

佐倉市立地適正化計画

平成29年3月

目次

第1章. はじめに	1
1-1. 立地適正化計画作成の背景	1
1-2. 市の沿革	2
1-3. まちづくりの方針	3
1-4. 立地適正化計画で定める事項	4
1-5. 立地適正化計画の目的及び位置付け	5
1-6. 主な関連施策との連携について	6
第2章. 現状分析	10
2-1. 人口	10
2-2. 都市構造・土地利用	14
2-3. 都市交通	18
2-4. 産業、商業活動	22
2-5. 地価	24
2-6. 各種ハザード区域などの状況	25
2-7. 財政	28
第3章. 将来見通し	30
3-1. 将来人口の推移	30
3-2. 地域別の将来人口	31
3-3. 将来の人口分布に関する分析	32
第4章. 問題点の抽出及び課題の整理（まとめ）	36
第5章. 立地適正化計画の区域	37
5-1. 立地適正化計画の区域	37
5-2. 目標年次	37
第6章. 立地の適正化に関する基本的な方針	38
6-1. まちづくりの基本理念	38
6-2. 目指す将来像	38
6-3. 立地適正化計画の基本的な方向性	39
第7章. 居住誘導区域の設定	40
7-1. 居住誘導区域の基本的な考え方	40
7-2. 居住誘導区域の設定方針	41
7-3. 居住誘導区域の設定	42
第8章. 都市機能誘導区域の設定	43
8-1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方	43
8-2. 都市機能誘導区域の設定方針	44
8-3. 都市機能誘導区域の設定	45
第9章. 都市機能増進施設（誘導施設）の設定	49
9-1. 都市機能増進施設とは	49
9-2. 誘導施設の抽出に係る基本的な考え方	50
9-3. ≪抽出手順1≫総合計画での取組方針	50

9-4.	《抽出手順2》想定される誘導施設の配置に関する考え方の整理（候補の抽出）	53
9-5.	《抽出手順3》誘導施設（候補）の立地状況	54
9-6.	都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定	55
第10章.	誘導施策	58
10-1.	誘導施策などの検討の視点	58
10-2.	視点ごとの誘導施策の方向性	59
10-3.	誘導施策などの実施スケジュール	60
10-4.	佐倉・根郷地域に特化した施策	61
10-5.	都市再生特別措置法に基づく届出制度	62
第11章.	和田・弥富地域などの市街化調整区域における取組の方向性	63
11-1.	基本的な考え方	63
11-2.	和田・弥富地域などの市街化調整区域における取組の方向性	63
第12章.	本計画で目指す姿	66
第13章.	今後の計画の進め方	67
13-1.	目標指標の設定	67
13-2.	今後の計画の進め方	68

【国勢調査を用いたデータ整理について】

- ・平成27年国勢調査結果は平成28年12月末時点で総務省統計局より公表された部分を図表に反映します。
- ・公表されていない調査項目を用いている図表は平成22年国勢調査を最新年として整理しています。

第1章. はじめに

1-1. 立地適正化計画作成の背景

○ 多くの地方都市では、これまでの人口増加を背景とした郊外開発によって市街地が拡散してきました。しかし、今後は急速な人口減少が見込まれており、拡散した市街地のままで人口が減少すると、一定の人口密度に支えられている医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービスの提供が将来困難になりかねない恐れがあります。さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、道路や上下水道などの社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政状況の下で、老朽化への対応もあわせて求められています。

こうした背景を踏まえ、国においては、人口減少下にあっても、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保することや、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりの推進などのため、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」を制度化しました。作成にあたっては、都市全体の構造を見直し、医療、福祉、商業などの生活サービス施設や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する『多極ネットワーク型コンパクトシティ』を推進していくことが重要としています。

本市は、これまでコンパクトな市街地とその周辺に広がる農村集落が交通ネットワークで結ばれた、集約型都市構造の実現に向けて取り組んできました。しかし、人口は平成23年の約17.8万人をピークに減少傾向に転じ、平成47年には約15万人に減少することが見込まれています。第4次総合計画後期基本計画においても、人口減少・少子高齢化への対応を重要かつ喫緊の課題として捉える中で、住民の日常生活を支える様々なサービスが受けられる拠点の形成や、拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの強化など、高齢者で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を実現などにより、定住人口の維持、交流人口の増加、選ばれるまちづくりに向けた取組を推進するため、立地適正化計画を作成することとしました。

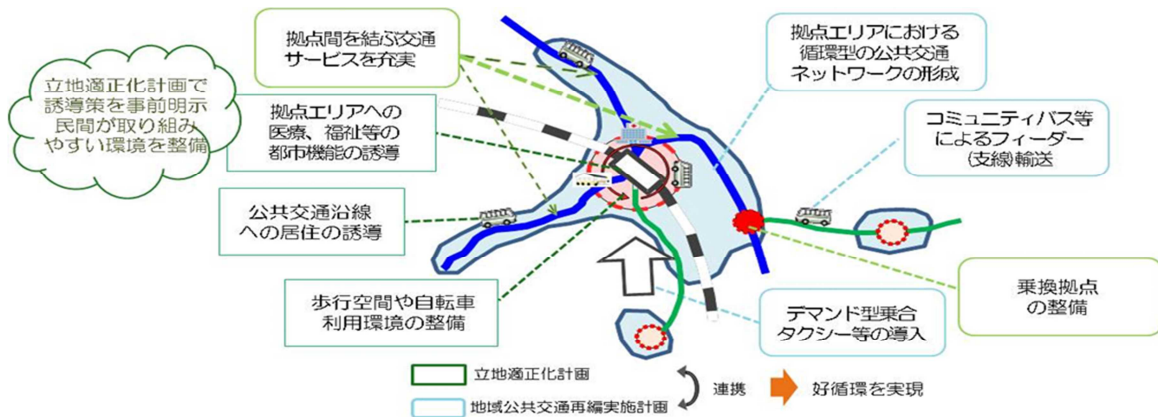


図 多極ネットワーク型コンパクトシティの概念図 (資料：国土交通省)

1-2. 市の沿革

- 昭和 29 年 3 月に佐倉町・臼井町・志津村・根郷村・弥富村・和田村の 6 町村の合併により佐倉市が誕生し、その後旭村及び四街道町の一部が編入され、現在に至っています。

本市の都市計画に関する基本的な方針（以下、都市マスタープラン）では、市の成り立ちに加え、生活圏や地域特性、鉄道駅を考慮し、市域を大きく 4 つ（佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域、和田・弥富地域）のエリアに分け、地域ごとの将来像や基本方針を定めています。

4 地域のうち、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域の 3 地域は、鉄道駅を中心にそれぞれ市街地が形成され、その周辺に農村集落が点在する地域となっています。また、和田・弥富地域は、豊かな自然に囲まれた農村地域となっています。

本市は、これらの市街地や集落を交通ネットワークで結んだ多極型の都市構造が大きな特徴になっています。

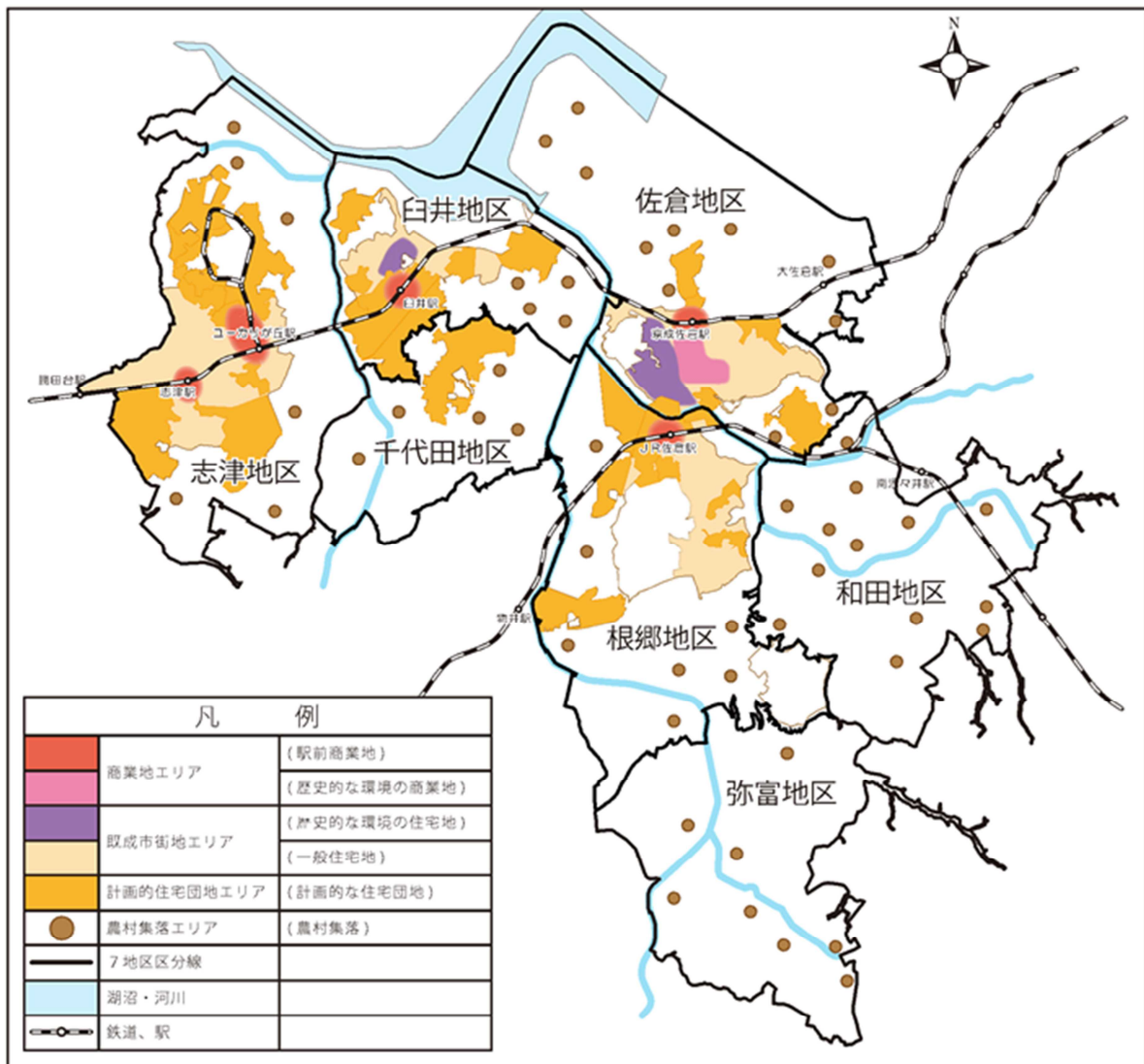


図 地区区分と市街地・農村集落の分布状況（資料：佐倉市都市マスタープラン）

1-3. まちづくりの方針

○ 本市では、平成 13 年に都市マスタープランを策定して以降、都市構造の基本的な考え方は、印旛沼などの豊かな自然環境の保全とともに、市街地内に立地する様々な生活サービスの利便性を誰もが享受できるようネットワーク化された、集約型の都市構造の実現を目指してきてきました。

平成 23 年の改定にあたっては上記の考え方を継承し、将来像を『都市と農村が共生するまち 佐倉』と掲げ、市街地や農村集落規模を維持し、鉄道駅周辺を地域の拠点として公共施設などの集積などにより拠点性を高めるとともに、交通ネットワークの充実による歩いて暮らせるまちづくりを推進することや、空き家などの既存ストックの活用、自然環境を活かした観光資源の整備や企業誘致などの産業振興などに取り組んできています。

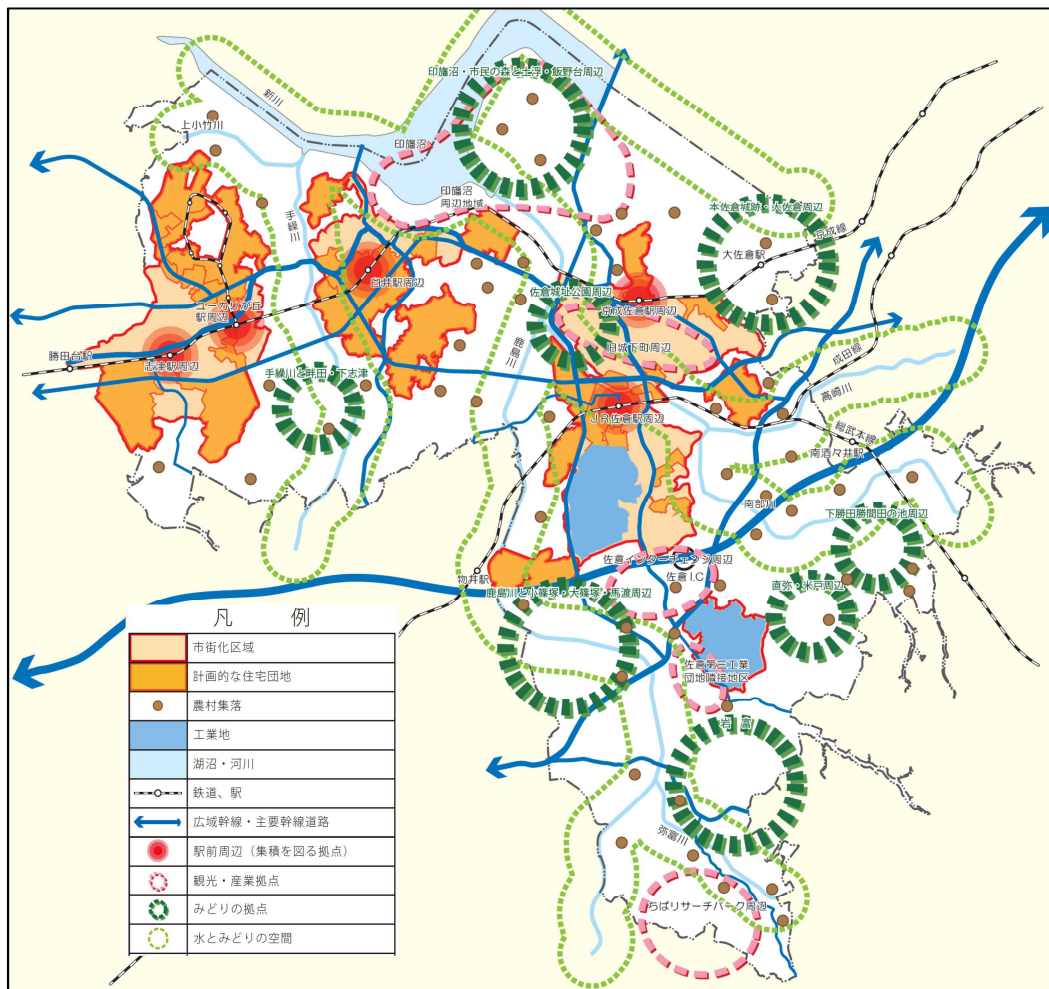


図 将来都市構造図（資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正））

1-4. 立地適正化計画で定める事項

- 立地適正化計画には、以下の事項を定めることとされています。本市の都市マスタープランは、将来像を『都市と農村が共生するまち 佐倉』とし、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域、和田・弥富地域の4つの地域ごとにまちづくり方針を掲げていることから、それぞれの地域に都市機能誘導区域などの区域の設定をします。なお、これらの区域設定は市街化区域とする法律上の規定がありますが、地域全体が市街化調整区域である和田・弥富地域にも市独自に区域を設定し、取組方針を検討することとします。

表 立地適正化計画の記載内容

記載事項	考え方など
立地適正化計画の区域	都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。
立地の適正化に関する基本的な方針	中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。また、一定の人口密度の維持や生活サービス施設の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。
居住誘導区域	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を維持するため居住を誘導する区域です。併せて、居住を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。
都市機能誘導区域 ・ 誘導施設	都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業など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し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。また、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設を誘導施設として区域ごとに定め、立地を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。

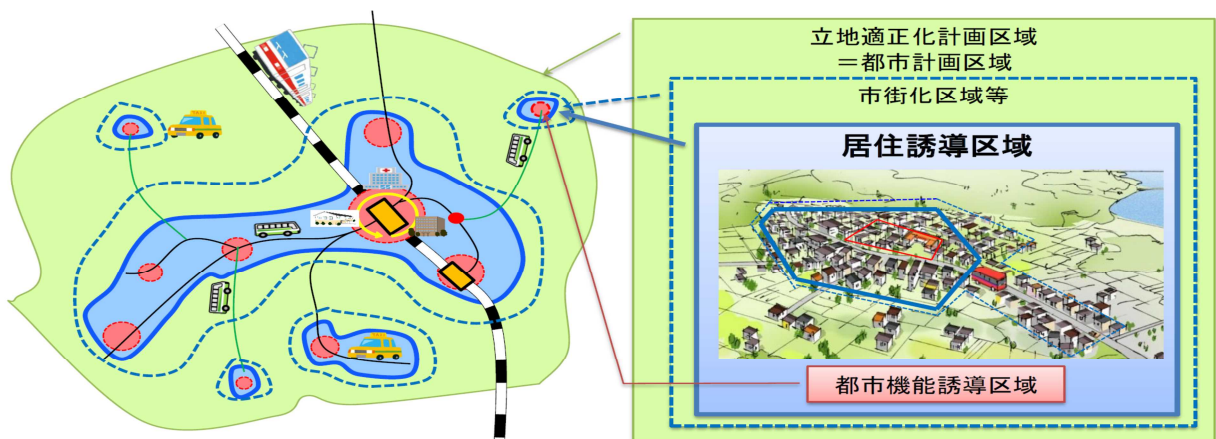


図 立地適正化計画で定める区域のイメージ (資料：国土交通省)

1-5. 立地適正化計画の目的及び位置付け

(1) 計画の目的

- 人口減少や高齢化が見込まれる中でも、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、若年者にも魅力的なまちを実現するため、立地適正化計画を作成します。

(2) 計画の位置付け

- 立地適正化計画の作成にあたっては、上位計画である佐倉市総合計画や都市計画区域マスタープランに即するとともに、佐倉市都市マスタープランの一部として、多極ネットワーク型コンパクトシティの実現において重要な要素である公共交通や、住宅、産業、医療、福祉、防災などの多様な関連分野との連携を図る必要があります。

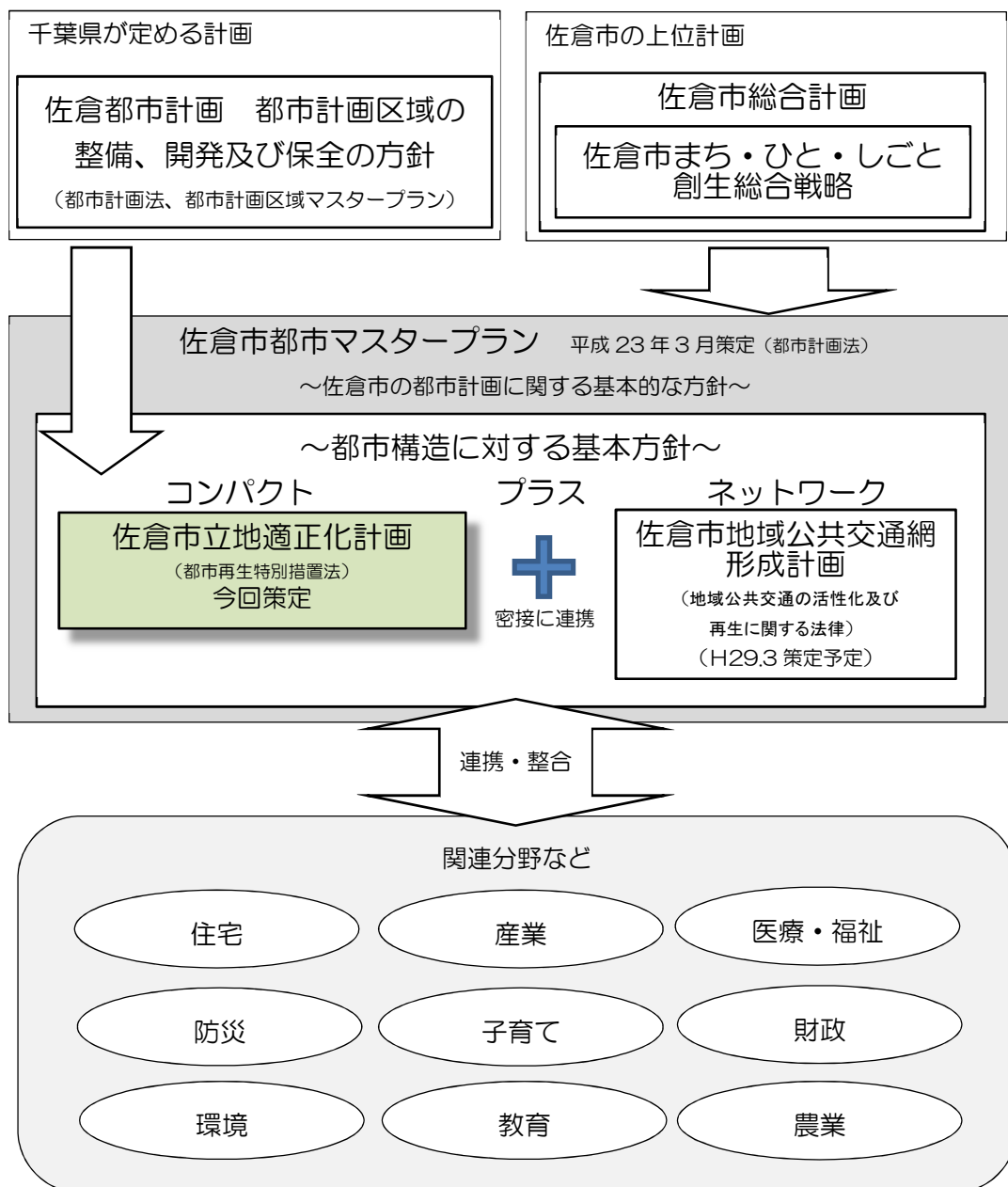


図 立地適正化計画の位置付け

1-6. 主な関連施策との連携について

(1) 公共交通との連携

- 現在の都市構造は、鉄道駅を中心とした3つの市街地群と、和田・弥富地域の農村地域があり、それらを鉄道や路線バスなどの交通ネットワークで結んでいます。将来に向けて、居住や生活サービス施設の立地の適正化を目指す本計画と、持続可能な公共交通網の形成を目指す「地域公共交通網形成計画」が連携することで、過度に自動車に頼らずに、安全・安心に外出できる生活環境と利便性を享受できる取組を推進していくことが重要です。

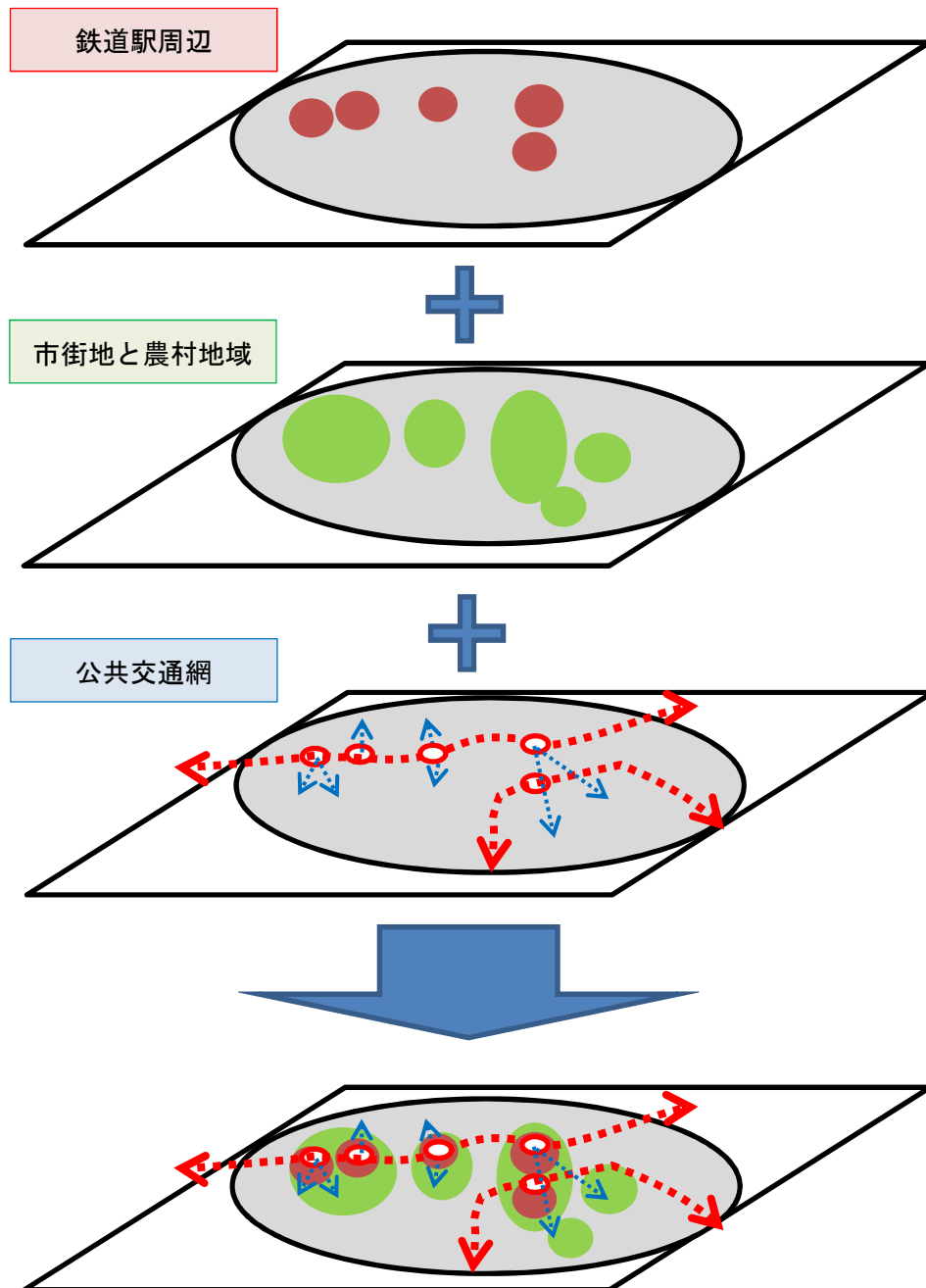


図 現在の都市構造のイメージ

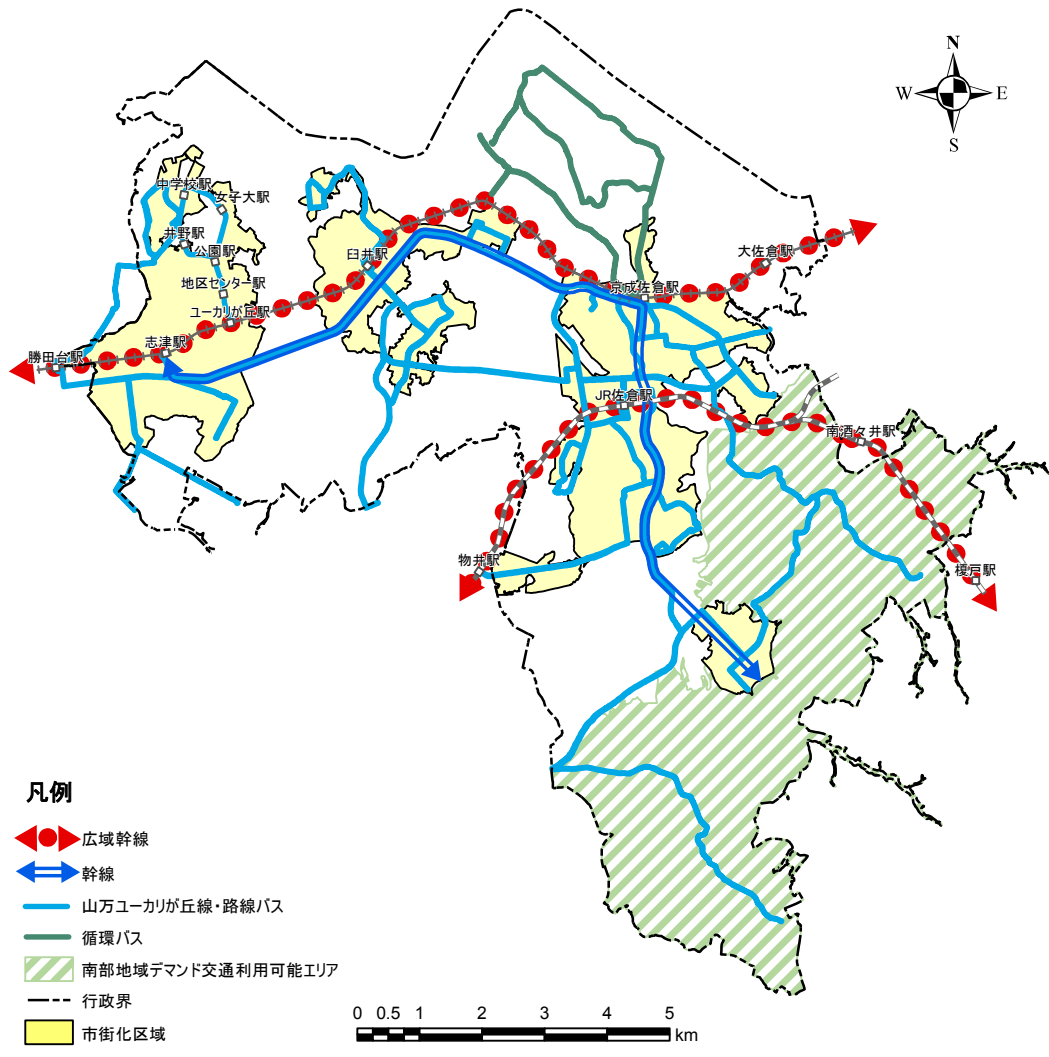


図 現在の公共交通ネットワークの状況

表 公共交通ネットワークの役割

ネットワーク	ネットワークの特徴	公共交通確保区域の定義
A 広域幹線ネットワーク (京成線・JR線)	<ul style="list-style-type: none"> 広域的かつ大量輸送が可能なおえ、定時制・速達制に優れた交通手段。市内だけでなく、他県、他市までの移動に供され、本市の公共交通網の骨格となる路線 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅から概ね半径 800m 圏
B 幹線ネットワーク (臼井線、神門線)	<ul style="list-style-type: none"> バス路線のうち、広域的かつ拠点同士(駅や病院)を結んでおり、市内のバス路線の中でも幹となる路線 	<ul style="list-style-type: none"> 山万ユウカリが丘線の各駅から概ね半径 500m、又は、バスが通る道路の道路端から 300m の帯状の範囲
C 生活路線ネットワーク I (山万ユウカリが丘線、幹線ではないバス路線)	<ul style="list-style-type: none"> 各地域と広域幹線を結ぶ、日常生活に欠かすことのできない路線 	
D 生活路線ネットワーク II (佐倉市循環バス、南部地域デマンド交通)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の事業では成立が難しい『交通空白地域』における路線 	<p>【佐倉市循環バス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 佐倉市循環バスが通る道路の道路端から 300m の帯状の範囲 <p>【南部地域デマンド交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> 南部地域デマンド交通の利用可能なエリア (和田地区・弥富地区)

(2) 福祉施策との連携

- 今後も高齢者などの増加が見込まれる中、生活課題や福祉ニーズは多様化・高度化しており、健康寿命延伸への取組や、生きがいの支援、在宅医療、介護連携の推進などを図り、更なる地域包括ケアシステムの構築を図っていくことが重要となっています。また、少子化対策として、妊娠・出産・育児へのサポートや、就労形態の多様化に対応するため、保育サービスの拡充が必要です。

このため、高齢者に対応する計画として「第6期佐倉市高齢者福祉・介護計画」、障害者に対応する計画として「第5次佐倉市障害者計画」と「第4期佐倉市障害福祉計画」、子育てに対応する計画として「佐倉市子ども・子育て支援事業計画」が策定されており、高齢者・障害者・子どもといった対象者ごとに、地域包括支援センター、相談支援事業所、子育て支援センターなどの各専門機関やその他福祉施設を配置するなど、福祉施策の充実や制度的な対応ができる体制整備を進めてきています。立地適正化計画では、利用者がこれらの施設に容易にアクセスできるよう、今後の利用者数や施設の利用実態などを勘案しつつ、必要に応じて利便性の高い場所への立地の誘導や公共交通でのアクセス性の向上など、高齢者や障害者などに配慮した、安全で快適なまちづくりを継続していく必要があります。

(3) 防災・減災との連携

○ 浸水対策

市の浸水対策は、主に下水道（雨水）が担っています。下水道は、時間50mmの降雨に対応できる施設として整備が進められていますが、近年は、時間50mmを超える降雨が増加傾向にあり、都市マスタープランにおいて集積を図る拠点に位置付けられる駅周辺（JR佐倉駅周辺など）などに浸水が発生しています。

水害に強いまちをつくるため、雨水施設の改修、雨水貯留浸透施設の設置、ハザードマップの作成など、総合的な対策を進めることが必要です。

○ 土砂災害対策

起伏に富んだ地形は、本市の特徴の一つであり、斜面緑地は良好な景観や自然環境を形成する重要な要素となっています。一方で、斜面地は大雨や地震によって、崖崩れなどの土砂災害が発生する地形でもあります。

市内の斜面地の中には、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域など、土砂災害の危険を周知し、市民の安全を守るための法的な措置が取られていることから、住宅などの新規立地の抑制や安全な場所への移転などを誘導していくことが必要となります。

○ 地震などの大規模災害への対策

佐倉市地域防災計画は、自助・共助・公助により、災害に強いひとづくり・まちづくりを進めるとともに、災害に備えた防災体制の整備など、防災対策の総合的な推進を図ることとしています。災害発生時には、地域に周知されていて、徒歩圏に配置されている小学校・中学校や、街区公園などが指定避難所となっていることから、災害対応施設についても、適正な立地を検討する必要があります。

(4) 公共施設等総合管理計画との連携

○ 公共施設及びインフラ（※）の老朽化

昭和 40 年代以降の人口増加を背景に、学校や公民館などの公共施設や、道路、上下水道などのインフラの整備を進めてきましたが、年月の経過に伴い老朽化が進んでおり、今後も維持・管理をしていくためには、多額の費用が必要になると見込まれています。

今後も厳しい財政状況が予想される中、長期的な見通しを踏まえた取組みを進めていくこととしています。

※インフラストラクチャー・・・社会基盤施設

○ 公共施設等総合管理計画

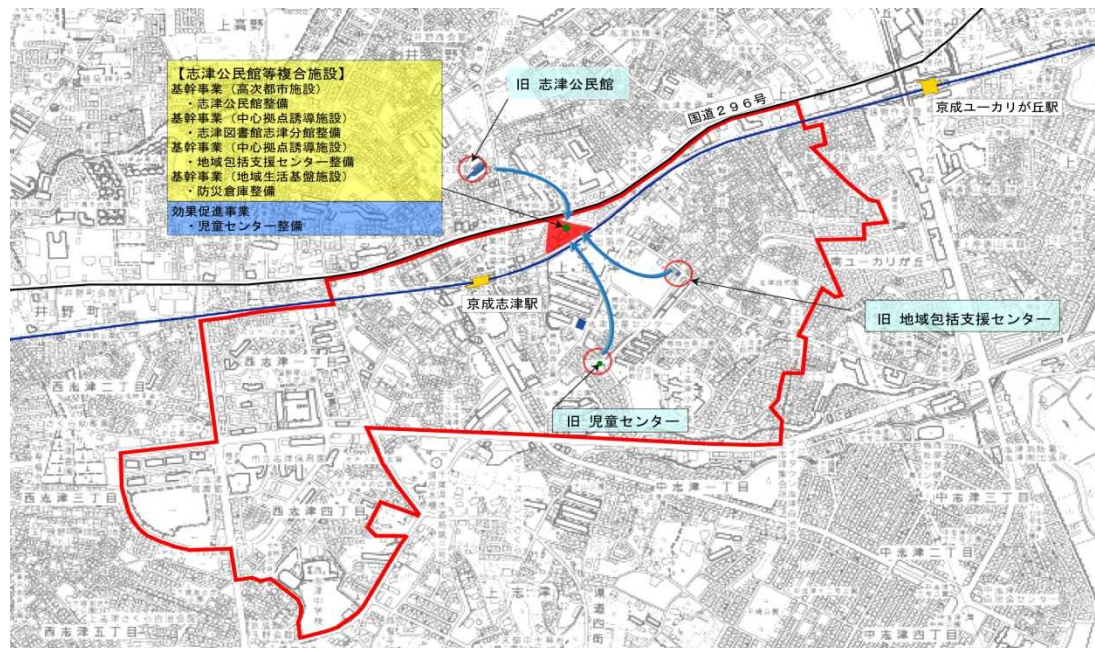
公共施設及びインフラの老朽化対策を計画的に進めていくとともに、財政的にも持続可能な市政運営に資するため、将来に向けた公共施設及びインフラに関する基本的な方針を定める「佐倉市公共施設等総合管理計画」の策定を予定しています。

この計画は、公共施設及びインフラの改修・更新にかかる費用を抑制していくことのほか、将来に向けて必要な行政サービス・機能の確保、公共施設の適切な配置を実現するため、個々の施設が有する機能や立地などの分析・評価を行い、統廃合、複合化、機能の共有化などの可能性について、継続的に検討していきます。

また、近隣自治体や民間事業者との連携など、新たな手法により、サービスの質と効率性の向上の可能性を検討します。

○ 公共施設の複合化の例（志津市民プラザ）

志津駅周辺の旧志津出張所跡地に、公民館、図書館分館、出張所、児童センター、地域包括支援センターなどの機能を複合化した、志津地区の拠点施設を整備しました。



第2章. 現状分析

2-1. 人口

- 本市の人口は、昭和40年代から平成7年頃までに約4倍に増加し、平成27年時点では約17.7万人に達しています。
- 平成27年の人口構成は老年人口27.5%、年少人口12.0%となっており、少子高齢化が進行しています。
- 人口増加がみられる小地域（丁目・町・字）などは、主に京成本線沿線を中心に分布しています。また、市街化調整区域内の一部においても増加している小地域があります。一方、市街化区域内においても、人口減少が進んでいる小地域があります。
- 5歳階級ごとの5年後の人口増減を平成17年から平成22年、平成22年から平成27年の変化でみると、進学や就職により生活スタイルや活動範囲が大きく変化する20歳前後において転出超過が顕著となっています。一方、30歳代から40歳代前半及び年少人口層においては、転入超過の傾向が見られます。
- 平成22年には、高齢化率25%を超える小地域が市街化区域、市街化調整区域を問わず広く分布していますが、実数は市北部に多く分布しています。平成12年と比較すると、市内北側に位置する市街化区域内の小地域における高齢化率の増加が急速に進行しています。
- 人口集中地区（D I D）は、市域の約18%で、その中に約75%の市民が暮らしており、コンパクトな都市構造を形成しています。

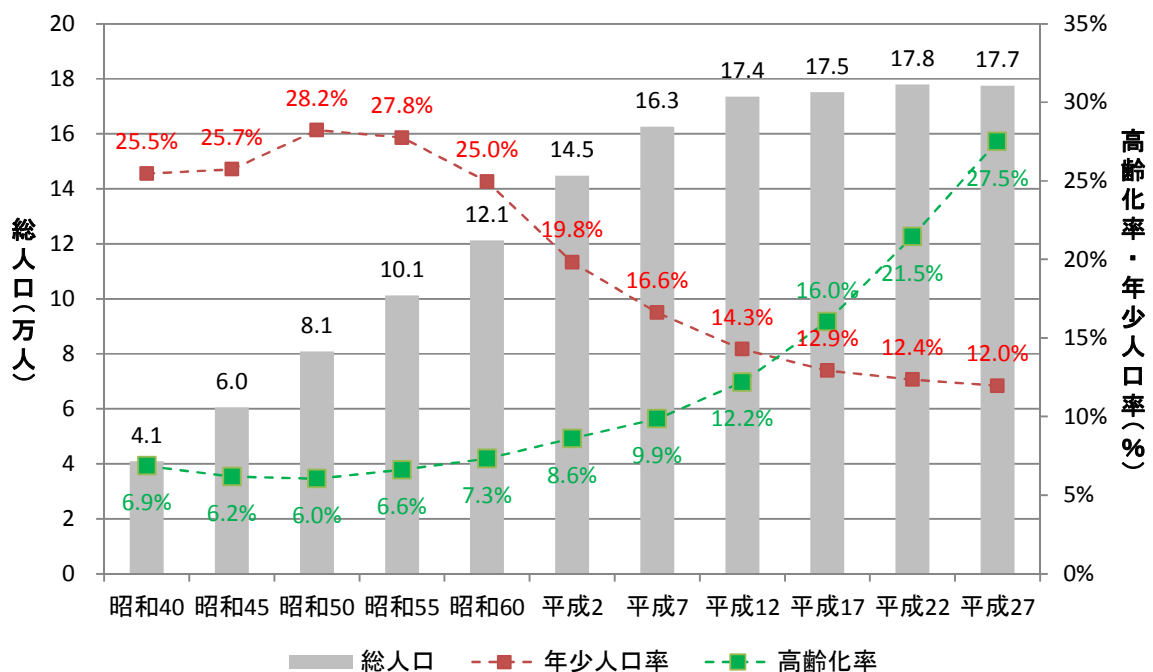


図 総人口及び高齢化率・年少人口率の経年推移

(資料：平成2年まで国勢調査、平成7年以降は住民基本台帳人口)

※平成7～17年は、外国人を含まない

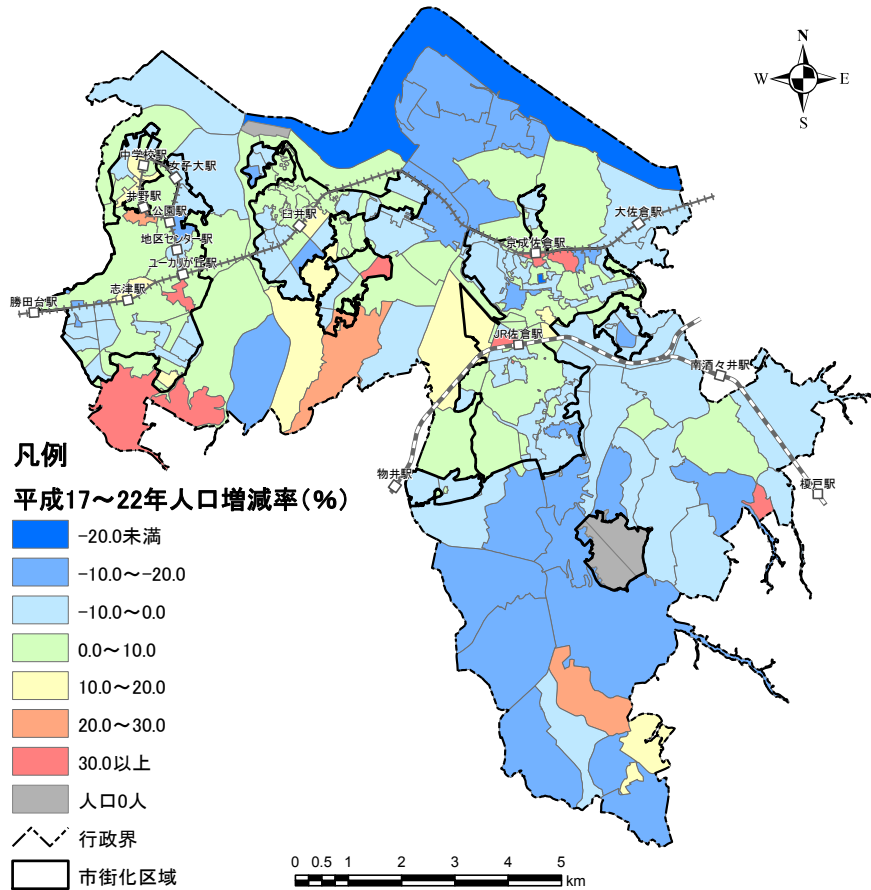


図 小地域別の人口増減率（資料：国勢調査）

区分	平成17年			平成22年			H17→ H22
	総数	男	女	総数	男	女	
総数	171,246	84,050	87,196	172,183	84,246	87,937	937
0～4	6,655	3,460	3,195	6,447	3,345	3,102	-
5～9	7,437	3,796	3,641	7,246	3,762	3,484	591
10～14	8,046	4,157	3,889	7,761	3,924	3,837	324
15～19	9,413	4,740	4,673	8,082	4,162	3,920	36
20～24	10,672	5,151	5,521	8,802	4,219	4,583	-611
25～29	10,777	5,174	5,603	9,385	4,549	4,836	-1,287
30～34	12,358	6,166	6,192	10,322	5,150	5,172	-455
35～39	11,108	5,625	5,483	12,909	6,481	6,428	551
40～44	10,166	4,990	5,176	11,611	5,905	5,706	503
45～49	10,733	5,230	5,503	10,424	5,128	5,296	258

区分	平成22年			平成27年			H22→ H27
	総数	男	女	総数	男	女	
総数	172,183	84,246	87,937	172,739	84,434	88,305	556
0～4	6,447	3,345	3,102	6,013	3,105	2,908	-
5～9	7,246	3,762	3,484	6,993	3,650	3,343	546
10～14	7,761	3,924	3,837	7,499	3,886	3,613	253
15～19	8,082	4,162	3,920	7,834	3,938	3,896	73
20～24	8,802	4,219	4,583	7,575	3,745	3,830	-507
25～29	9,385	4,549	4,836	7,861	3,963	3,898	-941
30～34	10,322	5,150	5,172	8,833	4,410	4,423	-552
35～39	12,909	6,481	6,428	10,603	5,332	5,271	281
40～44	11,611	5,905	5,706	13,263	6,662	6,601	354
45～49	10,424	5,128	5,296	11,868	6,025	5,843	257

図 年齢層別の5年後の人口増減（資料：国勢調査）

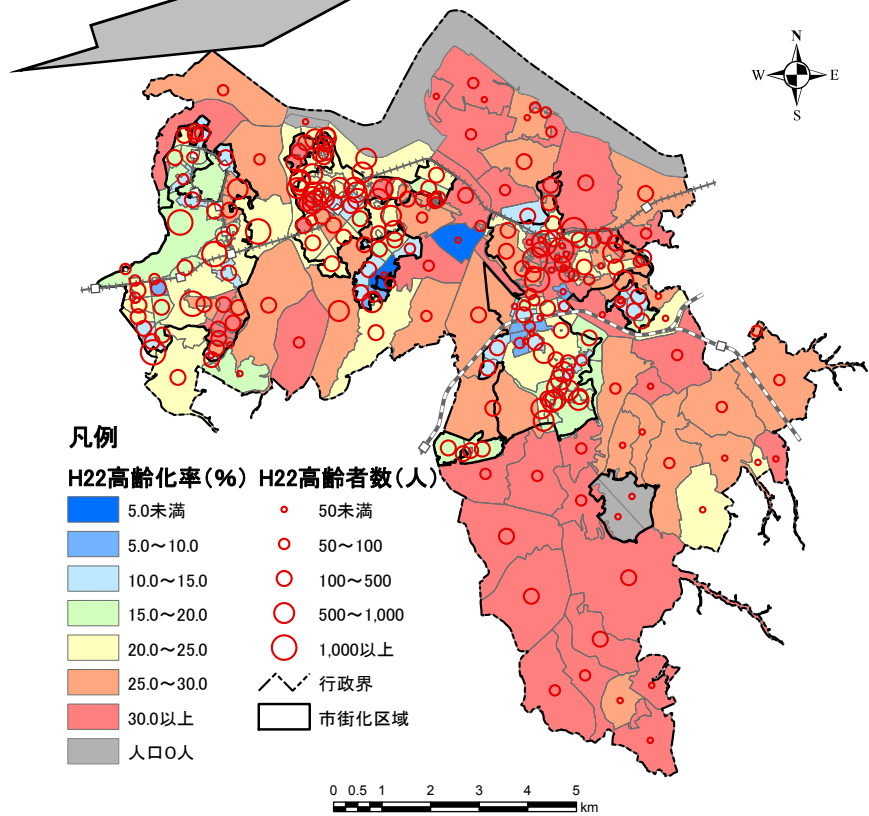
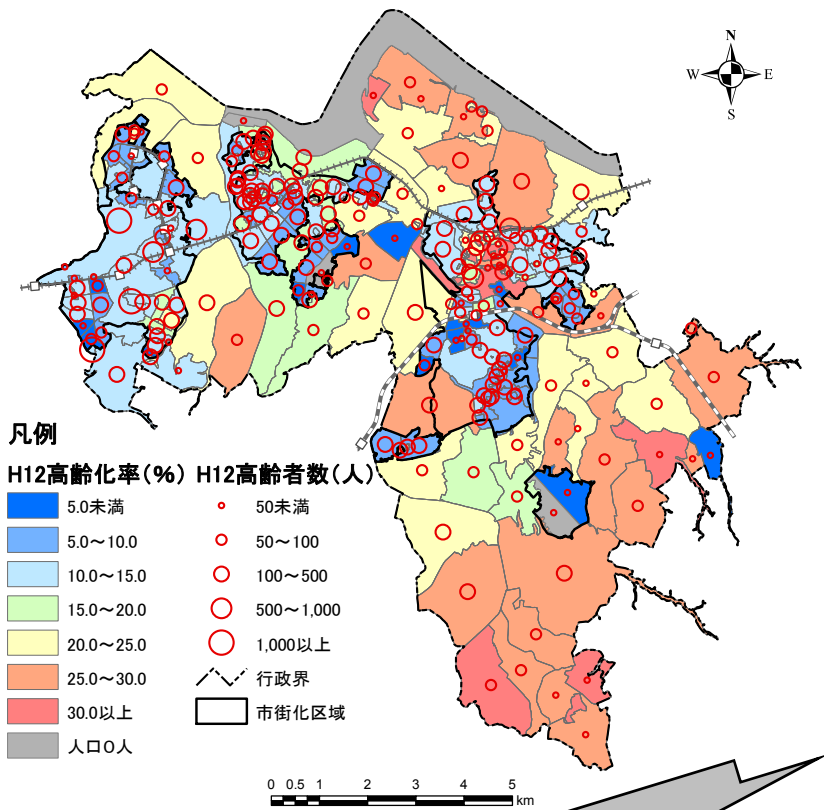


図 小地域別の高齢化率（資料：国勢調査）

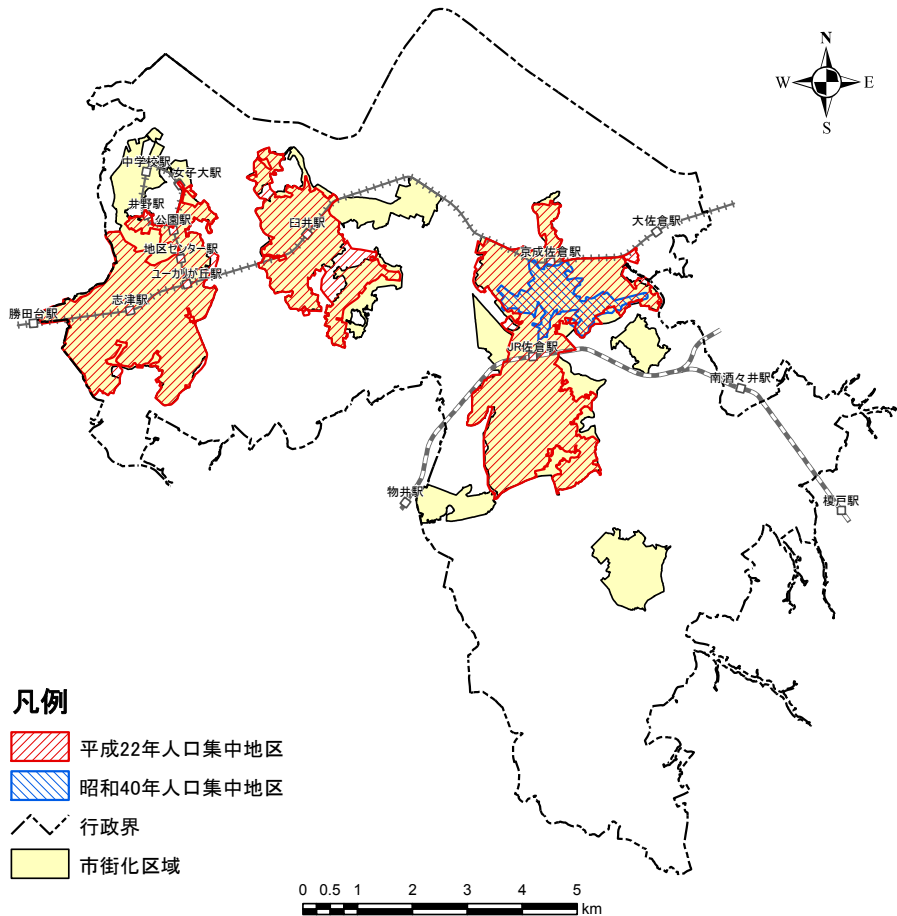
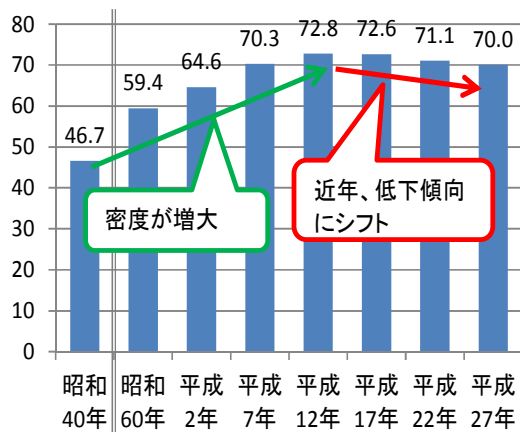


図 佐倉市の人口集中地区（D I D）の昭和40年・平成22年の比較（資料：国勢調査）

■DID人口密度(人/ha)



■市全体に占めるDIDの割合(%)

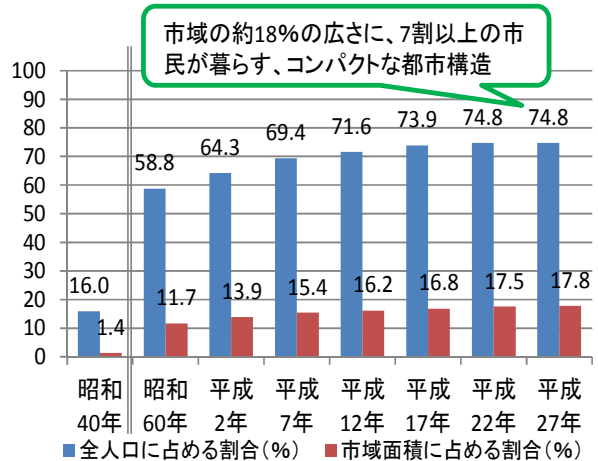
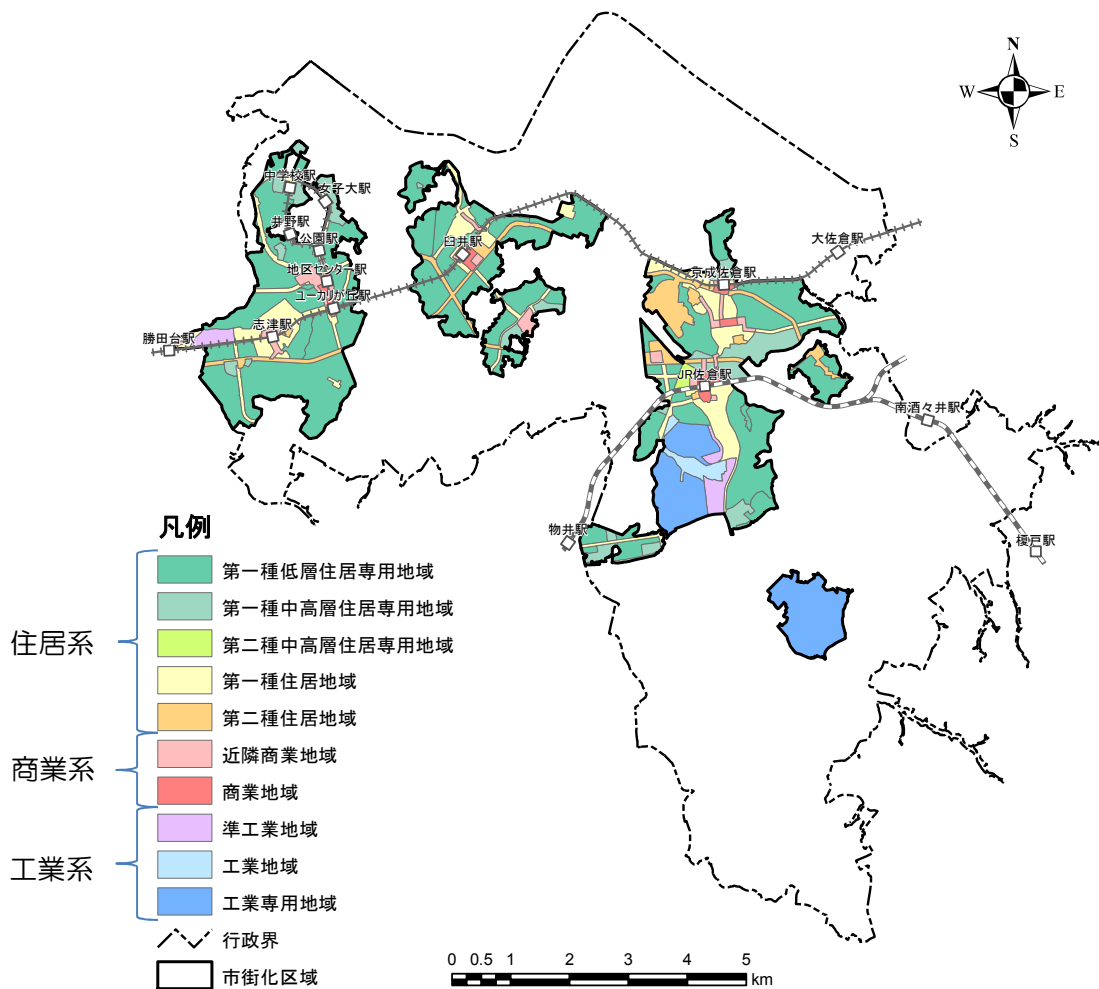


図 佐倉市の人口集中地区（D I D）の変遷（資料：国勢調査）

※人口集中地区：国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域

2-2. 都市構造・土地利用

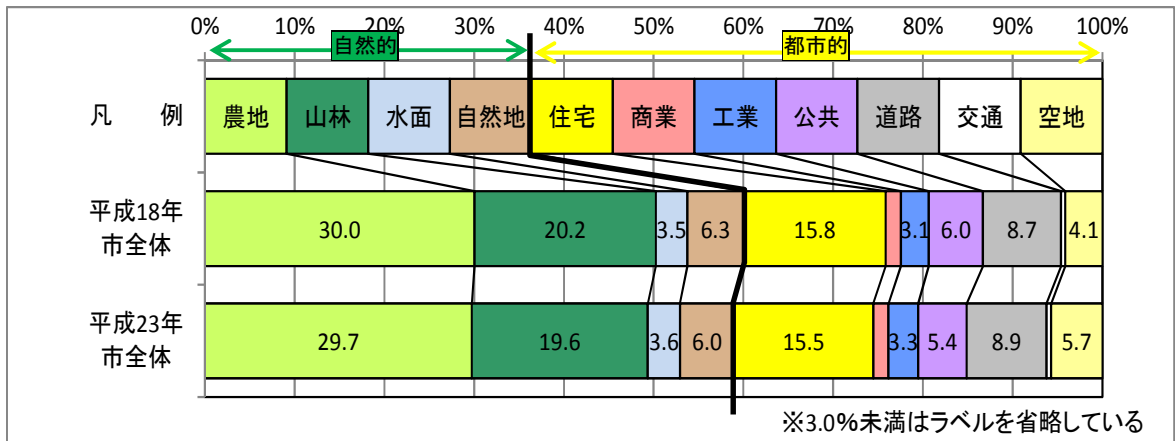
- 市街化区域のうち、住居系用途地域が約8割を占め、商業系用途地域は主に鉄道駅周辺に定めています。また、工業系用途地域は主に根郷地区に定めています。
- 市街化区域のうち約6割が計画的な市街地開発事業により整備され、良好な居住環境を有する住宅地が広がっています。
- 生活サービス施設のうち、スーパーなどの商業施設、医療施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設（通所型施設）といった生活に身近な施設は、市内に広く分布しており、各施設の徒歩圏内（半径800m）に、市の総人口の約7～9割が含まれています。



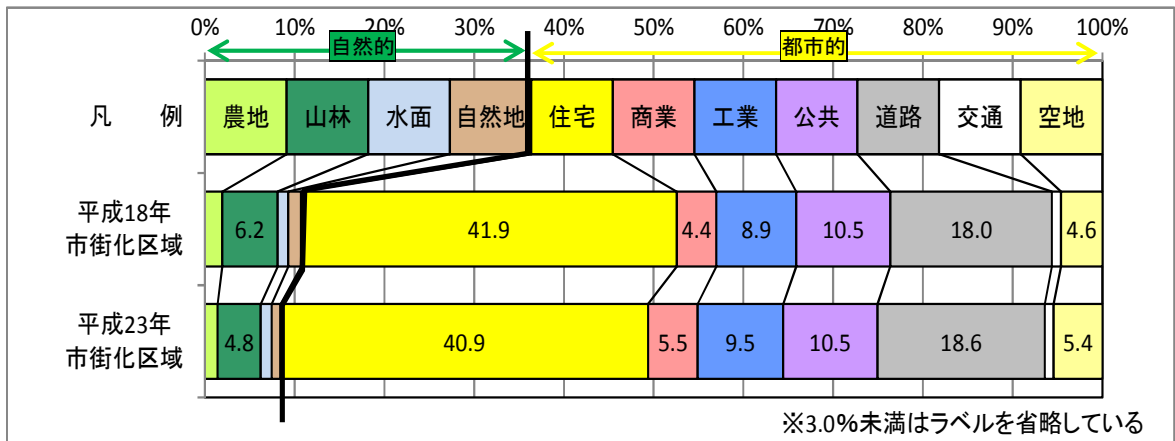
都市計画 区域面積	市街化区域	用途地域内訳			市街化 調整区域
		住居系	商業系	工業系	
		10,359ha	2,424ha (23.4%)	1,991ha (82.1%)	

図 用途地域などの決定状況と内訳

【市全体】



【市街化区域】



【市街化調整区域】

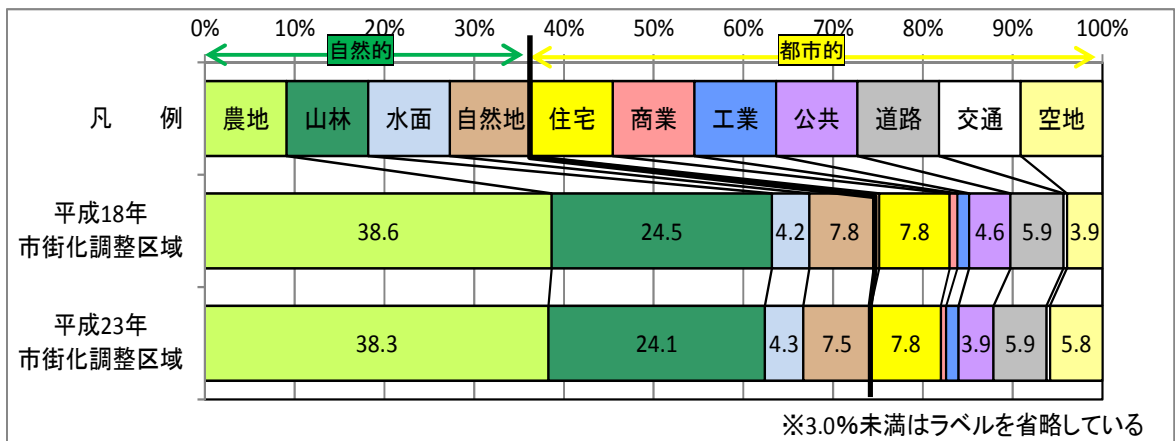


図 区域区別の土地利用構成（資料：都市計画基礎調査）

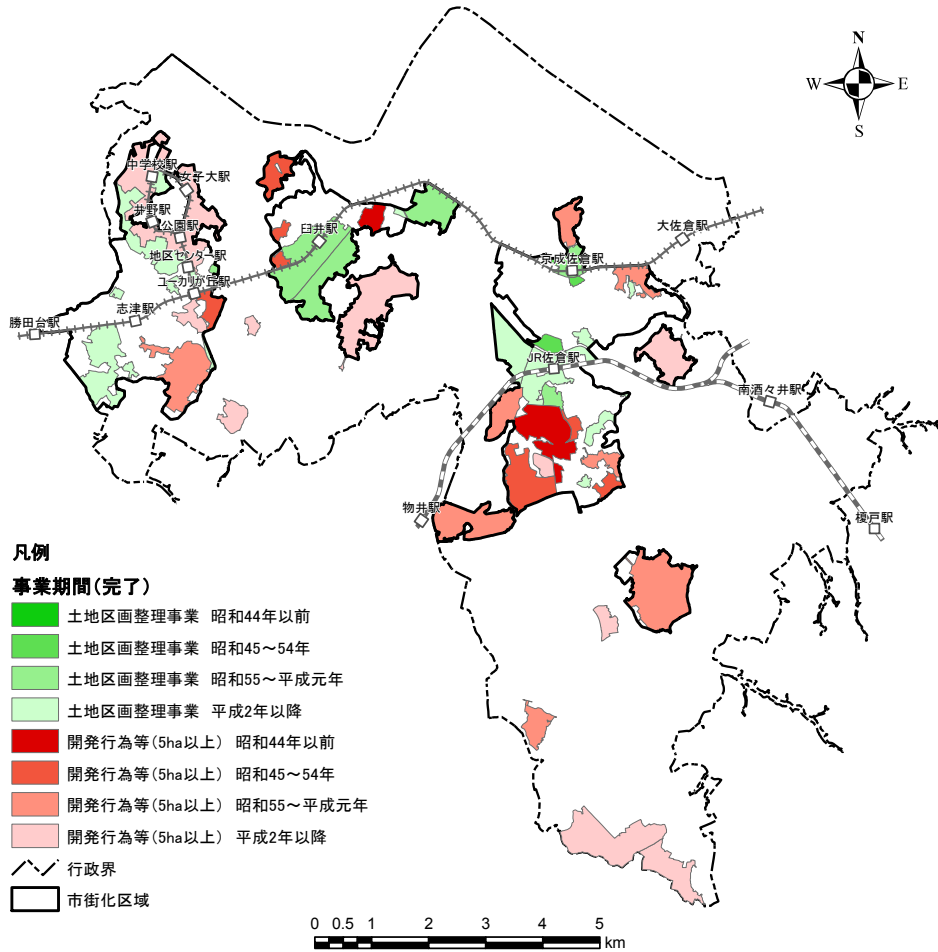
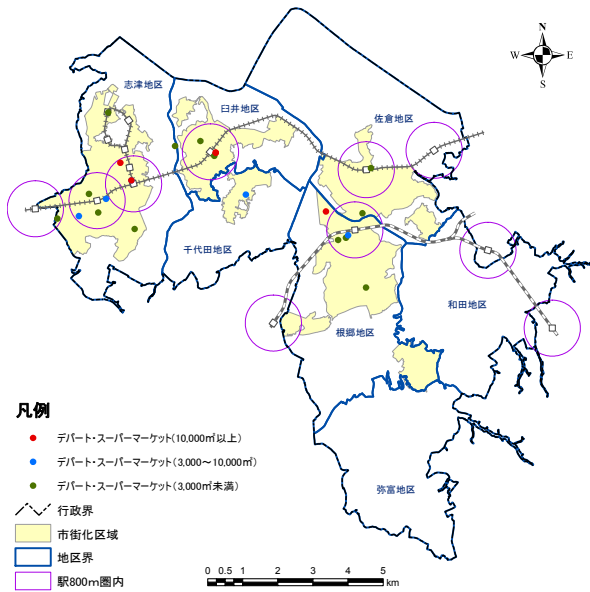


図 市街地開発事業の分布（土地区画整理事業及び5ha以上の開発行為等）

表 生活サービス施設の配置状況

番号	施設類型	佐倉地区			臼井地区			志津地区			根郷地区			和田地区	弥富地区	千代田地区	
		市街化区域			市街化区域			市街化区域			市街化区域			市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域
		京成佐倉駅から800m以内	JR佐倉駅から800m以内	800m超	京成臼井駅から800m以内	800m超	市街化調整区域	志津駅から800m以内	ユカリが丘駅から800m以内	800m超	市街化調整区域	JR佐倉駅から800m以内	800m以内	800m超	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化区域
1	行政窓口	○	○	○	○	○		○	○	○	○		○	○	○		
2	公民館・コミュニティセンター等	○		○	○			○		○	○		○	○	○	○	○
3	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	病院・診療所(内科)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	病院・診療所(外科)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	病院・診療所(小児科)	○			○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	病院・診療所(歯科)	○	○		○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	病院・診療所(産婦人科)				○						○			○			
	病院・診療所(眼科)	○			○	○	○	○	○	○	○		○	○			
病院・診療所(耳鼻咽喉科)	○			○	○	○	○	○	○	○		○	○				
4	福祉施設	○	○	○	○	○		○	○	○	○		○	○			○
5	高齢者福祉施設	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	通所型施設	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
6	地域包括支援センター	○			○			○		○	○		○	○			
	幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	中学校	○		○	○		○	○		○	○		○	○			○
	高等学校・大学・短期大学・専門学校	○		○	○		○	○		○	○		○	○			○
7	保育施設	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	子育て支援施設	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	子育て支援センター	○		○	○		○	○		○	○		○	○			○
8	児童センター・老幼の館	○		○	○		○	○		○	○		○	○			
	図書館・図書館分館、図書室	○		○	○		○	○		○	○		○	○			
9	その他文化施設	○		○	○		○	○		○	○		○	○			
	小売施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	デパート・スーパーマーケット	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	コンビニエンスストア	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○

■商業施設（デパート・スーパーマーケット）

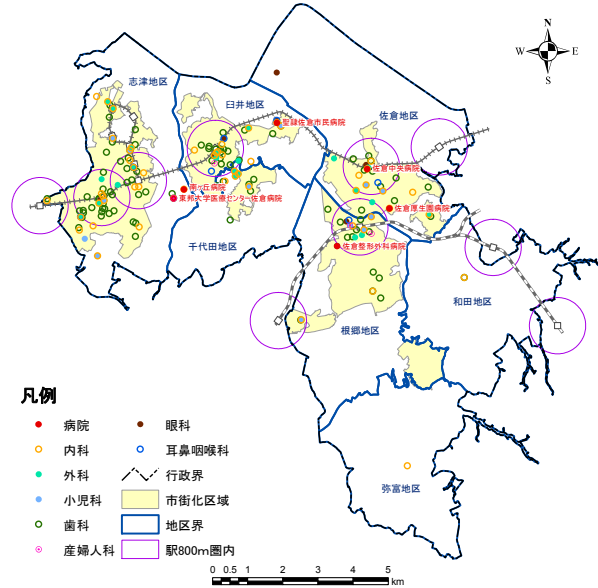


人口カバー率	現況(H22)	67.6%
	将来(H47)	71.1%

※市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

■医療施設（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）

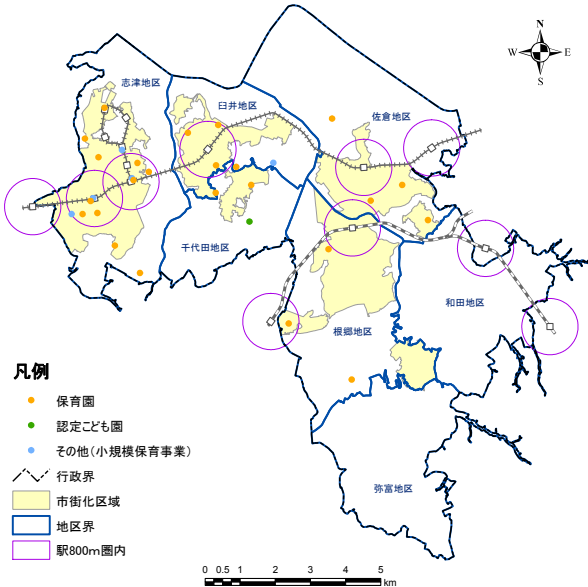
※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする



人口カバー率	現況(H22)	93.2%
	将来(H47)	95.2%

※市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

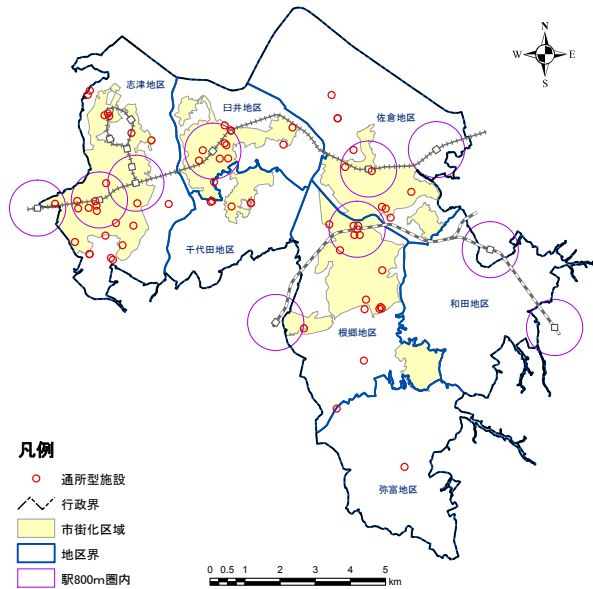
■子育て支援施設（保育園・認定こども園・小規模保育事業）



人口カバー率	現況(H22)	74.8%
	将来(H47)	76.6%

※市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

■高齢者福祉施設（通所型施設）



人口カバー率	現況(H22)	89.7%
	将来(H47)	91.7%

※市の全人口のうち、施設から概ね半径 800m 圏内の人口の占める割合

図 主な生活サービス施設の分布状況

2-3. 都市交通

- 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しています。
- 公共交通利便地域（平均 30 本/日・片道以上の駅・バス停を中心とした駅勢圏・バス停圏）は、市域全体の約 27%を占め、特に市街化区域の約 7 割が公共交通利便地域に含まれます。
- 公共交通を利用して最寄りの鉄道駅に 10 分以内で到着する市民が約 3 割、30 分以内で到着する市民が約 8 割を占めています。
- 市内の移動は、自動車利用が約 5 割を占め、自動車中心の生活形態となっています。

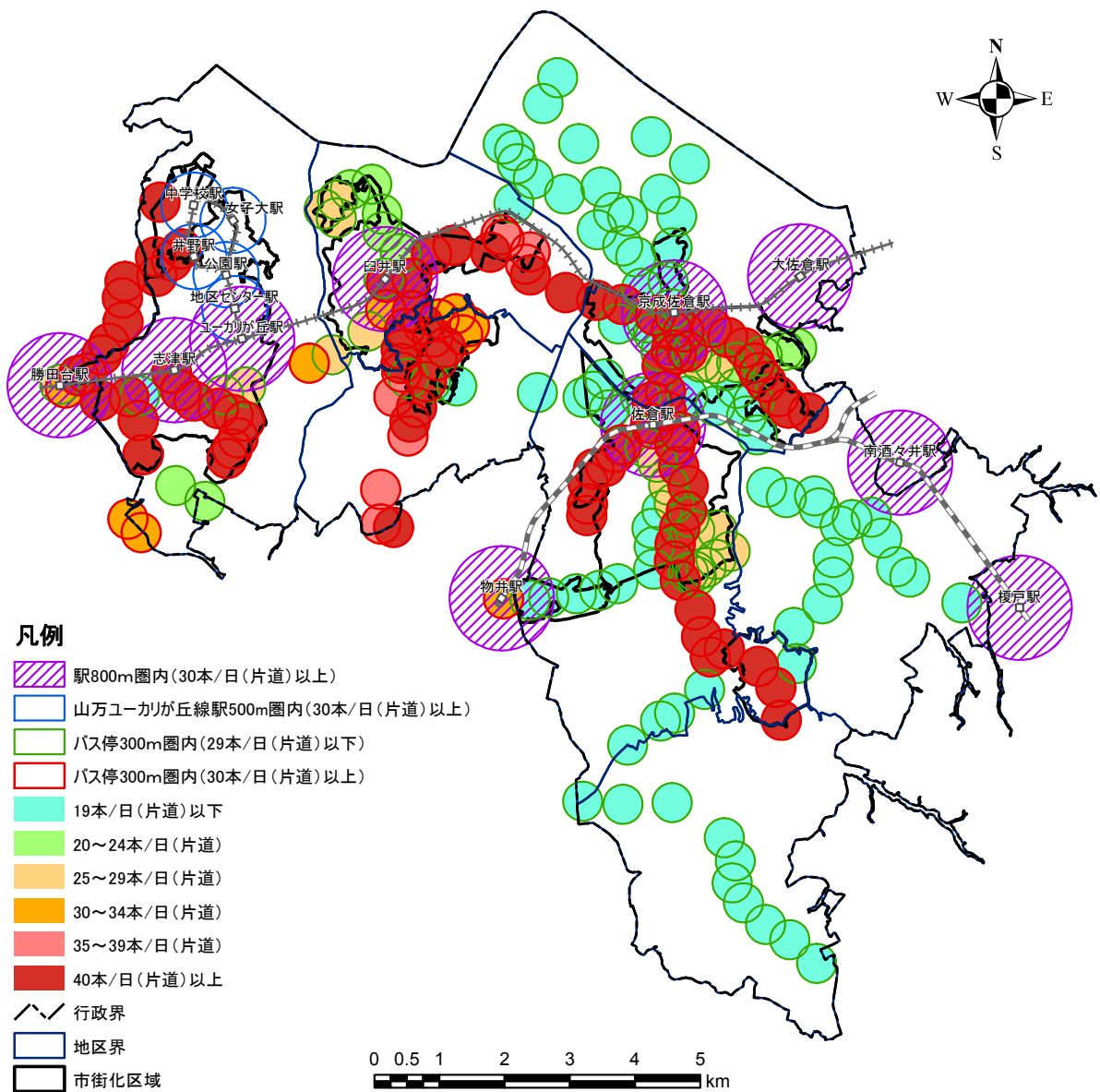


図 鉄道・バス停圏の分布

＜面積＞	市街化区域 2,424ha	市街化調整区域 7,935ha	市域全体 10,359ha
公共交通利便地域	1,712ha	1,069ha	2,781ha
公共交通利用可能地域	348ha	1,431ha	1,779ha
公共交通空白地域	364ha	5,435ha	5,799ha

＜カバー率＞	市街化区域 100%	市街化調整区域 100%	市域全体 100%
公共交通利便地域	71%	13%	27%
公共交通利用可能地域	14%	18%	17%
公共交通空白地域	15%	69%	56%

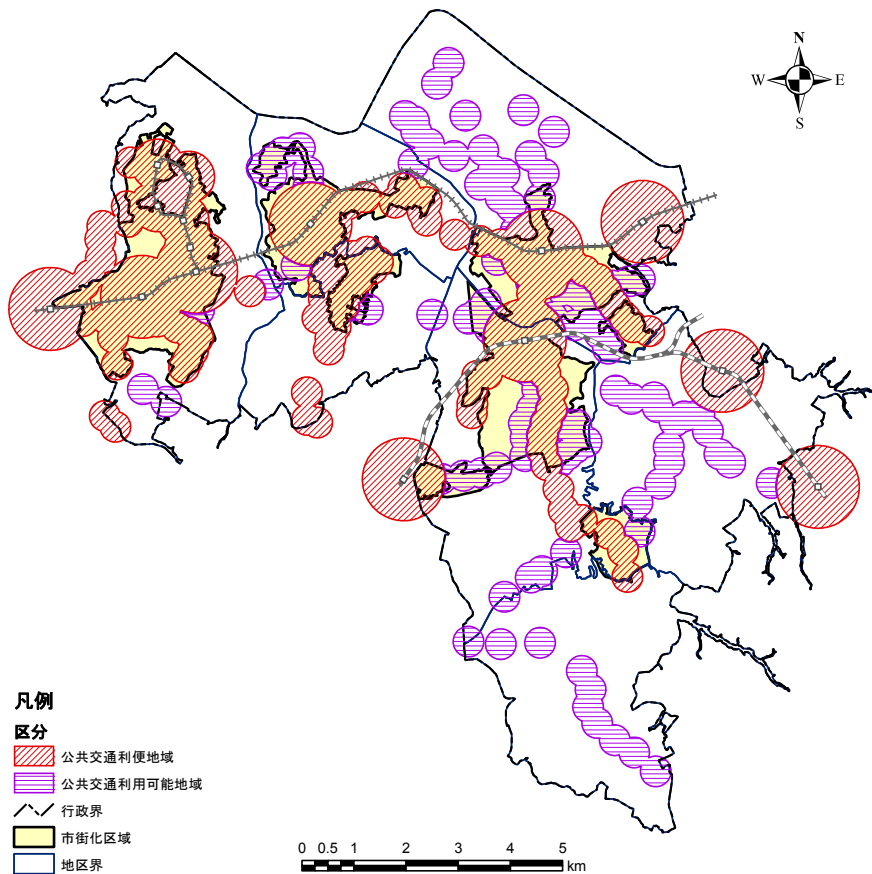
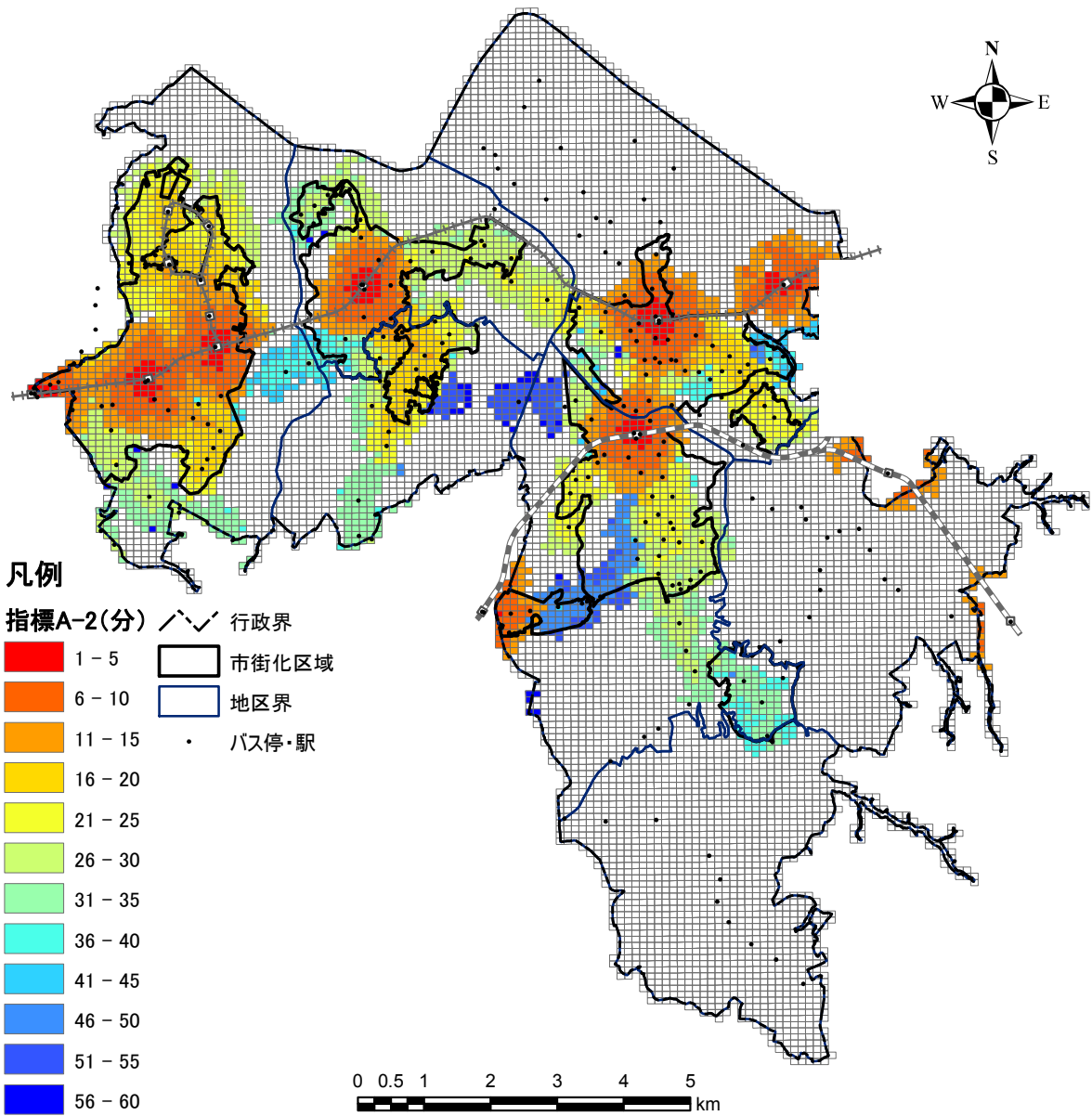


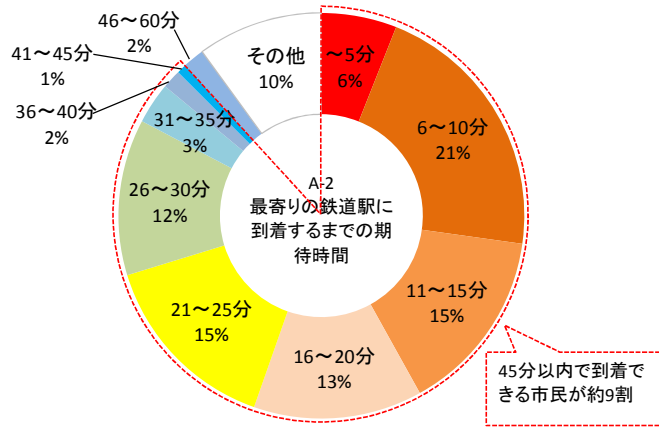
図 公共交通利便地域などの分布

表 公共交通利便地域などの定義

		バス		
		バス停から 300m 圏内		バス停から 300m 圏外
		運行本数 30 本/日・片道以上	運行本数 30 本/日・片道未満	
軌道系	鉄道駅から 800m 圏内、 山万ユーカリが丘線各駅から 500m 圏内	公共交通利便 地域		
	鉄道駅から 800m 圏外、 山万ユーカリが丘線各駅から 500m 圏外			



【到着までの時間毎の人口(平成22年)の構成比】



※期待時間：時刻表をもとに、平日10時～16時の運行本数(片道)から期待されるバス停ごと・駅ごとの平均待ち時間、平均的な所要時間などを基に試算した時間

図 最寄りの鉄道駅の利用しやすさ(最寄りの鉄道駅までの所要時間分布)

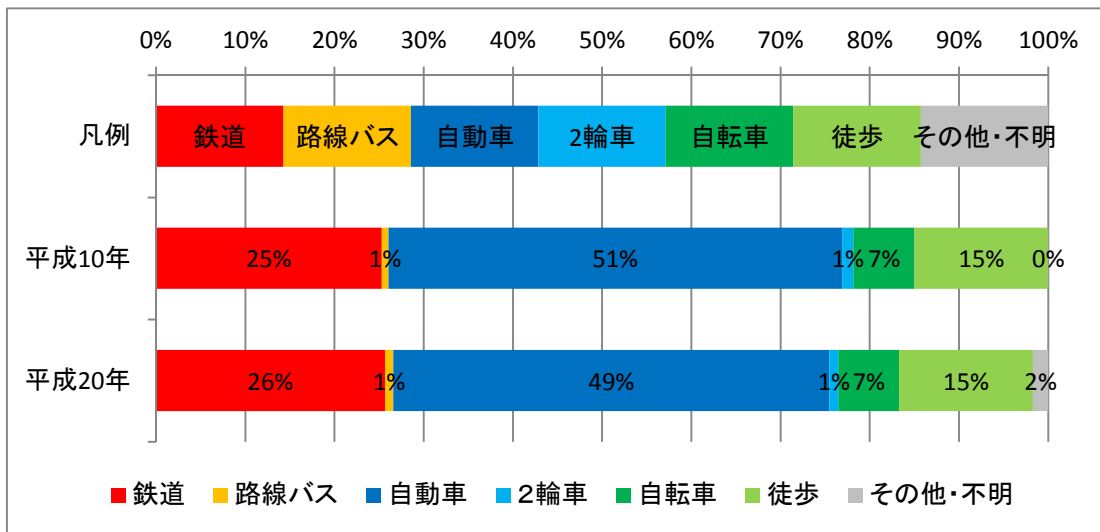


図 代表交通手段分担率

(資料：東京都市圏パーソントリップ調査より作成)

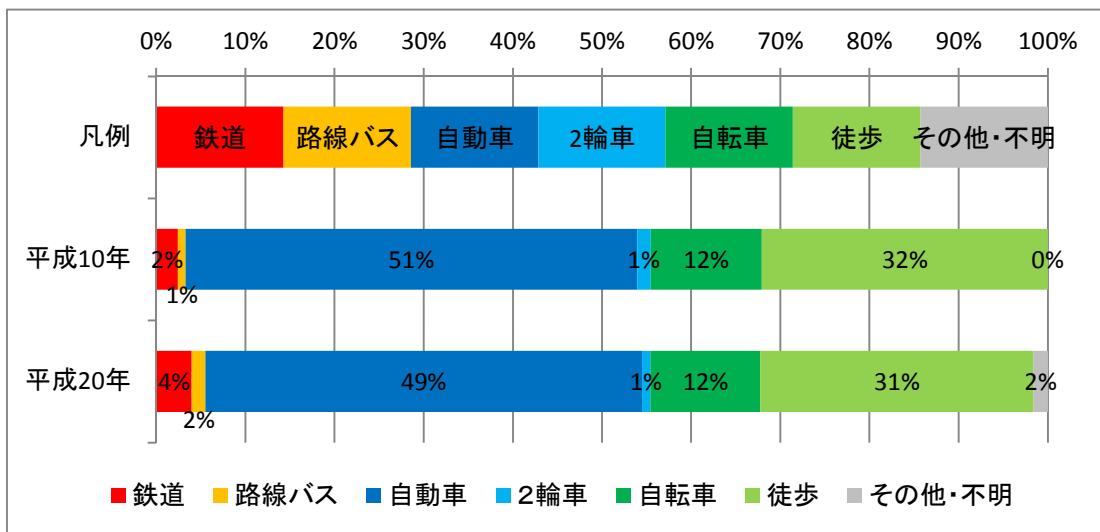


図 市内移動のみを対象とした代表交通手段分担率

(資料：東京都市圏パーソントリップ調査より作成)

2-4. 産業、商業活動

- 市内の小売業は、商店数、従業者数、年間商品販売額とも緩やかな減少傾向で推移しています。
- 市内には17の商店会が、5つの駅前周辺及び旧城下町周辺を中心に分布しています。
- 千葉県消費者購買動向調査より、市民は他市へ買物に出掛けている傾向があることがわかります。

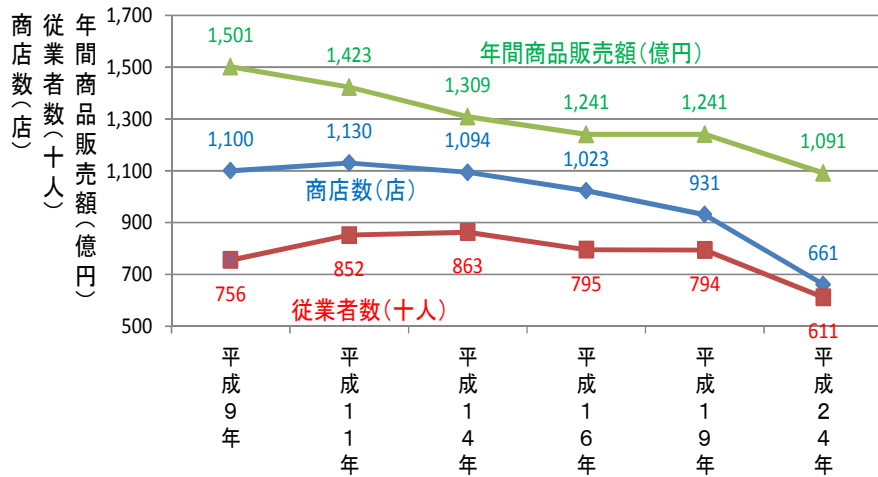


図 市内の小売業の推移（資料：商業統計調査・経済センサス活動調査）

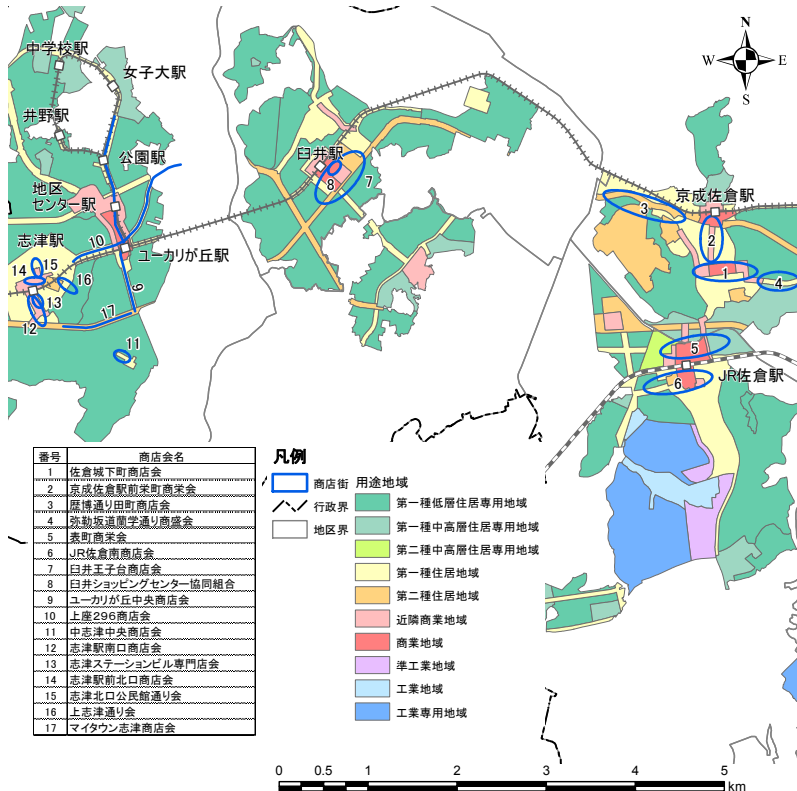


図 商店会の位置

平成 18 年度調査

単 独 商 圏 都 市 (注6)	佐倉市	171,381	61.2%	2	184,204	106,860	58.0%	62.4%
	松戸市	474,934	84.2%	3	1,097,666	436,305	39.7%	91.9%
	野田市	152,011	81.3%	1	152,011	123,585	81.3%	81.3%
	我孫子市	131,754	62.9%	1	131,754	82,873	62.9%	62.9%
	市川市	468,113	67.6%	2	1,043,098	369,918	35.5%	79.0%
	浦安市	157,230	77.6%	1	157,230	122,010	77.6%	77.6%
	鎌子市	73,864	61.5%	1	73,864	45,426	61.5%	61.5%

注1) 地元購買率は中心都市消費者が当該中心都市で購買する割合
 注2) 商圏人口は第1次～3次商圏内市町村の行政人口の合計(平成18年10月1日現在)
 注3) 吸引人口は「商圏内各市町村」中心都市での購買率×当該市町村の商圏人口の合計
 注4) 吸引率は「吸引人口÷商圏人口×100%」
 注5) 吸引力は「各商圏内の吸引人口÷中心都市の行政人口×100%」
 注6) 単独商圏都市の「商圏内市町村数」「商圏人口合計」「吸引人口」「商圏内吸引率」「吸引力」5%以上吸引(第3次商圏以上)している市町村があった際に算出した参考数値。

平成 18 年調査の「単独商圏都市」から、平成 24 年度調査では、成田市や八千代市、千葉市、印西市の商圏に吸引され、購買意欲が隣接自治体に流出している状況が見受けられます。

平成 24 年度調査

主要商圏及び単独商圏都市の商圏構成一覽

市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏	市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏	
商業 中 心 都 市	千葉市	千葉市	習志野市 市原市 四街道市 東金市 大網白里町 九十九里町 茂原市 一宮町 睦沢町 白旗町 いすみ市 大多喜町 御宿町 袖ヶ浦市	佐倉市 八街市 山武市 横芝光町 長生村 長南町 勝浦市 鴨川市 君津市 富津市	市原市	市原市	長柄町	勝浦市
					八千代市	八千代市	佐倉市	千葉市
					印西市	印西市 白井市	栄町 我孫子市	船橋市
					柏市	柏市	流山市 我孫子市	松戸市
					銚子市	銚子市	東庄町 旭市	野田市
					旭市	旭市	東庄町 匝瑳市	-
					東金市	東金市 山武市 九十九里町	大網白里町	横芝光町 白子町
					木更津市	木更津市 君津市 袖ヶ浦市	-	鴨川市 富津市
					四街道市	四街道市	-	-
					浦安市	浦安市	-	-
松戸市	松戸市	-	市川市					
野田市	野田市	-	-					
商業 中 心 都 市	成田市	成田市 富里市 酒々井町 栄町 神崎町 多古町 芝山町	佐倉市 八街市 印西市 香取市 東庄町 匝瑳市 旭市 山武市 横芝光町	銚子市				

◆商圏の分類について
 調査対象品目のうち、衣料品4品目(紳士服、婦人服、子供・ベビー服、実用衣料)に対する消費者の購買地をもって代表させ、以下のように定義した。
 「第1次商圏」 消費需要の30%以上を吸引していると目される市町村
 「第2次商圏」 消費需要の10%以上30%未満を吸引していると目される市町村
 「第3次商圏」 消費需要の5%以上10%未満を吸引していると目される市町村
 ◆商圏設定の基準について
 「商業中心都市」 : ①地元購買率70%以上で外部5市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村
 ②地元購買率80%以上で外部3市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村
 「準商業中心都市」 : ①地元購買率60%以上で外部2市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村
 ②地元購買率70%以上で外部1市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村のうち、商業中心都市を除いた市町村
 「単独商圏都市」 : 地元購買率60%以上で、外部特定都市への流出率が20%未満の市町村

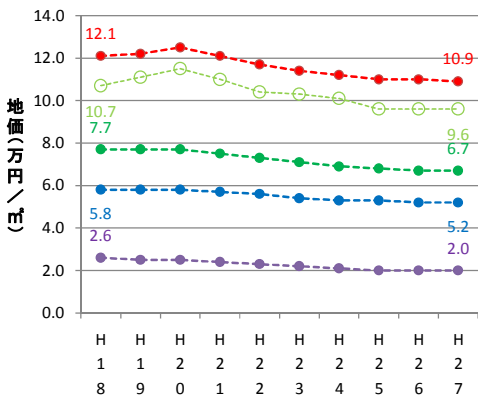
図 商圏でみた佐倉市の位置付け

(資料：千葉県「千葉県の商圏 消費者購買動向調査報告書」)

2-5. 地価

- 千葉県内住宅地の平均地価と佐倉市内の住居系用途の平均地価を比較すると、千葉県よりも佐倉市の方が低廉な地価となっています。
- 地価の経年推移をみると、いずれの用途とも減少傾向にありますが、ここ数年では横ばいになり、底打ち感があります。

【地価(平均値)】



【地価の変化率(平成18年=1とした場合)】

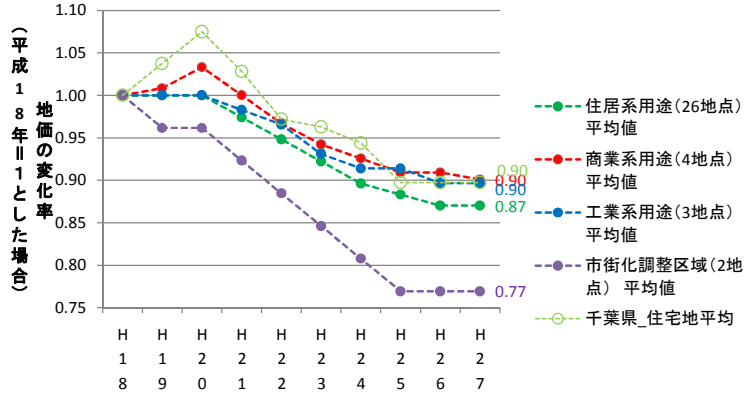


図 佐倉市内の地価(地価公示)の推移

※佐倉市統計書において10年間データがそろっている地点を抽出して平均値を算出
 ※千葉県_住宅地平均値は、千葉県HPより収集

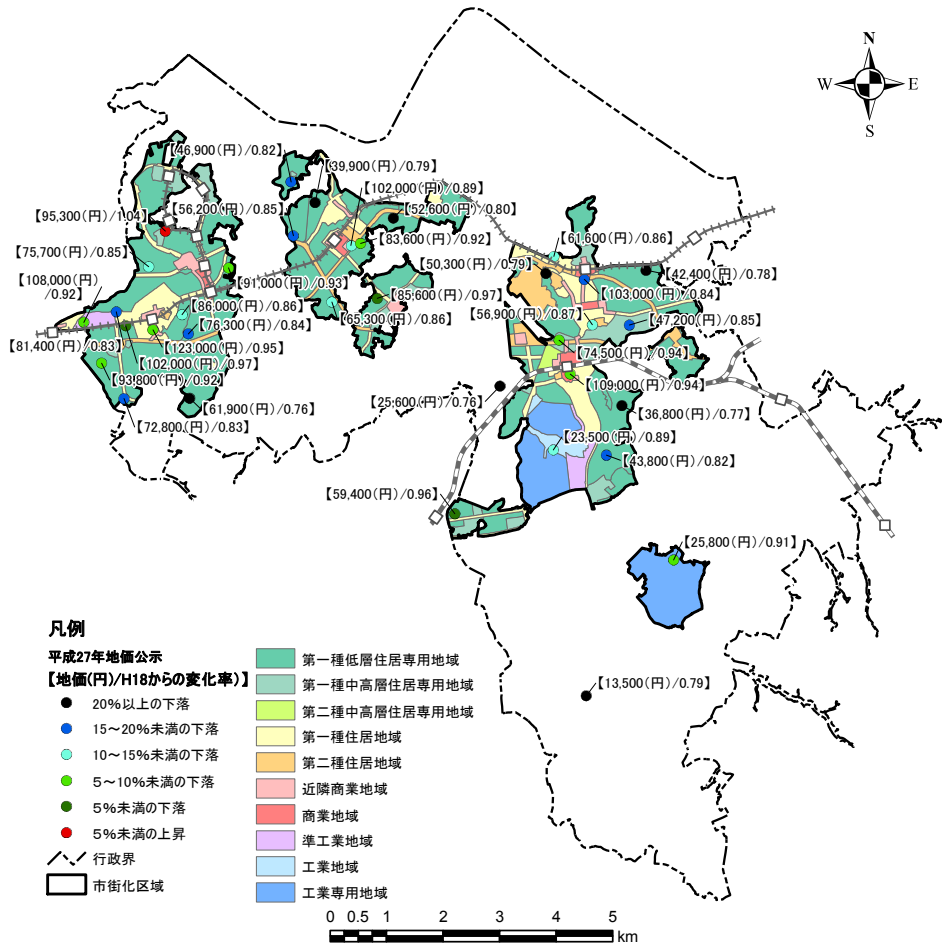


図 佐倉市内の地点ごとの地価(地価公示)

2-6. 各種ハザード区域などの状況

- 市内には、建築基準法上の災害危険区域（＝急傾斜地崩壊危険区域）や土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所などが多く点在しています。
- 洪水・内水の浸水想定エリアは、市街化調整区域を中心に分布しています。市街化区域の中でも、JR佐倉駅周辺や京成佐倉駅周辺などに分布しています。

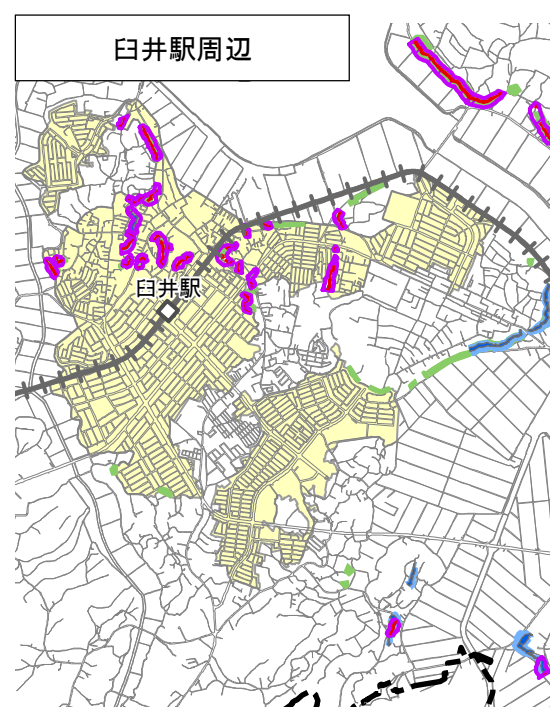
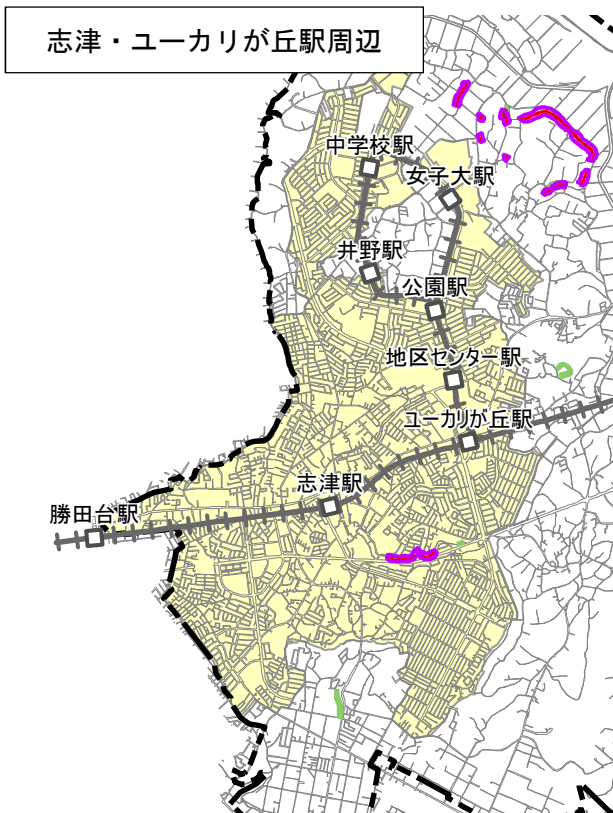
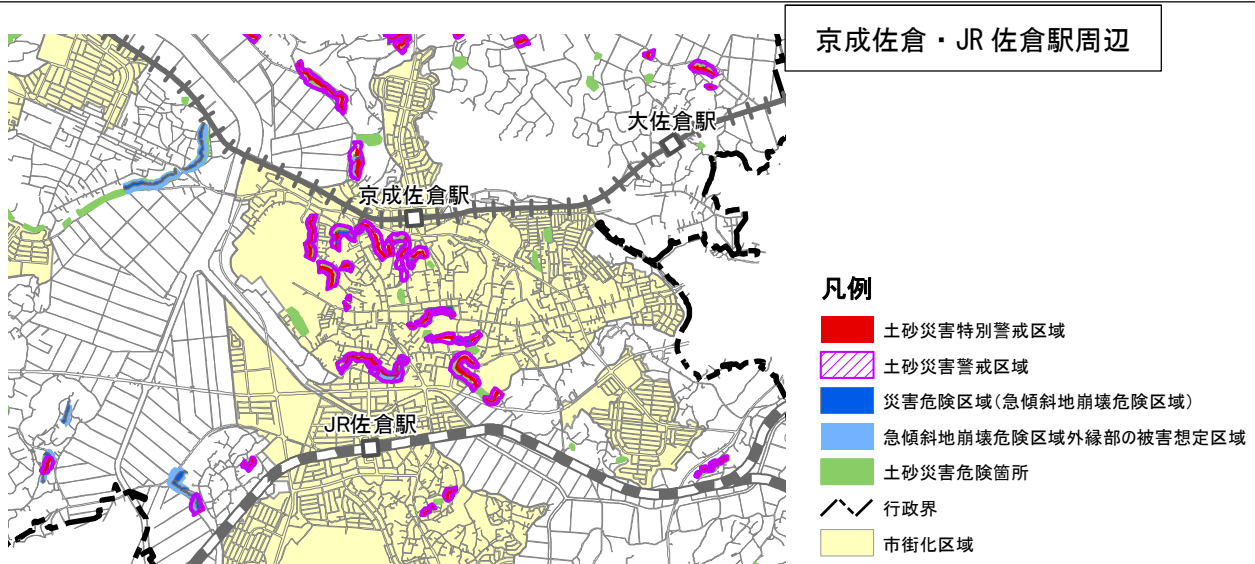


図 市街化区域内（一部）の土砂災害に関する区域などの指定箇所（資料：佐倉市資料、千葉県資料）

洪水ハザードマップに示されている浸水が想定される範囲と深さは、国土交通省及び千葉県で作成された浸水想定区域図を基に示しています。対象となっている河川は印旛沼や高野川、高野川・李崎川等の市内の河川のほかに、利根川が迂回した場合に想定される浸水想定範囲も示しています。想定浸水深は各河川の浸水想定区域図を基に、最も深くなる浸水深を表示しています。

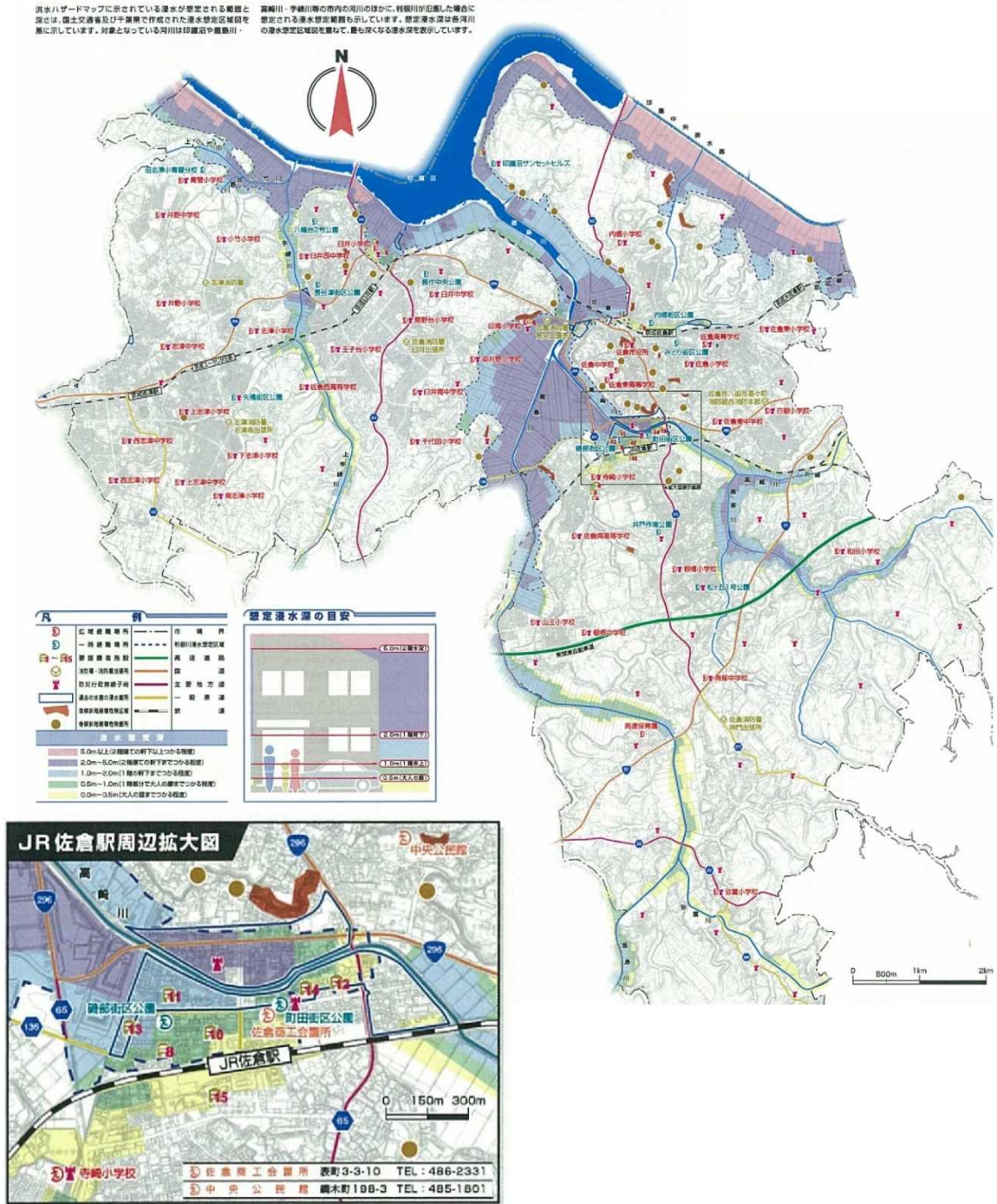
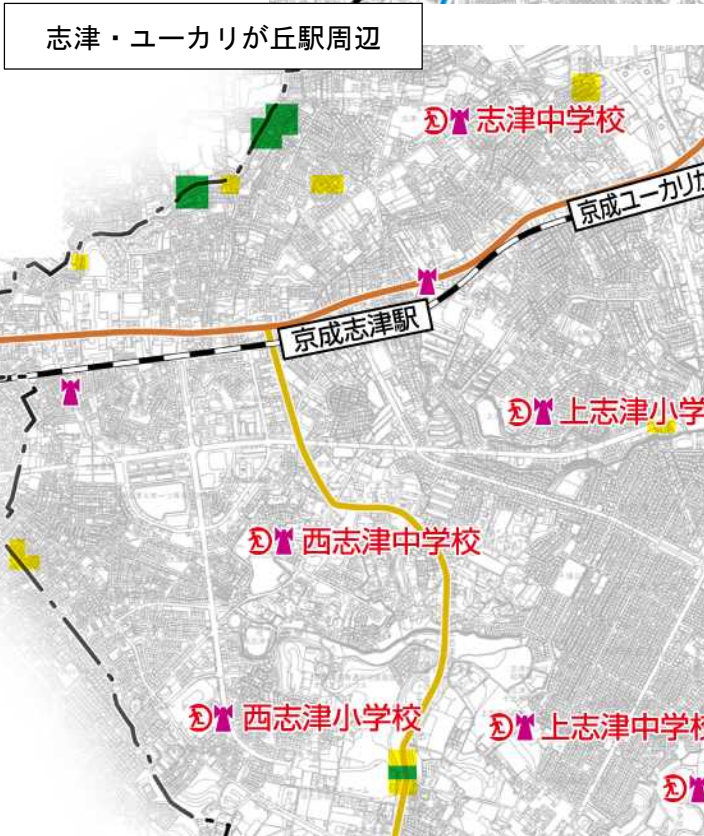


図 洪水ハザードエリア (資料: 佐倉市洪水ハザードマップ)



凡例			
	広域避難場所		高速道路
	一時避難場所		国道
	消防署・消防署出張所		主要地方道
	防災行政無線子局		一般県道
	市境界		鉄道
	主要な河川		

浸水想定深	
	100cm以上
	60~80cm
	40~60cm
	20~40cm

図 市街化区域内（一部）の内水ハザードエリア（資料：佐倉市内水ハザードマップ）

2-7. 財政

- 経常収支比率は概ね90%で推移し、一時期に比べ若干の改善がみられます。一方、財政力指数、自主財源比率は減少傾向にあり、厳しい財政状況となっています。
- 市が保有する公共施設等は、改修・更新などの時期を迎えることが見込まれており、今後40年間で約2,900億円の更新費用が必要となると予測されます。
- 今後、更なる高齢化の進展に伴い、将来の国民健康保険料や介護需要の増加が見込まれます。

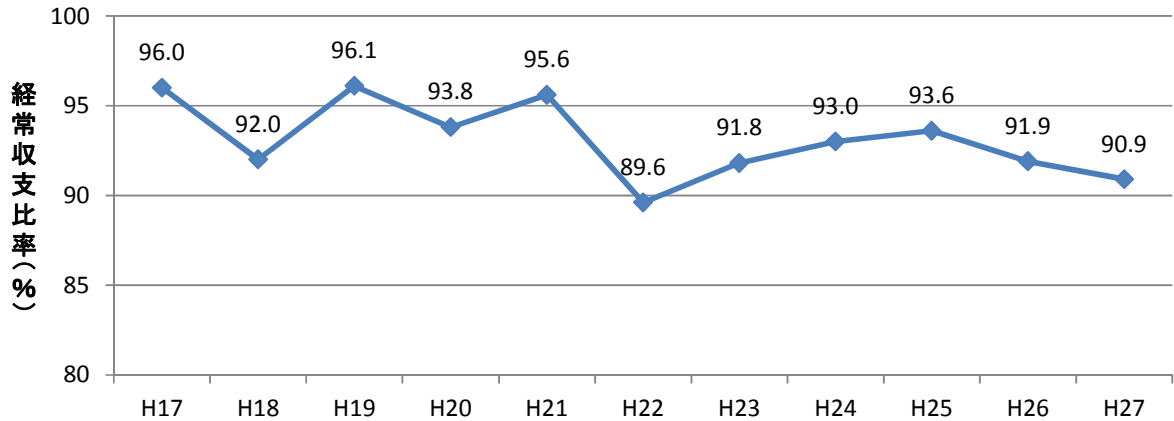


図 佐倉市の経常収支比率の推移 (年度)

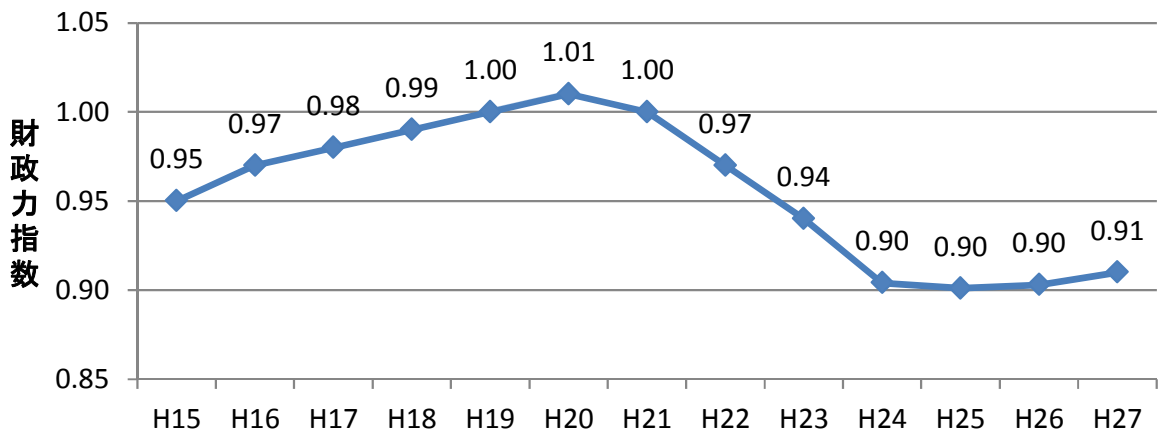


図 佐倉市の財政力指数の推移 (年度)

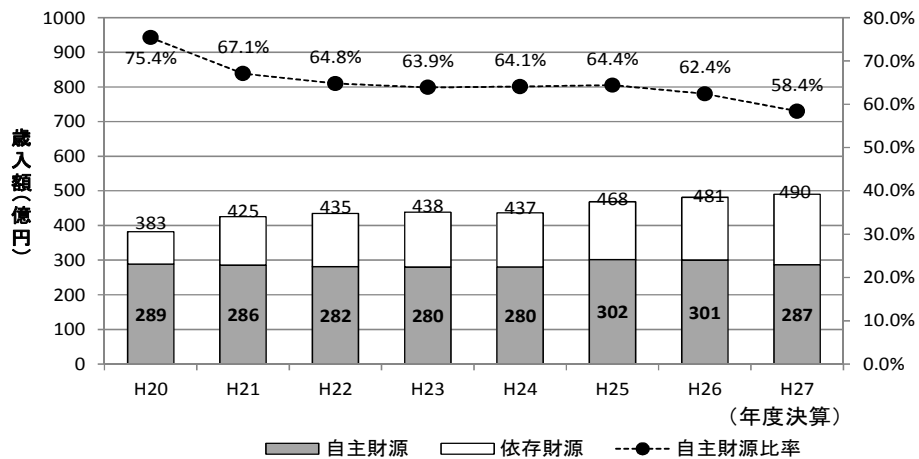


図 自主財源比率の推移

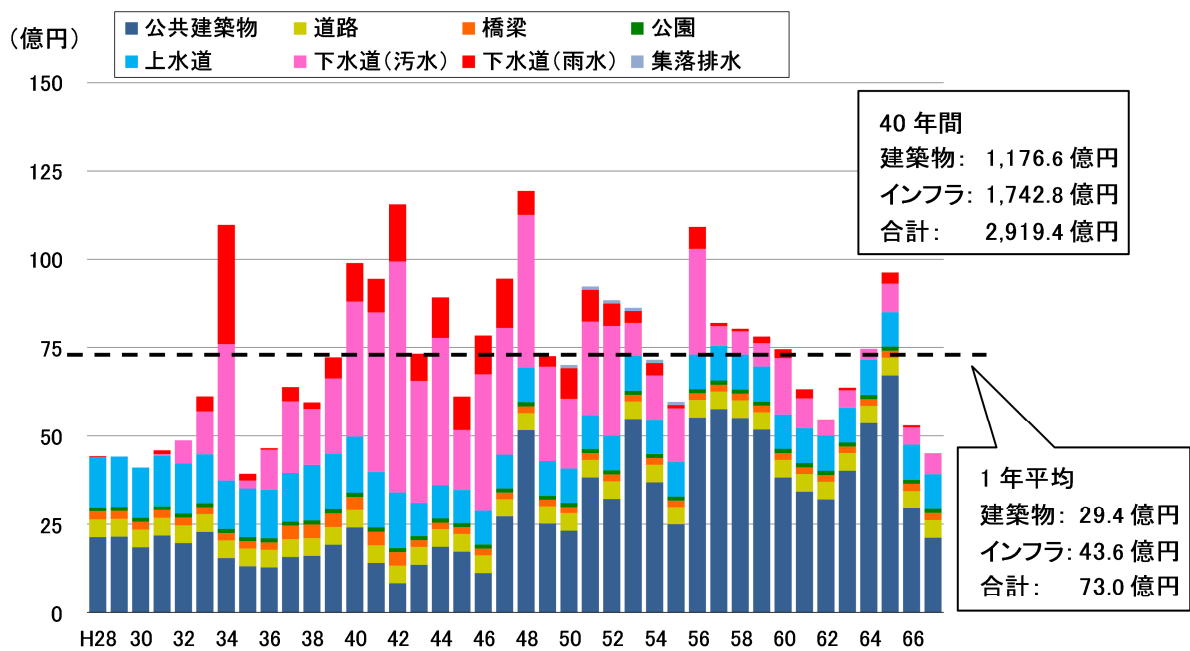


図 公共建築物・インフラ施設の更新費用の推計（資料：佐倉市公共施設等総合管理計画）

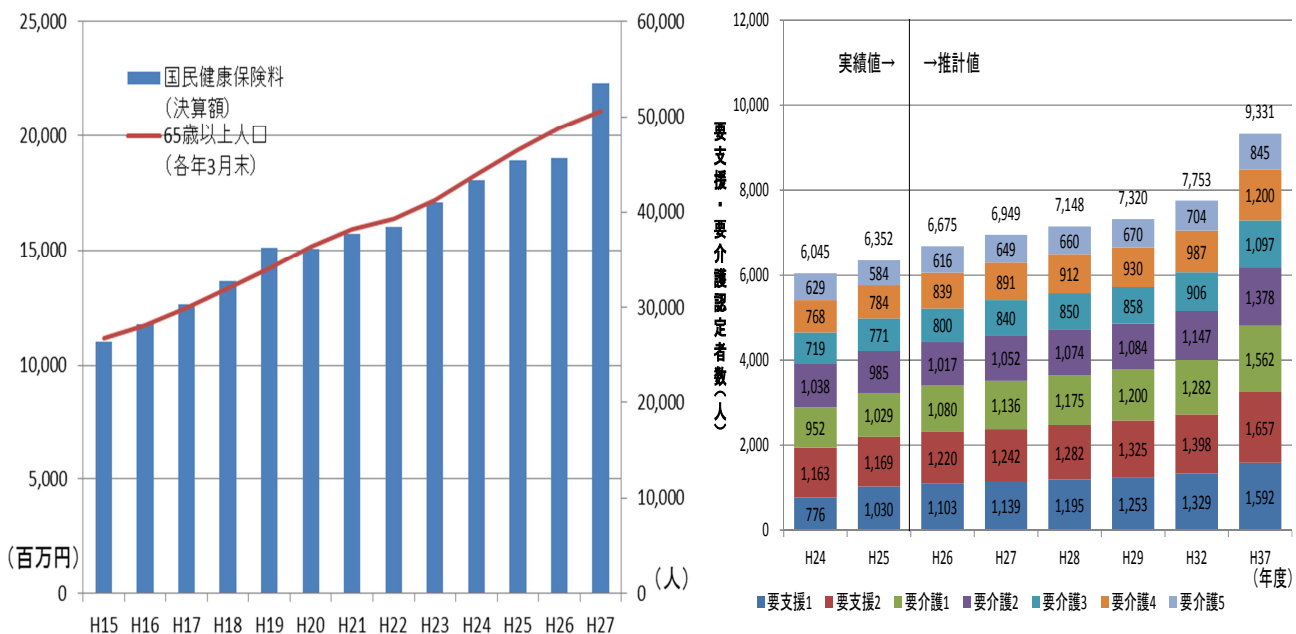


図 国民健康保険料の推移

図 要支援・要介護認定者数の推移・推計

第3章. 将来見通し

3-1. 将来人口の推移

○ 平成27年10月に策定された「佐倉市人口ビジョン」では、今後の人口減少傾向をできるだけ緩やかなものとするために、20～30代の転入促進・転出抑制の取組、出生率好転の取組、将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくりの取組などにより、平成52年において16万人の人口を維持することを目標としています。

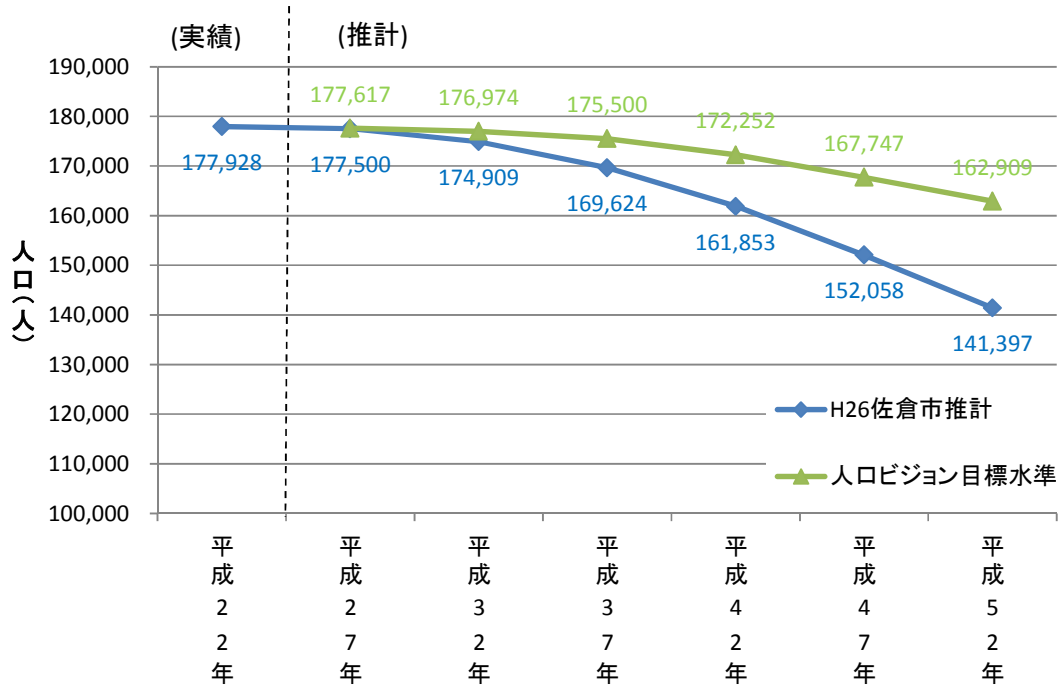


図 佐倉市の将来人口（推計）

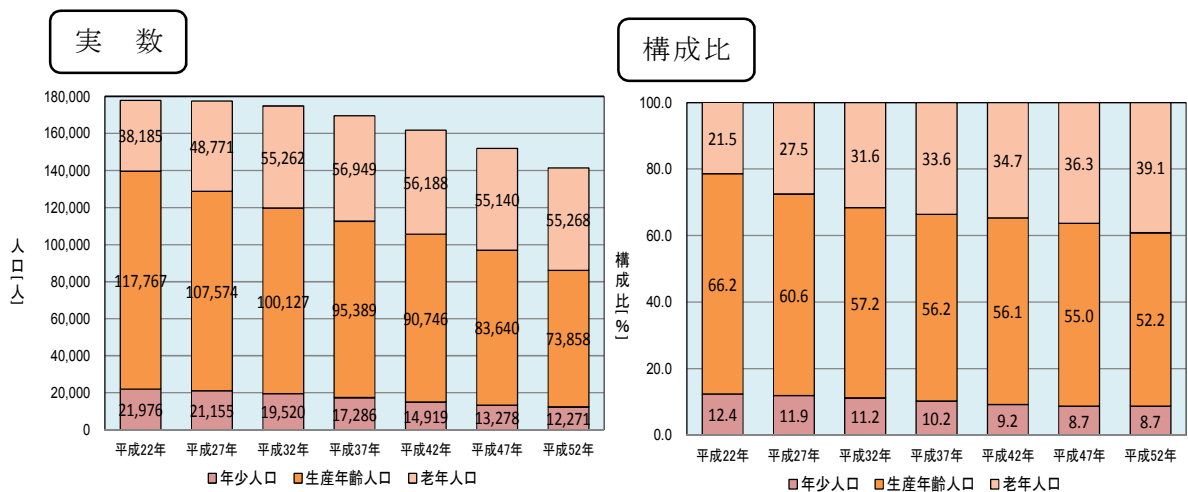
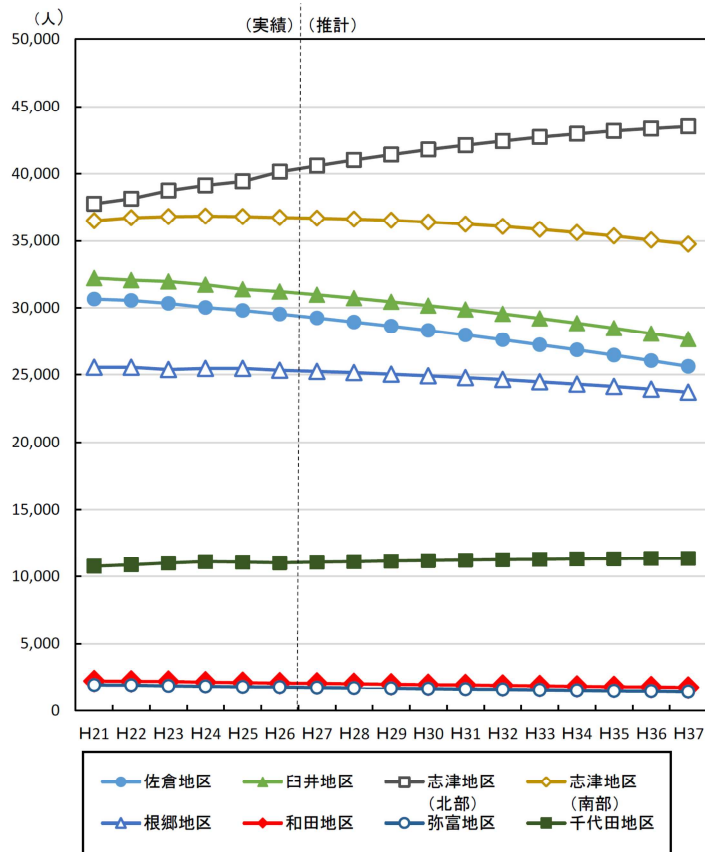


図 佐倉市の年齢3区分別将来人口（推計）

（資料：佐倉市人口推計（平成26年11月））

3-2. 地域別の将来人口

- 佐倉市人口推計(H26)では、佐倉地区、臼井地区、志津地区(南部)、根郷地区、和田地区、弥富地区は、今後、人口が減少していくことが見込まれる一方、志津地区(北部)と千代田地区は増加が見込まれています。
- 平成32年の高齢化率(老年人口比率)は、市全体で31.6%となり、佐倉地区、臼井地区、和田地区、弥富地区は35%以上と高い水準となるが見込まれます。



図表29 平成32年の地区別・年齢3区分別人口比率

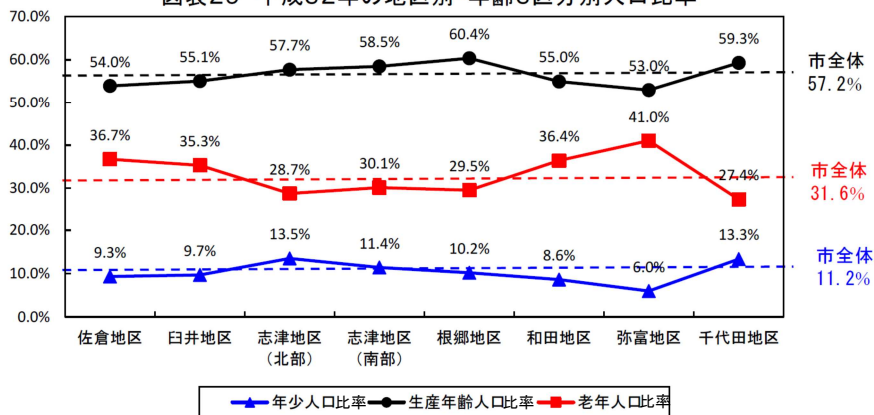


図 地区別の将来人口(推計)

(資料: 佐倉市人口推計(平成26年11月))

3-3. 将来の人口分布に関する分析

- 市街化区域内には、現在・将来ともに40人/haを上回るメッシュが広く分布していますが、将来的に40人/haを維持できないと見込まれる100mメッシュが市街化区域内に虫食い状に発生することが懸念されます。(図中■部)
- 将来の高齢化率30%以上のメッシュは市全体に広く分布し、市街化区域内は高齢者が密集して暮らす区域となると見込まれます。
- 市街化区域(工業地域・工業専用地域を除く)の人口密度は、平成22年の70人/haに対し、平成47年には61人/haまで低下することが見込まれます。

		H47		
		40人/ha未満	40人/ha以上80人/ha未満	80人/ha以上
H22	40人/ha未満		既成市街地の人口密度以上になると将来見込まれるエリア	
	40人/ha以上80人/ha未満	既成市街地の基準となる人口密度が将来的に維持できないと見込まれるエリア	既成市街地の基準以上の人口密度(40人/ha)が将来において見込まれるエリア	住宅用地の目標水準以上の人口密度(80人/ha)が将来において見込まれるエリア
	80人/ha以上			

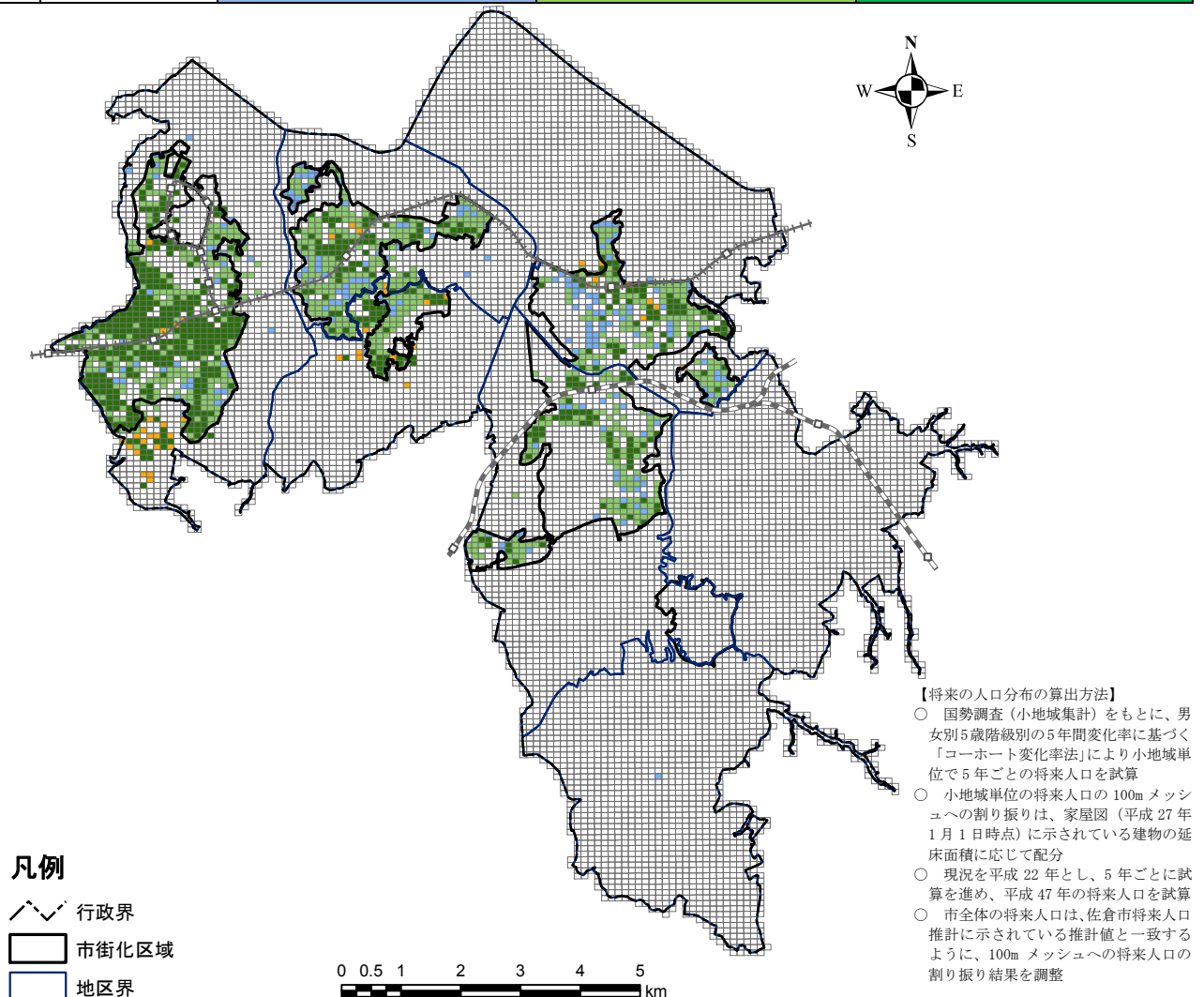
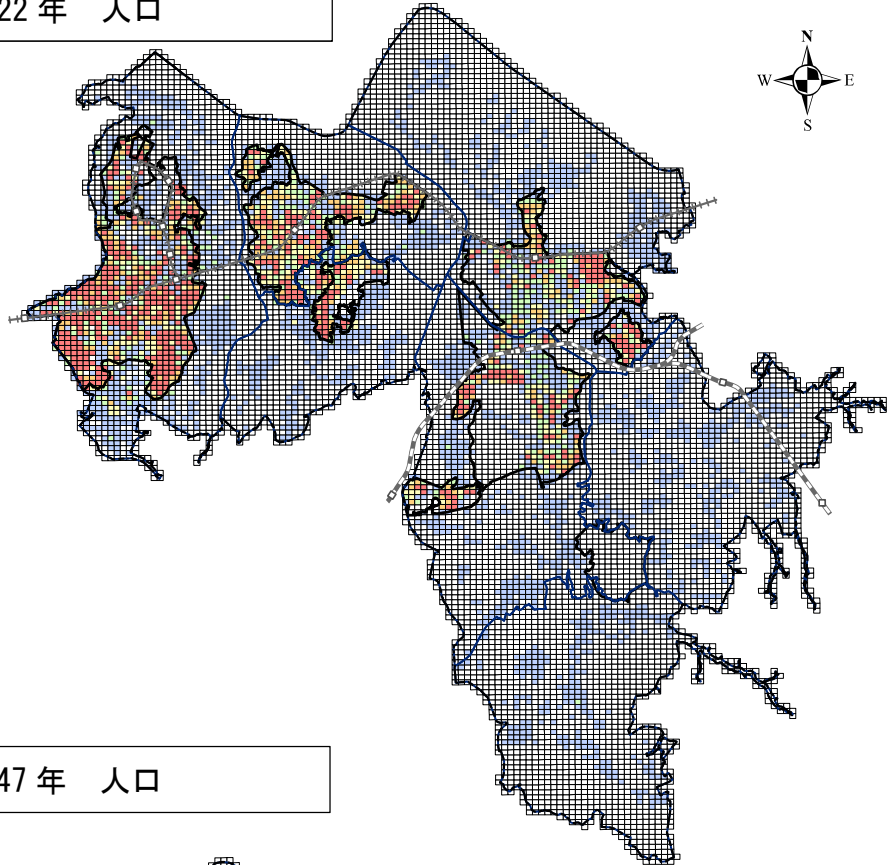
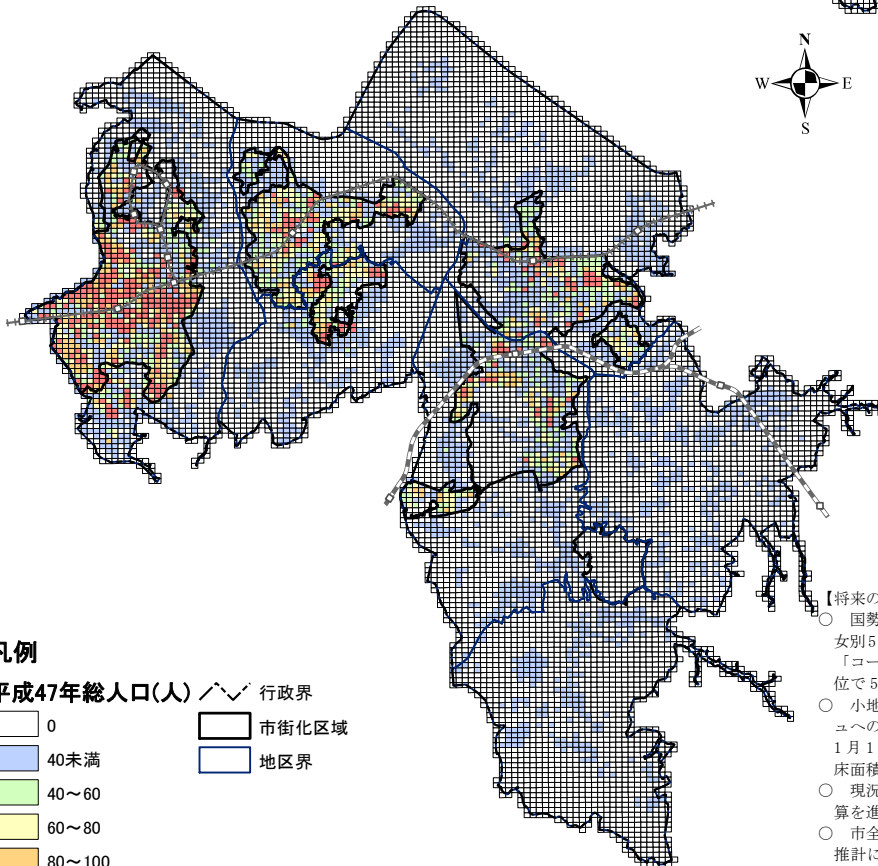


図 将来(H47)の100mあたりの人口密度(平成22年から平成47年の変化傾向)

平成 22 年 人口

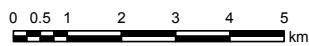
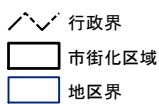
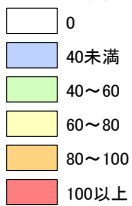


平成 47 年 人口



凡例

平成47年総人口(人)

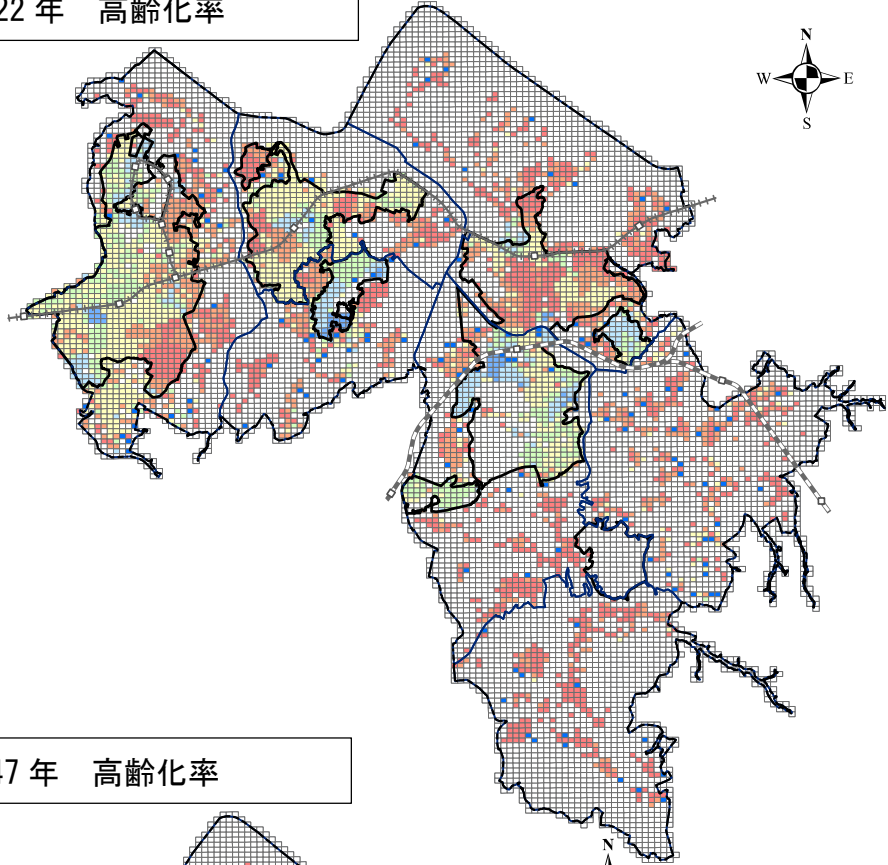


【将来の人口分布の算出方法】

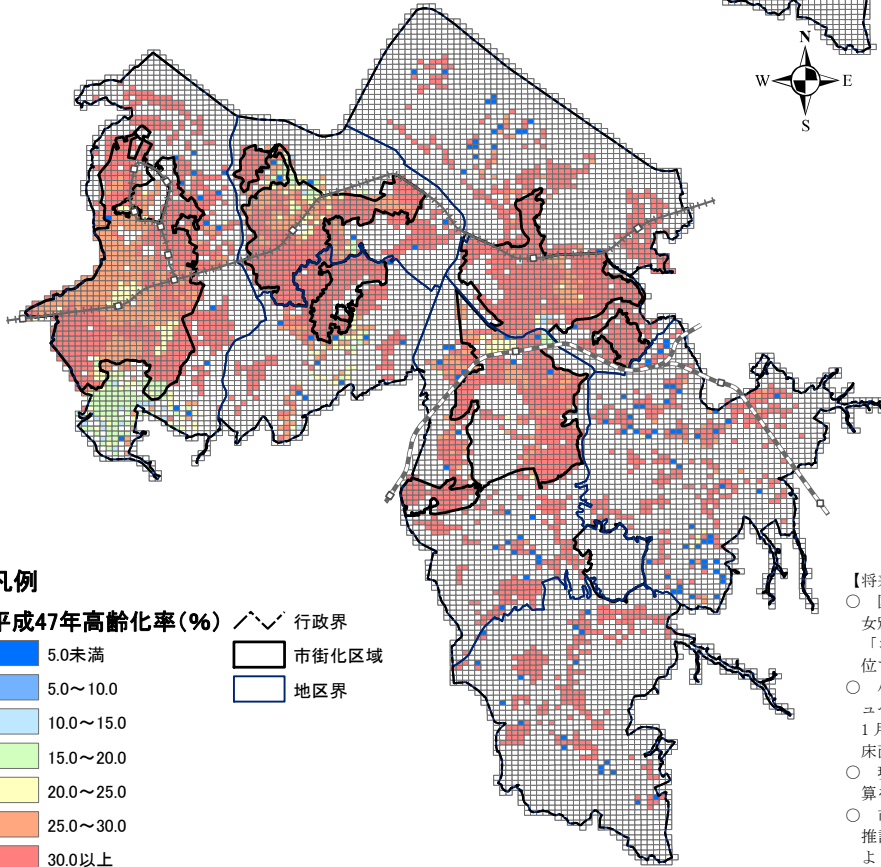
- 国勢調査(小地域集計)をもとに、男女別5歳階級別の5年間変化率に基づく「コホート変化率法」により小地域単位で5年ごとの将来人口を試算
- 小地域単位の将来人口の100mメッシュへの割り振りは、家屋図(平成27年1月1日時点)に示されている建物の延床面積に応じて配分
- 現況を平成22年とし、5年ごとに試算を進め、平成47年の将来人口を試算
- 市全体の将来人口は、佐倉市将来人口推計に示されている推計値と一致するように、100mメッシュへの将来人口の割り振り結果を調整

図 100mメッシュでみた現状及び将来の人口分布

平成 22 年 高齢化率

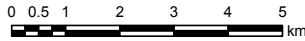


平成 47 年 高齢化率



凡例

- 平成47年高齢化率(%)
- 5.0未満
 - 5.0～10.0
 - 10.0～15.0
 - 15.0～20.0
 - 20.0～25.0
 - 25.0～30.0
 - 30.0以上
 - 人口0人
- 行政界
- 市街化区域
- 地区界

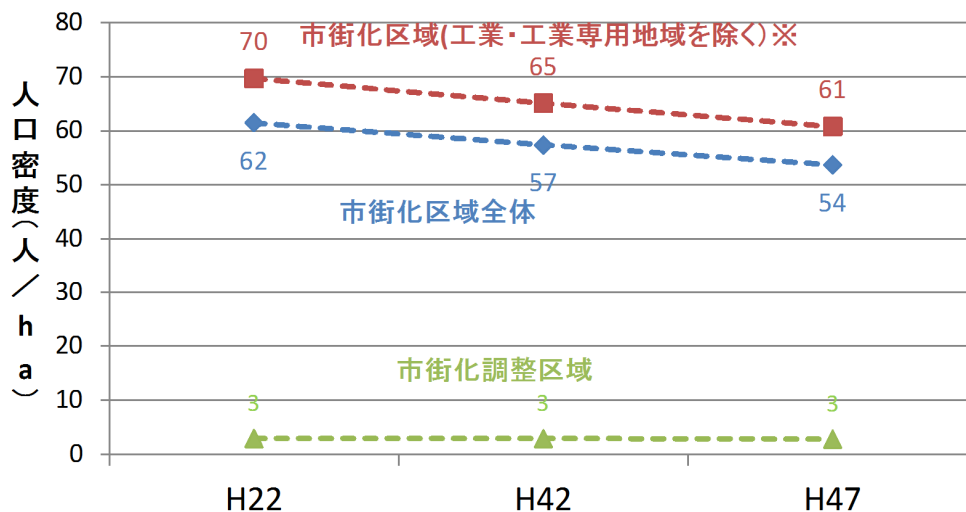


【将来の人口分布の算出方法】

- 国勢調査(小地域集計)をもとに、男女別5歳階級別の5年間変化率に基づく「コホート変化率法」により小地域単位で5年ごとの将来人口を試算
- 小地域単位の将来人口の100mメッシュへの割り振りは、家屋図(平成27年1月1日時点)に示されている建物の延床面積に応じて配分
- 現況を平成22年とし、5年ごとに試算を進め、平成47年の将来人口を試算
- 市全体の将来人口は、佐倉市将来人口推計に示されている推計値と一致するように、100mメッシュへの将来人口の割り振り結果を調整

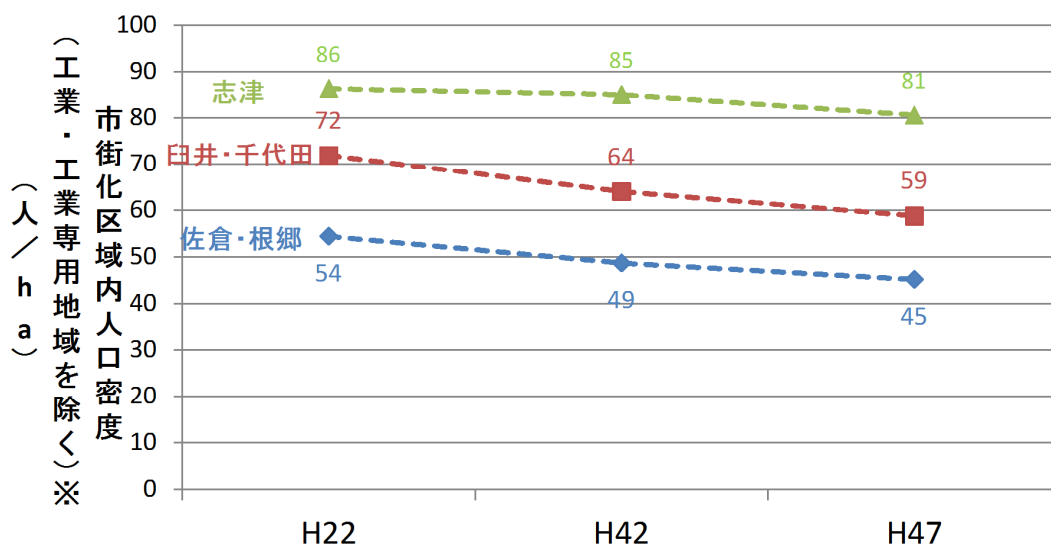
図 100mメッシュでみた現状及び将来の高齢化率

【区域区分別】



※: 工業・工業専用地域の人口=0人と想定して試算

【地域別】



※: 工業・工業専用地域の人口=0人と想定して試算

図 市街化区域内の人口密度、地域別の市街化区域内人口密度の見通し

第4章. 問題点の抽出及び課題の整理（まとめ）

- 佐倉市の現状、都市構造に関する将来の見通しなどを踏まえ、今後の佐倉市におけるまちづくりを進める上での問題点を抽出した上で課題をとりまとめます。

今後のまちづくりにおける主な問題点	問題解決に向けた課題の考え方
<p>○生活利便性の観点</p> <ul style="list-style-type: none"> →人口減少により、買い物施設などの日常生活を支える生活サービス施設の喪失が懸念されます。 →また、公共交通利用数の減少に伴う公共交通サービス水準の低下が懸念されます。 →高齢者人口の増加に伴い、交通弱者の増加が見込まれます 	<p>○生活サービスの維持・確保</p> <ul style="list-style-type: none"> →定住人口の維持・増加に向けた取組が必要です。 →多様な利用者の施設へのアクセス性を高めるとともに、効率的な利用ができる施設配置が望まれます。 →可能な限り住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、地域で包括的なサービスが受けられる体制が望まれます。
<p>○居住環境の観点</p> <ul style="list-style-type: none"> →人口減少により、空き家などの増加など、地域環境の悪化などが懸念されます。 →浸水被害や土砂災害など、災害リスクのある土地が分布しています。 	<p>○良好な居住環境の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> →空き家などの利活用や適切な管理に向けた取組の推進が必要です。 →防災・減災の観点から、まちづくりと連携した取組が望まれます。
<p>○都市経営の観点</p> <ul style="list-style-type: none"> →社会保障費などによる歳出の増加や、地価の低迷による歳入の減少などが予測されます。 →公共施設等は、改修や更新の時期を迎え、多額の費用が必要となると予測されています。 	<p>○効率的な都市経営</p> <ul style="list-style-type: none"> →外出機会の創出などをおし、健康寿命の延伸による社会保障費などの歳出抑制が望まれます。 →公共施設等の長寿命化や統廃合、既存ストックの活用による財政負担の軽減や平準化の取組が必要です。
<p>○まちづくりの観点</p> <ul style="list-style-type: none"> →都市マスタープランで市の玄関口に位置付けられている佐倉・根郷地域の市街化区域の人口密度は3地域で最も低い状態であり、早急な対応が必要です。 	<p>○玄関口としてのまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> →拠点性の強化及び生活利便性の維持・向上に様々な方面から取り組み、居住人口の増加やにぎわいのある空間の創出が必要です。

これまでのまちの成り立ちを踏まえ、これらの課題や人口減少、少子高齢化に対応したまちの姿である多極ネットワーク型コンパクトシティの維持・強化のため、『立地適正化計画』を策定します。