

佐倉市立地適正化計画 改訂見直し基本方針【概要】

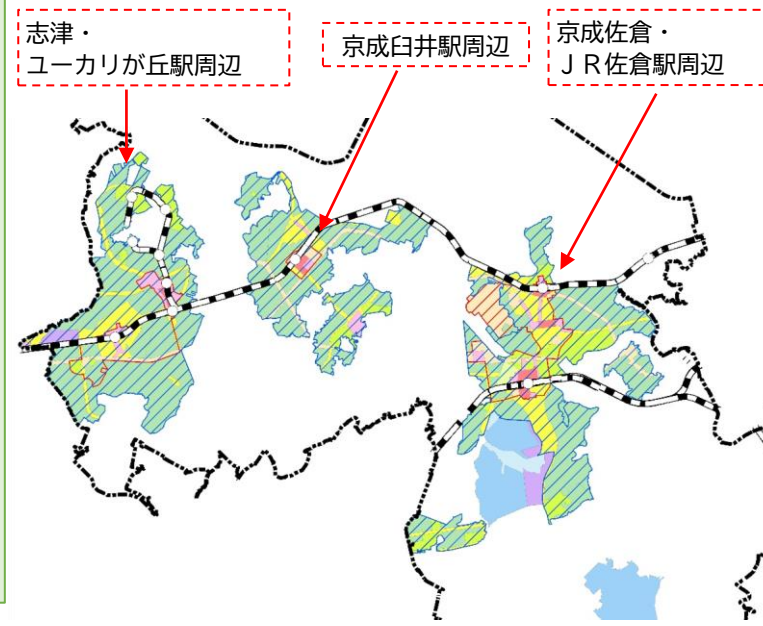
見直し方針

新たな課題を踏まえ、佐倉市都市マスタープランの方針を継承しつつ、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、安心・安全な住環境の確保

居住誘導区域

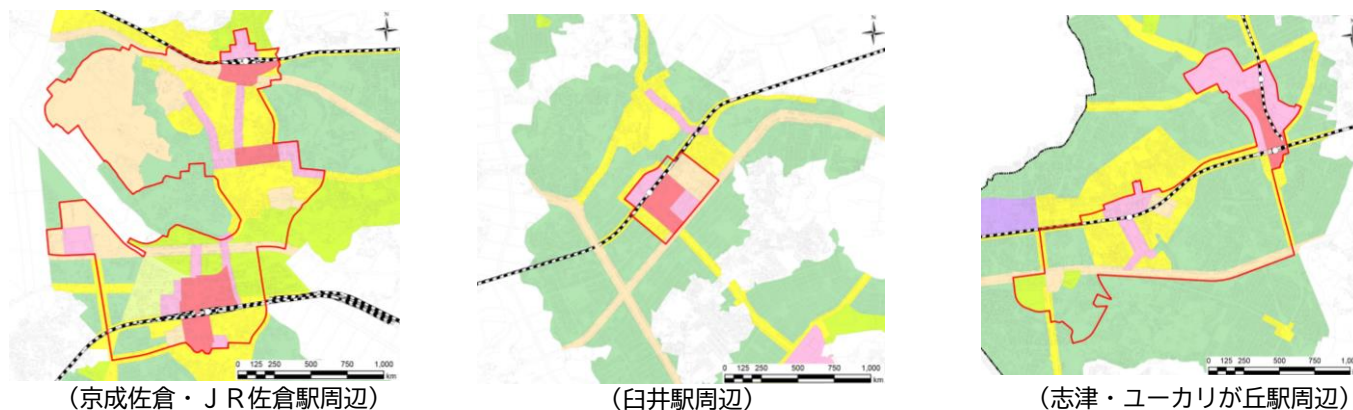
- ・ 現行計画では、佐倉市都市マスタープランの土地利用の方針の中で「住宅地」及び「商業地」として位置づけられているエリアの中から、既存ストックを有する市街地や優れた住環境を有するなどの視点から区域を検討。
- ・ また、市街化区域内（工業、工専を除く）人口密度は、目標年次（H42）においても40人/ha（人口集中地区（DID）設定の基準）を引き続き超えることや、市街化区域の約9割を公共交通がカバーしていること、市街化区域内に様々な生活サービス施設が分布していることなどから、居住誘導区域は市街化区域（全域）を基本。
- ・ さらに、災害リスクの可能性のある崖地、企業立地を推進する工業系用途地域、佐倉城址公園周辺区域等を除外して居住誘導区域を設定。
- ・ 改訂計画では、現行計画を継承するが、災害リスクについて、防災指針との整合を図り、区域除外や対応策を検討。（11. 防災指針参照）



図：現行計画の居住誘導区域

都市機能誘導区域

- ・ 佐倉市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。
- ・ 区域は、基本的には現行計画を踏襲するが、都市再生整備計画や公共施設等総合管理計画と整合を図るため、具体的な事業等の位置づけを踏まえ、必要に応じて区域を見直す。



図：現行計画の都市機能誘導区域

計画の目標

- 計画区域** 佐倉都市計画のうち、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
- 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。

誘導施設

・ 現行計画を踏襲しつつ、現在の誘導施設の立地状況や課題を踏まえて見直す。

| 課題                                      | 対応施設             | 見直し方針  |
|---|------------------|--|
| コンパクトな都市構造の維持<br>・人口減少、少子高齢化            | ・医療施設            | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。   |
|   | ・子育て支援施設         | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。   |
|   | ・高齢化の中で必要性の高まる施設 | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。<br>・老人福祉施設については、分散立地が望ましいことから、誘導施設に定めない。                |
|   | ・教育施設            | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。<br>・小学校、中学校等については、分散立地が望ましいことから、誘導施設に定めない。              |
| 地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導<br>・活力や賑わい、交流の創出 | ・文化施設            | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。   |
|   | ・集会施設            | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。   |
|   | ・商業施設            | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。<br>・10,000㎡未満の商業施設については、各地区の施設立地状況を考慮し、面積要件の引き下げ等を検討する。 |
|   | ・行政施設            | ・現行計画を踏襲し、誘導施設とする。   |

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っていった現行計画を踏襲しつつ、課題や見直し方針を踏まえ、誘導施策を見直す。

- (1) 居住誘導区域**
  - 視点1、2：居住人口・居住環境の維持・向上
    - 新たな居住者が定住しやすい環境づくりに取り組みます。●既存の都市基盤などの適切な維持、更新に取り組みます。
    - 誰もが生活しやすい居住環境の形成に取り組みます。●空き家・空き店舗対策などについて重点的に取り組みます。
    - 地域住民が主体となる各種活動への支援強化に取り組みます。
    - 拠点と公共交通ネットワークでつながった居住地の生活利便性施設の充実に向けた取り組みを検討します。
- (2) 都市機能誘導区域**
  - 視点3：都市機能の集約・強化
    - 拠点性の強化及び生活利便性の維持・向上に効率的・効果的に取り組むとともに、賑わいや交流のある都市空間の創出に取り組みます。
    - 都市基盤の整備と、維持・改善に取り組みます。
    - 施設間の回遊性や移動利便性の向上に向けた拠点内循環バスの運行や歩道などの交通ネットワークの確保に取り組みます。
- (3) 共通事項**
  - 視点4、5：公共交通ネットワークの維持と利便の向上、災害に対する安全性の向上
    - 新たな居住者が定住しやすい環境づくりに取り組みます。●駅やバス停の環境改善に取り組みます。
    - 水害などの発生が想定される区域では、関係機関や関係部署と連携しながら、災害発生の軽減に取り組みます。
    - 災害に関する情報提供の充実や、災害発生時における安全確保の強化に取り組みます。

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、現行計画では、市街化調整区域においては、次の取組の方向性を設定。①公共施設等集積区域の設定、②公共交通ネットワークの形成、③農村集落の維持
- ・ 改訂計画においても、現行計画を踏襲する。

目標値

|                         | 現行計画                    | 改訂計画                          |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 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      | 継続                            |
| ②安心して健康で快適に住み続けられるまちの形成 | 佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持 | 佐倉・根郷地域に限定するものではなく、各地区での目標を検討 |
| 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              | 継続                            |
| -                       | -                       | 防災指針での目標値を追加                  |

進行管理

- ・ 現行計画を踏襲しつつも、具体的な取組、特に防災指針に関しては、短期・中期・長期のスケジュール設定。
- ・ 他制度との適切な連携によるまちづくりの推進。必要に応じた適宜見直しの検討。

※下線部は、現行計画からの見直し箇所



防災指針

地区毎の災害リスクの主要な現状及び課題

志津・ユーカリが丘地区

- 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
- 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恐れや人的・建物被害・複合災害の発生が懸念
- 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

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

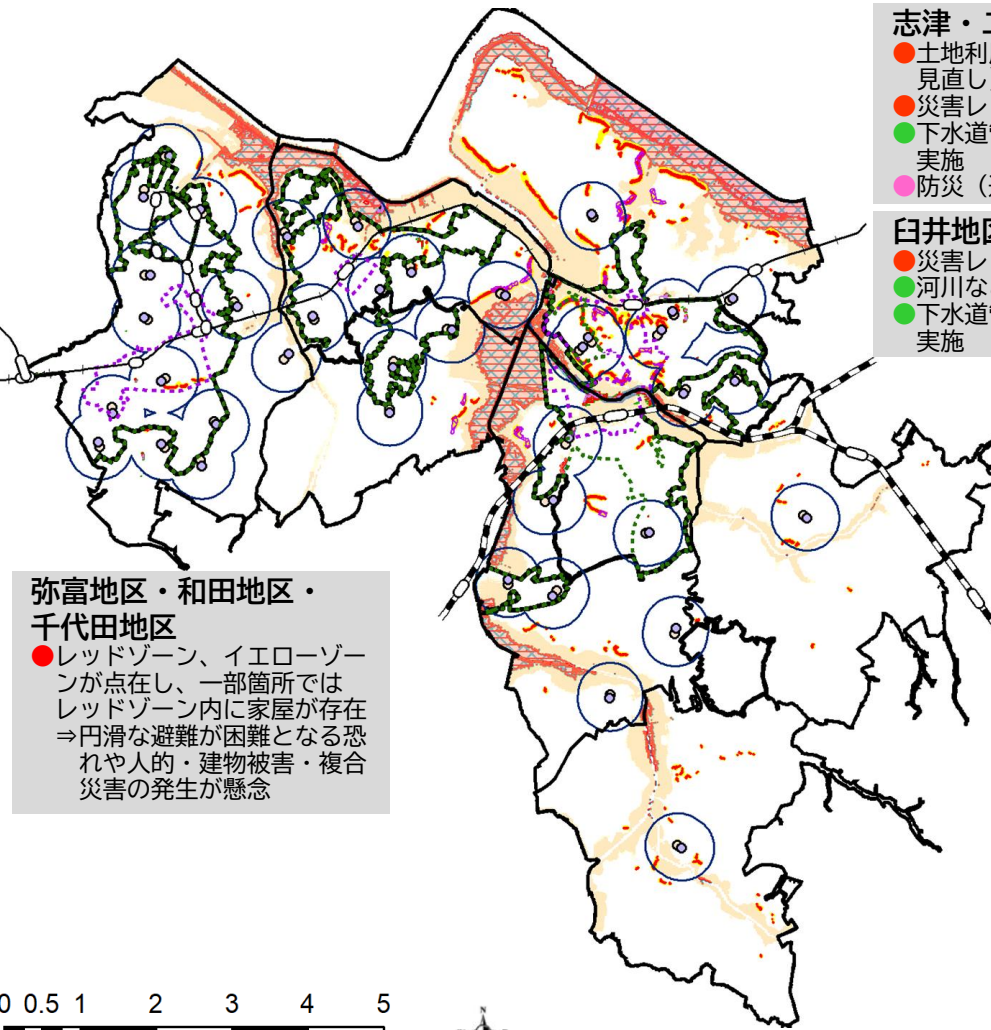
佐倉地区・根郷地区

- 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される。
- 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されている。

- ⇒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おそれがある。

- 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



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・複合災害の発生が懸念

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・ユーカリが丘地区

- 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
- 下水道管の点検、調査、修繕、改築の実施
- 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
- 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
- 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
- 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

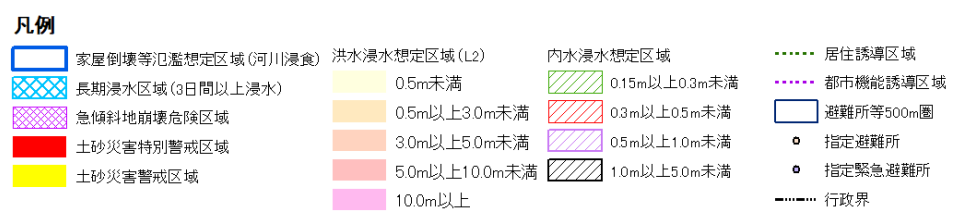
弥富地区・和田地区・千代田地区

- 災害レッドゾーン居住者の移転促進
- 避難施設・防災機材等の整備

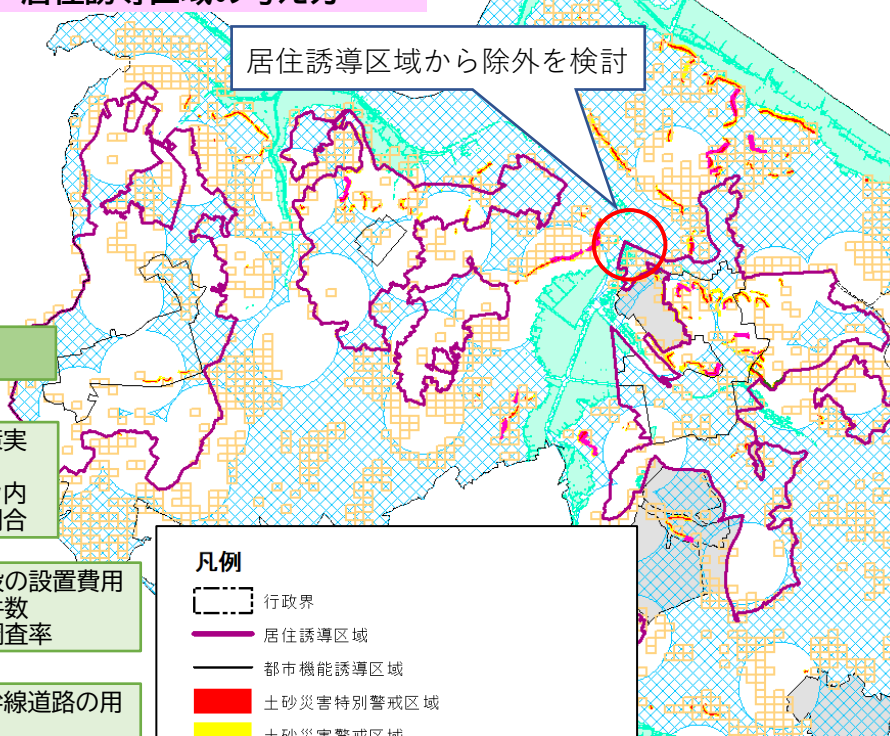
市全般

- 【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

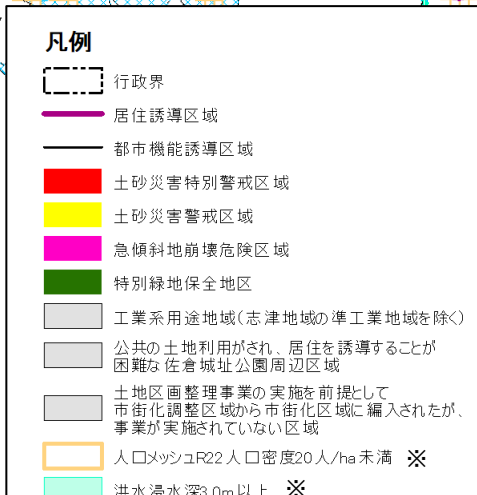
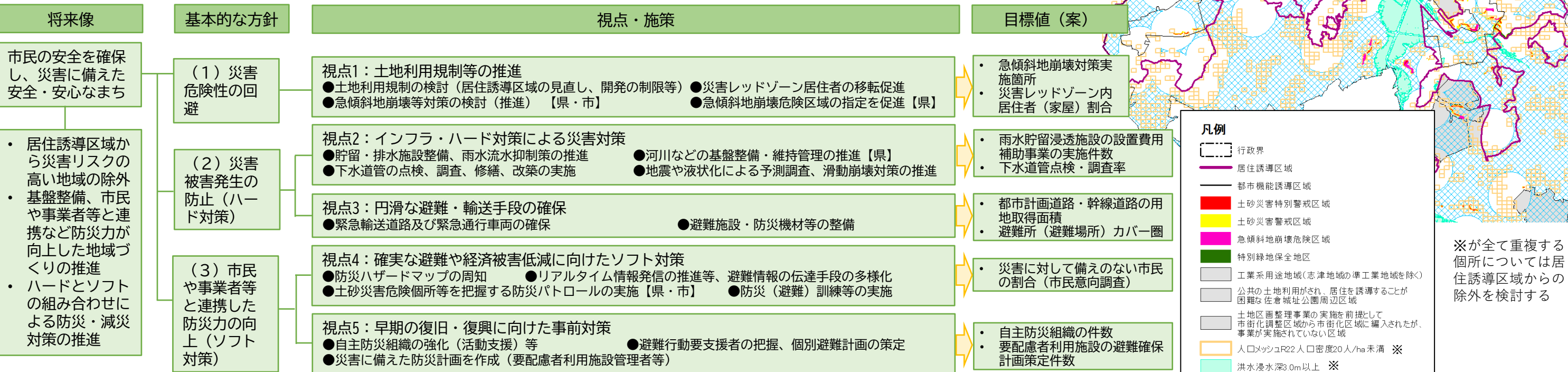
- 【視点4：確実な避難や経済被害低減に向けたソフト対策】
- 防災ハザードマップの周知
- リアルタイム情報発信の推進等、避難情報の伝達手段の多様化
- 【視点5：早期の復旧・復興に向けた事前対策】
- 自主防災組織の強化(活動支援)等
- 避難行動要支援者の把握、個別避難計画の策定
- 災害に備えた防災計画を作成(要配慮者利用施設管理者等)
- 防災(避難)訓練等の実施



居住誘導区域の考え方



防災まちづくりの将来像、基本的な方針、施策体系



※が全て重複する個所については居住誘導区域からの除外を検討する