

第9章. 都市機能増進施設（誘導施設）の設定

9-1. 都市機能増進施設とは

- 都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下、誘導施設）は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設という観点から、以下の施設が想定されており、これらを表にまとめると以下のとおりとなります。

出典：都市計画運用指針

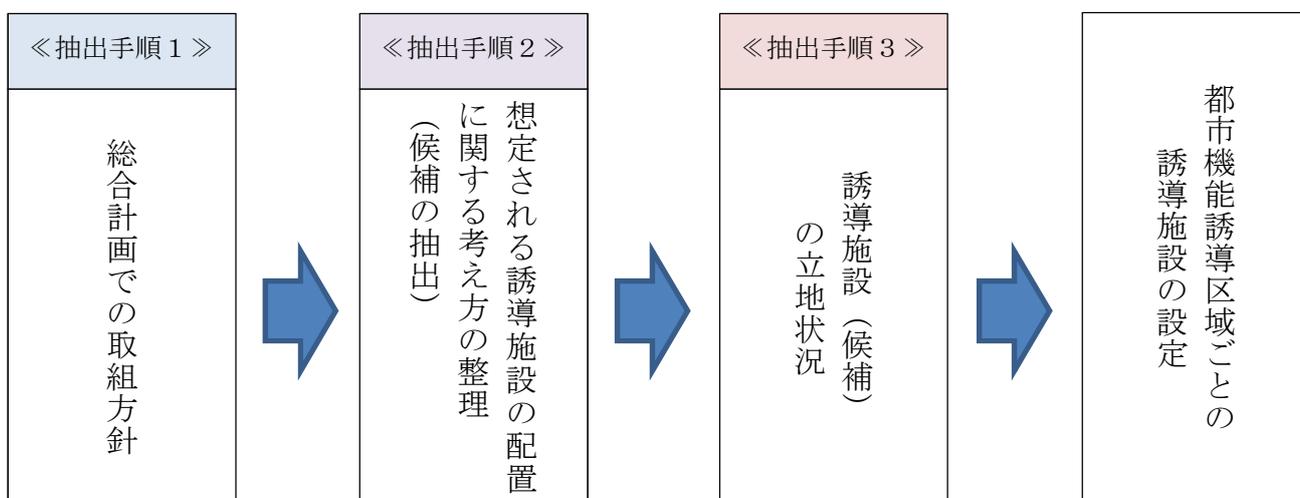
- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

表 想定される誘導施設

| 大分類 | 小分類 | 定義 |
|-------------------|------------------------|---|
| ① 医療施設 | 病院 | 医療法第1条の5、医療法第4条 |
| | 診療所(内科) | 医療法第1条の5に規定する診療所のうち、内科、外科、整形外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科のいずれかの診療科目 ※外科には整形外科も含む ※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする |
| | (外科) | |
| | (小児科) | |
| | (歯科) | |
| | (眼科) | |
| | (耳鼻咽喉科) | |
| (産婦人科) | | |
| ② 老人福祉施設 | 通所型の老人福祉施設(デイサービスセンター) | 老人福祉法第20条の2の2 |
| ③ 高齢化の中で必要性の高まる施設 | 小規模多機能型居宅介護事業所 | 老人福祉法第5条の2第5項、介護保険法第8条の19に規定のサービスを実施する施設 |
| | 地域包括支援センター | 介護保険法第115条の46 |
| ④ 子育て支援施設 | 認定こども園 | 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項 |
| | 保育園 | 児童福祉法第7条、第39条 |
| | 子育て支援センター | 児童福祉法第6条の3第6項 |
| | 児童センター・老幼の館 | 児童福祉法第40条 |
| ⑤ 教育施設 | 幼稚園 | 学校教育法第1条 |
| | 小学校 | 学校教育法第1条 |
| | 中学校 | 学校教育法第1条 |
| | 高等学校 | 学校教育法第1条 |
| | 高等教育機関 | 学校教育法第1条(大学・高等専門学校)、第124条(専修学校)第134条(専門学校) |
| ⑥ 文化施設 | 図書館 | ・佐倉市立図書館の設置及び管理に関する条例 ・同条例に基づく図書館・分館と同等の機能を有する図書室 |
| | 博物館・美術館 | ・登録博物館 博物館法第2条 ・博物館相当施設 博物館法第29条 ・国立大学法人法第2条第3項(大学共同利用機関法人人間文化研究機構 国立歴史民俗博物館) |
| ⑦ 集会施設 | 地域交流センター | 音楽ホール、公民館、コミュニティセンター、ヤングプラザ等 |
| ⑧ 商業施設 | 大型小売店舗 | 生鮮食品を取扱う延床面積1万㎡超の施設 |
| | 小売店舗(商店街店舗等) | 延床面積1万㎡以下の施設 |
| | 銀行等、郵便局、簡易郵便局 | 銀行:金融庁より預金取扱等金融機関の免許・許可・登録等を受けている業者の窓口を有する店舗 郵便局:日本郵便株式会社法第2条 簡易郵便局:簡易郵便局法第7条 |
| ⑨ 行政施設 | 出張所、市民サービスセンター、派出所 | |
| | 市庁舎 | |
| | 国・県の出先機関 | |

9-2. 誘導施設の抽出に係る基本的な考え方

- 人口減少や少子高齢化の進行が見込まれる中でも、暮らしの利便性を維持しつつ、魅力を高めていくため、地域の特性を踏まえ、様々なサービス施設を集積し、回遊性を高め、交流やにぎわい空間を創出していくことが重要です。
- そのため、医療・福祉・商業などの生活サービス施設などの適正な立地を図るため、現在の立地状況や施設や地域ごとの役割、総合計画での取組方針や関連計画などとの整合・整理を図りながら、下記のステップにより施設を抽出します。
- また、誘導施設の「誘導」は、新規立地の考えだけではなく、既存施設の立地を勘案しつつ、既存施設の維持や複合化・機能強化などの考えも含むものとしします。



9-3. <<抽出手順1>>総合計画での取組方針

<総合計画における重点施策>

- 平成28年度より第4次総合計画後期基本計画がスタートし、将来都市像である『歴史 自然 文化のまち ～「佐倉」への思いをかたちに～』の前提である「定住人口の維持」「交流人口の増加」「選ばれるまちづくり」に向けて、人口減少・少子高齢化問題を喫緊の課題として、これらにかかる対策を重点施策としています。誘導施設の抽出にあっても、これらの対策に資する施設を抽出することとします。

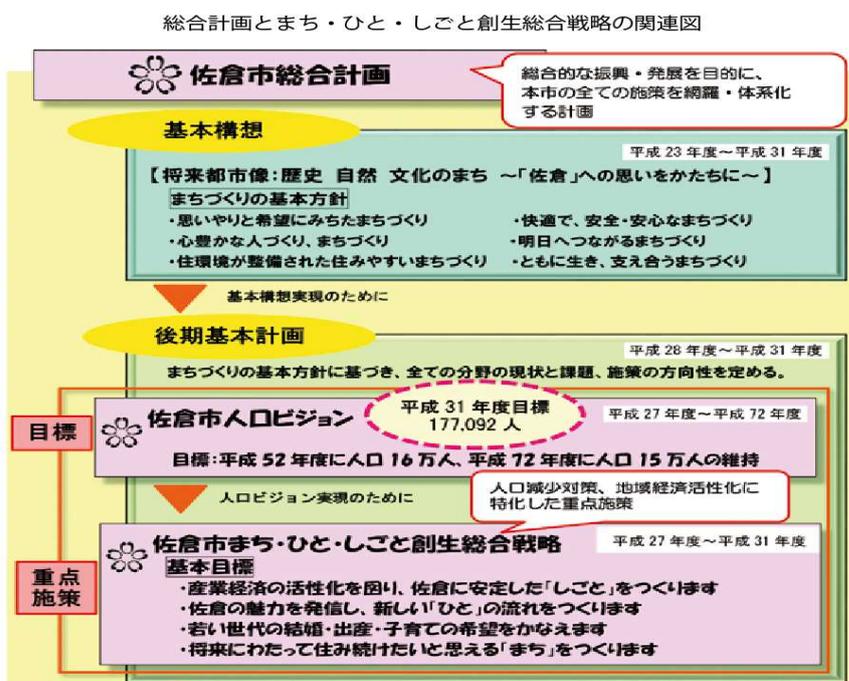


図 総合計画とまち・ひと・しごと創生総合戦略の関連図（第4次総合計画後期基本計画）

<重点施策の取組イメージ>

○ 重点施策は、人口ビジョンにおける将来人口の目標水準（H52：16万人、H72：15万人の人口を維持）を実現するための取組を示すもので、取組みに当たっては、現状の佐倉市における市民のライフステージ、多様な地域性及び豊富な資源に着目し、人口の好転を目指した取組を進めるものとしています。

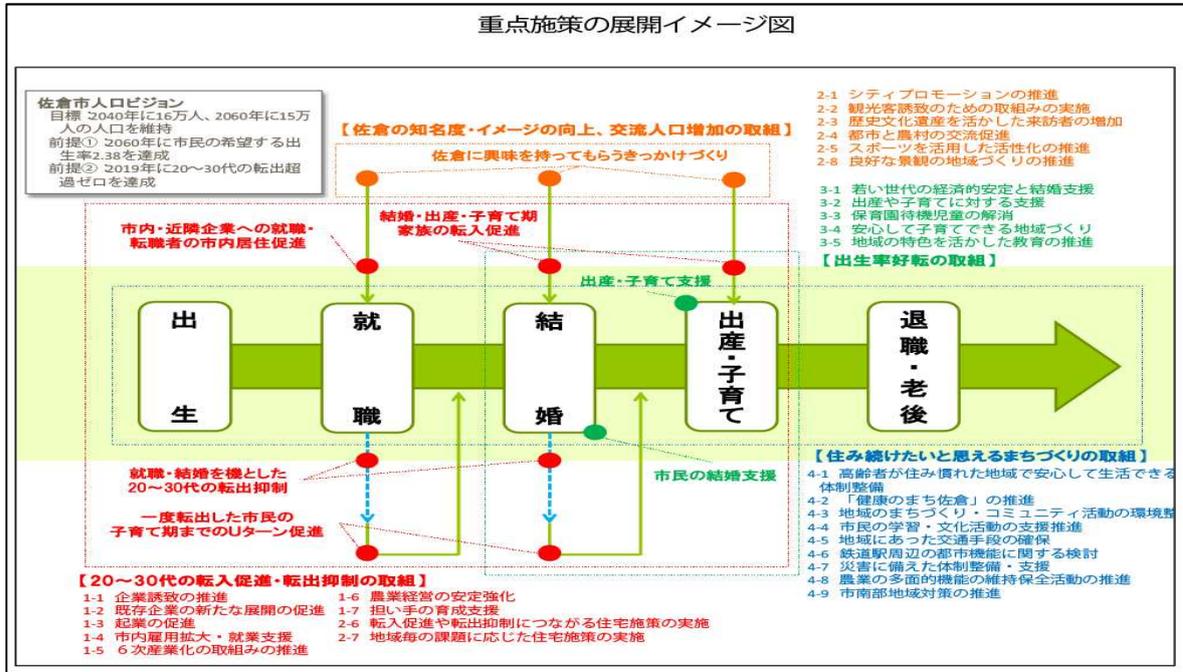


図 重点政策の展開イメージ図（第4次総合計画後期基本計画）

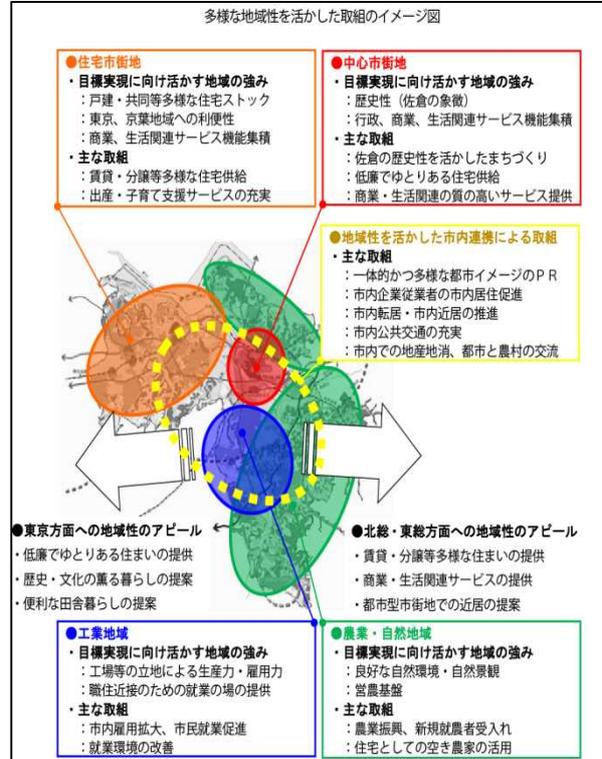
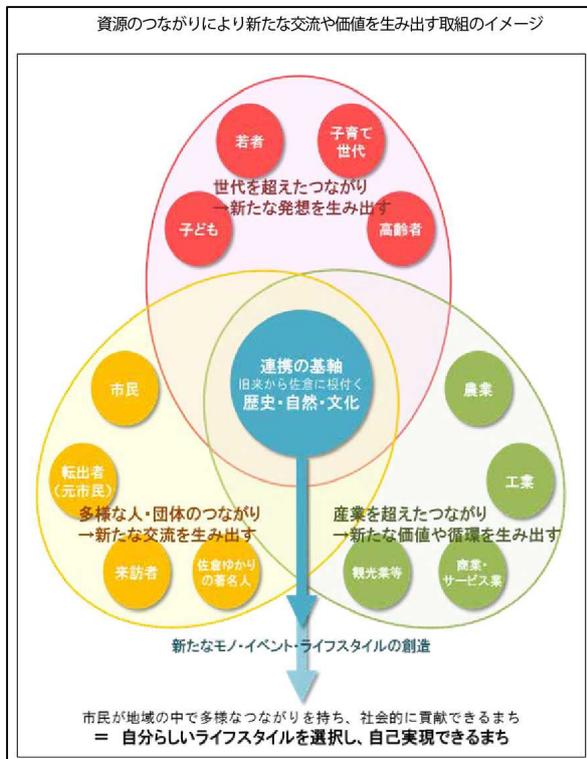
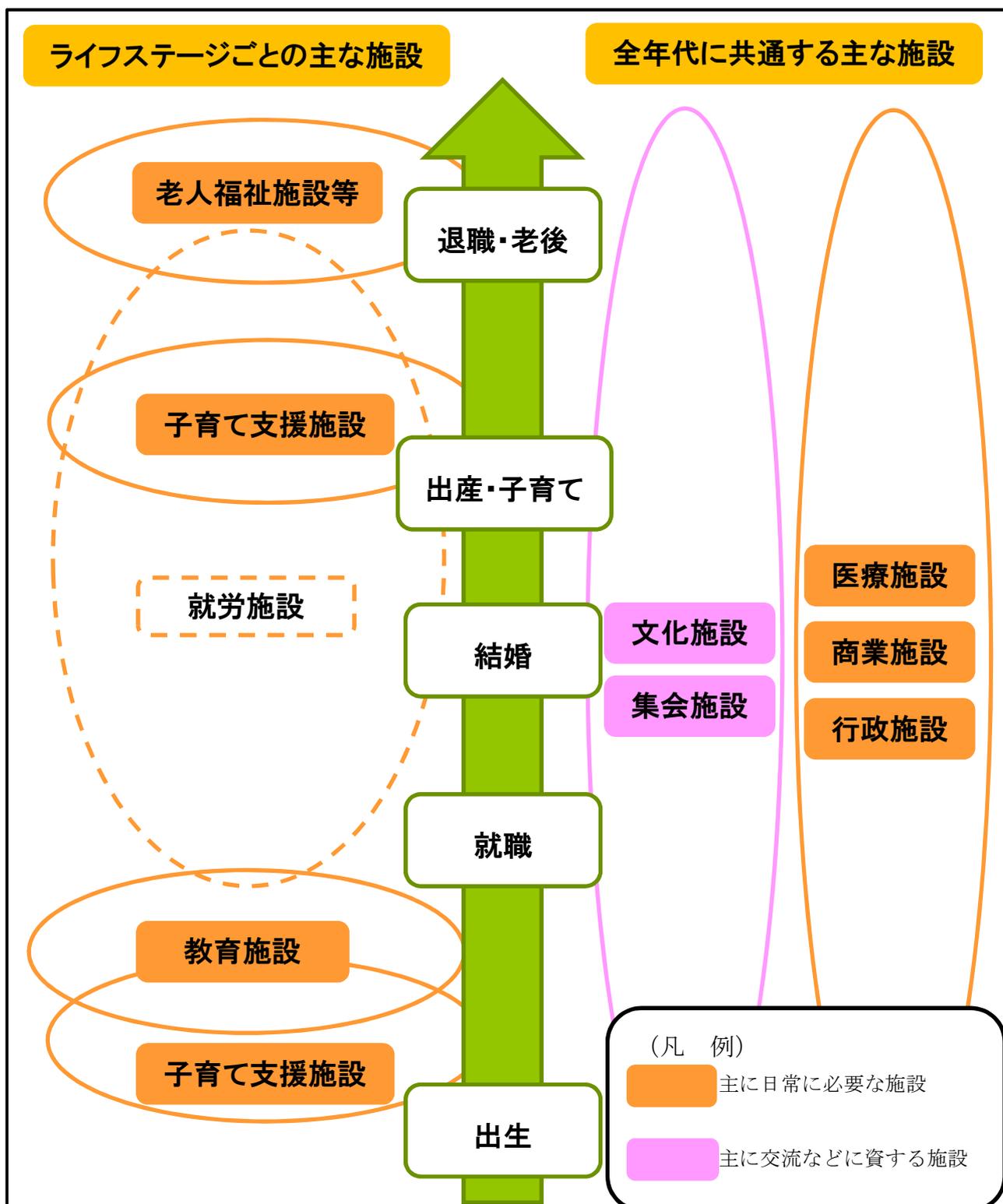


図 左：資源のつながりにより新たな交流や価値を生み出す取組のイメージ

右：多様な地域性を活かした取組のイメージ（ともに第4次総合計画後期基本計画）

<重点施策の取組イメージと想定される誘導施設との関係性>

- 総合計画での取組方針と想定される誘導施設との関係性を示す図は以下のとおりとなります。その中で、総合戦略における目指すべき将来の方向に則り、20～30代をメインターゲットに、産業経済の活性化や魅力の発信などによる転入促進や転出抑制への取組や、将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくりに資する施設を、誘導施設として設定を検討していきます。



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）

- 生活サービス施設の配置に関しては、その施設が有する役割、規模、利用特性などから、概ね以下のように区分することが考えられます。

A：中学校区などに分散配置することが望ましい機能
 B：各地域の拠点や圏域ごとに配置することが望ましい機能
 C：市を代表する施設として、駅周辺などの拠点や、機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい機能

- 誘導施設の設定にあたっては、「B：各地域の拠点や圏域ごとに配置することが望ましい機能」及び「C：市を代表する施設として、駅周辺などの拠点や、機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい機能」を候補として検討します。
- 通所型の老人福祉施設や小規模多機能型居宅介護、幼稚園は主に送迎サービスが、小学校・中学校については通学距離などを考慮して立地されることから現時点では対象にしません。
- 身近な買物や地域の交流機能といった特徴が重要となる商店街へは、空き店舗への出店促進補助など、活性化に向けた施策に取り組んでいます。

表 生活サービス施設の配置に関する考え方

| | A 中学校区などに分散配置することが望ましい機能 | B 各地域の拠点や圏域ごとに配置することが望ましい機能 | C 市を代表する施設として、駅周辺などの拠点や、機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい機能 |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
| ① 医療施設 | | 診療所(内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科) | 病院 |
| ② 老人福祉施設 | 通所型の老人福祉施設 | | |
| ③ 高齢化の中で必要性の高まる施設 | 小規模多機能型居宅介護 | 地域包括支援センター | |
| ④ 子育て支援施設 | 認定こども園・保育園 | | |
| | 子育て支援センター | | |
| ⑤ 教育施設 | | 児童センター・老幼の館 | |
| | 幼稚園・小学校・中学校 | | 高等教育機関 高等学校 |
| ⑥ 文化施設 | | 図書館 | 博物館・美術館 |
| ⑦ 集会施設 | | 地域交流センター | |
| ⑧ 商業施設 | 小売店舗(商店街店舗等) | 大型小売店舗 | |
| | 銀行等、郵便局、簡易郵便局 | | |
| ⑨ 行政施設 | | 出張所、市民サービスセンター、派出所 | 市庁舎、国・県の出先機関 |

9-5. <<抽出手順3>>誘導施設（候補）の立地状況

○ 現状の誘導施設（候補）の立地状況を、以下のとおり整理します。

表 誘導施設（候補）の立地状況

| 大分類 | 小分類 | 都市機能誘導区域での立地状況 | | |
|-------------------|--------------------|----------------|-------|--------------|
| | | 京成佐倉・JR佐倉駅周辺 | 臼井駅周辺 | 志津・ユーカーが丘駅周辺 |
| ① 医療施設 | 病院 | ○ | | |
| | 診療所（内科） | ○ | ○ | ○ |
| | （外科） | ○ | ○ | ○ |
| | （小児科） | ○ | ○ | ○ |
| | （歯科） | ○ | ○ | ○ |
| | （眼科） | ○ | ○ | ○ |
| | （耳鼻咽喉科） | ○ | △ | ○ |
| | （産婦人科） | ○ | △ | |
| ③ 高齢化の中で必要性の高まる施設 | 地域包括支援センター | ○ | ○ | ○ |
| ④ 子育て支援施設 | 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 | | | ○ |
| ⑤ 教育施設 | 高等学校 | ○ | | |
| | 高等教育機関 | ○ | | |
| ⑥ 文化施設 | 図書館 | ○ | ○ | ○ |
| | 博物館・美術館 | ○ | | |
| ⑦ 集会施設 | 地域交流センター | ○ | ○ | ○ |
| ⑧ 商業施設 | 大型小売店舗 | ○ | ○ | ○ |
| | 銀行等、郵便局、簡易郵便局 | ○ | ○ | ○ |
| ⑨ 行政施設 | 出張所、市民サービスセンター、派出所 | ○ | ○ | ○ |
| | 市庁舎 | ○ | | |
| | 国・県の出先機関 | ○ | | |

（施設の配置状況 凡例） ○：立地あり △：鉄道駅徒歩圏内に立地している 空白：立地なし

9-6. 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定の考え方

- 区域内に様々な施設が立地している状況ですが、今後の人口減少などにより、施設の喪失などによる生活利便性の低下が懸念される場所です。人口の維持・増加や住み続けたいと思えるまちづくりのためには、どの世代にとっても日常的な生活を送るうえで必要となる施設の維持・確保が必要と考えられます。
- また、子育て環境の充実のため、子育て支援施設の確保に努めるとともに、生活を豊かなものにする地域交流の場なども、立地の維持・確保や機能強化などの観点が必要です。これらのことから、以下の考え方により誘導施設を設定します。

表 誘導施設の設定

| 生活サービス施設 | 設定の考え方 |
|---------------------------------|---|
| 診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科） | ・身近な医療機関として、初期診療を行う診療所を自宅からの徒歩圏に加え、拠点にも立地を維持するため設定します。 |
| 地域包括支援センター | ・高齢者の増加が予測される中で、地域包括ケアシステムの中核的な役割を担うことから、公共交通によるアクセス利便性が高い拠点での立地を維持するため設定します。 |
| 認定こども園・保育園、子育て支援センター | ・量的な充足とともに、保護者の就労形態の多様化に対応するため、自宅からの徒歩圏だけでなく、拠点での立地を維持・確保するため設定します。 |
| 児童センター・老幼の館 | ・地域における子育て支援の推進に向けて、拠点に立地を維持・確保するため設定します。 |
| 高等学校 | ・市内の若者の進学先や教育・文化の振興、若者が集う賑わいのあるまちづくりとともに、学生たちが通学しやすい拠点での立地を維持・確保するため設定します。 |
| 高等教育機関 | |
| 図書館 | ・知識・教養の充実のため、各年代における学習の場と機会の提供を、アクセス利便性の高い拠点で維持するため、設定します。 |
| 博物館・美術館 | ・市民の芸術・文化・教養にふれる場を提供するとともに、市内外からの交流の場としての活用も期待できることから、立地を維持するため設定します。 |
| 地域交流センター | ・社会教育事業や文化活動を通じて、地域交流・多世代交流に資する施設であり、アクセス利便性が高い拠点で維持するため設定します。 |
| 大型小売店舗 | ・拠点性を高め、まちの賑わいや生活利便性に寄与する施設であり、現状の立地を維持するため、設定します。 |
| 銀行等・郵便局・簡易郵便局 | ・日常生活に必要な施設であり、アクセス利便性の高い区域内で、今後とも立地を維持するため、設定します。 |
| 出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関 | ・行政サービスの窓口機能を、アクセス利便性の高い区域内で今後とも立地を維持するため、設定します。 |

- 病院については量的な充足と公共交通によりネットワーク化がなされている中で、千葉県保健医療計画との整合を踏まえた検討を引き続き行っていくため、現時点では対象にしません。

(2) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

- それぞれの都市機能誘導区域で、日常的なサービスの提供を受けられるよう、日常生活に必要な施設を設定します。
- その中でも、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、古くから本市の中心部として栄え、現在でも行政施設が集積し、また歴史・文化資源が豊富にあ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を図る区域とします。
- これらのことから、都市機能誘導区域ごとの誘導施設を以下のとおり設定します。

表 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

| 大分類 | 小分類 | 誘導施設 | | |
|-----------------|--------------------|--------------|-------|--------------|
| | | 京成佐倉・JR佐倉駅周辺 | 臼井駅周辺 | 志津・ユーカーが丘駅周辺 |
| 医療施設 | 診療所(内科) | ○ | ○ | ○ |
| | (外科) | ○ | ○ | ○ |
| | (小児科) | ○ | ○ | ○ |
| | (歯科) | ○ | ○ | ○ |
| | (眼科) | ○ | ○ | ○ |
| | (耳鼻咽喉科) | ○ | ☆ | ○ |
| | (産婦人科) | ○ | ☆ | ■ |
| 高齢化の中で必要性の高まる施設 | 地域包括支援センター | ○ | ○ | ○ |
| 子育て支援施設 | 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 | ■ | ■ | ○ |
| 教育施設 | 高等学校 | ○ | - | - |
| | 高等教育機関 | ■※ | - | ■ |
| 文化施設 | 図書館 | ○ | ○ | ○ |
| | 博物館・美術館 | ○ | - | - |
| 集会施設 | 地域交流センター | ○ | ○ | ○ |
| 商業施設 | 大型小売店舗 | ○ | ○ | ○ |
| | 銀行等、郵便局、簡易郵便局 | ○ | ○ | ○ |
| 行政施設 | 出張所、市民サービスセンター、派出所 | ○ | ○ | ○ |
| | 市庁舎、国・県の出先機関 | ○ | - | - |

(誘導施設の設定凡例) ○:誘導(維持) ■:誘導(確保) ☆:誘導(補完) -:設定しない

※:既に国立大学法人総合研究大学院大学が立地していますが、より多くの若者を幅広く受け入れることで将来の人口確保・定着や地域活性化を図ることから、総合研究大学院大学の維持とともに、新たな大学の立地誘導を目指すため、大学を誘導(確保)に設定します。

(3) 凡例区分の考え方

- 誘導施設としての位置付けは、施設の立地状況の違いを勘案して、下記の3つの区分で設定します。
- なお、施設の新規立地、移転・廃止などによりその立地状況が変化した場合は、誘導施設の設定を適宜見直します。

表 凡例区分の設定

| | |
|----------|--|
| ○：誘導（維持） | <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内において、現時点で立地が確認されている施設は、「誘導（維持）」に位置付け、将来にわたって区域内で立地を維持することを目指します。 ・「維持」に位置付けた施設の喪失が確認された場合には、「誘導（確保）」に位置付けを見直します。 ・維持にあたっては、既存施設の現地再建、他施設との連携による機能強化・複合化などを検討します。 ・なお、同様の機能を有する施設が新たに立地する場合にあっては、原則として立地への支援は行いません。 |
| ■：誘導（確保） | <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内において、現時点で立地が確認されていない施設は、「誘導（確保）」に位置付け、区域内に立地するための支援施策などを検討します。 ・「確保」に位置付けた施設が区域内で新規に立地した場合には、「誘導（維持）」に位置付けを見直します。 |
| ☆：誘導（補完） | <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内には立地していないが、駅勢圏 800m圏内に立地している施設は、「補完」に位置付けます。 ・「補完」に位置付けた施設がある区域について、「補完」と同様の機能を有する施設が新たに区域内に立地しようとする場合は、原則として支援は行いません。 ・一方、「補完」に位置付けた施設が区域内に移転などする場合には、支援施策などを検討します。 ・また、「補完」に位置付けた施設の喪失が確認された場合には、「誘導（確保）」として位置付けを見直します。 |

第10章. 誘導施策

10-1. 誘導施策などの検討の視点

将来に向けて人口減少と高齢化の進展が見込まれるなか、将来にわたり誰もが快適に安心して暮らせる生活環境を確保していくことを目的に、今後の財政状況や、公共交通、住宅、医療・福祉、子育て、公共施設、防災などのまちづくりに関わる多様な分野との連携を加味しつつ、各々の区域において、以下の「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、集約と更新などを促す施策展開を図ることとします。

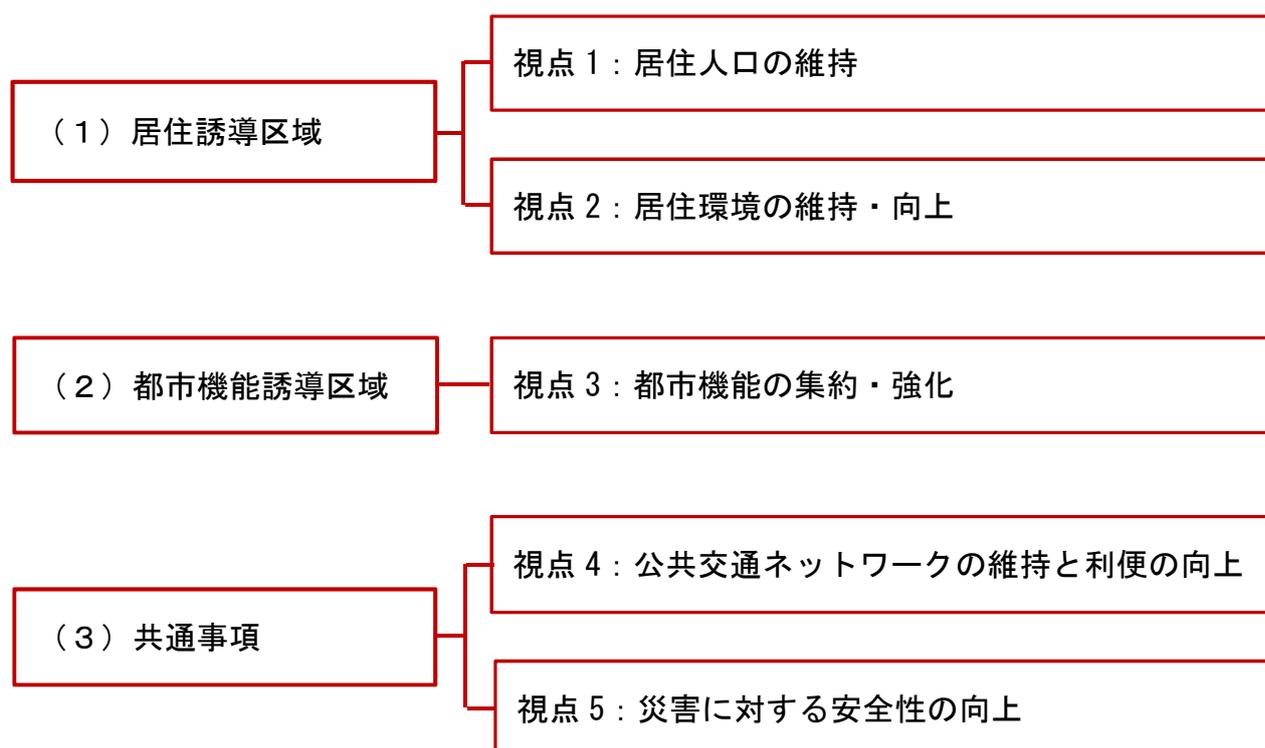


図 誘導施策などの検討の視点

10-2. 視点ごとの誘導施策の方向性

- 誘導施策の検討の視点に基づき、国・県の支援策を有効に活用しながら、佐倉市が主体となり、都市計画分野に係る施策に加え、居住、健康・福祉、子育てなどの様々な分野が取り組む施策と連携をしながら、総合的な検討を進めます。

視点1：居住人口の維持

- 良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて一定程度の居住人口を確保していくため、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。

視点2：居住環境の維持・向上

- 良好な居住環境を将来にわたり確保するため、既存の都市基盤などの適切な維持、更新に取り組みます。
- 高齢化などの進展や子育て世代の定住促進などに対応するため、誰もが生活しやすい居住環境の形成に取り組みます。
- 地域住民の生活環境の保全を図り、あわせて建物の有効活用や土地の流動化を促すため、空き家対策などについて重点的に取り組みます。
- 地域コミュニティの活性化に向け、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。

＜施策検討の方向性＞

- ・ 転入促進や転出抑制につながる住宅施策（例：空き家などを活用した移住者支援）
- ・ 住まいとまちの価値を維持向上していくための施策（例：地区計画や景観形成の取組）
- ・ 若い世代の結婚・出産・子育ての希望を叶える取組（例：保育定員の拡大）
- ・ 将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくり（例：地域包括ケアシステムの取組）

視点3：都市機能の集約・強化

- 既存施設の維持や機能向上、不足する機能を誘導し、生活サービス施設の維持・更新と集約・集積を図ることで、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。
- 様々な機能が集積する魅力ある区域としていくため、都市計画制度や国の支援制度などの活用も視野に入れながら、これを支える都市基盤の整備と、維持、改善に取り組みます。
- 地形や施設の分散的な立地などの地理的制約を解消するため、機能の集約のみならず、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。

＜施策検討の方向性＞

- ・ 必要に応じて、用途地域や容積率などの都市計画の変更
- ・ 歩きたくなるまちづくりに向けた取組（例：歩行環境の整備、拠点内循環バスの運行）
- ・ 公共施設等総合管理計画と連携した、持続可能な公共施設等の管理・活用
- ・ 国からの財政・金融・税制上の支援制度の活用

視点4：公共交通ネットワークの維持と利便性の向上

- 鉄道、バスなどの公共交通機関において、関係事業者と連携しながら、利便性の維持、向上に取り組みます。
- 利用環境の向上に向け、関係事業者と連携しながら、駅やバス停の環境改善に取り組みます。

＜施策検討の方向性＞

- ・交通空白地域の解消
- ・各交通手段の連携と維持・向上（例：既存公共交通網の維持・向上）
- ・公共交通を利用したくなる環境の創出（例：待合環境の整備）

視点5：災害に対する安全性の向上

- 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、災害発生時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。

＜施策検討の方向性＞

- ・浸水被害対策に向けた雨水排水施設などの整備、雨水貯留浸透施設の普及啓発など
- ・土砂災害警戒区域等の新規指定を考慮した居住誘導区域などの適宜見直し
- ・防災行政無線や防災井戸、防災備蓄倉庫などの防災・治水関連施設の整備

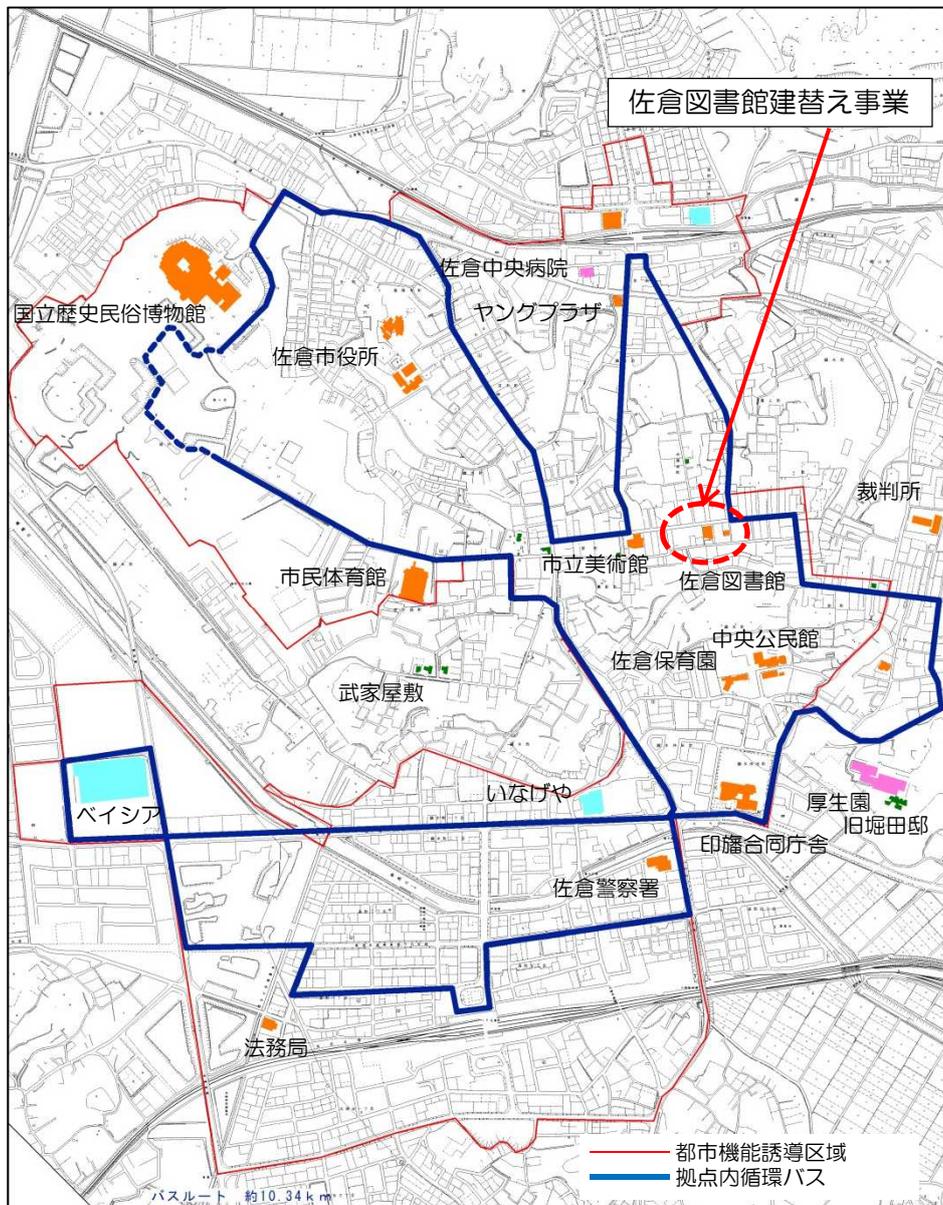
10-3. 誘導施策などの実施スケジュール

- 誘導施策などの実施スケジュールは、以下のとおりとします。

| | H28.3 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 | H39 | H40 | H41 | H42 | |
|------------------|------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| 居住の誘導に関する施策・事業 | 立地適正化計画の公表 | ＜居住人口維持に資する施策の展開＞ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ＜居住環境の向上に資する施策の展開＞ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ・中古住宅リフォーム支援事業 ・近居・同居推進事業 ・地区計画の取組 等 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ＜交通ネットワークの維持と利便性向上に資する施策＞ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ・交通空白地域対策 ・バス乗降環境整備 ・バスロケーションシステム 等 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ＜災害に対する安全性の向上＞ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ・内水被害対策事業 等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 都市機能の誘導に関する施策・事業 | 立地適正化計画の公表 | ＜都市機能の集約・強化＞ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ・必要に応じた都市計画の変更 ・財政・金融・税制上の支援制度活用 等 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ● 佐倉図書館建替え事業の検討・実施 ● 拠点内循環バスの運行に向けた協議・調整 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 拠点内循環バスの運行 初期投資(工事費等) ・約3,000万円 運行委託費 ・約4,000万円/年 | | | | | | | | | | | | | | |

10-4. 佐倉・根郷地域に特化した施策

- 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内人口密度は、3地域で最も低い状況であり、早急な対策が必要となっています。
- 地域内にある築60年が経過した佐倉図書館は、老朽化の進行による建替えの検討がされており、建替えにあたっては、社会教育環境の拡充はもとより、新町など旧佐倉地区の活性化に資する拠点施設としての整備が求められています。
- また、公共施設や商業施設などが分散して立地している状況にあり、これら施設の複合化は現実的に困難であるため、拠点内循環バスを導入し、高齢者や子育て世代などの日常生活における移動手段を強化します。また、平成28年4月に日本遺産に登録された契機を活かし、城下町を感じさせる観光資源などをネットワーク化し、交流人口の増加にも寄与することを目指します。



主な経由地：市役所や中央公民館、佐倉図書館印旛合同庁舎、歴博、市民体育館、旧堀田邸、ベイスシア など

図 京成佐倉・JR佐倉駅周辺の主な施設立地と想定循環バスルート

10-5. 都市再生特別措置法に基づく届出制度

(1) 届出制度の概要

- 居住誘導区域外における住宅の開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するとともに、誘導措置の周知、誘導機会の確保などのため、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務づけられます。

(2) 居住誘導区域外における開発行為等の届出

- 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。

| ○開発行為 | ○建築等行為 |
|---|---|
| <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p> | <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p> |

図 届出対象となる開発行為等 (資料：国土交通省資料)

(3) 都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

- 都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。

| ○開発行為 | 立地適正化計画区域 |
|--|---|
| <p>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。</p> | <div style="background-color: #92d050; padding: 5px; border: 1px solid #92d050; margin-bottom: 5px;"> <p style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 2px;">居住誘導区域</p> <p style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px;">都市機能誘導区域</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #e67e22; padding: 5px; border: 1px solid #e67e22; text-align: center;"> <p style="background-color: white; color: #e67e22; padding: 2px;">誘導施設:百貨店</p> <p style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px; font-size: 8px;">届出必要  </p></div> <div style="background-color: #e67e22; padding: 5px; border: 1px solid #e67e22; text-align: center;"> <p style="background-color: white; color: #e67e22; padding: 2px;">誘導施設:病院</p> <p style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px; font-size: 8px;">届出不要  </p></div> </div> </div> |
| <p style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px;">○開発行為以外</p> <p>① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</p> | |

○本市の誘導施設

診療所 (内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科) / 高齢化の中で必要性の高まる施設 (地域包括支援センター) / 子育て支援施設 (認定こども園、保育園、子育て支援センターなど) / 教育施設 (高等学校、高等教育機関) / 文化施設 (図書館、博物館・美術館) / 集会施設 (地域交流センター) / 商業施設 (大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局) / 行政施設 (出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関)

図 届出対象となる開発行為等 (資料：国土交通省資料)

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

11-1. 基本的な考え方

- 本市が目指す「都市と農村が共生するまち 佐倉」を実現するためには、和田・弥富地域を中心とする農村地域における地域活力の維持・向上が必要です。
- そのため、農村地域における地域活力の維持・向上に向けた「拠点」、「居住」、「交通ネットワーク」の取組の方向性を示します。

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

(1) 公共施設の集積拠点の維持（公共施設等を有する区域の設定）

- 市南部の和田・弥富地域においては、和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央部（岩富町）において、公共施設等（小学校、公民館、郵便局など）が集積しています。農村部における地域活動の場の確保を図るため、和田地区、弥富地区の公共施設等の集積地周辺を「公共施設等集積区域」と位置付け、地域拠点内に位置する公共施設等の維持・確保に取り組みます。
- また、豊かな自然・農産品などの強みを活かし、市内外との交流促進及び地場産業の維持・育成などを図るため、観光振興施設などの立地の可能性についても検討します。

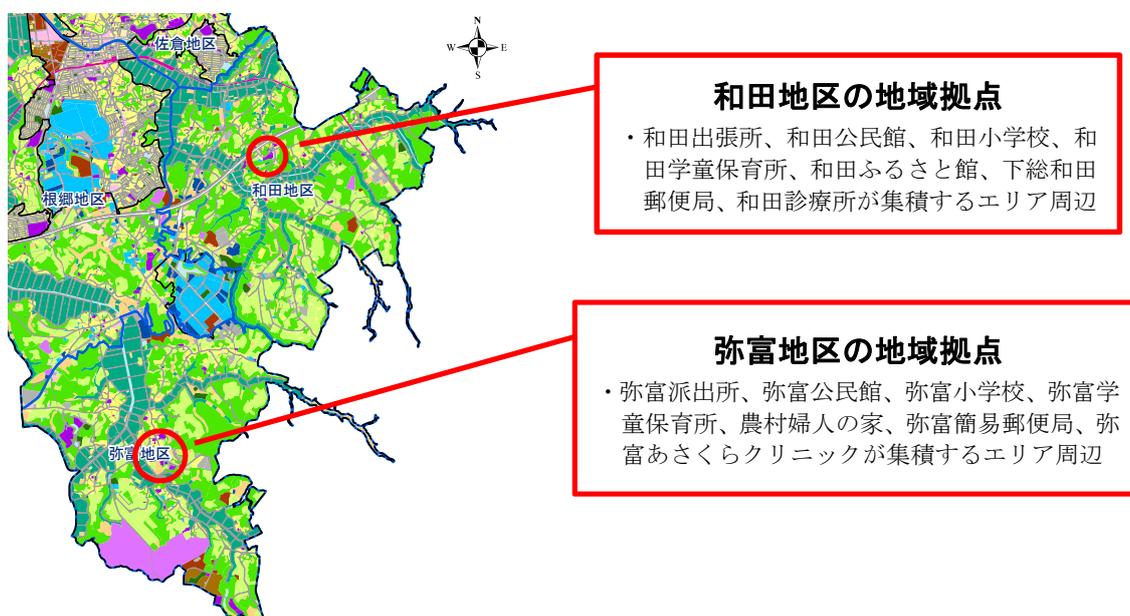


図 和田地区・弥富地区の地域拠点の設定

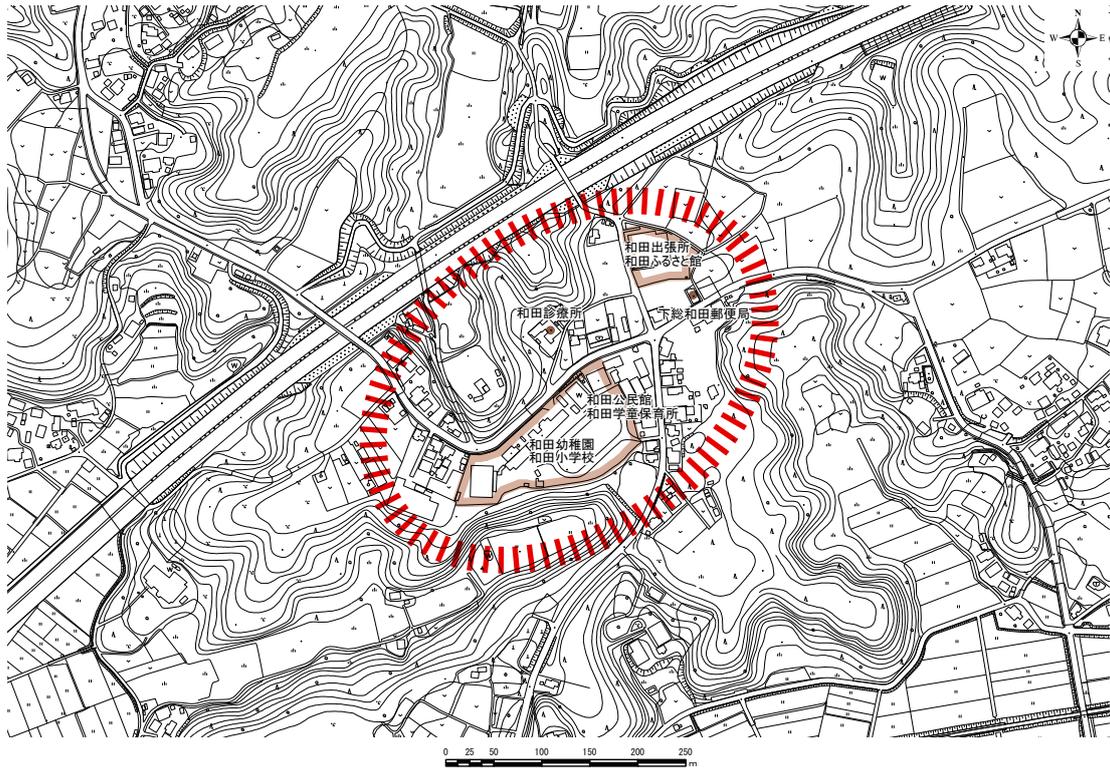


図 公共施設等集積区域【和田地区】

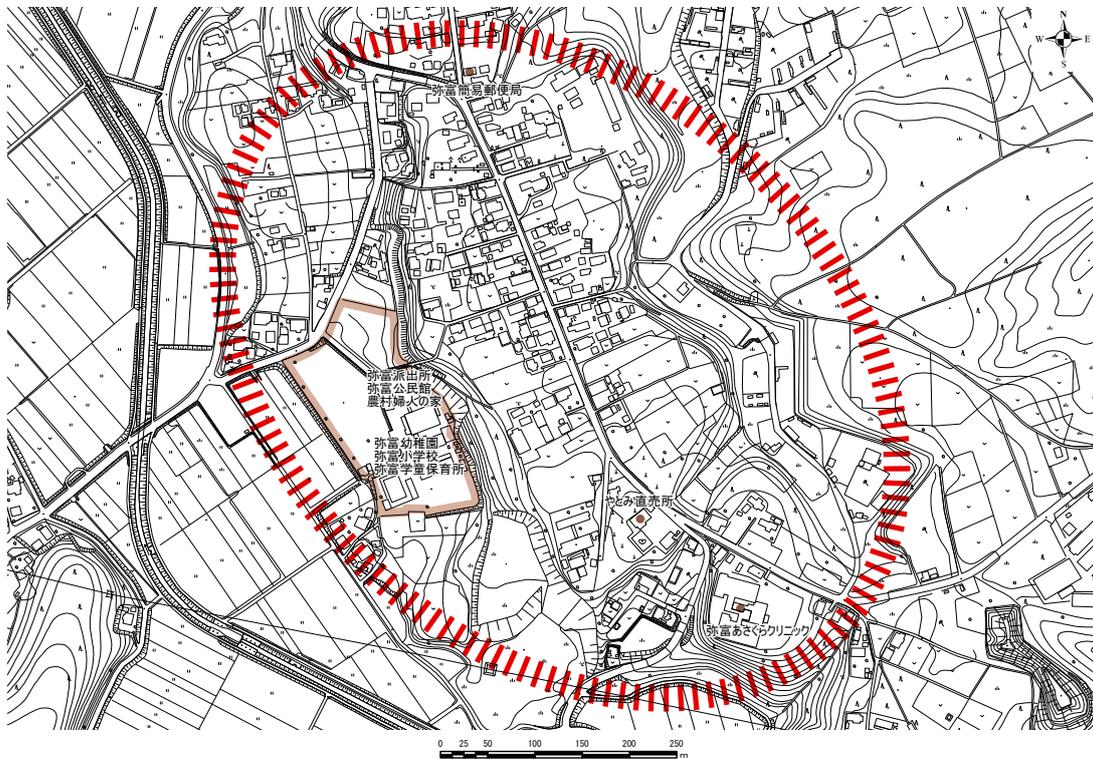


図 公共施設等集積区域【弥富地区】

(2) 公共交通ネットワークの形成

- 市街地に立地する多様な生活サービス施設の利便性を享受できるとともに、市街地部からも自然環境に接する機会を提供するため、農村集落と市街地を連絡する公共交通ネットワークの形成に取り組みます。
- 交通空白地域への対策については、小規模需要に対応したデマンド交通の見直しやコミュニティバスの導入などについて、地域住民や交通事業者とともに協働し、より利便性の高い運営方式などについて検討します。

(3) 農村集落の維持

- 市街化調整区域には、本市の特徴である豊かな自然・田園を支える農村集落が広く分布しています。
- 人口減少や高齢化が進む農村集落のコミュニティの維持などを図るため、今後も豊かな緑に囲まれた、ゆとりある居住環境や既存資源などを活かしながら、農村集落への定住促進に取り組みます。

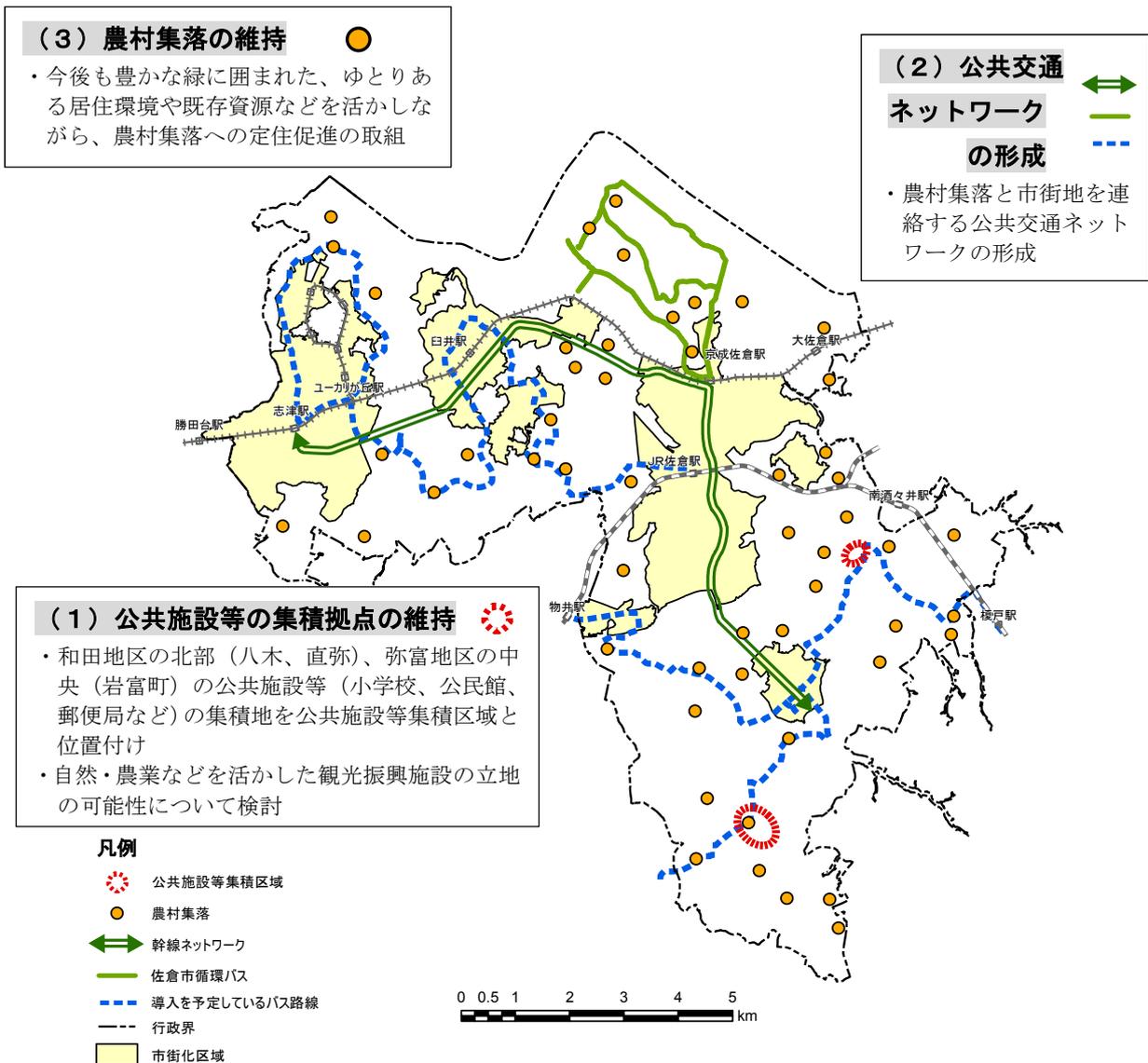


図 和田・弥富地域などの市街化調整区域における取組の方向性

第12章. 本計画で目指す姿

- 本計画において設定する居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、市街化調整区域における取組の方向性を総括し、本市が目指す多極ネットワーク型コンパクトシティの姿を示します。
- 実現に向けては、本計画と地域公共交通網形成計画に係る施策展開とともに、他分野計画に基づく取組の促進と連携をとおして、高齢者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の実現を推進します。

都市機能誘導区域内における生活サービス施設*の維持・確保

- ・住民がそれぞれの区域内で日常的なサービスの提供が受けられるよう、日常生活に必要な施設の維持・確保
- ・京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、市の中心地・玄関口として位置付けられています。市の歴史・文化資産や行政施設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を図る。

*診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）／高齢化の中で必要性の高まる施設（地域包括支援センター）／子育て支援施設（認定こども園、保育園、子育て支援センターなど）／教育施設（高等学校、高等教育機関）／文化施設（図書館、博物館・美術館）／集会施設（地域交流センター）／商業施設（大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局）／行政施設（出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関）

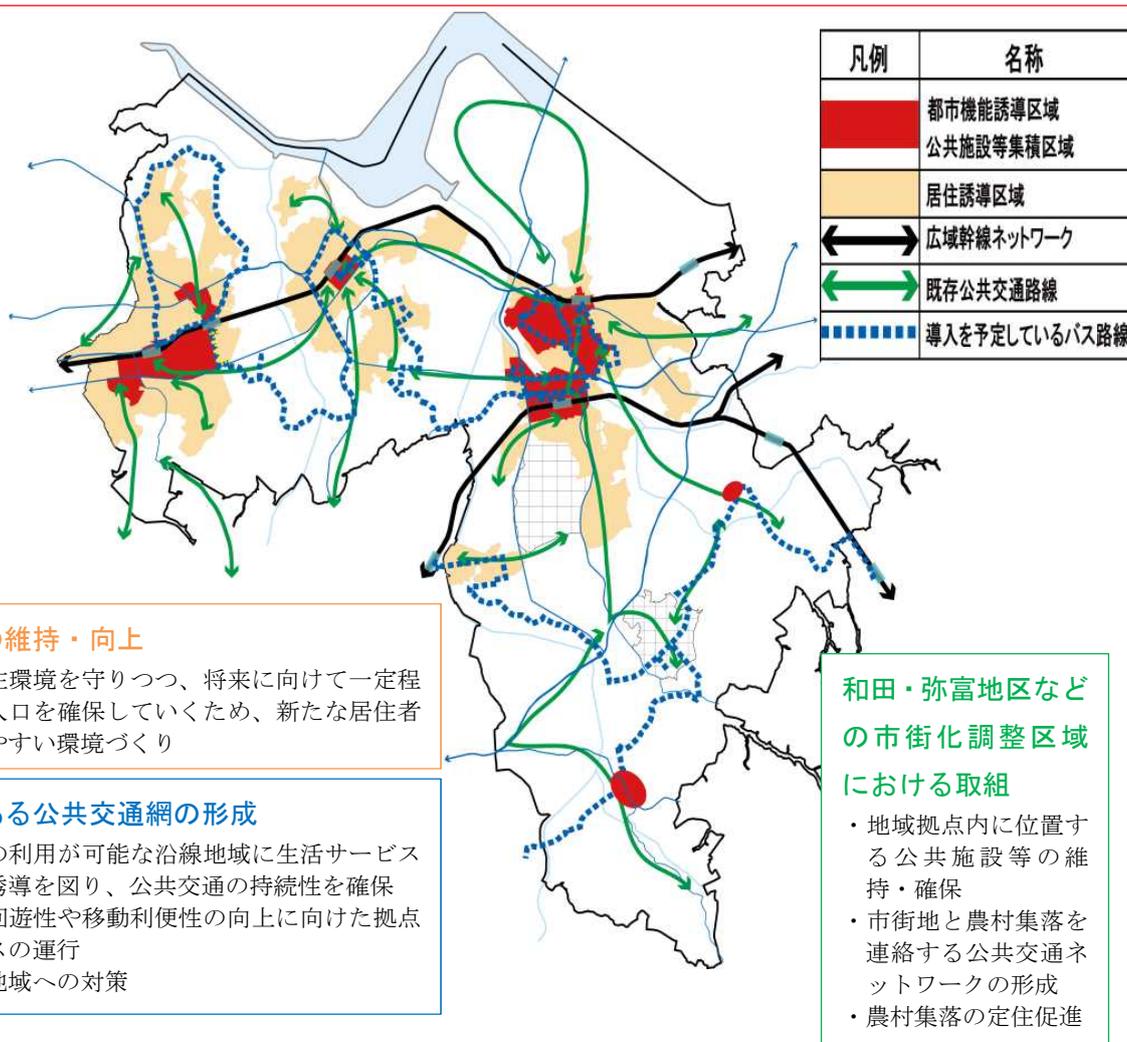


図 多極ネットワーク型コンパクトシティの姿

第13章. 今後の計画の進め方

13-1. 目標指標の設定

- 本計画の進捗状況を検証するため、基本的な方向性と整合した目標指標を、以下のとおり設定します。併せて、本計画における目標指標の達成のみならず、他分野での取組などとも連携することで期待される効果についても、定量的な数値を設定します。

表 目標指標の設定

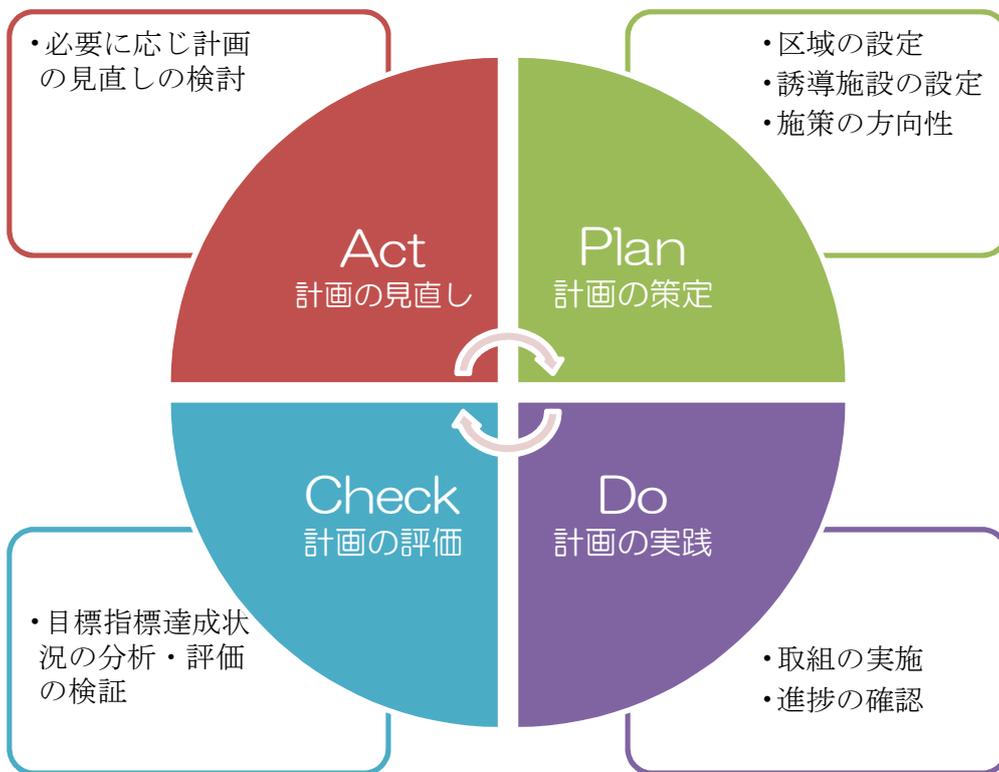
| 基本的な方向性 | キーワード | 目標指標 | 指標の算出方法 基準値及び将来目標値 | | 目標値を達成することで期待される効果 |
|--------------------------|---|---------------------------|---|---------------------------|---|
| | | | 基準値 | 将来目標値 | |
| ① 歩いている暮らさるづくり | <ul style="list-style-type: none"> 様々な機能の集積 地域の個性を活かした拠点 | 都市機能誘導区域内での誘導施設の充足 | <ul style="list-style-type: none"> 3地区の誘導区域ごとの誘導施設の有無から充足率[*]を算出(いずれも H28.3) | | <ul style="list-style-type: none"> ■定住人口の維持 (佐倉市人口ビジョン) 177,723人 (H26) ↓ 172,252人 (H42) ■住み心地満足度 (市民意識調査) 77.2% (H28) ↓ 上昇(毎年モニタリング) ■住み続けたいと思う18～39歳の市民割合 (市民意識調査) 71.8% (H28) ↓ 上昇(毎年モニタリング) ■積極的に外出する高齢者割合 (健康さくら21、健康意識調査) 62.2% (H24) ↓ 上昇(調査時にモニタリング) ■20～39歳の転出超過抑制(国勢調査時点比較) 1,719人 (H22→H27) (15～34歳→20～39歳) ↓ 0人 (H27→H32) (15～34歳→20～39歳) |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> 京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90% <18施設/20施設> | 将来目標値 100% (H42) | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> 白井駅周辺 88% <14施設/16施設> 志津・ユーカリが丘駅周辺 88% <15施設/17施設> | | |
| ② 安心して、健康で快適に住み続けられるまの形成 | <ul style="list-style-type: none"> 人口密度の維持 良好な居住環境の維持・向上 子育て世代を中心とする新たな定住人口の誘引 | 佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持 | <ul style="list-style-type: none"> 国勢調査などを活用して、佐倉・根郷地域における居住誘導区域内の人口密度を算出 | | <ul style="list-style-type: none"> ■積極的に外出する高齢者割合 (健康さくら21、健康意識調査) 62.2% (H24) ↓ 上昇(調査時にモニタリング) ■20～39歳の転出超過抑制(国勢調査時点比較) 1,719人 (H22→H27) (15～34歳→20～39歳) ↓ 0人 (H27→H32) (15～34歳→20～39歳) |
| | | | 基準値 58.5人/ha (H22) | 将来目標値 維持 (H42) | |
| ③ 公共交通を中心とした移動利便性の確保 | <ul style="list-style-type: none"> 持続性のある公共交通網の形成 移動利便性の確保 | 路線バス等 ^{※2} の利用者数 | <ul style="list-style-type: none"> 佐倉市統計書により、居住地と鉄道駅を結ぶ路線バス等の利用者数を集計 | | <ul style="list-style-type: none"> ■20～39歳の転出超過抑制(国勢調査時点比較) 1,719人 (H22→H27) (15～34歳→20～39歳) ↓ 0人 (H27→H32) (15～34歳→20～39歳) |
| | | | 基準値 461万人 (H27) | 将来目標値 維持 (毎年モニタリング) | |

※1: 誘導施設の充足率 = (誘導(維持) + 誘導(補完)) ÷ (誘導(維持) + 誘導(確保) + 誘導(補完))

※2: 路線バス等: 路線バス、山万ユーカリが丘線、循環バス

13-2. 今後の計画の進め方

- 本計画は長期的な視点にたった計画ですが、計画策定後の社会情勢、人口動態、市内における民間施設の立地動向などの状況変化などに伴う様々な課題に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行うことが求められています。
- そのため、国勢調査などの最新の統計資料の公表時期や総合計画、都市マスタープランの改定時期などを勘案しつつ、概ね5年ごとに本計画の進行管理を行います。
- 進行管理にあたっては、人口動態、施設立地状況、本計画の目標値の達成状況などを客観的かつ定量的に分析・評価したうえで、必要に応じて計画の見直しを行います。
- 計画の見直しを要する場合は、住民説明会、パブリックコメントや都市計画審議会の議を経るなど、広く市民の意見を聴取・反映する機会を確保しながら検討を進めます。



| | H28.3 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 | H39 | H40 | H41 | H42 |
|--------------|-------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|------------|---------|-----|-----|--------|------------|---------|-----|-----|-----|
| 総合計画 | | 第4次総合計画 | | | | 次期計画 | | | | | | | | | |
| 佐倉市都市マスタープラン | | 見直し方針の検討 | 国勢調査等の統計資料の分析等 都市計画審議会等の開催 | 都市マスタープラン・立地適正化計画の改定、一体化の検討 | ● 国勢調査 | ● 都市計画基礎調査 | | | | ● 国勢調査 | ● 都市計画基礎調査 | | | | |
| 立地適正化計画 | ● 公表 | | 住民説明会や懇話会等の開催 | | | | ● 点検、評価 | | | | | ● 点検、評価 | | | |
| | | ● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 等 | | | | | | | | | | | | | |

図 今後の計画の進め方