

# **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、これまででも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。

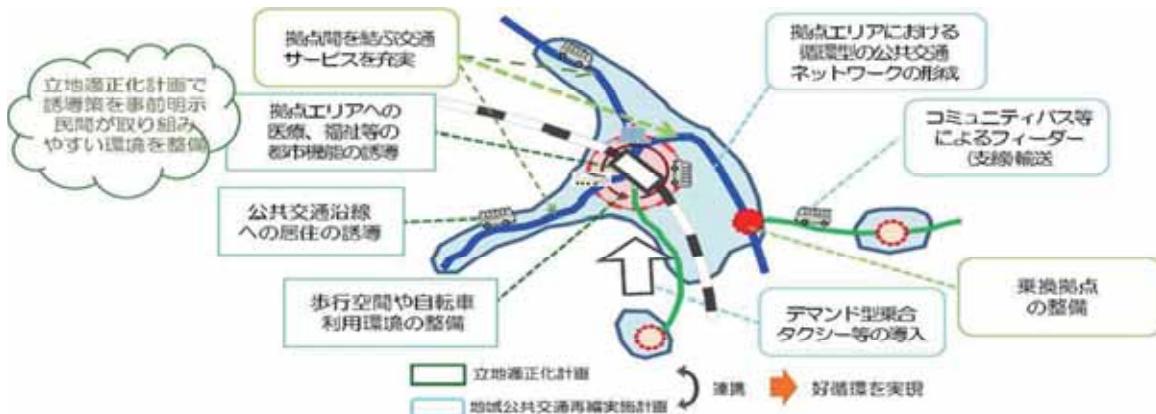


図 多極ネットワーク型コンパクトシティの概念図（資料：国土交通省）

## 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。

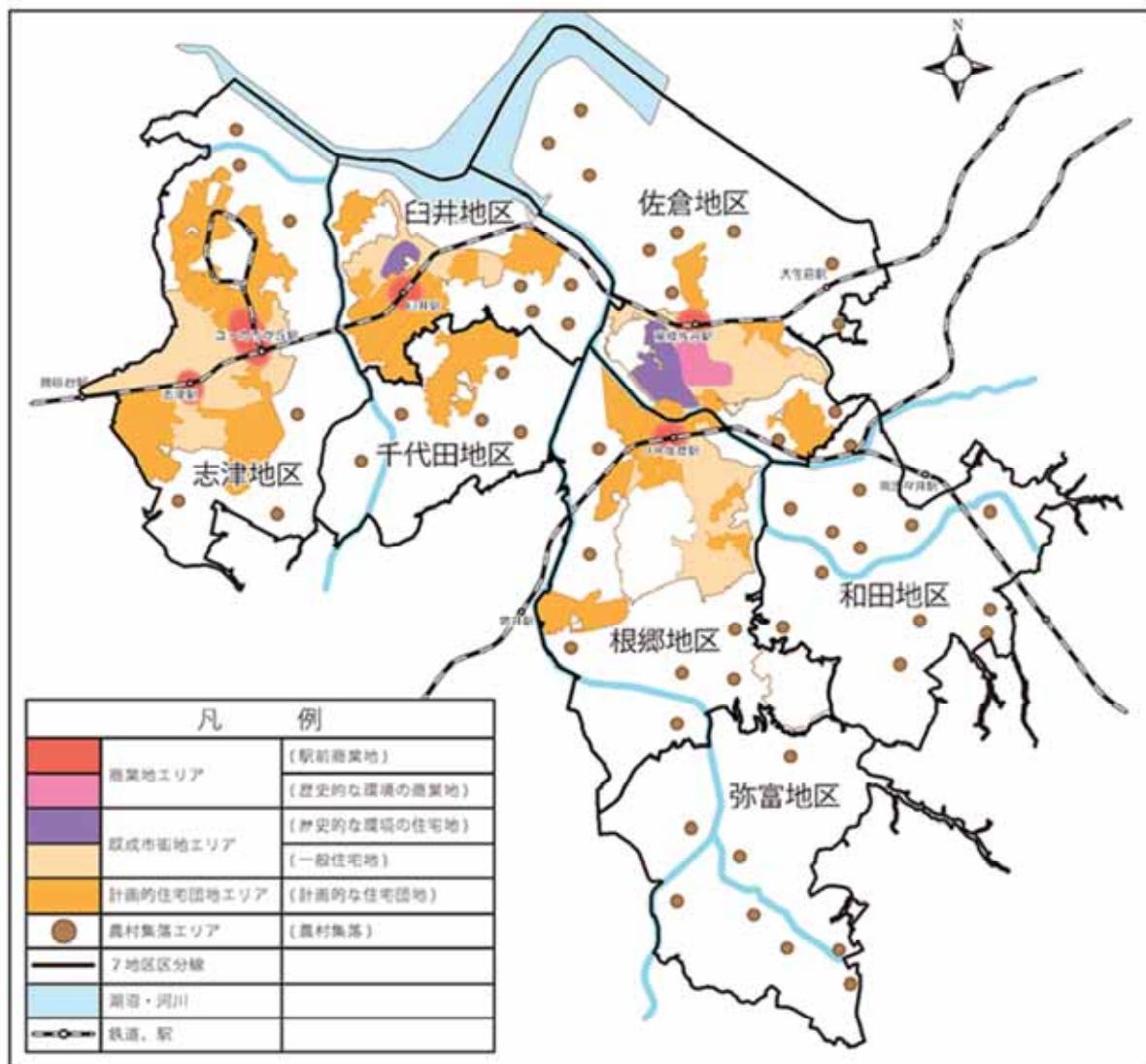


図 地区区分と市街地・農村集落の分布状況（資料：佐倉市都市マスタープラン）

### 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すとしてきました。

平成 23 年の改定にあたっても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交通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。

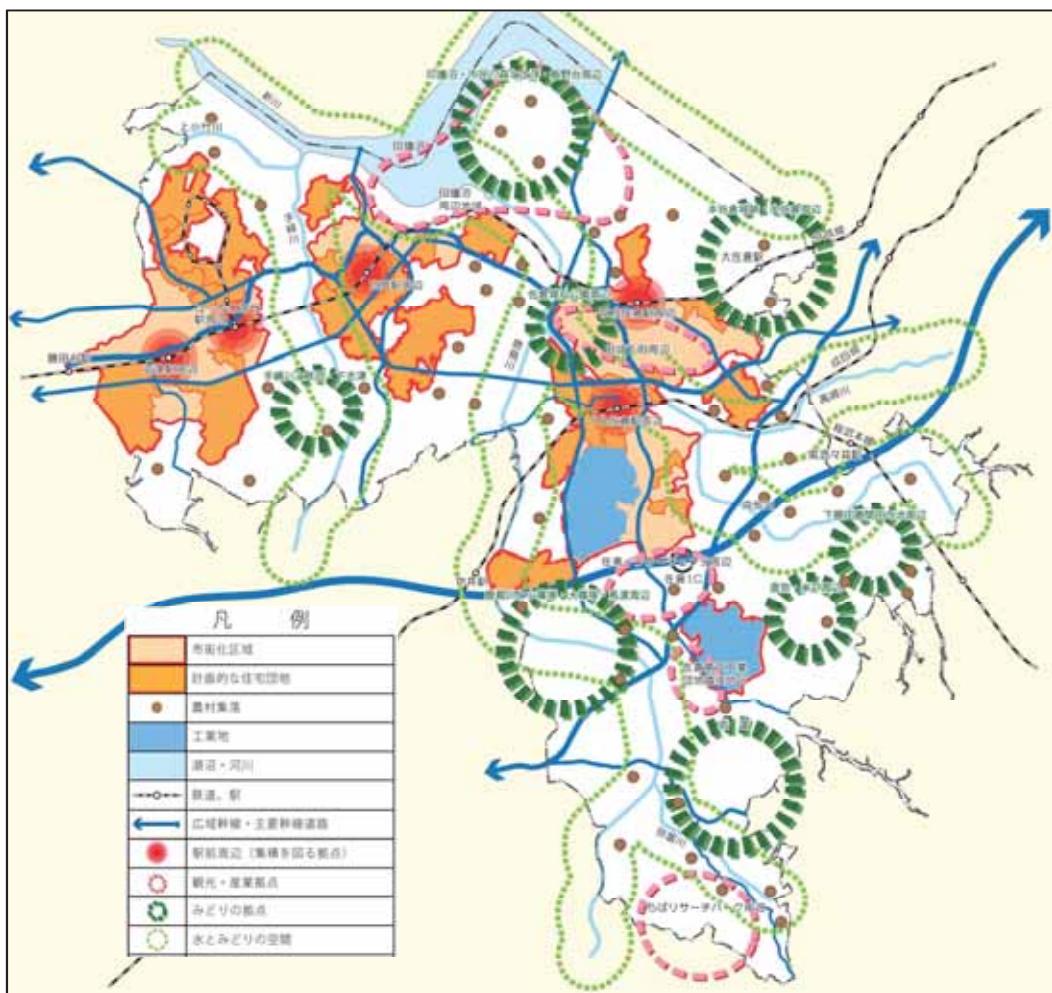


図 将来都市構造図（資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正））

## 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。

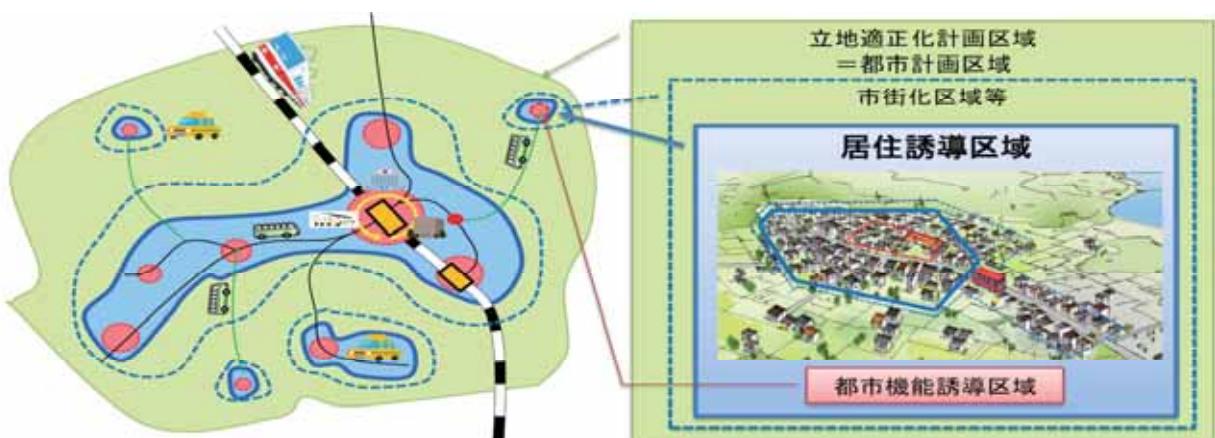


図 立地適正化計画で定める区域のイメージ（資料：国土交通省）

## 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。

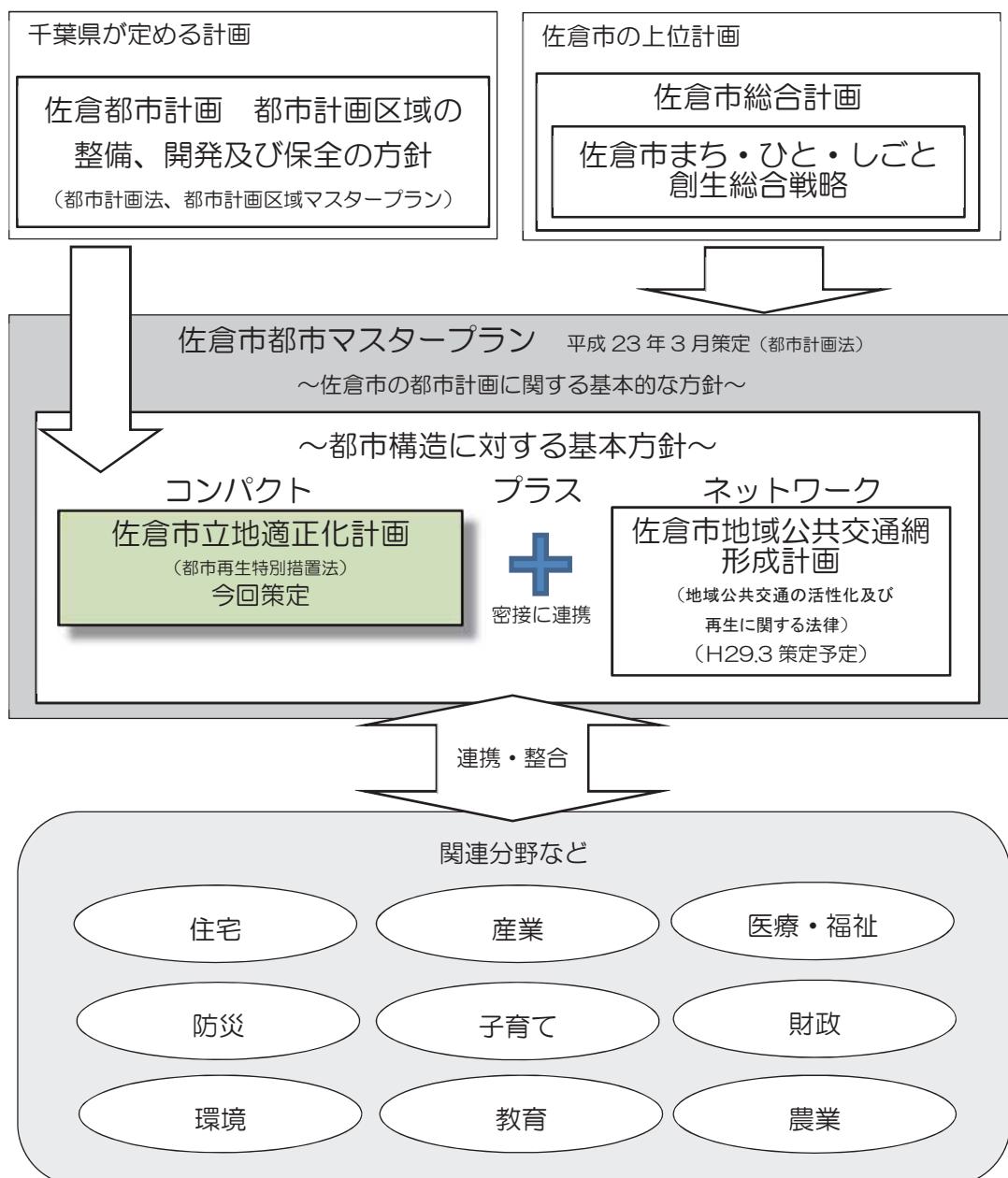


図 立地適正化計画の位置付け

## 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。

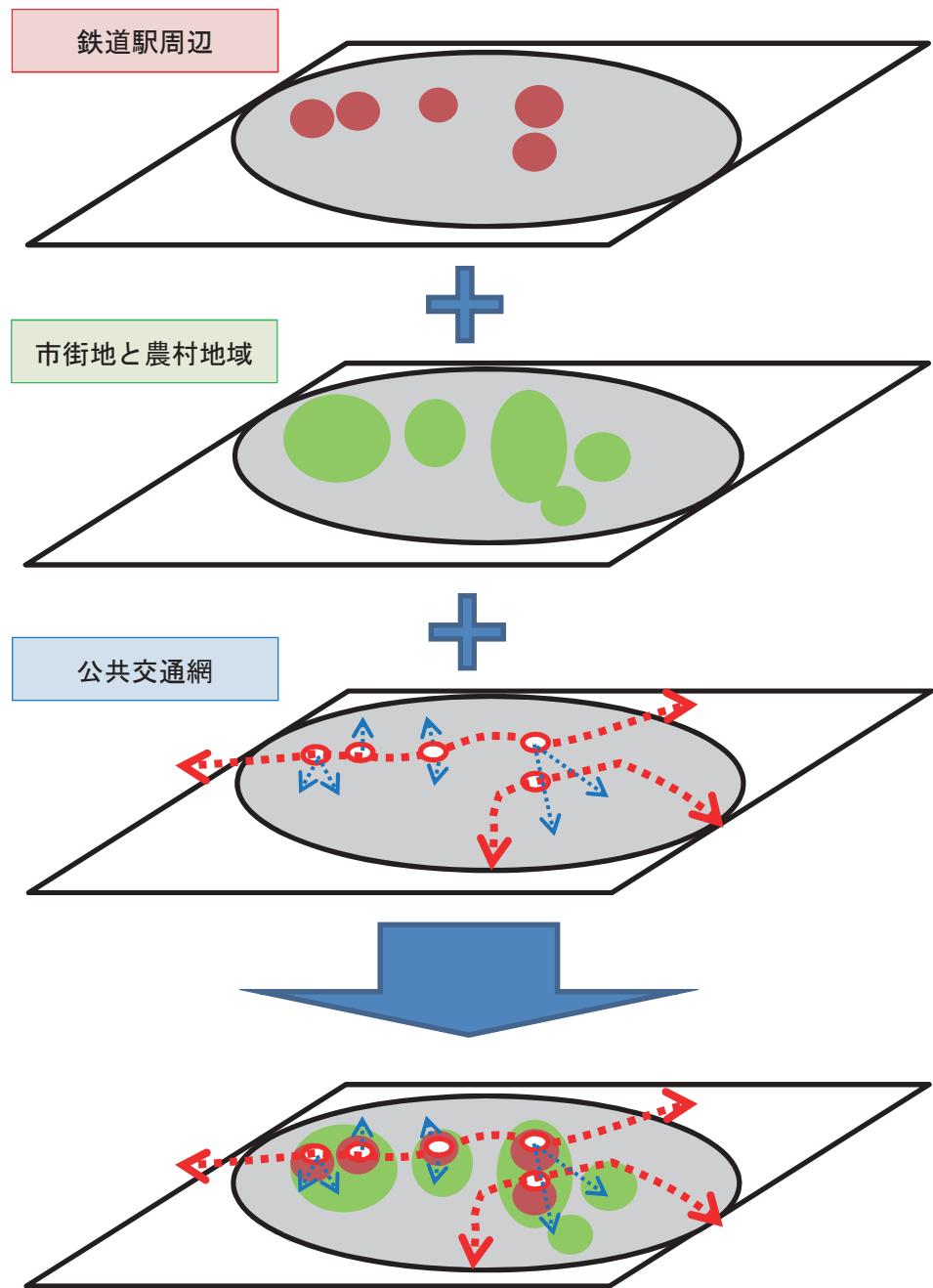


図 現在の都市構造のイメージ

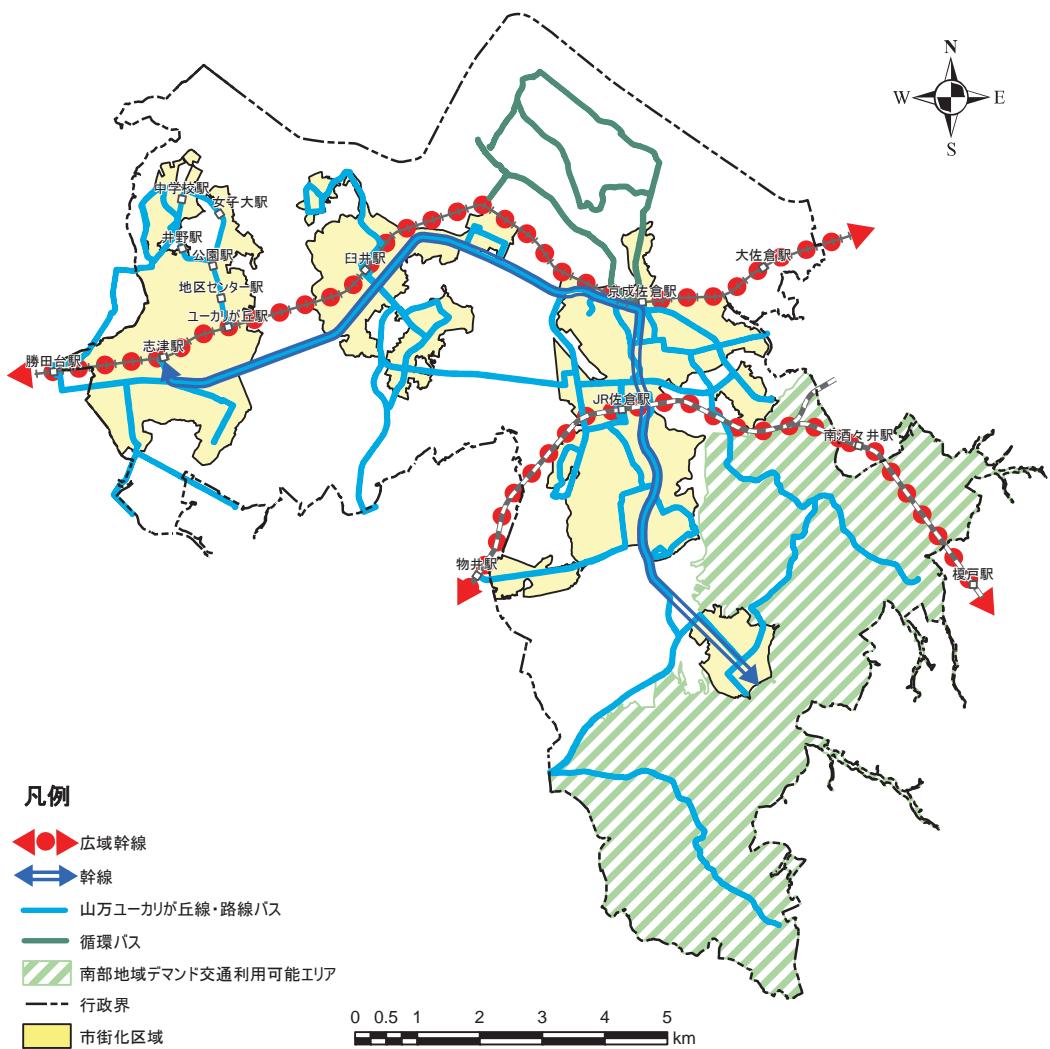


図 現在の公共交通ネットワークの状況

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)	・広域的かつ大量輸送が可能なうえ、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	・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)	・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	・山万ユー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 (山万ユーカリが丘線、幹線ではないバス路線)	・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	【佐倉市循環バス】 ・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
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)	・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	【南部地域デマンド交通】 ・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できます。

### ○ 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に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、徒步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年の人口構成は老人人口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年では、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（DID）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。

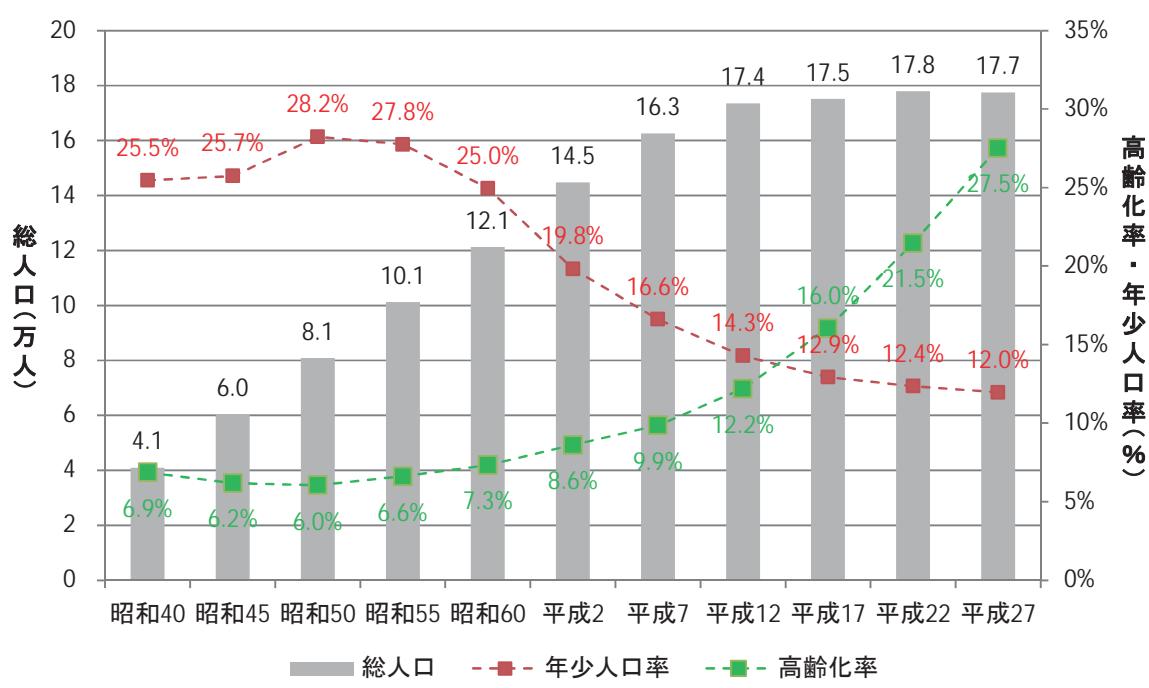


図 総人口及び高齢化率・年少人口率の経年推移

(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

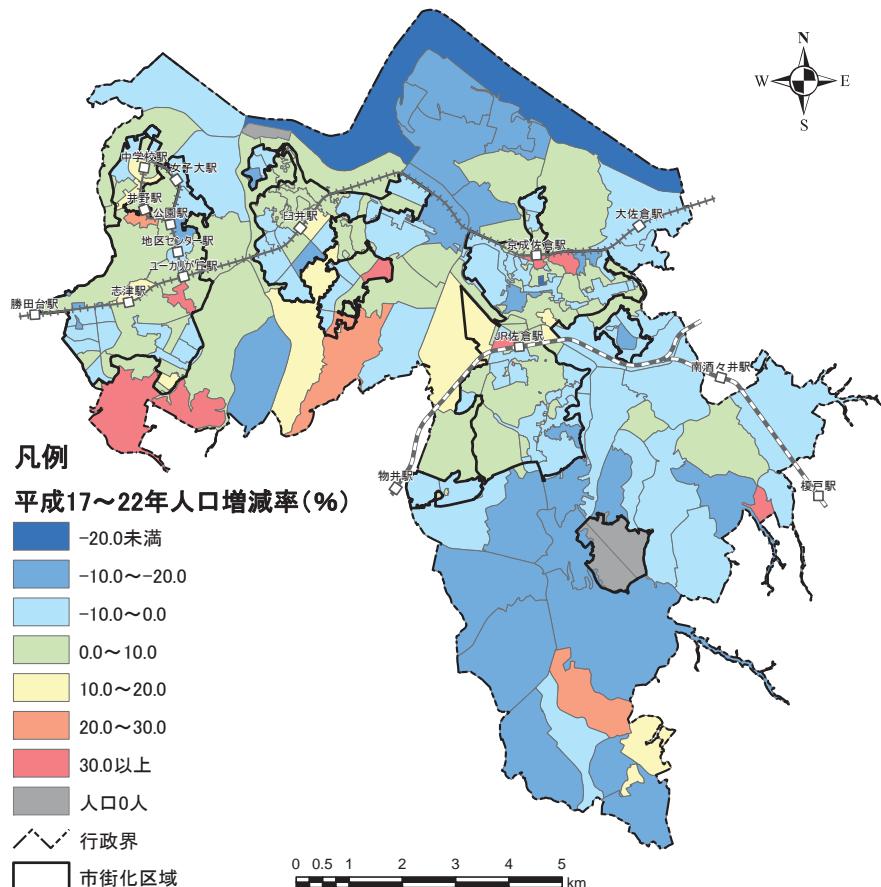


図 小地域別の人団増減率（資料：国勢調査）

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年後の人団増減（資料：国勢調査）

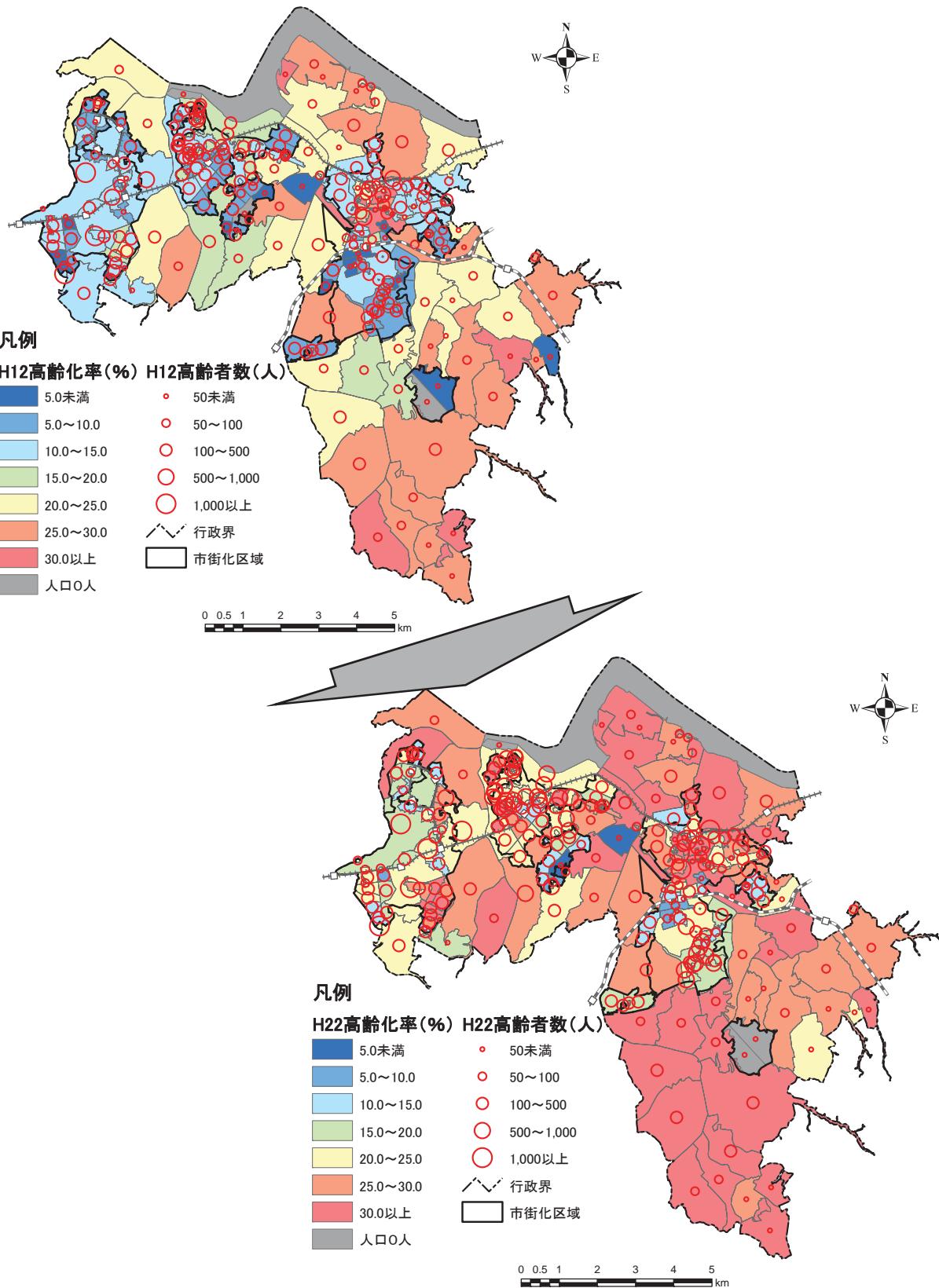


図 小地域別の高齢化率（資料：国勢調査）

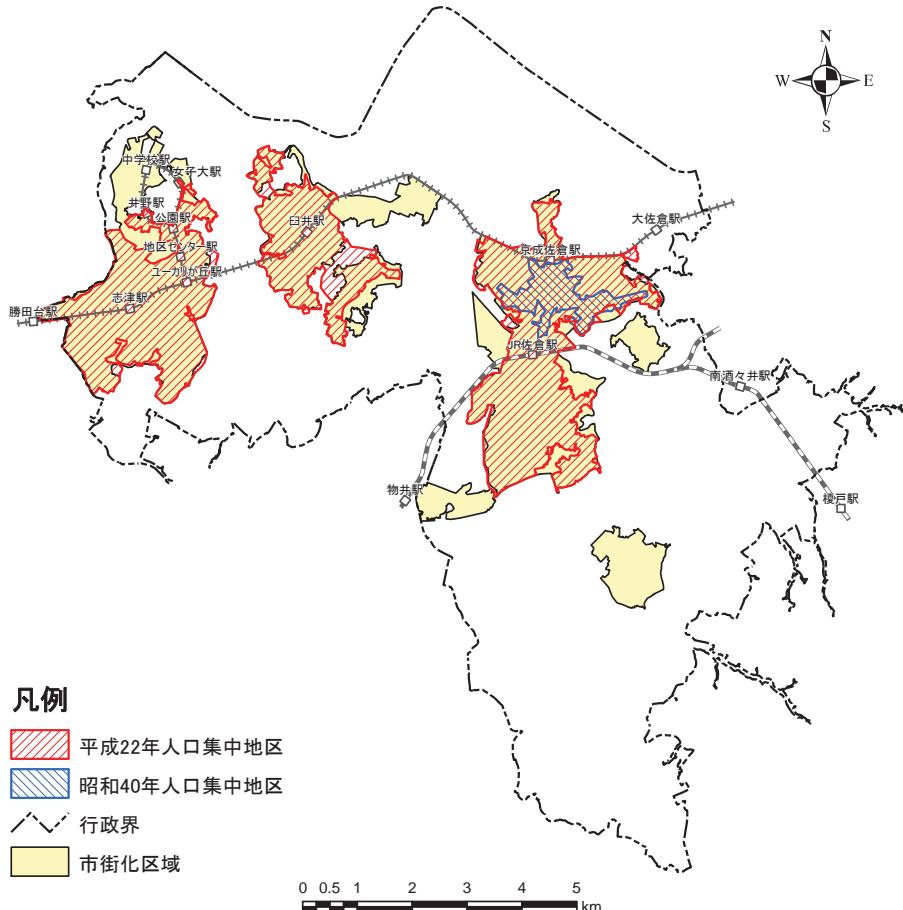
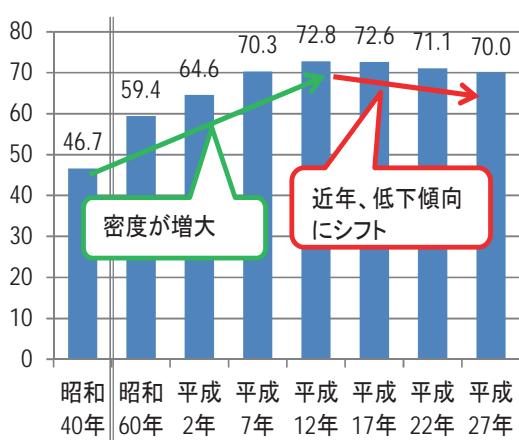


図 佐倉市の人口集中地区（DID）の昭和40年・平成22年の比較（資料：国勢調査）

■DID人口密度(人／ha)



■市全体に占めるDIDの割合(%)

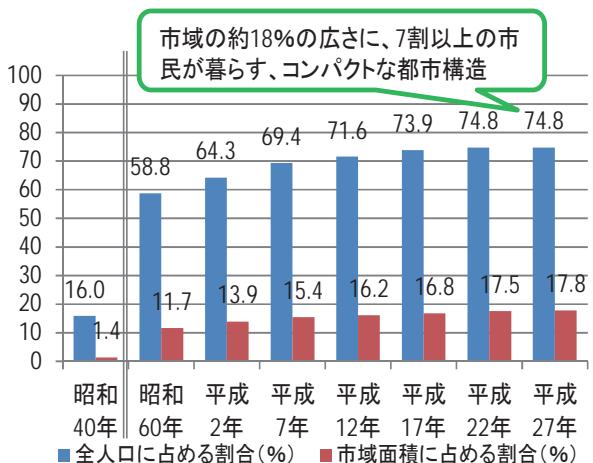
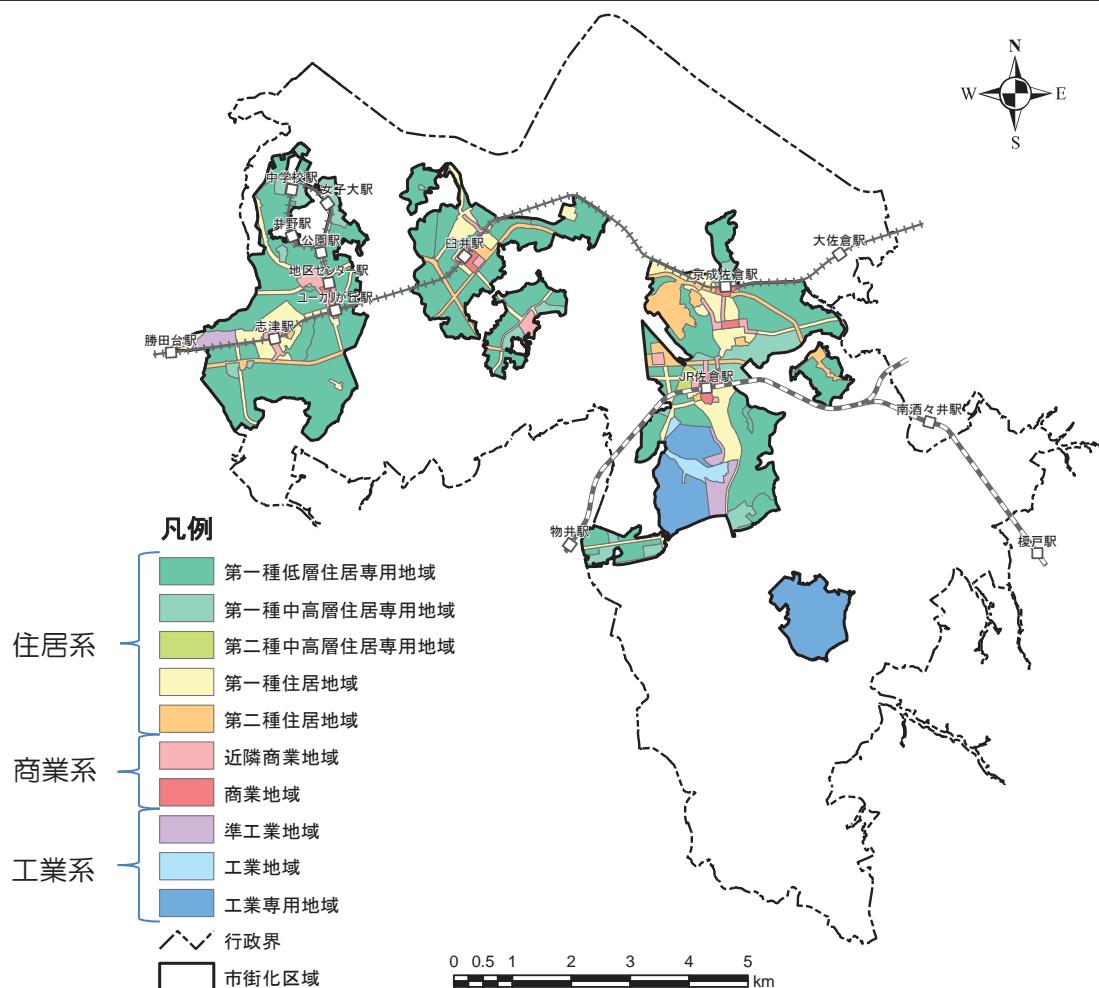


図 佐倉市の人口集中地区（DID）の変遷（資料：国勢調査）

※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人以上の大規模な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

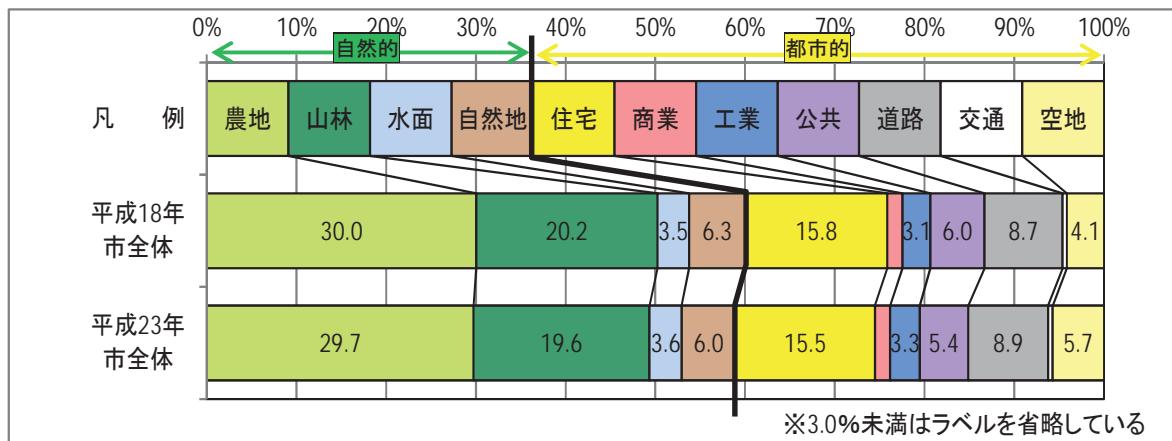
- 市街化区域のうち、住居系用途地域が約8割を占め、商業系用途地域は主に鉄道駅周辺に定めています。また、工業系用途地域は主に根郷地区に定めています。
- 市街化区域のうち約6割が計画的な市街地開発事業により整備され、良好な居住環境を有する住宅地が広がっています。
- 生活サービス施設のうち、スーパーなどの商業施設、医療施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設（通所型施設）といった生活に身近な施設は、市内に広く分布しており、各施設の徒歩圏内（半径800m）に、市の総人口の約7～9割が含まれています。



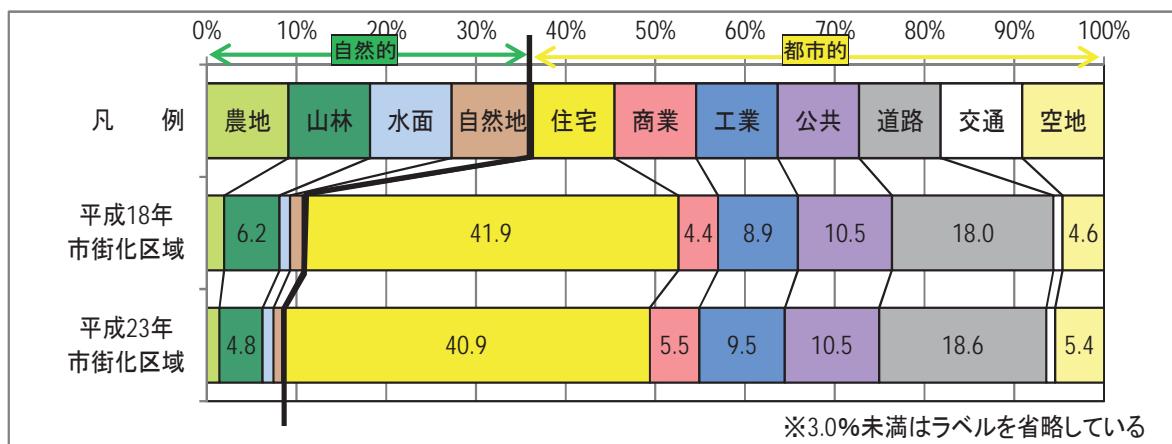
都市計画 区域面積	市街化区域	用途地域内訳			市街化 調整区域
		住居系	商業系	工業系	
		1,991ha (82.1%)	106ha (4.4%)	327ha (13.5%)	
10,359ha	2,424ha (23.4%)				7,935ha (76.6%)

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】

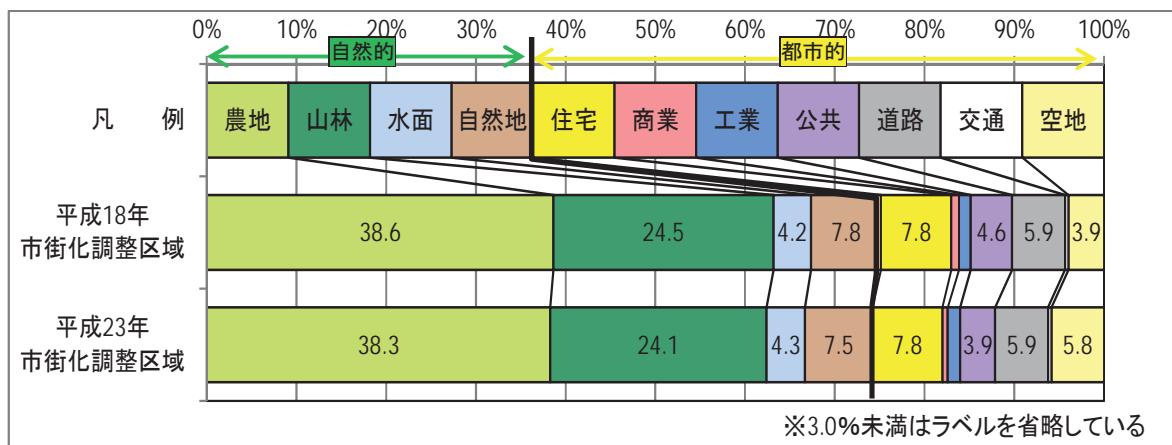


図 区域区分別の土地利用構成（資料：都市計画基礎調査）

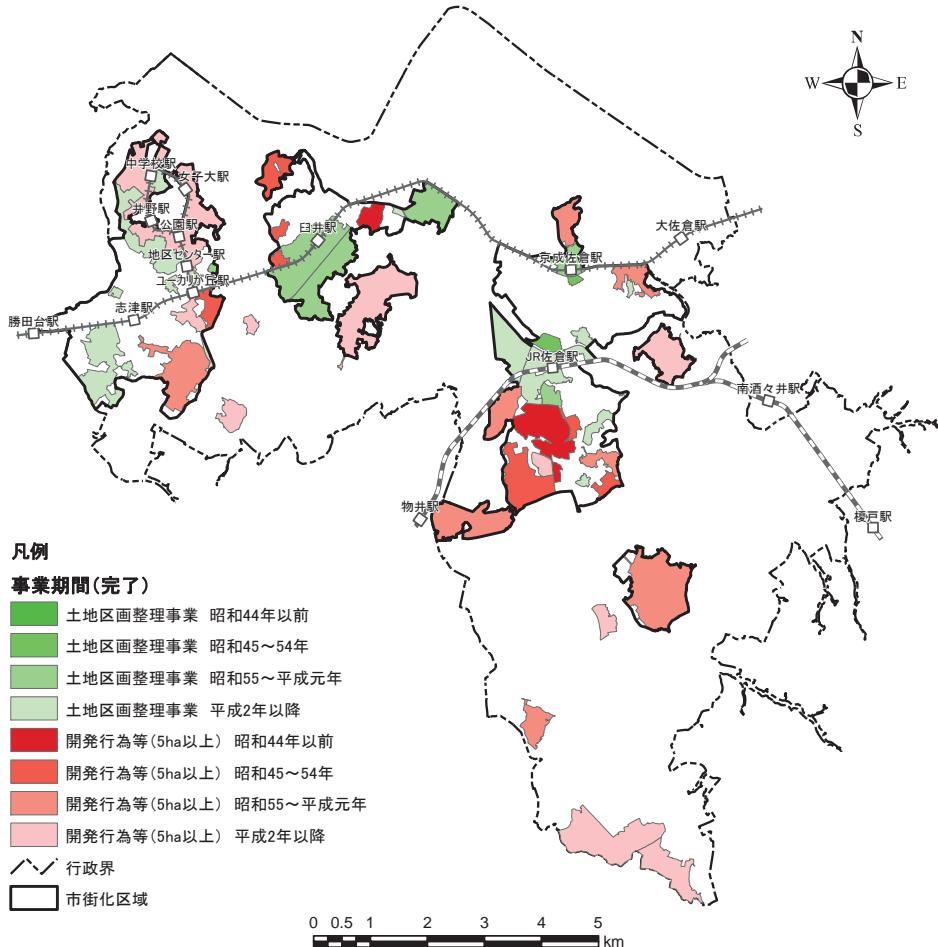
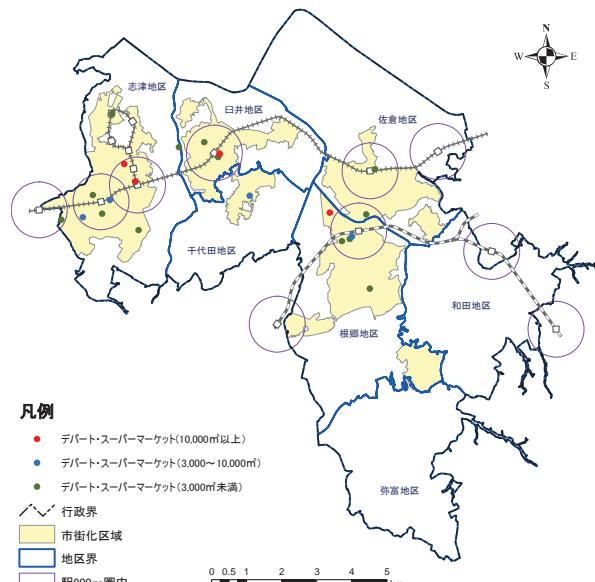


図 市街地開発事業の分布（土地区画整理事業及び5ha以上開発行為等）

表 生活サービス施設の配置状況

番号	施設類型	佐倉地区			曰井地区			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		市街化調整区域	市街化区域		市街化調整区域	市街化区域		市街化調整区域	市街化区域		市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	
		京成 0 佐 倉 m 以内 から	J R 0 佐 倉 m 駅 以 内 か ら		8 0 0 m 駅 か ら 超	8 0 0 m 駅 か ら 超	8 0 0 m 駅 か ら 超										
1	行政窓口	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	公民館・コミュニティセンター等	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3	医療施設	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	障害者就労施設	○	○	○	○	○				○	○	○				○
5	高齢者 福祉施設	通所型施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6	教育施設	地域包括支援センター	○					○			○		○				
		幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		中学校		○	○			○	○		○	○	○	○	○	○	
7	子育て 支援施設	高等学校・大学・短期大学 ・専門学校	○	○							○		○				
		保育園・認定こども園 ・小規模保育事業			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		学童保育	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8	文化施設	子育て支援センター			○			○			○	○	○	○	○	○	
		児童センター・老幼の館 図書室			○			○			○		○		○		
9	小売施設	その他文化施設	○		○			○			○	○	○	○	○	○	
		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)

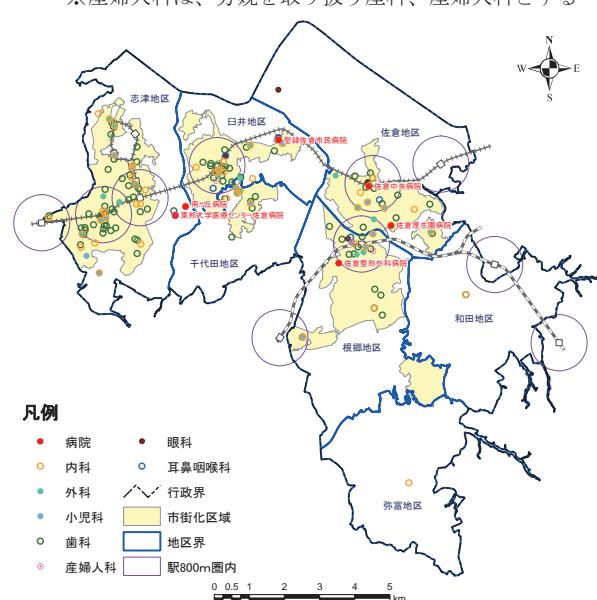


人口カバー率	現況(H22)	67.6%
	将来(H47)	71.1%

※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)

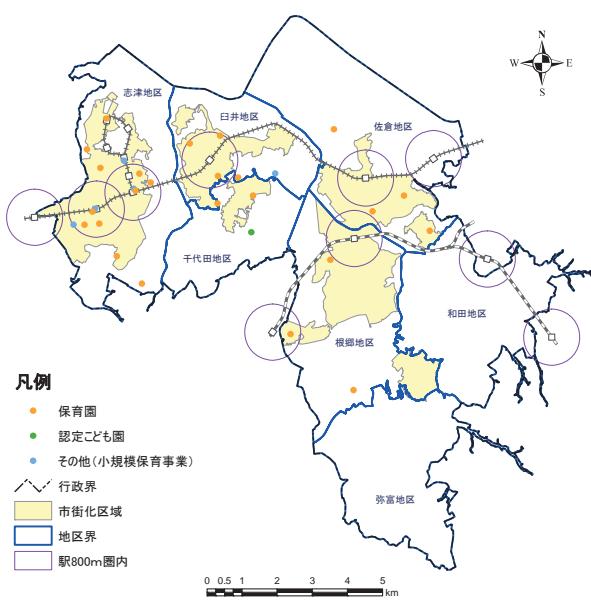
※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする



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

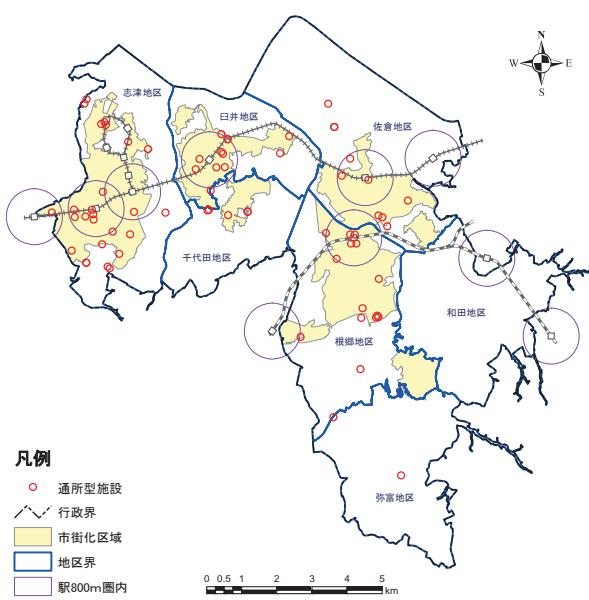
### ■子育て支援施設(保育園・認定こども園・小規模保育事業)



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。

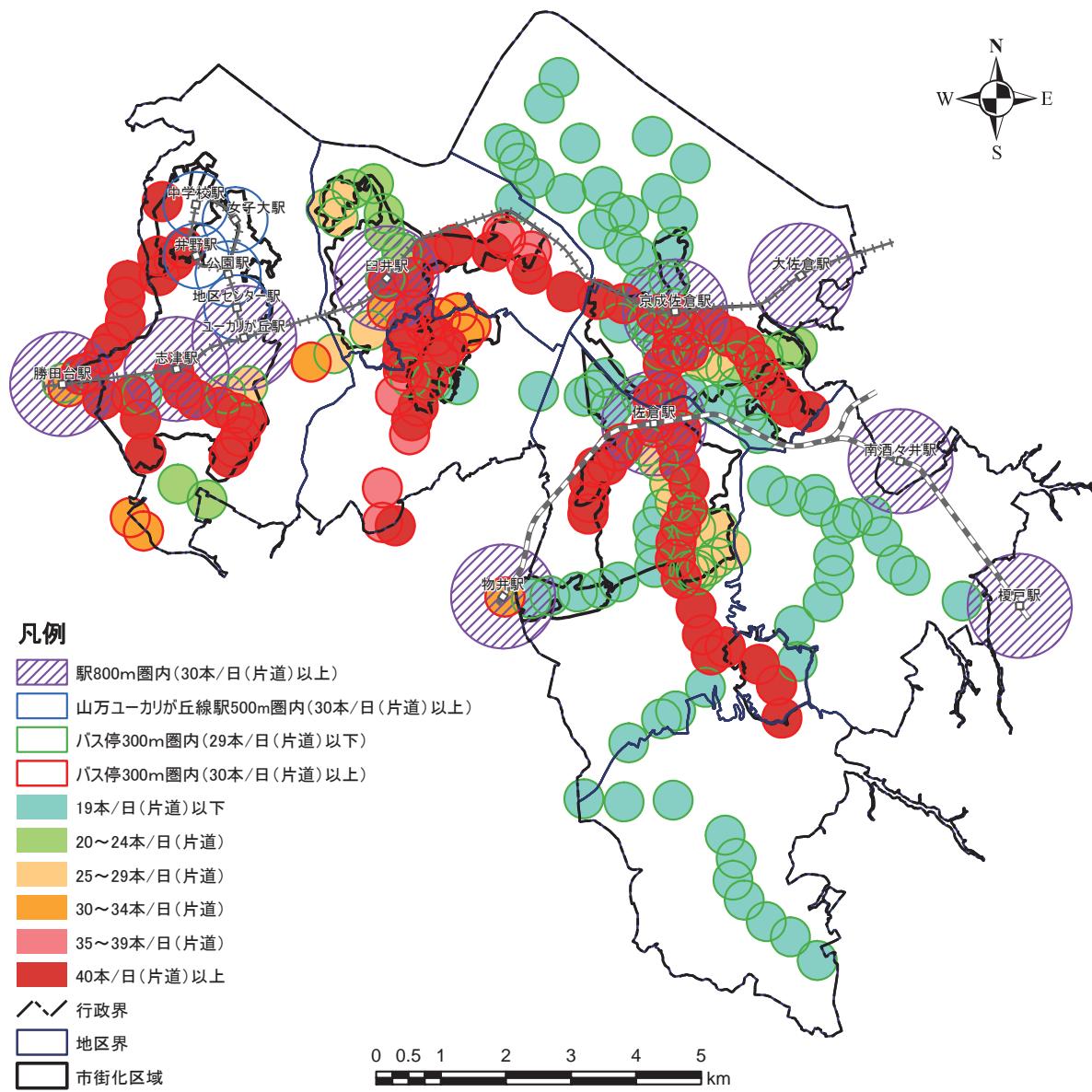


図 鉄道・バス停圏の分布

<面積>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	2,424ha	7,935ha	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	市街化調整区域	市域全体
	100%	100%	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%

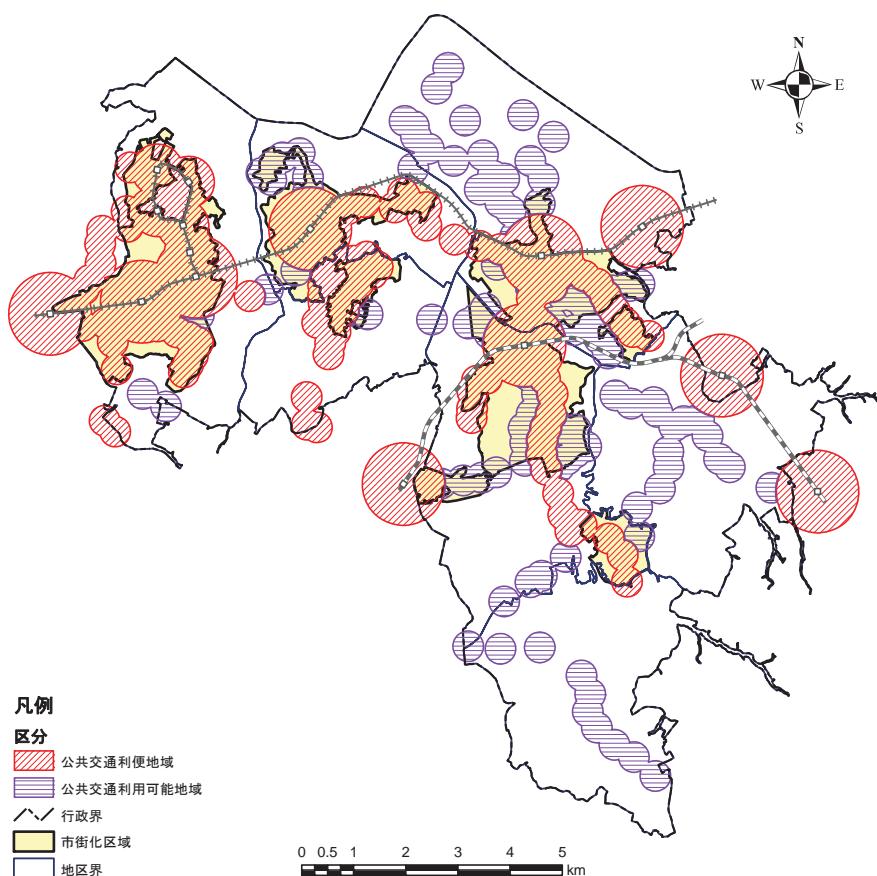
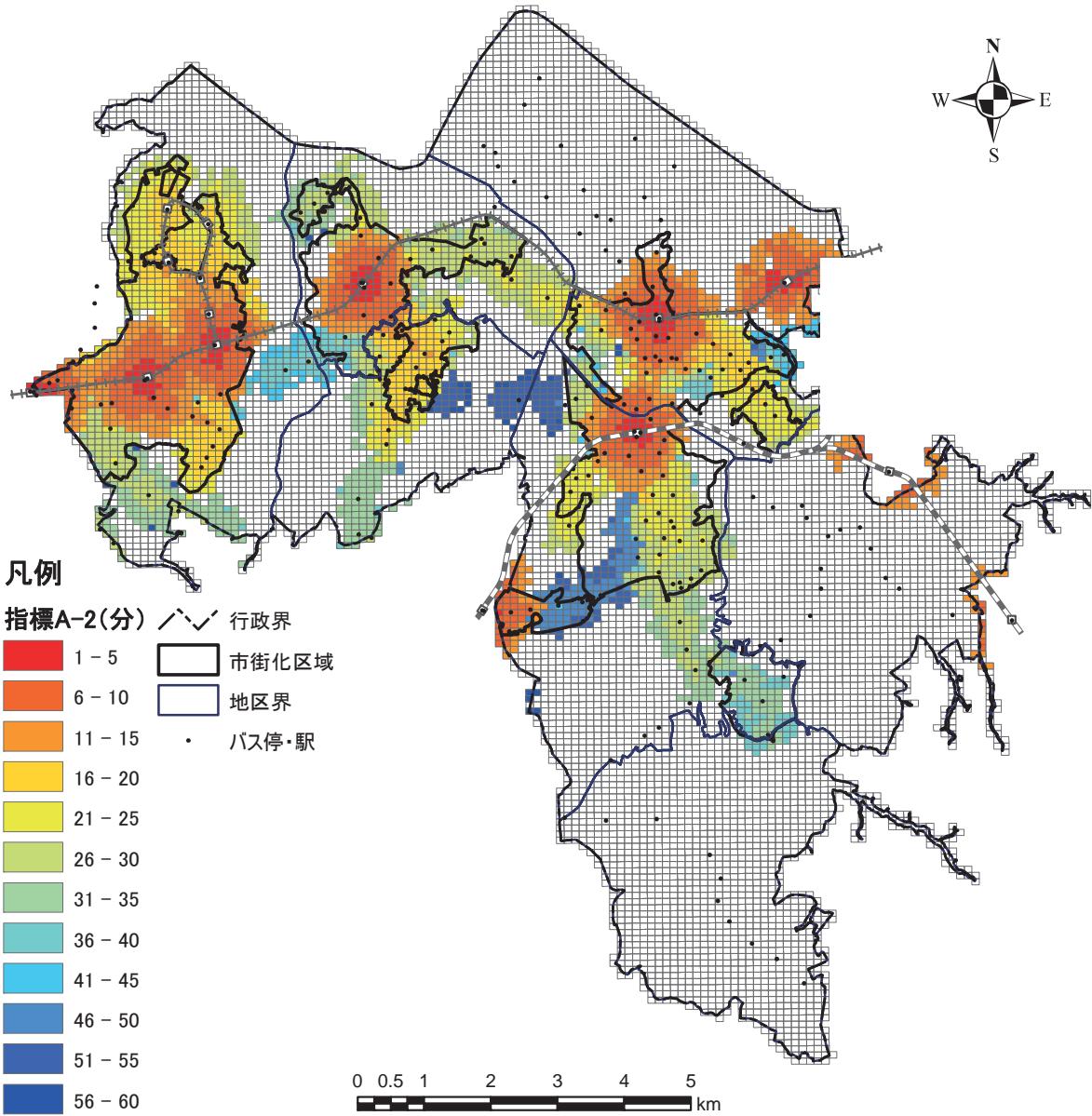


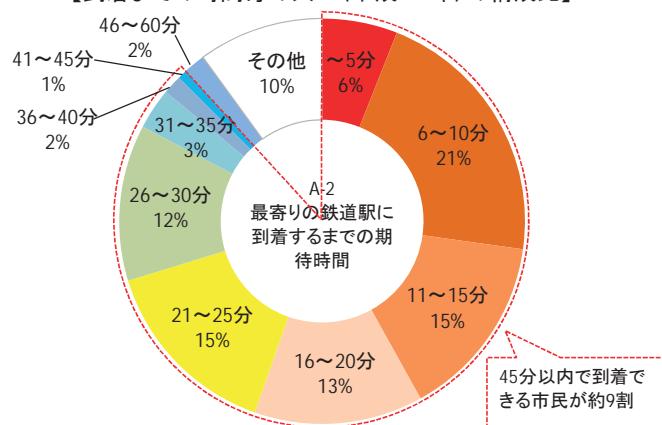
図 公共交通利便地域などの分布

表 公共交通利便地域などの定義

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	バス		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	
	鉄道駅から 800m 圏外、 山万ユーカリが丘線各駅から 500m 圏外	公共交通利便 地域		公共交通利用 可能地域
				公共交通空白 地域



【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）

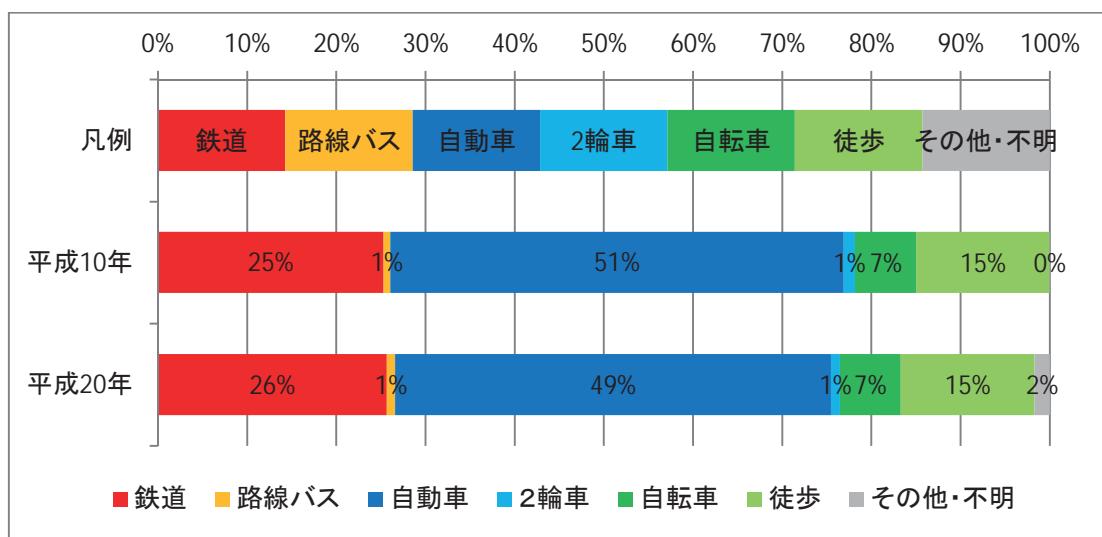


図 代表交通手段分担率

(資料：東京都市圏パーソントリップ調査より作成)

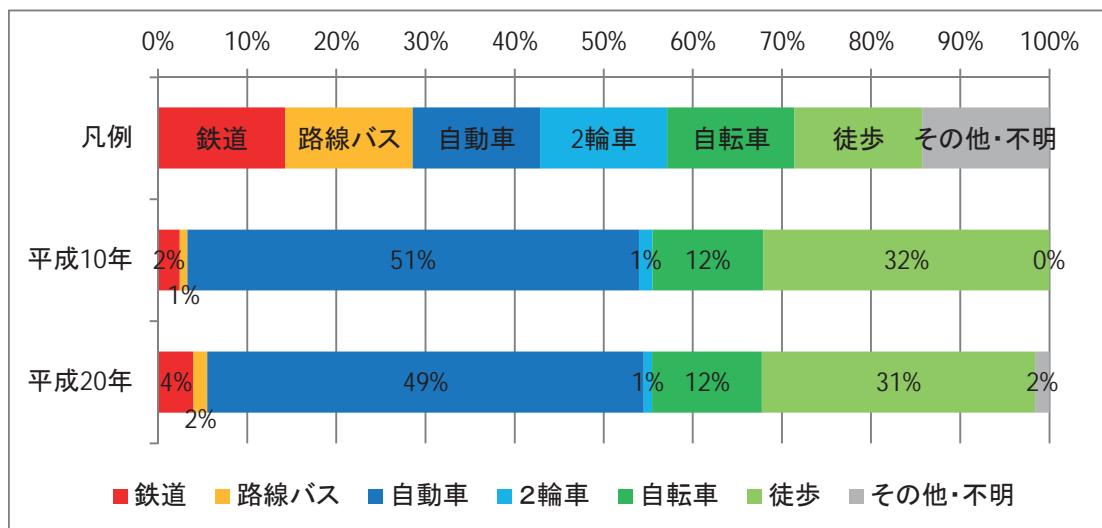


図 市内移動のみを対象とした代表交通手段分担率

(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）

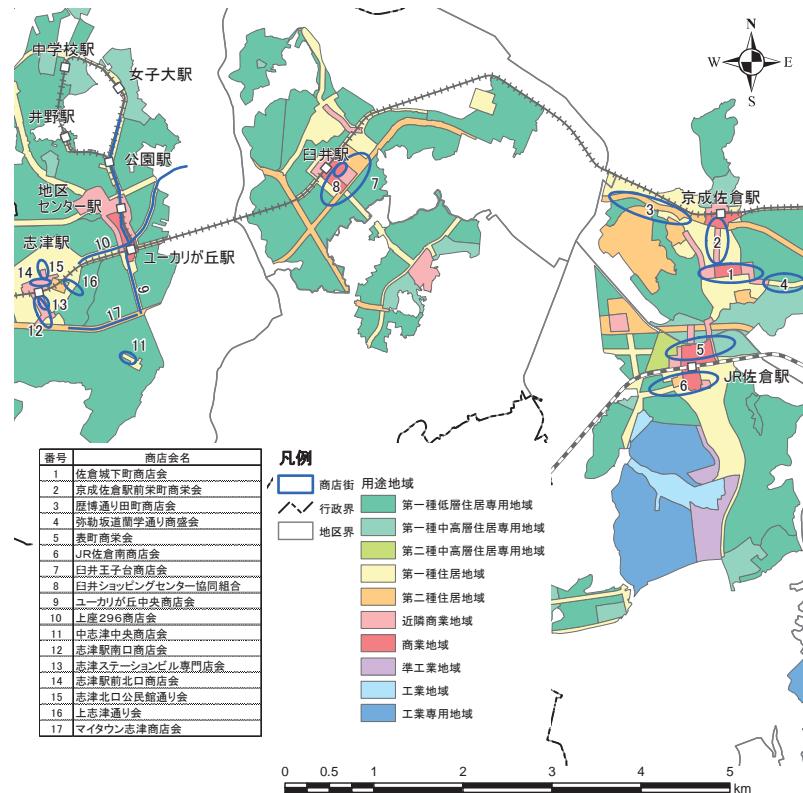


図 商店会の位置

## 平成 18 年度調査

単独商圈都市 (注3)	佐倉市	171,384	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	132,011	123,585	81.3%	81.3%
	我孫子市	131,754	62.9%	1	131,754	82,873	62.0%	62.9%
	市川市	468,113	67.6%	2	1,043,096	369,918	35.5%	79.0%
	浦安市	157,230	77.6%	1	157,230	122,010	77.6%	77.6%
	朝霞市	72,864	61.5%	1	72,864	45,426	61.5%	61.5%

(注3) 当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4) 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5) 市町村人口は商圏内各市町村の中心都市での購買率×当該市町村の商圏人口の合計

(注6) 吸引人口は吸引人口÷商圏人口×100%

(注7) 総当量は各商圏内の「商圏内市町村数」×「商圏人口」×「商圏内吸引率」×「吸引力指数」上昇率(第3次商圏以上)している市町村があつた際に算出した参考数値。

## 平成 24 年度調査

平成 18 年調査の「単独商圈都市」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。



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ですが、ここ数年では横ばいになり、底打ち感があります。

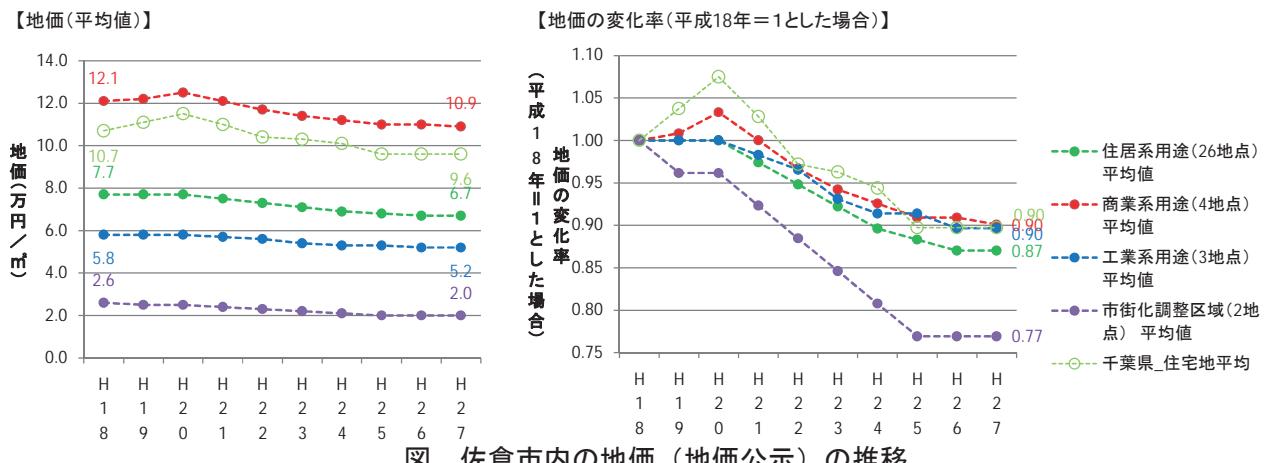


図 佐倉市内の地価(地価公示)の推移

※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

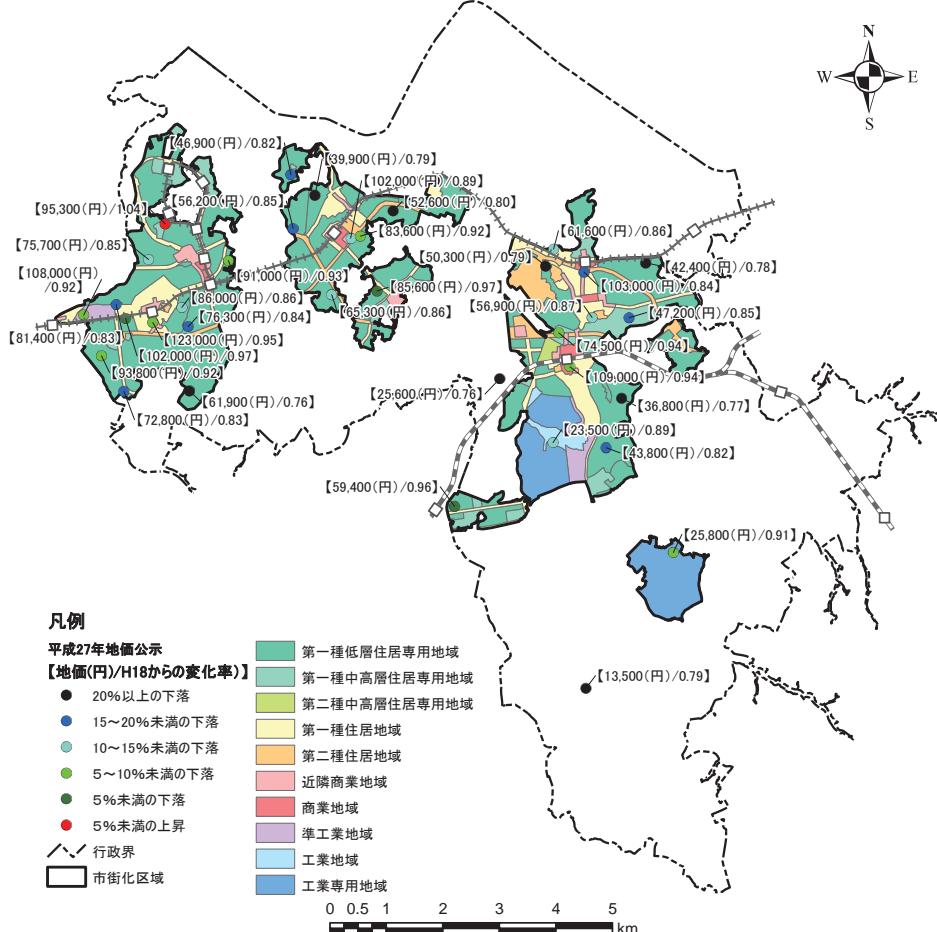


図 佐倉市内の地点ごとの地価(地価公示)

## 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。

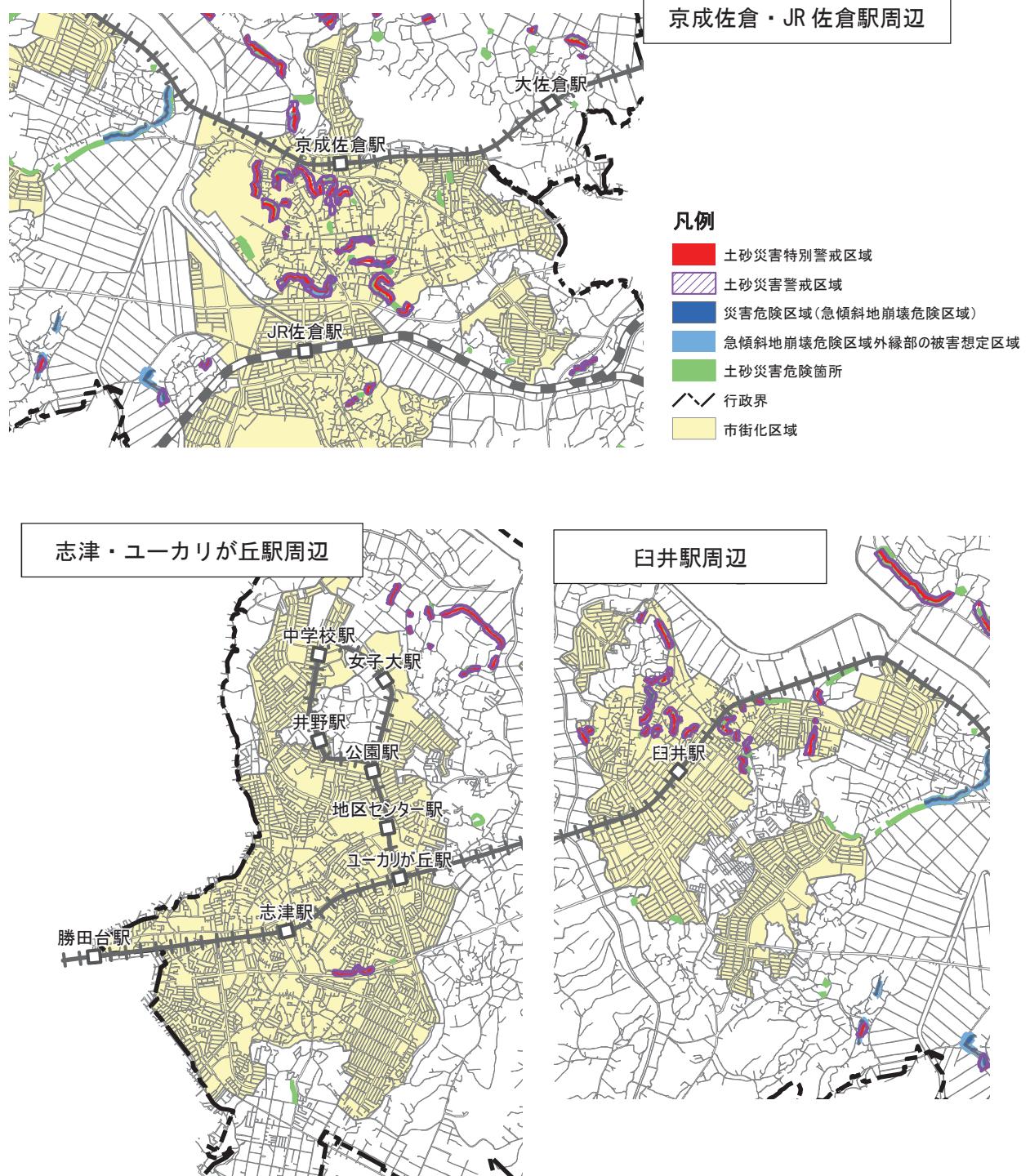


図 市街化区域内（一部）の土砂災害に関する区域などの指定箇所（資料：佐倉市資料、千葉県資料）

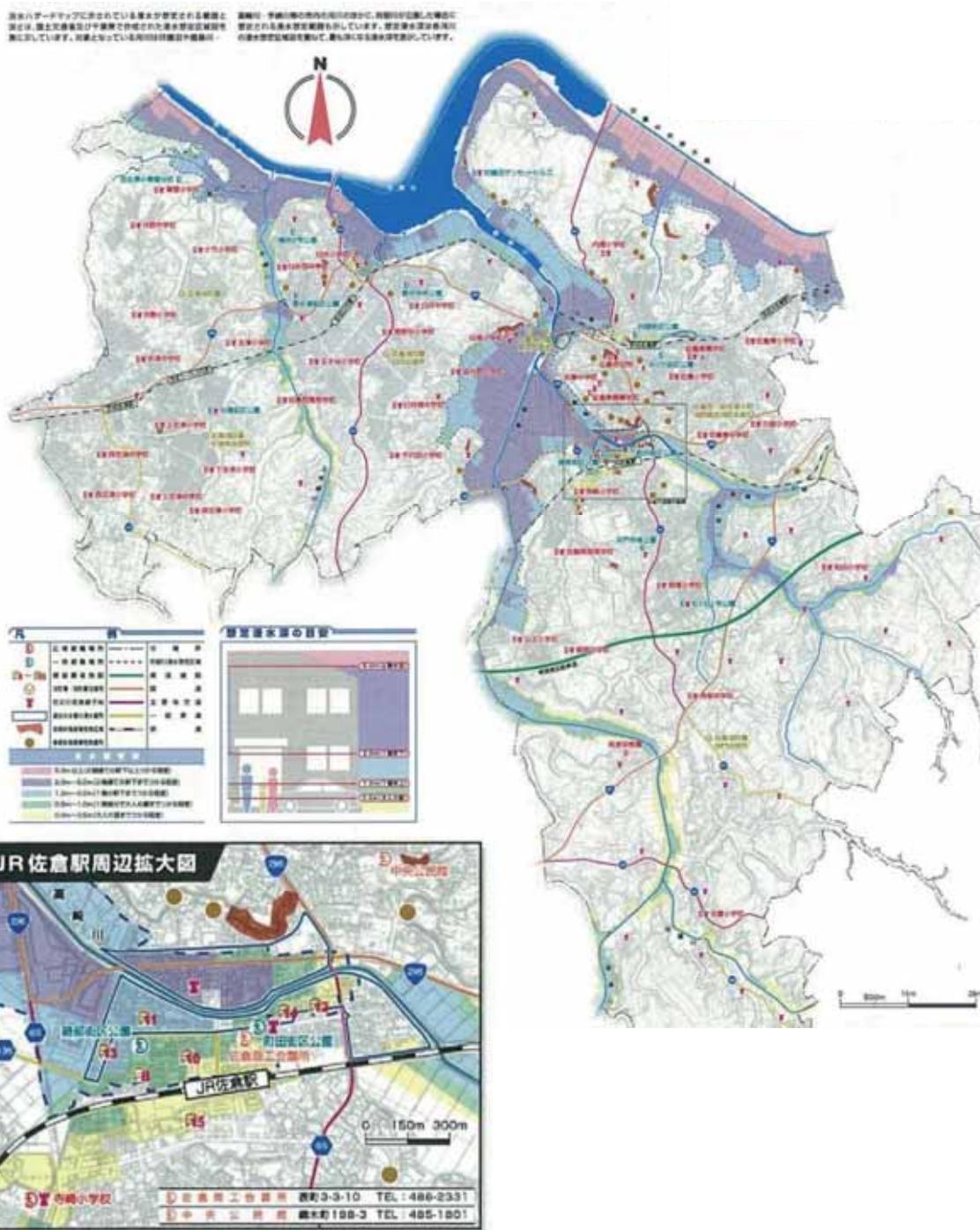


図 洪水ハザードエリア（資料：佐倉市洪水ハザードマップ）

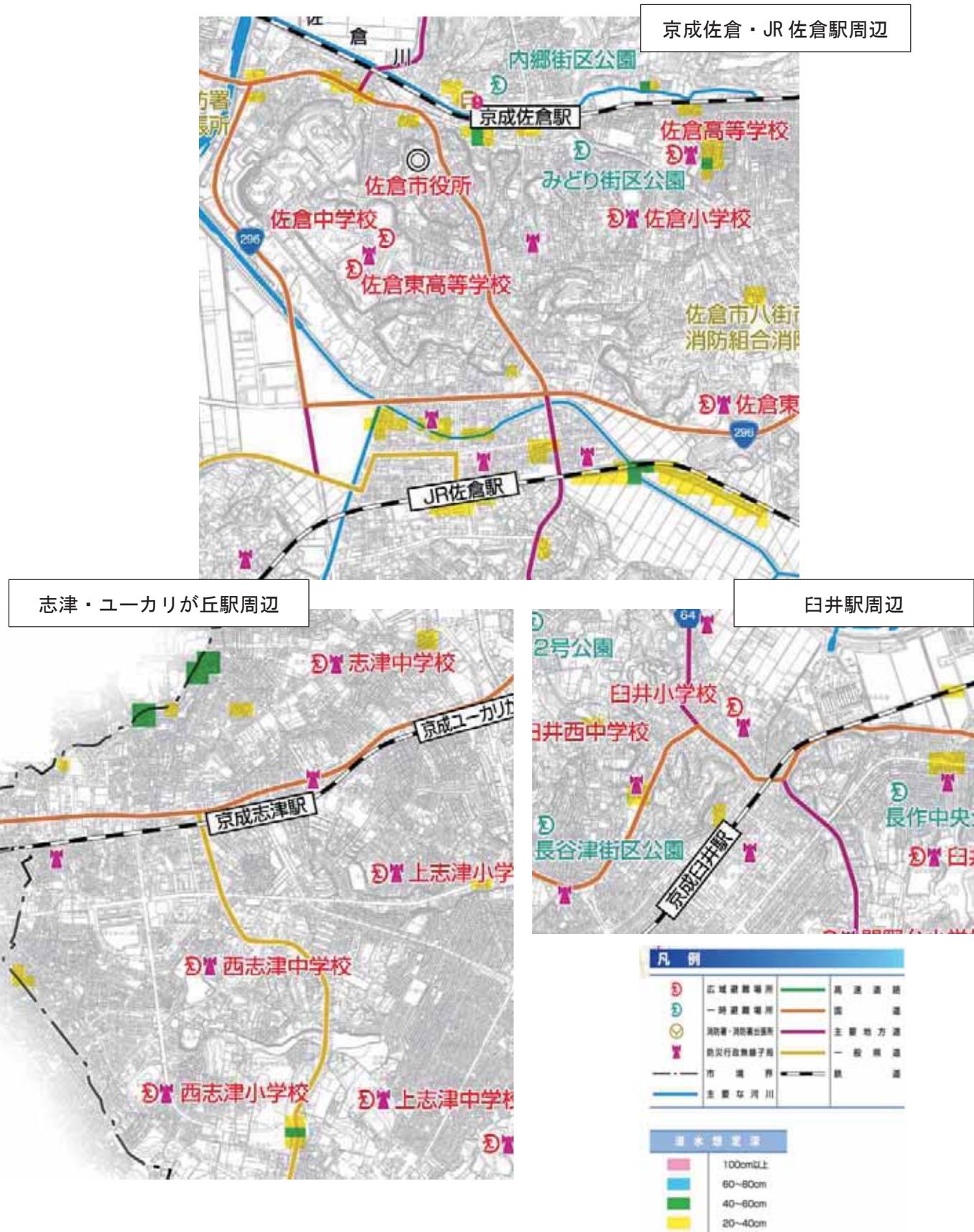


図 市街化区域内（一部）の内水ハザードエリア（資料：佐倉市内水ハザードマップ）

## 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。

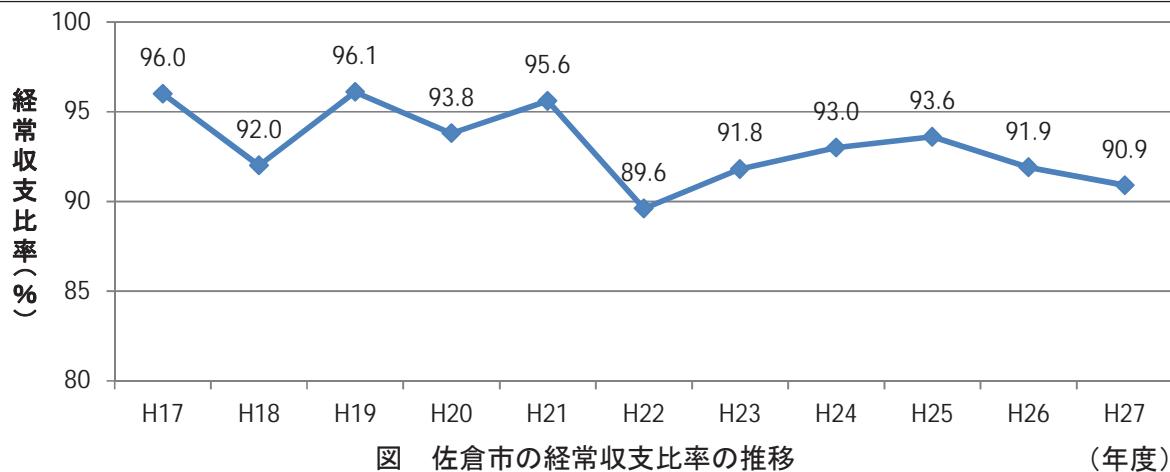


図 佐倉市の経常収支比率の推移 (年度)

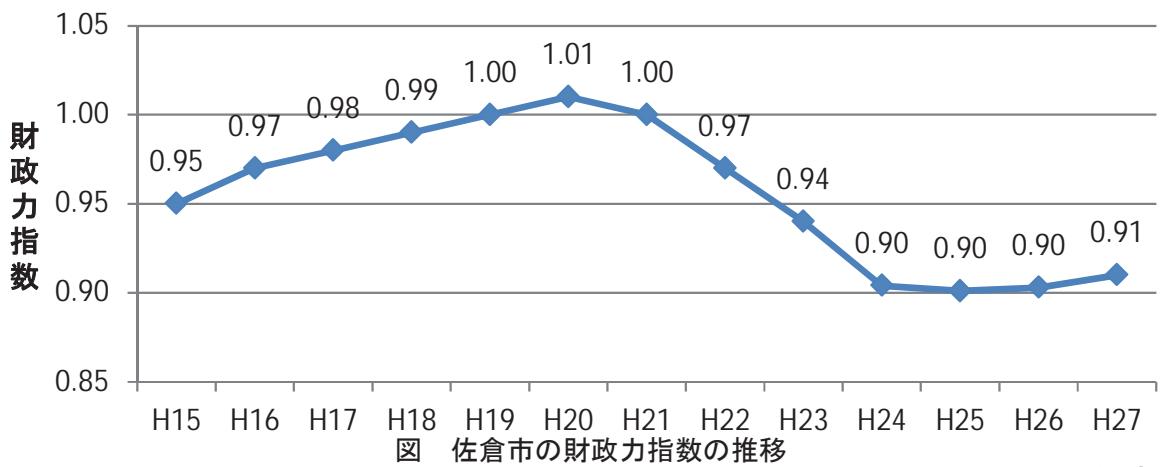


図 佐倉市の財政力指数の推移 (年度)

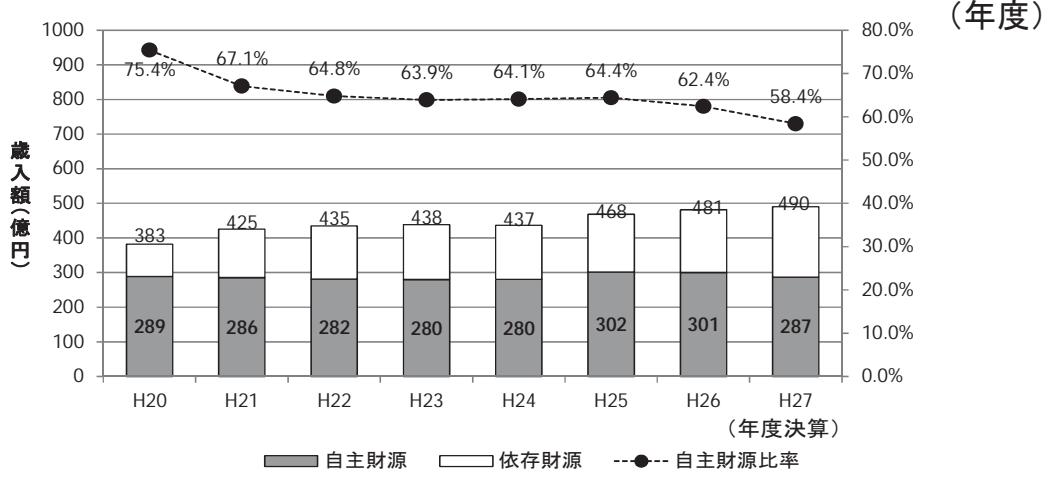


図 自主財源比率の推移

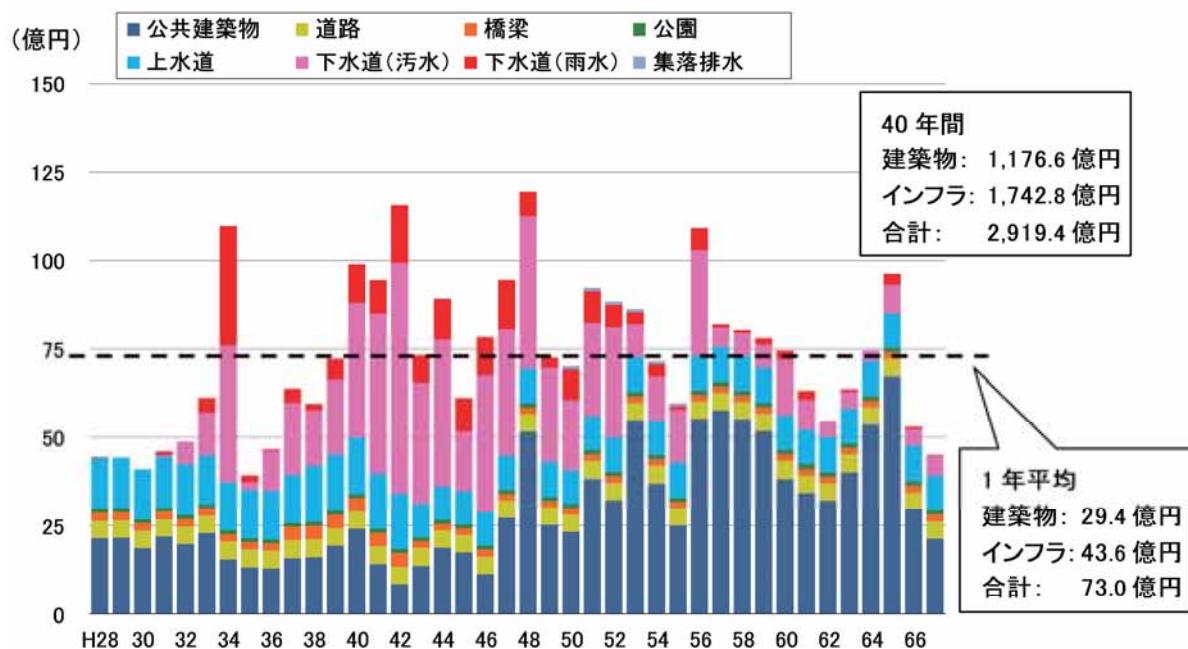


図 公共建築物・インフラ施設の更新費用の推計（資料：佐倉市公共施設等総合管理計画）

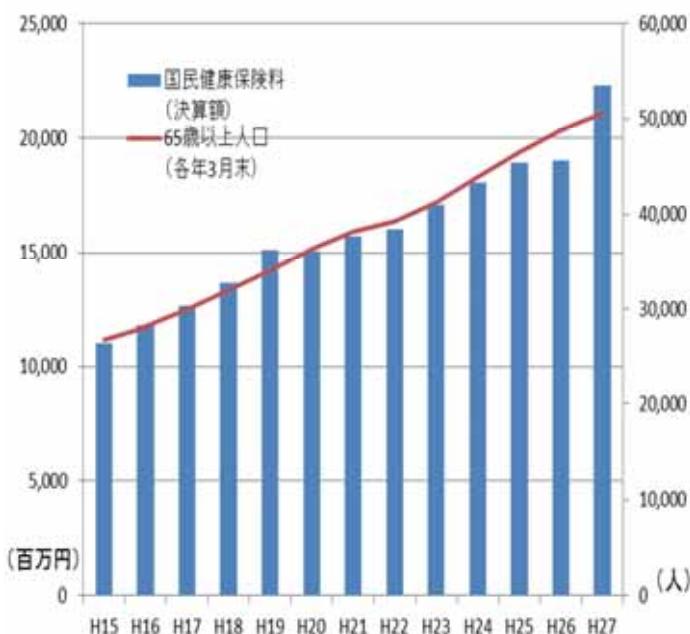


図 国民健康保険料の推移

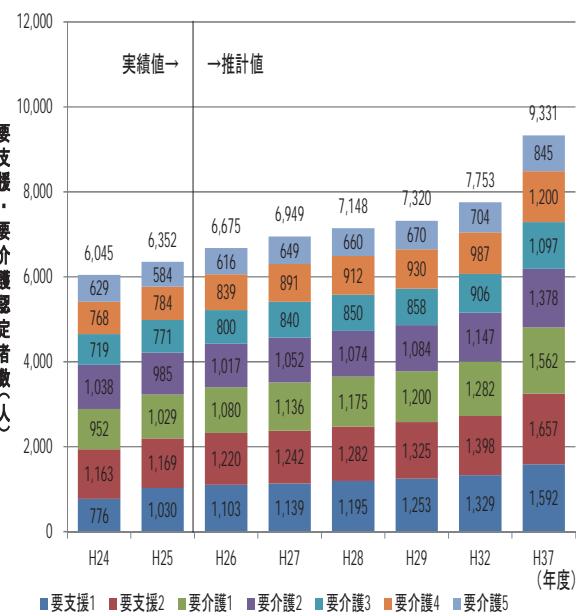


図 要支援・要介護認定者数の推移・推計

## 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、今後の人ロ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。

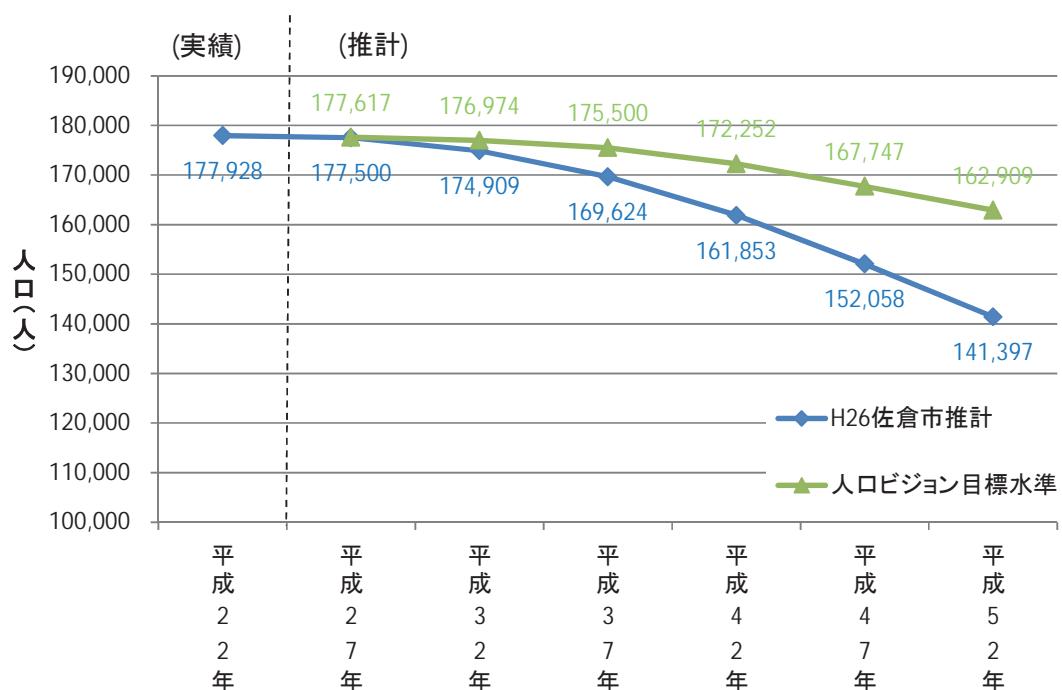


図 佐倉市の将来人口（推計）

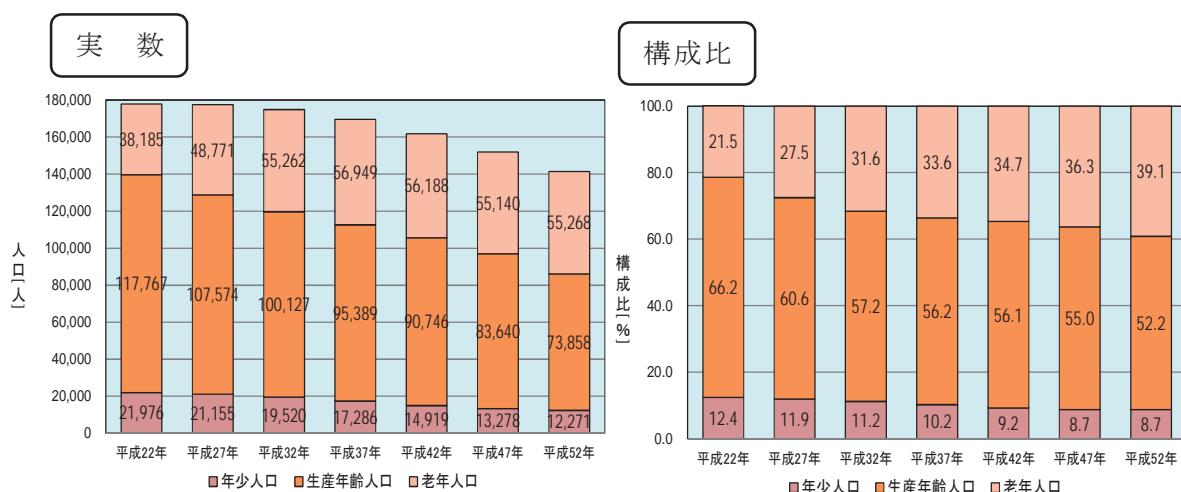
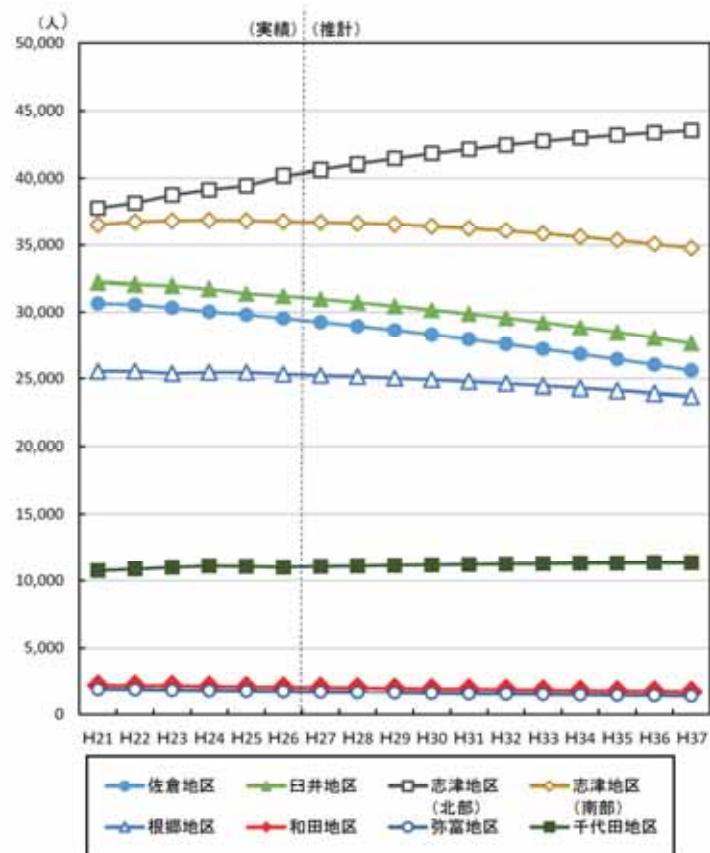


図 佐倉市の年齢3区分別将来人口（推計）

（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（老人人口比率）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ことが見込まれます。



図表29 平成32年の地区別・年齢3区分別人口比率

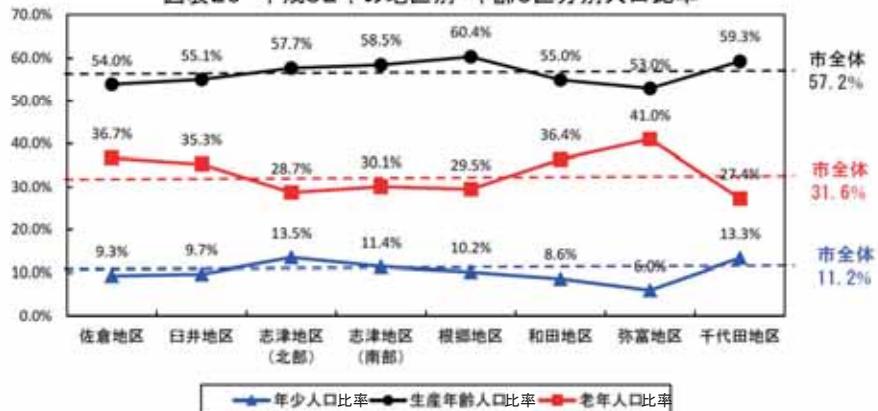


図 地区別の将来人口（推計）

（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)
- 将來の高齢化率 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				

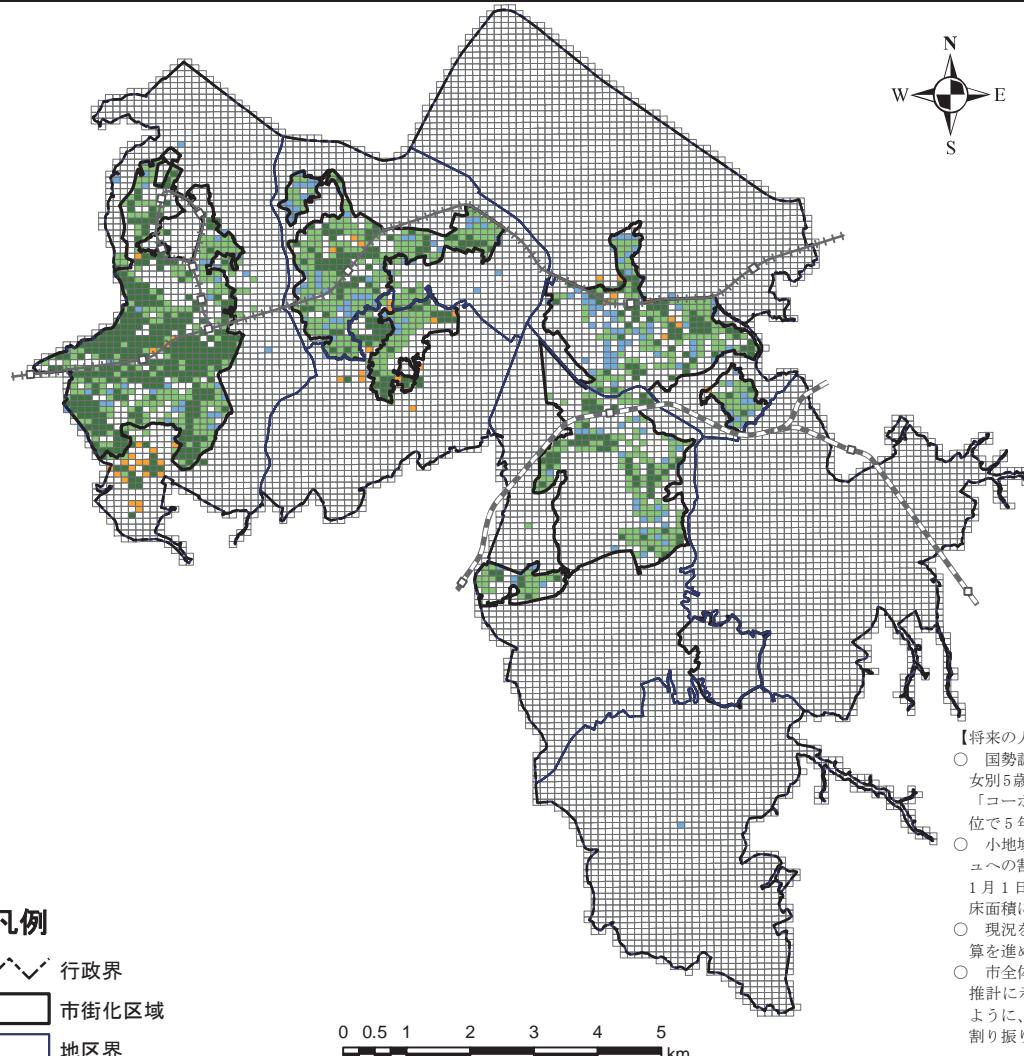


図 将來 (H47) の 100m あたりの人口密度 (平成 22 年から平成 47 年の変化傾向)

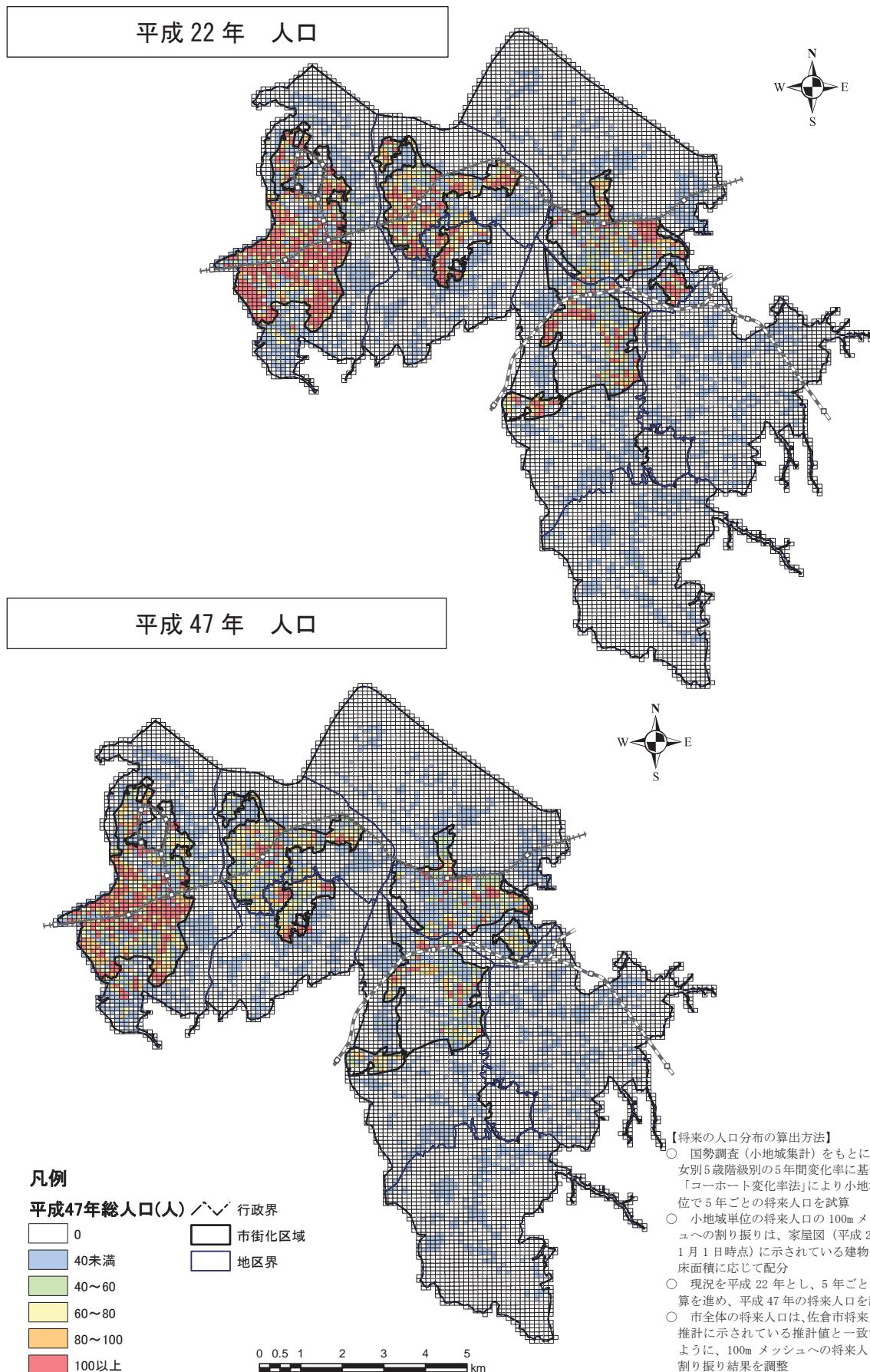
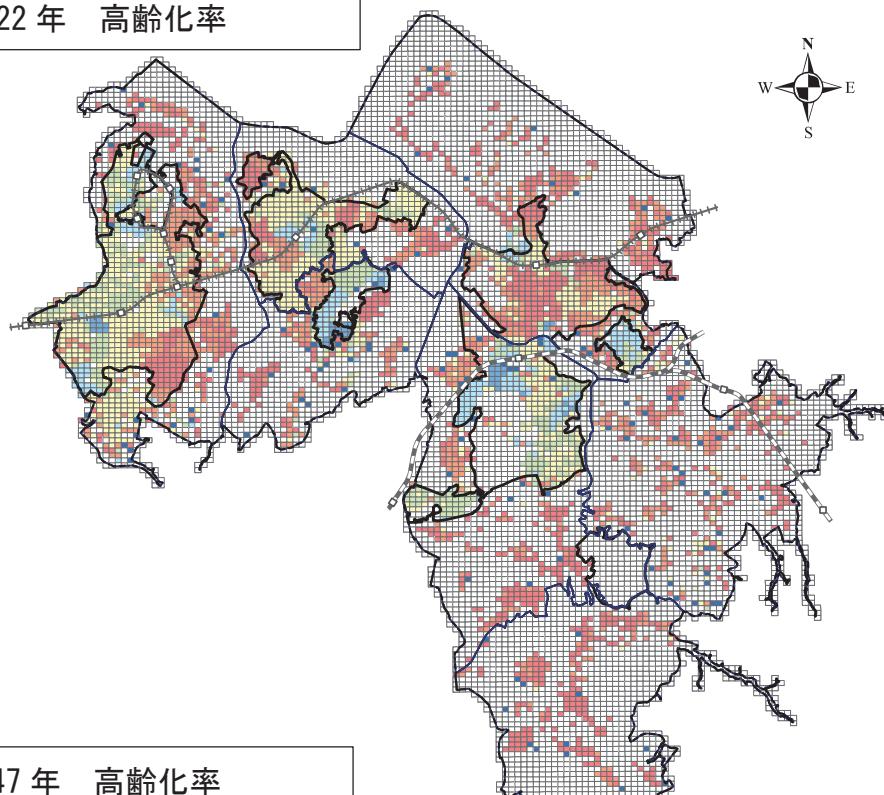
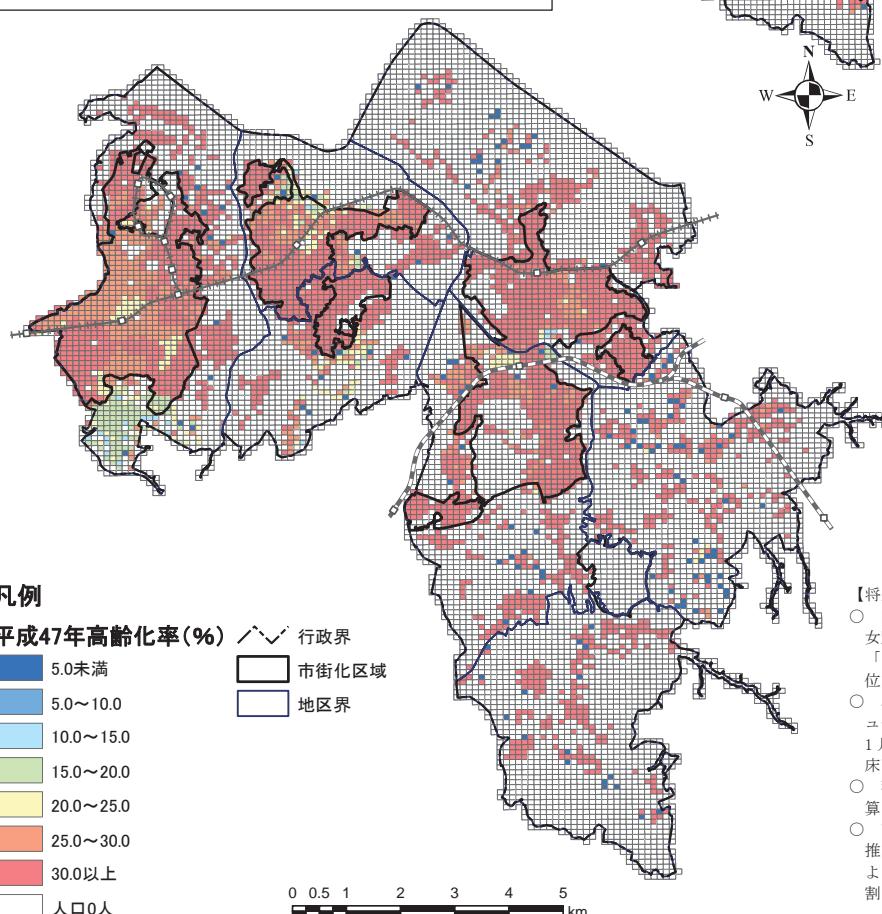


図 100m メッシュでみた現状及び将来の人口分布

平成 22 年 高齢化率



平成 47 年 高齢化率



#### 凡例

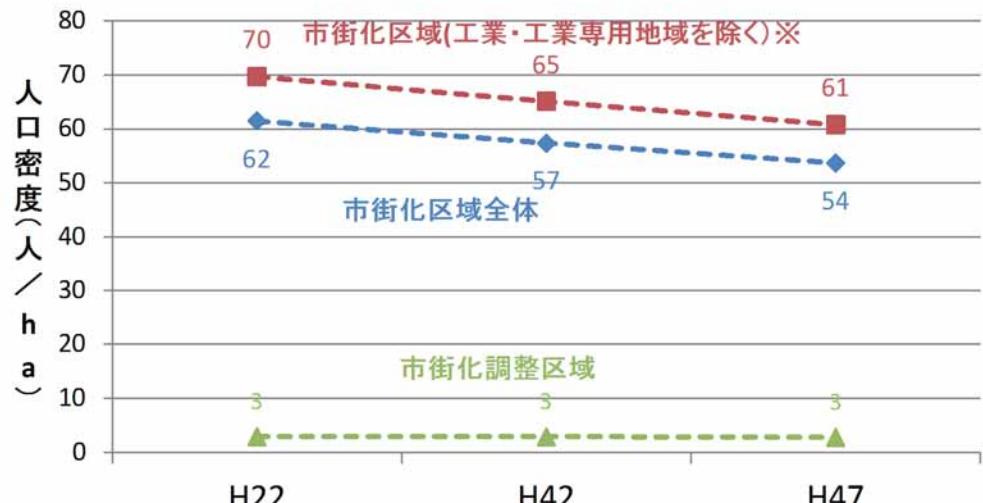
平成47年高齢化率(%)	
5.0未満	行政界
5.0~10.0	市街化区域
10.0~15.0	地区界
15.0~20.0	
20.0~25.0	
25.0~30.0	
30.0以上	
人口0人	

#### 【将来の人口分布の算出方法】

- 国勢調査（小地域集計）とともに、男女別5歳階級別の5年間変化率に基づく「コーホート変化率法」により小地域単位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

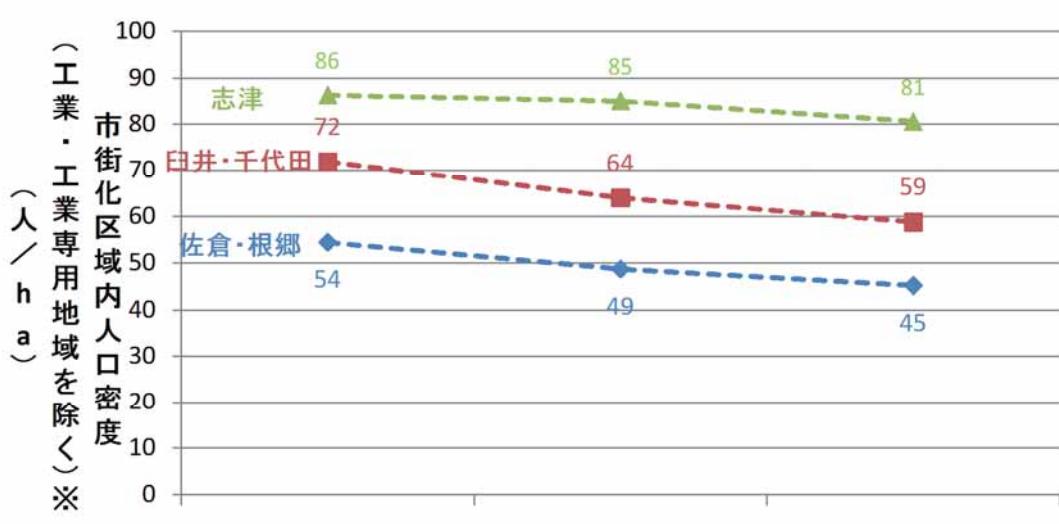
図 100m メッシュでみた現状及び将来の高齢化率

## 【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

#### ○生活利便性の観点

- 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

#### ○居住環境の観点

- 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。

#### ○都市経営の観点

- 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て、多額の費用が必要となると予測されています。

#### ○まちづくりの観点

- 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。

### 問題解決に向けた課題の考え方

#### ○生活サービスの維持・確保

- 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されます。

#### ○良好な居住環境の維持・向上

- 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されます。

#### ○効率的な都市経営

- 外出機会の創出などをとおし、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。

#### ○玄関口としてのまちづくり

- 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。

## 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）

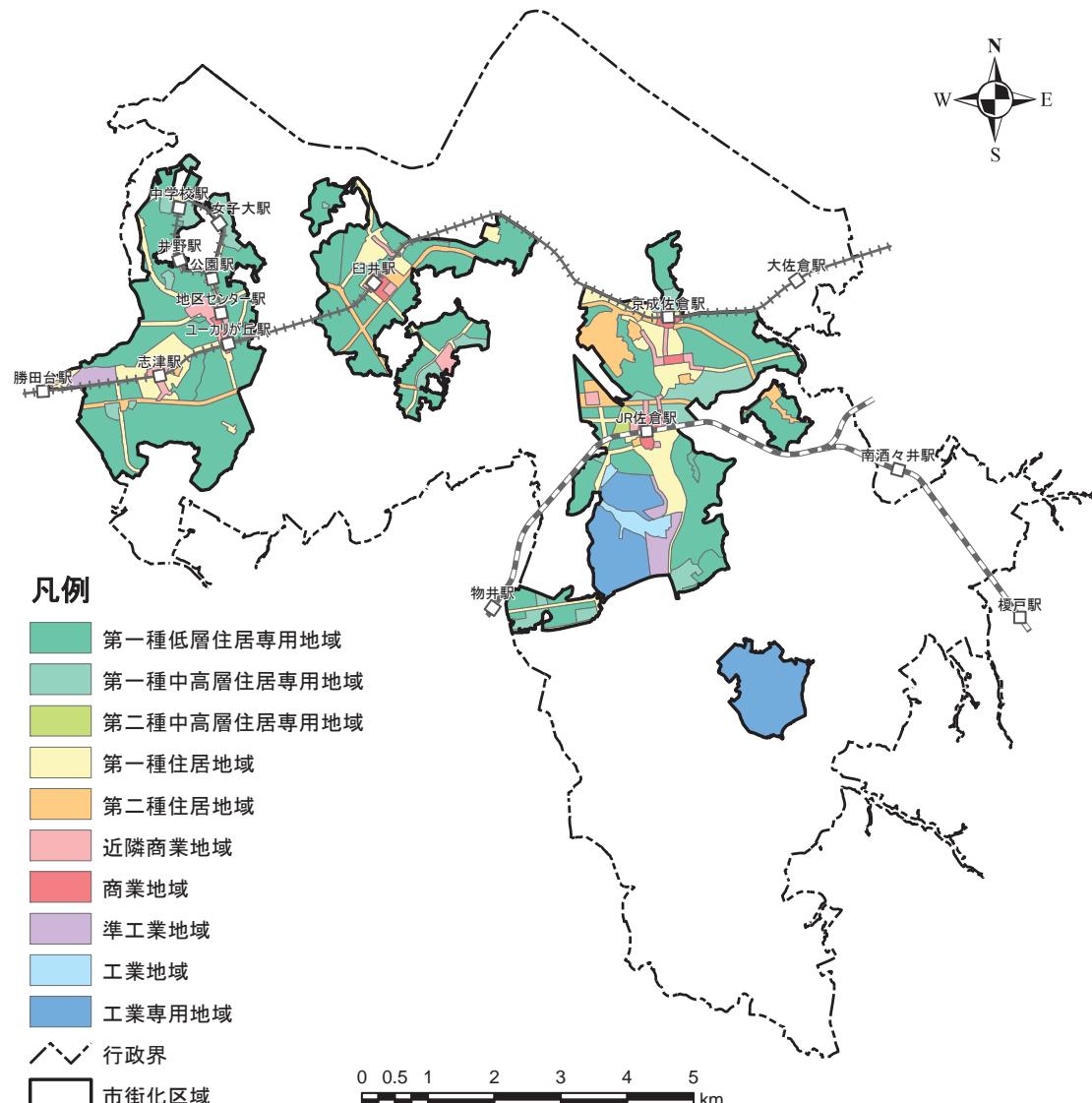


図 立地適正化計画区域（佐倉市全域）

## 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～』の考え方に基づき、これから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plan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、生活圏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、市民が多くの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

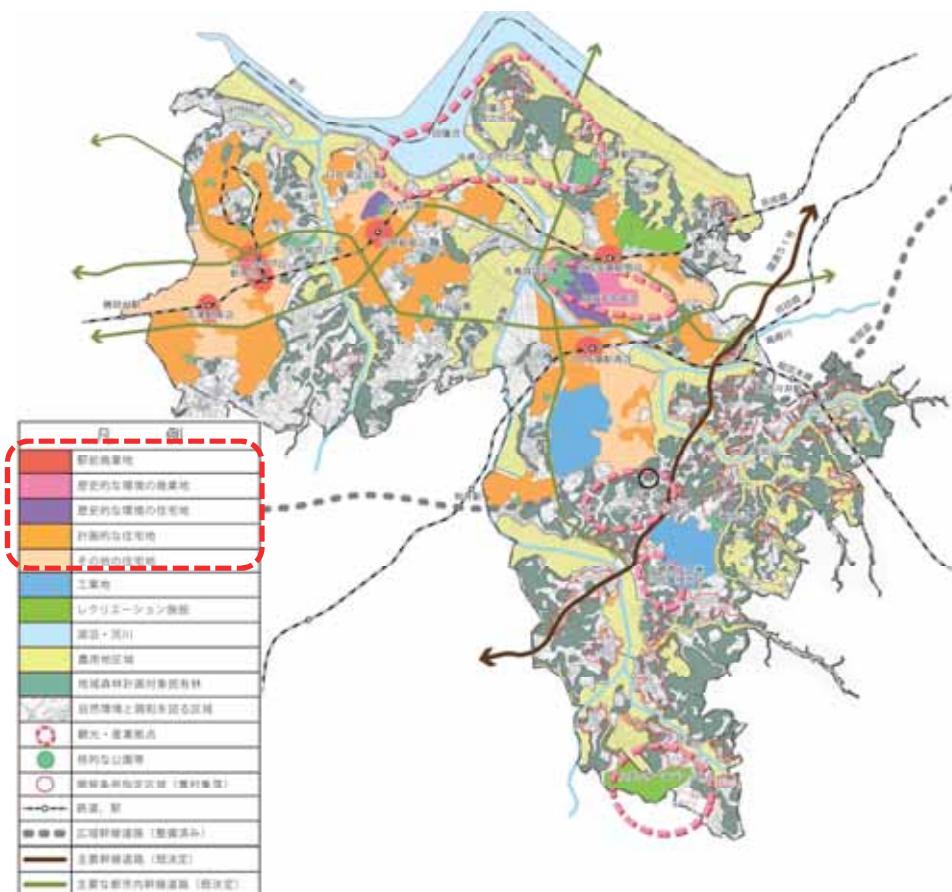


図 佐倉市都市マスタープランの土地利用方針

(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

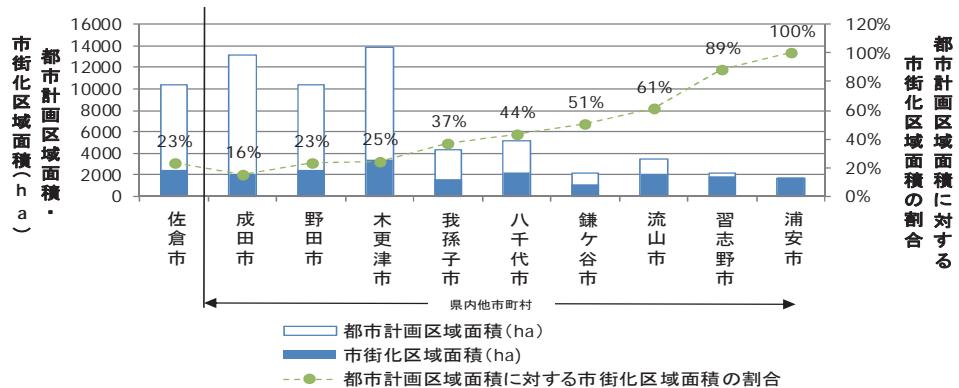
### (1) 基本的な設定方針

- 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が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



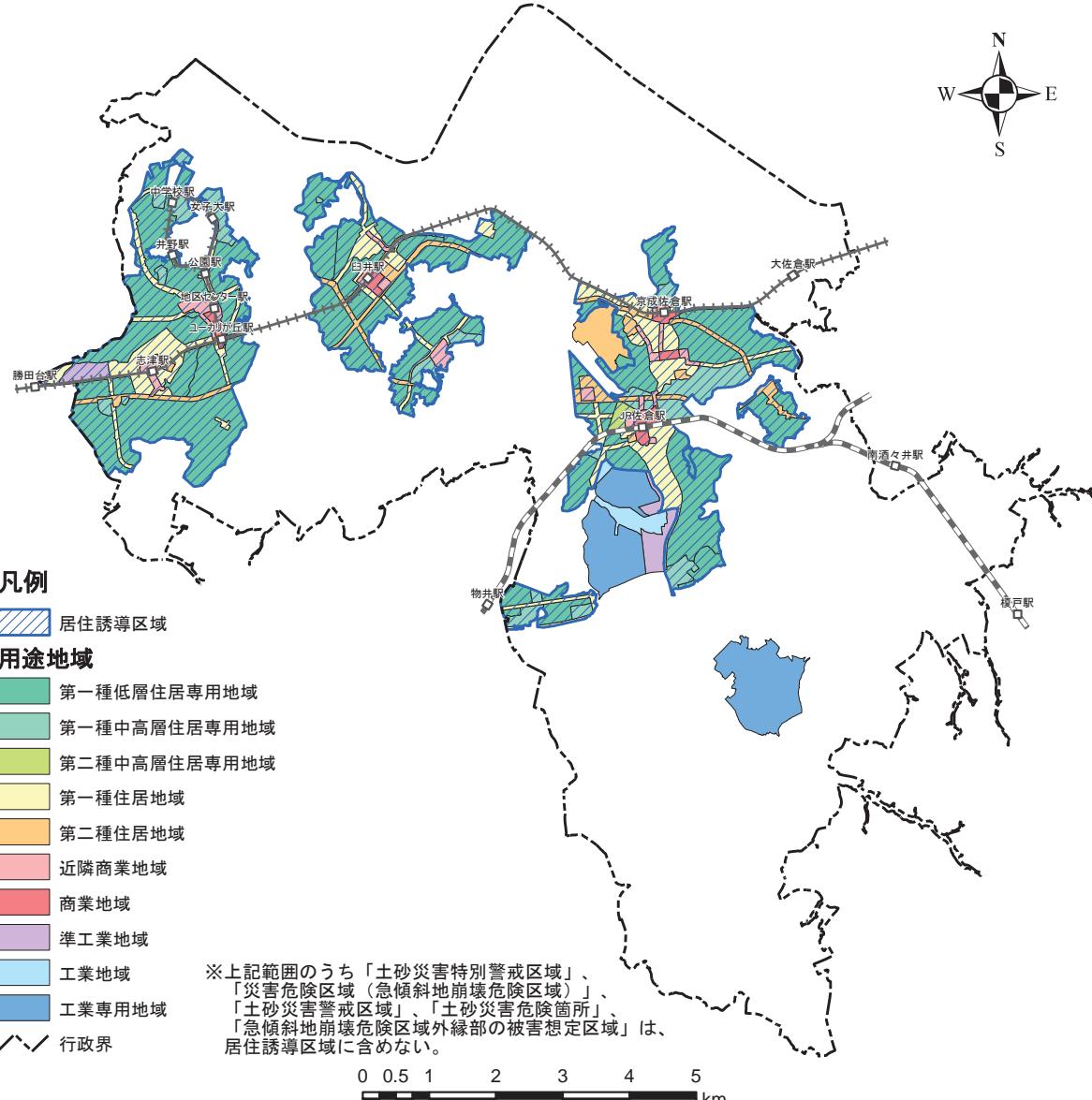
都市名		都市計画区域面積(ha)	市街化区域面積(ha)	都市計画区域面積に対する市街化区域面積の割合	佐倉市の居住誘導区域		
県内 他市町村 ※	佐倉市	10,359	2,424	23%	面積(ha)	都市計画区域面積に占める割合	市街化区域面積に占める割合
	成田市	13,127	2,057	16%	2061.1	20%	85%
	野田市	10,354	2,399	23%			
	木更津市	13,873	3,400	25%			
	我孫子市	4,319	1,615	37%			
	八千代市	5,127	2,238	44%			
	鎌ヶ谷市	2,111	1,073	51%			
	流山市	3,527	2,151	61%			
	習志野市	2,099	1,859	89%			
	浦安市	1,697	1,697	100%			
平均		8,130	2,500	47%			

※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plan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plan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、JR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・JR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plan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、JR佐倉駅周辺、白井駅周辺、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。

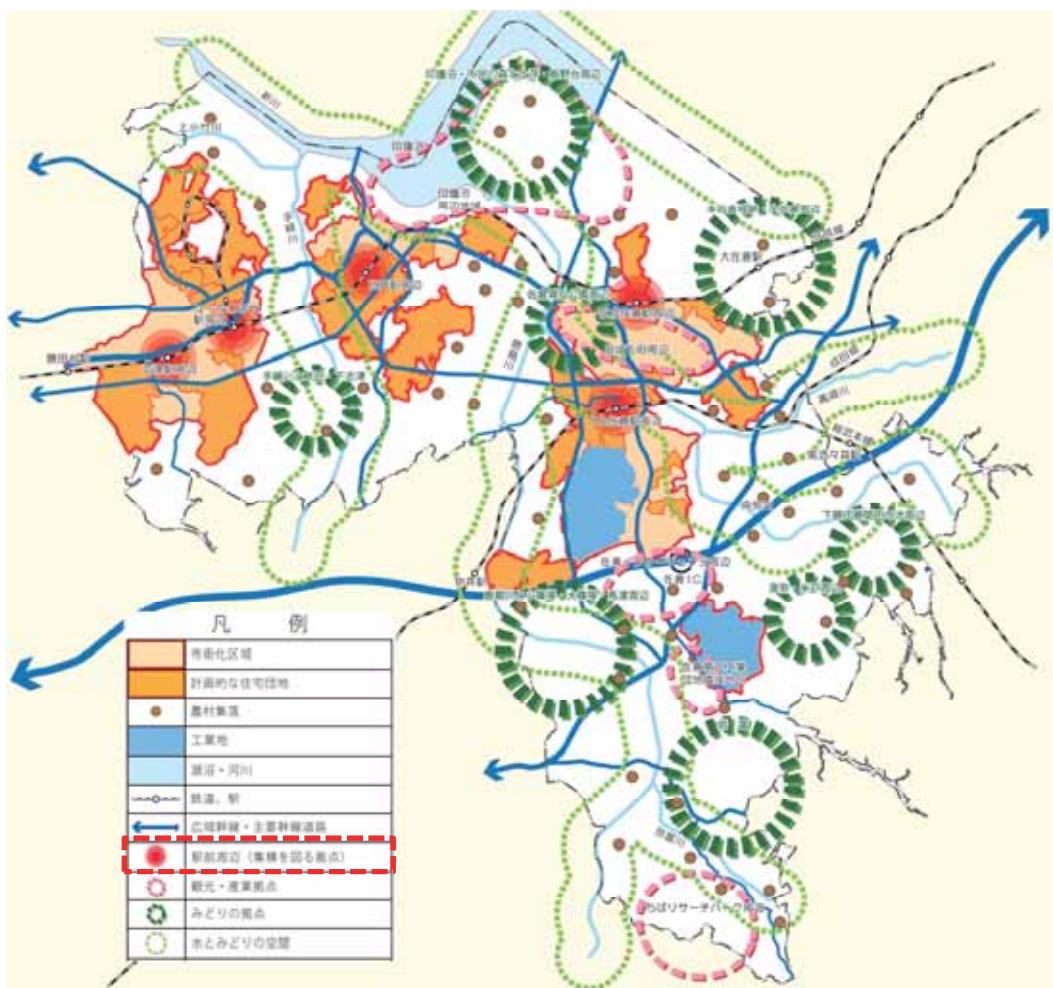
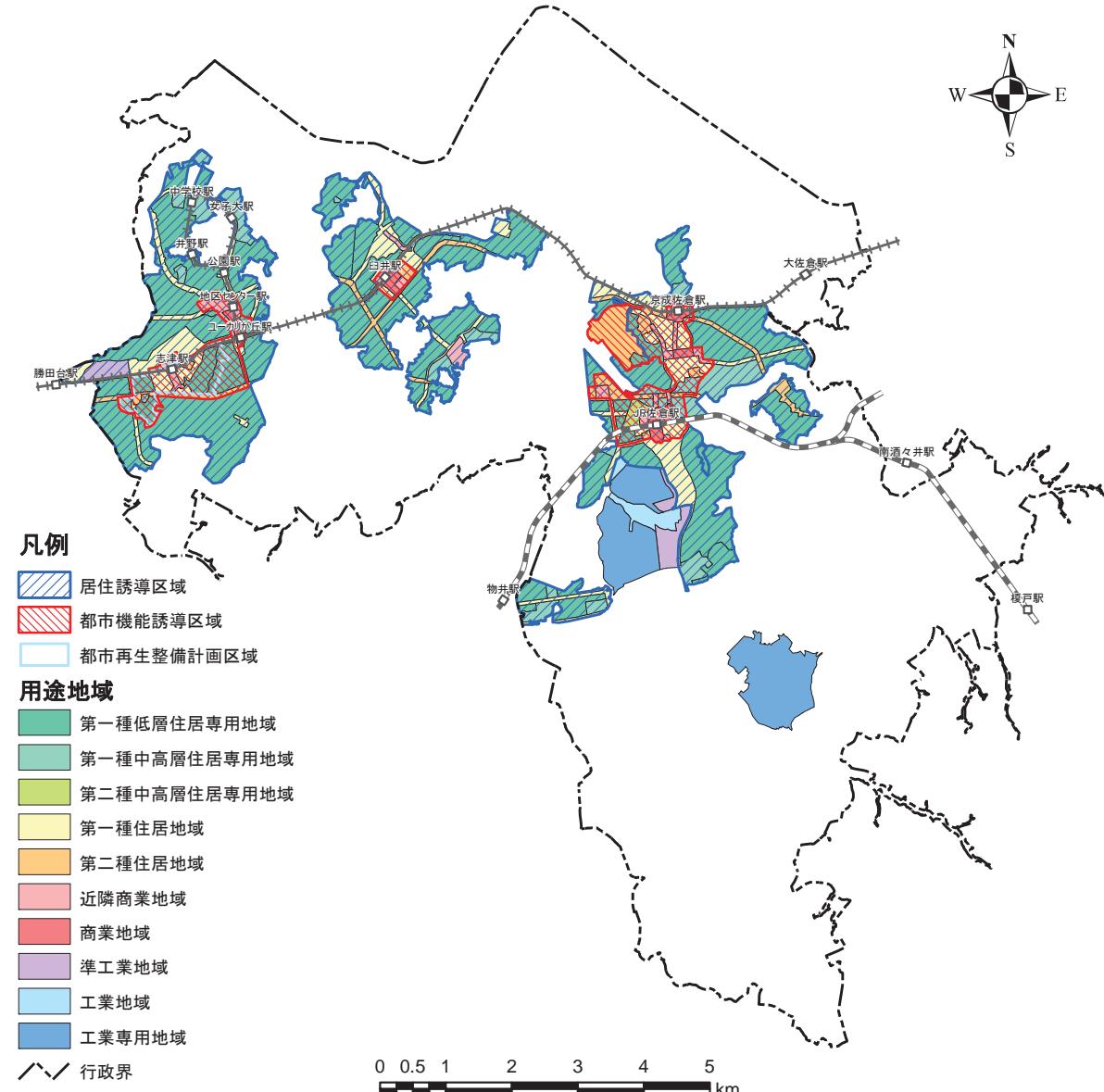


図 将来都市構造図（資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正））

### 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。



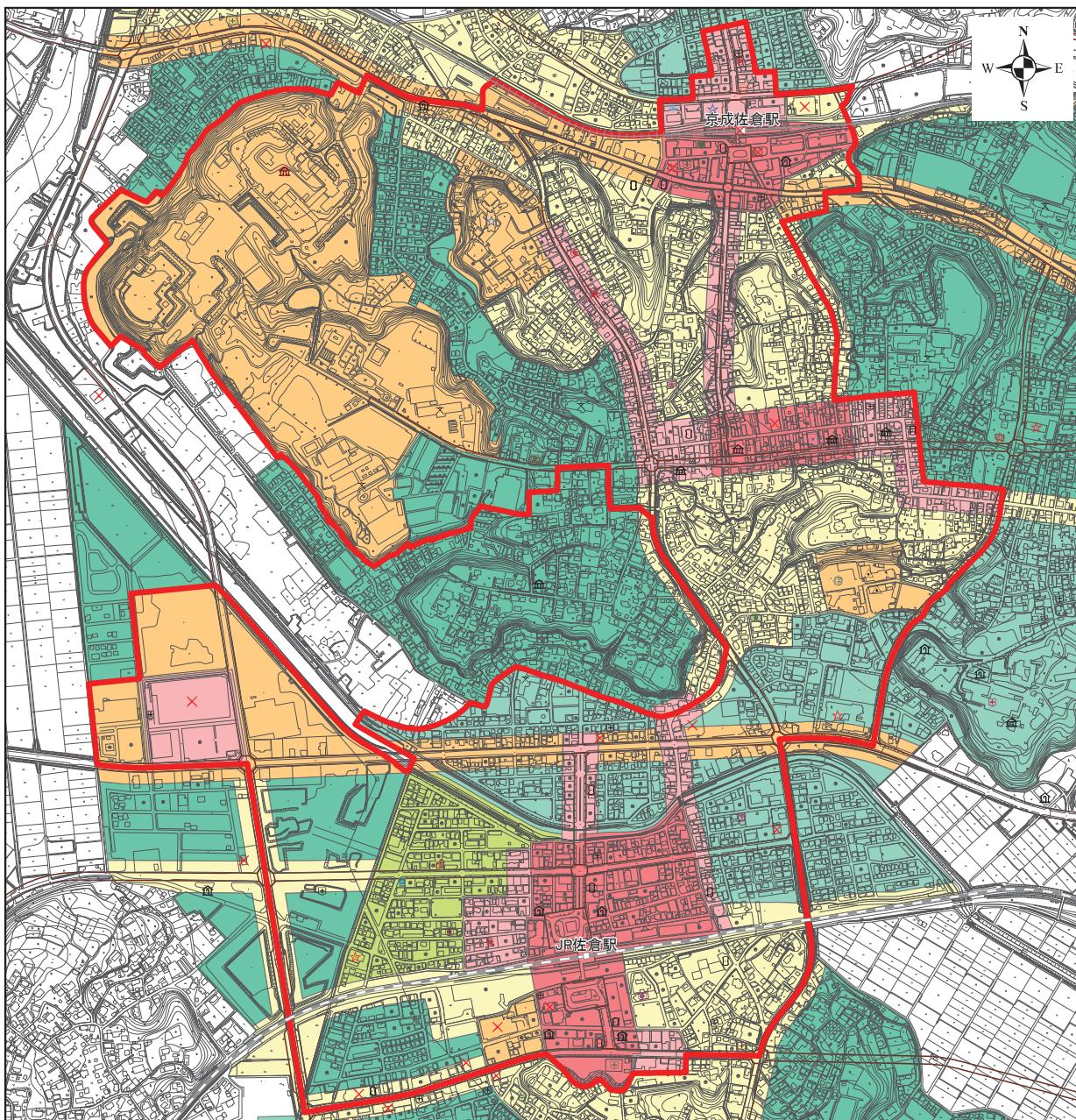
<面積>

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%
	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%
	近隣商業地域	58	14.0%
	商業地域	37	8.8%
	準工業地域	0	0.0%
	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



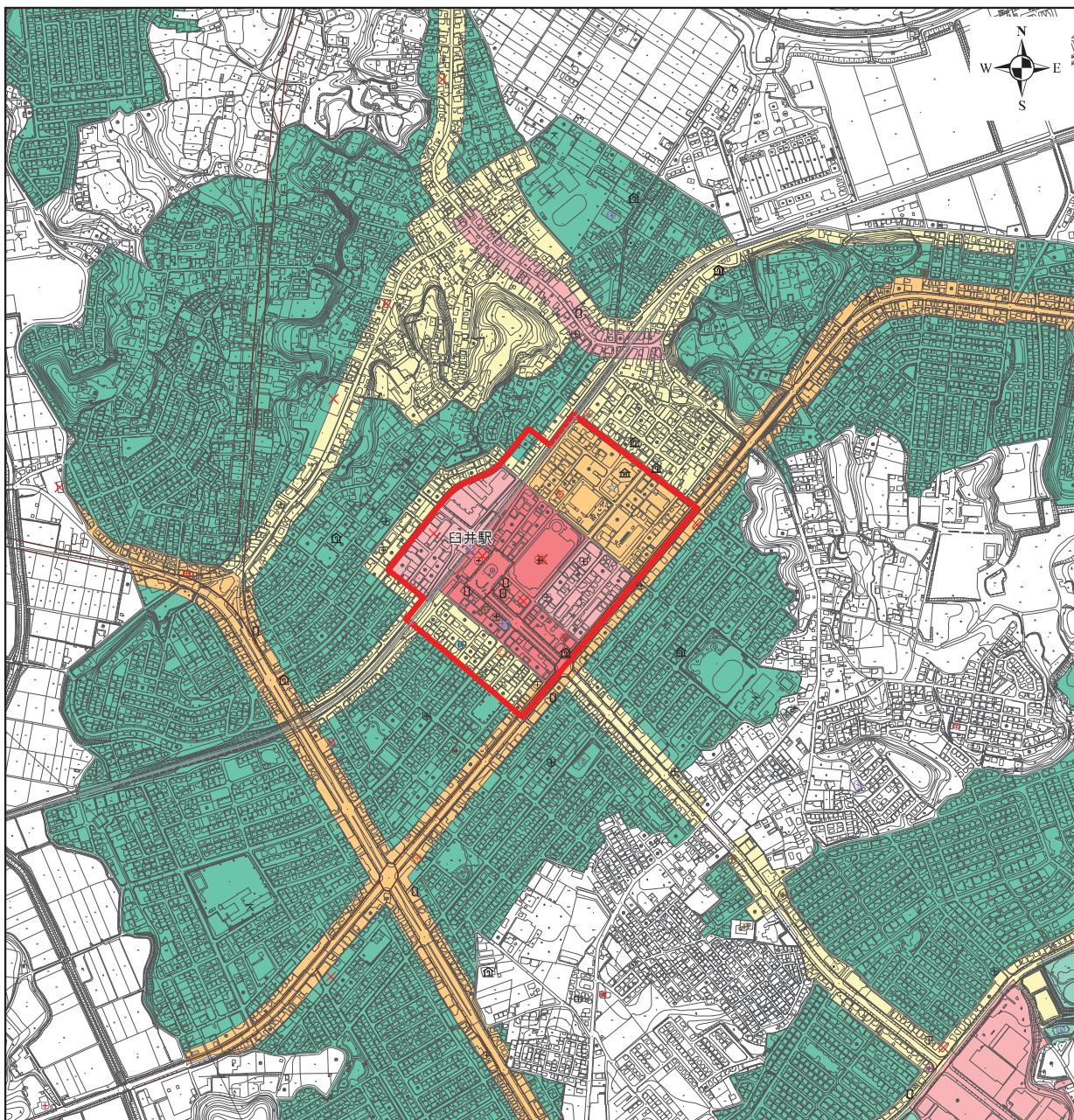
京成佐倉・JR佐倉駅周辺

凡例

<b>都市機能誘導区域</b>	子育て支援センター	第一種低層住居専用地域
病院	児童センター・老幼の館	第一種中高層住居専用地域
診療所(内科)	高等教育機関	第二種中高層住居専用地域
診療所(外科)	上記以外の教育施設	第一種住居地域
診療所(小児科)	図書館・分館・図書室	第二種住居地域
診療所(歯科)	博物館・美術館	近隣商業地域
診療所(眼科)	地域交流センター	商業地域
診療所(耳鼻咽喉科)	小売店舗	準工業地域
診療所(産婦人科)	金融機能を有する銀行等	工業地域
通所型の高齢者福祉施設	市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所	工業専用地域
地域包括支援センター	国・県の出先機関	
認定こども園・保育園		
<b>行政界</b>		
<b>都市計画道路</b>		
<b>都市再生整備計画区域</b>		

0 50 100 200 300 400 500 m

図 都市機能誘導区域（京成佐倉・JR佐倉駅周辺）



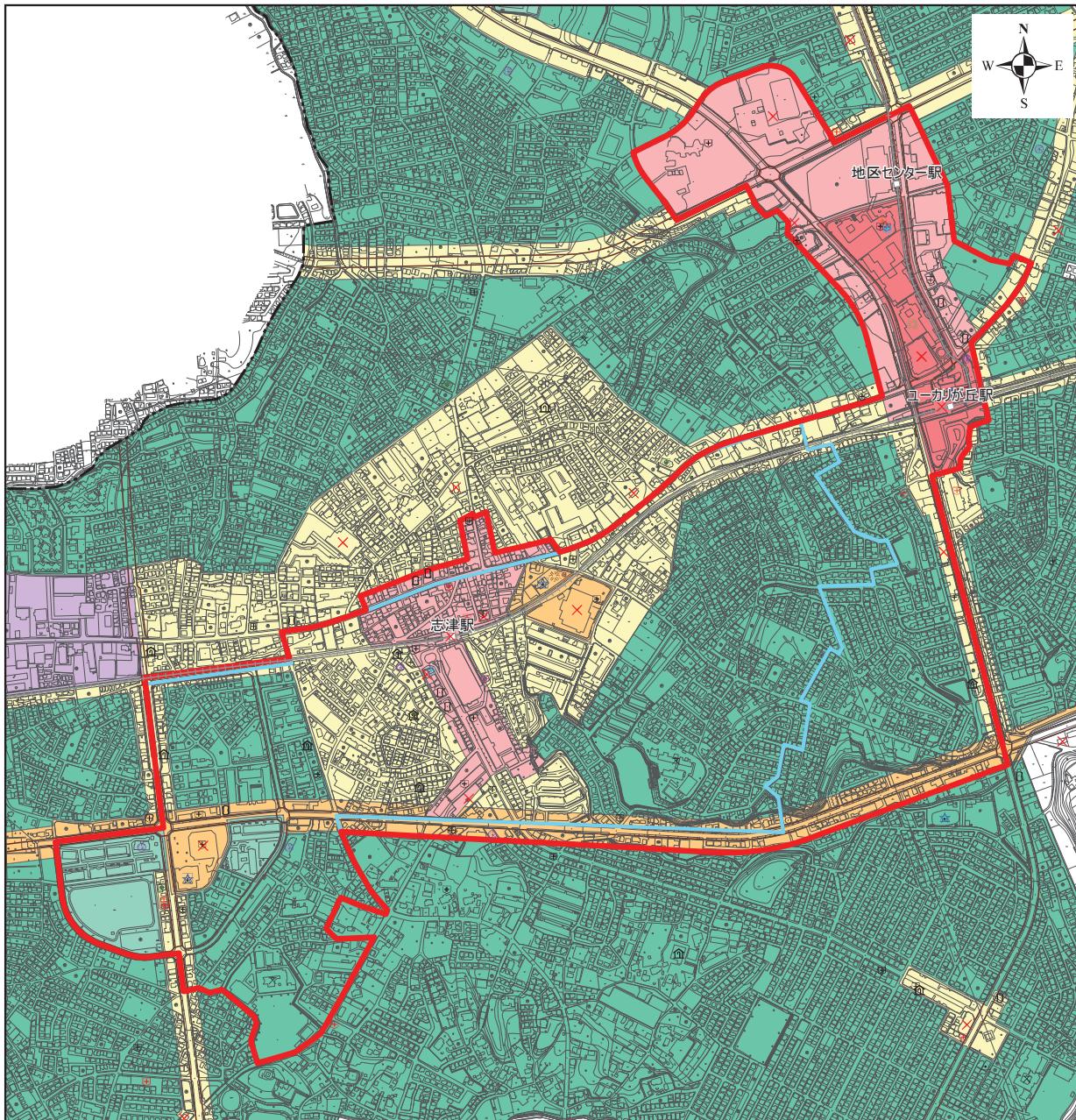
臼井駅周辺

凡 例

<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">■</span> 都市機能誘導区域	第一種低層住居専用地域
病院	第一種中高層住居専用地域
診療所（内科）	第二種中高層住居専用地域
診療所（外科）	第一種住居地域
診療所（小児科）	第二種住居地域
診療所（歯科）	近隣商業地域
診療所（眼科）	商業地域
診療所（耳鼻咽喉科）	準工業地域
診療所（産婦人科）	工業地域
通所型の高齢者福祉施設	工業専用地域
地域包括支援センター	
認定こども園・保育園	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">□</span> 行政界	
<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">■</span> 都市計画道路	
<span style="border: 2px solid blue; padding: 2px;">■</span> 都市再生整備計画区域	

0 50 100 200 300 400 500 m

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

<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 都市機能誘導区域	子育て支援センター	第一種低層住居専用地域
<span style="color: blue;">■</span> 病院	児童センター・老幼の館	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: red;">■</span> 診療所(内科)	高等教育機関	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: green;">■</span> 診療所(外科)	上記以外の教育施設	第一種住居地域
<span style="color: purple;">■</span> 診療所(小児科)	図書館・分館・図書室	第二種住居地域
<span style="color: brown;">■</span> 診療所(歯科)	博物館・美術館	近隣商業地域
<span style="color: blue;">■</span> 診療所(眼科)	地域交流センター	商業地域
<span style="color: red;">■</span> 診療所(耳鼻咽喉科)	小売店舗	準工業地域
<span style="color: green;">■</span> 診療所(産婦人科)	金融機能を有する銀行等	工業地域
<span style="color: blue;">■</span> 通所型の高齢者福祉施設	市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所	工業専用地域
<span style="color: red;">○</span> 地域包括支援センター	国・県の出先機関	
<span style="color: green;">○</span> 認定こども園・保育園		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">/ \</span> 行政界		
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 都市計画道路		
<span style="border: 2px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 都市再生整備計画区域		

0 50 100 200 300 400 500 m

図 都市機能誘導区域（志津・ユーカリが丘駅周辺）

## 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

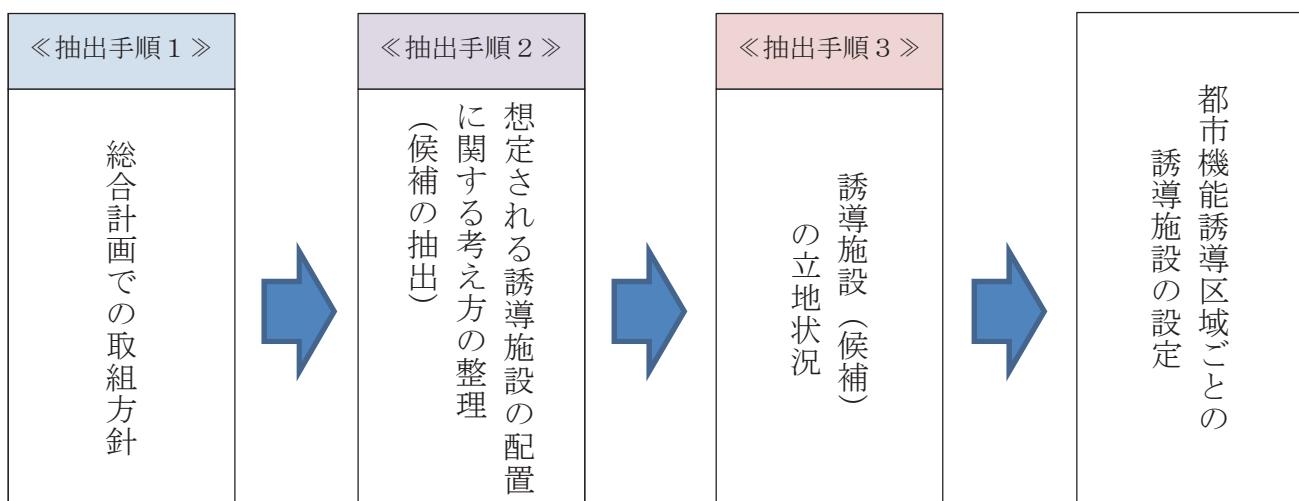
- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパー・マーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

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)	
	(外科)	
	(小児科)	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
	(歯科)	※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする
	(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	生鮮食料品を取扱う延床面積1万m <sup>2</sup> 超の施設
	小売店舗(商店街店舗等)	延床面積1万m <sup>2</sup> 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たっても、これらの対策に資する施設を抽出することとします。

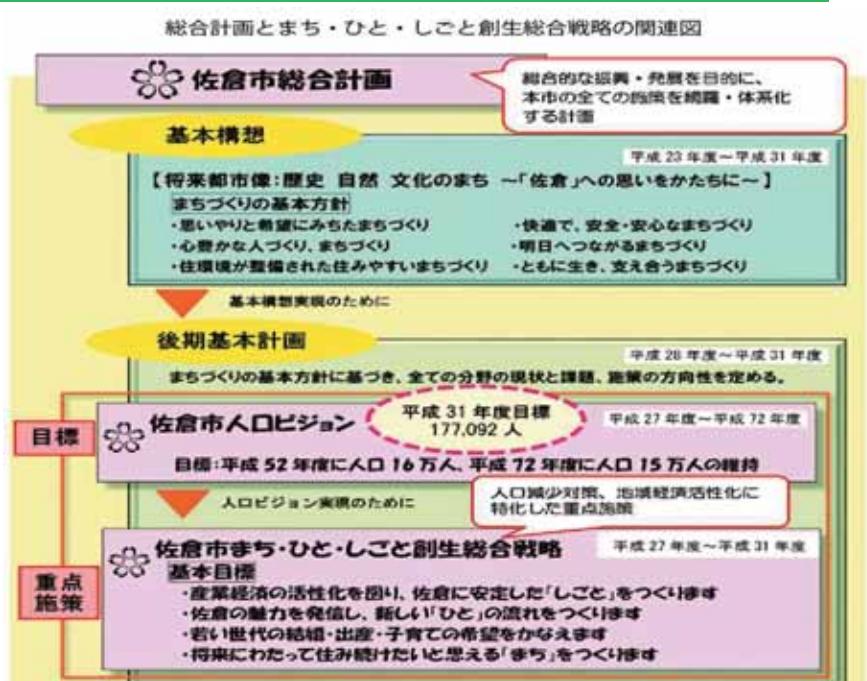


図 総合計画とまち・ひと・しごと創生総合戦略の関連図（第 4 次総合計画後期基本計画）

## <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みを進めるものとしています。

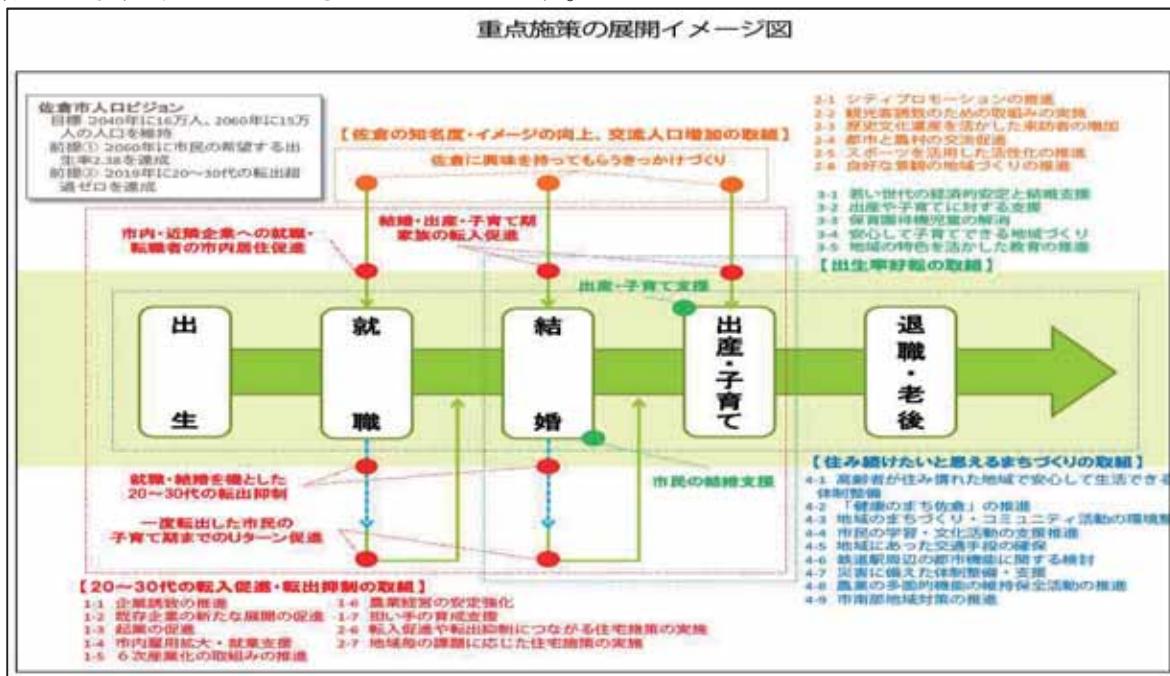


図 重点政策の展開イメージ図（第4次総合計画後期基本計画）

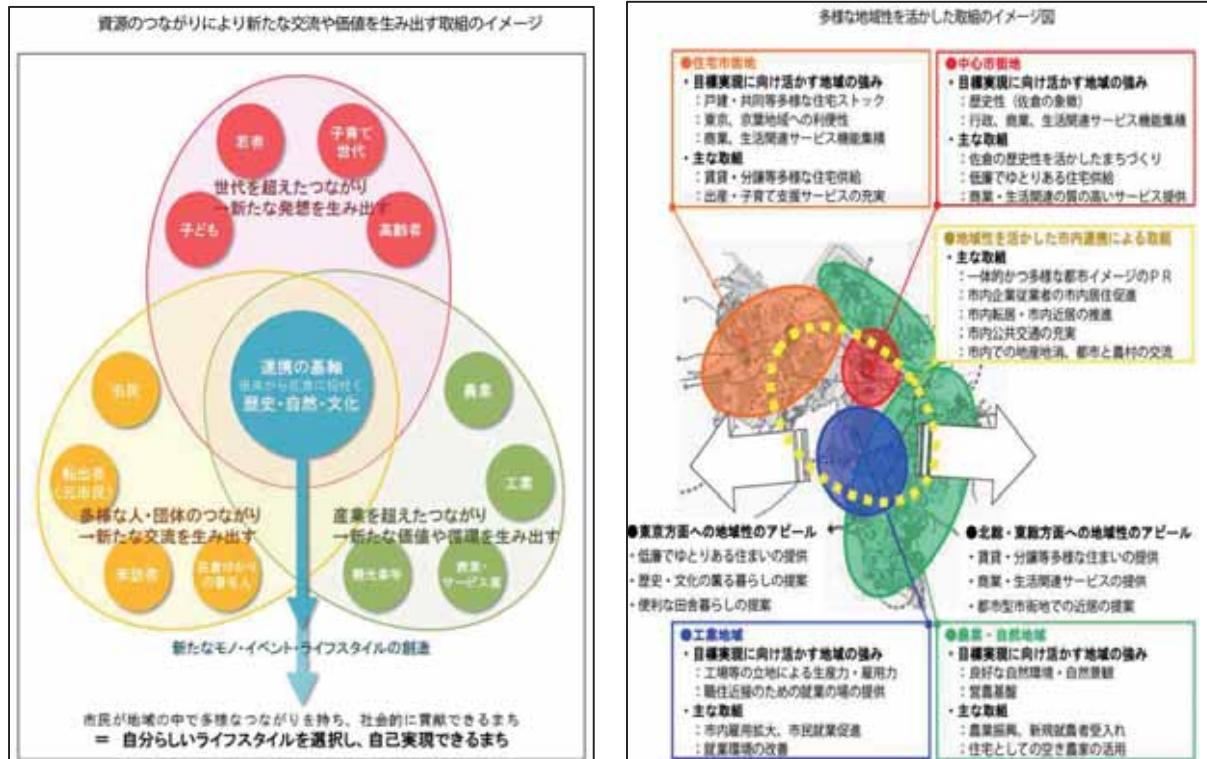
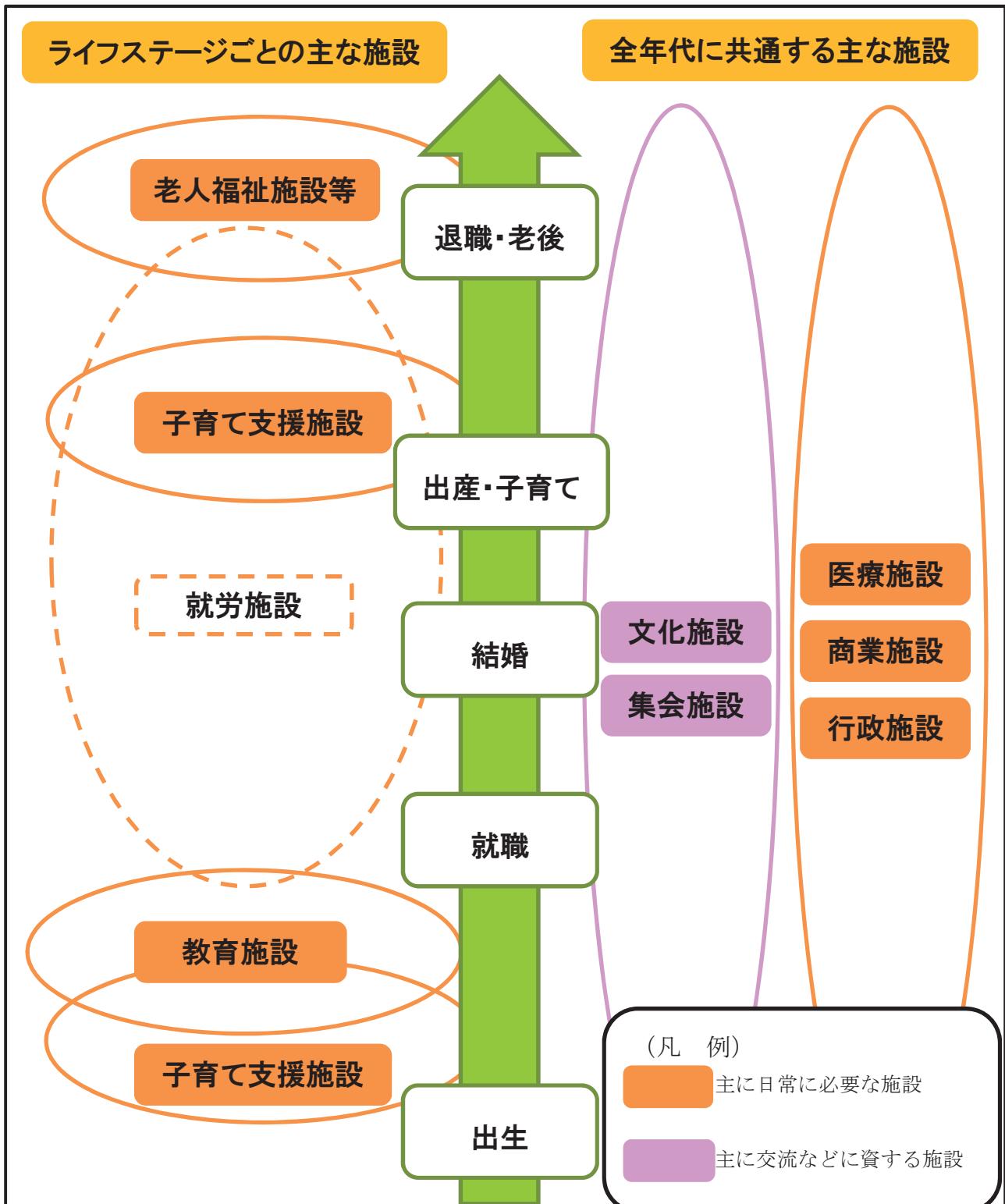


図 左：資源のつながりにより新たな交流や価値を生み出す取組のイメージ

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>

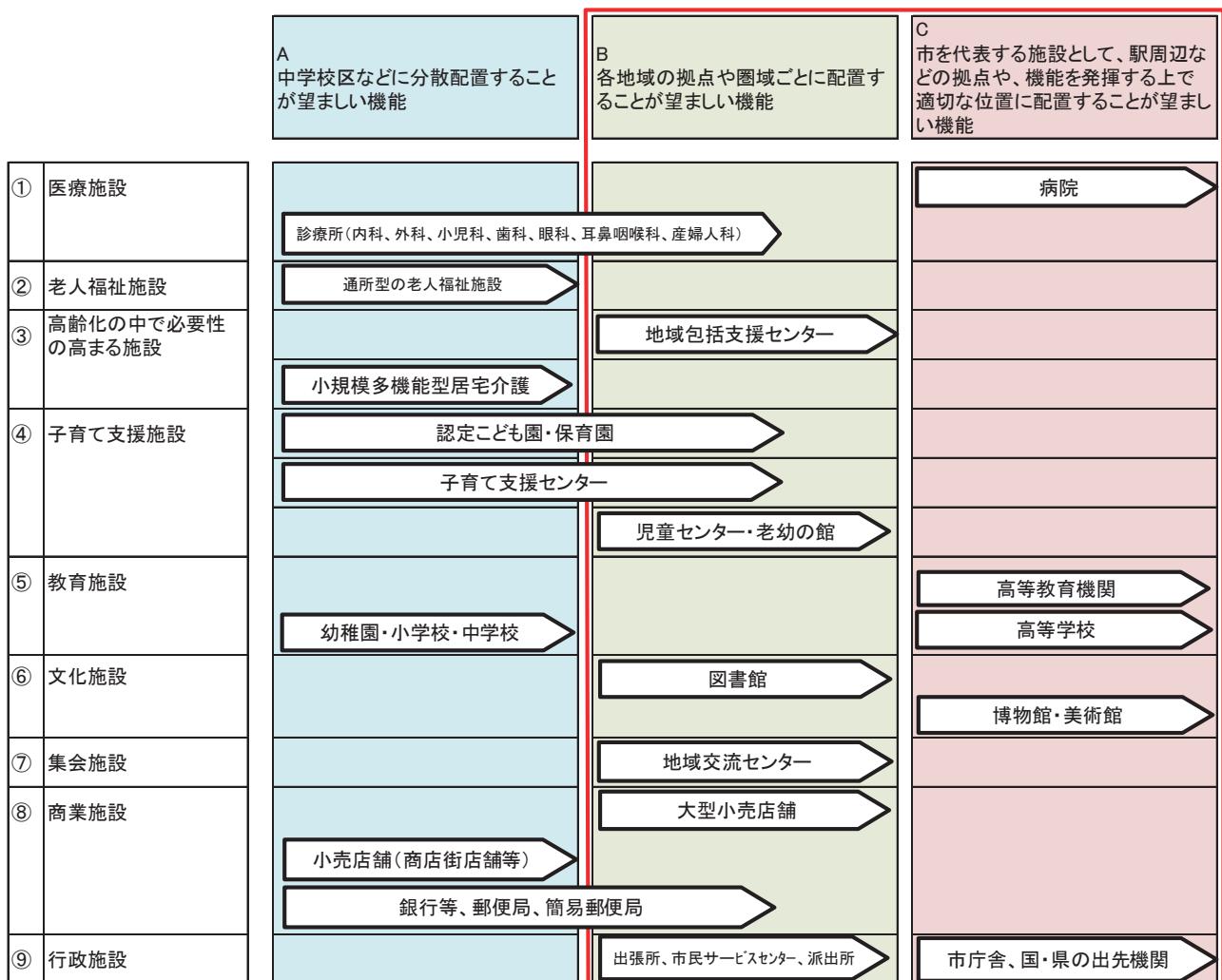
○ 総合計画での取組方針と想定される誘導施設との関係性を示す図は以下のとおりとなります。その中で、総合戦略における目指すべき将来の方向に則り、20～30代をメインターゲットに、産業経済の活性化や魅力の発信などによる転入促進や転出抑制への取組や、将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくりに資する施設を、誘導施設として設定を検討していきます。



## 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



## 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・ユーカリが丘駅周辺
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	○	○	○
	出張所、市民サービスセンター、派出所	○	○	○
⑨ 行政施設	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、今後の人ロ減少などにより、施設の喪失などによる生活利便性の低下が懸念されるところです。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重要です。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）	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
地域包括支援センター	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
認定こども園・保育園、子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
児童センター・老幼の館	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
高等学校	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
高等教育機関	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
図書館	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
博物館・美術館	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
地域交流センター	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
大型小売店舗	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
銀行等・郵便局・簡易郵便局	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>

- 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における誘導施設の設定

- 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・ユーカリが丘駅周辺
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"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
■ : 誘導（確保）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> </ul>
☆ : 誘導（補完）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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場合は、原則として支援は行いません。</li> <li>・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ついては、支援施策などを検討します。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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。

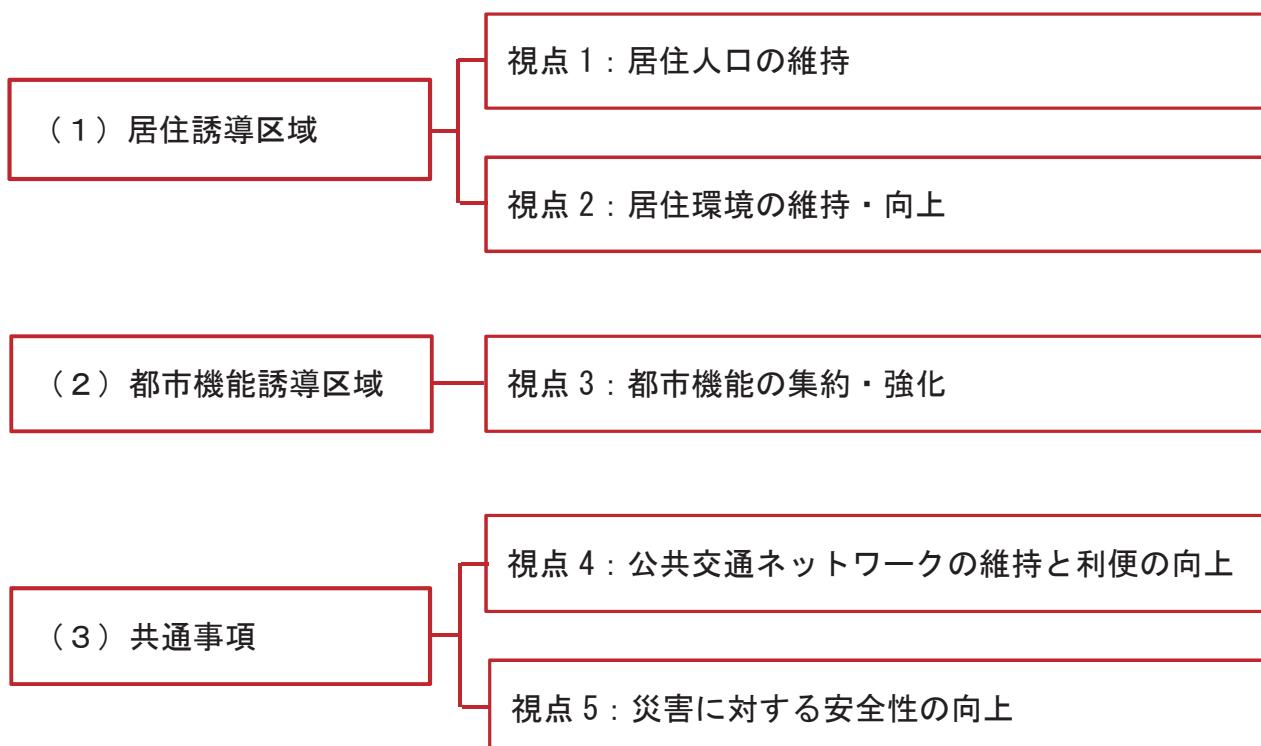


図 誘導施策などの検討の視点

## 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

- 良好的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

- 良好的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＞

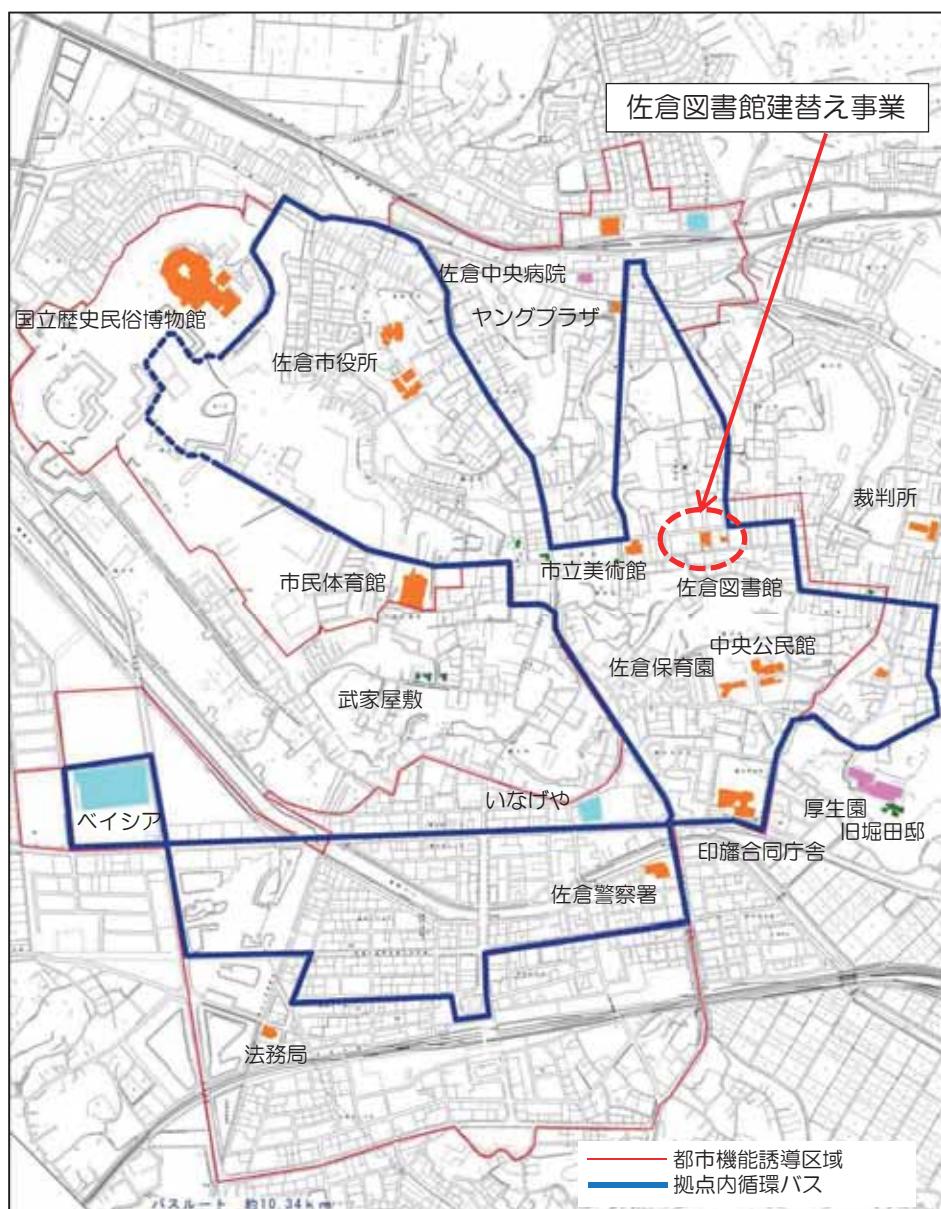
- ・浸水被害対策に向けた雨水排水施設などの整備、雨水貯留浸透施設の普及啓発など
  - ・土砂災害警戒区域等の新規指定を考慮した居住誘導区域などの適宜見直し
  - ・防災行政無線や防災井戸、防災備蓄倉庫などの防災・治水関連施設の整備

### 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。

#### 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。



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。

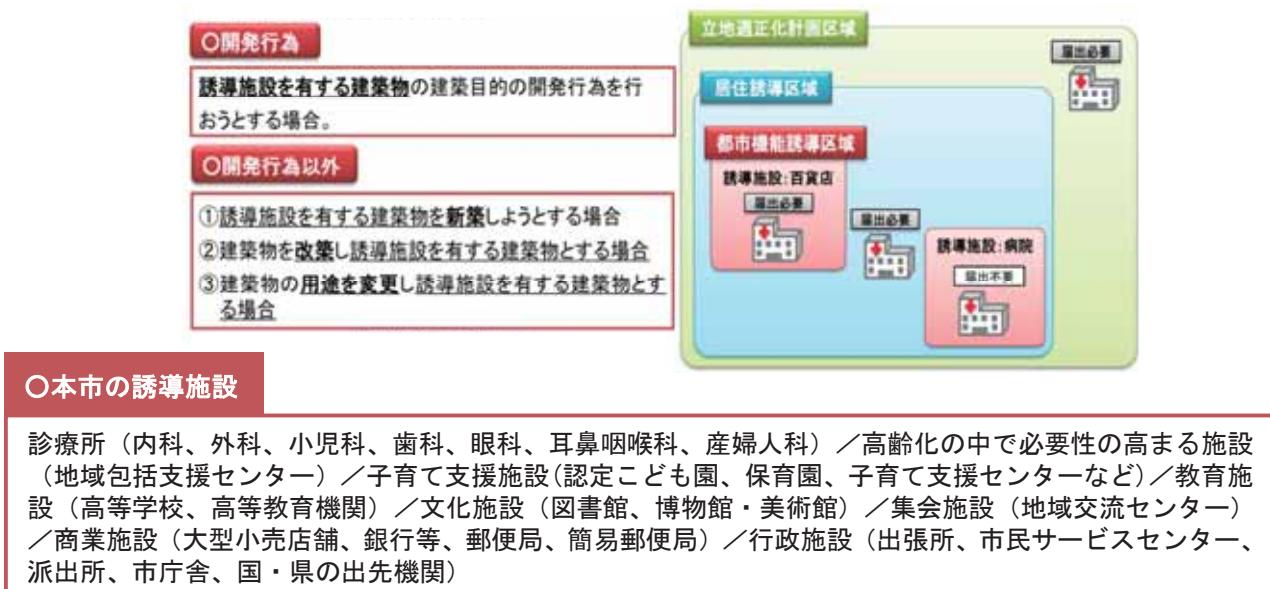


図 届出対象となる開発行為等 (資料: 国土交通省資料)

## 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）、弥富地区的中央部（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、弥富地区的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。

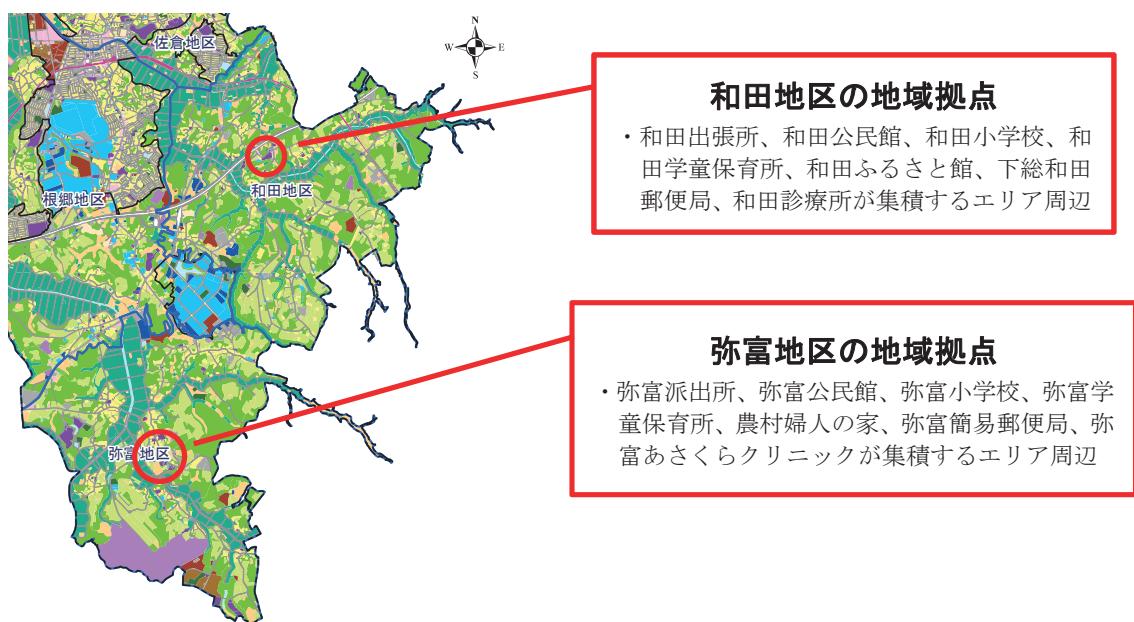


図 和田地区・弥富地区的地域拠点の設定

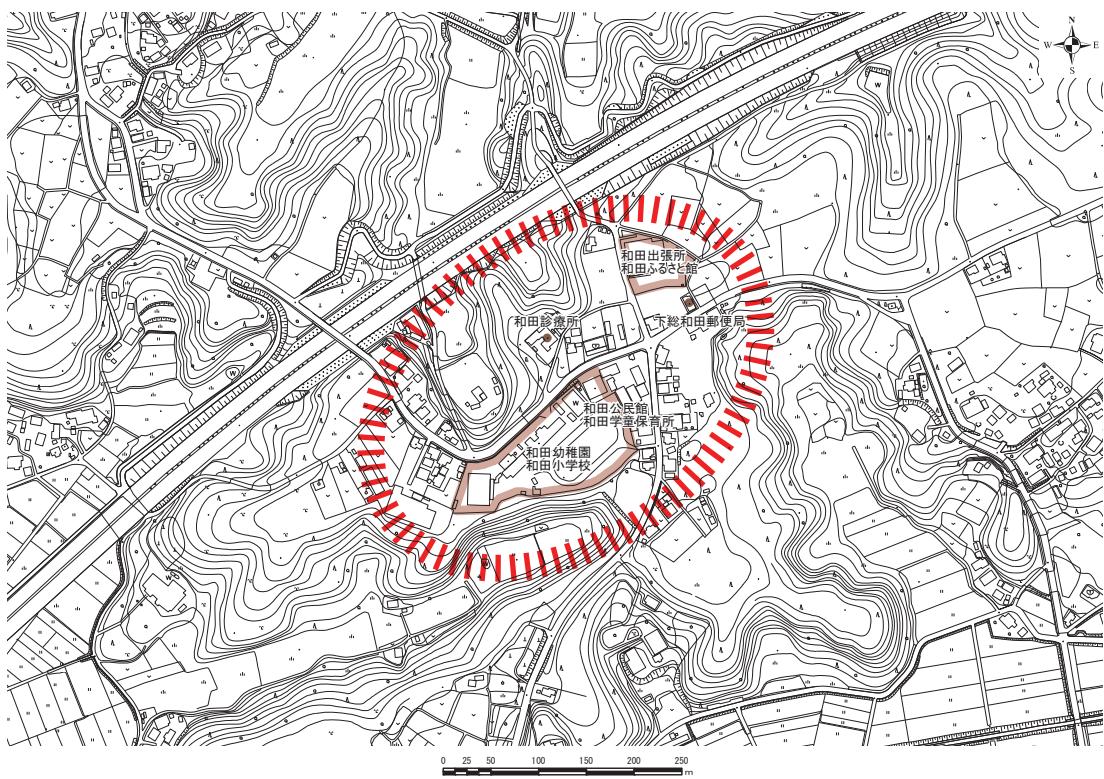


図 公共施設等集積区域【和田地区】

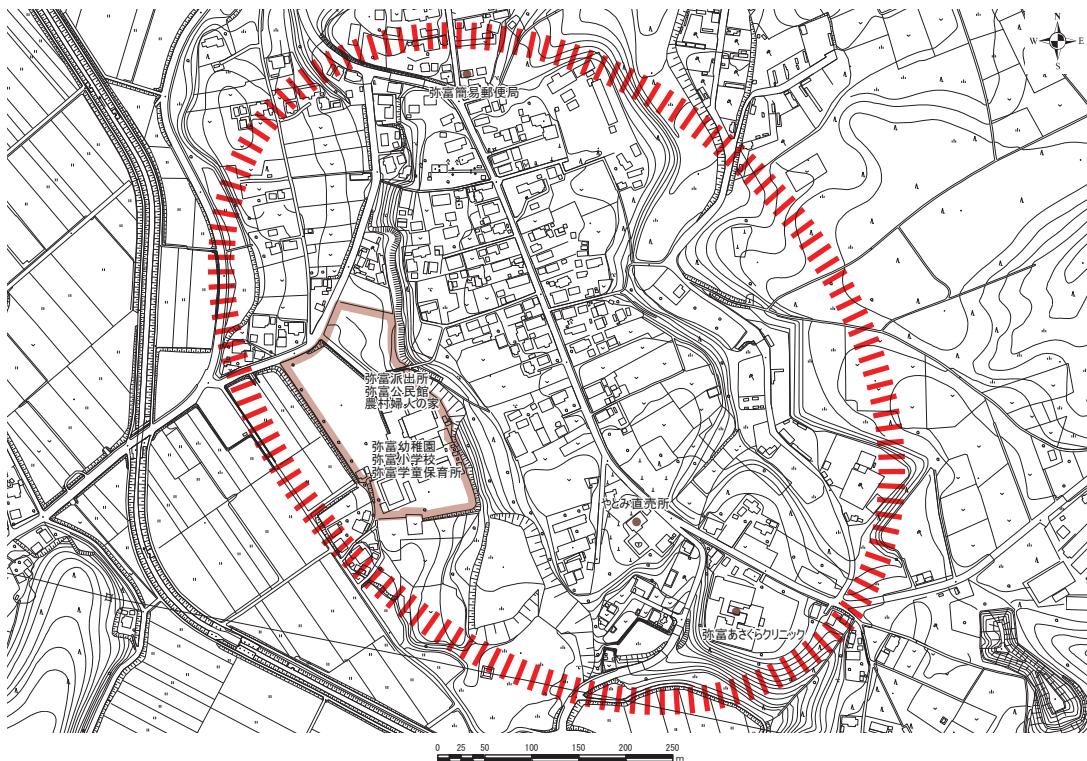


図 公共施設等集積区域【弥富地区】

## (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。

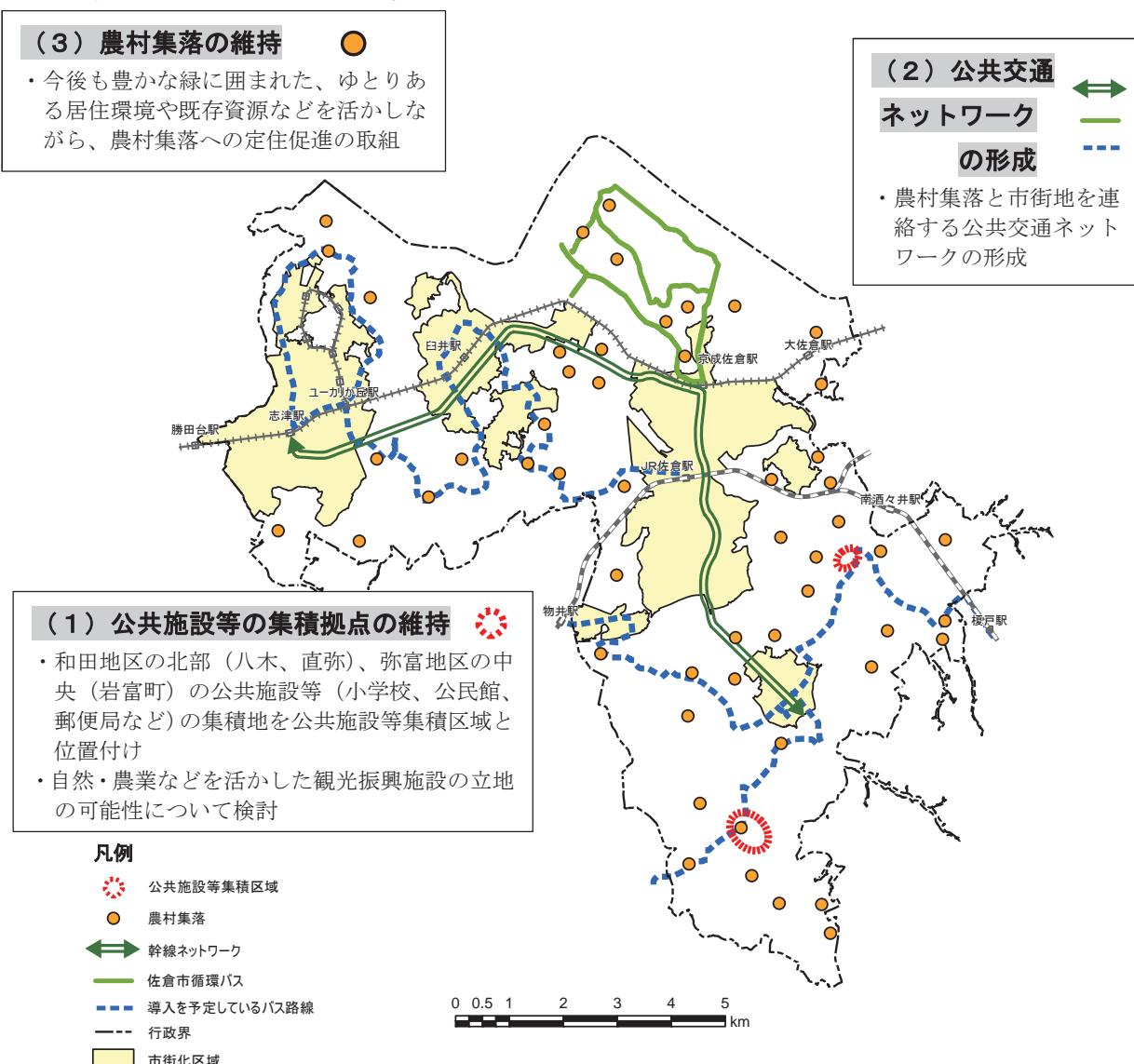


図 和田・弥富地域などの市街化調整区域における取組の方向性

## 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）

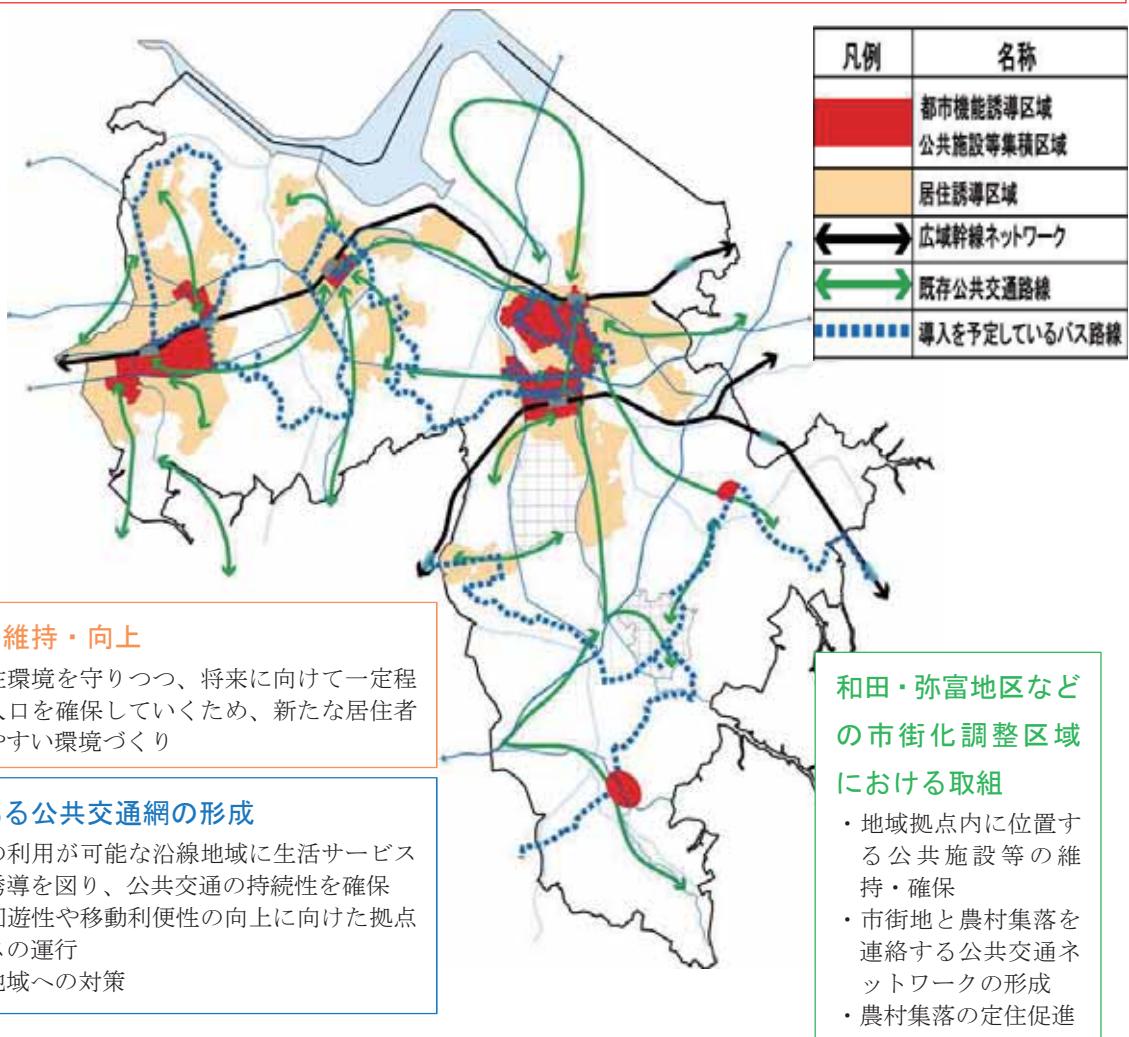


図 多極ネットワーク型コンパクトシティの姿

## 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

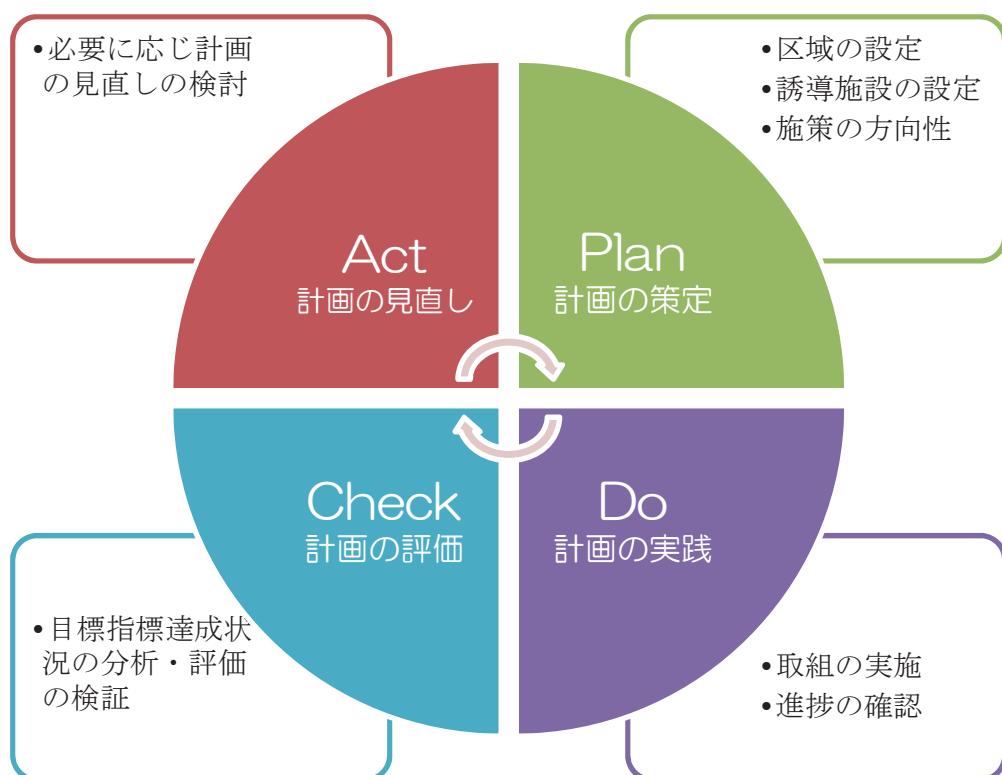
基本的な方向性 キーワード	目標指標	指標の算出方法 基準値及び将来目標値		目標値を達成することで期待される効果
①歩いて暮らせるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な機能の集積</li> <li>・地域の個性を活かした拠点</li> </ul>	都市機能誘導区域内での誘導施設の充足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3地区の誘導区域ごとの誘導施設の有無から充足率※<sup>1</sup>を算出(いずれもH28.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■定住人口の維持 (佐倉市人口ビジョン) 177,723人(H26) ↓ 172,252人(H42)</li> </ul>
			基準値 京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90% <18施設/20施設>	将来目標値 100% (H42)
			白井駅周辺 88% <14施設/16施設>	
②安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度の維持</li> <li>・良好な居住環境の維持・向上</li> <li>・子育て世代を中心とする新たな定住人口の誘引</li> </ul>	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"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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)</li> </ul>
			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"> <li>・持続性のある公共交通網の形成</li> <li>・移動利便性の確保</li> </ul>	路線バス等※ <sup>2</sup> の利用者数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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)</li> </ul>
			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		都市計画審議会等の開催	住民説明会や懇話会等の開催						● 点検、評価		● 点検、評価			

図 今後の計画の進め方