第３回懇話会　資料２

佐倉市都市マスタープラン
見直し方針

佐倉市都市マスタープラン見直し方針

目　次

１．はじめに（見直しの目的） ―――――――――――――――――――――――――――――― 1
２．都市マスタープランについて ―――――――――――――――――――――――――――― 2
３．佐倉市の現状動向 ―――――――――――――――――――――――――――――――――― 3
４．現行計画策定以降のまちづくりの取り組み ―――――――――――――――――――― 10
５．市民の意識（市民アンケート調査結果より） ―――――――――――――――――――― 14
６．計画を取り巻く法改正の動向 ―――――――――――――――――――――――――――― 19
７．都市マスタープランの見直しの方向性 ―――――――――――――――――――――― 20
８．都市マスタープランの見直し方針 ―――――――――――――――――――――――― 22
９．見直しのスケジュール ―――――――――――――――――――――――――――――― 24

1．はじめに（見直しの目的）

現行の「佐倉市都市マスタープラン（以下「現行計画」という。）」は、平成23(2011)年３月に全体構想、平成24(2012)年11月に地域別構想が策定され、これに基づき都市計画に関する取り組みを進めてきました。市の最上位計画となる「第５次佐倉市総合計画　基本構想・前期基本計画」が令和２(2020)年４月に公表されたことや、千葉県が定める「佐倉都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が平成28(2016)年３月に改定されていることなど、都市計画を取り巻く環境が変化してきたことを踏まえ、現行計画を見直すこととしました。

この「見直し方針」では、現行計画策定以降の市の動向や「コンパクト＋ネットワーク社会の形成」に向けた取り組みが加速している社会経済情勢の変化、市民の皆さんの意識などを踏まえ、現行計画の見直しに向けた方針を示します。

＜現行計画の改定状況＞

現行計画
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

↓

中間見直し
令和３（2021）年改定予定

＜上位計画の改定状況＞

「第5次佐倉市総合計画　基本構想･基本計画」
令和２(2020)年3月策定

- 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

＜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

2．都市マスタープランについて

（1）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、中・長期的な視点から、地域の特性に応じた土地利用、道路や下水道など都市施設の整備の方向性のほか、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境などに関する将来ビジョンを定め、その実現に向けた方策を示すものです。

● 都市マスタープランは、市民アンケート調査や事業者アンケート調査などを通じ、市民の皆さんの意見を伺いながら、学識経験者や公募市民で構成される「策定懇話会」の助言も踏まえて、見直しを進めます。

（2）都市マスタープランの役割

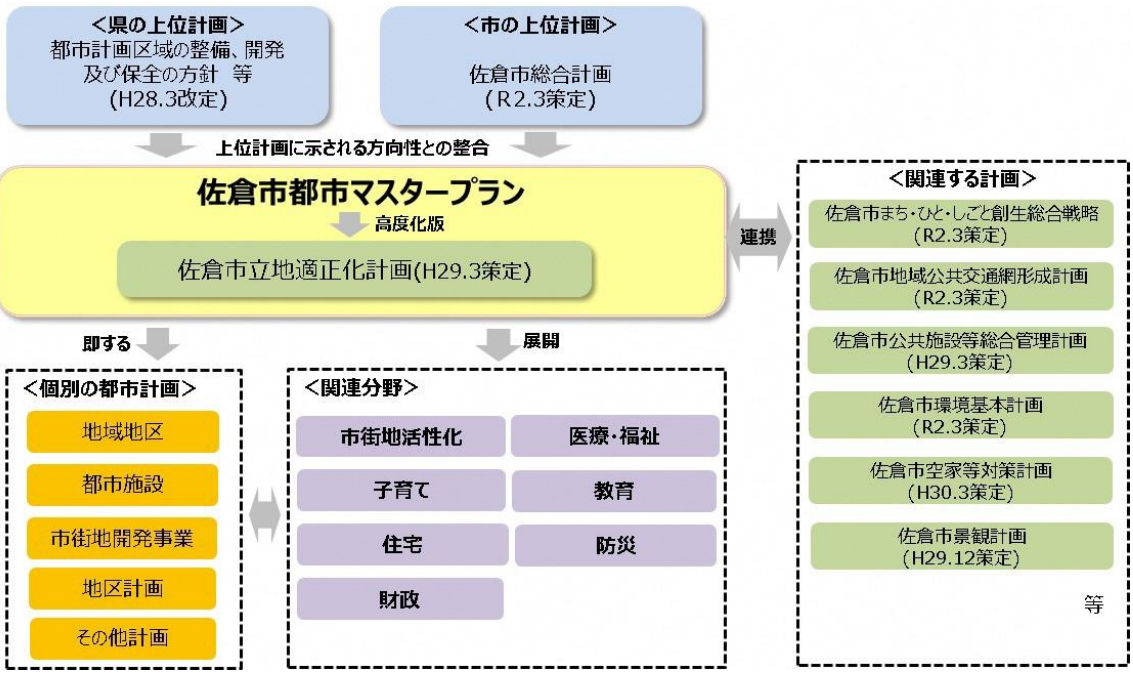
● 都市マスタープランは、将来の都市の姿を明示し、それを市民、市民組織・団体、地権者、事業者、行政など様々な主体が共有することで、将来のまちづくりを計画的に進めるための道しるべとなるものです。

● 都市マスタープランは、道路の整備や土地利用・建物の適切な立地を誘導するという都市計画に関することのほか、産業や福祉、環境など、市民の皆さんの暮らしや活動を支える様々な分野も視野に、効率的かつ効果的なまちづくりを進めるための計画です。

（3）都市マスタープランの位置づけ

● 都市マスタープランは、「第５次佐倉市総合計画　基本構想・前期基本計画」と千葉県が定める「佐倉都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに、市の関連計画とも連携しながら、土地利用の誘導や道路など各種整備事業の根拠として、また、医療・福祉や子育て支援など関連分野の取り組みを都市計画の立場から支える計画として、位置づけられます。

＜都市マスタープランの位置づけ＞



3．佐倉市の現状動向

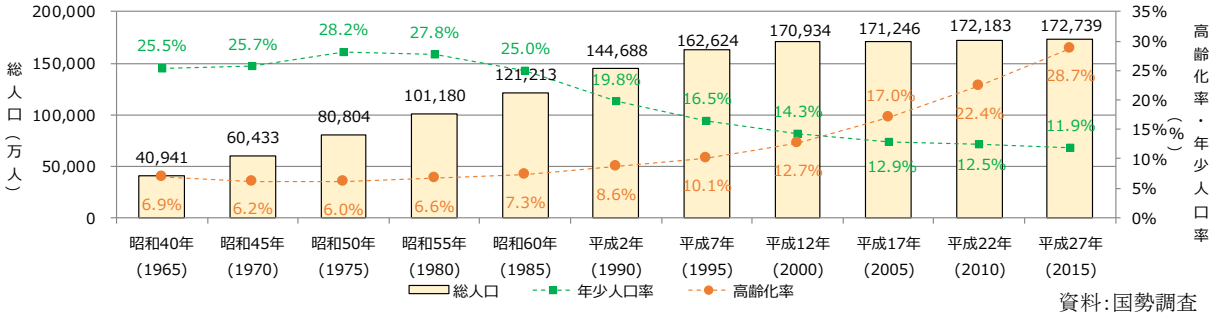
（1）人口動向と今後の見通し

● 交通利便性の高まりや大規模な市街地開発が進んだこともあり、昭和40(1965)年に約４万人であった人口が、平成12(2000)年には約17万人と４倍を超える規模となりましたが、これ以降、人口増加は鈍化し、現在は減少傾向にあります。

● 人口増加の鈍化とともに高齢化が急速に進み、人口が17万人に達した平成12(2000)年に12.7%であった高齢化率は、15年後の平成27(2015)年には28.7%にまで上昇しています。

● 国立社会保障・人口問題研究所による人口の将来見通し（平成30(2018)年３月公表）では、おおむね20年後の令和22(2040)年には約15.1万人になると推計されています。

<人口の動向と主なできごと>



資料:国勢調査

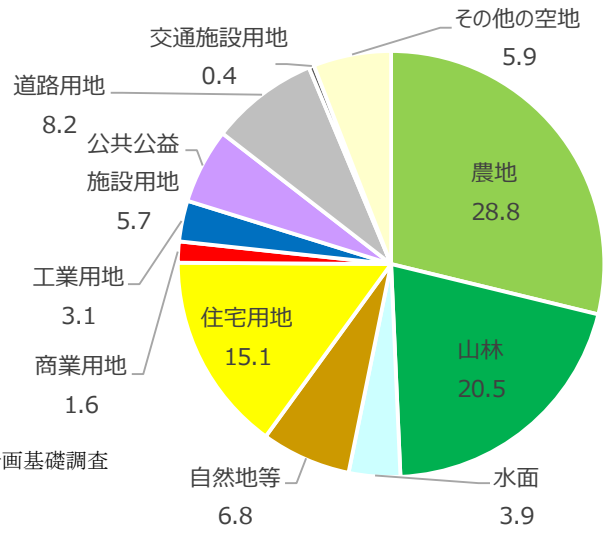
- 東関東道宮野木～富里間開通・佐倉IC開設（昭和46年）
- 当初線引き（昭和45年）
- 国道51号開通（昭和44年）
- 国鉄千葉～成田間電化開通（昭和43年）
- 国鉄千葉～佐倉間複線開通（昭和43年）
- 志津地区で角栄団地着工（昭和40年）
- 京成臼井駅が新駅へ移転（昭和53年）
- 国立佐倉病院移転・診療開始（昭和54年）
- 京成ユーカリが丘駅開業（昭和57年）
- 国立歴史民俗博物館開館（昭和58年）
- 国鉄佐倉駅橋上駅舎完成（昭和60年）
- 敬愛短期大学移転・開校（昭和62年）
- 東邦大学医学部付属佐倉病院開院（平成3年）
- 県道佐倉印西線バイパス（寺崎陸橋～鷹匠橋、佐倉南高校～太田入口）開通（平成5年）
- 本佐倉城跡が国指定史跡（平成10年）
- 国道296号バイパス全線開通（平成8年）
- ちばリサーチパーク竣工（平成15年）
- 佐倉市循環バス本運行開始（平成15年）
- 国立佐倉病院廃止、聖隷佐倉市民病院へ移行（平成16年）
- JR佐倉駅前観光情報センター オープン（平成17年）
- 南部地域デマンド交通実証運行開始（平成22年）
- 新町通り電線類の地中化（平成24年）
- 東日本大震災発生（平成23年）
- 都市計画道路勝田台長熊線全線開通（平成27年）
- 志津市民プラザ 開館（平成27年）
- 千代田・染井野ふれあいセンター オープン（平成28年）
- 「北総四都市江戸紀行・江戸を感じる北総の町並み」日本遺産に認定（平成28年）

（2）土地利用の現状

● 平成28(2016)年の土地利用面積の構成比をみると、農地、山林を含め、自然的な土地利用が市域の60%を占めています。

● 都市的な土地利用をみると、住宅用地が市域の約15%を占め、都市的な土地利用の４割弱を占めています。

<土地利用面積の構成比(平成 28 年)>



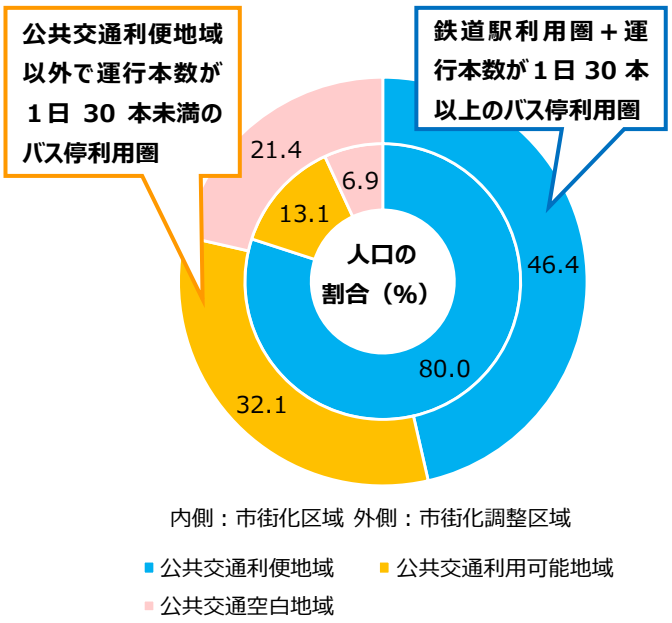
資料:都市計画基礎調査

（3）都市を支える機能の状況

● 「コンパクト＋ネットワーク社会の形成」による持続可能な都市づくりが社会的な要請となっている状況を踏まえ、都市を支える機能、いわゆるインフラ施設のうち、「ネットワーク形成」によって日々の円滑な移動を支える施設として道路及び公共交通を、また、「コンパクト」でまとまりのある都市環境の快適性を支える施設として都市公園及び公共下水道（汚水）をそれぞれ代表させて、その状況を次のように整理します。

● 公共交通の人口カバー率は、平成29（2017）年に市循環バスの新ルートの運行が開始されたこともあり、市街化区域では公共交通利便地域で総人口の80.0%、利用可能地域を含めると93.1%を占めていますが、市街化調整区域では、公共交通空白地域に人口の21.4%が居住しています。

＜公共交通の人口カバー率＞



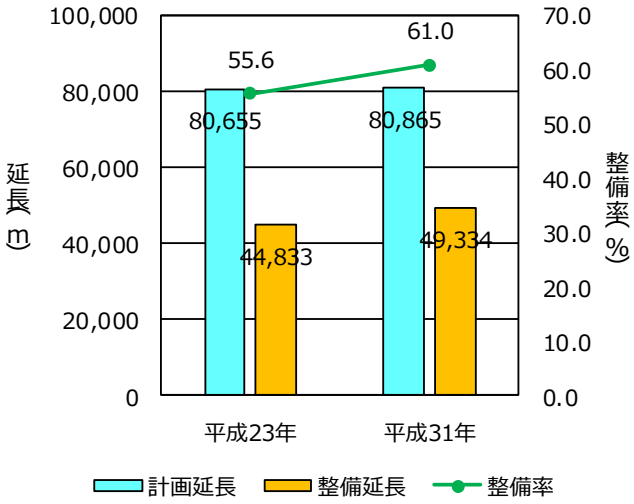
資料：国勢調査の小地域別人口をもとに、GIS(地理情報システム)によって解析

● 都市計画道路の整備状況をみると、平成23（2011）年以降、4,501mが整備され、整備率は55.6%から61.0%に向上しています。

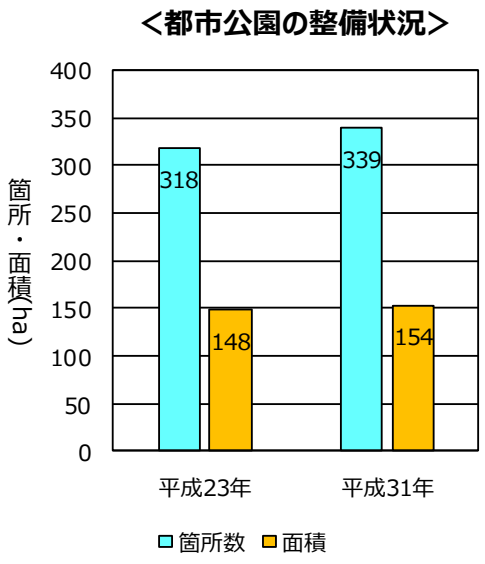
● 都市公園の整備状況をみると、平成23（2011）年以降、21箇所、6haが新たに供用されました。

● 公共下水道（汚水）は、平成23（2011）年以降、129.6kmの管きょを整備、新たに162haで供用が開始され、普及率は91.5%から92.6%に向上しています。

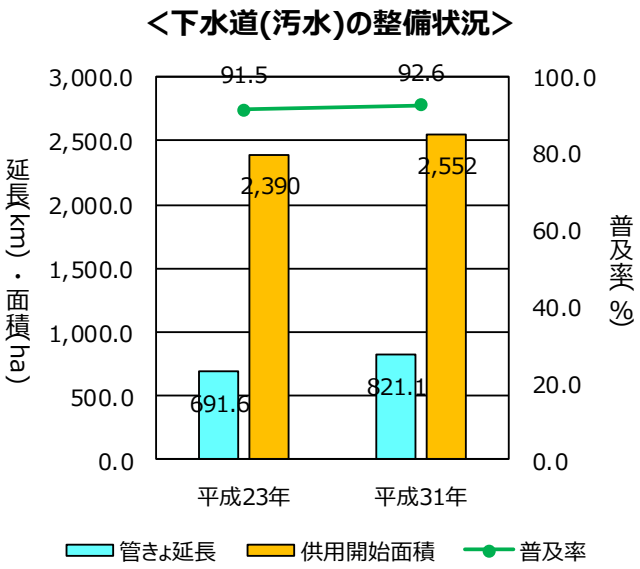
＜都市計画道路の整備状況＞



資料：佐倉市統計書



資料:佐倉市統計書

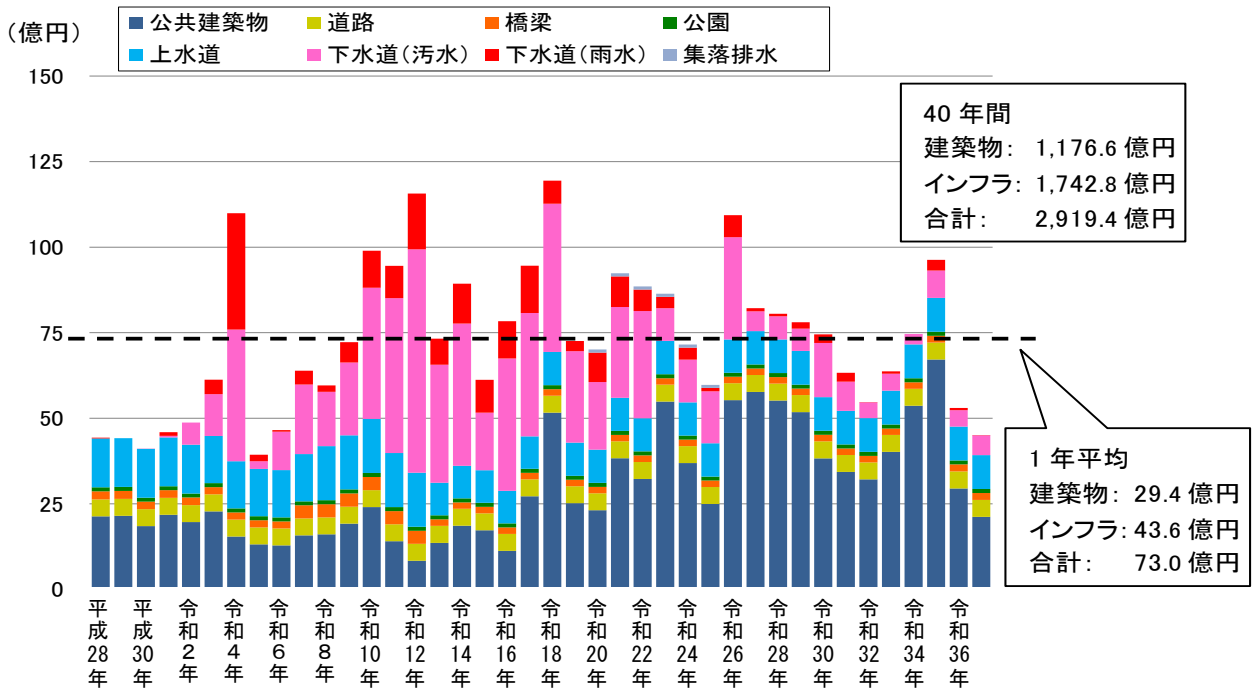


資料:佐倉市統計書

● 公共施設等の更新費用にかかる将来見通しを「佐倉市公共施設等総合管理計画（平成29(2017)年３月)」で対象範囲としている公共建築物及びインフラ施設（道路、橋梁、公園、上水道、下水道、農業集落排水施設）でみると、既存の多くの施設が大規模改修や更新時期を迎えるため、今後、１年平均で約73億円規模に達すると試算されています。

● こうした状況に鑑み、「佐倉市公共施設等総合管理計画」では、公共建築物の規模及び配置の見直し、インフラ施設の規模の最適化、適切な維持管理と長寿命化などを基本とした取り組みを位置づけています。

＜公共施設等の更新費用の将来見通し＞

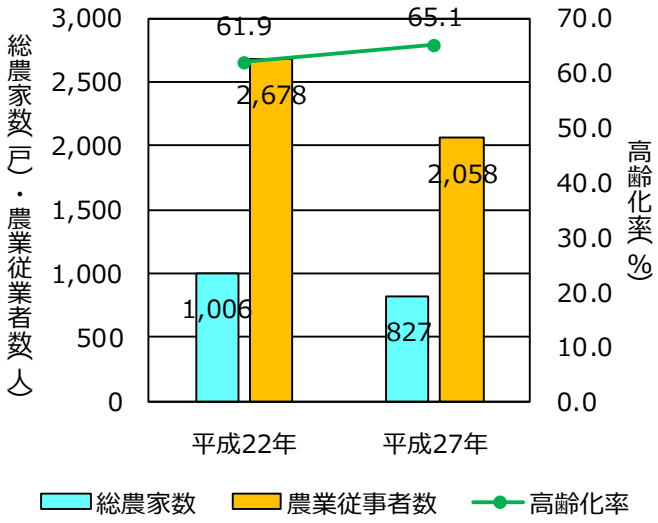


資料:佐倉市公共施設等総合管理計画

（4）経済動向

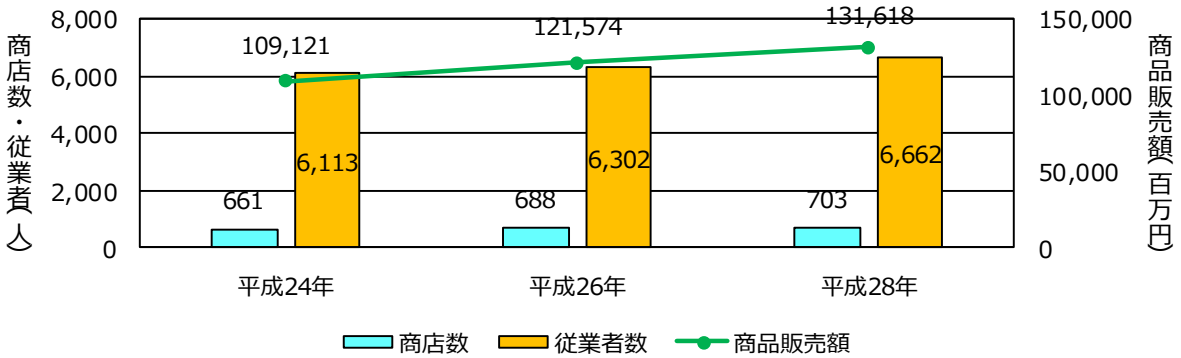
- 平成23(2011)年以降、農業では農家数、農業従事者数がともに減少傾向にあります。
- 商工業は、商店数、従業者数や製造品出荷額、商品販売額が増加基調にあります。
- 観光では観光入込客数が増加しており、平成29(2018)年には年間200万人に迫っています。

<農業の動向>



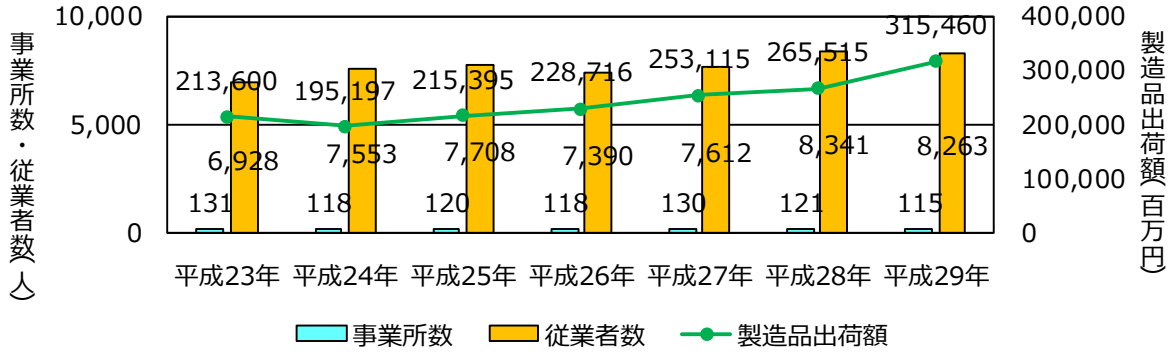
資料：農林業センサス(最新調査年次は平成 27 年)

<商業の動向>



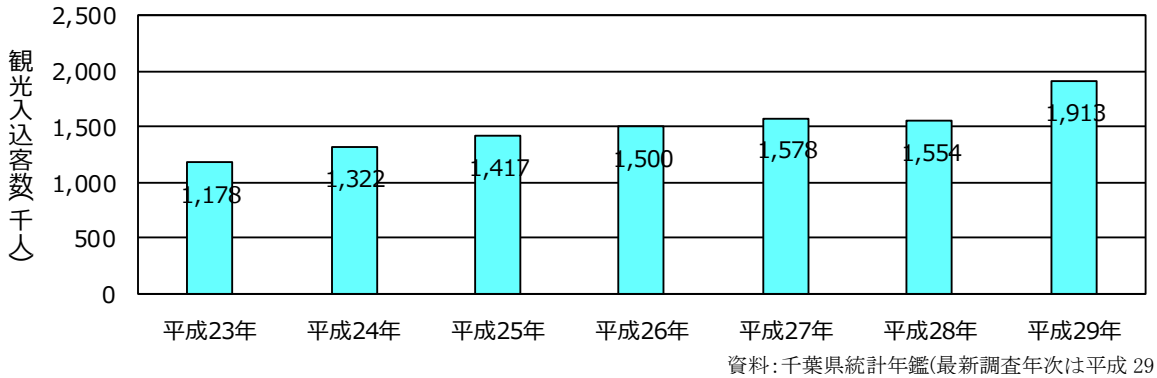
資料：商業統計(平成 26 年)、経済センサス(平成 24 年・平成 28 年)(最新調査年次は平成 28 年)

<工業の動向>



資料：工業統計(最新調査年次は令和元年(平成 30 年実績・確報は未公表))

<観光の動向>



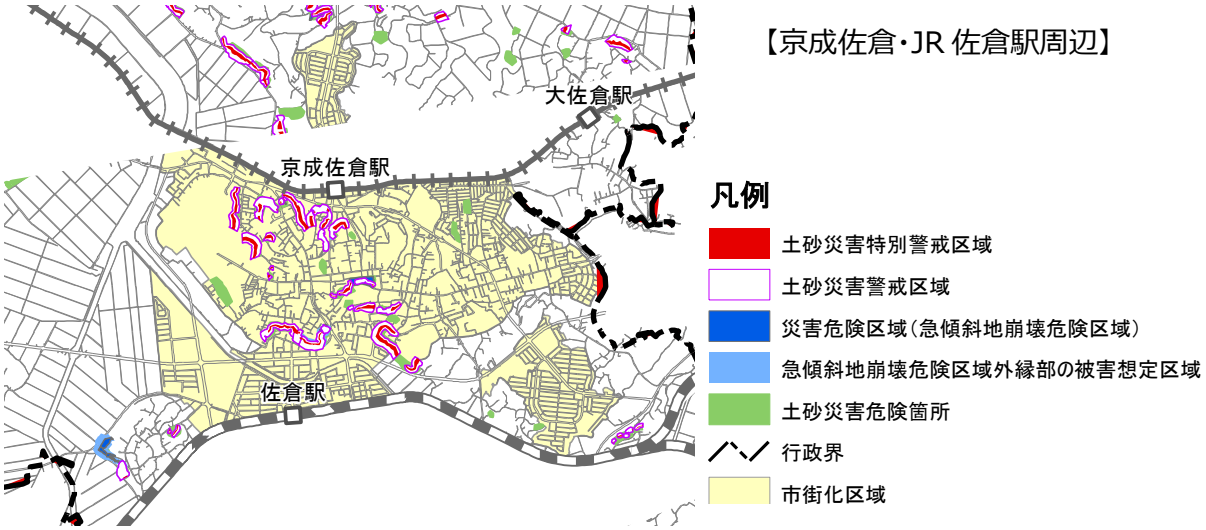
資料：千葉県統計年鑑(最新調査年次は平成 29 年)

（5）災害リスクの状況

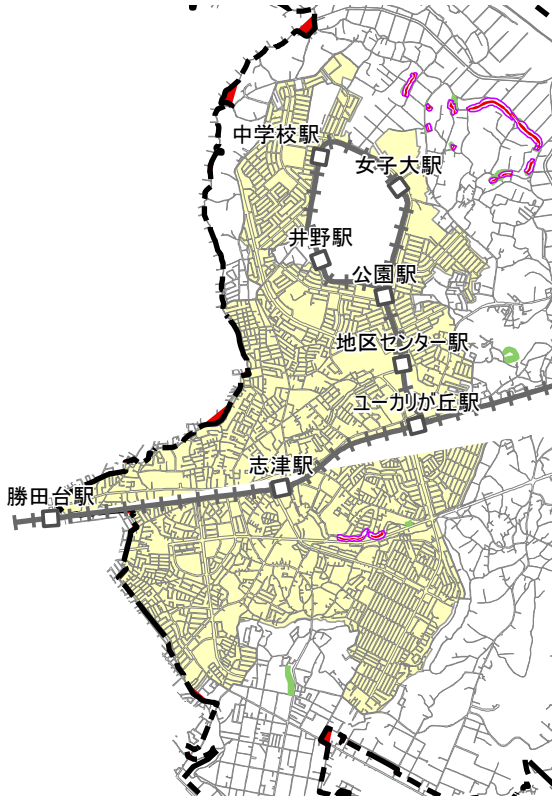
- 急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所が、市街化区域内では、京成佐倉駅からＪＲ佐倉駅にかけての一帯や、臼井地区の一部に分布しています。
- 印旛沼、鹿島川、高崎川、南部川、印旛中央排水路などの沿川に広がる市街化調整区域のほか、JR佐倉駅周辺に浸水想定区域が広がっています。
- 市街化調整区域に位置する河川沿いの低地部において、地震によって揺れやすく、液状化の可能性がある区域が広がっています。

＜土砂災害に関する危険区域＞

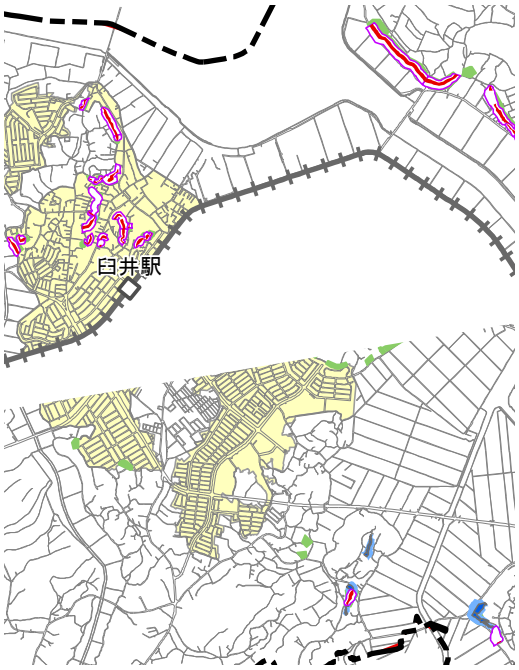
【京成佐倉・JR 佐倉駅周辺】



【志津・ユーカリが丘駅周辺】

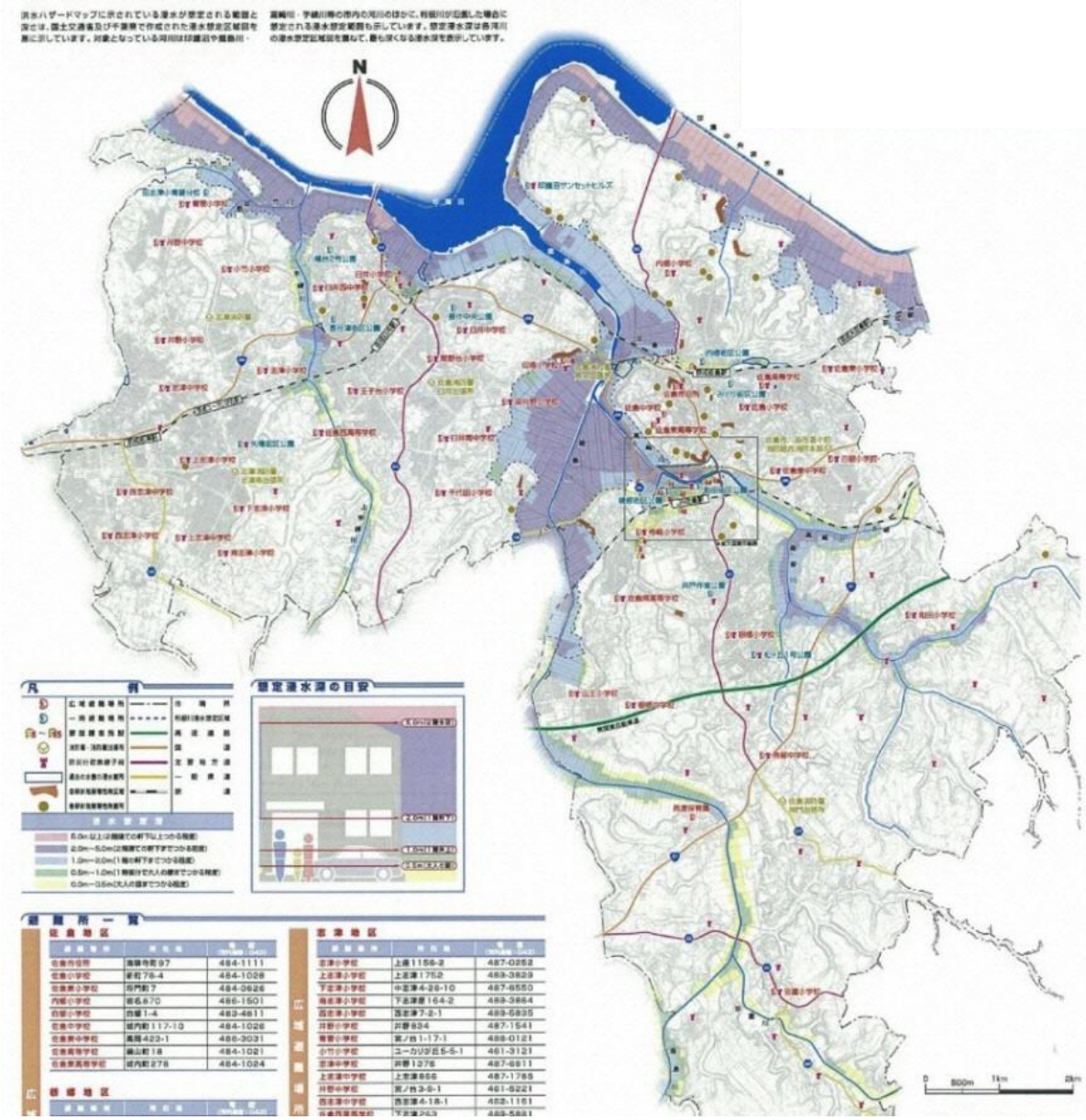


【臼井駅周辺】



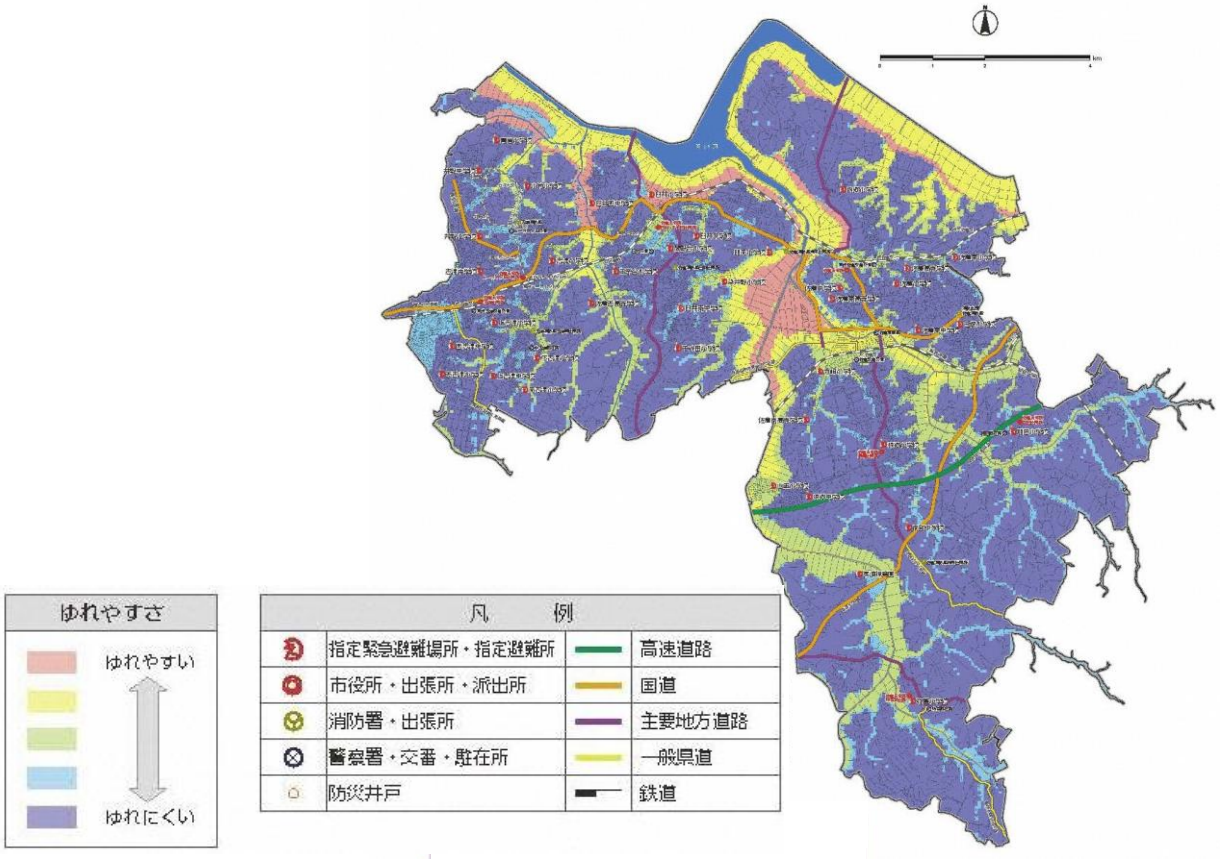
資料：佐倉市資料、千葉県資料

＜外水氾濫による浸水想定区域＞

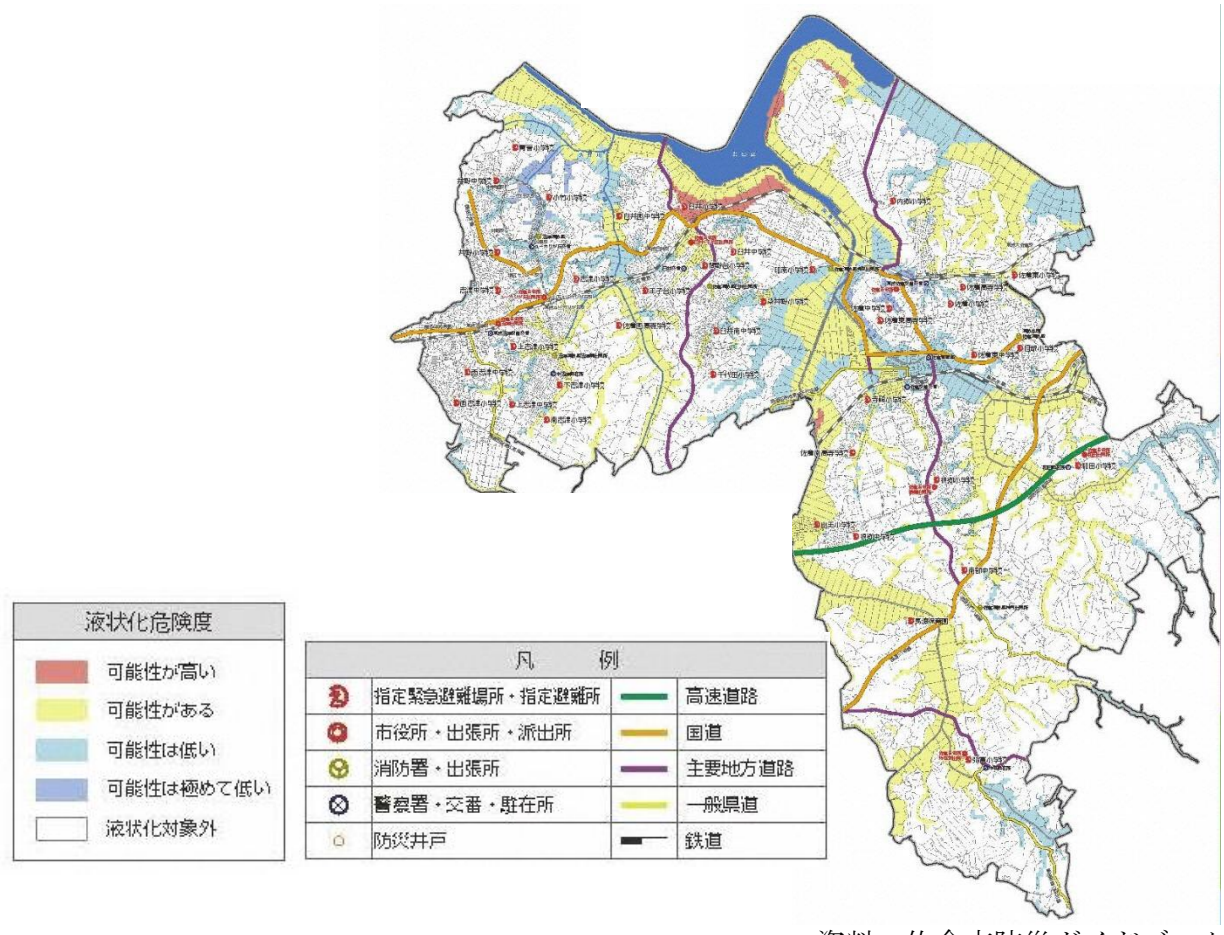


資料：佐倉市洪水ハザードマップ

＜揺れやすさマップ＞



＜液状化危険度マップ＞



資料：佐倉市防災ガイドブック

４．現行計画策定以降のまちづくりの取り組み

現行計画において設定した「歩いて暮らせるまちづくり」「安全・安心なまちづくり」「地域の個性を活かしたまちづくり」「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」「佐倉の資産を活かしたまちづくり」の５つの「まちづくり方針」に沿って、平成23(2011)年以降に進めてきた主な取り組みを整理します。

(1)「歩いて暮らせるまちづくり」に向けた取り組み

＜現行計画で目指すまちづくり＞

「歩いて暮らせるまちづくり」では、鉄道駅を中心にまとまった都市構造の利点を活かすとともに、快適に生活できる居住環境を維持・向上させることによる、市民の定住や若い世代の転入が可能なまちづくりや、農村集落規模を維持しながら、都市の骨格を形成する幹線道路整備を含め、市街地との交通ネットワークを強化し、居住地に関わりなく利便性を享受できるまちづくりを目指しています。

＜計画策定以降の取り組み＞

「都市再生特別措置法」に基づき、歩いて暮らせるまちづくりの根幹をなす計画として、「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」を基本的な方向とする「佐倉市立地適正化計画」を策定しました。

また、「幹線道路整備方針」に即して道路整備や改良を進め、都市計画道路3･4･15勝田台長熊線や新臼井田～飯野間の市道などを開通させたほか、歩道整備などを順次進めてきました。

公共交通については、「地域公共交通活性化再生法」の改正も踏まえ、「佐倉市地域公共交通網形成計画」を策定し、志津北側や畔田・下志津エリアなどの交通空白地域にコミュニティバスを導入するなど、その解消に取り組みました。

勝田台長熊線開通セレモニー

コミュニティバス

（2）「安全・安心なまちづくり」に向けた取り組み

＜現行計画で目指すまちづくり＞

「安全・安心なまちづくり」では、地震や風水害の発生時に被害を最小限に抑えることのできる安全なまちづくりを目指しています。また、下水道などの処理施設の整備と維持管理や、地域コミュニティによる犯罪の起きにくい環境づくりを通じた、安心できるまちづくりを目指しています。

＜計画策定以降の取り組み＞

「災害対策基本法」の改正を受け、平成30(2018)年度に「佐倉市地域防災計画」を改定し、これに基づく災害予防や災害時体制の強化を進めています。

また、耐震化については、学校施設をはじめ、対応が必要なほぼ全ての公共建築物で耐震化を完了しました。さらに各種助成などを通じ、住宅を中心とした民間建築物の耐震化や危険ブロック塀の改善を促進しています。

公共下水道については、排水路や幹線・枝線の管きょの整備と、老朽化した管きょの改築など、適切な維持管理に取り組みました。

安全で安心して暮らせる地域社会の形成に向けては、地域コミュニティ醸成の拠点づくりとして、地区集会所の建替や修繕に対する支援を実施しました。

市庁舎耐震補強前

市庁舎耐震補強後

（3）「地域の個性を活かしたまちづくり」に向けた取り組み

＜現行計画で目指すまちづくり＞

「地域の個性を活かしたまちづくり」では、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特徴を活かし、他都市からの移住や子育て層、高齢者など市民それぞれのライフステージに合わせて快適に暮らすことのできる、魅力あるまちづくりを目指しています。

＜計画策定以降の取り組み＞

地域の個性を活かす視点から、地区計画による届出制度を運用し、住宅地の良好な環境の創出と維持を行いました。

また、都市計画提案制度により、まちの活性化を目的とした用途地域や地区計画の決定・変更、市街化調整区域の産業的土地利用を目的とした地区計画の決定を行いました。

近年、増加が懸念される空き家に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「佐倉市空家等対策計画」を策定し、各種補助制度を実施することにより、発生の抑制や活用などに取り組んでいます。

地域の個性を表す風景や街並みの形成に対しては、景観法に基づく「佐倉市景観計画」を策定し、良好な景観の形成に向けて、届出制度の運用を開始しています。

（4）「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」に向けた取り組み

＜現行計画で目指すまちづくり＞

「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」では、市民共有の資産である、自然・歴史・文化を将来の世代に引き継ぐとともに、多くの人に「住んでみたい」「行ってみたい」と思わせる、まちの魅力を高める素材として活用したまちづくりを目指しています。

＜計画策定以降の取り組み＞

市の特徴でもある谷津や里山、まとまりのある緑については、「佐倉市環境基本計画」と連動し、環境学習の場として活用しながら、ボランティアなどによる維持管理・保全の取り組みを進めています。

歴史・文化資産については、文化財登録制度を活用し、歴史的建造物の文化財指定を行い、保護・活用に取り組むとともに、文化財を紹介する見学会・講演会・体験会等のイベントを年間を通じて実施し、佐倉市の魅力の発信に取り組みました。

再生田ボランティア

国登録有形文化財（旧今井家）

（5）「佐倉の資産を活かしたまちづくり」に向けた取り組み

＜現行計画で目指すまちづくり＞

「佐倉の資産を活かしたまちづくり」では、まちに存在し、また潜在している資産を活かした産業・観光の振興により、活力あるまちの実現を目指しています。

＜計画策定以降の取り組み＞

農業については、農業経営基盤の強化を促進するための支援と、農村部における定住化や地域コミュニティの維持に、商店街の活性化に対しては、空き店舗の活用や個店の魅力向上に係る取り組みへの支援を実施しました。

また、市街化調整区域の環境を保全しつつ、工業をはじめとする地域産業の活性化に資する土地利用を適切に誘導するため、市街化調整区域土地利用方針及び地区計画ガイドラインを策定、運用しているほか、条例による開発許可基準の緩和に取り組みました。

観光については、ふるさと広場の駐車場拡張や武家屋敷のトイレ整備、草ぶえの丘への農産物直売所の設置、多言語案内看板の設置、観光情報WEBサイトへの掲載など、ハード・ソフトの両面から、その振興に取り組んでいます。

武家屋敷（旧河原家）

草ぶえの丘農産物直売所

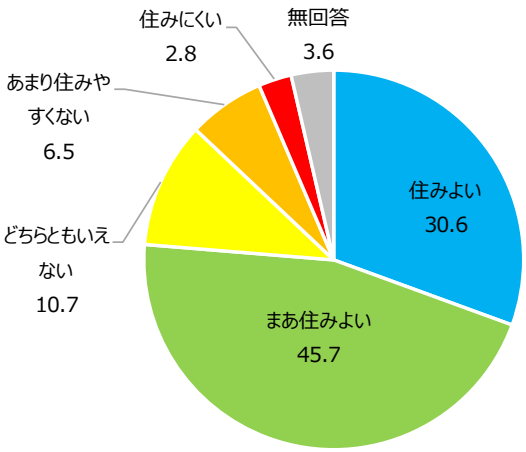
5．市民の意識（市民アンケート調査結果より）

（１）現状に対する評価

①住みよさ

● 「住みよい」と「まあ住みよい」とする回答の比率の合計が７割以上に達しており、多くの市民が「住みよい」と感じています。

＜住みよさの評価(市全体)＞

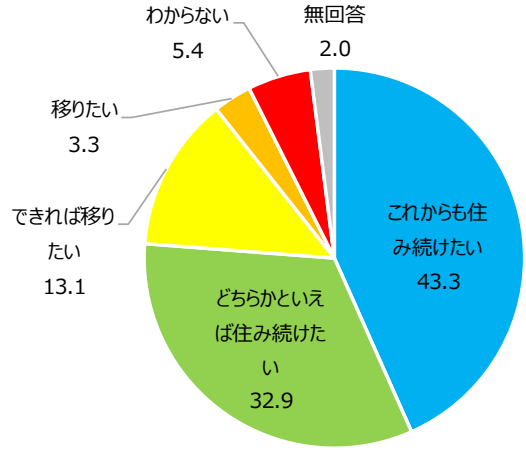


②定住意向

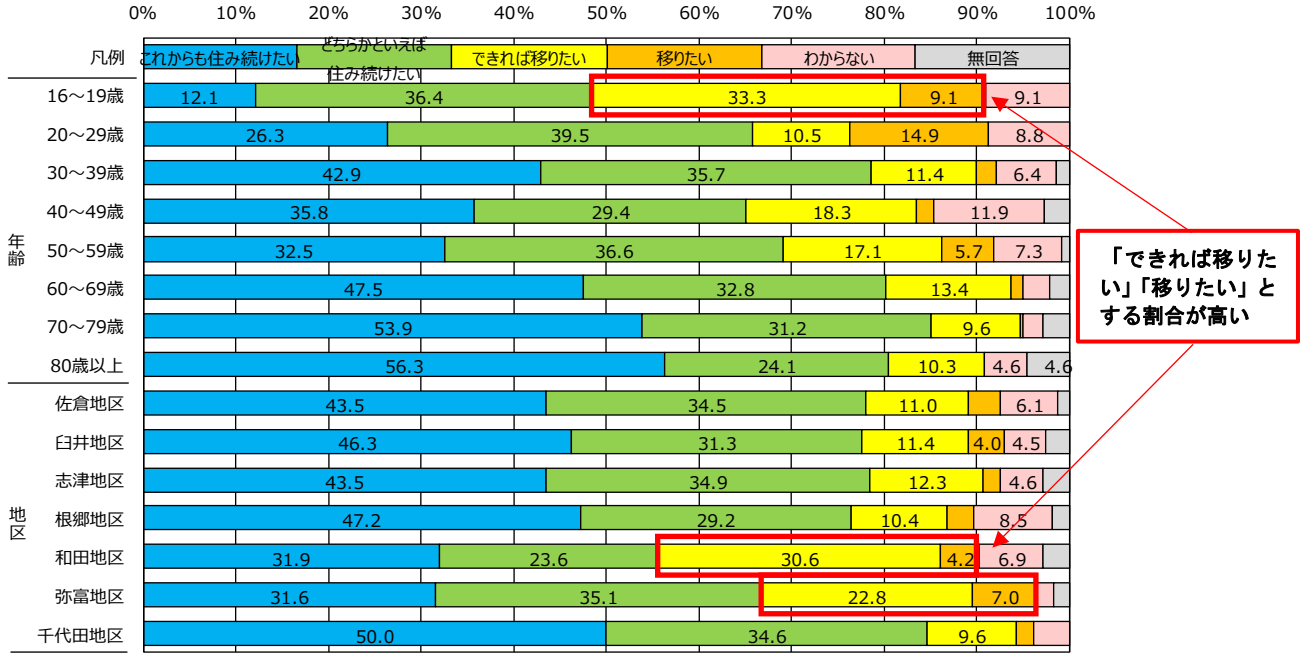
● 定住に対する意向は、「これからも住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」とする回答の比率の合計が７割以上に達しており、多くの市民が「住み続けたい」と考えています。

● 年齢別でみると、10歳代で「できれば移りたい」「移りたい」とする比率が他の年齢層と比較し高く、地区別では、和田地区と弥富地区で「できれば移りたい」「移りたい」とする比率が、他の地区と比較し高い傾向にあります。

＜定住に対する意向(市全体)＞

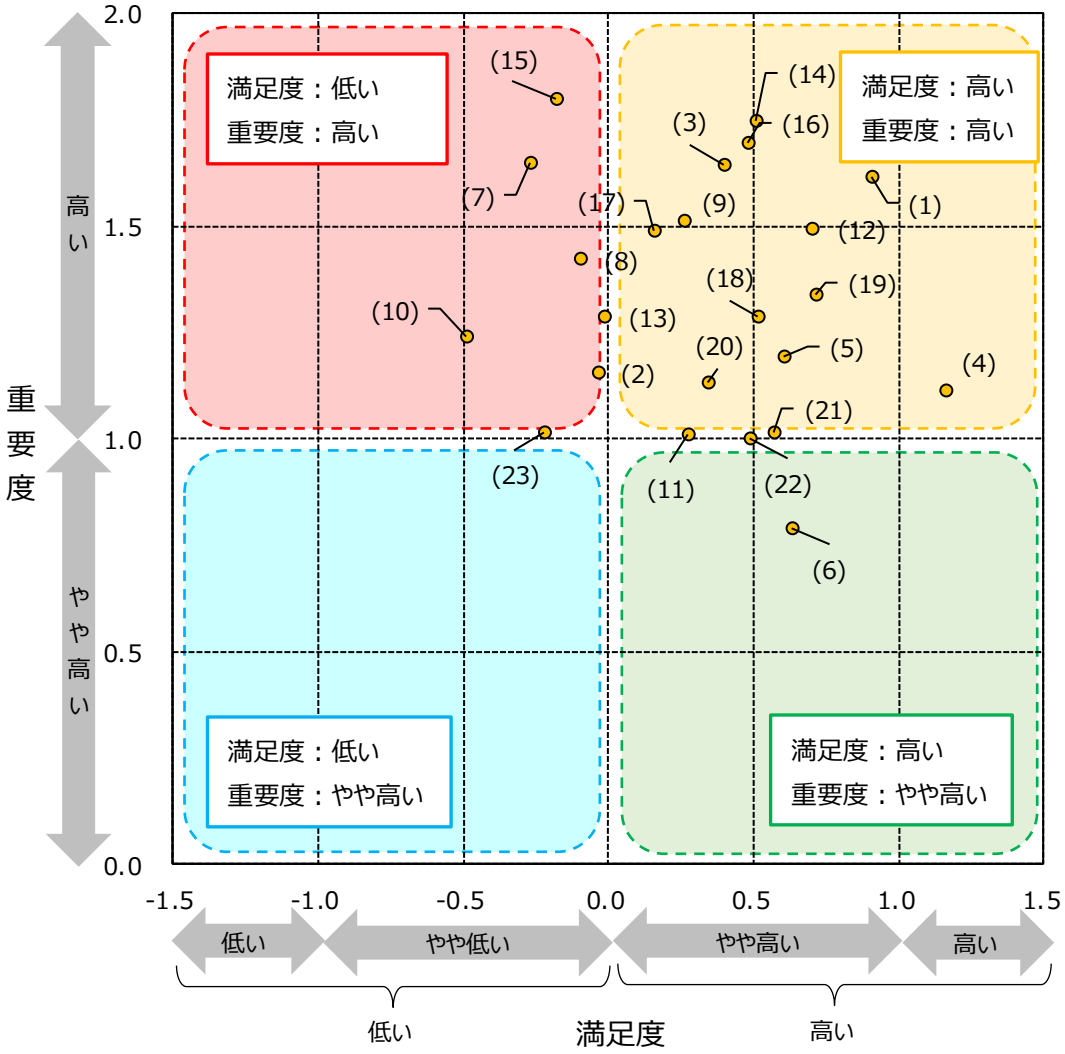


＜年齢別･地区別の定住に対する意向＞



③暮らしの環境要素の満足度と重要度

- 暮らしの環境要素については、年齢・地区に関わらず、「(4)自然環境や田園風景の豊かさ」や「(1)住宅地の環境」に対する満足度が高くなっています。
- 満足度が低く、今後の取り組みの重要度が高い環境要素は、「(10)バスの利便性」や「(7)安全に歩ける歩行空間の整備」「(15)自然災害等に対する防災対策」などとなっており、満足度を高めるため、重点的な取り組みが求められる事項と位置づけられます。



※上グラフの満足度・重要度の高低は、「0」を基準としています。なお、重要度は 0 未満の「低い」とする水準に位置する環境要素がないため、「1.0」を基準に「高い」と「やや高い」を区分しています。

【暮らしの環境要素(グラフ中の番号との対応)】

(1)住宅地の環境
(2)雇用機会や働く場
(3)日常の買物の利便性
(4)自然環境や田園風景の豊かさ
(5)まちなみの美しさや雰囲気
(6)歴史や伝統、観光資源の豊かさ
(7)安全に歩ける歩行空間の整備
(8)他の地域や他都市を連絡する道路の整備
(9)鉄道駅の利便性
(10)バスの利便性
(11)公園や水辺・親水空間の整備
(12)下水道の整備
(13)河川の安全性や親しみやすさ
(14)治安のよさや防犯対策
(15)自然災害等に対する防災対策
(16)病院や診療所など医療施設
(17)介護・福祉のための施設
(18)幼稚園や保育所など子育てのための施設
(19)小学校・中学校などの義務教育施設
(20)高等学校などの教育施設
(21)コミュニティセンターや公民館等
(22)図書館や音楽ホール等の文化施設
(23)まちのにぎわい

● 年齢別にみると、いずれの年代も「自然環境や田園風景の豊かさ」と「住宅地の環境」への評価が高くなっています。また、10歳代及び30～40歳代で「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」への評価が高くなっています。

● 地区別では、いずれの地区も「自然環境や田園風景の豊かさ」への評価が、また、佐倉・根郷・志津地区では「住宅地の環境」、佐倉・和田・弥富地区では「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」、根郷・臼井・志津地区では、「下水道の整備」への評価がそれぞれ高くなっています。

＜年齢別の暮らしの環境要素に対する満足度＞

		上位			下位		
		第１位	第２位	第３位	第3位	第２位	第1位
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	河川の安全性や親しみやすさ	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	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	雇用機会や働く場	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	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	安全に歩ける歩行空間の整備	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性
	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	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性	安全に歩ける歩行空間の整備
	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	自然災害等に対する防災対策	まちのにぎわい	バスの利便性
	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	まちのにぎわい	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	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	雇用機会や働く場	まちのにぎわい	バスの利便性
	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	雇用機会や働く場	まちのにぎわい	バスの利便性

＜地区別の暮らしの環境要素に対する満足度＞

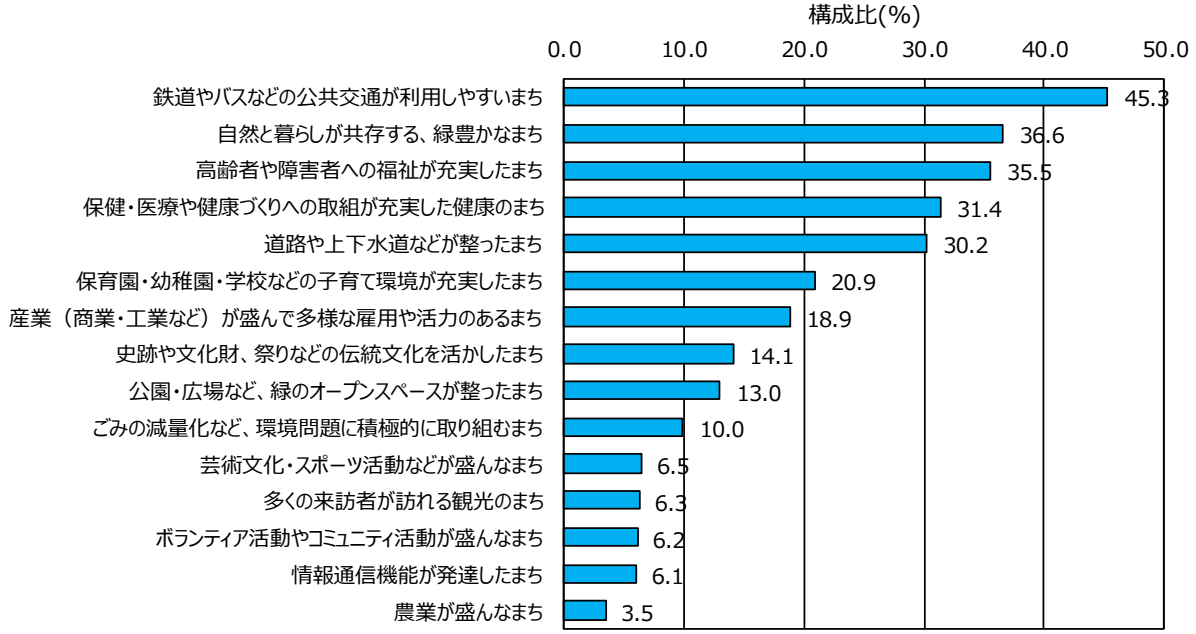
		上位			下位		
		第１位	第２位	第３位	第3位	第２位	第1位
地区	佐倉地区	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性	まちのにぎわい
	根郷地区	自然環境や田園風景の豊かさ	小学校・中学校などの義務教育施設	下水道の整備	安全に歩ける歩行空間の整備	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性
	臼井地区	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	下水道の整備	まちのにぎわい	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	千代田地区	住宅地の環境 自然環境や田園風景の豊かさ		日常の買物の利便性	まちのにぎわい	バスの利便性	雇用機会や働く場
	志津地区	住宅地の環境	自然環境や田園風景の豊かさ	下水道の整備	安全に歩ける歩行空間の整備	他の地域や他都市を連絡する道路の整備	バスの利便性
	和田地区	自然環境や田園風景の豊かさ	コミュニティセンターや公民館等	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	自然災害等に対する防災対策	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	弥富地区	自然環境や田園風景の豊かさ	まちなみの美しさや雰囲気	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	他の地域や他都市を連絡する道路の整備	鉄道駅の利便性	バスの利便性

（２）将来のまちづくりに対する考え方

● 目指すべき市の将来像については、年齢・地区を問わず、「公共交通が利用しやすいまち」への回答が多くなっています。

● 年齢別にみると、若い年齢層では「子育て環境が充実したまち」、高い年齢層では「福祉が充実したまち」への回答が多くなっています。また、地区別では、和田地区や弥富地区で「道路や下水道などが整ったまち」への回答が多くなっています。

＜目指すべき市の将来像（複数回答・市全体）＞



＜年齢別・地区別の暮らし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
地区	佐倉地区	公共交通が利用しやすいまち	福祉が充実したまち	
			緑豊かなまち	
	根郷地区	公共交通が利用しやすいまち	福祉が充実したまち	
			道路や上下水道などが整ったまち	
	千代田地区	福祉が充実したまち	公共交通が利用しやすいまち	緑豊かなまち
	臼井地区	公共交通が利用しやすいまち	緑豊かなまち	福祉が充実したまち
	志津地区	公共交通が利用しやすいまち	緑豊かなまち	健康のまち
	和田地区	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	緑豊かなまち
	弥富地区	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	福祉が充実したまち

【市民アンケート調査にみる現状の評価や今後のまちづくりの方向性】

●豊かな自然や良好な住環境への高い評価

・暮らしの環境要素に対する満足度では、「自然環境や田園風景の豊かさ」「住宅地の環境」への評価が高く、地区によっては「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」への評価が高くなっています。本市の特徴であり、また現行計画の将来像でもある「都市と農村の共存」の実現に向け、これら市全体・地区の個性や「らしさ」を活かしたまちづくりを継続していくことが望まれています。

●メリハリのある土地利用と都市機能などがコンパクトにまとまった都市への高い評価

・「自然環境や田園風景の豊かさ」「住宅地の環境」への高い評価は、鉄道駅を中心にコンパクトにまとまった、メリハリのある土地利用が維持されてきたこと、次いで「下水道」や「義務教育施設・コミュニティセンター・子育てのための施設・医療施設」などの生活サービス施設への評価が高いことは、利用しやすい場所に施設が配置されていることに要因があると考えられます。このことから、本市の特色として評価されている、コンパクトに都市機能や居住機能がまとまった「歩いて暮らせるまち」の形成に引き続き取り組んでいくことが、これらの高い評価を維持していくことにつながると考えます。

●安全・安心への高いニーズ

・「安全に歩ける歩行空間の整備」「自然災害等に対する防災対策」は満足度が低く、今後の取り組みの重要度が高い環境要素となっていることから、防災対策や歩行空間の整備など、「安全・安心」の機能をより高めていくことが望まれています。

●「住み続けたい」とするニーズに応える公共交通ネットワークの充実

・７割を超える市民が「住みやすい」と感じ、「住み続けたい」と考えている反面、若い世代や農村集落の地区を中心に「移りたい」とする比率が高くなっています。若い世代や農村集落においても、目指すべき市の将来像については、他の年齢層・地区と同様に「公共交通が利用しやすいまち」とする回答が最も多いことから、道路を含めた公共交通ネットワークの充実が「住み続けられる」環境の形成につながると考えます。

●雇用の確保やまちのにぎわいの創出に向けた産業を支える都市づくり

・20 歳代や 70 歳以上の年齢層では「雇用確保や働く場」、50・60 歳代では「まちのにぎわい」への評価が相対的に低くなっています。このことから、引き続き、活力あるまちの実現に向けて、産業振興を下支えする都市づくりに取り組むことが望まれています。

6．計画を取り巻く法改正の動向

現行計画の策定以降、社会経済環境の変化を受け、都市を取り巻く様々な課題に対応していくため、数多くの法律の制定や改正が行われました。このうち、現行計画において設定した「歩いて暮らせるまちづくり」「安全・安心なまちづくり」「地域の個性を活かしたまちづくり」「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」「佐倉の資産を活かしたまちづくり」の５つの「まちづくり方針」に関連する、主な法律の制定・改正の動向を次のとおり整理します。

（1）人口減少・少子高齢化を見据えたまちづくり

- 人口の急激な減少と高齢化の進展を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなど、今日的な課題に対応するため、平成26(2014)年8月に**「都市再生特別措置法」**が改正されました。
- モータリゼーションの進展や人口減少、少子高齢化など、厳しさを増す公共交通を取り巻く状況の中、地域公共交通の維持・改善による持続可能な公共交通ネットワークの形成を図るため、平成26(2014)年5月に**「地域公共交通活性化再生法」**が改正されました。
- 人口減少などに伴い、適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、平成26(2014)年11月に**「空家等対策の推進に関する特別措置法」**が公布されました。

（2）「減災」の視点も考慮した安心・安全なまちづくり

- 頻発する自然災害を受け、従来の災害予防に加え、災害時の被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る『減災』の考え方から、平成30(2018)年６月に**「災害対策基本法」**が改正されました。

（3）都市と緑・農の共生への取り組み

- 都市に残る農地の多面的な機能を再評価し、これまでの「都市化の予備地」から「都市にあるべきもの」へと考え方を転換した、**「都市農業振興基本法」**が平成27(2015)年4月に成立しました。
- 民間活力の導入による都市公園の再生・活性化や、緑地等の積極的な保全・活用、生産緑地指定要件の緩和による市街地農地の保全・活用などを趣旨とし、平成29(2017)年5月に**「都市緑地法等」**が一部改正されました。

（4）インフラ施設等の老朽化と維持・管理費の増大への対応

- 財政状況が厳しさを増すなか、今後、インフラの老朽化と維持・管理費が増大すると予測されることから、**「インフラ長寿命化基本計画」**が平成25(2013)年11月に策定されました。

（5）歴史・文化的資源の活用

- 地域の歴史・文化的な資源について、従来の「保護」から、まちづくりに活かす視点に立った「総合的な保全・活用」へと考え方を転換した、**「文化財保護法」**が平成31(2019)年4月に改正されました。

7. 都市マスタープランの見直しの方向性

これまでに示した「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します。

方向性 1　歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり

- 現行計画では、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まった都市構造の利点を活かすとともに、快適に生活できる居住環境を維持・向上させていくことで、市民の定住や若い世代の転入が可能となるまちづくりを進めてきました。しかし、堅調に増加を続けてきた本市の人口も、今後は減少に転じ、少子高齢化も進行していくことが予測されています。
- 市民アンケート調査では、将来のまちづくりとして「公共交通が利用しやすいまち」や「緑豊かなまち」「福祉が充実したまち」「保健・医療や健康づくりへの取り組みが充実した健康のまち」などへのニーズが高いことから、引き続き都市機能の集約化や歩行環境の整備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、「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり」に取り組むことが必要です。

方向性 2　災害の防備と被害の低減

- 地震災害や各地で頻発する水害、土砂災害などを踏まえ、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が、令和元年に発生した台風 15 号・19 号及び 10 月 25 日の大雨により、市内でも大きな被害が発生しました。こうしたこともあり、市民アンケート調査では、「自然災害等に対する防災対策」への満足度が低く、今後の取り組みの重要度が最も高い結果となりました。
- 自然災害から市民の生命・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であると同時に、市民・地域、事業者・行政が協働していくことが求められることから、引き続き、関連計画とも連携しつつ、災害の防備と被害の低減に向けた「安全・安心なまちづくり」に取り組むことが必要です。

方向性 3　地域の特色・課題に対応したまちづくり

- 現行計画では、人口減少が予測される中、都市の活力を維持するため、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特徴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。市街地の拡大によらず、定住や若い世代の転入を可能としていくためには、地域の特色を活かし、固有の課題に対応しながら、市街地の「質」を高めていくことが求められます。
- そのためには、適切な土地利用、暮らしや様々な都市活動を支える基盤施設、暮らしを豊かにする自然や景観など、都市を支える様々な分野が相互に連携しながら、総合的に「地域の個性を活かしたまちづくり」に取り組むことが必要です。

方向性４　自然と歴史･文化資産の保全と活用

● 印旛沼や鹿島川などの水辺、谷津などの豊かな自然環境、佐倉藩の城下町として栄えた歴史・文化は、「佐倉らしさ」を示す市の重要な資源といえます。このうち、緑や農地は「都市に必要なもの」と捉え直され、環境負荷の低減や防災性の向上など多面的な機能の発揮も期待されており、また歴史・文化資産も従来の「保護」に加え、「活用」が求められています。

● こうした自然、歴史・文化は、市民アンケート調査においても満足度が高く、特に自然は目指すべきまちづくりとして「自然と暮らしが共存する緑豊かなまち」とする回答が多いことから、ふるさと意識や地域への愛着を醸成するだけでなく、地域の自然や史跡などを楽しみながら歩けるまちとするなど、観光をはじめとする交流人口の拡大、観光振興に寄与する重要な資源としても、引き続き保全・活用していくことが必要です。

方向性５　安定した雇用と活力ある産業の維持･確保

● 今後、本格的な人口減少、少子高齢社会の到来が予測される中にあって、市民の暮らしが豊かで、都市として持続的に発展していくためには、安定した雇用と活力ある産業が確保・維持されることが求められます。

● 現行計画策定以降の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り、また、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ることから、既存の産業の活性化と並行しつつ、こうした特性を活かし、新たな企業の進出先として選ばれるまちとしていくことが必要です。

方向性６　様々なまちづくりの主体が共有できる計画づくり

● 今後のまちづくりにおいては、市民、事業者、行政が、自らまちづくりの主体として自覚し、それぞれの役割・責務を果たしつつ、相互に連携し、将来像を実現していくことが不可欠です。

● 市行政において、限られた予算の中で多様化する市民ニーズに対応するためには、分野横断的な連携は欠かせない一方、法令の制定や改正などに伴い、行政分野毎に様々な個別計画が策定されています。

● こうしたことから、改定計画には、様々なまちづくりの主体が共有できる計画であることが求められます。

8. 都市マスタープランの見直し方針

「都市マスタープランの見直しの方向性」を踏まえ、次の方針から見直しを進めるものとします。

見直し方針１　現行計画のまちづくりの方向性を継承します。

市民アンケート調査において「自然環境や田園風景の豊かさ」「住宅地の環境」への評価の高さが示すように、「都市」と「農村」が共存する姿は、市民にも本市の特色として浸透しており、今後もこの姿を維持していくことが、まちづくりの大きなテーマであると考えます。

一方、人口は今後減少に転じ、少子高齢化のさらなる進行も予測される中、持続可能な都市としていくには、コンパクトに都市機能や居住機能がまとまった歩いて暮らせるまちの形成や、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形成、定住・移住を支える雇用と活力ある産業の確保などが求められます。

さらに、ふるさと意識や地域への愛着の醸成、観光をはじめとする交流人口の拡大に寄与する、「佐倉らしさ」を表す自然や歴史・文化を重要な資源として守り、活かすことも重要です。

このため、改定計画では、「都市と農村の共生」を掲げた現行計画の将来像と、５つのまちづくり方針（「1. 歩いて暮らせるまちづくり」「2. 安全・安心なまちづくり」「3. 地域の個性を活かしたまちづくり」「4. 佐倉らしさを守り育てるまちづくり」「5. 佐倉の資産を活かしたまちづくり」）を引き継ぎ、「まちづくりの基本目標」と位置づけることで、そのまちづくりの方向性を継承していくこととします。

見直し方針２　「選ばれるまち」になるための取り組みを強化します。

市民アンケート調査の結果では、「住みやすい」「住み続けたい」とする回答が７割を超えるものの、若い世代を中心に「移りたい」「できれば移りたい」とする意向も高い傾向にあります。一方、高齢化が進み、人口の減少も見込まれるなか、将来にわたり都市を持続していくためには、次代を担う若い世代に、佐倉市で「暮らしてみたい」「ずっと暮らし続けたい」と思われるまちとしていくこと、暮らしの場として選択されるまちとしていくことが重要です。

また、圏央道の開通を始めとした高速道路等の整備の進展、成田空港の機能強化などによる広域交通の利便向上を、企業が進出しやすい環境づくりにつなげることや、「佐倉らしさ」を表す「佐倉にしかない」自然や歴史・文化資源を引き続き重要な地域固有の資産と捉え、その保全、活用を図っていくことは、本市の持続的な発展だけでなく、定住や移住を促すために不可欠な条件といえます。

このことから、改定計画では次代を担う若い世代に、佐倉市を暮らしの場として「選ばれるまち」、多くの企業に事業活動の場として「選ばれるまち」、自然や歴史・文化に魅力を感じて「行ってみたいと思えるまち／歩いて楽しいまち」となるため、様々な取り組みを進めていくこととします。

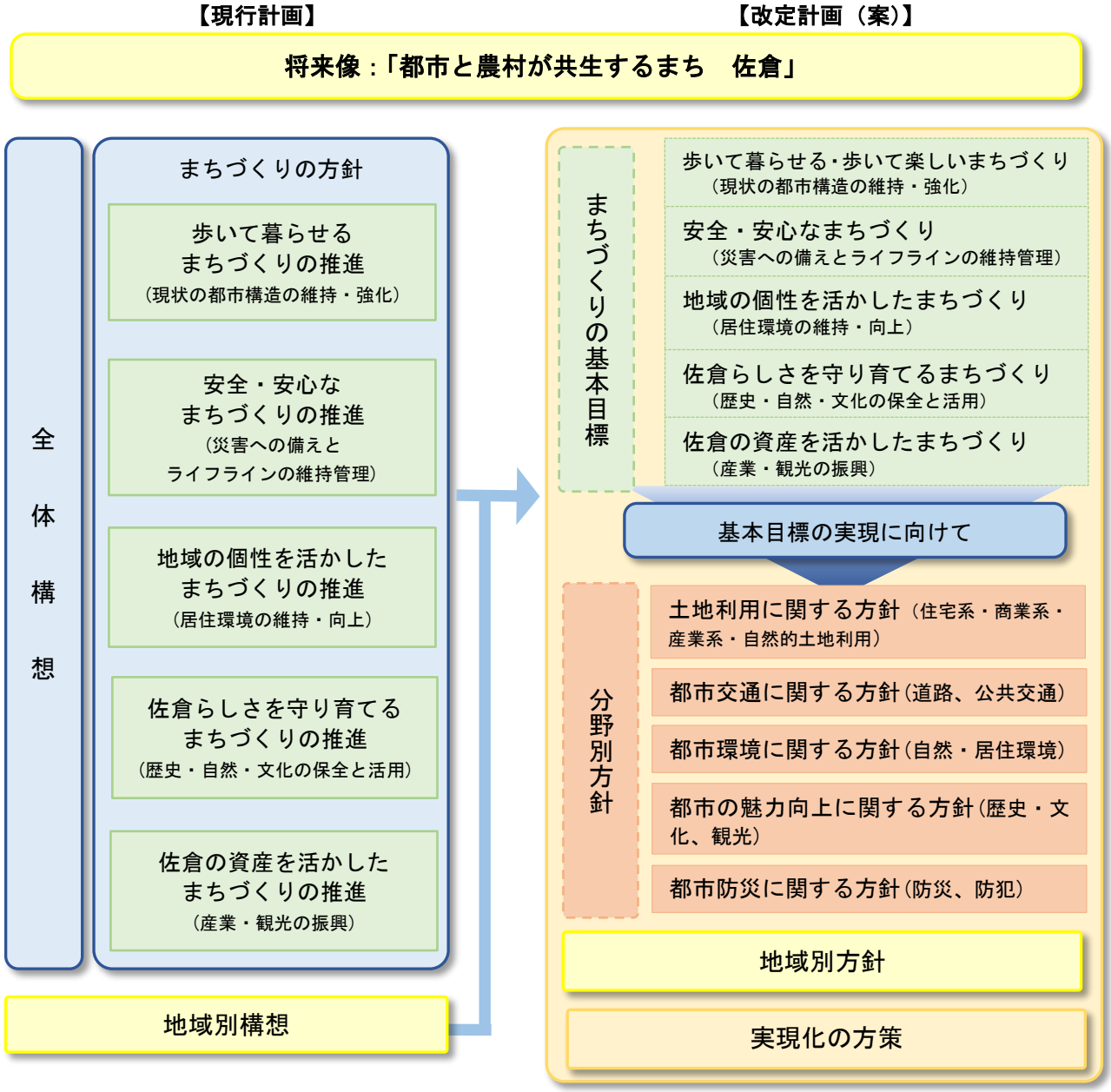
見直し方針３　わかりやすいまちづくり計画として再構成します。

今後のまちづくりは、市民、事業者、行政がまちづくりの主体として役割を分担し、連携していくことが求められますが、現行計画では、「市域の土地利用や市街地の環境をどのように維持、改善していくのか」や「道路や公園、公共交通などの整備、維持・更新をどのように進めていくのか」といった、目的に応じたまちづくりの方針が見えづらい部分がありました。

このため、行政分野毎に策定された個別計画とも連携しながら、現行計画のまちづくり方針を継承する基本目標に即し、土地利用のあり方や道路・下水道といった都市施設の整備、公共交通の確保の方向性など、取り組みの方向性が目的毎に見える計画とすることで、様々なまちづくりの主体が共有できる、わかりやすい計画へと再構成します。

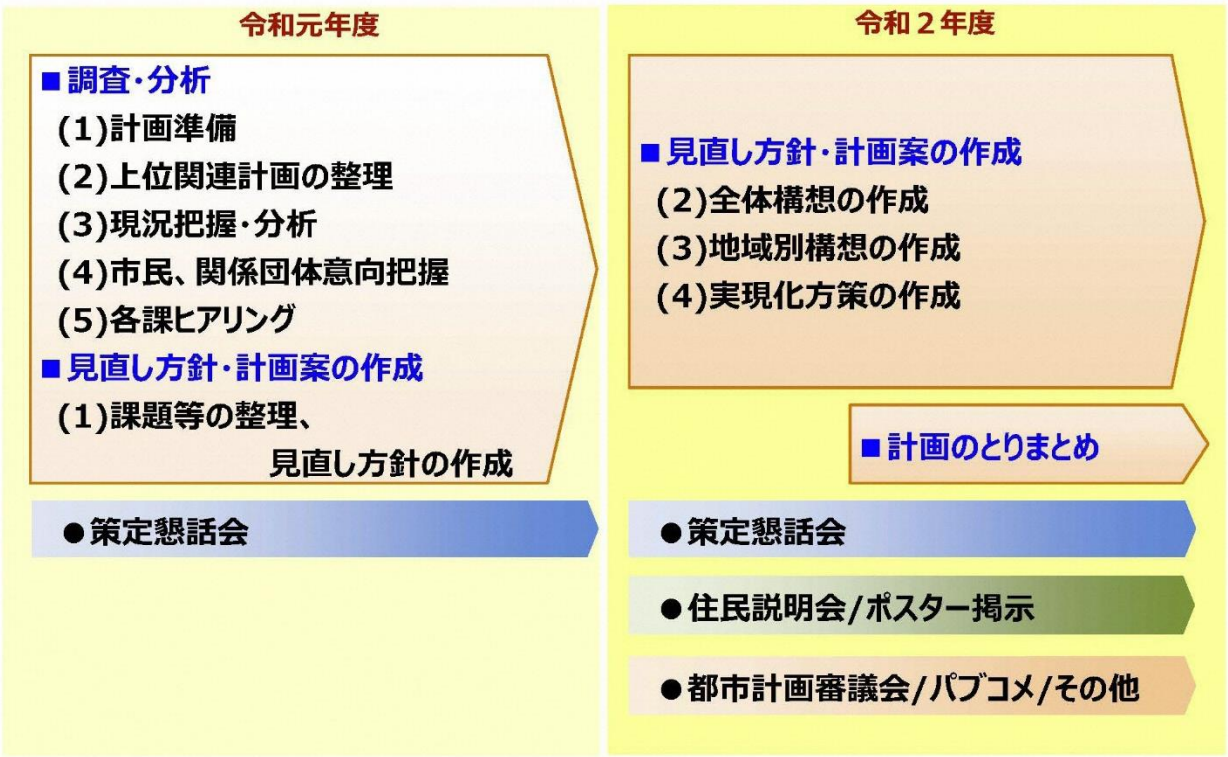
また、現行計画では全体構想・地域別構想として分かれていた都市マスタープランを１つの計画としてまとめる構成とします。

＜構成の見直しの考え方＞



9. 見直しのスケジュール

都市マスタープランの改定に当たり、令和元年度は市域の現況把握・分析とともに、市民、関係団体などを対象に意向調査（アンケート調査）を実施しました。また、学識経験者や市民で構成される策定懇話会を開催し、改定計画の策定に向けた意見交換を進めているところです。

令和２年度は、この見直し方針に沿って、引き続き策定懇話会と意見交換を進めるとともに、住民説明会やポスター掲示の開催、パブリックコメントの実施などを通じ、市民の皆さんのご意見を伺いながら、計画の見直しを進めていく予定です。

＜見直しのスケジュール＞