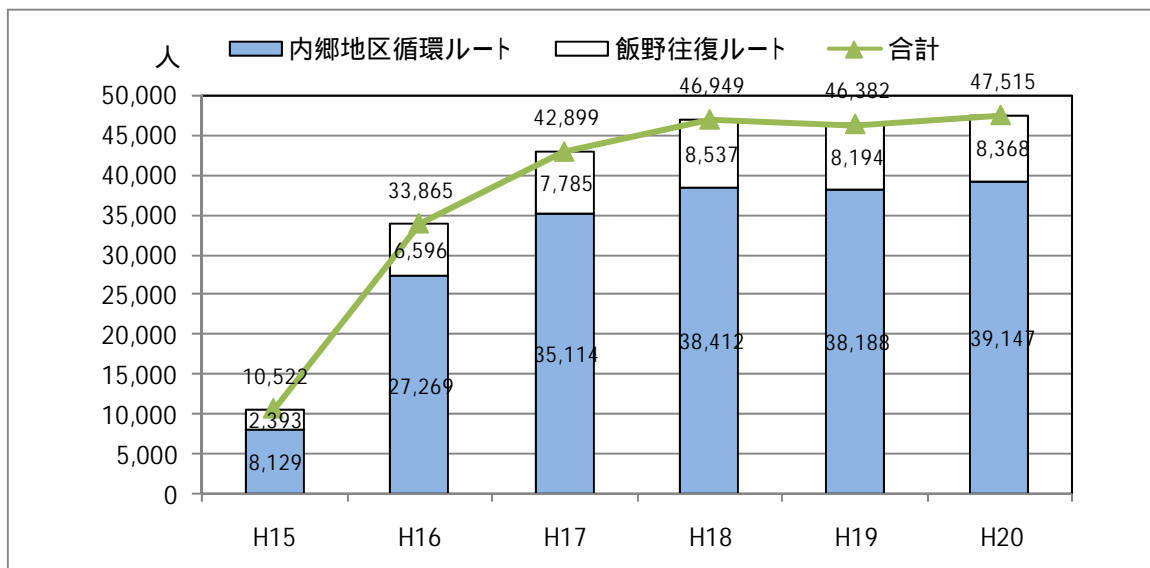


資料：佐倉市統計書

9-1-3 循環バス

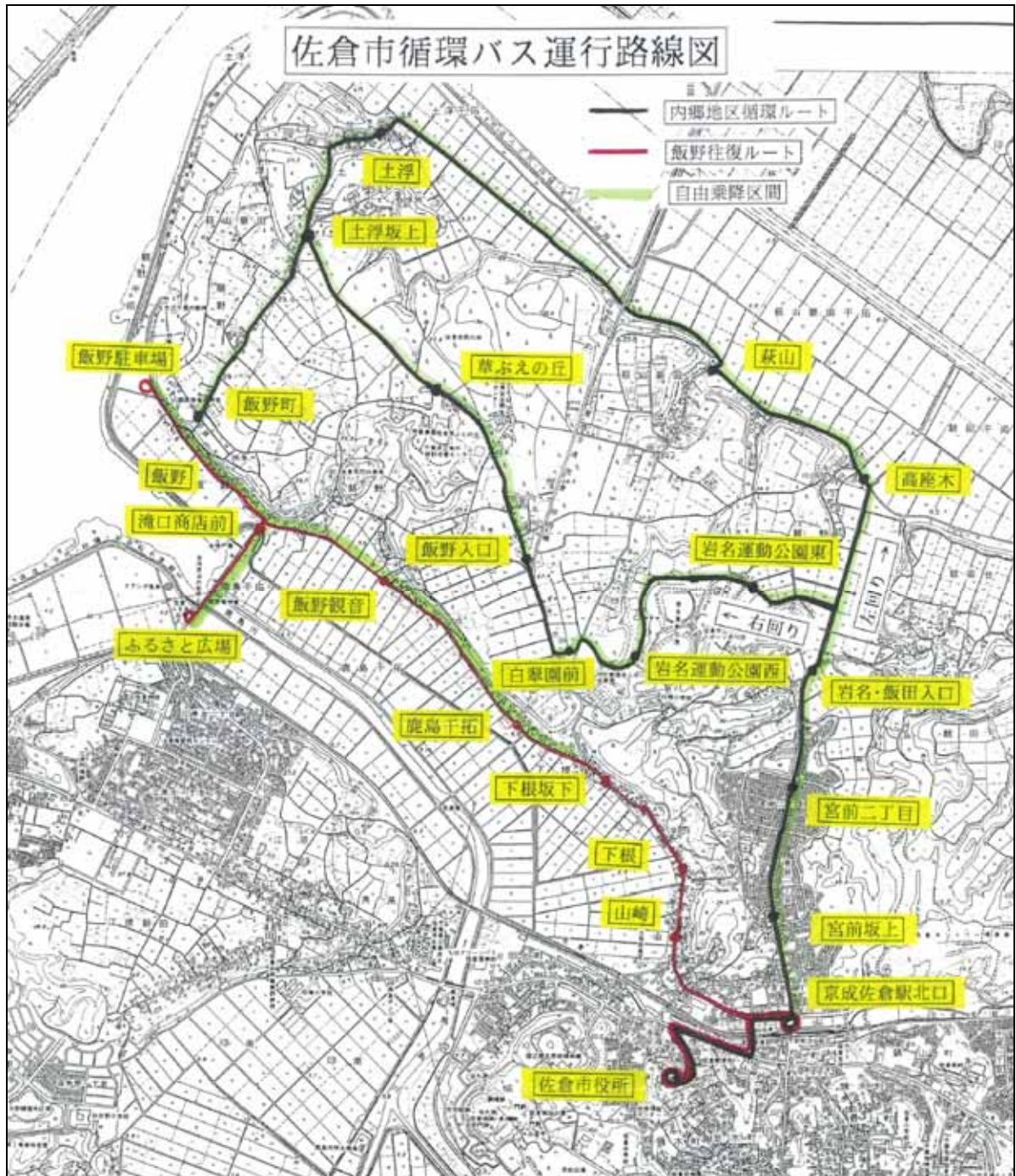
循環バスの乗車状況は H15 年の運行開始以降、増加傾向にあり、H20 年では 47,515 人となっている。

9-1-3 図 1 循環バスの乗車状況の推移



資料：佐倉市統計書

9-1-3 図2 循環バスの運行路線図



資料：交通防災課

# 課題 10：地球温暖化防止対策

## 10-1 地球温暖化防止対策

### 10-1-1 佐倉市から排出される温室効果ガスの状況

2005 年度に佐倉市から排出された温室効果ガス排出量を試算した結果、110 万トンCO<sub>2</sub>です。

1990 年度の排出量である 89 万トンCO<sub>2</sub>と比較すると、約 24%の増加となっています。

対象となるガスの排出量内訳を見ると、二酸化炭素が 90%以上とほとんどを占め、その他では一酸化二窒素やパーフルオロカーボンの排出量が割合は少ないものの、排出が確認されます。

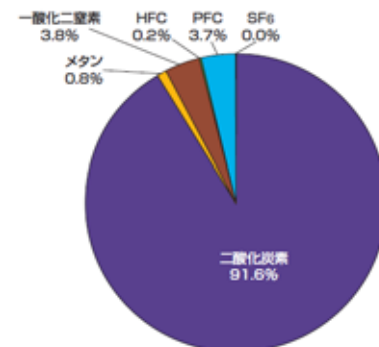
5 ガスのうち、一酸化二窒素の排出は、農業廃棄物の処理や、自動車の走行によるものです。パーフルオロカーボンの排出が見られるのは、電子・デバイス製造業の事業過程で排出されるものであり、千葉県内でも同事業の製造品出荷額が高い佐倉市の特徴を表しています（なお、全国値からの製造品出荷額での按分による推計のため、実際の排出量とは異なります）。

■温室効果ガス排出量

	1990年度		2005年度	
	排出量 t-CO <sub>2</sub>	構成比 %	排出量 t-CO <sub>2</sub>	構成比 %
二酸化炭素	800,339	90.2	1,004,057	91.6
メタン	9,595	1.1	8,504	0.8
一酸化二窒素	34,904	3.9	41,477	3.8
HFC	1,774	0.2	1,963	0.2
PFC	40,441	4.6	40,710	3.7
SF <sub>6</sub>	0	0.0	0	0.0
合計	887,053	100.0	1,096,711	100.0

※四捨五入の関係上、構成比の合計が100.0とはならない。

佐倉市の温室効果ガス排出量の構成(2005年度)



資料：佐倉市地球温暖化対策地域推進計画

### 10-1-2 二酸化炭素排出量の推移

佐倉市から排出される温室効果ガスのうち、90%以上の割合を占める二酸化炭素について、基準年となる 1990 年度の推計値と、2005 年度の現状値との比較を行いました。

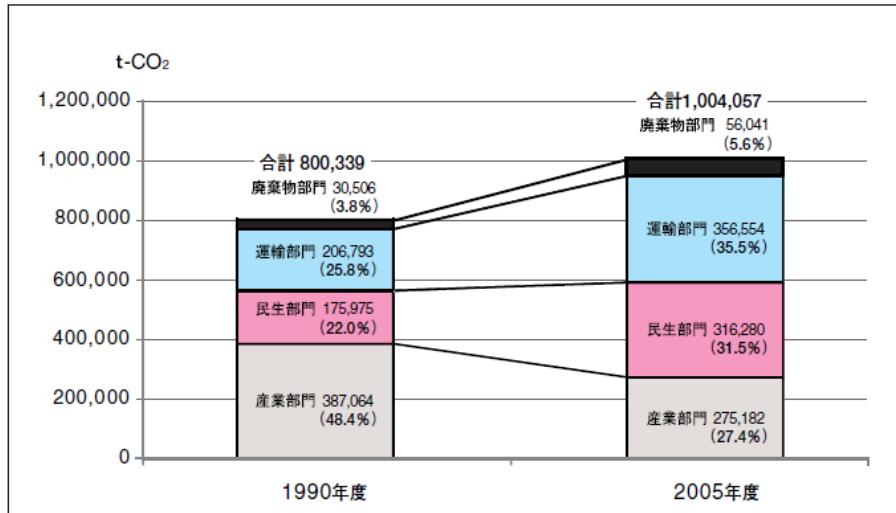
佐倉市における二酸化炭素の排出量は、1990 年度の 80 万トンから、2005 年度では 100 万トンと約 25%増加しています。

二酸化炭素の排出量を見ると、1990 年度に約 50%を占めていた産業部門が 30%以下と大きく減少し、逆に民生部門、運輸部門、廃棄物部門は増加していることがわかります。

産業部門の減少は、企業の撤退や入れ替わり、景気の影響による影響であると考えられます。

民生部門、運輸部門、廃棄物部門の増加は、人口や世帯数の増加によるエネルギー使

用量や、自動車保有台数の増加などによるものと思われます。



資料：佐倉市地球温暖化対策地域推進計画

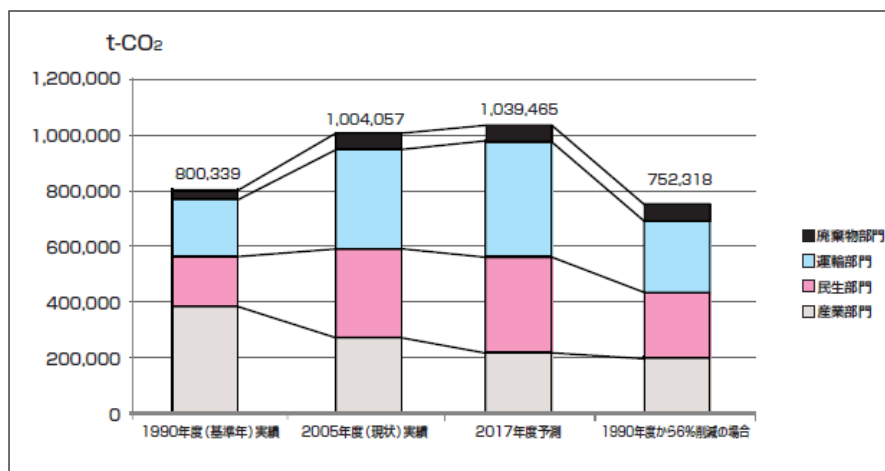
### 10-1-3 温室効果ガスの削減目標

目標年次である 2017 年度における二酸化炭素を要因とする温室効果ガス排出量を予測すると、何も対策を講じない場合、104 万トンの排出量が予測されます。

例えば、日本全体の温室効果ガス排出量の削減目標である「1990 年比の 6%削減 (2008 年～2012 年)」にならば、佐倉市の 1990 年度における排出量から 6%削減するとした場合、75 万トンに抑制することになります。これを、対策を講じない場合の 2017 年度時点での排出量 104 万トンと比較すると、その差は 29 万トン(約 28%)となります。

1990 年度から現在までの住宅団地や工業団地などの開発されてきた経緯、人口・世帯数の増加などの背景を考えると、1990 年度における排出量から 6%削減することは厳しい状況にあります。

これを踏まえ、佐倉市においても、市民・事業者・市の協働のもと、温室効果ガスの排出量をできる限り抑制するために行動しなければなりません。



資料：佐倉市地球温暖化対策地域推進計画

# 課題 1 1 : 安全・安心なまちづくりの必要性

## 11-1 地震対策

### 11-1-1 地震災害の発生状況

市域の地震による災害履歴は、被害の明白な記録が少ない。このため、千葉県が影響を受けた主な地震を整理すると、明治 20 年代以降 42 回となる。これらのうち、本市に震央が近く、マグニチュード 6.0 以上であった主な地震は、昭和 62 年 12 月 (M6.7)、平成 12 年 6 月 (M6.1)、平成 17 年 7 月 (M6.0) に発生している。

銚子气象台 HP (<http://www.tokyo-jma.go.jp/home/choshi/index.html>)

また、特に大きな被害をもたらした関東地震 (M7.9 程度) の発生間隔は、約 220 年、元禄地震 (M8.1 程度) の発生間隔は約 2,300 年とされており、これらの大規模地震以外に千葉県全域を含めた南関東地域では、約 24 年間隔で M7 程度の地震が発生するとされている。

地震調査研究推進本部 H16 年

### 11-1-2 建物耐震化の状況

市内の住宅数は約 60,000 戸で、うち木造約 44,000 戸、非木造約 16,000 戸と推測されます。そのうち、昭和 55 年以前のものは、約 15,000 戸、うち木造約 13,000 戸、非木造約 2,000 戸です。(H15 年住宅・土地統計調査)

平成 18 年度末現在における市内の特定建築物の棟数は、市有建築物が 109 棟、民間建築物が 183 棟、あわせて 292 棟です。このうち昭和 56 年以前の建築物は、市有建築物が 44 棟、民間建築物が 29 棟、あわせて 73 棟です。特定建築物全体の耐震化率は約 79% で、市有建築物が約 72%、民間建築物が約 84% です。

平成 18 年度末現在における市有建築物の総棟数は、556 棟であり、そのうち昭和 56 年以前のものは 213 棟で、耐震化率は 68% です。

11-1-2 表 耐震化の現状 (平成 18 年度末)

区分	総数	うち昭和56年以前	うち補強済等	耐震化率	
住宅(戸)	約60,000	約15,000	約930	約76%	
内訳	市有	109	44	13	72%
	民間	183	29	0	84%
	合計	292	73	13	79%
市有建築物(棟)	556	213	37	68%	

耐震化率とは、住宅全体、特定建築物全体に対して、新耐震基準によるもの、及び旧耐震基準で補強済のものなど、耐震性があると考えられるものの割合を指しています。

民間特定建築物の補強済数については不明のため 0 としています。

市有建築物の棟数は、簡易な倉庫や部屋等の建物を除いています。

資料：佐倉市耐震改修促進計画



## 11-2 風水害等対策

### 11-2-1 風水害の発生状況

本市における風水害は、主に台風の関東直撃による暴風雨や、発達した低気圧の接近による集中的・局地的な豪雨によるものである。

本市における洪水を起こすような湖沼・河川は、印旛沼と市中央部を流れる鹿島川、その支流の高崎川及び市西部を流れる手繰川であると考えられるが、これらの湖沼・河川については、治水事業の進展によって水害は減少してきている。

近年は日本経済の高度成長に伴う河川上流地域の都市化の進展により、宅地造成や道路舗装などによる非浸透面が拡大し、雨水浸透率の低下や進行していることから、都市排水路等の排水処理能力の超過による内水氾濫が発生し、道路冠水や家屋などへの浸水被害が増加している。

本市においては、印旛沼沿いの低地（氾濫平野・後背湿地）や人工改変地の干拓地は水はけが悪く、集中豪雨等で排水処理能力を超えれば浸水しやすい場所がある。また、台地部においても、都市化に伴い、集中豪雨等による内水氾濫が目立ってきている。

11-2-1 表 風水害の履歴

発生年度	異常気象 (回)	床上浸水 (棟)	床下浸水 (棟)	道路冠水 (箇所)	水田冠水 (ha)
H2	大雨 2 台風 1	3	6	4	0
H3	大雨 1 台風 4	32	251	3	328.5
H4	大雨 1	0	1	5	0
H5	大雨 2 台風 1	5	19	20	100
H6	大雨 2	1	10	7	0
H7	台風 1	0	0	2	0
H8	台風 1	84	74	37	30
H13	大雨 1	38	61	41	0
H14	台風 1	0	22	28	0
H15	大雨 1	0	0	14	0
H16	大雨 1 台風 1	2	66	69	0
H17	台風 1	0	0	1	0
H18	大雨 3	5	8	36	0
H19	大雨 1 台風 3	0	0	7	0

資料：佐倉市地域防災計画

### 11-2-2 土砂災害の発生状況

土砂災害には、主に土石流、地すべり、崖崩れがあり、本市においては、このうち、地すべりや土石流の危険性は、地形・地質からみて無いと考えられる。

これに対し、台地と低地の境界に斜面（段丘崖）が分布し、比高（高低差）が 15m～30m、傾斜が 30°以上の所が多いことから、本市においては、過去に次表に示すような崖崩れが発生している。

11-2-2 表 既往崖崩れ災害

発生年度	異常気象回数	箇所数
H2	台風 1	1
H3	大雨 1 台風 3	132
H5	大雨 1 台風 1	3
H6	大雨 1	1
H8	台風 1	18
H13	大雨 1	12
H16	大雨 3 台風 1	38
H17	台風 1	1
H18	大雨 1	3
H19	大雨 1 台風 2	3

資料：佐倉市地域防災計画

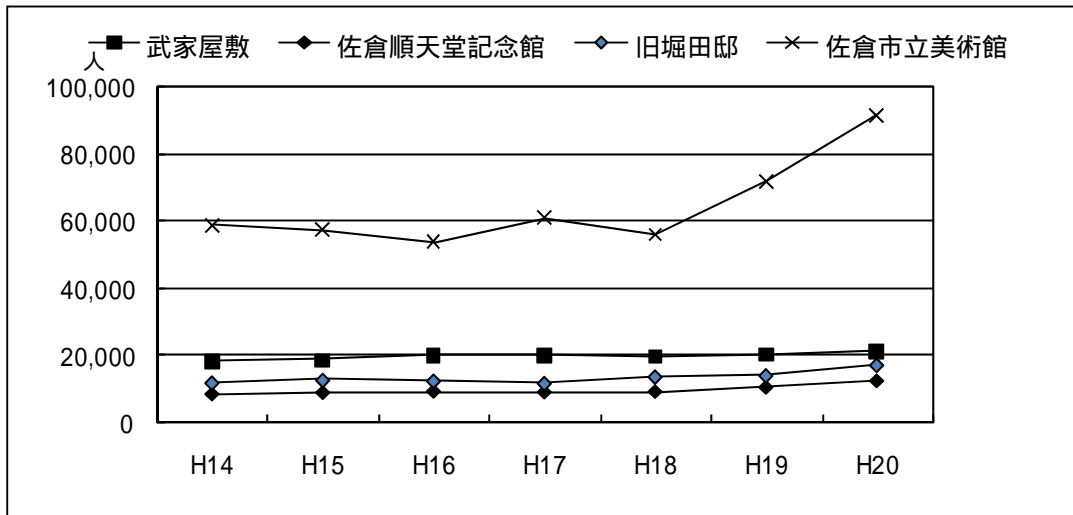
本市における急傾斜地崩落危険区域は、14 箇所が指定され、急傾斜地崩落危険箇所として 188 箇所、山腹崩落危険地区として 21 箇所が抽出されている。急傾斜地崩落危険区域、急傾斜地崩落危険箇所ともに、本市の北部に集中しており、特に京成佐倉駅と J R 佐倉駅間の市街地の台地縁辺部に多く、次いでその北方の飯田から飯野町にかけてと、京成臼井駅北側の臼井地区に多い。

## 課題 1 2 : 観光振興

### 12-1 文化施設の利用状況

各施設とも微増減を繰り返していたが、H19 年以降、増加傾向にある。

12-1 図 文化施設の利用状況（各年度末）

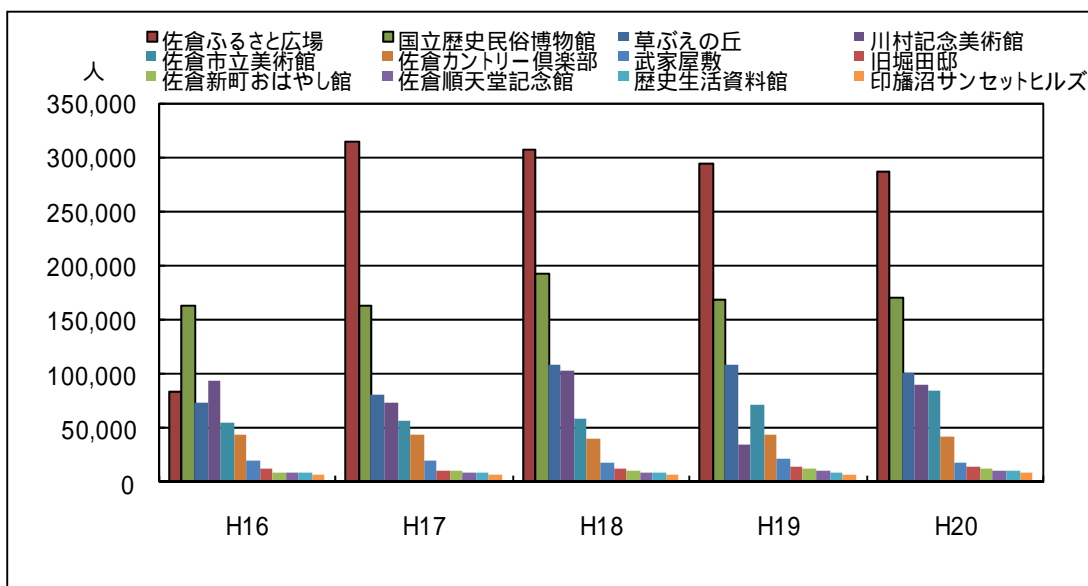


資料：佐倉市統計書

### 12-2 観光客入込状況

各施設とも微増減を繰り返している。

12-2 図 観光客入込状況（各年末）



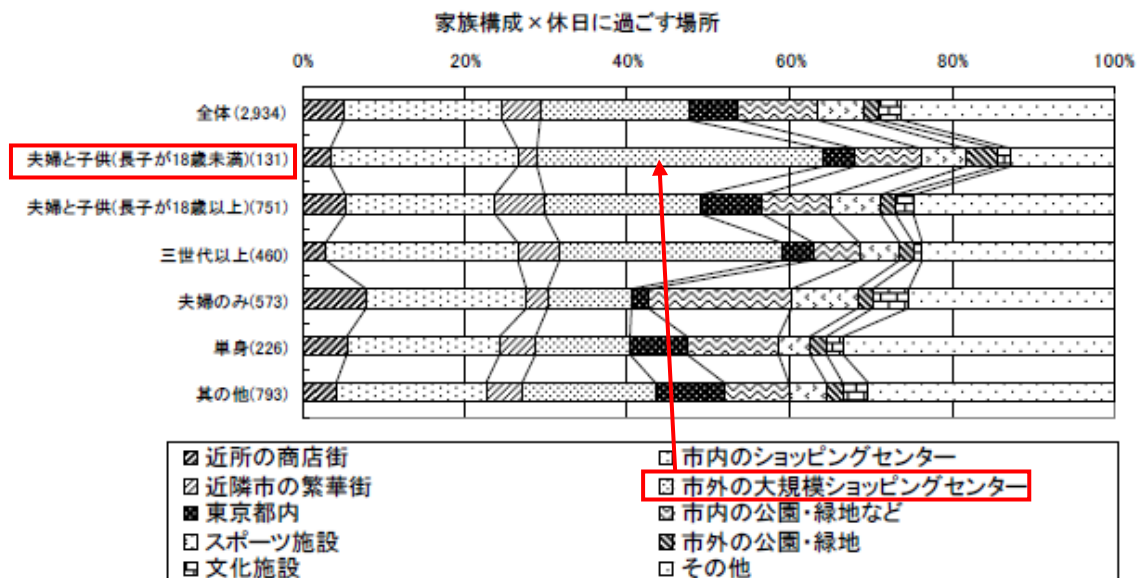
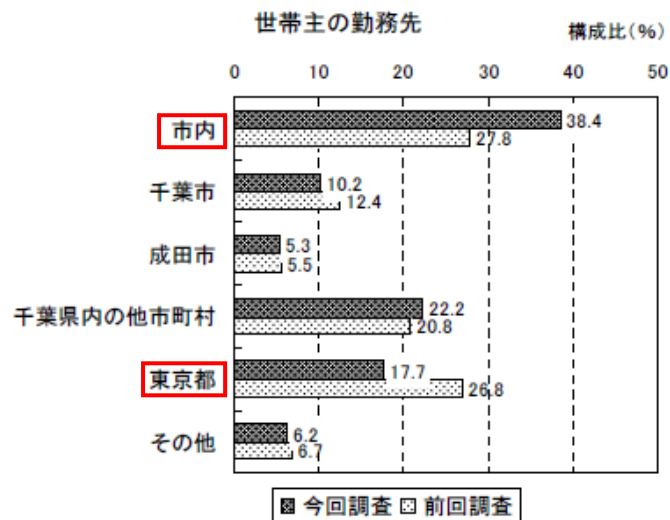
資料：商工観光課

## 2. 市民意向における佐倉市の課題

・佐倉市市民意識調査結果報告書（平成 21 年 3 月）

（1）調査対象者の属性からとらえられた問題・課題点

- ・「まちづくりと都市のゾーニング」、「防災・防犯体制づくり」が課題である。
- ・地域別やブロック別に交通網整備が課題である。
- ・地元商店街の活性化は全国的な大きな課題、高齢化の進行に対応した都市機能としての商店街整備が課題である。
- ・道路整備の進行、車利用の増加、さらに佐倉市内のショッピングセンターの魅力低下が推察される中、中心市街地のあり方が問題となっている。
- ・「市内の公園・緑地」の利用は、1割程度でこの利用の促進が課題。
- ・「夫婦と子供」のいる世帯では、特に週末になると「市外の大規模ショッピングセンター」に行く傾向が強い。都市中心地の魅力向上、機能のレベルアップが課題である。

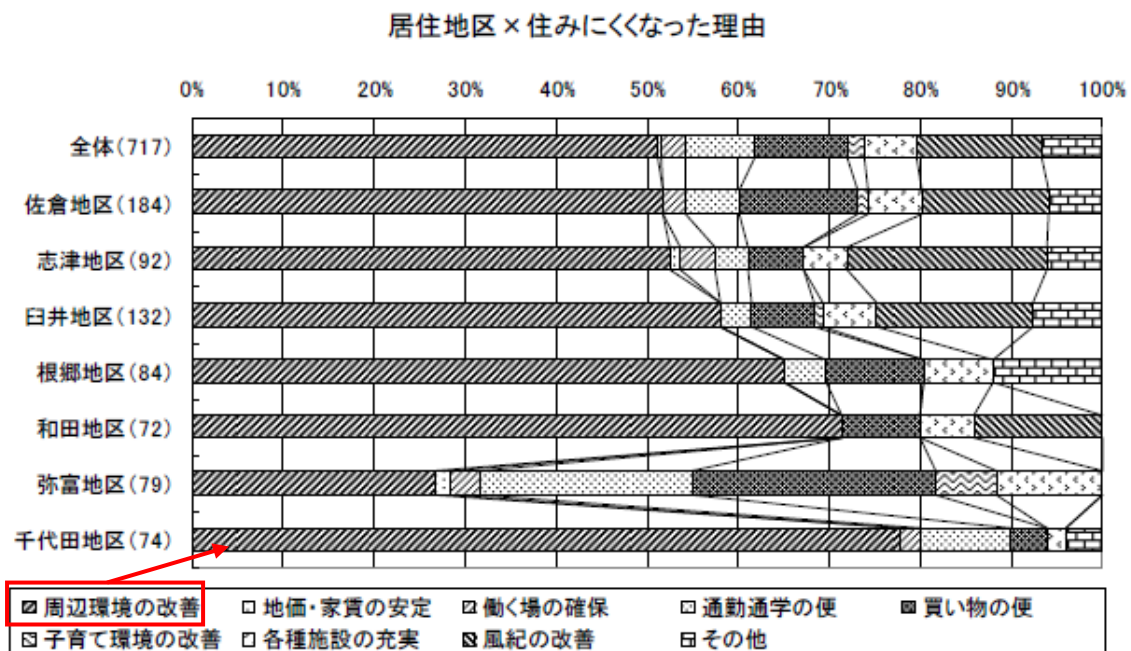
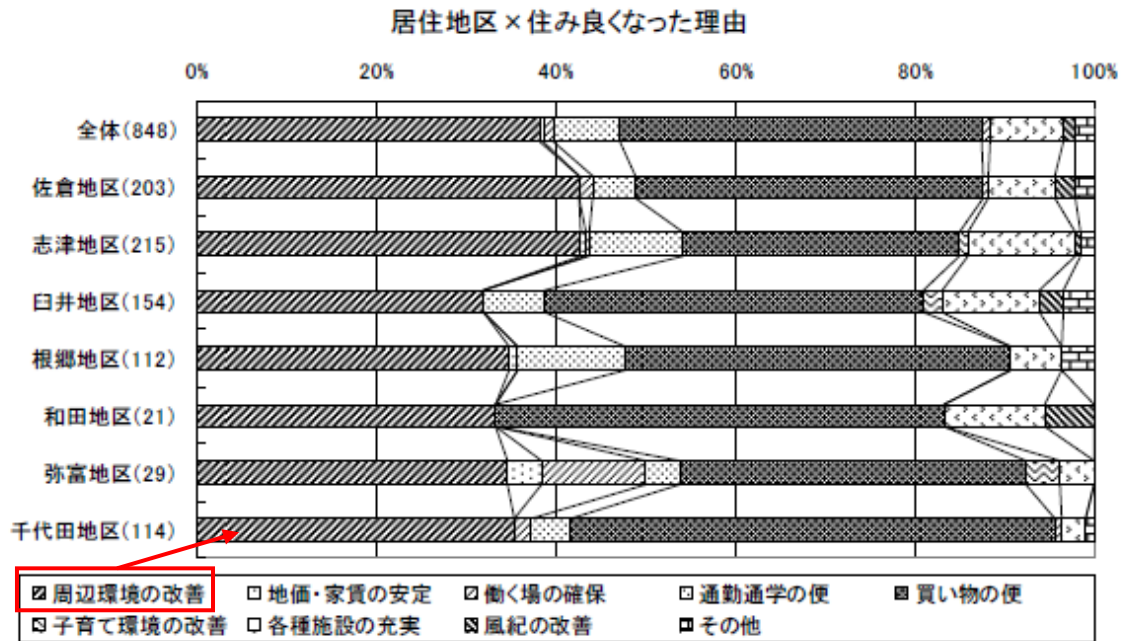


(2) 「住みやすさ」の設問からとらえられた問題点・課題

- ・良好な居住環境を有する都市として、「住みやすさのPR」や「改善のスピード」の速さをいかに伝えていくかが課題である。
- ・地区別に環境悪化が目立つところに対する対応が早急に必要である。

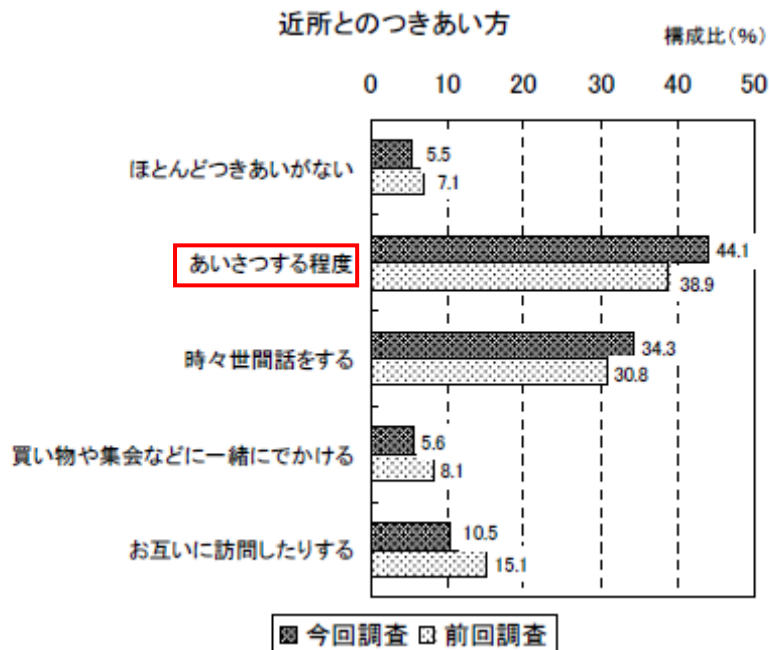
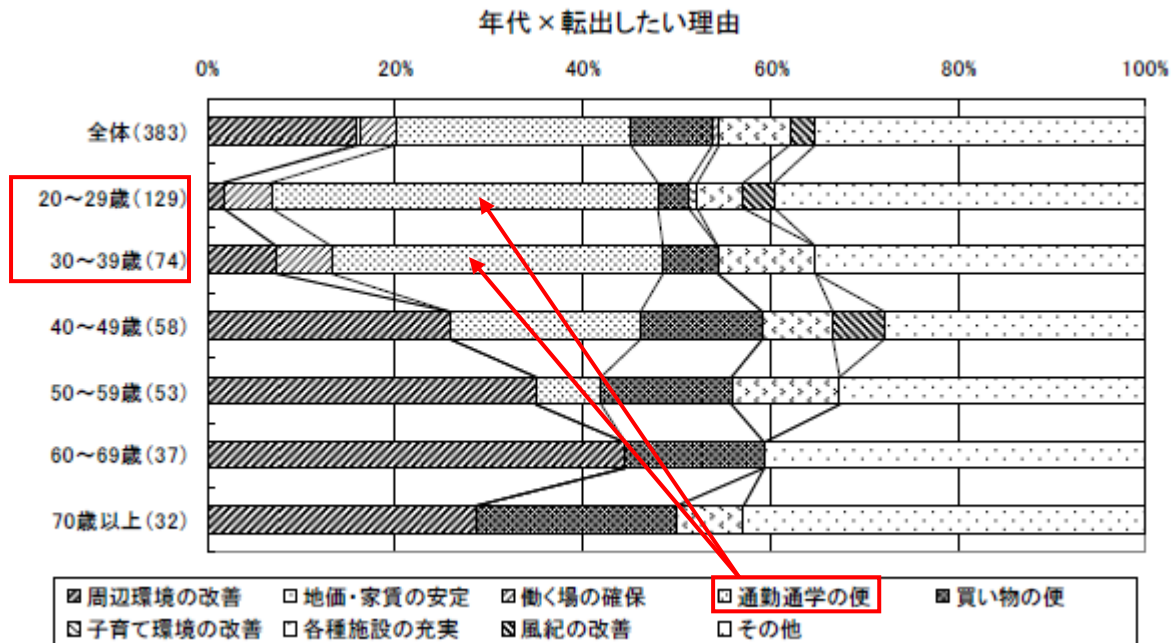
和田地区、弥富地区

- ・「周辺環境の改善」に関しては、市民の判断が分かれている。二輪車や車両交通量の増加、街路灯の相対的な暗さ、犯罪の発生等地区ごとの改善課題があると思われる。



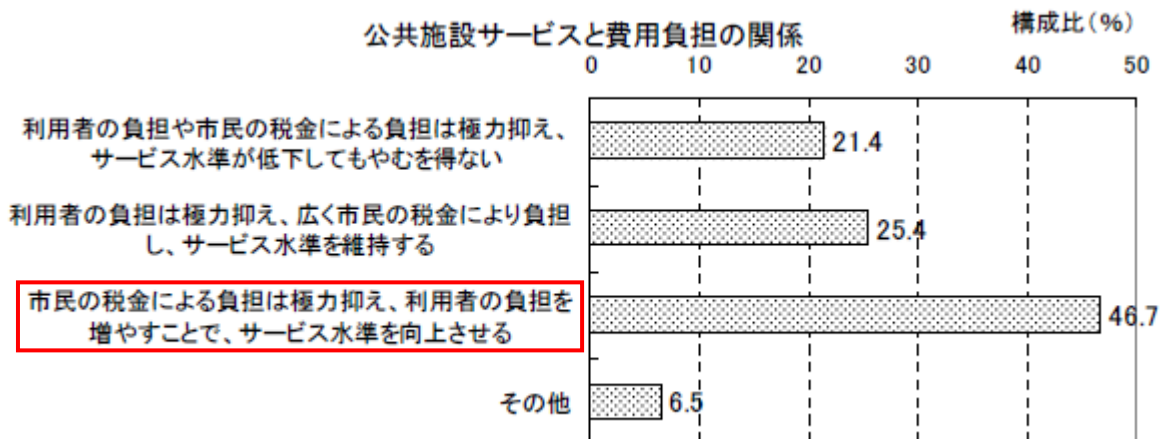
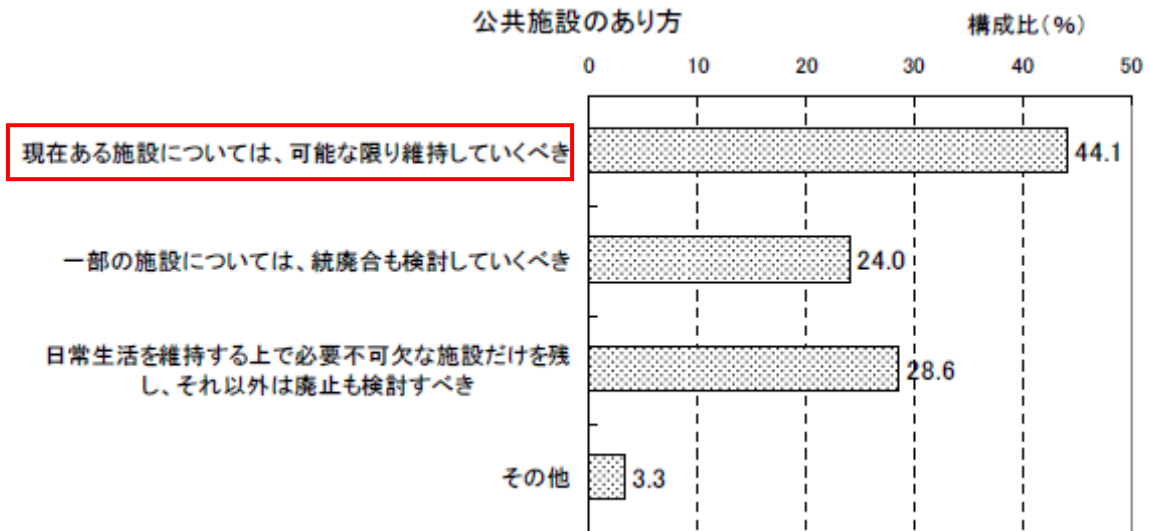
(3) 「今後の定住の意向」の設問からとらえられた問題点・課題

- ・定住促進の要素を見極め、その水準の向上が課題である。
- ・「通勤通学の便」、「周辺環境の改善」が主な課題である。
- ・20～30歳代の比較的若い層や「夫婦と子供(長子が18歳以上)」の世帯で、「通勤通学の便」の悪さがネックとなっている。この改善は長期的な課題といえる。
- ・都市化の中での心の触れ合いのあるまちづくりが課題といえる。

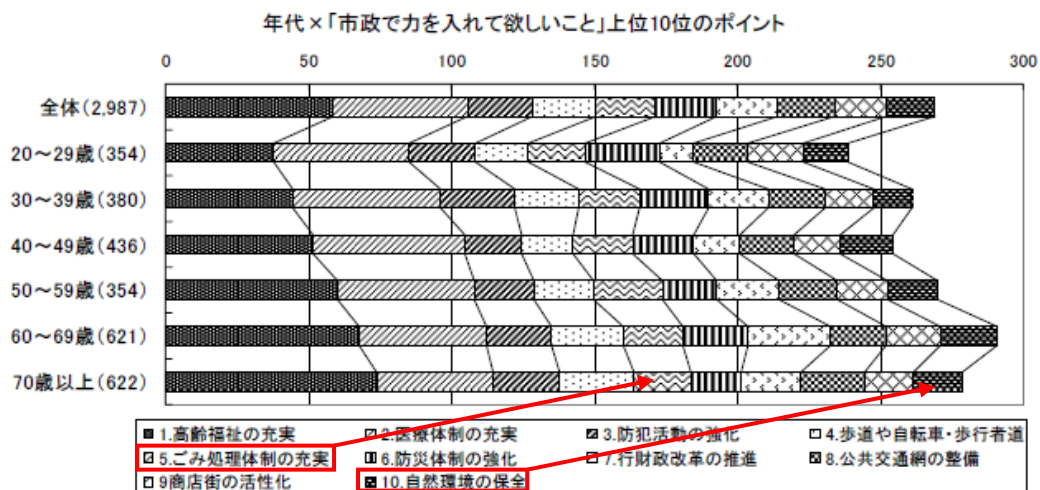
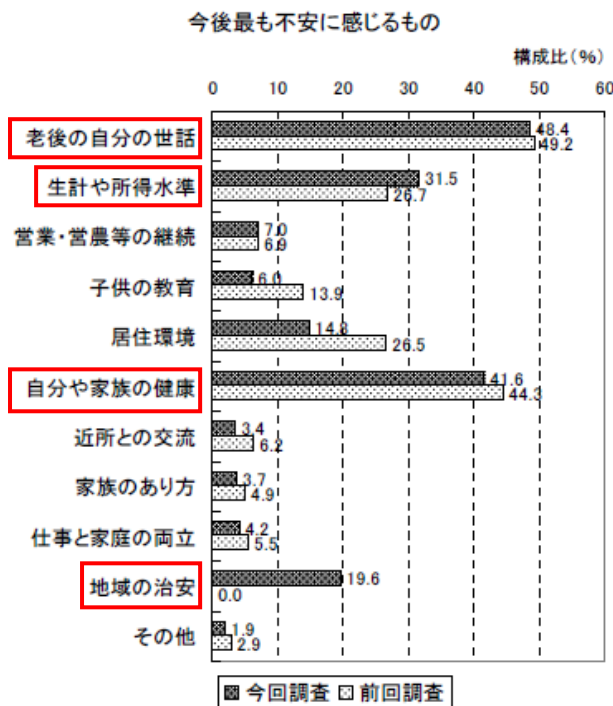


(4) 「市の施設の利用」の設問からとらえられた問題点・課題

- ・未利用者に対する利用促進の阻害要因の検討を踏まえて、積極的なPRの実施が課題といえる。
- ・施設とサービスの水準のあり方、不満足感の要因の把握等をもとに改善プログラムを作成し実行していくことが課題である。
- ・施設運営の役割と意義が改めて問われる時代になっている。
- ・公的施設の運営経費削減、効率の向上、受益者の負担や責任の明確化など時代の要請にあった改革改善が課題である。



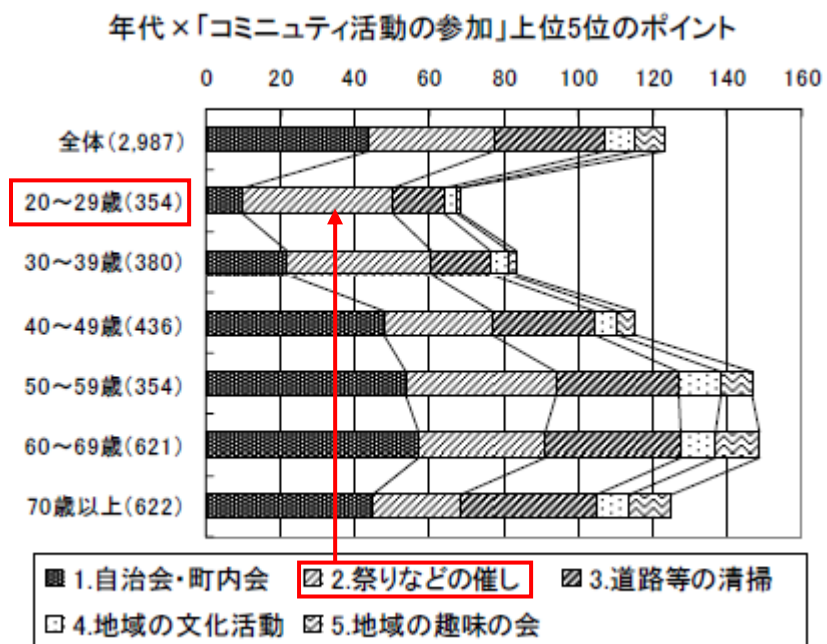
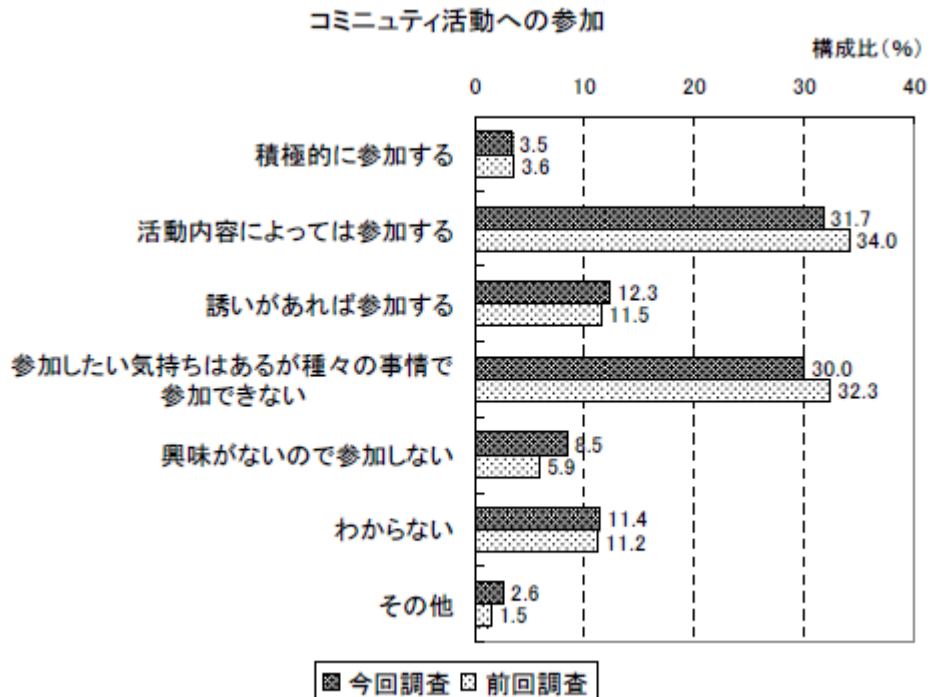
- (5)「佐倉市全体として取り組むべき事業」の設問からとらえられた問題点・課題
- ・生活者のニーズは多様であるが、高齢化社会のなかで安全で安心のできる暮らしをどのように提供するかが課題である。
  - ・「行財政改革の推進」に対しても期待は大きく、この対応も今後不可欠な改善事項としてとらえられた。
  - ・また30、40歳代で、「救命救急」に対する期待が強いこと、60歳以上での「高齢福祉の充実」に対する期待をふまえ、広域救急体制の整備、地域の中心的病院の確保も必要となる。
  - ・年代を問わず、「ゴミ処理体制の充実」や「自然環境の保全」が期待されておりこの面での対処も必要と考えられる。
  - ・和田地区、弥富地区、千代田地区の3地区においては、「産業廃棄物などの規制強化」の期待にも応えていく必要がある。





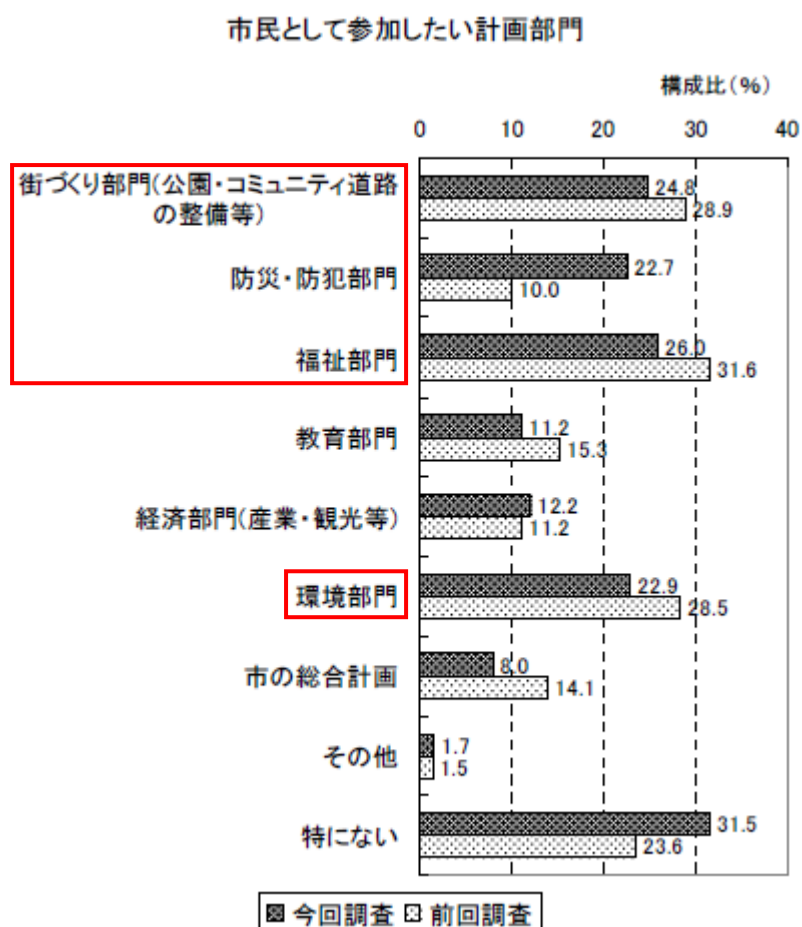
(6) 「地域における市民参加」の設問からとらえられた問題点・課題

- ・何処に参加の門戸を広げるか、参加の意義を高めるかを考慮しつつ、積極的な情報提供と活動結果の提示を的確に行うことで、参加者の増加を図ることが課題と思われる。
- ・活動によっては、20歳代の参加者もかなり多く、幅広い年代層の参加を呼びかけ、地域の一員としての役割と意義のある活動の内容を明示して行くことが期待される。



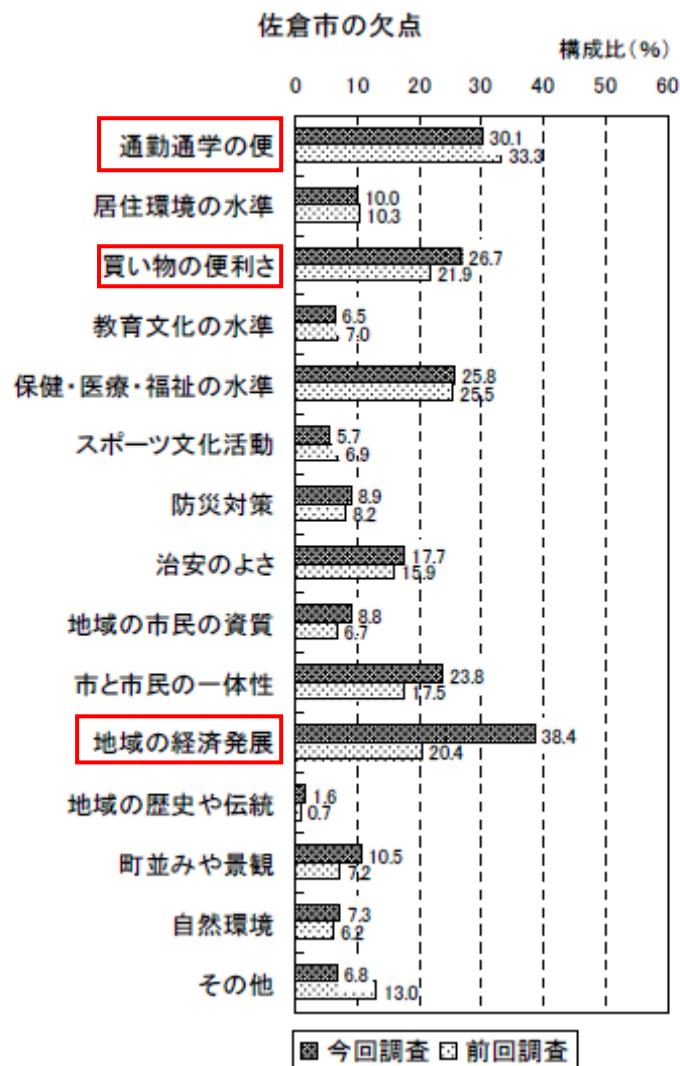
(7)「行政に対する市民参加」の設問からとらえられた問題点・課題

- ・市民参加要望は強い。積極的に意見を吸収して行く組織作り、と合意形成、討議の過程の開示を行うことが期待されている。



( 8 ) 「佐倉市の都市イメージ」の設問からとらえられた問題点・課題

- ・ 地域経済の活性化と通勤通学の利便性向上は、今後の大きな課題といえる。
- ・ 「買い物の便利さ」に対する評価においては、居住地近隣の地元商店街の不振が、市民の不便さとして実感されているのではなかろうか。この活性化も大きな課題としてとらえるべきであろう。
- ・ 都市の安全性確保も今後の大きな課題といえる。
- ・ 良好な自然環境の保全とその活用、様々な地域特性（ハードの施設と地域コミュニティや住みやすさなどのソフト面）の見直しと地域資源の掘り起こし、「農・工・商連携」の強化など都市の活性化テーマを決め、市民の力を活かした諸施策の展開が期待される。



.佐倉市の新しいまちづくりに向けた提案《佐倉市総合計画策定まちづくり懇談会》  
(平成21年9月)

(1) 都市

- ・市内南北、JRと京成の間の連絡が悪い。市の一体感がない。
- ・高齢社会を睨み、公共施設や病院へのアクセスが容易な公共交通システムの整備。
- ・道路・公共施設のバリアフリー化。
- ・駅前・商店街に活気がない。

(2) 医療・福祉

- ・高齢者福祉施設やヘルパーの不足。
- ・老後の不安(ビジョン・見通しが無い。一人暮らしへの不安)。
- ・元気な高齢者の活用、生きがいづくり。
- ・子どもの医療費の軽減など少子化への対応。

(3) 教育・歴史・文化

- ・歴史・文化資源がまちづくりにうまく活かされていない。
- ・歴史・文化資源の市内外へのPR不足。

(4) 産業

- ・歴史のまち・城下町のイメージが見えない。
- ・町並み保存・景観整備の方策が不明。
- ・観光客の受入態勢が整っていない(交通アクセスの不便さ、道路・観光案内の不備、大規模な休憩・飲食場所の不在など)。
- ・商店街に空き店舗が多く活気がない。魅力的な個店が少ない。
- ・農業従事者の高齢化と担い手不足から休耕田が増えている。
- ・地産地消の取り組みが弱い。
- ・若者の就業の場が少ない。
- ・地場産業が弱い。

(5) 環境・自然

- ・印旛沼の浄化、水質改善、環境保全。
- ・都市開発による緑地の減少。
- ・休耕田がゴミ捨て場になっている。
- ・地球温暖化防止への取り組みが不十分。

(6) 市民参加・協働・行財政

- ・まちづくりに対する市民の意識が低い。
- ・市民活動団体・NPOの連携や横のつながりが弱い。
- ・シルバー世代の活用・活躍の場・機会が不十分。
- ・新旧住民、南北地区の住民の意識の違い・温度差・交流不足。
- ・市の財政状況がわかり難い。

【参考資料】

1-1 表 人口および推計人口

	実績値								推計値						
	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	
	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	
総数(人)	60,433	80,804	101,180	121,213	144,688	162,624	170,924	171,246	170,535	168,151	163,980	157,911	150,175	141,289	
増減率	32.3%	25.2%	20.1%	16.5%	16.2%	11.0%	4.9%	0.2%	-0.4%	-1.4%	-2.5%	-3.8%	-5.2%	-6.3%	

資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

1-2 表 世帯数及び世帯人員の推計

	実績値								推計値						
	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	
	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	
人口(人)	60,433	80,804	101,180	121,213	144,688	162,624	170,924	171,246	170,535	168,151	163,980	157,911	150,175	141,289	
世帯(世帯)	15,234	21,312	28,314	34,338	43,867	52,254	57,805	60,936	61,934	62,100	61,420	59,888	-	-	
世帯人員(人)	3.97	3.79	3.57	3.53	3.30	3.11	2.96	2.81	2.75	2.71	2.67	2.64	-	-	
千葉県世帯人員推計(人口問題研究所2005.8推計)							2.74	2.62	2.56	2.52	2.48	2.45	-	-	
対千葉県との偏差							1.080	1.071							

資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所を基に作成

1-3 表 年齢階層別人口及び年齢階層別人口推計

	実績値								推計値						
	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	
	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	
総人口(人)	60,433	80,804	101,180	121,213	144,688	162,624	170,924	171,246	170,535	168,151	163,980	157,911	150,175	141,289	
年少人口(0～14歳)(人)	15,550	22,810	28,077	30,249	28,649	26,786	24,445	22,162	20,286	17,763	15,155	13,290	12,030	10,986	
生産年齢人口(15～64歳)(人)	41,148	53,107	66,383	82,082	103,389	119,288	124,715	119,915	111,295	100,970	93,638	88,110	82,224	74,850	
老年人口(65歳以上)(人)	3,735	4,887	6,720	8,882	12,650	16,550	21,774	29,169	38,954	49,417	55,187	56,510	55,922	55,454	
75歳以上人口(人)	1,080	1,501	2,138	3,147	5,089	6,359	8,478	11,290	14,891	19,961	26,929	34,089	36,546	35,301	

資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

1-4 表 年齢階層別人口割合及び年齢階層別人口割合推計

	実績値								推計値						
	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	
	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	
総人口(%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
年少人口(0～14歳)(%)	25.7	28.2	27.7	25.0	19.8	16.5	14.3	12.9	11.9	10.6	9.2	8.4	8.0	7.8	
生産年齢人口(15～64歳)(%)	68.1	65.7	65.6	67.7	71.5	73.4	73.0	70.0	65.3	60.0	57.1	55.8	54.8	53.0	
老年人口(65歳以上)(%)	6.2	6.0	6.6	7.3	8.7	10.2	12.7	17.0	22.8	29.4	33.7	35.8	37.2	39.2	
75歳以上人口(%)	1.8	1.9	2.1	2.6	3.5	3.9	5.0	6.6	8.7	11.9	16.4	21.6	24.3	25.0	

資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

1-5-1 表 歳入歳出決算の状況

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
総計(歳入)(円)	62,951,887,906	67,010,320,550	65,017,634,499	68,248,160,065	67,249,358,622	71,514,554,422	75,103,237,363	69,794,304,730	70,546,945,833	73,845,724,850
一般会計(歳入)(円)	44,358,632,267	47,054,695,220	41,326,915,404	42,278,850,712	40,774,155,860	43,417,211,800	45,576,515,593	38,649,751,699	38,564,131,001	39,219,968,681
特別会計(歳入)(円)	18,593,255,639	19,955,625,330	23,690,719,095	25,969,309,353	26,475,202,762	28,097,342,622	29,526,721,770	31,144,553,031	31,982,814,832	34,625,756,169
総計(歳出)(円)	60,712,647,456	64,724,683,144	62,424,226,626	65,932,053,837	64,694,069,519	69,812,487,702	73,445,646,459	67,798,691,518	68,734,708,156	72,311,880,411
一般会計(歳出)(円)	42,512,103,179	45,241,029,887	39,248,752,138	40,518,075,598	38,419,159,730	41,802,236,181	44,084,913,177	36,834,039,995	36,961,343,892	37,946,154,403

資料：佐倉市統計書

1-5-2 表 市民税、民生費の状況

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
市民税(円)	13,703,927,282	13,090,642,856	12,813,209,225	12,899,660,096	12,233,636,571	11,717,447,150	11,367,872,890	11,633,236,659	12,642,974,452	13,920,388,116
民生費(円)	7,439,404,199	9,761,256,605	6,841,737,473	7,678,867,214	7,832,172,694	8,404,518,377	8,715,865,102	9,136,960,801	9,790,666,990	10,758,199,438

資料：佐倉市統計書

2-1表 地区別人口・世帯数の推移

	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年
	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6
佐倉地区 人口(人)	21,996	22,461	23,302	23,997	24,351	24,813	25,206	25,430	25,724	26,070	26,456	27,174	28,157	29,207	29,797
佐倉地区 世帯数(世帯)	6,596	6,762	7,010	7,210	7,380	7,540	7,694	7,819	8,019	8,374	8,705	9,048	9,517	10,009	10,303
白井地区 人口(人)	15,119	16,703	18,069	19,449	22,109	23,609	25,141	26,693	28,492	29,532	30,388	30,972	31,543	32,114	32,888
白井地区 世帯数(世帯)	4,130	4,567	4,959	5,390	6,202	6,689	7,156	7,662	8,284	8,681	9,056	9,346	9,667	9,948	10,374
志津地区 人口(人)	42,147	44,407	46,344	48,385	49,805	51,155	51,883	53,093	54,494	56,678	58,021	59,525	60,752	61,884	62,531
志津地区 世帯数(世帯)	12,011	12,668	13,276	13,922	14,403	14,853	15,131	15,582	16,175	17,040	17,751	18,543	19,220	19,843	20,342
根郷地区 人口(人)	12,004	12,249	12,311	12,370	12,361	12,579	12,751	13,507	15,293	17,841	19,892	21,392	22,106	22,662	23,254
根郷地区 世帯数(世帯)	3,503	3,577	3,609	3,644	3,678	3,804	3,867	4,144	4,710	5,508	6,188	6,682	6,969	7,201	7,487
和田地区 人口(人)	2,654	2,652	2,630	2,620	2,625	2,622	2,604	2,585	2,587	2,577	2,589	2,572	2,550	2,532	2,521
和田地区 世帯数(世帯)	635	636	639	646	648	653	653	653	666	664	683	690	684	682	685
弥富地区 人口(人)	2,539	2,543	2,506	2,486	2,481	2,464	2,433	2,424	2,398	2,364	2,377	2,358	2,326	2,292	2,276
弥富地区 世帯数(世帯)	611	612	615	618	621	623	618	620	617	620	627	630	635	628	637
千代田地区 人口(人)	3,157	3,261	3,752	4,248	3,240	3,217	3,233	3,270	3,309	3,349	3,347	3,310	3,788	4,637	5,458
千代田地区 世帯数(世帯)	799	842	989	1,129	854	852	874	896	920	939	953	957	1,113	1,373	1,615
	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
佐倉地区 人口(人)	30,028	30,319	30,942	31,168	31,147	31,140	30,841	30,677	30,853	30,762	30,490	30,387	30,391	30,225	30,419
佐倉地区 世帯数(世帯)	10,469	10,633	10,948	11,132	11,284	11,407	11,365	11,407	11,674	11,812	11,870	11,954	12,252	12,387	12,643
白井地区 人口(人)	33,038	33,017	33,185	32,968	32,915	32,976	33,052	32,911	32,873	32,667	32,574	32,347	32,135	32,023	31,888
白井地区 世帯数(世帯)	10,584	10,697	10,900	10,978	11,183	11,346	11,567	11,707	11,916	12,058	12,200	12,292	12,422	12,587	12,714
志津地区 人口(人)	64,449	66,168	67,145	68,037	69,515	70,332	70,948	71,541	71,808	72,492	72,292	72,409	72,722	73,088	73,566
志津地区 世帯数(世帯)	21,241	22,089	22,634	23,237	24,119	24,729	25,218	25,919	26,282	26,819	27,071	27,553	28,012	28,499	28,994
根郷地区 人口(人)	24,006	24,254	24,547	24,549	24,762	25,087	25,082	25,198	25,132	25,214	25,324	25,353	25,342	25,256	25,114
根郷地区 世帯数(世帯)	7,857	8,024	8,158	8,244	8,490	8,762	8,816	8,980	9,030	9,138	9,313	9,536	9,679	9,707	9,809
和田地区 人口(人)	2,495	2,482	2,470	2,441	2,405	2,376	2,340	2,330	2,296	2,310	2,257	2,227	2,229	2,171	2,132
和田地区 世帯数(世帯)	690	702	710	712	721	720	728	740	741	750	748	756	767	766	767
弥富地区 人口(人)	2,266	2,263	2,228	2,199	2,159	2,119	2,096	2,089	2,052	2,019	1,971	1,947	1,899	1,855	1,805
弥富地区 世帯数(世帯)	642	642	635	634	625	628	634	640	635	634	630	642	632	639	640
千代田地区 人口(人)	6,322	7,367	8,332	8,930	9,278	9,518	9,719	9,878	10,019	10,109	10,210	10,314	10,408	10,516	10,677
千代田地区 世帯数(世帯)	1,891	2,203	2,510	2,704	2,822	2,935	3,010	3,104	3,178	3,247	3,321	3,400	3,488	3,598	3,715

資料：住民基本台帳

2-2表 和田小学校、弥富小学校の児童数の推移

	1960年	1965年	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1993年	1999年	2003年	2009年
	S35	S40	S45	S50	S55	S60	H1	H5	H11	H15	H21
和田小学校(人)	433	298	244	213	196	195	175	174	141	122	95
弥富小学校(人)	416	309	227	157	153	173	170	158	95	76	72

資料：佐倉市教育委員会学務課

3-1表 産業分類別就業者数の推移

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
	S55	S60	H2	H7	H12	H17
第一次産業(人)	4,411	3,797	2,820	2,372	1,902	1,721
第二次産業(人)	13,778	16,396	20,571	21,791	19,351	16,878
第三次産業(人)	25,516	33,215	43,839	54,714	60,708	62,259
分類不能の産業(人)	26	184	921	1,334	1,791	1,934

資料：国勢調査

3-2-1 表 卸売業・小売業の年間販売額の推移

	1983年	1985年	1987年	1991年	1994年	1997年	1999年	2002年	2004年	2007年
	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H11	H14	H16	H19
卸売り年間販売額(百万円)	27,532	40,877	50,403	59,902	68,956	88,824	76,472	56,627	52,028	62,281
小売り年間販売額(百万円)	48,573	62,297	84,975	119,586	144,089	150,136	142,293	130,912	124,060	123,641

資料：商業統計調査

3-2-2 表 卸売業・小売業の事業所数及び従業者数の推移

	1983年	1985年	1987年	1991年	1994年	1997年	1999年	2002年	2004年	2007年
	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H11	H14	H16	H19
卸売業 事業所数(所)	89	92	111	175	161	138	178	177	150	160
卸売業 従業者数(人)	583	721	769	1,350	1,109	1,032	1,235	1,359	1,091	1,182
小売業 事業所数(所)	977	998	1,057	1,133	1,150	1,100	1,130	1,094	1,023	930
小売業 従業者数(人)	3,709	4,275	5,383	7,346	7,778	7,556	8,519	8,631	7,954	7,925

資料：商業統計調査

3-2-3 表 小売業の売場面積の推移

	1983年	1985年	1987年	1991年	1994年	1997年	1999年	2002年	2004年	2007年
	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H11	H14	H16	H19
売場面積(㎡)	54,233	69,392	78,138	104,672	130,265	133,516	165,231	172,585	152,088	160,596
一店当り売場面積(㎡/店)	55.5	69.5	73.9	92.4	113.3	121.4	146.2	157.8	148.7	172.7

資料：商業統計調査

3-3 表 製造品出荷額等、事業所数、従業者数の推移

	1985年	1987年	1991年	1994年	1997年	1999年	2002年	2004年	2007年
	S60	S63	H3	H6	H9	H11	H14	H16	H19
製造品出荷額等(百万円)	198,562	318,244	418,406	376,411	485,422	347,697	282,894	331,006	390,561
事業所数(所)	212	236	167	172	153	162	129	130	155
従業者数(人)	6,913	8,458	9,312	9,554	9,420	8,875	7,104	7,370	8,757

資料：工業統計調査

4-1 表 農家戸数等の推移

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
農家戸数(戸)	3,316	2,809	2,674	2,502	2,300	2,037	1,753	1,182
経営耕地面積(ha)	3,316	2,895	2,599	2,425	2,258	2,142	1,936	1,706
農業粗生産額(百万円)	4,216	5,806	6,357	6,961	7,496	6,579	6,180	5,360

資料：農林業センサス

4-2 表 年齢階層別にみた農業就業人口の推移(販売農家)

		15～19歳	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～69	70～74	75歳以上
		H12年	H17年											
2000年	H12年	42	84	102	142	217	365	443	412	343	444	529	461	414
2005年	H17年	56	35	29	34	35	57	96	139	162	213	337	372	509

資料：農林業センサス

5-1 表 耕作放棄地の推移（単位：ha）

	1995年	2000年	2005年
	H7	H12	H17
経営耕地総面積	2,142	1,936	1,763
耕作放棄地面積	138	281	272
耕作放棄地比	5.9	12.3	13.4

資料：農林業センサス

5-2 表 農地転用の推移

(単位：a)

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
一般住宅 田	16	18	41	11	5	48	112	74	58	22	32
一般住宅 畑	101	161	980	340	170	153	233	1,310	542	232	590
建売分譲 田	75	1	17	33	21	-	11	11	4	160	50
建売分譲 畑	159	55	121	110	261	79	89	286	198	1,016	83
工場店舗 田	91	15	-	7	-	2	35	9	69	-	2
工場店舗 畑	25	75	-	30	6	64	186	173	75	25	70
農家住宅 田	10	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
農家住宅 畑	10	9	5	8	13	11	-	-	32	4	-
私道 田	-	0	1	13	-	-	2	-	1	-	-
私道 畑	6	4	4	67	6	3	3	7	-	13	3
その他 田	255	156	123	112	208	28	42	313	224	442	549
その他 畑	417	365	546	651	559	1,523	287	109	255	1,599	655
総数 田	447	190	186	176	234	78	202	407	356	624	633
総数 畑	718	669	1,656	1,206	1,015	1,833	798	1,885	1,102	2,889	1,401

資料：佐倉市統計書

6-1 表 市域全体の土地利用の推移

(単位：ha)

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
田	2,027	2,023	2,020	2,015	2,012	2,007	1,991	1,984	1,979	1,961	1,950
畑	1,521	1,514	1,506	1,493	1,483	1,469	1,451	1,431	1,419	1,401	1,380
宅地	1,772	1,786	1,791	1,812	1,822	1,826	1,849	1,862	1,884	1,880	1,902
池沼	9	9	9	9	13	13	13	13	13	13	13
山林	1,985	1,975	1,973	1,950	1,942	1,922	1,891	1,876	1,853	1,835	1,799
原野	161	158	157	156	155	153	164	162	150	147	148
雑種地	345	345	348	350	407	432	456	486	516	533	565
その他	2,539	2,550	2,555	2,575	2,526	2,536	2,544	2,546	2,544	2,589	2,602
総数	10,359	10,360	10,359	10,360	10,360	10,358	10,359	10,360	10,358	10,359	10,359

資料：千葉県統計年鑑

6-2 表 市街化調整区域の宅地開発等の推移

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H15	H16	H17	H18	H19	H20
許可件数(総数)件	26	53	61	81	60	116
許可件数(34条11号)件	10	47	46	65	56	102
面積(総数)ha	2.1	13.3	8.7	11.4	15.7	11.8
面積(34条11号)ha	0.5	5.1	3.7	10.5	15.3	10.3

資料：開発審査課資料



7-1 表 年代別開発等の状況（5ha以上の開発行為等）

開発年次	地区数(地区)	地区数比(%)	面積(ha)	面積比(%)
S45年以前	7	23.3	165.3	15.9
S45年～S55年	12	40.0	477.0	45.9
S56年以降	11	36.7	397.1	38.2
合計	30	100.0	1,039.4	100.0
[参考]市街化区域全体			2,424.0	

資料：都市計画基礎調査

7-2 表 空き家数及び空家率の推移

	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年
	S58	S63	H5	H10	H15
住宅総数(戸)	-	40,530	52,810	59,950	68,070
空き家数(戸)	-	2,380	5,110	6,880	7,400
空家率(%)	-	5.9	9.7	11.5	10.9

資料：住宅・土地統計調査

8-1 表 道路整備の推移

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
国道 実延長(m)	33,269	33,269	33,269	33,269	33,269	33,269	30,930	31,400	31,400	31,400	31,400
国道 舗装延長(m)	33,269	33,269	33,269	33,269	33,269	33,269	30,930	31,400	31,400	31,400	31,400
国道 舗装率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
県道 実延長(m)	43,019	43,019	43,019	43,019	43,019	43,538	43,538	43,538	43,538	43,539	43,540
県道 舗装延長(m)	43,019	43,019	43,019	43,019	43,019	43,538	43,538	43,538	43,538	43,539	43,540
県道 舗装率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一級市道 実延長(m)	90,507	90,700	90,669	90,669	92,900	92,892	95,245	95,245	98,068	98,070	98,457
一級市道 舗装延長(m)	90,473	90,666	90,666	90,666	92,900	92,892	95,245	95,245	98,068	98,070	98,457
一級市道 舗装率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
二級市道 実延長(m)	37,968	37,972	37,951	37,951	37,960	37,959	37,954	37,954	37,878	37,954	37,899
二級市道 舗装延長(m)	37,968	37,972	37,951	37,951	37,960	37,959	37,853	37,853	37,777	37,853	37,899
二級市道 舗装率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7	100.0
その他の市道 実延長(m)	988,273	990,684	990,637	990,637	997,444	1,003,776	1,009,084	1,009,084	1,012,047	1,013,992	1,016,106
その他の市道 舗装延長(m)	651,683	657,802	660,708	660,708	682,941	682,656	690,589	690,589	696,187	699,515	702,214
その他の市道 舗装率(%)	65.9	66.4	66.7	66.7	68.5	68.0	68.4	68.4	68.8	69.0	69.1
市道 実延長(m)	1,116,748	1,119,356	1,119,257	1,119,257	1,128,304	1,134,627	1,142,283	1,142,283	1,147,993	1,150,016	1,152,462
市道 舗装延長(m)	780,124	786,440	789,325	789,325	813,801	813,507	823,686	823,686	832,032	835,438	838,570
市道 舗装率(%)	69.9	70.3	70.5	70.5	72.1	71.7	72.1	72.1	72.5	72.6	72.8
都市計画道路 計画延長(m)	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655	80,655
都市計画道路 舗装延長(m)	41,889	41,889	41,889	41,889	41,889	42,392	44,287	44,693	44,693	44,693	44,693
都市計画道路 舗装率(%)	51.9	51.9	51.9	51.9	51.9	52.6	54.9	55.4	55.4	55.4	55.4

資料：佐倉市統計書

8-2 表 歩道整備の状況

	2003年	2008年
	H15	H20
級幹線(%)	46.6	50.4
級幹線(%)	13.0	13.0
市道全体(%)	9.3	10.0

資料：佐倉市幹線道路整備方針

9-1-1 表 駅別乗客数の推移

(単位：千人)

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
JR佐倉駅	4,272	4,227	4,261	4,242	4,213	4,183	4,134				
京成大佐倉駅	117	109	104	97	93	89	90	87	82	84	80
京成佐倉駅	4,467	4,424	4,360	4,234	4,131	4,024	3,916	3,851	3,810	3,783	3,813
京成臼井駅	5,194	5,108	5,018	4,901	4,780	4,683	4,613	4,542	4,477	4,426	4,401
京成ユーカリが丘駅	3,804	4,023	4,154	4,222	4,159	4,075	4,105	4,114	4,160	4,147	4,160
京成志津駅	3,806	3,583	3,448	3,347	3,270	3,216	3,131	3,080	3,009	3,049	3,173
ユーカリが丘線ユーカリが丘駅	606	602	603	611	576	565	551	578	600	590	632

資料：佐倉市統計書

9-1-2 表 定期路線バスの運行状況及び利用状況の推移

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
路線数(本)	57	52	56	-	62	61	61	61	61	62	61
運行本数(本)	894	853	873	-	956	1,141	1,114	1,112	1,110	1,114	1,114
輸送人員数(人)	4,862,467	4,755,470	4,302,705	-	4,470,901	4,196,447	3,963,393	4,019,097	4,116,491	4,156,400	4,130,307

資料：佐倉市統計書

9-1-3 表 循環バスの乗車状況の推移

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H15	H16	H17	H18	H19	H20
内郷地区循環ルート(人)	8,129	27,269	35,114	38,412	38,188	39,147
飯野往復ルート(人)	2,393	6,596	7,785	8,537	8,194	8,368
合計(人)	10,522	33,865	42,899	46,949	46,382	47,515

資料：佐倉市統計書

12-1 表 文化施設の利用状況(各年度末)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
武家屋敷(人)	18,180	18,510	20,074	20,009	19,748	20,321	21,319
佐倉順天堂記念館(人)	8,277	8,735	9,129	8,881	9,063	10,391	12,414
旧堀田邸(人)	11,735	12,521	12,289	11,611	13,494	13,860	16,914
佐倉市立美術館(人)	58,803	57,549	53,740	60,901	56,003	71,979	91,805

資料：佐倉市統計書

12-2 表 観光客入込状況（各年末）

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	H16	H17	H18	H19	H20
佐倉ふるさと広場(人)	83,734	315,305	306,530	295,313	287,537
国立歴史民俗博物館(人)	162,204	162,862	193,146	168,462	171,201
草ぶえの丘(人)	73,175	81,598	108,564	108,634	101,183
川村記念美術館(人)	93,112	74,104	103,104	35,028	90,596
佐倉市立美術館(人)	55,679	57,494	58,525	71,212	85,271
佐倉カントリー倶楽部(人)	43,357	43,820	40,870	44,842	42,762
武家屋敷(人)	20,715	19,413	19,019	21,389	19,076
旧堀田邸(人)	12,130	11,680	12,601	14,820	14,301
佐倉新町おはやし館(人)	9,976	10,179	10,153	12,515	13,298
佐倉順天堂記念館(人)	9,152	8,900	8,551	10,972	10,829
歴史生活資料館(人)	9,784	9,135	9,153	9,962	10,241
印旛沼サンセットヒルズ(人)	6,521	7,663	7,410	7,182	8,403

資料：佐倉市統計書

## 議題 1 佐倉市都市マスタープランの見直しの方向性について

第 1 回懇話会で議論した現状と課題を踏まえた 4 つのテーマと都市マスタープランの見直しの方向性は以下のとおりです。

### テーマ 1：人口減少・少子高齢化社会を踏まえた都市構造の転換 (コンパクトな都市)

#### 【見直しの方向性】

##### 市街地拡大の抑制

- ・新たな市街地の必要性の再検討

##### 幹線道路網の再整理

- ・広域・主要幹線道路の必要性の再検討

### テーマ 2：居住環境の維持・向上 (エリアマネジメント)

#### 【見直しの方向性】

##### 戸建て住宅団地の再生

- ・近隣での店舗等の利便性の向上

##### 高齢者の足の確保

- ・歩道整備、公共交通の利便性の向上

##### 農村集落の活性化

- ・集落維持のための建築制限の緩和

##### 既成市街地の再生

- ・跡地 (空き地) 空き店舗等の既存ストックの活用

### テーマ3：歴史・自然・文化の保全と活用（佐倉市特有の個性の発揮）

#### 【見直しの方向性】

##### 文化資産の保全と活用

- ・文化施設等を活用した観光振興

##### 自然環境の保全と活用

- ・谷津田や斜面林などの里山の保全、良好な景観形成

### テーマ4：産業・観光の振興（適正な地域バランスへの対応）

#### 【見直しの方向性】

##### 都市と農村の交流

- ・地域資源を活用した産業や観光の振興

##### 新たな産業・観光拠点

- ・特に南部地域の活性化策として、産業・観光振興の視点を含め検討

## 議事1：佐倉市の都市づくりの基本的な戦略について

1

佐倉市都市マスタープランの見直し

### 第2回懇話会での主な意見

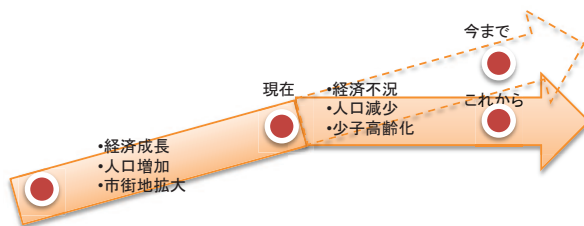
- 上位計画の人口フレームが下方修正されている中、どのような対策をたてるのか
- 活気のなくなったまちをどのように取り戻すか
- 社会増で人口を増やしたほうがいいのか。減るままでいいのか
- 活性化のために人を増やすか、人は少なくても質の高い社会をつくるのか
- 人口を維持するという前提に立つ考え方もあるのではないか
- 将来どういう佐倉市にするのか
- 高齢化のリスクを食い止める手を具体的に考えないと人が減るシナリオしか見えない
- 発展するのか、維持するのかという方向は決める必要がある
- 少子高齢化というファクターをどうするか
- これからは都市間競争であり、都市経営の発想が必要
- 羽田と成田、両空港との関連も考える
- 都市とはどういうイメージか
- 都市と自然の中間地点はどう暮らすか
- あるべき佐倉のまちのビジョンを固める
- 上位計画が人口を減らしてきた。量より質を高めようという意思があるのでは

2

佐倉市都市マスタープランの見直し

## 佐倉市の都市づくりの基本的な戦略 (将来目標の都市のイメージ)

市民は誰でも  
都市の便利さと  
農山村部の豊かな自然を  
併せて享受できる  
「都市・農村共生まちづくり」



社会情勢等の変化に対応しながら  
都市間競争を生き抜くための  
「持続可能なまちづくり」

3

佐倉市都市マスタープランの見直し

## 将来目標の都市のイメージの作り上げ方

経済不況、人口減少・少子高齢化などの厳しい社会情勢が続くなかで  
新たな公共投資も難しくなっており、今ある資産や都市構造を尊重しな  
がらまちづくりを行うにはどうすればよいか。



- これまでのまちづくりの成果を生かして魅力を高める
- 各地区の個性を磨き、佐倉の特色や資源を生かして魅力を高める
- 弱みを克服して魅力を高める

4

佐倉市都市マスタープランの見直し

## SWOT分析により戦略を考える

SWOT分析とは、目標を達成するために意思決定を必要としている組織や個人の、プロジェクトやベンチャービジネスなどにおける、強み (Strengths)、弱み (Weaknesses)、機会 (Opportunities)、脅威 (Threats) を評価するのに用いられる戦略計画ツールの一つ。

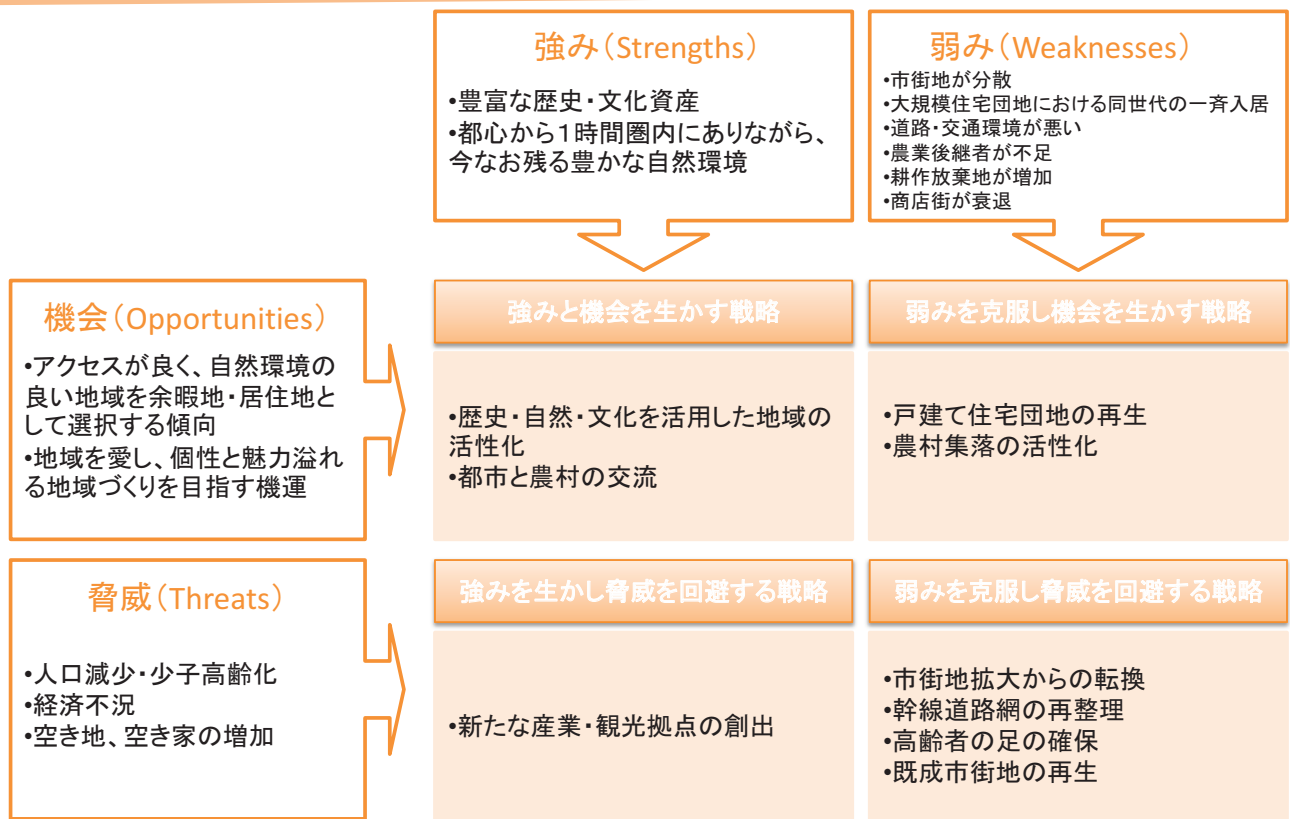
- ▶強み: 目標達成に貢献する組織(個人)の特質。
- ▶弱み: 目標達成の障害となる組織(個人)の特質。
- ▶機会: 目標達成に貢献する外部の特質。
- ▶脅威: 目標達成の障害となる外部の特質。

### SWOT分析①

将来	機会 (Opportunities)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•アクセスが良く、自然環境の良い地域を居住地として選択する傾向</li> <li>•地域を愛し、個性と魅力溢れる地域づくりを目指す機運</li> </ul>	脅威 (Threats)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•人口減少・少子高齢化</li> <li>•経済不況</li> <li>•空き地、空き家の増加</li> </ul>
	強み (Strengths)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•豊富な歴史・文化資産</li> <li>•都心から1時間圏内にありながら、今なお残る豊かな自然環境</li> </ul>	弱み (Weaknesses)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•市街地が分散</li> <li>•大規模住宅団地における同世代の一斉入居</li> <li>•道路・交通環境が悪い</li> <li>•農業後継者が不足</li> <li>•耕作放棄地が増加</li> <li>•商店街が衰退</li> </ul>



## SWOT分析②



## SWOT分析③

戦略の指針(テーマ)	戦略の内容
現状の都市構造を維持・強化 (コンパクトな都市)	・市街地拡大からの転換 ・幹線道路網の再整理
居住環境の維持・向上 (エリアマネジメント)	・戸建て住宅団地の再生 ・高齢者の足の確保 ・農村集落の活性化 ・既成市街地の再生
歴史・自然・文化の保全と活用 (佐倉市特有の個性の発揮)	・文化資産の保全と活用 ・自然環境の保全と活用
産業・観光の振興 (適正な地域バランスへの対応)	・都市と農村の交流 ・新たな産業・観光拠点の創出