

2021. 2. 5現在

佐倉市都市マスタープラン

(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	3
（1）都市マスタープランとは	3
（2）都市マスタープランの役割	3
（3）都市マスタープランの位置づけ	3
2. 都市マスタープランの見直しについて	4
（1）見直しの背景と目的	4
（2）都市マスタープランとSDGsとの関係性	5
（3）計画の期間	5
3. 計画の構成	6

第1章 まちづくりの現状と課題

1. 佐倉市の現状動向	9
（1）都市特性	9
（2）人口動向と今後の見通し	10
（3）土地利用の現状	11
（4）都市を支える機能の状況	11
（5）経済動向	13
（6）災害リスクの状況	14
2. 市民の意識	17
（1）現状に対する評価	17
（2）将来のまちづくりに対する考え方	20
3. まちづくりの課題	22

第2章 まちづくりの目標

1. まちづくりの基本目標	27
（1）将来像	27
（2）まちづくりの基本目標	28
2. 将来都市構造	30
（1）現在の都市構造	30
（2）将来都市構造の基本的な考え方	30
（3）将来都市構造	31

第3章 分野別方針

1. 土地利用に関する方針	37
(1) 住宅系土地利用	37
(2) 商業系土地利用	38
(3) 産業系土地利用	39
(4) 新たな土地利用	39
(5) 自然的土地利用	39
2. 都市交通に関する方針	41
(1) 道路	41
(2) 公共交通	42
3. 都市環境に関する方針	44
(1) 自然環境	44
(2) 居住環境	45
4. 都市防災に関する方針	48
5. 都市の魅力向上に関する方針	51

第4章 地域別方針

1. 地域区分の考え方	55
2. 佐倉・根郷地域	57
(1) 地域の特性	57
(2) 主要課題	62
(3) 地域の将来像	64
(4) 将来像実現に向けた取組方針	65
3. 臼井・千代田地域	70
(1) 地域の特性	70
(2) 主要課題	75
(3) 地域の将来像	76
(4) 将来像実現に向けた取組方針	77
4. 志津・ユウカリが丘地域	81
(1) 地域の特性	81
(2) 主要課題	86
(3) 地域の将来像	87
(4) 将来像実現に向けた取組方針	88
5. 和田・弥富地域	92
(1) 地域の特性	92
(2) 主要課題	97
(3) 地域の将来像	99
(4) 将来像実現に向けた取組方針	100



第5章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて	106
（１）まちづくりを担う民間の人材や担い手の育成、協働	106
（２）立地適正化計画の推進、個別計画への展開	107
（３）効率的・効果的なまちづくりの推進	108
（４）都市マスタープランの進行管理	108

参考資料

都市マスタープラン検討経緯	
計画の策定体制	
用語解説	
SDGs と都市マスタープランとの関係性	



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。

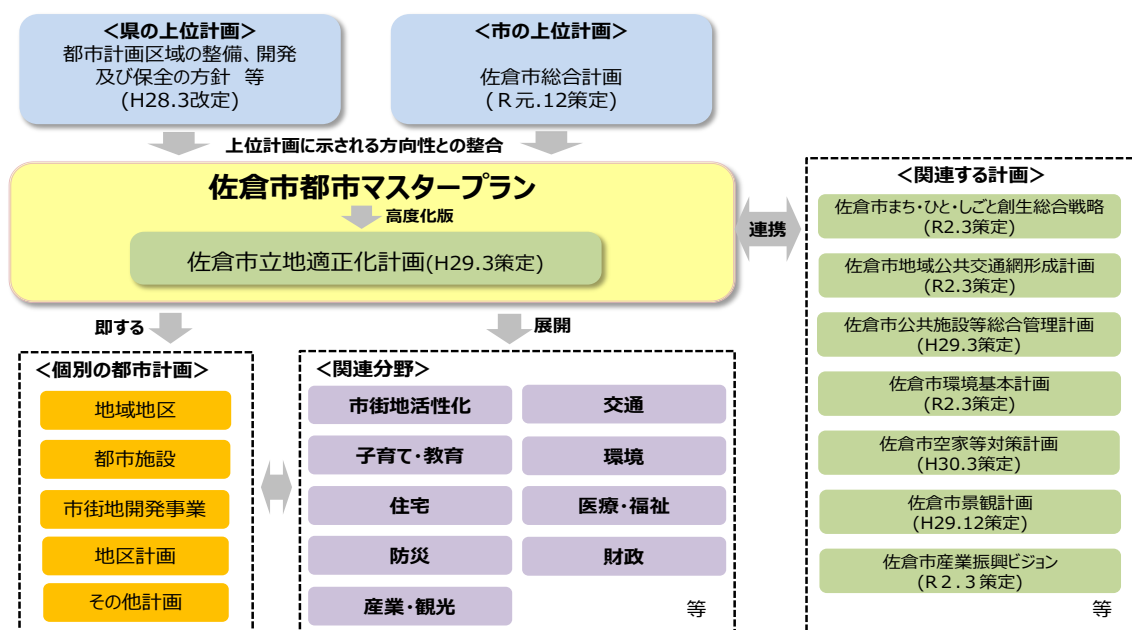
(2) 都市マスタープランの役割

- 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。

<都市マスタープランの位置づけ>



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」を令和元(2019)年12月に策定したことや、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、都市再生特別措置法に基づく「佐倉市立地適正化計画」を平成29(2017)年3月に策定したことなど、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>

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・前期基本計画」 令和元(2019)年12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で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とSDGsとの関係性

SDGsは、「Sustainable Development Goals」の略で、2015年9月の国連サミットにおいて2030年までの長期的な開発の指針として採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核を成す「持続可能な開発目標」であり、先進国を含む国際社会共通の目標です。

持続可能な世界を実現するための包括的な17の目標及び細分化された169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する統合的な取り組みが示されています。

国は、SDGsの17の目標や169のターゲットに示される多様な項目の追求が、日本の各地域における諸課題の解決に貢献し、地方創生を推進するものであるとしています。

このSDGsの取り組みの視点を都市マスタープランに取り入れ、持続可能なまちづくりを推進することで国際社会共通の目標達成への貢献を図ります。



(3) 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。

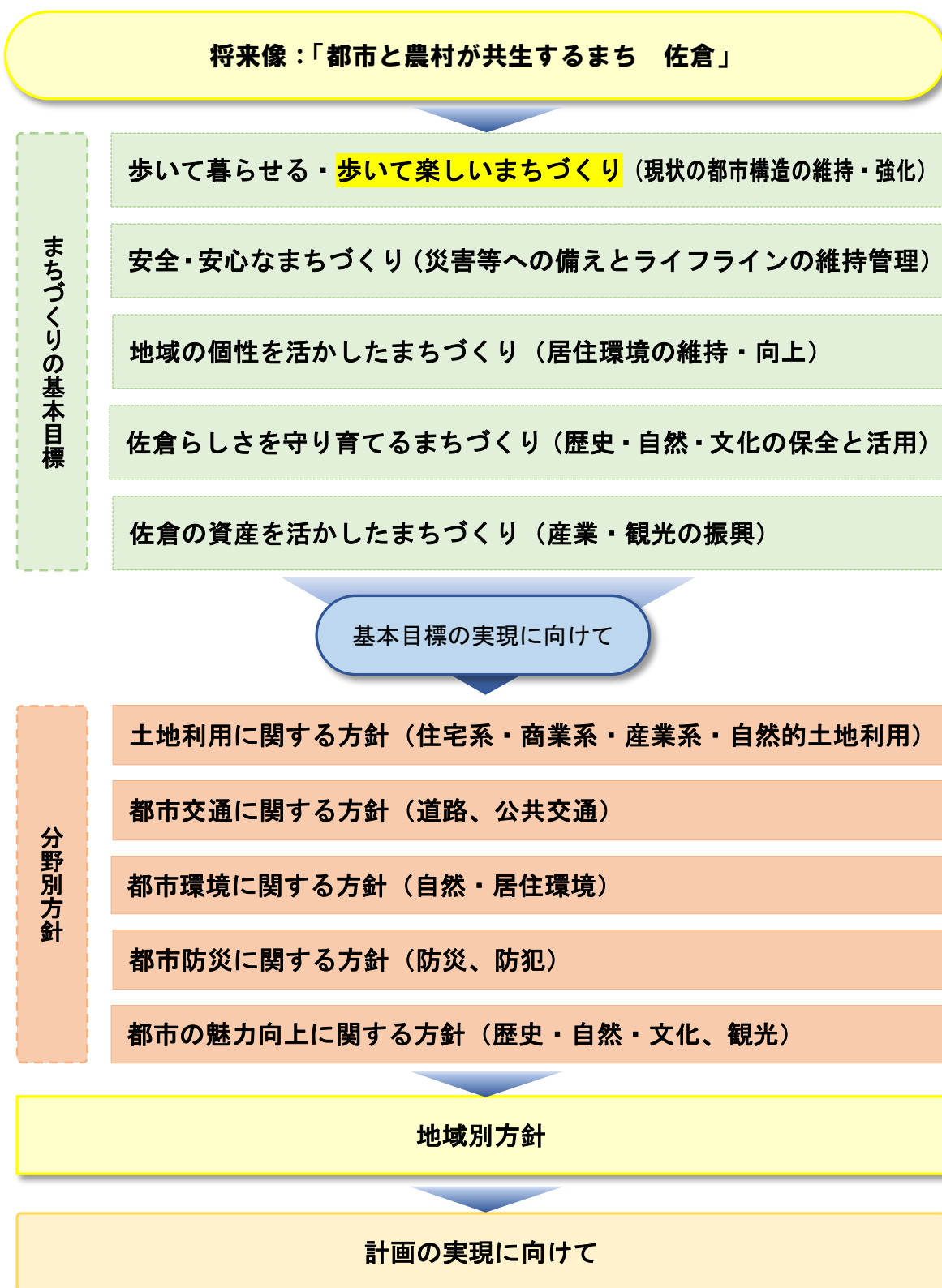
なお、本計画は計画期間内であっても、社会環境の著しい変化や上位計画である佐倉市総合計画の見直しなどに伴い、必要に応じて見直すこととします。

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「計画の実現に向けて」で構成しています。





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、成田国際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、J R総武本線・成田線が市の東西を貫き、都心までおよそ60分、成田国際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。

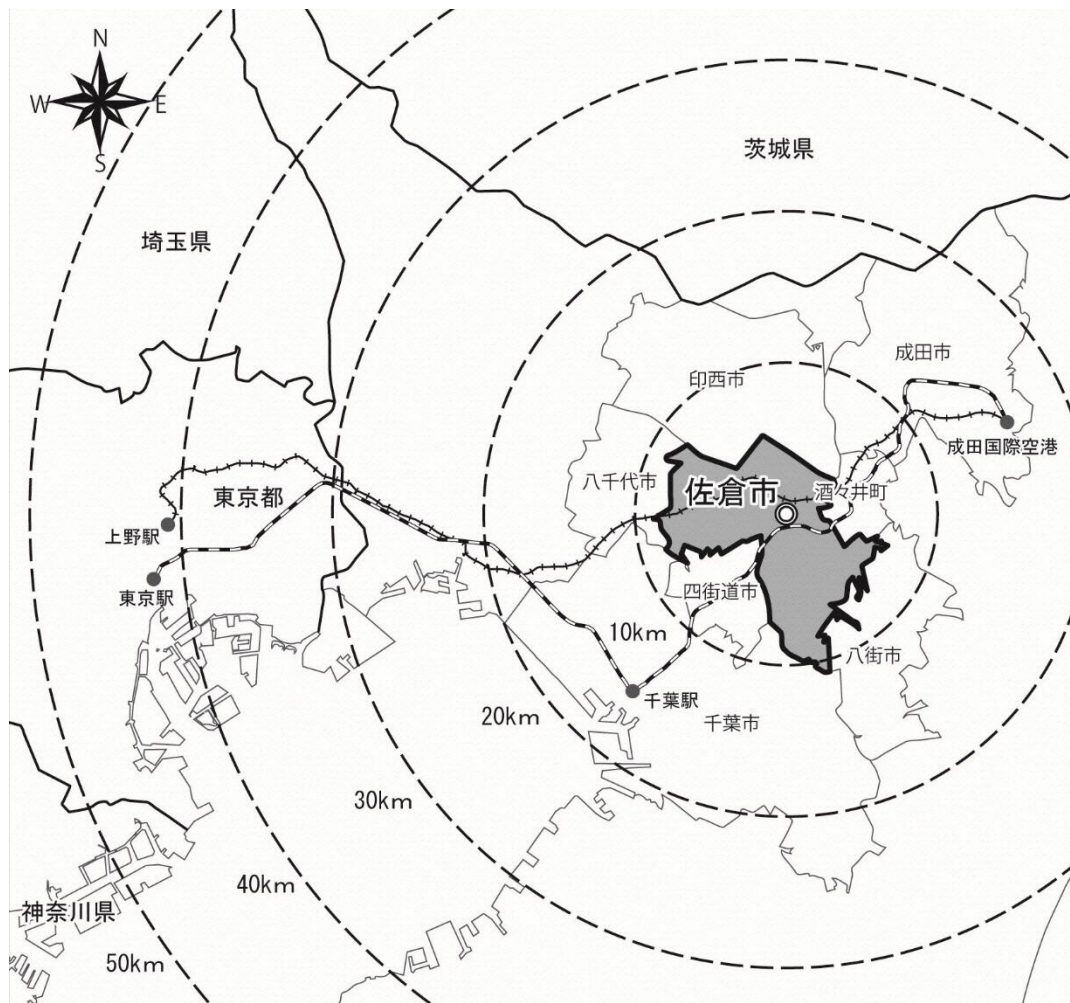
○佐倉藩の城下町としての歴史・文化

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

本市は、市街化区域が約2,424ha、市街化調整区域が約7,935haであり、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が形成されています。

＜佐倉市の位置＞



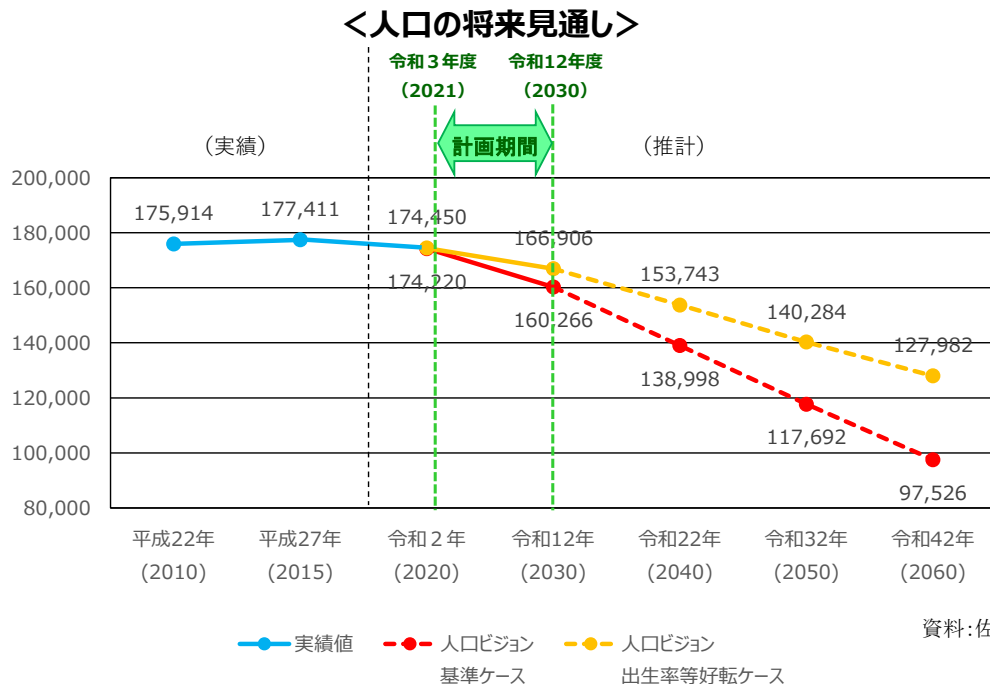
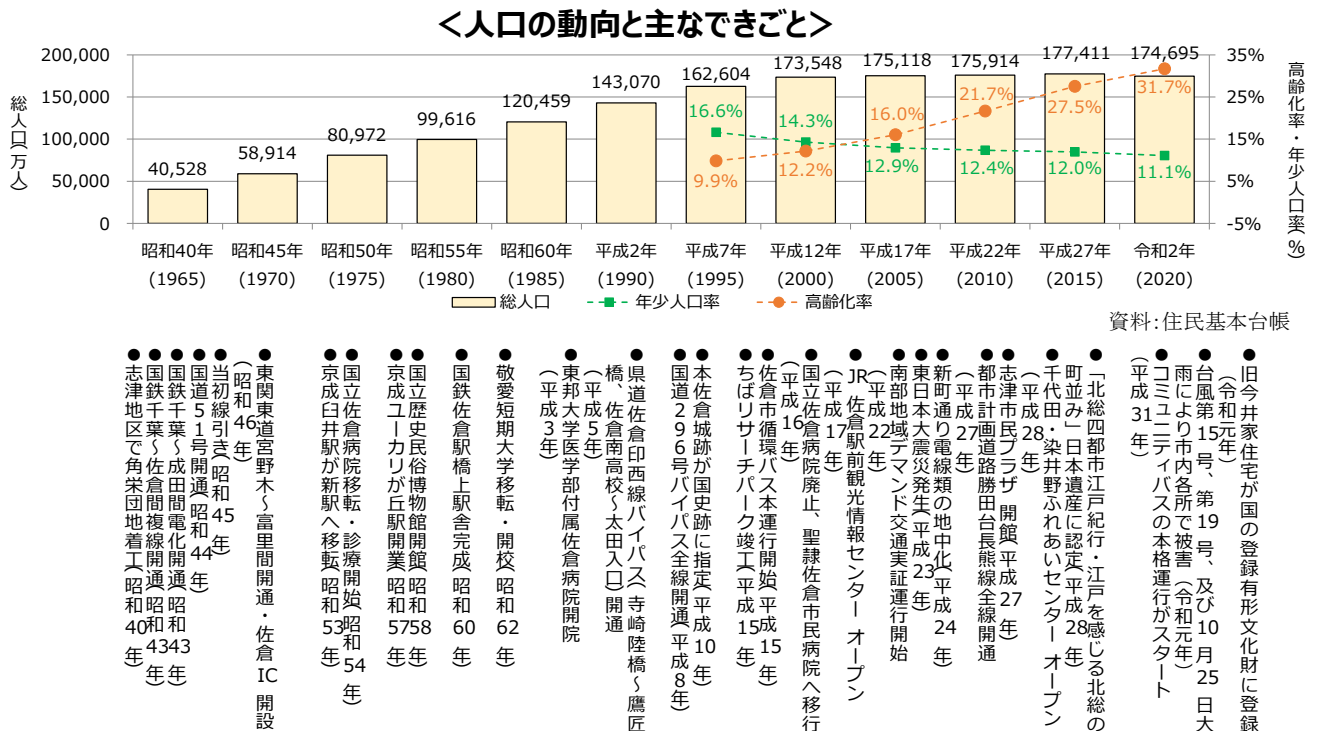
(2) 人口動向と今後の見通し

○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12.2%であった高齢化率は、15年後の平成27(2015)年には27.5%にまで上昇しています。

佐倉市人口ビジョン(令和2(2020)年3月)では、本計画の目標年次の令和12(2030)年には約16.0万人、20年後の令和22(2040)年には約13.9万人になると推計されています。



(3) 土地利用の現状

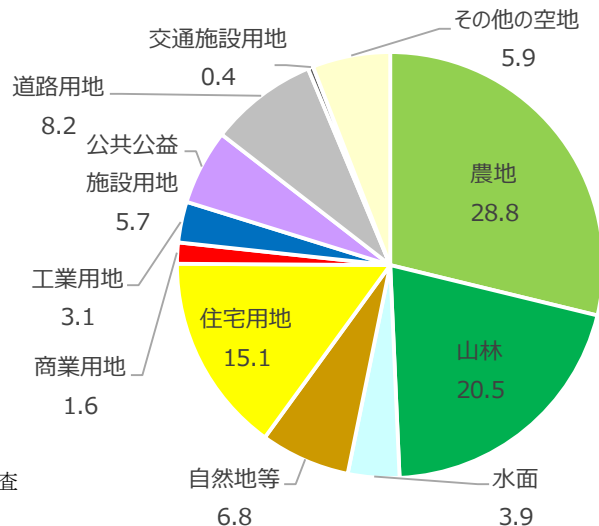
○市街地と自然環境が調和した土地利用

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約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。

資料:都市計画基礎調査

<土地利用面積の構成比(平成28年)>



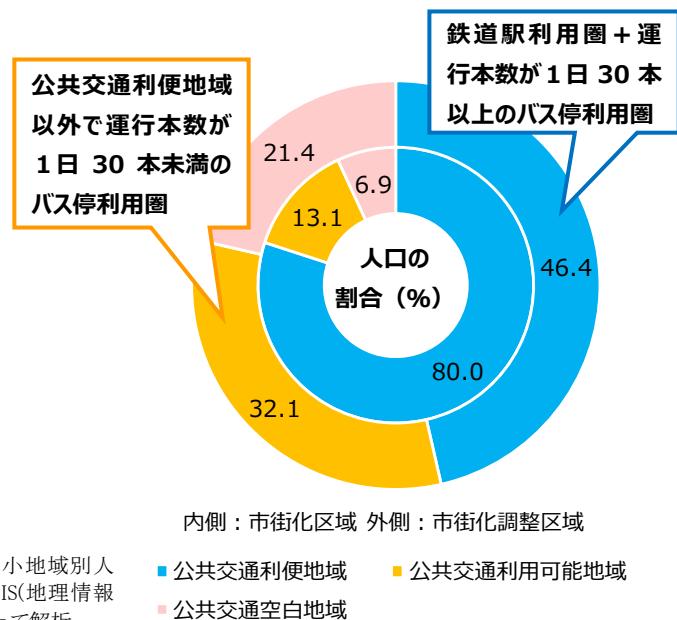
(4) 都市を支える機能の状況

○公共交通ネットワーク、道路、公園、下水道などの整備の進展

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。

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

<公共交通の人口カバー率>

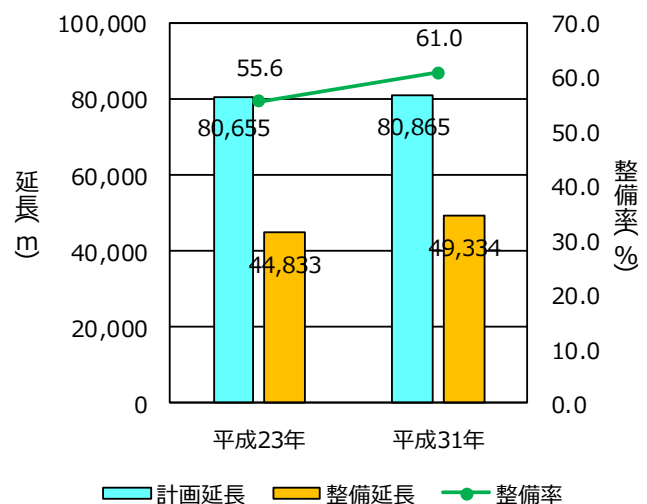


都市計画道路の整備状況を見ると、平成23(2011)年以降、4,501mが整備され、整備率は55.6%から61.0%に向上しています。

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。

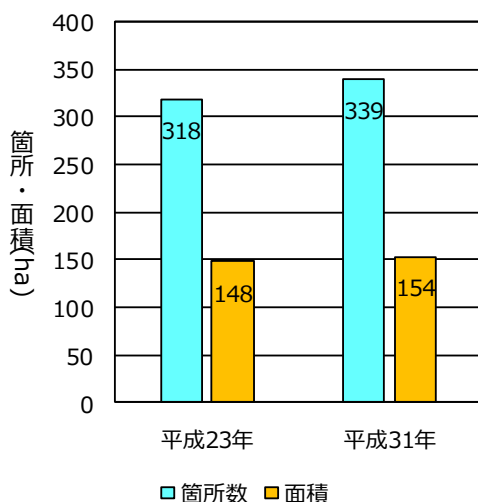
公共下水道(汚水)は、平成23(2011)年以降、129.6kmの管きよを整備、新たに162haで供用が開始され、普及率は91.5%から92.6%に向上しています。

<都市計画道路の整備状況>



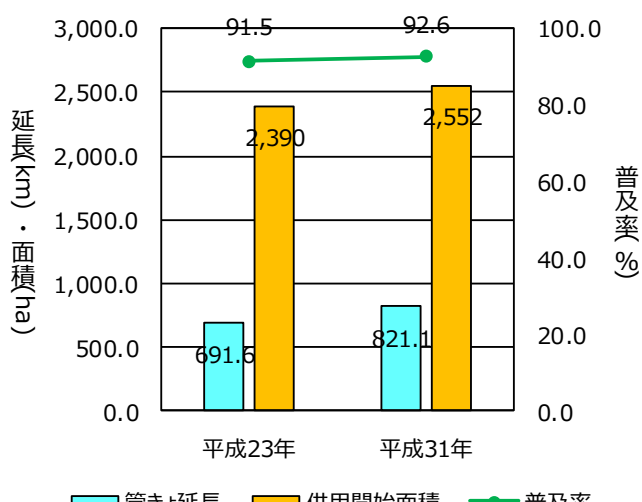
資料:佐倉市統計書

<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>



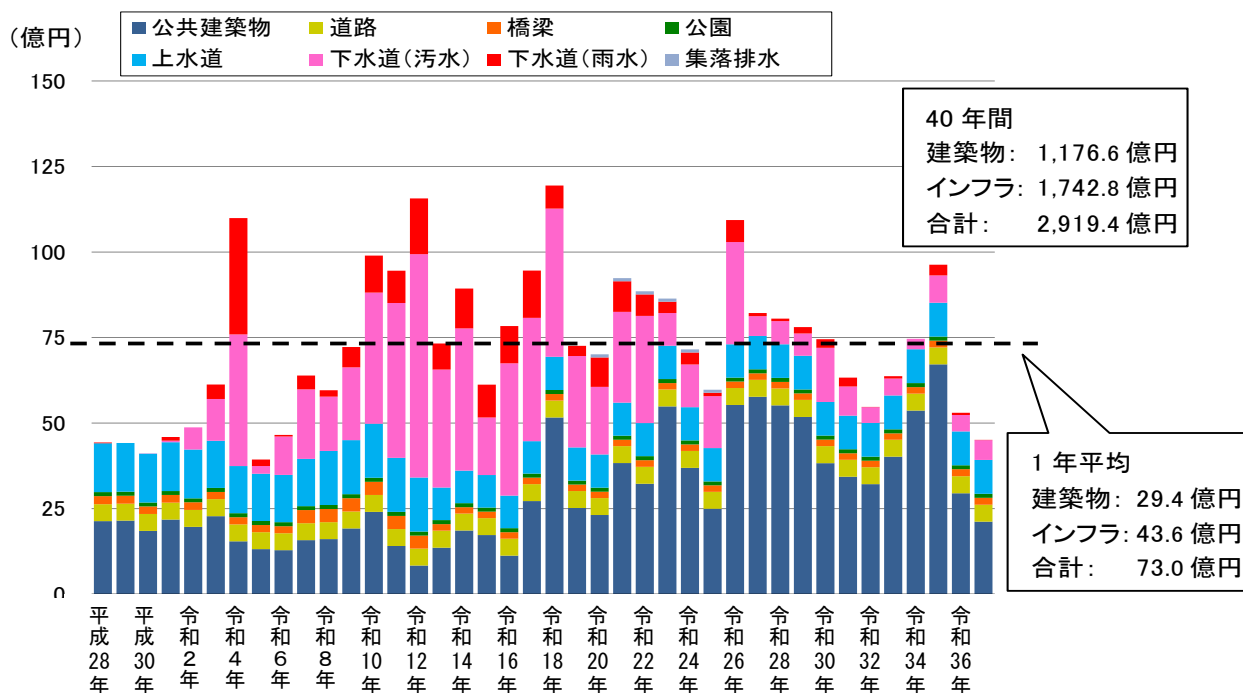
資料:佐倉市統計書

○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

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。

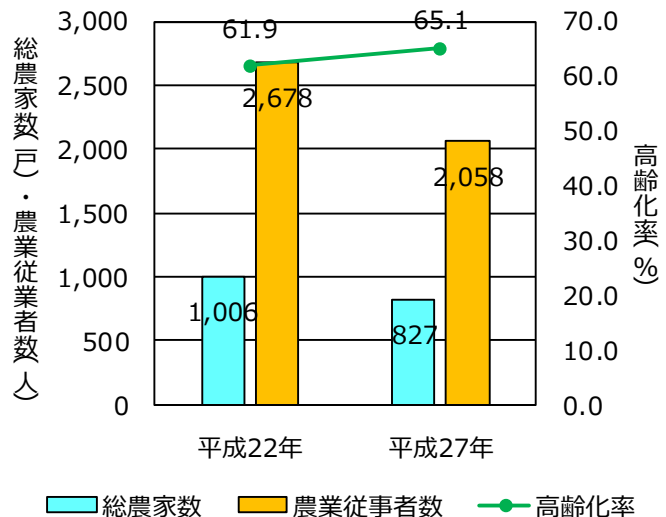
○増加基調の小売業販売額、
製造品出荷額

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。

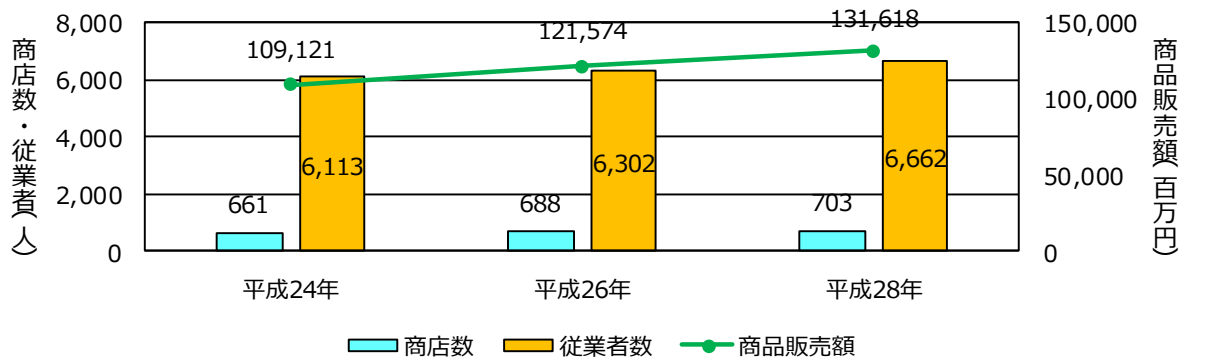
○増加傾向の観光入込客数

観光では、観光入込客数が増加しており、平成30(2018)年には年間200万人を超えています。

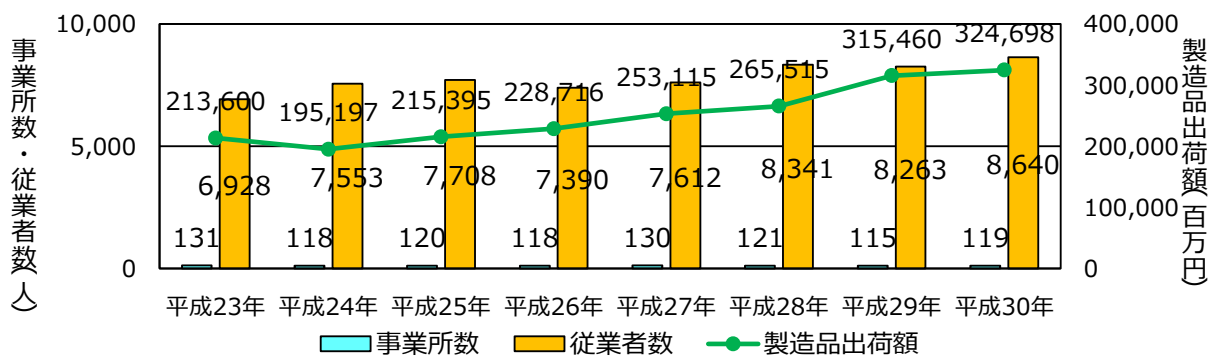
<農業の動向>



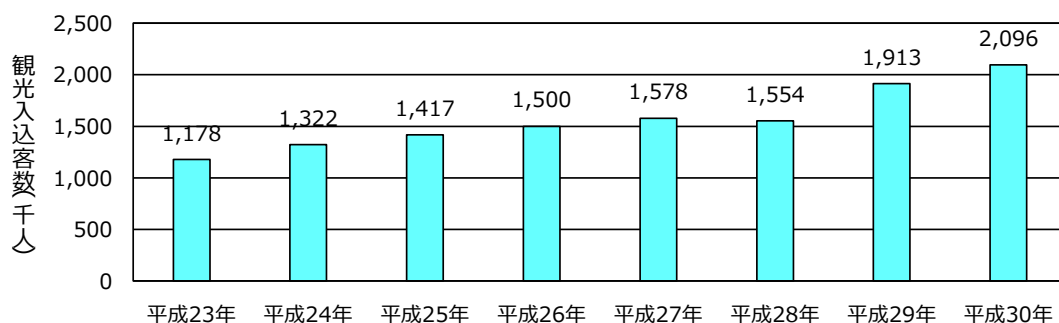
<商業の動向>



<工業の動向>



<観光の動向>



(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

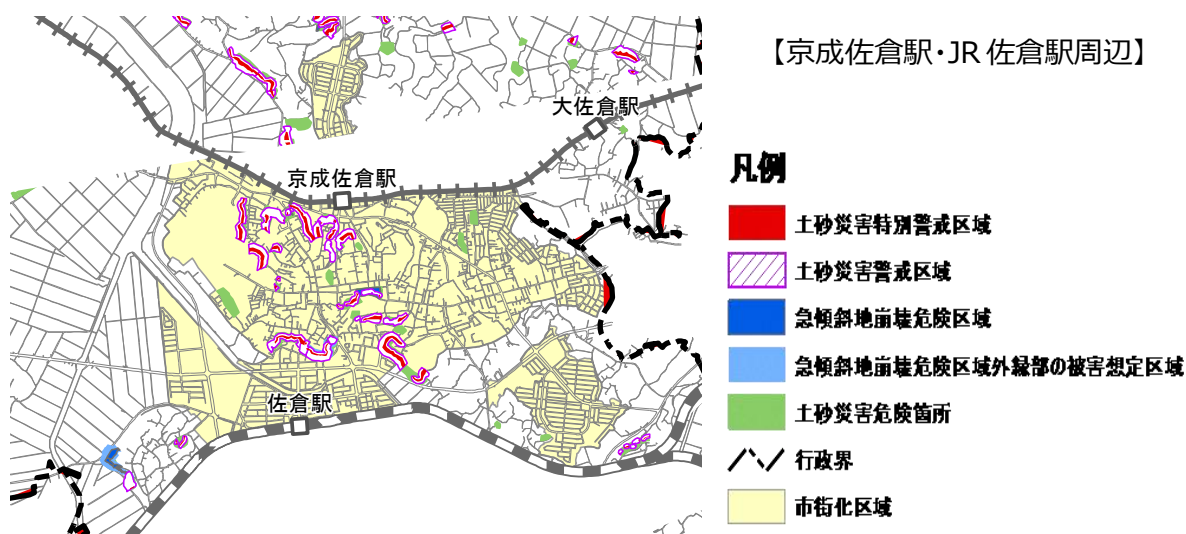
急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所が、市街化区域内では、京成佐倉駅からＪＲ佐倉駅にかけての一带や、臼井地区の一部に分布しています。

○ＪＲ佐倉駅や市街化調整区域が浸水想定区域に該当

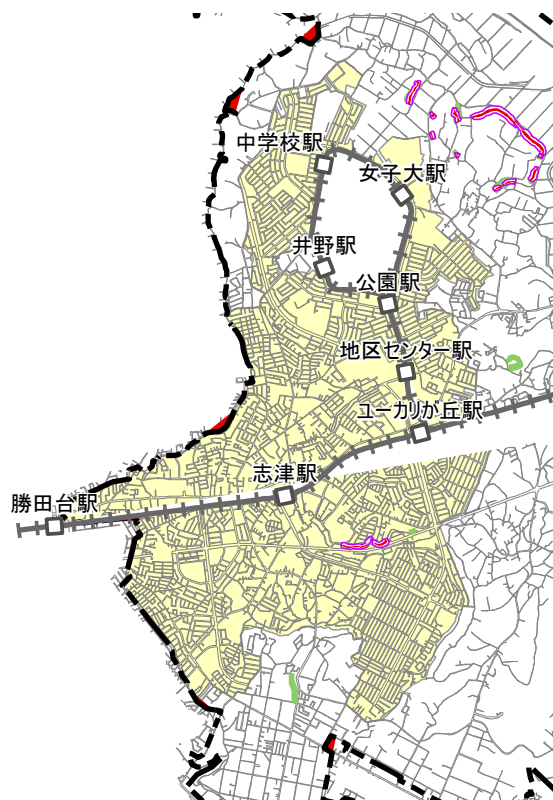
印旛沼、鹿島川、高崎川、南部川、印旛中央排水路などの沿川に広がる市街化調整区域のほか、ＪＲ佐倉駅周辺に浸水想定区域が広がっています。

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。

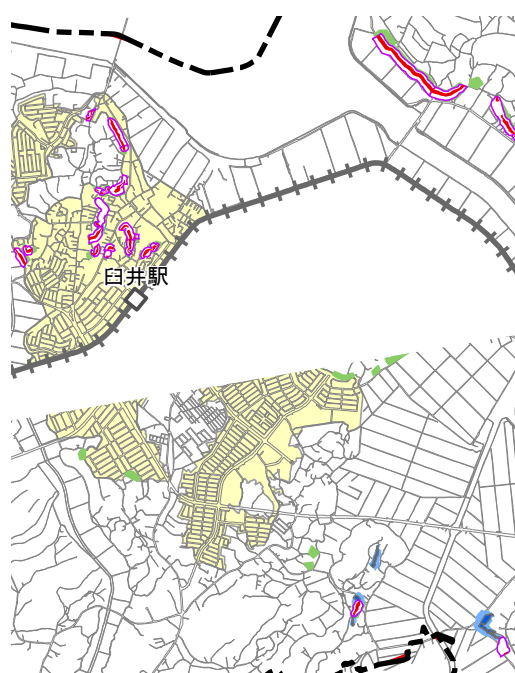
<土砂災害に関する危険区域>



【志津駅・ユーカリが丘駅周辺】



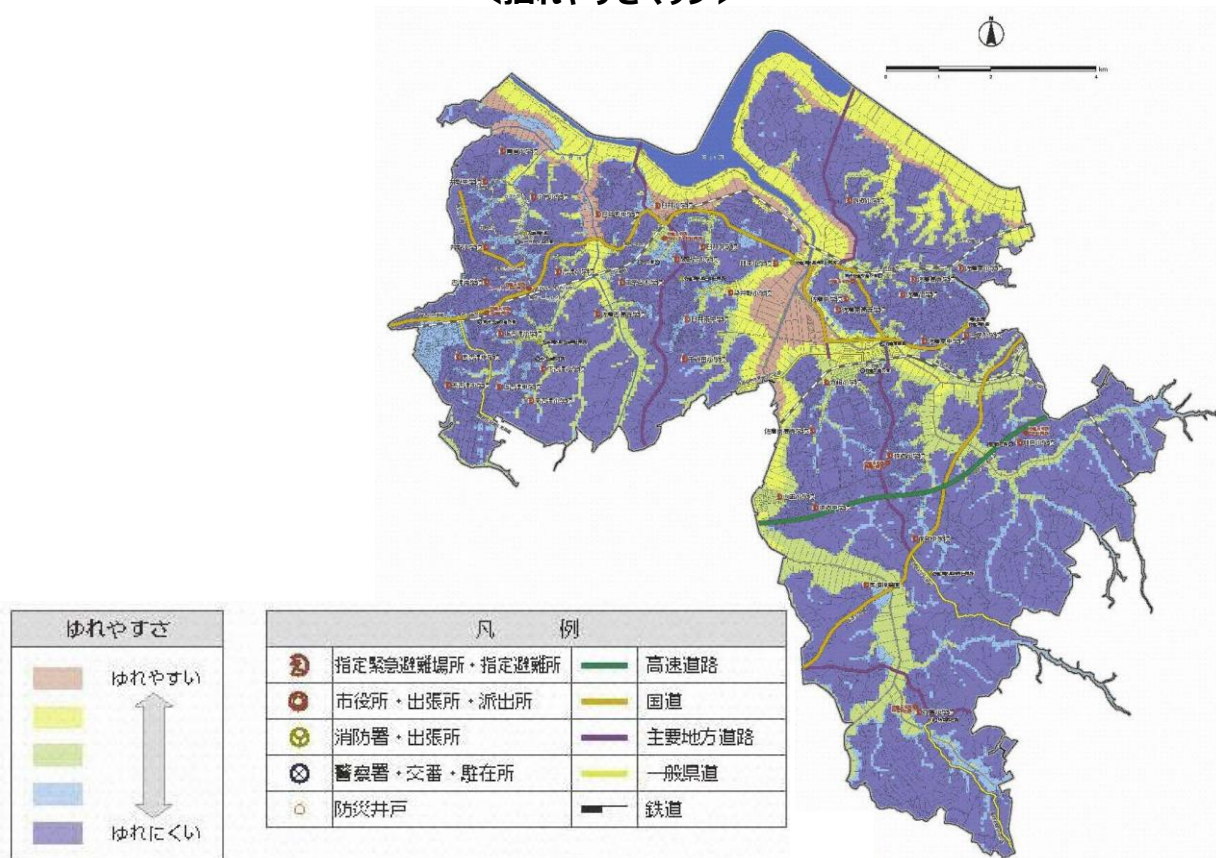
【京成臼井駅周辺】



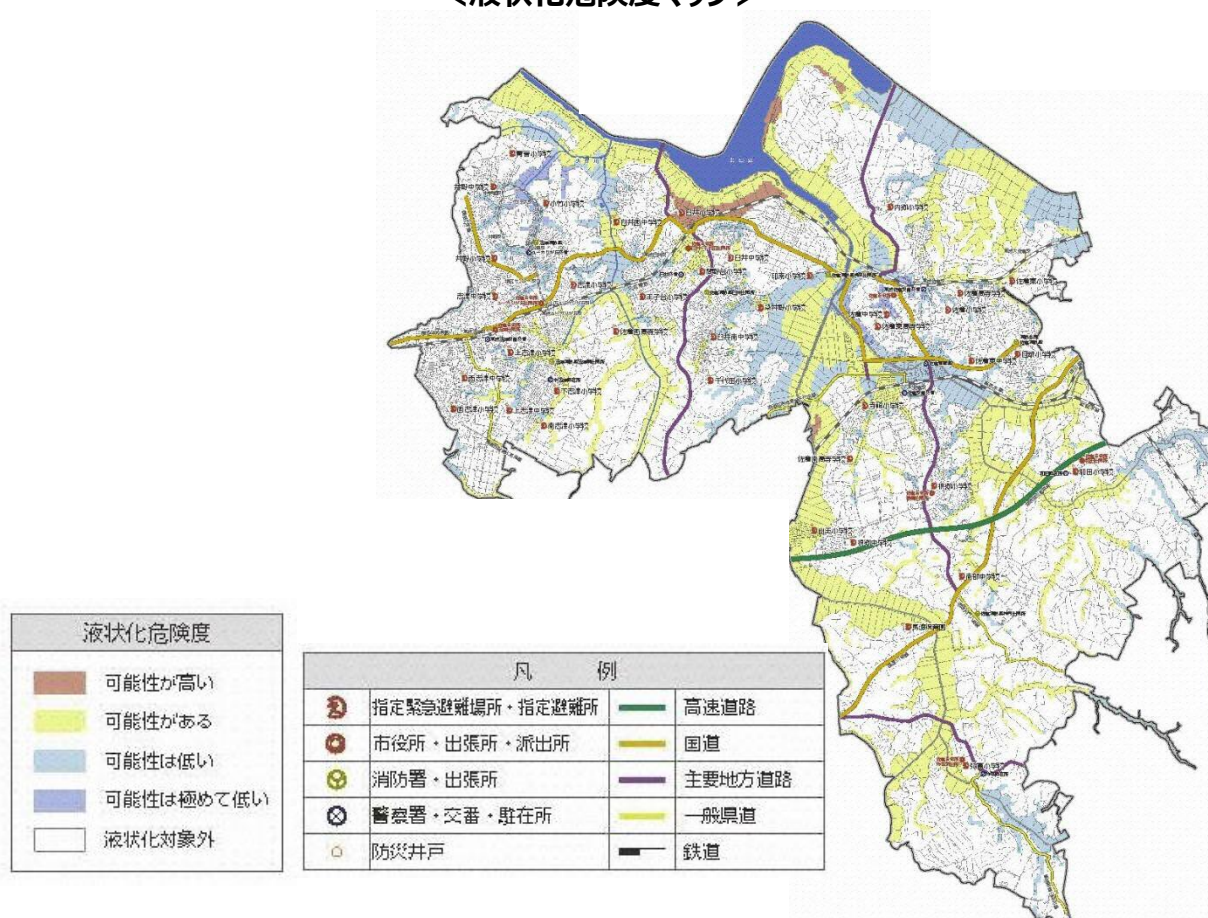
資料：佐倉市資料、千葉県資料

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

2. 市民の意識

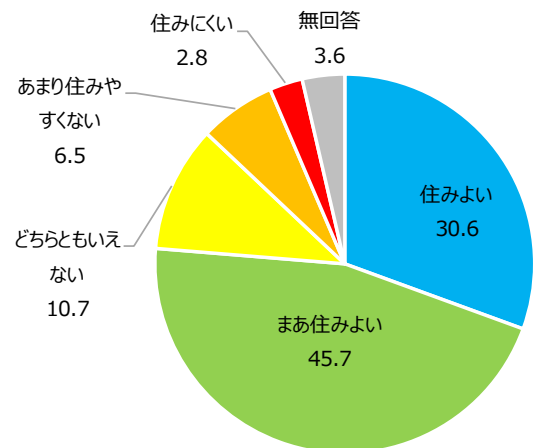
満16歳以上の市民3,500人を対象に令和元(2019)年11～12月に実施し、1,135人から回答を得た市民アンケート調査では、まちづくりに対する満足度や今後の意向として、次のような傾向が示されました。

(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)＞

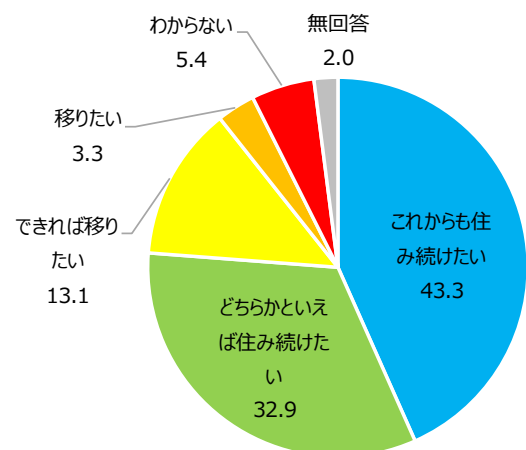


② 定住意向

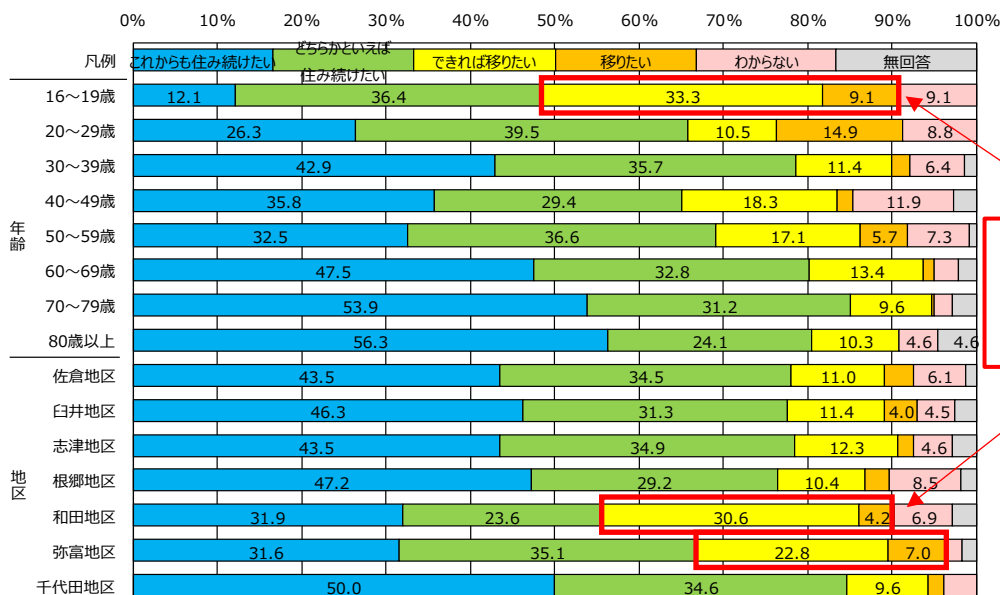
定住に対する意向は、「これからも住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」とする回答の比率の合計が7割以上に達しており、多くの市民が「住み続けたい」と考えています。

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＞

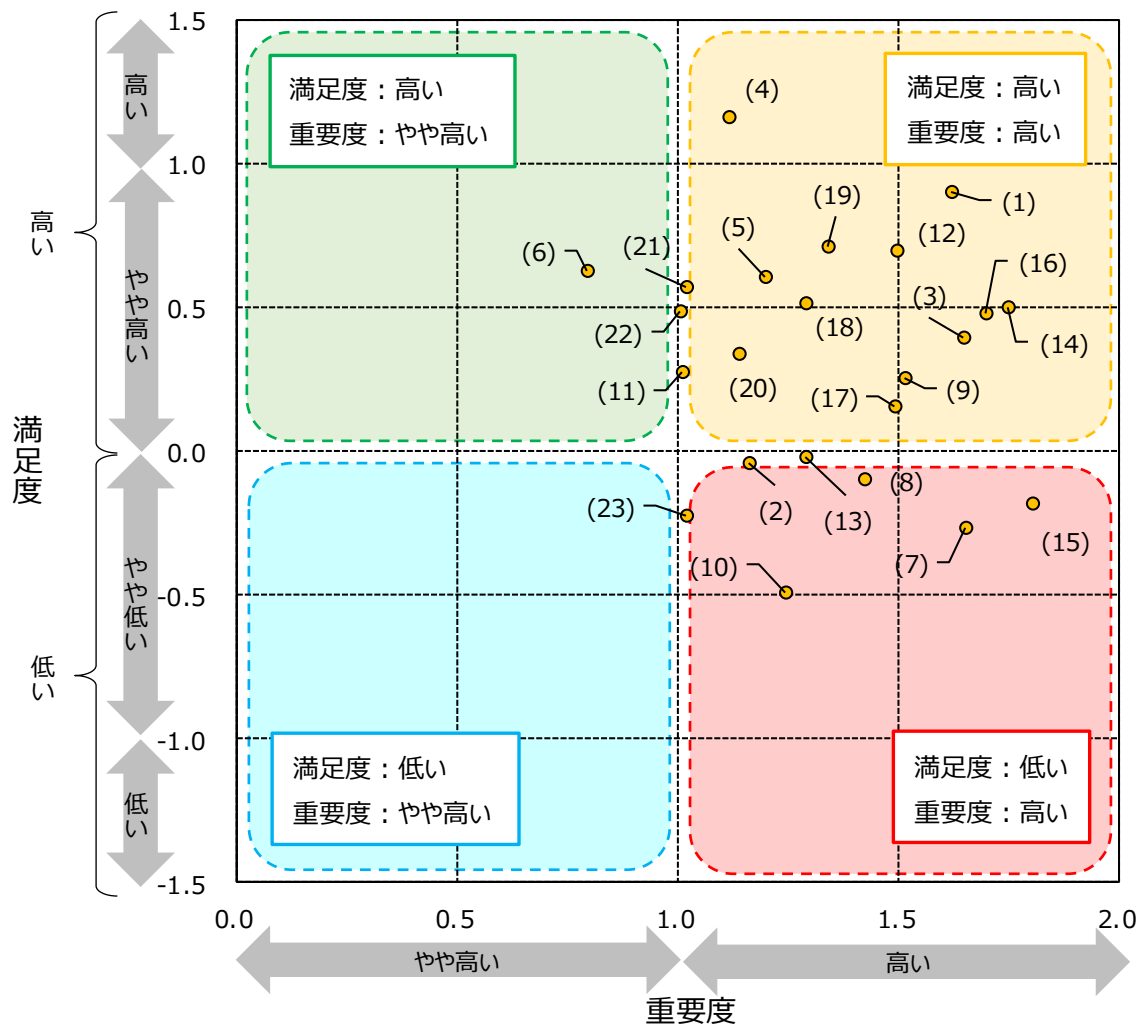


「できれば移りたい」「移りたい」とする割合が高い

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・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＞

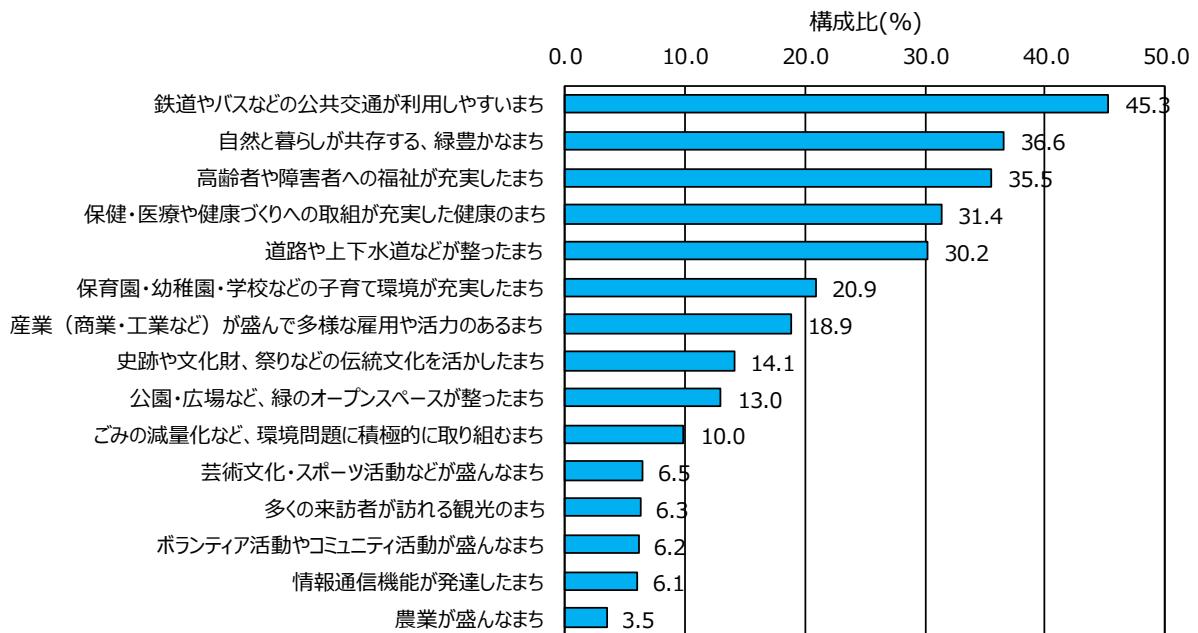
		上位			下位		
		第1位	第2位	第3位	第3位	第2位	第1位
地区	佐倉地区	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	歴史や伝統、観光資源の豊かさ	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性	まちのにぎわい
	根郷地区	自然環境や田園風景の豊かさ	小学校・中学校などの義務教育施設	下水道の整備	安全に歩ける歩行空間の整備	自然災害等に対する防災対策	バスの利便性
	臼井地区	自然環境や田園風景の豊かさ	住宅地の環境	下水道の整備	まちのにぎわい	安全に歩ける歩行空間の整備	バスの利便性
	千代田地区	住宅地の環境	日常の買物の利便性		まちのにぎわい	バスの利便性	雇用機会や働く場
	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「都市と農村が共生するまち 佐倉」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めた、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」「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

コンパクトな都市構造の維持

人口減少と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、「コンパクトな都市構造の維持」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、国土強靱化地域計画の策定や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与えました。

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個性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。市民アンケート調査では、30代以下の世代で、将来のまちづくりとして「子育て環境が充実したまち」へのニーズが高まっています。

課題3**地域の個性を活かした都市環境の形成**

若者・子育て世代の定住や転入を促進し、誰もが快適に生活できる居住環境を形成していくため、適切な土地利用、暮らしや様々な都市活動を支える道路や公園などの都市基盤施設の整備、暮らしを豊かにする自然の保全や良好な景観形成など、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都市環境の形成」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、城下町を中心に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。
- こうした歴史・自然・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**歴史文化資産と自然の保全と活用**

歴史文化資産や自然は、ふるさと意識や地域への愛着を醸成するだけでなく、交流人口の拡大など、観光振興に寄与する重要な資源となります。また、農地や緑地といった自然は「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います。このため、引き続き「歴史文化資産と自然の保全と活用」に取り組むことが必要です。

<現状5>

- 高速道路等の整備の進展、成田国際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。
- 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ったものの、新型コロナウイルス感染症は、観光をはじめとする産業に大きな影響を与えました。



課題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、少子高齢化社会の到来が予測される中において、市民の暮らしが豊かな都市として持続的に発展していくため、「安定した雇用と活力ある産業の維持・確保」に取り組む必要があります。



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、人口は今後減少し、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。

このため、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、将来像を次のように定めます。

<将来像>

都市と農村が共生するまち 佐倉

■写真

⇒市街地と農地が写る航空写真（斜め写真）など

（２）まちづくりの基本目標

まちづくりの課題を踏まえ、将来像を実現するための基本目標を、次のとおり設定します。

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た土地利用の誘導に取り組みます。また、商業・業務機能や医療・福祉機能などの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、ユニバーサルデザインを取り入れたまちづくりの推進によって、市民が生活利便性を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を感じることができ、子育てがしやすい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、市民の生命や財産への被害を最小限に抑えられる都市を構築するとともに、自主防災組織や市民が行う災害への備えに対する支援などにより、地域における自助・共助の力を高めていきます。

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。

さらに、新型コロナウイルスなどの感染症の拡大の抑制につながる環境の整備について検討を進めます。

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に、テレワークなどの自宅での仕事や活動の進展・定着なども見据え、東京都心に近く自然にも恵まれた地域の個性を活かして、子育てがしやすく、また、誰もが快適に生活できる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、道路や公園などの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・向上に取り組めます。

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、城下町を中心に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、広く市の内外にPR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の特性を「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、農産物加工施設などの安定した農業経営の確立に必要な施設の整備の支援などによる農業振興に取り組めます。

観光においては、「交流人口」の拡大に加え、生まれ育った地域や、学び働いたことのある地域など、生涯を通じて様々な形で関わりを持つ「関係人口」の拡大にも取り組みます。

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・ユーカリが丘」、「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。

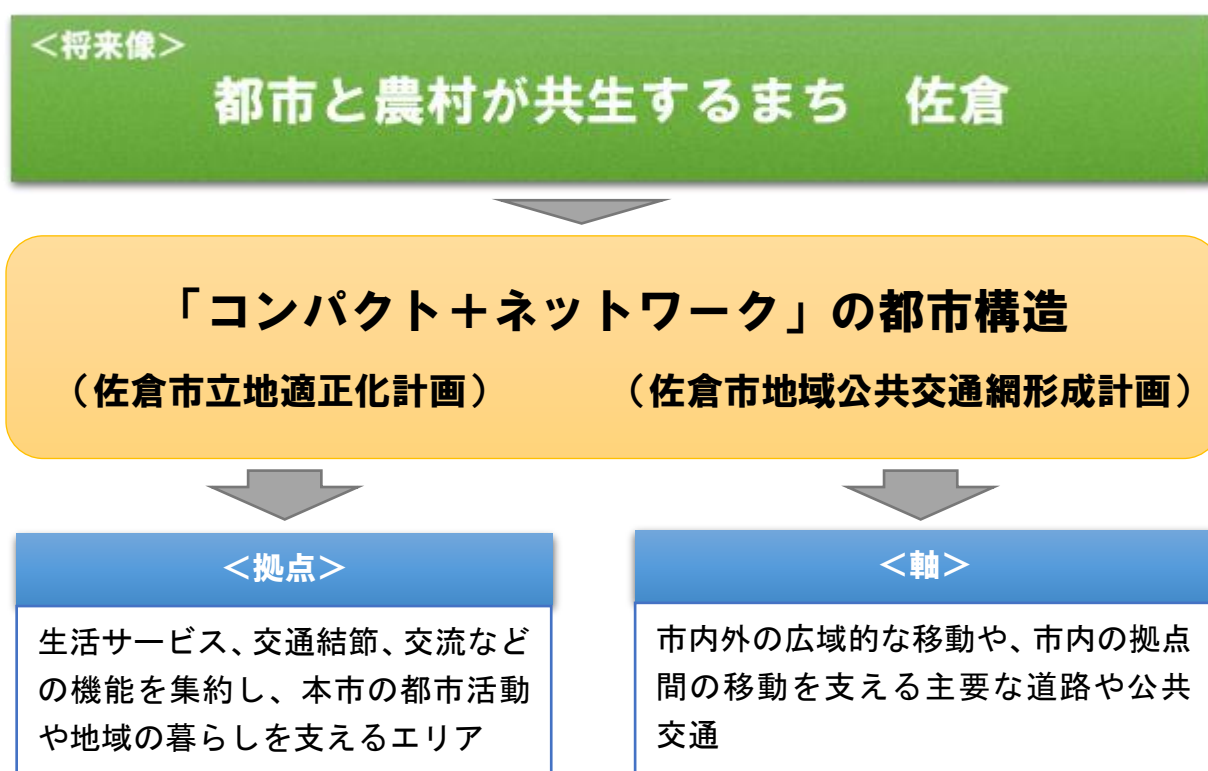
これらを鉄道やバスの公共交通と道路ネットワークが結ぶ都市構造は、佐倉市の特徴的なものであり、市街地ごとのまちづくりが行いやすい利点を有しています。

（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調和のとれた土地利用のもとで、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」の都市構造とします。

なお、コンパクトな市街地（拠点）の維持・形成に向けた都市機能の誘導や居住誘導については、佐倉市立地適正化計画の考え方を基本とし、拠点間を結ぶ公共交通のネットワーク（軸）の形成については、第２次佐倉市地域公共交通網形成計画の考え方を基本とします。



(3) 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 拠点の設定

「拠点」については、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、様々な活動の場面で本市全体又は地域の中心的な役割を担っている次のエリアを設定します。

地域拠点	身近な地域において、 暮らしに必要な都市機能を集積する拠点
駅周辺において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 (佐倉市立地適正化計画における都市機能誘導区域)	
●京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺 ●志津駅・ユーカリが丘駅周辺	
市域南部の農村集落において公共施設などを維持・確保する拠点 (佐倉市立地適正化計画における公共施設等集積区域)	
●京成臼井駅周辺 ●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
●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
●佐倉第一・第二・熊野堂工業団地 ●ちばリサーチパーク ●既存工業団地の隣接地	
●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
●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	
●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軸の設定

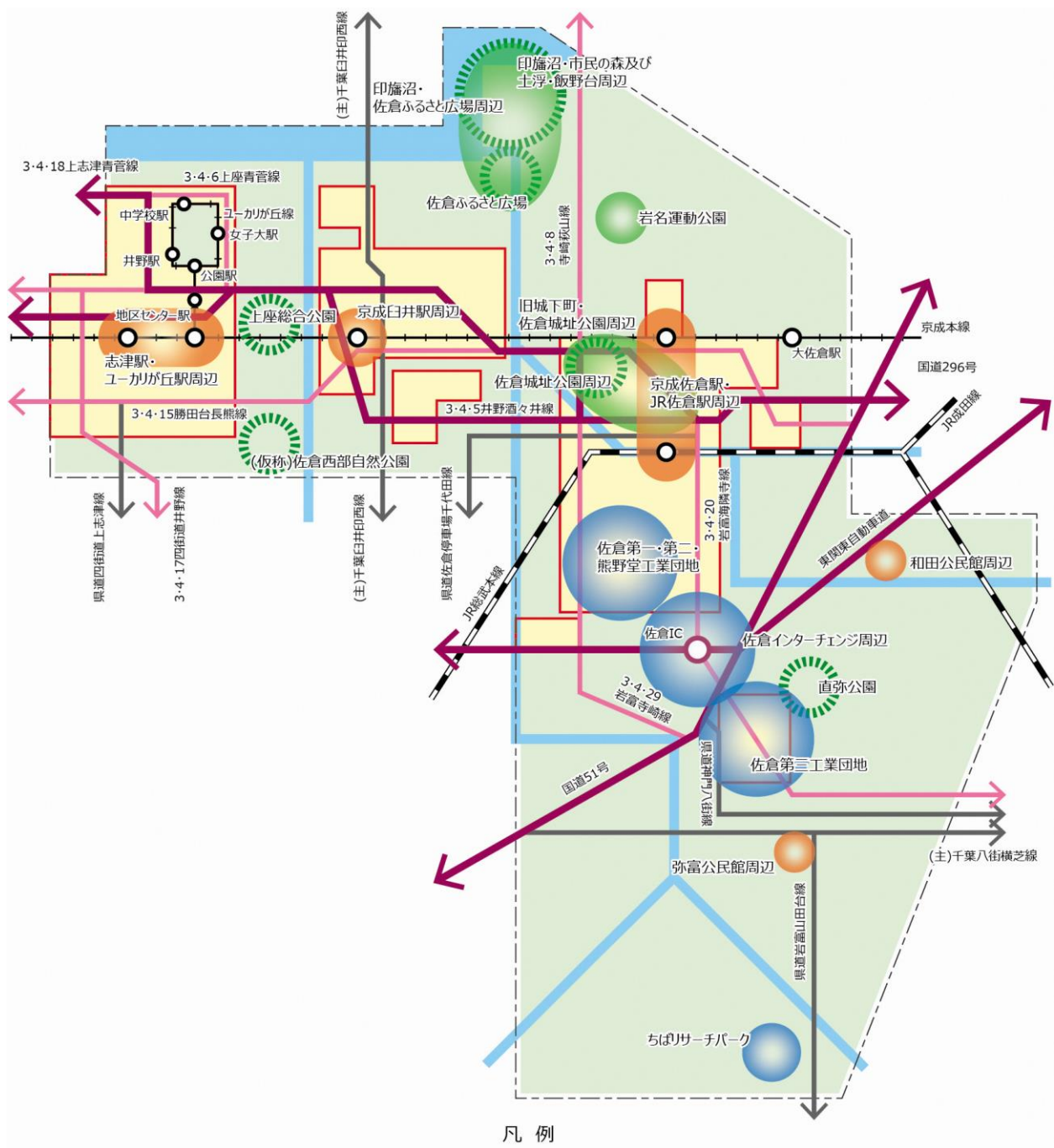
「軸」については、市内の各拠点と周辺都市、市内各拠点間を結ぶ都市の骨格となる鉄道や道路を設定します。

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（バイパスを含む。）	●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
●3・4・5 井野酒々井線 ●3・4・8 寺崎萩山線 ●3・4・17 四街道井野線 ●3・4・20 岩富海隣寺線	●3・4・6 上座青菅線 ●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

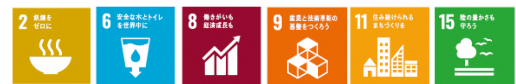
＜将来都市構造図＞



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



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、用途地域等の地域地区の見直しなどにより個性的・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めます。

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めます。

(1) 住宅系土地利用

①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、地域の特性に応じたまちづくりのルール策定を支援します。
- 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。
- 空き地については、ゆとりある生活空間としての活用や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。
- 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めます。

■写真：戸建住宅地

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。
- 定住の促進などによる地域コミュニティの維持に向け、自己用住宅や営農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした開発許可基準を適切に運用します。
- 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備（水路や農道など）の維持管理など、地域の共同活動を支援します。

（２）商業系土地利用

①鉄道駅周辺の商業地

■市街地の拠点形成する商業地

- 駅前の拠点性を高めるため、商業・業務機能、医療・福祉機能などの都市機能の立地集積を誘導し、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。
- 公共施設は、必要に応じて施設の集約・複合化を図り、効率的な運営を進めます。
- 空き地や空き店舗など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。
- 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。
- 商業機能の維持・充実に向け、商店街の活性化に資するエリアマネジメント活動などを支援します。

②旧城下町地区の商業地

■歴史的なまちなみの残る商業地

- 旧城下町地区の商業地においては、**歴史文化資産の保全・活用や道路空間の再配分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。**

③その他の商業地

■日常生活を支える商業地

- 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を維持します。

（３）産業系土地利用

■工業団地、ちばリサーチパーク、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、工業団地内の道路の改修など、良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。
- 工業団地の隣接地は、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討します。

（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、また、オフィスの分散化や、海外に移転していた生産機能の国内回帰なども視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討します。

（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。
- 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。
- 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。

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

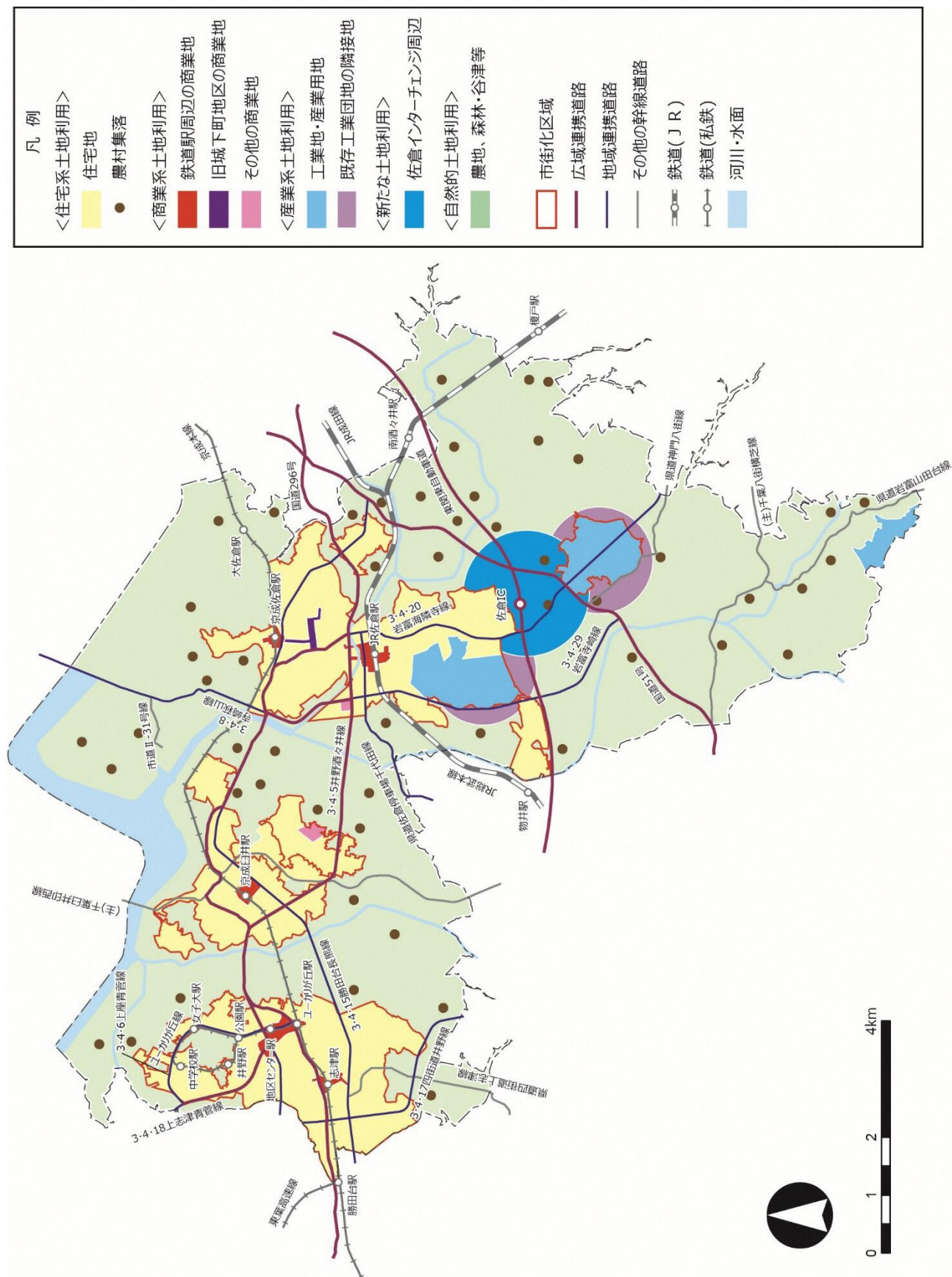
- 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全し、自然とのふれあいの場、環境学習の場などとして活用します。

■写真：畔田・下志津周辺の谷津・

里山環境

（和田・弥富は地域別で使用）

<土地利用方針図>





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。また、近隣自治体に所在する鉄道駅や道路を含め、拠点へのアクセス向上について検討します。

■国県道の改良・整備

- 国県道の改良や整備については、早期実施に向け、近隣自治体と連携し、事業主体である国、県に要望します。
- 災害時緊急輸送道路の一次路線である国道51号については、災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化及び暫定的な対策としての神門交差点の改良・整備に向けた取り組みをします。
- 国道296号については、バイパスの早期整備に向けた取り組みをします。
- 佐倉市と北総地域を南北に結んでいる主要地方道佐倉印西線については、交通アクセスの向上を図るため、早期整備に向けた取り組みをします。

■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。
- 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。
- 長期にわたり整備未着手となっている路線・区間を含め、将来的な必要性を検証した上で、計画の見直しについて検討します。
- 渋滞の解消やまちの賑わいの向上のため、整備済み路線の道路空間の再配分について研究します。

■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の整備に取り組みます。

（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。

「佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、事業者と連携して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を強化して交通空白地域の解消を図るとともに、公共交通の利用促進に取り組みます。

■公共交通ネットワークの充実

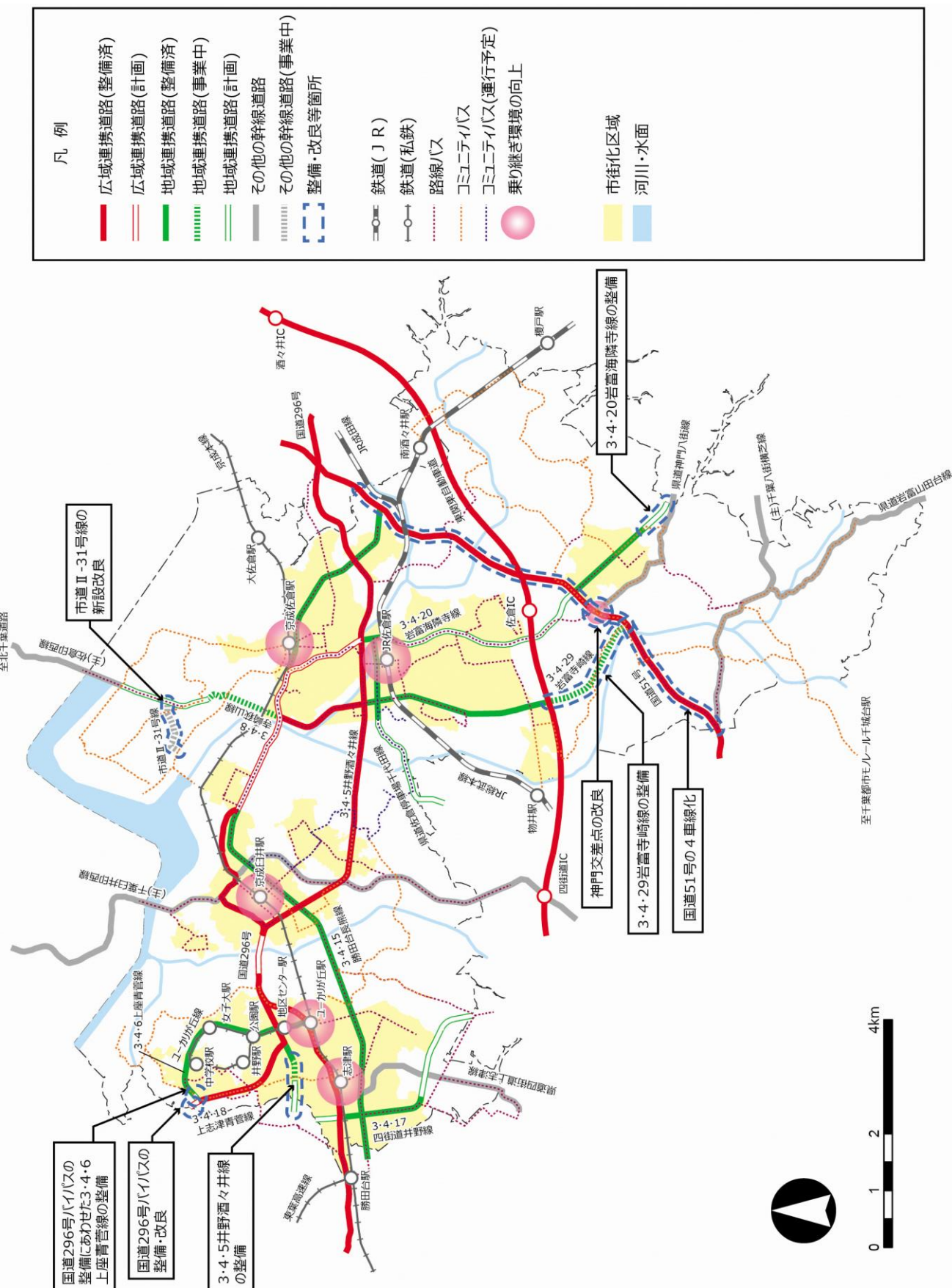
- 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けたサービスの充実に取り組みます。
- バス事業者と連携し、路線バスの維持に向けた取り組みを行います。
- コミュニティバスの運行を維持するとともに、利用者ニーズに応じた運行内容の見直しについて検討します。
- 駅、公共施設、商業施設及び観光資源のネットワークの強化を図るために、新たな路線バスの運行を検討します。
- 様々な公共交通が連携したネットワークを目指し、ダイヤ接続などの公共交通同士の乗り継ぎ環境の充実を検討します。
- 鉄道やバスを補完する移動手段として、タクシーやその他の移動サービスも活用します。
- 市内の各拠点間のネットワーク形成だけでなく、近隣自治体に所在する鉄道駅へのアクセス向上について検討します。

■利用環境の整備

- 駅周辺の道路改良や自転車駐輪場など、駅周辺施設やバス停留所の機能向上と適切な維持・管理に取り組みます。
- 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。
- 公共交通を使い慣れていない人にとってもわかりやすい様々な形での情報発信や利用啓発活動に取り組みます。

■写真：コミュニティバス

＜都市交通に関する整備方針図＞





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、**気候変動の対策に寄与するほか**、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、**防災・減災**や良好な都市環境の形成、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

- 県、印旛沼流域の市町及び関係団体等との連携及び市民との協働により、印旛沼の水質の改善や周辺環境の保全に取り組みます。
- 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。
- 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。
- 市街化調整区域の農地は、豊かな自然環境の一角を構成するものとして引き続き保全します。
- 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。
- 市街化調整区域内の資材置き場やヤードなどは、油の流出や有害物質を含む土砂等の堆積などにより周辺の自然環境へ悪影響を及ぼすことがないよう、関係機関と連携して取り組みます。

■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。
- 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を検討します。

（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、テレワークなどの自宅での仕事や活動の進展・定着などを見据え、若者世帯や子育て世帯などの転入や、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めます。

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めます。

■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。
- 若者世帯・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。
- 地域の個性を活かし、心地よさや地域の魅力を実感できる景観を形成します。

■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めます。
- 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すとともに、管理不全土地等の有効活用について研究します。
- 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。

■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。
- 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、歩道や自転車通行空間の整備に取り組めます。
- 日常生活に密着している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。

■身近なオープンスペースとしての公園・緑地の維持管理

- 憩いの場や防災機能など、多面的な機能を有する公園・緑地については、快適な環境を維持していくため、定期的な樹木剪定等の適切な管理に取り組みます。
- 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。
- 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。
- 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。
- 市民参加による公園・緑地の美化活動や維持管理を支援します。

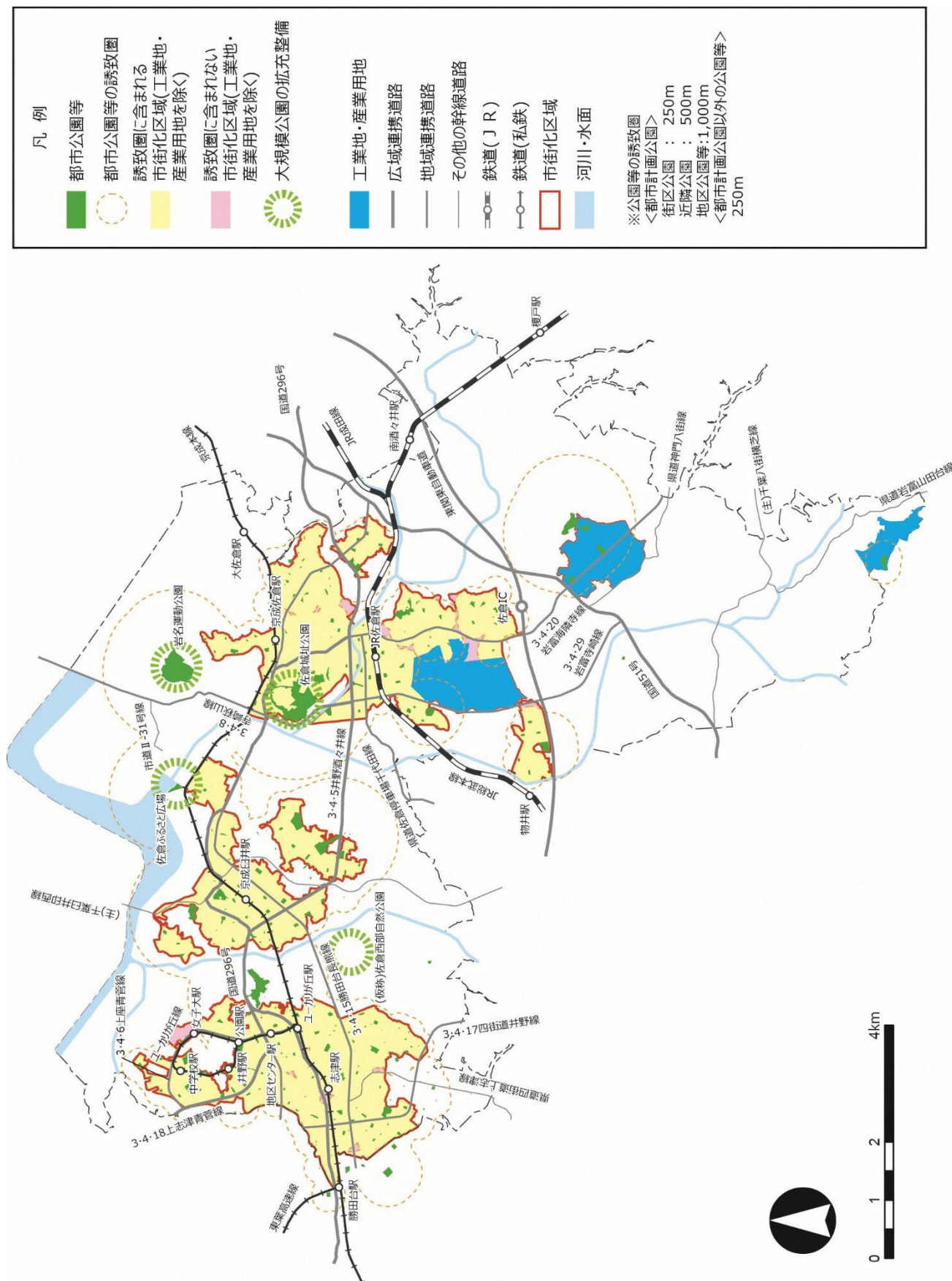
■地域コミュニティの維持、醸成

- 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。
- 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。

■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。
- 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。
- 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。
- 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、効率化や施設の延命化を図ります。
- 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、施設の延命化を図ります。
- 火葬場については、バリアフリー化などの施設・設備の充実を行うほか、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、施設の延命化を図ります。

＜公園の整備方針図＞



4. 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・救護などの自助・共助・公助の連携により、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むほか、感染症の拡大の抑制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

- 大規模な盛土造成地において、地震等による滑動崩落被害を軽減するための防止対策を検討します。
- 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。
- 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。
- 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。

■写真：耐震化された市役所など

②風水害対策

■河川改修等による浸水被害の軽減

- 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めます。
- 準用河川は、引き続き未整備箇所の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。
- 排水路は、必要な箇所・区間を対象に、順次改修を進め、適切に維持管理します。
- 市街地の雨水流出を抑制するため、調整池や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。
- 道路の冠水を防ぐため、歩道の整備の際に可能な箇所について浸透性の高いアスファルトを使用するなどの治水対策に取り組めます。
- 農地や里山の持つ保水機能など、グリーンインフラを活用した治水対策について、多角的に研究を進めます。

■写真：河川改修工事など

■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。
- 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。

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。
- 土砂災害警戒区域等に指定された区域については、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

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。
- 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。
- 自主防災組織や市民の主体的な災害への備えに対して支援します。
- 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。
- 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。
- 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。

■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。
- 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。
- 市民の自主的な防犯活動に対して支援します。

■管理不全状態の空き家等の対策

- 管理不全状態にあっ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、空き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。



5. 都市の魅力向上に関する方針

東京都心や千葉市、成田国際空港など周辺都市へのアクセス性に優れた立地条件や、鉄道駅を中心に市街地を形成するコンパクトな都市構造は、事業者にとっての「事業活動の場」や市民にとっての「暮らしの場」としての魅力があります。また、市街地の周辺に豊かな自然が広がり、教育機関やコミュニティセンター、医療機関などの生活サービス施設が充実していることは、子育てしやすいまちとしての魅力があります。

これらの魅力を高めるほか、市外の方にとっての「訪れたい・住みたい場」、市民にとっての「暮らしの場」としての魅力をより高めるため、「佐倉らしさ」を表している豊かな自然や歴史文化資産を市民の理解や協力のもとで適切に保全し、観光や交流のための資源として活かしていきます。

■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。
- 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や維持管理などの活動を支援していきます。
- 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。
- 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。

■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。
- 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。

■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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 周辺の自然環境や歴史文化的な雰囲気と調和した、案内サインの設置を進めます。
- 本佐倉城など、本市と歴史的に深い繋がりのある近隣自治体の資源との連携を図ります。

■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。
- 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。
- 多言語案内看板や矢羽根看板の設置などにより、来訪者が観光地を訪れやすくなるよう案内機能の充実に取り組みます。
- 観光情報誌、観光情報WEBサイトへの掲載などのほか、ICTを活用したPRや、地域の魅力を内外に伝えるシティプロモーションに積極的に取り組みます。

■歩いて楽しいまちなみ・歩行環境の整備

- 日本遺産「北総四都市江戸紀行」に認定された旧城下町地区においては、歩いて楽しむことができ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醸し出す魅力的なまちなみの形成に取り組みます。

■写真：歴史的建造物

(旧堀田邸、佐倉武家屋敷、
佐倉順天堂記念館等)

■写真：新町周辺（旧城下町地区）

■写真：ふるさと広場

(印旛沼周辺)



第4章 地域別方針

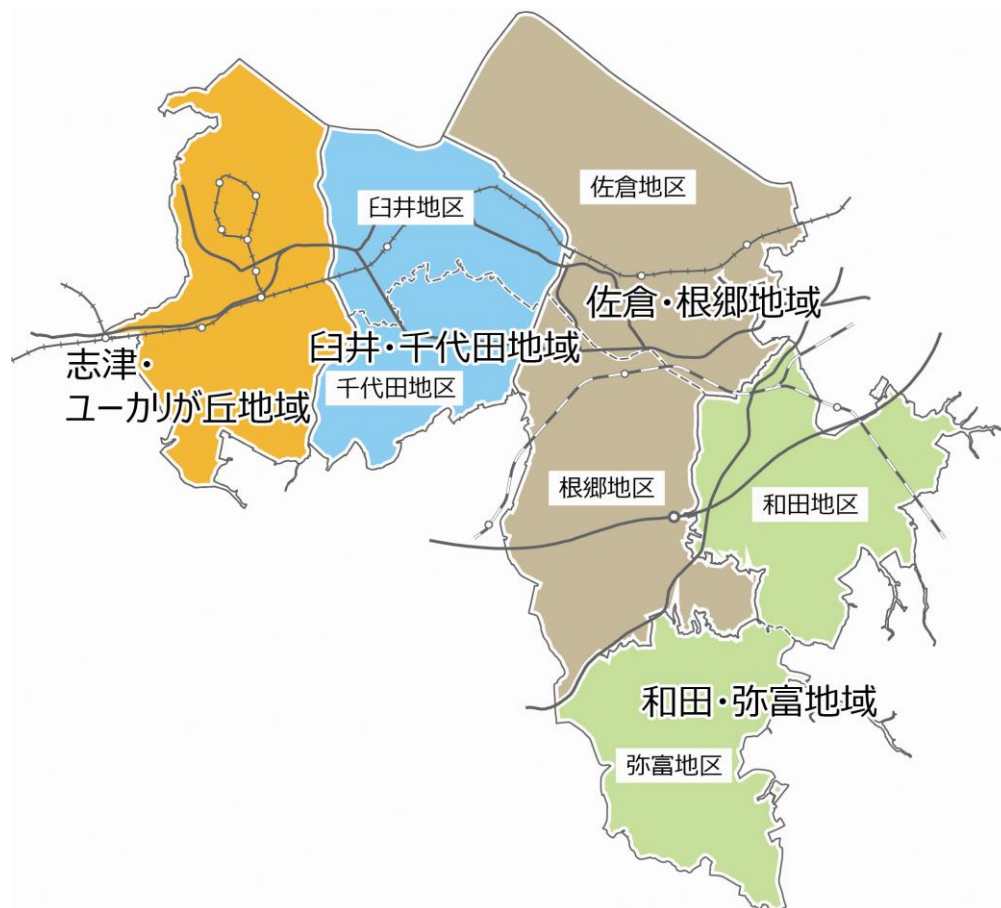
1. 地域区分の考え方

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**基づいて**、次の考え方から「佐倉・根郷地域」「臼井・千代田地域」「**志津・ユーカーが丘地域**」「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め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	将来像
佐倉・根郷地域	歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち
臼井・千代田地域	貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち
志津・ユーカリが丘地域	多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまち
和田・弥富地域	豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

＜地域別方針の構成＞

地域の特性	地域の位置的な条件や人口、土地利用、都市施設の状況などを踏まえ、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。
主要課題	地域の特性を踏まえ、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	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) 地域の特徴

①地域の概況

本地域は、佐倉市の東部に位置し、主に京成佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする佐倉地区と、主にJR佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする根郷地区の2つの地区からなります。

佐倉地区は、江戸時代には佐倉城とその周辺の城下町として栄え、その後の明治時代には、佐倉連隊が置かれるなど、古くから本市の中心部としての機能を果たしてきました。現在も、佐倉市役所本庁舎をはじめ、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所など、行政関連施設が集中しています。

根郷地区は、東関東自動車道「佐倉インターチェンジ」や、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっているほか、区画整理事業により整備された寺崎北では商業施設などが集中し、まちのにぎわいが創出されています。

<佐倉・根郷地域の位置>



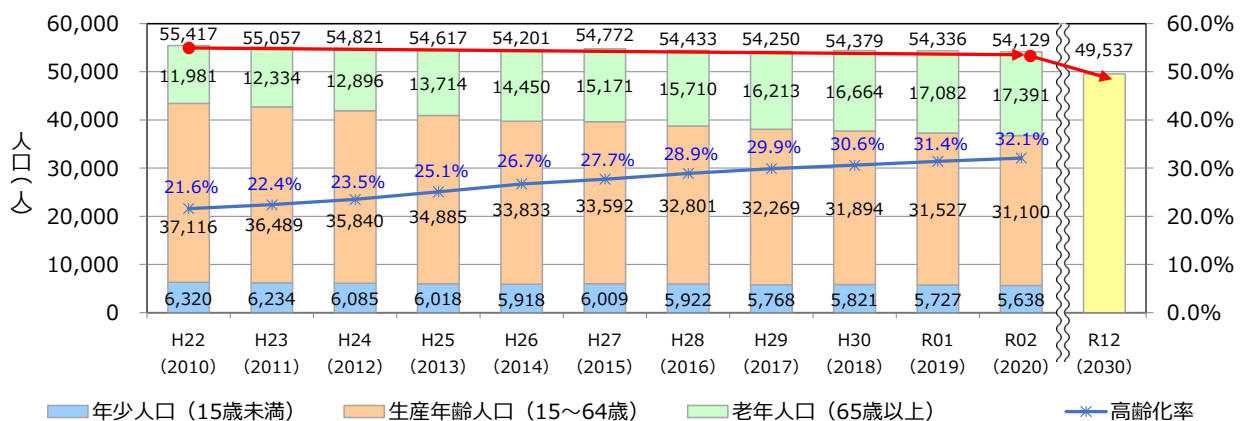
②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約3割を占める54,129人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に1,288人減少しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の21.6%に対して、令和2(2020)年3月末現在では32.1%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の人口ビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約4,600人減少すると想定されます。

<人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



③土地利用の状況

■市街化区域

市街化区域面積は、区域面積の約30%の1,188ヘクタールです。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、J R佐倉駅、京成佐倉駅周辺や、新町、寺崎北に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積されています。新町は、旧城下町の風情を残す、佐倉市内でも特徴のある商業地になっています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっていて、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。このうち、表町などの区域の一部が外水氾濫による浸水想定区域に指定されているほか、京成佐倉駅～J R佐倉駅間の一部のエリアが土砂災害警戒区域に指定されています。

石川や六崎など、工業専用地域、工業地域、準工業地域に指定されているエリアには、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっています。

■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、2,653ヘクタールです。

市街化調整区域の中には、地域の北部に位置する土浮や飯野、東部に位置する大佐倉など、古くからの集落が残る地域も存在していて、これらの集落の維持・活性化に向けて、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例による開発許可基準の緩和が行われています。

本地域は、印旛沼に隣接し、農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

<市街化区域／市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
佐倉地区	464	1,631	2,095
根郷地区	724	1,022	1,746
合計	1,188	2,653	3,841

④都市施設等の整備状況

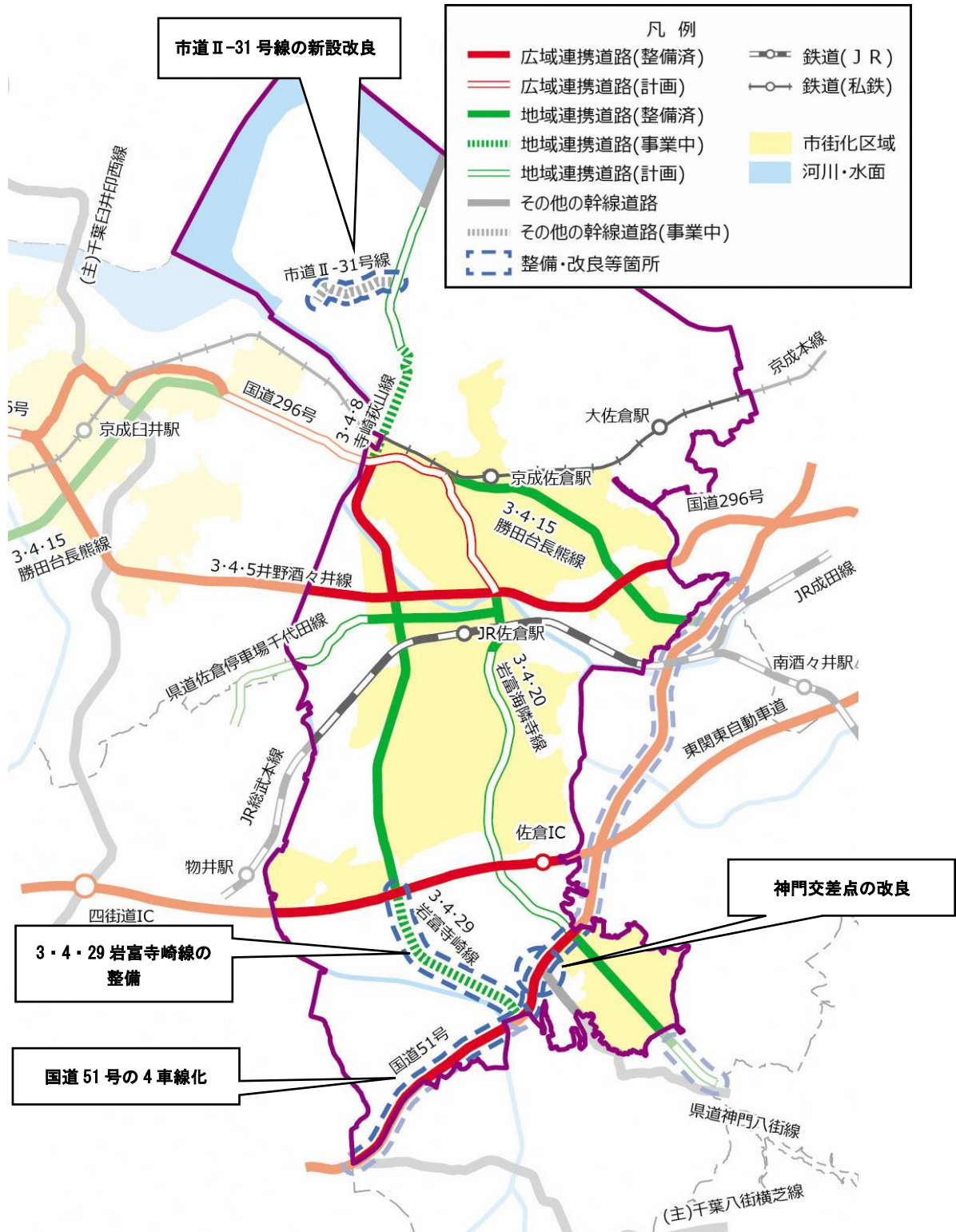
■交通分野

【道路環境】

高規格幹線道路である東関東自動車道の佐倉インターチェンジは、東京方面や成田国際空港方面への自動車交通の玄関口となっています。

国道296号と都市計画道路3・4・5井野酒々井線が地域の東西を結び、国道51号、都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線は地域の南北を結ぶ主要道路となっています。

<主要な道路の整備状況>

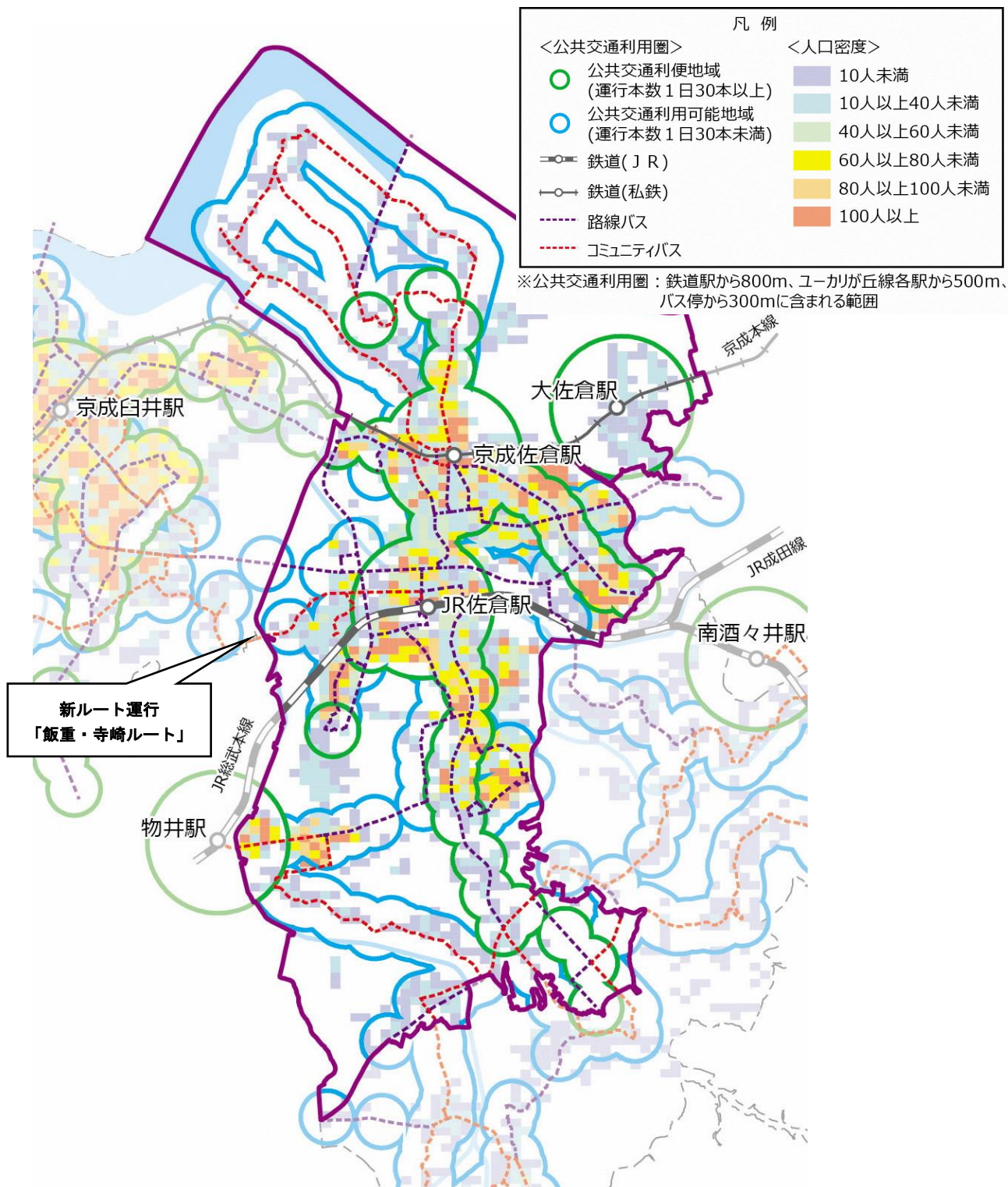


【公共交通】

鉄道駅は、J R佐倉駅、京成佐倉駅、大佐倉駅の3駅が整備されており、そのうちJ R佐倉駅、京成佐倉駅を起点として、複数のバス路線が整備されています。

佐倉草ぶえの丘、佐倉ふるさと広場などの観光客の移動手段としても利用されている京成佐倉駅の北側を結ぶ佐倉市コミュニティバスの内郷ルートは運行のほか、大篠塚・小篠塚とJ R物井駅などを結ぶ南部地域ルートを運行しています。また、京成臼井駅とJ R佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たに計画しています。

<公共交通利用圏の状況>



■主な地域資源

佐倉地区内には、佐倉市役所本庁舎をはじめ、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所、千葉地方法務局、佐倉郵便局といった行政関連施設が集中しているほか、総合病院である佐倉中央病院があります。

また、佐倉城の遺構を活用した佐倉城址公園や、屋外スポーツ活動の拠点である岩名運動公園が整備されています。

印旛沼周辺には、自然とのふれあいや、市民や来訪者の交流の充実を図る佐倉草ぶえの丘や印旛沼サンセットヒルズ、野鳥の森が整備されています。

新町周辺の旧城下町地区には、佐倉図書館や市立美術館といった文化施設のほか、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が数多く存在します。

佐倉図書館は、地域の活性化を図るため、新町で建て替えを予定しており、図書館や子育て支援機能、地域交流機能などを集約した複合施設となる予定です。

根郷地区には「佐倉市南部保健センター」があり、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施しています。

佐倉地区では、旧城下町地区において、佐倉の秋祭りや金毘羅縁日などの行事が受け継がれています。

生涯を通した学習活動を支援するため、佐倉地区では中央公民館の主催事業で4年制の佐倉市民カレッジを、根郷地区では根郷公民館の主催事業で根郷寿大学を開校しています。

■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	9 8	幼稚園	1
医療施設	5 6	小学校	7
保育園 認定こども園 等	1 3	中学校	4
子育て支援センター	6	高等学校	3
学童保育所	1 0	公民館	2
地域包括支援センター	2	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	1 5	文化施設	1 0
障害者福祉施設	5 0	行政関連施設（※）	6

※ 佐倉市役所本庁舎、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所、千葉地方法務局、佐倉郵便局

(2) 主要課題

佐倉・根郷地域の特性を基に、平成24年11月に策定した佐倉市都市マスタープラン地域別構想（以下「前地域別構想」という。）での佐倉・根郷地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

①前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として①観光振興、②商店街の活性化、③道路環境が抽出されています。

■「観光振興」に向けての取り組み

- 佐倉草ぶえの丘の改修工事（食堂、直売所の整備等）やシェアハウスの整備を実施しました。
- 日本遺産「北総四都市江戸紀行」の認定を受けたほか、ホームページの整備、観光WEBサイトへの記事掲載などに取り組みました。
- 酒々井町との協働事業で本佐倉城・佐倉城周辺の散策マップを作成し、新たな見学場所の掘り起こしを行うなど、回遊できる観光ルート設定に取り組みました。
- 新町にある歴史的建造物の旧平井家や旧今井家が国の登録文化財となり、これらの活用に向けた整備を進めています。

■「商店街の活性化」に向けての取り組み

- 佐倉市景観計画を策定し、歴史景観拠点や、新町地区景観形成重点区域を指定しました。
- 旧城下町地区の拠点性を向上させるため、図書館や子育て支援機能、地域交流機能などを集約した複合施設の建設を進めており、市立美術館や周辺の歴史文化資産などと連携して地域の活性化を図ります。
- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金」による支援を実施しています。
- 「佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金」を創設し、特に商店街への出店を促進する支援を実施しています。

■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 旧城下町地区の一部（新町地先）において、道路のバリアフリー化や電線類地中化などの歩道整備工事を行いました。
- 市道Ⅱ-31号線について、用地買収を実施しています。

②佐倉・根郷地域の主要課題**■観光・商業の活性化**

旧城下町地区や印旛沼周辺を中心に存在する豊富な観光資源の魅力を向上させるほか、これらの観光資源のネットワーク形成を図る必要があります。また、駅前商業地や歴史的な商業地の商店街を活性化させるため、商業地としての魅力を高める必要があります。

■道路環境の向上

慢性的な渋滞発生や、歩道確保が困難で安全性の確保が難しい道路に対応する必要があります。

■空き家・空き地対策

京成佐倉駅からＪＲ佐倉駅の間の早期に造成された区域などで、空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

■産業適地の活用

自動車交通の玄関口である佐倉インターチェンジ周辺や国道沿道などの交通利便性を活かした土地利用について検討する必要があります。

■災害リスクが高い区域の対策

災害リスクが高い区域が市街地に含まれているため、浸水被害や土砂崩れの被害の軽減などの対策が必要です。

（３）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

地域に点在する歴史文化資産をネットワーク化することで市内外からの来訪者の増加を図るほか、工業団地と佐倉インターチェンジの近接性を活かし、新たな産業や人的・物的資源を呼び込むことのできる、佐倉の玄関口となる地域を目指します。

①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

＜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＞

公共交通サービスの向上や道路空間の再配分などによる安全な歩行空間の確保などによって、市民の生活利便性や安全性を高めます。また、ＪＲ佐倉駅周辺、京成佐倉駅周辺及び旧城下町地区においては、歩いて楽しいまちづくりの視点から商店街の活性化を図ります。

②歴史文化資産、自然を活かした観光・交流機能の充実

＜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＞

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まちなみの保全・整備により、多くの来訪者が訪れ・交流する場として、また、印旛沼周辺の観光施設においては、本市の自然の豊かさを印象づける場としての魅力を高めます。

さらに、これらの交流拠点と京成佐倉駅、ＪＲ佐倉駅と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。

③交通利便性を活かした産業拠点の拡充

＜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＞

工業団地内のインフラ改修を図るほか、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。

④災害に強い安心できる市街地の形成

＜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＞

台風や大雨に伴う浸水被害を軽減するため、河川改修などに取り組むとともに、災害リスクの高い区域において、災害体制の強化や方針策定の検討などにより、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

（４）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、本地域における主な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

- ・ 千成や鐺木町などの早期に造成された区域において、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。また、空き地のゆとりある生活空間としての活用や、自然的な土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。
- ・ 旧城下町地区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めます。

○農村集落

- ・ 大佐倉や土浮、太田、大篠塚などの農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用などにより、地域コミュニティの維持や活性化に取り組めます。

■商業系土地利用

○鉄道駅周辺の商業地

- ・ 京成佐倉駅周辺とＪＲ佐倉駅周辺においては、佐倉市の玄関口としての駅前の拠点性を高めるため、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。

○旧城下町地区の商業地

- ・ 旧城下町地区の商業地においては、歴史文化資産の保全・活用や道路空間の再配分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めます。

○その他の商業地

- ・ 寺崎北の商業地においては、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を維持します。

■産業系土地利用

- ・ 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、工業団地内の道路の改修など、市内の工業の中心地として良好な事業環境の維持・充実に取り組めます。
- ・ 工業団地の隣接地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討します。

■新たな土地利用

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

②都市交通に関する方針

■道路

○国道51号

- ・ 災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化及び暫定的な対策である神門交差点の改良・整備に向けた取り組みをします。

○都市計画道路

- ・ 市道と国道51号との交通アクセスを向上させ、**神門交差点**の慢性的な渋滞の解消や災害時の防災性の向上を図るため、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の整備を進めます。
- ・ **渋滞の解消のため、整備済み路線の道路空間の再配分について研究します。**

○市道

- ・ 周辺地域の活性化を図るため、市道Ⅱ-31号線の新設改良等に取り組みます。
- ・ 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の整備に取り組みます。

■公共交通

- ・ 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。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けた取り組みを行うほか、**コミュニティバスの運行を維持し、新たに京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶコミュニティバスの飯重・寺崎ルート**の運行を計画します。
- ・ 自転車駐輪場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持・管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。

③都市環境に関する方針

■自然環境

○印旛沼周辺

- ・ 印旛沼の地域資源としての魅力を一層高めるため、県や流域自治体、関係機関との連携及び市民との協働により、印旛沼の水質の改善や周辺環境の保全に取り組みます。

○佐倉城址公園

- ・ 市民との協働により、良好な自然環境を保全するとともに、自然学習・自然体験の場として活用します。

■居住環境

- ・ 千成や鐺木町など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 日常生活に密着している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。
- ・ 公園や緑地については、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整備します。

④都市防災に関する方針

■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画に基づき、高崎川第3排水区及び第4排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 鐺木町、寺崎、六崎などで指定された土砂災害警戒区域においては、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

■防災体制

- ・ 本町、大蛇町、鍋山町などの道路が狭く、緊急自動車が進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの実施などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。
- ・ 表町や鐺木町などの外水氾濫による浸水被害や土砂災害による被害の災害リスクが高い区域における土地利用の抑制や、災害時の避難、救援・救護などの体制の強化、方針の策定について検討します。
- ・ 岩名運動公園は、大規模災害時の広域応援に関する広域防災拠点として必要な機能の拡充に取り組みます。

⑤都市の魅力向上に関する方針

■観光資源のネットワーク強化

- ・ 観光資源のネットワーク強化のための路線バスの運行やサイクリングルート of 整備など、旧城下町地区と佐倉ふるさと広場、京成佐倉駅、JR佐倉駅をつなぐ多様なルートの整備について検討します。

■旧城下町地区の整備

- ・ 歩いて楽しむことができる歩行環境を整備し、回遊性を高めます。
- ・ 景観形成に大切な歴史的建造物の所有者が行う保全や維持管理などの活動を支援していきます。
- ・ 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。

■観光資源の整備・活用

○武家屋敷などの文化施設

- ・ 成田国際空港に近接する立地を活かし、佐倉市の歴史文化をPRする場として、武家屋敷や国の登録文化財である旧平井家、旧今井家などの文化施設の活用に取り組みます。

○印旛沼周辺施設

- ・ 佐倉草ぶえの丘において、農業体験やシェアハウスの活用などにより、新たな交流人口の拡大に向けて取り組みます。
- ・ 佐倉ふるさと広場や印旛沼サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘などの回遊性を高め、交流拠点としての機能強化について検討します。

○岩名運動公園

- ・ 市民体育館の集約化や市民プールの再整備なども含め、機能拡充に向けた整備・改修と、京成佐倉駅とのアクセスの向上について検討します。

■写真：JR 佐倉駅周辺

(京成佐倉駅)

■写真：佐倉城址公園

<佐倉・根郷地域のまちづくり方針図>

歴史・文化・産業の核として
佐倉市の玄関口となるまち

・佐倉ふるさと広場と印旛沼サンセットヒルズとの回遊性を高め、機能強化の検討

・市道Ⅱ-31号
線の新設改良

・機能拡充に向け
た整備・改修

・旧城下町の風情が感じら
れる、歩いて楽しむこと
ができるまちなみ形成

・観光資源のネットワ
ーク強化に向けた多様な
ルート整備の検討

・佐倉市の玄関口として
の駅前の拠点性の向上

・水害などの災害リスク
に対する体制強化、方
針策定の検討

・市域南部とのアクセス
向上に向けた整備

・良好な事業環境の維持・充実
・佐倉インターチェンジ周辺
においては、自動車の玄関口と
してふさわしい土地利用の可
能性について検討



3. 臼井・千代田地域

(1) 地域の特徴

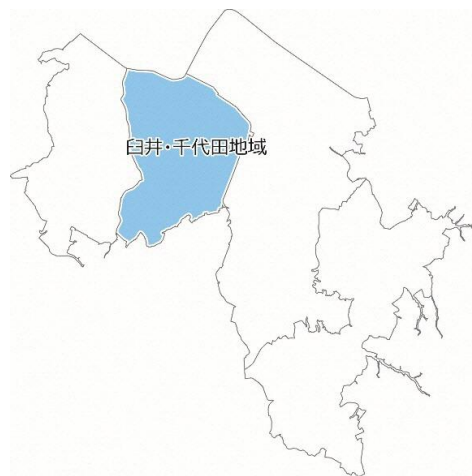
①地域の概況

本地域は、佐倉・根郷地域の西側に位置し、北側が印旛沼に接して豊かな水辺環境が形成されていて、主に京成臼井駅周辺が地域住民の生活基盤の中心となっています。

臼井地区は、古くは臼井城の城下町であり、江戸時代には成田街道の宿場町として栄え、現在は京成臼井駅を中心として商業や行政施設、区画整理事業による計画的な住宅地が整備されています。

千代田地区は、旧四街道町（現四街道市）の一部を編入した地域であり、南側で四街道市に接しています。染井野は大規模な開発事業により整備されていて、本地区の人口が集中しています。

<臼井・千代田地域の位置>



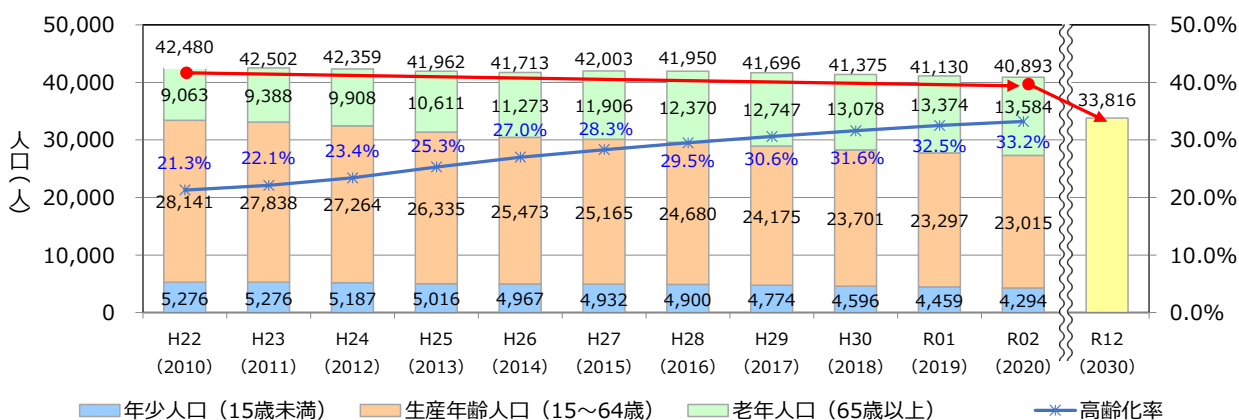
②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約2割を占める40,893人です。（令和2（2020）年3月末現在）

過去10年間に1,587人減少しており、高齢化率は平成22（2010）年3月末の21.3%に対して、令和2（2020）年3月末現在では33.2%まで上昇しています。

令和12（2030）年3月の人口ビジョンの推計値（基準ケースの場合）は、令和2（2020）年3月と比較して、約7,100人減少すると想定されます。

<人口動向及び将来予測（住民基本台帳、人口ビジョン（令和2年3月））>



③土地利用の状況

■市街化区域

市街化区域面積は、区域面積の約26%の485ヘクタールです。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、京成臼井駅周辺や染井野に、商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積しています。成田街道沿いの一部区域には近隣商業地域に指定されているエリアがあり、かつては商業地でしたが、現在は住宅地としての土地利用が多くなっています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。このうち、臼井台などの区域の一部のエリアが、土砂災害警戒区域に指定されています。

■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、1,371ヘクタールです。

市街化調整区域の中には、生谷や飯重、江原新田、臼井台など、古くからの集落や、農村集落も存在します。

本地域は、印旛沼に隣接し、水辺を中心に良好な自然環境が広がっていますが、生谷などの一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

<市街化区域／市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
臼井地区	376	632	1,008
千代田地区	109	739	848
合計	485	1,371	1,856

④都市施設等の整備状況

■交通分野

【道路環境】

国道296号とそのバイパス機能を有する都市計画道路3・4・5井野酒々井線、都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が地域の東西を結ぶ主要道路として利用されています。

また、南北に伸びる主要地方道千葉臼井印西線は、本地域の北側の印西市と南側の四街道市を結ぶ主要道路になっています。

<主要な道路の整備状況>



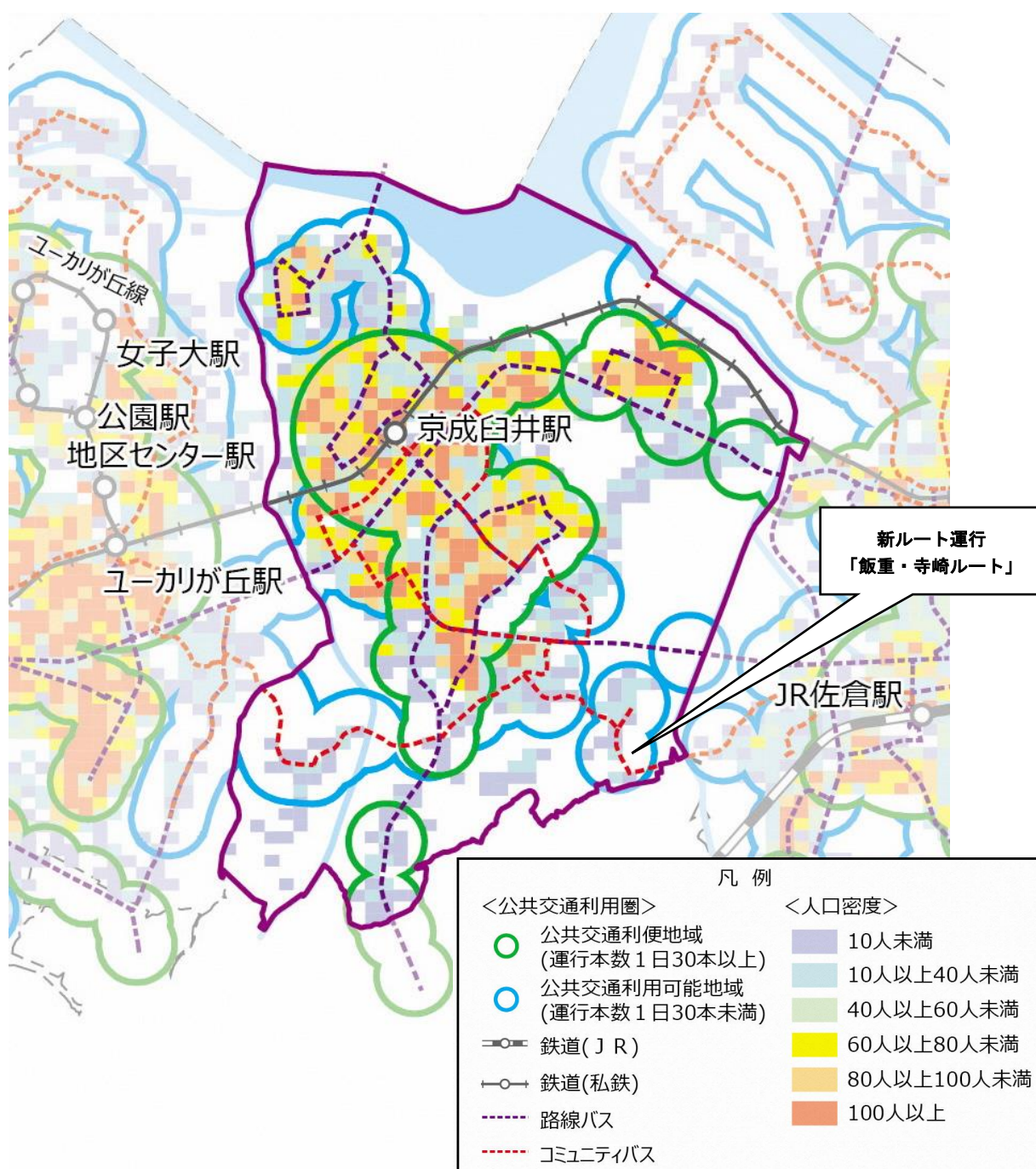
【公共交通】

鉄道駅は、京成臼井駅が整備されており、駅南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

駅北口は、八幡台と京成臼井駅を結ぶバス路線「はっちまん」が運行しているほか、印西市方面へのバス路線（宗像路線）が運行しています。

東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結ぶ佐倉市コミュニティバスの畔田・下志津ルートを運行しています。また、京成臼井駅とＪＲ佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たに計画しています。

＜公共交通利用圏の状況＞



※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

■主な地域資源

印旛沼周辺には、市内外から訪れた方が特徴的な景観と豊かな自然を楽しむことができる佐倉ふるさと広場が整備されています。

臼井地区には、総合病院である聖隷佐倉市民病院があるほか、これに隣接して、「佐倉市健康管理センター」があり、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施しています。さらに、同センター内には、「休日夜間急病等診療所」、「小児初期急病診療所」が併設されており、急病時初期対応のセーフティネットとしての役割も担っています。

京成臼井駅周辺には、臼井公民館に併設する形で佐倉市民音楽ホール、臼井公民館図書室があります。

千代田地区には、染井野の住宅地内に、広い敷地で大きな池や遊歩道が整備された七井戸公園があります。また、(仮称)佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、圃場整備されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

生涯を通した学習活動を支援するため、臼井地区では臼井公民館の主催事業でコミュニティカレッジさくらを開設しています。

■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	6 3	幼稚園	2
医療施設	4 5	小学校	6
保育園 認定こども園 等	1 2	中学校	3
子育て支援センター	3	高等学校	0
学童保育所	7	公民館	1
地域包括支援センター	1	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	8	文化施設	2
障害者福祉施設	1 8		

(2) 主要課題

臼井・千代田地域の特性を基に、前地域別構想での臼井・千代田地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

①前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として①水辺環境、②住環境、③道路環境が抽出されています。

■「水辺環境の保全・活用」に向けての取り組み

- 佐倉ふるさと広場周辺に6次産業化事業による農産物直売所を設置し、駐車場を整備しました。
- 印旛沼周辺の水辺環境の保全のため、市民との協働により、水草の系統維持を継続して行っています。

■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 染井野で、住民主体の美しい景観、住みよいまちづくりに資する建築協定や、市内初となる美しい景観づくりに資する景観協定を締結しました。
- 染井野に市民のふれあいの場として、市内5施設目のコミュニティセンターとなる千代田・染井野ふれあいセンターを設置しました。

■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 京成臼井駅周辺の側溝の蓋かけ、点字ブロックを設置し、誰でも安全に通行できる道路環境整備を進めました。
- 市道I-42号線（臼井田地先）において、歩道の新設などの道路改良工事を行いました。

②臼井・千代田地域の主要課題

■水辺環境の保全・活用

印旛沼をはじめとする良好な水辺環境・景観の保全を継続し、活用を図る必要があります。

■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境、景観の悪化が懸念されます。

■道路環境の向上

住宅が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行空間の整備を図る必要があります。

（３）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。

貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち

本地域の特徴である、身近に広がる水辺環境と整備されたまちなみは、生活空間として高い魅力があります。今後もこの優れた居住環境の維持、向上を図るとともに、印旛沼に代表される豊かな水辺環境を観光資源として市の内外にアピールし、市民や佐倉を訪れる方にとっての憩いの場として活用していきます。これらの取り組みを通じて、住まいと自然環境が近接した魅力にあふれた地域を目指します。

①水辺環境など豊かな自然資産を活かした交流機能の充実

＜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＞

印旛沼を中心とする水辺の良好な自然環境・景観を引き続き維持するほか、佐倉ふるさと広場について、イベント開催時だけでなく、平常時にも多くの市民が豊かな自然環境に親しむことができる観光地となるために、施設の整備やアクセスの向上に取り組みます。

②落ち着いた市街地の形成

＜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＞

落ち着いた質の高い居住環境を保全しつつ、安全な歩行空間の整備や空き家・空き地の活用への支援などにより、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。

③生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

＜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＞

京成臼井駅を中心に、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。

(4) 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、本地域における主な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

- ・ 八幡台や新臼井田、南臼井台などの早期に造成された区域において、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。また、空き地のゆとりある生活空間としての活用や、自然的な土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。

○農村集落

- ・ 吉見や飯重などの市街化調整区域の農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持や活性化に取り組めます。

■商業系土地利用

○鉄道駅周辺の商業地

- ・ 京成臼井駅周辺においては、駅前の拠点性を高めるため、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。

○その他の商業地

- ・ 染井野の商業地においては、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を維持します。

②都市交通に関する方針

■道路

○都市計画道路

- ・ まちの賑わいの向上のため、整備済み路線の道路空間の再配分について研究します。

○市道

- ・ 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の整備に取り組めます。

■公共交通

- ・ 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。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けた取り組みを行うほか、コミュニティバスの運行を維持し、新たに京成臼井駅とＪＲ佐倉駅を結ぶコミュニティバスの飯重・寺崎ルートの運行を計画します。
- ・ 自転車駐輪場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持・管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。

③都市環境に関する方針

■自然環境

○印旛沼周辺

- ・ 印旛沼の地域資源としての魅力を一層高めるため、県や流域自治体、関係機関との連携及び市民との協働により、印旛沼の水質の改善や周辺環境の保全に取り組みます。

○手繰川周辺

- ・ 手繰川においては、親水性と水質・環境保全のために、浄化施設の維持管理を行います。

○(仮称)佐倉西部自然公園

- ・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備を進めます。

■居住環境

- ・ 八幡台、南臼井台など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 染井野の住宅地においては、地区計画や建築協定、緑地協定、景観協定など、住民主体の取り組みへの支援を通して、居住環境を保全します。
- ・ 日常生活に密着している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。
- ・ 公園や緑地については、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整備します。

④都市防災に関する方針

■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画に基づき、印旛沼第1排水区及び第2排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 臼井台、印南、羽鳥などで指定された土砂災害警戒区域においては、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

■防災体制

- ・ 臼井、臼井田、臼井台などの道路が狭く、緊急自動車が進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの実施などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。

⑤都市の魅力向上に関する方針

○佐倉ふるさと広場

- ・ 親水施設の整備や拡張を進めるとともに、佐倉草ぶえの丘や印旛沼サンセットヒルズとの回遊性を高めつつ、京成臼井駅や京成佐倉駅、J R佐倉駅、旧城下町地区とのアクセスの向上など、交流拠点としての機能強化について検討します。

○七井戸公園

- ・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。

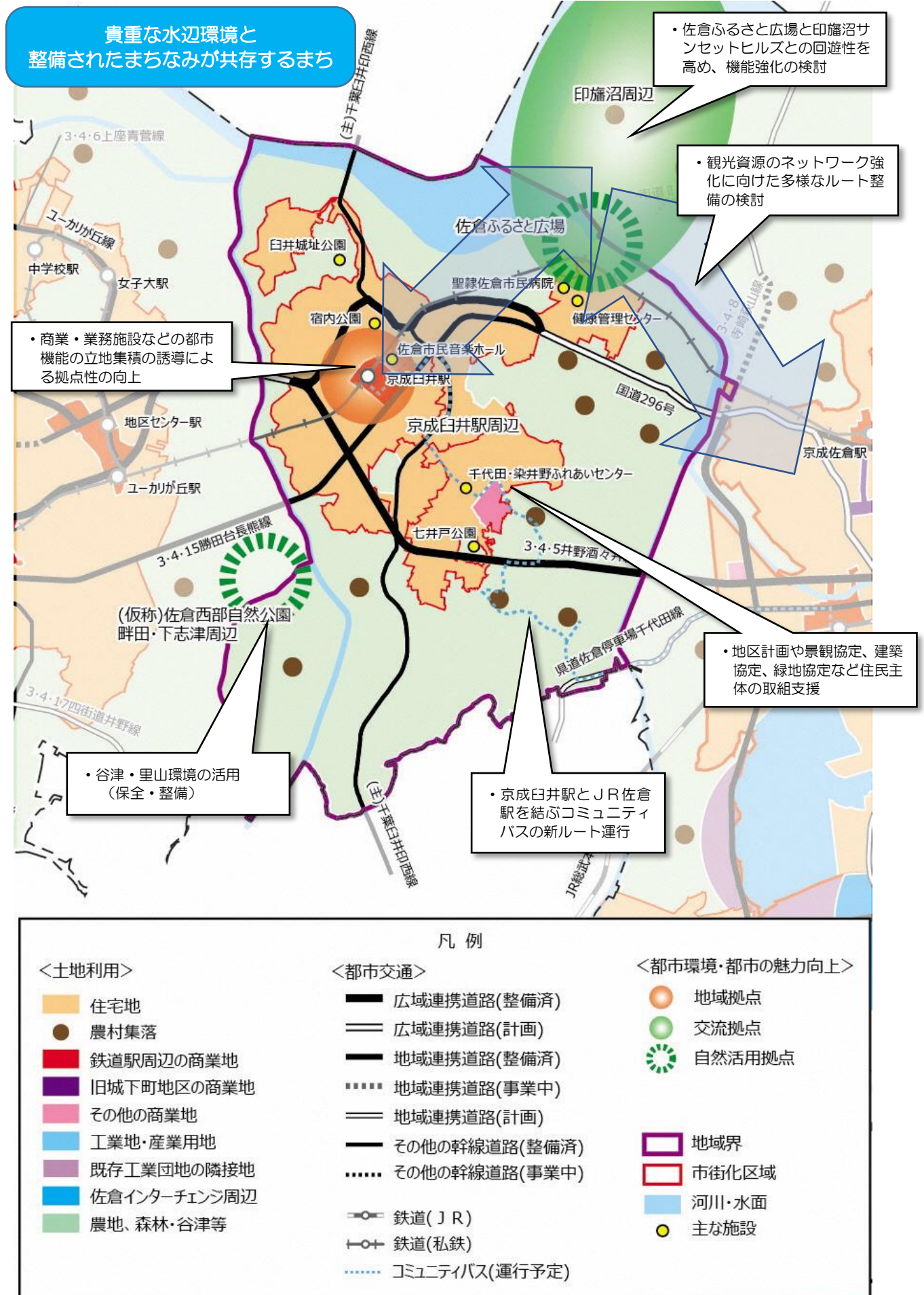
○臼井城址周辺

- ・ 地域の歴史文化資産として保全するとともに、佐倉ふるさと広場との連携も視野に入れて周遊性を高めるなど、交流の場としての機能の充実に取り組みます。

■写真：京成臼井駅周辺

■写真：臼井城址公園
(七井戸公園)

＜臼井・千代田地域のまちづくり方針図＞



4. 志津・ユーカリが丘地域

(1) 地域の特徴

①地域の概況

本地域は、佐倉市の西端に位置し、西側は八千代市と千葉市に、南側は四街道市に接しています。

志津駅、ユーカリが丘駅が整備されており、早期に整備された住宅団地のほか、大規模な宅地開発事業などにより、市内で最も人口が集中している地域です。

特にユーカリが丘駅周辺は、佐倉市で唯一高度利用地区の指定がされており、大型店舗や高層マンションが立ち並んでいます。

<志津・ユーカリが丘地域の位置>



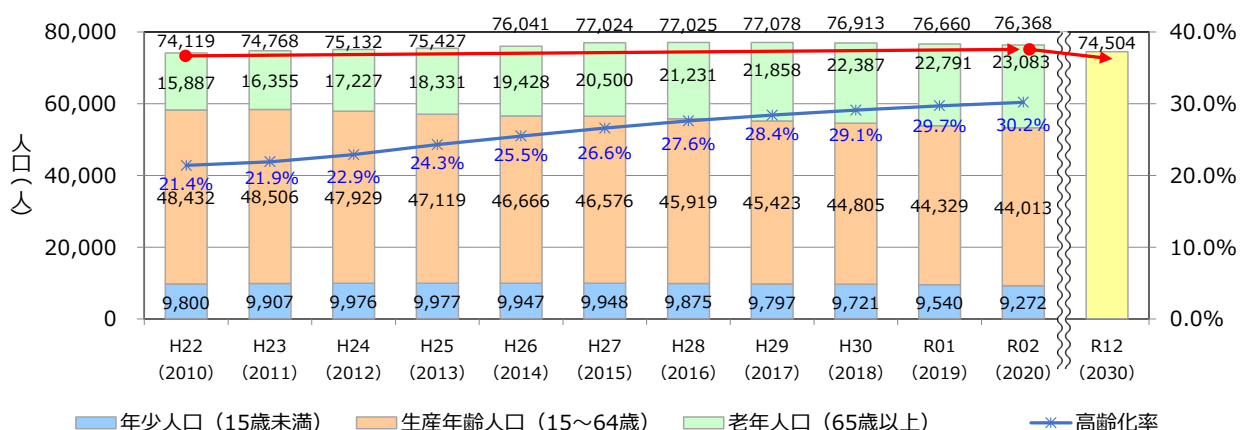
②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約4割を占める76,368人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に2,249人増加しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の21.4%に対して、令和2(2020)年3月末現在では30.2%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の人口ビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約1,900人減少すると想定されます。

<人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



③土地利用の状況

■市街化区域

市街化区域面積は749ヘクタールで、区域面積の約40%を占め、その割合が最も高い地域です。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、志津駅、ユーカリが丘駅周辺、井野の一部（隣接する勝田台駅周辺）に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積されています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。

■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、1,103ヘクタールです。

市街化調整区域の中には、地域の北部に位置する先崎、青菅、小竹や、南部に位置する下志津、上志津原など、農村集落等が残る地域も存在します。

農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

＜市街化区域／市街化調整区域面積＞

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
志津地区	749	1,103	1,852

④都市施設等の整備状況

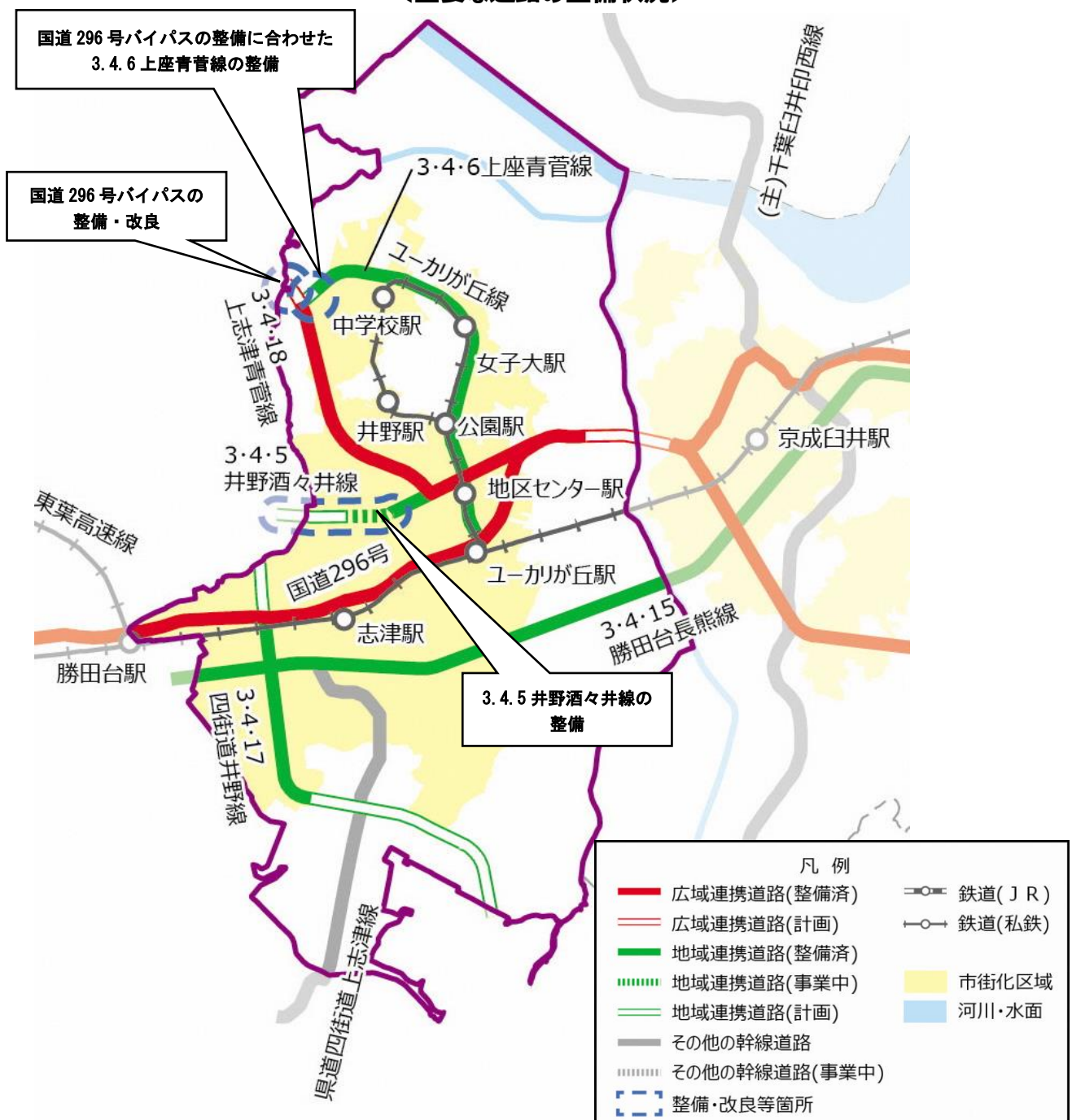
■交通分野

【道路環境】

国道296号と都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が京成電鉄本線の北側・南側それぞれに整備されており、地域の東西を結ぶ主要道路となっているほか、都市計画道路3・4・5井野酒々井線が国道296号を補完する路線として期待されており、事業を進めています。

また、県道四街道上志津線が南北に伸びており、四街道市と佐倉市を結ぶ主要道路となっています。都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の一部区間（志津霊園区間）が開通したことにより、八千代市と佐倉市を結ぶ主要道路となり、国道296号の渋滞緩和が促進されました。

<主要な道路の整備状況>



【公共交通】

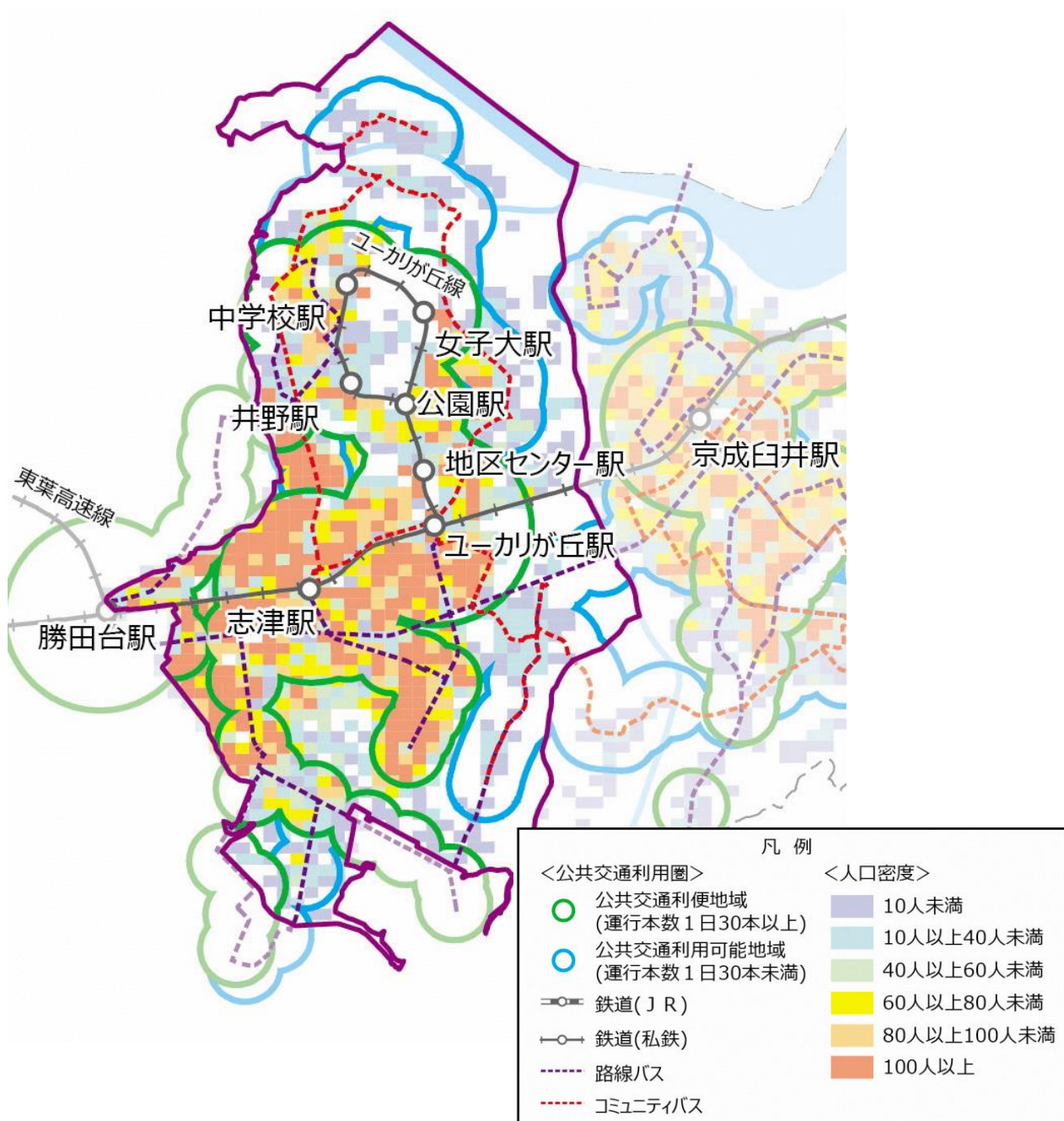
鉄道駅は、志津駅、ユーカリが丘駅の2駅が整備されています。

また、ユーカリが丘駅北口を起点として、ユーカリが丘を循環する「ユーカリが丘線」が運行されており、運行距離5.1kmの間に6つの駅が存在します。

バス路線は、志津駅南口、ユーカリが丘駅北口・南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野や京成臼井駅などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

佐倉市コミュニティバスの志津北側ルートはユーカリが丘駅を起点として、志津駅や志津地区の北側を循環し、畔田・下志津ルートは東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結んでいます。

＜公共交通利用圏の状況＞



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

■主な地域資源

上座総合公園には、野球などができる多目的広場や、市民プール、さらには遊びながら交通ルールが学べる交通公園が併設されていて、大人から子供まで、幅広い年代の方々が訪れる総合公園となっています。

(仮称) 佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、圃場整備されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

地区東部には、総合病院である東邦大学医療センター佐倉病院があります。

中志津団地内には、「佐倉市西部保健センター」があり、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施しています。

ユーカリが丘駅前には、多様な働き方の推進や、新事業の創出、起業家の育成及び支援を促進する施設である佐倉市スマートオフィスプレイス (CO-LABO SAKURA) があります。

志津駅前には、志津地区の活動拠点の場として、公民館や図書館などの機能を備える複合施設の志津市民プラザがあります。

青菅では、佐倉市指定文化財に指定された行事であるどんどやきが受け継がれています。

生涯を通した学習活動を支援するため、志津公民館の主催事業でしづ市民大学を開設しています。

■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	1 2 7	幼稚園	3
医療施設	7 3	小学校	8
保育園 認定こども園 等	1 9	中学校	4
子育て支援センター	4	高等学校	1
学童保育所	1 7	公民館	1
地域包括支援センター	2	コミュニティセンター	2
高齢者福祉施設	1 7	文化施設	4
障害者福祉施設	3 3		

(2) 主要課題

志津・ユーカリが丘地域の特性を基に、前地域別構想での志津地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

①前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として①商店街活性化、②住環境、③道路環境が抽出されています。

■「商店街活性化」に向けての取り組み

- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金」による支援を実施しています。
- 「佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金」を創設し、特に商店街への出店を促進する支援を実施しています。

■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 志津地区の活動拠点の場として、公民館、図書館分館、出張所、児童センター、地域包括支援センターの機能を集積した志津市民プラザを整備しました。
- 都市計画提案制度に基づき、ユーカリが丘駅北口周辺において、商業・業務機能等の集積、高度利用、生活利便性向上などのため、用途地域の変更、地区計画の決定・変更等を行いました。

■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の一部区間（志津霊園区間）が開通しました。
- 都市計画道路3・4・5井野酒々井線について、開通を目指して用地買収を進めています。
- 都市計画道路3・4・18上志津青菅線について、用地買収が完了しており、県が開通に向けて整備を進めています。

②志津・ユーカリが丘地域の主要課題

■駅前商業地の活性化

志津駅北口の駅前商業地は、国道296号に隣接しているなどの立地を活かした土地利用について検討する必要があります。

■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

■道路環境の向上

建築物が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行空間の整備を図る必要があります。また、慢性的な渋滞発生や、歩道確保が困難で安全性の確保が難しい道路に対応する必要があります。

(3) 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。

多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまち

本地域は、教育、福祉、医療施設等が充実していることから、子どもから高齢者までが暮らしやすいまちであるとともに、都心部に近く通勤通学の便にも恵まれており、市内で最も都市の利便性が享受できるまちです。また、新たに整備された区画整理地と早期に開発された住宅団地など、ニーズや状況に応じて居住地を選択することが可能です。

これらの魅力を活かし、子育て世代の移住を促すことで、にぎわいと活力に満ちたまちを目指します。

①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

＜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＞

ユーカリが丘駅、志津駅を中心に、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・集積などに取り組むことで、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

＜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＞

都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を目指します。

③水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

＜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＞

都市の近くに形成されている豊かな自然をより魅力的なものとしていくため、(仮称)佐倉西部自然公園などの豊かな自然環境の保全に取り組むほか、自然とのふれあいの場として活用を図ります。

（４）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、本地域における主な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

- ・ 中志津や殖産団地などの早期に造成された区域において、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。また、空き地のゆとりある生活空間としての活用や、自然的な土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。

○農村集落

- ・ 先崎、青菅、小竹などの市街化調整区域の農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持や活性化に取り組みます。

■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は、地域住民の暮らしを支える生活利便施設や商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導することで、市民が歩いて楽しめる場としての拠点性を高めます。
- ・ 志津駅周辺は、既存の生活利便施設を維持するとともに、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。また、志津駅北口周辺において、再開発などによる商業施設の維持・集積や駅前広場の設置などについて検討します。

②都市交通に関する方針

■道路

○都市計画道路

- ・ 八千代市とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・5井野酒々井線の整備を進めます。
- ・ 国道296号のバイパスである都市計画道路3・4・18上志津青菅線の早期整備に向け、近隣自治体と連携し、事業主体である県に要望します。
- ・ 地域の幹線道路網の体系的な整備のため、都市計画道路3・4・18上志津青菅線の整備の進捗状況に合わせ、都市計画道路3・4・6上座青菅線の整備を進めます。

○市道

- ・ 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の整備に取り組みます。

■公共交通

- ・ 鉄道事業者等と連携し、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。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けた取り組みを行うほか、コミュニティバスの運行を維持します。
- ・ ユーカリが丘周辺の移動を支えるユーカリが丘線などの交通機関について、事業者と連携してサービス水準の維持・向上に取り組みます。
- ・ 自転車駐輪場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持・管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。

③都市環境に関する方針

■自然環境

○(仮称)佐倉西部自然公園

- ・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備を進めます。

■居住環境

- ・ 都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を図ります。
- ・ 中志津や殖産団地など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 日常生活に密着している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。
- ・ 公園や緑地については、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整備します。

④都市防災に関する方針

■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画に基づき、手繰川第1排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 上志津や小竹などで指定された土砂災害警戒区域においては、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

■防災体制

- ・ 井野、上志津などの道路が狭く、緊急自動車の進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの実施などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。

⑤都市の魅力向上に関する方針

○青菅分校

- ・ 地域に残る歴史文化資産として、施設の修復・整備と活用に取り組みます。

○井野長割遺跡

- ・ 地域の魅力を高める歴史文化資産として保全・活用するため、周辺住民の理解を得ながら整備計画を策定するとともに、遺跡見学会などを通じて地域の歴史文化にふれられる場として活用します。

○上座総合公園

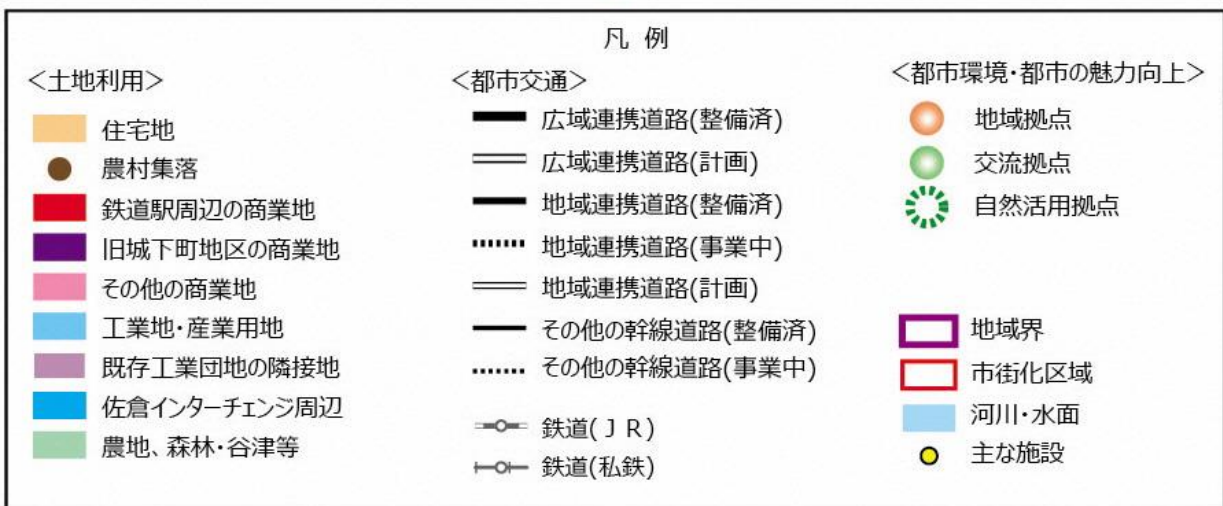
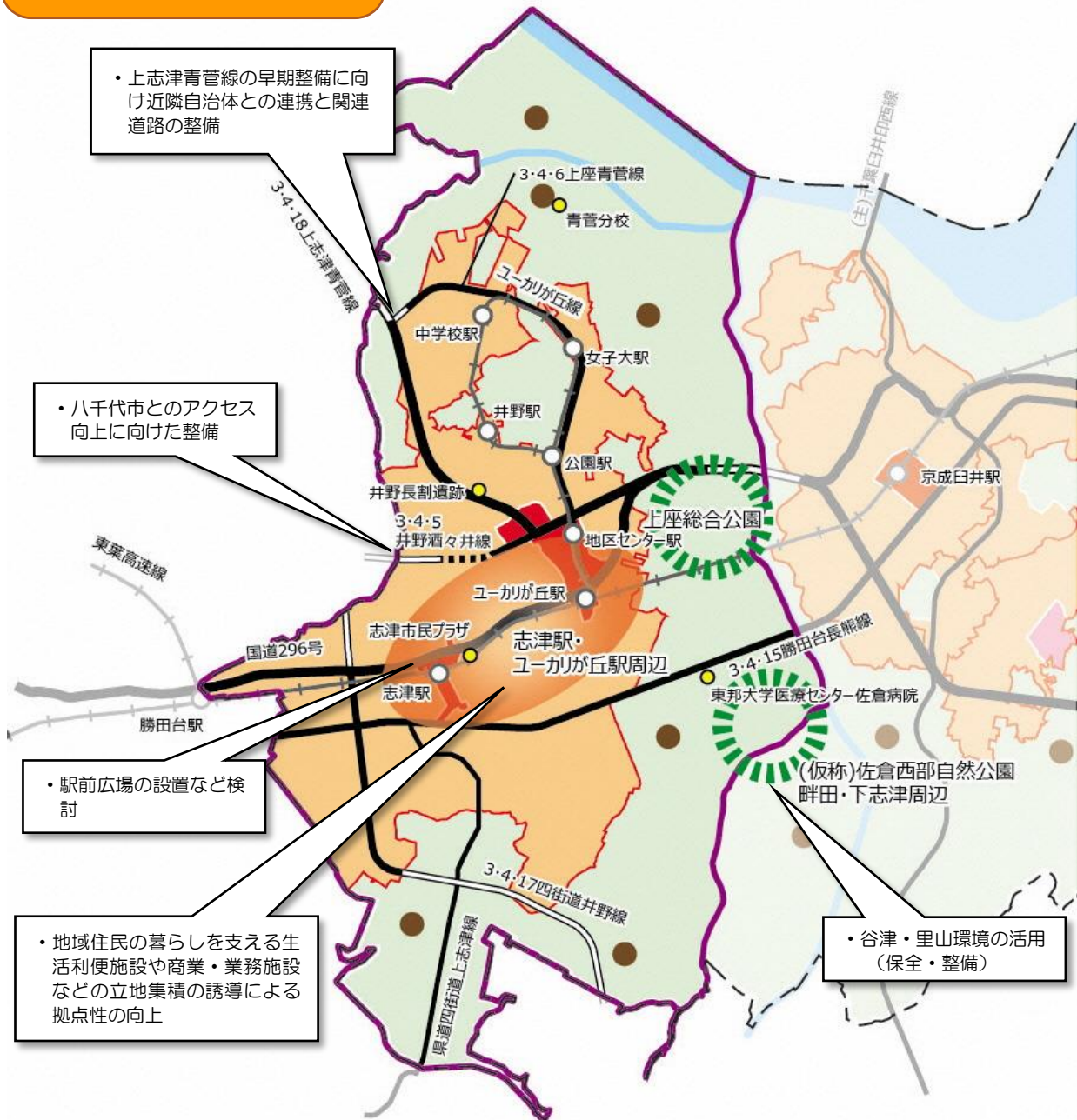
- ・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。

■写真：ユーカリが丘駅周辺

■写真：上座総合公園
(青菅分校)

<志津・ユーカリが丘地域のまちづくり方針図>

多様な生活様式を選択できる
にぎわいと活力に満ちたまち



5. 和田・弥富地域

(1) 地域の特徴

① 地域の概況

本地域は、佐倉市の南部に位置し、北側は酒々井町に、東側は八街市に、南西側は千葉市と四街道市に接しています。

地域の大部分が南部丘陵地で覆われていて、その丘陵部に入り込んで河川と一体となった谷津田が形成され、多様な生物の宝庫となっているなど、自然環境を多く残している地域です。

<和田・弥富地域の位置>



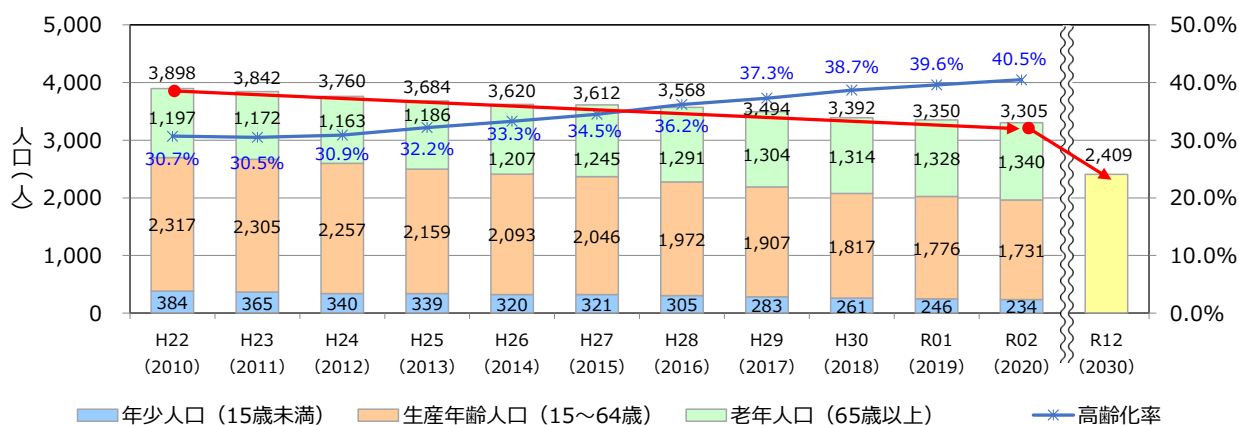
② 人口・世帯数

本地域の人口は、3,305 人です。(令和 2 (2020) 年 3 月末現在)

過去10年間に593人減少しており、高齢化率は平成22 (2010) 年 3 月末の30.7%に対して、令和 2 (2020) 年 3 月末現在では40.5%まで上昇しています。

令和12 (2030) 年 3 月の人口ビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、令和 2 (2020) 年 3 月と比較して、約900人減少すると想定されます。

<人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和 2 年 3 月))>



③土地利用の状況

■市街化区域

本地域の市街化区域面積は、第三工業団地の縁辺部にある2ヘクタールとなっています。

■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、2,808ヘクタールで、地域面積のほぼ全域を占めています。

和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央部（岩富町）において、公共施設等（公民館、小学校、郵便局など）が集積された地域があります。

岩富や直弥、上勝田などの谷津や里山においては、関係団体との連携や市民との協働による保全活動が行われ、良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

地域の人口減少が進行しているため、集落維持対策の一環として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準が緩和されています。

本地域は第三工業団地と隣接している他、地域南部には企業の研究・研修施設や工場、物流施設等が集積するちばりサーチパークや、D I C川村記念美術館などの産業・観光拠点が存在します。また、佐倉インターチェンジ周辺の産業的な土地利用として、平成31年に高崎地区の地区計画を定め、整備を進めています。

<市街化区域／市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
和田地区	0	1,438	1,438
弥富地区	2	1,370	1,372
合計	2	2,808	2,810

④都市施設等の整備状況

■交通分野

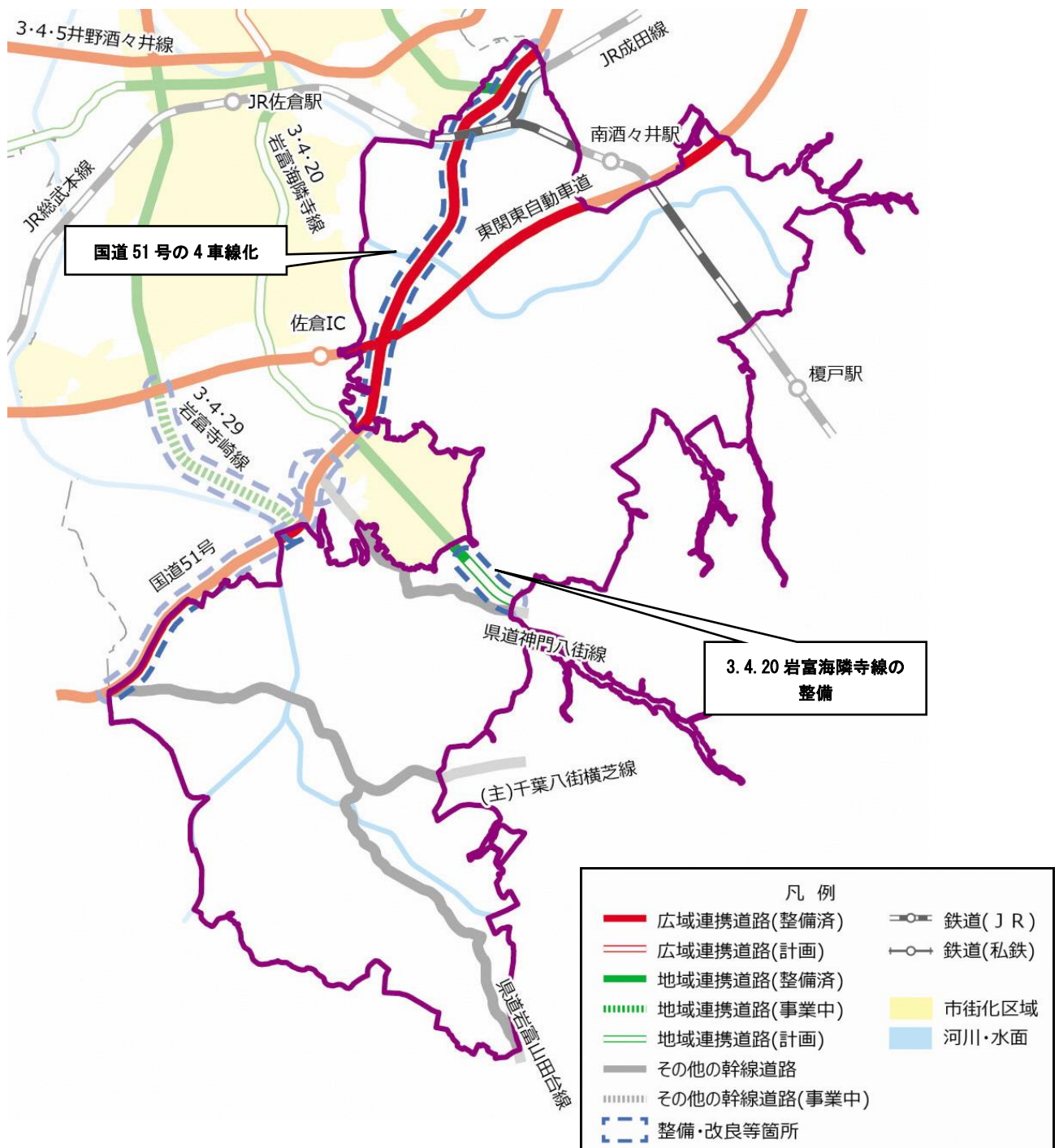
【道路環境】

本地域の北側には国道51号があり、本市と成田市、千葉市を結ぶ主要道路となっています。

また、主要地方道千葉八街横芝線が東西を結び、県道神門八街線、県道岩富山田台線が南北を結んでおり、地域内の主要道路となっています。

本地域に隣接する根郷地区の木野子には佐倉インターチェンジが整備されており、本地域と首都圏や成田国際空港方面との接続拠点となっています。

<主要な道路の整備状況>



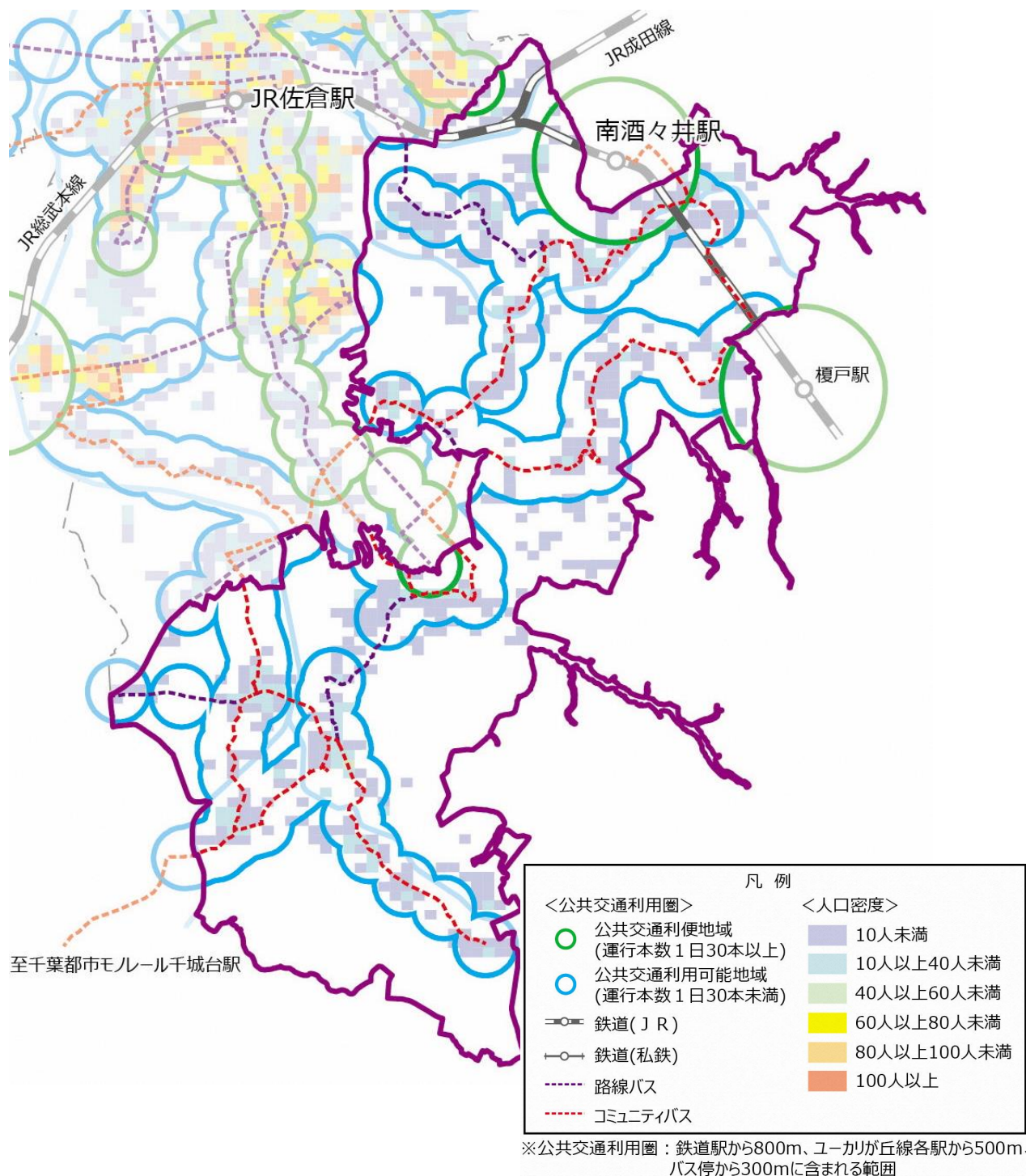
【公共交通】

本地域内には鉄道駅は存在せず、J R南酒々井駅、榎戸駅が比較的近い位置に整備されています。

バス路線は、J R佐倉駅、京成本線佐倉駅まで運行する路線がありますが、市の補助金を受けて路線の存続が図られています。

佐倉市コミュニティバスの南部地域ルートを運行し、和田・弥富地区とJ R物井駅、南酒々井駅、千葉都市モノレール千城台駅などを結ぶほか、神門バス停を起点として民間路線バスとの接続を図っています。

<公共交通利用圏の状況>



■主な地域資源

和田地区には、テニスコートが整備され、敷地内の谷津田生態系保全区域で豊かな自然とふれあうことができる直弥公園があります。

弥富小学校と和田小学校は、「小規模特認校」として指定されていて、市内全域から児童を受け入れて、少人数によるきめ細かい指導や、地域と連携した教育活動を推進し、特色あるカリキュラムで学校を運営しています。

弥富公民館、和田ふるさと館には、農産加工施設が併設されており、味噌づくりなどの農産加工を通じた交流の場となっているほか、**和田ふるさと館には歴史民俗資料室が整備されており、地域の伝統文化などを伝えています。**

弥富地区では、岩富や坂戸、七曲、西御門の地域コミュニティによってどんどこやきが受け継がれています。

■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	2	幼稚園	2
医療施設	1	小学校	2
保育園 認定こども園 等	0	中学校	0
子育て支援センター	1	高等学校	0
学童保育所	2	公民館	2
地域包括支援センター	0	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	1	文化施設	2
障害者福祉施設	0		

(2) 主要課題

和田・弥富地域の特性を基に、前地域別構想での和田・弥富地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

①前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として①農業、②人口減少、③交通が抽出されています。

■「農業の活性化」に向けての取り組み

- 市内で新たに農業を始められる方の就農支援のため、佐倉市新規就農者支援事業を行っています。
- 農業所得の向上を目的に、農業者の6次産業化を支援しています。
- 農業を取り巻く厳しい環境の中で持続可能な農業を実現するため、「佐倉市人・農地プラン」を策定しました。

■「人口の増加」に向けての取り組み

- 既存集落内で一定の基準を満たす場合に自己居住用の住宅を建築できるようになりました。
- 既存の古民家等の建築物を観光振興に活用する場合に、宿泊施設や飲食店等への用途変更ができるようになりました。
- 建築から原則10年以上経過した農家住宅・分家住宅等を、第三者でも建替え可能とする用途変更ができるようになりました。
- 既存集落、規制緩和集落内の原則10年以上経過した自己用の住宅を、賃貸用の住宅に用途変更できるようになりました。
- 弥富小学校に続き、和田小学校が新たに「小規模特認校」として指定され、市内全域から児童を受け入れて、学校の活性化を図っています。

■「交通環境の向上」に向けての取り組み

- 市道6-263号線の整備事業が完了しました。
- 和田・弥富地域で運行していたデマンド交通について、利用者が減少していたことなどの理由により運行を終了し、佐倉コミュニティバス（南部地域ルート）及び高崎線の運行開始により、和田・弥富地区の公共交通を整備しました。
- 市道I-35号線において継続的に改良工事を実施しています。
- 都市計画道路3・4・29岩富寺崎線については、用地買収を実施しています。

②和田・弥富地域の主要課題

■交通環境の向上

鉄道駅や商業地と離れている上、地域内には医療施設や日用品の買い物ができる場所が限られるため、引き続き鉄道駅や生活利便施設などへの移動手段の維持・確保に取り組む必要があります。

■農村集落の活性化

農業従事者の高齢化、後継者不足、**空き家**や耕作放棄地の増加などといった問題に対応するため、農村環境を維持し、**地域コミュニティ**を活性化する必要があります。

■写真等

(3) 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

本地域に残る、谷津田・里山、森林や農地といった自然環境を保全するための仕組みづくりを進め、将来にわたっても豊かな自然環境を残し、これを都市部との交流に活用して**交流人口や関係人口の増加を図ります**。

また、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、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み、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

①公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上

＜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＞

小学校や公民館などの公共施設等が集積している地域においては、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、市街地と農村集落、農村集落同士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豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進

＜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＞

周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、建築規制の緩和制度の活用などによって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、新規就農や自然豊かな子育ての場として定住と転入を促し、地域コミュニティの維持と活性化を目指します。

③谷津・里山などの豊かな自然環境の保全

＜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＞

森林や農地、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、**交流人口や関係人口を増加させるとともに**、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

④交通利便性を活かした産業機能の充実

＜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＞

東関東自動車道の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。

（４）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、本地域における主な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

- ・ 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。
- ・ 定住の促進などによる地域コミュニティの維持に向け、自己用住宅や営農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした開発許可基準を適切に運用します。
- ・ 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備（水路や農道など）の維持管理など、地域の共同活動を支援します。

■産業系土地利用

- ・ 第三工業団地の隣接地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての利活用を検討します。
- ・ ちばリサーチパークにおいては、地区計画に基づいて良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。

■新たな産業用地

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

■自然的土地利用

- ・ 河川沿いに広がる農用地区域の農地などは引き続き保全し、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。
- ・ 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全します。

②都市交通に関する方針

■道路

○国道51号

- ・ 災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化に向けた取り組みをします。

○都市計画道路

- ・ 鉄道駅周辺の地域拠点をはじめとする各拠点とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の整備を進めます。
- ・ 都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線について、県道神門八街線のバイパス整備として八街市とのアクセスを向上するため、事業主体である県に早期整備を要望します。

○市道

- ・ 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の整備に取り組みます。

■公共交通

- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けた取り組みを行うほか、コミュニティバスの運行を維持し、利用促進につながる環境の創出について検討します。
- ・ バス利用が困難な地域住民を考慮した、移動手段の確保について検討します。

③都市環境に関する方針

■自然環境

- ・ 市民との協働により、自然豊かな谷津・里山環境を保全するとともに、自然学習・自然体験の場として活用します。

■居住環境

- ・ 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ため、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上します。
- ・ 空き家については、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。

④都市防災に関する方針

■災害対策

- ・ 鹿島川、高崎川の沿岸域において河川氾濫による浸水が想定されるほか、上勝田などの区域には土砂災害警戒区域が指定されていることから、浸水被害や土砂崩れの被害の軽減に向けた対策に取り組みます。

■防災体制

- ・ 指定緊急避難場所である和田小学校・弥富小学校は、災害時の避難や救護など拠点として必要な機能の維持・充実に取り組みます。

⑤都市の魅力向上に関する方針

○直弥公園

- ・ 谷津田生態系保全区域として豊かな自然の保全・活用を図るとともに、直弥テニスコートの適切な管理により、地域の核となる公園機能の維持に取り組みます。

○古民家等の用途変更

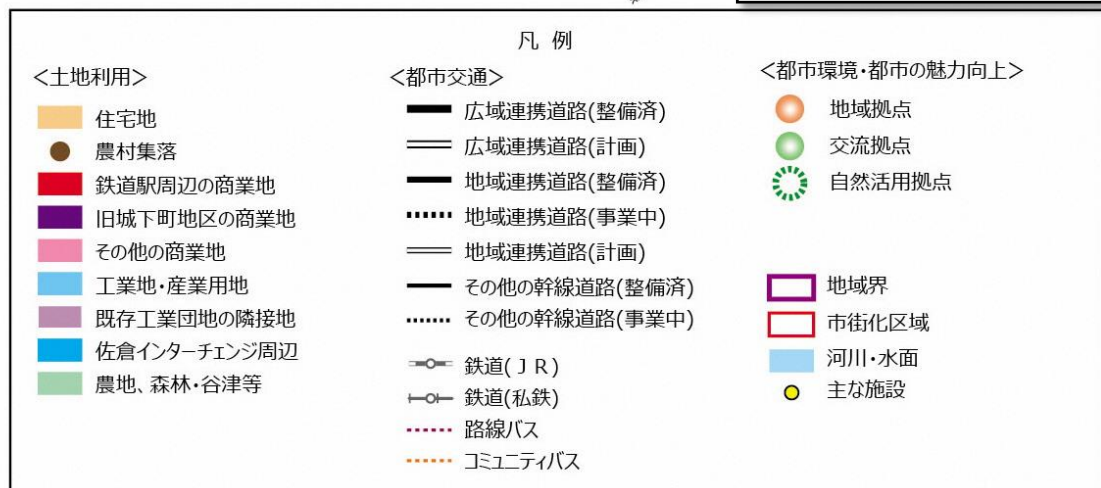
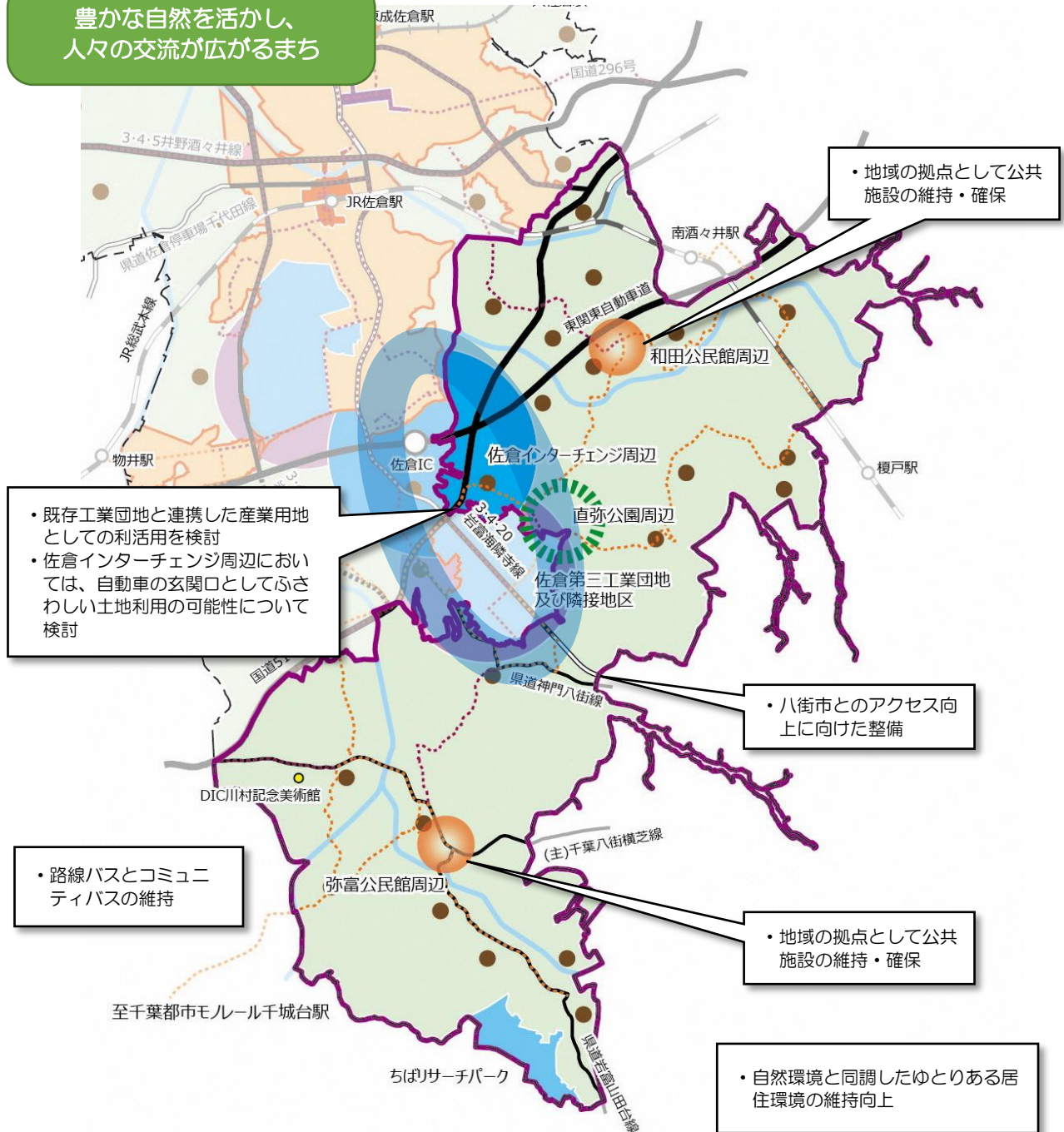
- ・ 古民家等を活用した宿泊施設や直売所、農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域の活性化につながる施設が立地できるように、建築規制の緩和を進めていきます。

■写真：谷津田・里山

■写真：直弥公園
(千葉リサーチパーク?)

<和田・弥富地域のまちづくり方針図>

豊かな自然を活かし、
人々の交流が広がるまち





第5章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて

本計画では、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、市民のだれもが「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的なまちとして「都市と農村が共生するまち 佐倉」を将来像に掲げています。

将来像の実現に向け、分野別方針（第3章）では、①都市と自然が調和・共存する都市構造の維持や地域の活性化に向けた「土地利用の方針」、②周辺都市や市内の拠点を相互に結ぶための「都市交通に関する方針」、③豊かな自然の活用や快適な居住環境の形成に向けた「都市環境に関する方針」、④暮らしを守るための「都市防災に関する方針」、⑤歴史文化資産を都市の魅力の向上につなげるまちづくりなどの「都市の魅力向上に関する方針」を示しています。

また、分野別方針を踏まえて定めた地域別方針（第4章）では、市内を4地域に区分し、それぞれの地域の特性を活かしながら、地域の将来像の実現に向けた取組方針を示しています。

これらの方針に取り組んでいくためには、計画の適切な進行管理のもと、行政のみならず、まちづくりに関わる様々な主体による、それぞれの強みを活かした役割分担と連携が求められます。

このため、本計画の実現に向け、次の方向性のもと、第3章に掲げる分野別方針、第4章に掲げる地域別方針に基づく取組を進めます。

【取組みの方向性】

- (1) まちづくりを担う民間の人材や担い手を育成し、協働によるまちづくりに取り組めます。
- (2) 立地適正化計画を推進するとともに、まちづくりの方針を個別計画へ展開します。
- (3) 民間活力や新技術の導入、補助制度の活用などにより、効率的・効果的なまちづくりを推進します。
- (4) 定期的なまちづくりの進行管理に取り組めます。

（１）まちづくりを担う民間の人材や担い手の育成、協働

本計画に掲げた将来像の実現に向けては、行政の取り組みだけでなく、市民一人ひとりと、住民組織、企業などによる主体的なまちづくりへの取り組みが重要です。

市民や住民組織がまちづくりの取り組みの主体となれるよう、人材育成や支援の方策について検討するとともに、行政と市民・住民組織・民間企業などとの適切な役割分担と協働のもとで、まちづくりに取り組む領域を広げていきます。

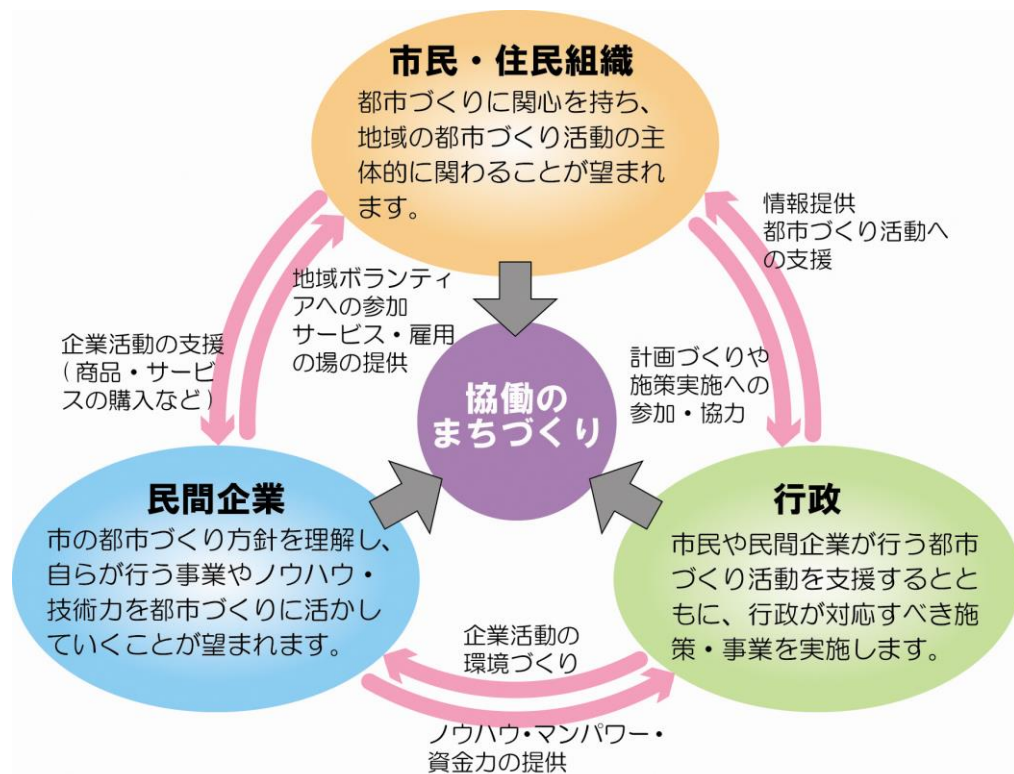
①市民が主体のまちづくりの推進

新しい佐倉の人づくり、地域づくりを目指して、**市民カレッジ・コミュニティカレッジ事業**などによる**地域活動に活かすことができる内容の学習支援の充実や、地域社会における各種団体が行う活動などに対する支援など**、市民がまちづくりに関わることができる様々な機会を設け、自ら主体的に行動する「地域活動の担い手」づくりに取り組み、担い手との連携を通じて、市民が主体のまちづくりを推進します。

②行政による情報提供の充実と市民意向の反映

まちづくりに対する市民の理解や関心を高めるため、事業や制度に関する情報提供の充実に努めます。都市計画の決定・変更に当たっては、内容、理由、スケジュールなどについて、市民にわかりやすく伝え、広く周知を図るとともに、市民意向の反映に努めます。

<協働のまちづくりのイメージ>



（２）立地適正化計画の推進、個別計画への展開

将来の少子高齢化の進展などに対応するためには、「コンパクト＋ネットワーク」の考え方によるまちづくりを進める必要があります。立地適正化計画は、都市マスタープランの一部とみなされることから、本計画に定めるまちづくりの方針に加えて、立地適正化計画に定められた施策への取り組みを通じ、本計画で定める将来像の実現を目指します。

また、本計画に沿ったまちづくりを推進するため、道路や交通に係る計画など、必要となる個別計画の策定や見直しを進めます。

（３）効率的・効果的なまちづくりの推進

①効率的・効果的な事業の実施

既存ストックの活用の可能性、事業の必要性や緊急性、波及効果などを検証し、限られた財源の中で効率的・効果的な事業を実施します。

道路や公園などの維持管理については、市民や事業者などの協力を促すとともに、主体的な活動を支援し、協働による維持管理を行います。

また、事業コストの削減や、より質の高い公共サービスの提供を図るため、公共施設の建設や維持管理、運営などにおいて、PPP（公民連携）・PFI（民間資金等の活用による公共施設等の整備等）などの民間企業との連携の手法を積極的に活用・導入することについて検討します。

②新技術を取り入れたまちづくりについての研究

公共交通などの分野において、都市や地域の抱える課題に対するICTなどによる新技術を活用した持続可能なまちづくりについて研究します。

③補助制度の積極的な活用

都市基盤施設などの整備に際しては、より小さな財政負担でより大きな効果を発現させる視点から、国や県などの補助制度の積極的な活用に取り組みます。

（４）都市マスタープランの進行管理

本計画に掲げた将来像の実現に向けては、定期的にまちづくりの進捗状況等を把握し、評価した上で、その結果をフィードバックしていくことが重要となります。そこで、計画の進行管理に当たっては、PDCAサイクルにより、計画的かつ効果的にまちづくりを推進します。

①PLAN（計画の策定）

本計画に基づき、将来像の実現に向けて個別計画の立案や既存計画への反映を行います。計画の策定に当たっては、社会実験などの取り組みの実施についても検討します。

②DO（実施）

市民、市民団体、企業などとの連携のもと、本計画に基づく各種個別事業を推進します。

③CHECK（点検）

各種個別事業の進捗状況を定期的に点検し、その成果を評価します。この評価は、計画の見直しのための参考とします。

④ACT（見直し）

上位計画の見直しや社会経済情勢の変化などを踏まえ、概ね５年を目途に本計画の内容について検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

見直しの際には、各種個別事業の評価、市民アンケートやワークショップなどによる市民の意向の把握など、適切な方法により進めます。

<PDCAサイクルによる計画の進行管理>



	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
総合計画	基本構想（R2～R13）										
	前期基本計画（R2～）			中期基本計画				後期基本計画（～R13）			
都市マスタープラン	P	改定					改定	目標年次			
	D	個別事業の推進					個別事業の推進				
	C	個別事業の進捗状況の点検									
	A						● 成果の評価	● 成果の評価			
立地適正化計画	見直し							次期計画策定に向けた 検証・見直し			
	関連調査	都市計画 基礎調査				国勢 調査	都市計画 基礎調査	国勢 調査			

※ 個別事業の成果の評価などを基に計画の内容について検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。