

佐倉市立地適正化計画（案）（概要版）

1 計画の目的

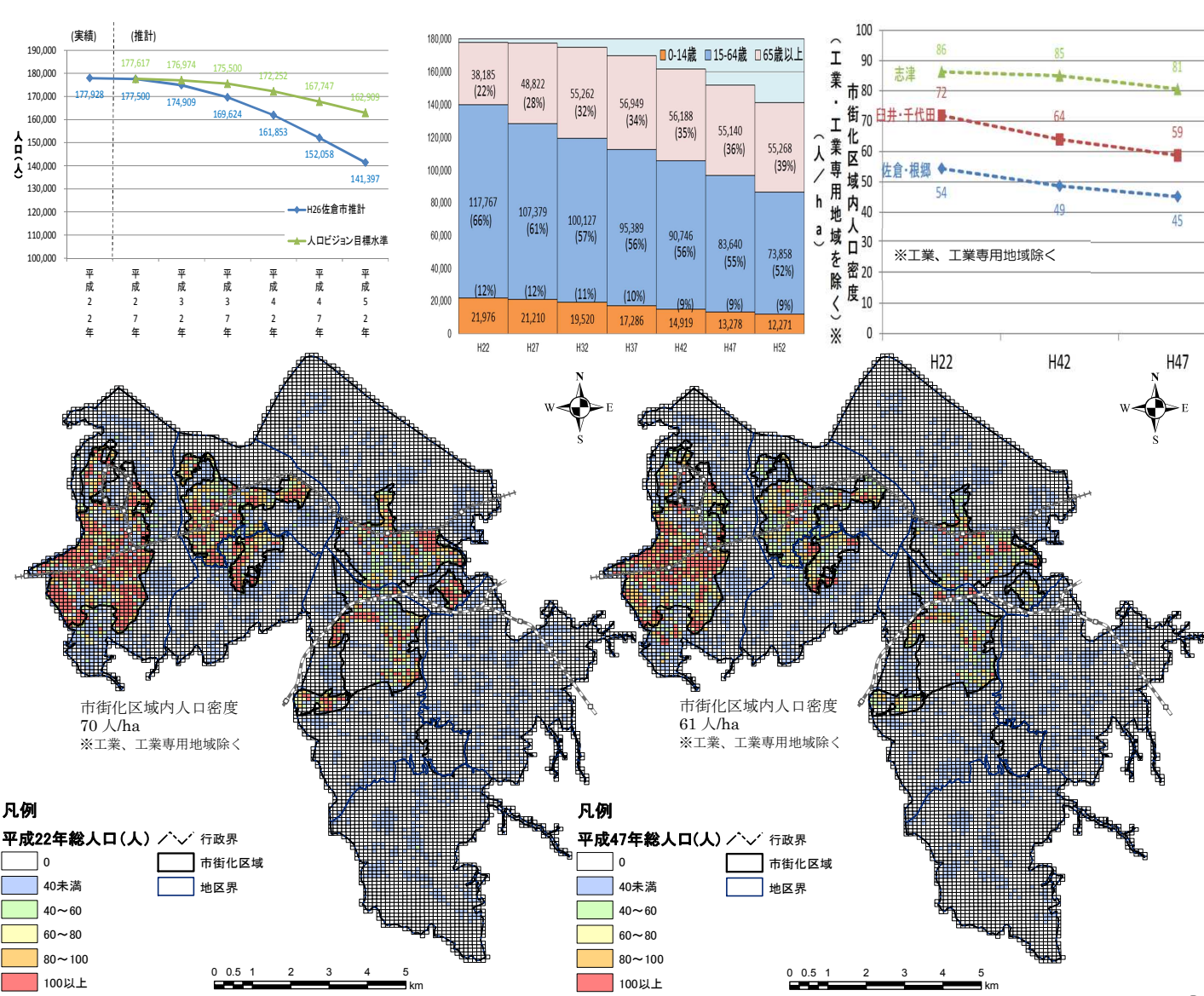
○ 計画の目的

人口減少や高齢化が見込まれる中でも、持続可能なまちを目指し、高齢者でも出歩きやすい快適な生活環境の実現や、若年者にも魅力的なまちを実現するため作成します。

○ 計画に記載する事項

立地適正化計画には、「計画区域」、「基本的な方針」、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」、「誘導施策」を記載します。

2 現状と将来推計の分析



3 立地適正化計画の区域

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を計画区域とすることが基本

○ 佐倉市全域 ○目標年次：平成42年（都市マスタープランと一致）

4 立地の適正化に関する基本的な方針

都市の生活を支えることが可能となるような理念、将来像を設定し、人口密度の維持や施設配置、交通の充実など方向性を記載。

立地適正化計画は、都市マスタープランの一部となることから、まちづくりの基本理念・将来像・目標年次を継承することとします。都市マスタープランでは、生活圏や地域特性を踏まえ、市を佐倉・根郷、臼井・千代田、志津、和田・弥富の4地域に分け、まちづくり方針などを定めており、本計画でもそれぞれの地域に都市機能誘導区域などを設定します。なお、地域全体が市街化調整区域の和田・弥富地域には、公共施設等集積区域を設定します。

将来像：都市と農村が共生するまち 佐倉
市民は誰でも“都市の便利さ”と“農村の豊かな自然”を併せて享受できるまち ～持続可能なまち～ を創造する。

＜まちづくりの基本理念＞

各地域の個性を活かしたまちづくりを行い、魅力と活気にあふれる地域づくりに取り組みます。更には、それらをネットワークで結ぶことにより、市全体としての個性～佐倉らしさ～や魅力、活気を高め、すべての市民が各地域固有の歴史・自然文化に代表される資産、活気に満ちた都市機能、安全・安心・快適な生活空間を享受できる、持続可能なまちづくりを目指します。

また、市民・企業・行政がまちづくりの主体となり、適切な役割分担と協働によるまちづくりを目指します。

～多極ネットワーク型コンパクトシティの維持・強化に向けた基本的な方向性～

歩いて暮らせる
まちづくりに向けて
～拠点～

- 生活利便性の向上や地域交流による活性化に資する拠点の形成
- 歩きたくなるまちの実現
- 多くの文化資産に触れる機会の提供や、内外からの来訪者の増加

安心して、健康で快適に住み続けられるまちの形成に向けて
～居住～

- 元気に住み続けられるまちの形成
- 子育て世代を中心とする新たな定住人口の誘引
- 良好な住環境の維持・向上
- 地域の活力の維持

公共交通を中心とした移動利便性の確保に向けて
～交通ネットワーク～

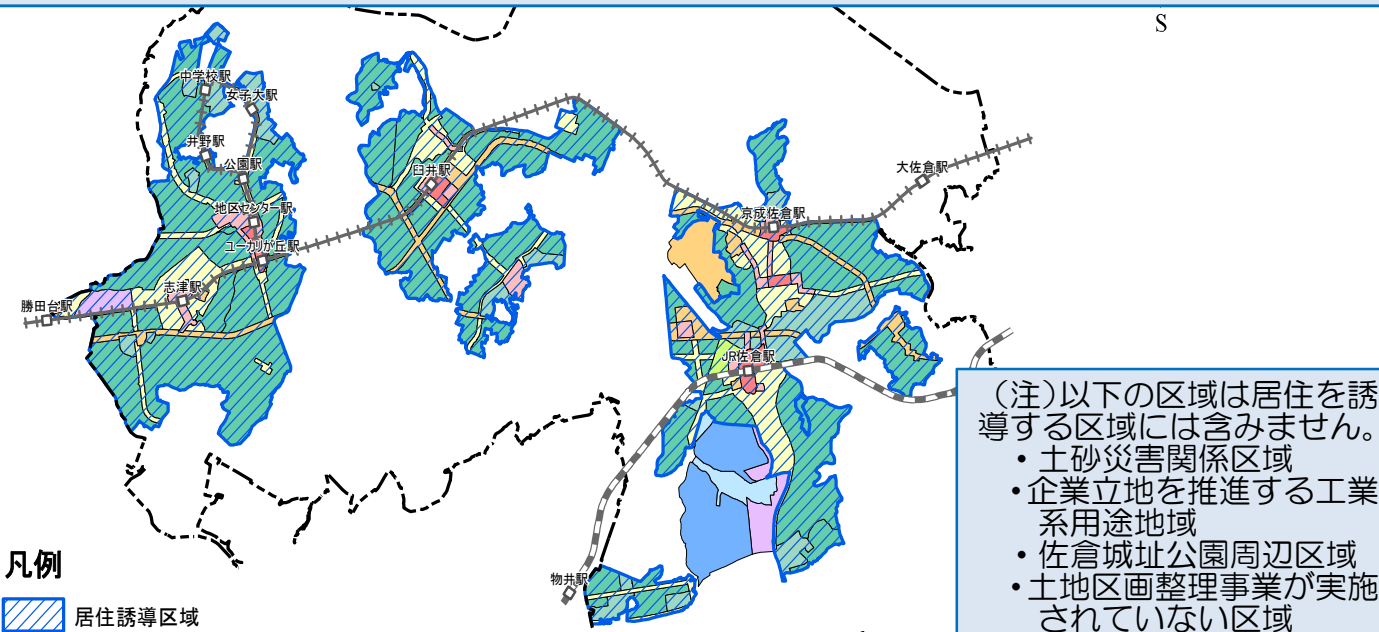
- 様々な移動手段を利用しやすい都市構造を維持
- 公共交通のサービス水準を維持し、移動利便性の確保

5 居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導しようとする区域。

＜居住誘導区域の設定方針＞

○ 市街化区域は、佐倉・根郷、臼井・千代田、志津の3地域に、市域の約2割とコンパクトに設定されています。市街化区域内（工業、工専除く）人口密度は、目標年次においても市街地の目安となる40人/ha（人口集中地区（DID）設定の基準）を引き続き超えることから、居住誘導区域は市街化区域（全域）を基本とします。



問題点と課題

○生活利便性の観点

- 日常生活を支える生活サービス施設の喪失などが懸念。
- 公共交通のサービス水準の低下が懸念。
- 交通弱者の増加が見込まれる。

○居住環境の観点

- 空き家などの増加や、地域環境の悪化などが懸念。
- 災害リスクのある土地が分布している。

○都市経営の観点

- 社会保障費は年々増加傾向。
- 公共施設等の老朽化などにより改修や更新など、多額の費用が必要となると予測される。

○まちづくりの観点

- 都市マスタープランで市の玄関口に位置付けられている佐倉・根郷地域の市街化区域内人口密度は、3地域で最も低い状況である。