

佐倉市立地適正化計画 案

【概要版】

1. 立地適正化計画とは

「都市再生特別措置法」に基づき、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉・商業等の立地、公共交通の充実等に関する計画

【目的】
持続可能なまちが達成できる都市構造の実現
【実現の視点(コンパクト・プラス・ネットワーク)】
コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークの形成

計画に記載する事項

計画区域、立地の適正化に関する基本的な方針、防災指針、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設

2. 佐倉市立地適正化計画の目的及び位置づけ

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

3. 佐倉市立地適正化計画の主な見直し内容

- ・ 現行計画の評価と、それに対応した施策の見直し
- ・ 計画策定後の社会情勢や動向の変化に伴うデータ更新・分析の実施
- ・ 居住誘導区域内の防災対策を記載【防災指針の策定】
- ・ 居住誘導区域の見直し

4. 計画の目標

計画区域	佐倉都市計画区域のうち、佐倉市全域
目標年次	佐倉市都市マスタープランと一致させた令和12(2030)年度
まちづくりの基本目標	立地適正化計画は、佐倉市都市マスタープランの一部であることから、将来像・基本目標は、佐倉市都市マスタープランを継承

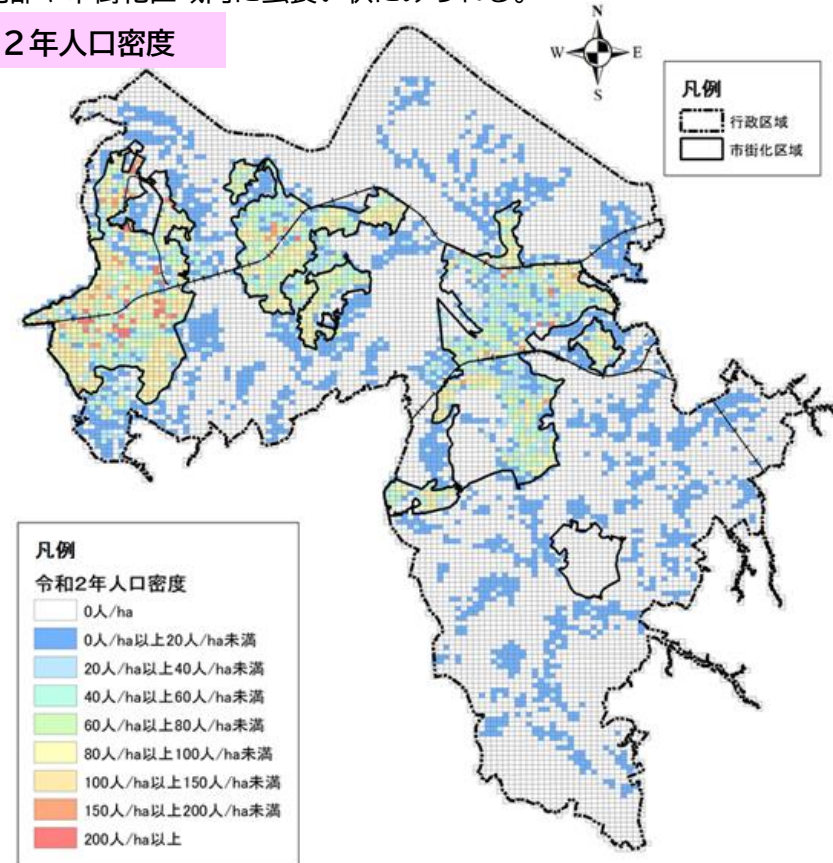
将来像：都市と農村が共生するまち 佐倉

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. 現況と将来推計に関する分析

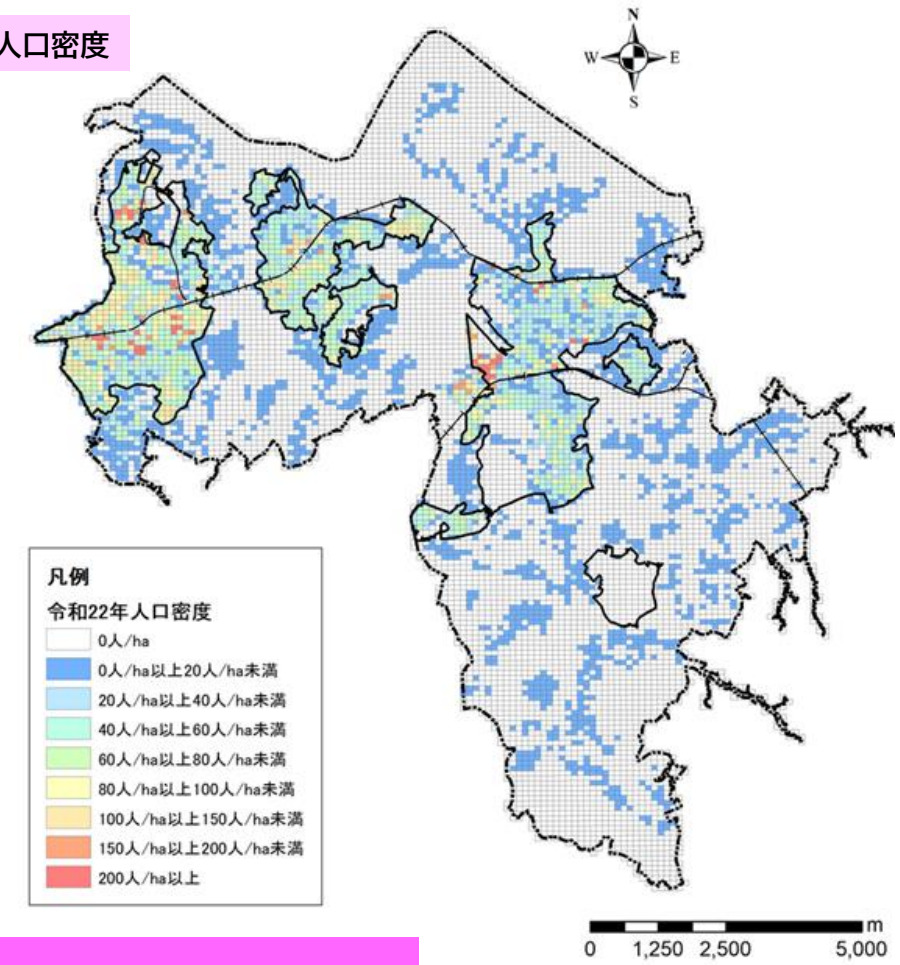
市街化区域内には、現在・将来ともに40人/ha(既存市街地の人口密度の基準)を上回るメッシュが広く分布しているが、将来的に40人/haに満たない場所が佐倉地区北部や市街化区域内に虫食い状にみられる。

令和2年人口密度



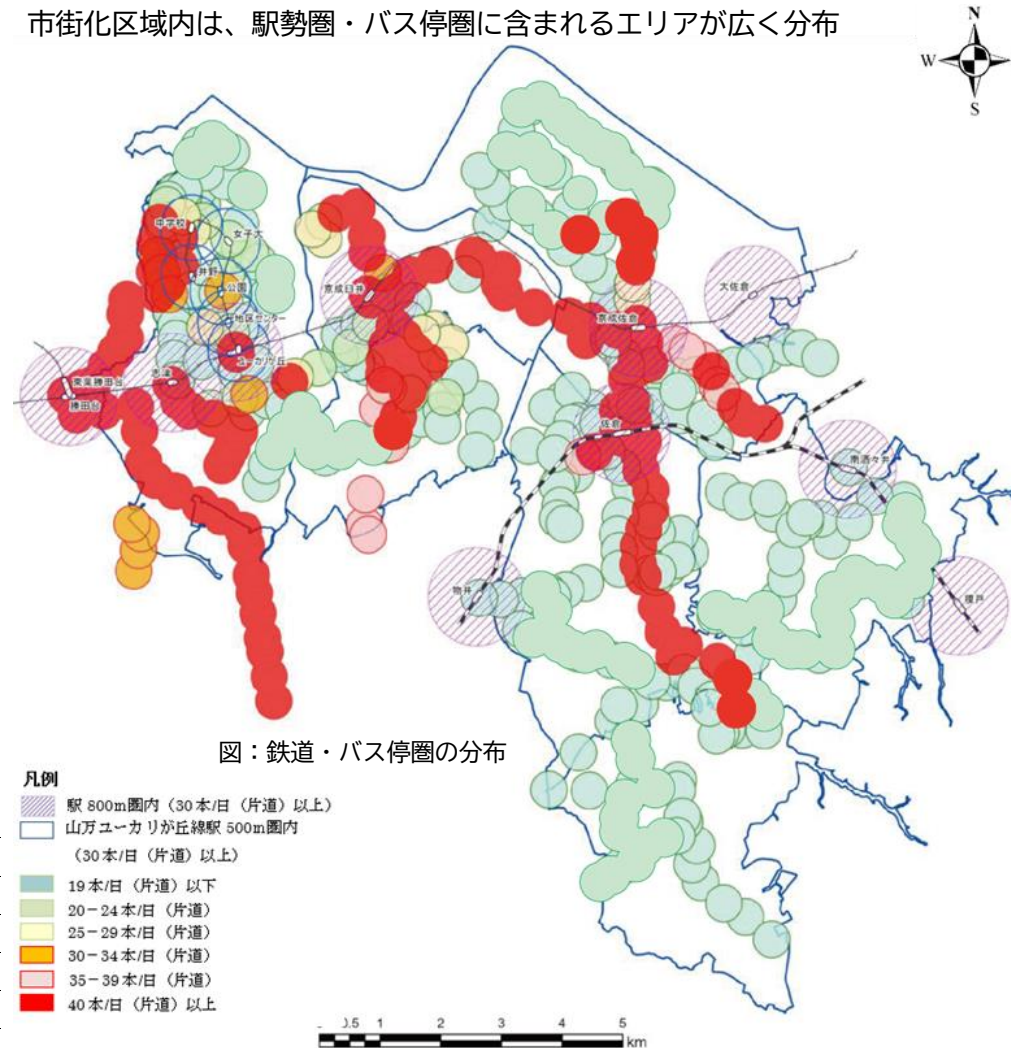
図：100mメッシュでみた現状及び将来の人口分布

令和22年人口密度



6. 都市交通に関する分析

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



図：鉄道・バス停圏の分布

7. 課題

- (1)都市構造の視点：コンパクトな都市構造の維持
 - ・ 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
 - ・ 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
- (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
 - ・ 地域拠点は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
- (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
 - ・ 新型コロナウイルスの影響で公共交通利用者数大きく減少
 - ・ まちの骨格である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
- (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
 - ・ 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
 - ・ 居住誘導区域の見直しや、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

8. 立地の適正化に関する基本的な方針

佐倉市都市マスタープランの方針を継承しつつ、新たな課題を踏まえ、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、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、立地適正化計画の改訂に際する基本的な考え方を、以下に整理する。

- (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
- (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
- (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
- (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

9. 防災指針

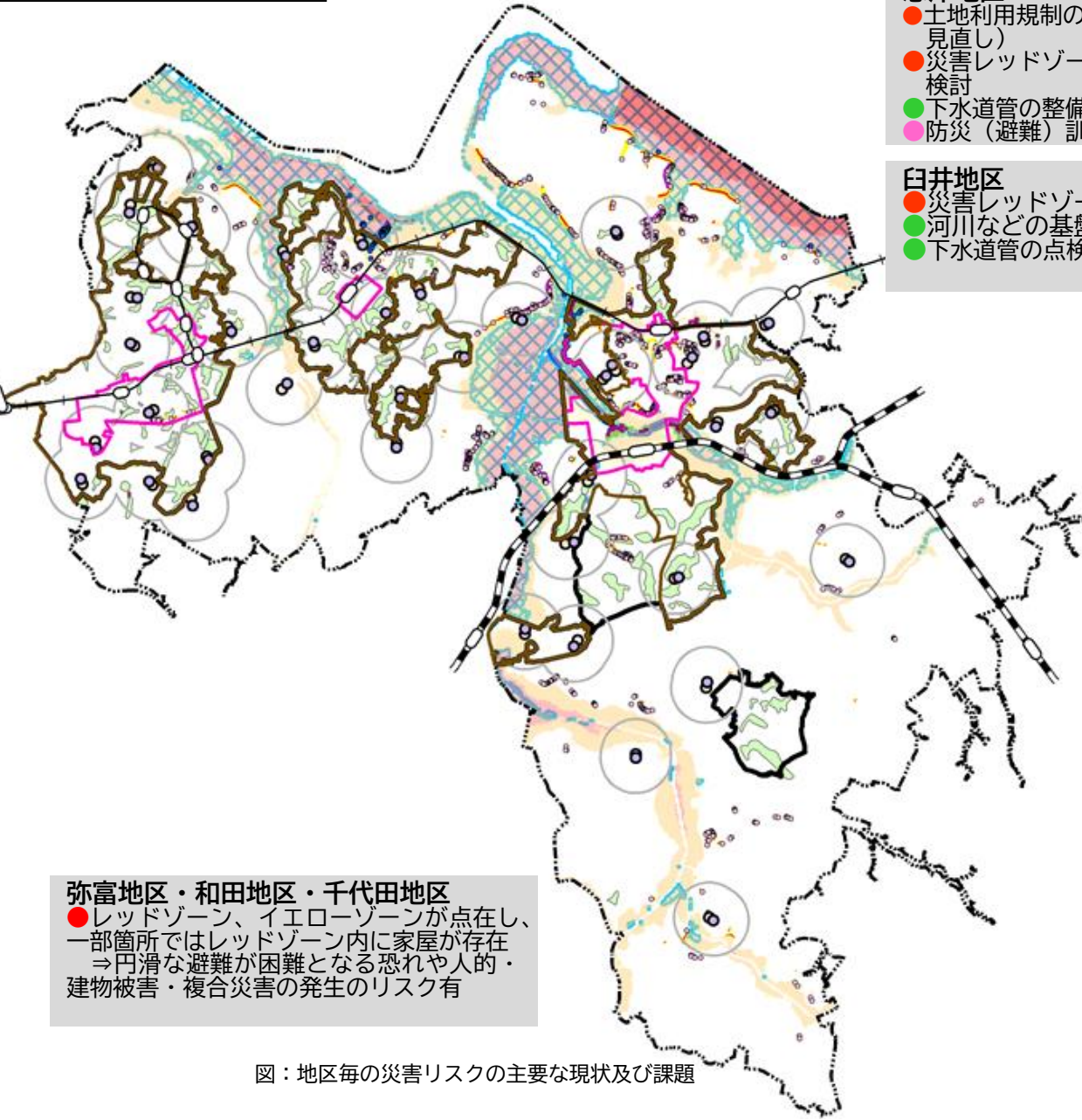
●：現状 ⇒：課題
 青色：洪水 水色：内水
 赤色：土砂災害 茶色：その他

地区毎の災害リスクの主要な現状及び課題

- 佐倉地区・根郷地区**
- 鹿島川沿川の一部の3.0m以上の洪水浸水が想定される箇所の一部平屋住宅が存在
 - ⇒垂直避難が困難な建物（人）が存在
 - 高崎川、鹿島川沿川、印旛沼周辺の一部の居住誘導区域内で0.5m以上の洪水浸水が想定
 - 高崎川沿川の各誘導区域の一部で家屋倒壊等氾濫想定区域が指定
 - ⇒居住誘導区域の見直しや対応策の検討が必要
 - 佐倉高校東部の居住誘導区域内で内水浸水のリスク有
 - ⇒床上浸水や円滑な避難が困難になる恐れ
 - 居住誘導区域内にレッドゾーンが点在し、一部箇所ではレッドゾーン内に家屋が存在
 - ⇒居住誘導区域の見直しや対応策の検討が必要
- 志津地区**
- 小竹川沿川の一部の3.0m以上の洪水浸水が想定される箇所の一部平屋住宅が存在
 - ⇒垂直避難が困難な建物（人）が存在
 - 居住誘導区域内にレッドゾーンが存在し、一部箇所ではレッドゾーン内に家屋が存在
 - ⇒居住誘導区域の見直しや対応策の検討が必要
- 臼井地区**
- 印旛沼周辺の一部の居住誘導区域内では、3.0m以上の洪水浸水が想定される箇所に平屋住宅が存在
 - ⇒垂直避難が困難な建物（人）が存在
 - 印旛沼周辺の一部の居住誘導区域内で0.5m以上の洪水浸水が想定
 - ⇒居住誘導区域の見直しや対応策の検討が必要
 - 居住誘導区域内にレッドゾーンが存在し、一部箇所ではレッドゾーン内に家屋が存在
 - ⇒居住誘導区域の見直しや対応策の検討が必要
- 市全般**
- すべての河川沿いに洪水浸水、長期浸水のリスク有
 - ⇒円滑な避難が困難となり、長期間の孤立の恐れ有
 - 市内各所にレッドゾーン、イエローゾーンが点在
 - ⇒円滑な避難が困難となるリスクや人的・建物被害・複合災害の発生リスク有
 - 市街化区域を中心に大規模盛土造成地が多数存在
 - 東京湾北部地震において、市全域で震度5強～6弱が想定され、印旛沼・河川沿いや臼井地区北部等で液状化の危険性有
 - ⇒地震や液状化によって人的・建物被害、道路の分断が想定

弥富地区・和田地区・千代田地区

- レッドゾーン、イエローゾーンが点在し、一部箇所ではレッドゾーン内に家屋が存在
 - ⇒円滑な避難が困難となる恐れや人的・建物被害・複合災害の発生リスク有



図：地区毎の災害リスクの主要な現状及び課題

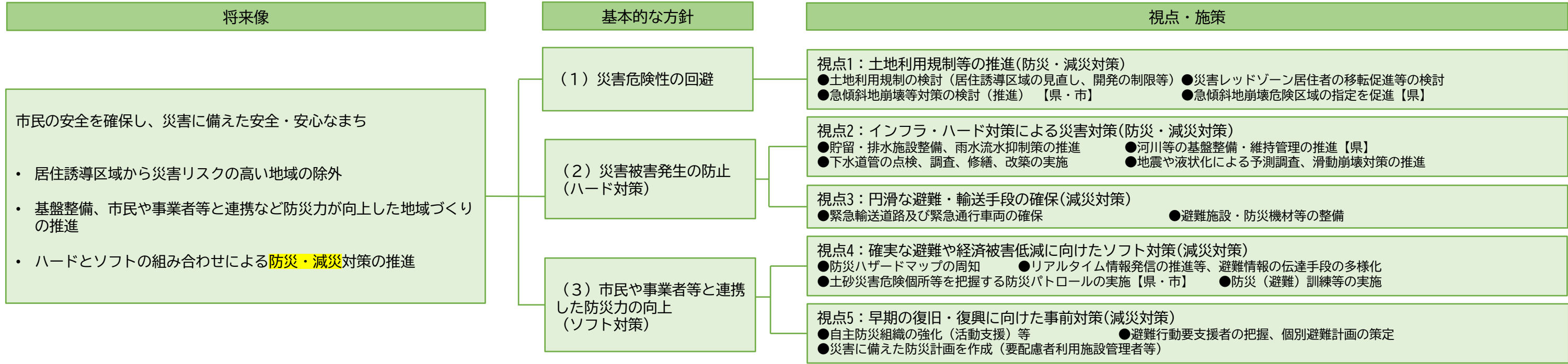
地区毎の施策体系

●：視点1 ●：視点2 ●：視点3 ●：視点4 ●：視点5

- 志津地区**
- 土地利用規制の検討（居住誘導区域の見直し）
 - 災害レッドゾーン居住者の移転促進の検討
 - 下水道管の整備推進
 - 防災（避難）訓練等の実施
- 臼井地区**
- 災害レッドゾーン居住者の移転促進検討
 - 河川などの基盤整備・維持管理の推進
 - 下水道管の点検、調査、修繕、改築の実施
- 佐倉地区・根郷地区**
- 土地利用規制の検討（居住誘導区域の見直し）
 - 災害レッドゾーン居住者の移転促進等の検討
 - 河川等の基盤整備・維持管理の推進
 - 下水道管の点検、調査、修繕、改築の実施
 - 避難施設・防災機材等の整備
 - 土砂災害危険箇所等を把握する防災パトロールの実施
- 弥富地区・和田地区・千代田地区**
- 災害レッドゾーン居住者の移転促進等の検討
 - 避難施設・防災機材等の整備
- 市全般**
- 【視点1：土地利用規制等の推進】
 - 急傾斜地崩壊等対策の検討（推進）
 - 急傾斜地崩壊危険区域の指定を促進
 - 【視点2：インフラ・ハード対策による災害対策】
 - 貯留・排水施設整備、雨水流水抑制策の推進
 - 地震や液状化による予測調査、滑動崩壊対策の推進
 - 【視点3：円滑な避難・輸送手段の確保】
 - 緊急輸送道路及び緊急通行車両の確保
 - 避難施設・防災機材等の整備
 - 【視点4：確実な避難や経済被害低減に向けたソフト対策】
 - 防災ハザードマップの周知
 - リアルタイム情報発信の推進等、避難情報の伝達手段の多様化
 - 【視点5：早期の復旧・復興に向けた事前対策】
 - 自主防災組織の強化（活動支援）等
 - 避難行動要支援者の把握、個別避難計画の策定
 - 災害に備えた防災計画を作成（要配慮者利用施設管理者等）
 - 防災（避難）訓練等の実施

凡例		大規模盛土造成地	
洪水浸水想定区域(L2)	急傾斜地崩壊危険区域	腹付け型	
0.5m未満	土砂災害特別警戒区域	谷埋め型	
0.5m以上3.0m未満	土砂災害警戒区域	居住誘導区域	
3.0m以上5.0m未満	土砂災害レッドゾーン内家屋	都市機能誘導区域	
5.0m以上10.0m未満	内水浸水想定区域	行政界	
洪水浸水深3.0m以上家屋	0.15m以上0.3m未満	避難所等500m圏	
家屋倒壊等氾濫想定区域(河川浸食)	0.3m以上0.5m未満	指定避難所	
長期浸水区域(3日間以上浸水)	0.5m以上1.0m未満	指定緊急避難場所	
	1.0m以上5.0m未満	市街化区域	

防災まちづくりの将来像、基本的な方針、施策体系



10. 居住誘導区域

居住誘導区域とは、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

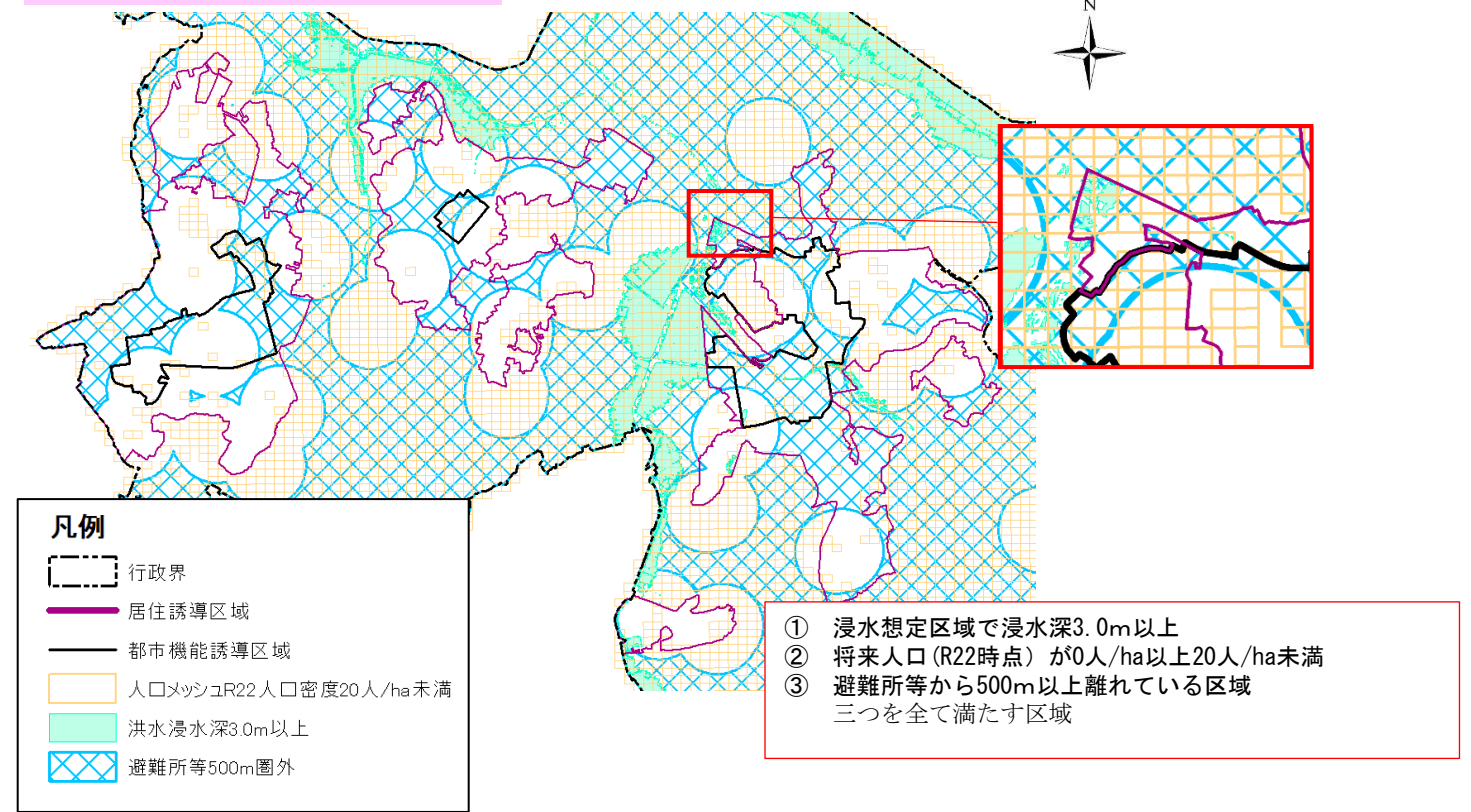
- 本市では、市街化区域の約9割を公共交通がカバーしており中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができること、市街化区域内に様々な生活サービス施設が分布していること等から、居住誘導区域は市街化区域（全域）を基本とする。

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

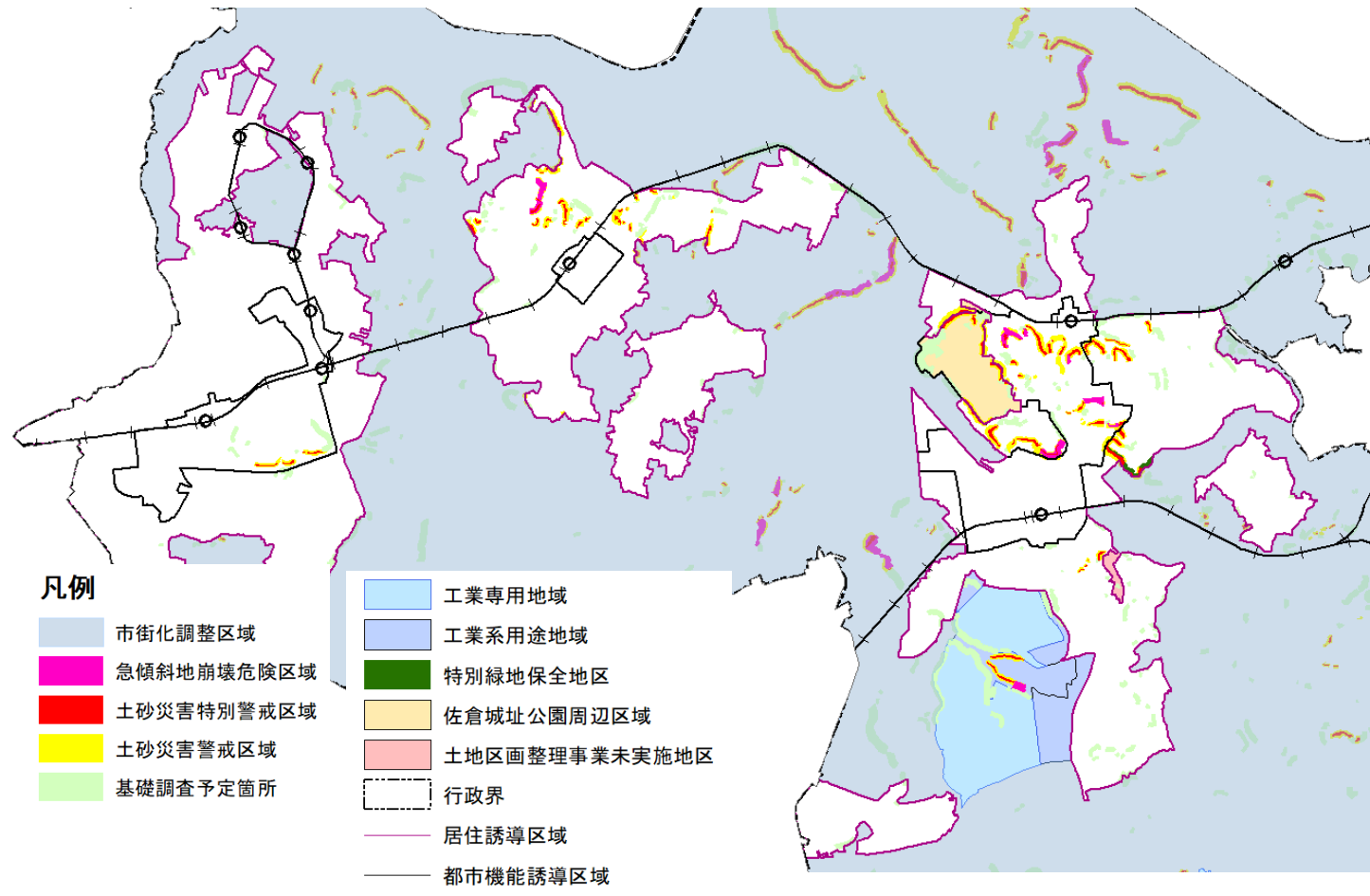
居住誘導区域に含めない区域

- 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）
- 以下の3つの条件に全て当てはまる区域
 - 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

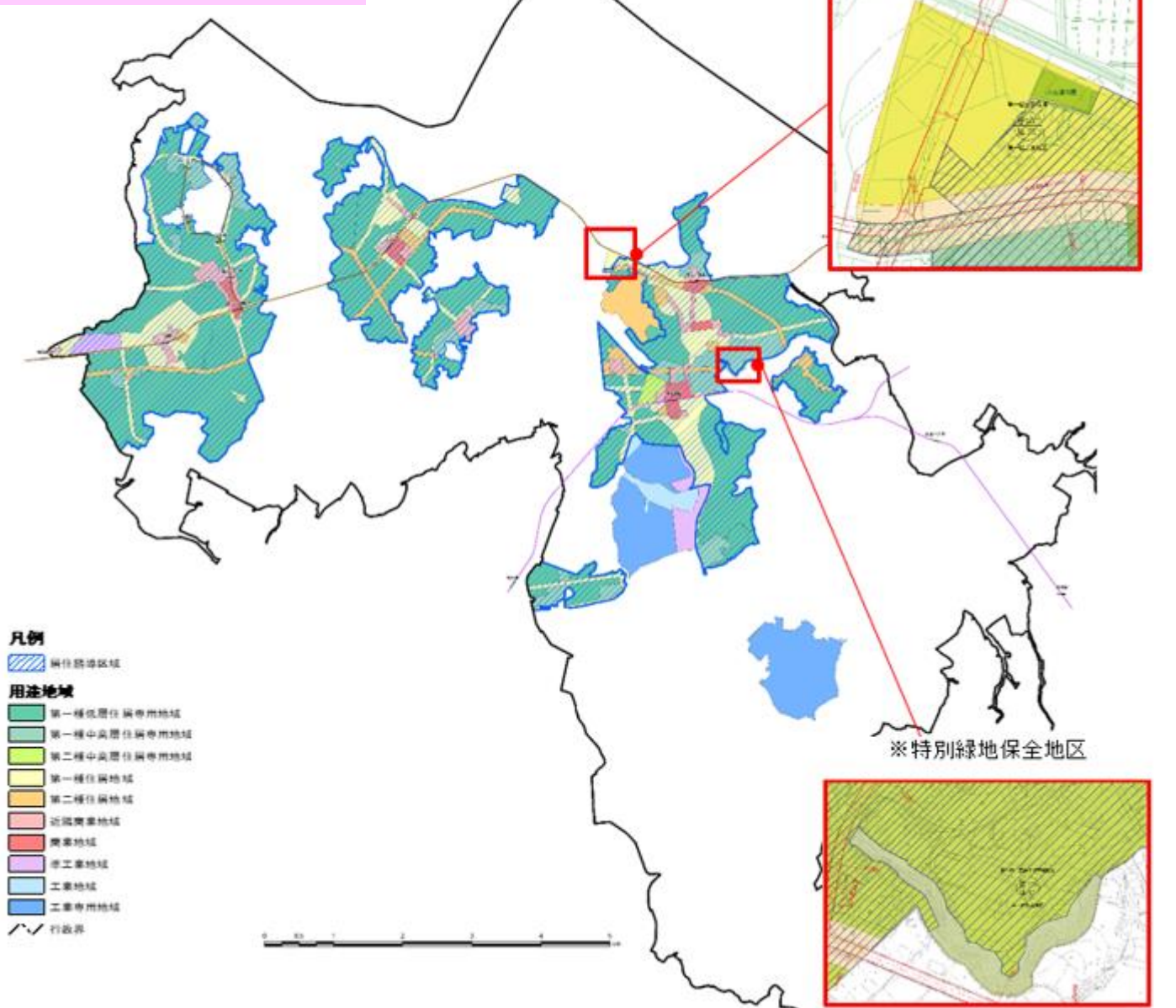
居住誘導区域に含めない区域



居住誘導区域に含めない区域



居住誘導区域の設定



11. 都市機能誘導区域

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

- 都市マスタープランの将来都市構造における「地域拠点」周辺とする。(駅周辺概ね800m圏で地形、用途地域、土地利用状況などを勘案して区域を検討)
- 800m圏外でも800m圏内に近接して公共施設等が分布するなど、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は、区域内とする。
- 過去に実施した志津駅周辺都市再生整備計画の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：主要駅周辺の都市機能誘導区域

12. 誘導施設

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

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	京成白井駅周辺	志津・ユウカリが丘駅周辺
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。

13. 佐倉市独自の区域設定

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、市街化調整区域である農村地域における地域活力の維持・向上が必要であることから、市街化調整区域においては、次の取組の方向性を設定

- 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)
- 印旛沼周辺の交流拠点としての機能強化
- 公共交通ネットワークの形成
- 農村集落の維持



図：公共施設集積区域

(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

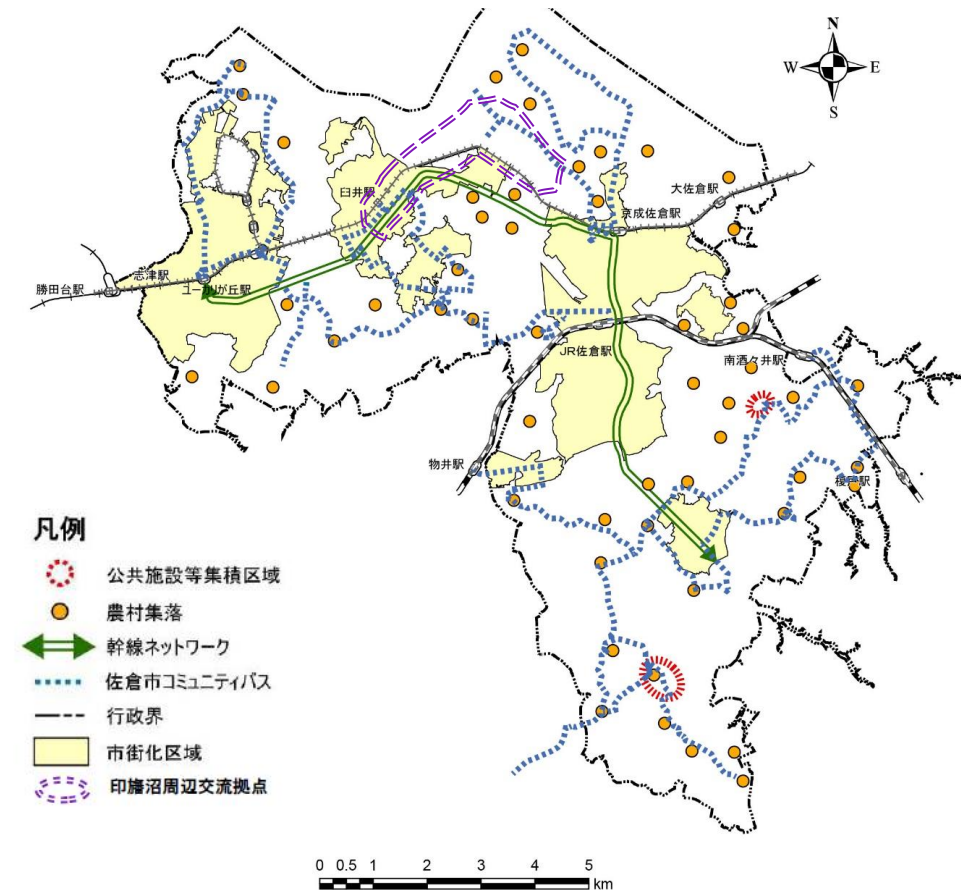
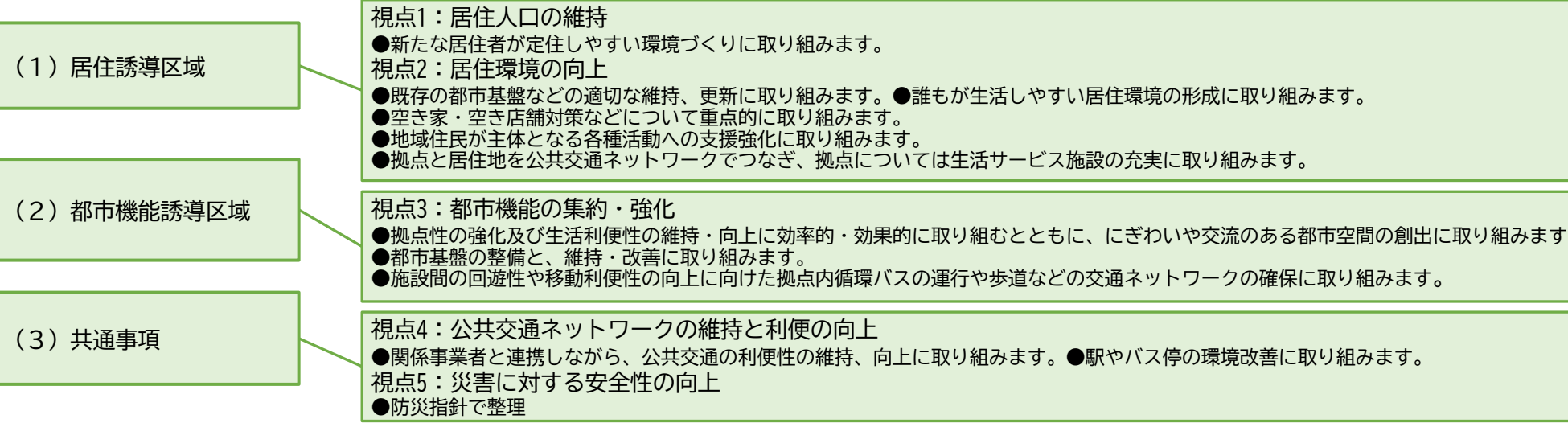


図 市街化調整区域における取組みの方向性

14. 誘導施策

5つの視点に基づき、居住人口・居住環境の維持や、生活サービスの維持、集約と更新などの施策展開を図る。



本市での取り組みについて

佐倉・根郷地域での取り組み

- ・ 城下町周辺地区都市構造再編集中支援事業の実施
- ・ 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

臼井・千代田地域での取り組み

- ・ 水辺周辺環境の整備や回遊性向上等の施策

志津・ユーカリが丘地域での取り組み

- ・ 都市計画の変更による駅前拠点の再構築

15. 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らして、高齢者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・文化遺産や行政施設が集積している地域特性を活かして、居住者の軟義・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。

※対象施設（内科、外科、小児科、歯科、耳鼻咽喉科、産婦人科）/高齢化の中で必要となる施設（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、高等専門学校）/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、商業郵便局）/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

- ・ 地域拠点内の公共サービス施設の維持・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

16. 目標値

- ・ 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値を設定
- ・ 目標値を達成することで期待される効果も定量的な数値として併せて設定

	指標	基準値	目標値
①歩いて暮らせるまちづくり	都市機能誘導区域内での誘導施設の充足		
	京成佐倉・JR佐倉駅周辺	90% < 18施設 / 20施設 > (H27)	100% (R12年度)
	京成臼井駅周辺	88% < 14施設 / 16施設 > (H27)	
	志津・ユーカリが丘駅周辺	88% < 15施設 / 17施設 > (H27)	
②安心して健康で快適に住み続けられるまちの形成	各地域の居住誘導区域内の人口密度の維持		
	佐倉・根郷地域	54.4人/ha (R2年度)	維持 (R12年度)
	臼井・千代田地域	70.0人/ha (R2年度)	
	志津・ユーカリが丘地域	92.8人/ha (R2年度)	
③公共交通を中心とした移動利便性の確保	路線バス等の利用者数	470万人 (H29年度)	維持 (毎年モニタリング)
④災害リスクに対する安全安心な住環境の確保	土砂災害（特別）警戒区域内の世帯数	2,328世帯（概算）(R4年度)	減少 (R12年度)
	下水道管点検・調査率	進捗率11.9% (R4年度)	進捗率33% (R12年度)
	都市計画道路・幹線道路の用地取得	2,444㎡ (R4年度用地取得面積)	23,960㎡ (R6～R9年度期間累計)
	災害に対して備えのある市民の割合	87.8% (R4年度)	92.4% (R9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	41.2% (R4年度)	100% (R12年度)

目標を達成することで期待される効果

- ・ 定住人口の維持：171,460人 (R4) → 160,033人 (R12) (佐倉市人口ビジョン)
- ・ 住みやすいと感じる市民の割合：70.1% (R4) → 上昇(毎年モニタリング) (市民意識調査)
- ・ 住み続けたいと思う18～39歳の市民割合：85.6% (R4) → 上昇(毎年モニタリング) (市民意識調査)
- ・ 積極的に外出する高齢者割合：60歳以上67.8% (R4) → 上昇(調査時にモニタリング) (健康意識調査)
- ・ 20～39歳の転出超過抑制：2,096人 (H27→R2) (15～34歳→20～39歳) → 0人 (R2→R7) (15～34歳→20～39歳)