



# 佐倉市

## 立地適正化計画



第1章. 立地適正化計画の概要.....	5
1-1. 立地適正化計画とは.....	7
1-2. 市の沿革.....	8
1-3. まちづくりの方針.....	8
1-4. 立地適正化計画で定める事項.....	9
1-5. 立地適正化計画の目的及び位置づけ.....	10
1-6. 主な関連施策との連携について.....	11
第2章. 佐倉市の現状について.....	15
2-1. 人口.....	17
2-2. 都市構造・土地利用.....	21
2-3. 都市交通.....	25
2-4. 産業、商業活動.....	30
2-5. 地価.....	32
2-6. 財政.....	33
第3章. 将来の見通しについて.....	37
3-1. 将来人口の推移.....	39
3-2. 将来の人口分布に関する分析.....	40
第4章. 課題の整理.....	45
第5章. 立地の適正化に関する基本的な方針.....	49
5-1. まちづくりの将来像.....	51
5-2. 立地適正化に関する基本的な方針.....	52
第6章. 立地適正化計画の区域及び目標年次.....	53
6-1. 立地適正化計画の区域.....	55
6-2. 目標年次.....	55
第7章. 防災指針.....	57
7-1. 防災指針の概要.....	59
7-2. 災害リスクの分析.....	61
7-3. 防災まちづくりの将来像.....	80
7-4. 防災まちづくりの基本的な方針.....	81
7-5. 防災施策と目標値の検討.....	82

第 8 章. 居住誘導区域の設定.....	87
8-1. 居住誘導区域の基本的な考え方.....	89
8-2. 居住誘導区域の設定方針.....	90
8-3. 居住誘導区域の設定.....	95
第 9 章. 都市機能誘導区域の設定.....	97
9-1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方.....	99
9-2. 都市機能誘導区域の設定方針.....	100
9-3. 都市機能誘導区域の設定.....	101
第 10 章 都市機能増進施設（誘導施設）の設定.....	105
10-1. 都市機能増進施設とは.....	107
10-2. 誘導施設の抽出に係る基本的な考え方.....	108
10-3. ≪抽出手順 1≫総合計画での取組方針.....	108
10-4. ≪抽出手順 2≫想定される誘導施設の配置に関する考え方の整理（候補の抽出） .....	111
10-5. ≪抽出手順 3≫誘導施設（候補）の立地状況.....	112
10-6. 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定.....	113
第 11 章. 誘導施策 .....	117
11-1. 誘導施策などの検討の視点.....	119
11-2. 視点ごとの誘導施策の方向性.....	120
11-3. 誘導施策などの実施スケジュール.....	121
11-4. 本市の誘導施策.....	122
11-5. 都市再生特別措置法に基づく届出制度.....	125
第 12 章. 佐倉市独自の区域設定.....	127
12-1. 基本的な考え方.....	129
12-2. 市街化調整区域における取組の方向性.....	129
第 13 章. 本計画で目指す姿.....	133
第 14 章. 今後の計画の進め方.....	137
14-1. 目標指標の設定.....	139
14-2. 今後の計画の進め方.....	142



# 第1章 立地適正化計画の概要





## 第1章. 立地適正化計画の概要

## 1-1. 立地適正化計画とは

多くの地方都市では、これまでの人口増加を背景とした郊外開発によって市街地が拡散してきました。しかし、今後は急速な人口減少が見込まれており、拡散した市街地のままで人口が減少すると、一定の人口密度に支えられている医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねないおそれがあります。さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、道路や上下水道等の社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政状況の下で、老朽化への対応も併せて求められています。

こうした背景を踏まえ、国においては、人口減少下にあっても、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保することや、子育て世代等の若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりの推進等のため、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」を制度化しました。作成に当たっては、都市全体の構造を見直し、医療、福祉、商業等の生活サービス施設や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設にアクセスできる等、日常生活に必要なサービスが住まい等の身近に存在する『多極ネットワーク型コンパクトシティ』を推進していくことが重要としています。

本市は、これまでもコンパクトな市街地とその周辺に広がる農村集落が交通ネットワークで結ばれた、集約型都市構造の実現に向けて取り組んできました。しかし、人口は平成23年の約17.8万人をピークに減少傾向に転じ、令和12年には約16万人に減少することが見込まれています。第5次総合計画前期基本計画においても、本格的な少子高齢化が進む中、戦略的にまちづくりを進めていく必要があるとしており、人口減少や高齢化は、避けることができない社会構造の変化として捉えています。その中で、拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの強化等、高齢者でも出歩きやすい快適な生活環境や、若年者にも魅力的なまちの実現を目指し、将来にわたって夢や希望を持つことができるまちづくりを推進するために立地適正化計画を作成することとしました。

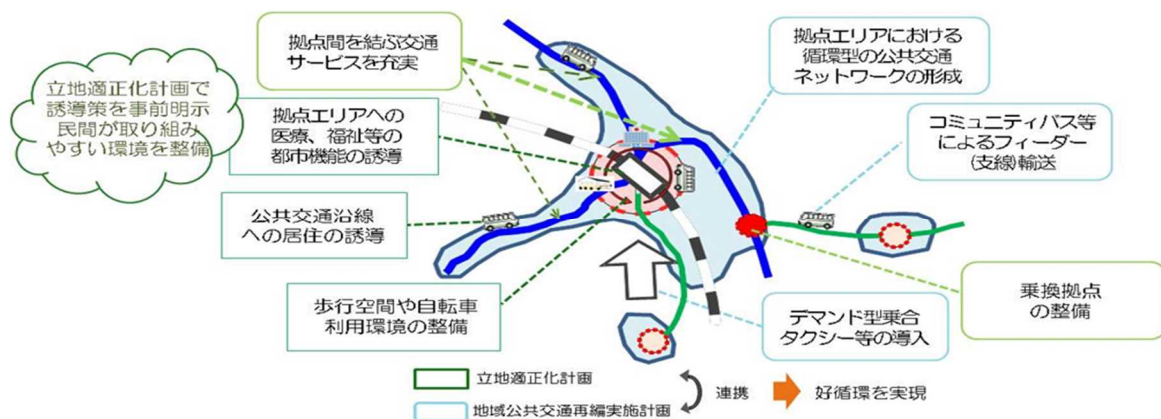


図 多極ネットワーク型コンパクトシティの概念図(資料:国土交通省)

## 1-2. 市の沿革

---

昭和 28 年の町村合併促進法を受け、佐倉町、臼井町、志津村、根郷村、弥富村、和田村が合併し、昭和 29 年 3 月 31 日に市制が施行されました。その後、旭村（現四街道市）から馬渡が編入、昭和 32 年には、四街道町（現四街道市）から畔田、生谷、吉見、飯重、羽鳥が編入され、現在に至っています。

本市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市マスタープラン」という。）では、市の成り立ちに加え、生活圏や地域特性、鉄道駅を考慮し、市域を大きく 4 つ（佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津・ユーカリが丘地域、和田・弥富地域）の地域に分け、地域ごとの将来像やまちづくり方針を定めています。

4 地域のうち、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津・ユーカリが丘地域の 3 地域は、鉄道駅を中心にそれぞれ市街地が形成され、和田・弥富地域は、豊かな自然に囲まれた農村地域となっています。

本市は、これらの市街地や農村地域を交通ネットワークで結んだ多極型の都市構造が大きな特徴になっています。

## 1-3. まちづくりの方針

---

令和 3 年 5 月に改定した都市マスタープランでは、まちづくりの基本目標として、「都市と農村が共生するまち 佐倉」を将来像に定め、現在の都市構造を基本に、「都市」と「自然」のコントラストの美しさや調和の取れた土地利用のもとで、暮らしの場の近くに様々な都市機能が立地し、それらが道路・公共交通ネットワークにより有機的に結びついた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を目指しています。

立地適正化計画は、都市マスタープランの方針を継承しつつ、人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちを目指し、出歩きやすい快適な生活環境の実現や、子育てがしやすい魅力的なまちの実現、激甚化する災害に備えた安全・安心なまちづくりの推進に取り組んでいきます。



1-4. 立地適正化計画で定める事項

本市の立地適正化計画は、都市マスタープラン『都市と農村が共生するまち 佐倉』に基づき、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津・ユーカーが丘地域、和田・弥富地域のそれぞれの地域に都市機能誘導区域等の設定をします。

立地適正化計画の区域設定は市街化区域とする法律上の規定がありますが、地域全体が市街化調整区域である和田・弥富地域にも市独自に区域を設定し、取組方針を検討することとします。

表 立地適正化計画の記載内容

記載事項	考え方等
区域 (6章記載)	都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。
立地の適性化に関する基本的な方針 (5章記載)	中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。また、一定の人口密度の維持や生活サービス施設の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するための基本的な方向性を示します。
居住誘導区域 (8章記載)	人口減少の中でも、一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティを維持するため居住を誘導する区域です。併せて居住を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。
都市機能誘導区域 ・ 誘導施設 (9・10章記載)	都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の生活サービス施設を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図れるよう定める区域です。都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設を誘導施設として区域ごとに定め、立地を誘導するために必要な施設に関する事項を定めます。
防災指針 (7章記載)	居住誘導区域内に存在する災害リスクに対し、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。災害リスクの分析、課題の整理を行い、防災・減災対策の取組方針及び地区ごとの課題に対応した対策の検討を行います。

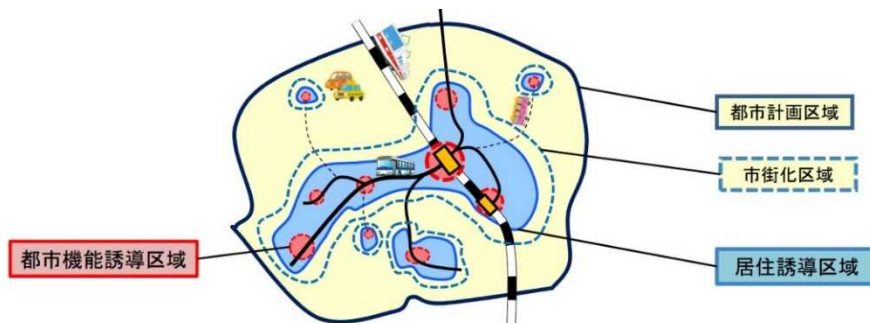


図 立地適正化計画のイメージ図(資料:国土交通省)

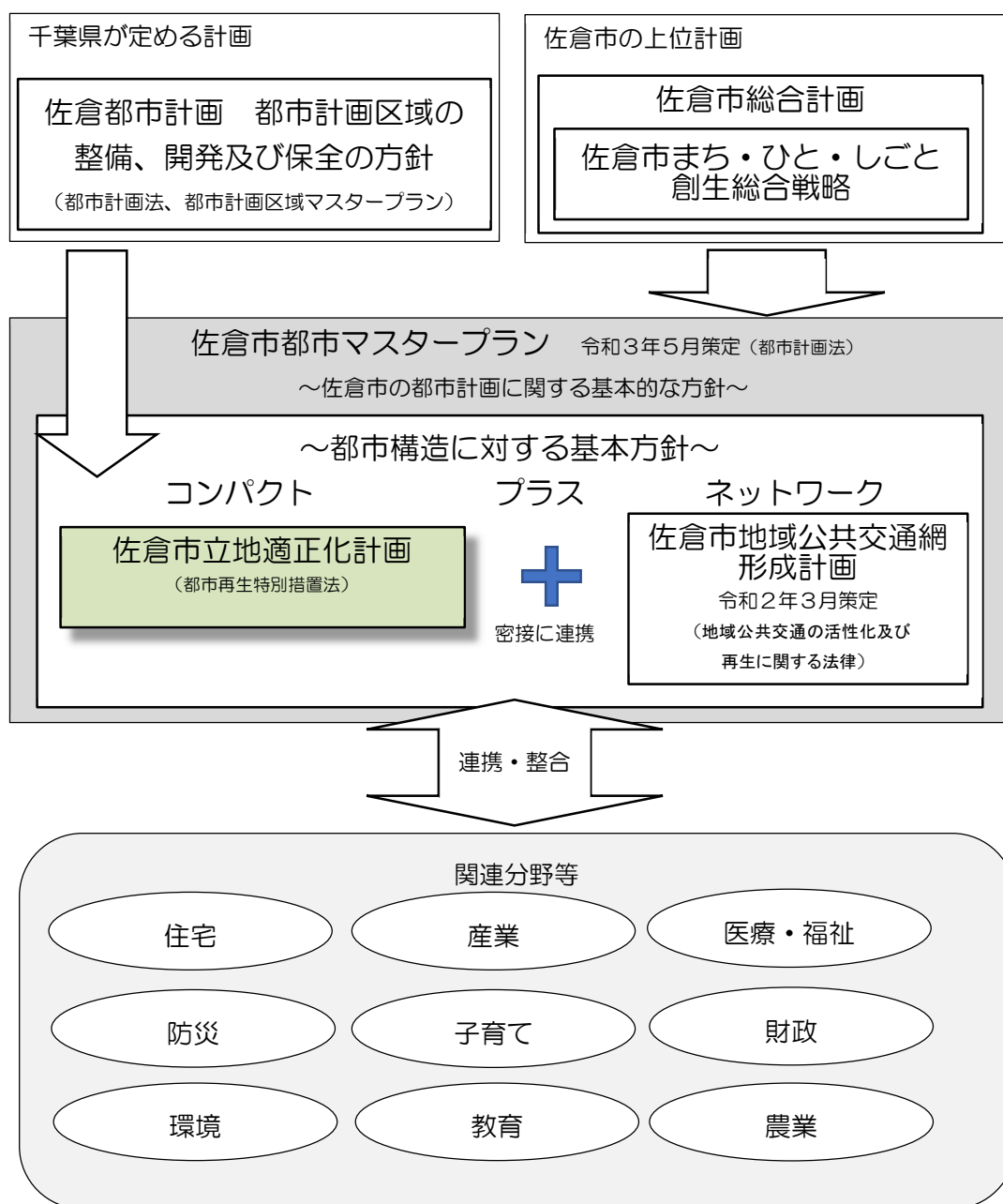
## 1-5. 立地適正化計画の目的及び位置づけ

### (1) 計画の目的

人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちを目指し、高齢者でも出歩きやすい快適な生活環境の実現や、子育てがしやすい魅力的なまちの実現、さらに激甚化する災害に備えた安全・安心なまちづくりを推進するため、立地適正化計画を作成します。

### (2) 計画の位置付け

立地適正化計画の作成に当たっては、上位計画である都市計画区域マスタープランや佐倉市総合計画に即するとともに、都市マスタープランの一部として、多極ネットワーク型コンパクトシティの実現において重要な要素である公共交通や、住宅、産業、医療、福祉、防災等の多様な関連分野との連携を図る必要があります。



1-6. 主な関連施策との連携について

(1) 公共交通との連携

現在の都市構造は、鉄道駅を中心とした3つの市街地群と、和田・弥富地域の農村地域があり、それらを鉄道や路線バス等の公共交通ネットワークで結んでいます。

持続可能な公共交通網の形成を目指す「第2次佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、事業者と連携して農村地区や各拠点間の移動を円滑にし、交通空白地域の解消を図るとともに、安全・安心に外出できる生活環境と利便性を享受できる取り組みを推進していくことが重要です。

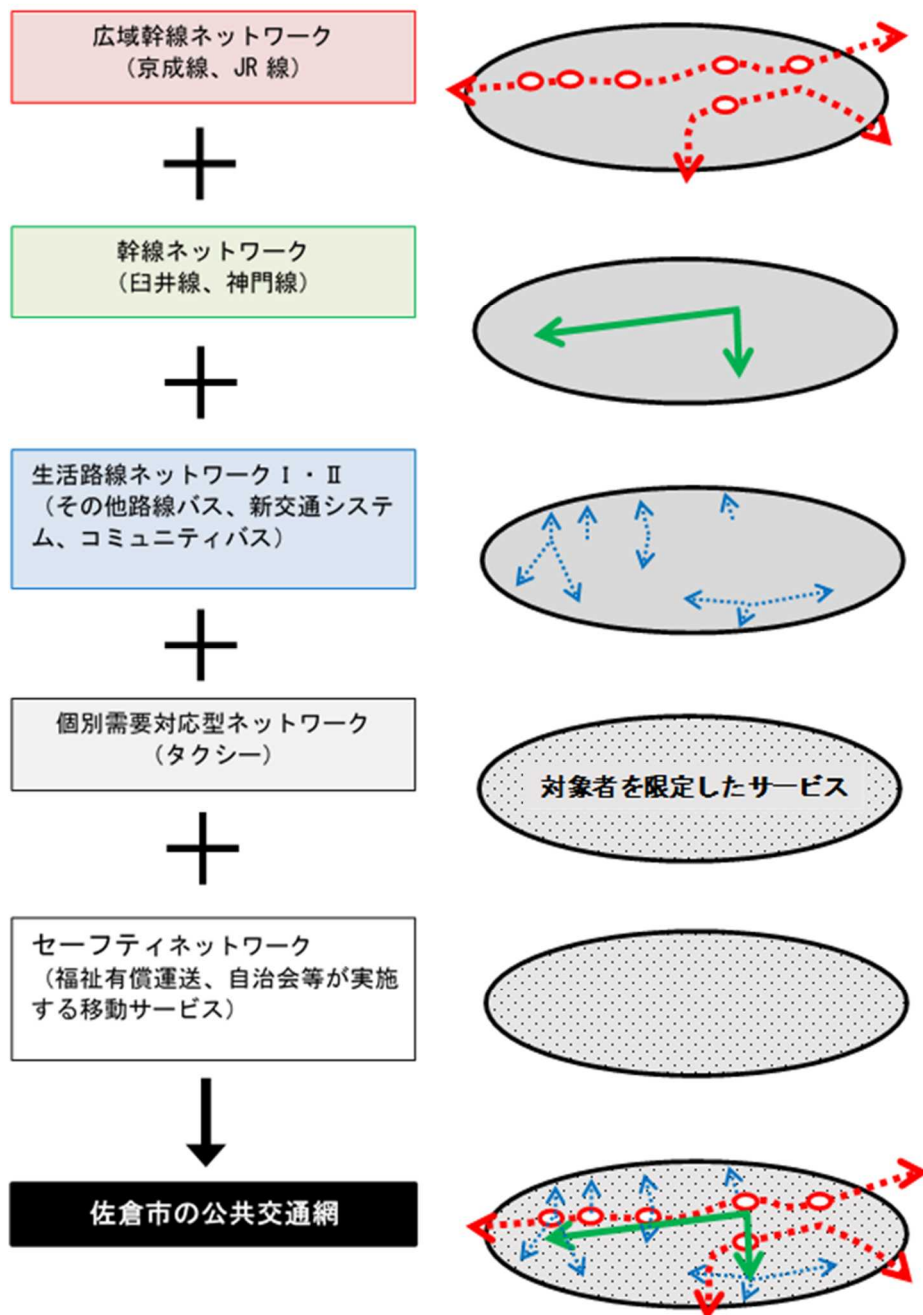


図 現在の公共交通網のイメージ(資料:第2次佐倉市地域公共交通網形成計画)

## 佐倉市の交通手段の整理

ネットワーク名称		特徴	具体的路線など
公共交通	広域幹線ネットワーク	広域かつ大量輸送が可能な上、定時性・速達性に優れた交通手段。市内と他県、他市を結び、本市の公共交通網の骨格となる路線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京成線</li> <li>・JR線</li> </ul>
	幹線ネットワーク	バス路線のうち、広域的かつ拠点（駅や病院）を結んでおり、市内のバス路線の中でも幹線となる路線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路線バス（臼井線） 京成佐倉駅－臼井駅－志津駅</li> <li>・路線バス（神門線） 京成佐倉駅－JR佐倉駅－第三工業団地</li> </ul>
	生活路線ネットワークⅠ	地域と広域幹線を結ぶ、日常生活に欠かすことのできない路線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線ネットワークでない路線バス</li> <li>・新交通システム（山万ユーカリが丘線）</li> </ul>
	生活路線ネットワークⅡ	民間事業者の事業では成立が難しい「一団のまとまりのある交通空白地域」における路線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティバス</li> </ul>
	個別需要対応型ネットワーク	路線やダイヤを持たず、個別の需要に柔軟に対応可能な交通手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タクシー</li> </ul>
セーフティネットワーク		対象者を限定した移動サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉有償運送</li> <li>・自治会等が実施する移動サービス</li> </ul>

（資料：第2次佐倉市地域公共交通網形成計画）

### (2) 福祉施策との連携

福祉施策の推進においては、子どもや高齢者、障害者等を含む様々な人々が、安心して生き生きと暮らすことができるよう、身近な圏域における相談対応の充実や、必要とする生活支援サービスの提供など、包括的な支援体制の構築が求められています。現在は、地域包括支援センター、障害者相談支援事業所、子育て世代包括支援センター等の相談機関を中心に、関係機関等と連携・協力した相談対応や、各種福祉サービスの提供が行われております。

立地適正化計画では、相談機関や福祉サービスを提供する施設に容易にアクセスできるよう、今後の利用者数や施設の利用実態等を勘案しつつ、必要に応じて利便性の高い場所への立地の誘導や公共交通でのアクセス性の向上を図ることで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を基盤としつつ、高齢者や障害者等の生活実態に配慮した安全で快適なまちづくりを継続していく必要があります。

また、少子化対策としては、若者・子育て世代の転入・定住促進の取り組みとともに、通勤・通学のしやすさや安心して子育てできる環境の整備として、暮らしを支える道路、公園等の都市基盤施設の整備や自然環境の保全、良好な景観形成等、地域の個性を活かした都市環境の形成に総合的に取り組むことが必要です。

### (3) 防災・減災との連携

災害の現状としては、主に台風や発達した低気圧の接近等による暴風雨や集中豪雨によるもののほか、近年では、大気の状態が不安定となることにより突発的に起こる局地的な大雨による水害等も発生しています。印旛沼と市中央部を流れる鹿島川、高崎川及び市西部を流れる手繰川といった湖沼、河川は、洪水を起こす危険性が想定されますが、これまでの河川改修等によって、治水安全度は着実に向上しています。

しかしながら、近年、局所的集中豪雨や都市化の進展等に起因する水害の発生がいまだに多くみられ、都市マスタープランにおいて集積を図る拠点であるJR佐倉駅周辺等でも浸水が発生しています。

自然災害等から市民の生命・財産を守り、被害を最小限に抑えることは、まちづくりに欠くことのできない取り組みです。防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を位置づけることが求められます。



冠水した道路の排水を行う消防団  
(国道296号 鹿島橋付近)



強風による倒木の様子  
(西御門)



土砂崩れが発生した明神橋  
(西御門)

(資料: 令和元年房総半島台風・東日本台風  
・10月25日の大雨～検証と課題～)

#### (4) 公共施設等総合管理計画との連携

##### ○公共施設等総合管理計画

学校や公民館等の公共施設や、道路、上下水道等のインフラ施設の老朽化が進んでいるなか、今後も適切に維持・管理していくためには多額の費用が必要になります。しかし、少子高齢化と人口減少が続いていくなかで、追加的な財源を確保していくことは困難な状況です。また、人口構成等社会構造の変化に伴い、公共施設等の利用ニーズや必要な機能も変化していくことが予想されます。

こうした状況を踏まえ、公共施設等の老朽化対策に計画的に取り組んでいくとともに、財政的にも持続可能な市政運営に資するため、将来に向けた公共施設及びインフラに関する基本的な方針を定める「佐倉市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

この計画に基づき、公共施設及びインフラの改修・更新にかかる費用を抑制していくことのほか、将来に向けて必要な行政サービス・機能の確保、公共施設の適切な配置を実現するため、個々の施設が有する機能や立地等の分析・評価を行い、統廃合、複合化、機能の共有化等の可能性について、継続的に検討していきます。

	事業実施前	事業実施後	説明
統廃合	<p>公共建築物 A (延床面積：200)</p> <p>公共建築物 A' (延床面積：200)</p>	<p>廃止</p> <p>公共建築物 A 集約化後施設 (延床面積：350)</p>	既存の同種の公共建築物を統合し、一体の施設として整備する
複合化	<p>公共建築物 B (延床面積：200)</p> <p>公共建築物 C (延床面積：200)</p>	<p>廃止</p> <p>公共建築物 B 公共建築物 C 複合施設 (延床面積：350)</p>	既存の異なる種類の公共建築物を統合し、これらの施設の機能を有した複合施設を整備する
施設機能の多機能化	<p>公共建築物 D (集会施設)</p> <p>公共建築物 E (図書館)</p>	<p>公共建築物 D 公共建築物 E (集会施設+図書館) (集会施設+図書館)</p>	既存の公共建築物の機能を拡張して、複数の機能を有する施設として整備する
施設機能の共有化	<p>公共建築物 F (学校)</p> <p>公共建築物 G (集会施設)</p>	<p>公共建築物 F 公共建築物 G (学校) (集会施設)</p>	既存の公共建築物の機能を、他の施設の同じ機能と共有する
施設機能の分散化	<p>公共建築物 H (事務所)</p> <p>公共建築物 I (学校)</p> <p>民間建築物 J (商業)</p>	<p>廃止</p> <p>公共建築物 I 公共建築物 J (学校+事務所) (商業+事務所)</p>	既存の建築物の余剰スペース等を活用して、他の施設を分散移転する

施設の規模・配置の見直しに向けた事業手法の概念図

(資料:佐倉市公共施設等総合管理計画(令和5年3月改訂))

## 第2章 佐倉市の現状について







第2章. 佐倉市の現状について

2-1. 人口

- 本市の人口は、昭和40年代から平成7年頃までに約4倍に増加し、平成27年時点では約17.7万人に達しています。
- 令和2年の人口構成は老年人口31.7%、年少人口11.1%となっており、少子高齢化が進行しています。
- 人口増加がみられる小地域（丁目・町・字）等は、JR佐倉駅周辺の一部やユーカリが丘線沿線の一部が多く、全市で見ると人口減の小地域が多くなっています。
- 5歳階級別に平成22年から平成27年、平成27年から令和2年の5年間の人口増減をみると、進学や就職により生活スタイルや活動範囲が大きく変化する20歳前後で人口の減少が顕著となっています。また、平成22年から平成27年は281人増加していた35～39歳の人口増減は、平成27年から令和2年では-22人となり、減少に転じています。40～44歳、45～49歳は、平成22年から平成27年では大きく増加していましたが、平成27年から令和2年では、増加数が少なくなっています。
- 平成22年では、高齢化率30%を超える小地域は主に、市街化調整区域で広がっていましたが、令和2年では、市街化区域、市街化調整区域問わず、市内の広範囲に広がっています。  
実数としては市街化区域内の住宅団地で多くなっており、特に臼井・千代田地域、佐倉・根郷地域で高齢者が多くなっています。
- 人口集中地区（D I D）は、市域の約20%で、その中に約81%の市民が暮らしており、コンパクトな都市構造を形成しています。

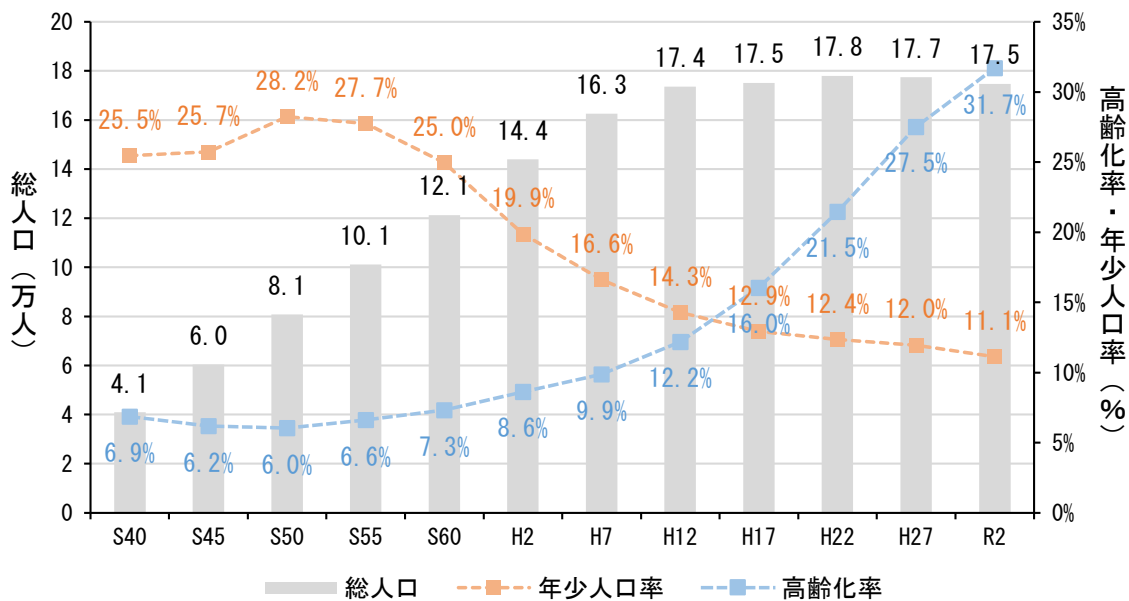


図 総人口及び高齢化率・年少人口率の経年推移  
 (資料：平成2年まで国勢調査、平成7年以降は住民基本台帳人口)  
 ※平成7～17年は、外国人を含まない

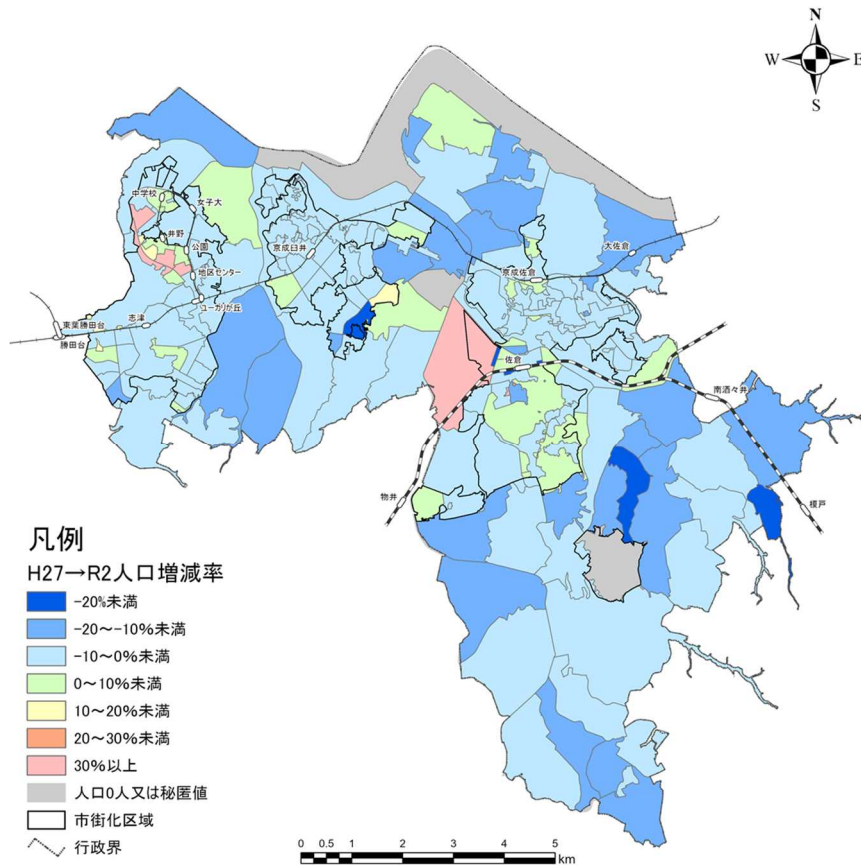


図 小地域別の人口増減率（資料：国勢調査）

表 年齢層別の5年後の人口増減（資料：国勢調査）

区分	H22			H27			H22→ H27
	総数	男	女	総数	男	女	
総数	172183	84246	87937	172739	84434	88305	556
0～4歳	6447	3345	3102	6013	3105	2908	-
5～9歳	7246	3762	3484	6993	3650	3343	546
10～14歳	7761	3924	3837	7499	3886	3613	253
15～19歳	8082	4162	3920	7834	3938	3896	73
20～24歳	8802	4219	4583	7575	3745	3830	-507
25～29歳	9385	4549	4836	7861	3963	3898	-941
30～34歳	10322	5150	5172	8833	4410	4423	-552
35～39歳	12909	6481	6428	10603	5332	5271	281
40～44歳	11611	5905	5706	13263	6662	6601	354
45～49歳	10424	5128	5296	11868	6025	5843	257

区分	H27			R2			H27→ R2
	総数	男	女	総数	男	女	
総数	172739	84434	88305	168743	82421	86322	-3,996
0～4歳	6013	3105	2908	4933	2530	2403	-
5～9歳	6993	3650	3343	6483	3345	3138	470
10～14歳	7499	3886	3613	7173	3738	3435	180
15～19歳	7834	3938	3896	7507	3872	3635	8
20～24歳	7575	3745	3830	7243	3642	3601	-591
25～29歳	7861	3963	3898	6534	3366	3168	-1,041
30～34歳	8833	4410	4423	7419	3765	3654	-442
35～39歳	10603	5332	5271	8811	4412	4399	-22
40～44歳	13263	6662	6601	10728	5431	5297	125
45～49歳	11868	6025	5843	13346	6709	6637	83

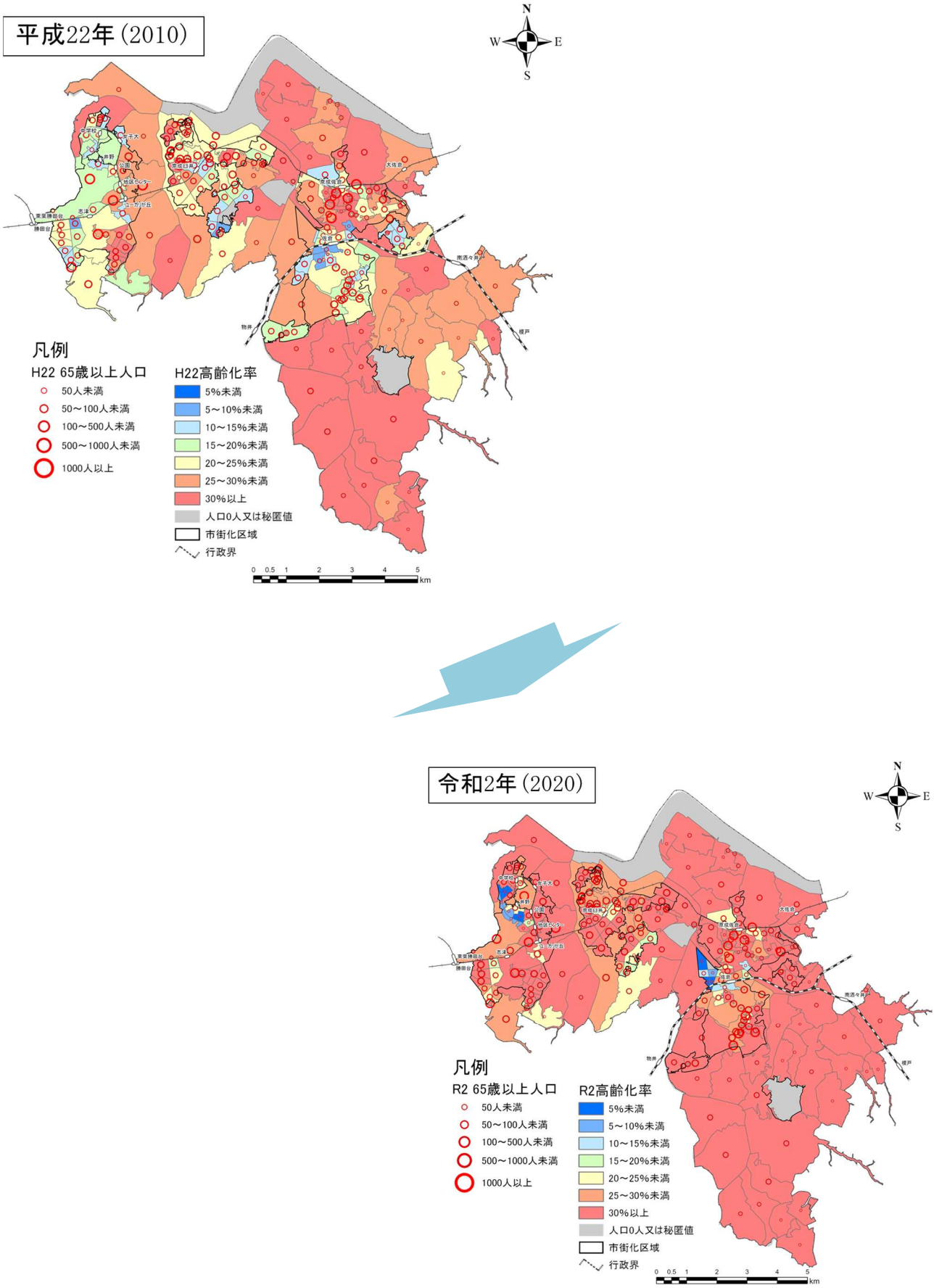


図 小地域別の高齢化率（資料：国勢調査）

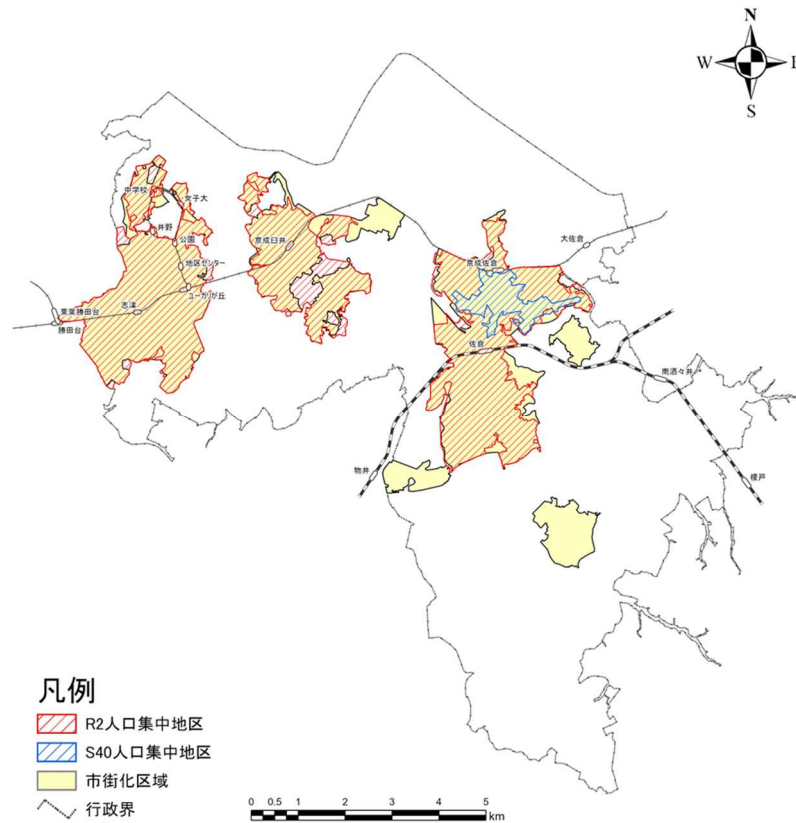


図 本市の人口集中地区（D I D）の昭和40年・令和2年の比較（資料：国勢調査）

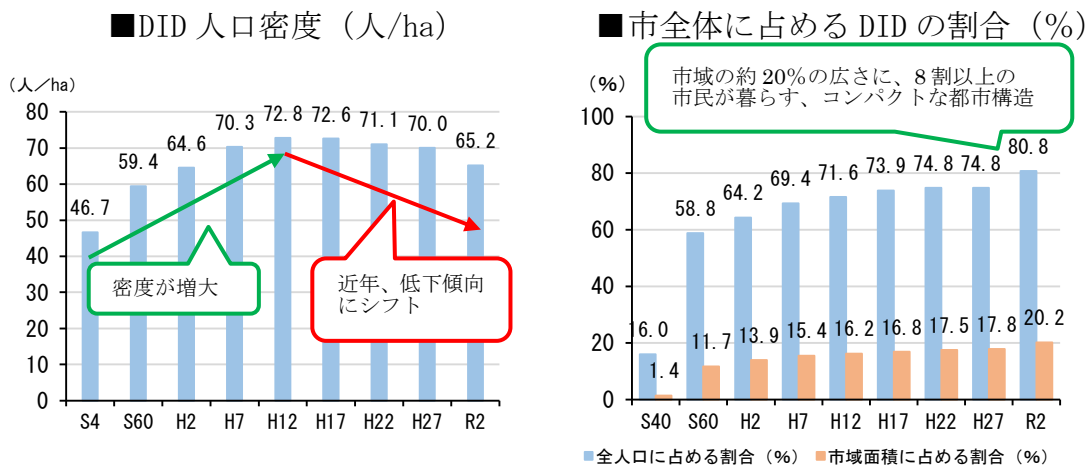


図 本市の人口集中地区（D I D）の変遷（資料：国勢調査）

※人口集中地区：国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域

2-2. 都市構造・土地利用

- 市街化区域のうち、住居系用途地域が約8割を占め、商業系用途地域は主に鉄道駅周辺に定めています。また、工業系用途地域は主に根郷地区に定めています。
- 市域面積のうち、約6割が農地・山林を中心とする自然的土地利用で占められています。
- 市街化区域のうち約6割が計画的な市街地開発事業により整備され、良好な居住環境を有する住宅地が広がっています。
- 生活サービス施設のうち、スーパー等の商業施設、医療施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設（通所型施設）といった生活に身近な施設は、市内に広く分布しており、各施設の徒歩圏内（半径800m）に、本市の総人口の約7～9割が含まれています。

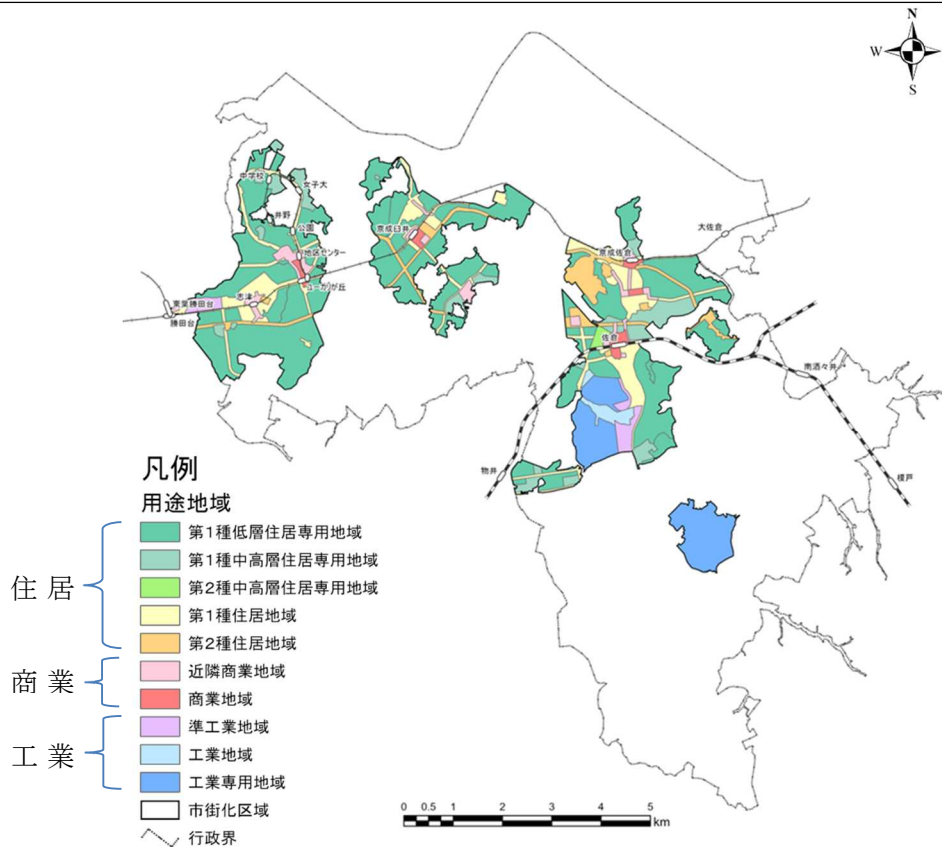


図 用途地域等の決定状況と内訳

表 用途地域の内訳

都市計画区 域面積	市街化区域	用途地域内訳			市街化 調整区域
		住居系	商業系	工業系	
		約 2,424ha (23.4%)	約 1,990ha (82.1%)	約 107ha (4.4%)	

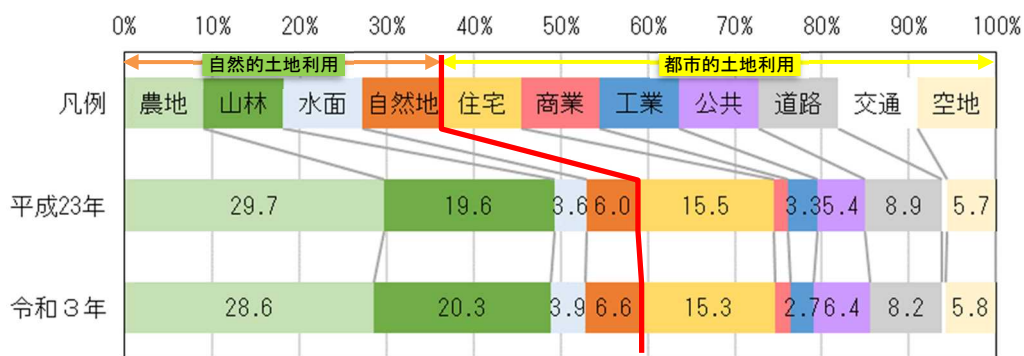


図 市域全体の土地利用構成

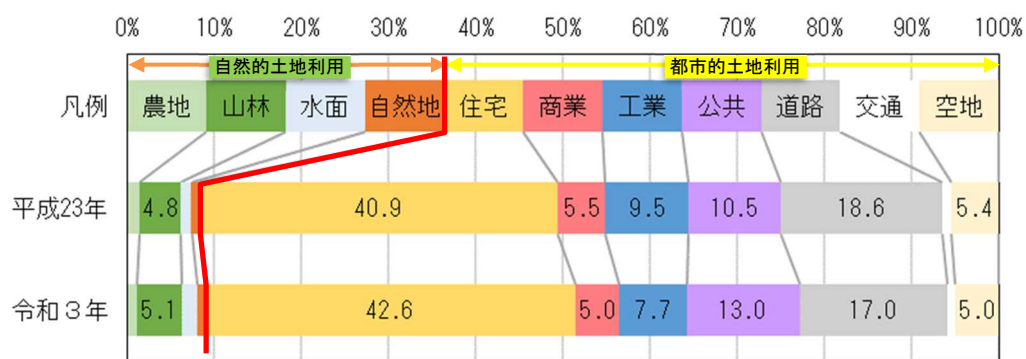


図 市街化区域の土地利用構成

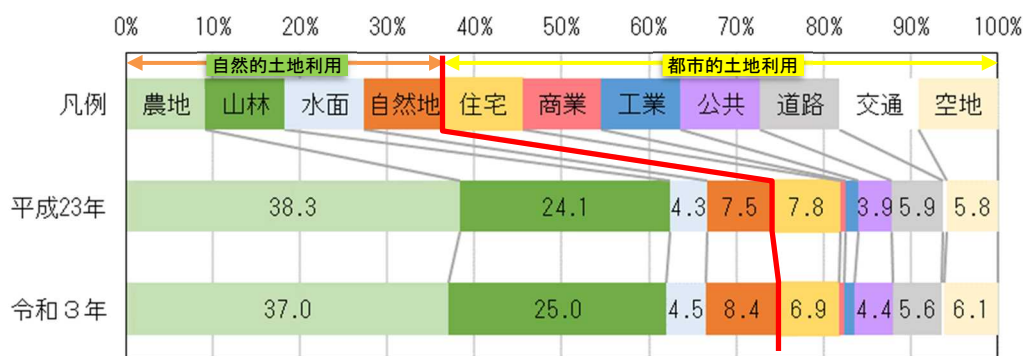


図 市街化調整区域の土地利用構成

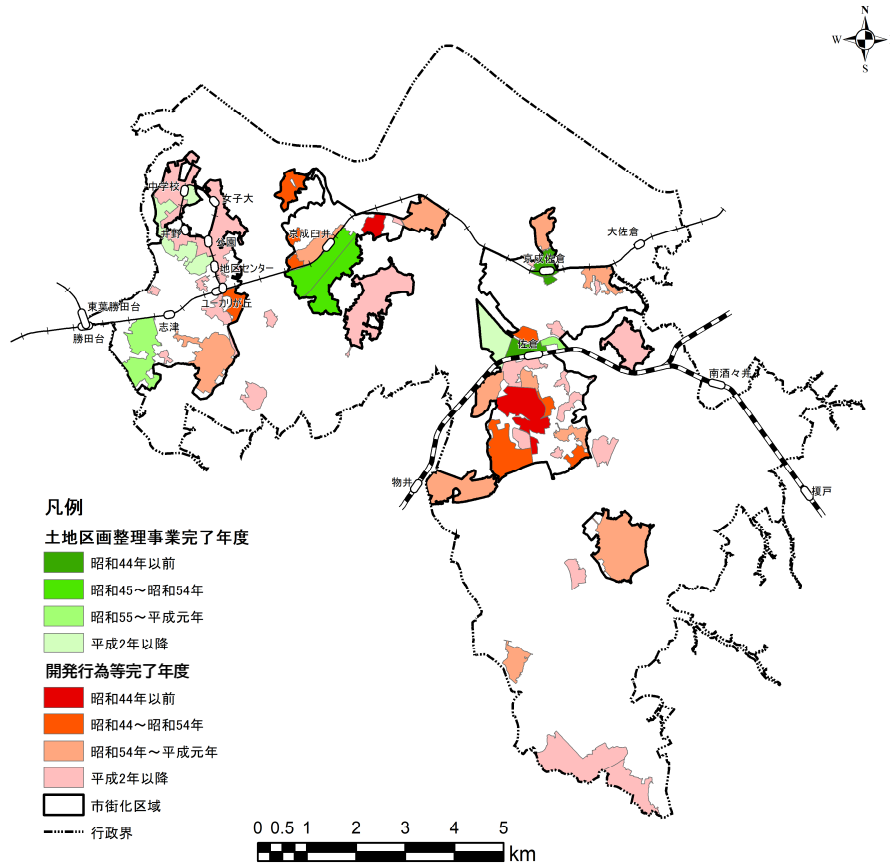
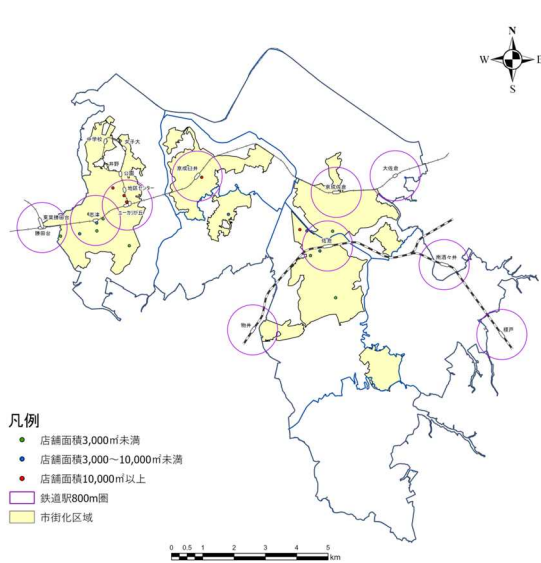


図 市街地開発事業の分布（土地区画整理事業及び5ha以上の開発行為等）

表 生活サービス施設の配置状況

施設類型	佐倉地区				臼井地区			志津地区			根郷地区			和地区	弥富地区	千代田地区	
	市街化区域		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化区域		市街化調整区域	市街化区域		市街化調整区域	市街化区域		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域
	京成佐倉駅から800m以内	JR佐倉駅から800m以内			800m超	京成臼井駅から800m以内		800m超	市街化調整区域		志津駅から800m以内	ユーカリが丘駅から800m以内					
行政窓口	○	○	○		○	○		○	○	○		○	○	○			
公民館・コミュニティセンター等	○		○	○	○			○	○	○		○	○	○	○	○	○
医療施設	病院		○			○			○	○		○				○	○
	病院 診療所(歯科を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○
	病院 診療所(歯科)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
高齢者福祉施設	障害者就労施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	
	通所型施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
地域包括支援センター	地域包括支援センター	○				○			○				○				
	幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
教育施設	小学校	○				○			○				○			○	○
	中学校			○	○			○				○				○	○
	高等学校・大学・短期大学・専門学校	○		○								○					
子育て支援施設	保育園 認定こども園小規模保育事業		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○
	学童保育			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○
	子育て支援センター			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
	児童センター 老幼の館			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
文化施設	図書館、図書館分館、図書室	○				○			○				○				
	その他文化施設	○				○							○			○	
小売施設	デパート・スーパーマーケット	○				○			○				○				○
	コンビニエンスストア	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■商業施設（デパート・スーパーマーケット）

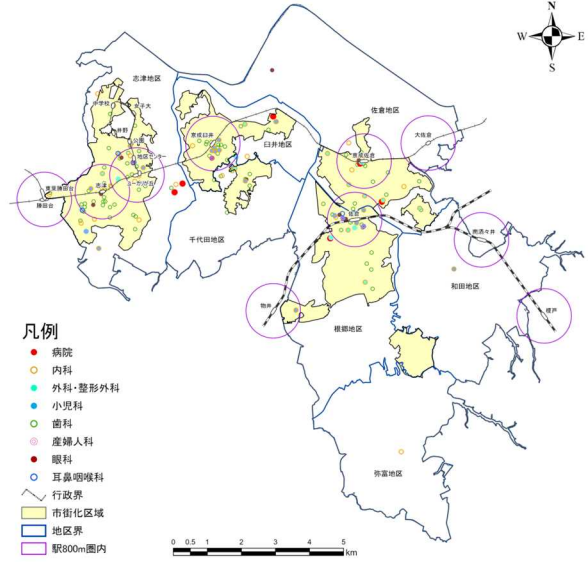


人口カバー率	現況(R2)	69.0%
	将来(R22)	72.0%

※本市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

■医療施設（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）

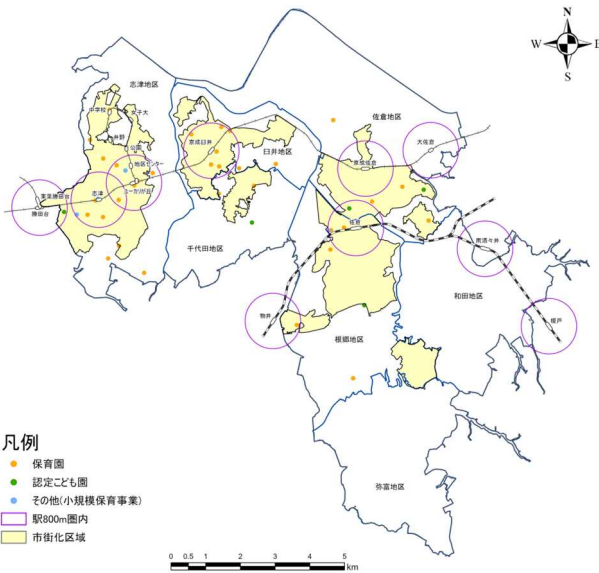
※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする



人口カバー率	現況(R2)	94.1%
	将来(R22)	95.1%

※本市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

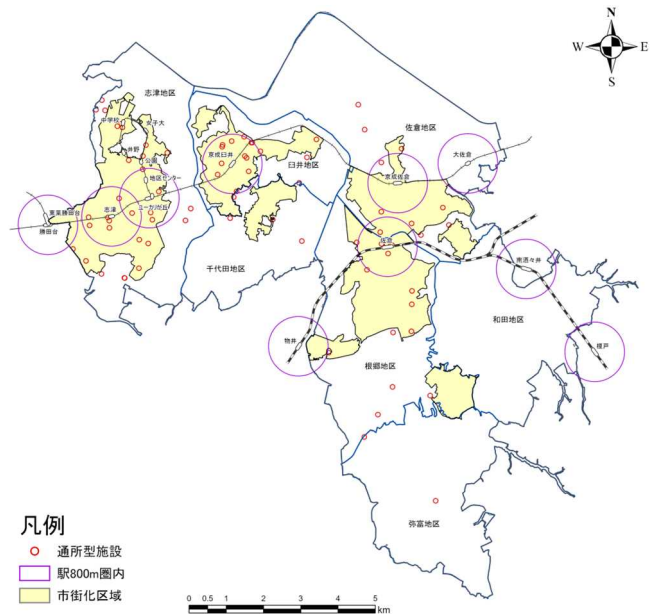
■子育て支援施設（保育園・認定こども園・小規模保育事業）



人口カバー率	現況(R2)	82.9%
	将来(R22)	84.1%

※本市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

■高齢者福祉施設（通所型施設）



人口カバー率	現況(R2)	93.7%
	将来(R22)	94.4%

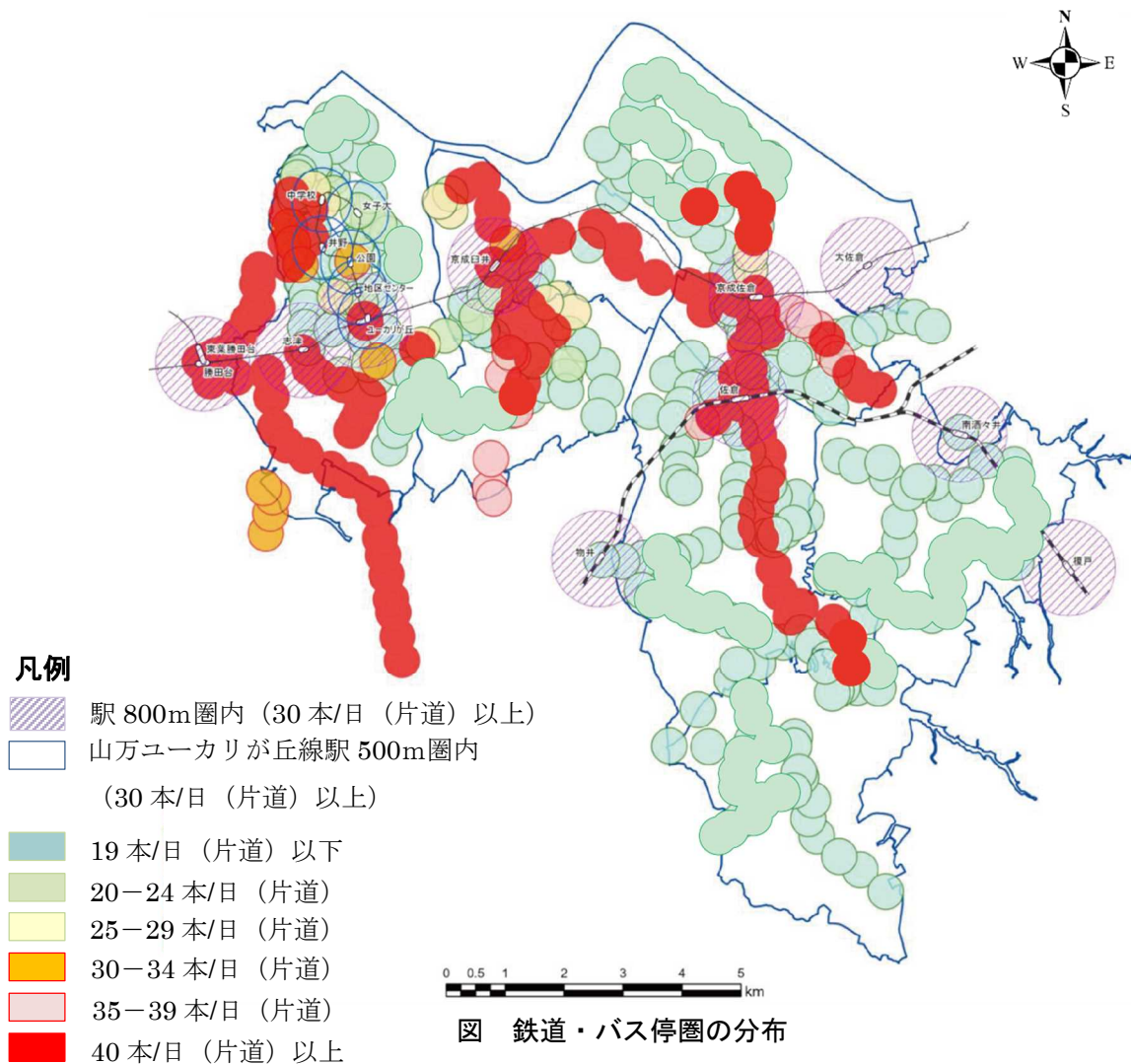
※本市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

図 主な生活サービス施設の分布状況



### 2-3. 都市交通

- 市街化区域内は、駅勢圏・バス停圏に含まれるエリアが広く分布しています。
- 公共交通利便地域（平均 30 本/日・片道以上の駅・バス停を中心とした駅勢圏・バス停圏）は、市域全体の約 29%を占め、特に市街化区域の約 7割が公共交通利便地域に含まれます。
- 公共交通を利用して最寄りの鉄道駅に 10 分以内で到着する市民が約 3割、30 分以内で到着する市民が約 8割を占めています。
- 鉄道乗客数は、ユーカリが丘駅、JR 佐倉駅、京成臼井駅、京成佐倉駅が概ね 1 万人/日の乗客数となっています。
- バスの利用者は令和 2 年度に新型コロナウイルス感染症流行の影響を受け、利用者が大きく減少しています。
- 市内の移動は、自動車利用が約 5割を占め、自動車中心の生活形態となっています。



＜面積＞	市街化区域 2,424ha	市街化調整区域 7,935ha	市域全体 10,359ha
公共交通利便地域	1,727ha	1,226ha	2,954ha
公共交通利用可能地域	476ha	3,100ha	3,576ha
公共交通空白地域	221ha	3,609ha	3,829ha

＜カバー率＞	市街化区域 100%	市街化調整区域 100%	市域全体 100%
公共交通利便地域	71%	15%	29%
公共交通利用可能地域	20%	39%	35%
公共交通空白地域	9%	46%	37%

図 公共交通利便地域等の分布

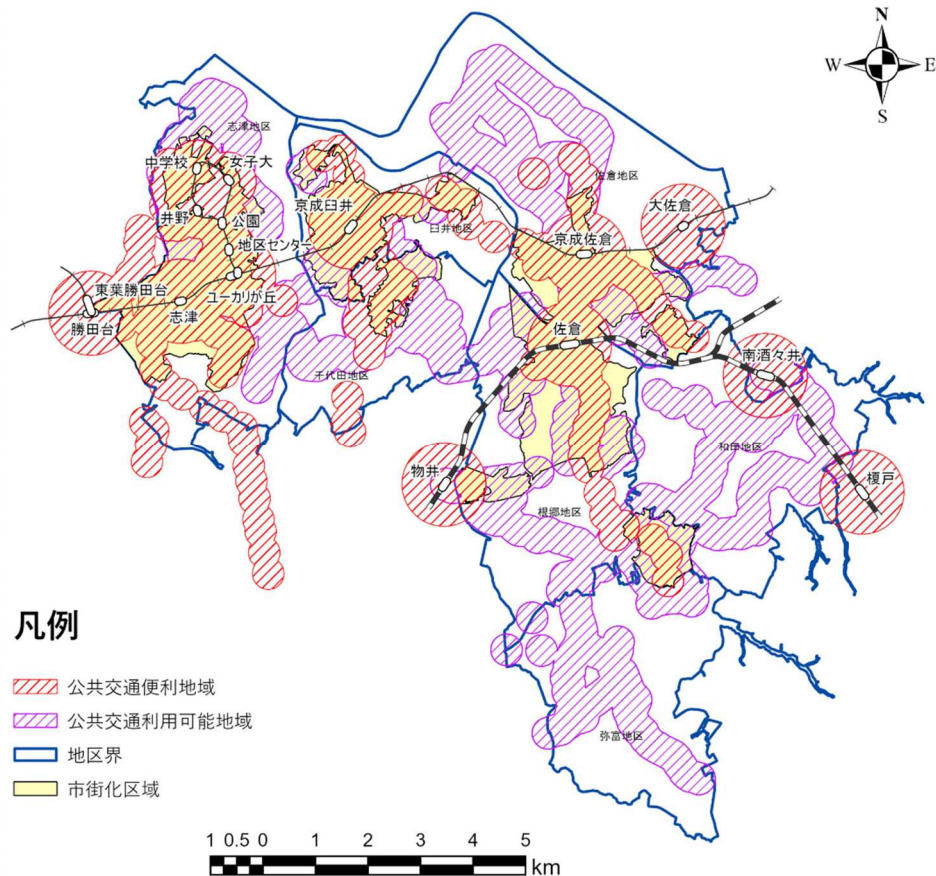
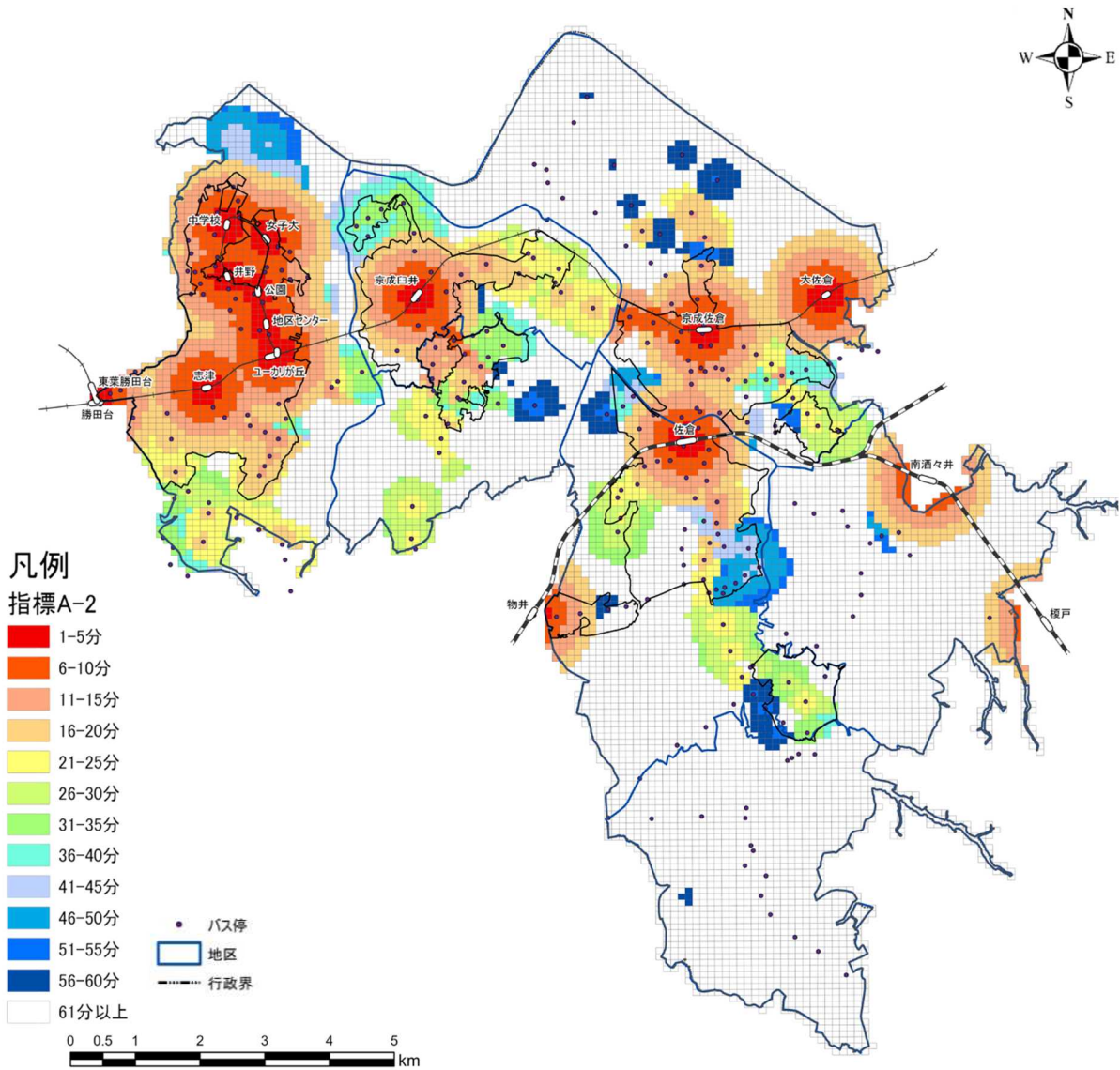
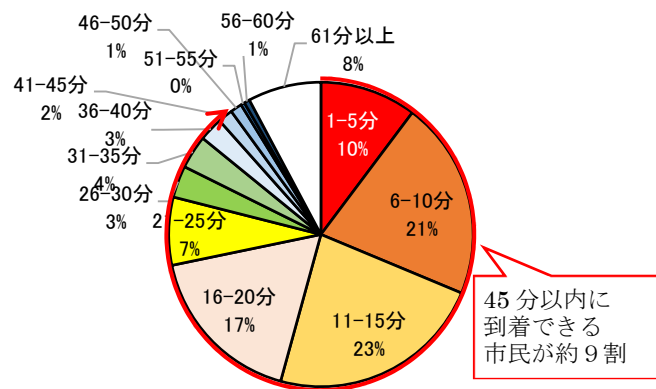


表 公共交通利便地域等の定義

		バス		バス停から 300m 圏外
		バス停から 300m 圏内		
		運行本数 30 本/日・片道以上	運行本数 30 本/日・片道未満	
軌道系	鉄道駅から 800m 圏内又は 山万ユーカーが丘線各駅から 500m 圏内	公共交通利便 地域		
	鉄道駅から 800m 圏外かつ 山万ユーカーが丘線各駅から 500m 圏外			



【期待時間ごとの人口（令和2年）の構成



※期待時間：時刻表をもとに、平日10時～16時の運行本数（片道）から期待されるバス停ごと・駅ごとの平均待ち時間、平均的な所要時間等を基に試算した時間

図 最寄りの鉄道駅の利用しやすさ（最寄りの鉄道駅までの所要時間分布）

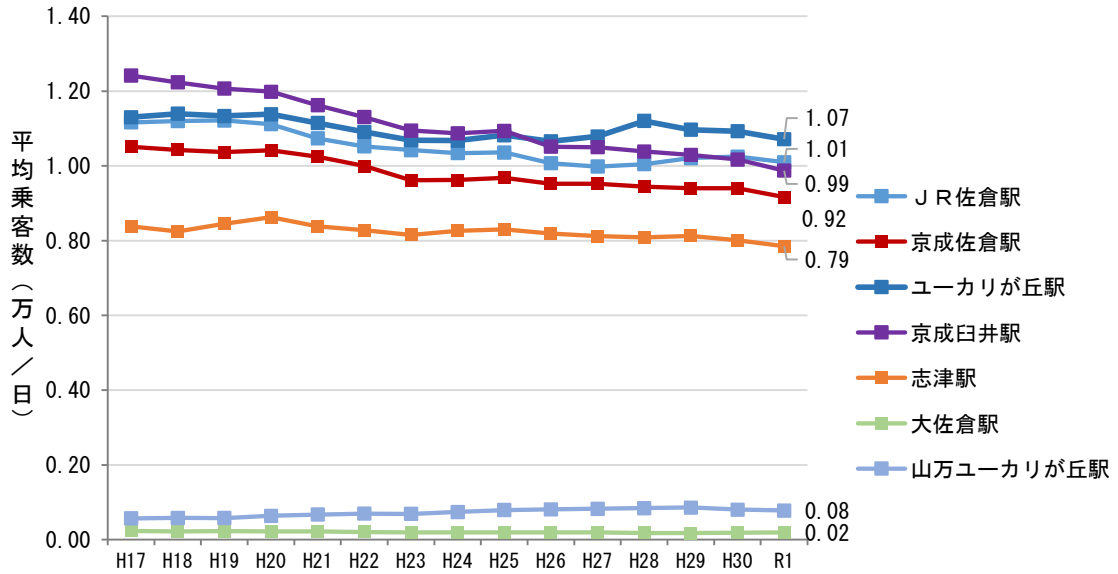


図 鉄道利用者数の推移

(資料：千葉県統計年表)

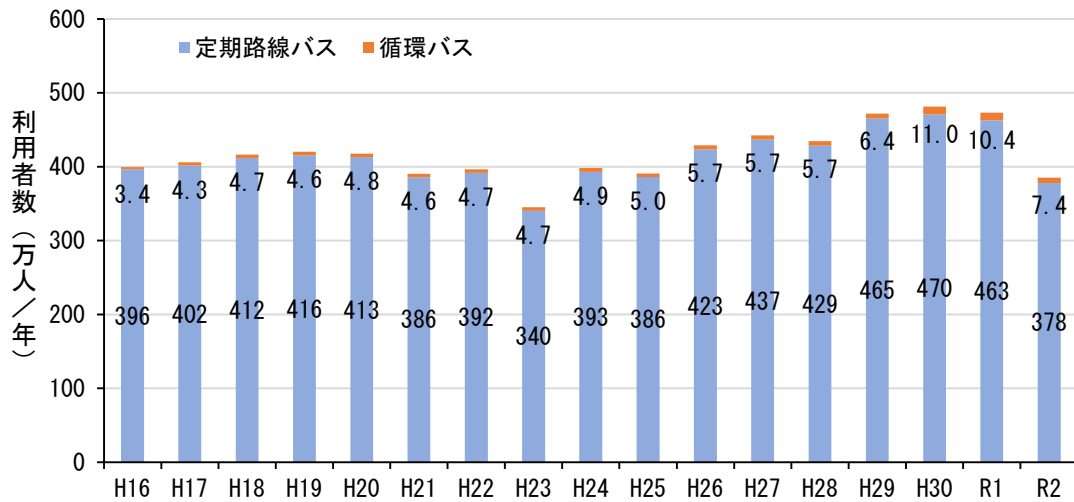


図 バス交通の利用状況の推移

(資料：佐倉市統計書)

※下記路線を対象に算出  
 H16～H24 ちばグリーンバス(株)、京成バス(株)、東洋バス(株)  
 H24～H28 ちばグリーンバス(株)、東洋バス(株)  
 H29～R2 ちばグリーンバス(株)、千葉内陸バス(株)、東洋バス(株)、  
 佐倉交通(株)、なの花交通バス(株)、(有)大成交通  
 ※下記路線を除外して算出  
 H22～H25 東京線を除外  
 H26～H28 路線系統17番を除外  
 H29～R2 深夜急行バス、マイタウンダイレクト高速バスを除外

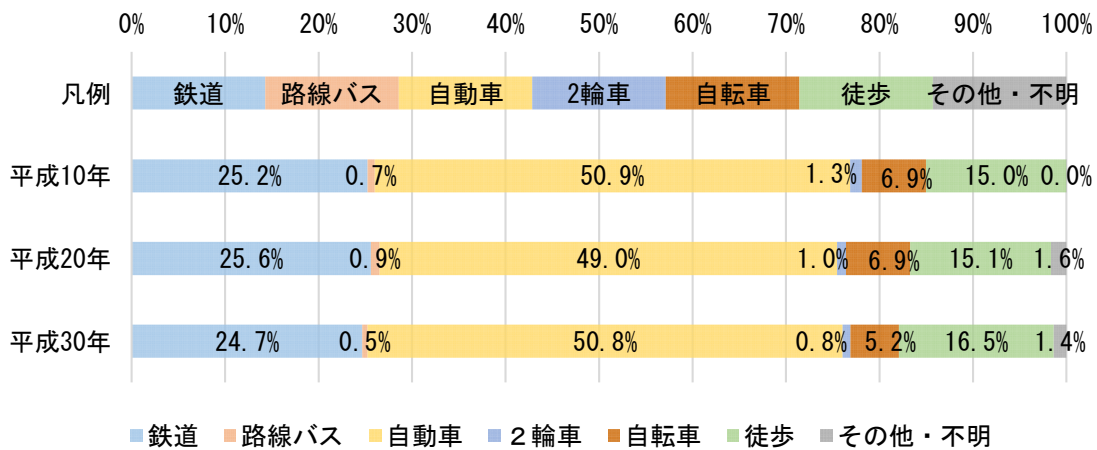


図 代表交通手段分担率

(資料: 東京都市圏パーソントリップ調査より作成)

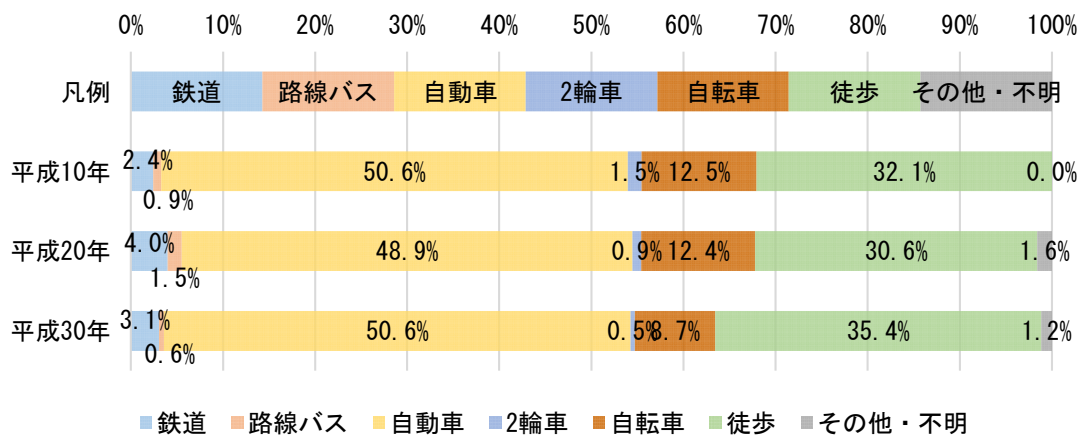


図 市内移動のみを対象とした代表交通手段分担率

(資料: 東京都市圏パーソントリップ調査より作成)

## 2-4. 産業、商業活動

- 小売業の商店数、売場面積、従業者数、年間商品販売額とも、緩やかに減少傾向で推移していましたが、平成24年以降は増加傾向に転じています。
- 市内には15の商店会が、5つの駅前周辺及び旧城下町周辺を中心に分布しています。
- 千葉県消費者購買動向調査より、平成24年は48.7%であった地元購買率（本市の市町村吸収率）が、平成28年には13.6%増加し62.3%となり、単独商圏都市へと成長しています。

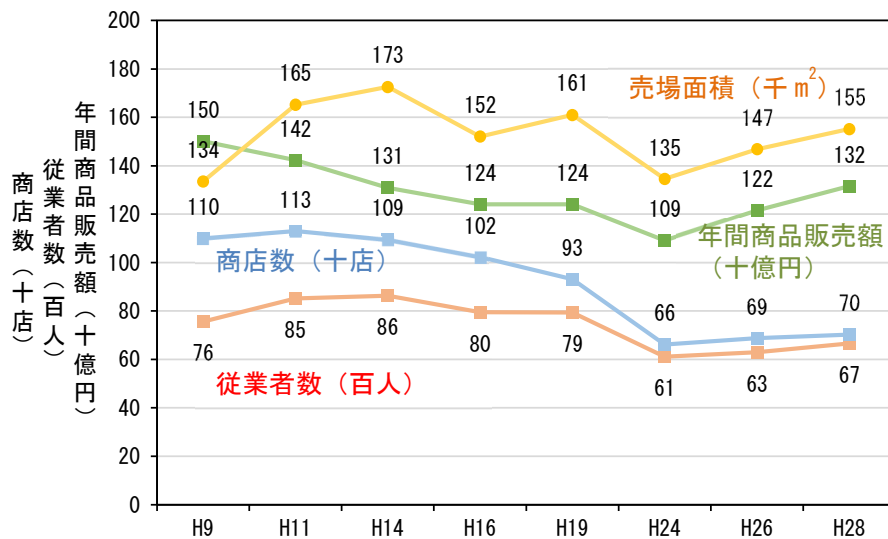


図 市内の小売業の推移（資料：商業統計調査・経済センサス活動調査）

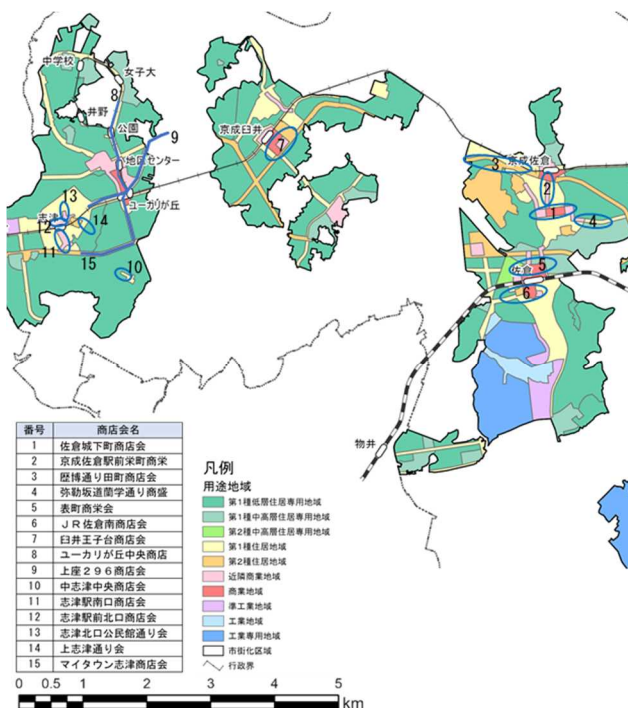


図 商店会の位置

表 千葉県の主要商圏及び単独商圏都市の商圏構成一覧

	市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏
商業中心都市	千葉市	千葉市	習志野市 四街道市 大網白里市 九十九里町 茂原市 一宮町 長生村 白子町 長柄町 長南町	市原市 八街市 東金市 睦沢町 勝浦市 いすみ市 大多喜町 御宿町
	成田市	成田市 富里市 酒々井町 栄町 神崎町 多古町 芝山町	八街市 香取市 東庄町 匝瑳市 旭市 山武市 横芝光町	佐倉市 銚子市
	印西市	印西市 白井市	栄町 我孫子市	佐倉市 鎌ヶ谷市
	船橋市	船橋市	習志野市 市川市 鎌ヶ谷市	八千代市 浦安市 一宮町
	柏市	柏市 流山市 我孫子市	白井市 松戸市	野田市
	木更津市	木更津市 君津市 富津市 袖ヶ浦市	鴨川市 鋸南町	大多喜町 館山市 南房総市

	市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏
準商業中心都市	市原市	市原市	長柄町	大多喜町
	東金市	東金市 山武市 九十九里町	大網白里市 横芝光町	八街市
	茂原市	茂原市 一宮町 睦沢町 長生村 白子町 長柄町 長南町 いすみ市 大多喜町	勝浦市 御宿町	大網白里市
単独商圏都市	館山市	館山市 南房総市 鋸南町	鴨川市	-
	八千代市	八千代市	-	-
	佐倉市	佐倉市	-	酒々井町
	松戸市	松戸市	-	市川市
野田市	野田市	-	-	
銚子市	銚子市	東庄町	旭市	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

表 佐倉商圏の市町村別吸収率・商圏人口

商圏 (基準吸収率)	平成30年					平成24年		
	市町村	市町村 吸収率	市町村 人口 (商圏人口)	吸引人口	前回調査から の区分の変化	市町村	市町村 吸収率	今回調査での 区分の変化
第1次商圏 (30%以上)	計	1	62.3%	171,676	106,954	計	1	
	佐倉市		62.3%	171,676	106,954	佐倉市	48.7%	
第2次商圏 (10%以上30%未満)	計	0				計	0	
第3次商圏 (5%以上10%未満)	計	1	6.4%	20,672	1,323	計	0	
	酒々井町		6.4%	20,672	1,323			新規
合計		2	56.3%	192,348	108,277		1	48.7%

(資料：千葉県「平成30年 千葉県の商圏 消費者購買動向調査報告書」)

## 2-5. 地価

- 千葉県内住宅地の平均地価と本市内の住居系用途の平均地価を比較すると、千葉県よりも本市の方が低廉な地価となっています。
- 地価の経年推移をみると、工業系用途を除く用途では減少傾向にあります。ここ数年では横ばいになり、底打ち感があります。

【地価（平均値）】

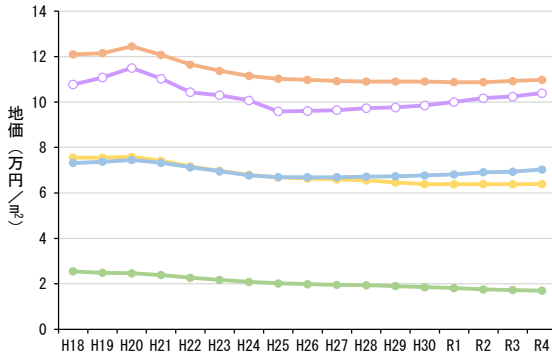


図 本市内の地価（地価公示）の推移

【地価の変化率（平成18年度=1とした場合）】

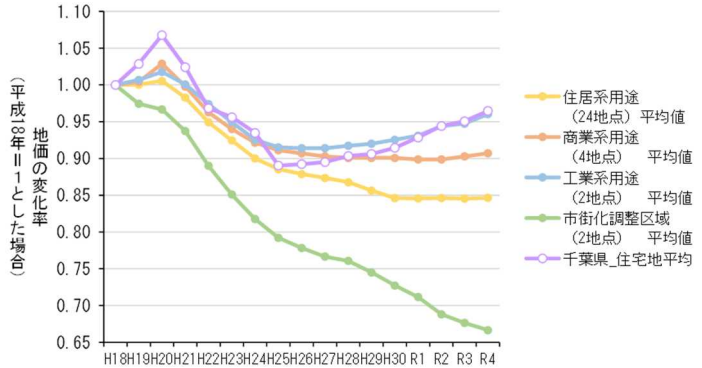


図 本市内の地点ごとの地価の推移（地価公示）

※佐倉市統計書において17年間データがそろっている地点を抽出して平均値を算出  
 ※千葉県\_住宅地平均値は、千葉県HPより収集

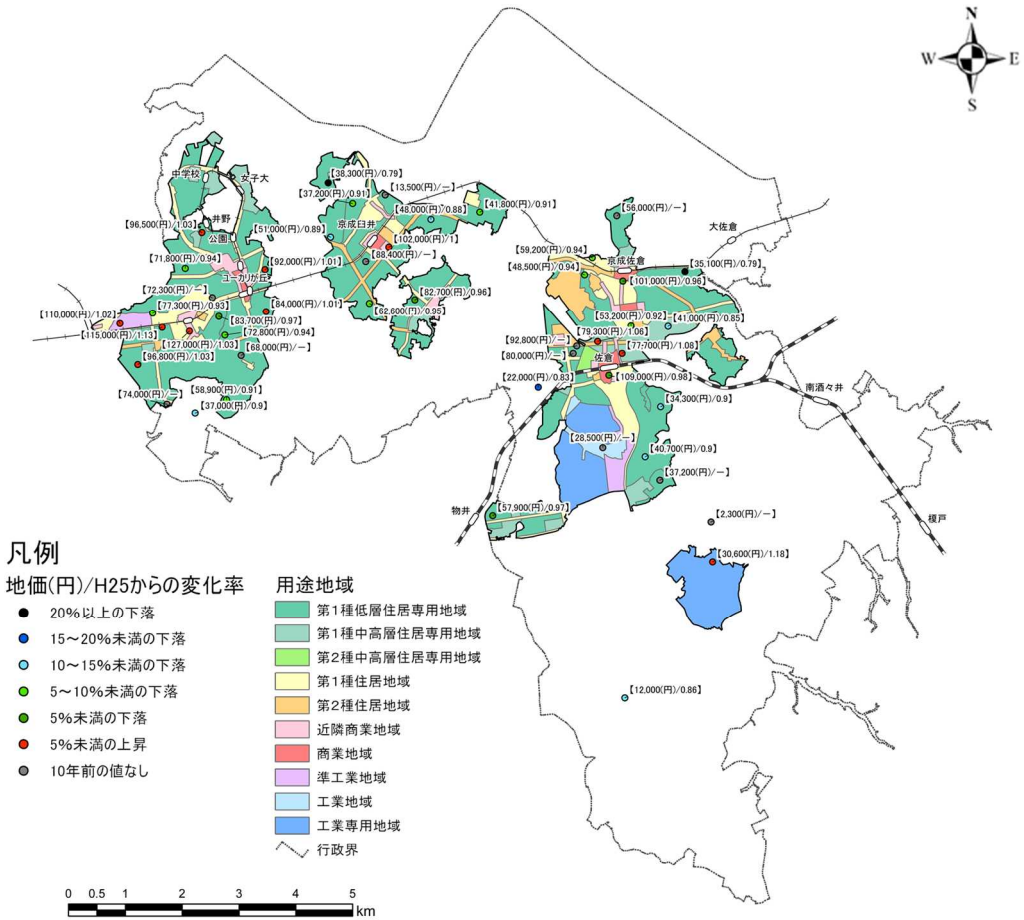


図 本市内の地点ごとの地価（地価公示）



2—6. 財政

- 経常収支比率は概ね90%以上で推移し、平成30年以降の直近3年間は95%前後と、弾力的運用をできる財源が少ない状況が続いています。一方、財政力指数は横ばい、自主財源比率は減少傾向にあります。また、令和2年は、新型コロナウイルス感染症対応地方創成臨時交付金により依存財源が大きく増加し、自主財源比率が減少しています。
- 本市が保有する公共施設等は、改修・更新等の時期を迎えることが見込まれており、今後40年間で約3,770億円の更新費用が必要となると予測されます。
- 国民健康保険に係る歳出は減少傾向にありますが、75歳以上人口の増加に伴い、後期高齢者医療に係る歳出は増加傾向にあります。今後、更なる高齢化の進行に伴い、後期高齢者医療保険に係る歳出や介護需要の増加が見込まれます。

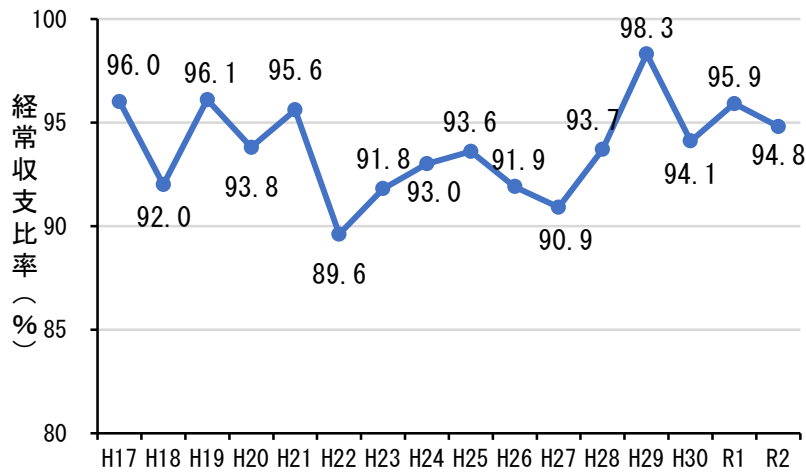


図 本市の経常収支比率の推移 (資料)

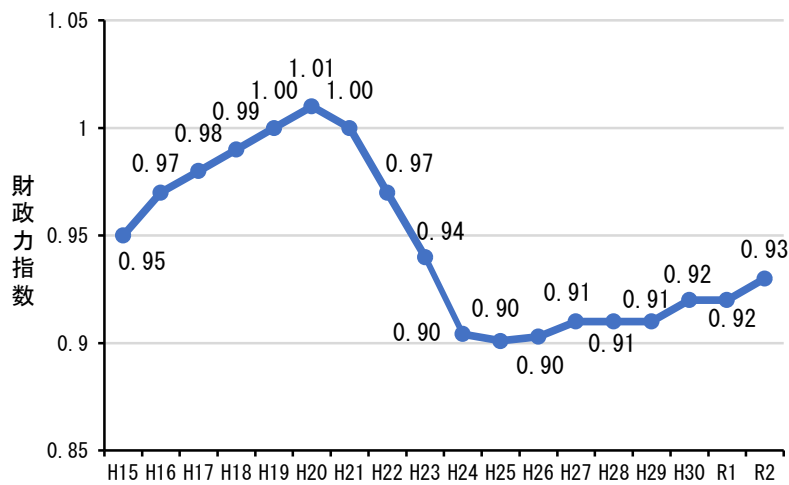


図 本市の財政力指数の推移

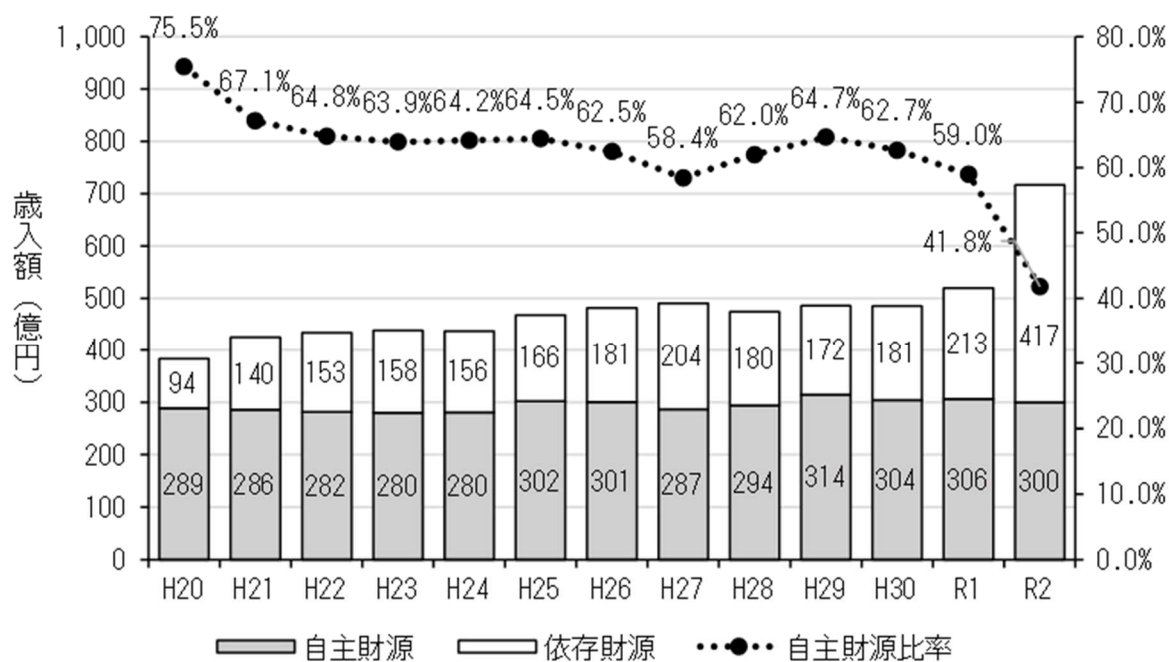


図 自主財源比率の推移

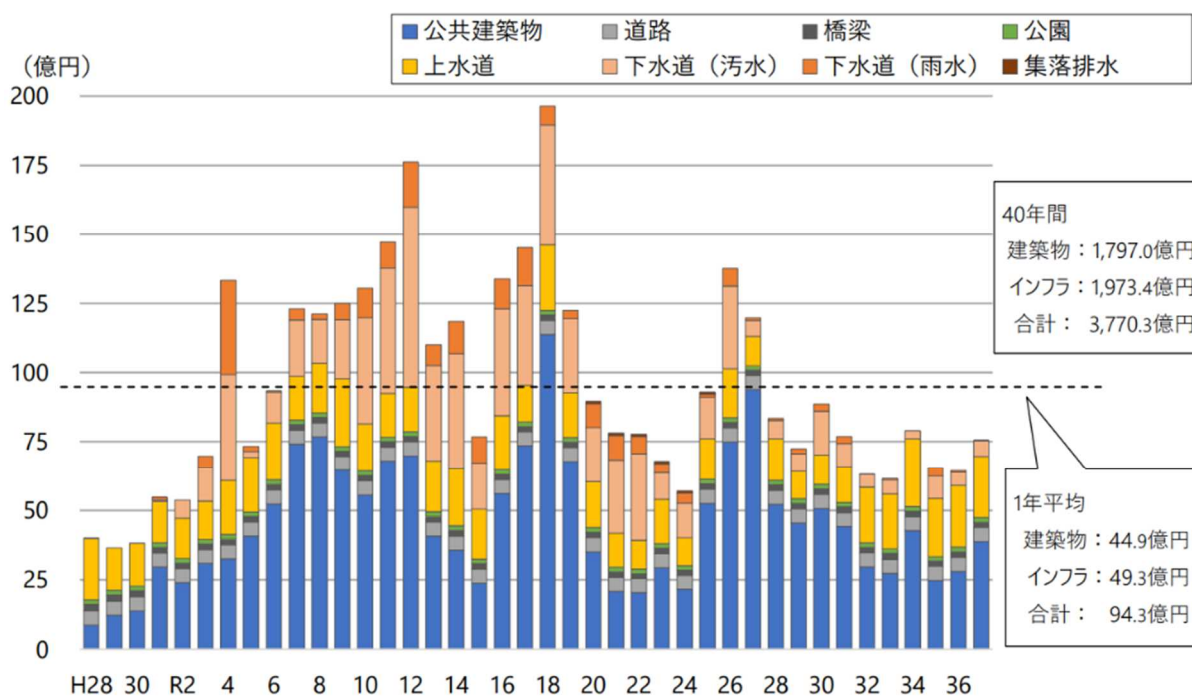


図 公共建築物・インフラ施設の更新費用(標準ケース)

(資料:佐倉市公共施設等総合管理計画(R4.3 改定))

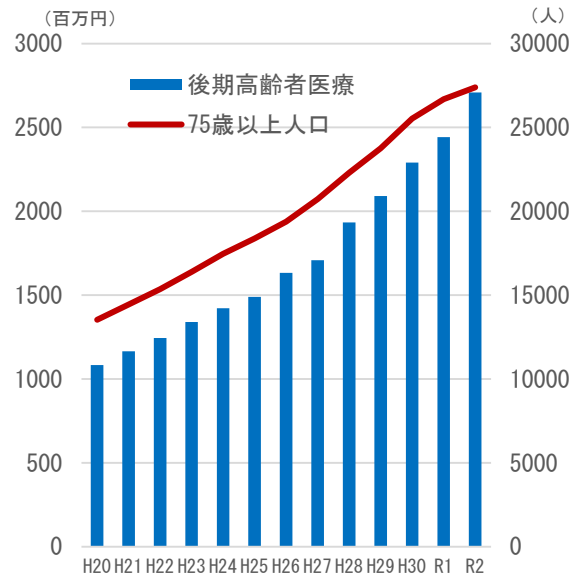
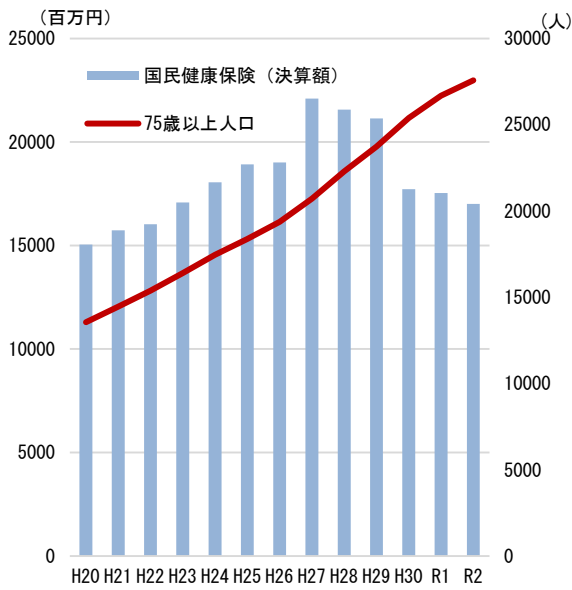


図 国民健康保険・後期高齢医療に係る歳出の推移（資料：佐倉市）

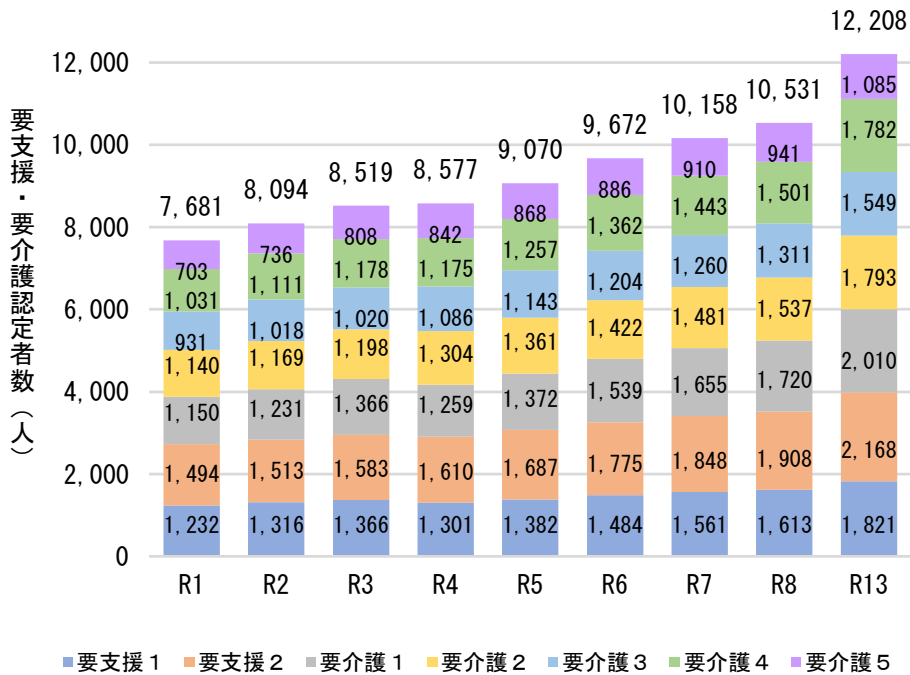


図 要支援・要介護認定者数の推移・推計（資料：佐倉市）



## 第3章 将来の見通しについて



### 第3章. 将来の見通しについて

#### 3-1. 将来人口の推移

○ 令和2年3月に策定された「佐倉市人口ビジョン」では、今後の人口減少傾向をできるだけ緩やかなものとするために、20～30代の転入促進・転出抑制の取り組み、出生率好転の取り組み、将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくりの取り組み等により、令和22年に約15万4千人、令和42年に約12万8千人の人口を維持することを目標としています。

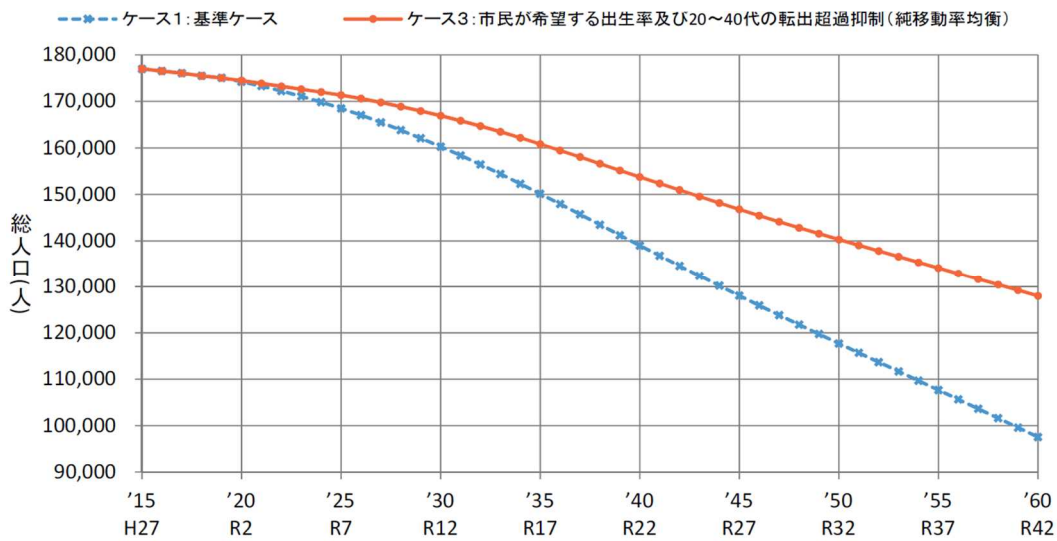


図 本市の将来人口（推計）

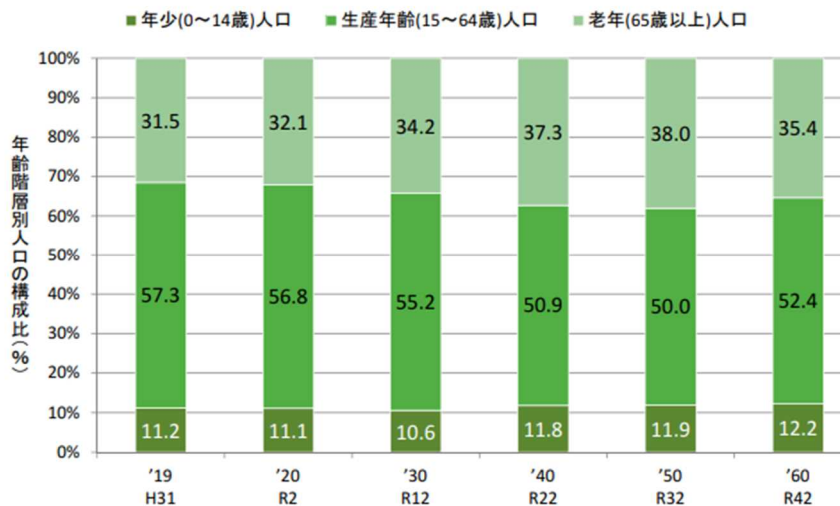


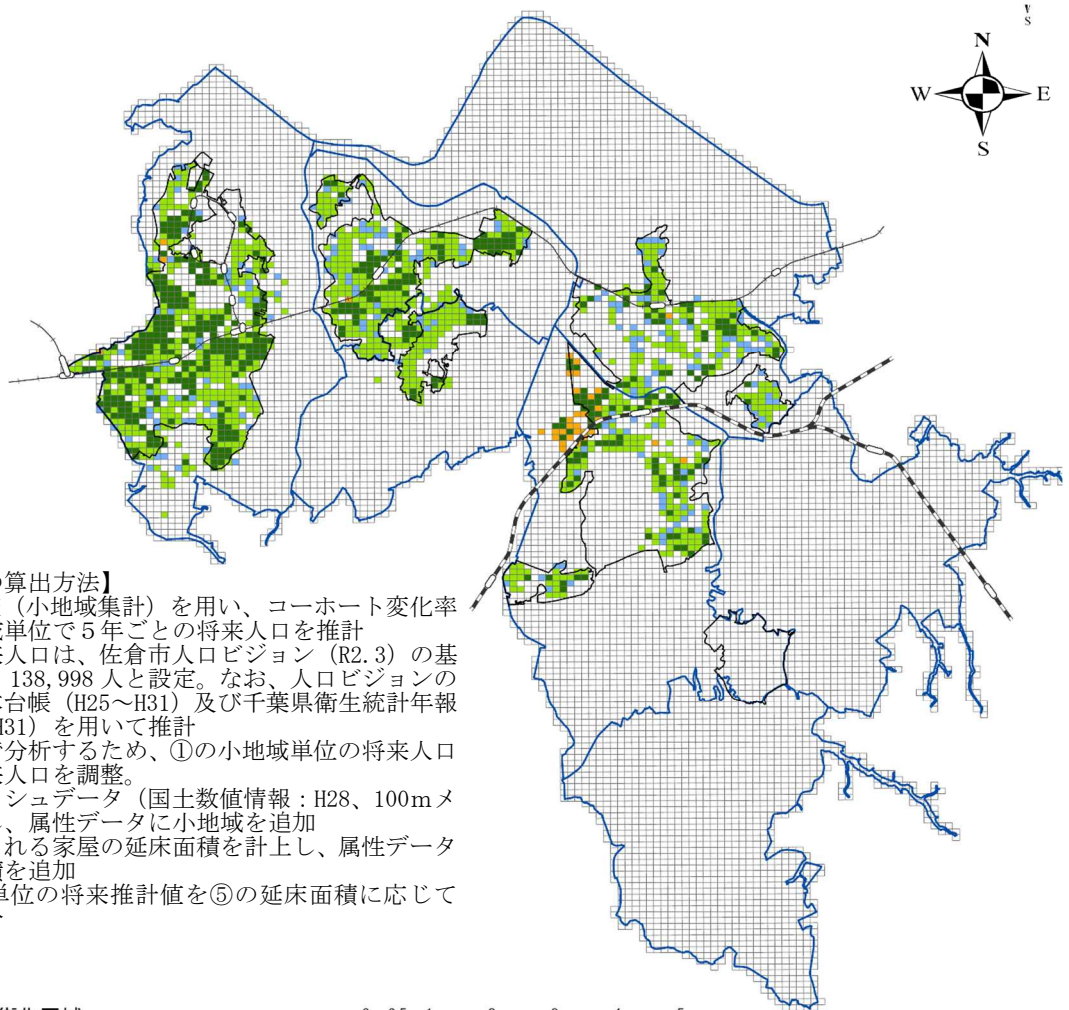
図 本市の年齢3区分別将来人口（推計）

（資料：佐倉市人口ビジョン（令和2年3月））

### 3-2. 将来の人口分布に関する分析

- 市街化区域内には、現在・将来ともに 40 人/ha を上回るメッシュが広く分布していますが、将来的に 40 人/ha を維持できないと見込まれる 100m メッシュが市街化区域内に虫食い状に発生することが懸念されます。（下図水色着色部）
- 将来（令和 22 年）の高齢化率 30%以上のメッシュは市全体に広く分布し、市街化区域内は高齢者が密集して暮らす区域となると見込まれます。

		R22		
		40 人/ha 未満	40 人/ha 以上 80/人 ha 未満	80 人/ha 以上
R2	40 人/ha 未満		既成市街地の人口密度以上になると将来見込まれるエリア	
	40 人/ha 以上	既成市街地の基準となる人口密度が将来的に維持できないと見込まれるエリア	既成市街地の基準以上の人口	住宅用地の目標水準以上の人口密度（80 人/ha）が将来において見込まれるエリア
	80/人 ha 未満		密度（40 人/ha）が将来において見込まれるエリア	
	80 人/ha 以上			



- 【将来の人口分布の算出方法】
- ① H27、R2 国勢調査（小地域集計）を用い、コーホート変化率法により、小地域単位で 5 年ごとの将来人口を推計
  - ② 佐倉市の R22 将来人口は、佐倉市人口ビジョン（R2.3）の基準ケースにおける 138,998 人と設定。なお、人口ビジョンの推計は、住民基本台帳（H25～H31）及び千葉県衛生統計年報の出生率（H25～H31）を用いて推計
  - ③ ②を小地域単位で分析するため、①の小地域単位の将来人口推計値で②の将来人口を調整
  - ④ 土地利用細分メッシュデータ（国土数値情報：H28、100m メッシュ）を活用し、属性データに小地域を追加
  - ⑤ 各メッシュに含まれる家屋の延床面積を計上し、属性データに家屋の延床面積を追加
  - ⑥ 設定した小地域単位の将来推計値を⑤の延床面積に応じて各メッシュに配分

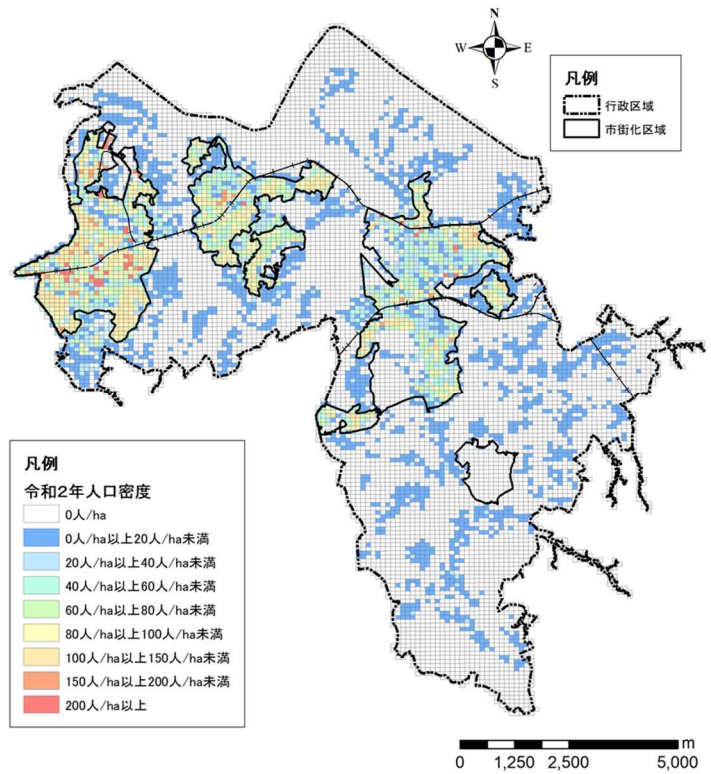
#### 凡例

- 市街化区域
- 地区界

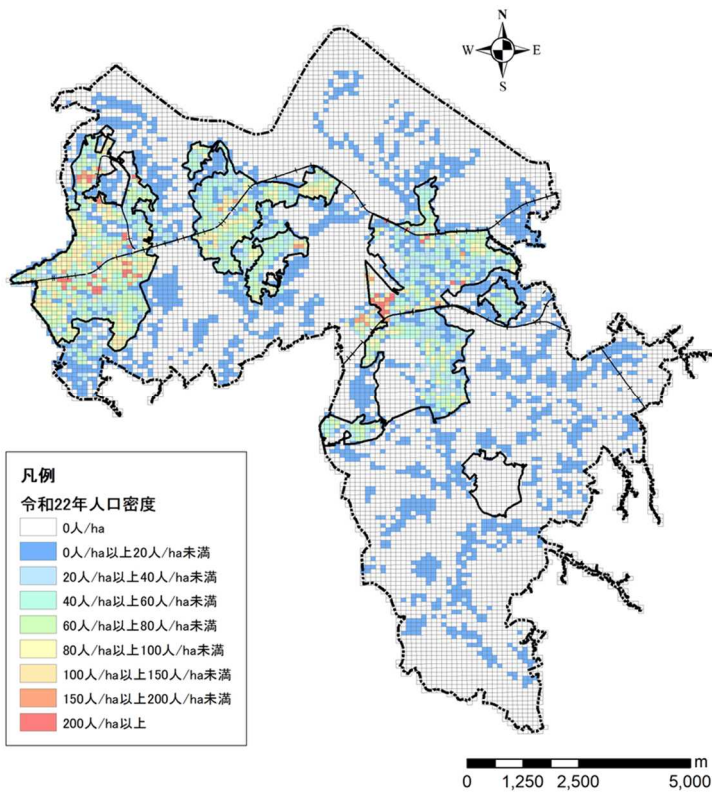
図 将来（R22）の 100m あたりの人口密度（令和 2 年から令和 22 年の変化傾向）



令和2年 人口密度



令和22年 人口密度



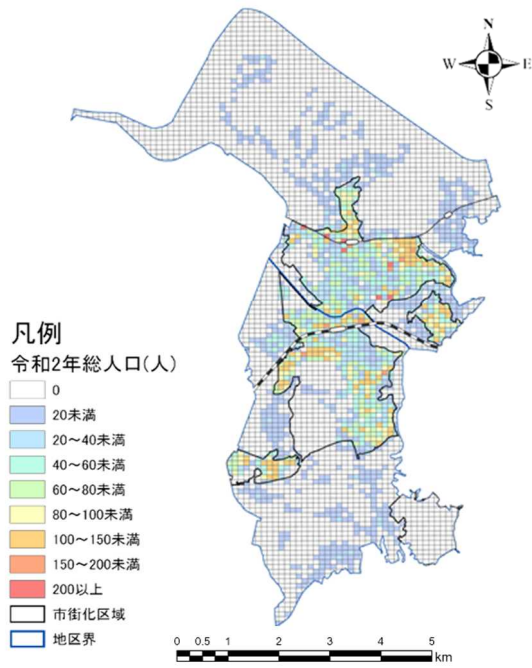
【将来の人口分布の算出方法】

- ① H27、R2 国勢調査（小地域集計）を用い、コーホート変化率法により、小地域単位で5年ごとの将来人口を推計
- ② 佐倉市のR22 将来人口は、佐倉市人口ビジョン（R2.3）の基準ケースにおける138,998人と設定。なお、人口ビジョンの推計は、住民基本台帳（H25～H31）及び千葉県衛生統計年報の出生率（H25～H31）を用いて推計
- ③ ②を小地域単位で分析するため、①の小地域単位の将来人口推計値で②の将来人口を調整。
- ④ 土地利用細分メッシュデータ（国土数値情報：H28、100mメッシュ）を活用し、属性データに小地域を追加
- ⑤ 各メッシュに含まれる家屋の延床面積を計上し、属性データに家屋の延床面積を追加
- ⑥ 設定した小地域単位の将来推計値を⑤の延床面積に応じて各メッシュに配分

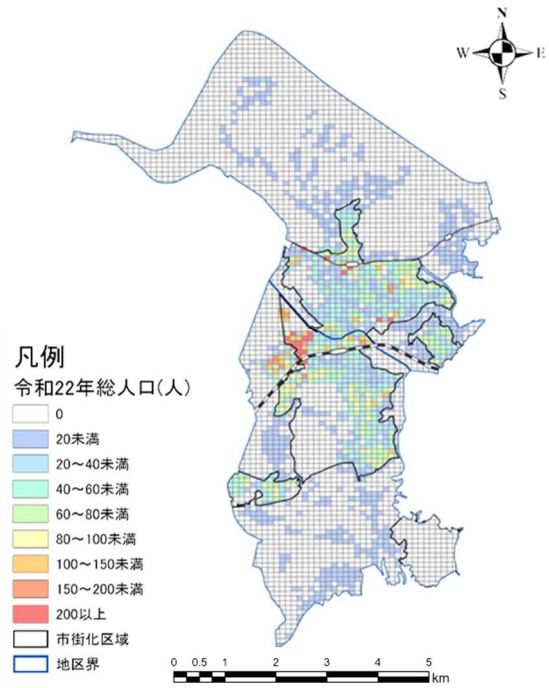
図 100mメッシュでみた現状及び将来の人口分布

■ 佐倉・根郷地域

100mメッシュ内の人口（令和2年）

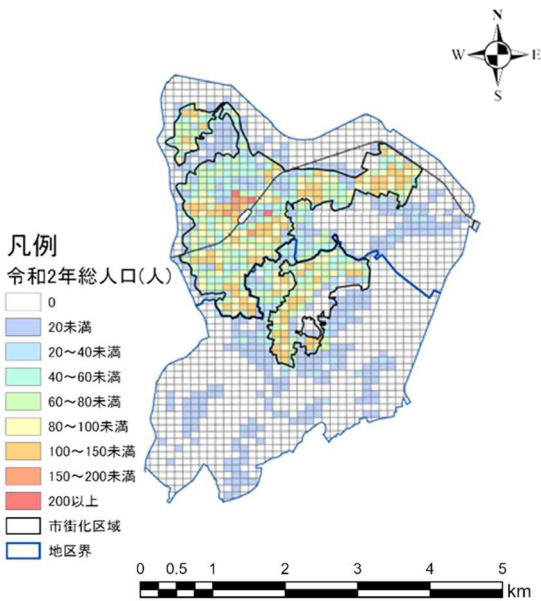


100mメッシュ内の人口（令和22年）

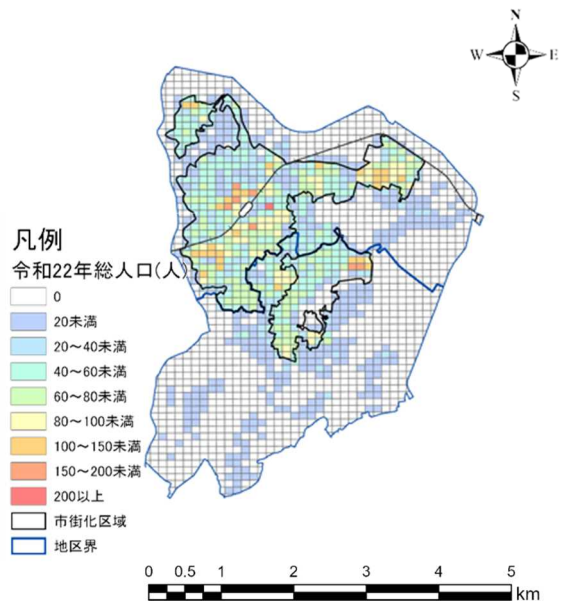


■ 臼井・千代田地域

100mメッシュ内の人口（令和2年）

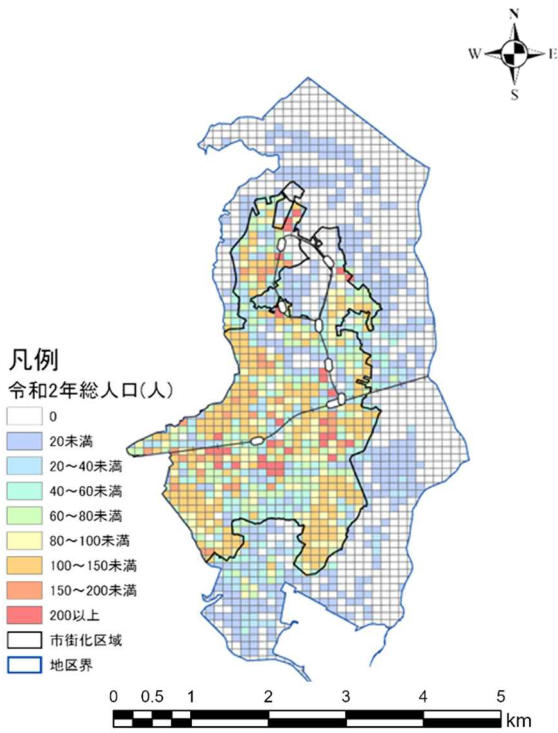


100mメッシュ内の人口（令和22年）

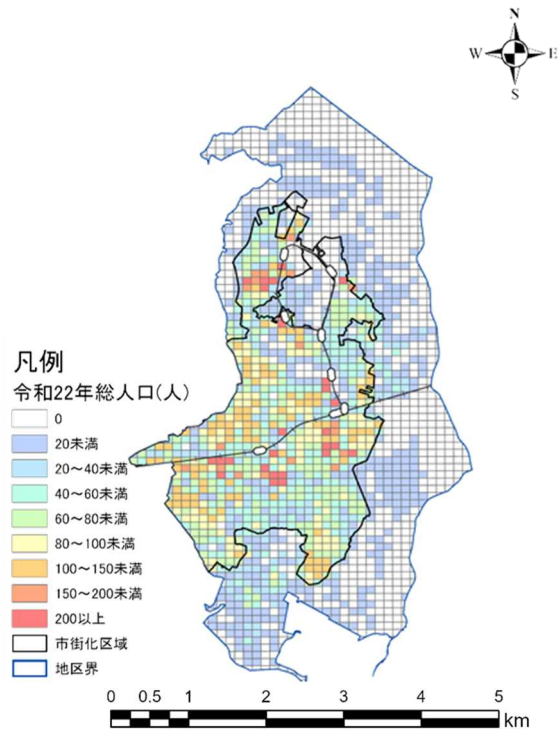


■ 志津・ユーカリが丘地域

100mメッシュ内の人口（令和2年）

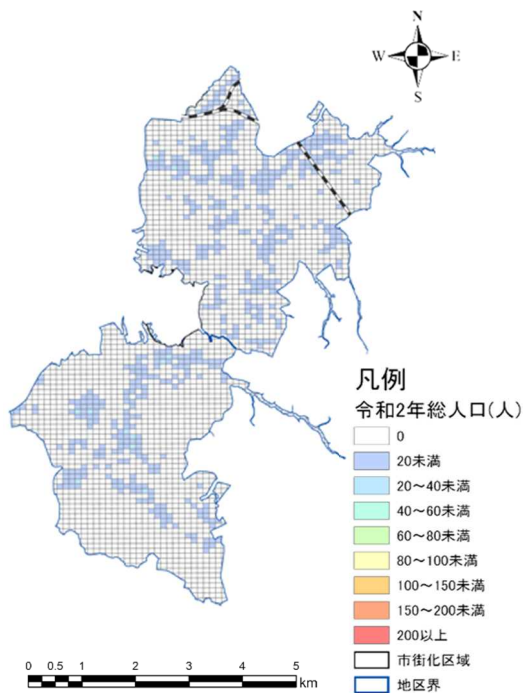


100mメッシュ内の人口（令和22年）

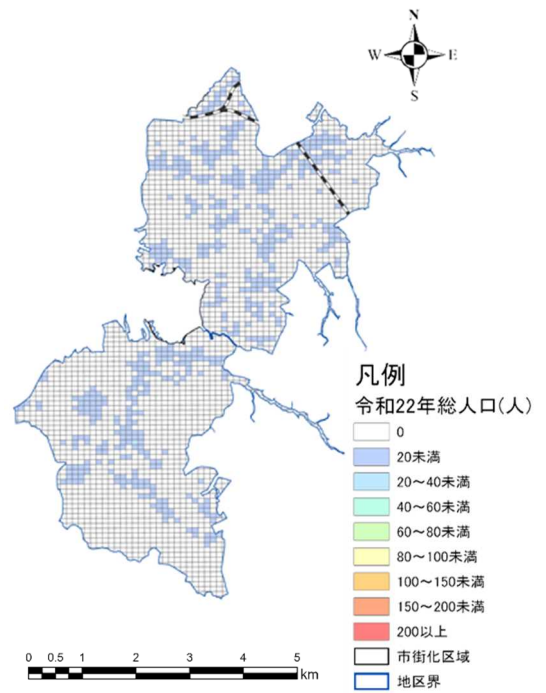


■ 和田・弥富地域

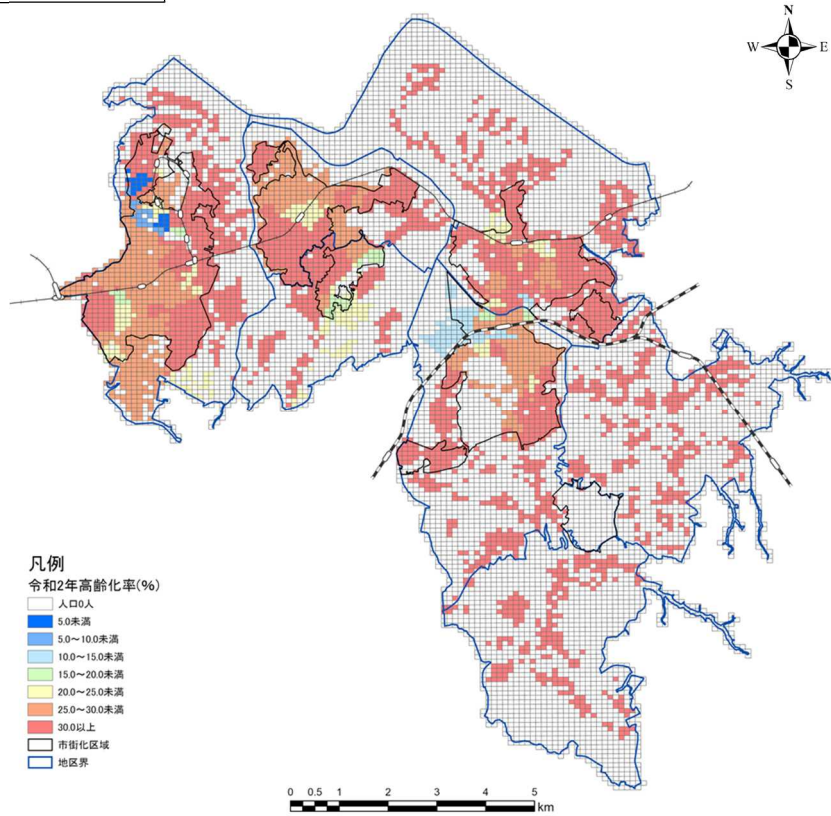
100mメッシュ内の人口（令和2年）



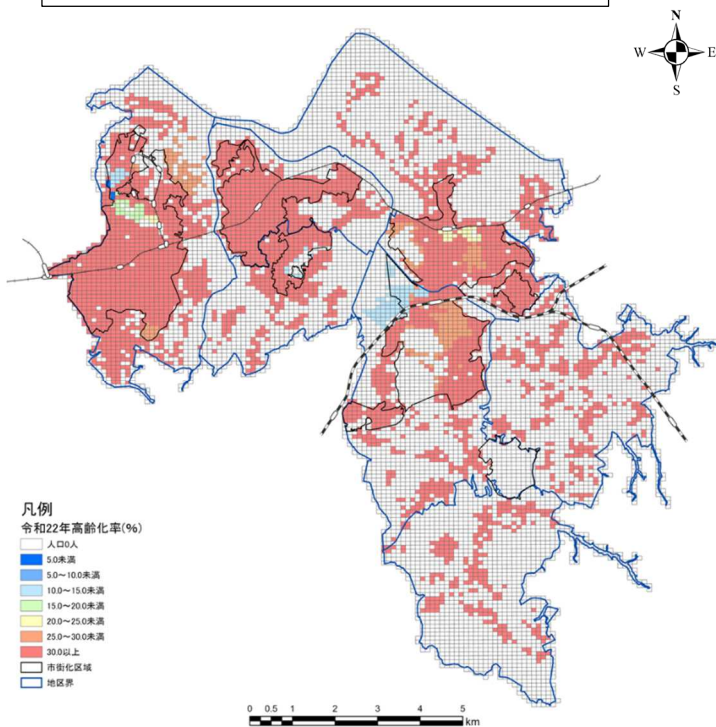
100mメッシュ内の人口（令和22年）



## 令和2年 高齢化率



## 令和22年 高齢化率



### 【将来の人口分布の算出方法】

- ① H27、R2 国勢調査（小地域集計）を用い、コーホート変化率法により、小地域単位で5年ごとの将来人口を推計
- ② 佐倉市の R22 将来人口は、佐倉市人口ビジョン（R2.3）の基準ケースにおける 138,998 人と設定。なお、人口ビジョンの推計は、住民基本台帳（H25～H31）及び千葉県衛生統計年報の出生率（H25～H31）を用いて推計
- ③ ②を小地域単位で分析するため、①の小地域単位の将来人口推計値で②の将来人口を調整。
- ④ 土地利用細分メッシュデータ（国土数値情報：H28、100mメッシュ）を活用し、属性データに小地域を追加
- ⑤ 各メッシュに含まれる家屋の延床面積を計上し、属性データに家屋の延床面積を追加
- ⑥ 設定した小地域単位の将来推計値を⑤の延床面積に応じて各メッシュに配分

図 100mメッシュでみた現状及び将来の高齢化率

## 第4章 課題の整理



## 第4章. 課題の整理

本市の現状、都市構造に関する将来の見通し等を踏まえ、今後のまちづくりを進める上での課題を整理します。

### (1) 都市構造の視点:コンパクトな都市構造の維持

- 本市においては、人口減少や少子高齢化が今後も進行していくことが予測されています。
- 本市はすでにコンパクトな市街地を形成していますが、今後もコンパクトな都市構造を維持しつつ、既存の人口集積、都市基盤及び公共交通を最大限に活かしながら、都市の利便性や活力を維持していくことが必要です。

### (2) まちづくり、活力やにぎわい等の視点:地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導

- 都市マスタープランでは、「身近な地域において、暮らしに必要な都市機能を集積する拠点」として「地域拠点」が設定され、「駅周辺において商業施設や公共施設等の多様な都市機能を集積する拠点」として、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺、京成臼井駅周辺、志津駅・ユーカリが丘駅周辺が位置付けられています。
- 地域拠点は市民生活を支える都市機能が集積する地区であることから、地区の特性や役割等を踏まえつつ、地区の活力やにぎわい、交流等を生み出す都市機能を維持・誘導していくことが必要です。

### (3) 公共交通ネットワークの視点:利便性の高い公共サービスの維持・提供

- 都市の拡散化には一定の歯止めがかかっていますが、順調に利用者数を伸ばしていた利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減少しました。
- 公共交通は、まちの骨格であることから、各拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの利便性を高めるため、公共交通の利用促進による公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、公共交通沿線の居住人口の維持や増加を図ることが必要です。

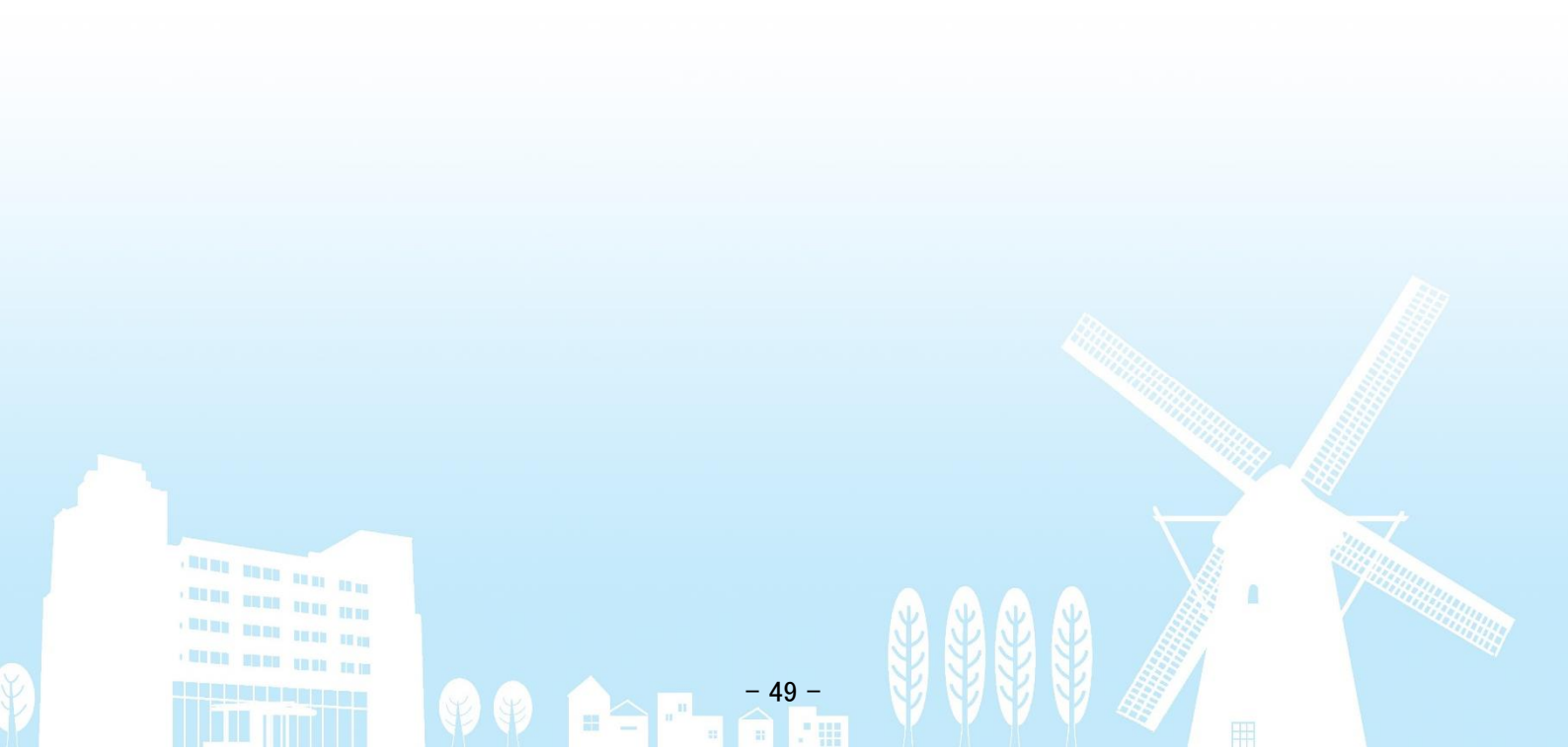
### (4) 防災指針の視点:災害リスクに対する安全・安心な住環境の確保

- 本市は、様々な災害リスクが市内に点在しており、居住誘導区域内にも災害リスクが高い地域が存在しています。
- 法改正を踏まえた居住誘導区域の見直しや、これまでも進めてきた減災対策の推進、ハード・ソフトの組み合わせによる防災・減災対策の推進により、市民が安全で安心できる住環境の確保が必要です。





## 第5章 立地の適性化に関する基本的な方針





## 第5章. 立地の適正化に関する基本的な方針

### 5-1. まちづくりの将来像

立地適正化計画は、都市マスタープランの一部として、継続的なまちづくりを行っていくため、基本目標・将来像を継承することとします。

都市マスタープランでは、都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民の誰もが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる「持続可能なまち」の姿として、将来像を次のように定めています。

将来像：都市と農村が共生するまち 佐倉

・将来像を実現するためのまちづくりの基本目標は、次の5つが定められています。

基本目標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）
基本目標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）
基本目標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）
基本目標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）
基本目標5	佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）

## 5-2. 立地の適正化に関する基本的な方針

まちづくりにおける課題や都市マスタープランの方針を継承しつつ、人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちを目指し、高齢者でも出歩きやすい快適な生活環境の実現や、子育てがしやすい魅力的なまちの実現、さらに激甚化する災害に備えた安全・安心なまちづくりを推進するため、立地の適正化に関する基本的な方針を以下に整理します。

### (1) 人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちの実現

- 鉄道駅を中心とした拠点の形成や、公共交通網形成計画と連携した駅と居住地を結ぶ公共交通網の維持・拡充等により、これまでのコンパクトな都市構造を維持し、既存の人口集積や都市基盤を活かして、人口減少や少子高齢化が進む中でも、持続可能なまちの実現を目指します。

### (2) 地区の特性・役割に応じた活力やにぎわいの拠点の形成

- 地域拠点においては、公共施設等総合管理計画等の他計画との整合を図りつつ、地区の特性や役割等を踏まえた施設の誘導による都市機能を維持・誘導し、地区の活力やにぎわい、交流を生み出す都市機能の維持・誘導を図ります。

### (3) 公共交通網形成計画と連携した、公共交通ネットワークの維持

- 拠点と居住地を結ぶ公共交通は、まちの骨格を形成するとともに、市民のみならず、来訪者の移動手段として利用されています。
- 公共交通網形成計画と連携し、公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、公共交通沿線の既存宅地の建替促進や、空き家・空き店舗の利活用等により、公共交通沿線の居住人口の増加や良好な住環境の確保を図ります。

### (4) 災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外し、安全・安心な住環境の確保

- 市民の生命や財産への被害を最小限に抑え、市民の安全を確保することが必要であることから、自然災害による被害発生の防止に取り組みます。また、国土強靱化地域計画や地域防災計画との整合を図りつつ、基盤整備のみならず、市民や事業者等と連携して、災害に備えたまちづくりを推進します。

## 第6章 立地適正化計画の区域 及び目標年次



## 第6章. 立地適正化計画の区域及び目標年次

### 6-1. 立地適正化計画の区域

本計画の区域は、佐倉都市計画区域（本市、酒々井町で構成）のうち、本市全域とします。

### 6-2. 目標年次

本計画の目標年次は、令和12年度とします。（都市マスタープランと一致）

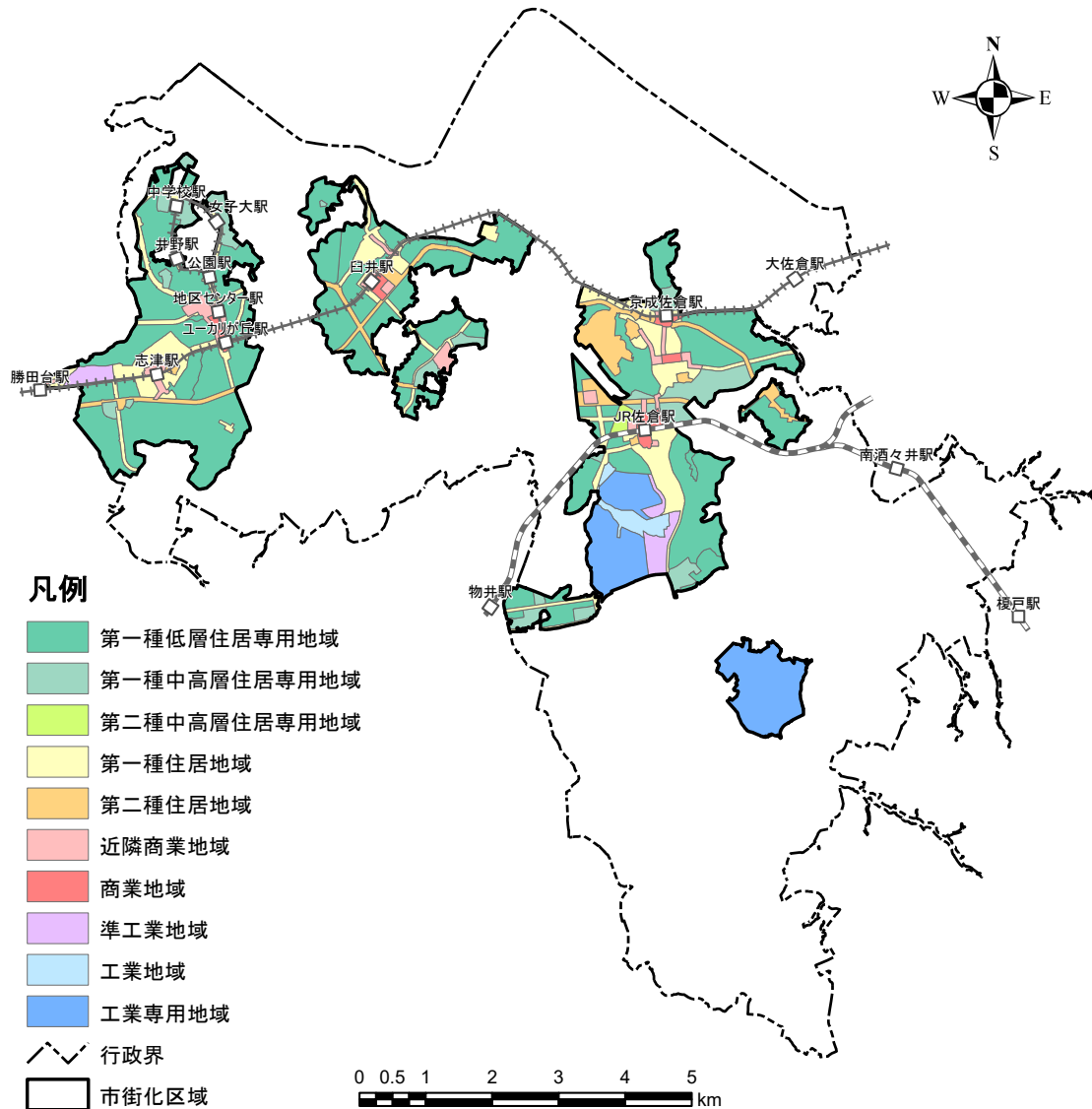


図 立地適正化計画区域（本市全域）

