

1 計画の目的

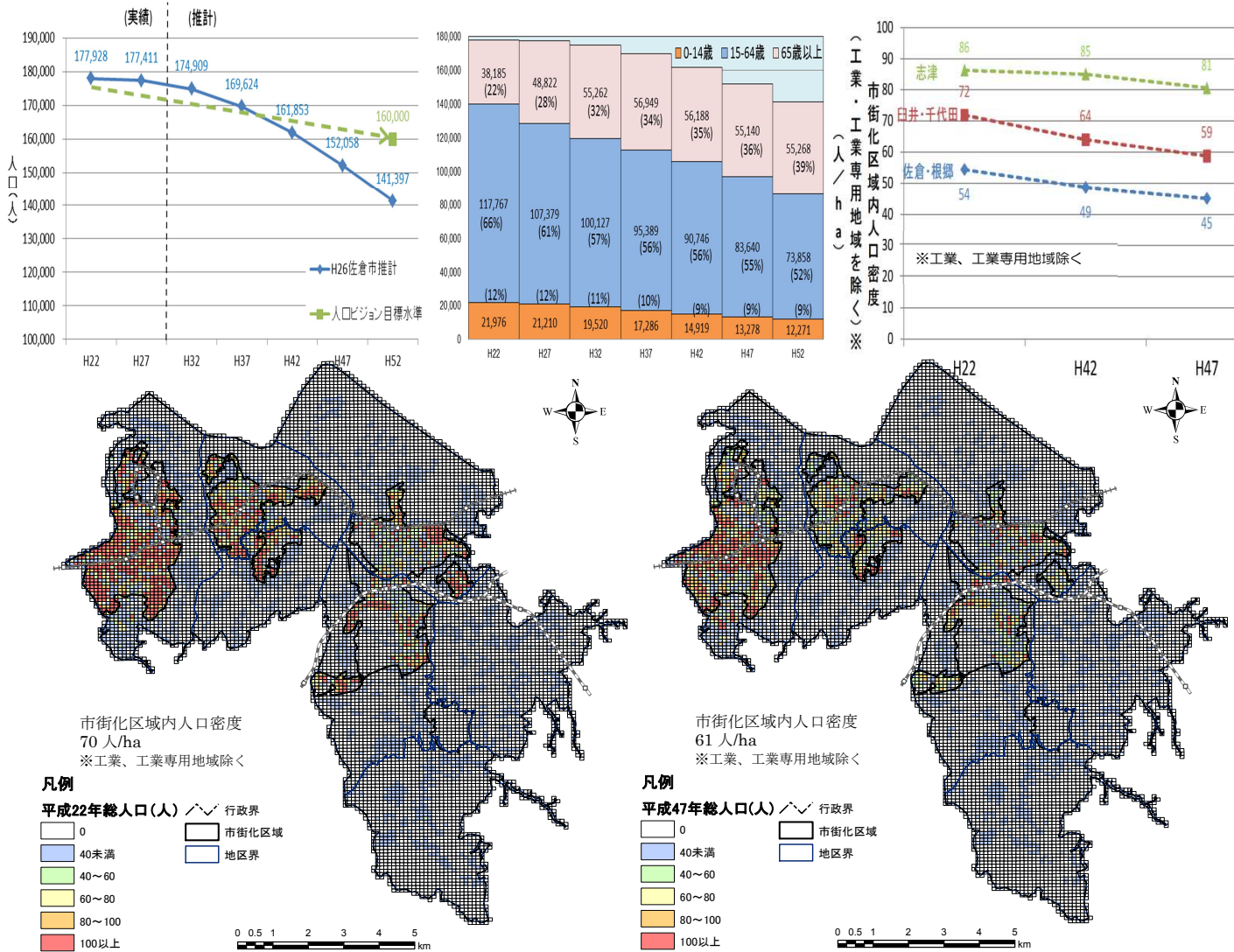
○ 計画の目的

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作成します。

○ 計画に記載する事項

立地適正化計画には、「計画区域」、「基本的な方針」、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」、「誘導施策」を記載します。

2 現状と将来推計の分析



3 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計画区域とすることが基本

○ 佐倉市全域 ○ 目標年次：平成 42 年（都市マスタープランと一致）

4 立地の適正化に関する基本的な方針

都市の生活を支えることが可能となるような理念、将来像を設定し、人口密度の維持や施設配置、交通の充実など方向性を記載。

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、まちづくりの基本理念・将来像・目標年次を継承することとします。都市マスタープランでは、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、まちづくり方針などを定めており、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・弥富地域には、公共施設等集積区域を設定します。

<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。

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。

～佐倉市版の集約型都市構造の維持・強化に向けた基本的な方向性～

歩いて暮らせるまちづくりに向けて
～拠点～

- 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
- 地域の拠点性を高め、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

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
～居住～

- 身近な生活サービスを維持
- 多様な居住スタイルの提供
- 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、地域の活力の維持

公共交通を中心とした移動利便性の確保に向けて
～交通ネットワーク～

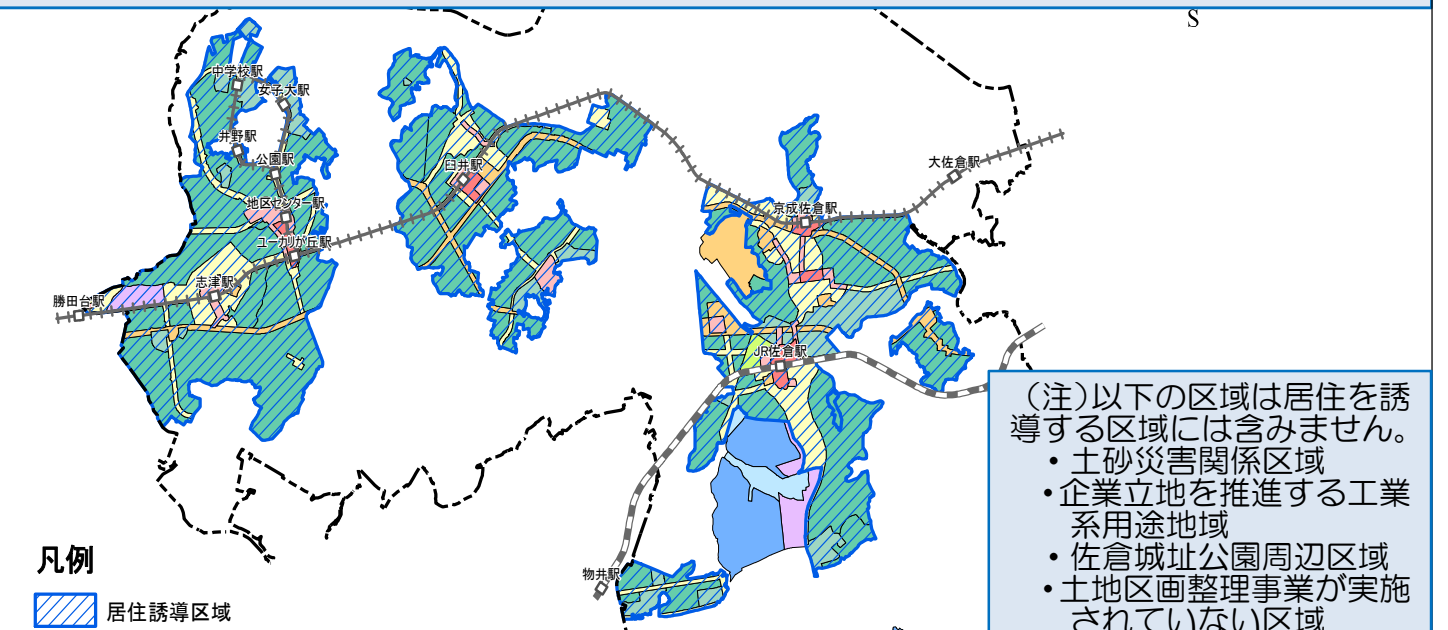
- 様々な移動手段を利用しやすい都市構造を維持
- 公共交通のサービス水準を維持し、移動利便性の確保

5 居住誘導区域

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。

<居住誘導区域の設定方針>

○ 市街化区域は、佐倉・根郷、臼井・千代田、志津の3地域に、市域の約 2 割でコンパクトに設定されています。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）を超えることから、市街化区域を基本として、居住誘導区域とします。



問題点と課題

○生活利便性の観点

- 日常生活を支えるサービス施設の喪失などが懸念
- 公共交通のサービス水準の低下が懸念。
- 自ら移動手段を持たない市民の増加が見込まれる。

○居住環境の観点

- 空き家等の増加など、地域環境の悪化等が懸念。
- 災害リスクのある土地が分布している。

○都市経営の観点

- 社会保障費は年々増加傾向。
- 公共施設等老朽化などにより改修や更新など、多額の費用が必要となると予測される。

○まちづくりの観点

- 都市マスタープランで市の玄関口に位置付けられている佐倉・根郷地域の市街化区域内人口密度は、3地域で最も低い状況であることから、早急な対策が必要。

6 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。

【都市機能誘導区域の役割】

- 3地域とも鉄道駅を中心に市街地が広がっていることから、公共交通結節点であり、人が集まる拠点である鉄道駅周辺で日常的な生活行動が完結することを目指します。
- 京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺では、歴史・文化資産や行政施設が集積している特性を活かします。

【都市機能誘導区域の設定方針】

- 都市マスタープランにおける集積を図る拠点に位置付けられている5か所を中心とした800m圏内を基本とします。
- 800m圏を超えても、用途地域や街区のまとまり等を加味します。
- 都市再生整備計画事業の計画区域を含めます。

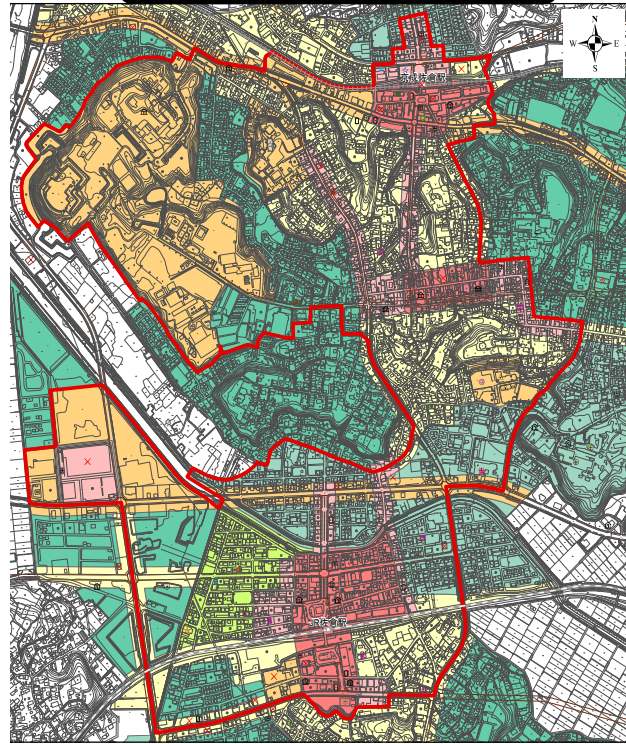
7 誘導施設

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

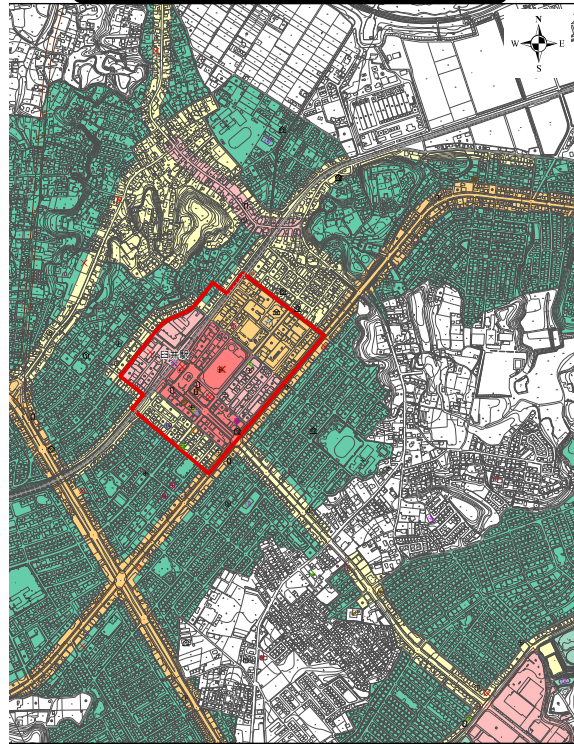
【都市機能誘導区域の設定方針】

- 住民が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。
- 京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺では上記に加え、歴史・文化資産や行政施設が集積している特性を活かし、市の玄関口としての代表的な施設を設定します。

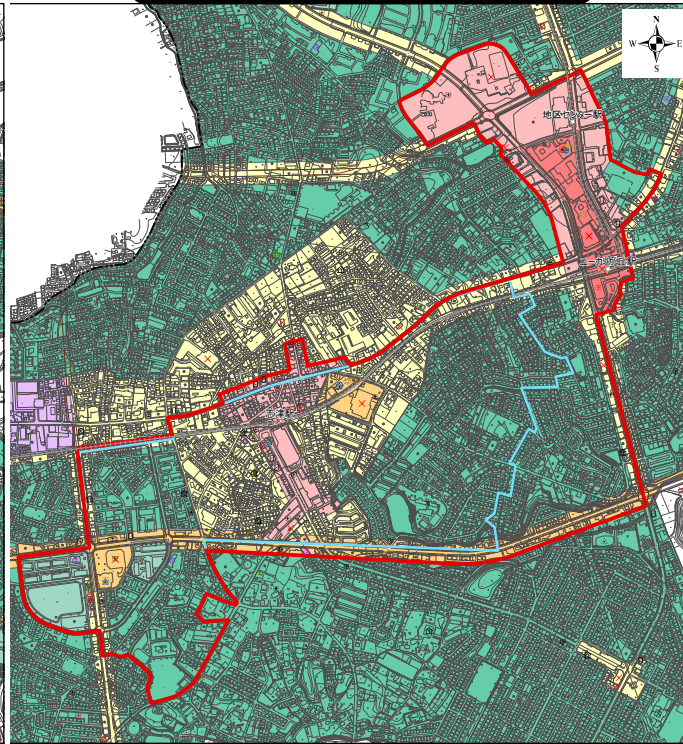
京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺



臼井駅周辺



志津駅・ユーカリが丘駅周辺



大分類	小分類	誘導施設		
		京成佐倉・JR佐倉駅周辺	臼井駅周辺	志津・ユーカリが丘駅周辺
医療施設	診療所(内科)	○	○	○
	(外科)	○	○	○
	(小児科)	○	○	○
	(歯科)	○	○	○
	(眼科)	○	○	○
	(耳鼻咽喉科)	○	☆	○
高齢化の中で必要性の高まる施設	(産婦人科)	○	☆	■
子育て支援施設	地域包括支援センター	○	○	○
	認定こども園・保育園	○	■	○
	子育て支援センター	○	○	○
教育施設	児童センター・老幼の館	■	■	○
	高等学校	○	-	-
文化施設	高等教育機関	■※	-	■
	図書館	○	○	○
集会施設	博物館・美術館	○	-	-
	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

8 誘導施策

<3地域に共通する施策>

- ・居住を誘導する施策
 - 転入促進や転出抑制につながる住宅施策
 - 公共交通ネットワークの維持と利便性の向上
 - 災害に対する安全性の向上 等
- ・都市機能を誘導する施策
 - 必要に応じ用途地域や容積率等の都市計画の変更
 - 財政・金融・税制上の支援制度の活用 等

<佐倉・根郷地域に特化した施策>

- 拠点内循環バスの運行 →佐倉図書館建替え事業
- 日本遺産に関連した事業

9 目標指標

【期待される効果】・定住人口の維持 :172,252人 (佐倉市人口ビジョンH42時点)

<誘導施設の充足>

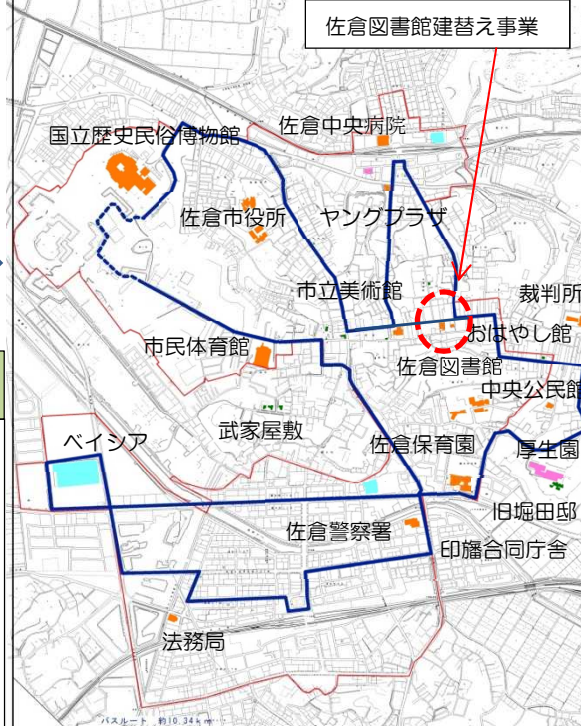
基準値 (いずれも H28.3)
 京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺 90%
 臼井駅周辺 88% } 100% (H42)
 志津・ユーカリが丘駅周辺 88%

<佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持>

基準値 58.5人/ha(H22) → 維持 (H42)

<公共交通利用者数(路線バス・ユーカリが丘線・循環バス)>

461万人(H27) → 維持 (毎年モニタリング)



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、ベシニア 等

10 和田・弥富地域

公共施設等の維持

- ・和田地区、弥富地区の公共施設の集積地を公共施設等集積区域と位置付ける。
- ・自然・農業等を活かした観光振興施設の立地の可能性について検討
- ・市街地との公共交通ネットワークの形成を図る。

弥富地区

- ・弥富派出所、弥富公民館、弥富小学校、弥富学童保育所、農村婦人の家、弥富簡易郵便局、弥富あさくらクリニックが集積するエリア周辺

和田地区

- ・和田出張所、和田公民館、和田小学校、和田学童保育所、和田ふるさと館、下総和田郵便局、和田診療所が集積するエリア周辺

11 本計画で目指す姿

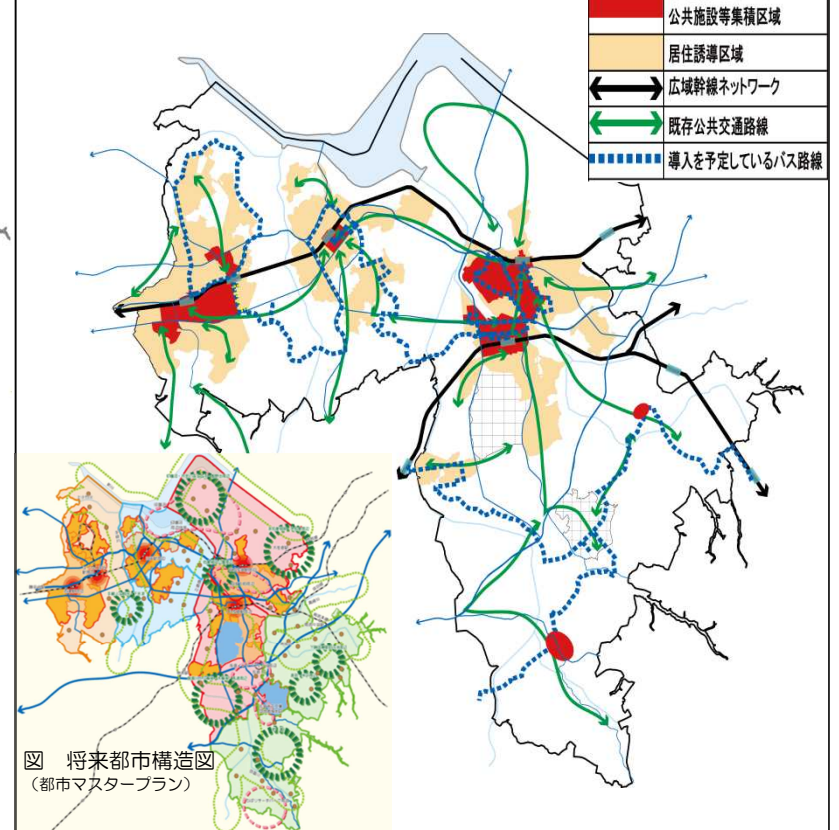


図 将来都市構造図 (都市マスタープラン)

凡例	名称
(Red outline)	都市機能誘導区域
(Red area)	公共施設等集積区域
(Yellow area)	居住誘導区域
(Black line)	広域幹線ネットワーク
(Green line)	既存公共交通路線
(Blue dashed line)	導入を予定しているバス路線