



第3章 分野別方針



1. 土地利用に関する方針

本市の特性である都市と自然が調和・共存する都市構造の維持に向け、鉄道駅を中心に広がる市街地の規模を維持し、用途地域※等の地域地区の見直しなどにより個性的・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めます。

また、優れた自然環境を保全し、無秩序な開発を抑制するとともに、農村集落においては、既存の地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用を誘導します。

さらに、既存の工業地・産業用地の事業環境を維持・活性化するだけでなく、新たな産業用地の創出について検討し、産業関連施設の適切な誘導に取り組めます。

(1) 住宅系土地利用

①住宅地

■市街地内の住宅地

- 周辺の自然環境と調和した魅力ある住宅地としての居住環境を保全し、住宅地の円滑な更新を進めるため、地区計画※、建築協定※、緑地協定※など、地域の特性に応じたまちづくりのルール策定を支援します。
- 住宅地内の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施設等の充実について検討します。
- 空き地については、ゆとりある生活空間としての活用や自然的な土地利用を含め最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。
- 旧城下町地区※の歴史を伝える区割り・町割りが残る住宅地においては、歴史的なまちなみの保全に取り組めます。



染井野の住宅地



旧城下町地区の住宅地

②農村集落

■市街化調整区域で形成されている集落

- 既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、自然環境との調和に配慮するとともに、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討します。
- 定住の促進などによる地域コミュニティの維持・活性化に向け、自己用住宅や営農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした開発許可基準※を適切に運用します。
- 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備（水路や農道など）の維持管理など、地域の共同活動を支援します。

（２）商業系土地利用

①鉄道駅周辺の商業地

■市街地の拠点形成する商業地

- 駅前の拠点性を高めるため、商業・業務機能、医療・福祉機能などの都市機能の立地集積を誘導し、必要に応じて土地の有効・高度利用を促進する都市計画制度の導入を検討します。
- 公共施設は、必要に応じて施設の集約・複合化を図り、効率的な運営を進めます。
- 空き地や空き店舗などの有効活用に向けた支援を通じ、健全かつ合理的な土地利用を誘導します。
- 各地域の玄関口にふさわしいまちなみの形成に取り組みます。
- 商業機能の維持・充実に向け、商店街の活性化に資するエリアマネジメント活動※などを支援します。

②旧城下町地区の商業地

■歴史的なまちなみの残る商業地

- 旧城下町地区※の商業地においては、歴史文化資産の保全・活用や道路空間の再配分※などを行うことにより、旧城下町の風情を感じられる、歩いて楽しいまちなみの形成に取り組みます。

③その他の商業地

■日常生活を支える商業地

- 周辺の居住環境との調和を保ちつつ、生活の利便性を高める商業機能などを維持します。

（３）産業系土地利用

■工業団地、ちばリサーチパーク、工業団地の隣接地

- 既存の施設の立地を前提に、周辺環境との調和に配慮しながら、工業団地内の道路の改修など、良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。
- 工業団地の隣接地は、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討します。

（４）新たな土地利用

■佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道

- 観光振興や空港関連産業誘致などの観点から、また、オフィスの分散化や、海外に移転していた生産機能の国内回帰なども視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討します。

（５）自然的土地利用

①農地

■低地部を中心に広がる農地

- 良好な自然環境や農業生産基盤を維持するため、農用地区域※の農地などは引き続き保全します。
- 耕作放棄地や遊休化した農地は、新規就農者などによる利用促進を図ります。
- 農産物加工施設、直売所や農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域の活性化に必要な施設の整備を支援します。

②森林・谷津等

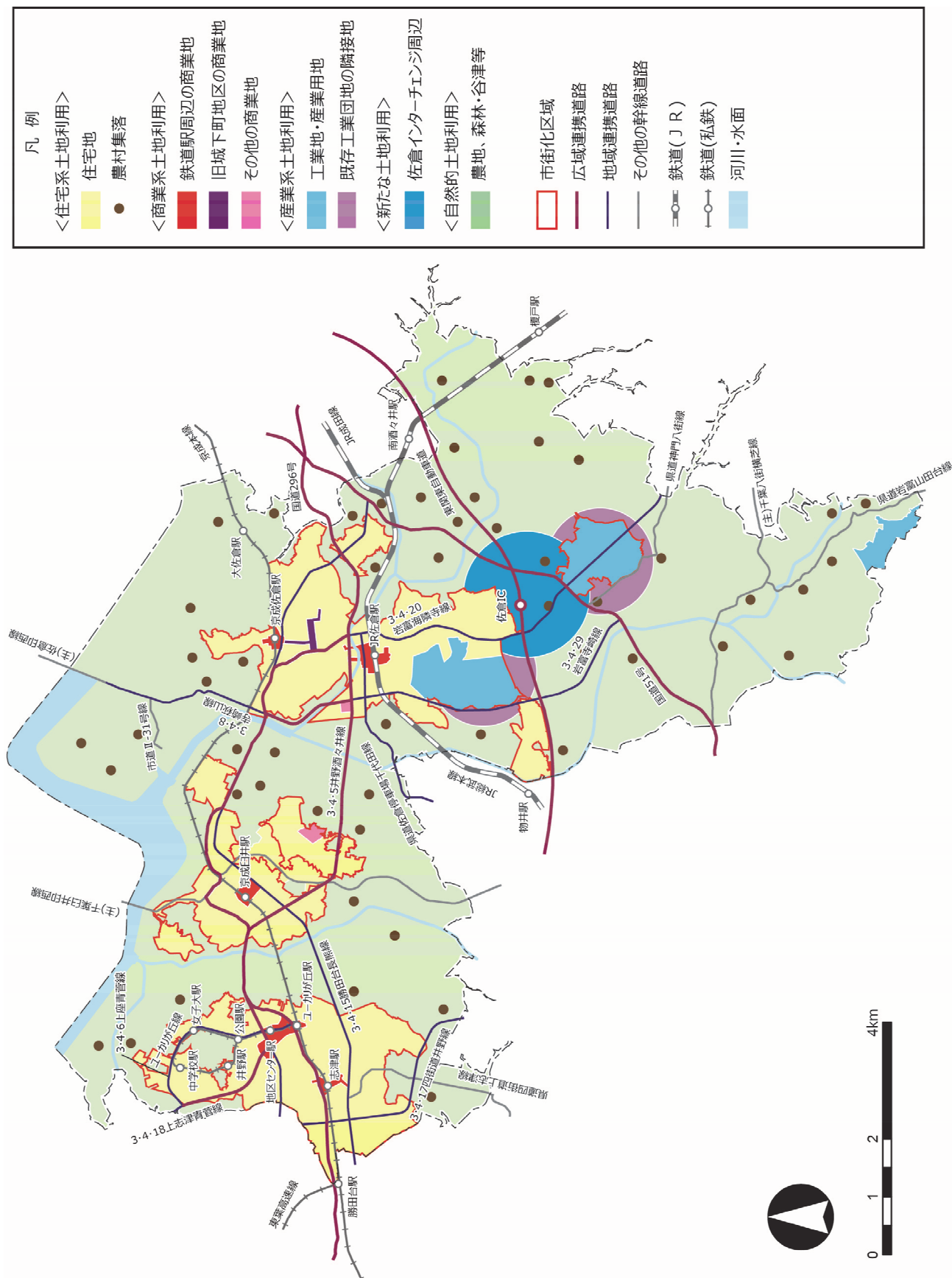
■里山を形成するまとまりのある森林や緑地、谷津

- 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全し、自然とのふれあいの場、環境学習の場などとして活用します。



畔田・下志津の谷津

<土地利用方針図>





2. 都市交通に関する方針

(1) 道路

道路は、本市と周辺都市、広い市域などを相互に結び、暮らしの利便性や経済活動などを支える都市基盤施設として、重要な役割を果たしています。

こうした役割を十分に果たしていくため、道路の整備・改良及び維持管理は、広域連携道路及び地域連携道路を中心に、慢性的な渋滞の解消や災害に強い都市構造の構築に資する道路の優先性などを考慮し、計画的に進めます。また、近隣自治体に所在する鉄道駅や道路を含め、拠点へのアクセス向上について検討します。

■国県道の改良・整備

- 国県道の改良や整備については、早期実施に向け、近隣自治体と連携し、事業主体である国、県に要望します。
- 災害時緊急輸送道路の一次路線である国道51号については、災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化及び暫定的な対策としての神門交差点の改良・整備に向けて取り組みます。
- 国道296号については、バイパスの早期整備に向けて取り組みます。
- 本市と北総地域を南北に結んでいる主要地方道佐倉印西線については、交通アクセスの向上を図るため、早期整備に向けて取り組みます。

■都市計画道路の整備・維持管理

- 日々の暮らしの利便性の向上に向け、都市計画道路※を軸とするネットワークを強化します。
- 予防保全型の維持管理を計画的に実施することによって、機能を維持していくとともに、ライフサイクルコストや環境負荷の低減を図ります。
- 長期にわたり整備未着手となっている路線・区間を含め、将来的な必要性を検証した上で、計画の見直しについて検討します。
- 渋滞の解消やまちの賑わいの向上のため、整備済み路線の道路空間の再配分※について研究します。

■生活道路の整備・維持管理

- 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環境を形成するための整備に取り組みます。

（２）公共交通

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、観光振興などに資する重要な役割を果たしています。

「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交通空白地域の解消を図るとともに、公共交通の利用促進に取り組みます。

■公共交通ネットワークの充実

- 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けたサービスの充実に取り組みます。
- バス事業者と連携し、路線バスの維持に向けて取り組みます。
- 佐倉市コミュニティバスの運行を維持するとともに、利用者ニーズに応じた運行内容の見直しについて検討します。
- 駅、公共施設、商業施設及び観光資源のネットワークの強化を図るために、新たな路線バスの運行を検討します。
- 様々な公共交通が連携したネットワークを目指し、ダイヤ接続などの公共交通同士の乗り継ぎ環境の充実に検討します。
- 鉄道やバスを補完する移動手段として、タクシーやその他の移動サービスも活用します。
- 市内の各拠点間のネットワーク形成だけでなく、近隣自治体に所在する鉄道駅や道路へのアクセス向上について検討します。

■利用環境の整備

- 駅周辺の道路改良や自転車駐車場など、駅周辺施設やバス停留所の機能向上と適切な維持・管理に取り組みます。
- 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化※など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。
- 公共交通を使い慣れていない人にとってもわかりやすい様々な形での情報発信や利用啓発活動に取り組みます。



佐倉市コミュニティバス



3. 都市環境に関する方針

(1) 自然環境

本市は、水辺や森林、谷津、農地などの自然的な土地利用が市域の60%を占めており、市街地内においても、佐倉城址公園をはじめとする公園や緑地、街路樹などの身近な自然を多く有しています。

これらの自然は、気候変動の対策に寄与するほか、環境保全機能やレクリエーション機能、景観形成機能など多面的な機能を有し、防災・減災や良好な都市環境の形成、都市の低炭素化に大きな役割を果たしています。このため、市民や事業者との協働による適切な維持管理に取り組むとともに、里山や谷津などの身近な自然を自然とのふれあいの場や観光資源として活用します。

また、限りあるエネルギー資源の有効活用など、自然環境に配慮した持続可能なまちづくりに取り組みます。

■自然環境の保全・維持管理

- 県や印旛沼流域の市町、関係団体等との連携及び市民との協働により、印旛沼の水質の改善や周辺環境の保全に取り組みます。
- 森林環境譲与税[※]の譲与によって設立する基金を活用し、里山の保全や計画的な森林整備・維持管理を促進します。
- 建築や土地の造成などの行為を景観の保全・形成の視点から適切に誘導します。
- 市街化調整区域[※]の農地は、豊かな自然環境の一角を構成するものとして引き続き保全します。
- 市街化区域[※]内の農地については、市街地環境の向上につながるよう、所有者による適切な管理について指導・助言を行います。
- 市街化調整区域[※]内の資材置き場やヤード[※]などは、油の流出や有害物質を含む土砂等の堆積などにより周辺の自然環境へ悪影響を及ぼすことがないよう、関係機関と連携して取り組みます。

■自然環境の活用

- 学校教育や社会教育などの教育機会では里山や谷津などの身近な自然を活用し、市民の環境に対する意識の醸成に取り組みます。
- 里山の管理から生じる草木、街路樹の剪定枝について、チップ化による有効活用やバイオマス資源[※]としての活用を検討します。

(2) 居住環境

良好な居住環境は快適な暮らしを支える上で重要な役割を果たしており、良好な居住環境の維持・向上は暮らしの場として選ばれるために不可欠な条件といえます。

良好な居住環境の維持・向上のため、生活道路や公園、公共施設などの整備・改良によって歩いて楽しい公共空間を創出するほか、供給処理施設の適切な整備を行います。

また、テレワークなどの自宅での仕事や活動の進展・定着などを見据え、若者世帯や子育て世帯などの転入や、住み慣れた地域での定住を促進するため、それぞれのニーズに対応した多様な居住環境の形成に取り組みます。

さらに、空き家の適正管理・有効活用を促進するとともに、安全で安心できる地域の形成に向けて、地域コミュニティを維持・醸成できる環境づくりに取り組みます。

■定住、転入の促進に向けた施策

- 駅周辺においては、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保する視点から、必要に応じて土地の有効・高度利用を促進する都市計画制度の導入を検討します。
- 若者世帯・子育て世帯の定住・転入を促進するため、建て替え・住み替えを支援します。
- 地域の個性を活かし、心地よさや地域の魅力を実感できる景観を形成します。

■空き家・空き地の有効活用

- 空き家の活用や流動化を促進するため、相談体制の整備や流通の支援に取り組みます。
- 空き地については、ごみの放置や不法投棄、雑草の繁茂などを防止し、周辺の居住環境を保全するため、所有者に対して適正な管理を促すとともに、管理不全土地等の有効活用について研究します。
- 地域コミュニティの活性化に資する空き家・空き地の活用を支援します。

■歩行者や自転車利用者にとって安全・安心な生活道路の形成

- 駅周辺など、公共公益施設が集積する区域においては、重点的なバリアフリー化※に取り組み、誰もが安全に通行できる道路環境の整備を進めます。
- 駅や公共公益施設などへアクセスする道路については、歩行者・自転車利用者の安全性に配慮した、歩道や自転車通行環境の整備に取り組みます。
- 日常生活に密着している生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむことができる安全な歩行環境の整備に取り組みます。

■身近なオープンスペースとしての公園・緑地の維持管理

- 憩いの場や防災機能など、多面的な機能を有する公園・緑地については、快適な環境を維持していくため、定期的な樹木剪定等の適切な管理に取り組みます。
- 公園については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとして維持・充実を図ります。
- 公園施設については、遊具の安全管理を徹底するなど、適正な維持管理に取り組み、長寿命化を図ります。
- 多くの人が訪れる大規模公園などでは、P a r k－P F I※（公募設置管理制度）など民間活力の導入による公園施設の維持管理・運営について検討します。
- 市民参加による公園・緑地の美化活動や維持管理を支援します。

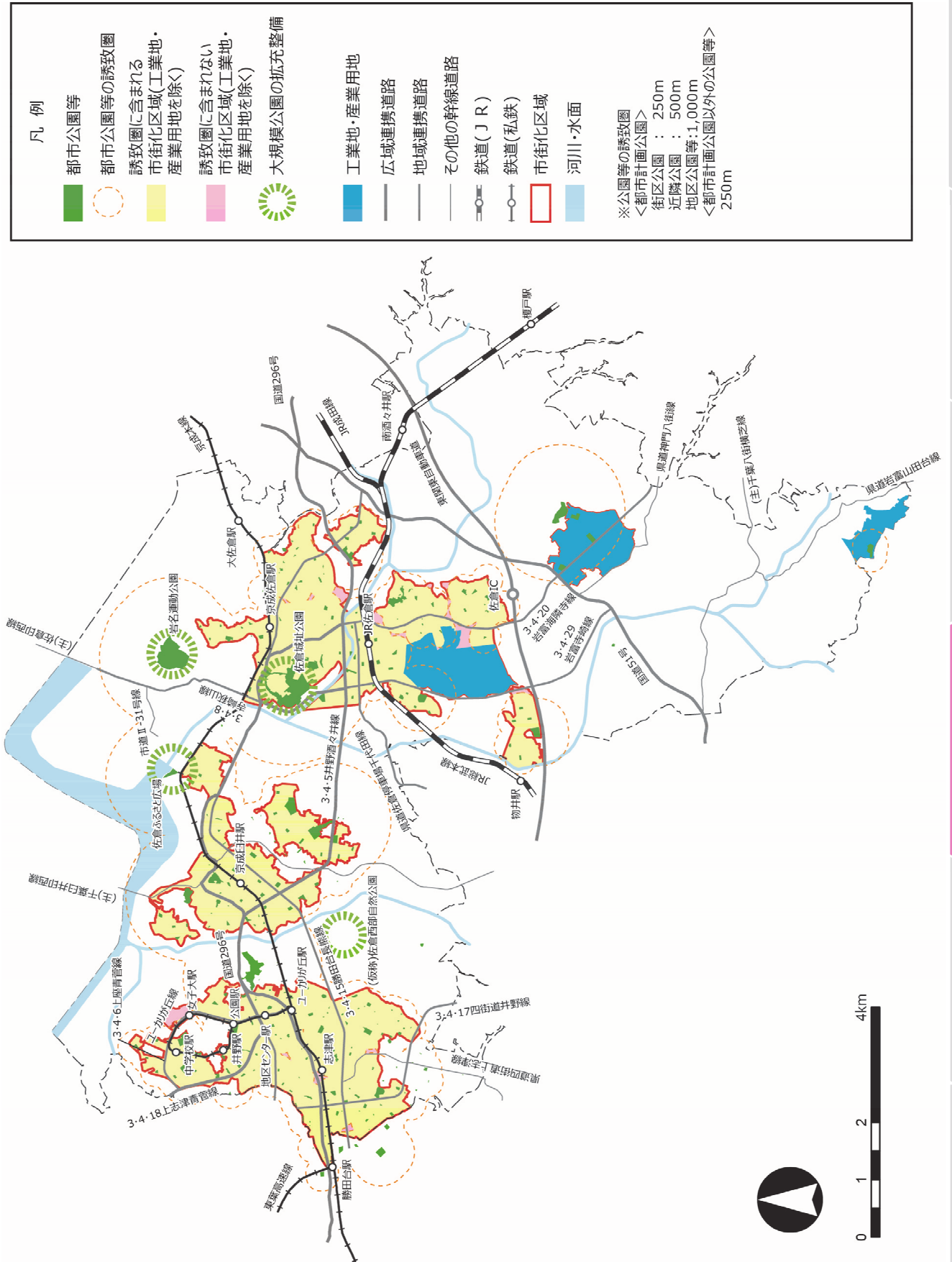
■地域コミュニティの維持、醸成

- 自治会・町内会など地域の活動拠点として集会施設の整備などを支援します。
- 地区計画※や建築協定※、緑地協定※など、市民の発意に基づく地区独自のルール作りを支援します。

■快適な居住環境を支える供給処理施設等の整備

- 上水道については、水道水質の維持管理や費用対効果などを考慮し、計画的に配水管などの整備・拡充を図るとともに、既存施設を適正に維持管理します。
- 公共下水道（污水）の管きょについては、「公共下水道ストックマネジメント計画※」によるリスク評価に基づき、優先性の高いものから更新します。
- 公共下水道（污水）の処理区域を除いた区域において、自己の居住の用に供する住宅への高度処理型合併処理浄化槽※の設置を支援します。
- 汚物処理場※（印旛衛生施設管理組合汚泥再生処理センター）については、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、効率化や施設の延命化を図ります。
- ごみ焼却場（酒々井リサイクル文化センター）については、ごみの減量化・再資源化を推進しつつ、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、施設の延命化を図ります。
- 火葬場（さくら斎場）については、バリアフリー化※などの施設・設備の充実を行うほか、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、施設の延命化を図ります。

＜公園の整備方針図＞



4. 都市防災に関する方針

市民の生命や財産を守ることは、都市が備えるべき最も重要な機能といえます。

このため、地震や風水害、土砂災害などに対し、従来の「災害を予防する」まちづくりに加え、できる限り被害を小さく抑える「減災」の視点から、災害時においても機能が保持される災害に強いインフラ施設の確保に取り組み、災害時の避難、救援・救護などの自助・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。

また、市民が安心して暮らせるまちづくりに向けて、犯罪の抑止につながる環境の整備に取り組むほか、感染症に対応する環境の整備について検討します。

①地震対策

■地震の被害を軽減する対策の推進

- **大規模な盛土造成地***において、地震等による滑動崩落被害を軽減するための防止対策を検討します。
- 上下水道は、管きょやポンプなどの施設の計画的な耐震化に取り組みます。
- 民間建築物の耐震改修を促進するため、耐震化の必要性を周知するとともに、相談会の実施や耐震改修に要する費用の助成などの支援策を講じます。
- 倒壊のおそれがあるブロック塀については、その除却と、フェンスや生垣への転換を支援します。

②風水害対策

■河川改修等による浸水被害の軽減

- 西印旛沼や鹿島川、高崎川については、国・県、流域自治体と連携し、河川改修事業、雨水流出抑制対策などの総合的な治水対策に取り組みます。
- **準用河川***は、引き続き未整備箇所の整備を進めるとともに、適切な維持管理により流下機能を確保します。
- 排水路は、必要な箇所・区間を対象に、順次改修を進め、適切に維持管理します。
- 市街地の雨水流出を抑制するため、調整池や貯留浸透施設の設置を推進し、集中豪雨等による浸水被害の軽減に取り組みます。
- 道路の冠水を防ぐため、歩道の整備の際に可能な箇所について浸透性の高いアスファルトを使用するなどの対策に取り組みます。
- 農地や里山の持つ保水機能など、**グリーンインフラ***を活用した治水対策について、多角的に研究を進めます。

■屋外広告物・街路樹等の風害の防止

- 台風などの強風による屋外広告物の落下や倒壊事故を予防するため、屋外広告物の適切な管理について指導します。
- 倒木による停電などの事故を予防するため、街路樹や公園・緑地内の樹木などについて適切な管理を行います。

③土砂災害対策**■関係機関との連携による対策の推進**

- 崩壊のおそれがあるがけ地については、県への要望など、急傾斜地崩壊対策事業の推進に取り組みます。
- 土砂災害警戒区域※等に指定された区域については、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

④防災・防犯体制**■防災体制の強化**

- 緊急車両の進入が可能な道路環境を形成するため、狭あい道路の拡幅や隅切りの確保などを促進します。
- 指定避難所である小中学校などにおいては、マンホールトイレの設置を進めるとともに、設置済みの防災井戸を含め、適正な維持管理に努めます。
- 市民が主体となって取り組んでいる自主防災組織などによる災害への備えに対して支援します。
- 浸水想定区域※や土砂災害警戒区域※の土地利用の抑制や区域内における災害時の避難、救援・救護などの体制の強化について検討します。
- 地震や浸水、土砂災害などに関わるハザードマップ※を適宜更新し、市民への周知と防災意識の向上を図ります。
- 防災情報を伝えるための手段の多様化や大規模停電時の病院や避難所などへの非常用電力の確保について検討します。

■防犯対策の強化

- 公園などの整備・改良に当たっては、防犯上の観点から、透過性フェンスの設置や低木の植栽などによって見通しを確保するなど、死角の発生を抑えます。
- 防犯カメラや街路灯の設置など、防犯に寄与する環境整備に取り組みます。
- 地域の自主防犯活動団体が行う防犯活動に対して支援します。

■管理不全状態の空き家等の対策

- 管理不全状態にあって倒壊や治安の悪化などのおそれがある空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、必要な措置を講じます。

5. 都市の魅力向上に関する方針

東京都心や千葉市、成田国際空港など周辺都市へのアクセス性に優れた立地条件や、鉄道駅を中心に市街地を形成するコンパクトな都市構造は、事業者にとっての「事業活動の場」や市民にとっての「暮らしの場」としての魅力があります。また、市街地の周辺に豊かな自然が広がり、教育機関やコミュニティセンター、医療機関などの生活サービス施設が充実していることは、子育てしやすいまちとしての魅力があります。

これらの魅力を高めるほか、市外の方にとっての「訪れたい・住みたい場」、市民にとっての「暮らしの場」としての魅力をより高めるため、「佐倉らしさ」を表している豊かな自然や歴史文化資産を市民の理解や協力のもとで適切に保全し、観光や交流のための資源として活かしていきます。

■自然や歴史文化資産の保全・維持管理

- 市民参加による自然環境の保全・維持管理を促進します。また、自然環境を保全する市民団体の育成や連携強化を図ります。
- 景観形成に大切な歴史的建造物（指定・登録文化財等）の所有者が行う保全や維持管理などの活動を支援していきます。
- 歴史文化資産の保全や活用に関わる市民活動との協働や連携を図ります。
- 市内に残る歴史文化資産の現況把握や調査を行い、文化財指定・登録や保全につなげます。

■自然や歴史文化資産の活用

- 里山や谷津などの身近な自然を活用したエコツーリズム[※]の展開について検討します。
- 郷土意識やふるさとへの愛着を醸成するため、歴史文化資産を活用した教育、郷土学習の充実に取り組みます。

■観光資源の魅力の向上

- 多くの歴史文化資産が残る旧城下町地区[※]や自然のシンボルである印旛沼周辺・佐倉ふるさと広場は、市を代表する交流拠点として重点的な環境整備に取り組みます。
- 公共交通による観光資源へのアクセスの確保・充実に取り組みます。
- 市内に広く分布する歴史文化資産をネットワーク化するため、それらを回遊するストーリー性を持たせた観光ルートを設定します。
- 観光資源を自転車で周遊できるサイクルツーリズムを推進するため、レンタサイクルや自転車の通行環境に配慮した道路整備などに取り組みます。
- 周辺の自然環境や歴史文化的な雰囲気と調和した、案内サインの設置を進めます。
- 本佐倉城など、本市と歴史的に深い繋がりのある近隣自治体の資源との連携を図ります。

■来訪者の観光を支援する機能の充実

- 交流拠点や各観光地においては、トイレ、休憩所、駐車場など、観光に必要な施設の整備に努めます。
- 佐倉の歴史文化を学習・体験する場や機会の充実に取り組みます。
- 多言語案内看板や矢羽根看板の設置などにより、来訪者が観光地を訪れやすくなるよう案内機能の充実に取り組みます。
- 観光情報誌、観光情報WEBサイトへの掲載などのほか、ICT※を活用したPRや、地域の魅力を内外に伝えるシティプロモーションに積極的に取り組みます。

■歩いて楽しいまちなみ・歩行環境の整備

- 日本遺産「北総四都市江戸紀行」に認定された旧城下町地区※においては、歩いて楽しむことができる歩行環境を整備し、回遊性を高めます。また、既存の建物のリノベーション※などにより、古いまちなみを活かし、落ち着いたきのある歴史文化的な雰囲気醸し出す魅力的なまちなみの形成に取り組みます。



旧堀田邸



佐倉の秋祭り



佐倉ふるさと広場