

佐倉市都市マスタープラン
(序章から第3章まで)
(案)

佐倉市都市マスタープラン 目次

序章 都市マスタープランの概要

1. 都市マスタープランの役割と位置づけ	1
2. 都市マスタープランの見直しについて	2
3. 計画の構成	4

第1章 まちづくりの現状と課題

1. 佐倉市の現状動向	5
2. 市民の意識	13
3. まちづくりの課題	18

第2章 まちづくりの目標

1. まちづくりの基本目標	21
(1) 将来像	21
(2) まちづくりの基本目標	22
2. 将来都市構造	24
(1) 将来都市構造の基本的な考え方	24
(2) 将来都市構造	25

第3章 分野別方針

1. 土地利用に関する方針	29
(1) 住宅系土地利用	29
(2) 商業系土地利用	30
(3) 産業系土地利用	30
(4) 新たな土地利用	30
(5) 自然的土地利用	31
2. 都市交通に関する方針	33
(1) 道路	33
(2) 公共交通	33
3. 都市環境に関する方針	36
(1) 自然環境	36
(2) 居住環境	37
4. 都市の魅力向上に関する方針	40
5. 都市防災に関する方針	42

第4章 地域別方針

1. 地域区分の考え方
2. 佐倉・根郷地域
3. 臼井・千代田地域
4. 志津地域
5. 和田・弥富地域

第5章 計画の推進に向けて

・全体構想検討後に作成

序 章 都市マスタープランの概要

1. 都市マスタープランの役割と位置づけ

(1) 都市マスタープランとは

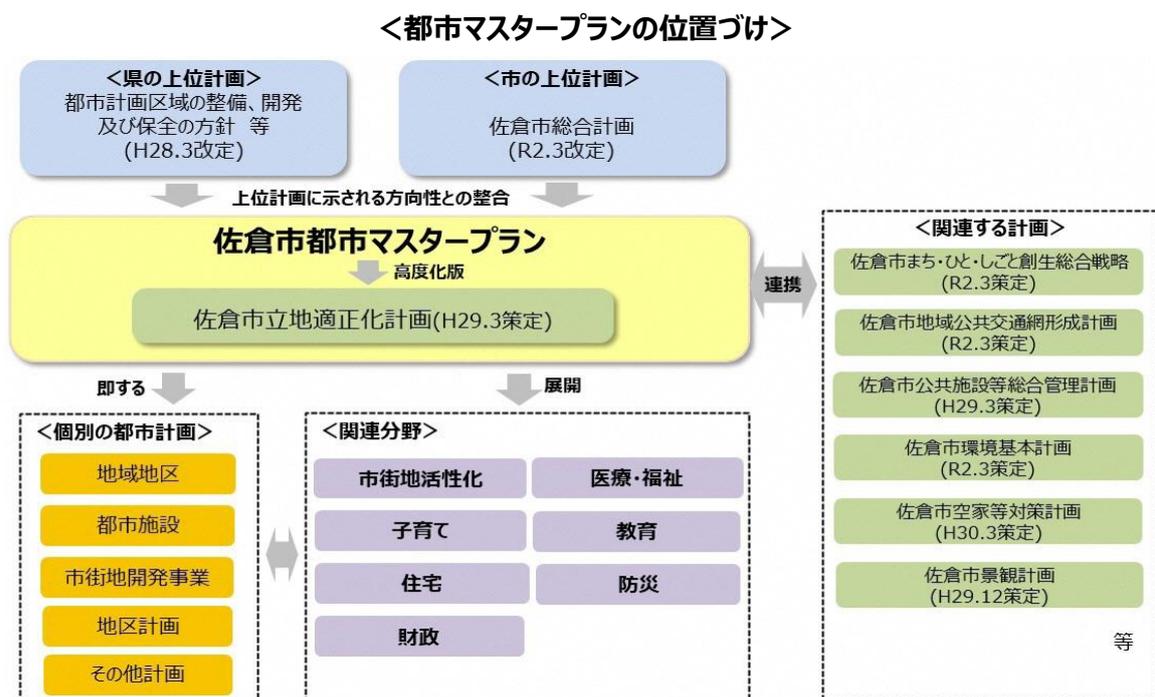
- 都市には、私たちが住み、働き、学び、遊ぶ、暮らしの場として、快適、安全で安心できる環境が備えられていることが必要です。こうした都市であるためには、合理的な土地利用や機能的な道路、下水道などの都市施設を「都市計画」として計画的に整備・維持管理していくことが求められます。
- 都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられる法定計画で、中・長期的な視点から、地域の特性に応じた土地利用、道路や下水道など都市施設の整備の方向性のほか、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境などに関する将来ビジョンを定め、その実現に向けた方策を示す「都市計画に関する総合的な計画」です。

(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。



2. 都市マスタープランの見直しについて

(1) 見直しの背景と目的

佐倉市（以下「本市」という。）の都市づくりは、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た「佐倉市都市マスタープラン」（以下「現行計画」という。）に基づき、過去10年にわたって都市計画に関する取り組みを進めてきましたが、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。

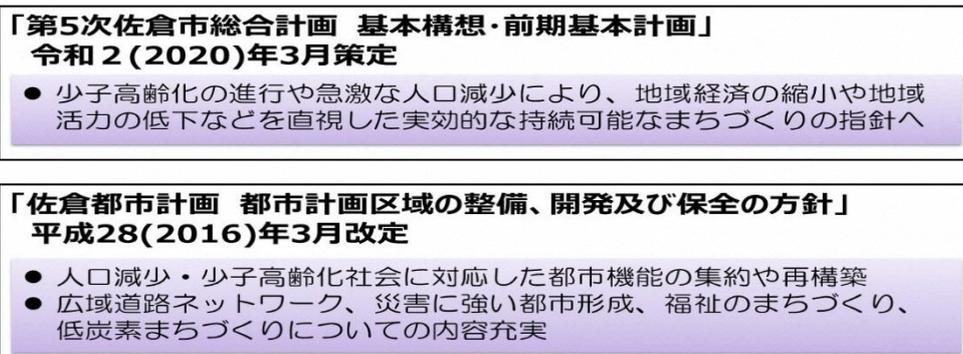
見直しに当たっては、「現行計画のまちづくりの方向性を継承しつつ、『『選ばれるまち』になるための取り組みを強化すること』『わかりやすいまちづくり計画とすること』を方針に、計画を策定しました。

また、市民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、見直しました。

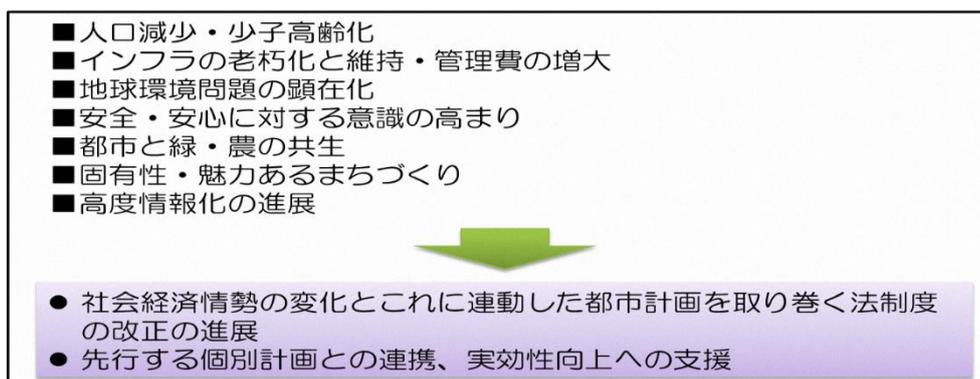
<現行計画の改定状況>



<上位計画の改定状況>



<変化する社会経済環境>



(2) 計画の期間

「佐倉市都市マスタープラン」は、長期的なまちづくりの基本方針を示すものであり、その実現に至るまでに多くの時間を要します。

また、新たな「佐倉市都市マスタープラン（以下「本計画」という。）」は、現行計画の中間的な見直しであることから、計画の期間は、令和3（2021）年度を初年度とし、令和12（2030）年度を目標年度とする10年間とします。

なお、本計画は計画期間内であっても、社会環境の著しい変化や上位計画である佐倉市総合計画の見直しなどに伴い、必要に応じて見直すこととします。

計画の期間	令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)
--------------	-------------------------------------

3. 計画の構成

本計画は、まちづくりが目指す基本的な方向性を示した「将来像」と「まちづくりの基本目標」、都市全体に関わる基本的な方針を分野別に定める「分野別方針」と、市域を4地域に分け、各地域に関わる基本的な方針を定める「地域別方針」、まちづくりにおける役割分担や計画の運用方針を示した「実現化の方策」で構成しています。

将来像：「都市と農村が共生するまち 佐倉」

まちづくりの基本目標

歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり（現状の都市構造の維持・強化）

安心・安全なまちづくり（災害への備えとライフラインの維持管理）

地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）

佐倉らしさを守り育てるまちづくり（歴史・自然・文化の保全と活用）

佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）

基本目標の実現に向けて

分野別方針

土地利用に関する方針（住宅系・商業系・産業系・自然的土地利用）

都市交通に関する方針（道路、公共交通）

都市環境に関する方針（自然・居住環境）

地域の魅力向上に関する方針（歴史・自然・文化、観光）

都市防災に関する方針（防災、防犯）

地域別方針

実現化の方策

第1章 まちづくりの現状と課題

1. 佐倉市の現状動向

(1) 都市特性

○東京都心や千葉市、成田空港などにアクセスしやすい立地

本市は、千葉県北部、下総台地の中央部に位置し、都心から40km、成田国際空港へは東へ15km、県庁所在地の千葉市へは南西へ20kmで、京成電鉄本線、JR総武本線・成田線が市の東西を貫き、都心までおよそ60分、成田空港と千葉へはそれぞれ20分であるなど、周辺都市へのアクセス性に優れた立地条件にあります。

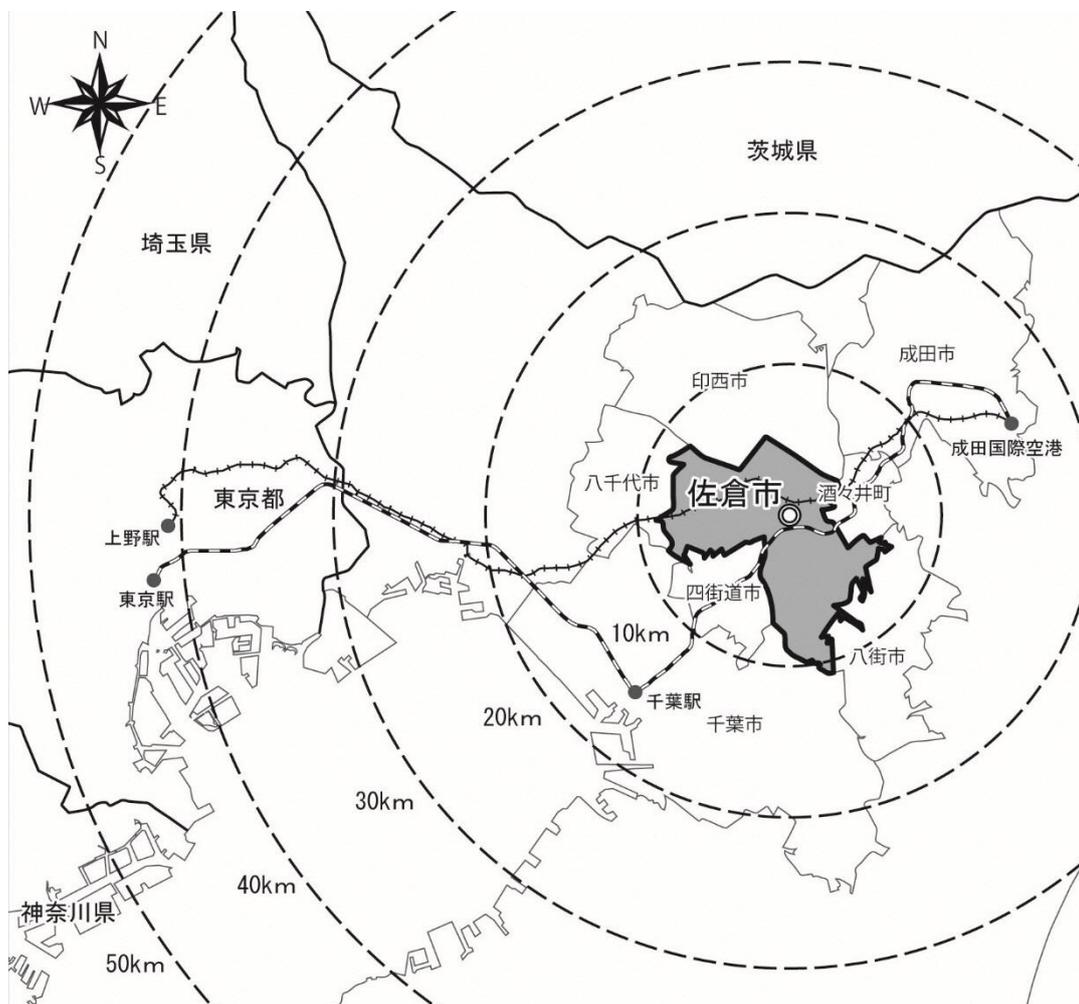
○旧佐倉藩の城下町としての歴史・文化

旧佐倉藩の城下町として発展したことを背景に、武家屋敷や旧堀田邸、佐倉順天堂記念館などの歴史文化資産、印旛沼の水辺のほか、佐倉城址周辺や農村地帯などには豊かな自然資産が残されています。

○特色のある都市の構成

旧城下町を基盤とした古くからの市街地や交通利便性の高まりを受けて整備が進められた計画的住宅団地、農村集落など、都市と農村が調和した、特色のある地域で構成された都市特性を有しています。

<佐倉市の位置>



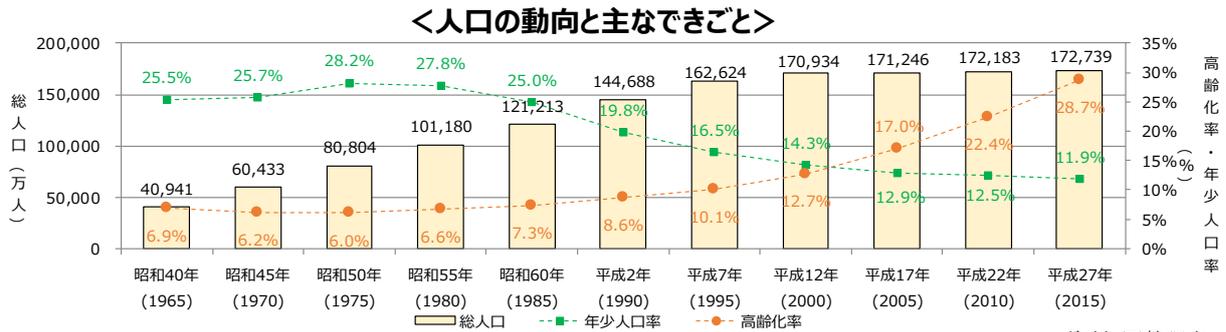
(2) 人口動向と今後の見通し

○予測される人口減少・高齢化の進行

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。

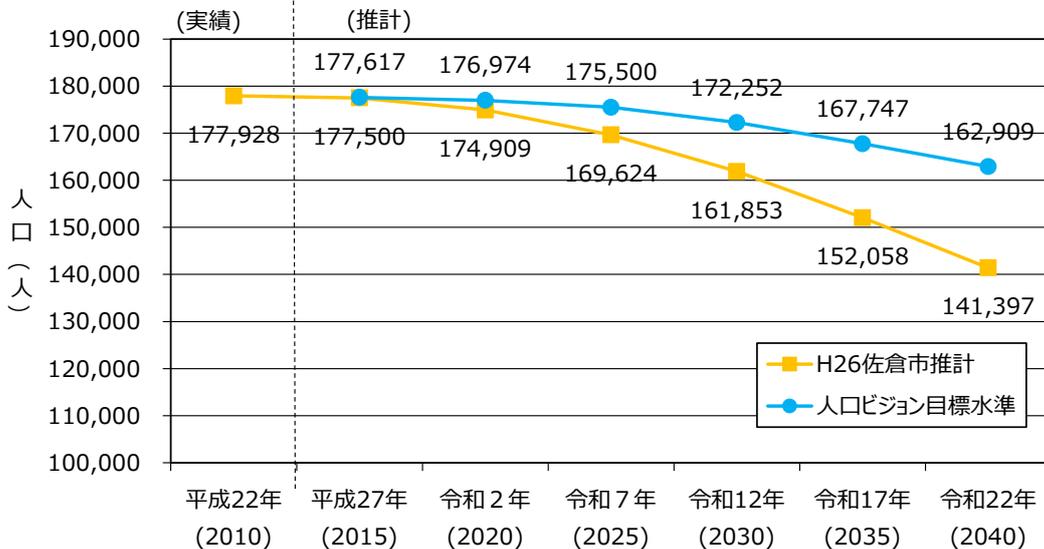
国立社会保障・人口問題研究所による人口の将来見通し(平成30(2018)年3月公表)では、本計画の目標年次の令和12(2030)年には約16.2万人、20年後の令和22(2040)年には約14.1万人になると推計されています。



資料:国勢調査

- 志津地区で角栄団地着工(昭和40年)
- 国鉄千葉〜成田間複線開通(昭和43年)
- 国鉄千葉〜成田間電化開通(昭和44年)
- 当国線引き(昭和45年)
- 東関東道宮野木〜富里間開通・佐倉IC開設(昭和46年)
- 京成臼井駅が新駅へ移転(昭和54年)
- 国立佐倉病院移転・診療開始(昭和53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)
- 敬愛短期大学移転・開校(昭和62年)
- 国鉄佐倉駅橋上駅舎完成(昭和60年)
- 国鉄佐倉駅橋上駅舎完成(昭和60年)
- 東邦大学医学部付属佐倉病院開院(平成3年)
- 橋、佐倉南高校、太田入口開通(平成5年)
- 県道佐倉印西線バイパス寺崎陸橋〜鷹匠(平成5年)
- 国道296号バイパス全線開通(平成8年)
- 本佐倉城跡が国指定史跡(平成10年)
- ちばりサーチパーク竣工(平成15年)
- 佐倉市循環バス本運行開始(平成16年)
- 国立佐倉病院廃止、聖隷佐倉市民病院へ移行(平成17年)
- JR佐倉駅前観光情報センターオープン(平成17年)
- 南都地域デマンド交通実証運行開始(平成22年)
- 東日本大震災発生(平成23年)
- 新町通り電線類の地中化(平成24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)

＜人口の将来見通し＞



資料:国立社会保障・人口問題研究所(平成30(2018)年3月公表)

(3) 土地利用の現状

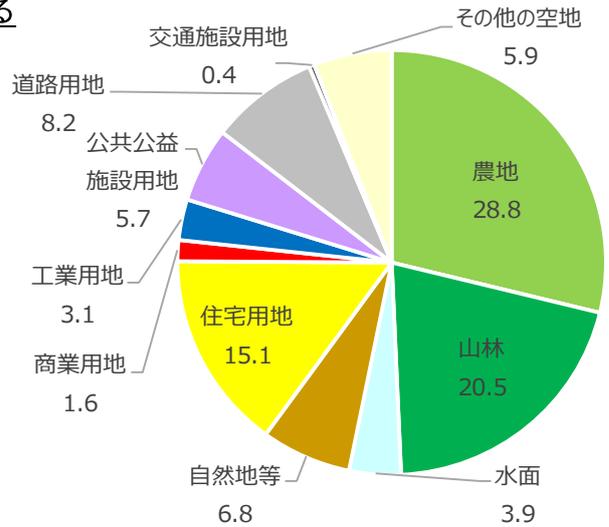
○市街地と自然環境が調和したメリハリのある

土地利用

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

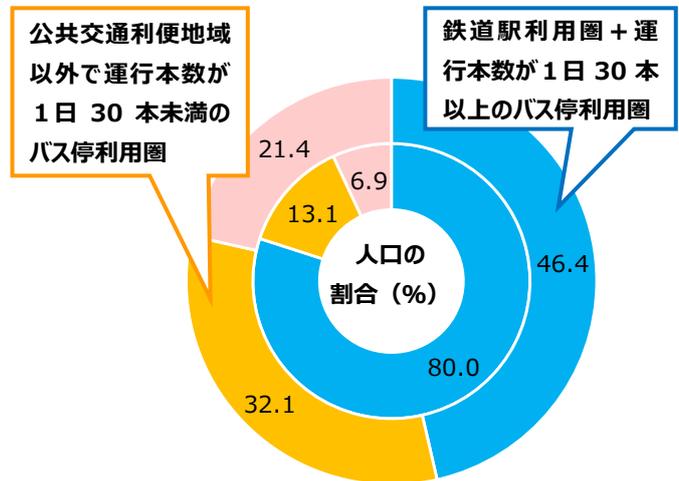
(4) 都市を支える機能の状況

○道路、下水道、公共交通ネットワーク

などの整備の進展

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>



内側：市街化区域 外側：市街化調整区域

■公共交通利便地域 ■公共交通利用可能地域 ■公共交通空白地域

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見ると、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見ると、平成23(2011)年以降、21箇所、6haが新たに供用されました。

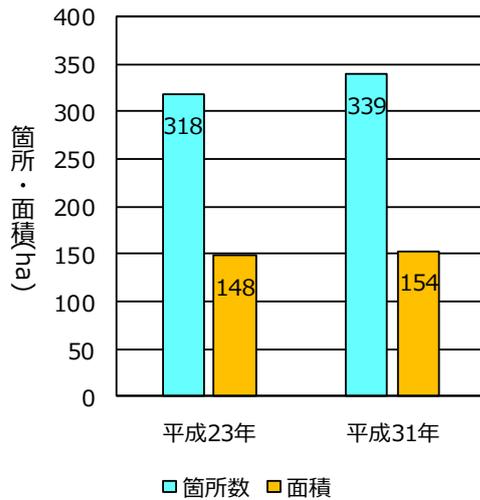
公共下水道(汚水)は、平成23(2011)年以降、129.6kmの管きよを整備、新たに162haで供用が開始され、普及率は91.5%から92.6%に向上しています。

<都市計画道路の整備状況>



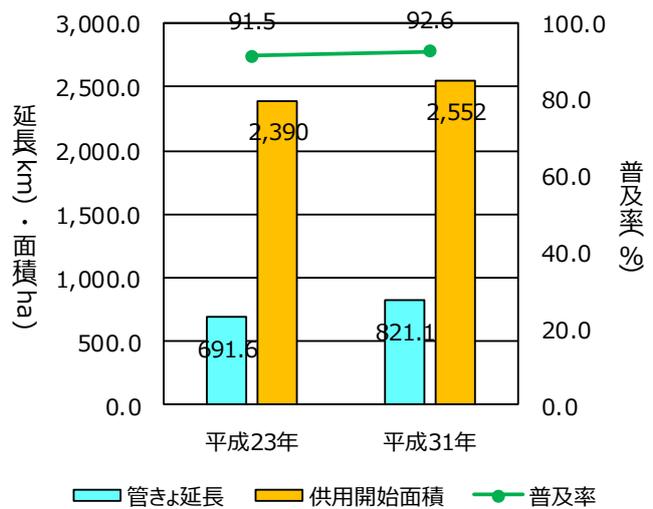
資料:佐倉市統計書

<都市公園の整備状況>



資料:佐倉市統計書

<下水道(汚水)の整備状況>



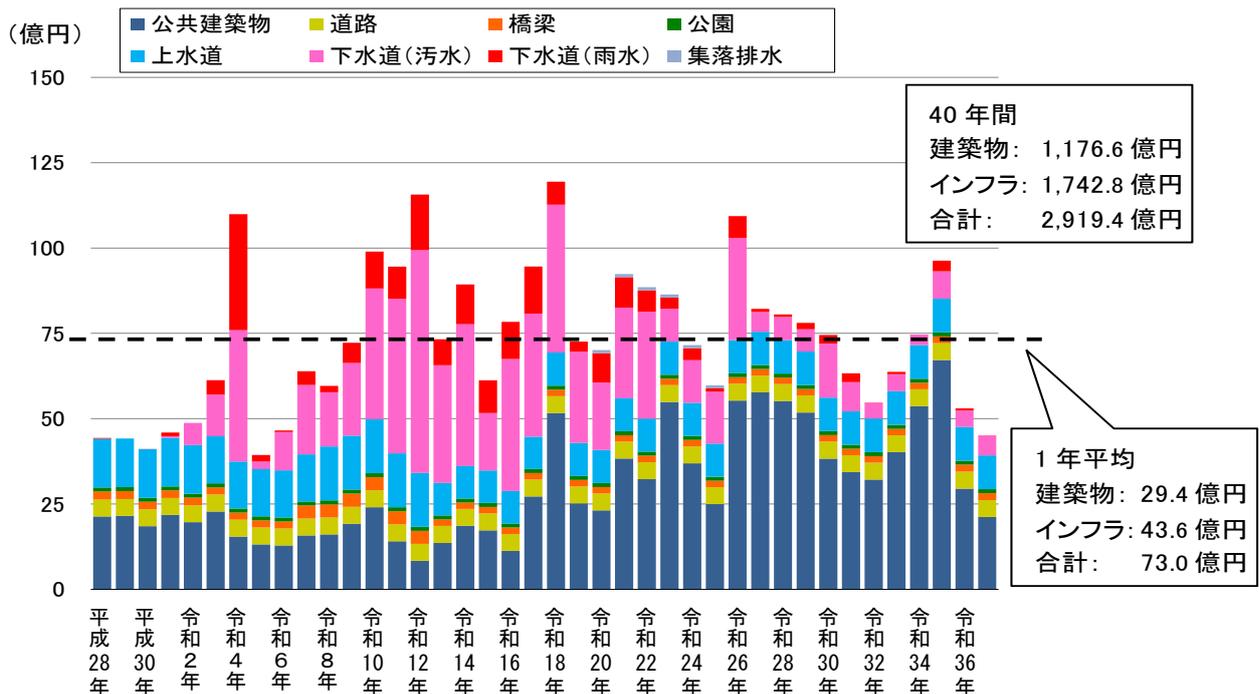
資料:佐倉市統計書

○多くの施設が迎える大規模改修・更新時期

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

(5) 経済動向

○減少傾向の農家数・従業者数

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。

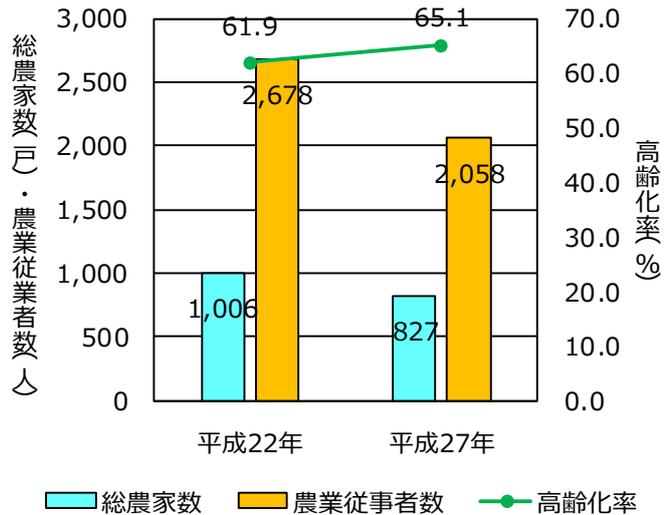
○増加基調の小売業販売額、製造品出荷額

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。

○増加傾向の観光入込客数

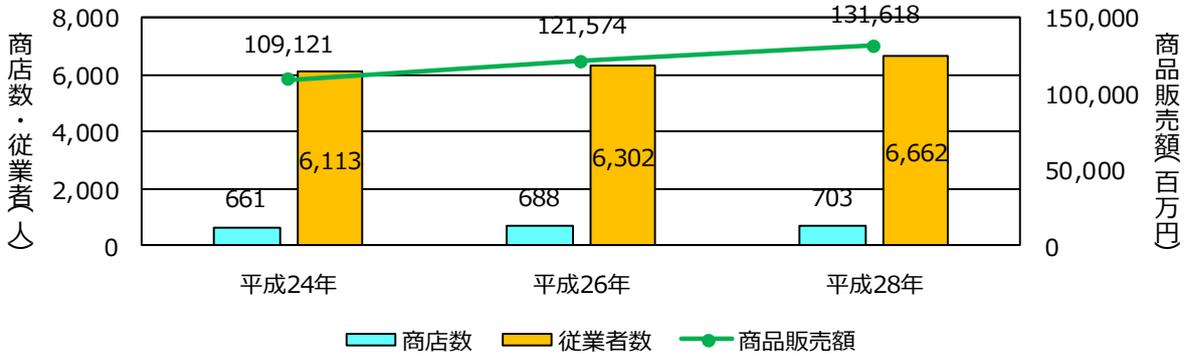
観光では観光入込客数が増加しており、平成29(2018)年には年間200万人に迫っています。

<農業の動向>



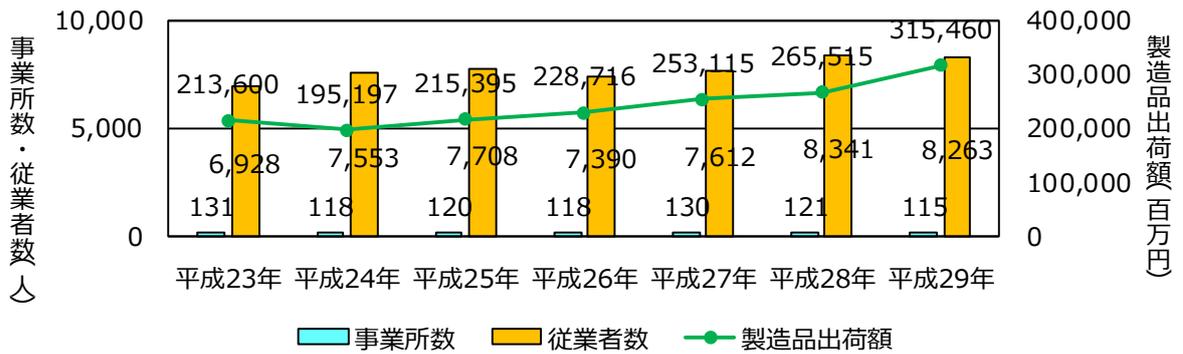
資料: 農林業センサス(最新調査年次は平成27年)

<商業の動向>



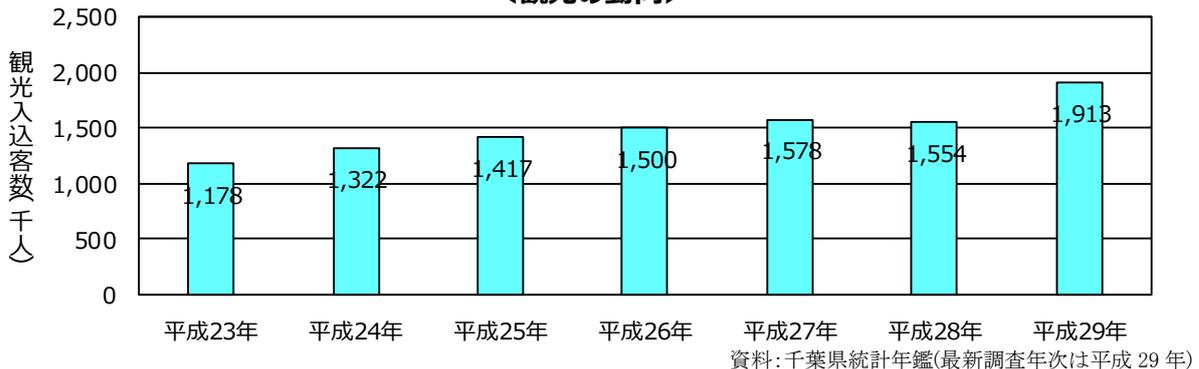
資料: 商業統計(平成26年)、経済センサス(平成24年・平成28年)(最新調査年次は平成28年)

<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)

(6) 災害リスクの状況

○リスクのある急傾斜地などが京成佐倉駅周辺などに分布

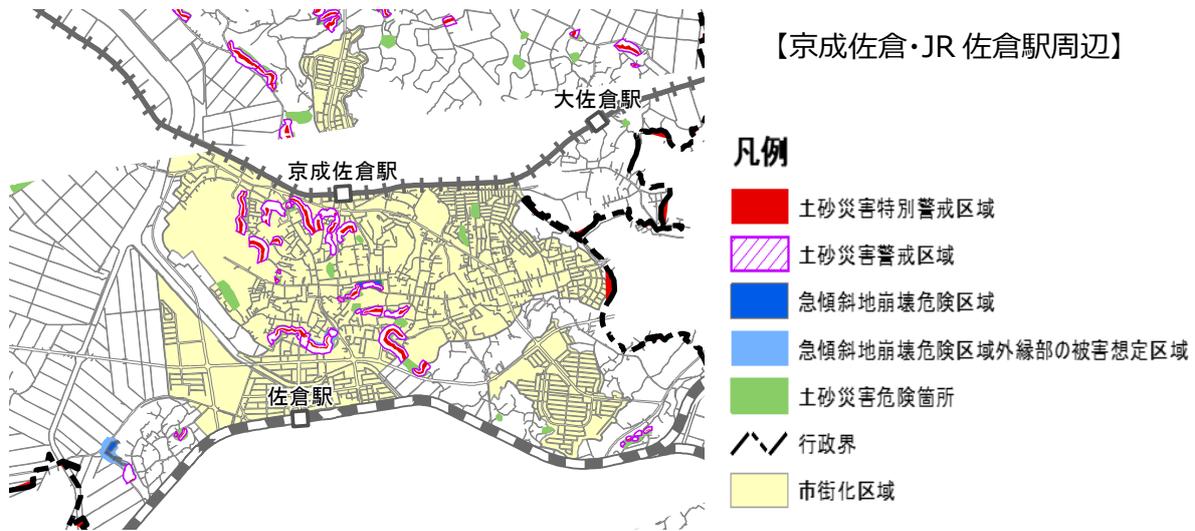
急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所が、市街化区域内では、京成佐倉駅から J R 佐倉駅にかけての一带や、臼井地区の一部に分布しています。

○JR佐倉駅や市街化調整区域が浸水想定区域に該当

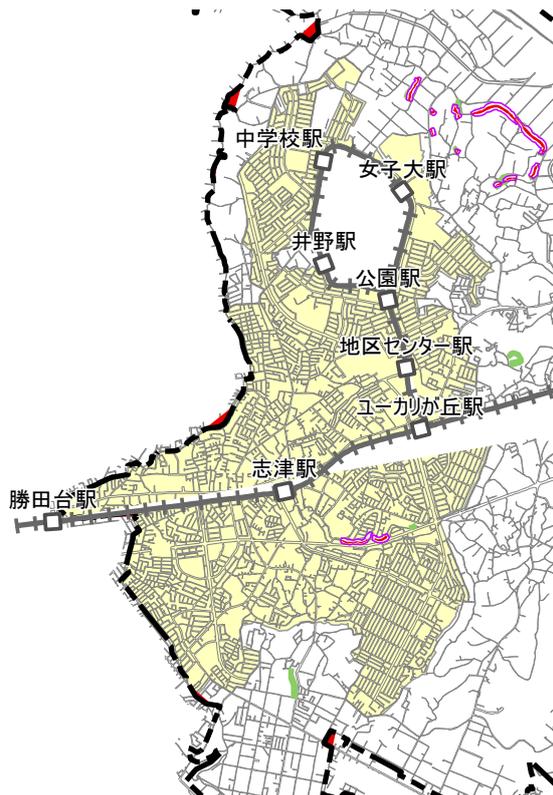
印旛沼、鹿島川、高崎川、南部川、印旛中央排水路などの沿川に広がる市街化調整区域のほか、J R 佐倉駅周辺に浸水想定区域が広がっています。

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、液状化の可能性のある区域が広がっています。

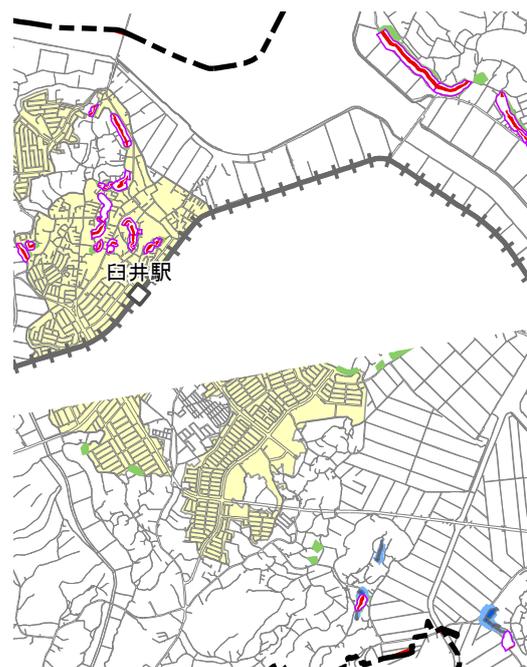
<土砂災害に関する危険区域>



【志津・ユーカリが丘駅周辺】

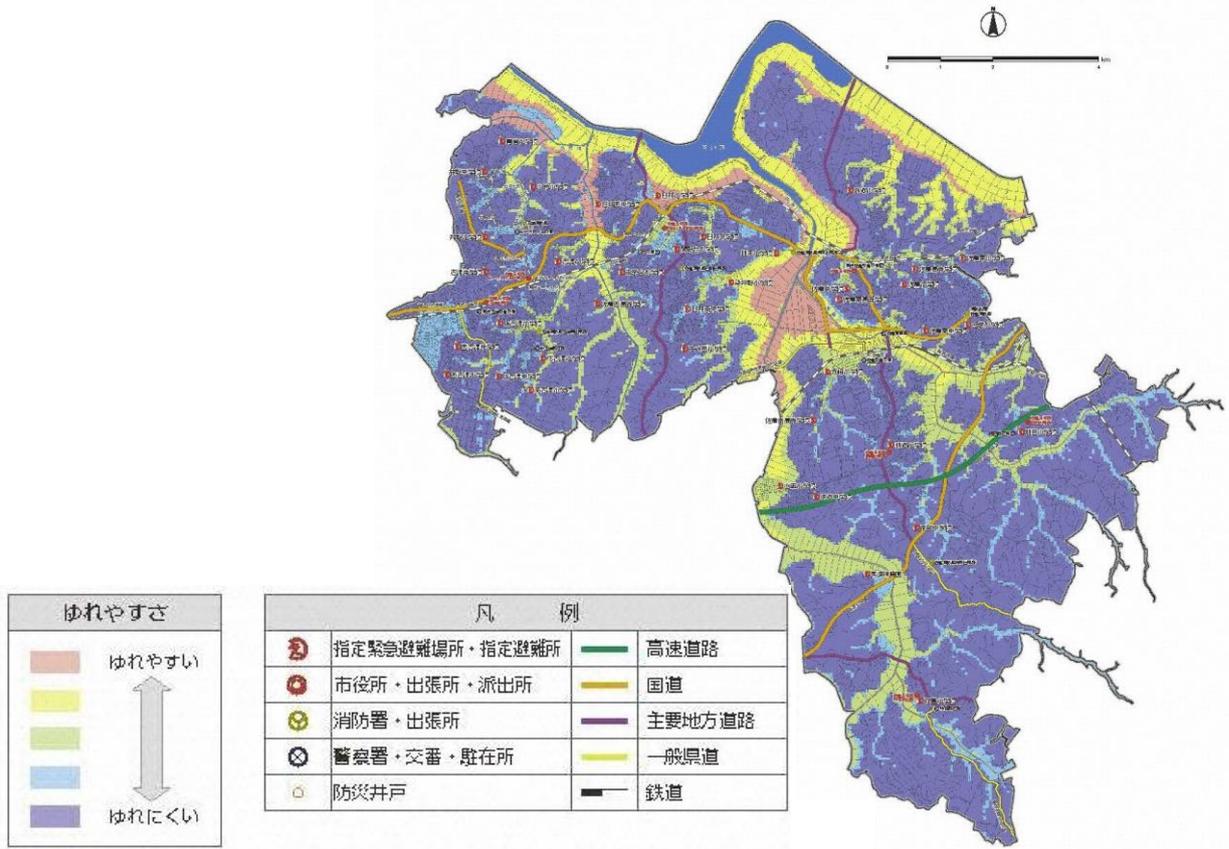


【臼井駅周辺】

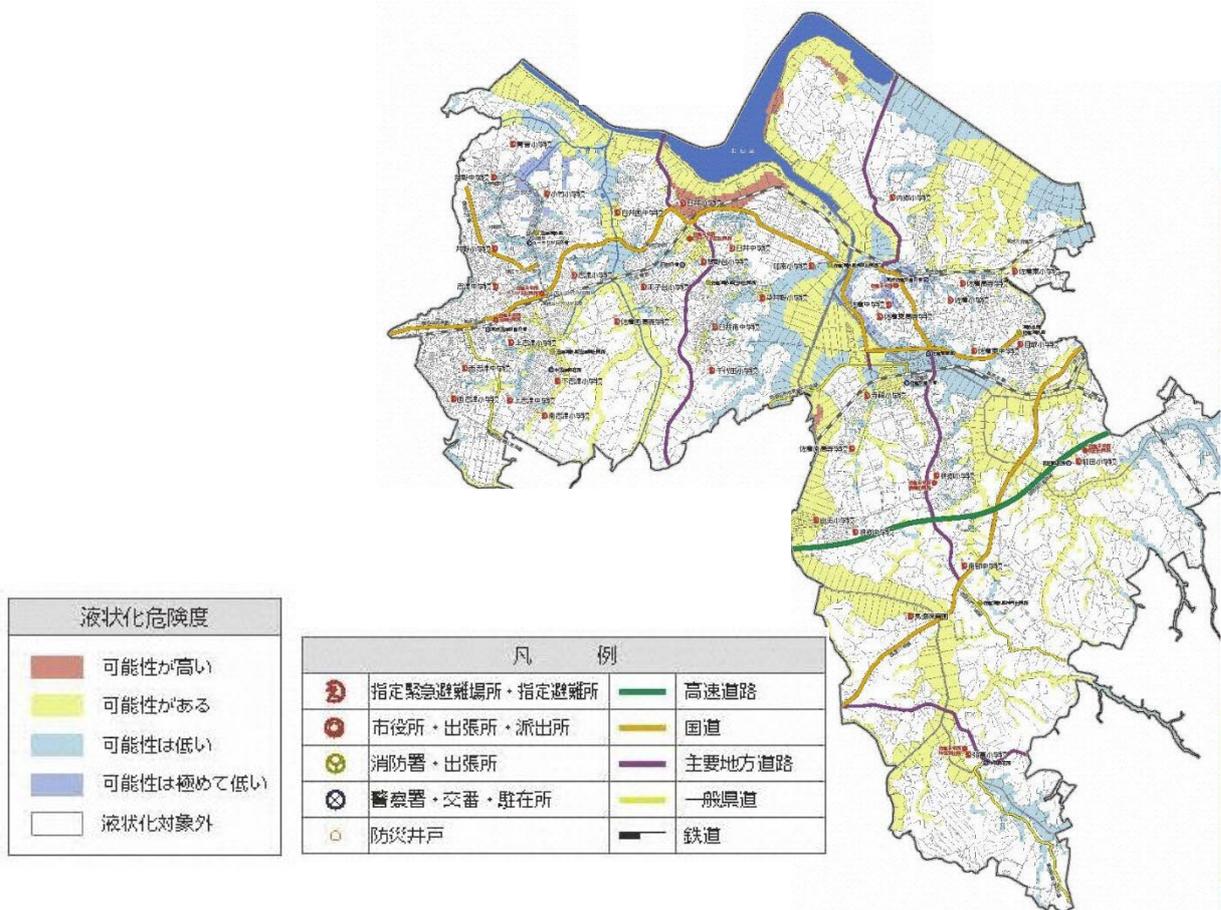


資料：佐倉市資料、千葉県資料

<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

2. 市民の意識

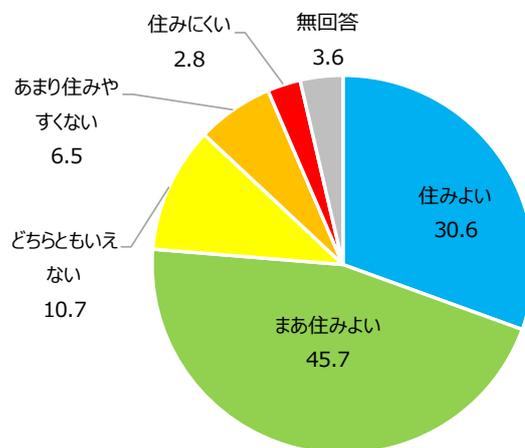
満16歳以上の市民3,500人を対象に令和元(2019)年11~12月に実施し、1,135人から回答を得た市民アンケート調査では、まちづくりに対する満足度や今後の意向として、次のような傾向が示されました。

(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)＞

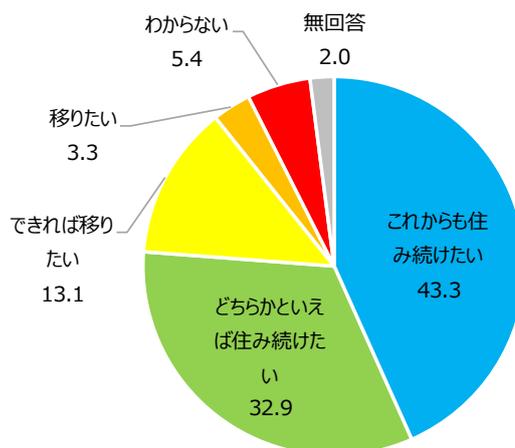


② 定住意向

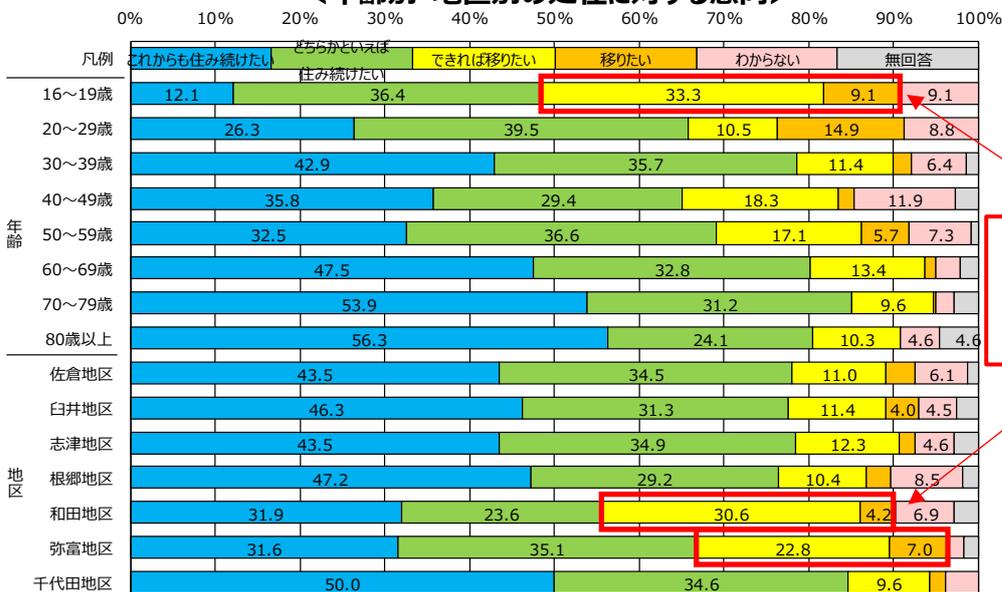
定住に対する意向は、「これからも住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」とする回答の比率の合計が7割以上に達しており、多くの市民が「住み続けたい」と考えています。

年齢別で見ると、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＞

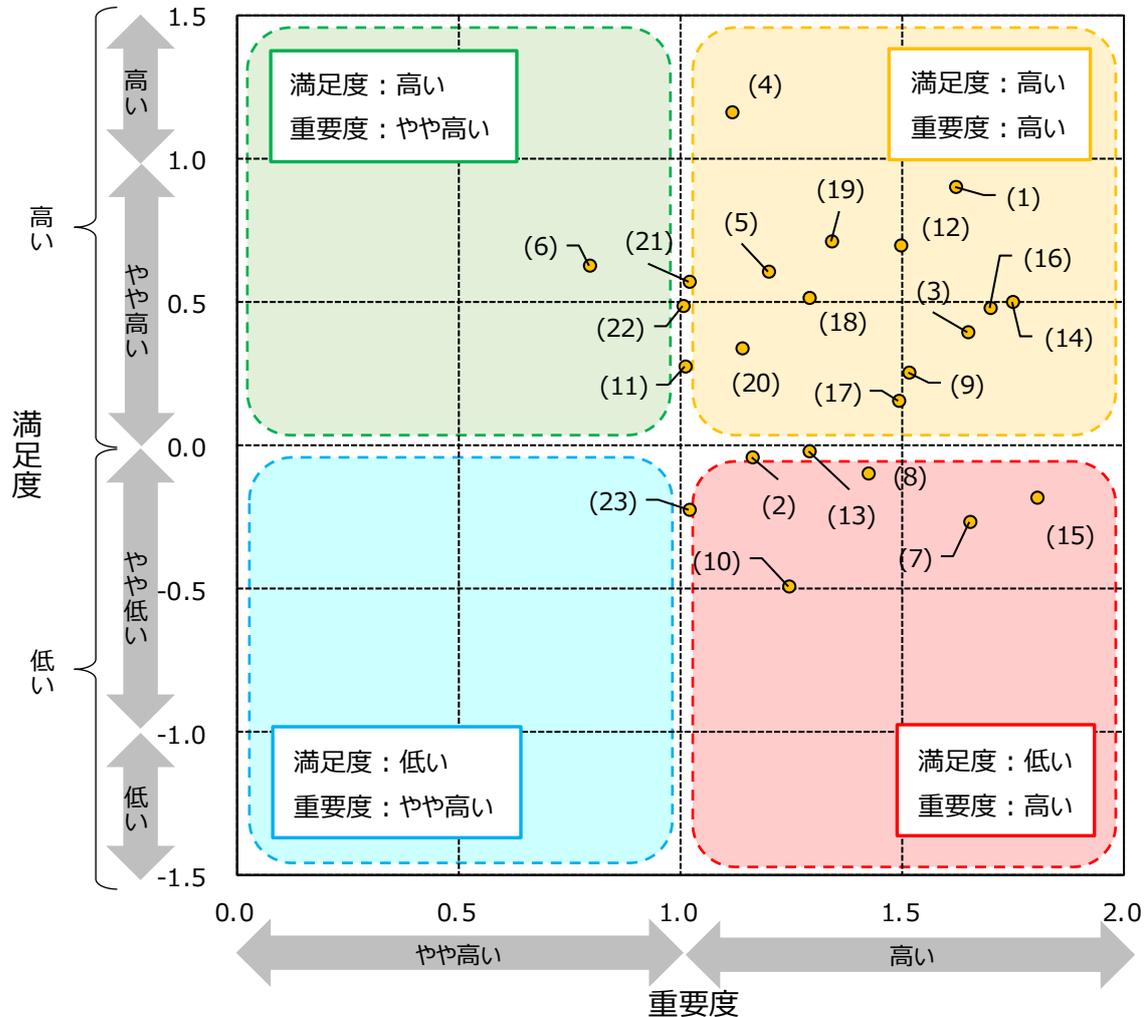


「できれば移りたい」「移りたい」とする割合が高い

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

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・白井・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	まちなぎわい	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	まちなぎわい	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	まちなぎわい	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	まちなぎわい	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>

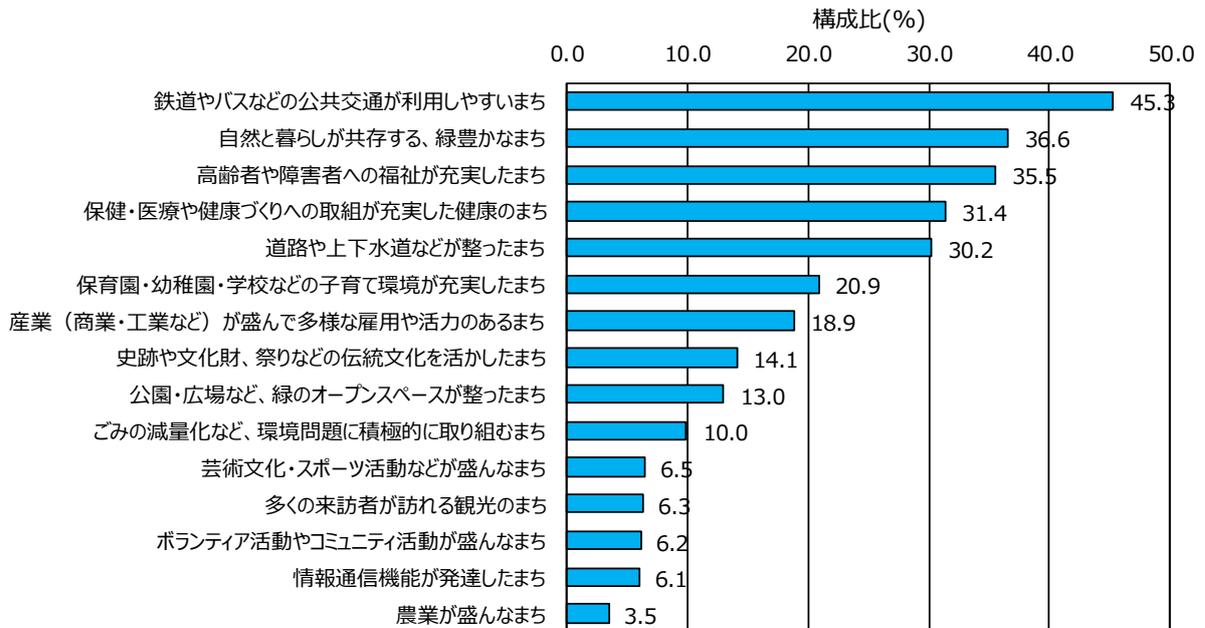
		上位			下位		
		第1位	第2位	第3位	第3位	第2位	第1位
地区	佐倉地区	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性	まちなぎわい
	根郷地区	自然環境や田園風景の豊かさ	小学校・中学校などの義務教育施設	下水道の整備	安全に歩ける歩行空間の整備	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性
	白井地区	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	下水道の整備	まちなぎわい	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	千代田地区	住宅地の環境		日常の買物の利便性	まちなぎわい	バスの利便性	雇用機会や働く場
		自然環境や田園風景の豊かさ					
	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	まちなぎの美しさや雰囲気	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
	白井地区	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のまとめ】

●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。

3. まちづくりの課題

これまでに示した「佐倉市の現状動向」「市民の意識」などを踏まえ、佐倉市のまちづくりの課題を、大きく次の5つに整理します。

<現状1>

- 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、コンパクトな都市構造の利点を維持し、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くなっています。

課題 1

歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり

人口減少や少子高齢化への対応や、市民のニーズに応えることのできるまちの実現に向け、引き続き都市機能の集約化などによる利便性の高い拠点の形成、道路・公共交通のネットワークの充実、歩いて楽しめる歩行環境の整備など、「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。

<現状2>

- 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、災害リスクのある区域が広く分布し、令和元年に発生した台風15号・19号及び10月25日の大雨では、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。
- 新型コロナウイルス感染症による感染拡大は、市民の日常生活に大きな影響をもたらしており、今後、新たな生活様式に対応したまちづくりに取り組むことが求められています。

課題 2

災害等に対する防備と被害の低減

自然災害等から市民の生命・財産を守り、被害を最小限に抑えることは、都市づくりに欠くことのできない取り組みであると同時に、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、災害等に対する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。

<現状3>

- 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。



課題 3

地域の特色・課題に対応したまちづくり

市街地の「質」を高めるため、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において総合的に「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。

<現状4>

- 江戸時代や明治時代はもとより、太古から人々の生活が営まれてきた歴史の蓄積、印旛沼や谷津に代表される豊かな自然、人々の生活の中で構築されてきた文化などは、「佐倉らしさ」を示す市の重要な資源といえます。このうち、農地や緑地は「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「保全」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」とする回答が多くなっています。



課題 4

自然と歴史文化資産の保全と活用

自然や歴史文化資産は、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ことなどによって、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なります。このため、引き続きその保全と活用によって「佐倉らしさを守り育てるまちづくり」に取り組むことが必要です。

<現状5>

- 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であって、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ります。

課題5

安定した雇用と活力ある産業の維持・確保

既存の産業の活性化と並行しつつ、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、本市の立地的な特性を活かした、新たな企業の進出先として選ばれるまちとするため、「佐倉の資産を活かしたまちづくり」に取り組むことが必要です。

第2章 まちづくりの目標

1. まちづくりの基本目標

(1) 将来像

本市は、佐倉藩の城下町として栄え、歴史文化的な風情を残す市街地や計画的に整備された住宅地などの利便性の高い「都市」と、印旛沼や鹿島川などの水辺や谷津の田園風景などの豊かな「自然」が織りなすコントラストの美しさ、都市と自然が調和したメリハリのある土地利用により形成された都市構造が大きな特徴となっています。こうした都市と自然が共存する姿は、市民アンケート調査においても評価が高く、市民共有のかけがえのない財産といえます。

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、持続可能な都市であるために、次代を担う若い世代には暮らしの場として、産業を支える企業には事業活動の場として、さらに、市外の方には自然や歴史文化に魅力を感じて訪れたい・住みたい場として選ばれることが重要です。

本市の最上位計画である第5次佐倉市総合計画では、全ての施策の共通目標である将来都市像を『笑顔輝き 佐倉咲く みんなで創ろう「健康・安心・未来都市」』としており、本計画は、主に都市計画分野の面から、その実現を支えていく必要があります。都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民の誰もが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる「持続可能なまち」の姿として、『都市と農村が共生するまち 佐倉』を将来像とします。

<将来像>

都市と農村が共生するまち 佐倉

(2) まちづくりの基本目標

基本目標 1

歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり

(現状の都市構造の維持・強化)

市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮しながらメリハリのある土地利用の誘導に取り組みます。また、暮らしを支える多様な機能の集約と、交通ネットワークの充実によって、生活利便性が実感できる都市を構築していきます。

さらに、市民の健康を維持・増進し、歩いて暮らすことの楽しさが感じられる、魅力的なまちの形成に向け、歩行環境の充実に取り組みます。

基本目標 2

安全・安心なまちづくり

(災害等への備えとライフラインの維持管理)

河川の改修などによる治水対策、災害リスクのある区域の土地利用の抑制などを通じ、生命や財産への被害を最小限に抑えられる都市を構築していきます。

また、安全・快適な市民生活を支える基盤施設である上下水道やごみ処理施設などの供給処理施設は、適切な維持管理に取り組み、長寿命化を図ります。

基本目標 3

地域の個性を活かしたまちづくり

(居住環境の維持・向上)

市街化区域における都市的土地利用の促進と市街化調整区域における自然的土地利用の保全を基本として、地域の特色に応じたまちづくりに取り組みます。

市街化区域においては、身近な自然の保全・創出に配慮し、多様で良好な居住環境の提供に向け、都市基盤施設の整備、空き家・空き地の有効活用などに取り組みます。

市街化調整区域においては、豊かな自然環境の保全や、これらと調和した暮らしを支える道路などの整備、医療施設などにアクセスしやすい環境の確保などにより、自然と調和した集落環境と地域コミュニティの維持・向上に取り組みます。

基本目標 4

佐倉らしさを守り育てるまちづくり

(歴史・自然・文化の保全と活用)

本市には、江戸時代や明治時代はもとより、太古から人々の生活が営まれてきた歴史の蓄積、印旛沼や谷津に代表される豊かな自然、人々の生活の中で構築されてきた文化などの「佐倉らしさ」が数多くあり、これらを守り育てていくことで、暮らしの場、訪れる場としての魅力を高めていきます。

また、これら歴史・自然・文化を市民と守り・育てるとともに、市民の郷土への愛着を醸成する場や観光資源として有効に活用します。

基本目標5

佐倉の資産を活かしたまちづくり

(産業・観光の振興)

東京都心や成田国際空港に近い立地条件や、鉄道・道路のネットワークによる交通利便性など、本市の固有性や優位性を「資産」と捉え、これらを活かした新たな産業の受け皿の確保と企業誘致による産業振興を図ります。

また、空き店舗の有効活用や新規起業の支援などによる商業振興、農地の保全や観光と連携した農業の展開などに取り組むほか、市内に点在する地域資産をネットワーク化し、観光資源としての魅力を高め、広く内外にPRします。

2. 将来都市構造

(1) 現在の都市構造

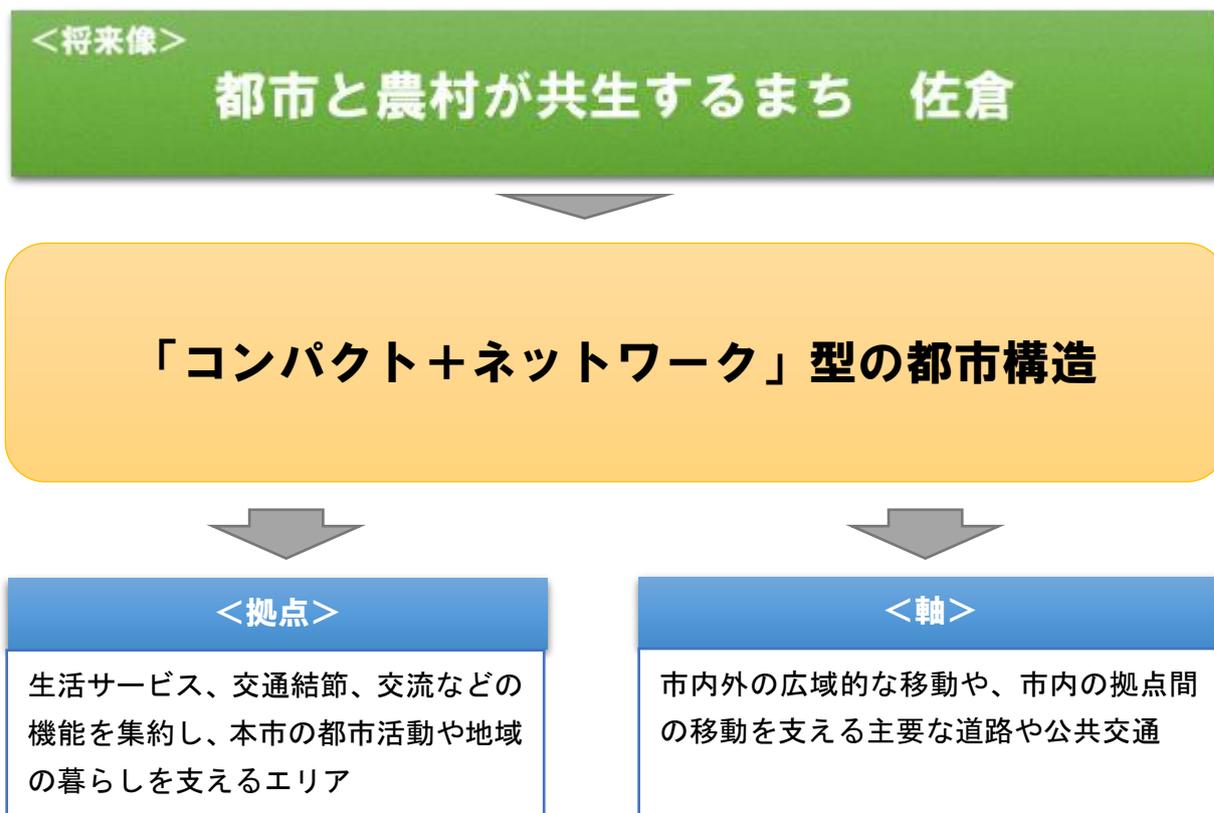
本市の都市構造は、鉄道駅を中心に、河川で地理的に分かれた「志津・ユーカーが丘」、「臼井・千代田」、「佐倉・根郷」の3つの市街地群がそれぞれコンパクトに形成されており、市街地の外側には豊かな自然の中に農村集落が点在しています。

これらを鉄道やバスの公共交通と道路ネットワークが結ぶ分散・集約型の都市構造は、佐倉市の特徴的なものであり、市街地ごとのまちづくりが行いやすい利点を有しています。

(2) 将来都市構造の基本的な考え方

将来像及び基本目標の実現に向けた将来の都市構造は、市の拠点となる場所や、都市の骨格を形成する軸の配置、土地利用の区分といった、目指すべき都市のあり方を示すものです。

本計画が目指す将来都市構造は、将来都市像である「都市と農村が共生するまち 佐倉」を実現するため、現在の都市構造を基本に、「都市」と「自然」のコントラストの美しさやメリハリのある土地利用のもとで、暮らしの場の近くに様々な都市機能が立地し、それらが道路・公共交通のネットワークによって有機的に結びついた「コンパクト+ネットワーク」型の都市構造とします。



(2) 将来都市構造

基本的な考え方を踏まえ、本市の将来都市構造の拠点と軸を以下のとおり設定します。

① 拠点

暮らしを支えるサービス機能や交通結節機能、自然や歴史文化資産などが立地し、様々な活動の場面で本市全体または地域の中心的な役割を担っている次のエリアについては、こうした機能の立地集約を促進、拡充することで、さらに拠点性を高め、コンパクトで利便性の高い都市構造を構築します。

都市機能集積拠点	商業施設や公共施設などの 多様な都市機能を集積する拠点
<ul style="list-style-type: none"> ●京成佐倉駅周辺 ●京成臼井駅周辺 ●ユーカリが丘駅周辺 	<ul style="list-style-type: none"> ●J R 佐倉駅周辺 ●志津駅周辺

地域拠点	南部地域において公共施設などを維持・確保する拠点
●和田公民館周辺	●弥富公民館周辺

交流拠点	佐倉らしい自然や歴史文化を伝え、 市民や来訪者の交流の充実を図る拠点
<ul style="list-style-type: none"> ●旧城下町・佐倉城址公園周辺 ●岩名運動公園 	●印旛沼・佐倉ふるさと広場周辺

産業拠点	交通利便性を活かし、産業機能を集積する拠点
<ul style="list-style-type: none"> ●佐倉第一・第二・熊野堂工業団地 ●ちばりサーチパーク ●既存工業団地の隣接地 	<ul style="list-style-type: none"> ●佐倉第三工業団地 ●佐倉インターチェンジ周辺

自然活用拠点	自然とのふれあいの場として活用する拠点
<ul style="list-style-type: none"> ●印旛沼・市民の森及び土浮・飯野台周辺 ●上座総合公園 ●直弥公園 	<ul style="list-style-type: none"> ●佐倉ふるさと広場 ●佐倉城址公園周辺 ●(仮称)佐倉西部自然公園

② 軸

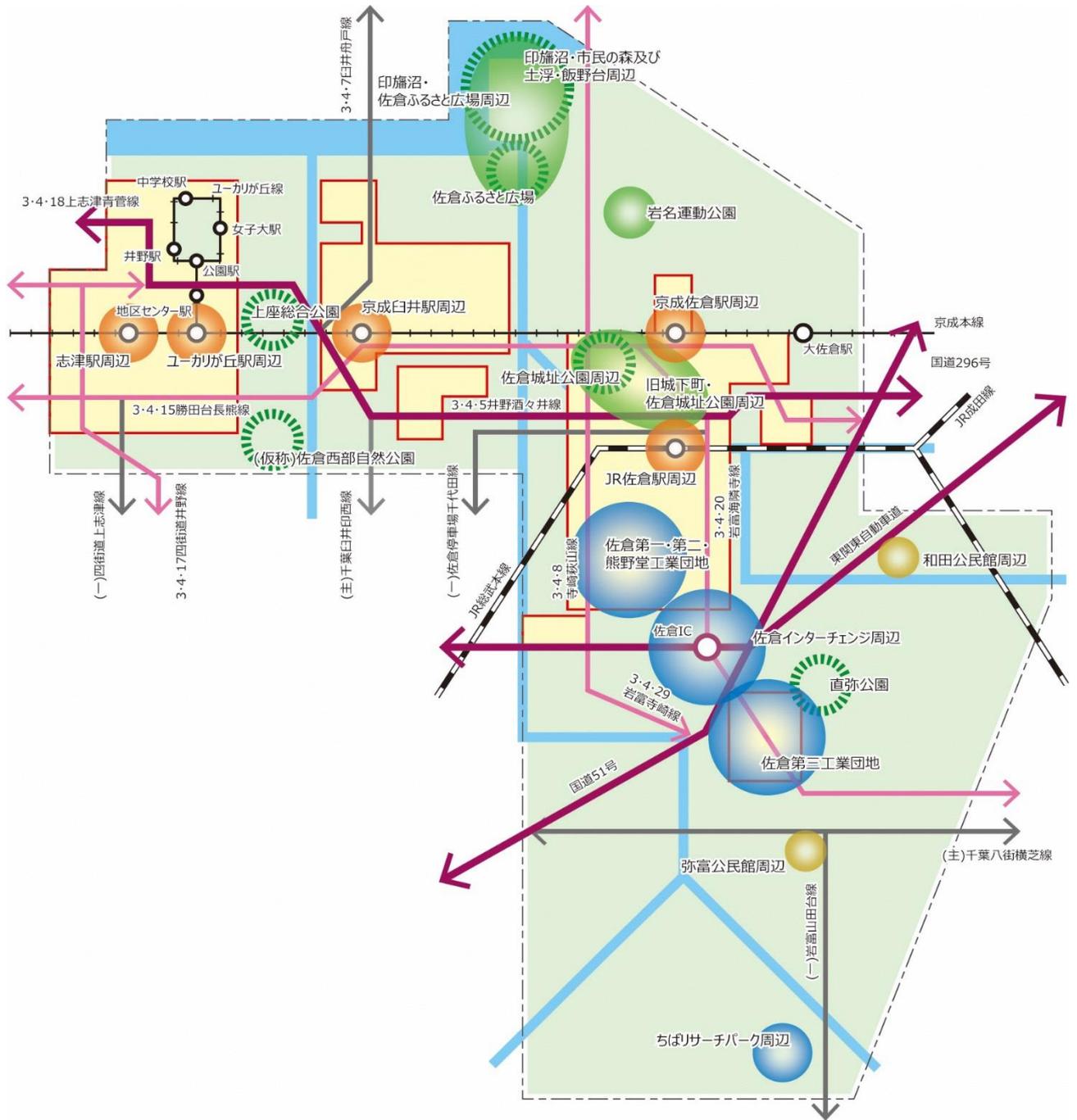
市内の各拠点と周辺都市、市内各拠点間を結ぶ次の道路・鉄道については、人や物の円滑で安全な移動を支え、活発な都市活動や交流を実現する視点から、交通機能の維持・向上によってコンパクトにまとまった拠点間をネットワークする、利便性の高い都市構造を構築します。

鉄道	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う鉄道
●京成本線	●J R 総武本線・成田線

広域連携道路	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う道路
●東関東自動車道 ●国道 296 号バイパス	●国道 51 号

地域連携道路	広域連携道路を補完し、主に地域間の連携を担う道路
●国道 296 号 ●3・4・5 井野酒々井線 ●3・4・15 勝田台長熊線 ●3・4・18 上志津青菅線 ●3・4・29 岩富寺崎線	●3・4・8 寺崎菰山線 ●3・4・17 四街道井野線 ●3・4・20 岩富海隣寺線

【将来都市構造図】



凡例

<拠点>		<軸>	
	都市機能集積拠点		広域連携道路
	地域拠点		地域連携道路
	交流拠点		その他の幹線道路
	産業拠点		鉄道(JR)
	自然活用拠点		鉄道(私鉄)
			市街化区域
			市街化調整区域
			河川・水面

第3章 分野別方針

1. 土地利用に関する方針

本市の特性である都市と自然が調和・共存する都市構造の維持に向け、鉄道駅を中心に広がる市街地の規模を維持し、個性的・魅力的な拠点形成や土地利用を誘導することで、一定の人口密度を維持できる市街地形成に取り組みます。

また、優れた自然環境を保全し、無秩序な開発を抑制するとともに、農村集落においては、既存の地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用を誘導します。

さらに、既存の工業地・産業用地の事業環境を維持・活性化するだけでなく、新たな産業用地の創出について検討し、産業関連施設の適切な誘導に取り組みます。

(1) 住宅系土地利用

① 一般的な住宅地

■市街地内の住宅地

- 周辺の自然環境と調和した魅力ある住宅地としての居住環境を保全し、住宅地の円滑な更新を進めるため、地区計画、建築協定、緑地協定など、特性に応じた区域独自のルールづくりを支援します。③
- 住宅地内の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施設等の充実について検討します。③
- 資材置き場などの屋外利用地や空き地については、自然的な土地利用を含め最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。③
- 新町地区を中心とした旧城下町及びその周辺地域（以下「旧城下町地区」という。）の歴史を伝える区割り・町割りが残る住宅地においては、歴史的なまちなみの保全に取り組みます。④

② 農村集落

■市街化調整区域で形成されている集落

- 既存の地域コミュニティを維持するため、自然環境との調和に配慮するとともに、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討します。③

(2) 商業系土地利用

①駅前商業地

■鉄道駅周辺の商業地

- 駅前の拠点性を高めるため、商業・業務機能、医療・福祉機能などの立地集積を誘導します。①
- 公共・公益機能は、必要に応じて施設の集約・複合化を図り、効率的な公共施設の運営を進めます。①
- 空き地や屋外利用地、空き店舗の有効活用に向けた支援を通じ、健全かつ合理的な土地利用を誘導します。①
- 各地域の玄関口にふさわしいまちなみの形成に取り組みます。①
- 商業機能の維持・充実に向け、商店街の活性化を支援します。⑤

②その他の商業地

■駅前商業地以外の商業地

- 周辺の居住環境との調和を保ちつつ、生活の利便性を高める商業機能などの維持・充実を促進する土地利用を誘導します。⑤
- 旧城下町地区の商業地においては、歴史文化資産の保全・活用や道路整備などを行うことにより、旧城下町の風情を感じられる、歩いて楽しいまちなみの形成に取り組みます。⑤

(3) 産業系土地利用

■大規模工業団地、ちばりサーチパーク、既存工業団地の隣接地

- 既存の施設の立地を前提に、周辺環境との調和に配慮しながら、良好な事業環境の維持・活性化に取り組みます。⑤

(4) 新たな土地利用

■佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道

- 観光振興や空港関連産業誘致などの観点から、新たな土地利用の可能性について検討します。⑤

(5) 自然的土地利用

①農地

■低地部を中心に広がる農地

- 良好な自然環境や農業生産基盤を維持するため、農用地区域の農地などは引き続き保全します。⑤
- 耕作放棄地や遊休化した農地は、新規就農者などによる利用促進を図ります。⑤
- 農産物加工施設、直売所や農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域の活性化に必要な施設の整備を支援します。⑤

②森林・谷津等

■里山を形成するまとまりのある森林や緑地、谷津

- 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全し、自然とのふれあいの場、環境学習の場などとして活用します。④

2. 都市交通に関する方針

(1) 道路

道路は、本市と周辺都市、広い市域などを相互に結び、暮らしの利便性や経済活動などを支える都市基盤施設として、重要な役割を果たしています。

こうした役割を十分に果たしていくため、道路の整備・改良及び維持管理は、広域連携道路及び地域連携道路を中心に、慢性的な渋滞の解消や災害に強い都市構造の構築に資する道路の優先性を考慮し、計画的に進めます。

■国道の改良・整備

- 国道の改良や整備については、近隣自治体や国、県と連携して取り組みます。①
- 国道51号については、渋滞解消を図るため、2車線区間の4車線化及び神門交差点の改良・整備に向けた取り組みをします。①
- 国道296号については、バイパスの整備などの道路環境の向上に向けた改良・整備と適切な維持管理に向けた取り組みをします。①

■都市計画道路の整備・維持管理

- 日々の暮らしの利便性の向上に向け、都市計画道路を軸とするネットワークを強化します。①
- 予防保全型の維持管理を計画的に実施することによって、機能を維持していくとともに、ライフサイクルコストや環境負荷の低減を図ります。①
- 長期にわたり整備未着手となっている路線・区間については、当該道路の将来的な必要性を検証した上で、路線・区間の計画の見直しについて検討します。①

■生活道路の整備・維持管理

- 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環境を確保するため、歩道や自転車道の整備などに取り組みます。②

(2) 公共交通

公共交通は、市民の身近な移動手段であるほか、自家用車からの転換による交通事故の防止や環境負荷の低減、観光振興などに資する重要な役割を果たしています。

より多くのかたに公共交通を利用してもらえるようにするため、「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、事業者と連携しながら利便性の向上や乗り継ぎ環境の充実に取り組むことで農村集落や各拠点間の円滑な移動に寄与するネットワークの強化を目指します。

■鉄道の利便性の向上

- 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けたサービスの充実に取り組みます。①
- 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化などの鉄道を利用しやすい環境の創出を支援します。①

■バスの利便性の向上

- 路線バスについては、バス事業者へ運行本数の維持・増便に向けた取り組みをします。①
- 路線バスの路線を維持するため、路線バス事業者に対する支援を検討します。①
- コミュニティバスの運行を維持するとともに、利用者ニーズに応じた運行内容の見直しについて検討します。①
- 駅、公共施設、商業施設及び観光資源のネットワークの強化を図るために、新たなバス路線の運行を検討します。①

■タクシーの利便性の向上

- タクシー事業者と連携し、利用促進策を検討します。①

■乗り継ぎ環境の向上

- 駅周辺の道路の改良や自転車駐輪場など、駅周辺施設の機能の向上と適切な維持・管理により、鉄道への乗り継ぎ利便性の向上に取り組めます。①

■情報発信や利用啓発活動

- 公共交通を利用する意識を醸成するため、情報発信等に取り組めます。①

3. 都市環境に関する方針

(1) 自然環境

本市は、水辺や森林、谷津、農地などの自然的な土地利用が市域の60%を占めており、市街地内においても、佐倉城址公園をはじめとする公園や緑地、街路樹などの身近な自然を多く有しています。

これらの自然は、環境保全機能やレクリエーション機能、景観形成機能など多面的な機能を有し、良好な都市環境の形成や都市の低炭素化に大きな役割を果たしています。このため、市民や事業者との協働による適切な維持管理に取り組むとともに、里山や谷津などの身近な自然を自然とのふれあいの場や観光資源として活用します。

また、限りあるエネルギー資源の有効活用など、自然環境に配慮した持続可能なまちづくりに取り組みます。

■自然環境の保全・維持管理

- 森林環境譲与税の譲与によって設立する基金を活用し、里山の保全や計画的な森林整備・維持管理を促進します。④
- 快適な公園の環境を維持していくため、定期的な樹木剪定等の適切な公園管理に取り組みます。③
- 建築や土地の造成などの行為を景観の保全・形成の視点から適切に誘導します。③
- 市街化区域内の農地については、市街地環境の向上につながるよう、所有者による適切な管理について指導・助言を行います。④
- 千葉県、印旛沼流域の市町及び関係団体と連携して、印旛沼の水質浄化に取り組みます。④

■自然環境の活用

- 学校教育や社会教育などの教育機会で里山や谷津などの身近な自然を活用し、市民の環境に対する意識の醸成に取り組みます。④
- 里山の管理から生じる草木、街路樹の剪定枝について、チップ化による有効活用やバイオマス資源としての活用に取り組みます。④

(2) 居住環境

良好な居住環境は快適な暮らしを支える上で重要な役割を果たしており、良好な居住環境の維持・向上は暮らしの場として選ばれるために不可欠な条件といえます。

良好な居住環境の維持・向上のため、生活道路や公園、公共施設などの整備・改良によって歩いて楽しい公共空間を創出するほか、供給処理施設の適切な整備を行います。

また、若者や子育て世帯などの転入促進や、住み慣れた地域での定住を促進するため、それぞれのニーズに対応した多様な居住環境の形成に取り組みます。

さらに、空き家の適正管理・有効活用を促進するとともに、安全で安心できる地域の形成に向けて、地域コミュニティを維持・醸成できる環境づくりに取り組みます。

■定住、転入の促進に向けた施策

- 駅周辺においては、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保する視点から、必要に応じて土地の有効・高度利用を促進する都市計画制度の導入を検討します。①
- 若者・子育て世帯の定住・転入を促進するため、建て替え・住み替えを支援します。③
- 地区計画や建築協定、緑地協定など、市民の発意に基づく地区独自のルール作りを支援します。③

■空き家・空き地の有効活用

- 空き家の活用や流動化を促進するため、相談体制の整備や流通の支援に取り組みます。③
- 空き地については、ごみの放置や不法投棄、雑草の繁茂などを防止し、周辺の居住環境を保全するため、所有者に対して適正な管理を促します。③
- 地域コミュニティの活性化に資する空き家・空き地の活用を支援します。③

■歩行者や自転車利用者にとって安全・安心な生活道路の形成

- 駅周辺など、公共公益施設が集積する区域においては、重点的なバリアフリー化に取り組み、誰もが安全に通行できる道路環境の整備を進めます。①
- 駅や公共公益施設などへアクセスする道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環境を確保するため、歩道や自転車道の整備に取り組みます。②
- その他の生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむことができる安全な歩行環境を整備します。④

■身近なオープンスペースとしての公園の維持管理

- 憩いの場や防災機能など、多面的な機能を有する公園については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとして維持・充実を図ります。③
- 公園施設については、遊具の安全管理を徹底するなど、適正な維持管理に取り組み、長寿命化を図ります。③
- 多くの人を訪れる大規模公園などでは、Park-PFI（公募設置管理制度）など民間活力の導入による公園施設の維持管理・運営について検討します。③
- 市民参加による公園の美化活動や維持管理を支援します。③

■地域コミュニティの維持、醸成

- 自治会・町内会など地域の活動拠点として集会施設の整備などを支援します。③

■快適な居住環境を支える供給処理施設等の整備

- 上水道については、水道水質の維持管理や費用対効果などを考慮し、計画的に配水管などの整備・拡充を図るとともに、既存施設を適正に維持管理します。②
- 公共下水道（汚水）の管きょについては、「公共下水道ストックマネジメント計画」によるリスク評価に基づき、優先性の高いものから更新します。②
- 公共下水道（汚水）の処理区域を除いた区域において、自己の居住の用に供する住宅への高度処理型合併処理浄化槽の設置を支援します。③
- 汚物処理場については、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進めます。②
- ごみ焼却場については、ごみの減量化・再資源化を推進しつつ、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進めます。また、最終処分場については、分別の徹底や選別作業の徹底等を行い、施設の延命化を図っていきます。②
- 火葬場については、バリアフリー化などの施設・設備の充実を進めます。また、需要の増加に対応した拡充の必要について検討を進めます。②

【公園の整備方針図】

凡 例

- 都市公園等
- 都市公園等の誘致圏
- 誘致圏に含まれる市街化区域(工業地・産業用地を除く)
- 誘致圏に含まれない市街化区域(工業地・産業用地を除く)
- 大規模公園の拡充整備
- 工業地・産業用地
- 広域連携道路
- 地域連携道路
- その他の幹線道路
- 鉄道(JR)
- 鉄道(私鉄)
- 市街化区域
- 河川・水面

※公園等の誘致圏
 <都市計画公園>
 街区公園：250m
 近隣公園：500m
 地区公園等：1,000m
 <都市計画公園以外の公園等>
 250m



4. 都市の魅力向上に関する方針

「佐倉らしさ」を表している豊かな自然、歴史文化は、市民の郷土意識や愛着を醸成する市民共有の財産であるため、市民の理解や協力のもとで適切に保全し、次世代へ継承する必要があります。

また、これらを単に保全するだけでなく、観光や交流のための資源として活かしていくことで、市民・訪問者にとっての本市の魅力の向上に大きく寄与すると考えられます。

■自然や歴史文化資産の保全・維持管理

- 市民参加による自然環境の保全・維持管理を促進します。また、自然環境を保全する市民団体の育成や連携強化を図ります。④
- 景観形成に大切な歴史的建造物（指定・登録文化財等）の所有者が行う保全と維持管理を支援していきます。④
- 歴史文化資産の保全や活用に関わる市民活動との協働や連携を図ります。④
- 指定・登録文化財、市民文化資産の所有者等の活動を支援します。④
- 市内に残る歴史文化資産の現況把握や調査を行い、文化財指定・登録や保全につなげます。④

■自然や歴史文化資産の活用

- 里山や谷津などの身近な自然を活用したエコツーリズムの展開について検討します。④
- 郷土意識やふるさとへの愛着を醸成するため、歴史文化資産を活用した教育、郷土学習の充実に取り組みます。④

■観光資源の魅力の向上

- 多くの歴史文化資産が残る旧城下町地区や自然のシンボルである印旛沼周辺・ふるさと広場は、市を代表する交流拠点として、重点的な環境整備に取り組みます。④
- 公共交通による観光資源へのアクセスの確保・充実に取り組みます。⑤
- 市内に広く分布する歴史文化資産をネットワーク化するため、それらを回遊するストーリー性を持たせた観光ルートを設定します。⑤
- 観光資源を自転車で周遊できるサイクルツーリズムを推進するため、レンタサイクルや自転車の通行環境に配慮した道路整備などに取り組みます。⑤
- 周辺の自然環境や歴史文化的な雰囲気と調和した、統一感のある案内サインの設置を進めます。⑤
- 近年の旅行目的の多様化により次々と出現・伸展する新たな観光スタイルを積極的に取り込み、観光資源との融合について検討します。⑤

■来訪者の観光を支援する機能の充実

- 交流拠点や各観光地においては、トイレ、休憩所、駐車場など、観光に必要な施設の整備に努めます。⑤
- 佐倉の歴史文化を学習・体験する場や機会の充実に取り組みます。④

■歩いて楽しいまちなみ・歩行環境の整備

- 古いまちなみが残る旧城下町地区においては、歩いて楽しむことができる、道路自体が観光資源となる歩行環境を整備し、回遊性を高めます。また、既存の建物のリノベーションなどにより、古いまちなみを活かし、落ち着いたある歴史文化的な雰囲気を醸し出す魅力的なまちなみの形成に取り組みます。④

5. 都市防災に関する方針

市民の生命や財産を守ることは、都市が備えるべき最も重要な機能といえます。

このため、地震や風水害、土砂災害などに対し、従来の「災害を予防する」まちづくりに加え、できる限り被害を小さく抑える「減災」の視点から、災害時においても機能が保持される災害に強いインフラ施設の確保に取り組み、災害時の避難、救援・救護など、地域における防災体制の強化を促進します。

また、市民が安心して暮らせるまちづくりに向けて、犯罪の抑止につながる環境の整備に取り組みほか、感染症の拡大の予防につながる環境の整備について検討します。

①地震対策

■地震の被害を軽減する対策の推進

- 地震時における大規模盛土造成地等の被害を軽減するため、滑動崩落防止対策を促進します。②
- 上下水道は、管きょやポンプなどの施設の計画的な耐震化に取り組みます。②
- 民間建築物の耐震改修を促進するため、耐震化の必要性を周知するとともに、相談会の実施や耐震改修に要する費用の助成などの支援策を講じます。②
- 倒壊のおそれがあるブロック塀については、その除却と、フェンスや生垣への転換を支援します。②

②風水害対策

■河川改修や雨水処理能力の向上等による氾濫の防止

- 西印旛沼や鹿島川、高崎川については、国・県、流域自治体と連携し、河川改修事業、雨水流出抑制対策などの総合的な治水対策に取り組みます。②
- 準用河川は、引き続き未整備箇所を整備を進めるとともに、適切な維持管理により流下機能を確保します。②
- 排水路は、必要な箇所・区間を対象に、順次改修を進めます。②
- 排水機能の強化を図るとともに、市街地の雨水流出を抑制するため、貯留浸透施設の設置を推進し、集中豪雨等による浸水被害の軽減に努めます。②
- 農地や里山などを適切に管理することにより、保水機能の維持を図ります。②

■屋外広告物・街路樹等の風害の防止

- 台風などの強風による屋外広告物の落下や倒壊事故を予防するため、屋外広告物の適切な管理について指導します。②
- 倒木による停電などの事故を予防するため、街路樹や公園・緑地内の樹木などについて適切な管理を行います。②

③土砂災害対策

■関係機関との連携による対策の推進

- 崩壊のおそれがあるがけ地については、県に対し、急傾斜地崩壊対策事業の実施に向けた取り組みをします。②

④防災・防犯体制

■防災体制の強化

- 緊急車両の進入が可能な道路環境を確保するため、狭あい道路の拡幅や隅切りなどを促進します。②
- 指定避難所である小中学校などにおいては、防災井戸やマンホールトイレの設置を進めるとともに、その適正な維持管理に取り組みます。②
- 市民の主体的な災害への備えに対して支援します。②
- 災害リスクのある区域の土地利用の抑制や区域内における災害時の避難、救援・救護などの体制の強化について検討します。②
- 地震や浸水、土砂災害などに関わるハザードマップを適宜更新し、市民への周知と防災意識の向上を図ります。②
- 防災情報を伝えるための手段の多様化や大規模停電時の電源の確保などについて検討を進めます。②

■防犯対策の強化

- 公園などの整備・改良に当たっては、防犯上の観点から、透過性フェンスの設置や低木の植栽などによって見通しを確保するなど、死角の発生を抑えます。②
- 防犯カメラや街路灯の設置など、防犯に寄与する環境整備に取り組みます。②

■管理不全状態の空き家等の対策

- 管理不全状態にあつて倒壊や治安の悪化などのおそれがある空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、必要な措置を講じます。②