

# 都市再生整備計画

いんばぬましゅうへん だいに かいへんこう  
印旛沼周辺地区(第二回変更)

ちばけん さくらし  
千葉県 佐倉市

令和7年12月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	千葉県	市町村名	佐倉市	地区名	印旛沼周辺地区	面積	220.9 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度				

※青字は記載例です。  
また、下線部は官民連携まちづくりに関する事項を明示した箇所です。  
作成にあたっての参考にしてください。

<p><b>目標</b></p> <p>大目標: 「佐倉市都市マスタープラン」「佐倉市立地適正化計画」に掲げる将来像「都市と農村が共生するまち 佐倉」に基づき、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」の実現を目指す。 また、「佐倉市都市マスタープラン」に掲げる臼井千代田地域の将来像「貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち」に基づき、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や、生活利便性の維持向上を図り、臼井エリアの活性化を目指す。</p> <p>目標1: 市民が気軽に、繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の創出 目標2: 佐倉らしい自然や歴史文化を活かした魅力の創出 目標3: 官民連携によるにぎわいと活力の創出</p>
---

<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <p>人口減少、少子高齢化、道路や上下水道などの社会資本の老朽化が進んでいる中で、持続可能な都市経営を実現していくため、本市では「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を基本的な考え方としてまちづくりに取り組んでいる。この考え方に基づき、①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(地域拠点)、②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(交流拠点)、③自然とのふれあいの場として活用する拠点(自然活用拠点)を整備し、軸となる鉄道や道路でつなぐことにより、将来像である「都市と農村が共生するまち 佐倉」を目指している。①の地域拠点については、佐倉市立地適正化計画(平成29年3月)において、若年者に魅力的で高齢者にも快適な生活環境を提供するまちを実現するため、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定、それによる居住と医療・福祉・商業といった生活サービス施設の誘導・集約を目指している。一方、②・③の拠点については、交流人口・関係人口の拡大、地域経済活性化、郷土愛の醸成のため、本市特有の自然や歴史文化を活かした拠点整備を進めることとしており、本計画により、佐倉らしい自然や歴史文化と水辺空間を活かした拠点づくりを進めていくことが求められている。また、限られたリソースの中で最大の効果を発揮していくため、民間事業者の資金やノウハウを活用し、官民連携でまちづくりを進めていくことが必要不可欠である。</p>
---

<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>臼井エリアは、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る。北側は国内の沼の面積で日本一を誇る印旛沼に接し、豊かな水辺環境が形成されており、本地区の特徴となっている。60年以上の歴史を有する「佐倉市民花火大会」や、江戸時代から続くオランダとの交流により育まれてきた歴史から生まれ、来年度35回を迎える「佐倉チューリップまつり(現佐倉チューリップフェスタ)」も印旛沼周辺において開催されている。平成4年には佐倉ふるさと広場が開設され、平成6年に本格的なオランダ風車「リーフデ」が整備された。佐倉コスモフェスタや風車のみまわりガーデンといった花のイベントにより、佐倉ふるさと広場は花の名所として知られ、本市のシンボリック存在となっている。平成25年には6次産業化に取り組む農業法人による農産物直売所が開設され、地元農産物の販売が行われている。また、平成27年からは千葉県及び周辺自治体とともに「印旛沼流域かわまちづくり計画」を策定し、船着き場や階段護岸等の整備を行い、親水機能の強化が進められてきた。また、ソフトの取組としては、平成22年に千葉県が主体となっている「印旛沼流域環境・体験フェア」が佐倉ふるさと広場周辺で開催されるようになり、近年では民間事業者等と連携したキッチンカーの出店や、水辺の社会実験としてカヤック体験等を実施し、水辺空間の活用に取り組んでいる。一方で、水質の悪化により、日本で最も汚い湖沼になった時期もある等、イメージが悪いことや、治水対策等で水辺が物理的に遠くっていた経緯から、印旛沼は市民にとって近くて遠い存在となっている。</p>
--

<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●水辺を身近に感じてもらうため、物理的に水辺に近づける空間整備が必要である(水辺遊歩道、サイクリング等を楽しめる回遊路の整備)。</li> <li>●年間を通じた集客のため、農業や環境、花、サイクリングロード等の既存の資源を活かしたコンテンツが必要である(公園拡張によるガーデン、体験農園、水路の整備)。</li> <li>●公共交通機関が少なく、鉄道駅から距離がありながら、周辺に駐車場が少ないため、水辺へのアクセスを向上させる必要がある(駐車場の整備、鉄道駅からの誘導看板設置、電動モビリティの導入+運行実験)。</li> <li>●交流人口・関係人口拡大のため、官民連携で佐倉ふるさと広場の機能強化を図る必要がある(飲食等の消費を促進する施設の整備)。</li> </ul>
--

<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●佐倉市総合計画(R1.12)…長年にわたり積み重ねてきた「歴史・自然・文化」という資源を活かし、「人と自然が調和した安心して暮らせるまち」、「地域の資源を活かした活力と賑わいのあるまち」等を多様な主体と連携して推進し、変化に対応できる持続可能な都市を目指す。</li> <li>●佐倉市都市マスタープラン(R3.5)…「地域の個性を活かしたまちづくり」、「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」、「佐倉の資産を活かしたまちづくり」等を推進し、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造に基づく「都市と農村が共生するまち 佐倉」を目指す。</li> <li>●佐倉市立地適正化計画(H29.3)…都市マスタープランに掲げた将来像を実現するため、「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり」、「安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成」を目指す。</li> <li>●佐倉市観光ランドデザイン(R2.4)…城下町地区と印旛沼周辺において観光拠点を整備し、多様な交通手段でつなぐ「観光Wコア構想」を実現することにより、『「となりの観光地・佐倉」〜気軽に、繰り返し、楽しめるまち〜」を目指す。</li> <li>●印旛沼・印旛放水路かわまちづくり計画(R5.8)…関係機関や利用者、事業者と連携を図りながら、水辺及び周辺里山の自然環境、景観、歴史・文化、地元農産物・水産物等の地域資源を沿川ネットワークで結び、サイクリングやウォーキング等のアクティビティを組み合わせた水辺を活用した取組を推進するとともに、水辺を活用した各種イベントや河川のオープン化制度等を活用した企業誘致等により、印旛沼・印旛放水路の水辺の魅力を向上させ、にぎわいを創出する。</li> </ul>
--

**都市構造再編集中支援事業の計画** ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

<p><b>都市機能配置の考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能の配置については、「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(地域拠点)」として、都市の中心拠点や生活拠点である鉄道駅周辺に都市機能誘導区域を定め、医療・福祉・教育文化・子育て支援といった都市機能を備えた公共公益施設を含む生活サービス施設を集約・誘導する。</li> <li>●一方で、「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(交流拠点)」、「自然とのふれあいの場として活用する拠点(自然活用拠点)」として、豊かな自然・水辺環境を有する印旛沼周辺や佐倉ふるさと広場については、親水・観光交流・自然との触れ合い・農業体験等の機能を強化する。</li> </ul>
<p>都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等</p>

<b>目標を定量化する指標</b>							
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
佐倉ふるさと広場での観光消費額	円/人	佐倉ふるさと広場での一人あたりの平均観光消費額	観光交流拠点としての快適性向上の成果の指標とする。	1,125	R4年度	1,500	R10年度
佐倉ふるさと広場利用者数	人	佐倉ふるさと広場を利用した人数	佐倉ふるさと広場における公園拡張整備の成果の指標とする。	263,565	R4年度	410,000	R10年度
京成臼井駅の乗降人員数	人/日	京成臼井駅の乗降人員数の一日平均値	印旛沼周辺を含めた臼井地区の活性化の成果の指標とする。	14,676	R3年度	15,000	R10年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>「市民が気軽に、繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の創出」のため、佐倉ふるさと広場拡張整備において、水辺と一体となった公園整備を行うとともに、水辺を楽しむための水辺遊歩道及びデッキの整備、水辺へのアクセスを向上させるための電動モビリティ導入や道路改修を行うことで、市民が気軽に、繰り返し訪れて楽しめる水辺空間を創出する。</p>	<p>【基幹事業】電動モビリティ導入+運行実験                  【基幹事業】誘導看板整備                  【基幹事業】佐倉ふるさと広場拡張整備                  【基幹事業】案内看板整備                  【基幹事業】水辺遊歩道・デッキ整備                  【関連事業】市道3-1号・市道1-517号線道路改修                  【関連事業】ふるさと広場サイン工事</p>
<p>「佐倉らしい自然や歴史文化を活かした魅力の創出」のため、佐倉ふるさと広場拡張整備において、花、農業、環境をテーマとした公園整備を行うとともに、京成臼井駅からの交通手段の導入や誘導看板の設置、駐車場の整備、案内看板の設置、駐車場からの円滑な動線確保のための道路改良により、拠点としての機能を強化するとともに来場者の安全を確保することで、印旛沼周辺の豊かな自然と住まいが近接した魅力あふれた地域を創出する。</p>	<p>【基幹事業】電動モビリティ導入+運行実験                  【基幹事業】誘導看板整備                  【基幹事業】佐倉ふるさと広場拡張整備                  【基幹事業】案内看板整備                  【基幹事業】市道 I-42号線道路改良(その2)                  【基幹事業】EVスタンド設置                  【関連事業】市道 I-42号線道路改良(その1)                  【関連事業】ふるさと広場サイン工事</p>
<p>「官民連携によるにぎわいと活力の創出」のため、佐倉ふるさと広場拡張整備において、民間事業者の資金やノウハウを活用するとともに、観光交流拠点施設については、Park-PFIを活用した整備を進め、官民連携により、にぎわいと活力を創出する。</p>	<p>【基幹事業】佐倉ふるさと広場拡張整備                  【関連事業】観光交流拠点施設整備</p>
<p><b>その他</b></p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>江戸時代から続くオランダとのつながりから、昭和62年に佐倉日蘭協会が設立された。平成元年には日蘭修好380年を記念して、観光協会や市民団体等が中心となり、佐倉ふるさと広場予定地にて「チューリップまつり(現佐倉チューリップフェスタ)」が開催された。平成4年には佐倉ふるさと広場が開設され、現在も市民が中心になったボランティア団体や観光協会等と市が連携し、イベントが継続されている。</li> <li>平成13年に地域の住民や市民団体、専門家、河川管理者、自治体関係者で構成される印旛沼流域水循環健全化会議を設置し、かわまちづくりの推進や「印旛沼流域環境・体験フェア」といったイベントの開催等に取り組んでいる。</li> <li>地元農業法人により米の6次産業化を推進するため、農産物直売所が開設された。</li> <li>「佐倉チューリップフェスタ」や「印旛沼流域環境・体験フェア」をはじめ、「佐倉市民花火大会」、「佐倉朝日健康マラソン(現佐倉マラソン)」、「風車のひまわりガーデン」、「佐倉コスモスフェスタ」等の多種多様なイベントが印旛沼周辺では開催されており、多くの市民が参加している。</li> </ul> <p>【官民連携事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>佐倉ふるさと広場拡張整備及び観光交流拠点整備について、令和3年度に官民連携導入可能性調査を実施するとともに、公民連携アドバイザー派遣事業を活用し、アドバイザーへの相談を実施した。今後、Park-PFIやDB方式による整備を予定している。</li> <li>令和元年度に印旛沼及びその流域の自治体や活動する民間事業者と連携した取組として、三市合同イベントの実施を試みた(新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、開催は中止)。</li> <li>令和2年度から佐倉市観光協会等の民間事業者と連携した水辺におけるキッチンカーの出店やカヤック体験等、水辺の活用に係る社会実験を実施している。</li> </ul> <p>【政策間連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>企画部局においては、県や周辺自治体と連携し、かわまちづくり計画を策定する。</li> <li>観光部局においては、佐倉市観光グランドデザイン「観光Wコア構想」に基づく施策を実施する。</li> <li>農政部局においては、佐倉ふるさと広場拡張整備基本計画と連携し、地産地消や新規就農者支援等の農業振興施策を実施する。</li> <li>環境部局においては、印旛沼流域水循環健全化会議との連携及び計画に基づく施策を実施する。</li> </ul>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,318.9	交付限度額	593.5	国費率	0.45
---------	---------	-------	-------	-----	------

「都市構造再編集中支援事業」を活用した場合、本様式を使用すること

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路	道路改良	市道I-42号線	佐倉市	直	237.2m	7	9	7	9	80.7	80.7	80.7		77.6	-
	公園	拡張整備	佐倉ふるさと広場	佐倉市	直	8.8ha	6	10	6	10	1,362.4	1,362.4	1,362.4		1,107.1	6.4
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設	案内看板整備	佐倉ふるさと広場	佐倉市	直	1基	10	10	10	10	1.0	1.0	1.0		1.0	-
	地域生活基盤施設	誘導看板整備	佐倉ふるさと広場 臼井エリアから佐倉ふるさと広場の動線上	佐倉市	直	9基	8	10	8	10	3.0	3.0	3.0		3.0	-
	地域生活基盤施設	広場 公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等整備	佐倉ふるさと広場駐車場	佐倉市	直	急速充電器等 2~5基	10	10	10	10	14.0	14.0	14.0		14.0	-
	高質空間形成施設	水辺遊歩道・デッキ整備	印旛沼	佐倉市	直	1,000㎡	6	10	6	10	121.3	121.3	121.3		113.2	-
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	広域連携誘導施設															
	既存建造物活用事業	高次都市施設														
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業	電動モビリティ導入	臼井観光案内所	佐倉市他	直	電動モビリティ20台	8	10	8	8	3.0	3.0	3.0		3.0	-
	こどもまんなかまちづくり事業															
	暑熱対策事業															
	合計										1,585.4	1,585.4	1,585.4	0.0	1,318.9	6.4

…A

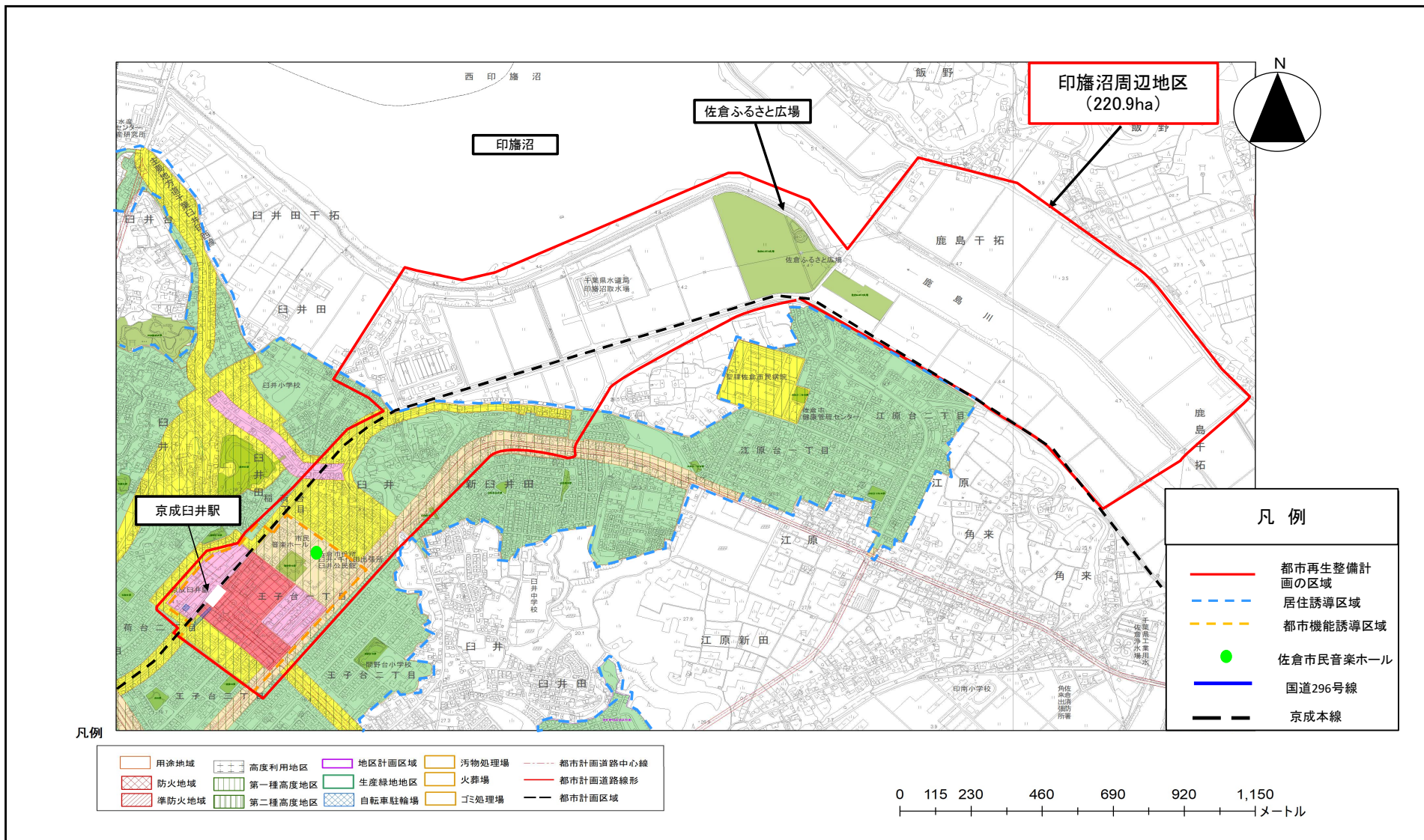


協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等													
事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占有主体)	活用する制度									
				制度別詳細1 道路占用許可特例(法第46条第10項)	制度別詳細2 河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)	制度別詳細3 都市公園占用許可特例(法第46条第12項)	制度別詳細4 都市利便増進協定(法第46条第25項)	制度別詳細5 都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)	制度別詳細6 低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)
1	飲食施設、イベント会場の設置によるにぎわいの創出 オープンカフェを設置して適切に維持管理することにより、まちのにぎわいを創出する。	R11~R18	・佐倉市 (実施主体、占有主体) ・公募選定された事業者 (運営主体)		○								
2													
3													
4													
5													
滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等													
取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度										
			制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)								
1													



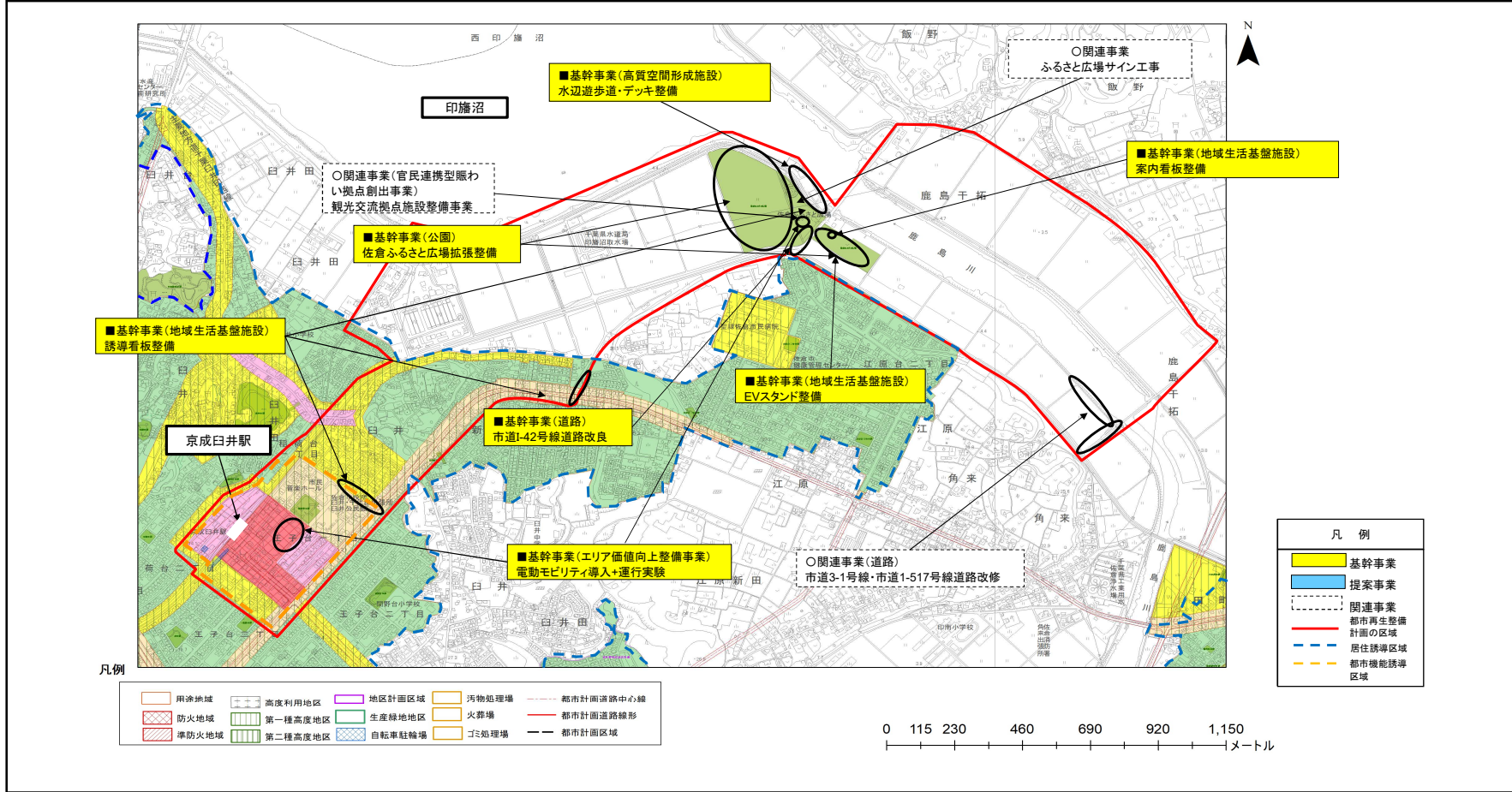
<p>印旛沼周辺地区(千葉県佐倉市)</p>	<p>面積 220.9 ha</p>	<p>区域 佐倉市臼井田、鹿島干拓、角来、王子台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、臼井、新臼井田、稲荷台一丁目、稲荷台二丁目の一部</p>
------------------------	--------------------	--





インバマッシュウヘンチク (チバケンサクラン)  
**印旛沼周辺地区(千葉県佐倉市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)**

目標	大目標：「佐倉市都市マスタープラン」「佐倉市立地適正化計画」に掲げる将来像「都市と農村が共生するまち 佐倉」に基づき、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」の実現を目指す。 また、「佐倉市都市マスタープラン」に掲げる臼井千代田地域の将来像「貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち」に基づき、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や、生活利便性の維持向上を図り、臼井エリアの活性化を目指す。 目標1：市民が気軽に、繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の創出 目標2：佐倉らしい自然や歴史文化を活かした魅力の創出 目標3：官民連携によるにぎわいと活力の創出	代表的な指標	佐倉ふるさと広場での観光消費額 (円/人)	1125 (R4年度)	→	1500 (R10年度)
		佐倉ふるさと広場利用者数 (人)	263565 (R4年度)	→	410000 (R10年度)	
		京成臼井駅の乗降人員数 (人/日)	14676 (R3年度)	→	15000 (R10年度)	



凡例	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	基幹事業
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	提案事業
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	関連事業
<span style="border-bottom: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px;"></span>	都市再生整備計画の区域
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; display: inline-block; width: 15px;"></span>	居住誘導区域
<span style="border-bottom: 2px dashed orange; display: inline-block; width: 15px;"></span>	都市機能誘導区域

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	用辨地域	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	高度利用地区	<span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区計画区域	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	汚物処理場	<span style="border: 1px solid grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市計画道路中心線
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	防火地域	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	第一種高度地区	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	生産緑地地区	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	火葬場	<span style="border: 1px solid grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市計画道路線形
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	準防火地域	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	第二種高度地区	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	自転車駐輪場	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	ゴミ処理場	<span style="border: 1px solid grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	都市計画区域

