

3. 将来の見通し

3-1. 将来人口の推移

- 佐倉市の人口は、これまで住宅地開発の進展とともに増加してきましたが、今後はゆるやかに減少していくことが予測されます。さらに、住宅団地の大規模開発地ごとに同世代の年代層が流入してきた背景もあり、局所的に高齢化が進んでいくことが懸念されています。
- 平成27年10月に策定された「佐倉市人口ビジョン」では、今後の人口減少傾向をできるだけ緩やかなものとするために、20～30代の転入促進・転出抑制の取組、出生率好転の取組、将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくりの取組などにより、平成52年において16万人の人口を維持することを目標に設定しています。

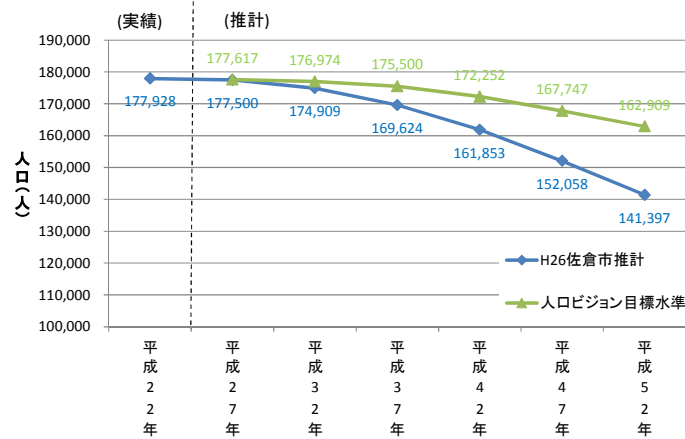


図 佐倉市の将来人口（推計）

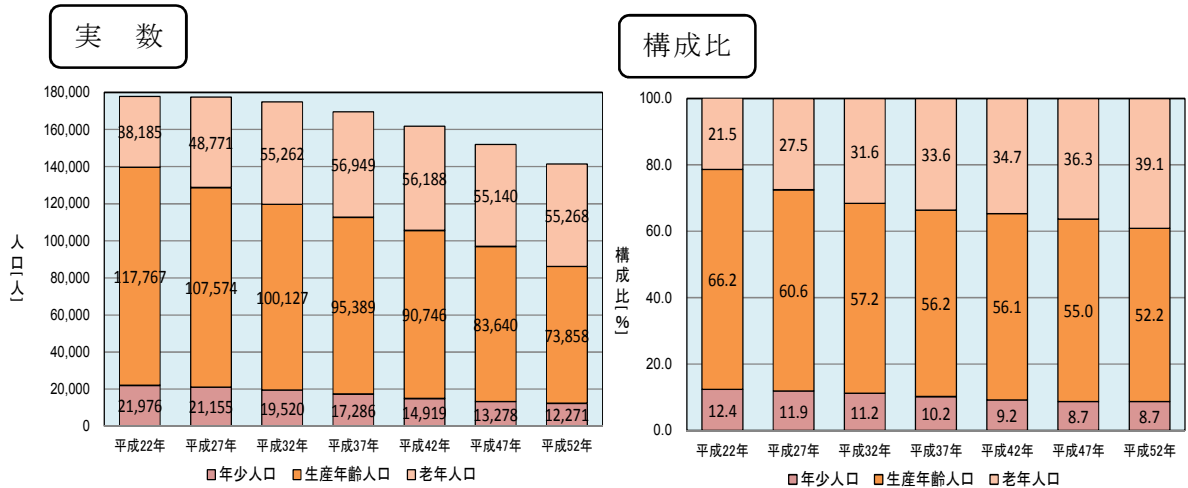
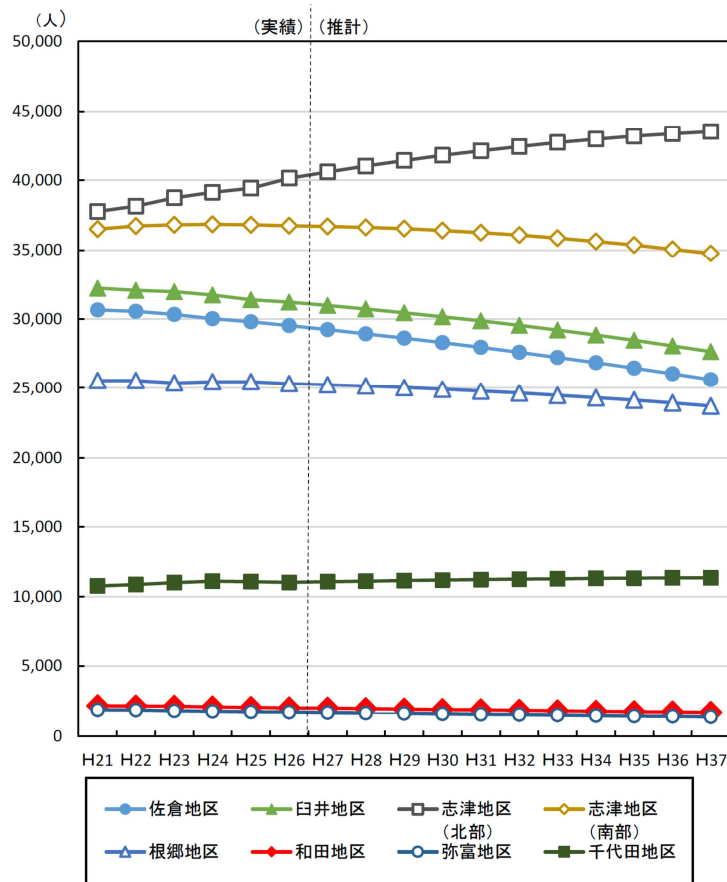


図 佐倉市の年齢3区分別将来人口（推計）

（資料：佐倉市人口推計（平成26年11月））

3-2. 地域別の将来人口



図表29 平成32年の地区別・年齢3区分別人口比率

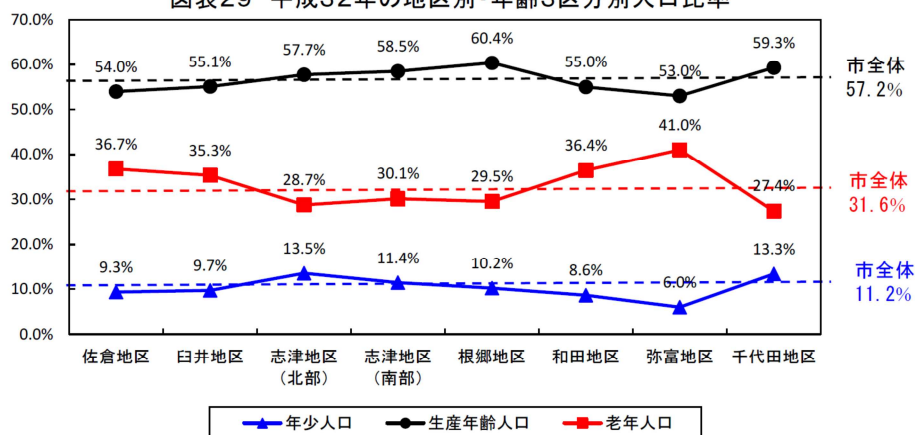


図 地区別の将来人口 (推計)

(資料：佐倉市人口推計 (平成 26 年 11 月))

3-3. 将来の人口分布に関する分析

(1) 100mメッシュ(1ha)単位での将来人口分析の目的

- 将来人口の増加／減少が見込まれるエリア、将来人口密度の増加／減少が見込まれるエリアの抽出や、居住誘導区域の設定の際の基礎資料とするため、100mメッシュ(1ha)単位の将来人口・人口密度・高齢化率を推計します。

(2) 分析の手順

- 平成17年、平成22年の国勢調査(小地域集計)や佐倉市将来人口推計、家屋図などを活用して、以下の手順で分析を進めます。
- 国勢調査(小地域集計)をもとに、男女別5歳階級別の5年間変化率に基づく「コーホート変化率法」により小地域単位で5年ごとの将来人口を試算します。
- 小地域単位の将来人口の100mメッシュへの割り振りは、家屋図(平成27年1月1日時点)に示されている建物の延床面積に応じて配分します。
- 現況を平成22年とし、5年ごとに試算を進め、平成47年の将来人口を試算します。
- 市全体の将来人口は、佐倉市将来人口推計に示されている推計値をコントロールトータルとして設定し、100mメッシュへの将来人口の割り振り結果を調整します。

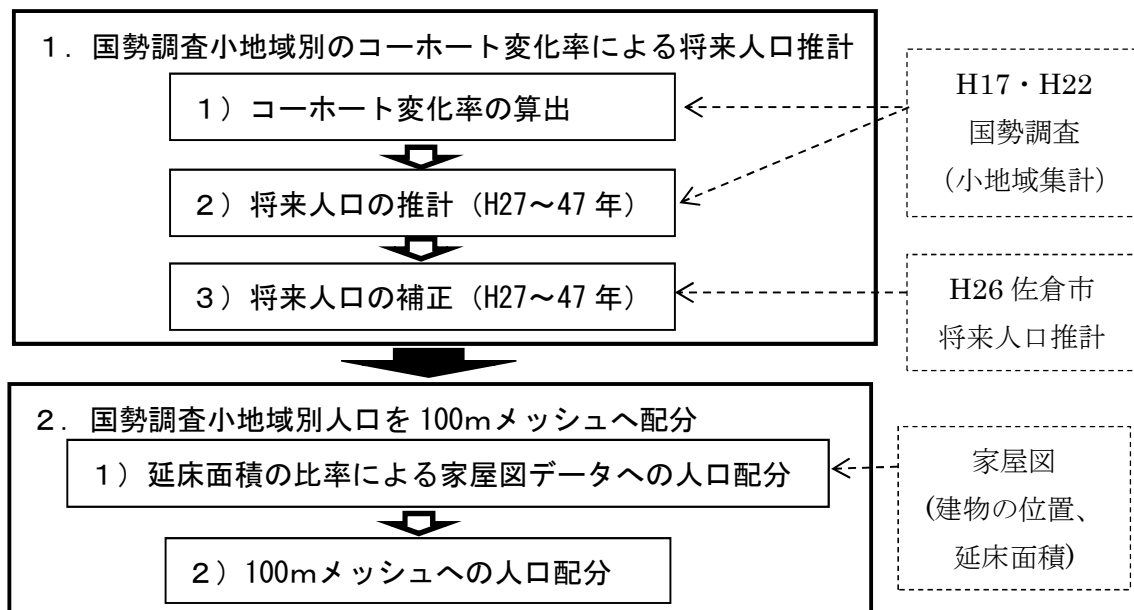


図 将来人口の分析手順

<参考> コーホート変化率法による将来人口の試算方法

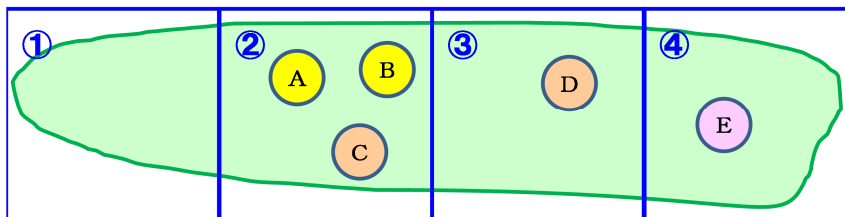
- 国勢調査小地域を基本単位として、男女別 5 歳階級別に 5 年間（平成 17～22 年）での変化率及び女性子供比を小地域毎に算出します。
- 基準年の男女別 5 歳階級別人口に変化率を乗じて将来人口を算出します。（0～4 歳は、15～49 歳女性人口に女性子供比を乗じて算出します。）

表 コーホート変化率法による将来人口の試算方法（イメージ）

女 (又は男)	H22国勢調査 【小地域A】	H17～22 コーホート変化率 【小地域A】	H27推計値 【小地域A】	
0～4歳	80	0.084	70	③ ※女性子供比
5～9歳	120	1.200	96	
10～14歳	125	1.042	125	
15～19歳	100	0.833	104	
20～24歳	120	0.857	86	
25～29歳	120	0.923	111	
30～34歳	140	0.933	112	
35～39歳	150	0.938	131	
40～44歳	160	0.941	141	
45～49歳	160	0.941	151	
50～54歳	170	0.944	151	①
55～59歳	190	0.950	162	
60～64歳	190	0.950	181	
65～69歳	170	0.944	179	
70～74歳	150	0.938	159	
75～79歳	130	0.929	139	
80～84歳	90	0.900	117	
85～89歳	70	0.875	79	
90～95歳	50	0.833	58	
95～99歳	20	0.667	33	
100歳以上	20	0.667	27	②
合計	2,525	-	2,412	

<参考> 100mメッシュへの人口の割り振り方法

- 国勢調査小地域別人口（又は小地域別将来人口）を、家屋毎の延床面積の比率により家屋図ポイントデータへ配分した上で、100mメッシュに含まれる家屋図データを集計し、各 100mメッシュ（①～④）へ人口を配分します。



小地域 人口(人)	住宅	延床面積 (㎡)	延床面積 割合(%)	配分人口 (人)	100mメッシュ 人口(人)	100mメッシュ 番号
60						①
	A	100	6.3	4	16	②
	B	100	6.3	4		
	C	200	12.5	8		
	D	200	12.5	8	8	③
E	1,000	62.5	36	36	④	
合計	-	1,600	100.0	60	60	-

図 100mメッシュへの人口の割り振り方法（イメージ）

(3) 市内の人口分布の見通し

①人口分布の状況

A)現在（平成 22 年）

- 市街化区域内には、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である 40 人を上回るメッシュが広く分布しています。
- 市街化区域の中でも、40 人に満たないメッシュがまとまって位置するエリアは、
 - －工業系用途地域の指定を受けているエリア
 - －佐倉城址公園周辺
 - －平成 22 年時点で開発途上にあつた地区
 などが挙げられます。

平成 22 年 人口

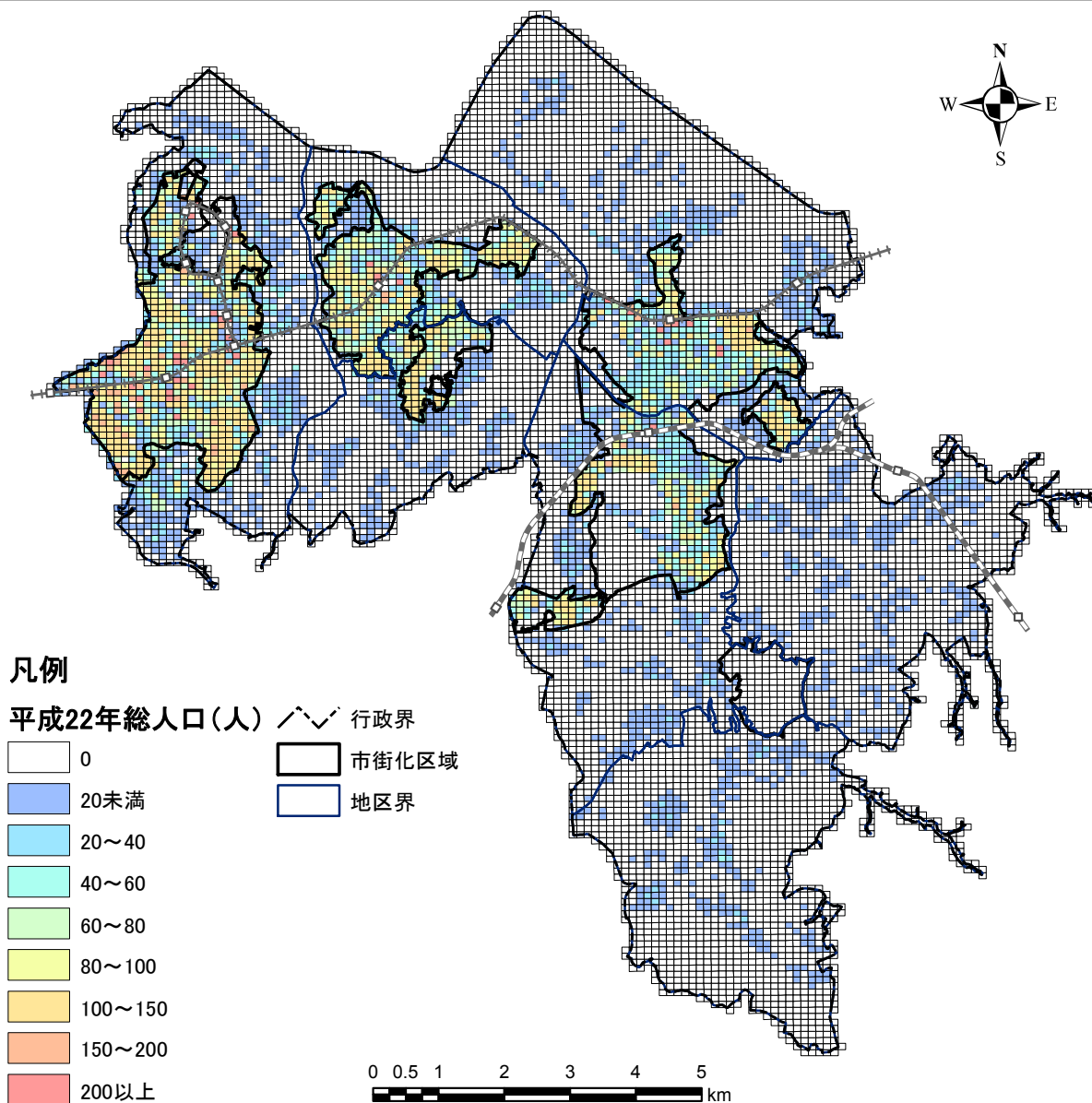


図 現在人口（平成 22 年）

B)将来（平成 47 年）

- 将来（平成 47 年）においても、市街化区域内には、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である 40 人を上回るメッシュが広く分布しています。

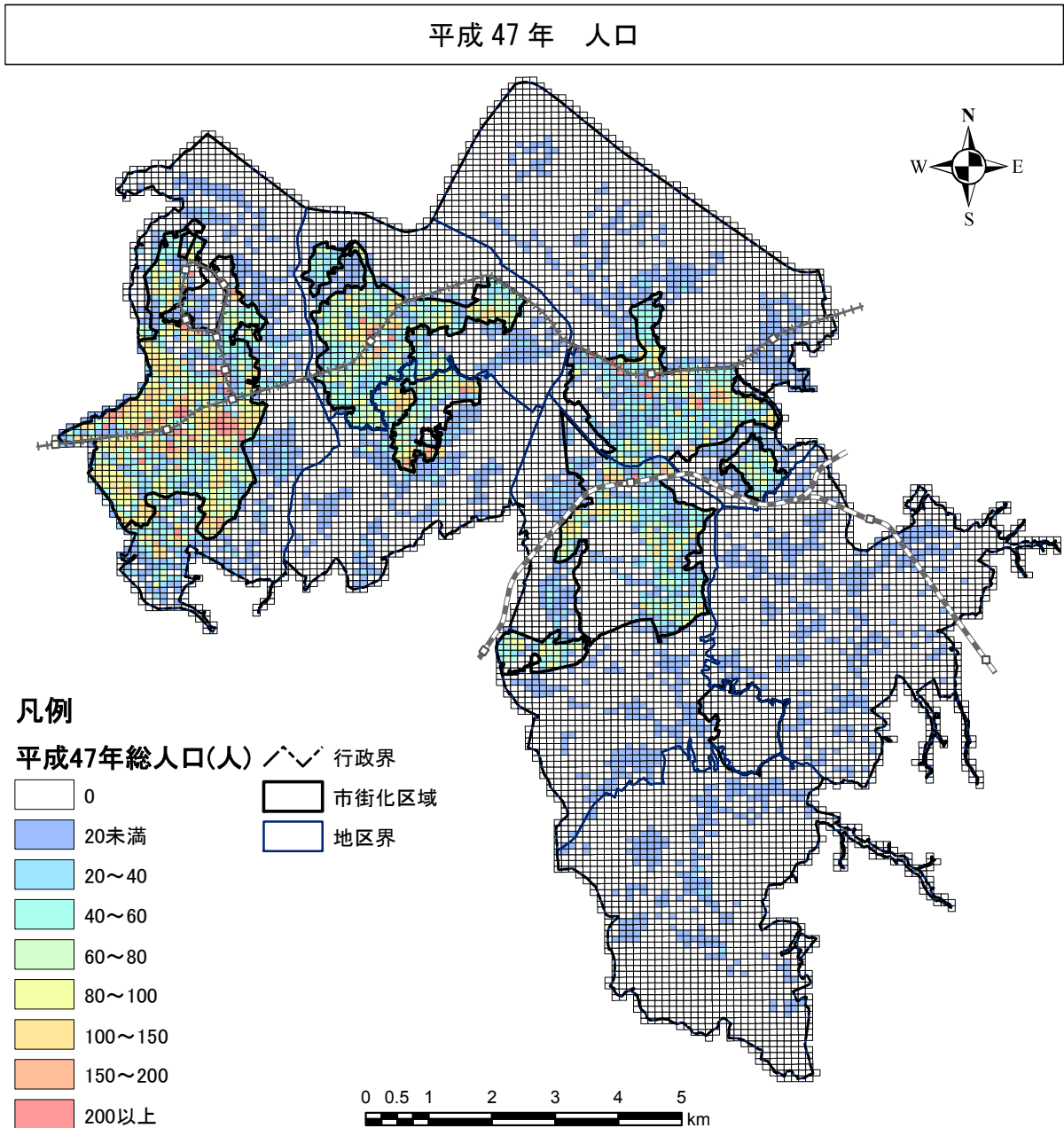
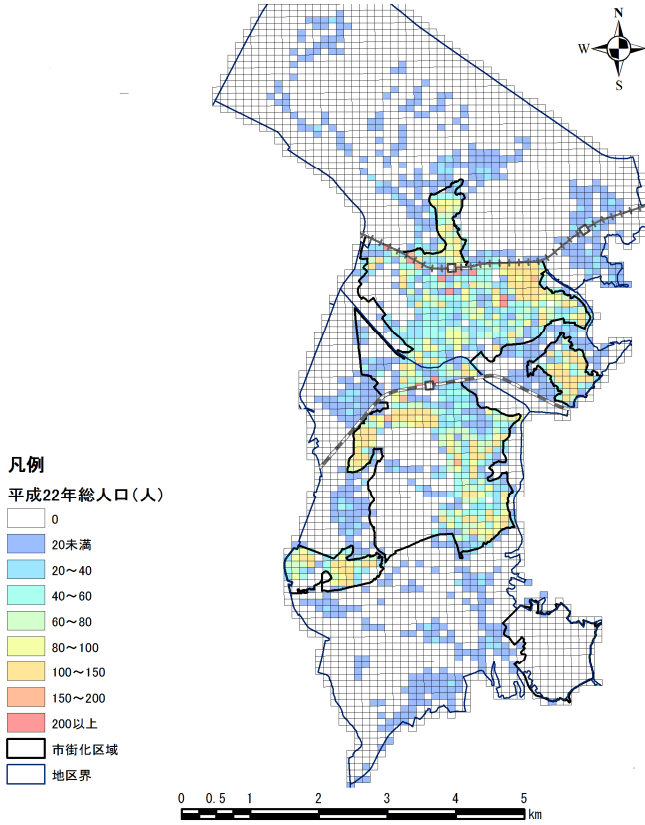


図 将来人口（平成 47 年）

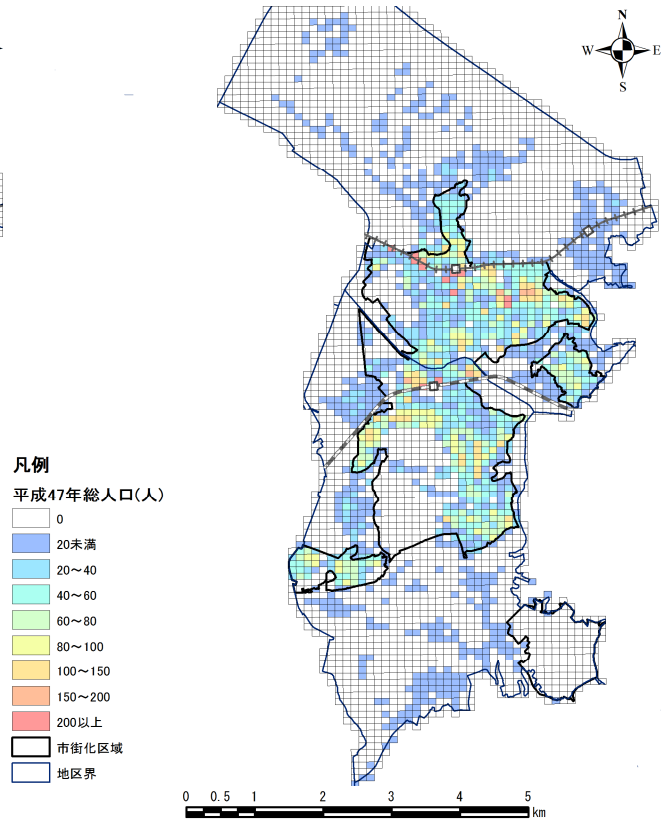
C)地域別

a. 佐倉・根郷地域

100m メッシュ内の人口（平成 22 年）

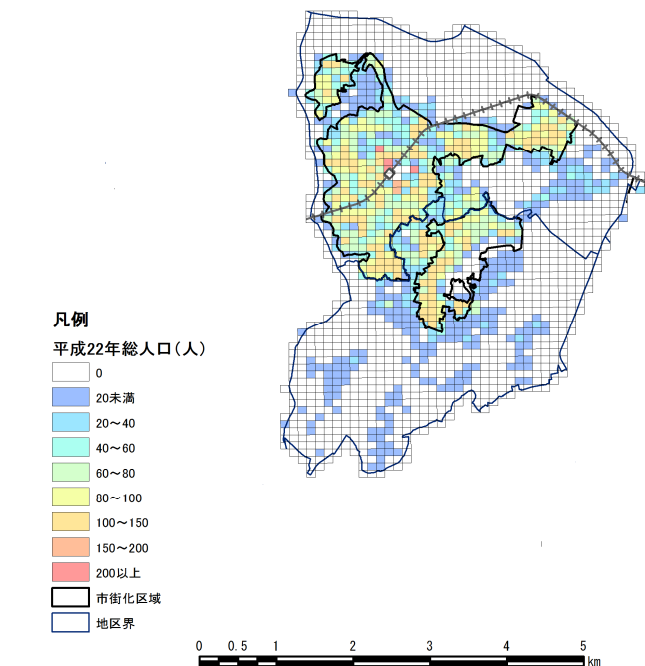


100m メッシュ内の人口（平成 47 年）

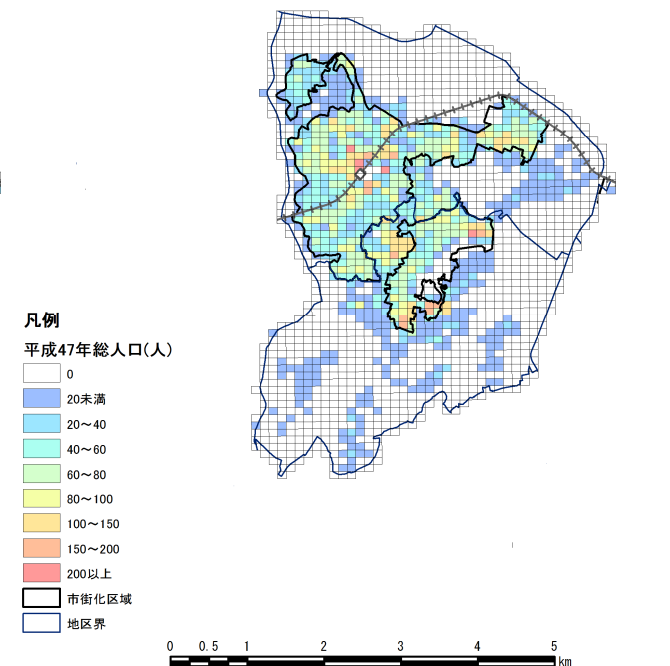


b. 臼井・千代田地域

100m メッシュ内の人口（平成 22 年）

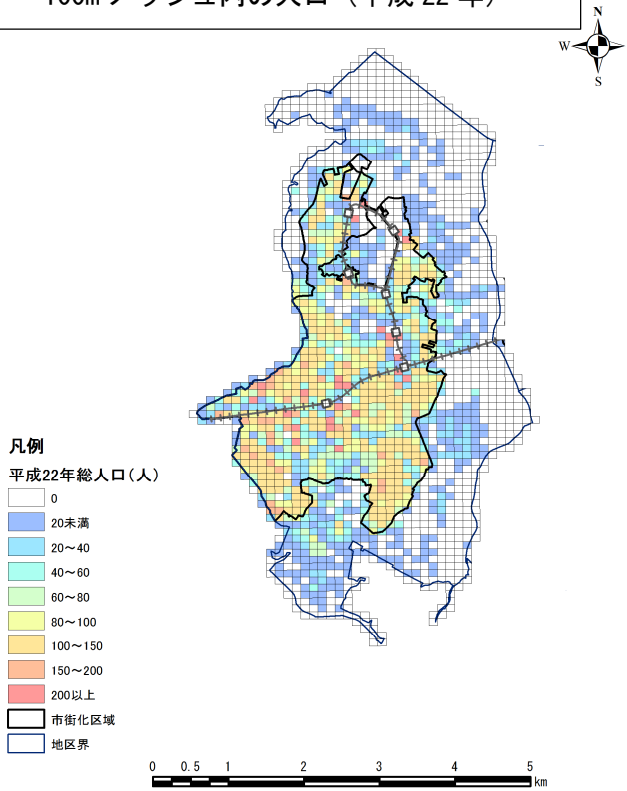


100m メッシュ内の人口（平成 47 年）

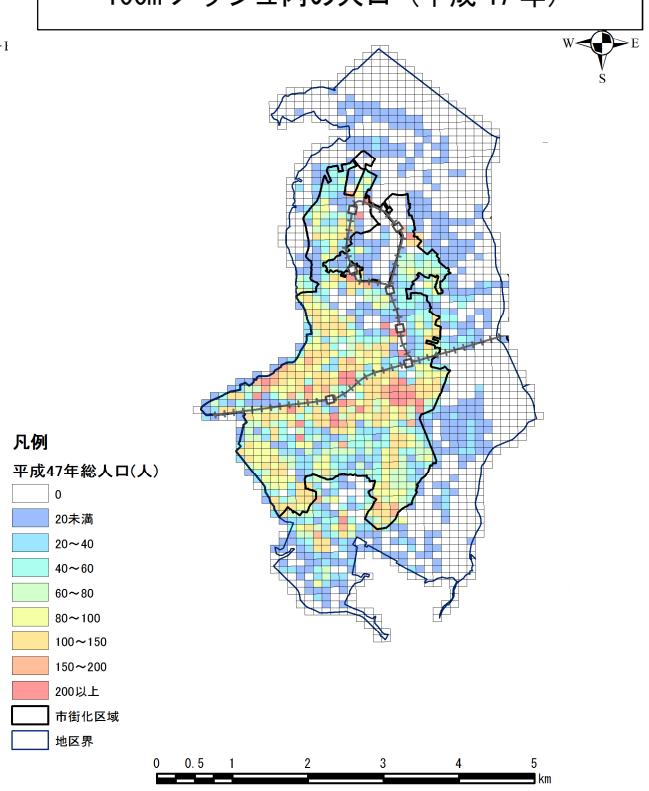


c. 志津地域

100m メッシュ内の人口（平成 22 年）

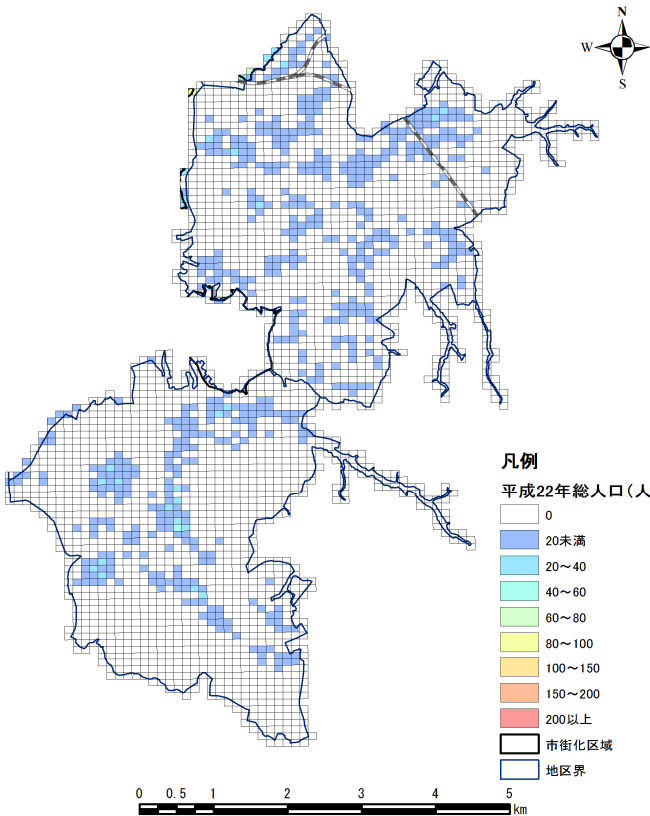


100m メッシュ内の人口（平成 47 年）

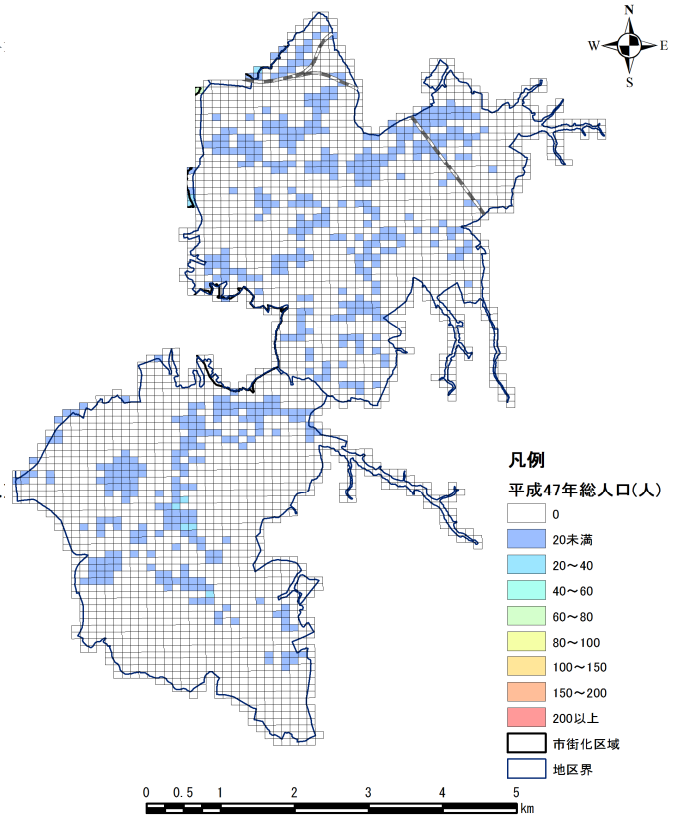


d. 和田・弥富地域

100m メッシュ内の人口（平成 22 年）



100m メッシュ内の人口（平成 47 年）



②人口増減の見通し

- 将来に向けて 20 人/ha 以上人口が減少するメッシュは、市街化区域内で開発された住宅団地ごとにまとまって分布しています。
- また、駅周辺に着目すると、京成佐倉駅、臼井駅（南側）、J R 佐倉駅において人口密度が低下するメッシュがまとまって分布しています。

人口増減（平成 22 年→平成 47 年）

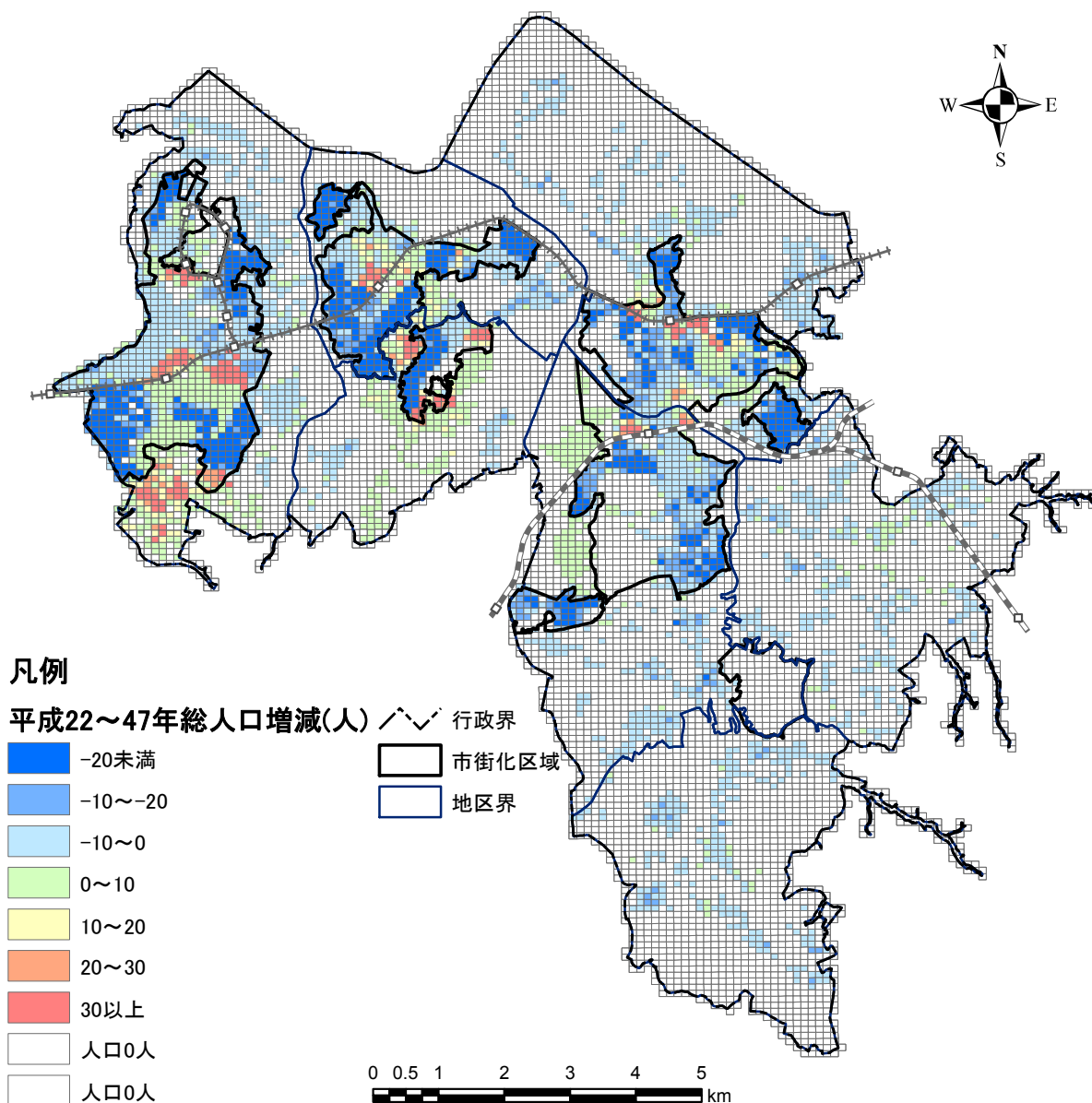


図 人口増減（平成 22 年→平成 47 年）

③高齢人口分布の状況

A)現在（平成 22 年）

- 平成 22 年の高齢化率は、30%以上となるメッシュが市街化区域内の一部及び市街化調整区域内の集落地に分布しています。
- 高齢人口については、主に市街化区域に集中しており、志津駅、臼井駅、京成佐倉駅周辺で70人を超えている箇所があります。

平成 22 年 高齢化率

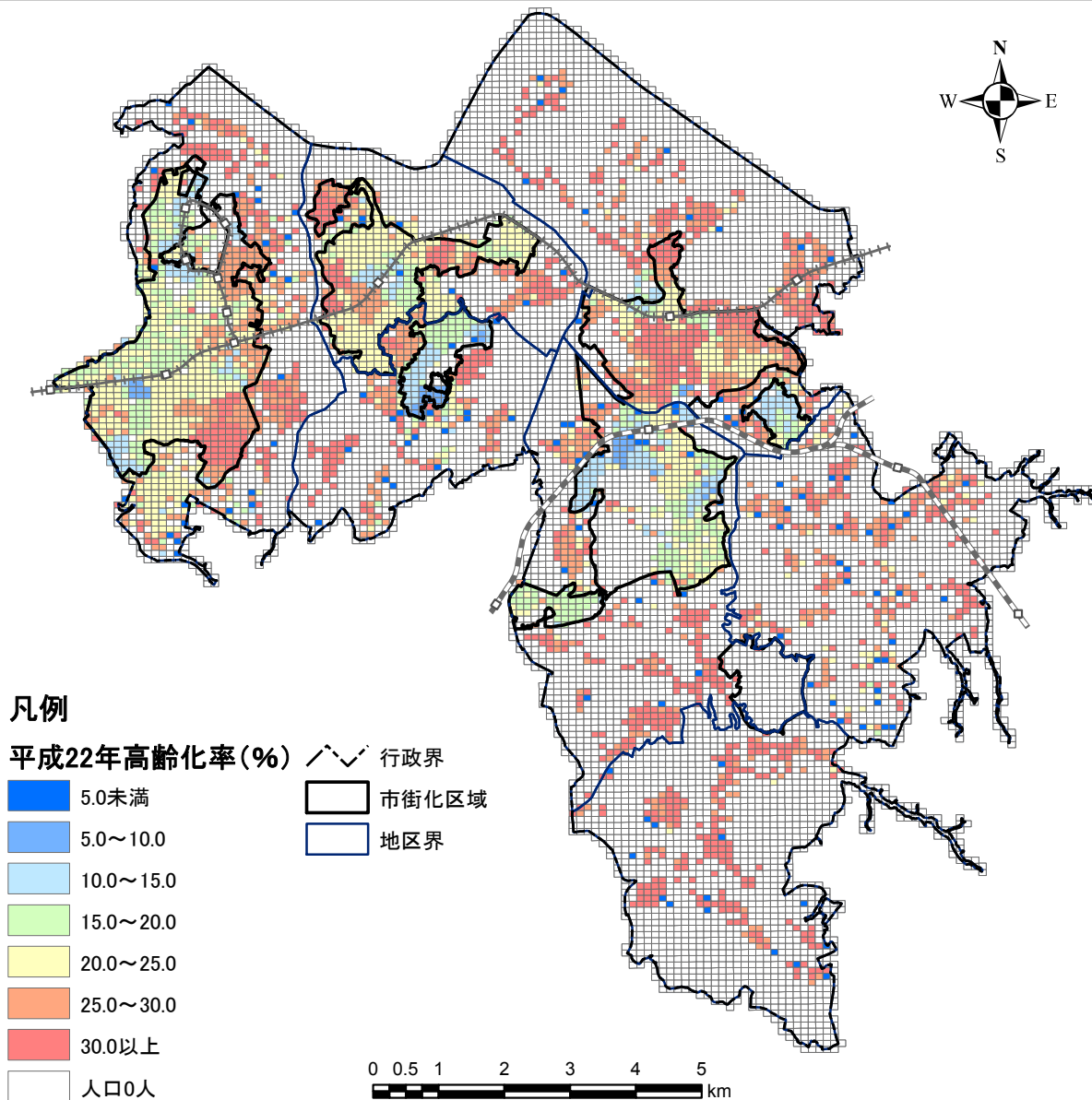


図 高齢化率（平成 22 年）

平成 22 年 高齢人口

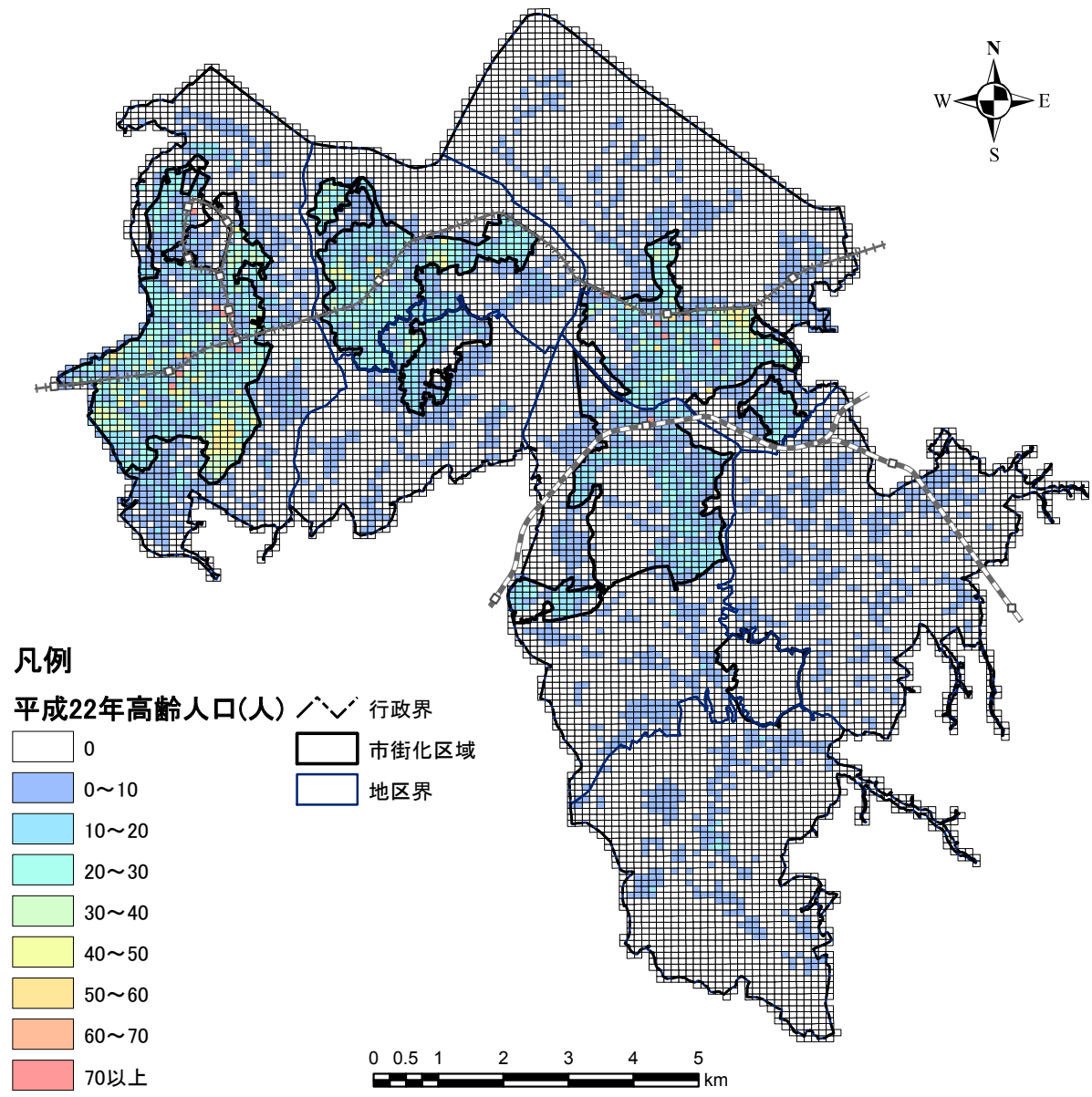


図 高齢化人口 (平成 22 年)

B)将来（平成 47 年）

- 平成 47 年の高齢化率は、30%以上となるメッシュが市街化区域内及び市街化調整区域内の集落地などに広く分布しており、市全体で高齢化が進行することが見込まれます。
- その中でも、市街化区域内は高齢人口が密集しており、多くの高齢者が暮らす区域となることを見込まれます。

平成 47 年 高齢化率

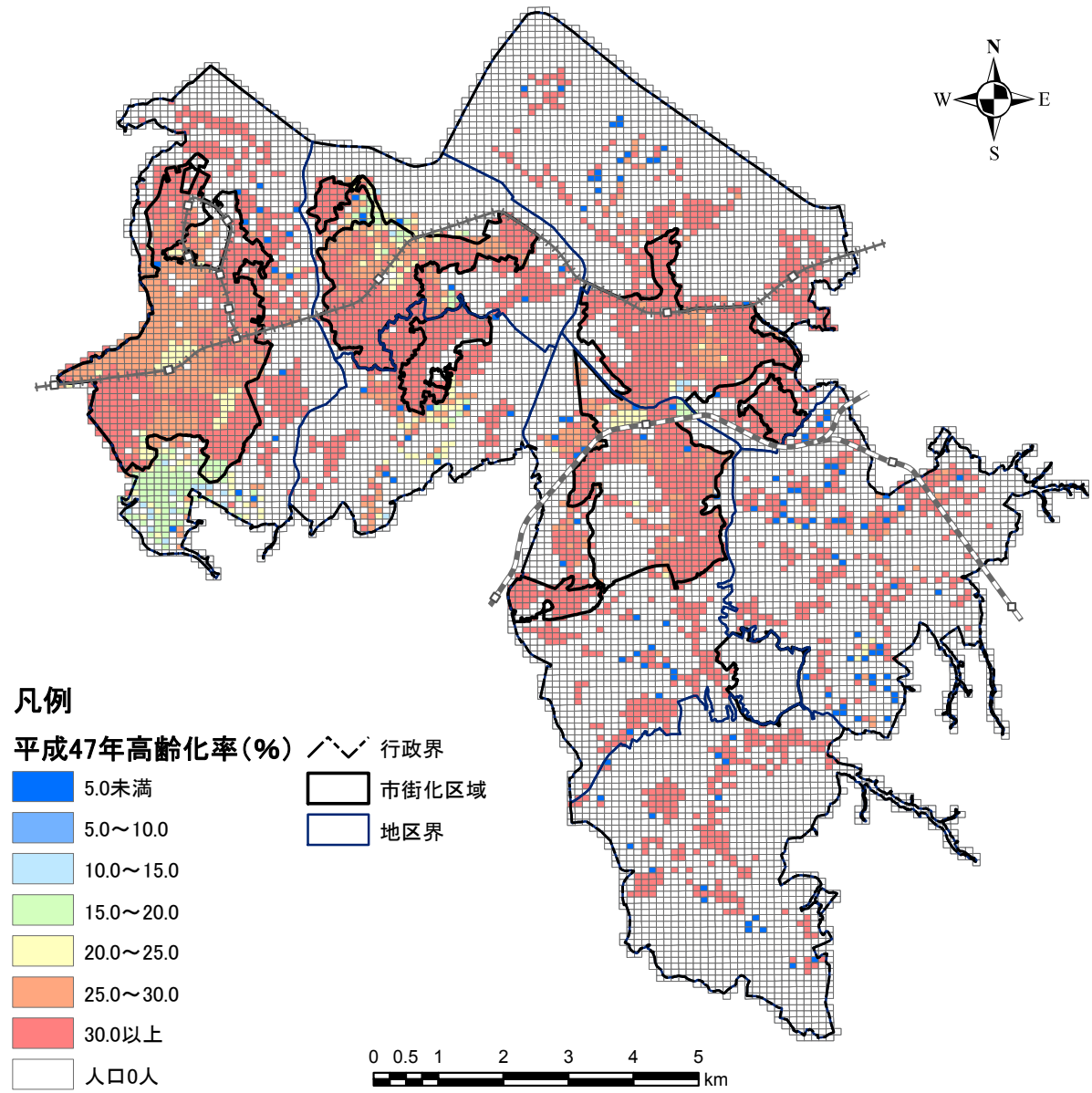


図 高齢化率（平成 47 年）

平成 47 年 高齢人口

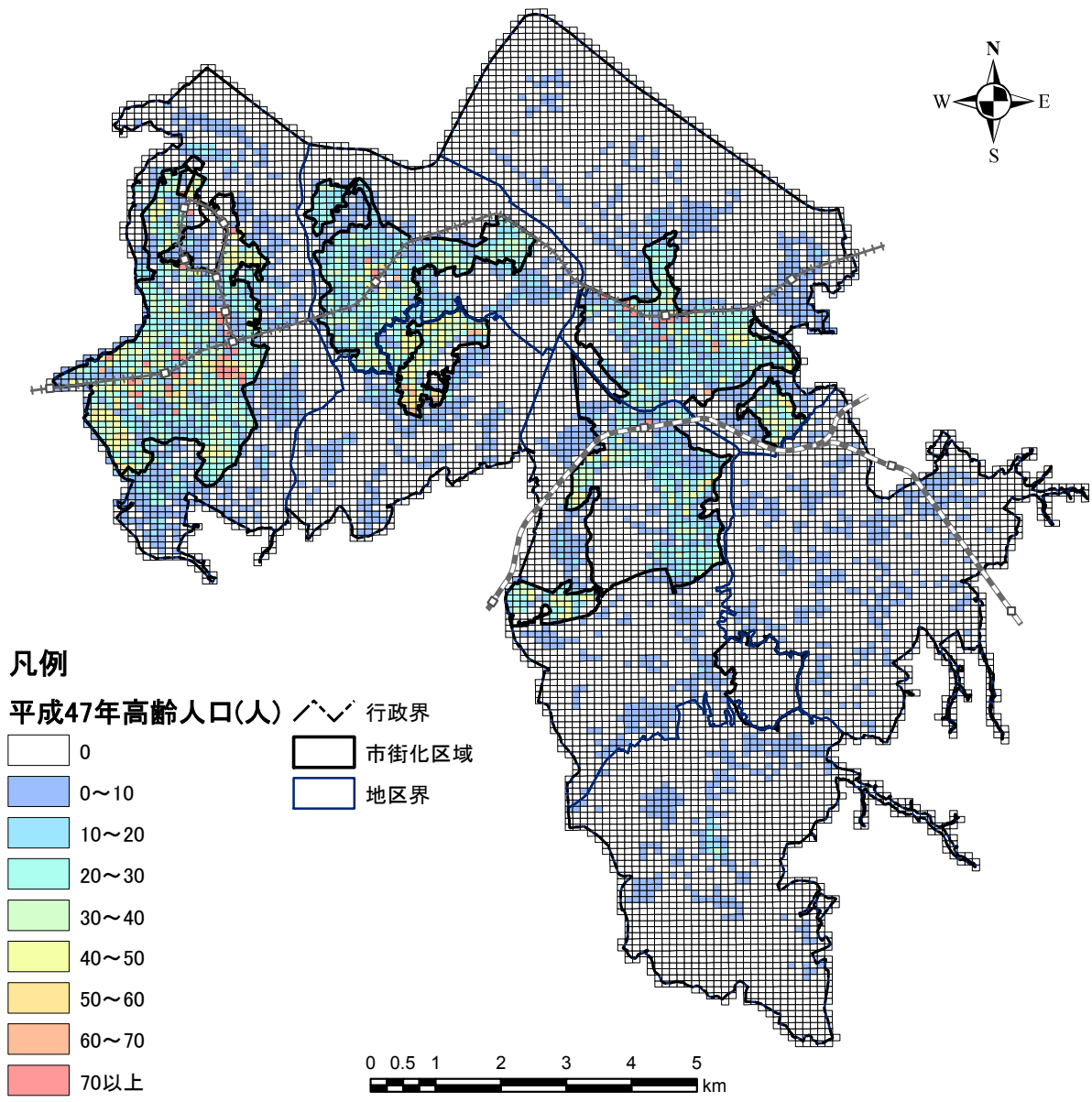


図 高齢化人口 (平成 47 年)

(4) 市街化区域内・外の人口密度の見通し

①市街化区域の人口密度

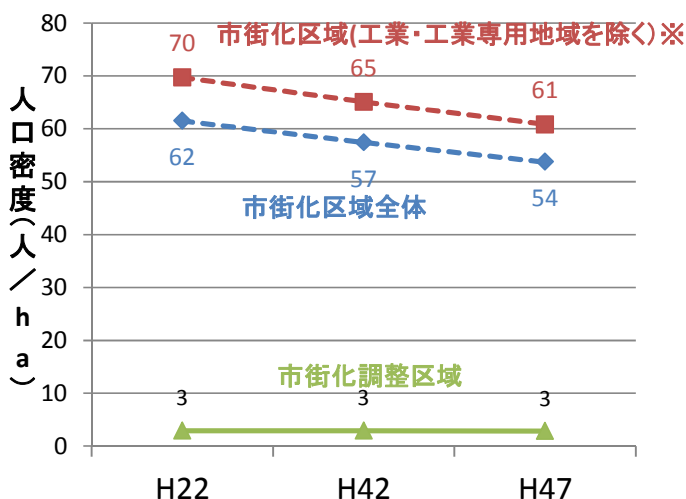
- 都市計画運用指針において、住宅用地の人口密度については、『住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあつては、1ha 当たり 100 人以上、その他の区域にあつては 1ha 当たり 80 人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても 1ha 当たり 60 人以上とすることを基本とすることが望ましいとされており、1ha 当たり 40 人以上を下回らないこととすべきとされています。

A)市街化区域全体の人口密度

- 市街化区域全体の人口密度は、平成 22 年の 62 人/ha に対し、平成 47 年には 54 人/ha まで低下することが見込まれます。

B)市街化区域（工業地域・工業専用地域を除く）の人口密度

- 市街化区域（工業地域・工業専用地域を除く）の人口密度は、平成 22 年の 70 人/ha に対し、平成 47 年には 61 人/ha まで低下することが見込まれます。



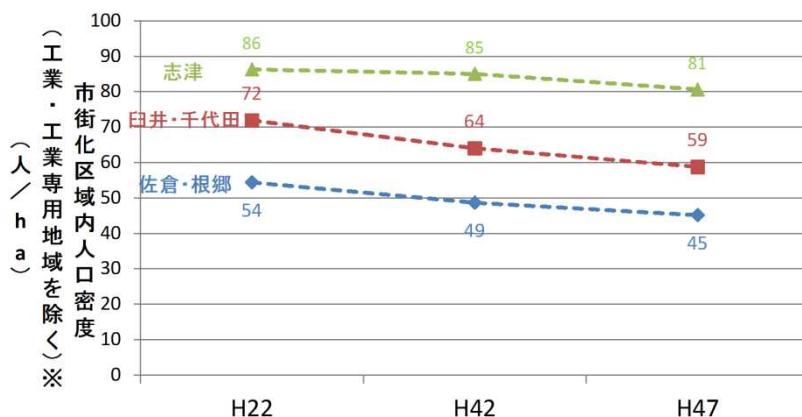
※:工業・工業専用地域の人口=0人と想定して試算

図 市街化区域の人口密度の見通し

②地区別の市街化区域（工業地域・工業専用地域を除く）内の人口密度

- 志津地域は将来においても比較的高い人口密度を維持すると見込まれます。
- 佐倉・根郷地域は、現状においても 60 人/ha を下回り、かつ将来においては更に低下することが見込まれます。
- 臼井・千代田地域は 72 人/ha と比較的高いですが、将来に向けて人口密度が低下し、60 人/ha を僅かに下回ると見込まれます。

【地域別】



※:工業・工業専用地域の人口=0人と想定して試算

図 地域別の市街化区域内人口密度の見通し

(5) 人口密度変化の傾向分析

- 市街化区域内には、現在・将来ともに 40 人/ha 以上を上回るメッシュが広く分布していますが、将来的に 40 人/ha を維持できないと見込まれる 100m メッシュが市街化区域内に虫食い状に発生することが懸念されます。(図中 ■ 部)
- 中でも、京成佐倉駅から J R 佐倉駅にかけての既成市街地内において、比較的まとまって分布しています。

		H47		
		40 人/ha 未満	40 人/ha 以上 80 人/ha 未満	80 人/ha 以上
H22	40 人/ha 未満		既成市街地の人口密度以上になると将来見込まれるエリア	
	40 人/ha 以上 80 人/ha 未満	既成市街地の基準となる人口密度が将来的に維持できないと見込まれるエリア	既成市街地の基準以上の人口密度(40 人/ha)が将来において見込まれるエリア	住宅用地の目標水準以上の人口密度(80 人/ha)が将来において見込まれるエリア
	80 人/ha 以上			

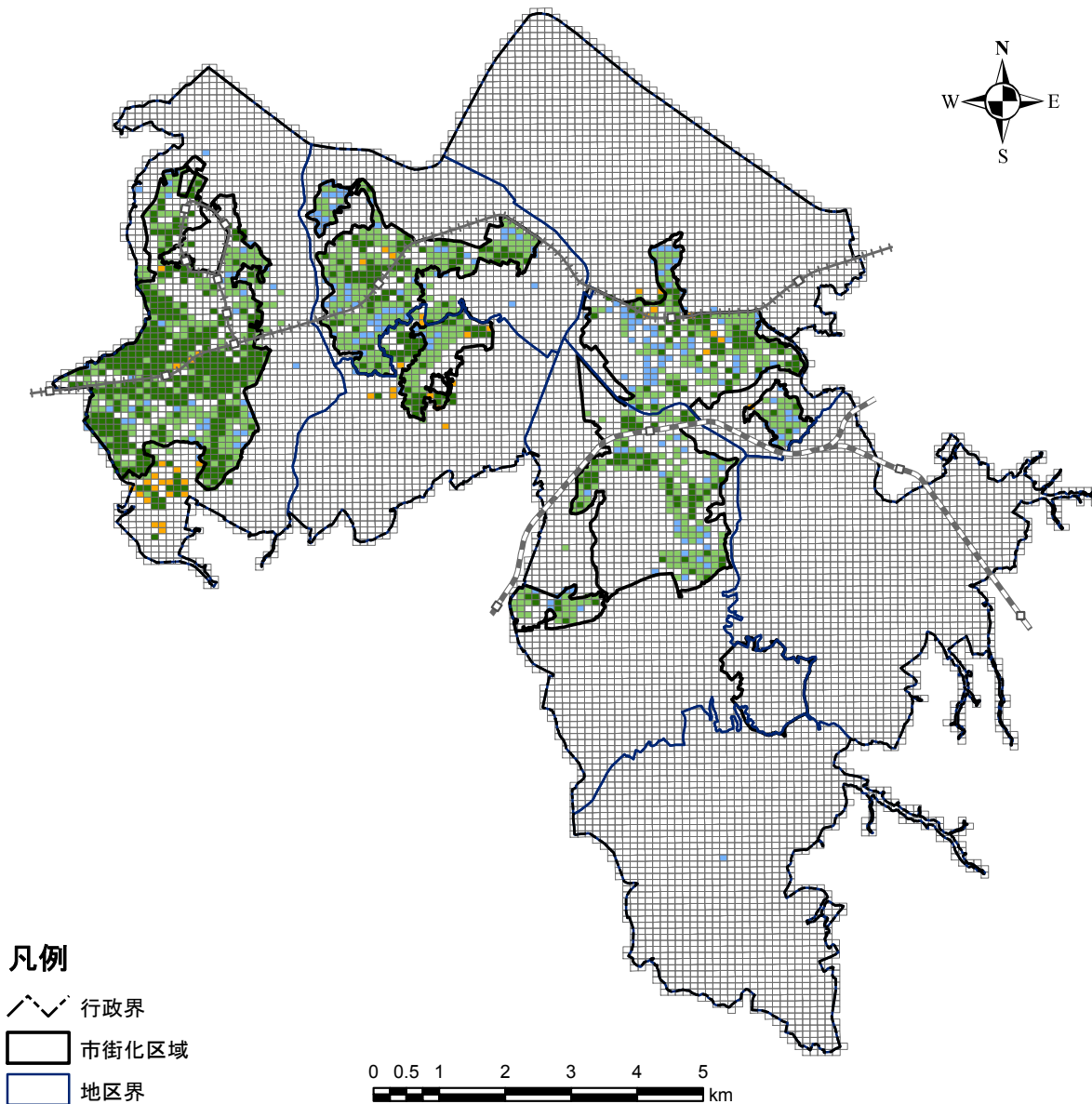


図 人口密度の変化傾向 (平成 22 年→平成 47 年)

3-4. 公共交通サービス水準と人口分布の関係分析

(1) 分析の目的

- 公共交通の維持・確保に向けては、公共交通利用者の確保に取り組むことが重要であり、まちづくりの観点からは沿線の人口集積・人口密度を高めることが必要と考えられます。また沿線の人口集積・人口密度を高めることで、公共交通の利便性の向上が期待されます。
- そこで、本検討では、市内の公共交通の利便性の現状を把握するとともに、沿線の人口集積や人口密度の現状及び将来の見通し等を検討するため、公共交通のサービス水準（運行本数）と人口分布の関係について視覚的・定量的に把握することを目的とします。

(2) 分析の方法

- 公共交通のサービス水準は、佐倉市内を通るバス路線・鉄道の運行本数（2015（平成27）年度）を駅・バス停ごとにカウントすることによって把握します。
- 基幹的公共交通路線の目安とされている平均 30 本/日・片方向（資料：都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省））以上の駅・バス停を「公共交通利便が確保された駅・バス停」とします。
- 駅勢圏は、鉄道駅を中心に半径 800m、山万ユーカリが丘線の各駅を中心に半径 500m、バス停を中心に半径 300mの円形状に広がるものとします。
- 運行本数と駅勢圏域・バス停圏との関係を考慮して、市内を以下の3つの区分で分類します。

表 駅勢圏・バス停圏の定義

		バス		
		バス停から 300m 圏内		バス停から 300m 圏外
		運行本数 30 本/日・片道 以上	運行本数 30 本/日・片道 未満	
軌道系	鉄道駅から 800m 圏内、 山万ユーカリが丘線各駅から 500m 圏内	公共交通利便 地域		
	鉄道駅から 800m 圏外、 山万ユーカリが丘線各駅から 500m 圏外			

- 先に分析した 100m メッシュ人口と重ね合わせ、公共交通利便地域・公共交通利用可能地域・公共交通空白地域のそれぞれに含まれる人口を集計分析します。（なお、公共交通サービス水準は、将来においても現状のまま維持されることを想定して試算します。）

(3) 区域区分別の分布状況

①面積ベースでの分布状況

○ 公共交通利便地域（平均 30 本／日・片道以上の駅・バス停を中心とした駅勢圏・バス停圏）は、市域全体の約 27%を占め、特に市街化区域の約 7 割が公共交通利便地域に含まれます。

<面積>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	2,424ha	7,935ha	10,359ha
公共交通利便地域	1,712ha	1,069ha	2,781ha
公共交通利用可能地域	348ha	1,431ha	1,779ha
公共交通空白地域	364ha	5,435ha	5,799ha

<カバー率>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	100%	100%	100%
公共交通利便地域	71%	13%	27%
公共交通利用可能地域	14%	18%	17%
公共交通空白地域	15%	69%	56%

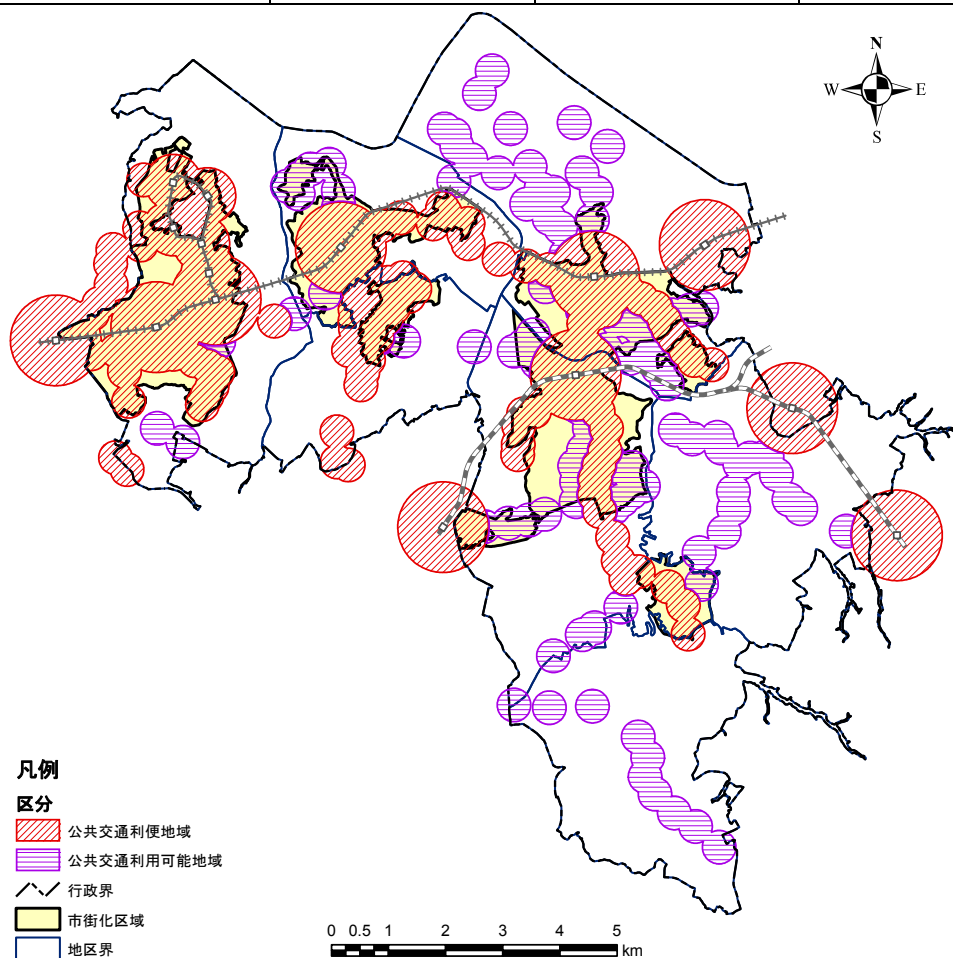


図 公共交通利便地域などの分布

②人口ベースでの分布状況

- 公共交通利便地域（平均 30 本／日・片道以上）の駅・バス停を中心とした駅勢圏・バス停圏）内の人口は、全人口の約 74%を占め、特に市街化区域の約 8 割が公共交通利便地域に含まれます。

■現況（H22）

<人口>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	約 14.9 万人	約 2.3 万人	約 17.2 万人
公共交通利便地域	約 11.9 万人	約 0.9 万人	約 12.8 万人
公共交通利用可能地域	約 1.4 万人	約 0.5 万人	約 1.9 万人
公共交通空白地域	約 1.6 万人	約 0.9 万人	約 2.5 万人

<カバー率>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	100%	100%	100%
公共交通利便地域	80%	39%	74%
公共交通利用可能地域	9%	22%	11%
公共交通空白地域	11%	39%	15%

■将来（H47）

<人口>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	約 13.0 万人	約 2.2 万人	約 15.2 万人
公共交通利便地域	約 10.7 万人	約 0.9 万人	約 11.6 万人
公共交通利用可能地域	約 1.1 万人	約 0.5 万人	約 1.6 万人
公共交通空白地域	約 1.2 万人	約 0.8 万人	約 2.0 万人

<カバー率>	市街化区域	市街化調整区域	市域全体
	100%	100%	100%
公共交通利便地域	82%	41%	76%
公共交通利用可能地域	9%	23%	11%
公共交通空白地域	9%	36%	13%

図 人口ベースでの分布状況

(4) 公共交通サービス水準別の人口密度

①現状（平成 22 年）

○ 平成 22 年時点における公共交通利便地域内の人口密度は 46 人/ha となっています。

	面積(ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
公共交通利便地域	2,781ha	約 12.8 万人	46 人/ha
公共交通利用可能地域	1,779ha	約 1.9 万人	11 人/ha
公共交通空白地域	5,799ha	約 2.5 万人	4 人/ha

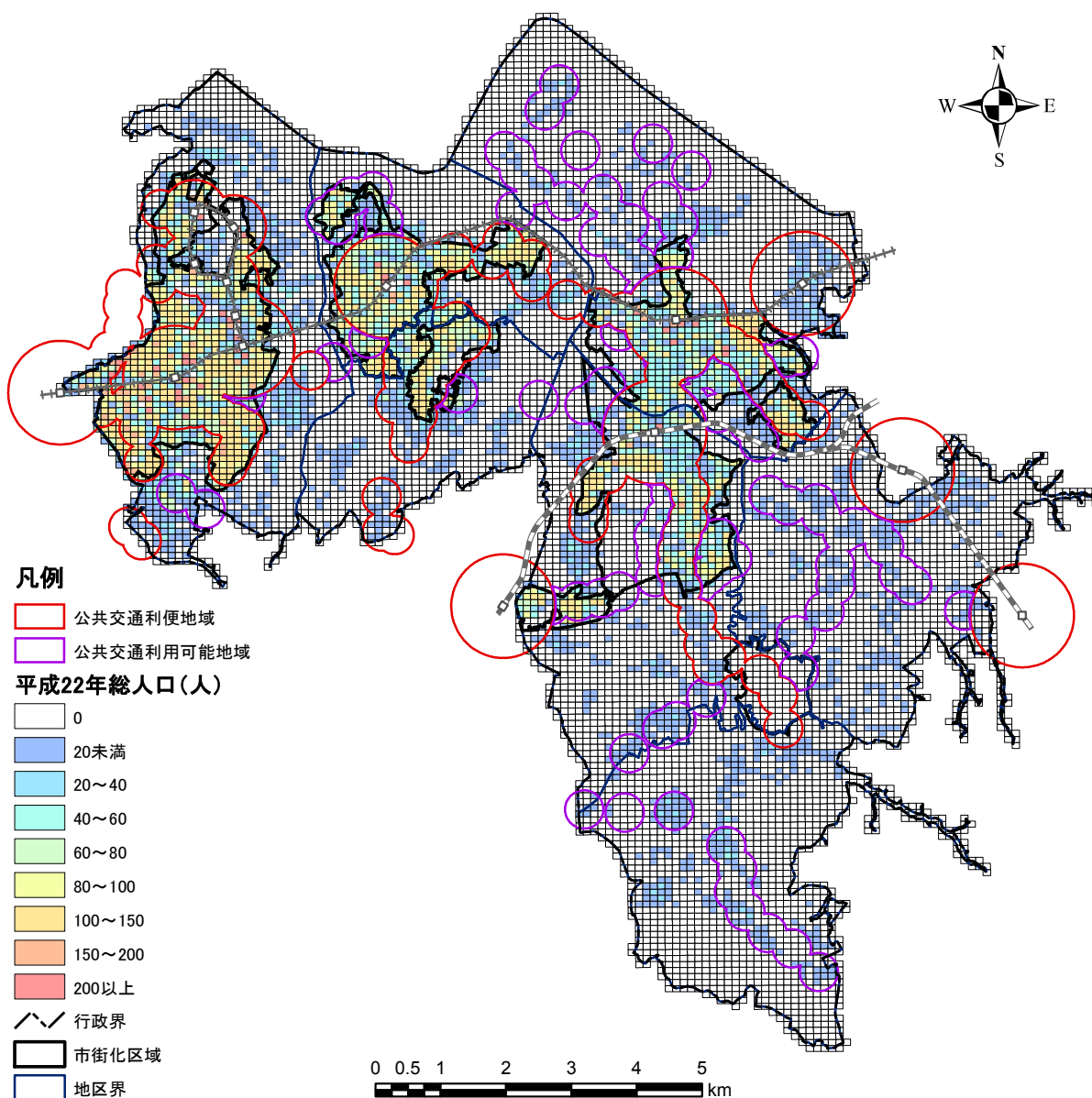


図 公共交通サービス水準別に見た人口分布（現状）

②将来（平成 47 年）

- 現在の公共交通のサービスが将来においても維持されたと仮定した場合、将来（平成 47 年時点）における公共交通利便地域内の人口密度は 42 人/ha となっています。

	面積(ha)	推計人口(人)	人口密度(人/ha)
公共交通利便地域	2,781ha	約 11.6 万人	42 人/ha
公共交通利用可能地域	1,779ha	約 1.6 万人	9 人/ha
公共交通空白地域	5,799ha	約 2.0 万人	3 人/ha

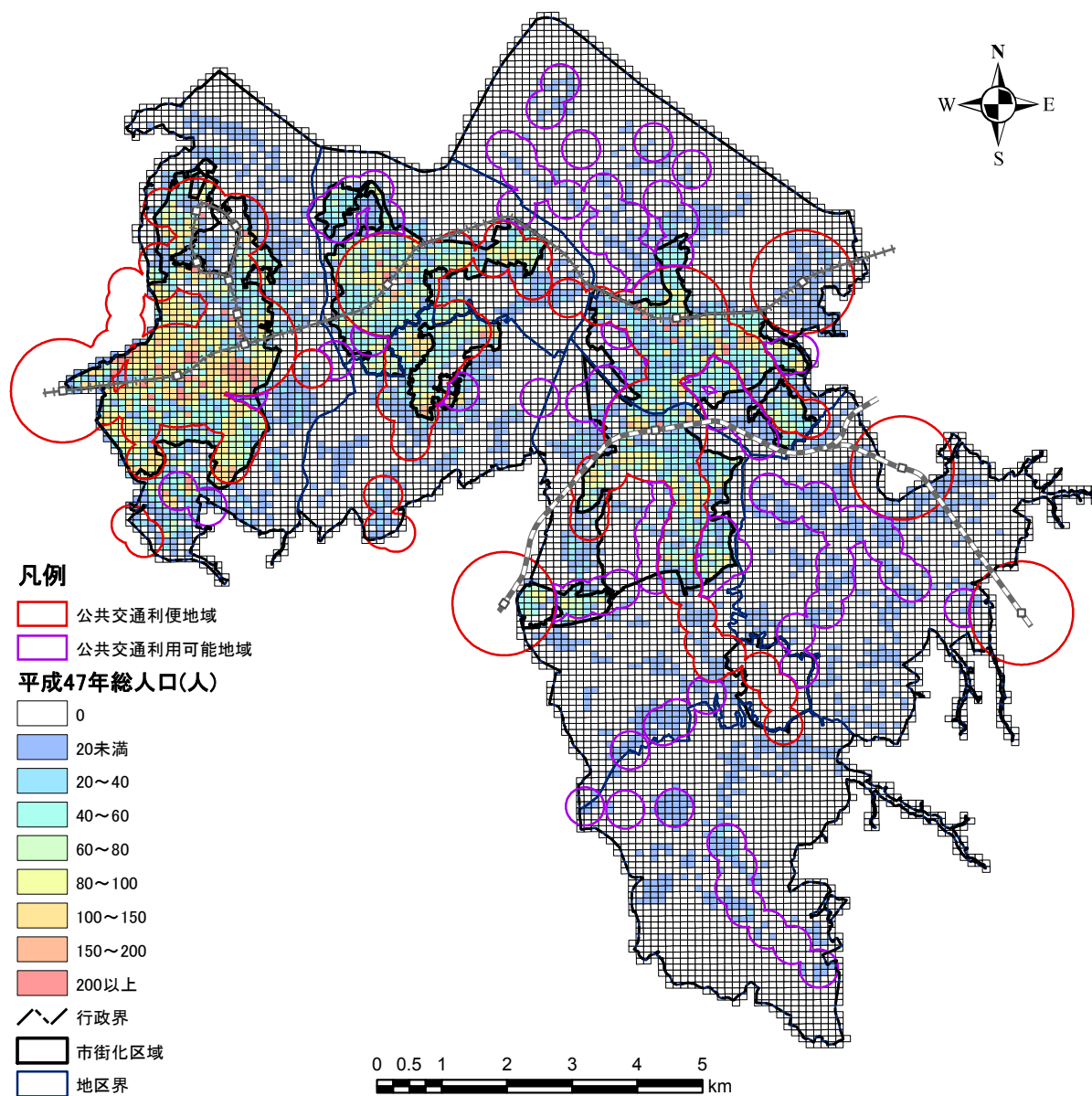


図 公共交通サービス水準別に見た人口分布（将来）

(5) 公共交通サービス水準と人口分布の関係性に関する考察

- 公共交通利便地域、公共交通利用可能地域、公共交通空白地域とも、人口及び人口密度が減少すると見込まれます。
- 中でも、公共交通利便地域における人口減少が最も多く約1.2万人と見込まれます。これに伴い人口密度が現状（平成22年）46人/haから将来（平成47年）には42人/haと4人/ha減少すると見込まれます。

表 公共交通サービス水準ごとの人口・人口密度の見通し

<人口>

	平成22年	平成47年	増減 (H47-H22)
公共交通利便地域	約12.8万人	約11.6万人	約▲1.2万人
公共交通利用可能地域	約1.9万人	約1.6万人	約▲0.3万人
公共交通空白地域	約2.5万人	約2.0万人	約▲0.5万人

<人口密度>

	平成22年	平成47年	増減 (H47-H22)
公共交通利便地域	46人/ha	42人/ha	▲4人/ha
公共交通利用可能地域	11人/ha	9人/ha	▲2人/ha
公共交通空白地域	4人/ha	3人/ha	▲1人/ha

4. その他考察資料（参考）

4-1. 都市構造の評価に関するハンドブックを活用した評価

(1) 分析の目的

- 本市の地域特性を客観的に把握するため、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に基づいて、6つの視点（①生活利便性、②健康・福祉、③安全・安心、④地域経済、⑤行政運営、⑥エネルギー・低炭素）で評価指標を設定して評価検討します。

(2) 分析の方法

- 上記6つの視点毎に、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において示されている都市規模別（全国、概ね30万人規模の地方都市圏、三大都市圏）の試算値の中で、公表資料を用いて試算・対比が可能な指標を対象にして、本市の試算値との比較を行います。
 - 視覚的に見やすくするため比率換算することとし、都市規模別の試算値を1として、1を超える場合は「試算値よりも佐倉市試算値が優れている（強み）」、1を下回る場合は「平均値よりも佐倉市指標値が劣っている（弱み）」ように比率を試算します。
- ※三大都市圏：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県
- ※概ね30万人規模の地方都市圏：地方圏に属する人口10～40万人の都市

(3) 指標値の算出

- 試算結果を以下に示します。

表 評価指標 一覧（1/2）

評価分野	no	評価指標(代表的な指標)	定義、注釈等	出典	算出方法	試算値				備考	
						佐倉市	全国	三大都市圏	地方都市圏(30万人規模)		
①生活利便性	1	日常生活サービスの徒歩圏充足率	「徒歩圏」は、一般的な徒歩圏である半径800mを採用。バス停は誘致距離を考慮し300m。 なお、本指標は、以下の「生活サービス施設」及び「基幹的交通路線」の全てを徒歩圏で享受できる人口の比率。	指標4.5を活用	各施設の徒歩圏の全てが重複するエリアに居住する人口を都市の総人口で除して算出（徒歩圏：バス停は300m、その他は800m）	47.4	43	53	30%	指標4、5の算出後に、統合・集計が必要	
	2	居住を誘導する区域における人口密度			居住を誘導する区域を設定し、当該区域における人口密度を算出	72	64	79	44人/ha		
	3	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	医療施設…病院(内科又は外科)及び診療所	医療施設	医療施設から半径800mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出	89.8	85	92	76%	
			福祉	福祉施設…通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設	(公共介護施設)通所系施設	福祉施設から半径800mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出	89.7	79	83	73%	
			商業	商業施設…専門スーパー、総合スーパー、百貨店	タウンページ	商業施設を有するメッシュの中心から半径800mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出	67.6	75	83	65%	
	4	基幹の公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	基幹の公共交通路線	片道30本/日以上の運行頻度(概ねピーク時片道3本以上に相当)の鉄道路線及びバス路線。	アクセシビリティ分析を活用	運行頻度が片道30本/日以上のサービス水準を有する鉄道駅又はバス停の徒歩圏(鉄道については半径800m、バス停については半径300m)に居住する人口を都市の総人口で除して算出	76.5	55	66	40%	
	5	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療		指標4を活用	医療施設から半径800mの圏域に該当する各メッシュの人口密度を算出し、その平均値を算出	37.5	39	56	20人/ha	指標4を活用
福祉				指標4を活用	福祉施設から半径800mの圏域に該当するメッシュについて、それぞれの人口密度を算出してその平均値を算出	29.8	38	56	19人/ha	指標4を活用	
商業				指標4を活用	商業施設を有する各メッシュの人口密度を算出し、その平均値を算出	52.8	42	60	24人/ha	指標4を活用	
6	公共交通の機関分担率		全目的の「鉄道」と「バス」の分担率	平成20年東京都圏PT調査	「鉄道分担率」と「バス分担率」を集計して算出	26.6	14	24	8%		
7	公共交通沿線地域の人口密度		「公共交通沿線地域」は、全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏(鉄道駅については800m、バス停については300m)	アクセシビリティ分析を活用	鉄道駅から半径800m、及びバス停から半径300mの圏域に該当するメッシュについてそれぞれの人口密度を算出してその平均値を算出	45.1	35	54	16人/ha		

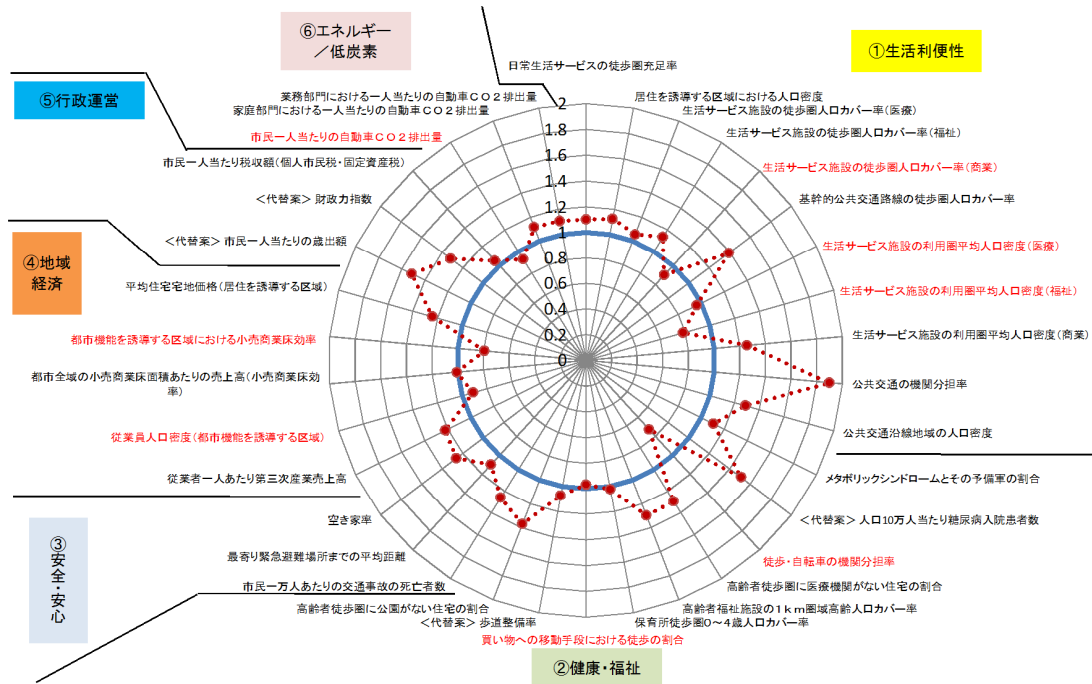
表 評価指標 一覧 (2/2)

評価分野	no	評価指標(代表的な指標)	定義、注釈等	出典	算出方法	試算値				備考	
						佐倉市	全国	三大都市圏	地方都市圏(30万人規模)		
② 健康・福祉	8	メタボリックシンドロームとその予備軍の割合	健康保険課資料		メタボリックシンドロームとその予備軍の該当者数を受診者数で除して算出	24.1%	27.0%	—	—	%	
		<代替案> 人口10万人当たり糖尿病入院患者数		厚生労働省 患者調査(平成23年)	糖尿病患者数を都市人口で除して算出 ※データは二次医療圏単位で整理して算出	14.2	29	18	49	人	
	9	徒歩・自転車の機関分担率	全目的の徒歩・自転車の分担率	平成20年東京都市圏PT調査	「徒歩分担率」と「自転車分担率」を集計して算出	21.8	30	34	28	%	
	10	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	「高齢者徒歩圏」は、高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用。(主に高齢者をターゲットとしている指標については、その評価に当たり、主として高齢者徒歩圏を採用)	平成25年住宅・土地統計調査 都道府県編 「最寄医療機関までの距離別住宅数」	市町村別の最寄医療機関までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合	40.9	58	48	50	%	
	11	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	福祉施設…通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設 H22国勢調査をベースに、年齢階層別のメッシュ人口を作成	(公共介護施設)通所系施設 H22国勢調査	高齢者福祉施設の半径1km圏域の65歳以上人口を、都市の65歳以上総人口で除して算出	93.5	72	75	67	%	指標4を活用
	12	保育所徒歩圏0~4歳人口カバー率	保育所の半径800m圏域のカバー率 H22国勢調査をベースに、年齢階層別のメッシュ人口を作成	保育所 H22国勢調査	保育所の半径800m圏域の0~4歳人口を、都市の0~4歳総人口で除して算出	75.7	74	81	66	%	
	13	買い物への移動手段における徒歩の割合	私事目的の徒歩・その他の分担率	平成20年東京都市圏PT調査	私事目的の「徒歩分担率」と「その他の分担率」を集計して算出	18.4	19	25	16	%	
	14	<代替案> 歩道整備率	道路交通センサスの一般交通量調査対象道路(高速自動車国道・都市高速道路を除く)で算出。	平成22年道路交通センサス	歩道が設置された道路延長を一般道路延長で除して算出	55.8	52	57	55	%	
	15	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	「高齢者徒歩圏」は、高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用。(主に高齢者をターゲットとしている指標については、その評価に当たり、主として高齢者徒歩圏を採用)	平成25年住宅・土地統計調査 都道府県編 「最寄公園までの距離別住宅数」	市町村別の最寄公園までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合	32.7	52	45	51	%	
	③ 安心・安全	16	市民一人あたりの交通事故の死亡者数		(財)交通事故総合分析センター 全国市区町村別交通事故死者数(H26)	1万人あたり死者数	0.34	0.46	0.36	0.45	人
17		最寄り緊急避難場所までの平均距離		平成25年住宅・土地統計調査 都道府県編 「最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数」	最寄の緊急避難場所までの距離帯別住宅数に、距離帯の中間値を乗じた値を合計し、住宅総数で除して算出 ※2km以上のレンジの中間値は3kmで試算	611	677	518	703	m	
18		空き家率		平成25年住宅・土地統計調査	空き家数(その他住宅)を住宅総数で除して算出	4.4	6.0	4.6	5.3	%	
④ 地域経済	19	従業者一人あたり第三次産業売上高		平成24年経済センサス	第三次産業売上高を第三次産業従業者人口で除して算出	12.6	10.3	10.4	11.6	百万円	
	20	従業員人口密度(都市機能を誘導する区域)		平成24年経済センサス	都市機能を誘導する区域に該当するメッシュにおける従業者人口密度の平均値を算出	21	23	30	16	人/ha	
	21	都市全域の小売商業床面積あたりの売上高(小売商業床効率)		平成24年経済センサス	都市全域における小売業の年間商品販売額を小売業の売場面積で除して算出	81.1	80.4	88.6	71.1	万円/m ²	
	22	都市機能を誘導する区域における小売商業床効率		H19商業メッシュ統計	都市機能を誘導する区域に該当するメッシュにおける小売業の年間商品販売額を小売業の売場面積で除	69.2	87.3	95.2	76.6	万円/m ²	
	23	平均住宅地価(居住を誘導する区域)		地価公示 公示価格	居住を誘導する区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出	75	99	138	50	千円/m ²	
⑤ 行政運営	24	<代替案> 市民一人あたりの歳出額	左記データベースで検索し、平成24年データを入力。	e-stat 都道府県・市区町村のすがた>地域別統計データベース	歳出決算総額を都市の総人口(H22国調を採用)で除して算出	240	492	431	394	千円	
	25	<代替案> 財政力指数	左記データベースで検索し、平成24年データを入力。	e-stat 都道府県・市区町村のすがた>地域別統計データベース	財政力指数	0.91	0.69	0.75	0.65	—	
	26	市民一人当たり税収額(個人市民税・固定資産税)	左記データベースで検索し、平成24年データを入力。	e-stat 都道府県・市区町村のすがた>地域別統計データベース	市町村民税及び固定資産税の総額を都市の総人口で除して算出	121	115	131	117	千円	
⑥ エネルギー/低炭素	27	市民一人当たりの自動車CO ₂ 排出量		平成22年道路交通センサス 国土交通白書 環境省HP 平成22年国勢調査	小型車の自動車交通量(走行台キロ/日)に、実走行燃費を除いて燃料消費量を求め、燃料別CO ₂ 排出係数(ガソリン)を乗じて、CO ₂ 排出量を算出	1.19	1.11	0.91	0.88	t-CO ₂ /日	
	28	家庭部門における一人当たりの自動車CO ₂ 排出量		都道府県別エネルギー消費統計調査 「家庭部門CO ₂ 排出量」	千葉県家庭部門のCO ₂ 排出量(H23確定値)を、千葉県全人口(H22国勢調査)で除して算出	0.38	0.43	0.41	—	t-CO ₂ /年	
	29	業務部門における一人当たりの自動車CO ₂ 排出量		都道府県別エネルギー消費統計調査 「業務部門CO ₂ 排出量」	千葉県の業務部門のCO ₂ 排出量(H23確定値)を、千葉県全従業者数(H21経済センサス)で除して算出	1.08	1.21	1.28	—	t-CO ₂ /年	

(4) 試算結果に関する考察

①全国との対比

- 今回算出した佐倉市の評価指標値は、全国の平均値よりも高い水準にある指標（青い円より外側に赤丸がある指標）が多く、相対的にみて暮らしやすい都市構造を形成していると考えられます。



— 全国 ●●●● 佐倉市
 図 全国との対比

- 全国の平均値を下回る評価指標としては、
 - (生活利便性) 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率 (商業)
 - 生活サービス施設の利用圏平均人口密度 (医療)
 - 生活サービス施設の利用圏平均人口密度 (福祉)
 - (健康・福祉) 徒歩・自転車の機関分担率
 - 買い物への移動手段における徒歩の割合
 - (地域経済) 従業者人口密度 (都市機能を誘導する区域)
 - 都市機能を誘導する区域における小売商業床効率
 - (エネルギー／低炭素) 市民一人当たりの自動車CO₂排出量
- となっています。

②三大都市圏との対比

- 今回算出した佐倉市の評価指標値は、三大都市圏の平均値よりも高い水準にある指標（青い円より外側に赤丸がある指標）が全指標の半分を下回っています。
- 特に、生活利便性や地域経済に関する指標等で低い水準を示す指標が多くなっています。

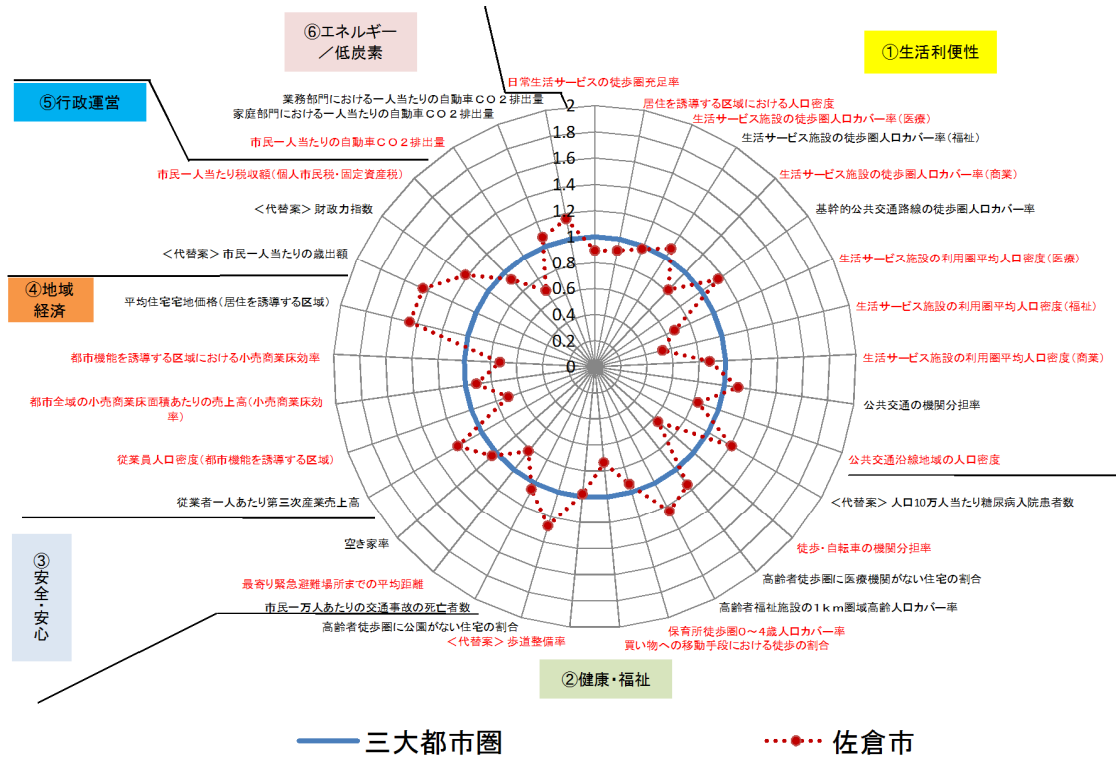


図 三大都市圏との対比

- 三大都市圏の平均値を下回る評価指標としては、
 - (生活利便性) 日常生活サービスの徒歩圏充足率
 - 居住を誘導する区域における人口密度
 - 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（医療、商業）
 - 生活サービス施設の利用圏平均人口密度（医療、福祉、商業）
 - 公共交通沿線地域の人口密度
 - (健康・福祉) 徒歩・自転車の機関分担率、保育所徒歩圏0～4歳人口カバー率
 - 買い物への移動手段における徒歩の割合、＜代替案＞ 歩道整備率
 - (安全・安心) 最寄り緊急避難場所までの平均距離
 - (地域経済) 従業員人口密度（都市機能を誘導する区域）
 - 都市全域の小売商業床面積あたりの売上高（小売商業床効率）
 - 都市機能を誘導する区域における小売商業床効率
 - (行政運営) 市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）
 - (エネルギー／低炭素) 市民一人当たりの自動車CO₂排出量
- となっています。

③概ね 30 万人規模の地方都市圏との対比

- 今回算出した佐倉市の評価指標値は、概ね 30 万人規模の地方都市圏の平均値よりも高い水準にある指標（青い円より外側に赤丸がある指標）が多く、相対的にみて暮らしやすい都市構造を形成していると考えられます。
- 特に、生活利便性の中でも、生活サービス施設の利用圏平均人口密度や公共交通の利用状況などが特に高い水準を示す指標が多くなっており、概ね 30 万人規模の地方都市圏と比較して、佐倉市はコンパクトな都市構造が形成されていると考察されます。

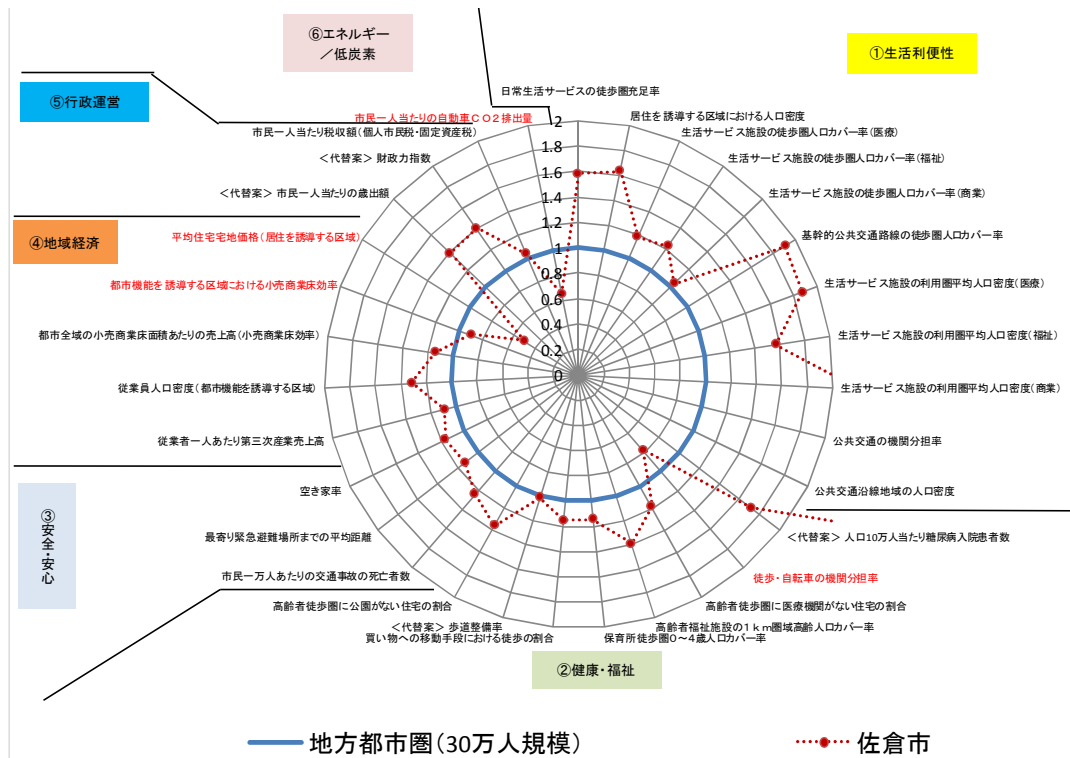


図 概ね 30 万人規模の地方都市圏との対比

- 概ね 30 万人規模の地方都市圏の平均値を下回る評価指標としては、
 (健康・福祉) 徒歩・自転車の機関分担率
 (地域経済) 都市機能を誘導する区域における小売商業床効率
 平均住宅宅地価格 (居住を誘導する区域)
 (エネルギー／低炭素) 市民一人当たりの自動車CO₂排出量
 となっています。

4-2. 都市のコンパクトさ比較

- 佐倉市における集約型の都市構造の状況を他都市との対比を通じて把握するため、市街化区域における人口集積の状況を定量的に把握し、比較を行います。

(1) 比較対象都市

- 都市特性の類似性を保つため、佐倉市に近い人口規模（10～30万人）で、行政面積全域が「線引き都市計画」に指定されている市町村（96都市。ただし東京都特別区は除く。以下、類似都市。）を対象とします。
- 抽出にあたっては、平成25年度都市計画現況調査（国土交通省）を活用します。

(2) 比較結果に関する考察

①面積・人口からみたコンパクトさ

- 佐倉市は、市域の約2割の市街化区域内に、約9割の人口が住んでいます。
- 市街化区域面積／都市計画区域が約20%前後の他都市と比べても、市街化区域での人口集積が高い水準にあります。

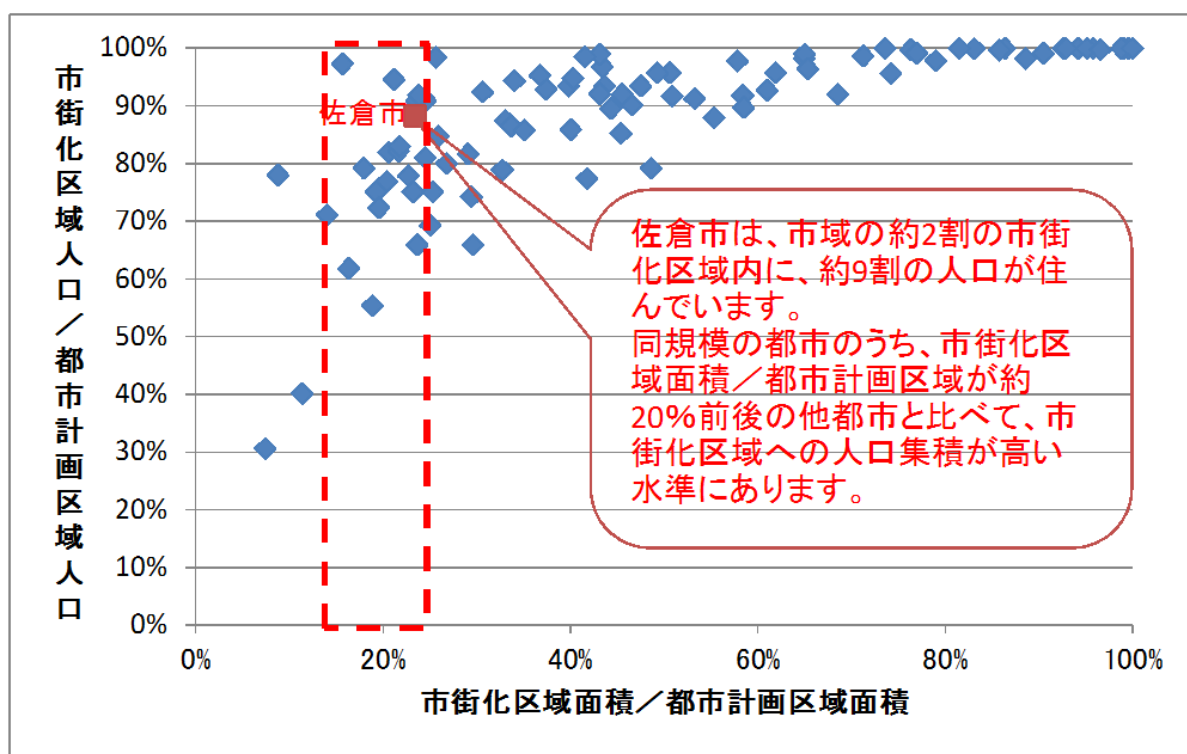
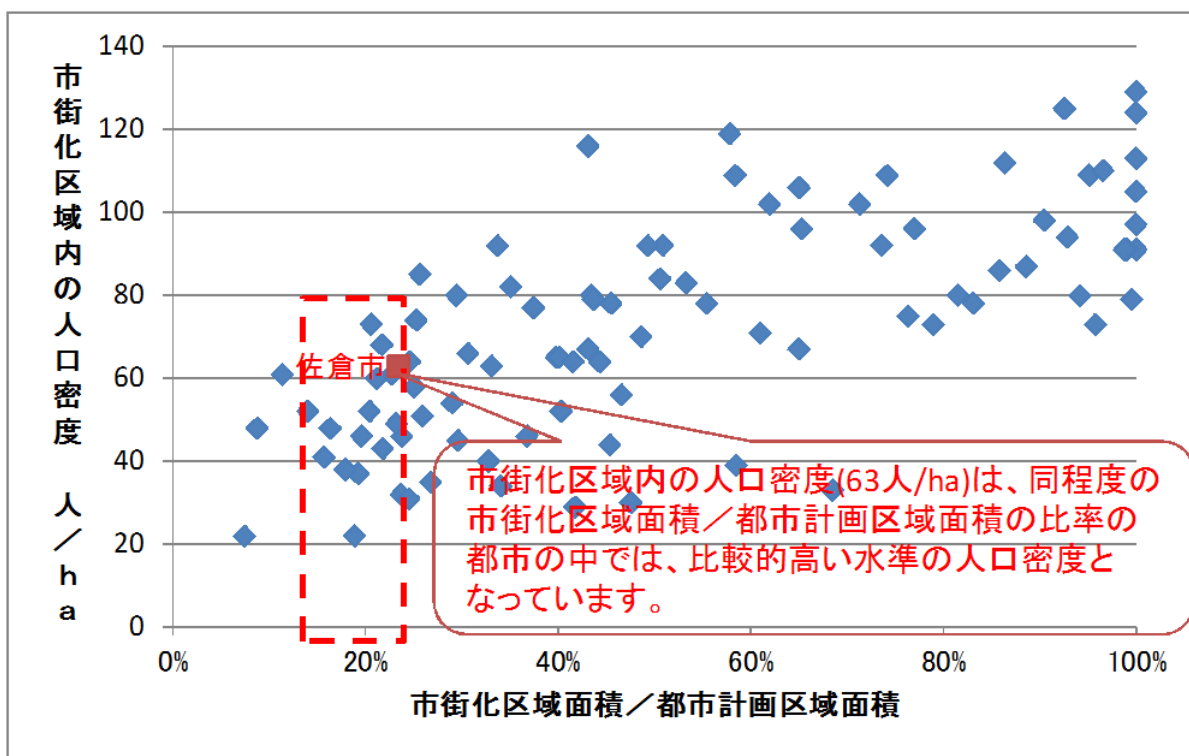


図 「市街化区域面積／都市計画区域面積」と「市街化区域人口／都市計画区域人口」の散布図
(資料：平成25年度都市計画現況調査より独自に作成)

②面積・人口密度からみたコンパクトさ

- 市街化区域内の人口密度(63人/ha)は、同程度の市街化区域面積／都市計画区域面積の比率の都市の中では、比較的高い水準の人口密度となっています。



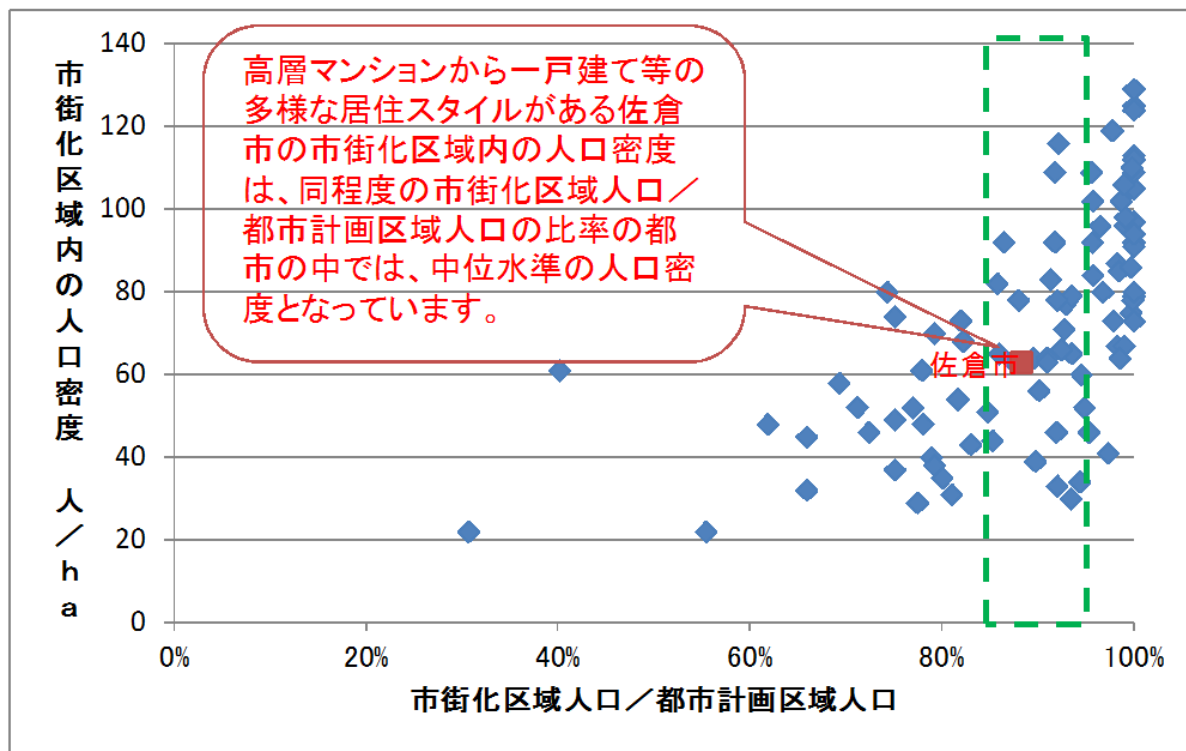
参考：市街化区域面積／都市計画区域面積が15以上～25%未満の市町村(グラフ中の赤枠内)

市町村名	市街化区域面積／都市計画区域面積	市街化区域人口／都市計画区域人口	市街化区域内の人口密度(人/ha)
伊勢原市	21%	82%	73
三島市	22%	82%	68
小田原市	25%	91%	64
佐倉市	23%	88%	63
桑野市	24%	91%	63
鴻巣市	23%	78%	61
青梅市	21%	95%	60
徳島市	20%	77%	52
野田市	23%	75%	49
熊谷市	16%	62%	48
水戸市	20%	72%	46
瀬戸市	24%	92%	46
豊川市	22%	83%	43
江別市	16%	97%	41
足利市	18%	79%	38
小山市	19%	75%	37
古河市	24%	66%	32
木更津市	25%	81%	31
つくば市	19%	55%	22

図 「市街化区域面積／都市計画区域面積」と「市街化区域内の人口密度」の散布図
(資料：平成25年度都市計画現況調査より独自に作成)

③人口・人口密度からみたコンパクトさ

- 高層マンションから一戸建て等の多様な居住スタイルがある佐倉市の市街化区域内の人口密度は、同程度の市街化区域人口／都市計画区域人口の比率の都市の中では、中位水準の人口密度となっています。



参考：市街化区域人口／都市計画区域人口が85以上～95%未満の市町村(グラフ中の緑枠内)

市町村名	市街化区域面積 ／都市計画区域面積	市街化区域人口 ／都市計画区域人口	市街化区域内の 人口密度(人/ha)
富士見市	43%	92%	116
新座市	58%	92%	109
鎌ヶ谷市	51%	92%	92
春日部市	34%	86%	92
海老名市	53%	91%	83
人間市	35%	86%	82
八千代市	44%	94%	79
上尾市	55%	88%	78
平塚市	45%	92%	78
我孫子市	37%	93%	77
流山市	61%	93%	71
和泉市	31%	92%	66
岸和田市	40%	94%	65
富田林市	40%	86%	65
橿原市	44%	90%	64
小田原市	26%	91%	64
厚木市	33%	87%	63
佐倉市	23%	88%	63
秦野市	24%	91%	63
青梅市	21%	95%	60
刈谷市	47%	90%	56
生駒市	40%	95%	52
瀬戸市	24%	92%	46
小牧市	45%	85%	44
半田市	58%	90%	39
多治見市	34%	94%	34
東海市	68%	92%	33
大牟田市	48%	93%	30

図 「市街化区域内の人口密度」と「市街化区域人口／都市計画区域人口」の散布図
(資料：平成 25 年度都市計画現況調査より独自に作成)

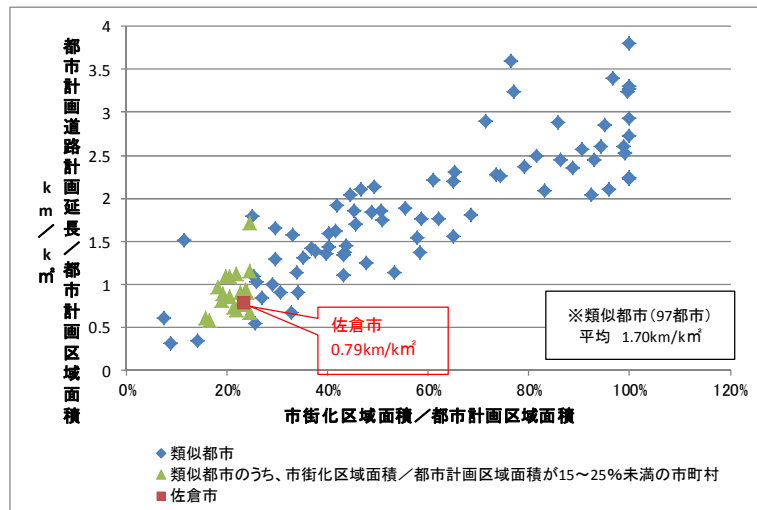
4-3. コンパクトと財政等との関係性について

- 佐倉市に近い人口規模（10～30万人）で、行政面積全域が「線引き都市計画」に指定されている市町村（ただし東京都特別区は除く。以下、類似都市。）を対象とします。
- 抽出にあたっては、平成26年度都市計画現況調査（国土交通省）を活用します。
- インフラ整備に関するデータは都市計画現況調査（国土交通省）、財政に関するデータは地方財政状況調査（総務省）を活用します。

(1) 都市計画区域面積当たりのインフラ整備規模

- 類似都市で比較すると、コンパクトな都市形態であるほど、都市計画区域面積当たりインフラ整備量が少なくなる傾向にあります。
- コンパクトな都市形態である佐倉市は、類似都市の中でも低位の水準にあり、類似都市平均の概ね半分程度の都市計画区域面積当たりインフラ整備量となっています。

○都市計画区域面積当たりの都市計画道路 計画延長



○都市計画区域面積当たりの公共下水道計画処理区域面積

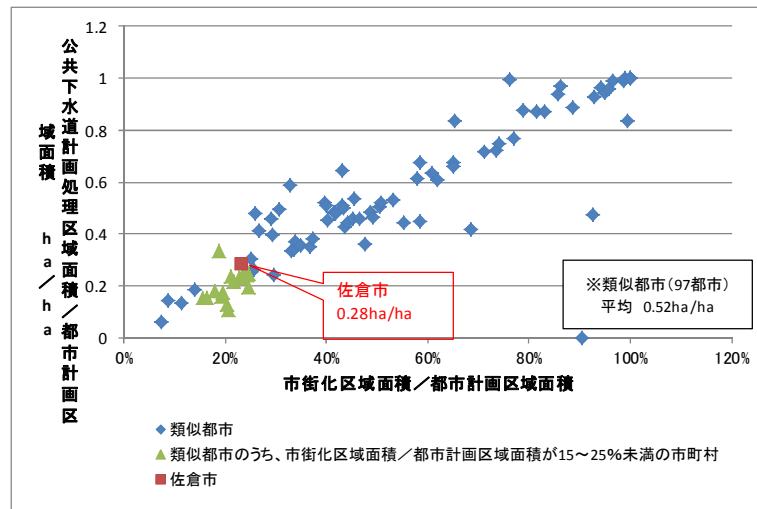


図 都市計画区域面積当たりのインフラ整備量の試算

(資料：都市計画現況調査（国土交通省）から佐倉市で独自に試算)

(2) 投資的経費に着目した分析

①市域人口1人当たり投資的経費

- 佐倉市は、類似都市の中でも、市域人口1人当たり投資的経費（平成25年度）が2.1万円/人で、比較的低い水準にあります。
- 将来（平成47年）、人口が15.2万人に減少、及び現状と同程度の投資的経費の発生を見込んだ場合、市域人口1人当たり投資的経費が将来は2.4万円/人まで増加すると見込まれますが、類似都市の中では比較的低い水準に収まることが想定されます。

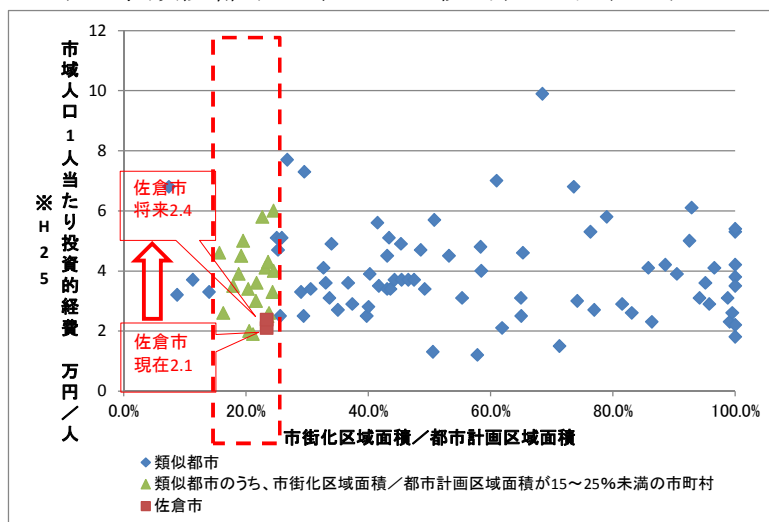


図 市域人口1人当たり投資的経費

（資料：都市計画現況調査（国土交通省）、地方財政状況調査（総務省）から佐倉市で独自に試算）

②財政状況が近い都市との比較

- 将来は2.4万円/人まで増加すると見込まれますが、財政状況が近い類似都市（28都市）の中では比較的低い水準に収まることが想定されます。

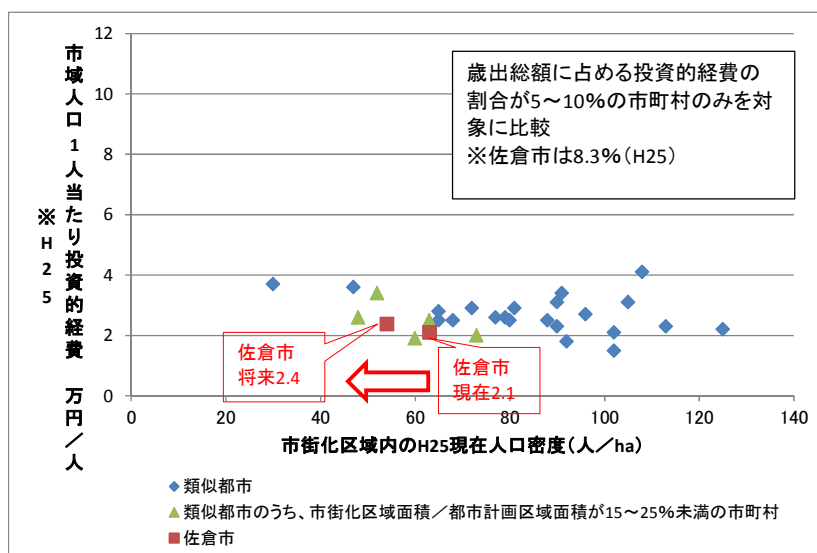


図 市域人口1人当たり投資的経費と人口密度の関係（財政状況が近い都市との比較）

（資料：都市計画現況調査（国土交通省）、地方財政状況調査（総務省）から佐倉市で独自に試算）

(3) 財政力指数に着目した分析

- 類似都市のうち、コンパクトな都市形態（市街化区域面積／都市計画区域面積が15～25%未満の市町村。佐倉市も含まれる。）を対象に、市街化区域内の人口密度と財政力指数の関係をみると、人口密度が低下すると、財政力指数も若干低下する傾向が伺えます。
- 佐倉市の将来の市街化区域内の人口密度は54人/haと見込まれますが、他都市をみると50人/haを下回る都市においても財政力指数が0.8～1弱を確保している都市が多くあります
- 佐倉市において将来の人口密度低下が見込まれますが、コンパクトな都市形態（全域面積に占める市街化区域の占める割合 約2割）を将来においても維持することにより、財政力指数の大幅な悪化は見込まれないものと考察され、一都三県の市区町村の平均水準（0.74）を上回る財政力指数を維持でき、またコンパクトな都市形態を有する類似都市の財政力指数の平均（0.84）と同程度を維持できるものと想定します。

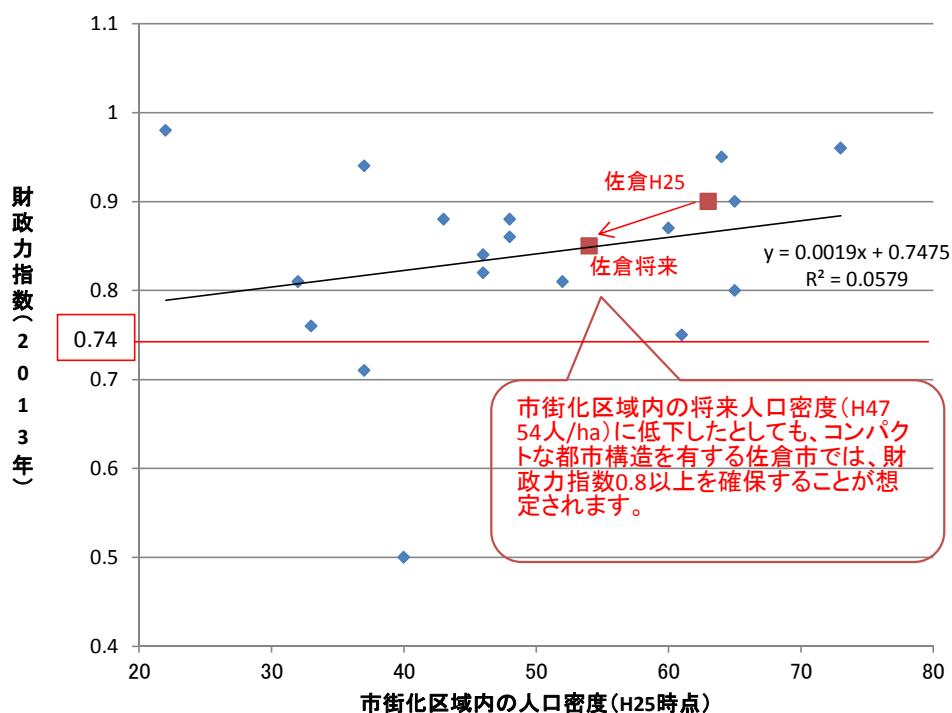


図 コンパクトな都市形態を有する市町村における市街化区域内の人口密度と財政力指数の関係
（資料：都市計画現況調査（国土交通省）、地方財政状況調査（総務省）から佐倉市で独自に試算）

(4) 歳出総額に着目した分析

- 類似都市を対象に、市街化区域内の人口密度と市域人口1人当たり歳出総額の間をみると、人口密度が高くなると、市域人口1人当たり歳出総額が少なくなる傾向が見込まれると考察されます。中でも、コンパクトな都市形態の市町村に着目すると、その関係性がより強くなることが考察されます。
- 佐倉市の市街化区域の人口密度が現在の63人/haから将来(平成47年)54人/haに減少するとともに、現状と同程度の歳出総額が発生すると見込んだ場合、将来、市域人口1人当たり歳出総額(平成25年度)の増加が試算されますが、類似都市の中では比較的低い水準に収まることが想定されます。
- 以上から、コンパクトで一定の人口密度を有する佐倉市の都市形態は、市域人口1人当たり歳出総額が類似都市の中で低い水準にあり、効率的な都市経営に寄与していると考察されます。

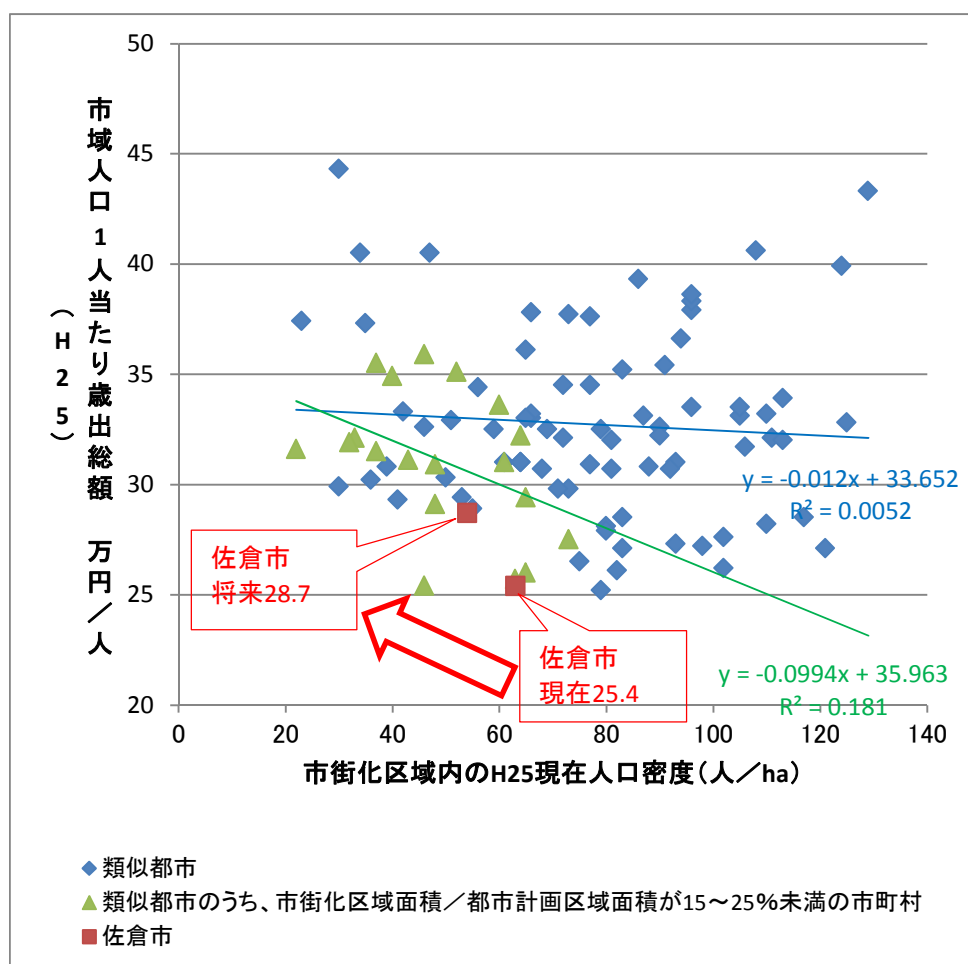


図 市街化区域内の人口密度と市域人口1人当たり歳出総額の関係
(資料：都市計画現況調査(国土交通省)、地方財政状況調査(総務省)から佐倉市で独自に試算)

(5) 固定資産税に着目した分析

①市域面積当たり固定資産税

- 類似都市全体でみると、市街化区域の人口密度が高いほど、市域面積当たり固定資産税が高くなる傾向があります。

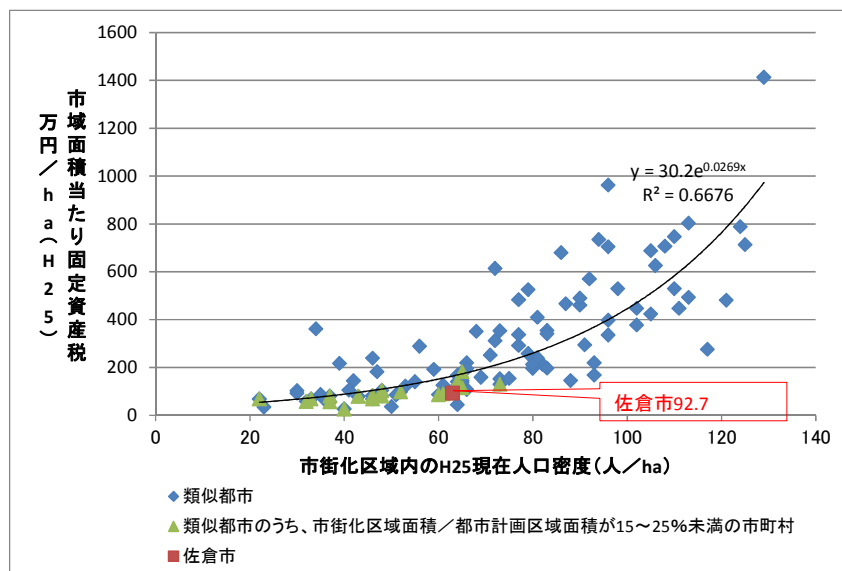


図 市街化区域内の人口密度と市域面積当たり固定資産税の関係

(資料：都市計画現況調査(国土交通省)、地方財政状況調査(総務省)から佐倉市で独自に試算)

②コンパクトな都市形態の市町村での比較

- 佐倉市の現在(平成22年度)及び将来(平成47年)の市街化区域の人口密度から試算したところ、市域面積当たり固定資産税が1割強の減少傾向となることが考察されますが、コンパクトな都市形態を有する20都市の中で概ね中位の水準に位置すると考察されます。

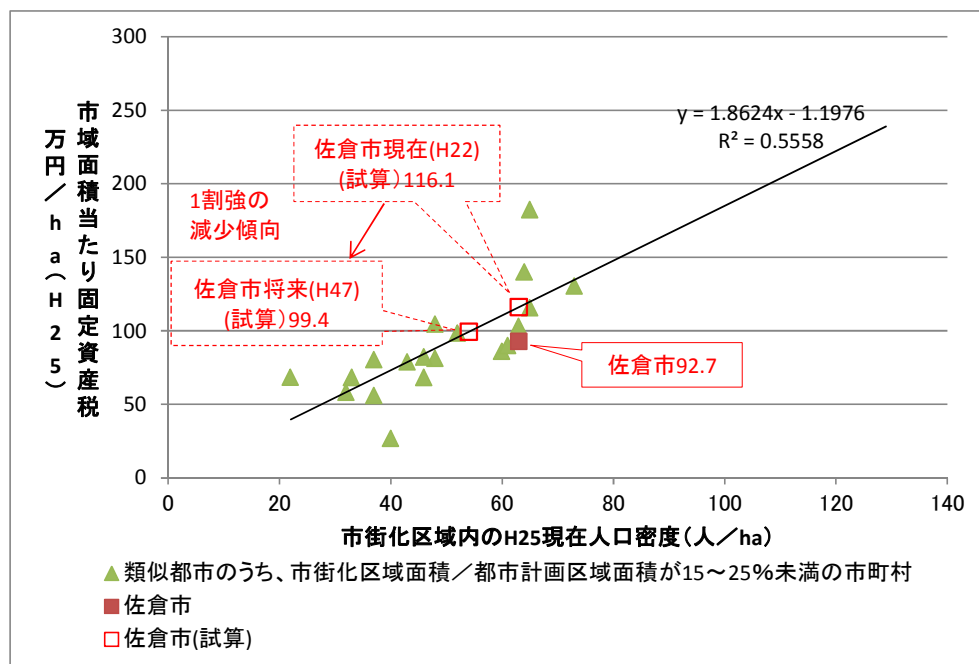


図 市街化区域内の人口密度と市域人口1人当たり歳出総額の関係

(資料：都市計画現況調査(国土交通省)、地方財政状況調査(総務省)から佐倉市で独自に試算)

(6) コンパクトな都市形態により期待される効果の考察

- 居住誘導区域における居住促進、都市機能誘導区域における誘導施設の維持・確保等を推進することで、人口集中地区（DID）内の人口密度（以下、DID人口密度）を維持することにより、行政コストの縮減効果が期待されます。
- DID人口密度と行政コストの関係式（グラフ内の黒線。グラフ出典：内閣府「選択する未来」委員会資料）に佐倉市の状況をあてはめ、DID人口密度が低下した場合と、維持した場合の1人当たり歳出額及びその差分を算出し、行政コストの縮減効果を試算した結果、DID人口密度維持（H22水準）により、将来の行政コストを約3%削減することが想定されます。

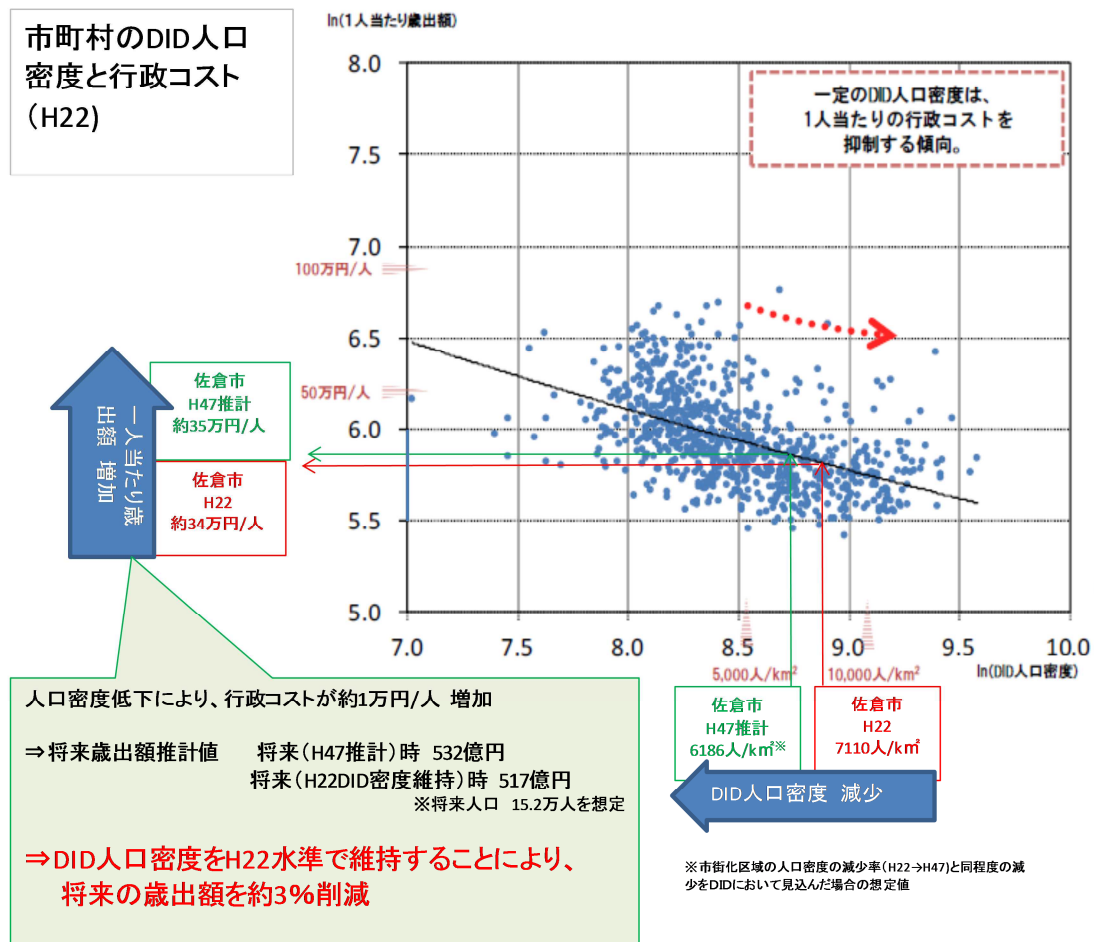


図 期待される効果の一例（DID人口密度維持による行政コストの縮減）
（資料：内閣府「選択する未来」委員会資料をもとに佐倉市で独自に作成）

5. 意識調査結果など

【市民意識調査】

- ・ 住み心地満足度

問11 あなたは佐倉市の住み心地をどのように感じますか。【1つ選択】

		回答数	構成比
(1)	住みやすい	536	31.9%
(2)	どちらかというに住みやすい	761	45.3%
(3)	どちらともいえない	262	15.6%
(4)	どちらかというに住みにくい	75	4.5%
(5)	住みにくい	30	1.8%
	無回答	16	1.0%
	計	1,680	100.0%

- ・ 住み続けたいと思う 18～39 歳の市民割合

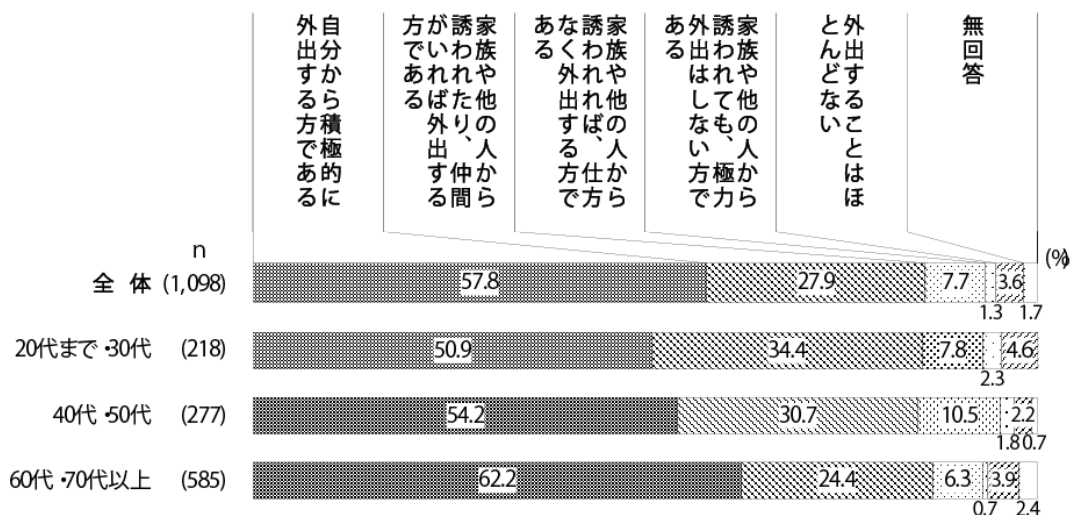
問12 今後も佐倉市に住み続けたいですか。【1つ選択】

選択項目	総計		18～29歳		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～69歳		70歳以上		無回答	
	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
住み続けたい	825	49.1%	42	25.5%	84	37.3%	126	47.5%	114	41.0%	223	54.8%	233	71.3%	3	
当分は住み続けたい	567	33.8%	70	42.4%	84	37.3%	90	34.0%	119	42.8%	138	33.9%	61	18.7%	5	
住み続けたいが転出予定	38	2.3%	12	7.3%	7	3.1%	3	1.1%	7	2.5%	5	1.2%	4	1.2%	0	
将来転出したい	123	7.3%	28	17.0%	23	10.2%	24	9.1%	18	6.5%	20	4.9%	9	2.8%	1	
すぐに転出したい	14	0.8%	3	1.8%	6	2.7%	2	0.8%	2	0.7%	1	0.2%	0	0.0%	0	
わからない	99	5.9%	9	5.5%	21	9.3%	20	7.5%	15	5.4%	16	3.9%	18	5.5%	0	
無回答	14	0.8%	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	3	1.1%	4	1.0%	2	0.6%	4	
合計	1,680	100.0%	165	100.0%	225	100.0%	265	100.0%	278	100.0%	407	100.0%	327	100.0%	13	

【健康意識調査（第2次健康さくら21）】

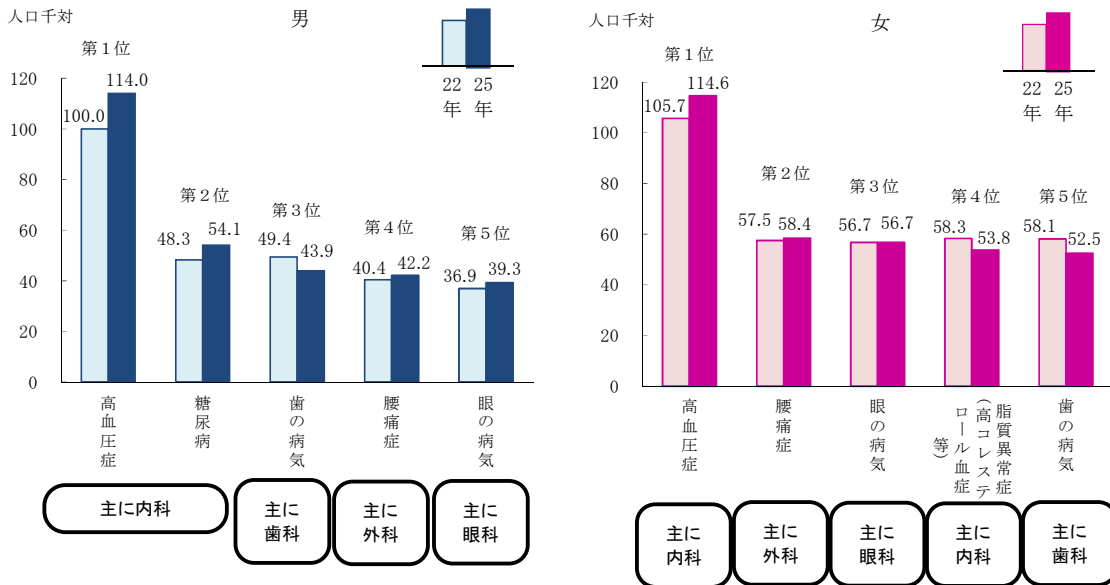
- ・ 積極的に外出する高齢者割合

〈 年齢／外出状況 〉



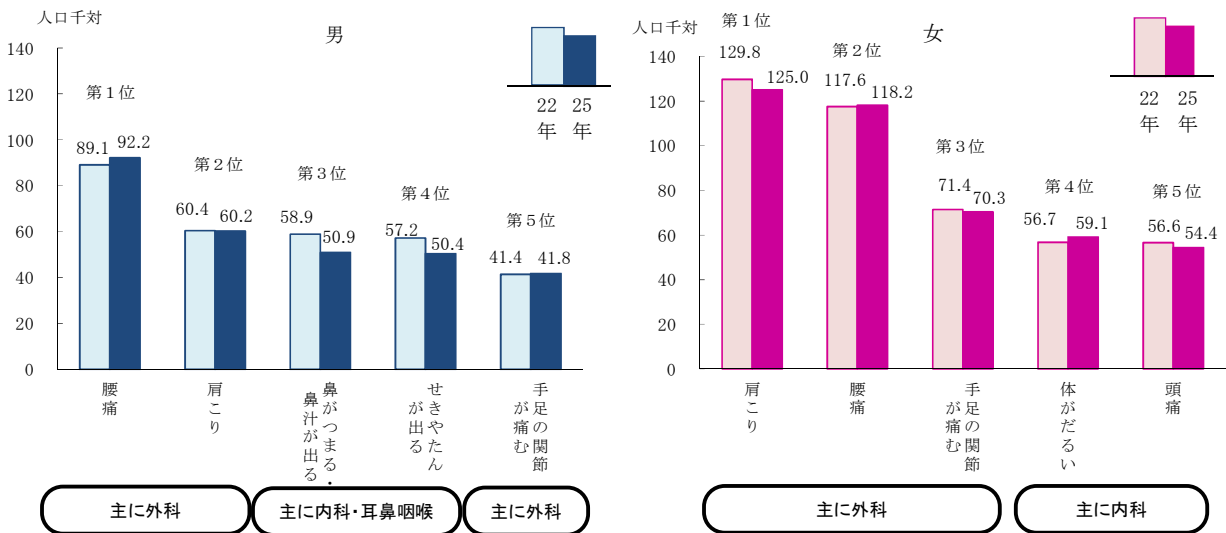
参考：誘導施設となる診療所の診療科目の抽出の考え方

- 人口の好転に向けた出産・子育て環境の維持・向上を図るため、小児科及び産婦人科を抽出します。
- 厚生労働省の調査による「通院者率の高い傷病」や「有訴者率の高い症状」を参考に、市民生活において利用する機会が多い診療科目と考えられる内科、外科（整形外科含む）、歯科、眼科、耳鼻咽喉科を抽出します。



注：通院者には入院者は含まないが、分母となる世帯人員には入院者を含む。

図 性別にみた通院者率の上位5傷病（複数回答）（資料：平成25年国民生活基礎調査）



注：有訴者には入院者は含まないが、分母となる世帯人員には入院者を含む。

図 性別にみた有訴者率の上位5症状（複数回答）（資料：平成25年国民生活基礎調査）

6. 策定経過

作成懇話会	市内検討会	都市計画審議会	その他
(第1回 H28. 2. 1) ・佐倉市の現状について ・立地適正化計画について	(第1回 H27. 12. 24) ・立地適正化計画とは ・佐倉市の現状 ・今後の作業の進め方 ・検討体制・今後のスケジュール	(第26回 H27. 11. 2) ・佐倉市立地適正化計画の策定について(報告)	(H28. 8. 6~7) ・住民説明会の実施(4会場)
(第2回 H28. 3. 11) ・現状分析による問題点の抽出および課題の整理 ・基本的な方針、区域設定の考え方の整理	(第2回 H28. 2. 12) ・基礎調査結果から見る問題点と課題の共有 ・立地適正化計画の基本方針の整理	(第28回 H28. 5. 17) ・佐倉市立地適正化計画について(経過報告)	
(第3回 H28. 5. 25) ・区域設定の検討	(第3回 H28. 5. 18) ・区域設定の検討 ・誘導施設及び誘導施策の検討	(第29回 H29. 1. 17) ・佐倉市立地適正化計画について(経過報告)	
(H28. 6. 17) ・現地視察	(第4回 H28. 7. 13) ・誘導施設、誘導施策の検討 ・区域設定の検討	(第30回 H29. 3. 24) ・佐倉市立地適正化計画の策定について(諮問)	
(第4回 H28. 7. 22) ・誘導施設、誘導施策の検討 ・区域設定の検討	(第5回 H28. 10. 19) ・区域設定の検討 ・誘導施設、誘導施策の検討		
(第5回 H28. 11. 17) ・区域設定の検討 ・誘導施設の検討	(第6回 H28. 11. 4) ・都市機能誘導区域の検討 ・誘導施設の検討		
(第6回 H29. 1. 19) ・佐倉市立地適正化計画(素案)について	(第7回 H28. 1. 6) ・佐倉市立地適正化計画(たたき案)について		
(第7回 H29. 3. 27) ・佐倉市立地適正化計画(案)について			

佐倉市立地適正化計画作成懇話会設置要綱

(設置)

第1条 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定により作成する佐倉市立地適正化計画（以下「計画」という。）に関し、専門的な視点及び幅広い視点から意見を求めるため、佐倉市立地適正化計画作成懇話会（以下「懇話会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 懇話会の所掌事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 計画の作成に必要な事項についての検討
- (2) 計画の作成に関する提言
- (3) その他計画に関し必要な事項

(委員)

第3条 懇話会は、15人以内の委員をもって組織し、委員は次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 医療・福祉関係者
- (3) 公共交通関係者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 公募市民

(任期)

第4条 委員の任期は、市長が計画を定める日までとする。

- 2 委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員が任命されたときにおける当該身分を失った場合は、委員を辞したものとみなす。

(会長)

第5条 懇話会に会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、懇話会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 懇話会の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 懇話会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 懇話会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席を求め、意見又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 懇話会の庶務は、都市計画主管課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、会長が懇話会に諮って定める。

附 則（平成27年7月8日決裁27佐計第146号）

この要綱は、決裁の日から施行し、市長が計画を定める日をもって、その効力を失う。

佐倉市立地適正化計画作成懇話会 委員名簿

氏名	分野等	所属先等	区分
北原 理雄	都市計画	千葉大学 名誉教授 工学博士	学識経験者
轟 朝幸	交通	日本大学 理工学部 交通システム工学科 教授 工学博士	
山下 興一郎	福祉	淑徳大学 総合福祉学部 社会福祉学科 准教授	
田中 幸	子育て	千葉敬愛短期大学 現代子ども学科 専任講師	
佐藤 伸五	商業	佐倉商工会議所 副会頭	
高橋 衛	不動産	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部 副支部長	
上西 徹二	医療	公益社団法人印旛市郡医師会 佐倉地区医師会 監事	医療・福祉 関係者
兼坂 誠	福祉	社会福祉法人佐倉市社会福祉協議会 事務局長	
森 勉 (~H28.6.30) 橋本 武 (H28.7.1~)	公共交通	ちばグリーンバス株式会社 代表取締役社長	関係者 交通 公共
保坂 隆 (~H28.3.31) 高田 令子 (H28.4.1~)		千葉県県土整備部都市整備局都市計画課 長	機関 行政 関係
高原 牧子			公募市民
稲葉 知子			
犬塚 博			

佐倉市立地適正化計画（案）について

市長から平成28年2月1日付けで「佐倉市立地適正化計画の作成に関する提言等」を委嘱された13名の委員で、これまで検討や意見交換を重ね、まとめた「佐倉市立地適正化計画」（案）を提出します。

佐倉市は、鉄道駅を中心として市街地がコンパクトに形成された都市構造を持ち、それを取り巻くように農地や印旛沼、谷津などの田園風景が保全されており、これからの都市経営において最も重要な要素は確立されています。一方で、今後迫り来る人口減少や超高齢社会の中では、この都市構造を維持しつつ、いかにして賑わいのある、魅力的なまちとしていくことが課題と考えます。

そのためには、市民・事業者・行政が手を携え、佐倉市の特徴である緑豊かな自然や歴史的な風情を活かしたまちづくりを行うとともに、本計画に基づき、生活利便性の維持・強化を図るなど、選ばれるまちづくりに向けた取組をより一層推進されますよう祈念いたします。

平成29年3月27日

佐倉市立地適正化計画作成懇話会

会長

北原 理博

平成29年3月24日

佐倉市長 蕨 和 雄 様

佐倉市都市計画審議会
会長 若狭正伸



佐倉市立地適正化計画の策定について（答申）

平成29年3月15日付け28佐計第599号で当審議会に諮問されました標記の件について、平成29年3月24日に会議を開催し審議したところ、異存ありませんので答申します。