

令和3年 1月19日

議案第三号

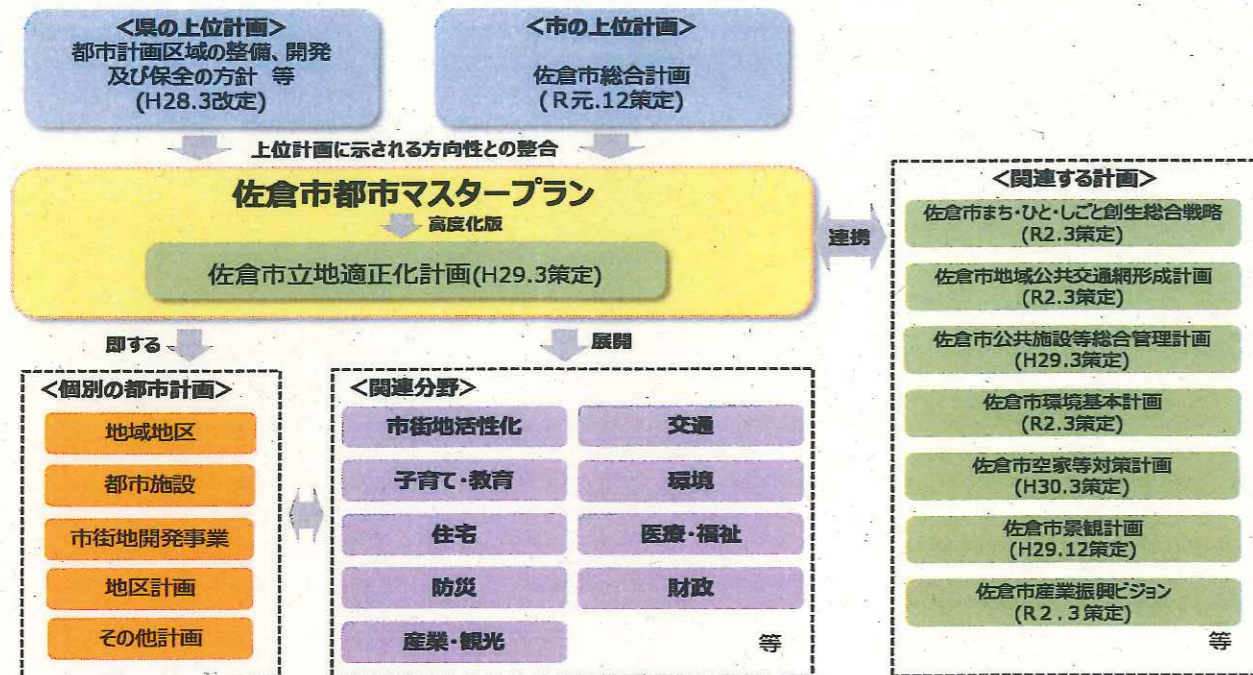
佐倉市都市マスタープランの見直しについて（経過報告）

都市マスタープランの見直しについて

1. 都市マスタープランとは

都市マスタープランは、市町村の「都市計画に関する基本的な方針」です（都市計画法 18 条の 2）。都市の将来像や整備方針を明示し、住民と行政がそれらを共有しながらまちづくりを実現していくことを目的としており、計画的なまちづくりを進めるための道しるべとなるものです。

2. 都市マスタープランの位置づけ



3. 都市マスタープランの見直しと計画期間

現在の都市マスタープランは、平成23（2011）年3月に策定後、10年近くが経過し、人口構造の変化や、上位計画や関連計画の策定といった変化に対応するため、中間年次における見直しを進めています。

現行計画の改定状況



4. 都市マスタープランの見直し方針

見直しを進めるにあたり、市の現状動向や、社会情勢の変化、市民意識などを踏まえ、課題を整理し、都市マスタープラン策定懇話会の意見も伺いながら、持続可能なまちづくりにむけて、以下の見直し方針を定めました。

課題

- 1 コンパクトな都市構造の維持
- 2 災害等に対する防備と被害の低減
- 3 地域の個性を活かした都市環境の形成
- 4 歴史文化資産と自然の保全と活用
- 5 安定した雇用と活力ある産業の維持・確保

都市マスタープランの見直し方針

- 見直し方針1 現行計画のまちづくりの方向性を継承します。
見直し方針2 「選ばれるまち」になるための取り組みを強化します。
見直し方針3 わかりやすいまちづくり計画として再構成します。

5. 佐倉市都市マスタープランの主な見直し内容

- 歩いて楽しいまちづくりの視点の追加
旧城下町地区を中心とするまちなみの整備、道路空間の再配分 等
- 子育てしやすいまちづくりの内容の充実
若者・子育て世帯の定住・転入支援、身近なオープンスペースや歩道の整備 等
- 空き家・空き地の活用の視点の追加
空き家バンク、地域コミュニティによる活用支援、空き家特措法に基づく措置 等
- 台風や地震などの災害対策の内容の充実
災害リスクのある区域の災害時の避難、救援・救護等の体制強化の検討 等
- 新たな土地利用の視点の追加
佐倉IC周辺や国道沿道の産業適地の土地利用の可能性の検討 等
- 新型コロナウイルス後のまちづくりの視点の追加
テレワークの進展を見据えた居住環境の整備、感染症拡大抑制につながる環境整備 等

都市マスタープランの見直しについて

6. 佐倉市都市マスタープランの構成 (目標年次：2030年(令和12年))

将来像：「都市と農村が共生するまち 佐倉」

- ①歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり (現状の都市構造の維持・強化)
コンパクトな市街地の維持、暮らしを支える多様な機能の集約と交通ネットワークの充実による歩いて暮らせるまちを構築。また、歩行環境の充実など歩いて楽しいまちをめざします。
- ②安全・安心なまちづくり (災害等への備えとライフラインの維持管理)
治水対策など被害を最小限に抑える取り組みと併せて、地域による自助・共助の力を高めます。
- ③地域の個性を活かしたまちづくり (居住環境の維持・向上)
子育てしやすい、だれもが快適に生活できるまちづくりに取り組みます。
- ④佐倉らしさを守り育てるまちづくり (歴史・自然・文化の保全と活用)
歴史や豊かな自然など「佐倉らしさ」を守り育て、暮らしの場、訪れる場としての魅力を高めます。
- ⑤佐倉の資産を活かしたまちづくり (産業・観光の振興)
都心等へ近い立地条件や交通利便性等の特性を活かした産業振興や、観光における交流人口の増加への取組などを進めます。

まちづくりの基本目標

基本目標の実現に向けて

土地利用に関する方針

市街地の規模を維持し、個性的・魅力的な拠点形成や土地利用を誘導することで、一定の人口密度を維持できる市街地形成に取り組みます。農村集落では優れた自然環境の保全とともに既存コミュニティの維持・活性化に繋がる土地利用を誘導します。
[■住宅地、農村集落 ■商業地 ■工業地、産業用地 ■佐倉インターチェンジ周辺 等]

都市交通に関する方針

暮らしの利便性や経済活動などを支える道路の整備や維持管理、身近な移動手段である公共交通の利便性の向上などに取り組みます。[■道路(整備、維持管理) ■公共交通(鉄道、バス等の利便性の向上)]

都市環境に関する方針

水辺や森林、谷津、農地など自然環境の維持、また、快適な暮らしを支える良好な居住環境の維持・向上に取り組みます。[■自然環境の維持管理 ■居住環境の維持・向上 等]

都市防災に関する方針

「減災」の視点から、災害に強いインフラ施設の確保や、自助・共助・公助の連携により、地域における防災体制の強化を促進します。[■地震等の災害対策 ■防災・防犯体制の強化 等]

都市の魅力向上に関する方針

豊かな自然や歴史文化資産を保全して観光や交流の資源として活用し、「暮らしの場」「訪れたい・住みたい場」としての魅力を高めます。[■自然や歴史文化資産の保全、維持管理、活用 等]

分野別方針

地域別方針

(市内を4地域(※)に区分し、地域ごとの特性、主要課題、将来像、取組方針を設定)

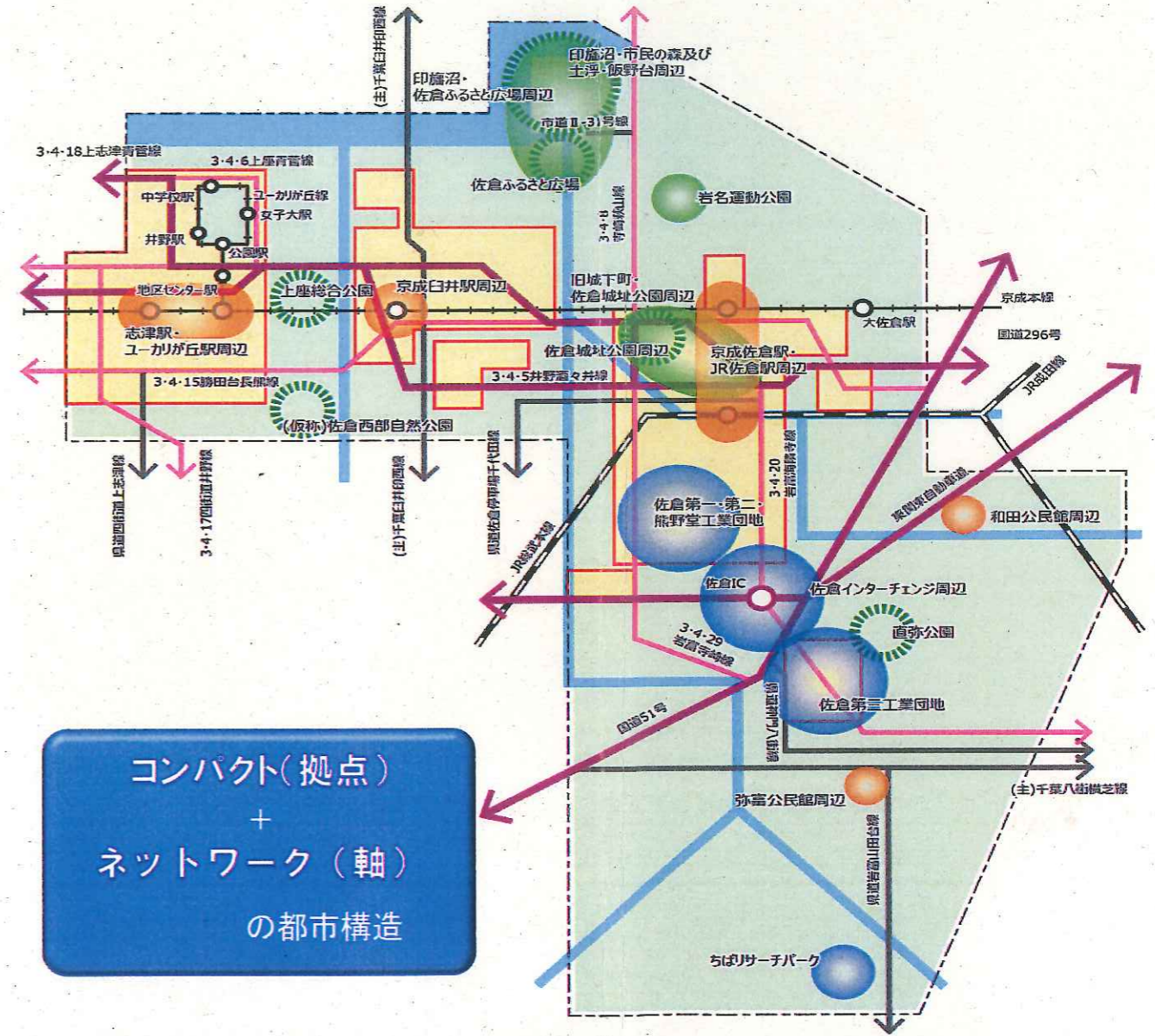
※①佐倉・根郷地域、②臼井・千代田地域、
③志津地域、④和田・弥富地域(次頁8参照)

計画の実現に向けて

7. 将来都市構造

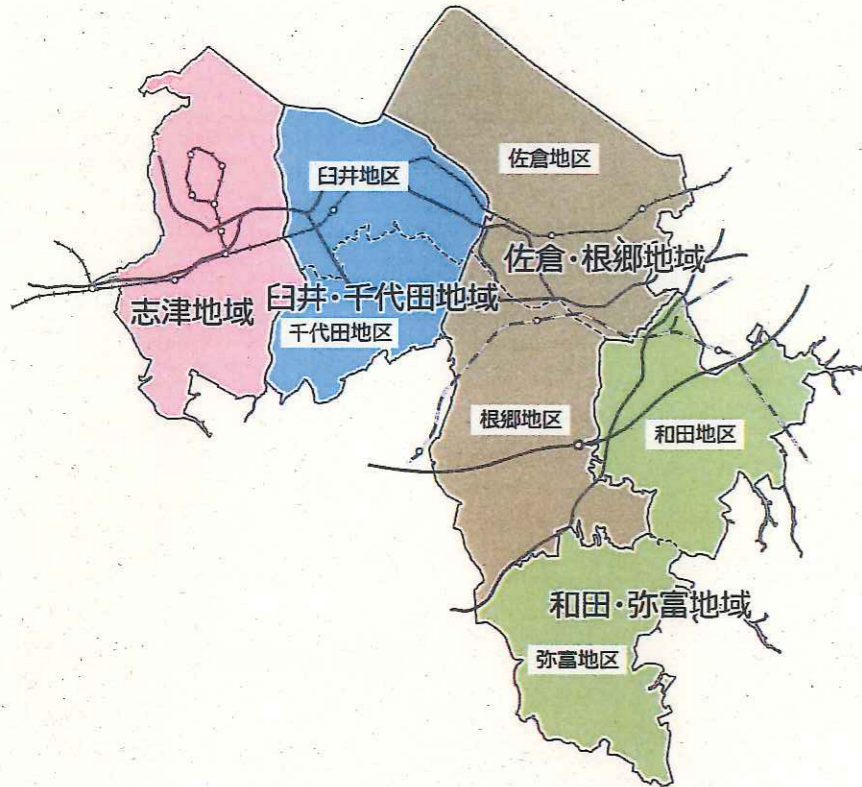
本市は、鉄道駅を中心に3つの市街地群がそれぞれコンパクトに形成され、市街地の外側には豊かな自然の中に農村集落が点在し、これらを公共交通ネットワークが結び分散・集約型の都市構造をしています。

将来像である「都市と農村が共生するまち」を実現するため、暮らしの場の近くに様々な都市機能が立地し、それらが交通のネットワークによって結びついた「コンパクト(拠点)+ネットワーク(軸)」の都市構造を目指します。



8. 地域別方針

旧町村域を基本とした分類である佐倉、根郷、臼井、千代田、志津、和田及び弥富の7つの地区について、「佐倉・根郷地域」「臼井・千代田地域」「志津地域」「和田・弥富地域」の4地域に区分し、地域ごとの方針を定めます。



<佐倉・根郷地域のまちづくり方針図>

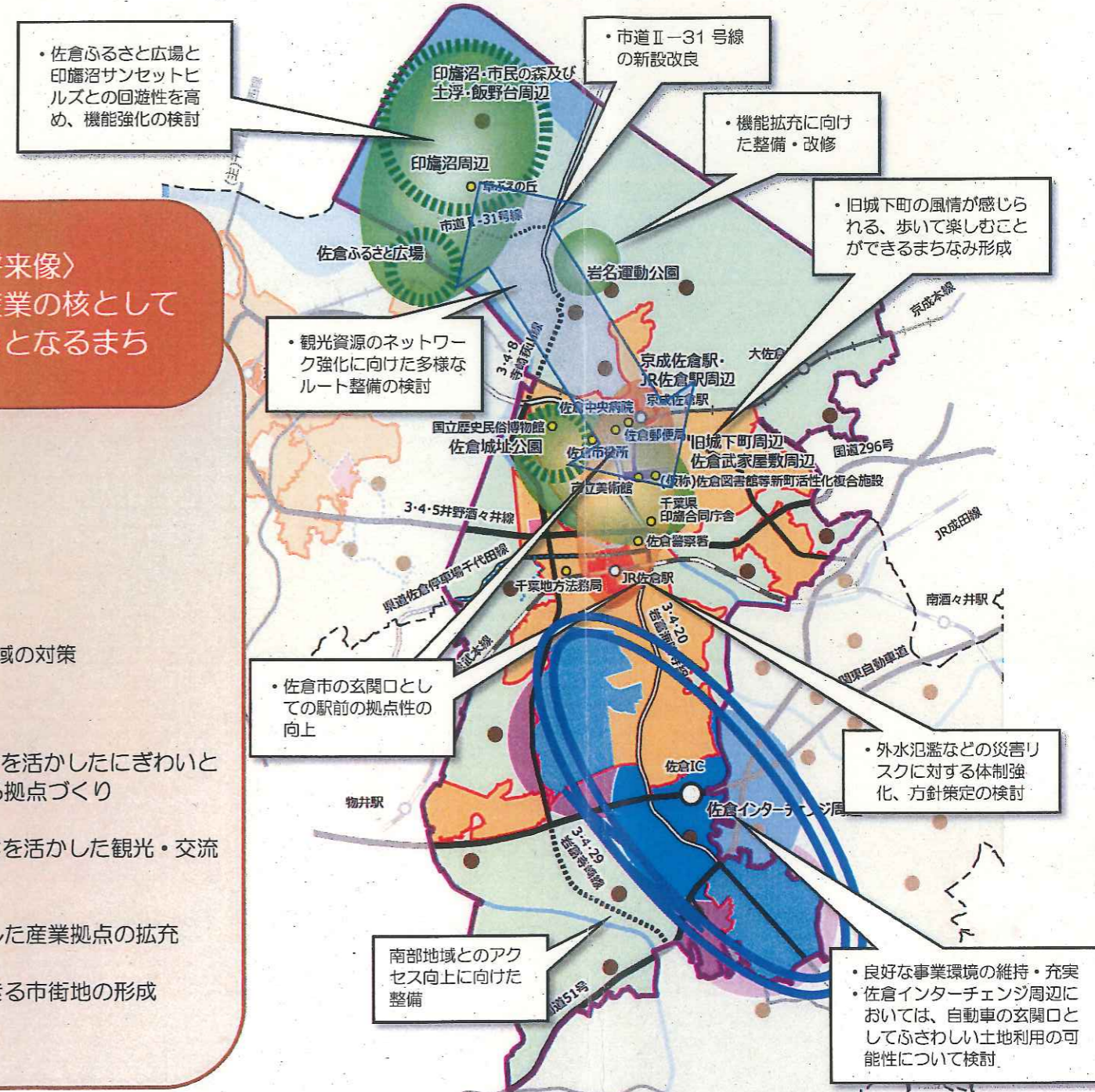
<地域の将来像>
 歴史・文化・産業の核として
 佐倉市の玄関口となるまち

主要課題

- 観光・商業の活性化
- 道路環境の向上
- 空き家・空き地対策
- 産業適地の活用
- 災害リスクが高い区域の対策

地域の将来像に向けて

- 都市機能のストックを活かしたにぎわいと生活利便性を支える拠点づくり
- 歴史文化資産、自然を活かした観光・交流機能の充実
- 交通利便性を活かした産業拠点の拡充
- 災害に強い安心できる市街地の形成



地域別方針の構成	
地域の特性	地域の位置的な条件や人口、土地利用、都市施設の状況などを踏まえ、地域を取り巻く環境の動向や佐倉市における位置づけ・特性を把握します。
主要課題	地域の特性を踏まえ、地域におけるまちづくり上の主要な課題を抽出・整理します。
地域の将来像	主要課題を踏まえ、地域において目指す将来像を設定するとともに、その実現に向けたまちづくりの方向性を示します。
将来像実現に向けた取組方針	将来像の実現に向けた取り組みの方向性を、土地利用や都市交通、都市環境、都市防災、都市の魅力向上の5つの分野別に示します。

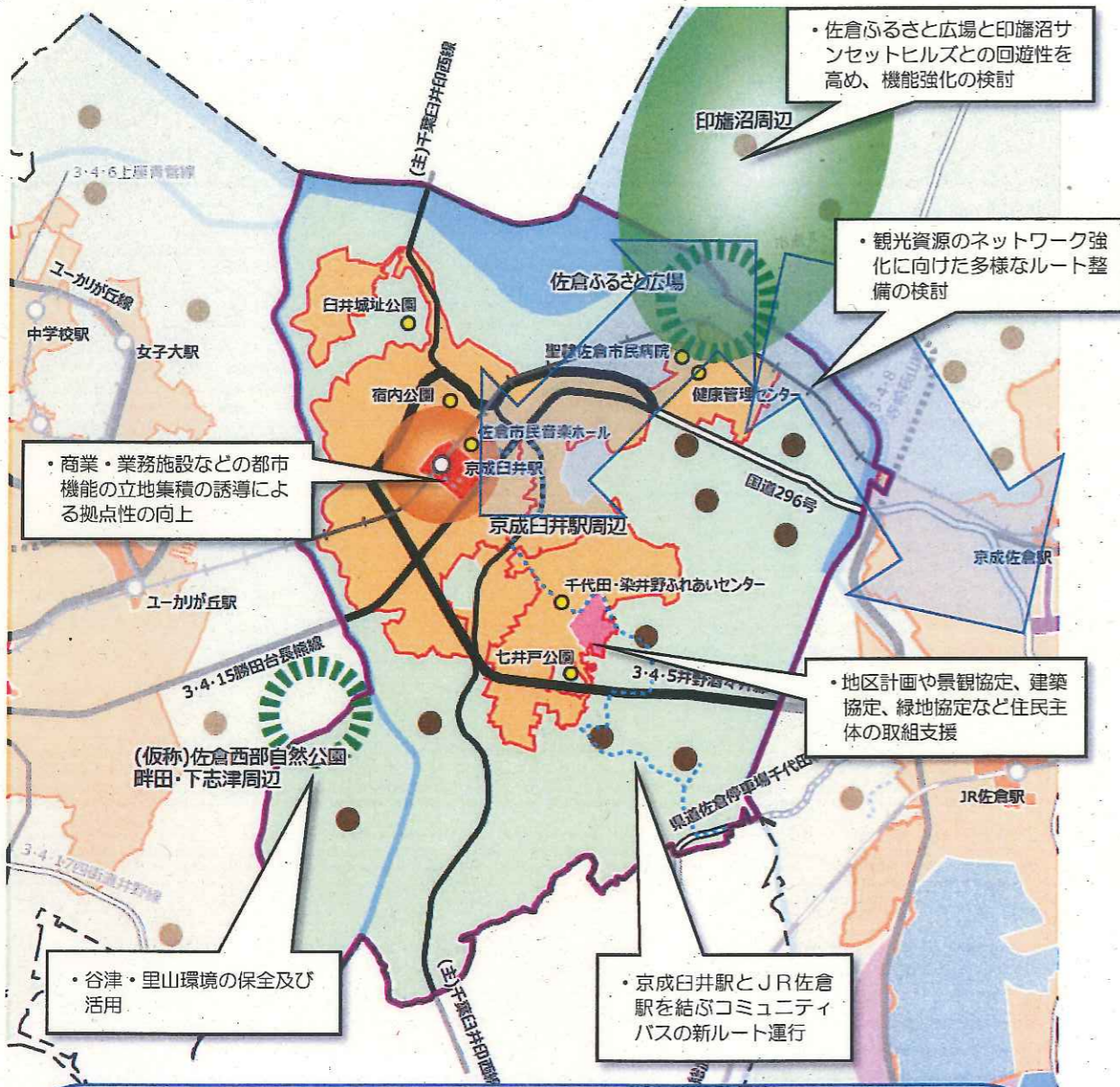
凡例

<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地 農村集落 鉄道駅周辺の商業地 旧城下町地区の商業地 その他の商業地 工業地・産業用地 既存工業団地の隣接地 佐倉インターチェンジ周辺 農地、森林・谷津等 	<p><都市交通></p> <ul style="list-style-type: none"> 広域連携道路(整備済) 広域連携道路(計画) 地域連携道路(整備済) 地域連携道路(事業中) 地域連携道路(計画) その他の幹線道路(整備済) その他の幹線道路(事業中) 鉄道(JR) 鉄道(私鉄) コミュニティバス(運行予定) 	<p><都市環境・都市の魅力向上></p> <ul style="list-style-type: none"> 地域拠点 交流拠点 自然活用拠点 地域界 市街化区域 河川・水面 主な施設
--	--	---

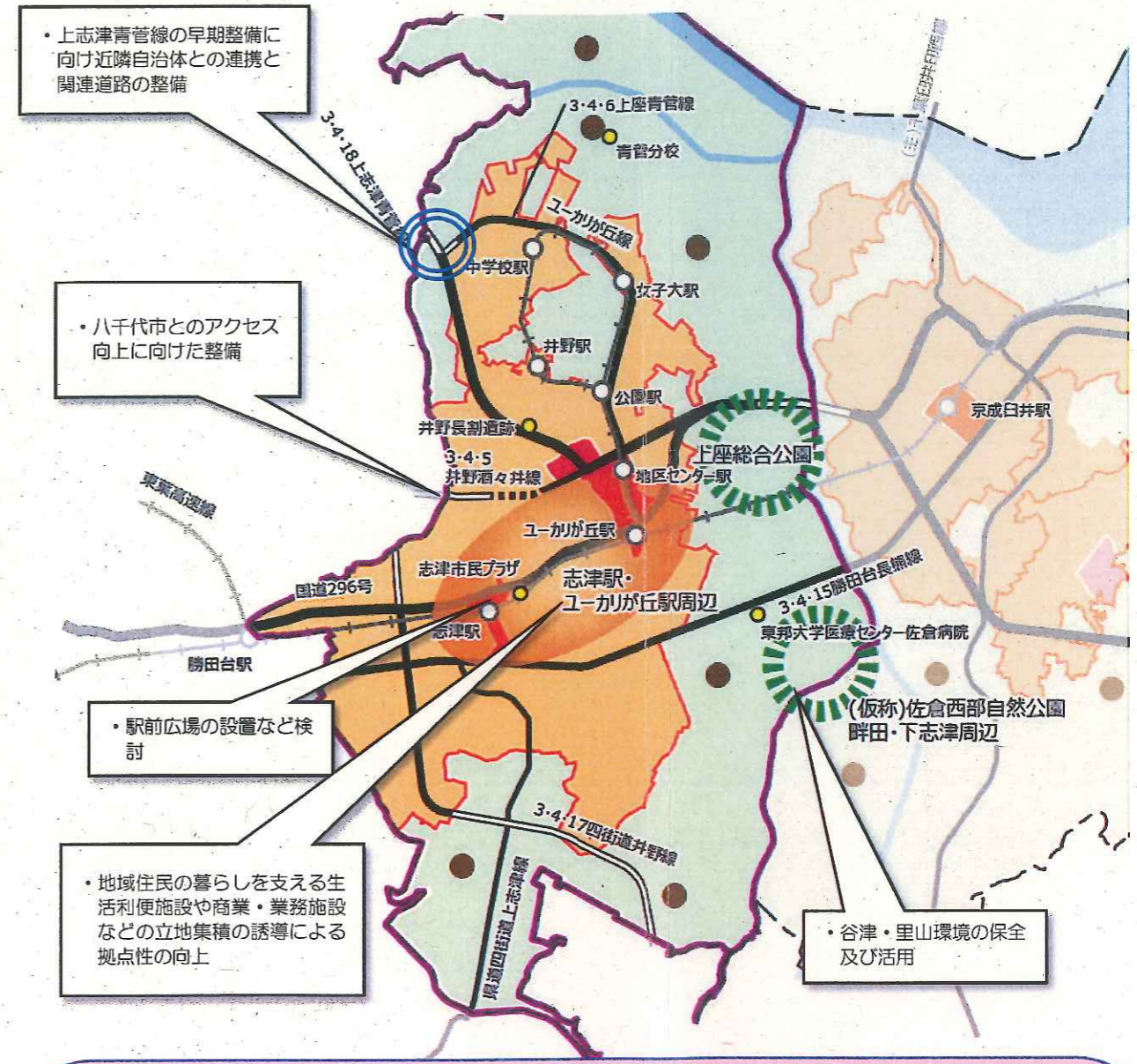
※凡例は、4地域共通です。

都市マスタープランの見直しについて

<臼井・千代田地域のまちづくり方針図>



<志津地域のまちづくり方針図>



主要課題

- ・水辺環境の保全・活用
- ・空き家・空き地対策
- ・道路環境の向上

<地域の将来像>

貴重な水辺環境と整備された
まちなみが共存するまち

地域の将来像に向けて

- ・水辺環境など豊かな自然資産を活かした交流機能の充実
- ・落ち着いた市街地の形成
- ・生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

主要課題

- ・駅前商業地の活性化
- ・空き家・空き地対策
- ・道路環境の向上

<地域の将来像>

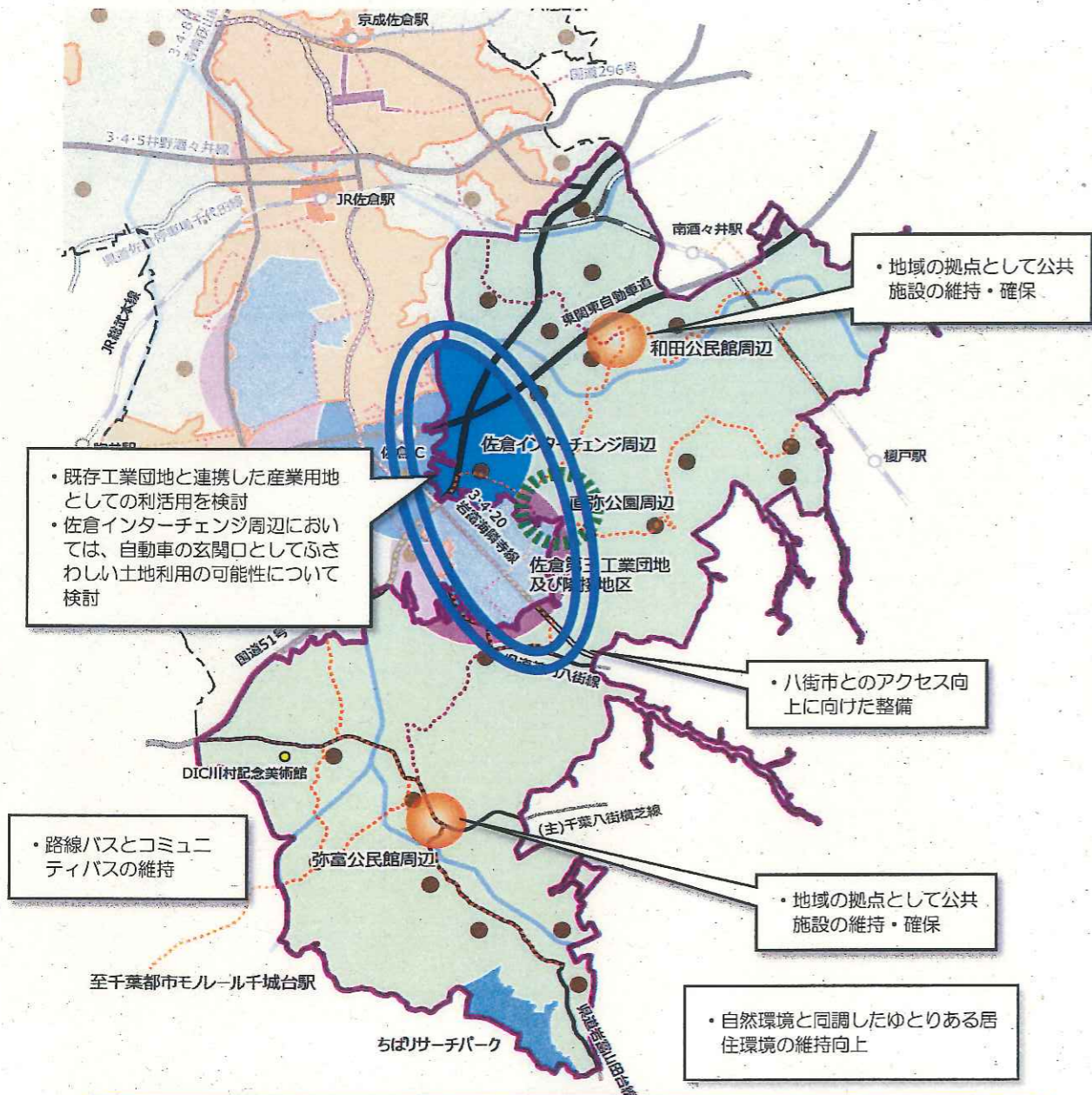
多様な生活様式を選択できる
にぎわいと活力に満ちたまち

地域の将来像に向けて

- ・地域住民の多様なニーズに応える都市機能が集積する拠点づくり
- ・多様な世代でバランス良く人口が構成された市街地の形成
- ・水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

都市マスタープランの見直しについて

<和田・弥富地域のまちづくり方針図>



主要課題

- ・交通環境の向上
- ・農村集落の活性化

地域の将来像に向けて

- ・公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上
- ・豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進
- ・谷津・里山などの豊かな自然環境の保全
- ・交通利便性を活かした産業機能の充実

<地域の将来像>

豊かな自然を活かし、
人々の交流が広がるまち

9. 策定スケジュールについて

令和元年度	
11月～12月	市民アンケート実施
令和2年度	
6月25日	見直し方針策定
10月8日	佐倉市都市マスタープラン策定懇話会 ⇒分野別方針までの整理、地域別方針の検討
11月7, 8日	説明会（市内4会場で実施）
11月9日～30日	計画案（序章から第4章まで）意見募集
12月18日	佐倉市都市マスタープラン策定懇話会 ⇒地域別方針までの整理、計画の実現に向けての検討
	↓ 計画案の検討継続
	計画書（案）の取りまとめ
令和3年度	
	パブリックコメントの実施
	佐倉市都市計画審議会への諮問
	改定計画の公表