

城下町周辺地区都市再生整備計画

事後評価結果の概要

令和 7 年 3 月 佐倉市都市部都市計画課

■事後評価について

佐倉市では、歴史的な観光資源を有する地区である、城下町周辺地区約 283.7ha について、国の「都市構造再編集中支援事業」補助金を活用し、複合施設「夢咲くら館」の整備をはじめとし、公共施設の整備を行いました。

このたび計画した全ての事業が完了しましたので、事後評価を実施し、まちづくりの成果や今後のまちづくり方針などを事後評価シートに取りまとめました。

○根拠：都市構造再編集中支援事業補助交付要綱 第 2 条の 7 第 4 項

【城下町周辺地区まちづくりの概要について】

◇区域面積：約 283.7ha

◇事業期間：令和 2 年度～令和 5 年度

◇交付対象事業費：2,898.9 百万円（国費：960.7 百万円）

■都市再生整備計画（城下町周辺地区）の概要について

1. 計画前の区域における課題

【誰にでも安心して快適に生活できる都市】の形成に向けて、都市機能のコンパクト化やバリアフリー化、交通結節点の改善、災害対応機能の向上を図る必要がある。

【魅力ある美しい都市】の形成に向けて、既存の歴史的観光資源の維持・有効活用を図る必要がある。

【賑わいのある都市】の形成に向けて、交流人口の増加やスポンジ化の解消を図る必要がある。

2. 計画策定時における整備後の目標

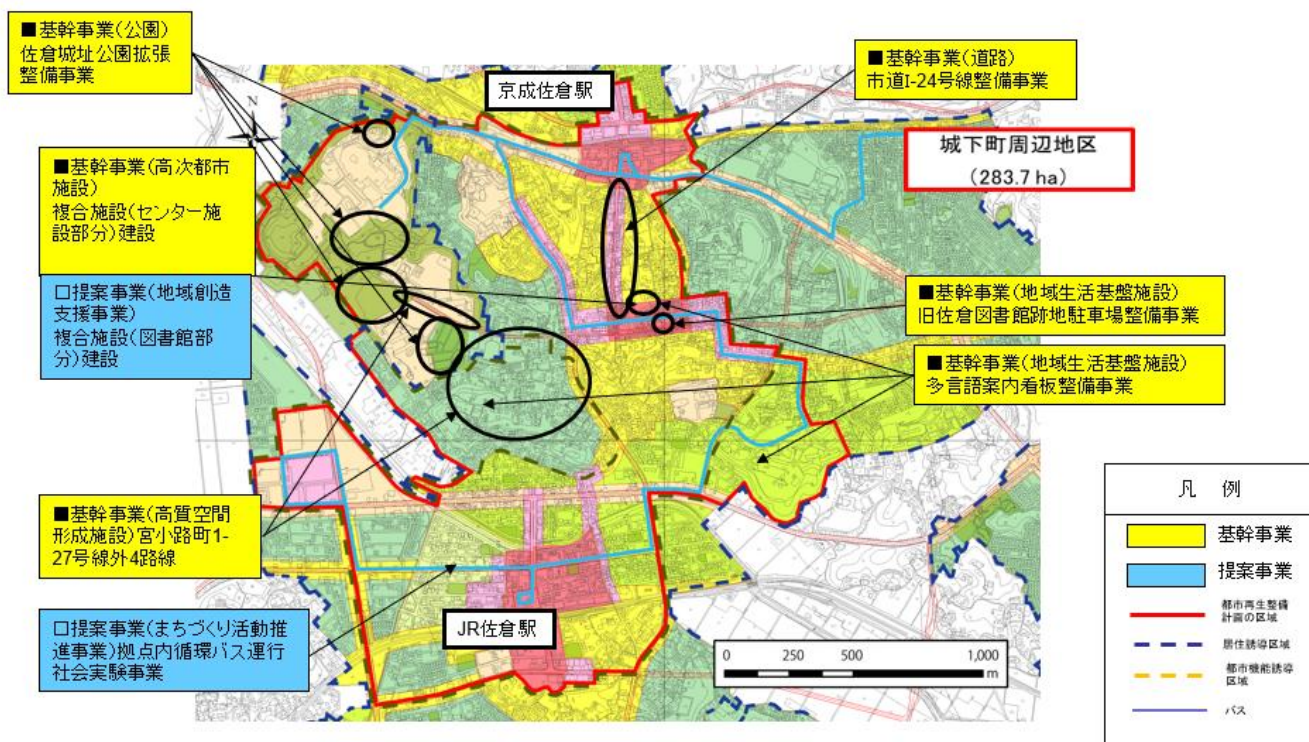
大目標	地域の多様な関係者の参画のもと、複合施設の整備による都市機能の集約・コンパクト化や、あらゆる世代に快適な環境を整備することなどによって、地域住民の生活の質を向上させ、賑わいの創出による地域経済の活性化を図り、【持続可能な都市】を目指す。		
目標	(1) 都市機能のコンパクト化や、バリアフリー化、交通結節点の改善、災害対応機能の向上を図ることにより、高齢者や子育て世代といった【誰にでも安心して快適に生活できる都市】を目指す。 (2) 既存の歴史資源や観光資源の維持・有効活用を図り、【魅力ある美しい都市】を目指す。 (3) 都市機能のコンパクト化、バリアフリー化、交通結節点の改善、既存の歴史資源や観光資源の有効活用によって、交流人口の増加を図り地域経済を活性化させ、スポンジ化の解消を図るなど、【賑わいのある都市】を目指す。		
目標該当項目	事業箇所名	事業項目	施設の種別
(1)(3)	(仮) 佐倉図書館等新町活性化複合施設整備事業（地域交流センター、観光交流センター、子育て世代活動支援センター部分）	基幹事業（高次都市施設）	新設 ※夢咲くら館
(1)(3)	(仮) 佐倉図書館等新町活性化複合施設整備事業（図書館部分）	提案事業（地域創造支援事業）	集約移転 ※夢咲くら館
(1)(3)	旧佐倉図書館跡地駐車場整備事業	基幹事業（地域生活基盤施設）	駐車場整備
(1)(3)	市道Ⅰ－２４号線（京成佐倉駅前下り一通）歩道整備事業	基幹事業（道路）	道路改良
(1)(3)	拠点内循環バス運行社会実験事業	提案事業（まちづくり活動推進事業）	新規バス路線
(2)(3)	武家屋敷前通り排水整備・舗装美化事業	基幹事業（高質空間形成施設）	路面美装化、側溝・路面整備
(2)(3)	多言語案内看板整備事業	基幹事業（地域生活基盤施設）	新設
(1)(2)(3)	佐倉城址公園拡張整備事業	基幹事業（公園）	公園整備

【計画の指標】

指標		事業前の数値	目標値
1	図書館の利用者数	42,500 人（H29）	47,000 人（R6）
2	子育て世代活動支援センター利用者数	—	21,000 人（R6）
3	地域交流センターを利用するイベントの開催数	13 回（R2）	25 回（R6）
4	武家屋敷来訪者数	19,500 人（H30）	22,500 人（R6）

■実施した事業について

1. 事業の概要



【用語の説明】

基幹事業：整備計画の目標を実現するための基幹となる事業。

提案事業：市町村の提案に基づく事業。

2. 事業の実績

○夢咲くら館の整備

京成佐倉駅とJR佐倉駅の間に位置する城下町地区において、老朽化した佐倉図書館の建て替えを核とした複合施設の整備を行いました。

整備に当たり開催した複合施設建設に関するワークショップの意見を反映させ、子育て相談や乳幼児の一時預かり機能を持つ子育て交流センター、地域のイベントなどにより交流の場となるワークショップルームやイベントスペースを備えた地域交流センターを含む複合施設として整備しました。

（仮）佐倉図書館等新町活性化複合施設整備事業（地域交流センター、観光交流センター、子育て世代活動支援センター部分）（高次都市施設：新設）《事業費 103,542 万円》 ※夢咲くら館

子ども連れでも安心して利用することができることによる子育て世代の利用や、ワークショップや開館に向けての準備で携わった高校生をはじめとする若い世代の図書館利用の増加に加え、地域の祭りやイベント会場としての利用により、年間 20 万人を超える利用者となり、地域の賑わいの創出を図ることができました。



（仮）佐倉図書館等新町活性化複合施設整備事業（図書館部分）（地域創造支援事業：集約移転）《事業費 131,870 万円》 ※夢咲くら館

城下町周辺地区の中心地となる新町地区において、老朽化した旧図書館を別敷地に他施設との複合施設として整備しました。

図書館部分の専有面積が増加し、蔵書数や貸出数等が増加しました。

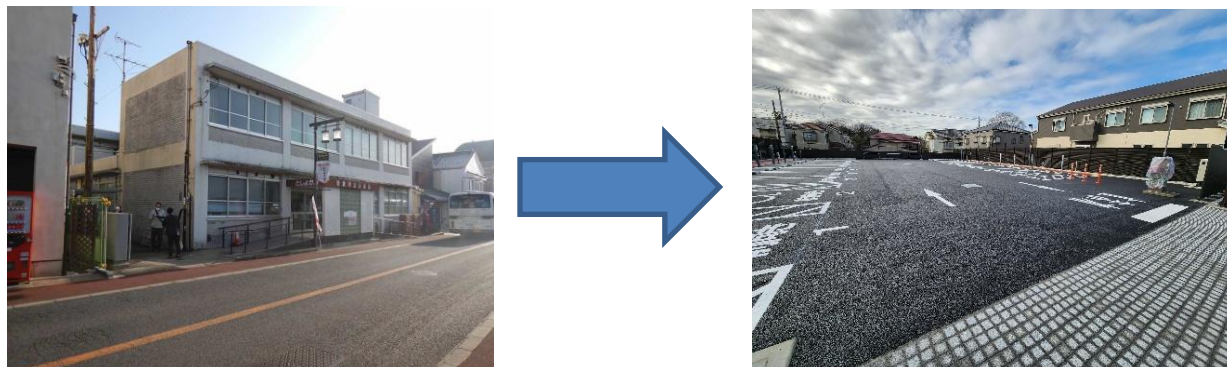
	令和 2 年度		令和 5 年度
面 積	421 m ² （図書館部分のみ）	→	1,272 m ² （図書館部分のみ）
蔵 書 数	107,848 冊	→	113,135 冊
貸 出 人 数	31,118 人	→	60,050 人
貸 出 冊 数	108,320 冊	→	199,413 冊



旧佐倉図書館跡地駐車場整備事業（地域生活基盤施設：駐車場整備）《事業費 2,019 万円》

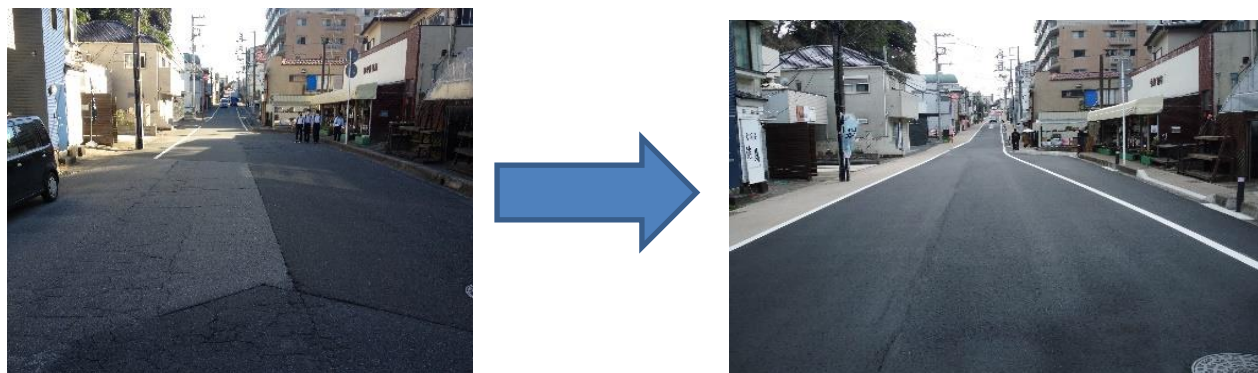
老朽化のため、複合施設への集約整備を行う旧佐倉図書館を解体し、跡地を駐車場として整備しました。

複合施設の第2駐車場としてだけでなく、近隣商店での買い物や周辺公共施設散策の際の駐車場としての活用も見込まれ、地域経済の活性化に寄与しています。



市道Ⅰ－24号線（京成佐倉駅前下り一通）歩道整備事業（道路：道路改良）《事業費 6,854 万円》

歩行空間の整備を行い、片側の歩道に歩行者用照明を設置するとともに、歩行空間を美装化したことにより回遊性が向上しました。また、歩道をマウントアップ形式からセミフラット形式にしたことで快適性、安全性が向上し、誰でも安心して快適に生活できる都市の推進を図りました。



拠点内循環バス運行社会実験事業（まちづくり活動推進事業：新規バス路線）《事業費 1,049 万円》

城下町周辺地区内にある鉄道駅（2 駅）と公共施設、商業施設等の拠点を結ぶ路線バスを新規に運行することにより、地域住民の移動手段を確保し、地区内拠点の回遊性を向上させることで、地域における生活利便性の向上、地域経済の活性化につながりました。

運行ルート：千成～京成佐倉駅～歴史民俗博物館～佐倉市役所～印旛合同庁舎～JR 佐倉駅北口～寺崎北

	令和 4 年度	令和 5 年度
利用者数	4,152 人	19,573 人
運行時間	9 時～18 時台 1 日 10 便 （令和 4 年 12 月 19 日運行開始）	



武家屋敷前通り排水整備・舗装美化工事業（高質空間形成施設：路面美装化、側溝・路面整備）《事業費 9,722 万円》

武家屋敷前の通りの路面を塗装することで、京成佐倉駅からの回遊性の向上と通りの風情を高めるとともに、側溝と車道の高さを同じにすることで、バリアフリー化に寄与した整備を実施しました。

【宮小路町 1-27 号線】



【宮小路町 1-26 号線】



多言語案内看板整備事業（地域生活基盤施設：新設）《事業費 100 万円》

武家屋敷や旧堀田邸（国重要文化財）、夢咲くら館（（仮）佐倉図書館等新町活性化複合施設）前に城下町の風情を感じさせる多言語案内看板を整備し、回遊性の向上、歴史資源や観光資源の維持・有効活用を図りました。



武家屋敷前



旧堀田邸前



夢咲くら館前

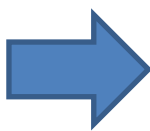
佐倉城址公園拡張整備事業（公園：公園整備）《事業費 34,732 万円》

城下町周辺地区にある既存歴史的観光資源として、佐倉城址公園を拡張整備し、周辺の誘導施設や他観光資源と連携することで賑わいのある都市となり、地域経済の活性化につながりました。

また、佐倉城址公園拡張区域において、近隣施設と連携しながら災害時の一時避難所、物資集積所などとしても活用できる多目的芝生広場を整備することにより、誰にでも安心して快適に生活できる都市の推進を図りました。

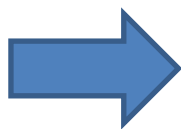
【拡張整備工事】

県営住宅跡地は佐倉城址公園大手門跡地に位置し、芝生広場として再整備し、四阿、ベンチ、照明、手洗い場を設置し、利用者の利便性を向上させました。



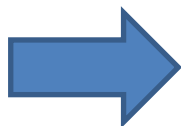
【階段改修工事】

老朽化した既設の階段を、擬木と土系舗装にて改修工事を行い、歩行者の安全性の確保を行いました。



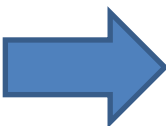
【トイレ改修工事】

佐倉城址公園内のトイレ（2 か所）について洋式化、オストメイト対応トイレ等に改修工事を行い、利用者の利便性を向上させました。



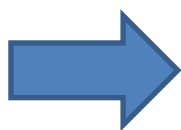
【公園用地購入・移転補償】

公園用地を新たに取得し、城址公園田町門跡として広場整備を行いました。



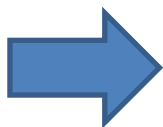
【菖蒲田改修工事】

老朽化した既設の渡板を改修し、また、菖蒲田の土壌交換及び土留め設置等、菖蒲田全体の再整備を行い、来園者の安全確保を図るとともに、菖蒲田としての魅力を向上させました。



【自由広場整備工事】

土などでぬかるみ、活用が限定的であった広場について、芝生や一部アスファルト舗装、歩行空間のカラー舗装を実施し、広場として再整備を行い、利用者の安全確保や利便性の向上につながりました。



3. 事後評価

【数値目標の達成状況】

指標		事業前の数値	評価値（目標値）	達成度
1	図書館の利用者数	42,500 人（H29）	60,180 人（47,000 人）（R6）	○
2	子育て世代活動支援センター利用者数	—	21,892 人（21,000 人）（R6）	○
3	地域交流センターを利用するイベントの開催数	13 回（R2）	25 回（25 回）（R6）	○
4	武家屋敷来訪者数	19,500 人（H30）	23,874 人（22,500 人）（R6）	○

＜指標 1：図書館の利用者数＞

複合施設として整備したこと、駐車場の利便性が向上したこと、目標値を上回る値となり、まちの賑わいが向上し、十分な事業効果が生じていると考える。

＜指標 2：子育て世代活動支援センター利用者数＞

目標値を上回る値となり、図書館に併設された複合施設の中で、子育て世代の交流の場や相談事業、託児など、地域の交流拠点として機能していると考えられる。

＜指標 3：地域交流センターを利用するイベントの開催数＞

複合施設として整備したこと、駐車場の利便性が向上したこと、目標値を達成でき、地域の交流拠点として機能していると考えられる。

＜指標 4：武家屋敷来訪者数＞

回遊性を高める路面美装化により、来訪者の武家屋敷への誘導性及び安全性が向上したこと、目標値を達成でき、まちの賑わいが向上し、十分な事業効果が生じていると考える。

【定性的な評価】

数値的な評価のほかに、施設利用者への調査で得られた意見や実際に効果が見られたことなど、数値では表せない事業効果は以下のとおりです。

- ・旧図書館に比べ自習スペースなど滞在型の利用が伸び、施設が活用されている。
- ・旧図書館に比べ高校生など若い世代の利用が伸び、施設が活用されている。
- ・子育て交流センターについて、図書館に併設された複合施設の中で、子育て世代の交流の場や相談事業、託児などを行うことで、新しい利用者の増加につながっている。

【まちの課題の変化】

【計画前の区域における課題】

- ・【誰にでも安心して快適に生活できる都市】の形成に向けて、都市機能のコンパクト化やバリアフリー化、交通結節点の改善、災害対応機能の向上を図る必要がある。
- ・【魅力ある美しい都市】の形成に向けて、既存の歴史的観光資源の維持・有効活用を図る必要がある。
- ・【賑わいのある都市】の形成に向けて、交流人口の増加やスポンジ化の解消を図る必要がある。

【達成されたこと】

- ・【誰にでも安心して快適に生活できる都市】の形成に向けて、複合施設（子育て世代活動支援センター、地域交流センター、観光交流センター、図書館）の整備による都市機能のコンパクト化や、歩道のフラット化といったバリアフリー化、循環バス運行の社会実験による交通結節点の改善、佐倉城址公園拡張区域の整備による災害対応機能の向上を図ることができた。
- ・【魅力ある美しい都市】の形成に向けて、武家屋敷周辺の舗装美化や、城下町周辺の風情を感じさせる多言語案内看板の設置、佐倉城址公園拡張区域の整備により、既存の歴史資源や観光資源の維持・有効活用を図ることができた。
- ・【賑わいのある都市】の形成に向けて、都市機能のコンパクト化、バリアフリー化、交通結節点の改善、既存の歴史資源や観光資源の維持・有効活用の実施に加え、既存の組織を活用した多様な関係者の連携強化や、空き店舗出店促進事業を実施することにより、交流人口の増加やスポンジ化の解消を図ることができた。

【残された未解決の課題】

- ・子育て機能が充実した複合施設を生かし、エリア全体で子育て世代が集まる環境を整えていく必要がある。
- ・拠点内循環バスの利用率を向上させ、更なる回遊性の向上を図る必要がある。
- ・エリア内の道路改修を行い、更なる安全性と回遊性の向上を図る必要がある。
- ・日常的に憩い、くつろぐことができる場や食事や買い物が楽しめる場が不足している。特に飲食施設が少ないことから、古民家の活用や空き店舗に出店してもらえるような仕組みや環境を整えていく必要がある。

【事業によって発生した新たな課題】

- ・大きなイベント時等には、敷地内駐車場の満車が発生している。この際、第 2 駐車場への速やかな誘導が必要となる。

【今後のまちづくりについて】

- ・佐倉市観光グランドデザイン「観光 W コア構想」に基づき、印旛沼周辺地区との連携を図り、来訪者数の増加につなげる。
- ・整備した施設について、地域住民等の利用を促進する取組を行うとともに、効率的な維持管理を行う。
- ・覚書を締結した地域組織をはじめとする各種団体とのつながりを生かし、これまでの民間の取組を更に加速させる。
- ・エリア全体で子育て世代が集まる環境を整えていく。
- ・古民家の活用や空き店舗に出店してもらえるような仕組みや環境を整えていく。
- ・利用者向けの駐車場案内を充実させる。
- ・拠点内循環バスの利用率を向上させ、更なる回遊性の向上を図る。
- ・エリア内の道路改修を行い、更なる安全性と回遊性の向上を図る。

【第三者意見聴取】

市が作成した事後評価（原案）について、令和 6 年 9 月 13 日から 10 月 12 日にかけて、「こうほう佐倉 9 月 15 日号」、佐倉市ホームページ等により公表を行い、市民の皆様からご意見の募集を受け付けました。その結果、佐倉城址公園の階段や花菖蒲園に手すりがない、看板をいろいろな言葉で表示するより、QR コードでスマホをかざせば内容が分かるようにする、佐倉城址公園や歴史人物を QR コードでスマホのない方には貸出スマホを用意するという意見がありました。

また、事後評価結果の客観性を担保するため、令和 6 年 11 月に専門的な知見を有する学識経験者等で構成される城下町周辺地区都市再生整備計画事後評価委員会を開催し、事後評価結果に反映させました。