

第2章 まちづくりの目標

1. まちづくりの基本目標

(1) 将来像

本市は、近世には佐倉藩の城下町として栄え、歴史文化的な風情を残す市街地や計画的に整備された住宅地などの利便性の高い「都市」と、印旛沼や鹿島川などの水辺や谷津の田園風景などの豊かな「自然」が織りなすコントラストの美しさ、都市と自然が調和した土地利用により形成された都市構造が大きな特徴となっています。こうした都市と自然が共存する姿は、市民アンケート調査においても評価が高く、市民共有のかけがえのない財産といえます。

一方、人口は今後減少し、少子高齢化のさらなる進行も予測される中、持続可能な都市であるために、次代を担う若い世代には「暮らしの場」として、産業を支える民間企業には「事業活動の場」として、さらに、市外の方には「自然や歴史文化に魅力を感じて訪れたい・住みたい場」として選ばれることが重要です。

本市の最上位計画である第5次佐倉市総合計画^{*}では、全ての施策の共通目標である将来都市像を「笑顔輝き 佐倉咲く みんなで創ろう『健康・安心・未来都市』』としており、本計画は、主に都市計画分野の面から、その実現を支えていく必要があります。

このため、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ます。

<将来像>

都市と農村が共生するまち 佐倉



(2) まちづくりの基本目標

第1章で整理したまちづくりの課題を踏まえ、将来像を実現するための基本目標を、次のとおり設定します。

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)

市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組みます。また、商業・業務機能や医療・福祉機能などの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、ユニバーサルデザイン※を取り入れたまちづくりの推進によって、市民が生活利便性を実感できる都市を構築していきます。

さらに、市民の健康を維持・増進し、歩いて暮らすことの楽しさを感じることができ、子育てがしやすい魅力的なまちの形成に向け、歩行環境の充実に取り組みます。

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)

河川の改修などによる治水対策、災害による危険箇所がある区域の土地利用の抑制などを通じ、市民の生命や財産への被害を最小限に抑えられる都市を構築するとともに、自主防災組織などへの支援や防災に対する市民意識の向上を図り、自助・共助の防災力を高めていきます。

また、安全・快適な市民生活を支える都市基盤施設である上下水道などの供給処理施設は、適切な維持管理に取り組み、長寿命化を図ります。

さらに、新型コロナウイルスなどの感染症に対応する環境の整備について検討を進めます。

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)

市街化区域[※]における都市的土地利用の促進と市街化調整区域[※]における自然的土地利用の保全を基本に、テレワークなどの自宅での仕事や活動の進展・定着なども見据え、東京都心に近く自然にも恵まれた地域の個性を活かして、子育てがしやすく、また、誰もが快適に生活できるまちづくりに取り組みます。

市街化区域[※]においては、身近な自然の保全・創出に配慮し、多様で良好な居住環境の提供に向け、道路や公園などの都市基盤施設の整備、空き家・空き地の有効活用などに取り組みます。

市街化調整区域[※]においては、豊かな自然環境の保全や、これらと調和した暮らしを支える道路などの整備、医療施設などにアクセスしやすい環境の確保などにより、自然と調和した集落環境と地域コミュニティの維持・活性化に取り組みます。

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)

本市には、太古から人々の生活が営まれてきた歴史の蓄積、印旛沼や谷津に代表される豊かな自然、城下町を中心に人々の生活の中で構築されてきた文化などの「佐倉らしさ」が数多くあり、これらを守り育てていくことで、暮らしの場、訪れる場としての魅力を高めていきます。

また、これら歴史・自然・文化を市民と守り・育てるとともに、市民の郷土への愛着を醸成する場や観光資源として有効に活用し、広く市の内外にPRします。

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)

東京都心や成田国際空港に近い立地条件や、鉄道・道路のネットワークによる交通利便性などの特性を「資産」と捉え、これらを活かした新たな産業の受け皿の確保と企業誘致による産業振興を図ります。

また、空き店舗の有効活用や新規起業の支援などによる商業振興、農産物加工施設などの安定した農業経営の確立に必要な施設の整備の支援などによる農業振興に取り組みます。

観光においては、「交流人口」の拡大に加え、生まれ育った地域や、学び働いたことのある地域など、生涯を通じて様々な形で関わりを持つ「関係人口」の拡大にも取り組みます。

2. 将来都市構造

(1) 現在の都市構造

本市の都市構造は、鉄道駅を中心に、河川で地理的に分かれた「志津・ユーカリが丘」、「臼井・千代田」、「佐倉・根郷」の3つの市街地群がそれぞれコンパクトに形成されており、市街地の外側には豊かな自然の中に農村集落が点在しています。

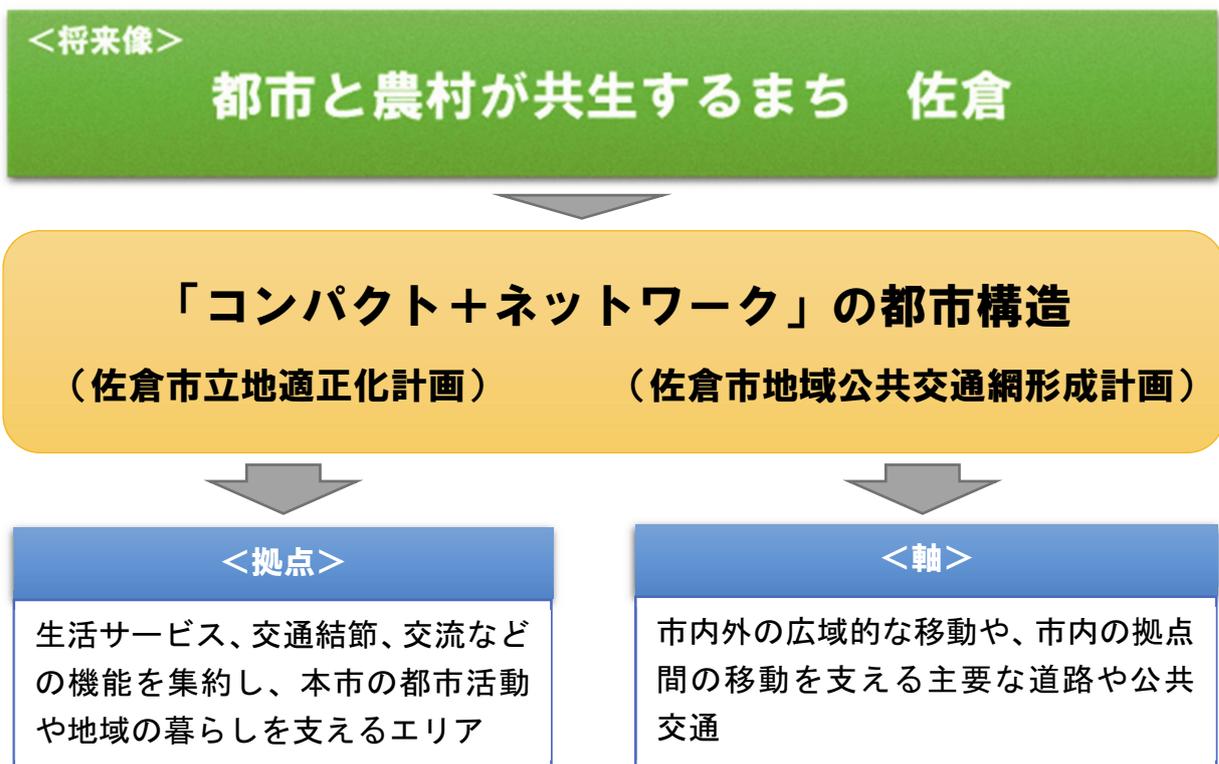
これらを鉄道やバスの公共交通と道路ネットワークが結ぶ都市構造は、本市の特徴的なものであり、市街地ごとのまちづくりが行いやすい利点を有しています。

(2) 将来都市構造の基本的な考え方

将来像及び基本目標の実現に向けた将来の都市構造は、市の拠点となる場所や、都市の骨格を形成する軸の配置、土地利用の区分といった、目指すべき都市のあり方を示すものです。

本計画が目指す将来都市構造は、将来都市像である「都市と農村が共生するまち 佐倉」を実現するため、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と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・公共交通のネットワークによって有機的に結びついた「コンパクト+ネットワーク」の都市構造とします。

なお、コンパクトな市街地（拠点）の維持・形成に向けた都市機能の誘導や居住誘導については、佐倉市立地適正化計画[※]の考え方を基本とし、拠点間を結ぶ公共交通のネットワーク（軸）の形成については、第2次佐倉市地域公共交通網形成計画[※]の考え方を基本とします。



(3) 将来都市構造

将来都市構造の基本的な考え方を踏まえ、本市の将来都市構造の拠点と軸を以下のとおり設定します。

① 拠点の設定

「拠点」については、暮らしを支えるサービス機能や交通結節機能、自然や歴史文化資産など、様々な活動の場面で本市全体又は地域の中心的な役割を担っている次のエリアを設定します。

地域拠点	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
	駅周辺において商業施設や公共施設などの多様な都市機能を集積する拠点 (佐倉市立地適正化計画における都市機能誘導区域) <ul style="list-style-type: none"> ●京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺 ●京成臼井駅周辺 ●志津駅・ユーカーリが丘駅周辺
	市域南部の農村集落において公共施設などを維持・確保する拠点 (佐倉市立地適正化計画における公共施設等集積区域) <ul style="list-style-type: none"> ●和田公民館周辺 ●弥富公民館周辺

交流拠点	佐倉らしい自然や歴史文化を伝え、 市民や来訪者の交流の充実を図る拠点
	<ul style="list-style-type: none"> ●旧城下町・佐倉城址公園周辺 ●印旛沼・佐倉ふるさと広場周辺 ●岩名運動公園

産業拠点	交通利便性を活かし、産業機能を集積する拠点
	<ul style="list-style-type: none"> ●佐倉第一・第二・熊野堂工業団地 ●佐倉第三工業団地 ●ちばりサーチパーク ●佐倉インターチェンジ周辺 ●既存工業団地の隣接地

自然活用拠点	自然とのふれあいの場として活用する拠点
	<ul style="list-style-type: none"> ●印旛沼・市民の森及び土浮・飯野台周辺 ●佐倉ふるさと広場 ●上座総合公園 ●佐倉城址公園周辺 ●直弥公園 ●(仮称)佐倉西部自然公園

②軸の設定

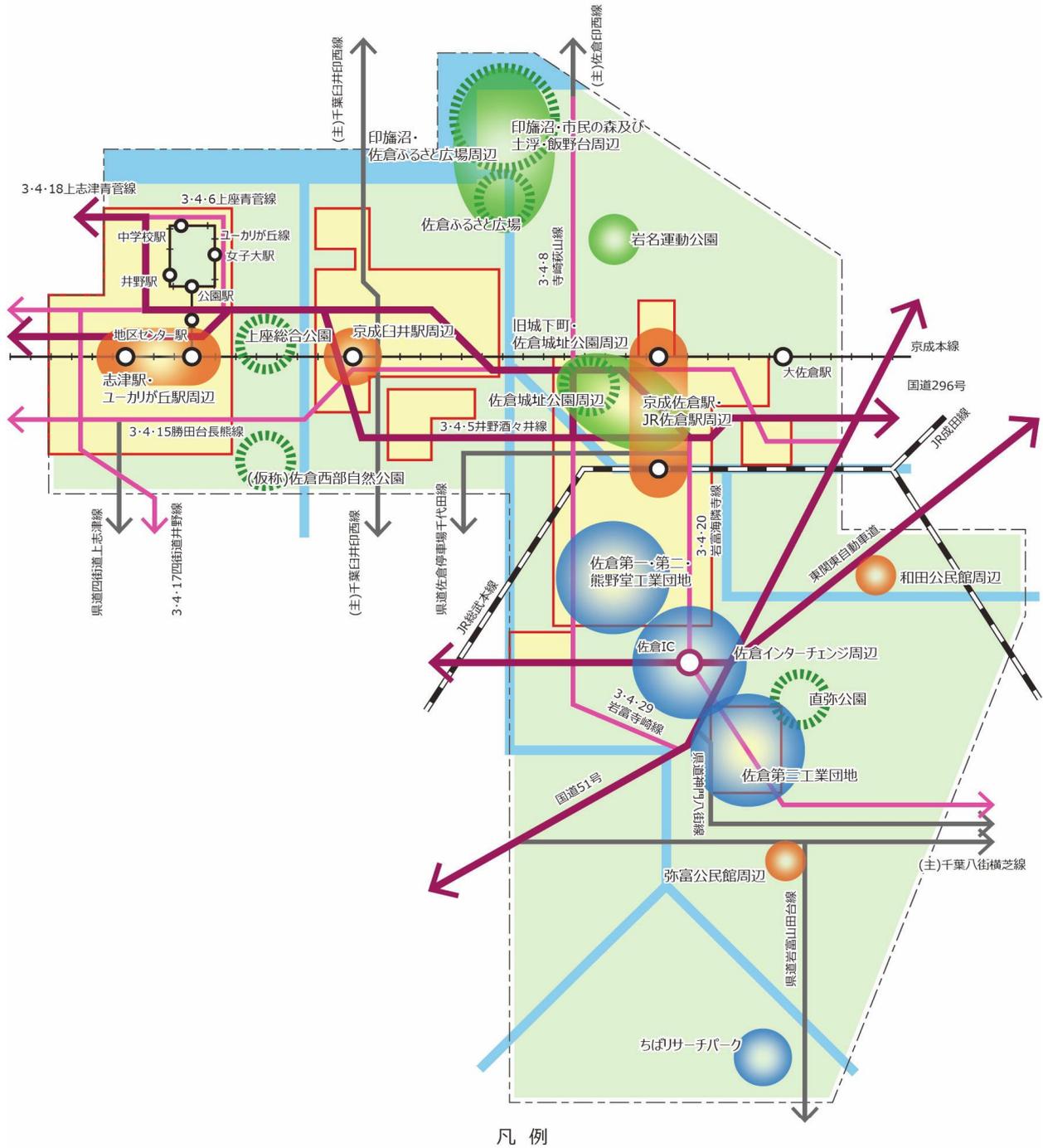
「軸」については、市内の各拠点と周辺都市、市内各拠点間を結ぶ都市の骨格となる鉄道や道路を設定します。

鉄道	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う鉄道
●京成本線	●J R 総武本線・成田線

広域連携道路	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う道路
●東関東自動車道 ●国道296号（バイパスを含む。）	●国道51号

地域連携道路	広域連携道路を補完し、主に地域間の連携を担う道路
●3・4・5 井野酒々井線 ●3・4・8 寺崎菰山線 ●3・4・17 四街道井野線 ●3・4・20 岩富海隣寺線	●3・4・6 上座青菅線 ●3・4・15 勝田台長熊線 ●3・4・18 上志津青菅線 ●3・4・29 岩富寺崎線

〈将来都市構造図〉



凡例

<p>〈拠点〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域拠点 ● 交流拠点 ● 産業拠点 ⊙ 自然活用拠点 		<p>〈軸〉</p> <ul style="list-style-type: none"> — 広域連携道路 — 地域連携道路 — その他の幹線道路 鉄道(JR) 鉄道(私鉄) 		<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 市街化調整区域 河川・水面
--	--	--	--	---

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章