

2-4. 産業、商業活動

- 市内の小売業は、商店数、従業者数、年間商品販売額とも緩やかな減少傾向で推移しています。
- 市内には17の商店会が、5つの駅前周辺及び旧城下町周辺を中心に分布しています。
- 千葉県消費者購買動向調査より、市民は他市へ買物に出掛けている傾向があることがわかります。



図 市内の小売業の推移（資料：商業統計調査・経済センサス活動調査）

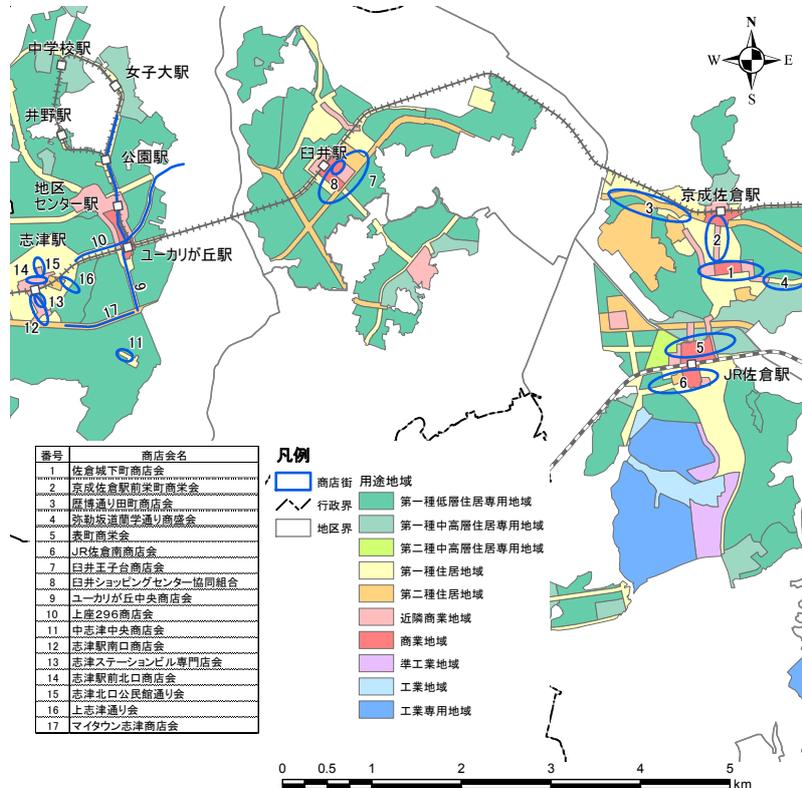


図 商店会の位置

平成 18 年度調査

単 独 商 圏 都 市 (注6)	佐倉市	171,381	61.2%	2	184,204	106,860	58.0%	62.4%
	松戸市	474,934	84.2%	3	1,097,666	436,305	39.7%	91.9%
	野田市	152,011	81.3%	1	152,011	123,585	81.3%	81.3%
	我孫子市	131,754	62.9%	1	131,754	82,873	62.9%	62.9%
	市川市	468,113	67.6%	2	1,043,098	369,918	35.5%	79.0%
	浦安市	157,230	77.6%	1	157,230	122,010	77.6%	77.6%
	鎌子市	73,864	61.5%	1	73,864	45,426	61.5%	61.5%

注1) 地元購買率は中心都市消費者が当該中心都市で購買する割合
 注2) 商圏人口は第1次～3次商圏内市町村の行政人口の合計(平成18年10月1日現在)
 注3) 吸引人口は「商圏内各市町村」中心都市での購買率×当該市町村の商圏人口の合計
 注4) 吸引率は「吸引人口÷商圏人口×100%」
 注5) 吸引力は「各商圏内の吸引人口÷中心都市の行政人口×100%」
 注6) 単独商圏都市の「商圏内市町村数」「商圏人口合計」「吸引人口」「商圏内吸引率」「吸引力」5%以上吸引(第3次商圏以上)している市町村があった際に算出した参考数値。

平成 18 年調査の「単独商圏都市」から、平成 24 年度調査では、成田市や八千代市、千葉市、印西市の商圏に吸引され、購買意欲が隣接自治体に流出している状況が見受けられます。

平成 24 年度調査

主要商圏及び単独商圏都市の商圏構成一覽

市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏	市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏
商業中心都市 千葉市	千葉市	習志野市 市原市 四街道市 東金市 大網白里町 九十九里町 茂原市 一宮町 睦沢町 白子町 長柄町 いすみ市 大多喜町 御宿町 袖ヶ浦市	佐倉市 八街市 山武市 横芝光町 長生村 長南町 勝浦市 鴨川市 君津市 富津市	市原市	市原市	長柄町	勝浦市
				八千代市	八千代市	佐倉市	千葉市
				印西市	印西市	栄町	船橋市
				柏市	柏市	我孫子市	佐倉市
				銚子市	銚子市	流山市	松戸市
				旭市	旭市	我孫子市	野田市
				東金市	東金市 山武市 九十九里町	大網白里町	横芝光町 白子町
				木更津市	木更津市 君津市 袖ヶ浦市	-	鴨川市 富津市
				四街道市	四街道市	-	-
				浦安市	浦安市	-	-
単独商圏都市	松戸市	松戸市	-	市川市			
	野田市	野田市	-	-			
	野田市	野田市	-	-			

◆商圏の分類について
 調査対象品目のうち、衣料品4品目(紳士服、婦人服、子供・ベビー服、実用衣料)に対する消費者の購買地をもって代表させ、以下のように定義した。
 「第1次商圏」 消費需要の30%以上を吸引していると目される市町村
 「第2次商圏」 消費需要の10%以上30%未満を吸引していると目される市町村
 「第3次商圏」 消費需要の5%以上10%未満を吸引していると目される市町村
 ◆商圏設定の基準について
 「商業中心都市」 : ①地元購買率70%以上で外部5市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村
 ②地元購買率80%以上で外部3市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村
 「準商業中心都市」 : ①地元購買率60%以上で外部2市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村
 ②地元購買率70%以上で外部1市町村以上からそれぞれ10%以上吸引している市町村のうち、商業中心都市を除いた市町村
 「単独商圏都市」 : 地元購買率60%以上で、外部特定都市への流出率が20%未満の市町村

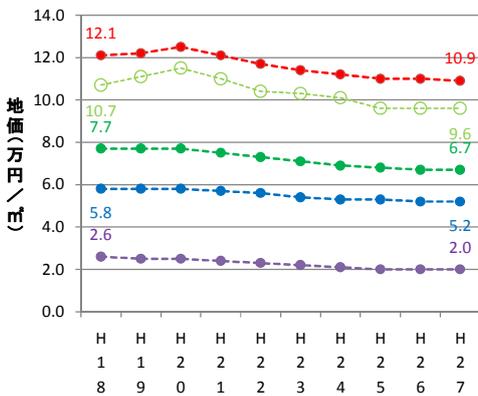
図 商圏でみた佐倉市の位置付け

(資料：千葉県「千葉県の商圏 消費者購買動向調査報告書」)

2-5. 地価

- 千葉県内住宅地の平均地価と佐倉市内の住居系用途の平均地価を比較すると、千葉県よりも佐倉市の方が低廉な地価となっています。
- 地価の経年推移をみると、いずれの用途とも減少傾向にありますが、ここ数年では横ばいになり、底打ち感があります。

【地価(平均値)】



【地価の変化率(平成18年=1とした場合)】

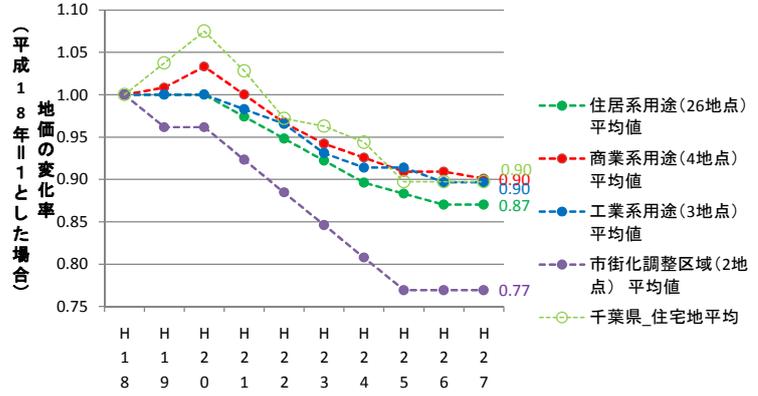


図 佐倉市内の地価(地価公示)の推移

※佐倉市統計書において10年間データがそろっている地点を抽出して平均値を算出
 ※千葉県_住宅地平均値は、千葉県HPより収集

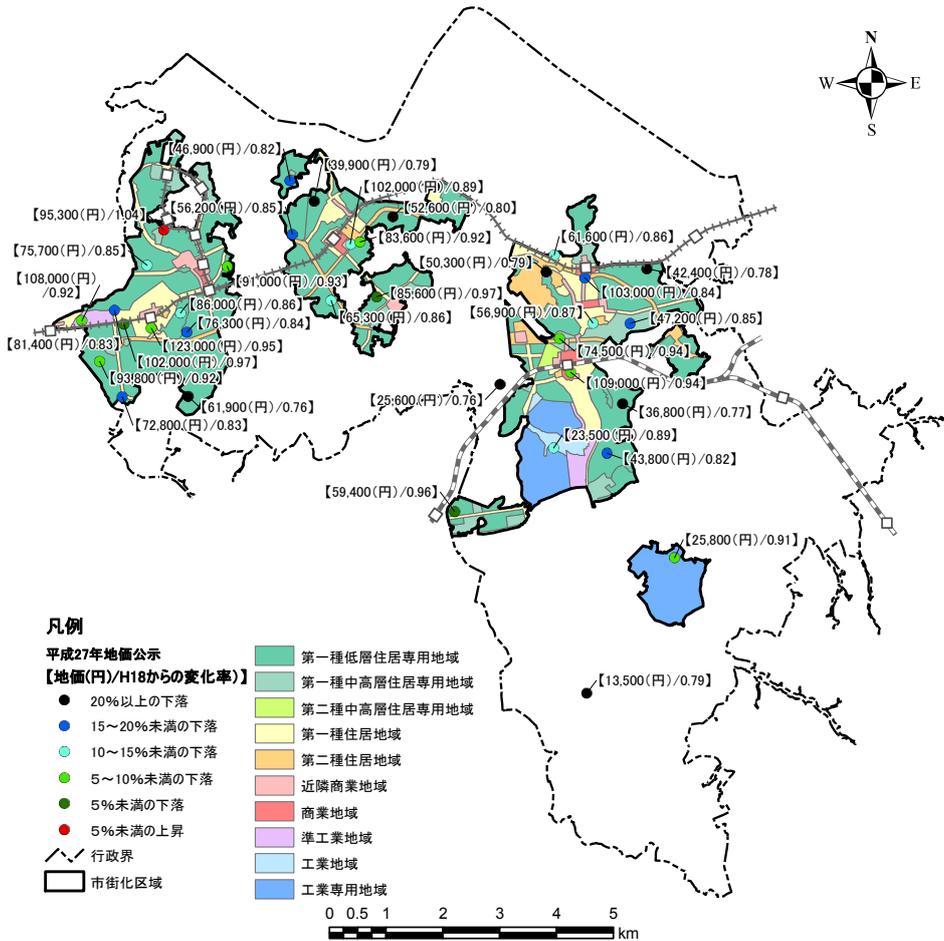


図 佐倉市内の地点ごとの地価(地価公示)

2-6. 各種ハザード区域などの状況

- 市内には、建築基準法上の災害危険区域（＝急傾斜地崩壊危険区域）や土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所などが多く点在しています。
- 洪水・内水の浸水想定エリアは、市街化調整区域を中心に分布しています。市街化区域の中でも、JR佐倉駅周辺や京成佐倉駅周辺などに分布しています。

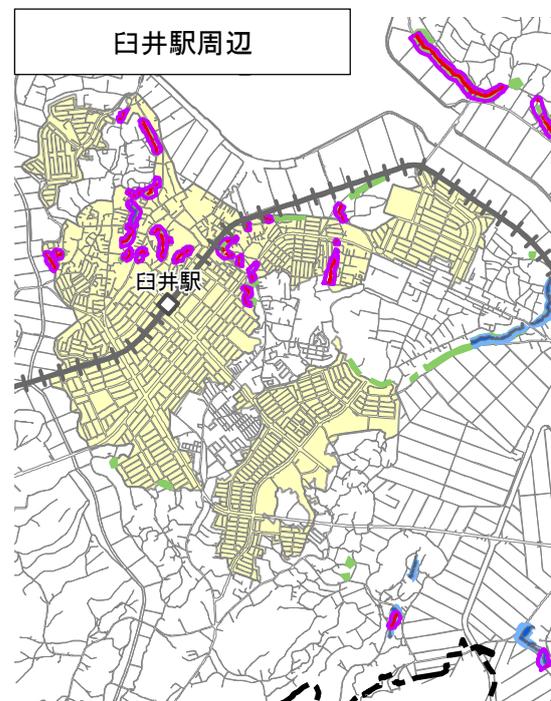
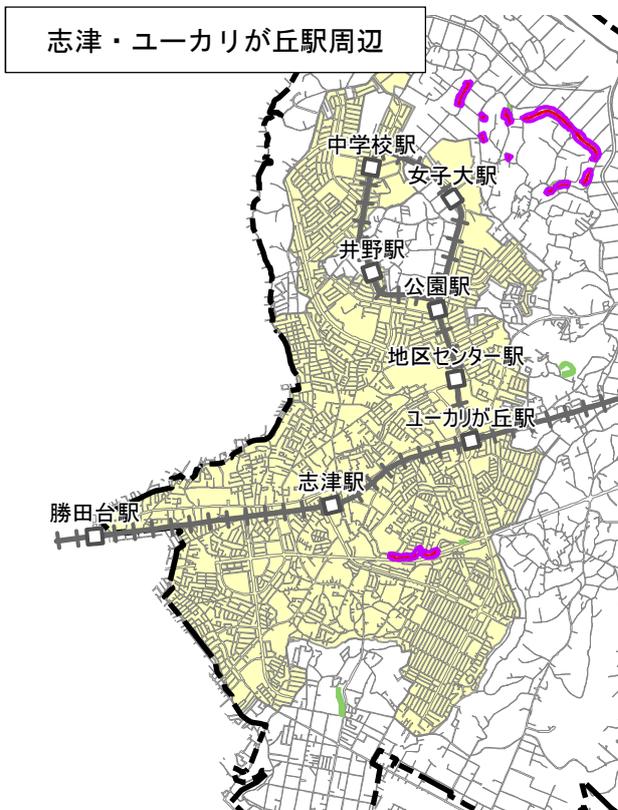
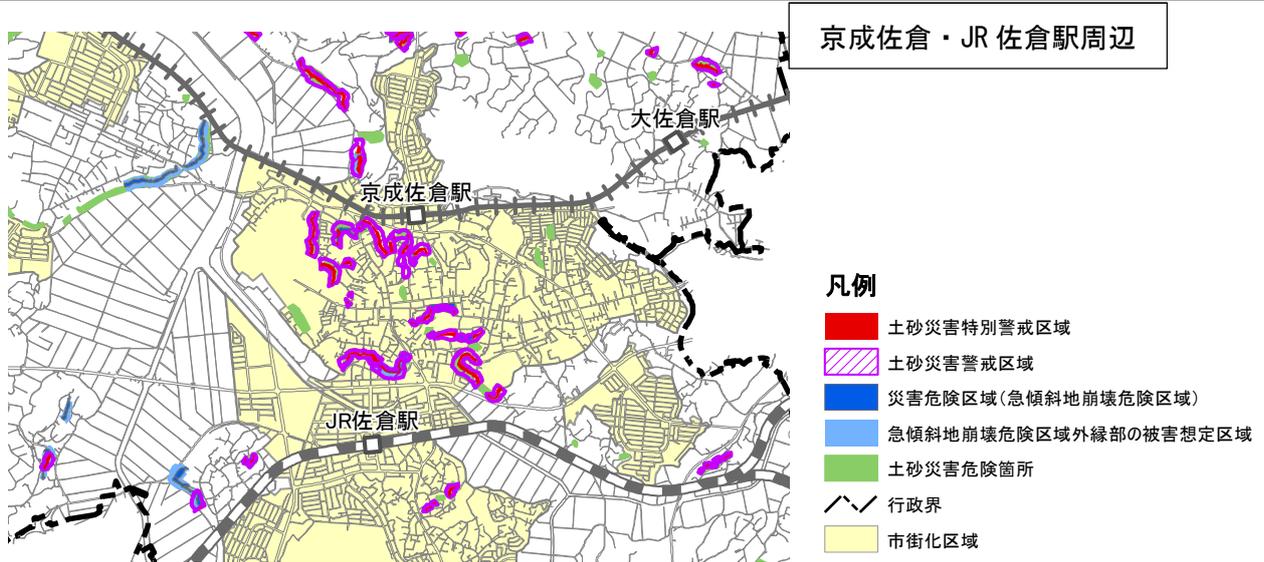


図 市街化区域内（一部）の土砂災害に関する区域などの指定箇所（資料：佐倉市資料、千葉県資料）

洪水ハザードマップに示されている浸水が想定される範囲と深さは、国土交通省及び千葉県で作成された浸水想定区域図を基に示しています。対象となっている河川は印旛沼や高橋川・高橋川・宇崎川等の市内の河川のほかに、利根川が迂回した場合に想定される浸水想定範囲も示しています。想定浸水深は各河川の浸水想定区域図を基に、最も深くなる浸水深を表示しています。

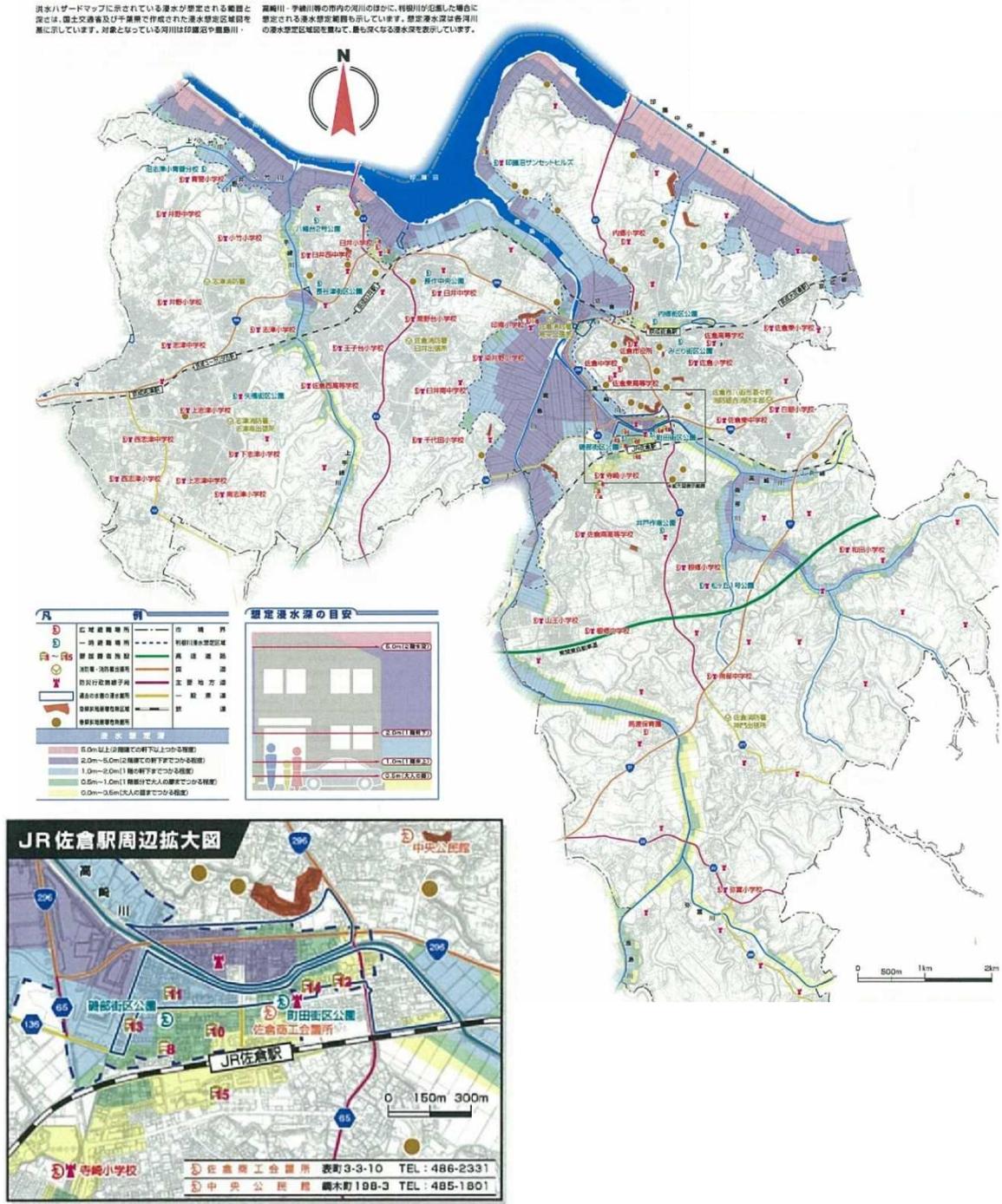
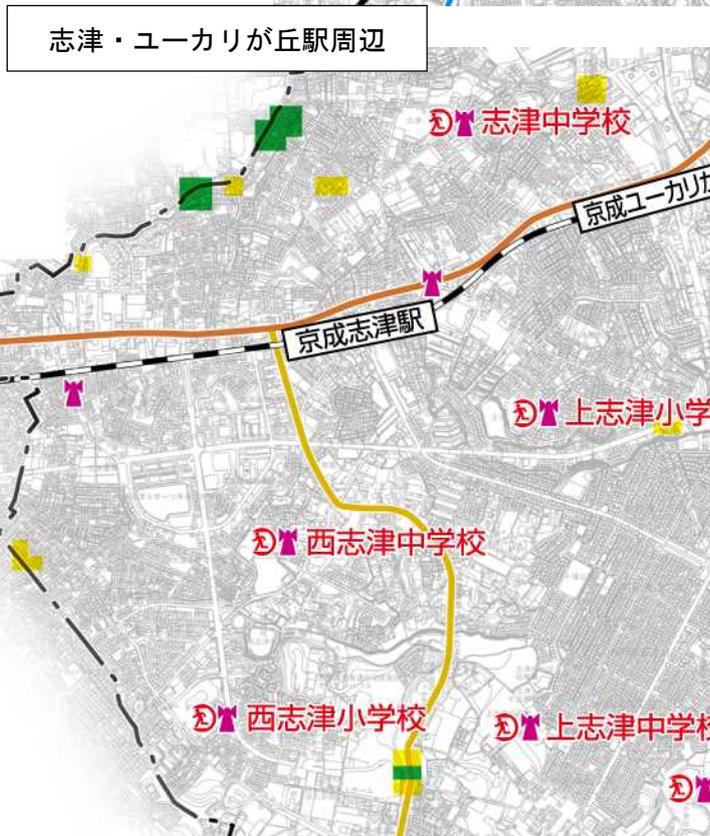


図 洪水ハザードマップ



凡例			
	広域避難場所		高速道路
	一時避難場所		国道
	消防署・消防署出張所		主要地方道
	防災行政無線電子局		一般県道
	市境界		鉄道
	主要な河川		

浸水想定深	
	100cm以上
	60~80cm
	40~60cm
	20~40cm

図 市街化区域内（一部）の内水ハザードマップ

2-7. 財政

- 経常収支比率は概ね 90%で推移し、一時期に比べ若干の改善がみられます。一方、財政力指数、自主財源比率は減少傾向にあり、厳しい財政状況となっています。
- 市が保有する公共施設等は、改修・更新などの時期を迎えることが見込まれており、今後 40 年間で約 2,900 億円の更新費用が必要となると予測されます。
- 今後、更なる高齢化の進展に伴い、将来の国民健康保険料や介護需要の増加が見込まれます。

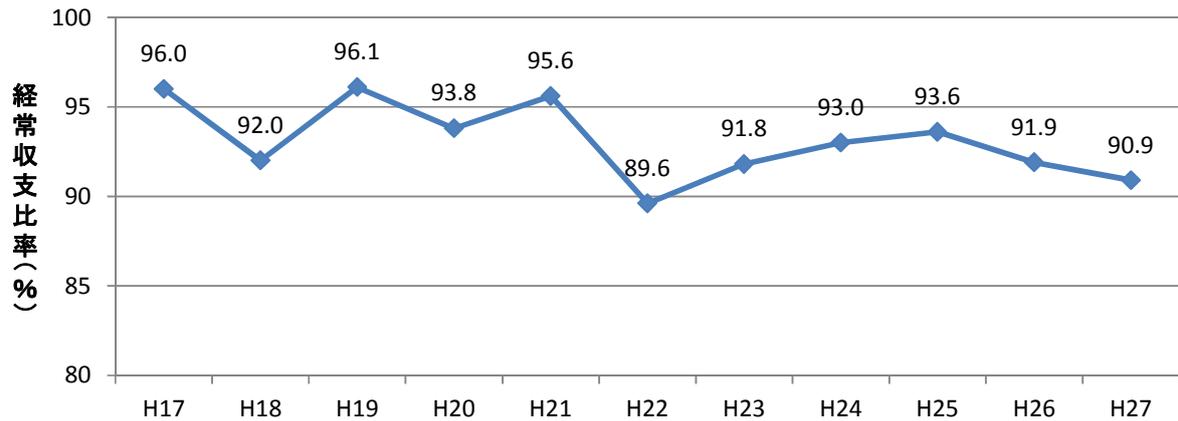


図 佐倉市の経常収支比率の推移 (年度)

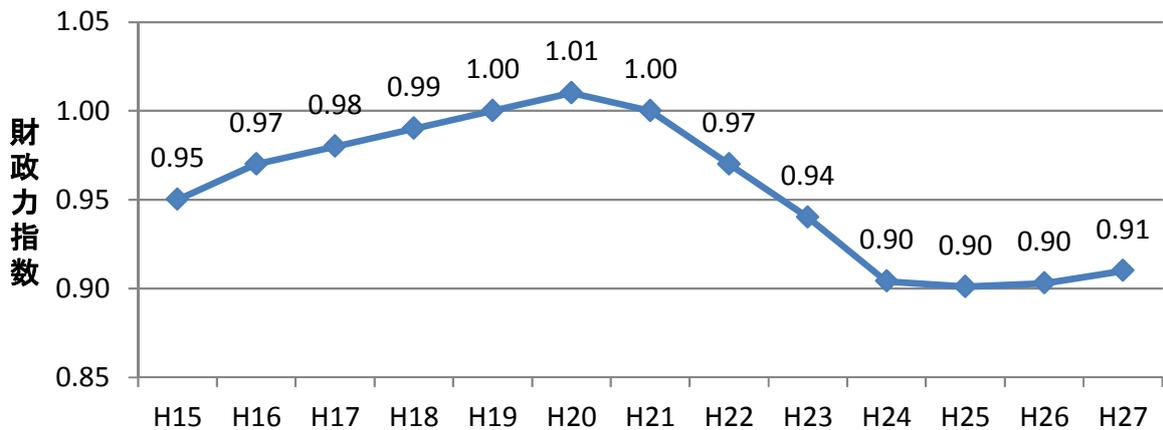


図 佐倉市の財政力指数の推移 (年度)

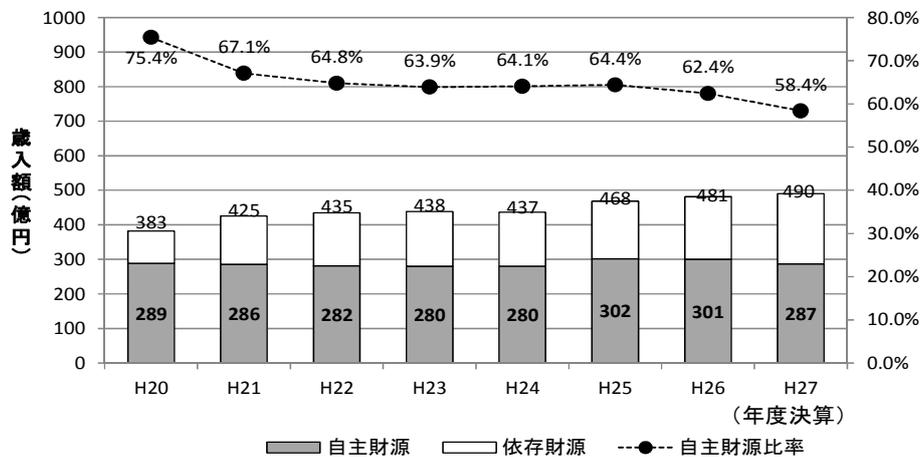


図 自主財源比率の推移

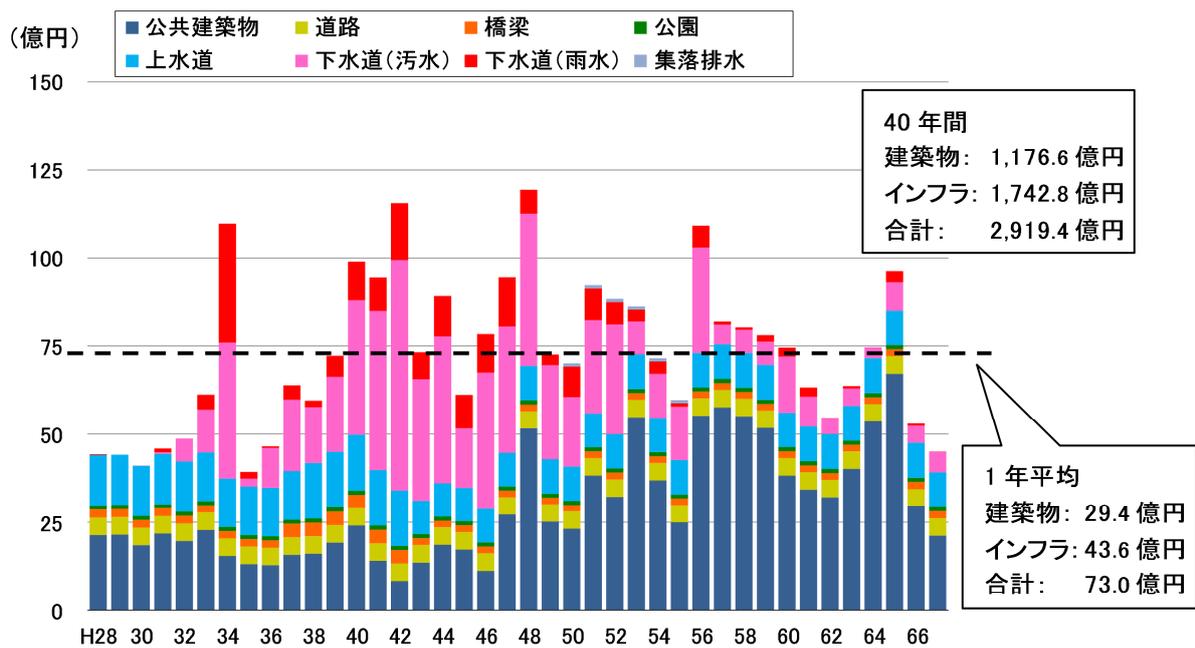


図 公共建築物・インフラ施設の更新費用の推計（資料：佐倉市公共施設等総合管理計画）

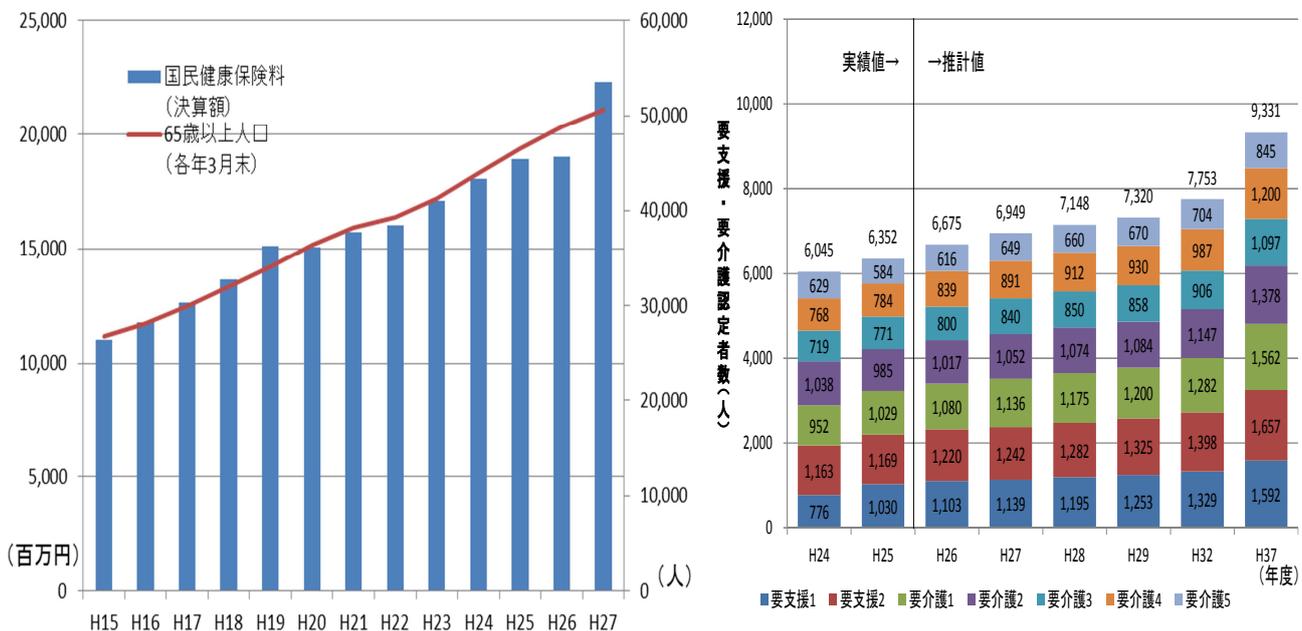


図 国民健康保険料の推移

図 要支援・要介護認定者数の推移・推計