

佐倉市立地適正化計画

見直しの基本方針について

令和5年3月

目次

1. 見直しの背景	1
(1) 現行計画の評価、社会情勢の変化・分析.....	1
(2) 上位関連計画の策定・改定	1
(3) 法改正	2
2. 佐倉市の現状と将来の見通し	4
2-1.現状の推移	4
(1) 都市の現状.....	4
(2) 都市交通.....	8
(3) 都市構造.....	10
(4) 土地利用.....	12
(5) 産業動向.....	15
2-2.災害ハザード.....	16
2-3.現行計画の評価	16
(1) 都市機能誘導区域内での誘導施設の充足.....	16
(2) 佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持.....	16
(3) 路線バス等の利用者数.....	16
3. 課題の整理	17
(1) 都市構造の視点:コンパクトな都市構造の維持.....	17
(2) まちづくり、活力やにぎわい等の視点:地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導.....	17
(3) 公共交通ネットワークの視点:利便性の高い公共サービスの維持・提供.....	17
(4) 防災指針の視点:災害リスクに対する安全・安心な住環境の確保.....	17
4. 立地適正化計画の基本的な考え方(改訂見直し方針)	18
(1) 人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちの実現	18
(2) 地区の特性・役割に応じた活力やにぎわいの拠点の形成.....	18
(3) 公共交通網形成計画と連携した、公共交通ネットワークの維持.....	18
(4) 災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外し、安全・安心な住環境の確保.....	18
5. 計画の目標	19
(1) 立地適正化計画の区域	19
(2) 目標年次.....	19
(3) まちづくりの基本目標.....	19
(4) 将来都市構造.....	20

6. 居住誘導区域	21
(1) 現行計画の考え方.....	21
(2) 改訂計画の考え方.....	21
7. 都市機能誘導区域	22
(1) 現行計画の考え方.....	22
(2) 改訂計画の考え方.....	23
8. 誘導施設	24
(1) 現行計画の考え方.....	24
(2) 改訂計画の考え方.....	28
9. 誘導施策	30
(1) 現行計画の考え方.....	30
(2) 改訂計画の考え方.....	33
10. 佐倉市独自の区域設定.....	35
(1) 現行計画の考え方.....	35
(2) 改訂計画の考え方.....	35
11. 防災指針	36
12. 目標値	37
(1) 現行計画の考え方.....	37
(2) 改訂計画の考え方.....	37
13. 進行管理	38
(1) 現行計画の考え方.....	38
(2) 改訂計画の考え方.....	38

1. 見直しの背景

(1) 現行計画の評価、社会情勢の変化・分析

- ・立地適正化計画は、長期的な視点に立った計画のため、計画策定後の状況変化や課題に対応していく必要があります。そのため、国は概ね5年ごとに調査、分析及び評価を行うよう努めるものとしています。
- ・現在、H29.3の策定から5年以上経過しているとともに、人口等の動向が変化していることから、改めて分析を行い、社会情勢の変化を的確に捉える必要があります。

(2) 上位関連計画の策定・改定

- ・現行計画策定後、上位計画である佐倉市の市政運営の総合的な指針である「第5次佐倉市総合計画」の策定（R2.3）やまちづくりの総合的な指針である「佐倉市都市マスタープラン」の改定（R3.3）に加え、立地適正化計画と連携・整合を図るべき公共交通、防災関連計画等の策定・改定が進められており、各計画と整合を図る必要があります。

表 現行計画策定後に改定された主な計画

計画名称（策定年）	概要
第5次佐倉市総合計画（R2.3）	将来都市像：笑顔輝き 佐倉 咲く みんなで創ろう「健康・安心・未来都市」 重点目標：「市民協働の加速化、持続可能なまちづくり」「健康寿命の延伸・生涯活躍の場の創出」「子育て世代の流入・定住促進、子育て支援施策等の維持拡充」「計画的な施設・インフラ整備の推進、持続可能な財政運営」
第2期佐倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略及び人口ビジョン（R2.3）	目標人口：約15.4万人（2040年）、約12.8万人（2060年） 市民のライフステージを「出生」→「就職」→「結婚」→「出産・子育て」→「退職・老後」の5つととらえ、各ステージに焦点を当てた取組を推進
佐倉市国土強靱化地域計画（R2.3）	対応策：情報収集伝達体制の強化、避難場所の充実、迅速な復旧・復興及び二次被害防止に向けた体制整備、国・県・他自治体・地域住民・民間事業者等との連携推進、地域の災害対応力向上及び地域特性を踏まえた対策、公共施設・設備の防災性向上、民間施設・設備の防災性向上、市街地の防災性向上、道路の防災性向上、橋梁の防災性向上、河川・排水施設の防災性向上、土砂災害の発生予防、公園・緑地等の防災性向上
佐倉市都市マスタープラン（R3.5）	将来像：都市と農村が共生するまち 佐倉 基本目標：「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり」「安全・安心なまちづくり」「地域の個性を活かしたまちづくり」「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」「佐倉の資産を活かしたまちづくり」
第2次佐倉市地域公共交通網形成計画（R2.3）	将来像（基本方針）：まちの骨格となる公共交通網が広がる都市 佐倉 目標：「様々な特性に応じた移動手段の確保」「公共交通を利用したくなる環境創出」

(3) 法改正

【都市のスポンジ化への対応（都市再生特別措置法 H30.7改正）】

- ・人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロールしていたものの、人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされず、都市のスポンジ化※が進行し、コンパクト・プラス・ネットワーク推進の大きな支障となっています。

※都市のスポンジ化

都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

背景・必要性	要因と対策のコンセプト
<p>人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール ⇒ 人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない</p> <p>→ 都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障</p> <p><small>※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象</small></p> <p>- 空き地（個人所有の宅地等に限る）は約44%増（約681ha→約981ha：大阪府の面積の約半分）（2003年→2013年） - 空き家は約50%増（約212万戸→約318万戸：ほぼ愛知県全体の世帯数）（2003年→2013年）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性の低下 ・治安・景観の悪化 ・地域の魅力（地域バリュー）の低下 <p>⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の利用動機の不十分さ → 低未利用地のまま放置 ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ <p>行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用（所有と利用の分離）</p> <p>地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出（まずは使う）</p> <p>官民連携で都市機能をマネジメント</p> <p><small>「経済財政運営と改革の基本方針2017」「未来投資戦略2017」「新しい経済政策パッケージ」「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を推進するよう位置付け</small></p>

法律の概要	
都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）	
<p>コーディネート・土地の集約</p> <p>○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成 ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能  <p>○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加</p> <p>○土地区画整理事業の集約換地の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保 <p>○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に</p>	<p>身の回りの公共空間の創出</p> <p>○「立地誘導促進施設協定」制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承諾効付） <p>※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ</p>  <p>○「都市計画協賛団体」制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定（身の回りの都市計画の提案が可能に）
<p>都市機能のマネジメント</p> <p>○「都市施設等整備協定」制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持 <p>○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告 	
<p>都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上</p> <p>公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置</p>	

図 都市のスポンジ化への対応

出典：国土交通省資料

【安全で魅力的なまちづくりの推進（都市再生特別措置法、都市計画法 R2.9 改正）】

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっています。
- ・こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要です。

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

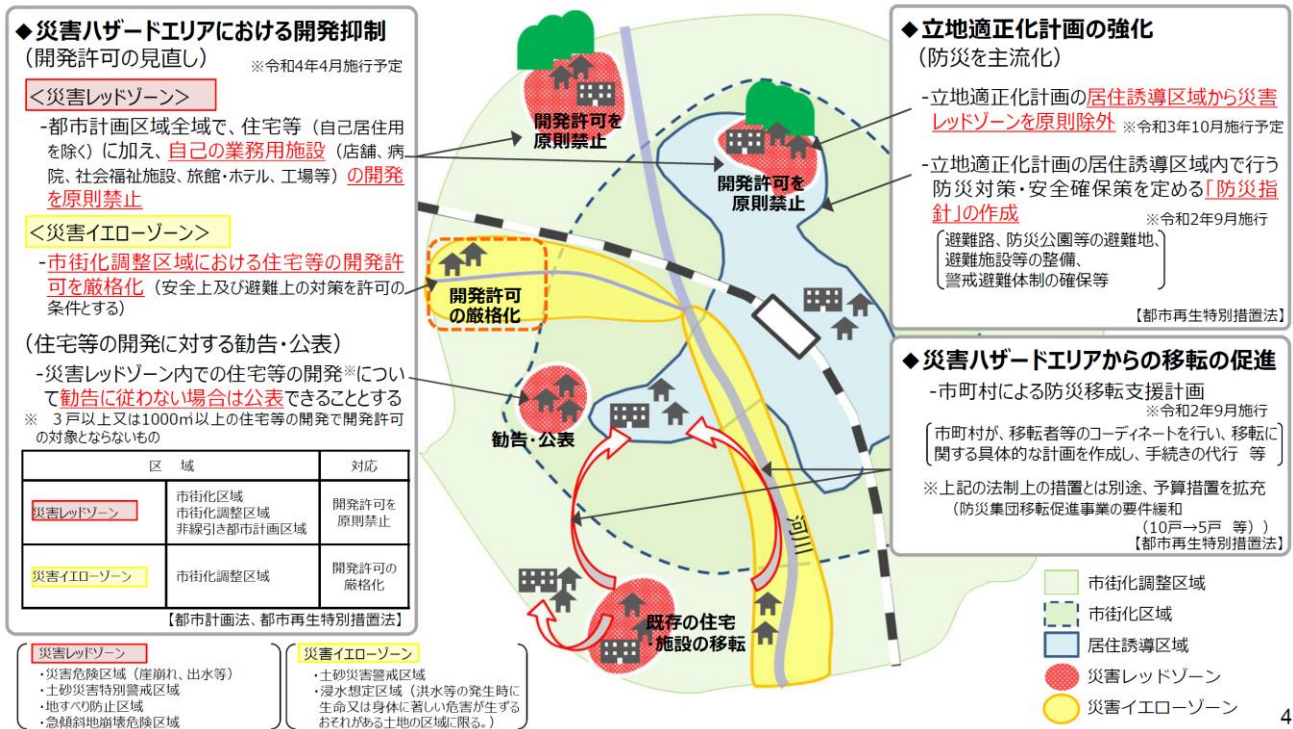


図 安全で魅力的なまちづくりの推進

出典：国土交通省資料

2. 佐倉市の現状と将来の見通し

2-1. 現状の推移

(1) 都市の現状

① 人口・世帯

【人口推移】

- 総人口は約 17.7 万人（H27）から約 17.5 万人（R2）と 5 年間で約 2 千人減少しています。
- 年少人口率は 12.0%（H27）から 11.1%と 0.9%減少、高齢化率は 27.5%（H27）から 31.7%（R2）と 4.2%上昇しており、少子高齢化が進行しています。

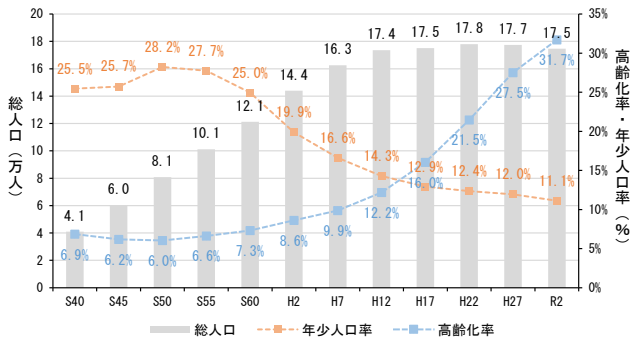


図 佐倉市の人口推移 (出典：佐倉市)

(出典：S40～H2 は国勢調査、H7 以降は住民基本台帳)

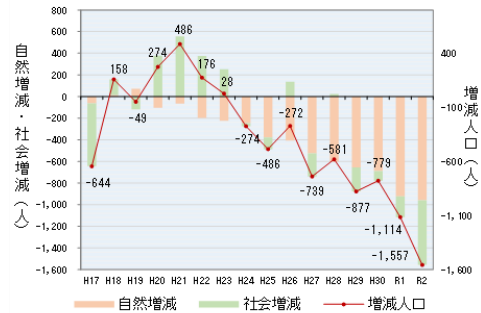


図 人口動態の推移出典

(出典：住民基本台帳)

② 小地域別人口

- 平成 17 年から平成 22 年までの人口推移と平成 27 年から令和 2 年までの人口推移を比較すると、人口が増加した小地域の数が大きく減少しています。増加している小地域は、JR 佐倉駅周辺の一部やユーカリが丘線沿線の一部が多く、全市で見ると人口減の小地域が多くなっています。

【現行計画 (H17(2005)～H22(2010))】

【改訂計画 (H27(2015)～R2(2020))】

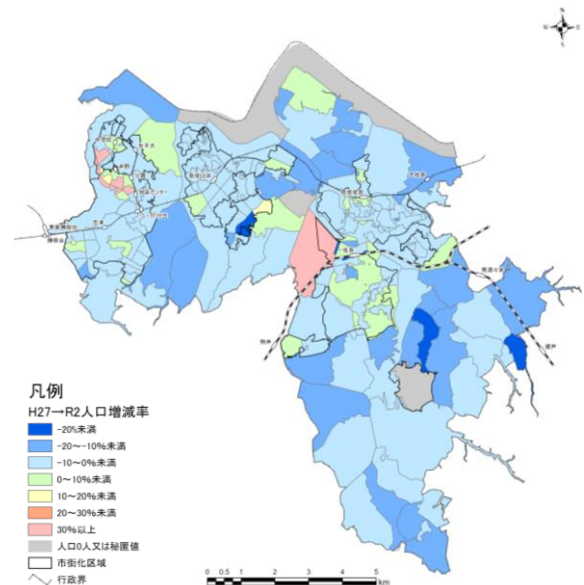
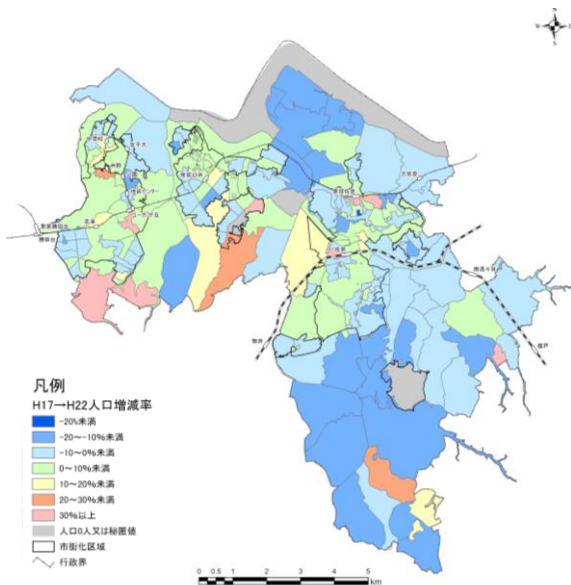


図 人口増減率 (出典：国勢調査)

③ 高齢化率

- 高齢化率 30%以上の地域は、平成 22 年では主に市街化調整区域が中心でしたが、令和 2 年では全市に広がっています。

【現行計画 (H22(2010))】

【改訂計画 (R2(2020))】

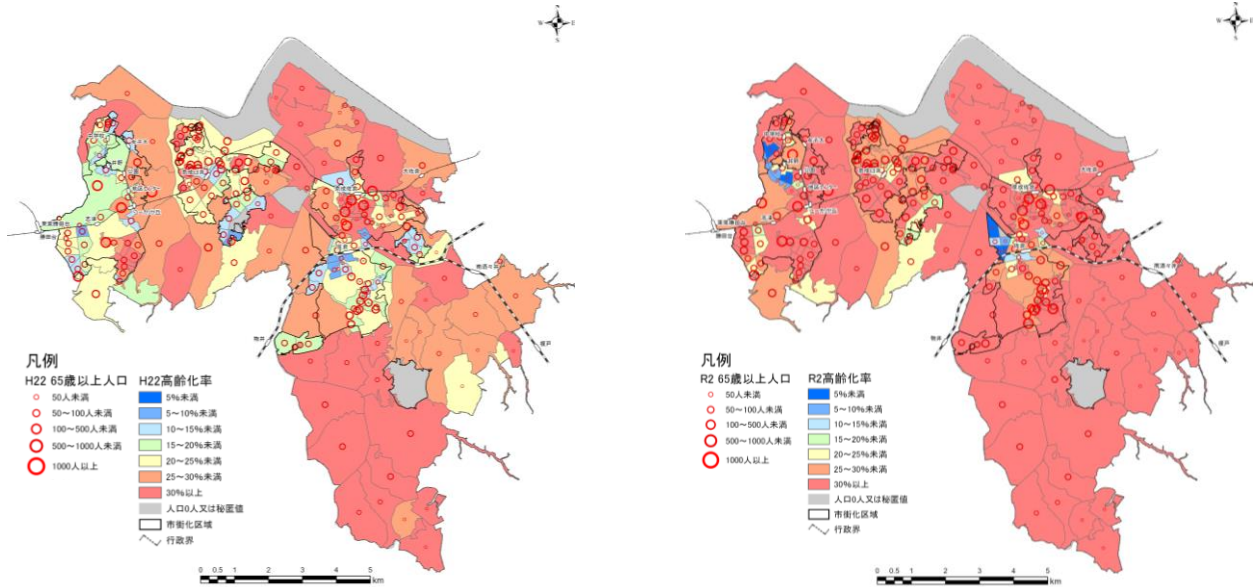


図 高齢化率 (出典：国勢調査)

④ DID 人口密度など推移

- DID 人口は、約 12.9 万人 (H27) から約 13.6 万人 (R2) と 5 年間で約 7 千人増加、DID 面積は 5 年間で 1.3ha 増加していますが、DID 人口密度は 70.0 人/ha (H27) から 65.2 人/ha (R2) へ減少しています。

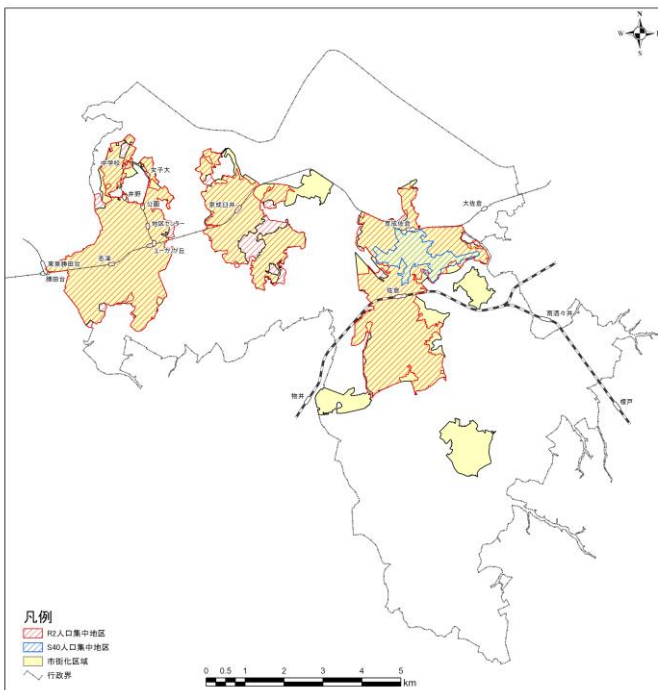


図 DID の変遷 (出典：国勢調査)

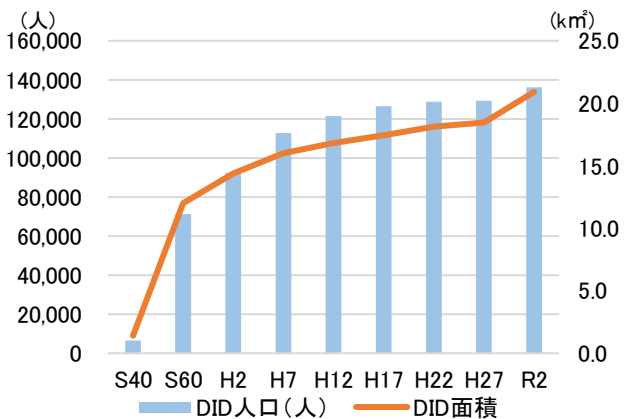


図 DID 人口・DID 面積の推移 (出典：国勢調査)

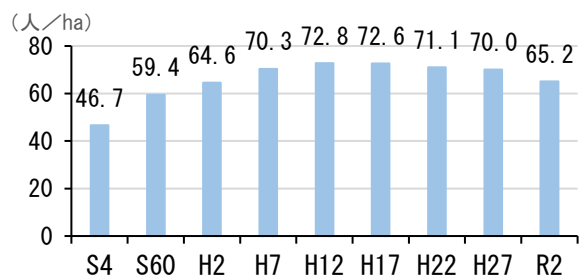
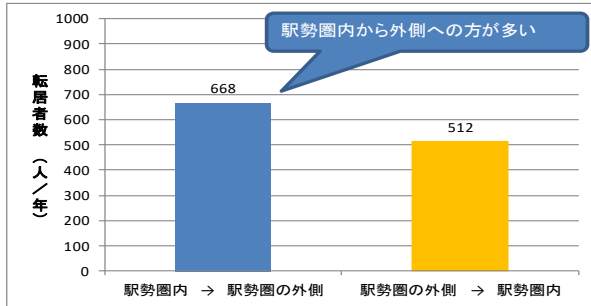


図 DID 人口密度の推移 (出典：国勢調査)

⑤ 人口動態

- 現行計画では、市街化区域内の転居者数は、駅勢圏内→駅勢圏外の転居が多いですが、現状は、駅勢圏外→駅勢圏内の転居が多くなっています。

【現行計画 (H27(2015).4~H28(2016).3)】



【改訂計画 (R3(2021).4~R4(2022).3)】

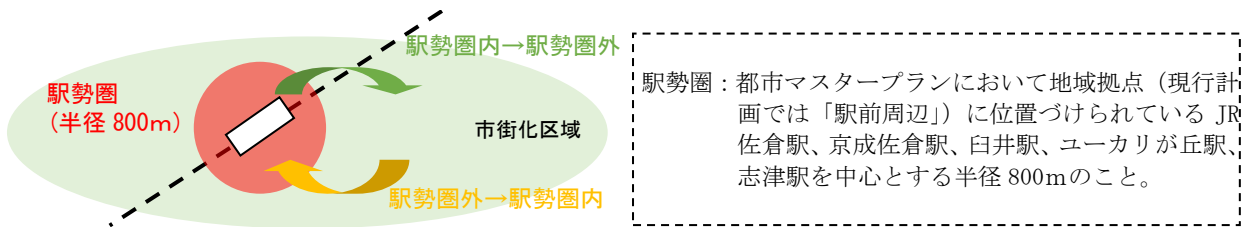
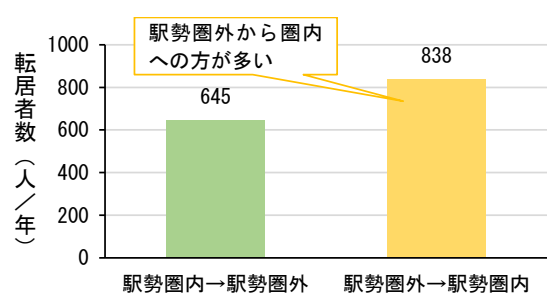


図 市内転居者数の駅勢圏内・駅勢圏の外側との間でのバランス（住民基本台帳から市で独自に集計）

⑥ 将来人口比較

- 将来人口は、現行計画では佐倉市人口推計 (H26.11)、改訂計画では佐倉市人口ビジョン (R2.3) の基準ケースを用い、100mメッシュに配分しています*。
- 将来人口は、現行計画では市街化区域内は既成市街地の基準人口密度 (40 人/ha) を満たす地域がほとんどですが、改訂計画では佐倉地区北部やその他一部の地域で、既成市街地の基準人口密度に満たない地域が発生しています（次頁参照）。
- 両推計ともに将来の高齢化率は、全市的に 30%以上の地域が大部分を占めています。

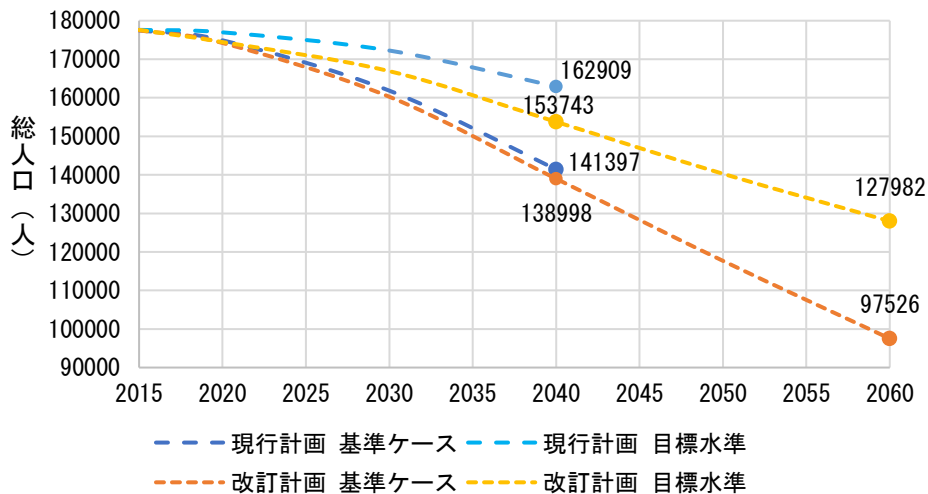
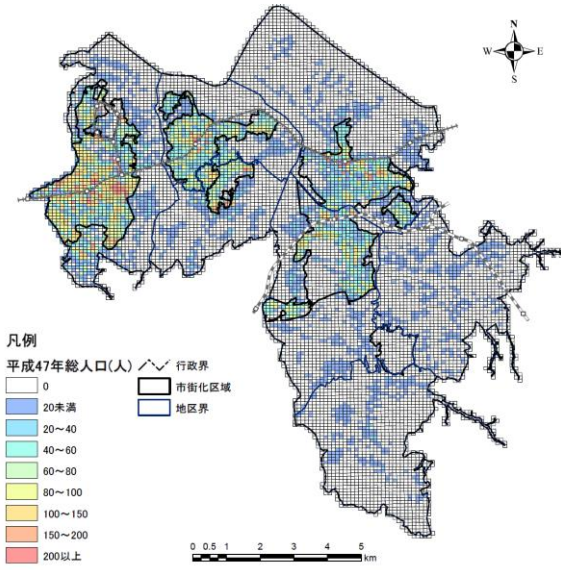


図 将来人口推計の比較（出典：佐倉市人口ビジョン）

*町丁目別、年齢階層別に人口を配分するため、国勢調査における町丁目人口、年齢階層別人口比率による補正を実施

【現行計画 (H47(2035))】



【改訂計画 (R22(2040))】

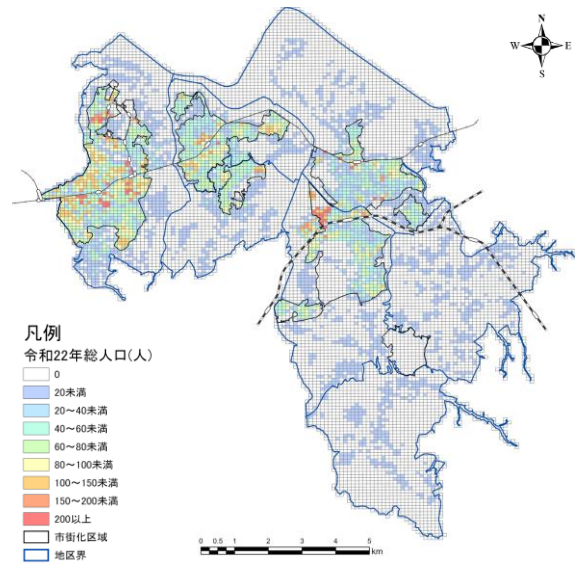
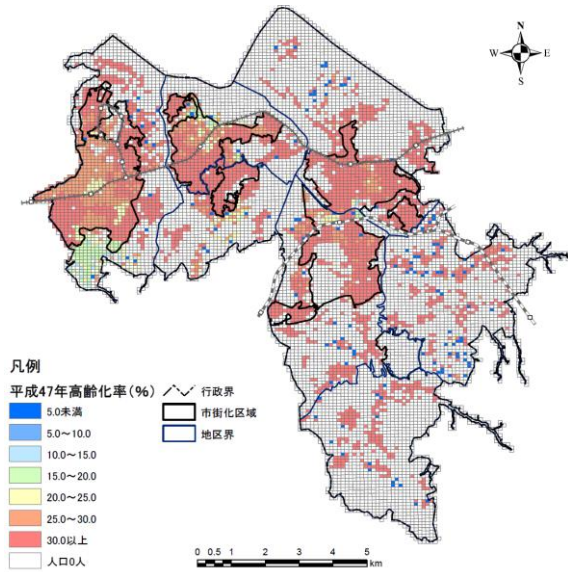


図 将来人口 (市資料・国勢調査より作成)

【現行計画 (H47(2035))】



【改訂計画 (R22(2040))】

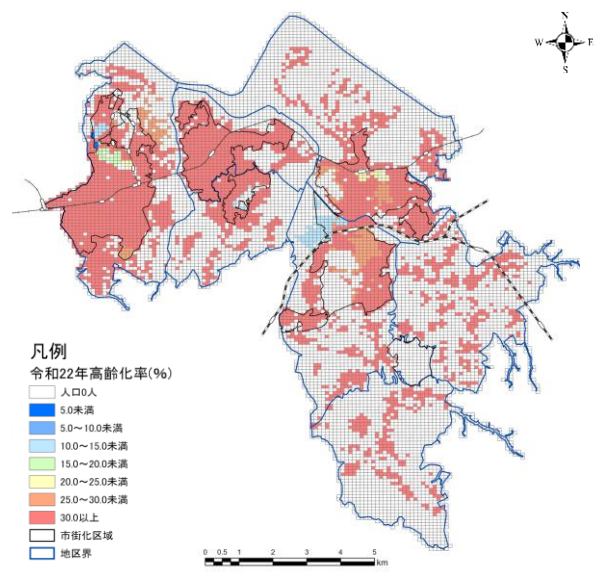


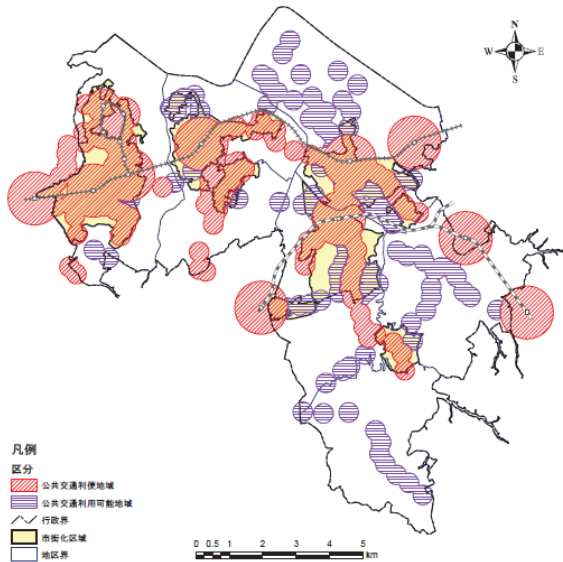
図 将来の高齢化率 (市資料・国勢調査より作成)

(2) 都市交通

① 鉄道・バス停圏

- 鉄道・バス停圏域は、現行計画に比べて、志津地区北部、千代田地区南部、根郷・弥富・和田地区などの公共交通空白地域へバス停圏が広がっています（○：公共交通空白地改善箇所）。
- 市街化区域の鉄道・バス停圏は、現行計画の85%から5%増加し、90%をカバーしています。

【現行計画（H27(2015)）】



【改訂計画（R4(2022).9）】

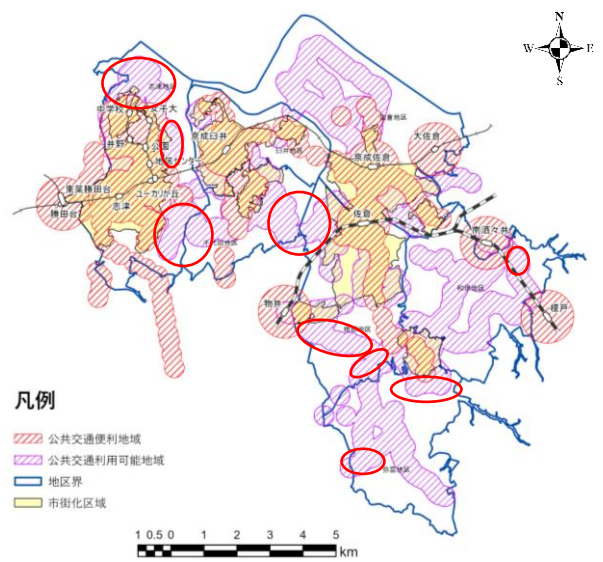


図 鉄道・バス停圏域の分布状況（出典：各交通事業者 HP）

② 利用者数・代表交通手段分担率の推移

- 平成 17 年以降、大佐倉駅、山万ユーカリが丘駅を除く各駅の平均乗客数は減少傾向で、令和元年までに 5～20%減少しています。
- バス利用者は、平成 23 年に一時的に落ち込んだものの、その後増加に転じ、平成 30 年には約 470 万人まで利用者が増加しました。令和 2 年度は新型コロナウイルス感染症流行の影響を受け、利用者数が 378 万人と大きく減少しています。
- 平成 30 年の代表交通手段分担率をみると、自動車が約 5 割と高く、鉄道と路線バスは、平成 20 年と比べて減少しています。

【鉄道利用者数】

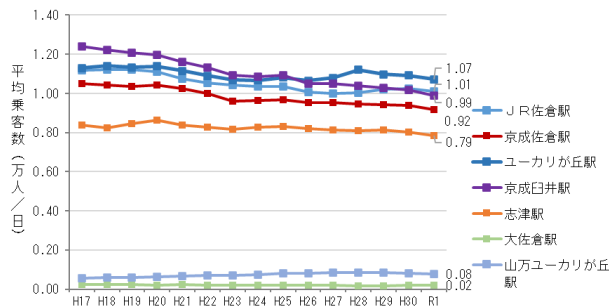


図 鉄道利用者数の推移

（出典：佐倉市統計書）

【バス利用者数】

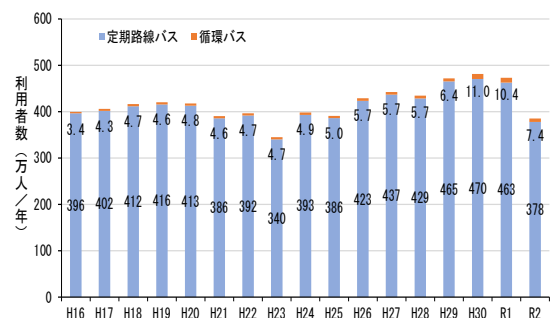


図 バス交通の利用状況の推移

（出典：佐倉市統計書）

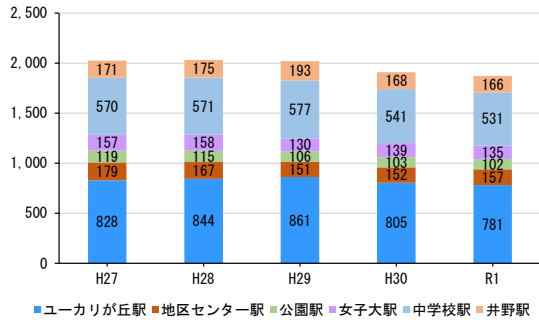


図 ユーカリが丘線駅別一日平均乗車人員 (出典：佐倉市統計書)

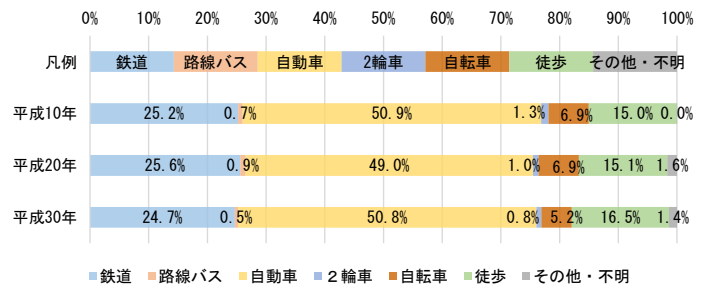


図 代表交通手段分担率 (出典：東京都市圏パーソナリティ調査)

④ アクセシビリティ評価

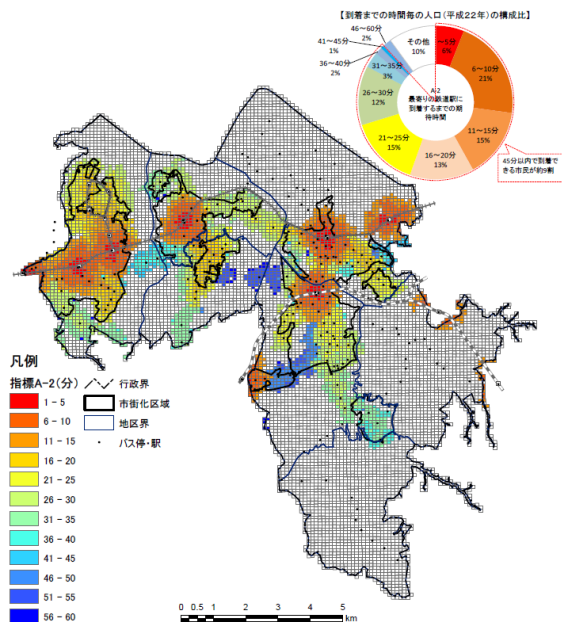
最寄りの鉄道駅の利用しやすさ

- 佐倉市の市街化区域は、最寄りの鉄道に乗車するまでの期待時間が30分以内となるエリアが市内北部を中心に分布しています。
- 改訂計画の期待時間毎の人口は、15分以内に最寄りの鉄道駅に到着できる市民が54%、45分以内に到着できる市民が90%を占めており、現行計画と概ね同様となっています。

表 評価指標

		利便性の指標	目的地の設定
指標 A	最寄りの鉄道駅	各地点の居住者が、任意の時刻に家を出て、 <u>鉄道駅に到着</u> するまでの期待時間 ＝アクセス徒歩時間＋バス待ち時間 ＋バス乗車時間(分)	市内及び周辺の鉄道駅
公共交通の利用しやすさ			

【現行計画 (H27(2015))】



【改訂計画 (R4(2022).9)】

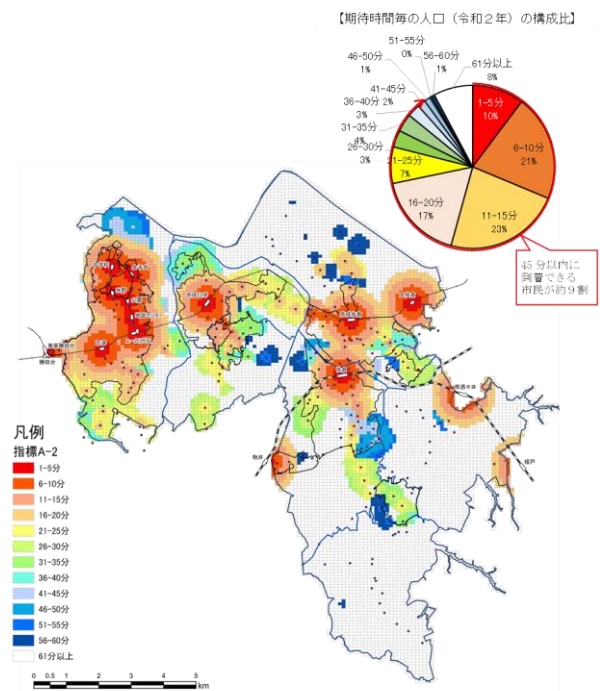


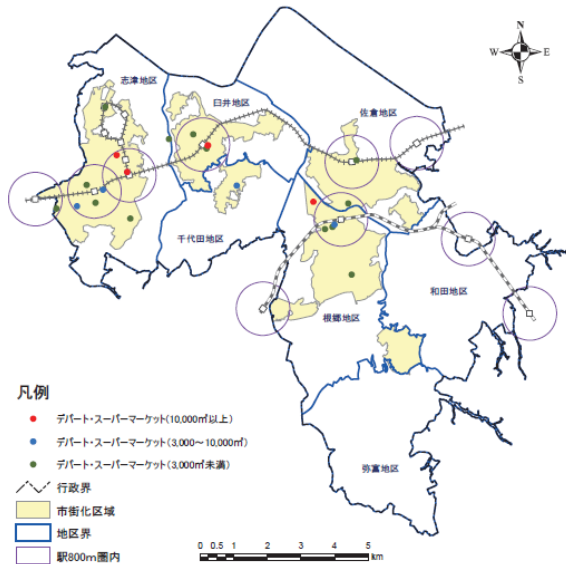
図 最寄りの鉄道の利用しやすさ (出典：市資料、国勢調査、各交通事業者 HP より作成)

(3) 都市構造

① 商業施設

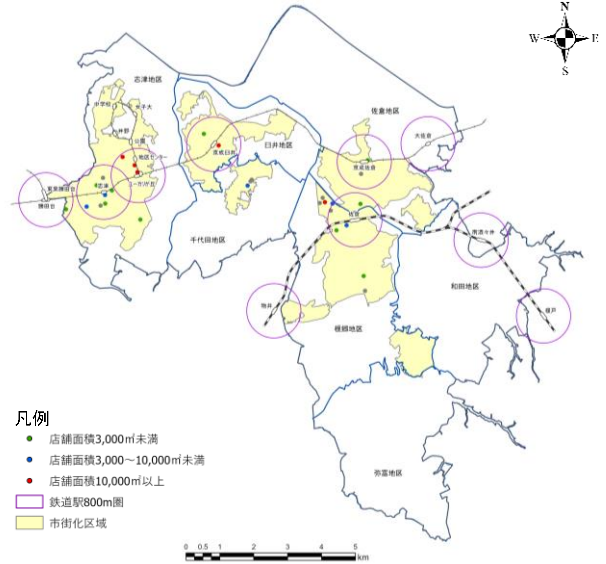
- 現行計画策定時から大きな変化はなく、令和4年時点で69.0%の人口カバー率※となっています。
- 市街化区域内での商業施設は増加しています。

【現行計画 (H28(2016).12)】



人口カバー率	H22	67.6%
--------	-----	-------

【改訂計画 (R4(2022).9)】



人口カバー率	R2	69.0%
--------	----	-------

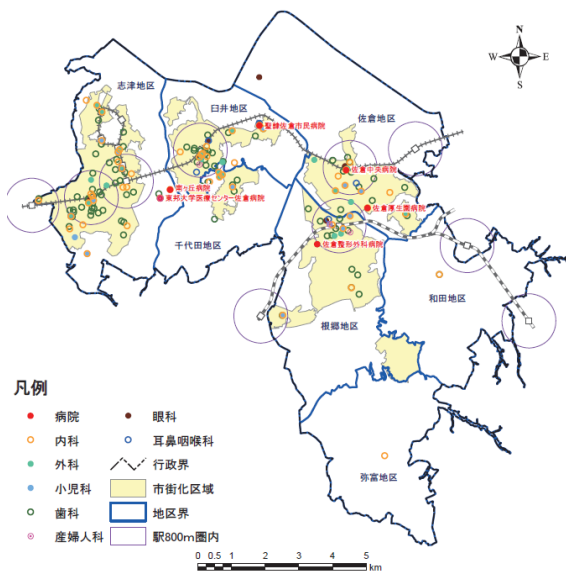
図 商業施設の位置 (出典：市資料、大型小売店総覧 2022)

※人口カバー率：生活サービス施設の徒歩域 (800m圏) 内に含まれる人口の割合

② 医療施設

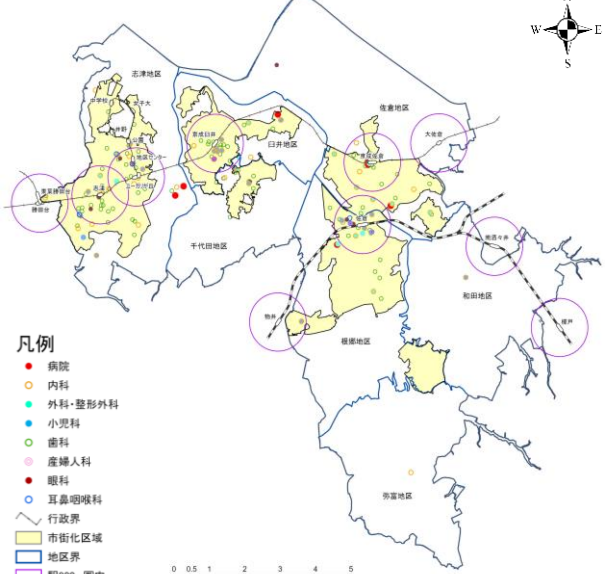
- 現行計画策定時から大きな変化はなく、令和4年時点で94.1%の人口カバー率となっています。
- 医療施設の多くが市街化区域内の駅800m圏内に集積しています。

【現行計画 (H27(2015).10)】



人口カバー率	H22	93.2%
--------	-----	-------

【改訂計画 (R4(2022).9)】



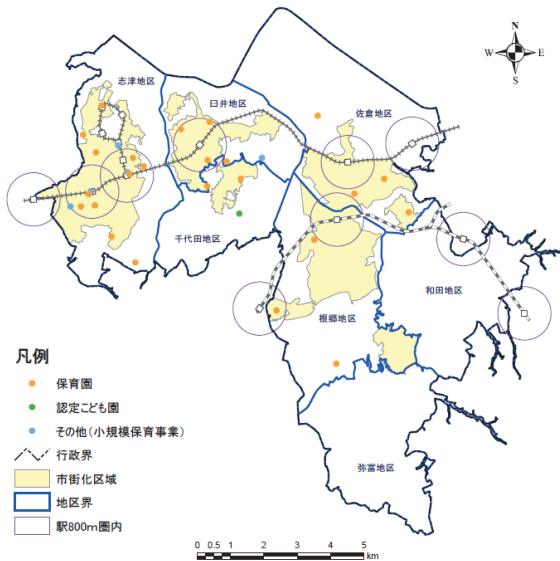
人口カバー率	R2	94.1%
--------	----	-------

図 医療施設の位置 (出典：市資料)

③ 子育て支援施設

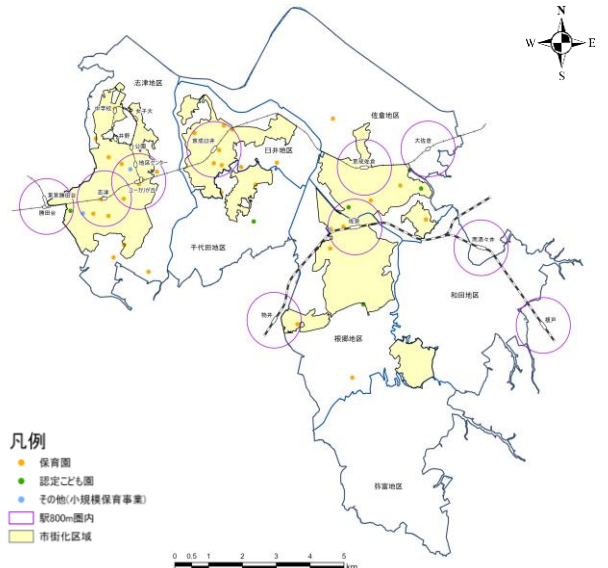
○ 子育て支援施設の人口カバー率は、現行計画策定時から大きく増加し、82.9%となっています。

【現行計画 (H28(2016))】



人口カバー率	H22	74.8%
--------	-----	-------

【改訂計画 (R4(2022).9)】



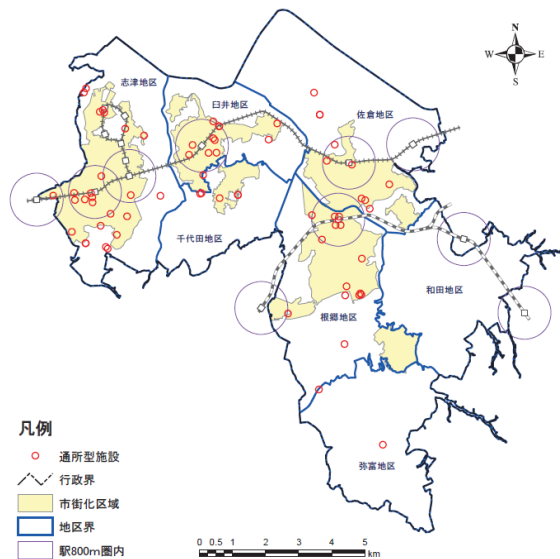
人口カバー率	R2	82.9%
--------	----	-------

図 子育て支援施設の位置 (出典：市資料)

④ 高齢者福祉施設

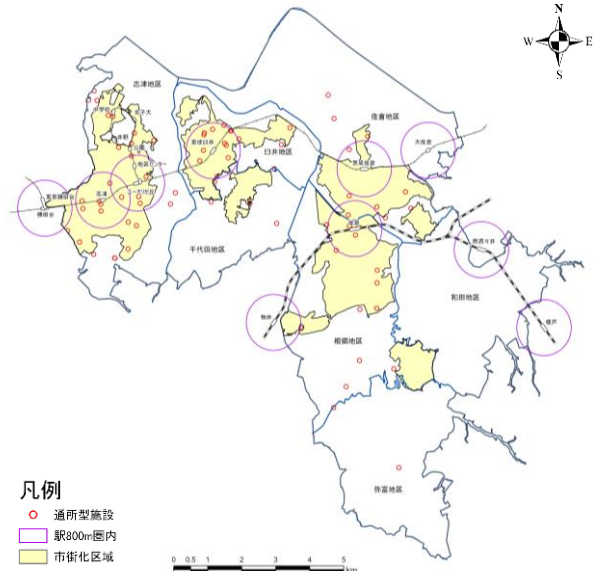
○ 高齢者福祉施設は、現行計画策定時から増加し、93.7%となっています。

【現行計画 (H28(2016))】



人口カバー率	H22	89.7%
--------	-----	-------

【改訂計画 (R4(2022).9)】



人口カバー率	R2	93.7%
--------	----	-------

図 高齢者支援施設の位置 (出典：市資料)

(4) 土地利用

①用途地域の指定状況

- 市全域が佐倉都市計画区域内であり、市街化区域が約 2,424ha（23.4%）、市街化調整区域が約 7,935ha（76.6%）となっています。
- 市街化区域のうち、住宅系用途地域が約 8割を占めており、商業系用途地域は主に鉄道駅周辺に定められています。
- 工業系用途地域は、主に根郷地区に定められています。

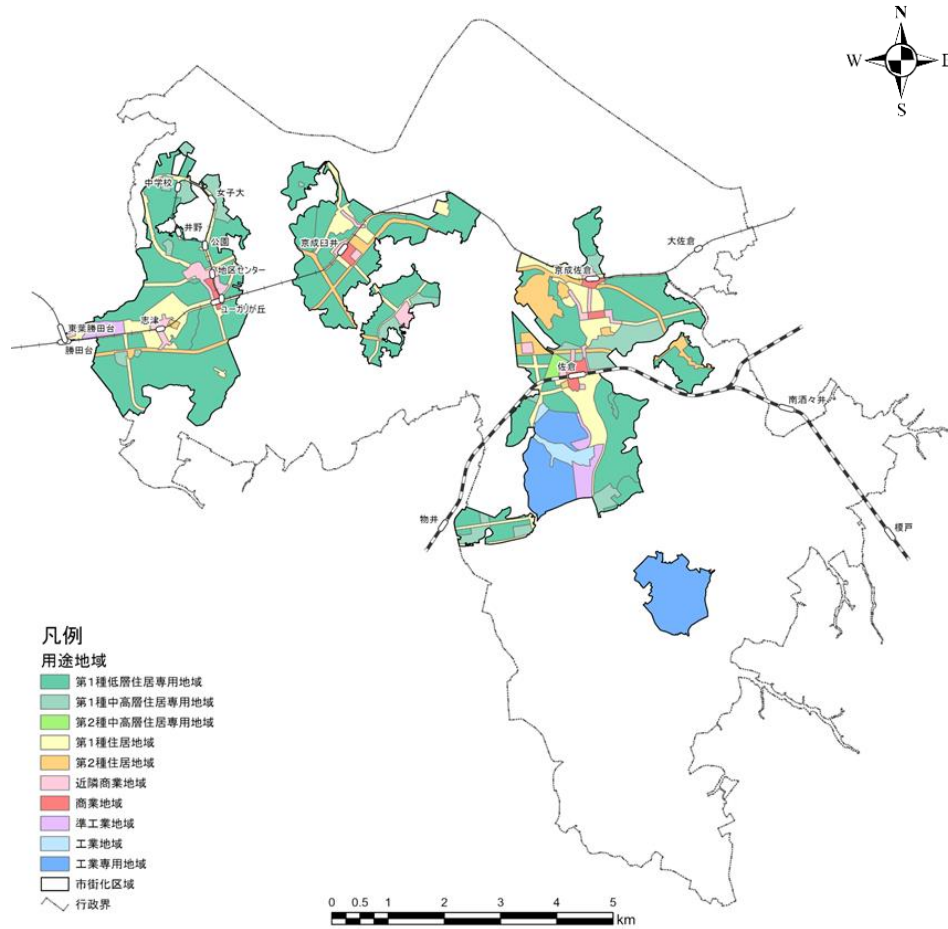


図 用途地域等の決定状況と内訳

出典：佐倉市都市計画決定 GIS

表 用途地域の内訳

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	
		約 2,424ha (23.4%)	約 1,990ha (82.1%)	約 107ha (4.4%)	

① 建築動向

- 建築確認申請は平成 18 年をピークに減少傾向が続き、令和 3 年は 450 件となっています。
- 建築確認申請の多くは市街化区域内での建築であり、市街化調整区域内の建築確認申請数は平成 29 年以降大きく減少し、現在は年 50 件程度で推移しています。

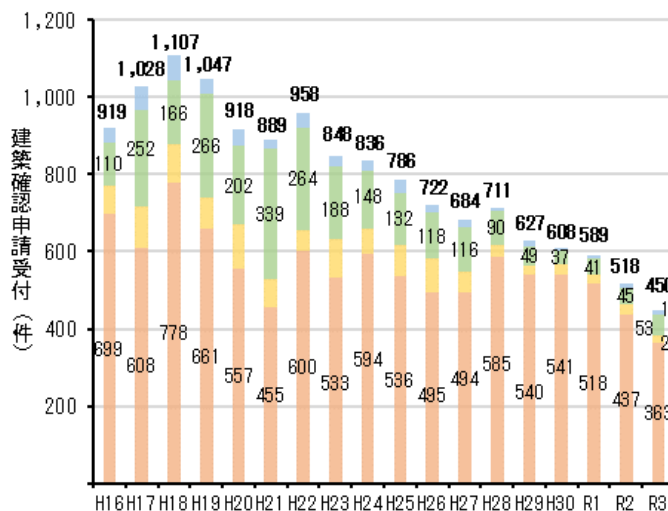


図 建築確認済証交付件数の推移（出典：市資料より作成）

② 空き家

- 空き家率は 10%前後で推移しており、平成 30 年は 9.3%となっています。

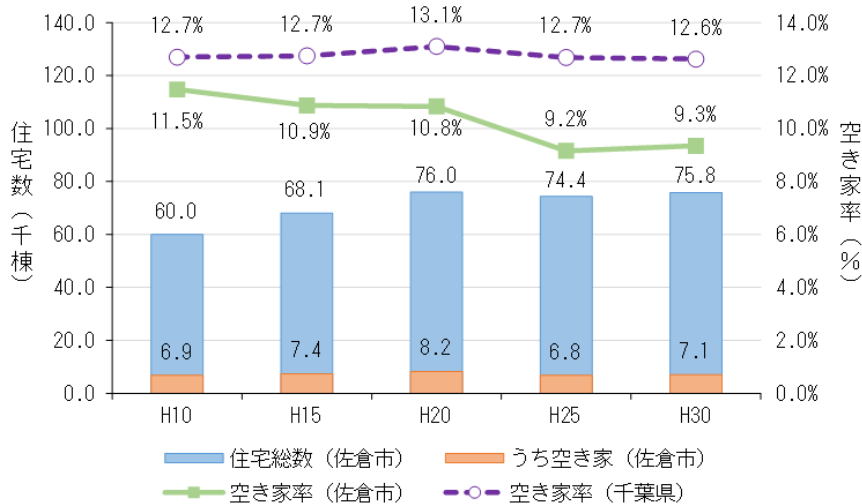


図 空き家の推移（出典：住宅・土地統計調査）

③ 地価の推移

- 住宅系用途は千葉県住宅地平均地価と比べて低廉な地価となっています。
- 市街化区域内地価は、平成 20 年以降下落が続きましたが、平成 27 年に工業系用途が、平成 30 年に住宅系用途・商業系用途が横ばい・上昇に転じました。
- JR 佐倉駅・京成佐倉駅周辺では、駅前や一部住居系地域を除き下落、京成臼井駅周辺では全地点で下落、ユーカリが丘駅・志津駅周辺では下落と上昇が入り混じっています。

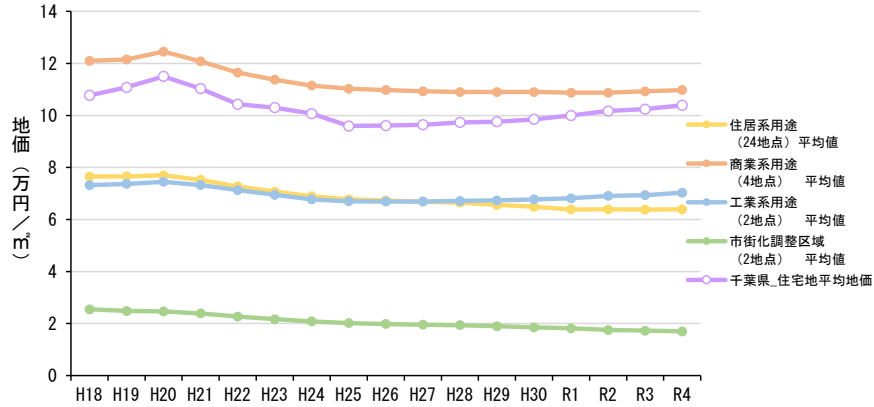


図 地価の推移

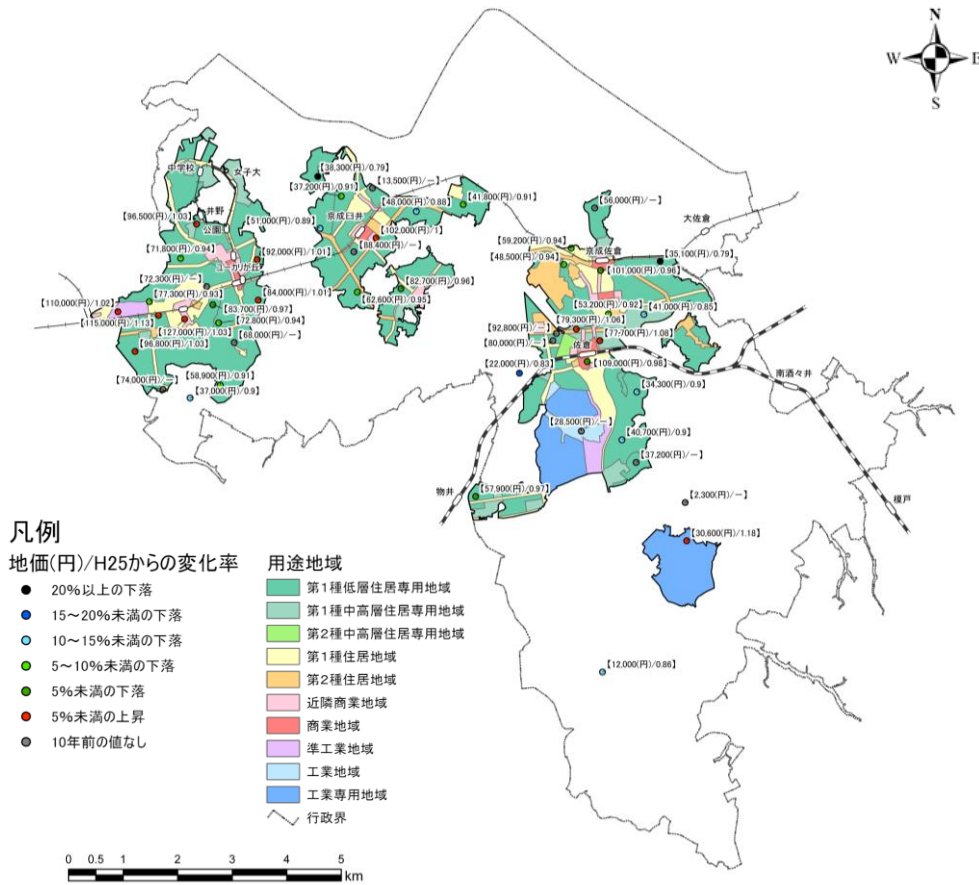


図 地点ごとの地価 (地価公示 (H25-R4))

(出典：地価公示 (各年1月1日))

(5) 産業動向

① 事業所

○ 市内には約 4.4 千事業所があり、約 5 万人の従業者数があります。また、従業者の 44.6%がサービス業、20.5%が卸売・小売業・飲食店、18.4%が製造業に従事しています。

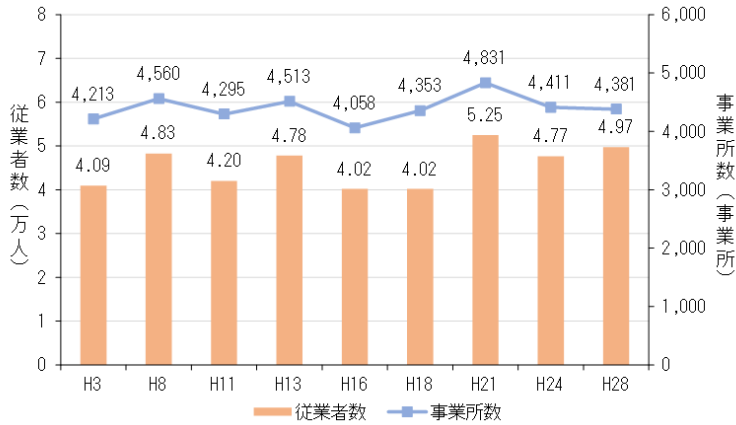


図 佐倉市の事業所数・従業者数の推移
(出典：事業所・企業統計調査、経済センサス)

【現行計画 (H22(2010))】

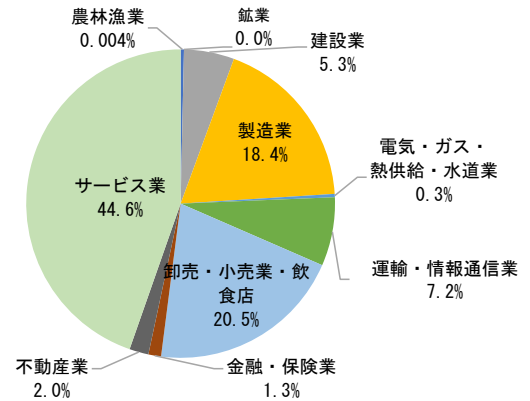


図 産業分類別従業者数の構成比
(出典：平成 27 年 経済センサス活動調査)

【改訂計画 (H27(2015))】

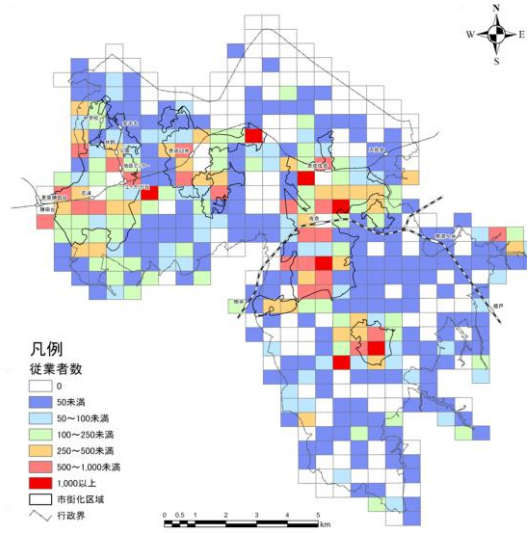
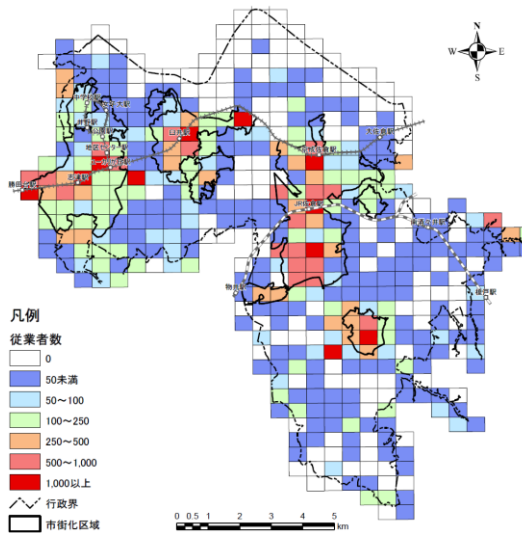


図 従業者数の分布状況 (500mメッシュ)

(出典：経済センサス活動調査)

② 経済活動 (商圈)

○ 平成 30 年に地元購買率が 62.3%となり、単独商圈都市になりました。

商圈 (基準吸引率)	平成30年				前回調査からの 区分の変化	平成24年		
	市町村	市町村 吸引率	市町村 人口 (商圈人口)	吸引人口		市町村	市町村 吸引率	今回調査での 区分の変化
第1次商圈 (30%以上)	計	1	62.3%	171,676	106,954			
	佐倉市		62.3%	171,676	106,954		48.7%	
第2次商圈 (10%以上30%未満)	計	0						
第3次商圈 (5%以上10%未満)	計	1	6.4%	20,672	1,323			
	酒々井町		6.4%	20,672	1,323	新規		
合計		2	56.3%	192,348	108,277		48.7%	

表 佐倉商圈の市町村吸引率・商圈人口

(出典：千葉県「平成 30 年 千葉県の商圈 消費者購買動向調査報告書」)

2-2. 災害ハザード

(別冊資料：防災指針（素案）を参照)

2-3. 現行計画の評価

(1) 都市機能誘導区域内での誘導施設の充足

① 京成佐倉・JR佐倉駅周辺

現状の京成佐倉・JR佐倉駅周辺の誘導施設充足率・誘導施設の種類の、現行計画時点と変わらず18施設/20施設、充足率90%となっています。

② 京成臼井駅周辺

現状の京成臼井駅周辺の誘導施設充足率は、現行計画時点から減少し、13施設/16施設、充足率81%となっています。誘導施設（補完）であった耳鼻咽喉科が区域内からなくなったものの、保育園が新設されています。

③ 志津・ユーカリが丘駅周辺

現状の志津・ユーカリが丘駅周辺の誘導施設充足率は、現行計画時点から増加し、16施設/17施設、充足率94%となっています。誘導施設（確保）であった産婦人科が新設されています。

(2) 佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持

佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度は、現行計画時の58.5人/haから55.1人/haに減少しています。

(3) 路線バス等の利用者数

路線バス等の利用者数は、現行計画時の461万人(H27)から542万人(R1)に増加していますが、R2年以降、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、路線バスや鉄道利用者数が激減しています。

表 目標指標の評価

目標指標	指標の算出方法	基準値 (H29.3)	将来目標値 (R12)	現状値 (R4.9)
(1) 都市機能誘導区域内での誘導施設の充足	・3地区の誘導区域ごとの誘導施設の有無から充足率※ ¹ を算出(いずれもH28.3)	京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90% <18施設/20施設>	100%	京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90% <18施設/20施設>
		京成臼井駅周辺 88% <14施設/16施設>		京成臼井駅周辺 81% <13施設/16施設>
		志津・ユーカリが丘駅周辺 88% <15施設/17施設>		志津・ユーカリが丘駅周辺 94% <16施設/17施設>
(2) 佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持	・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	58.5人/ha (H22)	維持	55.1人/ha (R2)
(3) 路線バス等※ ² の利用者数	・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	461万人(H27)	維持	542万人 (R1)
		471万人※ ³ (H27)		

※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

※³：現行計画の基準値における山万ユーカリが丘線の利用者数は「乗車数」を計上しているが、H30年度より集計方法が「乗降客数」に変更となり、継続的な基準値の評価が困難になったことから、山万ユーカリが丘線の利用者数を「乗降客数」として再計算したものの

3. 課題の整理

現行計画の検証結果や上位関連計画の策定・改定、現行計画策定以降の法改正、新たに整理した市の現状等を踏まえ、改訂計画における課題を以下に整理します。

(1) 都市構造の視点:コンパクトな都市構造の維持

- ・佐倉市においては、人口減少や少子高齢化が今後も進行していくことが予測されています。
- ・佐倉市はすでにコンパクトな市街地を形成していますが、今後もコンパクトな都市構造を維持しつつ、既存の人口集積、都市基盤及び公共交通を最大限に活かしながら、都市の利便性や活力を維持し、コンパクトな都市構造を維持していくことが必要です。

(2) まちづくり、活力やにぎわい等の視点:地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導

- ・佐倉市都市マスタープランでは、「身近な地域において、暮らしに必要な都市機能を集積する拠点」として「地域拠点」が設定され、「駅周辺において商業施設や公共施設などの多様な都市機能を集積する拠点」として、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺、京成臼井駅周辺、志津駅・ユーカーが丘駅周辺が位置付けられています。
- ・地域拠点は市民生活を支える都市機能が集積する地区であることから、地区の特性や役割などを踏まえつつ、地区の活力やにぎわい、交流などを生み出す都市機能を維持・誘導していくことが必要です。

(3) 公共交通ネットワークの視点:利便性の高い公共サービスの維持・提供

- ・都市の拡散化には一定の歯止めがかかっていますが、順調に利用者数を伸ばしていた公共交通利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減少しています。
- ・公共交通は、まちの骨格であることから、各拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの利便性を高めるため、公共交通の利用促進による公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、公共交通沿線の居住人口の維持や増加を図ることが必要です。

(4) 防災指針の視点:災害リスクに対する安全・安心な住環境の確保

- ・佐倉市は、様々な災害リスクが市内に点在しており、居住誘導区域内にも災害リスクが高い地域が存在しています。
- ・法改正を踏まえた居住誘導区域の見直しや、これまでも進めてきた減災対策の推進、ハード・ソフトの組み合わせによる防災・減災対策の推進により、市民が安全で安心できる住環境の確保が必要です。

4. 立地適正化計画の基本的な考え方（改訂見直し方針）

「3. 課題の整理」で示した新たな課題を踏まえ、佐倉市都市マスタープランの方針を継承しつつ、人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちを目指し、出歩きやすい快適な生活環境の実現や、子育てがしやすい魅力的なまちの実現、さらに激甚化する災害に備えた安全・安心なまちづくりを推進するため、立地適正化計画の改訂に際する基本的な考え方を、以下に整理します。

(1) 人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちの実現

- ・ 駅を中心とした拠点の形成や、公共交通網形成計画と連携した駅と居住地を結ぶ公共交通網の維持・拡充などにより、これまでのコンパクトな都市構造を維持し、既存の人口集積や都市基盤を活かして、人口減少や少子高齢化が進むなかでも、持続可能なまちの実現を目指します。

(2) 地区の特性・役割に応じた活力やにぎわいの拠点の形成

- ・ 地域拠点においては、公共施設等総合管理計画や都市再生整備計画など他計画との整合を図りつつ、地区の特性や役割などを踏まえた施設の誘導による都市機能を維持・誘導し、地区の活力やにぎわい、交流を生み出す都市機能の維持・誘導を図ります。

(3) 公共交通網形成計画と連携した、公共交通ネットワークの維持

- ・ 拠点と居住地を結ぶ公共交通は、まちの骨格を形成するとともに、市民のみならず、来訪者の足として利用されています。
- ・ 公共交通網形成計画と連携し、公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、公共交通沿線の空き家・空き店舗の利活用などにより、公共交通沿線の居住人口の増加や良好な住環境の確保を図ります。

(4) 災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外し、安全・安心な住環境の確保

- ・ 市民の生命や財産への被害を最小限に抑え、市民の安全を確保することが必要であることから、自然災害による被害発生の防止に取り組みます。
- ・ また、国土強靱化地域計画や地域防災計画との整合を図りつつ、基盤整備のみならず、市民や事業者等と連携して、災害に備えたまちづくりを推進します。

5. 計画の目標

(1) 立地適正化計画の区域

- 改訂計画の区域は、佐倉都市計画区域のうち、佐倉市全域とします。【現行計画と同様】

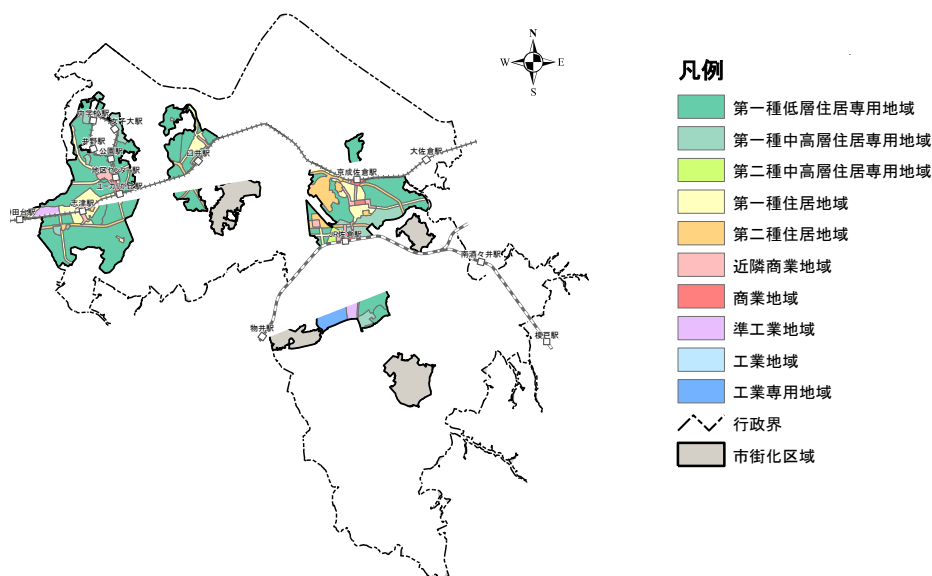


図 立地適正化計画の区域

(2) 目標年次

- 改訂計画では、佐倉市都市マスタープランと一致させた令和 12（2030）年を目標年次とします。

(3) まちづくりの基本目標

- 立地適正化計画は、都市マスタープランの一部であることから、将来像・基本目標は、佐倉市都市マスタープランを継承します。
- 佐倉市都市マスタープランでは、都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民の誰もが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる「持続可能なまち」の姿として、将来像を次のように定めています。

将来像：都市と農村が共生するまち 佐倉

- 将来像を実現するためのまちづくりの基本目標は、次の5つが定められています。

基本目標 1	歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり（現状の都市構造の維持・強化）
基本目標 2	安全・安心なまちづくり（災害等への備えとライフラインの維持管理）
基本目標 3	地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）
基本目標 4	佐倉らしさを守り育てるまちづくり（歴史・自然・文化の保全と活用）
基本目標 5	佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）

(4) 将来都市構造

- ・佐倉市都市マスタープランでは、将来像及び基本目標の実現に向け、市の拠点となる場所や、都市の骨格を形成する軸の配置、土地利用の区分といった、目指すべき都市のあり方として将来都市構造が示されています。

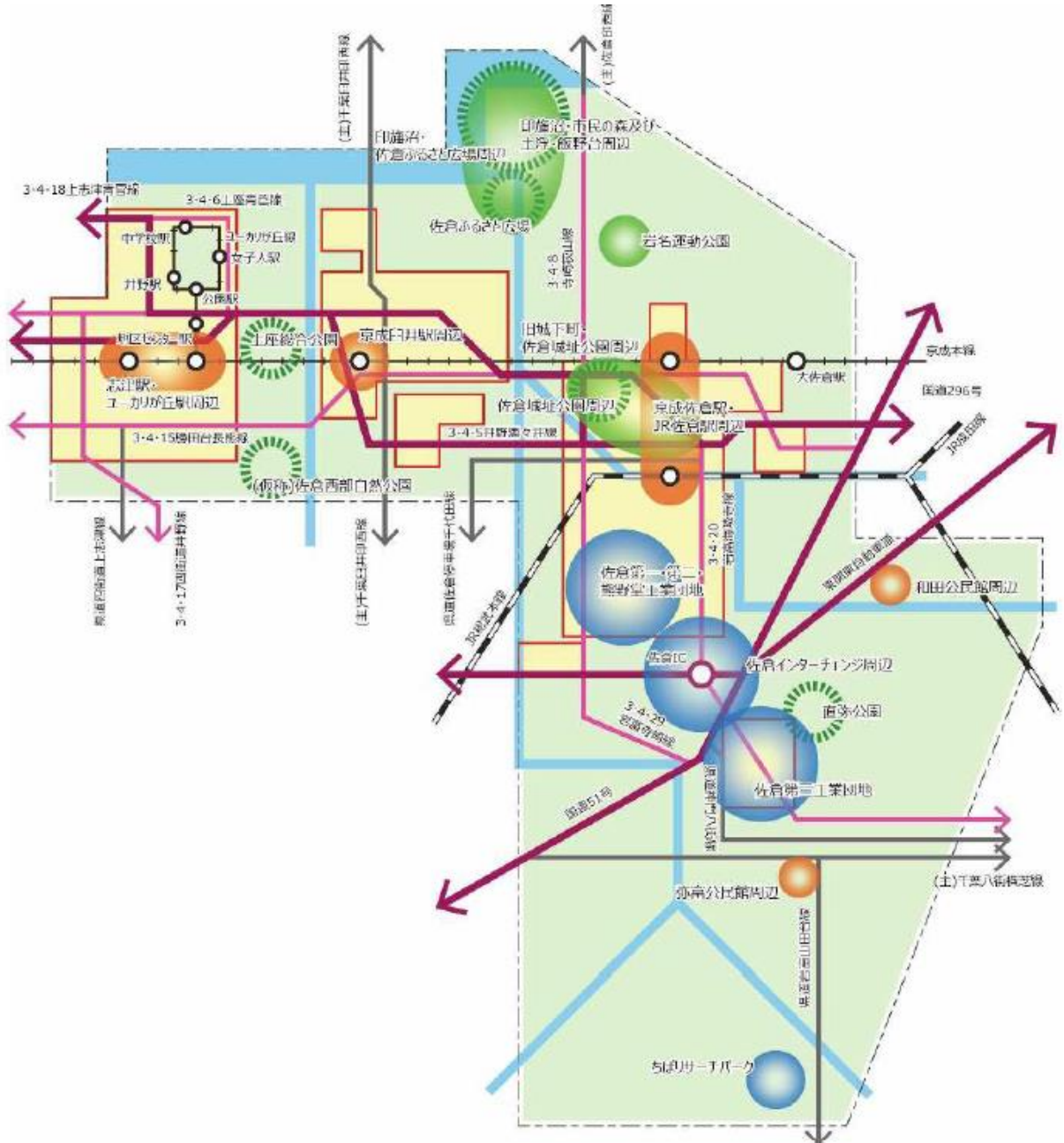


図 将来都市構造図（佐倉市都市マスタープラン）

6. 居住誘導区域

(1) 現行計画の考え方

・現行計画では、以下の考え方に基づき、居住誘導区域を設定しています。

① 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設定 <ul style="list-style-type: none">・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
---------------------	--



② 基本的な設定方針	○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）を基本とする。
-------------------	---



③ 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、土砂災害警戒区域等の崖地 ※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
---------------------------	--

(2) 改訂計画の考え方

- ・基本的には、現行計画を継承します。
- ・ただし、浸水想定区域（洪水、内水）をはじめとした、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等を除く災害リスクについて、防災指針との整合を図り、区域除外や対応策を検討します。（別冊資料：防災指針（素案）を参照）

7. 都市機能誘導区域

(1) 現行計画の考え方

・現行計画では、以下の考え方に基づき、都市機能誘導区域を設定しています。

① 基本的な考え方	○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、JR佐倉駅周辺、京成臼井駅周辺、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設定
-----------	--



② 都市機能誘導区域の役割	○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・確保を目指す。 ○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プラン」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ることから、市を代表する文化施設や行政施設の集積を目指す。
---------------	--



③ 都市機能誘導区域の設定	○佐倉市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、京成臼井駅周辺、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 ○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。 ○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
---------------	---

(2) 改訂計画の考え方

①基本的な考え方

- ・現行計画を踏襲し、佐倉市都市マスタープランの将来都市構造における「地域拠点」周辺で検討します。

②都市機能誘導区域の役割

- ・現行計画及び佐倉市都市マスタープランを踏襲します。

佐倉・根郷地域	都市マス	歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち
	現行計画	・市を代表する文化施設や行政施設の集積を目指す ・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・確保を目指す
臼井地域	都市マス	貴重な水辺環境と整備された街並みが共存するまち
	現行計画	・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・確保を目指す
志津・ユーカリが丘地域	都市マス	多様な生活様式を選択できる賑わいと活力に満ちたまち
	現行計画	・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・確保を目指す

③都市機能誘導区域の設定

- ・基本的には、現行計画を踏襲します。
- ・ただし、都市再生整備計画や公共施設等総合管理計画と整合を図るため、具体的な事業等の位置づけを踏まえ、必要に応じて都市機能誘導区域を見直します。

8. 誘導施設

(1) 現行計画の考え方

① 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、概ね以下のような区分が考えられます。

- 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。

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		地域包括支援センター	
	小規模多機能型居宅介護		
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	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

②誘導施設（候補）の立地状況

表 都市機能誘導区域での立地状況（現行計画）

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	京成臼井駅周辺	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

③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（現行計画）

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。

表 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定（現行計画）

大分類	小分類	誘導施設		
		京成佐倉・JR佐倉駅周辺	京成臼井駅周辺	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。

(2) 改訂計画の考え方

①基本的な考え

- ・現行計画を踏襲しつつ、現在の誘導施設の立地状況や課題を踏まえて見直します。

表 都市機能誘導区域の立地状況（現行計画からの変化）

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			京成臼井駅周辺			志津・ユーカーリ が丘駅周辺		
		現行 計画	⇒	現状	現行 計画	⇒	現状	現行 計画	⇒	現状
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	○	⇒	○	△	⇒	○	○	⇒	○
	地域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 黄色：新規立地 青：撤退

表 誘導施設の見直し方針

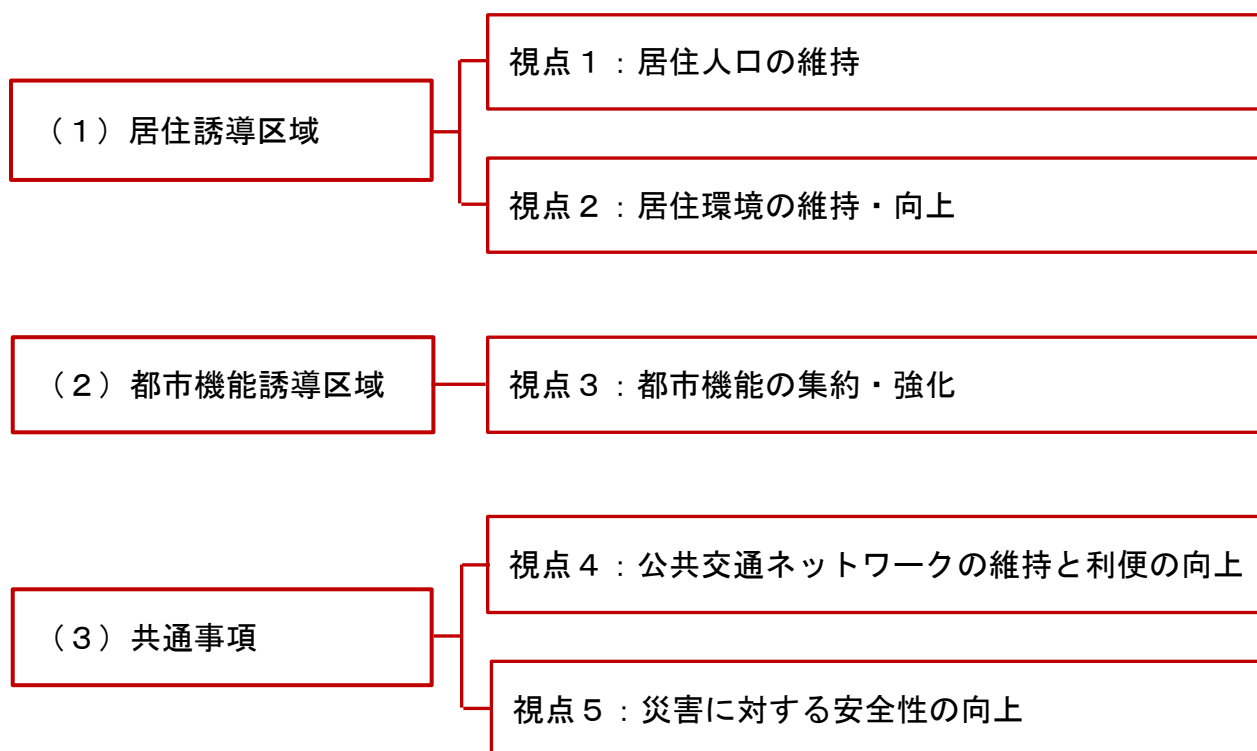
課題	対応施設	見直し方針
コンパクトな都市構造の維持 ・人口減少、少子高齢化 ・コンパクトな都市構造の維持	・医療施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。
	・子育て支援施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。
	・高齢化の中で必要性の高まる施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。 ・老人福祉施設については、分散立地が望ましいことから、誘導施設に定めません。
	・教育施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。 ・小学校、中学校等については、分散立地が望ましいことから、誘導施設に定めません。
地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導 ・活力や賑わい、交流の創出	・文化施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。
	・集会施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。
	・商業施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。 ・10,000 m ² 未満の商業施設については、各地区の施設立地状況を考慮し、面積要件の引き下げ等を検討します。
	・行政施設	・現行計画を踏襲し、誘導施設とします。

9. 誘導施策

(1) 現行計画の考え方

①基本的な考え方

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。



②視点ごとの誘導施策の方向性

	視点	施策検討の方向性
視点1	○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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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）
視点2	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

③誘導施策などの実施スケジュール

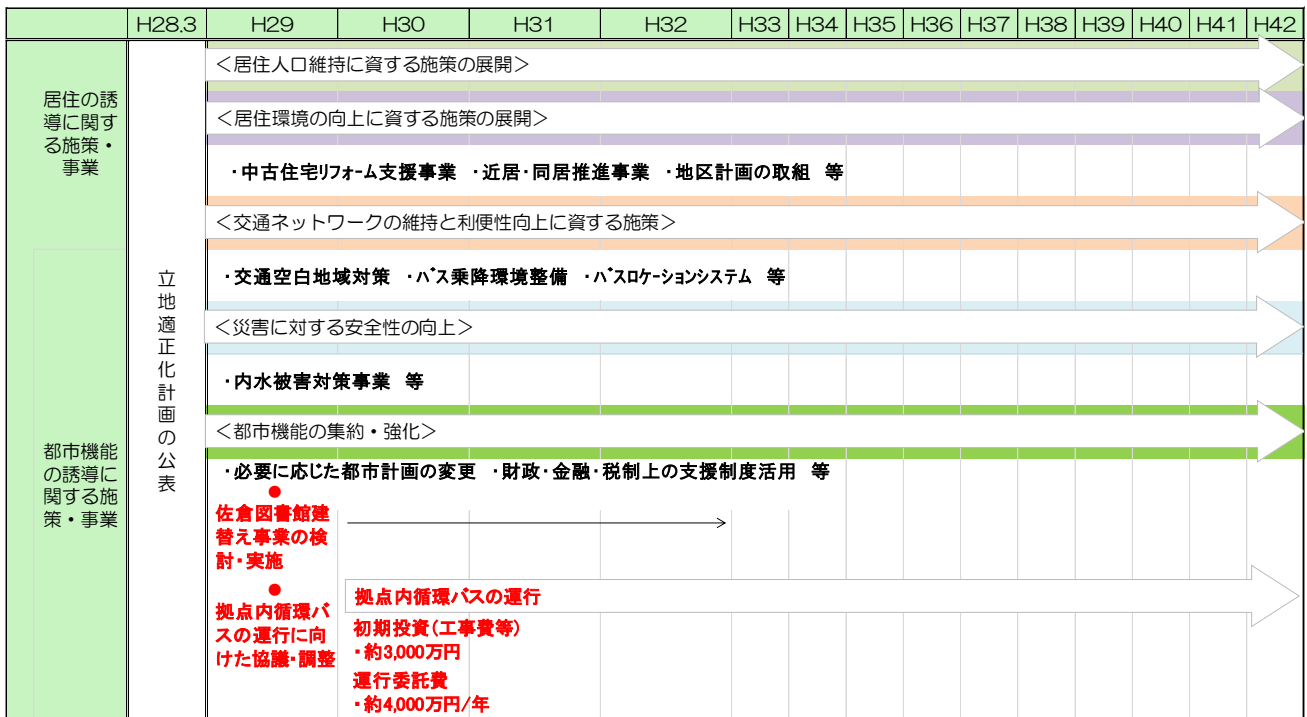


図 誘導施策などの実施スケジュール

(2) 改訂計画の考え方

- ・ 現行計画を踏襲しつつ、課題や見直し方針を踏まえ、誘導施策を見直します。

表 誘導施策の視点見直し（案）

現行計画			改訂方針（案）	
項目	視点		項目（案）	視点（案）
①居住誘導区域	視点1：居住人口の維持	⇒	①居住誘導区域	視点1：居住人口・居住環境の維持・向上
	視点2：居住環境の維持・向上			
②都市機能誘導区域	視点3：都市機能の集約・強化	⇒	②都市機能誘導区域	視点2：都市機能の集約・強化
③共通事項	視点4：公共交通ネットワークの維持と利便の向上	⇒	③公共交通ネットワーク	視点3：公共交通ネットワークの維持と利便の向上
	視点5：災害に対する安全性の向上	⇒		

表 改訂計画における施策方針（案）1/2

視点	現行計画における施策方針	改訂計画における施策方針（案）	備考
視点1	○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。	○良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて公共交通沿線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。	現行計画を踏襲（一部修正）
	○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。	○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。	現行計画を踏襲
	○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。	○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。	現行計画を踏襲
	○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・空き店舗対策などについて重点的に取り組みます。	現行計画を踏襲（一部修正）
	○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。	○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。	現行計画を踏襲
	—	○拠点と公共交通ネットワークでつながった居住地の生活利便性施設の充実にに向けた取り組みを検討します。	新規追加

表 改訂計画における施策方針（案）2/2

視点	現行計画における施策方針	改訂計画における施策方針（案）	備考
視点2	○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。	○公共施設等総合管理計画や（仮称）佐倉市公共施設再配置基本方針と連携し、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。	現行計画を踏襲（一部修正）
	○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。	○各拠点の玄関口にふさわしい、様々な機能が集積する魅力ある区域としていくため、都市再生整備計画等の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。	現行計画を踏襲（一部修正）
	○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。	○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。	現行計画を踏襲
視点3	○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。	○良好な居住環境を守りつつ、鉄道、バスなどの公共交通機関の利便性の維持・向上を図るため、新たな居住者が定住しやすい環境づくりに取り組めます。	現行計画を踏襲（一部修正）
	○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めます。	○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めます。	現行計画を踏襲
一	○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めます。	防災指針で整理	
	○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めます。		

10. 佐倉市独自の区域設定

(1) 現行計画の考え方

- ・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、市街化調整区域である農村地域における地域活力の維持・向上が必要です。
- ・市街化調整区域においては、以下の取組の方向性を示します。

① 公共施設等集積区域の設定

- ・和田地区北部、弥富地区中央部において、公共施設等（小学校、公民館、郵便局など）が集積しており、農村部における地域活動の場の確保を図るため、和田地区及び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」と設定し、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。

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。

③ 農村集落の維持

- ・人口減少や高齢化が進む農村集落のコミュニティ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。

(2) 改訂計画の考え方

- ・現行計画の考え方を踏襲します。

11. 防災指針

(別冊資料：防災指針（素案）を参照)

12. 目標値

(1) 現行計画の考え方

- ・計画の進捗状況を検証するため、3つの基本的な方向性について、それぞれに対する目標値を設定します。

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	
①歩いて暮らせるまちづくり	・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	・3地区の誘導区域ごとの誘導施設の有無から充足率 ^{※1} を算出(いずれも H28.3)	
			基準値	将来目標値 100% (H42)
			京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90% <18施設/20施設>	
京成臼井駅周辺 88% <14施設/16施設>				
		志津・ニューカリが丘駅周辺 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ちの形成	・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	・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	
			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	・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	・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	
			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、山万ニューカリが丘線、循環バス

(2) 改訂計画の考え方

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の充足状況は継続します。
- ・居住誘導区域内人口密度は、佐倉・根郷地域に限定するものではなく、各地区での目標を検討します。
- ・路線バス等の利用者数は継続します。
- ・防災指針での目標値を新たに追加します。

13. 進行管理

(1) 現行計画の考え方

- ・概ね5年ごとの進行管理を行います。人口動態、施設立地状況、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、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。

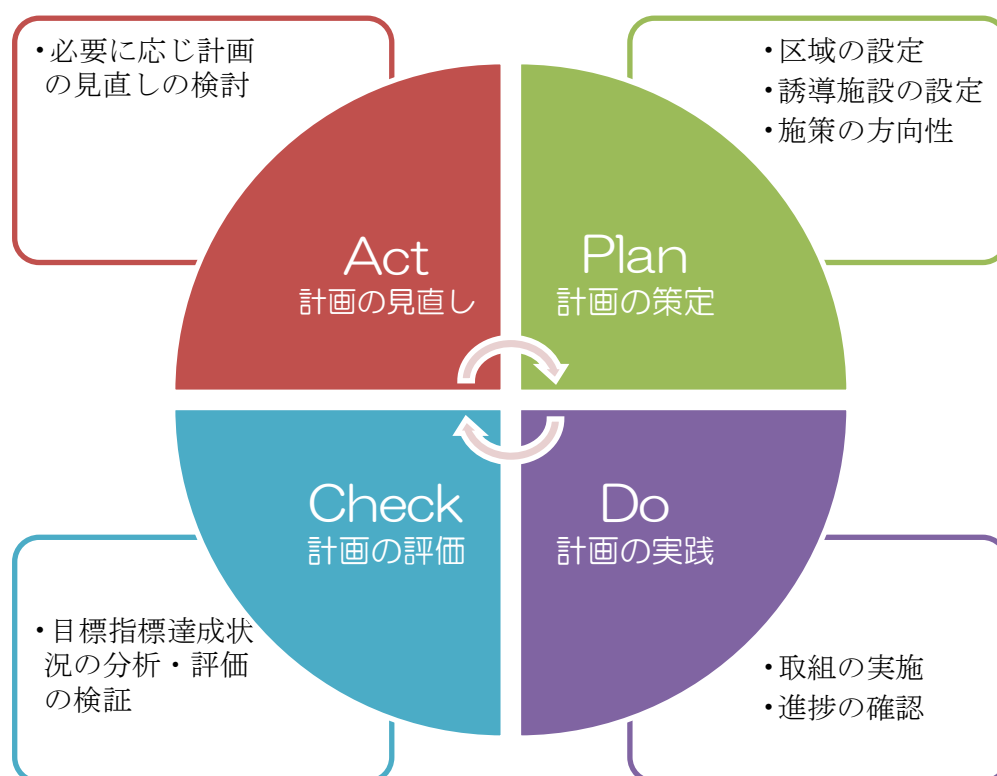


図 現行計画における PDCA サイクル

2. 改訂計画の考え方

- ・具体的な取組、特に防災指針に関しては、短期・中期・長期のスケジュールを設定します。
- ・他は現行計画を継承します。
- ・他制度との適切な連携によるまちづくりの推進を図り、必要に応じた適宜見直しについて検討します。