

# 佐倉市立地適正化計画 (中間報告)

佐倉市  
平成〇〇年〇月



## 目次

第1章.	はじめに.....	1
1-1.	市の成り立ち.....	1
1-2.	まちづくりの方針.....	2
1-3.	立地適正化計画作成の背景.....	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.	特に連携が必要な関連施策について.....	6
第2章.	現状分析.....	11
2-1.	人口.....	11
2-2.	都市構造・土地利用.....	15
2-3.	都市交通.....	19
2-4.	産業、商業活動.....	23
2-5.	地価.....	25
2-6.	各種ハザード区域等の状況.....	26
2-7.	財政.....	29
第3章.	将来見通し.....	31
3-1.	将来人口の推移.....	31
3-2.	地域別の将来人口.....	32
3-3.	将来の人口分布に関する分析.....	33
第4章.	問題点の抽出及び課題の整理（まとめ）.....	37
第5章.	立地適正化計画の区域.....	38
5-1.	立地適正化計画の区域.....	38
5-2.	目標年次.....	38
第6章.	立地の適正化に関する基本的な方針.....	39
6-1.	まちづくりの基本理念.....	39
6-2.	目指す将来像.....	39
6-3.	立地適正化計画の基本的な方向性.....	40
第7章.	居住誘導区域の設定.....	41
7-1.	居住誘導区域の基本的な考え方.....	41
7-2.	居住誘導区域の設定方針.....	42
7-3.	居住誘導区域の設定.....	43
第8章.	都市機能誘導区域の設定.....	44
8-1.	都市機能誘導区域の基本的な考え方.....	44
8-2.	都市機能誘導区域の設定方針.....	45
8-3.	都市機能誘導区域の設定.....	46
第9章.	都市機能増進施設（誘導施設）の設定.....	50
9-1.	都市機能増進施設とは.....	50
9-2.	誘導施設の抽出に係る基本的な考え方.....	51
9-3.	《抽出手順1》総合計画での取組方針.....	51

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）	54
9-5.	《抽出手順3》誘導施設（候補）の立地状況	55
9-6.	都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定	56
第10章.	誘導施策	59
10-1.	誘導施策等の検討の視点	59
10-2.	視点毎の誘導施策の方向性	60
10-3.	佐倉・根郷地域に特化した施策	62
10-4.	都市再生特別措置法に基づく届出制度	63
第11章.	和田・弥富地域等の市街化調整区域における取組の方向性	64
11-1.	基本的な考え方	64
11-2.	和田・弥富地域等の市街化調整区域における取組の方向性	64
第12章.	本計画で目指す姿	67
第13章.	今後の計画の進め方	68
13-1.	目標指標の設定	68
13-2.	今後の計画の進め方	69

**【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. 市の成り立ち

- 本市は、旧町村域を基本とした分類で、佐倉、根郷、白井、千代田、志津、和田、弥富の7つの地区に分かれています。
- 本市の都市構造の特徴は、鉄道駅を中心に既成市街地が広がり、更にはその周辺で大規模な住宅地開発が順次進められたことで、分散・集約型の構造になっています。一方、鉄道から離れた地区には、旧来からの農村集落が点在しており、市内には環境が異なる2つの居住エリアが存在しています。
- また、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、鉄道駅からの距離や成り立ちに加え、生活圈や地域特性を考慮し、7つの地区を大きく4つ（佐倉・根郷地域、白井・千代田地域、志津地域、和田・弥富地域）にエリアを分け、地域ごとの将来像や基本方針を定めています。

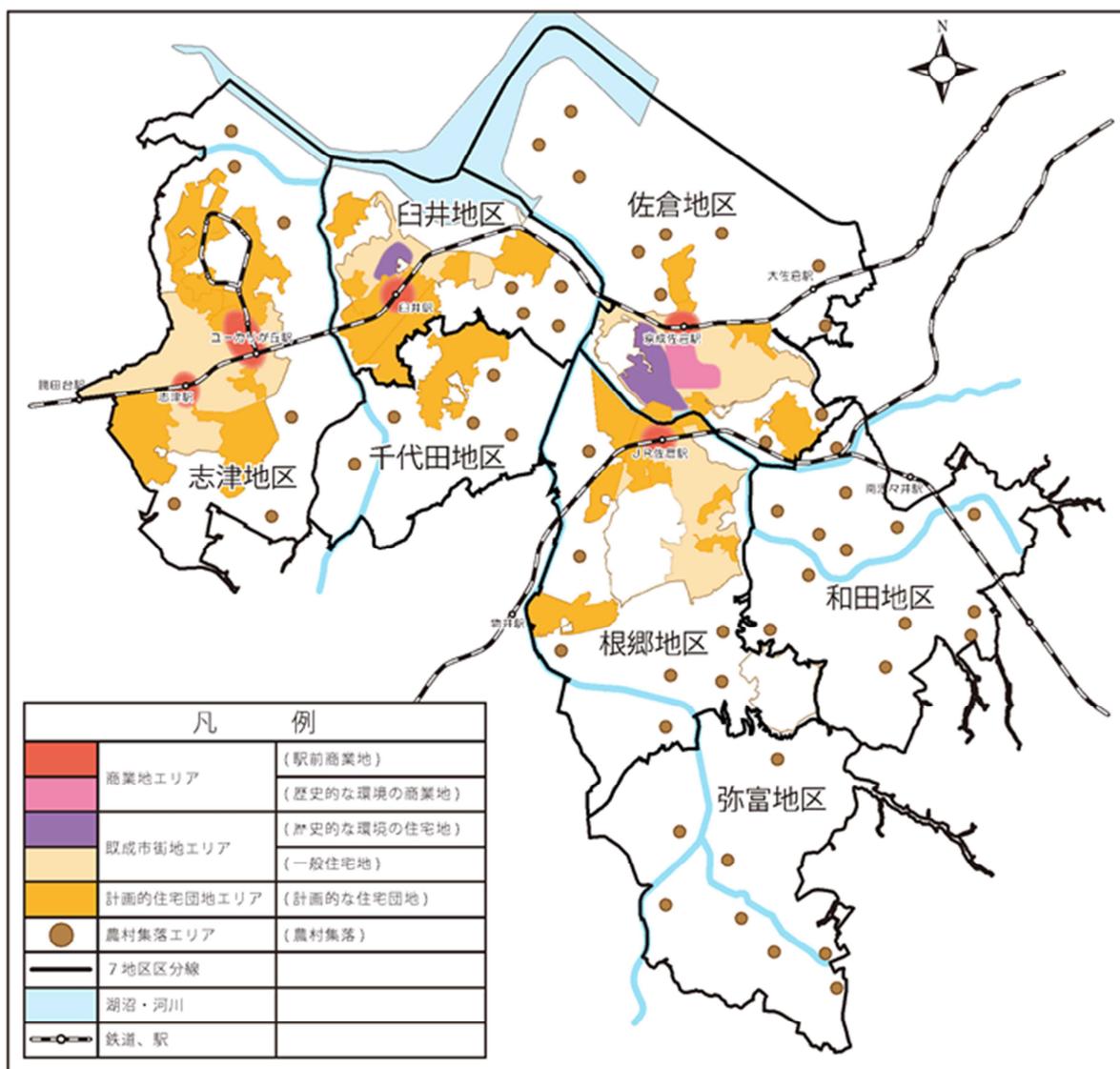


図 地区区分と市街地・農村集落の分布状況

## 1-2. 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、将来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、3つに分散した市街地群において、市街地内に立地する様々な生活サービスの利便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してきました。
- 平成23年の改定にあたっては上記の考え方を継承するとともに、将来像を『都市と農村が共生するまち 佐倉』に掲げ、人口減少・少子高齢化社会に向けた取組として、市街地や農村集落規模の維持や地域の拠点性を高めた諸機能の集約・集積と交通ネットワークの強化による、歩いて暮らせるまちづくりの推進や、空き家等の既存ストックの活用、また魅力ある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。
- しかし、今後更に人口減少や高齢化が進展していくとの推計であることから、これまでのまちづくり方針と合致し、これを更に推進するために立地適正化計画を策定し、持続可能なまちの実現に向けた取り組みを進めます。

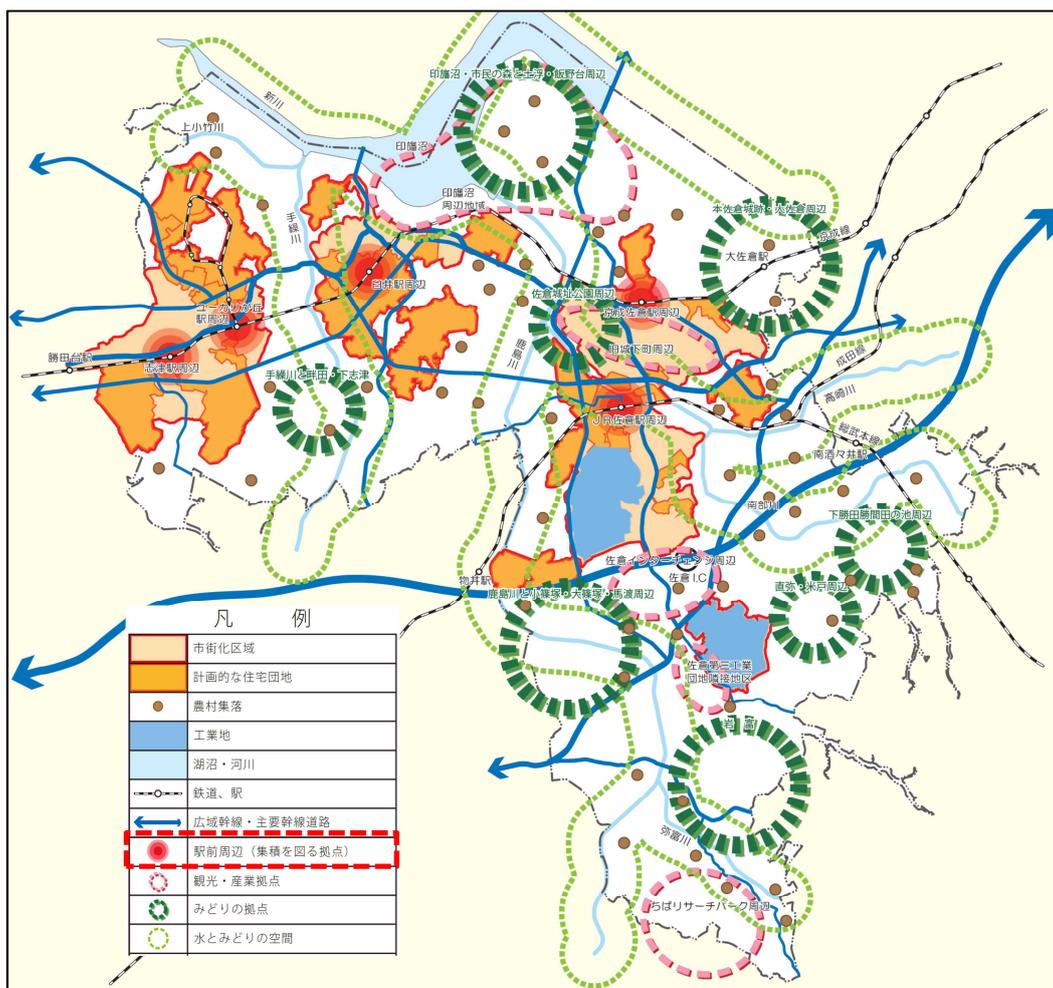


図 将来都市構造図（資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正））

### 1-3. 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・商業等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。
- このような中で、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等が求められています。
- こうした背景を踏まえ、立地適正化計画は平成 26 年 8 月の都市再生特別措置法の改正により制度化されました。
- 立地適正化計画は、一定の人口密度に支えられた生活サービスの維持や、インフラ費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものとされています。
- また、都市構造の全体を見渡しながら、医療、福祉、商業等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等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のコンパクトシティ』の考えで進めていくことが重要とされています。

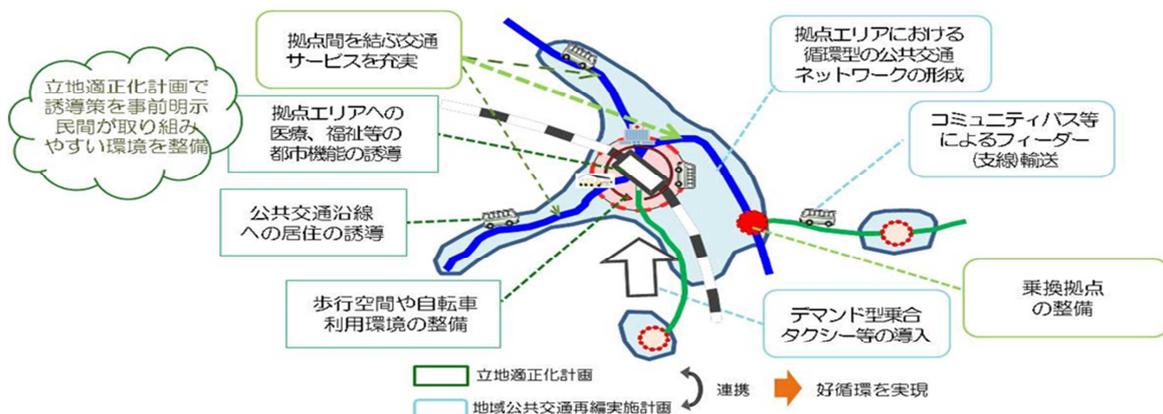


図 多極ネットワーク型コンパクトシティの概念図（資料：国土交通省）

#### 1-4. 立地適正化計画で定める事項

- 立地適正化計画には、概ね以下の事項を定めることとされています。なお、本計画は市街化区域を主な対象としていますが、都市マスタープランにおいて、『都市と農村が共生するまち 佐倉』を将来像とし、生活圏や地域特性を踏まえ、市を佐倉・根郷、臼井・千代田、志津、和田・弥富の4地域に分け、まちづくり方針を掲げていることから、本計画でもそれぞれの地域に都市機能誘導区域などを設定します。なお、地域全体が市街化調整区域の和田・弥富地域の取組方針なども併せて検討することとします。

記載内容	考え方等
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。あわせて、居住を誘導するために市町村が講じる施策に関する事項を定めます。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の生活サービス施設を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を図る区域です。あわせて、都市機能増進施設（以下、誘導施設）の立地を誘導するために市町村が講じる施策に関する事項を定めます。
誘導施設	医療、福祉、商業等、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設です。

表 立地適正化計画の記載内容

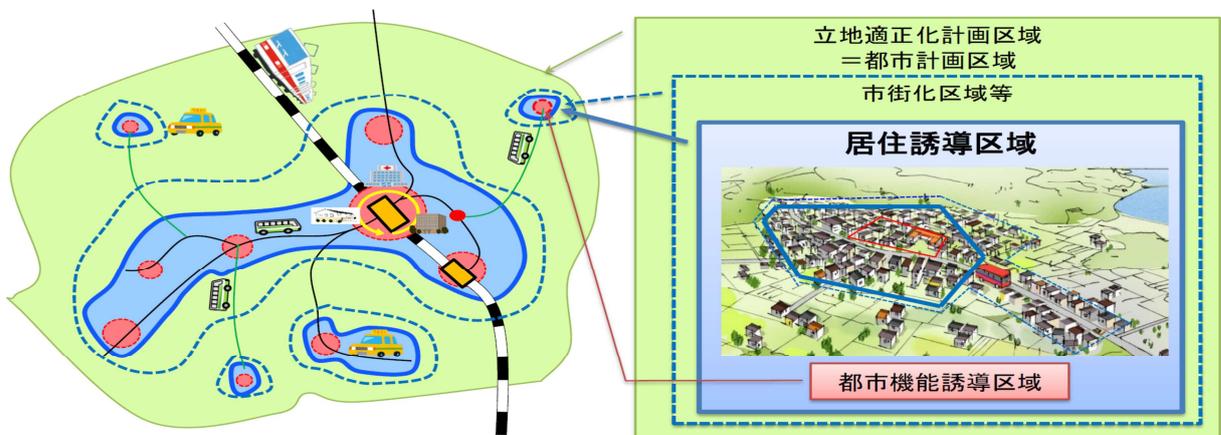


図 立地適正化計画で定める区域（資料：国土交通省）

## 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の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。

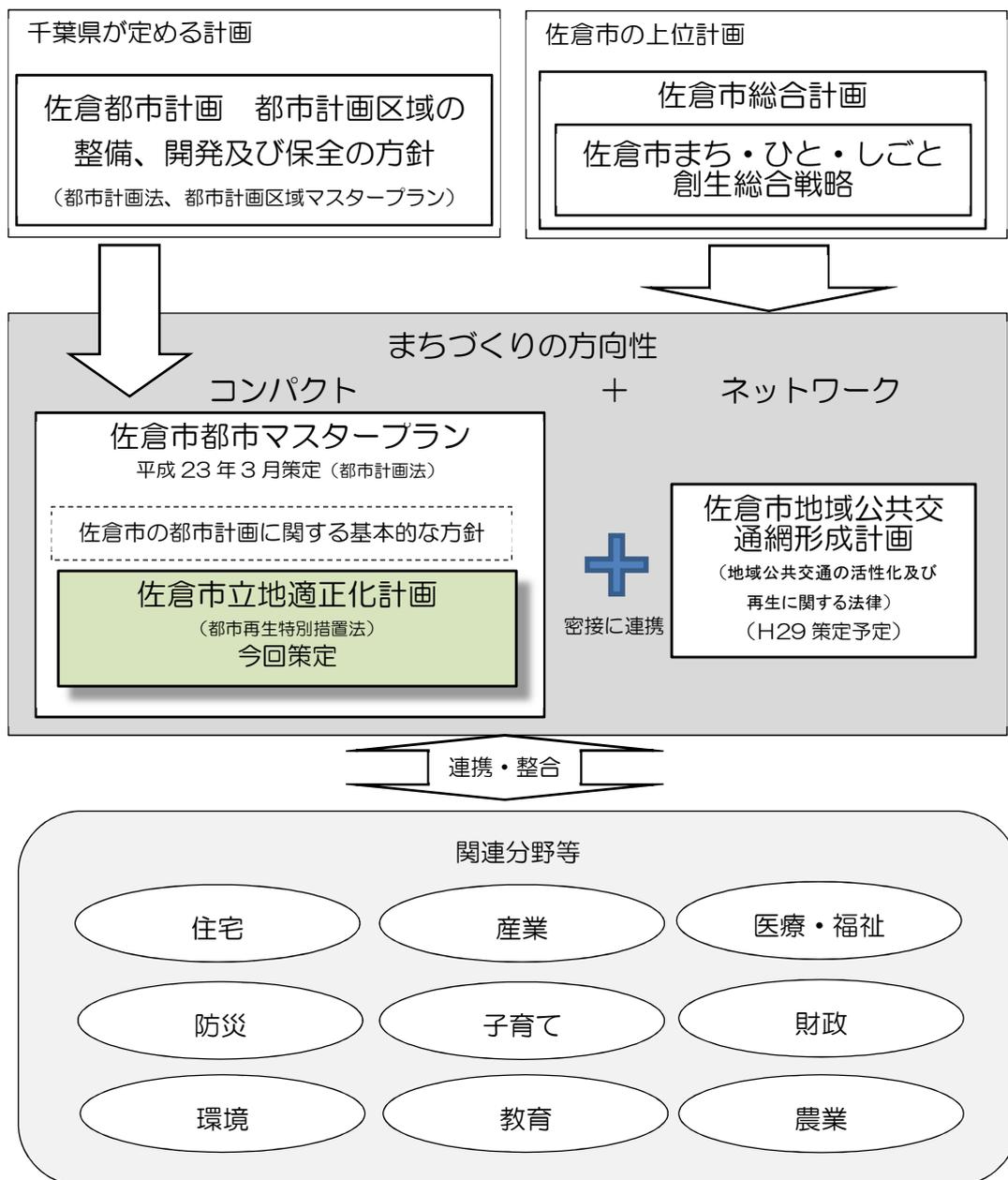


図 立地適正化計画の位置付け

## 1-6. 特に連携が必要な関連施策について

### (1) 公共交通との連携（多極ネットワーク型のコンパクトシティ）

- 現在の都市構造は、鉄道駅を中心に3つの市街地群とその周辺に農村集落が点在しており、それらを鉄道や路線バス等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、誰もが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。

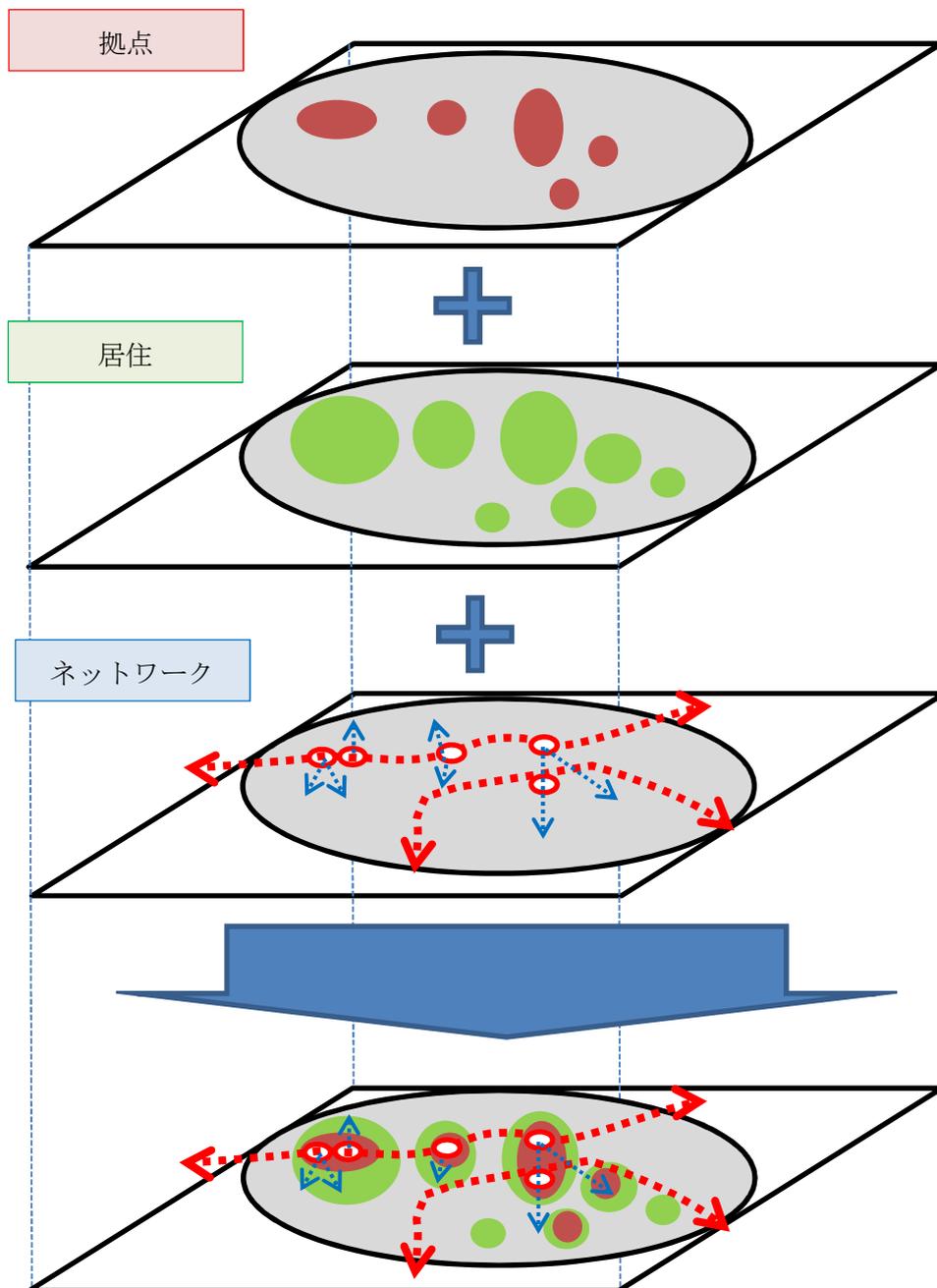


図 多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ

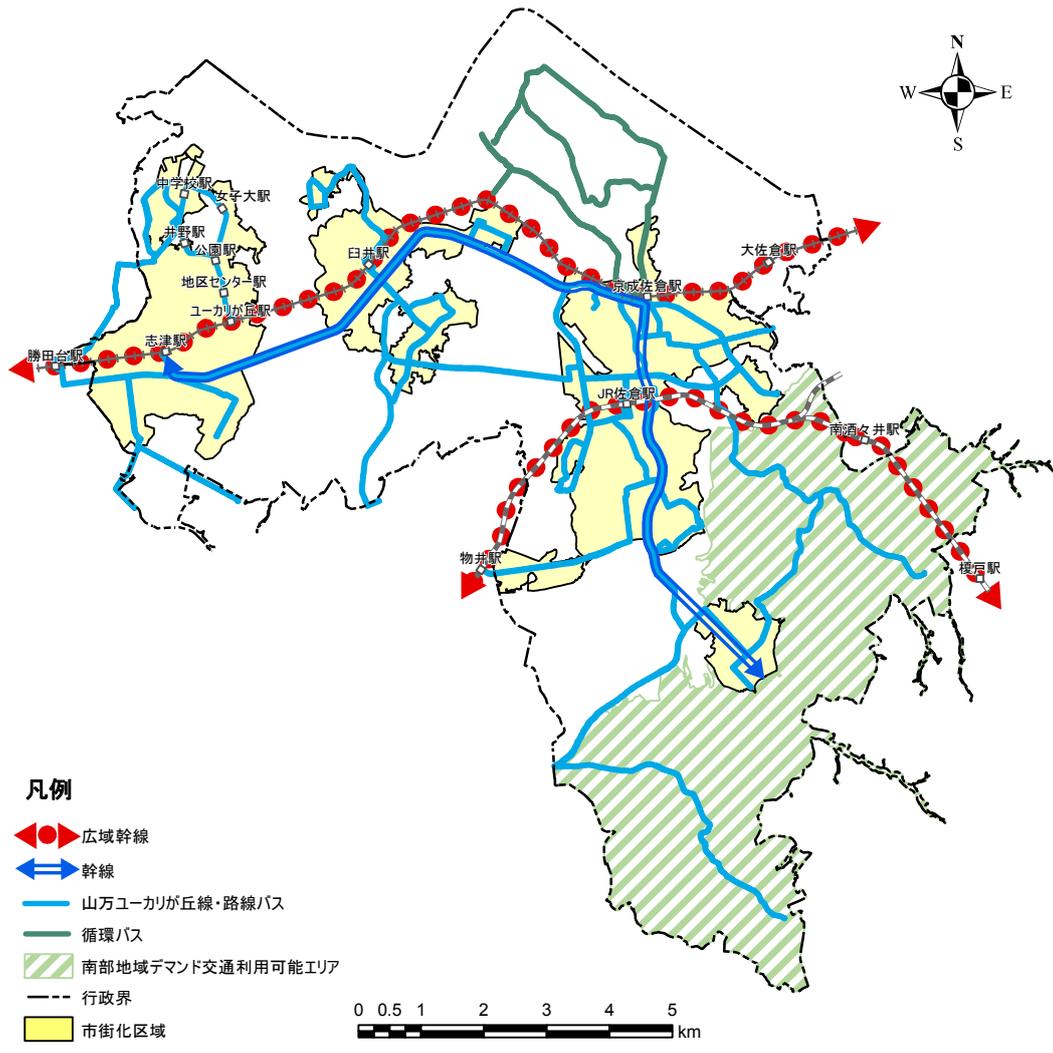


図 現在の公共交通ネットワークの状況

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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的かつ大量輸送が可能なおえ、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道駅から概ね半径 800m 圏</li> </ul>
B 幹線ネットワーク (臼井線、神門線)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>山万ユ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</li> </ul>
C 生活路線ネットワークⅠ (山万ユカリが丘線、幹線ではないバス路線)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<p>【佐倉市循環バス】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>【南部地域デマンド交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> </ul>

## (2) 地域包括ケアシステムとの連携

### ○ 地域包括ケアシステム

国においては、2025年（平成37年）を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される、地域の包括的な支援・サービス提供体制である地域包括ケアシステム（おおむね30分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域を単位として想定）の構築を推進しています。

そのため、地域の医療機能の適切な分化・連携を進め、効率的で質の高い医療提供体制を地域ごとに構築や、介護施設等の整備に関する事業選定やサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）の整備にあたっては、地域における高齢者住宅の必要量の確保、公共交通機関へのアクセス等の立地、医療・介護サービスとの連携など、まちづくりの観点から実施することが望ましいとしています。

### ○ 佐倉市における地域包括ケアシステムの取組

「第6期佐倉市高齢者福祉・介護計画」では、医療・介護・福祉・保健のネットワークの構築を目指すとともに、安全で快適なまちづくりや楽しく生きがいのあるくらしづくりなどの施策を推進することとしています。また、地域包括ケアシステムを構成する5つの取組（住まい・医療・介護・予防・生活支援）を個々に充実したものにするために、所要の体制整備を進めることとしています。



図 地域包括ケアシステムのイメージ

### (3) 防災・減災との連携

#### ○ 浸水対策

都市の内水対策の役割を担っている下水道の整備は、概ね5年に1回の程度の降雨（時間50mm程度）を目標として整備が進められてきており、本市の都市浸水対策達成率は65%となっています。しかし、近年は地球温暖化等により、時間50mmを超える降雨回数が増加傾向にある中で、浸水被害が発生しています。浸水被害軽減にむけては、雨水排水施設の改修等のハード対策を計画的に進めるとともに、民間の雨水貯留浸透施設の設置、内水ハザードマップ策定等のソフト対策を組み合わせた総合的な対策を進めることが必要となります。

また、国においては、浸水被害を最小化するため、防災・安全交付金等の「下水道浸水被害軽減総合事業」により、ハード・ソフトの総合計画を作成した地区については、通常の公共下水道事業よりも補助対象となる管渠等の範囲を拡大するとともに、情報提供システムや止水板等のソフト・自助を支える対策についても基幹事業として支援する取組を行っています。

なお、下水道浸水被害軽減総合事業は、過去に一定の浸水被害があった地区等を対象としていましたが、平成27年度より、事前防災・減災の観点から、地下街など内水氾濫リスクの高い地域についても対象とし、また、コンパクトなまちづくりと連携した浸水対策を支援するため、立地適正化計画に位置付けられた都市機能誘導区域においては、本事業の対象となる下水道管渠等の範囲を拡大していることから、これからのまちづくりと連携した視点で、防災・減災を考慮していく必要があります。

#### ○ 土砂災害対策

本市の特徴の一つとして、地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海拔20～40mの丘陵性下総台地、両者の間の斜面緑地の三部に区分され起伏に富んでおり、斜面緑地は市の自然環境を形成する重要な要素の一つとなっています。

一方で、市内には急傾斜地崩壊危険箇所や急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等が数多く指定されています。その対策のためには、対策工事の実施の他に、土砂災害危険性の事前周知を図るとともに、住民等の防災意識の向上を図るため、土砂災害の発生が想定される区域や避難場所、災害対策関係施設等を明示した土砂災害ハザードマップの整備などを行うこととしています。

#### (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。

一方、高齢化や人口減少の傾向が今後も続き、財政状況も厳しくなっていくことが予想されるなか、長期的な見通しを踏まえた取組みを進めていくこととしています。

##### ○ 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るところです。

当該計画においては、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、将来のまちづくりに向けて必要な行政サービス・機能の確保と、その適切な配置を実現していくため、個々の施設が有する機能や立地等の分析・評価を行い、統廃合、複合化、機能の共有化等の可能性について、継続的に検討していくこととしています。

また、近隣自治体や民間事業者とのさらなる連携など、新たな手法により、サービスの質と効率性の向上を検討していくこととしています。

- 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等を備えた、志津地区の活動拠点の場となる複合施設として、都市機能誘導区域（志津駅・ユーカーが丘駅周辺）内の旧志津出張所跡地に整備しました。

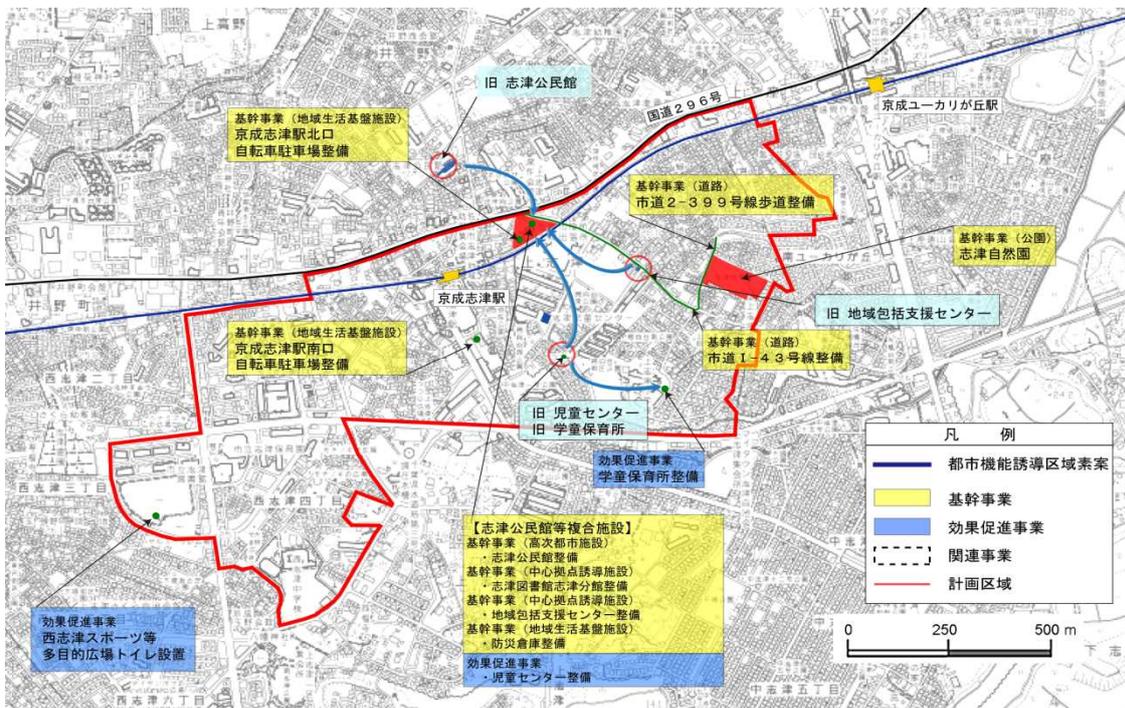


図 公共施設の複合化の例（志津市民プラザ）

## 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年の人口構成は老年人口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（町丁・字等）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年の変化で見ると、進学や就職により生活スタイルや活動の場が大きく変化する20歳前後において人口減少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人口が増加しています。
- 平成22年の高齢化率は、30%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。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。
- 市全体に占める人口集中地区（D I D）の割合で見ると、市域の約18%に相当する面積の中に、7割以上の市民が暮らしていることから、本市はコンパクトな都市構造を形成しています。一方で、人口集中地区（D I D）内の人口密度は平成12年をピークに低下傾向にシフトしています。

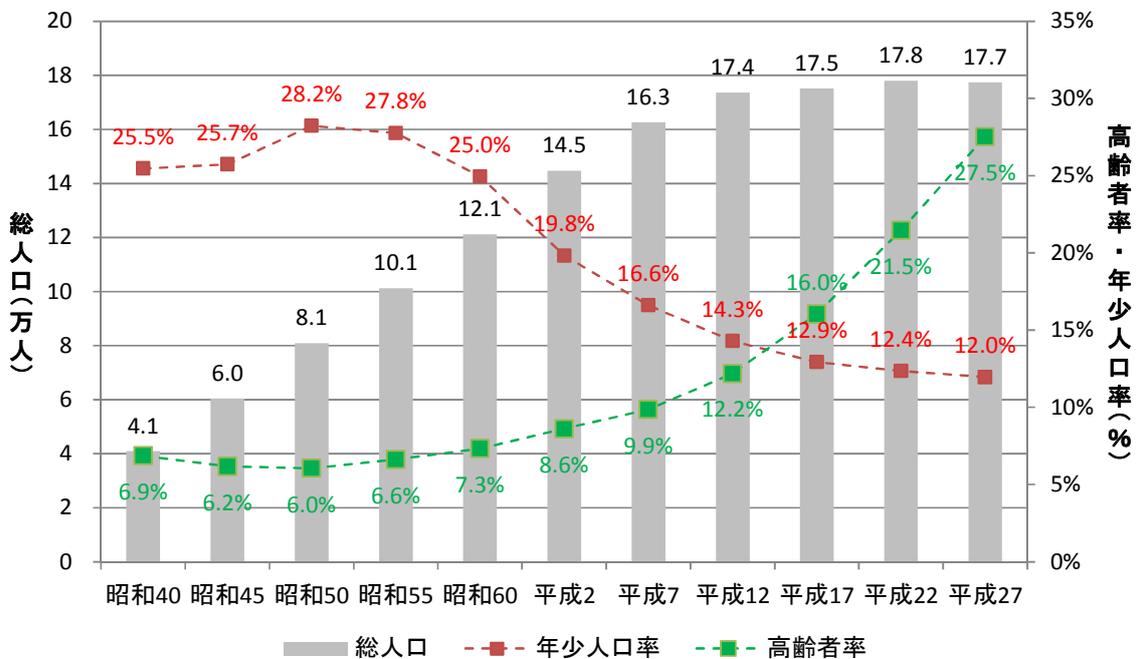


図 総人口及び高齢化率・年少人口率の経年推移

(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)

※住民基本台帳人口のうち、平成7～17年には、外国人を含まない

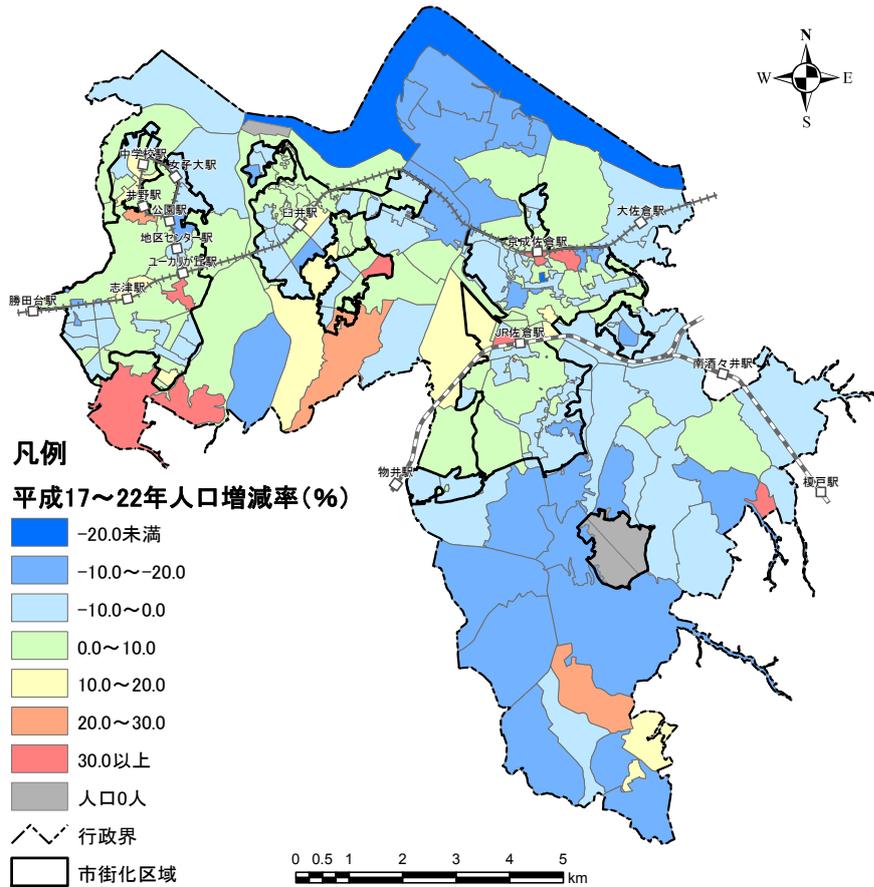


図 小地域（町丁・字等）別の人口増減率（資料：国勢調査）

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年後の人口増減（資料：国勢調査）

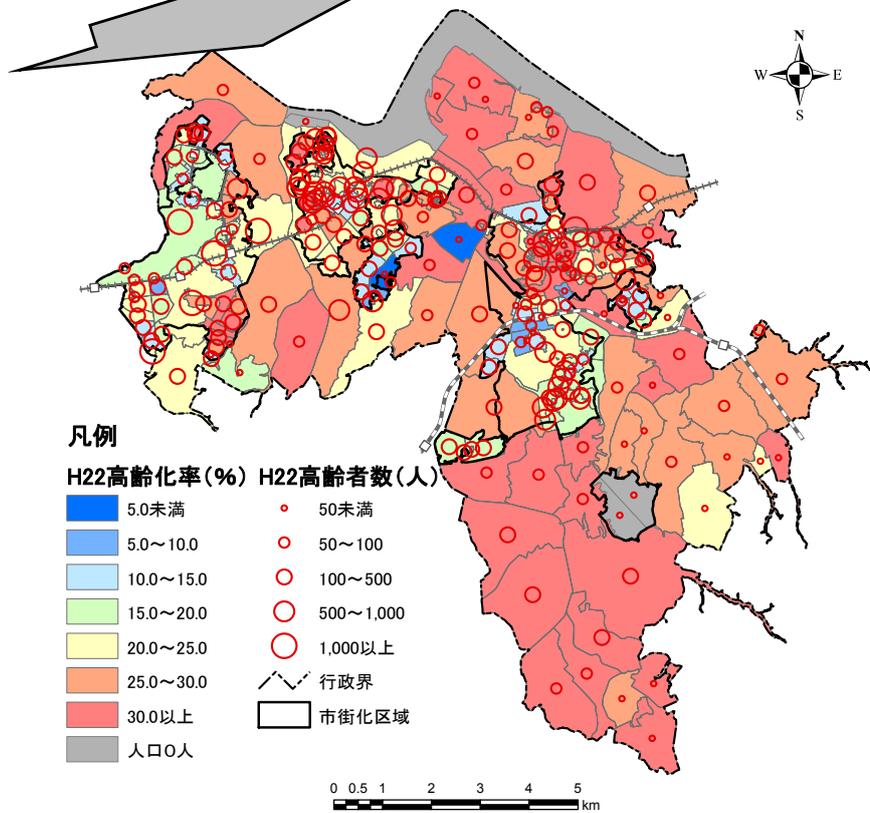
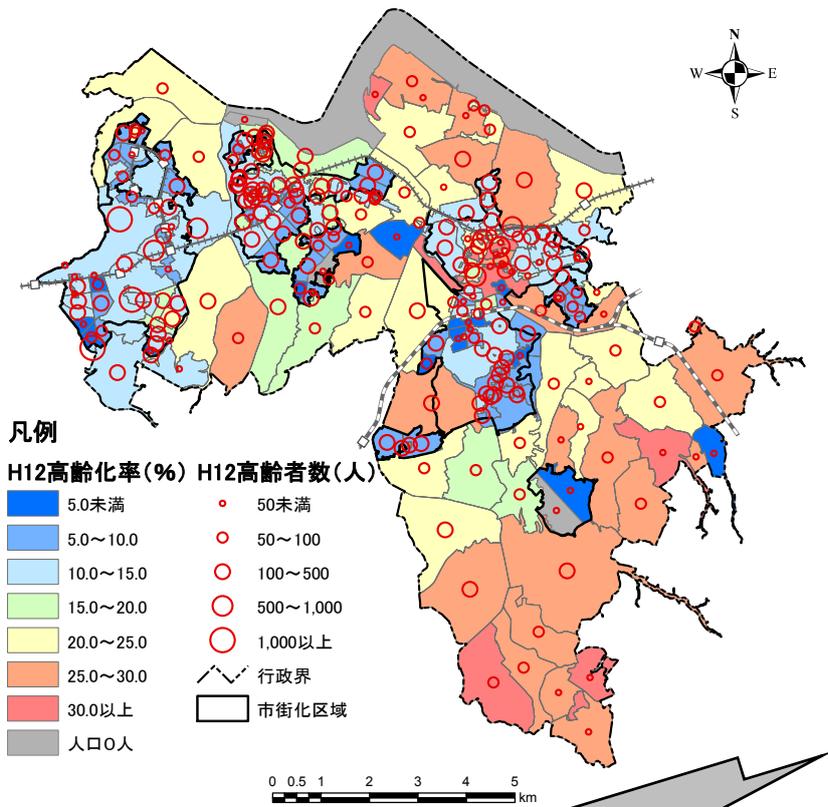
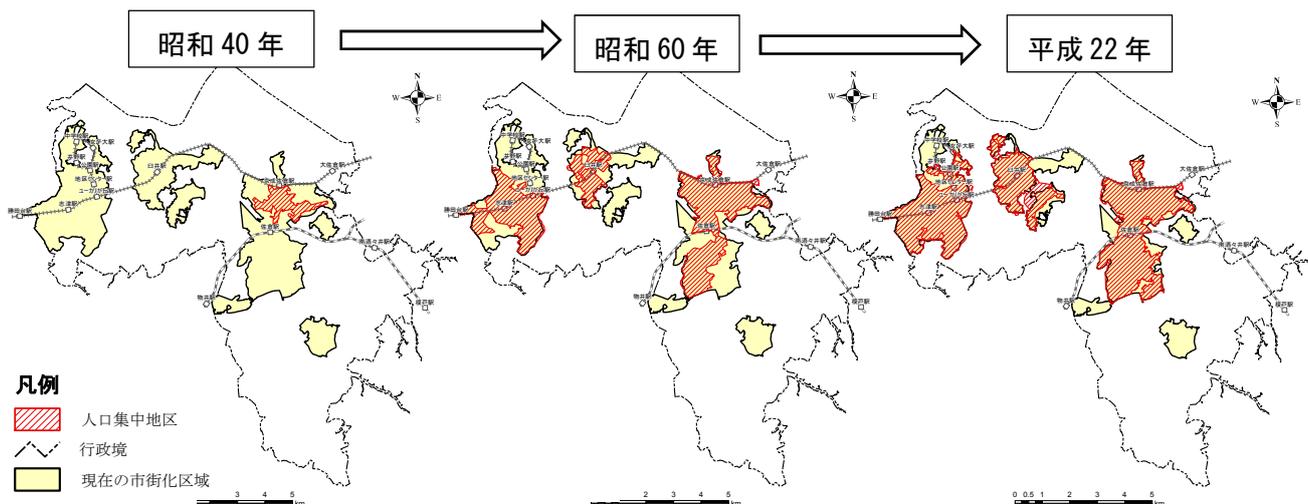
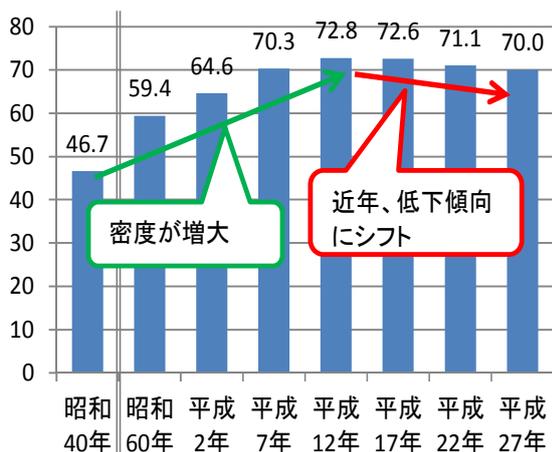


図 小地域別の高齢化率（資料：国勢調査）



### ■DID人口密度(人/ha)



### ■市全体に占めるDIDの割合(%)

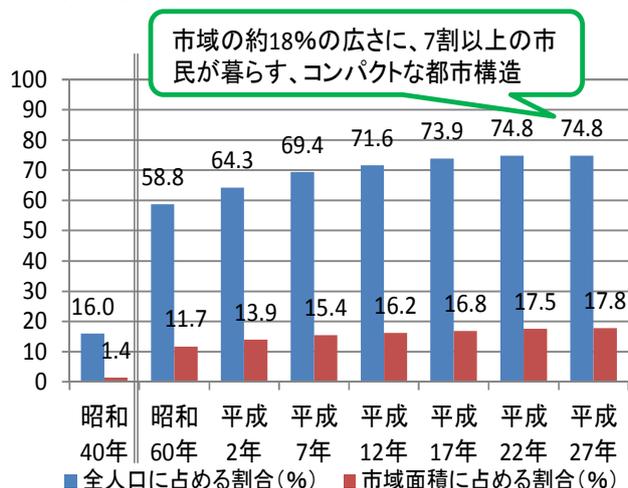
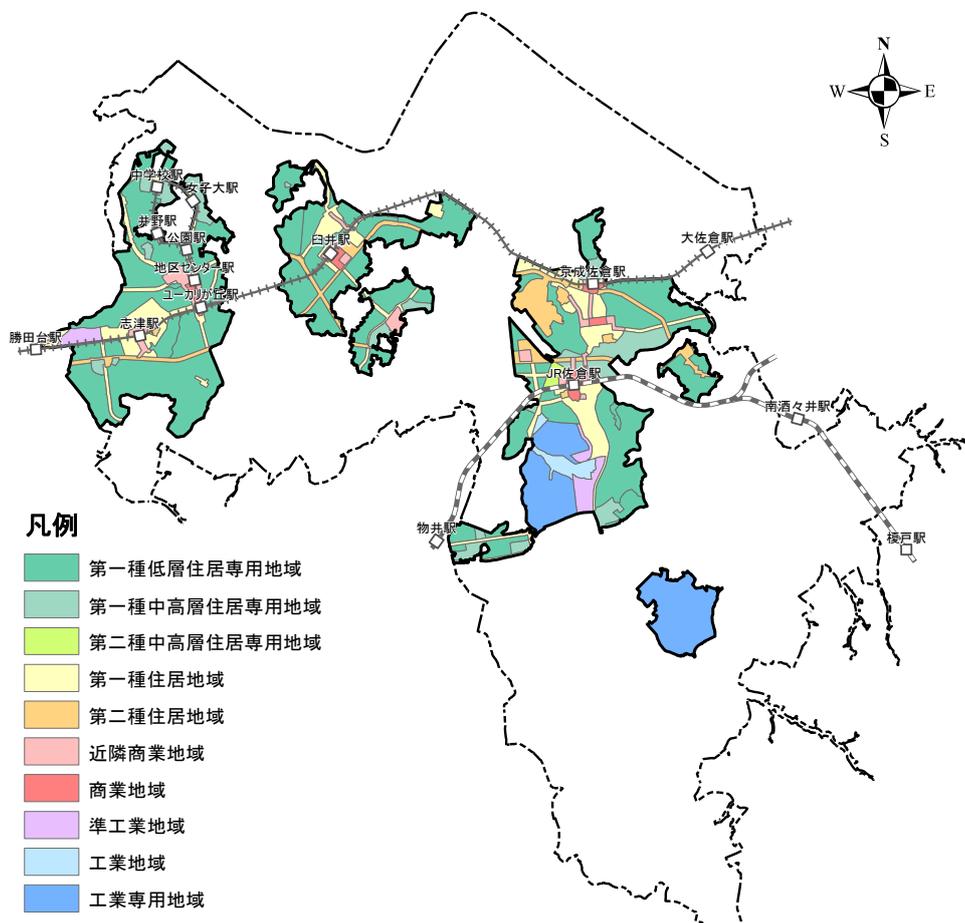


図 佐倉市の人口集中地区 (D I D) の変遷 (資料 : 国勢調査)

※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

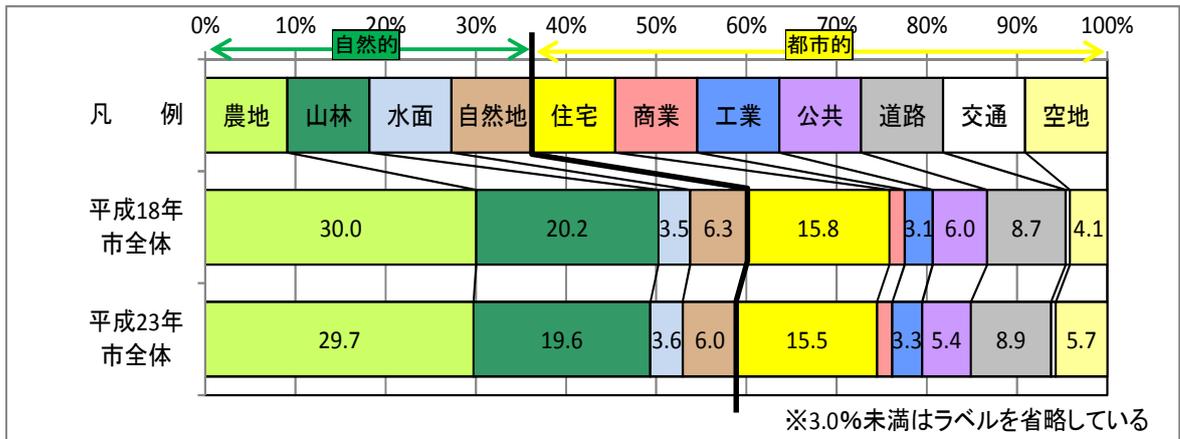
- 本市の市街化区域の8割が住居系用途の指定を受け、商業系用途は主に鉄道駅周辺に分布しています。
- 市街化区域のうち約61%（約1480ha）が計画的な市街地開発事業により整備され、本市の市街化区域には計画的に良好な住宅環境が広がっています。
- 生活サービス施設のうち、市を代表する施設や地域毎に配置される主要施設は、市街化区域内の鉄道駅周辺や、市街化調整区域内の地区の広がりに応じた位置に立地しています。
- 生活サービス施設のうち、小売施設、医療施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設（通所型施設）の生活に身近な施設は、市内に広く分布しており、各施設の徒歩圏内（半径800m）に、市の総人口の約7～9割が含まれています。



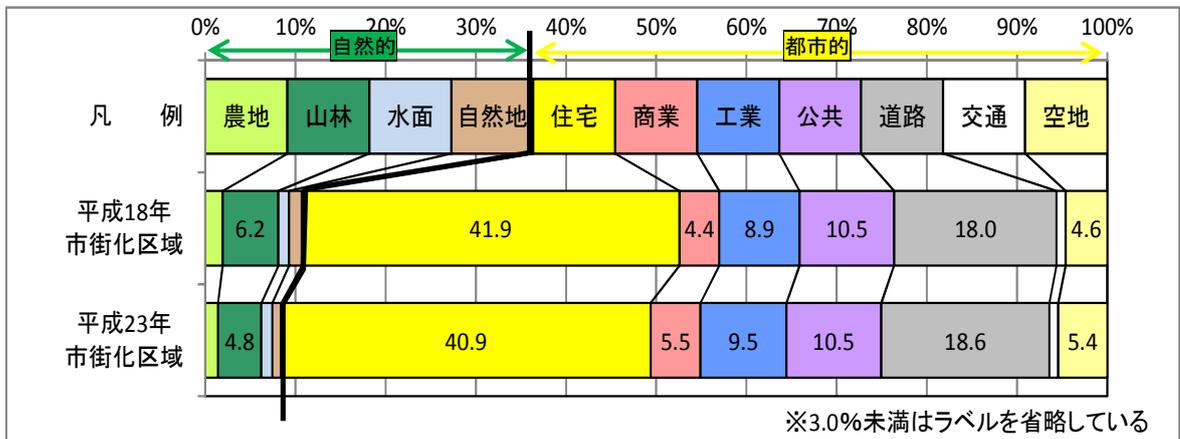
都市計画 区域面積	市街化区域	用途地域内訳			市街化 調整区域
		住居系	商業系	工業系	
10,359ha	2,424ha (23.4%)	1,991ha (82.1%)	106ha (4.4%)	327ha (13.5%)	7,935ha (76.6%)

図 用途地域等の決定状況と内訳

【市全体】



【市街化区域】



【市街化調整区域】

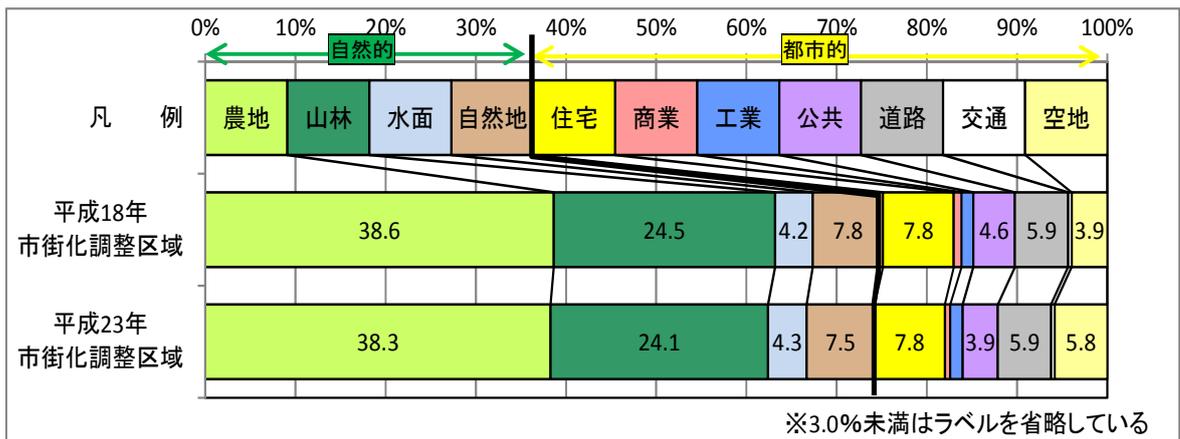


図 区域区別の土地利用構成（資料：都市計画基礎調査）

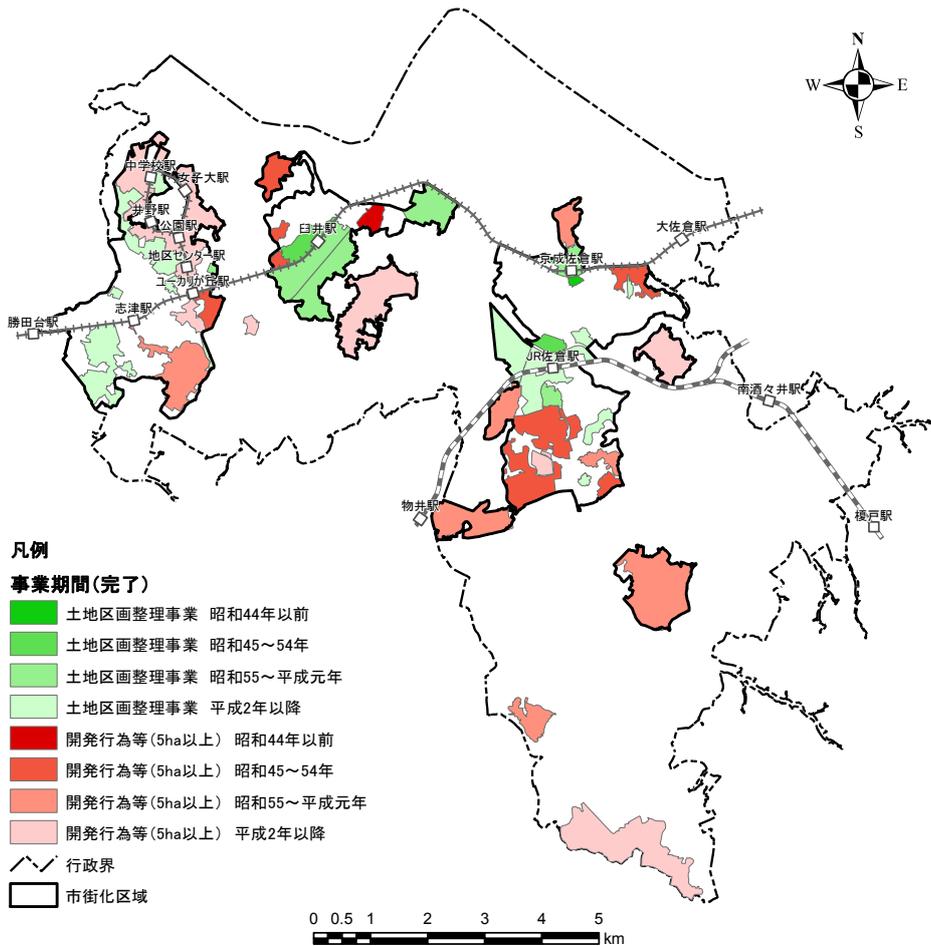
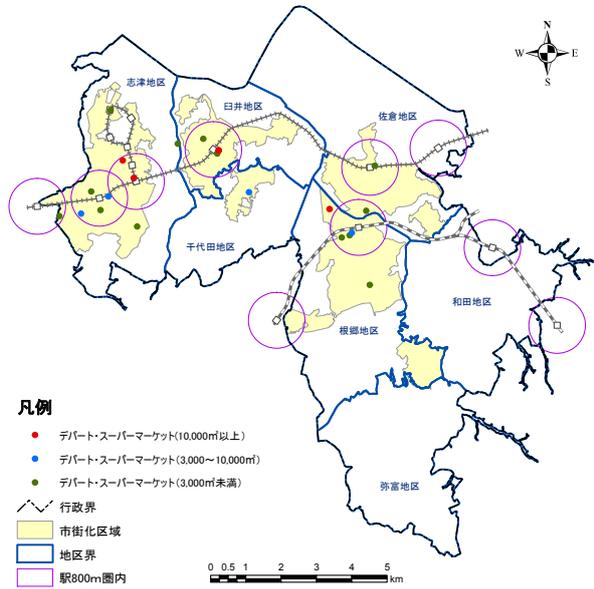


図 市街地開発事業の分布（土地区画整理事業及び5ha以上の開発行為等）

表 生活サービス施設の配置状況

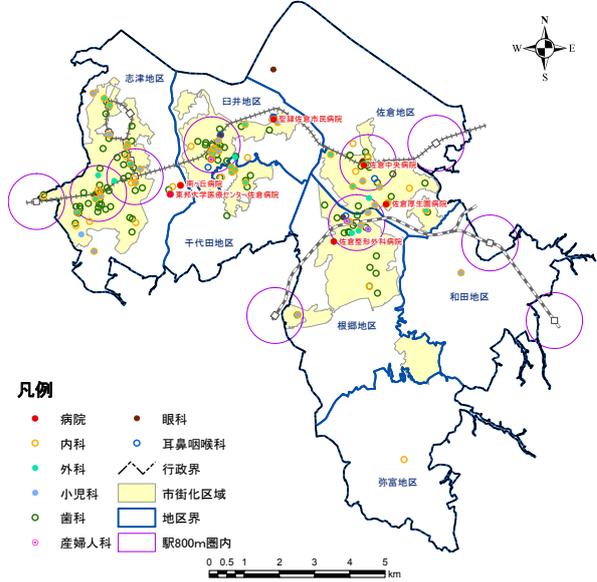
番号	施設類型	佐倉地区				臼井地区			志津地区				根郷地区			和田地区	弥富地区	千代田地区	
		市街化区域				市街化区域			市街化区域				市街化区域			市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域
		京成佐倉駅から800m以内	JR佐倉駅から800m以内	800m超	市街化調整区域	京成臼井駅から800m以内	800m超	市街化調整区域	志津駅から800m以内	ユーカーが丘駅から800m以内	800m超	市街化調整区域	JR佐倉駅から800m以内	物井駅から800m以内	800m超	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化区域
1	行政窓口	○	○	○		○	○		○	○	○	○		○	○	○		○	○
2	公民館・コミュニティセンター等	○		○	○	○			○		○	○		○	○	○		○	○
3	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)	○				○			○			○			○				
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	地域包括支援センター	○		○	○	○			○		○			○	○			○	○
	幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	中学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	高等学校・大学・短期大学・専門学校	○				○			○					○					○
7	保育施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	子育て支援施設	○		○	○	○			○				○	○	○	○	○	○	○
	児童センター	○		○	○	○			○				○	○	○	○	○	○	○
	児童センター・老幼の館	○		○	○	○			○				○	○	○	○	○	○	○
8	図書館・図書館分館・図書室	○				○			○					○					○
	その他文化施設	○				○			○					○					○
9	小売施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	デパート	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	コンビニエンスストア	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	銀行等・郵便局・簡易郵便局	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■小売施設（デパート・スーパーマーケット）

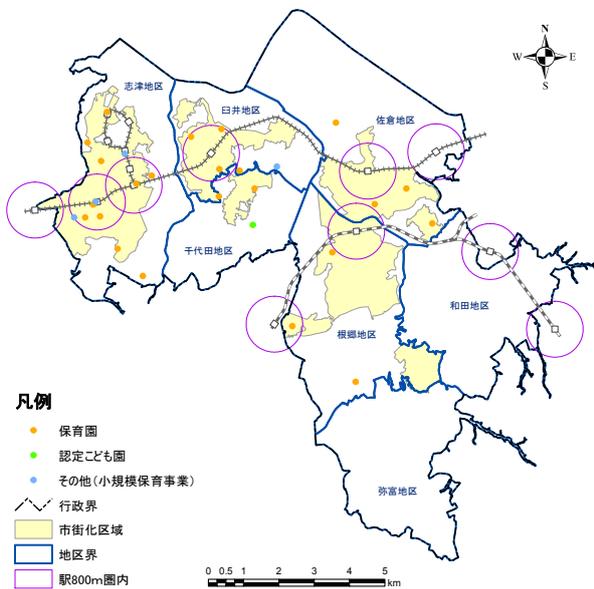


■医療施設（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）

※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする



■子育て支援施設（保育園・認定こども園・小規模保育事業）



■高齢者福祉施設（通所型施設）

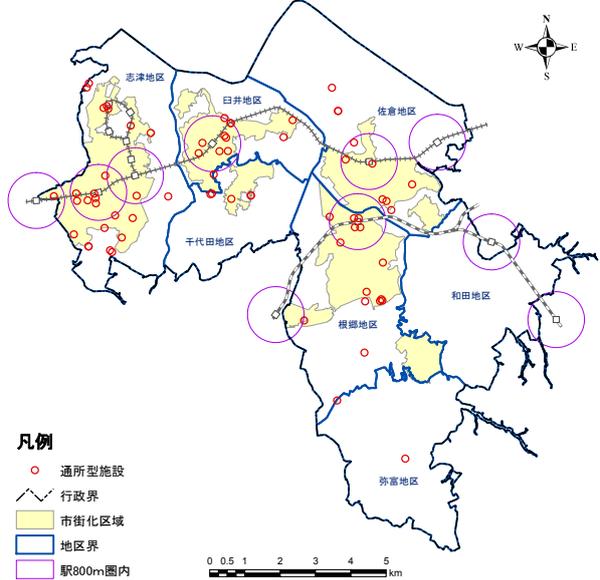


図 主な生活サービス施設の分布状況

## 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。
- 最寄りの鉄道駅に 45 分以内で到着する市民が約 9 割、30 分以内で到着する市民が約 8 割を占め、公共交通の利便性が高いことがうかがえます。
- 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。

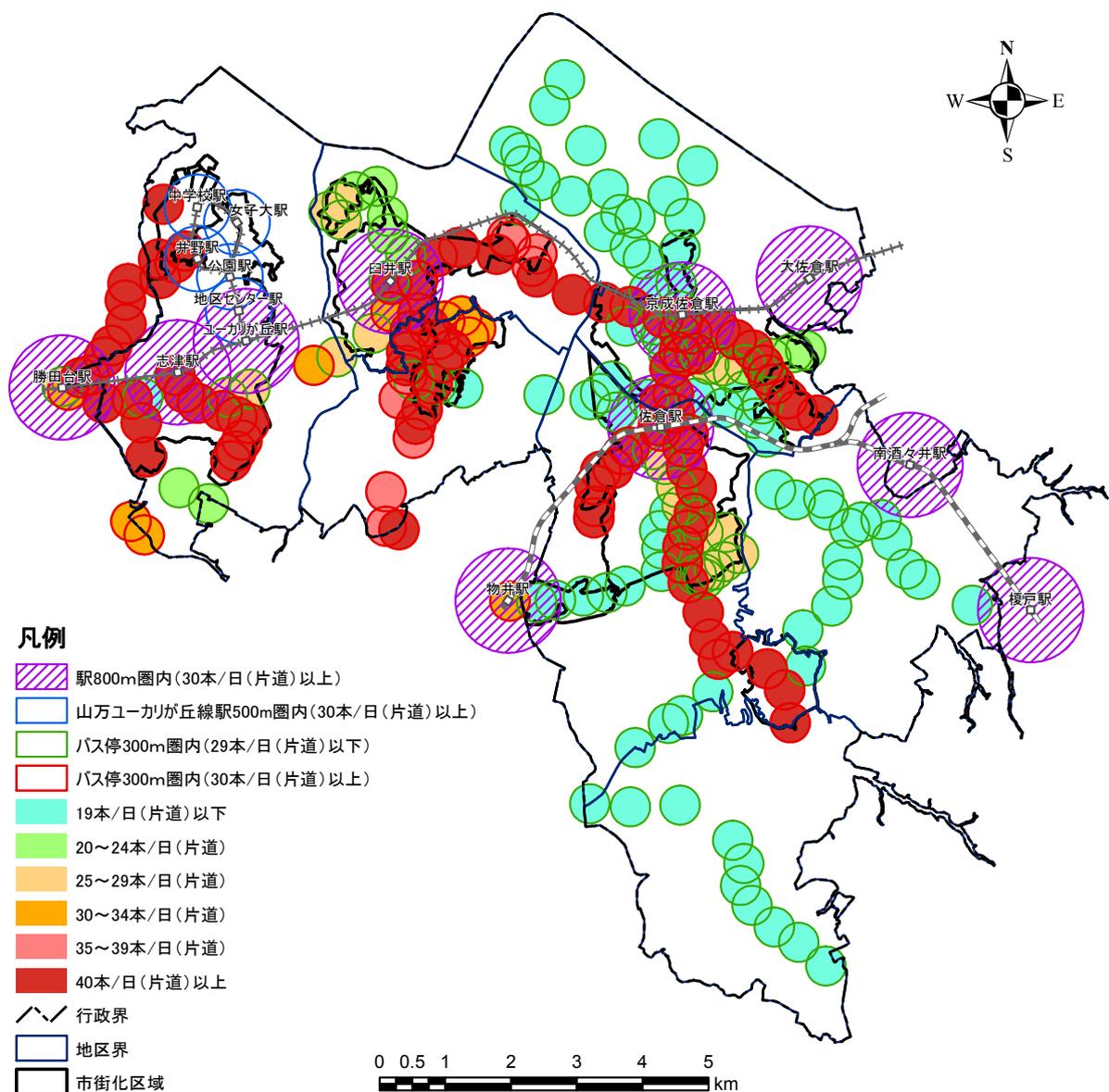
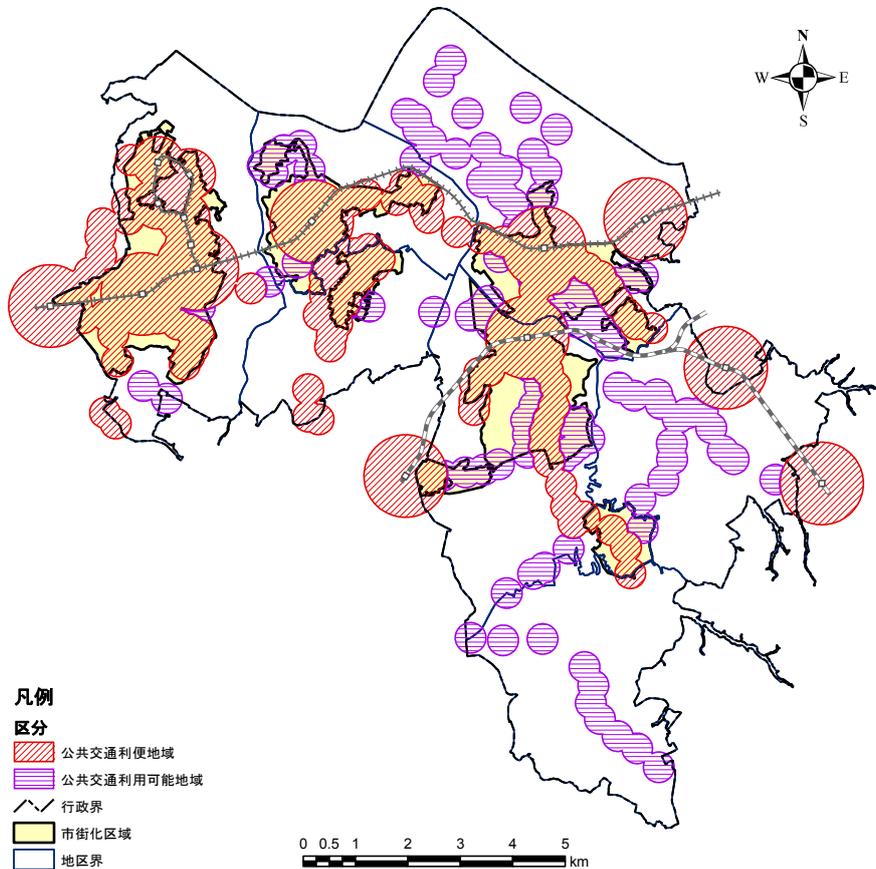


図 鉄道・バス停圏の分布

＜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

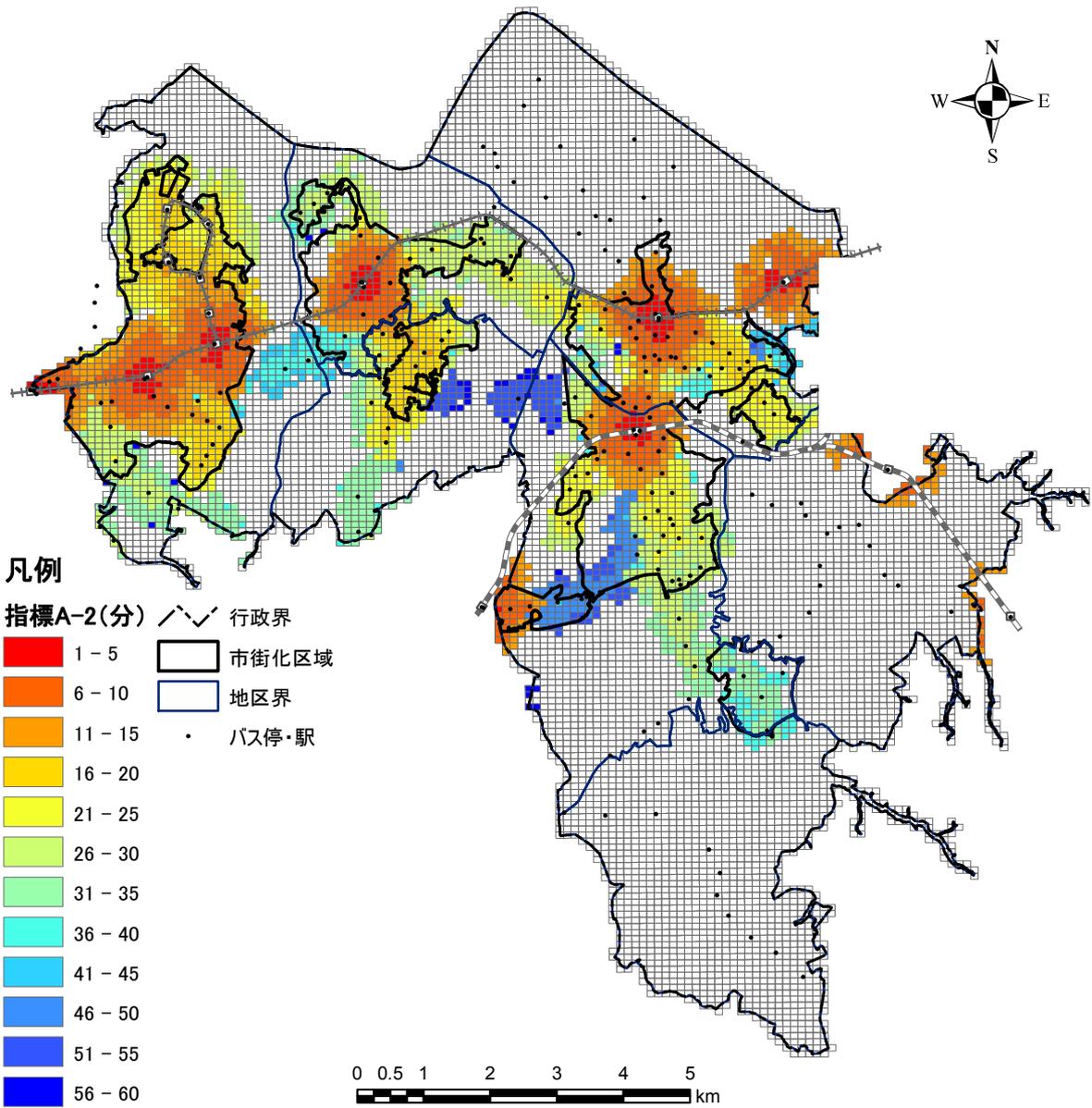
＜カバー率＞	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	100%	100%	100%
公共交通利便地域	71%	13%	27%
公共交通利用可能地域	14%	18%	17%
公共交通空白地域	15%	69%	56%



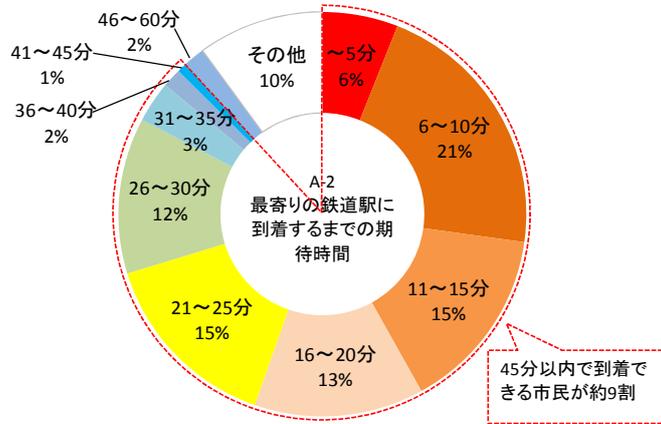
＜公共交通利便地域等の定義＞

		バス		
		バス停から 300m 圏内		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	
軌道系	鉄道駅から 800m 圏内、 山万ユーカーリが丘線各駅から 500m 圏内	公共交通利便 地域		
	鉄道駅から 800m 圏外、 山万ユーカーリが丘線各駅から 500m 圏外			

図 公共交通利便地域等の分布



【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、平均的な所要時間等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)

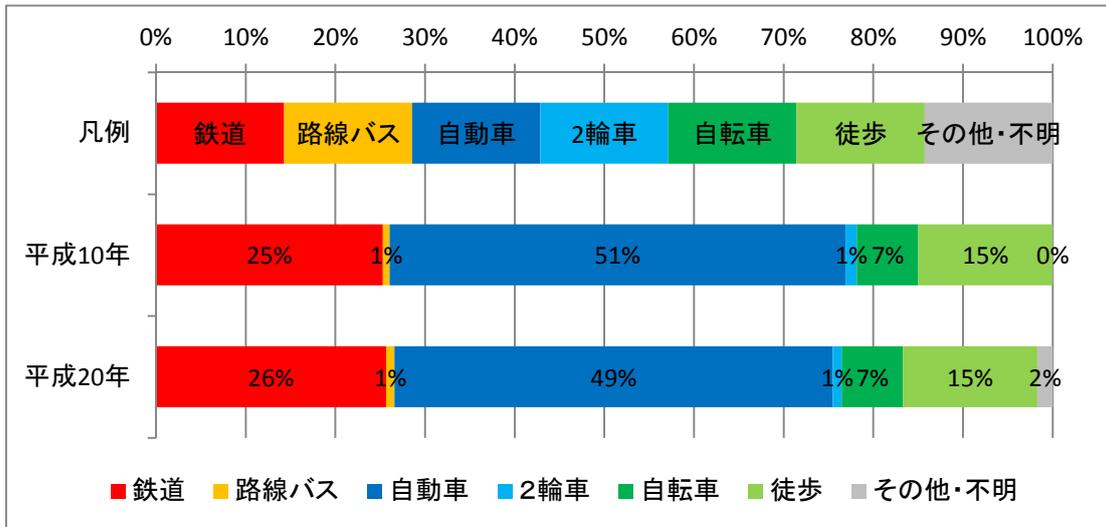


図 代表交通手段分担率（本市に係る全トリップを対象に集計）

資料：東京都市圏パーソントリップ調査より作成

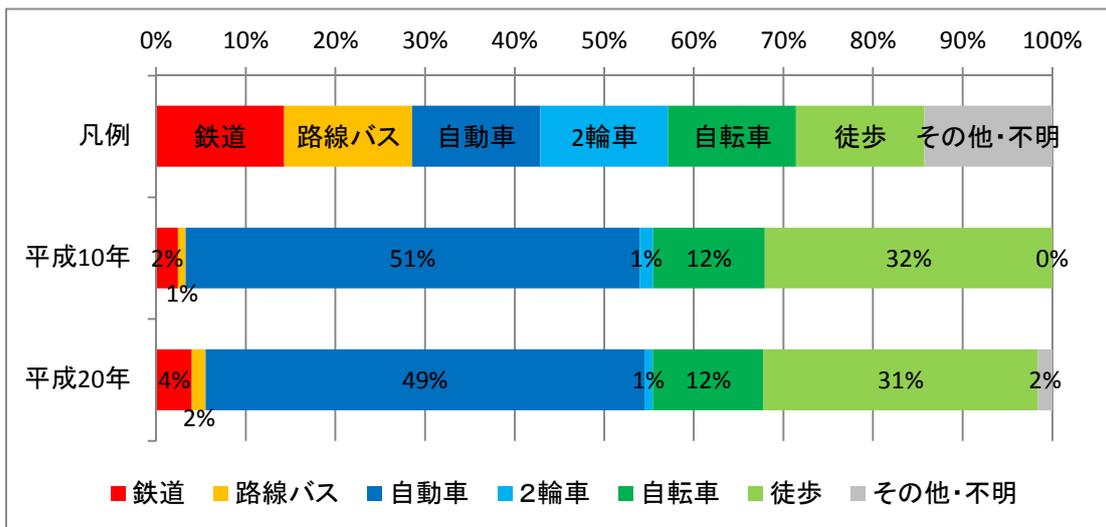


図 市内々トリップを対象とした代表交通手段分担率

資料：東京都市圏パーソントリップ調査より作成

※トリップ：人がある目的をもって、ある地点からある地点へと移動する単位

## 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。
- 本市は、佐倉市単独での商圈を形成しておらず、他市の商圈に取り込まれています。



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）

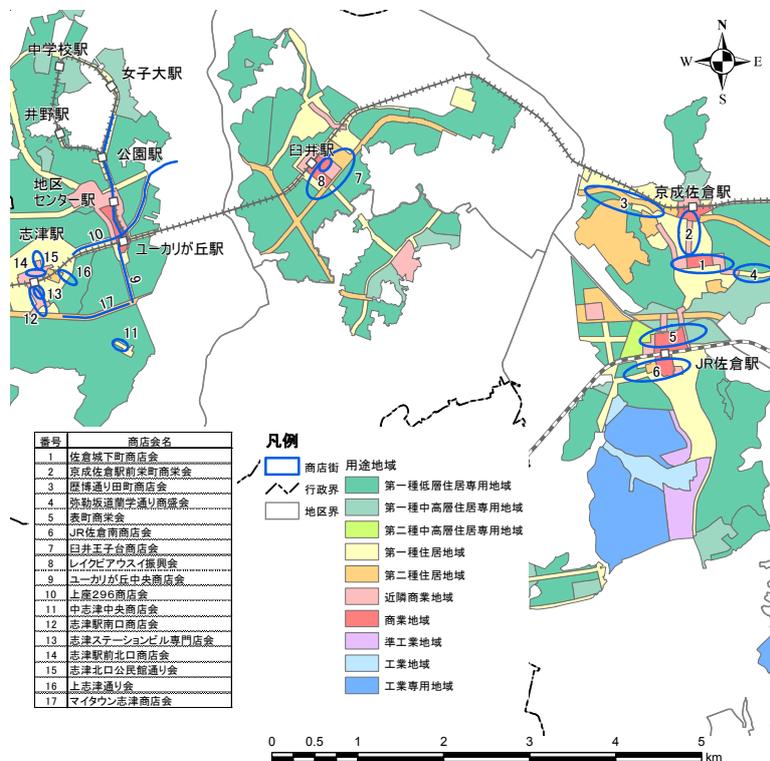


図 商店街の位置

平成 18 年度調査

単 独 商 圏 都 市 (注6)	佐倉市	171,381	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	152,011	123,585	81.3%	81.3%
	我孫子市	131,754	62.9%	1	131,754	82,873	62.9%	62.9%
	市川市	468,113	67.6%	2	1,043,098	369,918	35.5%	79.0%
	浦安市	157,230	77.6%	1	157,230	122,010	77.6%	77.6%
	鎌子市	73,864	61.5%	1	73,864	45,426	61.5%	61.5%

注1) 地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2) 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3) 吸引人口は「商圏内各市町村」中心都市での購買率×当該市町村の商圏人口の合計  
 注4) 吸引率は「吸引人口÷商圏人口×100%」  
 注5) 吸引力は「各商圏内の吸引人口÷中心都市の行政人口×100%」  
 注6) 単独商圏都市の「商圏内市町村数」「商圏人口合計」「吸引人口」「商圏内吸引率」「吸引力」5%以上吸引(第3次商圏以上)している市町村があった際に算出した参考数値。

平成 18 年調査の「単独商圏都市」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。

平成 24 年度調査

主要商圏及び単独商圏都市の商圏構成一覽

市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏	市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏	
商業中心都市	千葉市	千葉市	習志野市 市原市 四街道市 東金市 大網白里町 九十九里町 茂原市 一宮町 睦沢町 白子町 長柄町 いすみ市 大多喜町 御宿町 袖ヶ浦市	佐倉市 八街市 山武市 横芝光町 長生村 長南町 勝浦市 鴨川市 君津市 富津市	市原市	市原市	長柄町	勝浦市
					八千代市	八千代市	佐倉市	千葉市
					印西市	印西市	栄町	船橋市
					柏市	柏市	我孫子市	佐倉市
					銚子市	銚子市	流山市	松戸市
					旭市	旭市	我孫子市	野田市
					東金市	東金市	東庄町	-
					木更津市	木更津市	旭市	-
					四街道市	東金市	東庄町	-
					浦安市	山武市	匠瑛市	-
単独商圏都市	成田市	成田市 富里市 酒々井町 栄町 神崎町 多古町 芝山町	佐倉市 八街市 印西市 香取市 東庄町 匠瑛市 旭市 山武市 横芝光町	銚子市	木更津市	-	鴨川市	
				富津市	君津市	-	富津市	
				袖ヶ浦市	袖ヶ浦市	-	富津市	
				野田市	野田市	-	富津市	

◆商圏の分類について  
 調査対象品目のうち、衣料品4品目(紳士服、婦人服、子供・ベビー服、実用衣料)に対する消費者の購買地をもって代表させ、以下のように定義した。  
 「第1次商圏」 消費需要の30%以上を吸引していると目される市町村  
 「第2次商圏」 消費需要の10%以上30%未満を吸引していると目される市町村  
 「第3次商圏」 消費需要の5%以上10%未満を吸引していると目される市町村  
 ◆商圏設定の基準について  
 「商業中心都市」 : ①地元購買率70%以上で外部5市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村  
 ②地元購買率80%以上で外部3市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村  
 「準商業中心都市」 : ①地元購買率60%以上で外部2市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村  
 ②地元購買率70%以上で外部1市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村のうち、商業中心都市を除いた市町村  
 「単独商圏都市」 : 地元購買率60%以上で、外部特定都市への流出率が20%未満の市町村

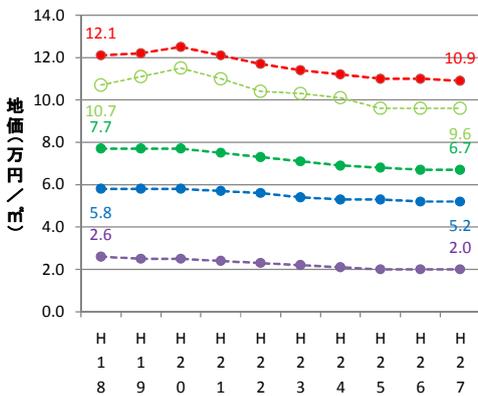
図 商圏でみた佐倉市の位置付け

(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

- 千葉県の住宅地平均値と佐倉市の住居系用途の平均値を比較すると、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。特に市街化調整区域の減少幅が大きくなっています。

【地価(平均値)】



【地価の変化率(平成18年=1とした場合)】

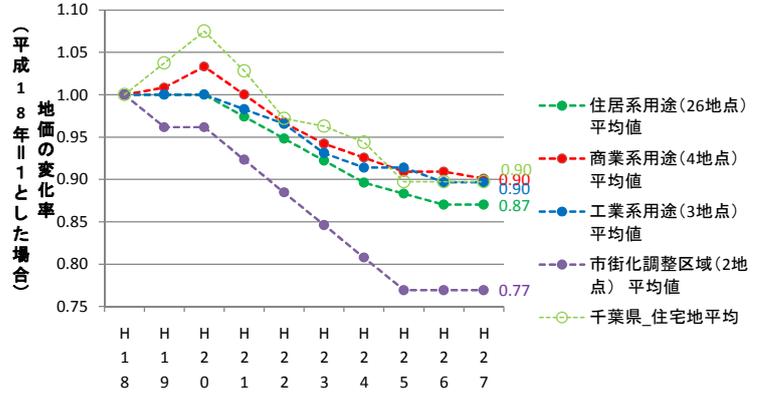


図 佐倉市内の地価(地価公示)の推移

※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

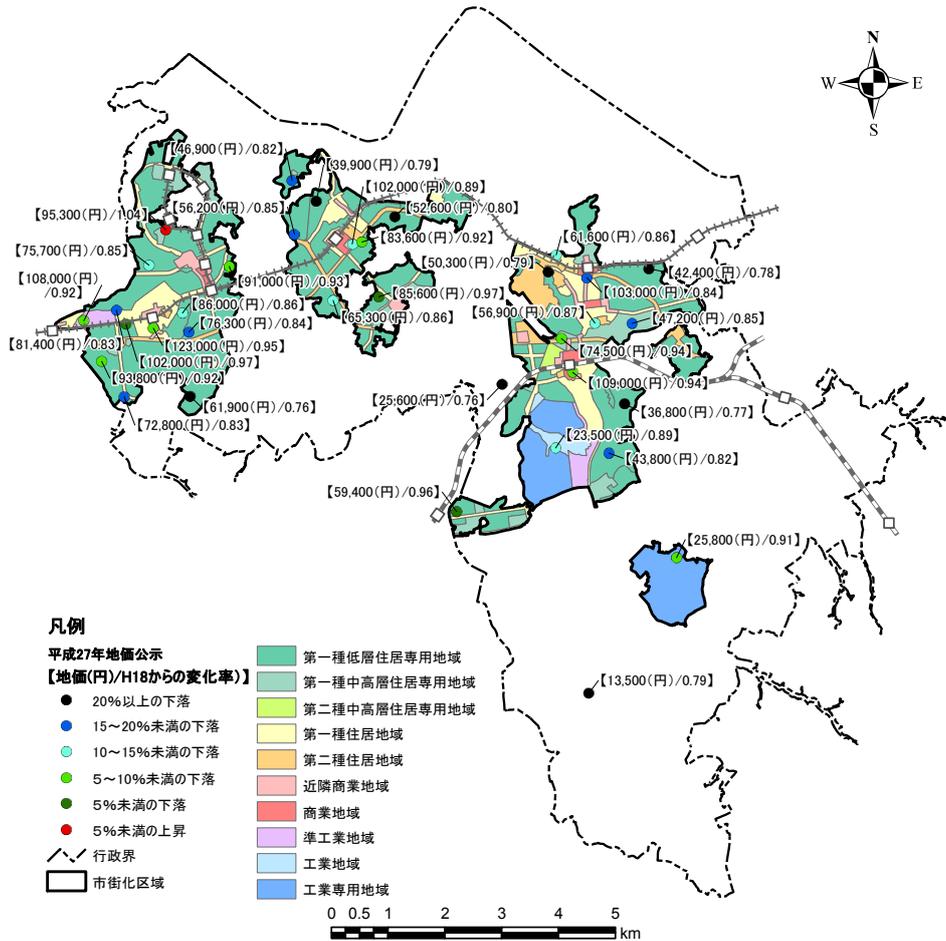


図 佐倉市内の地点ごとの地価(地価公示)

## 2-6. 各種ハザード区域等の状況

- 土砂災害については、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、土砂災害危険箇所が点在しており、市街化区域内においても分布しています。
- 洪水・内水の浸水想定エリアは、市街化区域を中心に分布していますが、市街化区域の中では、高崎川が通るJR佐倉駅北側や京成佐倉駅周辺に分布しています。

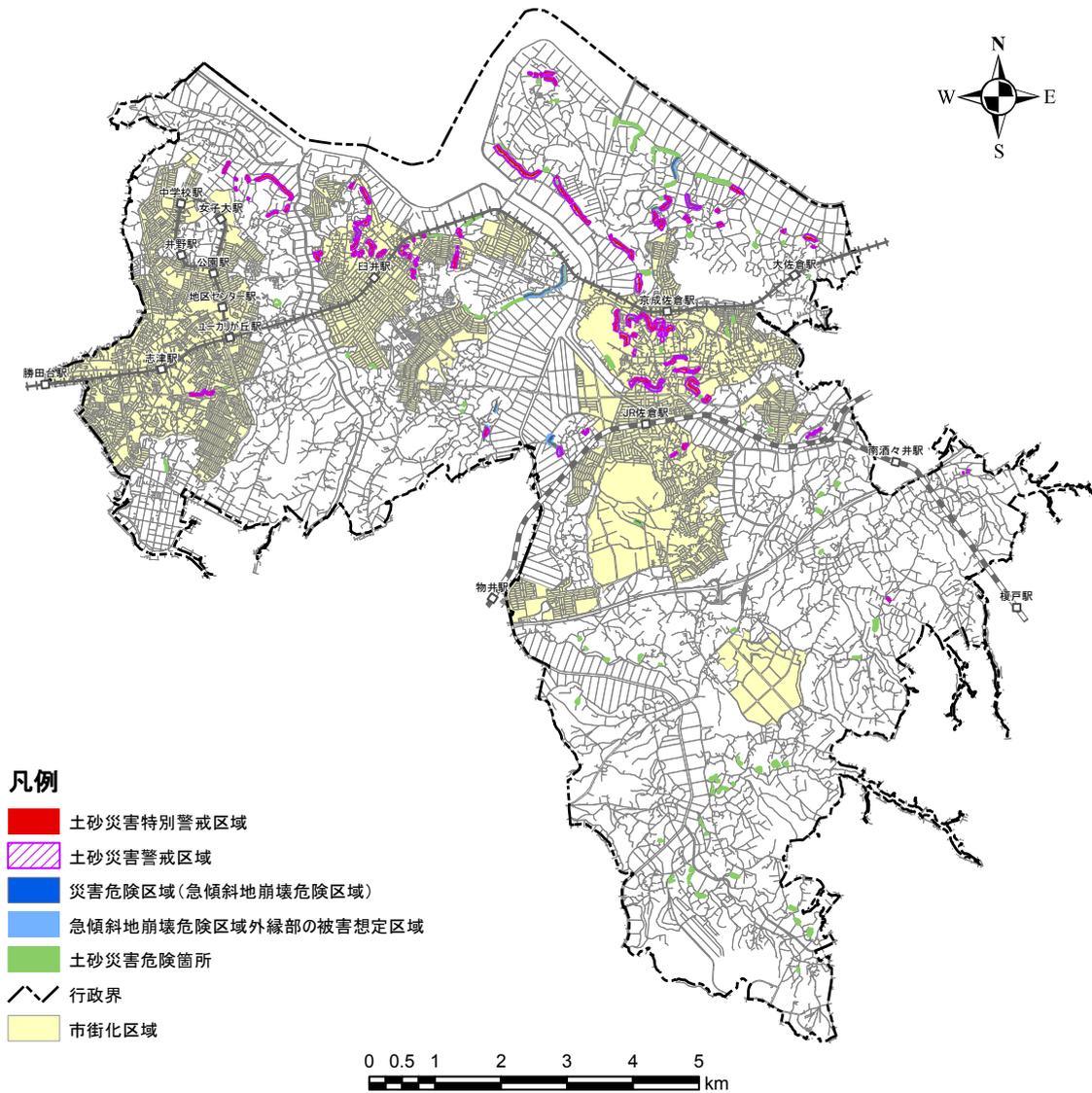


図 土砂災害に関する区域等の指定箇所（資料：佐倉市資料、千葉県資料）

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深さは、国土交通省及び千葉県で作成された浸水想定区域図を基に示しています。対象となっている河川は伊豆川や高野川、高野川・李崎川等の市内の河川のほかに、利根川が氾濫した場合に想定される浸水想定範囲も示しています。想定浸水深は各河川の浸水想定区域図を基に、最も深くなる浸水深を表示しています。

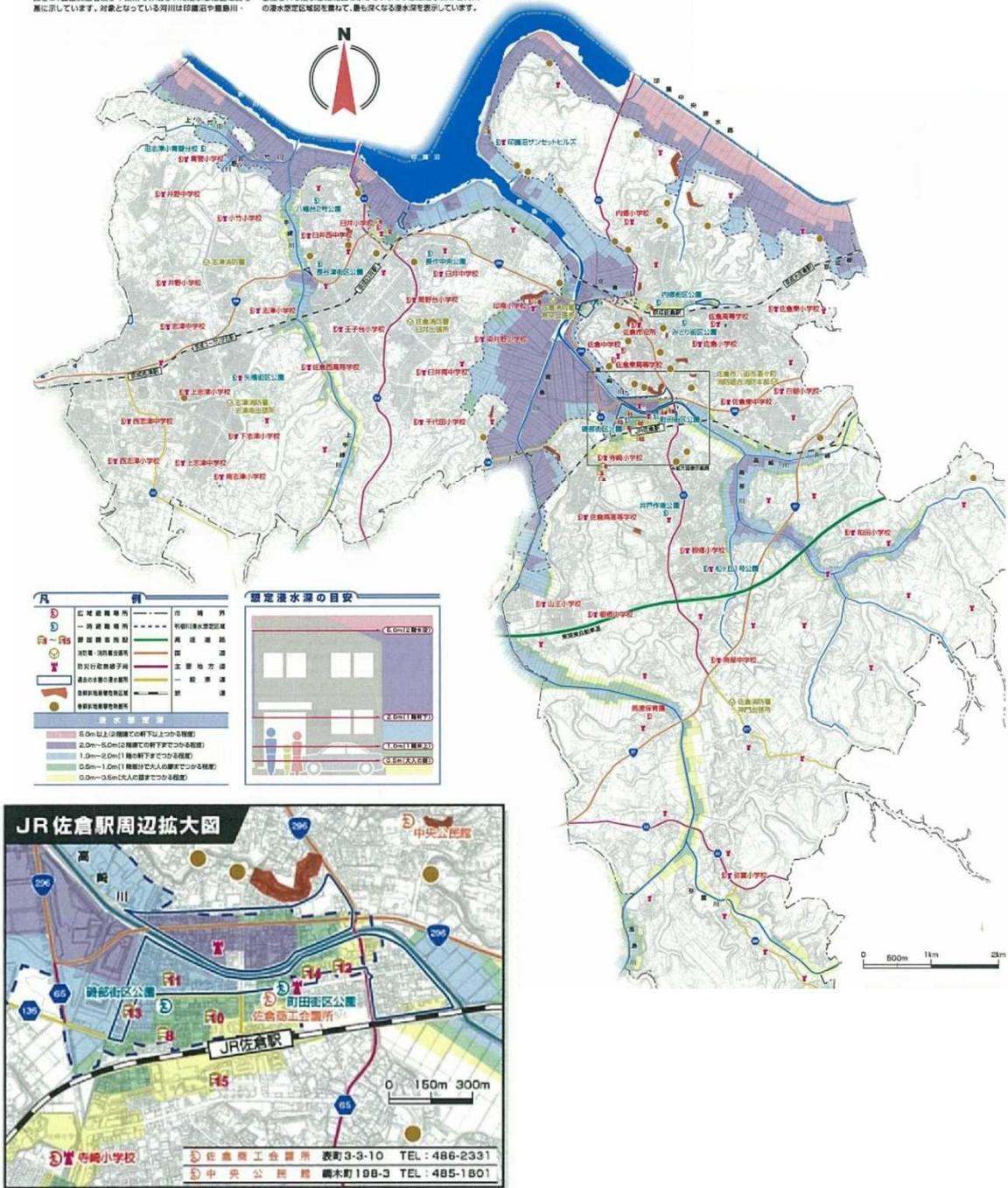


図 洪水ハザードマップ

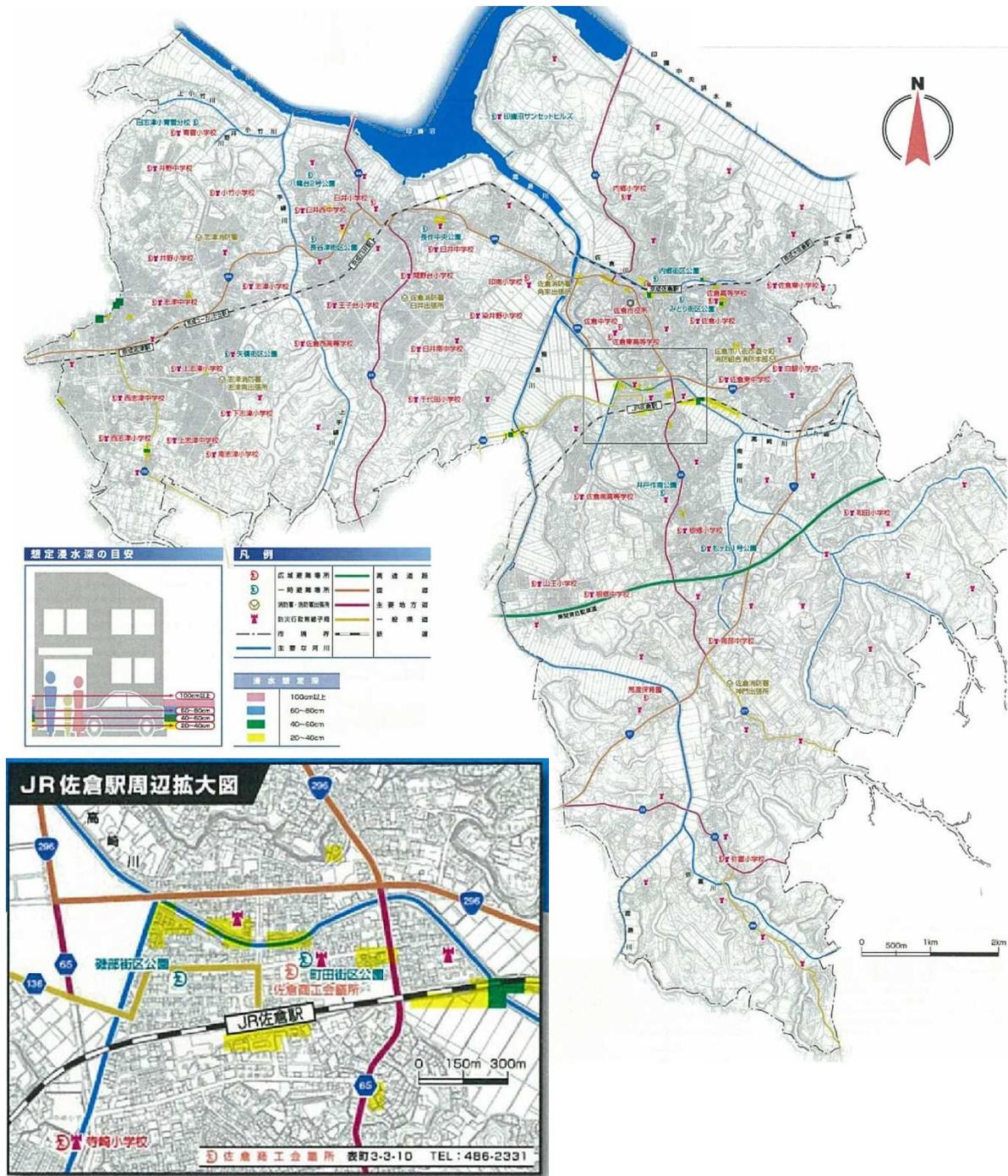


図 内水ハザードマップ

## 2-7. 財政

- 概ね 90%以上で推移する経常収支比率、財政力指数の低下傾向、自主財源率の減少傾向にあり、厳しい財政状況となっています。
- 市が保有する多くの公共施設が改修・更新の時期を迎えることが見込まれ、将来、多額の更新等費用が必要となると予測されます。
- 今後、更なる高齢化の進行に伴い、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。

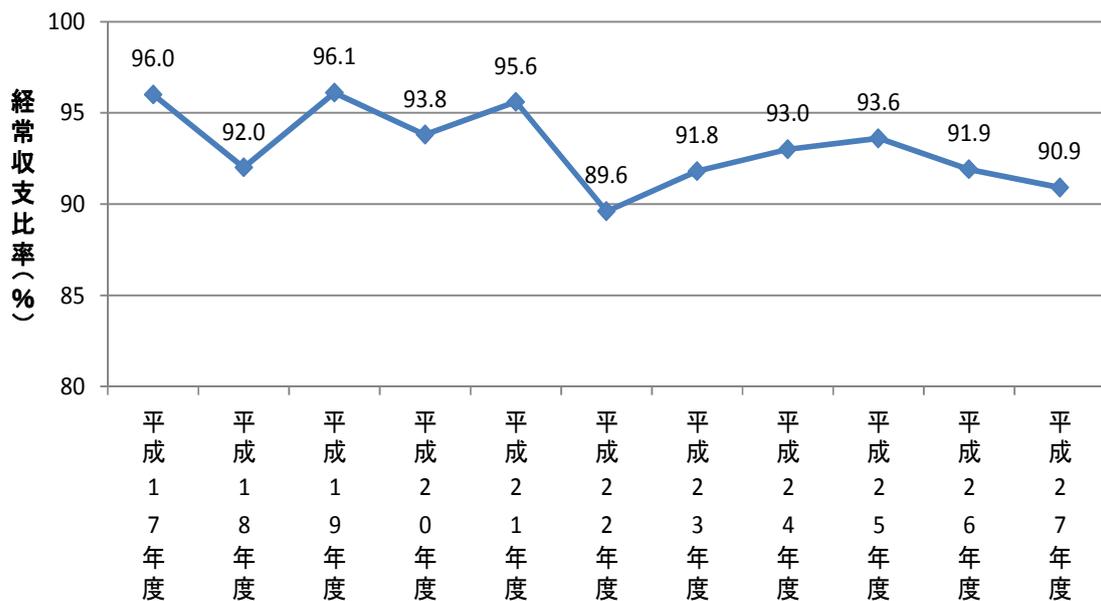


図 佐倉市の経常収支比率の推移

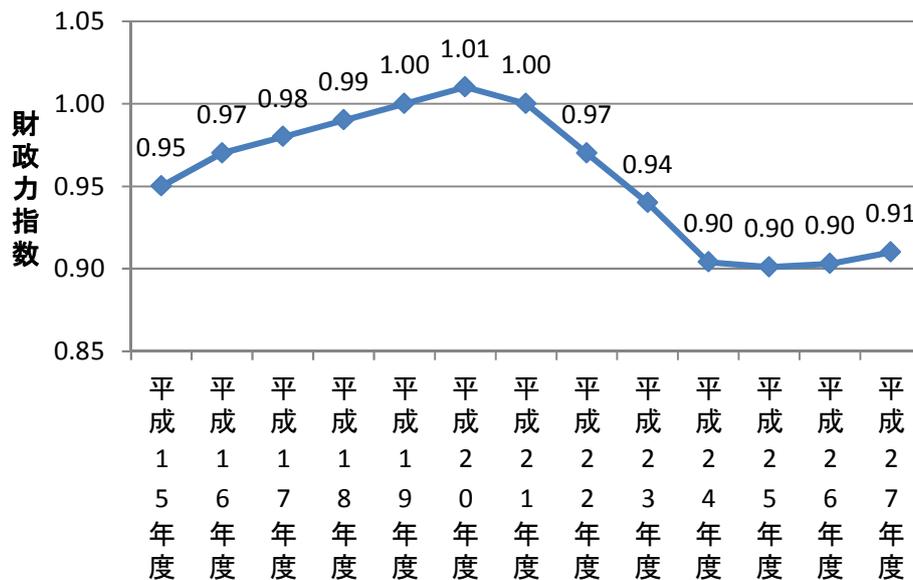


図 佐倉市の財政力指数の推移

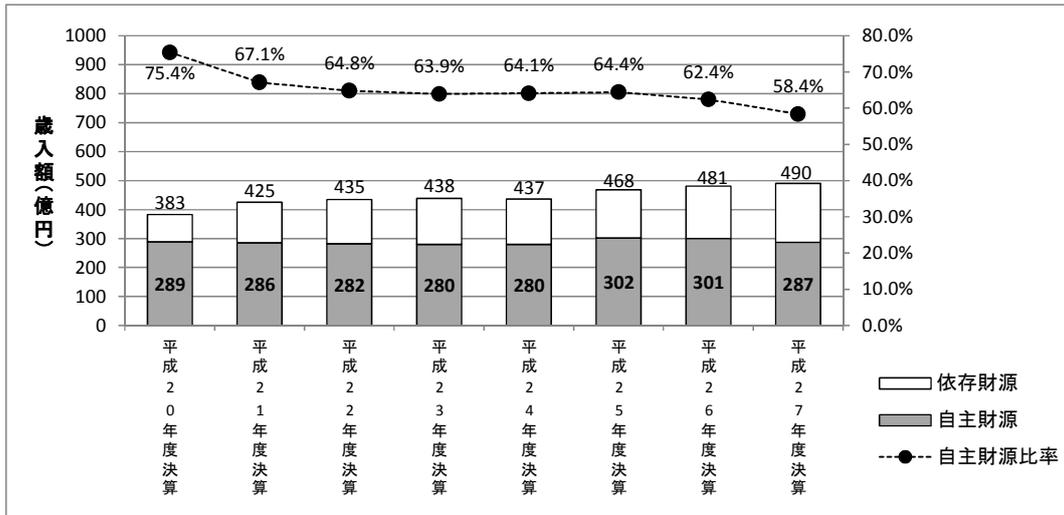


図 自主財源比率の推移



老年人口(H17-H27)、国民健康保険料データともに市資料  
 老年人口(H14-H16)は県資料(H14データはH15年4月1日現在)  
 各年3月データ(H15の場合、平成15年3月データ)  
 H32-H42は推計

図 国民健康保険料の推移

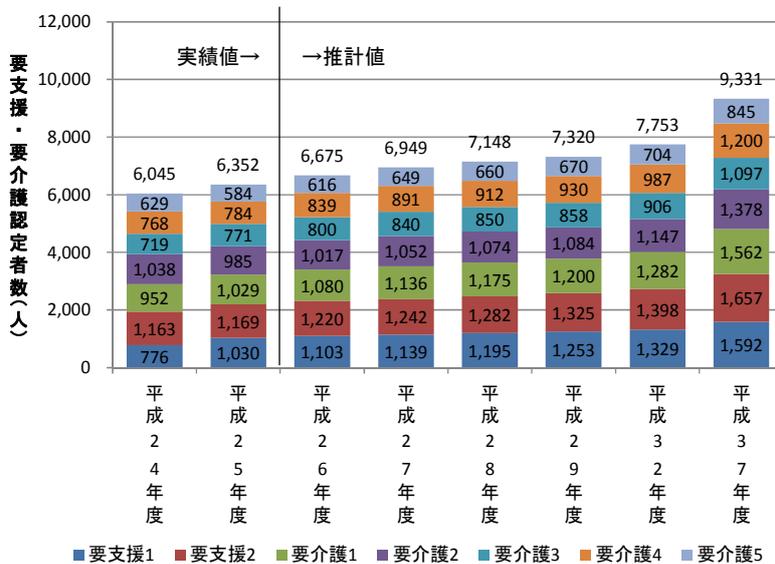


図 要支援・要介護認定者数等の推移

### 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、今後の人口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等により、平成52年において16万人の人口を維持することを目標に設定しています。

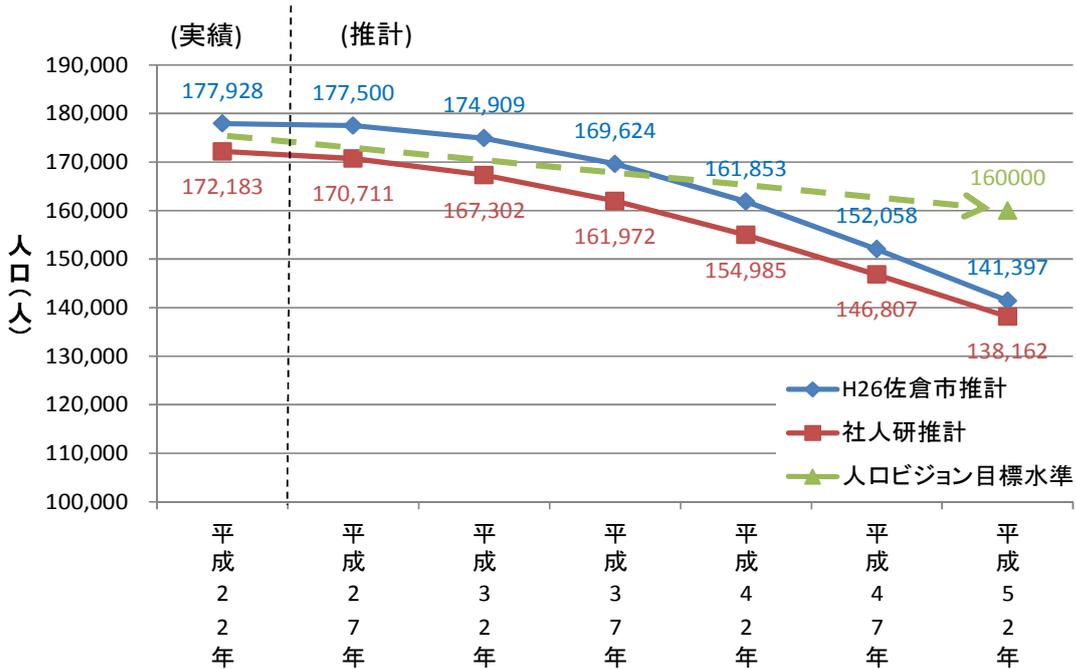


図 佐倉市の将来人口（推計）

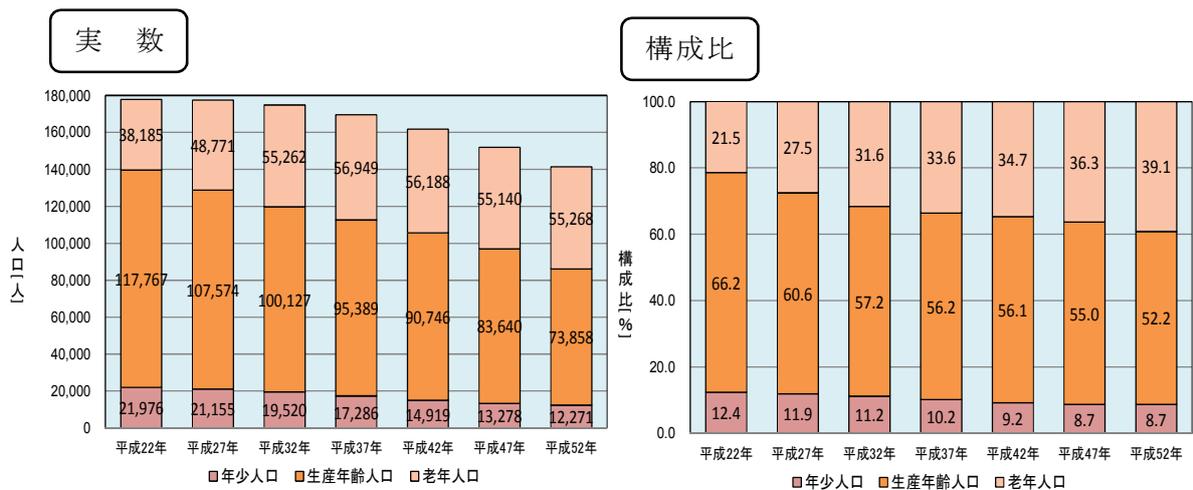
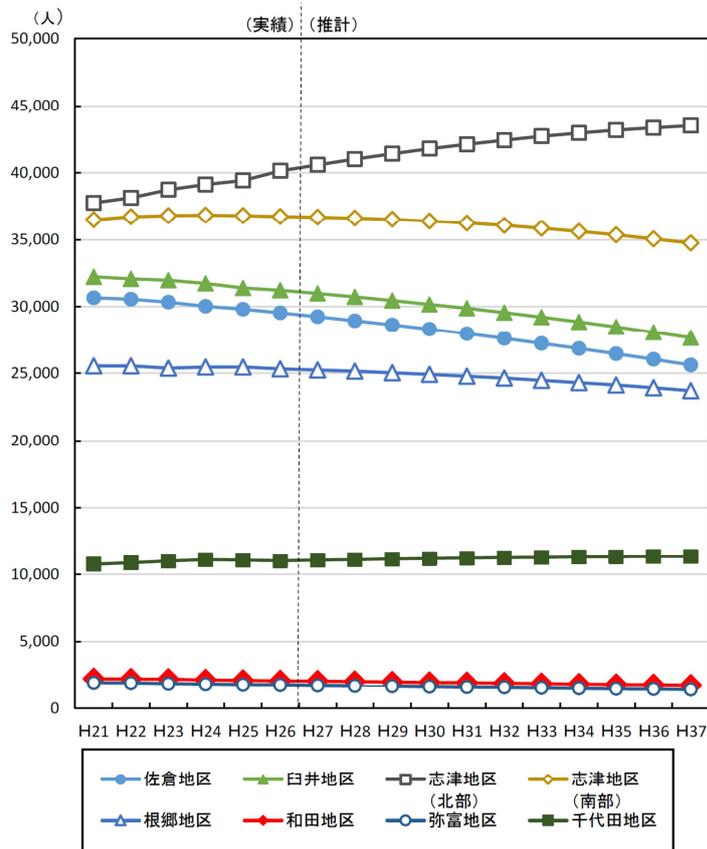


図 佐倉市の年齢3区分別将来人口（推計）

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年の高齢化率は、市全体で31.6%に対し、佐倉地区、臼井地区、和田地区、弥富地区で35%以上と高い水準となるが見込まれます。



図表29 平成32年の地区別・年齢3区分別人口比率

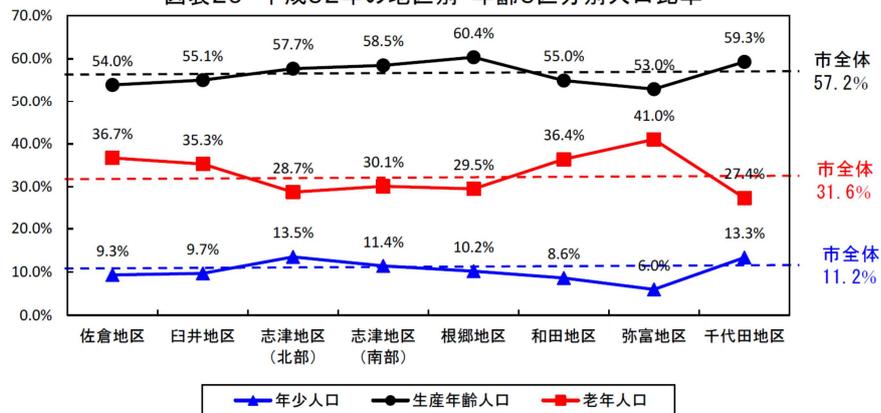


図 地区別の将来人口（推計）

（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)
- 将来の高齢化率30%以上のメッシュは市街化区域内及び市街化調整区域の集落地に広く分布し、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			

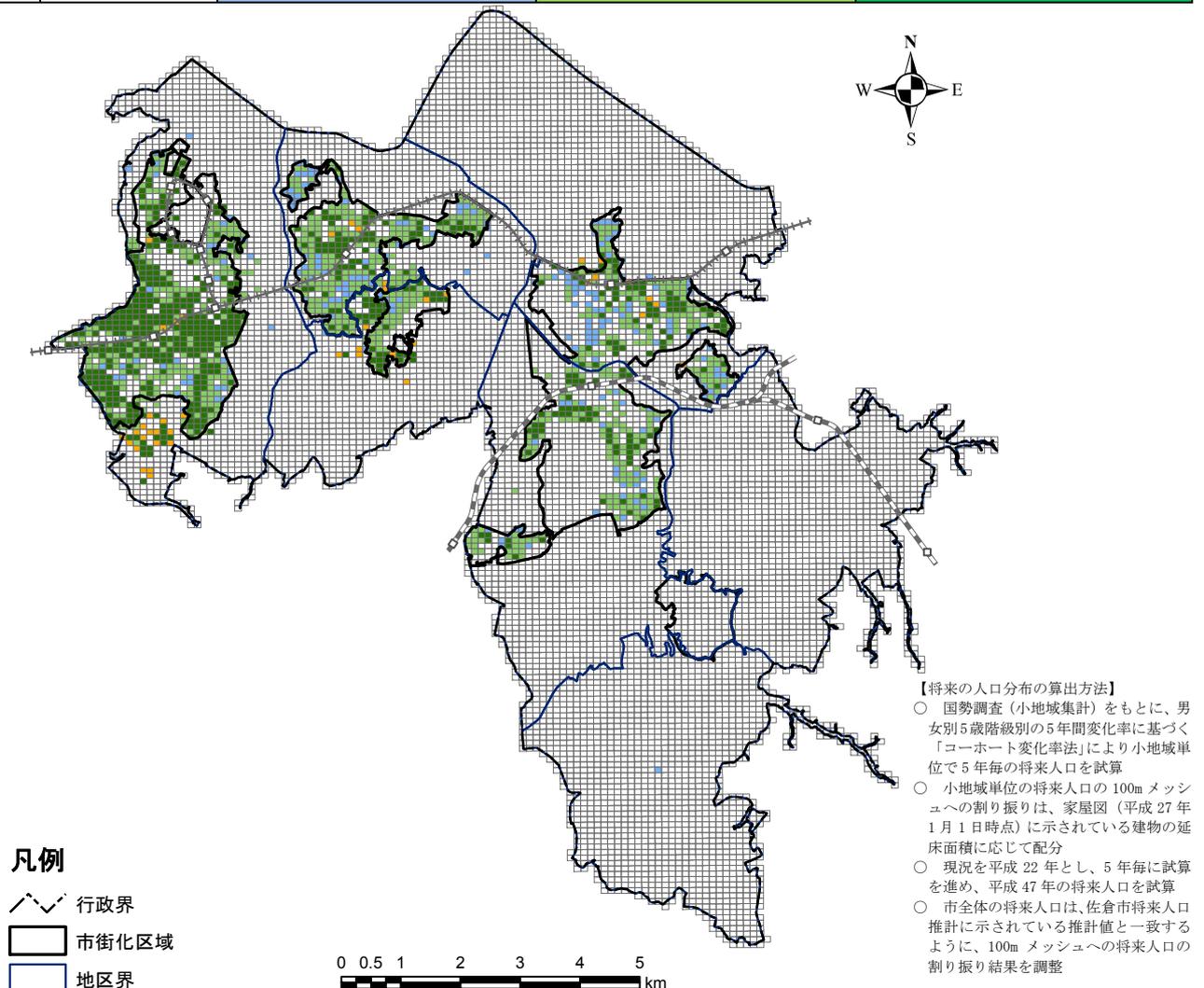
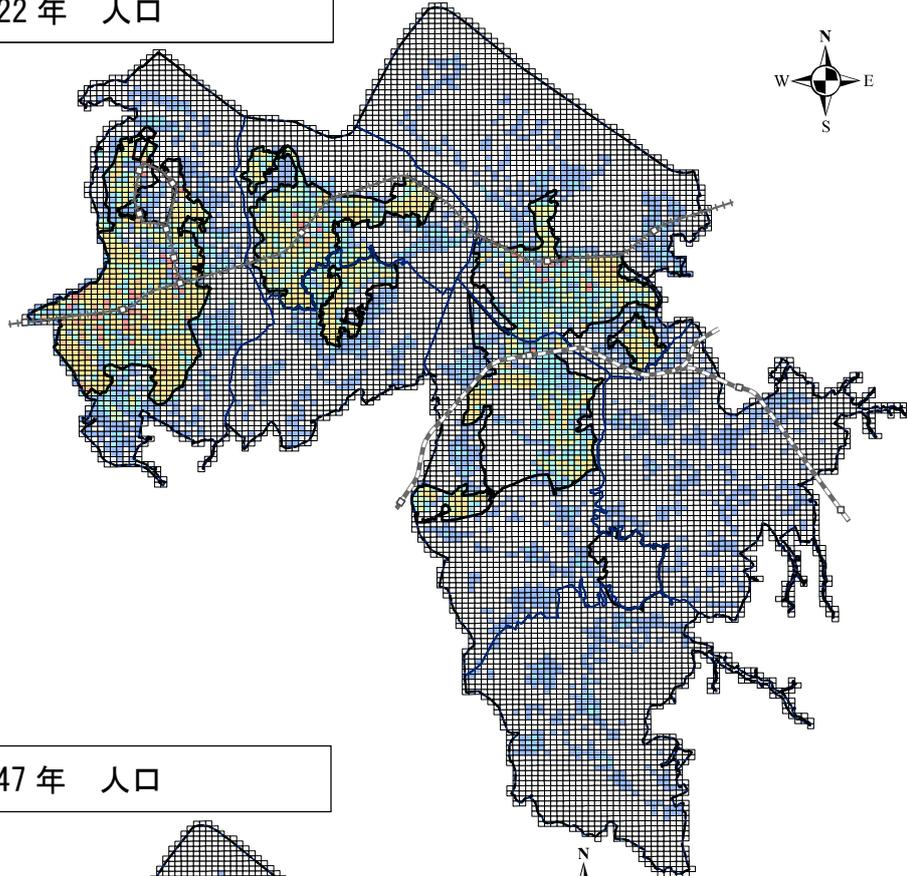
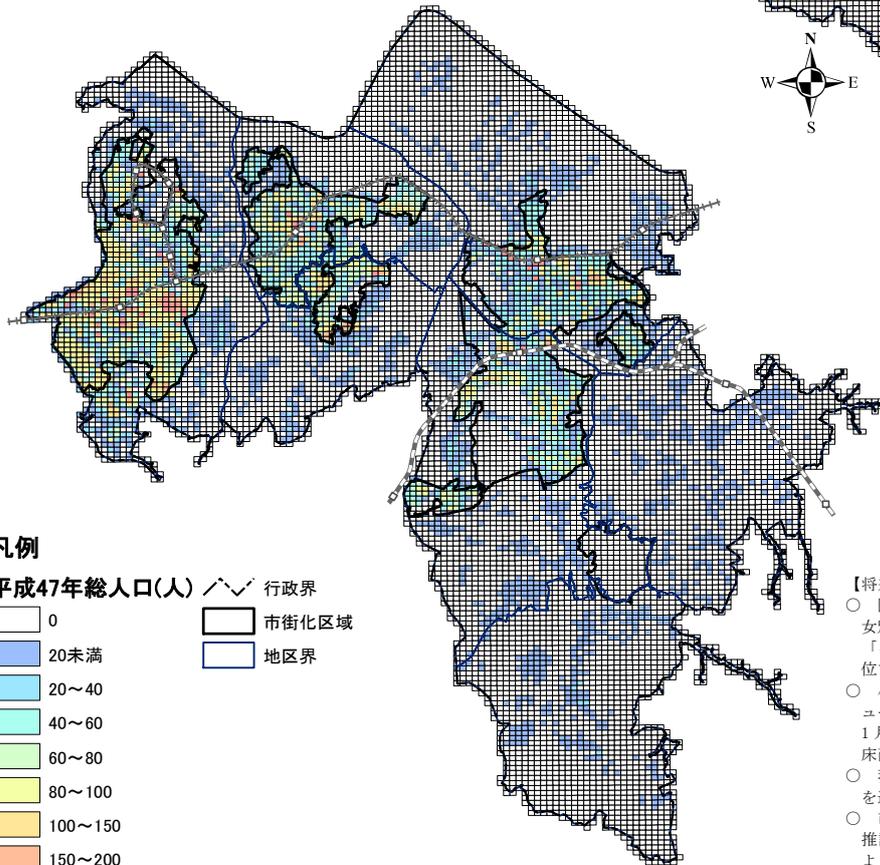


図 人口密度の変化傾向(平成22年→平成47年)

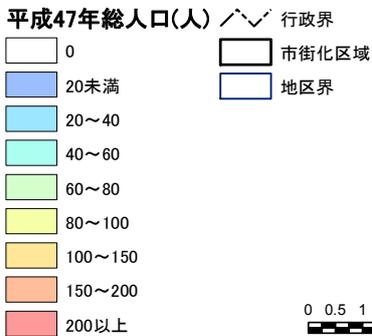
平成 22 年 人口



平成 47 年 人口



凡例

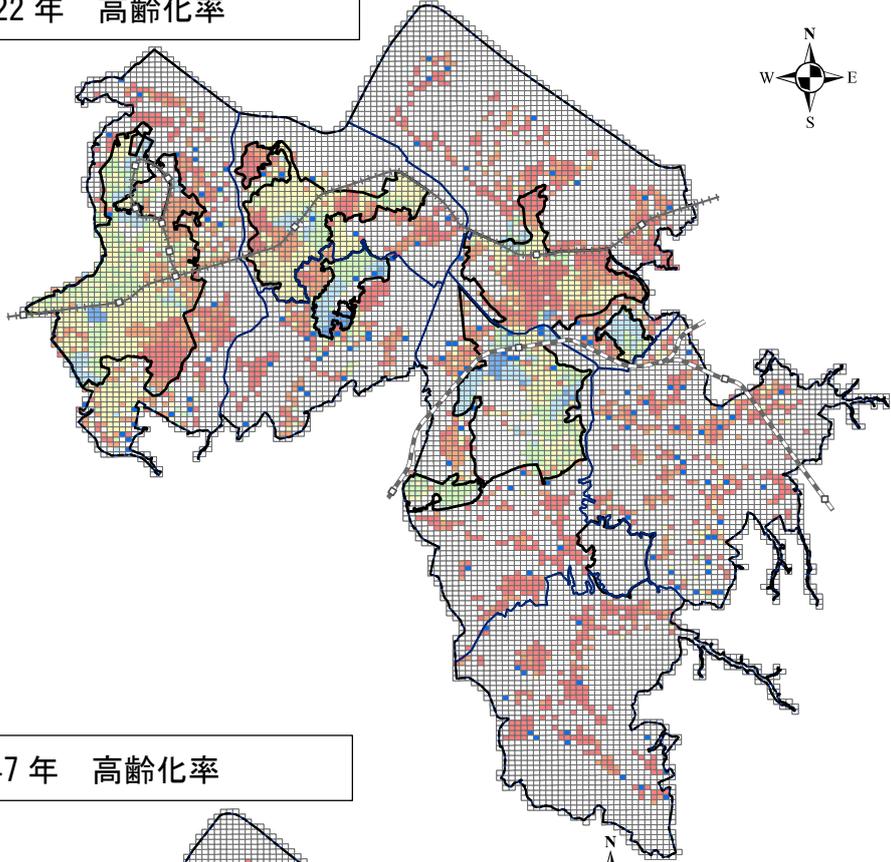


【将来の人口分布の算出方法】

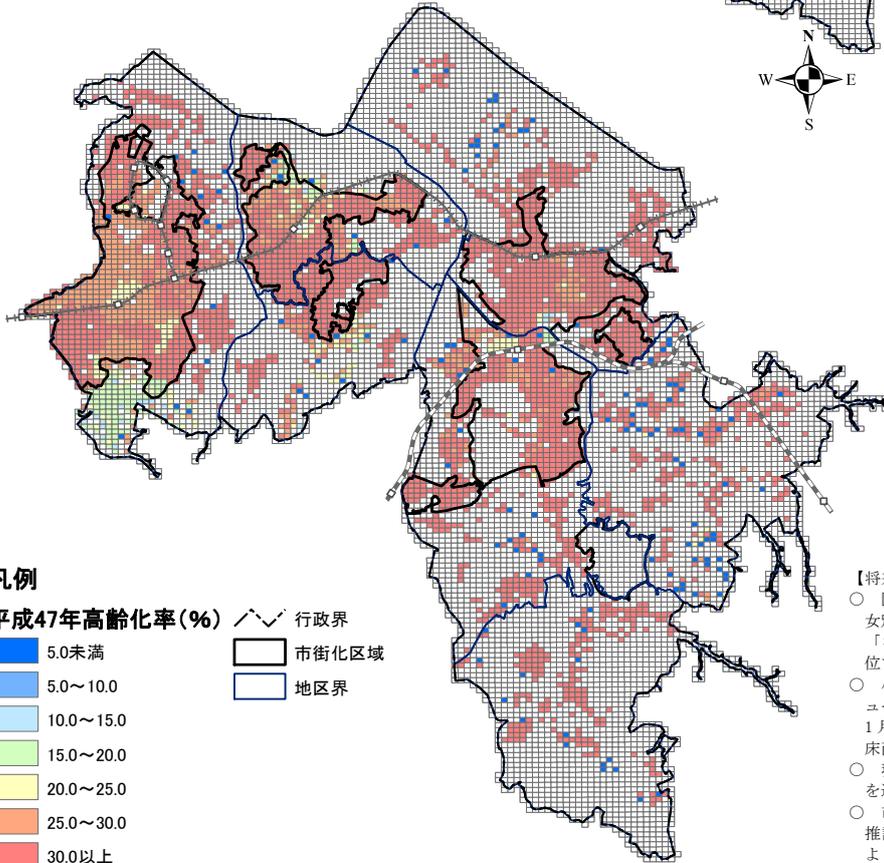
- 国勢調査(小地域集計)をもとに、男女別5歳階級別の5年間変化率に基づく「コーホート変化率法」により小地域単位で5年毎の将来人口を試算
- 小地域単位の将来人口の100mメッシュへの割り振りは、家屋図(平成27年1月1日時点)に示されている建物の延床面積に応じて配分
- 現況を平成22年とし、5年毎に試算を進め、平成47年の将来人口を試算
- 市全体の将来人口は、佐倉市将来人口推計に示されている推計値と一致するように、100mメッシュへの将来人口の割り振り結果を調整

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
  - 5.0～10.0
  - 10.0～15.0
  - 15.0～20.0
  - 20.0～25.0
  - 25.0～30.0
  - 30.0以上
  - 人口0人
- 行政界
  - 市街化区域
  - 地区界

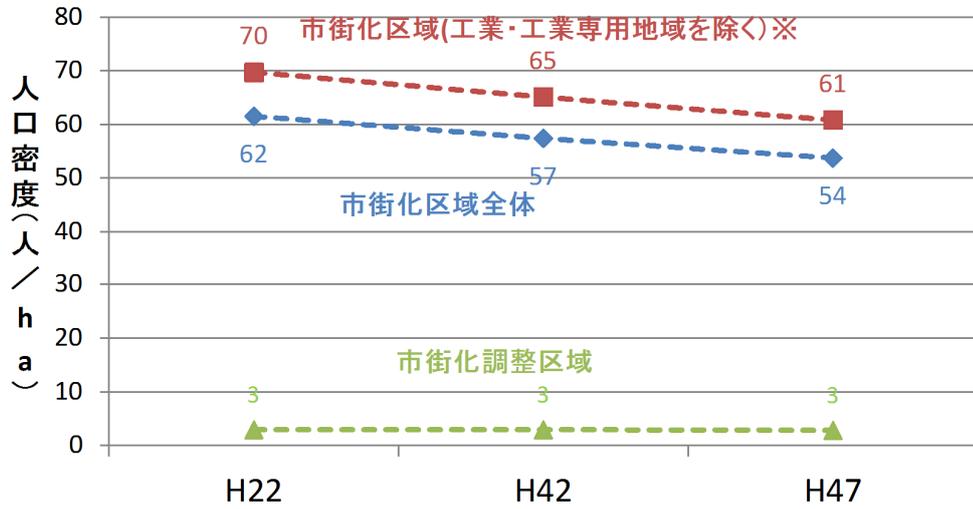


【将来の人口分布の算出方法】

- 国勢調査（小地域集計）をもとに、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」により小地域単位で5年毎の将来人口を試算
- 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年毎に試算を進め、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

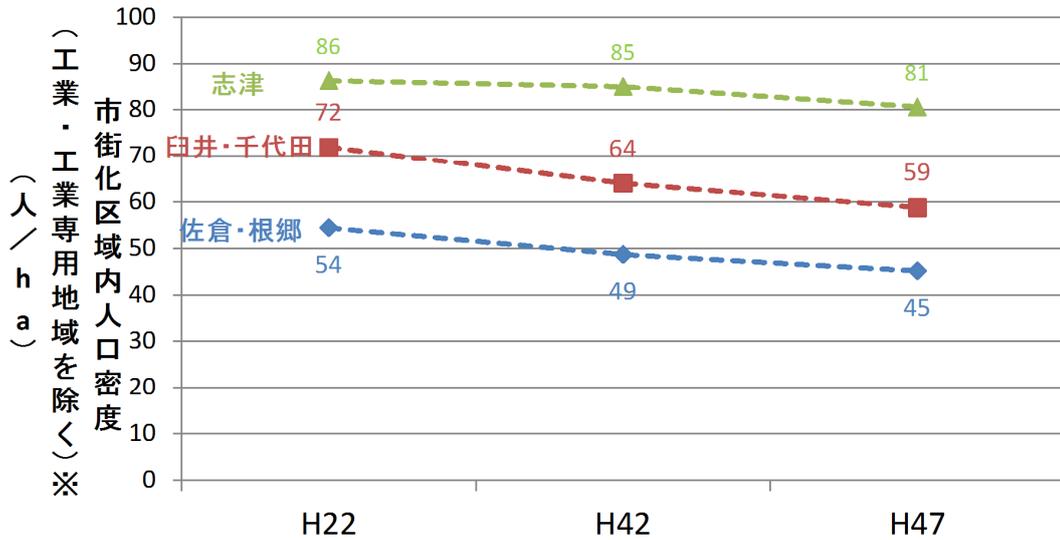
図 100mメッシュでみた現状及び将来の高齢化率

【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等を踏まえ、今後の佐倉市におけるまちづくりを進める上での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	問題解決に向けた課題の考え方
<p>○生活利便性の観点</p> <p>→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。</p> <p>→また、公共交通利用者数の減少や、それに伴うサービス水準の低下が懸念されます。</p> <p>→高齢者人口が更に増加することが見込まれることから、自ら移動手段を持たない市民の増加が見込まれます</p>	<p>○生活サービスの維持・確保</p> <p>→定住人口の維持・増加に向けた取組や生活サービスの維持が必要です。</p> <p>→多様な利用者が効率的に利用しやすい施設配置を誘導するとともに、容易にアクセスできることが望まれます。</p> <p>→可能な限り住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、地域で包括的なサービスが受けられる体制が望まれます。</p>
<p>○居住環境の観点</p> <p>→人口減少により、空き家等の増加など地域環境の悪化等が懸念されます。</p> <p>→浸水被害想定や土砂災害警戒区域等など、災害リスクのある土地が分布しています。</p>	<p>○良好な居住環境の向上</p> <p>→空き家等の利活用や適切な管理等に向けた取組の推進が必要です。</p> <p>→防災・減災の観点から、まちづくりと連携した取組が望まれます。</p>
<p>○都市経営の観点</p> <p>→社会保障費などによる歳出の増加や、地価の下落による歳入の減少などが予測されます。</p> <p>→公共施設等は老朽化などにより、改修や更新の時期を迎え、多額の費用が必要となると予測されています。</p>	<p>○効率的な都市経営</p> <p>→外出機会の創出などをおし健康寿命の延伸による歳出抑制や地価の維持などによる歳入の確保が必要です。</p> <p>→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。</p>
<p>○まちづくりの観点</p> <p>→都市マスタープランで市の玄関口に位置づけられている佐倉・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ることから、早急な対応が必要です。</p>	<p>○玄関口としてのまちづくり</p> <p>→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。</p>

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集約型都市構造の維持・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）

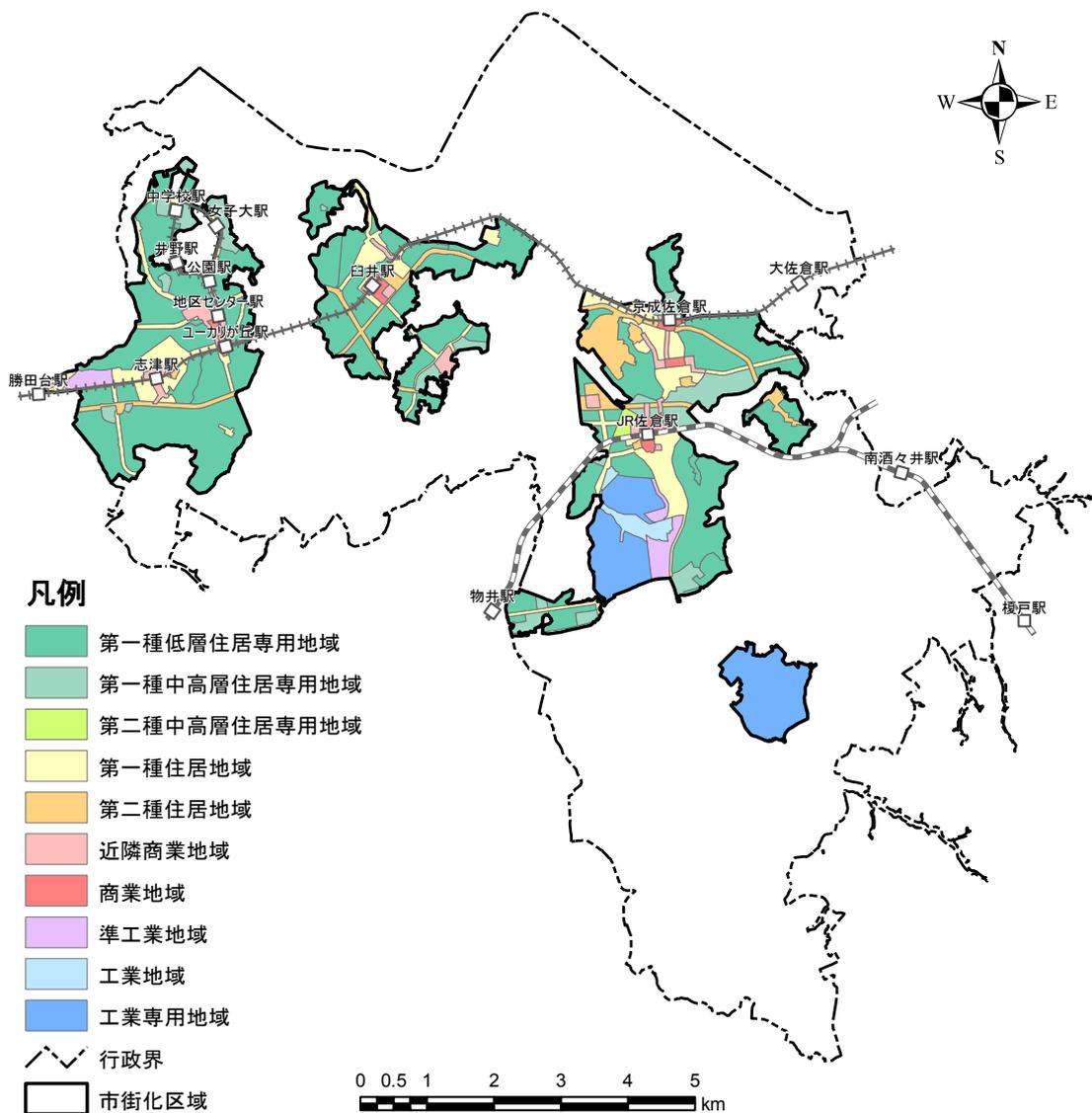


図 立地適正化計画区域（佐倉市全域）

## 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ることから、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、これからのまちづくりにおいて重要な課題となる人口減少、少子高齢化等の社会情勢や、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))

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も、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、公共交通により拠点や生活サービス施設などにアクセスできるなど、交通ネットワークなども含めて検討する必要があります。
- 佐倉市立地適正化計画は、佐倉市都市マスタープランの方針を継承しつつ、佐倉市版の集約型都市構造の維持・強化に向けて、「拠点」、「居住」、「交通ネットワーク」の視点から、基本的な方向性を示します。

#### (1) 歩いて暮らせるまちづくりに向けて

- 公共交通結節点であり、人が集まる鉄道駅などを中心に、生活圈や地域特性を考慮して様々な機能の集積を図り、生活利便性の向上や地域交流による活性化に資する拠点の形成を目指します。
- 地域の個性を活かした魅力づくりや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、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等の周辺は、貴重な文化・教育資源であるとともに、観光資源でもあることから、文化・教育の拠点として保全・活用を図ります。

#### (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、商業等の生活に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、こどもから高齢者までが元気に住み続けられるまちの形成を目指します。
- 鉄道駅を中心とした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、多様な居住スタイルの提供により、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、生活サービス施設等の配置状況を勘案して、区域等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」として位置づ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団地
  - ・上位・関連計画等での居住地への位置づけを勘案

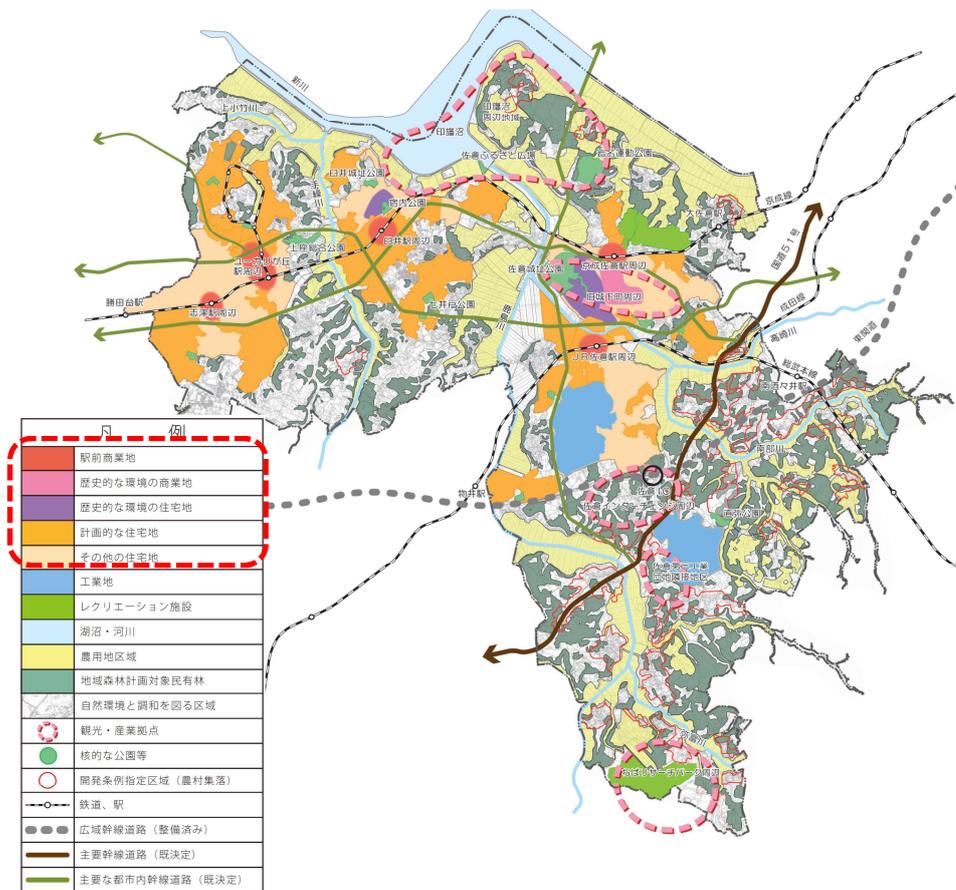


図 佐倉市都市マスタープランの土地利用方針

資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正）

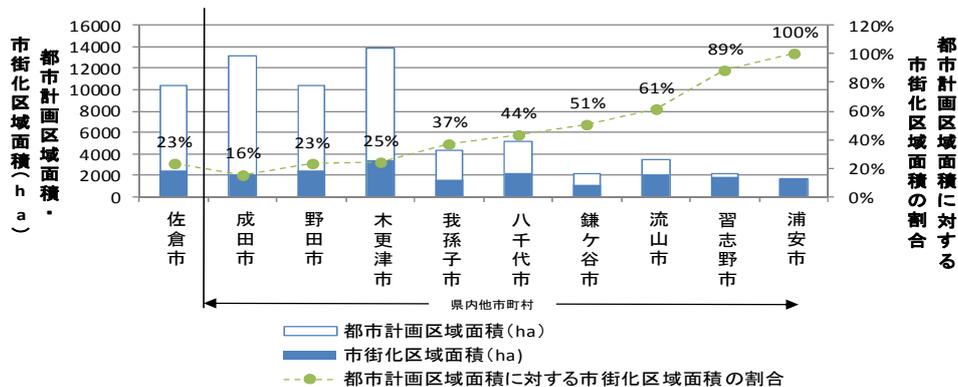
## 7-2. 居住誘導区域の設定方針

### (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、市域の約2割でコンパクトに設定されている中、戸建て住宅を主体とした市街地が形成されており、ゆとりある居住環境は本市の特徴です。また、市街化区域内（工業、工専除く）人口密度は、目標年次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)を超えることや、公共交通が市街化区域の約9割をカバーしていること、様々な生活サービス施設が市街化区域内に分布していることなどから、良好な居住環境や各種施設、公共交通が整っている市街化区域（全域）を基本として、居住誘導区域とします。

### (2) 居住誘導区域に含まない区域の設定

- 災害リスクの可能性のある急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の崖地  
 ※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等の取組を勘案して、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
- 佐倉城址公園周辺で公共の土地利用がされ、居住を誘導することが困難な区域
- 土地区画整理事業の実施を前提として市街化調整区域から市街化区域に編入されたが、事業が実施されていない区域



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

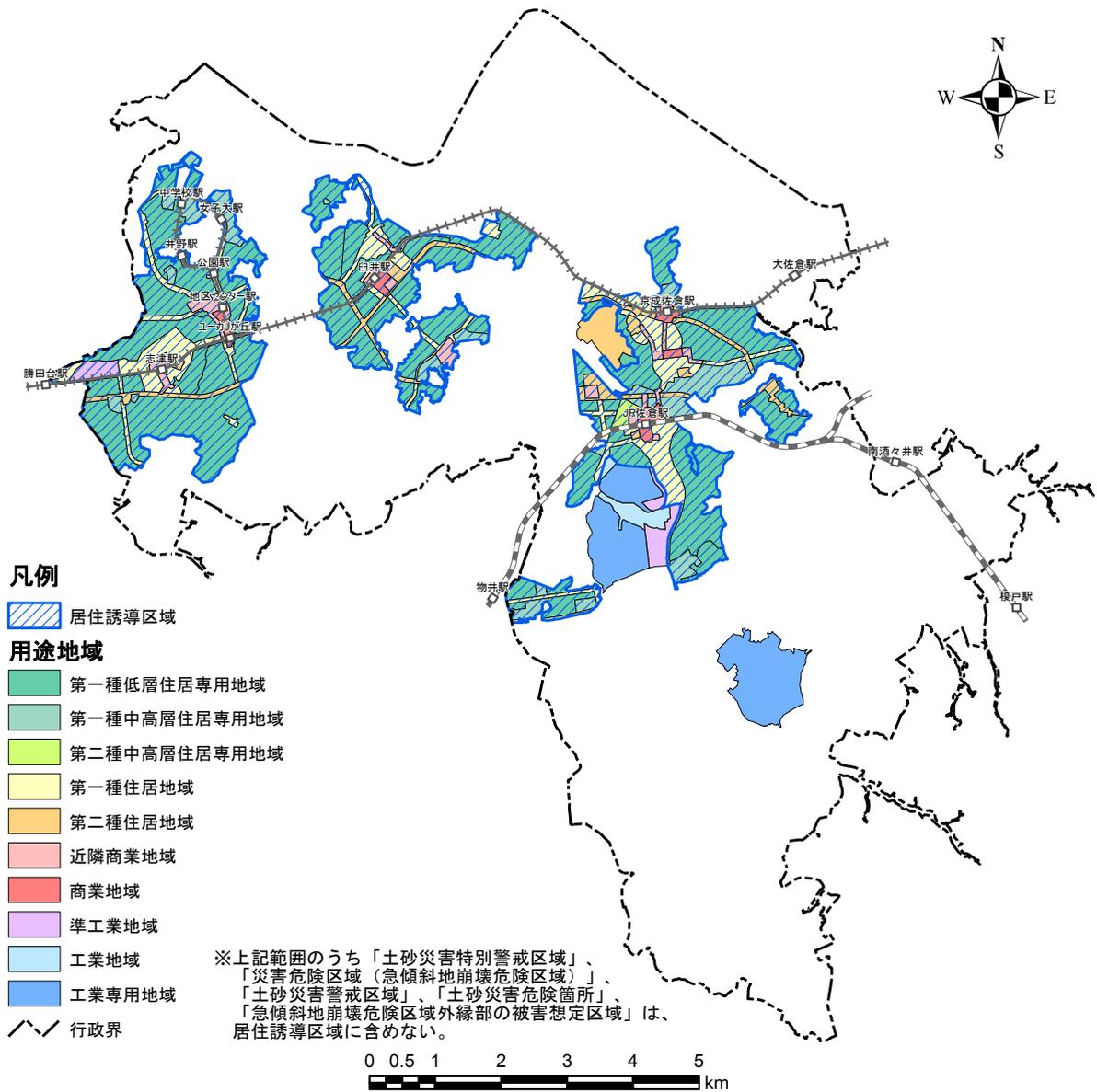
佐倉市の居住誘導区域		
面積 (ha)	都市計画区域面積に占める割合 (%)	市街化区域面積に占める割合 (%)
2061.1	20%	85%

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

図 都市計画区域、市街化区域の面積（資料：平成26年度都市計画現況調査）

### 7-3. 居住誘導区域の設定

○ 佐倉市における居住誘導区域は、下記の通り設定します。



区域	面積 (ha)	都市計画区域 面積に対する 割合
<b>都市計画区域</b>	<b>10,359</b>	<b>100.0%</b>
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%

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・商業等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、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。原則として、居住誘導区域内に定めます。

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

##### ①都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- 佐倉市都市マスタープランでは、旧町村域を基本とした7地区を、生活圈や地域特性などを考慮して4地域（佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域、和田・弥富地域）にエリア分けをしていることから、各エリアに地域拠点の形成を目指します。
- そのうち、佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域、志津地域の3地域には、佐倉市都市マスタープランにおける将来都市構造図の中で「駅前周辺（集積を図る拠点）」に位置付けられている5か所（京成佐倉駅周辺、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。

##### 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等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プラン地域別構想」では「歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち」と位置付けられています。市の歴史・文化資産や文化施設・商業施設・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・増加や回遊の促進等を図るため、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、区域境界が道路等の地形地物を区域の境界とすることを原則として、以下に示す考え方に基づいて設定します。
- ① 都市マスタープランの将来都市構造図の中で「駅前周辺（集積を図る拠点）」に位置付けられている5か所（京成佐倉駅周辺、J R佐倉駅周辺、臼井駅周辺、ユーカリが丘駅周辺、志津駅周辺）を中心として、概ね800m圏（10分程度で歩ける範囲）で地形、用途地域、土地利用状況等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、路線バスが運行されていることやまとまった街区を形成していることなど、拠点の集積性・回遊性や魅力の向上、市街地の一体性の確保、効率的な生活サービス施設の整備に寄与すると想定される区域については、区域内に取り込むこととします。
  - ③ 現在進められている都市再生整備計画（志津駅周辺地区）の計画区域が都市機能誘導区域に含まれるように区域を設定します。

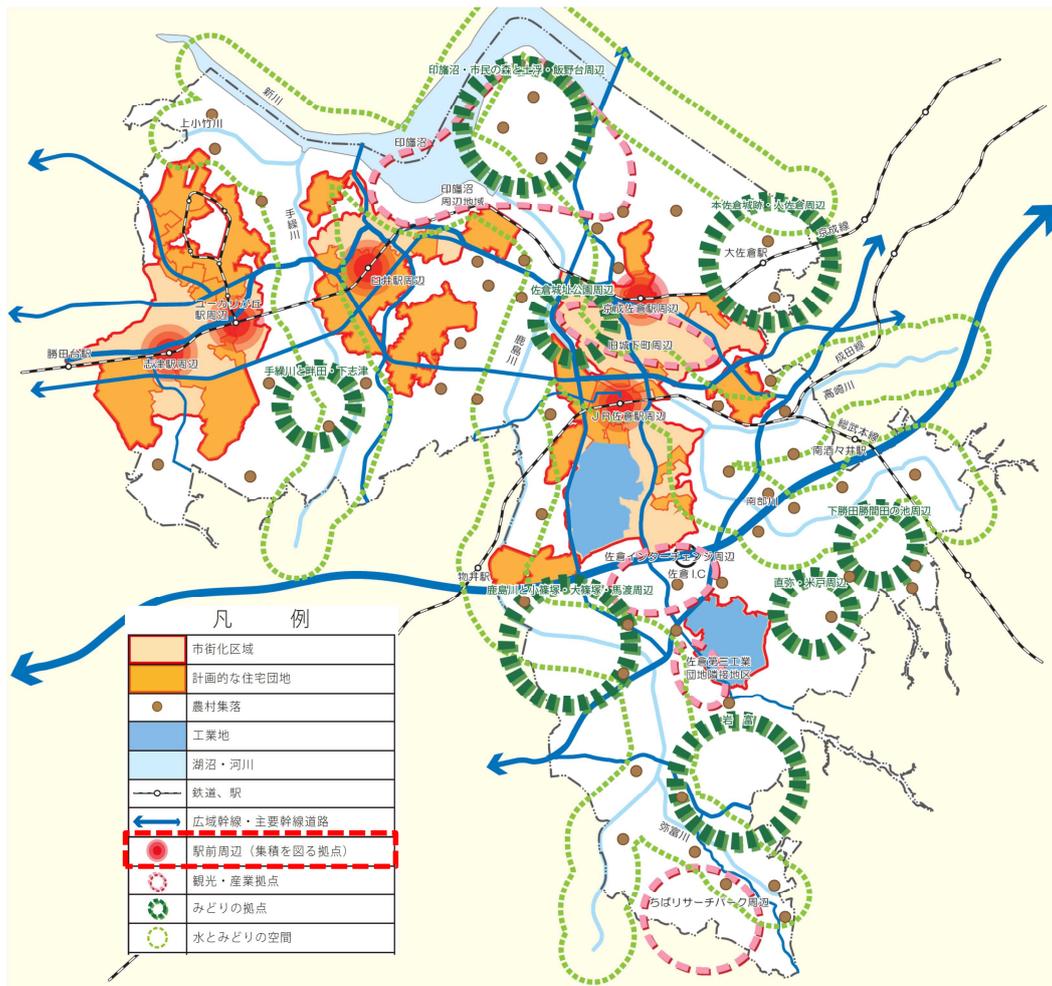
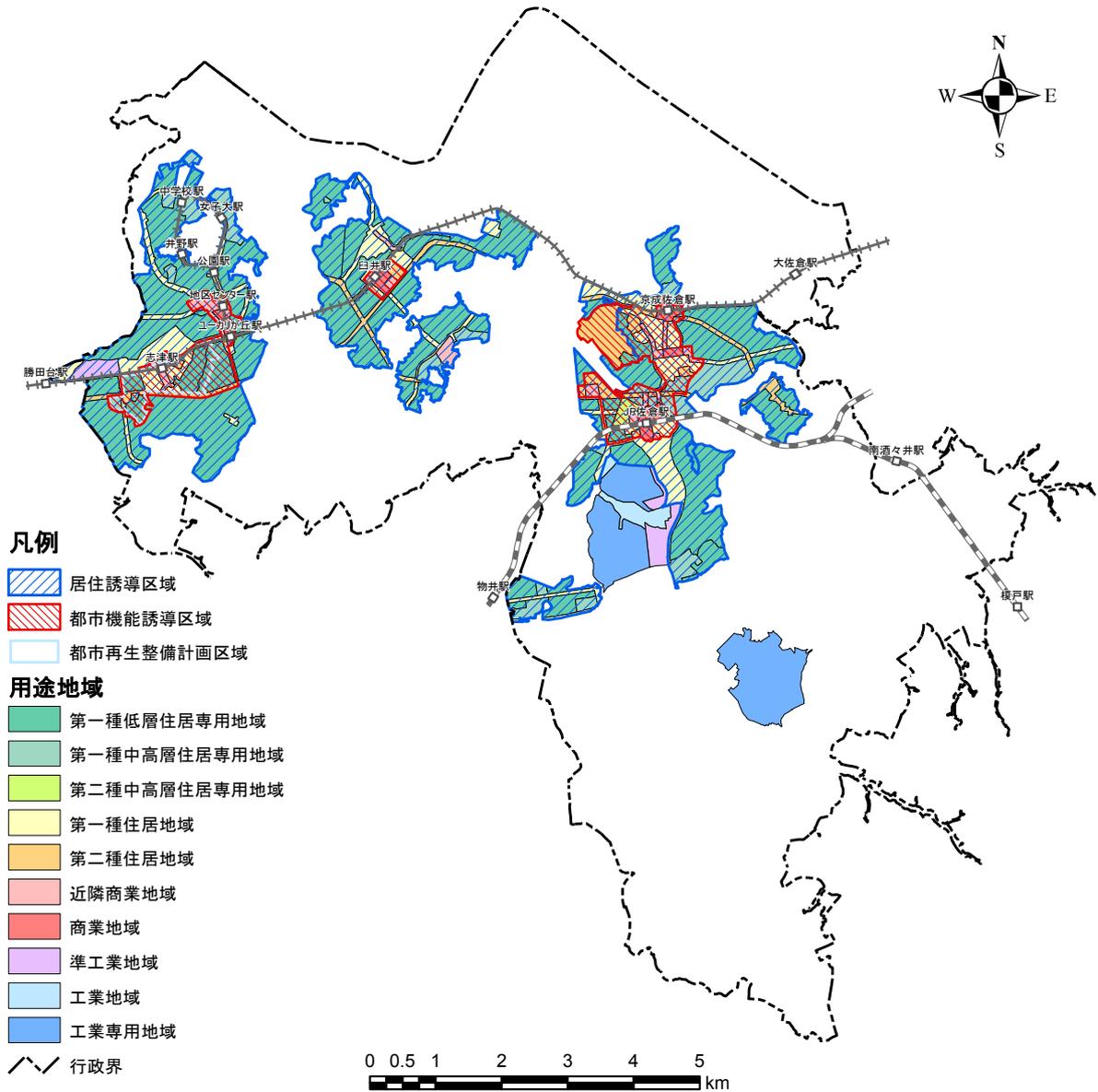


図 将来都市構造図（資料：佐倉市都市マスタープラン（一部時点修正））

### 8-3. 都市機能誘導区域の設定

○ 佐倉市における都市機能誘導区域は、下記の通り設定します。



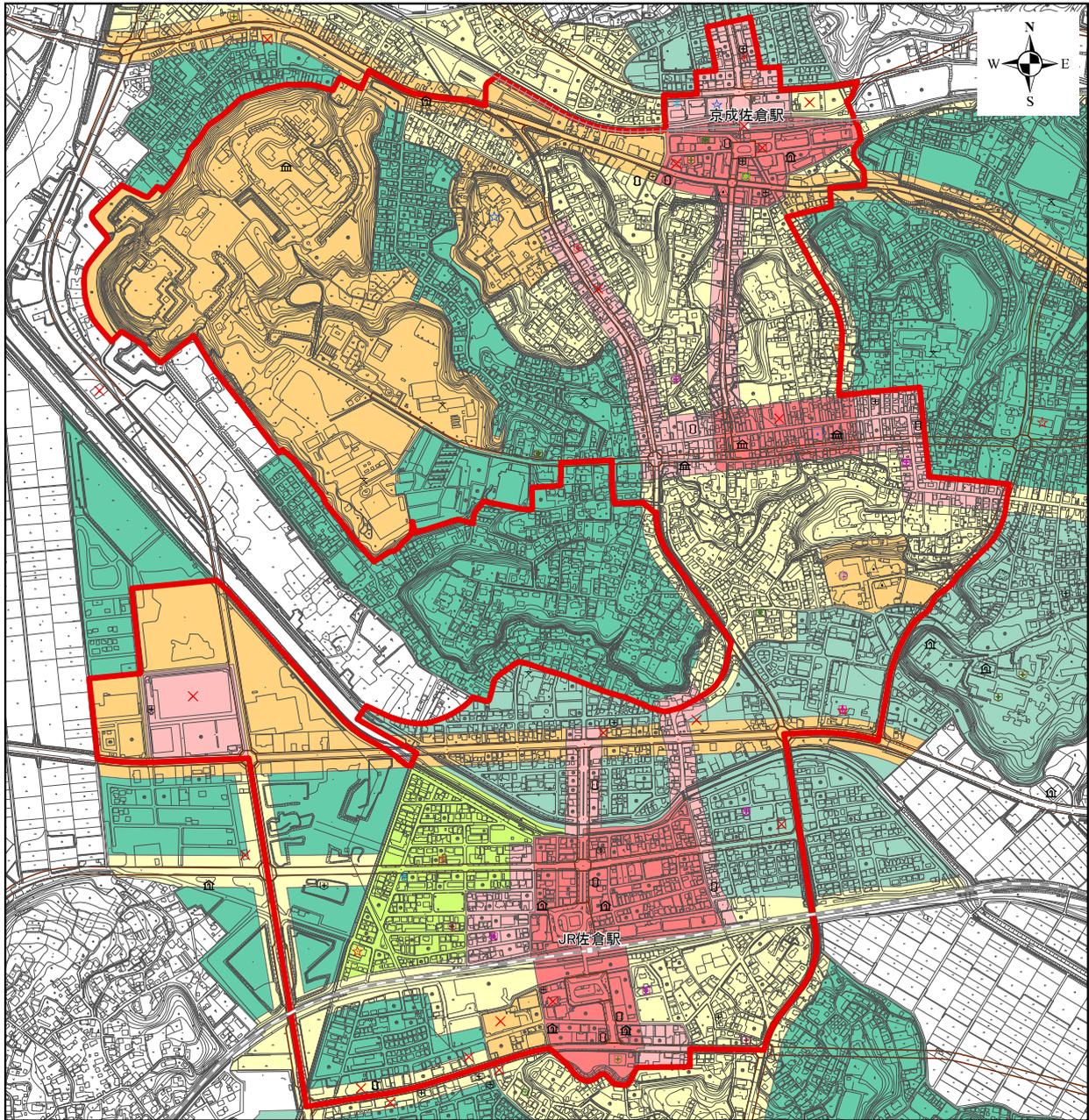
<面積>

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

<用途地域別内訳>

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

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 都市機能誘導区域</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 病院</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(内科)</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(外科)</li> <li><span style="color: purple; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(小児科)</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(歯科)</li> <li><span style="color: lightblue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(眼科)</li> <li><span style="color: lightgreen; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(皮膚科)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(耳鼻咽喉科)</li> <li><span style="color: yellow; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(産婦人科)</li> <li><span style="color: brown; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 通所型の高齢者福祉施設</li> <li><span style="color: pink; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 地域包括支援センター</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 認定こども園・保育園</li> <li><span style="color: lightblue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 子育て支援センター</li> <li><span style="color: lightgreen; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 児童センター・老幼の館</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 高等教育機関</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">×</span> 上記以外の教育施設</li> <li><span style="color: lightblue; font-size: 1.2em;">-</span> 図書館・分館・図書室</li> <li><span style="color: lightgreen; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 博物館・美術館</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">△</span> 地域交流センター</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">×</span> 小売店舗</li> <li><span style="color: yellow; font-size: 1.2em;">□</span> 金融機能を有する銀行等</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">★</span> 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所</li> <li><span style="color: pink; font-size: 1.2em;">★</span> 国・県の出先機関</li> <li><span style="color: black; font-size: 1.2em;">┌─┐</span> 行政界</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 都市計画道路</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">■</span> 第一種低層住居専用地域</li> <li><span style="color: lightgreen; font-size: 1.2em;">■</span> 第一種中高層住居専用地域</li> <li><span style="color: yellow; font-size: 1.2em;">■</span> 第二種中高層住居専用地域</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">■</span> 第一種住居地域</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">■</span> 第二種住居地域</li> <li><span style="color: pink; font-size: 1.2em;">■</span> 近隣商業地域</li> <li><span style="color: purple; font-size: 1.2em;">■</span> 商業地域</li> <li><span style="color: lightblue; font-size: 1.2em;">■</span> 準工業地域</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">■</span> 工業地域</li> <li><span style="color: darkblue; font-size: 1.2em;">■</span> 工業専用地域</li> </ul> |
|--|---|---|

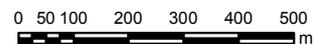
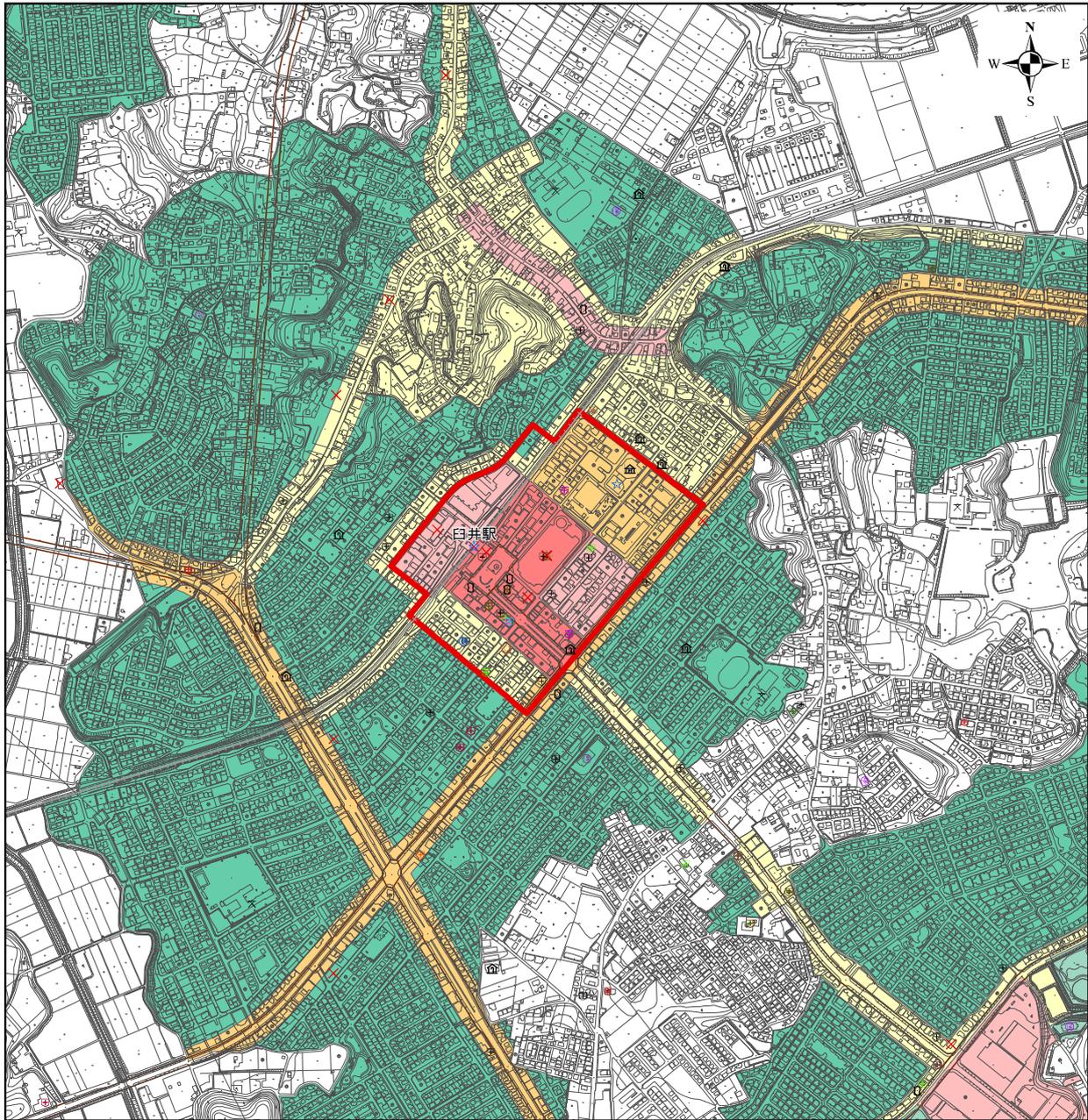


図 都市機能誘導区域 (京成佐倉・JR佐倉駅周辺)



臼井駅周辺

凡例

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 都市機能誘導区域</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 病院</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(内科)</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(外科)</li> <li><span style="color: purple; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(小児科)</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(歯科)</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(眼科)</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(皮膚科)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(耳鼻咽喉科)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 診療所(産婦人科)</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 通所型の高齢者福祉施設</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 地域包括支援センター</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 認定こども園・保育園</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 子育て支援センター</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 児童センター・老幼の館</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 高等教育機関</li> <li><span style="color: black; font-size: 1.2em;">×</span> 上記以外の教育施設</li> <li><span style="color: black; font-size: 1.2em;">-</span> 図書館・分館・図書室</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">Ⓜ</span> 博物館・美術館</li> <li><span style="color: black; font-size: 1.2em;">△</span> 地域交流センター</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">×</span> 小売店舗</li> <li><span style="color: black; font-size: 1.2em;">□</span> 金融機能を有する銀行等</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">★</span> 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所</li> <li><span style="color: red; font-size: 1.2em;">★</span> 国・県の出先機関</li> <li><span style="color: black; font-size: 1.2em;">- - -</span> 行政界</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 都市計画道路</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">■</span> 第一種低層住居専用地域</li> <li><span style="color: lightgreen; font-size: 1.2em;">■</span> 第一種中高層住居専用地域</li> <li><span style="color: yellowgreen; font-size: 1.2em;">■</span> 第二種中高層住居専用地域</li> <li><span style="color: yellow; font-size: 1.2em;">■</span> 第一種住居地域</li> <li><span style="color: orange, font-size: 1.2em;">■</span> 第二種住居地域</li> <li><span style="color: red, font-size: 1.2em;">■</span> 近隣商業地域</li> <li><span style="color: purple, font-size: 1.2em;">■</span> 商業地域</li> <li><span style="color: lightblue, font-size: 1.2em;">■</span> 準工業地域</li> <li><span style="color: blue, font-size: 1.2em;">■</span> 工業地域</li> <li><span style="color: darkblue, font-size: 1.2em;">■</span> 工業専用地域</li> </ul> |
|---|--|--|

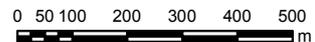
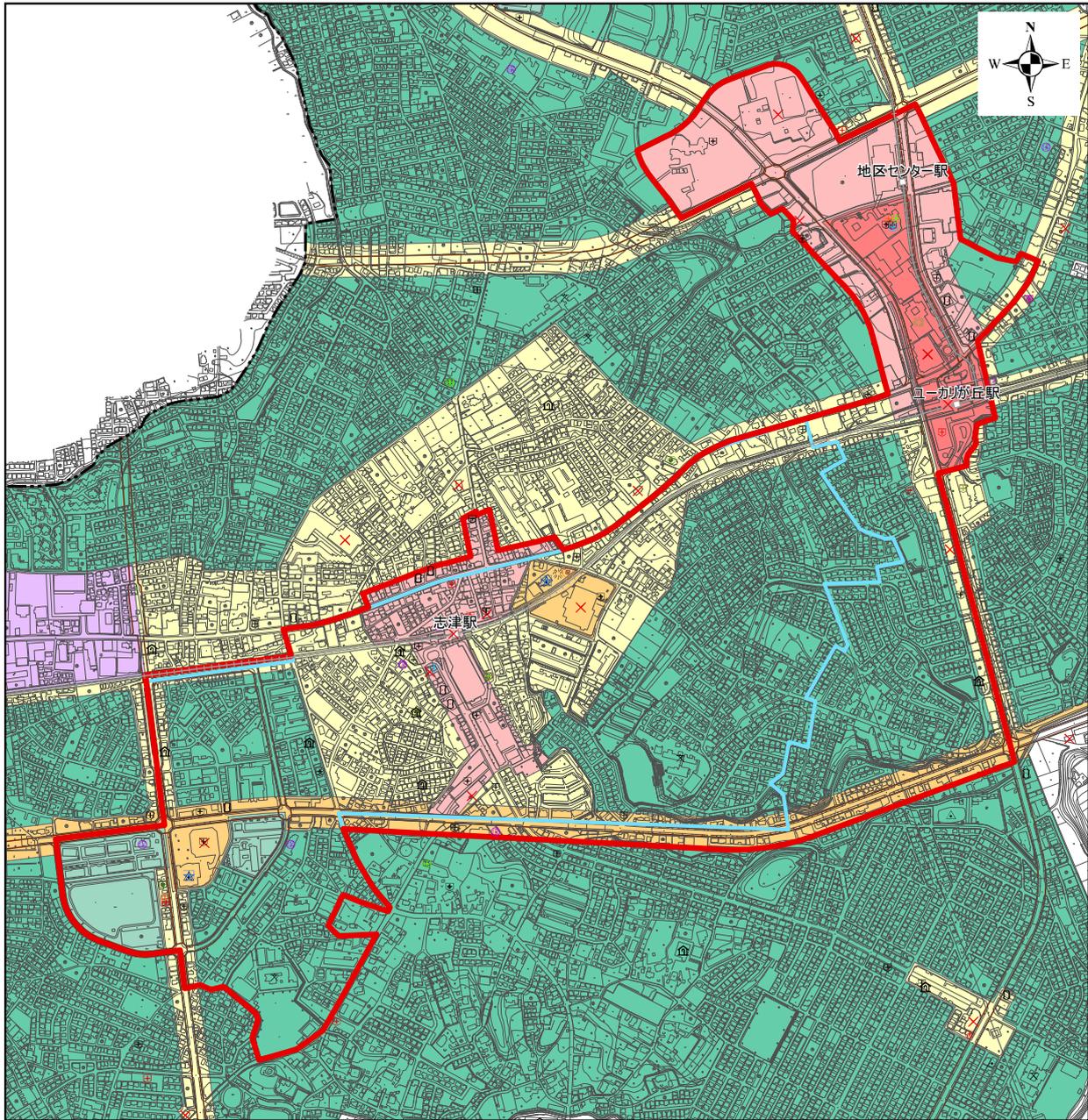


図 都市機能誘導区域 (臼井駅周辺)



志津・ユーカリが丘駅周辺

凡例

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 都市機能誘導区域</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 病院</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(内科)</li> <li><span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(外科)</li> <li><span style="border: 1px solid purple; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(小児科)</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(歯科)</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(眼科)</li> <li><span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(皮膚科)</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(耳鼻咽喉科)</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 診療所(産婦人科)</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 通所型の高齢者福祉施設</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 地域包括支援センター</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid purple; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 認定こども園・保育園</li> <li><span style="border: 1px solid purple; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 子育て支援センター</li> <li><span style="border: 1px solid purple; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 児童センター・老幼の館</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 高等教育機関</li> <li><span style="border: 1px solid purple; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 上記以外の教育施設</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 図書館・分館・図書室</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 博物館・美術館</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 地域交流センター</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 小売店舗</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 金融機能を有する銀行等</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 国・県の出先機関</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 行政界</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> 都市計画道路</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> 都市再生整備計画区域</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #4CAF50; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種低層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #81C784; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種中高層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #C8E6C9; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第二種中高層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #FFF9C4; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種住居地域</li> <li><span style="background-color: #FFCC80; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第二種住居地域</li> <li><span style="background-color: #FF8A65; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地域</li> <li><span style="background-color: #FF4500; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 商業地域</li> <li><span style="background-color: #9575CD; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 準工業地域</li> <li><span style="background-color: #2196F3; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 工業地域</li> <li><span style="background-color: #0070C0; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 工業専用地域</li> </ul> |
|---|---|--|

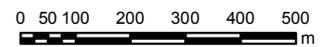


図 都市機能誘導区域 (志津・ユーカリが丘駅周辺)

## 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

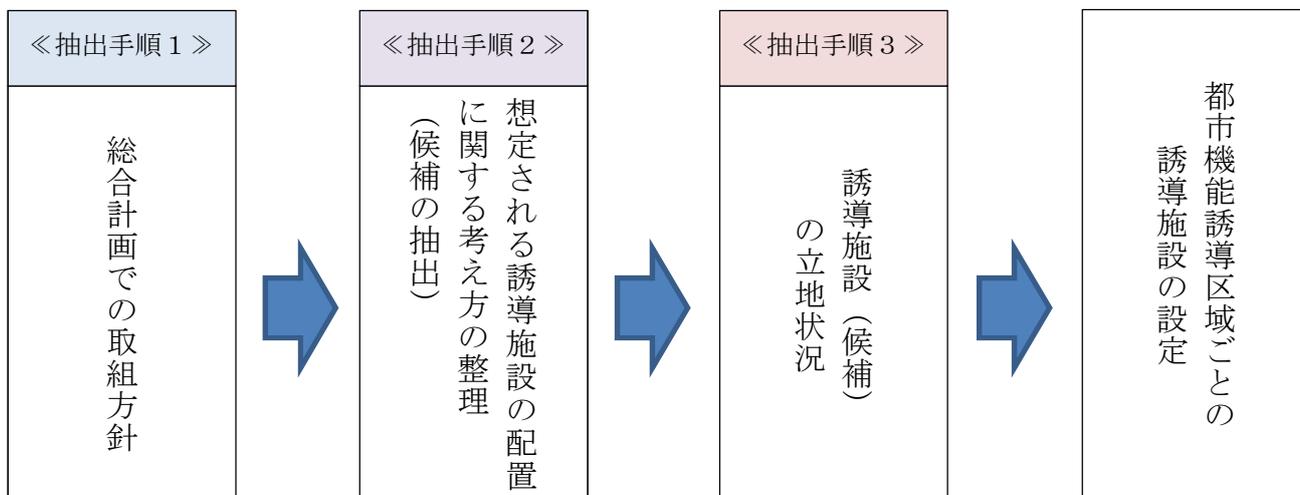
- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

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

## 9-2. 誘導施設の抽出に係る基本的な考え方

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



## 9-3. <<抽出手順1>>総合計画での取組方針

<総合計画における重点施策>

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

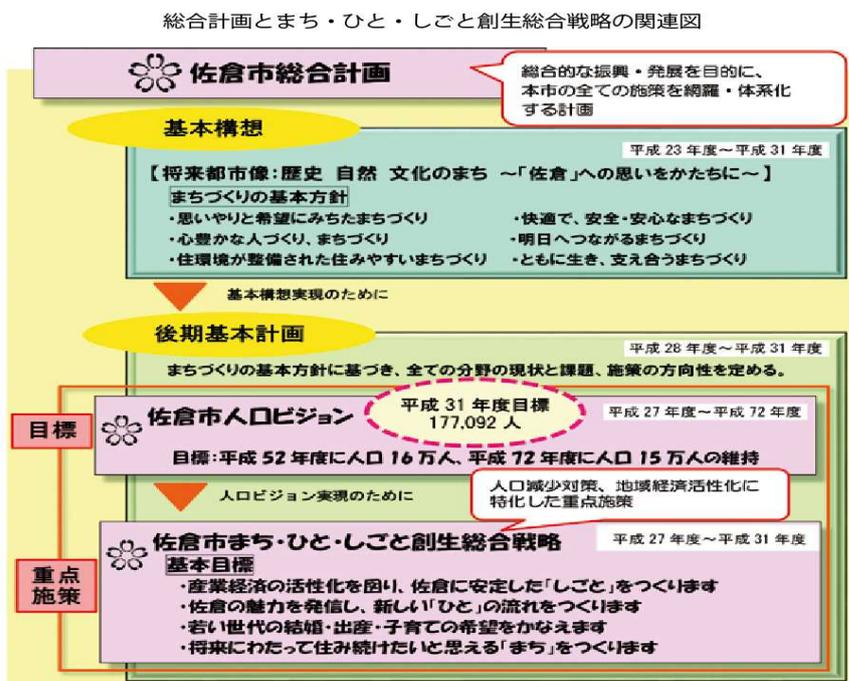


図 総合計画とまち・ひと・しごと創生総合戦略の関連図（第4次総合計画後期基本計画）

<重点施策の取組イメージ>

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

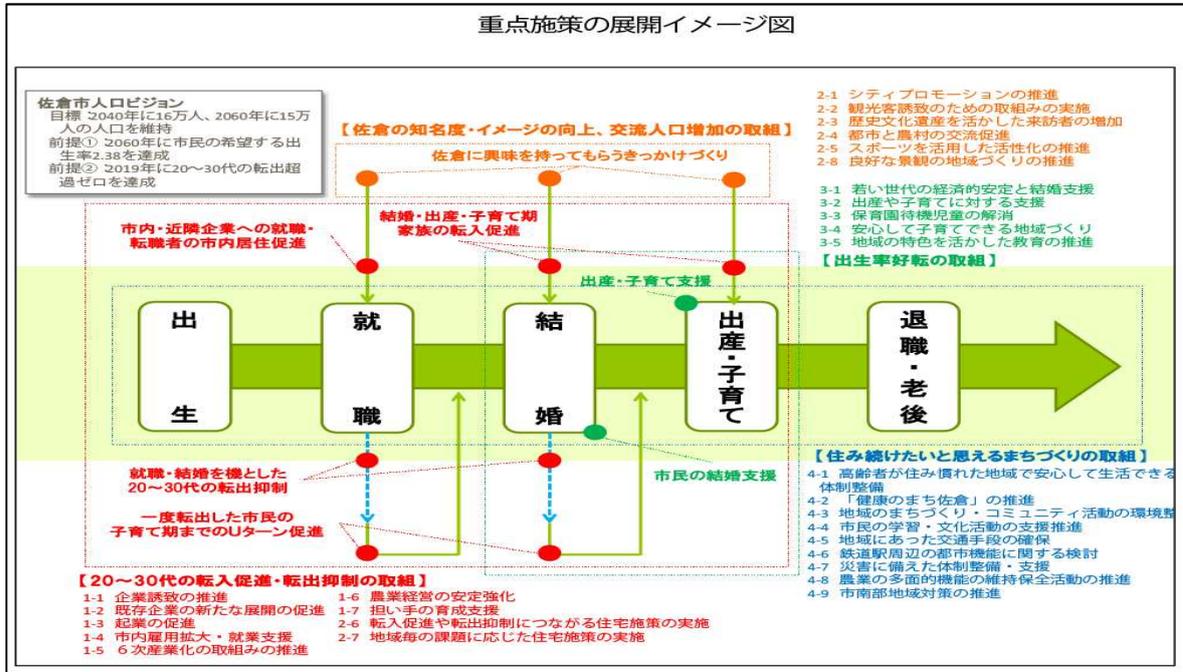


図 重点政策の展開イメージ図（第4次総合計画後期基本計画）

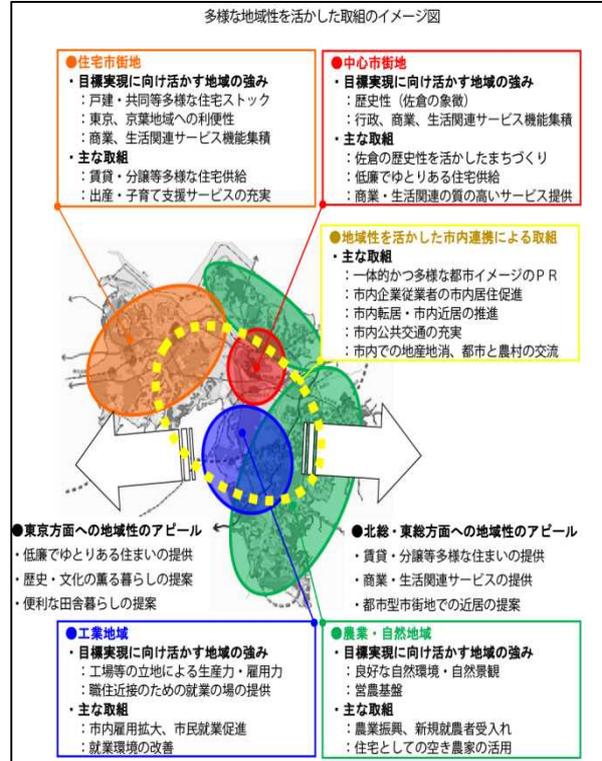
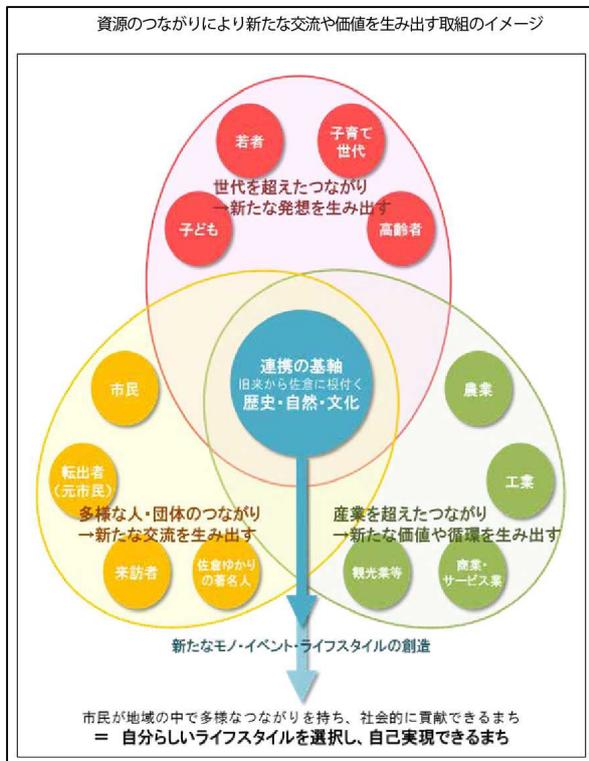
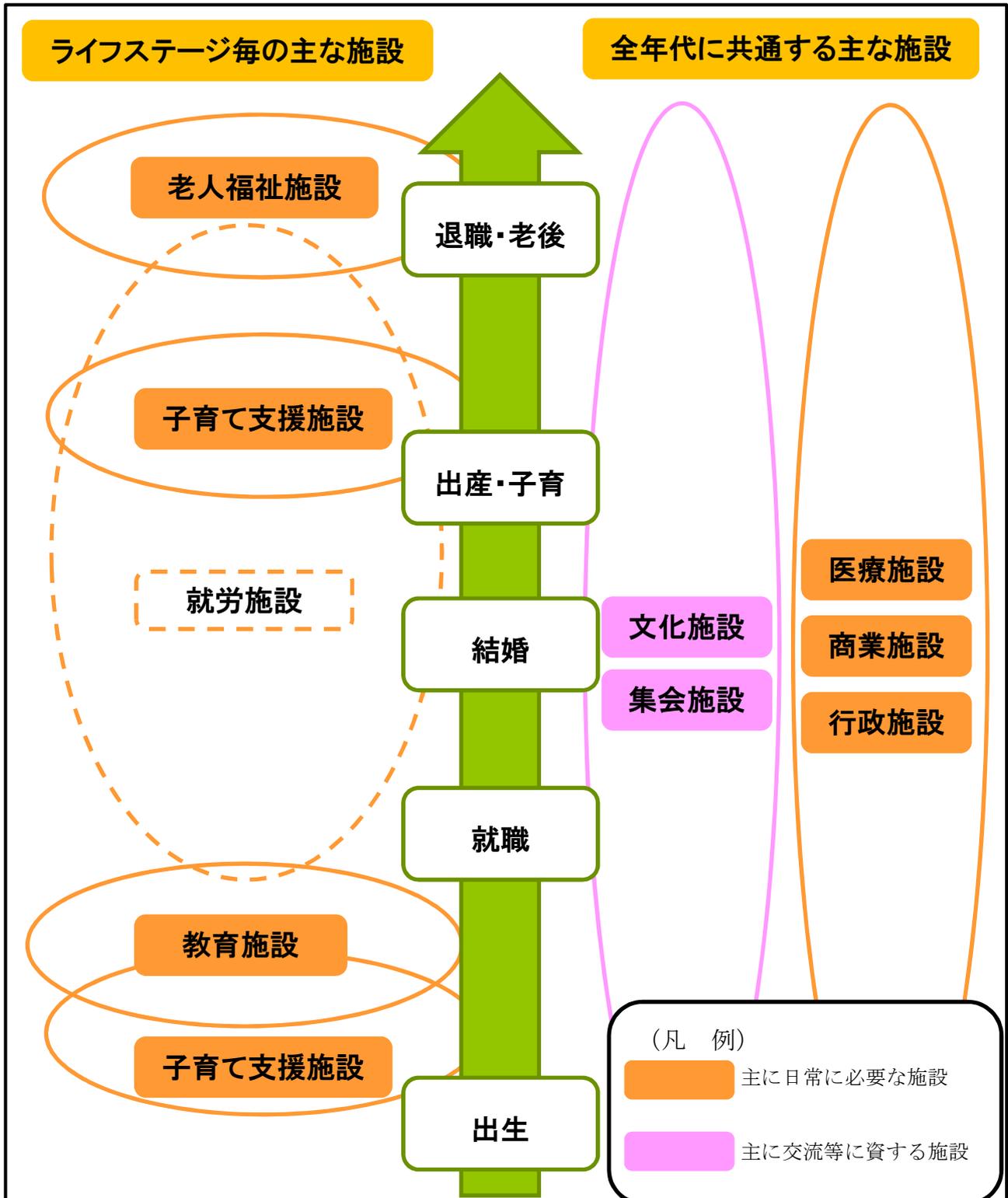


図 左：資源のつながりにより新たな交流や価値を生み出す取り組みのイメージ

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、利用特性等から、概ね以下のように区分することが考えられます。

A：中学校区等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毎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、駅周辺等の拠点や、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毎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、駅周辺等の拠点や、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等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等、活性化に向けた施策に取り組んでいます。

表 生活サービス施設の配置に関する考え方

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

## 9-5. <<抽出手順3>>誘導施設（候補）の立地状況

○ 現状の誘導施設（候補）の立地状況を、以下のとおり整理します。

表 誘導施設（候補）の立地状況

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

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

## 9-6. 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

### (1) 誘導施設の設定の考え方

- 区域内に様々な施設が立地している状況ですが、今後の人口減少などにより、施設の喪失等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必要です。これらのことから、以下の考え方により誘導施設を設定します。

表 誘導施設の設定

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

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

## (2) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

- それぞれの都市機能誘導区域で、日常的なサービスの提供を受けられるよう、日常生活に必要な施設を設定します。
- その中でも、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、古くから本市の中心部として栄え、現在でも行政施設が集積し、また歴史・文化資源が豊富にある地域特性を活かして、居住者の教養・文化活動の向上や活性化を図り、併せて市内外からの来訪者の維持・増加や回遊の促進等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 都市機能誘導区域毎の誘導施設の設定

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

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

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

### (3) 凡例区分の考え方

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

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等を検討します。</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する場合は、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等する場合には、支援施策等を検討します。</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. 誘導施策等の検討の視点

将来に向けて人口の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、今後の財政状況等や公共交通や住宅、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、集約と更新等を促す施策展開を図ることとします。

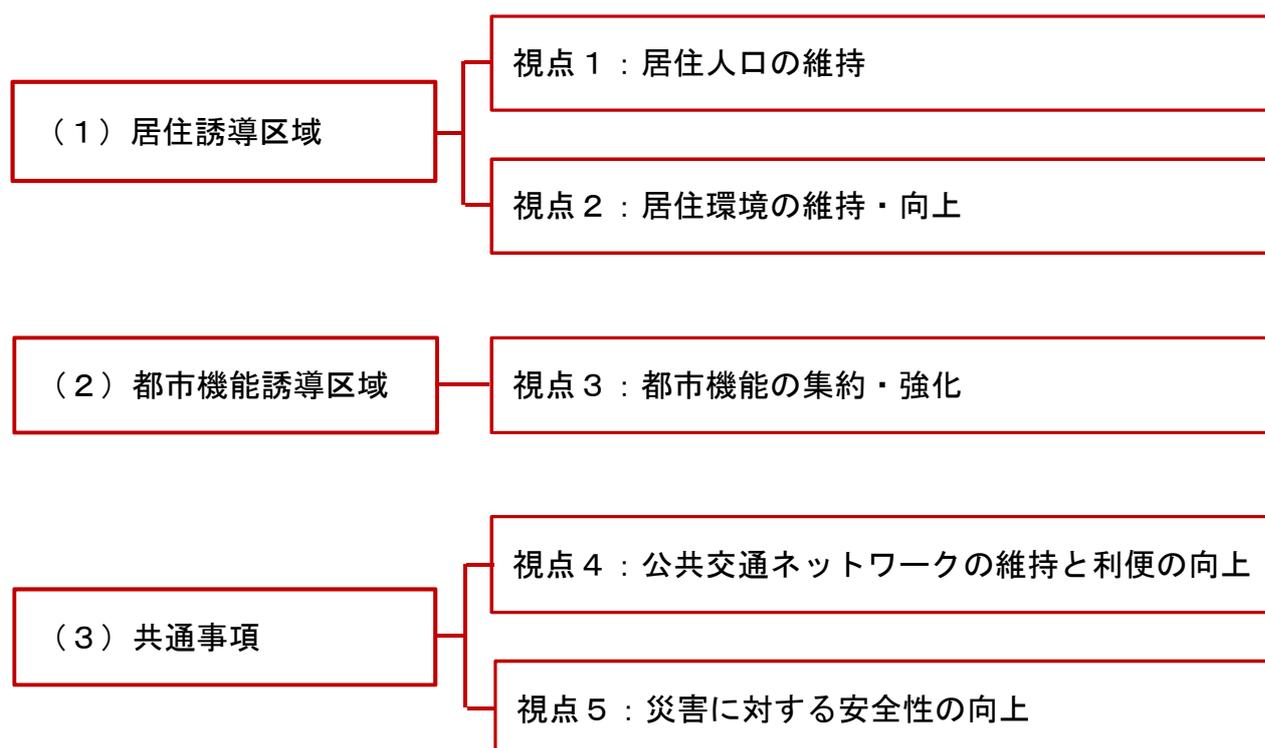


図 誘導施策等の検討の視点

## 10-2. 視点毎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、子育て等の様々な分野が取り組む施策と連携をしながら、総合的な検討を進めます。

### **視点1：居住人口の維持**

- 良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて一定程度の居住人口を確保していくため、新たな居住者が定住しやすい環境づくりに取り組みます。

### **視点2：居住環境の維持・向上**

- 良好な居住環境を将来にわたり確保するため、既存の都市基盤等の適切な維持、更新に取り組みます。
- 高齢化等の社会構造の変化を踏まえ、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：空き家等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、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公共交通の運行や歩道等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、用途地域や容積率等の都市計画の変更
- ・ 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、拠点内公共交通の運行）
- ・ 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、バス等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**

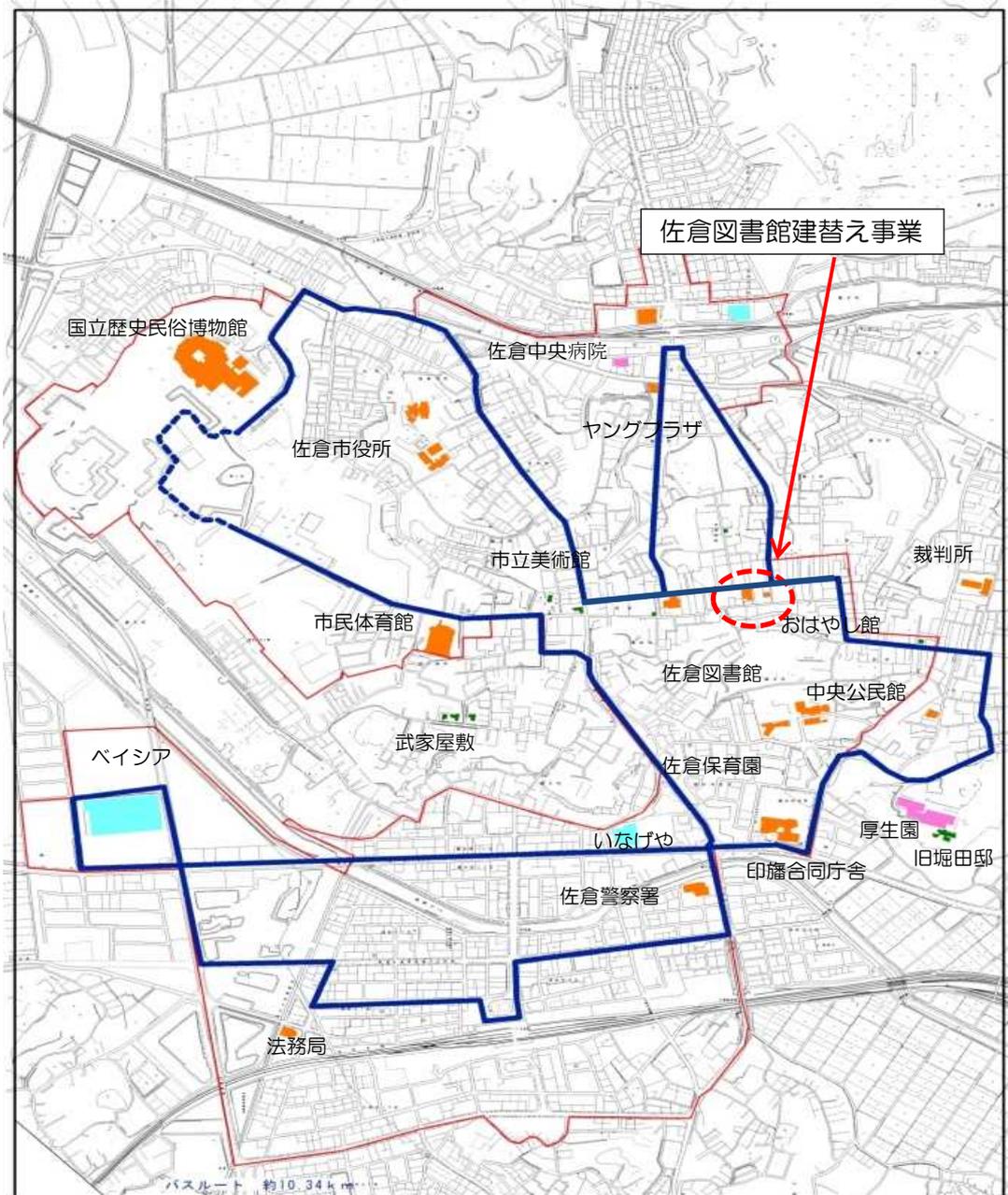
- 水害等の発生が想定される区域では、関係機関や関係部署と連携しながら、災害発生の軽減に取り組みます。
- 災害に関する情報提供の充実や、災害発生時における安全確保の強化に取り組みます。

##### **<施策検討の方向性>**

- 浸水被害対策に向けた雨水排水施設等の整備、雨水貯留浸透施設の普及啓発等
- 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等の適宜見直し
- 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. 佐倉・根郷地域に特化した施策

- 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。
- 地域内にある佐倉図書館は、築60年が経過し、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、新町等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、平成28年4月に日本遺産に登録された契機を活かすため、城下町を感じさせる観光資源や、中央公民館や市民体育館など市の中核的な施設を回遊できるように、歩行環境の整備や拠点内循環バスの導入など、様々な角度から地域再生に向けた検討を行っていきます。



— 都市機能誘導区域  
 — 拠点内循環バス  
 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、バイシア 等

## 10-4. 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、誘導機会の確保等のため、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、市への届出を義務づけます。

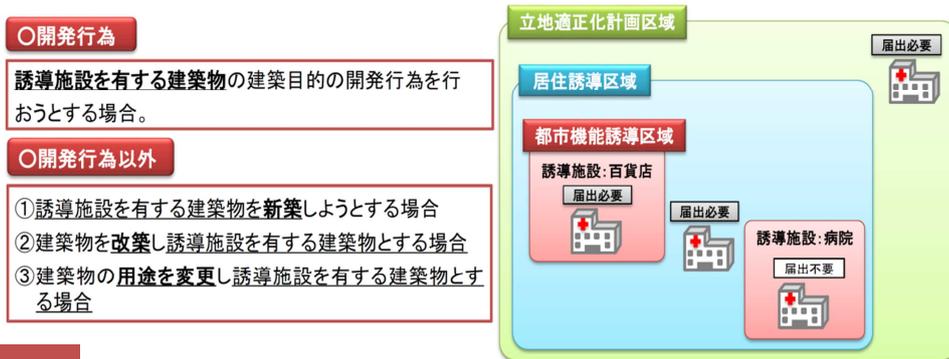


図 届出対象となる開発行為等

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、市への届出を義務づけます。



#### ○本市の誘導施設

診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科（分娩を取り扱う産科・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等）／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）

資料：国土交通省資料

図 届出対象となる開発行為等

## 第11章. 和田・弥富地域等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部における地域活力の維持・向上が必要です。
- そのため、農村部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・弥富地域等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）

- 市南部の和田地区・弥富地区においては、和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央部（岩富町）において、公共施設等（小学校、公民館、郵便局等）が集積しています。農村部における地域活動の場の確保を図るため、和田地区、弥富地区の公共施設等の集積地周辺を「公共施設等集積拠点」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・農産品等の農村部の強みを活かしながら、市内外との交流促進及び地場産業の維持・育成等を図るため、観光振興施設等の立地の可能性についても検討します。

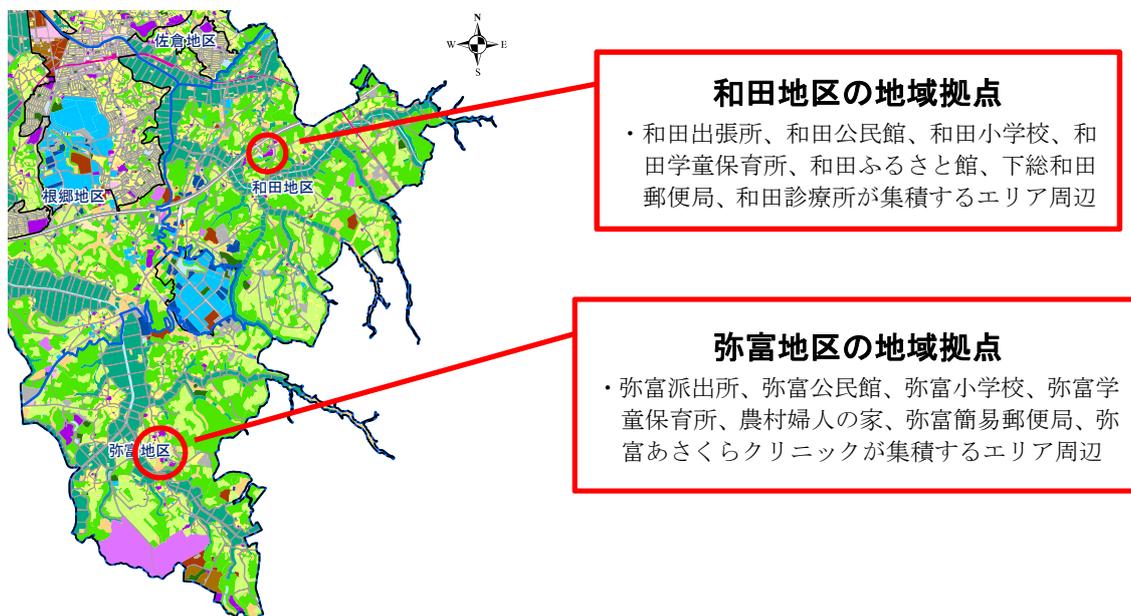


図 和田地区・弥富地区の地域拠点の設定

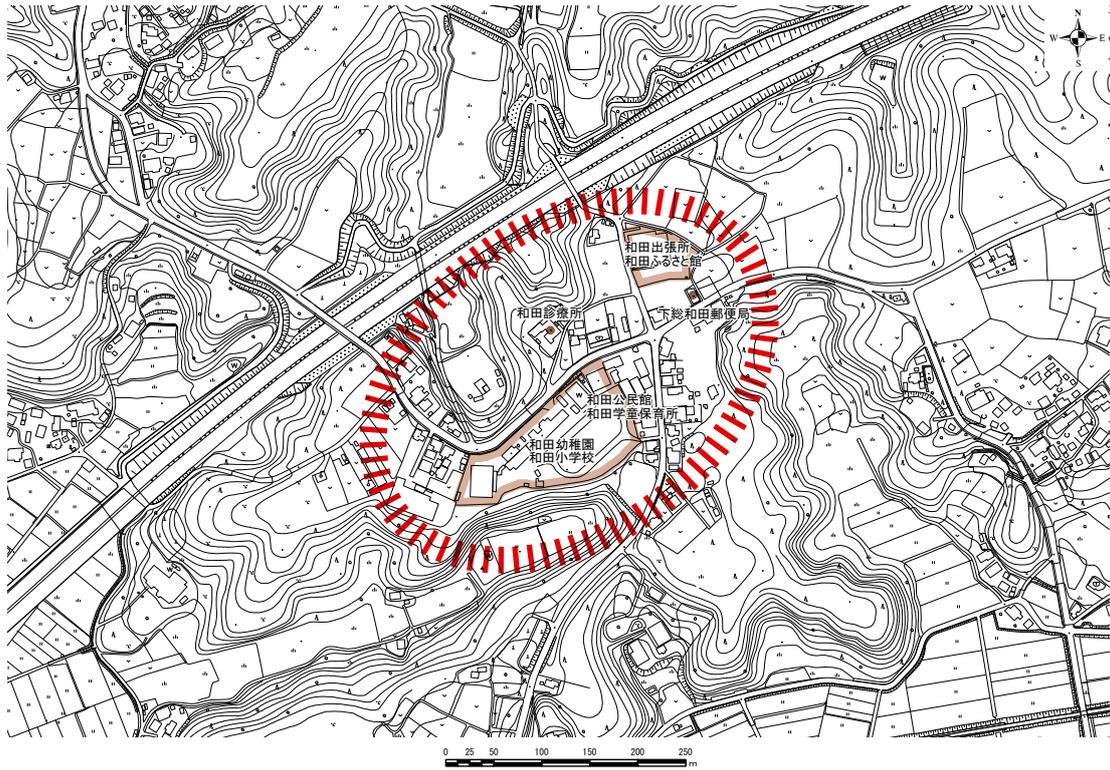


図 公共施設等集積区域【和田地区】

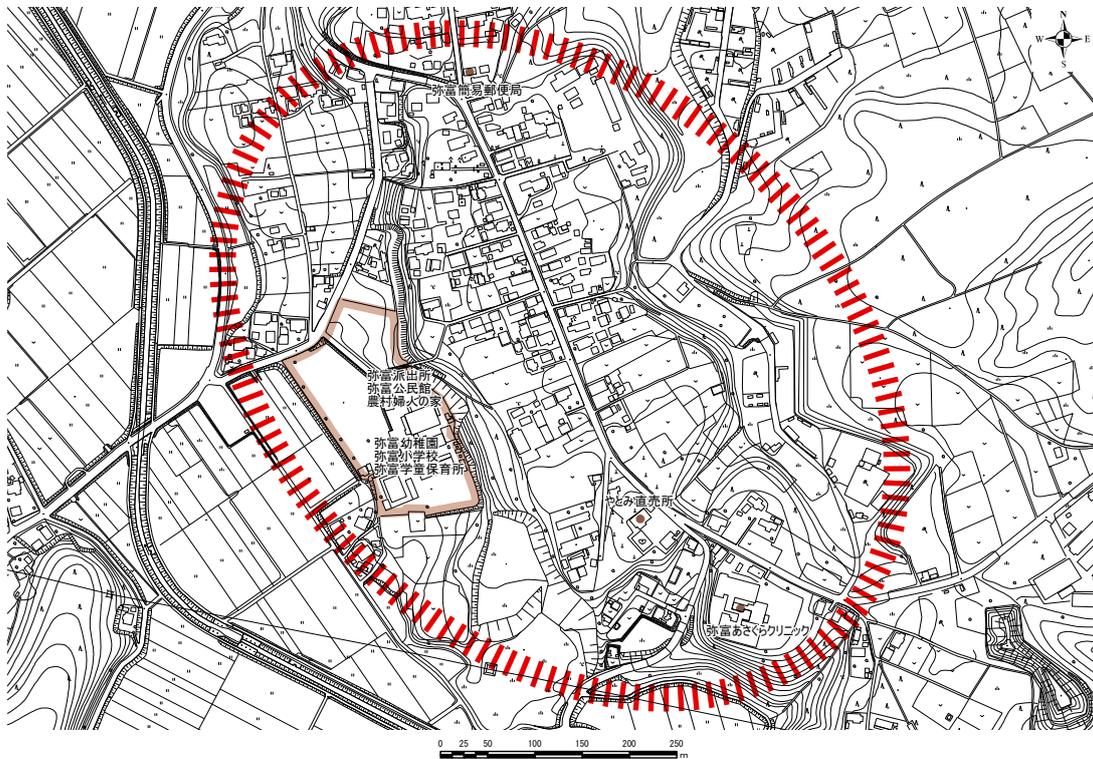


図 公共施設等集積区域【弥富地区】

## (2) 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等を図るため、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。

## (3) 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等について検討します。

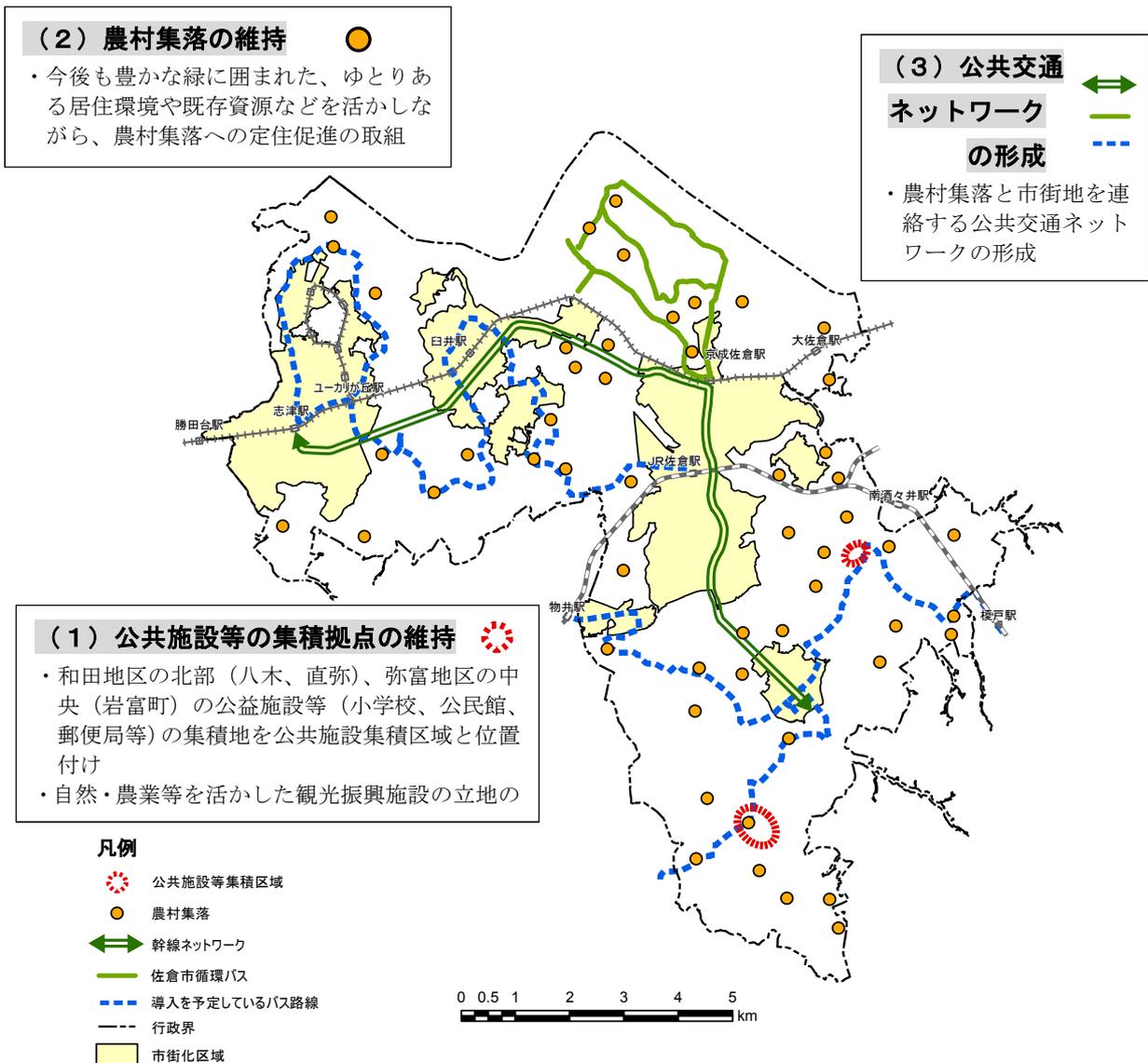


図 和田・弥富地域等の市街化調整区域における取組の方向性

## 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、本市が目指す佐倉市版の集約型都市構造を示します。
- 実現に向けては、集約型都市構造の実現に重要な要素である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

- ・ 日常生活がそれぞれのエリア内で完結できるよう、日常的な生活サービス施設の維持・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、市の歴史資産や文化施設・商業施設・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・増加や回遊の促進等を図る。

\*診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科（分娩を取り扱う産科、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等）／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）

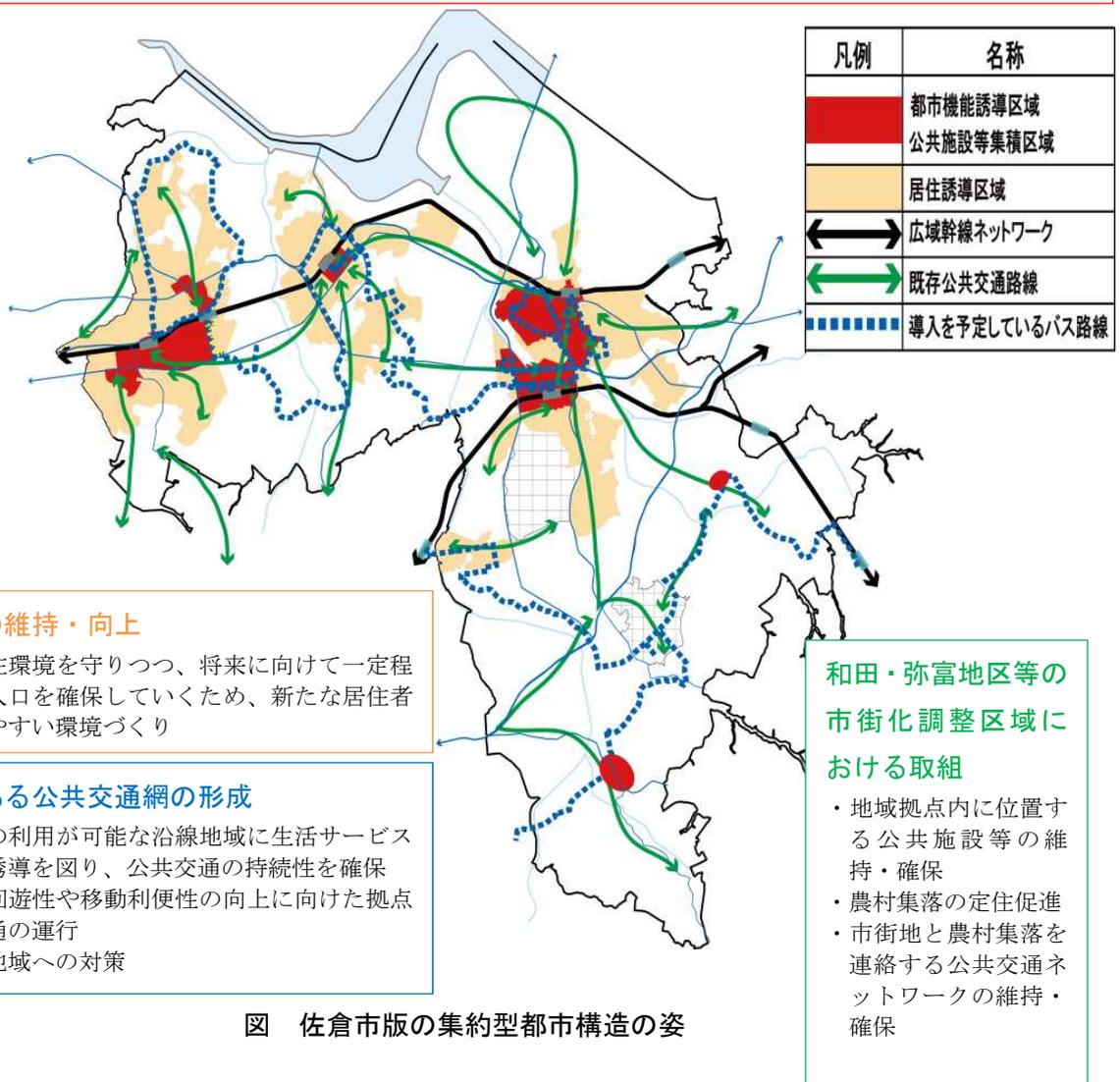


図 佐倉市版の集約型都市構造の姿

## 第13章. 今後の計画の進め方

### 13-1. 目標指標の設定

- 目標指標の将来目標値は、計画期間の最終年度（平成42年度）において達成することを目標とします。
- 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、目標指標を達成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 歩いている暮らさる暮らし	<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地区の誘導区域毎の誘導施設の有無から充足率<sup>*</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</li> <li>172,252人</li> <li>(佐倉市人口ビジョン)</li> <li>(H42)</li> <li>(基準値：177,723人)</li> <li>(H26)</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)	
			臼井駅周辺 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>・国勢調査等を活用して、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>		
			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>		
			基準値 461万人 (H27)	将来目標値 維持 (毎年モニタリング)	

※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))

### 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等の状況変化等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、国勢調査等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等を勘案しつつ、概ね5年毎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等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等、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。

