

佐倉市都市マスタープラン 見直し説明会

令和2年11月7日(土)
志津市民プラザ ・ 臼井公民館

令和2年11月8日(日)
中央公民館 ・ 和田ふるさと館

説明内容

1. 都市マスタープランの概要
2. 佐倉市の現状とまちづくりの課題
3. まちづくりの目標(全体構想)
4. 分野別方針(全体構想)
5. 地域別方針
6. 公表までのスケジュール

1. 都市マスタープランの概要

都市マスタープランとは

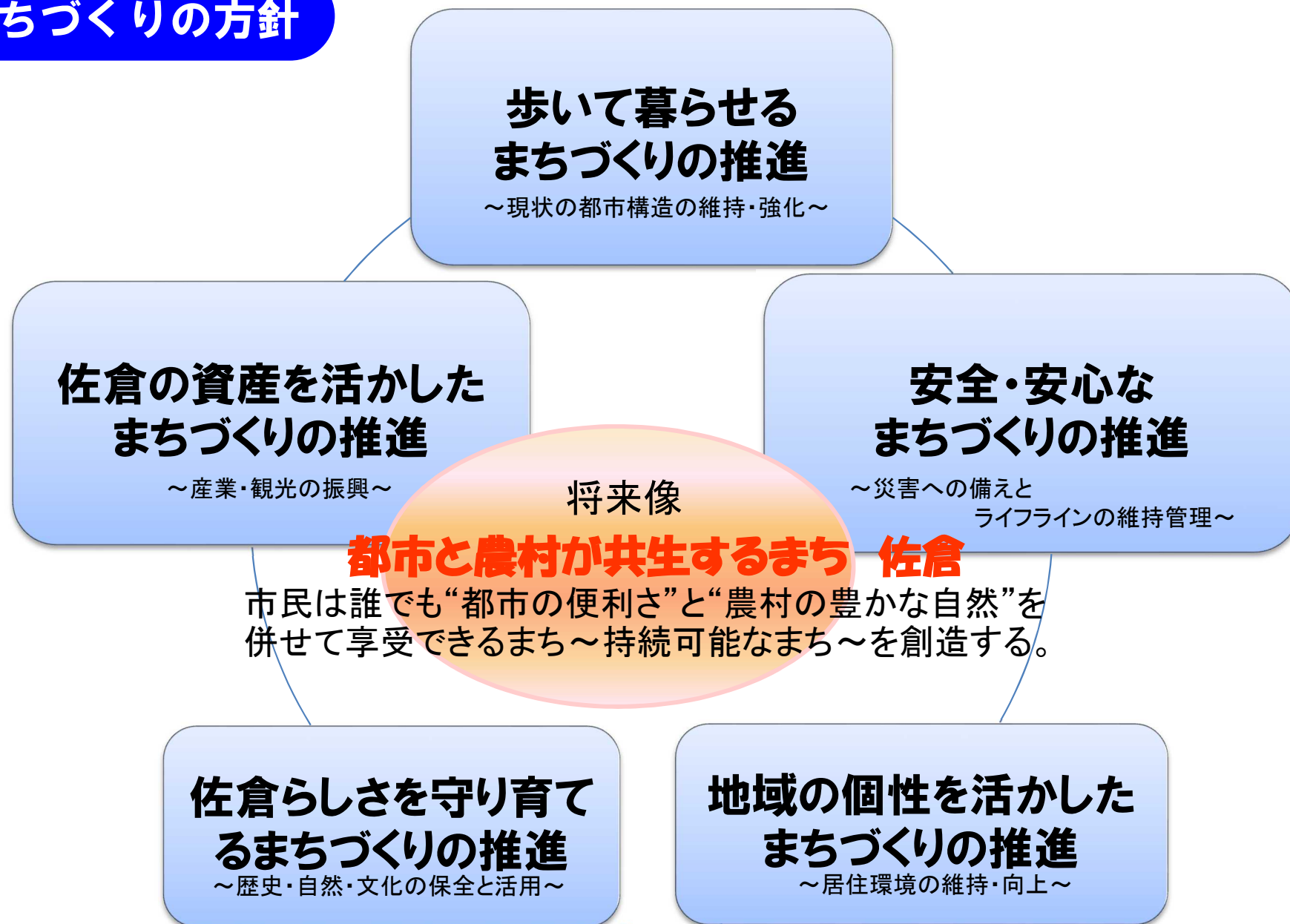
○都市の将来像や整備方針を明示し、住民と行政がそれらを共有しながらまちづくりを実現していくことを目的としており、計画的なまちづくりを進めるための道しるべとなるもの



都市計画に関する基本的な方針 = 都市マスタープラン

現在の都市マスタープランの概要

まちづくりの方針



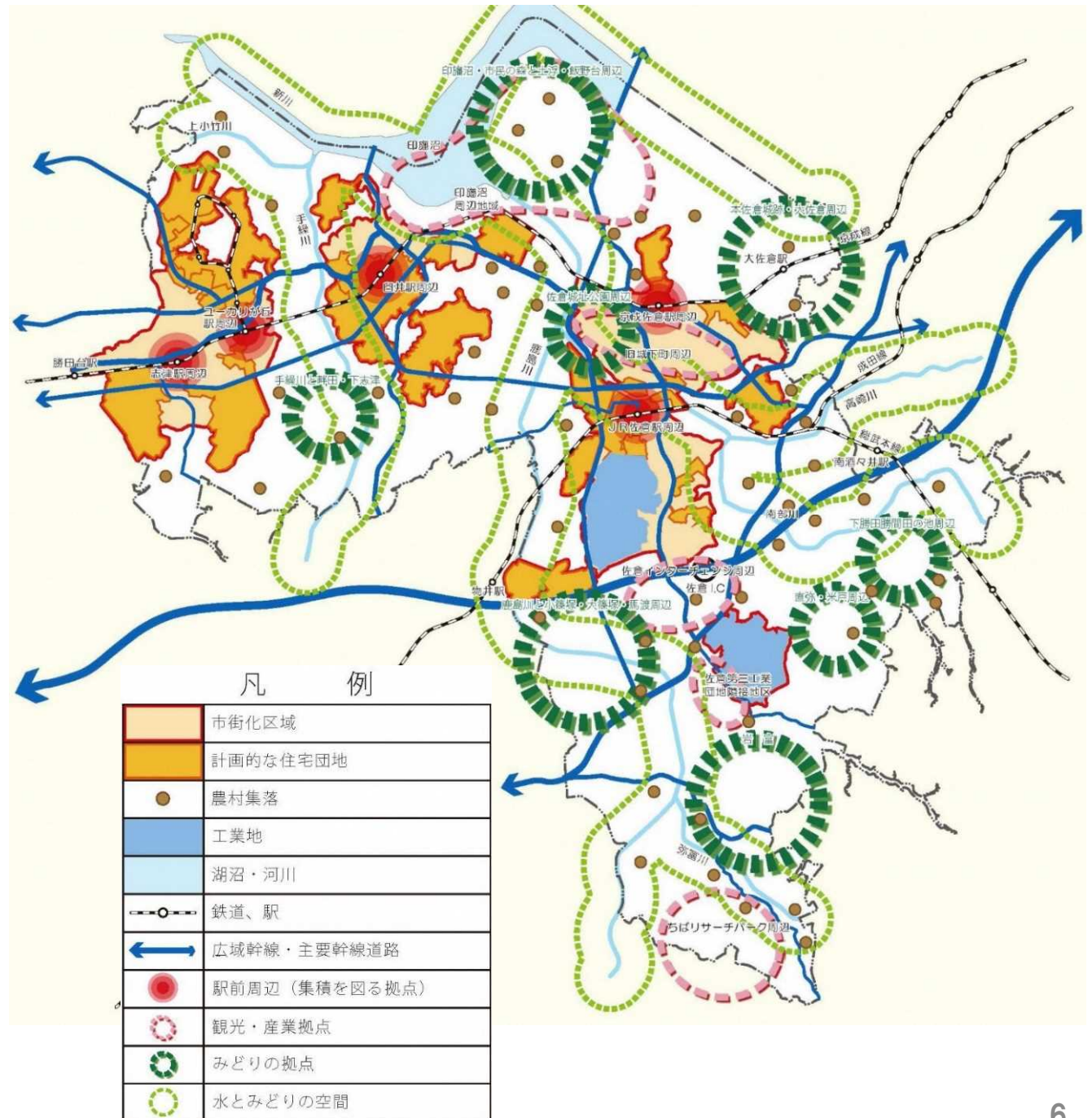
現在の都市マスタープランの概要

将来都市構造図

- 市街地拡大から既存市街地・既存集落の魅力づくりへ転換する

都市構造に対する基本方針

- 鉄道駅を中心に広がる市街地の規模を維持し、鉄道・道路交通によるネットワーク網を構築
- 市街化調整区域の農村集落についても、その集落規模を維持しながら、市街地との交通ネットワークを強化
- 印旛沼や里山に代表される自然環境を保全



現在の都市マスタープランの概要

<将来像>

都市と農村が共生するまち 佐倉

地域別将来像

佐倉・根郷

歴史・文化・産業の核として
佐倉市の玄関口となるまち

志津

3世代が暮らせる
活力に満ちたまち

臼井・千代田

貴重な水辺環境と整備され
た街並みが共存するまち

和田・弥富

豊かな自然環境を活かし、
人々の交流が広がるまち

都市マスタープラン見直しの背景

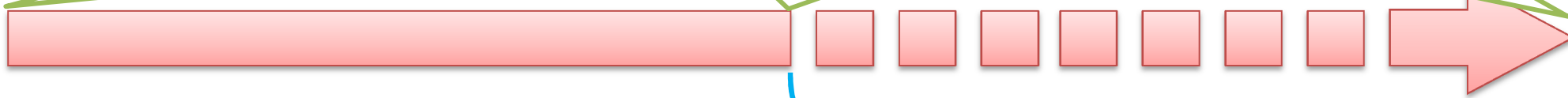
現在の計画は、
令和12(2030)年度を目標
年度とした20年間の計画

過去10年にわたって都
市計画に関する取り組み
を進めてきました。

全体構想:平成23(2011)年3月策定
地域別構想:平成24(2012)年11月策定

中間年度:
令和2(2020)年度末

目標年度:
令和12(2030)年度末



中間見直し

上位計画に即した計画、
社会経済情勢の変化に
対応した計画へ

新しい計画も現在の計画と
同じ、令和12(2030)年度
を目標年度とします。

都市マスタープラン見直しの背景

上位関連計画との整合

「第5次佐倉市総合計画 基本構想・前期基本計画」 (令和元(2019)年12月策定)

- 少子高齢化の進行や急激な人口減少
- 地域経済の縮小や地域活力の低下など



実効的で持続可能なまちづくりの指針へ

「佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 (平成28(2016)年3月) 改定)

- 人口減少・少子高齢化社会に対応した都市機能の集約や再構築
- 広域道路ネットワーク、災害に強い都市形成、福祉のまちづくり、低炭素まちづくりについての内容充実

社会経済環境の変化等への対応

- 人口減少・少子高齢化
- インフラの老朽化と維持・管理費の増大
- 地球環境問題の顕在化
- 安全・安心に対する意識の高まり
- 固有性・魅力あるまちづくり
- 高度情報化の進展

など



- 社会経済情勢の変化に連動した法制度の改正の進展
- 先行する個別計画との連携、実効性向上への支援

2. 佐倉市の現状とまちづくりの課題

佐倉市の現状とまちづくりの課題

コンパクトな都市構造の維持

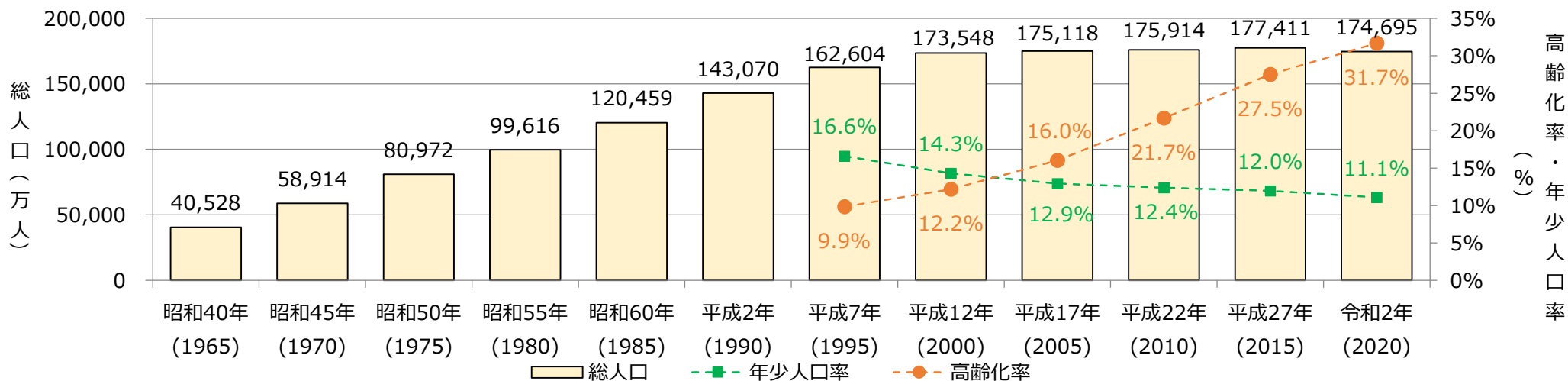
災害等に対する防備と被害の低減

地域の個性を活かした都市環境の形成

歴史文化資産と自然の保全と活用

安定した雇用と活力ある産業の維持・確保

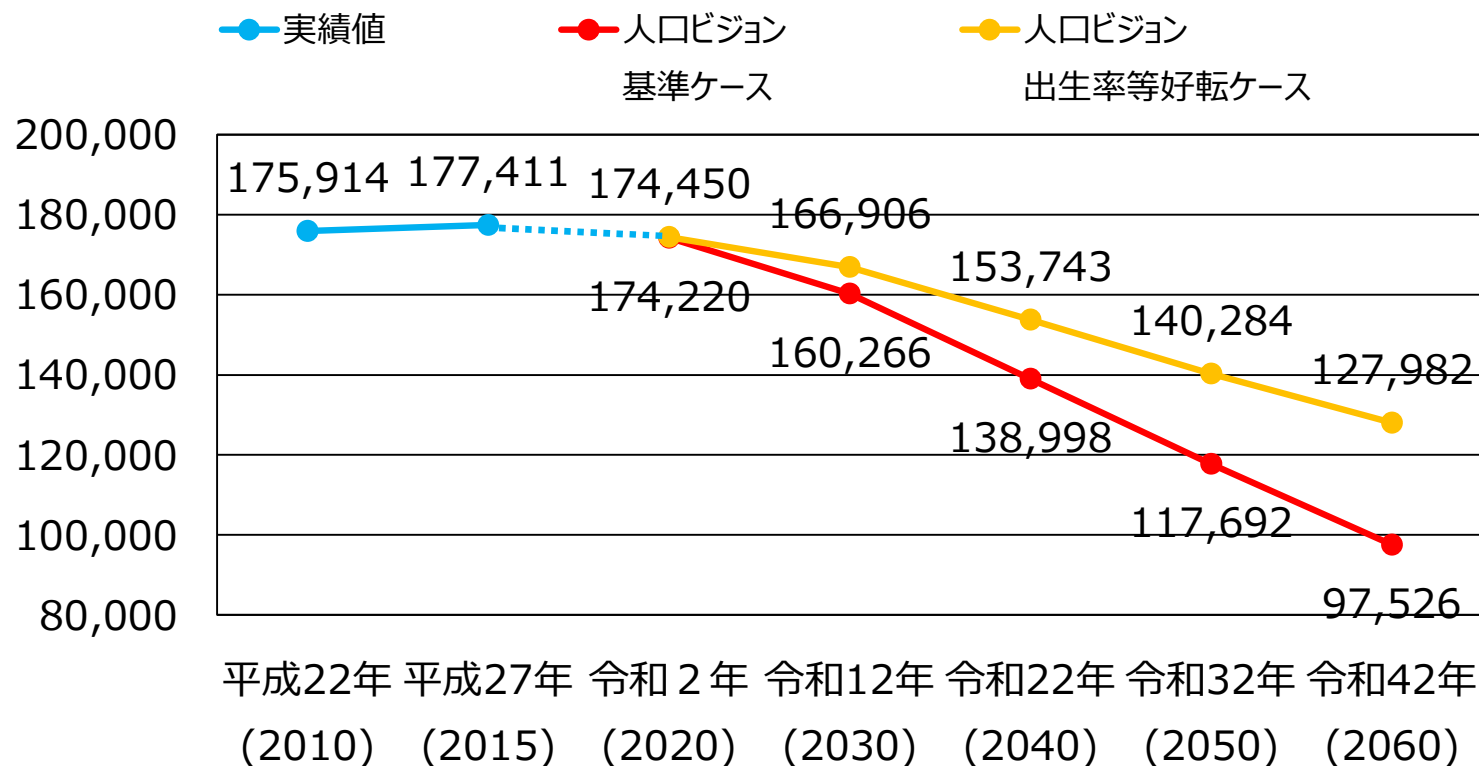
人口の推移



【現況・特性】

- 都心のベッドタウンとして、大規模な宅地開発事業が行われるなど、昭和40年代から、総人口は、堅調に増加しました
- 近年、急速に高齢化と少子化が進行しています
- 人口減少と少子高齢化の進行を見据え、市街地の拡大路線を転換し、鉄道駅を中心にまとめた、コンパクトな都市構造の維持によるまちづくりを行ってきました

人口の今後の見通し



資料:人口ビジョン(令和2年3月)

【現況・特性】

- 佐倉市人口ビジョン(令和2(2020)年3月改訂)では、令和12(2030)年には平成27(2015)年と比較して約1.7万人減(基準ケースの場合)と想定されます

【課題1】

人口減少と少子高齢化への対応や、市民のニーズに応えることのできるまちの実現に向けて

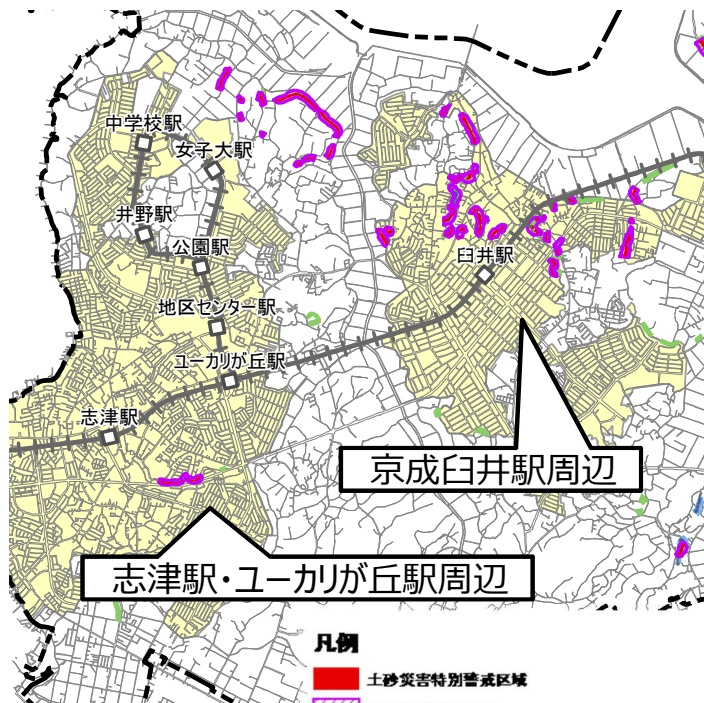
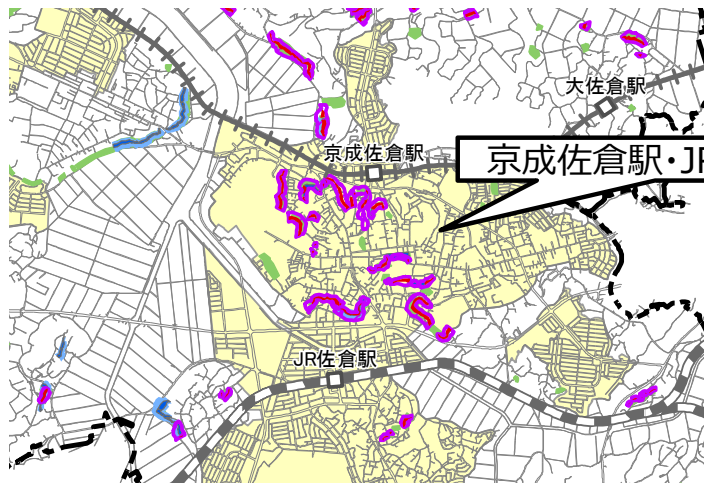
コンパクトな都市構造の維持

- ◆都市機能の集約化などによる利便性の高い拠点の形成
- ◆道路・公共交通のネットワークの充実
- ◆歩いて楽しめる歩行環境の整備

などに取り組むことが必要

【現況・特性】

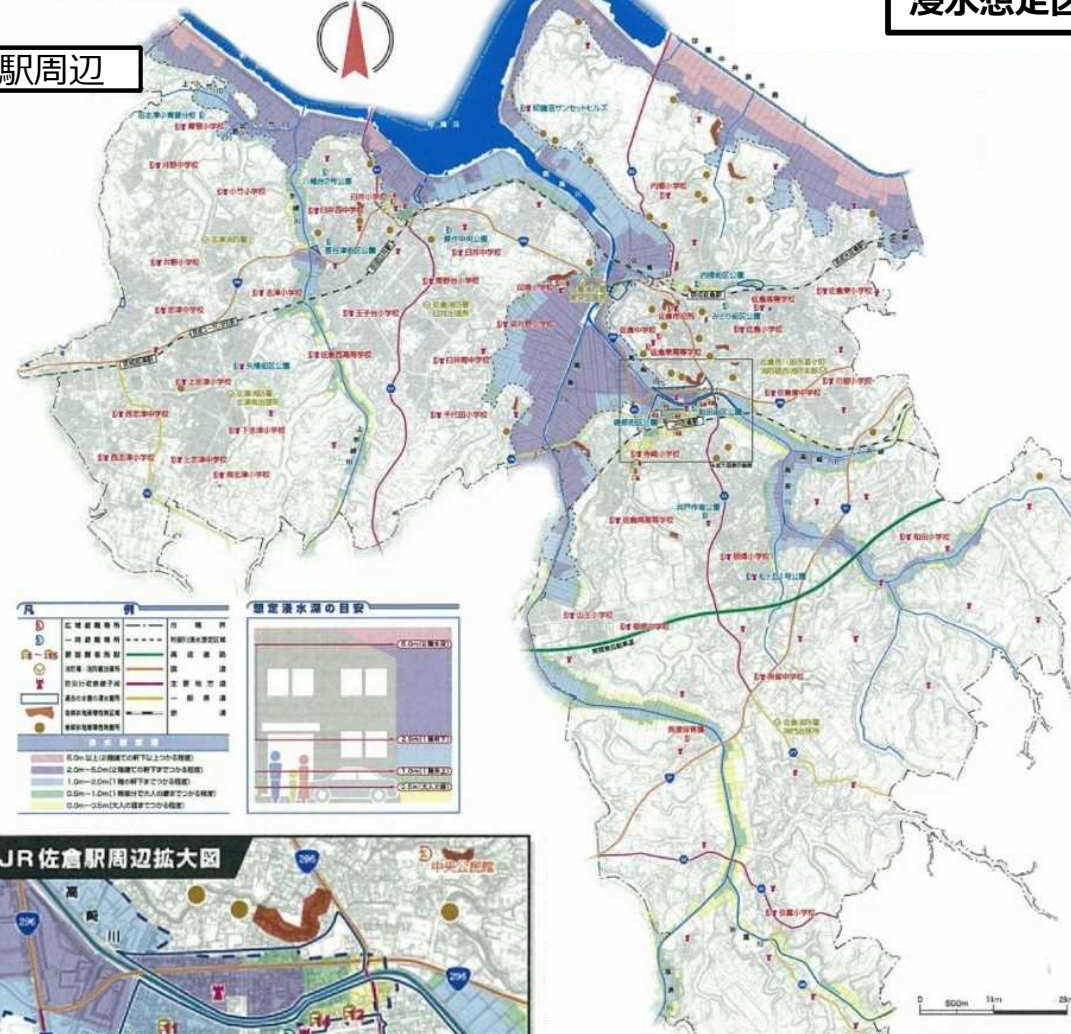
- 地震災害や各地で頻発する水害、土砂災害などを踏まえ、国土強靱化計画の策定や地域防災計画の改定をはじめ、建築物やインフラ施設の耐震化、総合的な治水対策などに取り組んできました
- 市域には、水害や土砂災害などの災害リスクのある区域が広く分布しています



- 凡例
- 土砂災害特別警戒区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域)
 - 急傾斜地崩壊危険区域外縁部の被害想定区域
 - 土砂災害危険箇所
 - 行政界
 - 市街化区域

洪水ハザードマップに示されている浸水が想定される範囲と浸水想定区域図とを比較し、浸水想定区域図に示されている浸水想定区域図を基にしています。河川によって異なる浸水想定区域図を基にしています。

高層ビル・学校・病院等の市内の河川の近くに、河川が迂回した場合に想定される浸水想定区域図を示しています。浸水想定区域図は河川の浸水想定区域図を基に、最も危険な浸水想定区域を示しています。



【現況・特性】

- 令和元(2019)年の台風15号・19号及び10月25日の大雨によって、市内でも被害が発生しました

＜令和元年10月25日の大雨による被害の状況＞



【課題2】

自然災害等から市民の生命・財産を守り、被害を最小限に抑えることは、都市づくりに欠くことのできない取り組み

災害等に対する防備と被害の低減

引き続き・・・

**国土強靱化計画や地域防災計画など関連計画と連携し、
「災害等に対する防備と被害の低減」に取り組むことが必要**

【現況・特性】

- 駅を中心とした商業地、既成市街地、計画的住宅団地、農村集落など、特色の異なるエリアの個性を活かしながら快適に生活できる居住環境の維持・向上に取り組んできました

【現況・特性】

- 市民アンケート調査では、30歳代以下の世代で、将来のまちづくりとして「子育て環境が充実したまち」へのニーズが高まっています

市民アンケート＜年齢別の目指すべき市の将来像＞

		第1位	第2位	第3位
年齢	16～19歳	公共交通が利用しやすいまち	観光のまち	子育て環境が充実したまち
	20～29歳	公共交通が利用しやすいまち	子育て環境が充実したまち	道路や上下水道などが整ったまち
	30～39歳	子育て環境が充実したまち	公共交通が利用しやすいまち	道路や上下水道などが整ったまち
	40～49歳	公共交通が利用しやすいまち	健康のまち	道路や上下水道などが整ったまち
	50～59歳	公共交通が利用しやすいまち	道路や上下水道などが整ったまち	産業が盛んで活力のあるまち
	60～69歳	緑豊かなまち	公共交通が利用しやすいまち	福祉が充実したまち
	70～79歳	福祉が充実したまち	緑豊かなまち	公共交通が利用しやすいまち
	80歳以上	福祉が充実したまち	緑豊かなまち	健康のまち

【課題3】

若者・子育て世代の定住や転入を促進し、誰もが快適に生活できる居住環境を形成していくため

地域の個性を活かした都市環境の形成

- ◆適切な土地利用
- ◆暮らしや様々な都市活動を支える都市基盤施設の整備
- ◆暮らしを豊かにする自然の保全や良好な景観形成 など

都市を支える様々な分野において総合的に取り組むことが必要

【現況・特性】

- 印旛沼や谷津に代表される豊かな自然、佐倉藩の城下町として栄えた歴史文化は、「佐倉らしさ」を象徴する重要な資源です



印旛沼



国登録有形文化財（旧今井家）

【現況・特性】

- 市民アンケート調査においても、自然・歴史文化への満足度が高く、「自然と暮らしが共存する緑豊かなまち」に高いニーズがあります

市民アンケート＜年齢別の暮らしの環境要素に対する満足度＞

		第1位	第2位	第3位
市全体		自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	小学校・中学校などの義務教育施設
年 齢	16～19歳	自然環境や田園風景の豊かさ	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	小学校・中学校などの義務教育施設
	20～29歳	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	小学校・中学校などの義務教育施設
	30～39歳	自然環境や田園風景の豊かさ	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	住宅地の環境
	40～49歳	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	歴史や伝統、観光資源の豊かさ
	50～59歳	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	小学校・中学校などの義務教育施設
	60～69歳	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	小学校・中学校などの義務教育施設
	70～79歳	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	下水道の整備
	80歳以上	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	小学校・中学校などの義務教育施設

【課題4】

◆歴史文化資産や自然は、「佐倉らしさ」を象徴する重要な資源のため

歴史文化資産と自然の保全と活用

- ◆ふるさと意識や地域への愛着を醸成する資源として活かすこと
- ◆交流人口の拡大、観光振興に寄与する資源として活かすこと
- ◆農地や緑地といった自然が持つ環境負荷の低減などの多面的な機能を活かすこと

などに取り組むことが必要

【現況・特性】

- 高速道路等の整備の進展、成田空港の機能強化などに伴う交通利便性の向上など、企業が進出しやすい環境が整いつつあります



第三工業団地

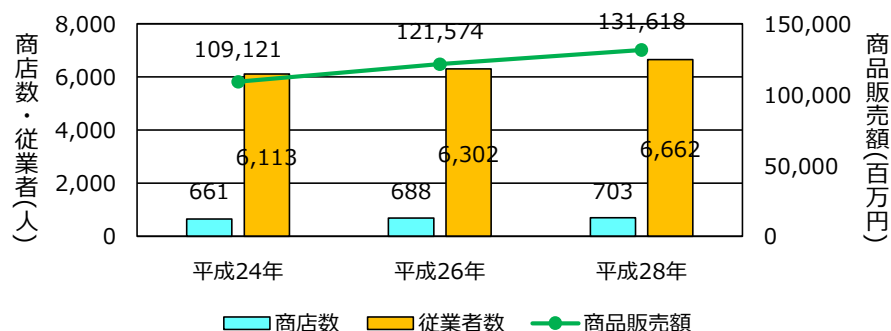


佐倉インターチェンジ周辺

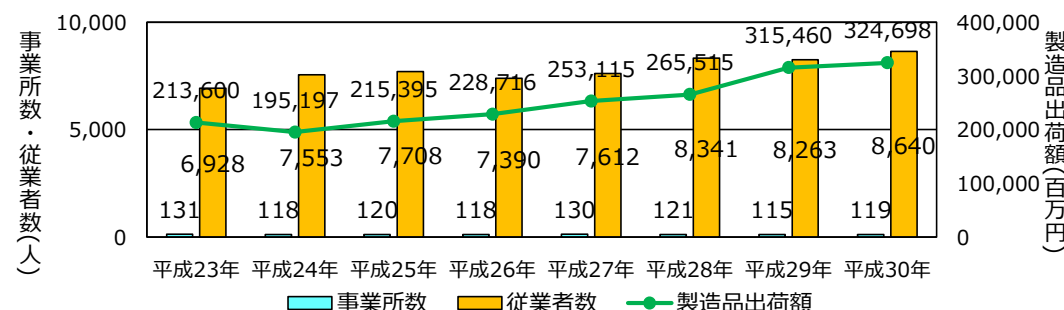
【現況・特性】

- 商品販売額や製造品出荷額、観光入込客数などの指標は増加傾向にあったものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による観光をはじめとする産業への影響が懸念されます。

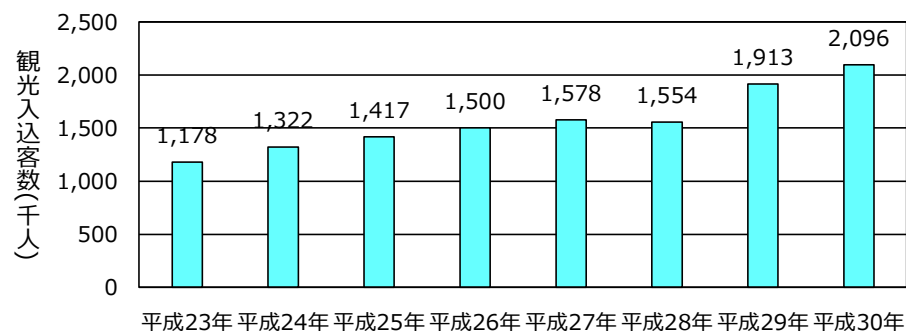
＜商業の動向＞



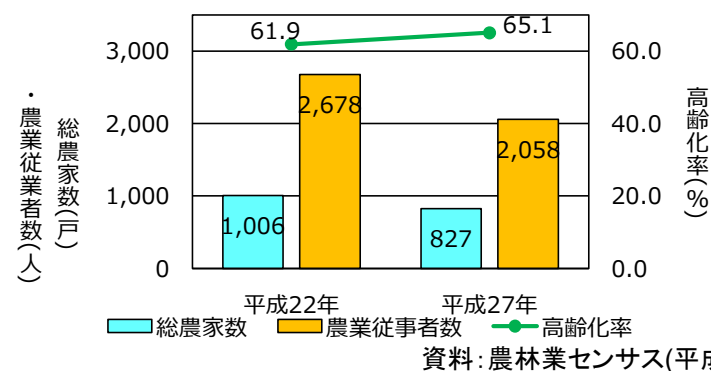
＜工業の動向＞



＜観光の動向＞



＜農業の動向＞



【課題5】

市民の暮らしが豊かな都市として持続的に発展していくため

安定した雇用と活力ある産業の維持・確保

に取り組むことが必要

3. まちづくりの目標(全体構想)

都市マスタープラン見直しの方向性

◆現在のまちづくりの方針

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)

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)

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)

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)

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)

◆見直しの方向性

「佐倉市の現状動向」

「社会情勢の変化・法改正の動向」

「現行計画策定以降のまちづくりの取り組み」

「市民の意識」

から、持続可能なまちづくりを進める計画の見直しの方向性を整理

これまでのまちづくりを踏襲

<将来像>

都市と農村が共生するまち 佐倉

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」

見直し後のまちづくりの基本目標

**歩いて暮らせる・
歩いて楽しいまちづくり**

コンパクトな市街地の維持、暮らしを支える多様な機能の集約と交通ネットワークの充実による歩いて暮らせるまちを構築します。また、歩行環境の充実など歩いて楽しいまちをめざします。

安全・安心なまちづくり

治水対策など被害を最小限に抑える取り組みと併せて、地域による自助・共助の力を高めます。

**地域の個性を活かした
まちづくり**

子育てしやすい、誰もが快適に生活できるまちづくりに取り組みます。

**佐倉らしさを守り育てる
まちづくり**

歴史や豊かな自然など「佐倉らしさ」を守り育て、暮らしの場、訪れる場としての魅力を高めます。

**佐倉の資産を活かした
まちづくり**

都心等へ近い立地条件や交通利便性等の特性を活かした産業振興のほか、「交流人口」「関係人口」の拡大に取り組みます。

将来の都市構造

佐倉市の都市構造の特徴

- 鉄道駅を中心に、市街地がコンパクトに形成されていること
- 道路や公共交通による市街地を繋ぐネットワークが形成されていること

都市構造の特徴を活かし

「コンパクト＋ネットワーク」の都市構造の維持・強化

拠点

暮らしを支えるサービス機能、自然や歴史文化資産など、様々な活動の場面で市全体や地域の中心的な役割を担っているエリア

軸

市内外の広域的な移動や、市内の拠点間の移動を支える主要な道路や公共交通

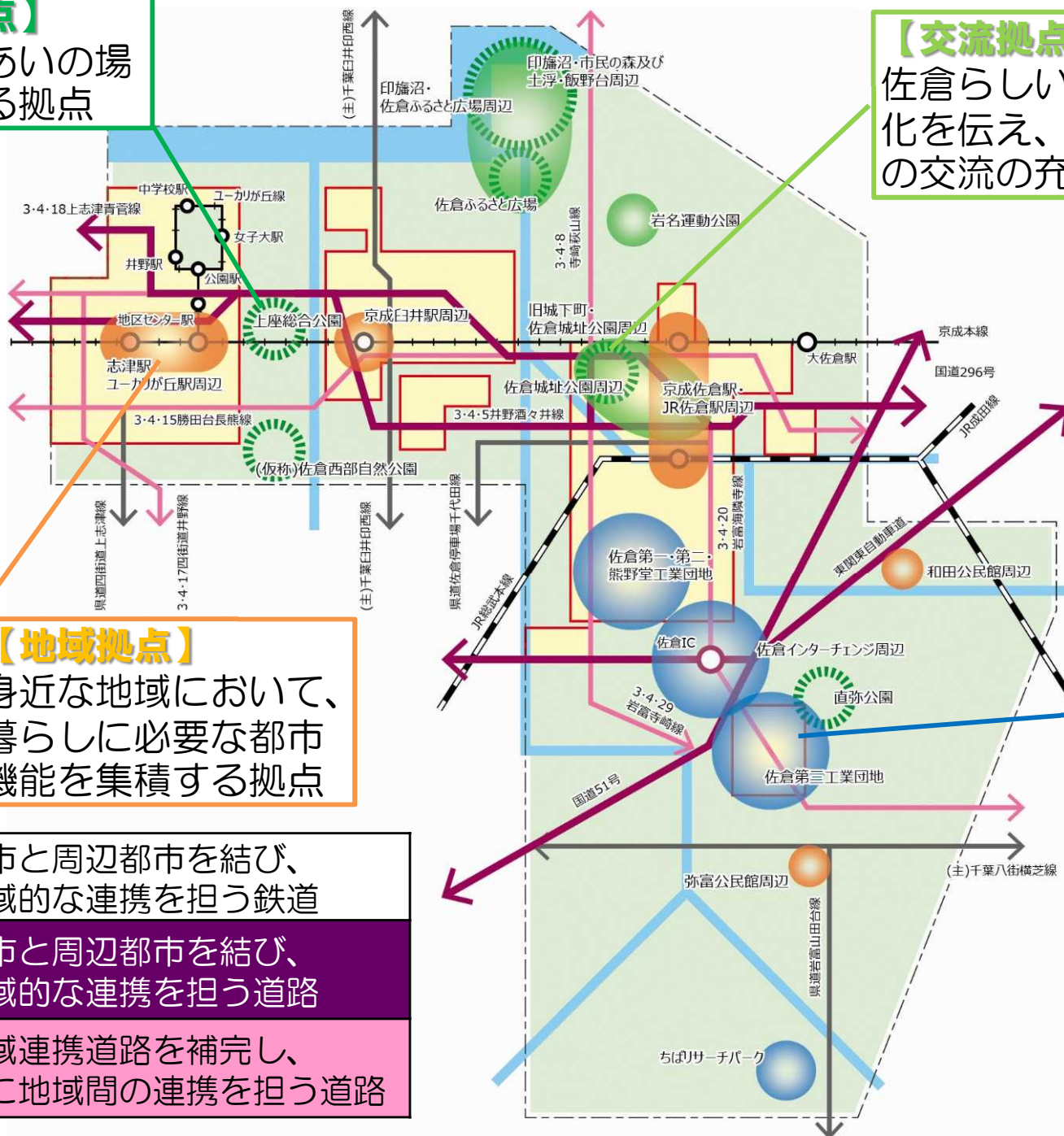
将来の都市構造

【自然活用拠点】

自然とのふれあいの場
として活用する拠点

【交流拠点】

佐倉らしい自然や歴史文化を伝え、市民や来訪者の交流の充実を図る拠点



【地域拠点】

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

【産業拠点】

交通利便性を活かし、産業機能を集積する拠点

【軸】

鉄道	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う鉄道
広域連携道路	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う道路
地域連携道路	広域連携道路を補完し、主に地域間の連携を担う道路

4. 分野別方針(全体構想)

分野別方針(全体構想)

土地利用 に関する方針

市街地の規模を維持し、個性的・魅力的な拠点形成や土地利用を誘導することで、一定の人口密度を維持できる市街地形成に取り組みます。
農村集落では優れた自然環境の保全とともに既存コミュニティの維持・活性化に繋がる土地利用を誘導します。

都市交通 に関する方針

暮らしの利便性や経済活動などを支える道路の整備や維持管理、身近な移動手段である公共交通の利便性の向上などに取り組みます。

都市環境 に関する方針

水辺や森林、谷津、農地など自然環境の維持、また、快適な暮らしを支える良好な居住環境の維持・向上に取り組みます。

都市防災 に関する方針

「減災」の視点から、災害に強いインフラ施設の確保や、自助・共助・公助の連携により、地域における防災体制の強化を促進します。

都市の魅力向上 に関する方針

豊かな自然や歴史文化資産を保全して観光や交流の資源として活用し、「暮らしの場」「訪れたい・住みたい場」としての魅力を高めます。

土地利用に関する方針

【駅周辺の商業地】

拠点性を高める機能の立地誘導

【住宅地】

周辺の自然環境と調和
した魅力ある住宅地と
しての居住環境の保全

【旧城下町の商業地】

風情の感じられる歩いて
楽しいまちなみの形成

【佐倉IC周辺等】

新たな産業系土地利用 の可能性の検討

【既存の工業団地等】

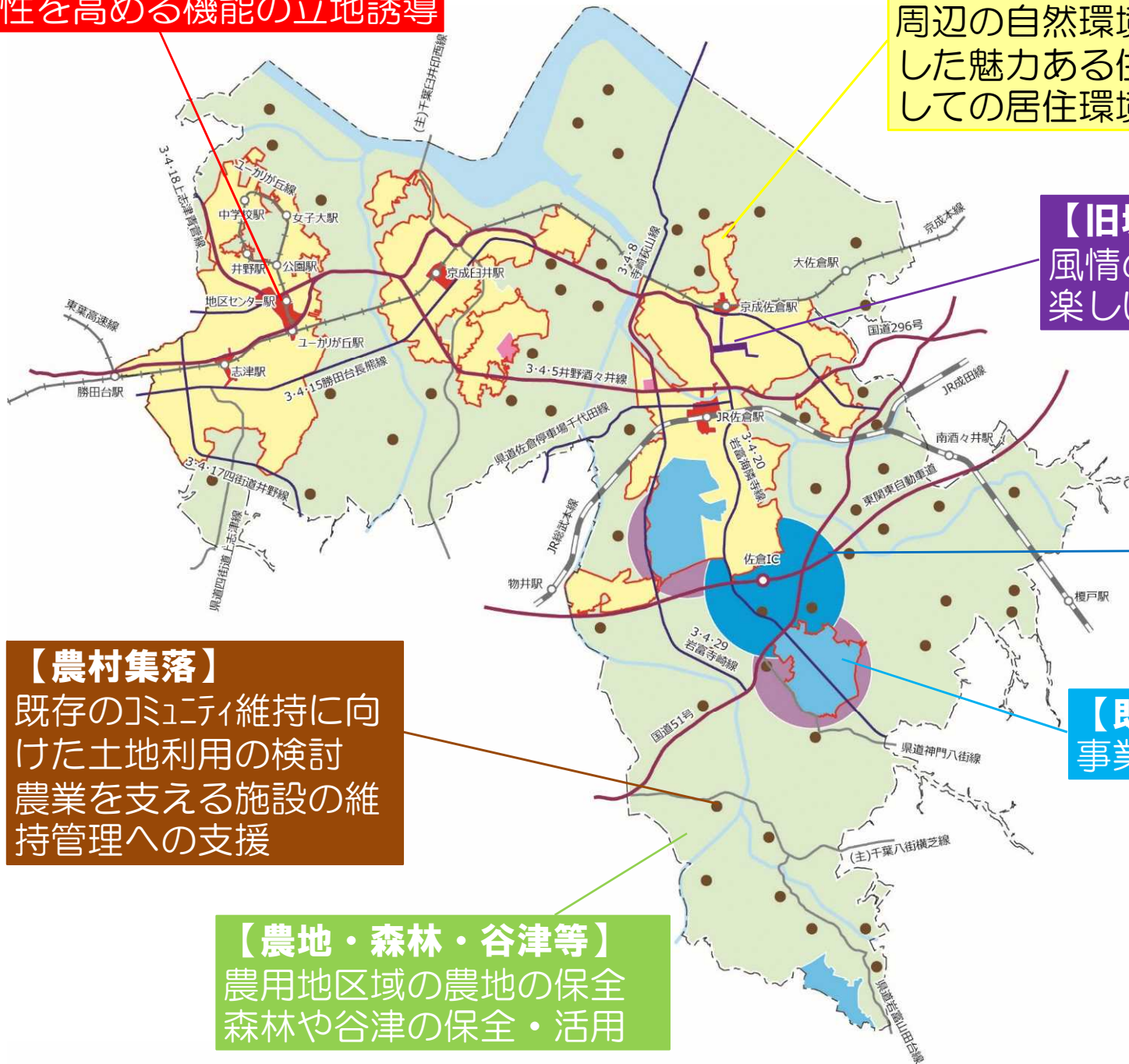
事業環境の維持・活性化

【農村集落】

既存のコミュニティ維持に向けた土地利用の検討
農業を支える施設の維持管理への支援

【農地・森林・谷津等】

農用地区域の農地の保全
森林や谷津の保全・活用



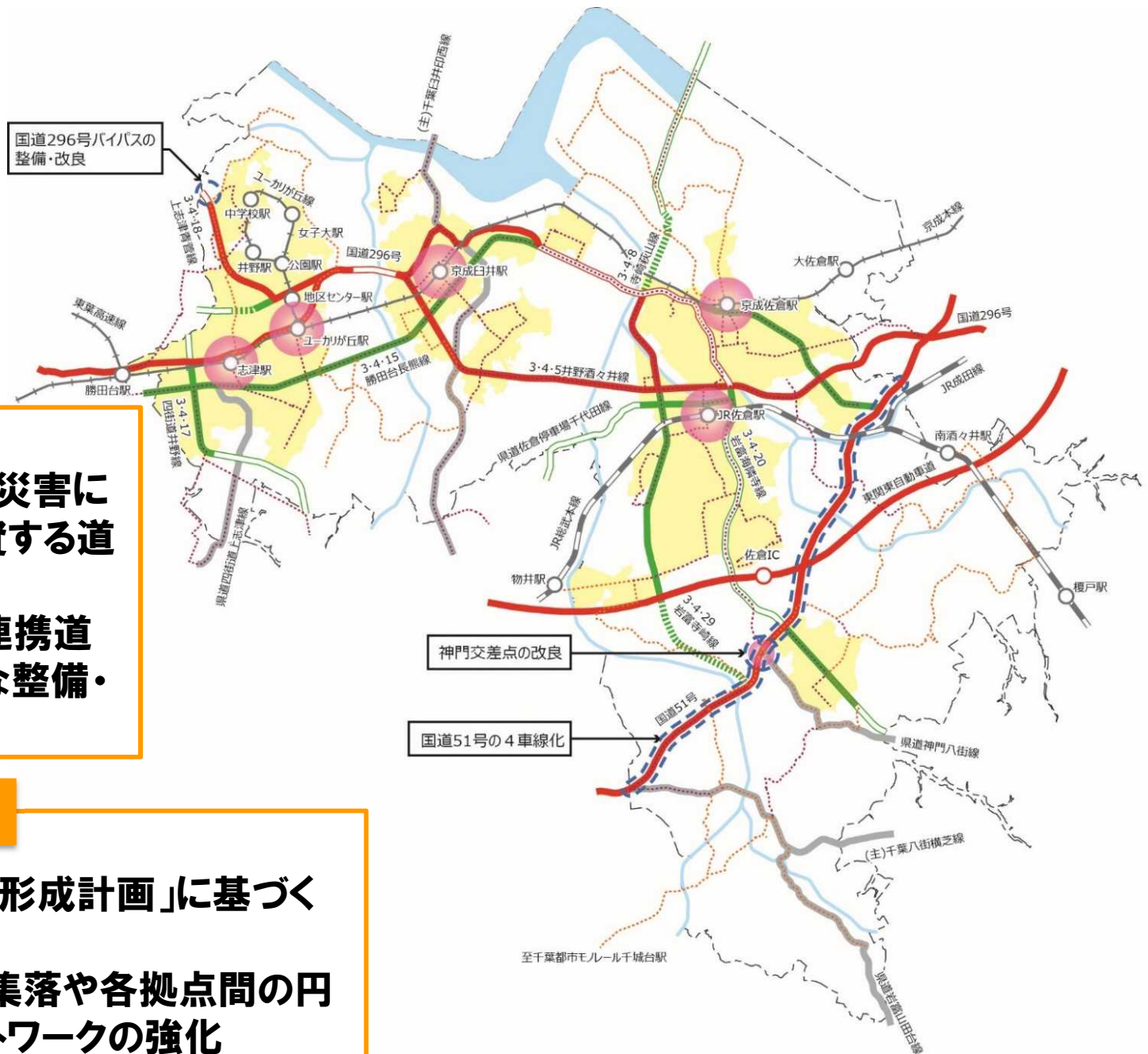
都市交通に関する方針

道路の基本的な考え方

- 慢性的な渋滞の解消や、災害に強い都市構造の構築に資する道路の優先的な整備検討
- 広域連携道路及び地域連携道路を中心とした、計画的な整備・改良及び維持管理

公共交通の基本的な考え方

- 「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づく取り組みの推進
- 事業者と連携した、農村集落や各拠点間の円滑な移動に寄与するネットワークの強化
- 公共交通の利用促進



都市環境に関する方針

自然環境の基本的な考え方

- 市民との協働による自然環境の適切な維持管理
- 自然とのふれあいの場・観光資源としての里山や谷津などの活用
- 自然環境に配慮した持続可能なまちづくり

居住環境の基本的な考え方

- 良好な居住環境の維持・向上に向けた、生活道路や公園、下水道などの適切な整備・維持管理
- 定住・転入の促進に向け、若者や子育て世帯などのニーズに対応した多様な居住環境の形成
- 地域コミュニティを維持・醸成できる環境づくり

災害対策の基本的な考え方

- 従来の「災害を予防する」まちづくりに加え、できる限り被害を小さく抑える「減災」の視点から、災害時においても機能が保持される災害に強いインフラ施設の確保

防災・防犯体制の基本的な考え方

- 災害時の避難、救援・救護などの自助・共助・公助の連携により、地域における防災体制の強化を促進
- 犯罪の抑止につながる環境の整備

都市の魅力向上に関する方針

都市の魅力向上の基本的な考え方

<佐倉市の魅力>

- ◆ 東京都心や成田国際空港などへのアクセス性に優れた立地条件
- ◆ 鉄道駅を中心に市街地を形成するコンパクトな都市構造
- ◆ 市街地の周辺に広がる豊かな自然
- ◆ 充実した生活サービス施設

「暮らしの場」「事業活動の場」
としての魅力をより高める

 さらに

- 「暮らしの場」「訪れたい・住みたい場」としての魅力をより高めるため、「佐倉らしさ」を表している豊かな自然や歴史文化資産を観光や交流のための資源として活用

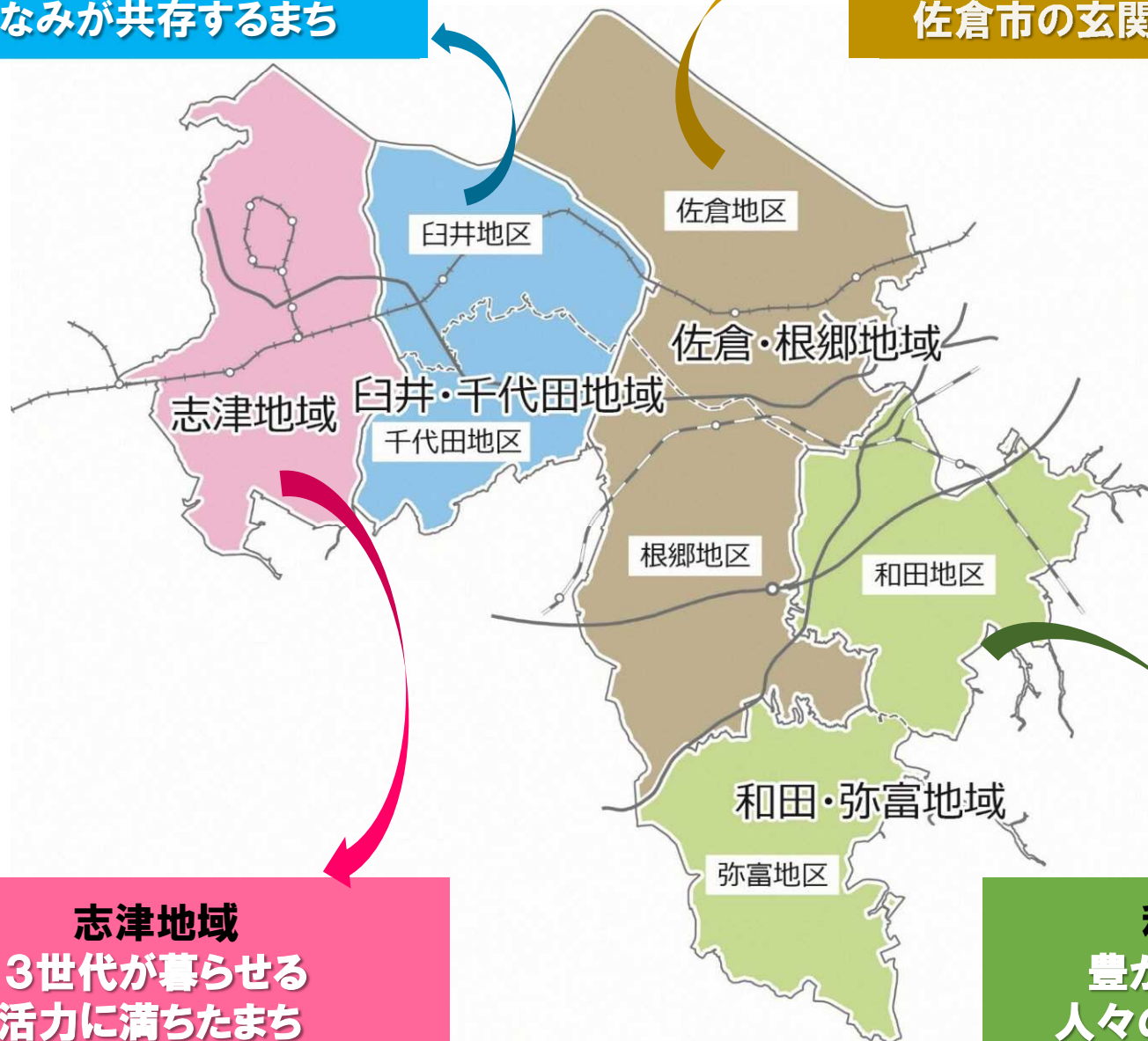
5. 地域別方針

- **地域区分と地域の将来像**
- **佐倉・根郷地域**
- **臼井・千代田地域**
- **志津地域**
- **和田・弥富地域**

地域区分と地域の将来像

臼井・千代田地域
貴重な水辺空間と整備された
まちなみが共存するまち

佐倉・根郷地域
歴史・文化・産業の核として
佐倉市の玄関口となるまち



<地域区分の考え方>

旧町村域を基本とした分類である佐倉、根郷、臼井、千代田、志津、和田及び弥富の7つの地区について、「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地域に区分し、地域ごとの方針を定めます。

志津地域
3世代が暮らせる
活力に満ちたまち

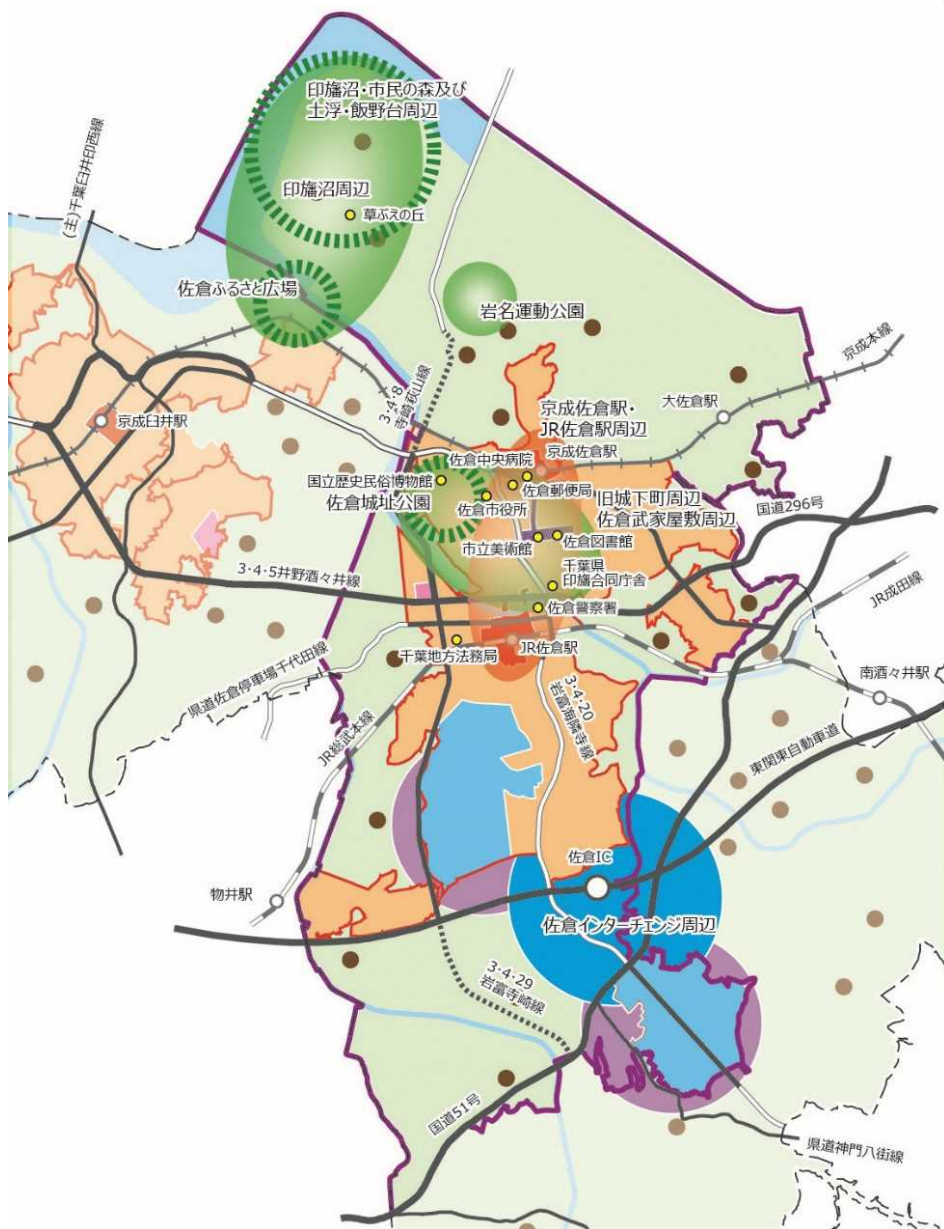
和田・弥富地域
豊かな自然を活かし、
人々の交流が広がるまち

地域概要

- 佐倉市の東部に位置し、主に京成佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする佐倉地区
- 主にJR佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする根郷地区

都市施設

- 佐倉市役所本庁舎をはじめ千葉県印旛合同庁舎、佐倉警察署、千葉地方裁判所など、行政施設が集中
- 東関東自動車道「佐倉インターチェンジ」や、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっているほか、区画整理事業により整備された寺崎北では商業施設などが集中



佐倉・根郷地域（人口）

- 本地域の人口は、佐倉市全体の約3割を占める54,129人です。
（令和2（2020）年3月末現在）
- 過去10年間に1,288人減少しており、高齢化率は
平成22（2010）年3月末の21.6%に対して、令和2（2020）年
3月末現在では32.1%まで上昇しています。



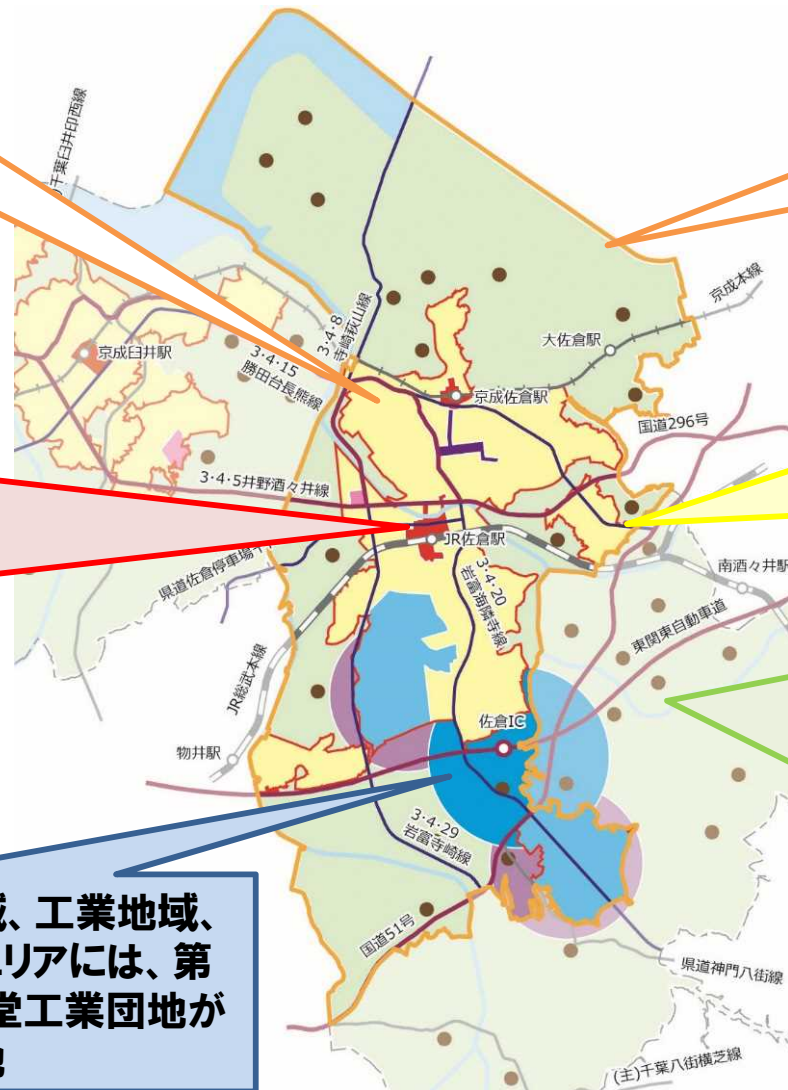
資料：人口ビジョン（令和2年3月）

佐倉・根郷地域（土地利用）

■ 市街化区域面積は、区域面積の約30%の1,188ヘクタール

■ JR佐倉駅、京成佐倉駅周辺や、新町、寺崎北に商業地域、近隣商業地域が指定され、商業施設等が集積するエリア
■ 新町は、旧城下町の風情を残す、佐倉市内でも特徴のある商業地

■ 石川や六崎など、工業専用地域、工業地域、準工業地域に指定されているエリアには、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備され、本市の産業の中心地



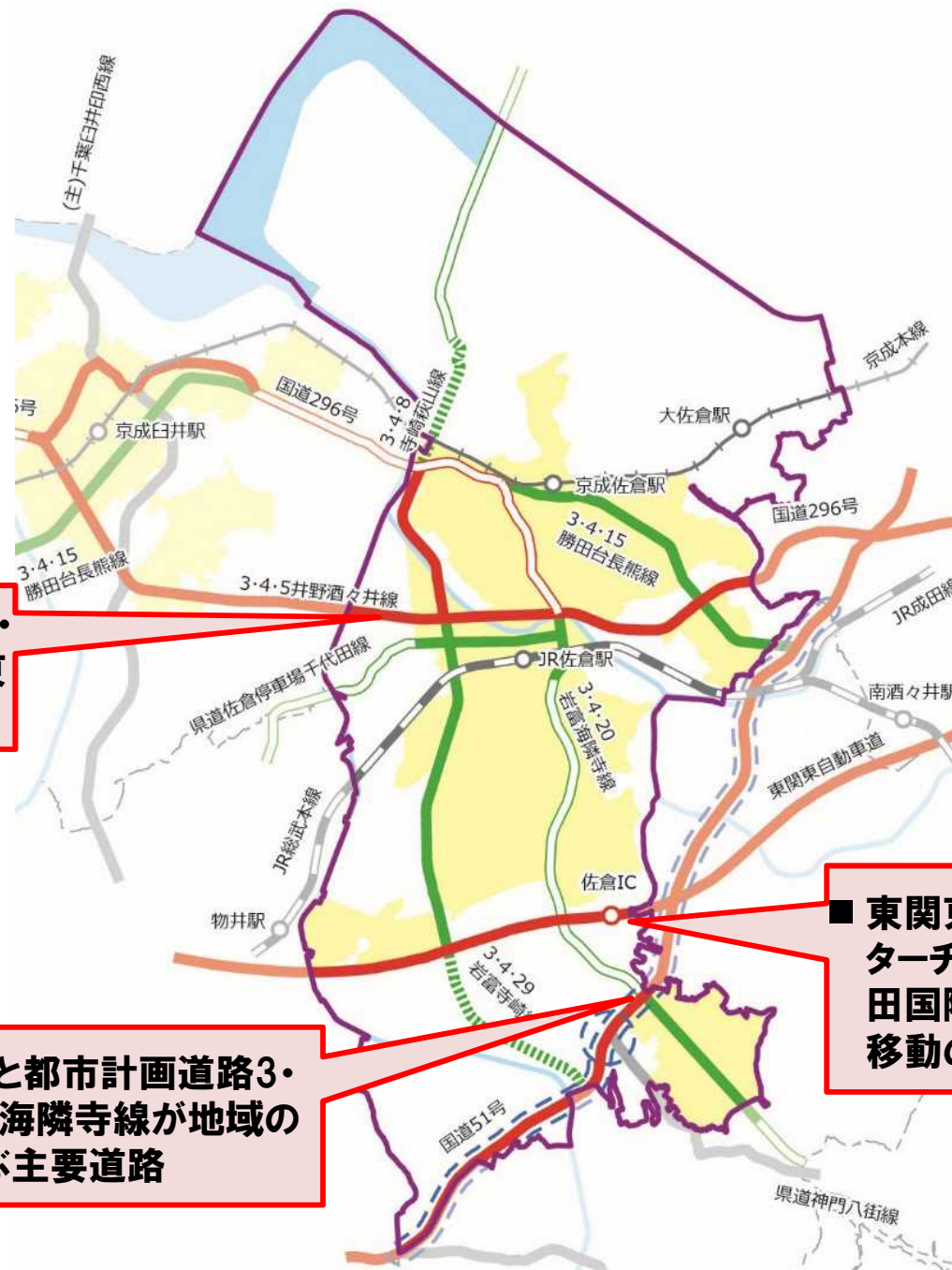
■ 市街化調整区域面積は、2,653ヘクタール

■ 居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がり、それぞれ特徴のある居住環境を形成

■ 地域の北部に位置する土浮や飯野、東部に位置する大佐倉など、古くからの集落が残る地域
■ 集落の維持・活性化に向けて、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準を緩和

	市街化区域	市街化調整区域	合 計
佐倉地区	464ha	1,631ha	2,095ha
根郷地区	724ha	1,022ha	1,746ha
合 計	1,188ha	2,653ha	3,841ha

佐倉・根郷地域（道路）

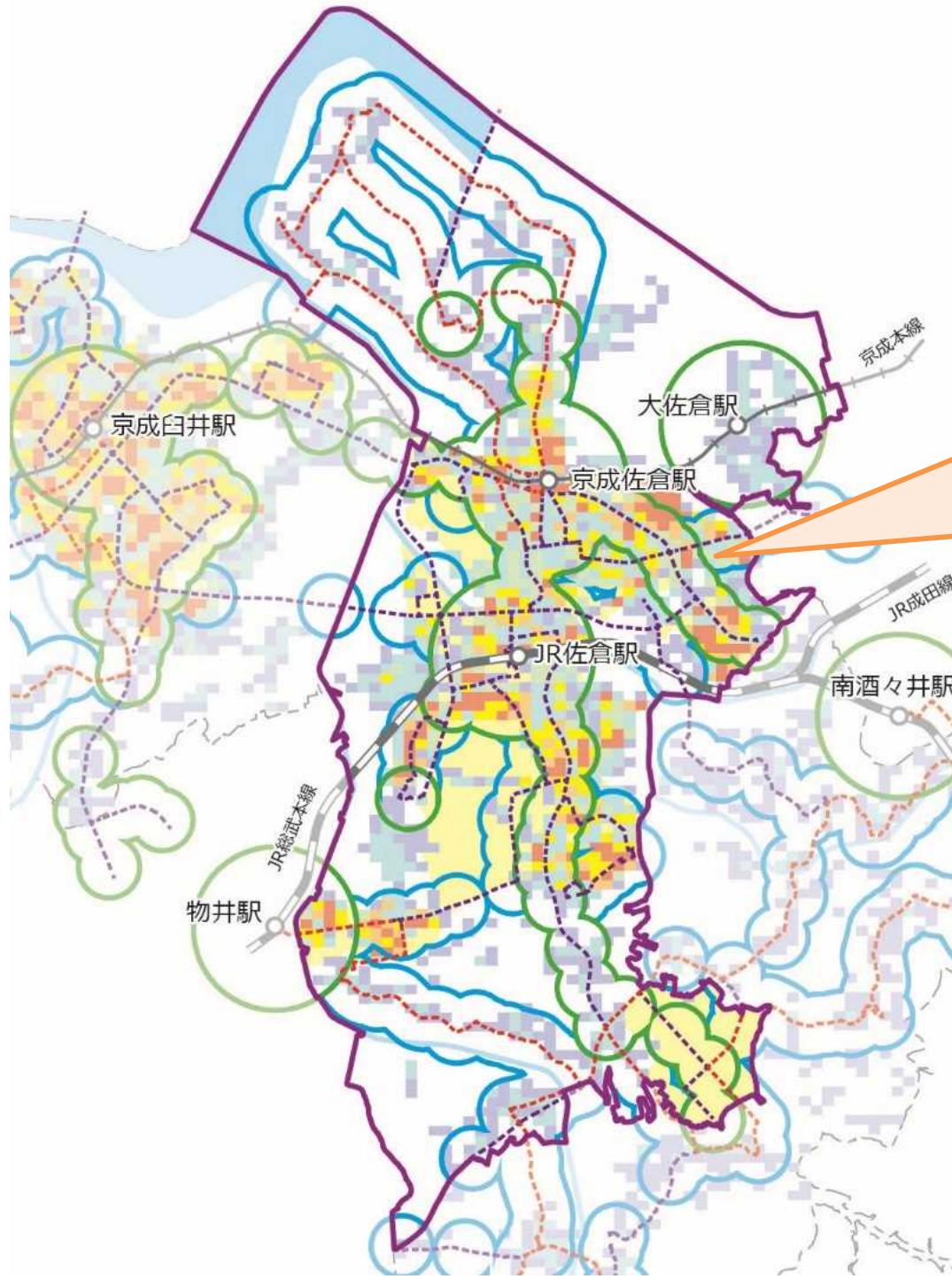


■ 国道296号と都市計画道路3・4・5井野酒々井線が地域の東西を結ぶ主要道路

■ 国道51号と都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線が地域の南北を結ぶ主要道路

■ 東関東自動車道の佐倉インターチェンジは、東京方面や成田国際空港方面への自動車移動の玄関口

佐倉・根郷地域（公共交通）



- JR佐倉駅、京成佐倉駅、大佐倉駅の3駅が整備され、JR佐倉駅、京成佐倉駅を起点に複数のバス路線、佐倉市コミュニティバスが運行(内郷ルート、南部地域ルート)
- 京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たな佐倉市コミュニティバスを計画

現行計画の主要課題

観光振興

- 観光に活かせる資源があるものの、十分に活用できていない側面があります。

商店街の活性化

- 郊外の大規模店舗増加や後継者不足に起因して、駅前商業地や歴史的な環境の商業地に空き店舗が増加する等の課題があります。

道路環境

- 慢性的渋滞発生箇所の解消や、南北の移動円滑化といった課題があります。
- 既成市街地の中など、歩道空間の確保が困難な道路について、安全性の確保が求められています。



- これまで、課題解決に向けた取り組みを行ってきました
- それらを踏まえ主要課題を見直しました

佐倉・根郷地域

見直し後の主要課題

観光・商業の 活性化

- 旧城下町地区や印旛沼周辺を中心に存在する豊富な観光資源の魅力向上と、これらの観光資源のネットワークの形成
- 駅前商業地や歴史的な商業地の商店街の活性化、商業地としての魅力向上

道路環境の 向上

- 慢性的な渋滞発生や、歩道確保が困難で安全性の確保が難しい道路への対応

空き家・空き地 対策

- 京成佐倉駅からJR佐倉駅の間の早期に造成された区域などで、空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化の懸念

災害リスクが高い区域 の対応

- 浸水被害や土砂崩れの被害の軽減などの対策



<地域の将来像>

**歴史・文化・産業の核として
佐倉市の玄関口となるまち**

- ◆ 歴史・文化の核となるまち
- ◆ 産業の核となるまち
- ◆ 佐倉市の玄関口となるまち

■ 都市機能のストックを活かしたにぎわいと生活利便性を支える拠点づくり

- 公共交通サービスの向上や道路空間の再配分などによる安全な歩行空間の確保などによる、市民の生活利便性や安全性の向上
- J R佐倉駅周辺、京成佐倉駅周辺及び旧城下町地区における、歩いて楽しいまちづくりを視点においた商店街の活性化

■ 歴史文化資産を活かした観光・交流機能の充実

- 旧城下町地区における、歴史的建造物や歴史文化を伝えるまちなみの保全・整備
- 印旛沼周辺の観光施設における、自然の豊かさを印象づける場としての魅力向上
- 交流拠点と京成佐倉駅、J R佐倉駅とのネットワークの強化、観光・交流機能の充実

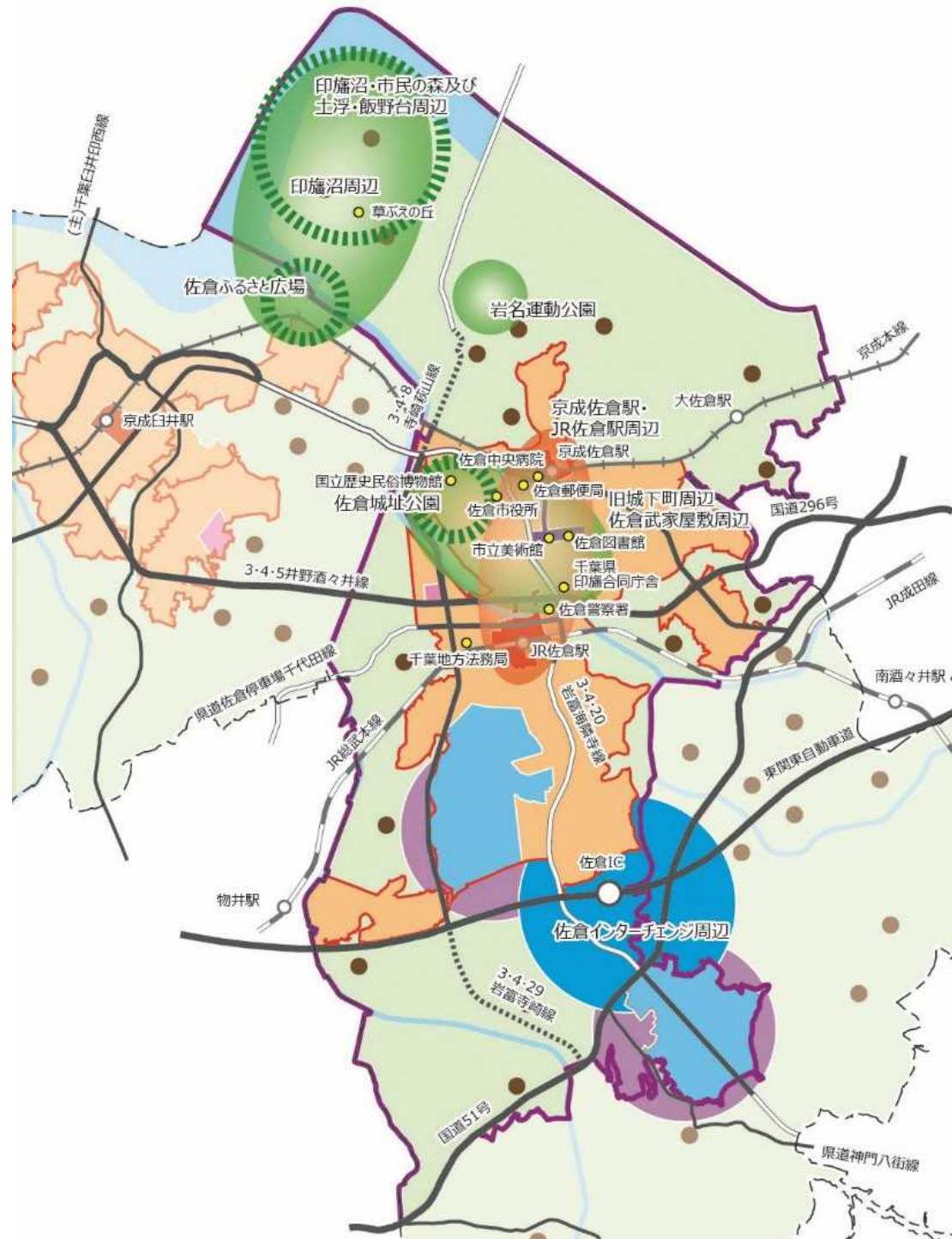
■ 交通利便性を活かした産業拠点の拡充

- 工業団地内のインフラ改修
- 東関東自動車道佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおける、交通利便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地の促進

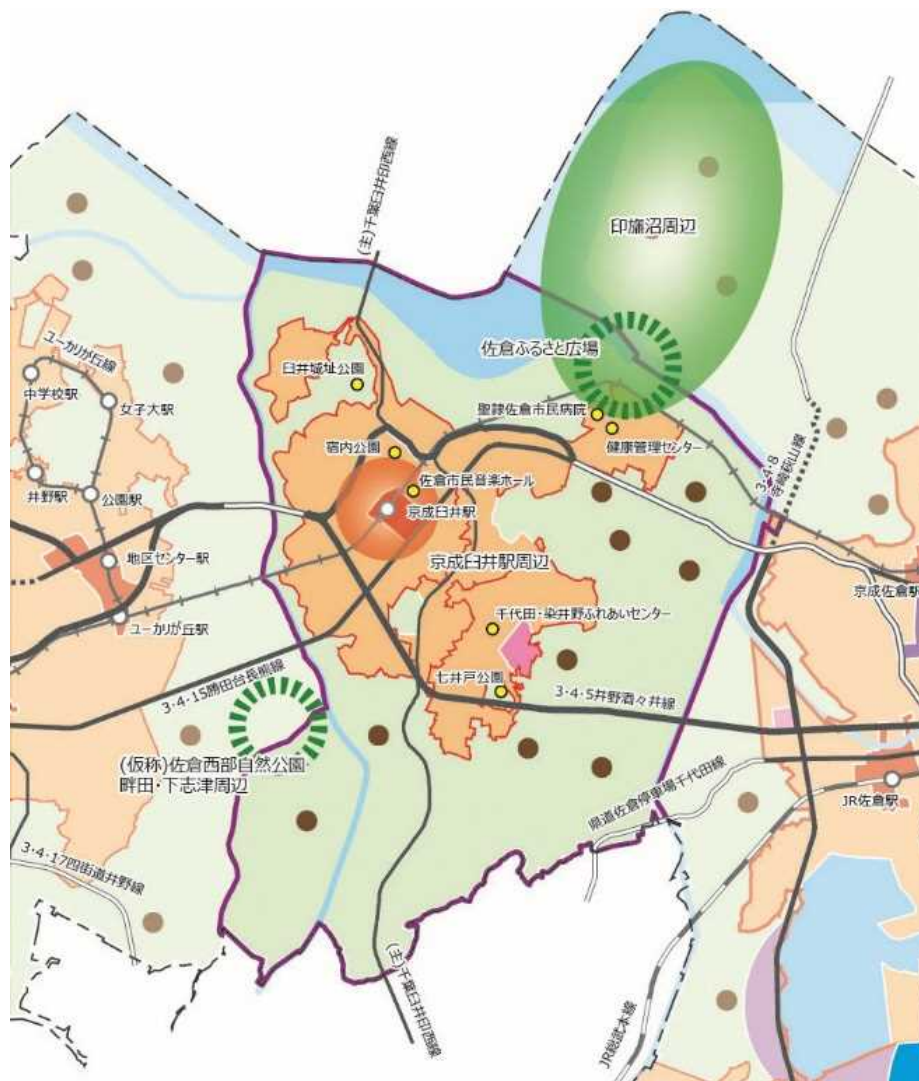
■ 災害に強い安心できる市街地の形成

- 台風や大雨に伴う浸水被害の軽減に向けた河川改修
- 災害リスクの高い区域における災害体制の強化や方針策定の検討

佐倉・根郷地域



臼井・千代田地域



地域概要

- 佐倉・根郷地域の西側に位置し、主に京成臼井駅周辺が地域住民の生活基盤の中心

都市施設

- 臼井地区は、古くは臼井城の城下町であり、江戸時代には成田街道の宿場町として栄え、現在は駅を中心として商業や行政施設、住宅地が整備されている
- 千代田地区は、旧四街道町（現四街道市）の一部を編入した地域であり、南側で四街道市に接している。染井野に本地域の人口が集中している

臼井・千代田地域（人口）

- 本地域の人口は、佐倉市全体の約2割を占める40,893人です。
（令和2（2020）年3月末現在）
- 過去10年間に1,587人減少しており、高齢化率は
平成22（2010）年3月末の21.3%に対して、令和2（2020）年
3月末現在では33.2%まで上昇しています。



資料：人口ビジョン（令和2年3月）

臼井・千代田地域（土地利用）

■ 市街化区域面積は区域面積の約26%の485ヘクタール

■ 京成臼井駅周辺や、成田街道沿いの臼井田の一部区域、染井野地区に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積

■ 居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境を形成



■ 市街化調整区域面積は、1,371ヘクタール

■ 生谷や飯重、江原新田、臼井台など、古くからの集落や、農村集落も存在

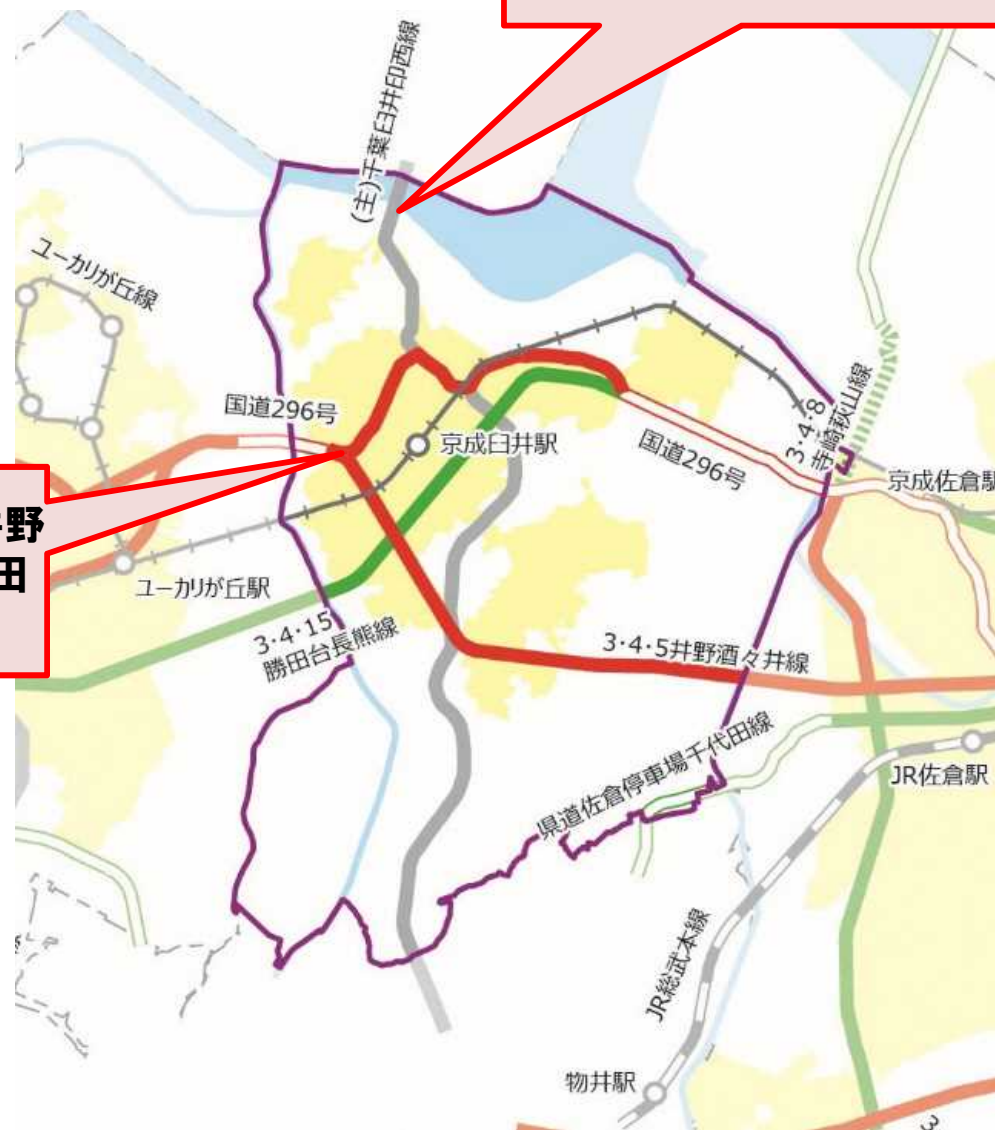
■ 印旛沼に隣接し、水辺を中心に良好な自然環境が広がっている

	市街化区域	市街化調整区域	合 計
臼井地区	376ha	632ha	1,008ha
千代田地区	109ha	739ha	848ha
合 計	485ha	1,371ha	1,856ha

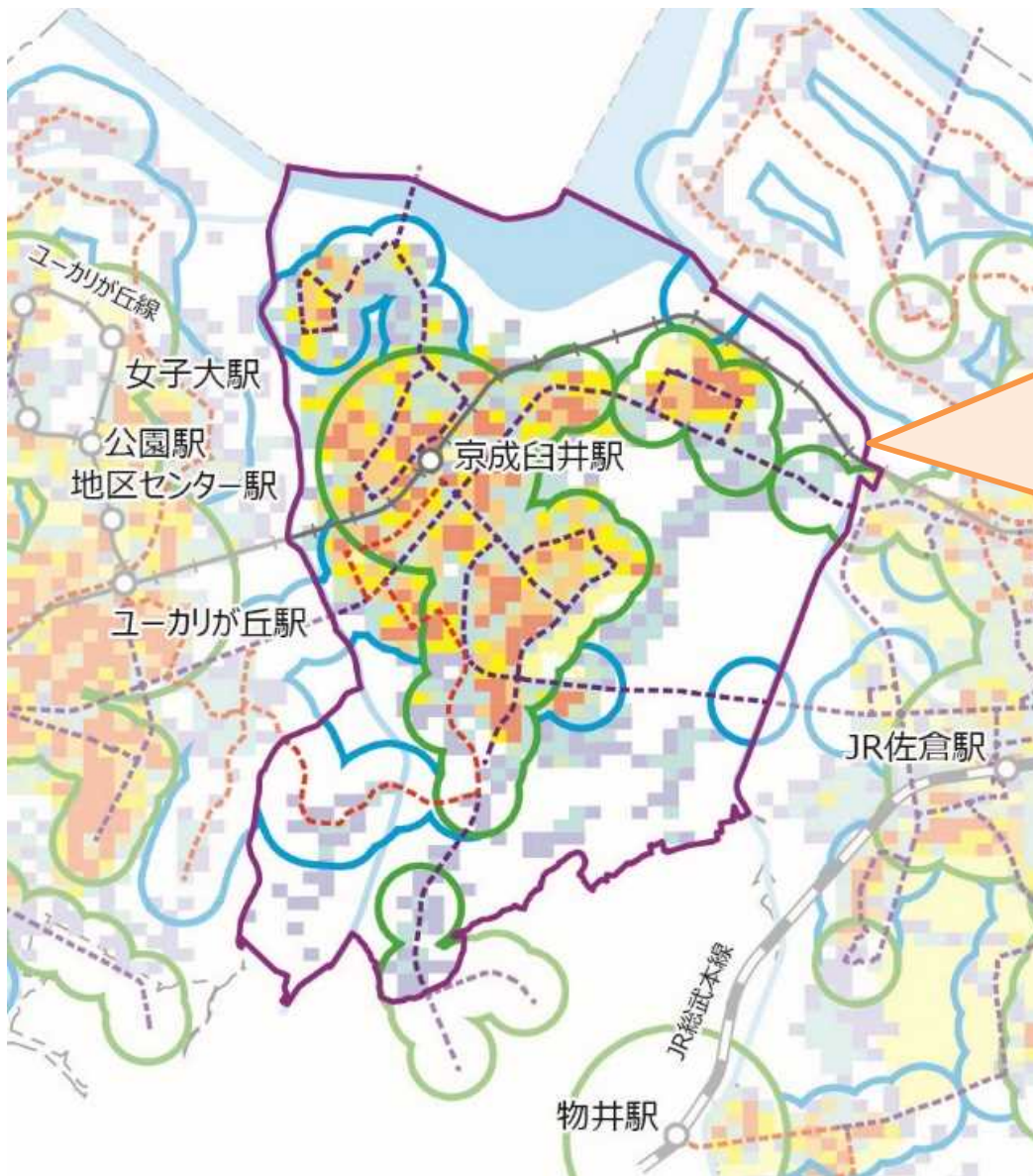
臼井・千代田地域（道路）

■ 南北に伸びる主要地方道千葉
臼井印西線は、印西市、四街
道市を結ぶ主要道路

■ 国道296号と都市計画道路3・4・5井野
酒々井線、都市計画道路3・4・15勝田
台長熊線が地域の東西の主要道路



臼井・千代田地域（公共交通）



- 鉄道駅は、京成臼井駅が整備されており、駅南口を起点として、複数のバス路線が運行
- 駅北口は、八幡台と京成臼井駅を結ぶバス路線「はっちまん」が運行
- 印西市方面へのバス路線(宗像路線)が印西市の補助を受け運行
- 東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユウカリが丘駅を結ぶ佐倉市コミュニティバスが運行
- 京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たな佐倉市コミュニティバスを計画

現行計画の主要課題

水辺環境

- 本地域には、東西を鹿島川と手操川が流れ、北部には印旛沼があります。この豊かな水辺環境は、住んでいる人々の憩いの場として重要な役割を担っています。このため、今後もこの豊かな環境を行政・市民協働で保全していく必要があります。

住環境

- 世代交代やライフスタイルの違いにより、住環境に対する考え方も多様化していることから、住民間の意志疎通を促す必要があります。
- 新たな施設整備に頼らない形でのコミュニティ拠点の確保を検討する必要があります。

道路環境

- 歩道が整備されていない主要道路や、既成市街地内の狭い道路の安全対策など、安全な歩行空間創出が必要です。
- 渋滞対策として、道路整備とともに、公共交通への転換促進も必要です。



- これまで、課題解決に向けた取り組みを行ってきました
- それらを踏まえ主要課題を見直しました

見直し後の主要課題

水辺環境の 保全と活用

- 印旛沼を中心とする水辺の良好な自然環境・景観の維持、活用

空き家・空き地 対策

- 早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境、景観の悪化

道路環境の 向上

- 住宅が密集している地域の狭い道路における、安全な歩行空間の整備



＜地域の将来像＞

貴重な水辺空間と 整備されたまちなみが共存するまち

- ◆ 貴重な水辺空間が守られ・活かされたまち
- ◆ 自然と共存した若い世代にも魅力ある生活空間のあるまち

地域の基本方針

■ 水辺空間など豊かな自然資産を活かした交流機能の充実

- 印旛沼を中心とする水辺の良好な自然環境・景観の維持
- 佐倉ふるさと広場において、平常時にも多くの市民が豊かな自然環境に親しむことができる、施設の整備やアクセスの向上

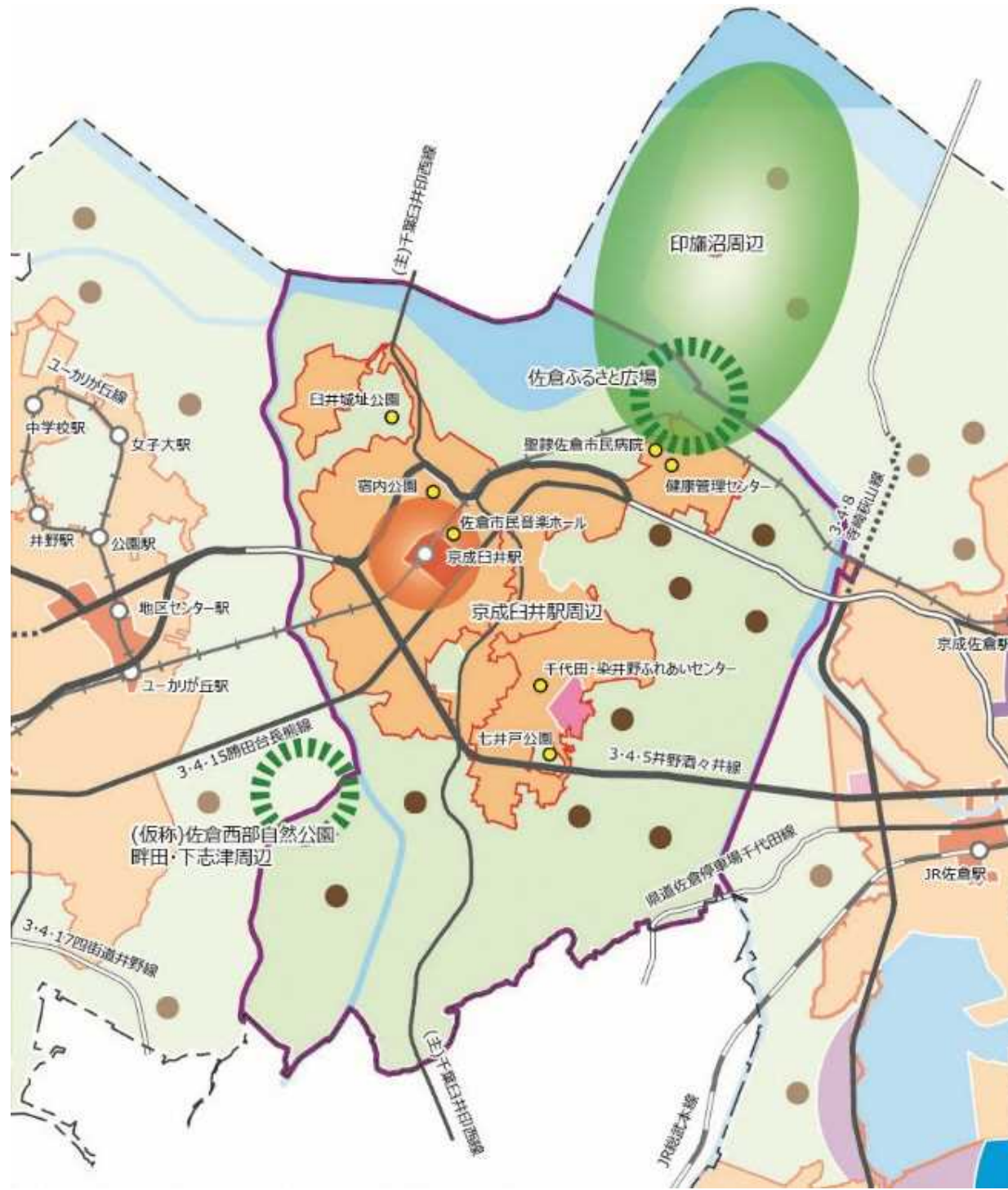
■ 落ち着いた市街地の形成

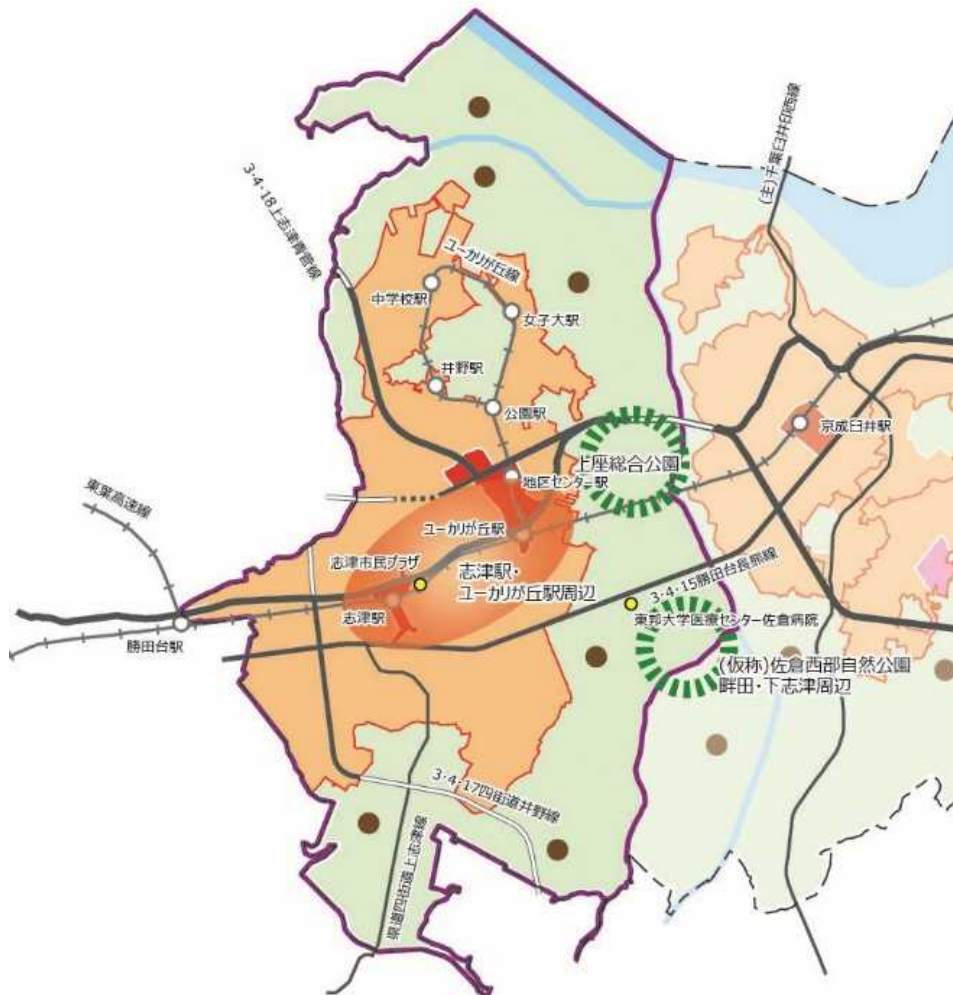
- 落ち着いた質の高い居住環境を保全しつつ、安全な歩行空間の整備や空き家・空き地の活用
の支援などにより、地域コミュニティが維持・活性化される市街地の形成

■ 生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

- 京成臼井駅を中心に、出張所などの行政サービス機能や、商業機能の維持・集積に取り組むことによる、生活の利便性の維持・向上

臼井・千代田地域





地域概要

- 佐倉市の西端に位置し、西側は八千代市と千葉市に、南側は四街道市に接している

都市施設

- 志津駅、ユーカリが丘駅が整備されており、早期に整備された住宅団地のほか、大規模な宅地開発事業などにより、市内で最も人口が集中している地域

志津地域（人口）

- 本地域の人口は、佐倉市全体の約4割を占める76,368人です。
（令和2（2020）年3月末現在）
- 過去10年間に2,249人増加しており、高齢化率は
平成22（2010）年3月末の21.4%に対して、令和2（2020）年
3月末現在では30.2%まで上昇しています。



資料：人口ビジョン（令和2年3月）

志津地域（土地利用）

■ 市街化調整区域面積は、
1,103ヘクタール

- 志津駅、ユーカリが丘駅周辺、井野の一部（隣接する勝田台駅周辺）に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積するエリア
- 近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積

■ 市街化区域面積は区域面積
の約40%の749ヘクタール

■ 居住エリアは、鉄道駅や幹線
道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境を形成

- 地域の北部に位置する先崎、青菅、小竹や、南部に位置する下志津、上志津原など、農村集落等が残る地域
- 農地や森林などの良好な自然環境が広がる



	市街化区域	市街化調整区域	合 計
志津地区	749ha	1,103ha	1,852ha

志津地域（道路）

■ 国道296号と都市計画道路3・4・15
勝田台長熊線が地域の東西を結ぶ
主要道路

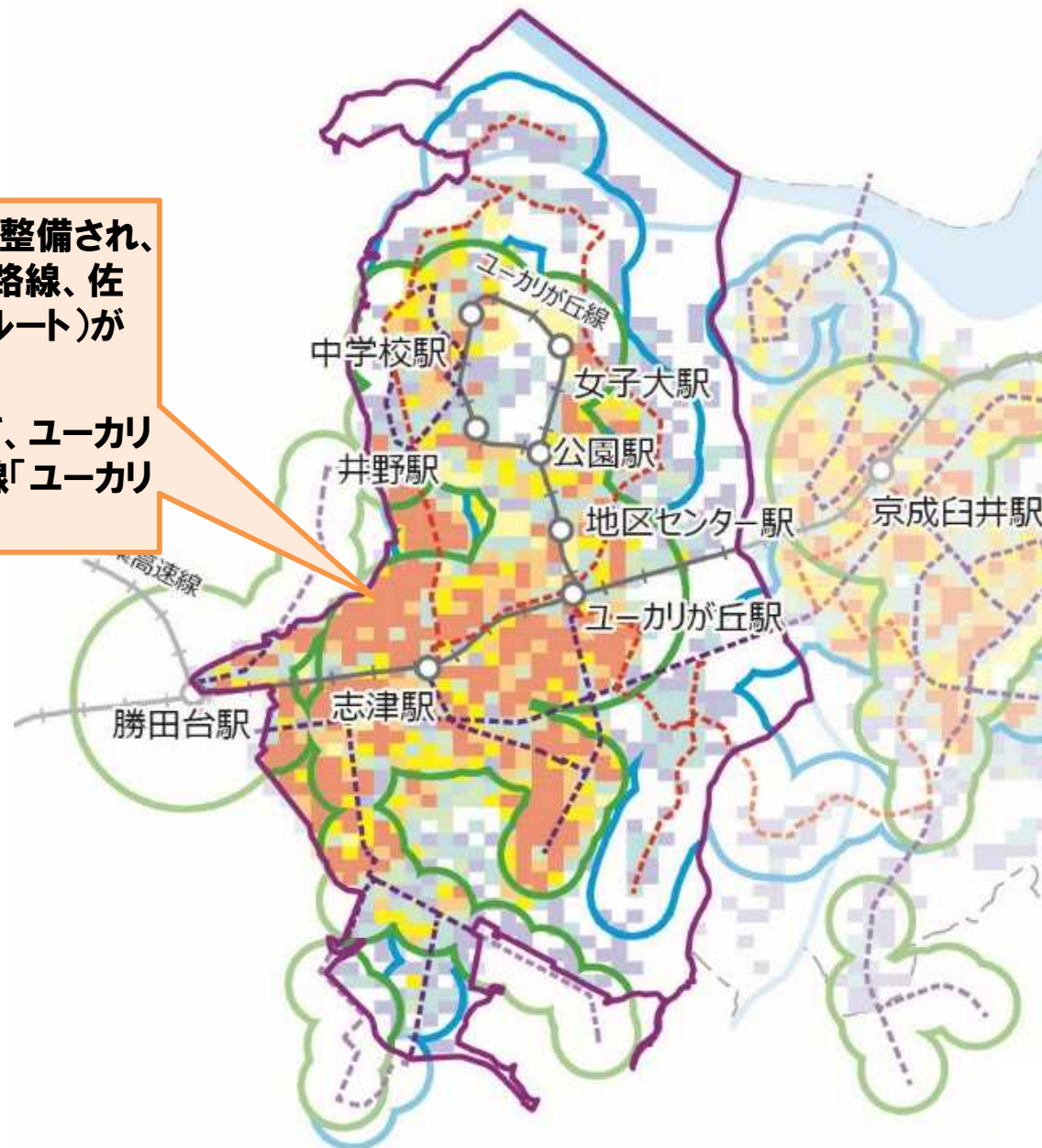
■ 都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の
一部区間開通により、国道296号の渋
滞緩和が促進

■ 県道四街道上志津線が四街
道市と佐倉市を結ぶ主要道路



志津地域（公共交通）

- 志津駅、ユーカリが丘駅の2駅が整備され、それらの駅を起点に複数のバス路線、佐倉市コミュニティバス(志津北側ルート)が運行
- ユーカリが丘駅北口を起点として、ユーカリが丘地区を循環するモノレール線「ユーカリが丘線」が運行



現行計画の主要課題

商店街 活性化

- 駅周辺や住宅団地内に存在する商店など、様々な規模や立地の商店街がありますが、その集客力は地域によって差があり、小型店舗の衰退などの問題があります。

住環境

- 市街化区域内の基盤整備はほぼ完了しているため、今後は、既存ストックを活用しながら地域内の拠点整備や住環境を向上させる必要があります。

道路環境

- 地域の東西の主要道路である国道296号の恒常的な渋滞問題があり、その解消が求められています。志津駅周辺など、戦後の急激な都市化の波を受け開発が進んだ地域の生活道路の安全対策が必要です。



- これまで、課題解決に向けた取り組みを行ってきました
- それらを踏まえ主要課題を見直しました

見直し後の主要課題

駅前商業地の 活性化

- 志津駅北口の駅前商業地における、国道296号に隣接しているなどの立地を活かした土地利用の検討

空き家・空き地 対策

- 早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化

道路環境の 向上

- 建築物が密集している地域の狭い道路における、安全な歩行空間の整備
- 慢性的な渋滞発生や、歩道確保が困難で安全性の確保が難しい道路への対応



<地域の将来像>

3世代が暮らせる活力に満ちたまち

- ◆ 多様なニーズに応えることのできるまち
- ◆ 活力に満ちたまち

地域の基本方針

■ 地域住民の多様なニーズに応える都市機能が集積する拠点づくり

- ユーカリが丘駅周辺における、都市機能の集積を活かした地域住民の日常生活の利便性の維持と、市民が歩いて楽しめる場としての拠点性の向上
- 志津駅北口周辺における、再開発などによる商業施設の維持・集積や駅前ロータリーの設置などの検討

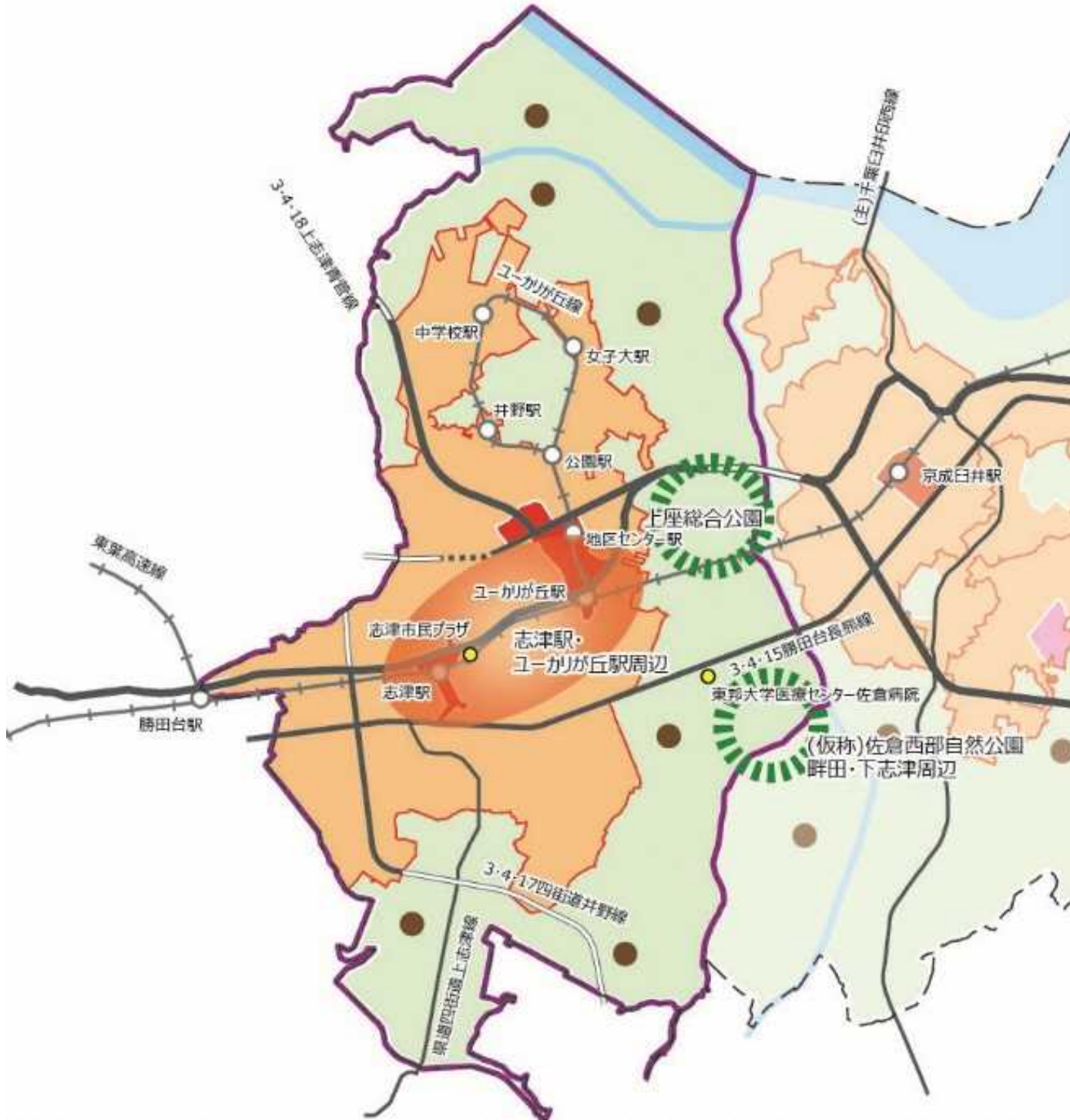
■ 多様な世代でバランス良く人口が構成された市街地の形成

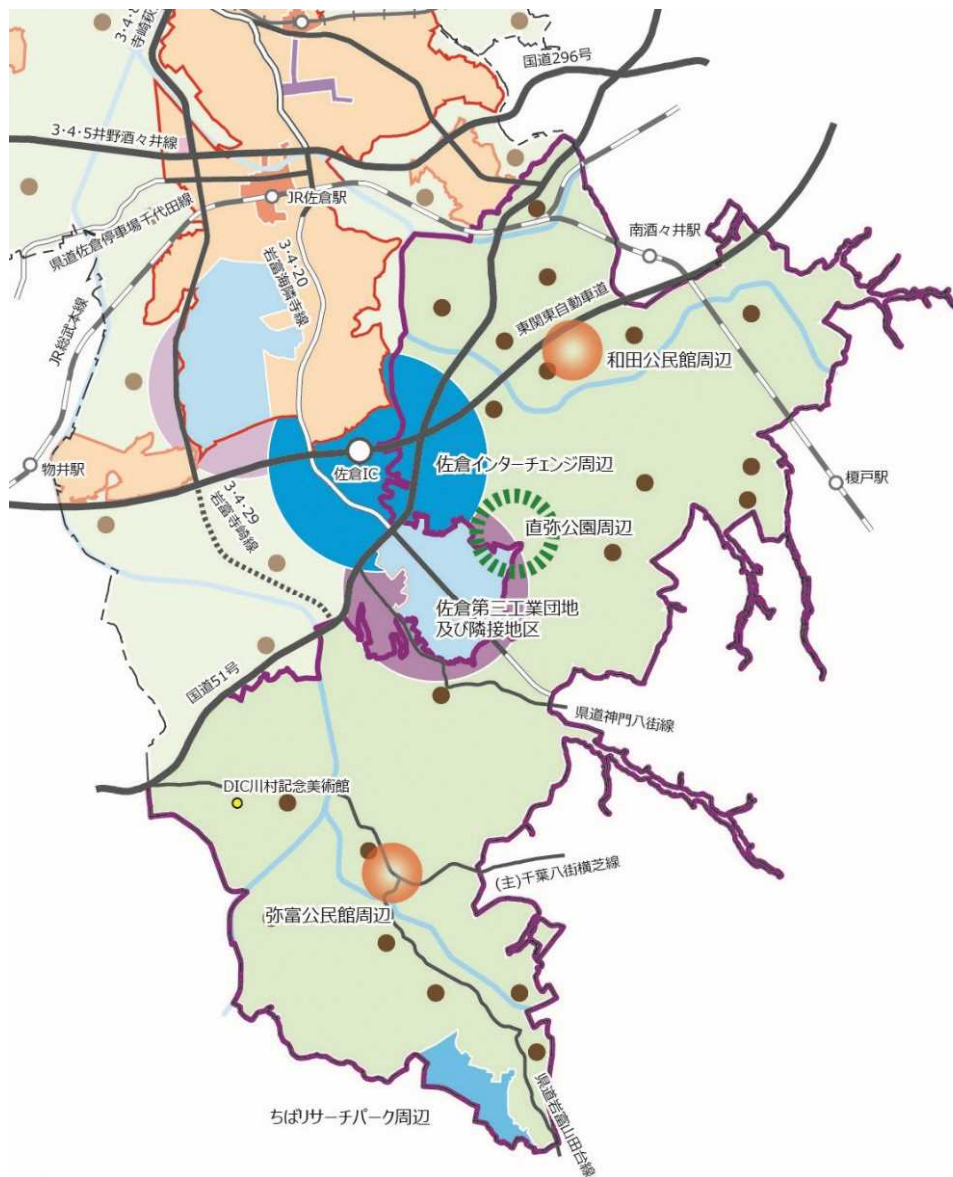
- 都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成

■ 水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

- (仮称)佐倉西部自然公園などの豊かな自然環境の保全と、自然とのふれあいの場としての活用

志津地域





地域概要

- 佐倉市の南部に位置し、北側は酒々井町に、東側は八街市に、南西側は千葉市と四街道市に接している
- 地域の大部分が南部丘陵地で覆われていて、その丘陵部に入り込んで河川と一体となった谷津田が形成され、多様な生物の宝庫となっているなど、自然環境を多く残している地域

都市施設

- 和田地区の北部(八木、直弥)、弥富地区の中央部(岩富町)において、公共施設等(公民館、小学校、郵便局など)が集積
- DIC川村記念美術館などの産業・観光拠点を有する地域

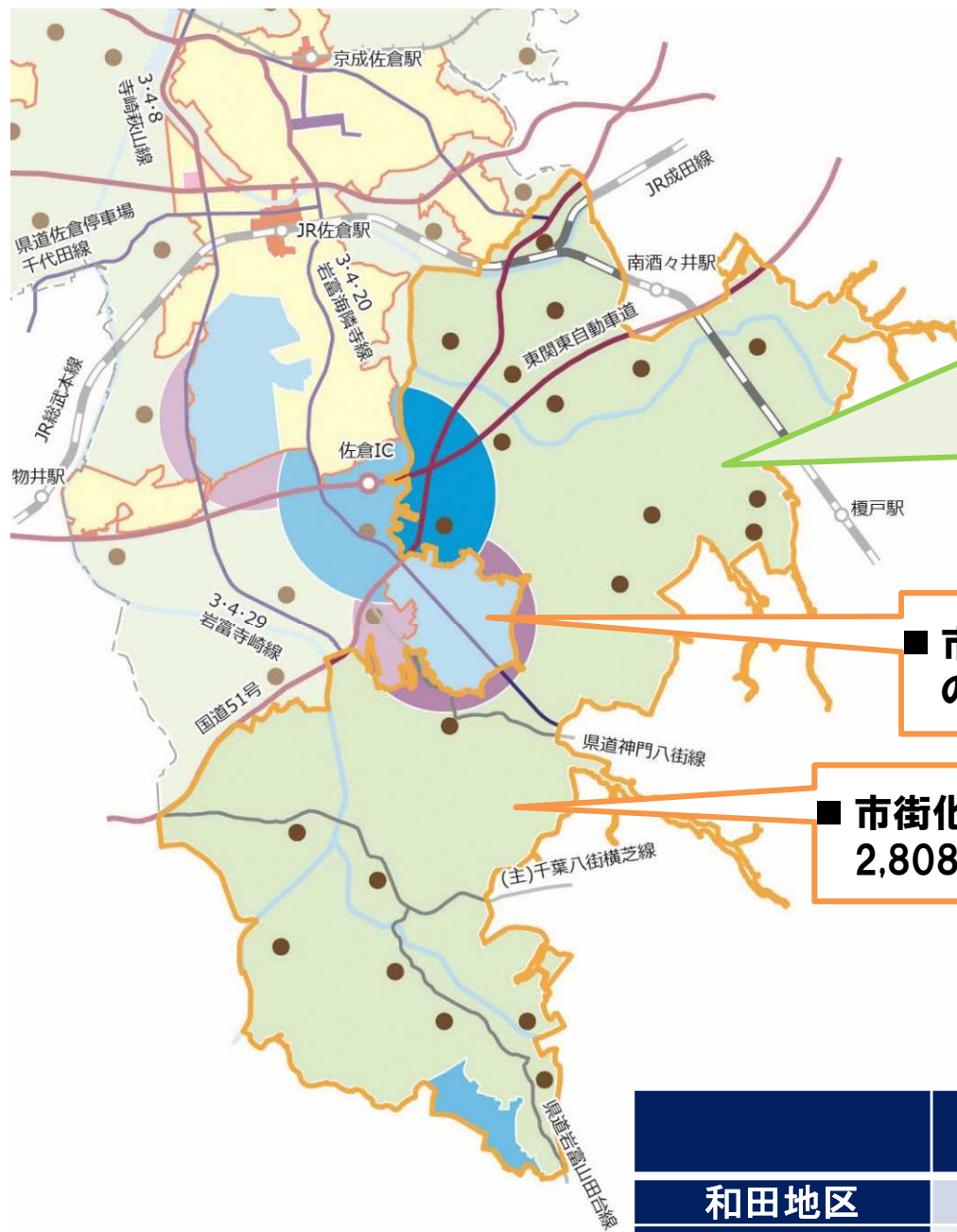
和田・弥富地域（人口）

- 本地域の人口は、3,305人です。
（令和2（2020）年3月末現在）
- 過去10年間に593人減少しており、高齢化率は平成22（2010）年3月末の30.7%に対して、令和2（2020）年3月末現在では40.5%まで上昇しています。



資料：人口ビジョン（令和2年3月）

和田・弥富地域（土地利用）



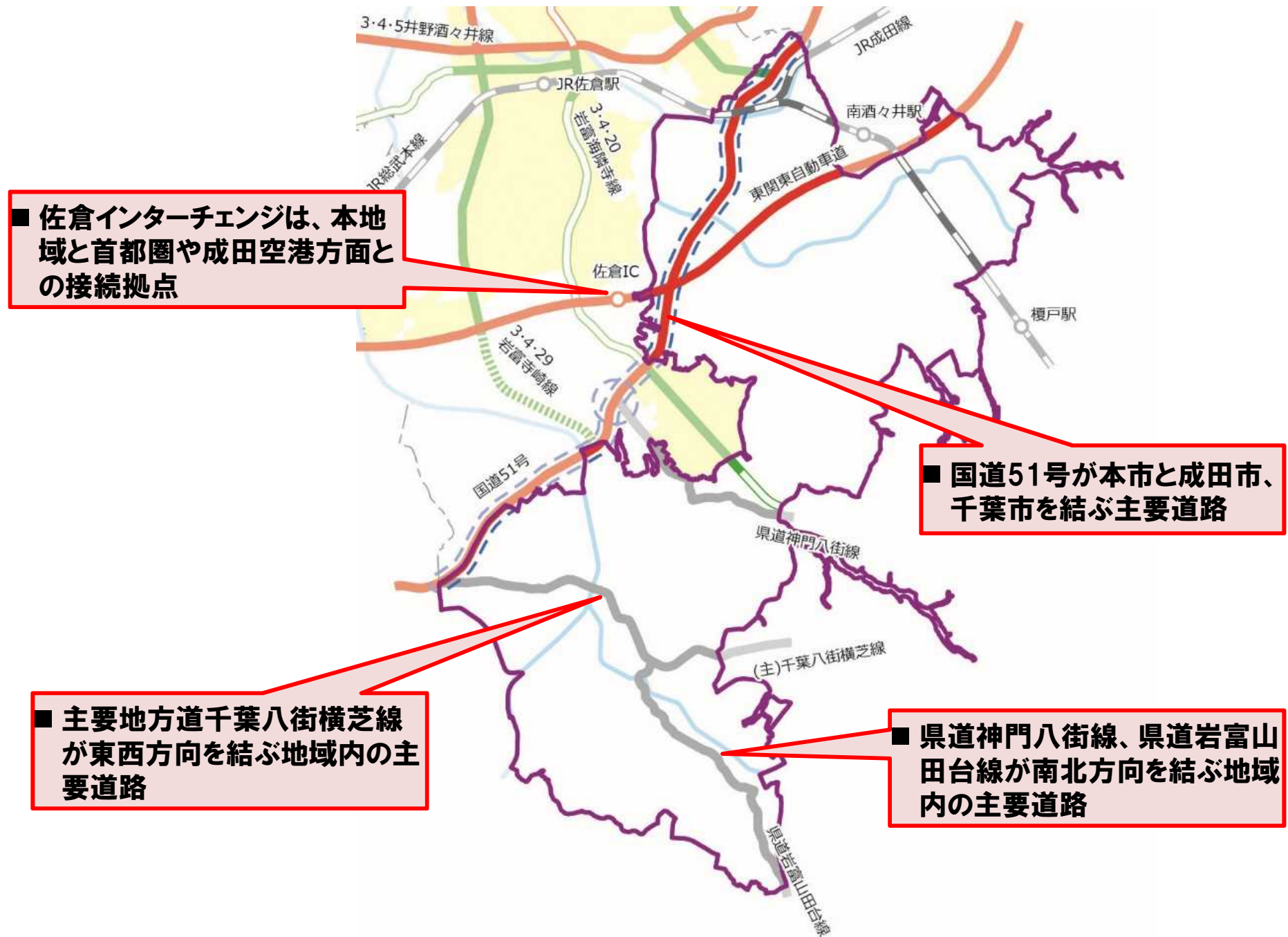
- 岩富や直弥などの谷津や里山といった良好な自然環境が広がっている
- 本地域は第三工業団地と隣接している他、地域南部には企業の研究・研修施設や工場、物流施設等が集積するちばリサーチパークが存在
- 佐倉インターチェンジ周辺の産業的な土地利用として、平成31年に高崎地区の地区計画を定め、整備を進めている

■ 市街化区域面積は、第三工業団地の縁辺部にある2ヘクタール

■ 市街化調整区域面積は、2,808ヘクタール

	市街化区域	市街化調整区域	合 計
和田地区	0ha	1,438ha	1,438ha
弥富地区	2ha	1,370ha	1,372ha
合 計	2ha	2,808ha	2,810ha

和田・弥富地域（道路）



和田・弥富地域（公共交通）



- 鉄道駅は存在せず、JR南酒々井駅、榎戸駅が最寄り駅
- JR佐倉駅、京成佐倉駅まで運行するバス路線は、市の補助金を受けての存続
- 佐倉市コミュニティバスの南部地域ルートは、和田・弥富地区とJR物井駅、南酒々井駅、千葉都市モノレール千城台駅などを結ぶほか、神門バス停を起点として民間路線バスと接続

現行計画の主要課題

農業

- 佐倉市内でも有数の耕作地帯ですが、農業従事者の高齢化、後継者不足、耕作放棄地の増加といった、一連の問題が深刻化しています。

人口減少

- 市内で最も高齢化率が高く、人口も少ない地域です。そのうえ、ほぼ全域が市街化調整区域に指定されていることから、新たな施設整備や人口流入を見込むことが困難な地域です。

交通

- 市の中心市街地にある鉄道駅や商業地と離れているうえ、地域内には医療施設や日用品の買物ができる場所がほとんどありません。このため、駅までの移動手段の確保や、道路環境の整備が必要です。



- これまで、課題解決に向けた取り組みを行ってきました
- それらを踏まえ主要課題を見直しました

見直し後の主要課題

交通環境の 向上

- 鉄道駅や生活利便施設などへの移動手段の維持・確保

農村集落の 活性化

- 農業従事者の高齢化、後継者不足
- 耕作放棄地の増加
- 農村環境の維持と活性化



<地域の将来像>

**豊かな自然を活かし、
人々の交流が広がるまち**

- ◆ 豊かな自然を活かしたまち
- ◆ 人々の交流が広がるまち

地域の基本方針

■ 公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上

- 公共施設等が集積している地域における、既存施設の維持と不足する機能の充足を促すことによる生活の利便性の維持・向上
- 市街地と農村集落、農村集落同士を結ぶ公共交通の維持・充実による、移動しやすい交通環境の形成

■ 豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進

- 周辺の自然環境と調和したゆとりある住環境の維持・向上
- 都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズの積極的な取り込み
- 新規就農や自然豊かな子育ての場としての定住と転入の促進による農村コミュニティの維持と活性化

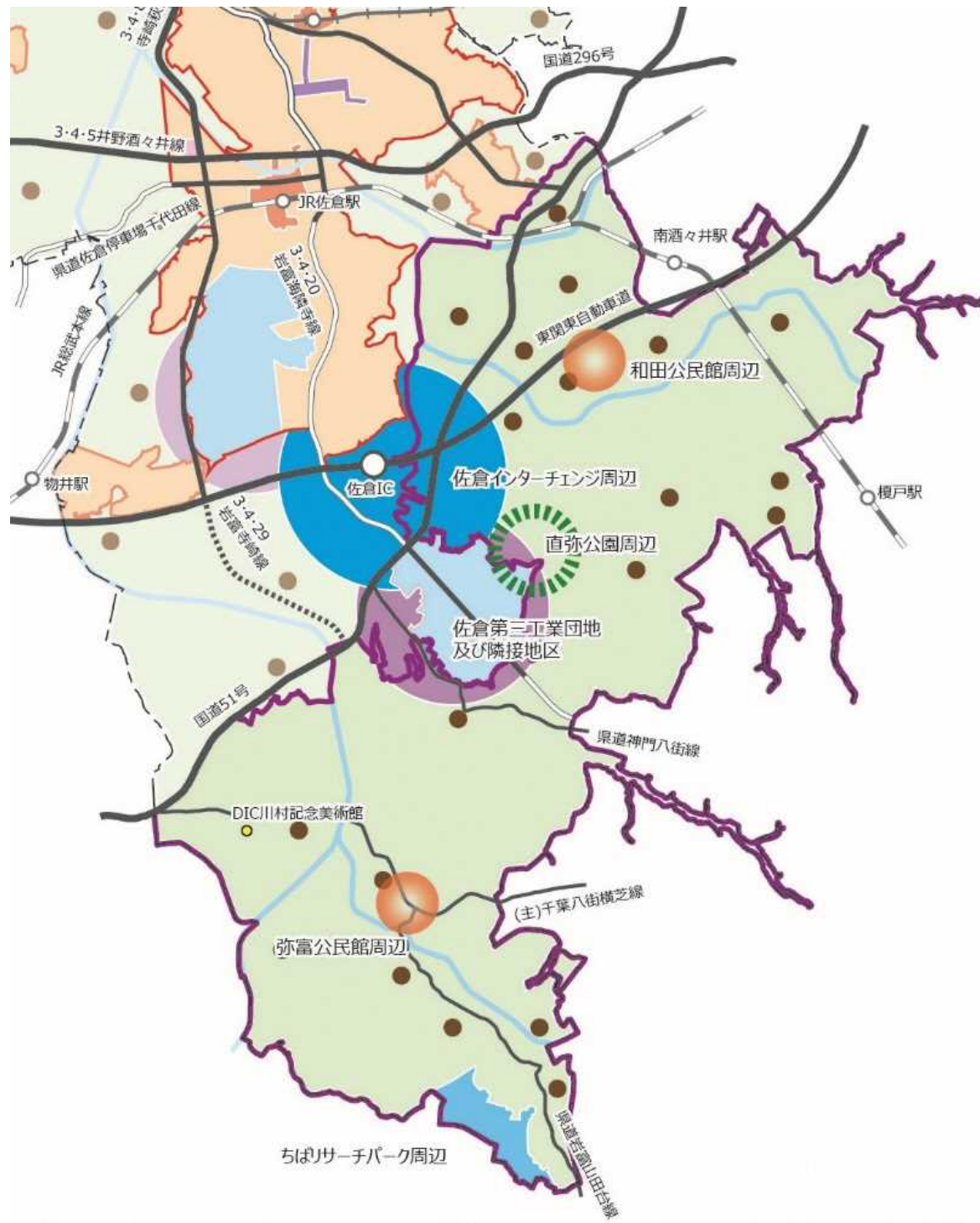
■ 谷津・里山などの豊かな自然環境の保全

- 森林や農地、谷津・里山の維持管理と、自然とのふれあいの場としての活用を通じた、豊かな自然環境の保全

■ 交通利便性を活かした産業機能の充実

- 東関東自動車道の佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおける、交通利便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地の促進

和田・弥富地域



6. 公表までのスケジュール

説明会・意見募集



計画案の作成



パブリックコメント



都市計画審議会



策定・公表

質疑応答

みなさんのご意見をお寄せください

- 疑問点
- 地域のまちづくりについて

必要な点や重要なことがありましたらお願いいたします。

マイクをお持ちいたしますので挙手をお願いします

みなさんのご意見をお寄せください

○見直し案に係るご意見などをちば電子申請システム、メール、ファクス等でお寄せください。

（募集期限：11月30日まで）

資料は説明会後の11月9日から
都市計画課HPに掲載します。



■お問合せ先：佐倉市役所 都市部 都市計画課

TEL:043-484-6163 FAX:043-486-2506

Mail: 佐倉市HP、都市計画課のお問い合わせフォームから