

第5章. 立地適正化計画の区域

5-1. 立地適正化計画の区域

- 本計画の区域は、佐倉都市計画区域（佐倉市、酒々井町で構成）のうち、佐倉市全域とします。

5-2. 目標年次

- 本計画の目標年次は、平成42年とします。（佐倉市都市マスタープランと一致）

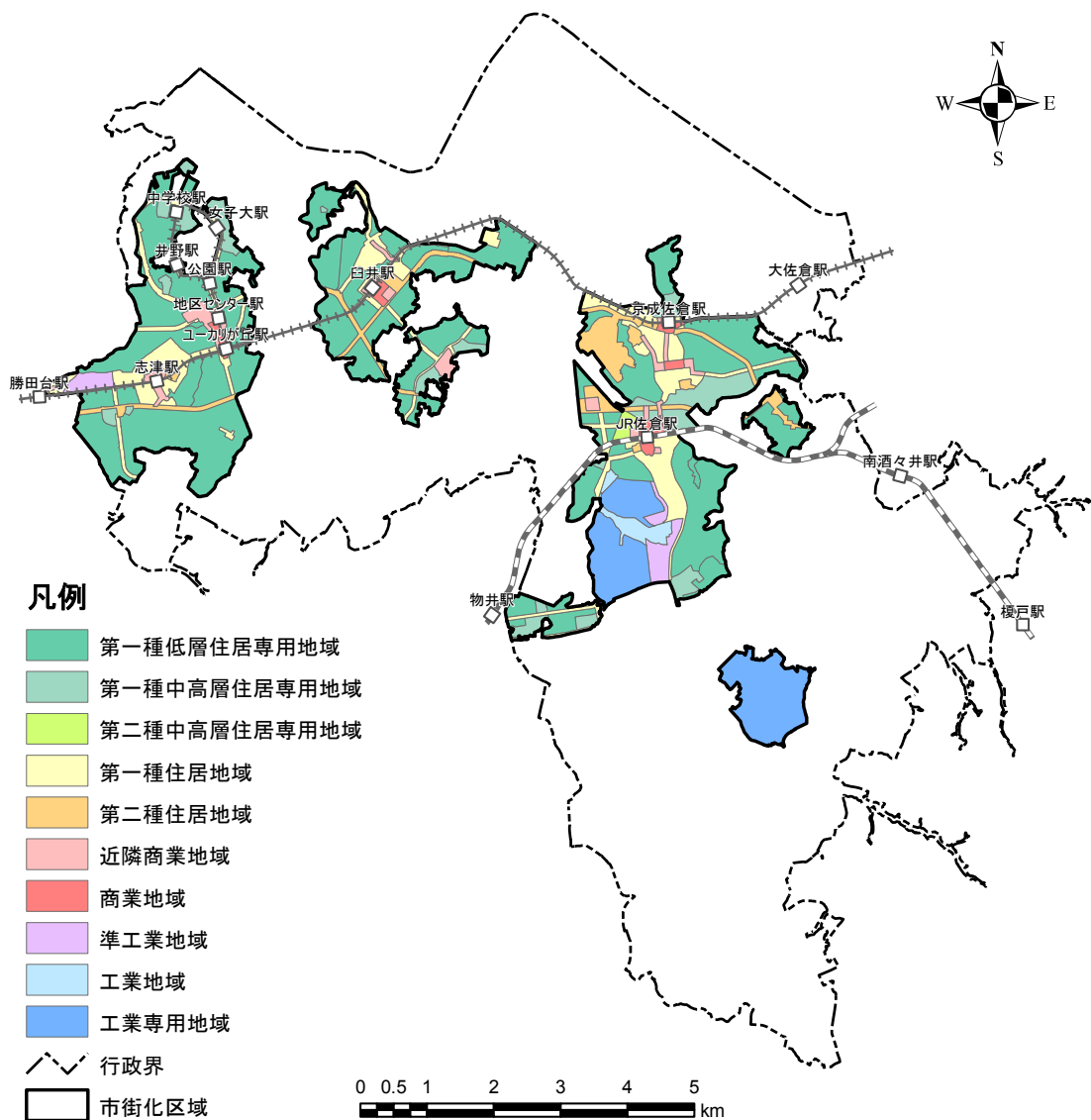


図 立地適正化計画区域（佐倉市全域）

第6章. 立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画は、都市マスタープランの一部となり、継続的なまちづくりを行っていくため、基本理念・将来像を継承することとします。

6-1. まちづくりの基本理念

- 平成23年3月に策定した「佐倉市都市マスタープラン」において、「第4次佐倉市総合計画」の将来都市像『歴史・自然・文化のまち～「佐倉」への思いをかたちに～』の考え方にに基づき、これからのまちづくりにおいて重要な課題となる人口減少、少子高齢化などの社会情勢や、市固有のまちづくりの課題、方向性、これまでの経緯を踏まえ、まちづくりの基本理念を次のように定めています。

まちづくり
の基本理念

各地域の個性を活かしたまちづくりを行い、魅力と活気にあふれる地域づくりに取り組みます。更には、それらをネットワークで結ぶことにより、市全体としての個性～佐倉らしさ～や魅力、活気を高め、すべての市民が各地域固有の歴史・自然文化に代表される資産、活気に満ちた都市機能、安全・安心・快適な生活空間を享受できる、持続可能なまちづくりを目指します。
また、市民・企業・行政がまちづくりの主体となり、適切な役割分担と協働によるまちづくりを目指します。

6-2. 目指す将来像

- 佐倉市都市マスタープランでは、まちづくりの基本理念を踏まえ、将来像を次のように定めています。(目標年次：平成42年(2030年))

将来像

「都市と農村が共生するまち 佐倉」

市民は誰でも“都市の便利さ”と“農村の豊かな自然”を併せて享受できるまち ～持続可能なまち～ を創造する。

- 将来像を実現するために、佐倉市都市マスタープランでは5つのまちづくりの方針を示しています。
 - 1 歩いて暮らせるまちづくりの推進 ～現状の都市構造の維持・強化～
 - 2 安全・安心なまちづくりの推進 ～災害への備えとライフラインの維持管理～
 - 3 地域の個性を活かしたまちづくりの推進 ～居住環境の維持・向上～
 - 4 佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進 ～歴史・自然・文化の保全と活用～
 - 5 佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進 ～産業・観光の振興～

6-3. 立地適正化計画の基本的な方向性

- 立地適正化計画は、まちの持続可能性を実現するためのまちづくり計画です。そのため、人口減少や高齢化が見込まれる中で、高齢者も出歩きやすい快適な生活環境の実現や、若年者にも魅力的まちを実現するため、駅周辺などを地域の拠点として、生活サービス施設の充実とともに、公共交通を利用して拠点や生活サービス施設などにアクセスできる環境の整備を含めて検討する必要があります。
- 佐倉市立地適正化計画は、佐倉市都市マスタープランの方針を継承しつつ、多極ネットワーク型コンパクトシティの維持・強化に向けて、「拠点」、「居住」、「交通ネットワーク」の視点から、基本的な方向性を示します。

(1) 歩いて暮らせるまちづくりに向けて

- 公共交通結節点であり、人が集まる鉄道駅などを中心に、生活圈や地域特性を考慮して様々な機能の集積を図り、生活利便性の向上や地域交流による活性化に資する拠点の形成を目指します。
- 地域の個性を活かした魅力をつくり、生活サービスの維持・充実により地域の拠点性を高めるとともに、居住地と拠点及び拠点間、拠点内などの交通ネットワークを充実・確保することで、歩きたくなるまちの実現を目指します。
- 市の特色である佐倉城址公園や博物館などの周辺地域は、文教拠点であるとともに観光資源でもあることから、これらの保全・活用を図り、市民が多く文化資産に触れる機会を提供します。また、商店街などともネットワークを強化することで、市内外からの来訪者の増加を目指します。

(2) 安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成に向けて

- 医療、福祉、子育て、商業などの身近な生活サービスを維持していくために必要な人口密度を維持し、誰もが元気に住み続けられるまちの形成を目指します。
- 暮らしを支える生活サービスを鉄道駅周辺で維持・確保しつつ、多様なライフスタイルに対応できるまちをつくり、子育て世代を中心とする新たな定住人口の誘引を目指します。
- 安心・安全な生活のため、住宅をはじめ、道路、上下水道などのライフラインを適切に維持管理し、良好な居住環境の維持・向上を目指します。
- 優良な農地・自然環境の保全とともに、農村集落と市街地とのネットワークの維持・強化を図りながら、地域の活力維持を目指します。

(3) 公共交通を中心とした移動利便性の確保に向けて

- 徒歩・自転車・自動車・公共交通といった様々な移動手段を利用しやすい都市構造を維持するとともに、誰もが過度に自動車に頼らずに安全・安心に外出できるような持続性のある公共交通網の形成を目指します。
- 公共交通の利用が可能な沿線地域に生活サービスや居住の誘導を図り、人口密度を維持することで、公共交通のサービス水準を維持し、移動利便性の確保を目指します。

第7章. 居住誘導区域の設定

本市の特性・地域性を踏まえ、都市の将来像や目指すべき都市の骨格構造と誘導の方針を検討し、人口集積状況や公共交通網、生活サービス施設などの配置状況を勘案して、区域などの設定の考え方を検討・整理します。

7-1. 居住誘導区域の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域は、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が持続的に確保されるよう、居住を誘導しようとする区域です。

(2) 本市における居住誘導区域の考え方

- 佐倉市都市マスタープランの土地利用方針の中で「住宅地」及び「商業地」として位置付けられているエリアの中から、以下の視点を踏まえて居住誘導区域を検討・整理します。
 - ・生活サービス施設が集積する駅前周辺及びその周辺の区域
 - ・駅前周辺に公共交通により比較的アクセスしやすい区域
 - ・既存ストックを有する市街地部や優れた住環境を有する住宅地
 - ・上位計画・関連計画などでの位置付けがある住宅地

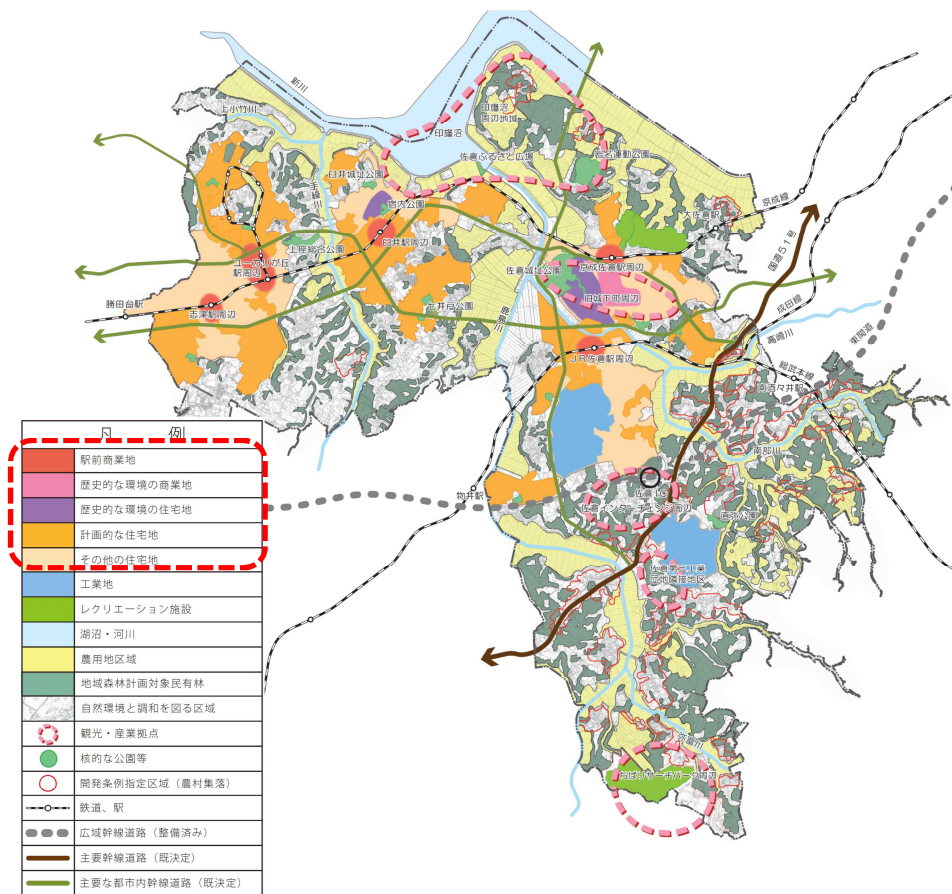


図 佐倉市都市マスタープランの土地利用方針

(資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正）)

7-2. 居住誘導区域の設定方針

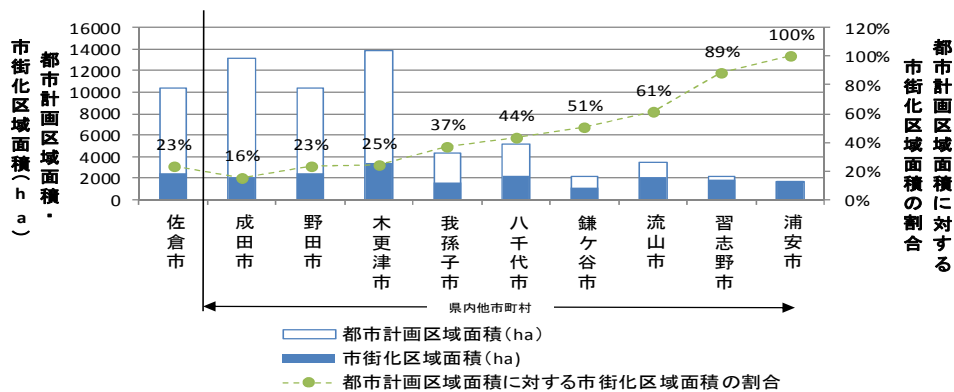
(1) 基本的な設定方針

- 市街化区域は、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域の3地域に定められています。その面積は市域の約2割とコンパクトに設定されている中で、戸建て住宅を主体としたゆとりある居住環境は本市の特徴です。

市街化区域内（工業、工専除く）人口密度は、目標年次（H42）においても市街地の目安となる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）を基本とします。

(2) 居住誘導区域に含まない区域の設定

- 災害リスクの可能性のある急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域などの崖地
※市内に分布する浸水想定区域（洪水・内水）は、地域防災計画に基づく浸水被害の防止・軽減に向けたハード対策や、警戒避難体制の整備などの取組を勘案して、居住誘導区域に含める
- 企業立地を推進する工業系用途地域
※志津地域の準工業地域は企業誘致の対象地でないことや、住宅用地や商業用地として幅広く土地利用されていることを考慮して居住誘導区域に含める
- 公共の土地利用がされ、居住を誘導することが困難な佐倉城址公園周辺区域
- 土地区画整理事業の実施を前提として市街化調整区域から市街化区域に編入されたが、事業が実施されていない区域



都市名	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	都市計画区域面積に対する市街化区域面積の割合 (%)	
佐倉市	10,359	2,424	23%	
県内 他市町村 ※	成田市	13,127	2,057	16%
	野田市	10,354	2,399	23%
	木更津市	13,873	3,400	25%
	我孫子市	4,319	1,615	37%
	八千代市	5,127	2,238	44%
	鎌ヶ谷市	2,111	1,073	51%
	流山市	3,527	2,151	61%
	習志野市	2,099	1,859	89%
浦安市	1,697	1,697	100%	
平均			47%	

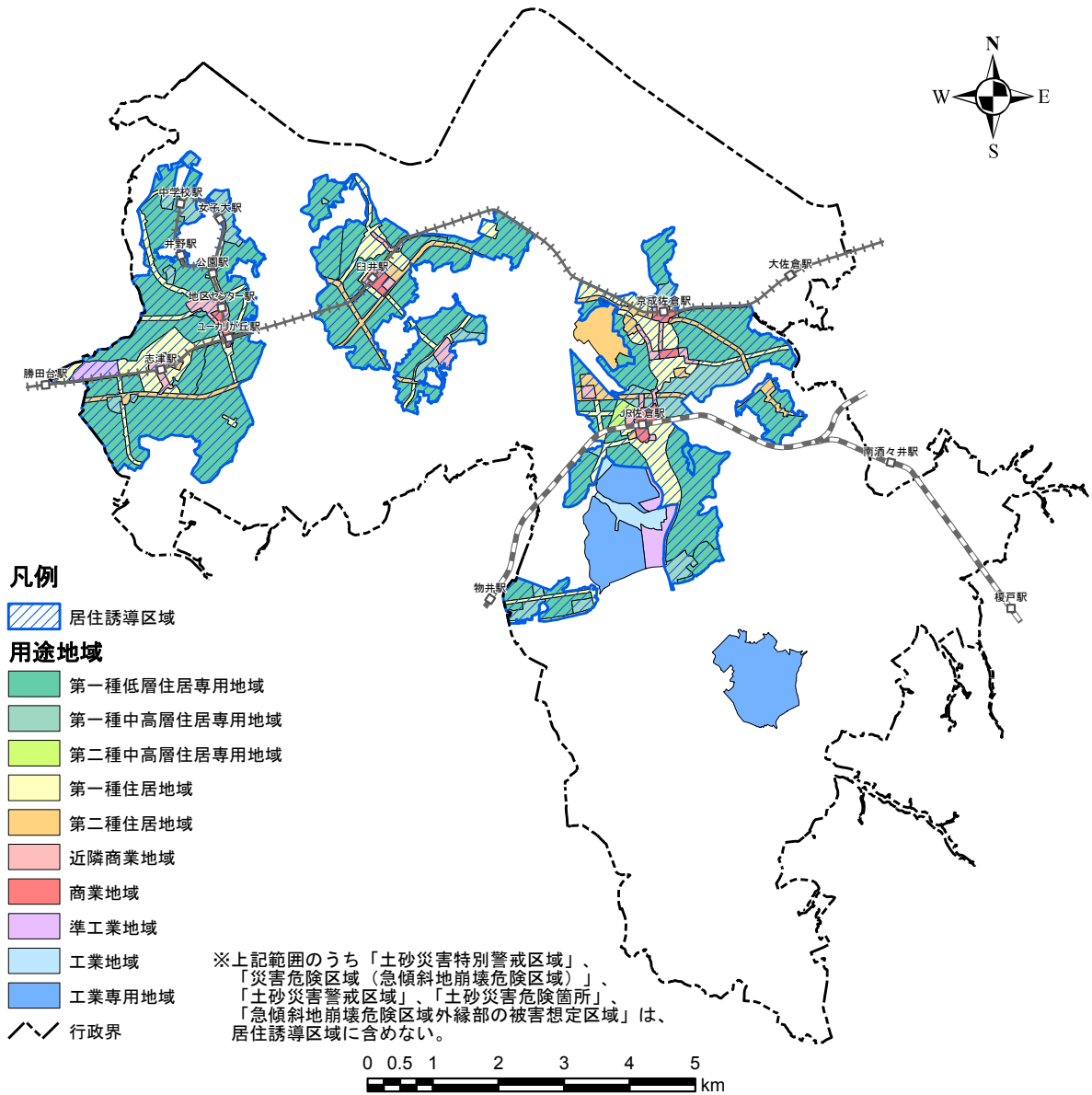
佐倉市の居住誘導区域		
面積 (ha)	都市計画区域面積に占める割合 (%)	市街化区域面積に占める割合 (%)
2061.1	20%	85%

※県内市町村の線引き都市計画区域の中で、平成26年時点の人口が10万人以上20万人未満から抽出

図 都市計画区域、市街化区域の面積（資料：平成26年度都市計画現況調査）

7-3. 居住誘導区域の設定

○ 佐倉市における居住誘導区域は、下記の通り設定します。



区域	面積 (ha)	都市計画区域面積に対する割合
都市計画区域	10,359	100.0%
市街化区域	2,424	23.4%
居住誘導区域	2,061	19.9%
佐倉・根郷地域	814	7.9%
臼井・千代田地域	483	4.7%
志津地域	764	7.4%

<参考>
現在(平成22年)及び将来の人口密度(人/ha)

平成22年	平成42年推計	平成47年推計
16.6	15.6	14.7
61.5	57.4	53.7
71.8	67.0	62.6
58.5	52.3	48.5
71.6	63.8	58.5
86.0	84.7	80.3

図 居住誘導区域の設定

第8章. 都市機能誘導区域の設定

8-1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域とは

- 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・集約し、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

(2) 本市における都市機能誘導区域の基本的な考え方（都市機能誘導区域の役割）

①都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- 佐倉市都市マスタープランでは、市域を4地域（佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域、和田・弥富地域）にエリア分けをしていることから、各エリアに地域拠点の形成を目指します。
- そのうち、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域の3地域には、佐倉市都市マスタープランにおける将来都市構造図の中で「駅前周辺（集積を図る拠点）」に位置付けられている5か所（京成佐倉駅周辺、J R佐倉駅周辺、臼井駅周辺、ユーカリが丘駅周辺、志津駅周辺）を中心として、都市機能誘導区域を検討・整理します。
- 地域全体が市街化調整区域である和田・弥富地域には、市独自の区域を別途設定することとします。

②都市機能誘導区域の役割

- 本市における都市機能誘導区域は、人口減少を抑制し、人口の維持・増加に向けた取組を推進するため、出産や子育て支援に関するサービスの確保、日々の買物や行政サービスの利用、日常的な趣味活動や文化活動・地域活動への参加、かかりつけ医の診察などの日常的な生活行動がそれぞれのエリア内で完結するよう、生活サービス施設の維持・確保を目指します。
- その中でも京成佐倉駅・J R佐倉駅周辺は、「佐倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では「中心市街地」、「佐倉市都市マスタープラン地域別構想」では「歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち」と位置付けられています。
市の歴史・文化資産や行政施設などが集積している地域特性を活かして、居住者の教養・文化活動の向上や活性化を図り、併せて市内外からの来訪者の維持・増加や回遊の促進などのため、市を代表する文化施設や行政施設の集積を目指します。

8-2. 都市機能誘導区域の設定方針

- 区域は、区域境界が道路などの地形地物を区域の境界とすることを原則として、以下に示す考え方に基づいて設定します。
 - ① 都市マスタープランの将来都市構造図の中で「駅前周辺（集積を図る拠点）」に位置付けられている5か所（京成佐倉駅周辺、J R佐倉駅周辺、臼井駅周辺、ユーカリが丘駅周辺、志津駅周辺）を中心として、概ね800m圏（10分程度で歩ける範囲）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します。
 - ② 800m圏外においても、800m圏に近接して公共施設や商業施設、医療施設、文化施設などが分布し、用途地域やまとまった街区を形成していることなど、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については、区域内に取り込むこととします。
 - ③ 現在進められている都市再生整備計画（志津駅周辺地区）の計画区域が都市機能誘導区域に含まれるように区域を設定します。

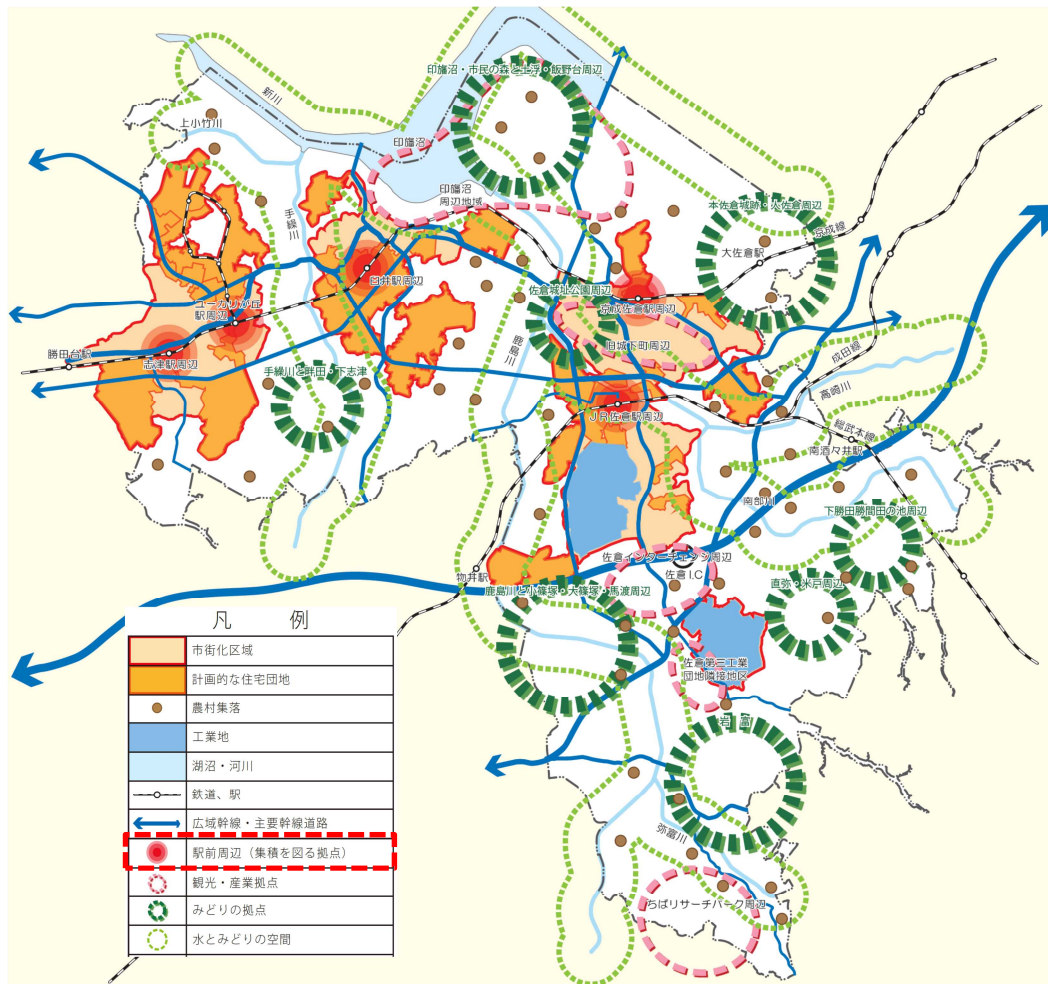
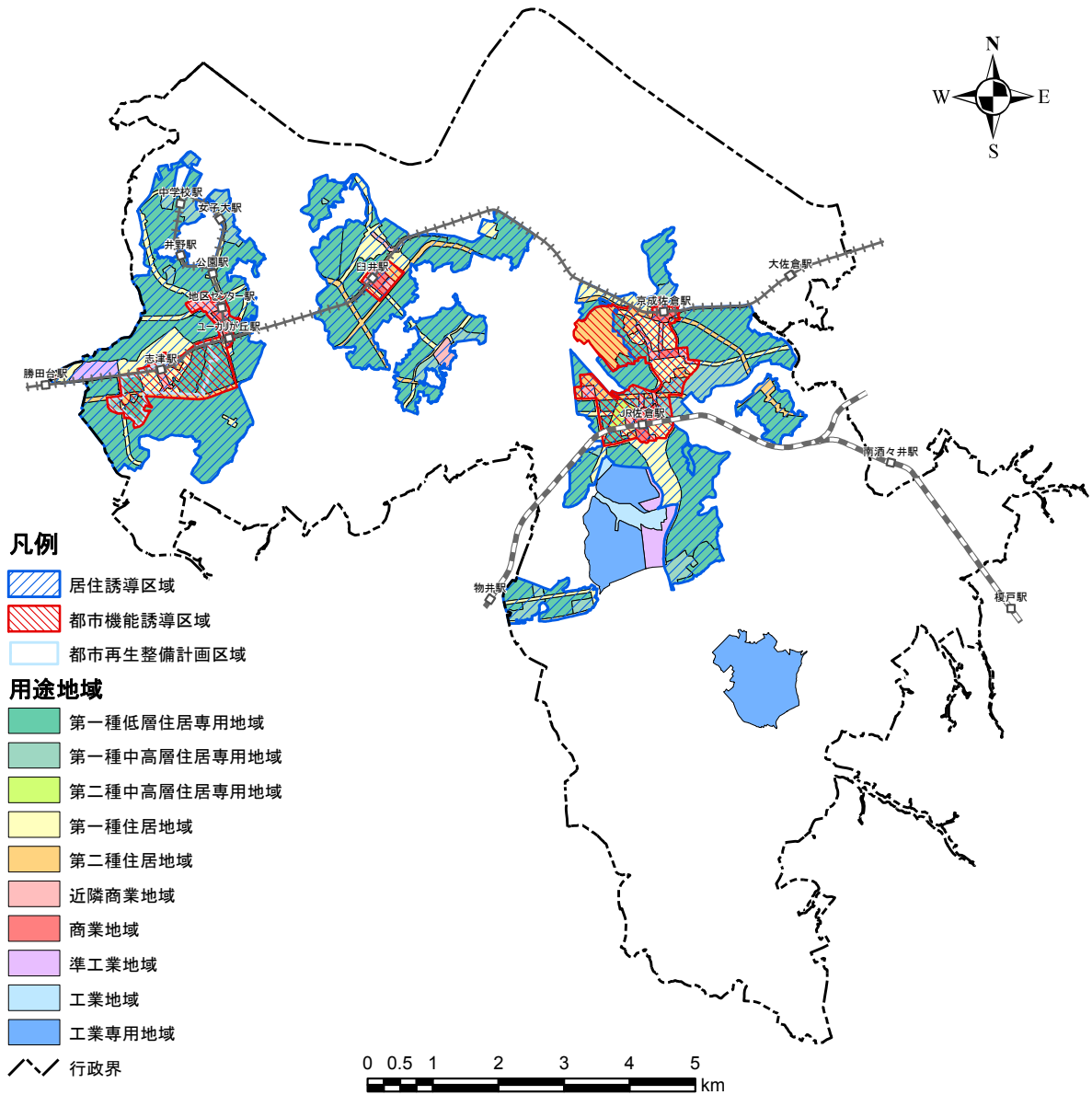


図 将来都市構造図（資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正））

8-3. 都市機能誘導区域の設定

○ 佐倉市における都市機能誘導区域は、下記の通り設定します。



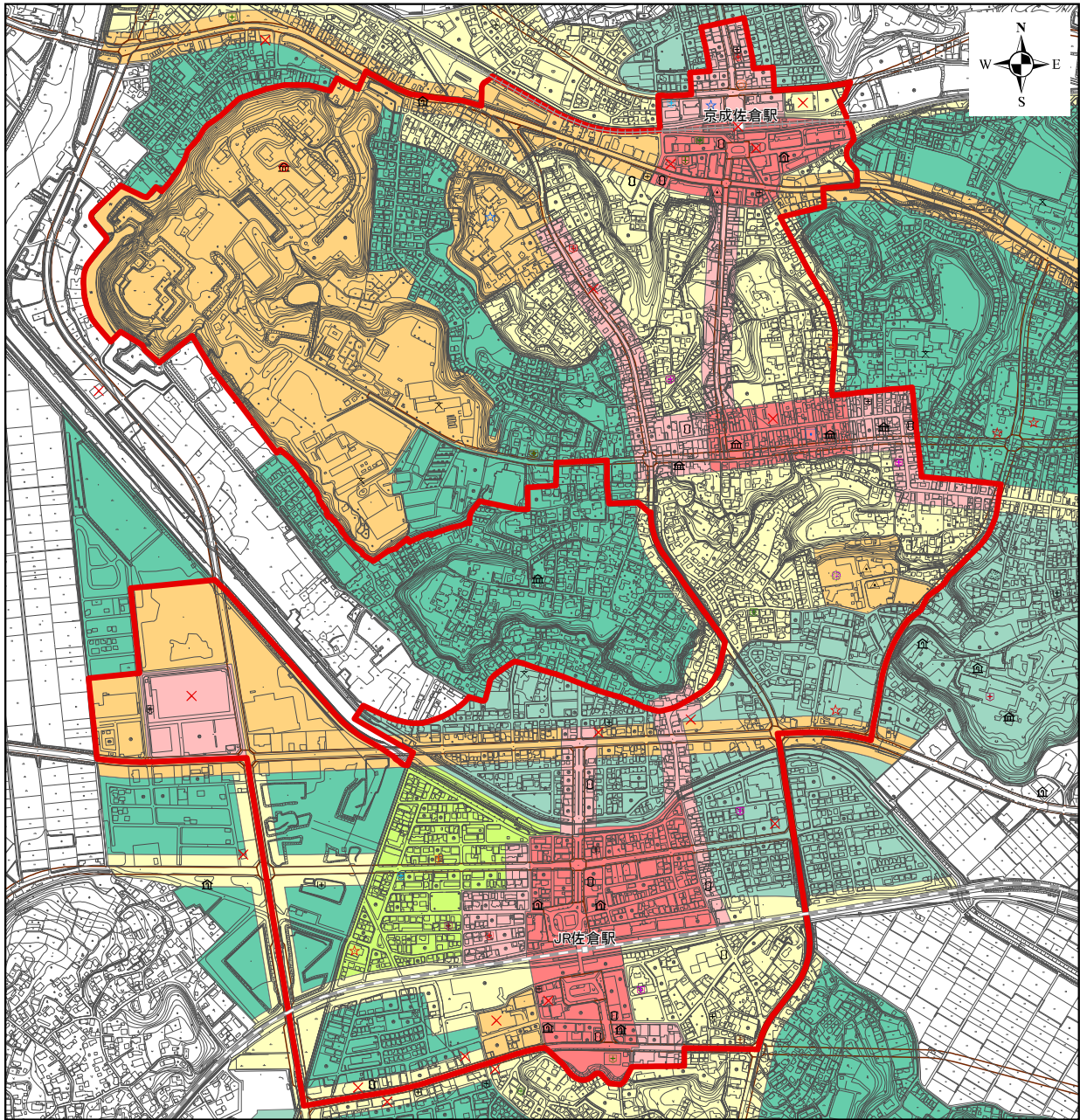
<面積>

区域	面積(ha)	都市計画区域 面積に対する 割合
都市計画区域	10,359	100.0%
市街化区域	2,424	23.4%
居住誘導区域	2,061	19.9%
都市機能誘導区域	415	4.0%
佐倉・根郷地域	240	2.3%
臼井・千代田地域	21	0.2%
志津地域	154	1.5%

<用途地域別内訳>

		面積 (ha)	構成比	構成比 (3種別)	
都市機能誘導区域 面積		415	100.0%	100.0%	
用途地 域別 の内訳	第一種低層住居専用地域	97	23.5%	77.3%	住居系
	第一種中高層住居専用地域	27	6.6%		
	第二種中高層住居専用地域	10	2.4%		
	第一種住居地域	91	22.0%		
	第二種住居地域	95	22.8%	22.8%	商業系
	近隣商業地域	58	14.0%		
	商業地域	37	8.8%		
	準工業地域	0	0.0%	0.0%	工業系
	工業地域	0	0.0%		
工業専用地域	0	0.0%			

図 都市機能誘導区域の設定



京成佐倉・JR佐倉駅周辺

凡例

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 ⊕ 病院 ⊕ 診療所(内科) ⊕ 診療所(外科) ⊕ 診療所(小児科) ⊕ 診療所(歯科) ⊕ 診療所(眼科) ⊕ 診療所(耳鼻咽喉科) ⊕ 診療所(産婦人科) ⊕ 通所型の高齢者福祉施設 ⊕ 地域包括支援センター ⊕ 認定こども園・保育園 | <ul style="list-style-type: none"> ⊕ 子育て支援センター ⊕ 児童センター・老幼の館 ⊕ 高等教育機関 × 上記以外の教育施設 図書館・分館・図書室 ⊕ 博物館・美術館 △ 地域交流センター × 小売店舗 □ 金融機能を有する銀行等 ★ 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所 ★ 国・県の出先機関 — 行政界 都市計画道路 都市再生整備計画区域 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 |
|--|--|---|

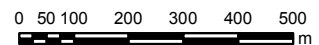
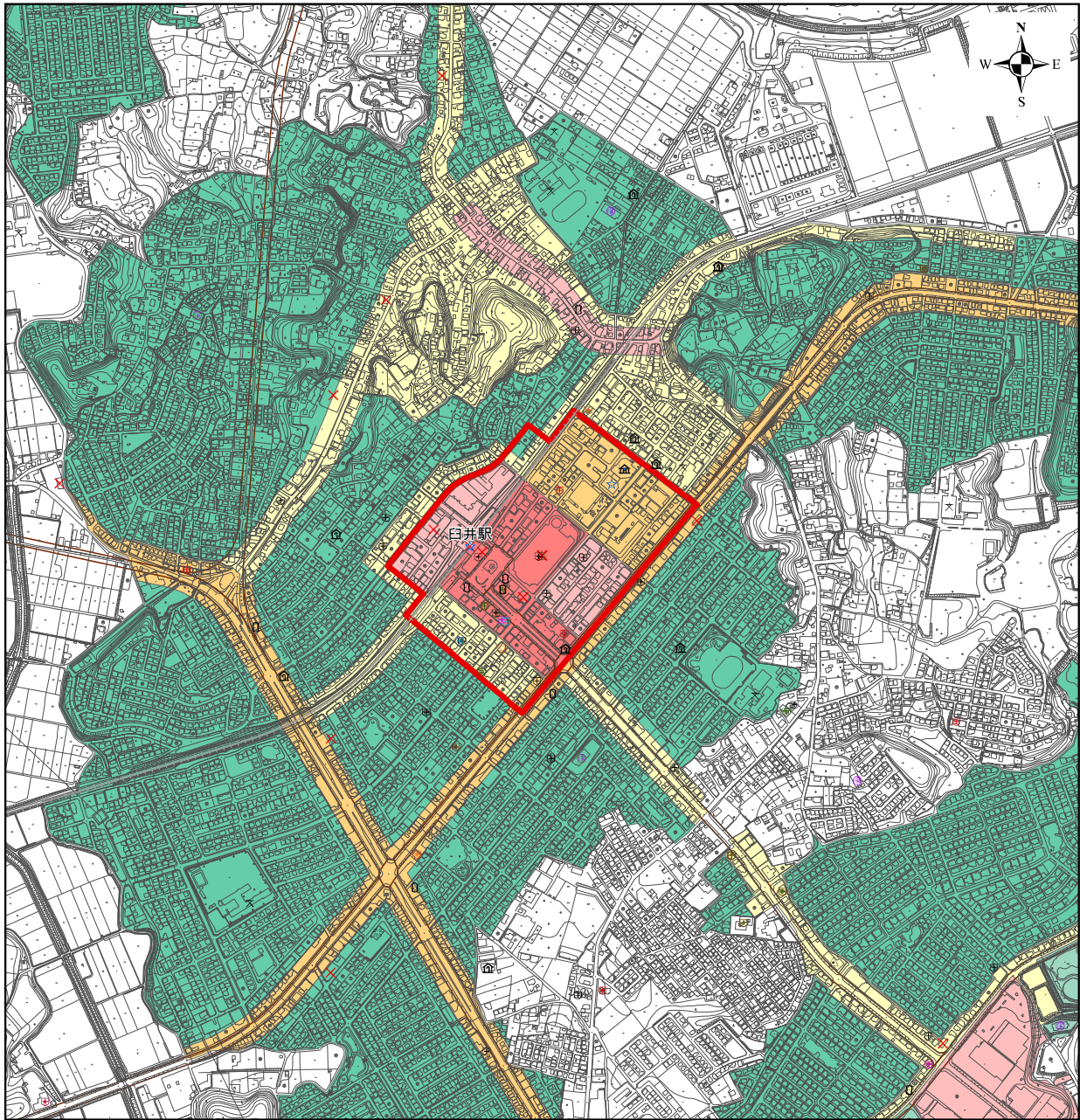


図 都市機能誘導区域 (京成佐倉・JR佐倉駅周辺)



臼井駅周辺

凡例

- 都市機能誘導区域
- 病院
- 診療所(内科)
- 診療所(外科)
- 診療所(小児科)
- 診療所(歯科)
- 診療所(眼科)
- 診療所(耳鼻咽喉科)
- 診療所(産婦人科)
- 通所型の高齢者福祉施設
- 地域包括支援センター
- 認定こども園・保育園

- 子育て支援センター
- 児童センター・老幼の館
- 高等教育機関
- 上記以外の教育施設
- 図書館・分館・図書室
- 博物館・美術館
- 地域交流センター
- 小売店舗
- 金融機能を有する銀行等
- 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所
- 国・県の出先機関
- 行政界
- 都市計画道路
- 都市再生整備計画区域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

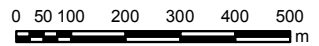
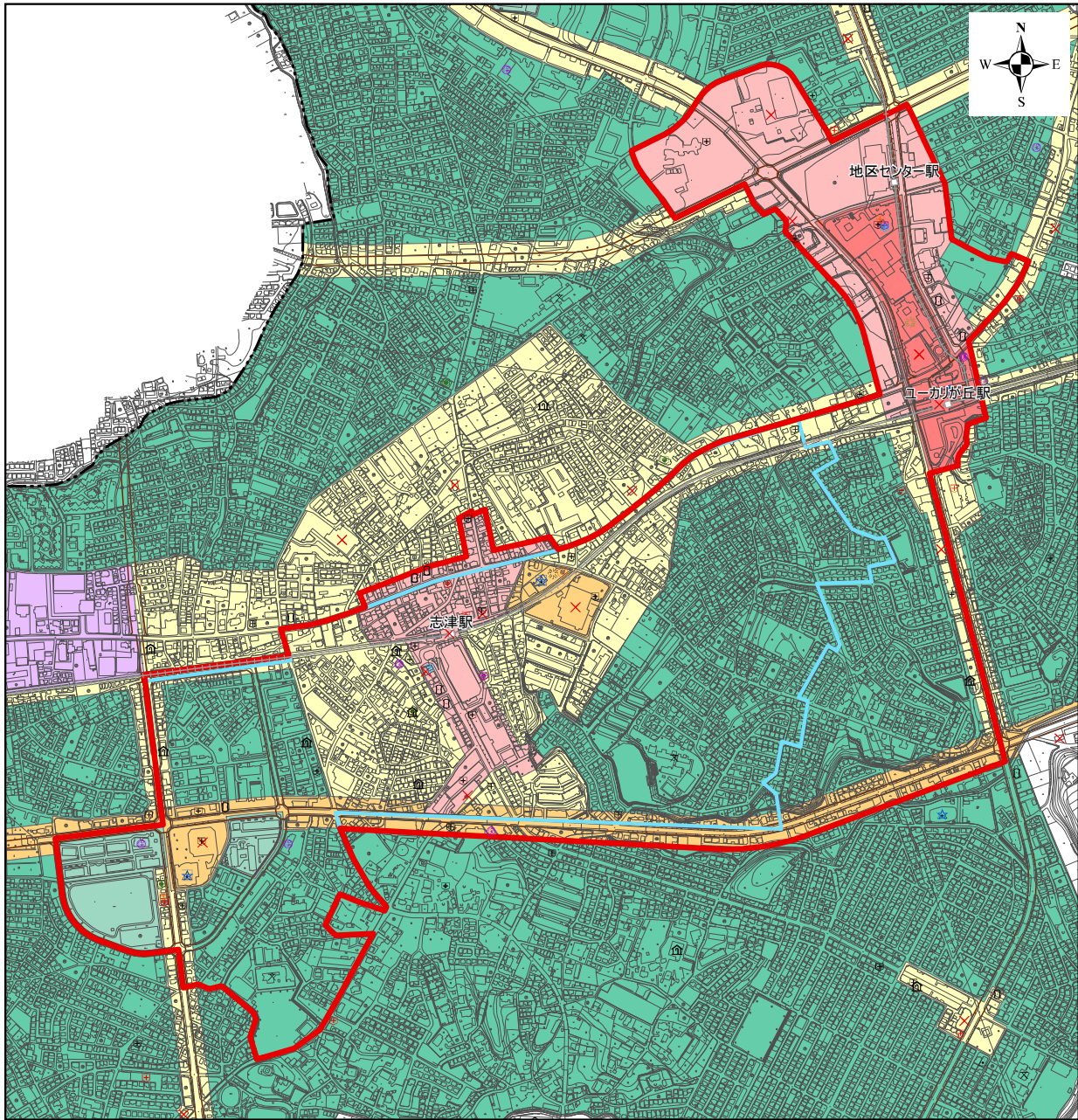


図 都市機能誘導区域 (臼井駅周辺)



志津・ユーカリが丘駅周辺

凡例

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 Ⓜ 病院 Ⓜ 診療所(内科) Ⓜ 診療所(外科) Ⓜ 診療所(小児科) Ⓜ 診療所(歯科) Ⓜ 診療所(眼科) Ⓜ 診療所(耳鼻咽喉科) Ⓜ 診療所(産婦人科) Ⓜ 通所型の高齢者福祉施設 Ⓜ 地域包括支援センター Ⓜ 認定こども園・保育園 | <ul style="list-style-type: none"> Ⓜ 子育て支援センター Ⓜ 児童センター・老幼の館 Ⓜ 高等教育機関 × 上記以外の教育施設 Ⓜ 図書館・分館・図書室 Ⓜ 博物館・美術館 Ⓜ 地域交流センター × 小売店舗 Ⓜ 金融機能を有する銀行等 ★ 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所 ★ 国・県の出先機関 Ⓜ 行政界 都市計画道路 都市再生整備計画区域 | <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 |
|--|---|--|

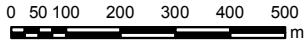


図 都市機能誘導区域 (志津・ユーカリが丘駅周辺)