



佐倉市

都市マスタープラン

< 概要版 >

令和3年5月

都市マスタープランの役割と位置づけ

都市マスタープランは、市町村の「都市計画に関する基本的な方針」です。（都市計画法18条の2）都市の将来像や整備方針を明示し、住民や事業者、行政など様々な主体がそれらを共有しながらまちづくりを実現していくことを目的としており、計画的なまちづくりを進めるための道しるべとなるものです。

都市マスタープランは、「第5次佐倉市総合計画 基本構想・前期基本計画」と千葉県が定める「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに、市の関連計画とも連携しながら、土地利用の誘導や道路など各種整備事業の根拠として、また、医療・福祉や子育て支援など関連分野の取り組みを都市計画の立場から支える計画として、位置づけられます。

都市マスタープラン改定の背景と目的（本編P4）

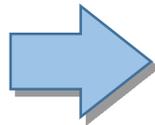
佐倉市のまちづくりは、平成23(2011)年3月に全体構想、平成24(2012)年11月に地域別構想が策定された「佐倉市都市マスタープラン」に基づき、過去10年にわたって都市計画に関する取り組みを進めてきましたが、「第5次佐倉市総合計画 基本構想・前期基本計画」「佐倉市立地適正化計画」の策定や、千葉県が定める「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定など、都市計画を取り巻く環境が大きく変化しました。

こうした背景を踏まえ、現行計画のまちづくりの方向性を継承しつつ、「『選ばれるまち』になるための取り組みを強化すること」「わかりやすいまちづくり計画とすること」を方針とし、まちづくりの将来像とその実現に向けた方針や施策を示す「佐倉市都市マスタープラン」を見直しました。

<現行計画の改定状況>

現行計画

全体構想：平成23(2011)年3月策定
地域別構想：平成24(2012)年11月策定



中間見直し

令和3(2021)年5月改定

<上位計画の改定状況>

「第5次佐倉市総合計画 基本構想・前期基本計画」 令和元(2019)年12月策定

- 少子高齢化の進行や急激な人口減少により、地域経済の縮小や地域活力の低下などを直視した実効的で持続可能なまちづくりの指針へ

「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 平成28(2016)年3月改定

- 人口減少・少子高齢化社会に対応した都市機能の集約や再構築
- 広域道路ネットワーク、災害に強い都市形成、福祉のまちづくり、低炭素まちづくりについての内容充実

<変化する社会経済環境>

- 人口減少・少子高齢化
- インフラの老朽化と維持・管理費の増大
- 地球環境問題の顕在化
- 安全・安心に対する意識の高まり
- 都市と緑・農の共生
- 固有性・魅力あるまちづくり
- 高度情報化の進展



- 社会経済情勢の変化とこれに連動した都市計画を取り巻く法制度の改正の進展
- 先行する個別計画との連携、実効性向上への支援

都市マスタープランの計画期間（本編P5）

新たな「佐倉市都市マスタープラン（以下「本計画」という。）」は、現行計画の中間的な見直しであることから、計画の期間は、令和3(2021)年度を初年度とし、令和12(2030)年度を目標年度とする10年間とします。

なお、本計画は、計画期間内であっても、社会経済環境の著しい変化や上位計画である佐倉市総合計画の見直しなどに伴い、必要に応じて見直すこととします。

計画の期間

令和3(2021)年度～令和12(2030)年度

まちづくりの基本目標（本編P27～P29）

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。

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」を目指し、まちづくりの基本的な方向性を次のように定めます。

将来像

「第5次佐倉市総合計画」の将来都市像の実現をまちづくりの側面から後押しします。

都市と農村が共生するまち 佐倉



まちづくりの基本目標

次の5つを基本目標とし、まちづくりを進めます。

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)

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)

将来都市構造（本編P30～P33）

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、暮らしの場に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」の都市構造の構築を目指します。

■拠点

● 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

■ 佐倉市立地適正化計画における都市機能誘導区域

⇒ 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公共施設等集積区域

⇒ 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

● 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

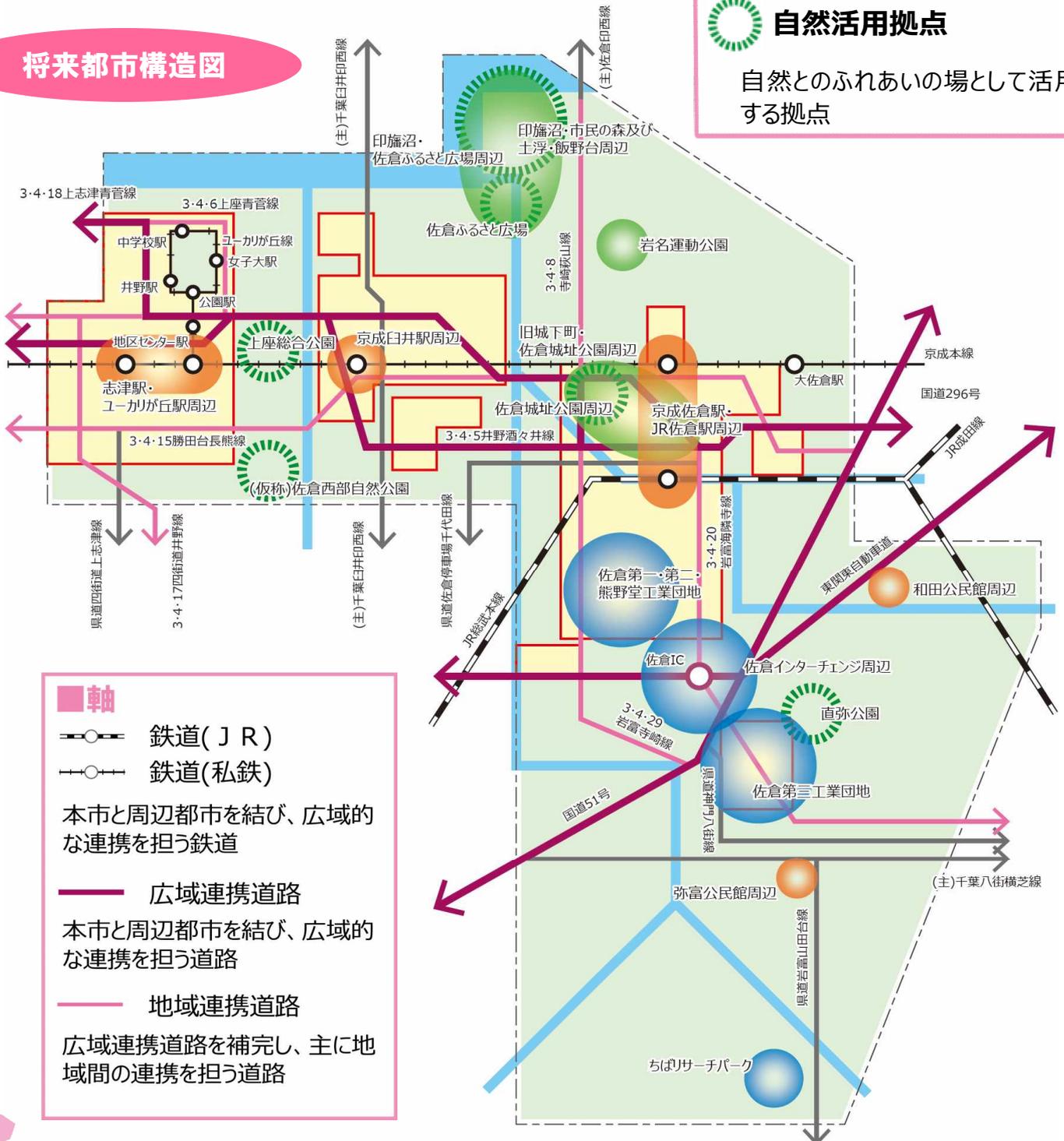
● 産業拠点

交通利便性を活かし、産業機能を集積する拠点

● 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

将来都市構造図



■軸

—○— 鉄道(JR)

—○— 鉄道(私鉄)

本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う鉄道

— 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

— 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

土地利用に関する方針 (P37～P40)

■都市と自然が調和・共存する都市構造の維持

- ・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みます。
- ・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。
- ・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みます。

都市交通に関する方針 (P41～P43)

■道路

- ・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を考慮し、道路の整備・改良及び維持管理を計画的に進めます。
- ・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。

■公共交通

- ・「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。

都市環境に関する方針 (P44～P47)

■自然環境

- ・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。
- ・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。

■居住環境

- ・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。
- ・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。
- ・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。



畔田・下志津の谷津



染井野の住宅地



佐倉市コミュニティバス

都市防災に関する方針

（P48～P49）

- ・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。
- ・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。

都市の魅力向上に関する方針

（P50～P51）

- ・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。
- ・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。



旧堀田邸



佐倉の秋祭り



佐倉ふるさと広場

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

身近に広がる水辺環境と整備されたまちなみなど、魅力的で優れた居住環境の維持、向上を図るとともに、印旛沼などの水辺環境を市民や佐倉を訪れる方にとっての憩いの場として活用するなど、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。

基本方針

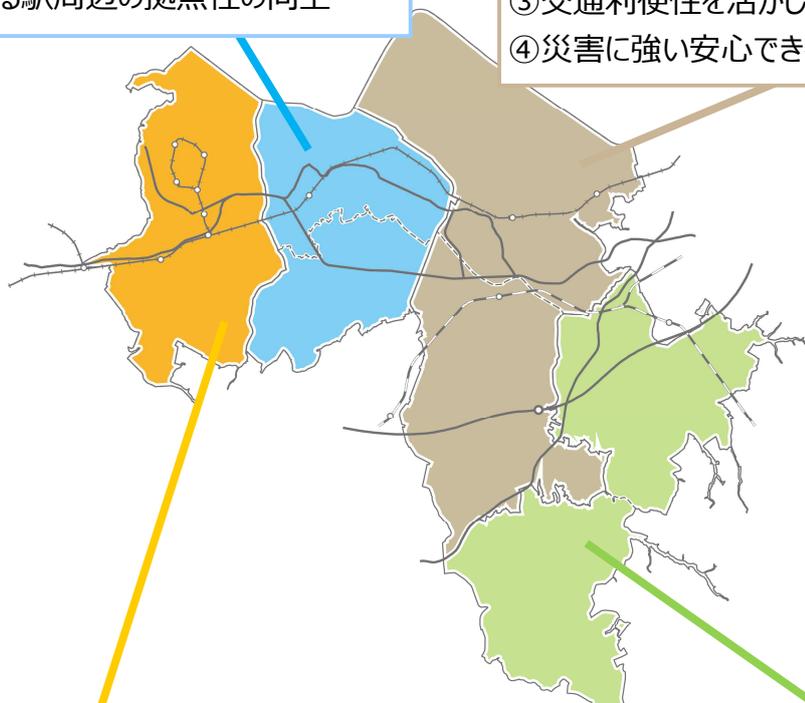
- ①水辺環境など豊かな自然資産を活かした交流機能の充実
- ②落ち着いた市街地の形成
- ③生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

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

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。

基本方針

- 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
- ②歴史文化資産、自然を活かした観光・交流機能の充実
- ③交通利便性を活かした産業拠点の拡充
- ④災害に強い安心できる市街地の形成



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

都市機能が充実し、子どもから高齢者までが暮らしやすく、都心部に近く通勤通学の便にも恵まれていること、また、ニーズや状況に応じて居住地を選択することが可能であるなどの魅力を活かし、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。

基本方針

- 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
- 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
- ③水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

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

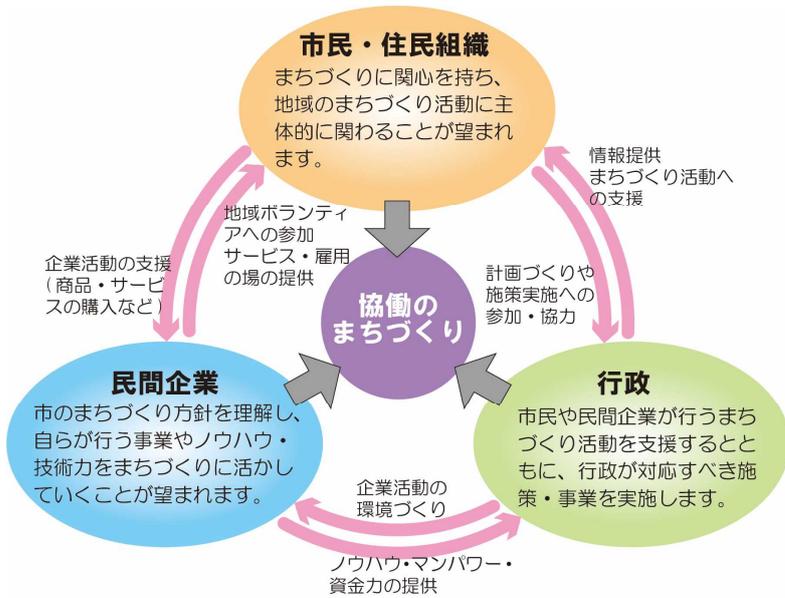
谷津・里山などの豊かな自然環境を残し、これを都市部との交流に活用して交流人口や関係人口の増加を図るとともに、自然環境と調和したゆとりある居住環境の維持・向上により、豊かな自然環境に魅力を感じるニーズを取り込み、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

基本方針

- ①公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上
- ②豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進
- ③谷津・里山などの豊かな自然環境の保全

計画の実現に向けて（本編P107～P111）

■まちづくりを担う民間の人材や担い手の育成、協働



■立地適正化計画の推進、個別計画への展開

- 本計画に定めるまちづくりの方針に加えて、都市マスタープランの一部とみなされる「佐倉市立地適正化計画」に定められた施策への取り組みを通じ、本計画で定める将来像の実現を目指します。
- 道路や交通に係る計画など、必要となる個別計画の策定や見直しを進めます。

■効率的・効果的なまちづくりの推進

○効率的・効果的な事業の実施

- ・既存ストックの活用、事業の必要性や緊急性、波及効果などの検証を通じた事業の効率的・効果的な実施
- ・市民や事業者との協働による道路・公園などの維持管理
- ・民間企業との連携の手法（PPP・PFIなど）の積極的な活用・導入の検討

○新技術を取り入れたまちづくりについての研究

- ・公共交通などの分野における、都市や地域の抱える課題に対応できるICTなどの新技術を活用した持続可能なまちづくりの研究

○補助制度の積極的な活用

- ・より小さな財政負担でより大きな効果を発現させる視点にたった、都市基盤施設などの整備への、国や県などの補助制度の積極的な活用

■都市マスタープランの進行管理

- 本計画に掲げた将来像の実現に向けては、定期的にまちづくりの進捗状況等を把握し、評価した上で、その結果をフィードバックしていくことが重要となります。
- 計画の進行管理に当たっては、PDCAサイクルにより、計画的かつ効果的にまちづくりを推進します。



	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
総合計画	基本構想 (R2～R13)											
	前期基本計画 (R2～)			中期基本計画				後期基本計画 (～R13)				
都市マスタープラン	P	改定					改定			目標年次		
	D	個別事業の推進					個別事業の推進					
	C	個別事業の推進状況の点検										
	A						● 成果の評価		● 成果の評価			
立地適正化計画						見直し		次期計画策定に向けた検証・見直し				
関連調査	都市計画					国勢調査	都市計画				国勢調査	

※ 個別事業の成果の評価などを基に計画の内容について検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

策定の経過（参考資料1）

都市マスタープランの策定にあたっては、専門的知見や市民の皆様のご意見を計画に反映させるため、佐倉市都市マスタープラン策定懇話会での検討、住民説明会、意見公募手続などを経ながら検討を進めてきました。

頂いたご意見を踏まえて作成した計画案を佐倉市都市計画審議会へ諮問し、その答申を受けて策定しています。

年月日		内容
令和元年	11月22日～ 12月13日	佐倉市市民アンケート調査の実施
令和2年	1月30日	第1回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	3月24日	第2回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	8月6日	第3回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	10月8日	第4回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	11月7日	都市マスタープラン見直し説明（志津市民プラザ・臼井公民館）
	11月8日	都市マスタープラン見直し説明（中央公民館・和田ふるさと館）
	11月9日～ 11月30日	意見募集（序章～第4章までの案）
	12月18日	第5回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
令和3年	1月19日	佐倉市都市計画審議会（中間報告）
	2月5日	第6回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	3月30日	意見公募手続
	4月26日	佐倉市都市計画審議会（諮問）
	5月31日	策定・公表

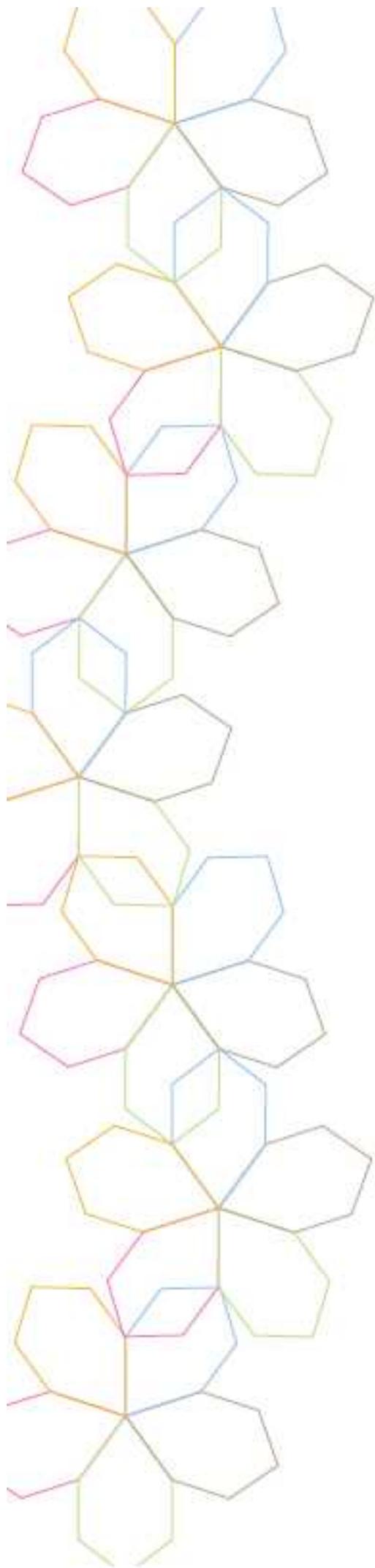
◎お問い合わせ 佐倉市 都市計画課

Tel 043-484-6163(直通)

Fax 043-486-2506

都市マスタープラン（HP）





佐倉市