

佐倉市都市マスタープラン

策定懇話会

～第1回 資料4～

「佐倉市都市マスタープランについて」

令和2年1月30日

目次

1. 都市マスタープランとは
2. 策定(見直し)の目的
3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み
4. 策定(見直し)のポイント
5. 都市マスタープランの構成
6. 策定体制
7. スケジュール

1. 都市マスタープランとは

1. 都市マスタープランとは

都市マスタープランとは

- 都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられる法定計画です。
- 都市マスタープランは、住民の意見を反映して、中・長期的な視点から、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき将来像を示すものです。

都市マスタープラン策定のメリット

- 地域の特性に応じた土地利用、各種施設の整備の目標等や、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する将来ビジョンをきめ細かくかつ総合的に定めることで、市としての中長期的なまちづくりの考え方を内外に示すことができます。

1. 都市マスタープランとは

都市マスタープランの位置づけ

<県の上位計画>

都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針 等

<市の上位計画>

佐倉市総合計画(第5次策定中)

上位計画に示される方向性との整合

佐倉市都市マスタープラン

—佐倉市の都市計画に関する基本的な方針—

—都市構造に関する基本方針—

佐倉市立地適正化計画

佐倉市地域公共交通網
形成計画

連携

<関連計画>

住生活基本計画
地域防災計画 等

即する

<個別の都市計画>

地域地区、都市施設
市街地開発事業
地区計画、その他の計画

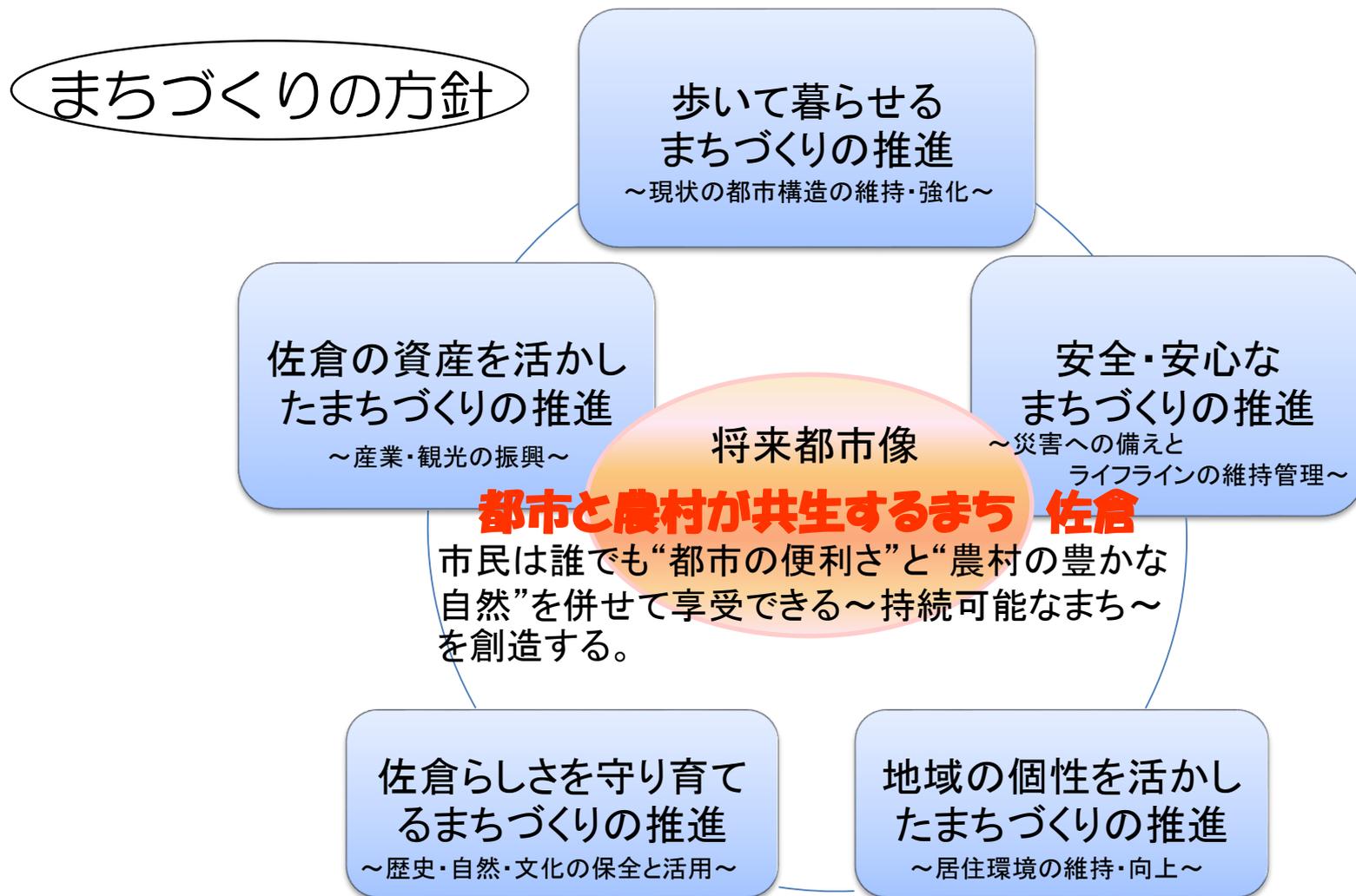
展開

<関連分野>

市街地活性化、医療・福祉
子育て、教育、住宅、
防災、財政

1. 都市マスタープランとは

現行計画の内容（全体構想）



1. 都市マスタープランとは

現行計画の内容（全体構想）

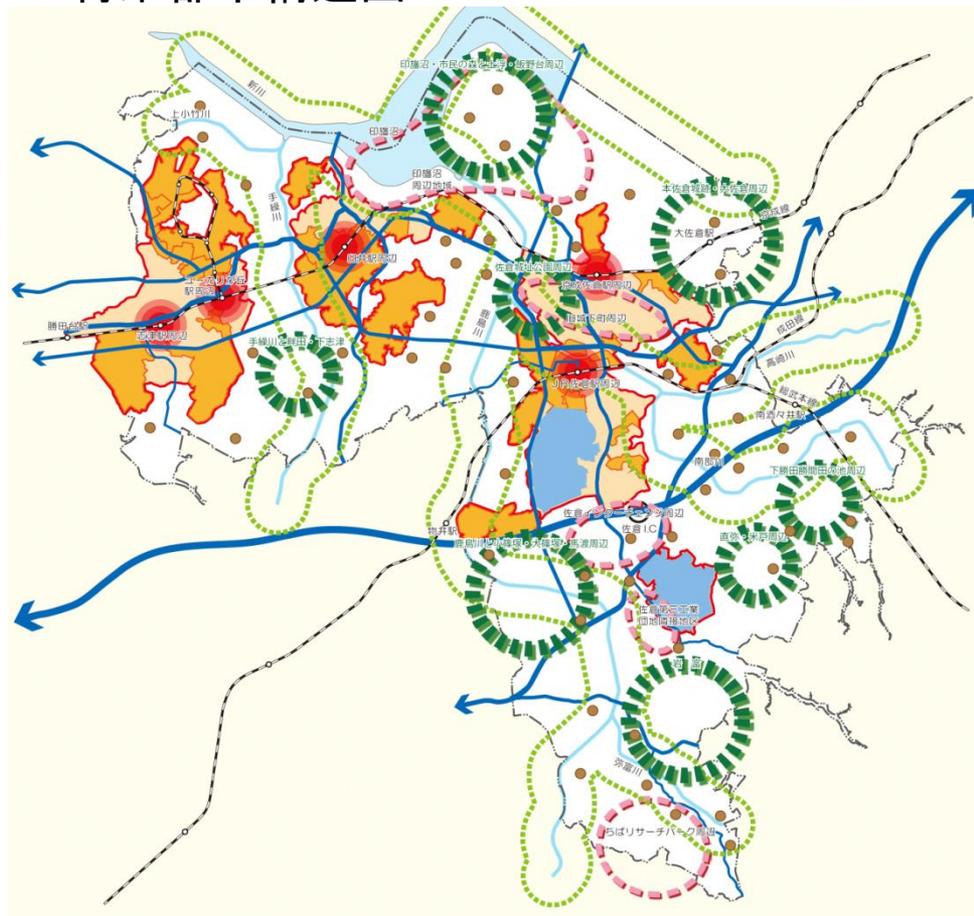
将来都市構造

- 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

▼将来都市構造図



2. 策定(見直し)の目的

2. 策定(見直し)の目的

●都市マスタープランの策定(見直し)の経緯

当初計画
平成12(2000)年策定



第1回見直し(現行計画)
全体構想：平成23(2011)年3月改定
地域別構想：平成24(2012)年11月改定



第2回見直し
令和3年(2021)年改定予定

2. 策定(見直し)の目的

目的①: 上位関連計画との整合を図るため見直します

上位関連計画の改定状況

**「第5次佐倉市総合計画（基本構想・前期基本計画・実施計画）」
令和2(2020)年4月改定予定**

- 少子高齢化の進行や急激な人口減少により、地域経済の縮小や地域活力の低下などを直視した実効的な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

2. 策定(見直し)の目的

目的②: 社会経済環境の変化等へ対応するため見直します

変化する社会経済環境

- 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
- 都市と緑・農の共生
- 固有性・魅力あるまちづくり
- 高度情報化の進展



- 社会経済情勢の変化とこれに連動した都市計画を取り巻く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

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

①人口減少・少子高齢化を見据えた都市づくりの推進

法制度等の動向

平成26(2014)年
8月
「都市再生特別措
置法」改正

※目指す将来像（目標年次）は、現行の都市マスタープランを継承

佐倉市の取り組み

平成29(2017)年3月
「佐倉市立地適正化計画」の策定

【目指す将来像】

「都市と農村が共生するまち 佐倉」
(目標年次：平成42年(2030年))

【基本的な方向性】

- ① 歩いて暮らせるまちづくり
- ② 安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成
- ③ 公共交通を中心とした移動利便性の確保

- 都市機能誘導区域を「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」に設定し、日常生活に必要な施設を誘導
- 工業地域、工業専用地域を除く市街化区域を居住誘導区域に設定し、居住機能を誘導

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

①人口減少・少子高齢化を見据えた都市づくりの推進

法制度等の動向

平成26(2014)年5月
「地域公共交通活性化
再生法」の改正



佐倉市の取り組み

平成29(2017)年3月
「佐倉市地域公共交通網形成計画」の策定

計画の期間：平成29年度から平成31年度

基本方針	主な施策
交通空白地域の解消	<ul style="list-style-type: none">● 定時定路線型コミュニティバス等の導入● 実施済の交通空白地域対策の見直し
各交通手段の連携及び維持・向上	<ul style="list-style-type: none">● 交通事業者との連携強化● 京成佐倉駅とJR佐倉駅及び周辺の公共施設の周遊性を高めていくための路線新設の検討
公共交通を利用し たくなる環境創出	<ul style="list-style-type: none">● 情報不足の解消● 公共交通利用への転換促進● 鉄道駅などを中心とした交通結節点の待合環境の整備

**次期計画策定中
(令和2年度スタート予定)**

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

②人口の維持定住化に向けた都市づくりの推進

法制度等の動向

平成18(2006)年6月
「住生活基本法」の公布

住生活基本計画に係る
国、県計画の動向

- 住生活基本計画（全国計画）
（平成28年3月）
- 第3次千葉県住生活基本計画
（平成29年3月）

佐倉市の取り組み

平成26(2014)年3月 「佐倉市住生活基本計画」の策定

【基本理念】

未来への第一歩
佐倉の豊かな住まいと暮らし

【計画期間】

平成26年度から
平成35年度

【基本方針】

- I. 価値が持続する住まいづくり
～ 新しい技術と暮らしやすい住宅の質を高めます ～
- II. 思いやりのあるコミュニティづくり
～ 人と人とを結ぶことで生活しやすい地域社会をつくれます ～
- III. 暮らしやすく美しい居住環境づくり
～ 多様な世帯が安心して暮らせる美しい環境を整備します ～
- IV. 住まいのセーフティネット
～ いざという時にも住宅を供給できる環境を整備します ～
- V. 住宅市場の活用
～ 人と住居のマッチングする多様な住み方の選択肢を確保します ～
- VI. 佐倉創造戦略づくり
～ 将来に渡り活力のある佐倉市をめざします ～

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

③安心・安全な都市づくりの推進

法制度等の動向

平成30(2018)年6月
「災害対策基本法」改正



佐倉市の取り組み

平成30(2018)年度修正
「佐倉市地域防災計画」

【基本目標】

～みんなで作る『災害に強い安心・安全のまち－佐倉市』～

【防災施策の大綱】

- (1) 防災基礎アセスメントの実施等
- (2) 災害に強いまちづくりの推進
- (3) 防災活動拠点の整備等
- (4) 地域防災力の向上
- (5) 民間団体・企業等との連携強化
- (6) 災害に備えた組織づくりの推進
- (7) 情報伝達体制・手段の強化
- (8) 支援物資等供給体制の強化
- (9) 要配慮者の安全確保
- (10) 帰宅困難者等対策の推進
- (11) 男女共同参画の視点

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

④地球環境問題への対応

法制度等の動向

平成9(1997)年4月
「佐倉市環境基本条例」
施行

次期計画策定中
(令和2年度スタート予定)

佐倉市の取り組み

平成10(1998)年3月
「佐倉市環境基本計画」

【基本方針】

印旛沼をめぐる私たちの暮らしを理解し、
水と緑とのつきあい方をみんなで考えるまち

【環境像】

- ① 田園の魅力と都市の魅力が調和したまち
- ② 自然を守り育てるまち
- ③ 環境への影響を自覚して暮らすまち
- ④ 歴史と文化を知り、伝え、創りだすまち
- ⑤ 人が生き、暮らしを楽しむまち
- ⑥ 環境づくりをみんなですすめるまち

3. 現行計画策定後の都市づくりの取り組み

⑤インフラの老朽化と維持・管理費の増大への対応

法制度等の動向

平成25(2013)年11月
「インフラ長寿命化基本
計画」の策定



佐倉市の取り組み

平成29(2017)年3月
「佐倉市公共施設等総合管理計画」の策定

【計画の期間】 平成67年（2055年度）

基本的な方針

公共 建築物	基本方針 1 : 適切な保全と長寿命化 基本方針 2 : 施設の規模および配置の見直し 基本方針 3 : 官民連携、他自治体等との連携
インフラ 施設	基本方針 1 : 適切な維持管理と長寿命化及び 耐震化 基本方針 2 : 施設規模の最適化 基本方針 3 : 官民連携、広域連携の推進

4. 策定（見直し）のポイント

4. 策定（見直し）のポイント

① 社会環境の変化を踏まえた都市計画面からの対応

<「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の形成を支える計画づくり>

◆ 立地適正化計画の基本的な方針

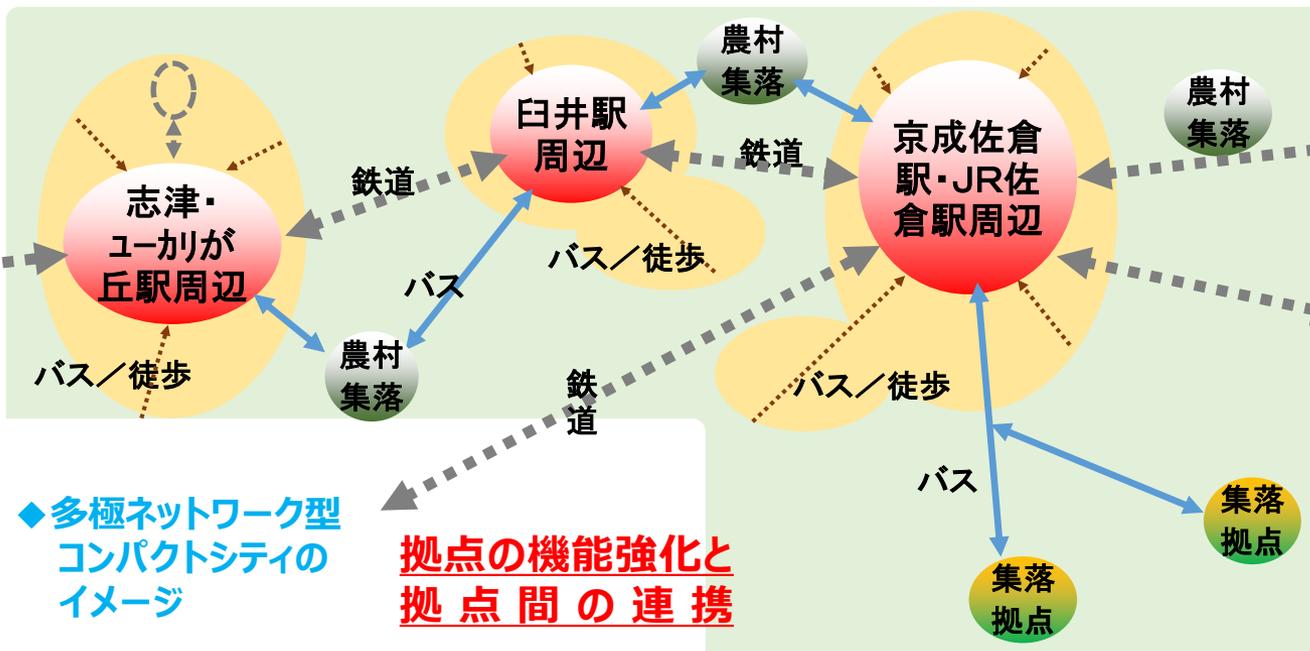
- 歩いて暮らせるまちづくり
- 安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成
- 公共交通を中心とした移動利便性の確保

「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の形成

<ポイント>

立地適正化計画との連携を踏まえ、

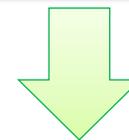
- 「核」形成を支援する土地利用・機能配置
- 「ネットワーク」形成を支援する道路・公共交通
- 「コンパクト」を誘導する区域区分別の土地利用を位置づけること



<佐倉市立地適正化計画で目指す姿>

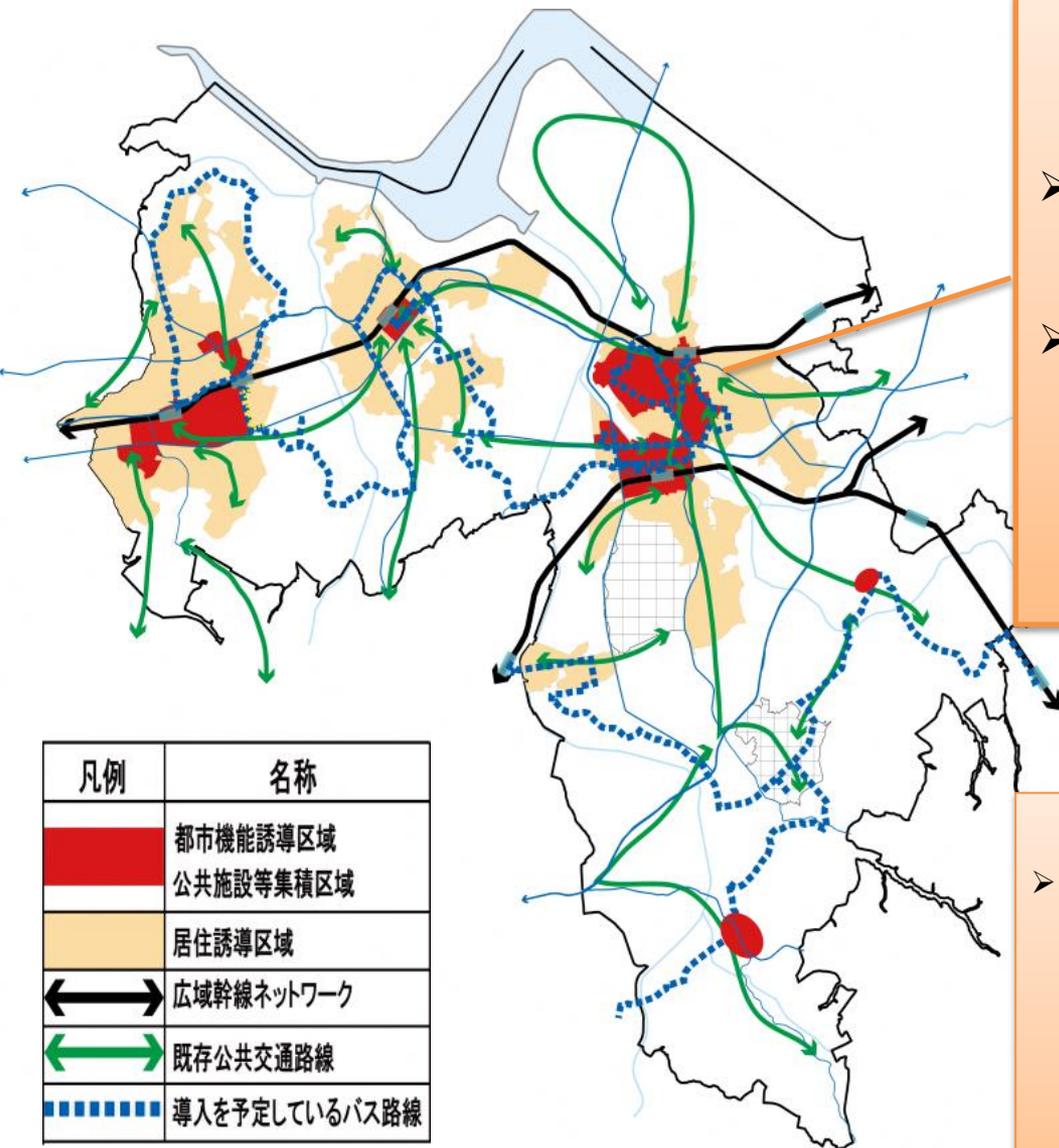
都市機能誘導区域内における 生活サービス施設の維持・確保

- 住民がそれぞれの区域内で日常的なサービスの提供が受けられるよう、日常生活に必要な施設の維持・確保
- 京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺では、市の歴史・文化資産や行政施設が集積している地域特性を活かし、居住者の教養・文化活動の向上や活性化を図り、併せて市内外からの来訪者の維持・増加や回遊の促進などを図る。



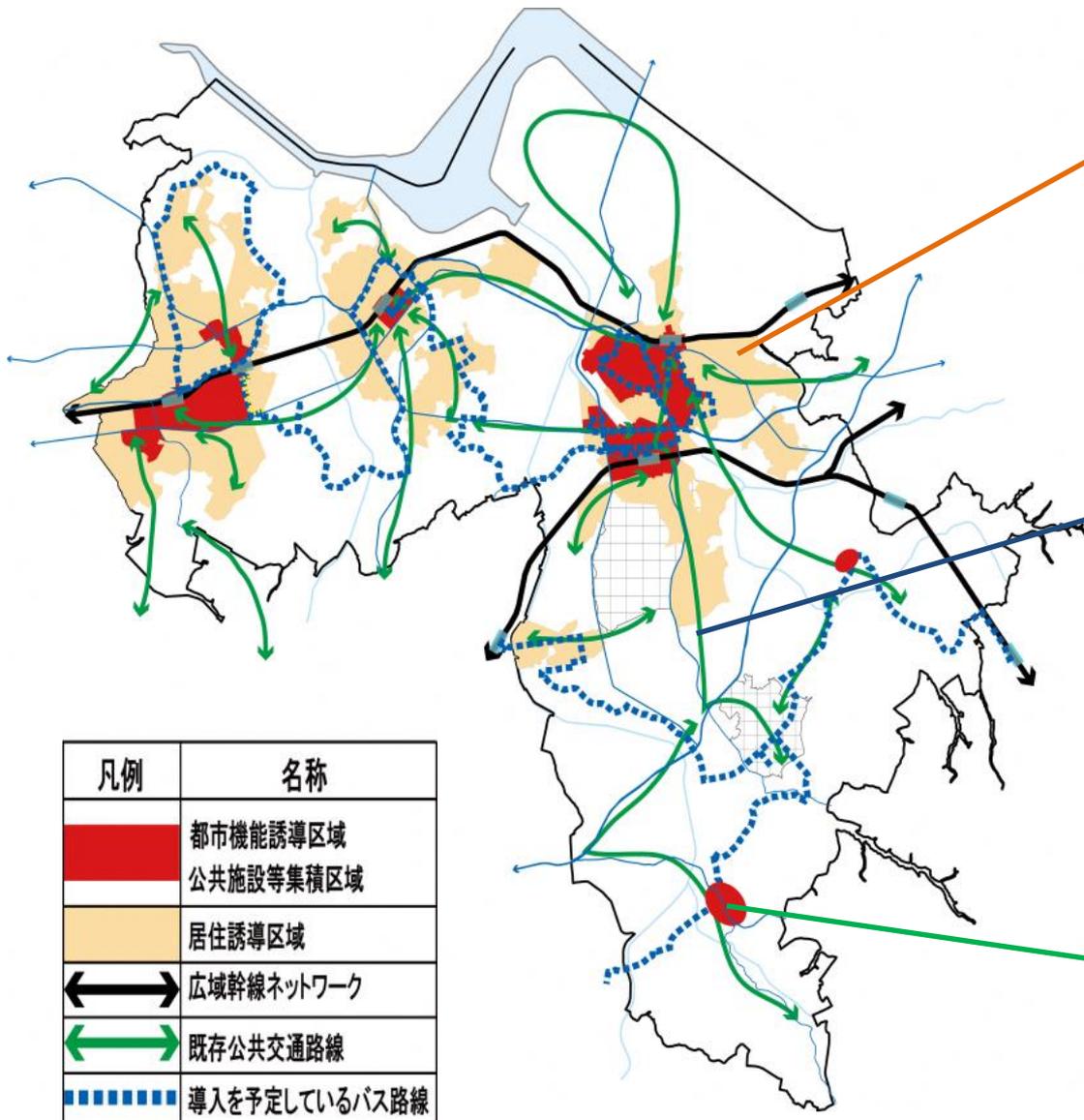
※生活サービス関連施設とは

- 診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）／高齢化の中で必要性の高まる施設（地域包括支援センター）／子育て支援施設（認定こども園、保育園、子育て支援センターなど）／教育施設（高等学校、高等教育機関）／文化施設（図書館、博物館・美術館）／集会施設（地域交流センター）／商業施設（大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局）／行政施設（出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関）



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

<佐倉市立地適正化計画で目指す姿>



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

居住環境の維持・向上

- 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

持続性のある公共交通網の形成

- 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、公共交通の持続性を確保
- 施設間の回遊性や移動利便性の向上に向けた拠点内循環バスの運行
- 交通空白地域への対策

和田・弥富地区などの市街化調整区域における取組

- 地域拠点内に位置する公共施設等の維持・確保
- 市街地と農村集落を連絡する公共交通ネットワークの形成
- 農村集落の定住促進

<佐倉市地域公共交通網形成計画で目指す将来像>



新たなコミュニティバスの運行と
これまでの交通空白地域対策の見直し

- 1 新規コミュニティバスの導入
 - ①志津北側エリア
 - ②畔田・下志津エリア
 - ③大篠塚・小篠塚エリア
 - ④飯重・羽鳥・寺崎エリア（次期計画）
- 2 これまでの交通空白地域対策の見直し
 - ⑤南部地域デマンド交通
 - ⑥佐倉市循環バス
 - ⑦臼井地区北部の利便性向上
- 3 まちづくりと連携した路線新設の検討
 - ⑧京成佐倉駅～JR 佐倉駅間の周遊性向上

● 鉄道駅を中心とした取組み

鉄道駅などを中心に利用しやすい環境創出に努めます



待合環境整備の検討

駐輪場の維持・管理
(サイクル&ライド機能の維持)



バス情報の見える化によって
利用しやすい環境を創出します

公共交通マップの作成



停留所の位置や
行き先をわかりやすく！

あと5分でバスが
到着します♪



バスロケーション
システムの導入検討

4. 策定（見直し）のポイント

① 社会環境の変化を踏まえた都市計画面からの対応

<住生活基本計画>

◆ 住生活基本計画の基本的な方針

- I .価値が持続する住まいづくり
- II .思いやりのあるコミュニティづくり
- III .暮らしやすく美しい居住環境づくり
- IV .住まいのセーフティネット
- V .住宅市場の活用
- VI .佐倉創造戦略づくり

豊かな住まいと暮らしの実現

<ポイント>

- 住生活基本計画との連携を踏まえた、
- 人口の維持定住化
 - 災害に強く安全で安心な居住環境の形成
 - 景観の美しい住宅市街地の形成
 - だれもが安心できる居住環境の形成
 - 子育て世帯が安心できる居住環境の形成
- などを位置づけること

4. 策定（見直し）のポイント

① 社会環境の変化を踏まえた都市計画面からの対応

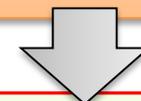
◆ 地域防災計画の基本的な方針

- 防災機能の充実と防災体制の確立
- 防災基盤の整備による都市の防災機能の強化
- 地域住民の連帯による防災意識の高揚



災害時の被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る『減災』の考え方

<ポイント>



- 「災害予防」から被害を最小限に抑える「減災」へ
- 「復興」を見据えたまちづくり



<2019年 台風21号による被害の状況>

4. 策定（見直し）のポイント

① 社会環境の変化を踏まえた都市計画面からの対応

<環境負荷の軽減に向けた計画づくり>

◆ 環境基本計画の基本的な方針

- 田園の魅力と都市の魅力が調和したまち
- 自然を守り育てるまち
- 環境への影響を自覚して暮らすまち
- 歴史と文化を知り、伝え、創りだすまち
- 人が生き、暮らしを楽しむまち
- 環境づくりをみんなですすめるまち



環境負荷の軽減に向けた都市づくり

<ポイント>



- 環境基本計画との連携を踏まえた、
- うるおいのある都市景観の創出と美しい農の風景や歴史的景観の保全
 - 樹林地や農地、水辺などの自然環境の保全
 - 自家用車に頼らなくても移動できる、都市構造への転換
 - 公共交通の利便性の向上
 - 省エネルギー型・低炭素型の建築物等の普及促進
- などを位置づけること

4. 策定（見直し）のポイント

① 社会環境の変化を踏まえた都市計画面からの対応

<インフラ資産の長寿命化、ストックを活かした効率的・効果的な都市づくり>

◆ 公共施設等総合管理計画の基本的な方針

【公共施設】

- 計画的な保全による長寿命化、改修・更新費用の抑制
- 施設という形によらない手法も含めた行政サービスのあり方を検討
- 専門的なノウハウを持つ民間事業者等との連携による質の向上、財政負担の軽減

【インフラ資産】

- 予防保全や計画的改修による改修・更新費用の抑制
- 社会情勢の変化を踏まえた規模の最適化
- 民間事業者等と連携による効率化

インフラ資産の長寿命化、
ストックを活かした効率的・効果的な都市づくり

<ポイント>

- 公共施設等総合管理計画との連携を踏まえた、
- 公共施設の統合、機能複合化を契機とした機能集約
 - 施設跡地の活用方策
 - 既存のインフラ施設が効果的に活用できる区域への機能誘導
 - 不効率な市街地形成の誘引となるインフラ整備の抑制
 - 今日的な意義が低下した都市計画施設の見直しなどを位置づけること

4. 策定（見直し）のポイント

② 都市と緑・農の共生に向けた取り組み

■ 平成27(2015)年
4月「都市農業振
興基本法」が成立

農地の多面的な機能の再評価
「都市化の予備地」から「都市にある
べきもの」へ

■ 平成29(2017)年
5月「都市緑地法
等」の一部改正

民間活力の導入による都市公園の
再生・活性化、緑地等の保全・活用
生産緑地指定要件の緩和 等

● 緑や農地などの
保全・活用のあり
方を再検討

都市公園の再生・活性化

- 都市公園で**保育所等の設置を可能**に（国家戦略特区特例の一般措置化）
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度**の創設
 - 収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を民間事業者から**公募選定**
 - 設置管理許可期間の**延伸**（10年→20年）、**建蔽率の緩和**等
 - **民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施**



〔予算〕広場等の整備に対する**資金貸付け**
【都市開発資金の貸付けに関する法律】
〔予算〕広場等の整備に対する**補助**

▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園（イメージ）

- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**（10年→30年）
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**

緑地・広場の創出

- 民間による**市民緑地の整備**を促す制度の創設
 - 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
 - 〔税〕固定資産税等の軽減（予算）施設整備等に対する**補助**
- 緑の担い手として**民間主体を指定する制度の拡充**
 - 緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加



▶ 市民緑地（イメージ）

都市農地の保全・活用

- 生産緑地地区の一律500㎡の**面積要件**を市区町村が**条例で引下げ可能**に（300㎡を下限）
〔税〕現行の税制特例を適用
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能**に
- 新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設**（地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）



市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

【都市緑地法】

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」（緑のマスタープラン）の記載事項を拡充
 - **都市公園の管理**の方針、農地を緑地として政策に組み込み

4. 策定（見直し）のポイント

③ 歴史文化的資源の活用

- 平成31(2019)年4月「文化財保護法」の改正

- 従来の「保護」から、まちづくりに活かす視点にたった「総合的な保全・活用」へ



歴史文化的資源を活用した都市づくり

<ポイント>

- 佐倉の歴史文化を踏まえた土地利用と景観づくり
- 訪れる人を増やす都市づくり



④ 超スマート社会(Society 5.0)の実現

- 平成28(2016)年1月「第5期科学技術基本計画」策定

- 携帯情報端末の進化
- IoTやAIといった技術開発の進展、進化



新技術を活用し、暮らしの快適さと効率が両立した持続可能な都市づくり

<ポイント>

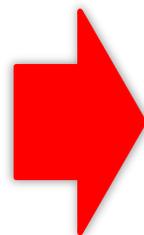
- 暮らしの質を高める都市づくり
- 快適に移動できる都市づくり
- 産業活動の高度化を支える都市づくり



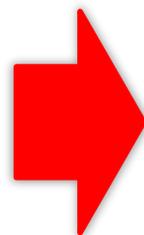
5. 都市マスタープランの構成

5. 都市マスタープランの構成

現行計画の構成	
全体構想	1. 佐倉市の現況と課題
	2. 佐倉市の将来像とまちづくりの目標
	3. 全体構想



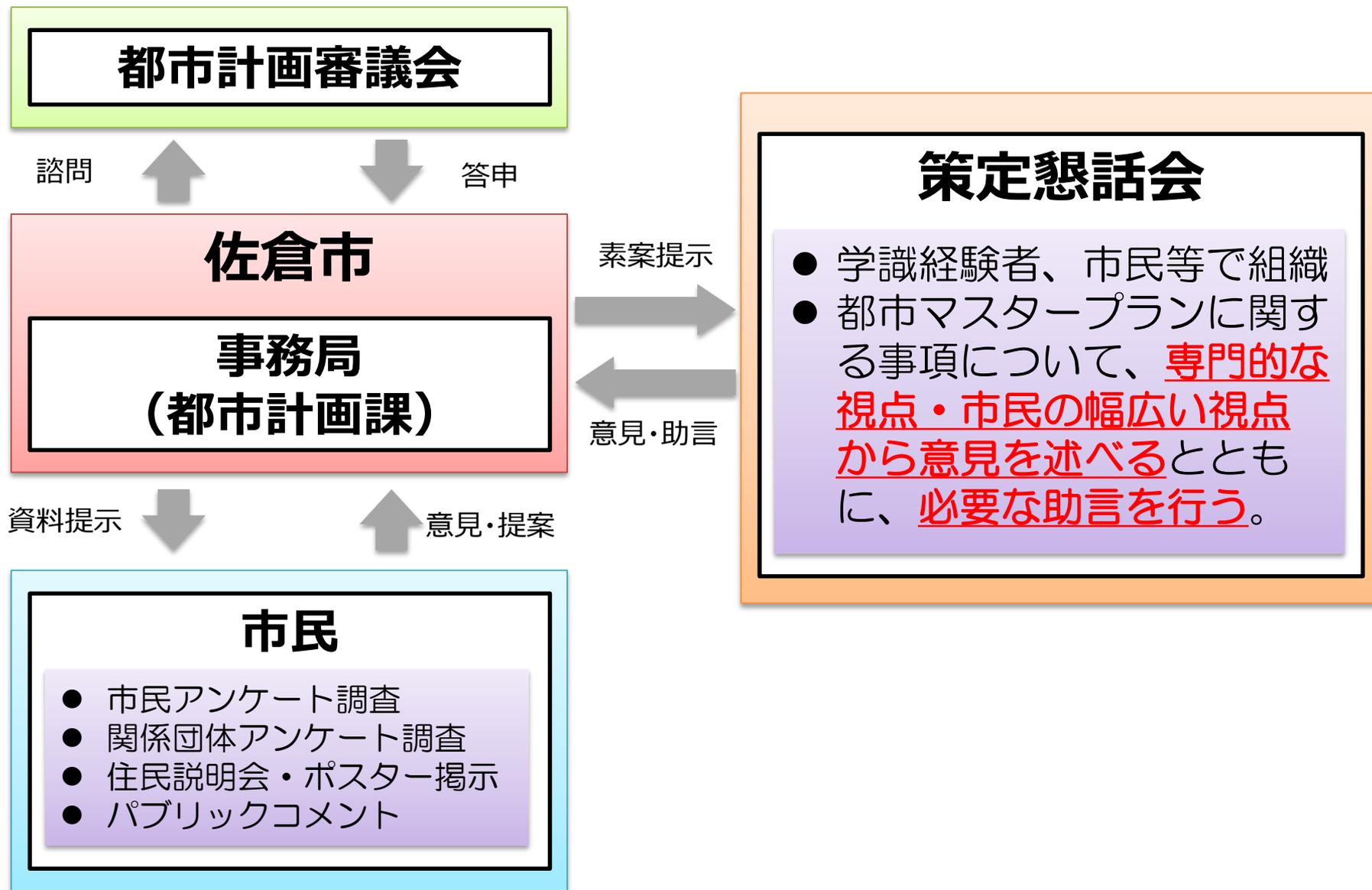
地域別構想	1. 地域別方針
	2. 都市マスタープランの進捗管理について



改定計画の構成案
1. 佐倉市の都市動向把握
2. まちづくりの課題
3. まちづくりの基本目標
4. 全体構想
5. 地域別構想
6. 実現化方策

6. 策定体制

6. 策定体制



7. スケジュール

7. スケジュール(全体)

令和元年度

■ 調査・分析

- 上位関連計画の整理
- 現況把握・分析
 - 市民、関係団体意向把握
 - 各課ヒアリング

■ 見直し方針の作成

- 課題等の整理、
見直し方針の作成

令和2年度

■ 計画素案の作成

- 全体構想の作成
 - 地域別構想の作成
 - 実現化方策の作成

<策定懇話会>

①

②

③

④

⑤

⑥

● 住民説明会

● ポスター掲示

● パブコメ

<都市計画審議会>

●

●

7. スケジュール(策定懇話会)

策定懇話会	検討内容
第1回 (1/30)	<ul style="list-style-type: none">・委嘱状交付・都市マス概要説明・現況の報告・懇話会の方針について検討
第2回 (3/24)	<ul style="list-style-type: none">・現況調査の結果報告・見直方針案について検討
第3回 (5月)	<ul style="list-style-type: none">・構想案協議
第4回 (7月)	<ul style="list-style-type: none">・構想案協議
第5回 (10月)	<ul style="list-style-type: none">・素案協議
第6回 (12月)	<ul style="list-style-type: none">・計画書案の取りまとめ