

佐倉市都市マスタープラン

第4章 地域別方針（素案）

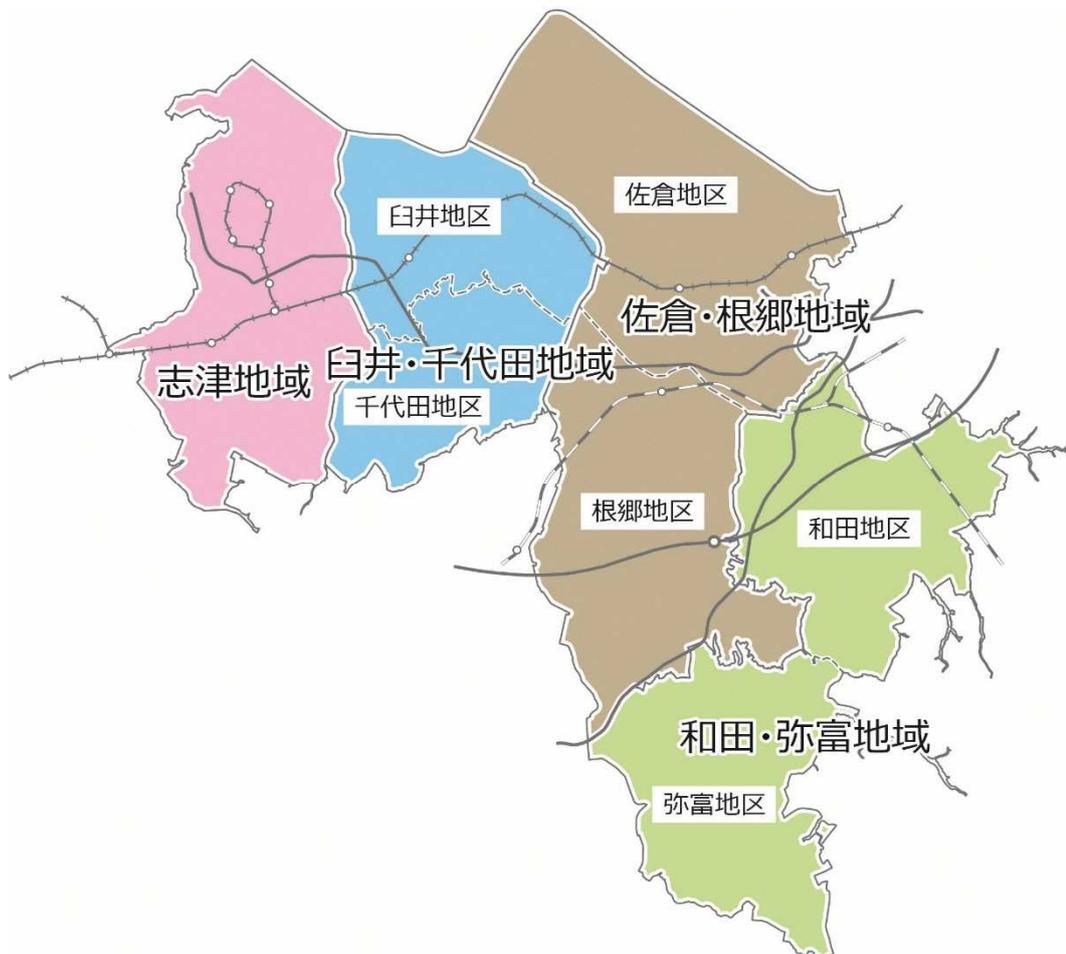
1. 地域区分の考え方

地域別方針は、まちづくりの目標及び分野別方針を踏まえ、まちづくりの主体である市民が、身近な地域の将来の姿を共有しながら、市民一人ひとり、または地域が主体となって、地域の個性を活かしつつきめ細かな取り組みを進めるための「道しるべ」として、地域のまちづくり方針を示すものです。

このため、地域別方針では、特性や課題、将来の姿を共有できる地域の広がりとして、旧町村域を基本とした分類である佐倉、根郷、臼井、千代田、志津、和田及び弥富の7つの地区について、次の考え方から「佐倉・根郷地域」「臼井・千代田地域」「志津地域」「和田・弥富地域」の4地域に区分します。

- ①市民にとって、地域の将来都市像がイメージしやすい範囲であること
- ②市町村合併の経緯を含めた、コミュニティの基本的な単位に配慮した区分であること
- ③地形、土地利用等の物理的なまとまりを考慮した範囲であること
- ④鉄道駅を中心にまとまった都市構造にあることを踏まえ、鉄道駅からの距離や成り立ち、生活圏や地域特性を考慮すること
- ⑤各地域に配置が想定される機能のバランスを考慮すること
- ⑥改定計画としての位置づけから、現行計画の継続性に配慮すること

【地域区分図】



【各地域の将来像】

地域	地区	将来像
佐倉・根郷地域	佐倉地区	歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち
	根郷地区	
臼井・千代田地域	臼井地区	貴重な水辺空間と整備された街並みが共存するまち
	千代田地区	
志津地域		3世代が暮らせる活力に満ちたまち
和田・弥富地域	和田地区	豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち
	弥富地区	

【地域別方針の構成】

地域の概況・特性	地域の位置的な条件や人口、土地利用、居住環境、道路・交通の状況のほか、市民アンケート調査における地域住民の意向などを整理し、地域を取り巻く環境の動向や佐倉市における位置づけ・特性を把握します。
まちづくりの主要課題	地域の概況・特性を踏まえ、地域におけるまちづくり上の主要な課題を抽出・整理します。
地域の将来像と地域まちづくりの基本方針	まちづくりの主要課題を踏まえ、地域において目指す将来像を設定するとともに、その実現に向けたまちづくりの方向性を示します。
将来像実現に向けた取組方針	将来像の実現、地域まちづくりの基本方針の達成に向けた取り組みの方向性を、土地利用や都市交通、都市環境、都市防災、都市の魅力向上の5つの分野別に示します。

2. 佐倉・根郷地域

(1) 地域の概況

- 京成佐倉駅、JR佐倉駅を中心に市街化が進んだ、本市の中心市街地を擁する地域です。
- 佐倉地区には、主要な公共施設が集積するほか、旧佐倉藩の城下町として栄えたことを背景に、歴史文化資産が多く分布しています。
- 根郷地区には、佐倉インターチェンジ周辺に工業団地が集積しており、本市の産業の拠点を形成しています。

【佐倉・根郷地域の位置】

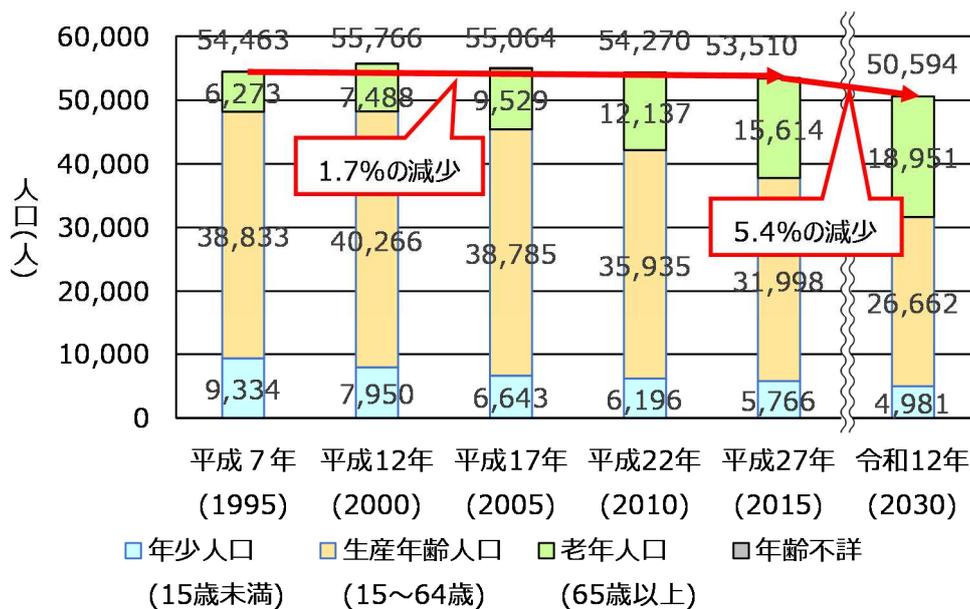


(2) 地域の特性

①人口

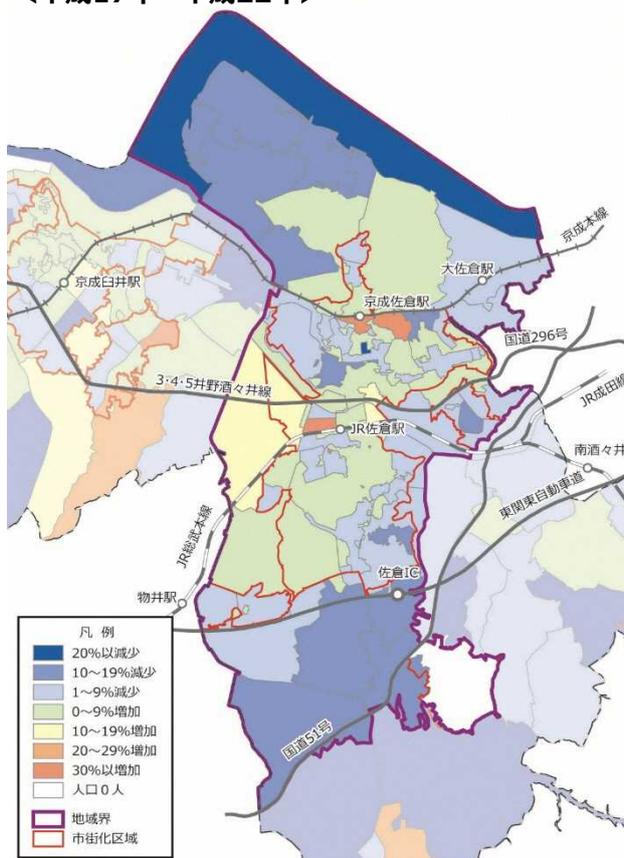
- 過去20年間の人口は、平成7(1995)年から平成12(2000)年に増加したものの、その後減少に転じ、1.7%の減少となっています。地区別にみると、城内町や鐮木町などの従来からの市街地と、飯野町や馬渡などの市街化調整区域で減少が顕著となっています。
- 地域の将来人口の予測では、令和12(2030)年に約50,000人と平成27(2015)年からの15年間で約3,000人減少すると見込まれるなど、人口減少が急速に進むと予測されます。
- 人口が減少している町丁目で高齢化が進行しており、特に鐮木町などの中心市街地で40%を超える町丁目がみられます。

【人口動向及び将来予測（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）】

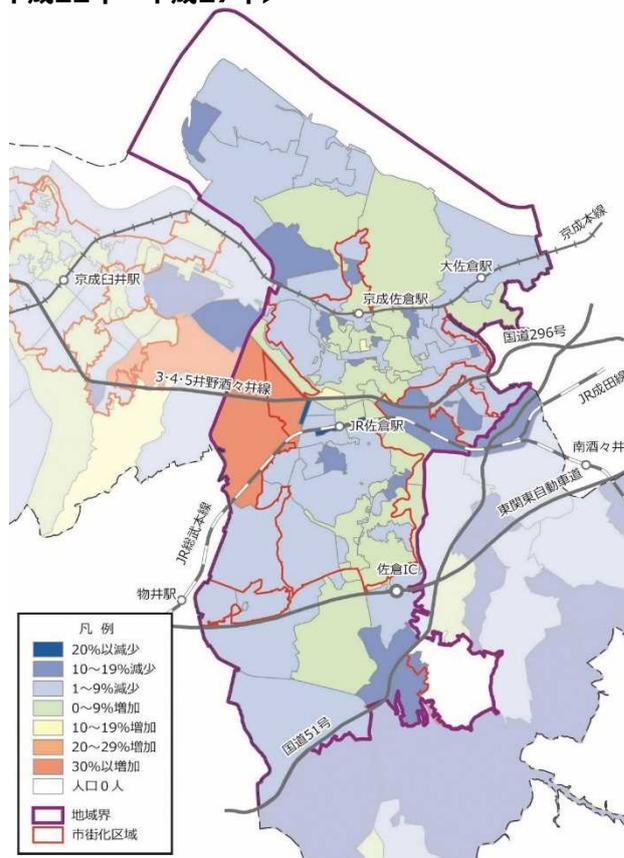


【町丁目別人口増加率（国勢調査）】

<平成17年→平成22年>

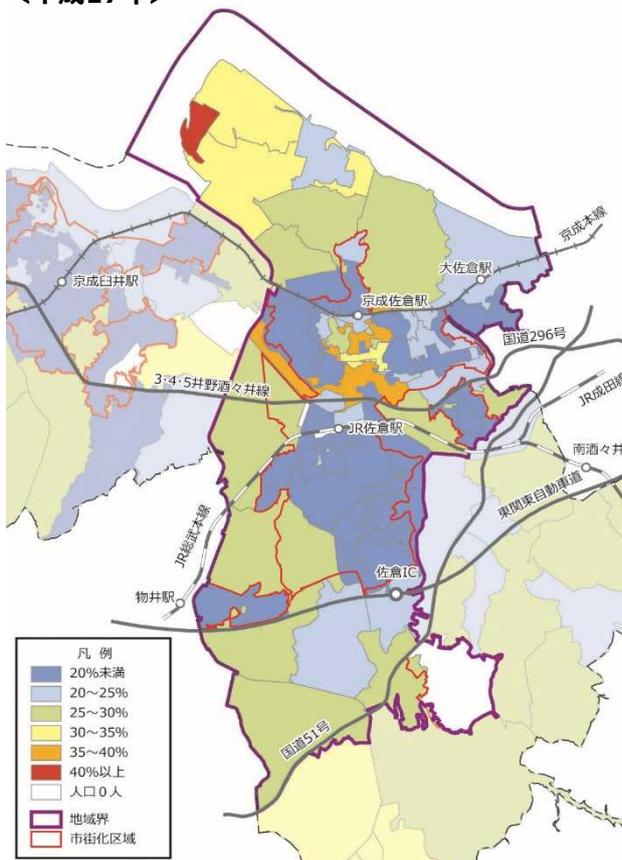


<平成22年→平成27年>

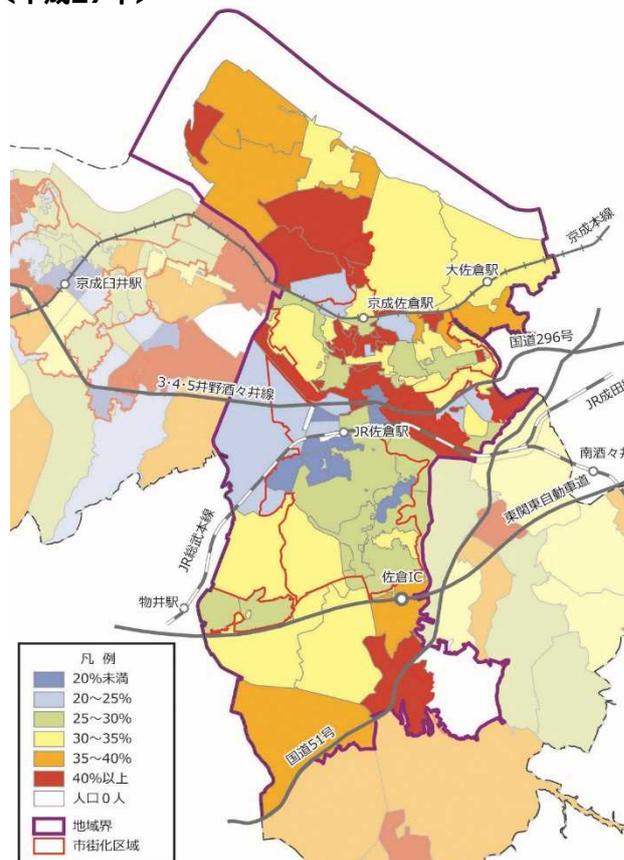


【町丁目別高齢化率（国勢調査）】

<平成17年>



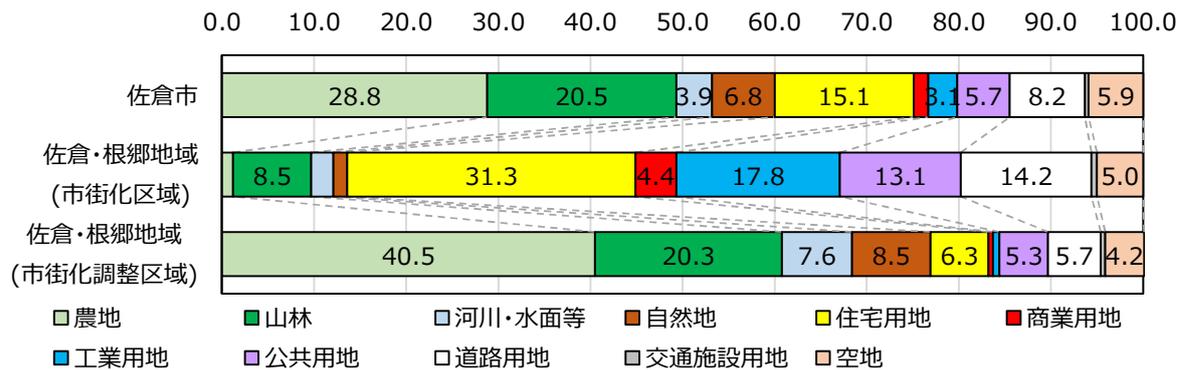
<平成27年>



②土地利用

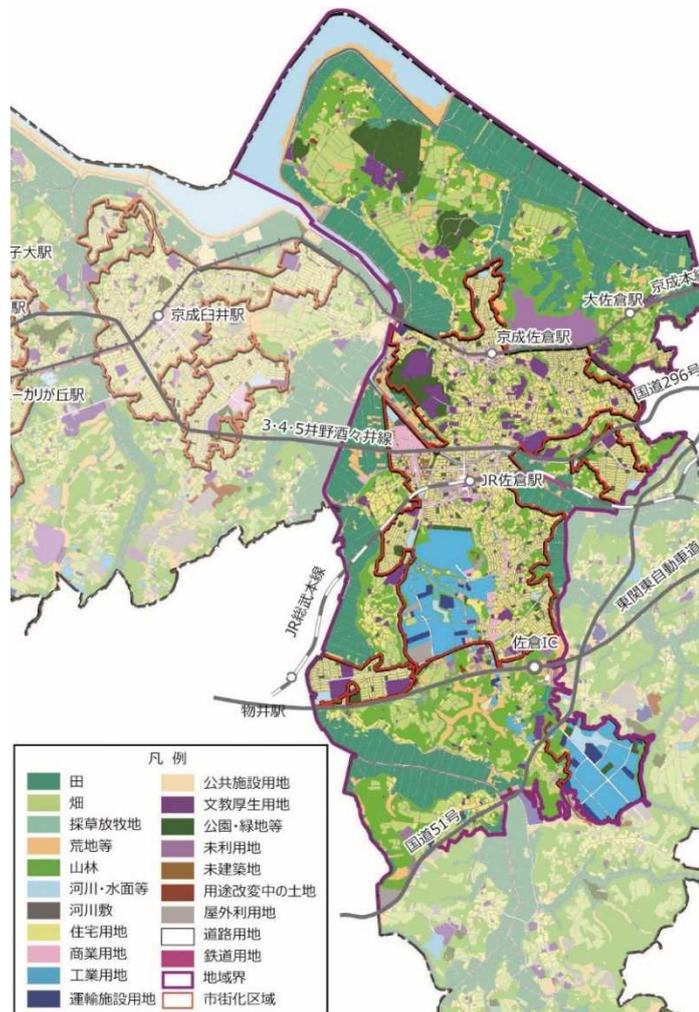
- 市街化区域は、住宅用地が最も高い割合となっていますが、駅周辺や寺崎地区には商業用地が分布し、また、工業団地も形成されていることから、商業用地と工業用地の比率も市平均と比較して高くなっています。
- 市役所、国・県の行政機関、郵便局などの公共施設、佐倉中央病院をはじめとする医療施設など、主要な都市機能が京成佐倉駅、JR佐倉駅の周辺などに集積するほか、丘陵地形のため市街地にあっても多くの緑(山林)が分布していることも特徴です。
- 市街化調整区域は、低地部の水田など、自然的な土地利用が約8割を占めています。

【土地利用現況（平成28年・都市計画基礎調査）】



注)3%以下の構成比数値は非表示

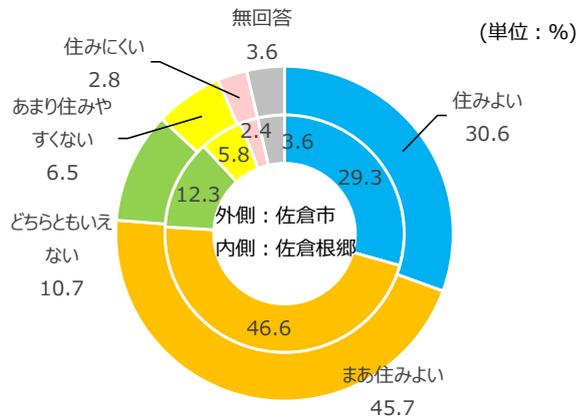
【土地利用現況図（平成28年・都市計画基礎調査）】



③居住環境

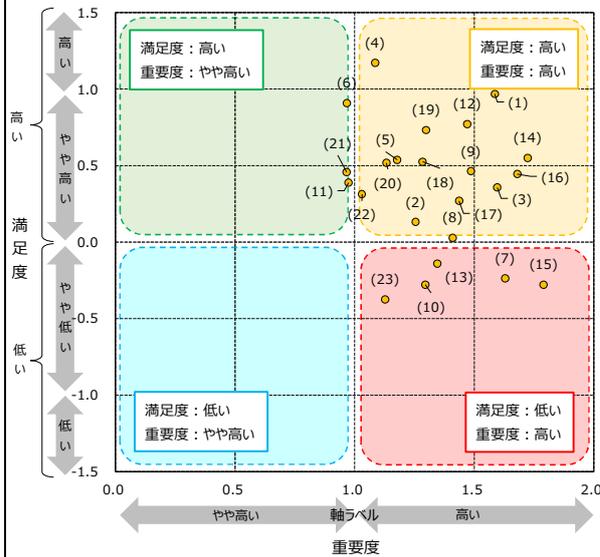
- 住みやすさは、「住みよい」「まあ住みよい」とする回答が8割近くに達しています。
- 佐倉地区においては、「(7)安全に歩ける歩行空間の整備」「(10)バスの利便性」「(13)河川の安全性や親しみやすさ」「(15)自然災害等に対する防災対策」「(23)まちなぎわい」への満足度が低く、今後の取り組みの重要度が高いことから、重点的な取り組みが求められる事項と位置づけられます。
- 根郷地区については、「(2)雇用機会や働く場」「(7)安全に歩ける歩行空間の整備」「(8)他の地域や他都市を連絡する道路の整備」「(10)バスの利便性」「(13)河川の安全性や親しみやすさ」「(15)自然災害等に対する防災対策」が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。

【住みやすさ（アンケート調査）】

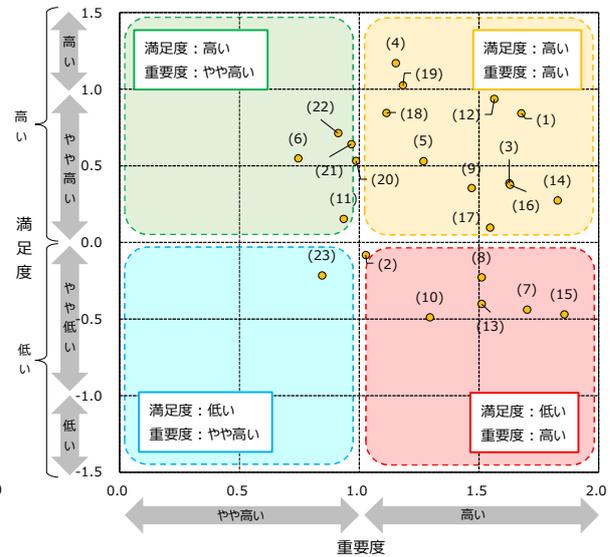


【居住環境の満足度・重要度（アンケート調査）】

<佐倉地区>



<根郷地区>



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

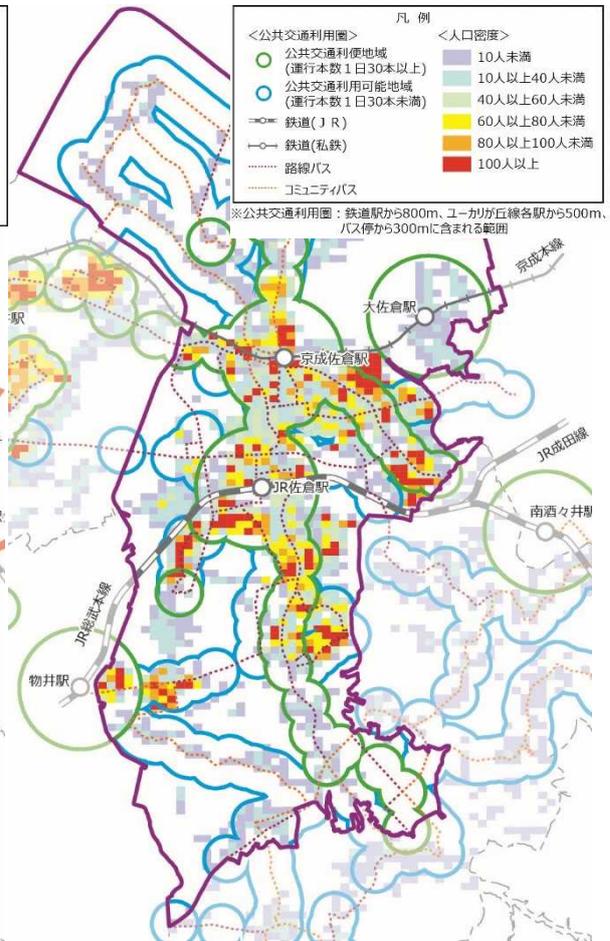
④道路・交通

- 本地域は国道296号などの幹線道路により、市内の各地域や周辺都市と結ばれているほか、地域南部には東関東自動車道の佐倉インターチェンジ、国道51号が配置されるなど、自動車交通の要衝となっています。
- 市街地の中心部において、都市計画決定後、長期にわたって事業未着手となっている都市計画道路の路線区間が残されています。
- 鉄道は京成佐倉駅より京成本線で東京・成田方面と、JR佐倉駅より千葉・東京方面や成田・銚子方面と結ばれています。また、路線バスは両駅を起終点に市内各所を結ぶ路線・系統が運行されており、公共交通の拠点となっています。
- 公共交通の最寄りの乗り場まで徒歩で移動が可能であるなど、比較的公共交通機関にアクセスしやすい環境にあります。しかし、地域内各駅とも乗降客数は減少しています。

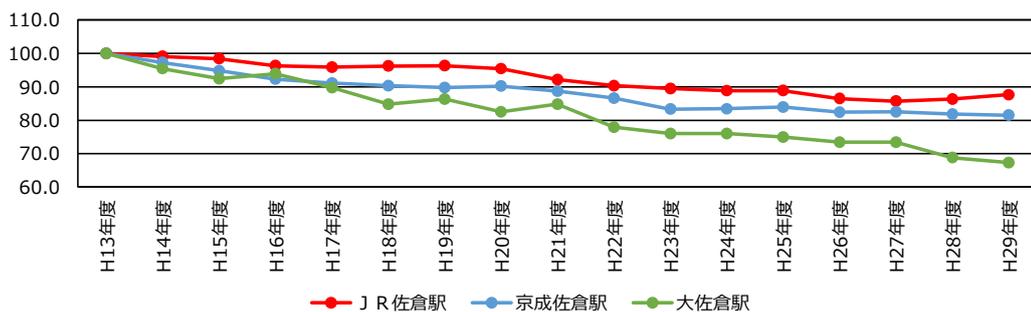
【主要な道路の整備状況】



【公共交通利用圏の状況】



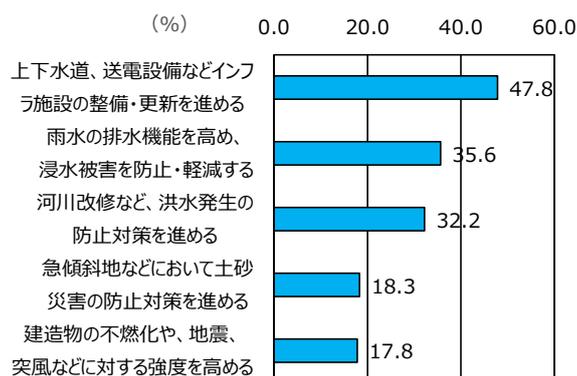
【地域内各駅の乗降客数の推移(平成13年度 = 100とした指数)】



⑤防災

- 令和元年の台風15号、台風19号及び10月25日の大雨などにより、浸水や家屋の全半壊、倒木、土砂崩れといった大きな被害が生じました。
- 市のハザードマップでは、印旛沼、鹿島川及び高崎川などの市内の河川が氾濫した場合に想定される浸水、大雨による内水浸水のほか、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域など、災害リスクが示されています。
- アンケート調査では、「上下水道、送電施設などのインフラ施設の整備・更新」のほか、水害の予防・減災に向けた「雨水排水機能の強化」「河川改修などによる洪水の予防」などに対するニーズが高くなっています。

【防災に向けた取り組み（アンケート調査）】



⑥景観・歴史文化

- 旧城下町地区は、現在も江戸時代の地名、町割りや道筋が継承されており、趣のある佇まいが感じられる町並みが形成されています。また、市立美術館などの文化施設も立地しています。
- 印旛沼とその周辺は、広い水面と水田が広がる明るく開放的な景観を形成しており、本市を印象づけるシンボリックな景観となっています。また、スポーツの場である岩名運動公園、農業体験や生き物とのふれあいの場である佐倉草ぶえの丘など、豊かな自然環境を活かした交流の場が形成されています。
- 鹿島川、高崎川などの河川は自然の景観軸を形成し、沿岸の水田と斜面緑地の際に沿って集落が形成される田園景観、谷津や里山の景観は、本市の「ふるさとの風景」といえます。
- 佐倉城址公園には、日本の歴史や民俗・文化を伝える国立歴史民俗博物館が設置されているほか、旧佐倉藩の城下町としての発展を背景に、旧堀田邸や旧河原家住宅、旧但馬家住宅などの武家屋敷、佐倉順天堂など、本市の歴史文化を伝える資産が数多く残されています。

(3) まちづくりの主要課題

本地域では、佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題である「観光振興」「商店街の活性化」「道路環境」に対応すべく、これまで「歴史文化資産の発掘や環境整備などによる個々の観光資源の魅力向上」「駅前や旧城下町に位置する商業地におけるイベント開催などのソフト施策」による交流人口の拡大、さらには「都市計画道路3・4・8寺崎萩山線など幹線道路の整備」に取り組んできました。

こうした主要課題に対する取り組みの進捗や地域の現況、特性・魅力を踏まえ、市域の5つのまちづくりの課題に対応した、地域におけるまちづくりの主要課題を整理します。

①「コンパクトな都市構造の維持」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 市役所本庁舎のみならず、広域的な行政サービスを提供する法務局や印旛合同庁舎など国・県の機関のほか、商業機能、企業の本支店の業務機能、佐倉中央病院など、多様な都市機能が集積した、利便性の高い市街地を形成しています。
- 京成佐倉駅、JR佐倉駅が設置され、公共交通の結節点となっています。
- 城下町としての町並み・町割りが、往時の風情を伝えている反面、歩行者空間が不足しています。
- 東関東自動車道及び佐倉インターチェンジ、国道51号、国道296号などが配置され、東京都心部や千葉方面、成田空港方面を結ばれた交通アクセス性に優れた立地条件にあります。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市立地適正化計画」を策定し、暮らしの利便性を高める都市機能や居住機能の誘導に取り組んでいます。
- ・都市計画道路3・4・8寺崎萩山線や3・4・29岩富寺崎線などの整備を進めています。
- ・「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、北部エリアの公共交通空白地対策の見直しや大篠塚、小篠塚エリアへコミュニティバスを新規導入しました。

<主要課題>

1. 利便性	多様な都市機能の集積を市民の生活利便性の向上に活かすため、駅周辺を中心とした市街地の有効・高度利用を通じて、機能の維持やアクセス性の向上に取り組むことが求められます。
2. 公共交通	公共交通の結節点としての特性を活かすため、鉄道へのスムーズな乗り継ぎを確保する施設や設備などの充実により、その機能を高めていくことが求められます。
3. 道路環境 ^{※)}	多様な都市機能が集積する、まとまりのある市街地としての特性を活かすため、歩行者の安全性を高め、市民が歩いて暮らせる、来訪者が歩いて楽しいまちを形成していくことが求められます。
4. 道路ネットワーク	渋滞の緩和やアクセス性の向上に向け、東関東自動車道や国道51号、国道296号などの東西方向の道路と、中心市街地を連絡する都市計画道路の整備を進めるなど、道路ネットワークの強化が求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

②「災害に対する防備と被害の低減」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 令和元年の台風や大雨は、洪水浸水被害や土砂災害といった多くの被害をもたらした。これら災害に対する防備は、市民の大きな関心事となっています。
- 旧来からの市街地では、旧城下町の町割りを基盤に市街化が進み、また建築物の老朽化も進行するなど、延焼火災や地震に伴う建物の倒壊リスクなども懸念されます。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・災害対策本部の置かれる市役所庁舎、避難所となる学校の耐震改修などを実施しました。
- ・高崎川の改修や流域における雨水流出抑制対策を管理主体である県や流域自治体と連携して進めています。



<主要課題>

1. 水害・土砂災害対策	J R佐倉駅北口周辺の浸水対策など、災害の防止に向けた対策を講じていくとともに、被害をできる限り抑える「減災」の視点から、引き続き、避難場所や避難経路の安全確保などに取り組むことが求められます。
2. 地震対策	延焼火災や地震に伴う建物の倒壊リスクなどに対する、市街地の防災性を高めていくことが求められます。

③「地域の個性を活かした都市環境の形成」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 市街地は、都心などへの通勤にも便利な立地条件にあるものの、人口は減少傾向にあり、高齢化も進んでいます。また、これに伴って空き家なども生じており、中心市街地の空洞化、スポンジ化の進行が懸念されます。
- 市街地にあつて多くの緑が残されており、歴史文化的な風情と相まって、自然豊かなまちを印象づけています。
- 本地域の北部・南部の市街化調整区域は、人口減少が顕著となっており、地域コミュニティの維持が困難になりつつあります。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「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、空き家の発生抑制や活用などに取り組んでいます。
- ・市内に転居する若者や子育て層などに対し、住宅取得やリフォームの費用の一部を補助する制度を創設しました。
- ・農村の地域コミュニティの維持・活性化に向け、条例による開発許可基準の緩和に取り組みました。



<主要課題>

1. 定住・転入促進	空き家の有効活用を促進するとともに、地区の特性に応じた居住環境の形成や身近な商業環境の維持・形成などにより、暮らしの場として選ばれ、定住や転入を促していくことが求められます。
2. 緑の保全	市街地に残された緑は、景観構成やイメージ、災害の防備や気象の緩和などの多面的な機能による良好な居住環境の形成に向け、適切な維持管理を講じながら保全していくことが求められます。
3. コミュニティの維持	農業の後継者対策などと並行し、都市計画の側面からも農村集落の活性化を支えていくことが求められます。

④「歴史文化資産と自然の保全と活用」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 旧城下町として発展した市街地には、往時の雰囲気伝える歴史的建造物や町並みが残され、これらが本地域の個性を形づくっています。
- 印旛沼や鹿島川、高崎川などの水辺は、自然豊かな「佐倉らしさ」を表す資源となっています。
- 小篠塚・大篠塚・馬渡周辺などの谷津や里山は、「佐倉らしさ」を感じさせるふるさとの風景を形成しています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市景観計画」の策定と、これに基づく「新町地区景観形成重点区域」の指定により、良好な景観形成を誘導しています。
- ・水草園や佐倉ふるさと広場の船着場、舟戸一里塚など、水辺などの自然を活かした施設整備に取り組みました。
- ・佐倉城址公園ビオトープや谷津・里山などにおいて、ボランティアを主体とした自然環境の保全に取り組んでいます。



<主要課題>

1. 歴史文化資産	歴史的建造物や町並みの保全・再生とともに、観光などの新たな価値や魅力を生み出す資産として活用に取り組むことが求められます。
2. 水辺環境	景観や生物生態系を含めた保全を図るとともに、治水安全性に配慮しつつ、水とふれあえる場としての親水性の向上に取り組むことが求められます。
3. 谷津・里山	景観、環境の適切な維持管理を通じて、保全していくことが求められます。

⑤「安定した雇用と活力ある産業の維持・確保」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 佐倉地区には、佐倉草ぶえの丘や印旛沼サンセットヒルズ、佐倉城址公園、岩名運動公園など、観光や交流の拠点となる施設や、旧城下町として往時の雰囲気を残す歴史的建造物や町並みといった歴史資源が点在しています。
- 根郷地区は、東関東自動車道の佐倉インターチェンジ周辺や国道51号沿線など、自動車交通の利便性の高い立地条件にあります。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「印旛沼周辺地域の活性化推進プラン」に基づき、佐倉草ぶえの丘への農産物加工施設、直売所、シェアハウスの整備を実施しました。
- ・市民文化資産制度を活用した歴史文化資産の掘り起こしや、旧平井家住宅・旧今井家住宅などの調査、活用策の検討を進めています。
- ・「市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドライン」を策定し、インターチェンジ周辺活用型地区計画区域として、企業が進出しやすい制度などを整備しました。



<主要課題>

1. 観光振興・商店街活性化^{※)}	観光や交流の拠点となる施設、旧城下町として往時の雰囲気を残す歴史的建造物や町並みといった歴史資源が点在することから、これらを周遊する観光ルートの設定や交通手段の確保、既存商店街の活性化による観光商業への展開が求められます。
2. 産業振興	東関東自動車道の佐倉インターチェンジ周辺や国道51号沿線などにおいては、産業振興に向け、自動車による市の玄関口にふさわしい企業立地等の受け皿として、新たな産業用地の確保が求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

(4) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち

○歴史・文化の核となるまち

旧城下町の町並みや歴史的建造物など、往時の雰囲気伝える歴史文化資産が、都市活動や市民の暮らしと共存した市街地は、本地域の特性であり、大きな魅力となっています。

こうした落ち着いたある市街地環境を良好な暮らしの場の形成に活かすとともに、多くの来訪者が集い、交流することを通じ、観光振興につなげていきます。

○産業の核となるまち

東関東自動車道の佐倉インターチェンジ周辺は本市における交通の要衝であり、国道51号沿線などを含めて自動車によるアクセス利便性に優れています。また、成田国際空港に近接するなど、国外との人的な交流、物流に応えることのできる立地にあります。

これまでも、工業団地の整備などを通じて産業振興に取り組んできましたが、こうした特性を活かすことで、定住条件の一つである雇用の確保や安定的な都市経営の視点から、本市の持続的な発展をリードする地域と位置づけ、その役割を果たしていきます。

○佐倉市の玄関口となるまち

京成佐倉駅及びJR佐倉駅は、本市の玄関口であり、市内の各地域を結ぶ公共交通の結節点でもあります。また、北総地域の中心的な都市として広域的な行政サービスを提供する法務局や印旛合同庁舎など国・県の機関のほか、多様な都市機能が集積しています。

こうした特性を活かしつつ、市街地空間の改善を図ることで、にぎわいのある商業空間として、また市民にとって利便性が高く、暮らしの場として選択される、活力ある中心的な地域の形成を目指します。

(5) 地域まちづくりの基本方針

本市の将来像及びまちづくりの基本目標を実現するため、本地域の現況・課題を踏まえ、次のように地域づくりの基本方針を設定します。

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）に向けて

■都市機能のストックを活かしたにぎわいと生活利便性を支える拠点づくり

京成佐倉駅周辺及び旧城下町地区においては、「歩いて楽しむ」観光と連携した商店街の活性化を図るとともに、J R佐倉駅を含めた駅周辺においては、公共交通サービスの向上や安全な歩行空間の確保によって、様々な都市機能を活かした市民の生活利便性を支える拠点の形成を目指します。

また、地域の南北方向を中心に、拠点間や居住地をスムーズに連絡する道路ネットワークの充実を目指します。

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）に向けて

■災害に強い安心できる市街地の形成

台風や大雨に伴う河川の氾濫や浸水を防止するため、必要となる河川整備や雨水排水機能を強化するとともに、土砂災害を予防する対策を講じます。

また、延焼火災や地震などによる建築物の倒壊防止、緊急自動車の進入を妨げる狭あい道路の解消などによる市街地の改善、防災拠点の拡充などにより、災害に強い、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

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）に向けて

■水と緑を活かした定住・転入を支える居住環境の形成

暮らしの場として選ばれ、多様な世代によって地域コミュニティが維持されるよう、緑の豊かな環境を活かした、子育てがしやすく、高齢者も安心して暮らすことができる居住環境の形成を目指します。

また、空き家などの発生による市街地のスポンジ化を抑制するため、土地の流動化を促進し、既存ストックが有効・効果的に活用された市街地の形成を目指します。

市街化調整区域においては、農村集落環境の向上や拠点との交通ネットワークの充実によって、集落のコミュニティの維持や活性化を目指します。

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）に向けて

■歴史・自然・文化の保全

旧城下町地区においては歴史的建造物や歴史文化を伝える町並みの保全・再生に取り組みます。

また、森林や農地、印旛沼などの水辺を保全するとともに、佐倉ふるさと広場、市民の森などの拠点性を高め、本市の自然の豊かさを印象づける場としての活用に取り組みます。

⑤佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて

■歴史文化資産を活かした観光・交流機能の充実

旧城下町地区においては、歴史的建造物や歴史文化を伝える町並みの保全・再生により、多くの来訪者が訪れ・交流する場として、また、印旛沼や佐倉ふるさと広場、市民の森などにおいては、本市の自然の豊かさを印象づける場としての拠点性を高めます。

さらに、これらの交流拠点と京成佐倉駅やJ R佐倉駅との交通結節点のネットワークの強化により、市内を楽しみながら周遊できる観光・交流機能の充実を目指します。

■交通利便性を活かした産業拠点の拡充

東関東自動車道佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地を促進します。

(6) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における取り組みの方針を分野別に設定します。

①土地利用に関する方針

■住宅系土地利用

○住宅地

○農村集落

- ・土浮、太田、大篠塚や大佐倉など

■商業系土地利用

○鉄道駅周辺の商業地

- ・京成佐倉駅周辺及びJ R佐倉駅周辺
- ・寺崎地区の商業地

○旧城下町地区の商業地

■産業系土地利用

○新たな産業用地

- ・佐倉インターチェンジ周辺

②都市交通に関する方針

■道路

○都市計画道路

○市道

○京成佐倉駅周辺及びJ R佐倉駅周辺

■公共交通

○京成佐倉駅周辺及びJ R佐倉駅周辺

③都市環境に関する方針

■自然環境

○印旛沼周辺

○佐倉城址公園ビオトープ及び小篠塚・大篠塚・馬渡周辺

■居住環境

○住宅地

④都市防災に関する方針

■地震対策

■風水害対策

■土砂災害対策

■防災体制

⑤都市の魅力向上に関する方針

○旧城下町地区周辺

○岩名運動公園

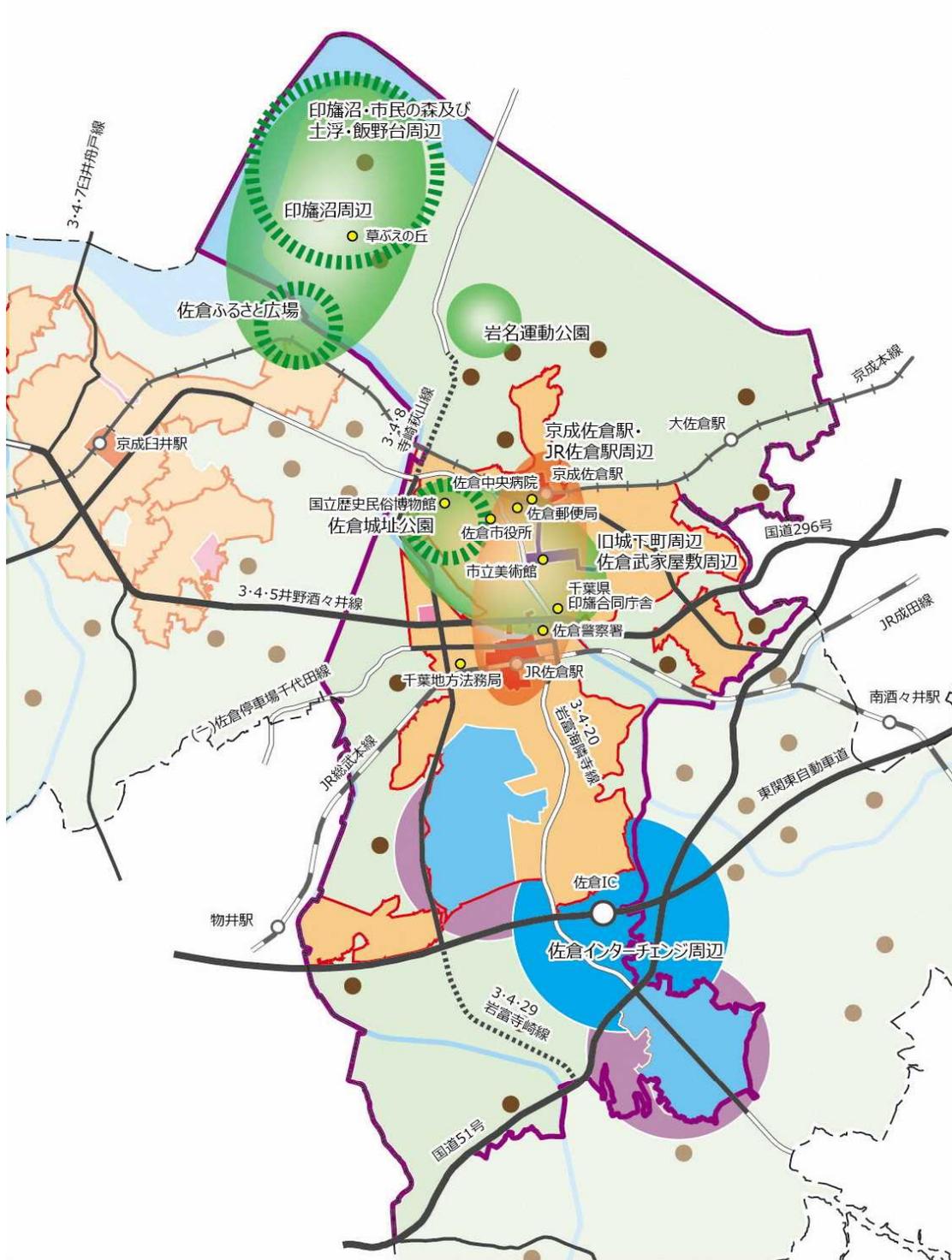
○佐倉ふるさと広場

○佐倉武家屋敷など

○京成佐倉駅及びJR佐倉駅周辺

○佐倉草ぶえの丘

【佐倉・根郷地域のまちづくり方針図】



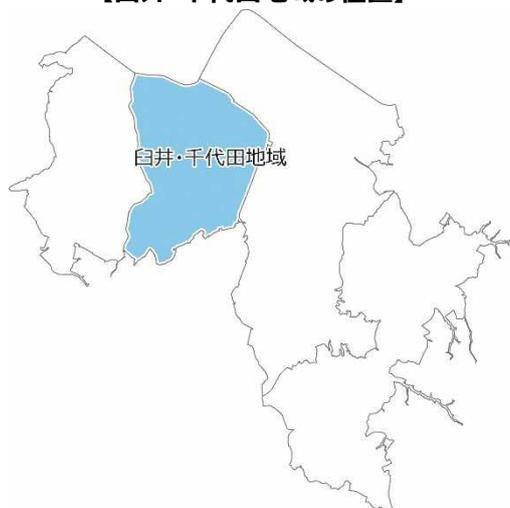
凡例		
<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地 農村集落 鉄道駅周辺の商業地 旧城下町地区の商業地 その他の商業地 工業地・産業用地 既存工業団地の隣接地 佐倉インターチェンジ周辺 農地、森林・谷津等 	<p><都市交通></p> <ul style="list-style-type: none"> 広域連携道路(整備済) 広域連携道路(計画) 地域連携道路(整備済) 地域連携道路(事業中) 地域連携道路(計画) その他の幹線道路 鉄道(JR) 鉄道(私鉄) 	<p><都市環境・都市の魅力向上></p> <ul style="list-style-type: none"> 地域拠点 交流拠点 自然活用拠点 地域界 市街化区域 河川・水面 主な施設

3. 白井・千代田地域

(1) 地域の概況

- 京成本線京成臼井駅を中心に市街化が進んだ地域です。
- 白井地区は、古くは白井城の城下町、成田街道の宿場町として栄え、現在は京成臼井駅を中心に佐倉市民音楽ホールなどの行政施設や商業施設が配置され、住宅地が形成されています。
- 千代田地区は、大規模開発によって整備された住宅団地を中心に市街地が形成されています。

【白井・千代田地域の位置】

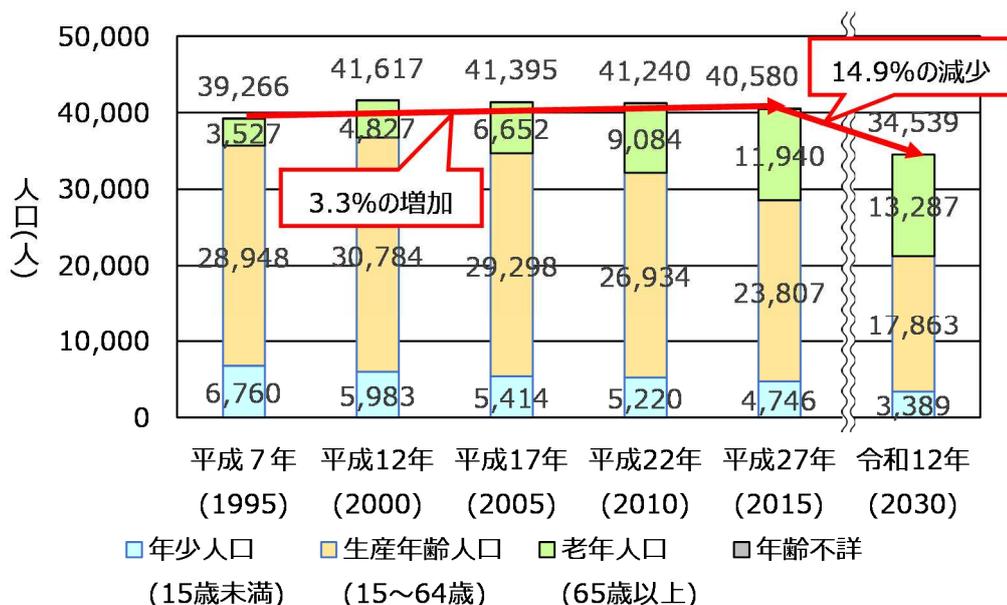


(2) 地域の特性

①人口

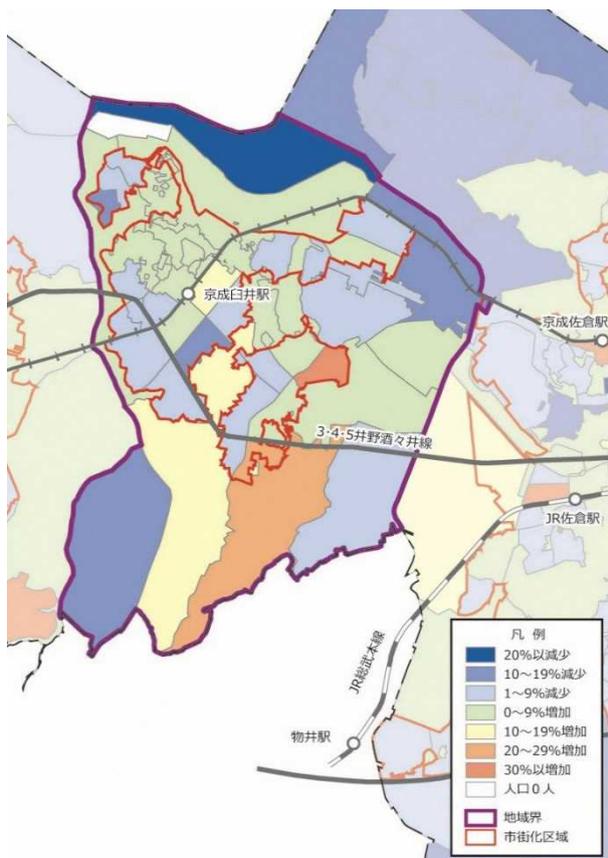
- 過去20年間で人口は3.3%増加していますが、平成12(2000)年をピークに減少傾向に転じています。地区別にみると、王子台などの駅周辺をはじめ、白井地区で減少する一方、染井野のほか、市街化調整区域に位置する飯重や吉見などで増加傾向にあります。
- 地域の将来人口の予測では、令和12(2030)年に約35,000人と平成27(2015)年からの15年間で約6,000人減少すると見込まれるなど、減少傾向が顕著となることが予測されます。
- 市街化調整区域で高齢化が進行しており、八幡台や南臼井台、稻荷台の一部では高齢化率が40%を超えています。

【人口動向及び将来予測（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）】

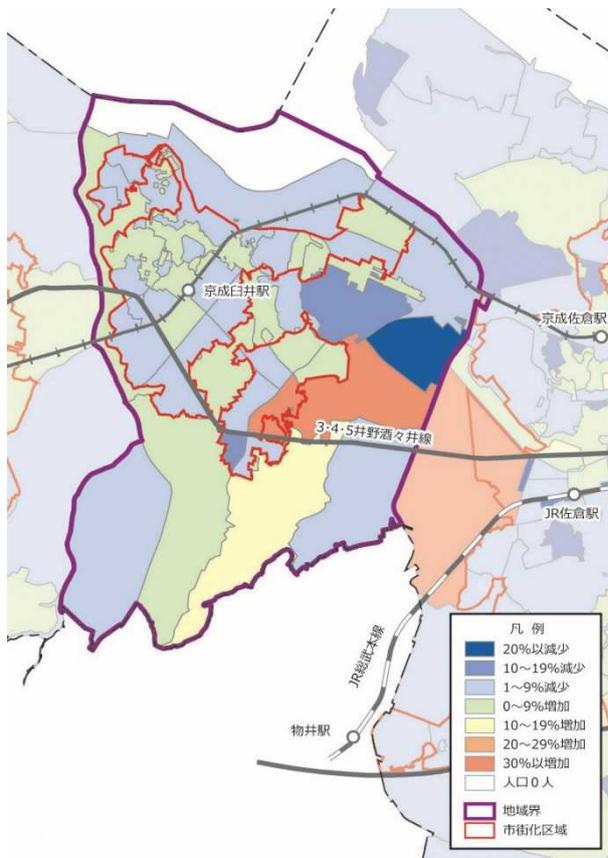


【町丁目別人口増加率（国勢調査）】

＜平成17年→平成22年＞

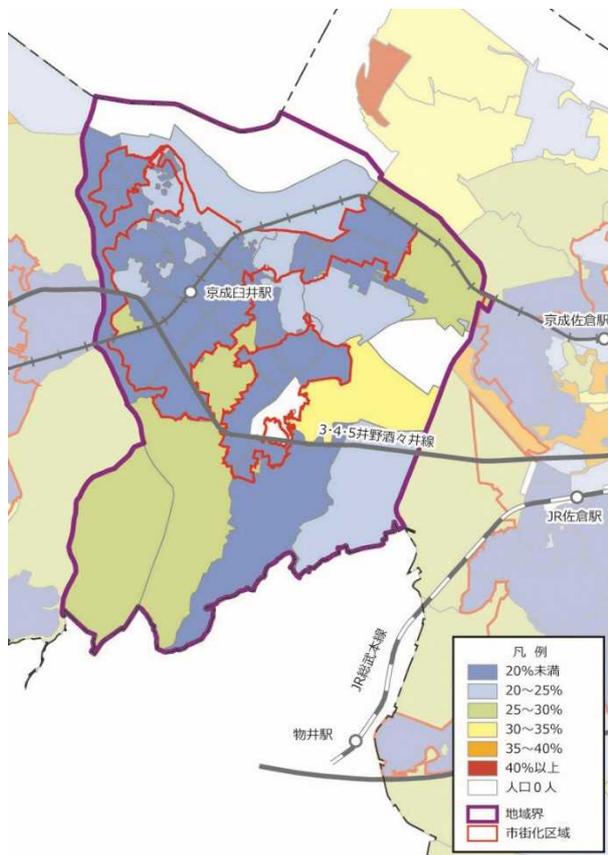


＜平成22年→平成27年＞

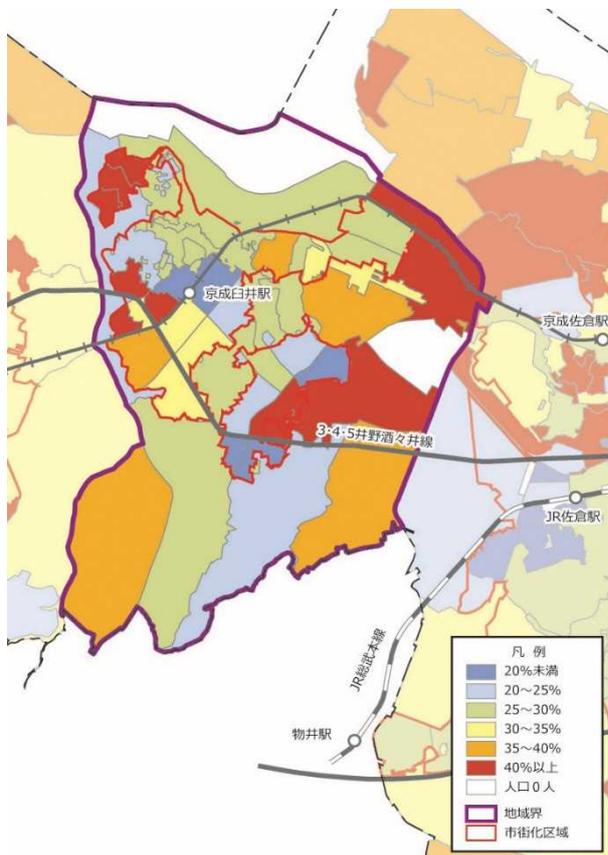


【町丁目別高齢化率（国勢調査）】

＜平成17年＞



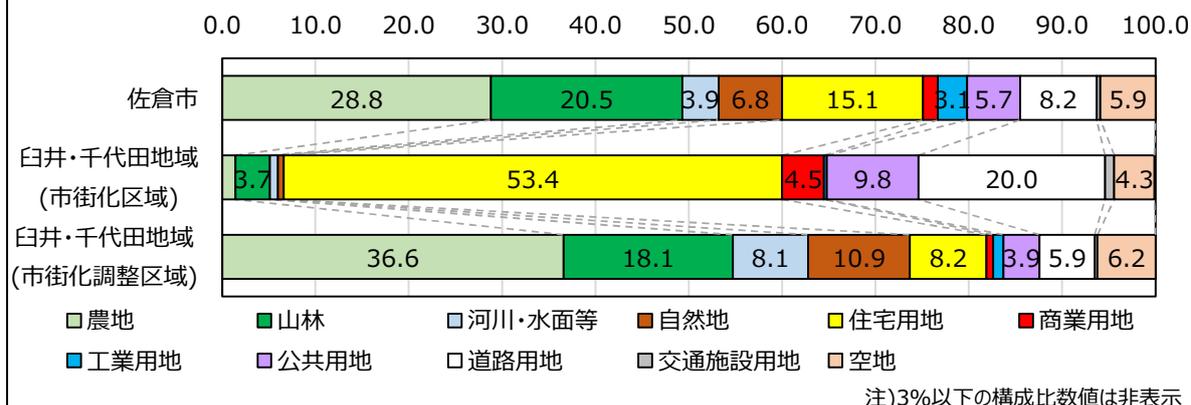
＜平成27年＞



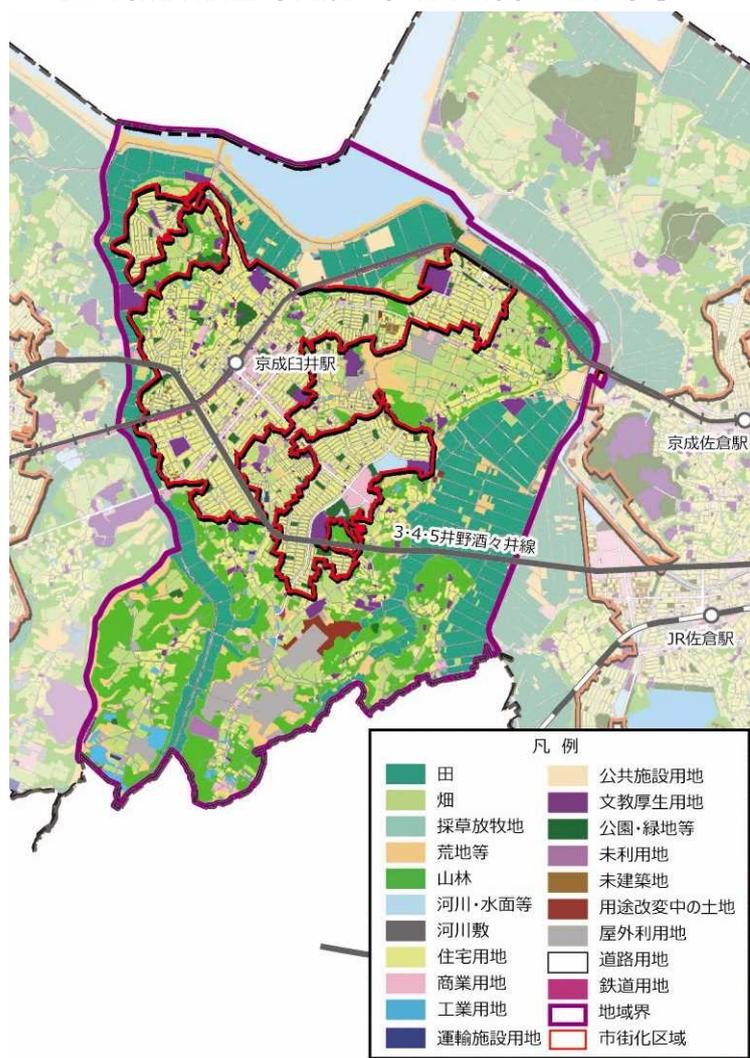
②土地利用

- 市街化区域は、計画的に整備された住宅団地が複数分布し、過半が住宅用地で占められているほか、駅や幹線道路の沿道などを中心とした商業地や聖隷佐倉市民病院などが配置される土地利用構成となっています。
- 市街化調整区域は、低地部の水田など自然的な土地利用が約7割を占めていますが、白井地区及び千代田地区の市街化区域に挟まれたエリアなどでは、市街化区域の住宅地と連担した住宅地開発が進行しています。

【土地利用現況（平成28年・都市計画基礎調査）】



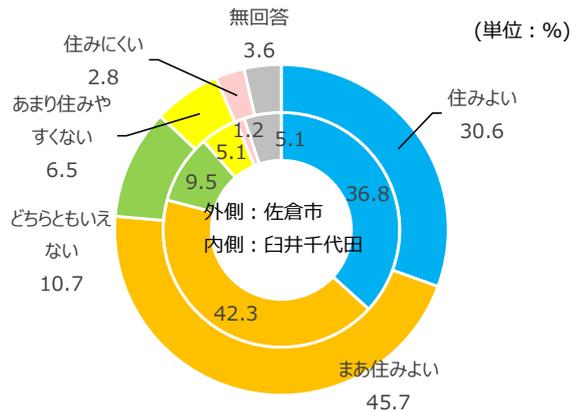
【土地利用現況図（平成28年・都市計画基礎調査）】



③居住環境

- 住みやすさは、「住みよい」「まあ住みよい」とする回答が8割近くに達しています。
- 臼井地区においては、「(7)安全に歩ける歩行空間の整備」「(10)バスの利便性」「(15)自然災害等に対する防災対策」「(23)まちのにぎわい」への満足度が低く、今後の取り組みの重要度が高いことから、重点的な取り組みが求められます。
- 千代田地区においては、「(2)雇用機会や働く場」「(10)バスの利便性」「(23)まちのにぎわい」が重点的な取り組みが求められます。

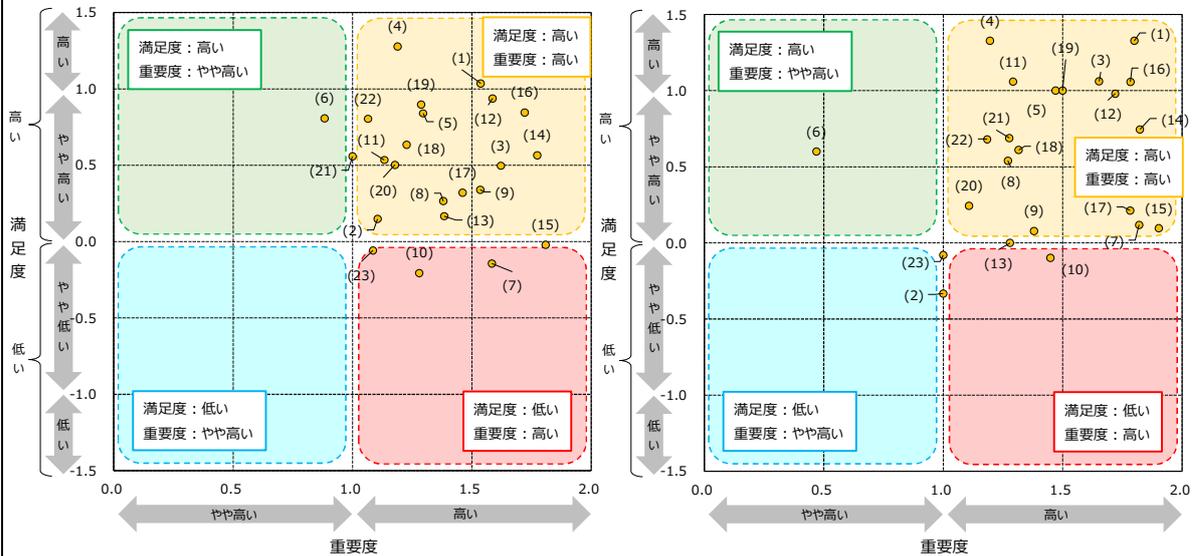
【住みやすさ（アンケート調査）】



【居住環境の満足度・重要度（アンケート調査）】

<臼井地区>

<千代田地区>

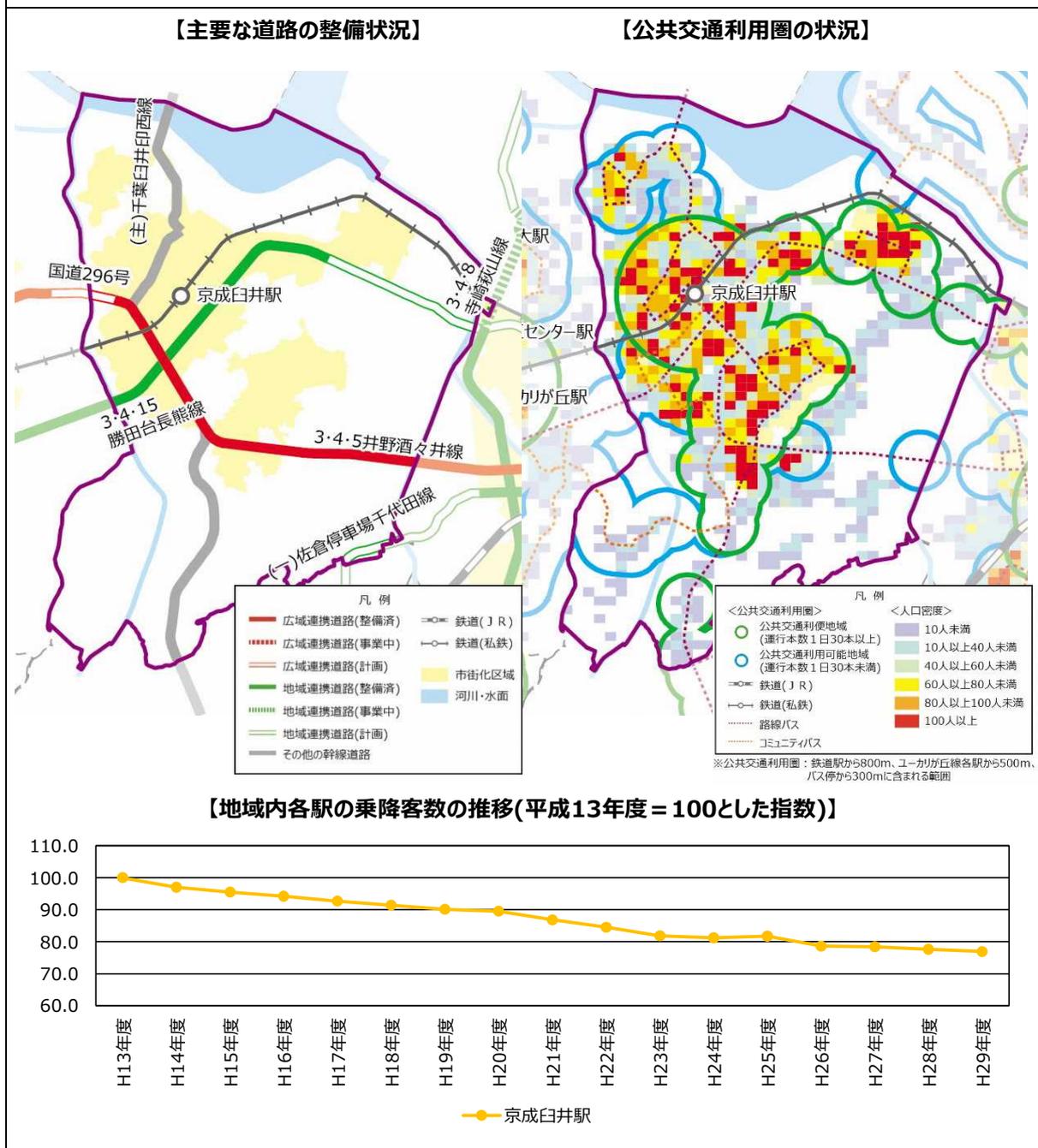


【暮らしの環境要素(グラフ中の番号との対応)】

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

④道路・交通

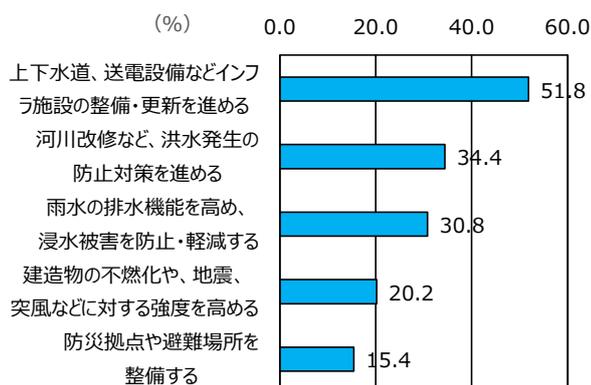
- 国道296号、都市計画道路3・4・5井野酒々井線が東西方向に配置され、佐倉地区の中心市街地をはじめとする市内の各拠点と結ばれているほか、南北方向に主要地方道千葉臼井印西線が縦貫し、印西市、四街道市などの隣接都市と連絡しています。
- 都市計画道路は、市街化区域内の区間で整備が完了していますが、市街化調整区域では未整備の路線区間が残されています。
- 鉄道は京成臼井駅より京成本線で東京・成田方面と結ばれています。また、路線バスは京成臼井駅を発着点に地域内を循環する路線と、京成佐倉駅を発着点に京成臼井駅を経由する路線が運行されています。また、京成臼井駅から東邦大学医療センター佐倉病院及び聖隷佐倉市民病院への路線バスが運行されています。
- 公共交通の最寄りの乗り場まで徒歩で移動が可能であるなど、比較的公共交通機関にアクセスしやすい環境にありますが、京成臼井駅の乗降客数は減少傾向にあります。



⑤防災

- 令和元年の台風15号、台風19号及び10月25日の大雨などにより、羽鳥などにおける浸水のほか、家屋の全半壊、倒木、土砂崩れといった被害が生じました。
- 市のハザードマップでは、印旛沼、鹿島川及び手繰川などの河川が氾濫した場合、臼井田や印南などで想定される浸水、大雨による内水浸水のほか、臼井城跡周辺において、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域などが災害リスクとして示されています。
- アンケート調査では、「上下水道、送電施設などのインフラ施設の整備・更新」のほか、水害の予防・減災に向けた「河川改修などによる洪水の予防」「雨水排水機能の強化」などに対するニーズが高くなっています。

【防災に向けた取り組み（アンケート調査）】



⑥景観・歴史文化

- 印旛沼や佐倉ふるさと広場の周辺は、広い水面と水田が広がる明るく開放的な景観を形成しており、本市を印象づけるシンボリックな景観となっています。また、オランダ風車がシンボルとなっている佐倉ふるさと広場では、チューリップ、コスモスなど季節の花が多くの人に親しまれています。
- 臼井城跡周辺は、成田街道沿いの宿場町として栄えたことを背景に、町割りや道標などが残されています。
- 鹿島川、手繰川などの河川は自然の景観軸を形成し、沿岸の水田、斜面緑地と集落によって形成される田園景観、谷津や里山の景観は、本市の「ふるさとの風景」を形成しています。

(3) まちづくりの課題

本地域では、佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題である「水辺環境」「住環境」「道路環境」に対応すべく、「ふるさと広場の駐車場整備や農産物直売所の設置・整備などの機能拡充」「谷津や里山の保全と自然体験・学習の場として(仮称)佐倉西部自然公園の整備」などにより、自然環境の魅力が高まりつつあります。一方、住環境の面からは、「歩道の確保など安全な歩行空間の整備」を進めているものの、古い市街地を中心に道路幅員が不足している地区も残されています。また、早い時期に開発された住宅団地では人口減少や高齢化が顕在化しつつあります。

こうした主要課題に対する取り組みの進捗や地域の現況、地域の特性・魅力を踏まえ、市域の5つのまちづくりの課題に対応した、臼井・千代田地域におけるまちづくりの主要な課題を整理します。

①「コンパクトな都市構造の維持」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 京成臼井駅周辺においては、臼井・千代田出張所や佐倉市民音楽ホール、大規模商業施設などの都市機能が集積しています。
- 京成臼井駅が、地域における公共交通の結節点となっています。
- 光団地や臼井小学校周辺などでは住宅が密集しており、身近な生活道路などにおける歩行空間が不足しています。
- 佐倉・根郷地域、志津地域を結ぶ東西方向の幹線道路である国道296号は、慢性的な交通渋滞が生じています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市立地適正化計画」を策定し、暮らしの利便性を高める都市機能や居住機能の誘導に取り組んでいます。
- ・幹線市道の拡幅改良を進めました。
- ・「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、北部の八幡台エリアなどにおけるバス交通の利便性の向上に取り組みました。

<主要課題>

1. 利便性	京成臼井駅周辺においては、臼井・千代田出張所や佐倉市民音楽ホール、大規模商業施設などの都市機能の集積を維持し、地域住民の生活利便性を今後も確保していくことが求められます。
2. 公共交通	本地域の公共交通の結節点である京成臼井駅を中心に、スムーズな乗り継ぎの確保や、路線バスの維持、公共交通の空白地の解消に向けた取り組みが求められます。
3. 道路環境 ^{※)}	身近な生活道路の整備や安全性の確保などによって、住宅が密集している光団地や臼井小学校周辺などを中心に、市民が歩いて暮らせる、来訪者が歩いて楽しいまちを形成していくことが求められます。 国道296号の混雑緩和や、佐倉・根郷地域、志津地域との連携を強化し、地域住民の生活利便性を高めるため、東西方向の道路ネットワークを強化していくことが求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

②「災害に対する防備と被害の低減」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 令和元年の台風や大雨は、洪水浸水被害や土砂災害といった多くの被害をもたらした、これら災害に対する防備は、市民の大きな関心事となっています。
- 臼井、臼井田、臼井台などの市街地では、急速な市街化の進行により道路幅員が不足し、緊急車両の進入に支障があり、延焼火災なども懸念されます。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・避難所となる学校の耐震改修などを実施しました。
- ・鹿島川の改修や流域における雨水流出抑制対策を管理主体である県や流域自治体と連携して進めています。



<主要課題>

1. 水害・土砂災害対策	臼井小学校周辺における水害対策や土砂災害の防止に向けた対策とともに、被害をできる限り抑える「減災」の視点から、災害リスクの軽減に取り組むことが求められます。
2. 地震対策	緊急車両の進入可能な道路空間の確保により、延焼火災を防止するなど、市街地の防災性を高めていくことが求められます。

③「地域の個性を活かした都市環境の形成」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 既成市街地や開発年代の早い住宅団地などでは人口は減少傾向にあり、高齢化も進んでいます。また、これに伴って空き家なども生じており、地域コミュニティの低下が懸念されます。
- 染井野地区などでは、地区計画によって良好な居住環境が形成されています。
- 市街化調整区域は、人口減少が顕著となっており、地域コミュニティの維持が困難になりつつあります。また、生谷などにおいては、資材置き場やヤードなどの非建築的土地利用が点在しており、周辺環境や景観への影響が懸念されます。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「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、空き家の発生の抑制や活用などに取り組んでいます。
- ・市内に転居する若者や子育て層などに対し、住宅取得やリフォームの費用の一部を補助する制度を創設しました。
- ・空き家を地域のコミュニティの場として利用など、団地活性化モデル事業を進めています。
- ・農村の地域コミュニティの維持・活性化に向け、条例による開発許可基準の緩和に取り組みました。



<主要課題>	
1. 定住・転入促進	空き家の有効活用を促進するとともに、子育て世帯などの多様な世帯が定住・転入しやすい居住環境を創出するなど、地域コミュニティの維持や活性化に繋がる市街地の改善が求められます。
2. 住環境 ^{※)}	染井野地区においては、引き続き、市民主体のまちづくりを支援していくことが求められます。また、他の地区でも市民主体のまちづくりを支援していく必要があります。 吉見や飯重などの市街化調整区域は、都市計画の側面からも農村集落の活性化を支えていくことが求められます。
3. 無秩序な開発抑制	豊かな自然環境を保全する視点から、点在する資材置き場やヤードなどの非建築的土地利用については、無秩序な開発を制限していくことが求められます。 土地需要の高い国道296号沿道では、適切な土地利用のあり方を検討することが求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

④「歴史文化資産と自然の保全と活用」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 印旛沼や鹿島川、手繰川などの水辺は、自然豊かな「佐倉らしさ」を表す資源となっています。
- 印旛沼の縁辺部や鹿島川、手繰川沿岸には、水田を主体とした農地が広がり、ゆとりある田園景観を形成しています。
- 畔田・下志津周辺などの谷津や里山は、佐倉らしさを感じさせるふるさとの風景を形成しています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市景観計画」を策定し、良好な景観形成を誘導しています。
- ・佐倉ふるさと広場の駐車場整備や6次産業化事業による農産物直売所の設置・整備により、施設の拡充に取り組みました。
- ・(仮称)佐倉西部自然公園として、ボランティアによる維持管理などの協力を得て谷津や里山の保全に取り組んでいます。



<主要課題>	
1. 水辺環境 ^{※)}	印旛沼や手繰川などの水辺は、「佐倉らしさ」を表す資源として景観や生物生態系を含めた保全、水質の向上が求められます。 治水安全性に配慮しつつ、佐倉ふるさと広場の拡充や鉄道駅からのアクセス確保による交流拠点としての強化など、水とふれあえる場としての親水性の向上に取り組むことが求められます。
2. 農地	安定した営農環境や後継者の確保などの農業振興を通じ、適切な維持管理を講じながら保全していくことが求められます。
3. 谷津・里山	景観、環境の適切な維持管理を通じて、保全していくことが求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

⑤「安定した雇用と活力ある産業の維持・確保」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 印旛沼や鹿島川、手繰川などの水辺のほか、谷津・里山がふるさとの風景を構成しています。
- 印旛沼の水辺を活かした、佐倉ふるさと広場の整備が進められています。
- 臼井地区には、臼井城跡や成田街道の町並みなど歴史資源が点在しています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・サイクルツーリズムの推進に向けて、佐倉ふるさと広場～京成佐倉駅～JR佐倉駅を結ぶサイクリングルート整備計画を検討しました。
- ・中世臼井城周辺の歴史の再現に向けて、臼井田宿内砦跡の発掘調査を実施しました。



<主要課題>

1. 観光振興

観光や交流の拠点となる施設、歴史文化資産を活かし、観光・交流の拡大を図るとともに、総合的な産業として観光業を育成していくことが求められます。

(4) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

貴重な水辺空間と整備された街並みが共存するまち

○貴重な水辺空間が守られ・活かされたまち

印旛沼や鹿島川、手繰川などの水辺、その周辺に広がる水田や谷津・里山の風景は、自然豊かな地域を象徴し、大きな魅力となっています。

こうしたふるさとも感じさせる美しい風景を引き続き守りながら、観光資源として活かし、交流の拡大による観光振興につなげていきます。

○自然と共存した若い世代にも魅力ある生活空間のあるまち

佐倉市民音楽ホールや聖隷佐倉市民病院など、市民の暮らしを支える都市機能が集積するとともに、大規模な住宅地開発によって、ゆとりある住宅や都市基盤施設が確保された良好な居住環境が形成されています。

こうした市街地の周辺に残された豊かな自然と質の高い都市基盤施設の既存ストックが確保された魅力ある住環境を活かしながら、子育て層などの転入・定住によって、地域コミュニティが維持・活性化する地域の形成を目指します。

(5) 地域まちづくりの基本方針

本市の将来像及びまちづくりの基本目標を実現するため、本地域の現況・課題を踏まえ、次のように地域づくりの基本方針を設定します。

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）に向けて

■生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

京成臼井駅周辺などを中心に、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、出張所などの行政サービス機能や、商業機能の維持・集積に取り組むことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

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）に向けて

■災害に強い安心できる市街地の形成

台風や大雨に伴う河川の氾濫や浸水を予防するため、必要となる河川整備や雨水排水機能を強化するとともに、土砂災害を予防する対策を講じ、災害に強い、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

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）に向けて

■子育て世代などが転入できる市街地の形成

質の高い居住環境を保全しつつ、子育て層など多様な世代の居住・転入が可能な住環境へと更新することにより、地域コミュニティが維持・活性化される市街地の形成を目指します。

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）に向けて

■水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

森林や農地、印旛沼などの水辺のほか、佐倉ふるさと広場や(仮称)佐倉西部自然公園など、自然とのふれあいの場としての活用を通じて、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

⑤佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて

■水辺空間など豊かな自然資産を活かした交流機能の充実

印旛沼や水辺を活用した佐倉ふるさと広場、谷津などの自然環境を保全・活用するため、これらと調和しない土地利用の制限や農村集落の活性化に繋がる機能の誘導などによって、市内外から多くの人が集い・交流する拠点機能の充実を目指します。

(6) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における取組みの方針を分野別に設定します。

①土地利用に関する方針

■住宅系土地利用

○住宅地

○農村集落

- ・吉見や飯重など

■商業系土地利用

○鉄道駅周辺の商業地

- ・京成臼井駅周辺

○その他の商業地

- ・染井野周辺
- ・臼井田の近隣商業地

②都市交通に関する方針

■道路

○都市計画道路

○市道

○京成臼井駅周辺

■公共交通

○京成臼井駅周辺

③都市環境に関する方針

■自然環境

○印旛沼周辺

○手繰川周辺

○(仮称)佐倉西部自然公園

■居住環境

○住宅地

④都市防災に関する方針

■地震対策

■風水害対策

■土砂災害対策

■防災体制

⑤都市の魅力向上に関する方針

○佐倉ふるさと広場

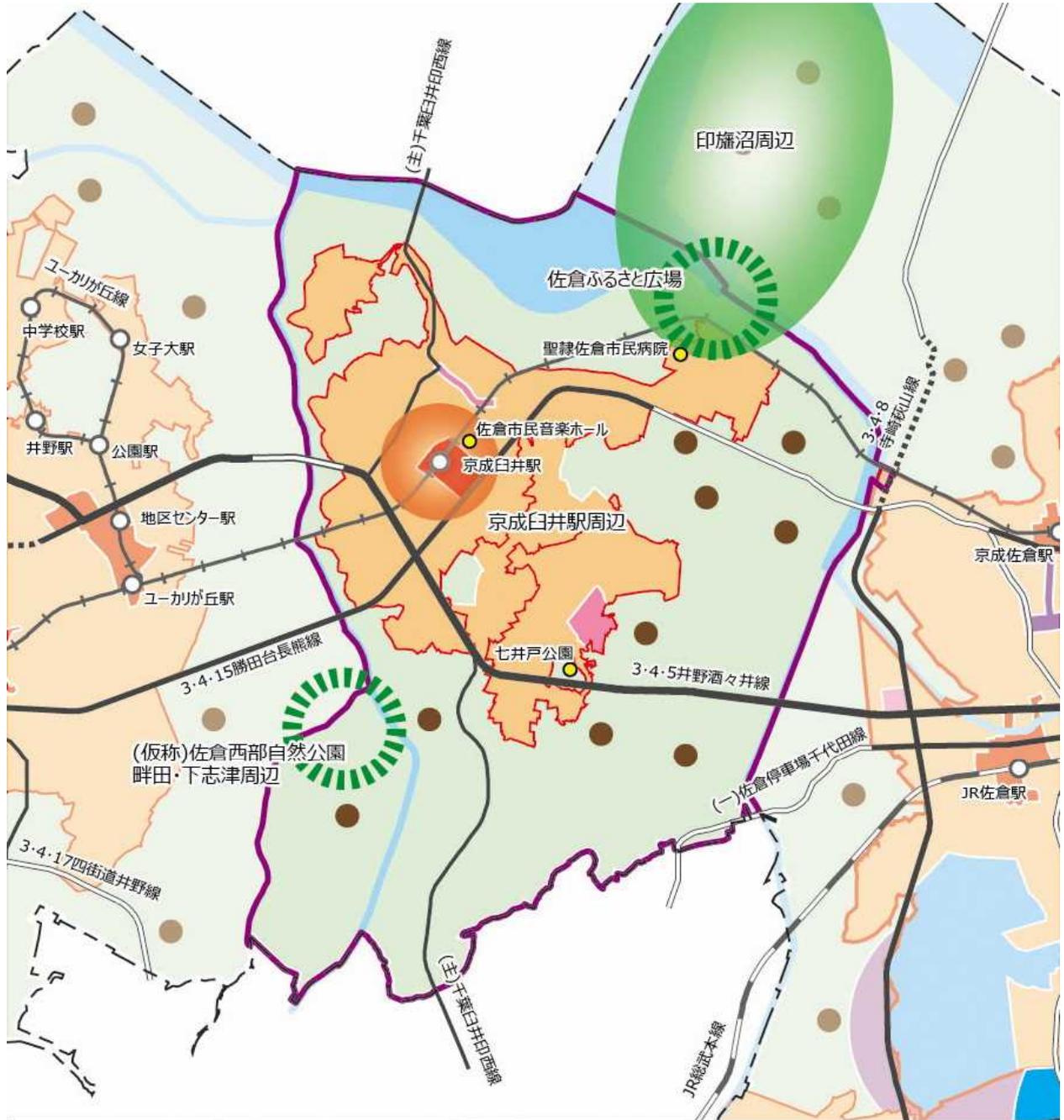
○七井戸公園

○(仮称)佐倉西部自然公園周辺

○臼井城址周辺

○京成臼井駅周辺

【白井・千代田地域のまちづくり方針図】



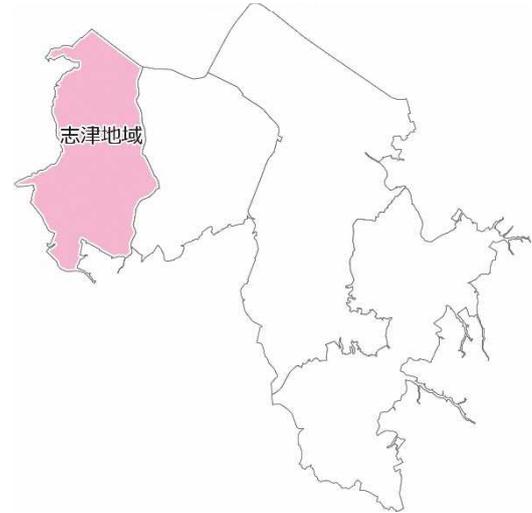
凡 例		
<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地 農村集落 鉄道駅周辺の商業地 旧城下町地区の商業地 その他の商業地 工業地・産業用地 既存工業団地の隣接地 佐倉インターチェンジ周辺 農地、森林・谷津等 	<p><都市交通></p> <ul style="list-style-type: none"> 広域連携道路(整備済) 広域連携道路(計画) 地域連携道路(整備済) 地域連携道路(事業中) 地域連携道路(計画) その他の幹線道路 鉄道(JR) 鉄道(私鉄) 	<p><都市環境・都市の魅力向上></p> <ul style="list-style-type: none"> 地域拠点 交流拠点 自然活用拠点 地域界 市街化区域 河川・水面 主な施設

4. 志津地域

(1) 地域の概況

- 市の西端に位置し、京成本線の志津駅、ユーカリが丘駅を中心に市街化が進み、市内で最も人口が集積した地域です。
- 志津駅周辺は高度成長期を通じて急速に宅地化が進んだ市街地が形成されています。
- ユーカリが丘駅周辺では、大規模な開発により大規模店舗やホテル、高層マンションなどからなる市街地が形成され、ユーカリが丘線沿線では計画的な住宅地形成が進んでいます。

【志津地域の位置】

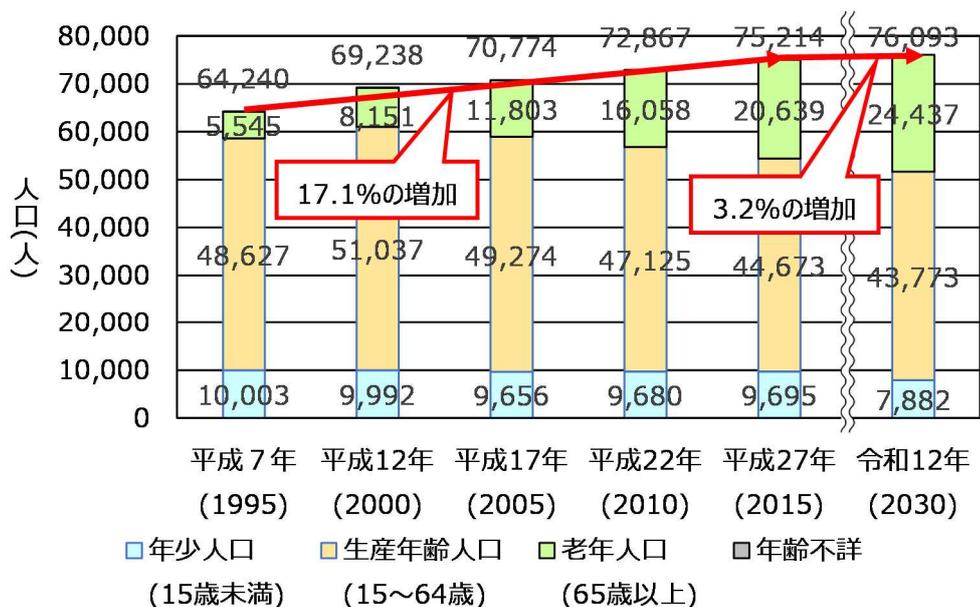


(2) 地域の特性

①人口

- 過去20年間の人口は、一貫して増加しており、平成27(2015)年の75,214人は市全体の約44%を占めるなど、人口集積が進んでいます。地区別にみると、ユーカリが丘などの一部の町丁目で減少がみられるものの、市街化区域内は増加傾向で推移しています。市街化調整区域では保品、小竹、畔田などで減少傾向にありますが、上志津原や下志津原などの市街化区域の隣接地では増加傾向にあります。
- 地域の将来人口は、市全体の人口減少が予想される中、令和12(2030)年に約76,000人と平成27(2015)年からの15年間で約1,000人増加すると予測されています。
- 地域全体の高齢化率は、市全体と比較して低くなっていますが、中志津や青菅などで40%を超える町丁目がみられます。

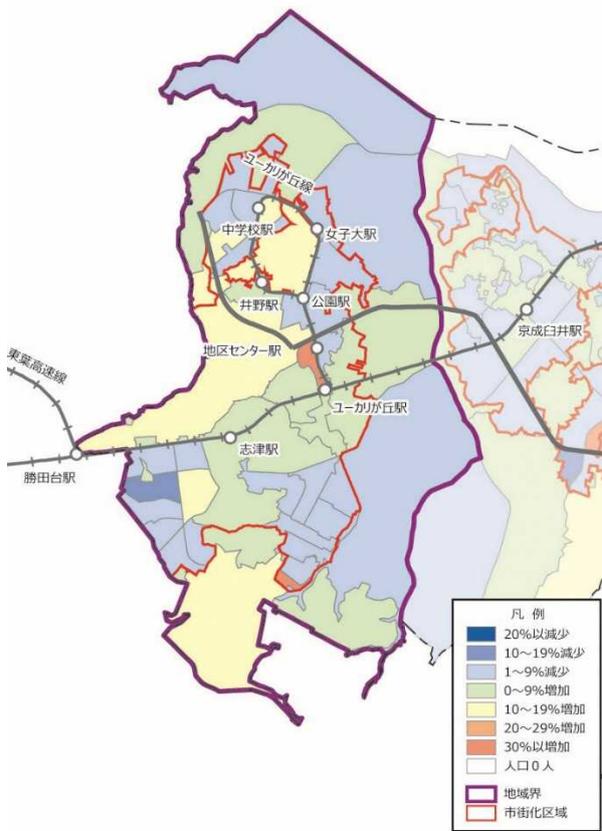
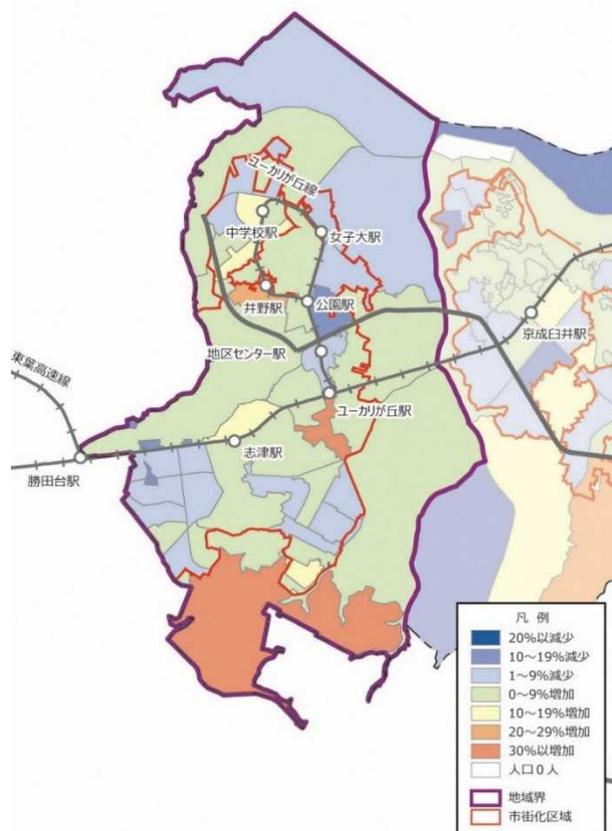
【人口動向及び将来予測（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）】



【町丁目別人口増加率（国勢調査）】

<平成17年→平成22年>

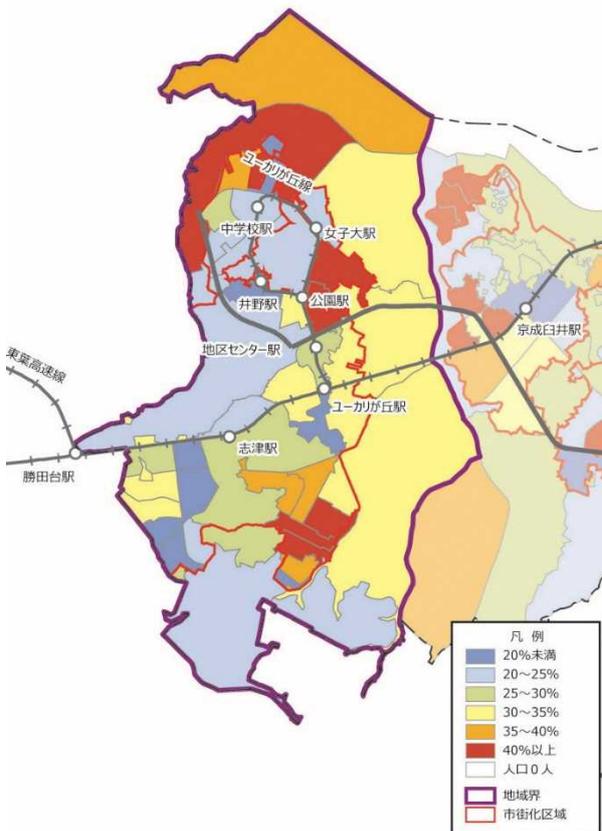
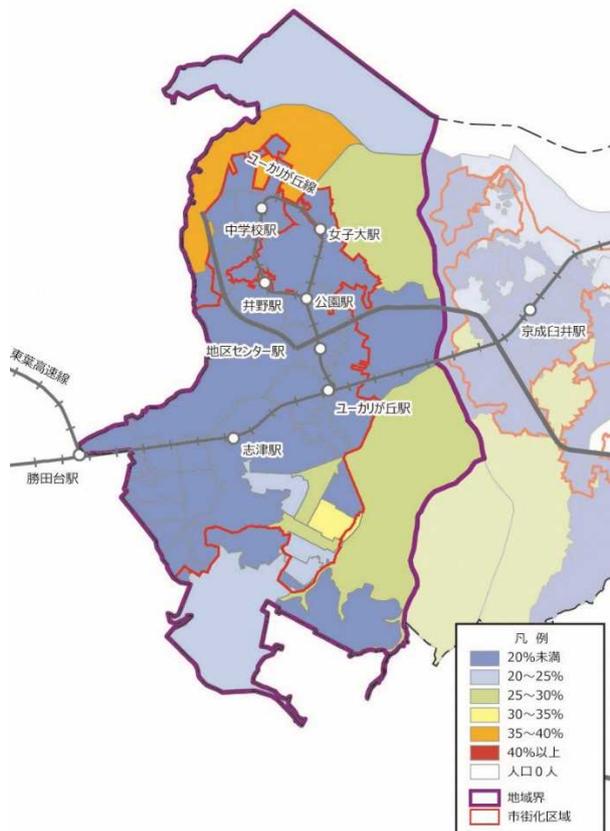
<平成22年→平成27年>



【町丁目別高齢化率（国勢調査）】

<平成17年>

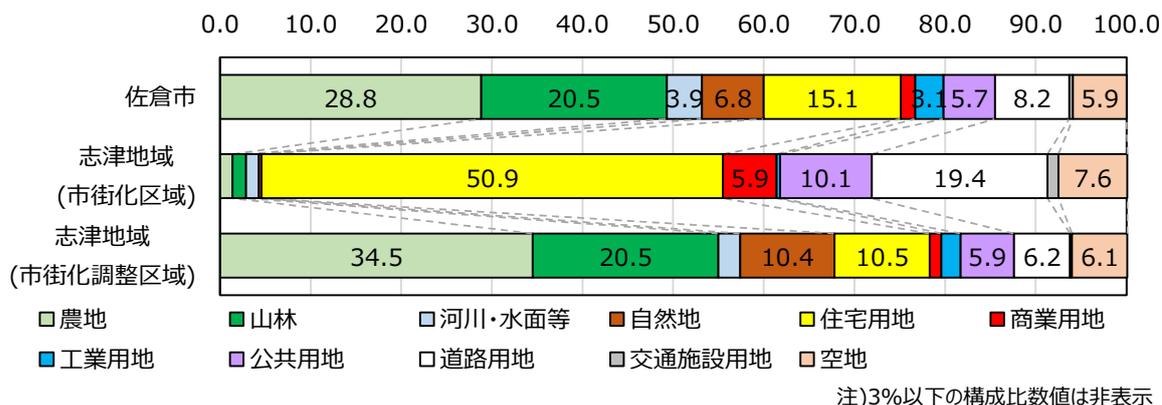
<平成27年>



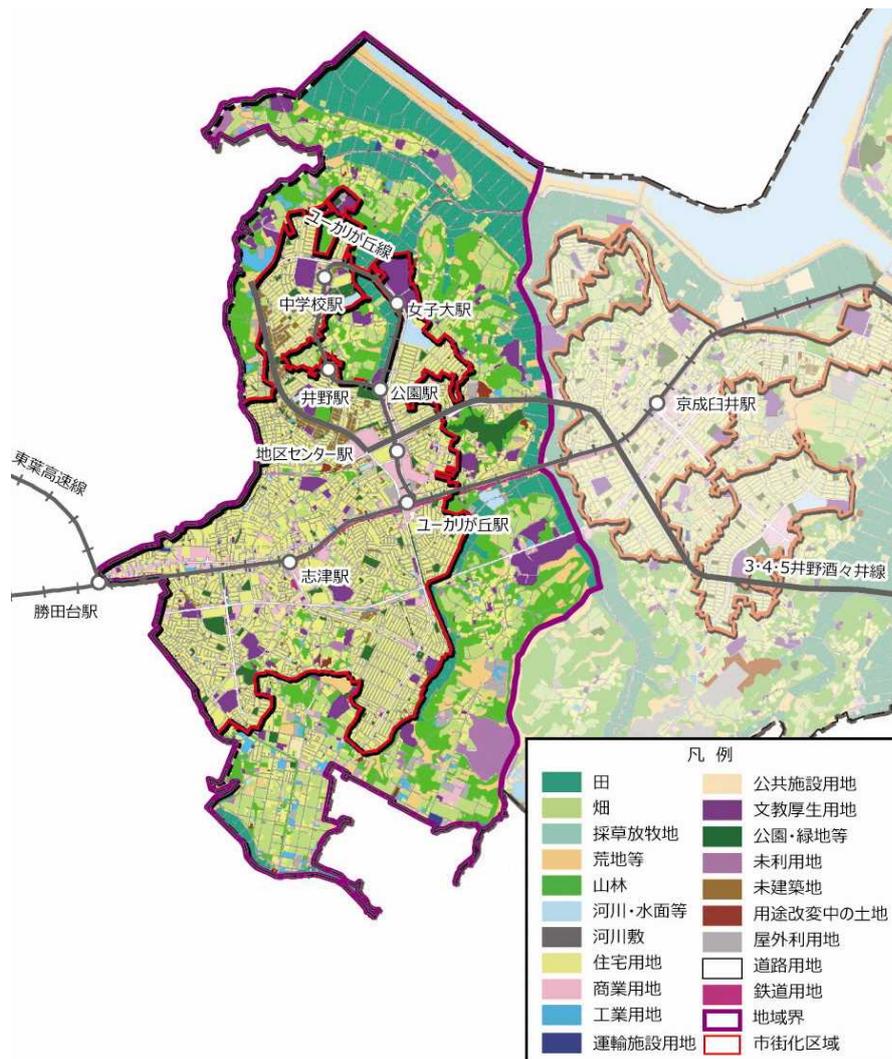
②土地利用

- 市街化区域は、ユーカリが丘を中心に整備された住宅地により良好な居住空間が広がり、また、ユーカリが丘駅周辺では商業施設や高層マンションが集積するなど、土地の高度利用が進んでいます。
- 市街化調整区域は、低地部の水田など自然的な土地利用が約7割を占めていますが、上志津原や下志津原などの市街化調整区域では、東邦大学医療センター佐倉病院などが立地するほか、既存の集落に連担し住宅地開発が進行しています。

【土地利用現況（平成28年・都市計画基礎調査）】



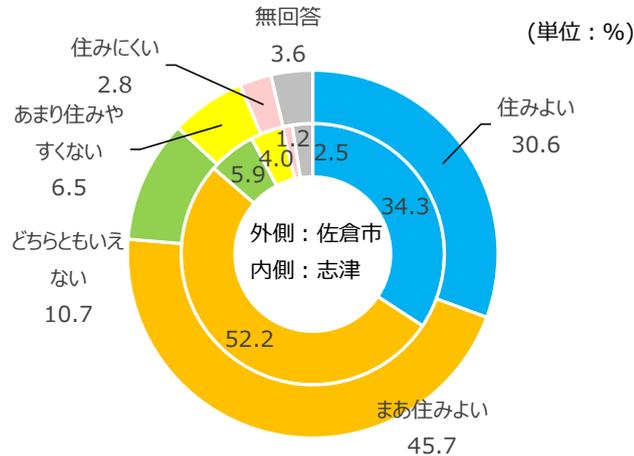
【土地利用現況図（平成28年・都市計画基礎調査）】



③居住環境

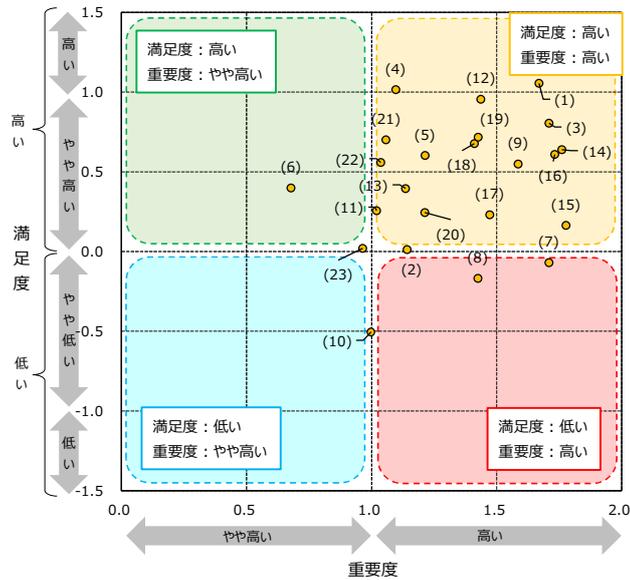
- 住みやすさは、「住みよい」「まあ住みよい」とする回答が8割を超えています。
- 「(7)安全に歩ける歩行空間の整備」「(8)他の地域や他都市を連絡する道路の整備」への満足度が低く、今後の取り組みの重要度が高いことから、重点的な取り組みが求められます。

【住みやすさ（アンケート調査）】



【居住環境の満足度・重要度（アンケート調査）】

＜志津地域＞



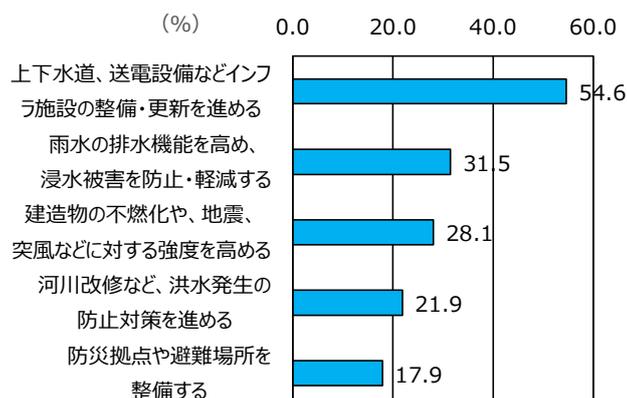
【暮らしの環境要素(グラフ中の番号との対応)】

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

⑤防災

- 市のハザードマップでは、印旛沼、手繰川などの市内の河川が氾濫した場合に想定される浸水、大雨による内水浸水のほか、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域などが災害リスクとして示されています。
- アンケート調査では、「上下水道、送電施設などのインフラ施設の整備・更新」のほか、水害の予防・減災に向けた「雨水排水機能の強化」、「建造物の不燃化・耐震化」などに対するニーズが高くなっています。

【防災に向けた取り組み（アンケート調査）】



⑥景観・歴史文化

- ユーカリが丘駅周辺には大規模商業施設の集積によるにぎわいのある商業地景観や、象徴的な高層住宅群、落ち着いたの戸建住宅地など、周辺の自然環境との共存に配慮した特徴的な景観が形成されています。
- 印旛沼とその周辺は、広い水面と水田が広がる明るく開放的な景観を形成しており、本市を印象づけるシンボリックな景観となっています。
- 手繰川などの河川は自然の景観軸を形成し、沿岸の水田と斜面緑地の際に沿って集落が形成される田園景観、谷津や里山の景観は本市の「ふるさとの風景」ともいえ、自然学習・体験の場としても活用されています。

(3) まちづくりの主要課題

本地域では、佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題である「商店街の活性化」「住環境」「道路環境」に対応すべく、これまで「既存商店街などにおける空き店舗の有効活用やイベント開催への支援」「国道296号の改善」などに取り組んできましたが、都市基盤施設の不足した市街地の改善や慢性的に渋滞している国道296号の混雑解消など、今後も継続してこれらの課題に対応していく必要があります。

こうした主要課題に対する取り組みの進捗や地域の現況、地域の特性・魅力を踏まえ、市域の5つのまちづくりの課題に対応した、志津地域におけるまちづくりの主要な課題を整理します。

①「コンパクトな都市構造の維持」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 志津駅周辺は、志津市民プラザのほか、近接する国道296号の沿道と一体となって商業施設が集積しています。また、駅北口は、個人商店などで構成される商店街が形成されていますが、駅前広場の設置がなく、国道296号からのアクセスが脆弱な状況にあります。
- ユーカリが丘駅周辺は、大規模開発により大規模店舗やホテルなどが立地する、にぎわいのある市街地が形成されています。
- 井野や上志津など古くからある市街地を中心に、身近な生活道路などにおける歩行空間が不足しています。
- 佐倉・根郷地域、臼井・千代田地域を結ぶ東西方向の幹線道路である国道296号や、八千代市方面、千葉市方面を結ぶ道路で、慢性的な交通渋滞が生じています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市立地適正化計画」を策定し、暮らしの利便性を高める都市機能や居住機能の誘導に取り組んでいます。
- ・志津公民館等複合施設整備事業により、志津公民館や志津出張所など、志津駅周辺の公共施設を駅前に集約、複合化しました。
- ・都市計画道路3・4・15勝田台長熊線は事業が完了し、また3・4・18上志津青菅線、3・4・5井野酒々井線の整備・改良を進めています。
- ・「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、志津北側エリアへコミュニティバスを新規導入しました。

<主要課題>

1. 利便性・商店街活性化^{※)}	<p>志津駅周辺においては、既存の都市機能集積を維持するとともに、商店街の活性化により、地域住民の生活利便性を確保していくことが求められます。</p> <p>駅前広場の設置がなく、国道296号からのアクセスが脆弱な志津駅北口は、土地の高度・有効利用や商店街の活性化に向けたリノベーションの必要性を検討することが求められます。</p> <p>ユーカリが丘駅周辺においては、高度利用地区として大規模商業施設やホテルなど、市外からの来訪者の利用も含めた都市機能の集積を維持していくことが求められます。</p>
2. 道路環境^{※)}	<p>身近な生活道路の整備や安全性の確保などによって、井野や上志津など古くからある市街地を中心に、市民が歩いて暮らせる、来訪者が歩いて楽しいまちを形成していくことが求められます。</p> <p>国道296号やイオンタウン周辺の混雑緩和、近隣都市との連絡性の向上に向けて、道路ネットワークを強化していくことが求められます。</p>

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

②「災害に対する防備と被害の低減」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 井野、井野町、上志津など、道路などの基盤施設が整わないまま市街化が進んだエリアでは道路幅員が不足し、緊急車両の進入にも支障を来しており、延焼火災なども懸念されます。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・避難所となる学校の耐震改修などを実施しました。
- ・勝田川の一級河川区間の整備を完了し、引き続き、上流の排水路の改修を進めています。



<主要課題>

1. 水害・土砂災害対策	上志津、小竹などにおける土砂災害の防止に向けた対策とともに、被害をできる限り抑える「減災」の視点から、災害リスクの軽減に取り組むことが求められます。
2. 地震対策	井野、井野町、上志津など、道路などの基盤施設が整わないまま市街化が進んだエリアにおいては、延焼火災や地震に伴う建物の倒壊リスクなども懸念されることから、地震災害など、市街地の防災性を高めていくことが求められます。

③「地域の個性を活かした都市環境の形成」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 開発年代の早い中志津団地などにおいては、人口は減少傾向にあり、高齢化も進んでいます。また、これに伴って空き家なども生じており、地域コミュニティの低下が懸念されます。
- 市街化調整区域は、人口減少が顕著となっており、地域コミュニティの維持が困難になりつつあります。また、上志津原などにおいては、資材置き場やヤードなどの非建築的土地利用が点在しており、周辺環境や景観への影響が懸念されます。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市空き家等対策計画」を策定し、各種補助制度を実施することにより、空き家の発生抑制や活用などに取り組んでいます。
- ・市内に転居する若者や子育て層などに対し、住宅取得やリフォームの費用の一部を補助する制度を創設しました。
- ・空き家を地域のコミュニティの場として利用など、団地活性化モデル事業を進めています。
- ・農村の地域コミュニティの維持・活性化に向け、条例による開発許可基準の緩和に取り組んでいます。



<主要課題>	
1. 定住・転入促進	中志津団地などにおいては、空き家の有効活用を促進するとともに、子育て世帯などの多様な世帯が定住・転入しやすい居住環境を創出するなど、地域コミュニティの維持や活性化に繋がる市街地の改善が求められます。
2. 住環境^{※)}	急速に市街化が進んだ井野、井野町、上志津などにおいては、必要な生活基盤施設の整備・改良による居住環境の向上が求められます。 先崎、青菅、小竹などの市街化調整区域は、都市計画の側面からも農村集落の活性化を支えていくことが求められます。
3. 無秩序な開発抑制	豊かな自然環境を保全する視点から、点在する資材置き場やヤードなどの非建築的土地利用については、無秩序な開発を制限していくことが求められます。 土地利用需要の高い国道296号沿道においては、適切な土地利用のあり方を検討することが求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

④「歴史文化資産と自然の保全と活用」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 高層住宅群で構成されるニュータウンの市街地景観と、水田や背後の斜面緑地と一体となった谷津・里山のふるさとも感じさせる風景のコントラストは、都市と農村の共存を象徴する景観を構成しています。
- 畔田・下志津周辺は、佐倉らしさを感じさせるふるさとの風景を形成しています。また、これらを活用した上座総合公園や(仮称)佐倉西部自然公園の整備を進めています。
- 印旛沼の縁辺部や手繰川沿岸には、水田を主体とした農地が広がり、ゆとりある田園景観を形成しています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市景観計画」を策定し、良好な景観形成を誘導しています。
- ・(仮称)佐倉西部自然公園として、ボランティアによる維持管理などの協力を得て谷津や里山の保全に取り組んでいます。



<主要課題>	
1. 水辺環境	印旛沼や手繰川などの水辺は、「佐倉らしさ」を表す資源として景観や生物生態系を含めた保全、水質の向上が求められます。
2. 農地	安定した営農環境や後継者の確保などの農業振興を通じ、適切な維持管理を講じながら保全していくことが求められます。
3. 谷津・里山	景観、環境の適切な維持管理を通じて、保全していくことが求められます。また、上座総合公園や(仮称)佐倉西部自然公園などを拠点に、谷津・里山を活かした自然とのふれあいの場の維持・充実に取り組むことが求められます。
4. 景観	都市と農村の共存を象徴する景観は、引き続き、これらの調和に配慮した景観づくりが求められます。

⑤「安定した雇用と活力ある産業の維持・確保」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 印旛沼や手繰川などの水辺のほか、谷津・里山がふるさとの風景を構成しています。
- 井野地区には、井野長割遺跡などが分布しています。
- ユーカリが丘駅周辺は、市内外から多くの集客がある大規模商業施設や宿泊施設、映画館などのアミューズメント施設などが集積しています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・井野長割遺跡の見学会や体験型の普及事業を実施し、今後の整備の在り方を整備検討委員会において検討しています。



<主要課題>

1. 観光振興

観光や交流の拠点となる施設、歴史文化資産を活かし、観光・交流の拡大を図るとともに、総合的な産業として観光業を育成していくことが求められます。

ユーカリが丘駅周辺は、余暇・レクリエーションの場として、交流機能を維持していくことが求められます。

(4) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

3世代が暮らせる活力に満ちたまち

○多様なニーズに応えることのできるまち

東京都心にも通勤しやすい交通環境、立地条件を基盤に、親しみのある駅前商店街が形成された志津駅と、ユーカリが丘駅を中心に成長管理型の開発によって発展するユーカリが丘など、特色のある市街地で構成されていることが地域の特徴となっています。

将来も引き続き、人口の増加が予測される中、子育て層や高齢者など、それぞれのニーズに対応した、多様なタイプの住宅地を提供することで、暮らしの場として選択される地域の形成を目指します。

○活力に満ちたまち

高層住宅群に象徴される都市と、手繰川などの水辺に広がる水田や谷津・里山が織りなす農村が共存し、都市としての利便性と自然豊かな環境のそれぞれの魅力を感じながら、子育て層や高齢者などバランスのとれた世代が暮らすことで、活力ある地域コミュニティが維持・形成される地域を目指します。

(5) 地域まちづくりの基本方針

本市の将来像及びまちづくりの基本目標を実現するため、本地域の現況・課題を踏まえ、次のように地域づくりの基本方針を設定します。

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）に向けて

■地域住民の多様なニーズに応える都市機能が集積する拠点づくり

ユーカリが丘駅周辺は、都市機能の集積を活かし、地域住民の日常生活の利便性を支えるとともに、市外からの来訪者が週末を通じて楽しめる都市型観光の空間として、拠点性を高めていきます。

また、志津駅周辺においては、行政サービス施設などの機能を維持するとともに、商業施設などの維持・集積を促し、地域住民の多様なニーズに応える都市機能が集積する拠点づくりを目指します。

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）に向けて

■災害に強い安心できる市街地の形成

既成市街地においては、延焼火災や地震などによる建築物の倒壊防止、狭あい道路の解消などによる市街地の改善により、災害に強い、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

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）に向けて

■多様な世代でバランス良く人口が構成された市街地の形成

既成市街地においては、都市基盤施設の整備・改良を通じて、良好な居住環境の改善を図ります。

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）に向けて

■水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

森林や農地、手繰川などの水辺、(仮称)佐倉西部自然公園など、自然とのふれあいの場としての活用を通じて、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

⑤佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて

■豊かな自然を活かした観光・交流機能の充実

手繰川の水辺を活かし、本市の自然の豊かさを印象づける場としての拠点性を高めるとともに、ユーカリが丘駅周辺との連携により、市外からも多くの人が集い・交流する機能の充実を目指します。

(6) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における取り組みの方針を分野別に設定します。

①土地利用に関する方針

■住宅系土地利用

○住宅地

○農村集落

- ・先崎、青菅、小竹など

■商業系土地利用

○鉄道駅周辺の商業地

- ・ユーカリが丘駅周辺
- ・志津駅周辺

②都市交通に関する方針

■道路

○都市計画道路

○市道

○志津駅周辺及びユーカリが丘駅周辺

■公共交通

○ユーカリが丘線

○志津駅周辺及びユーカリが丘駅周辺

③都市環境に関する方針

■自然環境

○手繰川周辺

■居住環境

○住宅地

④都市防災に関する方針

■地震対策

■風水害対策

■土砂災害対策

■防災体制

⑤都市の魅力向上に関する方針

○青首分校、井野長割遺跡

○ユーカーが丘駅周辺

○上座総合公園・(仮称)佐倉西部自然公園周辺

4. 和田・弥富地域

(1) 地域の概況

- 本市の南部に位置し、山林や鹿島川、高崎川が形づくる谷津の農地などで形成される、自然環境に恵まれた地域です。
- 地域の一部が第三工業団地に含まれ、市街化区域となっている他は、大部分が市街化調整区域となっており、集落が分布しています。
- 和田地区、弥富地区の中心となる集落には、小学校や公民館、郵便局などが立地しています。

【和田・弥富地域の位置】

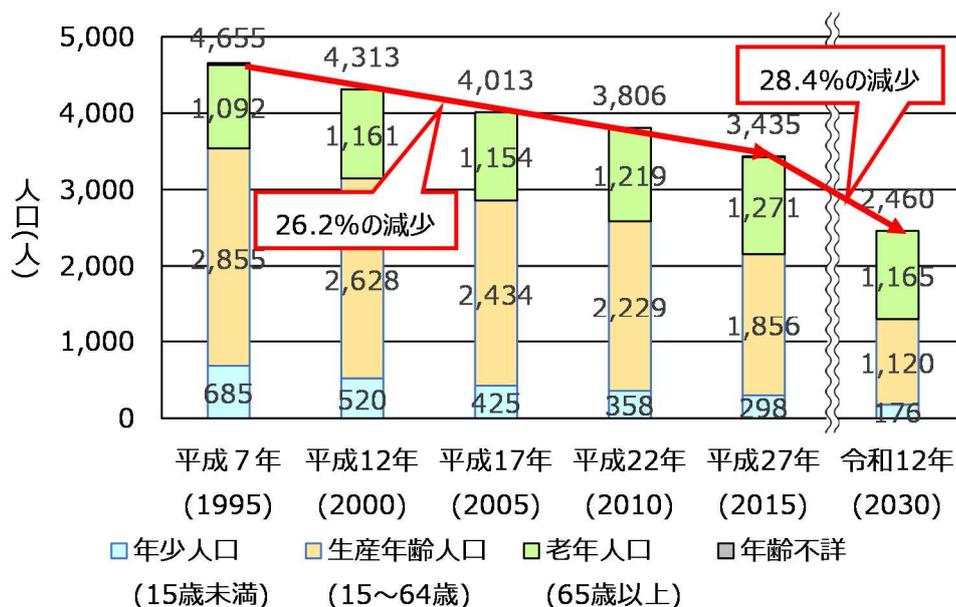


(2) 地域の特性

①人口

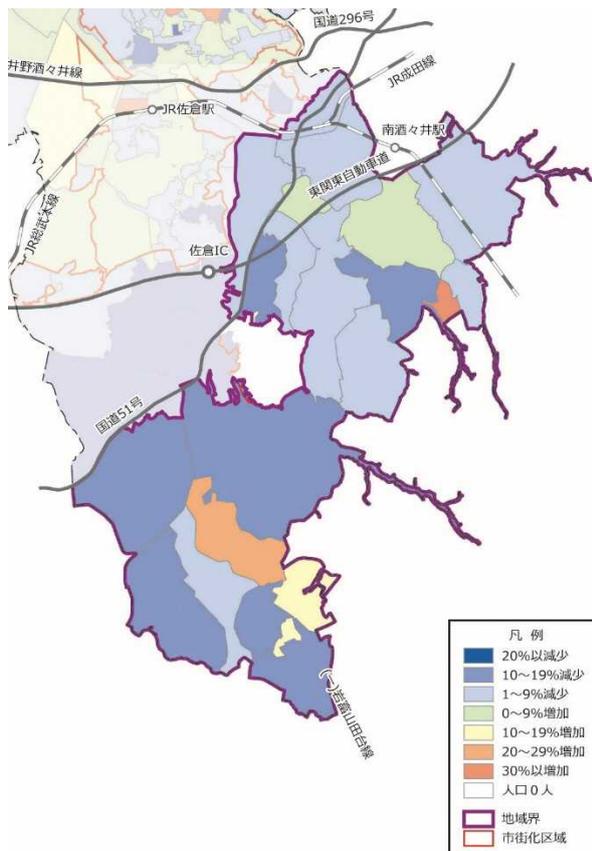
- 市全体の人口が増加傾向で推移する中、本地域の人口は、一貫して減少傾向にあり、平成7(1995)年から平成27(2015)年までの20年間で26.2%の減少となっています。地区別にみると、飯塚や宮本などの一部を除き、広く減少傾向にあります。
- 地域の将来人口の予測では、令和12(2030)年に約2,500人と平成27(2015)年からの15年間で約1,000人の減少が見込まれ、平成7(1995)年との比較し半減するなど、減少傾向が顕著となることが予測されます。
- 高齢化率は弥富地区を中心に35%を超えるなど、高齢化が顕著となっています。

【人口動向及び将来予測（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）】

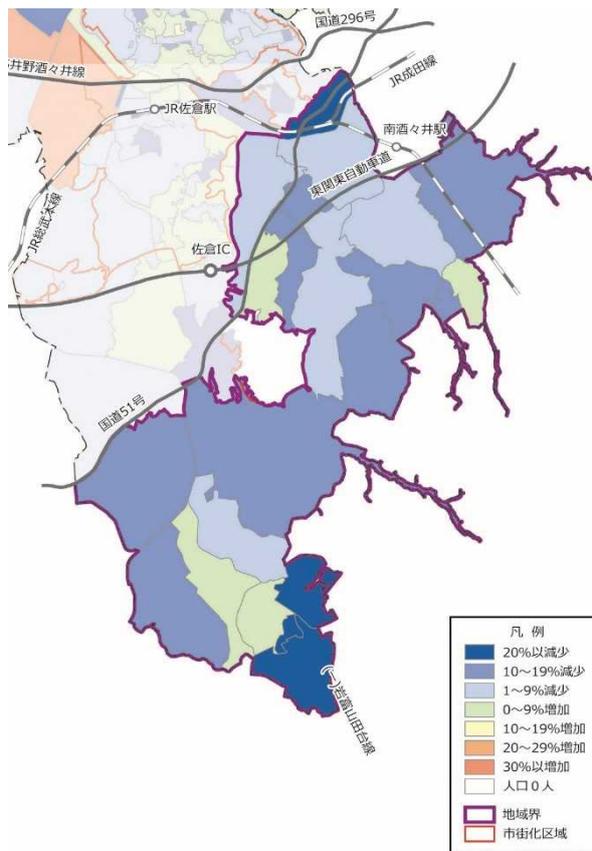


【町丁目別人口増加率（国勢調査）】

<平成17年→平成22年>

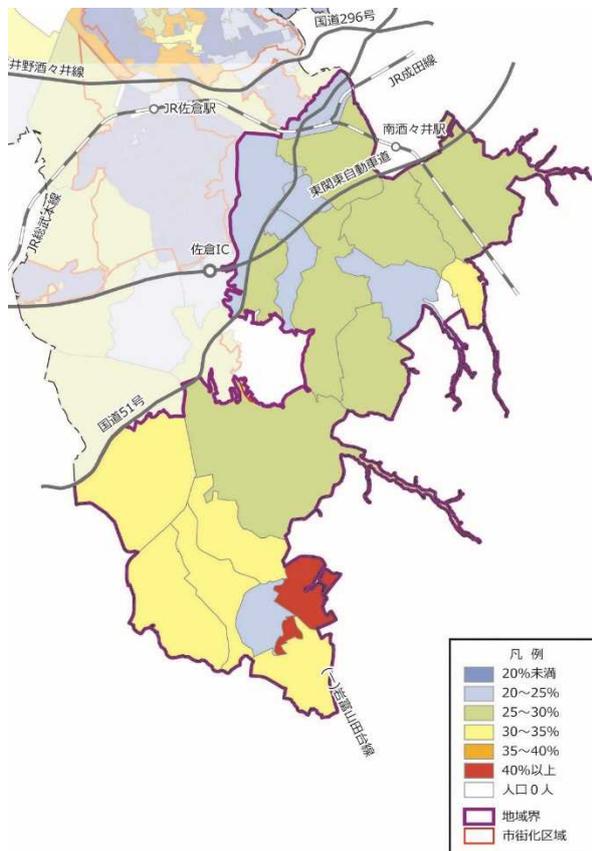


<平成22年→平成27年>

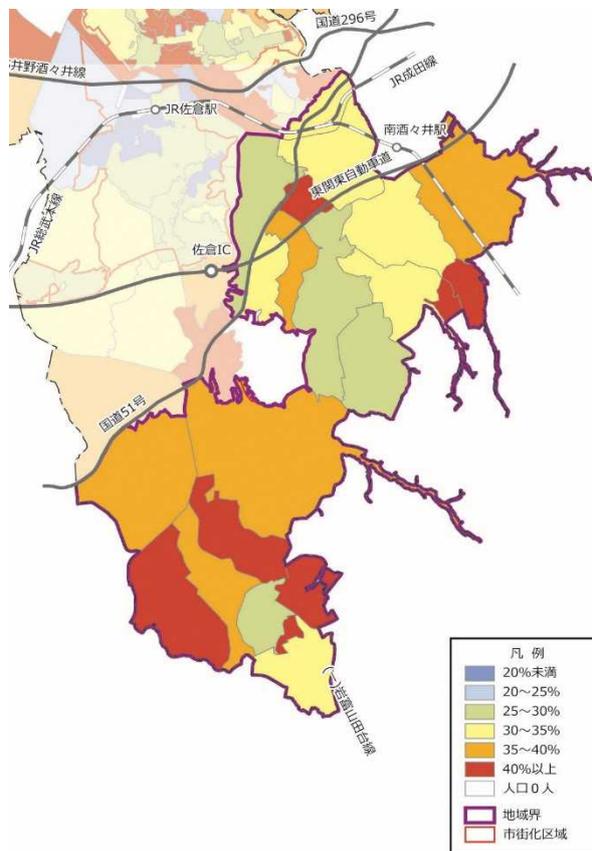


【町丁目別高齢化率（国勢調査）】

<平成17年>



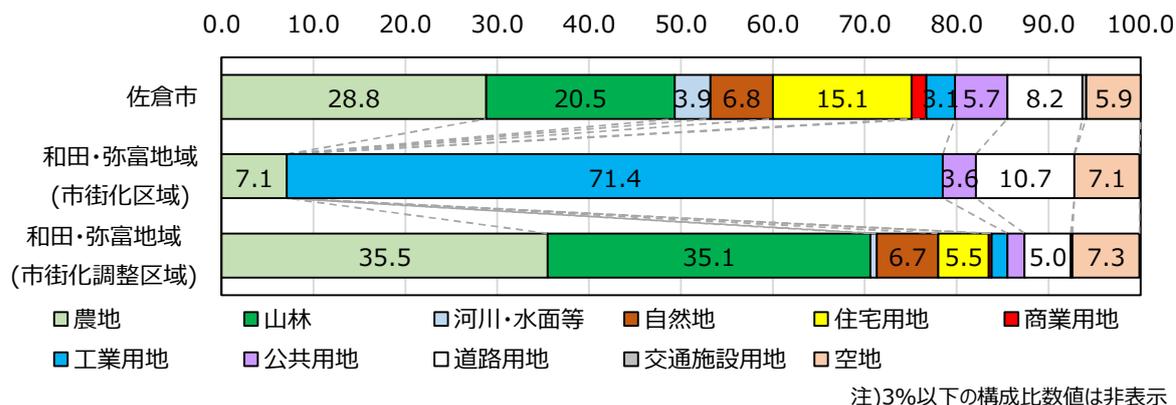
<平成27年>



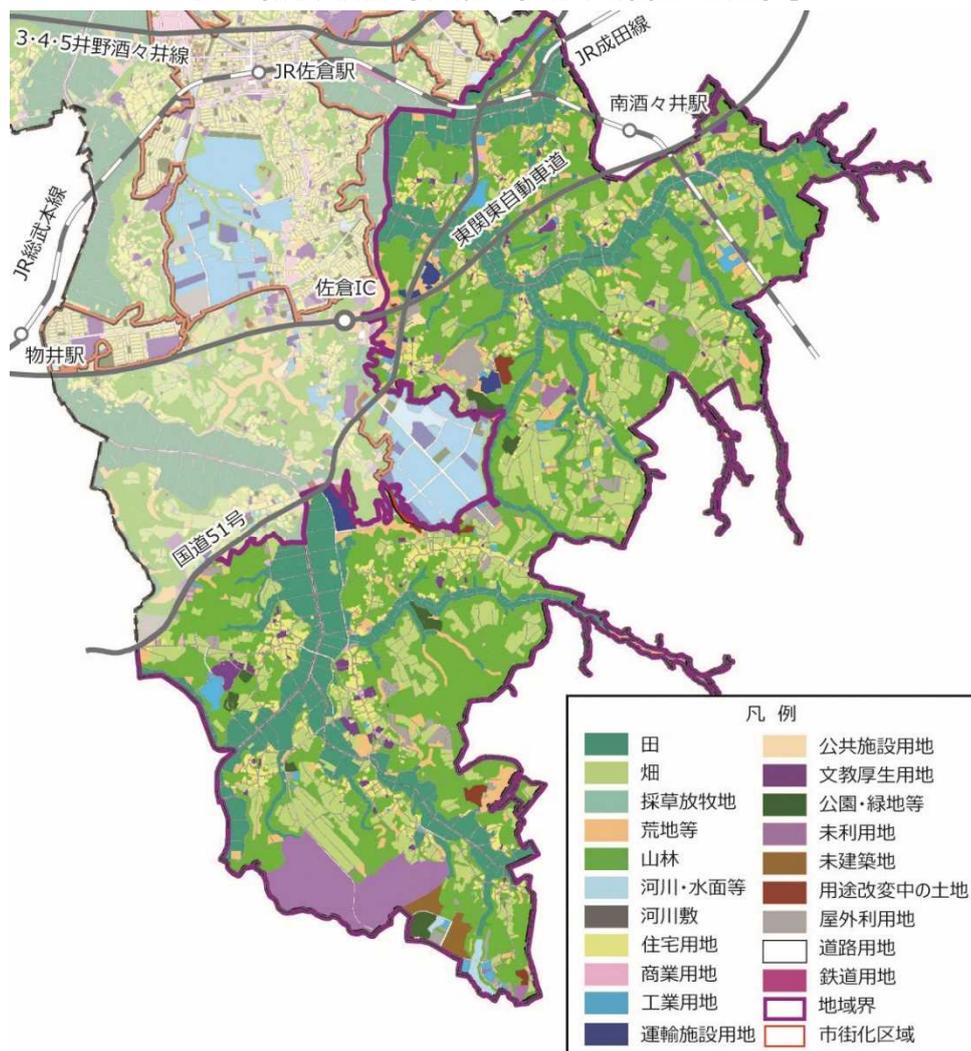
②土地利用

- 第三工業団地に含まれる市街化区域では、工業用地が7割を占めています。
- 地域の大半を占める市街化調整区域では、鹿島川や高崎川の沿岸の水田や台地上の畑、谷津などを中心に残る山林など、自然的な土地利用が約8割を占めています。
- 小学校や公民館、郵便局など日常生活サービス機能は、和田地区では直弥、弥富地区では岩富町などに集約され中心的な集落が形成されていますが、これら都市的土地利用は、全体の1割程度にとどまっています。

【土地利用現況（平成28年・都市計画基礎調査）】



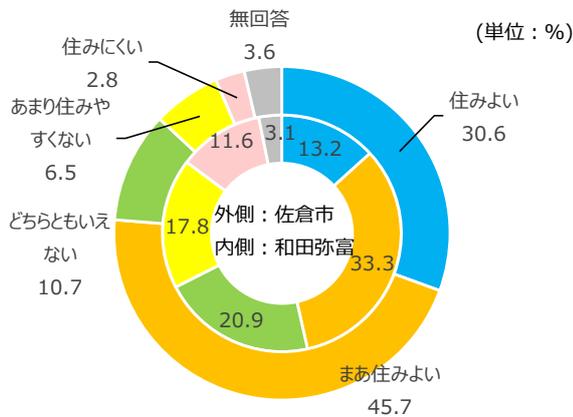
【土地利用現況図（平成28年・都市計画基礎調査）】



③居住環境

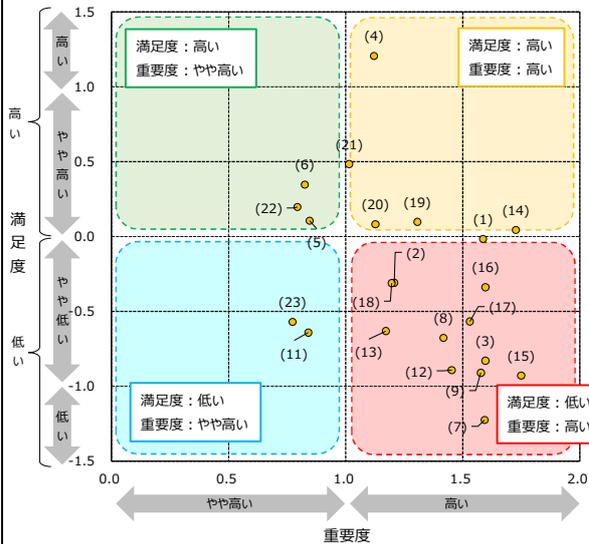
- 住みやすさは、「住みよい」「まあ住みよい」とする回答が5割弱となっており、市全体の約8割を大きく下回っています。
- 和田地区においては、「(3) 日常の買物の利便性」「(7) 安全に歩ける歩行空間の整備」「(9) 鉄道駅の利便性」「(10) バスの利便性」「(12) 下水道の整備」「(15) 自然災害等に対する防災対策」など、13の環境要素への満足度が低く、今後の取り組みの重要度が高いことから、重点的な取り組みが求められます。
- 弥富地区については、「(2) 雇用機会や働く場」「(3) 日常の買物の利便性」「(8) 他の地域や他都市を連絡する道路の整備」「(9) 鉄道駅の利便性」「(23) まちのにぎわい」など、14の環境要素が重点的な取り組みが求められます。

【住みやすさ（アンケート調査）】

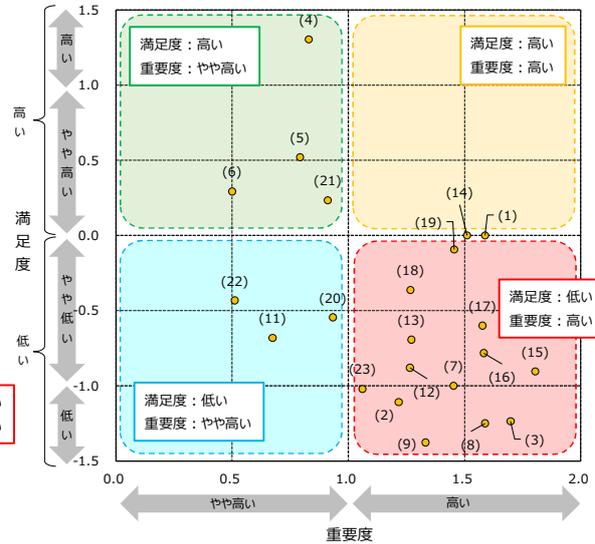


【居住環境の満足度・重要度（アンケート調査）】

＜和田地区＞



＜弥富地区＞



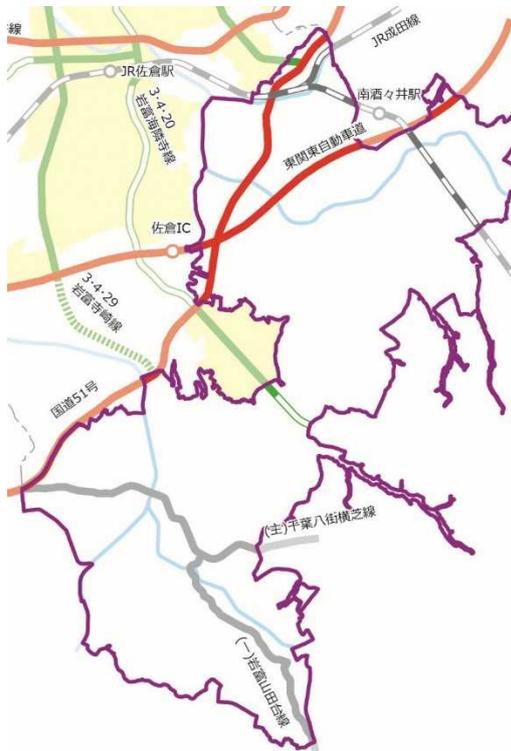
【暮らしの環境要素（グラフ中の番号との対応）】

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

④道路・交通

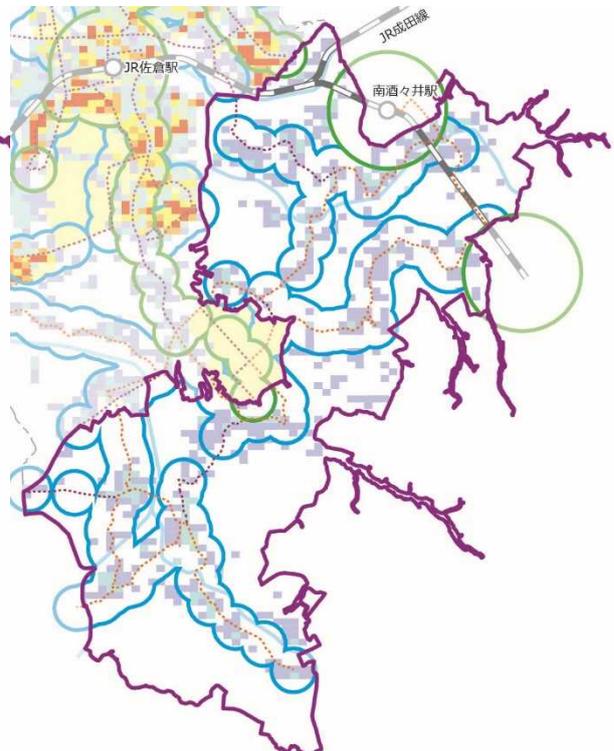
- 地域北部には国道51号が配置され、成田市及び四街道市を結んでいます。また、主要地方道千葉八街横芝線が地域の南部において東西方向に、一般県道神門八街線及び一般県道岩富山田台線が南北方向に配置され、地域の骨格を形成しています。
- 都市計画道路は、3・4・20岩富海隣寺線の一部区間が未整備となっています。
- 地域内に鉄道駅はなく、和田地区は南酒々井駅、弥富地区は物井駅が最寄りの駅となっています。また、バス交通は、物井駅を発着点に、和田・弥富両地区を循環するコミュニティバスが運行されています。
- 公共交通の最寄りの乗り場までの移動は自家用車が主体となっており、所要時間がかかるなど、公共交通機関が利用しにくい環境にあります。

【主要な道路の整備状況】



凡例	
— (赤)	広域連携道路(整備済)
— (赤点線)	広域連携道路(事業中)
— (赤虚線)	広域連携道路(計画)
— (緑)	地域連携道路(整備済)
— (緑点線)	地域連携道路(事業中)
— (緑虚線)	地域連携道路(計画)
— (黒)	その他の幹線道路
— (黒)	鉄道(JR)
— (黒)	鉄道(私鉄)
■ (黄)	市街化区域
■ (青)	河川・水面

【公共交通利用圏の状況】



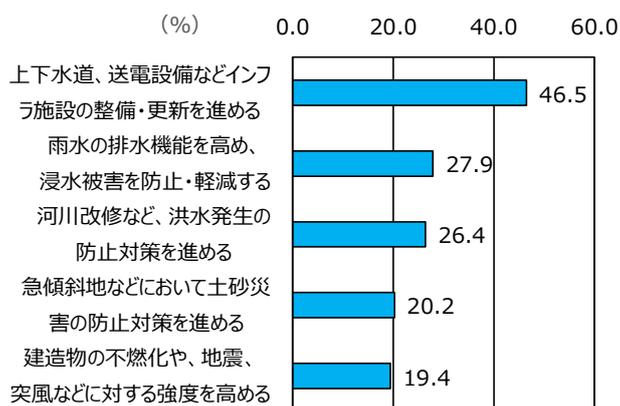
凡例	
○ (緑)	公共交通利便地域 (運行本数1日30本以上)
○ (青)	公共交通利用可能地域 (運行本数1日30本未満)
— (黒)	鉄道(JR)
— (黒)	鉄道(私鉄)
— (黒)	路線バス
— (黒)	コミュニティバス
■ (紫)	10人未満
■ (青)	10人以上40人未満
■ (緑)	40人以上60人未満
■ (黄)	60人以上80人未満
■ (赤)	80人以上100人未満
■ (赤)	100人以上

※公共交通利用圏：鉄道駅から800m、ユ-カリが丘線各駅から500m、バス停から300mに含まれる範囲

⑤防災

- 市のハザードマップでは、印旛沼、鹿島川、高崎川などの市内の河川が氾濫した場合に想定される浸水、大雨による内水浸水のほか、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域など、災害リスクが示されています。
- アンケート調査では、「上下水道、送電施設などのインフラ施設の整備・更新」のほか、水害の予防・減災に向けた「雨水排水機能の強化」「河川改修などによる洪水の予防」などに対するニーズが高くなっています。

【防災に向けた取り組み（アンケート調査）】



⑥景観・歴史文化

- 鹿島川、高崎川などの河川は自然の景観軸を形成し、沿岸の水田、斜面緑地と集落によって形成される田園景観、谷津や里山の景観は本市の「ふるさとの風景」ともいえ、自然学習・体験の場としても活用されています。
- 第三工業団地に隣接するほか、ちばりサーチパークが配置されるなど、周辺環境との調和に配慮した工業地の景観が形成されています。
- 坂戸には、周辺の自然環境を活かした作品展示なども工夫されたDIC川村記念美術館があります。

(3) まちづくりの主要課題

本地域では、佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題である「農業」「人口減少」「交通」に対応すべく、「産業立地などを適切に誘導するための市街化調整区域の基本方針と、それを担保する地区計画ガイドラインの策定」「建築できる建物の用途を緩和する条例を制定」「交通環境の改善に向けたコミュニティバスの新規導入による公共交通空白地の解消」などに取り組みました。しかし、将来人口がさらに減少することが予測され、遊休耕作地の増加も見込まれるなか、本地域の特徴である谷津・里山の風景、豊かな自然環境の魅力が低下することも懸念されます。

こうした主要課題に対する取り組みの進捗や地域の現況、地域の特性・魅力を踏まえ、市域の5つのまちづくりの課題に対応した、地域におけるまちづくりの主要な課題を整理します。

①「コンパクトな都市構造の維持」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 和田地区及び弥富地区は、小学校や公民館などが立地しており、中心的な集落を形成していますが、歩道の整備が必ずしも十分で状況にはありません。
- 地域内に鉄道駅の設置はなく、最寄りの鉄道駅への公共交通アクセスは、主にコミュニティバスがその役割を担っています。
- 東関東自動車道の佐倉インターチェンジに近接するほか、国道51号などが配置され、東京都心部や千葉方面、成田空港方面を結ばれていますが、これらにアクセスする都市計画道路は未整備となっています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・幹線市道の拡幅改良を進めました。
- ・「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、南部地域における公共交通空白地対策としてのデマンド交通を見直し、コミュニティバスを新規導入しました。



<主要課題>	
1. 利便性	和田地区及び弥富地区の中心集落においては、日常生活の利便性を高めていくことが求められます。また、歩道の整備が十分でないことから、歩行者の安全性を高めていくことが求められます。
2. 交通 ^{※)}	高齢化の進展により自家用車の利用に対する不安も高まりつつあることから、日常生活を支える移動手段の多様化が求められます。 東関東自動車道の佐倉インターチェンジや国道51号、中心市街地などへのアクセス性を高めるため、幹線道路の整備による道路ネットワークの強化が求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

② 「災害に対する防備と被害の低減」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 鹿島川、高崎川及び南部川の沿岸域は河川氾濫による浸水が想定されています。
- 上勝田には急傾斜地崩壊危険箇所が指定されています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・避難所となる学校の耐震改修などを実施しました。
- ・水害対策として、老朽度の高い天辺地先の排水路の改修に取り組んでいます。



<主要課題>

1. 水害・土砂災害対策	災害の防止に向けた対策を講じていくとともに、被害をできる限り抑える「減災」の視点から、災害リスクの軽減に取り組むことが求められます。
2. 地震対策	道路幅員が狭い箇所や耐震性の不足した老朽木造家屋が分布するなど、地震に伴う建物の倒壊や道路閉塞などのリスクも懸念されることから、集落地の防災性を高めていくことが求められます。

③ 「地域の個性を活かした都市環境の形成」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 人口は減少傾向で推移し、高齢化も進んでいます。また、これに伴って空き家なども生じており、地域コミュニティの低下が懸念されます。
- 資材置き場やヤードなどの非建築的土地利用が点在しており、周辺環境や景観への影響が懸念されます。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「佐倉市空き家等対策計画」を策定し、各種補助制度を実施することにより、空き家の発生抑制や活用などに取り組んでいます。
- ・市内に転居する若者や子育て層などに対し、住宅取得やリフォームの費用の一部を補助する制度を創設しました。
- ・農村の地域コミュニティの維持・活性化に向け、条例による開発許可基準の緩和に取り組んでいます。



<主要課題>

1. 人口減少 ^{※)}	空き家の有効活用を促進するとともに、地域コミュニティの維持に向け、都市計画の側面からも農村集落の活性化を支えていくことが求められます。
2. 無秩序な開発抑制	豊かな自然環境を保全する視点から、点在する資材置き場やヤードなどの非建築的土地利用は、無秩序な開発を制限していくことが求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

④「歴史文化資産と自然の保全と活用」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 鹿島川や高崎川、南部川の沿岸には、水田を主体とした農地が広がり、ゆとりある田園景観を形成しています。
- 地域全体にわたって、谷津や里山が残り、佐倉らしさを感じさせるふるさとの風景を形成しています。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・直弥公園を谷津田生態系保全区域に設定し、自然体験の場として活用するための維持管理を進めています。



<主要課題>

1. 農業※)	安定した営農環境や後継者の確保などの農業振興を通じ、適切な維持管理を講じながら保全していくことが求められます。
2. 谷津・里山	景観、環境の適切な維持管理を通じて、保全していくことが求められます。

※) 佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)の主要課題

⑤「安定した雇用と活力ある産業の維持・確保」に関する主要課題

<現況、地域の特性・魅力>

- 鹿島川や高崎川、南部川などの水辺や谷津・里山が構成する自然の風景、森の中の美術館として特色のあるDIC川村記念美術館など、地域の資源が点在しています。
- 東関東自動車道の佐倉インターチェンジ、国道51号が配置され、東京都心部や千葉方面、成田空港方面を結ばれた交通アクセス性に優れた立地条件にあります。

■佐倉市都市マスタープラン地域別構想(平成24年11月)策定以降の主な取り組み

- ・「市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドライン」を策定し、インターチェンジ周辺活用型地区計画区域として、企業が進出しやすい制度などを整備しました。



<主要課題>

1. 観光振興	水辺や谷津・里山が構成する自然の風景やDIC川村記念美術館などの地域資源を活かした、観光・交流の拡大が求められます。
2. 産業振興	東関東自動車道の佐倉インターチェンジ周辺や国道51号沿線などにおいては、既存の工業団地との一体性や周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、新たな企業立地等の受け皿として、新たな産業用地の確保が求められます。

(4) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

○豊かな自然を活かしたまち

鹿島川や高崎川、南部川の水辺に広がる水田や谷津の斜面林など、豊かな自然環境を守り・活かすことを通じて人と自然が共存してきた文化が、地域の大きな魅力となっています。

こうした市街地にはない魅力を、後継者不足や遊休耕作地の増加などへの対応を通じた農業振興や転入・定住促進などによって守りつつ、豊かな暮らしの実現につなげ、持続可能な地域コミュニティを形成します。

○人々の交流が広がるまち

東関東自動車道の佐倉インターチェンジに近接する立地条件にある一方で、中心市街地などへの移動は、自家用車に頼る傾向が強くなっていますが、道路環境・公共交通の利用環境は必ずしも十分ではありません。

人口減少のスピードを緩やかにする取組を進めつつも、交通アクセス性を活かした産業立地や、人口減を交流人口や関係人口の拡大によって補うことで、地域の活力の維持・向上を実現することを目指します。

(5) 地域まちづくりの基本方針

本市の将来像及びまちづくりの基本目標を実現するため、本地域の現況・課題を踏まえ、次のように地域づくりの基本方針を設定します。

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）に向けて

■生活サービス施設の集約による中心集落の拠点性の向上

小学校や公民館などの周辺に形成された各地区の中心集落において、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、既存施設の維持と不足する機能の充足を促すことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

また、市街地と中心集落、中心集落と周辺を結ぶ公共交通の維持・充実によって、移動しやすい交通環境の形成を目指します。

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）に向けて

■災害に強い安心できる暮らしの場の形成

台風や大雨に伴う河川の氾濫や浸水を予防するため、必要となる河川整備や雨水排水機能を強化するとともに、土砂災害を予防する対策を講じます。また、地震などによる建築物の倒壊防止、狭あい道路の解消などにより、災害に強い、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

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）に向けて

■豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進

価値観や社会経済環境の変化を背景に、都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むことで、新規就農や二地域居住、自然豊かな子育ての場として定住と転入を促し、農村コミュニティの維持と活性化を目指します。

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）に向けて

■水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

森林や農地、高崎川などの水辺などが形成する谷津・里山の維持管理と、自然とのふれあいの場としての活用を通じて、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

⑤佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて

■自然と交通利便性を活かした産業機能の充実

東関東自動車道の佐倉インターチェンジや第三工業団地に隣接する立地特性を活かし、新たな企業立地等の受け皿を確保し、地域経済の安定・活性化を目指します。

また、谷津や里山などの自然環境や特色のある美術館などの資源を活かし、市内外から多くの人が集い・交流する拠点機能の充実を目指します。

(6) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における取り組みの方針を分野別に設定します。

①土地利用に関する方針

■住宅系土地利用

○農村集落

■産業系土地利用

○新たな産業用地

- ・佐倉インターチェンジ周辺
- ・第三工業団地の隣接地

②都市交通に関する方針

■道路

○国道

○都市計画道路

○市道

■公共交通

○バス交通など

③都市環境に関する方針

■自然環境

○谷津・里山

○直弥公園・西御門ビオトープ

■居住環境

○農村集落

④都市防災に関する方針

■地震対策

■風水害対策

■土砂災害対策

■防災体制

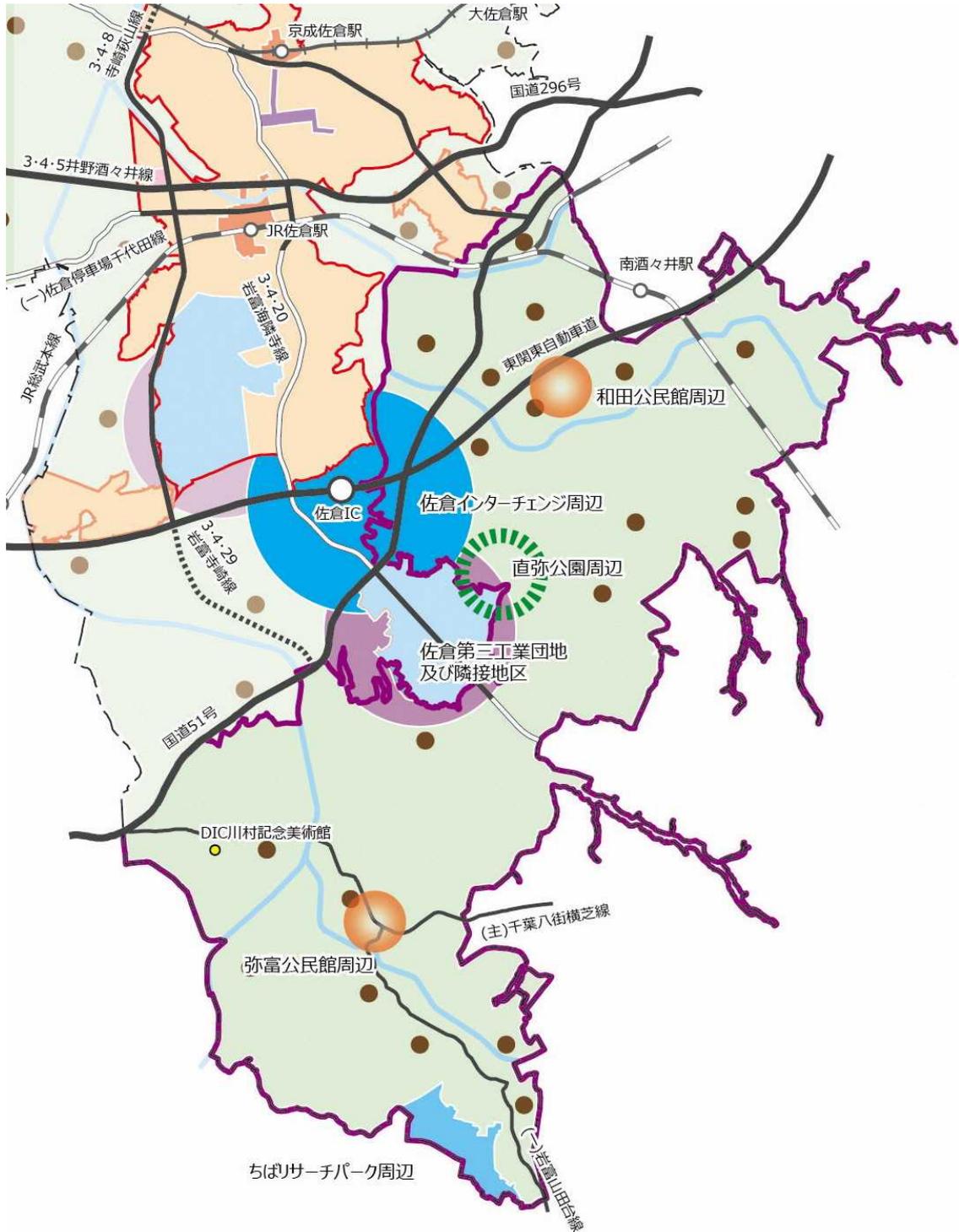
⑤都市の魅力向上に関する方針

○直弥公園

○農村集落

○農地

【和田・弥富地域のまちづくり方針図】



凡 例		
<土地利用>	<都市交通>	<都市環境・都市の魅力向上>
住宅地	広域連携道路(整備済)	地域拠点
農村集落	広域連携道路(計画)	交流拠点
鉄道駅周辺の商業地	地域連携道路(整備済)	自然活用拠点
旧城下町地区の商業地	地域連携道路(事業中)	
その他の商業地	地域連携道路(計画)	
工業地・産業用地	その他の幹線道路	
既存工業団地の隣接地	鉄道(JR)	
佐倉インターチェンジ周辺	鉄道(私鉄)	
農地、森林・谷津等		
		地域界
		市街化区域
		河川・水面
		主な施設