

1-2. 佐倉市都市マスタープラン（全体構想）

都市マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことです。

都市計画には、国や県の広域的な観点からの取組みも重要ですが、それぞれの地域の実情に沿った、きめ細かな対応が必要です。そこで住民の生活に密接に関わる都市計画に関して、住民の意見を取り入れながら、目指していく将来の都市の姿とその実現に向けた方策を示すものとして策定されているのが、都市マスタープランです。

本市では平成23年3月に策定したものを、その後の少子高齢化の進展や法律改正などの社会情勢の変化に対応するため、令和3年5月に改定を行いました。

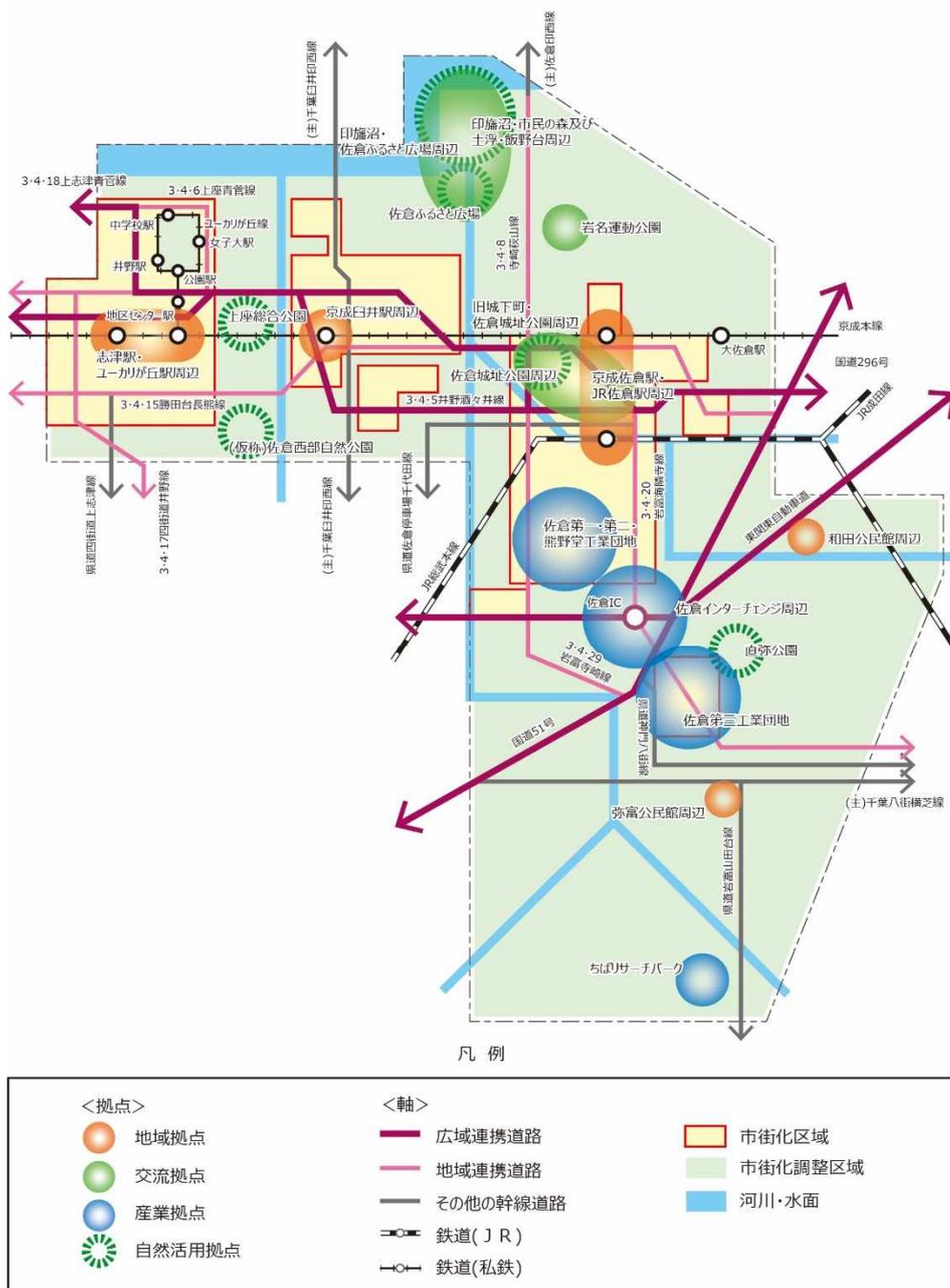


図 将来都市構造図

1-3. 佐倉市都市マスタープラン地域別構想

全体構想では、市全体の将来像を描いた計画となっていますが、本市は旧町村域が合併した背景など、地域ごとにそれぞれの特色を有していることから、全体構想において示された方向性や施策に基づき、地域の特色を踏まえた地域別構想を策定し、各地域の将来像や基本方針を定めています。旧町村域を基本とした7地区を、生活圏や地域特性、鉄道駅を考慮し、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地域にエリア分けを行っています。

佐倉・根郷地域

【将来像】 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。

【基本方針】・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

- ・歴史文化資産、自然を活かした観光・交流機能の充実
- ・交通利便性を活かした産業拠点の拡充
- ・災害に強い安心できる市街地の形成

臼井・千代田地域

【将来像】 貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち

身近に広がる水辺環境と整備されたまちなみなど、魅力的で優れた居住環境の維持、向上を図るとともに、印旛沼などの水辺環境を市民や佐倉を訪れる方にとっての憩いの場として活用するなど、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。

【基本方針】・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

- ・落ち着いた市街地の形成
- ・生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

志津地域

【将来像】 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

都市機能が充実し、子どもから高齢者までが暮らしやすく、都心部に近く通勤通学の便にも恵まれていること、また、ニーズや状況に応じて居住地を選択することが可能であるなどの魅力を活かし、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。

【基本方針】・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

- ・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
- ・水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

和田・弥富地域

【将来像】 豊かな自然環境を活かし、人々の交流が広がるまち

谷津・里山などの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るとともに、自然環境と調和したゆとりある居住環境の維持・向上により、豊かな自然環境に魅力を感じるニーズを取り込み、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

【基本方針】・公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上

- ・豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進
- ・谷津・里山などの豊かな自然環境の保全
- ・交通利便性を活かした産業機能の充実

①佐倉・根郷地域の将来像

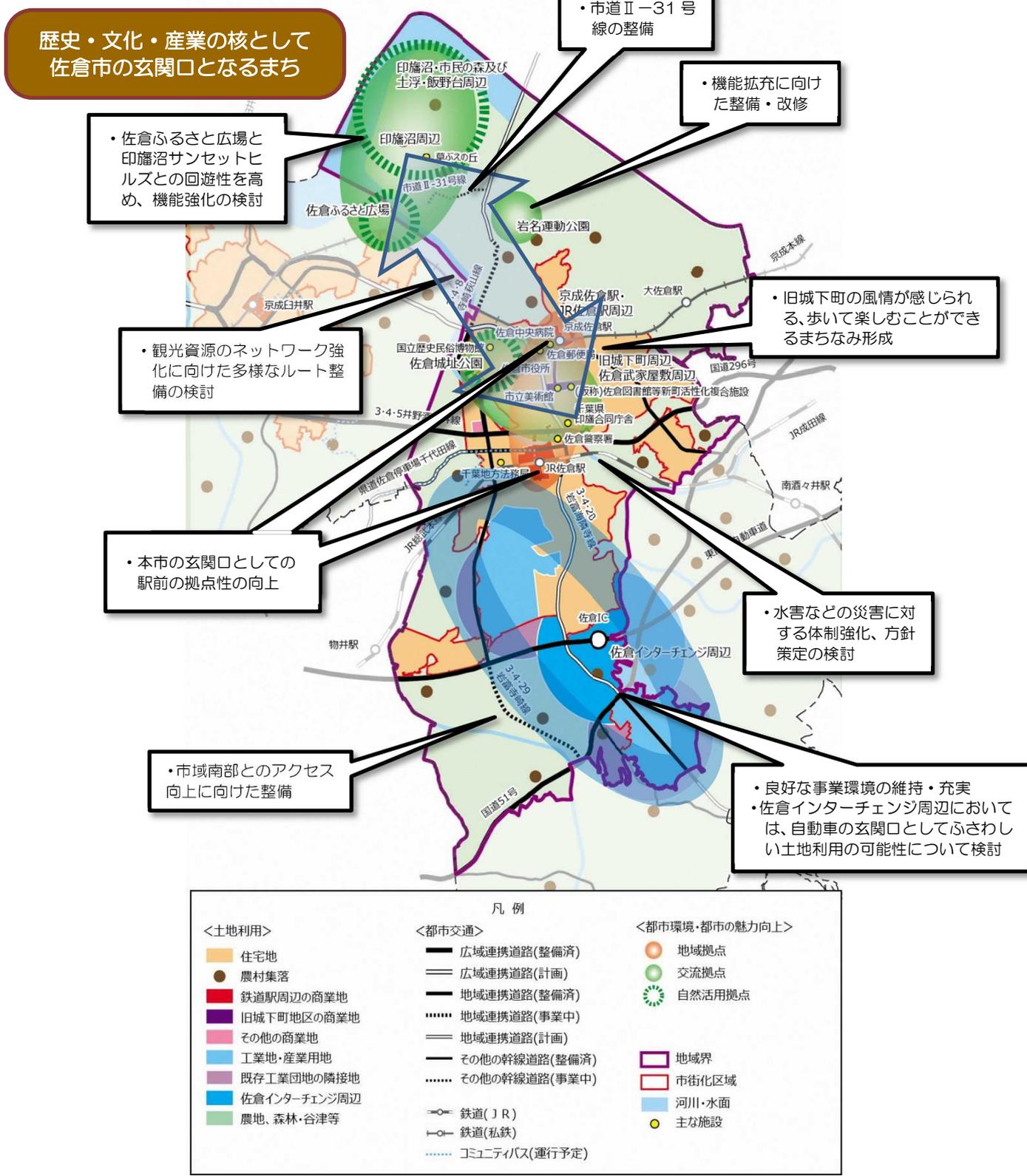


図 佐倉・根郷地域の将来像
(資料：佐倉市都市マスタープラン地域別構想)

②臼井・千代田地域の将来像

＜臼井・千代田地域のまちづくり方針図＞

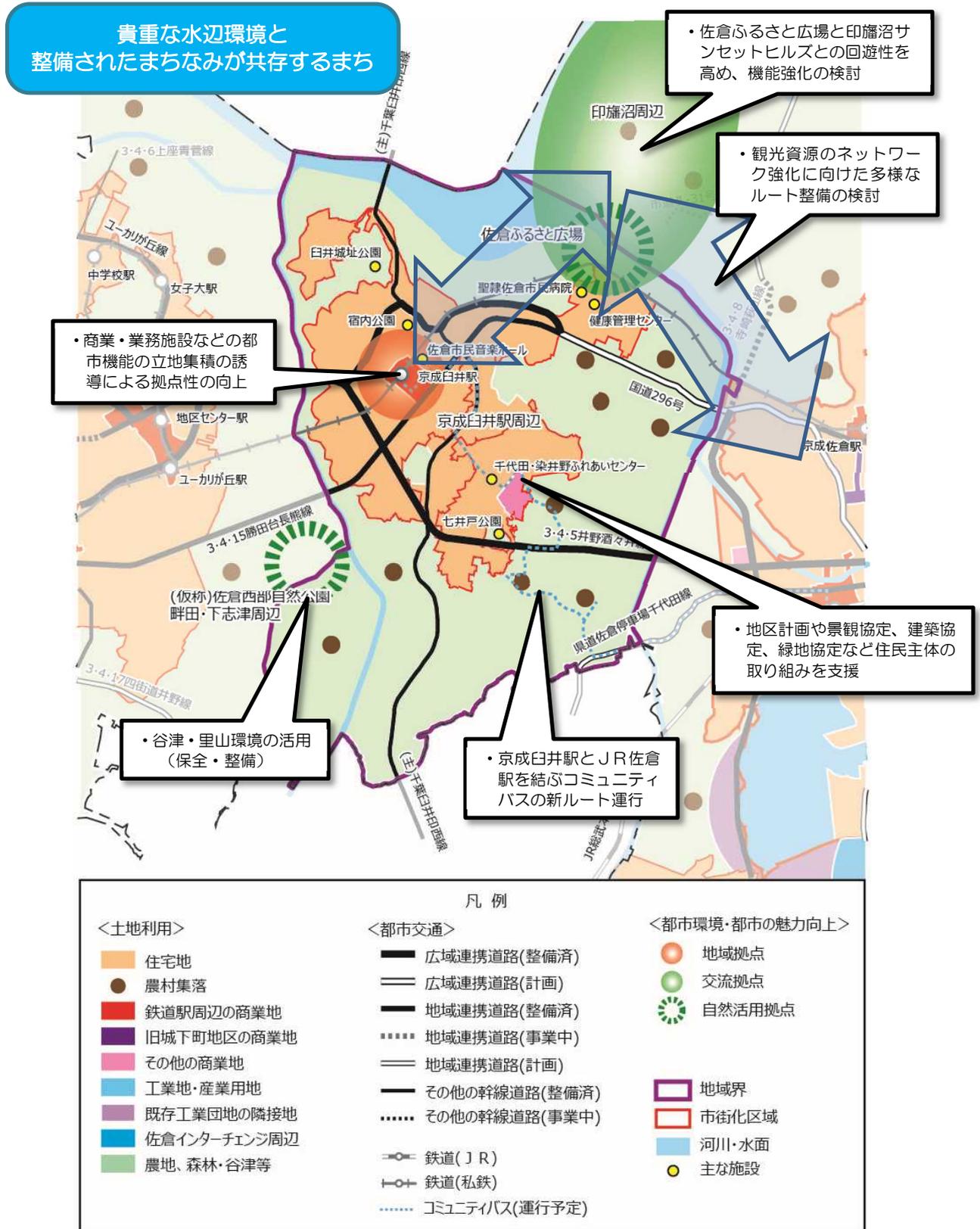


図 臼井・千代田地域の将来像

(資料：佐倉市都市マスタープラン地域別構想（一部時点修正）)

③志津地域の将来像

<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

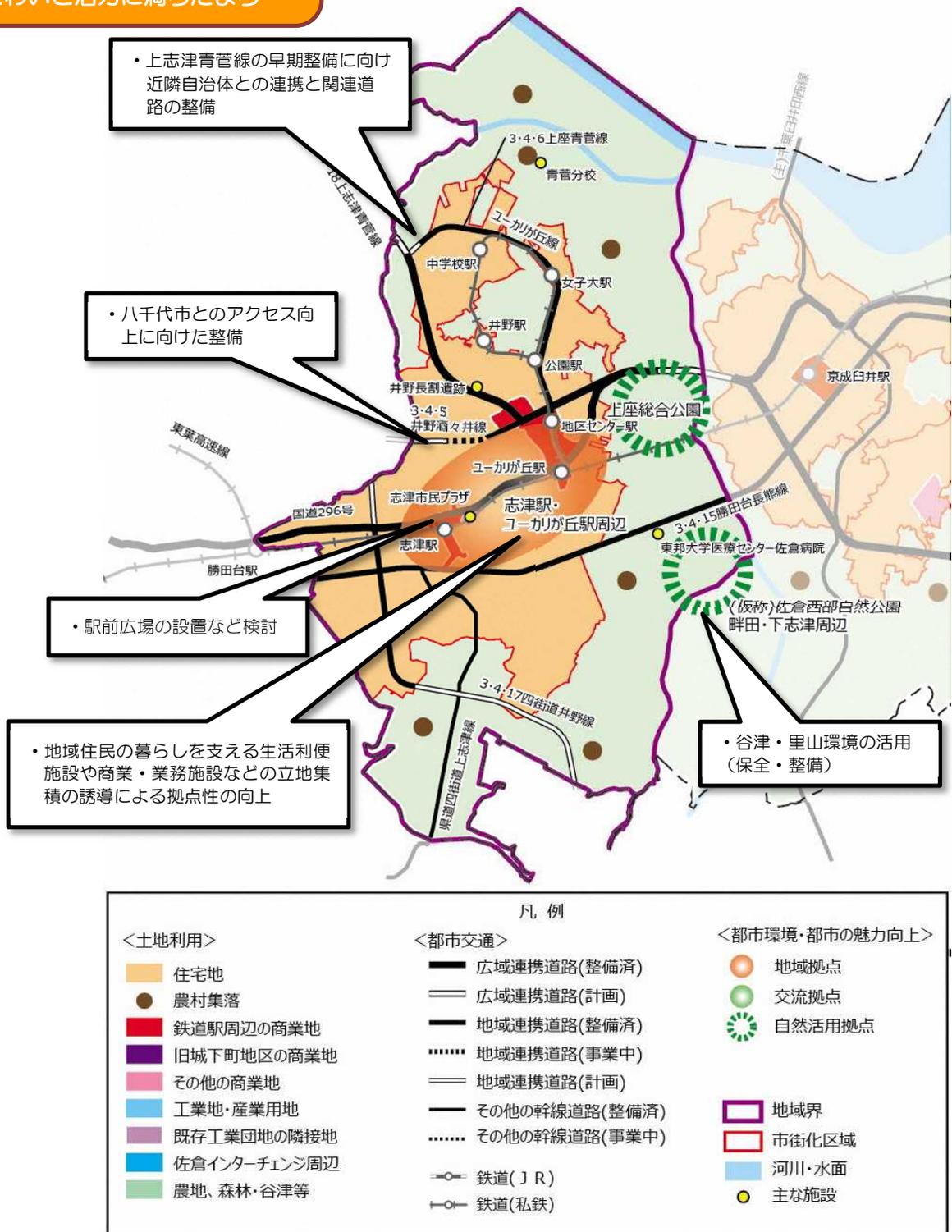


図 志津・ユーカリが丘地域の将来像

(資料：佐倉市都市マスタープラン地域別構想(一部時点修正))

④和田・弥富地域の将来像

<和田・弥富地域のまちづくり方針図>

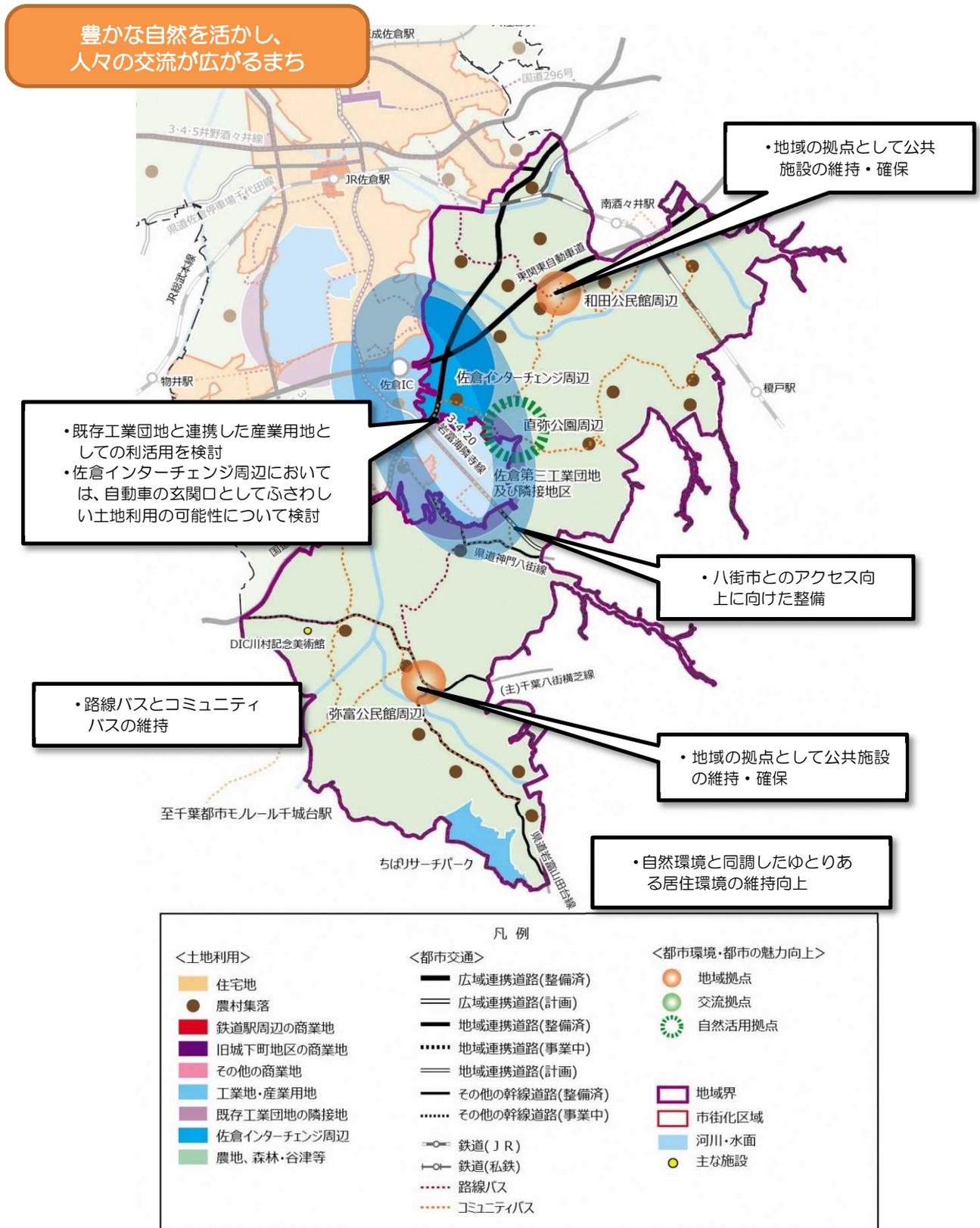


図 和田・弥富地域の将来像
(資料：佐倉市都市マスタープラン地域別構想（一部時点修正）)

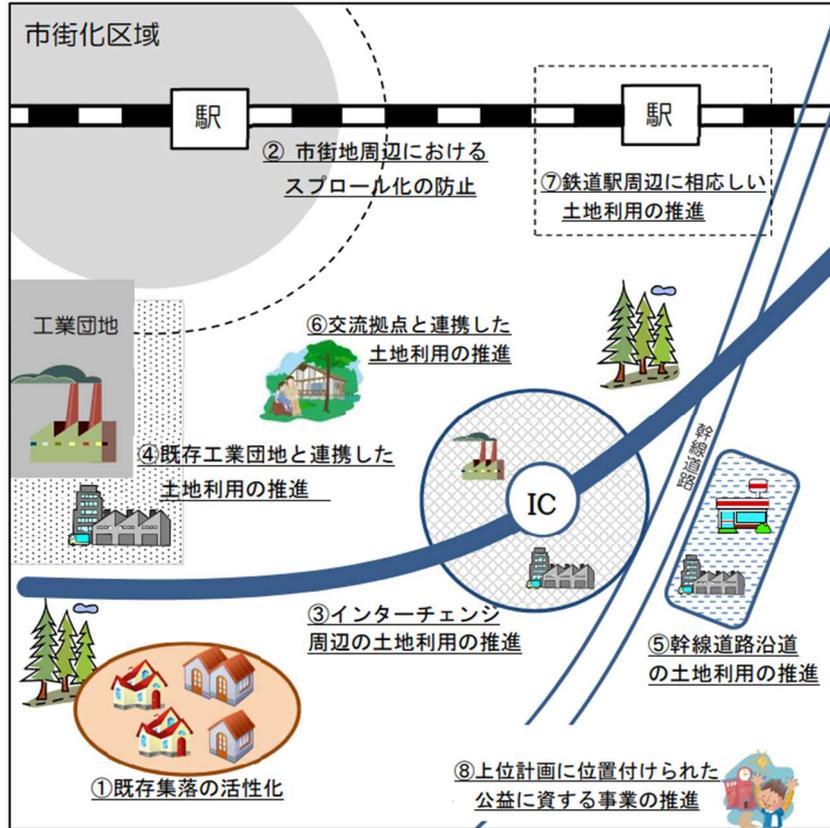
1-4. 市街化調整区域の土地利用方針・地区計画ガイドライン

市街化調整区域は、都市計画法に市街化を抑制する区域として位置付けられており、開発許可制度のもと土地利用規制がなされ、豊かな自然環境の保全や無秩序な市街化の抑制に効果を上げていますが、一方で、既存集落の人口減少や産業適地の開発抑制といった課題も見受けられます。

これらの課題に対処し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため、都市マスタープランに定められた土地利用方針を補完するものとして「市街化調整区域における土地利用方針」を定めるとともに、土地利用方針の実現手法の一つである地区計画策定の指針となる「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を定めています。

表 市街化調整区域の課題から導かれる土地利用の方針と対応

| 課題 | 土地利用方針 | 対応方法 |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 土地利用規制による既存集落の人口減少 | ①既存集落の活性化 | 条例改正 開発許可 |
| 市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導 | ②市街地周辺におけるスプロール化の防止 | 線引見直し |
| インターチェンジ周辺等の産業適地の開発抑制 | ③インターチェンジ周辺の土地利用の推進 | 地区計画 |
| | ④既存工業団地と連携した土地利用の推進 | 地区計画 |
| | ⑤幹線道路沿道の土地利用の推進 | 開発許可 地区計画 |
| 地域活性化に資する観光拠点の整備 | ⑥交流拠点と連携した土地利用の推進 | 開発許可 地区計画 |
| 鉄道駅周辺地域での都市機能の集積 | ⑦鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進 | 開発許可 地区計画 線引見直し |
| 公共公益に資する開発行為の取扱い | ⑧上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進 | 開発許可 地区計画 |



| | |
|--|---|
| <p>●インターチェンジ周辺活用型</p> <p><u>定められる区域:</u> インターチェンジ出入口から概ね1kmの範囲内</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> 広域交通拠点として、工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設等を誘導する。</p> |
| <p>●既存工業団地連携型</p> <p><u>定められる区域:</u> 既存工業団地隣接地、ちばリサーチパーク</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> 既存工業団地と連携した工場、研究所、流通業務施設等を誘導する。</p> |
| <p>●幹線道路沿道整備型（Ⅰ）</p> <p><u>定められる区域:</u> 国道61号に接する区域</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> 広域幹線道路の特性を活かし、流通業務施設、都市交通結節施設、観光振興施設及び沿道サービス施設等を誘導する。</p> |
| <p>●幹線道路沿道整備型（Ⅱ）</p> <p><u>定められる区域:</u> 国道296号に接する区域</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> の沿道の土地について、沿道サービス施設や観光振興施設等、人やものの行きかう幹線道路の特性を活かし、交通の拠点として活用できる施設の立地を誘導する。</p> |
| <p>●観光拠点整備型</p> <p><u>定められる区域:</u> 佐倉城址公園、佐倉ふるさと広場、サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘、岩名運動公園から概ね300mの範囲内</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> 観光・交流拠点としての特性を活かし観光振興施設、交流(宿泊)施設及び沿道サービス施設等を誘導する。</p> |
| <p>●鉄道駅周辺整備型</p> <p><u>定められる区域:</u> 鉄道駅から概ね300m以内の区域</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> 佐倉市立地適正化計画の誘導施設その他鉄道駅機能向上・鉄道駅周辺活性化に資する施設を誘導する。</p> |
| <p>●公共公益施設整備型</p> <p><u>定められる区域:</u> 都市計画事業の施行される区域又は上位計画への位置づけのある区域</p> | <p><u>土地利用イメージ:</u> 上位計画に位置付けられた公益に資する事業を推進する。</p> |

図 市街化調整区域の土地利用方針イメージと地区計画類型