

## 第4章 地域別方針



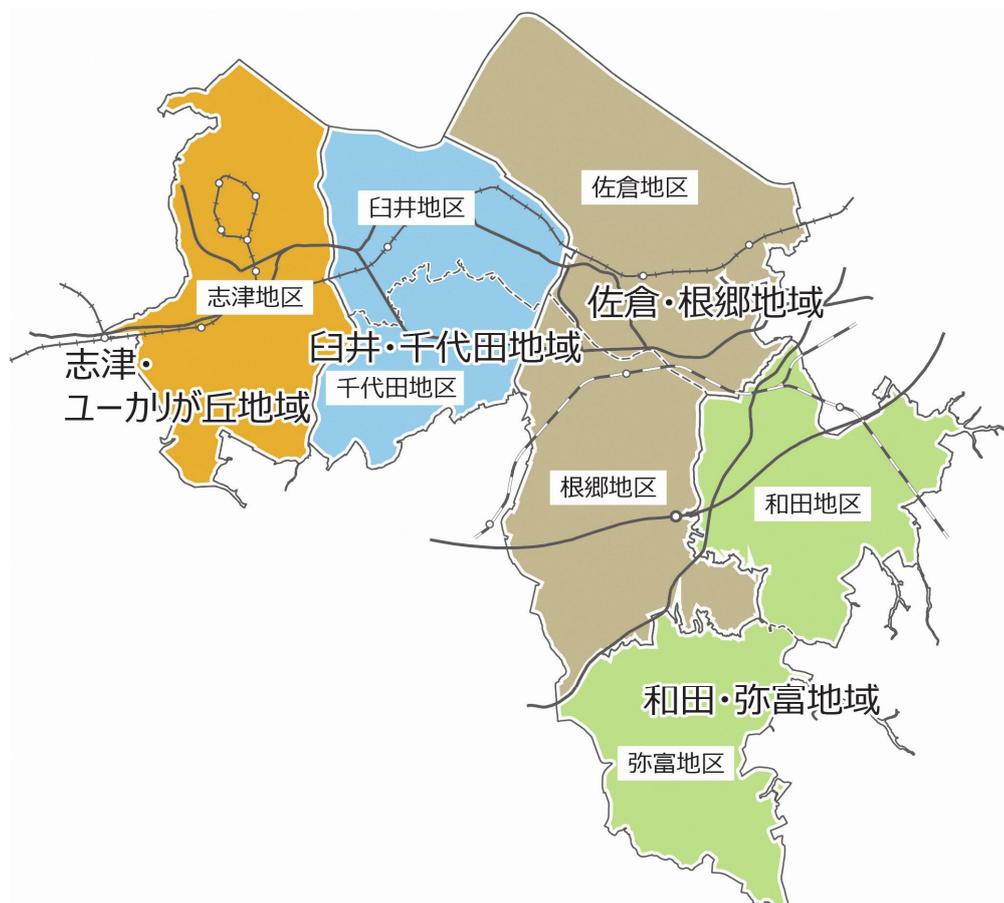
# 1. 地域区分の考え方

地域別方針は、まちづくりの目標及び分野別方針を踏まえ、まちづくりの主体である市民が、身近な地域の将来の姿を共有しながら、市民一人ひとり、または地域が主体となって、地域の個性を活かしつつきめ細かな取り組みを進めるための「道しるべ」として、地域のまちづくり方針を示すものです。

このため、地域別方針では、特性や課題、将来の姿を共有できる地域の広がりとして、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つの地区に基づいて、次の考え方から「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4地域に区分します。

- ①市民にとって、地域の将来都市像がイメージしやすい範囲であること
- ②町村合併の経緯を含めた、コミュニティの基本的な単位に配慮した区分であること
- ③地形、土地利用等の物理的なまとまりを考慮した範囲であること
- ④鉄道駅を中心にまとまった都市構造にあることを踏まえ、鉄道駅からの距離や成り立ち、生活圏や地域特性を考慮すること
- ⑤各地域に配置が想定される機能のバランスを考慮すること
- ⑥改定計画としての位置づけから、現行計画の継続性に配慮すること

<地域区分図>



### ＜各地域の将来像＞

地域	将来像
佐倉・根郷地域	歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち
臼井・千代田地域	貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち
志津・ユーカリが丘地域	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
和田・弥富地域	豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

### ＜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本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。

## 2. 佐倉・根郷地域

### (1) 地域の特性

#### ①地域の概況

本地域は、市域の東部に位置し、主に京成佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする佐倉地区と、主にJR佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする根郷地区の2つの地区からなります。

佐倉地区は、江戸時代には佐倉城とその周辺の城下町として栄え、その後の明治時代には、佐倉連隊が置かれるなど、古くから本市の中心部としての機能を果たしてきました。現在も、佐倉市役所本庁舎をはじめ、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所など、行政関連施設が集中しています。

根郷地区は、東関東自動車道「佐倉インターチェンジ」や、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっているほか、区画整理事業により整備された寺崎北では商業施設などが集中し、まちなぎわいが創出されています。

#### <佐倉・根郷地域の位置>



#### ②人口・世帯数

本地域の人口は、市全体の約3割を占める54,129人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に1,288人減少しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の21.6%に対して、令和2(2020)年3月末現在では32.1%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の佐倉市人口ビジョン\*の推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約4,600人減少すると想定されます。

#### <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



### ③土地利用の状況

#### ■市街化区域

市街化区域<sup>※</sup>面積は、区域面積の約30%の1,188ヘクタールです。

本市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、JR佐倉駅、京成佐倉駅周辺や、新町、寺崎北に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積されています。新町は、旧城下町の風情を残す、市内でも特徴のある商業地になっています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっていて、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。このうち、表町などの区域の一部が浸水想定区域<sup>※</sup>に指定されているほか、京成佐倉駅からJR佐倉駅までのエリアの一部が土砂災害警戒区域<sup>※</sup>に指定されています。

石川や六崎など、工業専用地域、工業地域、準工業地域に指定されているエリアには、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっています。

#### ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域<sup>※</sup>面積は、2,653ヘクタールです。

市街化調整区域<sup>※</sup>の中には、地域の北部に位置する土浮や飯野、東部に位置する大佐倉など、古くからの集落が残る地域も存在していて、これらの集落の維持・活性化に向けて、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例による開発許可基準<sup>※</sup>の緩和が行われています。

本地域は、印旛沼に隣接し、農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード<sup>※</sup>、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

#### <市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
佐倉地区	464	1,631	2,095
根郷地区	724	1,022	1,746
合計	1,188	2,653	3,841

④都市施設等の整備状況

■交通分野

【道路環境】

高規格幹線道路\*である東関東自動車道の佐倉インターチェンジは、東京方面や成田国際空港方面への自動車交通の玄関口となっています。

国道296号と都市計画道路3・4・5井野酒々井線が地域の東西を結び、国道51号、都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線は地域の南北を結ぶ主要道路となっています。

<主要な道路の整備状況>



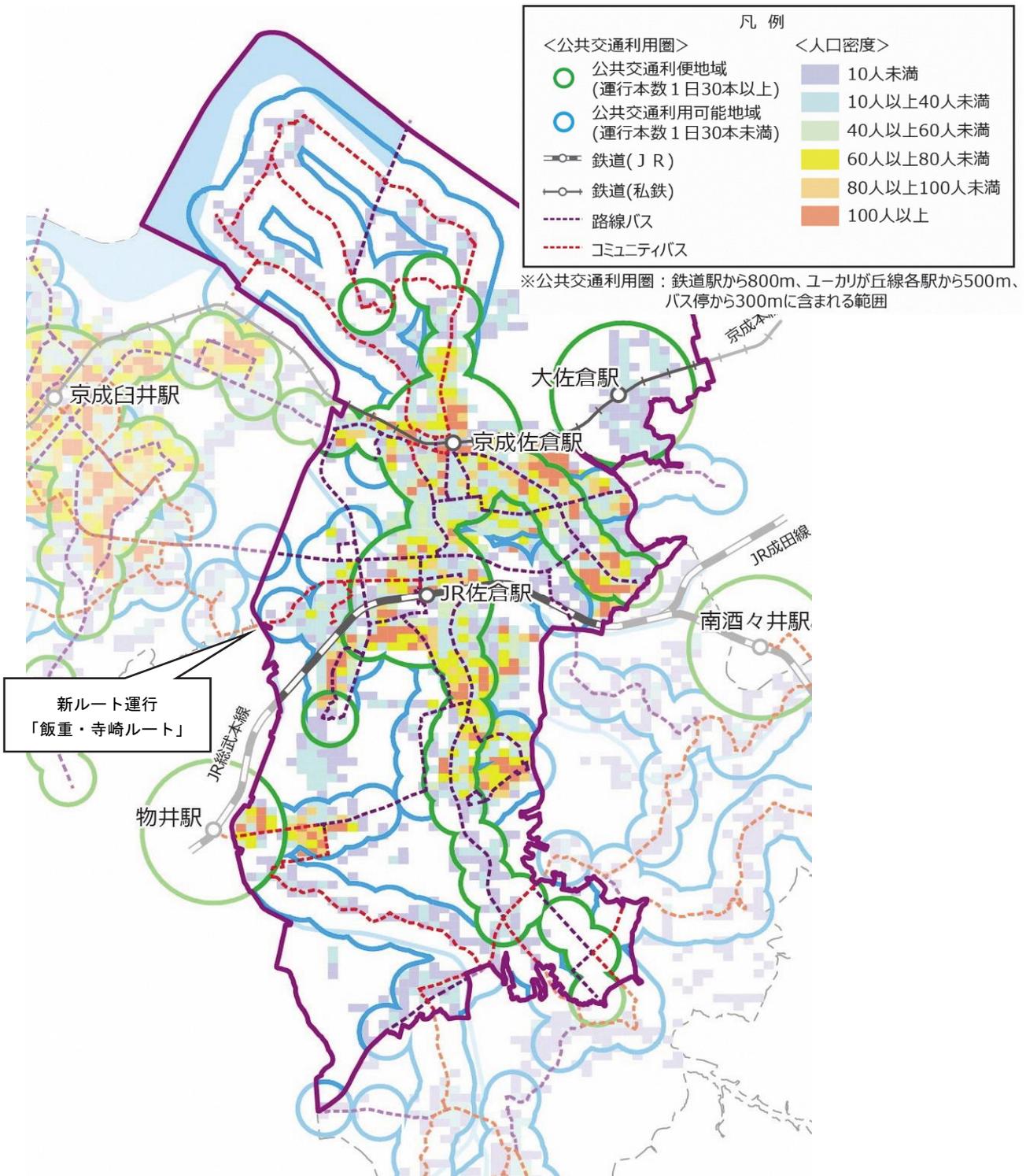
\* 文字色が緑色の用語は巻末の参考資料に解説があります。

## 【公共交通】

鉄道駅は、J R佐倉駅、京成佐倉駅、大佐倉駅の3駅が整備されており、そのうちJ R佐倉駅、京成佐倉駅を起点として、複数のバス路線が整備されています。

佐倉市コミュニティバスは、内郷ルートが京成佐倉駅の北側を結び、佐倉草ぶえの丘、佐倉ふるさと広場などの観光客の移動手段としても利用されているほか、大篠塚・小篠塚とJ R物井駅などを結ぶ南部地域ルートを運行しています。また、京成臼井駅とJ R佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たに計画しています。

### <公共交通利用圏の状況>



## ■主な地域資源

佐倉地区内には、佐倉市役所本庁舎をはじめ、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所、千葉地方法務局、佐倉郵便局といった行政関連施設が集中しているほか、総合病院である佐倉中央病院があります。

また、佐倉城の遺構を活用した佐倉城址公園や、屋外スポーツ活動の拠点である岩名運動公園が整備されています。

印旛沼周辺には、自然とのふれあいや、市民や来訪者の交流の充実を図る佐倉草ぶえの丘や印旛沼サンセットヒルズ、野鳥の森が整備されています。

新町周辺の旧城下町地区※には、佐倉図書館や市立美術館といった文化施設のほか、武家屋敷や旧堀田邸、佐倉順天堂記念館などの歴史文化資産が数多く存在し、佐倉の秋祭りや金毘羅縁日などの行事が受け継がれています。

佐倉図書館は、地域の活性化を図るため、新町で建て替えを進めており、図書館や子育て支援機能、地域交流機能などを集約した複合施設となる予定です。

根郷地区には、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施している佐倉市南部保健センターのほか、地域住民による福祉活動の推進を目的とした南部地域福祉センターがあります。

生涯を通した学習活動を支援するため、佐倉地区では中央公民館の主催事業で4年制の佐倉市民カレッジを、根郷地区では根郷公民館の主催事業で根郷寿大学を開設しています。

## ■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	98	幼稚園	1
医療施設	57	小学校	7
保育園 認定こども園 等	13	中学校	4
子育て支援センター	6	高等学校	3
学童保育所	10	公民館	2
地域包括支援センター	2	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	15	文化施設	10
障害者福祉施設	51	行政関連施設（※）	6

※ 佐倉市役所本庁舎、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所、千葉地方法務局、佐倉郵便局

## (2) 主要課題

佐倉・根郷地域の特性を基に、平成24年11月に策定した佐倉市都市マスタープラン地域別構想（以下「前地域別構想」という。）での佐倉・根郷地域の主要課題とその後の取組状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

### ①前地域別構想での主要課題と取組状況

前地域別構想では、主要課題として①観光振興、②商店街の活性化、③道路環境が抽出されています。

#### ■「観光振興」に向けての取り組み

- 佐倉草ぶえの丘の改修工事（食堂、直売所の整備等）やシェアハウスの整備を実施しました。
- 日本遺産「北総四都市江戸紀行」の認定を受けたほか、ホームページの整備、観光情報WEBサイトへの記事掲載などに取り組みました。
- 酒々井町との協働事業で本佐倉城・佐倉城周辺の散策マップを作成し、新たな見学場所の掘り起こしを行うなど、回遊できる観光ルート設定に取り組みました。
- 新町にある歴史的建造物の旧平井家や旧今井家が国の登録文化財となり、これらの活用に向けた整備を進めています。

#### ■「商店街の活性化」に向けての取り組み

- 佐倉市景観計画<sup>\*</sup>を策定し、歴史景観拠点や、新町地区景観形成重点区域<sup>\*</sup>を指定しました。
- 旧城下町地区<sup>\*</sup>の拠点性を向上させるため、図書館や子育て支援機能、地域交流機能などを集約した複合施設の建設を進めており、市立美術館や周辺の歴史文化資産などと連携して地域の活性化を図ります。
- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金<sup>\*</sup>」による支援を実施しています。
- 「佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金<sup>\*</sup>」を創設し、特に商店街への出店を促進する支援を実施しています。

#### ■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 旧城下町地区<sup>\*</sup>の一部（新町地先）において、道路のバリアフリー化<sup>\*</sup>や電線類地中化<sup>\*</sup>などの歩道整備工事を行いました。
- 市道Ⅱ-31号線の用地買収を進めています。

## ②佐倉・根郷地域の主要課題

### ■観光・商業の活性化

旧城下町地区<sup>※</sup>や印旛沼周辺を中心に存在する豊富な観光資源の魅力を向上させるほか、これらの観光資源のネットワーク形成を図る必要があります。また、駅前商業地や歴史的な商業地の商店街を活性化させるため、商業地としての魅力を高める必要があります。

### ■道路環境の向上

慢性的な渋滞の発生や、歩道の確保が難しい道路への対応が必要です。

### ■空き家・空き地対策

京成佐倉駅からJR佐倉駅の間の早期に造成された区域などで、空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

### ■産業適地の活用

自動車交通の玄関口である佐倉インターチェンジ周辺や国道沿道などの交通利便性を活かした土地利用について検討する必要があります。

### ■市街地の災害対策

市街地の浸水被害や土砂崩れによる被害を最小限とする対策が必要です。

### (3) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

#### 歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち

地域に点在する歴史文化資産をネットワーク化することで市内外からの来訪者の増加を図るほか、工業団地と佐倉インターチェンジの近接性を活かし、新たな産業や人的・物的資源を呼び込むことのできる、佐倉の玄関口となる地域を目指します。

#### ①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

##### <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）に向けて>

公共交通サービスの向上や道路空間の再配分※などによる安全な歩行空間の確保などによって、市民の生活利便性や安全性を高めます。また、J R佐倉駅周辺、京成佐倉駅周辺及び旧城下町地区※においては、歩いて楽しいまちづくりの視点から商店街の活性化を図ります。

#### ②歴史文化資産、自然を活かした観光・交流機能の充実

##### <佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて>

旧城下町地区※においては、歴史的建造物や歴史文化を伝えるまちなみの保全・整備により、多くの来訪者が訪れ・交流する場として、また、印旛沼周辺の観光施設においては、本市の自然の豊かさを印象づける場としての魅力を高めます。

さらに、これらの交流拠点と京成佐倉駅、J R佐倉駅とのネットワークの強化により、市内を楽しみながら周遊できる観光・交流機能の充実を目指します。

#### ③交通便利性を活かした産業拠点の拡充

##### <佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて>

工業団地内のインフラ改修を図るほか、佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通便利性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地を促進します。

#### ④災害に強い安心できる市街地の形成

##### <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）に向けて>

台風や大雨に伴う水害を軽減するため、河川改修などに取り組むとともに、浸水想定区域※や土砂災害警戒区域※において、災害体制の強化や方針策定の検討などにより、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

## (4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組みの方針を分野別に設定します。

### ①土地利用に関する方針

#### ■住宅系土地利用

##### ○住宅地

- ・ 千成や鏑木町などの早期に造成された区域において、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。また、空き地の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た最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。
- ・ 旧城下町地区<sup>\*</sup>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みます。

##### ○農村集落

- ・ 大佐倉や土浮、太田、大篠塚などの農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用などにより、地域コミュニティの維持や活性化に取り組みます。

#### ■商業系土地利用

##### ○鉄道駅周辺の商業地

- ・ 京成佐倉駅周辺とJR佐倉駅周辺においては、本市の玄関口としての駅前の拠点性を高めるため、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。

##### ○旧城下町地区の商業地

- ・ 旧城下町地区<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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。

##### ○その他の商業地

- ・ 寺崎北の商業地においては、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。

#### ■産業系土地利用

- ・ 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、市内の工業の中心地として良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。
- ・ 工業団地の隣接地においては、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。

## ■新たな土地利用

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

## ②都市交通に関する方針

### ■道路

#### ○国道51号

- ・ 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である神門交差点の改良・整備に向けて取り組みます。

#### ○都市計画道路

- ・ 市道と国道51号との交通アクセスを向上させ、神門交差点の慢性的な渋滞の解消や災害時の緊急車両の重要路線となる、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の整備を進めます。
- ・ 渋滞の解消のため、整備済み路線の道路空間の再配分<sup>\*</sup>について研究します。

#### ○市道

- ・ 周辺地域の活性化を図るため、市道Ⅱ-31号線の整備に取り組みます。
- ・ 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。

### ■公共交通

- ・ 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て路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、新たに京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルート<sup>\*</sup>の運行を計画します。
- ・ 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化<sup>\*</sup>など、より多くの人々が利用しやすい環境の整備を支援します。

## ③都市環境に関する方針

### ■自然環境

#### ○印旛沼周辺

- ・ 印旛沼の地域資源としての魅力を一層高めるため、県や流域自治体、関係機関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。

## ○佐倉城址公園

- ・ 市民との協働により、良好な自然環境を保全するとともに、自然学習・自然体験の場として活用します。

## ■居住環境

- ・ 千成や鐺木町など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、**空き家バンク**※などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 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。
- ・ 公園や緑地については、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の整備に取り組みます。

## ④都市防災に関する方針

### ■災害対策

- ・ **佐倉市雨水管理総合計画**※に基づき、高崎川第3排水区及び第4排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 鐺木町、寺崎、六崎などで指定された**土砂災害警戒区域**※においては、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。

### ■防災体制

- ・ 本町、大蛇町、鍋山町などの道路が狭く、緊急自動車が進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。
- ・ 表町や鐺木町などの**浸水想定区域**※や**土砂災害警戒区域**※における土地利用の抑制や、災害時の避難、救援・救護などの体制の強化、方針の策定について検討します。
- ・ 岩名運動公園は、大規模災害時の広域応援に関する**広域防災拠点**※として必要な機能の拡充に取り組みます。

## ⑤都市の魅力向上に関する方針

### ■観光資源のネットワーク強化

- ・ 観光資源のネットワーク強化のための路線バスの運行やサイクリングルートの整備など、**旧城下町地区**※と佐倉ふるさと広場、京成佐倉駅、JR佐倉駅をつなぐ多様なルートの整備について検討します。

## ■旧城下町地区の整備

- ・ 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。
- ・ 景観形成に大切な歴史的建造物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。
- ・ 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、落ち着いたある歴史文化的な雰囲気を醸し出す魅力的なまちなみの形成に取り組みます。

## ■観光資源の整備・活用

### ○武家屋敷などの文化施設

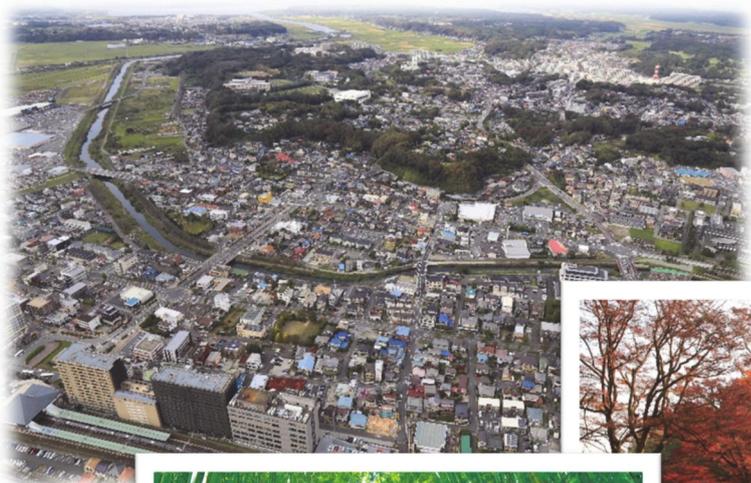
- ・ 成田国際空港に近接する立地を活かし、本市の歴史文化をPRする場として、武家屋敷や国の登録文化財である旧平井家、旧今井家などの文化施設の活用に取り組みます。

### ○印旛沼周辺施設

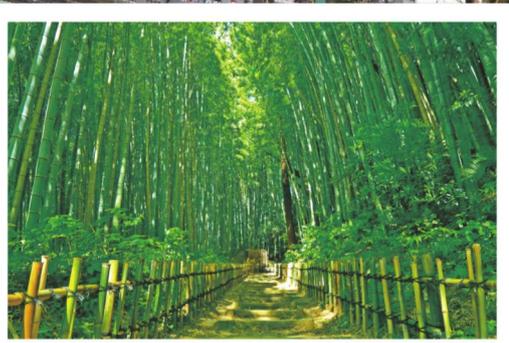
- ・ 佐倉草ぶえの丘において、農業体験やシェアハウスの活用などにより、新たな交流人口の拡大に向けて取り組みます。
- ・ 佐倉ふるさと広場や印旛沼サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘などの回遊性を高め、交流拠点としての機能強化について検討します。

### ○岩名運動公園

- ・ 市民体育館の集約化や市民プールの再整備なども含め、機能拡充に向けた整備・改修と、京成佐倉駅とのアクセスの向上について検討します。

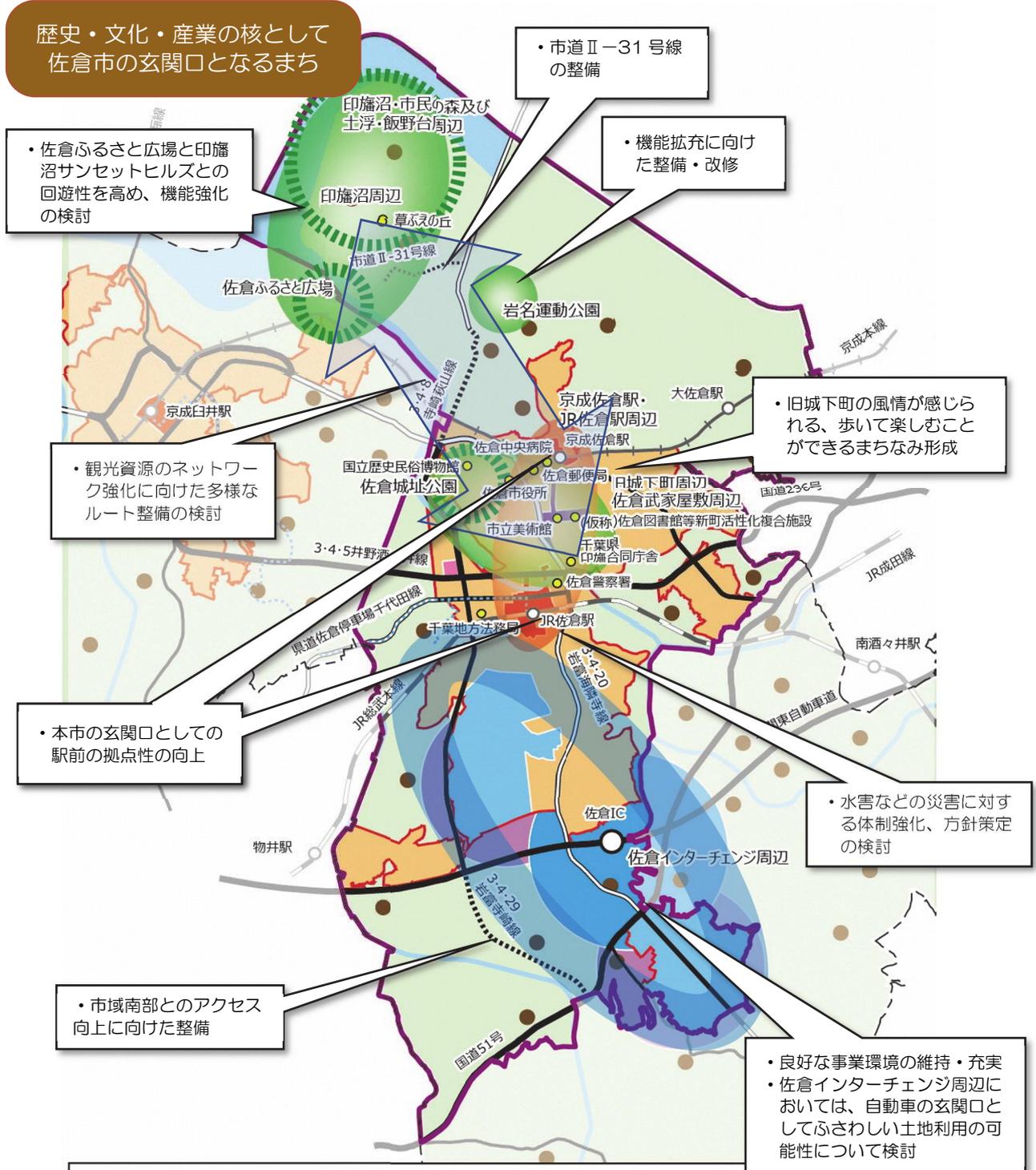


佐倉城址公園



ひよどり坂

＜佐倉・根郷地域のまちづくり方針図＞



凡例

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

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

# 3. 臼井・千代田地域

## (1) 地域の特性

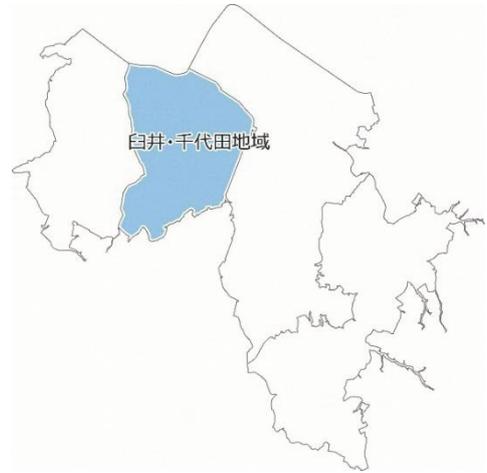
### ①地域の概況

本地域は、佐倉・根郷地域の西側に位置し、北側が印旛沼に接して豊かな水辺環境が形成されていて、主に京成臼井駅周辺が地域住民の生活基盤の中心となっています。

臼井地区は、古くは臼井城の城下町であり、江戸時代には成田街道の宿場町として栄え、現在は京成臼井駅を中心として商業や行政施設、区画整理事業による計画的な住宅地が整備されています。

千代田地区は、旧四街道町（現四街道市）の一部を編入した地域であり、南側で四街道市に接しています。染井野は大規模な開発事業により整備されていて、本地区の人口が集中しています。

＜臼井・千代田地域の位置＞



### ②人口・世帯数

本地域の人口は、市全体の約2割を占める40,893人です。（令和2（2020）年3月末現在）

過去10年間に1,587人減少しており、高齢化率は平成22（2010）年3月末の21.3%に対して、令和2（2020）年3月末現在では33.2%まで上昇しています。

令和12（2030）年3月の佐倉市人口ビジョン\*の推計値（基準ケースの場合）は、令和2（2020）年3月と比較して、約7,100人減少すると想定されます。

＜人口動向及び将来予測（住民基本台帳、人口ビジョン（令和2年3月））＞



### ③土地利用の状況

#### ■市街化区域

市街化区域<sup>※</sup>面積は、区域面積の約26%の485ヘクタールです。

本市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、京成臼井駅周辺や染井野に、商業地域や近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積しています。成田街道沿いの一部区域には近隣商業地域に指定されているエリアがあり、かつては商業地でしたが、現在は住宅地としての土地利用が多くなっています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。このうち、臼井台などの区域の一部のエリアが、土砂災害警戒区域<sup>※</sup>に指定されています。

#### ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域<sup>※</sup>面積は、1,371ヘクタールです。

市街化調整区域<sup>※</sup>の中には、生谷や飯重、江原新田、臼井台など、古くからの集落や、農村集落も存在します。

本地域は、印旛沼に隣接し、水辺を中心に良好な自然環境が広がっていますが、生谷などの一部地域では資材置き場やヤード<sup>※</sup>、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

#### <市街化区域／市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
臼井地区	376	632	1,008
千代田地区	109	739	848
合計	485	1,371	1,856

#### ④都市施設等の整備状況

##### ■交通分野

##### 【道路環境】

国道296号とそのバイパス機能を有する都市計画道路3・4・5井野酒々井線、都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が地域の東西を結ぶ主要道路として利用されています。

また、南北に伸びる主要地方道千葉臼井印西線は、本地域の北側の印西市と南側の四街道市を結ぶ主要道路になっています。

##### <主要な道路の整備状況>



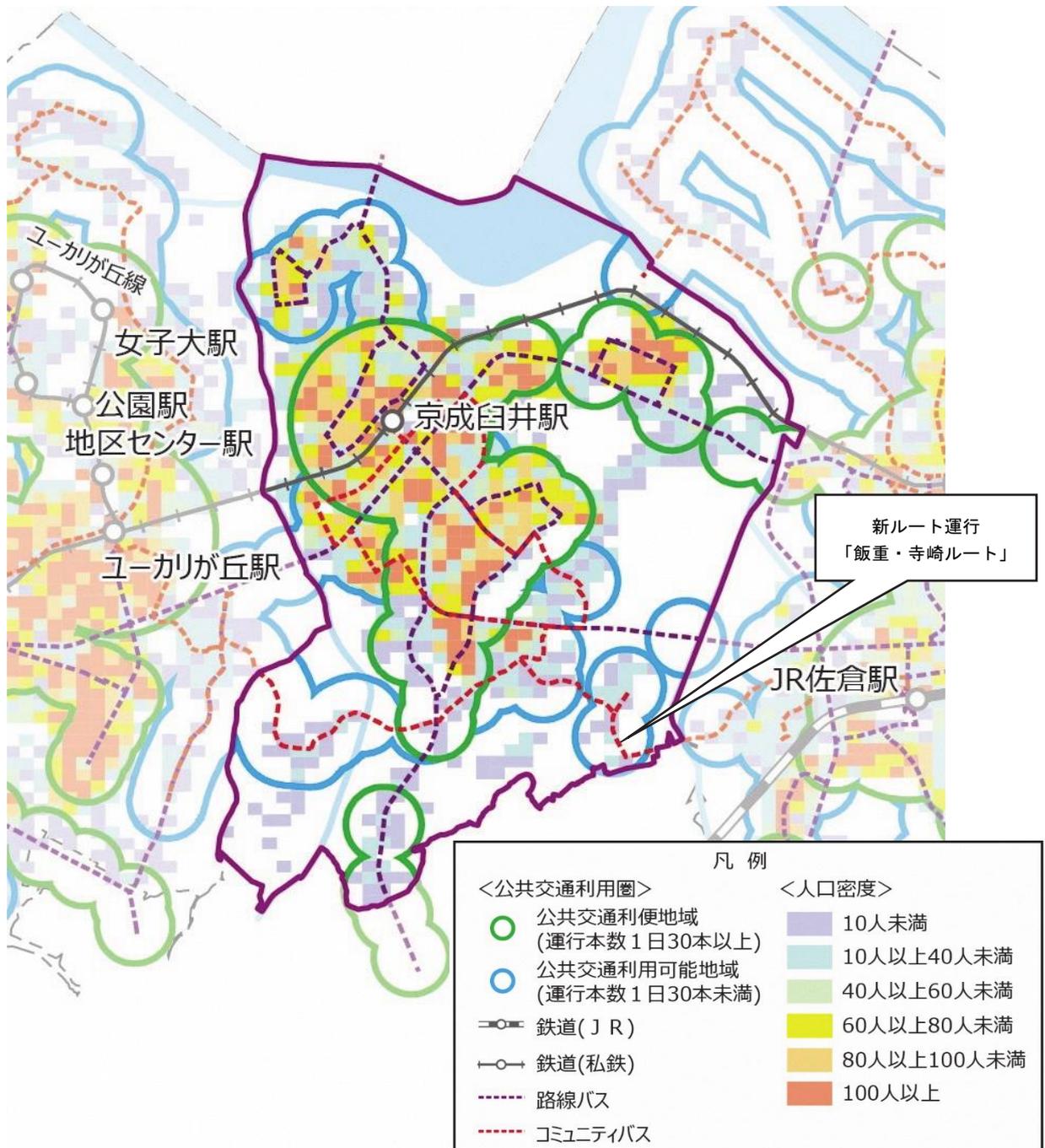
【公共交通】

鉄道駅は、京成臼井駅が整備されており、駅南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

駅北口は、八幡台と京成臼井駅を結ぶバス路線「はっちまん」が運行しているほか、印西市方面へのバス路線（宗像路線）が運行しています。

佐倉市コミュニティバスは、東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結ぶ畔田・下志津ルートを実行しています。また、京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たに計画しています。

＜公共交通利用圏の状況＞



※公共交通利用圏：鉄道駅から800m、ユーカリが丘線各駅から500m、バス停から300mに含まれる範囲

## ■主な地域資源

印旛沼周辺には、市内外から訪れた方が特徴的な景観と豊かな自然を楽しむことができる佐倉ふるさと広場が整備されています。

臼井地区には、総合病院である聖隷佐倉市民病院があるほか、これに隣接して、佐倉市健康管理センターがあり、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施しています。さらに、同センター内には、「休日夜間急病等診療所」、「小児初期急病診療所」が併設されており、急病時初期対応のセーフティネットとしての役割も担っています。

京成臼井駅周辺には、臼井公民館に併設する形で佐倉市民音楽ホール、臼井公民館図書室があります。

千代田地区には、染井野の住宅地内に、広い敷地で大きな池や遊歩道が整備された七井戸公園があります。また、(仮称)佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、**圃場整備**\*されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

生涯を通じた学習活動を支援するため、臼井地区では臼井公民館の主催事業でコミュニティカレッジさくらを開設しています。

## ■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	63	幼稚園	2
医療施設	45	小学校	6
保育園 認定こども園 等	12	中学校	3
子育て支援センター	3	高等学校	0
学童保育所	7	公民館	1
地域包括支援センター	1	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	8	文化施設	2
障害者福祉施設	18		

## (2) 主要課題

臼井・千代田地域の特性を基に、前地域別構想での臼井・千代田地域の主要課題とその後の取組状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

### ①前地域別構想での主要課題と取組状況

前地域別構想では、主要課題として①水辺環境、②住環境、③道路環境が抽出されています。

#### ■「水辺環境の保全・活用」に向けての取り組み

- 佐倉ふるさと広場周辺に6次産業化<sup>\*</sup>事業による農産物直売所を設置し、駐車場を整備しました。
- 印旛沼周辺の水辺環境の保全のため、市民との協働により、水草の系統維持を継続して行っています。

#### ■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 住民主体の美しい景観、住みよいまちづくりに資する建築協定<sup>\*</sup>や、市内初となる美しい景観づくりに資する景観協定<sup>\*</sup>を染井野で締結しました。
- 市民のふれあいの場として、市内5施設目のコミュニティセンターとなる千代田・染井野ふれあいセンターを染井野に設置しました。

#### ■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 京成臼井駅周辺の側溝の蓋かけ、点字ブロックを設置し、誰でも安全に通行できる道路環境整備を進めました。
- 市道I-42号線(臼井田地先)において、歩道の新設などの道路改良工事を行いました。

### ②臼井・千代田地域の主要課題

#### ■水辺環境の保全・活用

印旛沼をはじめとする良好な水辺環境・景観の保全を継続し、活用を図る必要があります。

#### ■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境、景観の悪化が懸念されます。

#### ■道路環境の向上

住宅が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行環境の整備を図る必要があります。

### (3) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

#### 貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち

本地域の特徴である、身近に広がる水辺環境と整備されたまちなみは、生活空間として高い魅力があります。今後もこの優れた居住環境の維持、向上を図るとともに、印旛沼に代表される豊かな水辺環境を観光資源として市の内外にアピールし、市民や佐倉を訪れる方にとっての憩いの場として活用していきます。これらの取り組みを通じて、住まいと自然環境が近接した魅力にあふれた地域を目指します。

#### ①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

##### <佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて>

印旛沼を中心とする水辺の良好な自然環境・景観を引き続き維持するほか、佐倉ふるさと広場について、イベント開催時だけでなく、平常時にも多くの市民が豊かな自然環境に親しむことができる観光地となるために、施設の整備やアクセスの向上に取り組みます。

#### ②落ち着いた市街地の形成

##### <地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）に向けて>

落ち着いた質の高い居住環境を保全しつつ、安全な歩行環境の整備や空き家・空き地の活用の支援などにより、地域コミュニティが維持・活性化される市街地の形成を目指します。

#### ③生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

##### <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）に向けて>

京成臼井駅を中心に、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、出張所などの行政サービス機能や、商業機能の維持・集積に取り組むことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

## (4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組みの方針を分野別に設定します。

### ①土地利用に関する方針

#### ■住宅系土地利用

##### ○住宅地

- ・ 八幡台や新臼井田、南臼井台などの早期に造成された区域において、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。また、空き地の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た最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。

##### ○農村集落

- ・ 吉見や飯重などの市街化調整区域<sup>\*</sup>の農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持や活性化に取り組めます。

#### ■商業系土地利用

##### ○鉄道駅周辺の商業地

- ・ 京成臼井駅周辺においては、駅前の拠点性を高めるため、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。

##### ○その他の商業地

- ・ 染井野の商業地においては、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。

### ②都市交通に関する方針

#### ■道路

##### ○都市計画道路

- ・ 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<sup>\*</sup>について研究します。

##### ○市道

- ・ 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めます。

## ■公共交通

- ・ 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て路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、新たに京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルート<sup>①</sup>の運行を計画します。
- ・ 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化<sup>※</sup>など、より多くの人々が利用しやすい環境の整備を支援します。

## ③都市環境に関する方針

### ■自然環境

#### ○印旛沼周辺

- ・ 印旛沼の地域資源としての魅力を一層高めるため、県や流域自治体、関係機関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。

#### ○手繰川周辺

- ・ 手繰川においては、親水性と水質・環境保全のために、浄化施設の維持管理を行います。

#### ○(仮称)佐倉西部自然公園

- ・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備を進めます。

### ■居住環境

- ・ 八幡台、南臼井台など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンク<sup>※</sup>などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 染井野の住宅地においては、地区計画<sup>※</sup>や建築協定<sup>※</sup>、緑地協定<sup>※</sup>、景観協定<sup>※</sup>など、住民主体の取り組みへの支援を通して、居住環境を保全します。
- ・ 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。
- ・ 公園や緑地については、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の整備に取り組みます。

#### ④都市防災に関する方針

##### ■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画※に基づき、印旛沼第1排水区及び第2排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 臼井台、印南、羽鳥などで指定された土砂災害警戒区域※においては、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。

##### ■防災体制

- ・ 臼井、臼井田、臼井台などの道路が狭く、緊急自動車が進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。

#### ⑤都市の魅力向上に関する方針

##### ○佐倉ふるさと広場

- ・ 親水施設※の整備や拡張を進めるとともに、佐倉草ぶえの丘や印旛沼サンセットヒルズとの回遊性を高めつつ、京成臼井駅や京成佐倉駅、JR佐倉駅、旧城下町地区※とのアクセスの向上など、交流拠点としての機能強化について検討します。

##### ○七井戸公園

- ・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。

##### ○臼井城址周辺

- ・ 地域の歴史文化資産として保全するとともに、佐倉ふるさと広場との連携も視野に入れて周遊性を高めるなど、交流の場としての機能の充実に取り組みます。

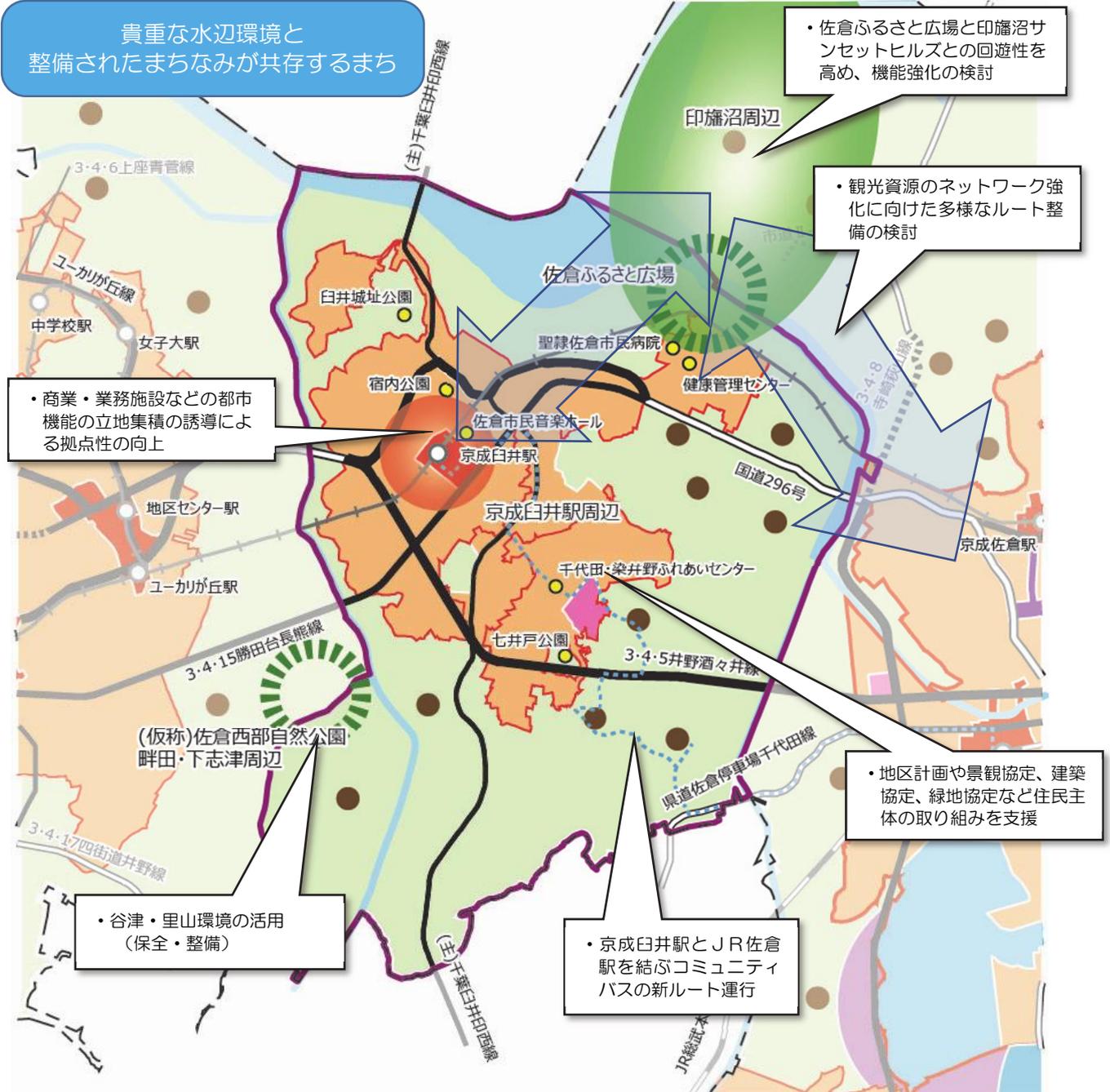


七井戸公園



佐倉市民花火大会  
(佐倉ふるさと広場)

## ＜臼井・千代田地域のまちづくり方針図＞



凡 例		
<b>＜土地利用＞</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 農村集落</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e31a1c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 鉄道駅周辺の商業地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4b0082; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 旧城下町地区の商業地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> その他の商業地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4682b4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業地・産業用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 既存工業団地の隣接地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0070c0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 佐倉インターチェンジ周辺</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 農地、森林・谷津等</li> </ul>	<b>＜都市交通＞</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 広域連携道路(整備済)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 広域連携道路(計画)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 地域連携道路(整備済)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 地域連携道路(事業中)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 地域連携道路(計画)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> その他の幹線道路(整備済)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> その他の幹線道路(事業中)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 鉄道(JR)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 鉄道(私鉄)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dotted black; margin-right: 5px;"></span> コミュニティバス(運行予定)</li> </ul>	<b>＜都市環境・都市の魅力向上＞</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff8c00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 地域拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 交流拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 自然活用拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid purple; margin-right: 5px;"></span> 地域界</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> 市街化区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 河川・水面</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 主な施設</li> </ul>

## 4. 志津・ユーカリが丘地域

### (1) 地域の特性

#### ①地域の概況

本地域は、市域の西端に位置し、西側は八千代市と千葉市に、南側は四街道市に接しています。

志津駅、ユーカリが丘駅が整備されており、早期に整備された住宅団地のほか、大規模な宅地開発事業などにより、市内で最も人口が集中している地域です。

特にユーカリが丘駅周辺は、市内で唯一高度利用地区\*の指定がされており、大型店舗や高層マンションが立ち並んでいます。

#### <志津・ユーカリが丘地域の位置>



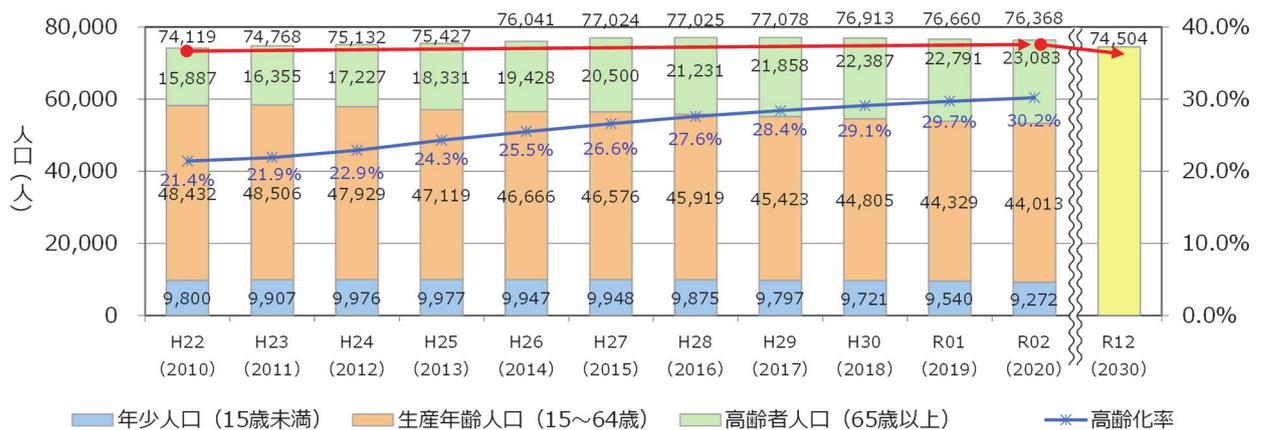
#### ②人口・世帯数

本地域の人口は、市全体の約4割を占める76,368人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に2,249人増加しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の21.4%に対して、令和2(2020)年3月末現在では30.2%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の佐倉市人口ビジョン\*の推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約1,900人減少すると想定されます。

#### <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



### ③土地利用の状況

#### ■市街化区域

市街化区域<sup>※</sup>面積は749ヘクタールで、区域面積の約40%を占め、その割合が最も高い地域です。

本市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、志津駅、ユーカリが丘駅周辺、井野の一部（隣接する勝田台駅周辺）に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積されています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。

#### ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域<sup>※</sup>面積は、1,103ヘクタールです。

市街化調整区域<sup>※</sup>の中には、地域の北部に位置する先崎、青菅、小竹や、南部に位置する下志津、上志津原など、農村集落等が残る地域も存在します。

農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード<sup>※</sup>、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

#### <市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
志津地区	749	1,103	1,852

④都市施設等の整備状況

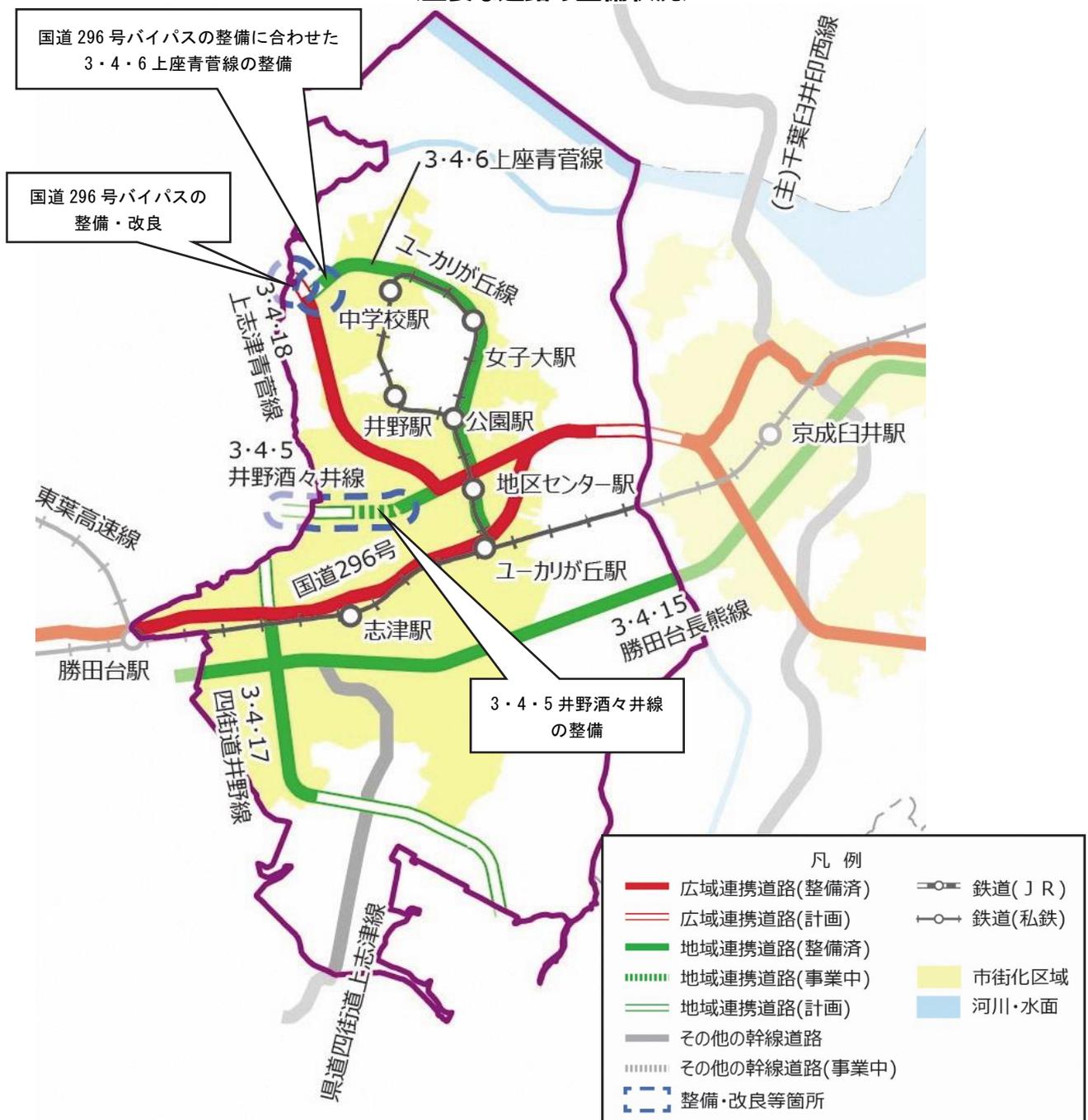
■交通分野

【道路環境】

国道296号と都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が京成電鉄本線の北側・南側それぞれに整備されており、地域の東西を結ぶ主要道路となっているほか、都市計画道路3・4・5井野酒々井線が国道296号を補完する路線として事業を進めています。

また、県道四街道上志津線が南北に伸びており、四街道市と本市を結ぶ主要道路となっています。都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の一部区間（志津霊園区間）が開通したことにより、八千代市と本市を結ぶ主要道路となり、国道296号の渋滞緩和が促進されました。

＜主要な道路の整備状況＞



## 【公共交通】

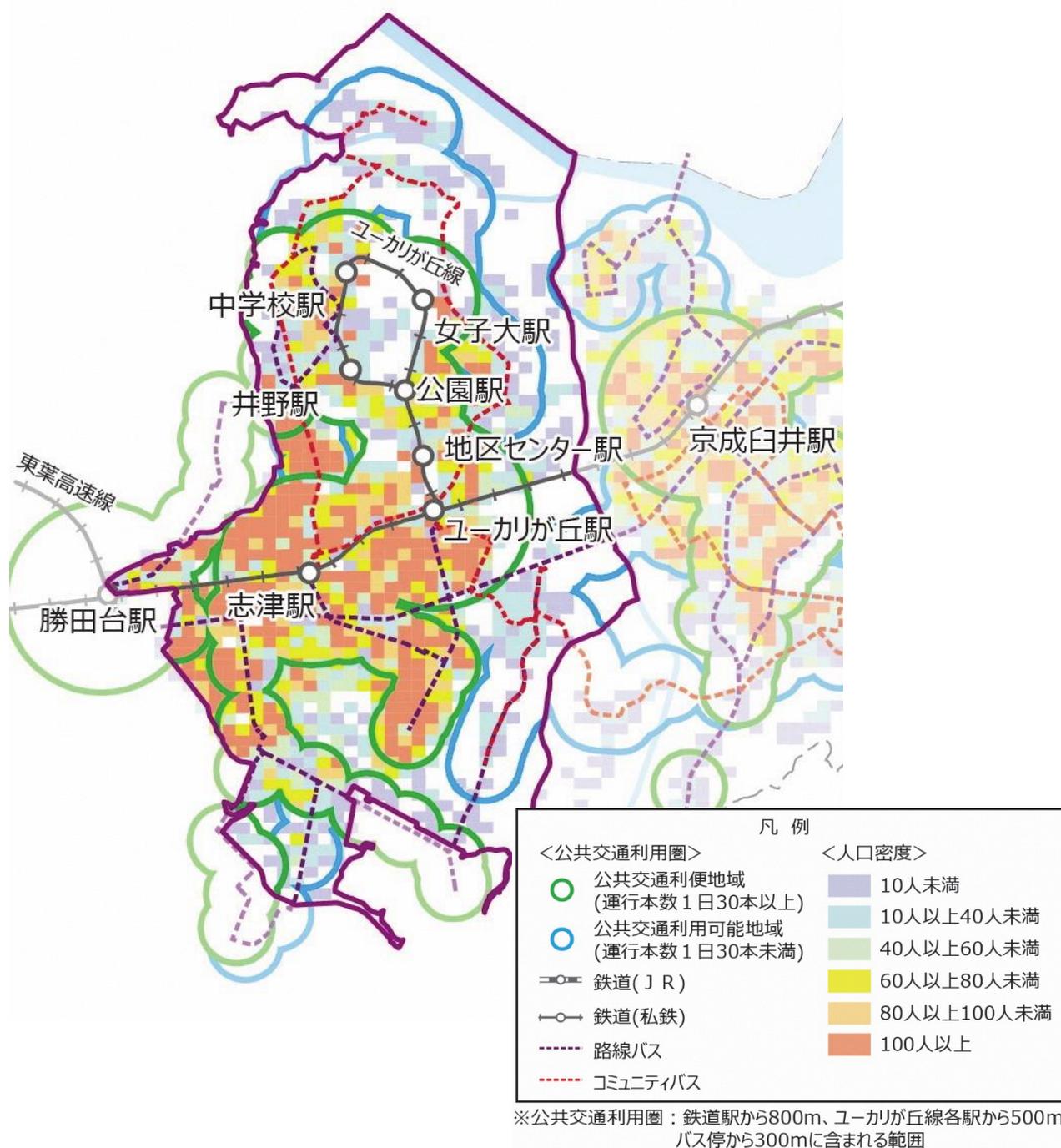
鉄道駅は、志津駅、ユーカリが丘駅の2駅が整備されています。

また、ユーカリが丘駅北口を起点として、ユーカリが丘を循環する「ユーカリが丘線」が運行されており、運行距離5.1kmの間に6つの駅が存在します。

バス路線は、志津駅南口、ユーカリが丘駅北口・南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野や京成臼井駅などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

佐倉市コミュニティバスの志津北側ルートはユーカリが丘駅を起点として、志津駅や志津地区の北側を循環し、畔田・下志津ルートは東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結んでいます。

### <公共交通利用圏の状況>



## ■主な地域資源

上座総合公園には、野球などができる多目的広場や、市民プール、さらには遊びながら交通ルールが学べる交通公園が併設されていて、大人から子供まで、幅広い年代の方々が訪れる総合公園となっています。

(仮称) 佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、圃場整備※されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

地区東部には、総合病院である東邦大学医療センター佐倉病院があります。

中志津団地内には、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施している佐倉市西部保健センターのほか、地域住民による福祉活動の推進を目的とした西部地域福祉センターがあります。

志津駅前には、志津地区の活動拠点の場として、公民館や図書館などの機能を備える複合施設の志津市民プラザがあります。

ユーカリが丘駅前には、多様な働き方の推進や、新事業の創出、起業家の育成及び支援を促進する施設である佐倉市スマートオフィスプレイス (CO-LABO SAKURA) があります。

青菅では、佐倉市指定文化財に指定された行事であるどんどやきが受け継がれています。

生涯を通じた学習活動を支援するため、志津公民館の主催事業でしづ市民大学を開設しています。

## ■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	127	幼稚園	3
医療施設	75	小学校	8
保育園 認定こども園 等	19	中学校	4
子育て支援センター	4	高等学校	1
学童保育所	17	公民館	1
地域包括支援センター	2	コミュニティセンター	2
高齢者福祉施設	17	文化施設	4
障害者福祉施設	33		

## (2) 主要課題

志津・ユーカリが丘地域の特性を基に、前地域別構想での志津地域の主要課題とその後の取組状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

### ①前地域別構想での主要課題と取組状況

前地域別構想では、主要課題として①商店街活性化、②住環境、③道路環境が抽出されています。

#### ■「商店街活性化」に向けての取り組み

- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金<sup>※</sup>」による支援を実施しています。
- 「佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金<sup>※</sup>」を創設し、特に商店街への出店を促進する支援を実施しています。

#### ■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 志津地区の活動拠点の場として、公民館、図書館分館、出張所、児童センター、地域包括支援センターの機能を集積した志津市民プラザを整備しました。
- 都市計画提案制度に基づき、ユーカリが丘駅北口周辺において、商業・業務機能等の集積、高度利用、生活利便性向上などのため、用途地域<sup>※</sup>の変更、地区計画<sup>※</sup>の決定・変更等を行いました。

#### ■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の一部区間（志津霊園区間）が開通しました。
- 都市計画道路3・4・5井野酒々井線について、開通を目指して用地買収を進めています。
- 都市計画道路3・4・18上志津青菅線について、用地買収が完了しており、県が開通に向けて整備を進めています。

### ②志津・ユーカリが丘地域の主要課題

#### ■駅前商業地の活性化

志津駅北口の駅前商業地は、国道296号に隣接しているなどの立地を活かした土地利用について検討する必要があります。

#### ■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

#### ■道路環境の向上

建築物が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行環境の整備を図る必要があります。また、慢性的な渋滞の発生や、歩道の確保が難しい道路への対応が必要です。

### (3) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

#### 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

本地域は、教育、福祉、医療施設等が充実していることから、子どもから高齢者までが暮らしやすいまちであるとともに、都心部に近く通勤通学の便にも恵まれており、市内で最も都市の利便性が享受できるまちです。また、新たに整備された区画整理地と早期に開発された住宅団地など、ニーズや状況に応じて居住地を選択することが可能です。

これらの魅力を活かし、子育て世代の移住を促すことで、にぎわいと活力に満ちたまちを目指します。

#### ①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

##### <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）に向けて>

志津駅、ユーカリが丘駅を中心に、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、出張所などの行政サービス機能や商業機能の維持・集積などに取り組むことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

#### ②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

##### <地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）に向けて>

都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を目指します。

#### ③水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

##### <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）に向けて>

都市の近くに形成されている豊かな自然をより魅力的なものとしていくため、(仮称)佐倉西部自然公園などの豊かな自然環境の保全に取り組むほか、自然とのふれあいの場として活用を図ります。

## (4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組みの方針を分野別に設定します。

### ①土地利用に関する方針

#### ■住宅系土地利用

##### ○住宅地

- ・ 中志津や殖産団地などの早期に造成された区域において、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。また、空き地の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た最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。

##### ○農村集落

- ・ 先崎、青菅、小竹などの市街化調整区域\*の農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持や活性化に取り組めます。

#### ■商業系土地利用

##### ○鉄道駅周辺の商業地

- ・ 志津駅周辺は、既存の生活利便施設を維持するとともに、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。また、志津駅北口周辺において、再開発などによる商業施設の維持・集積や駅前広場の設置などについて検討します。
- ・ ユーカリが丘駅周辺は、地域住民の暮らしを支える生活利便施設や商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導することで、市民が歩いて楽しめる場としての拠点性を高めます。

### ②都市交通に関する方針

#### ■道路

##### ○都市計画道路

- ・ 八千代市とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・5井野酒々井線の整備を進めます。
- ・ 国道296号のバイパスである都市計画道路3・4・18上志津青菅線の早期整備に向け、近隣自治体と連携し、事業主体である県に要望します。
- ・ 地域の幹線道路網の体系的な整備のため、都市計画道路3・4・18上志津青菅線の整備の進捗状況に合わせ、都市計画道路3・4・6上座青菅線の整備を進めます。

##### ○市道

- ・ 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めます。

## ■公共交通

- ・ 鉄道事業者等と連携し、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て路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持します。
- ・ ユーカリが丘周辺の移動を支えるユーカリが丘線などの交通機関について、事業者と連携してサービス水準の維持・向上に取り組みます。
- ・ 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化<sup>\*</sup>など、より多くの人々が利用しやすい環境の整備を支援します。

## ③都市環境に関する方針

### ■自然環境

#### ○(仮称)佐倉西部自然公園

- ・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備を進めます。

### ■居住環境

- ・ 都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を図ります。
- ・ 中志津や殖産団地など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンク<sup>\*</sup>などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 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。
- ・ 公園や緑地については、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の整備に取り組みます。

## ④都市防災に関する方針

### ■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画<sup>\*</sup>に基づき、手繰川第1排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 上志津や小竹などで指定された土砂災害警戒区域<sup>\*</sup>においては、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。

### ■防災体制

- ・ 井野、上志津などの道路が狭く、緊急自動車の進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。

## ⑤都市の魅力向上に関する方針

### ○青菅分校

- ・ 地域に残る歴史文化資産として、施設の修復・整備と活用に取り組みます。

### ○井野長割遺跡

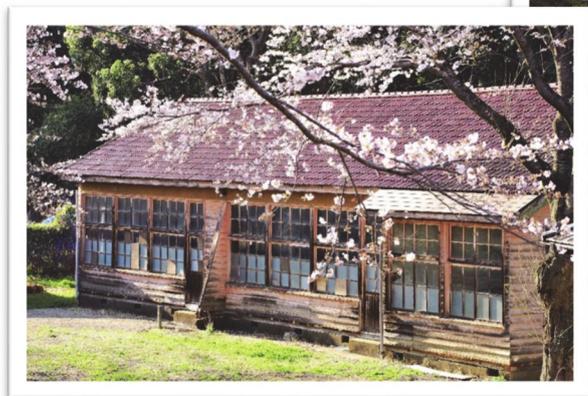
- ・ 地域魅力を高める歴史文化資産として保全・活用するため、周辺住民の理解を得ながら整備計画を策定するとともに、遺跡見学会などを通じて地域の歴史文化にふれられる場として活用します。

### ○上座総合公園

- ・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。



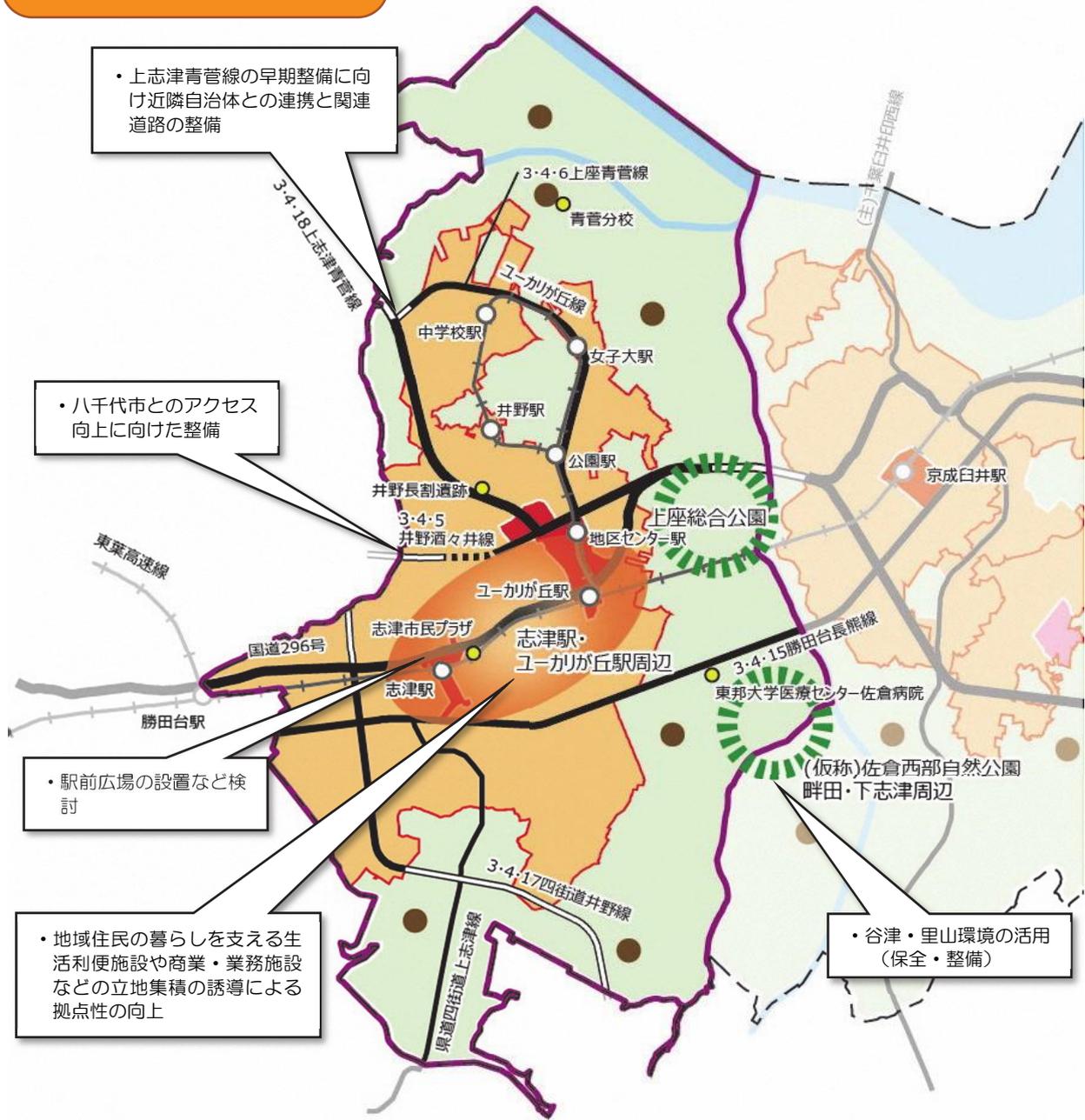
上座総合公園



青菅分校

<志津・ユーカリが丘地域のまちづくり方針図>

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



凡 例		
<b>&lt;土地利用&gt;</b>	<b>&lt;都市交通&gt;</b>	<b>&lt;都市環境・都市の魅力向上&gt;</b>
■ 住宅地	— 広域連携道路(整備済)	● 地域拠点
● 農村集落	— 広域連携道路(計画)	● 交流拠点
■ 鉄道駅周辺の商業地	— 地域連携道路(整備済)	● 自然活用拠点
■ 旧城下町地区の商業地	— 地域連携道路(事業中)	
■ その他の商業地	— 地域連携道路(計画)	
■ 工業地・産業用地	— その他の幹線道路(整備済)	
■ 既存工業団地の隣接地	— その他の幹線道路(事業中)	
■ 佐倉インターチェンジ周辺	— 鉄道(JR)	
■ 農地、森林・谷津等	— 鉄道(私鉄)	
		■ 地域界
		■ 市街化区域
		■ 河川・水面
		● 主な施設

序  
章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

# 5. 和田・弥富地域

## (1) 地域の特性

### ①地域の概況

本地域は、市域の南部に位置し、北側は酒々井町に、東側は八街市に、南西側は千葉市と四街道市に接しています。

地域の大部分が南部丘陵地で覆われていて、その丘陵部に入り込んで河川と一体となった谷津田が形成され、多様な生物の宝庫となっているなど、自然環境を多く残している地域です。

### <和田・弥富地域の位置>



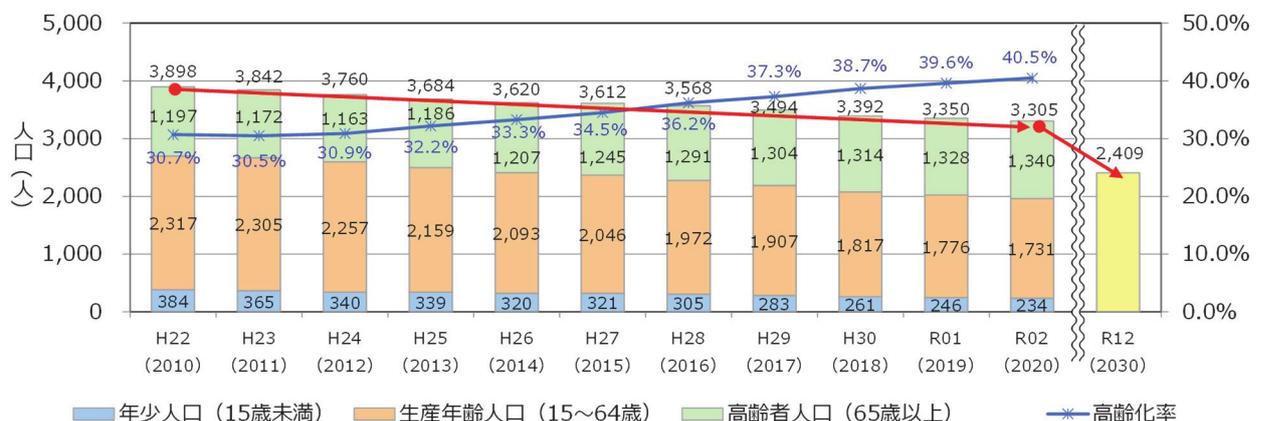
### ②人口・世帯数

本地域の人口は、3,305人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に593人減少しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の30.7%に対して、令和2(2020)年3月末現在では40.5%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の佐倉市人口ビジョン\*の推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約900人減少すると想定されます。

### <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



## ③土地利用の状況

## ■市街化区域

本地域の市街化区域<sup>※</sup>面積は、第三工業団地の縁辺部にある2ヘクタールとなっています。

## ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域<sup>※</sup>面積は、2,808ヘクタールで、地域面積のほぼ全域を占めています。

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（公民館、小学校、郵便局など）が集積された地域があります。

岩富や直弥、上勝田などの谷津や里山においては、関係団体との連携や市民との協働による保全活動が行われ、良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード<sup>※</sup>、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

地域の人口減少が進行しているため、集落維持対策の一環として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準<sup>※</sup>が緩和されています。

本地域は第三工業団地と隣接している他、地域南部には企業の研究・研修施設や工場、物流施設等が集積するちばりサーチパークや、DIC川村記念美術館などの産業・観光拠点が存在します。また、佐倉インターチェンジ周辺の産業的な土地利用として、平成31年に高崎地区の地区計画<sup>※</sup>を定め、整備を進めています。

## ＜市街化区域／市街化調整区域面積＞

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
和田地区	0	1,438	1,438
弥富地区	2	1,370	1,372
合計	2	2,808	2,810

#### ④都市施設等の整備状況

##### ■交通分野

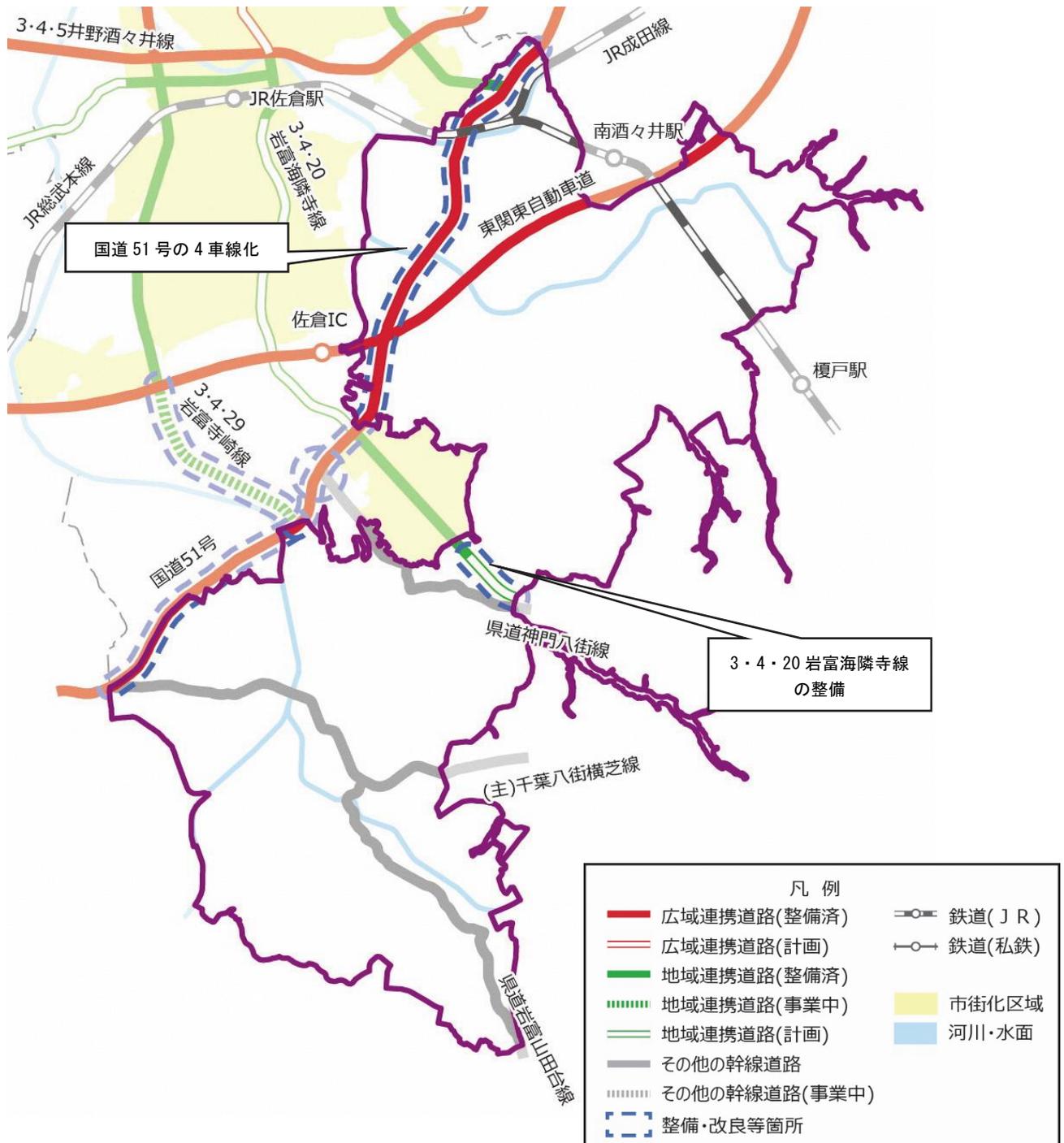
##### 【道路環境】

本地域の北側には国道51号があり、本市と成田市、千葉市を結ぶ主要道路となっています。

また、主要地方道千葉八街横芝線が東西を結び、県道神門八街線、県道岩富山田台線が南北を結んでおり、地域内の主要道路となっています。

本地域に隣接する根郷地区の木野子には佐倉インターチェンジが整備されており、本地域と首都圏や成田国際空港方面との接続拠点となっています。

##### <主要な道路の整備状況>



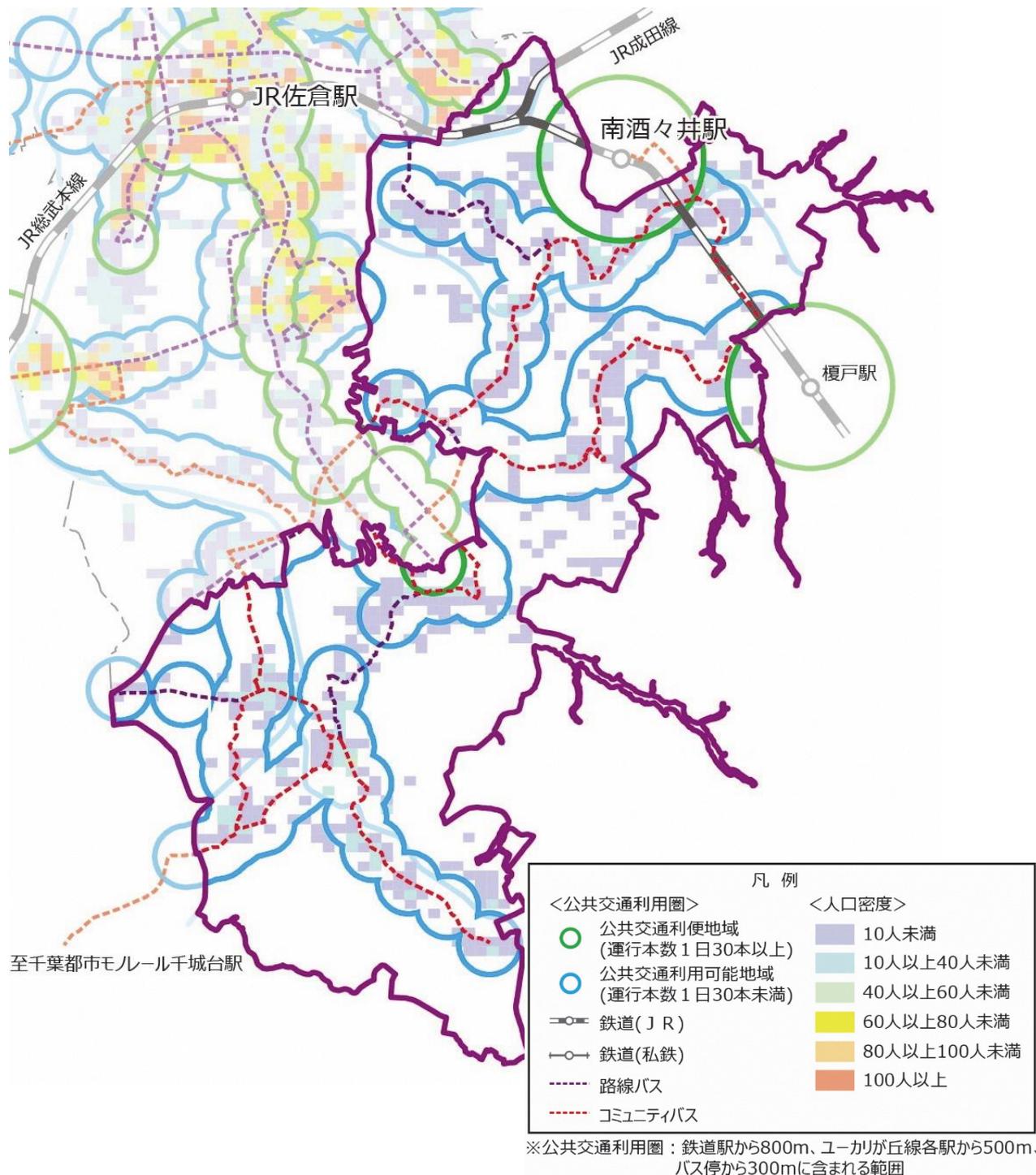
【公共交通】

本地域内には鉄道駅は存在せず、JR南酒々井駅、榎戸駅が比較的近い位置に整備されています。

バス路線は、JR佐倉駅、京成本線佐倉駅まで運行する路線がありますが、市の補助金を受けて路線の存続が図られています。

佐倉市コミュニティバスの南部地域ルートを運行し、和田・弥富地域とJR物井駅、南酒々井駅、千葉都市モノレール千城台駅などを結ぶほか、神門バス停を起点として民間路線バスとの接続を図っています。

<公共交通利用圏の状況>



序  
章  
第1章  
第2章  
第3章  
第4章  
第5章

## ■主な地域資源

和田地区には、テニスコートが整備され、敷地内の谷津田生態系保全区域<sup>※</sup>で豊かな自然とふれあうことができる直弥公園があります。

弥富小学校と和田小学校は、「小規模特認校<sup>※</sup>」として指定されていて、市内全域から児童を受け入れて、少人数によるきめ細かい指導や、地域と連携した教育活動を推進し、特色あるカリキュラムで学校を運営しています。

弥富公民館、和田ふるさと館には、農産加工施設が併設されており、味噌づくりなどの農産加工を通じた交流の場となっているほか、和田ふるさと館には歴史民俗資料室が整備されており、地域の伝統文化などを伝えています。

弥富地区では、岩富や坂戸、七曲、西御門の地域コミュニティによってどんどこやきが受け継がれています。

## ■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	2	幼稚園	2
医療施設	1	小学校	2
保育園 認定こども園 等	0	中学校	0
子育て支援センター	1	高等学校	0
学童保育所	2	公民館	2
地域包括支援センター	0	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	1	文化施設	2
障害者福祉施設	0		

## (2) 主要課題

和田・弥富地域の特性を基に、前地域別構想での和田・弥富地域の主要課題とその後の取組状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

### ①前地域別構想での主要課題と取組状況

前地域別構想では、主要課題として①農業、②人口減少、③交通が抽出されています。

#### ■「農業の活性化」に向けての取り組み

- 市内で新たに農業を始められる方の就農支援のため、佐倉市新規就農者支援事業を行っています。
- 農業所得の向上を目的に、農業者の6次産業化<sup>\*</sup>を支援しています。
- 農業を取り巻く厳しい環境の中で持続可能な農業を実現するため、「佐倉市人・農地プラン<sup>\*</sup>」を策定しました。

#### ■「人口の増加」に向けての取り組み

- 既存集落内で一定の基準を満たす場合に自己居住用の住宅を建築できるようになりました。
- 既存の古民家等の建築物を観光振興に活用する場合に、宿泊施設や飲食店等への用途変更ができるようになりました。
- 建築から原則10年以上経過した農家住宅・分家住宅等を、第三者でも建替え可能とする用途変更ができるようになりました。
- 既存集落、規制緩和集落内の原則10年以上経過した自己用の住宅を、賃貸用の住宅に用途変更できるようになりました。
- 弥富小学校に続き、和田小学校が新たに「小規模特認校<sup>\*</sup>」として指定され、市内全域から児童を受け入れて、学校の活性化を図っています。

#### ■「交通環境の向上」に向けての取り組み

- 市道6-263号線の整備事業が完了しました。
- 和田・弥富地域で運行していたデマンド交通について、利用者が減少していたことなどの理由により運行を終了し、佐倉市コミュニティバス（南部地域ルート）及び高崎線の運行開始により、和田・弥富地域の公共交通を整備しました。
- 市道I-35号線において継続的に改良工事を実施しています。
- 都市計画道路3・4・29岩富寺崎線については、用地買収を実施しています。

## ②和田・弥富地域の主要課題

### ■交通環境の向上

鉄道駅や商業地と離れている上、地域内には医療施設や日用品の買い物ができる場所が限られるため、引き続き鉄道駅や生活利便施設などへの移動手段の維持・確保に取り組む必要があります。

### ■農村集落の活性化

農業従事者の高齢化、後継者不足、空き家や耕作放棄地の増加などといった問題に対応するため、農村環境を維持し、地域コミュニティを活性化する必要があります。

### (3) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

#### 豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

本地域に残る、谷津・里山、森林や農地といった自然環境を保全するための仕組みづくりを進め、将来にわたっても豊かな自然環境を残し、これを都市部との交流に活用して交流人口や関係人口の増加を図ります。

また、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込み、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

#### ① 公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上

##### <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）に向けて>

小学校や公民館などの公共施設等が集積している地域においては、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、既存施設の維持と不足する機能の充足を促すことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

また、市街地と農村集落、農村集落同士を結ぶ公共交通の維持・充実によって、移動しやすい交通環境の形成を目指します。

#### ② 豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進

##### <地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）に向けて>

周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、建築規制の緩和制度の活用などによって都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むことで、新規就農や自然豊かな子育ての場として定住と転入を促し、地域コミュニティの維持と活性化を目指します。

#### ③ 谷津・里山などの豊かな自然環境の保全

##### <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）に向けて>

森林や農地、谷津・里山の維持管理と、自然とのふれあいの場としての活用を通じて、交流人口や関係人口を増加させるとともに、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

#### ④ 交通利便性を活かした産業機能の充実

##### <佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて>

東関東自動車道の佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地を促進します。

## (4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組みの方針を分野別に設定します。

### ①土地利用に関する方針

#### ■住宅系土地利用

- ・ 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。

#### ■産業系土地利用

- ・ 第三工業団地の隣接地においては、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利活用を検討します。
- ・ ちばりサーチパークにおいては、地区計画※に基づいて良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。

#### ■新たな産業用地

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

#### ■自然的土地利用

- ・ 河川沿いに広がる農用地区域※の農地などは引き続き保全し、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。
- ・ 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全します。

## ②都市交通に関する方針

### ■道路

#### ○国道51号

- ・ 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車線化に向けて取り組みます。

#### ○都市計画道路

- ・ 鉄道駅周辺の地域拠点をはじめとする各拠点とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の整備を進めます。
- ・ 都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線について、県道神門八街線のバイパス整備として八街市とのアクセスを向上するため、事業主体である県に早期整備を要望します。

#### ○市道

- ・ 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。

### ■公共交通

- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、利用促進につながる環境の創出について検討します。
- ・ バス利用が困難な地域住民を考慮した、移動手段の確保について検討します。

## ③都市環境に関する方針

### ■自然環境

- ・ 市民との協働により、自然豊かな谷津・里山環境を保全するとともに、自然学習・自然体験の場として活用します。

### ■居住環境

- ・ 都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むため、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上します。
- ・ 空き家については、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンク<sup>※</sup>などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。

#### ④都市防災に関する方針

##### ■災害対策

- ・ 鹿島川、高崎川の沿岸域において河川氾濫による浸水が想定されるほか、上勝田などの区域には土砂災害警戒区域\*が指定されていることから、浸水被害や土砂崩れの被害の軽減に向けた対策に取り組めます。

##### ■防災体制

- ・ 指定緊急避難場所である和田小学校・弥富小学校は、災害時の避難や救護など拠点として必要な機能の維持・充実に取り組めます。

#### ⑤都市の魅力向上に関する方針

##### ○直弥公園

- ・ 谷津田生態系保全区域\*として豊かな自然の保全・活用を図るとともに、直弥テニスコートの適切な管理により、地域の核となる公園機能の維持に取り組めます。

##### ○古民家等の用途変更

- ・ 古民家等を活用した宿泊施設や直売所、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つながる施設が立地できるように、建築規制の緩和を進めていきます。

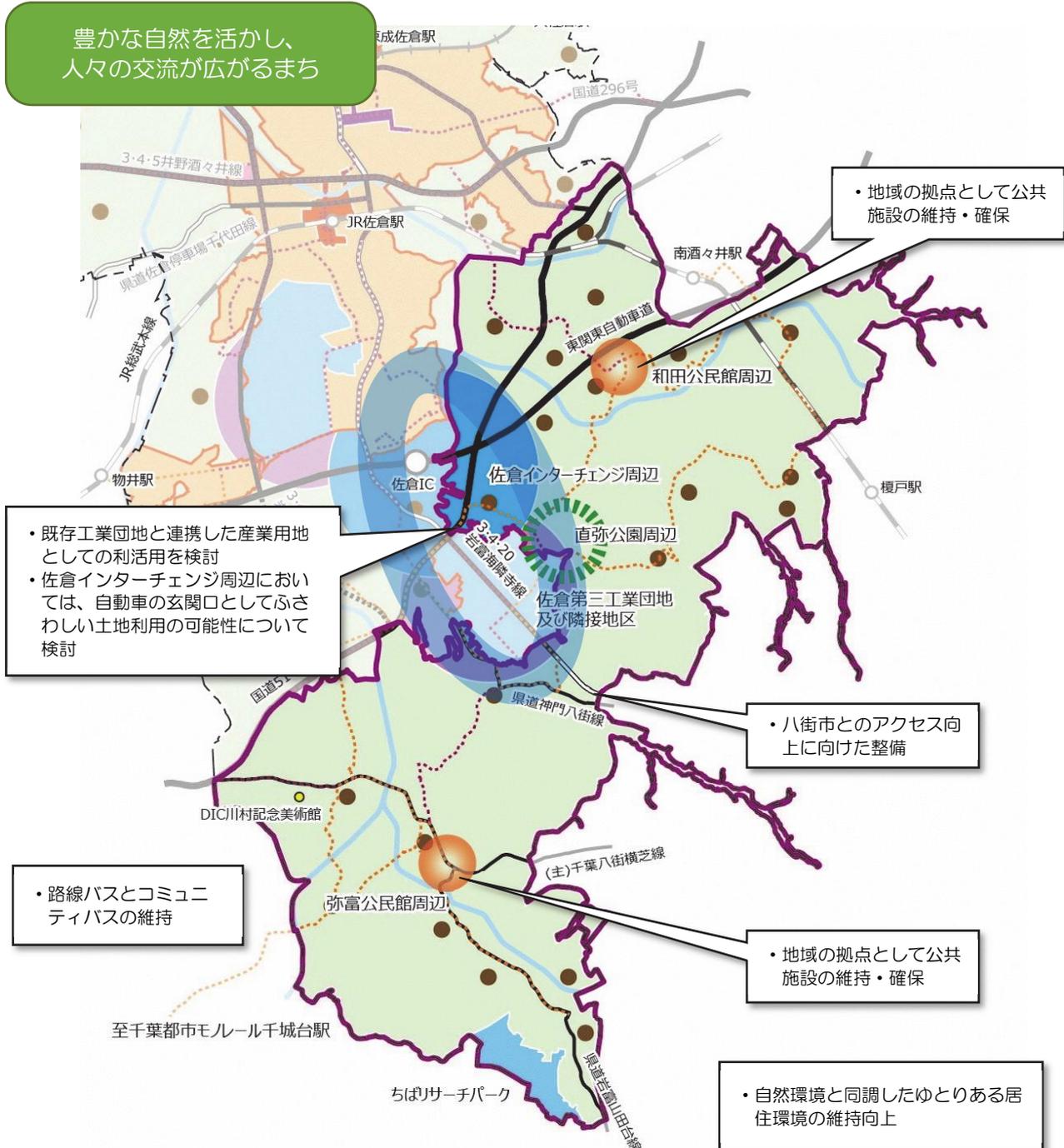


勝間田の池



直弥公園

<和田・弥富地域のまちづくり方針図>



凡例		
<b>&lt;土地利用&gt;</b>	<b>&lt;都市交通&gt;</b>	<b>&lt;都市環境・都市の魅力向上&gt;</b>
■ 住宅地	— 広域連携道路(整備済)	● 地域拠点
● 農村集落	— 広域連携道路(計画)	● 交流拠点
■ 鉄道駅周辺の商業地	— 地域連携道路(整備済)	● 自然活用拠点
■ 旧城下町地区の商業地	⋯ 地域連携道路(事業中)	
■ その他の商業地	— 地域連携道路(計画)	
■ 工業地・産業用地	— その他の幹線道路(整備済)	□ 地域界
■ 既存工業団地の隣接地	⋯ その他の幹線道路(事業中)	□ 市街化区域
■ 佐倉インターチェンジ周辺	— 鉄道(JR)	■ 河川・水面
■ 農地、森林・谷津等	— 鉄道(私鉄)	● 主な施設
	— 路線バス	
	— コミュニティバス	

序

章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章