

## 第8章 居住誘導区域の設定





## 第8章. 居住誘導区域の設定

本市の特性・地域性を踏まえ、都市の将来像や目指すべき都市の骨格構造と誘導の方針を検討し、人口集積状況や公共交通網、生活サービス施設等の配置状況を勘案して、区域等の設定の考え方を検討・整理します。

### 8-1. 居住誘導区域の基本的な考え方

#### (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導しようとする区域です。

#### (2) 本市における居住誘導区域の考え方

都市マスタープランの土地利用方針の中で「住宅地」及び「商業地」として位置付けられているエリアの中から、以下の視点を踏まえて居住誘導区域を検討・整理します。

- 生活サービス施設が集積する駅前周辺及びその周辺の区域
- 駅前周辺に公共交通により比較的アクセスしやすい区域
- 既存ストックを有する市街地部や優れた住環境を有する住宅地
- 上位計画・関連計画等での位置付けがある住宅地

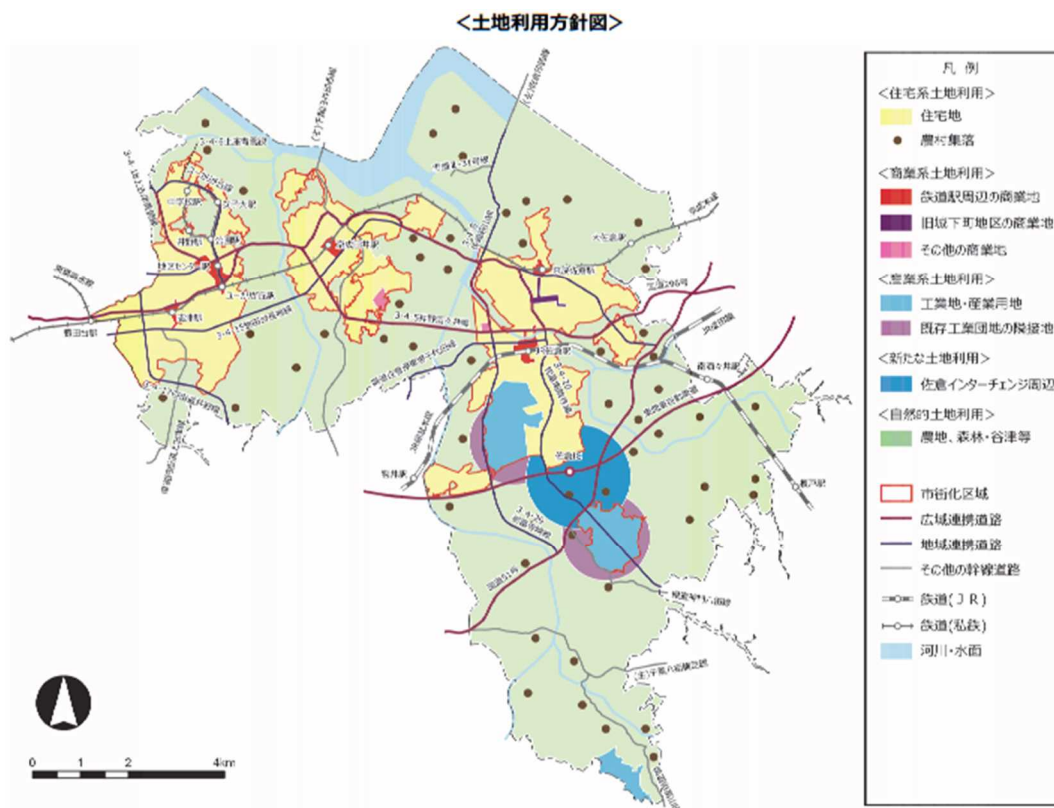


図 都市マスタープランの土地利用方針

(資料：都市マスタープラン（一部時点修正）)

## 8-2. 居住誘導区域の設定方針

### (1) 都市計画運用指針における居住誘導区域の考え方

市街化区域は、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津・ユーカーリが丘地域の3地域に定められています。その面積は市域の約2割とコンパクトに設定されている中で、戸建て住宅を主体としたゆとりある居住環境は本市の特徴です。

本市では、市街化区域の約9割を公共交通がカバーしており中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができること、市街化区域内に様々な生活サービス施設が分布していること等から、居住誘導区域は市街化区域（全域）を基本とします。

また、都市計画運用指針において居住誘導区域に含まないこととされている区域について、下記の表を基に考え方を整理し、居住誘導区域を設定します。

#### ① 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

考え方
都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

#### ② 居住誘導区域に含まないこととされている区域

各区域	本市での有無	本市での取扱い
都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域	有	含まない
建築基準法第39条第1項に規定する <b>災害危険区域</b> のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	有 (=急傾斜地崩壊危険区域)	含まない
農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する <b>農用地区域</b> 又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる <b>農地若しくは採草放牧地の区域</b>	市街化区域内では無し	—
自然公園法第20条第1項に規定する <b>特別地域</b>	無	—
森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された <b>保安林の区域</b>	市街化区域内では無し	—
自然環境保全法第14条第1項に規定する <b>原生自然環境保全地域</b> 又は同法第25条第1項に規定する <b>特別地区</b>	無	—



森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された <b>保安林予定森林の区域</b> 、同法第41条の規定により指定された <b>保安施設地区</b> 又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された <b>保安施設地区</b> に予定された地区	市街化区域内では無し	—
地すべり等防止法第3条第1項に規定する <b>地すべり防止区域</b> ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く。	無	—
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する <b>急傾斜地崩壊危険区域</b> ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く。	有	含まない
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する <b>土砂災害特別警戒区域</b>	有	含まない
特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する <b>浸水被害防止区域</b>	無	—

③原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

各区域	本市での有無	本市での取扱い
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する <b>津波災害特別警戒区域</b>	無	—
<b>災害危険区域</b> （建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。）	無	—

④居住を誘導することが適当ではないと判断される区域（原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域）

各区域	本市での有無	本市での取扱い
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	有	含まない
津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	無	—
水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域	有	p 93 及び p 94 の「(2) 本市における居住誘導区域に含めない区域の設定」にて整理を行う
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	有	含まない

⑤居住誘導区域に含めることについて、慎重に判断を行うことが望ましい区域

各区域	本市での有無	本市での取扱い
都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	有 (工業専用地域、特別緑地保全地区)	工業専用地域、特別緑地保全地区については含まない
都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	市街化区域内では無し	—
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	有	p 93 及び p 94 の「(2) 本市における居住誘導区域に含めない区域の設定」にて整理を行う
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無	—

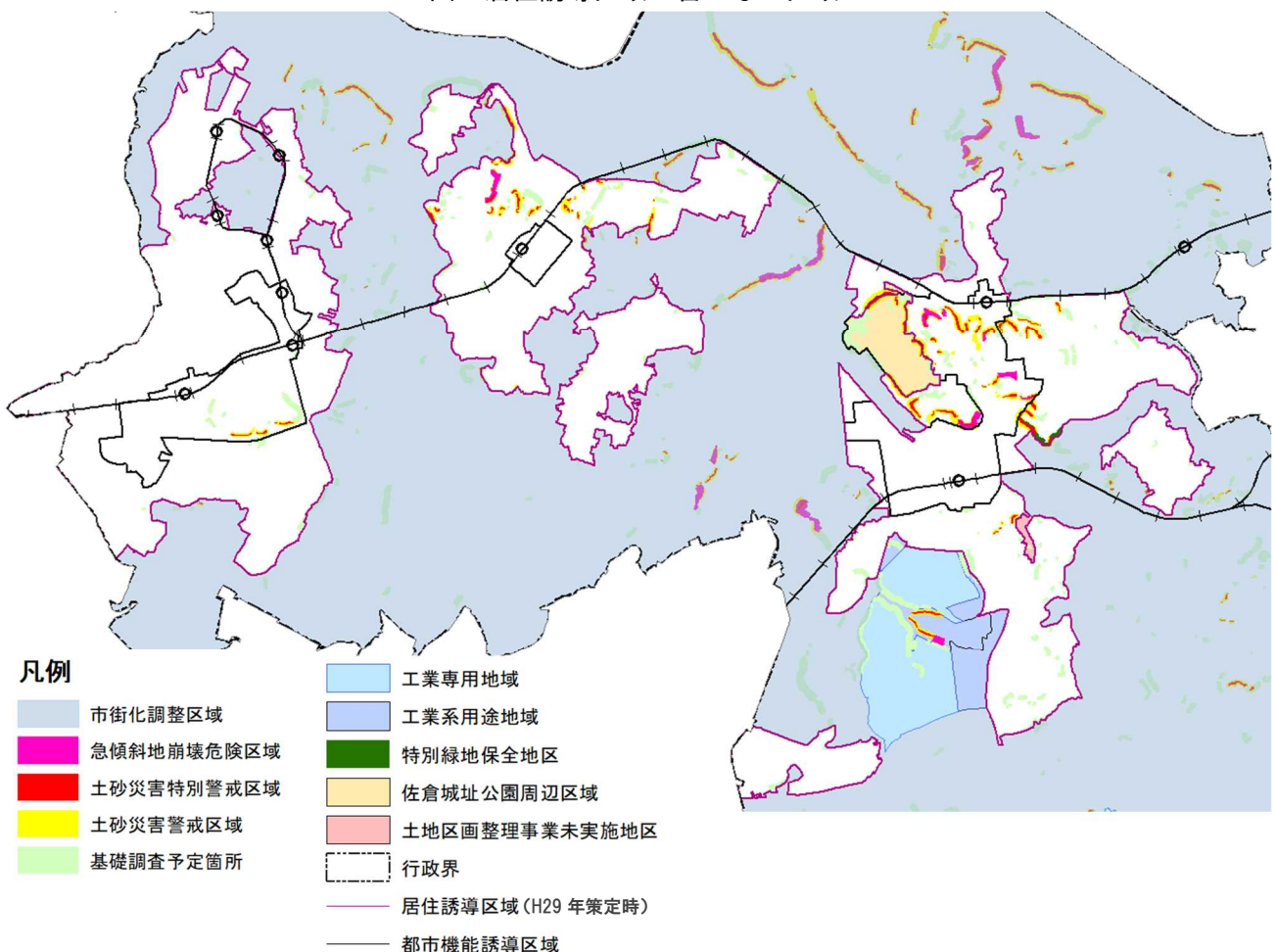
## (2) 本市における居住誘導区域に含めない区域の設定

都市計画運用指針における居住誘導区域の考え方に加え、本市の現況を踏まえ、居住誘導区域に含めない区域について以下のとおり設定します。

### 居住誘導区域に含めない区域

- 市街化調整区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査予定箇所（土砂災害防止法の基礎調査予定箇所）
- 工業専用地域
- 企業立地を推進する工業系用途地域（志津地区の準工業地域を除く）
- 特別緑地保全地区
- 公共の土地利用がされ、居住を誘導することが困難な佐倉城址公園周辺区域
- 土地区画整理事業の実施を前提として市街化調整区域から市街化区域に編入されたが、事業が実施されていない区域（土地区画整理事業未実施地区）

図 居住誘導区域に含めない区域



上記に加えて以下の3つの条件全てに当てはまる区域については災害リスクが高いと判断し居住誘導区域には含めない区域とします。

- 洪水浸水想定区域浸水深 3.0m 以上
- 将来人口推計（令和 22 年度時点）人口密度 20 人/ha 未満
- 避難所等から 500m以上離れている区域

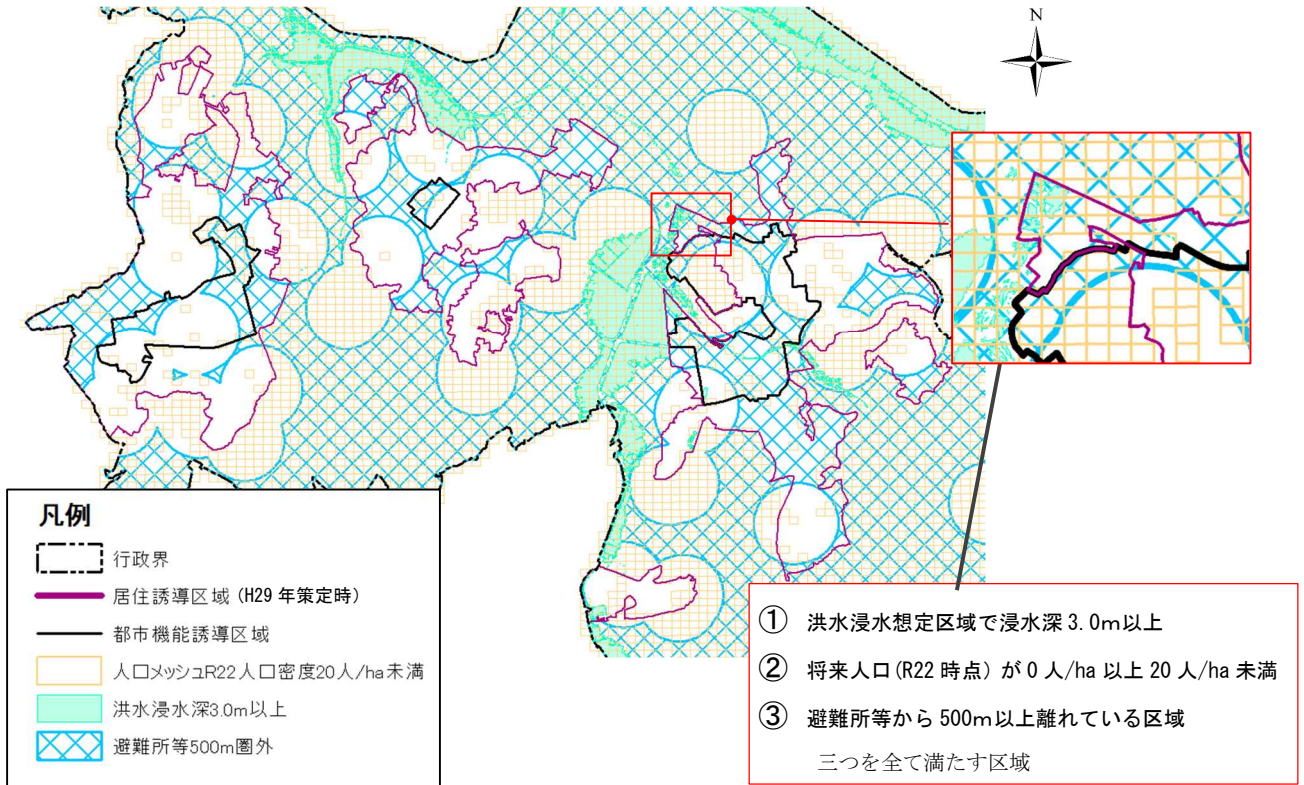
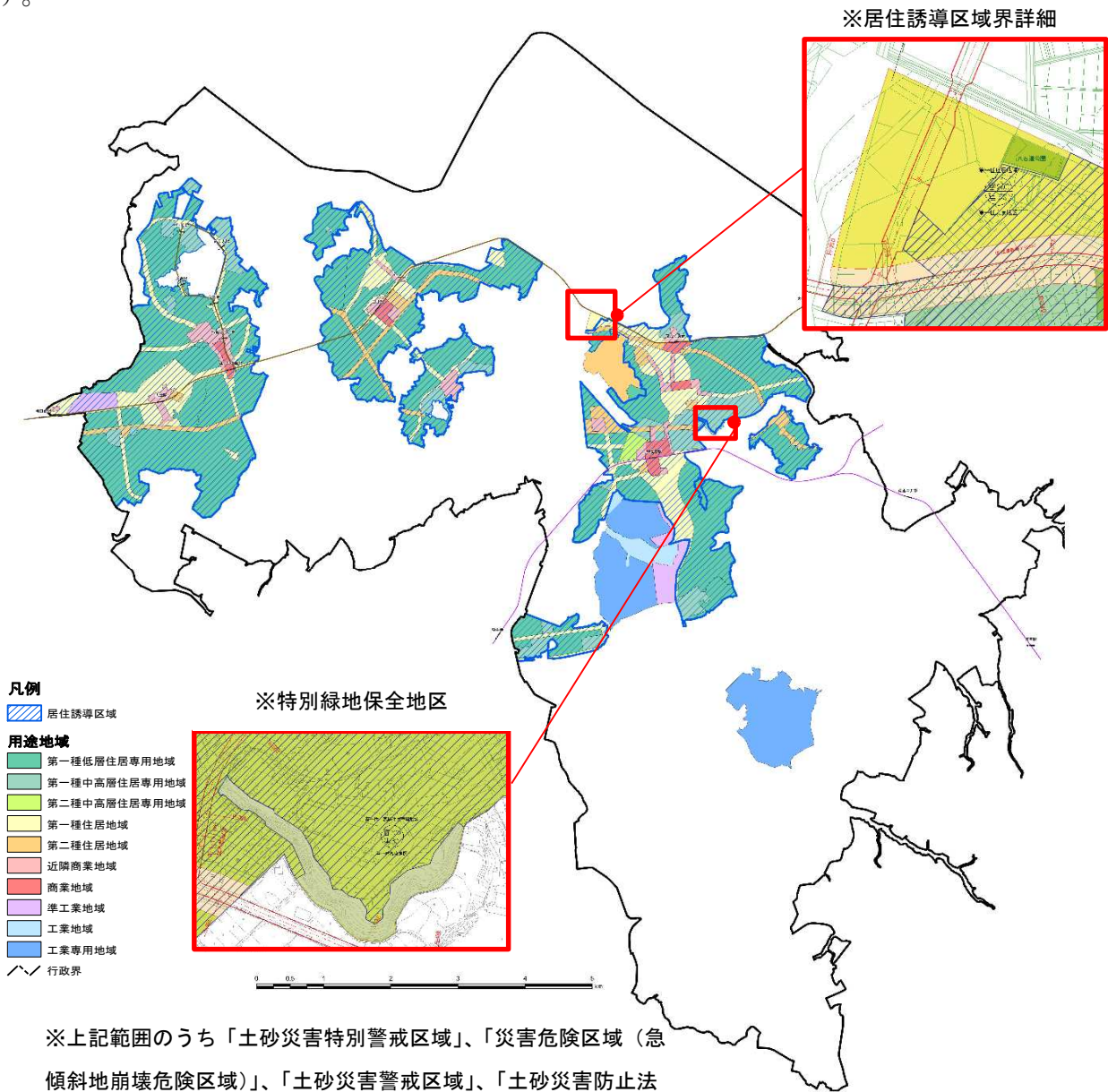


図 居住誘導区域に含めない区域②



### 8-3. 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域は、居住誘導区域の設定方針を踏まえて、下記のとおり設定します。



※上記範囲のうち「土砂災害特別警戒区域」、「災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）」、「土砂災害警戒区域」、「土砂災害防止法の基礎調査予定箇所」は居住誘導区域に含まない

区域	面積 (ha)	都市計画区域 面積に対する 割合
都市計画区域	10,359	100.0%
市街化区域	2,424	23.4%
居住誘導区域	2,043	19.7%
佐倉・根郷地域	809	7.8%
白井・千代田地域	485	4.7%
志津・ユーカーが丘地域	749	7.2%

図 居住誘導区域の設定



## 第9章 都市機能誘導区域の設定







第9章 都市機能誘導区域の設定

9-1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域とは

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・集約し、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

(2) 本市における都市機能誘導区域の基本的な考え方（都市機能誘導区域の役割）

① 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- 都市マスタープランでは、市域を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）に地域分けをしていることから、各地域に地域拠点の形成を目指します。
- そのうち、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地域には、都市マスタープランにおける将来都市構造図の中で「地域拠点」に位置付けられている（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）を中心として、都市機能誘導区域を検討・整理します。
- 地域全体が市街化調整区域である和田・弥富地域には、市独自の区域を別途設定することとします。

② 都市機能誘導区域の役割

- 本市における都市機能誘導区域は、人口減少を抑制し、人口の維持・増加に向けた取り組みを推進するため、下記の表のとおり、都市マスタープランの地域ごとに、出産や子育て支援に関するサービスの確保、日々の買物や行政サービスの利用、日常的な趣味活動や文化活動・地域活動への参加、かかりつけ医の診察等の日常的な生活行動がそれぞれの地域内で完結するよう、生活サービス施設の維持・確保を目指します。

佐倉・根郷地域	都市マスタープランによる将来都市像	歴史・文化・産業の核として本市の玄関口となるまち
	都市機能誘導区域の役割	市を代表する文化施設や行政施設の集積を目指す 日常的な生活行動がそれぞれのエリア内で完結するよう、生活サービス施設の維持・確保を目指す
臼井・千代田地域	都市マスタープランによる将来都市像	貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち
	都市機能誘導区域の役割	日常的な生活行動がそれぞれのエリア内で完結するよう、生活サービス施設の維持・確保を目指す
志津・ユーカリが丘地域	都市マスタープランによる将来都市像	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
	都市機能誘導区域の役割	日常的な生活行動がそれぞれのエリア内で完結するよう、生活サービス施設の維持・確保を目指す

## 9-2. 都市機能誘導区域の設定方針

区域は、区域境界が道路等の地形地物を区域の境界とすることを原則として、以下に示す考え方に基づいて設定します。

- ① 都市マスタープランの将来都市構造図の中で「地域拠点」に位置付けられている（京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺、京成臼井駅周辺、志津・ユーカリが丘駅周辺）を中心として、概ね800m圏（10分程度で歩ける範囲）で地形、用途地域、土地利用状況等を勘案して区域を検討します。
- ② 800m圏外においても、800m圏に近接して公共施設や商業施設、医療施設、文化施設等が分布し、用途地域やまとまった街区を形成していること等、拠点の集積性・回遊性や魅力の向上、市街地の一体性の確保、効率的な生活サービス施設の整備に寄与すると想定される区域については、区域内に取り込むこととします。
- ③ 過去に実施した志津駅周辺都市再生整備計画区域が都市機能誘導区域に含まれるように区域を設定します。

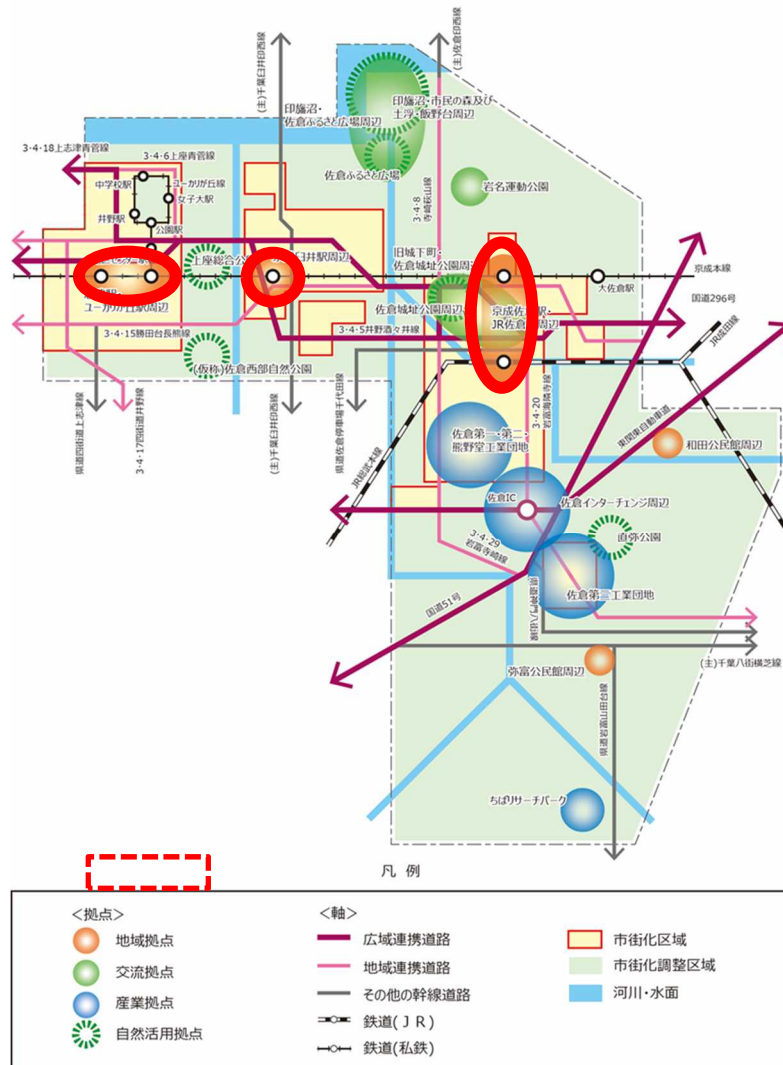
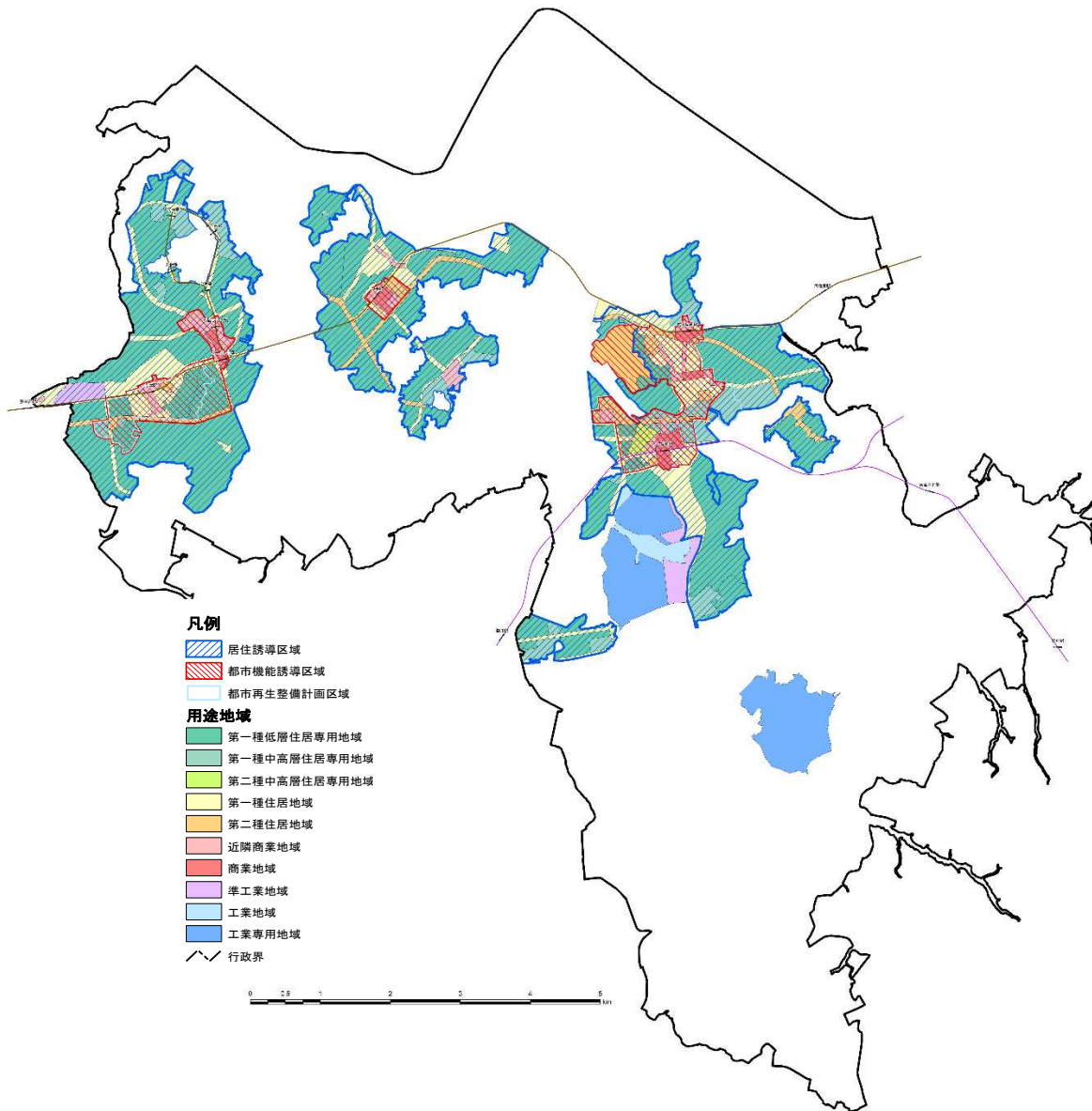


図 将来都市構造図（資料：都市マスタープラン（一部時点修正））

9-3. 都市機能誘導区域の設定

本市における都市機能誘導区域は、下記のとおり設定します。



<面積>

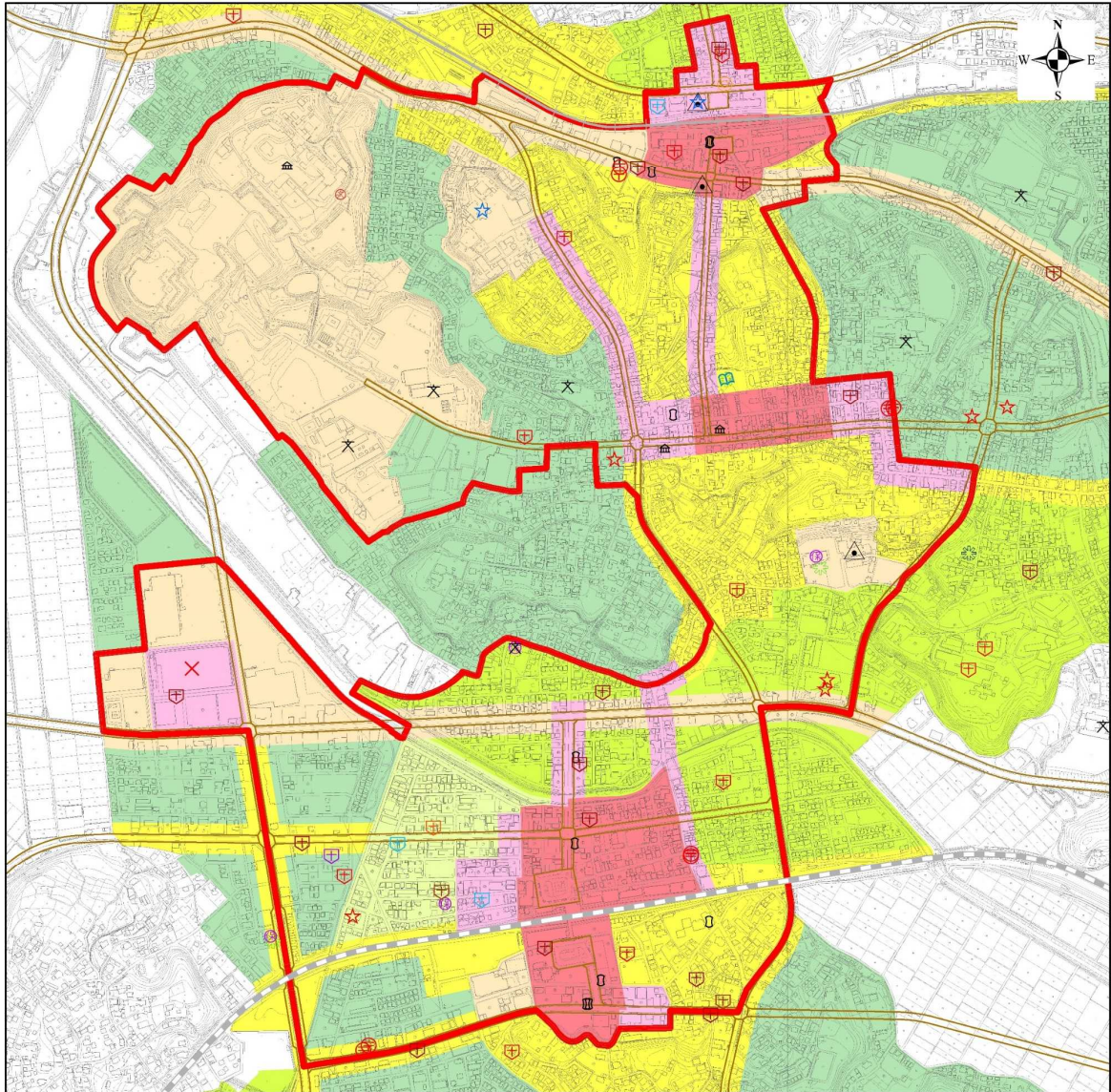
区域	面積 (ha)	都市計画区域 面積に対する 割合
都市計画区域	10,359	100.0%
市街化区域	2,424	23.4%
居住誘導区域	2,043	19.7%
都市機能誘導区域	415	4.0%
佐倉・根郷地域	240	2.3%
白井・千代田地域	21	0.2%
志津・ユーカリが丘地域	154	1.5%

<用途地域別内訳>

		面積 (ha)	構成比	構成比 (3種別)	
都市機能誘導区域 面積		415	100.0%	100.0%	
用途地 域別の 内訳	第一種低層住居専用地域	97	23.5%	77.3%	住居系
	第一種中高層住居専用地域	27	6.6%		
	第二種中高層住居専用地域	10	2.4%		
	第一種住居地域	91	22.0%	22.8%	商業系
	第二種住居地域	95	22.8%		
	近隣商業地域	58	14.0%		
	商業地域	37	8.8%		
	準工業地域	0	0.0%	0.0%	工業系
	工業地域	0	0.0%		
工業専用地域	0	0.0%			

図 都市機能誘導区域の設定

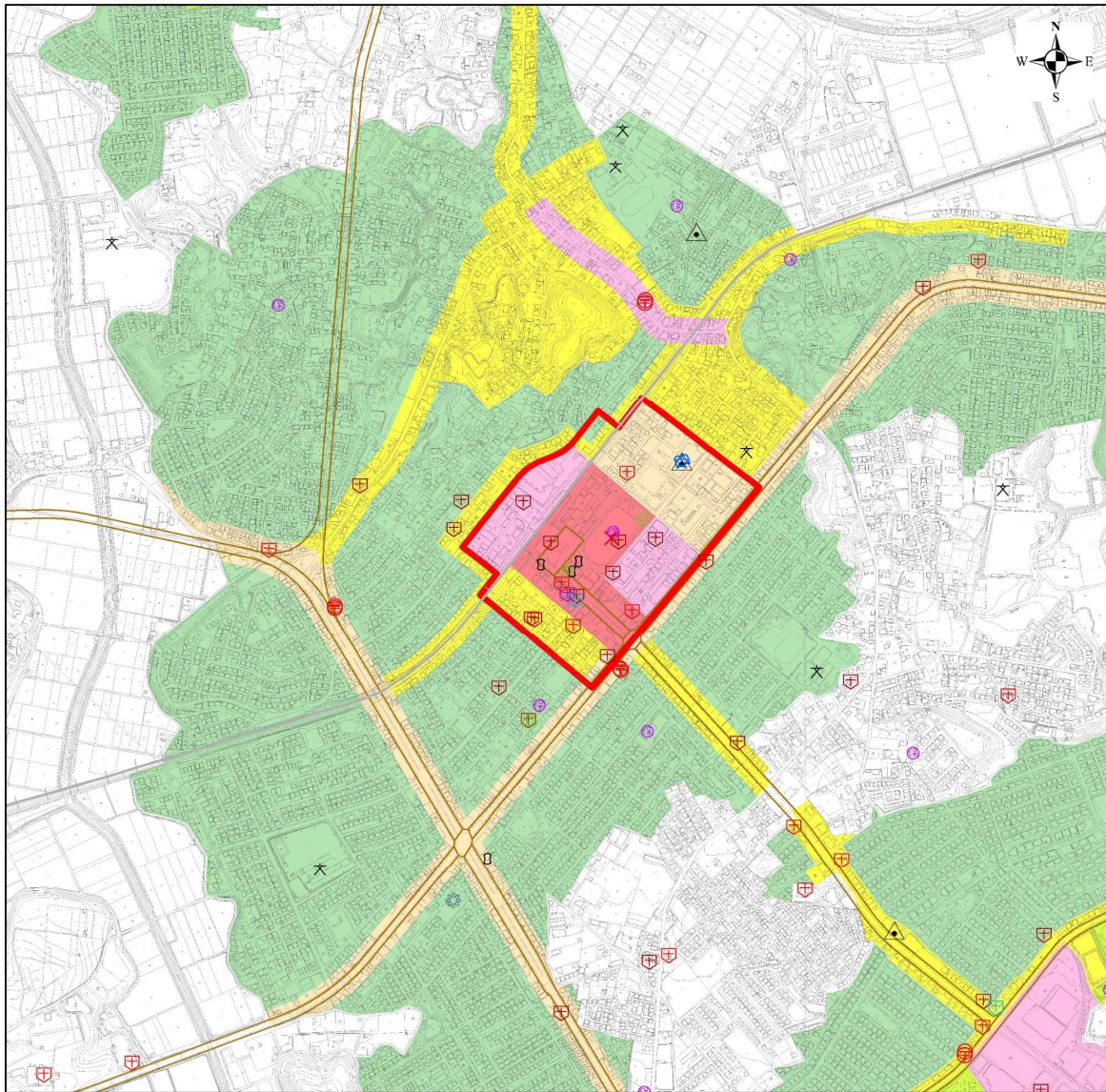




- |            |                                   |              |
|------------|-----------------------------------|--------------|
| 都市機能誘導区域   | 地域子育て支援センター                       | 第一種低層住居専用地域  |
| 内科         | 児童センター・老幼の館                       | 第一種中高層住居専用地域 |
| 小児科        | 高等教育機関                            | 第二種中高層住居専用地域 |
| 歯科         | 上記以外の教育施設                         | 第一種住居地域      |
| 眼科         | 図書館・分館・図書室                        | 第二種住居地域      |
| 耳鼻咽喉科      | 博物館・美術館                           | 近隣商業地域       |
| 産婦人科       | 地域交流センター                          | 商業地域         |
| 外科         | 小売店舗（店舗面積 1000 m <sup>2</sup> 以上） | 準工業地域        |
| 地域包括支援センター | 金融機能を有する銀行等                       | 工業地域         |
| 認定こども園・保育園 | 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所            | 工業専用地域       |
| 郵便局        | 国・県の出先機関                          |              |

図 都市機能誘導区域（京成佐倉・JR佐倉駅周辺）

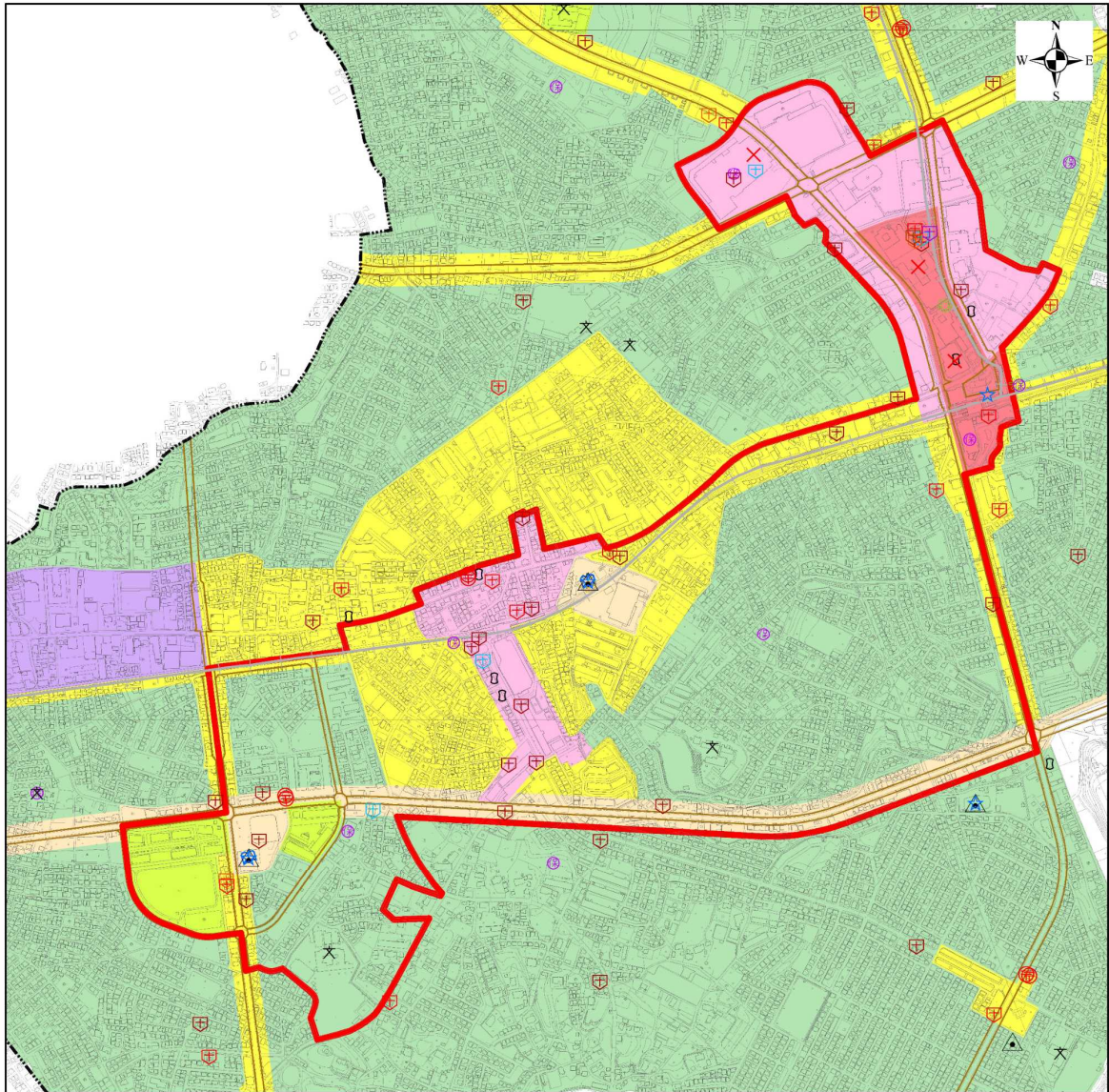




- |            |                                   |              |
|------------|-----------------------------------|--------------|
| 都市機能誘導区域   | 地域子育て支援センター                       | 第一種低層住居専用地域  |
| 内科         | 児童センター・老幼の館                       | 第一種中高層住居専用地域 |
| 小児科        | 高等教育機関                            | 第二種中高層住居専用地域 |
| 歯科         | 上記以外の教育施設                         | 第一種住居地域      |
| 眼科         | 図書館・分館・図書室                        | 第二種住居地域      |
| 耳鼻咽喉科      | 博物館・美術館                           | 近隣商業地域       |
| 産婦人科       | 地域交流センター                          | 商業地域         |
| 外科         | 小売店舗（店舗面積 1000 m <sup>2</sup> 以上） | 準工業地域        |
| 地域包括支援センター | 金融機能を有する銀行等                       | 工業地域         |
| 認定こども園・保育園 | 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所            | 工業専用地域       |
| 郵便局        | 国・県の出先機関                          |              |

図 都市機能誘導区域（京成臼井駅周辺）

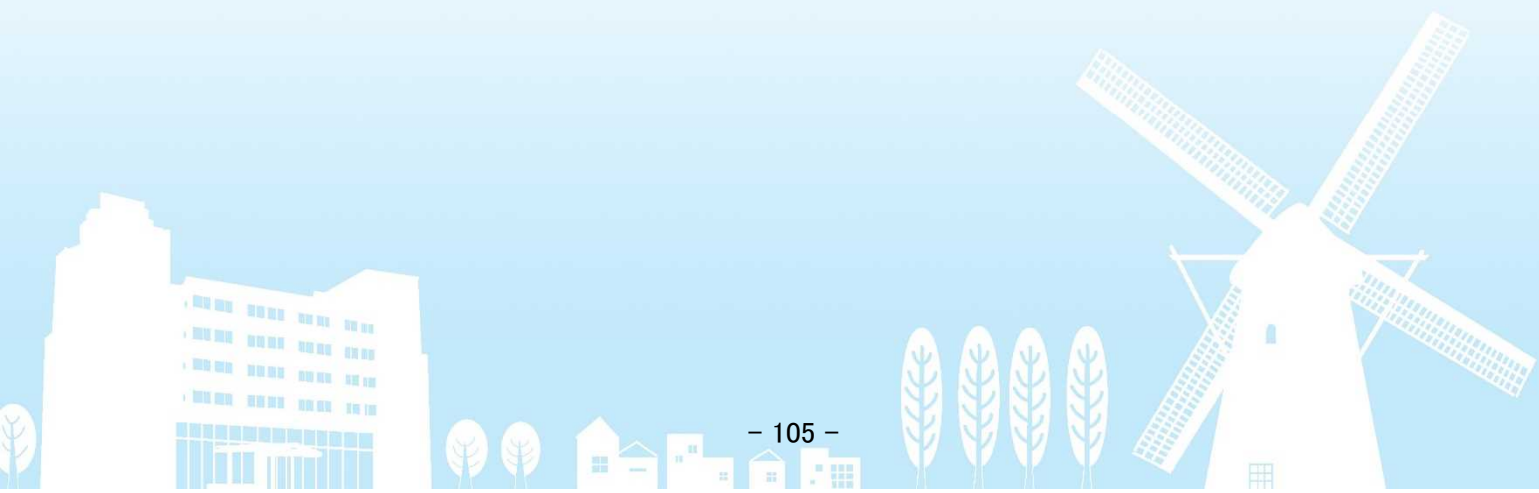




- |            |                                   |              |
|------------|-----------------------------------|--------------|
| 都市機能誘導区域   | 地域子育て支援センター                       | 第一種低層住居専用地域  |
| 内科         | 児童センター・老幼の館                       | 第一種中高層住居専用地域 |
| 小児科        | 高等教育機関                            | 第二種中高層住居専用地域 |
| 歯科         | 上記以外の教育施設                         | 第一種住居地域      |
| 眼科         | 図書館・分館・図書室                        | 第二種住居地域      |
| 耳鼻咽喉科      | 博物館・美術館                           | 近隣商業地域       |
| 産婦人科       | 地域交流センター                          | 商業地域         |
| 外科         | 小売店舗（店舗面積 1000 m <sup>2</sup> 以上） | 準工業地域        |
| 地域包括支援センター | 金融機能を有する銀行等                       | 工業地域         |
| 認定こども園・保育園 | 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所            | 工業専用地域       |
| 郵便局        | 国・県の出先機関                          |              |

図 都市機能誘導区域（志津・ユーカリが丘駅周辺）

## 第 10 章 都市機能増進施設の設定（誘導施設）







第10章 都市機能増進施設（誘導施設）の設定

10-1. 都市機能増進施設とは

都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下、誘導施設）は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設という観点から、以下の施設が想定されており、これらを表にまとめると以下のとおりとなります。

出典：都市計画運用指針

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

表 想定される誘導施設

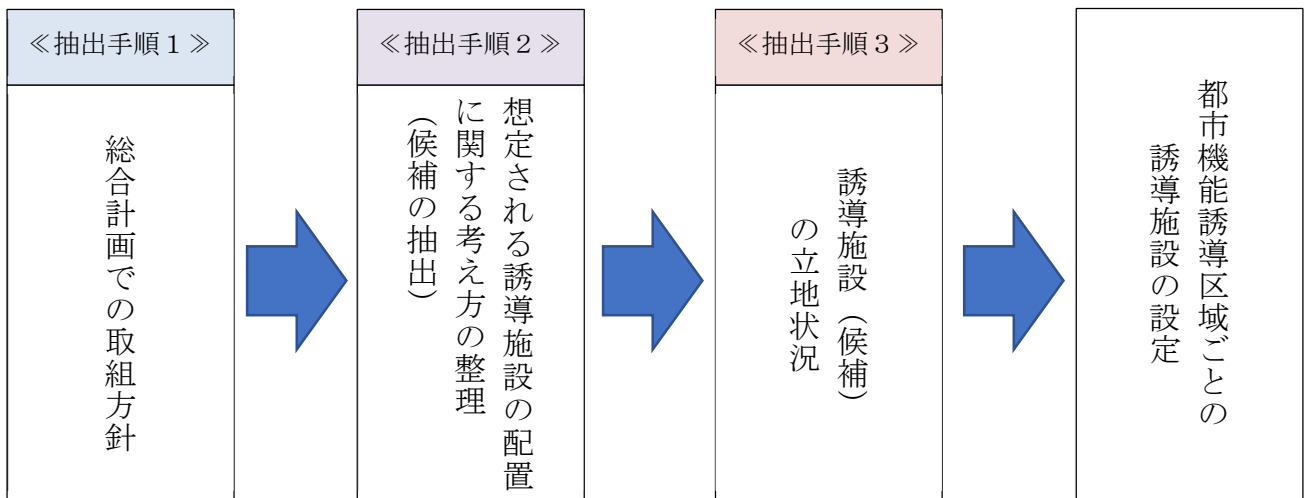
大分類	小分類	定義
① 医療施設	病院	医療法第1条の5、医療法第4条
	診療所(内科)	医療法第1条の5に規定する診療所のうち、内科、外科、整形外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科のいずれかの診療科目 ※外科には整形外科も含む ※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする
	(外科)	
	(小児科)	
	(歯科)	
	(眼科)	
	(耳鼻咽喉科)	
	(産婦人科)	
② 老人福祉施設	通所型の老人福祉施設(デイサービスセンター)	老人福祉法第20条の2の2
③ 高齢化の中で必要性の高まる施設	小規模多機能型居宅介護事業所	老人福祉法第5条の2第5項、介護保険法第8条の19に規定のサービスを実施する施設
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46
④ 子育て支援施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項
	保育園	児童福祉法第7条、第39条
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項
	児童センター・老幼の館	児童福祉法第40条
⑤ 教育施設	幼稚園	学校教育法第1条
	小学校	学校教育法第1条
	中学校	学校教育法第1条
	高等学校	学校教育法第1条
	高等教育機関	学校教育法第1条(大学・高等専門学校)、第124条(専修学校)第134条(専門学校)
⑥ 文化施設	図書館	・佐倉市立図書館の設置及び管理に関する条例 ・同条例に基づく図書館・分館と同等の機能を有する図書室
	博物館・美術館	・登録博物館 博物館法第2条 ・博物館相当施設 博物館法第29条 ・国立大学法人法第2条第3項(大学共同利用機関法人人間文化研究機構 国立歴史民俗博物館)
⑦ 集会施設	地域交流センター	音楽ホール、公民館、コミュニティセンター、ヤングプラザ等
⑧ 商業施設	大型小売店舗	生鮮食料品を取扱う延床面積1万㎡超の施設
	小売店舗(商店街店舗等)	延床面積1万㎡以下の施設
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	銀行：金融庁より預金取扱等金融機関の免許・許可・登録等を受けている業者の窓口を有する店舗 郵便局：日本郵便株式会社法第2条 簡易郵便局：簡易郵便局法第7条
⑨ 行政施設	出張所、市民サービスセンター、派出所	
	市庁舎	
	国・県の出先機関	

## 10-2. 誘導施設の抽出に係る基本的な考え方

人口減少や少子高齢化の進行が見込まれる中でも、暮らしの利便性を維持しつつ、魅力を高めていくため、地域の特性を踏まえ、様々なサービス施設を集積し、回遊性を高め、交流やにぎわい空間を創出していくことが重要です。

そのため、医療・福祉・商業等の生活サービス施設等の適正な立地を図るため、現在の立地状況や施設や地域ごとの役割、総合計画での取組方針や関連計画等との整合・整理を図りながら、下記のステップにより施設を抽出します。

また、誘導施設の「誘導」は、新規立地の考えだけではなく、既存施設の立地を勘案しつつ、既存施設の維持や複合化・機能強化等の考えも含むものとします。



## 10-3. <<抽出手順1>>総合計画での取組方針

### <総合計画における重点施策>

令和2年度より第5次総合計画前期基本計画がスタートし、『笑顔輝き 佐倉 咲く みんなで創ろう「健康・安心・未来都市」』を将来都市像として決めました。総合計画では、「定住・交流人口対策等」「良好な住宅・住環境の維持・向上等」「産業の活性化」「健全・持続可能な財政運営の推進」を課題とし、これらにかかる対策を重点施策としています。誘導施設の抽出に当たっても、これらの対策に資する施設を抽出することとします。

**基本構想**

基本構想（2020年度～2031年度）では、佐倉市が「目指すべきまちの姿」である将来都市像と、それに向けたまちづくりの基本方針を示しています。

**佐倉市の将来都市像**

佐倉市は、「歴史」、「自然」、「文化」という誇るべき特性を有しています。これらの特性を活かし、市民が主体となって、更なるまちの発展を目指すため、佐倉市の今後12年間で実現を目指すまちの姿、将来都市像を次のように定めます。

**笑顔輝き 佐倉 咲く**

**みんなで創ろう「健康・安心・未来都市」**

～将来都市像に込めた思い～

「笑顔輝き」とは……「住民福祉の増進」や「幸せの象徴」

「佐倉咲く」とは……「市の地域性、独自性の発揮」

「みんなで創ろう」とは……「市民協働」や「連携」

「健康・安心・未来都市」とは……「高齢化等への対応」や「まちづくりの基礎、基盤づくり」、「変化する社会情勢にいち早く対応し、未来にわたり適応し続けられるまち」

**まちづくりの基本方針**

佐倉市が将来都市像を実現するために、次の5つの分野をまちづくりの基本方針として定め、効果的かつ効果的に各分野の施策を推進していきます。

- (1) ともに支え合い誰もがいきいきと暮らせるまち（福祉・健康・子育て）
- (2) 人と自然が調和した安心して暮らせるまち（都市基盤・住環境）
- (3) 地域の資源を活かした活力と賑わいのあるまち（産業・観光・文化）
- (4) 豊かな心を育み 笑顔あふれるまち（教育）
- (5) 市民とともに創る 多様性のある 持続可能なまち（市民参加・自治体運営）

図 総合計画で掲げる基本構想（資料：第5次総合計画前期基本計画）

### ＜重点施策の取組イメージ＞

生産年齢人口が減少する中、中長期的に、市勢を発展させるため、重点目標に掲げた施策を重点施策として進めるものとしています。

## 重点目標及び重点施策

本格的な少子高齢化が進み、生産年齢人口が減少する中、中長期的に、市勢を発展させていくためには、戦略的にまちづくりを進めていく必要があります。

重点目標に掲げた施策を優先的・重点的に実施することにより、計画全体の着実な推進を先導していきます。

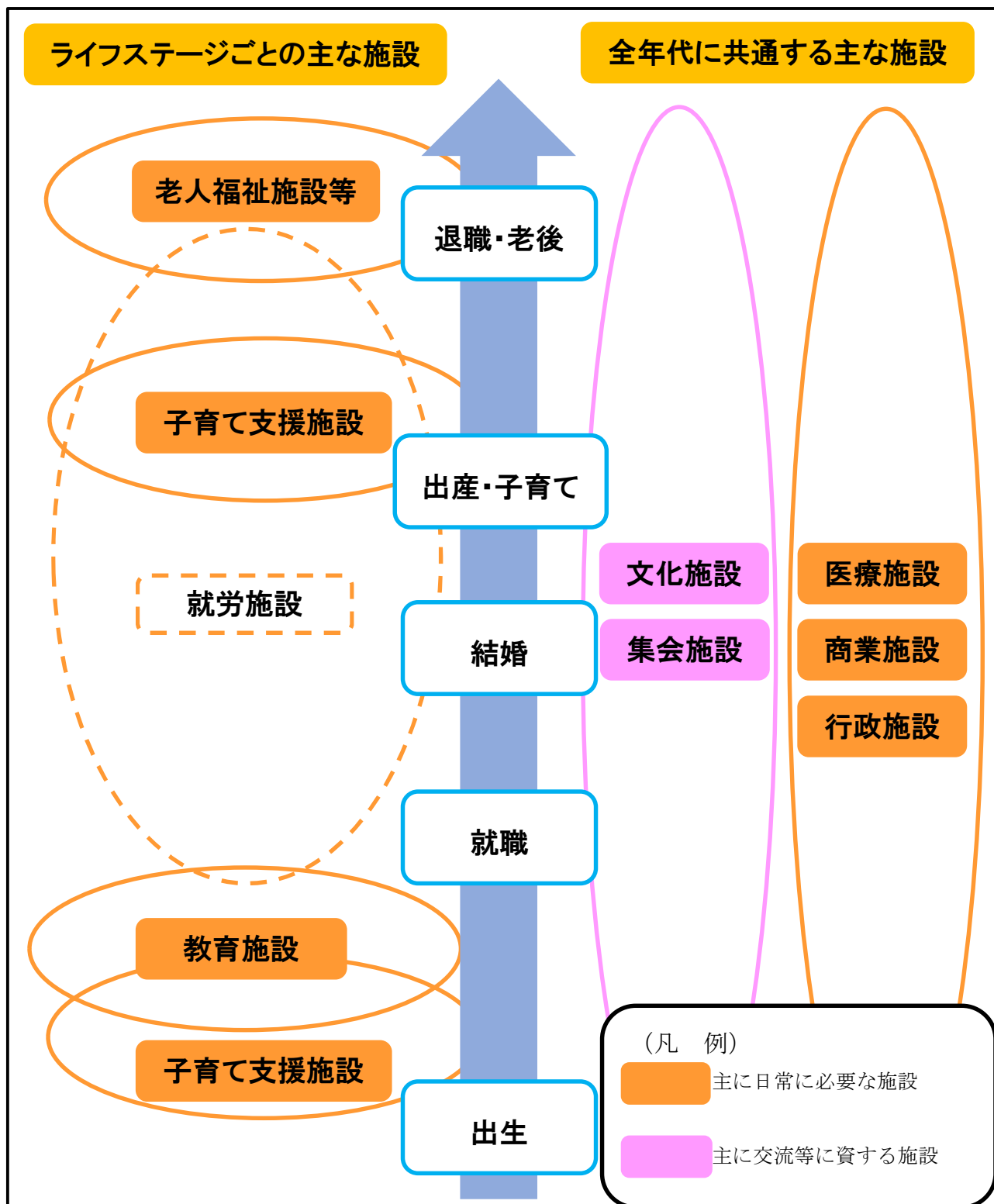
重点目標 1 市民協働の加速化、持続可能なまちづくり		
重点施策	関連する施策	関連する基本施策
(1)地域活動の活性化	地域の住民がともに支え合うまちづくりを推進します 地域における市民活動を支援します	1-1 地域福祉 5-1 コミュニティ
(2)担い手育成	市民の生涯学習を推進します	4-3 生涯学習
(3)産官学連携の促進	企業誘致を進めるとともに、創業及び事業承継を推進します 高等教育機関等との連携・協力を推進します	3-1 商工業振興 4-6 高等教育機関等との連携
(4)組織体制の見直し	人事管理の適正化を推進します	5-5 行財政運営
重点目標 2 健康寿命の延伸・生涯活躍の場の創出		
重点施策	関連する施策	関連する基本施策
(1)健康寿命の延伸	住み慣れた地域での包括的な支援体制を整備します 等	1-3 高齢者福祉
	市民の健康づくりを推進します 等 スポーツを楽しむ機会を提供します	1-5 健康づくり 4-5 スポーツ振興
(2)活躍の場の創出	生きがいづくりへの支援を推進します	1-3 高齢者福祉
	多様な人材の就業を支援します 市民の生涯学習を推進します	3-1 商工業振興 4-3 生涯学習
重点目標 3 子育て世代の流入・定住促進、子育て支援施策等の維持拡充		
重点施策	関連する施策	関連する基本施策
(1)子育てしやすいまちの実現	相談・交流の場を充実し、妊娠・出産・育児期に係る切れ目のない支援を行います 等	1-2 子育て支援
(2)子どもの才能の開花	学力向上・学習内容の充実に取り組みます 等	4-1 学校教育
(3)市内雇用の拡大、就業支援	企業誘致を進めるとともに、創業及び事業承継を推進します 等 競争力のある農林水産業を推進します	3-1 商工業振興 3-2 農業振興
(4)転入促進	価値の持続する住宅の整備を推進します 等 豊かな自然環境を保全します	2-2 住宅・住環境 2-9 環境保全
(5)まちの魅力発信	シティプロモーションの視点による情報発信・情報提供の充実を図ります	5-3 情報発信・共有、広聴
重点目標 4 計画的な施設・インフラ整備の推進、持続可能な財政運営		
重点施策	関連する施策	関連する基本施策
(1)交通環境の改善	持続可能な公共交通網の形成を推進します 快適な道路の整備を推進します 等	2-1 都市計画・公共交通 2-3 道路環境
(2)財政の健全化	健全で持続可能な行財政運営を推進します 等	5-5 行財政運営
(3)公共施設の長寿命化	公共施設の適切な保全を行います	5-6 資産管理

図 重点目標及び重点施策（資料：第5次総合計画後期基本計画）



<重点施策の取組イメージと想定される誘導施設との関係性>

総合計画での取組方針と想定される誘導施設との関係性を示す図は以下のとおりとなります。その中で、重点目標として掲げる4つの目標を基に、産業経済の活性化や魅力の発信等による転入促進や転出抑制への取り組みや、将来にわたって住み続けたと思えるまちづくりに資する施設を、誘導施設として設定を検討していきます。



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）

生活サービス施設の配置に関しては、その施設が有する役割、規模、利用特性等から、概ね以下のような区分が考えられます。

- A：中学校区等に分散配置することが望ましい機能
- B：各地域の拠点や圏域ごとに配置することが望ましい機能
- C：市を代表する施設として、駅周辺等の拠点や、機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい機能

誘導施設の設定に当たっては、「B：各地域の拠点や圏域ごとに配置することが望ましい機能」及び「C：市を代表する施設として、駅周辺等の拠点や、機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい機能」を候補として検討します。

表 生活サービス施設の配置に関する考え方

	A 中学校区などに分散配置することが望ましい機能	B 各地域の拠点や圏域ごとに配置することが望ましい機能	C 市を代表する施設として、駅周辺などの拠点や、機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい機能
① 医療施設		診療所(内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科)	病院
② 老人福祉施設	通所型の老人福祉施設		
③ 高齢化の中で必要性の高まる施設	小規模多機能型居宅介護	地域包括支援センター	
④ 子育て支援施設	認定こども園・保育園		
	子育て支援センター		
⑤ 教育施設		児童センター・老幼の館	
	幼稚園・小学校・中学校		高等教育機関 高等学校
⑥ 文化施設		図書館	博物館・美術館
⑦ 集会施設		地域交流センター	
⑧ 商業施設	小売店舗(商店街店舗等)	大型小売店舗	
	銀行等、郵便局、簡易郵便局		
⑨ 行政施設		市庁舎、出張所、派出所、市民サービスセンター	国・県の出先機関

10-5. <<抽出手順3>>誘導施設（候補）の立地状況

現状の誘導施設（候補）の立地状況を、以下のとおり整理します。

表 都市機能誘導区域の立地状況

大分類	小分類	都市機能誘導区域での立地状況		
		京成佐倉・ J R 佐倉駅周辺	京成臼井駅周辺	志津・ユーカリ が丘駅周辺
① 医療施設	病院	○		
	診療所（内科）	○	○	○
	（外科）	○	○	○
	（小児科）	○	○	○
	（歯科）	○	○	○
	（眼科）	○	○	○
	（耳鼻咽喉科）	○		○
	（産婦人科）	○	△	○
③ 高齢化の中で必要性の高まる施設	地域包括支援センター	○	○	○
④ 子育て支援施設	認定こども園・保育園	○	○	○
	地域子育て支援センター	○	○	○
	児童センター・老幼の館			○
⑤ 教育施設	高等学校	○		
	高等教育機関	○		
⑥ 文化施設	図書館	○	○	○
	博物館・美術館	○		
⑦ 集会施設	地域交流センター	○	○	○
⑧ 商業施設	大型小売店舗	○	○	○
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	○	○	○
⑨ 行政施設	市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所	○	○	○
	国・県の出先機関	○		

（施設の配置状況 凡例）

○：立地あり △：鉄道駅徒歩圏内に立地している 空白：立地なし

## 10-6. 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

## (1) 誘導施設の設定の考え方

区域内に様々な施設が立地している状況ですが、今後の人口減少等により、施設の喪失等による生活利便性の低下が懸念されるところです。人口の維持・増加や住み続けたいと思えるまちづくりのためには、どの世代にとっても日常的な生活を送るうえで必要となる施設の維持・確保が必要と考えられます。

また、子育て環境の充実のため、子育て支援施設の確保に努めるとともに、生活を豊かなものにする地域交流の場等も、立地の維持・確保や機能強化等の観点が重要です。これらのことから、以下の考え方により誘導施設を設定します。

表 誘導施設の設定

生活サービス施設	設定の考え方
診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）	・身近な医療機関として、初期診療を行う診療所を自宅からの徒歩圏に加え、拠点にも立地を維持するため設定します。
地域包括支援センター	・高齢者の増加が予測される中で、地域包括ケアシステムの中核的な役割を担うことから、公共交通によるアクセス利便性が高い拠点での立地を維持するため設定します。
認定こども園、保育園、子育て支援センター	・量的な充足とともに、保護者の就労形態の多様化に対応するため、自宅からの徒歩圏だけでなく、拠点での立地を維持・確保するため設定します。
児童センター、老幼の館	・地域における子育て支援の推進に向けて、拠点に立地を維持・確保するため設定します。
高等学校	・市内の若者の進学先や教育・文化の振興、若者が集うにぎわいのあるまちづくりとともに、学生たちが通学しやすい拠点での立地を維持・確保するため設定します。
高等教育機関	
図書館	・知識・教養の充実のため、各年代における学習の場と機会の提供を、アクセス利便性の高い拠点で維持するため、設定します。
博物館、美術館	・市民の芸術・文化・教養にふれる場を提供するとともに、市内外からの交流の場としての活用も期待できることから、立地を維持するため設定します。
地域交流センター	・社会教育事業や文化活動を通じて、地域交流・多世代交流に資する施設であり、アクセス利便性が高い拠点で維持するため設定します。
大型小売店舗	・拠点性を高め、まちのにぎわいや生活利便性に寄与する施設であり、現状の立地を維持するため、設定します。
銀行等、郵便局、簡易郵便局	・日常生活に必要な施設であり、アクセス利便性の高い区域内で、今後とも立地を維持するため、設定します。
出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関	・行政サービスの窓口機能を、アクセス利便性の高い区域内で今後とも立地を維持するため、設定します。

※ 病院については量的な充足と公共交通によりネットワーク化がなされている中で、千葉県保健医療計画との整合を踏まえた検討を引き続き行っていくため、現時点では対象にしません。

## (2) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

それぞれの都市機能誘導区域で、日常的なサービスの提供を受けられるよう、日常生活に必要な施設を誘導施設として設定します。

また、地域の活性化には地域交流・多世代の交流が必要と考えることから地域交流センターを誘導施設として設定します。

その中でも、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、古くから本市の中心部として栄え、現在でも行政施設が集積し、また歴史・文化資源が豊富にある地域特性を活かして、居住者の教養・文化活動の向上や活性化を図り、併せて市内外からの来訪者の維持・増加や回遊の促進等を図る区域とします。

これらのことから、都市機能誘導区域ごとの誘導施設を以下のとおり設定します。

表 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

大分類	小分類	誘導施設		
		京成佐倉・JR佐倉駅周辺	京成臼井駅周辺	志津・ユーカーが丘駅周辺
医療施設	診療所（内科）	○	○	○
	（外科）	○	○	○
	（小児科）	○	○	○
	（歯科）	○	○	○
	（眼科）	○	○	○
	（耳鼻咽喉科）	○	■	○
	（産婦人科）	○	☆	○
高齢化の中で必要性の高まる施設	地域包括支援センター	○	○	○
子育て支援施設	認定こども園、保育園	○	○	○
	地域子育て支援センター	○	○	○
	児童センター、老幼の館	■	■	○
教育施設	高等学校	○	—	—
	高等教育機関	■※	—	■
文化施設	図書館	○	○	○
	博物館、美術館	○	—	—
集会施設	地域交流センター	○	○	○
商業施設	大型小売店舗	○	○	○
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	○	○	○
行政施設	市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所	○	○	○
	国・県の出先機関	○	—	—

（誘導施設の設定凡例） ○：誘導（維持） ■：誘導（確保） ☆：誘導（補完） —：設定しない

※：既に国立大学法人総合研究大学院大学が立地していますが、より多くの若者を幅広く受け入れることで将来の人口確保・定着や地域活性化を図ることから、総合研究大学院大学の維持とともに、新たな大学の立地誘導を目指すため、大学を誘導（確保）に設定します。



### (3) 凡例区分の考え方

誘導施設としての位置付けは、施設の立地状況の違いを勘案して、下記の3つの区分で設定します。

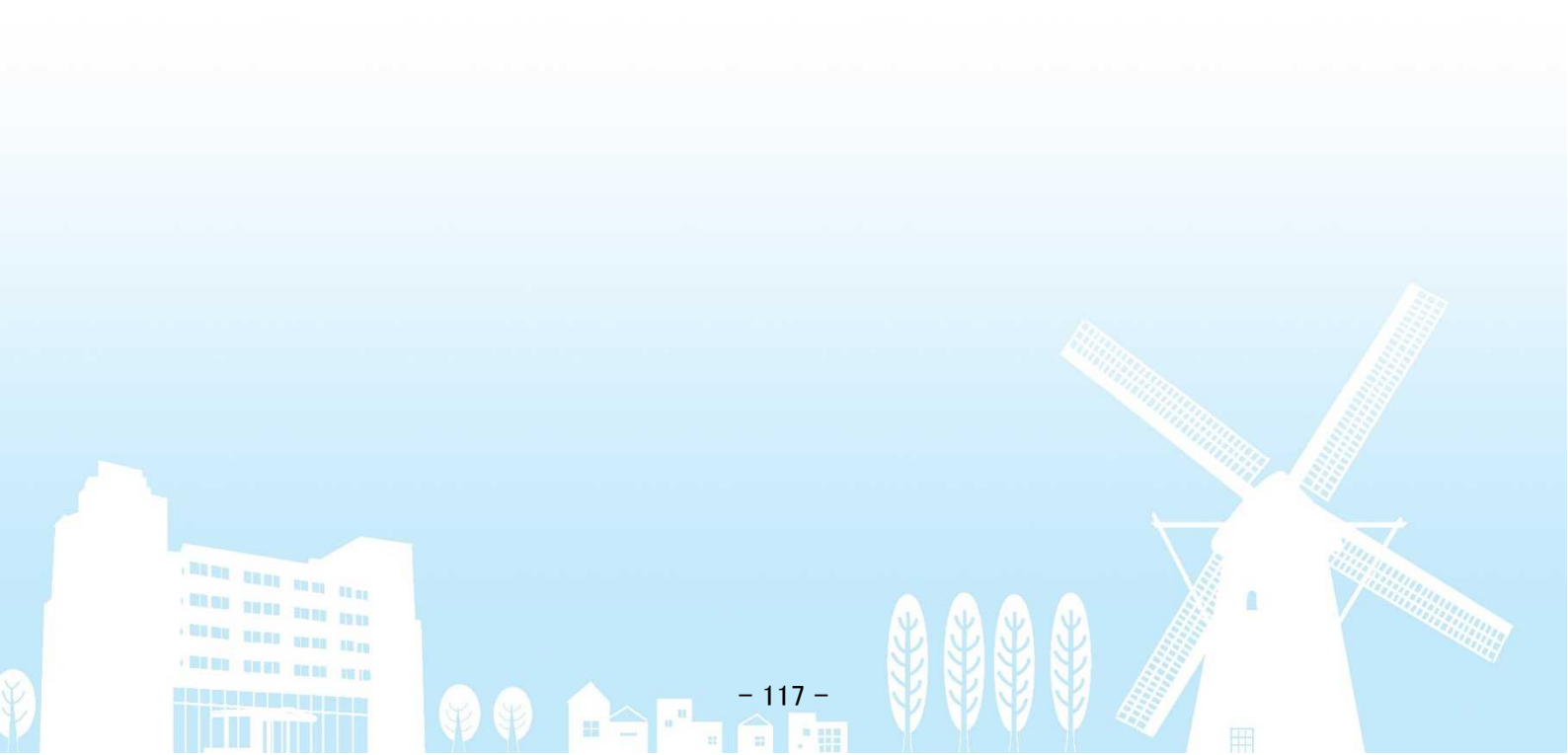
なお、施設の新規立地、移転・廃止等によりその立地状況が変化した場合は、誘導施設の設定を適宜見直します。

表 凡例区分の設定

<p>○：誘導（維持）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内において、現時点で立地が確認されている施設は、「誘導（維持）」に位置付け、将来にわたって区域内で立地を維持することを目指します。</li> <li>「維持」に位置付けた施設の喪失が確認された場合には、「誘導（確保）」に位置付けを見直します。</li> <li>維持に当たっては、既存施設の現地再建、他施設との連携による機能強化・複合化等を検討します。</li> <li>なお、同様の機能を有する施設が新たに立地する場合には、原則として立地への支援は行いません。</li> </ul>
<p>■：誘導（確保）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内において、現時点で立地が確認されていない施設は、「誘導（確保）」に位置付け、区域内に立地するための支援施策等を検討します。</li> <li>「確保」に位置付けた施設が区域内で新たに立地する場合は、「誘導（維持）」に位置付けを見直します。</li> </ul>
<p>☆：誘導（補完）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内には立地していないが、駅勢圏800m圏内に立地している施設は、「補完」に位置付けます。</li> <li>「補完」に位置付けた施設がある区域について、「補完」と同様の機能を有する施設が新たに区域内に立地する場合は、原則として立地への支援は行いません。</li> <li>一方、「補完」に位置付けた施設が区域内に移転等する場合には、支援施策等を検討します。</li> <li>また、「補完」に位置付けた施設の喪失が確認された場合には、「誘導（確保）」として位置付けを見直します。</li> </ul>



## 第 11 章 誘導施策





## 第11章 誘導施策

## 11-1. 誘導施策等の検討の視点

将来に向けて人口減少と高齢化の進行が見込まれる中、将来にわたり誰もが快適に安心して暮らせる生活環境を確保していくことを目的に、今後の財政状況や、公共交通、住宅、医療・福祉、子育て、公共施設、防災等のまちづくりに関わる多様な分野との連携を加味しつつ、各々の区域において、以下の「視点」に基づき、居住人口・居住環境の維持や、生活サービスの維持、集約と更新等を促す施策展開を図ることとします。

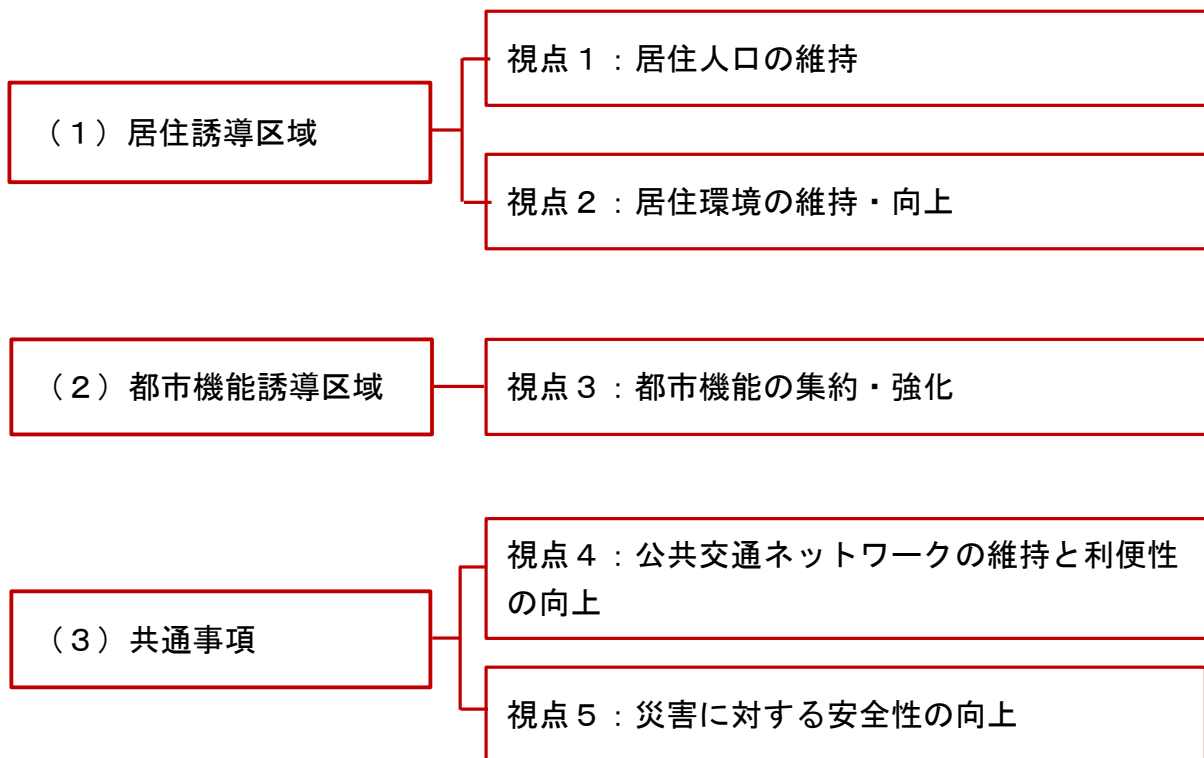


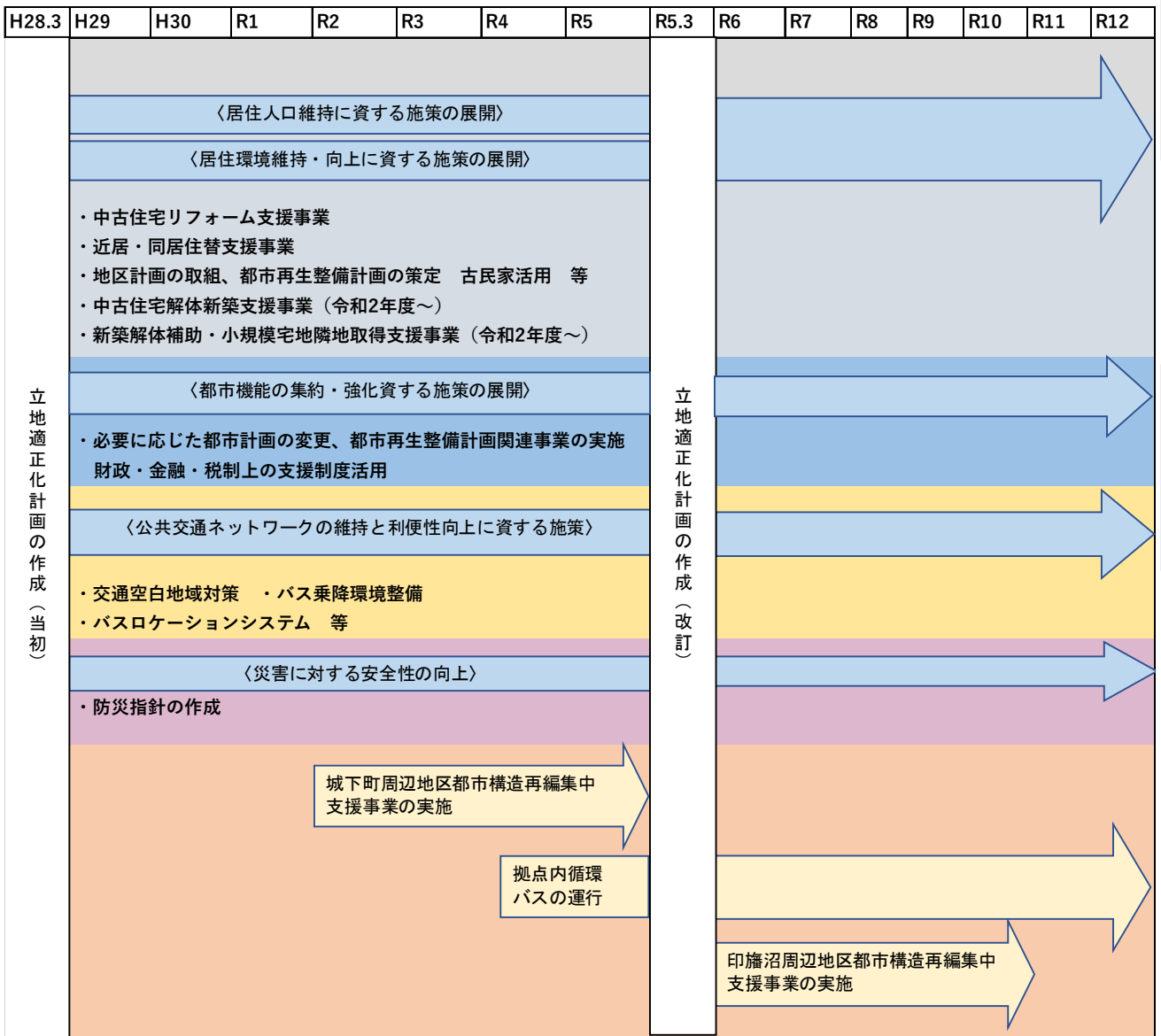
図 誘導施策等の検討の視点

## 1 1 - 2. 視点ごとの誘導施策の方向性

計画における施策方針		施策検討の方向性
視点1 (居住人口の維持)	○良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて公共交通沿線の居住人口を確保していくため、新たな居住者が定住しやすい環境づくりに取り組みます。	・転入促進や転出抑制につながる住宅施策（例：空き家等を活用した移住者支援）
視点2 (居住環境の維持・向上)	○良好な居住環境を将来にわたり確保するため、既存の都市基盤等の適切な維持、更新に取り組みます。 ○高齢化等の進展や子育て世代の定住促進等に対応するため、誰もが生活しやすい居住環境の形成に取り組みます。 ○地域住民の生活環境の保全を図り、あわせて建物の有効活用や土地の流動化を促すため、空き家・空き店舗対策等について重点的に取り組みます。 ○地域コミュニティの活性化に向け、地域住民が主体となる各種活動への支援強化に取り組みます。 ○拠点と居住地を公共交通ネットワークでつなぎ、拠点については生活サービス施設の充実に取り組みます。	・住まいとまちの価値を維持向上していくための施策（例：地区計画や景観形成の取り組み、都市再生整備計画の策定、古民家活用） ・若い世代の結婚・出産・子育ての希望を叶える取り組み（例：保育定員の拡大） ・将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくり（例：地域包括ケアシステムの取り組み）
視点3 (都市機能の集約・強化)	○公共施設等総合管理計画や（仮称）佐倉市公共施設再配置基本方針と連携し、既存施設の維持や機能向上、不足する機能を誘導し、生活サービス施設の維持・更新と集約・集積を図ることで、拠点性の強化及び生活利便性の維持・向上に効率的・効果的に取り組むとともに、にぎわいや交流のある都市空間の創出に取り組みます。 ○各拠点の玄関口にふさわしい、様々な機能が集積する魅力ある区域としていくため、都市再生整備計画等の都市計画制度や国の支援制度等の活用も視野に入れながら、これを支える都市基盤の整備と、維持・改善に取り組みます。 ○地形や施設の分散的な立地等の地理的制約を解消するため、機能の集約のみならず、施設間の回遊性や移動利便性の向上に向けた拠点内循環バスの運行や歩道等の交通ネットワークの確保に取り組みます。	・必要に応じて、用途地域や容積率等の都市計画の変更（例：誘導容積型地区計画の策定等） ・歩きたくなるまちづくりに向けた取り組み（例：歩行環境の整備、拠点内循環バスの運行） ・公共施設等総合管理計画と連携した、持続可能な公共施設等の管理・活用 ・国からの財政・金融・税制上の支援制度の活用
視点4 (公共交通ネットワークの維持と利便性の向上)	○鉄道、バス等の公共交通機関において、関係事業者と連携しながら、利便性の維持、向上に取り組みます。 ○利用環境の向上に向け、関係事業者と連携しながら、駅やバス停の環境改善に取り組みます。	・交通空白地域の解消 ・各交通手段の連携と維持・向上（例：民間路線バスへの助成による路線の維持） ・公共交通を利用したくなる環境の創出（例：待合環境の整備）
視点5 (災害に対する安全性の向上)	施策方針・施策検討の方向性については防災指針にて記載	

1 1 - 3. 誘導施策等の実施スケジュール

誘導施策等の実施スケジュールは、以下のとおりとします。



第 8 章

第 9 章

第 10 章

第 11 章

第 12 章

第 13 章

第 14 章

図 誘導施策等の実施スケジュール

## 11-4. 本市の誘導施策

### (1) 佐倉・根郷地域での取り組み

佐倉・根郷地域で抱えていた課題に対する施策として、城下町周辺地区都市構造再編集中支援事業を実施しました。

都市構造再編集中支援事業終了後においても、誘導区域内の環境の維持・向上や都市機能の集約・強化に資する施策を検討していきます。

また、城下町周辺地区におけるネットワーク形成を図る循環バスについて、拠点内循環バス運行社会実験の結果を踏まえて、継続に向けた検討をしていきます。

#### 課題1

市の玄関口に位置付けられている佐倉・根郷地域の市街化区域内人口密度は、3地域で最も低い状況であり、早急な対策が必要

#### 課題2

地域内にある築60年が経過した佐倉図書館は、老朽化の進行による建替えの検討がされており、建替えにあたっては、社会教育環境の拡充はもとより、新町等旧佐倉地区の活性化に資する拠点施設としての整備が必要

#### 課題3

公共施設や商業施設等が分散して立地している状況にあり、これら施設の複合化は現実的に困難であるため、拠点内循環バスの導入による、高齢者や子育て世代等の日常生活における移動手段の強化が必要

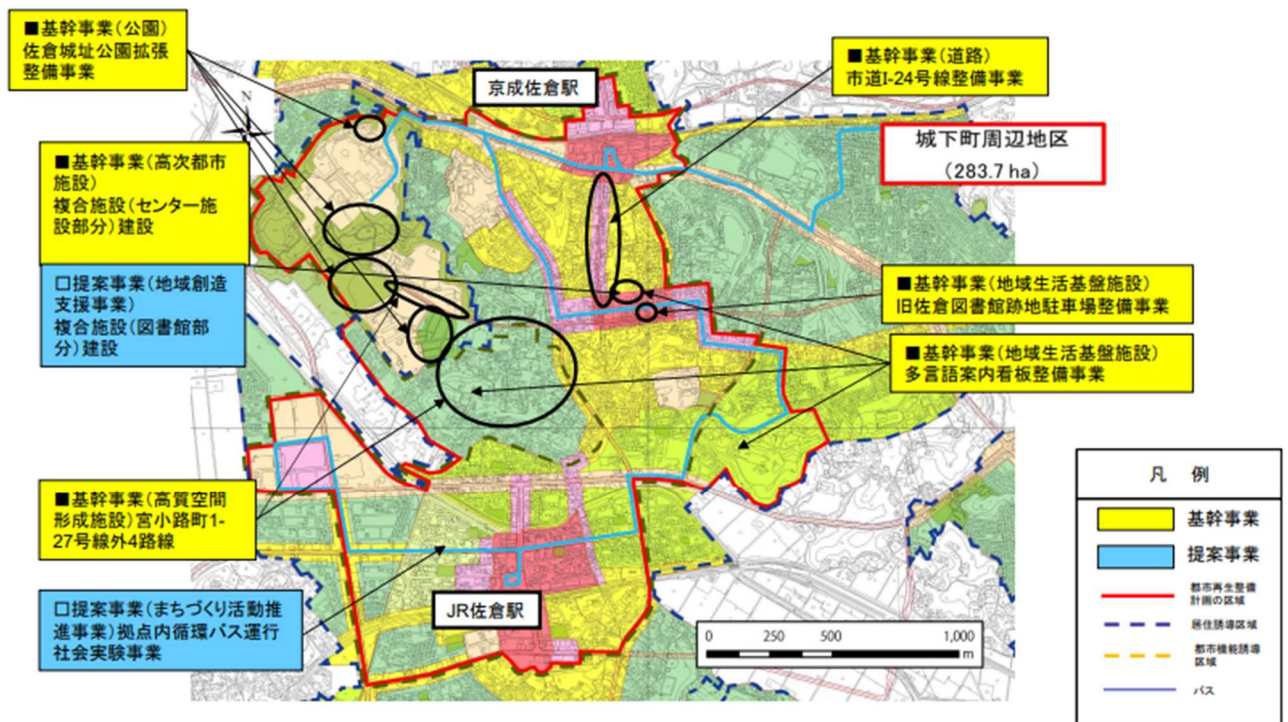


図 城下町周辺地区都市構造再編集中事業



都市マスタープランに掲げる「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり」の実現のため、平成28年4月に日本遺産に登録された城下町を感じさせる観光資源等のネットワーク化や空き家、古民家の有効活用を行い、魅力的なまちの形成を図り、交流人口の増加を目指します。



図 古民家の有効活用（資料：佐倉市観光ランドデザイン）

## （2）臼井・千代田地域での取り組み

都市マスタープランに掲げる臼井・千代田地域の将来像「貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち」の実現のため、水辺周辺環境の整備や回遊性向上等の施策により、住まいと自然環境の近接化を図り、臼井エリアの活性化を目指します。

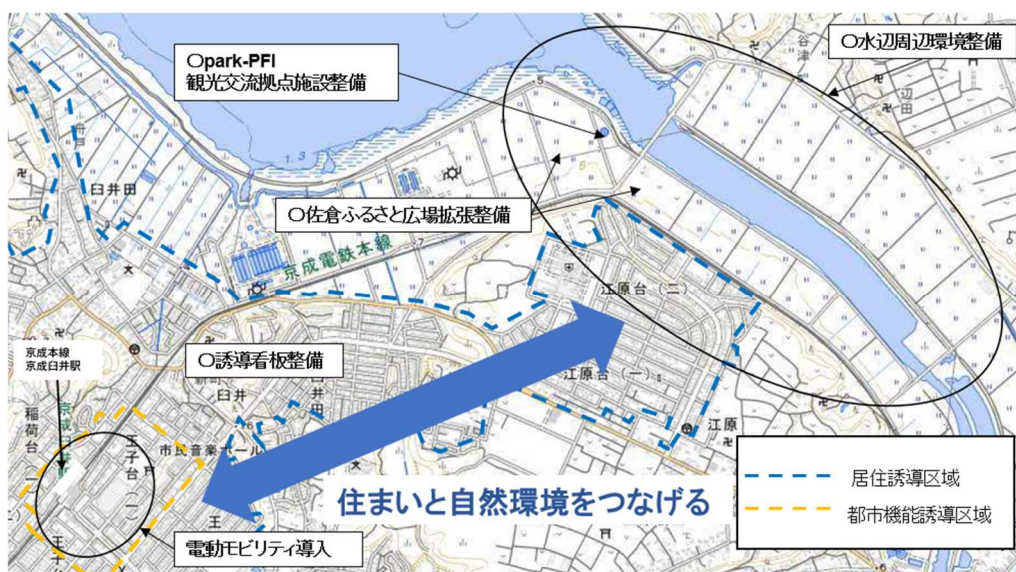


図 臼井・千代田地域の誘導施策

### (3) 志津・ユーカリが丘地域での取り組み

志津・ユーカリが丘地域は、人口集積が多く、教育、福祉、医療施設等が充実している地域です。都市マスタープランに掲げる志津・ユーカリが丘地域の将来像「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」の実現のため、ユーカリが丘駅周辺では、民間事業者による都市計画提案を受けて「ユーカリが丘駅北地区地区計画」を決定し、用途地域等の都市計画の変更をしました。

ユーカリが丘駅周辺においては、商業・業務、居住、生活サービス、文化・交流の機能を備えた施設を集積させ、隣接する駅周辺と一体となって、「職住近接したコンパクトなまち」「国際色豊かで多彩な都市的機能の享受機会に恵まれた駅前拠点」として再構築し、生活の利便性の維持・向上を目指します。

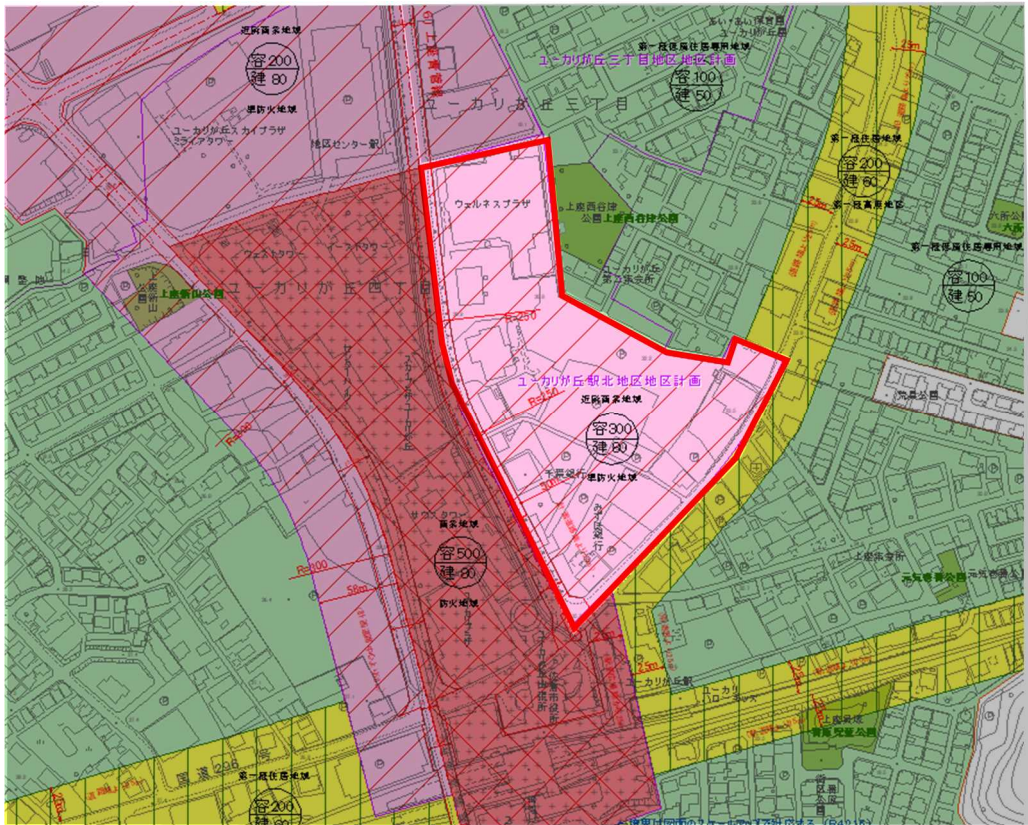


図 志津・ユーカリが丘地域の誘導施策



### 11-5. 都市再生特別措置法に基づく届出制度

#### (1) 届出制度の概要

居住誘導区域外における住宅の開発行為等や、都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備・廃止の動きを把握するとともに、誘導措置の周知、誘導機会の確保等のため、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務づけられます。

#### (2) 居住誘導区域外における開発行為等の届出

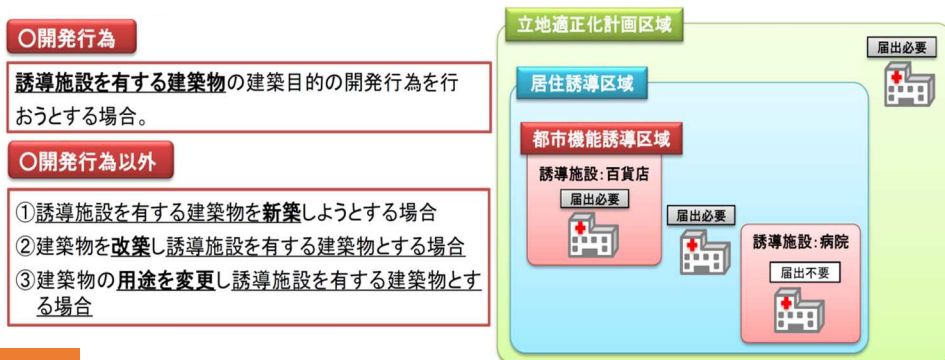
居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。



図 届出対象となる開発行為等 (資料：国土交通省)

#### (3) 都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。



#### ○本市の誘導施設

診療所 (内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科) / 高齢化の中で必要性の高まる施設 (地域包括支援センター) / 子育て支援施設 (認定こども園、保育園、子育て支援センター等) / 教育施設 (高等学校、高等教育機関) / 文化施設 (図書館、博物館・美術館) / 集会施設 (地域交流センター) / 商業施設 (大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局) / 行政施設 (出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関)

図 届出対象となる開発行為等 (資料：国土交通省)

#### (4) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出・勧告制度

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。

##### ■届出の対象となる行為(§108の2①)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

##### ■届出の時期(§108の2①)

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることができます。

都市機能誘導区域

誘導施設:病院



届出  
必要

##### ■届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合

必要に応じて

○届出をした者に対して、建築物の存置 等

**助言・勧告**(都市再生法 §108の2②)

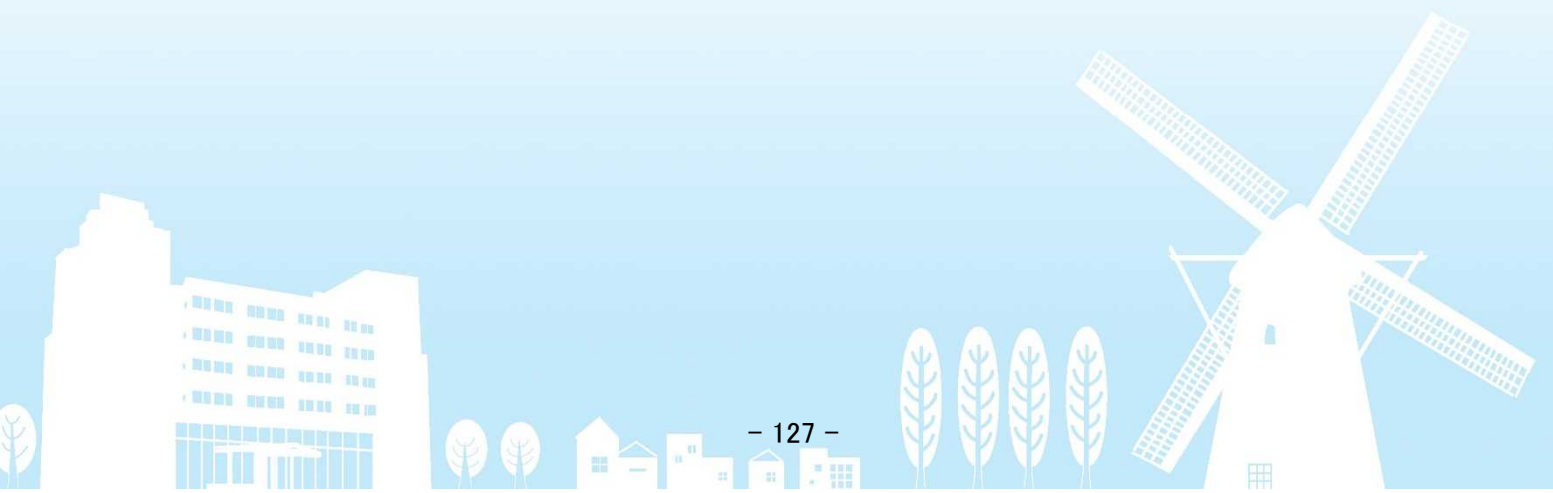
<助言の例> 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

<勧告の例> 新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

図 届出対象となる行為・届出に対する対応 (資料: 国土交通省)

## 第 12 章 佐倉市独自の区域設定







## 第12章. 佐倉市独自の区域設定

### 12-1. 基本的な考え方

本市が目指す「都市と農村が共生するまち 佐倉」を実現するためには、農村地域における地域活力の維持・向上や地域資源の活用が必要です。

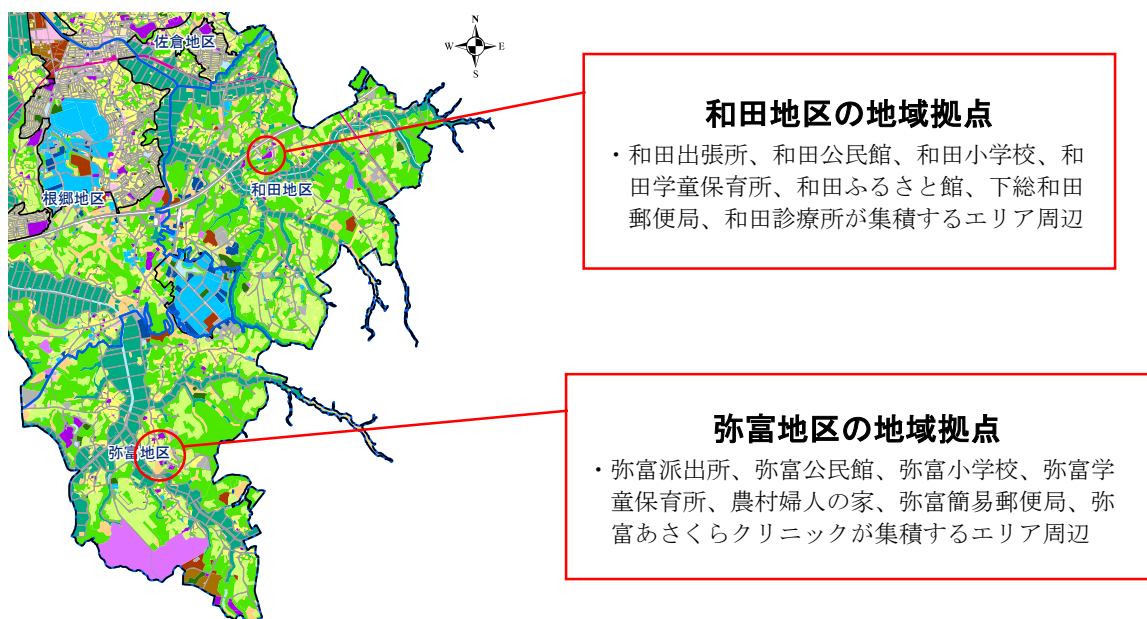
そのため、農村地域における地域活力の維持・向上に向けた「拠点」、「居住」、「交通ネットワーク」の取り組みの方向性を示します。

### 12-2. 市街化調整区域における取り組みの方向性

#### (1) 公共施設の集積拠点の維持（和田・弥富地域等の公共施設等を有する区域の設定）

市南部の和田・弥富地域においては、和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央部（岩富町）において、公共施設等（小学校、公民館、郵便局等）が集積しています。農村部における地域活動の場の確保を図るため、和田地区、弥富地区の公共施設等の集積地周辺を「公共施設等集積区域」と位置付け、公共施設等総合管理計画の方針に基づいて地域拠点内の公共公益サービスの維持・確保に取り組みます。

また、豊かな自然・農産品等の強みを活かし、市内外との交流促進及び地場産業の維持・育成等を図るため、観光振興施設等の立地の可能性についても検討します。



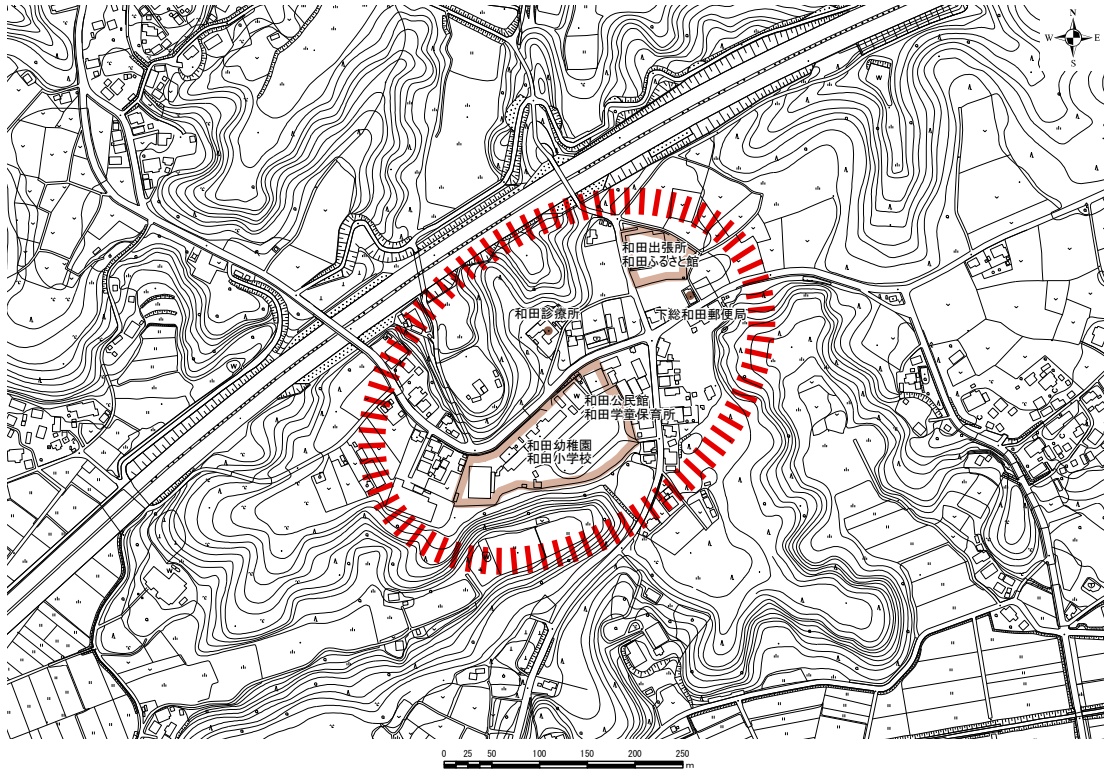


図 公共施設等集積区域【和田地区】

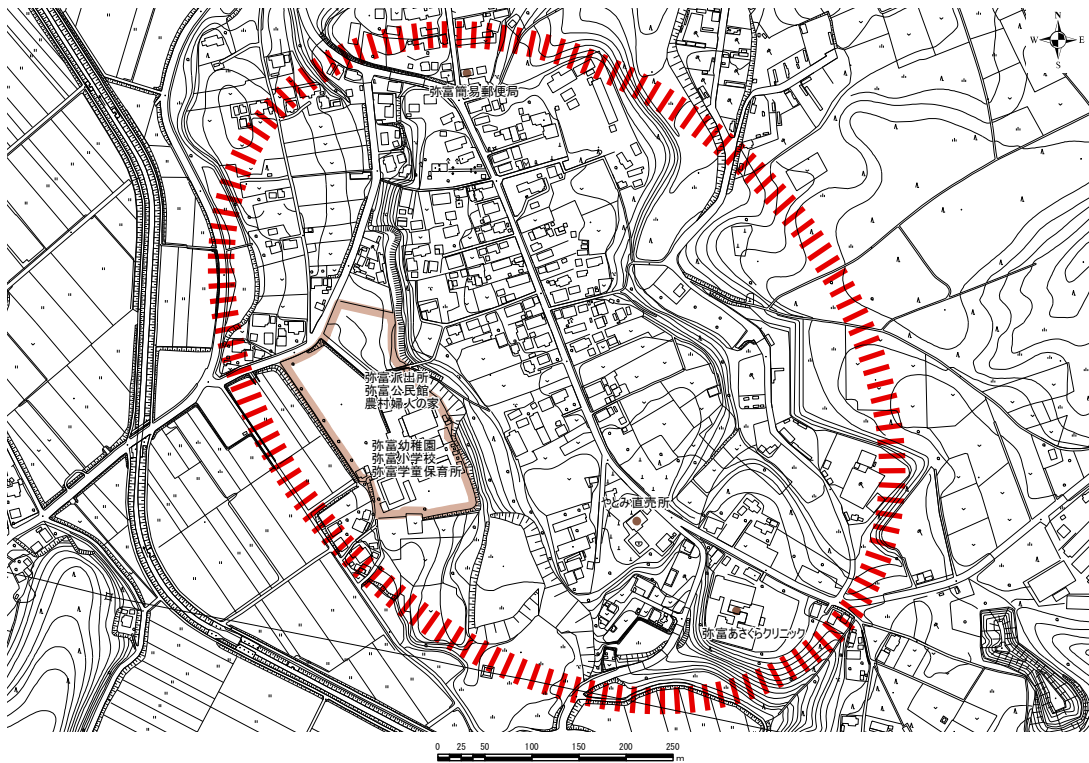


図 公共施設等集積区域【弥富地区】

## (2) 印旛沼周辺の交流拠点としての機能強化

- 印旛沼周辺は、日本遺産に認定されている城下町地区とともに本市の観光資源となっており、特に、佐倉ふるさと広場は市内外から観光客が訪れる地域拠点となっています。更なる拠点機能の強化に向けて京成臼井駅周辺からのアクセス向上、年間を通じた集客、消費行動の促進が課題となっています。
- 住まいと良好な水辺環境が近接した魅力あふれる地域の実現のため、印旛沼周辺を交流拠点として定め、気軽に繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の整備や電動モビリティ導入、周辺道路の整備等による回遊性の向上、にぎわいの創出を図ります。

## (3) 公共交通ネットワークの形成

- 公共交通は、市民の身近な移動手段であるほか、自家用車からの転換による交通事故の防止効果や環境負荷の低減、観光振興等に資する重要な役割を果たしています。
- 交通空白地域への対策については、事業者と連携して農村集落や各拠点間の円滑な移動に寄与するネットワークを強化して「一団のまとまりのある交通空白地域」の解消に取り組んでいます。今後も「点在する交通空白地域」から拠点へのアクセス向上について地域住民や交通事業者とともに協働し、地域特性に応じて検討します。

## (4) 農村集落の維持

- 市街化調整区域には、本市の特徴である豊かな自然・田園を支える農村集落が広く分布しています。
- 人口減少や高齢化が進む農村集落のコミュニティの維持等を図るため、今後も都市部に近い自然豊かな環境を活かしながら、農村集落への定住促進に取り組みます。

### (1) 公共施設等の集積拠点の維持

- ・和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央（岩富町）の公共施設等（小学校、公民館、郵便局等）の集積地を公共施設等集積区域と位置付け
- ・自然・農業等を活かした観光振興施設の立地の可能性について検討

### (2) 印旛沼周辺の機能強化

- ・印旛沼周辺を交流拠点として定め、気軽に繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の整備、電動モビリティ導入等を実施し、回遊性の向上、にぎわいの創出を図る

### (3) 公共交通ネットワークの形成

- ・農村集落と市街地を連絡する公共交通ネットワークの形成

### (4) 農村集落の維持

- ・今後も豊かな緑に囲まれた、ゆとりある居住環境や既存資源等を活かしながら、農村集落への定住促進の取り組み

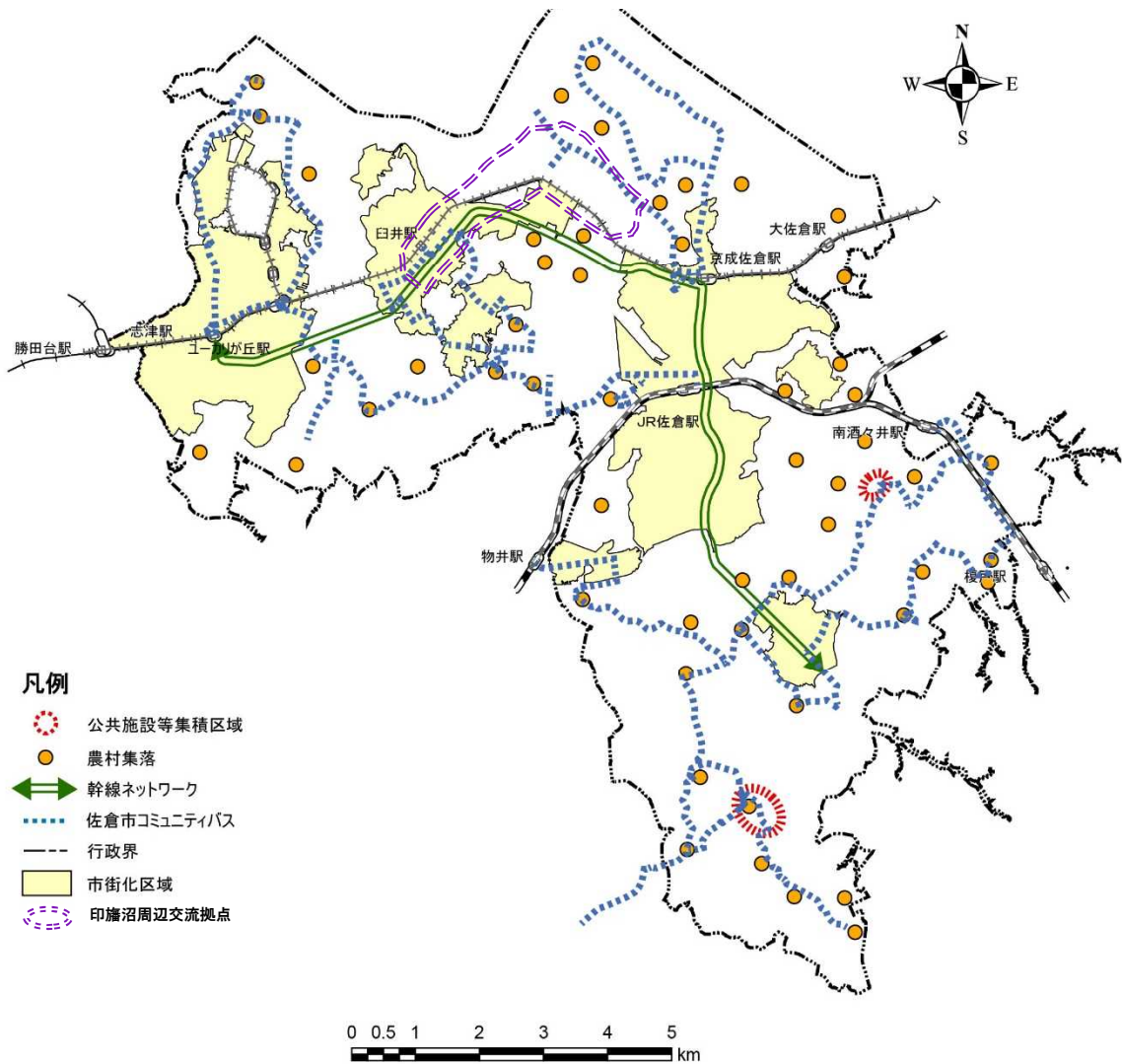


図 市街化調整区域における取り組みの方向性



## 第13章 本計画の目指す姿





### 第13章. 本計画で目指す姿

本計画において設定する居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、市街化調整区域における取り組みの方向性を総括し、本市が目指す多極ネットワーク型コンパクトシティの姿を示します。

実現に向けては、本計画と地域公共交通網形成計画（地域公共交通計画）に係る施策展開とともに、他分野計画に基づく取り組みの促進と連携をとおして、高齢者も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推進します。

#### 都市機能誘導区域内における生活サービス施設※の維持・確保

- ・住民がそれぞれの区域内で日常的なサービスの提供が受けられるよう、日常生活に必要な施設の維持・確保
- ・地域の活性化には地域交流・多世代の交流が必要と考えることから地域交流センターを誘導施設として設定
- ・京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、市の中心地・玄関口として位置付けられている。市の歴史・文化資産や行政施設が集積している地域特性を活かして、居住者の教養・文化活動の向上や活性化を図り、併せて市内外からの来訪者の維持・増加や回遊の促進等を図る。

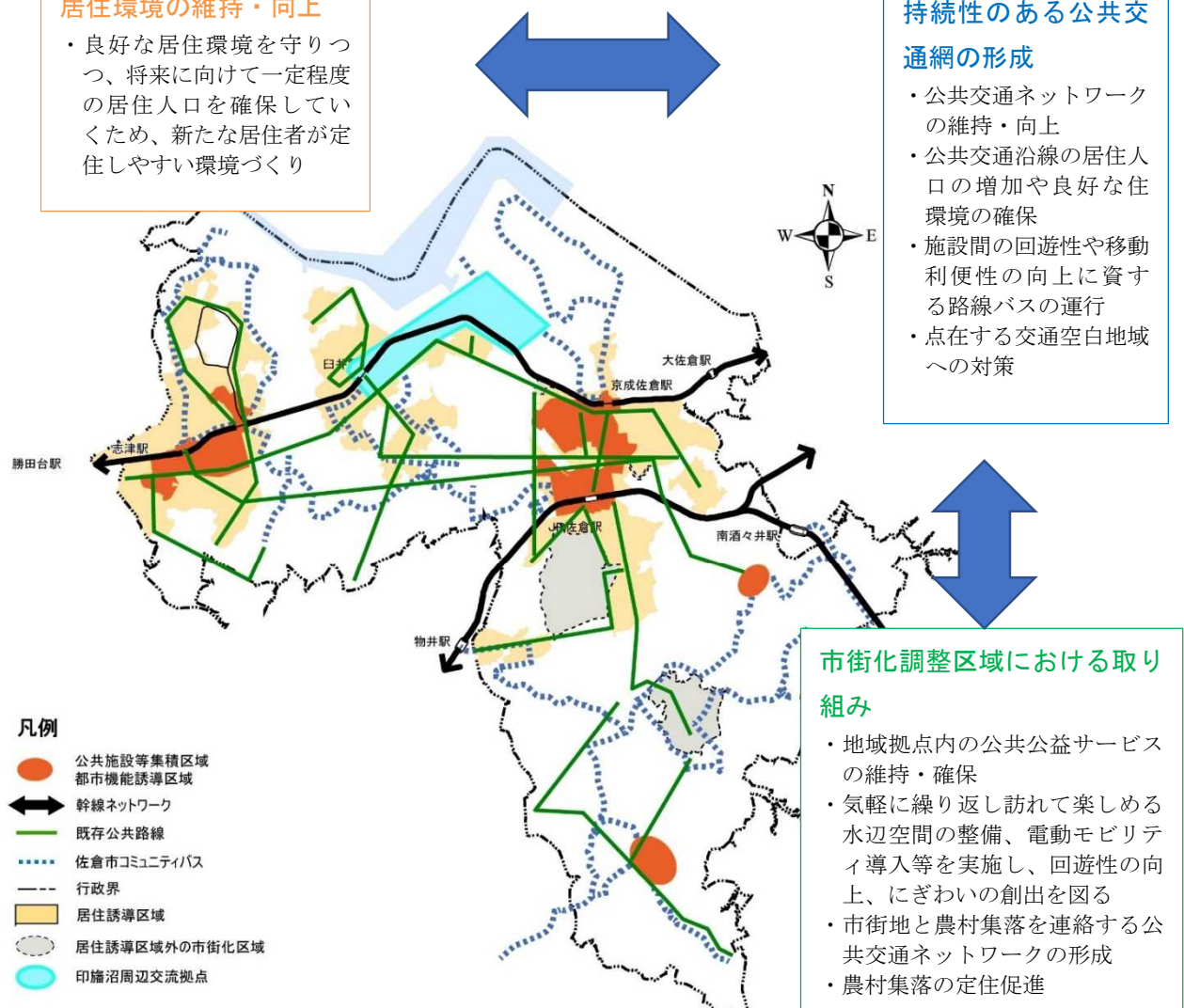
※診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）／高齢化の中で必要性の高まる施設（地域包括支援センター）／子育て支援施設（認定こども園、保育園、子育て支援センター等）／教育施設（高等学校、高等教育機関）／文化施設（図書館、博物館・美術館）／集会施設（地域交流センター）／商業施設（大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局）／行政施設（出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関）

#### 居住環境の維持・向上

- ・良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて一定程度の居住人口を確保していくため、新たな居住者が定住しやすい環境づくり

#### 持続性のある公共交通網の形成

- ・公共交通ネットワークの維持・向上
- ・公共交通沿線の居住人口の増加や良好な住環境の確保
- ・施設間の回遊性や移動利便性の向上に資する路線バスの運行
- ・点在する交通空白地域への対策



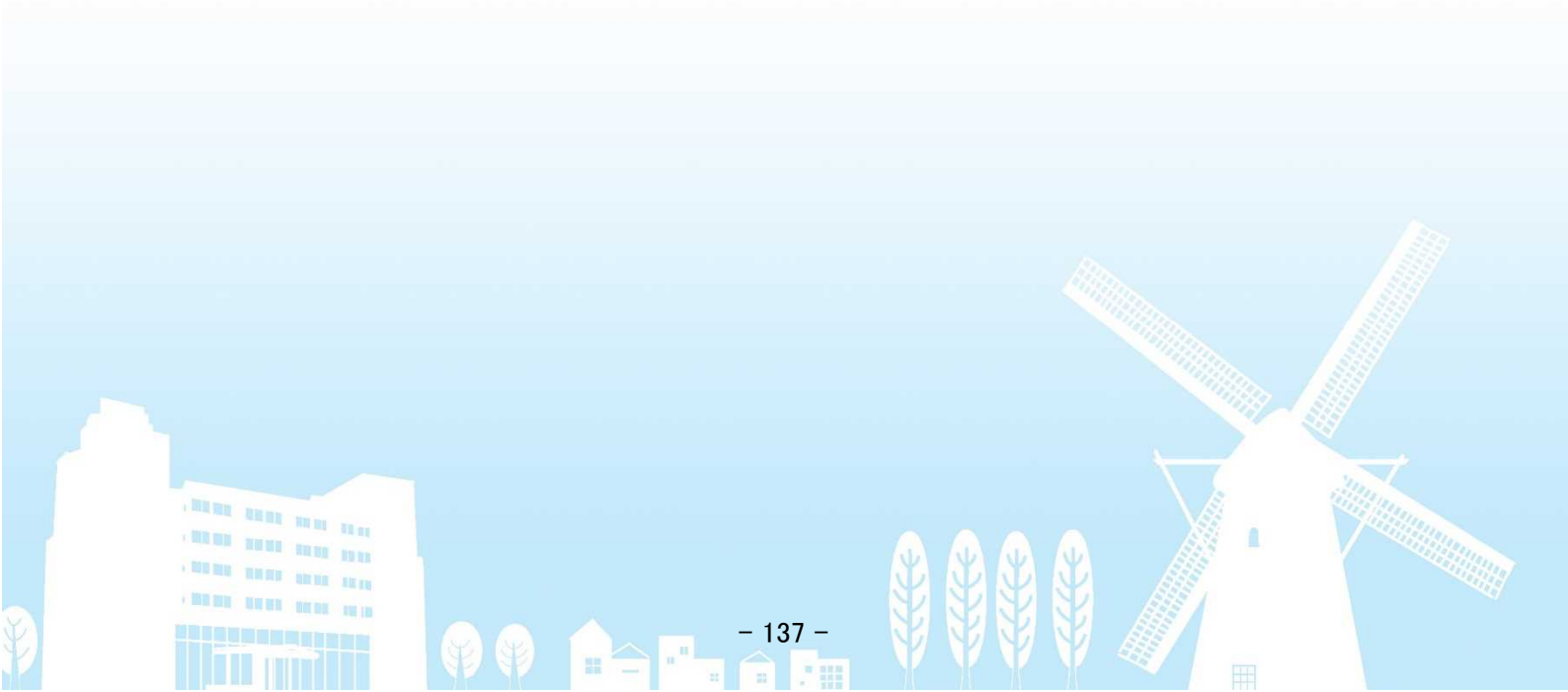
#### 市街化調整区域における取り組み

- ・地域拠点内の公共公益サービスの維持・確保
- ・気軽に繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の整備、電動モビリティ導入等を実施し、回遊性の向上、にぎわいの創出を図る
- ・市街地と農村集落を連絡する公共交通ネットワークの形成
- ・農村集落の定住促進

図 多極ネットワーク型コンパクトシティの姿



## 第 14 章 今後の計画の進め方







第14章. 今後の計画の進め方

14-1. 目標指標の設定

本計画の進捗状況を検証するため、基本的な方針と整合した目標指標を、以下のとおり設定します。併せて、本計画における目標指標の達成のみならず、第5次佐倉市総合計画や他分野での取り組み等とも連携することで期待される効果についても、定量的な数値を設定します。

表 目標指標の設定

基本的な方向性	キーワード	目標指標	指標の算出方法 基準値及び将来目標値		目標値を達成することで期待される効果
			基準値 (H27)	将来目標値 (R12年度)	
①歩いて暮らせるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 様々な機能の集積</li> <li>・ 地域の個性を活かした拠点</li> </ul>	都市機能誘導区域内での誘導施設の充足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3地区の誘導区域ごとの誘導施設の有無から充足率<sup>*1</sup>を算出</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 定住人口の維持 (佐倉市人口ビジョン)</li> <li>(12.31時点)</li> <li>171,460人 (R4年度)</li> <li>↓</li> <li>160,033人 (R12年度)</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90%</li> <li>&lt;18施設/20施設&gt;</li> <li>(H27年度)</li> </ul>	将来目標値 100% (R12年度)	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>京成臼井駅周辺 88%</li> <li>&lt;14施設/16施設&gt;</li> <li>(H27年度)</li> </ul>		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>志津・ユーカリが丘駅周辺 88%</li> <li>&lt;15施設/17施設&gt;</li> <li>(H27年度)</li> </ul>		
②安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な居住環境の維持・向上</li> <li>・ 人口密度の維持</li> <li>・ 子育て世代を中心とする新たな定住人口の誘引</li> </ul>	各地域の居住誘導区域内の人口密度の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国勢調査等を活用して、各地域における居住誘導区域内の人口密度を算出</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住みやすいと感じる市民の割合 (市民意識調査)</li> <li>73.5% (R4年度)</li> <li>↓</li> <li>上昇(毎年モニタリング)</li> </ul>
			基準値 (R2年度)	将来目標値 維持 (R12年度)	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>佐倉・根郷地域 54.4人/ha (R2年度)</li> </ul>		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>臼井・千代田地域 70.0人/ha (R2年度)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>志津・ユーカリが丘地域 92.8人/ha (R2年度)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住み続けたいと思う18~39歳の市民割合 (市民意識調査)</li> <li>70.1% (R4年度)</li> <li>↓</li> <li>上昇(毎年モニタリング)</li> </ul>				

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

第14章

③公共交通を中心とした移動利便性の確保	・持続性のある公共交通網の形成 ・移動利便性の確保	路線バス等※2の利用者数	・佐倉市統計書により、居住地と鉄道駅を結ぶ路線バス等の利用者数を集計	将来目標値維持 (毎年モニタリング)	<b>■積極的に外出する高齢者割合</b> (健康意識調査) 60歳以上 67.8% (R4年度) ↓ 上昇 (調査時にモニタリング)	
			基準値			
			470万人 (H29年度)			
④災害リスクに対する安全安心な住環境の確保	・災害危険危険性からの回避	土砂災害(特別)警戒区域内の世帯数	・土砂災害警戒区域等の指定の告示に係る図書の家屋外形図から概算値を算出	将来目標値減少 (R12年度)	<b>■20～39歳の転出超過抑制</b> (国勢調査時点比較) 2,096人 (H27年度→R2年度) (15～34歳→20～39歳) ↓ 0人 (R2年度→R7年度) (15～34歳→20～39歳)	
			基準値			
			2,328世帯 (概算) (R4年度)			
	・災害被害発生防止(ハード対策)	下水道管点検・調査率	下水道管点検・調査率	・下水道管点検・調査の実績値を集計		将来目標値進捗率33% (R12年度)
				基準値		
				進捗率11.9% (R4年度)		
		都市計画道路・幹線道路の用地取得	都市計画道路・幹線道路の用地取得	・都市計画道路・幹線道路に係る用地取得面積実績値を集計		将来目標値23,960㎡ (R6～R9年度期間累計)
				基準値		
	2,444㎡ (R4年度)					
・市民や事業者等と連携した防災力の向上(ソフト対策)	災害に対して備えのある市民の割合	災害に対して備えのある市民の割合	・市民意識調査の結果から算出	将来目標値92.4% (R9年度)		
			基準値			
			87.8% (R4年度)			

		要配慮者利用施設における避難確保計画の策定件数	・市への実施完了報告から算出	
			基準値	将来目標値 100% (R12年度)
			41.2% (R4年度)	

- ※1 誘導施設の充足率 = (誘導(維持) + 誘導(補完)) ÷ (誘導(維持) + 誘導(確保) + 誘導(補完))
- ※2 路線バス等：路線バス<sup>※3</sup>、コミュニティバス、山万ユーカリが丘線
- ※3 H29年度の路線バスの利用者数については、佐倉市統計書の「定期路線バスの運行状況及び利用状況」から主に市外を運行している深夜急行バス、マイタウンダイレクト高速バス、み春野線、四勝線、六合路線、宗像路線（鎌苅古谷廻り）、宗像路線（造谷廻り）を引いた数値とする。



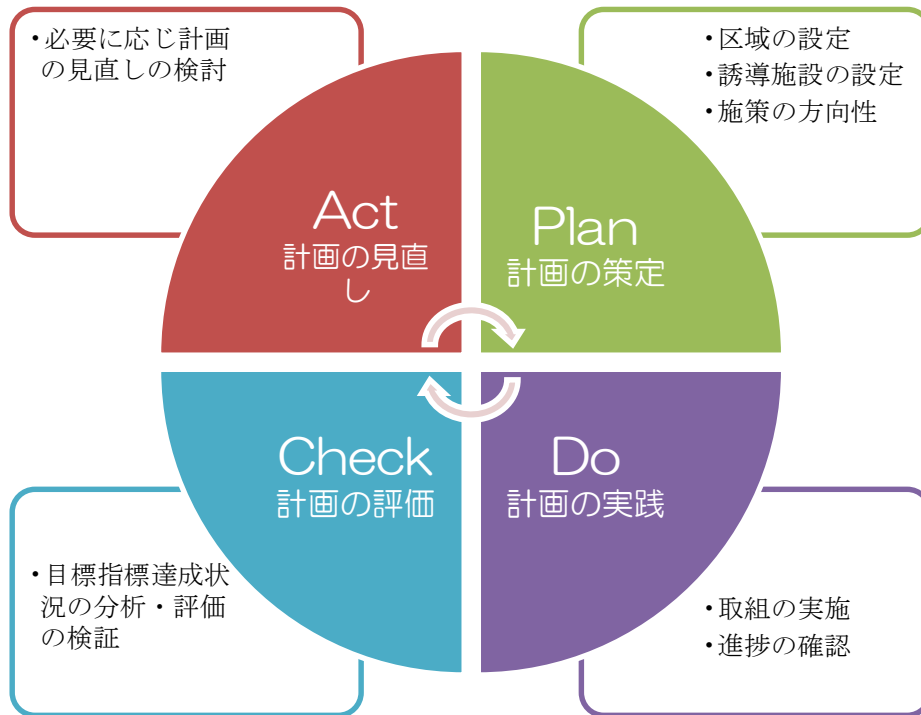
## 14-2. 今後の計画の進め方

本計画は長期的な視点にたった計画ですが、計画策定後の社会情勢、人口動態、市内における民間施設の立地動向等の状況変化等に伴う様々な課題に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行うことが求められています。

そのため、国勢調査等の最新の統計資料の公表時期や総合計画、都市マスタープランの改定時期等を勘案しつつ、概ね5年ごとに本計画の進行管理を行います。

また、進行管理に当たっては、人口動態、施設立地状況、本計画の目標値の達成状況等を客観的かつ定量的に分析・評価した上で、必要に応じて計画の見直しを行います。

そして、計画の見直しを要する場合は、住民説明会、パブリックコメントや都市計画審議会の議を経る等、広く市民の意見を聴取・反映する機会を確保しながら検討を進めます。



	R6.3	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
総合計画	立地適正化計画の作成・公表（改訂）	第5次総合計画				後期基本計画（～R13）				目標年次
佐倉市都市マスタープラン		検証		都市マスタープラン・立地適正化計画一体化に向けた検証・見直し						
立地適正化計画		立地適正化計画に基づく施策の実施								
		都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 等								
関連調査			国勢調査	都市計画基礎調査						

図 今後の計画の進め方